
此乃要件 請即處理

閣下對本通函或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之港佳控股有限公司（「本公司」）股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就因本通函全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



港佳控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：605)

- (1) 主要及關連交易；
- (2) 清洗豁免；
- (3) 建議更改公司名稱；及
- (4) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問

AmCap

Ample Capital Limited

豐盛融資有限公司

獨立董事委員會、
清洗豁免獨立董事委員會
及獨立股東之獨立財務顧問

Quam  **華富嘉洛**
CAPITAL 企業融資

董事會函件載於本通函第7至53頁。獨立董事委員會（定義見本通函）函件載於本通函第54頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦意見。清洗豁免獨立董事委員會（定義見本通函）函件載於本通函第55至56頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦意見。華富嘉洛函件載於本通函第57至86頁，當中載有其向獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零一一年五月十八日（星期三）上午十一時十五分假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店首層五號會議室舉行第一次股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本公司謹訂於二零一一年六月二十三日（星期四）上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5606室舉行第二次股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-3至EGM-4頁。無論閣下能否出席第一次股東特別大會及第二次股東特別大會，務請按印備之指示填妥隨附之代表委任表格並盡快將之交回，惟在任何情況下不得遲於第一次股東特別大會及第二次股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席第一次股東特別大會及第二次股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）並於會上投票。

二零一一年四月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	54
清洗豁免獨立董事委員會函件	55
華富嘉洛函件	57
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 二零一一年溢利保證報告	IV-1
附錄五 — 獨立估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
第一次股東特別大會通告	EGM-1
第二次股東特別大會通告	EGM-3

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「二零一一年 經審核純利」	指	目標集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合除稅後純利（不包括非控權權益），將根據香港財務報告準則審核
「收購事項」	指	買方根據收購協議建議收購銷售股份及銷售貸款
「收購協議」	指	本公司、買方與賣方於二零一一年一月二十七日就收購事項訂立之收購協議（經日期為二零一一年二月二十五日之補充協議所補充）
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「該公佈」	指	本公司於二零一一年三月七日就（其中包括）收購事項、清洗豁免及更改公司名稱發出之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之銀行開門營業之日（星期六或星期日除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「更改公司名稱」	指	建議更改本公司名稱
「本公司」	指	港佳控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據收購協議完成收購事項

釋 義

「完成日期」	指	完成之日期，即收購協議之先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後之第五個營業日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	600,000,000港元，即收購事項之總代價
「代價股份」	指	本公司於完成日期將向賣方（或其代理人）配發及發行之1,250,000,000股新股份，作為部份代價
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經目標集團擴大後之本集團
「執行理事」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事或其任何代表
「第一次股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一一年五月十八日（星期三）上午十一時十五分假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店首層五號會議室召開及舉行之第一次股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(i)收購協議及其項下擬進行之交易及(ii)清洗豁免
「港佳匯通公司」	指	北京港佳匯通財務諮詢有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「華夏興業公司」	指	北京華夏興業投資擔保有限公司
「惠豐融金公司」	指	北京惠豐融金小額貸款有限公司
「獨立董事委員會」	指	本公司成立之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事（即王健生先生、陳進強先生及曾國偉先生）組成，以就收購協議之條款是否公平合理向獨立股東提供意見，並就獨立股東於第一次股東特別大會上如何投票提出建議
「獨立股東」	指	除張先生及其一致行動人士及其聯繫人士以及涉及收購事項及清洗豁免或於收購事項及清洗豁免中擁有權益之人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士且與彼等概無關連之人士
「最後交易日」	指	二零一一年一月二十七日，即暫停股份買賣以待刊發該公佈前股份在聯交所之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一一年四月二十七日，即本通函付印前，為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「張先生」或「賣方」	指	張小林先生，為董事會主席、執行董事、控股股東及目標公司之唯一實益擁有人

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	大成律師事務所，本公司就有關收購事項之中國法律而委任之法律顧問
「買方」	指	K.P.B. Group Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃本公司之全資附屬公司
「華富嘉洛」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，就收購事項及清洗豁免擔任獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「有關期間」	指	緊接該公佈日期前六個月之日起至最後可行日期止期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售貸款」	指	目標集團於完成日期結欠賣方之所有實際、或然或遞延負債、責任及債項之總額
「銷售股份」	指	目標公司股本中一股面值1美元之普通股，即目標公司之全部已發行股本
「第二次股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一一年六月二十三日（星期四）上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5606室召開及舉行之第二次股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准更改公司名稱
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「目標公司」	指	K.P. Financial Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	於收購協議日期之目標公司及其附屬公司，為免生疑問，包括惠豐融金公司及華夏興業公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「清洗豁免 獨立董事委員會」	指	本公司成立之獨立董事委員會，由非執行董事及全體獨立非執行董事（即劉暉先生、王健生先生、陳進強先生及曾國偉先生）組成，以就收購協議之條款及清洗豁免是否公平合理向獨立股東提供意見，並就獨立股東於第一次股東特別大會上如何投票提出建議
「清洗豁免」	指	執行理事根據收購守則第26條之豁免註釋1所授出之豁免，以豁免張先生及其一致行動人士因根據收購協議發行代價股份而須對彼等尚未擁有或尚未同意收購之全部股份提出強制性全面要約之責任
「%」	指	百分比

釋 義

如本通函所載中國實體、部門、設施或職銜之中文名稱與其英文譯名不一致，概以中文為準。

除另有註明者外，所有人民幣金額乃以人民幣1元兌1.176港元之匯率換算為港元，而所有美元金額乃以1美元兌7.78港元之匯率換算為港元。有關換算並不代表有關金額已經、應當或可以按任何指定匯率兌換。



港佳控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：605)

執行董事：

張小林先生 (主席)
陳旭明先生 (副主席)
盧雲女士

非執行董事：

劉暉先生

獨立非執行董事：

王健生先生
陳進強先生
曾國偉先生

敬啟者：

註冊辦事處及

香港主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場56樓
5606室

- (1) 主要及關連交易；
- (2) 清洗豁免；及
- (3) 建議更改公司名稱

1. 緒言

於二零一一年三月七日，本公司宣佈，於二零一一年一月二十七日，本公司及買方（即本公司之全資附屬公司）與賣方訂立收購協議，據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份（即K.P. Financial Group Limited之全部已發行股本）及銷售貸款，代價為600,000,000港元。

董事會函件

根據收購協議，代價將以下列方式支付：(i)500,000,000港元乃於完成日期按每股股份0.4港元之發行價向賣方（或其代理人）配發及發行1,250,000,000股入賬列作繳足之代價股份支付；及(ii)餘額100,000,000港元將由買方於完成日期後六個月內以現金一次性或按買方釐定之金額分期支付。代價股份佔本公司現有已發行股本約71.55%，另佔本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約41.71%。

董事會亦宣佈擬向股東提出建議，將其名稱由「K.P.I. Company Limited港佳控股有限公司」更改為「China Financial Services Holdings Limited中國金融投資管理有限公司」。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關收購事項及清洗豁免之進一步資料；(ii)華富嘉洛函件（當中載有其就收購事項及清洗豁免向獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供之意見）；(iii)獨立董事委員會就收購事項向獨立股東提供之推薦意見；(iv)清洗豁免獨立董事委員會就收購事項及清洗豁免向獨立股東提供之推薦意見；(v)本集團之財務資料；(vi)目標集團之財務資料；(vii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(viii)二零一一年溢利保證報告；(ix)更改公司名稱；(x)收購守則及上市規則規定之其他資料；(xi)第一次股東特別大會通告；及(xii)第二次股東特別大會通告。

2. 收購事項

收購協議

日期：二零一一年一月二十七日（於二零一一年二月二十五日補充）

訂約各方：

買方：K.P.B. Group Holdings Limited，為本公司之全資附屬公司

發行人：本公司

賣方：張先生

張先生為董事會主席、執行董事及控股股東，連同其聯繫人士實益擁有681,967,796股股份（佔本公司於最後可行日期之已發行股本約39.04%）。因此，賣方根據上市規則為本公司之關連人士。

將予收購之資產

- (1) 銷售股份：即目標公司全部已發行股本，而目標公司透過下文「目標集團之資料」一節「港佳匯通公司之資料」一段所載之一系列協議間接實益擁有惠豐融金公司之70%股權及華夏興業公司之全部股權；及
- (2) 銷售貸款：即目標集團結欠賣方之所有負債、責任及債項。

於完成後，華夏興業公司之全部註冊資本將已轉讓予本公司或其全資附屬公司，而此乃收購協議之先決條件之一。目標公司（間接實益擁有惠豐融金公司之70%股權）以及華夏興業公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團（包括華夏興業公司）之財務業績將於完成後併入本集團財務報表計算。

收購事項之代價

銷售股份之代價（「銷售股份代價」）為597,475,010港元，而銷售貸款之代價（「銷售貸款代價」）為2,524,990港元，總代價為600,000,000港元，將以下列方式支付：
(i) 500,000,000港元乃於完成日期按每股股份0.4港元之發行價向賣方（或其代理人）配發及發行1,250,000,000股入賬列作繳足之代價股份支付；及(ii) 餘額100,000,000港元將由買方於完成日期後六個月內以現金一次性或按買方釐定之金額分期支付。本公司擬以其內部資源撥付代價之現金部份。

收購協議之先決條件

收購事項須待以下條件達成或（在適用情況下）獲豁免後方告完成：

- (i) 上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (ii) 買方信納將對目標集團進行之盡職審查之結果；
- (iii) 獨立股東於第一次股東特別大會上以投票表決方式通過有關批准(a)收購事項及其項下擬進行之交易；及(b)清洗豁免之決議案；

董事會函件

- (iv) 買方已接獲以買方信納之形式及內容作出，有關（包括但不限於）目標集團各個中國註冊成立實體之中國法律意見；
- (v) 華夏興業公司之註冊資本已轉讓予本公司或其全資附屬公司；
- (vi) 賣方根據收購協議作出之一切陳述及保證於各重大方面為真實及正確；
- (vii) 執行理事已授出且並無撤回清洗豁免，而且該批准及／或豁免之所有條件（如有）均已達成；及
- (viii) 已獲得一切有關收購協議項下擬進行之交易及其他事宜所需之同意、授權、許可及批准。

倘上述任何先決條件未能於二零一一年六月三十日或之前或收購協議之訂約方可能書面同意之較後日期達成或獲買方豁免，則收購協議將告失效且不再具任何效力（惟要求收購協議之訂約方將有關收購事項之所有資料保密之保密條款將仍然生效），而除涉及先前違反收購協議之事項外，各訂約方不得向另一方提出索償或追究責任或義務。根據收購協議，買方可隨時以書面豁免上述條件(ii)、(iv)及(vi)。其他條件不可獲豁免。於最後可行日期，尚未達成任何先決條件，而本公司無意豁免上述條件(ii)、(iv)及(vi)。

提名權

賣方向買方承諾，於簽訂收購協議後，賣方將促使目標集團旗下公司委聘由買方提名之人士為法定代表、董事及秘書，以確保買方可對目標集團行使經營權以及作出財務決策；並按買方要求更改以目標集團旗下公司名義開立之銀行賬戶之簽名樣式。

然而，倘收購協議於完成前被買方撤銷或收購協議之先決條件未能於二零一一年六月三十日或之前或收購協議之訂約方可能書面同意之較後日期達成或獲豁免（視情況而定），買方須促使簽訂收購協議後根據買方之提名委聘之目標集團旗下公司之法定代表、董事及秘書辭職，並須按賣方要求更改以目標集團旗下公司名義開立之銀行賬戶之簽名樣式，以確保賣方可對目標集團恢復行使經營權以及作出財務決策。

完成

收購事項將於收購協議之先決條件達成或獲豁免（視情況而定）後第五個營業日完成。

溢利保證

賣方不可撤回地向買方擔保及保證，截至二零一一年十二月三十一日止年度（「擔保期」）之二零一一年經審核純利將不少於80,000,000港元（「二零一一年溢利保證」）。

倘二零一一年經審核純利少於二零一一年溢利保證，賣方須於刊發目標集團於擔保期之經審核賬目（須於財政年度年結日後三個月內刊發）之日期起計七日內以現金向買方補償相當於差額5.5倍之金額。

該5.5倍補償倍數乃由本公司與賣方參考(i)銷售股份代價597,475,010港元與目標集團之資產淨值之差額及(ii)二零一一年溢利保證後按公平原則磋商釐定。僅使用銷售股份代價之根本理據乃銷售貸款代價為按等值基準償還銷售貸款金額（作為債項）的款項，與目標集團之盈利能力並無關連。銷售股份代價與目標集團資產淨值之差額為就目標集團支付之溢價金額。二零一一年溢利保證項下最高補償金額為440,000,000港元。計劃倘目標集團於擔保期內未能實現任何除稅後綜合純利（不包括非控權權益），則二零一一年溢利保證項下之最高補償金額440,000,000港元將足以向本公司補償上述所支付之溢價金額。

盧雲女士（即賣方之配偶）已向本公司作出承諾，倘賣方未能支付二零一一年溢利保證可能產生之任何負債，彼將代表賣方支付有關負債。董事已評估賣方及其配偶倘賣方需根據二零一一年溢利保證支付任何補償下之財政狀況。董事已考慮下列各項：(i)現時由張先生、盧雲女士（即張先生之配偶）及Arbalice Holdings Limited（分別由張先生及盧雲女士實益擁有60%及40%權益之公司）持有之681,967,796股股份按最後交易日在聯交所之收市價0.450港元計算之市值約306,900,000港元（有關股份按最後可行日期在聯交所之收市價0.520港元計算之市值約為354,600,000港元），(ii)張先生及盧雲女士所持有之其他可銷售證券之市值及現金於二零一一年三月三十一日超過200,000,000港元；及(iii)於完成後，張先生將收取現金100,000,000港元及1,250,000,000股股份（按最後交易日在聯交所之收市價0.450港元計算之市值約562,500,000港元）（有關股份按最後可行日期在聯交所之收市價0.520港元計算之市值約

為650,000,000港元)之代價。上述張先生及盧雲女士之資產之總值約為1,169,000,000港元，遠高於二零一一年溢利保證項下之最高補償金額440,000,000港元。有見及此，董事會認為張先生應擁有足夠財務資源以履行其於二零一一年溢利保證項下之責任。為保證及履行其於二零一一年溢利保證項下之責任，張先生已向本公司及買方作出承諾，承諾彼於完成時將透過簽立股份抵押及存入代價股份之股票連同由張先生簽署並無註明讓人之轉讓文件，將所有代價股份抵押予本集團，以便於張先生未能履行其於二零一一年溢利保證項下之責任時，本集團有權透過出售及處置代價股份強制執行股份抵押，以獲得資金彌補二零一一年溢利保證項下之任何差額。張先生亦承諾向本集團提供就保證其於二零一一年溢利保證項下之責任而言所必需之額外抵押及保證。據本公司有關香港法律之法律顧問所告知，董事信納該由張先生及盧雲女士作出之承諾已妥為簽立，並為合法、有效及可分別對張先生及盧雲女士強制執行，而該承諾將仍可對張先生及盧雲女士強制執行直至二零一一年溢利保證獲全面履行。鑒於賣方根據二零一一年溢利保證支付任何補償可能涉及大量股份，股份之交易價格或會出現波動。

二零一一年溢利保證被視為收購守則第10條項下之溢利預測，因此根據收購守則須由本公司核數師或顧問會計師及財務顧問就此作出報告。二零一一年溢利保證已獲本公司核數師陳葉馮會計師事務所有限公司及本公司財務顧問豐盛融資有限公司根據收購守則作出報告。二零一一年溢利保證報告載列於本通函附錄四。

據賣方告知，目標集團之管理層（「目標集團管理層」）乃根據可得資金、市場利率及「目標集團之業務模式」一節所載之三個主要業務單位各自的經營開支預算，經計及適用中國法律及法規及適用會計準則對經營業績之任何影響後而編製二零一一年溢利保證80,000,000港元之預測。由於目標集團之大部份主要經營附屬公司僅於近期開始營運，故二零一一年溢利保證僅為目標集團管理層作出之估計，且並無根據目標集團之過往表現或目標集團現時之合約而釐定。根據賣方所提供之資料，於編製二零一一年溢利保證時，目標集團管理層已採納下列假設：

1. 目標集團於擔保期內根據現有協議、承諾及銀行可撤回之銀行信貸能夠從銀行及其他人士取得充足資金。該等資金將由目標集團以小額貸款或委託貸款服務之方式借予借款人，或存放於銀行作貸款擔保服務之保證金。
2. 經濟環境並無出現重大變動以致影響目標集團經營所在地區對小額貸款、委託貸款及貸款擔保服務的需求。

3. 中國人民銀行公佈之貸款基準利率（「人民銀行貸款基準利率」）於擔保期內並無從預測利率5.81至7%大幅調高。
4. 目標集團大部份客戶之信用並無顯著惡化，而其抵押資產之價格亦無大幅下跌。
5. 現有法律及法規並無出現變動以致嚴重影響目標集團於擔保期內之業務模式。
6. 中國之稅基或稅率並無出現重大變動。
7. 目標集團之業務及營運並無因目標集團無法控制之任何不可預見因素或不可預見原因（包括但不限於發生自然災害或災難（例如水災或颱風）或嚴重意外）而嚴重中斷。

董事會已審閱上文所述二零一一年溢利保證及其相關假設，並信納該等假設乃按合理基準經審慎考慮及客觀地作出。

倘二零一一年經審核純利少於二零一一年溢利保證80,000,000港元，賣方須以現金向買方補償相當於差額5.5倍之金額，而本公司將根據上市規則第2.07C條就此刊發公佈，並將於本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報中載列有關資料。獨立非執行董事將於本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報中，就賣方有否履行其於收購協議項下二零一一年溢利保證之責任提供意見。

不競爭承諾

於完成日期起計兩年內，賣方向買方承諾其不會及將促使其聯繫人士及關連人士不會以任何身份直接或間接從事(i)目標集團之現有業務，即於中國提供貸款及擔保服務；及(ii)與目標集團任何成員公司於收購協議日期所從事之業務相若之中國任何其他業務，而該等業務乃賣方於完成前一年內積極參與。

代價股份

1,250,000,000股代價股份佔本公司現有已發行股本約71.55%，另佔本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約41.71%。

董事會函件

代價股份於配發及發行時須與配發及發行代價股份當日所有其他已發行股份於各方面享有同等權益，包括有權收取記錄日期為該配發及發行日期或之後之所有已作出或將作出之股息、分派及其他付款。代價股份隨後之銷售將不受任何限制。

發行價每股代價股份0.40港元乃由收購協議之訂約方按公平原則磋商釐定，並：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所之收市價每股0.450港元折讓約11.1%；
- (ii) 較股份截至及包括最後交易日止最近連續五個交易日在聯交所之平均收市價每股0.447港元折讓約10.5%；
- (iii) 較股份截至及包括最後交易日止最近連續十個交易日在聯交所之平均收市價每股0.448港元折讓約10.7%；
- (iv) 較股份截至及包括最後交易日止最近連續三十個交易日在聯交所之平均收市價每股0.434港元折讓約7.9%；及
- (v) 較股份於最後可行日期在聯交所之收市價每股0.52港元折讓約23.1%。

代價股份之發行價乃由收購協議之訂約方參考股份於收購事項磋商期間當時之市價後按公平原則磋商釐定。董事（包括獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會之成員）認為代價股份之發行價屬公平合理。

於最後可行日期，張先生及其一致行動人士擁有合共681,967,796股股份，佔本公司現有已發行股本約39.04%。假設本公司於完成或之前再無發行或購回任何股份，於完成後，張先生及其一致行動人士將擁有合共1,931,967,796股股份，佔本公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約64.46%。

發行代價股份之授權

代價股份將根據擬於第一次股東特別大會上向獨立股東尋求批准之特別授權而發行及配發。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

釐定代價之基準

代價乃本公司與賣方參考以下各項後按公平原則磋商釐定：(i)賣方根據收購協議提供之二零一一年溢利保證；(ii)誠如下文「進行收購事項之理由」一節所述中國小型企業及個人貸款之未來前景及需求正在上升；(iii)目標集團之資產淨值；及(iv)按等值基準計算之銷售貸款本金額，於收購協議日期為2,524,990港元。代價乃經本公司與賣方按公平原則磋商後釐定，且並無參考任何既定計算。

作為董事進行之盡職審查之一部份，董事對目標集團進行獨立估值。根據獨立估值，目標集團於二零一一年三月十一日之公平值不少於代價。獨立估值之詳情（包括其基準及假設）載列於本通函附錄五。

賣方對目標集團投入之原初投資成本約為161,285,000港元。

基於上述因素，董事（包括獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會之成員）認為代價乃公平合理，並按一般商業條款釐定。

對本公司股權架構之影響

下表載列本公司於(i)最後可行日期；及(ii)緊隨完成後（假設於最後可行日期至完成日期之間並無發行或購回任何股份及根據本公司採納之購股權計劃授出之未行使購股權並無獲行使）之股權架構：

股東	附註	於最後可行日期		緊隨完成後	
		股份數目	%	股份數目	%
張先生		460,044,240	26.33	1,710,044,240	57.06
盧雲女士	(1)	135,523,556	7.76	135,523,556	4.52
Arbalice Holdings Limited	(2)	86,400,000	4.95	86,400,000	2.88
張先生及其一致行動 人士小計		681,967,796	39.04	1,931,967,796	64.46
公眾股東		1,065,034,540	60.96	1,065,034,540	35.54
總計		<u>1,747,002,336</u>	<u>100.00</u>	<u>2,997,002,336</u>	<u>100.00</u>

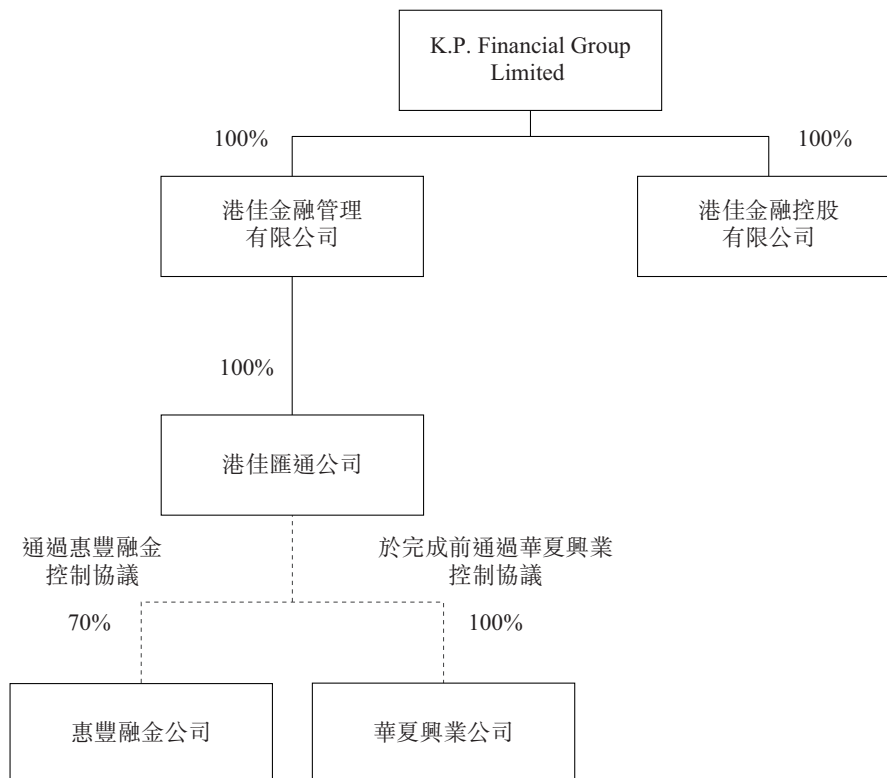
附註：

- (1) 盧雲女士為張先生之配偶
- (2) Arbalice Holdings Limited由張先生及盧雲女士（為張先生之配偶）分別實益擁有60%及40%權益

3. 目標集團之資料

公司架構

下圖顯示於最後可行日期目標集團之公司架構：



K.P. Financial Group Limited之資料

K.P. Financial Group Limited為一間於二零一零年十一月二十九日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本於收購協議日期由賣方擁有。該公司為投資控股公司，其主要資產為實益擁有港佳金融管理有限公司及港佳金融控股有限公司各自之全部股權。

港佳金融管理有限公司之資料

港佳金融管理有限公司為一間於二零一零年十一月十九日在香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由K.P. Financial Group Limited擁有。該公司為投資控股公司，其主要資產為實益擁有港佳匯通公司全部股權。除此以外，港佳金融管理有限公司並無從事任何業務活動。

港佳金融控股有限公司之資料

港佳金融控股有限公司為一間於二零一零年十一月十九日在香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由K.P. Financial Group Limited擁有。該公司目前暫無營業，於最後可行日期概無持有任何重大資產。

港佳匯通公司之資料

港佳匯通公司為一間於二零一零年十二月二十二日在中國成立之外商獨資企業，其註冊及繳足股本為300,000美元，並由港佳金融管理有限公司全資擁有。港佳匯通公司之董事為張先生。該公司主要從事向客戶提供與融資有關之諮詢服務及提供委託貸款。港佳匯通公司已於二零一一年二月開始經營業務。除港佳匯通公司於二零一零年十二月二十二日取得之營業執照外，按照適用中國法律港佳匯通公司毋須取得特別許可或批准以進行其業務。透過下文所述之一系列協議，港佳匯通公司實益擁有惠豐融金公司70%股權及華夏興業公司全部股權。

根據中國人民銀行於二零零二年公佈之中國人民銀行關於取締地下錢莊及打擊高利貸行為的通知（「**人民銀行通知**」），中國私營實體所收取之現行利率不得超過同期之人民銀行貸款基準利率四倍。

港佳匯通公司、惠豐融金公司、合共持有惠豐融金公司70%註冊資本之登記股東與惠豐融金公司之董事已訂立一系列協議（「**惠豐融金控制協議**」）；而港佳匯通公司、華夏興業公司、合共持有華夏興業公司全部註冊資本之登記股東與華夏興業公司之董事已訂立一系列協議（「**華夏興業控制協議**」）。該等協議包括(i)貸款協議，(ii)貸款轉讓協議，(iii)委託持股協議，(iv)股份質押協議，(v)管理協議，(vi)獨家購股權協議，(vii)投票權協議及(viii)董事承諾。透過惠豐融金控制協議及華夏興業控制協議，港佳匯通公司分別實際取得惠豐融金公司及華夏興業公司各自之所有權及管理控制權。惠豐融金控制協議乃由於惠豐融金公司根據北京市小額貸款公司試點實施辦法出現之股權限制而訂立，有關詳情載列於下文「**惠豐融金公司之資料**」一段。訂立華夏興業控制協議乃為節省時間，因批准其權益轉讓需時。

董事會函件

下文載列惠豐融金控制協議之主要條款及安排：

貸款協議 (「惠豐融金貸款協議」)

- 日期： 二零一零年九月三十日
- 訂約方： (i) 北京中嘉利通商貿有限公司、劉德起先生、關雪玲女士及畢震先生，彼等均為合共持有惠豐融金公司70%註冊資本之登記股東（統稱「惠豐融金公司登記股東」）；及
- (ii) 張先生
- 貸款金額： 合共人民幣35,000,000元
- 期限： 由有關貸款協議日期起計10年，除非張先生於各有關屆滿日期前發出三個月書面通知提出反對，否則有關貸款協議將於各有關屆滿日期後自動重續一年。
- 主題事項： 張先生向惠豐融金公司登記股東授出合共人民幣35,000,000元之免息貸款（「惠豐融金貸款」），所授出之貸款僅可用作就彼等於惠豐融金公司70%註冊資本之權益向惠豐融金公司注資。惠豐融金貸款僅可以惠豐融金公司登記股東就港佳匯通公司根據下文所述之獨家購股權協議行使獨家權利後應收之代價償還。惠豐融金公司登記股東不得使用其他資金來源清償惠豐融金貸款。

貸款轉讓協議 (「惠豐融金貸款轉讓」)

- 日期： 二零一零年十二月三十一日
- 訂約方： (i) 惠豐融金公司登記股東；
- (ii) 張先生；及
- (iii) 港佳匯通公司
- 主題事項： 張先生無償將其於惠豐融金貸款協議項下之惠豐融金貸款之所有權利轉讓予港佳匯通公司。惠豐融金貸款轉讓已經完成。

委託持股協議

- 日期： 二零一零年十二月三十一日
- 訂約方： (i) 港佳匯通公司；及
- (ii) 惠豐融金公司登記股東
- 主題事項： 港佳匯通公司委託惠豐融金公司登記股東代表港佳匯通公司持有惠豐融金公司70%之註冊資本，並代表港佳匯通公司行使惠豐融金公司擁有人可行使之所有權利及承擔惠豐融金公司擁有人之責任。港佳匯通公司有權享有惠豐融金公司之所有按比例實益權益，並享有惠豐融金公司之所有按比例經濟利益。港佳匯通公司有權向港佳匯通公司或港佳匯通公司提名之任何人士轉讓惠豐融金公司之有關注冊資本，而毋須獲得惠豐融金公司登記股東之同意。
- 期限： 在未經訂約各方同意下不得終止委託持股協議。

股份質押協議

- 日期：二零一零年十二月三十一日
- 訂約方：
- (i) 港佳匯通公司；
 - (ii) 惠豐融金公司；及
 - (iii) 惠豐融金公司登記股東
- 期限：由協議日期起計至惠豐融金貸款協議項下之所有責任及義務獲達成（即惠豐融金公司登記股東透過港佳匯通公司根據獨家購股權協議行使獨家權利收取代價以償還惠豐融金貸款）後兩年。有關期限較直至根據獨家購股權協議完成轉讓擁有權（即清償惠豐融金貸款之日）之期間為長。股份質押將於其後兩年解除，以確保有充裕時間進行向港佳匯通公司轉讓惠豐融金公司之70%註冊資本所涉及之中國監管機關批核程序。
- 主題事項：惠豐融金貸款轉讓項下之惠豐融金公司登記股東之所有責任以惠豐融金公司登記股東所持有之惠豐融金公司註冊資本（即惠豐融金公司合共70%之註冊資本）作抵押。

管理協議

- 日期：二零一零年十二月三十一日
- 訂約方：
- (i) 港佳匯通公司；及
 - (ii) 惠豐融金公司
- 期限：由二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止
- 直至期限屆滿前三個月，港佳匯通公司若認為適宜，有權單方面發出書面通知，將該協議之期限不斷延長十年。

主題事項： 港佳匯通公司對惠豐融金公司之全部有形及無形資產擁有充分及全面之管理及控制權。在毋須得到惠豐融金公司之同意下，港佳匯通公司有權i)挑選惠豐融金公司之董事人選及決定惠豐融金公司之主要管理人員；ii)作出或批准有關惠豐融金公司之重要或經常決策；及iii)向港佳匯通公司提名之其他人士轉讓該等權利及更替責任。於未經港佳匯通公司之同意下，惠豐融金公司不得向其他人士出售其資產或授出抵押或擔保。港佳匯通公司亦有權定期接獲有關惠豐融金公司之財務資料及報告，或為惠豐融金公司委任核數師以確保進行恰當之財務監控。

獨家購股權協議

日期： 二零一零年十二月三十一日

訂約方：

- (i) 港佳匯通公司；
- (ii) 惠豐融金公司；及
- (iii) 惠豐融金公司登記股東

期限： 最初期限為自協議日期起計固定十年，倘於協議到期時註冊資本仍未獲收購或轉讓，協議將自動不斷續期十年。

主題事項： 惠豐融金公司登記股東已授予港佳匯通公司不可撤回及獨家權利，以收購惠豐融金公司登記股東個別持有之惠豐融金公司之70%註冊資本。港佳匯通公司或其提名之任何人士均可於中國法律允許收購之任何時候行使該權利。有關代價按惠豐融金貸款之金額釐定，並根據隨後注資而導致惠豐融金貸款增加之金額及中國相關法律及法規允許之最低價格進行調整。

投票權協議

- 日期： 二零一零年十二月三十一日
- 訂約方： (i) 港佳匯通公司；
- (ii) 惠豐融金公司；及
- (iii) 惠豐融金公司登記股東
- 主題事項： 惠豐融金公司登記股東僅可根據港佳匯通公司之書面指示行使於惠豐融金公司之投票權。
- 期限： 在未經訂約各方同意下不得終止投票權協議。

董事承諾

- 日期： 二零一零年十二月三十一日
- 訂約方： 惠豐融金公司之唯一董事盧勇先生（「盧先生」）向港佳匯通公司承諾
- 主題事項： 盧先生已不可撤回及無條件地向港佳匯通公司承諾，其將根據港佳匯通公司之指示行使其於惠豐融金公司之權力。於盧先生不再擔任惠豐融金公司之董事時，該承諾將會轉移至惠豐融金公司之新董事。
- 期限： 未經港佳匯通公司同意，董事承諾不得終止。

根據惠豐融金控制協議之條款，(i)港佳匯通公司實質享有惠豐融金公司之經濟利益，並擁有其業務之實際管理控制權，(ii)避免向惠豐融金公司登記股東洩露或輸送資產或價值，(iii)惠豐融金公司之財務業績可併入本集團財務報表計算，及(iv)惠豐融金公司之股本權益可按議定價格予以收購。

董事認為目標集團有能力透過惠豐融金控制協議，確保對惠豐融金公司實施適度及有效控制。中國法律顧問亦認為，訂立惠豐融金控制協議毋須獲得中國有關部門批准，故惠豐融金控制協議符合中國規則及法規，並具有法律效力及可強制執行。於完成後，本公司間接持有K.P. Financial Group Limited之全部股權，而K.P. Financial Group Limited則間接持有港佳匯通公司之全部股權。透過惠豐融金控制協議，經擴大集團可行使權力規管財政及經營政策，委任或罷免惠豐融金公司董事會之大部份成員，並有權投出超過惠豐融金公司逾半投票權。根據香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表，當有權規管一間實體之財政及經營政策以由其活動中獲得利益時則存在控制；當母公司透過附屬公司直接或間接擁有一間實體之逾半投票權則可假設存在控制。基於上文所述，董事已向本公司核數師陳葉馮會計師事務所有限公司確認，於完成後，惠豐融金公司將成為本集團之附屬公司，其業績將併入本集團財務報表計算。

華夏興業控制協議之條款及安排與惠豐融金控制協議之條款及安排相若。賣方已促致華夏興業控制協議將於華夏興業公司之現有登記股東將註冊資本轉讓予本公司或其全資附屬公司後終止。有關轉讓為收購協議之先決條件之一。因此，華夏興業控制協議於完成後將不再存在。

惠豐融金公司之資料

惠豐融金公司為一間於二零一零年十二月二日在中國成立之有限責任公司，其註冊及繳足股本為人民幣50,000,000元。該公司由港佳匯通公司（透過惠豐融金控制協議）實益擁有70%股權，而餘下30%股權則由北京萬方達隆物業管理有限公司（「萬方達隆」，一家由張先生持有約19.1%間接權益之公司）擁有。萬方達隆之餘下實益權益乃由獨立第三方持有。惠豐融金公司之登記股東包括：(i)本集團之全資附屬公司北京中嘉利通商貿有限公司、(ii)目標集團之管理人員關雪玲女士、(iii)劉德起先生、及(iv)畢震先生（後兩者均為獨立第三方）。該等惠豐融金公司登記股東分別持有惠豐融金公司註冊資本之20%、20%、20%及10%，且彼等已訂立惠豐融金控制協議。除本文所披露者外，該等惠豐融金公司登記股東並非本公司之關連人士，亦並非張先生之聯繫人士（定義見上市規則）或張先生、盧雲女士及Arbalice Holdings Limited之一致行動人士（定義見收購守則）。惠豐融金公司之餘下登記股東萬方達隆持有註冊資本之30%，並無訂立惠豐融金控制協議。萬方達隆已獲知會惠豐融金公司之70%股權已透過惠豐融

金控制協議轉讓予港佳匯通公司，並已就此發出有關同意。萬方達隆（作為惠豐融金公司之主要登記股東）與惠豐融金公司之其他登記股東享有同等法律地位及權利。惠豐融金公司之董事為盧先生。

除萬方達隆擬持有惠豐融金公司之註冊資本作投資用途外，其他惠豐融金公司登記股東乃張先生為符合惠豐融金公司股權之有關限制而提名之登記股東。根據北京市金融辦、北京市工商行政管理局、北京銀監局及人民銀行營業管理部於二零零九年一月四日頒佈之北京市小額貸款公司試點實施辦法（「**試點實施辦法**」），除主要登記股東外，概無惠豐融金公司登記股東可持有惠豐融金公司超過20%註冊資本，而主要登記股東即萬方達隆則可持有惠豐融金公司最多30%註冊資本。惠豐融金公司目前之股權架構符合試點實施辦法。

惠豐融金公司主要於中國北京密雲縣從事提供小額貸款服務。於二零一零年十一月十一日，北京市金融工作局根據試點實施辦法批准成立惠豐融金公司，以在中國北京密雲縣提供貸款服務。除北京市金融工作局外，惠豐融金公司不受中國任何其他監管機構所監管。中國法律顧問亦認為，有關惠豐融金公司權益之收購事項毋須獲得北京市金融工作局批准。

惠豐融金公司向個人及／或公司客戶提供小額貸款。惠豐融金公司之潛在客戶為中國北京之個人與公司（特別是中小企）。惠豐融金公司可要求借款人提供資產質押或其他擔保，以作為履行貸款協議所產生借款人責任之抵押。惠豐融金公司已於二零一一年二月開始經營業務。根據試點實施辦法，惠豐融金公司須遵守下列主要限制及監管規定：

1. 各借款人之未償還貸款額最高不得超過惠豐融金公司之註冊資本3%；
2. 惠豐融金公司就其貸款業務可從銀行或金融機構借入之最高貸款額僅限於其註冊資本之50%，即人民幣25,000,000元（根據惠豐融金公司目前之註冊資本人民幣50,000,000元計算）；

3. 惠豐融金公司所收取之利率不得低於同期之人民銀行貸款基準利率之0.9倍；
4. 惠豐融金公司須每月向有關地方監管機關報告其財務報表及貸款數據；
5. 惠豐融金公司須委任一間合適之商業銀行以保管其自有資金及結算與借款客戶之交易；及
6. 惠豐融金公司須就風險評估、信貸審查及貸款審批等制定內部監控程序。

此外，根據人民銀行通知，中國私營實體所收取之現行利率不得超過同期之人民銀行貸款基準利率四倍。

根據試點實施辦法，於中國成立小額貸款公司或轉讓其股份須遵守若干限制，包括但不限於：(i) 小額貸款公司之股東須為本地自然人、本地公司法人或其他社會組織；及(ii) 最大股東不得持有超過小額貸款公司之註冊資本30%及各個其他股東不得持有超過其註冊資本20%。鑒於上文所述，根據中國現時之法律及法規，外商獨資企業港佳匯通公司不得成為惠豐融金公司之登記股東，而其股權不得超過30%。儘管港佳匯通公司並非惠豐融金公司之登記股東，但透過惠豐融金控制協議，港佳匯通公司已實質取得惠豐融金公司之實際控制權，而惠豐融金公司之登記股東之股權安排仍然符合上述規則。根據中國法律顧問，惠豐融金公司目前之股權架構符合試點實施辦法，而惠豐融金控制協議並無違反任何適用中國法律及法規（包括試點實施辦法），並為有效及可強制執行。惠豐融金公司已按照適用中國法律及法規取得所有必要許可以經營其業務。惠豐融金公司之成立乃於二零一零年十一月十一日經北京市金融工作局批准。除有關批准及惠豐融金公司於二零一零年十二月二日取得之營業執照外，按照適用中國法律及法規惠豐融金公司毋須取得特別許可或批准以進行其業務。

華夏興業公司之資料

華夏興業公司為一間於二零一零年八月十三日在中國成立之有限責任公司，其註冊及繳足股本為人民幣100,000,000元，並由港佳匯通公司透過華夏興業控制協議實益擁有。華夏興業公司之登記股東包括張先生及北京恒拓智信投資諮詢有限公司（「恒拓智信」，一間於中國註冊成立之公司）。恒拓智信主要從事投資控股及物業投資。張先生持有恒拓智信99%之實益權益。張先生及恒拓智信分別持有華夏興業公司註冊資本

之10%及90%，且彼等已訂立華夏興業控制協議。張先生為董事會主席、執行董事及控股股東，連同其聯繫人士實益擁有本公司於最後可行日期之已發行股本約39.04%權益。作為收購協議之其中一項先決條件，華夏興業公司之現有登記股東將轉讓其註冊資本予本公司或其全資附屬公司。此外，賣方已促使華夏興業控制協議將於上述轉讓完成後終止。因此，於完成後，華夏興業控制協議將不再存在，而本集團將透過股本所有權直接持有華夏興業公司之權益。華夏興業公司之董事為張先生。

華夏興業公司主要從事向個人及公司提供貸款擔保服務。於二零一零年三月，中國銀監局、中國國家發展和改革委員會、中華人民共和國財政部及中國人民銀行頒佈融資性擔保公司管理暫行辦法（「**擔保暫行辦法**」），以監管中國的貸款擔保業務。該擔保暫行辦法乃全國適用。於二零一零年十二月三十一日，北京市金融工作局獲擔保暫行辦法授權成為地區監管機關以進一步頒佈北京融資性擔保公司管理暫行辦法（「**北京擔保暫行辦法**」），以監管中國北京之貸款擔保公司。擔保暫行辦法及北京擔保暫行辦法（統稱「**兩項擔保辦法**」）均直接適用於華夏興業公司。兩項擔保辦法詳列監管從事貸款擔保業務的公司的規則。

兩項擔保辦法規定所有從事貸款擔保業務之公司須自相關監管機關獲得融資性擔保公司經營許可證。華夏興業公司自二零一零年八月十三日成立以來從事其貸款擔保業務。華夏興業公司就銀行貸款及其他負債向個人及中小企提供公司或信貸擔保，並收取服務費。兩項擔保辦法向現有貸款擔保公司授出寬免期，該等公司可於二零一一年三月三十一日前遵守兩項擔保辦法。華夏興業公司於二零一一年三月三十一日獲北京市金融工作局授出融資性擔保公司經營許可證。

除北京市金融工作局於二零一一年三月三十一日授出之融資性擔保公司經營許可證外，華夏興業公司亦於二零一零年八月十三日取得營業執照。除營業執照及融資性擔保公司經營許可證外，按照適用中國法律華夏興業公司毋須取得其他特別許可或批准以進行其業務。華夏興業公司乃受北京市金融工作局監管。

董事會函件

根據擔保暫行辦法，華夏興業公司須遵守下列主要限制及監管規定：

1. 貸款擔保公司之註冊資本不得少於人民幣5,000,000元；
2. 華夏興業公司所擔保之貸款總額不得超過其資產淨值之10倍；及／或不得向任何人士提供金額超過其資產淨值10%之擔保；
3. 華夏興業公司須就其自擔保業務所得之年度收入之50%作出擔保撥備（列作管理開支），直至年底累積擔保撥備達至擔保責任總額之10%，其後撥備之變動將按實際基準釐定。因此，除一般營運開支外，自擔保業務所得之50%收入乃列作開支；
4. 華夏興業公司不得為其母公司或附屬公司作出擔保；
5. 華夏興業公司須每季向有關監管機關報告資本之運用情況；
6. 華夏興業公司須於有關監管機關提出要求時提交財務報告、合規報告或有關機關規定之其他文件；及
7. 華夏興業公司須就風險評估、擔保批准及貸款收回等制定內部監控程序。

除下列規定外，北京擔保暫行辦法之條文與擔保暫行辦法之條文並無重大差別：

1. 北京擔保暫行辦法之地區監管機關須為北京市金融工作局；及
2. 貸款擔保公司之註冊資本不得少於人民幣50,000,000元；

北京市金融工作局授出之融資性擔保公司經營許可證為期五年，有效期至二零一六年三月三十一日止。其為首46間根據北京擔保暫行辦法獲授五年期融資性擔保公司經營許可證之貸款擔保公司之一。董事並不知悉就重續該經營許可證存在任何法律障礙。

華夏興業公司之註冊資本之轉讓及所有權並無受到任何限制。

目標集團之業務模式

惠豐融金公司、華夏興業公司及港佳匯通公司按照獲准之業務範圍分別提供不同的小額貸款、貸款擔保、委託貸款及諮詢服務，以迎合客戶之財政需要。目標集團之策略為集中其業務於提供期限少於十二個月之貸款／擔保之短期貸款／擔保服務。

提供小額貸款服務

惠豐融金公司向個人及中小企提供小額貸款，並收取利息費用。根據試點實施辦法，惠豐融金公司獲准向每名個人客戶授出不多於其註冊資本3%之貸款，而惠豐融金公司所收取之利率不得高於目前中國人民銀行所規定之金融機構貸款同期利率之四倍。

提供貸款擔保服務

華夏興業公司向個人及中小企提供有關銀行貸款之公司擔保，並收取擔保費。華夏興業公司不會向客戶貸款，而會向因沒有公司擔保而難以取得銀行貸款之客戶，就第三方銀行授出之貸款提供以第三方銀行為受益人之公司擔保。作為擔保人，華夏興業公司須將貸款之一定百分比的金額存放於銀行作為保證金，而銀行會直接向客戶收取利息。中國法律及法規並無就擔保費設立法定上限。華夏興業公司所收取之擔保費乃由華夏興業公司與其客戶按公平原則磋商後釐定。

提供委託貸款服務

於委託貸款安排中，港佳匯通公司透過於委託銀行之信託賬戶存放的資金而授出貸款。委託銀行將作為貸款人，並按照港佳匯通公司釐定之條款向客戶發放資金。港佳匯通公司與客戶之間並不存在直接貸方／借方關係。就授出之委託貸款，銀行會每月向借款人收取小額手續費，而委託銀行不會收取額外利息。中國法律及法規並無限制個人貸款額及總貸款額。港佳匯通公司就委託貸款所收取之利息乃由港佳匯通公司與其客戶按公平原則磋商後釐定，而港佳匯通公司所收取之利率不得高於目前中國人民銀行所規定之金融機構貸款同期利率之四倍。

為盡量降低信貸風險，目標集團一般就所有小額貸款、貸款擔保及委託貸款業務要求客戶提供抵押，包括透過資產抵押品、個人擔保及／或保證金作為任何潛在損失之彌償保證。

提供諮詢服務

港佳匯通公司亦從事向目標集團客戶提供有關融資服務之諮詢服務。港佳匯通公司專注了解客戶之需要及財政背景，並向客戶提供合適之融資解決方案。依據客戶之融資需要，客戶會被轉介予目標集團之任何附屬公司以取得合適之融資組合，而其他附屬公司會收取利息／擔保費，港佳匯通公司則會收取諮詢費用。

其他人士提供之外部資金

誠如以下段落所披露，目標集團基於若干合約或財務安排（包括一家中國之銀行授出之若干銀行融資、其他人士之承諾及與其他人士訂立之協議），於截至二零一一年十二月三十一日止年度內獲提供合共最多人民幣750,000,000元之外部資金。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內人民幣750,000,000元之資金包括：i)一家中國銀行向目標集團授出之銀行融資人民幣500,000,000元；ii)賣方承諾提供人民幣50,000,000元之資金；及iii)與一名關連人士及一名獨立第三方訂立兩項合約協議，據此該等訂約方同意向目標集團提供人民幣200,000,000元之資金。目標集團擬將該等外部資金以小額貸款或委託貸款服務之方式借予借款人，或存放於銀行作貸款擔保服務之保證金。除此之外，倘有需要時，資金可於目標集團內部轉讓。人民幣500,000,000元之銀行融資（為其他一般銀行融資）可由銀行撤回。賣方之承諾及有關向目標集團提供資金人民幣200,000,000元之兩項合約協議之主要條款載列如下：

於二零一一年一月，港佳匯通公司分別與北京萬方雅誠投資管理有限公司（「萬方雅誠」）及北京潤利投資有限公司（「北京潤利」）訂立兩份獨立協議，據此，萬方雅誠及北京潤利已各自同意於二零一一年曆年分別向港佳匯通公司提供總金額最多為人民幣100,000,000元之資金，並就提供委託貸款服務向港佳匯通公司引薦客戶。有關資金乃就向港佳匯通公司之客戶授出委託貸款而向港佳匯通公司提供。萬方雅誠將收取根據向港佳匯通公司墊付之金額按年利率8厘計算之貸款利息，另加港佳匯通公司就提供有關貸款所賺取之收入4%之介紹費。北京潤利將收取根據向港佳匯通公司墊付之金額按年利率12厘計算之貸款利息，另加港佳匯通公司就提供有關貸款所賺取之收入4%之介紹費。8厘及12厘之利率乃與交易對手經考慮中國之銀行一般提供之現行一年期定

期存款利率後磋商釐定，而4%之介紹費乃參考據董事所知北京其他融資公司獲其他人士或公司成功轉介客戶而一般提供之類似價格釐定。北京潤利（主要業務為業務諮詢）為獨立第三方，亦為獨立第三方房地產發展商北京傲祺房地產開發集團有限公司之附屬公司。萬方雅誠為萬方達隆（惠豐融金公司之登記股東，持有惠豐融金公司之30%註冊資本）之附屬公司。於完成後，由於萬方雅誠為萬方達隆之聯繫人士，故根據上市規則，萬方雅誠將成為本公司之關連人士。於完成後，因上述與萬方雅誠訂立之協議而產生之任何交易將成為關連交易。董事認為與萬方雅誠所訂立之融資協議項下之貸款利率乃按一般商業條款訂立。根據上市規則第14A.65(4)條，由萬方雅誠所提供且並無以本集團之資產作抵押之財務資助，獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。此外，萬方雅誠於完成後至二零一一年十二月三十一日將收取之介紹費金額估計少於1,000,000港元，因此根據上市規則第14A.33(3)條構成符合最低豁免水平的交易。目標集團擬待與萬方雅誠及北京潤利重續有關協議後，於上述協議在二零一一年十二月三十一日屆滿後延長上述資金安排。倘未能重續該等協議，未償還金額將以經擴大集團之內部資源撥付。

於二零一一年一月五日，賣方不可撤回地向港佳匯通公司作出書面承諾，直至二零一二年一月四日為止，賣方將於港佳匯通公司提出要求時向港佳匯通公司提供免息資金最多人民幣50,000,000元。於完成後，港佳匯通公司將成為本公司之全資附屬公司，而根據上市規則，就此項承諾而產生之任何交易將成為關連交易。與賣方訂立之融資安排乃按有利於目標集團之條款訂立。根據上市規則第14A.65(4)條，由賣方所提供且並無以本集團之資產作抵押之財務資助，獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。據中國法律顧問告知，董事信納，該承諾已妥為簽立，並為合法、有效及可對張先生強制執行，該承諾將於整個期間內繼續可對張先生強制執行，而其有效性及可強制執行性於完成後將不會受到影響。

根據附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之備考未經審核現金及現金等值項目結餘約為316,000,000港元。除上述段落所披露之外部資金外，董事認為，於完成後，經擴大集團有充足內部資源作目標集團之業務拓展。

運作流程

目標集團之運作流程通常分為三個階段：(i)授出貸款／擔保；(ii)貸款後服務；及(iii)完成交易。目標集團提供之各種服務之運作流程並無重大差異，其所有服務基本

上遵循下文所述之同一運作流程：

1. 授出貸款／擔保

尋找客戶

目標集團透過於商業銀行、信託、物業發展商及中小型企業之網絡尋找潛在客戶。目標集團依賴其高級管理團隊（有關詳情載列於下文本通函董事會函件所載「目標集團之管理」一節「管理層之經驗」一段）之業務網絡（其於物業發展商、銀行、信託及貸款／擔保市場內多個協會中擁有廣闊網絡），以尋找客戶及拓展目標公司之業務。除高級管理團隊之現有網絡外，目標集團亦獲代理轉介新潛在客戶。根據合約協議向目標集團提供若干資金之萬方雅誠及北京潤利（有關詳情載列於上文「目標集團之資料」一節「其他人士提供之外部資金」一段）亦可能向目標集團轉介新客戶。目標集團並無與其他代理訂立任何長期具法律約束力之轉介協議，而目標集團已向其他代理表示其將就成功之轉介支付介紹費，金額為目標集團就提供有關貸款所賺取之收入約4%。上述其他代理包括銀行及物業發展商（均為獨立第三方）。有關安排之詳情載列於本通函所載董事會函件「目標集團之資料」一節內「目標集團之業務模式」一段。目標集團之業務部之項目主任會與潛在客戶聯絡，以進行貸款／擔保申請。

服務諮詢及資料收集

目標集團之業務部之項目主任會了解潛在客戶對貸款金額、期限及還款方式之需要。項目主任亦會研究潛在客戶之財務背景、業務範圍、抵押品之類別及價值。目標集團會取得潛在客戶之詳細資料及文件，如公司章程文件、財務報告、任何信貸評級及抵押資產之詳情。項目主任會收取抵押物業之業權文件（倘為不動產，則收取房地產權證文件），倘有關物業為不動產，則向北京住房和城鄉建設委員會提交房地產權證文件，以核實房地產權證文件及按揭登記。於進行

該等查詢及收集資料後，目標集團之項目主任及信貸風險人員將會進行實地探訪及檢查抵押資產（通常為不動產）。

貸款申請及批核

將收取之利息／諮詢費用、貸款／擔保金額及還款時間表乃由潛在客戶與項目主任磋商釐定。項目主任其後會填妥有關貸款／擔保申請表格及信貸評級表格，並連同信貸評估報告提交業務部及風險控制部各自之有關經理。所有貸款／擔保申請須根據本通函所載董事會函件「目標集團之管理」一節內「目標集團之信貸監控政策」一段所詳述之目標集團信貸監控政策批核。

目標集團所收取之利率或擔保費乃經考慮貸款／擔保申請之有關風險後按個別情況（包括貸款期限、抵押資產之類別及還款方式等因素）釐定。目標集團就建議之貸款／擔保及抵押安排提供諮詢所收取之諮詢費用乃視乎貸款／擔保之複雜性及所涉及之審查工作之程度而定。根據目標集團之定價政策，利息費用乃以本金額按年利率10%至12%計算；而擔保費乃以本金額按年利率1%至4%計算。

貸款簽立

客戶視乎其組合與目標集團（或其附屬公司）簽訂有關協議。於客戶之指定銀行戶口存入一整筆貸款前，目標集團已自所批核貸款金額扣除諮詢及行政費用。假設已提供一切所需文件，目標集團會於收到一切文件後24個小時內通知客戶有關貸款／擔保申請之結果。整個貸款授出程序通常需時三至七天。就貸款擔保服務而言，將會向第三方銀行簽立貸款協議，並向銀行提供以供其審批銀行貸款。

2. 貸款後服務

定期查詢客戶之財務狀況

為了與客戶維持良好關係及監察風險，業務部負責於授出貸款後監察客戶之財務狀況。於決定借款人之貸款重續申請時，業務部將考慮客戶之還款記錄，作為其財務狀況及誠信之指標。

還款通知

項目主任會於適當時候提醒客戶其還款責任，以確保客戶準時還款。

3. 完成交易

償還本金及利息

倘客戶根據貸款／擔保協議償還本金及利息，將解除已抵押之抵押品，而交易乃視作完成。

償還利息及重續貸款

倘客戶有意重續貸款／擔保，項目主任及信貸監控部之人員會重新評估客戶之信譽。任何貸款／擔保之重續均須由信貸監控部批核。風險評估及信貸批核委員會亦負責批核貸款／擔保之重續。

未能償還貸款及行使抵押

倘業務部發現任何不正常情況，風險控制部會策劃及採取補救措施，通常包括延長還款期及將有關權利完全售予市場上其他有興趣之第三方。倘該等補救措施並無成效，風險控制部將對客戶採取法律行動，並接管抵押資產。

目標集團之管理

管理層之經驗

目標集團之高級管理團隊擁有中國貸款及貸款擔保服務行業之經驗。部份高級管理團隊成員擁有該市場之多年經驗，因而高級管理團隊於中國貸款及貸款擔保服務行業積累廣泛經驗及豐富知識。下文載列部份高級管理團隊成員之經驗及資歷：

羅銳先生，43歲，為目標集團之營運總監。於加入目標集團前，羅先生在北京及海南島之物業投資、項目融資及物業管理方面擁有超逾15年經驗。羅先生與北京之物業發展商及主要商業銀行之高級管理層建立廣闊網絡。彼現為北京市擔保協會、北京

市中小企業協會、北京市典當協會及北京市小額貸款業協會之理事。羅先生畢業於西安建築科技大學，取得建築系學士及碩士學位。彼自二零一一年一月起加入目標集團。

湯志勇先生，35歲，為華夏興業公司之總經理。湯先生於擔保、投資及項目融資方面擁有逾十年管理經驗，並於銀行、信託、擔保協會及中小型企業及擔保服務行業中擁有廣闊網絡。湯先生曾出任三間擔保服務公司之總經理（於二零零二年三月至二零零四年十月任職於北方信用擔保公司；於二零零四年十一月至二零零五年七月任職於中國華安商業信用風險管理公司；及於二零零五年一月至二零零八年十二月任職於中元恒豐投資擔保有限公司），並負責成立及設立兩間擔保服務公司。湯先生精通設計擔保服務公司之業務模式、擔保服務機構之風險控制系統及金融機構之合作業務，並於開拓市場及構建擔保服務公司網絡方面擁有豐富資源及管理技巧。彼於二零零六年參與中華人民共和國住房和城鄉建設部委託之《擔保機構資信評價及市場行為監管》研究。彼獲北京市建設委員會委任參與北京市工程擔保市場監管系統之準備工作。彼現時為中國工程擔保專家委員會之副秘書長及北京市擔保協會之常務理事。湯先生畢業於北京大學國際關係學院，並取得香港大學專業進修學院整合營銷傳播研究生文憑，且現時正於遼寧大學哲學與公共管理學院修讀公共管理之碩士研究課程。彼自二零一零年八月起加入目標集團。

張滿紅女士，61歲，為目標集團之風險總監以及風險評估及信貸批核委員會之顧問。張女士為中國高級會計師。於加入目標集團前，彼曾於交通銀行北京支行工作接近20年，最後出任授信處處長。彼自二零一一年一月起加入目標集團。

關雪玲女士，37歲，為目標集團之財務總監及執行副總裁。彼於核數、財務及會計方面擁有逾12年經驗。關女士擁有中國註冊會計師之資格，並為中國註冊會計師協會會員。彼為目標集團之風險評估及信貸批核委員會之成員。關女士取得首都經貿大學之工商管理碩士學位。彼自二零一零年十二月起加入目標集團。

烏岳先生，31歲，為惠豐融金公司之總經理。烏先生於二零零零年至二零零六年任職於深圳發展銀行，於離開該銀行前出任副行長一職。於加入惠豐融金公司前，彼為北京一間小額貸款公司之行政總裁。烏先生為中國之經濟師，取得中央廣播電視大學金融學學士學位。彼自二零一一年一月起加入目標集團。

本公司擬於完成後保持或提供具吸引力之薪酬組合予僱員，以挽留目標集團之管理層於完成後繼續留任。

目標集團之內部監控系統

目標集團已設立及實施一套內部監控框架，以保護目標集團之資產及權益，及時與有效監察及處理不同風險，確保遵守有關法律及法規，並指導目標集團達成其業務目標。目標集團已成立風險評估及信貸批核委員會，以檢討及執行有效之風險監察措施。業務部負責按照既定政策及程序實施監控措施。風險控制部進行合規測試，以評估及確認內部監控政策及程序是否足夠及有效，如職責劃分、利益衝突、批准及批核之限額、法律文件之完整性及已抵押資產減值之任何客觀證據。目標集團之風險評估及信貸批核委員會定期舉行會議以討論及評估是否有需要改善內部監控系統以及修改內部規例。目標集團各個服務範圍均自有一套內部監控程序，以針對各服務範圍之獨有業務需要，而各服務範圍之實際內部監控程序均有所不同。所有服務範圍通用之主要內部監控程序概述如下：

1. 貸款／擔保申請及檢查

所有貸款／擔保申請乃於客戶對貸款／擔保安排表示有興趣時開始。業務部之項目主任會與潛在客戶會面，了解客戶之融資需要及要求，並根據目標集團之標準（即抵押資產之價值及業務範圍等）對潛在客戶進行初步評估。倘潛在客戶似乎能夠滿足目標集團有關貸款／擔保服務之要求，項目主任會向其建議合適之貸款／擔保組合。目標集團會取得潛在客戶之詳細資料及文件，如公司章程文件、財務報告、任何信貸評級及抵押資產之詳情。於進行該等查詢及收集資料後，目標集團之項目主任及信貸風險人員將會進行實地探訪及檢查抵押資產（通常為不動產）。

2. 貸款／擔保批核

將收取之利息／費用、貸款／擔保金額及還款時間表乃由潛在客戶與項目主任磋商釐定。在收到正式貸款／擔保申請及實地視察抵押資產後，項目主任會編製詳盡審查報告，而信貸風險人員會編製詳盡信貸評估報告。該等報告連同貸款／擔保申請之條款草稿其後會經業務部及風險控制部各自之有關經理批核。所有貸款／擔保申請須經目標集團之風險評估及信貸批核委員會投票表決及／或目標集團之董事批核及批准，視乎貸款／擔保申請之本金額而定。目標集團成立風險評估及信貸批核委員會之目的乃負責貸款／擔保批核程序，該委員會由目標集團之高級管理團隊成員組成。於作出批核後，將與客戶訂立貸款／擔保協議、抵押品協議及個人擔保，並將進行抵押抵押資產之法律程序。就貸款擔保業務而言，將會訂立貸款擔保協議，並向第三方銀行提供，以供銀行批核其貸款。

3. 監察貸款狀況

業務部監察是否準時償還本金及利息以及風險。業務部負責根據本金餘額、客戶之財務狀況、抵押品狀況及任何拖欠還款評估貸款／擔保項目，並評估各貸款／擔保項目之風險程度。業務部將每月向總經理匯報所有拖欠還款情況。業務部最少每季對每名客戶進行調查，以確認任何重大潛在信貸風險。

4. 收回債項

倘業務部發現任何不正常情況，風險控制部會策劃及採取補救措施，通常包括延長還款期及將有關權利完全售予市場上其他有興趣之第三方。倘該等補救措施並無成效，風險控制部將對客戶採取法律行動，並接管抵押資產。

目標集團之信貸監控政策

信貸監控政策包括批核前審查、批核前風險評估、抵押品價值、貸款／擔保批核結構以及持續監察及評估程序。

項目主任及信貸風險人員會收集貸款／擔保申請人財務背景之資料，對抵押資產進行實地檢查及取得抵押資產之市值。目標集團之信貸監控手冊明確要求每項貸

董事會函件

款／擔保申請須以抵押率不多於60%之不動產抵押品及抵押率不多於30%之其他物業抵押品支持。抵押率乃按貸款／擔保之本金額除以申請時抵押物業之市值計算。貸款／擔保申請之批核乃按照特定批核結構授出，有關結構上至目標集團之營運總監下至目標公司之董事，現載列如下：

貸款／擔保之本金額	批核程序：
人民幣5,000,000元或以下	(i)風險評估及信貸批核委員會之五分之四票數；及 (ii)營運總監
介乎人民幣5,000,000元至 人民幣10,000,000元之間	(i)風險評估及信貸批核委員會之五分之四票數；及 (ii)目標公司委任之任何董事或總經理（本公司於完成後委任之任何董事或總經理）
超過人民幣10,000,000元	(i)風險評估及信貸批核委員會之五分之四票數；及 (ii)目標公司委任之任何董事或總經理（本公司於完成後委任之任何董事或總經理）；及(iii)執行董事之三分之二票數（於完成後）

業務部根據本金餘額、客戶之財務狀況、抵押品狀況及任何拖欠還款監察及持續評估貸款／擔保項目之風險。業務部最少每季對每名客戶進行非定期調查，以確認任何重大潛在信貸風險及採取補救措施。

為適當監控及管理信貸風險，目標集團根據下列主要標準挑選客戶或考慮貸款／擔保申請：

- 抵押資產之性質。通常選取市價可予以評估及穩定之資產，如不動產。
- 存在業權文件。目標集團要求潛在客戶呈交支持抵押資產業權及所有權之有效及完整文件。
- 物業位置。就不動產而言，基於市場價格之穩定性及透明度，目標集團會挑選鄰近北京市中心之不動產作為抵押資產。

董事會函件

- 財務狀況。目標集團會收集客戶之財務報表，以評估其財務狀況及還款能力。
- 貸款之性質及理由。目標集團會了解貸款之理由及相關業務風險。
- 貸款期限。目標集團之策略為集中其業務於提供期限少於十二個月之短期貸款／擔保服務。

財務資料

目標集團已編製會計師報告，並載列於本通函附錄二。以下為目標集團於華夏興業公司註冊成立日期（即二零一零年八月十三日）起至二零一零年十二月三十一日止期間之經審核綜合財務資料概要：

	二零一零年八月十三日起至 二零一零年十二月三十一日止 期間 百萬港元
收入	8.01
除稅前溢利	7.83
除稅後溢利	5.87
	於二零一零年十二月三十一日 百萬港元
非流動資產	0.01
流動資產	190.03
流動負債	7.77
流動資產淨值	182.26
資產淨值	182.27

於完成後，目標公司及華夏興業公司將成為本公司之全資附屬公司。目標集團（包括華夏興業公司）之財務業績將併入本集團之財務報表計算。

法律及監管規定概覽

目標集團之業務範圍受中國不同政府機構之不同中國規則及法規監管。目標集團之主要業務為提供小額貸款、貸款擔保及委託貸款服務及與融資相關之諮詢服務。

董事會函件

根據中國人民銀行於二零零二年公佈之人民銀行通知，中國私營實體所收取之現行利率不得超過同期之人民銀行貸款基準利率四倍。該規則適用於目標集團進行之所有貸款活動。與此同時，根據中國法律顧問之意見，惠豐融金公司須進一步遵守試點實施辦法之規定，原因是：(i)該公司為根據試點實施辦法獲北京市金融工作局批准於中國北京密雲縣成立之小額貸款公司；及(ii)其主要業務為於中國北京提供小額貸款及相關服務。中國法律顧問亦認為，華夏興業公司須進一步遵守兩項擔保辦法之規定，原因是其主要業務為於中國提供貸款擔保相關服務。除上文所述者外，試點實施辦法及兩項擔保辦法並不適用於目標集團之任何其他公司。

目標集團建立現有之公司架構之目的乃遵守中國現有法律及法規，特別是試點實施辦法項下之所有權限制。

試點實施辦法在註冊資本及業務營運方面對惠豐融金公司施加若干限制。北京市金融工作局批准成立惠豐融金公司，以在中國北京密雲縣提供貸款服務。除主要登記股東外，概無惠豐融金公司登記股東可持有惠豐融金公司超過20%註冊資本，而主要登記股東萬方達隆則可持有惠豐融金公司最多30%註冊資本。試點實施辦法亦規定小額貸款公司之股東須為本地自然人、本地公司法人或其他社會組織。因此，於中國成立之外商獨資企業港佳匯通公司及本公司（於完成後）不得成為惠豐融金公司之登記股東。根據中國法律顧問，資金行業於中國為受限制業務，對於外資進入市場施加若干限制，以控制及管理資金市場之秩序。從事直接貸款業務之小額貸款公司為中國資金市場之參與者，故倘涉及外資則須受額外限制。此外，有關監管機構（包括北京銀監局及人民銀行營業管理部）推出試點實施辦法，於中國發展小額貸款業務作為試驗計劃。現時尚未就外資直接注入北京小額貸款業務制定或實行任何政策。在該情況下，惠豐融金控制協議已經訂立，以使港佳匯通公司行使及取得惠豐融金公司之實際所有權及管理權。中國法律顧問認為，港佳匯通公司現時透過惠豐融金控制協議對惠豐融金公司行使所有權及管理控制權之安排乃符合試點實施辦法。惠豐融金控制協議並無違反任何適用中國法律及法規（包括試點實施辦法），並為有效及可強制執行。

董事會函件

華夏興業公司進行之貸款擔保服務乃受兩項擔保辦法規管。根據中國法律顧問，華夏興業公司之註冊資本之轉讓及所有權（包括外資所有權）並無受到任何限制。根據兩項擔保辦法，外商獲准注資貸款擔保公司，因此港佳匯通公司（或其他外資企業或外國公司）持有華夏興業公司之全部股權乃屬合法。港佳匯通公司透過華夏興業控制協議持有華夏興業公司之股權，乃由於批准華夏興業公司之現有登記股東將權益轉讓予港佳匯通公司（為外資企業）需時。作為收購協議之其中一項先決條件，華夏興業公司之現有登記股東將於完成前轉讓其註冊資本予本公司或其全資附屬公司。

試點實施辦法對惠豐融金公司進一步施加下列主要限制及監管規定：

1. 各借款人之未償還貸款額最高不得超過惠豐融金公司之註冊資本3%；
2. 惠豐融金公司就其貸款業務可從銀行或金融機構借入之最高貸款額僅限於其註冊資本之50%，即人民幣25,000,000元（根據惠豐融金公司目前之註冊資本人民幣50,000,000元計算）。倘惠豐融金公司之註冊資本增加，最高法定許可借款額將會作出相應調整；
3. 惠豐融金公司所收取之利率不得低於同期之人民銀行貸款基準利率之0.9倍；
4. 惠豐融金公司須每月向有關地方監管機關報告其財務報表及貸款數據；
5. 惠豐融金公司須委任一間合適之商業銀行以保管其自有資金及結算與借款客戶之交易；及
6. 惠豐融金公司須就風險評估、信貸審查及貸款審批等制定內部監控程序。惠豐融金公司之內部監控系統須經監管機構進行年檢。

惠豐融金公司之成立乃於二零一零年十一月十一日經北京市金融工作局批准。除有關批准及惠豐融金公司於二零一零年十二月二日取得之營業執照外，按照適用中國法律及法規惠豐融金公司毋須取得特別許可或批准以進行其業務。

華夏興業公司從事之貸款擔保服務乃受於二零一零年三月頒佈之擔保暫行辦法及於二零一零年十二月頒佈之北京擔保暫行辦法所規管。華夏興業公司受北京市金融工

董事會函件

作局監管。華夏興業公司之註冊資本之轉讓及所有權並無受到任何限制。根據擔保暫行辦法，華夏興業公司須遵守下列主要限制及監管規定：

1. 貸款擔保公司之註冊資本不得少於人民幣5,000,000元；
2. 華夏興業公司所擔保之貸款總額不得超過其資產淨值之10倍；及／或不得向任何人士提供金額超過其資產淨值10%之擔保；
3. 華夏興業公司須就其自擔保業務所得之年度收入之50%作出擔保撥備（列作管理開支），直至年底累積擔保撥備達至擔保責任總額之10%，其後撥備之變動將按實際基準釐定。因此，除一般營運開支外，自擔保業務所得之50%收入乃列作開支；
4. 華夏興業公司不得為其母公司或附屬公司作出擔保；
5. 華夏興業公司須每季向有關監管機關報告資本之運用情況；
6. 華夏興業公司須於有關監管機關提出要求時提交財務報告、合規報告或有關機關規定之其他文件；及
7. 華夏興業公司須就風險評估、擔保批准及貸款收回等制定內部監控程序。

除下列規定外，北京擔保暫行辦法之條文與擔保暫行辦法之條文並無重大差別：

1. 北京擔保暫行辦法之地區監管機關須為北京市金融工作局；及
2. 貸款擔保公司之註冊資本不得少於人民幣50,000,000元；

除華夏興業公司於二零一零年八月十三日取得之營業執照及華夏興業公司於二零一一年三月三十一日取得之融資性擔保公司經營許可證外，按照適用中國法律華夏興業公司毋須取得特別許可或批准以進行其業務。

除上文所披露之人民銀行通知外，港佳匯通公司從事之委託貸款及諮詢服務毋須遵守特定中國規則及法規。惠豐融金公司之內部監控系統須經管理者每年審閱。根據試點實施辦法，管理者將每月、每季及每年監察小額貸款公司之營運及相關風險。董

事信納目標集團已制訂足夠內部監控程序及信貸監控政策，以遵守中國相關規則及法規，包括上文所述之試點實施辦法及擔保暫行辦法。

目標集團之所有中國附屬公司（即港佳匯通公司、惠豐融金公司及華夏興業公司）自其成立以來已取得營業執照。該等公司每年須就其營業執照經北京市工商行政管理局進行年檢。該等公司之營業執照將分別於二零二零年十二月二十一日、二零二零年十二月一日及二零二零年八月十二日屆滿。華夏興業公司取得之融資性擔保公司經營許可證之有效期為五年，直至二零一六年三月三十一日仍為有效。目前，董事並不知悉在重續該等執照及融資性擔保公司經營許可證上存在任何法律障礙。

風險因素

新運作風險

由於預期中國私人企業及自僱人士對貸款之需求於未來有所增加，故董事對目標集團之業務前景充滿信心，然而因目標集團之部份主要營運附屬公司近期剛展開其業務，加上在中國經營業務須面對商業及監管方面之風險，因此其營運存在一般新運作風險。

若未能有效消弭信貸風險，則可能對目標集團之業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

目標集團業務之持續發展性和未來增長於很大程度上取決於目標集團能否有效地管理其信貸風險及保持其應收賬項組合之質素。因此，目標集團之應收賬項組合或其他應收賬項之可收回度轉差，均可對目標集團之經營業績構成重大不利影響。

目標集團之應收賬項組合之質素可能因為多種原因而惡化，其中包括目標集團無法控制之因素，如中國或全球經濟增長放緩，全球信貸危機再次爆發或其他不利之宏觀經濟趨勢，均可能對目標集團之客戶造成經營、財務及流動資金問題，從而影響彼等準時償還貸款之能力。倘目標集團應收賬項之減值程度上升，目標集團之業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

目標集團可能無法以商業上可以接受之條款取得充足資金以為目標集團之營運或擴充計劃提供資金又或根本不能取得資金。

由於目標集團之業務營運屬於資本密集性質，需要大量資金以及持續之資金投放以支援目標集團應收賬項組合之增長以及為日後擴充提供資金。倘未能取得足夠資金

以應付目標集團之需要，或不能以商業上可以接受之條款取得足夠資金，又或根本不能取得資金，則目標集團或未能為其業務之營運及／或擴充提供資金或有效競爭。

目標集團貸款之抵押品或擔保之價值未必足以彌補目標集團之應收賬項。

為盡量降低信貸風險，目標集團一般就所有小額貸款、貸款擔保及委託貸款業務要求客戶提供抵押，包括透過資產抵押品、個人擔保及／或保證金作為任何潛在損失之彌償保證。若發生有關利息支付條款之任何重大違約事件，目標集團有權根據合約對任何抵押品或擔保強制執行其擔保權。抵押品之價值可能下跌，並可能會受到多項因素之重大不利影響，如損壞、損失、供過於求、貶值或市場需求轉弱。同樣，若擔保人之財政狀況明顯惡化，則目標集團根據有關擔保可能收回之金額或會大減。該等抵押品或擔保之價值下跌，可能會導致減值並令到目標集團需要對應收賬項計提額外減值撥備，這可能會對目標集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

利率變動可能會對目標集團之借款利息開支造成不利影響，並且令到淨利息收入減少及對目標集團之貸款或擔保服務之需求下降。

目標集團之業務受利率影響，包括目標集團向客戶收取之利率，以及目標集團就其貸款及融資責任支付利息之利率。調高利率（或認為利率會上調之看法）可能對目標集團以優惠利率取得銀行貸款或其他融資之能力、目標集團盡力提高其利息收入之能力、目標集團爭取新客戶之能力及目標集團增長之能力造成不利影響。目標集團之利息支出增加或淨利息收入減少可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

中國政府可能釐定惠豐融金控制協議並不符合適用之未來中國法律、規則、法規或政策。

為了讓目標集團於中國管理及經營惠豐融金公司之小額貸款業務，已訂立惠豐融金控制協議，據此惠豐融金公司之所有業務活動乃由港佳匯通公司管理及經營，而惠豐融金公司之業務所產生之所有經濟利益及風險已轉讓予港佳匯通公司。有關惠豐融金控制協議之進一步資料已載列於本節「目標集團之資料」一段。據董事所知，倘惠豐

融金控制協議被視為違反未來任何中國法律或法規或政府政策，目標集團之業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

透過惠豐融金控制協議控制惠豐融金公司可能不如直接擁有惠豐融金公司有效

緊隨完成後，本集團將並無擁用惠豐融金公司之股本所有權益。本集團將依賴惠豐融金控制協議控制及經營惠豐融金公司。即使可強制執行惠豐融金控制協議，可能不如透過直接擁有中國公司而對其實行控制般有效。倘惠豐融金公司發生任何違反或違約，無法保證目標公司將能夠行使其權利以保障其權益。倘惠豐融金公司或其股東未能履行彼等各自於惠豐融金控制協議項下之責任，目標公司及惠豐融金公司可能須根據中國法律依賴法律補救措施，而有關補救措施未必有效。倘無法強制執行與惠豐融金公司或其股東訂立之合約安排或其能力受到限制，可能導致目標集團之業務中斷，並對目標集團之經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

未能重續華夏興業公司之融資性擔保公司經營許可證或有關當局撤銷融資性擔保公司經營許可證

根據兩項擔保辦法，貸款擔保公司須自相關監管機關獲得融資性擔保公司經營許可證。於二零一一年三月三十一日，華夏興業公司獲北京市金融工作局授出融資性擔保公司經營許可證。融資性擔保公司經營許可證為期五年，有效期至二零一六年三月三十一日止。目前，董事並不知悉就重續該融資性擔保公司經營許可證存在任何法律障礙，惟倘華夏興業公司未能於融資性擔保公司經營許可證於二零一六年屆滿後重續該許可證，或倘華夏興業公司未能遵守有關中國法律及法規之規定，以致融資性擔保公司經營許可證被有關監管機構撤銷或終止，華夏興業公司將不能根據兩項擔保辦法繼續經營業務及貸款擔保業務，而目標集團之經營業務將會受到不利影響。

進行收購事項之理由及益處

本集團主要於中國從事零售業務及提供短期典當貸款。自二零零九年八月起，本集團於中國推出提供短期典當貸款。誠如本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報所披露，提供短期典當貸款之經審核收入及除稅後純利分別約為15,500,000港元及4,900,000港元，佔本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度總收入及純利分

別約7.1%及約15.3%。因此項新業務之盈利水平極具吸引力，故本公司將於新業務投放更多資源。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，該短期典當貸款業務之純利率較本公司零售業務之純利率為高。

本集團於二零零九年八月於中國透過提供典當貸款開展其短期貸款融資服務。為了重新制定本集團之業務策略以及投放更多時間及資源以加強在北京之便利店業務及財務服務業務之市場領導地位，本集團於二零一零年八月透過出售其於華聯集團吉買盛購物中心有限公司（「華聯吉買盛」，主要在中國上海及江蘇和浙江等鄰近省份從事大型連鎖超市營運）之全部60%權益以終止其於上海之零售業務，儘管華聯吉買盛於過往各年一直賺取利潤。

董事認為過去數年中國經濟急速發展，導致私人企業大幅擴張，因而對資金產生龐大需求。根據中國國家統計局網頁刊載之最新統計資料，向中國私人企業及自僱人士提供之人民幣貸款由二零零三年之人民幣1,462億元增至二零零八年之人民幣4,220億元，年複合增長率約為30.18%。鑒於向私人企業及自僱人士提供貸款呈上升趨勢，而銀行對小型企業及個人之信貸批核政策相對嚴謹，預期中國私人企業及自僱人士對貸款之需求於未來有所增加。

一般而言，銀行不會提供小額貸款，並對借款人信用及貸款用途施加諸多規定及限制。中國之銀行所提供服務之靈活性較低。在這方面，許多私人企業於自銀行取得用於其業務之貸款方面遇上困難。董事認為，從事提供小額貸款、貸款擔保、委託貸款服務及相關諮詢服務之目標集團將能提供主要渠道，以滿足彼等之即時財務需要。

鑒於上文所述，董事（包括獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會之成員）認為收購事項不僅為本集團提供擴展短期融資業務之機會（預期短期融資業務需求不斷上升），而且亦讓本集團能夠利用其現有資源及經驗，在中國提供各類短期融資解決方案，因此收購事項符合本公司及股東之整體利益。

董事決定於目標集團之部份主要經營附屬公司近期剛展開其業務時進行收購事項，而非於較後階段當有關附屬公司之業務取得良好往績時進行有關收購事項，原因為：(i)收購新運作業務之代價一般低於收購具有往績記錄之業務之代價；(ii)董事經考慮現有典當貸款業務之經營業績及彼等對短期貸款市場之了解後，認為短期貸款融資業務為增長前景明朗之業務，而短期貸款融資業務主要依賴可動用資金，故可利用本集團之手頭現金，特別是於二零一零年八月出售華聯吉買盛之所得款項淨額約

504,000,000港元；(iii)儘管目標集團為新運作業務，其已獲取所需許可或批准以經營其業務，以及鑒於部份合約或財務安排（包括一間中國之銀行授予之若干銀行融資、其他人士作出之承諾及與其他人士訂立之協議），於二零一一年，目標集團獲提供外部資金最多人民幣750,000,000元，有助於其營運及未來業務發展；(iv)二零一一年溢利保證及倘二零一一年經審核純利少於二零一一年溢利保證而獲賣方提供之補償可使本集團獲得足夠保障以避免目標集團所承受之新運作風險。

於中國進行小額貸款業務須取得有關部門之批准。目標集團已就成立小額貸款公司惠豐融金公司獲得北京市金融工作局之批准。就董事所知，於中國獲取有關批准存在一定困難。經考慮(i)本集團可能會面對未能自有關部門獲得批准以進行小額貸款業務之風險；(ii)倘本集團自行發展目標集團之業務，須承受有關新運作風險後，本集團並無自行發展目標集團之業務，而是從賣方收購目標集團，賣方已就取得所需批准投入時間及精力，並向本集團提供二零一一年溢利保證以減低其經營有關業務之風險。

本公司現時無意亦無計劃出售本公司任何現有業務。

收購事項之財務影響

於完成後，目標公司及華夏興業公司將成為本公司之全資附屬公司。目標集團（其中包括華夏興業公司）之財務業績將併入本集團之財務報表計算。於完成後，本公司間接持有K.P. Financial Group Limited之全部股權，而K.P. Financial Group Limited則間接持有港佳匯通公司之全部股權。透過惠豐融金控制協議，經擴大集團可行使權力規管財政及經營政策，委任或罷免惠豐融金公司董事會之大部份成員，並有權投出超過惠豐融金公司逾半投票權。根據香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表，當有權規管一間實體之財政及經營政策以由其活動中獲得利益時則存在控制；當母公司透過附屬公司直接或間接擁有一間實體之逾半投票權則可假設存在控制。基於上文所述，董事已向本公司核數師陳葉馮會計師事務所有限公司確認，於完成後，惠豐融金公司將成為本集團之附屬公司，其業績將併入本集團財務報表計算。

根據本通函附錄三所載經擴大集團於收購事項後之未經審核備考財務資料，本集團於收購事項後之總資產將由約886,000,000港元增至約1,406,000,000港元（包括收購事項所產生之商譽約433,000,000港元），而本集團於收購事項後之總負債將由約112,000,000港元增至約117,000,000港元。收購事項對財務狀況之財務影響之詳情連同編製未經審核備考財務資料時所考慮之基準及假設乃載列於本通函附錄三，僅供說明之用。

誠如上文「目標集團之資料」一節「財務資料」一段所載，目標集團於華夏興業公司註冊成立日期（即二零一零年八月十三日）起至二零一零年十二月三十一日止期間錄得經審核純利約為5,900,000港元。此外，誠如上文「溢利保證」一段所載，賣方不可撤回地向買方擔保及保證，截至二零一一年十二月三十一日止年度之二零一一年經審核純利將不少於80,000,000港元。倘二零一一年經審核純利少於二零一一年溢利保證，賣方須以現金向買方補償相當於差額5.5倍之金額。二零一一年溢利保證項下最高補償金額為440,000,000港元。基於上文所述，董事認為，收購事項以及目標集團及華夏興業公司之業績併入本集團計算將於完成後對本集團之盈利構成正面影響。

經擴大集團之財務及經營前景

本集團主要於中國從事零售業務、銷售食品及提供短期典當貸款。誠如本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報所披露，自二零零九年八月起，本集團於中國推出提供短期典當貸款。於二零一零年八月，本集團透過出售其於華聯集團吉買盛購物中心有限公司（「華聯吉買盛」），主要在中國上海及江蘇和浙江等鄰近省份從事大型連鎖超市營運）之全部60%權益以終止其於上海之零售業務，以投放更多資源加強在北京之便利店業務及財務服務業務之市場領導地位。

於完成後，經擴大集團將透過目標集團擴展其短期融資業務，將其貸款業務擴展至提供小額貸款、貸款擔保、委託貸款服務及相關諮詢服務。

誠如上文「進行收購事項之理由及益處」一段所述，建議之收購事項讓本集團能夠利用其現有資源及經驗，在中國急速增長之貸款行業擴展本集團之業務，並以本集團之手頭現金（特別是於二零一零年八月出售華聯吉買盛之所得款項淨額約502,000,000港元）賺取收入。

本公司目前無意於緊隨完成後增加目標集團之附屬公司之註冊資本。本公司或會於該等公司之業務發展更為成熟時考慮注資。

董事之意向為本集團將於完成後大致上繼續經營其現有業務。除收購事項外，張先生及其一致行動人士無意對本集團或經擴大集團之現有業務作出任何轉變，包括重新調配本集團或經擴大集團之固定資產。本集團、張先生及其一致行動人士擬繼續僱用本集團及經擴大集團之僱員。

4. 清洗豁免

於最後可行日期，本公司有1,747,002,336股已發行股份及有購股權，據此，該等購股權獲行使後可發行97,000,000股股份。除上文所述者外，於最後可行日期並無任何其他已發行有關證券（定義見收購守則第22條附註4）。

於最後可行日期，張先生及其一致行動人士擁有合共681,967,796股股份，佔本公司現有已發行股本約39.04%。假設本公司於完成或之前再無發行或購回任何股份，於完成後，張先生及其一致行動人士將擁有合共1,931,967,796股股份，佔本公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約64.46%。在並無清洗豁免之情況下，張先生及其一致行動人士將因本公司於完成後向賣方（或其代理人）發行代價股份，而須根據收購守則第26條就彼等尚未擁有或尚未同意收購之所有股份提出強制性全面要約。張先生已向執行理事申請授出清洗豁免。清洗豁免如獲執行理事授出，將須（其中包括）經由獨立股東於第一次股東特別大會上透過投票方式表決批准。執行理事已表示將會授出清洗豁免，而清洗豁免將須（其中包括）經由獨立股東於第一次股東特別大會上透過投票方式表決批准。收購協議之條件之一為執行理事授出清洗豁免。如執行理事並無授出清洗豁免，或清洗豁免獲授出但未能獲得獨立股東於第一次股東特別大會上批准，則收購協議將不能成為無條件，而收購事項將不會進行。

張先生確認彼及其一致行動人士於有關期間內並無買賣本公司任何有關證券（定義見收購守則第22條附註4）。

謹請股東及公眾投資者注意，緊隨發行代價股份後，張先生及其一致行動人士於本公司之股權將超過本公司投票權之50%，且張先生及其一致行動人士可增加其股權而不會觸發根據收購守則第26條就本公司證券提出全面要約之任何進一步責任。然而，張先生、盧雲女士及Arbalice Holdings Limited所組成一致行動團體之成員以及該

一致行動團體各方之持股量可能不時改變。在此情況下，倘若該一致行動團體任何一方所持本公司已發行股本少於50%，除非獲執行理事豁免，否則彼等任何人士增購股份後須根據收購守則第26.1條規定進一步提出全面要約。

其他安排

於最後可行日期，

- (i) 除張先生及盧雲女士就二零一一年溢利保證作出之承諾（包括有關張先生於完成後將提供之代價股份之股份抵押）外，概無任何有關股份且對收購事項或清洗豁免而言屬重大之安排（不論以期權、彌償保證或其他方式進行）；
- (ii) 除收購協議外，張先生概無訂立任何其他協議或安排，可能導致（或不會導致）或力圖導致收購事項或清洗豁免產生前提條件或條件；
- (iii) 除本公司於二零零七年十月四日授予張先生及盧雲女士僱員購股權，使彼等能夠行使購股權購入最多22,000,000股股份外，張先生或其任何一致行動人士概無持有本公司任何可換股證券、認股權證或購股權；
- (iv) 張先生或其一致行動人士概無就本公司證券訂立任何已發行衍生工具；
- (v) 概無任何張先生或其任何一致行動人士已借入或借出之本公司有關證券（定義見收購守則第22條附註4）；及
- (vi) 張先生或其任何一致行動人士概無接獲任何人士之不可撤回承諾，須就收購事項及清洗豁免投贊成或反對票。

5. 上市規則之影響

根據上市規則，收購事項構成本公司之主要交易。張先生為董事會主席、執行董事及控股股東，連同其聯繫人士於最後可行日期實益擁有本公司已發行股本約39.04%。張先生亦為擁有目標公司全部股權之賣方。由於張先生擁有本公司及目標公司之權益，並出任本公司董事，根據上市規則，收購協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。因此，收購協議項下擬進行之交易（包括發行代價股份）須獲獨立股東於第一次股東特別大會上批准。於收購事項中擁有重大權益之張先生及盧雲女士已就其董事身份就有關收購事項及收購協議之董事會決議案放棄投票。張先生、盧雲女

士（即張先生之配偶及執行董事）、Arbalice Holdings Limited（分別由張先生及盧雲女士擁有60%及40%權益）及彼等各自之聯繫人士及一致行動人士以及於收購事項及清洗豁免中擁有權益或涉及收購事項及清洗豁免之人士，將於第一次股東特別大會上就有關收購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。於最後可行日期，除張先生、盧雲女士及Arbalice Holdings Limited外，概無其他人士於收購事項或清洗豁免中擁有重大權益並須於第一次股東特別大會上就有關收購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。

6. 更改公司名稱

建議

董事會於二零一一年三月七日宣佈擬向股東提出建議，將其名稱由「K.P.I. Company Limited港佳控股有限公司」更改為「China Financial Services Holdings Limited中國金融投資管理有限公司」。

條件

更改公司名稱須待下列條件達成後方可作實：

1. 股東於第二次股東特別大會上通過有關批准更改公司名稱之特別決議案；及
2. 香港公司註冊處處長批准更改公司名稱。

本公司之新名稱將於香港公司註冊處處長發出更改名稱證明書之日期生效。

更改公司名稱之理由

根據更改公司名稱，本公司名稱將由「K.P.I. Company Limited港佳控股有限公司」更改為「China Financial Services Holdings Limited中國金融投資管理有限公司」。董事會認為新名稱能更好地反映本公司日後之業務趨勢。因此，更改公司名稱符合本公司及股東之整體利益。

更改公司名稱之影響

更改公司名稱不會影響股東之任何權利或本公司之日常業務營運及其財務狀況。

更改公司名稱將於香港公司註冊處處長發出更改名稱證明書之日期生效。其後本公司之股票將以本公司之新名稱發行。然而，印有本公司現有名稱之所有現有已發行股票將於更改公司名稱生效後繼續為有效之所有權文件，並可有效作買賣、結算及登記用途。本公司將不會作出任何安排以將本公司現有股票更換為印有本公司新名稱之新股票。

本公司將於更改公司名稱生效時發出公佈。

7. 第一次股東特別大會、第二次股東特別大會及投票安排

本公司將召開及舉行第一次股東特別大會，以供獨立股東（其中包括）考慮及酌情批准收購事項、就發行代價股份授出特別授權及清洗豁免。

因收購守則及上市規則之規定，張先生、盧雲女士、Arbalice Holdings Limited及彼等各自之聯繫人士及一致行動人士以及涉及收購事項及清洗豁免或於收購事項及清洗豁免中擁有權益之股東，須於第一次股東特別大會上就有關批准收購事項、就發行代價股份授出特別授權及清洗豁免之決議案放棄投票。

除上文所述者外，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無其他股東須於第一次股東特別大會上就有關考慮及批准收購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零一一年五月十八日（星期三）上午十一時十五分假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店首層五號會議室舉行第一次股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，以考慮並酌情通過通告所載之普通決議案。

本公司將召開及舉行第二次股東特別大會，以供股東批准更改公司名稱。

更改公司名稱須待股東於第二次股東特別大會上批准。由於概無股東於更改公司名稱中擁有重大利益，故概無股東須就考慮及批准更改公司名稱之決議案放棄投票。

董事會函件

本公司謹訂於二零一一年六月二十三日（星期四）上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5606室舉行第二次股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-3至EGM-4頁，以考慮並酌情通過通告所載之特別決議案。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上之任何表決須以投票方式進行。根據收購守則第2.9條，於第一次股東特別大會上就清洗豁免進行表決須以投票方式進行。

隨函附奉第一次股東特別大會及第二次股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席第一次股東特別大會及第二次股東特別大會，務請按印備之指示填妥隨附之代表委任表格並盡快將之交回，惟在任何情況下不得遲於第一次股東特別大會及第二次股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席第一次股東特別大會及第二次股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

推薦意見

本公司已成立獨立董事委員會以考慮及就收購協議之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立董事委員會之成員包括全體獨立非執行董事，即王健生先生、陳進強先生及曾國偉先生。本公司已成立清洗豁免獨立董事委員會以考慮及就收購協議之條款及清洗豁免是否公平合理向獨立股東提供意見。清洗豁免獨立董事委員會之成員包括非執行董事劉暉先生及全體獨立非執行董事。

經考慮華富嘉洛之意見後，獨立董事委員會認為，收購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於第一次股東特別大會上提呈有關收購協議之決議案。

經考慮華富嘉洛之意見後，清洗豁免獨立董事委員會認為，收購協議之條款及清洗豁免屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，清洗豁免獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於第一次股東特別大會上提呈有關收購協議及清洗豁免之決議案。

董事會函件

董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）認為收購協議之條款及清洗豁免及更改公司名稱乃符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於第一次股東特別大會上提呈有關收購事項、就發行代價股份授出特別授權及清洗豁免之決議案，並建議全體股東投票贊成將於第二次股東特別大會上提呈有關更改公司名稱之決議案。

獨立董事委員會之推薦意見載於本通函第54頁，清洗豁免獨立董事委員會之推薦意見載於本通函第55至56頁，而華富嘉洛函件載於本通函第57至86頁。

其他資料

敬請閣下垂注另載於本通函附錄之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
港佳控股有限公司
公司秘書
鍾展強

二零一一年四月二十九日



港佳控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：605)

敬啟者：

主要及關連交易

吾等謹此提述港佳控股有限公司（「本公司」）於二零一一年四月二十九日致本公司股東之通函（「通函」），而本函件為通函一部份。除文義另有所指外，通函內界定之詞彙在本函件內具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，就收購協議之條款是否公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益而向閣下提供意見。

華富嘉洛已獲委任為獨立財務顧問，就收購協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。華富嘉洛之意見函件全文（載有其推薦意見及其達致推薦意見時所考慮之主要因素）載於通函第57至86頁。

敬請獨立股東細閱華富嘉洛之意見函件、通函所載之董事會函件及通函各附錄所載之其他資料。經考慮收購協議之條款及華富嘉洛之意見後，吾等認為，收購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

吾等建議獨立股東投票贊成將於第一次股東特別大會上提呈有關收購協議之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

王健生先生

獨立非執行董事

陳進強先生

獨立非執行董事

曾國偉先生

謹啟

二零一一年四月二十九日



港佳控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：605)

敬啟者：

(1) 主要及關連交易；及
(2) 清洗豁免

吾等謹此提述港佳控股有限公司（「本公司」）於二零一一年四月二十九日致本公司股東之通函（「通函」），而本函件為通函一部份。除文義另有所指外，通函內界定之詞彙在本函件內具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為清洗豁免獨立董事委員會，就收購協議之條款及清洗豁免是否公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益而向閣下提供意見。

華富嘉洛已獲委任為獨立財務顧問，就收購協議之條款及清洗豁免向清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供意見。華富嘉洛之意見函件全文（載有其推薦意見及其達致推薦意見時所考慮之主要因素）載於通函第57至86頁。

敬請獨立股東細閱華富嘉洛之意見函件、通函所載之董事會函件及通函各附錄所載之其他資料。經考慮收購協議之條款、清洗豁免及華富嘉洛之意見後，吾等認為，收購協議之條款及清洗豁免屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

清洗豁免獨立董事委員會函件

吾等建議獨立股東投票贊成將於第一次股東特別大會上提呈有關收購協議及清洗豁免之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

清洗豁免獨立董事委員會

非執行董事
劉暉先生
獨立非執行董事
陳進強先生

獨立非執行董事
王健生先生
獨立非執行董事
曾國偉先生

謹啟

二零一一年四月二十九日

以下為獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問華富嘉洛為供載入本通函而編製之意見函件全文，當中載列其就收購協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。



Quam Capital Limited

A Member of The Quam Group

敬啟者：

主要及關連交易 及 清洗豁免

緒言

茲提述吾等就收購事項及申請清洗豁免獲委任為獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司於二零一一年四月二十九日致其股東之通函（「通函」，本函件為其中一部份）所載之「董事會函件」內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一一年一月二十七日， 貴公司、買方與賣方訂立收購協議（經日期為二零一一年二月二十五日之補充協議所補充），據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，代價為600,000,000港元。代價將以下列方式支付：(i) 500,000,000港元乃於完成日期按每股股份0.4港元之發行價向賣方（或其代理人）配發及發行1,250,000,000股入賬列作繳足之代價股份支付；及(ii) 餘額100,000,000港元將由買方於完成日期後六個月內以現金一次性或按買方釐定之金額分期支付。代價股份佔 貴公司現有已發行股本約71.55%，另佔 貴公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約41.71%。

於最後可行日期，張先生及其一致行動人士擁有合共681,967,796股股份，佔 貴公司現有已發行股本約39.04%。假設 貴公司於完成或之前再無發行或購回任何股份，於完成後，張先生及其一致行動人士將擁有合共1,931,967,796股股份，佔 貴公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約64.46%。在並無清洗豁免之情況下，張先生及其一致行動人士將因 貴公司於完成後向賣方（或其代理人）發行代價股份，而須根據收購守則第26條就彼等尚未擁有或尚未同意收購之所有已發行股份提出無條件強制性全面要約。張先生已向執行理事申請授出清洗豁免。清洗豁免如獲執行理事授出，將須根據收購守則第26條之豁免註釋1經由獨立股東於第一次股東特別大會上透過投票方式表決批准。收購協議之先決條件之一為授出清洗豁免。如執行理事並無授出清洗豁免，或清洗豁免獲授出但未能獲得獨立股東於第一次股東特別大會上批准，則收購協議將不能成為無條件，而收購事項將不會進行。

由於收購守則及上市規則之規定，張先生、盧雲女士、Arbalice Holdings Limited 及彼等各自之聯繫人士及一致行動人士以及涉及收購事項及清洗豁免或於收購事項及清洗豁免中擁有權益之股東，須於第一次股東特別大會上就有關批准收購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。除上文所述者外，經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東須於第一次股東特別大會上就有關考慮及批准收購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。

由於張先生擁有 貴公司及目標公司之權益，並出任 貴公司董事，根據上市規則，收購協議項下擬進行之交易構成 貴公司之主要及關連交易，須獲獨立股東於第一次股東特別大會上批准。

貴公司已成立獨立董事委員會以考慮及就收購協議之條款是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立董事委員會之成員包括全體獨立非執行董事，即王健生先生、陳進強先生及曾國偉先生。 貴公司已成立清洗豁免獨立董事委員會以考慮及就收購協議之條款及清洗豁免是否公平合理向獨立股東提供意見。清洗豁免獨立董事委員會之成員包括非執行董事劉暉先生及全體獨立非執行董事。概無獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會之成員涉及收購事項及清洗豁免或於收購事項及清洗豁免中擁有權益。作為獨立財務顧問，吾等之職責為就此向獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等之推薦意見時，吾等依賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴公司及其顧問所提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等就相關公開資料之審閱結果。吾等已假設向吾等提供之一切資料或向吾等所表達或通函所載或提述之聲明及意見，於最後可行日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。倘於第一次股東特別大會日期前通函所披露之資料有任何重大變動， 貴公司須通知股東，屆時吾等將考慮是否有必要據此修訂吾等之意見及通知股東。倘吾等得悉本函件所載資料出現任何重大變動，吾等將據此透過 貴公司發出補充公佈及／或通函以通知股東。吾等並無理由懷疑由 貴集團管理層、董事及 貴公司顧問向吾等提供之相關資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已尋求並取得董事確認，通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重要事實，兼且 貴公司及／或董事及 貴集團管理層提供予吾等有關 貴公司及收購事項之所有資料或聲明，於作出時在各方面均屬真實、準確、完整且不含誤導成分，直至第一次股東特別大會日期仍為如此。

吾等認為，吾等已審閱足夠之目前可供查閱資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見奠定合理基礎。然而，吾等並無對有關資料進行任何獨立核實，亦無對 貴公司及目標集團或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

主要考慮因素及理由

吾等於達致有關收購協議項下擬進行交易之推薦意見時，曾考慮以下因素及理由：

I. 收購事項之背景及理由

1. 貴集團之背景資料

貴集團主要於中國從事零售業務及提供短期典當貸款。自二零零九年八月起， 貴集團於中國推出提供短期典當貸款。誠如 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報所披露， 貴集團來自持續經營業務之總收入及純

利分別約為217,000,000港元及27,000,000港元，純利率為12.4%。提供短期典當貸款之經審核收入及純利分別約為15,500,000港元及4,900,000港元，純利率約為31.6%。鑒於提供短期典當貸款之純利率遠遠高於 貴集團零售業務之純利率，吾等認為董事會函件所述， 貴公司因此項新業務之盈利水平較具吸引力而將於新業務投放更多資源之方針屬合理。

2. 目標集團之背景資料

K.P. Financial Group Limited

K.P. Financial Group Limited為一間投資控股公司，其全部已發行股本於收購協議日期由賣方擁有。其主要資產為實益擁有港佳金融管理有限公司及港佳金融控股有限公司各自之全部股權。

港佳金融管理有限公司

港佳金融管理有限公司為一間投資控股公司，其全部已發行股本由K.P. Financial Group Limited擁有。其主要資產為實益擁有港佳匯通公司全部股權。除此以外，港佳金融管理有限公司並無從事任何業務活動。

港佳金融控股有限公司

港佳金融控股有限公司目前暫無營業，其全部已發行股本由K.P. Financial Group Limited擁有。該公司於最後可行日期概無持有任何重大資產。

港佳匯通公司

港佳匯通公司為一間於二零一零年十二月二十二日在中國成立之外商獨資企業，其註冊及繳足股本為300,000美元，並由港佳金融管理有限公司全資擁有。該公司主要從事向客戶提供與融資有關之諮詢服務及提供委託貸款。港佳匯通公司已於二零一一年二月開始經營業務。除港佳匯通公司於二零一零年十二月二十二日取得之營業執照外，按照適用中國法律港佳匯通公司毋須取得特別許可或批准以進行其業務。透過下文所述之一系列協議，港佳匯通公司實益擁有惠豐融金公司70%股權及華夏興業公司全部股權。

惠豐融金公司

惠豐融金公司為一間於二零一零年十二月二日在中國成立之有限責任公司，其註冊及繳足股本為人民幣50,000,000元。該公司由港佳匯通公司(透過惠豐融金控制協議)實益擁有70%股權，而餘下30%股權則由北京萬方達隆物業管理有限公司擁有。該公司主要於中國北京密雲縣從事提供小額貸款服務。於二零一零年十一月十一日，北京市金融工作局(為於北京負責發展及推廣金融服務業以及監管小額貸款公司及貸款擔保公司之市政機關)根據北京市金融辦、北京市工商行政管理局、北京銀監局及人民銀行營業管理部於二零零九年一月四日頒佈之北京市小額貸款公司試點實施辦法(「試點實施辦法」)批准成立惠豐融金公司，以在中國北京密雲縣提供貸款服務。除北京市金融工作局外，惠豐融金公司不受中國任何其他監管機構所監管。根據 貴公司中國法律顧問所發表的法律意見(「中國法律意見」)，惠豐融金公司已按照適用中國法律及法規取得所有必要許可以經營其業務，而惠豐融金公司毋須自北京市金融工作局獲取其他許可或批准以進行其業務。惠豐融金公司已於二零一一年二月開始經營業務，根據試點實施辦法，該公司須遵守若干限制及監管規定，有關詳情請參閱董事會函件。

華夏興業公司

華夏興業公司為一間於二零一零年八月十三日在中國成立之有限責任公司，其註冊及繳足股本為人民幣100,000,000元，並由港佳匯通公司透過華夏興業控制協議實益擁有。該公司主要從事向個人及公司提供貸款擔保服務。於二零一零年三月，中國銀監局、中國國家發展和改革委員會、中華人民共和國財政部及中國人民銀行頒佈融資性擔保公司管理暫行辦法(「擔保暫行辦法」)，以監管中國的貸款擔保業務。該擔保暫行辦法乃全國適用。於二零一零年十二月三十一日，北京市金融工作局獲擔保暫行

辦法授權成為地區監管機關以進一步頒佈北京融資性擔保公司管理暫行辦法（「北京擔保暫行辦法」），以監管中國北京之貸款擔保公司。擔保暫行辦法及北京擔保暫行辦法（統稱「兩項擔保辦法」）均直接適用於華夏興業公司。兩項擔保辦法詳列監管從事貸款擔保業務的公司的規則。

兩項擔保辦法規定所有從事貸款擔保業務之公司須自相關監管機關獲得融資性擔保公司經營許可證。華夏興業公司自二零一零年八月十三日成立以來從事其貸款擔保業務。華夏興業公司就銀行貸款及其他負債向個人及中小企提供公司或信貸擔保，並收取服務費。兩項擔保辦法向現有貸款擔保公司授出寬免期，該等公司可於二零一一年三月三十一日前遵守兩項擔保辦法。華夏興業公司於二零一一年三月三十一日獲北京市金融工作局授出融資性擔保公司經營許可證。

除北京市金融工作局於二零一一年三月三十一日授出之融資性擔保公司經營許可證外，華夏興業公司亦於二零一零年八月十三日取得營業執照。除營業執照及融資性擔保公司經營許可證外，按照適用中國法律華夏興業公司毋須取得其他特別許可或批准以進行其業務。華夏興業公司受北京市金融工作局監管。

根據中國法律意見，北京市金融工作局自二零一一年初負責監管華夏興業公司。華夏興業公司就銀行貸款及其他負債向個人及中小企提供公司或信貸擔保，並收取服務費。該公司於二零一零年八月開始經營業務，根據擔保暫行辦法及北京擔保暫行辦法，該公司須遵守若干限制及監管規定，有關詳情請參閱董事會函件。

誠如董事會函件所述，港佳匯通公司、惠豐融金公司、合共持有惠豐融金公司70%註冊資本之登記股東與惠豐融金公司之董事已訂立一系列協議（「惠豐融金控制協議」）；而港佳匯通公司、華夏興業公司、合共持有華夏興業公司全部註冊資本之登記股東與華夏興業公司之董事已訂立一系列協議（「華夏興業控制協議」）。透過惠豐融金控制協議及華夏興業控制協議，港佳匯通公司分別實際取得惠豐融金公司及華夏興業公司各自之所有

權及管理控制權。賣方已促使華夏興業控制協議將於華夏興業公司之現有登記股東將註冊資本轉讓予 貴公司或其全資附屬公司後終止。有關轉讓為收購協議之先決條件之一。因此，華夏興業控制協議於完成後將不再存在。

董事認為目標集團有能力透過惠豐融金控制協議，確保對惠豐融金公司實施適度及有效控制。誠如董事會函件所述，中國法律顧問認為，訂立惠豐融金控制協議毋須獲得中國有關部門批准，故惠豐融金控制協議符合中國規則及法規，並具有法律效力及可強制執行。據 貴公司所告知，董事已向 貴公司核數師確認，於完成後，惠豐融金公司將成為 貴集團之附屬公司，而惠豐融金公司之財務業績將併入 貴集團財務報表計算。

目標集團各成員公司之背景資料、業務營運之主要限制及監管規定以及惠豐融金控制協議之主要條款及安排之進一步詳情，已載列於董事會函件。

3. 目標集團之財務資料

以下為目標集團於華夏興業公司註冊成立日期（即二零一零年八月十三日）起至二零一零年十二月三十一日止期間之重要經審核綜合財務資料，乃摘錄自通函附錄二所載目標集團之會計師報告。

二零一零年
八月十三日起
至二零一零年
十二月三十一日
止期間
(千港元)

收入	8,013
除稅前溢利	7,834
期內溢利及目標集團擁有人應佔期內 全面收益總額	5,869

於二零一零年
十二月三十一日
(千港元)

非流動資產	13
流動資產	190,022
總資產	190,035
流動負債	7,766
流動資產淨值	182,256
資產淨值	182,269

4. 進行收購事項之理由

誠如董事會函件所述，貴集團於二零零九年八月於中國透過提供典當貸款開展其短期貸款融資服務。董事認為，由於預期中國私人企業及個人對貸款之需求不斷上升，故收購事項將為貴集團提供擴展短期融資業務之機會。吾等曾審閱中國政府或中國人民銀行（「人民銀行」）近期於二零一零年公佈之若干官方經濟統計資料，包括(i)自中國國家統計局取得之數據；(ii)二零一零年中國金融穩定報告；(iii)金融機構貸款用途之數據報告（二零一零年）；(iv)《國務院關於鼓勵和引導民間投資健康發展的若干意見》；(v)中國貨幣政策報告（二零一零年第二季度）；及(vi)關於進一步改善向中小企提供之融資服務之意見（人民銀行第193[2010]號文件）。根據中國國家統計局之資料，於過去十年，中國為全球增長最急速之經濟體系之一。於一九九九年至二零零九年，中國國內生產總值之年複合增長率約為14.3%。中國國內生產總值之增長主要由於內部消費增長所致。根據人民銀行於二零一零年八月五日公佈之二零一零年中國金融穩定報告，近年，中

國住戶市場之財務負債／資產比率上升，顯示中國對債務融資之需求日益增加。此外，與美國及英國等其他發達國家相比，其財務負債／資產比率相對較低。基於上文所述，中國債務市場仍有進一步擴展之空間，並預期目標集團之融資服務具有增長潛力。

配合中國經濟增長，中國私人企業近年急速發展，對資金需求呈現上升趨勢。參照人民銀行頒佈之二零一零年有關金融機構貸款用途之統計報告，向中小型企業（「中小企」）提供貸款之增長速度較向大型企業提供貸款之增長速度為快。於二零零九年至二零一零年，向小型企業提供之未償還貸款增加29.3%至人民幣7.55萬億元，超過向大型企業提供之未償還貸款增長率16.0%。根據中國國家統計局網頁刊載之最新統計資料，向中國私人企業及自僱人士提供之人民幣貸款由二零零三年之人民幣1,462億元增至二零零八年之人民幣4,220億元，年複合增長率約為23.62%。鑒於中國私人企業急速發展及向中國私人企業及自僱人士提供貸款呈上升趨勢，董事認為對目標集團融資服務之需求將有上升潛力。

根據人民銀行公佈之二零一零年中國金融穩定報告，貸款擔保公司在補足主要傳統融資渠道及紓解中小企之財政困難方面起積極作用，使銀行信貸服務更為完善。融資擔保公司之服務對象涵蓋大部份行業之中小企，透過倍增及提升信貸提供擔保。由於銀行對借款人信用及貸款用途施加諸多規定及限制，許多中小企或未能自銀行取得貸款以應付緊急需要。在這方面，許多中小企於自銀行取得用於其業務之貸款方面遇上困難。董事認為，目標集團所提供之融資服務較傳統銀行服務更為靈活及快捷，能吸納廣闊之客戶基礎（包括中小企、中小企之東主及個人），繼而為目標集團帶來龐大之商機。

參照國務院於二零一零年五月頒佈之《國務院關於鼓勵和引導民間投資健康發展的若干意見》，其清楚解釋中國政府旨在鼓勵及引導私人資金進入財務服務市場，包括發展小額貸款公司。國務院建議理性地放寬單一投資者於小額貸款公司之股權限制，亦宣佈支持以私人資金成立信貸擔保公司。參照人民銀行發出之二零一零年第二季度中國貨幣政策執行報告，

當中表示人民銀行會增加財務支援以解決中小企在取得貸款方面之困難。根據人民銀行聯同中國銀行業監督管理委員會、中國證券監督管理委員會及中國保險監督管理委員會於二零一零年六月二十一日發出之進一步改進中小企金融服務的意見(人民銀行文件編號193 [2010]) (「意見」)，意見尋求擴大中小企之融資渠道，如增加大型商業銀行對小額貸款公司之銀行融資，以將更多資金撥往中小企借貸。中國政府日漸加大對行業之支持，故可合理預期目標集團之業務長遠而言將受惠於上述方向。

鑒於(i)中國私人企業擴張；(ii)中小企之貸款需求有增長潛力；(iii)目標集團向中小企提供之融資服務較傳統銀行所提供者更具靈活性；及(iv)中國政府對行業之支持，吾等認為，收購事項為 貴集團帶來商機，符合董事會函件所述 貴集團於融資業務投放更多資源之業務發展策略。

根據中國銀行業監督管理委員會之規例，銀行及金融機構向公眾提供之利率乃受到規管，並不得超過人民銀行規定之若干百分比。誠如董事會函件所述，根據人民銀行於二零零二年公佈之中國人民銀行關於取締地下錢莊及打擊高利貸行為的通知，中國私營實體所收取之現行利率不得超過同期之人民銀行貸款基準利率四倍。此外，惠豐融金公司進行之小額貸款服務乃受試點實施辦法規管，小額貸款公司收取之利率下限為人民銀行貸款基準利率之0.9倍，而上限不得超過監管機構規定之若干百分比。因此，惠豐融金公司及港佳匯通公司各自收取之利率不得高於目前人民銀行所規定之金融機構貸款同期利率之四倍，而惠豐融金公司之利率下限為人民銀行貸款基準利率之0.9倍。據 貴公司告知，由於根據中國法律及法規，港佳匯通公司就委託貸款所收取之每月手續費並無限制，而華夏興業公司就提供貸款擔保服務所收取之擔保費並無法定上限，故目標集團之成員公司所收取之行政費乃與客戶按公平原則磋商後釐定。吾等獲提供目標集團之成員公司與彼等各自之客戶訂立之若干貸款協議，發現目標集團之成員公司所收取之利率約為人民銀行貸款基準利率之四倍，視乎貸款金額及貸款期限而定。 貴公司確認，上述協議乃目標集團之成員公司向彼等各自之

客戶提供融資服務所採納之標準協議。此外，據 貴公司管理層告知，目標集團已自一間中國之銀行取得外部資金（「銀行資金」），利息將按人民銀行貸款基準利率計算，根據編製二零一一年溢利保證之假設，有關利率將不會從預測利率5.81%至7%大幅調高。目標集團擬將該等外部資金以小額貸款、委託貸款及提供擔保之方式借出，利率約為人民銀行利率之四倍。因此，董事認為目標集團可透過提供財務服務賺取較高淨息差（借款利率與貸款利率之差距），並相信 貴集團可於收購事項後從中受惠。基於上文所述，吾等贊同董事之意見，認為收購事項將為 貴公司提供機會涉足溢利率較高之業務，對 貴公司及股東整體有利。

由於目標集團之業務與 貴集團之現有典當貸款業務之目標客戶類別相若（即中小企及個人），故董事認為，目標集團已建立之業務範疇及其與中小企界別之聯繫，將有利 貴集團之現有典當貸款業務。誠如董事會函件所披露，目標集團之營運總監羅銳先生為北京市中小企業協會之理事。董事認為，於收購事項後，目標集團透過羅銳先生與北京市中小企業協會之關係所建立之銷售渠道，將有助建立更廣泛之客戶轉介網絡，並進一步擴大目標集團之業務及 貴集團之現有典當貸款業務之客戶基礎。此外，誠如董事會函件所述，港佳匯通公司分別與北京萬方雅誠投資管理有限公司（「萬方雅誠」）及北京潤利投資有限公司（「北京潤利」）訂立兩份獨立協議，據此，萬方雅誠及北京潤利已各自同意於二零一一年分別向港佳匯通公司提供總金額最多為人民幣100,000,000元之資金（「戰略性夥伴資金」），並就提供委託貸款服務向港佳匯通公司引薦客戶。董事認為，由上述戰略性業務夥伴引薦客戶將可擴闊目標集團之客戶基礎，並為 貴集團之現有短期典當貸款業務帶來更多商機。然而，無法保證上述協議於屆滿後能夠重續，亦無法保證倘上述協議未能於屆滿後重續，目標集團能否訂立其他安排以替代上述協議。

吾等曾與董事討論 貴集團不擬自行建立融資業務而自賣方收購目標集團之理由，董事認為， 貴集團能夠向有關部門取得批准以成立目標集

團公司屬未知之數。根據北京擔保暫行辦法，成立貸款擔保公司須遵守下列主要監管規定：

- (i) 符合中國公司法的規定；
- (ii) 須委聘具有相關資格及專業經驗之專業員工及高級管理層；
- (iii) 就風險評估、信貸審查及貸款審批等制定內部監控程序；及
- (iv) 最低註冊資本不得少於人民幣50,000,000元。

就董事所深知，於中國就貸款擔保公司取得融資性擔保公司經營許可證存在一定困難。根據中國法律意見，自二零一一年初北京市金融工作局開始負責監管工作後，貸款擔保公司須取得融資性擔保公司經營許可證，並須經北京市金融工作局審查及批准。因此，約100間貸款擔保公司被北京市金融工作局視為不合資格，原因是該等公司未能符合北京市金融工作局規定之審慎條件，如資產、業務發展及風險管理系統之規定。因此，根據北京市金融工作局之網站，於二零一一年四月八日，北京僅有約46間貸款擔保服務公司獲北京市金融工作局授出有效期為五年之融資性擔保公司經營許可證。就成立小額貸款公司而言，成立小額貸款公司須遵守下列試點實施辦法之主要監管規定：

- (i) 小額貸款公司之股東須為本地自然人、本地公司法人或其他社會組織；
- (ii) 須委聘具有相關資格及專業經驗之專業員工及高級管理層；
- (iii) 須具有完整之組織架構；
- (iv) 須設有符合有關規定之營業地點；
- (v) 須就風險評估、信貸審查及貸款審批等制定內部監控程序；及

(vi) 有限責任公司之最低註冊資本不得少於人民幣50,000,000元。

根據北京市金融工作局之網站，於二零一零年十二月三十一日，北京約有28家小額貸款公司。董事認為倘 貴集團自行建立該業務而非收購目標集團，彼等或未能就成立貸款擔保公司及小額貸款公司取得批准，理由是成立該等公司須經北京市金融工作局審查及批准。收購事項因此為 貴公司提供於中國建立小額貸款及貸款擔保業務之捷徑。此外，董事認為，倘自行建立目標集團之業務， 貴集團可能須承受新運作風險，由於新運作風險被消弭，目標集團之現有架構為 貴公司提供平台以發展更全面之融資業務（其中包括委託貸款及諮詢服務之業務）。此外，董事相信，透過利用目標集團之專業知識及於中國之廣闊網絡，收購事項將有助 貴集團拓展其業務分部至於中國提供小額貸款、貸款擔保、委託貸款及諮詢服務（即目標集團之現有業務），而該等業務被視為前景美好。吾等贊同董事之意見，認為收購事項容許 貴公司利用目標集團之現有平台立刻參與於中國提供小額貸款、貸款擔保、委託貸款及諮詢服務之業務。

此外，據 貴公司管理層告知， 貴集團短期典當貸款業務之若干公司客戶於中國需要貸款擔保、委託貸款及諮詢服務。鑒於目標集團之主要業務包括提供(i)小額貸款服務；(ii)向個人及公司提供貸款擔保服務；及(iii)向客戶提供有關融資之諮詢服務及提供委託貸款，於收購事項後， 貴集團將能夠擴大其業務範圍至包括目標集團現時所提供之融資服務。因此，收購事項將使 貴集團能夠提供更全面之服務，切合不同客戶之不同需要。 貴集團將透過收購事項於中國加大力度發展其融資業務。經考慮上述討論，吾等認為，目標集團之業務能補足 貴集團之現有典當貸款業務，因 貴集團透過提供全面融資服務而進一步發展融資業務，繼而使其現有業務多元化。因此， 貴集團將利用吾等認為符合 貴公司及股東整體利益之業務機會。

吾等之意見

根據上述分析，吾等認為收購事項符合 貴公司及其股東之整體利益。然而，謹請獨立股東注意，目標集團仍然處於新運作階段，其於有限

之往績記錄期間之盈利能力未必能充份反映其未來業績。此外，目標集團之財務表現將取決於 貴集團無法控制之多項因素，特別是借款人無法還款之風險。

II. 有關目標集團之融資業務之風險

據吾等所了解及董事會函件所討論，以下為與目標集團之融資業務有關之風險因素：

(a) 新運作風險

由於預期中國私人企業及自僱人士對貸款之需求於未來有所增加，故董事對目標集團之業務前景充滿信心，然而因目標集團之部份主要營運附屬公司近期剛展開其業務，加上在中國經營業務須面對商業及監管方面之風險，因此其營運存在一般新運作風險。

(b) 若未能有效消弭信貸風險，則可能對目標集團之業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響

目標集團業務之持續發展性和未來增長於很大程度上取決於目標集團有效地管理其信貸風險及確保其應收賬項組合質量之能力。因此，目標集團之應收賬項組合或其他應收賬項之可收回度轉差，均可對目標集團之經營業績構成重大不利影響。

目標集團之應收賬項組合之質素可能因為多種原因而惡化，其中包括目標集團無法控制之因素，如中國或全球經濟增長放緩，全球信貸危機再次爆發或其他不利之宏觀經濟趨勢，均可能對目標集團之客戶造成經營、財務及流動資金問題，從而影響彼等準時償還貸款之能力。倘目標集團應收賬項之減值程度上升，目標集團之業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

(c) 目標集團可能無法以商業上可以接受之條款取得充足資金以為目標集團之營運或擴充計劃提供資金又或根本不能取得資金

由於目標集團之業務營運屬於資本密集性質，需要大量資金以及持續之資金投放以支援目標集團應收賬項組合之增長以及為日後擴充提供資

金。倘未能取得足夠資金以應付目標集團之需要，或不能以商業上可以接受之條款取得足夠資金，又或根本不能取得資金，則目標集團或未能為其業務之營運及／或擴充提供資金或有效競爭。

據 貴公司所告知，鑒於目標集團仍處於新運作階段，其計劃以上文所述戰略性夥伴所提供之資金及中國一家銀行所提供之外部資金撥付目標集團之業務拓展。

(d) 目標集團貸款之抵押品或擔保之價值未必足以彌補目標集團之應收賬項

為盡量降低信貸風險，目標集團一般就所有小額貸款、貸款擔保及委託貸款業務要求客戶提供抵押，包括透過資產抵押品、個人擔保及／或保證金作為任何潛在損失之彌償保證。若發生有關利息支付條款之任何重大違約事件，目標集團有權根據合約對任何抵押品或擔保強制執行其擔保權。抵押品之價值可能下跌，並可能會受到多項因素之重大不利影響，如損壞、損失、供過於求、貶值或市場需求轉弱。同樣，若擔保人之財務狀況明顯惡化，則目標集團根據有關擔保可能收回之金額或會大減。該等抵押品或擔保之價值下跌，可能會導致減值並令到目標集團需要對應收賬項計提額外減值撥備，這可能會對目標集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

(e) 利率變動可能會對目標集團之借款利息開支造成不利影響，並且令到淨利息收入減少及對目標集團之貸款或擔保服務之需求下降

目標集團之業務受利率影響，包括目標集團向客戶收取之利率，以及目標集團就其貸款及融資責任支付利息之利率。調高利率（或認為利率會上調之看法）可能對目標集團以優惠利率取得貸款及其他融資之能力、目標集團盡力提高其利息收入之能力、目標集團爭取新客戶及目標集團增長之能力造成不利影響。目標集團之利息支出增加或淨利息收入減少可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

(f) 中國政府未來可能釐定惠豐融金控制協議並不符合適用之中國法律、規則、法規或政策。

為了讓目標集團於中國管理及經營惠豐融金公司之小額貸款業務，已訂立惠豐融金控制協議，據此惠豐融金公司之所有業務活動乃由港佳匯通公司管理及經營，而惠豐融金公司之業務所產生之所有經濟利益及風險已

轉讓予港佳匯通公司。有關惠豐融金控制協議之進一步資料已載列於董事會函件內「目標集團之資料」一段。據董事所知，倘惠豐融金控制協議被視為違反未來任何中國法律或法規或政府政策，目標集團之業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

(g) 透過惠豐融金控制協議控制惠豐融金公司可能不如直接擁有惠豐融金公司有效

緊隨完成後，貴集團將並無擁用惠豐融金公司之股本所有權益。貴集團將依賴惠豐融金控制協議控制及經營惠豐融金公司。即使可強制執行惠豐融金控制協議，可能不如透過直接擁有中國公司而對其實行控制般有效。倘惠豐融金公司發生任何違反或違約，無法保證目標公司將能夠行使其權利以保障其權益。倘惠豐融金公司或其股東未能履行彼等各自於惠豐融金控制協議項下之責任，目標公司及惠豐融金公司可能須根據中國法律依賴法律補救措施，而有關補救措施未必有效。倘無法強制執行與惠豐融金公司或其股東訂立之合約安排或其能力受到限制，可能導致目標集團之業務中斷，並對目標集團之經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

(h) 未能重續華夏興業公司之融資性擔保公司經營許可證或有關當局撤銷融資性擔保公司經營許可證

根據兩項擔保辦法，貸款擔保公司須自相關監管機關獲得融資性擔保公司經營許可證。於二零一一年三月三十一日，華夏興業公司獲北京市金融工作局授出融資性擔保公司經營許可證。融資性擔保公司經營許可證為期五年，有效期至二零一六年三月三十一日止。目前，董事並不知悉就重續該融資性擔保公司經營許可證存在任何法律障礙，惟倘華夏興業公司未能於融資性擔保公司經營許可證於二零一六年屆滿後重續該許可證，或倘華夏興業公司未能遵守有關中國法律及法規之規定，以致融資性擔保公司經營許可證被有關監管機構撤銷或終止，華夏興業公司將不能根據兩項擔保辦法繼續經營業務及貸款擔保業務，而目標集團之經營業務將會受到不利影響。

吾等之意見

就風險因素(a)而言，吾等認為賣方提供二零二零年溢利保證為消弭新運作風險之適當安排。就風險因素(c)而言，目標集團取得銀行資金及戰略性夥伴資金會減低上述目標集團於新運作階段所面對之風險。就風險因素(e)及(h)而言，吾等認為該等風險乃業內融資公司一般面對之常見行業風險。就風險因素(f)及(g)而言，誠如董事會函件所披露，根據中國法律顧問，港佳匯通公司現時透過惠豐融金控制協議對惠豐融金公司行使所有權及管理控制權之安排乃符合試點實施辦法。因此，惠豐融金控制協議並無違反任何適用中國法律及法規（包括試點實施辦法），並為有效及可強制執行。就風險因素(b)及(d)而言，吾等獲 貴公司告知，目標集團已就控制目標集團相關之信貸風險設立全面之內部監控系統及程序，而吾等認為有關系統及程序已經足夠，有關詳情載列於下文「目標集團之內部監控系統及信貸監控政策」一節。

經計及為消弭上述目標集團之各項風險之現有若干安排或措施，吾等認為即使存在上述因素， 貴公司進行收購事項仍屬合理。

III. 目標集團之內部監控系統及信貸監控政策

為了盡量減低目標集團所提供之融資服務有關之信貸及營運風險，誠如董事會函件所披露，目標集團已採納內部監控系統及信貸監控政策：

吾等之意見

吾等曾與 貴公司之管理層討論有關採納主要內部監控措施及程序之理由。吾等獲告知目標集團採納內部監控措施及程序旨在盡量減低融資業務之相關風險。 貴公司管理層確認，由於根據融資性擔保公司管理暫行辦法成立貸款擔保公司以及根據試點實施辦法成立惠豐融金公司之其中一項規定，乃為採納內部監控系統，故華夏興業公司之內部監控系統及信貸監控政策符合有關規定。此外，華夏興業公司之內部監控系統須經北京

市金融工作局之主管監管部門年度審閱。根據試點實施辦法，北京市金融工作局將每月監察惠豐融金公司之營運及相關風險。一般而言，內部監控系統是否有效須經過時間考驗，並可能以拖欠付款或壞賬金額等指標予以評估。鑒於目標集團之往績記錄有限，吾等無法就目標集團之內部監控系統之有效性提供意見。然而，經 貴公司之管理層告知，自其註冊成立以來，其客戶並無拖欠付款，且並無產生任何壞賬。經計及所討論之因素以及監管機構將定期檢討內部監控系統後，吾等認為目標集團已根據有關規則及規例採取足夠內部監控措施，以監察財務穩健狀況及評估其融資業務之風險。

IV. 收購協議之主要條款

1. 將予收購之資產

- (i) 銷售股份，即目標公司全部已發行股本，而目標公司透過董事會函件內「目標集團之資料」一節「港佳匯通公司之資料」一段所載之一系列協議間接實益擁有惠豐融金公司之70%股權及華夏興業公司之全部股權；及
- (ii) 銷售貸款，即目標集團結欠賣方之所有負債、責任及債項。

2. 代價

收購事項之總代價為600,000,000港元，包括銷售股份代價597,475,010港元及銷售貸款代價2,524,990港元。

誠如董事會函件所載，代價乃 貴公司與賣方參考以下各項後按公平原則磋商釐定：(i)賣方根據收購協議提供之二零一一年溢利保證；(ii)中國小型企業及個人貸款之未來前景及需求正在上升；(iii)目標集團之資產淨值；及(iv)按等值基準計算之銷售貸款本金額，於收購協議日期為2,524,990港元。

3. 溢利保證

根據收購協議，賣方不可撤回地向買方擔保及保證，截至二零一一年十二月三十一日止年度（「擔保期」）之二零一一年經審核純利將不少於80,000,000港元（「二零一一年溢利保證」）。

倘二零一一年經審核純利少於二零一一年溢利保證，賣方須於刊發目標集團於擔保期之經審核賬目（須於財政年度年結日後三個月內刊發）之日期起計七日內以現金向買方補償相當於差額5.5倍之金額。誠如董事會函件所載，該5.5倍補償倍數乃由 貴公司與賣方參考(i)銷售股份代價597,475,010港元與目標集團之資產淨值之差額及(ii)二零一一年溢利保證後按公平原則磋商釐定。基於上文所述，計算補償倍數之公式載列如下：

$$\text{補償倍數} = (\text{代價} - \text{目標集團之資產淨值} - \text{銷售貸款}) / \text{二零一一年溢利保證}$$

銷售股份代價約597,500,000港元與於二零一零年十二月三十一日目標集團擁有人應佔資產淨值約164,600,000港元之差額為就目標集團支付之溢價金額約432,900,000港元及二零一一年溢利保證約5.5倍之倍數。二零一一年溢利保證項下之最高補償金額440,000,000港元將足以向 貴公司補償上述所支付之溢價金額，即約432,900,000港元。

誠如董事會函件所述，盧雲女士（即賣方之配偶）已向 貴公司作出承諾，倘賣方未能支付二零一一年溢利保證可能產生之任何負債，彼將代表賣方支付有關負債。吾等已獲提供盧雲女士妥為簽署之承諾，當中確認彼將與賣方共同承擔溢利保證項下對 貴公司之責任，因此吾等擴大考慮至包括盧雲女士持有之資產。誠如董事會函件所述，董事已評估賣方及其配偶倘賣方需支付二零一一年溢利保證項下之任何補償金額之財政狀況。董事已考慮下列各項：(i)現時由張

先生、盧雲女士及Arbalice Holdings Limited (分別由張先生及盧雲女士實益擁有60%及40%權益之公司) 持有之681,967,796股股份按最後交易日在聯交所之收市價0.450港元計算之市值約306,900,000港元，(ii)張先生及盧雲女士所持有之其他可銷售證券之市值及現金於二零一一年三月三十一日超過200,000,000港元；及(iii)於完成後，張先生將收取現金100,000,000港元及1,250,000,000股股份(按最後交易日在聯交所之收市價0.450港元計算之市值約562,500,000港元)之代價。上述張先生及盧雲女士之資產之總值約為1,169,000,000港元，遠高於二零一一年溢利保證項下之最高補償金額440,000,000港元。有見及此，董事會認為張先生應擁有足夠財務資源以履行其於二零一一年溢利保證項下之責任。賣方為保證及履行其於二零一一年溢利保證項下之責任，已向 貴公司及買方作出承諾，承諾彼於完成時將透過簽立股份抵押及存入代價股份之股票連同由張先生簽署並無註明承讓人之有關轉讓文件，將所有代價股份抵押予 貴集團，以便於張先生未能履行二零一一年溢利保證時， 貴集團有權透過出售及處置代價股份強制執行股份抵押以獲得資金彌補二零一一年溢利保證項下之任何差額。張先生亦向 貴集團承諾向 貴集團提供就保證其於二零一一年溢利保證項下之責任而言所必需之額外抵押及保證。即使進行股份抵押，代價股份所附之投票權將仍然由張先生擁有，除非及直至股份抵押被 貴集團強制執行。誠如董事會函件所披露，據 貴公司有關香港法律之法律顧問所告知，董事信納該由張先生及盧雲女士作出之承諾已妥為簽立，並為合法、有效及可分別對張先生及盧雲女士強制執行，而該承諾將仍可對張先生及盧雲女士強制執行直至二零一一年溢利保證獲全面履行。

吾等認為於本函件日期之情況下， 貴公司為保障其有關賣方履行其於二零一一年溢利保證項下之補償責任之利益而作出之安排乃屬足夠，原因為(i)抵押予 貴集團之代價股份之市值(根據最後交易日之市價計算)高於最高補償金額；(ii) 貴公司有權於其認為必要時，要求賣方作出額外抵押及保證；(iii)誠如董事會函件所披露，根據 貴公司所得資料，除非出現不可預見之情況，賣方及其配偶(彼等已承諾倘賣方未能支付任何因二零一一年溢利保證而產生之負債，彼等將承擔有關負債)具備足夠財務實力，其資產(包括賣方及其配偶持有之現金、若干香港上市公司之證券及股份)之市值超過600,000,000港元(不包括抵押予 貴公司之代價股份)，於 貴公司行使第(ii)項之權利後供 貴公司動用；及

(iv)賣方之相關補償責任乃受合約約束，而 貴公司可透過法院訴訟向賣方及其配偶進一步索回任何尚未償還金額。儘管將抵押予 貴集團之代價股份之市值可能出現變動，以及出售有關股份須視乎股份之流通性而定（假設於公開市場出售有關股份以換取現金），惟經考慮上文第(ii)、(iii)及(iv)項所述之因素後，吾等認為 貴公司可接納有關安排。

為了評估代價是否公平合理，吾等已參考 貴公司估值師漢華評值有限公司（「估值師」）所編製目標集團100%股權之估值約646,400,000港元，其估值報告載於本通函附錄五。

吾等已與估值師討論其編製估值報告時所使用之基準和假設，亦已進行評估估值師之有關經驗及專業知識之合理查核，以令吾等信納可合理依賴其工作。

吾等從估值報告中注意到，該公司已採用市場法，此乃由於(i)具有足夠數目之可資比較公眾公司進行有意義之比較；及(ii)二零一一年溢利保證為進行估值提供理想參考。估值師選定若干數目之公眾公司並就其財務資料作出必要調整，然後根據可資比較公司釐定適當之價值倍數，以釐定目標集團之估值。吾等亦已評估估值師所審閱之可資比較公司，並注意到所有可資比較公司均從事與目標集團業務類似之業務。吾等曾與 貴公司及估值師討論估值師之資格及在彼等工作過程中所採納之基準及假設，並信納其資格及其基準及假設乃按合理基準經審慎考慮及客觀地作出。基於上文所述，吾等認為，估值師所採用之估值方法以及基準與假設一般與市場慣例相符，屬合理及可接受。

鑒於(i)倘二零一一年經審核純利少於二零一一年溢利保證，賣方須以現金向買方補償相當於差額5.5倍之金額；(ii)二零一一年溢利保證項下之最高補償金額440,000,000港元將足以向 貴公司補償就收購事項所支付之溢價金額約432,900,000港元；(iii)盧女士及賣方向 貴公司作出承諾，其擁有足夠財務資源

以保證及履行賣方於二零一一年溢利保證項下之責任；及(iv)目標集團100%股權之估值約646,400,000港元高於代價，故吾等認為代價屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

4. 代價股份之發行價

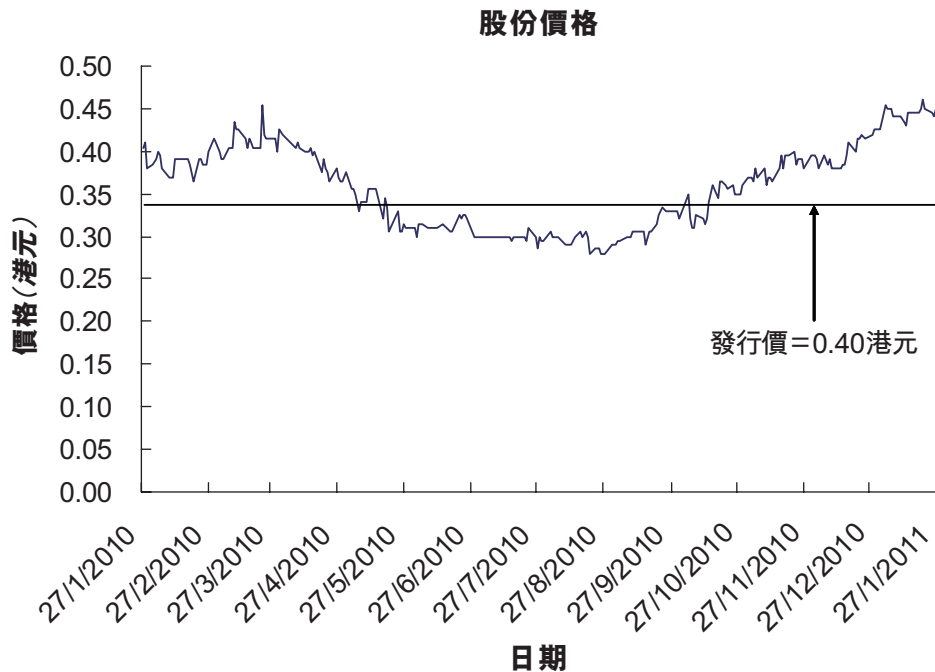
根據收購協議之條款，500,000,000港元之代價將以發行代價股份之方式支付。發行價每股代價股份0.40港元（「發行價」）：

- (i) 較股份於最後可行日期在聯交所之收市價每股0.52港元折讓約23.1%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所之收市價每股0.450港元折讓約11.1%；
- (iii) 較股份截至及包括最後交易日止最近連續五個交易日在聯交所之平均收市價每股約0.447港元折讓約10.5%；
- (iv) 較股份截至及包括最後交易日止最近連續十個交易日在聯交所之平均收市價每股約0.448港元折讓約10.7%；
- (v) 較股份截至及包括最後交易日止最近連續三十個交易日在聯交所之平均收市價每股約0.434港元折讓約7.9%；及
- (vi) 較股份截至及包括最後交易日止最近六個月在聯交所之平均收市價每股約0.36港元溢價約11.1%；及
- (vii) 較 貴公司擁有人應佔綜合資產淨值每股約0.439港元（根據 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表）折讓約8.8%。

於評估發行價是否公平合理時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

(a) 股份過往之市價及流通性

吾等曾審閱股份於二零一零年一月二十七日至二零一一年一月二十七日（即收購協議日期）期間（即收購協議日期前一年期間）（「審閱期間」）之成交價變動。



資料來源：彭博

於審閱期間，股份之收市價介乎最低價每股0.28港元（於二零一零年八月二十日及二零一零年八月二十五日至二零一零年八月二十七日期間錄得）至最高價每股0.46港元（於二零一一年一月二十日錄得）。根據上圖所示，於審閱期間內該公佈刊發前之大部份時間，發行價均高於股份之收市價。自二零一零年第三季起，股份之收市價呈現上升趨勢，並自二零一零年十二月中起以高於發行價之價格收市。股份之收市價於二零一一年三月八日（即緊隨該公佈刊發後第一個交易日）急升至0.48港元。自此以後直至最後可行日期，股份之收市價於介乎0.44港元至0.54港元之間波動。股份於審閱期間之每月平均每日收市價介乎每股0.30港元至0.45港元，而發行價則

介乎上述市價範圍內。為減低任何股價短期波動對股份於聯交所買賣模式所構成影響，吾等已長時間參考股價，並將股份於截至及包括最後交易日止最近六個月之平均收市價與發行價作比較。吾等注意到發行價較股份於截至及包括最後交易日前最近六個月之平均收市價每股約0.36港元溢價約11.1%。鑒於上文所述，吾等認為發行價屬公平合理。

(b) 可資比較分析

為評估發行價是否公平合理，據吾等所知，吾等曾審閱於二零一零年十月二十七日直至及包括二零一一年一月二十七日（即收購協議日期）曾發出公佈以發行代價股份收購資產之聯交所主板或創業板上市公司（「股份比較個案」），該等資料詳盡全面。由於股份比較個案之條款乃按與代價股份相若之市場狀況及氣氛釐定，吾等認為股份比較個案可反映近期於市場上發行代價股份之趨勢，因此認為該等股份比較個案乃發行價之公平及代表個案。然而，獨立股東應注意，貴公司之業務、營運、前景及財務狀況與股份比較個案者不同，而且誠如吾等得出範圍廣泛之比較結果顯示，上述所有因素均可能影響股份比較個案各自之條款之釐定。因此，於制訂吾等之意見時，吾等將比較結果連同本函件所述之全部其他因素一併考慮。下表載列股份比較個案之主要條款：

股份比較個案（股份代號）	公佈日期	代價股份 之價值 百萬港元	發行價較	
			公佈刊發前 之收市價 之概約溢價／ （折讓） %	最近連續 五個交易日 之收市價 之概約溢價／ （折讓） %
真明麗控股有限公司(1868)	25/1/2011	101.45	-	(3.31)
時富投資集團有限公司(1049)	11/1/2011	47.80	(2.34)	-

華富嘉洛函件

股份比較個案 (股份代號)	公佈日期	代價股份 之價值 百萬港元	發行價較 公佈刊發前 最近連續 五個交易日 之收市價	
			之概約溢價/ (折讓) %	之概約溢價/ (折讓) %
中郵電貿 (控股) 有限公司(8041)	6/1/2011	80.00	(19.35)	(10.29)
巨濤海洋石油服務有限公司(3303)	5/1/2011	144.65	(5.69)	0.52
昆侖能源有限公司(135)	31/12/2010	21,973.30	(16.90)	(17.41)
昌興國際控股 (香港) 有限公司(803)	24/12/2010	178.69	1.00	2.90
中國移動多媒體廣播 控股有限公司(471) (附註)	24/12/2010	40.91	89.19	81.82
一創科技集團有限公司(8111)	14/12/2010	66.50	(5.66)	(3.10)
黃金集團有限公司(1031)	14/12/2010	4,800.00	(3.61)	14.60
第一視頻集團有限公司(82)	7/12/2010	160.52	(0.43)	(0.34)
泰豐國際集團有限公司(724)	25/11/2010	225.97	19.40	16.62
國藝控股有限公司(8228)	18/11/2010	148.50	(15.40)	(11.30)
第一視頻集團有限公司(82)	14/11/2010	82.23	-	1.22
美亞控股有限公司(1116)	12/11/2010	130.00	3.77	(0.36)

華富嘉洛函件

股份比較個案 (股份代號)	公佈日期	代價股份 之價值 百萬港元	發行價較	發行價較
			公佈刊發前 之收市價	公佈刊發前 之收市價
			之概約溢價/ (折讓) %	之概約溢價/ (折讓) %
矽感科技控股有限公司(8083)	12/11/2010	70.00	(11.11)	(12.09)
旭光資源有限公司(67)	7/11/2010	最高10,471.28	7.51	4.72
金山能源集團有限公司(663)	4/11/2010	949.44	(14.53)	(10.31)
合生創展集團有限公司(754)	3/11/2010	4,970.84	7.80	8.30
浩倫農業科技集團有限公司(1073)	29/10/2010	68.00	29.90	25.90
最高 (附註)			29.90	25.90
最低 (附註)			(19.35)	(17.41)
平均 (附註)			(1.42)	0.35
貴公司		500.00	(11.10)	(10.50)

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：吾等認為中國移動多媒體廣播控股有限公司發行價之溢價在其他股份比較個案中較為極端，未必適合用作比較，故吾等之分析並無計入中國移動多媒體廣播控股有限公司。

根據上述說明，各股份比較個案發行之每股代價股份發行價較彼等各自之股份暫停買賣以待刊發有關公佈前之最後交易日之收市價之溢價／折讓介乎溢價約29.9%至折讓約19.35%之間，平均為折讓約1.42%。此外，各股份比較個案發行之每股代價股份發行價較彼等各自之股份於刊發有關公

佈前之最近五個連續交易日之收市價之溢價／折讓介乎溢價約25.90%至折讓約17.41%之間，平均為溢價約0.35%。吾等注意到發行價較股份於最後交易日之收市價之折讓及較股份於截至及包括最後交易日前最近五個連續交易日之平均收市價之折讓分別為11.1%及10.5%，介乎股份比較個案之有關範圍內。然而，股東應注意18個股份比較個案中之13個股份比較個案發行代價股份之價格溢價／折讓，勝於發行價較股份於最後交易日在聯交所之收市價之折讓約11.1%。儘管發行價較股份按最後交易日在聯交所之收市價折讓約11.1%，吾等注意到18個股份比較個案中之10個股份比較個案之已發行代價股份之折讓介乎0.43%至19.35%之間。

總括而言，鑒於(i)發行價介乎股份於審閱期間之每日收市價之範圍內；及(ii)上述發行價較股份於最後交易日之收市價之折讓介乎股份比較個案之有關溢價／折讓範圍內，吾等認為，對獨立股東而言，發行價屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 收購協議之其他條款

吾等亦曾審閱收購協議之其他條款，並無發現任何不尋常條款。因此，吾等認為收購協議之條款乃一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

V. 收購事項之財務影響

1. 資產淨值

吾等從通函附錄三所載目標集團之未經審核備考財務資料注意到，於二零一零年十二月三十一日， 貴公司擁有人應佔資產淨值約為765,800,000港元。經擴大集團擁有人應佔未經審核備考資產淨值將於完成後增至約1,263,300,000港元。預期將就收購事項錄得商譽約432,800,000港元。

2. 盈利

根據收購協議，賣方不可撤回地向買方擔保及保證，截至二零一一年十二月三十一日止年度之二零一一年經審核純利將不少於80,000,000港元。鑒於存在溢利保證機制，董事認為，於完成後，收購事項以及將目標集團及華夏興業公司之業績併入 貴集團計算將對 貴集團之盈利構成正面影響。

3. 營運資金

根據收購協議，收購事項之總代價將以下列方式支付：(i)500,000,000港元以配發及發行代價股份支付；及(ii)100,000,000港元以現金支付。誠如通函附錄三目標集團之未經審核備考財務資料所載，貴集團之現金及現金等值項目將因收購事項而由二零一零年十二月三十一日約340,000,000港元減至約315,800,000港元。

4. 資本負債比率

根據貴公司於二零一零年十二月三十一日之年報，貴集團之總負債約為111,600,000港元，而於二零一零年十二月三十一日貴公司擁有人應佔綜合資產淨值約為765,800,000港元。於二零一零年十二月三十一日，貴集團之資本負債比率（按總負債除以貴公司擁有人應佔資產淨值計算）約為14.6%。

根據通函附錄三所載貴集團之未經審核備考綜合資產負債表，貴集團之未經審核備考總負債將為116,800,000港元，而貴集團之備考資產淨值將增加約497,500,000港元，故備考資本負債比率將約為9.25%。

根據上述分析，吾等認為，儘管收購事項將使貴集團之營運資金輕微下降且不會對貴集團構成重大不利影響，但預期收購事項將於完成後改善貴集團之資產淨值及對盈利構成正面影響，並可降低貴集團之資本負債比率。儘管如此，商譽約432,800,000港元（即就收購事項支付之溢價金額）預期將就收購事項入賬。鑒於上文所述，吾等認為產生該商譽乃正常並可接受，理由為(i)該會計商譽乃基於代價與所購買資產值之差額而產生，而交易乃以盈利而非資產為基礎；及(ii)根據通函附錄三所披露貴集團資產減值之會計政策。倘發現目標集團之賬面值超過其可收回金額，則於損益內確認減值虧損。有關減值虧損將首先分配至削減收購目標集團所產生之商譽賬面值，其後則按比例削減目標集團之其他資產之賬面值。由於商譽乃因目標集團之未來預期盈利能力而產生，故商譽入賬為貴集團之資產對貴集團並無任何重大不利影響，除非目標集團於未來未能達成預期之業績，導致該商譽減值。根據上文所述，吾等認為收購事項符合貴公司及股東之整體利益。

VI. 潛在攤薄影響

載列收購事項對 貴公司股權架構之影響之列表，載列於董事會函件內「對本公司股權架構之影響」一節。

誠如股權列表所示，公眾股東之股權將由最後可行日期約60.96%下跌至緊隨完成後約35.54%。

根據吾等與 貴公司管理層進行之討論，部份代價將以配發及發行代價股份之方式支付，因為該種付款方式讓 貴集團增強其股本基礎，並可保留更多營運資金以發展現有業務。有見及此，吾等認為，因發行代價股份而對公眾股東股權造成之攤薄影響為可以接受。

VII. 清洗豁免

於最後可行日期，張先生及其一致行動人士擁有合共681,967,796股股份，佔 貴公司現有已發行股本約39.04%。假設 貴公司於完成或之前再無發行或購回任何股份，於完成後，張先生及其一致行動人士將擁有合共1,931,967,796股股份，佔 貴公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約64.46%。在並無清洗豁免之情況下，張先生及其一致行動人士將因 貴公司於完成後向賣方（或其代理人）發行代價股份，而須根據收購守則第26條就彼等尚未擁有或尚未同意收購之所有已發行股份提出無條件強制性全面要約。張先生已向執行理事申請授出清洗豁免。清洗豁免如獲執行理事授出，將須根據收購守則第26條之豁免註釋1經由獨立股東於第一次股東特別大會上透過投票方式表決批准。收購協議之先決條件之一為授出清洗豁免。如執行理事並無授出清洗豁免，或清洗豁免獲授出但未能獲得獨立股東於第一次股東特別大會上批准，則收購協議將不能成為無條件，而收購事項將不會進行。

吾等從董事會函件中注意到，張先生確認彼及其一致行動人士於有關期間內並無買賣 貴公司任何有關證券（定義見收購守則第22條附註4）。

收購事項須待獨立股東及執行理事批准清洗豁免後方告完成。如執行理事並無授出清洗豁免，或清洗豁免未能獲得獨立股東於第一次股東特別大會上批准，則收購協議將不能成為無條件，而收購事項將不會進行。

吾等之意見

鑒於上述收購事項之背景及理由，且收購協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，吾等認為批准清洗豁免乃符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素，吾等認為收購協議之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而清洗豁免屬公平合理。吾等認為收購事項及清洗豁免符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議及吾等建議獨立股東投票贊成將於第一次股東特別大會上提呈之決議案以批准收購協議；及吾等推薦清洗豁免獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於第一次股東特別大會上提呈之決議案以批准清洗豁免。

此致

獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會
及獨立股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
執行董事
梅浩彰
謹啟

二零一一年四月二十九日

1. 本集團財務資料概要

以下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三個年度各年之經審核綜合業績以及資產及負債（分別摘錄自本公司已刊發之各年年報）之概要。

根據本公司之已刊發年報，本集團之核數師陳葉馮會計師事務所有限公司認為，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綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映本公司及本集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之事務狀況及本集團於截止該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。本集團於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務報表內並無任何非經常性特殊項目。

綜合收益表之資料摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 (經審核) (附註) 千港元	二零零九年 (經審核) (附註) 千港元	二零一零年 (經審核) 千港元
持續經營業務			
營業額	1,408	168,601	217,022
持續經營業務除稅前(虧損)/溢利	(21,713)	23,641	31,557
所得稅	(820)	(3,745)	(4,565)
年內持續經營業務(虧損)/溢利	<u>(22,533)</u>	<u>19,896</u>	<u>26,992</u>
年內終止經營業務溢利	<u>278,407</u>	<u>22,718</u>	<u>5,154</u>
年內溢利	<u>255,874</u>	<u>42,614</u>	<u>32,146</u>
應佔：			
本公司擁有人	247,686	26,303	25,355
非控權權益	8,188	16,311	6,791
	<u>255,874</u>	<u>42,614</u>	<u>32,146</u>
股息	<u>無</u>	<u>無</u>	<u>無</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 (經審核) (附註)	二零零九年 (經審核) (附註)	二零一零年 (經審核)
	港仙	港仙	港仙
每股盈利			
— 基本	<u>14.43</u>	<u>1.52</u>	<u>1.47</u>
— 攤薄	<u>14.33</u>	<u>1.52</u>	<u>1.46</u>

附註：於二零一零年八月十九日，本集團完成出售K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited之全部已發行股本，該公司直接及間接持有華聯吉買盛（主要在中國上海及江蘇和浙江等鄰近省份從事大型連鎖超市營運）之60%股權。來自終止經營業務之比較溢利已重新呈列，以包括於截至二零一零年十二月三十一日止年度列作已終止經營之業務。

綜合財務狀況表之資料摘要

	於十二月三十一日		
	二零零八年 (經審核) (重列) 千港元	二零零九年 (經審核) (重列) 千港元	二零一零年 (經審核) 千港元
非流動資產	699,830	721,293	126,481
流動資產	1,122,124	1,366,521	759,259
流動負債	(998,216)	(1,183,469)	(91,118)
非流動負債	(41,951)	(63,296)	(20,480)
權益總額	<u>781,787</u>	<u>841,049</u>	<u>774,142</u>
應佔：			
本公司擁有人	694,140	736,833	765,829
非控權權益	<u>87,647</u>	<u>104,216</u>	<u>8,313</u>
	<u>781,787</u>	<u>841,049</u>	<u>774,142</u>

2. 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表

以下為本集團經審核綜合財務報表連同隨附附註乃摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度年報第31至127頁。

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務			
營業額	3	217,022	168,601
銷售成本		<u>(156,800)</u>	<u>(130,526)</u>
毛利		60,222	38,075
其他收入	3	32,598	27,045
其他收入淨額	3	49,958	30,257
投資物業之公平值變動	15	8,066	7,939
銷售及分銷開支		(73,054)	(51,359)
行政開支		<u>(44,683)</u>	<u>(26,854)</u>
經營溢利		33,107	25,103
融資成本	6	<u>(1,550)</u>	<u>(1,462)</u>
持續經營業務之除稅前溢利	5	31,557	23,641
所得稅	8(a)	<u>(4,565)</u>	<u>(3,745)</u>
持續經營業務之年內溢利		26,992	19,896
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內溢利	9	<u>5,154</u>	<u>22,718</u>
年內溢利		<u><u>32,146</u></u>	<u><u>42,614</u></u>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他全面收益（經扣除所得稅）			
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額		8,571	358
可供出售財務資產之公平值變動		(6,724)	16,057
年內其他全面收益（經扣除所得稅）		1,847	16,415
年內全面收益總額		33,993	59,029
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		25,355	26,303
非控股權益		6,791	16,311
		32,146	42,614
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		26,270	42,543
非控股權益		7,723	16,486
		33,993	59,029
每股盈利（港仙）	12		
來自持續及已終止經營業務			
— 基本		1.469港仙	1.524港仙
— 攤薄		1.459港仙	1.515港仙
來自持續經營業務			
— 基本		1.553港仙	0.850港仙
— 攤薄		1.542港仙	0.845港仙

綜合財務狀況表

於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	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 一月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、機器及設備	13	3,624	71,068	66,108
租賃土地款項	14	–	–	–
投資物業	15	73,959	65,893	57,954
無形資產	16	403	160,479	167,431
商譽	18	–	377,972	377,972
預付長期租賃款項	24	–	7,516	8,591
可供出售投資	19	48,495	38,365	21,774
		<u>126,481</u>	<u>721,293</u>	<u>699,830</u>
流動資產				
存貨	23	35,581	222,949	219,514
租賃土地款項	14	–	–	–
應收賬項	20	1,143	43,755	28,055
應收短期貸款	21	186,209	52,365	–
其他應收賬項、訂金 及預付款項	24	160,814	394,400	323,264
按公平值於損益列賬 之財務資產	22	35,558	2,623	–
可收回稅項	8(b)	–	567	567
已抵押存款	26	–	174	339
現金及現金等值項目	27	339,954	649,688	550,385
		<u>759,259</u>	<u>1,366,521</u>	<u>1,122,124</u>
流動負債				
應付稅項	8(b)	1,510	1,549	825
應付賬項	28	54,365	550,785	457,387
其他應付賬項、 已收訂金及應計費用	29	9,440	479,042	370,417
短期銀行貸款 – 有抵押	30	4,650	4,650	–
短期銀行貸款 – 無抵押	30	21,153	147,443	169,587
		<u>91,118</u>	<u>1,183,469</u>	<u>998,216</u>

		二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 一月一日 千港元 (經重列)
流動資產淨值		668,141	183,052	123,908
總資產減流動負債		794,622	904,345	823,738
非流動負債				
長期銀行貸款－有抵押	30	16,277	21,096	–
遞延稅項負債	31	4,203	42,200	41,951
		<u>20,480</u>	<u>63,296</u>	<u>41,951</u>
資產淨值		<u>774,142</u>	<u>841,049</u>	<u>781,787</u>
權益				
股本	32	174,600	172,590	172,590
儲備	34	591,229	564,243	521,550
本公司權益股東應佔 之權益總額		765,829	736,833	694,140
非控股權益	34	8,313	104,216	87,647
權益總額		<u>774,142</u>	<u>841,049</u>	<u>781,787</u>

經董事會於二零一一年三月二十九日批准及授權刊發。

財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	391	633
於附屬公司之權益	17	33,519	33,519
		<u>33,910</u>	<u>34,152</u>
流動資產			
其他應收賬項、訂金及預付款項	24	2,286	2,048
應收附屬公司款項	25	576,417	527,294
現金及現金等值項目	27	142,676	1,476
		<u>721,379</u>	<u>530,818</u>
流動負債			
其他應付賬項、已收訂金及應計費用	29	571	138
應付附屬公司款項	25	190,639	13,849
		<u>191,210</u>	<u>13,987</u>
流動資產淨值		<u>530,169</u>	<u>516,831</u>
總資產減流動負債		<u>564,079</u>	<u>550,983</u>
資產淨值		<u><u>564,079</u></u>	<u><u>550,983</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	32	174,600	172,590
儲備	34	389,479	378,393
		<u>564,079</u>	<u>550,983</u>
權益總額		<u><u>564,079</u></u>	<u><u>550,983</u></u>

經董事會於二零一一年三月二十九日批准及授權刊發。

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	股份 酬金儲備	其他全面收益		法定 公積金儲備	保留盈利	本公司 擁有人 應佔權益	非控股 權益	總計
				匯兌 變動儲備	公平值 儲備					
	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
於二零零九年一月一日	172,590	287,362	16,914	11,009	(7,043)	747	212,561	694,140	87,647	781,787
匯兌調整	-	-	-	183	-	-	-	183	175	358
可供出售財務資產										
公平值調整	-	-	-	-	16,057	-	-	16,057	-	16,057
年內溢利	-	-	-	-	-	-	26,303	26,303	16,311	42,614
全面收益總額	-	-	-	183	16,057	-	26,303	42,543	16,486	59,029
轉撥	-	-	-	-	-	357	(207)	150	83	233
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日	172,590	287,362	16,914	11,192	9,014	1,104	238,657	736,833	104,216	841,049
匯兌調整	-	-	-	7,639	-	-	-	7,639	932	8,571
年內溢利	-	-	-	-	-	-	25,355	25,355	6,791	32,146
財務資產公平值調整	-	-	-	-	(6,724)	-	-	(6,724)	-	(6,724)
全面收益總額	-	-	-	7,639	(6,724)	-	25,355	26,270	7,723	33,993
根據購股權計劃發行股份	2,010	3,125	(2,369)	-	-	-	-	2,766	-	2,766
出售於KPIRM權益時產生 之非控股權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	(103,626)	(103,626)
出售於KPIRM權益時產生 之匯兌變動儲備減少	-	-	-	(7,335)	-	-	-	(7,335)	-	(7,335)
出售於KPIRM權益時產生 之法定公積金儲備減少	-	-	-	-	-	(493)	-	(493)	-	(493)
按股權結算以股份為 基礎之交易	-	-	7,788	-	-	-	-	7,788	-	7,788
於二零一零年 十二月三十一日	<u>174,600</u>	<u>290,487</u>	<u>22,333</u>	<u>11,496</u>	<u>2,290</u>	<u>611</u>	<u>264,012</u>	<u>765,829</u>	<u>8,313</u>	<u>774,142</u>

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務			
年內溢利		32,146	42,614
已作出下列調整			
於損益確認之所得稅支出		6,843	5,392
物業、機器及設備折舊	13	20,888	25,245
出售物業、機器及設備之(收益)/虧損		(168)	3,718
利息收入		(1,951)	(4,952)
融資成本		4,223	12,471
以股份支付之開支		7,788	–
上市投資之股息收入		(560)	(442)
出售附屬公司虧損	36	8,080	–
無形資產攤銷	16	4,407	6,952
投資物業公平值變動	15	(8,066)	(7,939)
營運資金變動		73,630	83,059
應收短期貸款增加		(103,172)	(52,365)
存貨減少/(增加)		75,312	(3,435)
應收賬項減少/(增加)		42,612	(146)
其他應收賬款、訂金及預付款項增加		(178,837)	(85,615)
應付賬項增加		7,815	93,398
其他應付賬項及應計費用增加		33,237	108,625
按公平值以損益列賬之財務資產增加		(32,935)	(2,623)
經營業務(所用)/產生現金		(155,968)	57,839
已付稅項			
– 中國企業所得稅	8(b)	(4,395)	(4,419)
經營業務(所用)/產生現金淨額		(86,733)	136,479

		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資活動			
購入物業、機器及設備		(26,012)	(33,787)
購入可供出售投資		(42,304)	(7,282)
出售可供出售投資所得款項		25,450	6,748
出售附屬公司所得款項，經扣除已出售現金	36	(117,766)	-
已收利息		1,951	4,952
發行股份所得款項		2,766	-
已收上市投資之股息		560	442
出售物業、機器及設備所得款項		1,721	70
投資活動之現金流出淨額		<u>(153,634)</u>	<u>(28,857)</u>
融資活動			
已付利息		(4,223)	(12,471)
新造銀行貸款所得款項		21,153	173,189
償還銀行貸款		(94,947)	(169,587)
融資活動之現金流出淨額		<u>(78,017)</u>	<u>(8,869)</u>
現金及現金等值項目 (減少) / 增加		(318,384)	98,753
外匯匯率變動之影響		8,476	385
年初之現金及現金等值項目		<u>649,862</u>	<u>550,724</u>
年終之現金及現金等值項目	27	<u><u>339,954</u></u>	<u><u>649,862</u></u>

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 公司資料

本公司之主要業務為投資控股，而本公司各附屬公司之主要業務載於財務報表附註17。

本公司於香港註冊成立為有限公司，註冊辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5606室。

2. 主要會計政策

a) 合規聲明

本財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之一切適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有適用之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、香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製。本財務報表同時遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團所採納之主要會計政策概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈若干現時或已經生效之修訂及詮釋。香港會計師公會亦已頒佈若干新增及經修訂香港財務報告準則，已於本集團及本公司當前會計期間首次生效或可供提早採用。附註2(b)提供已在本財務報表反映與本集團當前及過往會計期間有關，因初步應用該等發展而產生之任何會計政策變動之資料。

b) 編製財務報表之基準

截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）。

本集團內各實體的財務報表項目以最能反映與該實體相關事項及環境的經濟特徵的貨幣計量。本財務報表乃以港元（「港元」）呈列，除每股數據外，所有金額均四捨五入至接近千元。港元為本公司功能貨幣及呈列貨幣。

編製財務報表乃按歷史成本慣例為計量基準，惟下文所載會計政策所闡釋以其公平值列賬的以下資產除外：

- 投資物業（見附註2(v)）；
- 分類為持作出售或按公平值以損益列賬之財務資產（見附註2(k)）。

按香港財務報告準則之要求，於編製本財務報表時，管理層須作出影響政策應用及資產、負債、收入與支出之呈報金額的判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃按在既定情況下被視為合理的過往經驗及其他因素作出，有關結果構成對未能從其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷之基準。實際結果可能與此等估計不盡相同。

有關估計及相關假設須不斷作出檢討。倘對會計估計的修訂只影響對作出修訂的期間，則會於修訂的期間確認；倘修訂同時影響本期及未來會計期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

於應用香港財務報告準則時，管理層所作對財務報表具有重大影響之判斷及估計不確定性之主要來源於附註40討論。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已採納以下於本會計期間首次生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

於本年度，本集團已採納以下於本會計期間首次生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂（作為對二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部份）
香港財務報告準則（修訂本） 香港會計準則第27號 （於二零零八年經修訂）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號 （於二零零八年經修訂）	業務合併
香港－詮釋（「詮釋」）第5號	財務報表之呈列－借款人對有按要求還款條款之定期貸款之分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

除下文所述者外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂，作為對二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部份

香港會計準則第17號「租賃」有關租賃土地的分類已經修訂。於香港會計準則第17號之修訂前，本集團需將租賃土地分類為經營租約，並在綜合財務狀況表列為預付租賃款項。香港會計準則第17號之修訂已取消此項規定。有關修訂規定，租賃土地的分類應依據香港會計準則第17號所載的一般原則，即租賃資產擁有權所附帶之絕大部份風險及回報是否已轉讓予承租人進行。

根據香港會計準則第17號之修訂所載的過渡性條文，本集團根據於租賃開始時存在的資料，於二零一零年一月一日重新評估未屆滿租賃土地的分類。符合融資租賃分類的租賃土地已追溯地從預付租賃款項重新分類至物業、機器及設備。

採納香港會計準則第17號之修訂之影響如下：

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 一月一日 千港元
預付租賃款項減少	(858)	(881)	(905)
物業、機器及設備增加	858	881	905

應用香港會計準則第17號之修訂並無對本年度及過往年度所呈報之損益造成任何影響。

未採納之新訂／經修訂香港財務報告準則

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列修訂、新準則和詮釋，惟尚未於截至二零一零年十二月三十一日止年度生效。

本集團並未提早應用任何以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	對二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進（香港財務報告準則第3號（於二零零八年經修訂）、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號之修訂除外） ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者根據香港財務報告準則第7號提供比較披露資料可獲之有限豁免 ³
香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重高通脹及為首次採納者剔除固定日期 ⁵
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉讓金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－註釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－註釋第19號	以權益工具抵銷金融負債 ³

- 1 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（倘適用）或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 6 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 7 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

於二零零九年十一月頒佈並於二零一零年十月經修訂的香港財務報告準則第9號金融工具引入了分類及計量金融資產及金融負債以及終止確認的新規定。

- 香港財務報告準則第9號規定，香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流量為目的之業務模式持有，而該合約現金流量僅為支付本金及未付本金之利息之債務投資於其後會計期末一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資於其後會計期末按公平值計量。
- 就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關金融負債信貸風險變動應佔該負債（指定為按公平值於損益入賬）公平值變動之會計處理方法。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值於損益入賬之金融負債而言，該負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動金額於其他全面收益確認，除非在其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值於損益入賬之金融負債公平值變動全部金額於損益確認。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，准予提早應用。

本公司董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一三年一月一日開始的年度期間在本集團綜合財務報表內採納，採納新訂準則將重大影響就本集團金融資產及金融負債呈報的金額。然而，直至詳細審閱已完成為止，提供該影響的合理估計並不可行。

香港財務報告準則第7號披露—金融資產轉讓的修訂本增加涉及金融資產轉讓的交易的披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度的持續風險承擔時，提高風險承擔的透明度。該等修訂亦要求於期間內金融資產轉讓並非均衡分佈時作出披露。到目前為止，本集團並無訂立任何涉及金融資產轉讓的交易。然而，倘本集團日後訂立任何有關交易，則將會影響該等轉讓的披露。

香港會計準則第24號關連人士披露（於二零零九年經修訂）修訂關連人士的定義及簡化政府相關實體披露。香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）引入的披露豁免並未影響本集團，原因為本集團並非政府相關實體。

香港會計準則第32號供股分類的修訂闡述以外幣（作為股本工具或金融負債）列值的若干供股分類。到目前為止，本集團並無訂立任何屬於該等修訂範疇的安排。然而，倘本集團於未來會計期間訂立任何屬於該等修訂範疇的供股，則香港會計準則第32號的修訂將會影響該等供股的分類。

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號的修訂規定，實體須將最低資金要求的預付款項確認為經濟利益。由於本集團並無界定福利計劃，該等修訂不會對本集團造成任何財務影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號提供有關透過發行股本工具抵銷金融負債的會計處理指引。到目前為止，本集團並無訂立屬於該性質的交易。然而，倘本集團日後訂立任何有關交易，則香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號將會影響會計處理規定。尤其是，根據香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號，根據有關安排發行的股本工具將按其公平值計量，而所撇除金融負債的賬面值與所發行股本工具的公平值的差額將於損益確認。

本公司董事預期，採納其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

會計政策及披露之所有有關變動已根據有關準則之條文作出。

c) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。於年內所收購或出售附屬公司之業績分別自收購生效日期起計或計至出售生效日期止（如適用）計入年內之綜合全面收益表。

本集團內各公司間之一切重要交易及結餘均於綜合賬目時撇銷。

出售附屬公司之盈虧指銷售所得款項與本集團分佔其資產淨值連同先前未有在綜合全面收益表扣除或確認之任何商譽或資本儲備之差額。

非控股權益指外界股東於附屬公司所攤佔之經營業績及資產淨值之權益。

d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團控制之實體。當本集團擁有規管一間實體之財政及經營政策以由其活動中獲得利益時則存在控制。在對控制進行評估時，須計及目前可行使之潛在投票權。於採納香港會計準則第27號（經修訂）時，倘失去控制權，於該實體之任何剩餘權益會重新計量至公平值，而收益或虧損於損益賬確認。（採納香港會計準則第27號（經修訂）之此項變動須追溯應用。）

於一間附屬公司之投資由該控制權開始之日期直至控制權終止日期綜合於綜合財務報表。集團間結餘及交易以及由集團間交易所產生之任何尚未變現溢利均於編製綜合財務報表時悉數撇銷。由集團間交易所產生之未變現虧損與未變現盈利之相同方式予以撇銷，惟須以並無減值證據為限。

非控股權益乃指並非由本公司直接或間接應佔附屬公司之權益，而本集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款而導致本集團整體上須就符合財務負債定義之該等權益負上合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇以公平值或其於附屬公司可識別淨資產中所佔相應份額計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表內乃與本公司權益股東應佔股權分開，於權益內列示。非控股權益於本集團之業績乃按綜合全面收益表之賬面值列賬，作為非控股權益與本公司權益股東之間於該年度之總損益及全面收益總額之分配列示。來自非控股權益持有人之貸款及該等持有人之合約責任均根據附註2(w)、(t)、(j)或(i)於綜合財務狀況表內呈列為財務負債，視乎負債之性質而定。

本集團於現有附屬公司之所有權權益之變動**本集團於二零一零年一月一日或之後於現有附屬公司之所有權權益之變動**

本集團於一間附屬公司之權益變動（並無導致失去控制權）列作權益交易，並對綜合權益中之控股及非控股權益金額作出調整，以反映有關權益之變動，惟概無對商譽作出任何調整及並無確認任何盈虧。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，將列作出售其於該附屬公司之全部權益，因此產生之收益或虧損於損益中確認。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何權益乃按公平值確認，而該款項將視為於初步確認財務資產時之公平值（見附註2(k)）。

本集團於二零一零年一月一日前於現有附屬公司之所有權權益之變動

現有附屬公司權益之增加按與收購附屬公司相同之方式處理，確認商譽或議價收購收益（如適用）。就附屬公司權益之減少而言，不論出售是否會導致本集團失去對附屬公司之控制權，已收代價與非控股權益調整之間之差額於損益確認。

在本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損（見附註2(i)）列賬，除非該項投資分類為持作銷售（或計入分類為持作銷售之出售組別）。

e) 業務合併

於二零一零年一月一日或之後之業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平值計量，其乃按本集團轉撥之資產及本集團產生之對被收購公司之前擁有人之負債及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股權於收購日期之公平值總和計算。與收購事項有關之成本一般於產生時在損益賬中確認。

於收購日期，已收購可識別資產及已承擔負債按其於收購日期之公平值確認，惟下列項目除外：

- 一項業務合併中已收購資產及承擔負債所產生之遞延稅項資產或負債及暫時差額之潛在稅務影響及於收購日期存在或因收購而產生之被收購公司之結轉乃根據香港會計準則第12號所得稅確認及計量；
- 有關僱員福利安排之負債或資產根據香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購公司以股份為基礎之付款交易有關或以本集團以股份為基礎之付款交易取代被收購公司以股份為基礎之付款交易有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作銷售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作銷售之資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽是以所轉撥之代價、任何非控股權益於被收購公司中所佔金額、及收購方先前持有之被收購公司股權之公平值（如有）之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經重估後，所收購之可識別淨資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、任何非控股權益於被收購公司中所佔金額以及收購方先前持有之被收購公司股權之公平值（如有）之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購公司可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益乃按其公平值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並視為於業務合併中所轉撥之代價一部份。或然代價之公平值變動（如符合計量期間調整資格）可追溯調整，並對商譽或議價收購收益作出相應調整。計量期間調整為於計量期間就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資訊而引致之調整。計量期間不超過收購日期起計一年內。

不合資格作為計量期間調整的或然代價公平值變動的其後會計處理將取決於或然代價是如何分類。分類為權益的或然代價不會在其後報告日期重新計量以及其後之結算將計入權益內。分類為資產或負債的或然代價須按照香港會計準則第39號，或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（視何者適用）在其後報告日期重新計量，並在損益中確認相應的收益或虧損。

當業務合併乃分階段實現，本集團原持有之被收購者股權權益須按於收購日期（即本集團取得控制權當日）的公平值重新計算，以及由此產生的收益或虧損（如有）須於損益中確認。於收購日期前所產生的被收購者權益並以已計入其他全面收益之金額須如以往出售權益的處理方法重新分類至損益。

當本集團取得被收購者的控制權，於收購日前已計入其他全面收益及累計至權益的原持有被收購者之股權權益變動價值須重新分類至損益。

如於已發生業務合併之報告期末尚未完成初步會計處理，則本集團須按暫定金額呈報未完成之會計處理項目。此暫定金額可於計量期間內調整（見上文）或確認額外的資產或負債，來反映於收購日期已存在之事實及情況的補充資料對當日已確認金額所帶來的影響。

於二零一零年一月一日之前之業務合併

收購業務以購買法計算。收購成本乃在交易日按照本集團為換取被收購者之控制權而轉讓的資產、所產生或承擔的負債及所發行的權益性工具之公平值總額，再加上業務合併所產生的直接歸屬成本而計量。被收購者之可識別資產、負債及或然負債如符合相關確認條件均以其在收購日之公平值確認。

業務合併時所產生的商譽已確認為資產，並且初步按成本計量。商譽乃指收購成本超過本集團所取得之可識別資產、負債及或然負債中所佔之已確認部份。如重新評估後，本集團在被收購者之已確認之可識別資產、負債及或然負債中所佔部份超過所付之收購成本時，則超出之金額會即時在損益中確認。

被收購者之非控股權益乃按非控股權益應佔被收購者已確認之資產、負債及或然負債作初步計量。

如或然代價有可能需要支付並能可靠地計算時方予以確認。或然代價之其後調整將於收購成本中確認。

分階段實現的業務合併須分開步驟作會計處理。每一步驟均須確定商譽。任何額外收購都不會影響先前已確認之商譽。

f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)的數額：

- (i) 所轉讓代價的公平值、於被收購方的非控股權益數額及本集團以往持有被收購方股本權益的公平值三者合計；
- (ii) 本集團於被收購方可識別資產及負債按收購日期計量之公平值淨額權益。

當(ii)大過於(i)時，超出的數額即時於溢利中確認為議價收購的收益。

商譽是按成本減累計減值虧損後列賬。就進行工具測試而言，商譽會分配至預期可透過合併的協同效益獲利的各現金產生單位或現金產生單位組別。

獲分配商譽之現金產生單位會每年作減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時，作更頻密減值測試。於報告期間進行收購而產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位於該報告期間結束前作減值測試。當現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值，減值虧損首先分配以減低任何之前分配至該單位之任何商譽之賬面值，繼而根據單位內各資產之賬面值比例，分配至單位的其他資產。商譽之任何減值虧損直接於綜合全面收益表確認為損益。商譽減值虧損不會在其後期間撥回。

當年內處置的現金產生單位的任何應佔購入商譽金額均包括於出售時的損益內。

g) 無形資產

本集團所收購之具有有限使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及減值虧損於綜合財務狀況表中列賬（見附註2(i)）。有關內部產生之商譽及品牌之開支於產生期間確認為開支。

廣告及推廣活動開支於本集團有權取得貨品或已收到服務時確認為開支。

具有有限使用年期之無形資產之攤銷於資產估計有用年期按直線法於損益賬扣除。有關具有有限使用年期之商標之無形資產自彼等可供使用日期起開始攤銷，而彼等之估計有用年期為25年。

取消確認無形資產所產生的損益乃按出售所得款項淨額及該資產的賬面值差額計算，並於該資產取消確認期間於損益中確認。

h) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按成本值減累計折舊及減值虧損於財務狀況表列賬（見附註2(i)）。

當租賃包括土地和樓宇部份，本集團會按各部份所擁有之報酬及風險是否絕大部份已轉移至本集團以評估各部份應分類為融資租賃或經營租賃。

如租賃款項能可靠地分配，分類為經營租賃之租賃土地權益須在綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」並於租賃期內按直線法攤銷。

歷史成本包括直接應佔購入的項目的開支。成本可包括自股本權益中轉撥有關以外幣購買物業、機器及設備的合資格現金流量對沖所產生的任何收益／虧損。

其後成本只在與項目相關的未來經濟效益很可能會流入本集團和項目的成本能可靠地計量時包括於資產的賬面值或確認為獨立的資產（倘合適）。被取替部份之賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養均於產生的財務期間的收益表內扣除。

倘資產之賬面值大於其估計可收回金額，則資產之賬面值即時撇減至其可收回金額。

報廢或出售物業、機器及設備項目產生之損益，以出售所得款項淨額與項目賬面值間之差額釐定，並於報廢或出售日期在損益表確認。

已確認物業、機器及設備其後之相關開支乃於日後經濟利益極可能超出現有資產原先評定之表現水平並將流入有關企業時加入資產賬面值。所有其他其後開支於產生時確認為期內開支。

出售物業、機器及設備（投資物業除外）之盈虧乃以出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於廢棄或出售日期於損益內確認。

折舊乃按物業、機器及設備項目之成本減其估計剩餘價值（如有）以直線法按估計可使用年期撇銷計算，詳情如下：

- 位於租賃土地上之樓宇以直線法按尚餘租期及其估計可使用年期（即於完成日期後50年內）（以較短者為準）折舊；
- 其他物業、機器及設備以直線法按其以下估計可使用年期折舊：

租賃物業裝修	5年或剩餘租期（倘為較短）
傢俬及設備	5至8年
汽車	5年

倘一項物業、機器及設備之各部份具有不同之可使用年期，則此項目之成本或估值將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值（如有）會每年進行檢討。

i) 資產減值

i) 股本證券投資及其他應收賬項之減值

按成本值或攤銷成本列賬或已被分類為可供出售股本證券之股本證券投資（於附屬公司及聯營公司之投資除外：見附註2(i)(ii)）及其他流動與非流動應收賬項會於各報告期末進行檢討，以判斷有否存在客觀減值證據。客觀減值證據包括本集團察覺到有關以下之一項或以上虧損事件之可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如欠交或拖欠利息或本金付款；
- 債務人可能會面臨破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人有不利影響之重大變動；及
- 於股本工具的投資的公平值大幅或長期低於其成本。

倘存在任何該等證據，任何減值虧損須按以下釐定及確認：

- 就按成本值列賬之無報價股本證券而言，減值虧損按財務資產之賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率貼現估計之未來現金流量之差額計算（如貼現影響重大）。股本證券之減值虧損不予撥回。
- 就按攤銷成本列賬之應收賬項及其他財務資產而言，減值虧損按資產之賬面值與按財務資產原來實際利率（即此等資產首次確認時計算所得之實際利率）

估計之未來現金流量現值之差額計算（如貼現影響重大）。如按攤銷成本列賬的財務資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關的評估會同時進行。共同作減值評估的財務資產的未來現金流量會根據與該組被評估資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損經驗作出減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則有關減值虧損會撥回損益。減值虧損之撥回不應導致資產之賬面值超過其在以往年度並無確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

- 就可供出售證券而言，已於公平值儲備確認之累計虧損須重新分類至損益。在損益確認之累計虧損金額為收購成本（已扣除任何本金還款額及攤銷）與現行公平值兩者之差額，減先前已在損益就該資產確認之任何減值虧損。

已於損益確認之可供出售股本證券減值虧損不可於損益撥回。其後該等資產公平值之任何增加須於其他全面收益內確認。

減值虧損自相應的資產中直接撇銷。除包括在貿易及其他應收賬項中的應收貿易賬項的可收回性被視為難以預料而並非微乎其微者外。在此情況下，呆賬的減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團確認能收回應收賬項的機會微乎其微，則視為不可收回金額會直接自應收貿易賬項中撇銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額會被撥回。倘之前自撥備賬扣除的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益內確認。

ii) 其他資產之減值

本集團會於各報告期末檢討內部及外部資料以確定下列資產有否出現減值虧損之跡象，或過往確認之減值虧損（商譽減值除外）是否不再存在或已減少：

- 物業、機器及設備；
- 土地租賃款項；
- 於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資（列作持作銷售者除外）；
- 無形資產；及
- 商譽。

倘出現任何該等跡象，則估計資產之可收回數額。此外，商譽不論有否減值跡象，均須每年估計可收回數額。

— 計算可收回數額

資產之可收回數額指其公平值減銷售成本與使用價值之較大者。評估使用價值時，估計未來現金流按可反映貨幣時間價值與相關資產特有風險之現時市場評估之稅前貼現率貼現成現值。倘若資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

倘資產或所屬現金產生單位之賬面值高於其可收回金額，則於損益確認減值虧損。現金產生單位之已確認減值虧損首先於任何分配至一項或一組現金產生單位之商譽賬面值扣減，然後按比例於該項或該組單位之其他資產賬面值扣減，惟資產賬面值不可減至低於個別資產公平值減出售成本或使用價值（如可釐定）。

— 撥回減值虧損

倘用作計算可收回數額之估計出現有利變動，則可撥回資產（不包括商譽）之減值虧損。商譽之減值虧損不予撥回。

撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認減值虧損之資產賬面值為限。減值虧損撥回於撥回確認之年度計入損益。

iii) 中期財務報告及減值

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，本集團須遵照香港會計準則第34號中期財務報告編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期末，本集團應用於財政年度終結時所應用的相同減值測試、確認及撥回標準（見附註2(i)）。

在中期期間確認有關商譽及以成本列賬之可供出售股本證券之減值虧損在其後期間不得撥回。即使僅於該中期期間有關之財政年度末時所作出的減值評估無須確認虧損或確認較少虧損，在中期期間確認之減值虧損仍不得撥回。其後，如果可供出售股本證券之公平值在餘下年度期間，或其後任何期間增加，該增加於其他全面收益而非損益確認。

j) 撥備及或然負債

當本公司或本集團因過去事件而極有可能須承擔法律責任或引申責任，且可能因承擔該等責任而流出經濟利益及能可靠估計相關金額時，將就時間或數額不肯定之負債確認撥備。倘若貨幣時間價值重大，則撥備按預期解除責任所需開支之現值入賬。

若解除責任可能無須流出經濟利益，或數額未能可靠地估計時，除非流出經濟利益之可能性極低，否則該責任將列作或然負債，而僅可以一項或多項未來事項發生或不發生而確認之潛在承擔，除非流出經濟利益之可能性極低，否則亦列作或然負債。

k) 財務資產

本集團將證券投資分為以下類別：可供出售之財務資產、按公平值以損益列賬之財務資產以及貸款及應收賬項。分類乃根據所收購投資之用途而定。

i) 可供出售之財務資產

可供出售之財務資產首先按公平值加交易成本入賬。於各報告期末，其公平值會重新計量，而得出之盈虧將會在權益直接確認。從該等投資所得之股息收入將根據附註2(1)所

載列之政策在損益賬確認，而倘該等投資為附息時，則使用附註2(1)所載列之實際利息法計算之利息於損益內確認。當該等投資被終止確認時，過往於權益直接確認之累計收益或虧損將於損益內確認。

就並無活躍市場報價且公平值不能可靠計量之可供出售財務資產，以及與該等無報價股本工具有關聯並必須透過交付該等無報價股本工具結算之衍生工具而言，其乃於初步確認後之各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量。倘有客觀證據證明資產出現減值，則於損益確認減值虧損。減值虧損金額乃按資產賬面值與類似財務資產按現時市場回報率扣減之預計未來現金流量現值之差額計算。該等減值虧損將不可於其後期間撥回。

投資乃於本集團及／或本公司承諾買賣投資或彼等屆滿之日期確認／終止確認。

ii) 按公平值以損益記賬之財務資產

此類別有兩項分類：持作出售及指定於首次確認時按公平值以損益記賬之財務資產。倘財務資產主要收購作短期出售或由管理層指定，則列作此類別。此類別之資產若非持作出售或預期不會於報告期末後12個月內變現，亦列作流動資產。按公平值以損益記賬之財務資產乃按公平值列賬，因此等投資公平值變動所產生之已變現及未變現收益及虧損乃於產生期間內計入損益。

iii) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為有固定或可釐定付款且在活躍市場並無報價之非衍生金融工具。該等資產乃採用實際利息法按攤銷成本列賬。倘貸款及應收款項終止確認或減值，以及透過攤銷過程，收益或虧損乃於全面收益表確認。於本集團向借方或關連公司提供金錢或服務而無意買賣應收賬項時產生，將列入流動資產，惟於財務狀況表結算日起計12個月後到期之資產則列作非流動資產。

除下文所披露者外，財務資產或財務負債於初步確認後不被允許再重新分類。

持作銷售之非衍生財務資產僅在以下情況下，方可自持有為按公平值以損益列賬之類別中轉出：至可供出售類別，當在罕有情況下，該財務資產不再持作在短期內出售或購回目的；或至貸款及應收賬項類別，當該財務資產不再持作在短期內出售或購回目的，並於重新分類日期已符合貸款及應收賬項之定義而本集團有意向並有能力於可見未來或直至到期日持有該資產。

當該財務資產於重新分類日期已符合貸款及應收賬項之定義而本集團有意向並有能力於可見未來或直至到期日持有該資產，財務資產僅可從可供出售類別轉出至貸款及應收賬項類別。

已重新分類的財務資產於重新分類日期按公平值列值。就自可供出售類別重新分類至貸款及應收賬項的財務資產而言，該財務資產於重新分類日期前於股東權益中確認的任何收益或虧損按該資產的剩餘年期，以實際利率法於收益表內攤銷。

l) 收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量。倘本集團有可能獲得經濟利益及當收益及成本（倘適用）能可靠地計算時，收入乃於損益賬確認，詳情如下：

i) 銷售貨品

銷售商品收入於擁有權之風險及回報轉移時確認，其通常與商品送交客戶及所有權移交之時間重疊。

ii) 宣傳及上架收入、租賃商品儲存空間收入乃於提供服務時按合約條款確認。**iii) 短期融資服務之收入**

- 短期融資服務收入，於開始短期貸款時向顧客收取，並按所作貸款之有效期按比例確認。
- 提供短期融資服務之利息收入乃就一切本集團根據歷史短期貸款付還數據視為可追回之短期貸款以實際利率法確認。

iv) 經營租約之租金收入

經營租約之應收租金收入在租賃期所涵蓋之期間內，以等額在損益賬確認，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。獲授之租賃激勵措施均在損益賬中確認為應收租約淨付款總額之組成部份，或然租金在其產生之會計期間內確認為收入。

v) 股息

非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

vi) 利息收入

利息收入採用實際利息法於應計時確認。

vii) 政府補助

當可以合理確定本集團將收到政府補助並將履行其附帶條件時，政府補助會初步於財務狀況表內予以確認。政府補助須於有必要與政府補助擬補償之相關成本進行配對之期間按系統基準確認為收入。補償本集團一項資產成本之補助於計算資產之賬面值時扣除，並隨後於資產折舊年期內以削減折舊支出方式確認為收入。

viii) 出售交易證券

出售交易證券之收入確認以有關交易執行之交易日作基準。

m) 應收賬項及其他應收賬項

應收賬項及其他應收賬項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備入賬，惟向關連人士提供之無固定還款期免息貸款或貼現影響不重大之應收賬項則除外。於此等情況下，應收賬項按成本減呆賬減值撥備入賬（見附註2(i)）。

n) 應收短期貸款

應收短期貸款以抵押個人財產為擔保，初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。典型短期貸款之還款期為30天至180天。倘貸款未獲償還，貸款本金額即成為被沒收之待售抵押品之成本。

o) 應付賬項及其他應付賬項

應付賬項及其他應付賬項初步以公平值確認，其後按攤銷成本入賬，惟貼現影響不重大除外。於此情況下，應付賬項及其他應付賬項按成本入賬。

p) 外幣

功能及呈報貨幣

本集團各實體財務報表之項目均按該實體經營所在地之主要經濟環境貨幣（「功能貨幣」）入賬。綜合財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港元入賬。

交易及結餘

年內外幣交易乃按交易日之外幣匯率換算。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按報告期末之外幣匯率換算。匯兌收益及虧損於損益內確認，惟用於對沖於海外業務之投資淨額之外幣貸款產生之匯兌收益及虧損於其他全面收入確認除外。

以外幣歷史成本計量之非貨幣資產及負債採用於交易日之外幣匯率換算。以外幣按公平值列賬之非貨幣資產及負債乃採用於公平值釐定日期之外幣匯率換算。

海外業務之業績按於交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港元。財務狀況表項目，包括合併於二零零八年一月三十日或之後收購之海外業務產生之商譽，乃以報告期末之匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於其他全面收益確認及獨立於權益中累計為匯兌儲備。合併於二零零八年一月三十日之前收購之海外業務產生之商譽，乃以於收購海外業務日期適用之外幣匯率換算。

自二零一零年一月一日起，於出售海外業務（即出售本集團於該海外業務之全部權益，或涉及失去包括海外業務之附屬公司之控制權之出售，或涉及失去對包括海外業務之聯營公司之重大影響之出售）時，就本公司擁有人應佔之業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

倘部份出售並未導致本集團失去附屬公司之控制權，則按此比例將累計匯兌差額重新歸屬於非控股權益，而並不於損益內確認。對於所有其他部份出售（即部份出售聯營公司，而並無造成本集團失去重大影響力），按此比例將累計匯兌差額重新分類至損益。

q) 退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與定額供款強制性公積金退休福利計劃（「香港計劃」）之僱員設立香港計劃。香港計劃由二零零零年十二月一日起生效。本集團按僱員底薪之若干百分比供款，並根據香港計劃之規則於應付供款時自全面收益表扣除。香港計劃之資產與本集團之資產分開持有，以獨立基金之形式管理。本集團根據香港計劃作出僱主供款時，僱主供款全數歸屬於僱員。

就本集團之中國業務而言，本集團參與其經營所在地之當地市政府所管理之定額供款退休計劃。中國當地市政府之有關部門負責應付予本集團退休僱員之退休福利責任。本集團並無責任支付年度供款以外之退休福利。應付供款於產生時在損益作為開支扣除。

r) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。

成本按加權平均成本公式計算，包括所有購買成本、兌換成本及將存貨付運至目前地點及狀況所產生之其他成本（如直接勞工成本）。

可變現淨值乃按日常業務過程中之估計售價減預期完成成本及預期出售時所需成本計算。

存貨出售時，該等存貨之賬面值會在相關收入確認期間被確認為支出。存貨撇減至可變現淨值的減幅及所有存貨虧損於撇減或虧損產生期間確認為開支。存貨之任何撇銷之任何撥回之金額於發生撥回期間確認為已確認存貨支出之扣減。

s) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構活期存款以及可隨時兌換為已知數目現金而無重大價值變動風險之短期及易於套現之投資（於收購後三個月內到期）。須於按要求時償還並屬本集團現金管理不可分割部份之銀行透支乃於綜合現金流量表內列賬為現金及現金等值項目部份。

t) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於損益確認，惟倘與其他全面收益或直接於權益確認之項目相關者，在該情況下，則稅項相關金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收入之預期應繳稅項，按於報告期末已實施或基本上實施之稅率計算，並就過往年度之應繳稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債乃可扣稅及應課稅暫時性差異而產生，即就財務報告而言之資產及負債賬面值與稅基間之差額。遞延稅項資產亦因未運用之稅項虧損及未運用之稅項抵免產生。

除了若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（以於將來有可能取得應課稅溢利而令該項資產可予動用者為限）均予以確認。容許確認由可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括將由現有應課稅暫時性差異撥回之部份，惟此等差異應由同一稅

務當局向同一應課稅單位徵收，並預期在可予扣減暫時性差異預期撥回之同一期間內撥回或在由遞延稅項資產產生之稅務虧損可轉回或轉入之期間內撥回。於評定現有應課稅暫時性差異是否容許確認未使用之稅務虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時採用上述相同之基準，即該等差異由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收，並預期在稅務虧損或抵免可使用之期間內撥回方計算在內。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括不可在稅務方面獲得扣減之商譽所引致之暫時性差異、初步確認並不影響會計或應課稅溢利之資產或負債（惟其不可為業務合併之一部份），以及有關於附屬公司投資所引致之暫時性差異（如為應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回時間，且在可預見將來不大可能撥回之暫時差異或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來撥回之差異）。

已確認之遞延稅項數額乃按照資產與負債賬面值之預期變現或清償方式，以於報告期末實施或實質上實施之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作出檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利動用相關稅項福利時作出調減。倘日後可能取得足夠之應課稅溢利時，已扣減金額則予以撥回。

因分派股息而產生之額外所得稅於支付相關股息之責任獲確認時予以確認。

本期及遞延稅項結餘及其變動會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產僅會在本公司或本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，方可分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 倘屬本期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘屬遞延稅項資產及負債，該等資產及負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，該等實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

u) 經營租約費用

倘本集團乃以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益賬中列支，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益賬中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或有租金在其產生的會計期間內自損益扣除。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但分類為投資物業的物業除外。

v) 投資物業

投資物業指（由所有者或融資租賃的承租人）所持有的以賺取租金或作資本增值或二者皆有的物業（土地及／或樓宇－或樓宇的一部份－或二者皆有），但不包括作下列用途者：

- i) 在生產或提供產品或服務過程中使用或作行政用途；或
- ii) 在一般業務過程中出售。

當滿足投資物業的其餘定義時，根據經營租賃所持有的土地獲分類為並計入投資物業。經營租賃會當作融資租賃入賬。

投資物業初步按其成本（包括有關交易成本）計量。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃根據活躍市場價，經調整（如有必要）特定資產的任何性質、位置或狀況方面的差異後釐定。倘無法獲得有關資料，本集團使用其他估值方法，例如不活躍市場的近期價格或折現現金流預期。上述估值乃按國際評估準則委員會頒佈的指引進行。外聘估值師每年會審閱有關估值。倘投資物業獲重新發展以持續作為投資物業使用或投資物業的市場轉趨淡靜，則仍以公平值計量。

投資物業的公平值反映（其中包括）當前租賃所得租金收入及根據當前市況對未來租賃所得租金收入的假設。

在類似基準下，公平值亦反映有關物業的預計任何現金流出。部份現金流出確認為負債，包括有關獲分類為投資物業的土地的融資租賃負債；其他現金流出（包括或然租金付款）則不會在財務報表內確認。

僅當投資物業有關的未來經濟利益很可能流入本集團，而其成本能可靠計量時，其後開支可於該資產的賬面值中扣除。所有其他維修及維護成本則於其產生的財政期間內的全面收益表列作開支。公平值變動於全面收益表確認。

倘投資物業變為由業主佔用，其獲重新分類為物業、機器及設備，其重新分類日期的公平值作為其會計用途的成本。在建或開發作為未來使用的投資物業的物業獲分類為物業、機器及設備，並直至建設或開發完成時以成本入賬，屆時及其後其獲分類為並作為投資物業入賬。

倘由於用途改變導致物業、機器及設備項目成為投資物業，則根據香港會計準則第16號，於轉撥日期該項目的賬面值與公平值間的任何差異在權益內確認為物業、機器及設備的重估。然而，倘公平值收益轉撥為以前減值虧損，則於全面收益表內確認收益。

根據香港財務報告準則第5號，持作銷售但未經重新開發的投資物業獲分類為持作銷售的非流動資產。

w) 僱員福利**i) 短期僱員福利及定額供款計劃供款**

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款、度假旅費以及本集團之非現金福利成本於本集團僱員提供相關服務時應計。倘出現付款或結算延誤及影響重大，則該等數額以現值列賬。

ii) 股本報酬

授予僱員之購股權之公平值確認為員工成本，並相應於股權內增加資本儲備。公平值乃於授出日期計及已授出購股權之條款及條件後按二項式點陣模式計算。倘僱員須符合歸屬條件方能無條件取得購股權，經考慮購股權歸屬之可能性後，購股權之估計公平值總額將於歸屬期間攤分。

於歸屬期間，將會審閱預期歸屬之購股權數目。對於過往年度確認之累計公平值作出之任何相應調整，將於回顧年度之損益中扣除／計入，並於資本儲備中作出相應調整，除非原來之僱員開支合資格確認為資產，則作別論。於歸屬日期，已確認為開支之金額將調整至反映歸屬之實際購股權數目（並於資本儲備中作出相應調整），惟因無法達到與本公司股份市價相關之歸屬條件而被沒收者則除外。股權金額會於資本儲備確認，直到購股權獲行使（屆時會轉入股份溢價賬）或購股權期滿（屆時會直接解除至保留溢利）為止。

iii) 終止僱用福利

終止僱用福利於（亦只限在此情況下）本集團明確表示或因自願遣散（必須制訂並無撤銷之實際可能性之正式詳盡計劃）而提供福利時確認。

x) 關連人士

就該等財務報表而言，下列人士乃視為與本集團有關連：

- i) 該人士可直接或間接透過一個或多個中介機構控制本集團或對本集團的財政及經營政策決策發揮重大影響之人士，或共同控制本集團；或
- ii) 本集團及該人士受到共同控制；或
- iii) 該人士為本集團之聯繫人士或本集團身為投資者之合營企業；或
- iv) 該人士為本集團或本集團母公司主要管理人員之成員，或有關人士之近親，或受有關人士控制、共同控制或施加重大影響之實體；或
- v) 該人士為(i)中所述之人士之近親或受有關人士控制、共同控制或施加重大影響之實體；或
- vi) 該人士為本集團或身為本集團關連人士之任何實體之僱員之利益而設立的離職後福利計劃。

有關人士之近親指在彼等與有關實體的交易中可能預期影響有關人士或受有關人士影響之該等家庭成員。

y) 借貸成本

直接由於購入、建造或生產資產（其須一段相當長的時間方可作擬定用途或銷售）所引致的借貸成本資本化作為該資產之成本之一部份。其他借貸成本在其產生支銷。

屬於合資格資產成本一部份的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部份準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

z) 附息借款

附息借款初步以按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而成本與贖回價值之任何差異，均以實際利率法於借款期內在損益表確認。

aa) 分類報告

經營分類及於財務報表呈報之各分類項目金額，乃根據就分配資源予本集團各業務及地區分類並評估其表現而定期提供予本集團最高層管理人員之財務資料而確定。

就財務報告而言，個別重要經營分類不會合併呈報，除非該等分類具有類似經濟特徵以及有關產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用之方式及監管環境性質類似。倘個別並非重大之經營分類符合該等標準大部份特徵，則可合併呈報。

ab) 政府補助

當可合理確定本集團將會收到政府補助並會履行該補助之附帶條件時，便會在財務狀況表初次確認政府補助。用於彌補本集團已產生開支之補助，會在開支產生之期間有系統地在損益內確認為收入。用於彌補本集團資產成本之補助自資產賬面值扣除，其後於則按該資產之預計可用年限透過減除折舊開支在損益內實際確認。

ac) 終止經營業務

終止經營業務為本集團業務、經營及現金流（可與本集團其他業務清楚區分及代表一單獨主要業務或經營地區；或為單一規劃以出售之獨立主要業務或經營地區業務；或為一間於收購時以轉售為唯一目的之附屬公司）之組成部份。

業務於出售時或當業務符合分類為持作出售之標準時（以較早者為準）分類為終止經營業務。當放棄一業務時，亦分類為終止經營業務。

當業務分類為終止經營業務時，單一金額會在收益表內列示，此金額包括：

- 終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 除稅後收益或虧損乃按構成此終止經營業務之資產或出售組別的公平值減出售成本之估量或出售時確認。

3. 營業額、其他收入及其他收入淨額

本集團之主要業務為便利店之零售業務、銷售食品及提供短期融資服務。

營業額指年內在便利店出售商品及銷售食品之發票淨值（經扣除有關稅項及退貨撥備及貿易折扣後）及於短期融資業務中因提供短期融資服務而產生之融資服務收入及利息收入。

本集團年內之營業額、其他收入及其他收入淨額來自下列持續經營業務：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額		
便利店業務	201,515	164,967
銷售食品	–	671
提供短期融資服務利息收入	2,570	167
短期融資服務收入	12,937	2,796
	<u>217,022</u>	<u>168,601</u>
其他收入		
銀行利息收入，即並非按公平值於損益列賬之 財務資產之利息收入總額	451	383
經營租約應收租金減零港元之直接開支（二零零九年：零）	6,284	6,114
上市投資股息收入	560	442
來自供應商之宣傳及上架收入	25,303	20,106
	<u>32,598</u>	<u>27,045</u>
其他收入淨額		
出售按公平值於損益列賬之財務資產之收益	2,650	3,273
出售可供出售財務資產之收益	9,864	1,567
匯兌收益淨額	5,236	–
賠償（附註）	22,870	–
應收其他貸款減值虧損撥回	–	16,653
政府補貼收入	976	2,151
分租商舖之租金收入總額	3,659	4,163
其他	4,535	2,450
出售物業、機器及設備之收益	168	–
	<u>49,958</u>	<u>30,257</u>

附註：於二零零九年八月十一日，本集團之附屬公司華聯集團吉買盛購物中心有限公司與上海信盟投資有限公司（「賣方」）及ARC Capital Holdings Limited（「擔保人」）之間簽訂意向書（「意向書」），據此，本集團就建議收購事項獲授予優先購買權作為向賣方支付保證金人民幣500,000,000元之報酬。倘未能完成正式收購，則保證金須於優先購買期間屆滿後連同年息15厘（六個月期間之最低回報為每年8厘）計算之補償費償還予本集團。於二零一零年一

月二十八日，意向書訂約方訂立註銷協議，據此，意向書已告終止，並自註銷協議日期起生效，而概無訂約方須承擔意向書項下之任何其他責任或義務。賣方已於二零一零年六月三十日前根據意向書所載條款向本集團支付人民幣20,000,000元（相等於約22,870,000港元）之補償費。

4. 分類資料

經營分類按提供有關本集團組成部份資料之內部報告區分。該等資料乃提呈予董事會（主要經營決策者），並由其進行審閱，以分配資源及評估表現。

本集團已按以下分類呈列分類資料。該等分類乃分開進行管理。

1. 便利店
2. 所有其他

a) 分類收益、業績、資產及負債

為評估分類表現及於分類之間分配資源，本集團主要經營決策者根據下列基準監察各個可報告分類之業績、資產及負債：

分類溢利指在不獲分配中央行政成本的情況下，各分類賺取之溢利。此乃向主要經營決策者報告以分配資源及評估表現之方法。稅項開支／（抵免）並未分配予可報告分類。

收益及開支乃經參考該等分類所得之銷售及該等分類產生之開支或該等分類應佔資產之折舊或攤銷產生之其他開支後分配予可報告分類。總部及公司開支不會分配予各分類。

分類資產主要包括各分類直接應佔之所有有形資產、無形資產及流動資產。

兩個可呈報經營分類列示如下：

- i) 便利店分類從事透過本集團便利店分銷生鮮產品、乾貨、飲料、加工食品及日常用品；
- ii) 所有其他主要包括短期融資業務、買賣金融證券及物業投資。

超市連鎖業務於本年度已終止營運。下文所呈報之分類資料並未計入此已終止營運業務之任何金額，更多詳情詳述於附註8。

本集團來自按可報告分類劃分之持續經營業務之收益及業績分析如下：

	便利店		所有其他		總計	
	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	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自外部客戶之收益	201,515	164,967	12,937	3,467	214,452	168,434
利息收入	—	—	2,570	167	2,570	167
可報告分類收益	<u>201,515</u>	<u>164,967</u>	<u>15,507</u>	<u>3,634</u>	<u>217,022</u>	<u>168,601</u>
可報告分類除稅前溢利	<u>936</u>	<u>2,727</u>	<u>29,196</u>	<u>15,364</u>	<u>30,132</u>	<u>18,091</u>
利息收入	319	315	132	68	451	383
利息開支	—	—	(1,550)	(1,462)	(1,550)	(1,462)
折舊及攤銷	—	—	(731)	(531)	(731)	(531)
所得稅	(292)	(726)	(4,273)	(3,019)	(4,565)	(3,745)
可報告分類資產	126,900	86,602	755,091	199,992	881,991	286,594
添置非流動分類資產	—	—	2,041	412	2,041	412
可報告分類負債	<u>(59,998)</u>	<u>(29,944)</u>	<u>(50,979)</u>	<u>(28,048)</u>	<u>(110,977)</u>	<u>(57,992)</u>

b) 可報告分類收益、損益、資產及負債之對賬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益		
可報告分類收益	<u>217,022</u>	<u>168,601</u>
綜合收益	<u><u>217,022</u></u>	<u><u>168,601</u></u>
溢利		
本集團外部客戶產生之可報告分類溢利	30,132	18,091
未分配其他收益	22,870	16,653
未分配總部及公司開支	<u>(21,445)</u>	<u>(11,103)</u>
除稅前綜合溢利	<u><u>31,557</u></u>	<u><u>23,641</u></u>
資產		
可報告分類資產	881,991	286,594
未分配總部及公司資產	<u>3,749</u>	<u>1,252</u>
綜合資產總值	<u><u>885,740</u></u>	<u><u>287,846</u></u>
負債		
可報告分類負債	(110,977)	(57,992)
未分配總部及公司負債	<u>(621)</u>	<u>(153)</u>
綜合負債總額	<u><u>(111,598)</u></u>	<u><u>(58,145)</u></u>

c) 地區資料

客戶之地理位置乃根據貨品交付地劃分。實質上本集團之全部收益均來自外部客戶，非流動資產及資本開支乃位於中華人民共和國（「中國」），並無呈列來自外部客戶收益及按區域劃分非流動資產分析。

d) 有關主要客戶資料

本集團擁有廣大客戶基礎，截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年並無貢獻超過本集團收益10%之個別客戶。

5. 持續經營業務之除稅前溢利

本集團持續經營業務之除稅前溢利已扣除／(計入) 下列各項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務		
折舊	731	531
無形資產攤銷	18	18
經營租約租金－土地及樓宇	28,248	21,556
核數師酬金	950	950
存貨成本	156,126	130,373
僱員成本(包括董事酬金)：		
薪金、津貼及其他福利	39,392	25,320
退休金計劃供款	5,970	4,625
按股權結算以股份支付之款項支出	7,788	—
	<u>53,150</u>	<u>29,945</u>

6. 融資成本

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務		
須於五年內償還之銀行貸款、銀行透支及其他貸款之 利息開支，即並非按公平值以損益列賬之財務負債之 利息開支總額	<u>1,550</u>	<u>1,462</u>

7. 董事及五位最高薪人士之酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

i) 各董事之酬金詳情如下：

	截至二零一零年十二月三十一日止年度				總計 千港元
	薪金、津貼及 袍金		股本報酬 支出	退休 計劃供款	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
執行董事					
張小林(主席)	-	3,512	216	12	3,740
陳旭明(副主席)	-	839	432	12	1,283
盧雲	-	303	216	12	531
非執行董事					
劉暉	40	-	-	-	40
獨立非執行董事					
王健生	40	-	-	-	40
陳進強	40	-	-	-	40
曾國偉	80	-	-	-	80
	<u>200</u>	<u>4,654</u>	<u>864</u>	<u>36</u>	<u>5,754</u>

	截至二零零九年十二月三十一日止年度				總計 千港元
	薪金、津貼及 袍金		股本報酬 支出	退休 計劃供款	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
執行董事					
張小林(主席)	-	3,060	-	12	3,072
陳旭明(副主席)	-	839	-	12	851
盧雲	-	303	-	12	315
非執行董事					
劉暉	40	-	-	-	40
獨立非執行董事					
王健生	40	-	-	-	40
陳進強	40	-	-	-	40
曾國偉	80	-	-	-	80
	<u>200</u>	<u>4,202</u>	<u>-</u>	<u>36</u>	<u>4,438</u>

於二零一零年十二月三十一日，董事根據本公司之購股權計劃持有購股權。有關購股權之詳情在董事會報告「購股權計劃」一段及附註33披露。

年內並無董事放棄任何酬金。截至二零一零年十二月三十一日止年度並無已付或應付予任何董事之獎勵報酬或離職賠償（二零零九年：無）。

ii) 最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士包括三位（二零零九年：三位）本公司董事，彼等之酬金披露於上文附註7(i)內。其餘兩位（二零零九年：兩位）最高薪酬人士之酬金載列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及其他福利	1,069	1,093
退休計劃供款	24	24
股本報酬支出	432	—
	<u>1,525</u>	<u>1,117</u>

年內，五位最高薪人士（包括董事及其他僱員）概無獲支付任何酬金作為獎勵加入或加入本集團後之報酬或離職賠償。

兩位最高薪人士（董事除外）之酬金載列如下：

	二零一零年	二零零九年
人數		
零港元至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
	<u>2</u>	<u>2</u>

8. 所得稅（有關持續經營業務）

a) 於綜合全面收益表之所得稅指：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	2,232	1,762
過往年度中國企業所得稅撥備不足	316	—
遞延稅項		
本年度	<u>2,017</u>	<u>1,983</u>
稅項支出	<u>4,565</u>	<u>3,745</u>

稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自持續經營業務之除稅前溢利	31,557	23,641
除稅前溢利之名義稅項，按照有關司法權區對溢利 適用稅率計算得出	8,042	5,409
毋須課稅之收入	(8,023)	(5,404)
不可扣稅之支出	1,908	2,394
未確認暫時性差異之影響	(79)	(15)
動用之前未確認之稅項虧損	(787)	(529)
未確認之遞延稅項資產	3,188	1,890
過往年度撥備不足	316	-
稅項支出	4,565	3,745

由於本集團於本年度在香港並無利得稅應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國附屬公司須按25%（二零零九年：25%）之稅率繳納中國企業所得稅。

b) 於綜合財務狀況表之稅項指：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	(982)	(258)
本年度撥備		
— 中國稅項	(2,232)	(1,762)
過往年度撥備不足	(316)	-
已付中國企業稅項	2,020	1,038
於十二月三十一日	(1,510)	(982)
就報告用途所作分析如下：		
可收回稅項	-	567
應付稅項	(1,510)	(1,549)
	(1,510)	(982)

9. 終止經營業務

於二零一零年三月二十四日，本公司之間接全資附屬公司K.P.B. Marketing Limited (「K.P.B.」) 與百聯(香港)有限公司訂立一份銷售協議以出售於K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited (於英屬處女群島註冊成立之有限公司) 之全部已發行股本，該公司直接及間接持有主要從事超市業務之華聯吉買盛之60%股權，代價約為504,000,000港元。出售超市業務符合本集團將其經營活動專注於便利店連鎖業務及提供短期融資服務業務之長期政策。出售事項已於二零一零年八月十九日完成，於該日期超市業務之控制權交予收購方。有關出售資產及負債之詳情，以及出售損益之計算方法乃於下文披露：

終止經營業務年內溢利分析

計入綜合全面收益表及綜合現金流量表之終止經營業務(即超市業務)之業績載於下文。終止經營業務之溢利及現金流量之比較數字已重列以計入本年度分類為終止經營之業務內。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
終止經營業務年內溢利		
營業額	1,214,880	1,904,483
銷售成本	(1,095,840)	(1,693,382)
其他收益	143,206	216,622
開支	(246,734)	(403,358)
除稅前溢利	15,512	24,365
所得稅開支	(2,278)	(1,647)
	13,234	22,718
出售經營業務虧損	(8,080)	—
本公司擁有人應佔終止經營業務年內溢利	<u>5,154</u>	<u>22,718</u>
終止經營業務年內溢利包括以下各項：		
折舊及攤銷	24,546	31,648
終止經營業務現金流量		
經營活動現金流入淨額	115,979	4,165
投資活動現金(流出)／流入淨額	(23,704)	93,281
融資活動現金流出淨額	(92,801)	(8,870)
現金(流出)／流入淨額	<u>(526)</u>	<u>88,576</u>

10. 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔綜合溢利包括已於本公司之財務報表處理之溢利2,542,000港元(二零零九年：虧損11,103,000港元)。

11. 股息

董事並不建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之股息(二零零九年：無)。

12. 每股盈利

來自持續經營業務及終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利		
就每股基本盈利而言之盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利)	25,355	26,303
	<u>25,355</u>	<u>26,303</u>
	二零一零年	二零零九年
股份數目		
用於每股基本盈利之普通股加權平均數	1,725,935,213	1,725,902,336
根據本公司購股權計劃視作發行股份之影響	12,326,592	10,550,372
	<u>1,738,261,805</u>	<u>1,736,452,708</u>
用於每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,738,261,805</u>	<u>1,736,452,708</u>

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

盈利數字計算如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司擁有人應佔年度溢利	25,355	26,303
來自終止經營業務之年度虧損／(溢利)之調整	1,456	(11,629)
	<u>26,811</u>	<u>14,674</u>
就計算本公司擁有人應佔來自持續經營業務之 每股基本盈利而言之盈利	<u>26,811</u>	<u>14,674</u>

所用分母與上文所詳述之每股基本及攤薄盈利兩者之分母相同。

來自終止經營業務

本公司擁有人應佔終止經營業務之每股基本虧損／盈利為每股虧損0.084港仙(二零零九年：每股盈利0.674港仙)及擁有人應佔終止經營業務之每股攤薄虧損／盈利為每股虧損0.084港仙(二零零九年：每股盈利0.670港仙)，乃根據來自本公司終止經營業務之年度虧損／溢利之虧損1,460,000港元(二零零九年：溢利11,630,000港元)及上文所詳述之每股基本及攤薄盈利兩者之分母計算。

13. 物業、機器及設備

本集團

	按成本值列賬之 持作自用租賃 土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	傢俬及設備 千港元	總額 千港元
成本					
於二零零九年一月一日，如過往呈列	827	79,543	4,294	69,994	154,658
採用香港會計準則第17號(修訂本)之影響	1,298	-	-	-	1,298
於二零零九年一月一日，經重列	2,125	79,543	4,294	69,994	155,956
添置	-	25,117	-	8,670	33,787
出售	-	(3,300)	(415)	(12,848)	(16,563)
匯兌調整	-	619	14	648	1,281
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日，經重列	2,125	101,979	3,893	66,464	174,461
添置	-	10,645	587	14,780	26,012
出售	-	(29,051)	(746)	(18,039)	(47,836)
出售附屬公司時終止確認	-	(81,792)	(1,155)	(62,051)	(144,998)
匯兌調整	-	5	-	11	16
於二零一零年十二月三十一日	<u>2,125</u>	<u>1,786</u>	<u>2,579</u>	<u>1,165</u>	<u>7,655</u>
累計折舊					
於二零零九年一月一日，如過往呈列	512	44,102	2,113	42,728	89,455
採用香港會計準則第17號(修訂本)之影響	393	-	-	-	393
於二零零九年一月一日，經重列	905	44,102	2,113	42,728	89,848
採用香港會計準則第17號(修訂本)之影響	24	-	-	-	24
年度支出	10	14,463	745	10,003	25,221
出售時撥回	-	(1,980)	(351)	(10,444)	(12,775)
匯兌調整	-	498	11	566	1,075
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日，經重列	939	57,083	2,518	42,853	103,393
年度支出	33	10,424	698	9,733	20,888
出售時撥回	-	(28,829)	(754)	(16,700)	(46,283)
出售附屬公司時對銷	-	(38,070)	(676)	(35,222)	(73,968)
匯兌調整	-	3	-	(2)	1
於二零一零年十二月三十一日	<u>972</u>	<u>611</u>	<u>1,786</u>	<u>662</u>	<u>4,031</u>
賬面值					
於二零一零年十二月三十一日	<u>1,153</u>	<u>1,175</u>	<u>793</u>	<u>503</u>	<u>3,624</u>
於二零零九年十二月三十一日(經重列)	<u>1,186</u>	<u>44,896</u>	<u>1,375</u>	<u>23,611</u>	<u>71,068</u>
於二零零九年一月一日(經重列)	<u>1,220</u>	<u>35,441</u>	<u>2,181</u>	<u>27,266</u>	<u>66,108</u>

本集團位於香港之租賃土地及樓宇乃按中期租約持有。

本公司

	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	傢俬及設備 千港元	總額 千港元
成本				
於二零零九年一月一日	378	1,992	470	2,840
添置	—	—	25	25
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	378	1,992	495	2,865
添置	—	—	72	72
於二零一零年十二月三十一日	378	1,992	567	2,937
累計折舊				
於二零零九年一月一日	378	1,258	278	1,914
年度支出	—	245	73	318
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	378	1,503	351	2,232
年度支出	—	244	70	314
於二零一零年十二月三十一日	378	1,747	421	2,546
賬面值				
於二零一零年十二月三十一日	—	245	146	391
於二零零九年十二月三十一日	—	489	144	633

14. 租賃土地款

本集團於租賃土地款之權益指預付經營租約付款，其賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日之賬面值，如過往呈報 採用香港會計準則第17號(修訂本)之影響	881 (881)	905 (905)
於一月一日之賬面值，經重列	—	—
於十二月三十一日之賬面值，經重列	—	—

15. 投資物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按估值：		
於一月一日	65,893	57,954
公平值增加	8,066	7,939
	<u>73,959</u>	<u>65,893</u>
於十二月三十一日	<u>73,959</u>	<u>65,893</u>

本集團之投資物業乃位於北京市海淀區西三環北路88號，乃按長期租約持有作租賃用途。該物業乃以二零一零年十二月三十一日之公平值列賬。投資物業乃於二零一零年十二月三十一日由北京六合正旭資產評估有限公司（獨立合資格估值師）進行估值。北京六合正旭資產評估有限公司之員工當中有原中華人民共和國建設部之人員，彼等擁有近似位置及類別物業之近期估值經驗。符合房地產估價規範之估值乃根據資本化現有租約所得租金收入淨額及就該等物業潛在可回收收益撥備及按直接比較法，假設經參考於相關市場可得之可資比較交易，各該等物業可以現況交吉出售釐定。

本集團之投資物業已抵押予一間中國之銀行，以作為本集團一間附屬公司於二零零九年二月獲授銀行信貸之擔保（附註39）。

16. 無形資產－商標

	本集團		
	華聯吉買盛 (附註a) 千港元	好鄰居 (附註b) 千港元	合計 千港元
成本			
於二零零九年一月一日	173,348	448	173,796
出售附屬公司	<u>(173,348)</u>	<u>-</u>	<u>(173,348)</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>-</u>	<u>448</u>	<u>448</u>
累計攤銷			
於二零零九年一月一日	6,356	9	6,365
年內攤銷	<u>6,934</u>	<u>18</u>	<u>6,952</u>
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	13,290	27	13,317
年內攤銷	4,389	18	4,407
於出售附屬公司時撥回	<u>(17,679)</u>	<u>-</u>	<u>(17,679)</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>45</u>	<u>45</u>
賬面值			
於二零一零年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>403</u>	<u>403</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>160,058</u>	<u>421</u>	<u>160,479</u>

年內攤銷開支列入綜合全面收益表之「行政開支」。

附註：

- a) 華聯吉買盛為連鎖超級市場業務之商標。超市連鎖店業務於本年度已終止，更多詳情載於附註9。
- b) 好鄰居為連鎖便利店業務之商標。

17. 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	33,519	33,519

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司詳情：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	註冊股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
K.P.B. Group Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股12美元	100%	-	投資控股
祥明有限公司	香港	普通股2港元	-	100%	持有高爾夫球會會籍
卓禧有限公司	香港	普通股2港元	-	100%	持有高爾夫球會會籍
K.P.A. Company Limited	香港	普通股2港元 遞延股2港元	-	100%	投資物業
K.P.B. Asset Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股6美元	-	100%	投資控股
K.P.B. Marketing Limited (「KPB Marketing」)	英屬處女群島/ 香港	普通股2美元	-	100%	投資控股
K.P.B. - T.C. Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股1美元	-	100%	投資控股
K.P.B. Trading Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股4美元	-	100%	投資控股
港佳商業拓展有限公司	香港	普通股2港元 遞延股10,000港元	-	100%	買賣財務證券

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	註冊股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
港佳實業投資有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元	-	100%	投資控股及投資物業
港佳國際貿易有限公司	香港	普通股2港元 遞延股2港元	-	100%	持有會藉及買賣金融證券
K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited (「KPIRM」)	英屬處女群島/ 香港	普通股 18,087,700美元	-	於二零一零年 八月十九日 出售 (二零零九年： 100%)	投資控股
K.P.I. Convenience Retail Company Limited (「KPICR」)	英屬處女群島/ 香港	普通股 50,000美元	-	72%	投資控股
佳樂國際有限公司	英屬處女群島/ 香港	普通股10美元	-	於二零一零年 八月十九日 出售 (二零零九年： 100%)	投資控股
K.P.I. Property Investment Co. Ltd.	香港	普通股1港元	-	100%	物業投資
華聯集團吉買盛購物中心 有限公司 (附註1)	中國	註冊資本人民幣 80,000,000元	-	於二零一零年 八月十九日 出售 (二零零九年： 100%)	超級市場連鎖店
海口港佳貿易有限公司 (海口港佳) (附註2)	中國	註冊資本 12,366,664美元	-	100%	投資控股及物業投資
上海港佳倍盛經貿 有限公司* (附註3)	中國	註冊資本人民幣 2,000,000元	-	100%	一般貿易
北京中嘉利通商貿 有限公司 (附註4)	中國	註冊資本人民幣 30,000,000元	-	100%	一般貿易

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	註冊股本面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北京中港佳鄰商業 有限公司 (附註5)	中國	註冊資本 1,000,000美元	-	72%	連鎖便利店
北京萬方利通典當行 有限公司 (附註6)	中國	註冊資本人民幣 15,000,000元	-	100%	提供短期融資服務

該公司並非由陳葉馮會計師事務所有限公司審核

附註：

- 1) 華聯集團吉買盛購物中心有限公司(「華聯吉買盛」)為於中國成立之合資企業，營運期為20年至二零一六年三月。營業執照之有效期將獲續期。華聯吉買盛於本年度出售，詳情載於附註9。
- 2) 海口港佳為於中國成立之外商獨資企業，營運期為20年至二零一五年八月。營業執照之有效期將獲續期。
- 3) 上海港佳倍盛經貿有限公司為於中國成立之中外合資企業，營運期為10年至二零一二年三月。營業執照之有效期將獲續期。
- 4) 北京中嘉利通商貿有限公司為由海口港佳全資擁有的企業，營運期為15年至二零二三年三月。
- 5) 北京中港佳鄰商業有限公司為於中國成立之外商獨資企業，營運期為20年至二零二八年三月。
- 6) 北京萬方利通典當行有限公司為於中國成立之有限責任公司。

18. 商譽

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
賬面值		
於一月一日	377,972	377,972
出售 (附註36)	(377,972)	-
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u> </u>	<u>377,972</u>

商譽乃分配至本集團根據可報告分類確定的現金產生單位（「現金產生單位」）：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營超級市場連鎖店	-	377,972

含有商譽之現金產生單位之減值測試

二零零九年，現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值而釐定，計算使用價值乃使用根據經管理層批准之五年財務預算編製之現金流預測。超過五年之現金流乃使用下文所述之估計利率推算。增長率不超過現金產生單位經營業務之平均長期增長率。折現率9%乃用於計算使用價值。超市連鎖店業務於本年度終止，詳情載於附註9。

用於計算使用價值之主要假設：

	本集團 二零零九年 %
毛利率	9.98
增長率	8
折現率	9

二零零九年，管理層根據過往表現及其對市場發展之預期釐定預算經營溢利率。所用折現率為可反映與有關現金產生單位相關之特定風險之除稅前折現率。

根據所進行之減值測試，現金產生單位之可收回金額高於根據使用價值計算之賬面值。因此，二零零九年度毋須確認減值虧損。

19. 可供出售投資

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市證券，按公平值－香港	44,961	34,831
非上市投資：		
－ 高爾夫球會會籍，按成本	2,761	2,761
－ 長期股本權益，按成本（附註）	773	773
總額	48,495	38,365

附註：於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本集團之長期股本權益並非以公平值而是以成本記賬，原因為其於活躍市場並無公開市價及公平值無法可靠計量。由於並無客觀證據顯示長期股本權益有減值跡象，故本集團並無確認減值。

20. 應收賬項

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬項	1,143	43,755

所有應收賬項預期將於一年內收回。應收賬項之賬面值與其公平值相若。

應收賬項於開出發票日期後30日內到期。

a) 賬齡分析

於報告期末，應收賬項之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未償還之賬項之賬齡		
1個月內到期或按要求償還	1,143	43,348
1個月後但3個月內到期	—	407
	<u>1,143</u>	<u>43,755</u>

b) 未減值之應收賬項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
既未過期或未減值	<u>1,143</u>	<u>43,348</u>

既未過期或未減值之應收賬項乃涉及信譽超著之知名客戶，彼等近期並無拖欠歷史。

本集團就上述結餘未持有任何抵押品或其他信用增級。

21. 應收短期貸款

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
墊付貸款	328,359	139,174
於年內償還	(142,150)	(87,483)
匯兌調整	—	674
結轉之餘額	<u>186,209</u>	<u>52,365</u>

本集團提供以房地產、商品等個人有形財產作抵押之貸款，一般稱為短期貸款。典型短期貸款一般還款限期為30天至360天。

a) 賬齡分析

於報告期末應收短期貸款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未償還餘額之賬齡		
1個月內到期或按要求償還	<u>186,209</u>	<u>52,365</u>

b) 應收短期貸款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
既未過期或未減值	<u>186,209</u>	<u>52,365</u>

既未過期或未減值之應收短期貸款乃涉及信譽超著之知名借款人，彼等近期並無拖欠歷史。

- c) 本集團於中國之所有應收短期貸款均以人民幣列值。於中國之應收短期貸款以1%至3.2%之每月實際利率計息另加服務費。

22. 按公平值以損益列賬之財務資產

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市證券－香港及金融衍生工具	35,558	2,356
上市證券－中國	<u>—</u>	<u>267</u>
	<u>35,558</u>	<u>2,623</u>

23. 存貨

- a) 綜合財務狀況表之存貨包括：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作銷售商品	<u>35,581</u>	<u>222,949</u>

於二零一零年十二月三十一日，概無存貨按可變現淨值列賬（二零零九年：無）。

b) 存貨被確認為開支之分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務之已售存貨賬面值	156,126	130,373
終止經營業務之已售存貨賬面值	1,095,840	1,693,382
	<u>1,251,966</u>	<u>1,823,755</u>

24. 其他應收賬項、訂金及預付款項

	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
其他應收貸款	19,855	28,786	-	-
減：呆賬撥備	(6,365)	(6,365)	-	-
其他應收貸款，淨額	13,490	22,421	-	-
來自上架收入之應收賬項	-	130,082	-	-
其他	48,243	61,428	1,455	1,013
	<u>61,733</u>	<u>213,931</u>	<u>1,455</u>	<u>1,013</u>
已付貿易賬項及訂金	82,653	142,209	-	-
預付款項	14,116	24,496	252	294
水電及雜項訂金	582	743	579	741
增值稅及其他應收稅項	1,730	20,537	-	-
	<u>160,814</u>	<u>401,916</u>	<u>2,286</u>	<u>2,048</u>
減：長期預付租金及租金訂金 (附註1)	-	(7,516)	-	-
	<u>160,814</u>	<u>394,400</u>	<u>2,286</u>	<u>2,048</u>

附註1：就二零零九年而言，此金額指華聯吉買盛一間超級市場預付之租金。已簽訂之租賃協議涵蓋之期間截至二零一八年二月，而預付租金將按年攤銷。本集團將攤銷預付租金直至租賃協議屆滿為止。華聯吉買盛於二零一零年八月十九日被出售。所出售資產及負債詳情於附註36披露。

其他應收貸款之減值虧損使用備抵賬入賬，除非本集團認為收回可能性極低，在此情況下，減值虧損直接撇銷其他應收貸款（見附註2(i)）。

年內應收貸款撥備之變動情況如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	6,365	23,018
減值撥回 (附註3)	—	(16,653)
於十二月三十一日	<u>6,365</u>	<u>6,365</u>

於二零一零年十二月三十一日，本集團之其他應收貸款6,365,000港元（二零零九年：6,365,000港元）已個別釐定為已減值，並全數作出撥備。該等個別已減值應收賬款已逾期超過一年。

於二零零九年十二月三十一日，本集團已收回為數16,653,000港元的往年已減值其他應收貸款。

本集團就上述結餘未持有任何抵押品或其他信用增級。

25. 應收／(應付) 附屬公司款項

應收／(應付) 附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

26. 已抵押存款

	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
已抵押現金存款	<u>—</u>	<u>174</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零九年，該筆款項為就本集團收購按公平值以損益列賬之財務資產及可供出售投資而分別抵押予若干金融機構之現金存款。

27. 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
銀行／金融機構及手頭現金	<u>339,954</u>	<u>649,862</u>	<u>142,676</u>	<u>1,476</u>
計入綜合現金流量表之現金及 現金等值項目	339,954	649,862	142,676	1,476
財務資產之已抵押現金結餘	<u>—</u>	<u>(174)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
計入綜合財務狀況表之現金及 現金等值項目	<u>339,954</u>	<u>649,688</u>	<u>142,676</u>	<u>1,476</u>

銀行存款乃按市場年利率0.32%（二零零九年：0.36%）計息。董事認為，報告期末現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

28. 應付賬項

本集團之應付賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未償還餘額之賬齡		
1個月內到期或按要求償還	20,328	211,118
1個月後但3個月內到期	34,037	339,667
	<u>54,365</u>	<u>550,785</u>

應付賬項為免息而一般於90日內結清有關賬款。由於到期日較短且以攤銷成本計量，故應付賬項之賬面值與其公平值相若。

29. 其他應付賬項、已收按金及應計費用

	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
應計薪金、工資及福利	2,319	16,292	–	–
應計費用	5,145	11,035	571	138
其他	326	38,600	–	–
	<u>7,790</u>	<u>65,927</u>	<u>571</u>	<u>138</u>
按攤銷成本計量之財務負債	7,790	65,927	571	138
已收租金及其他按金	1,265	28,329	–	–
代金券及會員卡按金	–	381,754	–	–
應付增值稅及其他稅項	385	3,032	–	–
	<u>9,440</u>	<u>479,042</u>	<u>571</u>	<u>138</u>

預期所有其他應付賬項、已收按金及應計費用可於一年內清償或確認為收入或須於要求時償還。

30. 銀行借款

於報告期末，本集團的所有銀行貸款均在中國取得並以人民幣計值，有關貸款列示如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一年內或按要求償還		
銀行貸款－有抵押	4,650	4,650
銀行貸款－無抵押	21,153	147,443
	<u>25,803</u>	<u>152,093</u>
於一年後但於兩年內		
銀行貸款－有抵押	4,650	4,650
於兩年後但於五年內		
銀行貸款－有抵押	11,627	13,951
於五年後		
銀行貸款－有抵押	—	2,495
	<u>16,277</u>	<u>21,096</u>
	<u>42,080</u>	<u>173,189</u>

所有非即期計息銀行借款均以攤銷成本列賬。概無任何非即期計息銀行借款將於一年內支付。

董事認為，於報告期末之賬面值金額與其公平值相若。

本集團借款的實際利率範圍如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
實際利率：		
銀行貸款－有抵押	6.53%	6.53%
銀行貸款－無抵押	9%	4.62%－5.58%
	<u>每年</u>	<u>每年</u>

有抵押銀行借款乃以賬面值約73,959,000港元（二零零九年：65,893,000港元）之本集團投資物業作為抵押。

31. 遞延稅項

- a) 年內於綜合財務狀況報表確認之遞延稅項(資產)/負債部份及變動如下：

	本集團		
	攤銷無形 商標資產 千港元	重估 投資物業 千港元	總計 千港元
產生之遞延稅項：			
於二零零九年一月一日	41,748	203	41,951
(計入損益表)/自損益表扣除	(1,734)	1,983	249
收購附屬公司時產生之遞延稅項負債	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	40,014	2,186	42,200
(計入損益表)/自損益表扣除	(1,097)	2,017	920
減：出售附屬公司(附註36)	(38,917)	—	(38,917)
於二零一零年十二月三十一日	—	4,203	4,203

b) 預扣稅

根據自二零零九年一月一日起生效之新中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自中國的股息徵收10%預扣稅，自二零零九年一月一日起生效。倘中國與外資企業投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠安排則可按較低預扣稅率繳稅。於二零零九年二月二十二日，中國稅務機關頒佈財稅(2009)1號，規定自二零零七年十二月三十一日的保留溢利宣派及匯出中國境外之股息根據相關中國稅務法律法規的釐定可獲豁免預扣稅。由於本公司控制本集團中國附屬公司的股息政策，加上已釐定不大可能於可見之未來就該等附屬公司於二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日年度賺取的若干溢利進行分派，故並無確認人民幣9,154,000元之遞延稅項負債。

- c) 有關結轉未運用稅項虧損之遞延稅項資產僅會於未來有應課稅溢利將用於抵銷未運用稅項虧損之情況下，方被確認。

由於未來溢利來源之不確定性，本集團並未就18,422,000港元(二零零九年：20,844,000港元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損(主要來自於香港公司)可無限期結轉。

32. 股本

	二零一零年		二零零九年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>4,000,000,000</u>	<u>400,000</u>	<u>4,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足股款：				
年初	1,725,902,336	172,590	1,725,902,336	172,590
根據購股權計劃已發行之股份 (附註a)	<u>20,100,000</u>	<u>2,010</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年終	<u>1,746,002,336</u>	<u>174,600</u>	<u>1,725,902,336</u>	<u>172,590</u>

- a) 於二零一零年九月二十九日及二零一零年十二月二十日，認購本公司20,100,000股普通股之購股權已獲行使，代價為2,760,000港元，其中2,010,000港元計入股本及餘額750,000港元計入股份溢價賬。2,400,000港元已從股份酬金儲備轉撥至股份溢價賬。

33. 購股權

以權益方式結算之購股權計劃

根據二零零三年三月十九日通過之一項普通決議案，本公司採納一項購股權計劃（「舊購股權計劃」），據此授權本公司董事向本公司或其任何附屬公司全職僱員（包括執行董事）授出購股權認購本公司股份。

於二零零四年六月七日，舊購股權計劃終止，本公司採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）。採納新購股權計劃之目的是為了讓本公司能夠授出購股權予合資格參與人士，以鼓勵或獎勵其已作出貢獻或將會對本集團作出貢獻之僱員或任何人士。新購股權計劃須於二零零四年六月七日開始至其十週年之日營業時間結束之期間內持續有效，於該期間後不會再授出認股權，但就新購股權計劃屆滿或終止前授出而尚未行使之任何認股權而言，新購股權計劃之條文仍具有十足效力及作用。

根據新購股權計劃，本公司董事可根據新購股權計劃之條款向已對本集團作出貢獻的本公司或其附屬公司任何僱員或任何人士（包括本公司董事）授出購股權，以認購本公司股份。

根據新購股權計劃，連同任何其他計劃授出之購股權所涉及之最高股份數目不得超過於批准新購股權計劃日期已發行股本之10%（「購股權計劃限額」），該限額相等於67,725,155股股份。購股權計劃限額已於二零零五年四月二十八日更新為101,587,733股股份，本公司可於股東大會尋求股東批准更新購股權計劃限額。然而，根據已更新限額按本公司或其附屬公司之所有計劃而授出之所有購股權於行使時可予發行之股份總數不得超過於批准購股權計劃限額日期已發行股本之10%。就計算購股權計劃限額而言，先前根據新購股權計劃授出之購股權（不包括根據新購股權計劃或任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效及已行使之購股權）將不包括在內。

因行使根據新購股權計劃及本公司任何其他計劃之所有已授出但尚未行使及將予行使之購股權而可予發行之股份總數不可超過不時已發行股本總額之10%，惟於股東大會上取得其股東獨立批准以授出進一步購股權者則除外，此外，於任何情況下均不可超過30%。

每位合資格參與者在任何十二個月期間內已獲授及將予獲授之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）予以行使時所發行及須予發行之股份總數，不得超過已發行股份總數之1%。

行使價由本公司董事釐定，惟該價格不得少於以下之最高者：(i)本公司股份在授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

於二零零四年五月十七日及二零零四年七月七日，根據舊購股權計劃分別授予執行董事及持續合約僱員而尚未行使之38,000,000份及1,000,000份購股權已失效。

於二零零五年一月十日、二零零五年二月二日及二零零五年九月一日，本公司根據新購股權計劃向其董事及僱員合共授出99,500,000份購股權。所授出之購股權須自授出日期起計21日內接納，每位承授人於接納時須支付1港元。購股權可於授出日期起至授出日期起計滿9.5週年期間隨時行使。

於二零零七年十月四日，本公司根據新購股權計劃向其董事及僱員授出68,500,000份購股權。所授出之購股權須自授出日期起計21日內接納，每位承授人於接納時須支付1港元。購股權可於授出日期後十二個月後起至授出日期起計滿十週年期間隨時行使。

於二零一零年十月二十二日，本公司根據本公司於二零零四年六月七日採納之購股權計劃向合資格承授人授出36,000,000份購股權，須待承授人接納後方可作實。購股權將賦予承授人權利以認購本公司股本中合共36,000,000股每股面值0.1港元之普通股。

下表披露根據新購股權計劃授出之本公司購股權變動及購股權持有狀況之變動：

承授人類別	每股行使價 港元	授出日期	可行使期間	購股權 合約年期
董事	0.479	二零零七年 十月四日	二零零七年十月四日至 二零一七年十月三日	10年
	0.359	二零一零年 十月二十二日	二零一零年十月二十二日至 二零二零年十月二十一日	10年
僱員	0.126	二零零五年 一月十日	二零零五年一月十日至 二零一四年六月六日	9.5年
	0.479	二零零七年 十月四日	二零零七年十月四日至 二零一七年十月三日	10年
	0.359	二零一零年 十月二十二日	二零一零年十月二十二日至 二零二零年十月二十一日	10年

a) 下表披露僱員及董事於年內持有之本公司購股權之變動。

購股權種類	於二零一零年					於二零一零年
	一月一日 尚未行使 千份	於年內 授出 千份	於年內 行使 千份	於年內 沒收 千份	於年內 到期 千份	十二月三十一日 尚未行使 千份
二零零五年	19,100	-	(19,100)	-	-	-
二零零七年	68,500	-	-	(5,500)	-	63,000
二零一零年	-	36,000	(1,000)	-	-	35,000
	<u>87,600</u>	<u>36,000</u>	<u>(20,100)</u>	<u>(5,500)</u>	<u>-</u>	<u>98,000</u>
於年末可行使						<u>98,000</u>
加權平均行使價	<u>0.402港元</u>	<u>0.359港元</u>	<u>0.126港元</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>0.442港元</u>

根據僱員購股權計劃授出之以下購股權已於本年度行使：

購股權種類	行使數目	行使日期	於行使日期 之股價
二零零五年	19,100,000	二零一零年 九月二十九日	0.31港元
二零一零年	1,000,000	二零一零年 十二月二十日	0.40港元
	<u>20,100,000</u>		

b) 購股權公平值及假設

就所獲取之服務換取授出購股權之價值，乃參考已授出購股權之公平值計量。所收取服務費之估計公平值根據二項式格模式計量。購股權之合約年期用作該模式之一項輸入參數。預計之提早行使已計入二項式格模式之內。

授出日期	僱員	董事	僱員	董事	僱員
	二零零五年 一月十日	二零零七年 十月四日	二零零七年 十月四日	二零零七年 十月二十二日	二零零七年 十月二十二日
購股權公平值及假設：					
按計量日之公平值 (港元)	0.042	0.235	0.235	0.216	0.216
股價 (港元)	0.131	0.470	0.470	0.355	0.355
行使價 (港元)	0.126	0.479	0.479	0.359	0.359
預期波幅 (以二項式格模型模式 所採用之加權平均波幅列示)	107.00%	68.60%	68.60%	103.93%	103.93%
購股權期限	9.5年	10年	10年	10年	10年
預期股息	0%	0%	0%	0%	0%
無風險利率 (根據外匯基金債券計算)	3.52%	4.31%	4.31%	0.58%	0.58%
預期沒收率	0%	0%	0%	0%	0%

預期波幅以歷史波幅為基準，並根據因可公開獲得之資料導致未來波幅之任何預期變化予以調整。預期股息以歷史股息為基準。主觀輸入假設之變動可對公平值之估計產生重大影響。

購股權按一項服務條件授出。於計算已獲取之服務於授出日期公平值時，此項條件並無計算入內。授出購股權概無與市場條件有關。

34. 儲備

本集團

	其他全面收入							本公司 擁有人 應佔權益	非控股權益	總計
	股份溢價 千港元	股份酬金 儲備 千港元	匯兌變動 儲備 千港元	公平值儲備 千港元	法定盈餘 儲備 千港元	保留盈利 千港元	本公司 擁有人 應佔權益 千港元			
於二零零九年一月一日	287,362	16,914	11,009	(7,043)	747	212,561	521,550	87,647	609,197	
匯兌調整	-	-	183	-	-	-	183	175	358	
可供出售財務資產公平值調整	-	-	-	16,057	-	-	16,057	-	16,057	
年內溢利	-	-	-	-	-	26,303	26,303	16,311	42,614	
轉撥至儲備	-	-	-	-	357	(207)	150	83	233	
於二零零九年十二月三十一日										
及二零一零年一月一日	287,362	16,914	11,192	9,014	1,104	238,657	564,243	104,216	668,459	
根據購股權計劃發行股份	3,125	(2,369)	-	-	-	-	756	-	756	
出售於KPIRM權益產生之 非控股權益減少	-	-	-	-	-	-	-	(103,626)	(103,626)	
出售於KPIRM權益產生之 匯兌變動儲備減少	-	-	(7,335)	-	-	-	(7,335)	-	(7,335)	
出售於KPIRM權益產生之 法定公積金儲備減少	-	-	-	-	(493)	-	(493)	-	(493)	
按股權結算以股份支付交易	-	7,788	-	-	-	-	7,788	-	7,788	
匯兌調整	-	-	7,639	-	-	-	7,639	932	8,571	
年內溢利	-	-	-	-	-	25,355	25,355	6,791	32,146	
財務資產公平值調整	-	-	-	(6,724)	-	-	(6,724)	-	(6,724)	
於二零一零年十二月三十一日	<u>290,487</u>	<u>22,333</u>	<u>11,496</u>	<u>2,290</u>	<u>611</u>	<u>264,012</u>	<u>591,229</u>	<u>8,313</u>	<u>599,542</u>	

本公司

	股份酬金		保留盈利 千港元	總計 千港元
	股份溢價 千港元	儲備 千港元		
於二零零九年一月一日	287,362	16,914	85,220	389,496
發行新股	-	-	-	-
僱員購股權福利	-	-	-	-
年內溢利	-	-	(11,103)	(11,103)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	287,362	16,914	74,117	378,393
根據購股權計劃發行股份	3,125	(2,369)	-	756
按股權結算以股份支付交易	-	7,788	-	7,788
年內溢利	-	-	2,542	2,542
於二零一零年十二月三十一日	<u>290,487</u>	<u>22,333</u>	<u>76,659</u>	<u>389,479</u>

於二零一零年十二月三十一日，本公司根據香港公司條例第79B條而計算之可分派予股東之儲備為76,659,000港元（二零零九年：74,117,000港元）。

儲備性質及用途

i) 股份溢價

股本溢價賬之應用受香港公司條例第48B條所規管。

ii) 股份酬金儲備

股份酬金儲備指授予附屬公司僱員之未行使購股權實際或估計數目之公平值，已根據附註2(w)(ii)所載就股份付款而採納之會計政策確認。

iii) 匯兌變動儲備

匯兌儲備包括香港以外業務之財務報表進行換算所產生之所有外匯差額。該儲備根據附註2(p)所載會計政策處理。

iv) 公平值儲備

公平值儲備包括於報告期末持有之可供出售證券之累計公平值變動淨額，並根據附註2(k)所載之會計政策處理。

v) 法定盈餘儲備

根據本公司於中國附屬公司之章程細則，中國公司必須將根據中國會計規則及規例釐定之10%純利撥往法定盈餘儲備。當法定盈餘儲備結餘達到中國公司註冊資本的50%，可選擇是否作出任何進一步撥款。轉撥至該儲備必須於分派股息予股東之前進行。

法定盈餘儲備可用作彌補以往年度的虧損（如有），並可按現有持股比例將法定盈餘儲備轉換為股本，惟轉換後的結餘不得少於註冊資本的25%。

35. 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，向其在香港根據香港僱傭條例聘請的僱員安排並先前並無受定額福利退休計劃保障之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃由獨立信託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員分別須按僱員有關收入的5%向該計劃作出供款，而有關收入以每月20,000港元為上限。向該計劃作出的供款即時歸屬。

本集團中國附屬公司的僱員均為中國政府管理的國營退休福利計劃的成員。本集團的附屬公司須按僱員薪酬的若干百分比向退休福利計劃供款。本集團就該退休福利計劃唯一應盡的責任乃為作出規定的供款。

36. 出售一間附屬公司

於二零一零年八月十九日，本集團出售KPIRM、佳樂國際有限公司及華聯吉買盛，該等公司從事大型綜合超市經營業務。

	二零一零年 千港元
已收代價	
已收現金及現金等值項目總代價	503,912
失去控制之資產及負債分析	
	二零一零年 八月十九日 千港元
非流動資產	
物業、機器及設備	71,030
無形資產 (附註16)	155,669
長期租賃預付款項	7,596
商譽 (附註18)	377,972
流動資產	
存貨	112,056
預付款項及其他應收賬項	381,751
現金及現金等值項目	621,678
流動負債	
貿易應付賬項	(504,235)
其他應付賬項、已收按金及應計費用	(502,839)
應付稅項	(1,001)
短期銀行貸款	(57,314)
非流動負債	
遞延稅項 (附註31(a))	(38,917)
出售資產淨值	623,446
出售一間附屬公司虧損	
	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元
已收及應收代價	503,912
出售資產淨值	(623,446)
非控股權益	103,626
有關附屬公司淨資產因喪失附屬公司控制權而從權益重新 分類至損益之累計匯兌差額	493
有關附屬公司淨資產因喪失附屬公司控制權而從權益重新 分類至損益之累計法定盈餘儲備	7,335
出售虧損 (附註9)	(8,080)

出售虧損記入綜合全面收益表內本年度來自終止經營業務溢利 (見附註9)。

出售一間附屬公司之現金流入淨額

	二零一零年 千港元
已收代價	503,912
減：出售之現金及現金等值項目結餘	<u>(621,678)</u>
	<u><u>(117,766)</u></u>

37. 經營租約安排

a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業（財務報表附註15）、分租連鎖超級市場業務商舖及高爾夫球會會籍，投資物業之協定租期為一年至十五年，連鎖超級市場業務商舖之協定租期為一至十年，而高爾夫球會會籍之協定租期則為一至兩年。租約條款一般亦規定承租人須支付保證金，並根據當時市況定期調整租金。

於報告期末，本集團根據與其承租人訂立之不可撤銷經營租約於以下期間應收之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	8,858	32,297
第二至第五年（包括首尾兩年）	14,484	61,090
第五年後	<u>10,126</u>	<u>13,937</u>
	<u><u>33,468</u></u>	<u><u>107,324</u></u>

b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干辦公室物業、董事宿舍及連鎖超級市場業務之商舖，物業之協定租期由一年至二十年不等。

於報告期末，本集團及本公司根據不可撤銷經營租約於以下期間應付之未來最低租金總額如下：

	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
一年內	11,882	103,830	1,510	2,257
第二至第五年（包括首尾兩年）	15,492	364,697	727	2,227
第五年後	<u>10,126</u>	<u>439,635</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>37,500</u></u>	<u><u>908,162</u></u>	<u><u>2,237</u></u>	<u><u>4,484</u></u>

38. 關連人士交易

本集團與關連人士進行以下重大交易：

a) 列入全面收益表之關連人士交易：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
支付由董事控制的公司之租賃支出 (附註i)	332	996

附註：

- i) 兩名董事之租賃支出乃支付予由彼等控制的公司。月租為83,000港元，乃參考公開租值計算。租賃支出均於截至二零一零年四月三十日悉數支付。

b) 本集團主要管理人員報酬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及其他福利	3,512	3,060
退休金計劃供款	12	12
股本報酬支出	216	-
	<u>3,740</u>	<u>3,072</u>

附註：退休金計劃供款及董事酬金詳情載於財務報表附註7。

39. 銀行信貸

於二零一零年，本集團獲授合共為數約20,927,000港元（二零零九年：173,189,000港元）之銀行信貸，乃以投資物業（附註15）作抵押。於二零一零年十二月三十一日，該銀行信貸已獲悉數動用。

40. 重大會計估計及判斷

a) 估計不確定性之主要來源

於應用本集團會計政策（詳述於附註2）的過程中，管理層已就於報告期末估計的未來不確定因素及其他主要來源作出若干重要假設，有關假設可能帶有導致於下一個財政年度對資產及負債作出重大調整的重大風險乃討論如下。

i) 物業、機器及設備以及租賃土地款減值

資產的可收回金額是淨銷售金額和使用價值的較高者。在估計使用價值時，乃將預計未來現金流折現至其現時價值，使用的折扣率為可反映現時市場評估的貨幣時值及該資產特定風險值之稅前折扣率，並需要對收入水平和經營成本作出重大判斷。本集團利用所有現有的資料對可收回金額作合理的估算，包括合理和可支持的假設以及收入和經營成本的推算。估計金額的變動可能對資產的賬面值產生重大的影響，並可能導致在未來期間計提額外的減值損失或撥回已計提的減值損失。

ii) 投資物業的估計公平值

投資物業公平值於報告期末按其現有用途以市值基準重新評估。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據於各報告期末之市況作出之假設。

iii) 應收賬項減值

於各報告期末，本集團根據應收賬項及其他應收賬項的可收回機率的估計，維持呆賬減值備抵（倘適用）。有關估計乃根據應收賬項及其他應收賬項結餘的賬齡及歷史撇銷記錄扣除可收回金額計算。倘欠債人的財務狀況變壞，則可能須要作出額外的減值備抵。

iv) 可供出售財務資產之估計公平值

於活躍市場之金融工具（例如買賣證券）之公平值乃按照於報告期末之市場報價計算。本集團所持之財務資產所使用之市場報價為於報告期末之收市買入價。

並非於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃按照最近可得之市場資訊（例如最近期與第三方交易之市價，以及於各報告期末存在之最近可得財務資料）釐定。

v) 撇減存貨

本集團管理層於各報告期末檢討存貨水平，並撇減存貨至可變現淨值。管理層主要根據最近期發票價格及現行市況，估計有關項目之可變現淨值。本集團於各財務狀況表日期按個別產品基準檢討存貨，並就陳舊項目撥備。

vi) 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產要求本集團正式評估相關業務之未來盈利能力。於作出此項判斷時，本集團須評估（其中包括）下列因素：預期財務表現及經營及融資現金流變動。

vii) 所購得無形資產

所購得無形資產為超市及連鎖便利店之商標。於彼等之估計有用年期內攤銷。商標之估值及估計有用年期取決於多個假設及判斷，例如預期現金流量、客戶流失及專利費稅率，不同變數可能導致產生不同價值及／或有用年期。

viii) 所得稅

於二零一零年十二月三十一日，由於未能預計日後溢利來源，故並無於本集團之綜合財務狀況表內就未使用稅項虧損18,442,000港元（二零零九年：20,844,000港元）確認遞延稅項資產（二零零九年：無）。遞延稅項資產之可變現性主要取決於日後是否可獲得足夠未來溢利或可課稅暫時性差異。

b) 於應用本集團會計政策時之主要會計判斷

於釐定某些資產及負債之賬面值時，本集團就該等資產及負債於報告期末的不明朗未來事項的影響作出假設。該等估計涉及現金流量及所使用之折現率的假設。本集團對未來事項之估計及假設乃根據歷史的經驗及預測並且會經常檢討。除了對未來事項假設及估計外，在應用本集團會計政策之過程中亦會作出判斷。

若干可供出售財務資產減值乃按成本減值呈列。釐定是否出現減值時，須作出判斷。作出判斷時，須考慮歷史數據及因素（如行業及部門表現）及有關投資對象的財務資料。

41. 金融風險管理及公平值

本集團之主要金融工具包括權益投資、借貸、應收賬項及應付賬項。有關該等金融工具詳情於各附註中披露。與該等金融工具有關的風險包括信貸風險、流動資金風險、貨幣風險、利率風險及其他價格風險。以減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控上述風險，確保及時有效實施適當的措施。

a) 信貸風險

- i) 於二零一零年十二月三十一日，所面臨之最大信貸風險以在綜合財務狀況表之各項財務資產之賬面值（經扣除任何減值撥備後）表示。
- ii) 就為盡量減低風險之應收賬項、其他應收賬項及應收短期貸款而言，管理層已有信貸政策應對，而有關信貸風險承擔乃持續監察。對客戶財務狀況及條件之信貸評估乃定期對各個主要客戶進行。該等評估專注於客戶過往支付到期款項之記錄及目前之還款能力，並兼顧客戶特定資料及客戶經營所處經濟環境之資料。本集團就應收賬項及其他應收賬項並不要求抵押品。債項通常於開單日起30日內到期。此外，本集團管理層於報告期末審閱各個別短期應收貸款之可收回金額以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團及本公司之信貸風險乃大幅降低。
- iii) 就應收賬項、其他應收賬項及應收短期貸款而言，本集團之信貸風險主要受各客戶之不同情況影響。本集團客戶所經營之行業及國家的違約風險亦對信貸風險產生影響。於報告期末，本集團並無單項應收賬項、其他應收賬項及應收短期貸款餘額超過報告期末之應收賬項、其他應收賬項及應收短期貸款總額10%之重大集中信貸風險。
- iv) 本集團之主要投資為於已確認股票交易所上市之流動證券。預期概無面臨信貸風險。
- v) 因交易方為由國際評級代理評為高信用級別之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

有關本集團產生於應收賬項及其他應收賬項的信貸風險的進一步量化數據披露於附註20、21及24。

b) 流動資金風險

本集團須自行負責現金管理工作，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求，惟須獲董事會之批准方可作實。本集團之政策是定期監察即期及預期流動資金所需，及遵守借貸公約，確保本集團維持充裕的現金款額及從主要金融機構取得足夠的承諾信貸融資，以應付其短期及較長期流動資金需求。本集團依賴銀行借貸為流動資金主要來源。

以下之流動資金表載有以合約未貼現之現金流量為基準之本集團財務負債於報告期末及餘下合約期限（包括按合約利率或（倘為浮動利率）於財務狀況表日期之現時利率計算之利息付款），及本集團及本公司須付款之最早日期：

本集團

	二零一零年				二零零九年						
	一年內或 按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元	一年內或 按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
非衍生財務負債											
銀行及其他借貸											
— 可變動利率	25,803	4,954	14,056	44,813	42,080	159,987	4,882	17,805	3,344	186,018	173,189
應付賬項及其他應付賬項	63,805	-	-	63,805	63,805	1,029,827	-	-	-	1,029,827	1,029,827
	<u>89,608</u>	<u>4,954</u>	<u>14,056</u>	<u>108,618</u>	<u>105,885</u>	<u>1,189,814</u>	<u>4,882</u>	<u>17,805</u>	<u>3,344</u>	<u>1,215,845</u>	<u>1,203,016</u>

本公司

	二零一零年				二零零九年			
	一年內或 按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元	一年內或 按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
非衍生財務負債								
其他應付賬項	571	-	571	571	138	-	138	138
	<u>571</u>	<u>-</u>	<u>571</u>	<u>571</u>	<u>138</u>	<u>-</u>	<u>138</u>	<u>138</u>

c) 利率風險

本集團就可變動利率銀行借貸（該等借貸詳情見附註30）而承受現金流利率風險。

i) 利率概況

下表詳細載有於報告期末本集團及本公司借貸之利率概況：

	本集團			
	實際利率	二零一零年	實際利率	二零零九年
	%	千港元	%	千港元
可變動借款利率：				
銀行貸款	6.53%	<u>42,080</u>	7.20%	<u>173,189</u>
可變動銀行結餘利率 及存款	0.36%	<u>339,954</u>	0.74%	<u>649,862</u>

ii) 敏感度分析

本集團所有銀行貸款均為固定利率工具，對利率任何變動不敏感。報告期末之利率變動不會影響損益。

於二零一零年十二月三十一日，估計可變動銀行結餘利率及存款及銀行借貸之利率一般上升／下降一百基點，在所有其他可變動因素保持不變的情況下，本集團之除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約1,154,000港元（二零零九年：1,299,000港元），而綜合權益其他部份將不會因利率一般增加／減少而出現變動。

上述敏感度分析乃假設利率變動於報告期末發生，並已將該變動套用於該日現有可變動利率計息金融工具之利率風險後釐定。一百基點上升或下降代表管理層預期利率在直至下一個週年報告期末止期間之合理可能變動。敏感度分析乃以二零零九年同一基準進行。

d) 貨幣風險

i) 承受貨幣風險

下表詳述本集團於報告期末按有關實體功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債所產生之貨幣風險。產生該風險之貨幣主要為美元。本公司於報告期末並未面臨重大貨幣風險。

本集團

	外幣風險 (以港元列示)	
	美元	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
現金及現金等值項目	164,952	919

ii) 敏感度分析

下表顯示本集團除稅後溢利及保留溢利之概約變動，以反映於報告期末本集團須承受重大風險之外幣匯率之合理可能變動。

	二零一零年		二零零九年	
	外幣匯率 上升／ (下降)	除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元	外幣匯率 上升／ (下降)	除稅後溢利 及保留溢利 之影響 千港元
美元	5%	6,186	5%	38
	(5)%	(6,186)	(5)%	(38)

敏感度分析乃假設外幣匯率變動於報告期末發生，並已將該變動應用於本集團於該日期存在之衍生及非衍生金融工具之貨幣風險，而所有其他變數（特別是利率）保持不變。

列出之變動指管理層評估外幣匯率於直至下一個年度報告期末止期間可能出現之合理變動。就此而言，假設港元與美元間之聯繫匯率在很大程度上將不受美元兌其他貨幣之價值之任何變動影響。敏感度分析乃以二零零九年同一基準進行。

iii) 人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易須透過中國人民銀行（「中國人民銀行」）或其他獲授權進行外匯買賣的機構進行。外匯交易採納的匯率乃中國人民銀行所報的匯率，該匯率須受一籃子未有指明之貨幣制訂受監管之浮動匯率所規限。

外幣付款（包括將盈利匯出中國）須視乎外幣供應情況（而外幣供應則須視乎本集團以外幣列值盈利而定），或須在政府批准後透過中國人民銀行安排。

本公司所有產生收益之附屬公司均以人民幣交易。人民幣對外幣之貶值或升值會影響本集團之業績。本集團並無對沖其貨幣風險。

e) 股價風險

本集團面臨來自分類為按公平值透過損益列賬之財務資產之證券投資（見附註22）及可供出售投資（見附註19）之股價變動風險。

本集團之上市投資乃於經確認證券交易所上市。買賣按公平值透過損益列賬之財務資產，乃根據日常監控各證券表現（經比較指數及其他行業指標）以及本集團之流動資金需要而決定。可供出售組合中所持有上市投資已根據彼等長期增值潛力甄選，並定期監控其表現是否與預期相符。上述組合已根據本集團設定之限額在各行業分散投資。

於二零一零年十二月三十一日，在所有其他變數保持不變下，倘預期上市投資相關市場之股票指數及非上市投資可資比較上市公司之市盈率上升／（下降）10%（二零零九年：10%）（如適用），則會導致本集團除稅後溢利及保留溢利增加／減少如下：

本集團

	二零一零年		二零零九年	
		對除稅後 溢利及保留 溢利之影響 千港元		對除稅後 溢利及保留 溢利之影響 千港元
相關股價風險變數之變化：				
上升	10%	6,723	10%	3,390
下降	(10)%	(6,723)	(10)%	(3,390)

敏感度分析顯示，假設股市指數或其他相關風險變數之變動已於結算日產生，並已應用於重新計量本集團所持有之金融工具，而該等工具令本集團於報告期末須承受股價風險，對本集團之除稅後溢利及保留溢利將會造成之即時影響。亦假設本集團股權投資之公平值將根據與有關股市指數或有關風險變數之歷來相互關係而變動，且在所有其他變數維持不變下，本集團之可供出售投資概不會因為有關股市指數或其他相關風險變數之下跌而被視為減值。該項分析按與二零零九年相同之基準進行。

f) 公平值

i) 以公平值入賬之金融工具

下表呈列在報告期末，按香港財務報告準則第7號金融工具：披露所釐定的公平值等級制度的三個等級中，以公平值計量的金融工具之賬面值，每項被分類的金融工具之公平值全數乃基於輸入的最低等級，有關輸入對公平值計量相當重要。有關等級界定如下：

- 第1級（最高等級）：利用在活躍市場中相同金融工具的報價（未經調整）計算公平值
- 第2級：利用在活躍市場中類似金融工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據的估值方法計算公平值

- 第3級（最低等級）：利用任何重要輸入並非基於可觀察市場數據的估值方法計算公平值

	二零一零年				二零零九年			
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
資產								
按公平值透過損益								
列賬之財務資產	35,558	-	-	35,558	2,623	-	-	2,623
可供出售投資	44,961	-	-	44,961	34,831	-	-	34,831
	<u>80,519</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80,519</u>	<u>37,454</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,454</u>

年內，工具並無由第1級至第2級或第3級之重大轉移。

ii) 並非以公平值入賬之金融工具之公平值

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司按成本或攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與彼等公平值並無重大不同。

g) 資本管理

本集團管理資金之目標為確保集團旗下實體將可持續經營，同時透過優化債務與股權平衡為股東帶來最大回報。管理層通過考慮資金成本及各類資金之相關風險檢討資本架構。有鑑於此，本集團將透過在適當情況下支付股息、發行新股以及發行新債或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

本集團按資產負債比率基準監察資本，而資產負債比率乃以於綜合財務狀況表列示之借貸總額除以權益總額計算。於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	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
計息銀行貸款	<u>42,080</u>	<u>173,189</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
借貸總額	<u>42,080</u>	<u>173,189</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
權益總額	<u>774,142</u>	<u>841,049</u>	<u>564,079</u>	<u>550,983</u>
資產負債比率	<u>5.44%</u>	<u>20.59%</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

本公司及其任何附屬公司均無需遵守外部強制執行之資金規定。

h) 公平值之估計

下文概述用於估計以下金融工具之公平值之主要方法及假設。

i) 上市證券

公平值在未有扣減任何交易成本之情況下按於報告期末之上市市場價格為基準計算。

ii) 計息貸款及借貸

公平值將估計為未來現金流量之現值，乃按類似金融工具之目前市場利率折現。

42. 最終控股人士

董事認為張小林先生透過於本公司之直接股權為最終控股人士。本公司概無任何母公司。

43. 比較數字

由於香港會計準則第17號租賃之修訂，已對若干比較數字作出調整以令本年度之呈列一致，並就於二零一零年首次披露之項目提供比較數額。有關該等進展之進一步詳情於附註2披露。

44. 報告期後事項**a) 收購附屬公司**

於二零一一年一月二十七日，本公司之全資附屬公司與控股股東張小林先生訂立收購協議，以收購K.P. Financial Group Limited（該公司間接實益擁有北京惠豐融金小額貸款有限公司之70%股權及北京華夏興業投資擔保有限公司之全部股權）之全部已發行股本。本公司決定收購上述公司，以專注於提供小額貸款、貸款擔保、委託貸款及諮詢服務，以迎合中國客戶之即時融資需求。憑藉可動用之現金以及中國私營企業行業對資金之龐大需求，管理層認為，創建平台以迎合廣泛客戶需求之商機是極具發展潛力。

b) 更改公司名稱

董事會於二零一一年三月七日之公佈中宣佈，其擬向股東提出建議，將本公司名稱由「K.P.I. Company Limited港佳控股有限公司」更改為「China Financial Services Holdings Limited中國金融投資管理有限公司」。

3. 營運資金

經計及經擴大集團可用財務資源（包括內部產生資金及可用銀行融資）及收購事項之影響，董事經作出審慎周詳查詢後認為，在無不可預見情況下，經擴大集團將擁有充足營運資金以應付自本通函日期起計至少十二個月之資金所需。

4. 債務

債務

於二零一一年三月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之未償還銀行借貸總額約為16,300,000港元，其中約16,300,000港元以經擴大集團賬面值約74,000,000港元之投資物業作抵押。

或然負債

於二零一一年三月三十一日，經擴大集團並無或然負債。

免責聲明

除上文所述及集團間負債以及一般應付賬項外，於二零一一年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何已發行或同意發行之借貸股本、銀行透支、貸款、已發行或未償還債務證券、任何已授權或以其他方式增設但未發行之定期貸款或其他借貸、債務性質之借貸、承兌負債（貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、質押、融資租賃或租購承擔（不論是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他未償還之重大或然負債。

董事確認，自二零一一年三月三十一日營業時間結束時起直至最後可行日期，經擴大集團之債務及或然負債並無任何重大變動。

5. 重大變動

董事確認，自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合賬目之結算日）起直至最後可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動。

1. 目標集團之會計師報告

以下為獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司（香港執業會計師）之報告全文，僅供載入通函而編製。



CCIF

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道33號

利園34樓

敬啟者：

吾等於下文載列吾等就有關K.P. Financial Group Limited（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）之財務資料（包括於二零一零年十二月三十一日之合併及目標公司財務狀況表以及目標集團於二零一零年八月十三日（最早納入與賣方張小林先生共同控制之合併實體之日期）起至二零一零年十二月三十一日止期間（「報告期」）之合併全面收益表、合併現金流量表、合併權益變動表及其附註）（以下統稱「目標集團財務資料」）之報告，以供載入港佳控股有限公司（「貴公司」）日期為二零一一年四月二十九日有關建議收購目標公司全部股權之通函（「通函」）。

目標公司於二零一零年十一月二十九日在英屬處女群島成立為有限公司，其主要業務為投資控股。

就本報告而言，目標公司之董事已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公認會計原則編製目標集團於報告期之財務報表（「相關財務報表」）。吾等已就本報告按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核相關財務報表。

目標公司董事須負責編製真實而公平之相關財務報表及目標集團財務資料。港佳控股有限公司董事須對收錄本報告之通函之內容負責。編製真實而公平之相關財務報表及目標集團財務資料乃以選擇及貫徹應用適當之會計政策為基礎。吾等之責任為根據吾等之審查對目標集團之相關財務報表達致獨立意見及審閱意見，並向閣下報告。吾等相信吾等之工作已為吾等之意見提供合理基礎。

就本報告而言，吾等已審查於報告期之目標集團財務資料，並已按照香港會計師公會頒佈之核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行吾等認為必要之額外程序。

吾等認為，財務資料（就本報告而言）真實而公平地反映目標集團於二零一零年十二月三十一日之事務狀況及目標集團於報告期之業績及現金流量。

A. 目標集團之財務資料

合併全面收益表

於二零一零年八月十三日起

至二零一零年十二月三十一日止期間

	附註	千港元
營業額	3	8,013
其他收入	3	31
行政及其他經營開支		<u>(210)</u>
除稅前溢利	5	7,834
所得稅	6(a)	<u>(1,965)</u>
期內溢利及目標公司擁有人應佔期內 全面收益總額		<u><u>5,869</u></u>

隨附之附註構成財務報表之一部份。

合併財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	千港元
非流動資產		
物業、機器及設備	9	<u>13</u>
流動資產		
應收賬項及向客戶提供之墊款	11	111,720
現金及現金等值項目	13	<u>78,302</u>
		<u>190,022</u>
流動負債		
其他應付賬項、已收按金及應計費用	14	3,276
應付稅項	6(b)	1,965
股東貸款	12	<u>2,525</u>
		<u>7,766</u>
流動資產淨值		<u>182,256</u>
總資產減流動負債		<u><u>182,269</u></u>
權益		
目標公司擁有人應佔權益		
股本	15	–
儲備	16	<u>164,629</u>
		<u>164,629</u>
非控權權益		<u>17,640</u>
總權益		<u><u>182,269</u></u>

隨附之附註構成財務報表之一部份。

合併權益變動表

於二零一零年八月十三日起

至二零一零年十二月三十一日止期間

	目標公司					
	股本	繳入盈餘	保留盈利	擁有人 應佔	非控權 權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
發行股本	-	-	-	-	-	-
注資	-	158,760	-	158,760	-	158,760
期內溢利	-	-	5,869	5,869	-	5,869
收購惠豐融金公司 所產生之非控權 權益	-	-	-	-	17,640	17,640
於二零一零年十二 月三十一日	<u>-</u>	<u>158,760</u>	<u>5,869</u>	<u>164,629</u>	<u>17,640</u>	<u>182,269</u>

隨附之附註構成財務報表之一部份。

財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	千港元
非流動資產		
於附屬公司之權益	10	-
流動負債		
股東貸款	12	<u>11</u>
流動負債淨額		<u>(11)</u>
總資產減流動負債		<u>(11)</u>
權益		
股本	15	-
儲備	16	<u>(11)</u>
總權益		<u><u>(11)</u></u>

隨附之附註構成財務報表之一部份。

合併現金流量表
 於二零一零年八月十三日起
 至二零一零年十二月三十一日止期間

	附註	千港元
經營業務		
除稅前溢利		7,834
已作出下列調整：		
物業、機器及設備折舊	9	1
利息收入		(31)
		<u>7,804</u>
營運資金變動		
股東貸款增加		2,525
應收賬項及向客戶提供之墊款增加		(111,720)
其他應付賬項、已收按金及應計費用增加		<u>3,276</u>
經營所用現金		(98,115)
已付中國所得稅	6(b)	<u>—</u>
經營業務所用現金淨額		<u>(98,115)</u>
投資活動		
購入物業、機器及設備	9	(14)
已收利息		<u>31</u>
投資活動所產生現金淨額		<u>17</u>
融資活動		
注資		176,400
發行股份		<u>—</u>
融資活動所產生之現金淨額		<u>176,400</u>
現金及現金等值項目增加淨額		78,302
期初之現金及現金等值項目		<u>—</u>
期終之現金及現金等值項目	13	<u><u>78,302</u></u>

隨附之附註構成財務報表之一部份。

B. 目標集團之財務資料附註

1. 公司資料

目標公司之主要業務為投資控股。目標公司各附屬公司之主要業務載於財務報表附註10。

目標公司於二零一零年十一月二十九日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，其註冊辦事處位於Portcullis Trust Net (BVI) Limited，地址為Portcullis Trust Net Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。目標公司之主要營業地點之地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5606室。

2. 主要會計政策

(a) 合規聲明

目標集團財務資料已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之一切適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有適用之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、香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製。財務資料同時遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則適用於上市文件內會計師報告之披露條文。

(b) 編製基準

目標集團內各實體之財務資料項目以最能反映與該實體相關事項及環境之經濟特徵之貨幣計量。財務資料乃以港元（「港元」）呈列，除每股數據外，所有金額均四捨五入至接近千元。目標集團及於英屬處女群島及香港註冊成立之其他投資控股附屬公司已採用港元為其功能貨幣。中國附屬公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。由於目標集團主要於香港營運，港元乃用作目標集團之呈列貨幣。

編製財務資料乃按歷史成本慣例為計量基準。

根據集團重組及目標集團成員公司於二零一零年十二月三十一日訂立之北京惠豐融金小額貸款有限公司控制協議及北京華夏興業投資擔保有限公司控制協議，目標公司成為附屬公司之控股公司（統稱「目標集團」）。

由於所有參與重組之實體於同一權益股東張小林先生之共同控制下，目標集團被視為重組共同控制下之實體所引致之持續經營實體。該等財務報表已按於所呈列較早年度之初已存在之現有集團架構之基準編製。因此，目標集團截至二零一零年十二月三十一日止期間之合併業績包括目標公司及自二零一零年一月一日或（倘更遲）彼等各自之註冊成立日期起生效之附屬公司之業績，猶如現有集團架構於已呈列之整個年度內一直已存在。目標集團於二零一零年十二月三十一日之合併財務狀況表已猶如現有集團架構於該日已存在而編製。所有重大集團內公司間交易及結餘於合併賬目時已對銷。

編製符合香港財務報告準則之財務資料須要管理層作出對政策運用及所呈報資產、負債、收入與支出數額有影響之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及多項於有關情況下認為合理之其他因素，相關結果則為判斷資產及負債賬面值之根據，而該等賬面值難以從其他途徑衡量。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設將會被不時檢討。因應該等估計需作出的修訂將在該等估計的修訂期間（若該等修訂僅影響該期間）或者修訂期間及未來期間（若該等修訂影響現時及未來期間）予以確認。

為編製有關期間之財務資料，目標集團已於整個有關期間貫徹應用由香港會計師公會頒佈與其業務相關且於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效之一切新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

目標集團並無提早應用下列於截至二零一零年十二月三十一日止期間已頒佈但尚未生效之新訂香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂或詮釋。目標公司之董事預期，應用此等新訂準則、修訂或詮釋將不會對目標集團之業績及財務狀況有任何重大影響。

香港財務報告準則（修訂）	二零一零年香港財務報告準則的改進， 惟香港財務報告準則第3號（於二零零八年經修訂）、 香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及 香港會計準則第28號之修訂除外 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂）	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 ³
香港財務報告準則第1號（修訂）	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ⁵
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露－轉讓金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港會計準則第12號（修訂）	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號（經修訂）	關連披露 ⁴
香港會計準則第32號（修訂）	供股的分類 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號（修訂）	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 ³

- 1 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日（視乎情況而定）或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效。
- 3 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效。
- 4 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 5 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效。
- 6 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 7 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

於二零零九年十一月頒佈及於二零一零年十月經修訂之香港財務報告準則第9號「金融工具」引入了分類和計量金融資產及金融負債及撇除確認的新規定。

- 香港財務報告準則第9號對於在香港會計準則39號「金融工具：確認和計量」範圍內的所有已確認金融資產於隨後按攤銷成本或是公平值來計量。具體來說，就是以下情況的債務投資：按一商業模式持有，目的在於籌集合同現金流，和擁有合同現金流，僅用以支付本金額及未償還本金額的利息，一般按於隨後會計期間結束時之攤銷後成本計量。其他所有債務投資和權益投資通過隨後會計期間結束時的公平值來計量。
- 就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關金融負債信貸風險變動應佔該負債（指定為按公平值計入損益）公平值變動之會計處理方法。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，該負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動金額於其他全面收益確認，除非在其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動全部金額於損益確認。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

目標公司董事預期將於二零一三年一月一日開始之年度期間在目標集團之合併財務報表內採納香港財務報告準則第9號及應用該準則將對所呈報的目標集團金融資產及金融負債金額產生重大影響。然而，直至詳細檢討完成，方可對該影響提供合理估計。

香港財務報告準則第7號之修訂增加涉及金融資產轉讓的交易的披露規定。該等修訂旨在就於金融資產被轉讓而轉讓人保留該資產一定程度的持續風險承擔時，提高風險承擔的透明度。該等修訂亦要求於該期間內金融資產的轉讓並非均衡分佈時作出披露。迄今為止，目標集團並無訂立任何涉及金融資產轉讓之交易。然而，倘目標集團於日後訂立其他該等交易，有關該等轉讓之披露可能受影響。

香港會計準則第24號「關連披露」(於二零零九年經修訂) 修改關連之定義及簡化政府相關實體之披露。香港會計準則第24號(於二零零九年經修訂) 引入之披露豁免並不影響目標集團，原因為目標集團並非政府相關實體。

香港會計準則第32號之修訂將若干以外幣為單位之供股作權益工具或金融負債分類處理。迄今為止，目標集團並無訂立任何屬於該等修訂範圍內之安排。然而，倘目標集團於未來會計期間訂立屬於該等修訂範圍內之任何供股，則香港會計準則第32號之修訂將對該等供股之分類產生影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14之修訂要求實體就最低資金要求供款的任何預付款項確認為經濟得益。由於目標集團並無界定福利計劃，該等修訂應不會對目標集團構成任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號提供有關透過發行股本工具消除金融負債之會計處理之指引。迄今為止，目標集團並無訂立此性質之交易。然而，倘目標集團於日後並無訂立任何有關交易，則香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號將影響已規定之會計處理。尤其是，根據香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號，根據有關安排發行之股本工具將按其公平值計量，而被消除之金融負債之賬面值與所發行之股本工具之公平值間之任何差額將於損益確認。

目標公司董事預期影響其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對目標集團之業績及財務狀況產生任何重大影響。

會計政策之所有相關變動及披露乃根據各準則之規定而作出。

(c) 附屬公司及非控權權益

附屬公司指目標集團控制之實體。當目標集團有權管治一家實體之財政及經營政策以便由其活動中獲得利益時則存在控制。在對控制進行評估時，須計及目前可行使之潛在投票權。於採納香港會計準則第27號(經修訂)時，倘失去控制權，於該實體之任何剩餘權益會重新計量至公平值，而收益或虧損於損益賬確認。(採納香港會計準則第27號(經修訂)之此項變動須追溯應用。)

於一家附屬公司之投資由該控制權開始之日期直至控制權終止日期合併於合併財務報表。集團間結餘及交易以及由集團間交易所產生之任何未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數對銷。由集團間交易所產生之未變現虧損以與未變現盈利相同之方式予以對銷，惟須以並無減值證據為限。

非控權權益指並非由目標公司直接或間接應佔之附屬公司權益，而目標集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款而導致目標集團整體上須就符合財務責任定義之該等權益負上合約責

任。於個別業務合併而言，目標集團可選擇按公平值或按非控權權益應佔附屬公司可識別淨資產之比例，計量任何非控權權益。

非控權權益在合併財務狀況表中乃與目標公司權益股東應佔股權分開，於權益內列示。非控權權益於目標集團之業績乃按合併收益表及合併全面收益表之賬面值列賬，作為非控權權益與目標公司權益股東之間於該年度之總損益及全面收益總額之分配列示。來自非控權權益持有人之貸款及該等持有人之合約責任均根據附註2(o)、(f)或(g)於合併財務狀況表內呈列為財務負債，視乎負債之性質而定。

目標集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

於二零一零年一月一日或之後目標集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

目標集團於附屬公司不構成失去控制權之權益變動乃以股權交易列賬，當中在合併權益內控權權益及非控權權益之數量會被調整以反映相對權益之變動，惟商譽不予調整，盈虧亦不會被確認。

當目標集團失去附屬公司之控制權，會以出售該附屬公司之全部權益列賬，因而產生之盈虧乃於損益中確認。於前附屬公司於失去控制權當日留有之權益會以公平值確認，而該款額乃被視為該財務資產於最初確認時之公平值（見附註2(h)）。

(d) 業務合併

合併會計法已按照會計指引第5號共同控制合併之合併會計法獲應用

當共同控制合併發生時，合併財務報表包括合併實體或業務之財務報表項目，猶如合併實體或業務在首次處於控制方之控制下就已經合併。

從控制方之角度，合併實體或業務之資產淨值以現有賬面值綜合。在控制方之權益持續之情況下，在共同控制合併時產生之商譽或收購方應佔被收購方可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超過成本之金額不予確認。

合併全面收益表包括每一個合併實體或業務之業績，而其期間為財務報表最早之呈列日期或合併實體或業務開始處於共同控制之日起計之期間（以較短期間為準），而不考慮共同控制合併之日期。

合併財務報表中之比較數據，已假設實體或業務於上一個報告期末或首次受到共同控制時（以較短者為準）已合併而呈列。

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損於財務狀況表列賬（見附註2(f)）：

當租賃包括土地及樓宇部份，目標集團需要考慮與每個部份之所有權有關之絕大部份風險與報酬是否已轉移至目標集團，並將每個部份劃分為融資租賃或經營租賃。

折舊乃按物業、機器及設備項目之成本減其估計剩餘價值（如有）以直線法按估計可使用年期撇銷計算，詳情如下：

家具及裝置	5年
-------	----

倘一項物業、機器及設備之各部份具有不同之可使用年期，則此項目之成本將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值（如有）會每年進行檢討。

歷史成本包括收購項目之直接開支。成本亦可包括自權益轉撥以外幣購買物業、機器及設備之合資格現金流量對沖所產生之任何收益／虧損。

其後成本僅在集團可能獲得與該項目有關之未來經濟利益及該項目之成本能可靠計算時，計入資產賬面值或確認為獨立資產（如適用）。已更換零件之賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養費用於產生之財政期間內於收益表扣除。

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

某項物業、機器及設備於報廢或出售時所產生之盈虧，乃根據出售所得款項淨額與項目賬面值之間之差額釐定，並於報廢或出售當日在損益確認。

(f) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收賬項之減值

按成本值或攤銷成本列賬或已被分類為可供出售股本證券之股本證券投資（於附屬公司及聯營公司之投資除外：見附註2(g)(ii)）及其他流動與非流動應收賬項會於各報告期末進行檢討，以判斷有否存在客觀減值證據。客觀減值證據包括目標集團察覺到有關以下之一項或以上虧損事件之可觀察數據：

- 債務人重大財務困難；
- 違反合約，如欠交或拖欠利息或本金付款；
- 債務人可能會進行清盤或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人有不利影響之重大變動；及
- 於股本工具之投資之公平值大幅或長期低於其成本。

倘存在任何該等證據，任何減值虧損須按以下釐定及確認：

- 就按成本值列賬之無報價股本證券而言，減值虧損按財務資產之賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率貼現估計之未來現金流量之差額計算（如貼現影響重大）。股本證券之減值虧損不予撥回。
- 就按攤銷成本列賬之應收賬項及其他財務資產而言，減值虧損按資產之賬面值與按財務資產原來實際利率（即此等資產首次確認時計算所得之實際利率）

估計之未來現金流量現值之差額計算（如貼現影響重大）。如按攤銷成本列賬之財務資產具備類似之風險特徵，例如類似之逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關之評估會同時進行。財務資產之未來現金流量會根據與該組被評估資產具有類似信貸風險特徵資產之過往虧損情況一同減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，有關減值虧損會撥回損益。減值虧損之撥回不應導致資產之賬面值超過其在以往年度並無確認任何減值虧損而應已釐定之數額。

減值虧損從相應之資產中直接撇銷。除包括在貿易及其他應收賬項中之應收貿易賬項之可收回性被視為難以預料而並非微乎其微者外。在此情況下，呆賬之減值虧損以撥備賬記錄。倘目標集團確認能收回應收賬項之機會微乎其微，則視為不可收回金額會直接從應收貿易賬項中撇銷，而在撥備賬中就該債務保留之任何金額會被撥回。倘之前計入撥備賬之款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之款項均於損益內確認。

(ii) 其他資產之減值

集團會於各報告期末檢討內部及外部資料以確定下列資產有否出現減值虧損之跡象，或過往確認之減值虧損（商譽減值除外）是否不再存在或已減少：

- 物業、機器及設備；及
- 於附屬公司之投資（分類為持作銷售者除外）；

倘出現任何該等跡象，則估計資產之可收回金額。此外，商譽不論有否減值跡象，均須每年估計可收回金額。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額指其公平值減銷售成本與其使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流按可反映貨幣時間價值與相關資產特有風險之現時市場評估之稅前貼現率貼現成現值。倘若資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或所屬現金產生單位之賬面值高於其可收回金額，則於損益確認減值虧損。現金產生單位之已確認減值虧損首先於任何分配至一項或一組現金產生單位之商譽賬面值扣減，然後按比例於該項或該組單位之其他資產賬面值扣減，惟資產賬面值不可減至低於個別資產公平值減出售成本或使用價值（如可釐定）。

— 撥回減值虧損

倘用作計算可收回金額之估計出現有利變動，則可撥回資產（不包括商譽）之減值虧損。商譽之減值虧損不予撥回。

撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認減值虧損之資產賬面值為限。減值虧損撥回於撥回確認之年度計入損益。

(g) 撥備及或然負債

當公司或集團因過去事件而須承擔法律責任或引伸責任，且可能因承擔該等責任而流出經濟利益及能可靠估計相關金額時，將就時間或數額不肯定之負債作出撥備。倘若貨幣時間價值重大，則撥備按預期解除責任所需開支之現值入賬。

若解除責任可能無須流出經濟利益，或數額未能可靠地估計時，除非流出經濟利益之可能性極低，否則該責任將披露為或然負債，而僅可以一項或多項未來事項發生或不發生而確認之潛在承擔，除非流出經濟利益之可能性極低，否則亦披露為或然負債。

(h) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為有固定或可釐定付款且在活躍市場並無報價之非衍生金融工具。該等資產乃採用實際利息法按攤銷成本列賬。倘貸款及應收賬項終止確認或減值，以及進行攤銷過程，盈虧乃於全面收益表確認。於目標集團向借方或關連公司提供金錢或服務而無意買賣應收賬項時產生，將列入流動資產，惟於財務狀況表日期起計12個月後到期之資產則列作非流動資產。

(i) 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量。倘集團有可能獲得經濟利益及當收入及成本（倘適用）能可靠地計算時，收入乃於損益確認，詳情如下：

- 提供短期融資服務之融資服務收入乃就一切目標集團根據歷史短期貸款付還數據視為可追回之短期貸款以實際利率法確認。
- 貸款擔保服務收入包括擔保費及相關服務收入，並於擔保期內按直線法於損益確認。
- 利息收入於應計時採用實際利息法確認。

(j) 應收賬項及其他應收賬項

應收賬項及其他應收賬項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備入賬，惟向關連人士提供之無固定還款期免息貸款或貼現影響不重大之應收賬項則除外。於此等情況下，應收賬項按成本減呆賬減值撥備入賬（見附註2(f)）。

(k) 應付賬項及其他應付賬項

應付賬項及其他應付賬項初步以公平值確認，其後按攤銷成本入賬，惟貼現影響不重大除外。於此情況下，應付賬項及其他應付賬項按成本入賬。

(l) 外幣

功能及呈報貨幣

目標集團各實體財務報表之項目均按該實體經營所在地之主要經濟環境貨幣（「功能貨幣」）入賬。目標集團及於英屬處女群島及香港註冊成立之其他投資控股附屬公司已採用

港元為其功能貨幣。中國附屬公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。由於目標集團主要於香港營運，港元乃用作目標集團之呈列貨幣。

交易及結餘

年內外幣交易乃按交易日之外幣匯率換算。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按報告期末之外幣匯率換算。匯兌盈虧於損益內確認，惟用以對沖外國業務淨投資之外幣借款所產生者除外，其於其他全面收益中確認。

以外幣歷史成本計量之非貨幣資產及負債採用於交易日之外幣匯率換算。以外幣按公平值列賬之非貨幣資產及負債乃採用於公平值釐定日期之外幣匯率換算。

於出售海外業務後，有關該業務匯兌差額之累計金額於出售損益確認時自權益重新分類至損益。

(m) 退休計劃

目標集團之中國業務參與其經營所在地之當地市政府所管理之定額供款退休計劃。中國當地市政府之有關部門負責應付予目標集團退休僱員之退休福利責任。目標集團並無責任支付年度供款以外之退休福利。應付供款於產生時在損益作為開支扣除。

(n) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構活期存款，以及可隨時兌換為已知數目現金而無重大價值變動風險及在購入後三個月內到期之短期及易於套現之投資。須於按要求時償還並屬目標集團現金管理不可分割部份之銀行透支乃於綜合現金流量表內列賬為現金及現金等值項目。

(o) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於損益確認，惟倘與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關者，則分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收入之預期應繳稅項，按於報告期末已實施或基本上實施之稅率計算，並就過往年度之應繳稅項作出調整。

遞延稅項資產及負債乃因就財務報告之資產及負債賬面值與稅基間之可扣減及應課稅暫時性差異產生。遞延稅項資產亦因未使用之稅項虧損及未使用之稅項抵免產生。

除了若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（以於將來有可能取得應課稅溢利而令該項資產可予動用者為限）均予以確認。容許確認由可予扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括將由現有應課稅暫時性差異撥回之部份，惟此等差異應由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收，並預期在可予扣減暫時性差異預期撥回之同一期間內撥回或在由

遞延稅項資產產生之稅務虧損可轉回或轉入之期間內撥回。於評定現有應課稅暫時性差異是否容許確認未使用之稅務虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時採用上述相同之標準，即該等差異由同一稅務當局向同一應課稅單位徵收，並預期在稅務虧損或抵免可使用之期間內撥回方計算在內。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括不可在稅務方面獲得扣減之商譽所引致之暫時性差異、初步確認並不影響會計溢利或應課稅溢利之資產或負債（惟其不可為業務合併之一部份），以及有關於附屬公司投資所引致之暫時性差異。如為應課稅差異，僅限於目標集團可以控制撥回時間，且在可預見將來不大可能撥回之差異，或如為可予扣減差異，則僅限於可能在未來撥回之差異。

已確認之遞延稅項數額乃按照資產與負債賬面值之預期變現或清償方式，以於報告期末實施或主要實施之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作出檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利動用相關稅項福利時作出調減。倘日後可能取得足夠之應課稅溢利時，已扣減金額則予以撥回。

因分派股息而產生之額外所得稅於支付相關股息之負債獲確認時予以確認。

本期及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產僅會在目標公司或目標集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件之情況下，方可分別抵銷本期和遞延稅項負債：

- 倘屬本期稅項資產及負債，目標公司或目標集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘屬遞延稅項資產及負債，該等資產及負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同之應課稅實體，該等實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回之每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(p) 關連人士

就財務報表而言，下列人士乃視為集團之關連人士：

- (i) 可直接或間接透過一個或多個中間機構控制目標集團或對目標集團之財政及經營政策決策發揮重大影響之人士，或共同控制目標集團之人士；或
- (ii) 目標集團及該人士受到共同控制；或
- (iii) 該人士為目標集團之聯繫人士或集團身為投資者之合營企業；或
- (iv) 該人士為目標集團或目標集團母公司主要管理人員之成員，或該等主要管理人員之近親，或受該等主要管理人員控制、共同控制或施加重大影響之實體；或
- (v) 該人士為(i)中所述之人士之近親或受有關人士控制、共同控制或施加重大影響之實體；或

- (vi) 該人士為目標集團或身為目標集團關連人士之任何實體之僱員之利益而設立之離職後福利計劃。

有關人士之近親指在彼等與有關實體之交易中可能預期影響有關人士或受有關人士影響之該等家庭成員。

(q) 分類報告

經營分類及以財務報表呈報之各分類項目金額，乃根據就分配資源予目標集團各業務及地區分類並評估其表現而定期提供予目標集團最高層管理人員之財務資料而確定。

就財務報告而言，個別重要經營分類不會合併呈報，除非該等分類具有類似經濟特徵以及有關產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用之方式及監管環境性質類似。倘個別並非重大之經營分類擁有該等標準大部份特徵，則可綜合呈報。

3. 營業額及其他收入

目標集團之主要業務為提供短期融資服務、貸款擔保服務及相關諮詢及管理服務。

收入指報告期內上述服務收入之發票淨值（經扣除有關稅項）。

目標集團於報告期內之收入及其他收入來自下列業務：

	目標集團 二零一零年 千港元
收入	
融資服務收入	7,813
貸款擔保服務收入	200
	<u>8,013</u>
其他收入	
銀行利息收入，即並非按公平值以損益 列賬之財務資產之利息收入總額	31
	<u>31</u>

4. 分類資料

經營分部及合併財務報表所報告之各分部項目之款項乃於為分配資源予目標集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區之表現而定期向目標公司董事會（最高營運決策人），即高級行政管理人員提供之財務數據及資料中確認。由於目標集團主要從事在中國提供貸款擔保服務及相關融資服務一個分部，故並無呈列目標集團之經營分部資料。年內，目標集團並無於任何其他地區經營業務。

(a) 營業額

目標集團於報告期之營業額來自提供貸款擔保服務及相關融資服務。

(b) 地區

目標集團主要於中華人民共和國（「中國」）經營業務。目標集團於報告期之收入乃來自位於中國之客戶。目標集團之所有非流動資產均位於中國。

(c) 有關主要客戶之資料

於截至二零一零年十二月三十一日止期間，來自一名單一客戶之收入佔目標集團之收入100%。

5. 除稅前溢利

目標集團之除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	目標集團 二零一零年 千港元
折舊	1
僱員成本	
薪金、津貼及其他福利	37
退休金計劃供款	6
	<u>43</u>

6. 所得稅

(a) 於合併全面收益表之所得稅指：

	目標集團 二零一零年 千港元
即期稅項	
中國企業所得稅	1,965
稅項支出	<u>1,965</u>

稅項支出與按適用稅率計算之會計溢利之對賬如下：

	目標集團 二零一零年 千港元
除稅前溢利	7,834
除稅前溢利之名義稅項，按照有關司法權區 對該溢利適用稅率計算	1,959
不可扣稅之支出	6
稅項支出	1,965

由於集團於期內在香港並未賺取須繳納利得稅之應課稅收入，故並無作出香港利得稅撥備。

中國附屬公司須按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

(b) 於綜合財務狀況表之稅項指：

	目標集團 二零一零年 千港元
本年度撥備 － 中國稅項	(1,965)
於十二月三十一日	(1,965)
就報告用途所作分析如下： 應付稅項	(1,965)

7. 目標公司擁有人應佔溢利

目標公司擁有人應佔合併溢利包括已於目標公司之財務報表處理之虧損11,000港元。

8. 股息

董事並不建議派付截至二零一零年十二月三十一日止期間之股息。

9. 物業、機器及設備

目標集團

	家具及設備 千港元
成本	
添置	14
於二零一零年十二月三十一日	14
累計折舊	
期內開支	1
於二零一零年十二月三十一日	1
賬面值	
於二零一零年十二月三十一日	13

10. 附屬公司權益

	目標公司 千港元
非上市股份，按成本	—

下表僅載列主要影響集團業績、資產或負債之附屬公司詳情。

名稱	註冊成立／ 註冊及 經營國家	註冊 股本面值	公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
港佳金融管理有限公司	香港	普通股 1港元	100%	—	投資控股
港佳金融控股有限公司	香港	普通股 1港元	100%	—	投資控股
北京港佳匯通財務 諮詢有限公司	中國	註冊資本 300,000美元	—	100%	提供委託 貸款、諮詢及 管理服務
北京惠豐融金小額 貸款有限公司	中國	註冊資本 人民幣 50,000,000元	—	70%	提供公司及 個人融資服務
北京華夏興業投資 擔保有限公司	中國	註冊資本 人民幣 100,000,000元	—	100%	提供貸款 擔保服務

11. 應收賬項及向客戶提供之墊款

	目標集團 千港元
應收賬項及向客戶提供之墊款	111,720
貸款及應收賬項	111,720

目標集團通常提供以房地產等有形財產作抵押之貸款，一般稱為物業貸款。典型貸款一般還款限期為一至六個月。

(a) 賬齡分析

於報告期末應收賬項及向客戶提供之墊款之賬齡分析如下：

	千港元
未償還之賬項之賬齡	
一個月內到期或按要求償還	111,720

(b) 未減值之應收賬項及向客戶提供之墊款

	千港元
既未過期亦未減值	111,720

既未過期亦未減值之應收賬項及向客戶提供之墊款乃涉及信譽卓著之知名借款人，彼等近期並無拖欠歷史。

(c) 目標集團於中國之所有應收賬項及向客戶提供之墊款均以人民幣列值。於中國之應收賬項以2.9%之每月實際利率計息另加服務費。

12. 股東貸款

股東貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

13. 現金及現金等值項目

	目標集團 千港元
銀行／金融機構及手頭現金	78,302
計入合併財務狀況表及合併現金流量表之現金及現金等值項目	78,302

銀行存款乃按市場年利率0.32%計息。董事認為，報告期末現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

14. 其他應付賬項、已收按金及應計費用

	目標集團 千港元
應計費用	483
按攤銷成本計量之財務負債	483
預收按金	2,793
	<u>3,276</u>

預期所有其他應付賬項、已收按金及應計費用可於一年內清償或確認為收入或須於要求時償還。

15. 股本

	股份數目	千港元
法定：		
每股面值1美元之普通股	<u>50,000</u>	<u>390</u>
已發行及繳足股款：		
已發行股份	<u>1</u>	<u>-</u>
年終	<u>1</u>	<u>-</u>

目標公司於二零一零年十一月二十九日註冊成立。藉增設50,000股每股面值1美元之股份，目標公司之法定股本約為390,000港元。同日，目標公司按面值發行一股每股面值1美元之股份，以換取現金作為其初步營運資金。

16. 儲備

目標集團

	公司				總計 千港元
	繳入盈餘 千港元	保留盈利 千港元	擁有人應佔 千港元	非控權權益 千港元	
注資	158,760	-	158,760	-	158,760
收購惠豐融金公司所產生 之非控權權益	-	-	-	17,640	17,640
期內溢利	-	5,869	5,869	-	5,869
於二零一零年 十二月三十一日	<u>158,760</u>	<u>5,869</u>	<u>164,629</u>	<u>17,640</u>	<u>182,269</u>

目標公司

累計虧損
千港元

期內虧損 (11)

於二零一零年十二月三十一日 (11)

於二零一零年十二月三十一日，目標公司並無可分派予股東之儲備。

儲備之性質及用途

(i) 繳入盈餘

繳入盈餘包括目標公司權益股東轉撥之股東貸款總額。

17. 退休福利計劃

目標集團之中國附屬公司之僱員均為中國政府管理之國營退休福利計劃之成員。集團之附屬公司須按僱員薪酬之若干百分比向退休福利計劃供款。集團就該退休福利計劃唯一應盡之責任乃為作出規定之供款。

18. 重大會計估計及判斷

(a) 估計不確定因素之主要來源

於應用目標集團會計政策（詳述於附註2）之過程中，管理層已於報告期末就未來及估計不確定因素之其他主要來源作出若干重要假設，有關假設可能帶有導致於下一個財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險，現討論如下。

應收賬項減值

於各報告期末，目標集團根據應收賬項及其他應收賬項之可收回機率之估計，維持呆賬減值撥備（倘適用）。有關估計乃根據應收賬項及其他應收賬項結餘之賬齡及歷史對銷記錄扣除可收回金額計算。倘欠債人之財務狀況變壞，可能須要作出額外之減值撥備。

(b) 於應用目標集團會計政策時之主要會計判斷

於釐定某些資產及負債之賬面值時，目標集團就該等資產及負債於報告期末之不明朗未來事項之影響作出假設。該等估計涉及現金流量及所使用之貼現率之假設。目標集團之估計及假設乃根據歷來之經驗及對未來事項之預測並且會經常檢討。除了對未來事項之假設及估計外，在應用目標集團會計政策之過程中亦會作出判斷。

19. 金融風險管理及公平值

目標集團之主要金融工具包括權益投資、應收賬項及向客戶提供之墊款及其他應付賬項。有關該等金融工具詳情已於各附註中披露。與該等金融工具有關之風險包括信貸風險、流動資金風險、貨幣風險、利率風險及其他價格風險。減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控上述風險，確保及時有效實施適當之措施。

(a) 信貸風險

- (i) 於二零一零年十二月三十一日，所面臨之最大信貸風險以在合併財務狀況表之各項財務資產之賬面值（經扣除任何減值撥備後）表示。
- (ii) 就應收賬項及向客戶提供之墊款而言，目標集團之信貸風險主要受各客戶之個別特點影響。客戶所經營之行業及國家之違約風險亦對信貸風險產生影響。

(b) 流動資金風險

目標集團須自行負責現金管理工作，包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求，惟須獲董事會之批准方可作實。目標集團之政策是定期監察即期及預期流動資金所需，及遵守借貸公約，確保目標集團維持充裕之現金款額及從主要金融機構取得足夠之承諾信貸融資，以應付其短期及較長期流動資金需求。目標集團依賴銀行借貸為重要流動資金來源。

以下之流動資金表載有以合約未貼現之現金流量為基準之目標集團財務負債於報告期末之餘下合約期限（包括按合約利率或（倘為浮動利率）根據於財務狀況表日期之現時利率計算之利息付款），及目標集團及目標公司須付款之最早日期：

目標集團

	二零一零年			賬面值 千港元
	一年內 或按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	合約 未貼現現金 流量總額 千港元	
非衍生財務負債股東貸款	2,525	–	2,525	2,525
其他應付賬項	3,276	–	3,276	3,276
	<u>5,801</u>	<u>–</u>	<u>5,801</u>	<u>5,801</u>

目標公司

	二零一零年			賬面值 千港元
	一年內 或按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	合約 未貼現現金 流量總額 千港元	
非衍生財務負債股東貸款	11	–	11	11

(c) 貨幣風險

由於目標集團逾90%財務資產及財務負債以有關集團實體之功能貨幣人民幣計值，故目標公司之董事認為目標集團之外幣匯兌風險不高。

由於在報告期末以外幣計值之結餘並不重大，故董事認為目標集團於外幣匯率變動風險方面之敏感度甚低。

(d) 資本管理

目標集團管理資金之目標為確保目標集團旗下實體將可持續經營，同時透過優化債務與股權平衡為股東帶來最大回報。管理層通過考慮資金成本及各類資金之相關風險檢討資本架構。有鑑於此，目標集團將透過在適當情況下支付股息、發行新股以及發行新債或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

目標集團按資產負債比率基準監察資本，而資產負債比率乃以於合併財務狀況表列示之借貸總額除以權益總額計算。於二零一零年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	目標集團 二零一零年 千港元	目標公司 二零一零年 千港元
借貸總額	7,766	11
權益總額	182,269	11
資產負債比率	0.04	1

目標公司及其任何附屬公司均無需遵守外部強制執行之資金規定。

20. 最終控股人士

董事認為張小林先生透過直接持有目標公司之股權為最終控股人士。目標公司概無任何母公司。

C. 其後財務報表

目標集團概無就二零一零年十二月三十一日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

港佳控股有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

郭焯源
執業證書編號P02412
謹啟

二零一一年四月二十九日

2. 目標集團之管理層討論與分析

下文載列目標集團於二零一零年八月十三日（即華夏興業公司註冊成立日期）起至二零一零年十二月三十一日止期間之業績之管理層討論與分析。

業務回顧

目標公司為一間於二零一零年十一月二十九日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，其成立之唯一目的為擔任目標集團之控股公司。於二零一零年八月十三日（即華夏興業公司註冊成立日期）起至二零一零年十二月三十一日止期間內，目標集團主要於中國從事提供貸款擔保服務。期內，目標集團錄得收入約8,000,000港元，來自提供貸款擔保及相關融資服務。於二零一零年八月十三日起至二零一零年十二月三十一日止期間內，目標公司之唯一股東應佔之純利為5,900,000港元，純利率（按純利除以營業額計算）約為73.2%。

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，目標集團有現金及銀行結存約78,300,000港元及應收客戶（為獨立第三方）之應收賬項約111,700,000港元。所有應收賬項均於三個月內到期，並列作流動資產。目標集團於二零一零年十二月三十一日應付賣方之股東貸款約為2,500,000港元。根據收購協議，目標集團於完成後欠賣方之任何款項將成為銷售貸款，有關權利將於完成後轉讓予本公司。股東貸款為無抵押、免息及無固定還款期。目標集團於二零一零年十二月三十一日之流動資產及流動負債分別為190,000,000港元及7,800,000港元。除股東貸款外，目標集團於二零一零年十二月三十一日並無其他借貸。目標集團於二零一零年十二月三十一日之資本負債比率（按總負債除以總資產計算）為1.3%。

應收賬項及向客戶提供之墊款

於二零一零年十二月三十一日，應收賬項及向客戶提供之墊款約為111,700,000港元，乃應收目標集團客戶之應收短期貸款及相關應計貸款利息。該客戶為物業發展商及獨立第三方。該筆貸款已於二零一一年一月十四日悉數償還。該筆貸款乃以價值約人民幣670,000,000元（折合約788,000,000港元）之不動產作抵押。

資本結構

目標集團於二零一零年十二月三十一日之資本結構由股東之注資、非控權權益之注資以及於二零一零年八月十三日至二零一零年十二月三十一日期間所產生之保留盈利所組成。目標集團於期內並無取得任何債務融資。

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，目標集團並無任何重大資本承擔。

重大投資

除擁有港佳金融管理有限公司及港佳金融控股有限公司各自之全部股權外，目標集團於二零一零年十二月三十一日並無持有任何重大投資。

收購／出售附屬公司

除擁有港佳金融管理有限公司、港佳金融控股有限公司、港佳匯通公司、惠豐融金公司及華夏興業公司之權益外，目標集團於二零一零年八月十三日起至二零一零年十二月三十一日止期間內並無收購或出售附屬公司或聯營公司。

分類資料之分析

由於目標集團於二零一零年八月十三日起至二零一零年十二月三十一日止期間內以一個單一營運分部經營業務，故並無呈列分類資料。目標集團之收入約為8,000,000港元，純利約為5,900,000港元，全部來自提供貸款擔保服務及相關融資服務。於二零一零年八月十三日至二零一零年十二月三十一日期間，惠豐融金公司及港佳匯通公司尚未展開業務，而華夏興業公司於期內以單一業務單位經營，提供貸款擔保服務及相關融資服務。

有關目標集團之運作流程，請參閱本通函所載董事會函件內「運作流程」一節。

尋找潛在客戶之網絡

目標公司依賴其高級管理團隊之業務網絡以尋找客戶及擴展目標公司之業務。高級管理團隊成員來自不同背景，而部份成員過往曾於銀行、擔保服務公司及政府機構工作。彼等於物業發展商、銀行、信託及貸款／擔保市場內多個協

會擁有廣闊網絡。高級管理團隊之經驗之詳情載列於本通函所載董事會函件中「目標集團之管理層」一節內「管理層之經驗」一段。

僱員及員工政策

於二零一零年十二月三十一日，目標集團有兩名僱員，於中國北京之總辦事處工作。目標集團定期審閱僱員之酬金政策及待遇。目標集團於來年將招聘更多員工，以配合其業務擴展。除固定薪金外，僱員有權享有社會保險。目標集團並無設立任何購股權計劃，於二零一零年八月十三日起至二零一零年十二月三十一日止期間內亦無授出涉及任何股份之購股權。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，目標集團並無抵押任何資產。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一零年十二月三十一日，目標集團並無就重大投資或資本資產制訂任何計劃。

外匯風險

目標集團於中國經營業務，而本集團之大部份收入、開支及現金流量乃以人民幣計值。本集團之資產及負債大部份以人民幣計值。港元為目標集團之呈報貨幣。人民幣兌港元之任何重大匯率變動可能對目標集團構成財務影響。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，目標集團並無重大或然負債。除集團間負債外，經擴大集團內公司概無任何未償還之銀行透支、貸款或其他類似債項、按揭、抵押或其他重大或然負債。

I. 經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料緒言

隨附之經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表（「報表」）乃為說明假設交易已於二零一零年十二月三十一日完成收購事項可能對本集團財務狀況造成之影響而編製。

報表乃根據本集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報）及目標集團於二零一零年十二月三十一日之經審核財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告），並就收購事項作出若干備考調整後編製。

報表乃根據多項假設、估計、不確定因素及現時可獲得資料編製，僅作說明用途。因此，由於報表之性質使然，其未必能真實反映假設收購事項實際已於二零一零年十二月三十一日進行經擴大集團應可達致之確實財務狀況。此外，報表並非旨在預測經擴大集團之日後財務狀況。

報表應與本通函附錄一所載之本集團財務資料、本通函附錄二所載之目標集團之財務資料及載於本通函其他部份之其他財務資料一併閱讀。

B. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核) (附註1)	目標集團於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核) (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	備考 經擴大集團 千港元 (未經審核)
非流動資產						
物業、機器及設備	3,624	13	3,637	-		3,637
投資物業	73,959	-	73,959	-		73,959
商譽	-	-	-	432,846	2(d)	432,846
無形資產	403	-	403	-		403
可供出售投資	48,495	-	48,495	-		48,495
	<u>126,481</u>	<u>13</u>	<u>126,494</u>	<u>432,846</u>		<u>559,340</u>
流動資產						
應收賬項	1,143	-	1,143	-		1,143
應收短期貸款	186,209	111,720	297,929	-		297,929
按公平值以損益 列賬之財務資產	35,558	-	35,558	-		35,558
存貨	35,581	-	35,581	-		35,581
預付款項、訂金及 其他應收賬項	160,814	-	160,814	-		160,814
現金及現金等值項目				(100,000)	2(c)	
	<u>339,954</u>	<u>78,302</u>	<u>418,256</u>	<u>(2,500)</u>	2(f)	<u>315,756</u>
	<u>759,259</u>	<u>190,022</u>	<u>949,281</u>	<u>(102,500)</u>		<u>846,781</u>

	本集團於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核) (附註1)	目標集團於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核) (附註2)	小計 千港元	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	備考 經擴大集團 千港元 (未經審核)
流動負債						
應付賬項	54,365	-	54,365	-		54,365
其他應付賬項、 已收訂金及應計款項	9,440	3,276	12,716	-		12,716
短期銀行貸款	25,803	-	25,803	-		25,803
股東貸款	-	2,525	2,525	(2,525)	2(d)	-
應付稅項	1,510	1,965	3,475	-		3,475
	<u>91,118</u>	<u>7,766</u>	<u>98,884</u>	<u>(2,525)</u>		<u>96,359</u>
流動資產淨值	<u>668,141</u>	<u>182,256</u>	<u>850,397</u>	<u>(99,975)</u>		<u>750,422</u>
總資產減流動負債	<u>794,622</u>	<u>182,269</u>	<u>976,891</u>	<u>332,871</u>		<u>1,309,762</u>
非流動負債						
長期銀行貸款	16,277	-	16,277	-		16,277
遞延稅項負債	4,203	-	4,203	-		4,203
	<u>20,480</u>	<u>-</u>	<u>20,480</u>	<u>-</u>		<u>20,480</u>
資產淨值	<u>774,142</u>	<u>182,269</u>	<u>956,411</u>	<u>332,871</u>		<u>1,289,282</u>
資本及儲備						
股本	174,600	-	174,600	125,000	2(b)	299,600
儲備	591,229	164,629	755,858	(164,629)	2(e)	963,729
				375,000	2(b)	
				(2,500)	2(f)	
本公司擁有人 應佔總權益	765,829	164,629	930,458	332,871		1,263,329
非控權權益	8,313	17,640	25,953	-		25,953
總權益	<u>774,142</u>	<u>182,269</u>	<u>956,411</u>	<u>332,871</u>		<u>1,289,282</u>

附註：

1. 本集團之經審核綜合財務狀況表乃摘錄自截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
2. 目標集團於二零一零年十二月三十一日之數據乃摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告。

- (a) 收購事項之代價600,000,000港元將以下列方式支付：

	千港元
發行新股（「代價股份」）	500,000
現金代價	100,000
	600,000

- (b) 調整指按發行價每股0.40港元發行1,250,000,000股新股。於完成後，發行新股將使本公司之股本增加約125,000,000港元及股份溢價增加375,000,000港元。
- (c) 調整指假設以本集團之內部資源悉數撥付之現金代價100,000,000港元。
- (d) 為就確認收購事項所產生約432,846,000港元之商譽作出之調整。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第3號「業務合併」，本集團將於本集團之綜合財務報表中採用購買法將收購目標集團列賬。商譽約432,846,000港元乃假設目標集團之可識別資產及負債之公平值約164,629,000港元減股東貸款約2,525,000港元而釐定。就編製本未經審核備考綜合財務狀況表而言，目標集團於二零一零年十二月三十一日之經審核資產淨值假設為可識別資產淨值之公平值。商譽乃按成本減累積減值虧損列賬。

由於本公司董事根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第36號「資產減值」估計目標集團（被視為獲分配商譽之單一現金產生單位）之可收回金額高於單位之賬面值（包括商譽），故並無於二零一零年十二月三十一日確認任何減值。

於完成時，代價淨額及目標集團之可識別資產及負債淨額之公平值將需重新評估。由於重新評估，商譽金額可能與就編製未經審核備考財務狀況而根據上文所述基準所作出之估計金額有差異。因此，於完成日期之實際商譽可能與上文所呈列者有所不同。倘發現目標集團之賬面值超過其可收回金額，則於損益內確認減值虧損。有關減值虧損將首先分配至削減收購目標集團所產生之商譽賬面值，其後則按比例削減目標集團之其他資產之賬面值。

收購事項所產生之商譽計算如下：

	千港元
代價股份	500,000
現金代價	<u>100,000</u>
收購事項之總成本	600,000
減：分佔於二零一零年十二月三十一日目標集團 擁有人應佔目標集團之資產淨值	(164,629)
償還股東貸款	<u>(2,525)</u>
收購事項所產生之商譽	<u><u>432,846</u></u>

(e) 調整指撤銷目標集團於二零一零年十二月三十一日之繳足資本及收購前儲備分別8港元及164,629,000港元。

(f) 調整指收購事項直接應佔之成本總額約2,500,000港元，被視為已於二零一零年十二月三十一日支付。

II. 經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

下文載列獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司就本附錄所載經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，僅為收錄於本通函而編製。

致港佳控股有限公司董事之未經審核備考財務資料之會計師報告

吾等就港佳控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）之經擴大集團（定義見通函）未經審核備考綜合財務狀況表（統稱「未經審核備考財務資料」）作出報告。該等財務資料乃由 貴公司董事（「董事」）編製，僅作說明用途，旨在提供有關建議收購K.P. Financial Group Limited及其附屬公司之全部股權（「主要交易」）如何影響所呈列之財務資料，以供載入 貴公司日期為二零一一年四月二十九日之通函（「通函」）附錄二第I節（「經擴大集團之未經審核備考財務資料」）。未經審核備考財務資料之編製基準亦載於通函附錄二第I節。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事之唯一責任為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，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料達致意見，並向 閣下報告。吾等概不就編製未經審核備考財務資料所採用任何過往由吾等所發出報告之任何財務資料承擔任何責任，惟對該等報告於發出日期之報告對象除外。

意見基準

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第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將未經審核財務資料與原文件互相比較、考慮支持進行調整之證據及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，以取得足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，該等基準與 貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設編製，乃僅供說明之用，且由於該等資料之假設性質，並不提供任何保證或指示任何事件將於日後發生，亦未必能反映經擴大集團於二零一零年十二月三十一日或於任何日後日子之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準由 貴公司董事妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該等調整對根據上市規則第4.29(1)段規定披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

郭焯源

執業證書編號P02412

下文載列本集團核數師陳葉馮會計師事務所有限公司及本公司財務顧問豐盛融資有限公司就二零一一年溢利保證發出之報告全文，以供收錄於本通函。

1. 陳葉馮會計師事務所有限公司發出之報告



CCIF

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道33號
利園34樓

敬啟者：

K.P. Financial Group Limited (「目標公司」) 及其附屬公司 (「目標集團」)

吾等已審閱達致目標集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後綜合純利 (不包括非控權權益) 預測 (「溢利預測」) 所採納之會計政策及所作出之計算。賣方張小林先生 (「賣方」) 及目標公司之董事對溢利預測須負全責，而賣方亦根據溢利預測向目標公司之買方提供不可撤回之擔保及保證，有關詳情載列於 貴公司於二零一一年四月二十九日致股東之通函 (「通函」) 內董事會函件「溢利保證」一節。

賣方及目標公司之董事乃根據目標集團於截至二零一一年一月二十七日止期間之未經審核綜合業績及目標集團於截至二零一一年十二月三十一日止餘下期間之綜合業績預測編製溢利預測。

吾等認為，就有關會計政策及計算而言，溢利預測已根據通函內「溢利保證」一節所載賣方及目標公司董事所作出之假設而妥為編製，並按在各重大方面與目標集團採納之會計政策一致之基準呈列。

此致

港佳控股有限公司
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
郭焯源
執業證書編號P02412

二零一一年四月二十九日

2. 豐盛融資有限公司發出之報告

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

敬啟者：

吾等謹此提述賣方不可撤回地向買方擔保及保證之有關收購事項之二零一一年溢利保證，有關詳情載列於 貴公司於二零一一年四月二十九日致股東之通函（「通函」）內「溢利保證」一節。吾等注意到二零一一年溢利保證乃由賣方及目標公司之董事編製，並構成收購守則第10條項下之溢利預測。二零一一年溢利保證之詳情載列於通函。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等曾與賣方及目標公司之董事討論編製二零一一年溢利保證所採用之基準及假設。吾等亦曾與 貴公司核數師陳葉馮會計師事務所有限公司（「陳葉馮」）討論其對二零一一年溢利保證之審閱結果。陳葉馮確認，就會計政策及計算而言，二零一一年溢利保證已根據通函內「溢利保證」一段所載賣方及目標公司之董事所作出之假設妥為編製，並按在各重大方面與目標集團採納之會計政策一致之基準呈列。

根據賣方及目標公司之董事編製二零一一年溢利保證所採用之基準及假設及陳葉馮進行之審閱，吾等認為二零一一年溢利保證（賣方及目標公司之董事對此須負全責）乃經審慎周詳考慮後始行作出。

此致

香港灣仔
港灣道18號中環廣場
56樓5606室
港佳控股有限公司
董事會 台照

代表
豐盛融資有限公司
總裁
鄧焯暉

二零一一年四月二十九日

1. 豐盛融資有限公司發出之函件

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

敬啟者：

吾等謹此提述日期為二零一一年四月二十九日有關收購事項及清洗豁免之通函（「通函」）。除另有界定者或文義另有所指外，通函所界定之所有詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

根據收購守則第11.1(b)條，本函件構成一份報告，載列吾等對於 貴公司之獨立估值師漢華評值有限公司（「獨立估值師」，其報告載於本通函）在收購事項方面之資格及經驗所作出之評估及審閱。吾等謹此確認：(i)吾等已進行合理審查，以評估獨立估值師之有關經驗及專長，並信納可公平地依賴獨立估值師之工作；(ii)吾等已審閱及與 貴公司及獨立估值師討論獨立估值師之資格及在彼等工作過程中所採納之基準及假設，並信納獨立估值師乃獲得合適資格，並充份具備就進行目標集團估值而言屬必要之知識、技術及瞭解，而其資格、基準及假設乃按合理基準經審慎考慮及客觀地作出。

此致

香港灣仔
港灣道18號中環廣場
56樓5606室
港佳控股有限公司
董事會 台照

代表
豐盛融資有限公司
總裁
鄧焯暉

二零一一年四月二十九日

2. 漢華評值有限公司發出之函件

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就其對目標集團股權於二零一一年三月十一日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED
漢華評值有限公司

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
2703-08室

敬啟者：

關於：K.P. Financial Group Limited及其附屬公司之100%股權之估值

應港佳控股有限公司（「貴公司」）之要求，吾等已獲委聘協助 貴公司就K.P. Financial Group Limited及其附屬公司（統稱「目標集團」）於二零一一年三月十一日（「估值日期」）之100%股權（「股權」）之估值進行分析。

據吾等了解，吾等之分析將由 貴公司管理層僅用於投資目的，有關詳情載於 貴公司於二零一一年四月二十九日向股東寄發之通函（「通函」）內，本估值報告為通函之一部份。除另有註明者外，本估值報告所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。吾等之分析僅為上述目的進行，而本報告不得用於其他目的。價值基準為公平值。

吾等工作中所使用之方式及方法並不包括根據公認會計準則進行審查，其目的為就根據公認會計準則呈報（不論按歷史或展望基準）之財務報表或其他財務資料之公平呈報表達意見。

吾等對其他人士所提供之財務資料或其他數據之準確性及完整性概不發表意見及概不負責。吾等假設所獲提供之財務及其他資料屬準確及完整，吾等之估值亦依賴該等資料。

委聘目的

誠如上文所述，本特定委聘目的為協助 貴公司管理層釐定股權於估值日期之公平值，以作投資目的。

價值假設為持續經營，定義為：

「持續經營商業企業」。

持續經營價值定義為：

「預期經營至未來之商業企業之價值。持續經營價值之無形成分來自如擁有已培訓員工、一家可營運廠房及所需牌照、系統及程序等因素」。

估值基準

吾等已按公平值基準對股權進行估值。

公平值

根據香港財務報告準則，公平值指各方在知情情況下自願進行之公平交易中，資產可換取之金額或用以償付公平值負債之數額。

就本估值而言，公平值一詞與下文所述之估值準則或定義相似及／或可交替使用，並將於本估值報告全文貫徹應用。

市值

根據香港商業價值評估公會－商業價值評估準則，市值之定義為資產（物業）經過適當推銷，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日期達成公平交易之估計交易金額。

公平市值

國際估值詞彙界定公平市值為自願買方及自願賣方達成財產易手之金額，前者在並不受任何脅迫之情況下購買，後者在不受任何脅迫之情況下出售，而雙方均合理地了解有關事實。

吾等之估值已根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會就貿易相關商業資產及商業企業之估值標準（二零零四年第一版）及香港商業價值評估公會頒佈之商業價值評估準則（二零零五年首次印發）編製。該等標準均為香港相關專業從業員依循之公認估值標準。該等標準載有評估經營貿易或商業及商業企業所用資產價值之基準及估值方法之詳盡指引。

估值級別

儘管估值乃一系列之概念，現時之估值理論指出適用於商業或商業權益之價值共有三個基本「級別」。該等級別分別為：

- **控制性權益**：企業之整體價值，亦稱為企業價值
- **猶如可自由買賣之少數股東權益**：少數股東權益之價值，無控制權但具有市場流動性之優勢
- **非上市少數股東權益**：少數股東權益之價值，無控制權且缺乏市場流動性

本估值乃根據控制性權益基準編製。

價值前提

價值之前提與按一種方式評估某個對象之概念有關，其將給物業業主帶來最大回報，並經計及實物可行性、財務可行性及法律後作出。價值之前提包括下列各項：

- **持續經營**：適用於在可預見未來，在無意圖清盤或清盤威脅下，業務預期持續營運時；
- **正常清盤**：適用於在不久將來，業務清晰顯示將終止營運且可獲得足夠時間於公開市場出售其資產；

- 強制清盤：適用於時間或其他約束因素不允許正常清盤；
- 資產總裝類別：適用於某一業務所有資產在公開市場上出售，而不是其所有業務。

股權之估值乃按持續經營基準編製。

服務範圍

吾等由 貴公司管理層聘用以協助其估計股權於估值日期之公平值。

- 吾等了解吾等之估值分析將僅用作 貴公司之投資參考；
- 吾等對股權之分析及估值意見結論乃基於吾等與 貴公司管理層之商討以及審閱近期之公佈及公司記錄，包括：
 - 貴公司日期為二零一一年三月七日之公佈；
 - 中國法律顧問之法律意見；及
 - 目標集團之背景資料。

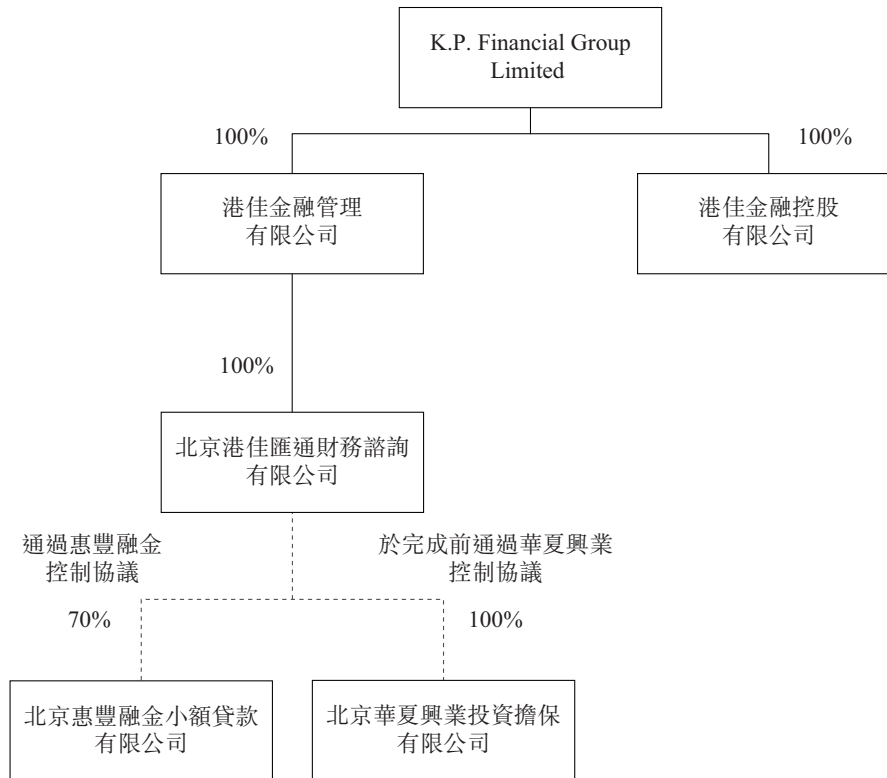
吾等亦依賴源自資本市場之公開資料，包括行業報告及多家公眾上市公司之不同數據資料以及新聞。

交易概覽

K.P. Financial Group Limited及其附屬公司（「目標集團」）

K.P. Financial Group Limited為一間於二零一零年十一月二十九日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。K.P. Financial Group Limited為一間投資控股公司，其主要資產為實益擁有港佳金融管理有限公司及港佳金融控股有限公司各自之全部股權。目標集團按照獲准之業務範圍分別提供不同之小額貸款、貸款擔保、委託貸款及諮詢服務，以迎合客戶之財政需要。目標集團一般就所有小額貸款、貸款擔保及委託貸款業務要求客戶提供抵押，包括透過資產抵押品、個人擔保及／或保證金作為任何潛在損失之彌償保證。

於 貴公司日期為二零一一年三月七日之公佈所載之目標集團架構：



港佳控股有限公司（「貴公司」）

貴公司為一間在香港聯合交易所有限公司主板上市之公司（HKSE：605）。自二零零九年八月起，貴公司及其附屬公司於中國推出提供短期典當貸款。

因此項新業務之盈利水平極具吸引力，故 貴公司將於新業務投放更多資源。於截至二零一零年六月三十日止六個月內，該短期典當貸款業務之毛利率較 貴公司零售業務之毛利率為高。

為了重新制定業務策略以及投放更多時間及資源以加強 貴集團在北京之便利店業務及財務服務業務之市場領導地位， 貴集團於二零一零年八月終止其於上海之零售業務。

溢利保證

張小林先生（「賣方」）不可撤回地保證，截至二零一一年十二月三十一日止年度（「擔保期」）之目標集團二零一一年經審核除稅後純利（不包括非控權權益）將不少於80,000,000港元（「二零一一年溢利保證」）。

倘目標集團二零一一年經審核除稅後純利（不包括非控權權益）少於二零一一年溢利保證，賣方須以現金向 貴公司之全資附屬公司K.P.B. Group Holding Limited（「買方」）補償相當於差額5.5倍之金額。二零一一年溢利保證項下最高補償金額為440,000,000港元。

經濟概覽

以名義值及購買力平價¹計，中國僅次於美國排名全球第二大經濟體系。在二零零八年底之人民幣4萬億元政府刺激方案以及財政及金融放寬政策之累積影響推動下，中國將其經濟動力由出口轉至國內消費，並在所有主要經濟體中率先從國際金融危機中復甦。

於二零一零年，經濟刺激方案使中國經濟得以持續增長，而歐洲及北美國家之經濟增長放緩。刺激方案為基建項目及房屋發展進一步提供資金；部份資金用作協助本地政府向國有公司借貸以作屋村、道路及橋樑發展。根據二零一零年十月之國際貨幣基金組織之世界經濟展望，中國經濟於二零一零年中已超越日本，並僅次於美國排名全球第二大經濟體系。倘中國能夠保持其現有增長率，中國或許早至二零二零年成為全球最大經濟體系（以名義國內生產總值計）²。

國家	國內生產總值（十億美元）						
	二零零八年 實際	二零零九年 實際	二零一零年 預測	二零一一年 預測	二零一二年 預測	二零一三年 預測	二零一四年 預測
1 美國	14,369	14,119	14,624	15,157	15,825	16,526	17,268
2 中國	4,520	4,985	5,745	6,422	7,170	8,001	8,936
3 日本	4,887	5,069	5,391	5,683	5,878	6,081	6,302
4 德國	3,652	3,339	3,306	3,358	3,454	3,547	3,641
5 加拿大	1,499	1,336	1,564	1,633	1,701	1,762	1,823
6 印度	1,261	1,237	1,430	1,598	1,762	1,955	2,174

資料來源：二零一零年十月世界經濟展望，國際貨幣基金組織

- 國際貨幣基金組織－世界經濟展望數據庫（二零一零年十月）：國家名義國內生產總值排名（Nominal GDP list of countries）。
- Adam, Shamim（二零一零年十一月十四日）：《China to Exceed U.S. by 2020, Standard Chartered Says》，彭博商業周刊

中國在二零零九年及二零一零年分別錄得驕人之國內生產總值增長，分別為9.2%（經修訂）及10.3%³。於二零一零年初，世界經濟開始從全球金融危機中平靜下來，在內需及出口復甦帶動下，第一季之國內生產總值增長率增加11.9%。於二零一零年往後之季度，國內生產總值分別增長10.3%、9.6%及9.8%，導致二零一零年之平均增長率為10.3%。中國在經濟增長方面持續展現強勁動力，尤其是在基建投資及國內消費方面。

主要經濟指標	二零零九年		二零一零年	
	價值	增長(%)	價值	增長(%)
面積(百萬平方公里)	9.6		9.6	
人口(百萬)	1,334.7		1,334.7	
國內生產總值(十億人民幣) ^e	34,090.3	9.2 ^a	39,798.3	10.3 ^a
城市人均可支配收入(人民幣)	17,175.0	9.8 ^a	19,109	7.8 ^a
農村人均可支配收入(人民幣)	5,153.0	8.5 ^a	5,919	10.9 ^a
固定資產投資 ^b (十億人民幣)	19,413.9	30.5	24,141.5	24.5
工業產值增值 ^c (十億人民幣)		11.0 ^a		15.7 ^a
消費品零售銷售(十億人民幣)	13,267.8	15.5	15,455.4	18.4
消費物價指數		-0.7		3.3
城市失業率(%)	4.3		4.2 ^d	
出口(十億美元)	1,201.7	-16.0	1,577.9	31.3
入口(十億美元)	1,005.6	-11.2	1,394.8	38.7
貿易盈餘(十億美元)	+196.0		+183.1	
已動用外商直接投資額 (十億美元)	90.0	-2.6	105.7	17.4
外匯儲備(十億美元)	2,399.2	23.3	2,847.3	18.7

附註：

- a 實際增長
- b 於固定資產之城市投資
- c 每年銷量超過人民幣5,000,000元之所有國有及其他類型企業
- d 於二零一零年六月
- e 現行價格

資料來源：國家統計局、商務部及海關總署

儘管最近經濟數據顯示，二零一零年第三季及第四季國內生產總值增長率輕微回落，但經濟增長仍遠高於世界大多數其他經濟體系，實際上，增長率適度回落被認為將有利於中國經濟之長期可持續發展，因為其將防止經濟由增長過快轉變至過熱。



在經濟蓬勃增長之推動下，中國政府已開始計劃退出刺激貨幣政策，而聚焦於經濟結構及社會問題，並預期於二零一一年分階段撤銷其經濟刺激方案。

儘管可能採取相關緊縮措施，中國政府將繼續實施「積極之財政政策和適度寬鬆之貨幣政策」以長期維持經濟健康增長。在內需之帶動下，實際國內生產總值預期於二零一一年增長9.6%及於二零一二年增長9.5%。

中國政府仍要處理眾多挑戰及不確定因素，始能確保經濟快速復甦而不致令金融體系流動資金過剩，進而引致股票及物業市場之資產過度膨脹。基建及房屋發展將帶動製造業、鋼鐵業、水泥業及經濟體系中其他行業之就業情況⁴，但亦同時帶來刺激通脹及樓市泡沫之風險⁵。

管理通脹風險亦為二零一零年之關鍵事項。消費物價指數於二零零九年輕微下跌0.7%，而食品價格自二零零九年八月起急升。於二零一零年十二月，食品價格增加9.6%，而非食品價格增加2.1%，導致整體消費物價指數增加4.6%。根據國際貨幣基金

4 《China's Looming Real-Estate Bubble; A massive Keynesian spending program has misallocated capital and set the stage for a crisis》。華爾街日報（網上版）網上期刊（二零一零年八月二十日）。可於ABI/INFORM Global查閱。於二零一零年九月六日存取，文件編號：2115639161

5 Shikha Dalmia, Anthony Randazzo《China's Looming Real-Estate Bubble》（華爾街日報（東岸版））。

組織世界經濟展望（二零一一年一月），於二零一零年，消費物價指數平均增加3.3%，並預計於二零一一年增加2.7%。由於經濟刺激方案之成效及對樓市泡沫及通脹風險之恐懼，中央政府已嚴厲控制有關銀行借貸之金融制度⁶，並實施一系列微調措施，例如對按揭借貸施加更嚴格之限制、收緊第二及第三套房屋購買之規定、引入物業稅及進一步提高銀行儲備金要求比率。

經濟指標	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	實際	實際	預測	預測	預測	預測
實際國內生產總值（十億人民幣） ^a	11,723	12,789	14,126	15,481	16,957	18,567
實際國內生產總值增長率(%) ^a	9.6	9.1	10.3 ^b	9.6 ^c	9.5 ^c	9.5
消費物價通脹(%)	5.9	-0.7	3.5	2.7 ^c	2.0	2.0
失業率(%)	4.2	4.3	4.1	4.0	4.0	4.0
人口（百萬）	1,328	1,335	1,341	1,348	1,355	1,362
往來賬款結餘（十億美元）	436	297	270	325	394	494

附註：

- a 固定價格
- b 國際貨幣基金組織世界經濟展望（二零一一年一月）實際數據
- c 國際貨幣基金組織世界經濟展望（二零一一年一月）預測數據

資料來源：國際貨幣基金組織世界經濟展望（二零一零年十月）

另外，隨著全球需求復甦及對外出口增長，中國政府面對其貿易夥伴要求人民幣升值之壓力將日益增強。自二零零五年七月二十一日起，中國政府改革人民幣匯率制度，轉向參考一籃子貨幣管理浮動匯率制度，人民幣匯率於二零零五年七月二十一日重新定為每1美元兌人民幣8.11元。自二零零七年五月二十一日起，人民幣兌美元之匯率在中國人民銀行於每個工作日公佈之中間價格上下浮動之波幅由0.3%擴大至0.5%。於二零一零年十二月底，人民幣兌美元匯率為每1美元兌人民幣6.5911元，而六月底為每1美元兌人民幣6.7813元。在世界多個國家之強大壓力下，國際貨幣基金組織預測，中國政府於二零一一年將容許人民幣溫和升值。

6 《China's Banks Face Hangover as Lending Slows》（華爾街日報（網上版））（二零一零年八月二十六日）

經濟指標	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	實際	實際	預測	預測
實際國內生產總值增長率(%)	9.0	8.7	9.5	8.8
消費物價通脹(%)	5.9	-0.7	2.7	2.4
往來賬戶結餘(國內生產總值%)	9.6	6.1	4.2	3.5
商業銀行優惠利率(%)	5.31	5.31	5.25	5.75
人民幣兌美元匯率(平均)	6.95	6.83	6.55	6.30

資料來源：中國國家統計局及彭博

估值方法

任何資產或業務之估值可大體上按資產法、市場法及收入法三種方法之其一進行。於進行任何估值分析時，所有三種方法均須予以考慮，然後會選出被視為最恰當之方法，用作分析該資產之公平值。

資產法

資產法為以一種或多種按照扣除負債後之資產價值方法釐定某項業務、業務擁有權權益、抵押品或無形資產公平值指標之普遍方法。

價值乃按複製或重置有關財產之成本減實質損耗以及功能性與經濟陳舊所引致之折舊（倘存在及可量度）而確定價值。

吾等已考慮但基於下列因素決定不採用資產法進行是次估值：

- 股權之價值乃以其日後產生利益來源之能力而非重置成本而釐定。

收入法

收入法為透過一種或多種將預期利益轉換為現值金額之方法釐定某項業務、業務擁有權權益、抵押品或無形資產公平值指標之普遍方法。

按照收入法，一般按歷史及／或預測現金流量選出所分析資產之經濟利益來源。重點在於釐定可合理反映資產最有可能出現潛在未來利益來源之利益來源。所選定利益來源其後按適當風險調整折現率折算至現值。折現率因素通常包括估值日期之一般市場回報率、公司所經營行業之相關業務風險以及估值資產之其他特定風險。

吾等已考慮但基於下列因素決定不採用收入法進行是次估值：

- 目標集團之業務僅經營了數月。難以按短期營運歷史作出長期預測；及
- 新業務於首數年內一般會涉及大型擴充。於現時之初始階段，可靠預測財務表現存在一定困難。

市場法

市場法為透過一種或多種將標的項目與已售出之類似業務、業務擁有權權益、抵押品或無形資產作比較之方法釐定某項業務、業務擁有權權益、抵押品或無形資產公平值指標之普遍方法。

價值乃按替代原則釐定。簡單來說，假設一項物件與另一物件相類似且能互相調換使用，則兩者一定相等。此外，兩個相像及相似項目之價格應彼此相若。

吾等已考慮並基於下列因素決定採用市場法進行是次估值：

- 具有足夠數目之可資比較公眾公司進行有意義之比較；及
- 已公佈之溢利保證為進行估值提供理想參考。

指標公眾公司法

指標公眾公司法假設相同或類似行業之公司之公開交易股票價格，可為有關投資者願意買賣該行業公司權益之價值提供客觀證據。

運用指標公眾公司法時，吾等為每家指標公眾公司計算不同利益流之價值倍數。據此，適當之價值倍數就被估值之有關公司之獨特領域釐定及調整。然後將該倍數用作計算被估值之有關公司適當所有權權益之價值估計。因估值目的為釐定目標集團控權權益價值，價值倍數乃根據權益價值計算。

價值倍數指於估值日期以一家可資比較公司之市值作分子，及該公司之營運業績（或財務狀況）之度量值作分母計算之比率。於該估值中，評估權益價值最常選用之價值倍數為市盈率倍數（「市盈率」）。市盈率為就目標集團進行估值之適當價值倍數，此乃由於其計量投資者或股東就一定之盈利金額所支付之金額。

當吾等選定若干數目之指標公眾公司並就彼等之財務資料作出適當調整後，下一步驟為釐定及計算適當之價值倍數，而所有選定之可資比較公司之計算方法均相同。就本估值而言，計算價值倍數之過程包括下列程序：

1. 於估值日期釐定各可資比較公司權益價值。各可資比較公司之權益價值（即市值）於估值日期通過彼等股份價格乘以尚未發行股份數目計算。
2. 釐定營運業績－合適時間之盈利。營運業績之計算為倍數之分母。

運用此方法取決於選擇與該公司之相關業務有足夠相似性之指標公眾公司，以致足以提供有意義之比較。吾等透過使用合理標準判定某間指標公眾公司是否適用，從而慎重選擇指標公眾公司。當存在重大差異以致於無法作出有意義之比較時，吾等會研究是否應使用此方法。

以下為吾等就目標集團審閱之指標公眾公司名單：

公司	代號	市值 (百萬元)	地點	描述 ⁷
AEON信貸財務(亞洲) 有限公司	900 HK	港元2,763.85	香港	• 提供消費信貸融資服務，包括簽發信用卡、提供汽車貸款、租購融資及私人貸款融資。

公司	代號	市值 (百萬元)	地點	描述 ⁷
中國信貸控股有限公司	8207 HK	人民幣1,723.65	香港	<ul style="list-style-type: none">• 為上海之短期融資服務供應商。• 集中為中小企及個人提供融資諮詢服務及短期房地產典當貸款及委託貸款。
金榜集團控股有限公司	172 HK	港元1,076.62	香港	<ul style="list-style-type: none">• 提供一系列金融服務。• 物業發展及投資。
J Trust Co Ltd	8508 JP	日圓14,242.77	日本	<ul style="list-style-type: none">• 向中小企及個人提供財務服務。• 服務包括承兌票據之無抵押貸款、細額及短期貸款、佣金及票據貼現。

公司	代號	市值 (百萬元)	地點	描述 ⁷
Jaccs Co Ltd	8584 JP	日圓45,953.70	日本	<ul style="list-style-type: none">• 為一間消費信貸公司。• 提供消費者分期信貸、信用咭、貸款擔保及貸款。• 經營汽車出租及藝術品租賃業務，並於美國、新加坡及香港擁有附屬公司
eGuarantee Inc	8771 JP	日圓5,755.55	日本	<ul style="list-style-type: none">• 就業務及財務服務交易所產生之應收賬項及票據提供擔保服務。• 就信貸風險及信貸管理提供諮詢服務。
UCS Co Ltd	8787 JP	日圓6,733.16	日本	<ul style="list-style-type: none">• 財務服務包括貸款、信用咭及租賃。

公司	代號	市值 (百萬元)	地點	描述 ⁷
IFS Capital Ltd	IFS SP	新加坡元75.19	新加坡	<ul style="list-style-type: none"> • 各公司提供貸款及墊款，以用作短期營運資金及購買固定資產。 • 提供金融服務諮詢者及顧問、保險及擔保業務，以及風險資本投資。
Sing Investments & Finance Ltd	SIF SP	新加坡元175.49	新加坡	<ul style="list-style-type: none"> • 向個人及企業提供貸款及信貸服務。 • 提供存款、租購融資、按揭貸款、股票及股份融資、貿易及存貨融資、設備租賃及代理人服務。

在選擇可資比較公司時，吾等考慮從事相同或相似業務之公司。由於目標集團提供貸款服務、貸款擔保、委託貸款及諮詢服務以符合客戶之需要，故吾等亦選擇從事相似業務之公司。

額外標準：

- 1) 市值少於5,000,000,000港元；
- 2) 於中國、香港、日本及新加坡經營業務；
- 3) 於上一個財政年度取得正數盈利；及
- 4) 並非銀行財務公司

據吾等所深知，以上為所有根據上述標準所選擇之合適的上市公司。吾等相信所選擇之上市公司足以與目標集團之業務進行比較，並獲得有意義之比較，因為彼等均從事類似業務營運，且彼等之產品系列均可與估值當中之目標集團進行比較。

就可資比較公司計算之權益價值倍數詳情如下：

代號	權益價值 (百萬元)	最新近 之年度盈利 (百萬元)	市盈率
900 HK	港元2,763.85	港元259.40	10.65倍
8207 HK	人民幣1,723.65	人民幣52.29	32.96倍
172 HK	港元1,076.62	港元118.60	9.08倍
8508 JP	日圓14,242.77	日圓4,108.03	3.47倍
8584 JP	日圓45,953.70	日圓3,569.00	12.88倍
8771 JP	日圓5,755.55	日圓342.35	16.81倍
8787 JP	日圓6,733.16	日圓823.82	8.17倍
IFS SP	新加坡元75.19	新加坡元7.10	10.59倍
SIF SP	新加坡元175.49	新加坡元25.41	6.91倍
		中位數	10.58倍

資料來源：彭博

中位數價值乃選用作就目標集團權益之估值之估值倍數。目標集團之經選定倍數如下：

經選定倍數	中位數
市盈率	10.58倍

	港元
二零一一年溢利保證	80,000,000
貼現率	14.10%
距離估值日期之時間(年)	0.81
貼現係數	0.8985
二零一一年溢利保證之現值	71,883,495
經選定倍數(市盈率)	10.58倍
引申權益價值	760,527,378
減：非上市流通性之折讓(「DLOM」) 15%	(114,079,107)
經扣除DLOM後之權益價值	646,448,272
擁有權比例	100%
權益之公平值(約數)	646,448,000

貼現率之釐定

在計算現金流之現值時採用貼現率，把未來之現金流貼現會把金錢之時間值計算在內。就權益估值而言，吾等已評估加權平均資本成本(「WACC」)以計算業務之貼現率。WACC是透過使用經修訂資本資產價格模型(「MCAPM」)、有關行業之beta值(反映其對市場之敏感度)、股本成本和債務成本而釐定。

經修訂資本資產價格模型(「MCAPM」)

在金融理論中，股本成本被界定為投資者所要求之最低回報率，也就是一家公司之股本部份所必需賺取之利潤才能使其股票之市價維持不變。倘若股本回報較投資者所要求之最低回報率為低(即該公司未能達到預期盈利)，該公司之股價因而下跌，才使其會達到所需之最低要求。因此，吾等以MCAPM來計算股本所要求之回報。當使用MCAPM來估計公司之股本資本成本時，吾等會加上風險溢價，即投資者所要求高於無風險利率之額外回報，其有關假設是投資者均傾向避險同時也為其投資追求最大之回報。以MCAPM來計算股本成本乃使用以下方程式來計算：

$$R_e = R_f + \text{Beta} \times R_{Pm} + R_{Ps} + R_{Pu}$$

無風險回報(「 R_f 」)

R_f 是以中國政府債券之收益率作參考。最理想是作為顯示 R_f 證券之期間與作為貼現用之推斷現金流之期間一致。因此，吾等以估值日期之中國政府三十年債券作為 R_f 之參考。

市場權益溢價 (RP_m)

RP_m 乃根據各指標公眾公司之長遠權益風險溢價而釐定。吾等採納各個市場最近之長遠權益風險溢價。吾等依賴Ibbotson Associates刊發之國際權益風險溢價報告手冊(International Equity Risk Premia Report Handbook)。就上述刊物並未包括之該等市場，以美國市場之權益風險溢價乘以標普500指數與指標公眾公司風險之各國權益指數之間之相對波幅獲得權益風險溢價。美國權益市場之波幅從股票、債券、票據及通脹年鑒(Stocks, Bonds, Bills, and Inflation Yearbook)獲得。其他權益指數之波幅乃通過彭博獲得。

Beta

在MCAPM公式中，beta為衡量有關市場所有投資資產特定投資之系統風險指標。吾等已獲得9間已識別公眾上市指標公司之beta。已識別beta已去槓桿，以移除有關beta提供有關風險指標財務槓桿影響，並按最理想行業資本架構重新槓桿化。

小型公司溢價 (RP_s)

RP_s 的追加通常是基於小型企業股票的額外固有風險。通常，小型企業會比大型企業風險為高。投資者會要求取得較高的回報以作為對較高風險的補償。是次，吾等已比較目標集團規模並採用美國紐約證券交易所／美國證交所／納斯達克市場中，小額資金類別公司在MCAPM要求回報之上的規模溢價。吾等依賴由Ibbotson Associates所進行於其著作<<Stocks, Bonds, Bills, and Inflation: 2011 Yearbook>>中記述之研究。

特定公司調整 (RP_u)

RP_u 為特定公司之非系統性風險，乃為解釋有關新業務所獨有之額外風險因素而設。

特定風險因素包括以下各項：

- 競爭
- 客戶集中
- 規模
- 難以獲得資本
- 管理薄弱
- 缺乏多元化

- 環境
- 訴訟
- 分銷渠道
- 技術陳舊
- 公司前景

在此情況下，由於業務承受特定風險因素（包括借款人之信貸風險相對較高及經營歷史較短），故吾等認為權益成本需應用RPu。按照一般慣例，考慮到業務經營歷史較短及借款人之信用相對較差，會採納3-5%之特定風險溢價。是次5%之特定風險溢價已獲採用。

MCAPM之計算方式因而成為：

MCAPM

無風險利率（「Rf」）	4.34%
Beta	0.949
市場權益溢價（「RPm」）	9.08%
小型公司溢價（「RPs」）	6.36%
特定公司調整（「RPu」）	5.00%
權益成本（「Re」）	24.31%

加權平均資本成本（「WACC」）

WACC（即此估值之貼現率）乃按市值以業務企業資本結構內所有融資來源成本之加權平均數釐定。吾等已「槓杆化」標的公司，猶如其與可資比較上市公司般反映中位債務比率，而假設隨着時間過去，標的公司將達致債務比率52.73%之最優資本結構（為較權益低廉之資本形式）以維持競爭力。於計算權益成本及債務成本後，乃使用下列方程式得出WACC：

$$WACC = (\%D) \times (Rd) \times (1 - \text{稅率}) + (\%E) \times (Re)$$

WACC或貼現率之計算方式因而成為：

WACC

帶息債務比率(%D)	52.73%
× 債務之市場成本(中國五年期以上之貸款利率) (Rd)	6.60%
× (1 - 稅率)	75.00%
加權債務成本	2.61%
+	
權益百分比(%E)	47.27%
× 權益成本 (Re)	24.31%
加權權益成本	11.49%
WACC	14.10%

非上市流通性之折讓(「DLOM」)

由於私人公司通常沒有現成之股票市場，故非上市／缺乏市場流通折讓率適用於本估值。非上市／缺乏市場流通折讓乃確認倘某項投資之權益流通，則其價值越高，或相反，則其價值越低。

就控權權益之DLOM而言，一般認為私人公司會出現該折讓，而假設所有其他因素相同，私人公司控權權益之DLOM少於非控權權益之DLOM。

吾等之估值分析得出，股權既無公開買賣亦無建立活躍市場。此外，目標集團之規模相對上市公司及公眾公司之規模較細。經考慮股權之估值乃按控制性權益基準作出及上述因素後，審慎投資者須就其非上市／缺乏市場流通而作出折讓。按照一般慣例，控權權益將應用5-15%之DLOM。市場狀況及交易成本為影響折讓規模之主要因素。就此特殊情況而言，吾等於此估值採用15%之DLOM。

估值假設

吾等必須作出多項假設，以為吾等達致目標集團股權之結論提供充份支持。於此估值中採用之主要假設如下：

- 中國或目標集團經營其業務之全球其他地方之現行政治、法律、財政、外貿及經濟狀況不會出現重大轉變；

- 行業趨勢及市場條件將不會與現行市場期望出現重大偏差；
- 現行利率或外幣匯率不會出現重大變動；
- 中國、香港及可資比較公司所在國家之現行稅法將不會發生重大變動；
- 目標集團將挽留稱職之管理層、主要人員及技術人員以支持持續經營業務；及
- 目標集團將實現二零一一年溢利保證。

限制條件

吾等並無調查K.P. Financial Group Limited及其附屬公司之所有權或任何負債，對此亦概不承擔任何責任。

本報告內所發表之意見乃根據該公司及其員工提供予吾等之資料，以及來自多間機構及政府部門而未經核實之資料而作出。本估值之所有相關資料及意見均由該公司之管理層提供，本報告讀者可自行進行盡職審查。吾等已仔細審閱獲提供之資料。儘管吾等已把獲提供之關鍵數據與預期數值作比較，惟其結果之準確性及審閱之結論均依賴獲提供數據之準確性。吾等依賴有關資料，且並無理由相信有任何重要事實曾遭隱瞞，或更詳盡之分析可能會揭示額外資料。吾等對獲提供資料當中之任何錯誤或遺漏概不承擔責任，對由此引起之商業決定或行動所產生之任何後果亦不承擔任何責任。

本估值反映於估值日期存在之事實及情況。根據吾等獲得之資料，吾等並不知悉目標公司之業務狀況於估值日期後出現會嚴重影響目標公司於估值日期之估值之任何變動，故吾等據此確認本估值報告直至最後可行日期仍然準確。倘目標公司之業務狀況於估值日期後出現會嚴重影響目標公司於估值日期之估值之任何變動，吾等將透過 貴公司以發出進一步公佈或補充通函之方式盡快通知股東。

價值結論

總括而言，根據上述調查及分析以及所採用之估值方法，吾等認為，股權之公平值如下：

	公平值 港元
目標集團之100%股權	646,448,000

此致

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場56樓
5606室
港佳控股有限公司
董事會 台照

代表
漢華評值有限公司

董事總經理
葉國光
香港商業價值評估公會註冊業務估值師
MRICS, MHKIS及RPS(GP)

企業諮詢部主管
歐小鋆
CPA, CVA

謹啟

二零一一年四月二十九日

葉國光先生為英國皇家特許測量師學會(RICS)的特許估值測量師、香港測量師註冊管理局成員、香港測量師學會(HKIS)會員(產業測量)及香港商業價值評估公會(HKBVF)註冊業務估值師，自一九九二年起在大中華地區為不同用途的物業、廠房及設備、商業企業及知識產權進行估值，累積豐富經驗。

歐小鋆小姐，執業會計師、國際顧問、估值師及分析師協會(IACVA)合格估值分析師(CVA)，就不同用途(包括財務報告、併購、重組、出售、清盤及訴訟)為私人及上市公司提供業務及無形資產估值及諮詢服務。彼之經驗涉及眾多行業，包括保健、金融服務、採礦、收費公路、資訊技術、製造業及零售。

一般服務條件

漢華評值有限公司所提供之服務乃依據專業估值標準進行。吾等之酬金並非取決於吾等之估值結論。吾等假設提供予吾等之所有資料均屬準確，惟並無進行獨立核實。吾等乃以獨立合約方行事，並保留委任分包之權利。吾等於委聘期間所用所有檔案、工作報告或文件為吾等之財產，並將至少保留五年。

吾等之報告僅作上述指定用途，而不得作為任何其他用途。在未獲吾等事先書面同意前，任何第三方均不得依賴本報告。閣下可向需要審閱本報告所載資料之第三方展示本報告全文。任何人士均不得依賴本報告以取代其自行進行盡職調查。在未取得吾等之書面同意前，不得於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名字或報告之全部或部份。

閣下同意就吾等是次委聘所引致之相關損失、索償、行動、毀壞、費用或負債（包括合理律師費用）向吾等作出彌償保證及確使吾等免受上述損害。閣下毋須為吾等之疏忽承擔責任。閣下對吾等作出之彌償保證及賠償須擴展至漢華評值有限公司之任何負責人，包括任何董事、主管、僱員、分包商、聯屬公司或代理人。倘吾等須就是次委聘承擔任何負債，則無論法例如何規定，該負債乃以吾等就是次估值所收取之費用為限。

吾等保留將貴公司／商戶名列入客戶名單之權利，但吾等將根據法律或行政過程或程序，維持所有談話及吾等獲提供之文件，以及吾等報告內容之機密性。該等條件僅可以雙方簽署之書面文件進行修訂。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則及收購守則之規定而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本文件的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

董事共同及個別地，就本通函內資料（該等與張先生及盧雲女士有關的資料除外）的準確程度承擔全部責任，並且董事已作出所有合理的查詢，確認據他們所知本通函中表達的意見（該等與張先生及盧雲女士有關的意見除外）是經過適當及審慎的考慮後才達致的，並且確認本通函沒有遺漏任何其他事實，足以令本通函的任何聲明具誤導成分。

張先生及盧雲女士（為其本身及作為Arbalice Holdings Limited之董事）共同及個別地，就本通函內資料（有關本集團之資料除外）的準確程度承擔全部責任，並且已作出所有合理的查詢，確認據他們所知本通函中表達的意見（本集團所表達之意見除外）是經過適當及審慎的考慮才達致的，並且確認本通函沒有遺漏任何其他事實，足以令本通函的任何聲明具誤導成分。

2. 股本

本公司於最後可行日期以及經配發及發行代價股份之法定及已發行股本載列如下：

法定股本：	港元
於最後可行日期4,000,000,000股股份	<u>400,000,000.00</u>
已發行及繳足股本或入賬列作繳足：	
於最後可行日期1,747,002,336股股份	174,700,233.60
將於完成後發行之1,250,000,000股代價股份	<u>125,000,000.00</u>
合計	<u>299,700,233.60</u>

股份及代價股份之面值為每股0.1港元。所有現有已發行股份在各方面均享有同等權利，包括關於股息、投票及股本之所有權利。於完成後將予發行之代價股份在各方面與於相關配發日期之現有股份享有同等權利。

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之結算日）起至最後可行日期止期間內，本公司已向根據本公司之購股權計劃行使購股權之僱員發行1,000,000股新股份。

於最後可行日期，本公司有購股權，據此，該等購股權獲行使後可發行97,000,000股股份。除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並無任何已發行購股權、認股權證或衍生工具或其他可轉換為股份之證券。

3. 市價

下表顯示股份於以下日期在聯交所之收市價：(i)於有關期間內各曆月在聯交所之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期：

日期	每股股份 收市價 港元
二零一零年八月三十一日	0.290
二零一零年九月三十日	0.320
二零一零年十月二十九日	0.360
二零一零年十一月三十日	0.395
二零一零年十二月三十一日	0.425
二零一一年一月二十七日（即收購協議日期）	0.450
最後交易日	0.450
二零一一年一月二十八日	暫停買賣
二零一一年二月二十八日	暫停買賣
二零一一年三月三十一日	0.495
最後可行日期	0.520

附註：股份於二零一一年一月二十八日至二零一一年三月七日暫停買賣。

於有關期間，股份在聯交所錄得之最高及最低收市價分別為二零一一年四月十二日之0.540港元及二零一零年九月十五日之0.290港元。

4. 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

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、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	所持已發行 股份及相關 股份數目	權益性質			持倉	佔本公司 已發行股本 之百分比
		實益擁有人 (附註3)	受控制法團	配偶		
張小林 (附註1及3)	1,953,967,796	1,721,044,240	86,400,000	146,523,556	好倉	111.85%
盧雲 (附註2及3)	1,953,967,796	146,523,556	86,400,000	1,721,044,240	好倉	111.85%
陳旭明 (附註3)	22,000,000	22,000,000	-	-	好倉	1.26%

附註：

- 根據證券及期貨條例，張先生被視為於盧雲女士持有之146,523,556股股份及Arbalice Holdings Limited持有之86,400,000股股份中擁有權益。Arbalice Holdings Limited由張小林先生及盧雲女士分別實益擁有60%及40%權益。張先生亦被視為擁有將於完成後向其發行之代價股份。
- 根據證券及期貨條例，盧雲女士被視為於張小林先生持有之1,721,044,240股股份及Arbalice Holdings Limited持有之86,400,000股股份中擁有權益。
- 張小林及盧雲各自之實益權益包括來自持有可於二零零七年十月四日至二零一七年十月三日期間行使之購股權之10,000,000股相關股份（行使價為每股0.479港元）以及來自持有可於二零一零年十月二十二日至二零二零年十月二十一日期間行使之購股權之1,000,000股相關股份（行使價為每股0.359港元）。陳旭明之實益權益包括來自持有可於二零零七年十月四日至二零一七年十月三日期間行使之購股權之10,000,000股相關股份（行使價為每股0.479港元）以及來自持有可於二零一零年十月二十二日至二零二零年十月二十一日期間行使之購股權之2,000,000股相關股份（行使價為每股0.359港元）。

(b) 於相聯法團股份及相關股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	所持已發行 股份數目	持倉	佔本公司 已發行股本 之百分比
張小林	K.P.I. Convenience Retail Company Limited	21,437股股份	好倉	28.0%

除本通函所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概無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、相關股份或債券中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

5. 主要股東於股份及相關股份之權益

就本公司董事及主要行政人員所知，於最後可行日期，以下人士（並非本公司董事或主要行政人員）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露，或直接或間接於附在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本中擁有面值10%或以上權益：

於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	所持已發行 股份數目	持倉	佔本公司 已發行股本 之百分比
張灝宸	實益擁有人	106,242,000	好倉	6.08%

於最後可行日期，就董事所知，以下人士／實體於附有在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本中擁有面值10%或以上權益：

本集團成員公司名稱	人士／實體名稱	概約百分比
K.P.I. Convenience Retail Company Limited	張小林	28.0%

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員概不知悉任何其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視作擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司及聯交所披露，或直接或間接於附有在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本中擁有面值10%或以上權益。

6. 根據收購守則關於股權及交易之額外披露

- (a) 張先生及其一致行動人士於最後可行日期持有之本公司股權載列於董事會函件及上文「對本公司股權架構之影響」一段。
- (b) 張先生及其任何一致行動人士概無於有關期間內對任何有關證券（定義見收購守則第22條附註4）進行有價買賣。於最後可行日期，本公司並無持有 Arbalice Holdings Limited 之任何股權或任何有關證券（定義見收購守則第22條附註4），本公司亦概無對 Arbalice Holdings Limited 之任何股份或其他有關證券（定義見收購守則第22條附註4）進行有價買賣。
- (c) 除上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益」及「主要股東於股份及相關股份之權益」等段所載者外，於最後可行日期，除代價股份外，Arbalice Holdings Limited 之董事概無擁有本公司任何證券，Arbalice Holdings Limited 之董事亦概無於有關期間內對本公司之任何股份或其他證券進行有價買賣。

- (d) 除上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益」及「主要股東於股份及相關股份之權益」等段及第6.(a)項所載者外，於最後可行日期，張先生及其任何一致行動人士概無擁有或控制本公司任何股份或其他證券。除訂立收購協議外，張先生及其任何一致行動人士概無於有關期間內對有關證券（定義見收購守則第22條附註4）進行有價買賣。
- (e) 於最後可行日期，張先生及其任何一致行動人士概無與任何人士訂立收購守則第22條附註8所述形式之任何安排。
- (f) 於最後可行日期，除收購協議及其項下擬進行之交易（包括由盧雲女士就張先生根據二零一一年溢利保證之負債所作出之承諾）外，張先生及其任何一致行動人士與本公司任何董事、近期之董事、股東或近期之股東概無訂立任何關於收購事項或清洗豁免，或依賴收購事項或清洗豁免之協議、安排或諒解書（包括任何賠償安排）。
- (g) 於最後可行日期，除上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益」及「主要股東於股份及相關股份之權益」等段所披露者外，董事概無擁有本公司任何股份或有關證券（定義見收購守則第22條附註4）及Arbalice Holdings Limited之任何股份或其他證券。於有關期間內，除代價股份外，董事概無對本公司之任何股份或有關證券（定義見收購守則第22條附註4）及Arbalice Holdings Limited之任何股份或其他證券進行有價買賣。
- (h) 於最後可行日期，本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金或華富嘉洛概無擁有或控制本公司之任何股權，且本公司之顧問（按收購守則所載聯繫人士釋義第(2)類所指定者）概無擁有或持有本公司任何股份或其他證券權益。
- (i) 於最後可行日期，概無人士與本公司或根據收購守則所載聯繫人士釋義第(1)、(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人士之任何人士訂立收購守則第22條附註8所述形式之任何安排。
- (j) 於最後可行日期，概無與本公司有關連之基金經理曾以全權委託方式管理本公司任何股權。

- (k) 於最後可行日期，概無董事因離職或因收購事項或清洗豁免而將會獲得任何利益作為賠償。
- (l) 於最後可行日期，除收購協議及其項下擬進行之交易（包括由盧雲女士就張先生根據二零一一年溢利保證之負債所作出之承諾）外，董事與任何其他人士概無訂立任何協議或安排，而該等協議或安排須待收購事項或清洗豁免完成後方可作實，或須視乎收購事項或清洗豁免之結果而定，或與收購事項或清洗豁免存在其他關連。
- (m) 於最後可行日期，除收購協議外，張先生及其任何一致行動人士概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。
- (n) 除張先生於完成後將代價股份作為股份抵押以保證二零一一年溢利保證外，概無張先生及其任何一致行動人士根據收購事項收購之股份將轉讓、抵押或質押予任何其他人士。
- (o) 除訂立收購協議外，張先生及其任何一致行動人士於有關期間內概無收購任何股份或買賣本公司任何有關證券（定義見收購守則第22條附註4）。
- (p) 於最後可行日期，張先生或其任何一致行動人士概無借入或借出本公司股權，張先生或其任何一致行動人士於有關期間向其借入或借出本公司股份或其他證券之人士亦無對本公司股份或其他證券進行任何買賣。
- (q) 於最後可行日期，本公司或董事概無借入或借出本公司股權，本公司或董事於有關期間向其借入或借出本公司股份或其他證券之人士亦無對本公司股份或其他證券進行任何買賣。
- (r) 張先生及其妻子盧雲女士及彼等之聯繫人士以及彼等之任何一致行動人士須於第一次股東特別大會上就批准清洗豁免之決議案放棄投票。陳旭明先生告知其擬就其股權投票贊成清洗豁免。於最後可行日期，其他董事並無擁有任何股份或本公司之有關證券（定義見收購守則第22條附註4），因此將不會於第一次股東特別大會上就批准清洗豁免之決議案進行投票。

- (s) 於最後可行日期，並無任何擁有或控制本公司股權之人士於本通函刊發前不可撤回地承諾投票贊成或反對清洗豁免。

7. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與經擴大集團或聯營公司訂有任何現有或建議之服務合約為(i)於該公佈日期前六個月內所訂立或經修訂；(ii)持續合約，通知期為十二個月或以上；或(iii)定期合約，尚餘通知期超過十二個月；或(iv)不可由僱主於一年內在毋須支付賠償（法定賠償外）之情況下終止。

8. 競爭性權益

除ARC Capital Holdings Limited（為於倫敦證券交易所另類投資市場上市之封閉式基金，主要從事投資及持有大中華及其他亞洲國家之零售、消費產品及服務行業之權益）之非執行董事劉暉先生外，於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何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。

9. 於本集團資產或合約或安排中對經擴大集團而言屬重大之權益

除收購協議及其項下擬進行之交易外：

- (i) 董事概無於經擴大集團自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來所購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接之權益；及
- (ii) 董事概無於經擴大集團任何成員公司訂立之任何與經擴大集團業務有重大關係且於最後可行日期仍然生效之合約或安排中擁有重大權益。

10. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，經擴大集團之任何成員公司概無任何尚未了結或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

11. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接該公佈日期（二零一一年三月七日）前兩年直至及包括最後可行日期曾訂立下列重大合約（並非在日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 上海華聯吉買盛購物中心有限公司（前身為本公司之非全資附屬公司）（作為買方）與上海信盟投資有限公司（為獨立第三方）（作為賣方）及ARC Capital Holdings Limited（前身為本公司之主要股東）（作為擔保人）於二零零九年八月十一日就收購中國一家超市連鎖店之全部註冊資本而訂立之意向書；
- (b) 上海華聯吉買盛購物中心有限公司、上海信盟投資有限公司與ARC Capital Holdings Limited於二零一零年一月二十八日訂立之註銷協議，據此，日期為二零零九年八月十一日之意向書已告終止，而本集團已於二零一零年六月三十日前獲上海信盟投資有限公司支付人民幣20,000,000元之補償費；
- (c) 本公司之全資附屬公司K.P.B. Marketing Limited（作為賣方）與百聯（香港）有限公司（作為買方）、本公司與百聯集團有限公司於二零一零年三月二十四日就以人民幣441,760,000元之代價出售K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited全部已發行股本而訂立之買賣協議；
- (d) 收購協議（連同日期為二零一一年二月二十五日之補充協議）；
- (e) 惠豐融金控制協議；及
- (f) 華夏興業控制協議。

12. 專家及同意書

- (a) 於本通函內曾提供意見或建議之專家之名稱及資格如下：

名稱	資格
豐盛融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團
陳葉馮會計師事務所 有限公司（「陳葉馮」）	執業會計師
大成律師事務所 （「大成」）	一間中國註冊律師行
漢華評值有限公司	獨立專業業務估值師
華富嘉洛	一間根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

- (b) 豐盛融資有限公司、陳葉馮、大成、漢華評值有限公司或華富嘉洛概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可合法執行與否）。
- (c) 豐盛融資有限公司、陳葉馮、大成、漢華評值有限公司及華富嘉洛已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載之形式及涵義轉載其名稱及／或意見，且至今並未撤回同意書。
- (d) 豐盛融資有限公司、陳葉馮、大成、漢華評值有限公司或華富嘉洛概無於自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之結算日）以來經擴大集團任何成員公司所購買或出售或租賃或於經擴大集團任何成員公司擬購買、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

13. 其他資料

- (a) 張先生之住址位於香港山頂白加道2號3號屋。張先生於香港之聯絡地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5606室。盧雲女士之住址為香港山頂白加道2號3號屋。盧雲女士於香港之聯絡地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5606室。
- (b) Arbalice Holdings Limited之註冊地址位於Tricor Services (BVI) Limited之辦事處，地址為P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。Arbalice Holdings Limited分別由張先生及盧雲女士實益擁有60%及40%權益，而Arbalice Holdings Limited之董事為張先生及盧雲女士。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5606室。
- (d) 本公司秘書為鍾展強先生。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。
- (e) 本公司股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (f) 本公司之財務顧問豐盛融資有限公司之註冊地址位於香港中環德輔道中135號華懋廣場二期14樓A室。
- (g) 華富嘉洛之註冊地址位於香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈32樓。
- (h) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

14. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起直至第一次股東特別大會舉行日期止期間由上午十時正至下午十二時三十分及由下午二時三十分至下午五時正之一般營業時間內（星期六及公眾假期除外），於(i)本公司之總辦事處（地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5606室）；(ii)證監會網站(<http://www.sfc.hk/>)；及(iii)本公司網站(<http://www.kpi.com.hk/>)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；

- (b) 獨立董事委員會函件（當中載有其向獨立股東提供之建議），其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (c) 清洗豁免獨立董事委員會函件（當中載有其向獨立股東提供之建議），其全文載於本通函「清洗豁免獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 華富嘉洛函件（當中載有其向獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供之建議），其全文載於本通函「華富嘉洛函件」一節；
- (e) 本公司截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (f) 大成於二零一一年四月二十九日發出之中國法律意見；
- (g) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (h) 就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (i) 陳葉馮會計師事務所有限公司就二零一一年溢利保證發出之函件，其全文載於本通函附錄四；
- (j) 豐盛融資有限公司就二零一一年溢利保證發出之函件，其全文載於本通函附錄四；
- (k) 豐盛融資有限公司就獨立估值師漢華評值有限公司之經驗及資格發出之函件，其全文載於本通函附錄五；
- (l) 漢華評值有限公司就目標集團股權之估值發出之獨立估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (m) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (n) 本附錄中「重大合約」一段所述之重大合約；
- (o) 盧雲女士就張先生根據二零一一年溢利保證之負債所作出之承諾；
- (p) 本公司日期為二零一零年五月十四日之通函，內容有關出售K.P.I. (BVI) Retail Management Company Limited全部已發行股本之非常重大出售事項及關連交易；及
- (q) 本通函。



港佳控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：605)

第一次股東特別大會通告

茲通告港佳控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一一年五月十八日（星期三）上午十一時十五分假座香港灣仔港灣道1號萬麗海景酒店首層五號會議室舉行股東特別大會（「第一次股東特別大會」），以考慮及酌情通過以下本公司決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司、K.P.B. Group Holdings Limited與張小林先生（「賣方」）於二零一一年一月二十七日就收購K.P. Financial Group Limited及其附屬公司之全部已發行股本及其欠負之債項（「收購事項」）而訂立之買賣協議（「買賣協議」）（經日期為二零一一年二月二十五日之補充協議所補充）（註有「A」字樣之買賣協議副本已呈交第一次股東特別大會，並由第一次股東特別大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准向賣方（或其代理人）配發及發行本公司股本中每股面值0.10港元之入賬列作繳足之新股份（「股份」）1,250,000,000股（「代價股份」），作為收購事項之部份代價；及
- (c) 授權本公司任何一位或以上董事（「董事」）根據買賣協議之條款配發及發行代價股份及進行其認為就使買賣協議生效及完成其項下擬進行之交易屬必須或權宜之所有有關行動及事宜。」

第一次股東特別大會通告

2. 「動議待上述第1項決議案通過後，批准向證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事提交根據香港公司收購及合併守則第26條豁免註釋1向賣方及其一致行動人士授出或將授出豁免之申請，以豁免彼等因發行代價股份而須對彼等尚未擁有或尚未同意收購之全部股份提出全面要約之責任。」

承董事會命
港佳控股有限公司
公司秘書
鍾展強

香港，二零一一年四月二十九日

註冊辦事處：

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
56樓5606室

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開之第一次股東特別大會並於會上投票之本公司股東，可根據本公司之組織章程細則委派一位或多位代表出席及於以投票方式表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 隨函附奉第一次股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人證明之授權書或授權文件副本，最遲須於第一次股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席第一次股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 如任何股份屬聯名登記持有人持有，則該等人士中任何一位均可親身或委派代表在第一次股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為唯一股份持有人；惟如有超過一位聯名持有人親身或委派代表出席第一次股東特別大會，則僅在本公司股東名冊中就該等股份名列首位之上述人士方有權就有關股份進行投票。
4. 於第一次股東特別大會提呈之所有決議案將以投票方式表決。



港佳控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：605)

第二次股東特別大會通告

茲通告港佳控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一一年六月二十三日（星期四）上午十一時正假座香港灣仔港灣道18號中環廣場56樓5606室舉行股東特別大會（「第二次股東特別大會」），以考慮及酌情通過以下本公司決議案：

特別決議案

「動議待取得香港公司註冊處處長批准後並在此規限下，將本公司名稱由「K.P.I. Company Limited港佳控股有限公司」更改為「China Financial Services Holdings Limited中國金融投資管理有限公司」，並動議授權本公司任何一位或以上董事進行其認為就使上述更改本公司名稱生效屬必須或權宜之所有有關行動、契據及事宜及簽立所有有關文件。」

承董事會命
港佳控股有限公司
公司秘書
鍾展強

香港，二零一一年四月二十九日

註冊辦事處：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

56樓5606室

第二次股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開之第二次股東特別大會並於會上投票之本公司股東，可根據本公司之組織章程細則委派一位或多位代表出席及於以投票方式表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 隨函附奉第二次股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人證明之授權書或授權文件副本，最遲須於第二次股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席第二次股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 如任何股份屬聯名登記持有人持有，則該等人士中任何一位均可親身或委派代表在第二次股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為唯一股份持有人；惟如有超過一位聯名持有人親身或委派代表出席第二次股東特別大會，則僅在本公司股東名冊中就該等股份名列首位之上述人士方有權就有關股份進行投票。
4. 於第二次股東特別大會之表決將以投票方式進行。