

此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司\*) (「本公司」)之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買家或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。



**HSIN CHONG CONSTRUCTION GROUP LTD.**

**新昌營造集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00404)

(1) 非常重大收購事項及關連交易  
有關收購位於中華人民共和國之兩幅用地  
涉及發行代價股份及可換股債券及  
收購PS HONG KONG LIMITED

(2) 建議增加法定股本

及

(3) 特別授權以發行新股份

Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司\*) 之財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會及獨立股東  
之獨立財務顧問



Investec

本公司謹訂於二零一一年十月十九日(星期三)上午九時三十分假座香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心2樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡速交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一一年九月三十日

\* 僅供識別

## 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	11
獨立董事委員會函件.....	64
天達函件 .....	66
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I – 1
附錄二甲 — 目標公司一之會計師報告 .....	IIA – 1
附錄二乙 — 目標公司二之會計師報告 .....	IIB – 1
附錄二丙 — 目標公司三之會計師報告 .....	IIC – 1
附錄二丁 — 目標公司四之會計師報告 .....	IID – 1
附錄二戊 — 目標公司五之會計師報告 .....	IIE – 1
附錄二己 — 峻炫投資之會計師報告 .....	IIF – 1
附錄二庚 — 目標集團及峻炫投資集團之管理層討論及 分析及其他財務資料 .....	IIG – 1
附錄三 — 經擴大集團之財務資料 .....	III – 1
附錄四 — 本集團物業權益之估值報告 .....	IV – 1
附錄五 — 目標集團物業權益之估值報告 .....	V – 1
附錄六 — 一般資料.....	VI – 1
股東特別大會通告 .....	SGM – 1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等收購事項」	指	鐵嶺收購事項及共青城收購事項
「該公佈」	指	本公司二零一一年七月二十八日之公佈，內容有關該等收購事項、峻炫投資收購事項、建議增加本公司法定股本，以及特別授權
「聯繫人」	指	具有上市規則所界定的相同涵義
「北京外企」	指	峻炫管理諮詢(北京)有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業，其全部註冊及繳足股本由峻炫投資全資實益擁有
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內普遍照常營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司*)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所界定的相同涵義
「代價股份」	指	鐵嶺代價股份及共青城代價股份
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經該等收購事項及峻炫投資收購事項擴大之本集團
「集資活動」	指	由本公司進行的集資活動，包括配售或發行新股份，將予配發及發行的股份數目應不少於900,000,000股以及所籌得資金不得少於共青城代價的現金部分，以及有關集資活動應按Perfect Mark及／或本公司同意的方式進行
「共青城收購事項」	指	根據共青城收購協議之條款及條件，建議由Perfect Mark向新峰收購目標公司三、目標公司四及目標公司五之全部已發行股本

\* 僅供識別

## 釋 義

「共青城收購協議」	指	Perfect Mark、新峰、本公司、王先生及馬炯女士於二零一一年七月二十七日就共青城收購事項訂立之收購協議
「共青城經調整資產淨值」	指	約港幣1,659,600,000元，目標公司三、目標公司四及目標公司五各自之資產總淨值經下列事項作出調整：(i)採用直接比較估值法，於二零一一年六月三十日對共青城用地之估值，估值金額為人民幣1,578,000,000元；(ii)預期目標公司三、目標公司四及目標公司五分別於共青城收購完成時達致零負債（公司間貸款除外）；及(iii)共青城集團因共青城用地之公平值升值而產生之估計潛在稅項負債
「共青城收購完成」	指	完成共青城收購事項
「共青城收購完成日期」	指	共青城收購協議之所有先決條件達成後第三個營業日，或新峰及Perfect Mark協定的其他日期
「共青城代價」	指	根據共青城收購協議，Perfect Mark應就收購目標公司三、目標公司四及目標公司五之全部已發行股本支付的代價港幣1,420,000,000元
「共青城代價股份」	指	本公司將向新峰配發及發行新股份，作為繳付共青城代價的部分款項
「共青城集團」	指	目標公司三、目標公司四、目標公司五、以及彼等各自之附屬公司
「共青城付款代理」	指	共青奧特萊斯有限公司，於中國成立之公司，受一家於香港註冊成立之公司中國基建集團（國際）有限公司控制，而董事於作出一切合理查詢後所知，該公司為新峰其中一位主要股東之關聯方，並為已分別代表外企三、外企四及外企五支付部分（而非全部）外企三土地出讓費、外企四土地出讓費及外企五土地出讓費之代理
「共青城用地」	指	目標用地三、目標用地四及目標用地五
「共青城估值」	指	估值報告所示共青城用地之價值，載列於本通函附錄五內

## 釋 義

「共青城外企」	指	外企三、外企四及外企五
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港企一」	指	遠京有限公司，於香港註冊成立之公司，其全部已發行股本現由目標公司一持有
「港企二」	指	星方有限公司，於香港註冊成立之公司，其全部已發行股本現由目標公司二持有
「港企三」	指	冠恒置業有限公司，於香港註冊成立之公司，其全部已發行股本現由目標公司三持有
「港企四」	指	丰明有限公司，於香港註冊成立之公司，其全部已發行股本現由目標公司四持有
「港企五」	指	京明有限公司，於香港註冊成立之公司，其全部已發行股本現由目標公司五持有
「眾港企」	指	港企一、港企二、港企三、港企四及港企五
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全部三名獨立非執行董事，即林健鋒先生、石禮謙先生及麥貴榮先生組成之獨立董事委員會，成立委員會旨在為鐵嶺收購協議、共青城收購協議及峻炫投資收購協議之條款及據此擬進行之交易，以及建議增加本公司法定股本及特別授權，向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除王先生及其聯繫人外之股東
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後，據其所知、全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的人士及其最終實益擁有人

## 釋 義

「天達」	指	天達融資亞洲有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第一類（證券買賣）、第四類（就證券提供意見）、第六類（就企業融資提供意見）及第九類（資產管理）受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，就鐵嶺收購協議、共青城收購協議及峻炫投資收購協議之條款及據此擬進行之交易，以及建議增加本公司法定股本及特別授權提供意見
「發行價」	指	每股鐵嶺代價股份發行價港幣1.53元或共青城代價股份之發行價（視乎情況而定，為港幣1.53元及配售價兩者間之較高者）
「最後交易日」	指	二零一一年七月二十七日，即於刊發該公佈前股份之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一一年九月二十八日，即本通函付印前確認其所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「王先生」	指	王英偉先生，為本公司董事兼常務副主席
「新峰」	指	Neo Summit Limited（新峰有限公司*），於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「購股權持有人」	指	可認購股份之購股權之持有人，該等購股權乃根據本公司不時採納的購股權計劃授出
「Perfect Mark」	指	Perfect Mark Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司的全資擁有附屬公司
「配售價」	指	根據集資活動將予發行之新股份之發行價
「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
「峻炫集團」	指	Pinnacle State Group Limited（峻炫集團有限公司*），於英屬處女群島註冊成立之公司，其股份由王先生全資實益擁有
「峻炫投資」	指	PS Hong Kong Limited，於香港註冊成立之公司，為峻炫集團之直接全資擁有附屬公司

## 釋 義

「峻炫投資收購事項」	指	根據峻炫投資收購協議之條款及條件，建議由Perfect Mark向峻炫集團收購峻炫投資之全部已發行股本
「峻炫投資收購協議」	指	Perfect Mark、峻炫集團、本公司及王先生於二零一一年七月二十七日就峻炫投資收購事項訂立之收購協議
「峻炫投資收購完成」	指	完成峻炫投資收購事項
「峻炫投資收購完成日期」	指	峻炫投資收購協議之所有先決條件達成（或由Perfect Mark豁免）後第三個營業日，或峻炫集團及Perfect Mark協定的其他日期
「峻炫投資代價」	指	根據峻炫投資收購協議，Perfect Mark應就峻炫投資收購事項支付的代價港幣19,500,000元，及透過由Perfect Mark向峻炫投資提供貸款，促使峻炫投資償還有關款項，結付全數股東貸款（於二零一一年五月三十一日約港幣1,900,000元）以及Perfect Mark應付王先生之全部款項（於二零一一年五月三十一日約港幣3,800,000元）
「峻炫投資集團」	指	峻炫投資、北京外企及其不時之其他附屬公司
「優先貸款票據」	指	本金總額為港幣500,000,000元之優先貸款票據
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年十月十九日（星期三）上午九時三十分假座香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心二樓召開之股東特別大會，旨在考慮及酌情批准鐵嶺收購協議、共青城收購協議、峻炫投資收購協議及據此擬分別進行之交易、增加本公司法定股本及授出特別授權
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.1元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	授予董事可發行最多1,900,000,000股新股份的特別授權，其中集資活動將佔不少於900,000,000股新股份，其他詳情載於本通函之董事會函件內「發行新股份之特別授權」一段

## 釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新昌管理」	指	Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司*) 為本公司的附屬公司及其股份於聯交所主板上市
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司一」	指	Rosy China Investments Limited, 於英屬處女群島註冊成立之公司, 其全部已發行股本現由新峰持有
「目標公司二」	指	Sorano Investments Limited, 於英屬處女群島註冊成立之公司, 其全部已發行股本現由新峰持有
「目標公司三」	指	Best Elect Investments Limited, 於英屬處女群島註冊成立之公司, 其全部已發行股本現由新峰持有
「目標公司四」	指	Market Elite Investments Limited, 於英屬處女群島註冊成立之公司, 其全部已發行股本現由新峰持有
「目標公司五」	指	Noble Empire Investments Limited, 於英屬處女群島註冊成立之公司, 其全部已發行股本現由新峰持有
「眾目標公司」	指	目標公司一、目標公司二、目標公司三、目標公司四及目標公司五
「目標集團」	指	鐵嶺集團及共青城集團
「目標用地一」	指	外企一擁有之數幅土地, 總地盤面積約942,648平方米, 位於中國遼寧省鐵嶺縣凡河鎮新屯村
「目標用地二」	指	外企二擁有之數幅土地, 總地盤面積約861,517平方米, 位於中國遼寧省鐵嶺縣凡河鎮大凡河村及新屯村
「目標用地三」	指	外企三將擁有之數幅土地, 總地盤面積約953,334平方米, 位於中國江西省共青城江益鎮荷塘村及增瓏村
「目標用地四」	指	外企四將擁有之數幅土地, 總地盤面積約1,570,666平方米, 位於中國江西省共青城江益鎮荷塘村及增瓏村

## 釋 義

「目標用地五」	指	外企五將擁有之數幅土地，總地盤面積約1,142,666平方米，位於中國江西省共青城江益鎮荷塘村及增瓏村
「鐵嶺收購事項」	指	根據鐵嶺收購協議之條款及條件，建議由Perfect Mark向新峰收購目標公司一及目標公司二之全部已發行股本
「鐵嶺收購協議」	指	Perfect Mark、新峰、本公司、王先生及馬炯女士於二零一一年七月二十七日就鐵嶺收購事項訂立之收購協議
「鐵嶺經調整資產淨值」	指	約港幣2,088,000,000元，目標公司一及目標公司二各自之資產總淨值經下列事項作出調整：(i)採用直接比較估值法，於二零一一年六月三十日對鐵嶺用地之估值，估值金額為人民幣2,030,000,000元；(ii)預期目標公司一及目標公司二分別於鐵嶺收購完成時達致零負債（公司間貸款除外）；及(iii)鐵嶺集團因鐵嶺用地之公平值升值而產生之估計潛在稅項負債
「鐵嶺收購完成」	指	完成鐵嶺收購事項
「鐵嶺收購完成日期」	指	鐵嶺收購協議之所有先決條件達成後第三個營業日，或新峰及Perfect Mark協定的其他日期
「鐵嶺代價」	指	根據鐵嶺收購協議，Perfect Mark應就收購目標公司一及目標公司二之全部已發行股本支付的代價港幣1,828,000,000元
「鐵嶺代價股份」	指	本公司將向新峰配發及發行之新股份，作為繳付鐵嶺代價的部分款項
「鐵嶺換股股份」	指	於兌換鐵嶺可換股債券時將予配發及發行之新股份，初步換股價為每股港幣1.53元（可予調整）
「鐵嶺可換股債券」	指	本公司將發行予新峰（或新峰指定之任何其他人士）之可換股債券，作為繳付鐵嶺代價之部分款項
「鐵嶺集團」	指	目標公司一、目標公司二及彼等各自之附屬公司

## 釋 義

「鐵嶺付款代理」	指	鐵嶺嘉信置業有限公司，於中國成立之公司，受一家於香港註冊成立之公司中國基建集團（國際）有限公司控制，而董事於作出一切合理查詢後所知，該公司為新峰其中一位主要股東之關聯方，並為代表外企一及外企二分別支付外企一土地出讓費及外企二土地出讓費之代理
「鐵嶺用地」	指	目標用地一及目標用地二
「鐵嶺估值」	指	估值報告所示鐵嶺用地之價值，有關報告載列於本通函附錄五內
「鐵嶺外企」	指	外企一及外企二
「外企一」	指	遼寧滙盛置業有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業，其全部註冊及繳足股本由港企一全資及實益擁有
「外企一土地出讓合同」	指	外企一與鐵嶺市國土資源局訂立之所有土地使用權出讓合同，內容有關由鐵嶺市國土資源局向外企一授出目標用地一之土地使用權
「外企一土地出讓費」	指	根據外企一土地出讓合同之條文，鐵嶺付款代理已代表外企一於鐵嶺收購完成日期前向鐵嶺市國土資源局支付之土地使用權出讓費總額
「外企二」	指	遼寧同濟置業有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業，其全部註冊及繳足股本由港企二全資及實益擁有
「外企二土地出讓合同」	指	外企二與鐵嶺市國土資源局訂立之所有土地使用權出讓合同，內容有關由鐵嶺市國土資源局向外企二授出目標用地二之土地使用權
「外企二土地出讓費」	指	根據外企二土地出讓合同之條文，鐵嶺付款代理已代表外企二於鐵嶺收購完成日期前向鐵嶺市國土資源局支付之土地使用權出讓費總額

## 釋 義

「外企三」	指	江西集信置業有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業，其全部註冊及繳足股本由港企三全資及實益擁有
「外企三土地出讓合同」	指	港企三與共青城國土資源局訂立之所有土地使用權出讓合同，內容有關授出目標用地三之土地使用權，以及與此相關之補充協議
「外企三土地出讓費」	指	根據外企三土地出讓合同之條文，共青城付款代理代表外企三及外企三本身已於共青城收購完成日期前向共青城國土資源局支付之土地使用權出讓費總額
「外企四」	指	江西天福置業有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業，其全部註冊及繳足股本由港企四全資及實益擁有
「外企四土地出讓合同」	指	港企四與共青城國土資源局訂立之所有土地使用權出讓合同，內容有關授出目標用地四之土地使用權，以及與此相關之補充協議
「外企四土地出讓費」	指	根據外企四土地出讓合同之條文，共青城付款代理代表外企四及外企四本身已於共青城收購完成日期前向共青城國土資源局支付之土地使用權出讓費總額
「外企五」	指	江西協成置業有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業，其全部註冊及繳足股本由港企五全資及實益擁有
「外企五土地出讓合同」	指	港企五與共青城國土資源局訂立之所有土地使用權出讓合同，內容有關授出目標用地五之土地使用權，以及與此相關之補充協議
「外企五土地出讓費」	指	根據外企五土地出讓合同之條文，共青城付款代理代表外企五及外企五本身已於共青城收購完成日期前向共青城國土資源局支付之土地使用權出讓費總額

## 釋 義

「建築面積」	指	建築面積
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「公里」	指	公里
「畝」	指	畝，用於計量面積的中國單位，1畝相當於約666.67平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

除另有指明外，本通函內人民幣兌港幣及美元兌港幣，分別根據港幣1.2元 = 人民幣1.0元及港幣7.8元 = 1.0美元的匯率兌換，惟並不代表任何人民幣、美元及港幣金額可以或經已於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

\* 僅供識別



**HSIN CHONG CONSTRUCTION GROUP LTD.**

**新昌營造集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00404)

非執行主席：

朱鼎健博士

執行董事：

王英偉先生 (常務副主席)

梁廣灝先生 (董事總經理)

朱嘉盈博士

畢滌凡先生

獨立非執行董事：

林健鋒先生

石禮謙先生

麥貴榮先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM11

Bermuda

香港主要辦事處：

香港

九龍

觀塘

偉業街107-109號

新昌中心

**(1)非常重大收購事項及關連交易  
有關收購位於中華人民共和國之兩幅用地  
涉及發行代價股份及可換股債券及  
收購PS HONG KONG LIMITED**

**(2)建議增加法定股本**

**及**

**(3)特別授權以發行新股份**

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一一年七月二十七日，本公司全資擁有附屬公司Perfect Mark (作為買方)、新峰(作為賣方)、本公司(作為買方之擔保人)及王先生及馬炯女士(作為賣方之共同及個別基準之擔保人)訂立鐵嶺收購協議，據此，Perfect Mark有條件地同意收購而新

\* 僅供識別

## 董事會函件

峰有條件地同意出售目標公司一及目標公司二各自之全部已發行股本。目標公司一及目標公司二之主要資產分別為目標用地一及目標用地二，兩幅用地均位於中國遼寧省鐵嶺縣凡河鎮大凡河村及新屯村。

同日，Perfect Mark（作為買方）、新峰（作為賣方）、本公司（作為買方之擔保人）及王先生及馬炯女士（作為賣方之共同及個別基準之擔保人）訂立共青城收購協議，據此，Perfect Mark有條件地同意收購而新峰有條件地同意出售目標公司三、目標公司四及目標公司五各自之全部已發行股本。目標公司三、目標公司四及目標公司五之主要資產分別為目標用地三、目標用地四及目標用地五，三幅用地均位於中國江西省共青城江益鎮荷塘村及增瓏村。

此外及於同日，Perfect Mark（作為買方）、峻炫集團（作為賣方）、本公司（作為買方之擔保人）及王先生（作為賣方之擔保人）訂立峻炫投資收購協議，據此，Perfect Mark有條件地同意收購而峻炫集團有條件地同意出售峻炫投資之全部已發行股本。

本通函旨在向閣下提供（當中包括）(i)鐵嶺收購協議、共青城收購協議、峻炫投資收購協議以及據此擬進行之交易之更多詳情；(ii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iii)目標集團各成員公司及峻炫投資之會計師報告；(iv)鐵嶺估值及共青城估值及本集團所持有現有物業權益之報告；(v)建議增加本公司法定股本；(vi)特別授權；(vii)獨立董事委員會之推薦建議；(viii)天達就鐵嶺收購協議、共青城收購協議、峻炫投資收購協議之條款及據此擬進行之交易提出之意見；及(ix)股東特別大會通告。

### 鐵嶺收購事項

#### 鐵嶺收購協議

日期：	二零一一年七月二十七日
買方：	Perfect Mark
賣方：	新峰
買方擔保人：	本公司
賣方擔保人：	王先生及馬炯女士（按共同及個別基準）

新峰為投資控股公司。於最後可行日期，新峰由(i)峻炫地產有限公司擁有約28.9%，該公司由本公司董事兼常務副主席王先生間接全資擁有；(ii)峰景控股有限公司擁有約13.3%，該公司由王先生及獨立第三方馬炯女士各佔一半；(iii) Becl World Holding Ltd擁有約28.9%，該公司由首創（香港）有限公司間接全資擁有，而首創（香港）有限公司為於上海證券交易所上市的北京首創股份有限公司（股份代號：600008）的全資擁有附屬公司，其主要業務是廢水處理、水務建設、房地產發展及製造及經銷食水；及(iv) Jones Capital Investments Limited擁有餘下約28.9%，該公司由獨立第三方馬炯女士直接全資擁有。

## 董事會函件

本公司已向新峰無條件及不可撤回地承諾，促使Perfect Mark妥善及按時履行鐵嶺收購協議所訂明將施加予或由Perfect Mark承擔的所有責任，並承諾向新峰就鐵嶺收購協議所訂明的所有負債、虧損、損失、成本及開支，作出彌償及保持有效彌償。

王先生及馬炯女士已共同及個別向Perfect Mark無條件及不可撤回地承諾，促使新峰妥善及按時履行鐵嶺收購協議所訂明將施加予或由新峰承擔的所有責任，並承諾向Perfect Mark就鐵嶺收購協議所訂明的所有負債、虧損、損失、成本及開支，作出彌償及保持有效彌償。

本公司獲新峰告知，新峰已訂立一份債權證，據此，新峰向其融資人授出若干按揭及押記。根據債權證，新峰以抵押方式進一步將其於所訂立之任何協議（包括及不限於鐵嶺收購協議）之全部權利轉讓予其融資人。根據鐵嶺收購協議，新峰仍須履行其於鐵嶺收購協議之全部責任，並仍然有權行使其於鐵嶺收購協議之所有權利、權力及酌情權，除非及直至本公司接獲融資人的涵義相反的通知，表明抵押已可強制執行，則作別論。

### 將予收購的資產

根據鐵嶺收購協議，Perfect Mark有條件地同意向新峰收購目標公司一及目標公司二之全部已發行股本。

於鐵嶺收購完成後，目標公司一及目標公司二將成為本公司全資擁有附屬公司。

概無對隨後出售目標公司一及目標公司二之證券施加任何限制。

### 鐵嶺代價

鐵嶺代價將為港幣1,828,000,000元，金額由Perfect Mark及新峰經公平磋商後釐定。鐵嶺代價經參考（其中包括）目標公司一及目標公司二各自之資產淨值，並就以下各項作出調整：(i)鐵嶺用地於二零一一年六月三十日之估值（採用直接比較估值法），估值金額為人民幣2,030,000,000元；(ii)預期目標公司一及目標公司二各自於鐵嶺收購完成時將達致零負債（公司間貸款除外）；及(iii)根據中國相關法例及規例，鐵嶺外企可能需要清償之估計潛在稅項負債（包括土地增值稅及企業所得稅），即基於鐵嶺代價計算之潛在淨稅項負債與鐵嶺用地地價總額之差額，計算已參考(a)現行稅率；(b)銷售待開發物業之預期銷售所得款項；及(c)預期可扣減成本。鐵嶺代價較鐵嶺經調整資產淨值約港幣2,088,000,000元折讓約12.5%。

董事會知悉新峰原本支付之鐵嶺集團之成本，但鐵嶺代價乃按公平原則磋商，且已考慮鐵嶺集團應佔之現有價值，而董事會認為此屬正常市場慣例。再者，經考慮本公司於項目發展期間預期可從鐵嶺集團獲取之現金流及內部回報率（根據鐵嶺代價及鐵嶺代價相對鐵嶺經調整資產淨值之折讓計算），董事會認為，繼續進行鐵嶺收購事項對本公司有利，亦因而符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

鐵嶺收購事項之估計潛在稅項負債淨額約為人民幣290,000,000元。倘鐵嶺收購事項進行至完成，新峰將於鐵嶺收購完成時以眾目標公司及Perfect Mark為受益人訂立稅項彌償，據此，將就潛在稅項負債（不包括因鐵嶺集團擁有之物業公平值增加而產生之任何潛在稅務負債）向新峰尋求彌償。

於鐵嶺收購完成後，Perfect Mark將以下列方式向新峰支付鐵嶺代價：

- (i) 現金港幣350,000,000元；
- (ii) 港幣500,000,000元，以發行優先貸款票據支付；
- (iii) 港幣218,790,000元，由本公司以發行價每股鐵嶺代價股份港幣1.53元，配發及發行143,000,000股鐵嶺代價股份支付；及
- (iv) 餘額港幣759,210,000元，將由本公司發行相同本金金額的鐵嶺可換股債券支付。

鐵嶺代價中的現金部分將由Perfect Mark支付，資金來自新取得銀行融資及本集團內部產生之盈餘資金。

### 先決條件

鐵嶺收購完成須待下列條件獲達成後，方告作實：

- (1) Perfect Mark信納對鐵嶺集團的盡職審核結果；
- (2) 新峰及鐵嶺集團就鐵嶺收購協議及據此擬進行之交易而須向股東、銀行、金融機構及監管機構取得的所有必要同意、許可及批文，均已取得，並維持十足效力及效用；
- (3) Perfect Mark就鐵嶺收購協議及據此擬進行之交易而須向股東、銀行、金融機構及監管機構取得的所有必要同意、許可及批文，均已取得，並維持十足效力及效用；
- (4) 獨立股東於股東特別大會上通過所有必要決議案，批准鐵嶺收購協議及據此擬進行之交易，包括但不限於發行鐵嶺代價股份、優先貸款票據、鐵嶺可換股債券及鐵嶺換股股份、增加本公司法定股本至港幣500,000,000元（分為5,000,000,000股股份），以及按上市規則規定須取得或完成的所有其他同意及行動，或（視情況而定）向聯交所取得毋須遵守任何該等規則的有關豁免；

## 董事會函件

- (5) 自Perfect Mark委任的中國法律顧問取得有關鐵嶺收購協議及據此擬進行之交易的法律意見（以經批准形式），包括但不限於以下範疇：(i)鐵嶺外企根據中國法律正式成立及有效存續；(ii)鐵嶺外企進行其章程文件所載業務的權力及授權；(iii)鐵嶺外企的註冊及繳足股本的擁有權；(iv)鐵嶺外企於鐵嶺用地的業權；(v)鐵嶺集團及／或新峰的應付稅項，包括(a)中國當局向鐵嶺外企授出鐵嶺用地的土地使用權的契稅及印花稅；(b)新峰就鐵嶺外企於鐵嶺用地的資本收益之應付預扣所得稅；(c)鐵嶺用地的土地使用稅；(d)於繳付鐵嶺外企註冊資本時應付的印花稅；及(e)鐵嶺用地的土地增值稅；(vi)下文條件(8)所指的事項；及(vii) Perfect Mark可能要求的任何其他事項；
- (6) 自Perfect Mark委任的獨立專業估值師取得的估值報告（以經批准形式），當中載列的鐵嶺估值不少於人民幣2,030,000,000元，一如二零一一年六月三十日的鐵嶺用地初步估值函件所載；
- (7) 聯交所上市委員會批准鐵嶺代價股份及鐵嶺換股股份上市買賣；及
- (8) 新峰向Perfect Mark出示獲Perfect Mark信納的憑據或文件，以證明：
- (i) (a) 目標用地一的土地使用權證已以外企一的名義發出，並於鐵嶺收購完成日期維持十足效用及效力；及
  - (b) 目標用地二的土地使用權證已以外企二的名義發出，並於鐵嶺收購完成日期維持十足效用及效力；
  - (ii) (a) 外企一的繳足股本不得少於外企一土地出讓費，而該繳足股本已獲港企一以適當的外幣全數繳足；及
  - (b) 外企二的繳足股本不得少於外企二土地出讓費，而該繳足股本已獲港企二以適當的外幣全數繳足；
  - (iii) (a) 就港企一向外企一匯款注資須向中國相關政府及監管機關或代理機構取得的所有必要同意、許可及批文，於鐵嶺收購完成日期，均已取得，並維持十足效力及效用；及
  - (b) 就港企二向外企二匯款注資須向中國相關政府及監管機關或代理機構取得的所有必要同意、許可及批文，於鐵嶺收購完成日期，均已取得，並維持十足效力及效用；

## 董事會函件

- (iv) (a) 外企一已向鐵嶺市國土資源局全數繳付外企一土地出讓費及索取付款收據，並要求鐵嶺市國土資源局向鐵嶺付款代理全數退回或償還鐵嶺付款代理已支付的外企一土地出讓費；及
- (b) 外企二已向鐵嶺市國土資源局全數繳付外企二土地出讓費及索取付款收據，並要求鐵嶺市國土資源局向鐵嶺付款代理全數退回或償還鐵嶺付款代理已支付的外企二土地出讓費；
- (v) (a) 鐵嶺外企已全數繳付中國當局向鐵嶺外企出讓鐵嶺用地土地使用權的契稅及印花稅；
- (b) 新峰已於繳付鐵嶺外企註冊股本後全數支付印花稅；及
- (c) 鐵嶺外企已全數繳付鐵嶺用地的土地使用稅；及
- (vi) 除鐵嶺集團成員公司間之公司間貸款外，鐵嶺集團各成員公司的全部債項已獲償還，而目標公司一及目標公司二分別結欠目標公司一及目標公司二股東之所有股東貸款（如有）已撥作資本。

Perfect Mark或新峰均不能豁免上述任何條件。倘若任何條件未能於二零一一年十一月二十七日正午十二時或之前（或Perfect Mark可能同意的其他較後日期）達成，鐵嶺收購協議將告終止及完結，訂約各方毋須就此承擔任何責任或負債（惟先前違反協議條款者除外）。

於最後可行日期，除第1、8(i)(a)(b)及8(v)(a)項條件外，概無其他鐵嶺收購協議之先決條件獲達成。

### 鐵嶺收購完成

達成所有上述條件後，於鐵嶺收購完成日期，鐵嶺收購完成。為免生疑，鐵嶺收購完成並不以共青城收購完成為條件。

根據鐵嶺收購協議，新峰向Perfect Mark表示及保證，新峰將盡可能協助Perfect Mark及鐵嶺外企於鐵嶺收購完成日期後十二個月內取得或獲發房地產開發企業資質證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，以便在鐵嶺用地上開發及建設房地產項目。

誠如本通函董事會函件中「發展計劃」一段所載，本公司中國法律顧問認為，在鐵嶺外企遵守適用中國法律及法規的情況下，鐵嶺外企於獲取上述證書及／或許可方面並無重大法律障礙。

## 董事會函件

### 待建項目優先權

新峰承諾向Perfect Mark授予收購待建項目的優先權，待建項目將在中國不同省份發展時尚生活中心以及綜合用途物業，包括住宅、辦公室、服務式公寓、酒店、零售商店及停車位（「待建物業」），詳情載於鐵嶺收購協議。根據優先權，Perfect Mark可酌情行使該權利，以投資或參與發展待建物業。倘Perfect Mark已確認投資或參與發展待建物業的權益，則新峰與Perfect Mark須訂立一份正式協議，有關條款及條件有待雙方進一步磋商。倘Perfect Mark行使其權利收購任何待建物業時，本公司將根據上市規則之規定，另行發表公佈，待建物業之更多詳情將於公佈中披露。

### 共青城收購事項

#### 共青城收購協議

日期：	二零一一年七月二十七日
買方：	Perfect Mark
賣方：	新峰
買方擔保人：	本公司
賣方擔保人：	王先生及馬炯女士（按共同及個別基準）

本公司已向新峰無條件及不可撤回地承諾，促使Perfect Mark妥善及按時履行共青城收購協議所訂明將施加予或由Perfect Mark承擔的所有責任，並承諾向新峰就共青城收購協議所訂明的所有負債、虧損、損失、成本及開支，作出彌償及保持有效彌償。

王先生及馬炯女士已共同及個別向Perfect Mark無條件及不可撤回地承諾，促使新峰妥善及按時履行共青城收購協議所訂明將施加予或由新峰承擔的所有責任，並承諾向Perfect Mark就共青城收購協議所訂明的所有負債、虧損、損失、成本及開支，作出彌償及保持有效彌償。

概無對隨後出售目標公司三、目標公司四及目標公司五之證券施加任何限制。

#### 將予收購的資產

根據共青城收購協議，Perfect Mark有條件地同意自新峰收購目標公司三、目標公司四及目標公司五之全部已發行股本。

共青城收購完成後，目標公司三、目標公司四及目標公司五將成為本公司全資擁有附屬公司。

## 董事會函件

### 共青城代價

共青城代價將為港幣1,420,000,000元，金額由Perfect Mark及新峰經公平磋商後釐定。共青城代價經參考（其中包括）目標公司三、目標公司四及目標公司五各自之資產淨值，並就(i)共青城用地於二零一一年六月三十日之估值（採用直接比較估值法），估值金額為人民幣1,578,000,000元；及(ii)預期目標公司三、目標公司四及目標公司五各自於共青城收購完成時將達致零負債（公司間貸款除外）；及(iii)根據中國相關法例及規例，共青城外企可能需要清償之估計潛在稅項負債（包括土地增值稅及企業所得稅，即基於共青城代價及共青城用地地價總額計算之潛在淨稅項負債差額，有關稅項負債乃參考(a)現行稅率；(b)銷售待開發物業之預期銷售所得款項；及(c)預期可扣減成本），作出調整後得出。最終的共青城代價將會作出調整（將通過調整將予發行的共青城代價股份數目），調整依據為共青城收購完成時，共青城用地的最終估值，其時中國相關政府及監管機關或代理機構已發出共青城用地的土地使用權證。共青城代價較共青城經調整資產淨值約港幣1,660,000,000元折讓約14.4%。

董事會知悉新峰支付之共青城集團原有成本，但共青城代價乃按公平原則磋商，且已考慮共青城集團應佔之現有價值，而董事會認為此屬正常市場慣例。再者，經考慮本公司於項目發展期間預期可從共青城集團獲取之現金流及內部回報率（根據共青城代價及共青城代價相對共青城經調整資產淨值之折讓計算），董事會認為，繼續進行共青城收購事項對本公司有利，亦因而符合本公司及股東之整體利益。

倘共青城收購事項進行至完成，新峰將於共青城收購完成時以眾目標公司及Perfect Mark為受益人訂立稅項彌償，據此，將就潛在稅項負債（不包括因共青城集團擁有之物業公平值增加而產生之任何潛在稅務負債）向新峰尋求彌償，而共青城收購事項之估計潛在稅項負債淨額約為人民幣195,000,000元。

共青城收購完成後，Perfect Mark將以下列方式向新峰支付共青城代價（可予調整）：

- (i) 現金港幣800,000,000元；及
- (ii) 港幣620,000,000元，由本公司以發行價每股共青城代價股份港幣1.53元或配售價（兩者之較高者），發行共青城代價股份（可予調整）。

## 董事會函件

共青城代價可依照下列方程式作出下調：

$$A = (\text{人民幣}1,578,000,000\text{元} - B) \times C$$

而

A = 從須由Perfect Mark支付的共青城代價扣除的金額（港幣元），並將促使本公司配發及發行共青城代價股份予新峰

B = 於共青城收購完成後共青城用地的估值（人民幣元），惟倘估值超過人民幣1,578,000,000元，將不會對共青城代價作出任何調整

C = 1.20，為調整共青城代價時人民幣兌港幣的匯兌調整。

### 先決條件

共青城收購完成須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (1) 完成集資活動；
- (2) Perfect Mark信納共青城集團的盡職審核結果；
- (3) 新峰及共青城集團就共青城收購協議及據此擬進行之交易而須向股東、銀行、金融機構及監管機構取得的所有必要同意、許可及批文，均已取得，並維持十足效力及效用；
- (4) Perfect Mark就共青城收購協議及據此擬進行之交易而須向股東、銀行、金融機構及監管機構取得的所有必要同意、許可及批文，均已取得，並維持十足效力及效用；
- (5) 獨立股東於股東特別大會上通過所有必要決議案，批准共青城收購事項，包括而不限於發行共青城代價股份、增加本公司法定股本至港幣500,000,000元（分為5,000,000,000股股份），以及取得及完成上市規則規定的所有其他同意及行動，或（視情況而定）向聯交所取得毋須遵守任何該等規則的有關豁免；

## 董事會函件

- (6) 自Perfect Mark委任的中國法律顧問取得有關共青城收購協議及據此擬進行的交易的法律意見（以經批准形式），包括而不限於以下範疇：(i)共青城外企根據中國法律正式成立及有效存續；(ii)共青城外企進行其章程文件所載業務的權力及授權；(iii)共青城外企的註冊及繳足股本的擁有權；(iv)共青城外企於共青城用地的業權；(v)共青城集團及／或新峰的應付稅項，包括(a)中國當局向共青城外企授出共青城用地土地使用權的契稅及印花稅；(b)新峰就共青城外企於共青城用地的資本收益之應付預扣所得稅；(c)共青城用地的土地使用稅；(d)於繳付共青城外企註冊資本時應付的印花稅；及(e)共青城用地的土地增值稅；(vi)下文條件(8)所指的事項；及(vii)Perfect Mark要求的任何其他事項；
- (7) 聯交所上市委員會批准共青城代價股份上市及買賣；及
- (8) 新峰向Perfect Mark出示獲Perfect Mark信納的憑據或文件，以證明：
- (i) (a) 目標用地三的土地使用權證已以外企三的名義發出，並於共青城收購完成日期維持十足效用及效力；
  - (b) 目標用地四的土地使用權證已以外企四的名義發出，並於共青城收購完成日期維持十足效用及效力；及
  - (c) 目標用地五的土地使用權證已以外企五的名義發出，並於共青城收購完成日期維持十足效用及效力；
  - (ii) (a) 外企三的繳足股本不得少於外企三土地出讓費，而該繳足股本已獲港企三以適當的外幣全數繳足；
  - (b) 外企四的繳足股本不得少於外企四土地出讓費，而該繳足股本已獲港企四以適當的外幣全數繳足；及
  - (c) 外企五的繳足股本不得少於外企五土地出讓費，而該繳足股本已獲港企五以適當的外幣全數繳足；
  - (iii) (a) 就港企三向外企三匯款注資時須向中國相關政府及監管機關或代理機構取得的所有必要同意、許可及批文，於共青城收購完成日期，均已取得，並維持十足效力及效用；

## 董事會函件

- (b) 就港企四向外企四匯款注資時須向中國相關政府及監管機關或代理機構取得的所有必要同意、許可及批文，於共青城收購完成日期，均已取得，並維持十足效力及效用；及
- (c) 就港企五向外企五匯款注資時須向中國相關政府及監管機關或代理機構取得的所有必要同意、許可及批文，於共青城收購完成日期，均已取得，並維持十足效力及效用；
- (iv) (a) 外企三已向共青城國土資源局全數繳付外企三土地出讓費及索取付款收據，並要求共青城國土資源局向共青城付款代理全數退回或償還共青城付款代理已支付的部分外企三土地出讓費；
- (b) 外企四已向共青城國土資源局全數繳付外企四土地出讓費及索取付款收據，並要求共青城國土資源局向共青城付款代理全數退回或償還共青城付款代理已支付的部分外企四土地出讓費；及
- (c) 外企五已向共青城國土資源局全數繳付外企五土地出讓費及索取付款收據，並要求共青城國土資源局向共青城付款代理全數退回或償還共青城付款代理已支付的部分外企五土地出讓費；
- (v) (a) 共青城外企已全數繳付中國當局向共青城外企授出共青城用地土地使用權的契稅及印花稅；
- (b) 新峰已於繳付共青城外企註冊股本後全數支付印花稅；及
- (c) 除非獲中國政府根據其法律、規例及／或政策豁免，共青城外企已全數繳付共青城用地的土地使用稅；及
- (vi) 除共青城集團成員公司間之貸款外，共青城集團各成員公司的全部債項已獲償還，而目標公司三、目標公司四及目標公司五分別結欠目標公司三、目標公司四及目標公司五股東之所有股東貸款（如有）已撥作資本。

Perfect Mark或新峰均不能豁免上述任何條件。倘若任何條件未能於二零一二年十二月三十一日正午十二時或之前（或Perfect Mark可能同意的其他較後日期）達成，共青城收購協議將告終止及完結，訂約各方毋須就此承擔任何責任或負債（惟先前違反協議條款者除外）。

## 董事會函件

於最後可行日期，概無共青城收購協議之先決條件已獲達成。

### 共青城收購完成

於達成所有上述條件後，於共青城收購完成日期，共青城收購完成。

根據共青城收購協議，新峰向Perfect Mark表示及保證，新峰將盡可能協助Perfect Mark及共青城外企於共青城收購完成日期後十二個月內取得或獲發房地產開發企業資質證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，以便在共青城用地上開發及建設房地產項目。

誠如本通函董事會函件中「發展計劃」一段所載，本公司中國法律顧問認為，在共青城外企遵守適用中國法律及法規的情況下，共青城外企於獲取上述證書及／或許可方面並無重大法律障礙。

### 峻炫投資收購事項

#### 峻炫投資收購協議

日期：	二零一一年七月二十七日
買方：	Perfect Mark
賣方：	峻炫集團
買方擔保人：	本公司
賣方擔保人：	王先生

峻炫集團為一家投資控股公司。於最後可行日期，本公司董事兼常務副主席王先生為峻炫集團之唯一實益擁有人。

本公司已向峻炫集團無條件及不可撤回地承諾，促使Perfect Mark妥善及按時履行峻炫投資收購協議所訂明將施加予或由Perfect Mark承擔的所有責任，並承諾向峻炫集團就峻炫投資收購協議所訂明，或因Perfect Mark任何違約或延遲履行責任所蒙受或產生的所有負債、虧損、損失、成本及開支，作出彌償及保持有效彌償。

王先生已向Perfect Mark無條件及不可撤回地承諾，促使峻炫集團妥善及按時履行峻炫投資收購協議所訂明將施加予峻炫集團或由其承擔之所有責任，並向Perfect Mark承諾就峻炫投資收購協議項下指明或Perfect Mark因峻炫集團任何違約或延遲履行責任所蒙受或產生的所有負債、虧損、損失、成本及開支，作出彌償及保持有效彌償。王先生亦作出擔保，峻炫投資於二零一一年七月三十一日之負債（包括峻炫集團股東貸款項下之債務，以及結欠王先生之債務）將不會超過港幣12,000,000元。王先生進一步承諾向Perfect Mark作出彌償，涵蓋峻炫投資的債務人就峻炫投資收購完成前存在的應收款項而未付的任何債項，惟該等未付款額須超過港幣100,000元。

## 董事會函件

### 將予收購之資產

根據峻炫投資收購協議，Perfect Mark已有條件地同意收購峻炫投資的全部已發行股本。王先生及峻炫集團於峻炫投資之投資成本總額（包括繳足股本及貸款）約為港幣25,200,000元。

於峻炫投資收購完成後，峻炫投資將成為本公司全資擁有附屬公司。於同日，Perfect Mark將促使峻炫投資以向Perfect Mark借入的貸款，償還峻炫投資結欠峻炫集團（於二零一一年五月三十一日約港幣1,900,000元）及王先生（於二零一一年五月三十一日約港幣3,800,000元）的所有責任、負債及債項。王先生將促使解除其就峻炫投資的銀行融資而提供之個人擔保及個人抵押。

概無對隨後出售峻炫投資之證券施加任何限制。

### 峻炫投資代價

峻炫投資代價將為港幣19,500,000元，並經Perfect Mark及峻炫集團經公平磋商後釐定。峻炫投資代價以峻炫投資已發行股本為基礎，並經參考（其中包括）以下各項釐定：峻炫投資集團於二零一一年七月三十一日之預期資產淨值、峻炫投資之持續負債總額（王先生保證總額於二零一一年七月三十一日將不會超過港幣12,000,000元）、上述王先生就於峻炫投資收購完成前存在的應收款項作出之彌償、峻炫投資集團之未來前景及峻炫投資集團將於鐵嶺收購完成及共青城收購完成後，在促進及實施成功執行總體規畫及各用地之項目發展方面作出貢獻之輔助角色。

於峻炫投資收購完成後，Perfect Mark將以現金支付峻炫投資代價，資金來自新取得銀行融資及本集團內部產生之盈餘資金。

### 先決條件

峻炫投資收購完成須待下列條件獲達成及／或豁免（視情況而定），方告完成：

- (1) Perfect Mark合理信納峻炫投資集團的盡職審查結果；
- (2) 獨立股東於股東特別大會上通過所有必須的決議案，以批准峻炫投資收購協議及據此擬進行之交易，及按上市規則規定須取得及完成所有其他同意及行動，或（視乎情況而定）向聯交所取得毋須遵守任何有關規定之有關豁免；
- (3) 峻炫集團及峻炫投資集團就峻炫投資收購協議及據此擬進行之交易而需要取得的所有必要同意、許可及批文，均已取得，並維持十足效力及效用；
- (4) Perfect Mark就峻炫投資收購協議及據此擬進行之交易而需要取得的所有必要同意、許可及批文，均已取得，並維持十足效力及效用；

## 董事會函件

- (5) 載於峻炫投資收購協議之賣方保證於各方面仍屬真實及準確；
- (6) 載於峻炫投資收購協議之買方保證於各方面仍屬真實及準確；
- (7) 自Perfect Mark委任的中國法律顧問取得有關峻炫投資收購協議及其項下擬進行之交易的法律意見（以經批准形式），包括而不限於以下範疇：(i)北京外企根據中國法律正式成立及有效存續；(ii)北京外企進行其章程文件所載業務的權力及授權；(iii)北京外企的註冊及繳足股本的擁有權；及(iv) Perfect Mark要求的任何其他事項；及
- (8) 鐵嶺收購協議已成為無條件。

Perfect Mark及峻炫集團可於任何時候以書面豁免上文所載第(5)項及第(6)項條件。Perfect Mark或峻炫集團均不能豁免上述其餘任何條件。倘若任何上述條件未能於二零一一年十一月二十七日正午十二時或之前（或Perfect Mark可能同意的其他較後日期）達成（或（視乎情況而定）獲Perfect Mark或峻炫集團豁免），峻炫投資收購協議將告終止及完結，峻炫投資收購協議訂約各方毋須就此承擔任何責任或負債（惟先前違反協議條款者除外）。

於最後可行日期，概無峻炫投資收購協議之先決條件已獲達成。

### 峻炫投資收購完成

於達成（或（如相關）由Perfect Mark或峻炫集團豁免）上文所載所有條件後，峻炫投資收購完成將於峻炫投資收購完成日期生效。為免生疑問，峻炫投資收購完成須待鐵嶺收購協議成為無條件（而不須待共青城收購協議成為無條件）後，方可作實。

### 優先貸款票據

本公司將發行優先貸款票據，用作結付一部分鐵嶺代價，及其主要條款如下：

發行人：	本公司
本金金額：	港幣500,000,000元
到期：	發行日期後兩年
利率：	年息率為4厘，視乎是否提早贖回或還款而定，並須於到期日支付，最初九個月為免息期

## 董事會函件

- 提早贖回： 在以下情況中，本公司可在發行優先貸款票據日期後任何時間贖回部分或整份優先貸款票據：
- (i) 就本公司而言，若本公司在股票或長期債務資本市場上籌得新資金，以及於任何單一交易籌得的資金少於港幣800,000,000元，贖回之金額上限為以下兩者之較低者：(1)所籌得款額；與(2)優先貸款票據之未贖回本金金額，連同相等於贖回賬應計利息之款項；
  - (ii) 就本公司而言，若本公司在股票或長期債務資本市場上籌得新資金，以及於任何單一交易籌得的資金多於港幣800,000,000元，贖回之金額上限為以下兩者之較低者：(1)所籌得超過港幣800,000,000元之款額；與(2)優先貸款票據之未贖回本金金額，連同相等於贖回賬應計利息之款項；及
  - (iii) 就本公司任何附屬公司（「有關附屬公司」）而言，在遵守上市規則及其他有關規則及法律規定的前提下，若在任何交易中籌得資金，而據此有關附屬公司因任何資本市場交易而就向公眾發行該附屬公司股本中的股份（不論為普通股、優先股或其他類別），或任何股票掛鈎或混合證券（包括但不限於任何可轉換或可交易的證券）獲得現金，贖回之金額上限為以下兩者之較低者：(1)所獲得現金款額；與(2)優先貸款票據之未贖回本金金額，連同相等於贖回賬應計利息之款項。
- 優先貸款票據之未贖回本金金額將按任何提早贖回之金額而削減。所有已贖回或償還之款項均不可重新索借。
- 地位： 優先貸款票據將與本公司所有其他現有及將來無抵押債務具有同等地位，並較鐵嶺可換股債券享有優先地位
- 可轉讓性： 僅允許整份自由轉讓
- 違約事件： 倘發生下列事項，優先貸款票據的持有人可發出通知予本公司，告知優先貸款票據立刻到期及須予償還：

## 董事會函件

- (i) 欠繳違約：根據優先貸款票據，優先貸款票據之任何款項應付時欠繳有關款項；或
- (ii) 其他違約：本公司於履行或遵守優先貸款票據所載，其有責任履行或遵守之任何契約、條件或條文（上文第(i)段有關繳付之契約除外）時違約，而於優先貸款票據持有人向本公司發出通知說明該違約之簡要細節起計，該違約之持續時間達14日；或
- (iii) 連帶違約：本公司或任何主要附屬公司（定義見上市規則第13.25條）之任何財務債項因違約事件（不論其名稱為何）而於指定到期日前到期及應付，或任何有關債項並無於到期時或（視情況而定）於原本規定之任何適用寬限期內支付，或本公司或任何主要附屬公司未能於到期時支付其根據現時或將來對任何已借入或籌集款項作出之任何擔保應付之任何款項，或本公司或任何主要附屬公司之任何債權人因違約事件（不論其名稱為何）而有權宣佈本公司或任何主要附屬公司之任何財務債項而於指定到期日前到期及應付，或債權人因違約事件（不論其名稱為何）而撤銷、撤回或中止本公司或任何主要附屬公司之任何財務債項之承擔，惟涉及已發生本第(iii)段上述一項或多項事件之有關債務或應付款項之總額相等於或超過港幣5,000,000元（或以另一貨幣計算之等值金額）；或
- (iv) 本公司解散及出售：通過決議案或具司法管轄權之法院作出命令將本公司清盤或解散，或本公司出售其全部或絕大部分資產；惟在任何有關情況下，為或根據及其後進行綜合、整合、合併或重組（其條款須事先經優先貸款票據持有人書面批准）及／或就已事先經優先貸款票據持有人書面批准之任何出售而言，該批准不應不合理地不批給或延遲批給則除外；或

## 董事會函件

- (v) 主要附屬公司解散及出售：通過決議案或具司法管轄權之法院作出命令將任何主要附屬公司清盤或解散，或主要附屬公司出售其全部或絕大部分資產，惟在任何有關情況下除外：
  - (a) 為或根據及其後與本公司或其任何其他附屬公司綜合或整合或合併；或
  - (b) 為或根據及其後進行綜合、整合、合併或重組（上文(a)分段所述者除外），其條款須事先經優先貸款票據持有人書面批准；或
  - (c) 透過自願清盤或解散，而本公司該附屬公司有盈餘資產，且本公司及／或任何其他本公司附屬公司應佔之有關盈餘資產分派予本公司及／或任何有關其他本公司附屬公司；或
  - (d) 在出售主要附屬公司之全部或絕大部份資產之情況下，該等資產於該出售後將歸屬於本公司或本公司另一附屬公司；或
  - (e) 就已事先經優先貸款票據持有人書面批准之任何出售而言，該批准不應不合理地不批給或延遲批給；或
- (vi) 產權負擔：產權負擔人管有或接管人、清盤人、管理人、強制性經理或其他類似的人員獲委任以接管本公司或任何主要附屬公司總值超過港幣50,000,000元之任何資產；或
- (vii) 扣押等：於判決前對本公司或任何主要附屬公司財產之重大部分徵取或強制執行或請求發出扣押、暫押、執行或檢取，而並無於三日內獲解除；或

## 董事會函件

- (viii) 破產：本公司或任何主要附屬公司無法或承認無法於其債項到期時支付該等債項，或本公司或任何主要附屬公司須根據任何適用破產、重組或破產清盤法提出或同意有關其本身之法律程序，或為其債權人之利益進行指讓，或與其任何債權人訂立任何債務重整協議（惟倘屬本公司附屬公司，上文第(v)(a)至(d)分段（包括首尾兩段）所載之情況除外），或宣佈延期支付本公司或任何主要附屬公司之任何財務債項；或
- (ix) 破產法律訴訟：根據任何適用破產、重組或破產清盤法，向本公司或任何主要附屬公司提出法律訴訟，而該等法律訴訟並無於21日期間內解除或擱置；或
- (x) 失實陳述：本公司於優先貸款票據作出之任何陳述或保證於作出或重申時在任何重大方面屬或證實屬不正確或有誤導成分；或
- (xi) 不合法：本公司履行優先貸款票據之任何責任屬或變得不合法；或
- (xii) 訴訟：任何針對或涉及本公司或任何主要附屬公司（不論單獨或合共）之現時或待決之訴訟、仲裁或其他法律程序，可能對本公司或主要附屬公司造成重大不利影響或導致本公司或主要附屬公司產生虧損或損失，而有關法院或仲裁人最終審定與該等訴訟、仲裁或其他法律程序有關之虧損或損失金額不少於港幣50,000,000元，惟針對或涉及本公司或任何主要附屬公司之該等法律程序不得為被證實屬瑣屑無聊及無理纏擾之違約事件；或
- (xiii) 重大不利變動：發生任何事件或一連串事件，已或合理可能造成重大不利影響；或
- (xiv) 類似事件：發生根據任何有關司法權區法例具有上文第(vi)至(x)段（包括首尾兩項）所述任何事件之類似作用之任何事件。

## 董事會函件

董事認為，本公司就此作出的聲明及保證，及優先貸款票據的違約事件，大致符合此類貸款票據採用的標準。

### 代價股份

鐵嶺代價股份及共青城代價股份將按不少於每股港幣1.53元的價格發行：

- (i) 較最後交易日於聯交所所報之收市價每股港幣1.57元折讓約2.5%；
- (ii) 較截至最後交易日（包括該日）止過去五個交易日之平均收市價每股港幣1.51元溢價約1.3%；
- (iii) 相當於截至最後交易日（包括該日）止過去十個交易日之平均收市價每股港幣1.53元；
- (iv) 較最後可行日期於聯交所所報之收市價每股港幣0.87元溢價約75.9%；
- (v) 較二零一零年十二月三十一日本公司權益持有人應佔每股經審核綜合資產淨值約港幣1.03元溢價約48.5%；及
- (vi) 較二零一一年六月三十日股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值每股約港幣1.22元溢價約25.4%。

一經配發及發行，鐵嶺代價股份將約佔：

- (i) 於最後可行日期本公司現有已發行股本21.1%；
- (ii) 經配發及發行鐵嶺代價股份擴大之本公司已發行股本17.4%；
- (iii) 經配發及發行鐵嶺代價股份及鐵嶺換股股份擴大之本公司已發行股本10.9%；
- (iv) 經配發及發行代價股份及900,000,000股新股份（即根據集資活動須予發行之新股份最低數目）擴大之本公司已發行股本6.7%；及
- (v) 經配發及發行代價股份、鐵嶺換股股份及900,000,000股新股份（即根據集資活動須予發行之新股份最低數目）擴大之本公司已發行股本5.5%。

一經配發及發行，共青城代價股份最高數目將約佔：

- (i) 於最後可行日期本公司現有已發行股本59.8%；
- (ii) 經配發及發行共青城代價股份擴大之本公司已發行股本37.4%；
- (iii) 經配發及發行代價股份及900,000,000股新股份（即根據集資活動須予發行之新股份最低數目）擴大之本公司已發行股本19.1%；及

## 董事會函件

(iv) 經配發及發行代價股份、鐵嶺換股股份及900,000,000股新股份（即根據集資活動須予發行之新股份最低數目）擴大之本公司已發行股本15.5%。

代價股份將由本公司根據特別授權發行。代價股份一經配發及發行，將於所有方面與當時之已發行股份享有同等地位。

發行價乃由鐵嶺收購協議及共青城收購協議各訂約方經考慮（其中包括）股份之現行市價、本集團之財務表現及現行市況後，公平磋商後釐定。

本公司已向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

### 鐵嶺可換股債券

鐵嶺可換股債券之主要條款概述如下：

發行人：	本公司
本金金額：	港幣759,210,000元
換股價：	初步為每股鐵嶺換股股份港幣1.53元，惟可因應（其中包括）股份合併或分拆、溢利或儲備資本化、資本分派或授出可收購現金資產之權利、或其後發行證券或授出購股權或認股權證或其他可認購證券之權利而作出調整。
換股期：	自發行鐵嶺可換股債券日期起至到期日止。
利率：	無
到期：	自鐵嶺可換股債券發行日期起計滿七週年當日。倘鐵嶺可換股債券未獲提前贖回、兌換、購買或註銷，本公司將於到期日償還鐵嶺可換股債券之未償還本金金額。
地位：	所有將予配發及發行之鐵嶺換股股份將於各方面與於相關兌換日期已發行之繳足股份享有同等地位，並將因此賦予持有人權利全面參與於有關兌換日期之後就股份所支付或作出之所有股息或其他分派，惟倘記錄日期乃在有關兌換日期或之前，則不包括已宣派，或建議或議決將予支付或作出之任何股息或其他分派。

## 董事會函件

- 可轉讓性： 鐵嶺可換股債券或其任何部分可於向本公司發出事前通知後隨時予以轉讓，惟有關轉讓須符合鐵嶺可換股債券之條件，除非取得聯交所同意，否則鐵嶺可換股債券概不可轉讓予本公司關連人士。本公司將就鐵嶺可換股債券之任何轉讓知會聯交所，並將列明是否有本公司關連人士參與。
- 換股權： 各鐵嶺可換股債券持有人將有權將鐵嶺可換股債券兌換成股份，並入賬列作繳足，惟（其中包括）任何兌換鐵嶺可換股債券(a)不應引致行使換股權之鐵嶺可換股債券持有人及其一致行動人士（定義見收購守則）根據收購守則第26條產生強制性收購建議責任；及(b)將不會導致本公司之公眾持股量未能符合上市規則之規定。另外，於(1)共青城收購完成，或(2)本公司向鐵嶺可換股債券持有人發出書面通知，表示共青城收購事項不會完成前，鐵嶺可換股債券持有人不可兌換鐵嶺可換股債券。
- 提早贖回： 除非鐵嶺可換股債券之前已獲兌換、贖回或註銷，否則本公司可於到期日之前不時按該鐵嶺可換股債券總金額之100%贖回全部或部分鐵嶺可換股債券。
- 認沽期權： 除非鐵嶺可換股債券之前已獲全部或部分兌換、贖回或註銷，否則鐵嶺可換股債券持有人有權要求本公司於鐵嶺可換股債券發行日期起計滿五週年當日按該鐵嶺可換股債券總金額之100%贖回全部或部分鐵嶺可換股債券。
- 地位及從屬： 鐵嶺可換股債券將從屬於優先貸款票據之條款及條件。
- 投票： 鐵嶺可換股債券持有人不會純粹因為鐵嶺可換股債券持有人之身份而有權出席本公司任何會議或於會上投票。
- 上市： 本公司不會申請將鐵嶺可換股債券上市。
- 違約事件： 倘若發生下列事項，任何鐵嶺可換股債券持有人可向本公司發出通告，鐵嶺可換股債券將即時到期及應付：
- (i) 欠繳違約：鐵嶺可換股債券之任何部分本金金額應付時欠繳有關款項；或

## 董事會函件

- (ii) 其他違約：本公司於履行或遵守鐵嶺可換股債券之任何契約、條件或條文時違約，而該違約之持續時間達14日；或
- (iii) 連帶違約：本公司或任何主要附屬公司為或就所借入或籌集款項之任何其他現時或將來債務，因某件違約事件（不論其指稱為何）而於指定到期日前到期及應付，或任何有關債務並無於到期時償付；或
- (iv) 本公司解散及出售：通過決議案或具司法管轄權之法院作出命令將本公司清盤或解散，或本公司出售其全部或絕大部分資產；或
- (v) 主要附屬公司解散及出售：通過決議案或具司法管轄權之法院作出命令將任何主要附屬公司清盤或解散，或主要附屬公司出售其全部或絕大部分資產，惟若干情況除外；或
- (vi) 產權負擔：產權負擔人管有或接管人獲委任以接管本公司或任何主要附屬公司之全部或重大部分資產或業務；或
- (vii) 扣押等：於判決前對本公司或任何主要附屬公司財產之重大部分徵取或強制執行或請求發出扣押、執行或檢取，而並無於3日內獲解除；或
- (viii) 破產：本公司或任何主要附屬公司無法於其債項到期時支付該等債項，或本公司或任何主要附屬公司須根據任何適用破產、重組或破產清盤法提出或同意有關其本身之法律程序，或為其債權人作出讓與，或與其債權人訂立任何債務重組協議；或
- (ix) 破產法律訴訟：根據任何適用破產、重組或破產清盤法，向本公司或任何主要附屬公司提出法律訴訟，而該等法律訴訟並無於21日期間內解除或擱置。

## 董事會函件

一經配發及發行，鐵嶺換股股份將約佔：

- (i) 於最後可行日期本公司現有已發行股本73.2%；
- (ii) 經配發及發行鐵嶺換股股份擴大之本公司已發行股本42.3%；
- (iii) 經配發及發行鐵嶺代價股份及鐵嶺換股股份擴大之本公司已發行股本37.7%；及
- (iv) 經配發及發行代價股份、鐵嶺換股股份及900,000,000股新股份（即根據集資活動將予發行新股份之最低數目）擴大之本公司已發行股本18.9%。

鐵嶺換股股份將由本公司根據特別授權發行。鐵嶺換股股份一經配發及發行，將於所有方面與當時之所有已發行股份享有同等地位。發行鐵嶺換股股份將不會導致本公司之控制權有變，因為上文「鐵嶺可換股債券」一節「換股權」分段所述之鐵嶺可換股債券換股權載有規定，倘將鐵嶺可換股債券兌換為股份會觸發鐵嶺債券持有人產生收購守則第26條項下之強制性收購建議責任，則禁止債券持有人將鐵嶺可換股債券兌換為股份。

本公司已向聯交所申請批准鐵嶺換股股份上市及買賣。

### 換股價

鐵嶺換股股份將按不少於每股港幣1.53元的價格發行：

- (i) 較最後交易日於聯交所所報之收市價每股港幣1.57元折讓約2.5%；
- (ii) 較截至最後交易日（包括該日）止過去五個交易日之平均收市價每股港幣1.51元溢價約1.3%；
- (iii) 相當於截至最後交易日（包括該日）止過去十個交易日之平均收市價每股港幣1.53元；
- (iv) 較最後可行日期於聯交所所報之收市價每股港幣0.87元溢價超過約75.9%；
- (v) 較二零一零年十二月三十一日本公司權益持有人應佔每股經審核綜合資產淨值約港幣1.03元溢價約48.5%；及
- (vi) 較二零一一年六月三十日股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值每股約港幣1.22元溢價約25.4%。

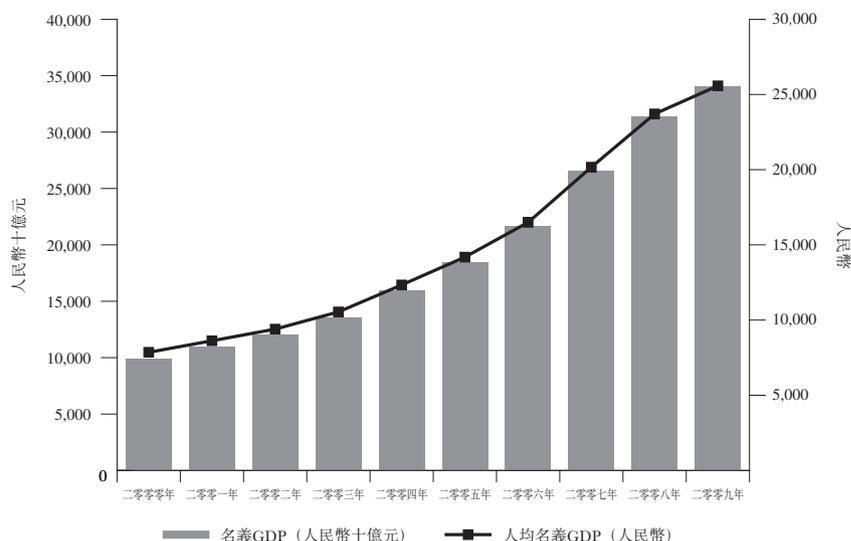
換股價乃由鐵嶺收購協議各訂約方經考慮（其中包括）股份之現行市價、本集團之財務表現及現行市況後，公平磋商後釐定。

## 董事會函件

### 行業概覽

#### 中國宏觀經濟環境及物業市場

於過去數十年，中國於世界被視為其中一個增長最快的經濟體，於一九九九年至二零零九年期間之國內生產總值（「GDP」）複合年增長率達14.7%，而人均GDP複合年增長率則為14.0%。



來源：國家統計局

利好的經濟環境、可支配收入上升且中國前景理想，加上中國政府正實施物業市場改革，為中國物業市場之增長帶來動力，尤其是加快都市化發展的速度。根據國家統計局資料，近年來中國物業市場之物業發展投資有大幅度增長，物業發展投資之複合年增長率約達24.7%，由二零零零年約人民幣498,400,000,000元上升至二零零九年約人民幣3,624,200,000,000元。已出售商品化物業之總樓面面積自二零零零年約186,400,000平方米增加至二零零九年約947,600,000平方米，期間複合年增長率約為19.8%。商品化物業平均售價由二零零零年約每平方米人民幣2,112.0元增加至二零零九年每平方米人民幣4,681.0元，複合年增長率約為9.2%。

儘管於二零零八年受全球經濟衰退輕微影響，已出售商品化物業之總樓面面積較二零零七年減少約14.7%，有關商品化物業之平均售價仍然維持穩定，此乃中國物業市場物業價格穩健之表現。

	二零零零年	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
房地產發展投資總額 (人民幣十億元)	498.4	634.4	779.1	1,015.4	1,315.8	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,624.2
已出售商品化樓宇之總樓 面積(百萬平方米)	186.4	224.1	268.1	337.2	382.3	554.9	618.6	773.5	659.7	947.6
商品化樓宇之平均售價 (人民幣每平方米)	2,112.0	2,170.0	2,250.0	2,359.0	2,778.0	3,167.7	3,366.8	3,863.9	3,800.0	4,681.0

來源：國家統計局

## 董事會函件

### 中國物業市場改革概覽

於一九七八年實施全國經濟改革前，中國採納一項福利分房制度。當時，國有企業（「國企」）及中國政府有責任為其員工提供住房、醫療保健及子女教育等全部福利，因而為國企及中國政府帶來過度負擔，亦限制員工於選擇住所、醫療保健或子女教育等方面的靈活性。

自一九七八年尾，中國政府開始考慮准許私人擁有物業。Beijing Property Development Company於一九八零年九月成立，為中國物業市場之開端。於一九八七年，深圳政府透過公開拍賣出售土地使用權，作物業發展用途，為中國首次向公眾拍賣物業。於一九九零年，上海市制定住房改革計劃，並於一九九一年成為中國首個設立中央公積金計劃的城市。

於一九九二年至一九九三年期間，中國迎來房地產的首次繁榮。於一九九二年，中國於全國範圍實行住房改革系統，國務院於一九九三年推出「安居工程」，旨在為城鎮居民提供經濟適用房。房地產市場的繁榮導致一九九二年至一九九三年期間房地產投資的大幅增長，並因而產生通脹壓力。自一九九三年以來，中國政府開始透過宏觀調控防止經濟過熱，其中房地產亦為主要目標產業之一。由於引入降溫措施，房地產行業於一九九三年至一九九七年期間逐步降溫，直至一九九八年福利分房制度終止而出現轉折。作為改革之一部分，中國銀行開始為客戶提供按揭貸款。隨著收入水平持續提高，中國物業市場開始復甦。於二零零零年之後，由於都市化進程加速，城鎮居民可支配收入增加且人口流動性高，住房需求量大增，尤以主要城市更甚。於二零零三年之前，由於股市行情看跌及存款利率偏低，且部分由於房地產行業於二零零零年早期錄得強勁增長，導致更多投資流向房地產行業。

為防止房地產行業嚴重過熱，中國政府於二零零三年再次實施宏觀調控，利用土地調控、稅收及信貸控制物業投資中的投機因素，自此對房地產行業實行持續的宏觀調控。

二零零六年，住房價格急升，國務院頒佈六項規管措施調節住房供應平衡，注重發展中小型單位，以滿足一般買家需求。該等政策之目標為穩定住房價格，而非下調住房價格。

二零零七年，中國實施更為嚴格的融資政策。中國人民銀行於年內六度提高借貸利率，直接提高住房按揭貸款之成本。中央銀行亦於年內提高住宅物業貸款之息率。此外，中國亦就住宅物業按揭貸款實施新法規。根據新政策，第二套住宅物業之定金至少需為總價格之40%。住房貸款利率高出基準利率10厘。就針對物業發展商之政策而言，僅具備35%初期資金的項目符合貸款資格。此外，物業發展商不得持有土地超過兩年。

與此同時，中國政府引入其他降溫措施，包括對置業施加多項限制及限制向多次購房者授出銀行貸款。此外，中國政府已訂立目標，於二零一一年提供10,000,000個經濟適用房單位。

## 董事會函件

### 鐵嶺及瀋陽之宏觀經濟概覽及鐵嶺之物業市場

於中國規劃實踐之背景下，十二五規劃與中國各省市及整個國家之未來規劃相關。鐵嶺及瀋陽之相關規劃預期，二零一一年至二零一五年期間，其實際GDP增長率分別約為18%及11%。預期實際GDP增長率並無考慮及通脹因素。除日後每年特定供需及日後政策等其他因素外，實際經濟增長，連同作為名義收入衡量之通脹/GDP平減物價指數，一般與基本因素物業價格緊密相連。

#### 鐵嶺

實際GDP增長率	十一五規劃 (二零零六年至 二零一零年)	十二五規劃 (二零一一年至 二零一五年)
預期／根據原定規劃	15%	18% (附註)
實際	18.8%	不適用

來源：鐵嶺十一五及十二五規劃

附註：由於十二五規劃尚未正式擬定，該數字僅為鐵嶺市委初步提議的增長速度（鐵嶺日報，二零一一年四月十九日）。

#### 瀋陽

實際GDP增長率	十一五規劃 (二零零六年至 二零一零年)	十二五規劃 (二零一一年至 二零一五年)
預期／根據原定規劃	13-15%	12%
實際	16.3%	不適用

來源：瀋陽十一五及十二五規劃

於二零一一年第一季度，鐵嶺新城核心地段之住宅價格介乎約每平方米人民幣3,000元至每平方米人民幣3,200元。中國其他地區，尤其一線城市，均對當地居民及外國人可購買之住宅單位數目實施限制，而鐵嶺並無實行有關限制。按揭利率傾向於跟隨國家利率，但由於鐵嶺之住房價格較低，故利率對當地市場走勢之影響實屬有限。鐵嶺用地之目標買家傾向來自瀋陽等其他較為富裕城市。於鐵嶺，有意購入七十年土地使用權之住所之外地買家可能無法於鐵嶺取得當地之按揭，因而可能需要自其他地區籌備資金為購買住所撥資。與瀋陽或鐵嶺舊城中心相比，鐵嶺新城之零售市場發展有限。新城僅有新都市場一個零售項目，銷售一般商品及提供一般租賃及銷售場所。

## 董事會函件

### 九江及南昌之宏觀經濟概覽及共青城之物業市場

由於共青城地處緊靠九江及南昌之戰略位置，分析九江及南昌之經濟至關重要。於中國規劃實踐之背景下，十二五規劃與中國各省市及整個國家之未來規劃相關。九江及南昌之相關規劃對二零一一年至二零一五年期間之實際GDP增長率之預期一樣為13%。預期實際GDP增長率並無考慮及通脹因素。除日後每年特定供需及日後政策等其他因素外，實際經濟增長，連同作為名義收入衡量之通脹/GDP平減物價指數，一般與基本因素物業價格緊密相連。由於南昌毗鄰九江邊界，其二零一一年至二零一五年期間之預期增長率與九江相似。

#### 九江

實際GDP增長率	十一五規劃 (二零零六年至 二零一零年)	十二五規劃 (二零一一年至 二零一五年)
預期／根據原定規劃	14.0%	13%
實際	13.7%	不適用

來源：九江十一五及十二五規劃

#### 南昌

實際GDP增長率	十一五規劃 (二零零六年至 二零一零年)	十二五規劃 (二零一一年至 二零一五年)
預期／根據原定規劃	14%	13%
實際	14.4%	不適用

來源：南昌十一五及十二五規劃

住宅項目集中於共青城中心，沿著共青大道、發展大道及南湖大道三條主要道路分佈。共青城之住宅物業價格於二零一零年約為每平方米人民幣2,400元。於二零一一年第一季度，住宅物業之價格介乎約每平方米人民幣3,000元至每平方米人民幣3,300元，一般低於南昌及九江之價格。中國其他地區，尤其一線城市，均對當地居民及外國人可購買之住宅單位數目實施限制，而共青城並無實行有關限制。按揭利率傾向於跟隨國家利率，但由於共青城之住房價格較低，故利率對當地市場走勢之影響實屬有限。共青城僅提供有限的高端物業。目前，共青城僅有少量零售商店，大部分乃位於主要街道之雜貨店，滿足當地居民之基本需求，而到目前為止，共青城並無任何綜合商業項目。

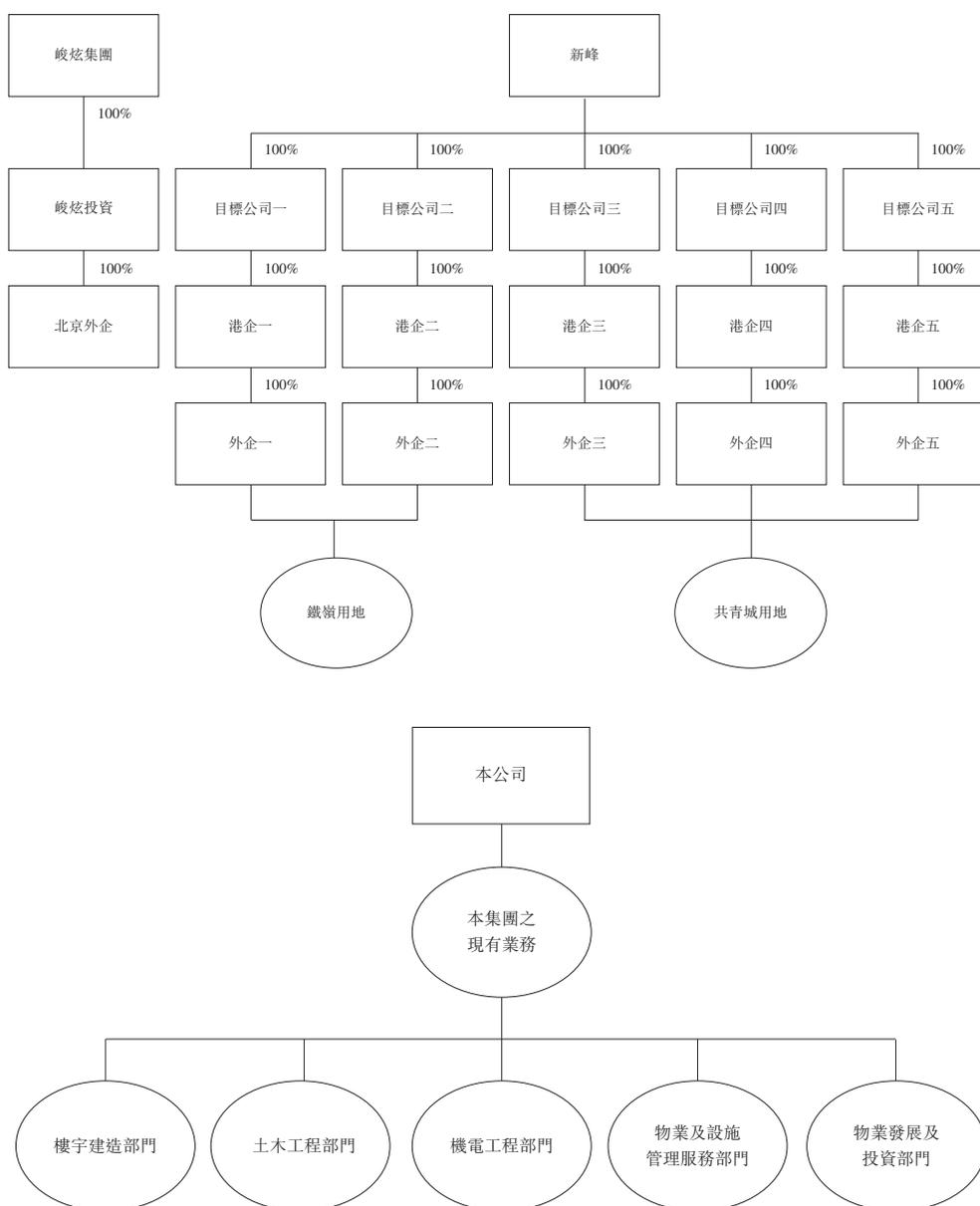
# 董事會函件

## 目標集團及峻炫投資集團之資料

### 目標集團及峻炫投資集團之股權架構

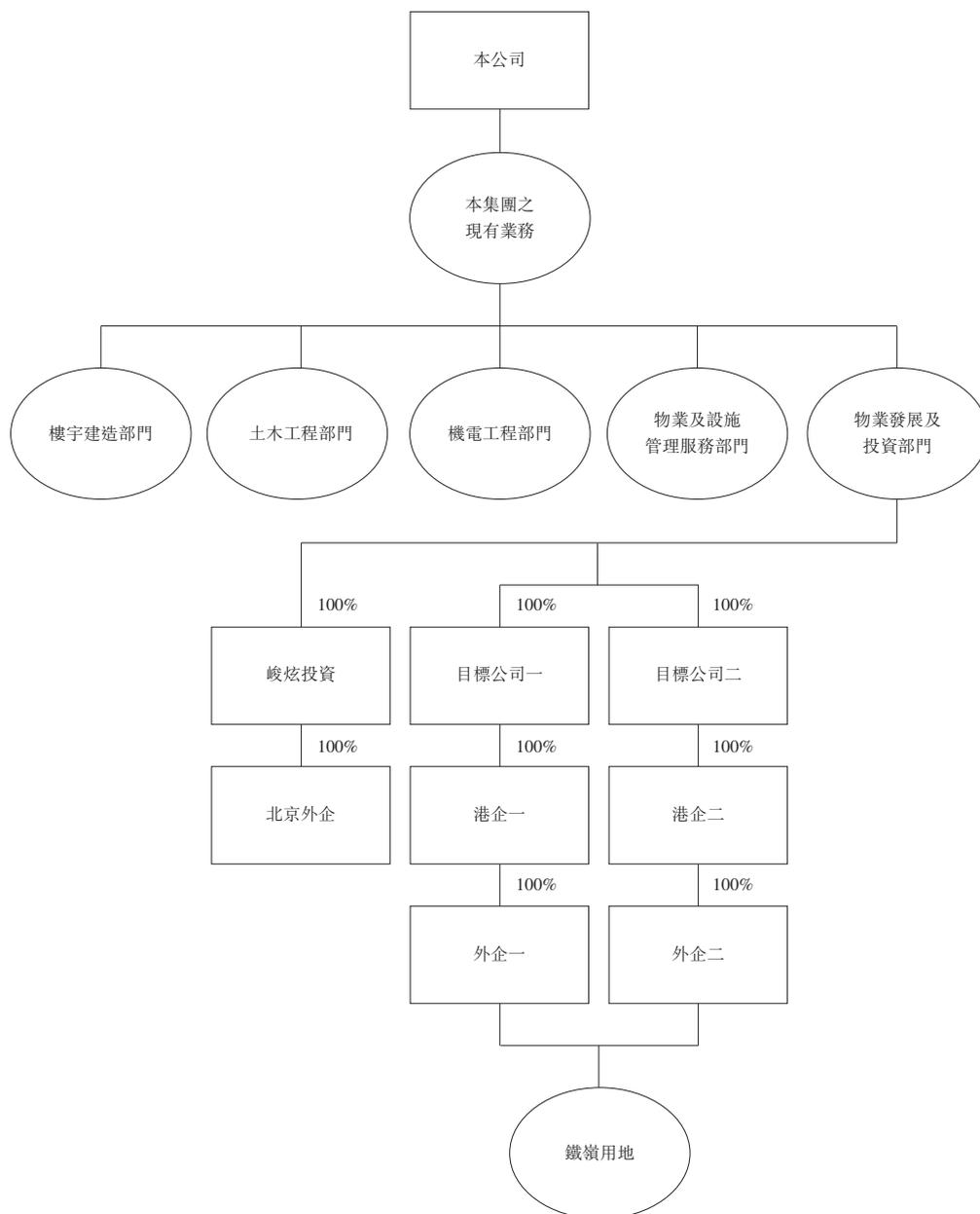
下表載列於最後可行日期以及緊隨鐵嶺收購完成、峻炫投資收購完成及共青城收購完成後，目標集團、峻炫投資集團及本公司之簡化股權架構：

#### 於最後可行日期



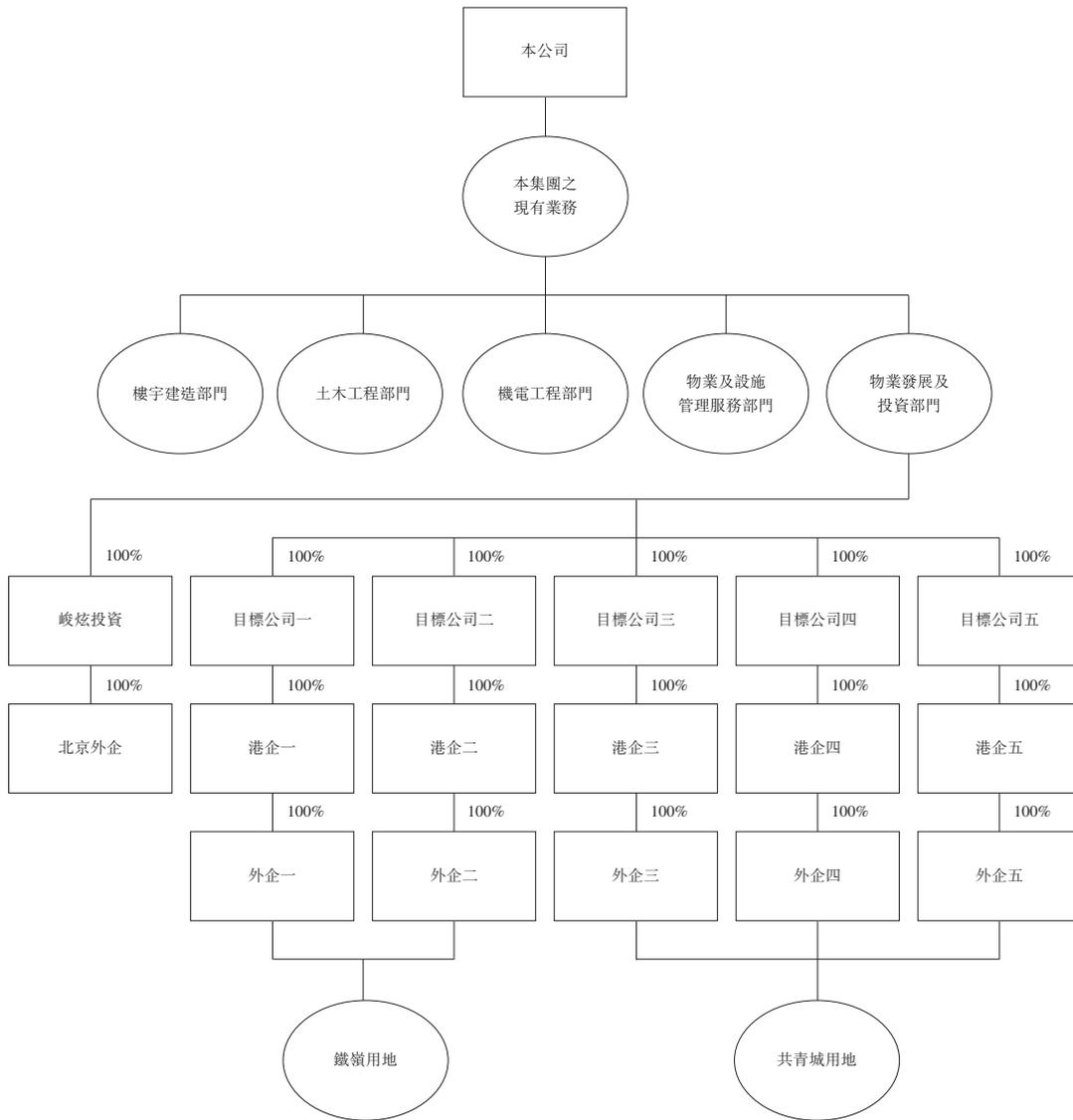
# 董事會函件

緊隨鐵嶺收購完成及峻炫投資收購完成後



# 董事會函件

緊隨鐵嶺收購完成、峻炫投資收購完成及共青城收購完成後



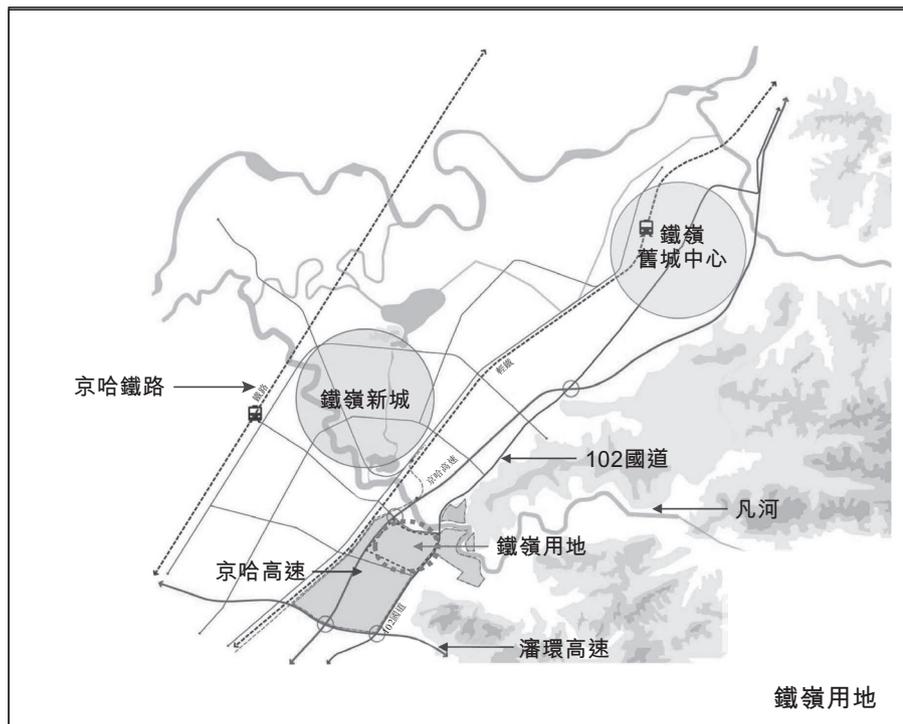
## 董事會函件

### 鐵嶺用地之資料

鐵嶺位於中國東北遼寧省北部，與遼寧省省會瀋陽市相鄰，後者位於鐵嶺以南。連同瀋陽、鞍山、撫順、本溪、營口、阜新及遼陽，鐵嶺為瀋陽經濟區之一部分，總人口約為24,000,000人及合併年度本地生產總值約為人民幣1,173,000,000,000元（截至二零一零年底）。該地區獲中國國務院批准，成為新生產試驗區域，而該區域由城際鐵路、高速公路及高速鐵路緊密聯繫著。根據鐵嶺政府之規劃，鐵嶺將成為瀋陽經濟區之現代化服務中心，以及瀋陽之後花園。

鐵嶺分為兩大區域，分別為鐵嶺新城及鐵嶺舊城中心。鐵嶺新城位於鐵嶺舊城中心西南部約8公里，而新城南距瀋陽瀋北區約30公里。鐵嶺新城由當地政府於過往數年開發，為鐵嶺未來之行政、商業、金融、教育及文化樞紐。鐵嶺新城毗鄰瀋陽地區，而兩地之間由城際鐵路連接。除邊陲地區外，鐵嶺舊城中心之大部分土地均已開發，相對地屬新開發區域之鐵嶺新城，擁有更多房地產發展機會。當新鐵路於未來兩至三年落成後，將令新城之交通更為便利。城際鐵路將於新城加設車站，而哈達高速鐵路之車站將設於舊城中心。現時鐵嶺（包括管轄權區下之鄉鎮）之人口超過3,000,000人。

在總體規劃下，鐵嶺新城之整體用地佔地約13,000畝，而鐵嶺用地則位於鐵嶺新城之東南部。大致來說，鐵嶺用地西臨京哈鐵路、東靠102國道、北達凡河及贛江路，以及南接瀋環高速。當橫越鐵嶺用地北部及凡河後，則到達中國東北城。預期鐵嶺新城將成為中國東北地區之綜合物流及貿易中心。



## 董事會函件

鐵嶺用地包括十七幅土地，總地盤面積約1,804,165平方米（約2,706畝）。鐵嶺用地設定開發為綜合用途發展項目，規劃總建築面積約3,000,000平方米。待落實總體規劃後，預期可發展總建築面積超過3,000,000平方米，當中包括佔地約2,000,000平方米之多類型住宅物業，以及佔地約1,000,000平方米之多元化商用設施，包括購物村、大型超市、購物商場、美食廣場、娛樂中心、酒店、國際學校及辦公室大樓。目前預計項目將於六至八年內分階段落成。有關方面已獲授予鐵嶺用地之土地使用權，商業用地之使用權為期40年，而住宅用地之使用權則為期70年。

於最後可行日期，鐵嶺用地之地價已悉數繳足。

### 共青城用地之資料

共青城位於南昌及九江之間，離兩城各約一小時之車程，為鐵路及高速公路網絡完善之新建設城市。目前共青城之人口約為100,000人，並將於未來十年內增至250,000人。南昌為江西省之省會城市。由於九江位處江西省、湖北省及安徽省三省交界之重要位置，因此成為長江一個重要商港。南昌及九江合共有約10,000,000人口，兩市各自設有機場，為鄱陽湖生態經濟區之經濟活動重鎮。江西省之歷史遺跡及自然景點，大部分集中於昌九走廊一帶，為江西省帶來可觀旅遊業收益。

共青城為共青團於數十年前，由共青社開發而成之新興城市。共青城位處昌九走廊之中央位置，並鄰近中國最大之淡水湖鄱陽湖。共青城被譽為「鄱陽湖畔的明珠」。根據共青城之規劃，行政區域及住宅用地（大部分為當地居民而設）主要位於市中心，北部地區主要為農業用地，西部地區大多為物流及生產用地，南部地區主要為旅遊業相關設施。共青城用地位於共青城南部，並連接高速公路及鐵路。共青城之零售設施有限。

## 董事會函件

共青城交通便利，毗連京九鐵路、昌九高速及105國道。在總體規劃下，整體用地佔地11,500畝以及位於共青城之東南部。已獲得之約5,500畝土地位於用地之東北及西部。用地北部為獨立第三方經營之高爾夫球渡假村，而西部則為中國及芬蘭政府共同投資之大型數碼生態項目。



共青城用地包括四十一幅土地，總地盤面積約3,666,666.31平方米（約5,500畝）。共青城用地鄰近南湖，內有濕地，並為鄱陽湖之一部分。共青城用地之湖畔範圍延伸14公里。目前，共青城用地及附近區域之土地，主要為農業用地。

共青城用地設定開發為綜合用途發展項目。待總體規劃落實後，預期可發展總建築面積約2,000,000平方米，當中包括佔地約1,300,000平方米之多類型住宅物業，以及佔地約700,000平方米之多元化商用設施，包括購物村、大型超市、城市廣場、美食廣場、娛樂廣場、會議及消閒中心、國際學校及體育設施。

於最後可行日期，共青城用地之地價並未繳足。預期共青城用地之地價將於共青城收購完成或之前由外企三、外企四及外企五以新峰的資源繳足。於最後可行日期，在共青城用地之總地價人民幣442,240,000元當中，已支付人民幣24,200,000元。

## 董事會函件

### 發展計劃

現正著手制訂鐵嶺用地與共青城用地之詳細發展大綱。整項建設項目將分成五個階段及最後一個階段預計於二零一八年完成。按照目前意向，將於鐵嶺用地與共青城用地上發展之物業項目，住宅和商用物業之比例分別約為70%和30%。該項目之收益預計會來自銷售住宅建設項目及一大部分商業建設項目，餘下之商業建設項目則會用作若干特賣場業務或設施，其可能由目標集團或其他第三方營運及／或管理。

據本公司中國法律顧問認為，實行鐵嶺用地和共青城用地之建設項目時，目標集團必須取得暫定資質證書或房地產開發企業資質證書，以在鐵嶺和共青城從事物業開發業務，並須於付訖土地出讓費後取得國有土地使用證。本集團將就於鐵嶺用地及共青城用地發展房地產，申請主要許可證，包括建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。開始推售物業前，目標集團將須取得有關預售物業的預售許可證。

物業開發商在不同的開發階段需要不同的許可證及牌照，例如暫定資質證書或房地產開發企業資質證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證、預售許可證等。董事認為，要求目標集團在鐵嶺收購完成及共青城收購完成前取得建設工程許可證，並不切實可行，因為本公司計劃分別參與鐵嶺用地及共青用地開發的各個階段，由物業的總體規劃設計以至營銷及銷售，故此，本公司無意要求作為賣方的新峰在鐵嶺收購完成及共青城收購完成前，將整體規劃定案，並取得任何相關許可證及牌照。

董事認為，就開發鐵嶺用地及共青城用地物業，取得暫定資質證書或房地產開發企業資質證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，須待鐵嶺外企及共青城外企符合適用中國法律及法規的規定後方可成事，僅屬於程序上的事宜。誠如本公司中國法律顧問告知，就於鐵嶺用地及共青城用地開發及建設房地產項目上，在鐵嶺外企及共青城外企符合適用中國法律及法規規定的情況下，鐵嶺外企及共青城外企於合法獲取上述證書及／或許可方面並無重大法律障礙。

截至目前為止，鐵嶺外企已就鐵嶺用地取得國有土地使用權證及建設用地規劃許可證，而共青城外企尚未就開發及建設房地產項目取得任何證書或許可證。據本公司中國法律顧問認為，鐵嶺外企和共青城外企在各重大方面，已遵守規管物業發展及管理方面之相關及適用中國法律及法規。

## 董事會函件

經擴大集團之管理團隊將負起在鐵嶺用地及共青城用地上實施建設項目之責任。管理團隊之陣容包括合資格專業建築師、項目經理及營銷主任，彼等於中國之住宅及商用物業設計、建築、銷售及營銷方面，經驗豐富。以下為擁有物業開發經驗之本公司管理層之簡歷：

王英偉先生於二零零七年十二月獲委任為執行董事及董事會的常務副主席。彼為本公司的薪酬與提名委員會及執行委員會成員以及僱員認購股份計劃之信託人委員會信託人。王先生亦為新昌管理的常務副主席及本公司若干附屬公司之董事。王先生曾於哈佛大學、牛津大學、香港大學及香港中文大學接受教育。彼於二零零七年榮獲香港政府頒授銀紫荊星章。王先生於一九七五年加入香港政府政務官行列，並曾出任多個首長級職位直至一九九二年。其後，彼於多家從事物業發展及建造業務之知名香港上市公司擔任高級管理職位，包括嘉華國際集團有限公司、恒基中國集團有限公司及瑞安集團。彼曾獲委任為草擬香港基本法的官方顧問（一九八五年至一九九零年），其後獲中國全國人民代表大會（「全國人民代表大會」）委任為成立香港籌備工作委員會成員（一九九三年至一九九七年），彼現時為全國人民代表大會副主席。王先生亦為香港浸會大學諮議會及校董會主席；香港國際電影節協會有限公司主席；香港藝術發展局主席；香港工商專業聯會會長；及香港旅遊發展局之成員；以及香港電影發展局委員及香港政府策略發展委員會委員。王先生為於聯交所主板上市信義玻璃控股有限公司之獨立非執行董事，以及為於倫敦證券交易所AIM上市公司Yangtze China Investment Limited之非執行主席。

蔡健鴻先生為新昌營造廠有限公司及新昌營造廠（亞洲）有限公司之董事兼助理董事總經理，以及本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團樓宇建造及土木工程業務。自二零一零年起，彼亦負責管理本集團之物業發展及投資部門。蔡先生於二零零九年加入本集團，彼為註冊專業工程師，並擁有逾41年多維項目涵蓋樓宇建造、鐵路及基礎建設之經驗。蔡先生曾於著名之承建商、發展商及鐵路公司於香港、中國、台灣及澳門之業務機構擔任高層行政職務。

該支管理團隊將督導及監察發展規劃之實行，包辦由項目整體設計、制訂預算、成本控制、挑選分包商，到策劃執行銷售和營銷職責等。根據初步估計，鐵嶺用地及共青城用地之發展項目預計總資本需要（不包括土地收購成本）分別約人民幣7,500,000,000元（相當於約港幣9,000,000,000元）及約人民幣6,000,000,000元（相當於約港幣7,200,000,000元）。預期建設項目會以本集團內部資源（包括預售該項目將產生之現金流量）以及本公司或其附屬公司之股本或債務融資撥付，而鐵嶺集團及共青城集團各自之初步總資金需要預期為約人民幣300,000,000元（相當於約港幣360,000,000元）。本集團尚未就鐵嶺用地及共青城用地之相關發展項目訂立任何其他協議或承諾。於最後可行日期，本公司並無有關為鐵嶺用地及共青城用地上之發展項目集資之具體計劃或時間表。董事相信，發展鐵嶺用地及共青城用地乃一項可行之投資，能夠擴大本集團之資產及盈利基礎。鐵嶺收購事項及共青城收購事項將標誌本集團中國物業發展策略之成功開展，預期會為本集團帶來獨有之商機和經濟得益。

## 董事會函件

### 競爭

隨著中國物業市場越趨成熟及繼續增長，近年來的競爭亦不斷加劇。目標集團預期須與國有、私營及國際物業發展商，在鐵嶺用地及共青城用地附近之物業市場競爭，亦會集中發展購物村。業內人士一般在管理團隊之經驗及能力、土地儲備之大小及地理位置、發展項目之成本、已竣工物業之類型及多樣性、品牌認知度、市場推廣，以及定價、設計、建造及服務質素各方面競爭。

### 眾目標公司之財務資料

下表概述眾目標公司之經審核財務資料，而該等資料乃摘錄自分別根據香港財務報告準則編製之目標公司一、目標公司二、目標公司三、目標公司四及目標公司五會計師報告（詳情載於本通函附錄二甲至附錄二戊）。

	目標 公司一	目標 公司二	目標 公司三	目標 公司四	目標 公司五
截至二零一零年十二月三十一日 止期間之除所得稅及特殊項目 前虧損淨額 (港幣百萬元) (附註)	0.5	0.3	0.1	-	-
截至二零一零年十二月三十一日 止期間之除所得稅及特殊項目 後虧損淨額 (港幣百萬元) (附註)	0.5	0.3	0.1	-	-
截至二零一一年四月三十日止四 個月之除所得稅及特殊項目前 虧損淨額 (港幣百萬元)	2.7	2.1	0.2	0.3	0.2
截至二零一一年四月三十日止四 個月之除所得稅及特殊項目後 虧損淨額 (港幣百萬元)	2.7	2.1	0.2	0.3	0.2
於二零一一年四月三十日之 綜合負債淨額 (港幣百萬元)	3.1	2.4	0.3	0.3	0.3

#### 附註：

目標公司一、目標公司二、目標公司三、目標公司四及目標公司五各自之財務資料，涵蓋截至二零一零年十二月三十一日止之期間。目標公司一及目標公司二之財務資料由二零一零年九月二十四日開始計算，目標公司三之財務資料由二零一零年六月二十五日開始計算，而目標公司四及目標公司五之財務資料則由二零一零年七月二十二日開始計算。

新峰對鐵嶺集團之總投資成本約為港幣571,100,000元，新峰對共青城集團之總投資成本則約為港幣662,700,000元（假設共青城用地之地價於共青城收購完成之時或之前已悉數支付）。

## 董事會函件

### 眾目標公司之資料

眾目標公司於英屬處女群島註冊成立，各自持有眾港企之全部股本權益。眾港企於香港註冊成立，為投資控股公司，各自持有外企一、外企二、外企三、外企四及外企五之全部股本權益。除上述投資外，各眾目標公司及眾港企概無其他重大資產及負債，而自註冊成立以來亦無進行任何經營活動。

外企一、外企二、外企三、外企四及外企五於中國成立，而各自之主要業務分別為（其中包括）開發目標用地一、目標用地二、目標用地三、目標用地四及目標用地五。

### 峻炫投資集團之資料

峻炫投資於香港註冊成立。峻炫投資集團主要從事透過資產管理、發展、直接投資及投資顧問服務，向中國住宅及商業樓宇項目提供房地產相關投資顧問服務。

峻炫投資於二零一零年第四季度開始研究及評估鐵嶺用地及共青城用地的可行性。其後，峻炫投資進行實地考察，以了解城市之宏觀經濟及當地特色。用地總體規劃之準備工作於其後開始，故此由二零一一年四月起聘任國際建築及規劃公司進行總體規劃工作。

於二零一零年十二月三十一日，峻炫投資集團之經審核綜合負債淨額約港幣1,800,000元。於截至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止兩個年度，峻炫投資集團之除稅項及非經常項目前及除稅項及非經常項目後之經審核虧損淨額分別約港幣10,600,000元及約港幣12,000,000元。負債淨額及虧損淨額因應分配至發展鐵嶺用地及共青城用地之總體規劃產生之（其中包括）顧問費、員工成本及附帶開支。有關峻炫投資集團之財務資料詳情，請參閱本通函附錄二已所載根據香港財務報告準則編製之峻炫投資會計師報告。

## 風險因素

### 目標集團之業務依賴其地盤之長期升值潛力以及避免土地閒置

目標集團無法保證其已收購土地之地塊是否將於未來升值或可持續把握該等土地收購機遇，因而可能對未來發展前景、盈利能力及邊際利潤造成重大不利影響。

根據國務院於二零零八年一月三日頒佈關於促進節約集約用地的通知（國發(2008)第3號），土地閒置滿兩年（或根據中國相關法定要求應當無條件收回），則須予收回並重新安排使用；倘土地閒置滿一年但少於兩年，則按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。本公司於中國之法律顧問確認，目標集團並無持有閒置土地或歸類為閒置土地者。

## 董事會函件

### 現金流量及是否有可動用資金須視乎目標集團預售及交付落成物業而定

房地產開發項目的正常開發周期包括可行性研究、規劃及設計、建築、預售、銷售及交付。房地產開發商在開發初期通常使用內部資源及銀行借貸作為主要資金來源，以及以預售所得款項為項目進一步供資。鐵嶺外企及共青城外企一般使用其自有資金對初步開發成本供資，佔項目總開支約20%。該初步資金將主要用作取得項目用地、可行性研究、規劃、設計及初步項目發展。當鐵嶺外企及共青城外企取得國有土地使用權證、土地建築規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程動工許可證及其項目有不少於35%的資金（按權益比例計算）後，可尋求銀行貸款以作開發。銀行借貸一般佔物業開發項目總開支的50%。鐵嶺外企及共青城外企於取得預售許可證後可開始預售物業。鐵嶺外企及共青城外企其後可使用該等所得款項支付項目之資本開支。目標集團視預售物業作為房地產項目之重要資金來源。該等所收取款項於有關房地產項目落成及預售單位交付予客戶之時前，不可確認為收入。倘預售成績欠佳，目標集團之現金流量可受到不利影響，窒礙房地產項目之發展計劃。此舉將影響可動用之其他財務資源及經營所需之營運資金。此外，銷售可受到包括天氣狀況及假期季節等因素的影響。根據目前中國法例及規例，房地產開發商於開始預售相關物業前，必須達成若干條件，並僅可使用預售所得款項投入有關物業之開發。再者，中國政府近期推出多項緊縮措施，遏制中國住宅物業價格持續上漲，包括於二零一零年四月十七日推出之《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，或會對房地產項目之預售及銷情構成負面影響，因而影響到目標集團之現金流量。倘目標集團旗下之房地產銷售及預售成績欠佳，經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況可受到不利影響。

### 目標集團維持高負債比率，日後利率上升可能對目標集團之業務造成嚴重不利影響

為就資本密集的物業開發業務提供融資，目標集團預期維持高負債比率。目標集團無法確定能否於未來以可接受的條款取得銀行貸款或更新現有信貸安排，有關能力依賴若干因素，包括總體經濟狀況、目標集團之財務穩健性及表現、來自財務機構之信貸靈活度、已抵押擔保價值以及中國之貨幣政策，當中許多因素均並非目標集團所能控制。中國之利率於過去十年相對穩定。然而，自二零零四年尾，中國人民銀行（「中國人民銀行」）開始提高其一年借貸基準利率，直至於二零零七年尾達到僅低於7.5%之最高位為止。中國人民銀行其後維持利率不變，直至二零零八年尾因全球金融危機而採取行動減低利率為止。中國人民銀行於二零零八年最後一季積極調低利率，因而合共減低一年借貸基準利率至僅低於5.5%。於二零一一年七月六日，中國人民銀行宣佈增加一年借貸基準利率25個基點。於最後可行日期，一年借貸

## 董事會函件

基準利率為6.56%。中國人民銀行推出之任何進一步調高利率將使按揭融資對目標集團物業之潛在買家而言更為昂貴，對目標集團透過預售產生現金之能力構成不利影響，並影響銷售收益。目標集團之借貸成本可能因利率調高而增加，因而對目標集團經營業績造成不利影響。倘中國政府或中國人民銀行改變其維持相對較低利率之政策，經擴大集團之業務及經營業績將受不利影響。

於該等收購事項完成後，經擴大集團將倚重中國房地產市場之表現，尤其是遼寧省及江西省之房地產市場

目標集團於中國從事物業投資及發展，其成功與否很大程度上須視乎中國房地產市場之表現，特別是其目標城市鐵嶺及共青城之表現。中國房地產市場在整體上，或特別是鐵嶺及共青城之房地產市場有任何萎縮，均可對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。中國房地產市場被認為是一個波動市場。概不能保證中國房地產市場將按歷史價位或任何價位增長，亦未能保證目標集團在該等收購事項完成後將可從中國房地產市場整體上或其任何目標城市之未來增長（如有）中得益。由於多項社會、政治、經濟、法律及其他因素均可影響房地產市場之發展，故並不可能對中國房地產之需求在未來是否會繼續增長作出準確預測。譬如，中國二手市場活動有任何縮減及對房地產買家之按揭貸款批核有任何限制均可能壓抑對住宅及商業地產之需求。此外，中國房地產市場之增長將繼續受到中國政府之經濟、貨幣、財政或其他政策及措施影響。倘中國經濟狀況因全球經濟長期下滑或其他因素而惡化，中國政府若繼續實施宏觀經濟監控或其他旨在緊縮中國之房地產需求或房地產開發或對此具有緊縮效果之措施，或目標集團若未能及時回應市場狀況及政府政策之轉變，特別是與目標市場有關的方面，則經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況均可受到重大不利影響。經擴大集團將應用有關市場策略應付不同市場氣氛，盡量減低市場出現波動時的不利影響。

**中國稅務機關執行土地增值稅之規例可對目標集團之盈利能力及現金流量狀況構成重大不利影響**

根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（或稱為土地增值稅實施細則）規定，所有實體及個人收取因出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施所得的純利，均須繳付土地增值稅（「土地增值稅」）。土地增值稅乃按30%至60%的遞增稅率徵收。若發展商興建普通住宅物業，而土地增值的金額不超過稅務條例中可予扣減項目總額的20%，則納稅人可獲豁免就該溢利繳納土地增值稅。銷售商業房地產並不符合此項豁免的資格。於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於房地產開發

## 董事會函件

企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(或土地增值稅通知)，於二零零七年二月一日生效。土地增值稅通知載列(其中包括)計算土地增值稅的方法及繳付的時限。根據土地增值稅通知，地方省級稅局可自行制定實施細則。於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，該規程進一步澄清支付土地增值稅的特別條件及程序。

國家稅務總局關於土地增值稅清算有關問題的通知【國稅函[2010]220號】已於二零一零年五月十九日頒佈，以澄清房地產銷售及可扣減項目。概無保證目標集團作出之土地增值稅預繳將足以彌補其土地增值稅負債以及有關稅務機關將同意目標集團計算其土地增值稅負債之基準。倘目標集團已作出之土地增值稅撥備遠遠低於中國政府日後評定之實際土地增值稅款項，其經營業績及財務狀況將會受到重大不利影響。

**目標集團之經營業績受其物業交付時間表或其他非經常性項目重大影響，這些因素未必是該期間內其物業實際需求或錄得之預售或銷售額之指標，亦未必能可靠預測其未來表現**

目標集團將僅在風險及回報轉讓予買方時(即有關物業之建築工程經已完成、物業經已交付予買方及已合理確定有關應收款項之可收回性之時)，方會確認出售物業之所得款項為收入。因此，於任何指定期間其收入及溢利反映了在該期間內交付物業之總樓面面積，並受到其物業交付時間表內之任何高潮或低潮嚴重影響。其經營業績未必是有關期內其物業之實際需求或錄得之預售或銷售額之指標；其於任何指定期間之收益及溢利一般反映買方在過往某段時間(至少於上一個財政期間)作出之物業投資決定，因而不能可靠用於預測目標集團之未來表現。

**倘鐵嶺外企及共青城外企未能取得或重續資質證書，目標集團將面臨法律及業務風險**

中國房地產開發商必須取得有效之資質證書，以在中國從事房地產開發。根據《房地產開發企業資質管理規定》，新成立之開發商必須首先申請《暫定資質證書》，該證書最多可續期兩年，屆時房地產開發商必須根據上述規定列明的四個級別中之其中一個級別申請《房地產開發企業資質證書》。不同級別之房地產開發商所受之項目開發規模限制並不相同。例如一級資質房地產開發企業的房地產項目規模不受限制，並可在全國範圍承攬房地產開發項目。二級或以下資質的房地產開發企業可承接總建築面積250,000平方米以下的項目，具體經營範圍須由有關省、自治區或中央政府直轄市人民政府轄下建設局確定。在審閱該等申請時，有關當局一般會考慮房地產開發商之註冊資本、房地產開發投資、房地產開發歷史、房地產建築質量、開發商管理層之專業知識及房地產開發商是否有任何非法或不恰當之業務。於中國從事

## 董事會函件

房地產開發之各鐵嶺外企與共青城外企均須負責提交本身之申請。倘有任何房地產開發商從事房地產開發及銷售但尚未取得資質證書，該公司將獲給予一段修正期，期內該公司必須糾正任何不足或違反有關規定之處，並須繳付介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元之罰款。倘該公司未能在指定時間內符合規定，可導致營業執照被撤銷。根據鐵嶺收購協議及共青城收購協議，新峰已向Perfect Mark表示及保證，其將竭力協助Perfect Mark及鐵嶺外企與共青城外企於鐵嶺收購完成日期及共青城收購完成日期後十二個月內取得相關房地產開發商資格。

根據本公司中國法律顧問之意見，按照中國法律及法規，新成立之房地產發展企業須首先取得暫定資質證書，其後於暫定資質證書有效期滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。因此，倘現時就資質等級提交申請，鐵嶺外企及共青城外企將取得暫定資質證書。於最後可行日期，鐵嶺外企及共青城外企尚未申請暫定資質證書。本公司之中國法律顧問認為，在鐵嶺外企及共青城外企遵守適用中國法律及法規之前提下，就鐵嶺外企及共青城外企獲取暫定資質證書而言並無重大法律障礙。有鑑於鐵嶺用地及共青城用地的投資金額與規模，預期鐵嶺外企及共青城外企為二級資質房地產開發企業。

雖然目標集團將竭力適時取得及／或重續有關資質證書，概不能保證目標集團將在日後取得該等證書，特別是只擁有暫定證書之鐵嶺外企與共青城外企，未能確定能否重續及／或取得合適證書。

### 物業估值報告之估值與可獲得的價格可能有重大差異

由戴德梁行有限公司於二零一一年六月三十日編製有關目標集團物業的估值根據若干假設而釐定，由於性質使然，該等假設屬主觀及無法確定，並可能與實際價值有重大差異。對於發展中物業及持作未來發展物業而言，估值乃根據下列假設而釐定：(i)鐵嶺外企與共青城外企擁有各項物業的可強制執行業權，並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業；及(ii)除另有說明者外，物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。該等估值並非目標集團於估值日期在公開市場交易中可自其物業獲得的實際價值之預測。對某一特定房地產開發項目或一般或當地經濟狀況不可預期的改變以及其他因素均可能影響旗下物業的價值。

根據本公司中國法律顧問之意見，鐵嶺外企已依法取得鐵嶺用地之土地使用權證；而待遵照國有建設用地使用權出讓合同之規定全數繳付地價，共青城外企亦將取得共青城用地之土地使用權證。

## 董事會函件

### 建築物料價格之波動將對目標集團之業務及財務表現構成不利影響

目標集團之經營業績及財務表現受建築物料之價格波動影響。建築物料成本構成目標集團建築成本一大部份。由於亞洲經濟蓬勃發展，原材料（包括水泥、鐵、鋼及其他主要建材）成本一直持續高企及增加。雖然作為其成本控制措施之一部份，目標集團將與承建商在建築合約中就該等物料價格設定上限，由於上限價格可能受建築物料價格大幅增加或減少導致之調整影響，其仍受建築物料價格之長期變動影響。目標集團無法確定原材料之價格於短期將會穩定，或原材料價格將會繼續維持於低水平。倘原材料成本上升，及倘目標集團無法轉移任何或所有增加的成本至其客戶，其盈利能力可能受到重大不利影響。

### 目標集團可能倚賴外聘承建商

鐵嶺外企與共青城外企不會進行其房地產項目之建築工作，但會委聘集團成員公司或具備相關資格的獨立承建商、執業工程監督公司、服務供應商及供貨商提供建築及相關服務以及各種建築物料及其他服務，例如設計及內部裝修。然而，概不能保證任何該等獨立承建商提供之服務將經常令人滿意或符合目標集團之質量要求或獨立承建商可準時或圓滿完成發展項目。倘獨立承建商的服務欠佳，目標集團可能須就完成相關工作產生額外成本，須就承建商之工程延誤或質量欠佳向買方負責及蒙受聲譽損失，以上種種對其業務、財務狀況及經營業績均會構成重大不利影響。為減低有關風險，鐵嶺外企與共青城外企一般透過公開招標選擇承建商。鐵嶺外企與共青城外企各自根據獲選定之承建商的聲譽、完工準時與否、往績記錄及參考資料邀請彼等投標，並將在授出合約後監督建築工程。

### 目標集團未必可準時或完全完成其房地產開發項目

房地產開發項目於建築期前及進行中時，均需要龐大資本開支。完成某一開發項目涉及的時間及成本均可因多項因素而受到不利影響，包括：

- 延誤取得政府當局規定之執照、許可證或批文；
- 暫定政府規例或其他規定；
- 遷徙現址之居民；
- 缺乏材料、設備、承建商及技術勞工；
- 勞工糾紛；
- 建築意外；
- 與承建商或分承建商之爭議或彼等引致之延誤；
- 當地政府機關延誤建設支援基建設施或完成清拆工作；
- 天災（包括地震、颱風、落雹及其他天然災害）；及
- 惡劣天氣狀況。

## 董事會函件

建築工程延誤或未能按照某一項目之計劃規格、時間表或預算完成其建築工程，均可導致成本上升、損害聲譽、損失或延遲確認收益及削減回報。倘某一預售房地產開發項目未能及時落成，預售單位之買方可有權獲得延遲交付之賠償。倘有關延誤超出若干期限，買方更有權終止預售協議及申索損失。在規劃及發展過程中之任何階段，均可發生法規轉變、競爭、未能取得項目發展常規之政府批文或規定證書。目標集團未必能夠完成鐵嶺外企及共青城外企現正發展或計劃發展之項目，並且可能須負責預售單位買方之賠償。

### **倘鐵嶺外企及共青城外企未能及時為其客戶取得個人房地產權屬證明書，其或須負責向客戶作出賠償**

鐵嶺外企及共青城外企一般須為其各落成項目取得一份整體房地產權屬證明書。此外，鐵嶺外企及共青城外企一般亦須於物業交付後之指定時間內，按有關買賣協議所載協助其客戶取得已售或預售單位之相關個人房地產權屬證明書。一般而言，目標集團選擇於買賣協議內列明交付個人房地產權屬證明書之期限，以便有足夠時間進行申請及審批程序。根據現時規例，目標集團一般須協助客戶於物業交付後90日內，向相關房地產管理局申請有關個人產權證，方法為於物業交付後60日內，向有關房地產管理局，提供相關物業買賣協議、客戶身份證明文件、繳付契稅之證明及一般產權證，以供有關房地產管理局審閱，並為各名客戶購買的物業，簽發個人產權證。各行政當局對審閱及批准所涉及申請之延誤，可（其中包括）對準時簽發整體或個人房地產權屬證明書構成影響。倘目標集團未能證明延誤乃因行政審批程序有誤或任何其他超出其控制範圍內之原因所致，目標集團或須就延遲交付個人房地產權屬證明書向其客戶負責，目標集團之業務、財務狀況或經營業績可能因而受到負面影響。儘管如此，目標集團將盡力準備申請資料，與房地產管理局維持良好關係，適時為其客戶取得個人房地產權屬證明書。

### **目標集團或會牽涉因其業務而不時產生之法律及其他訴訟，並可能因此須面臨重大負債**

目標集團可能會牽涉入與參與發展及銷售其物業之各方（包括承建商、供應商、買方及租戶）的爭議中。這些爭議可導致法律或其他訴訟，並可能引致重大成本及分散資源及管理層的注意力。此外，雖然目標集團未必有任何合約責任，但由於目標集團項目包含多期開發，倘目標集團對項目往後的規劃及開發與原有計劃有所出入，較早發展期之物業買方或會向目標集團索償。目標集團亦可能在營運過程中與規管當局存在意見分歧，此可能導致須面對行政訴訟及不利法令，以致產生金錢上的法律責任，延誤其房地產開發。

## 董事會函件

鐵嶺外企及共青城外企為提供予買家的按揭提供擔保，因此倘買家對拖欠按揭付款，鐵嶺外企及共青城外企可能須對按揭銀行負上法律責任

鐵嶺外企及共青城外企（作為開發商）協助買家安排各間國內銀行向買家提供貸款。根據市場慣例，國內銀行要求開發商就此等按揭提供短期擔保。這些擔保絕大部分將於以下時間（以較早發生者為準）解除：(i) 簽發房屋所有權證（一般於交付有關房地產予買家後兩至三年內簽發），並發出房地產他項權利證予按揭銀行；或(ii) 銀行與房地產買家結付有關按揭貸款。倘買家未能償還按揭貸款而銀行收回擔保，開發商須向按揭銀行償還貸款項下的買家結欠的所有債務，在此情況下，按揭銀行一般會向開發商轉讓其於貸款及按揭項下的權利，而鐵嶺外企及共青城外企將對購買物業有全面追索權。根據行業慣例，鐵嶺外企及共青城外企不會對客戶作獨立信用審查，惟會依賴按揭銀行所作的信用審查，但可能不及其他司法權區所作信用審查般深入。無法保證該等貸款並無拖欠情況或拖欠還款比率日後不會大幅增加。倘出現拖欠還款情況，而銀行要求收回鐵嶺外企及共青城外企提供的擔保，倘有關物業的價值大幅貶值，或倘目標集團因不利的市況或其他原因未能出售物業，目標集團的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

### 環保問題之潛在負債可招致重大成本

目標集團受各種有關環保及公共健康之法例及規例規管。適用於任何指定發展地盤之特定環保法例及規例按地盤之地點及環境狀況以及地盤及鄰近物業之現時及以往用途而變化，幅度甚大。環保法例及條件可導致延誤，引致鐵嶺外企及共青城外企產生重大遵例及其他成本，並可禁制或嚴重限制在環保意識敏感區域或地區進行項目發展活動。此外，根據中國法律，其各項物業均須接受環保評估，並須在開始施工前向有關政府當局提交環境影響評估文件以供審批。概不能保證目標集團將在日後可達成各項目（如有）之環保評估要求。雖然迄今為止進行之環境調查並無顯示有任何環保責任會對目標集團之業務、財務狀況或經營業績構成重大不利影響，但這些調查有可能尚未顯示所有環保責任，或有目標集團並無留意之重大環保責任存在。

### 目標集團之業務受範圍廣泛之政府規例所限，包括令房地產開發業日後之增長率放緩的措施

目標集團之業務受範圍廣泛之政府規例所限。鐵嶺外企及共青城外企與其他中國房地產開發商一樣，必須遵守中國法例及規例指令之各項規定，包括地方當局制定以推行有關法例及規例之政策及程序。概不能保證經擴大集團在日後將不會面臨違規事件，此會令經擴大集團須繳付各項行政罰款，或者對經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影

## 董事會函件

響。特別是，中國政府透過施加行業政策及其他經濟措施如控制供房地產開發之土地供應及限制或以其他方式規管外匯、物業融資、稅項及外商投資等，對中國房地產市場之發展發揮舉足輕重之直接及間接影響。透過這些政策及措施，中國政府可限制或減少可供房地產開發之土地，提升商業銀行之基準利率、對商業銀行借出貸款予房地產開發商及物業買家之能力施加額外限制、就房地產銷售徵收額外稅項及徵費及限制外商投資於中國房地產市場。中國政府施行之多項房地產政策均屬史無前例。政治、經濟及社會因素之轉變，亦可導致該等政策進一步調整。該等政策及其調整對目標集團之營運或未來業務發展未必一定有正面影響。概不能保證中國政府日後將不會採納其他及更加嚴厲之行業政策、規例及措施。倘目標集團之業務未能適應就房地產業不時可能生效之新政策、規例及措施，或政策變動干擾其業務或招致其產生額外成本，其業務前景、經營業績及財務狀況均可能受到重大不利影響。過往數年，房地產開發商在中國大舉投資，令人憂慮房地產市場之若干部分開始過熱。有見及此，中國政府推出一系列政策及措施，旨在壓抑過熱之房地產發展，並打擊住宅房地產市場投機活動，例如於二零一零年四月施行之信貸緊縮措施。此外，鑑於經濟及市場狀況變動或其他政策原因，中國政府日後或會採取經濟或其他政策進一步壓抑房地產開發之投資，此舉可約束整體房地產開發業之增長，並透過限制目標集團可得的資本、減低其物業之消費者需求及提升其經營成本而對目標集團之業務營運帶來負面影響。再者，有關政策可導致市場狀況轉變，包括價格不穩及辦公室、住宅、零售及其他物業之供求失衡，此舉可對目標集團之業務、財政狀況及經營業績構成重大不利影響。

**在中國開發房地產需要大量政府批文，有關政府當局可拒絕適時授出必要批文，或完全拒絕授出必要批文**

中國房地產開發業受中國政府嚴密規管。中國房地產開發商必須遵守國家及地方法例及法規指令之各項規定，包括地方當局制定以推行有關法例及規例之政策及程序。為開發及完成房地產開發，房地產開發商必須於各個房地產開發階段自有關行政當局取得各種許可證、執照、證書及其他批文，其中包括建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、商品房預售許可證及房地產權屬證明書。各項批准均須待若干條件達成，方可作實。概無保證鐵嶺外企及共青城外企將可適時或完全就彼等之項目取得上述許可證及證書。倘鐵嶺外企及共青城外企未能取得上述證書，目標集團旗下之房地產項目未必能按計劃開發，此舉將對業務、財務狀況及經營業績及業務前景造成重大不利影響。

## 董事會函件

概不能保證目標集團在達成必要批准之先決條件時，將不會面臨重大延誤或其他障礙，亦不能保證目標集團將可適應就整體房地產業不時可能生效之新法例、法規或政策，或適應有關授出批文之特定程序。行政機關審閱其申請及授出批文時，亦可能有所延誤。倘目標集團未能取得必要政府批文，或在取得有關批文過程面臨重大延誤，發展時間表及其開發項目之銷售可能受到重大干擾，對其業務、經營業績及財務狀況均可構成重大不利影響。

### 該等收購事項及峻炫投資收購事項之因由及裨益

#### 該等收購事項

本集團主要從事樓宇建造、土木工程、機電工程安裝、室內裝飾與特殊項目、物業發展及投資、提供建造／項目管理顧問服務，以及提供物業及設施管理服務。於二零一零年，本集團的業務組合達致重大增長，於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得收益約港幣3,847,800,000元及股東應佔溢利約港幣136,300,000元。本集團整體表現因加強其核心樓宇建造部門及土木工程部門轉型而得到支援。此外，物業部門溢利為港幣45,000,000元，較二零零九年變現的港幣20,400,000元錄得大幅增加，當中主要來自灣仔辦公室物業產生的租金收入（租用率接近100%）及於廣州文昌雅居出售店舖單位變現的溢利。

於二零一零年三月的第十一屆全國人民代表大會第三次會議，中國政府報告包括推廣都市化的新政策。中國政府旨在推廣市鎮及大型、小型及中型城市平衡發展。報告指出，中國政府將加強各縣城之經濟，並改善縣市鎮之基建及環保。

誠如報告所指，就中國整體而言，實際上所有國內主要城市正進行空前規模的都市化。所有主要城市的都市範圍正快速擴展至邊緣近郊地區，甚至到郊外範圍。典型例子有北京、上海、廣州及深圳，其都市範圍均一直快速擴展，由於外圍房屋價錢較易負擔及居住環境更佳，市民搬離市中心。預期鐵嶺用地及共青城用地之鄰近主要城市亦不例外，而城市間交通系統之未來發展，將會使鄰近城市之當地居民對該等用地產生更多住宅及零售需求。

董事相信，根據二零一零年三月的第十一屆全國人民代表大會第三次會議中推廣都市化的新政策，中國之快速都市化將持續十五至二十年。此外（尤其與共青城收購事項有關），董事認為共青城用地擁有著名旅遊景點如廬山及鄱陽湖，其將成為渡假屋或第二房屋、酒店及其他相關娛樂及零售設施的熱門旅遊勝地。董事相信，鐵嶺及共青城皆為位於高增長瀋陽經濟區及昌九走廊之兩個新興城市，其發展將帶來大量集中人口，並將有強大經濟基礎支撐。董事認為，鐵嶺收購事項及共青城收購事項為本集團帶來機會，可藉中國都市化之勢於鐵嶺用地及共青城用地發展潮流生活中心，集中於正在增長的都市中產市場，即圍繞主題零售、飲食、娛樂、酒店及潮流文化設施。

## 董事會函件

於完成該等收購事項後，目標集團將由本公司間接全資擁有，而目標集團之財務業績將合併於本集團內。為將其樓宇建造及土木、機電工程安裝服務之穩固基礎資本化，董事相信，透過該等收購事項進一步多元化及集中其於中國房地產發展及物業投資活動，可使本集團擴闊收入來源，並成為縱向綜合物業發展商、投資者及建造服務供應商。預期該等收購事項將為本集團現有業務及經擴大物業發展業務帶來重大的協同效益，並將成為經擴大集團業務之初始主要增長來源。本公司現時無意縮減規模或訂立任何協議、安排、諒解備忘錄或作出磋商，以出售或終止本集團之現有業務。董事（不包括獨立非執行董事，彼等已於本通函之獨立董事委員會函件發表意見）認為，該等收購事項進一步使本集團業務發展至物業界，此舉將進一步改善盈利能力，並深入促進本公司長遠的持續發展，且鐵嶺收購協議及共青城收購協議之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

### 峻炫投資收購事項

峻炫投資擁有一支高級行政人員團隊，具高度能力及經驗，以廣泛及深入經驗監督及管理位於中國的發展項目。峻炫投資管理層之履歷詳情載列如下：

#### 李啟文先生－總裁

李先生在公營及私營界別擁有三十年的資深管理經驗。他曾服務香港特別行政區政府政務職系，在區域行政、社會福利、公務員管理，以及行業及科技發展方面擔任多個高級職位。彼擔任之最後一份公職為亞太區經濟合作組織秘書處之行政及財政秘書長。自一九九四年起，李先生曾擔任數個高級職位，例如於香港恒基集團之附屬公司中國投資集團之高級副總裁，瑞安房地產有限公司總經理，其後晉升為執行董事，最近擔任太平星集團之執行副總裁。李先生畢業於香港大學，並曾就讀Leeds University、加州大學柏克萊分校及哈佛大學。

#### 劉舒雅女士－高級副總裁

劉女士在房地產及金融方面均擁有逾十三年工作經驗。加盟峻炫投資前，劉女士曾於太古地產有限公司（出任助理市場推廣經理約四年）及瑞安房地產有限公司（出任高級市場推廣及宣傳經理約三年）等香港及中國之主要發展商工作。彼在物業發展及管理方面有豐富經驗，曾任策略、業務發展、品牌建立、租賃，以至銷售推廣方面之工作，其中以綜合用途建設項目方面的經驗尤其豐富。劉女士曾從事金融業工作，彼曾於香港上海滙豐銀行有限公司出任企業融資部主任一年，期間曾進行以金融及房地產業為主之多項併購、企業諮詢及首次公開招股。劉女士最近期之職務為亞太置地之助理副總裁（租賃及市場推廣）。劉女士持有英屬哥倫比亞大學（University of British Columbia）之學士學位及康乃爾大學（Cornell University）之工商管理學碩士學位。

## 董事會函件

### 李詠蘭女士, AIA, HKIA, LEED AP® – 規劃及設計主任

李女士在美利堅合眾國及亞洲大型多用途發展項目中擁有逾二十年專業建築設計及管理經驗，其中包括十五年於中國項目之經驗。李女士於國際知名之設計公司Kohn Pederson Fox擔任高級副總監期間，曾參與中國大型發展商之多個地標發展項目，包括新鴻基地產發展有限公司旗下，位於香港，樓高480米之環球貿易廣場；瑞安房地產有限公司旗下，位於上海新天地區內之多用途商業發展項目；以及長江實業（集團）有限公司旗下，位於上海真如之大型住宅及商業綜合用途項目之總體規劃。二零零八年至二零零九年期間，李女士於全球大型建築公司之一凱達環球有限公司擔任董事總經理（中國），彼負責管理中國業務，位於中國之辦公室設於北京、上海、成都、瀋陽及深圳。李女士是美國及香港的持牌建築師，並取得LEED AP®。彼為美國建築師學會香港分會前會長，以及城市土地學會（Urban Land Institute）北亞區執行委員會成員。

經考慮(i)中國房地產發展的人才一般相當短缺；(ii)本公司需要開始招聘物業發展執行人員之時，正屬交易完成之際（即二零一一年十月底），由於聖誕及農曆新年假期關係，團隊最早可能須於二零一二年四月方能投入運作；(iii)新團隊可能需要額外三至六個月磨合及了解項目詳情；(iv)新招聘員工之表現仍屬未知之數；及(v)於鐵嶺用地及共青城用地開發期間，委聘外界顧問進行相關工作的花費甚大，而就此支付的員工成本，為就進行相同工作之內部員工所支付員工成本之2至2.5倍，故此董事認為收購峻炫投資對本公司有利。峻炫投資曾於中國參與眾多大型住宅及商業項目，更重要的是一直投入鐵嶺用地及共青城用地的總規劃工作。峻炫投資收購事項可全面確保鐵嶺用地及共青城用地至各項目用地早期項目開始之平穩發展以及持續管理及開發。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等已於本通函之獨立董事委員會函件發表意見）認為，峻炫投資收購事項將加強本集團現有物業開發分支，並將確保鐵嶺用地及共青城用地至各項目用地早期項目開始之平穩發展以及持續管理及開發，且峻炫投資收購協議之條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東整體利益。

### 建議增加法定股本

本公司法定股本為港幣100,000,000元，由1,000,000,000股股份組成，其中677,499,662股股份於最後可行日期已發行。作為該等收購事項條款之一部分，董事會擬將本公司法定股本由港幣100,000,000元增加至港幣500,000,000元，方法為透過增加額外4,000,000,000股未發行股份，而該等股份於各方面與本公司股本中的現有股份擁有相同地位。增加本公司法定股本須待獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案後，方可作實。

## 董事會函件

### 發行新股份之特別授權

董事會擬於股東特別大會向獨立股東尋求特別授權，以發行不多於1,900,000,000股新股份，約佔：(i)本公司於最後可行日期之現有已發行股本280.4%；(ii)經配發及發行代價股份擴大的本公司已發行股本155.0%；(iii)經配發及發行代價股份及鐵嶺換股股份擴大的本公司已發行股本110.3%；及(iv)經配發及發行代價股份、鐵嶺換股股份及特別授權項下之新股份最高數目擴大之本公司已發行股本52.5%。

建議特別授權之主要條款如下：

- (1) 發行不多於1,900,000,000股新股份；
- (2) 新股份按下列者不多於20%之折讓發行（以較高者為準）：
  - (a) 有關根據特別授權建議發行證券之任何相關配售協議或其他協議當日之收市價；及
  - (b) 緊接以下日期前五個交易日之平均收市價（以較早日期為準）：
    - (i) 配售或建議交易或涉及根據特別授權建議發行證券的安排之公佈日期；
    - (ii) 有關根據特別授權建議發行證券之配售協議或其他協議當日；及
    - (iii) 配售或認購或行使價釐定當日；
- (3) 授出特別授權乃用以協助完成集資活動，此乃共青城收購協議項下其中一項先決條件，並須待獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案批准該授權後，方可作實；
- (4) 根據特別授權發行新股份將須待鐵嶺收購完成後，方可作實；及
- (5) 建議特別授權僅於自有關決議案於股東特別大會上通過至以下日期中較早者為止期間有效：(a)二零一二年四月三十日；或(b)根據獨立股東於股東大會上通過之普通決議案，撤回或修訂於股東特別大會上根據相關決議案授出之權力。

根據市況，董事未必行使建議特別授權（倘獲授）以發行新股份，及倘建議特別授權獲行使，將可能發行少於1,900,000,000股新股份。現時有意將尋求的特別授權包括根據將由本公司進行之潛在配售將予發行的新股份，以及因兌換或行使可換股證券或可換股債券而產生之新股份，並受當前市況所限。王先生將於批准根據特別授權配售新股份之董事會會議上放棄投票。倘董事根據建議特別授權發行及配售新股份及／或可換股證券或可換股債券，新股份及／或可換股證券或可換股債券預期將配售予獨立第三方。本公司將按上市規則之規定作出獨立公佈。

## 董事會函件

根據市況，董事有意籌集約港幣2,900,000,000元（按發行價）之所得款項，並應用來自該潛在配售的所得款項淨額(i)港幣800,000,000元於共青城收購完成；(ii)港幣500,000,000元償還優先貸款票據；(iii)港幣1,100,000,000元部署作為發展鐵嶺用地及共青城用地之資金；(iv)港幣400,000,000元用於該等收購事項產生之銀行融資；及(v)餘額將作為目標集團之營運資金。倘根據潛在配售建議發行新股份及／或可換股證券或可換股債券獲執行及兌換為新股份（倘適用），亦將擴大本公司之股東及資本基礎，並加強經擴大集團之財務狀況。

倘董事取得建議特別授權後行使建議特別授權以發行任何新股份（包括因兌換或行使可換股證券或可換股債券而產生的新股份），本公司亦將向上市委員會申請根據潛在配售將予發行之新股份（包括因兌換或行使可換股證券或可換股債券而產生的新股份）上市及買賣。

### 股權架構

以下載列本公司之持股架構：(i)於最後可行日期；(ii)緊隨鐵嶺收購完成後，並假設並無兌換鐵嶺可換股債券；(iii)緊隨鐵嶺收購完成、共青城收購完成及根據集資活動發行新股份後，並假設並無兌換鐵嶺可換股債券；(iv)緊隨鐵嶺收購完成、共青城收購完成及根據集資活動發行所有新股份後，並假設悉數兌換鐵嶺可換股債券；及(v)緊隨鐵嶺收購完成、共青城收購完成及根據特別授權發行新股份後，並假設悉數兌換鐵嶺可換股債券。

股東	於最後可行日期		緊隨鐵嶺收購完成後， 並假設並無兌換鐵嶺 可換股債券		緊隨鐵嶺收購完成、 共青城收購完成及 根據集資活動發行 新股份後，並假設並無 兌換鐵嶺可換股債券		緊隨鐵嶺收購完成、 共青城收購完成及 根據集資活動發行 新股份後，並假設悉數 兌換鐵嶺可換股債券		緊隨鐵嶺收購完成、 共青城收購完成及 根據特別授權發行 所有新股份後，並假設 悉數兌換鐵嶺可換股債券	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
朱樹家博士（已故）	375,921,240	55.5	375,921,240	45.8	375,921,240	17.7	375,921,240	14.4	375,921,240	10.4
王先生	20,000,000	3.0	20,000,000	2.4	20,000,000	1.0	20,000,000	0.8	20,000,000	0.6
其他董事	2,790,000	0.4	2,790,000	0.4	2,790,000	0.1	2,790,000	0.1	2,790,000	0.1
新峰	-	-	143,000,000	17.4	548,228,758	25.8	1,044,444,444	39.8	1,044,444,444	28.8
								(附註)		
公眾股東										
現有公眾股東	278,788,422	41.1	278,788,422	34.0	278,788,422	13.1	278,788,422	10.6	278,788,422	7.7
承配人	-	-	-	-	900,000,000	42.3	900,000,000	34.3	1,900,000,000	52.4
公眾股東小計	278,788,422	41.1	278,788,422	34.0	1,178,788,422	55.4	1,178,788,422	44.9	2,178,788,422	60.1
總計	677,499,662	100.0	820,499,662	100.0	2,125,728,420	100.0	2,621,944,106	100.0	3,621,944,106	100.0

附註：僅供說明用途，此乃由於鐵嶺可換股債券持有人須在兌換限制（其中包括）不會觸發鐵嶺可換股債券持有人須根據收購守則第26條之強制收購責任之情況下，方可作出兌換。

## 董事會函件

### 該等收購事項及峻炫投資收購事項之財務影響

於鐵嶺收購事項、共青城收購事項及峻炫投資收購事項完成後，鐵嶺集團、共青城集團及峻炫投資集團將成為本公司之全資附屬公司，而該等集團之業績將合併於本集團之綜合財務報表內。經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料載於本通函附錄三，闡述該等收購事項及峻炫投資收購事項對本集團業績、資產及負債之財務影響。

根據本通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表，並假設鐵嶺收購事項及峻炫投資收購事項於二零一一年六月三十日進行，在鐵嶺收購事項及峻炫投資收購事項完成後，(i)資產總值將增加約89.2%，由約港幣2,764,300,000元增至約港幣5,229,300,000元；(ii)負債總額將增加約90.9%，由約港幣1,810,100,000元增至約港幣3,454,600,000元；(iii)股東應佔資產淨值將增加約99.0%，由約港幣828,700,000元增至約港幣1,649,200,000元。經擴大集團之存款、現金及銀行結餘約為港幣729,000,000元。

根據本通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表，並假設鐵嶺收購事項、共青城收購事項及峻炫投資收購事項於二零一一年六月三十日進行，在鐵嶺收購事項、共青城收購事項及峻炫投資收購事項完成後，(i)資產總值將增加約157.7%，由約港幣2,764,300,000元增至約港幣7,122,900,000元；(ii)負債總額將增加約89.5%，由約港幣1,810,100,000元增至約港幣3,429,300,000元；(iii)股東應佔資產淨值將增加約330.6%，由約港幣828,700,000元增至約港幣3,568,100,000元。經擴大集團之存款、現金及銀行結餘約為港幣729,000,000元。

根據本通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及假設鐵嶺收購事項及峻炫投資收購事項已於二零一零年一月一日進行，在鐵嶺收購事項及峻炫投資收購事項完成後，(i)總收益將增加約0.1%，由約港幣3,847,800,000元增至約港幣3,850,800,000元；及(ii)股東應佔溢利淨額減少約48.6%，由港幣136,300,000元減至約港幣70,100,000元。股東應佔溢利淨額減少，主要由於確認就分別支付鐵嶺代價及峻炫投資代價、鐵嶺可換股債券及優先貸款票據現金部分分別約港幣6,800,000元、港幣41,000,000元及港幣12,500,000元，涉及的銀行借貸港幣350,000,000元及港幣26,000,000元的利息。

根據本通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及假設鐵嶺收購事項、共青城收購事項及峻炫投資收購事項已於二零一零年一月一日進行，在鐵嶺收購事項、共青城收購事項及峻炫投資收購事項完成後，(i)總收益將增加約0.1%，由約港幣3,847,800,000元增至約港幣3,850,800,000元；及(ii)股東應佔溢利淨額減少約43.9%，由港幣136,300,000元減至約港幣76,500,000元。如同上文，股東應佔溢利淨額減少，主要由於確認就支付鐵嶺代價、鐵嶺可換股債券及優先貸款票據現金部分涉及的銀行貸款的利息。上述分析並無計及因進行集資活動而提早償還優先貸款票據，此舉將有助減少優先貸款票據利息開支約港幣6,500,000元。

## 董事會函件

由於鐵嶺公司、共青城公司、峻炫投資分別於鐵嶺收購完成日期、共青城收購完成日期及峻炫投資收購完成日期之資產及負債價值，可能有別於編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時使用之有關價值，將記錄於本集團財務報表之鐵嶺公司、共青城公司、峻炫投資之實際資產及負債金額，可能有別於經擴大集團之未經審核備考財務資料所示之估計金額。

### 上市規則的涵義

由於適用於本公司之一個或多個相關百分比率超過100%，根據上市規則第14章，該等收購事項構成本公司之非常重大收購事項。

於最後可行日期，眾目標公司均由新峰全資擁有，而新峰由峻炫地產有限公司擁有約28.9%，該公司為本公司董事兼常務副主席王先生間接全資擁有；及由峰景控股有限公司擁有約13.3%，該公司由王先生擁有50.0%。因此，王先生為各目標公司之主要股東。王先生亦為新峰之董事及本公司董事兼常務副主席。故此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，該等收購事項構成本公司之關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

此外，由於王先生是峻炫集團之最終實益擁有人及唯一董事，亦為本公司董事兼常務副主席，根據上市規則，訂立峻炫投資收購協議（包括據此擬進行之交易）構成本公司之關連交易。由於峻炫投資收購事項與該等收購事項相關，而王先生亦是該等收購事項的賣方，峻炫投資收購事項須與該等收購事項彙總計算，且須根據上市規則第14.22條及第14A.25條被視為一項交易，因此須遵守申報、公佈及獨立股東之批准規定。

王先生及其聯繫人於最後可行日期持有20,000,000股股份，將於股東特別大會上就批准該等收購事項及峻炫投資收購事項之決議案放棄投票。

獨立董事委員會成員包括全部三名獨立非執行董事，即林健鋒先生、石禮謙先生及麥貴榮先生，其成立目的為就鐵嶺收購協議、共青城收購協議及峻炫投資收購協議之條款及據此擬進行之交易，以及建議增加本公司法定股本及特別授權，向獨立股東提供意見。天達已獲委任就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年十月十九日（星期三）上午九時三十分，假座香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心2樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於第SGM-1至第SGM-3頁，會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准鐵嶺收購協議、共青城收購協議及峻炫投資收購協議及據此擬進行之交易，以及建議增加本公司法定股本及特別授權。

## 董事會函件

隨通函附奉用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥及簽署，並盡快交回本公司之股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。提呈股東特別大會之決議案將以投票方式進行表決。

### 推薦建議

敬請閣下留意本通函第64至65頁所載獨立董事委員會致獨立股東之函件及本通函第66至97頁所載天達函件，當中載有其就鐵嶺收購協議、共青城收購協議及峻炫投資收購協議之條款及據此擬進行之交易、建議增加本公司法定股本及特別授權，向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事認為鐵嶺收購協議、共青城收購協議及峻炫投資收購協議之條款及據此擬進行之交易、建議增加本公司法定股本及特別授權屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，批准鐵嶺收購協議、共青城收購協議及峻炫投資收購協議及據此擬進行之交易、建議增加本公司法定股本及特別授權。敬請閣下於股東特別大會上就所提呈之決議案作出投票決定前，細閱上述獨立董事委員會函件及天達函件。

### 其他資料

敬請閣下留意本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照  
及購股權持有人 參照

代表董事會  
Hsin Chong Construction Group Ltd.  
新昌營造集團有限公司\*  
執行董事  
畢滌凡  
謹啟

二零一一年九月三十日

\* 僅供識別

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件全文，內容有關鐵嶺收購協議、共青城收購協議、峻炫投資收購協議及據此擬進行之交易、建議增加本公司法定股本及特別授權。



**HSIN CHONG CONSTRUCTION GROUP LTD.**

**新昌營造集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00404)

敬啟者：

**(1)非常重大收購事項及關連交易  
有關收購位於中華人民共和國之兩幅用地  
涉及發行代價股份及可換股債券及  
收購PS HONG KONG LIMITED**

**(2)建議增加法定股本**

及

**(3)特別授權以發行新股份**

吾等謹此提述本公司於二零一一年九月三十日刊發之通函(「通函」)，本函件為通函一部份。除文義另有所指外，本函件所採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以就鐵嶺收購協議、共青城收購協議、峻炫投資收購協議之條款及據此擬進行之交易、建議增加本公司法定股本及特別授權，向閣下提供意見。天達已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。彼等之意見詳情，連同其於提供有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第66至97頁。亦敬請閣下垂注通函之「董事會函件」及其附錄所載之其他資料。

\* 僅供識別

## 獨立董事委員會函件

經考慮鐵嶺收購協議、共青城收購協議、峻炫投資收購協議之條款及據此擬進行之交易、建議增加本公司法定股本及特別授權，並計及天達之意見（特別是其函件所載之主要因素、理由及推薦建議）後，吾等認為訂立鐵嶺收購協議、共青城收購協議及峻炫投資收購協議，以及建議增加本公司法定股本及特別授權，符合本集團及獨立股東之整體利益，且鐵嶺收購協議、共青城收購協議、峻炫投資收購協議之條款及據此擬進行之交易、建議增加本公司法定股本及特別授權，乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准鐵嶺收購協議、共青城收購協議、峻炫投資收購協議及據此擬進行之交易、建議增加本公司法定股本及特別授權。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
獨立非執行董事

林健鋒

石禮謙  
謹啟

麥貴榮

二零一一年九月三十日

## 天達函件

以下載列天達向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件全文，以供載入本通函。



Investec Capital Asia Ltd  
Room 3609-3613, 36/F, Two International Finance Centre  
8 Finance Street, Central, Hong Kong  
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609-3613室  
Tel/電話: (852) 3187 5000  
Fax/傳真: (852) 2501 0171  
www.investec.com

敬啟者：

- (1)非常重大收購事項及關連交易  
有關收購位於中華人民共和國之兩幅用地  
涉及發行代價股份及可換股債券及  
收購PS HONG KONG LIMITED；  
(2)建議增加法定股本；  
及  
(3)特別授權以發行新股份**

### 壹. 緒言

吾等謹此提述就鐵嶺收購協議、共青城收購協議、峻炫投資收購協議、建議增加 貴公司法定股本及特別授權，獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，該等事項的詳情載於 貴公司二零一一年九月三十日刊發予股東之通函（「通函」）中之「董事會函件」內，本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

### 鐵嶺收購事項

於二零一一年七月二十七日， 貴公司全資擁有附屬公司Perfect Mark（作為買方）及新峰（作為賣方）等各訂約方訂立鐵嶺收購協議，據此，Perfect Mark已有條件地同意收購而新峰已有條件地同意出售目標公司一及目標公司二之全部已發行股本，涉及之代價為鐵嶺代價。

目標公司一及目標公司二之主要資產分別為目標用地一及目標用地二，兩幅用地分別位於中國遼寧省鐵嶺縣凡河鎮新屯村及大凡河村。

## 天達函件

### 共青城收購事項

於同日，Perfect Mark（作為買方）及新峰（作為賣方）等各訂約方訂立共青城收購協議，據此，Perfect Mark有條件地同意收購而新峰有條件地同意出售目標公司三、目標公司四及目標公司五各自之全部已發行股本，涉及之代價為共青城代價。

目標公司三、目標公司四及目標公司五之主要資產分別為目標用地三、目標用地四及目標用地五，三幅用地分別位於中國江西省共青城江益鎮荷塘村及增龍村。

由於適用於 貴公司之一個或多個相關百分比率超過100%，根據上市規則第14章，該等收購事項構成 貴公司之非常重大收購事項。

由於各目標公司均由新峰全資擁有，而新峰分別由峻炫地產有限公司及峰景控股有限公司分別擁有約28.9%及約13.3%，而峻炫地產有限公司由 貴公司董事兼常務副主席王先生間接全資擁有，峰景控股有限公司亦由王先生擁有50.0%。因此，王先生為各目標公司之主要股東。王先生亦為新峰之董事及 貴公司董事兼常務副主席。故此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，該等收購事項構成 貴公司之關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

### 峻炫投資收購事項

此外及於同日，Perfect Mark（作為買方）及峻炫集團（作為賣方）等各訂約方訂立峻炫投資收購協議，據此，Perfect Mark有條件地同意收購而峻炫集團有條件地同意出售峻炫投資之全部已發行股本。

由於王先生是峻炫集團之最終實益擁有人及唯一董事，亦為 貴公司董事兼常務副主席，根據上市規則，訂立峻炫投資收購協議（包括據此擬進行之交易）構成 貴公司之關連交易。由於峻炫投資收購事項與該等收購事項相關，而王先生亦是該等收購事項的賣方，峻炫投資收購事項須與該等收購事項彙總計算，根據上市規則第14.22條及第14A.25條被視為一項交易，因此須遵守申報、公佈及獨立股東之批准規定。

## 天達函件

### 建議增加 貴公司法定股本

作為該等收購事項條款之一部分，董事會建議將 貴公司法定股本由港幣100,000,000元增加至港幣500,000,000元，方法為額外增加4,000,000,000股未發行股份，該等股份於各方面與 貴公司股本中的現有股份擁有相同地位。增加 貴公司法定股本須待獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案後，方可作實。

### 特別授權

此外，董事會擬於股東特別大會向獨立股東尋求特別授權，以發行不多於1,900,000,000股新股份。

視乎市況，董事可能會或可能不會行使建議特別授權（倘獲授）以發行新股份，而倘建議特別授權獲行使，將可能發行少於1,900,000,000股新股份。目前計劃將取得之特別授權用於將予發行的新股份及／或根據 貴公司可能進行的潛在配售而轉換或行使可換股證券或可換股債券，而須予發行的新股份，惟須根據當時適用的市況而定。

倘董事根據建議特別授權落實發行及配售新股份及／或可換股證券或可換股債券，該等新股份及／或可換股證券或可換股債券預計將配售予獨立第三方。 貴公司將按上市規則之規定作出獨立公佈。

建議特別授權僅於自有關決議案於股東特別大會上通過至以下日期中較早者為止期間有效：(i)二零一二年四月三十日；或(ii)根據獨立股東於股東大會上通過之普通決議案，撤回或修訂於股東特別大會上根據相關決議案授出之權力。

## 貳. 獨立董事委員會

董事會目前包括八名董事，即非執行主席朱鼎健博士；執行董事王英偉先生（常務副主席）、梁廣灝先生（董事總經理）、朱嘉盈博士及畢滌凡先生；以及獨立非執行董事林健鋒先生、石禮謙先生及麥貴榮先生。

獨立董事委員會成員包括全部三名獨立非執行董事，即林健鋒先生、石禮謙先生及麥貴榮先生，其成立目的為向獨立股東提供意見。天達已獲 貴公司委任，以就(i)鐵嶺收購協議、共青城收購協議、峻炫投資收購協議之條款及其據此擬進行之交易、建議增加 貴公司法定股本及特別授權是否符合 貴公司及股東整體利益；及(ii)鐵嶺收購協議、共青城收購協議、峻炫投資收購協議之條款及據此擬進行之交易，建議增加 貴公司法定股本及特別授權，對獨立股東而言是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 天達函件

除吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付予吾等之一般顧問費用外，概不存在任何安排令吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益。

### 叁. 意見之基礎

吾等特別就鐵嶺收購協議、共青城收購協議、峻炫投資收購協議之條款、建議增加 貴公司法定股本及特別授權制定意見時，僅依據通函所載或所引述之資料及陳述以及由 貴公司及／或其管理人員（「管理層」）及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假定通函所載或所述之所有資料及陳述以及由 貴公司及／或管理層及／或董事提供的所有資料及陳述（彼等須對此獨自承擔全部責任）於提供時均屬真實、準確及完整，且於通函日期仍為真實、準確及完整。

吾等並無理由懷疑吾等於制定意見時所依賴之任何資料或陳述屬不真實、不準確或有誤導成份，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，導致吾等所獲提供之資料及陳述失實、不準確或有誤導成份。

董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏任何其他事實或聲明，令通函（包括本函件）所載任何陳述產生誤導。吾等認為，已審閱足夠資料，能夠為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實吾等所獲提供之資料，亦無對 貴公司、新峰、眾目標公司、峻炫集團、峻炫投資及彼等之附屬公司之業務及事務，或彼等各自營運所在市場之前景，作出任何形式之深入調查。

### 肆. 主要考慮因素及理由

吾等制定有關鐵嶺收購協議、共青城收購協議、峻炫投資收購協議之條款、建議增加 貴公司法定股本及特別授權之意見時，已考慮下列主要因素：

#### 一. 貴集團之主要業務及經營策略

貴集團主要從事樓宇建造、土木工程、機電工程、室內裝飾與特殊項目、物業發展及投資、提供建造／項目管理顧問服務，以及提供物業及設施管理服務。

## 天達函件

下表載列 貴集團(i)截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度；及(ii)截至二零一一年六月三十日止六個月(「中期期間」)之經營業績概要，乃分別摘錄自 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報(「二零一零年年報」)及 貴集團中期期間之中期報告：

	截至 六月三十日止 六個月 二零一一年 港幣千元 (未經審核)	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一零年 港幣千元 (經審核)	二零零九年 港幣千元 (經審核)
收益			
—樓宇建造	1,569,738	2,273,288	1,567,807
—土木工程	235,039	550,388	150,913
—機電工程	299,532	344,404	606,343
—物業及設施管理	313,101	574,086	543,140
—物業投資	20,312	105,657	32,101
	<u>2,437,722</u>	<u>3,847,823</u>	<u>2,900,304</u>
集團收益總額			
	<u>86,026</u>	<u>157,403</u>	<u>119,054</u>
期／年內溢利			
以下人士應佔			
—貴公司權益持有人	71,111	136,346	109,107
—非控股權益	14,915	21,057	9,947

截至二零一一年六月三十日止六個月

貴集團於中期期間之集團總收益及溢利分別約為港幣2,437,700,000元及港幣86,000,000元，較去年同期增加約37.9%及102.3%。

於中期期間，樓宇建造分部繼續成為 貴集團之最大收益來源，收益約達港幣1,569,700,000元，佔 貴集團收益約64.4%。

就地理分佈而言，於中期期間，來自香港之收益佔 貴集團收益(不包括共同控制實體之收益)約77.4%。來自澳門和中國之收益均錄得可觀的百分比增長，雖然以收益的貢獻而論，澳門和中國均不及香港重要。

## 天達函件

截至二零一零年十二月三十一日止年度

貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之集團收益及溢利總額分別約為港幣3,847,800,000元及港幣157,400,000元，分別較去年同期增長約32.7%及32.2%。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，樓宇建造分部之收益約為港幣2,273,300,000元，佔 貴集團收益約59.1%，繼續成為 貴集團之最大收益來源。

就地理分佈而言，香港為 貴集團之主要收益來源地區。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自香港之收益佔 貴集團收益（來自共同控制實體之收益除外）約84.5%。誠如二零一零年年報所載，就海外業務而言， 貴集團擬發展及擴大於中國的建造業務。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自中國之收益合共約為港幣101,800,000元，按年增長約20.5%。此外， 貴集團位於中國之非流動資產由二零零九年十二月三十一日約港幣2,800,000元增加至二零一零年十二月三十一日約港幣102,600,000元，增幅約達35.6倍。

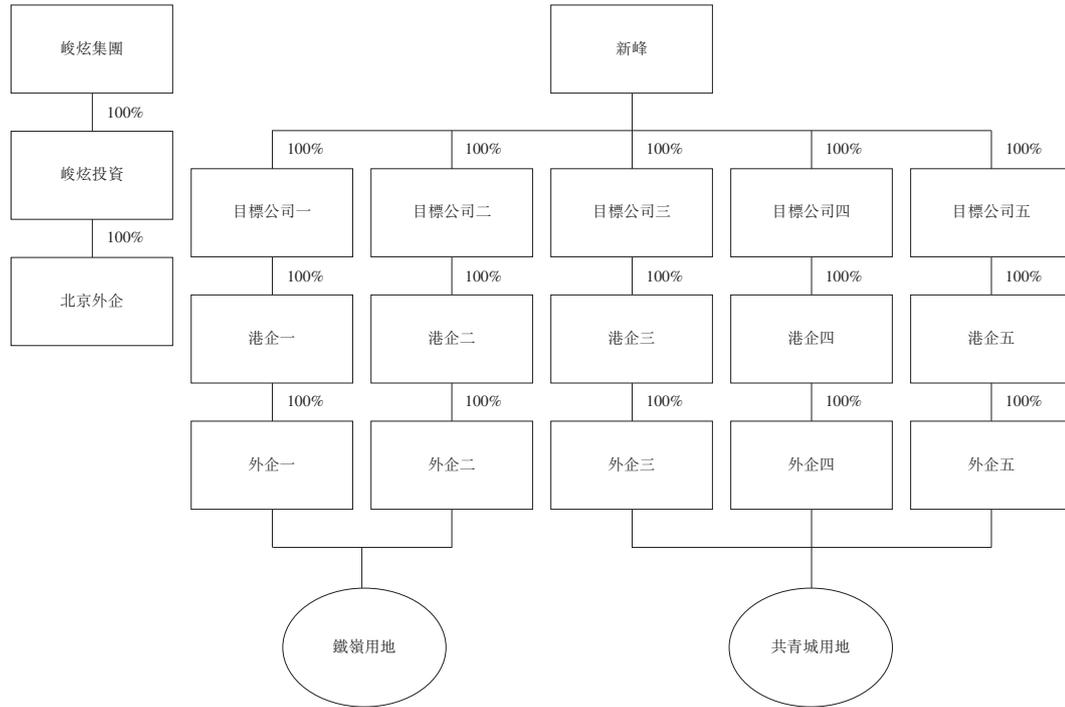
儘管 貴集團之收益錄得強勁增長，然而二零一零年之利潤率維持於與二零零九年相若之水平，約為4.1%。有見及建造業之週期性，及 貴集團受惠於近年澳門新賭場及酒店發展項目之擴展所帶來之建造熱潮，董事明白到 貴集團因香港及澳門建造業之任何週期性衰退而潛在之不穩定性及弱點。

因此，董事會認為該等收購事項為 貴集團之機遇，可減少一直以來對建造業務之依賴，並有潛力革新 貴集團之前景。吾等亦知悉董事會深信憑藉 貴集團自長期的大型項目建造及設施管理經驗所取得之專業知識，可勝任該等收購事項下擬進行之物業發展工作。

## 天達函件

### 二. 該等收購事項及峻炫投資收購事項之背景

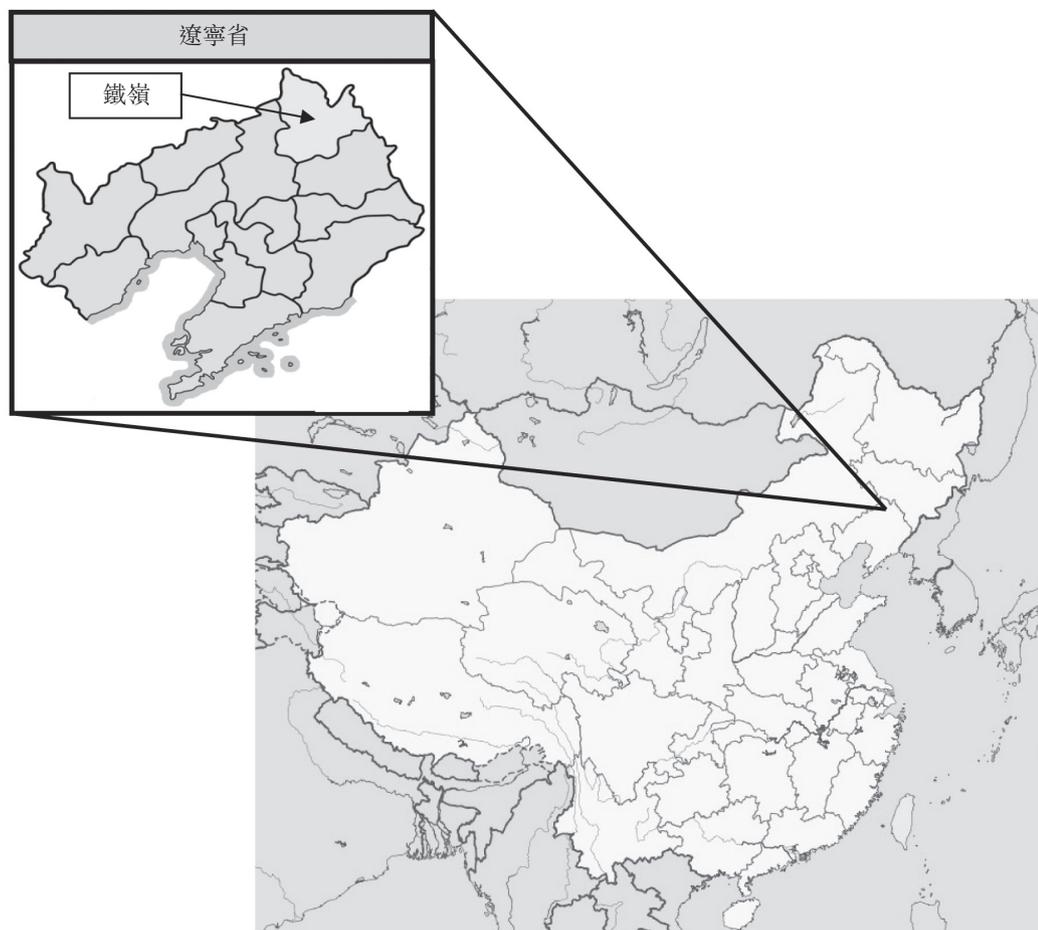
下表載列於最後可行日期目標集團及峻炫投資集團之簡化股權架構。



誠如「董事會函件」所載，於該等收購事項及峻炫投資收購事項完成後，目標集團及峻炫投資集團將成為 貴公司全資擁有附屬公司，而兩者之業績將綜合計入 貴集團的綜合財務報表。

### 三. 鐵嶺用地之背景

鐵嶺用地位於鐵嶺市鐵嶺新城之東南方。鐵嶺為位於中國東北遼寧省北部一個地級市。



根據中國國家統計局發表之數據顯示，於二零零九年末遼寧省之人口約為43,200,000人，當中城鎮人口約佔26,100,000人。

鐵嶺為瀋陽經濟區之一部分，截至二零一零年底，總人口約為24,000,000人，合併年度本地生產總值約為人民幣1,173,000,000,000元。

根據載於遼寧省政府網站上的一份由遼寧省統計局發表，題為《2010年遼寧省國民經濟和社會發展統計公報》的報告，於二零一零年，全社會固定資產投資總額約達人民幣1,604,300,000,000元，按年增長約30.5%。二零一零年之房地產開發投資合共約為人民幣346,600,000,000元，按年增長約31.3%。

誠如「董事會函件」所載，在總體規劃下，鐵嶺新城之整體用地佔地約13,000畝。大致來說，鐵嶺用地西臨京哈鐵路、東靠102國道、北達凡河及贛江路，以及南接瀋環高速。鐵嶺用地

## 天達函件

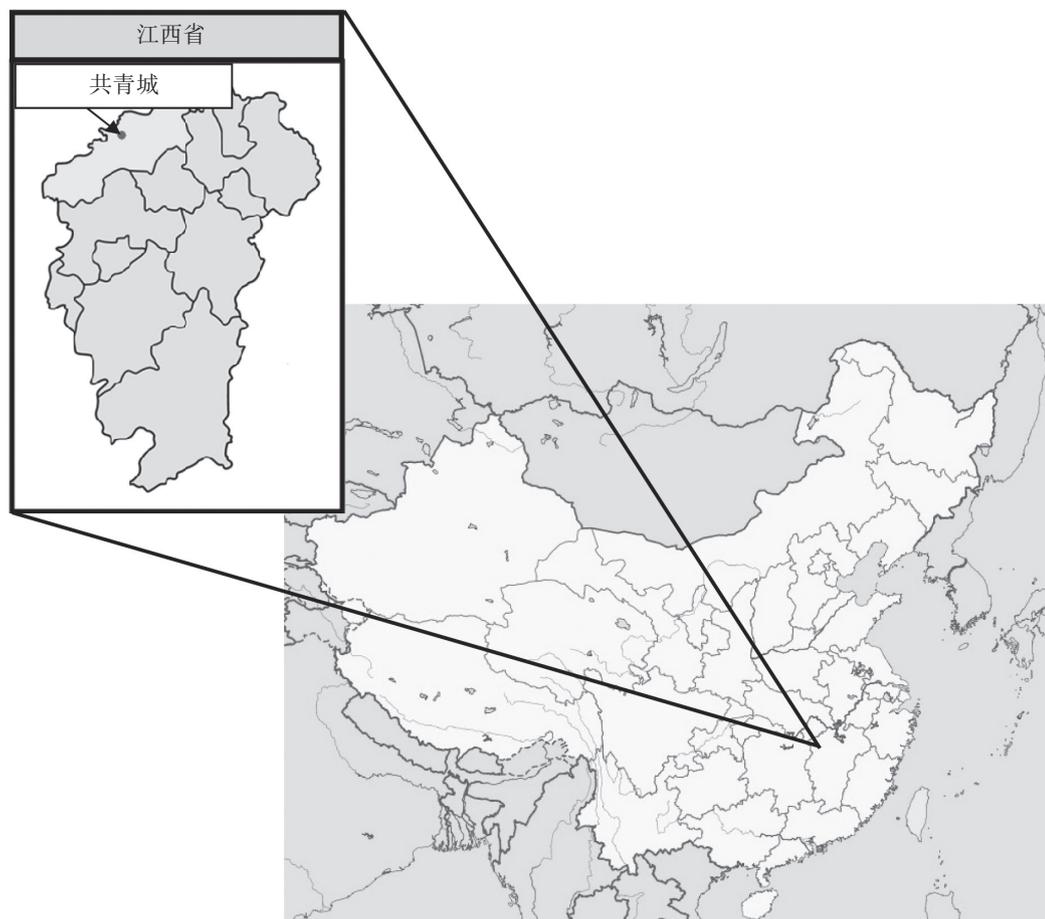
以北及跨越凡河後，直達中國東北城。預期鐵嶺新城將成為中國東北地區之綜合物流及貿易中心。

根據管理層告知，鐵嶺用地包括十七幅土地，總地盤面積約1,804,165平方米（約2,706畝）。鐵嶺用地設定開發為綜合用途發展項目，規劃總建築面積約3,000,000平方米。待落實總體規劃後，預期可發展總建築面積超過3,000,000平方米，當中包括佔地約2,000,000平方米之多類型住宅物業，以及佔地約1,000,000平方米之多元化商用設施，包括購物村、大型超市、購物商場、美食廣場、娛樂中心、酒店、國際學校及辦公室大樓。

目前預計項目將於六至八年內分階段落成。有關方面已獲授予鐵嶺用地之土地使用權，商業用地之使用權為期40年，而住宅用地之使用權則為期70年。

#### 四. 共青城用地之背景

共青城用地位於共青城以南，鄰近南湖，而南湖為鄱陽湖之一部分。共青城位於南昌及九江之間。



## 天達函件

誠如「董事會函件」所載，南昌及九江之人口合共約為10,000,000人。

根據載於江西省政府網站上的一份由江西省統計局發表，題為《國民經濟和社會發展統計公報》的報告，於二零一零年江西省之GDP約為人民幣943,500,000,000元，按年增長約14.0%。

二零一零年，全社會固定資產投資總額約達人民幣877,600,000,000元，按年增長約32.1%。二零一零年之房地產開發投資合共約為人民幣70,700,000,000元，按年增長約11.4%。

誠如「董事會函件所載」，在總體規劃下，共青城整體用地佔地11,500畝以及位於共青城之東南部。已獲得之約5,500畝土地佔用地之東北至西的面積。用地北部為獨立第三方經營之高爾夫球渡假村，而西部則為中國及芬蘭政府共同投資之大型數碼生態項目。

共青城用地包括四十一幅土地，總地盤面積約3,666,666.31平方米（約5,500畝）。共青城用地之湖畔範圍延伸14公里。目前，共青城用地及附近區域之土地，主要為農業用地。

共青城用地設定開發為綜合用途發展項目。待總體規劃落實後，預期可發展總建築面積約2,000,000平方米，當中包括佔地約1,300,000平方米之多類型住宅物業，以及佔地約700,000平方米之多元化商用設施，包括購物村、大型超市、城市廣場、美食廣場、娛樂廣場、會議及消閒中心、國際學校及體育設施。

### 五. 該等收購事項之理由

#### 中國物業市場及影響因素

##### 中國的宏觀經濟、貨幣及物業相關政策

於二零一零年及二零一一年上半年，中國政府實施一系列政策，以防止中國房地產市場發展過熱。相關措施包括（但不限於）(i)提高金融機構一年期存款基準利率；(ii)提高銀行法定存款準備金率；(iii)實施多項措施收緊購買住宅物業之借貸政策；(iv)引入多項物業相關稅項；及(v)計劃增加住宅物業供應。

吾等亦知悉推動都市化仍為十二五規劃下中國政府之主要目標，十二五規劃列明二零一一年至二零一五年期間中國政府政策之整體方向。根據十二五規劃，中國政府定下目標於二零一五年實現都市化率51.5%，而於十二五規劃初期錄得之都市化率約為47.5%。中國若干地區已獲確定為都市化之重點地區，包括（但不限於）(i)環渤海地區，遼寧省為其中部分；及(ii)長江中游地區，江西省為其中部分。

## 天達函件

根據管理層所告知，貴集團將繼續密切關注相關中國政府政策之發展，積極管理相關風險（包括「董事會函件」中「風險因素」一節所載之風險），並採取必要措施調整發展步伐，以保持與中國現行的政策同步。此外，管理層認為倘審慎地管理貴集團之發展，有關措施將可支持旗下各個地區之房地產業之長遠穩定發展。

### 遼寧省及江西省物業市場之近期發展

根據中國國家統計局發表，題為《商品房銷售面積和銷售額增長情況(2010年)》的報告（「**商品房銷售狀況報告**」），中國70個主要城市之商品房銷售面積約為1,043,500,000平方米，按年增長約10.1%，而商品房銷售額則約為人民幣52,478億元，按年增長約18.3%。

根據商品房銷售狀況報告內載述有關遼寧省的資料，於二零一零年，遼寧省之商品房銷售面積約為68,000,000平方米，按年增長約26.5%，而商品房銷售額則約為人民幣3,060億元，按年增長約41.1%。

誠如商品房銷售狀況報告所載有關江西省的資料，於二零一零年，江西省之商品房銷售面積約為24,700,000平方米，按年增長約8.3%，而商品房銷售額則約為人民幣776億元，按年增長約28.8%。

董事會認為該等收購事項為寶貴機遇，可協助貴集團於中國建立重要業務據點，並分享遼寧及江西等中國發展中省市因國家推動都市化政策帶來之增長前景。

### 貴集團之公司戰略

誠如二零一零年年報所載，就貴集團海外業務而言，貴集團擬發展及擴大於中國的建造業務。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，貴集團之樓宇建造業務錄得收益約港幣2,273,300,000元，佔貴集團收益約59.1%，為其最大收益來源。

董事會認為，該等收購事項為貴集團建造業務合理有序之擴展，將有助貴集團擴大其收入來源。此外，該等收購事項為貴集團的機遇，以借助其豐富的建造及項目管理經驗，包括於該等收購事項發展項目的成本控制及管理方面之競爭優勢，成為中國縱向綜合物業發展商及投資者。

## 天達函件

### 該等收購事項之戰略原因

誠如「董事會函件」所載，管理層預期 貴集團現有業務及經擴大物業發展業務產生重大的協同效益，並將促進經擴大集團業務及為其帶來主要增長動力。此外，該等收購事項將有利 貴集團透過新峰與首創（香港）有限公司（上海證券交易所上市公司北京首創股份有限公司之全資附屬公司）建構戰略聯盟。首創（香港）有限公司主要業務是廢水處理、水務建設、房地產發展及製造及經銷食水。

### 六. 鐵嶺收購協議、共青城收購協議及峻炫投資收購協議之主要條款

#### 鐵嶺收購協議

##### (i) 主要事項

目標公司一及目標公司二之全部已發行股本

##### (ii) 鐵嶺收購事項之代價

鐵嶺代價將為港幣1,828,000,000元，金額由Perfect Mark及新峰經公平磋商後釐定。

於鐵嶺收購完成後，Perfect Mark將以下列方式向新峰支付鐵嶺代價：

- (a) 現金港幣350,000,000元；
- (b) 港幣500,000,000元，以發行優先貸款票據支付；
- (c) 港幣218,790,000元，由 貴公司以發行價每股鐵嶺代價股份港幣1.53元，配發及發行143,000,000股鐵嶺代價股份支付；及
- (d) 餘額港幣759,210,000元，將由 貴公司發行相同本金金額的鐵嶺可換股債券支付。

鐵嶺代價中的現金部分將由Perfect Mark支付，資金來自新造銀行融資及 貴集團內部產生之盈餘資金。

#### 共青城收購協議

##### (i) 主要事項

目標公司三、目標公司四及目標公司五的全部已發行股本。

##### (ii) 共青城收購事項之代價

共青城代價將為港幣1,420,000,000元，金額由Perfect Mark及新峰經公平磋商後釐定。

## 天達函件

共青城收購完成後，Perfect Mark將以下列方式向新峰支付共青城代價：

- (a) 現金港幣800,000,000元；及
- (b) 港幣620,000,000元，由 貴公司以發行價每股共青城代價股份港幣1.53元或配售價（兩者之較高者），發行共青城代價股份（可予調整）。

共青城代價可依照下列方程式作出下調：

$$A = (\text{人民幣}1,578,000,000\text{元} - B) \times C$$

而

- A = 從Perfect Mark應支付共青城代價中扣除的金額（港幣元），並將促使 貴公司配發及發行共青城代價股份予新峰支付
- B = 於共青城收購完成後共青城用地的估值（人民幣元），惟倘估值超過人民幣1,578,000,000元，將不會對共青城代價作出任何調整
- C = 1.20，為調整共青城代價時人民幣兌港幣的匯兌調整。

### 峻炫投資收購協議

#### (i) 主要事項

峻炫投資的全部已發行股本

#### (ii) 峻炫投資收購事項之代價

峻炫投資代價將為港幣19,500,000元，並經Perfect Mark及峻炫集團經公平磋商後釐定。

於峻炫投資收購完成後，Perfect Mark須以現金向峻炫集團支付峻炫投資代價，資金來自新造銀行融資及 貴集團內部產生之盈餘資金。

#### (iii) 峻炫投資收購協議之其他條款

誠如「董事會函件」所示，峻炫投資收購協議之先決條件之一乃為鐵嶺收購協議已成為無條件。因此，董事認為，峻炫投資收購事項為鐵嶺收購事項之一部分。

## 天達函件

### 七. 鐵嶺代價、共青城代價及峻炫投資代價之評估

鐵嶺代價、共青城代價及峻炫投資代價分別為港幣1,828,000,000元、港幣1,420,000,000元及港幣19,500,000元。

誠如「董事會函件」所載，董事會知悉新峰當初就鐵嶺集團及共青城集團支付之成本價，但鐵嶺代價及共青城代價均按公平原則磋商，且已考慮歸屬鐵嶺集團及共青城集團之現行價值，而董事會認為此屬一般市場慣例。

然而，鑑於 貴公司並非出售目標集團予新峰之交易其中一方，及除「董事會函件」披露者外， 貴公司並不了解該宗交易各方洽商之細節，因此，吾等不適宜就新峰收購目標集團之條款加以評論。

在評估該等收購事項之優點時，吾等應當亦必須聚焦於鐵嶺用地及共青城用地各自之獨立估值（詳情載於通函附錄五）與各自之代價值之對比。吾等認為，對該等收購事項是否公平合理作出評估時，集中於各獨立估值及載於本函件較後部分之其他分析，乃屬公平合理。

鐵嶺代價為Perfect Mark與新峰經公平磋商後釐定，並參考（其中包括）目標公司一及目標公司二之資本淨值，以及就(a)鐵嶺用地於二零一一年六月三十日之估值（採用直接比較估值法），估值金額為人民幣2,030,000,000元；及(b)預期目標公司一及目標公司二各自於鐵嶺收購完成時將達致零負債（公司間貸款除外）；及(c)鐵嶺集團因鐵嶺用地公平值增長而產生的估計潛在稅項負債，作出調整後得出。鐵嶺代價較鐵嶺經調整資產淨值折讓約12.5%。

吾等亦從「董事會函件」中得悉，倘鐵嶺收購事項進行至完成，新峰將於鐵嶺收購完成時以眾目標公司及Perfect Mark為受益人訂立稅項彌償，據此，將就潛在稅項負債（不包括任何與鐵嶺集團擁有之物業公平值升值有關之任何潛在稅項負債）向新峰尋求彌償，而鐵嶺收購事項之估計潛在稅項負債淨額約為人民幣290,000,000元。

共青城代價為Perfect Mark與新峰經公平磋商後釐定。共青城代價經參考（其中包括）目標公司三、目標公司四及目標公司五各自之資產淨值，並就(a)共青城用地於二零一一年六月三十日之估值（採用直接比較估值法），估值金額為人民幣1,578,000,000元；及(b)預期目標公司三、目標公司四及目標公司五各自於共青城收購完成時將達致零負債（公司間貸款除外）；及(c)共青城集團因共青城用地公平值增長而產生的估計潛在稅項負債，作出調整後得出。最終的共青城代價將會作出調整（將通過調整將予發行的共青城代價股份數目），調整依據為共青城收購完成時，共青城用地的最終估值，其時中國相關政府及監管機關或代理機構已發出共青城用地的土地使用權證。共青城代價較共青城經調整資產淨值折讓約14.4%。

## 天達函件

吾等亦從「董事會函件」中得悉，倘共青城收購事項進行至完成，新峰將於共青城收購完成時以眾目標公司及Perfect Mark為受益人訂立稅項彌償，據此，將就潛在稅項負債（不包括任何與共青城集團擁有之物業公平值升值有關之任何潛在稅項負債）向新峰尋求彌償，而共青城收購事項之估計潛在稅項負債淨額約為人民幣195,000,000元。

峻炫投資代價將為港幣19,500,000元，為Perfect Mark與峻炫集團經公平磋商後釐定。峻炫投資代價以峻炫投資已發行股本為基礎，並經參考（其中包括）以下各項釐定：峻炫投資集團於二零一一年七月三十一日之預期資產淨值、王先生已擔保之峻炫投資持續負債總額（於二零一一年七月三十一日將不超過港幣12,000,000元）、上述王先生就於峻炫投資收購完成前已有之應收款項作出之彌償、峻炫投資集團之未來前景，及峻炫投資集團於鐵嶺收購完成及共青城收購完成後，在促進及成功執行各用地之整體計劃大綱及項目發展方面將作出之重要貢獻。

管理層亦告知，得出峻炫投資代價時，貴公司已考慮峻炫投資團隊在開發大型物業發展項目的往績及經驗（峻炫投資管理層之詳細履歷，載於「董事會函件」內「峻炫投資收購事項」一節下）、貴公司就調查、物色及評估適合項目整體上的開支，然後方選定鐵嶺收購事項及共青城收購事項。貴公司亦認為，通過峻炫投資收購事項，貴公司可因獲致力於未來用地發展的專業團隊留效而得益，維持此核心發展項目團隊的延續性，藉此，貴公司可於有需要時更有效地招聘更多僱員，以充實峻炫投資的資源，協助該等收購事項涉及的用地的未來發展。

於峻炫投資收購事項後，峻炫投資將成為貴集團的全資附屬公司，其全體員工將成為貴集團的僱員，因而合資格參加貴公司的僱員獎勵計劃，使峻炫投資之利益與貴公司一致。有關貴集團薪酬政策之其他詳情，載於通函附錄一「人力資本之投資」一段。貴公司亦曾考慮將有關工作外判及／或招聘新的團隊，但最終認為該做法即使並非絕不可能，也屬不設實際，且由於該等收購事項下之項目具有若干複雜因素，因而本質上附帶較高風險。未曾參與過開發過程的新團隊可能會在執行該等項目時造成混亂和延遲。

鑑於上述對峻炫投資價值的獨特主張，董事會認為，峻炫投資收購事項屬該等收購事項整體之一部分。

## 天達函件

此外，董事會已考慮(i)中國房地產發展的人才一般相當短缺；(ii) 貴公司需要開始招聘物業發展執行人員之時，正屬交易完成之際（即二零一一年十月底），由於聖誕及農曆新年假期關係，團隊最早可能須於二零一二年四月方能投入運作；(iii)新團隊可能需要額外三至六個月磨合及了解項目詳情；(iv)新招聘員工之表現仍屬未知之數；及(v)於鐵嶺用地及共青城用地開發期間，委聘外界顧問進行相關工作花費甚大，而就此支付的員工成本，較由內部員工進行相同工作高2至2.5倍，故此董事認為收購峻炫投資對 貴公司有利。峻炫投資曾於中國參與眾多大型住宅及商業項目，更重要的是，一直投入鐵嶺用地及共青城用地的總規劃工作。

由於涉及龐大的投資，管理層亦認為，獲得峻炫投資團隊的持續服務，則毋須面對零碎外判或招聘新項目團隊涉及的內在不穩定因素，實屬合宜的做法。在沒有任何其他可取的選擇下，吾等並無理據質疑管理層對這方面的判斷，故此而言，吾等贊同將峻炫投資代價連同鐵嶺收購代價一併考慮，誠屬合宜，吾等將於下文更深入討論。

除上所述者外，吾等亦考慮下列事項：

### (i) 鐵嶺用地及共青城用地之估值

於二零一一年六月三十日，鐵嶺用地及共青城用地已由戴德梁行有限公司（「估值師」）之估值分別為人民幣2,030,000,000元及人民幣1,578,000,000元。為評估鐵嶺代價及共青城用地，吾等已與估值師審閱及討論對鐵嶺用地及共青城用地估值所採納的方法、基準及假設，有關詳情載於通函附錄五之獨立估值報告。

就估值而言，估值師在參考相關市場可獲取的比較銷售資料後，採納直接比較法。吾等亦知悉，估值師已按主要發展項目之可轉讓土地使用權。吾等亦注意到，估值師根據目標物業的可轉讓土地使用權已按名義年度土地使用費就特定年期授出，及已全數支付應付地價，編製其估值。吾等從估值師獲悉，上述方法為對主要發展業務估值的一般採用方法，以及吾等認為所用方法總體上符合市場慣例並為鐵嶺用地及共青城用地提供了可靠的參考。

### (ii) 與鐵嶺經調整資產淨值之比較

根據鐵嶺收購協議， 貴公司將按鐵嶺代價收購目標公司一及目標公司二之全部已發行股本。鐵嶺代價較鐵嶺經調整資產淨值折讓約12.5%。

## 天達函件

根據管理層提供的資料，鐵嶺經調整資產淨值約為港幣2,088,000,000元，即目標公司一及目標公司二各自之資產淨值總額，並就(i)鐵嶺用地於二零一一年六月三十日之估值（採用直接比較估值法），為人民幣2,030,000,000元（相當於約港幣2,436,000,000元）；及(ii)預期目標公司一及目標公司二各自於鐵嶺收購完成時將達致零負債（公司間貸款除外）；及(iii)根據相關中國法律及法規應由鐵嶺外企支付的估計潛在稅項負債（包括土地增值稅及企業所得稅），即按照鐵嶺代價及鐵嶺用地地價總額之潛在稅項負債淨額的差額，作出調整後得出。該差額乃經參考(aa)現行稅率；(bb)預期來自將予開發之物業的銷售所得款項；及(cc)預期可撥備成本減值。

### (iii) 與共青城經調整資產淨值之比較

根據共青城收購協議，貴公司將按共青城代價收購目標公司三、目標公司四及目標公司五之全部已發行股本。共青城代價較共青城經調整資產淨值折讓約14.4%。

根據管理層提供的資料，共青城經調整資產淨值約為港幣1,659,600,000元，即目標公司三、目標公司四及及目標公司五各自之資產淨值總額，並就(i)共青城用地於二零一一年六月三十日之估值（採用直接比較估值法），估值金額為人民幣1,578,000,000元（相當於約港幣1,893,600,000元）；及(ii)預期目標公司三、目標公司四及及目標公司五各自於共青城收購完成時將達致零負債（公司間貸款除外）；及(iii)根據相關中國法律及法規應由共青城外企支付的估計潛在稅項負債（包括土地增值稅及企業所得稅），即按照共青城代價及鐵嶺用地地價總額之潛在稅項負債淨額的差額，作出調整後得出。該差額乃經參考(aa)現行稅率；(bb)預期來自將予開發之物業的銷售所得款項；及(cc)預期可撥備成本減值。

### (iv) 峻炫投資收購事項

吾等自載於附錄二的峻炫投資之會計師報告中獲悉，於二零一一年四月三十日，峻炫投資集團之經審核綜合負債淨額約為港幣4,699,752元。

於截至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止兩個年度，峻炫投資集團之經審核虧損淨額（同時指除稅及非經常項目前及後）分別約為港幣10,557,051元及約港幣12,038,075元（如附錄二已所載）。負債淨額及虧損淨額乃（其中包括）就發展鐵嶺用地及共青城用地之改善計劃而產生的顧問費、員工成本及相關費用。

## 天達函件

誠如本函件較前部分所述，以及由於董事認為峻炫投資收購事項為鐵嶺收購事項之一部分，故峻炫投資代價應與鐵嶺收購事項之代價一同評估。

誠如「(ii)與鐵嶺經調整資產淨值之比較」一段所述，於二零一一年四月三十日，鐵嶺經調整資產淨值約為港幣2,088,000,000元，而峻炫投資之經審核綜合負債淨額約為港幣4,699,752元。上述結餘價值總額約為港幣2,083,300,000元（「經調整資產淨值總額」）。

吾等注意到，鐵嶺代價及峻炫投資代價分別約為港幣1,828,000,000元及港幣19,500,000元。上述總額合計約為港幣1,847,500,000元（「總代價」）。

根據上述資料，總代價較經調整資產淨值總額折讓約11.3%。

此外，誠如「董事會函件」所述，董事認為，峻炫投資收購事項將加強 貴集團現有物業發展業務，並將確保鐵嶺用地及共青城用地之管理及發展順利過渡並具有延續性。

倘鐵嶺收購事項、共青城收購事項及峻炫投資收購事項均告完成，則峻炫投資收購事項（包括峻炫投資代價）應與鐵嶺收購事項及共青城收購事項共同評估。就此而言，吾等注意到，鐵嶺代價、共青城代價及峻炫投資代價之總額約港幣3,267,500,000元，較二零一一年四月三十日之鐵嶺經調整資產淨值、共青城經調整資產淨值及峻炫投資經審核綜合負債淨值之總額約港幣3,742,900,000元，折讓約12.7%。

### 鐵嶺代價之結付方法

根據鐵嶺收購協議之條款，鐵嶺代價將由 貴公司通過現金、發行優先貸款票據、鐵嶺代價股份及鐵嶺可換股債券支付。

#### (i) 優先貸款票據

貴公司將發行優先貸款票據，用作結付一部分鐵嶺代價，而其主要條款載於「董事會函件」。

為評估優先貸款票據之條款，吾等對聯交所主板上市並於二零一零年七月二十八日（即緊接該公佈日期前約十二個月）起計期間主要從事與 貴集團類似業務（即建造、物業投資及/或發展）之公司，進行搜索。

## 天達函件

為進行分析，吾等已嘗試將優先貸款票據，與若干公司近期進行的債務發行進行比較，該等公司過往不少於50%的收益來自建造、物業投資及／或發展業務。就此而言，吾等發現廣州富力地產股份有限公司近期曾進行兩次債務發行，有關詳情如下：

### 甲表：可比較債務發行的資料

日期	公司名稱(股份代號)	本金額	到期日	利率
二零一一年 四月二十日	廣州富力地產股份有限公司 (2777) (附註1)	人民幣2,612,000,000元 (相當於約港幣3,134,000,000元)	三年	7.0厘
二零一一年 四月二十日		150,000,000美元 (相當於約港幣1,170,000,000元)	五年	10.875厘
平均				8.94厘
幅度				7.0厘至 10.875厘
優先貸款票據				4.0厘

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 債務發行由一家全資附屬公司及上市發行人之若干附屬公司提供擔保，而非由上市發行人直接發行。債務發行籌得之款項立即以貸款形式，轉借予一家上市發行人之全資附屬公司。

吾等明悉，可比較債務發行之本金額較優先貸款票據更巨，而儘管廣州富力地產股份有限公司之資產基礎對比下亦顯著較大，亦擁有堅實之物業發展往績記錄，惟優先貸款票據之利率卻大幅低於可比較債務發行之利率水平。按一般了解，放款人為了享有較低利率，會尋求較短期之融資，優先貸款票據正好引證此點，其年期為兩年，對比可比較債務發行之年期則為三年及五年。

優先貸款票據亦使 貴公司可減少與鐵嶺收購事項有關之即時現金支出，只須待日後 貴公司於股票或長期債務資本市場上籌得新資金時，隨時為部分或整份票據安排再融資，亦毋須支付任何罰款。誠如「董事會函件」所載，視乎市況而定，董事有意根據特別授權透過可能進行之配售籌集資金，用作（其中包括）償還港幣500,000,000元之優先貸款票據。由於建議特別授權之有效期乃從股東特別大會上通過相關決議案起，至以下日期中較早者為止：二零一二年四月三十日；或獨立股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂於股東特別大會上根據相關決議案授出之權力，故特別授權會於優先貸款票據到期日之前屆滿。

## 天達函件

### (ii) 鐵嶺代價股份

根據鐵嶺收購協議，貴公司將配發及發行鐵嶺代價股份予新峰，發行價不少於每股港幣1.53元。發行價乃由鐵嶺收購協議及共青城收購協議各訂約方經考慮（其中包括）股份之現行市價、貴集團之財務表現及現行市況後，按公平原則磋商後釐定。

鐵嶺代價股份佔貴公司於最後可行日期之現有已發行股本約21.1%，及經配發及發行代價股份、鐵嶺換股股份及900,000,000股新股份（即根據集資活動須予發行之新股份最低數目）擴大之貴公司已發行股本約6.7%。

鐵嶺代價股份將由貴公司根據特別授權發行，將於所有方面與鐵嶺代價股份於配發及發行當日之已發行股份享有同等地位。

### 發行價與現行股份價格之比較及貴集團之資產淨值

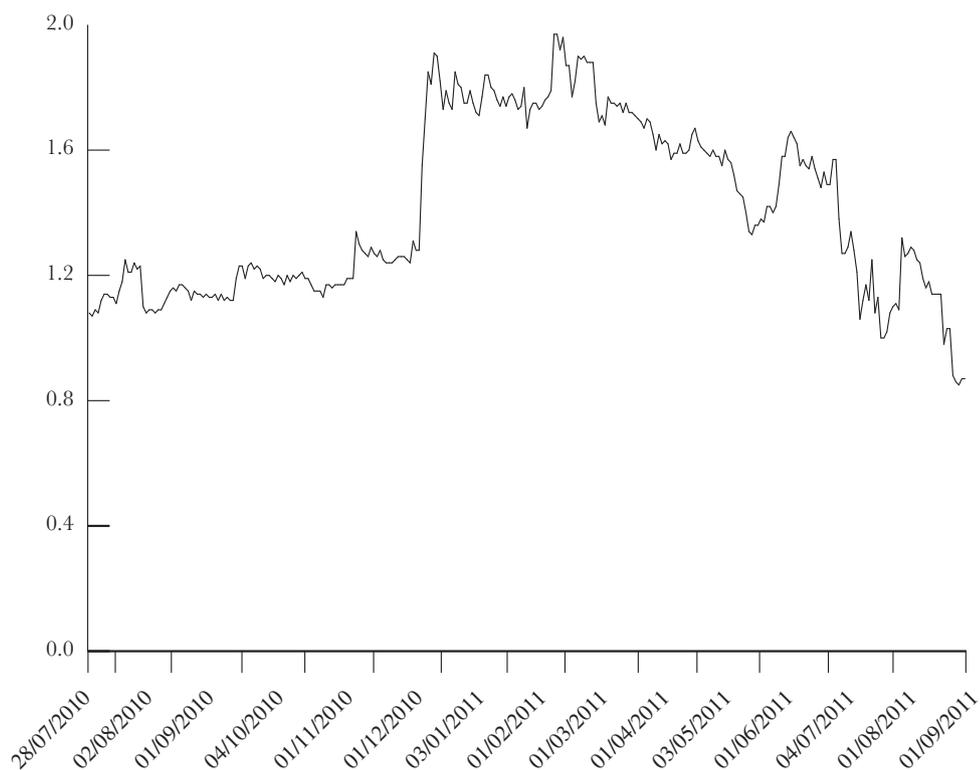
鐵嶺代價股份及共青城代價股份將按不少於每股港幣1.53元的價格發行，該價格：

- (a) 較最後交易日於聯交所所報之收市價每股港幣1.57元折讓約2.5%；
- (b) 較截至最後交易日（包括該日）止過去五個交易日之平均收市價每股港幣1.51元溢價約1.3%；
- (c) 相當於截至最後交易日（包括該日）止過去十個交易日之平均收市價每股港幣1.53元；
- (d) 較最後可行日期於聯交所所報之收市價每股港幣0.87元溢價約75.9%；
- (e) 較二零一零年十二月三十一日貴公司權益持有人應佔每股經審核綜合資產淨值約港幣1.03元溢價約48.5%；及
- (f) 較二零一一年六月三十日股東應佔貴集團未經審核之每股綜合資產淨值約港幣1.22元溢價約25.4%。

## 天達函件

乙圖載列由二零一零年七月二十八日（即鐵嶺收購協議及共青城收購協議日期前十二個月）至最後可行日期（包括該日）期間（「股價回顧期間」），於聯交所所報之股份每日收市價：

乙圖：股份每日收市價



股價回顧期間內，股份每日收市價介乎每股港幣0.85元至每股港幣1.97元。股價回顧期間之股份平均收市價約為每股股份港幣1.41元，較代價股份之發行價每股港幣1.53元為低。

股價回顧期間開始至二零一零年末，股份每日收市價介乎每股港幣1.07元至港幣1.34元，平均每日交易量約1,570,000股股份。

## 天達函件

於二零一一年，股份收市價由一月三日每股港幣1.28元分別升至三月九日及三月十日之港幣1.97元。吾等亦知悉，平均每日交易量由二零一零年十二月約1,330,000股股份大幅增加至二零一一年一月約5,340,000股股份。

於二零一一年六月一日，評級機構穆迪將希臘之信貸評級由「B1」調低至「Caa1」。股份收市價由二零一一年六月一日每股港幣1.58元，跌至二零一一年六月十七日每股港幣1.33元。其後，希臘於六月中就第二輪援助展開討論，希臘國會之後於二零一一年六月三十日頒佈法案，股份收市價反彈至二零一一年七月七日約每股港幣1.66元。

於二零一一年七月初，美國總統與美國國會就（其中包括）削減開支及提高國債上限重新展開商議。有關商議於該公佈日期仍然進行中，對美國經濟造成不明朗因素。於上述期間，股份每日平均收市價大概介乎二零一一年七月七日約港幣1.66元至二零一一年七月二十一日港幣1.48元之間。

自股份於刊發該公佈後由二零一一年七月二十九日起恢復買賣至最後可行日期（包括該日），雖然美國國會提出新國債上限之議案，但全球股票市場仍大幅下跌，原因是若干歐洲國家之主權債務問題尚未明朗，以及市場對美國經濟之憂慮。於有關期間，股份每日收市價由二零一一年七月二十九日之港幣1.38元，下跌至最後可行日期之港幣0.87元。

鑑於全球股市整體表現疲弱，對股價造成不利影響，吾等留意到按發行價計算之股份形式代價，及換股價港幣1.53元均明顯高於最後可行日期之收市價。

### (c) 鐵嶺可換股債券

根據鐵嶺收購協議，鐵嶺代價之一大部分（約港幣759,210,000元）將以發行鐵嶺可換股債券之方式支付，鐵嶺可換股債券可按初步換股價每股港幣1.53元（可予調整）（「初步換股價」）轉換成496,200,000股股份。

一經配發及發行，鐵嶺換股股份將佔最後可行日期 貴公司現有已發行股本約73.2%，及佔經配發及發行代價股份、鐵嶺換股股份及900,000,000股新股份（即根據集資活動將予發行新股份之最低數目）擴大之 貴公司已發行股本約18.9%。

倘鐵嶺可換股債券之持有人兌換鐵嶺可換股債券，發行鐵嶺可換股債券將有助 貴集團減少鐵嶺收購事項所需之直接現金支出，並擴大 貴公司之股本基礎。

## 天達函件

### 初步換股價與 貴集團現行股價及資產淨值之比較

鐵嶺換股股份將按不少於每股港幣1.53元的價格發行，該價格：

- (A) 較最後交易日於聯交所所報之收市價每股港幣1.57元折讓約2.5%；
- (B) 較截至最後交易日（包括該日）止過去五個交易日之平均收市價每股港幣1.51元溢價約1.3%；
- (C) 相當於截至最後交易日（包括該日）止過去十個交易日之平均收市價每股港幣1.53元；
- (D) 較最後可行日期於聯交所所報之收市價每股港幣0.87元溢價約75.9%；
- (E) 較二零一零年十二月三十一日 貴公司權益持有人應佔每股經審核綜合資產淨值約港幣1.03元溢價約48.5%；及
- (F) 較二零一一年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核之每股綜合資產淨值約港幣1.22元溢價約25.4%。

誠如「董事會函件」所載，初步換股價乃由鐵嶺收購協議各訂約方經考慮（其中包括）股份之現行市價、 貴集團之財務表現及現行市況後，按公平原則磋商後釐定。

為評估初步換股價是否公平合理，吾等作出以下資料性分析，以作說明：

## 天達函件

### 過往股價表現回顧

於股價回顧期間，股份於聯交所所報之每日平均收市價如下：

#### 丙表：股份之每日平均收市價

月份	每日平均 收市價 港幣
<i>二零一零年</i>	
七月二十八日至三十一日	1.07
八月	1.14
九月	1.14
十月	1.19
十一月	1.18
十二月	1.26
<i>二零一一年</i>	
一月	1.75
二月	1.77
三月	1.83
四月	1.71
五月	1.61
六月	1.45
七月一日至二十七日 (附註1)	1.56
七月二十九日 (附註2)	1.38
八月	1.17
九月 (附註3)	1.08
平均	1.41

#### 附註

- (1) 截至及包括最後交易日之股價
- (2) 緊隨刊發該公佈之後，股份自二零一一年七月二十九日起恢復買賣
- (3) 截至及包括最後可行日期之股價

於股價回顧期間，丙表所載股份之每日平均收市價介乎約每股港幣1.07元至港幣1.83元之間。吾等亦留意到，股份之每月平均收市價由二零一零年七月約港幣1.07元增加至二零一一年三月約港幣1.83元，隨後下跌至二零一一年六月約港幣1.45元。

吾等亦注意到，股份於緊接鐵嶺收購協議日期前之最後交易日及最後可行日期之收市價為港幣1.57元及港幣0.87元。

另外，吾等注意到初步換股價較股價回顧期內的平均收市價約港幣1.41元溢價約8.5%。

## 天達函件

### 與其他可換股債券發行的比較

為評估鐵嶺可換股債券的條款是否合理，吾等已據吾等所深知，識別出一宗可換股債券發行，有關發行人均為聯交所主板上市公司，(i)於最近完整財政年度自建造、物業投資及／或發展產生不少於50%過往收益（根據在聯交所網站刊發之年度報告得出）；(ii)可換股債券發行的本金額佔該公司於最後交易日的市值50%以上；及(iii)可換股債券發行為零票息（「鐵嶺可換股債券可比較個案」），篩選條件乃於考慮 貴公司主要業務、企業策略及該等收購事項後確立。按照上述篩選條件，吾等認為已識別鐵嶺可換股債券可比較個案為公平及具代表性的樣本。該交易均為於緊接該公佈日期前十二個月內，直至二零一一年七月二十八日（即該公佈日期）止（包括該日）期間公佈之發行。鐵嶺可換股債券之可比較項目詳情概述如下：

丁表：鐵嶺可換股債券可比較個案

上市公司（股份代號）	於最後 交易日之市值 (港幣百萬元)	公佈日期	本金額 (港幣百萬元)	票面年息率 (%)	到期日 年期	兌換價較 截至並包括 最後交易日之 最後十個 交易日之 平均收市價 約溢價 (%)
中國上城集團有限公司 (2330)	392	二零一零年 十二月三日	230	零	3	2.20
貴公司	1,063	二零一一年 七月二十八日	759	零	7.0	零

資料來源：聯交所網站

誠如丁表所載，吾等僅覓得中國上城集團有限公司（「中國上城」），因為其已發行可換股債券的本金額的情況類同 貴公司，即佔於最後交易日的總市值規模的重大價值。有如鐵嶺可換股債券的條款，中國上城的可換股債券附有零票息率，而較截至及包括最後交易日的最後十個交易日的平均收市股價溢價為極低的2.20%，相比初步換股價則為等同於截至及包括最後交易日的最後十個交易日的每股平均收市價。因此，吾等認為初步換股價與已識別鐵嶺可換股債券可比較個案一致。就期限而言，中國上城有三年的期限，而鐵嶺可換股債券則有七年的期限。

## 天達函件

為評估鐵嶺可換股債券之條款，吾等已考慮到，貴公司正處於轉型，並會藉該等收購事項大幅增加於中國物業市場的參與程度。故此，初步換股價基於轉型過程初期訂立。據吾等所知，於緊接該公佈日期前十二個月內，並無市值、公司戰略、歷史及背景與貴公司相近的公司處於轉型為中國物業開發商的初步階段，及進行可供比較交易。

初步換股價較(a) 貴公司權益持有人於二零一零年十二月三十一日的應佔 貴集團每股經審核綜合資產淨值約港幣1.03元溢價約48.5%；及(b)相等於最後十個交易日及截至並包括最後交易日的平均收市價每股港幣1.53元。

鑑於鐵嶺可換股債券為無票息，貴公司毋須向鐵嶺可換股債券持有人支付利息。另外，吾等自管理層得知發行鐵嶺可換股債券（為鐵嶺代價之一部分），將容許 貴集團訂立最長為期七年的長期融資（假設鐵嶺可換股債券持有人並無於鐵嶺可換股債券發行日期五週年行使認沽期權），並容許 貴公司選擇隨時提早贖回。

經考慮上述因素、鐵嶺可換股債券的長年期及零服務成本、於融資的彈性、初步換股價較每股經審核綜合資產淨值大幅溢價、以及初步換股價較股價回顧期內的股份平均收市價溢價等各項因素，董事認為鐵嶺收購協議的條款商業上屬可接受，公平合理及符合 貴公司利益，吾等認同此看法。

### 共青城代價的支付方法

根據共青城收購協議之條款，共青城代價將由 貴公司以現金及發行共青城代價股份支付。

以(i)共青城代價股份的價值（基於最後可行日期的收市價港幣0.87元而不少於每股港幣1.53元的發行價）；及(ii)共青城代價的現金價值計算，共青城代價較共青城經調整資產淨值折讓約14.4%。按此基準，董事會認為共青城代價的總貨幣價值（如上文計算）低於共青城經調整資產淨值，共青城代價及上述折讓屬公平合理，而共青城收購事項符合 貴公司利益。

## 天達函件

吾等同意董事會的看法，並謹請股東注意，共青城收購事項須待（其中包括）完成集資活動（據此產生部分可根據特別授權而發行的新股份或可換股證券），方能完成。根據特別授權而發行的新股份或可換股證券的發行價尚未決定，而根據特別授權配售新股份或可換股證券將取決於市場條件及本函件下文「10. 特別授權」一節所載，將予發行的新股份或可換股證券的發行價將按照上市規則的定價準則釐定。

吾等經已就根據特別授權於有關時間發行的新股份及可換股證券／債券的定價規範（「商業規範」）與 貴公司進行討論。吾等獲告知，除了須遵守上述定價規範及有關上市規則外，董事會須考慮（其中包括）市場狀況、股份交投量及流通度及自完成發展鐵嶺用地及共青城用地而可合理預測的估計總回報，並信納預期回報及集資活動的條款符合 貴公司及其股東的整體利益。 貴公司確認，王先生（於該等收購事項中為賣方的關連人士）將於就考慮根據特別授權配售新股份及／或可換股證券或可換股債券而舉行的有關董事會會議上放棄投票。

### 八. 該等收購事項及峻炫投資收購事項對 貴集團的財務影響

#### (i) 盈利

根據通函附錄三所載的經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及假設鐵嶺收購事項及峻炫投資收購事項已於二零一一年一月一日完成，作為鐵嶺收購事項及峻炫投資收購事項完成的影響：(a) 總收益將增加約 0.1%，由約港幣3,847,800,000元增至約港幣3,850,800,000元；及(b)股東應佔溢利淨額將減少約48.6%，由港幣136,300,000元減至約港幣70,100,000元。股東應佔溢利淨額減少主要由於確認分別港幣350,000,000元及港幣26,000,000元的銀行借貸（該等銀行借貸將提取以分別支付鐵嶺代價及峻炫投資代價之現金部分），鐵嶺可換股債券及優先貸款票據的利息開支所致，分別約港幣6,800,000元、港幣41,000,000元及港幣12,500,000元。

根據通函附錄三所載的經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及假設鐵嶺收購事項、共青城收購事項及峻炫投資收購事項已於二零一一年一月一日完成，作為鐵嶺收購事項、共青城收購事項及峻炫投資收購事項完成的影響：(a) 總收益將增加約 0.1%，由約港幣3,847,800,000元增至約港幣3,850,800,000元；及(b)股東應佔溢利淨額將減少約43.9%，由港幣136,300,000元減至約港幣76,500,000元。一如上段所述，股東應佔溢利淨額減少主要由於確認銀行借貸的利息開支所致，而該等銀行借貸則用於支付鐵嶺代價、鐵嶺可換股債券及優先貸款票據之現金部分。吾等從「董事會函件」中得悉，上述分析並無計及因進行集資活動而提早償還優先貸款票據，此舉將有助減少優先貸款票據利息開支約港幣6,500,000元。

## 天達函件

倘 貴集團就該等收購事項及峻炫投資收購事項產生的有關利息開支超過目標公司及峻炫投資的經營業績總額， 貴集團的短期盈利能力可能因鐵嶺收購事項， 共青城收購事項及峻炫投資收購事項而受到不利影響。

由於(a)鐵嶺用地及共青城用地仍在初步開發階段；(b) 貴集團的物業開發業務經該等收購事項及峻炫投資收購事項擴大後，預期將成為經擴大集團業務的起始主要增長動力；及(c)該等收購事項及峻炫投資收購事項進一步發展 貴集團在物業領域的業務，預期將深入改進 貴公司之長期盈利能力及可持續發展，故此管理層預期該等收購事項及峻炫投資收購事項對經擴大集團之財務業績將有長期的正面影響。根據 貴公司提供予吾等之資料，吾等贊同管理層之意見。

### **(ii) 資產、負債及資本承擔**

謹請股東注意載於「董事會函件」中「該等收購事項及峻炫投資收購事項對 貴集團的財務影響」一節的財務影響及本通函附錄三的經擴大集團財務資料。

股東請留意，上文所指的摘錄為備考基準，並假設(a)鐵嶺收購事項及峻炫投資收購事項；及(b)鐵嶺收購事項、共青城收購事項及峻炫投資收購事項已於二零一一年六月三十日完成，由於 貴集團已取得目標集團於二零一一年六月三十日的未清償物業、廠房及設備資本承擔，因此 貴集團的總資產、總負債、淨資產以及資本承擔亦會相應大幅增加。

另外，謹請股東注意附錄三「經擴大集團之財務資料」所載的財務影響，集資活動所採用的假設發行價港幣1.22元（較港幣1.53元折讓20%）僅作展示。股東請留意，實際價格或會於 貴公司就集資價實際訂立協議時方會釐定，股東須注意此點，於詮釋備考報表及預期財務影響之數字時亦請保持審慎。

### **(iii) 營運資金**

誠如 貴集團中期期間之中期業績公佈所載，於二零一一年六月三十日， 貴集團有不受限制存款及現金及銀行結餘約港幣731,600,000元。

鐵嶺代價總額港幣1,828,000,000元中的現金部份港幣350,000,000元，將於完成鐵嶺收購事項後支付。

共青城代價總額港幣1,420,000,000元中的現金部份港幣800,000,000元，將於完成共青城收購事項後支付。誠如「董事會函件」所載，共青城收購事項須待（其中包括）完成集資活動（其中 貴公司須籌得不少於共青城代價現金部份）後，方告完成。

## 天達函件

因此，經考慮 貴集團之流動資金部份，董事認為上述現金流出規定不會對 貴集團業務造成任何重大不利影響。

### 九. 建議增加 貴公司法定股本

貴公司法定股本為港幣100,000,000元，由1,000,000,000股股份組成，其中677,499,662股股份於最後可行日期已發行。作為該等收購事項條款之一部分，董事會擬將 貴公司法定股本由港幣100,000,000元增加至港幣500,000,000元，方法為透過增加額外4,000,000,000股未發行股份，而該等股份於各方面與 貴公司股本中的現有股份擁有相同地位。

經考慮(i)獨立股東批准建議增加 貴公司法定股本屬鐵嶺收購協議及共青城收購協議之先決條件；(ii)建議增加 貴公司法定股本可促進發行新股份及兌換或行使特別授權項下之可換股證券或可換股債券產生之新股份；(iii)分別載於「董事會函件」內「該等收購事項及峻炫投資收購事項之因由及裨益」一段及本函件「進行收購事項之理由」之資料；及(iv)董事認為收購事項及特別授權符合 貴公司與獨立股東之整體利益，吾等認為建議增加 貴公司法定股本符合獨立股東整體利益。

### 十. 特別授權

根據股東於 貴公司在二零一一年六月七日舉行之股東週年大會上授出之現有一般授權（「現有一般授權」），董事於二零一一年六月七日獲授權配發及發行不超過 貴公司已發行股本20%之新股份（即最多135,499,932股新股份）。於最後可行日期，已發行股份數目合共為677,499,662股，並自 貴公司上屆股東週年大會起一直未有變動。現有一般授權並無由 貴公司使用，且 貴公司於緊接最後可行日期前過去12個月並無進行股本籌集活動。

## 天達函件

誠如「董事會函件」所載，建議特別授權主要條款包括：

- (i) 發行不多於1,900,000,000股新股份，佔 貴公司於最後可行日期之現有已發行股本約280.4%；
- (ii) 新股份按下列者不多於20%之折讓發行（以較高者為準）：
  - (a) 有關根據特別授權建議發行證券之任何相關配售協議或其他協議當日之收市價；及
  - (b) 緊接以下日期前五個交易日之平均收市價（以較早日期為準）：
    - (A) 配售或建議交易或涉及根據特別授權建議發行證券的安排之公佈日期；
    - (B) 有關根據特別授權建議發行證券之配售協議或其他協議當日；及
    - (C) 配售或認購或行使價釐定當日；

視乎市況，董事可能會或可能不會行使建議特別授權（倘獲授）以發行新股份，而倘建議特別授權獲行使，將可能發行少於1,900,000,000股新股份。目前計劃將取得之特別授權用於發行將予發行的新股份及／或根據 貴公司可能進行的潛在配售而轉換或行使可換股證券或可換股債券，而須予發行的新股份，惟須根據當時適用的市況而定。王先生將於批准根據特別授權配售新股份之董事會會議上放棄投票。倘董事根據建議特別授權發行及配售新股份及／或可換股證券或可換股債券，新股份及／或可換股證券或可換股債券預期將配售予獨立第三方。 貴公司將按上市規則之規定作出獨立公佈。

視乎市況，董事擬籌集所得款項最多約港幣2,900,000,000元（按發行價），並應用來自該潛在配售的所得款項淨額(a)港幣800,000,000元於共青城收購完成；(b)港幣500,000,000元償還優先貸款票據；(c)港幣1,100,000,000元部署作為發展鐵嶺用地及共青城用地之資金；(d)港幣400,000,000元用於該等收購事項產生之銀行融資；及(e)餘額將作為目標集團之營運資金。倘根據潛在配售建議發行新股份及／或可換股證券或可換股債券獲執行及兌換為新股份（倘適用），亦將擴大 貴公司之股東及資本基礎，並加強經擴大集團之財務狀況。

吾等注意到，建議根據特別授權將予發行之新股份（包括兌換或行使可換股證券或可換股債券後將予發行之新股份）之定價與上市規則指定之定價類似。因此，吾等認為特別授權之定價方式屬公平合理。

## 天達函件

經考慮(a)根據特別授權發行1,900,000,000股股份之新股份發行(倘獲批准)將授予董事權利(惟非義務)透過發行新股份及/或可換股證券或可換股債券以為共青城代價現金部份進行集資活動,而同時仍容許董事保留選擇權進行若干類別的集資活動,包括供股發行、公開發售或發行債券;(b)特別授權透過配售新股份及/或可換股證券或可換股債券而毋須確認及委聘以合理價錢包銷供股發行/公開發售的包銷商,為供股發行及公開發售提供一個更快的集資方法;(c)發行新股份及/或可換股證券或可換股債券一旦獲兌換為新股份,將擴大貴公司資本基礎,並減少貴集團整體負債;及(d)現任股東將於完成根據特別授權配售新股份及/或可換股證券或可換股債券予獨立第三方後,彼等各自的持股量將承受相同程度的攤薄,吾等認為,特別授權屬適宜,且特別授權之條款(經考慮上述商業參數代價及剔除王先生參與執行根據特別授權配售新股份及/或可換股證券或可換股債券之相關董事會決定)屬公平合理,並符合獨立股東之整體利益。

### 伍. 推薦建議

經考慮吾等函件所載主要因素及理由,尤其:

- (i) 進行該等收購事項之理由、分別於「中國物業市場及影響因素」、「貴集團之公司戰略」及「該等收購事項之戰略原因」段落考慮的因素;
- (ii) 鐵嶺收購協議、共青城收購協議及峻炫投資收購協議的主要條款,以及「七.鐵嶺代價、共青城代價及峻炫投資代價之評估」一節內之分析,包括
  - (a) 估值師於二零一一年六月三十日就鐵嶺用地及共青城用地評估的估值分別為人民幣2,030,000,000元及人民幣1,578,000,000元;
  - (b) 鐵嶺代價較鐵嶺經調整資產淨值折讓約12.5%及共青城代價較共青城經調整資產淨值折讓約14.4%;
  - (c) 吾等對鐵嶺可換股債券之分析(包括鐵嶺可換股債券可資比較個案);及
  - (d) 峻炫投資收購事項為該等收購事項一部分,鐵嶺代價及峻炫投資代價的代價總額較調整資產淨值總額折讓約11.3%。

## 天達函件

- (iii) 該等收購事項及峻炫投資收購事項對 貴集團之財務影響，包括
- (a) 經該等收購事項及峻炫投資收購事項擴大後，預期 貴集團的物業發展業務將成為經擴大集團初期業務的主要增長來源；及
  - (b) 該等收購事項及峻炫投資收購事項將進一步發展 貴集團的物業業務，預期長遠會加以改善盈利及促進 貴公司可持續發展，

吾等認為該等收購事項、峻炫投資收購事項、建議增加 貴公司法定股本及特別授權均按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益，且該等收購事項及峻炫投資收購事項均在 貴集團日常一般業務過程中訂立，儘管建議增加 貴公司法定股本及特別授權並不屬於 貴集團的日常業務過程。

因此，吾等向獨立董事委員會及獨立股東建議，獨立股東應投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等收購事項、峻炫投資收購事項及其各自據此擬進行之交易，以及建議增加 貴公司法定股本及特別授權之決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
天達融資亞洲有限公司

執行董事  
鍾建舜  
謹啟

二零一一年九月三十日

\* 僅供識別

## 1. 本集團經審核綜合財務報表

本公司須於本通函載列本集團過去三個財政年度及中期期間有關盈虧、財務紀錄及狀況的財務資料，並須以比較列表呈列，以及最近期已刊發經審核財務狀況表連同一個財政年度之年度賬目附註。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零一零年之年報第63至136頁，該年報已於二零一一年四月二十一日刊登於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。請瀏覽以下二零一零年之年報快速連結：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20110421/LTN20110421257\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20110421/LTN20110421257_c.pdf)

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零零九年之年報第78至153頁，該年報已於二零一零年四月二十八日刊登於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。請瀏覽以下二零零九年之年報快速連結：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20100428/LTN20100428813\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20100428/LTN20100428813_c.pdf)

本集團截至二零零八年十二月三十一日止九個月期間之經審核綜合財務報表亦已載於本公司二零零九年之年報第78至153頁之比較欄。有關更多詳情，請瀏覽上文二零零九年之年報快速連結。

## 2. 本集團未經審核綜合中期財務報表

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表載於本公司二零一一年之中期報告第13至33頁，該報告已於二零一一年九月八日刊登於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。請瀏覽以下二零一一年之中期報告快速連結：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20110908/LTN20110908227\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20110908/LTN20110908227_c.pdf)

## 3. 債項

於二零一一年八月三十一日（即本通函付印前確定經擴大集團債項之最後可行日期），本集團之未償還無抵押銀行借貸總額為港幣478,400,000元（加應計利息），其中約港幣287,400,000元於一年以後到期。峻炫投資之有抵押未償還銀行借貸總額約為港幣5,000,000元。鐵嶺集團及共青城集團並無未償還銀行借貸。

於二零一一年八月三十一日，經擴大集團給予多家金融機構之擔保合共約為港幣267,000,000元，作為若干聯屬公司獲批信貸之擔保。

除本通函本節所披露者外，經擴大集團並無其他未償付之按揭、押記、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

於最後可行日期，董事確認，除上文所述外，經擴大集團之負債及任何或然債項或擔保並無重大變動。

#### 4. 營運資金

考慮到預期該等收購事項及峻炫投資收購事項將完成，以及經擴大集團可動用之財務資源（包括內部產生之資金及可動用之銀行融資），董事認為經擴大集團有足夠營運資金，以應付自本通函日期起計未來最少十二個月內之現時需要。

#### 5. 對賬表

下表顯示本通函附錄二甲、二乙、二丙、二丁及二戊所載目標公司一、目標公司二、目標公司三、目標公司四及目標公司五之會計師報告所示目標集團於二零一一年四月三十日擁有之物業權益賬面值，與本通函附錄五所載目標集團於二零一一年六月三十日擁有之物業權益估值之對賬：

	目標公司一 港幣千元	目標公司二 港幣千元	鐵嶺集團 港幣千元	目標公司三 港幣千元	目標公司四 港幣千元	目標公司五 港幣千元	共青城集團 港幣千元
發展中物業於二零一一年四月三十日之賬面值	114,365	65,592	179,957	-	-	-	-
土地使用權預付款項	159,314	207,625	366,939	15,731	20,136	16,810	52,677
將支付的資金承擔	-	-	-	145,073	194,458	157,937	497,468
	<u>273,679</u>	<u>273,217</u>	<u>546,896</u>	<u>160,804</u>	<u>214,594</u>	<u>174,747</u>	<u>550,145</u>
發展中物業於二零一一年四月三十日之 經調整賬面值							
本通函附錄二甲、二乙、二丙、二丁及二戊 所載會計師報告中目標集團並無計及之 用地公平值增加			1,889,104				1,343,455
本通函附錄五所載發展中物業 於二零一一年六月三十日之公平值			<u>2,436,000</u>				<u>1,893,600</u>

## 6. 本集團業績之管理層論述及分析

以下載列本集團截至二零零八年十二月三十一日止九個月及截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一一年六月三十日止六個月之管理層論述及分析。

### 截至二零零八年十二月三十一日止九個月

#### 業務回顧

#### 營運業績

本集團就截至二零零八年十二月三十一日止九個月錄得收益港幣1,836,700,000元及毛利港幣231,800,000元（截至二零零八年三月三十一日止十二個月：分別為港幣2,494,700,000元及港幣218,500,000元）。收益及毛利主要來自香港之建造工程及機電工程業務，以及澳門之建造管理業務。期內由本集團策略性收購其控股權益並於現時被納入本集團綜合業績內之新昌管理於二零零八年九月一日至十二月三十一日止期間帶來收益港幣166,600,000元及毛利港幣30,400,000元。與此同時，期內之行政開支為港幣126,900,000元，包括應計之非現金認股權僱員福利港幣21,600,000元及於完成收購後將新昌管理之間接開支港幣22,400,000元綜合入賬。期內之其他收入為港幣26,200,000元，主要為匯兌收益、存款利息以及向共同控制實體及第三者收回之間接開支。期內之其他經營開支及支出合共港幣104,500,000元，當中包含外匯遠期合約之公平值虧損，就中國之未出售物業存貨估計可出售價值減低所引致之減值撥備，但最主要為因收購新昌管理而產生之商譽減值及無形資產攤銷所致。經考慮期內分擔共同控制實體之淨額虧損港幣5,200,000元後，整體而言，本集團就截至二零零八年十二月三十一日止九個月所呈報之溢利為港幣5,800,000元（截至二零零八年三月三十一日止十二個月：港幣121,000,000元）。扣除少數股東權益後，本公司權益持有人應佔溢利為港幣6,700,000元（截至二零零八年三月三十一日止十二個月：港幣123,900,000元）。

#### 分類分析

##### (1) 樓宇建造及土木工程

截至二零零八年十二月三十一日止九個月之樓宇建造及土木工程業務分類收益為港幣1,441,000,000元（截至二零零八年三月三十一日止十二個月：港幣1,973,400,000元）。期內扣除融資成本後之溢利為港幣98,100,000元（截至二零零八年三月三十一日止十二個月：港幣80,600,000元），此乃由於澳門之建造管理業務帶來較高之溢利貢獻，以及香港已竣工之建造項目之邊際利潤有所改善。與此同時，透過共同控制實體參與之樓宇建造及土木工程活動，受到一項樓宇建造項目錄得之虧損所影響，儘管已為一項主要土木工程項目就過往入賬之虧損進行回撥，最終仍令期內呈報淨額虧損港幣5,300,000元。

於香港，本集團期內取得多項新合約，其中之主要合約包括(a)鯽魚涌英皇道863-865號之擬建商業發展項目；(b)由香港房屋委員會批出之彩雲道地盤2第二期（住宅部分）、地盤3B第二期、地區休憩用地地盤B及鄰舍休憩用地地盤C之樓宇建造合約；以及(c)由領匯管理有限公司批出之禾輦街市翻新及裝修工程合約。

於澳門，本集團已順利完成威尼斯人路氹地塊一項目（現稱為澳門威尼斯人一渡假村一酒店）以及地塊二第一期項目（澳門四季酒店）。本集團繼續為地塊二及地塊五及六之第一期及第二期項目提供建造管理服務。該等項目對本集團之利潤有著重要貢獻。於二零零八年十一月，發展商決定暫停於地塊五及六之全部建造工程。現時並無跡象顯示工程將於何時復工。本集團將密切跟進工程暫停之事態發展，並已採取措施減低本集團之損失及財務風險。工程暫停對本集團回顧期之九個月財務表現僅起輕微效應，但對下一個財政年度將會構成影響。本集團已因工程暫停而裁減建造管理人員。根據建造管理合約，給予裁減人員之代通知金已全部收回。

## (2) 機電工程

由於期內舊有項目經已竣工或接近竣工，而新獲項目始行施工，因此就截至二零零八年十二月三十一日止九個月機電工程分類所呈報之收益減少至港幣184,100,000元（截至二零零八年三月三十一日止十二個月：港幣467,000,000元），而扣除融資成本後之溢利則為港幣11,000,000元（截至二零零八年三月三十一日止十二個月：港幣22,000,000元）。於回顧期內，本集團取得多項新合約，包括(a)港機工程（香港飛機工程有限公司）第3A飛機維修機庫之機電通風安裝工程；(b)沙田大圍沙田市地段第529號大圍維修中心物業發展項目第二期之給排水系統安裝工程；及(c)位於大嶼山愉景灣北發展區丈量約份第352約地段第385號餘段及延段之擬建購物中心之消防及給排水系統安裝工程分判合約。

## (3) 物業發展及租賃

物業發展及租賃分類之收益為港幣45,000,000元（截至二零零八年三月三十一日止十二個月：港幣54,300,000元），當中來自出售中國廣州文昌雅居之少量剩餘住宅單位（97%之住宅單位於上一財政年度末經已售出）所得收益為港幣20,700,000元，佔期內分類收益之46%。與此同時，本集團之全資擁有附屬公司新昌營造（地產發展）有限公司已成立，旨在日後從事本集團在中國之所有物業發展業務。目前，本集團將其資源集中於華南地區，並在中國廣州設立辦事處，作為於該地區進行可行性研究及發掘具盈利商機之平台。

來自新昌中心、駱克道3號及屯門龍門居未出售車位之租金收入佔分類收益餘下之54%。於二零零八年十二月三十一日，駱克道3號已全部租出（出租率達100%）。

整體而言，於九個月期間物業發展及租賃分類在扣除融資成本後呈報之溢利為港幣10,300,000元（截至二零零八年三月三十一日止十二個月：港幣22,100,000元）。

#### (4) 物業管理及設施管理服務

於二零零八年八月二十九日，本集團完成其收購新昌管理66.4%之已發行股本；新昌管理主要從事提供物業及設施管理服務，並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本集團於二零零八年九月根據香港《公司收購、合併及股份購回守則》，透過強制性無條件現金收購建議提出收購新昌管理所有餘下之新昌管理股份，因此本集團於二零零八年九月底收到因接納全面收購建議而交出之新昌管理股份後，整個收購上升至佔新昌管理全部已發行股本之96.0%，淨代價總額為港幣499,000,000元。其後，本公司向其股東（不包括海外股東；彼等於分派所享有之權利以現金支付）實物分派其擁有之部分新昌管理股份為數港幣228,700,000元，使其於二零零八年十一月所持有新昌管理之股權減少至約50.9%。

藉著這項對新昌管理之策略性收購行動，本公司與新昌管理得以結合物業發展、物業建造及物業管理服務之能力，從而邁向增長與發展之新里程，創造新的業務協同效應，同時提升「新昌」此共享中文品牌之競爭力，為兩家公司之股東創造更大價值。目前擁有本集團控股權益之國內龍頭物業發展商及休閒業先驅駿豪集團，將於未來帶領兩家公司進一步拓展其於物業發展、物業建造及物業管理領域內之業務。

新昌管理於二零零八年九月一日至十二月三十一日止期間帶來收益港幣166,600,000元。

於二零零八年十二月三十一日，新昌管理之股價較本集團所提出之全面收購價淨額每股新昌管理股份港幣1.528元，下跌64.0%至每股新昌管理股份港幣0.55元。根據香港會計準則第36號之「資產減值」，由於上述之新昌管理市值之顯著下跌，已構成於二零零八年十二月三十一日就收購所產生之商譽及無形資產之「減值指標」。經對商譽及無形資產進行減值評估後，本公司董事認為於二零零八年十二月三十一日之商譽減值為港幣73,900,000元。

經計入無形資產攤銷港幣4,700,000元後，截至二零零八年九月一日至十二月三十一日止期間，物業管理及設施管理服務分類錄得扣除融資成本後虧損港幣67,800,000元。

#### (5) 其他業務

其他業務主要反映分佔非活躍聯號之剩餘溢利。期內溢利為港幣200,000元，主要為一項投資物業之公平值收益。

## 工程業務狀況

## 附屬公司

於回顧之九個月期間，本集團之樓宇建造部門新接獲之合約總額為港幣1,743,500,000元，主要包括(a)鯉魚涌英皇道863-865號之擬建商業發展項目；(b)由香港房屋委員會批出之興建彩雲道地盤2第二期（住宅部分）、地盤3B第二期、地區休憩用地地盤B及鄰舍休憩用地地盤C之樓宇建造合約；以及(c)由領匯管理有限公司批出之禾輦街市翻新及裝修工程。經計入現時項目之額外工程及對已竣工之香港及澳門建造工程所作出之調整後，接獲之合約總額為港幣1,961,900,000元。

機電工程部門新接獲之合約總額為港幣244,400,000元，主要包括(a)港機工程（香港飛機工程有限公司）第3A飛機維修機庫之機電通風安裝工程；(b)沙田大圍沙田市地段第529號大圍維修中心物業發展第二期之給排水系統安裝工程；及(c)位於大嶼山愉景灣北發展區丈量約份第352約地段第385號餘段及延段之擬建購物中心之消防及給排水系統安裝工程分判合約。

已竣工之合約總額為港幣1,598,500,000元，其中港幣1,380,000,000元來自樓宇建造部門，主要為新界青衣長發商場之翻新及裝修工程合約、位於舊山頂道1號之嘉諾撒醫院擴建項目之建造工程、及澳門威尼斯人路氹發展項目地塊一（現稱為澳門威尼斯人—渡假村—酒店）之建造管理合約。此外，為香港賽馬會沙田馬場二號正面看台至馬伏宿舍主排水系統重建項目價值港幣14,200,000元之土木工程合約亦已於本期間竣工。

已竣工之機電工程合約總額為港幣204,300,000元，主要為港鐵九龍站Union Square之零售商場及深港西部通道口岸旅檢大樓—香港部分之分判工程合約。

隨著成功完成上述合約後，於二零零八年十二月三十一日之綜合手頭合約額為港幣6,333,200,000元，較上一個財政年度末上升10.6%。

本集團建造業務之附屬公司未完成合約分析如下：

	於二零零八年 三月三十一日 港幣百萬元	接獲合約額 港幣百萬元	完成合約額 港幣百萬元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
樓宇建造／建造管理	4,331.5	1,961.9	(1,380.0)	4,913.4
土木工程	203.5	(1.3)	(14.2)	188.0
機電工程	1,191.7	244.4	(204.3)	1,231.8
	<u>5,726.7</u>	<u>2,205.0</u>	<u>(1,598.5)</u>	<u>6,333.2</u>

於二零零八年十二月三十一日之未完成合約分析如下：

	金額 港幣百萬元	百分比
政府	3.7	0.1
香港房屋委員會	835.0	13.2
私人發展商	5,494.5	86.7
	<u>6,333.2</u>	<u>100.0</u>

#### 樓宇建造及土木工程

九個月期間之總收益及未完成合約總值為港幣1,441,000,000元及港幣5,101,400,000元。利潤率則錄得6.8%。

九個月期間接獲之主要合約包括：

合約	地點	類別	金額 港幣百萬元
英皇道863-865號之擬建商業發展項目	香港測魚涌	商業	883.0
興建彩雲道地盤2第二期(住宅部分)、地盤3B第二期、地區休憩用地地盤B及鄰舍休憩用地地盤C	九龍彩雲道	住宅	835.0
禾輦街市翻新及裝修工程	沙田	商業	16.1

九個月期間完成之主要合約包括：

合約	地點	類別	金額 港幣百萬元
威尼斯人路氹地塊一	澳門路氹	商業	1,259.6
長發商場	香港青衣	商業	39.3
嘉諾撒醫院之擴建項目	香港舊山頂道1號	醫院	15.0
沙田馬場二號正面看台至馬伏宿舍主排水系統重建項目	沙田	土木工程	14.2

## 機電工程

九個月期間之總收益及未完成合約總額為港幣184,100,000元及港幣1,231,800,000元。此期間之利潤率則錄得6.0%。

九個月期間接獲之主要合約為：

合約	地點	類別	金額 港幣百萬元
港機工程(香港飛機工程有限公司)第3A飛機維修機庫	大嶼山	機電通風安裝工程	131.4
沙田市地段第529號大圍維修中心物業發展項目第二期	沙田大圍	給排水系統安裝工程	61.2
愉景灣北發展區丈量約份第352約地段第385號餘段及延段之擬建購物中心	大嶼山	消防及給排水系統安裝工程	23.5

九個月期間完成之主要合約包括：

合約	地點	類別	金額 港幣百萬元
深港西部通道口岸旅檢大樓—香港部分	中國深圳	機電工程	141.3
港鐵九龍站Union Square零售商場	九龍油麻地	給排水系統安裝	49.0

## 共同控制實體

接獲之合約總額為港幣363,400,000元，反映由於九個月期間價格波動指數上升，而引致預計合約造價增加。本集團建造業務之共同控制實體之未完成合約分析如下：

	於二零零八年 三月三十一日 港幣百萬元	接獲合約額 港幣百萬元	完成合約額 港幣百萬元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
新昌—有利合營企業	1,654.3	-	-	1,654.3
MBH合營企業	1,649.0	(5.0)	-	1,644.0
前田—日立—橫河—新昌聯營	3,211.1	368.4	-	3,579.5
	<u>6,514.4</u>	<u>363.4</u>	<u>-</u>	<u>6,877.8</u>

附註：上列金額為總額，並未反映出本集團所佔之淨額部分。

與建造業相關之物業發展

(1) 香港屯門龍門居

截至二零零八年十二月三十一日止九個月內，本集團出售位於香港屯門龍門居之20個停車場車位，剩餘之237個停車場車位仍未售出，其賬面值經扣除減值撥備港幣28,500,000元後為港幣20,300,000元。該等未出售之停車場車位現時按月租或時租方式出租以收取租賃收入。

(2) 香港灣仔駱克道3號

該發展項目為一幢樓高二十六層之辦公大樓。本集團擁有第十一至第三十層（面積約77,000平方呎）為期二十年之可自由轉讓租賃權。剩餘租賃期約為五年。九個月期間之出租率達至100%（截至二零零八年三月三十一日止十二個月：100%）。目前賬面值為港幣67,000,000元。

(3) 中國廣州文昌雅居

該項目地盤總面積為18,215平方米（約為196,000平方呎），位於中國廣州市，東臨文昌北路及南鄰耀華北街。本集團佔該項目42%之實際權益。

第一期經修訂可出售面積合共約41,400平方米及102個車位。於二零零八年十二月三十一日，被預留作人民防空範圍之50%車位經已作出撥備。本集團準備爭取將不可出售車位轉變為可出售車位類別。餘下之50%車位及商舖單位歸類為可供出售存貨，其賬面值為港幣36,300,000元（已扣除減值撥備港幣20,500,000元）。於本期結算日，所有住宅單位已經售出。

(4) 香港觀塘新昌中心

此物業（其面積約為107,000平方呎）自一九九九年四月起用作本集團之總部。隨著收購新昌管理之控股權益後，新昌中心現時全供集團公司佔用。因此，過往以新昌管理作為獨立第三方而向其出租並列作投資物業之面積已重列於物業、機器及設備及預付土地租賃費用下。總括而言，於二零零八年十二月三十一日，總部大樓之賬面值按重列成本減累計折舊及減值為港幣144,200,000元。

**財務狀況**

於二零零八年十二月三十一日，負債對權益比率為41.3%（二零零八年三月三十一日：無借貸）。資產負債比率增加主要由於銀行貸款增加至港幣220,000,000元，有關加權平均利率為每年3.1%。於二零零八年十二月三十一日，營運資本淨額為港幣188,800,000元（二零零八年三月三十一日：港幣372,000,000元），而於二零零八年十二月三十一日之速動比率下降至1.0（二零零八年三月三十一日：1.2）。現金結存及持至到期之金融資產之短期流動部分為港幣685,800,000元，較上一財政年度末（港幣648,900,000元）增加5.7%，當中現金及現金等值佔98%（二零零八年三月三十一日：90%）。

## 銀行貸款

	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款		
－有抵押定息貸款	160,000	—
－無抵押浮息貸款	60,000	—
	<u>220,000</u>	<u>—</u>
銀行貸款之還款期列於如下：		
(i) 於一年內到期		
－有抵押之短期銀行貸款	10,000	—
－無抵押之短期銀行貸款	60,000	—
(ii) 於第二年內到期		
－有抵押之長期銀行貸款	60,000	—
(iii) 於第三至第五年內到期		
－有抵押之長期銀行貸款	90,000	—
	<u>220,000</u>	<u>—</u>

本集團之銀行貸款以港幣為單位及其加權平均年利率為3.1%。

銀行貸款以本公司之所有物業、資產及權利作第一浮動抵押。

銀行貸款之賬面值與其公平值相近。

## 存款、現金及銀行結存

	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 港幣千元
銀行結存及現金	78,133	77,568
短期銀行存款 (附註i)	595,699	509,457
	<u>673,832</u>	<u>587,025</u>
到期日超過三個月之銀行存款	—	41,719
	<u>673,832</u>	<u>628,744</u>
不受限制之存款、現金及銀行結存	673,832	628,744
受限制之銀行存款 (附註ii)	3,889	6,938
	<u>677,721</u>	<u>635,682</u>

存款、現金及銀行結存以下列貨幣為單位：

	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 港幣千元
港幣	457,278	307,803
美元	1,695	155,740
人民幣	135,571	120,717
澳門幣	68,678	38,675
新加坡元	9,066	9,726
其他	5,433	3,021
	677,721	635,682

附註：

- (i) 本集團之短期銀行存款最初到期日為三個月或以下。
- (ii) 受限制之銀行存款乃：
- 收自位於中國供出售住宅物業之出售所得款。此項存款之用途受限制用於建築工程上，直至本集團正式獲得整項物業之業權。
  - 為向澳門特別行政區政府作出擔保從而使一附屬公司在澳門獲得職業介紹所行政執照而向銀行給予之存款。
  - 為新加坡稅務局作出消費稅註冊而向銀行給予之存款。

於本年報日，本集團承受之最大信貸風險為以上提及之存款、現金及銀行結存之賬面值。

### 財務要點

#### 股東權益回報

本集團注重現有業務及新投資可帶來之股東權益回報。本集團明白對某些投資者而言，單靠盈利能力高於業內其他公司並不足夠。本集團作為公眾股東之資金管理人，旨在經考慮建造業之週期循環特性及存在風險後，為投資者帶來合理回報。於期內，由於收購新昌管理而產生之商譽減值，本期之股東權益回報率下降至1.7%；然而，撇除此商譽減值港幣73,900,000元之財務影響，股東權益回報率應為19.0%。

#### 資金結構

本集團向來採取謹慎之資金管理政策，藉由擁有穩健之資產狀況於市況蓬勃時把握更多商機，並給予其客戶、銀行、分判承建商、供應商及僱員更大信心。此外，由於建造業務按工程進度分期付款導致高營運舉債，故任何長期性之高財務舉債皆不符合審慎理財原則。

### 財務對沖及其他金融工具

本集團之淨額貸款及銀行結存主要以港幣、人民幣及澳門幣為結算單位。透過適當地配合不同營運貨幣之收款和付款，本集團毋須承擔重大之外匯波動風險。此外，本集團採取對沖政策，以減低資產或負債以及權利或責任之相關匯率風險及利率風險。該等政策可確保早於投標階段已對建築成本收到成本控制之效，而營運及投資所需之借貸成本亦得以有效控制。

利率風險及匯率風險乃指因各自之利率變動而對盈利或資本所造成之風險。前者主要來自本集團之銀行借貸，後者則就一般業務運作中物料採購及服務所需而帶來之外匯風險。本集團擁有既訂政策及程序，用以評估、入賬及監察所有該等在董事會批准通過之限額以內之金融工具。整體而言，對該等活動之監控及規管程序已相當足夠。

有關之對沖交易所帶來之收益或虧損將根據相關資產或負債入賬為溢利或虧損。於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有主要用以對沖英鎊及歐元之未到期外匯遠期合約港幣17,900,000元。於期末後，總值港幣16,400,000元之該等外匯遠期合約經已結算，另新訂立之一份利率掉期合約總額為港幣150,000,000元，作為對沖本集團之長期貸款。

### 重大收購事項

於二零零八年八月二十九日，本集團以港幣338,372,000元之代價淨額收購新昌管理66.4%之權益。新昌管理主要從事於香港、中國及澳門提供物業管理及設施管理服務。

於二零零八年九月，本集團以港幣160,600,000元之代價淨額進一步收購新昌管理29.6%之權益。收購後，本集團持有新昌管理96.0%之權益。

於二零零八年十一月，本公司向其股東（不包括海外股東；彼等於分派所享有之權利以現金支付）實物分派其擁有之部分新昌管理股份為數港幣228,698,000元，使其所持新昌管理之股權減少至約50.9%。

於二零零八年十二月三十一日，新昌管理之股價較本集團所提出之全面收購價淨額每股新昌管理股份港幣1.528元，下跌64.0%至每股新昌管理股份港幣0.55元。根據香港會計準則第36號之「資產減值」，由於上述之新昌管理市值之顯著下跌，已構成於二零零八年十二月三十一日就收購所產生之商譽及無形資產之「減值指標」。經對商譽及無形資產進行減值評估後，本公司董事認為於二零零八年十二月三十一日之商譽減值為港幣73,865,000元。

被收購之業務於二零零八年九月一日至十二月三十一日期間為本集團帶來港幣166,621,000元之收益及港幣69,713,000元計入商譽減值後之虧損淨額。若上述50.9%收購於二零零八年四月一日發生，本集團收益將為港幣2,020,660,000元及本公司權益持有人應佔溢利將為港幣8,900,000元。

### 人力資本之投資

於二零零八年十二月三十一日，本集團聘用總數5,934名全職僱員，其中包括4,697名新昌管理全職僱員。

以下所述的乃指本集團（除新昌管理集團之成員）（以下稱為「新昌營造集團」）所採納的薪酬政策。

新昌營造集團在訂立其薪酬政策時會參考當時市況，並制訂一套與工作表現掛鈎之獎賞制度，以確保新昌營造集團能吸引、挽留及激勵具有卓越才幹，可成功領導及有效管理新昌營造集團之人才。在進行表現評核時會考慮財政狀況及行業指標以求在兩者中取得平衡，薪酬組合包括基本薪金、津貼、實物利益、附帶福利（包括醫療保險及退休金供款），及酌情花紅和參與認股權與認購股份計劃之機會等獎勵，以及長期服務獎金。

本公司董事之薪酬待遇乃由薪酬委員會作出建議，並由董事會釐定（及就董事袍金而言，須獲股東於股東大會上批准），惟概無董事或其任何聯繫人可就其本身之薪酬待遇作出建議或決定。董事之薪酬乃參考每位董事於本集團之職責及責任，以及本公司與本集團之整體表現，加上當時市場情況後釐定。

高層管理人員之薪酬待遇乃由本公司董事總經理作出建議，並由薪酬委員會參考彼等各自之責任及權責、達標成績、業績及本集團之市場競爭力後釐定。經理級及後勤僱員之薪酬待遇乃由本公司董事總經理釐定。

就各個主要業務分類中對業務目標有重大貢獻之高層管理人員及僱員訂有花紅獎勵計劃。該計劃以業績為依據及與工作表現掛鈎。董事、高層管理人員及其他僱員會根據個人表現及對本集團之整體貢獻獲授認股權。各承授人獲授之認股權數目及條款乃由執行董事作出建議（惟授予彼等自身之認股權除外），經薪酬委員會審閱後再由董事會批准。

本集團力求令薪酬政策更具透明度及令其僱員清楚了解。就截至二零零八年十二月三十一日止九個月應支付本公司各董事之酬金詳情載於本公司二零零八年之年報第113至114頁之綜合財務報表附註11。

#### 職工成本

	截至二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至二零零八年 三月三十一日 止年度 港幣千元
工資、薪酬及津貼（已包括董事酬金）	623,538	600,804
年假撥備回撥	(3,018)	(1,264)
終止服務費用	39,342	3,368
長期服務金費用	2,932	—
退休福利計劃供款	20,299	18,065
以股份為基礎之補償	21,604	11,438
	<u>704,697</u>	<u>632,411</u>
已列支在銷售成本中	<u>(613,995)</u>	<u>(550,539)</u>
	<u>90,702</u>	<u>81,872</u>

### 或然負債

在日常業務過程中，本集團須面對就其建造合約而作出的各類索償。於二零零八年十二月三十一日，本集團之部分合約被提出定額賠償索償，而本集團已就此向客戶遞交延期申請。定額賠償額之最終金額（如有）仍未能確定，惟董事會認為任何由此而產生之負債不會對本集團之財政狀況構成任何重大影響。

### 截至二零零九年十二月三十一日止年度

#### 業務回顧

##### 營運業績

本集團本年度錄得收益港幣2,900,000,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣1,837,000,000元）及毛利港幣362,000,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣232,000,000元）。有關增長主要來自香港之機電工程活動增加，連同於二零零八年八月收購新昌管理後將其全年財務業績綜合入賬所致。該等正面因素足以紓緩澳門威尼斯人路氹項目停工所造成之影響。

本年度行政開支上升至港幣205,000,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣127,000,000元）。增幅主要原因是已將新昌管理全年行政開支港幣67,000,000元綜合入賬。

由於利息收入及匯兌收益下跌，本年度其他收入減少至港幣10,000,000元。本年度之其他經營開支為港幣33,000,000元，主要由於為收購新昌管理而產生之無形資產作出之全年攤銷港幣15,000,000元及香港投資物業之公平值虧損港幣3,400,000元。去年呈報期之其他支出包括因收購新昌管理而產生之商譽減值港幣74,000,000元及對位於中國大陸未出售物業存貨之減值撥備港幣11,000,000元。然而，有關位於中國大陸未出售物業存貨於本年度出現減值虧損回撥港幣1,900,000元。由於本年度需要就二零零八年提取之銀行貸款支付全年利息支出所致，融資成本上升2.5倍至港幣6,300,000元。

整體而言，本集團本年度錄得綜合溢利淨額港幣119,000,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣6,000,000元）。本公司權益持有人應佔溢利為港幣109,000,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣7,000,000元）。

#### 分類分析

##### (1) 樓宇建造及土木工程

儘管面對全球金融危機，由於香港建造項目邊際利潤改善帶來之貢獻，使該部門之收入維持穩定。二零零九年樓宇建造及土木工程業務分類之收益為港幣1,700,000,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣1,400,000,000元）。香港之工程項目收入抵銷了澳門分類因澳門威尼斯人路氹項目地塊五及六暫停所有建造工程所造成之影響。扣除融資成本後溢利為港幣82,000,000元，較去年九個月呈報期減少21%，主要由於香港大部分之建造項目的邊際利潤較澳門建造管理業務低。

於二零零九年樓宇部門策略性地取得各類型工程，包括傳統高尚住宅、大型公共屋邨、工業及公共機構樓宇、甲級商業寫字樓，其中最重要之工程包括(a)香港英輝臺5A、5B、6、6A、7及7A號及西摩道9A-9H號之豪宅發展項目；(b)香港中文大學學生宿舍；(c)大埔工業邨之產品制定及整合中心；(d)山頂加列山道54號之豪華別墅；及(e)中環干諾道中50-59號之甲級寫字樓發展項目。此外，本集團與另一著名建造公司成立之共同控制實體獲得一項大型樓宇合約，承建啟德發展計劃位於啟德地盤1B之公共屋邨發展建造項目。本集團將繼續尋求策略性商機，於優質樓宇項目中有效發揮樓宇部門之豐富經驗及技能。

隨著土木工程部門於二零零九年下半年迅速擴展，本集團取得多項新合約：(a)新界大埔白石角大埔市地段188號擬建住宅發展項目之挖掘及側向承托、承台、基底及地面鋪板工程；(b)香港島及九龍政府斜坡及擋土牆之防治山泥傾瀉工程；及(c)九龍西九龍填海區之挖掘、側向承托、承台及基底構造工程。此外，土木工程部門正積極爭取多項與港鐵高速鐵路相關之項目。

室內裝修、翻新、加建及改建工程業務於二零零九年錄得令人鼓舞之增長。本集團已取得多項重大之新合約，包括(a)將北九龍裁判法院大樓改為薩凡納的新校舍；(b)位於大埔之奇華餅家新廠房；(c)小西灣商場（第一期）；及(d)長發商場第二期之翻新工程。本集團除繼續集中發展香港市場外，亦會物色將業務拓展至中國大陸之新機遇。

在澳門，雖然澳門威尼斯人路氹項目之建造工程於二零零八年暫停，但本集團仍以較少的資源水平繼續為該項目提供建造管理服務，為二零一零年復工作好準備。

年內，本集團與中國鐵道建設（香港）有限公司為沙特亞拉伯之主要地下鐵路項目訂立一項建造管理服務協議。此等協議涉及為集運鐵路體制於系統方面提供設計及建造管理服務。這表示本集團已能成功運用其建造管理能力及技術，將業務不斷拓展至其他地區。本集團將繼續與鐵路業內之合適策略合作夥伴結盟，以把握香港及中國大陸不斷湧現之商機。

## (2) 機電工程

本集團的機電工程業務於二零零九年達至新高峰，機電工程部門錄得收益為港幣606,000,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣184,000,000元）及扣除融資成本後溢利為港幣37,000,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣12,000,000元）。年內，機電工程部門取得多項合約，包括(a)位於赤鱸角新民航處總部之空調系統供應及安裝工程；(b)大埔白石角大埔市地段182號香港科技園第二十座大樓之空調及電氣安裝分判合約；(c)位於薄扶林沙宣道5-7號李樹芬樓第一期重建之電氣安裝工程；及(d)香港賽馬會沙田馬場之空調基礎設施擬升級工程。

### (3) 物業管理及設施管理服務

本集團於二零零八年八月二十九日收購新昌管理。透過是次策略性收購，本集團將其業務拓展至物業及設施管理服務。於二零零九年，來自新昌管理之收益為港幣543,000,000元（由二零零八年八月二十九日至十二月三十一日期間：港幣167,000,000元）。於二零零八年，根據香港會計準則第36號作出港幣74,000,000元之商譽減值後，至二零零九年十二月三十一日並毋須作進一步減值。扣除無形資產攤銷港幣14,000,000元後之溢利為港幣16,000,000元。

於二零零九年，新昌管理總共管理357個項目，高於去年呈報期29%。管理項目大幅增加主要由於二零零九年六月獲得領匯管理有限公司（「領匯」）三份停車場管理合約。該等合約涉及116個停車場，合共49,621個泊車位。然而，由於領匯採用其自身的內部資源政策，因此本集團於截至呈報年度末之管理組合已扣除領匯之購物中心數目。另一方面，新昌管理已成功取得香港濕地公園及香港鐵路有限公司等新客戶之設施管理合約。此外，新昌管理獲中華電力有限公司批出一份為期五年的合約，自二零一零年一月起為其管理位於香港之五座發電站，該等發電站之樓面總面積（「樓面總面積」）約為2,000,000平方米。這對新昌管理而言是卓越之里程碑，成功證明本集團已建立穩健之服務平台，能滿足亞太區大型電力投資營運商之最高標準要求。

在中國大陸，新昌管理自二零零九年五月起為上海調頻壹廣場（一座六層高購物商場連同一個地下停車場，樓面總面積為42,000平方米）提供管理服務。在北京，新昌管理於二零零九年七月獲得北京歐美匯及歐美匯大廈一份為期兩年之資產管理服務合約。新昌管理亦開始為合肥一個名為西環中心廣場之大型商用綜合發展物業提供物業管理顧問服務。

### (4) 物業發展及租賃

物業發展及租賃分類之收益為港幣32,000,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣45,000,000元），減少乃主要由於中國廣州文昌雅居出售住宅單位已於去年呈報期列賬。有關收入主要來自駱克道3號及位於屯門龍門居及廣州文昌雅居之未出售車位的租金。於二零零九年十二月三十一日，駱克道3號已全部租出（出租率達100%）。扣除融資成本後溢利為港幣21,000,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣11,000,000元）。溢利增加主要由於並無出現反映於去年呈報期為中國大陸未出售物業存貨而作出之減值撥備港幣11,000,000元。

## 工程業務狀況

## 附屬公司

## (a) 樓宇建造

於年內，經調整公司內部之分判合約工程及現有合約於接獲後之變更項目，樓宇建造部門接獲之新合約為港幣1,200,000,000元。年內完成合約為港幣617,000,000元。年內樓宇建造錄得總收益港幣966,000,000元。

於年內接獲及完成之主要合約包括：

合約	地點	類別
<i>接獲：</i>		
香港中文大學學生宿舍*	香港沙田	大學
英輝臺5A、5B、6、6A、7及7A號及西摩道9A-9H號之擬建住宅發展項目	香港半山區	住宅
干諾道中50-59號擬建寫字樓發展項目*	香港中環	寫字樓
大埔工業邨之產品制定及整合中心	香港大埔	工業
鄉郊建屋地段532號加列山道54號之擬建住宅發展項目	香港山頂	住宅
<i>完成：</i>		
太古廣場Atrium酒店	香港金鐘道88號	酒店

\* 部分合約已分判予機電工程業務

## (b) 土木工程

土木工程部門接獲港幣362,000,000元之新合約。年內完成合約為港幣127,000,000元，及錄得收益港幣151,000,000元。

於年內接獲及完成之主要合約包括：

合約	地點	類別
接獲：		
白石角大埔市地段188號擬建住宅發展項目之挖掘及側向承托、承台、基底及地面鋪板工程	香港大埔	土木工程
政府斜坡及擋土牆之防止山泥傾瀉工程	香港島及九龍	土木工程
海泓道、欣翔道及友翔道交界九龍內地段11073號之挖掘、側向承托、承台及基底構造工程	香港西九龍填海區	土木工程
完成：		
興利中心擬重建項目	香港銅鑼灣	土木工程

## (c) 翻新及室內裝修工程

翻新及室內裝修工程團隊於年內擴展業務，並接獲港幣334,000,000元之合約。年內完成合約為港幣45,000,000元，且收益達至港幣118,000,000元。

於年內接獲及完成之主要合約包括：

合約	地點	類別
接獲：		
奇華餅家新廠房	香港大埔	改建及加建工程
小西灣商場（第一期）	香港柴灣	資產提升工程
北九龍裁判法院大樓改為薩凡納新校舍	香港深水埗	改建及加建工程
長發商場第二期之翻新工程	香港青衣	翻新工程
完成：		
禾輦街市	香港沙田	翻新工程

## (d) 建造管理服務

本集團於年內將建造管理服務業務擴展至海外，並自中國鐵道建設（香港）有限公司取得一份於沙特阿拉伯之一個主要地下鐵路項目之新建造管理服務合約。於年內完成合約為港幣16,000,000元。威尼斯人路氹項目於二零零八年十一月暫停，但本集團仍繼續為餘下工程提供建造管理服務，因此減輕工程暫停之影響。年內建造管理服務之總收益為港幣484,000,000元。

## (e) 機電工程

年內接獲之合約為港幣479,000,000元，包括公司內部之分判合約工程。年內完成合約為港幣626,000,000元，並錄得收益港幣606,000,000元。

於年內接獲及完成之主要合約包括：

合約	地點	類別
<i>接獲：</i>		
機場之新民航處總部	香港大嶼山	空調工程
白石角香港科學園第二十座大樓	香港大埔	空調及電氣安裝
香港大學李樹芬樓第一期	香港薄扶林	電氣安裝
沙田馬場之空調基礎設施擬升級工程*	香港沙田	空調工程
<i>完成：</i>		
巧明街102號觀塘內地段242號擬建寫字樓發展項目	香港觀塘	通風空調系統安裝
大埔市地段182號香港科學園第二期工程A2區（實驗室大樓）	香港大埔	空調及電氣安裝
港機工程（香港飛機工程有限公司）第3A飛機維修機庫	香港大嶼山	機電通風安裝
麗都重建項目	香港淺水灣	通風空調、電氣、消防及給排水系統安裝
沙田馬場之空調基礎設施擬升級工程*	香港沙田	空調工程

\* 部分合約已分判予翻新及室內裝修工程業務

整體而言，於二零零九年十二月三十一日綜合手頭合約額為港幣7,393,000,000元，較上一個財政期末上升16.7%。

本集團建造業務之附屬公司未完成合約概述如下：

	於二零零九年 一月一日 港幣百萬元	接獲合約額 港幣百萬元	完成合約額 港幣百萬元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
樓宇建造	2,355	1,197	(617)	2,935
土木工程	188	362	(127)	423
翻新及室內裝修工程	58	334	(45)	347
建造管理服務	2,500	119	(16)	2,603
機電工程	1,232	479	(626)	1,085
	<u>6,333</u>	<u>2,491</u>	<u>(1,431)</u>	<u>7,393</u>

#### 共同控制實體

於年內，有利一新昌聯營（本集團於其中擁有40%權益）已獲香港房屋委員會批出一項啟德地盤1B之公共屋邨發展建造項目之樓宇建造合約。經計入兩個共同控制實體項目於接獲後之變更項目及合約價格波動之調整，來自本集團建造業務之共同控制實體所接獲之合約總額為港幣2,868,000,000元。前田一日立一橫河一新昌聯營（本集團於其中擁有20%權益）完成一項路政署之昂船洲大橋土木工程合約。

本集團建造業務之共同控制實體未完成合約概述如下：

	港幣百萬元	本集團 所佔數額 港幣百萬元
於二零零九年一月一日	6,878	1,872
接獲合約	2,868	1,153
完成合約	<u>(3,537)</u>	<u>(707)</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>6,209</u>	<u>2,318</u>

#### 本集團

接獲合約：

	港幣百萬元	本集團 所佔數額 港幣百萬元
截至二零零九年十二月三十一日止年度		
— 全資擁有項目	2,491	2,491
— 共同控制實體項目	<u>2,868</u>	<u>1,153</u>
合計	<u>5,359</u>	<u>3,644</u>

於二零零九年十二月三十一日之未完成合約分析如下：

	金額 港幣百萬元	百分比
政府及公營、慈善或非牟利機構	1,630	16.8
香港房屋委員會	1,994	20.5
私人發展商	6,087	62.7
合計	<u>9,711</u>	<u>100.0</u>

#### 與建造業相關之物業發展

##### (1) 香港屯門龍門居

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團出售位於香港屯門龍門居之18個停車場車位，餘下之219個停車場車位仍未售出，其賬面值經扣除減值撥備港幣26,000,000元後為港幣19,000,000元。該等未出售之停車場車位現時按月租或時租方式出租以收取租賃收入。

##### (2) 香港灣仔駱克道3號

該發展項目為一幢樓高二十六層之辦公大樓。本集團擁有第十一至第三十層（面積約77,000平方呎）為期二十年之可自由轉讓租賃權。餘下之租賃期約為四年。本年度之出租率達100%（二零零八年：100%）。目前賬面值為港幣64,000,000元。

##### (3) 中國廣州文昌雅居

該項目地盤總面積為18,215平方米（約為196,000平方呎），位於中國廣州市，東臨文昌北路及南鄰耀華北街。本集團佔該項目42%之實際權益。

第一期之經修訂可出售樓面面積合共約41,400平方米及102個車位。於二零零九年十二月三十一日，被預留作人民防空範圍之50%車位經已作出撥備。本集團準備爭取將不可出售車位轉變為可出售車位類別。餘下之50%車位及商舖單位被歸類為可供出售存貨，其賬面值為港幣38,000,000元（已扣除減值撥備港幣19,000,000元）。於上一期結算日，所有住宅單位已經售出。

##### (4) 香港觀塘新昌中心

此物業面積約為107,000平方呎，自一九九九年四月起用作本集團之總部。隨著去年收購新昌管理，此物業已歸類為物業、機器及設備以及預付土地租賃費用，並按重列成本減累積折舊及減值列值。於二零零九年十二月三十一日，此物業之賬面值為港幣136,000,000元。

## 財務狀況

於二零零九年十二月三十一日之負債對權益比率為31% (二零零八年：41%)。資本負債比率下降主要由於已償還銀行借貸港幣30,000,000元，於二零零九年十二月三十一日餘下之銀行借貸為港幣190,000,000元 (二零零八年：港幣220,000,000元)，其中一年後到期之長期借貸為港幣90,000,000元 (二零零八年：港幣150,000,000元)。這些借貸乃按銀行同業拆息加息差計算，經計入利率對沖交易之影響，銀行借貸之加權平均年利率為3.2%。於二零零九年十二月三十一日，流動資產淨額為港幣203,000,000元 (二零零八年：港幣189,000,000元)，而於二零零九年十二月三十一日之速動比率為1.0 (二零零八年：1.0)。現金及銀行結存合共港幣711,000,000元 (二零零八年：港幣678,000,000元)。

## 銀行貸款

	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款		
— 有抵押定息貸款	150,000	160,000
— 無抵押浮息貸款	40,000	60,000
	<u>190,000</u>	<u>220,000</u>
銀行貸款之還款期列於如下：		
(i) 於一年內到期		
— 有抵押之短期銀行貸款	—	10,000
— 無抵押之短期銀行貸款	40,000	60,000
— 有抵押之長期銀行貸款之 短期部份	60,000	—
(ii) 於第二年內到期		
— 有抵押之長期銀行貸款	90,000	60,000
(iii) 於第三至第五年內到期		
— 有抵押之長期銀行貸款	—	90,000
	<u>190,000</u>	<u>220,000</u>

本集團之銀行貸款以港幣為單位及其加權平均年利率為3.2% (二零零八年：3.1%)。

銀行貸款以本公司及本公司一家附屬公司之資產作第一浮動抵押。

銀行貸款之賬面值與其公平值相近。

## 存款、現金及銀行結存

	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
銀行結存及現金	124,275	78,133
短期銀行存款 (附註i)	584,491	595,699
	<hr/>	<hr/>
不受限制之存款、現金及銀行結存	708,766	673,832
受限制之銀行存款 (附註ii)	2,147	3,889
	<hr/>	<hr/>
	710,913	677,721
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

存款、現金及銀行結存以下列貨幣為單位：

	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
港幣	558,678	457,278
美元	1,576	1,695
人民幣	111,919	135,571
澳門幣	18,289	68,678
新加坡元	18,312	9,066
其他	2,139	5,433
	<hr/>	<hr/>
	710,913	677,721
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 本集團之短期銀行存款最初到期日為三個月或以下。
- (ii) 於二零零九年十二月三十一日，受限制之銀行存款乃：
- 收自位於中國供出售住宅物業之出售所得款。此項存款之用途受限制用於建造工程上，直至本集團正式獲得整項物業之業權。
  - 為向澳門特別行政區政府作出擔保從而使一附屬公司在澳門獲得職業介紹所行政執照而向銀行給予之存款。

除上文所述，於二零零八年十二月三十一日受限制之銀行存款亦包括：

- 為新加坡稅務局作出消費稅註冊而向銀行給予之存款。

於本年報日，本集團承受之最大信貸風險為以上提及之存款、現金及銀行結存之賬面值。

### 財務要點

#### 股東權益回報

本集團注重現有業務及新投資機會可帶來之股東權益回報。本集團明白對某些投資者而言，單靠盈利能力高於業內其他公司並不足夠。本集團作為公眾股東之資金管理人，旨在經考慮建造業之週期循環特性及存在風險後，為投資者帶來合理回報。本年度之股東權益回報率增加至24.3%（二零零八年：經計入去年呈報期因收購新昌管理而產生之商譽減值港幣74,000,000元後為1.7%）。

#### 資金結構

本集團向來採取謹慎之資金管理政策，藉由擁有穩健之資產狀況於市況蓬勃時把握更多商機，並給予其客戶、銀行、分判承建商、供應商及僱員更大信心。此外，由於建造業務按工程進度分期付款導致高營運舉債，故任何長期性之高財務舉債皆不符合審慎理財原則。

#### 財務對沖及其他金融工具

本集團之淨額貸款及銀行結存主要以港幣、人民幣及澳門幣為結算單位。透過適當地配合不同營運貨幣之收款和付款，本集團毋須承擔重大之外匯波動風險。此外，本集團採取對沖政策，以減低各自之資產或負債以及權利或責任之匯率風險及利率風險。該等政策可確保早於投標階段已對建築成本收到成本控制之效，而營運及投資所需之借貸成本亦得以有效控制。

利率風險及匯率風險乃指因各自之利率變動而對盈利或資本所造成之風險。前者主要來自本集團之銀行借貸，後者則包括就一般業務營運中物料採購及服務所需而帶來之外匯風險。本集團擁有既定政策及程序，用以評估、入賬及監察所有該等在董事會批准通過之限額以內之金融工具。對該等活動之監控及規管程序整體而言已相當足夠。

有關之對沖交易所帶來之收益或虧損將根據相關資產或負債入賬為溢利或虧損。於二零零九年十二月三十一日，本集團有一張用以對沖歐元之未到期外匯遠期合約港幣2,200,000元，以及因銀行同業拆息因素而以未到期2年之利率掉期合約充分對沖本集團之長期銀行貸款港幣150,000,000元。於年末後，概無進一步訂立任何外匯遠期合約或其他財務對沖安排。

## 人力資本之投資

於二零零九年十二月三十一日，本集團共聘用6,393名全職僱員，其中包括5,280名新昌管理全職僱員。

## 職工成本

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
工資、薪酬及津貼（已包括董事酬金）	784,432	623,538
年假撥備回撥	(2,858)	(3,018)
終止服務費用	17,518	39,342
長期服務金費用	539	2,932
退休福利計劃供款	29,027	20,299
以股份為基礎之補償	7,492	21,604
	<u>836,150</u>	<u>704,697</u>
已列支在銷售成本中	<u>(692,254)</u>	<u>(613,995)</u>
	<u>143,896</u>	<u>90,702</u>

## 本集團之薪酬政策

本集團在訂立其薪酬政策時會參考當時市況，並制訂一套與工作表現掛鈎之獎賞制度，以確保本集團能吸引、挽留及激勵具有卓越才幹，可成功領導及有效管理本集團之人才。在進行表現評核時會考慮財政狀況及行業指標以求在兩者中取得平衡，薪酬組合包括基本薪金、津貼、實物利益、附帶福利（包括醫療保險及退休金供款），及酌情花紅和參與認股權與認購股份計劃之機會等獎勵，以及長期服務獎金。

董事之薪酬待遇乃由各自的薪酬委員會作出建議，並由本公司及新昌管理各自的董事會釐定（及就董事袍金而言，須獲各自的股東於股東大會上批准），惟概無董事或其任何聯繫人可就其本身之薪酬待遇作出建議或決定。董事之薪酬乃參考每位董事於本集團之職責及責任，以及各自的公司與本集團之整體表現，加上當時市場情況及行內競爭性後釐定。

高層管理人員之薪酬待遇乃由各自的公司董事總經理作出建議，並由各自的薪酬委員會參考彼等各自之責任及權責、達標成績、業績及本集團之市場競爭力後釐定。經理級及後勤僱員之薪酬待遇乃由董事總經理釐定。

就各個主要業務分類中對業務目標有重大貢獻之高層管理人員及僱員訂有花紅獎勵計劃。該計劃以業績為依據及與工作表現掛鈎。董事、高層管理人員及其他僱員會根據個人表現及對本集團之整體貢獻獲授認股權。各承授人獲授之認股權數目及條款乃由各自的執行董事作出建議（惟授予彼等自身之認股權除外），經各自的薪酬委員會審閱後再由各自的董事會批准。

本集團力求令薪酬政策更具透明度及令其僱員清楚了解。就截至二零零九年十二月三十一日止年度應支付本公司各董事之酬金詳情載於本公司二零零九年之年報第113至114頁之綜合財務報表附註10。

#### 或然負債

在日常業務過程中，本集團須面對就其建造合約而作出的各類索償。於二零零九年十二月三十一日，本集團之部分合約被提出定額賠償索償，而本集團已就此向客戶遞交延期申請。定額賠償額之最終金額（如有）仍未能確定，惟董事會認為任何由此而產生之負債不會對本集團之財政狀況構成任何重大影響。

#### 截至二零一零年十二月三十一日止年度

#### 業務回顧

##### 營運業績

於二零一零年，本集團的業務組合整體達成顯著增長。所錄得之收益為港幣4,258,000,000元（二零零九年：港幣3,482,000,000元）及毛利為港幣445,000,000元（二零零九年：港幣368,000,000元），分別有22.3%及20.9%的增長。

此外，本集團接獲的新訂單合共港幣8,100,000,000元（二零零九年：港幣3,600,000,000元），因此，於二零一零年十二月三十一日，手頭未完成合約的價值達港幣10,000,000,000元（二零零九年：港幣5,600,000,000元）。

此等新紀錄由本集團致力成為建造業界領導者的願景所推動。增長主要源自本集團加強核心樓宇建造部門及進行土木工程部門轉型。另外加上澳門威尼斯人路氹項目的建造工程復工、室內裝修與特殊項目部門的進一步拓展，以及於中國內地的建造管理及物業管理業務均有所擴展。本集團於本年度達至穩定增長，並為支持將來進一步的成功建立紮實根基。

由於中國內地的物業價格超越過往的高峰，本集團於年內出售旗下廣州物業發展項目的餘下單位。

在本集團業務增加的同時，本集團成功於年內改善其盈利。於二零一零年的股東應佔溢利為港幣136,000,000元（二零零九年：港幣109,000,000元），而每股基本盈利為港幣20.3仙（二零零九年：港幣16.3仙），較去年分別增加24.8%及24.5%。

### 分類分析

#### (i) 樓宇建造

該部門的收益及分類業績分別為港幣2,588,300,000元（二零零九年：港幣2,054,200,000元）及港幣128,400,000元（二零零九年：港幣86,100,000元）。

- a) 在香港之樓宇部門為本集團的傳統核心業務，在全部三個主要表現指標均錄得增長：接獲的新訂單、收益及分類溢利業績。於二零一零年，該部門策略性地取得各種不同類型的新合約，涵蓋公營及私人界別，合共為港幣4,100,000,000元（二零零九年：港幣2,300,000,000元）。憑著彩雲道公共屋邨發展項目的成功經驗，該部門於年內獲得位於沙田第4C區及位於前沙田已婚人員宿舍兩項公共屋邨的發展項目。受惠於3-3-4新學制，該部門獲得香港中文大學、浸會大學及香港城市大學的數個大學項目。在私人樓宇方面，隨著成功完成建造英皇道863-865號的甲級辦公室大樓後，該部門獲得青龍路的高級住宅發展項目及軒尼詩道28號的甲級辦公室發展項目。

該部門憑著其交付服務能力、先進工程及項目管理技巧方面的實力，繼續交付優質的項目。借助本集團在設計及承建項目方面的實力，以及本集團在高品質的商業樓宇、大型政府房屋及樓宇、醫院及數據中心的彪炳往績，該部門將繼續探求策略性的機遇。

- b) 年內，室內裝修與特殊項目部門在現有項目方面取得優良進展，令該部門之技術得以提升，並尋求新的項目機會。

將北九龍裁判法院大樓改為薩凡納新校舍的翻新項目已成功完成，並備受政府、薩凡納藝術設計學院基金（香港）有限公司及公眾的一致好評。其後，於年內更獲得中環百子里及灣仔巴路士街的兩個活化項目。另外，該部門於北京取得兩項重大的翻新合約，為本集團業務發展奠下新里程碑。第一項是將兩幢位於北京東二環路附近舊市區之住宅樓宇翻新為服務式住宅，另一項則是為一幢位於北京西三環路附近宣武區之商業發展項目進行室內裝修工程。

- c) 隨著澳門威尼斯人的建造工程在二零一零年上半年復工，本集團的建造管理服務部門正式走出二零零八／零九年金融危機所引發該市場的不景氣。現階段之威尼斯人路氹項目預期將於隨後兩年內完工，而其後本集團將部署旗下經驗豐富的項目管理團隊在澳門、香港、中國內地及其他策略性地區（如中東若干市場）發掘機會。
- d) 誠如去年報告，本集團為中國鐵道建設（香港）有限公司於沙特亞拉伯的鐵路項目提供建造管理服務。該建造管理支援服務合約於年內已大致完成，足證本集團對具挑戰性的項目及於艱難的經營環境下的交付能力。

本集團已再次在中國內地發展其建造業務，並以尋找可提供優質管理服務並具交付執行能力的建造商為目標之跨國企業及香港物業發展商為客戶。年末後，本集團已獲得華為杭州生產廠房（第二期）的樓宇建造合約。

## (ii) 土木工程

本集團自二零零九年起開始擴展土木工程業務。於二零一零年，該部門在此不斷擴展的市場分類內已取得顯著進展。土木工程部門取得三份大型的港鐵廣深港高速鐵路合約，即南昌物業地基移除／重置項目、皇崗至米埔隧道建造項目（透過與中國鐵建股份有限公司及中鐵十五局集團有限公司組成之一間共同控制實體取得），及廣深港高速鐵路合約810B—西九龍總站（南）（透過與Laing O'Rourke Construction Hong Kong Limited及保華建築有限公司組成之一間共同控制實體取得）。此外，該部門亦取得澳門路氹住宅發展項目之地盤平整及斜坡鞏固工程之新合約。

於二零一零年，該部門對人力資源及創新建造方法作出投資，以把握業務拓展機會。年內，該部門已獲得新合約合共港幣2,100,000,000元（二零零九年：港幣400,000,000元）。該部門亦錄得收益港幣645,200,000元（二零零九年：港幣246,700,000元），增幅為1.6倍。儘管投資額外資源以實現增長，該部門仍然錄得經營業績港幣7,400,000元，但扣除間接開支分配後，於二零一零年分類虧損為港幣1,200,000元（二零零九年：溢利港幣6,400,000元）。

該部門將繼續鞏固其實力，以把握香港特區政府推出的十大基建項目而增加的土木工程項目。

## (iii) 機電工程

機電工程部門於二零一零年從收益港幣344,400,000元（二零零九年：港幣606,300,000元）錄得分類溢利港幣12,100,000元（二零零九年：港幣37,300,000元），溢利減少主要由於若干主要項目出現一連串的延誤所致。年內，該部門成功完成威爾斯親王醫院的機電綜合設備安裝工程，並已於二零一零年第四季交付以全面投入營運。該項目已獲得廣泛讚賞，此標誌著該部門的目標為超越競爭對手，並成為整個市場的領導者。

該部門的新訂單流量維持穩健。於二零一零年，該部門連同樓宇部門取得數項機構及大學的機電綜合設備合約，包括浸會大學的校園發展項目、香港城市大學的教學及行政大樓項目，以及香港體育學院的重建項目。

於二零一一年及今後數年，該部門將積極參與各項新的港鐵項目，包括廣深港高速鐵路、南港島線及所有尚在規劃的其他新鐵路。該部門亦與知名的海外專家建立策略性夥伴，以競投環保項目，由渠務署的污水廠項目，以至其他政府及私人項目之其他環保項目機會。隨著香港國際機場的擴展，該部門亦會在二零一一年及二零一二年從中探求機遇。啟德地區的未來發展將容納各式各樣香港特區政府的辦事處大樓、屋邨、商業綜合設施、醫院等，故此該地區的未來發展亦將是本集團業務發展的焦點。該部門計劃繼續檢討及提升項目的執行，著重項目的可持續性及環保問題，以及節省能源。

## (iv) 物業與設施管理服務

物業與設施管理服務由個別上市之附屬公司新昌管理提供，錄得分類收益上升5.7%至港幣574,100,000元（二零零九年：港幣543,100,000元）。然而，由於擴展中國內地之起動成本，以及於業內之激烈競爭，並且在香港勞動成本之壓力，分類溢利下降至港幣9,000,000元（二零零九年：港幣15,600,000元）。

收益改善源於在香港獲得數份新的設施管理合約，包括香港鐵路有限公司、香港警察總部及中華電力有限公司，連同華為技術有限公司為其研發中心及二零一零年上海世界博覽會香港館所授予的新合約。因這些新合約而增加的收益因領匯管理有限公司之購物中心管理合約期滿而被部分抵銷。年內新昌管理已擴大其在中國內地的資產管理業務，除物業管理外，亦包括租賃、顧問服務及購物商場營運，並取得重大進展，自上海、湖南、廣州及青島知名的發展商取得重大的顧問及管理服務合約。管理層正部署該部門實力雄厚之管理團隊及行之有效的專業知識，以令本集團受惠於中國內地蓬勃的經濟及物業市場的增長。

## (v) 物業發展及投資

來自物業部門的溢利為港幣45,000,000元，較二零零九年溢利港幣20,400,000元錄得顯著上升。溢利貢獻主要來自灣仔駱克道3號之辦公室物業（出租率幾近100%）之租金收入，以及出售廣州文昌雅居之商舖單位的溢利。

年內，本集團投資港幣100,000,000元與Pacific Star Land Limited成立一間價值為港幣300,000,000元之公司，Pacific Star Land Limited為Pacific Star China Pte. Ltd.之一間附屬公司，Pacific Star China Pte. Ltd.之主要業務為於亞洲從事房地產投資。該公司作出其首項投資以約港幣100,000,000元收購位於北京宣武區之一幢商業大樓物業，而本集團之室內裝修與特殊項目部門正商談提供建造服務予該大樓及購物商場的最終合約之細節。

## 工程業務狀況

## (i) 樓宇建造

(a) 樓宇部門於年內接獲之新合約為港幣4,100,000,000元。主要接獲合約包括：

合約	地點
沙田第4C區建造工程	香港沙田
前沙田已婚人員宿舍建造發展工程	香港沙田
香港浸會大學校園發展計劃*	香港九龍塘
香港中文大學學生宿舍	香港沙田
香港城市大學教學及行政大樓上蓋建造工程*	香港九龍塘
香港體育學院重建工程*	香港沙田
小欖青龍路擬建住宅發展項目	香港屯門
軒尼詩道二十八號發展項目	香港灣仔

\* 部分合約已分判予本集團之機電工程部門

(b) 室內裝修與特殊項目部門於年內接獲之新合約為港幣600,000,000元，包括：

合約	地點
太子大廈商場平台優化工程	香港中環
沙田馬場擬建新能源大樓工程#	香港沙田
東環廣場翻新服務式住宅項目	中國北京

# 由本集團機電工程部門授予之分判合約

## (c) 海外業務

年內接獲之總合約主要包括提供建造管理服務予在二零一零年上半年復工之威尼斯人路氹項目。

## (ii) 土木工程

土木工程部門接獲之新合約為港幣2,100,000,000元。主要接獲合約包括：

合約	地點
南昌物業地基移除／重置項目	香港深水埗
擬建住宅發展項目之地盤平整及斜坡鞏固工程	澳門路氹
佐敦谷箱型雨水渠污水截流工程	香港九龍城
廣深港高速鐵路皇崗至米埔隧道建造項目(30%)	中國皇崗至香港米埔
廣深港高速鐵路西九龍總站(南)(22.5%)	香港西九龍

## (iii) 機電工程

於年內，接獲合約總額為港幣700,000,000元而主要合約為：

合約	地點
沙田馬場擬建新能源大樓空調基礎設施升級工程*	香港沙田
干諾道中3號通風空調系統安裝工程	香港中環
香港中文大學綜合科研實驗大樓之空調通風系統安裝工程	香港沙田
香港房屋委員會轄下屋邨、地區及大樓之空調及通風系統安裝保養合約	九龍東、黃大仙、青衣、荃灣、離島、葵涌、屯門及元朗
香港浸會大學校園發展計劃通風空調系統、電氣及消防安裝工程#	香港九龍塘
香港城市大學教學及行政大樓屋宇設備安裝#	香港九龍塘
香港體育學院重建工程之給排水系統安裝#	香港沙田

\* 部分合約已分判予本集團之室內裝修與特殊項目部門

# 由本集團樓宇部門授予之分判合約

於年內接獲建造業務之新合約額及於二零一零年十二月三十一日之手頭未完成合約額概述如下：

	接獲新合約額		手頭未完成合約額	
	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 港幣百萬元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣百萬元	於 二零一零年 十二月 三十一日 港幣百萬元	於 二零零九年 十二月 三十一日 港幣百萬元
<b>附屬公司</b>				
樓宇工程	4,106.2	1,196.7	4,655.9	2,156.1
室內裝修與特殊項目	641.6	334.0	476.9	265.2
建造管理服務	566.5	119.4	843.7	842.3
	<u>4,106.2</u>	<u>1,196.7</u>	<u>4,655.9</u>	<u>2,156.1</u>
樓宇建造	5,314.3	1,650.1	5,976.5	3,263.6
土木工程	881.9	361.5	833.0	485.6
機電工程	687.6	478.8	929.5	553.0
	<u>5,314.3</u>	<u>1,650.1</u>	<u>5,976.5</u>	<u>3,263.6</u>
合共	<u>6,883.8</u>	<u>2,490.4</u>	<u>7,739.0</u>	<u>4,302.2</u>
<b>共同控制實體</b>				
<i>百分百權益</i>				
樓宇工程	-	2,868.0	2,678.0	3,219.5
土木工程	5,011.5	-	4,752.4	128.0
	<u>5,011.5</u>	<u>2,868.0</u>	<u>4,752.4</u>	<u>128.0</u>
合共	<u>5,011.5</u>	<u>2,868.0</u>	<u>7,430.4</u>	<u>3,347.5</u>
<b>本集團應佔權益</b>				
樓宇工程	-	1,152.8	1,071.2	1,320.1
土木工程	1,254.4	-	1,176.7	25.6
	<u>1,254.4</u>	<u>1,152.8</u>	<u>1,176.7</u>	<u>25.6</u>
合共	<u>1,254.4</u>	<u>1,152.8</u>	<u>2,247.9</u>	<u>1,345.7</u>
<b>本集團</b>				
百分百權益	<u>11,895.3</u>	<u>5,358.4</u>	<u>15,169.4</u>	<u>7,649.7</u>
本集團應佔權益	<u>8,138.2</u>	<u>3,643.2</u>	<u>9,986.9</u>	<u>5,647.9</u>

於二零一零年十二月三十一日之手頭未完成合約額分析如下：

	於二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元	百分比
政府及公營、慈善或非牟利機構	3,255.5	32.6
香港房屋委員會	2,095.9	21.0
私人發展商	4,635.5	46.4
	<u>9,986.9</u>	<u>100.0</u>

#### 物業發展及投資

##### (1) 香港屯門龍門居

於二零一零年內，本集團已出售位於香港屯門龍門居之58個停車場車位，餘下之161個停車場車位仍未售出，其賬面值經扣除減值撥備港幣18,200,000元後為港幣14,900,000元。該等未出售之停車場車位現時按月租或時租方式出租以收取租賃收入。

##### (2) 香港灣仔駱克道3號

該發展項目為一幢樓高二十六層之辦公大樓。本集團擁有第十一至第三十層（面積約77,000平方呎）為期二十年之可自由轉讓租賃權。餘下之租賃期約為三年。本年度之出租率幾近100%（二零零九年：100%）。目前賬面值為港幣56,500,000元。

##### (3) 中國廣州文昌雅居

該項目地盤總面積為18,215平方米（約為196,000平方呎），位於中國廣州市，東臨文昌北路及南鄰耀華北街。本集團佔該項目42%之實際權益。

由於中國內地的物業價格超越過往的高峰，本集團於年內出售文昌雅居的餘下單位。於二零一零年十二月三十一日，12個車位仍未出售，其賬面值為港幣1,800,000元。

##### (4) 香港觀塘新昌中心

此物業面積約為107,000平方呎，自一九九九年四月起用作本集團之總部。於二零一零年十二月三十一日，本集團採納根據香港會計準則第16號之重估價值模式，因而新昌中心之賬面值被重估為港幣269,000,000元。

##### (5) 與Pacific Star之共同投資

早於二零一零年七月，本集團投資港幣100,000,000元與Pacific Star Land Limited 成立一間價值為港幣300,000,000元之公司，Pacific Star Land Limited為Pacific Star China Pte. Ltd.之一間附屬公司，Pacific Star China Pte. Ltd.之主要業務為於亞洲從事房地產投資。該公司作出其首項投資以約港幣100,000,000元收購位於北京宣武區之一幢商業大樓物業，而本集團之室內裝修與特殊項目部門正商談一份提供建造服務予該大樓及購物商場的合約。

**財務狀況**

管理層以優化股東價值為目標，透過適當調配其財務資源，以支持本集團的業務策略，同時維持一個穩健的資產負債表以支持營運。

於二零一零年十二月三十一日，負債對權益比率為53%（二零零九年：31%）。銀行借貸總額為港幣430,000,000元（二零零九年：港幣190,000,000元），其中一年後到期之銀行借貸為70%（二零零九年：47%）。該等借貸乃按銀行同業拆息加息差計算。銀行借貸增加主要由於擁有大量的未完成訂單存量結餘，因而對營運資金的需求增加所致。但在扣除本集團年末的存款、現金及銀行結餘港幣647,000,000元（二零零九年：港幣711,000,000元）後，本集團並無借貸淨額。

本集團與其銀行的關係於二零一零年越趨良好，其信貸總額於二零一零年十二月三十一日增加至港幣2,009,000,000元（二零零九年：港幣1,028,000,000元），並積極運用以支持其不斷增長的業務，詳情如下（港幣百萬元）：

信貸類型	可用	已提取	未提取
貸款	\$792	\$430	\$362
履約擔保	\$1,182	\$570	\$612
進口	\$35	\$25	\$10

於二零一零年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值錄得港幣130,000,000元（二零零九年：港幣113,000,000元），反映之流動比率為1.1（二零零九年：1.1）。然而，倘若不包括因根據新的會計政策－香港詮釋第5號而重新歸類在流動負債內之銀行貸款的長期部份，則流動資產淨值應為港幣427,000,000元，而流動比率則為1.3。

憑著現有的業務組合，管理層預期本集團於現今財政年度餘下時間之財務需求將以可動用現金、經營業務所得現金以及銀行信貸撥付。

## 銀行貸款

	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款		
— 有抵押	90,000	150,000
— 無抵押	340,000	40,000
	<u>430,000</u>	<u>190,000</u>
銀行貸款之還款期列於如下：		
短期銀行貸款		
— 有抵押	—	—
— 無抵押	40,000	40,000
	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
須於一年內償還之銀行貸款部分		
— 有抵押	90,000	60,000
— 無抵押	2,353	—
	<u>92,353</u>	<u>60,000</u>
包含要求償還條文須於一年後償還之 銀行貸款部分		
(i) 於第二年到期		
— 有抵押	—	90,000
— 無抵押	19,743	—
(ii) 於第三至第五年到期 (包括首尾兩年)		
— 有抵押	—	—
— 無抵押	277,904	—
	<u>297,647</u>	<u>90,000</u>
	<u>430,000</u>	<u>190,000</u>

## 附註：

- (a) 本集團之銀行貸款以港幣為單位及其加權平均年利率為2.9% (二零零九年：3.2%)。
- (b) 銀行貸款以本公司及本公司一家附屬公司之資產作第一浮動抵押。
- (c) 銀行貸款之賬面值與其公平值相近。

## 存款、現金及銀行結存

	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
銀行結存及現金	147,354	124,275
短期銀行存款 (附註i)	499,664	584,491
不受限制之存款、現金及銀行結存	647,018	708,766
受限制之銀行存款 (附註ii)	291	2,147
	<u>647,309</u>	<u>710,913</u>

存款、現金及銀行結存以下列貨幣為單位：

	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
港幣	458,852	558,678
美元	1,924	1,576
人民幣	132,282	111,919
澳門幣	35,689	18,289
新加坡元	14,848	18,312
其他	3,714	2,139
	<u>647,309</u>	<u>710,913</u>

附註：

- (i) 本集團之短期銀行存款最初到期日為三個月或以下。
- (ii) 於二零一零年十二月三十一日，受限制之銀行存款乃為向澳門特別行政區政府作出擔保從而使一附屬公司在澳門獲得職業介紹所行政執照而向銀行給予之存款。

除上文所述，於二零零九年十二月三十一日受限制之銀行存款亦包括收自位於中國供出售住宅物業之出售所得款。此項存款之用途受限制用於建造工程上，直至本集團正式獲得整項物業之業權。於年內，本集團取得整項物業之房產證，從而該受限制之銀行存款被釋放。

於年報日，本集團承受之最大信貸風險為以上提及之存款、現金及銀行結存之賬面值。

## 財務風險管理

利率風險及匯率風險乃指因各自之利率變動而對盈利或資本所造成之風險。前者主要來自銀行借貸，後者則包括就一般業務營運中物料採購及服務所需而帶來之外匯風險。本集團擁有既定政策及程序，用以評估、入賬及監察所有該等金融風險。

本集團之現金結餘主要以港幣、人民幣及澳門幣為結算單位。借貸全部以港幣結算，而利率通常於該等貸款續期時釐定。透過適當地配合不同營運貨幣之收款和付款，本集團毋須承擔重大的外幣波動風險。此外，本集團採取適當的對沖政策以減低各自之資產或負債，以及權利或責任之匯率風險及利率風險。該等政策可確保早於投標階段已對建造成本實施有效的成本控制，並旨在使營運及投資需要的借貸成本減至最低。

有關之對沖交易所帶來之收益或虧損將根據相關資產或負債入賬為溢利或虧損。於二零一零年十二月三十一日，本集團有一張用以對沖英鎊之未到期外匯遠期合約港幣400,000元，以及因銀行同業拆息因素而以利率掉期合約（尚餘1年合約期）對沖本集團之長期貸款港幣90,000,000元。管理層持續監察涉及對沖成本的經濟環境，以釐定餘下銀行借貸是否需要額外的對沖。於年末後，概無訂立任何外匯遠期合約或其他財務對沖安排。

本集團的政策是不會為投機目的而訂立衍生工具交易，本集團的政策亦不會將流動資金投資於具重大相關槓桿或衍生風險之金融產品，包括對沖基金或類似工具。

### 現金管理

本集團為其所有附屬公司進行中央現金管理。本集團之現金主要存放於香港多間持牌銀行各類存款組合內。

### 人力資本之投資

於二零一零年十二月三十一日，本集團共聘用7,485名全職僱員，其中包括5,749名為新昌管理聘用之全職僱員。

### 職工成本

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
工資、薪酬及津貼（已包括董事酬金）	921,289	784,432
年假撥備／（撥備回撥）	4,125	(2,858)
終止服務費用	1,308	17,518
長期服務金費用	691	539
退休福利計劃供款	36,798	29,027
以股份為基礎之補償，淨額	5,154	7,492
	<u>969,365</u>	<u>836,150</u>
已列支在銷售成本中	<u>(790,423)</u>	<u>(692,254)</u>
	<u>178,942</u>	<u>143,896</u>

### 本集團之薪酬政策

本集團在訂立其薪酬政策時會參考當時市況，並制訂一套與工作表現掛鈎之獎賞制度，以確保本集團能吸引、挽留及激勵具有卓越才幹，可成功領導及有效管理本集團之人才。在進行表現評核時會考慮財政狀況及行業指標以求在兩者中取得平衡。薪酬待遇包括基本薪金、津貼、實物利益、附帶福利（包括醫療保險及退休金供款），以及酌情花紅、參與認股權與認購股份計劃和長期服務獎金等獎勵。

董事之薪酬待遇乃由本公司及新昌管理各自的薪酬與提名委員會作出建議，並由各自的董事會釐定（及就董事袍金而言，須獲各自的股東於股東大會上批准），惟概無董事或其任何聯繫人可就其本身之薪酬待遇作出建議或決定。董事之薪酬乃參考每位董事於本集團之職責及責任，以及各自的公司與本集團之整體表現，加上當時市場情況及行內競爭性後釐定。

高層管理人員之薪酬待遇乃由各自的公司董事總經理作出建議，並由各自的薪酬與提名委員會參考彼等各自之責任及權責、達標成績、業績及本集團之市場競爭力後釐定。經理級及後勤僱員之薪酬待遇乃由董事總經理釐定。

就各個主要業務分類中對業務目標有重大貢獻之高層管理人員及僱員訂有花紅獎勵計劃。該計劃以業績為依據及與工作表現掛鈎。董事、高層管理人員及其他僱員會根據個人表現及對本集團之整體貢獻獲授認股權。各承授人獲授之認股權數目及條款乃由各自的執行董事作出建議（惟授予彼等自身之認股權除外），經各自的薪酬與提名委員會審閱後再由各自的董事會批准。

本集團力求令薪酬政策更具透明度及令其僱員清楚了解。

### 或然負債

在日常業務過程中，本集團須面對就其建造合約而作出的各類索償。於二零一零年十二月三十一日，本集團之部分合約被提出定額賠償索償，而本集團已就此向客戶遞交延期申請。未作撥備之最終賠償額（如有）仍未能確定，惟董事會認為任何由此而產生之負債不會對本集團之財政狀況構成任何重大影響。

截至二零一一年六月三十日止六個月

**業務回顧及財務摘要**

本集團延續了二零一零年的勢頭，在二零一一年首六個月持續錄得強勁表現，這成績直接歸功於本集團奉行策略性的市場定位並能順利執行。於二零一一年六月三十日，本集團未完成工程合約總額約為港幣11,200,000,000元（於二零一零年十二月三十一日：港幣10,000,000,000元）。工程合約額按加權平均基準計算，據估計，未完成工程合約餘額將在未來1.75年實現為收入。

合約		港幣十億元
接獲新工程合約額（包括應佔共同控制實體的金額）		
六個月期間	二零一一年六月三十日	3.3
	二零一零年六月三十日	2.1
手頭未完成工程合約額		
於	二零一一年六月三十日	11.2
	二零一零年十二月三十一日	10.0

在截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團取得新合約總額為港幣3,000,000,000元。本集團獲得一份為華為集團在杭州興建一所生產廠房的合約，合約額相當於港幣2,000,000,000元，標誌著業務基礎得到進一步拓展。這一項具有里程碑意義的成就，乃建基於本集團在香港的彪炳往績，以及於二零零五年在深圳建造華為集團總部方面取得的成功經驗。這成就不僅意味著本集團的實力得到認同，而且隨著本集團奉行策略性市場決策和行動以逐步擴大香港以外的選定項目後，亦提升了本集團在中國的品牌知名度和彰顯本集團的實力。

土木工程部門從香港政府水務署獲得更換及修復水管工程合約。這份合約，再加上從香港政府渠務署獲得的佐敦谷箱型雨水渠污水截流工程合約，展現了該部門具備執行不同類型的土木工程項目的能力。此外，室內裝飾與特殊項目部門獲得了灣仔先施保險大廈的翻新合約，以及在大埔為大家樂集團興建一所廠房的建築合約。

盈利（港幣百萬元）	變動				
	截至六月三十日止			二零一一年	二零一一年
	二零一一年	二零一零年	二零零九年	比較	比較
稅後溢利淨額	86.0	42.5	35.2	102%	144%
股東應佔溢利	71.1	42.2	29.9	68%	138%
每股基本盈利（港幣仙）	10.5	6.3	4.5	67%	133%

截至二零一一年六月三十日止六個月的財務業績持續進步。隨著業務開始革新，所有上表所示業績自二零零九年以來均錄得顯著增幅。

業務量 (港幣百萬元)	截至六月三十日止 六個月期間		變動
	二零一一年	二零一零年	
<b>收益*</b>			
建造：樓宇、土木工程、機電工程	2,315.2	1,820.1	↑ 27%
物業與設施管理、物業投資	333.4	289.3	↑ 15%
<b>毛利*</b>			
建造：樓宇、土木工程、機電工程	168.2	130.1	↑ 29%
物業及設施管理、物業投資	76.1	57.5	↑ 32%
<b>毛利率</b>			
建造：樓宇、土木工程、機電工程	7.3%	7.1%	
物業及設施管理、物業投資	22.8%	19.9%	

\* 包括應佔共同控制實體

繼在二零一零年獲得創新紀錄的未完成工程合約後，本集團在二零一一年首六個月展示了其執行能力，帶動營業額和毛利分別顯著增長27%及29%。

整體平均毛利率與去年相比保持平穩。由於每個項目繼續其本身的項目周期，最終的毛利率取決於多種因素，包括政府相關合約的通貨膨脹指數調整、合約變更項目（如有）、交貨時間表延長（如有）、以及在通貨膨脹環境下的成本管理。

整體而言，本集團的非建造業務（主要是在「新昌管理」品牌下的物業及設施管理）錄得營業額和毛利分別較去年的中期期間上升15%及32%。這數額亦包括本集團物業投資部從灣仔駱克道3號的辦公大樓獲得的租金收入，而該辦公大樓的出租率接近100%。新昌管理為香港一家具領導地位的物業及設施管理公司，並於近期擴充其在中國城市的資產管理業務，當中包括租賃、顧問服務和商場營運。

本集團對投資卓越而重要的員工的策略行之有效，相比二零一零年中期，接獲的新工程合約及毛利錄得53%及30%增長。行政開支增加18%，主要反映所有部門在二零一零年的擴充帶來全年化的影響。高素質的人力資源是本集團業務營運模式的支柱所在。本集團於過去兩年的人力資本投資已帶來偌大的收入增長，行政開支對營業額比率則持續下降。

間接開支	截至六月三十日止 六個月期間		變動
	二零一一年	二零一零年	
行政開支對營業額 (包括應佔共同控制實體) 比率(按百分比列示)	5.4%	5.8%	↓0.4%

隨著數個新建的基建項目推出，本集團的目標是繼續裝備自己，銳意在建造市場持續取得市場佔有份額。本集團的高層管理人員將繼續孜孜不怠，致力在擴大項目盈利與控制間接開支之間取得平衡，令股東得益。

#### 工程合約業務狀況回顧

於期內接獲建造業務之新合約額及於二零一一年六月三十日之手頭未完成合約額概述如下：

	接獲新合約額 截至六月三十日止 六個月期間		手頭未完成合約額	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	於二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>附屬公司</b>				
樓宇建造	2,681	1,036	7,206	5,977
土木工程	437	485	1,044	833
機電工程	102	113	750	929
合共	<u>3,220</u>	<u>1,634</u>	<u>9,000</u>	<u>7,739</u>
<b>共同控制實體</b>				
本集團應佔權益				
樓宇建造	-	-	1,048	1,071
土木工程	-	515	1,050	1,177
機電工程	78	-	75	-
合共	<u>78</u>	<u>515</u>	<u>2,173</u>	<u>2,248</u>
<b>本集團</b>				
本集團應佔權益	<u>3,298</u>	<u>2,149</u>	<u>11,173</u>	<u>9,987</u>

於二零一一年六月三十日之手頭未完成合約額分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	百分比
政府及公營、慈善或非牟利機構	3,158	28.3
香港房屋委員會	1,854	16.6
私人發展商	6,161	55.1
	<u>11,173</u>	<u>100.0</u>

於期末後及截至二零一一年八月三十一日，本集團已獲得了數份價值港幣984,000,000元的新合約，主要包括西灣臺的住宅發展、白石角的挖掘及側向承托工程，以及價值港幣444,000,000元的南昌站地基移除及重置工程變更項目的補充合約。

#### 財務狀況

流動資金 (港幣百萬元)	於二零一一年 六月三十日	於二零一零年 十二月三十一日
銀行及現金結餘	735.5	647.3
銀行借貸	495.0	430.0
現金淨額狀況	240.5	217.3
流動資產淨值—不包括 於一年後到期的借貸	529.1	427.4
資產負債比率	於二零一一年 六月三十日	於二零一零年 十二月三十一日
負債對權益比率	52%	53%
流動比率	1.1	1.1
流動比率—不包括於一年後 到期的借貸	1.4	1.3

銀行借貸乃按銀行同業拆息加息差計算。銀行借貸增加的直接原因是為配合未完成工程訂單存量結餘的提高，營運資金的需求有所增加。在扣除銀行及現金結餘後，本集團並無借貸淨額。於二零一一年六月三十日，本集團可動用的信貸總額為港幣961,000,000元，未提取餘額則為港幣466,000,000元。

## 銀行貸款

	未經審核 於二零一一年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款，於五年內悉數償還		
已抵押	–	90,000
無抵押	495,000	340,000
	<u>495,000</u>	<u>430,000</u>
銀行貸款償還計劃如下：		
短期銀行貸款	195,000	40,000
須於一年內償還之部份銀行貸款	11,061	92,353
附有須按要求償還條款並須 於一年後償還銀行貸款 之部份		
(i) 於第二年到期	28,395	19,743
(ii) 於第三年至第五年到期	260,544	277,904
	<u>288,939</u>	<u>297,647</u>
	<u>495,000</u>	<u>430,000</u>
可動用貸款融資	<u>961,000</u>	<u>792,000</u>

就現有的業務組合而言，管理層預期本集團於本財政年度餘下時間之財務需求將以可動用現金、經營業務所得現金以及銀行信貸撥付。

## 財務風險管理

利率風險及匯率風險乃指因各自之利率變動而對盈利或資本所造成之風險。前者主要來自銀行借貸，後者則包括一般業務營運中的物料採購及服務所需而帶來之外匯風險。本集團擁有既定政策及程序，用以評估、入賬及監察所有該等金融風險。

本集團之現金結餘主要以與其業務組合直接相關的港幣、人民幣及澳門幣為結算單位。全部借貸以港幣結算，而利率通常於該等貸款續期時釐定。就任何重大風險而言，本集團採取適當的對沖政策以減低財務風險。

有關之對沖交易所帶來之收益或虧損將根據相關資產或負債入賬為溢利或虧損。於二零一一年六月三十日，本集團有一份未結算利率掉期合約港幣60,000,000元（尚餘六個月合約期）。於期末後，概無訂立任何外匯遠期合約或其他財務對沖安排。

本集團的政策是不會為投機目的而訂立衍生工具交易，本集團的政策亦不會將流動資金投資於具重大相關槓桿或衍生風險之金融產品，包括對沖基金或類似工具。

### 現金管理

本集團為其所有附屬公司進行中央現金管理。本集團之現金主要存放於香港及中國多間持牌銀行各類存款組合內。

### 人力資本之投資

於二零一一年六月三十日，本集團僱用合共8,086名（於二零一零年十二月三十一日：7,485名）全職僱員。

本集團採納具成效之管理層獎勵制度及具競爭力之薪酬，務求令管理層、僱員及股東之利益達成一致。本集團之主要資產仍為其熟練且專業之忠誠僱員，因此本集團在對其僱員之甄選、培訓以及自我提升方面戰略性地投入大量時間與資源。

本集團在訂立其薪酬政策時會參考當時市況，並制訂一套與工作表現掛鈎之獎賞制度，以確保本集團能吸引、挽留及激勵具有卓越才幹、對成功領導及有效管理本集團起關鍵作用之人才。在進行高級管理人員的表現評核時，會參照一組主要表現指標，包括財務表現、流程優化及人才培育。薪酬待遇包括基本薪金、津貼、實物利益、附帶福利（包括醫療保險及強積金供款），以及酌情花紅、參與認股權與認購股份計劃和長期服務獎金等獎勵。

本集團已獲得僱員再培訓局頒發二零一一年至二零一三年人才企業嘉許獎。這獎項表揚了本集團作為人力開發者在人才培訓與發展方面的傑出成就。

## 7. 本集團之財務及業務展望

於二零一零年，本集團通過實踐其策略，將旗下於香港、澳門、中國及海外的建造業務及與物業相關服務的組合重新定位，已展現出穩健並強勁的業績。

建造業市場欣欣向榮，而本集團打算持續成為所處行業的一級建造商。香港立法會財委會已批准超過港幣11,000,000,000元的建造項目。隨著推出各項基建項目及新的港鐵項目，包括西港島線、廣深港高速鐵路、南港島線、觀塘延線及沙中線，對本集團而言乃大量的潛在商業機會。

隨著本集團進入新的增長階段，本集團會繼續招聘及挽留出色的專業人才，以發掘傳統及新興市場兩者即將出現的機遇。本集團的使命為繼續秉承傳統，以最高的品質及服務標準執行及交付項目。

雖然有這些蓬勃發展的前景，建造業卻面對合資格專才及熟練技工短缺的挑戰。為面對此項挑戰，本集團的薪酬政策，迄今為止，已經有效地挽留具才幹的人才。本集團的高層管理人員將繼續定期檢討有關政策，以維持本集團在市場上的競爭力。

在全球經濟持續調整的情況下，本港經濟在二零一一年上半年繼續保持溫和的增長勢頭。儘管宏觀經濟環境蘊藏著許多不明確因素，惟本集團目前的策略是以最佳方法去執行目前的手頭項目，並就新商機與本集團的能力和可用資源兩者間作出匹配的選擇。本集團管理層對可預見未來的前景仍然充滿信心，這主要是基於就刊載於香港政府公佈的政策內香港對基礎設施建造和投資所作的承諾。

在二零一一年七月二十八日，本集團宣布了關於購入中國兩幅用地以供用作多年的物業發展的非常重大收購事項及關連交易，但收購事項須待若干條件（包括在股東特別大會獲得獨立股東批准）達成後方告作實。於該等收購事項成功完成後，本集團將成為一家從事開發、建造和管理的全面綜合性房地產公司，其擁有一支經驗豐富的專業管理團隊，且具有紮實的往績記錄。為配合中國的城市化發展，本集團將在選定二三線城市著手開展綜合用途發展項目的投資。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出有關目標公司一的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環太子大廈廿二樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
www.pwchk.com

敬啟者：

本所謹此就Rosy China Investments Limited（「目標公司一」）及其附屬公司遠京有限公司（「港企一」）及遼寧滙盛置業有限公司（「外企一」）（統稱「鐵嶺集團一」）的財務資料作出報告。財務資料包括鐵嶺集團一於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日的綜合資產負債表、目標公司一於二零一一年四月三十日的資產負債表，以及鐵嶺集團一於二零一零年九月二十四日（港企一註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年四月三十日止四個月期間（「有關期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此財務資料由Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司\*）（「貴公司」）董事編製，並載於下文第I至III節，以供載入貴公司於二零一一年九月三十日刊發的通函（「通函」）附錄二甲內，通函的內容與貴公司建議收購鐵嶺集團一（「該收購事項」）有關。

截至本報告刊發日期，目標公司一於下文第II節之附註19所載之附屬公司中，擁有直接及間接權益。

於二零一一年一月七日，目標公司一根據二零零四年英屬處女群島商業公司法，於英屬處女群島註冊成立為有限公司。根據下文第II節附註1(b)「重組」所述的集團重組，目標公司一成為鐵嶺集團一現時旗下附屬公司的控股公司（「重組」）。

由於目標公司一為新近註冊成立，故並無編製經審核財務報表。除重組外，目標公司一自註冊成立日期以來，並無涉及任何重大業務交易，港企一已按照香港普遍採納的有關會計原則編製經審核財務報表。港企一的法定核數師為奇利會計師事務所有限公司。由於外企一為新近註冊成立，因此並無編製經審核財務報表。

\* 僅供識別

鐵嶺集團一現時旗下各公司董事有責任根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）或中華人民共和國企業會計準則（如適用）編製各公司的財務報表，以令各公司的財務資料作出真實而公平的反映，及落實董事認為編製各公司財務報表所必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務資料已根據先前發表的組成鐵嶺集團一的各公司的經審核財務報表或（如適用）未經審核財務報表，於作出適當調整後按照下文第II節附註2所載基準編製。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）採納的會計政策（有關會計政策載於 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核年度綜合財務報表），以及截至二零一一年四月三十日止四個月期間生效的新頒布會計準則（如適用）編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會發佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映鐵嶺集團一於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日及目標公司一於二零一一年四月三十日的事務狀況，以及鐵嶺集團一截至該日止各有關期間的業績和現金流量。

## I 鐵嶺集團一之財務資料

以下為由 貴公司董事所編製鐵嶺集團一於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，及二零一零年九月二十四日（港企一註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日至二零一一年四月三十日各期間的財務資料，按下文第II節附註2之基準呈列如下：

## (A) 綜合全面收益表

	附註	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 九月二十四日 至二零一零年 十二月三十一日 港幣
行政開支	7	(16,866)	(8,950)
融資成本	8	<u>(2,656,714)</u>	<u>(445,902)</u>
期內虧損		<u>(2,673,580)</u>	<u>(454,852)</u>
其他全面收益			
匯兌差額		<u>(2,261)</u>	<u>(4,838)</u>
期內其他全面收益		<u>(2,261)</u>	<u>(4,838)</u>
期內全面收益總額		<u><u>(2,675,841)</u></u>	<u><u>(459,690)</u></u>

## (B) 綜合資產負債表

		二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 十二月三十一日 港幣
資產			
流動資產			
發展中物業	11	114,364,759	—
預付金	12	159,313,534	54,670,306
現金及現金等值		2,298	—
總資產		<u>273,680,591</u>	<u>54,670,306</u>
權益			
股本及儲備			
股本	15	8	8
資本儲備	15	(7)	(7)
匯兌儲備		(7,099)	(4,838)
累積虧損		<u>(3,128,432)</u>	<u>(454,852)</u>
股東虧絀		<u>(3,135,530)</u>	<u>(459,689)</u>
負債			
流動負債			
其他應付款項及應計費用		4,455,988	4,571
應付當時最終控股公司款項	13	23,613	55,125,424
應付一家關連公司款項	14	<u>272,336,520</u>	—
總負債		<u>276,816,121</u>	<u>55,129,995</u>
總權益及負債		<u>273,680,591</u>	<u>54,670,306</u>
流動負債淨值		<u>(3,135,530)</u>	<u>(459,689)</u>
總資產減流動負債		<u>(3,135,530)</u>	<u>(459,689)</u>

## (C) 資產負債表

	附註	二零一一年 四月三十日 港幣
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	19	—
<b>總資產</b>		<b>—</b>
<b>權益</b>		
<b>股本及儲備</b>		
股本	15	8
資本儲備	15	(8)
累積虧損		(6,084)
<b>股東虧絀</b>		<b>(6,084)</b>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付當時最終控股公司款項	13	6,084
<b>總負債</b>		<b>6,084</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>—</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(6,084)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(6,084)</b>

## (D) 綜合權益變動表

	附註	股本 港幣	資本儲備 港幣	匯兌儲備 港幣	累積虧損 港幣	股東虧蝕 港幣
發行股份	15	8	(7)	-	-	1
二零一零年九月二十四日至 二零一零年十二月三十一日 期間之虧損		-	-	-	(454,852)	(454,852)
其他全面收益		-	-	(4,838)	-	(4,838)
匯兌差額		-	-	(4,838)	-	(4,838)
全面收益總額		-	-	(4,838)	(454,852)	(459,690)
於二零一零年十二月三十一日		8	(7)	(4,838)	(454,852)	(459,689)
二零一一年一月一日至 二零一一年四月三十日 期間之虧損		-	-	-	(2,673,580)	(2,673,580)
其他全面收益		-	-	(2,261)	-	(2,261)
匯兌差額		-	-	(2,261)	-	(2,261)
全面收益總額		-	-	(2,261)	(2,673,580)	(2,675,841)
於二零一一年四月三十日		8	(7)	(7,099)	(3,128,432)	(3,135,530)

## (E) 綜合現金流量表

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 九月二十四日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
<b>經營活動產生之現金流量</b>		
期內虧損	(2,673,580)	(454,852)
融資成本	2,656,714	445,902
營運資金變動前之經營虧損	(16,866)	(8,950)
其他應付款項及應計費用增加	-	4,500
應付當時最終控股公司款項增加	19,164	4,449
經營活動所得／(所用)之現金淨額	2,298	(1)
<b>融資活動產生之現金流量</b>		
發行股份	-	1
融資活動所得之現金淨額	-	1
現金及現金等值增加淨額	2,298	-
於期初之現金及現金等值	-	-
於期末之現金及現金等值	2,298	-

## II 鐵嶺集團一財務資料附註

### 1 主要活動及重組

#### (a) 主要活動

目標公司一為於二零一一年一月七日根據二零零四年英屬處女群島商業公司法於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司一的註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。財務資料由目標公司一及其附屬公司組成。鐵嶺集團一主要從事物業投資及發展。目標公司一附屬公司活動的詳情載於附註19。

#### (b) 重組

##### (i) 成立目標公司一及一家外商獨資企業

於二零一一年前，鐵嶺集團一僅有港企一之一間實體。港企一於二零一零年九月二十四日成立，於二零一零年十二月三十一日由Outlet (China) Limited (「Outlet China」) 全資擁有。港企一主要從事投資控股。

為理順鐵嶺集團一結構，目標公司一與外商獨資企業外企一分別於二零一一年一月七日及二零一一年三月三日註冊成立／成立。於目標公司一註冊成立後，Outlet China以成本將其於港企一的全部權益轉讓予目標公司一。目標公司一向Outlet China發行其股份支付代價。於完成後，目標公司一成為Outlet China的一家全資擁有附屬公司。外企一於成立後成為港企一的一家全資擁有附屬公司。

##### (ii) 於有關期間後的重組

為進行該收購事項，Outlet China於二零一一年七月二十七日向新峰（該收購事項的建議賣方）轉讓於目標公司一的全部權益。因此，目標公司一董事認為，於本報告日期，目標公司一的直屬控股公司為新峰。

### 2 呈報基準

就本報告而言，財務資料已獲編製，以呈列現時組成鐵嶺集團一的各公司於有關期間或自各自的註冊成立／成立日期起（以時期較短者為準）的綜合資產負債表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，猶如目標公司一一直於其該等附屬公司擁有權益。緊接重組前及緊隨重組後，物業投資及發展業務由港企一擁有。根據重組，目標公司一的成立目的為持有港企一。目標公司一並無參與任何其他業務，亦不符合業務之定義。目標公司一董事認為，重組僅屬港企一資本重組，並無導致相關業務的管理出現變動，而物業投資及發展業務的最終擁有人亦維持相同（詳情載於上文附註1(b)(i)）。因此，目前組成鐵嶺集團一的公司的綜合財務資料，乃以港企一持有的物業投資及發展業務的賬面值呈列。

### 3 主要會計政策概要

用於編製財務資料的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所有有關期間一致應用。財務資料以港幣呈列。

#### (a) 編製基準

財務資料已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。財務資料已按照歷史成本原則編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須作出若干重大會計估計，而於應用會計政策過程中亦需要管理層作出判斷。涉及重大判斷或複雜性，以及對財務資料作出重大假設及估計的範疇，於附註5披露。

於二零一一年四月三十日，鐵嶺集團一的流動負債淨值及股東虧絀同樣為港幣3,135,530元。直屬控股公司新峰確認其有意向鐵嶺集團一持續提供財政支援，直至該收購事項完成日期為止。於進行該收購事項後，貴公司將取代新峰，向鐵嶺集團一持續提供財政支援。有關支援使鐵嶺集團一能償還到期負債，並於可見將來維持營運。董事相信，鐵嶺集團一將持續經營業務。因此，董事以持續經營基準編製財務資料。

以下準則於二零一二年一月一日或之後開始之期間生效，與鐵嶺集團一的營運有關。鐵嶺集團一並無提早採用以下準則：

		於下列日期 或之後 開始的年度 期間生效
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列	二零一二年七月
香港會計準則第27號（於二零一一年修訂）	獨立財務報表	二零一三年一月
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益	二零一三年一月
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月

管理層正評估採納上述準則之影響，然而尚未確定該等準則會否對鐵嶺集團一的經營業績及財務狀況造成重大變動。

(b) 合併

(i) 收購會計法

除了於附註2披露的重組外，鐵嶺集團一採用收購會計法將業務合併入賬。收購一家附屬公司轉讓的代價為鐵嶺集團一所轉讓資產、所產生負債及所發行股權的公平值。轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債之公平值。

收購相關成本於產生時列作開支。於業務合併中收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債，初步以收購日期的公平值計量。鐵嶺集團一按個別收購基準，以公平值或非控股權益應佔被收購方淨資產的比例，確認於被收購方之非控股權益。

所轉讓代價、於被收購方之非控股權益、以及被收購方先前股權於收購日期的公平值，超出所收購可識別淨資產公平值的差額，乃作為商譽入賬。倘金額低於議價收購中所收購附屬公司淨資產的公平值，則差額直接於損益確認。

集團內公司間交易、交易結餘及未變現收益將予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。於有需要時，附屬公司會計政策將會作出更改，以確保與鐵嶺集團一採用相同政策。

(ii) 附屬公司

附屬公司指鐵嶺集團一有權監管其財務及經營政策之所有公司，通常附帶過半數投票權之股權。評估鐵嶺集團一是否控制另一公司時，會考慮現時有否可行使或可轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司自其控制權轉移至鐵嶺集團一當日起全面綜合入賬，至控制權終止當日終止綜合入賬。

於重組時，目標公司一的資產負債表內於附屬公司的投資成本為所收購附屬公司於收購完成日期的資產淨值。倘於收購完成日期所收購附屬公司的資產淨值為負數，入賬之投資成本為無。於採用收購法入賬的業務合併中，投資成本為收購完成日期收購附屬公司代價的公平值。

目標公司一按股息收入將附屬公司業績入賬。

*(iii) 與非控股權益的交易*

鐵嶺集團一視與非控股權益進行而不會喪失控制權的交易為與集團權益擁有人的交易。擁有權益變動會導致控股及非控股權益賬面值調整，以反映各自於附屬公司的權益。非控股權益調整金額與已付或已收代價的差額，乃於目標公司一擁有人應佔權益內確認為獨立儲備。

*(c) 於附屬公司及非金融資產之投資減值*

並無明確可用期限的資產毋須攤銷，但每年須就減值進行測試。資產於出現事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之數額確認。可收回金額乃扣除出售費用後之資產公平值及使用價值之較高者。於評估減值時，資產按可獨立識辨現金流量之最低層次（現金產生單位）分組。出現減值之非金融資產（商譽除外）將於每個報告日進行檢討以確定其減值能否轉回。

倘投資附屬公司所產生的股息超過附屬公司於派息期間的全面收益總額或獨立財務報表內的投資賬面值超過於綜合財務報表投資對象的資產淨值（包括商譽）賬面值，則在收取有關投資所得股息時即須對此等投資進行減值測試。

*(d) 應付款項*

應付款項及應計費用初步以公平值確認，其後以實際利率法以攤銷成本計量。

*(e) 現金及現金等值*

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款及自投資日期起原有到期日少於三個月的其他短期高流動性投資。

*(f) 發展中物業*

持作發展物業包括土地使用權收購成本、發展開支及撥作資本的借貸成本，乃按成本或可變現淨值之較低者列賬。包括在流動資產之發展中物業，預期將在鐵嶺集團一的一般經營週期中獲變現或擬在該週期內出售，並無作出折舊。

*(g) 預付金*

預付金為收購土地使用權而支付的按金，以成本列賬，並於取得土地使用權後重新分類為發展中物業。

**(h) 當期及遞延所得稅**

當期所得稅費用乃根據鐵嶺集團一經營所在及產生應課稅收入之國家，於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅法計算。管理層定期檢討報稅表中對於有關須詮釋之適用稅務規例之立場，並根據預期須向稅務機關支付款項之數額建立適當之撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債之稅基與財務報表所呈列賬面值之暫時差額作全額撥備。然而，倘遞延所得稅源自首次確認交易（業務合併除外）所涉資產或負債，而交易當時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅採用結算日前已頒佈或實質頒佈並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期會適用之稅率（及法律）釐定。

倘可能有未來應課稅溢利與可動用暫時差額抵銷，則確認遞延所得稅資產。

**(i) 外幣換算****(i) 功能和呈報貨幣**

鐵嶺集團一之財務報表所列項目均以該公司營運所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。鐵嶺集團一各實體的功能貨幣及呈列貨幣為人民幣及港幣（如適用）。目標公司一的功能貨幣為人民幣。為方便股東進行財務分析，綜合財務報表以港幣呈列。

**(ii) 交易及結餘**

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及結算以年終匯率換算的外幣計值貨幣資產和負債而產生之匯兌盈虧在損益確認。

**(iii) 集團公司**

功能貨幣與呈報貨幣不同之所有集團公司（當中概無嚴重通脹經濟之貨幣）之業績和財務狀況按下列方法換算為呈報貨幣：

- (i) 每份資產負債表內呈報之資產和負債按相關結算日之收市匯率換算；

(ii) 每份損益表之收支按平均匯率換算（倘此平均匯率並非交易日期通行匯率累積影響之合理約數，則收支項目按交易日期匯率換算）；及

(iii) 所有由此產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。

綜合賬目時，換算海外業務之淨投資所產生之匯兌差額列入其他全面收益。當部分出售或售出一項海外業務時，列入權益之匯兌差額在損益確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，按收市匯率換算。

#### **(j) 借款**

借款初期以公平值扣除交易成本後確認。借款其後按攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額則於借款期內以實際利率法於損益表內確認。

除非 貴集團有權無條件於結算日期後將負債之結算遞延至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

#### **(k) 借款成本**

倘一項資產需要一段頗長時間籌備才可投入預定用途或出售，則直接與其購置，興建或生產有關之借貸費用會被資本化成為該項資產之部份成本。其他所有借貸費用均於產生期間在損益表計算。

### **4 財務風險管理**

#### **(a) 財務風險因素**

鐵嶺集團一之活動將使其面對若干財務風險：信貸風險及流動資金風險。

##### **(i) 信貸風險**

鐵嶺集團一之信貸風險來自現金及現金等值。

為管理現金及現金等值之相關信貸風險，現金及現金等值存於信貸評級良好的銀行。

(ii) 流動資金風險

鐵嶺集團一採用審慎之流動資金風險管理，包括維持充足的現金及現金等值，並憑藉集團公司的支持獲得可動用資金。有關對鐵嶺集團一的財務支持的詳情，請參考附註3(a)。

鐵嶺集團一的財務負債包括應付賬款及應計費用以及應付當時最終控股公司及一家關連公司之款項。所有財務負債均於一年內到期。

(b) 資本風險管理

鑑於經濟條件發生變動，鐵嶺集團一對其資本結構進行管理並對其作出調整。為維持或調整資本結構，鐵嶺集團一或會對集團公司作出安排。

資本結構包括應付當時最終控股公司及一家關連公司之款項，載於綜合資產負債表。目標公司一依賴來自集團公司的借款，以為其營運提供資金。

(c) 公平值估計

現金及現金等值、其他應付賬款及應計費用及應付當時最終控股公司及一家關連公司之款項之賬面值與彼等之公平值相若。

## 5 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷受持續評估，並基於過往經驗及其他因素作出，包括對當前情況相信屬合理的未來事件的預期。

鐵嶺集團一就未來作出估計及假設。所達致的會計估計（按照界定）甚少與有關實際結果一致。對資產及負債之賬面值具有重大影響之估計及假設如下：

(a) 發展中物業估計減值撥備

鐵嶺集團一根據發展中物業之估計可變現淨值評估其賬面值，而有關可變現淨值乃根據此等物業之變現能力釐定，並計及根據過往經驗及當時市況估算之完工成本及銷售淨值。倘若有事件或情況變動顯示賬面值或許未能變現時，會作出撥備。此項評估須運用判斷及估算。

發展中物業包括根據土地轉讓合同收購土地使用權之成本。土地轉讓合同列明，鐵嶺集團一須於二零一二年五月前開始興建該發展項目並於二零一五年五月前完工。倘鐵嶺集團一未能如期開始或完成該發展項目，則須繳付罰款。倘該用地被視為已閒置兩年，則中國政府可無償沒收其土地使用權。鐵嶺集團一管理層預期將按照土地轉讓合同中所列明的日期完成該項目，並認為因土地閒置而被沒收的可能性甚微。

**(b) 所得稅**

鐵嶺集團一須於香港及中華人民共和國（「中國」）繳付所得稅。於釐定中國所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，有多項交易及計算涉及的最終稅項難以釐定。鐵嶺集團一根據是否須繳付額外稅項而確認潛在稅項負債。倘有關事宜之最終評稅結果有異於最初記錄之金額，則有關差額會影響到釐定有關數額之期間的所得稅及遞延稅項撥備。

**6 營運分類**

主要營運決策人為目標公司一之董事。董事審視鐵嶺集團一之內部申報以評估表現及分配資源。鐵嶺集團一僅有一個主要分類，其與物業投資及發展相關。

**7 按性質劃分之開支**

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 九月二十四日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
核數師酬金	–	4,500
法律及專業費用	9,937	–
其他	6,929	4,450
行政開支	<u>16,866</u>	<u>8,950</u>

**8 融資成本**

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 九月二十四日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
下列之利息開支		
– 應付當時最終控股公司款項	<u>2,656,714</u>	<u>445,902</u>

## 9 董事酬金

概無目標公司一董事於有關期間，就彼等向鐵嶺集團一之服務收取或將收取任何費用或其他酬金。

董事為目標公司一之主要管理層人員，擁有規劃、指導及監控目標公司一活動之權力及責任。

## 10 所得稅開支

由於鐵嶺集團一於有關期間並無估計應課稅溢利，故未就香港利得稅及中國所得稅作出撥備。

鐵嶺集團一期內虧損的稅項與使用香港稅率計算之理論稅項差異如下：

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 九月二十四日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
期內虧損	(2,673,580)	(454,852)
按稅率16.5% (二零一零年：16.5%) 計算之稅項	(441,141)	(75,051)
不可扣稅之開支	441,141	75,051
所得稅開支	<u>                    -</u>	<u>                    -</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能可以透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損確認。

## 11 發展中物業

	二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 十二月三十一日 港幣
土地使用權	<u>114,364,759</u>	<u>                    -</u>

所有發展中物業均位於中國，有關用地乃根據於二零五一年至二零八一年期間屆滿之土地使用權持有之土地。

## 12 預付金

	二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 十二月三十一日 港幣
土地投標按金	<u>159,313,534</u>	<u>54,670,306</u>

附註：土地投標按金指就收購位於中國遼寧若干用地之土地使用權，而向相關中國當局支付的預付金。於二零一一年四月三十日及二零一零年十二月三十一日，土地轉讓合同尚未簽署。與二零一一年四月三十日之土地投標按金相關之該等用地的土地轉讓合同及土地使用權，隨後於二零一一年六月簽署／獲取。

**13 應付當時最終控股公司的款項**

應付當時最終控股公司的款項為無抵押，並須於結算日起計一年內償還。於二零一一年四月三十日，結餘以港幣計值及不計息。於二零一零年十二月三十一日，結餘主要以人民幣計值，而以人民幣計值的部分按6.941%計息。

**14 應付一家關連公司款項**

應付一家關連公司款項為無抵押，按6.941%計息並須於結算日起計一年內償還。結餘以人民幣計值。該關連公司為Outlet China其中一位股東之一家附屬公司。

**15 股本及資本儲備****(a) 股本**

	二零一一年 四月三十日 港幣
法定：	
10,000股每股面值港幣1元之股份	—
50,000股每股面值1美元之股份	390,000
	<u>390,000</u>
已發行及繳足：	
於期初	—
發行股份	8
	<u>8</u>
於期末	<u>8</u>

港企一於二零一零年九月二十四日註冊成立，為目標公司一之直接擁有附屬公司，法定股本為10,000股每股面值港幣1元的股份。已按面值發行並配發一股股份予Outlet China。港企一之全部已發行股本乃於目標公司一註冊成立時，由Outlet China轉讓予目標公司一。有關重組詳情，請參考附註1(b)。目標公司一於二零一一年一月七日註冊成立，其法定股本為50,000股每股面值1美元的股份。已按面值發行並配發一股股份予Outlet China。

**(b) 鐵嶺集團一之股本及資本儲備**

	鐵嶺集團一	
	股本 港幣	資本儲備 港幣
於二零一零年九月二十四日	—	—
發行股份	8	(7)
	<u>8</u>	<u>(7)</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>(7)</u>

於二零一一年一月一日至四月三十日期間，鐵嶺集團一之股本及資本儲備並無任何變動。

於二零一零年十二月三十一日，載於目標公司一綜合資產負債表內的股本指目標公司一之繳足股本金額，猶如其一直於附屬公司中擁有權益。目標公司一繳足股本與港企一繳足股本之間的差額港幣7元已於資本儲備中確認。

**(c) 目標公司一之股本及資本儲備**

	目標公司一	
	股本 港幣	資本儲備 港幣
於二零一一年一月一日	-	-
發行股份	8	(8)
	<u>8</u>	<u>(8)</u>
於二零一一年四月三十日	<u>8</u>	<u>(8)</u>

誠如附註1(b)所披露，目標公司一在註冊成立後，向Outlet China發行股本，以換取港企一之全部權益。資本儲備減少（減幅與目標公司一之已發行股本金額相同）已獲確認，以反映對持有負資產淨值的一家附屬公司作出一項投資之事實。

**16 主要非現金交易**

於截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日止期間，就收購土地使用權之預付金已由當時最終控股公司代表鐵嶺集團一支付。於二零一一年四月三十日，與該等預付金相關的應付當時之最終控股公司之款項已轉撥予一家關連公司，詳情披露於附註14。

**17 直屬及最終控股公司**

誠如附註1(b)所述，緊隨二零一一年七月二十七日完成重組後的有關期間後，新峰成為 貴公司的直屬控股公司。於二零一一年四月三十日及二零一零年十二月三十一日，董事將Outlet China（於香港註冊成立之公司）視作最終控股公司。

**18 關連公司交易**

於有關期間，鐵嶺集團一與關連公司進行交易，並於各有關期間末與關連公司持有結餘。有關交易及結餘之詳情已披露於附註8、9、13、14及16。

## 19 於附屬公司之投資及其詳情

目標公司一  
二零一一年  
四月三十日  
港幣

非上市股份，按成本值

—

誠如附註1(b)所披露，目標公司一在註冊成立後，向Outlet China發行股本，以換取港企一之全部權益。於港企一之投資成本計為無，以反映對持有負資產淨值的一家附屬公司而作出一項投資之事實。

於本報告日期，目標公司一於下列附屬公司擁有直接或間接權益。

名稱	註冊成立/ 成立地點	主要活動	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本之詳情	目標公司一所持之 應佔股權		核數師
					直接	間接	
遠京有限公司	香港	投資控股	二零一零年 九月二十四日	1股普通股每股 面值港幣1.0元	100%	-	奇利會計師 事務所有限 公司
遼寧滙盛置業有限公司	中華人民共和國	物業投資及發展	二零一一年 三月三日	附註	-	100%	不適用

附註：

遼寧滙盛置業有限公司之註冊股本為25,000,000美元。於二零一一年四月三十日，該註冊股本尚未支付。港企一於二零一一年九月六日注資25,000,000美元。

## III 期後財務報表

於二零一一年四月三十日後任何期間及直至本報告日期，目標公司一或其任何附屬公司概無編製經審核財務報表。於二零一一年四月三十日後任何期間，目標公司一或其任何附屬公司概無宣佈或作出任何股息或分派。

此 致

Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司\*)

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零一一年九月三十日

\* 僅供識別

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）有關目標公司二發出的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環太子大廈廿二樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
www.pwchk.com

敬啟者：

本所謹此就Sorano Investments Limited（「目標公司二」）及其附屬公司星方有限公司（「港企二」）及遼寧同濟置業有限公司（「外企二」）（統稱「鐵嶺集團二」）的財務資料作出報告。財務資料包括鐵嶺集團二於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日的綜合資產負債表、目標公司二於二零一一年四月三十日的資產負債表，以及鐵嶺集團二於二零一零年九月二十四日（港企二註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年四月三十日止四個月期間（「有關期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此財務資料由Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司\*）（「貴公司」）董事編製，並載於下文第I至III節，以供載入貴公司於二零一一年九月三十日刊發的通函（「通函」）附錄二乙內，通函的內容與貴公司建議收購鐵嶺集團二（「該收購事項」）有關。

截至本報告刊發日期，目標公司二於下文第II節之附註19所載之附屬公司中，擁有直接及間接權益。

於二零一一年一月六日，目標公司二根據二零零四年英屬處女群島商業公司法，於英屬處女群島註冊成立為有限公司。根據下文第II節附註1(b)「重組」所述的集團重組，目標公司二成為鐵嶺集團二現時旗下附屬公司的控股公司（「重組」）。

由於目標公司二為新近註冊成立，故並無編製經審核財務報表。除重組外，目標公司二自註冊成立日期以來，並無涉及任何重大業務交易，港企二已按照香港普遍採納的有關會計原則編製經審核財務報表。港企二的法定核數師為奇利會計師事務所有限公司。由於外企二為新近註冊成立，因此並無編製經審核財務報表。

\* 僅供識別

鐵嶺集團二現時旗下各公司董事有責任根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）或中華人民共和國企業會計準則（如適用）編製各公司的財務報表，以令各公司的財務資料作出真實而公平的反映，及落實董事認為編製各公司財務報表所必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務資料已根據先前發表的組成鐵嶺集團二的各公司的經審核財務報表或（如適用）未經審核財務報表，於作出適當調整後按照下文第II節附註2所載基準編製。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）採納的會計政策（有關會計政策載於 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核年度綜合財務報表），以及截至二零一一年四月三十日止四個月期間生效的新頒布會計準則（如適用）編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會發佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映鐵嶺集團二於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日及目標公司二於二零一一年四月三十日的事務狀況，以及鐵嶺集團二截至該日止各有關期間的業績和現金流量。

## I 鐵嶺集團二之財務資料

以下為由 貴公司董事所編製鐵嶺集團二於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，及二零一零年九月二十四日（港企二註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日至二零一一年四月三十日各期間的財務資料，按下文第II節附註2之基準呈列如下：

## (A) 綜合全面收益表

	附註	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 九月二十四日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
行政開支	7	(16,866)	(8,950)
融資成本	8	<u>(2,089,668)</u>	<u>(251,350)</u>
期內虧損		<u>(2,106,534)</u>	<u>(260,300)</u>
其他全面收益			
匯兌差額		<u>(1,224)</u>	<u>(2,778)</u>
期內其他全面收益		<u>(1,224)</u>	<u>(2,778)</u>
期內全面收益總額		<u><u>(2,107,758)</u></u>	<u><u>(263,078)</u></u>

## (B) 綜合資產負債表

	附註	二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 十二月三十一日 港幣
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
發展中物業	11	65,592,353	–
預付金	12	207,625,393	31,355,411
現金及現金等值		2,298	–
<b>總資產</b>		<b>273,220,044</b>	<b>31,355,411</b>
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	8	8
資本儲備	15	(7)	(7)
匯兌儲備		(4,002)	(2,778)
累積虧損		(2,366,834)	(260,300)
<b>股東虧絀</b>		<b>(2,370,835)</b>	<b>(263,077)</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		2,557,590	4,571
應付當時最終控股公司款項	13	23,613	31,613,917
應付一家關連公司款項	14	273,009,676	–
<b>總負債</b>		<b>275,590,879</b>	<b>31,618,488</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>273,220,044</b>	<b>31,355,411</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(2,370,835)</b>	<b>(263,077)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(2,370,835)</b>	<b>(263,077)</b>

## (C) 資產負債表

	附註	二零一一年 四月三十日 港幣
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	19	—
<b>總資產</b>		<b>—</b>
<b>權益</b>		
<b>股本及儲備</b>		
股本	15	8
資本儲備	15	(8)
累積虧損		(6,084)
<b>股東虧絀</b>		<b>(6,084)</b>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付當時最終控股公司款項	13	6,084
<b>總負債</b>		<b>6,084</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>—</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(6,084)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(6,084)</b>

## (D) 綜合權益變動表

	附註	股本 港幣	資本儲備 港幣	匯兌儲備 港幣	累積虧損 港幣	股東虧蝕 港幣
發行股份	15	8	(7)	-	-	1
二零一零年九月二十四日至 二零一零年十二月三十一日 期間之虧損		-	-	-	(260,300)	(260,300)
其他全面收益		-	-	(2,778)	-	(2,778)
匯兌差額		-	-	(2,778)	-	(2,778)
全面收益總額		-	-	(2,778)	(260,300)	(263,078)
於二零一零年十二月三十一日		8	(7)	(2,778)	(260,300)	(263,077)
二零一一年一月一日至 二零一一年四月三十日 期間之虧損		-	-	-	(2,106,534)	(2,106,534)
其他全面收益		-	-	(1,224)	-	(1,224)
匯兌差額		-	-	(1,224)	-	(1,224)
全面收益總額		-	-	(1,224)	(2,106,534)	(2,107,758)
於二零一一年四月三十日		8	(7)	(4,002)	(2,366,834)	(2,370,835)

## (E) 綜合現金流量表

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 九月二十四日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
<b>經營活動產生之現金流量</b>		
期內虧損	(2,106,534)	(260,300)
融資成本	2,089,668	251,350
營運資金變動前之經營虧損	(16,866)	(8,950)
其他應付款項及應計費用增加	-	4,500
應付當時最終控股公司款項增加	19,164	4,449
經營活動所得／(所用)之現金淨額	2,298	(1)
<b>融資活動產生之現金流量</b>		
發行股份	-	1
融資活動所得之現金淨額	-	1
現金及現金等值增加淨額	2,298	-
於期初之現金及現金等值	-	-
於期末之現金及現金等值	2,298	-

## II 鐵嶺集團二財務資料附註

### 1 主要活動及重組

#### (a) 主要活動

目標公司二為於二零一一年一月六日根據二零零四年英屬處女群島商業公司法於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司二的註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。財務資料由目標公司二及其附屬公司組成。鐵嶺集團二主要從事物業投資及發展。目標公司二附屬公司活動的詳情載於附註19。

#### (b) 重組

##### (i) 成立目標公司二及一家外商獨資企業

於二零一一年前，鐵嶺集團二僅有港企二之一間實體。港企二於二零一零年九月二十四日成立，於二零一零年十二月三十一日由Outlet (China) Limited (「Outlet China」) 全資擁有。港企二主要從事投資控股。

為理順鐵嶺集團二結構，目標公司二與外商獨資企業外企二分別於二零一一年一月六日及二零一一年三月二日註冊成立／成立。於目標公司二註冊成立後，Outlet China以成本將其於港企二的全部權益轉讓予目標公司二。目標公司二向Outlet China發行股份支付代價。於完成後，目標公司二成為Outlet China的一家全資擁有附屬公司。外企二於成立後成為港企二的一家全資擁有附屬公司。

##### (ii) 於有關期間後的重組

為進行該收購事項，Outlet China於二零一一年七月二十七日向新峰（該收購事項的建議賣方）轉讓於目標公司二的全部權益。因此，目標公司二董事認為，於本報告日期，目標公司二的直屬控股公司為新峰。

### 2 呈報基準

就本報告而言，財務資料已獲編製，以呈列現時組成鐵嶺集團二的各公司於有關期間或自各自的註冊成立／成立日期起（以時期較短者為準）的綜合資產負債表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，猶如目標公司二一直於其該等附屬公司擁有權益。緊接重組前及緊隨重組後，物業投資及發展業務由港企二擁有。根據重組，目標公司二的成立目的為持有港企二。目標公司二並無參與任何其他業務，亦不符合業務之定義。目標公司二董事認為，重組僅屬港企二資本重組，並無導致相關業務的管理出現變動，而物業投資及發展業務的最終擁有人亦維持相同（詳情載於上文附註1(b)(i)）。因此，目前組成鐵嶺集團二的公司的綜合財務資料，乃以港企二持有的物業投資及發展業務的賬面值呈列。

### 3 主要會計政策概要

用於編製財務資料的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所有有關期間一致應用。財務資料以港幣呈列。

#### (a) 編製基準

財務資料已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。財務資料已按照歷史成本原則編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須作出若干重大會計估計，而於應用會計政策過程中亦需要管理層作出判斷。涉及重大判斷或複雜性，以及對財務資料作出重大假設及估計的範疇，於附註5披露。

於二零一一年四月三十日，鐵嶺集團二的流動負債淨值及股東虧絀同樣為港幣2,370,835元。直屬控股公司新峰確認其有意向鐵嶺集團二持續提供財政支援，直至該收購事項完成日期為止。於進行該收購事項後，貴公司將取代新峰，向鐵嶺集團二持續提供財政支援。有關支援使鐵嶺集團二能償還到期負債，並於可見將來維持營運。董事相信，鐵嶺集團二將持續經營業務。因此，董事以持續經營基準編製財務資料。

以下準則於二零一二年一月一日或之後開始之期間生效，與鐵嶺集團二的營運有關。鐵嶺集團二並無提早採用以下準則：

		於下列日期 或之後 開始的年度 期間生效
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列	二零一二年七月
香港會計準則第27號（於二零一一年修訂）	獨立財務報表	二零一三年一月
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益	二零一三年一月
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月

管理層正評估採納上述準則之影響，然而尚未確定該等準則會否對鐵嶺集團二的經營業績及財務狀況造成重大變動。

(b) 合併

(i) 收購會計法

除了於附註2披露的重組外，鐵嶺集團二採用收購會計法將業務合併入賬。收購一家附屬公司轉讓的代價為鐵嶺集團二所轉讓資產、所產生負債及所發行股權的公平值。轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債之公平值。

收購相關成本於產生時列作開支。於業務合併中收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債，初步以收購日期的公平值計量。鐵嶺集團二按個別收購基準，以公平值或非控股權益應佔被收購方淨資產的比例，確認於被收購方之非控股權益。

所轉讓代價、於被收購方之非控股權益、以及被收購方先前股權於收購日期的公平值，超出所收購可識別淨資產公平值的差額，乃作為商譽入賬。倘金額低於議價收購中所收購附屬公司淨資產的公平值，則差額直接於損益確認。

集團內公司間交易、交易結餘及未變現收益將予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。於有需要時，附屬公司會計政策將會作出更改，以確保與鐵嶺集團二採用相同政策。

(ii) 附屬公司

附屬公司指鐵嶺集團二有權監管其財務及經營政策之所有公司，通常附帶過半數投票權之股權。評估鐵嶺集團二是否控制另一公司時，會考慮現時有否可行使或可轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司自其控制權轉移至鐵嶺集團二當日起全面綜合入賬，至控制權終止當日終止綜合入賬。

於重組時，目標公司二的資產負債表內於附屬公司的投資成本為所收購附屬公司於收購完成日期的資產淨值。倘於收購完成日期所收購附屬公司的資產淨值為負數，入賬之投資成本為無。於採用收購法入賬的業務合併中，投資成本為收購完成日期收購附屬公司代價的公平值。

目標公司二按股息收入將附屬公司業績入賬。

*(iii) 與非控股權益的交易*

鐵嶺集團二視與非控股權益進行而不會喪失控制權的交易為與集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動會導致控股及非控股權益賬面值調整，以反映各自於附屬公司的權益。非控股權益調整金額與已付或已收代價的差額，乃於目標公司二擁有人應佔權益內確認為獨立儲備。

*(c) 於附屬公司及非金融資產之投資減值*

並無明確可用期限的資產毋須攤銷，但每年須就減值進行測試。資產於出現事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之數額確認。可收回金額乃扣除出售費用後之資產公平值及使用價值之較高者。於評估減值時，資產按可獨立識辨現金流量之最低層次（現金產生單位）分組。出現減值之非金融資產（商譽除外）將於每個報告日進行檢討以確定其減值能否轉回。

倘投資附屬公司所產生的股息超過附屬公司於派息期間的全面收益總額或獨立財務報表內的投資賬面值超過於綜合財務報表投資對象的資產淨值（包括商譽）賬面值，則在收取有關投資所得股息時即須對此等投資進行減值測試。

*(d) 應付款項*

應付款項及應計費用初步以公平值確認，其後以實際利率法以攤銷成本計量。

*(e) 現金及現金等值*

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款及自投資日期起原有到期日少於三個月的其他短期高流動性投資。

*(f) 發展中物業*

持作發展物業包括土地使用權收購成本、發展開支及撥作資本的借貸成本，乃按成本或可變現淨值之較低者列賬。包括在流動資產之發展中物業，預期將在鐵嶺集團二的一般經營週期中獲變現或擬在該週期內出售，並無作出折舊。

*(g) 預付金*

預付金為收購土地使用權而支付的按金，以成本列賬，並於取得土地使用權後重新分類為發展中物業。

**(h) 當期及遞延所得稅**

當期所得稅費用乃根據鐵嶺集團二經營所在及產生應課稅收入之國家，於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅法計算。管理層定期檢討報稅表中對於有關須詮釋之適用稅務規例之立場，並根據預期須向稅務機關支付款項之數額建立適當之撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債之稅基與財務報表所呈列賬面值之暫時差額作全額撥備。然而，倘遞延所得稅源自首次確認交易（業務合併除外）所涉資產或負債，而交易當時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅採用結算日前已頒佈或實質頒佈並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期會適用之稅率（及法律）釐定。

倘可能有未來應課稅溢利與可動用暫時差額抵銷，則確認遞延所得稅資產。

**(i) 外幣換算****(i) 功能和呈報貨幣**

鐵嶺集團二之財務報表所列項目均以該公司營運所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。鐵嶺集團二各實體的功能貨幣及呈列貨幣為人民幣及港幣（如適用）。目標公司二的功能貨幣為人民幣。為方便股東進行財務分析，綜合財務報表以港幣呈列。

**(ii) 交易及結餘**

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及結算以年終匯率換算的外幣計值貨幣資產和負債而產生之匯兌盈虧在損益確認。

**(iii) 集團公司**

功能貨幣與呈報貨幣不同之所有集團公司（當中概無嚴重通脹經濟之貨幣）之業績和財務狀況按下列方法換算為呈報貨幣：

- (i) 每份資產負債表內呈報之資產和負債按相關結算日之收市匯率換算；

(ii) 每份損益表之收支按平均匯率換算（倘此平均匯率並非交易日期通行匯率累積影響之合理約數，則收支項目按交易日期匯率換算）；及

(iii) 所有由此產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。

綜合賬目時，換算海外業務之淨投資所產生之匯兌差額列入其他全面收益。當部分出售或售出一項海外業務時，列入權益之匯兌差額在損益確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，按收市匯率換算。

#### **(j) 借款**

借款初期以公平值扣除交易成本後確認。借款其後按攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額則於借款期內以實際利率法於損益表內確認。

除非 貴集團有權無條件於結算日期後將負債之結算遞延至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

#### **(k) 借款成本**

倘一項資產需要一段頗長時間籌備才可投入預定用途或出售，則直接與其購置，興建或生產有關之借貸費用會被資本化成為該項資產之部份成本。其他所有借貸費用均於產生期間在損益表計算。

### **4 財務風險管理**

#### **(a) 財務風險因素**

鐵嶺集團二之活動將使其面對若干財務風險：信貸風險及流動資金風險。

##### **(i) 信貸風險**

鐵嶺集團二之信貸風險來自現金及現金等值。

為管理現金及現金等值之相關信貸風險，現金及現金等值存於信貸評級良好的銀行。

(ii) 流動資金風險

鐵嶺集團二採用審慎之流動資金風險管理，包括維持充足的現金及現金等值，並憑藉集團公司的支持獲得可動用資金。有關對鐵嶺集團二的財務支持的詳情，請參考附註3(a)。

鐵嶺集團二的財務負債包括應付賬款及應計費用以及應付當時最終控股公司及一家關連公司之款項。所有財務負債均於一年內到期。

(b) 資本風險管理

鑑於經濟條件發生變動，鐵嶺集團二對其資本結構進行管理並對其作出調整。為維持或調整資本結構，鐵嶺集團二或會對集團公司作出安排。

資本結構包括應付當時最終控股公司及一家關連公司之款項，載於綜合資產負債表。目標公司二依賴來自集團公司的借款，以為其營運提供資金。

(c) 公平值估計

現金及現金等值、其他應付賬款及應計費用及應付當時最終控股公司及一家關連公司之款項之賬面值與彼等之公平值相若。

## 5 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷受持續評估，並基於過往經驗及其他因素作出，包括對當前情況相信屬合理的未來事件的預期。

鐵嶺集團二就未來作出估計及假設。所達致的會計估計（按照界定）甚少與有關實際結果一致。對資產及負債之賬面值具有重大影響之估計及假設如下：

(a) 發展中物業估計減值撥備

鐵嶺集團二根據發展中物業之估計可變現淨值評估其賬面值，而有關可變現淨值乃根據此等物業之變現能力釐定，並計及根據過往經驗及當時市況估算之完工成本及銷售淨值。倘若有事件或情況變動顯示賬面值或許未能變現時，會作出撥備。此項評估須運用判斷及估算。

發展中物業包括根據土地轉讓合同收購土地使用權之成本。土地轉讓合同列明，鐵嶺集團二須於二零一二年五月前開始興建該發展項目並於二零一五年五月前完工。倘鐵嶺集團二未能如期開始或完成該發展項目，則須繳付罰款。倘該用地被視為已閒置兩年，則中國政府可無償沒收其土地使用權。鐵嶺集團二管理層預期將按照土地轉讓合同中所列明的日期完成該項目，並認為因土地閒置而被沒收的可能性甚微。

**(b) 所得稅**

鐵嶺集團二須於香港及中華人民共和國（「中國」）繳付所得稅。於釐定中國所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，有多項交易及計算涉及的最終稅項難以釐定。鐵嶺集團二根據是否須繳付額外稅項而確認潛在稅項負債。倘有關事宜之最終評稅結果有異於最初記錄之金額，則有關差額會影響到釐定有關數額之期間的所得稅及遞延稅項撥備。

**6 營運分類**

主要營運決策人為目標公司二之董事。董事審視鐵嶺集團二之內部申報以評估表現及分配資源。鐵嶺集團二僅有一個主要分類，其與中國物業投資及發展相關。

**7 按性質劃分之開支**

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 九月二十四日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
核數師酬金	-	4,500
法律及專業費用	9,937	-
其他	6,929	4,450
	<u>16,866</u>	<u>8,950</u>
行政開支		

**8 融資成本**

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 九月二十四日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
下列之利息開支		
—應付當時最終控股公司款項	<u>2,089,668</u>	<u>251,350</u>

## 9 董事酬金

概無目標公司二董事於有關期間，就彼等向鐵嶺集團二之服務收取或將收取任何費用或其他酬金。

董事為目標公司二之主要管理層人員，擁有規劃、指導及監控目標公司二活動之權力及責任。

## 10 所得稅開支

由於鐵嶺集團二於有關期間並無估計應課稅溢利，故未就香港利得稅及中國所得稅作出撥備。

鐵嶺集團二期內虧損的稅項與使用香港稅率計算之理論稅項差異如下：

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 九月二十四日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
期內虧損	(2,106,534)	(260,300)
按稅率16.5% (二零一零年：16.5%) 計算之稅項	(347,578)	(42,950)
不可扣稅之開支	347,578	42,950
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能可以透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損確認。

## 11 發展中物業

	二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 十二月三十一日 港幣
土地使用權	<u>65,592,353</u>	<u>-</u>

所有發展中物業均位於中國，有關用地乃根據於二零五一年至二零八一年期間屆滿之土地使用權持有之土地。

## 12 預付金

	二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 十二月三十一日 港幣
土地投標按金	<u>207,625,393</u>	<u>31,355,411</u>

附註：土地投標按金指就收購位於中國遼寧若干用地之土地使用權，而向相關中國當局支付的預付金。於二零一一年四月三十日及二零一零年十二月三十一日，土地轉讓合同尚未簽署。與二零一一年四月三十日之土地投標按金相關之該等用地的土地轉讓合同及土地使用權，隨後於二零一一年六月簽署／獲取。

**13 應付當時最終控股公司的款項**

應付當時最終控股公司的款項為無抵押，並須於結算日起計一年內償還。於二零一一年四月三十日，結餘以港幣計值及不計息。於二零一零年十二月三十一日，結餘主要以人民幣計值，而以人民幣計值的部分按6.941%計息。

**14 應付一家關連公司款項**

應付一家關連公司款項為無抵押、按6.941%計息並須於結算日起計一年內償還。結餘以人民幣計值。該關連公司為Outlet China其中一位股東之一家附屬公司。

**15 股本及資本儲備****(a) 股本**

	二零一一年 四月三十日 港幣
法定：	
10,000股每股面值港幣1元之股份	-
50,000股每股面值1美元之股份	390,000
	<u>390,000</u>
已發行及繳足：	
於期初	-
發行股份	8
	<u>8</u>
於期末	<u>8</u>

港企二於二零一零年九月二十四日註冊成立，為目標公司二之直接擁有附屬公司，法定股本為10,000股每股面值港幣1元的股份。已按面值發行並配發一股股份予Outlet China。港企二之全部已發行股本乃於目標公司二註冊成立時，由Outlet China轉讓予目標公司二。有關重組詳情，請參考附註1(b)。目標公司二於二零一一年一月六日註冊成立，其法定股本為50,000股每股面值1美元的股份。已按面值發行並配發一股股份予Outlet China。

**(b) 鐵嶺集團二之股本及資本儲備**

	鐵嶺集團二	
	股本 港幣	資本儲備 港幣
於二零一零年九月二十四日	-	-
發行股份	8	(7)
	<u>8</u>	<u>(7)</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>(7)</u>

於二零一一年一月一日至二零一一年四月三十日期間，鐵嶺集團二之股本及資本儲備並無任何變動。

於二零一零年十二月三十一日，載於目標公司二綜合資產負債表內的股本指目標公司二之繳足股本金額，猶如其一直於附屬公司中擁有權益。目標公司二繳足股本與港企二繳足股本之間的差額港幣7元已於資本儲備中確認。

**(c) 目標公司二之股本及資本儲備**

	目標公司二	
	股本 港幣	資本儲備 港幣
於二零一一年一月一日	-	-
發行股份	8	(8)
於二零一一年四月三十日	<u>8</u>	<u>(8)</u>

誠如附註1(b)所披露，目標公司二在註冊成立後，向Outlet China發行股本，以換取港企二之全部權益。資本儲備減少（減幅與目標公司二之已發行股本金額相同）已獲確認，以反映對持有負資產淨值的一家附屬公司作出一項投資之事實。

**16 主要非現金交易**

於截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日止期間，就收購土地使用權之預付金已由當時最終控股公司代表鐵嶺集團二支付。於二零一一年四月三十日，與該等預付金相關的應付當時之最終控股公司之款項已轉撥予一家關連公司，詳情披露於附註14。

**17 直屬及最終控股公司**

誠如附註1(b)所述，緊隨二零一一年七月二十七日完成重組後的有關期間後，新峰成為 貴公司的直屬控股公司。於二零一一年四月三十日及二零一零年十二月三十一日，董事將Outlet China（於香港註冊成立之公司）視作最終控股公司。

**18 關連公司交易**

於有關期間，鐵嶺集團二與關連公司進行交易，並於各有關期間末與關連公司持有結餘。有關交易及結餘之詳情已披露於附註8、9、13、14及16。

## 19 於附屬公司之投資及其詳情

目標公司二  
二零一一年  
四月三十日  
港幣

非上市股份，按成本值

—

誠如附註1(b)所披露，目標公司二在註冊成立後，向Outlet China發行股本，以換取港企二之全部權益。於港企二之投資成本計為無，以反映對持有負資產淨值的一家附屬公司而作出一項投資之事實。

於本報告日期，目標公司二於下列附屬公司擁有直接或間接權益。

名稱	註冊成立/ 成立地點	主要活動	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本之詳情	目標公司二所持之 應佔股權		核數師
					直接	間接	
星方有限公司	香港	投資控股	二零一零年 九月二十四日	1股普通股每股 面值港幣1.0元	100%	-	奇利會計師 事務所有限 公司
遼寧同濟置業有限公司	中華人民共和國	物業投資及發展	二零一一年 三月二日	附註	-	100%	不適用

附註：

遼寧同濟置業有限公司之註冊股本為25,000,000美元。於二零一一年四月三十日，該註冊股本尚未支付。港企二於二零一一年九月五日注資25,000,000美元。

## III 期後財務報表

於二零一一年四月三十日後任何期間及直至本報告日期，目標公司二或其任何附屬公司概無編製經審核財務報表。於二零一一年四月三十日後任何期間，目標公司二或其任何附屬公司概無宣佈或作出任何股息或分派。

此 致

Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司\*)

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零一一年九月三十日

\* 僅供識別

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）有關目標公司三發出的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環太子大廈廿二樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
www.pwchk.com

敬啟者：

本所謹此就Best Elect Investments Limited（「目標公司三」）及其附屬公司冠恒置業有限公司（「港企三」）及江西集信置業有限公司（「外企三」）（統稱「共青城集團三」）的財務資料作出報告。財務資料包括共青城集團三於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日的綜合資產負債表、目標公司三於二零一一年四月三十日的資產負債表，以及共青城集團三於二零一零年六月二十五日（港企三註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年四月三十日止四個月期間（「有關期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此財務資料由Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司\*）（「貴公司」）董事編製，並載於下文第I至III節，以供載入 貴公司於二零一一年九月三十日刊發的通函（「通函」）附錄二丙內，通函的內容與 貴公司建議收購共青城集團三（「該收購事項」）有關。

截至本報告刊發日期，目標公司三於下文第II節之附註20所載之附屬公司中，擁有直接及間接權益。

於二零一一年一月七日，目標公司三根據二零零四年英屬處女群島商業公司法，於英屬處女群島註冊成立為有限公司。根據下文第II節附註1(b)「重組」所述的集團重組，目標公司三成為共青城集團三現時旗下附屬公司的控股公司（「重組」）。

由於目標公司三為新近註冊成立，故並無編製經審核財務報表。除重組外，目標公司三自註冊成立日期以來，並無涉及任何重大業務交易，港企三已按照香港普遍採納的有關會計原則編製經審核財務報表。港企三的法定核數師為奇利會計師事務所有限公司。由於外企三為新近註冊成立，因此並無編製經審核財務報表。

\* 僅供識別

共青城集團三現時旗下各公司董事有責任根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）或中華人民共和國企業會計準則（如適用）編製各公司的財務報表，以令各公司的財務資料作出真實而公平的反映，及落實董事認為編製各公司財務報表所必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務資料已根據先前發表的組成共青城集團三的各公司的經審核財務報表或（如適用）未經審核財務報表，於作出適當調整後按照下文第II節附註2所載基準編製。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）採納的會計政策（有關會計政策載於 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核年度綜合財務報表），以及截至二零一一年四月三十日止四個月期間生效的新頒布會計準則（如適用）編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會發佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映共青城集團三於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日及目標公司三於二零一一年四月三十日的事務狀況，以及共青城集團三截至該日止各有關期間的業績和現金流量。

## I 共青城集團三之財務資料

以下為由 貴公司董事所編製共青城集團三於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，及二零一零年六月二十五日（港企三註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日至二零一一年四月三十日各期間的財務資料，按下文第II節附註2之基準呈列如下：

## (A) 綜合全面收益表

	附註	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 六月二十五日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
行政開支	7	(14,720)	(11,330)
融資成本	8	<u>(199,593)</u>	<u>(40,987)</u>
期內虧損		<u>(214,313)</u>	<u>(52,317)</u>
其他全面收益			
匯兌差額		<u>(218)</u>	<u>(434)</u>
期內其他全面收益		<u>(218)</u>	<u>(434)</u>
期內全面收益總額		<u><u>(214,531)</u></u>	<u><u>(52,751)</u></u>

## (B) 綜合資產負債表

	附註	二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 十二月三十一日 港幣
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
收購土地使用權的預付金	11	15,731,121	4,430,608
土地投標按金	12	–	5,978,190
現金及現金等值		4,073	4,520
		<u>15,735,194</u>	<u>10,413,318</u>
<b>總資產</b>			
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	8	8
資本儲備	15	(7)	(7)
匯兌儲備		(652)	(434)
累積虧損		(266,630)	(52,317)
		<u>(267,281)</u>	<u>(52,750)</u>
<b>股東虧絀</b>			
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		6,926,373	1,712,368
應付當時最終控股公司款項	13	25,623	8,753,700
應付一家關連公司款項	14	9,050,479	–
		<u>16,002,475</u>	<u>10,466,068</u>
<b>總負債</b>			
<b>總權益及負債</b>			
		<u>15,735,194</u>	<u>10,413,318</u>
<b>流動負債淨值</b>			
		<u>(267,281)</u>	<u>(52,750)</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>(267,281)</u>	<u>(52,750)</u>

## (C) 資產負債表

	附註	二零一一年 四月三十日 港幣
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	20	—
<b>總資產</b>		<b>—</b>
<b>權益</b>		
<b>股本及儲備</b>		
股本	15	8
資本儲備	15	(8)
累積虧損		(6,084)
<b>股東虧絀</b>		<b>(6,084)</b>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付當時最終控股公司款項	13	6,084
<b>總負債</b>		<b>6,084</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>—</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(6,084)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(6,084)</b>

## (D) 綜合權益變動表

	附註	股本 港幣	資本儲備 港幣	匯兌儲備 港幣	累積虧損 港幣	股東虧蝕 港幣
發行股份	15	8	(7)	-	-	1
二零一零年六月二十五日至 二零一零年十二月三十一日 期間之虧損		-	-	-	(52,317)	(52,317)
其他全面收益		-	-	(434)	-	(434)
匯兌差額		-	-	(434)	-	(434)
全面收益總額		-	-	(434)	(52,317)	(52,751)
於二零一零年十二月三十一日		8	(7)	(434)	(52,317)	(52,750)
二零一一年一月一日至 二零一一年四月三十日 期間之虧損		-	-	-	(214,313)	(214,313)
其他全面收益		-	-	(218)	-	(218)
匯兌差額		-	-	(218)	-	(218)
全面收益總額		-	-	(218)	(214,313)	(214,531)
於二零一一年四月三十日		8	(7)	(652)	(266,630)	(267,281)

## (E) 綜合現金流量表

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 六月二十五日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
<b>經營活動產生之現金流量</b>		
期內虧損	(214,313)	(52,317)
融資成本	199,593	40,987
營運資金變動前之經營虧損	(14,720)	(11,330)
其他應付款項及應計費用增加	-	4,500
應付當時最終控股公司款項增加	14,273	11,349
經營活動(所用)/所得之現金淨額	(447)	4,519
<b>融資活動產生之現金流量</b>		
發行股份	-	1
融資活動所得之現金淨額	-	1
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(447)	4,520
於期初之現金及現金等值	4,520	-
於期末之現金及現金等值	4,073	4,520

## II 共青城集團三財務資料附註

### 1 主要活動及重組

#### (a) 主要活動

目標公司三為於二零一一年一月七日根據二零零四年英屬處女群島商業公司法於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司三的註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。財務資料由目標公司三及其附屬公司組成。共青城集團三主要從事物業投資及發展。目標公司三附屬公司活動的詳情載於附註20。

#### (b) 重組

##### (i) 成立目標公司三及一家外商獨資企業

於二零一一年前，共青城集團三僅有港企三之一間實體。港企三於二零一零年六月二十五日成立，於二零一零年十二月三十一日由Outlet (China) Limited (「Outlet China」) 全資擁有。港企三主要從事投資控股。

為理順共青城集團三結構，目標公司三與外商獨資企業外企三分別於二零一一年一月七日及二零一一年三月二十五日註冊成立／成立。於目標公司三註冊成立後，Outlet China以成本將其於港企三的全部權益轉讓予目標公司三。目標公司三向Outlet China發行股份支付代價。於完成後，目標公司三成為Outlet China的一家全資擁有附屬公司。外企三於成立後成為港企三的一家全資擁有附屬公司。

##### (ii) 於有關期間後的重組

為進行該收購事項，Outlet China於二零一一年七月二十七日向新峰（該收購事項的建議賣方）轉讓於目標公司三的全部權益。因此，目標公司三董事認為，於本報告日期，目標公司三的直屬控股公司為新峰。

### 2 呈報基準

就本報告而言，財務資料已獲編製，以呈列現時組成共青城集團三的各公司於有關期間或自各自的註冊成立／成立日期起（以時期較短者為準）的綜合資產負債表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，猶如目標公司三一直接於其該等附屬公司擁有權益。緊接重組前及緊隨重組後，物業投資及發展業務由港企三擁有。根據重組，目標公司三的成立目的為持有港企三。目標公司三並無參與任何其他業務，亦不符合業務之定義。目標公司三董事認為，重組僅屬港企三資本重組，並無導致相關業務的管理出現變動，而物業投資及發展業務的最終擁有人亦維持相同（詳情載於上文附註1(b)(i)）。因此，目前組成共青城集團三的公司的綜合財務資料，乃以港企三持有的物業投資及發展業務的賬面值呈列。

### 3 主要會計政策概要

用於編製財務資料的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所有有關期間一致應用。財務資料以港幣呈列。

#### (a) 編製基準

財務資料已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。財務資料已按照歷史成本原則編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須作出若干重大會計估計，而於應用會計政策過程中亦需要管理層作出判斷。涉及重大判斷或複雜性，以及對財務資料作出重大假設及估計的範疇，於附註5披露。

於二零一一年四月三十日，共青城集團三的流動負債淨值及股東虧絀同樣為港幣267,281元。直屬控股公司新峰確認其有意向共青城集團三持續提供財政支援，直至該收購事項完成日期為止。於進行該收購事項後，貴公司將取代新峰，向共青城集團三持續提供財政支援。有關支援使共青城集團三能償還到期負債，並於可見將來維持營運。董事相信，共青城集團三將持續經營業務。因此，董事以持續經營基準編製財務資料。

以下準則於二零一二年一月一日或之後開始之期間生效，與共青城集團三的營運有關。共青城集團三並無提早採用以下準則：

		於下列日期 或之後 開始的年度 期間生效
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列	二零一二年七月
香港會計準則第27號（於二零一一年修訂）	獨立財務報表	二零一三年一月
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益	二零一三年一月
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月

管理層正評估採納上述準則之影響，然而尚未確定該等準則會否對共青城集團三的經營業績及財務狀況造成重大變動。

(b) 合併

(i) 收購會計法

除了於附註2披露的重組外，共青城集團三採用收購會計法將業務合併入賬。收購一家附屬公司轉讓的代價為共青城集團三所轉讓資產、所產生負債及所發行股權的公平值。轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債之公平值。

收購相關成本於產生時列作開支。於業務合併中收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債，初步以收購日期的公平值計量。共青城集團三按個別收購基準，以公平值或非控股權益應佔被收購方淨資產的比例，確認於被收購方之非控股權益。

所轉讓代價、於被收購方之非控股權益、以及被收購方先前股權於收購日期的公平值，超出所收購可識別淨資產公平值的差額，乃作為商譽入賬。倘金額低於議價收購中所收購附屬公司淨資產的公平值，則差額直接於損益確認。

集團內公司間交易、交易結餘及未變現收益將予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。於有需要時，附屬公司會計政策將會作出更改，以確保與共青城集團三採用相同政策。

(ii) 附屬公司

附屬公司指共青城集團三有權監管其財務及經營政策之所有公司，通常附帶過半數投票權之股權。評估共青城集團三是否控制另一公司時，會考慮現時有否可行使或可轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司自其控制權轉移至共青城集團三當日起全面綜合入賬，至控制權終止當日終止綜合入賬。

於重組時，目標公司三的資產負債表內於附屬公司的投資成本為所收購附屬公司於收購完成日期的資產淨值。倘於收購完成日期所收購附屬公司的資產淨值為負數，入賬之投資成本為無。於採用收購法入賬的業務合併中，投資成本為收購完成日期收購附屬公司代價的公平值。

目標公司三按股息收入將附屬公司業績入賬。

*(iii) 與非控股權益的交易*

共青城集團三視與非控股權益進行而不會喪失控制權的交易為與集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動會導致控股及非控股權益賬面值調整，以反映各自於附屬公司的權益。非控股權益調整金額與已付或已收代價的差額，乃於目標公司三擁有人應佔權益內確認為獨立儲備。

*(c) 於附屬公司及非金融資產之投資減值*

並無明確可用期限的資產毋須攤銷，但每年須就減值進行測試。資產於出現事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之數額確認。可收回金額乃扣除出售費用後之資產公平值及使用價值之較高者。於評估減值時，資產按可獨立識辨現金流量之最低層次（現金產生單位）分組。出現減值之非金融資產（商譽除外）將於每個報告日進行檢討以確定其減值能否轉回。

倘投資附屬公司所產生的股息超過附屬公司於派息期間的全面收益總額或獨立財務報表內的投資賬面值超過於綜合財務報表投資對象的資產淨值（包括商譽）賬面值，則在收取有關投資所得股息時即須對此等投資進行減值測試。

*(d) 應付款項*

應付款項及應計費用初步以公平值確認，其後以實際利率法以攤銷成本計量。

*(e) 現金及現金等值*

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款及自投資日期起原有到期日少於三個月的其他短期高流動性投資。

*(f) 預付金*

預付金為收購土地使用權而支付的按金，以成本列賬，並於取得土地使用權後重新分類為發展中物業。

*(g) 當期及遞延所得稅*

當期所得稅費用乃根據共青城集團三經營所在及產生應課稅收入之國家，於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅法計算。管理層定期檢討報稅表中對於有關須詮釋之適用稅務規例之立場，並根據預期須向稅務機關支付款項之數額建立適當之撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債之稅基與財務報表所呈列賬面值之暫時差額作全額撥備。然而，倘遞延所得稅源自首次確認交易（業務合併除外）所涉資產或負債，而交易當時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅採用結算日前已頒佈或實質頒佈並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期會適用之稅率（及法律）釐定。

倘可能有未來應課稅溢利與可動用暫時差額抵銷，則確認遞延所得稅資產。

**(h) 外幣換算**

**(i) 功能和呈報貨幣**

共青城集團三之財務報表所列項目均以該公司營運所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。共青城集團三各實體的功能貨幣及呈列貨幣為人民幣及港幣（如適用）。目標公司三的功能貨幣為人民幣。為方便股東進行財務分析，綜合財務報表以港幣呈列。

**(ii) 交易及結餘**

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及結算以年終匯率換算的外幣計值貨幣資產和負債而產生之匯兌盈虧在損益確認。

**(iii) 集團公司**

功能貨幣與呈報貨幣不同之所有集團公司（當中概無嚴重通脹經濟之貨幣）之業績和財務狀況按下列方法換算為呈報貨幣：

- (i) 每份資產負債表內呈報之資產和負債按相關結算日之收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表之收支按平均匯率換算（倘此平均匯率並非交易日期通行匯率累積影響之合理約數，則收支項目按交易日期匯率換算）；及
- (iii) 所有由此產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。

綜合賬目時，換算海外業務之淨投資所產生之匯兌差額列入其他全面收益。當部分出售或售出一項海外業務時，列入權益之匯兌差額在損益確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，按收市匯率換算。

**(i) 借款**

借款初期以公平值扣除交易成本後確認。借款其後按攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額則於借款期內以實際利率法於損益表內確認。

除非 貴集團有權無條件於結算日期後將負債之結算遞延至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

**(j) 借款成本**

倘一項資產需要一段頗長時間籌備才可投入預定用途或出售，則直接與其購置，興建或生產有關之借貸費用會被資本化成為該項資產之部份成本。其他所有借貸費用均於產生期間在損益表計算。

**4 財務風險管理**

**(a) 財務風險因素**

共青城集團三之活動將使其面對若干財務風險：信貸風險及流動資金風險。

**(i) 信貸風險**

共青城集團三之信貸風險來自現金及現金等值。

為管理現金及現金等值之相關信貸風險，現金及現金等值存於信貸評級良好的銀行。

**(ii) 流動資金風險**

共青城集團三採用審慎之流動資金風險管理，包括維持充足的現金及現金等值，並憑藉集團公司的支持獲得可動用資金。有關對共青城集團三的財務支持的詳情，請參考附註3(a)。

共青城集團三的財務負債包括應付賬款及應計費用以及應付最終控股公司及一家關連公司之款項。所有財務負債均於一年內到期。

**(b) 資本風險管理**

鑑於經濟條件發生變動，共青城集團三對其資本結構進行管理並對其作出調整。為維持或調整資本結構，共青城集團三或會對集團公司作出安排。

資本結構包括應付最終控股公司及一家關連公司之款項，載於綜合資產負債表。目標公司三依賴來自集團公司的借款，以為其營運提供資金。

**(c) 公平值估計**

現金及現金等值、其他應付賬款及應計費用及應付當時最終控股公司及一家關連公司之款項之賬面值與彼等之公平值相若。

**5 關鍵會計估計及判斷**

估計及判斷會受持續評估，並基於過往經驗及其他因素作出，包括對當前情況相信屬合理的未來事件的預期。

共青城集團三就未來作出估計及假設。所達致的會計估計（按照界定）甚少與有關實際結果一致。對資產及負債之賬面值具有重大影響之估計及假設如下：

**所得稅**

共青城集團三須於香港及中華人民共和國（「中國」）繳付所得稅。於釐定中國所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，有多項交易及計算涉及的最終稅項難以釐定。共青城集團三根據是否須繳付額外稅項而確認潛在稅項負債。倘有關事宜之最終評稅結果有異於最初記錄之金額，則有關差額會影響到釐定有關數額之期間的所得稅及遞延稅項撥備。

## 6 營運分類

主要營運決策人為目標公司三之董事。董事審視共青城集團三之內部申報以評估表現及分配資源。共青城集團三僅有一個主要分類，其與中國物業投資及發展相關。

## 7 按性質劃分之開支

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 六月二十五日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
核數師酬金	-	4,500
法律及專業費用	8,246	1,900
其他	6,474	4,930
	<u>14,720</u>	<u>11,330</u>
行政開支	<u>14,720</u>	<u>11,330</u>

## 8 融資成本

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 六月二十五日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
下列之利息開支		
— 應付當時最終控股公司款項	<u>199,593</u>	<u>40,987</u>

## 9 董事酬金

概無目標公司三董事於有關期間，就彼等向共青城集團三之服務收取或將收取任何費用或其他酬金。

董事為目標公司三之主要管理層人員，擁有規劃、指導及監控目標公司三活動之權力及責任。

## 10 所得稅開支

由於共青城集團三於有關期間並無估計應課稅溢利，故未就香港利得稅及中國所得稅作出撥備。

共青城集團三期內虧損的稅項與使用香港稅率計算之理論稅項差異如下：

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 六月二十五日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
期內虧損	(214,313)	(52,317)
按稅率16.5% (二零一零年：16.5%) 計算之稅項	(35,362)	(8,632)
不可扣稅之開支	35,262	8,632
所得稅開支	<u>          -</u>	<u>          -</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能可以透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損確認。

#### 11 收購土地使用權的預付金

收購土地使用權的預付金，指根據與相關中國當局簽訂的土地轉讓合同，就收購中國江西的土地使用權而作出的墊款。截至本報告日期為止，尚未取得有關土地使用權。

#### 12 土地投標按金

土地投標按金指就收購位於中國江西若干用地之土地使用權，而向相關中國當局支付的預付金。與二零一零年十二月三十一日之土地投標按金相關之該等用地的土地轉讓合同，於二零一一年一月簽署。

#### 13 應付當時最終控股公司的款項

應付當時最終控股公司的款項為無抵押，並須於結算日起計一年內償還。於二零一一年四月三十日，結餘以港幣計值及不計息。於二零一零年十二月三十一日，結餘主要以人民幣計值，而以人民幣計值的部分按6.941%計息。

#### 14 應付一家關連公司款項

應付一家關連公司款項為無抵押、按6.941%計息並須於結算日起計一年內償還。結餘以人民幣計值。該關連公司為Outlet China其中一位股東之一家附屬公司。

## 15 股本及資本儲備

## (a) 股本

	二零一一年 四月三十日 港幣
法定：	
10,000股每股面值港幣1元之股份	-
50,000股每股面值1美元之股份	390,000
	<u>                    </u>
已發行及繳足：	
於期初	-
發行股份	8
	<u>                    </u>
於期末	8
	<u>                    </u>

港企三於二零一零年六月二十五日註冊成立，為目標公司三之直接擁有附屬公司，法定股本為10,000股每股面值港幣1元的股份。已按面值發行並配發一股股份予Outlet China。港企三之全部已發行股本乃於目標公司三註冊成立時，由Outlet China轉讓予目標公司三。有關重組詳情，請參考附註1(b)。目標公司三於二零一一年一月七日註冊成立，其法定股本為50,000股每股面值1美元的股份。已按面值發行並配發一股股份予Outlet China。

## (b) 共青城集團三之股本及資本儲備

	共青城集團三	
	股本	資本儲備
	港幣	港幣
於二零一零年六月二十五日	-	-
發行股份	8	(7)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
於二零一零年十二月三十一日	8	(7)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

於二零一一年一月一日至四月三十日期間，共青城集團三之股本及資本儲備並無任何變動。

於二零一零年十二月三十一日，載於目標公司三綜合資產負債表內的股本指目標公司三之繳足股本金額，猶如其一直於附屬公司中擁有權益。目標公司三繳足股本與港企三繳足股本之間的差額港幣7元已於資本儲備中確認。

## (c) 目標公司三之股本及資本儲備

	目標公司三 股本 港幣	資本儲備 港幣
於二零一一年一月一日	-	-
發行股份	8	(8)
於二零一一年四月三十日	<u>8</u>	<u>(8)</u>

誠如附註1(b)所披露，目標公司三在註冊成立後，向Outlet China發行股本，以換取港企三之全部權益。資本儲備減少（減幅與目標公司三之已發行股本金額相同）已獲確認，以反映對持有負資產淨值的一家附屬公司作出一項投資之事實。

## 16 主要非現金交易

於截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日止期間，就收購土地使用權之預付金已由當時最終控股公司代表共青城集團三支付。於二零一一年四月三十日，與該等預付金相關的應付當時之最終控股公司之款項已轉撥予一家關連公司，詳情披露於附註14。

## 17 資本承擔

	二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 十二月三十一日 港幣
已訂約但未撥備： —收購土地使用權	<u>145,072,900</u>	<u>35,229,888</u>

## 18 直屬及最終控股公司

誠如附註1(b)所述，緊隨二零一一年七月二十七日完成重組後的有關期間後，新峰成為 貴公司的直屬控股公司。於二零一一年四月三十日及二零一零年十二月三十一日，董事將Outlet China（於香港註冊成立之公司）視作最終控股公司。

## 19 關連公司交易

於有關期間，共青城集團三與關連公司進行交易，並於各有關期間末與關連公司持有結餘。有關交易及結餘之詳情已披露於附註8、9、13、14及16。

## 20 於附屬公司之投資及其詳情

目標公司三  
二零一一年  
四月三十日  
港幣

非上市股份，按成本值

—

誠如附註1(b)所披露，目標公司三在註冊成立後，向Outlet China發行股本，以換取港企三之全部權益。於港企三之投資成本計為無，以反映對持有負資產淨值的一家附屬公司而作出一項投資之事實。

於本報告日期，目標公司三於下列附屬公司擁有直接或間接權益。

名稱	註冊成立/ 成立地點	主要活動	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本之詳情	目標公司三所持之 應佔股權		核數師
					直接	間接	
冠恒置業有限公司	香港	投資控股	二零一零年 六月二十五日	1股普通股每股 面值港幣1.0元	100%	-	奇利會計師 事務所有限 公司
江西集信置業 有限公司	中華人民共和國	物業投資及發展	二零一一年 三月二十五日	附註	-	100%	不適用

附註：

江西集信置業有限公司之註冊股本為25,000,000美元。於二零一一年四月三十日及截至本報告日期，該註冊股本尚未支付。

## III 期後財務報表

於二零一一年四月三十日後任何期間及直至本報告日期，目標公司三或其任何附屬公司概無編製經審核財務報表。於二零一一年四月三十日後任何期間，目標公司三或其任何附屬公司概無宣佈或作出任何股息或分派。

此 致

Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司\*)

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零一一年九月三十日

\* 僅供識別

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）有關目標公司四發出的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環太子大廈廿二樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
www.pwchk.com

敬啟者：

本所謹此就Market Elite Investments Limited（「目標公司四」）及其附屬公司丰明有限公司（「港企四」）及江西天福置業有限公司（「外企四」）（統稱「共青城集團四」）的財務資料作出報告。財務資料包括共青城集團四於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日的綜合資產負債表、目標公司四於二零一一年四月三十日的資產負債表，以及共青城集團四於二零一零年七月二十二日（港企四註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年四月三十日止四個月期間（「有關期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此財務資料由Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司\*）（「貴公司」）董事編製，並載於下文第I至III節，以供載入 貴公司於二零一一年九月三十日刊發的通函（「通函」）附錄二丁內，通函的內容與 貴公司建議收購共青城集團四（「該收購事項」）有關。

截至本報告刊發日期，目標公司四於下文第II節之附註20所載之附屬公司中，擁有直接及間接權益。

於二零一一年一月七日，目標公司四根據二零零四年英屬處女群島商業公司法，於英屬處女群島註冊成立為有限公司。根據下文第II節附註1(b)「重組」所述的集團重組，目標公司四成為共青城集團四現時旗下附屬公司的控股公司（「重組」）。

由於目標公司四為新近註冊成立，故並無編製經審核財務報表。除重組外，目標公司四自註冊成立日期以來，並無涉及任何重大業務交易，港企四已按照香港普遍採納的有關會計原則編製經審核財務報表。港企四的法定核數師為奇利會計師事務所有限公司。由於外企四為新近註冊成立，因此並無編製經審核財務報表。

\* 僅供識別

共青城集團四現時旗下各公司董事有責任根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）或中華人民共和國企業會計準則（如適用）編製各公司的財務報表，以令各公司的財務資料作出真實而公平的反映，及落實董事認為編製各公司財務報表所必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務資料已根據先前發表的現時組成共青城集團四的各公司的經審核財務報表或（如適用）未經審核財務報表，於作出適當調整後按照下文第II節附註2所載基準編製。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）採納的會計政策（有關會計政策載於 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核年度綜合財務報表），以及截至二零一一年四月三十日止四個月期間生效的新頒布會計準則（如適用）編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會發佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映共青城集團四於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日及目標公司四於二零一一年四月三十日的事務狀況，以及共青城集團四截至該日止各有關期間的業績和現金流量。

## I 共青城集團四之財務資料

以下為由 貴公司董事所編製共青城集團四於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，及二零一零年七月二十二日（港企四註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日至二零一一年四月三十日各期間的財務資料，按下文第II節附註2之基準呈列如下：

## (A) 綜合全面收益表

	附註	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
行政開支	7	(14,721)	(11,330)
融資成本	8	<u>(247,115)</u>	<u>(24,949)</u>
期內虧損		<u>(261,836)</u>	<u>(36,279)</u>
其他全面收益			
匯兌差額		<u>(132)</u>	<u>(264)</u>
期內其他全面收益		<u><u>(132)</u></u>	<u><u>(264)</u></u>
期內全面收益總額		<u><u>(261,968)</u></u>	<u><u>(36,543)</u></u>

## (B) 綜合資產負債表

	附註	二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 十二月三十一日 港幣
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
收購土地使用權的預付金	11	20,135,906	3,244,796
土地投標按金	12	–	9,115,260
現金及現金等值		4,073	4,520
		<u>20,139,979</u>	<u>12,364,576</u>
<b>總資產</b>			
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	8	8
資本儲備	15	(7)	(7)
匯兌儲備		(396)	(264)
累積虧損		(298,115)	(36,279)
		<u>(298,510)</u>	<u>(36,542)</u>
<b>股東虧絀</b>			
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		9,242,411	1,591,976
應付當時最終控股公司款項	13	25,623	10,809,142
應付一家關連公司款項	14	11,170,455	–
		<u>20,438,489</u>	<u>12,401,118</u>
<b>總負債</b>			
<b>總權益及負債</b>			
		<u>20,139,979</u>	<u>12,364,576</u>
<b>流動負債淨值</b>			
		<u>(298,510)</u>	<u>(36,542)</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>(298,510)</u>	<u>(36,542)</u>

## (C) 資產負債表

	附註	二零一一年 四月三十日 港幣
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	20	—
<b>總資產</b>		<b>—</b>
<b>權益</b>		
<b>股本及儲備</b>		
股本	15	8
資本儲備	15	(8)
累積虧損		(6,084)
<b>股東虧絀</b>		<b>(6,084)</b>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付當時最終控股公司款項	13	6,084
<b>總負債</b>		<b>6,084</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>—</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(6,084)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(6,084)</b>

## (D) 綜合權益變動表

	附註	股本 港幣	資本儲備 港幣	匯兌儲備 港幣	累積虧損 港幣	股東虧絀 港幣
發行股份	15	8	(7)	-	-	1
二零一零年七月二十二日至 二零一零年十二月三十一日 期間之虧損		-	-	-	(36,279)	(36,279)
其他全面收益		-	-	(264)	-	(264)
匯兌差額		-	-	(264)	-	(264)
全面收益總額		-	-	(264)	(36,279)	(36,543)
於二零一零年十二月三十一日		8	(7)	(264)	(36,279)	(36,542)
二零一一年一月一日至 二零一一年四月三十日 期間之虧損		-	-	-	(261,836)	(261,836)
其他全面收益		-	-	(132)	-	(132)
匯兌差額		-	-	(132)	-	(132)
全面收益總額		-	-	(132)	(261,836)	(261,968)
於二零一一年四月三十日		8	(7)	(396)	(298,115)	(298,510)

## (E) 綜合現金流量表

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
<b>經營活動產生之現金流量</b>		
期內虧損	(261,836)	(36,279)
融資成本	247,115	24,949
營運資金變動前之經營虧損	(14,721)	(11,330)
其他應付款項及應計費用增加	-	4,500
應付當時最終控股公司款項增加	14,274	11,349
經營活動(所用)/所得之現金淨額	(447)	4,519
<b>融資活動產生之現金流量</b>		
發行股份	-	1
融資活動所得之現金淨額	-	1
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(447)	4,520
於期初之現金及現金等值	4,520	-
於期末之現金及現金等值	4,073	4,520

## II 共青城集團四財務資料附註

### 1 主要活動及重組

#### (a) 主要活動

目標公司四為於二零一一年一月七日根據二零零四年英屬處女群島商業公司法於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司四的註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。財務資料由目標公司四及其附屬公司組成。共青城集團四主要從事物業投資及發展。目標公司四附屬公司活動的詳情載於附註20。

#### (b) 重組

##### (i) 成立目標公司四及一家外商獨資企業

於二零一一年前，共青城集團四僅有港企四之一間實體。港企四於二零一零年七月二十二日成立，於二零一零年十二月三十一日由Outlet (China) Limited (「Outlet China」) 全資擁有。港企四主要從事投資控股。

為理順共青城集團四結構，目標公司四與外商獨資企業外企四分別於二零一一年一月七日及二零一一年三月二十五日註冊成立／成立。於目標公司四註冊成立後，Outlet China以成本將其於港企四的全部權益轉讓予目標公司四。目標公司四向Outlet China發行股份支付代價。於完成後，目標公司四成為Outlet China的一家全資擁有附屬公司。外企四於成立後成為港企四的一家全資擁有附屬公司。

##### (ii) 於有關期間後的重組

為進行該收購事項，Outlet China於二零一一年七月二十七日向新峰（該收購事項的建議賣方）轉讓於目標公司四的全部權益。因此，目標公司四董事認為，於本報告日期，目標公司四的直屬控股公司為新峰。

## 2 呈報基準

就本報告而言，財務資料已獲編製，以呈列現時組成共青城集團四的各公司於有關期間或自各自的註冊成立／成立日期起（以時期較短者為準）的綜合資產負債表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，猶如目標公司四一直於其該等附屬公司擁有權益。緊接重組前及緊隨重組後，物業投資及發展業務由港企四擁有。根據重組，目標公司四的成立目的為持有港企四。目標公司四並無參與任何其他業務，亦不符合業務之定義。目標公司四董事認為，重組僅屬港企四資本重組，並無導致相關業務的管理出現變動，而物業投資及發展業務的最終擁有人亦維持相同（詳情載於上文附註1(b)(i)）。因此，目前組成共青城集團四的公司的綜合財務資料，乃以港企四持有的物業投資及發展業務的賬面值呈列。

## 3 主要會計政策概要

用於編製財務資料的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所有有關期間一致應用。財務資料以港幣呈列。

### (a) 編製基準

財務資料已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。財務資料已按照歷史成本原則編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須作出若干重大會計估計，而於應用會計政策過程中亦需要管理層作出判斷。涉及重大判斷或複雜性，以及對財務資料作出重大假設及估計的範疇，於附註5披露。

於二零一一年四月三十日，共青城集團四的流動負債淨值及股東虧絀同樣為港幣298,510元。直屬控股公司新峰確認其有意向共青城集團四持續提供財政支援，直至該收購事項完成日期為止。於進行該收購事項後，貴公司將取代新峰，向共青城集團四持續提供財政支援。有關支援使共青城集團四能償還到期負債，並於可見將來維持營運。董事相信，共青城集團四將持續經營業務。因此，董事以持續經營基準編製財務資料。

以下準則於二零一二年一月一日或之後開始之期間生效，與共青城集團四的營運有關。共青城集團四並無提早採用以下準則：

		於下列日期 或之後 開始的年度 期間生效
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列	二零一二年七月
香港會計準則第27號(於二零一一年修訂)	獨立財務報表	二零一三年一月
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益	二零一三年一月
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月

管理層正評估採納上述準則之影響，然而尚未確定該等準則會否對共青城集團四的經營業績及財務狀況造成重大變動。

## (b) 合併

### (i) 收購會計法

除了於附註2披露的重組外，共青城集團四採用收購會計法將業務合併入賬。收購一家附屬公司轉讓的代價為共青城集團四所轉讓資產、所產生負債及所發行股權的公平值。轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債之公平值。

收購相關成本於產生時列作開支。於業務合併中收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債，初步以收購日期的公平值計量。共青城集團四按個別收購基準，以公平值或非控股權益應佔被收購方淨資產的比例，確認於被收購方之非控股權益。

所轉讓代價、於被收購方之非控股權益、以及被收購方先前股權於收購日期的公平值，超出所收購可識別淨資產公平值的差額，乃作為商譽入賬。倘金額低於議價收購中所收購附屬公司淨資產的公平值，則差額直接於損益確認。

集團內公司間交易、交易結餘及未變現收益將予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。於有需要時，附屬公司會計政策將會作出更改，以確保與共青城集團四採用相同政策。

(ii) 附屬公司

附屬公司指共青城集團四有權監管其財務及經營政策之所有公司，通常附帶過半數投票權之股權。評估共青城集團四是否控制另一公司時，會考慮現時有否可行使或可轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司自其控制權轉移至共青城集團四當日起全面綜合入賬，至控制權終止當日終止綜合入賬。

於重組時，目標公司四的資產負債表內於附屬公司的投資成本為所收購附屬公司於收購完成日期的資產淨值。倘於收購完成日期所收購附屬公司的資產淨值為負數，入賬之投資成本為無。於採用收購法入賬的業務合併中，投資成本為收購完成日期收購附屬公司代價的公平值。

目標公司四按股息收入將附屬公司業績入賬。

(iii) 與非控股權益的交易

共青城集團四視與非控股權益進行而不會喪失控制權的交易為與集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動會導致控股及非控股權益賬面值調整，以反映各自於附屬公司的權益。非控股權益調整金額與已付或已收代價的差額，乃於目標公司四擁有人應佔權益內確認為獨立儲備。

(c) 於附屬公司及非金融資產之投資減值

並無明確可用期限的資產毋須攤銷，但每年須就減值進行測試。資產於出現事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之數額確認。可收回金額乃扣除出售費用後之資產公平值及使用價值之較高者。於評估減值時，資產按可獨立識辨現金流量之最低層次（現金產生單位）分組。出現減值之非金融資產（商譽除外）將於每個報告日進行檢討以確定其減值能否轉回。

倘投資附屬公司所產生的股息超過附屬公司於派息期間的全面收益總額或獨立財務報表內的投資賬面值超過於綜合財務報表投資對象的資產淨值（包括商譽）賬面值，則在收取有關投資所得股息時即須對此等投資進行減值測試。

**(d) 應付款項**

應付款項及應計費用初步以公平值確認，其後以實際利率法以攤銷成本計量。

**(e) 現金及現金等值**

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款及自投資日期起原有到期日少於三個月的其他短期高流動性投資。

**(f) 預付金**

預付金為收購土地使用權而支付的按金，以成本列賬，並於取得土地使用權後重新分類為發展中物業。

**(g) 當期及遞延所得稅**

當期所得稅費用乃根據共青城集團四經營所在及產生應課稅收入之國家，於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅法計算。管理層定期檢討報稅表中對於有關須詮釋之適用稅務規例之立場，並根據預期須向稅務機關支付款項之數額建立適當之撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債之稅基與財務報表所呈列賬面值之暫時差額作全額撥備。然而，倘遞延所得稅源自首次確認交易（業務合併除外）所涉資產或負債，而交易當時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅採用結算日前已頒佈或實質頒佈並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期會適用之稅率（及法律）釐定。

倘可能有未來應課稅溢利與可動用暫時差額抵銷，則確認遞延所得稅資產。

**(h) 外幣換算****(i) 功能和呈報貨幣**

共青城集團四之財務報表所列項目均以該公司營運所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。共青城集團四各實體的功能貨幣及呈列貨幣為人民幣及港幣（如適用）。目標公司四的功能貨幣為人民幣。為方便股東進行財務分析，綜合財務報表以港幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及結算以年終匯率換算的外幣計值貨幣資產和負債而產生之匯兌盈虧在損益確認。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不同之所有集團公司（當中概無嚴重通脹經濟之貨幣）之業績和財務狀況按下列方法換算為呈報貨幣：

- (i) 每份資產負債表內呈報之資產和負債按相關結算日之收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表之收支按平均匯率換算（倘此平均匯率並非交易日期通行匯率累積影響之合理約數，則收支項目按交易日期匯率換算）；及
- (iii) 所有由此產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。

綜合賬目時，換算海外業務之淨投資所產生之匯兌差額列入其他全面收益。當部分出售或售出一項海外業務時，列入權益之匯兌差額在損益確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，按收市匯率換算。

(i) 借款

借款初期以公平值扣除交易成本後確認。借款其後按攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額則於借款期內以實際利率法於損益表內確認。

除非 貴集團有權無條件於結算日期後將負債之結算遞延至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

**(j) 借款成本**

倘一項資產需要一段頗長時間籌備才可投入預定用途或出售，則直接與其購置，興建或生產有關之借貸費用會被資本化成為該項資產之部份成本。其他所有借貸費用均於產生期間在損益表計算。

**4 財務風險管理**

**(a) 財務風險因素**

共青城集團四之活動將使其面對若干財務風險：信貸風險及流動資金風險。

**(i) 信貸風險**

共青城集團四之信貸風險來自現金及現金等值。

為管理現金及現金等值之相關信貸風險，現金及現金等值存於信貸評級良好的銀行。

**(ii) 流動資金風險**

共青城集團四採用審慎之流動資金風險管理，包括維持充足的現金及現金等值，並憑藉集團公司的支持獲得可動用資金。有關對共青城集團四的財務支持的詳情，請參考附註3(a)。

共青城集團四的財務負債包括應付賬款及應計費用以及應付最終控股公司及一家關連公司之款項。所有財務負債均於一年內到期。

**(b) 資本風險管理**

鑑於經濟條件發生變動，共青城集團四對其資本結構進行管理並對其作出調整。為維持或調整資本結構，共青城集團四或會對集團公司作出安排。

資本結構包括應付最終控股公司及一家關連公司之款項，載於綜合資產負債表。目標公司四依賴來自集團公司的借款，以為其營運提供資金。

**(c) 公平值估計**

現金及現金等值、其他應付賬款及應計費用及應付當時最終控股公司及一家關連公司之款項之賬面值與彼等之公平值相若。

## 5 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷受持續評估，並基於過往經驗及其他因素作出，包括對當前情況相信屬合理的未來事件的預期。

共青城集團四就未來作出估計及假設。所達致的會計估計（按照界定）甚少與有關實際結果一致。對資產及負債之賬面值具有重大影響之估計及假設如下：

### 所得稅

共青城集團四須於香港及中華人民共和國（「中國」）繳付所得稅。於釐定中國所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，有多項交易及計算涉及的最終稅項難以釐定。共青城集團四根據是否須繳付額外稅項而確認潛在稅項負債。倘有關事宜之最終評稅結果有異於最初記錄之金額，則有關差額會影響到釐定有關數額之期間的所得稅及遞延稅項撥備。

## 6 營運分類

主要營運決策人為目標公司四之董事。董事審視共青城集團四之內部申報以評估表現及分配資源。共青城集團四僅有一個主要分類，其與中國物業投資及發展相關。

## 7 按性質劃分之開支

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
核數師酬金	-	4,500
法律及專業費用	8,246	1,900
其他	6,475	4,930
	<u>14,721</u>	<u>11,330</u>
行政開支	<u>14,721</u>	<u>11,330</u>

## 8 融資成本

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
下列之利息開支		
— 應付當時最終控股公司款項	247,115	24,949

## 9 董事酬金

概無目標公司四董事於有關期間，就彼等向共青城集團四之服務收取或將收取任何費用或其他酬金。

董事為目標公司四之主要管理層人員，擁有規劃、指導及監控目標公司四活動之權力及責任。

## 10 所得稅開支

由於共青城集團四於有關期間並無估計應課稅溢利，故未就香港利得稅及中國所得稅作出撥備。

共青城集團四期內虧損的稅項與使用香港稅率計算之理論稅項差異如下：

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
期內虧損	(261,836)	(36,279)
按稅率16.5% (二零一零年：16.5%) 計算之稅項	(43,203)	(5,986)
不可扣稅之開支	43,203	5,986
所得稅開支	—	—

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能可以透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損確認。

## 11 收購土地使用權的預付金

收購土地使用權的預付金，指根據與相關中國當局簽訂的土地轉讓合同，就收購中國江西的土地使用權而作出的墊款。截至本報告日期為止，尚未取得有關土地使用權。

## 12 土地投標按金

土地投標按金指就收購位於中國江西若干用地之土地使用權，而向相關中國當局支付的預付金。與二零一零年十二月三十一日之土地投標按金相關之該等用地的土地轉讓合同，於二零一一年一月簽署。

## 13 應付當時最終控股公司的款項

應付當時最終控股公司的款項為無抵押，並須於結算日起計一年內償還。於二零一一年四月三十日，結餘以港幣計值及不計息。於二零一零年十二月三十一日，結餘主要以人民幣計值，而以人民幣計值的部分按6.941%計息。

## 14 應付一家關連公司款項

應付一家關連公司款項為無抵押、按6.941%計息並須於結算日起計一年內償還。結餘以人民幣計值。該關連公司為Outlet China其中一位股東之一家附屬公司。

## 15 股本及資本儲備

## (a) 股本

	二零一一年 四月三十日 港幣
法定：	
10,000股每股面值港幣1元之股份	-
50,000股每股面值1美元之股份	390,000
	<u>390,000</u>
已發行及繳足：	
於期初	-
發行股份	8
	<u>8</u>
於期末	<u>8</u>

港企四於二零一零年七月二十二日註冊成立，為目標公司四之直接擁有附屬公司，法定股本為10,000股每股面值港幣1元的股份。已按面值發行並配發一股股份予Outlet China。港企四之全部已發行股本乃於目標公司四註冊成立時，由Outlet China轉讓予目標公司四。有關重組詳情，請參考附註1(b)。目標公司四於二零一一年一月七日註冊成立，其法定股本為50,000股每股面值1美元的股份。已按面值發行並配發一股股份予Outlet China。

## (b) 共青城集團四之股本及資本儲備

	共青城集團四	
	股本 港幣	資本儲備 港幣
於二零一零年七月二十二日	-	-
發行股份	8	(7)
	<u>8</u>	<u>(7)</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>(7)</u>

於二零一一年一月一日至四月三十日期間，共青城集團四之股本及資本儲備並無任何變動。

於二零一零年十二月三十一日，載於目標公司四綜合資產負債表內的股本指目標公司四之繳足股本金額，猶如其一直於附屬公司中擁有權益。目標公司四繳足股本與港企四繳足股本之間的差額港幣7元已於資本儲備中確認。

(c) 目標公司四之股本及資本儲備

	目標公司四	
	股本 港幣	資本儲備 港幣
於二零一一年一月一日	-	-
發行股份	8	(8)
	<u>8</u>	<u>(8)</u>
於二零一一年四月三十日	<u>8</u>	<u>(8)</u>

誠如附註1(b)所披露，目標公司四在註冊成立後，向Outlet China發行股本，以換取港企四之全部權益。資本儲備減少（減幅與目標公司四之已發行股本金額相同）已獲確認，以反映對持有負資產淨值的一家附屬公司作出一項投資之事實。

16 主要非現金交易

於截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日止期間，就收購土地使用權之預付金已由當時最終控股公司代表共青城集團四支付。於二零一一年四月三十日，與該等預付金相關的應付當時之最終控股公司之款項已轉撥予一家關連公司，詳情披露於附註14。

17 資本承擔

	二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 十二月三十一日 港幣
已訂約但未撥備：		
- 收購土地使用權	<u>194,457,900</u>	<u>33,619,920</u>

18 直屬及最終控股公司

誠如附註1(b)所述，緊隨二零一一年七月二十七日完成重組後的有關期間後，新峰成為 貴公司的直屬控股公司。於二零一一年四月三十日及二零一零年十二月三十一日，董事將Outlet China（於香港註冊成立之公司）視作最終控股公司。

## 19 關連公司交易

於有關期間，共青城集團四與關連公司進行交易，並於各有關期間末與關連公司持有結餘。有關交易及結餘之詳情已披露於附註8、9、13、14及16。

## 20 於附屬公司之投資及其詳情

目標公司四  
二零一一年  
四月三十日  
港幣

非上市股份，按成本值

—

誠如附註1(b)所披露，目標公司四在註冊成立後，向Outlet China發行股本，以換取港企四之全部權益。於港企四之投資成本計為無，以反映對持有負資產淨值的一家附屬公司而作出一項投資之事實。

於本報告日期，目標公司四於下列附屬公司擁有直接或間接權益。

名稱	註冊成立/ 成立地點	主要活動	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本之詳情	目標公司四所持之 應佔股權		核數師
					直接	間接	
丰明有限公司	香港	投資控股	二零一零年 七月二十二日	1股普通股每股 面值港幣1.0元	100%	-	奇利會計師事務 所有限公司
江西天福置業有限公司	中華人民共和國	物業投資及發展	二零一一年 三月二十五日	附註	-	100%	不適用

附註：

江西天福置業有限公司之註冊股本為25,000,000美元。於二零一一年四月三十日及截至本報告日期，該註冊股本尚未支付。

## III 期後財務報表

於二零一一年四月三十日後任何期間及直至本報告日期，目標公司四或其任何附屬公司概無編製經審核財務報表。於二零一一年四月三十日後任何期間，目標公司四或其任何附屬公司概無宣佈或作出任何股息或分派。

此 致

Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司\*)  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零一一年九月三十日

\* 僅供識別

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）有關目標公司五發出的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環太子大廈廿二樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
www.pwchk.com

敬啟者：

本所謹此就Noble Empire Investments Limited（「目標公司五」）及其附屬公司京明有限公司（「港企五」）及江西協成置業有限公司（「外企五」）（統稱「共青城集團五」）的財務資料作出報告。財務資料包括共青城集團五於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日的綜合資產負債表、目標公司五於二零一一年四月三十日的資產負債表，以及共青城集團五於二零一零年七月二十二日（港企五註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年四月三十日止四個月期間（「有關期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此財務資料由Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司\*）（「貴公司」）董事編製，並載於下文第I至III節，以供載入 貴公司於二零一一年九月三十日刊發的通函（「通函」）附錄二戊內，通函的內容與 貴公司建議收購共青城集團五（「該收購事項」）有關。

截至本報告刊發日期，目標公司五於下文第II節之附註20所載之附屬公司中，擁有直接及間接權益。

於二零一一年一月七日，目標公司五根據二零零四年英屬處女群島商業公司法，於英屬處女群島註冊成立為有限公司。根據下文第II節附註1(b)「重組」所述的集團重組，目標公司五成為共青城集團五現時旗下附屬公司的控股公司（「重組」）。

由於目標公司五為新近註冊成立，故並無編製經審核財務報表。除重組外，目標公司五自註冊成立日期以來，並無涉及任何重大業務交易，港企五已按照香港普遍採納的有關會計原則編製經審核財務報表。港企五的法定核數師為奇利會計師事務所有限公司。由於外企五為新近註冊成立，因此並無編製經審核財務報表。

\* 僅供識別

共青城集團五現時旗下各公司董事有責任根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）或中華人民共和國企業會計準則（如適用）編製各公司的財務報表，以令各公司的財務資料作出真實而公平的反映，及落實董事認為編製各公司財務報表所必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務資料已根據先前發表的組成共青城集團五的各公司的經審核財務報表或（如適用）未經審核財務報表，於作出適當調整後按照下文第II節附註2所載基準編製。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）採納的會計政策（有關會計政策載於 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核年度綜合財務報表），以及截至二零一一年四月三十日止四個月期間生效的新頒布會計準則（如適用）編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會發佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映共青城集團五於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日及目標公司五於二零一一年四月三十日的事務狀況，以及共青城集團五截至該日止各有關期間的業績和現金流量。

## I 共青城集團五之財務資料

以下為由 貴公司董事所編製共青城集團五於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，及二零一零年七月二十二日（港企五註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日至二零一一年四月三十日各期間的財務資料，按下文第II節附註2之基準呈列如下：

## (A) 綜合全面收益表

	附註	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
行政開支	7	(14,721)	(11,330)
融資成本	8	<u>(210,455)</u>	<u>(23,167)</u>
期內虧損		<u>(225,176)</u>	<u>(34,497)</u>
其他全面收益			
匯兌差額		<u>(123)</u>	<u>(245)</u>
期內其他全面收益		<u>(123)</u>	<u>(245)</u>
期內全面收益總額		<u><u>(225,299)</u></u>	<u><u>(34,742)</u></u>

## (B) 綜合資產負債表

	附註	二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 十二月三十一日 港幣
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
收購土地使用權的預付金	11	16,809,840	2,530,846
土地投標按金	12	–	7,635,510
現金及現金等值		4,073	4,520
<b>總資產</b>		<b>16,813,913</b>	<b>10,170,876</b>
<b>權益</b>			
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	8	8
資本儲備	15	(7)	(7)
匯兌儲備		(368)	(245)
累積虧損		(259,673)	(34,497)
<b>股東虧絀</b>		<b>(260,040)</b>	<b>(34,741)</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		7,526,669	996,406
應付當時最終控股公司款項	13	25,623	9,209,211
應付一家關連公司款項	14	9,521,661	–
<b>總負債</b>		<b>17,073,953</b>	<b>10,205,617</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>16,813,913</b>	<b>10,170,876</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(260,040)</b>	<b>(34,741)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(260,040)</b>	<b>(34,741)</b>

## (C) 資產負債表

	附註	二零一一年 四月三十日 港幣
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	20	—
<b>總資產</b>		<u>—</u>
<b>權益</b>		
<b>股本及儲備</b>		
股本	15	8
資本儲備	15	(8)
累積虧損		<u>(6,084)</u>
<b>股東虧絀</b>		<u>(6,084)</u>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付當時最終控股公司款項	13	<u>6,084</u>
<b>總負債</b>		<u>6,084</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>—</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(6,084)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(6,084)</u>

## (D) 綜合權益變動表

	附註	股本 港幣	資本儲備 港幣	匯兌儲備 港幣	累積虧損 港幣	股東虧絀 港幣
發行股份	15	8	(7)	-	-	1
二零一零年七月二十二日至 二零一零年十二月三十一日 期間之虧損		-	-	-	(34,497)	(34,497)
其他全面收益		-	-	(245)	-	(245)
匯兌差額		-	-	(245)	-	(245)
全面收益總額		-	-	(245)	(34,497)	(34,742)
於二零一零年十二月三十一日		8	(7)	(245)	(34,497)	(34,741)
二零一一年一月一日至 二零一一年四月三十日 期間之虧損		-	-	-	(225,176)	(225,176)
其他全面收益		-	-	(123)	-	(123)
匯兌差額		-	-	(123)	-	(123)
全面收益總額		-	-	(123)	(225,176)	(225,299)
於二零一一年四月三十日		8	(7)	(368)	(259,673)	(260,040)

## (E) 綜合現金流量表

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
<b>經營活動產生之現金流量</b>		
期內虧損	(225,176)	(34,497)
融資成本	210,455	23,167
營運資金變動前之經營虧損	(14,721)	(11,330)
其他應付款項及應計費用增加	-	4,500
應付當時最終控股公司款項增加	14,274	11,349
經營活動(所用)/所得之現金淨額	(447)	4,519
<b>融資活動產生之現金流量</b>		
發行股份	-	1
融資活動所得之現金淨額	-	1
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(447)	4,520
於期初之現金及現金等值	4,520	-
於期末之現金及現金等值	4,073	4,520

## II 共青城集團五財務資料附註

### 1 主要活動及重組

#### (a) 主要活動

目標公司五為於二零一一年一月七日根據二零零四年英屬處女群島商業公司法於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司五的註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。財務資料由目標公司五及其附屬公司組成。共青城集團五主要從事物業投資及發展。目標公司五附屬公司活動的詳情載於附註20。

#### (b) 重組

##### (i) 成立目標公司五及一家外商獨資企業

於二零一一年前，共青城集團五僅有港企五之一間實體。港企五於二零一零年七月二十二日成立，於二零一零年十二月三十一日由Outlet (China) Limited (「Outlet China」) 全資擁有。港企五主要從事投資控股。

為理順共青城集團五結構，目標公司五與外商獨資企業外企五分別於二零一一年一月七日及二零一一年三月二十五日註冊成立／成立。於目標公司五註冊成立後，Outlet China以成本將其於港企五的全部權益轉讓予目標公司五。目標公司五向Outlet China發行股份支付代價。於完成後，目標公司五成為Outlet China的一家全資擁有附屬公司。外企五於成立後成為港企五的一家全資擁有附屬公司。

##### (ii) 於有關期間後的重組

為進行該收購事項，Outlet China於二零一一年七月二十七日向新峰（該收購事項的建議賣方）轉讓於目標公司五的全部權益。因此，目標公司五董事認為，於本報告日期，目標公司五的直屬控股公司為新峰。

### 2 呈報基準

就本報告而言，財務資料已獲編製，以呈列現時組成共青城集團五的各公司於有關期間或自各自的註冊成立／成立日期起（以時期較短者為準）的綜合資產負債表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，猶如目標公司五一直於其該等附屬公司擁有權益。緊接重組前及緊隨重組後，物業投資及發展業務由港企五擁有。根據重組，目標公司五的成立目的為持有港企五。目標公司五並無參與任何其他業務，亦不符合業務之定義。目標公司五董事認為，重組僅屬港企五資本重組，並無導致相關業務的管理出現變動，而物業投資及發展業務的最終擁有人亦維持相同（詳情載於上文附註1(b)(i)）。因此，目前組成共青城集團五的公司的綜合財務資料，乃以港企五持有的物業投資及發展業務的賬面值呈列。

### 3 主要會計政策概要

用於編製財務資料的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所有有關期間一致應用。財務資料以港幣呈列。

#### (a) 編製基準

財務資料已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。財務資料已按照歷史成本原則編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須作出若干重大會計估計，而於應用會計政策過程中亦需要管理層作出判斷。涉及重大判斷或複雜性，以及對財務資料作出重大假設及估計的範疇，於附註5披露。

於二零一一年四月三十日，共青城集團五的流動負債淨值及股東虧絀同樣為港幣260,040元。直屬控股公司新峰確認其有意向共青城集團五持續提供財政支援，直至該收購事項完成日期為止。於進行該收購事項後，貴公司將取代新峰，向共青城集團五持續提供財政支援。有關支援使共青城集團五能償還到期負債，並於可見將來維持營運。董事相信，共青城集團五將持續經營業務。因此，董事以持續經營基準編製財務資料。

以下準則於二零一二年一月一日或之後開始之期間生效，與共青城集團五的營運有關。共青城集團五並無提早採用以下準則：

		於下列日期 或之後 開始的年度 期間生效
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列	二零一二年七月
香港會計準則第27號（於二零一一年修訂）	獨立財務報表	二零一三年一月
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益	二零一三年一月
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月

管理層正評估採納上述準則之影響，然而尚未確定該等準則會否對共青城集團五的經營業績及財務狀況造成重大變動。

(b) 合併

(i) 收購會計法

除了於附註2披露的重組外，共青城集團五採用收購會計法將業務合併入賬。收購一家附屬公司轉讓的代價為共青城集團五所轉讓資產、所產生負債及所發行股權的公平值。轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債之公平值。

收購相關成本於產生時列作開支。於業務合併中收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債，初步以收購日期的公平值計量。共青城集團五按個別收購基準，以公平值或非控股權益應佔被收購方淨資產的比例，確認於被收購方之非控股權益。

所轉讓代價、於被收購方之非控股權益、以及被收購方先前股權於收購日期的公平值，超出所收購可識別淨資產公平值的差額，乃作為商譽入賬。倘金額低於議價收購中所收購附屬公司淨資產的公平值，則差額直接於損益確認。

集團內公司間交易、交易結餘及未變現收益將予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。於有需要時，附屬公司會計政策將會作出更改，以確保與共青城集團五採用相同政策。

(ii) 附屬公司

附屬公司指共青城集團五有權監管其財務及經營政策之所有公司，通常附帶過半數投票權之股權。評估共青城集團五是否控制另一公司時，會考慮現時有否可行使或可轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司自其控制權轉移至共青城集團五當日起全面綜合入賬，至控制權終止當日終止綜合入賬。

於重組時，目標公司五的資產負債表內於附屬公司的投資成本為所收購附屬公司於收購完成日期的資產淨值。倘於收購完成日期所收購附屬公司的資產淨值為負數，入賬之投資成本為無。於採用收購法入賬的業務合併中，投資成本為收購完成日期收購附屬公司代價的公平值。

目標公司五按股息收入將附屬公司業績入賬。

*(iii) 與非控股權益的交易*

共青城集團五視與非控股權益進行而不會喪失控制權的交易為與集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動會導致控股及非控股權益賬面值調整，以反映各自於附屬公司的權益。非控股權益調整金額與已付或已收代價的差額，乃於目標公司五擁有人應佔權益內確認為獨立儲備。

*(c) 於附屬公司及非金融資產之投資減值*

並無明確可用期限的資產毋須攤銷，但每年須就減值進行測試。資產於出現事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之數額確認。可收回金額乃扣除出售費用後之資產公平值及使用價值之較高者。於評估減值時，資產按可獨立識辨現金流量之最低層次（現金產生單位）分組。出現減值之非金融資產（商譽除外）將於每個報告日進行檢討以確定其減值能否轉回。

倘投資附屬公司所產生的股息超過附屬公司於派息期間的全面收益總額或獨立財務報表內的投資賬面值超過於綜合財務報表投資對象的資產淨值（包括商譽）賬面值，則在收取有關投資所得股息時即須對此等投資進行減值測試。

*(d) 應付款項*

應付款項及應計費用初步以公平值確認，其後以實際利率法以攤銷成本計量。

*(e) 現金及現金等值*

現金及現金等值包括手頭現金、銀行通知存款及自投資日期起原有到期日少於三個月的其他短期高流動性投資。

*(f) 預付金*

預付金為收購土地使用權而支付的按金，以成本列賬，並於取得土地使用權後重新分類為發展中物業。

*(g) 當期及遞延所得稅*

當期所得稅費用乃根據共青城集團五經營所在及產生應課稅收入之國家，於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅法計算。管理層定期檢討報稅表中對於有關須詮釋之適用稅務規例之立場，並根據預期須向稅務機關支付款項之數額建立適當之撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債之稅基與財務報表所呈列賬面值之暫時差額作全額撥備。然而，倘遞延所得稅源自首次確認交易（業務合併除外）所涉資產或負債，而交易當時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅採用結算日前已頒佈或實質頒佈並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期會適用之稅率（及法律）釐定。

倘可能有未來應課稅溢利與可動用暫時差額抵銷，則確認遞延所得稅資產。

**(h) 外幣換算**

**(i) 功能和呈報貨幣**

共青城集團五之財務報表所列項目均以該公司營運所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。共青城集團五各實體的功能貨幣及呈列貨幣為人民幣及港幣（如適用）。目標公司五的功能貨幣為人民幣。為方便股東進行財務分析，綜合財務報表以港幣呈列。

**(ii) 交易及結餘**

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及結算以年終匯率換算的外幣計值貨幣資產和負債而產生之匯兌盈虧在損益確認。

**(iii) 集團公司**

功能貨幣與呈報貨幣不同之所有集團公司（當中概無嚴重通脹經濟之貨幣）之業績和財務狀況按下列方法換算為呈報貨幣：

- (i) 每份資產負債表內呈報之資產和負債按相關結算日之收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表之收支按平均匯率換算（倘此平均匯率並非交易日期通行匯率累積影響之合理約數，則收支項目按交易日期匯率換算）；及
- (iii) 所有由此產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。

綜合賬目時，換算海外業務之淨投資所產生之匯兌差額列入其他全面收益。當部分出售或售出一項海外業務時，列入權益之匯兌差額在損益確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，按收市匯率換算。

**(i) 借款**

借款初期以公平值扣除交易成本後確認。借款其後按攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額則於借款期內以實際利率法於損益表內確認。

除非 貴集團有權無條件於結算日期後將負債之結算遞延至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

**(j) 借款成本**

倘一項資產需要一段頗長時間籌備才可投入預定用途或出售，則直接與其購置，興建或生產有關之借貸費用會被資本化成為該項資產之部份成本。其他所有借貸費用均於產生期間在損益表計算。

**4 財務風險管理**

**(a) 財務風險因素**

共青城集團五之活動將使其面對若干財務風險：信貸風險及流動資金風險。

**(i) 信貸風險**

共青城集團五之信貸風險來自現金及現金等值。

為管理現金及現金等值之相關信貸風險，現金及現金等值存於信貸評級良好的銀行。

**(ii) 流動資金風險**

共青城集團五採用審慎之流動資金風險管理，包括維持充足的現金及現金等值，並憑藉集團公司的支持獲得可動用資金。有關對共青城集團五的財務支持的詳情，請參考附註3(a)。

共青城集團五的財務負債包括應付賬款及應計費用以及應付最終控股公司及一家關連公司之款項。所有財務負債均須於一年內到期。

**(b) 資本風險管理**

鑑於經濟條件發生變動，共青城集團五對其資本結構進行管理並對其作出調整。為維持或調整資本結構，共青城集團五或會對集團公司作出安排。

資本結構包括應付當時最終控股公司及一家關連公司之款項，載於綜合資產負債表。目標公司五依賴來自集團公司的借款，以為其營運提供資金。

**(c) 公平值估計**

現金及現金等值、其他應付賬款及應計費用及應付當時最終控股公司及一家關連公司之款項之賬面值與彼等之公平值相若。

**5 關鍵會計估計及判斷**

估計及判斷受持續評估，並基於過往經驗及其他因素作出，包括對當前情況相信屬合理的未來事件的預期。

共青城集團五就未來作出估計及假設。所達致的會計估計（按照界定）甚少與有關實際結果一致。對資產及負債之賬面值具有重大影響之估計及假設如下：

**所得稅**

共青城集團五須於香港及中華人民共和國（「中國」）繳付所得稅。於釐定中國所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，有多項交易及計算涉及的最終稅項難以釐定。共青城集團五根據是否須繳付額外稅項而確認潛在稅項負債。倘有關事宜之最終評稅結果有異於最初記錄之金額，則有關差額會影響到釐定有關數額之期間的所得稅及遞延稅項撥備。

**6 營運分類**

主要營運決策人為目標公司五之董事。董事審視共青城集團五之內部申報以評估表現及分配資源。共青城集團五僅有一個主要分類，其與中國物業投資及發展相關。

## 7 按性質劃分之開支

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
核數師酬金	-	4,500
法律及專業費用	8,246	1,900
其他	6,475	4,930
	<u>14,721</u>	<u>11,330</u>

## 8 融資成本

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
下列之利息開支		
— 應付當時最終控股公司款項	<u>210,455</u>	<u>23,167</u>

## 9 董事酬金

概無目標公司五董事於有關期間，就彼等向共青城集團五之服務收取或將收取任何費用或其他酬金。

董事為目標公司五之主要管理層人員，擁有規劃、指導及監控目標公司五活動之權力及責任。

## 10 所得稅開支

由於共青城集團五於有關期間並無估計應課稅溢利，故未就香港利得稅及中國所得稅作出撥備。

共青城集團五期內虧損的稅項與使用香港稅率計算之理論稅項差異如下：

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月三十一日 港幣
期內虧損	(225,176)	(34,497)
按稅率16.5% (二零一零年：16.5%) 計算之稅項	(37,154)	(5,692)
不可扣稅之開支	37,154	5,692
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能可以透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損確認。

#### 11 收購土地使用權的預付金

收購土地使用權的預付金，指根據與相關中國當局簽訂的土地轉讓合同，就收購中國江西的土地使用權而作出的墊款。截至本報告日期為止，尚未取得有關土地使用權。

#### 12 土地投標按金

土地投標按金指就收購位於中國江西若干用地之土地使用權，而向相關中國當局支付的預付金。與二零一零年十二月三十一日之土地投標按金相關之該等用地的土地轉讓合同，於二零一一年一月簽署。

#### 13 應付當時最終控股公司的款項

應付當時最終控股公司的款項為無抵押，並須於結算日起計一年內償還。於二零一一年四月三十日，結餘以港幣計值及不計息。於二零一零年十二月三十一日，結餘主要以人民幣計值，而以人民幣計值的部分按6.941%計息。

#### 14 應付一家關連公司款項

應付一家關連公司款項為無抵押、按6.941%計息並須於結算日起計一年內償還。結餘以人民幣計值。該關連公司為Outlet China其中一位股東之一家附屬公司。

## 15 股本及資本儲備

## (a) 股本

二零一一年  
四月三十日  
港幣

## 法定：

10,000股每股面值港幣1元之股份	-
50,000股每股面值1美元之股份	390,000

## 已發行及繳足：

於期初	-
發行股份	8

於期末	<u>8</u>
-----	----------

港企五於二零一零年七月二十二日註冊成立，為目標公司五之直接擁有附屬公司，法定股本為10,000股每股面值港幣1元的股份。已按面值發行並配發一股股份予Outlet China。港企五之全部已發行股本乃於目標公司五註冊成立時，由Outlet China轉讓予目標公司五。有關重組詳情，請參考附註1(b)。目標公司五於二零一一年一月七日註冊成立，其法定股本為50,000股每股面值1美元的股份。已按面值發行並配發一股股份予Outlet China。

## (b) 共青城集團五之股本及資本儲備

## 共青城集團五

	股本 港幣	資本儲備 港幣
於二零一零年七月二十二日	-	-
發行股份	<u>8</u>	<u>(7)</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>(7)</u>

於二零一一年一月一日至四月三十日期間，共青城集團五之股本及資本儲備並無任何變動。

於二零一零年十二月三十一日，載於目標公司五綜合資產負債表內的股本指目標公司五之繳足股本金額，猶如其一直於附屬公司中擁有權益。目標公司五繳足股本與港企五繳足股本之間的差額港幣7元已於資本儲備中確認。

## (c) 目標公司五之股本及資本儲備

	目標公司五	
	股本 港幣	資本儲備 港幣
於二零一一年一月一日	-	-
發行股份	<u>8</u>	<u>(8)</u>
於二零一一年四月三十日	<u><u>8</u></u>	<u><u>(8)</u></u>

誠如附註1(b)所披露，目標公司五在註冊成立後，向Outlet China發行股本，以換取港企五之全部權益。資本儲備減少（減幅與目標公司五之已發行股本金額相同）已獲確認，以反映對持有負資產淨值的一家附屬公司作出一項投資之事實。

## 16 主要非現金交易

於截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日止期間，就收購土地使用權之預付金已由當時最終控股公司代表共青城集團五支付。於二零一一年四月三十日，與該等預付金相關的應付當時之最終控股公司之款項已轉撥予一家關連公司，詳情披露於附註14。

## 17 資本承擔

	二零一一年 四月三十日 港幣	二零一零年 十二月三十一日 港幣
已訂約但未撥備：		
—收購土地使用權	<u>157,936,800</u>	<u>20,503,416</u>

## 18 直屬及最終控股公司

誠如附註1(b)所述，緊隨二零一一年七月二十七日完成重組後的有關期間後，新峰成為 貴公司的直屬控股公司。於二零一一年四月三十日及二零一零年十二月三十一日，董事將Outlet China（於香港註冊成立之公司）視作最終控股公司。

## 19 關連公司交易

於有關期間，共青城集團五與關連公司進行交易，並於各有關期間末與關連公司持有結餘。有關交易及結餘之詳情已披露於附註8、9、13、14及16。

## 20 於附屬公司之投資及其詳情

目標公司五  
二零一一年  
四月三十日  
港幣

非上市股份，按成本值

—

誠如附註1(b)所披露，目標公司五在註冊成立後，向Outlet China發行股本，以換取港企五之全部權益。於港企五之投資成本計為無，以反映對持有負資產淨值的一家附屬公司而作出一項投資之事實。

於本報告日期，目標公司五於下列附屬公司擁有直接或間接權益。

名稱	註冊成立/ 成立地點	主要活動	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本之詳情	目標公司五所持之		核數師	
					應佔股權	核數師		
					直接	間接		
京明有限公司	香港	投資控股	二零一零年 七月二十二日	1股普通股每股 面值港幣1.0元	100%	-	奇利會計師事務 所有限公司	
江西協成置業有限公司	中華人民共和國	物業投資及發展	二零一一年 三月二十五日	附註	-	100%	不適用	

附註：

江西協成置業有限公司之註冊股本為25,000,000美元。於二零一一年四月三十日及截至本報告日期，該註冊股本尚未支付。

## III 期後財務報表

於二零一一年四月三十日後任何期間及直至本報告日期，目標公司五或其任何附屬公司概無編製經審核財務報表。於二零一一年四月三十日後任何期間，目標公司五或其任何附屬公司概無宣佈或作出任何股息或分派。

此 致

Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司\*)  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零一一年九月三十日

\* 僅供識別

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出有關峻炫投資的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環太子大廈廿二樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
www.pwchk.com

敬啟者：

本所謹此就PS Hong Kong Limited（「峻炫投資」）及其附屬公司峻炫管理諮詢（北京）有限公司（統稱「峻炫投資集團」）的財務資料作出報告。財務資料包括峻炫投資於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日的綜合及公司資產負債表以及峻炫投資截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年四月三十日止四個月期間（「有關期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此財務資料由Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司\*）（「貴公司」）董事編製，並載於下文第I至III節，以供載入 貴公司於二零一一年九月三十日刊發的通函（「通函」）附錄二己內，通函的內容與 貴公司建議收購峻炫投資（「該收購事項」）有關。

峻炫投資於二零零七年五月十八日根據香港公司條例於香港註冊成立為有限公司。

截至本報告刊發日期，峻炫投資於下文第II節之附註23所載之附屬公司中，擁有直接及間接權益。

峻炫投資截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各個年度之財務報表已由馬炎璋會計師行審核。

峻炫投資集團現時旗下各公司董事有責任根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）或中華人民共和國企業會計準則（如適用）編製各公司的財務報表，以令各公司的財務資料作出真實而公平的反映，及落實董事認為編製各公司財務報表所必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

\* 僅供識別

財務資料已根據峻炫投資集團旗下公司的經審核綜合財務報表或（如適用）未經審核綜合財務報表，於作出適當調整後編製。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則及 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）採納的會計政策（有關會計政策載於 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核年度綜合財務報表），以及截至二零一一年四月三十日止四個月期間生效的新頒布會計準則（如適用）編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會發佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映峻炫投資及峻炫投資集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日的事務狀況，以及峻炫投資集團截至該日止各有關期間的業績和現金流量。

### 審閱報告期末段的比較財務資料

吾等已審閱下文第I至II節所載的報告期末段的比較財務資料（載於通函附錄二己），該等比較財務資料包括峻炫投資截至二零一零年四月三十日止四個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋（「報告期末段的比較財務資料」）。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2所載的會計政策及 貴集團載於 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核年度綜合財務報表所採納之會計政策，編製及列報報告期末段的比較財務資料。

吾等的責任為根據吾等的審閱對報告期末段的比較財務資料作出結論。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。報告期末段的比較財務資料審閱包括主要對負責財務及會計事宜的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就本報告而言，報告期末段的比較財務資料在各重大方面未有按照下文第II節附註2所載的會計政策編製。

## I 峻炫投資集團之財務資料

以下為由 貴公司董事所編製峻炫投資集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，及截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各個年度及截至二零一零年及二零一一年四月三十日止四個月的財務資料：

## (A) 綜合全面收益表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月		
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	二零一零年 港幣 (未經審核)	二零一一年 港幣	
營業額	6	-	-	3,000,180	-	1,221,055
行政開支	7	(2,780,194)	(10,557,051)	(15,038,255)	(4,431,433)	(3,882,347)
融資成本	8	-	-	-	-	(330)
除所得稅前虧損		(2,780,194)	(10,557,051)	(12,038,075)	(4,431,433)	(2,661,622)
所得稅開支	10	-	-	-	-	(259,461)
年/期內虧損		(2,780,194)	(10,557,051)	(12,038,075)	(4,431,433)	(2,921,083)
其他全面收益						
匯兌差額		-	-	-	-	3,600
年/期內其他全面收益		-	-	-	-	3,600
年/期內全面收益總額		(2,780,194)	(10,557,051)	(12,038,075)	(4,431,433)	(2,917,483)

## (B) 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於二零一一年
		二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	四月三十日 港幣
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	11	-	957,921	644,350	558,767
<b>流動資產</b>					
應收賬款、按金及預付金	12	40,579	558,693	463,960	1,097,931
應收關連公司款項	21	2,542	-	-	10,023
現金及現金等值	13	55,893	90,385	1,012,476	3,114,051
		99,014	649,078	1,476,436	4,222,005
<b>總資產</b>		<b>99,014</b>	<b>1,606,999</b>	<b>2,120,786</b>	<b>4,780,772</b>
<b>權益</b>					
股本	16	8	8	19,467,044	19,467,044
普通儲備	17	-	-	4,165,408	4,165,408
匯兌儲備		-	-	-	3,600
累積虧損		(2,819,595)	(13,376,646)	(25,414,721)	(28,335,804)
<b>股東虧絀</b>		<b>(2,819,587)</b>	<b>(13,376,638)</b>	<b>(1,782,269)</b>	<b>(4,699,752)</b>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
其他應付款項及應計費用	14	189,376	90,354	2,672,653	1,084,923
應付最終控股公司款項	21	-	-	-	1,875,985
應付當時最終控股公司款項	21	7,921	15,921	-	-
應付一家當時中介控股公司款項	21	-	6,835,575	-	-
應付當時直屬控股公司款項	21	2,680,485	7,978,964	-	-
應付一家當時同系附屬公司款項	21	40,819	62,823	-	-
應付一名董事款項	21	-	-	1,085,608	4,260,155
銀行貸款	15	-	-	-	2,000,000
應付所得稅		-	-	-	259,461
		2,918,601	14,983,637	3,758,261	9,480,524
<b>非流動負債</b>					
其他應付款項及應計費用	14	-	-	144,794	-
<b>總負債</b>		<b>2,918,601</b>	<b>14,983,637</b>	<b>3,903,055</b>	<b>9,480,524</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>99,014</b>	<b>1,606,999</b>	<b>2,120,786</b>	<b>4,780,772</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(2,819,587)</b>	<b>(14,334,559)</b>	<b>(2,281,825)</b>	<b>(5,258,519)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(2,819,587)</b>	<b>(13,376,638)</b>	<b>(1,637,475)</b>	<b>(4,699,752)</b>

## (C) 資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於二零一一年
		二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	四月三十日 港幣
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
於一家附屬公司的投資	23	-	-	-	-
物業、機器及設備	11	-	957,921	644,350	548,127
		-	957,921	644,350	548,127
<b>流動資產</b>					
按金及預付金	12	40,579	558,693	463,960	622,771
應收關連公司款項	21	2,542	-	-	10,023
現金及現金等值	13	55,893	90,385	1,012,476	2,383,751
		99,014	649,078	1,476,436	3,016,545
<b>總資產</b>		<b>99,014</b>	<b>1,606,999</b>	<b>2,120,786</b>	<b>3,564,672</b>
<b>權益</b>					
股本	16	8	8	19,467,044	19,467,044
普通儲備	17	-	-	4,165,408	4,165,408
累積虧損	20	(2,819,595)	(13,376,646)	(25,414,721)	(29,114,189)
<b>股東虧絀</b>		<b>(2,819,587)</b>	<b>(13,376,638)</b>	<b>(1,782,269)</b>	<b>(5,481,737)</b>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
其他應付款項及應計費用	14	189,376	90,354	2,672,653	910,269
應付最終控股公司款項	21	-	-	-	1,875,985
應付當時最終控股公司款項	21	7,921	15,921	-	-
應付一家當時中介控股公司款項	21	-	6,835,575	-	-
應付當時直屬控股公司款項	21	2,680,485	7,978,964	-	-
應付一家當時同系附屬公司款項	21	40,819	62,823	-	-
應付一名董事款項	21	-	-	1,085,608	4,260,155
銀行貸款	15	-	-	-	2,000,000
		2,918,601	14,983,637	3,758,261	9,046,409
<b>非流動負債</b>					
其他應付款項及應計費用	14	-	-	144,794	-
<b>總負債</b>		<b>2,918,601</b>	<b>14,983,637</b>	<b>3,903,055</b>	<b>9,046,409</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>99,014</b>	<b>1,606,999</b>	<b>2,120,786</b>	<b>3,564,672</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(2,819,587)</b>	<b>(14,344,559)</b>	<b>(2,281,825)</b>	<b>(6,029,864)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>(2,819,587)</b>	<b>(13,376,638)</b>	<b>(1,637,475)</b>	<b>(5,481,737)</b>

## (D) 綜合權益變動表

	股本 港幣	普通儲備 港幣	匯兌儲備 港幣	累積虧損 港幣	總計 港幣
於二零零八年一月一日之結餘	8	-	-	(39,401)	(39,393)
年內虧損及全面收益總額	-	-	-	(2,780,194)	(2,780,194)
於二零零八年十二月三十一日之結餘	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,819,595)</u>	<u>(2,819,587)</u>
於二零零九年一月一日之結餘	8	-	-	(2,819,595)	(2,819,587)
年內虧損及全面收益總額	-	-	-	(10,557,051)	(10,557,051)
於二零零九年十二月三十一日之結餘	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,376,646)</u>	<u>(13,376,638)</u>
於二零一零年一月一日之結餘	8	-	-	(13,376,646)	(13,376,638)
年內虧損及全面收益總額	-	-	-	(12,038,075)	(12,038,075)
豁免應付一家當時直屬控股公司款項 發行股份	- 19,467,036	4,165,408 -	- -	- -	4,165,408 19,467,036
於二零一零年十二月三十一日之結餘	<u>19,467,044</u>	<u>4,165,408</u>	<u>-</u>	<u>(25,414,721)</u>	<u>(1,782,269)</u>
於二零一一年一月一日之結餘	19,467,044	4,165,408	-	(25,414,721)	(1,782,269)
期內虧損	-	-	-	(2,921,083)	(2,921,083)
其他全面收益					
匯兌差額	-	-	3,600	-	3,600
全面收益總額	-	-	3,600	(2,921,083)	(2,917,483)
於二零一一年四月三十日之結餘	<u>19,467,044</u>	<u>4,165,408</u>	<u>3,600</u>	<u>(28,335,804)</u>	<u>(4,699,752)</u>
於二零一零年一月一日之結餘	8	-	-	(13,376,646)	(13,376,638)
期內虧損及全面收益總額(未經審核)	-	-	-	(4,431,433)	(4,431,433)
於二零一零年四月三十日之結餘(未經審核)	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17,808,079)</u>	<u>(17,808,071)</u>

## (E) 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	二零一零年 港幣 (未經審核)	二零一一年 港幣
<b>經營活動產生之現金流量</b>					
年/期內經營虧損	(2,780,194)	(10,557,051)	(12,038,075)	(4,431,433)	(2,661,622)
就利息開支作出調整	-	-	-	-	330
就折舊作出調整	-	244,141	428,256	139,913	154,855
營運資金變動前之經營虧損	(2,780,194)	(10,312,910)	(11,609,819)	(4,291,520)	(2,506,437)
應收賬款、按金及預付金(增加)/減少	(40,579)	(518,114)	94,733	(138,896)	(633,971)
應收關連公司款項(增加)/減少	(2,542)	2,542	-	(88,060)	(10,023)
其他應付款項及應計費用增加/(減少)	176,370	(99,022)	2,727,093	611,995	(1,732,524)
<b>經營活動所用之現金淨額</b>	<b>(2,646,945)</b>	<b>(10,927,504)</b>	<b>(8,787,993)</b>	<b>(3,906,481)</b>	<b>(4,882,955)</b>
<b>投資活動產生之現金流量</b>					
購置物業、機器及設備	-	(1,202,062)	(114,685)	-	(69,272)
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>-</b>	<b>(1,202,062)</b>	<b>(114,685)</b>	<b>-</b>	<b>(69,272)</b>
<b>融資活動產生之現金流量</b>					
借入銀行貸款	-	-	-	-	2,000,000
應付最終控股公司款項增加	-	-	-	-	1,875,985
應付當時最終控股公司款項增加/(減少)	7,921	8,000	(15,921)	(15,921)	-
應付一家當時中介控股公司款項(減少)/增加	(26,387)	6,835,575	(6,835,575)	3,663,329	-
應付當時直屬控股公司款項增加/(減少)	2,680,485	5,298,479	15,653,480	18,447	-
應付一家當時同系附屬公司款項增加/(減少)	40,819	22,004	(62,823)	226,905	-
應付一名董事款項增加	-	-	1,085,608	-	3,174,547
已付利息	-	-	-	-	(330)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>	<b>2,702,838</b>	<b>12,164,058</b>	<b>9,824,769</b>	<b>3,892,760</b>	<b>7,050,202</b>
<b>匯率變動對現金及現金等值之影響</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,600</b>
<b>現金及現金等值增加/(減少)淨額</b>	<b>55,893</b>	<b>34,492</b>	<b>922,091</b>	<b>(13,721)</b>	<b>2,101,575</b>
於年/期初之現金及現金等值	-	55,893	90,385	90,385	1,012,476
<b>於年/期末之現金及現金等值</b>	<b>55,893</b>	<b>90,385</b>	<b>1,012,476</b>	<b>76,664</b>	<b>3,114,051</b>
<b>現金及現金等值結餘分析</b>					
現金及銀行結餘	55,893	90,385	1,012,476	76,664	3,114,051

## II 峻炫投資集團財務資料附註

### 1 一般資料

峻炫投資為於二零零七年五月十八日根據香港公司條例於香港註冊成立之一家有限公司。峻炫投資之註冊辦事處地址為香港灣仔港灣道25號海港中心2803-2804室。

此財務資料包括峻炫投資及其附屬公司之資料。於截至二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年四月三十日止四個月，峻炫投資集團從事房地產相關投資顧問服務。有關峻炫投資附屬公司之活動詳情載於附註23。

於二零一零年十一月十六日之前，峻炫投資為Pacific Star Holdings Pte. Ltd. (「PSH」) 之一家間接全資附屬公司，而PSH為一家當時最終控股公司。於二零一零年十一月十六日，Pinnacle State Group Limited (峻炫集團有限公司) (「峻炫集團」) 自Pacific Star China Pte. Ltd. (PSH之一家直接全資附屬公司) 收購峻炫投資之全部已發行股本，並成為峻炫投資之直屬及最終控股公司。

### 2 主要會計政策概要

用於編製財務資料的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所有有關期間及截至二零一零年四月三十日止四個月一致應用。財務資料以港元呈列。

#### (a) 編製基準

財務資料已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。財務資料已按照歷史成本原則編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須作出若干重大會計估計，而於應用會計政策過程中亦需要管理層作出判斷。涉及重大判斷或複雜性，以及對財務資料作出重大假設及估計的範疇，於附註5披露。

於二零一一年四月三十日，峻炫投資集團的流動負債淨值為港幣5,258,519元及股東虧絀為港幣4,699,752元。峻炫投資集團直屬控股公司之股東已確認其有意向峻炫投資集團持續提供財政支援，直至該收購事項完成日期為止。於進行該收購事項後，貴公司將取代直屬控股公司股東，向峻炫投資集團持續提供財政支援，直至二零一一年四月三十日後十二個月。有關支援使峻炫投資集團能償還到期負債，並於可見將來維持營運。董事相信，峻炫投資集團將持續經營業務。因此，董事以持續經營基準編製財務資料。

於有關期間，峻炫投資集團已於多項已生效新訂／經修訂準則、準則及詮釋之修訂各自之生效日期採納該等新訂／經修訂準則、準則及詮釋之修訂。

- (i) 以下為於二零一一年一月一日或之後開始之期間生效，且與峻炫投資集團營運有關之準則：

年度改進項目	二零一零年香港財務報告準則之改進	於下列日期或之後開始的年度期間生效 二零一一年一月一日 (另有註明除外)
--------	------------------	--

採納上述對現有準則之改進對峻炫投資集團之財務報表並無重大影響，亦無導致峻炫投資集團之重大會計政策產生任何重大變動。

- (ii) 以下準則於二零一二年一月一日或之後開始之期間生效，與峻炫投資集團的營運有關。峻炫投資集團並無提早採用以下準則：

香港會計準則第1號 (經修訂)	財務報表之呈列	於下列日期或之後開始的年度期間生效 二零一二年七月
香港會計準則第27號 (於二零一一年修訂)	獨立財務報表	二零一三年一月
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益	二零一三年一月
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月

管理層正評估採納上述準則之影響，然而尚未確定該等準則會否對峻炫投資集團的經營業績及財務狀況造成重大變動。

## (b) 合併

### (i) 收購會計法

峻炫投資集團採用收購會計法將業務合併入賬。收購附屬公司轉讓的代價為峻炫投資集團所轉讓資產、所產生負債及所發行權益的公平值。轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債之公平值。收購相關成本本於產生時列作開支。於業務合併中收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債，初步以收購日期的公平值計量。峻炫投資集團按個別收購基準，以公平值或非控股權益應佔被收購方淨資產，確認於被收購方之非控股權益。

所轉讓代價、於被收購方之非控股權益、以及被收購方先前權益於收購日期的公平值，超出所收購可識別淨資產公平值的差額，乃作為商譽入賬。倘金額低於議價收購中所收購附屬公司淨資產的公平值，則差額直接於損益確認。

集團內公司間交易、交易結餘及未變現收益將予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。於有需要時，附屬公司會計政策將會作出更改，以確保峻炫投資集團採用相同政策。

*(ii) 附屬公司*

附屬公司指峻炫投資集團有權監管其財務及經營政策之所有公司，通常附帶過半數投票權之股權。評估峻炫投資集團是否控制另一公司時，會考慮現時有否可行使或可轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司自其控制權轉移至峻炫投資集團當日起全面綜合入賬，至控制權終止當日終止綜合入賬。

於峻炫投資的資產負債表中，於附屬公司之投資按成本減減值列賬。成本經調整以反映因或然代價修訂而產生之代價改變。成本亦包括投資之直接應佔成本。峻炫投資按已收及應收股息收入對附屬公司業績入賬。

**(c) 於附屬公司及非金融資產之投資減值**

並無明確可用期限的資產毋須攤銷，但每年須就減值進行測試。資產於出現事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之數額確認。可收回金額乃扣除出售費用後之資產公平值及使用價值之較高者。於評估減值時，資產按可獨立識辨現金流量之最低層次（現金產生單位）分組。出現減值之非金融資產（商譽除外）將於每個報告日進行檢討以確定其減值能否轉回。

倘投資附屬公司所產生的股息超過附屬公司於派息期間的全面收益總額或獨立財務報表內的投資賬面值超過於綜合財務報表投資對象的資產淨值（包括商譽）賬面值，則在收取有關投資所得股息時即須對此等投資進行減值測試。

**(d) 物業、機器及設備**

物業、機器及設備按歷史成本減累積折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括直接來自收購項目之開支。

其後成本僅於與該項目相關之日後經濟利益有可能流入峻炫投資集團，且該項目之成本能可靠計算時，方始計入資產之賬面值或確認為獨立資產（按適用情況而定）。被替代部分的賬面值不予確認。所有其他維修及保養均於產生之財政期間自損益賬扣除。

物業、機器及設備之折舊以直線法於估計可用年限期間分攤成本至剩餘價值計算如下：

租賃裝修、傢俬及固定裝置	35%
辦公室及電腦設備	33%

於各結算日檢討資產之剩餘價值和可使用年期，並作出適當之調整。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。

出售物業、機器及設備項目之損益乃將所得款項與賬面值比較予以釐定，並於損益賬確認。

**(e) 應收款項**

應收款項初步以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明峻炫投資集團將無法按應收賬款之原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。撥備金額為資產之賬面值與按實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。撥備金額於損益賬確認。

**(f) 現金及現金等值**

現金及現金等值包括手頭現金及銀行通知存款。

**(g) 應付款項**

應付款項及應計費用初步以公平值確認，其後以實際利率法以攤銷成本計量。

**(h) 當期及遞延所得稅**

當期所得稅費用乃根據峻炫投資集團經營所在及產生應課稅收入之國家，於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅法計算。管理層定期檢討報稅表中對於有關須詮釋之適用稅務規例之立場，並根據預期須向稅務機關支付款項之數額建立適當之撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債之稅基與財務報表所呈列賬面值之暫時差額作全額撥備。然而，倘遞延所得稅源自首次確認交易（業務合併除外）所涉資產或負債，而交易當時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅採用結算日前已頒佈或實質頒佈並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期會適用之稅率（及法律）釐定。

倘可能有未來應課稅溢利與可動用暫時差額抵銷，則確認遞延所得稅資產。

**(i) 外幣換算**

**(i) 功能和呈報貨幣**

峻炫投資集團之財務報表所列項目均以該公司營運所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以峻炫投資的功能貨幣港幣呈列。

**(ii) 交易及結餘**

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及結算以年終匯率換算的外幣計值貨幣資產和負債而產生之匯兌盈虧在損益確認。

**(iii) 集團公司**

功能貨幣與呈報貨幣不同之所有集團公司（當中概無嚴重通脹經濟之貨幣）之業績和財務狀況按下列方法換算為呈報貨幣：

- (a) 每份資產負債表內呈報之資產和負債按相關結算日之收市匯率換算；
- (b) 每份收益表之收支按平均匯率換算（倘此平均匯率並非交易日期通行匯率累積影響之合理約數，則收支項目按交易日期匯率換算）；及
- (c) 所有由此產生之匯兌差額於其他全面收益內確認。

綜合賬目時，換算海外業務之淨投資及借貸所產生之匯兌差額列入其他全面收益。當部分出售或售出一項海外業務時，列入權益之匯兌差額在收益表確認為出售盈虧之一部份。

**(j) 借款**

借款初期以公平值扣除交易成本後確認。借款其後按攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額則於借款期內以實際利率法於損益表內確認。

除非 貴集團有權無條件於結算日期後將負債之結算遞延至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

**(k) 收益確認**

房地產相關投資顧問服務費收入於提供有關服務時確認。

**3 財務風險管理**

**(a) 財務風險因素**

峻炫投資集團之活動將使其面對若干財務風險：市場風險（外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

**(i) 市場風險**

**(a) 外匯風險**

外匯風險於未來商業交易或已確認資產或負債以峻炫投資集團實體功能貨幣以外貨幣計值時產生。

以外幣（並非峻炫投資集團實體功能貨幣）列值而承受外匯風險的主要金融工具以美元列值，美元與港元掛鈎，而管理層認為外匯風險不高。

**(b) 現金流量利率風險**

於二零一零年四月三十日，峻炫投資集團的利率風險主要來自按市場利率計息的銀行貸款，峻炫投資集團因此面對現金流量利率風險。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，並無重大計息資產或負債。

於二零一一年四月三十日，管理層認為來自銀行貸款的利率風險的影響並不重大。

*(ii) 信貸風險*

峻炫投資集團的信貸風險來自應收賬款、應收關連公司款項及現金及現金等值。

於應收賬款、應收關連公司款項方面，峻炫投資集團會評估對方的信貸質素進行持續監察，並考慮對方的財務狀況、過往紀錄及其他因素。

為管理現金及現金等值之相關信貸風險，現金及現金等值存於信貸評級良好的銀行。

*(iii) 流動資金風險*

峻炫投資集團採用審慎之流動資金風險管理，包括維持充足的現金及現金等值，並憑藉集團公司的支持及承諾信貸融資獲得可動用資金。有關對峻炫投資集團的財務支持的詳情，請參考附註2(a)。

峻炫投資集團的財務負債包括其他應付賬款及應計費用、應付最終控股公司、一名董事、當時最終控股公司、一家當時中介控股公司、當時直屬控股公司及一家當時同系附屬公司之款項及銀行貸款。除了港幣144,794元的應付款項自二零一零年十二月三十一日的結算日起一至兩年內到期外，所有財務負債均須於有關期間內各結算日起一年內到期。

**(b) 資本風險管理**

鑑於經濟條件發生變動，峻炫投資集團對其資本結構進行管理並對其作出調整。為維持或調整資本結構，峻炫投資集團或會對集團公司作出安排。峻炫投資集團依賴來自集團公司的借款及銀行貸款，以為其營運提供資金。

峻炫投資集團的營運資金主要來自其集團公司、一名董事及銀行貸款如下：

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	四月三十日 港幣
應付最終控股公司款項	-	-	-	1,875,985
應付當時最終控股公司款項	7,921	15,921	-	-
應付一家當時中介控股公司款項	-	6,835,575	-	-
應付當時直屬控股公司款項	2,680,485	7,978,964	-	-
應付一家當時同系附屬公司款項	40,819	62,823	-	-
應付一名董事款項	-	-	1,085,608	4,260,155
銀行貸款	-	-	-	2,000,000
	<u>2,729,225</u>	<u>14,893,283</u>	<u>1,085,608</u>	<u>8,136,140</u>

(c) 公平值估計

應收賬款、其他應收款項、應收關連公司款項、現金及現金等值、其他應付賬款及應計費用、應付集團公司及一名董事之款項及銀行貸款之賬面值與彼等之公平值相若。

4 營運分類

主要營運決策人（「主要營運決策人」）為峻炫投資之董事。主要營運決策人審視峻炫投資集團之內部申報以評估表現及分配資源。峻炫投資集團僅有一個主要分類，即提供房地產相關投資顧問服務。

5 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷受持續評估，並基於過往經驗及其他因素作出，包括對當前情況相信屬合理的未來事件的預期。

峻炫投資集團就未來作出估計及假設。所達致的會計估計（按照界定）甚少與有關實際結果一致。對資產及負債之賬面值具有重大影響之估計及假設如下：

*所得稅*

峻炫投資集團須於香港及中華人民共和國（「中國」）繳付所得稅。於釐定中國所得稅撥備時須作出重大判斷。於日常業務過程中，有多項交易及計算涉及的最終稅項難以釐定。峻炫投資集團根據估計是否須繳付額外稅項而確認潛在稅項負債。倘有關事宜之最終評稅結果有異於最初記錄之金額，則有關差額會影響到釐定有關數額之期間的所得稅及遞延稅項撥備。

6 營業額

營業額指年／期內提供房地產相關投資顧問服務費收入。

## 7 按性質劃分之開支

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	二零一零年 港幣 (未經審核)	二零一一年 港幣
核數師酬金	21,222	14,403	20,909	5,279	6,667
折舊	-	244,141	428,256	139,913	154,855
職工及相關成本	2,313,540	7,879,456	9,774,876	3,404,336	2,529,472
匯兌虧損	-	4,141	25,732	960	2,106
營運租約租金	114,212	911,568	1,455,600	572,024	473,390
差旅及交際開支	234,910	1,075,002	1,872,310	187,320	321,608
其他	96,310	428,340	1,460,572	121,601	394,249
行政開支總額	<u>2,780,194</u>	<u>10,557,051</u>	<u>15,038,255</u>	<u>4,431,433</u>	<u>3,882,347</u>

## 8 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	二零一零年 港幣 (未經審核)	二零一一年 港幣
銀行貸款之利息開支	-	-	-	-	330

## 9 董事酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	二零一零年 港幣 (未經審核)	二零一一年 港幣
董事袍金	-	-	-	-	-
其他酬金	2,241,436	6,924,539	5,945,941	1,961,643	746,668
	<u>2,241,436</u>	<u>6,924,539</u>	<u>5,945,941</u>	<u>1,961,643</u>	<u>746,668</u>

峻炫投資之董事為峻炫投資之主要管理層人員，擁有規劃、指導及監控峻炫投資活動之權力及責任。

## 10 稅項

於有關期間及截至二零一零年四月三十日止四個月期間，由於峻炫投資集團並無估計應課稅溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅作出撥備。

中國收入之所得稅按年／期內估計應課稅溢利，以收入來源國之現行稅率計算。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	二零一零年 港幣 (未經審核)	二零一一年 港幣
當期稅項					
– 香港利得稅	-	-	-	-	-
– 中國稅項	-	-	-	-	259,461
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>259,461</u>

峻炫投資除所得稅前溢利的稅項，與使用峻炫投資本土國稅率計算之理論稅項差異如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	二零一零年 港幣 (未經審核)	二零一一年 港幣
除稅前虧損	<u>(2,780,194)</u>	<u>(10,557,051)</u>	<u>(12,038,075)</u>	<u>(4,431,433)</u>	<u>(2,661,622)</u>
按稅率16.5%計算之稅項	(458,732)	(1,741,913)	(1,986,282)	(731,186)	(439,168)
不可扣稅之開支	458,732	1,775,596	-	710,640	593,853
其他國家不同稅率之影響	-	-	-	-	88,217
未確認稅項虧損	-	-	1,942,175	-	-
未確認暫時差額	-	(33,683)	44,107	20,546	16,559
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>259,461</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益有可能可以透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損確認。峻炫投資並無就截至二零一零年十二月三十一日止年度之稅項虧損港幣11,770,758元（截至二零一一年四月三十日止期間，以及截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度：無，有關稅項虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入），確認二零一零年十二月三十一日之遞延所得稅資產港幣1,942,175元（二零一一年四月三十日、二零零九年及二零零八年十二月三十一日：無）。未確認稅項虧損並無到期日。此外，峻炫投資集團並未就加速稅項折舊產生之暫時差額，確認二零一一年四月三十日及二零一零年十二月三十一日之遞延稅項資產港幣26,983元及港幣10,424元，以及二零零九年十二月三十一日之遞延稅項負債港幣33,683元（二零零八年十二月三十一日：無）。

## 11 物業、機器及設備

### (a) 峻炫投資集團

	租賃物業裝修 港幣	傢俬及 固定裝置 港幣	電腦設備 港幣	辦公室設備 港幣	總計 港幣
<b>成本</b>					
於二零零九年一月一日	-	-	-	-	-
添置	771,921	170,497	184,236	75,408	1,202,062
於二零零九年 十二月三十一日	771,921	170,497	184,236	75,408	1,202,062
<b>減：累積折舊</b>					
於二零零九年一月一日	-	-	-	-	-
年內費用	158,554	35,033	36,674	13,880	244,141
於二零零九年 十二月三十一日	158,554	35,033	36,674	13,880	244,141
<b>賬面淨值</b>					
於二零零九年 十二月三十一日	613,367	135,464	147,562	61,528	957,921

	租賃物業裝修 港幣	傢俬及 固定裝置 港幣	電腦設備 港幣	辦公室設備 港幣	總計 港幣
<b>成本</b>					
於二零一零年一月一日	771,921	170,497	184,236	75,408	1,202,062
添置	—	—	114,685	—	114,685
	<u>771,921</u>	<u>170,497</u>	<u>298,921</u>	<u>75,408</u>	<u>1,316,747</u>
於二零一零年 十二月三十一日	771,921	170,497	298,921	75,408	1,316,747
<b>減：累積折舊</b>					
於二零一零年一月一日	158,554	35,033	36,674	13,880	244,141
年內費用	272,673	60,245	70,163	25,175	428,256
	<u>431,227</u>	<u>95,278</u>	<u>106,837</u>	<u>39,055</u>	<u>672,397</u>
於二零一零年 十二月三十一日	431,227	95,278	106,837	39,055	672,397
<b>賬面淨值</b>					
於二零一零年 十二月三十一日	<u>340,694</u>	<u>75,219</u>	<u>192,084</u>	<u>36,353</u>	<u>644,350</u>
<b>成本</b>					
於二零一一年一月一日	771,921	170,497	298,921	75,408	1,316,747
添置	—	49,132	9,500	10,640	69,272
	<u>771,921</u>	<u>219,629</u>	<u>308,421</u>	<u>86,048</u>	<u>1,386,019</u>
於二零一一年四月三十日	771,921	219,629	308,421	86,048	1,386,019
<b>減：累積折舊</b>					
於二零一一年一月一日	431,227	95,278	106,837	39,055	672,397
期內費用	90,784	21,423	34,269	8,379	154,855
	<u>522,011</u>	<u>116,701</u>	<u>141,106</u>	<u>47,434</u>	<u>827,252</u>
於二零一一年四月三十日	522,011	116,701	141,106	47,434	827,252
<b>賬面淨值</b>					
於二零一一年四月三十日	<u>249,910</u>	<u>102,928</u>	<u>167,315</u>	<u>38,614</u>	<u>558,767</u>

	租賃物業裝修 港幣	傢俬及 固定裝置 港幣	電腦設備 港幣	辦公室設備 港幣	總計 港幣
<b>成本</b>					
於二零一零年一月一日	771,921	170,497	184,236	75,408	1,202,062
添置	-	-	-	-	-
於二零一零年四月三十日	<u>771,921</u>	<u>170,497</u>	<u>184,236</u>	<u>75,408</u>	<u>1,202,062</u>
<b>減：累積折舊</b>					
於二零一零年一月一日	158,554	35,033	36,674	13,880	244,141
期內費用	<u>90,891</u>	<u>20,082</u>	<u>20,548</u>	<u>8,392</u>	<u>139,913</u>
於二零一零年四月三十日	<u>249,445</u>	<u>55,115</u>	<u>57,222</u>	<u>22,272</u>	<u>384,054</u>
<b>賬面淨值</b>					
於二零一零年四月三十日	<u>522,476</u>	<u>115,382</u>	<u>127,014</u>	<u>53,136</u>	<u>818,008</u>

**(b) 峻炫投資**

	租賃物業裝修 港幣	傢俬及 固定裝置 港幣	電腦設備 港幣	辦公室設備 港幣	總計 港幣
<b>成本</b>					
於二零零九年一月一日	-	-	-	-	-
添置	<u>771,921</u>	<u>170,497</u>	<u>184,236</u>	<u>75,408</u>	<u>1,202,062</u>
於二零零九年 十二月三十一日	<u>771,921</u>	<u>170,497</u>	<u>184,236</u>	<u>75,408</u>	<u>1,202,062</u>
<b>減：累積折舊</b>					
於二零零九年一月一日	-	-	-	-	-
年內費用	<u>158,554</u>	<u>35,033</u>	<u>36,674</u>	<u>13,880</u>	<u>244,141</u>
於二零零九年 十二月三十一日	<u>158,554</u>	<u>35,033</u>	<u>36,674</u>	<u>13,880</u>	<u>244,141</u>
<b>賬面淨值</b>					
於二零零九年 十二月三十一日	<u>613,367</u>	<u>135,464</u>	<u>147,562</u>	<u>61,528</u>	<u>957,921</u>

	租賃物業裝修 港幣	傢俬及 固定裝置 港幣	電腦設備 港幣	辦公室設備 港幣	總計 港幣
<b>成本</b>					
於二零一零年一月一日	771,921	170,497	184,236	75,408	1,202,062
添置	-	-	114,685	-	114,685
	<u>771,921</u>	<u>170,497</u>	<u>298,921</u>	<u>75,408</u>	<u>1,316,747</u>
於二零一零年 十二月三十一日	771,921	170,497	298,921	75,408	1,316,747
	<u>771,921</u>	<u>170,497</u>	<u>298,921</u>	<u>75,408</u>	<u>1,316,747</u>
<b>減：累積折舊</b>					
於二零一零年一月一日	158,554	35,033	36,674	13,880	244,141
年內費用	272,673	60,245	70,163	25,175	428,256
	<u>431,227</u>	<u>95,278</u>	<u>106,837</u>	<u>39,055</u>	<u>672,397</u>
於二零一零年 十二月三十一日	431,227	95,278	106,837	39,055	672,397
	<u>431,227</u>	<u>95,278</u>	<u>106,837</u>	<u>39,055</u>	<u>672,397</u>
<b>賬面淨值</b>					
於二零一零年 十二月三十一日	340,694	75,219	192,084	36,353	644,350
	<u>340,694</u>	<u>75,219</u>	<u>192,084</u>	<u>36,353</u>	<u>644,350</u>
<b>成本</b>					
於二零一一年一月一日	771,921	170,497	298,921	75,408	1,316,747
添置	-	49,132	9,500	-	58,632
	<u>771,921</u>	<u>219,629</u>	<u>308,421</u>	<u>75,408</u>	<u>1,375,379</u>
於二零一一年四月三十日	771,921	219,629	308,421	75,408	1,375,379
	<u>771,921</u>	<u>219,629</u>	<u>308,421</u>	<u>75,408</u>	<u>1,375,379</u>
<b>減：累積折舊</b>					
於二零一一年一月一日	431,227	95,278	106,837	39,055	672,397
期內費用	90,784	21,423	34,269	8,379	154,855
	<u>522,011</u>	<u>116,701</u>	<u>141,106</u>	<u>47,434</u>	<u>827,252</u>
於二零一一年四月三十日	522,011	116,701	141,106	47,434	827,252
	<u>522,011</u>	<u>116,701</u>	<u>141,106</u>	<u>47,434</u>	<u>827,252</u>
<b>賬面淨值</b>					
於二零一一年四月三十日	249,910	102,928	167,315	27,974	548,127
	<u>249,910</u>	<u>102,928</u>	<u>167,315</u>	<u>27,974</u>	<u>548,127</u>

	租賃物業裝修 港幣	傢俬及 固定裝置 港幣	電腦設備 港幣	辦公室設備 港幣	總計 港幣
<b>成本</b>					
於二零一零年一月一日	771,921	170,497	184,236	75,408	1,202,062
添置	-	-	-	-	-
於二零一零年四月三十日	771,921	170,497	184,236	75,408	1,202,062
<b>減：累積折舊</b>					
於二零一零年一月一日	158,554	35,033	36,674	13,880	244,141
期內費用	90,891	20,082	20,548	8,392	139,913
於二零一零年四月三十日	249,445	55,115	57,222	22,272	384,054
<b>賬面淨值</b>					
於二零一零年四月三十日	522,476	115,382	127,014	53,136	818,008

## 12 應收賬款、按金及預付金

	峻炫投資集團及峻炫投資			峻炫投資集團	峻炫投資
	於十二月三十一日			於二零一一年	於二零一一年
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	四月三十日 港幣	四月三十日 港幣
應收賬款	-	-	-	475,160	-
租金及其他按金	28,311	417,882	419,404	414,132	414,132
預付金	12,268	140,811	44,556	208,639	208,639
	40,579	558,693	463,960	1,097,931	622,771

- (i) 峻炫投資集團應收賬款之賬面值以人民幣計值。應收賬款之賬面值與其公平值相若。
- (ii) 於報告日期，最大之信貸風險為上述各類應收賬款及按金之公平值。除租戶之租賃按金外，峻炫投資集團並無持有任何抵押品作為抵押。

- (iii) 少於三個月之應收賬款並不視作逾期。於二零一一年四月三十日，既無逾期亦無減值之應收賬款為港幣475,160元（二零一零年、二零零九年及二零零八年十二月三十一日：無）。該結餘與近期並無欠款紀錄之獨立客戶有關。應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	四月三十日 港幣
三個月內	-	-	-	475,160

### 13 現金及現金等值

#### (a) 峻炫投資集團

現金及現金等值即現金及銀行結餘，乃以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	四月三十日 港幣
港幣	55,893	90,385	1,012,476	2,383,751
人民幣	-	-	-	730,300
	55,893	90,385	1,012,476	3,114,051

#### (b) 峻炫投資

所有結餘均以港幣計值。

### 14 其他應付款項及應計費用

	峻炫投資集團及峻炫投資			峻炫投資集團	峻炫投資
	於十二月三十一日			於二零一一年	於二零一一年
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	四月三十日 港幣	四月三十日 港幣
其他應付款項及應計費用總額	189,376	90,354	2,817,447	1,084,923	910,269
減非當期部分	-	-	144,794	-	-
當期部分	189,376	90,354	2,672,653	1,084,923	910,269

於二零一一年四月三十日及二零一零年十二月三十一日，除賬面值分別為港幣420,974元及港幣2,279,883元（二零零九年及二零零八年十二月三十一日：無）之其他應付款項以美元計值外，所有其他應付款項及應計費用以港幣計值，並與其公平值相若。

## 15 銀行貸款

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	四月三十日 港幣
銀行貸款	-	-	-	2,000,000

銀行貸款按三個月香港銀行同業拆息加年利率1.75厘計息。銀行貸款須自年結日起一年內償還。

銀行貸款由一名董事持有之20,000,000股 貴公司股份作抵押，並以港幣計值。銀行貸款之賬面值與其公平值相若。

## 16 股本

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	四月三十日 港幣
法定 — 3,000,000股 (二零零八年及二零零九年 十二月三十一日：1,000股) 每股面值1美元之普通股	7,808	7,808	23,340,000	23,340,000

每股面值1美元  
之普通股數目 港幣

已發行及繳足 —

於二零零八年及二零零九年一月一日及 二零零九年十二月三十一日之結餘	1	8
於二零一零年一月一日之結餘	1	8
發行股份	2,502,190	19,467,036
於二零一零年十二月三十一日之結餘	2,502,191	19,467,044
於二零一一年一月一日及四月三十日之結餘	2,502,191	19,467,044

根據於二零一零年六月三十日通過之決議案，峻炫投資之法定股本由1,000美元增至3,000,000美元，方法為透過增加額外2,999,000股每股面值1美元之普通股，而該等股份於各方面與峻炫投資當時之現有股本擁有相同地位。

於二零一零年六月三十日，峻炫投資向一家當時之直屬控股公司，發行2,502,190股每股面值1美元之普通股，方法為將其結欠直屬控股公司之相同款額撥充資本。

## 17 一般儲備

截至二零一零年十二月三十一日止年度，以及於峻炫集團收購峻炫投資前，應付當時直屬控股公司Pacific Star China Pte. Ltd.之款項港幣4,165,408元獲豁免支付。豁免被視為股東注資，並計入一般儲備。

## 18 營運租約承擔

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，以及二零一一年四月三十日，根據不可撤銷營運租約須於未來支付之最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	四月三十日 港幣
一年內	28,500	1,420,171	1,420,171	1,262,374
第二至五年(包括首尾兩年)	-	1,735,765	315,594	-
	<u>28,500</u>	<u>3,155,936</u>	<u>1,735,765</u>	<u>1,262,374</u>

## 19 峻炫投資權益持有人應佔虧損

截至二零一一年四月三十日止期間，峻炫投資權益持有人應佔虧損於峻炫投資之財務資料中處理，上限為港幣3,699,468元。截至二零一零年四月三十日、二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止期間之比較數字，與綜合全面收益表所披露之「年／期內虧損」相同。

## 20 累積虧損

	於十二月三十一日			於二零一一年
	二零零八年 港幣	二零零九年 港幣	二零一零年 港幣	四月三十日 港幣
於年／期初	(39,401)	(2,819,595)	(13,376,646)	(25,414,721)
年／期內虧損	<u>(2,780,194)</u>	<u>(10,557,051)</u>	<u>(12,038,075)</u>	<u>(3,699,468)</u>
於年／期末	<u>(2,819,595)</u>	<u>(13,376,646)</u>	<u>(25,414,721)</u>	<u>(29,114,189)</u>

## 21 關連公司交易

除財務資料其他部分所披露者，峻炫投資集團訂有下列重大關連公司交易。

## (a) 與關連公司之年／期末結餘

與關連公司之結餘包括與集團內公司、關連公司及一名董事之結餘，為無抵押、免息及按要求償還，並與其公平值相若。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，應付當時最終控股公司、一家當時中介控股公司、當時直屬控股公司及一家當時同系附屬公司之款項以美元計值。應收關連公司款項以港幣計值。

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年四月三十日，應收關連公司款項，以及應付最終控股公司及一名董事款項，均以港幣計值。

**(b) 主要管理人員薪酬**

所有已支付之主要管理人員薪酬，僅與峻炫投資之董事有關，並於財務資料附註9披露。

**22 最終及直屬控股公司**

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，峻炫投資之董事視Pacific Star China Pte. Ltd.及Pacific Holdings Pte. Ltd.（均屬於新加坡註冊成立之公司）分別為直屬控股公司及最終控股公司。

於二零一一年四月三十日及二零一零年十二月三十一日，董事視峻炫集團（一家於英屬處女群島註冊成立之公司）為最終控股公司。

**23 於一家附屬公司之投資及其詳情**

峻炫投資  
二零一一年  
四月三十日  
港幣

非上市股份，按成本值

—

於本報告日期，峻炫投資於下列附屬公司擁有直接權益。

名稱	成立地點	主要活動	成立日期	註冊股本之詳情	峻炫投資直接持有之應佔股權	核數師
峻炫管理諮詢(北京)有限公司	中華人民共和國	企業管理及投資諮詢	二零一一年一月五日	附註	100%	不適用

附註：

峻炫管理諮詢(北京)有限公司之註冊股本為港幣150,000元。於二零一一年四月三十日，該註冊股本尚未繳足，其後獲峻炫投資於二零一一年五月二十三日繳足。

**III 期後財務報表**

於二零一一年四月三十日後任何期間及直至本報告日期，峻炫投資或其附屬公司概無編製經審核財務報表。於二零一一年四月三十日後任何期間，峻炫投資或其附屬公司概無宣佈或作出任何股息或分派。

此 致

Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司\*)

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零一一年九月三十日

\* 僅供識別

## 目標集團及峻炫投資集團之管理層討論及分析

## (A) 鐵嶺集團

註冊成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間

財務及業務回顧

於回顧期間，目標公司一及目標公司二主要從事物業投資及開發。目標公司一及目標公司二於註冊成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間並無錄得收益，反映鐵嶺集團屬剛成立。

目標公司一及目標公司二於期間錄得全面虧損總額分別約港幣460,000元及港幣260,000元，乃由於期內一家當時之最終控股公司提供股東貸款產生之融資成本分別約港幣450,000元及港幣250,000元。期內目標公司一及目標公司二主要進行目標用地一及目標用地二的初步業務發展。

財務狀況

於二零一零年十二月三十一日，目標公司一及目標公司二的總資產分別為約港幣54,700,000元及港幣31,400,000元，主要為就收購目標用地一及目標用地二土地使用權而向相關中國當局支付的預付土地投標按金。

於二零一零年十二月三十一日，目標公司一及目標公司二的總負債分別為約港幣55,100,000元及港幣31,600,000元，為一家當時之最終控股公司提供的股東貸款。

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，目標公司一及目標公司二的流動比率分別為約0.99倍及0.99倍。資產負債比率（定義為總負債除以總資產）分別為約100.8%及100.8%。

期內目標公司一及目標公司二已動用流動負債（一家當時之最終控股公司提供的股東貸款）支付上述有關目標用地一及目標用地二的預付金。股東貸款為無抵押及須自結算日起一年內償還。於二零一零年十二月三十一日，結餘主要以人民幣計值，而以人民幣計值之部分按6.941%計息。

資本架構

於二零一零年十二月三十一日，目標公司一及目標公司二之註冊股本均為50,000股每股1.00美元的普通股，其中1股已發行及繳足。

於二零一零年十二月三十一日，目標公司一及目標公司二的資本架構主要為來自一家當時之最終控股公司的股東貸款分別約港幣55,100,000元及港幣31,600,000元。

### 僱員

於二零一零年十二月三十一日，目標公司一及目標公司二並無全職僱員。截至二零一零年十二月三十一日止年度，並無向目標公司一及目標公司二支付僱員及董事薪酬。

### 或然負債及集團資產抵押

除收購目標用地一及目標用地二的土地使用權外，於二零一零年十二月三十一日，目標公司一及目標公司二並無任何重大或然負債或資產抵押。

### 重大投資

除收購目標用地一及目標用地二的土地使用權外，於二零一零年十二月三十一日，目標公司一及目標公司二並無任何重大投資。

### 資本承擔

除收購目標用地一及目標用地二的土地使用權外，於二零一零年十二月三十一日，目標公司一及目標公司二並無重大投資或資本承擔的未來計劃。

### 重大投資及出售附屬公司

除收購目標用地一及目標用地二的土地使用權外，於截至二零一零年十二月三十一日止期間，目標公司一及目標公司二並無有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售事項。

### 外匯風險

目標公司一及目標公司二的業務毋須面對重大匯率波動。

### 截至二零一一年四月三十日止四個月

#### 財務及業務回顧

於回顧期間，目標公司一及目標公司二主要從事物業投資及開發。目標公司一及目標公司二於截至二零一一年四月三十日止四個月期間，並無錄得收益，反映鐵嶺集團屬剛成立。

目標公司一及目標公司二於期間錄得全面虧損總額分別約港幣2,700,000元及港幣2,100,000元，虧損乃由於期內一家當時之直接控股公司提供股東貸款產生之融資成本分別約港幣2,700,000元及港幣2,100,000元。期內目標公司一及目標公司二主要進行目標用地一及目標用地二的初步業務發展。

### 財務狀況

目標公司一及目標公司二於二零一一年四月三十日的總資產分別為約港幣273,700,000元及港幣273,200,000元，主要包括(i) 目標用地一及目標用地二的土地使用權分別約港幣114,400,000元及港幣65,600,000元；及(ii) 就收購目標用地一及目標用地二土地使用權而向相關中國當局支付的預付投標按金分別約港幣159,300,000元及港幣207,600,000元。土地使用權及預付投標按金增加，乃由於在二零一一年三月簽署相關土地出讓合同。

目標公司一及目標公司二於二零一一年四月三十日的總負債分別為約港幣276,800,000元及港幣275,600,000元，主要包括(i) 鐵嶺付款代理提供的貸款分別約港幣272,300,000元及港幣273,000,000元；及(ii) 其他應付款項及應計費用分別約港幣4,500,000元及港幣2,600,000元。其他應付款項及應計費用主要為取得目標用地一及目標用地二土地使用權而產生的成本。

雖然目標公司一及目標公司二於二零一一年四月三十日分別處於港幣3,100,000元及港幣2,400,000元的淨負債狀況，由於彼等當時的直屬控股公司確認持續向鐵嶺集團提供財政支援，直至鐵嶺收購事項完成，因此目標公司一及目標公司二被視為持續經營。於鐵嶺收購完成後，本公司將繼續向鐵嶺集團提供財政支援。有關援助令鐵嶺集團能應付到期負債，並於可見將來繼續營運。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年四月三十日，目標公司一及目標公司二的流動比率分別為約0.99倍及0.99倍。資產負債比率（定義為總負債除以總資產）分別為約101.1%及100.9%。

期內目標公司一及目標公司二已動用流動負債（一家當時之直接控股公司提供的貸款）支付上述有關目標用地一及目標用地二的預付金。股東貸款為無抵押及須自結算日起一年內償還。於二零一一年四月三十日，結餘以人民幣計值，而利率為6.941%。

### 資本架構

於二零一一年四月三十日，目標公司一及目標公司二之註冊股本均為50,000股每股1.00美元的普通股，其中1股已發行及繳足。

於二零一一年四月三十日，目標公司一及目標公司二的資本架構主要為來自鐵嶺付款代理的貸款分別約港幣272,300,000元及港幣273,000,000元。

### 僱員

於二零一一年四月三十日，目標公司一及目標公司二並無全職僱員。截至二零一一年四月三十日止四個月，並無向目標公司一及目標公司二支付僱員及董事薪酬。

### 或然負債及集團資產抵押

除收購目標用地一及目標用地二的土地使用權外，於二零一一年四月三十日，目標公司一及目標公司二並無任何重大或然負債或資產抵押。

### 重大投資

除收購目標用地一及目標用地二的土地使用權外，於二零一一年四月三十日，目標公司一及目標公司二並無任何重大投資。

### 資本承擔

除收購目標用地一及目標用地二的土地使用權外，於二零一一年四月三十日，目標公司一及目標公司二並無重大投資或資本承擔的未來計劃。

### 重大收購及出售附屬公司

除收購目標用地一及目標用地二的土地使用權外，於截至二零一一年四月三十日止四個月，目標公司一及目標公司二並無有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售事項。

### 外匯風險

目標公司一及目標公司二的業務毋須面對重大匯率波動。

## (B) 共青城集團

### 註冊成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間

#### 財務及業務回顧

於回顧期間，目標公司三、目標公司四及目標公司五主要從事物業投資及開發。目標公司三、目標公司四及目標公司五於註冊成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間並無錄得收益，反映共青城集團屬剛成立。

目標公司三、目標公司四及目標公司五於期間錄得全面虧損總額分別約港幣50,000元、港幣40,000元及港幣30,000元，乃由於期內一家當時之最終控股公司提供股東貸款產生之融資成本分別約港幣40,000元、港幣20,000元及港幣20,000元。期內目標公司三、目標公司四及目標公司五主要進行目標用地三、目標用地四及目標用地五的初步業務發展。

### 財務狀況

目標公司三、目標公司四及目標公司五於二零一零年十二月三十一日的總資產分別為約港幣10,400,000元、港幣12,400,000元及港幣10,200,000元，主要包括(i) 就收購目標用地三、目標用地四及目標用地五土地使用權而向相關中國當局支付的預付土地投標按金分別約港幣6,000,000元、港幣9,100,000元及港幣7,600,000元；及(ii) 收購目標用地三、目標用地四及目標用地五土地使用權的預付金分別約港幣4,400,000元、港幣3,200,000元及港幣2,500,000元。

目標公司三、目標公司四及目標公司五於二零一零年十二月三十一日的總負債分別為約港幣10,500,000元、港幣12,400,000元及港幣10,200,000元，主要包括(i) 一家當時之最終控股公司提供的股東貸款分別約港幣8,800,000元、港幣10,800,000元及港幣9,200,000元；及(ii) 其他應付款項及應計費用分別約港幣1,700,000元、港幣1,600,000元及港幣1,000,000元。其他應付款項及應計費用主要為取得目標用地三、目標用地四及目標用地五土地使用權而產生的成本。

### 流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，目標公司三、目標公司四及目標公司五的流動比率分別為約0.99倍、1.0倍及1.0倍。資產負債比率（定義為總負債除以總資產）分別為約100.5%、100.3%及100.3%。

期內目標公司三、目標公司四及目標公司五已動用流動負債（彼等一家當時之最終控股公司提供的股東貸款）支付上述有關目標用地三、目標用地四及目標用地五的預付金。股東貸款為無抵押及須自結算日起一年內償還。於二零一零年十二月三十一日，結餘主要以人民幣計值，而以人民幣計值的部分按6.941%計息。

### 資本架構

於二零一零年十二月三十一日，目標公司三、目標公司四及目標公司五之註冊股本均為50,000股每股1.00美元的普通股，其中1股已發行及繳足。

於二零一零年十二月三十一日，目標公司三、目標公司四及目標公司五的資本架構主要為來自一家當時之最終控股公司的股東貸款分別約港幣8,800,000元、港幣10,800,000元及港幣9,200,000元。

### 僱員

於二零一零年十二月三十一日，目標公司三、目標公司四及目標公司五並無全職僱員。截至二零一零年十二月三十一日止年度並無向目標公司三、目標公司四及目標公司五支付僱員及董事薪酬。

#### 或然負債及集團資產抵押

除收購目標用地三、目標用地四及目標用地五的土地使用權外，於二零一零年十二月三十一日，目標公司三、目標公司四及目標公司五並無任何重大或然負債或資產抵押。

#### 重大投資

除收購目標用地三、目標用地四及目標用地五的土地使用權外，於二零一零年十二月三十一日，目標公司三、目標公司四及目標公司五並無任何重大投資。

#### 資本承擔

除收購目標用地三、目標用地四及目標用地五的土地使用權外，於二零一零年十二月三十一日，目標公司三、目標公司四及目標公司五有資本承擔分別約港幣35,200,000元、港幣33,600,000元及港幣20,500,000元，為就收購目標用地三、目標用地四及目標用地五的土地使用權而已訂約但未撥備應付相關中國當局之款項。

#### 重大投資及出售附屬公司

除收購目標用地三、目標用地四及目標用地五的土地使用權外，於截至二零一零年十二月三十一日止期間，目標公司三、目標公司四及目標公司五並無有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售事項。

#### 外匯風險

目標公司三、目標公司四及目標公司五的業務毋須面對重大匯率波動。

#### 截至二零一一年四月三十日止四個月

#### 財務及業務回顧

於回顧期間，目標公司三、目標公司四及目標公司五主要從事物業投資及開發。目標公司三、目標公司四及目標公司五於截至二零一一年四月三十日止四個月，並無錄得收益，反映共青城集團屬剛成立。

目標公司三、目標公司四及目標公司五於期間錄得全面虧損總額分別約港幣200,000元、港幣300,000元及港幣200,000元，乃由於期內一家當時之直接控股公司提供貸款產生之融資成本分別約港幣200,000元、港幣200,000元及港幣200,000元。期內目標公司三、目標公司四及目標公司五主要進行目標用地三、目標用地四及目標用地五的初步業務發展。

### 財務狀況

目標公司三、目標公司四及目標公司五於二零一一年四月三十日的總資產分別為約港幣15,700,000元、港幣20,100,000元及港幣16,800,000元，主要包括就收購目標用地三、目標用地四及目標用地五土地使用權而支付的預付金分別約港幣15,700,000元、港幣20,100,000元及港幣16,800,000元。收購土地使用權預付金及註銷預付投標按金較二零一零年十二月三十一日增加，乃由於根據於二零一一年一月訂立的土地出讓合同，將預付投標按金重新分類為收購土地使用權之預付金。

目標公司三、目標公司四及目標公司五於二零一一年四月三十日的總負債分別為約港幣16,000,000元、港幣20,400,000元及港幣17,100,000元，主要包括(i)共青城付款代理提供的貸款分別約港幣9,100,000元、港幣11,200,000元及港幣9,500,000元；及(ii)其他應付款項及應計費用分別約港幣6,900,000元、港幣9,200,000元及港幣7,500,000元。其他應付款項及應計費用增加，主要由於取得目標用地三、目標用地四及目標用地五土地使用權而產生的成本。

雖然目標公司三、目標公司四及目標公司五於二零一一年四月三十日分別處於港幣300,000元、港幣300,000元及港幣300,000元的淨負債狀況，由於彼等當時的直屬控股公司確認持續向共青城集團提供財政支援，直至共青城收購事項完成，因此目標公司三、目標公司四及目標公司五被視為持續經營。於共青城收購完成後，本公司將繼續向共青城集團提供財政支援。有關援助令共青城集團能應付到期負債，並於可見將來繼續營運。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年四月三十日，目標公司三、目標公司四及目標公司五的流動比率分別為約0.98倍、0.99倍及0.98倍。資產負債比率（定義為總負債除以總資產）分別為約101.7%、101.5%及101.5%。

期內目標公司三、目標公司四及目標公司五已動用流動負債（一家當時之直接控股公司提供的貸款）支付上述有關目標用地三、目標用地四及目標用地五的預付金。該等貸款為無抵押及須自結算日起一年內償還。於二零一一年四月三十日，結餘以人民幣計值，而利率為6.941%。

### 資本架構

於二零一一年四月三十日，目標公司三、目標公司四及目標公司五之註冊股本均為50,000股每股1.00美元的普通股，其中1股已發行及繳足。

於二零一一年四月三十日，目標公司三、目標公司四及目標公司五的資本架構主要為來自共青城付款代理的貸款分別約港幣9,100,000元、港幣11,200,000元及港幣9,500,000元。

### 僱員

於二零一一年四月三十日，目標公司三、目標公司四及目標公司五並無全職僱員。截至二零一一年四月三十日止四個月，並無向目標公司三、目標公司四及目標公司五支付僱員及董事薪酬。

### 或然負債及集團資產抵押

除收購目標用地三、目標用地四及目標用地五的土地使用權外，於二零一一年四月三十日，目標公司三、目標公司四及目標公司五並無任何重大或然負債或資產抵押。

### 重大投資

除收購目標用地三、目標用地四及目標用地五的土地使用權外，於二零一一年四月三十日，目標公司三、目標公司四及目標公司五並無任何重大投資。

### 資本承擔

除收購目標用地三、目標用地四及目標用地五的土地使用權外，於二零一一年四月三十日，目標公司三、目標公司四及目標公司五有資本承擔分別約港幣145,100,000元、港幣194,500,000元及港幣157,900,000元，為就收購目標用地三、目標用地四及目標用地五的土地使用權而已訂約但未撥備應付相關中國當局之款項。

### 重大投資及出售附屬公司

於截至二零一一年四月三十日止四個月，目標公司三、目標公司四及目標公司五並無有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售事項。

### 外匯風險

目標公司三、目標公司四及目標公司五的業務毋須面對重大匯率波動。

## (C) 峻炫投資集團

### 截至二零零八年十二月三十一日止年度

#### 財務及業務回顧

於回顧年度，峻炫投資集團主要從事提供房地產相關投資顧問服務及資產管理服務。峻炫投資集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度並無營業額。峻炫投資集團並無收益，乃由於該公司於二零零七年中方註冊成立，屬起步階段。峻炫投資集團為亞洲主要房地產投資公司Pacific Star Group成員，負責向其他成員公司提供營運支援。經考慮行政開支約港幣2,800,000元，當中主要包括向Pacific Star Group成員公司提供營運支援產生的職工成本、租賃開支及其他雜項開支，峻炫投資集團的除稅後淨虧損約為港幣2,800,000元。年內，峻炫投資集團專注於向Pacific Star Group成員公司提供營運支援及發展新業務。

### 財務狀況

峻炫投資集團於二零零八年十二月三十一日的總資產為港幣100,000元，主要為現金及現金等值與其他應收款項。

峻炫投資集團於二零零八年十二月三十一日處於淨負債狀況約港幣3,000,000元。

### 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，峻炫投資集團的流動比率為約0.03倍。資產負債比率（定義為總負債除以總資產）約2,947.7%。峻炫投資集團於二零零八年十二月三十一日的總負債主要為應付當時直屬控股公司款項及應付一家當時同系附屬公司款項約港幣2,700,000元。由於Pacific Star Group毋須向峻炫投資集團支付就上述營運支援服務產生的開支，加上峻炫投資集團的業務正處於起步階段，峻炫投資集團已全數動用其當時直屬控股公司提供的流動負債。有關股東貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

### 資本架構

於二零零八年十二月三十一日，峻炫投資的註冊股本為1,000股每股面值1.00美元的普通股，其中一股已發行及繳足。峻炫投資於二零零八年十二月三十一日的資本架構主要為關連公司貸款約港幣2,700,000元。

### 僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，峻炫投資集團有一名全職僱員。截至二零零八年十二月三十一日止年度，峻炫投資集團的僱員薪金（包括董事酬金）為約港幣2,300,000元。峻炫投資集團遵守香港相關法規，為其全職僱員提供完善薪酬組合及福利，包括醫療計劃及強積金。另外，峻炫投資集團採納酌情花紅計劃，以鼓勵參加者作出貢獻及持續努力，促進峻炫投資集團的利益。

### 或然負債及集團資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，峻炫投資集團並無任何重大或然負債或資產抵押。

### 資本承擔

於二零零八年十二月三十一日，峻炫投資集團並無重大投資或資本承擔的未來計劃。

### 重大投資

於二零零八年十二月三十一日，峻炫投資集團並無重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，峻炫投資集團並無有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售事項。

### 外匯風險

峻炫投資集團的業務毋須面對重大匯率波動。

### 截至二零零九年十二月三十一日止年度

#### 財務及業務回顧

於回顧年度，峻炫投資集團主要從事提供房地產相關投資顧問服務及資產管理服務。峻炫投資集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度並無營業額，與二零零八年相比並無變動。峻炫投資集團為亞洲主要房地產投資公司Pacific Star Group成員，負責向其他成員公司提供營運支援。經考慮行政開支約港幣10,600,000元，當中主要包括向Pacific Star Group成員公司提供營運支援產生的職工成本、租賃開支及其他雜項開支，峻炫投資集團的除稅後淨虧損約為港幣10,600,000元，較二零零八年約港幣2,800,000元增加約279.7%。年內，峻炫投資集團專注於向Pacific Star Group成員公司提供營運支援及發展新業務。

#### 財務狀況

峻炫投資集團於二零零九年十二月三十一日的總資產為約港幣1,600,000元，主要為(i)固定資產約港幣960,000元，包括峻炫投資集團於年內正式開展業務而添置的租賃裝修、傢俬及固定裝置及其他辦公室設備；(ii)其他應收款項約港幣560,000元；及(iii)現金及現金等值約港幣90,000元。

峻炫投資集團於二零零九年十二月三十一日處於淨負債狀況約港幣13,400,000元。

### 流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，峻炫投資集團的流動比率為約0.04倍，相比二零零八年十二月三十一日則為0.03倍。資產負債比率（定義為總負債除以總資產）為約932.4%，相比二零零八年十二月三十一日則為2,947.7%。峻炫投資集團於二零零九年十二月三十一日的總負債主要為應付一家當時中介控股公司款項及應付當時直屬控股公司款項約港幣14,800,000元。由於Pacific Star Group毋須向峻炫投資集團支付就上述營運支援服務產生的開支，加上峻炫投資集團的業務正處於起步階段，峻炫投資集團已全數動用其當時中介控股公司及當時直屬控股公司提供的流動負債。有關股東貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

### 資本架構

於二零零九年十二月三十一日，峻炫投資的註冊股本為1,000股每股面值1.00美元的普通股，其中一股已發行及繳足。峻炫投資於二零零九年十二月三十一日的資本架構主要為關連公司貸款約港幣14,800,000元。

### 僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，峻炫投資集團有六名全職僱員，相比二零零八年的一名。截至二零零九年十二月三十一日止年度，峻炫投資集團的僱員薪金（包括董事酬金）約為港幣7,900,000元。峻炫投資集團遵守香港相關法規，為其全職僱員提供完善薪酬組合及福利，包括醫療計劃及強積金。另外，峻炫投資集團採納酌情花紅計劃，以鼓勵參加者作出貢獻及持續努力，促進峻炫投資集團的利益。

### 或然負債及集團資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，峻炫投資集團並無任何重大或然負債或資產抵押。

### 資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，峻炫投資集團並無重大投資或資本承擔的未來計劃。

### 重大投資

於二零零九年十二月三十一日，峻炫投資集團並無重大投資。

### 重大收購及出售附屬公司

於截至二零零九年十二月三十一日年度，峻炫投資集團並無有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售事項。

### 外匯風險

峻炫投資集團的業務毋須面對重大匯率波動。

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度

#### 財務及業務回顧

於回顧年度，峻炫投資集團主要從事提供房地產相關投資顧問服務及資產管理服務。峻炫投資集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度的營業額為約港幣3,000,000元，較二零零九年的零營業額錄得顯著逆轉。收益增加主要由於年內來自獨立客戶賺取的資產管理費。年內峻炫投資集團的行政開支約為港幣15,000,000元，主要包括就(i)峻炫投資集團向合約客戶提供服務；(ii)向Pacific Star Group提供營運支援；及(iii)峻炫投資集團的可能項目發展而產生的職工成本、租賃開支及其他雜項開支。於截至二零一零年十二月三十一日止年度的行政開支較二零零九年增加，乃由於投入更多資源令業務增長，以達致業務增長及發展。

峻炫投資集團錄得年度除稅後淨虧損約港幣12,000,000元，較二零零九年約港幣10,600,000元增加約13.2%。年內，峻炫投資集團專注於向Pacific Star Group的成員公司提供營運支援（直至二零一零年十一月峻炫投資股東變動為止）及發展新業務，包括鐵嶺用地及共青城用地的初步分析及市場定位。

#### 財務狀況

峻炫投資集團於二零一零年十二月三十一日的總資產為約港幣2,100,000元，主要為(i)固定資產約港幣640,000元，包括租賃裝修、傢俬及固定裝置及其他辦公室設備；(ii)其他應收款項約港幣460,000元；及(iii)現金及現金等值約港幣1,000,000元。

峻炫投資集團於二零一零年十二月三十一日處於淨負債狀況港幣1,800,000元。

#### 流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，峻炫投資集團的流動比率為約0.39倍，相比二零零九年十二月三十一日為0.04倍。資產負債比率（定義為總負債除以總資產）為約184.0%，相比二零零九年十二月三十一日為932.4%。峻炫投資集團於二零一零年十二月三十一日的總負債包括其他應付款項約港幣2,700,000元及應付一名董事款項約港幣1,100,000元。應付一家當時直屬控股公司款項及應付當時直屬控股公司款項的結餘由約港幣14,800,000元減至無。該減少主要由於在二零一零年六月三十日將該等結餘約港幣19,500,000元撥作峻炫投資已發行股本及峻炫投資集團的業務產生的新收益。

峻炫投資集團已動用流動負債及應付一名董事款項以發展其業務。有關董事貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。

### 資本架構

於二零一零年十二月三十一日，峻炫投資的註冊股本為3,000,000股每股面值1.00美元的普通股，其中2,502,191股已發行及繳足。峻炫投資的註冊及已發行股本增加，乃由於峻炫投資於二零一零年六月三十日通過一項股東決議案，藉增加額外2,999,000股每股1美元的普通股，將峻炫投資的註冊股本由1,000美元增加至3,000,000美元，該等股份在所有方面與峻炫投資的現有股份享有同等地位，而於同一日峻炫投資將應付其當時直屬控股公司款項撥充資本，方式為向其當時直屬控股公司發行2,502,190股每股1美元的普通股。

峻炫投資的資本架構主要包括來自董事的股東貸款約港幣1,100,000元及其他應付款項約港幣2,700,000元。

### 僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，峻炫投資集團有八名全職僱員，相比二零零九年的六名。截至二零一零年十二月三十一日止年度，峻炫投資集團的僱員薪金（包括董事酬金）為約港幣9,700,000元。峻炫投資集團遵守香港相關法規，為其全職僱員提供完善薪酬組合及福利，包括醫療計劃及強積金。另外，峻炫投資集團採納酌情花紅計劃，以鼓勵參加者作出貢獻及持續努力，促進峻炫投資集團的利益。

### 或然負債及集團資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，峻炫投資集團並無任何重大或然負債或資產抵押。

### 重大投資

於二零一零年十二月三十一日，峻炫投資集團並無重大投資。

### 資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，峻炫投資集團並無重大投資或資本承擔的未來計劃。

### 重大收購及出售附屬公司

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，峻炫投資集團並無有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售事項。

### 外匯風險

峻炫投資集團的業務毋須面對重大匯率波動。

### 截至二零一一年四月三十日止四個月

#### 財務及業務回顧

於回顧期內，峻炫投資集團主要從事提供房地產投資顧問服務及資產管理服務。截至二零一一年四月三十日止四個月，峻炫投資集團的營業額約為港幣1,200,000元，較二零一零年同期的四個月的零營業額大增。該等收益增長主要來自期內向一名獨立客人收取的資產管理費。期內，峻炫投資集團的行政及其他經營開支約為港幣3,900,000元，主要包括就(i)峻炫投資集團向合約客戶提供服務；及(ii)峻炫投資集團的可能項目發展而產生的職工成本、租賃開支及其他雜項開支。截至二零一一年四月三十日止四個月，該等行政開支較二零一零年同期四個月減少約12.3%，因為一名董事成為峻炫投資的實益擁有人，故此截至二零一一年四月三十日止四個月，該董事的袍金較二零一零年同期大幅減少。

期內，峻炫投資集團錄得除稅後虧損淨額約港幣2,900,000元，較二零一零年同期四個月約港幣4,400,000元減少約34.1%。回顧期內，峻炫投資集團已投入發展峻炫投資集團的新業務，包括就鐵嶺用地及共青城用地作初步分析及市場定位。

#### 財務狀況

峻炫投資集團於二零一一年四月三十日的總資產約為港幣4,800,000元，計有(i)固定資產約港幣600,000元，包括租賃裝修、傢俬和固定裝置及其他辦公室設備；(ii)應收賬款、按金及預付金約港幣1,100,000元；及(iii)現金及現金等值約港幣3,100,000元。

雖然於二零一一年四月三十日，峻炫投資集團錄得淨負債港幣4,700,000元，然而峻炫投資集團被視為可持續經營，因為峻炫投資集團直屬控股公司的股東已確認，於截至峻炫投資收購完成日期或二零一一年四月三十日其後十二個月（以較早者為準），其擬對峻炫投資集團提供持續財務支持。峻炫投資收購完成後，本公司將取代峻炫投資集團直屬控股公司之股東，提供持續的財務支持予峻炫投資集團，為期由二零一一年四月三十日起計十二個月。是項支持將令峻炫投資集團可於其債務到期時償還債務，並在可見將來繼續經營。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年四月三十日，峻炫投資集團的流動比率約為0.45倍，相比二零一零年十二月三十一日為0.39倍。資本負債比率（定義為總負債除以總資產）約為198.3%，相比二零一零年十二月三十一日為184.0%。於二零一一年四月三十日，峻炫投資集團的總負債主要包括其他應付款項及應計費用約港幣1,100,000元、應付峻炫投資集團最終控股公司約港幣1,900,000元、應付峻炫投資集團一名董事約港幣4,300,000元及銀行貸款約港幣2,000,000元。應付峻炫投資集團一名董事的款項增加、新增應付峻炫投資集團最終控股公司的款項及銀行貸款，均源於峻炫投資業務發展的財務需求。

峻炫投資集團已動用源於銀行貸款、其最終控股公司及一名董事的流動負債，建立及發展其業務。前述股東貸款為免息及須按要求償還，而上述銀行貸款港幣2,000,000元按2.00821%（較三個月銀行同業拆息高1.75%）計息，該利息由峻炫投資選定，首個利息及還款期於二零一一年七月二十八日到期。該貸款已再循環三個月，下一個還款及利息到期日為二零一一年十月二十八日，而峻炫投資有權在及後期間進一步續期，每次為期三個月。

### 資本架構

於二零一一年四月三十日，峻炫投資的法定股本為3,000,000股每股面值1.00美元的普通股，當中2,502,191股為已發行及繳足。

於二零一一年四月三十日，峻炫投資的資本架構主要包括應付峻炫投資集團最終控股公司款項約港幣1,900,000元、應付峻炫投資集團一名董事約港幣4,300,000元及一項銀行貸款約港幣2,000,000元。

### 僱員及薪酬政策

於二零一一年四月三十日，峻炫投資集團有八名全職僱員。截至二零一一年四月三十日止四個月，峻炫投資集團的僱員薪酬（包括董事薪酬）約為港幣2,500,000元。峻炫投資集團遵守香港相關法規向其全職僱員提供完善薪酬組合及福利，包括醫療計劃及強積金。此外，峻炫投資集團採納酌情花紅計劃，以鼓勵參與者作出貢獻及持續努力，促進峻炫投資集團的利益。

### 或然負債或集團資產的抵押

於二零一一年四月三十日，峻炫投資集團之資產並無任何重大或然負債或抵押。

### 重大投資

於二零一一年四月三十日，峻炫投資集團並無任何重大投資。

### 資本承擔

於二零一一年四月三十日，峻炫投資集團並無對於重大投資或資本承擔的未來計劃。

### 重大收購及出售附屬公司

於截至二零一一年四月三十日止四個月，峻炫投資集團並無有關附屬公司或聯營公司的任何重大收購或出售事項。

### 外匯風險

峻炫投資集團的業務活動毋須面對重大匯率波動。

## 目標集團及峻炫投資的財務及業務前景

目標集團參與收購鐵嶺用地及共青城用地的土地使用權，並主要負責鐵嶺用地及共青城用地的物業發展。鐵嶺用地及共青城用地的兩個項目位於嶄露頭角的高增長瀋陽經濟區及昌九走廊，將擁有大量集中人口，並將有強大經濟基礎支撐。根據鐵嶺用地及共青城用地的初步發展規劃，兩個項目將發展為時尚生活中心，包括各種住宅房屋及多元化商用設施，包括購物村、大型超市、購物商場、美食廣場、娛樂廣場、城市廣場、會議及消閒中心、國際學校及體育設施。雖然該等項目均為新建項目，目標集團預期將可於二零一二年底從兩個項目的主要住宅項目進行預售，並將由二零一三年起為本公司貢獻利潤。

峻炫投資主要從事提供房地產投資顧問及資產管理服務。峻炫投資收購完成後，峻炫投資將成為本公司的附屬公司，主力於經擴大集團旗下的中國房地產發展項目的總體規劃及項目管理及發展，包括但不限於鐵嶺用地及共青城用地，以及該等項目的發展後資產管理。

**(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**

以下為經擴大集團之說明及未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），包括經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表、未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃基於下文所載附註編製，以說明該等收購事項及峻炫投資收購事項之影響。就未經審核備考綜合資產負債表而言，猶如上述之收購事項已於二零一一年六月三十日進行；而就未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，猶如上述之收購事項已於二零一零年一月一日進行。

編製未經審核備考財務資料所用之會計政策，與已刊發之本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度年報所載之本集團會計政策貫徹一致。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，並因其假設性質使然，未必能真實反映倘該等收購事項及峻炫投資收購事項於二零一一年六月三十日或二零一零年一月一日或其他未來日期完成，經擴大集團之財務狀況、財務業績及現金流。

未經審核備考財務資料應連同本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

## (I) 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

	因應收購事項之備考調整				因應峻煊投資收購事項之備考調整			經擴大集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表 港幣千元
	目標公司一 於 二零一零年 九月 二十四日至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度之未經 調整經審核 綜合收益表 港幣千元 (附註1(a))	目標公司二 於 二零一零年 九月 二十四日至 二零一零年 十二月 三十一日 期間之綜合 收益表 港幣千元 (附註2)	其他調整 港幣千元	附註	峻煊投資 於截至 二零一零年 十二月 三十一日止 年度之綜合 收益表 港幣千元 (附註2)	其他調整 港幣千元	附註	
	集團及應佔共同控制實體收益	4,257,613	-	-	-	3,000	-	
集團收益	3,847,823	-	-	-	3,000	-	-	3,850,823
銷售成本	(3,423,420)	-	-	-	-	-	-	(3,423,420)
毛利	424,403	-	-	-	3,000	-	-	427,403
應佔溢利/(虧損)淨額								
- 共同控制實體	20,197	-	-	-	-	-	-	20,197
- 聯營公司	(51)	-	-	-	-	-	-	(51)
其他收入及溢利	18,100	-	-	-	-	-	-	18,100
行政開支	(254,403)	(9)	(9)	-	(15,038)	-	-	(269,459)
其他經營開支	(22,693)	-	-	-	-	-	-	(22,693)
融資成本淨額								
財務收入-利息收益	1,266	-	-	-	-	-	-	1,266
融資成本-銀行利息開支	(6,271)	-	-	(6,300)	8(a)	(461)	13	(13,032)
應付當時最終控股公司款項之利息開支	-	(446)	(251)	-	-	-	-	(697)
可換取債券之利息開支	-	-	-	(40,997)	8(b)	-	-	(40,997)
優先貸款票據之利息開支	-	-	-	(12,500)	8(c)(i)	-	-	(12,500)
除稅前溢利/(虧損)	180,548	(455)	(260)	(59,797)	(12,038)	(461)	-	107,537
稅項	(23,145)	-	-	6,765	8(b)	-	-	(16,380)
本年度/期間溢利/(虧損)	157,403	(455)	(260)	(53,032)	(12,038)	(461)	-	91,157
應佔溢利/(虧損):								
本公司權益持有人	136,346	(455)	(260)	(53,032)	(12,038)	(461)	-	70,100
非控股權益	21,057	-	-	-	-	-	-	21,057
	157,403	(455)	(260)	(53,032)	(12,038)	(461)	-	91,157

## (I) 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表(續)

	因應共青城收購事項之備考調整			小計	其他備考調整	
	目標公司三於 二零一零年 六月二十五日至 二零一零年 十二月三十一日 未經審核備考 期間之綜合 收益表 港幣千元 (附註2)	目標公司四於 二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月三十一日 未經審核備考 期間之綜合 收益表 港幣千元 (附註2)	目標公司五於 二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月三十一日 未經審核備考 期間之綜合 收益表 港幣千元 (附註2)		附註	附註
經擴大集團於 該等收購事項及 峻煊投資 收購事項後 之未經審核備考 綜合收益表	4,260,613	-	-	4,260,613	-	4,260,613
集團及應佔共同控制實體收益	4,260,613	-	-	4,260,613	-	4,260,613
集團收益	3,850,823	-	-	3,850,823	-	3,850,823
銷售成本	(3,423,420)	-	-	(3,423,420)	-	(3,423,420)
毛利	427,403	-	-	427,403	-	427,403
應佔溢利/(虧損)淨額						
- 共同控制實體	20,197	-	-	20,197	-	20,197
- 聯營公司	(51)	-	-	(51)	-	(51)
其他收入及溢利	18,100	-	-	18,100	-	18,100
行政開支	(269,459)	(11)	(11)	(269,492)	-	(269,492)
其他經營開支	(22,693)	-	-	(22,693)	-	(22,693)
融資成本淨額						
財務收入-利息收益	1,266	-	-	1,266	-	1,266
融資成本-銀行利息開支	(13,032)	-	-	(13,032)	-	(13,032)
應付當時最終控股公司款項之 利息開支	(697)	(41)	(25)	(786)	-	(786)
可換股債券之利息開支	(40,997)	-	-	(40,997)	-	(40,997)
優先貸款票據之利息開支	(12,500)	-	-	(12,500)	6,489	(6,011)
除稅前溢利/(虧損)	107,537	(52)	(36)	107,415	6,489	113,904
稅項	(16,380)	-	-	(16,380)	-	(16,380)
本年度/期間溢利/(虧損)	91,157	(52)	(36)	91,035	6,489	97,524
應佔溢利/(虧損)：						
本公司權益持有人	70,100	(52)	(36)	69,978	6,489	76,467
非控股權益	21,057	-	-	21,057	-	21,057
	91,157	(52)	(36)	91,035	6,489	97,524

## (II) 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

	因應繼續收購事項之備考調整			因應峻炫投資收購事項之備考調整		經擴大集團於繼續收購事項及峻炫投資收購事項後之未經審核備考綜合全面收益表 港幣千元	
	目標公司一於 二零一零年 九月 二十四日至 二零一零年 十二月 三十一日 期間之綜合 全面收益表 港幣千元 (附註1(a))	目標公司二於 二零一零年 九月 二十四日至 二零一零年 十二月 三十一日 期間之綜合 全面收益表 港幣千元 (附註2)	其他調整 港幣千元	峻炫投資 於截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度之綜合 全面收益表 港幣千元 (附註2)	其他調整 港幣千元		
本年度/期間溢利/(虧損)	157,403	(455)	(260)	(53,032)	(12,038)	(461)	91,157
其他全面收益/(虧損)							
租賃土地及樓宇之公平值溢利	141,277	-	-	-	-	-	141,277
租賃土地及樓宇公平值溢利之遞延稅項	(23,310)	-	-	-	-	-	(23,310)
海外業務換算產生之匯兌差額	4,140	(5)	(3)	-	-	-	4,132
利率掉期	708	-	-	-	-	-	708
本年度/期間經扣除稅項後之其他全面收益/(虧損)	122,815	(5)	(3)	-	-	-	122,807
本年度/期間全面收益/(虧損)總額	280,218	(460)	(263)	(53,032)	(12,038)	(461)	213,964
應佔全面收益/(虧損)總額：							
本公司權益持有人	257,904	(460)	(263)	(53,032)	(12,038)	(461)	191,650
非控股權益	22,314	-	-	-	-	-	22,314
	280,218	(460)	(263)	(53,032)	(12,038)	(461)	213,964

## (II) 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表(續)

	因應共青城收購事項之備考調整			其他備考調整		經擴大集團於 該等收購事項及 峻煊投資收購事項 後之未經審核備考 綜合全面收益表 港幣千元	
	目標公司三於 二零一零年 六月二十五日至 二零一零年 十二月 三十一日 期間之 綜合全面收益表 港幣千元 (附註2)	目標公司四於 二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月 三十一日 期間之綜合 全面收益表 港幣千元 (附註2)	目標公司五於 二零一零年 七月二十二日至 二零一零年 十二月 三十一日 期間之綜合 全面收益表 港幣千元 (附註2)	小計 港幣千元	港幣千元		
本年度/期間溢利/(虧損)	91,157	(52)	(36)	(34)	91,035	6,489	97,524
其他全面收益/(虧損)							
租賃土地及樓宇之公平值溢利	141,277	-	-	-	141,277	-	141,277
租賃土地及樓宇公平值溢利之遞延稅項	(23,310)	-	-	-	(23,310)	-	(23,310)
海外業務換算產生之匯兌差額	4,132	(1)	(1)	(1)	4,129	-	4,129
利率掉期	708	-	-	-	708	-	708
本年度/期間經扣除稅項後之 其他全面收益/(虧損)	122,807	(1)	(1)	(1)	122,804	-	122,804
本年度/期間全面收益/(虧損)總額	213,964	(53)	(37)	(35)	213,839	6,489	220,328
應佔全面收益/(虧損)總額:							
本公司權益持有人	191,650	(53)	(37)	(35)	191,525	6,489	198,014
非控股權益	22,314	-	-	-	22,314	-	22,314
	213,964	(53)	(37)	(35)	213,839	6,489	220,328

## (III) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	因應繼續收購事項之備考調整					因應峻炫投資收購事項之備考調整			經擴大集團於繼續收購事項及峻炫投資收購事項後之未經審核備考綜合資產負債表 港幣千元	
	本集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合資產負債表 港幣千元 (附註1(b))	目標公司一於二零一一年四月三十日之綜合資產負債表 港幣千元 (附註2)	目標公司二於二零一一年四月三十日之綜合資產負債表 港幣千元 (附註2)	繼續收購事項前之調整 港幣千元 (附註3)	其他調整 港幣千元	附註	峻炫投資於二零一一年四月三十日之綜合資產負債表 港幣千元 (附註2)	其他調整 港幣千元		附註
<b>非流動資產</b>										
物業、機器及設備	387,220	-	-	-	-	559	-		387,779	
投資物業	51,130	-	-	-	-	-	-		51,130	
無形資產	120,395	-	-	-	-	-	-		120,395	
商譽	18,753	-	-	-	-	-	24,200	10	42,953	
收購一項物業之已付按金	100,000	-	-	-	-	-	-		100,000	
共同控制實體	96,479	-	-	-	-	-	-		96,479	
可供出售之金融資產	2,991	-	-	-	-	-	-		2,991	
遞延稅項資產	197	-	-	-	-	-	-		197	
	777,165	-	-	-	-	559	24,200		801,924	
<b>流動資產</b>										
存貨及興建中工程	573,988	-	-	-	-	-	-		573,988	
發展中物業	-	114,365	65,592	366,940	1,898,703	4,7	-		2,445,600	
應收賬款及預付金	677,686	159,314	207,626	(366,940)	-	-	1,098		678,784	
應收關連公司款項	-	-	-	-	-	-	10		10	
存款、現金及銀行結存										
—受限制	3,911	-	-	-	-	-	-		3,911	
—不受限制	731,578	2	2	-	(9,600)	7	3,114		725,096	
	1,987,163	273,681	273,220	-	1,889,103		4,222		4,427,389	
<b>流動負債</b>										
銀行貸款	(495,000)	-	-	-	(350,000)	5(a)	(2,000)	(25,636)	11	(872,636)
應付賬款及應計費用	(1,185,161)	(4,456)	(2,557)	7,013	(349,060)	5(d)	(1,085)	-		(1,535,306)
應付非控股權益款項	(42,351)	-	-	-	-	-	-	-		(42,351)
應付當時最終控股公司款項	-	(23)	(24)	47	-	-	(1,876)	1,876	11	-
應付一家關連公司款項	-	(272,337)	(273,010)	545,347	-	-	-	-		-
應付一位董事款項	-	-	-	-	-	-	(4,260)	4,260	11	-
當期稅項負債	(24,462)	-	-	-	-	-	(260)	-		(24,722)
	(1,746,974)	(276,816)	(275,591)	552,407	(699,060)		(9,481)	(19,500)		(2,475,015)

## (III) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表(續)

	因應收購事項之備考調整					因應峻煊投資收購事項之備考調整			經擴大集團於收購事項及峻煊投資收購事項後之未經審核備考綜合資產負債表 港幣千元	
	本集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合資產負債表 港幣千元 (附註1(b))	目標公司一 於二零一一年四月三十日之綜合資產負債表 港幣千元 (附註2)	目標公司二 於二零一一年四月三十日之綜合資產負債表 港幣千元 (附註2)	收購事項前之調整 港幣千元 (附註3)	其他調整 港幣千元	附註	峻煊投資於二零一一年四月三十日之綜合資產負債表 港幣千元 (附註2)	其他調整 港幣千元		附註
流動資產/(負債)淨值	240,189	(3,135)	(2,371)	552,407	1,190,043		(5,259)	(19,500)		1,952,374
總資產減流動負債	1,017,354	(3,135)	(2,371)	552,407	1,190,043		(4,700)	4,700		2,754,298
非流動負債										
長期服務金負債	(4,471)	-	-	-	-		-	-		(4,471)
優先貸款票據	-	-	-	-	(500,000)	5(b)	-	-		(500,000)
可換股債券	-	-	-	-	(348,649)	5(c)	-	-		(348,649)
遞延稅項負債	(58,690)	-	-	-	(67,743)	5(c)	-	-		(126,433)
非流動負債總計	(63,161)	-	-	-	(916,392)		-	-		(979,553)
資產/(負債)淨值	954,193	(3,135)	(2,371)	552,407	273,651		(4,700)	4,700		1,774,745
權益										
本公司權益持有人應佔資本及儲備										
股本	67,750	-	-	552,407	(538,107)	5(d), 6	19,467	(19,467)	12	82,050
其他儲備	432,089	(7)	(4)	-	806,263	4, 5(a), (b), (c), (d), 6	4,169	(4,169)	12	1,238,341
保留溢利/(累積虧損)	305,140	(3,128)	(2,367)	-	5,495	6	(28,336)	28,336	12	305,140
擬派股息	23,713	-	-	-	-		-	-		23,713
非控股權益	828,692	(3,135)	(2,371)	552,407	273,651		(4,700)	4,700		1,649,244
	125,501	-	-	-	-		-	-		125,501
權益總計	954,193	(3,135)	(2,371)	552,407	273,651		(4,700)	4,700		1,774,745

## (III) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表(續)

經擴大集團 於繼續 收購事項及 峻茂投資收購 事項後之 未經審核備考 綜合資產 負債表	因應共青城收購事項之備考調整						其他備考調整		
	目標公司三於 二零一一年 四月三十日 之綜合資產 負債表	目標公司四於 二零一一年 四月三十日 之綜合資產 負債表	目標公司五於 二零一一年 四月三十日 之綜合資產 負債表	共青城收購 事項前之調整	其他調整	附註	小計	附註	經擴大集團於 該等收購事項及 峻茂投資 收購事項後之 未經審核備考 綜合資產負債表
	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註15)	港幣千元		港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>									
物業、機器及設備	387,779	-	-	-	-	-	387,779	-	387,779
投資物業	51,130	-	-	-	-	-	51,130	-	51,130
無形資產	120,395	-	-	-	-	-	120,395	-	120,395
商譽	42,953	-	-	-	-	-	42,953	-	42,953
收購一項物業之已付按金	100,000	-	-	-	-	-	100,000	-	100,000
共同控制實體	96,479	-	-	-	-	-	96,479	-	96,479
可供出售之金融資產	2,991	-	-	-	-	-	2,991	-	2,991
遞延稅項資產	197	-	-	-	-	-	197	-	197
	801,924	-	-	-	-	-	801,924	-	801,924
<b>流動資產</b>									
存貨及興建中工程	573,988	-	-	-	-	-	573,988	-	573,988
發展中物業	2,445,600	-	-	-	550,144	1,343,456	4,339,200	-	4,339,200
應收賬款及預付金	678,784	15,731	20,135	16,810	(52,676)	-	678,784	-	678,784
應收關連公司款項	10	-	-	-	-	-	10	-	10
存款、現金及銀行結存									
—受限制	3,911	-	-	-	-	-	3,911	-	3,911
—不受限制	725,096	4	4	4	-	259,570	984,678	(259,570)	725,108
	4,427,389	15,735	20,139	16,814	497,468	1,603,026	6,580,571	(259,570)	6,321,001
<b>流動負債</b>									
銀行貸款	(872,636)	-	-	-	-	-	(872,636)	-	(872,636)
應付賬款及應計費用	(1,535,306)	(6,926)	(9,242)	(7,527)	23,695	(234,324)	(1,769,630)	-	(1,769,630)
應付非控股權益款項	(42,351)	-	-	-	-	-	(42,351)	-	(42,351)
應付當時最終控股公司款項	-	(26)	(26)	(26)	78	-	-	-	-
應付一間關連公司款項	-	(9,050)	(11,170)	(9,522)	29,742	-	-	-	-
應付一位董事款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-
當期稅項負債	(24,722)	-	-	-	-	-	(24,722)	-	(24,722)
	(2,475,015)	(16,002)	(20,438)	(17,075)	53,515	(234,324)	(2,709,339)	-	(2,709,339)

## (III) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表(續)

	因應共青城收購事項之備考調整						其他備考調整		經擴大集團於該等收購事項及峻茂投資收購事項後之未經審核備考綜合資產負債表 港幣千元	
	經擴大集團於繼續收購事項及峻茂投資收購事項後之未經審核備考綜合資產負債表 港幣千元	目標公司三於二零一一年四月三十日之綜合資產負債表 港幣千元 (附註2)	目標公司四於二零一一年四月三十日之綜合資產負債表 港幣千元 (附註2)	目標公司五於二零一一年四月三十日之綜合資產負債表 港幣千元 (附註2)	共青城收購事項前之調整 港幣千元 (附註15)	其他調整 港幣千元	附註	小計 港幣千元		附註
流動資產/(負債)淨值	1,952,374	(267)	(299)	(261)	550,983	1,368,702		3,871,232	(259,570)	3,611,662
總資產減流動負債	2,754,298	(267)	(299)	(261)	550,983	1,368,702		4,673,156	(259,570)	4,413,586
非流動負債										
長期服務金負債	(4,471)	-	-	-	-	-		(4,471)	-	(4,471)
優先貸款票據	(500,000)	-	-	-	-	-		(500,000)	259,570	(240,430)
可換股債券	(348,649)	-	-	-	-	-		(348,649)	-	(348,649)
遞延稅項負債	(126,433)	-	-	-	-	-		(126,433)	-	(126,433)
非流動負債總計	(979,553)	-	-	-	-	-		(979,553)	259,570	(719,983)
資產/(負債)淨值	1,774,745	(267)	(299)	(261)	550,983	1,368,702		3,693,603	-	3,693,603
權益										
本公司權益持有人應佔資本及儲備										
股本	82,050	-	-	-	550,983	(420,460)	17(a), (b) 20	212,573	-	212,573
其他儲備	1,238,341	(1)	(1)	(1)	-	1,788,338	16, 17(a) (b), 20	3,026,676	-	3,026,676
保留溢利/(累積虧損)	305,140	(266)	(298)	(260)	-	824	20	305,140	-	305,140
擬派股息	23,713	-	-	-	-	-		23,713	-	23,713
非控股權益	1,649,244	(267)	(299)	(261)	550,983	1,368,702		3,568,102	-	3,568,102
	125,501	-	-	-	-	-		125,501	-	125,501
權益總計	1,774,745	(267)	(299)	(261)	550,983	1,368,702		3,693,603	-	3,693,603

## (IV) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	因應繼續收購事項之備考調整				因應峻炫投資收購事項之備考調整			經擴大集團於繼續收購事項及峻炫投資收購事項後之未經審核備考綜合現金流量表 港幣千元
	目標公司一	目標公司二	其他調整	附註	峻炫投資	其他調整	附註	
	於二零一零年九月二十四日至二零一零年十二月三十一日止年度之未經調整經審核綜合現金流量表 港幣千元 (附註1(a))	於二零一零年九月二十四日至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表 港幣千元 (附註2)						
<b>經營業務</b>								
經營所用之現金淨額	(127,877)	-	(9,600)	7	(8,788)	-	(146,265)	
已收利息	1,529	-	-	-	-	-	1,529	
已付利息	(6,149)	-	(11,300)	8(a),(c)(ii)	-	(461)	(17,910)	
已付稅項	(32,017)	-	-	-	-	-	(32,017)	
<b>經營業務之現金流出淨額</b>	<b>(164,514)</b>	<b>-</b>	<b>(20,900)</b>		<b>(8,788)</b>	<b>(461)</b>	<b>(194,663)</b>	
<b>投資業務</b>								
購買物業、機器及設備	(127,290)	-	-	-	(115)	-	(17,405)	
增加投資物業	(127)	-	-	-	-	-	(127)	
出售物業、機器及設備所得款	178	-	-	-	-	-	178	
清算一聯營公司分配所得款	16	-	-	-	-	-	16	
贖回持至到期之金融資產	5,890	-	-	-	-	-	5,890	
已收聯營公司股息	448	-	-	-	-	-	448	
出售一附屬公司，扣除所出售之現金	353	-	-	-	-	-	353	
出售投資物業所得款	6,191	-	-	-	-	-	6,191	
來自一聯營公司及共同控制實體之貸款/借款償還	45,018	-	-	-	-	-	45,018	
給予共同控制實體之貸款/借款償還	(117,715)	-	-	-	-	-	(117,715)	
<b>投資業務之現金流出淨額</b>	<b>(77,038)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>(115)</b>	<b>-</b>	<b>(77,153)</b>	
<b>融資前之現金流出淨額</b>	<b>(241,552)</b>	<b>-</b>	<b>(20,900)</b>		<b>(8,903)</b>	<b>(461)</b>	<b>(271,816)</b>	

## (IV) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	因應繼續收購事項之備考調整				因應峻炫投資收購事項之備考調整			經擴大集團於繼續收購事項及峻炫投資收購事項後之未經審核備考綜合現金流量表 港幣千元
	目標公司一	目標公司二	其他調整	附註	峻炫投資	其他調整	附註	
	本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經調整經審核綜合現金流量表 港幣千元 (附註1(a))	於二零一零年九月二十四日至二零一零年十二月三十一日期間之綜合現金流量表 港幣千元 (附註2)						
<b>融資</b>								
應付當時關連公司之款項	-	-	-	-	8,739	(4,165)	12	4,574
應付一位董事款項	-	-	-	-	1,086	-	-	1,086
提取銀行貸款	300,000	-	-	350,000	5(a)	25,636	10	675,636
償還銀行貸款	(60,000)	-	-	-	-	-	-	(60,000)
償還優先貸款票據	-	-	-	-	-	-	-	-
發行新股	1,200	-	-	-	-	-	-	1,200
已派予非控股權益股息	(10,587)	-	-	-	-	-	-	(10,587)
已派予本公司股東股息	(57,050)	-	-	-	-	-	-	(57,050)
已支付賣方之代價	-	-	(350,000)	5(a)	-	(25,546)	10	(375,546)
<b>融資之現金流入/(流出)淨額</b>	<b>173,563</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,825</b>	<b>(4,075)</b>		<b>179,313</b>
<b>現金及現金等值之(減少)/增加</b>	<b>(67,989)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20,900)</b>	<b>922</b>	<b>(4,536)</b>		<b>(92,503)</b>
於年/期初現金及現金等值	708,766	-	-	-	90	(90)	10	708,766
現金及現金等值之匯兌收益	6,241	-	-	-	-	-	-	6,241
<b>於年/期末現金及現金等值</b>	<b>647,018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20,900)</b>	<b>1,012</b>	<b>(4,626)</b>		<b>622,504</b>
<b>現金及現金等值結存之分析</b>								
存款、現金及銀行結存 – 不受限制	647,018	-	-	(20,900)	1,012	(4,626)		622,504

## (IV) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	因應共青城收購事項之備考調整			其他備考調整		附註	經擴大集團 於該等收購事項 及峻煊投資 收購事項後之 未經審核備考 綜合現金流量表 港幣千元
	目標公司三於 二零一零年 六月 二十五日至 二零一零年 十二月	目標公司四於 二零一零年 七月 二十二日至 二零一零年 十二月	目標公司五於 二零一零年 七月 二十二日至 二零一零年 十二月	小計	港幣千元		
經營業務							
經營(所用)/產生之現金淨額	(146,265)	5	5	5	(146,250)	-	(146,250)
已收利息	1,529	-	-	-	1,529	-	1,529
已付利息	(17,910)	-	-	-	(17,910)	2,596	(15,314)
已付稅項	(32,017)	-	-	-	(32,017)	-	(32,017)
經營業務之現金(流出)/流入淨額	(194,663)	5	5	5	(194,648)	2,596	(192,052)
投資業務							
購買物業、機器及設備	(17,405)	-	-	-	(17,405)	-	(17,405)
增加投資物業	(127)	-	-	-	(127)	-	(127)
出售物業、機器及設備所得款	178	-	-	-	178	-	178
清算一聯營公司分配所得款	16	-	-	-	16	-	16
贖回持至到期之金融資產	5,890	-	-	-	5,890	-	5,890
已收聯營公司股息	448	-	-	-	448	-	448
出售一附屬公司, 扣除所出售之現金	353	-	-	-	353	-	353
出售投資物業所得款	6,191	-	-	-	6,191	-	6,191
來自一聯營公司及共同控制實體之貸款/ 借款償還	45,018	-	-	-	45,018	-	45,018
給予共同控制實體之貸款/借款償還	(117,715)	-	-	-	(117,715)	-	(117,715)
投資業務之現金流出淨額	(77,153)	-	-	-	(77,153)	-	(77,153)
融資前之現金(流出)/流入淨額	(271,816)	5	5	5	(271,801)	2,596	(269,205)

## (IV) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	因應共青城收購事項之備考調整			其他備考調整				
	目標公司三於 二零一零年 六月 二十五日至 二零一零年 十二月 三十一日 期間之綜合 現金流量表 港幣千元 (附註2)	目標公司四於 二零一零年 七月 二十二日至 二零一零年 十二月 三十一日 期間之綜合 現金流量表 港幣千元 (附註2)	目標公司五於 二零一零年 七月 二十二日至 二零一零年 十二月 三十一日 期間之綜合 現金流量表 港幣千元 (附註2)	其他調整 港幣千元	附註	小計 港幣千元	其他備考調整 港幣千元	
經擴大集團 於續視 收購事項及峻炫 投資收購事項後 之未經審核備考 綜合現金流量表							經擴大集團於 該等收購事項及 峻炫投資 收購事項後之 未經審核備考 綜合現金流量表 港幣千元	
融資								
應付當時關連公司之款項	4,574	-	-	-	-	4,574	-	
應付一位董事款項	1,086	-	-	-	-	1,086	-	
提取銀行貸款	675,636	-	-	-	-	675,636	-	
償還銀行貸款	(60,000)	-	-	-	-	(60,000)	-	
償還優先貸款票據	-	-	-	-	-	-	(259,570) 21(a)	
發行新股	1,200	-	-	1,098,000	17(a)	1,099,200	-	
發行費用	-	-	-	(38,430)	19	(38,430)	-	
已派予非控股權益股息	(10,587)	-	-	-	-	(10,587)	-	
已派予本公司股東股息	(57,050)	-	-	-	-	(57,050)	-	
已支付賣方之代價	(375,546)	-	-	(800,000)	17(a)	(1,175,546)	-	
融資之現金流入/(流出)淨額	179,313	-	-	259,570		438,883	(259,570)	
現金及現金等值之(減少)/增加 於年/期初現金及現金等值 現金及現金等值之匯兌收益	(92,503) 708,766 6,241	5 - -	5 - -	5 - -	259,570 - -	167,082 708,766 6,241	(256,974) - -	(89,892) 708,766 6,241
於年/期末現金及現金等值	622,504	5	5	5	259,570	882,089	(256,974)	625,115
現金及現金等值結存之分析 存款、現金及銀行結存 一不限制	622,504	5	5	5	259,570	882,089	(256,974)	625,115

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註：

## 綜述一般資料

1. (a) 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經調整經審核綜合收益表、未經調整經審核綜合全面收益表及未經調整經審核綜合現金流量表均摘錄自本集團已刊發之截至二零一零年十二月三十一日止年度年報。
- (b) 本集團於二零一一年六月三十日之未經調整未經審核綜合資產負債表，乃摘錄自本集團已刊發之截至二零一一年六月三十日止六個月中期報告。
2. 眾目標公司及峻炫投資截至二零一零年十二月三十一日止年度／期間之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表，以及眾目標公司及峻炫投資各自於二零一一年四月三十日之綜合資產負債表，乃摘錄自眾目標公司及峻炫投資各自之會計師報告，其分別載於本通函附錄二甲至二己。

## 鐵嶺收購事項

3. 於二零一一年七月二十七日，新峰從目標公司一及目標公司二（「鐵嶺集團」）當時之最終控股公司手上，收購鐵嶺集團。完成收購後，新峰向鐵嶺集團注資，隨後鐵嶺集團已利用該筆資金結付截至二零一一年四月三十日應付賬款及應計費用、應付當時最終控股公司及一家當時關連公司之款項。

於二零一一年六月三十日，鐵嶺集團之土地使用權證均已取得。因此，於二零一一年四月三十日之土地使用權預付款港幣366,940,000元已重新分類為發展中物業。

4. 鐵嶺收購事項構成一宗資產購置，而非一項業務合併。鐵嶺集團之資產及負債於未經審核備考財務資料中乃按成本值列賬。

本集團以發行143,000,000股股份作為部分收購代價，此賬項應根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」入賬。此舉導致發展中物業按公平值確認（請參閱附註5(d)）。

發展中物業為數港幣2,445,600,000元，此金額已計及土地使用權之公平值港幣2,436,000,000元及預計交易費用港幣9,600,000元（請參閱附註7）。

董事參考獨立物業估值師戴德梁行有限公司編製之估值報告，估計二零一一年六月三十日土地使用權之公平值為港幣2,436,000,000元（相當於人民幣2,030,000,000元）。

5. 鐵嶺收購事項之總代價港幣1,828,000,000元將以下列方式結付：

(a) 現金代價港幣350,000,000元

本公司將提取新造銀行貸款用作支付現金代價。

(b) 發行港幣500,000,000元之優先貸款票據

優先貸款票據以年息率4厘計息，須於發行日期後兩年償還，首九個月免息，並可予提早贖回或清還。就未經審核備考財務資料而言，管理層假設優先貸款票據並無被提早贖回。根據管理層使用折現現金流估值法之評估，優先貸款票據之公平值約為港幣500,000,000元。

(c) 發行本金額港幣759,210,000元之鐵嶺可換股債券

董事根據二零一一年八月二日漢華專業服務有限公司進行之估值，估算鐵嶺可換股債券之公平值為港幣722,065,000元。債務部分之公平值為港幣348,649,000元，並按照香港會計準則（「香港會計準則」）第39號「金融工具：確認及計量」從起初訂立已確認為財務負債。剩餘值港幣373,416,000元（即整體鐵嶺可換股債券之公平值（港幣722,065,000元）與債務部分之公平值兩者間之差額）乃按照香港會計準則第32號「金融工具：列報」，在其他儲備中確認為獨立權益部分。一項相應之遞延稅項負債港幣67,743,000元亦獲確認，與該權益部分對銷。

(d) 以發行價每股港幣1.53元發行143,000,000股股份

釐定代價時，各方亦已計及因新峰出售鐵嶺集團予本公司而可能招致相關中國法例及法規下之稅項負債。本公司假定之估計稅項負債港幣349,060,000元乃確認為流動負債。

土地使用權之公平值港幣2,436,000,000元（見附註4所載述）與上述(a)、(b)、(c)項之公平值加上所承擔估計稅項負債之總和得出之代價之間的差額港幣514,875,000元已確認為股本及其他儲備。有關處理乃以香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第2號「以股份為基礎付款」為依據。

港幣514,875,000元當中港幣14,300,000元列作股本，代表已發行股份之面值。餘下款項港幣500,575,000元計入股份溢價及其他儲備（如適用）。

6. 有關調整代表抵銷鐵嶺集團之股本、收購前虧損以及其他儲備之合併條目。
7. 此乃鐵嶺收購事項估計交易成本之影響港幣9,600,000元，已資本化作為發展中物業。
8. (a) 有關調整代表截至二零一零年十二月三十一日止年度為就支付鐵嶺收購事項之現金代價港幣350,000,000元所提取之銀行借貸之利息開支，乃根據本集團之平均借款利率釐定。  
(b) 有關調整代表截至二零一零年十二月三十一日止年度，使用實際利率法按年利率11.8%計算之鐵嶺可換股債券利息開支，截至二零一零年十二月三十一日止年度之相應遞延稅項影響計入損益。  
(c) (i) 有關調整代表截至二零一零年十二月三十一日止年度使用實際利率法計算之優先貸款票據應計利息港幣500,000,000元。  
(ii) 有關調整代表截至二零一零年十二月三十一日止年度優先貸款票據之已付利息港幣5,000,000元。

視乎經擴大集團進行籌備用地作擬定用途所需之活動之時機，經擴大集團可將鐵嶺用地物業開發直接應佔之利息開支作資本化。因此，將於本集團財務報表中支銷之實際利息開支，可能與本附錄所示之估計金額不同。

9. 由於在鐵嶺收購完成日期，鐵嶺集團資產及負債的公平值、鐵嶺可換股債券負債及權益部分的價值、以及平均借貸率，可能有別於編製上述未經審核備考財務資料時的有關價值及數字，故此將記入本集團財務報表的實際金額，可能有別於本附錄所載述的估計金額。

#### 峻炫投資收購事項

10. 於完成峻炫投資收購事項後，根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」，峻炫投資之可識別資產負債淨值將根據收購會計法按公平值計入未經審核備考財務資料。就未經審核備考財務資料而言，董事估計峻炫投資於二零一零年一月一日及二零一一年六月三十日之可識別資產及負債公平值與賬面淨值相若。

未經審核備考財務資料所確認之商譽港幣24,200,000元代表代價港幣19,500,000元超出可識別負債淨值之公平值港幣4,700,000元之金額。於峻炫投資收購事項完成後，本公司將促使峻炫投資，償還應付當時最終控股公司及一名董事的款項港幣6,136,000元（見下文附註11）。

11. 有關調整代表於峻炫投資收購事項完成後，本集團為支付應付Pinnacle State Group Limited（峻炫集團有限公司）（「峻炫集團」）之代價及結付應付峻炫投資之最終控股公司峻炫集團及峻炫投資之董事王先生之負債，而提取之銀行貸款。
12. 有關調整代表抵銷峻炫投資之股本、收購前虧損及其他儲備之合併條目。
13. 有關調整代表峻炫投資收購事項相關銀行借貸之利息開支，詳情見附註11。
14. 由於峻炫投資可識別資產及負債的公平值及平均銀行借貸率，於峻炫投資收購完成日期之時可能有別於編製未經審核備考財務資料之時，故此將記入本集團財務報表的實際金額及商譽，可能有別於本附錄所載述的估計金額。

#### 共青城收購事項

15. 於二零一一年七月二十七日，新峰從目標公司三、目標公司四及目標公司五（「共青城集團」）當時之最終控股公司手上，收購共青城集團。完成收購後，新峰向共青城集團注資，隨後共青城集團已利用該筆資金支付截至二零一一年四月三十日未償還餘下地價港幣497,468,000元，以及結付截至二零一一年四月三十日應付款項及應計費用、應付當時最終控股公司及一家當時關連公司之款項。

假設於完成收購共青城集團前將取得土地使用權證，二零一一年四月三十日之土地使用權預付金港幣52,676,000元，將就編製未經審核備考財務資料之目的重新分類至發展中物業。

16. 共青城收購事項構成資產收購而非業務合併。共青城集團之資產及負債於未經審核備考財務資料中乃按成本值列賬。

現假設本集團會以發行405,228,758股股份，作為部分收購代價，此賬項應根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」入賬。此舉導致發展中物業按公平值確認（請參閱附註17(b)）。

董事參考獨立物業估值師戴德梁行有限公司編製之估值報告，估計二零一一年六月三十日土地使用權之公平值為港幣1,893,600,000元（相當於約人民幣1,578,000,000元），此乃假設共青城集團持有之所有用地均已結付地價及已取得所有該等用地之土地使用權證。

17. 共青城收購事項之總代價港幣1,420,000,000元將按以下方式結付：

(a) 現金代價港幣800,000,000元

就共青城收購事項而言，本公司擬尋求獨立股東授予特別授權，以支付現金代價。

根據特別授權，新股份將為下列各項不多於20%之折讓（以較高者為準）：

- (1) 有關根據特別授權建議發行證券之任何相關配售協議或其他協議當日之收市價；及
- (2) 緊接以下日期（以較早日期為準）前五個交易日之平均收市價：
  - (i) 涉及根據特別授權建議發行證券的配售或建議交易或安排之公佈日期；
  - (ii) 有關根據特別授權建議發行證券之配售協議或其他協議當日；及
  - (iii) 配售或認購價釐定當日。

未經審核備考財務資料乃假設本公司已就特別授權於股東特別大會取得獨立股東之批准。基於按每股港幣1.22元之價格發行900,000,000股股份，籌集所得資金為港幣1,098,000,000元。新股份港幣1.22元較共青城收購事項之假設股份發行價港幣1.53元折讓約20%。

因此，籌集所得之港幣1,098,000,000元當中港幣90,000,000元列為股本，代表已發行股份之面值。餘下款項港幣1,008,000,000元（扣除交易成本港幣38,430,000元）計入其他儲備內之股份溢價。

在港幣1,059,570,000元的所得款項淨額中，港幣800,000,000元乃用作償付現金代價。

(b) 以港幣620,000,000元的代價發行本公司新股予新峰

股份之發行價定為每股港幣1.53元或配售價（以較高者為準）。

因此，假設(i) 405,228,758股股份將按每股港幣1.53元發行及(ii)於共青城收購事項完成後土地使用權之估值為港幣1,893,600,000元（如上文附註16所述）。

於釐定代價時，各訂約方亦已考慮到新峰向本公司出售共青城集團可能產生相關中國法例及法規下之稅項負債。估計本公司須承擔之稅項負債為港幣234,324,000元，已確認為流動負債。

共青城集團將取得之土地使用權之公平值（港幣1,893,600,000元）與上述(a)項之公平值及所承擔之估計稅項負債的總和之間的差額港幣859,276,000元確認為股本及其他儲備。有關處理乃以香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第2號「以股份為基礎付款」為依據。

港幣859,276,000元當中港幣40,523,000元列作股本，代表已發行股份之面值。餘下款項港幣818,753,000元計入股份溢價及其他儲備（如適用）。

18. 由於在共青城收購完成日期，共青城集團資產及負債的價值、股份價格、已發行股份總數、透過集資活動所籌集的資金總額、以及向新峰支付的部份代價，可能有別於編製上述未經審核備考財務資料時的價值及數字，故此將記入本集團財務報表的實際金額，可能有別於本附錄所載述的估計金額。
19. 此乃配售股份之估計交易成本之影響港幣38,430,000元（詳情見附註17(a)）。
20. 有關調整代表抵銷共青城集團之股本、收購前虧損以及其他儲備之合併條目。
21. (a) 優先貸款票據於償付鐵嶺收購事項之代價時發行，根據其條款，集資活動所籌得款項超出港幣800,000,000元的金額，將用作償還優先貸款票據。以集資活動（見附註17(a)所述）將籌得港幣1,098,000,000元為基準，超出港幣800,000,000元的金額扣除交易費用港幣38,430,000元（見附註19），港幣259,570,000元將用作償還部分優先貸款票據。  
(b) 有關調整代表截至二零一零年十二月三十一日止年度使用實際利率法計算之優先貸款票據應計利息之減少金額。由於優先貸款票據的原本金額港幣500,000,000元部分獲集資活動所籌得款項償還，因此減少至港幣240,430,000元。  
(c) 有關調整代表截至二零一零年十二月三十一日止年度就優先貸款票據已支付利息之減少金額港幣2,596,000元，該金額乃根據優先貸款票據之減少本金額計算（見附註21(b)）。

由於集資活動所籌得之款項，可能有別於編製未經審核備考財務資料時所採用的金額，因此所產生／將支付交易成本、優先貸款票據還款及利息開支的實際金額，可能有別於本集團財務報表所載述的估計金額。

22. 就未經審核備考綜合收益表、全面收益表及現金流量表而言，由於該等收購事項及峻炫投資收購事項之後，眾目標公司及峻炫投資將綜合計入本集團，因此，預期第2、5(a)、7、8、10、12、13、17(a)及19項調整將對經擴大集團有持續影響。目標公司及峻炫投資之未來業績及現金流量可能顯著有別於其截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績及現金流。其餘之調整預期將不會對經擴大集團有持續影響。
23. 除該等收購事項及峻炫投資收購事項外，未經審核備考綜合資產負債表並無作出其他調整，以反映本集團於二零一一年六月三十日後和眾目標公司及峻炫投資於二零一一年四月三十日後之任何營運業績或訂立之其他交易。
24. 就未經審核備考財務資料而言，該等收購事項及峻炫投資收購事項所產生之以人民幣列值的交易及結餘已按人民幣1元：港幣1.2元之匯率兌換為港幣。

**(B) 經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告**

下文為羅兵咸永道會計師事務所發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環太子大廈廿二樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
www.pwchk.com

**致HSIN CHONG CONSTRUCTION GROUP LTD. (新昌營造集團有限公司\*)  
董事未經審核備考財務資料之會計師報告**

本會計師事務所(以下簡稱「我們」)就載於Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司\*) (「貴公司」)二零一一年九月三十日之通函(「通函」)附錄三第III-1頁至III-20頁「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」)一節內之未經審核備考財務資料作出報告，通函內容有關由 貴公司建議收購持有兩幅位於中華人民共和國之用地的公司及PS Hong Kong Limited (「交易」)。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以就交易可能對 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之相關財務資料構成之影響提供資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第III-1至III-20頁。

**貴公司董事及申報會計師各自之責任**

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及由香港會計師公會(「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。

我們之責任為按照上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料作出意見，並向 閣下匯報。對於我們就編製未經審核備考財務資料所用任何財務資料而曾發出之任何報告，除對該等報告發出當日之受函人負責之外，我們概不就該等報告承擔任何責任。

\* 僅供識別

**意見基準**

我們按照由香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行工作。我們之工作（並不涉及獨立核證任何相關財務資料）主要包括將 貴公司二零一一年度之中期報告之 貴集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合資產負債表，與 貴集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合中期財務資料作比較，並將 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表，與載於 貴公司二零一零年度之年報之 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核財務報表作比較，考慮支持調整之證據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

我們在計劃及執行工作時，旨在獲取我們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，該基準與 貴集團之會計政策一致，而就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，僅作說明之用。基於其假設性質，未經審核備考財務資料並不保證或顯示任何事項將於未來發生，且未必反映：

- 貴集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流／每股盈利。

**意見**

我們認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編製；
- b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整屬合適。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一一年九月三十日

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就其於二零一一年六月三十日對本集團所持物業權益之市值進行估值而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司\*）（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）持有之物業權益進行估值。吾等確認曾進行外部視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年六月三十日市值之意見，以供載入公開通函內。

## 估值基準

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易估計金額。」

市值乃賣家可於市場合理地取得之最佳價格及買家可於市場合理地取得之最有利價格。該估計指明不包括因特別條款或情況（如非典型融資、出售及售後租回安排、與出售有關之任何人士授出之特殊報酬或優惠、或特別價值之任何元素）而導致預計價格升值或貶值。物業市值之估計亦未計及買賣成本及並無扣減任何相關稅項。

## 估值方法

於對貴公司及其關連公司擁有及佔用之第一項物業之物業權益進行估值時，吾等已參考可比較市場交易採用「直接比較法」及假設物業已交吉出售。就持作投資之第二、第四及第五項物業權益而言，吾等已參考可比較市場交易採用「直接比較法」及（如適用）以交予吾等之附表所示之收入淨值資本化為基準進行估值，並已考慮開支及就若干情況下收入復歸之可能性作出準備。

\* 僅供識別

就 貴集團持有於二零一四年八月十四日到期之租賃權益之第三項物業，吾等以交予吾等之附表所示餘下租期之收入淨值資本化進行估值，並已考慮開支及就收入復歸之可能性作出準備。

### 估值考慮因素

第一及第五項物業向政府租借持有，年期於一九九七年六月三十日前屆滿，吾等評估第一及第五項物業之價值時已考慮《英國政府和中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明》附件三及新界土地契約（續期）條例所載之規定，該土地契約可續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，而由續期當日起每年須繳交相等於各項物業應課差餉租值之3%之地租。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並採納 貴公司給予吾等有關法定通告所載事項、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、租賃、樓面面積及所有其他有關之資料之意見。吾等已就有關物業於土地註冊處進行查閱。然而，吾等並無細察正本文件以核證所有權或核證有否並無在吾等所獲之副本上呈現之任何修改。所有文件及租約僅供參考。

吾等已視察有關物業之外貌。於吾等視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，而吾等未能因此報告有關物業是否確無任何腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。

吾等之估值並無就有關物業所附帶之任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設有關於物業權益概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、權屬瑕疵、限制及開支。

吾等編製估值報告時，已遵守由香港測量師學會公佈之「香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）」。

隨附吾等之估值概要及估值報告。

此 致

香港  
九龍  
觀塘  
偉業街107-109號  
新昌中心  
Hsin Chong Construction Group Ltd.  
(新昌營造集團有限公司\*)  
列位董事 台照

代表  
萊坊測計師行有限公司  
執行董事  
吳紹林  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

代表  
萊坊測計師行有限公司  
估價部董事  
張淑慧  
MHKIS MRICS RPS(GP)  
謹啟

附註：吳紹林先生，MRICS, MHKIS, RPS(GP)，自一九九五年十一月起為萊坊測計師行有限公司合資格估值師，於香港物業估值方面擁有26年經驗，並自一九八八年起參與中華人民共和國及亞太地區的物業估值工作。

張淑慧女士，MRICS, MHKIS, RPS(GP)，為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有20年經驗，亦參與中華人民共和國及亞太地區的物業估值工作。

\* 僅供識別

## 估值概要

物業	於二零一一年 六月三十日 之現況市值
<b>第一類—由 貴集團擁有及佔用之物業</b>	
1. 香港 九龍 觀塘 偉業街107-109號 新昌中心	港幣350,000,000元
	<hr/>
	小計： <u>港幣350,000,000元</u>
<b>第二類—由 貴集團持作投資之物業</b>	
2. 位於香港新界屯門龍門路43號 龍門居一期停車場之 138個私家車泊車位	港幣17,200,000元
3. 位於香港灣仔駱克道3號上層部分（11層至30層）及 地下辦公樓大堂（不包括公用設施）， 連同天台及地下上落客貨處（CP1）	港幣48,800,000元
4. 香港新界荃灣沙咀道362號 全發商業大廈1樓起卸區L101	港幣700,000元
5. 香港新界大埔安埔里2號新興花園P250、P251、P252、 P253、P254、P255、P256及P257號車位	港幣1,630,000元
	<hr/>
	小計： <u>港幣68,330,000元</u>
	合計： <u><u>港幣418,330,000元</u></u>

## 估值報告

## 第一類—由 貴集團擁有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日 之現況市值
1. 香港 九龍 觀塘 偉業街 107-109號 新昌中心  觀塘內地段570、 571、572及573號	<p>該物業包括一幢於一九六六年竣工之10層高工業大廈，並於一九九九年完成重大修葺工程後改作為工業／辦公室樓宇。該物業包括地下入口大堂，二樓之公共活動空間及其餘位於上層之辦公室單位。地下及一樓提供30個泊車位。</p> <p>該物業之總樓面面積約為100,610平方呎。</p> <p>該物業根據四份政府租契持有，各租期均自一八九八年七月一日起計99年（扣除最後三天），且於到期時，各租期均依法延期至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業之年度政府地租金額相等於該物業當時應課差餉租值之3%。</p>	誠如 貴公司告知，該物業由 貴公司及其關連公司佔用作辦公室。	港幣350,000,000元
<p>附註：(1) 於估值日期，該物業之登記擁有人為 貴公司一家全資附屬公司Deventer Limited，以及根據於二零一一年七月四日簽訂之轉讓書，該物業已轉讓予 貴公司全資附屬公司Cogent Spring Limited。</p> <p>(2) 該物業須受日期為一九六九年七月四日之政府租契修訂書及日期為一九九九年八月三十日之修訂書規限。</p> <p>(3) 根據日期為二零零八年七月十五日之觀塘南部分區計劃大綱圖（編號S/K14S/6），該物業被劃入用作「其他指定用途（商貿）」之區域內。</p> <p>(4) 應 貴公司之要求，吾等將就市值分拆成土地及樓宇部分之價值作會計用途之約數提供進一步之意見：</p>			
土地部分 樓宇部分	： ：	港幣285,400,000元 港幣64,600,000元	

## 第二類—由 貴集團持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日 之現況市值
2. 位於香港新界 屯門龍門路43號 龍門居一期 停車場之138個私 家車泊車位	該物業包括位於一幢五層高商業 ／泊車樓宇內合共138個未售之 有蓋私家車泊車位，該物業位於 龍門居，一項私人機構參建居屋 計劃（包括合共16幢於一九九 九年竣工之高層住宅樓宇）。	泊車位按月或按小時 出租，於二零一一年 一月一日至二零一 一年六月三十日期間， 每月平均收入約為港 幣121,000元。	港幣17,200,000元
位於屯門市地段 395號	該物業根據新批租約3218號持 有，並於二零四七年六月三十日 到期。		
	該物業之年度政府地租金額相等 於該物業當時應課差餉租值之 3%。		

附註：(1) 該物業之登記擁有人為 貴公司之全資附屬公司Rife Yard Limited。

(2) 該物業包括以下泊車位：

## 一樓

按小時出租 : 第77、78、79、80、81、82、83、85、86、87、88、89、90、  
91、92、93、95、96、97、98、99、100、101、102、151、  
152、153、155、156、157、158、159、160、161、162、163  
及165號

按月出租 : 第3、5、10、11、12、15、16、17、18、19、20、21、22、  
23、25、26、27、28、30、31、32、33、35、36、37、38、  
39、50、51、52、53、55、56、57、58、59、60、61、62、  
63、65、66、67、68、69、70、71、72、73、75、76、106、  
107、108、109、110、111、112、113、115、116、117、118、  
119、120、121、122、123、125、126、127、128、131、133、  
135、136、138、139及150號

## 二樓

按月出租 : 第155、156、157、159及160號

按小時出租 : 第120、121、123、125、127、130、131、150、163及167號

## 三樓

按小時出租 : 第58號

## 四樓

按小時出租 : 第56、57、58、59、115及117號

(3) 根據日期為二零一一年五月三日之屯門南部分區計劃大綱圖（編號S/TM/28），該物業被劃入用作「住宅（A類）」之區域內。

於二零一一年  
六月三十日  
之現況市值

物業	概況及年期	佔用詳情	港幣48,800,000元
3. 位於香港灣仔駱克道3號上層部分(11層至30層)及地下辦公樓大堂(不包括公用設施),連同天台及地下上落客貨處(CP1)  位於內地段7418號	<p>該物業包括一幢位於駱克道3號並於一九九四年落成之28層高(包括一層機房)社區/辦公室樓宇內之17層辦公樓、地下辦公樓大堂、天台及地下上落客貨處。</p> <p>駱克道3號之下層部分主要由香港小童群益會佔用作辦公室、日託、活動室、會議室等。上層部分主要用作辦公室用途。地下為上落客貨區。</p> <p>該物業(不包括泊車位)之總樓面面積約為77,003平方呎。</p> <p>駱克道3號根據政府租契持有,租期由一九五七年十月八日起計75年。</p> <p>該地段之年度政府地租為港幣964元。</p>	<p>除天台空置外,該物業已全部分租予多個租戶,多數為期二年,最遲之租約於二零一四年六月到期,每月總租金約為港幣1,861,000元(不含差餉及管理費)。</p>	

附註：(1) 該物業之登記擁有人為香港小童群益會(「業主」)。根據日期為一九九四年五月十八日之租約(註冊摘要編號UB6016935)(「該租約」),業主同意將該物業出租予Cogent Spring Limited(貴公司之全資附屬公司),租期由一九九四年八月十五日起計20年,年租金為港幣1元(不含差餉及管理費)。此外,根據該租約,Cogent Spring Limited(貴公司之全資附屬公司)可將該物業分租予商譽良好之租戶,作辦公室用途,Cogent Spring Limited亦已於分租該物業予現有租戶前取得業主之事先書面同意。吾等之估值反映Cogent Spring Limited持有位於駱克道3號之租賃權益之價值。

(2) 該樓宇不設有13樓、14樓及24樓。

(3) 根據日期為二零一零年九月二十四日之灣仔分區計劃大綱圖(編號S/H5/26),該物業被劃入用作「政府/團體/社區」用途之區域內。現行「政府/團體/社區」用途之城市規劃分區,不會影響現存樓宇之現有用途。根據目前之城市規劃政策,除非用途大幅度改動或重建樓宇,否則毋須採取任何行動令任何土地或樓宇之現行用途符合分區規劃大綱。因此,辦公室樓宇可繼續按現有用途使用(根據日期為一九九四年五月十日之佔用許可證),而不會受到政府當局處以任何強制性行動或處罰。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日 之現況市值
4. 香港新界荃灣沙咀道362號全發商業大廈1樓起卸區L101	該物業包括一處起卸區，位於一九九四年前後落成的22層高之商業大廈第1層。	該物業以月租形式出租，月租為港幣3,500元。	港幣700,000元
荃灣市地段355號餘段第27,700份之60份	該物業根據一份新批契約持有，年期由一九九一年十一月十六日至二零四七年六月三十日屆滿。  該物業每年應付政府地租為當時該物業應課差餉租值的3%。		

附註：(1) 該物業之登記擁有人為Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司\*) 之全資附屬公司S-Club Limited。

(2) 根據日期為二零一零年十二月二十四日之荃灣分區計劃大綱圖 (編號S/TW/27)，該物業被劃入用作「商業 (第5類)」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日 之現況市值
5. 香港新界大埔安埔里2號新興花園P250、P251、P252、P253、P254、P255、P256及P257號車位	該物業包括於一個私人機構參建居屋計劃房屋發展項目 (共包括5幢住宅大樓) 地下的8個車位。該發展項目約於一九八六年竣工。	該物業按小時出租，星期一至星期五每小時港幣12元，星期六、日或公共假日每小時港幣16元。該收費自二零一一年六月十五日起修訂為星期一至五港幣14元以及星期六、日或公共假日港幣18元。於二零一零年七月一日至二零一一年六月三十日，該物業產生的總收入約為港幣204,000元。	港幣1,630,000元
大埔市地段26號第64,299份之24份	該物業根據一份新批契約持有，租期自一八九八年七月一日起計99年 (扣除最後三天)，且於到期時，租期依法延期至二零四七年六月三十日。  該物業每年應付政府地租為當時該物業應課差餉租值的3%。		

附註：(1) 該物業之登記擁有人為Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司\*) 之全資附屬公司S-Club Limited。

(2) 根據日期為二零一零年九月十七日之大埔分區計劃大綱圖 (編號S/TP/22)，該物業被劃入用作「住宅 (A類)」用途之區域內。

\* 僅供識別

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對於中國持有的目標用地一、目標用地二、目標用地三、目標用地四及目標用地五市值於二零一一年六月三十日的估值意見所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

吾等按照閣下的指示，對目標公司一、目標公司二、目標公司三、目標公司四及目標公司五及彼等各自的附屬公司及外商獨資企業外企一、外企二、外企三、外企四及外企五（統稱為「目標集團」）。在中華人民共和國（「中國」）持有的目標用地一、目標用地二、目標用地三、目標用地四及目標用地五（「該等物業」）的市值進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業於二零一一年六月三十日（「估值日期」）現況下的市值，向閣下（「貴公司」）提供意見。

目標集團摘錄如下：

目標公司一	Rosy China Investments Limited	外企一	遼寧滙盛置業有限公司
目標公司二	Sorano Investments Limited	外企二	遼寧同濟置業有限公司
目標公司三	Best Elect Investments Limited	外企三	江西集信置業有限公司
目標公司四	Market Elite Investments Limited	外企四	江西天福置業有限公司
目標公司五	Noble Empire Investments Limited	外企五	江西協成置業有限公司

## 市值之定義

吾等對各項該等物業的估值乃吾等對其市值的意見，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）所下定義是指「物業在進行適當推銷後，由自願買家與自願賣家雙方在知情、審慎及無強迫情況下於估值日達成物業交易的公平交易估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等對該等物業的估值並不包括因特別條款或情況（如非典型融資、出售及售後租回安排、由任何與銷售有關人士授出的特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

在對位於中國的該等物業進行估值時，吾等按照在支付每年象徵式土地使用費後，已獲授該等物業於特定土地使用年期內的可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已悉數支付的基礎編製估值。就該等物業的業權及物業權益而言，吾等倚賴 貴公司提供的資料及意見及法律顧問廣東恒益律師事務所的中國法律意見。吾等為該等物業估值時，吾等的估值基礎為業主對該等物業擁有可執行業權，以及於所授的整個未屆滿年期內擁有自由不受干擾地使用、佔用或出讓物業的權利。

吾等估值時並無就該等物業所涉及的抵押、質押、所欠的負債或出售時所涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明者外，吾等的估值基礎中並無任何可能影響該等物業權益價值的繁重負擔、限制及支銷。

吾等已對該等物業的全部權益進行估值。

## 估值方法

對在中國持有用作未來發展的該等物業進行估值時，吾等參考相關市場上的類似銷售證據採用直接比較法進行估值。

在對該等物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》（二零零五年第一版）的所有規定。

## 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，以及 貴公司的中國法律顧問提供的中國法律意見。吾等已信納其提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、該等物業之識別、佔用詳情、發展計劃、地盤及建築面積以及所有其他有關事項的意見。吾等為獨立估值師，並無依賴任何關連人士提供的資料。

本估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等的資料作出，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供與估值有重大關係資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉所得資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，所獲提供的文件副本主要以中文編寫，英文譯本為吾等對內容的理解。故此，吾等建議 貴公司參考該等文件的中文原版，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

### 業權查核

吾等獲 貴公司提供物業文件的副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定擁有權或核實是否存在任何修訂。所有文件僅供參考而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

### 現場勘查

吾等已視察該等物業的外部並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未對任何設施進行測試。此外，吾等並未進行任何土壤視察以確定土壤狀況及設施等是否適合用於未來發展。吾等在估值時假設有關於方面令人滿意且建築期間不會出現意外開支或推遲。

吾等並未進行詳細之實地測量，以核實該等物業的土地及建築面積，吾等假設交予吾等的文件副本所示的面積均為正確。

### 幣值

除另有說明者外，於吾等的估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港  
九龍  
觀塘  
偉業街107-109號  
新昌中心  
Hsin Chong Construction Group Ltd.  
(新昌營造集團有限公司\*)  
董事會 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊勳  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc、MRICS、MHKIS  
謹啟

二零一一年九月三十日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾十八年經驗。

參與之戴德梁行中國辦事處具專業資格中國估值師包括(但不限於)中國房地產估價師及中國土地估價師。

\* 僅供識別

## 估值概要

物業

於二零一一年  
六月三十日之  
現況市值  
人民幣

## 於中國持有作未來發展之物業

1.	目標用地一、目標用地二— 中國 遼寧省 鐵嶺縣 凡河鎮 大凡河村及新屯村 102國道以西 贛江路以南 附近17幅土地	2,030,000,000
2.	目標用地三、目標用地四、目標用地五— 中國 江西省 共青城 江益鎮 荷塘村及增瓏村 41幅土地	1,578,000,000
	總計:	<u><u>3,608,000,000</u></u>

(於評估物業時，吾等已假設地價已悉數結付，而承授人之土地使用權證將盡快發出。)

## 估值證書

於中國持有作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 六月三十日之 現況市值
1. 目標用地一、 目標用地二 — 中國 遼寧省 鐵嶺縣 凡河鎮 大凡河村及新屯村 102國道以西 贛江路以南 17幅土地	<p>該物業由目標用地一、目標用地二組成，包括17幅土地，總地盤面積約為1,804,165平方米(2,706畝)。</p> <p>根據 貴公司提供之資料，該物業設計用作開發成多樣發展。</p> <p>待落實總體規劃後，預期可發展總建築面積超過3,000,000平方米，當中包括佔地約2,000,000平方米之多類型住宅物業，以及佔地約1,000,000平方米之多元化商用設施，包括購物村、大型超市、購物商場、美食廣場、娛樂中心、酒店、國際學校及辦公室大樓。目前預計項目將於六至八年內分階段落成。</p> <p>該物業已取得土地使用權，商業用地之使用權為期40年；金融及公共設施用地之使用權為期50年；而住宅用地之使用權則為期70年。</p>	該物業另一部份為有待開發之空地。	<p>人民幣2,030,000,000元</p> <p>(外企一及外企二分別於二零一一年三月二十五日及二零一一年六月一日收購該物業，總收購成本為人民幣438,897,236.63元，包括地價加4%契稅及地價之0.05%印花稅。該物業並無其他支出。)</p>

附註：

- (1) 根據18份土地使用權證，該物業部份之土地使用權包括總地盤面積約1,804,165平方米，授出詳情如下：

牌照號碼	地點	地盤面積		用途	到期日	發出日
		平方米	承授人			
(2011)058	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	226,579	遼寧同濟置業有限公司	商業服務	二零一一年 四月二十五日	二零一一年 四月二十六日
(2011)059	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	133,562	遼寧滙盛置業有限公司	商業、住宅	二零一一年 四月二十五日	二零一一年 四月二十六日
(2011)060	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	123,862	遼寧滙盛置業有限公司	商業、住宅	二零一一年 四月二十五日	二零一一年 四月二十六日
(2011)061	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	137,632	遼寧滙盛置業有限公司	商業、住宅	二零一一年 四月二十五日	二零一一年 四月二十六日
(2011)081	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村 大凡河村	215,020	遼寧同濟置業有限公司	商業、住宅	二零一一年 六月一日	二零一一年 六月七日

牌照號碼	地點	地盤面積 平方米	承授人	用途	到期日	發出日
(2011)082	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	132,764	遼寧同濟置業有限公司	商業、住宅	二零八一年 六月一日	二零一一年 六月七日
(2011)083	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	96,461	遼寧同濟置業有限公司	商業、住宅	二零八一年 六月一日	二零一一年 六月七日
(2011)084	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	8,942	遼寧同濟置業有限公司	商業、住宅	二零八一年 六月一日	二零一一年 六月七日
(2011)085	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	15,319	遼寧同濟置業有限公司	商業、住宅	二零八一年 六月一日	二零一一年 六月七日
(2011)086	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	35,651	遼寧同濟置業有限公司	商業、住宅	二零八一年 六月一日	二零一一年 六月七日
(2011)087	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	108,131	遼寧同濟置業有限公司	商業、住宅	二零八一年 六月一日	二零一一年 六月七日
(2011)088	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	22,650	遼寧同濟置業有限公司	商業、住宅	二零八一年 六月一日	二零一一年 六月七日
(2011)089	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	163,467	遼寧滙盛置業有限公司	商業、住宅	二零八一年 六月一日	二零一一年 六月七日
(2011)090	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	93,333	遼寧滙盛置業有限公司	商業、住宅	二零八一年 六月一日	二零一一年 六月七日
(2011)091	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	191,358	遼寧滙盛置業有限公司	商業、住宅	二零八一年 六月一日	二零一一年 六月七日
(2011)092	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	2,563	遼寧滙盛置業有限公司	商業、住宅	二零八一年 六月一日	二零一一年 六月七日
(2011)093	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	83,784	遼寧滙盛置業有限公司	商業、住宅	二零八一年 六月一日	二零一一年 六月七日
(2011)094	鐵嶺縣 凡河鎮 新屯村	13,087	遼寧滙盛置業有限公司	商業	二零五一年 六月一日	二零一一年 六月七日
	<b>總計</b>	<b>1,804,165</b>				
<b>摘要</b>		<b>地盤</b>				
<b>用地</b>		<b>面積</b>	<b>承授人</b>		<b>備註</b>	
目標用地一		942,648	遼寧滙盛置業有限公司		目標集團旗下目標公司一轄下之外企一	
目標用地二		961,517	遼寧同濟置業有限公司		目標集團旗下目標公司二轄下之外企二	
<b>總計</b>		<b>1,804,165</b>				

(2) 根據17份土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權包括總地盤面積約1,804,165平方米，授出詳情如下：

合同號碼	地段號碼	地盤面積 平方米	土地用途	土地使用		樓宇契約	承授人	地價 人民幣	發出日
				年期	規劃比率				
21120220 10A00028	2010tc 0901	226,579	批發、零售	40	不超過2	工程開始： 二零一二年五月一日 工程完成： 二零一五年五月一日	遼寧同濟置業 有限公司	52,974,170.00	二零一一年 三月二十五日
21120220 10A00029	2010tc 0902	123,862	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過2	工程開始： 二零一二年五月一日 工程完成： 二零一五年五月一日	遼寧滙盛置業 有限公司	28,958,936.00	二零一一年 三月二十五日
21120220 10A00030	2010tc 0903	133,562	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過2	工程開始： 二零一二年五月一日 工程完成： 二零一五年五月一日	遼寧滙盛置業 有限公司	31,226,796.00	二零一一年 三月二十五日
21120220 10A00031	2010tc 0904	137,632	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過2	工程開始： 二零一二年五月一日 工程完成： 二零一五年五月一日	遼寧滙盛置業 有限公司	32,178,362.00	二零一一年 三月二十五日
21120220 10A00044	2010tc 01201	111,954	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過1.5	工程開始： 二零一二年五月三十日 工程完成： 二零一五年五月三十日	遼寧同濟置業 有限公司	26,174,846.00	二零一一年 六月一日
21120220 10A00045	2010tc 01202	72,047	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過1.5	工程開始： 二零一二年五月三十日 工程完成： 二零一五年五月三十日	遼寧同濟置業 有限公司	16,844,589.00	二零一一年 六月一日
21120220 10A00046	2010tc 01203	109,375	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過1.5	工程開始： 二零一二年五月三十日 工程完成： 二零一五年五月三十日	遼寧同濟置業 有限公司	25,571,875.00	二零一一年 六月一日
21120220 10A00047	2010tc 01204	90,917	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過1.5	工程開始： 二零一二年五月三十日 工程完成： 二零一五年五月三十日	遼寧同濟置業 有限公司	21,256,395.00	二零一一年 六月一日
21120220 10A00048	2010tc 01205	119,243	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過1.5	工程開始： 二零一二年五月三十日 工程完成： 二零一五年五月三十日	遼寧同濟置業 有限公司	27,879,013.00	二零一一年 六月一日

附錄五

目標集團物業權益之估值報告

合同號碼	地段號碼	地盤面積 平方米	土地用途	土地使用		樓宇契約	承授人	地價 人民幣	發出日
				年期	規劃比率				
21120220 10A00049	2010tc 01206	61,045	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過1.5	工程開始： 二零一二年五月三十日 工程完成： 二零一五年五月三十日	遼寧同濟置業 有限公司	14,272,321.00	二零一一年 六月一日
21120220 10A00050	2010tc 01207	70,357	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過1.5	工程開始： 二零一二年五月三十日 工程完成： 二零一五年五月三十日	遼寧同濟置業 有限公司	16,449,466.60	二零一一年 六月一日
21120220 10A00051	2010tc 01208	98,102	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過1.5	工程開始： 二零一二年五月三十日 工程完成： 二零一五年五月三十日	遼寧滙盛置業 有限公司	22,936,248.00	二零一一年 六月一日
21120220 10A00052	2010tc 01209	138,908	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過1.5	工程開始： 二零一二年五月三十日 工程完成： 二零一五年五月三十日	遼寧滙盛置業 有限公司	32,476,690.00	二零一一年 六月一日
21120220 10A00053	2010tc 01210	103,353	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過1.5	工程開始： 二零一二年五月三十日 工程完成： 二零一五年五月三十日	遼寧滙盛置業 有限公司	24,163,931.00	二零一一年 六月一日
21120220 10A00054	2010tc 01211	110,358	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過1.5	工程開始： 二零一二年五月三十日 工程完成： 二零一五年五月三十日	遼寧滙盛置業 有限公司	25,801,700.00	二零一一年 六月一日
21120220 10A00055	2010tc 01212	83,784	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過1.5	工程開始： 二零一二年五月三十日 工程完成： 二零一五年五月三十日	遼寧滙盛置業 有限公司	19,588,699.00	二零一一年 六月一日
21120220 10A00056	2010tc 01213	13,087	批發、零售、 一般商業、 住宅	40 70	不超過1.5	工程開始： 二零一二年五月三十日 工程完成： 二零一五年五月三十日	遼寧滙盛置業 有限公司	3,059,741.00	二零一一年 六月一日
	總計	<u>1,804,165</u>						<u>421,813,778.60</u>	

- (3) 根據二零一一年九月十三日之業務牌照號碼211200400007833，遼寧同濟置業有限公司已成立為外商獨資企業，註冊股本為25,000,000美元，有效經營期自二零一一年三月二日起至二零五一年三月一日止，為期40年。

根據二零一一年九月十三日之業務牌照號碼211200400007841，遼寧滙盛置業有限公司已成立為外商獨資企業，註冊股本為25,000,000美元，有效經營期自二零一一年三月二日起至二零五一年三月一日止，為期40年。

- (4) 根據中國法律意見：

(i) 遼寧同濟置業有限公司及遼寧滙盛置業有限公司已正式成立；

(ii) 遼寧同濟置業有限公司已合法收購總地盤面積為861,517平方米之土地之土地使用權，並獲授權在遵守有關中國法律及法規之情況下佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售土地使用權；及

(iii) 遼寧滙盛置業有限公司已合法收購地盤面積為942,648平方米之土地之土地使用權，並獲授權在遵守有關中國法律及法規之情況下佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售土地使用權。

- (5) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及授出主要批准及牌照之狀況如下：

土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
上市交易確認書	有
業務牌照	有

## 估值證書

## 於中國持有作未來發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 六月三十日之 現況市值
2. 目標用地三、目標用地四、目標用地五— 中國 江西省 共青城 江益鎮 荷塘村及增隴村 41幅土地	<p>該物業由目標用地三、目標用地四、目標用地五組成，包括四十一幅土地，總地盤面積約3,666,666.31平方米（約5,500畝）。</p> <p>根據貴公司提供之資料，該物業設計用作開發成多樣發展。</p> <p>待總體規劃落實後，預期可發展總建築面積約2,000,000平方米，當中包括佔地約1,300,000平方米之多類型住宅物業，以及佔地約700,000平方米之多元化商用設施，包括購物村、大型超市、城市廣場、美食廣場、娛樂廣場、會議及消閒中心、國際學校及體育設施。</p> <p>該物業已取得土地使用權，商業用地之使用權為期40年；公共管理及公共設置用地之使用權為期50年；而住宅用地之使用權則為期70年。</p>	<p>該物業大部分地方為空地，現時有約200幢住宅樓宇及建築，每幢面積約100至130平方米，散佈於該物業小部分地方，有待清拆。政府將盡快空置並交付該物業。</p>	<p>人民幣1,578,000,000元</p> <p>（吾等已假設地價已悉數結付，而承授人之國有土地使用權證將盡快發出。）</p> <p>（外企三、外企四及外企五分別於二零一零年十月二十七日及二零一一年一月二十日收購該物業，總收購成本為人民幣460,150,720元，包括地價加4%契稅及地價之0.05%印花稅。該物業並無其他支出。）</p>

## 附註：

- (1) 根據二零一零年十月二十七日及二零一一年一月二十日之41份土地使用權出讓合同及補充協議、土地出讓公告（二零一零年）第58、75及76期，該物業之土地使用權包括總地盤面積約3,666,666.31平方米，授出詳情如下：

合同號碼	地段號碼	地盤地點	地盤面積 平方米	地盤面積 畝	土地用途	土地使用 年期	規劃比率	樓宇契約	承授人	地價 人民幣
土地出讓公告（二零一零年）第58期										
36201002 180058A	2010-58A	共青城 江益鎮 荷塘村	99,333	149	商業	40	不超過1	工程開始： 二零一一年一月二十八日 工程完成： 二零一二年四月二十八日	江西天福置業 有限公司	14,900,000
36201002 180058B	2010-58B	共青城 江益鎮 荷塘村	99,333	149	商業	40	不超過1	工程開始： 二零一一年一月二十八日 工程完成： 二零一二年四月二十八日	江西天福置業 有限公司	14,900,000
36201002 180058C	2010-58C	共青城 江益鎮 增隴村	76,667	115	住宅	70	不超過1.5	工程開始： 二零一一年八月二十八日 工程完成： 二零一四年八月二十八日	江西集信置業 有限公司	8,050,000

附錄五

目標集團物業權益之估值報告

合同號碼	地段號碼	地盤地點	地盤面積 平方米	地盤面積 畝	土地用途	土地使用 年期	規劃比率	樓宇契約	承授人	地價 人民幣
36201002 180058D	2010-58D	共青城 江益鎮 增瀾村	83,333	125	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一一年八月二十八日 工程完成: 二零一四年八月二十八日	江西集信置業 有限公司	8,750,000
36201002 180058E	2010-58E	共青城 江益鎮 增瀾村	66,667	100	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一一年八月二十八日 工程完成: 二零一四年八月二十八日	江西集信置業 有限公司	7,000,000
36201002 180058F	2010-58F	共青城 江益鎮 增瀾村	78,667	118	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一一年八月二十八日 工程完成: 二零一四年八月二十八日	江西集信置業 有限公司	8,260,000
36201002 180058G	2010-58G	共青城 江益鎮 增瀾村	83,333	125	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一一年八月二十八日 工程完成: 二零一四年八月二十八日	江西協成置業 有限公司	8,750,000
36201002 180058H	2010-58H	共青城 江益鎮 增瀾村	94,000	141	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一一年八月二十八日 工程完成: 二零一四年八月二十八日	江西協成置業 有限公司	9,870,000
		小計	<b>681,333</b>	<b>1,022</b>						<b>80,480,000</b>

合同號碼	地段號碼	地盤地點	地盤面積 平方米	地盤面積 畝	土地用途	土地使用 年期	規劃比率	樓宇契約	承授人	地價 人民幣
土地出讓公告(二零一零年)第75期										
36201002 180075A	2010-75a	共青城 江益鎮 荷塘村	98,666.67	148	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西天福置業 有限公司	14,800,000
36201002 180075B	2010-75b	共青城 江益鎮 荷塘村	99,333.33	149	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西天福置業 有限公司	14,900,000
36201002 180075C	2010-75c	共青城 江益鎮 荷塘村	88,000	132	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西集信置業 有限公司	13,200,000
36201002 180075D	2010-75d	共青城 江益鎮 荷塘村	88,666.67	133	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西集信置業 有限公司	13,300,000
36201002 180075E	2010-75e	共青城 江益鎮 荷塘村	88,666.67	133	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西集信置業 有限公司	13,300,000

附錄五

目標集團物業權益之估值報告

合同號碼	地段號碼	地盤地點	地盤面積 平方米	地盤面積 畝	土地用途	土地使用		樓宇契約	承授人	地價 人民幣
						年期	規劃比率			
36201002 180075F	2010-75f	共青城 江益鎮 荷塘村	90,000	135	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西協成置業 有限公司	13,500,000
36201002 180075G	2010-75g	共青城 江益鎮 荷塘村	82,000	123	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西協成置業 有限公司	12,300,000
36201002 180075H	2010-75h	共青城 江益鎮 荷塘村	98,666.67	148	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西協成置業 有限公司	14,800,000
36201002 180075I	2010-75i	共青城 江益鎮 荷塘村	85,333.33	128	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西協成置業 有限公司	12,800,000
36201002 180075J	2010-75j	共青城 江益鎮 荷塘村	92,666.67	139	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西集信置業 有限公司	13,900,000
36201002 180075K	2010-75k	共青城 江益鎮 荷塘村	99,333.33	149	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西集信置業 有限公司	14,900,000
36201002 180075L	2010-75l	共青城 江益鎮 荷塘村	99,333.33	149	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西集信置業 有限公司	14,900,000
36201002 180075M	2010-75m	共青城 江益鎮 荷塘村	91,333.33	137	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西集信置業 有限公司	13,700,000
36201002 180075N	2010-75n	共青城 江益鎮 荷塘村	85,333.33	128	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西天福置業 有限公司	8,960,000
36201002 180075O	2010-75o	共青城 江益鎮 荷塘村	69,333.33	104	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西天福置業 有限公司	7,280,000
36201002 180075P	2010-75p	共青城 江益鎮 荷塘村	72,666.67	109	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西天福置業 有限公司	7,630,000
36201002 180075Q	2010-75q	共青城 江益鎮 荷塘村	88,000	132	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西天福置業 有限公司	9,240,000

附錄五

目標集團物業權益之估值報告

合同號碼	地段號碼	地盤地點	地盤面積 平方米	地盤面積 畝	土地用途	土地使用		樓宇契約	承授人	地價 人民幣
						年期	規劃比率			
36201002 180075R	2010-75r	共青城 江益鎮 荷塘村	98,000	147	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西天福置業 有限公司	10,290,000
36201002 180075S	2010-75s	共青城 江益鎮 荷塘村	76,666.67	115	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西天福置業 有限公司	8,050,000
36201002 180075T	2010-75t	共青城 江益鎮 荷塘村	95,333.33	143	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西協成置業 有限公司	10,010,000
36201002 180075U	2010-75u	共青城 江益鎮 荷塘村	88,000	132	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西協成置業 有限公司	9,240,000
36201002 180075V	2010-75v	共青城 江益鎮 荷塘村	84,000	126	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西協成置業 有限公司	8,820,000
36201002 180075W	2010-75w	共青城 江益鎮 荷塘村	79,333.33	119	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西協成置業 有限公司	8,330,000
36201002 180075X	2010-75x	共青城 江益鎮 荷塘村	77,333.33	116	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西協成置業 有限公司	8,120,000
36201002 180075Y	2010-75y	共青城 江益鎮 荷塘村	86,000.00	129	住宅	70	不超過1.5	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西協成置業 有限公司	9,030,000
		小計	<u>2,201,999.99</u>	<u>3,303</u>						<u>285,300,000</u>

合同號碼	地段號碼	地盤地點	地盤面積 平方米	地盤面積 畝	土地用途	土地使用 年期	規劃比率	樓宇契約	承授人	地價 人民幣
土地出讓公告(二零一零年)第76期										
36201002 180076a	2010-76a	共青城 江益鎮 增瀾村	98,000.00	147	公共管理及 公共服務	50	不超過1	工程開始: 二零一一年十月七日 工程完成: 二零一三年四月七日	江西天福置業 有限公司	8,820,000
36201002 180076b	2010-76b	共青城 江益鎮 增瀾村	99,333.33	149	公共管理及 公共服務	50	不超過1	工程開始: 二零一一年十月七日 工程完成: 二零一三年四月七日	江西天福置業 有限公司	8,940,000
36201002 180076c	2010-76c	共青城 江益鎮 增瀾村	96,666.67	145	公共管理及 公共服務	50	不超過1	工程開始: 二零一一年十月七日 工程完成: 二零一三年四月七日	江西天福置業 有限公司	8,700,000
36201002 180076d	2010-76d	共青城 江益鎮 增瀾村	99,333.33	149	公共管理及 公共服務	50	不超過1	工程開始: 二零一一年十月七日 工程完成: 二零一三年四月七日	江西天福置業 有限公司	8,940,000
36201002 180076e	2010-76e	共青城 江益鎮 增瀾村	99,333.33	149	公共管理及 公共服務	50	不超過1	工程開始: 二零一一年十月七日 工程完成: 二零一三年四月七日	江西天福置業 有限公司	8,940,000
36201002 180076f	2010-76f	共青城 江益鎮 增瀾村	95,333.33	143	公共管理及 公共服務	50	不超過1	工程開始: 二零一一年十月七日 工程完成: 二零一三年四月七日	江西天福置業 有限公司	8,580,000
36201002 180076g	2010-76g	共青城 江益鎮 增瀾村	96,000	144	公共管理及 公共服務	50	不超過1	工程開始: 二零一一年十月七日 工程完成: 二零一三年四月七日	江西天福置業 有限公司	8,640,000
36201002 180076h	2010-76h	共青城 江益鎮 增瀾村	99,333.33	149	商業服務	40	不超過1	工程開始: 二零一二年五月七日 工程完成: 二零一五年五月七日	江西協成置業 有限公司	14,900,000
		小計	783,333.32	1,175						76,460,000
		總計	<u>3,666,666.31</u>	<u>5,500</u>						<u>442,240,000</u>
摘要 用地			地盤 面積 平方米	承授人	備註					
目標用地三			953,334	江西集信置業有限公司	目標集團旗下目標公司三轄下之外企三					
目標用地四			1,570,665.99	江西天福置業有限公司	目標集團旗下目標公司四轄下之外企四					
目標用地五			1,142,666.32	江西協成置業有限公司	目標集團旗下目標公司五轄下之外企五					
總計			<u>3,666,666.31</u>							

地價之付款期如下：

合同號碼	總地盤面積 平方米	土地交付 日期	於二零一零年 十月二十八日 之第一期付款 人民幣	於二零一一年 四月二十八日 之第二期付款 人民幣	於二零一一年 十一月二十八日 之第三期付款 人民幣	地價 總額 人民幣
36201002180058A至 36201002180058H	681,333.00	二零一零年 十月二十八日	5,000,000	32,192,000	43,288,000	80,480,000
合同號碼	總地盤面積 平方米	土地交付日期	於二零一一年 二月二十日 之第一期付款 人民幣	於二零一一年 八月二十日 之第二期付款 人民幣	於二零一二年 一月二十日 之第三期付款 人民幣	地價 總額 人民幣
36201002180075A至 36201002180075Y	2,201,999.99	二零一一年 七月七日	15,300,000	113,900,000	156,100,000	285,300,000
合同號碼	總地盤面積 平方米	土地交付日期	於二零一一年 二月二十日 之第一期付款 人民幣	於二零一一年 八月二十日 之第二期付款 人民幣	於二零一二年 一月二十日 之第三期付款 人民幣	地價 總額 人民幣
36201002180076a至 36201002180076h	783,333.32	二零一一年 七月七日	3,900,000	30,500,000	42,060,000	76,460,000
		總計	<u>24,200,000</u>	<u>176,592,000</u>	<u>241,448,000</u>	<u>442,240,000</u>

於最後可行日期（本通函定義為二零一一年九月二十八日），已支付土地轉讓價人民幣442,240,000元中的人民幣24,200,000元（請參閱附註(3)(vi)）。

- (2) 根據二零一一年五月二十四日之業務牌照號碼360400520005784，江西集信置業有限公司成立為外商獨資企業，註冊股本為25,000,000美元，有效經營期自二零一一年三月二十五日起至二零一五年三月六日止。

根據二零一一年五月二十四日之業務牌照號碼360400520005792，江西天福置業有限公司成立為外商獨資企業，註冊股本為25,000,000美元，有效經營期自二零一一年三月二十五日起至二零一五年三月六日止。

根據二零一一年五月二十四日之業務牌照號碼360400520005813，江西協成置業有限公司成立為外商獨資企業，註冊股本為25,000,000美元，有效經營期自二零一一年三月二十五日起至二零一五年三月六日止。

- (3) 根據中國法律意見：

- (i) 江西集信置業有限公司、江西天福置業有限公司及江西協成置業有限公司已正式成立；
- (ii) 上述土地使用權出讓合同及有關補充協議屬合法、有效及可根據中國法律強制執行；
- (iii) 江西集信置業有限公司須取得總地盤面積為953,334平方米之土地使用權證，並無重大法律障礙，惟須先根據土地使用權出讓合同悉數繳足地價；

- (iv) 在並無重大法律障礙下，江西天福置業有限公司須取得總地盤面積為1,669,999.32平方米之土地使用權證，惟須先根據土地使用權出讓合同悉數繳足地價；
- (v) 在並無重大法律障礙下，江西協成置業有限公司須取得總地盤面積為1,043,332.99平方米之土地使用權證，惟須先根據土地使用權出讓合同悉數繳足地價；及
- (vi) 根據共青城開放開發區管理委員會於二零一一年九月八日發出的抄告單，第二期土地轉讓價已獲准延期支付。第二期款項於江西集信置業有限公司、江西天福置業有限公司及江西協成置業有限公司就第一次注資完成資本確認十五日後支付。目前江西集信置業有限公司、江西天福置業有限公司及江西協成置業有限公司均於限期內支付土地轉讓價。
- (4) 根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問之意見，業權及授出主要批准及牌照之狀況如下：

土地使用權證	無
土地使用權出讓合同及補充協議	有
上市交易確認書	有
抄告單	有
業務牌照	有

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事願共同及個別就此承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等盡悉及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，而本通函並無遺漏任何其他事項致使本通函或其載任何聲明產生誤導。

## 2. 股本

本公司法定及已發行股本(i)於最後可行日期；(ii)緊隨於股東特別大會通過增加法定股本之決議案後；及(iii)緊隨完成鐵嶺收購事項及共青城收購事項以及發行鐵嶺代價股份、共青城代價股份及於悉數兌換鐵嶺可換股債券後發行鐵嶺換股股份及根據特別授權發行新股份後如下：

### 於最後可行日期

法定：	港幣元
<u>1,000,000,000股 股份</u>	<u>100,000,000</u>

### 已發行及繳足：

<u>677,499,662股 股份</u>	<u>67,749,966.20</u>
------------------------	----------------------

### 緊隨於股東特別大會通過增加法定股本之決議案後

法定：	港幣元
<u>1,000,000,000股 股份</u>	<u>100,000,000</u>
<u>4,000,000,000股 股份</u>	<u>400,000,000</u>
<u>5,000,000,000股 股份</u>	<u>500,000,000</u>

### 已發行及繳足：

<u>677,499,662股 股份</u>	<u>67,749,966.20</u>
------------------------	----------------------

緊隨完成鐵嶺收購事項及共青城收購事項以及發行鐵嶺代價股份、共青城代價股份及於悉數兌換鐵嶺可換股債券後發行鐵嶺換股股份及根據特別授權發行新股份後

法定：	港幣元
1,000,000,000股 股份	100,000,000
<u>4,000,000,000股 股份</u>	<u>400,000,000</u>
<u><u>5,000,000,000股 股份</u></u>	<u><u>500,000,000</u></u>
已發行及繳足：	
677,499,662股 股份（於最後可行日期）	67,749,966.20
143,000,000股 將予配發及發行之鐵嶺代價股份	14,300,000.00
最多405,228,758股 將予配發及發行之共青城代價股份	40,522,875.80
最多496,215,686股 於悉數兌換鐵嶺可換股債券後將予配發及 發行之鐵嶺換股股份	49,621,568.60
<u>最多1,900,000,000股</u> 根據特別授權將予配發及發行之新股份	<u>190,000,000.00</u>
<u><u>最多3,621,944,106股 股份</u></u>	<u><u>362,194,410.60</u></u>

### 3. 權益披露

#### (a) 董事及行政總裁於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，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的權益及淡倉（包括董事及行政總裁根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有的權益或淡倉）；或(ii)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載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的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司普通股及相關股份之權益

董事名稱	身份	持有之 股份數目	持有之 相關股份 數目 (附註1)	總計	佔已發行股本 權益之概約 百分比 (附註2)
朱鼎健	實益擁有人	-	1,000,000	1,000,000	0.15%
王英偉	實益擁有人 受控法團	20,000,000 -	5,000,000 1,044,444,444 (附註3)	25,000,000 1,044,444,444	3.69% 154.16%
梁廣灝	實益擁有人	2,000,000	3,000,000	5,000,000	0.74%
朱嘉盈	實益擁有人	790,000	2,000,000	2,790,000	0.42%
畢滌凡	實益擁有人	-	3,200,000	3,200,000	0.47%
林健鋒	實益擁有人	-	1,000,000	1,000,000	0.15%
石禮謙	實益擁有人	-	1,000,000	1,000,000	0.15%
麥貴榮	實益擁有人	-	1,000,000	1,000,000	0.15%

附註：

- (1) 除附註3披露王先生持有之1,044,444,444股相關股份外，相關股份之權益指根據本公司於二零零八年五月二十二日採納之認股權計劃授出之認股權。所持認股權詳情如下：

董事名稱	持有之認股權數目	每股行使價 (港幣元)	行使期
朱鼎健	1,000,000	2.13	二零零九年一月一日至 二零一八年五月二十二日
王英偉	2,500,000	2.13	二零零九年一月一日至 二零一八年五月二十二日
	2,500,000	2.13	二零一零年一月一日至 二零一八年五月二十二日
梁廣灝	1,000,000	2.13	二零零九年一月一日至 二零一八年五月二十二日
	1,000,000	1.29	二零一一年九月三十日至 二零一二年八月三十一日
	1,000,000	1.29	二零一二年九月三十日至 二零一二年八月三十一日
朱嘉盈	1,000,000	1.02	二零一一年十二月四日至 二零一九年十二月三日
	1,000,000	1.02	二零一二年十二月四日至 二零一九年十二月三日
畢滌凡	1,200,000	2.13	二零零九年一月一日至 二零一八年五月二十二日
	1,000,000	1.70	二零一二年四月二十六日至 二零一二年四月二十五日
	1,000,000	1.70	二零一三年四月二十六日至 二零一二年四月二十五日
林健鋒	1,000,000	2.13	二零零九年一月一日至 二零一八年五月二十二日
石禮謙	1,000,000	2.13	二零零九年一月一日至 二零一八年五月二十二日
麥貴榮	1,000,000	1.02	二零一零年十二月四日至 二零一九年十二月三日

- (2) 於最後可行日期，本公司之已發行股份為677,499,662股。

- (3) 根據Perfect Mark與(其中包括)新峰訂立之鐵嶺收購協議及共青城收購協議，以收購(i)目標公司一及目標公司二；及(ii)目標公司三、目標公司四及目標公司五，總代價為港幣3,248,000,000元，本公司須於完成後，分別發行143,000,000股股份及最多405,228,758股股份予新峰，作為部份代價。此外，於完成鐵嶺收購協議後，本公司將發行本金額為港幣759,210,000元之鐵嶺可換股債券。倘發行鐵嶺可換股債券，可按初步換股價每股港幣1.53元兌換為最多496,215,686股股份。根據證券及期貨條例第XV部，王先生被視為於該等相關股份中擁有權益。

(ii) 於本公司債權證之權益

董事名稱	身份	債權證金額	持有之相關股份數目	佔已發行股本權益之概約百分比
王英偉	受控法團	港幣759,210,000元	496,215,686	73.24%

附註：

根據Perfect Mark與新峰訂立以收購目標公司一及目標公司二之鐵嶺收購協議，本公司須於完成後配發及發行本金額為港幣759,210,000元之鐵嶺可換股債券予新峰，以支付部份代價。倘發行鐵嶺可換股債券，可按初步換股價每股港幣1.53元兌換為最多496,215,686股股份。根據證券及期貨條例第XV部，王先生被視為於該等債權證中擁有權益。

## (iii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之權益

(1) 於最後可行日期，王英偉先生、朱嘉盈博士及畢滌凡先生於新昌管理中擁有以下權益：

董事名稱	身份	持有之股份 數目	尚未行使的 購股權數目	總計	佔股本 百分比
王英偉	實益擁有人	14,420,000	2,000,000	16,420,000	4.95%
朱嘉盈	實益擁有人	-	900,000	900,000	0.27%
畢滌凡	實益擁有人	-	300,000	300,000	0.09%

持有之購股權詳情：

董事名稱	持有之購股權數目	每股行使價 (港幣元)	行使期
王英偉	400,000	0.82	二零一零年九月二十五日至 二零一五年九月二十四日
	400,000	0.82	二零一一年九月二十五日至 二零一五年九月二十四日
	400,000	0.82	二零一二年九月二十五日至 二零一五年九月二十四日
	400,000	0.82	二零一三年九月二十五日至 二零一五年九月二十四日
	400,000	0.82	二零一四年九月二十五日至 二零一五年九月二十四日
朱嘉盈	180,000	0.82	二零一零年九月二十五日至 二零一五年九月二十四日
	180,000	0.82	二零一一年九月二十五日至 二零一五年九月二十四日
	180,000	0.82	二零一二年九月二十五日至 二零一五年九月二十四日
	180,000	0.82	二零一三年九月二十五日至 二零一五年九月二十四日
	180,000	0.82	二零一四年九月二十五日至 二零一五年九月二十四日
畢滌凡	100,000	0.82	二零一零年九月二十五日至 二零一三年九月二十四日
	100,000	0.82	二零一一年九月二十五日至 二零一三年九月二十四日
	100,000	0.82	二零一二年九月二十五日至 二零一三年九月二十四日

(2) 於二零一一年六月三十日，朱鼎健博士於本公司下列之相聯法團中擁有權益：

相聯法團名稱	身份	註冊資本 金額	佔註冊 資本之權益 百分比
深圳駿高物業服務有限公司	實益擁有人	人民幣500,000元	10%

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括董事及行政總裁根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有的權益及淡倉），或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

## (b) 股東(董事或候任董事為該等股東之董事或僱員)於本公司之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，公司(董事或候任董事為該公司之董事或僱員)於本公司之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益及淡倉如下：

## (i) 於本公司之股份之權益

董事/ 候任董事姓名	股東名稱	身份	持有之股份數目	佔已發行 股本權益之 概約百分比
朱鼎健(附註)	Upper Luck Holdings Limited (「Upper Luck」)	董事	375,921,240	55.48%
朱鼎健(附註)	Mission Hills Golf Club Limited (「MHGCL」)	董事	375,921,240	55.48%
朱鼎健(附註)	Carrick Worldwide Limited (「Carrick」)	董事	375,921,240	55.48%

附註：

朱鼎健博士為Upper Luck、MHGCL及Carrick之董事。Carrick為MHGCL之全資擁有附屬公司及受控法團。MHGCL為Upper Luck之全資擁有附屬公司及受控法團。根據證券及期貨條例，Upper Luck及MHGCL均被視為擁有同一批由Carrick於最後可行日期所持有375,921,240股股份之權益。

## (ii) 於本公司相關股份之權益

董事/ 候任董事姓名	股東名稱	身份	持有之 相關股份 數目	佔已發行 股本之權益 概約百分比
王先生(附註)	新峰	受控法團	10,444,444,444	154.16%

附註：

根據Perfect Mark與(其中包括)新峰訂立之鐵嶺收購協議及共青城收購協議，以收購(i)目標公司一及目標公司二；及(ii)目標公司三、目標公司四及目標公司五，總代價為港幣3,248,000,000元，本公司須於完成後，分別配發及發行143,000,000股股份及最多405,228,758股股份予新峰，作為部份代價。此外，於完成鐵嶺收購事項後，本公司將發行本金額為港幣759,210,000元之可換股債券。倘發行鐵嶺可換股債券，可按初步換股價每股港幣1.53元兌換為最多496,215,686股股份。

**(iii) 於本公司債權證之權益**

董事/ 候任董事名稱	股東名稱	身份	債權證金額	持有之 相關股份 數目	佔已發行 股本之權益 概約百分比
王先生 (附註)	新峰	受控法團	港幣759,210,000元	496,215,686	73.24%

**附註:**

根據Perfect Mark與新峰訂立以收購目標公司一及目標公司二之鐵嶺收購協議，本公司須於完成後配發及發行本金額為港幣759,210,000元之鐵嶺可換股債券予新峰，作為部份代價。倘發行鐵嶺可換股債券，可按初步換股價每股港幣1.53元兌換為最多496,215,686股股份。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或候任董事（為該公司之董事或僱員）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

**4. 競爭權益**

新昌管理全資附屬公司新昌物業服務（北京）有限公司（「新昌北京」）與峻炫投資訂立日期為二零一零年十二月十五日之協議，內容有關由峻炫投資及／或北京外企提供顧問服務。王先生為峻炫投資的董事兼實益擁有人。因此，直至峻炫投資收購事項完成日期，王先生被視為於本集團競爭業務中擁有權益。

除上文披露者外，概無董事及彼等各自之聯繫人士於本集團業務以外的任何業務中擁有權益，而該等業務直接或間接與或可能與本集團業務構成競爭。

**5. 於合約或安排之重大權益**

新昌管理全資附屬公司新昌北京與峻炫投資訂立日期為二零一零年十二月十五日之協議（「該協議」），內容有關由峻炫投資及／或北京外企提供顧問服務。根據該協議之條款，峻炫投資將於該協議期限內，每月向新昌北京收取人民幣270,000元之費用。就峻炫投資和新昌北京介紹任何租戶，峻炫投資將分別收取由新昌北京所得的任何佣金收入扣除須付營業稅後85%和15%的佣金收入。於二零一一年六月二十七日，新昌管理進一步宣佈，新昌北京、北京中基信和置業有限公司（「業主」）與北京外企簽訂合同合併及服務費支付協議（「三方協議」），以更改開業前綜合商業資產管理服務合同（由業主與新昌北京於二零一零年十月一日簽訂，「原

合同」)及該協議的付款條款。根據三方協議,新昌北京與北京外企同意提供若干顧問服務。於三方協議生效前,新昌北京及北京外企就原合同及該協議項下由二零一零年十月一日起所有應收服務費用,有權分別向業主直接收取每月人民幣80,000元及每月人民幣270,000元。三方協議簽訂後,新昌北京毋需負根據該協議項下向峻炫投資或北京外企繳付每月費用之責任,而北京外企有權向業主直接收取該每月費用。峻炫投資為一間由本公司及新昌管理之常務副主席王先生間接實益全資擁有的公司。因此,直至峻炫投資收購事項完成日期,王先生被視為於該協議中擁有重大權益。有關交易之詳情載於新昌管理日期為二零一零年十二月十六日及二零一一年六月二十九日之公佈內。

此外,王先生因於新峰間接擁有約35.5%權益及於峻炫集團的100%權益,故於鐵嶺收購協議、共青城收購協議及峻炫投資收購協議中擁有重大權益。彼已放棄就批准鐵嶺收購協議、共青城收購協議及峻炫投資收購協議的董事會決議案投票。

除上文披露者外,概無董事於本集團任何成員公司訂立的任何合約或安排中擁有重大權益,而該等合約或安排於本通函日期仍然存在且與本集團業務有重大關係。

概無董事自二零一零年十二月三十一日(即最近期刊發之本集團經審核賬目之編製日期)以來於經擴大集團任何成員公司所購入或出售或租賃,或擬購入或出售或租賃之任何資產中,擁有任何直接或間接權益。

## 6. 重大不利變動

董事並不知悉,自二零一零年十二月三十一日(即最近期刊發之本集團經審核賬目之編製日期)以來,本集團之財務或業務狀況有任何重大不利變動。

## 7. 重大訴訟

於最後可行日期,就董事所知,經擴大集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償,且亦無尚未了結之訴訟或索償。

## 8. 服務合約

於最後可行日期,董事概無與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立不會或經擴大集團任何成員公司不可於一年內不支付賠償金(惟法定之賠償金除外)而終止之服務合約。

## 9. 專業人士

以下為曾於本通函提供意見、函件或建議之專業人士資歷：

名稱	資歷
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
廣東恒益律師事務所	中國法律顧問
天達	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團
萊坊測計師行有限公司	獨立物業估值師
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
（統稱「專業人士」）	

於最後可行日期，概無專業人士直接或間接擁有經擴大集團任何成員公司之任何股權或擁有認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利（無論是否可依法執行）。

各專業人士已就本通函之刊發（包括按本通函所載形式及內容收錄其函件及引述其名稱）出具書面同意書，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，概無專業人士於經擴大集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即最近期刊發之本集團經審核賬目之編製日期）以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 10. 重大合約

於最後可行日期，以下屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立）乃經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年間訂立：

- (a) 鐵嶺收購協議；
- (b) 共青城收購協議；及
- (c) 峻炫投資收購協議。

## 11. 備查文件

以下文件之副本於本通函刊發日期起至股東特別大會日期（包括當日）前任何營業日之正常辦公時間內，可於香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心10樓查閱：

- (a) 經擴大集團成員公司組織章程大綱及細則或其相等文件；
- (b) 本集團截至二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務報表；
- (c) 董事會函件，全文載於本通函第11至63頁；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第64至65頁；
- (e) 天達致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第66至97頁；
- (f) 各專業人士之同意書；
- (g) 目標公司一、目標公司二、目標公司三、目標公司四、目標公司五及峻炫投資之會計師報告，全文載於本通函附錄二甲、二乙、二丙、二丁、二戊及二己；
- (h) 羅兵咸永道會計師事務所之函件，內容關於目標公司一、目標公司二、目標公司三、目標公司四、目標公司五及峻炫投資之調整聲明；
- (i) 經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (j) 本集團物業權益估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (k) 目標集團物業權益估值報告，全文載於本通函附錄五；及
- (l) 本附錄「重大合約」一節所載重大合約。

## 12. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為曾藹賢女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會士。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda，而本公司之香港主要營業地點位於香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心。
- (c) 本公司股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 倘本通函之中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

## 股東特別大會通告



### HSIN CHONG CONSTRUCTION GROUP LTD.

### 新昌營造集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00404)

茲通告Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司\*) (「本公司」) 謹訂於二零一一年十月十九日(星期三)上午九時三十分假座香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心2樓舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

##### 1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認由本公司全資附屬公司Perfect Mark Investments Limited (「Perfect Mark」，作為買方)、Neo Summit Limited (新峰有限公司\*) (「新峰」，作為賣方)、本公司(作為買方之擔保人)與王英偉先生(「王先生」)及馬炯女士(作為賣方之擔保人)，於二零一一年七月二十七日訂立的收購協議(「鐵嶺收購協議」)(注有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)，內容關於以總代價港幣1,828,000,000元，買賣Rosy China Investments Limited及Sorano Investments Limited之全部已發行股本及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准根據鐵嶺收購協議之條款及條件，由本公司向新峰配發及發行本公司入賬列為繳足股本中每股面值港幣0.1元之新普通股(「股份」)143,000,000股(「鐵嶺代價股份」)，發行價為每股鐵嶺代價股份港幣1.53元；
- (c) 批准根據鐵嶺收購協議之條款及條件，由本公司向新峰發行總本金額港幣500,000,000元之優先貸款票據(「優先貸款票據」)；
- (d) 批准根據鐵嶺收購協議之條款及條件，由本公司向新峰發行本金額為港幣759,210,000元之可換股債券(「鐵嶺可換股債券」)；並授權任何一名或多名本公司董事(「董事」)進行彼／彼等認為必要或權宜之所有行動，藉以履行

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

發行鐵嶺可換股債券及／或使其生效（包括但不限於配發及發行行使鐵嶺可換股債券附帶之兌換權時可能須予發行之股份）；及

- (e) 授權任何一名或多名董事進行彼／彼等認為必要或權宜之所有行動，藉以履行及／或使鐵嶺收購協議及其項下擬進行之交易生效。」

### 2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認由Perfect Mark（作為買方）、新峰（作為賣方）、本公司（作為買方之擔保人）與王先生及馬炯女士（作為賣方之擔保人），於二零一一年七月二十七日訂立的收購協議（「共青城收購協議」）（注有「B」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別），內容關於以總代價港幣1,420,000,000元，買賣Best Elect Investments Limited、Market Elite Investments Limited及Noble Empire Investments Limited之全部已發行股本及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准根據共青城收購協議之條款及條件，由本公司向新峰配發及發行不多於405,228,758股新股份（「共青城代價股份」，入賬列為繳足），每股共青城代價股份之發行價為（以較高者為準）(I)每股港幣1.53元；或(II)將由本公司展開集資活動而需予配發及發行的新股份之發行價；及
- (c) 授權任何一名或多名董事進行彼／彼等認為必要或權宜之所有行動，藉以履行及／或使共青城收購協議及其項下擬進行之交易生效。」

### 3. 「動議

- (a) 批准、確認及追認由Perfect Mark（作為買方）、Pinnacle State Group Limited（峻炫集團有限公司）（「峻炫集團」）（作為賣方）、本公司（作為買方之擔保人）與王先生（作為賣方之擔保人），於二零一一年七月二十七日訂立的收購協議（「峻炫投資收購協議」）（注有「C」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別），內容關於以總代價港幣19,500,000元，買賣PS Hong Kong Limited（「峻炫投資」）之全部已發行股本，並透過Perfect Mark向峻炫投資提供貸款，促使峻炫投資償還有關款項，結付全數股東貸款以及Perfect Mark應付王先生之全部款項，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或多名董事進行彼／彼等認為必要或權宜之所有行動，藉以履行及／或使峻炫投資收購協議及其項下擬進行之交易生效。」

## 股東特別大會通告

### 4. 「動議

- (a) 本公司之法定股本由港幣100,000,000元，分為1,000,000,000股本公司股本中每股面值港幣0.1元之股份，透過增設額外4,000,000,000股本公司股本中每股面值港幣0.1元之新股份，增加至港幣500,000,000元，分為5,000,000,000股股份（「**建議增加法定股本**」）；及
- (b) 授權任何一名或以上董事於彼／彼等視為根據建議增加法定股本所擬進行之事宜及完成建議增加法定股本後而所附帶、隨附或相關者，代表本公司簽署一切有關之文件、文據及協議，並採取或辦理一切有關行動或事宜。」

### 5. 「動議

- (a) 批准待完成鐵嶺收購協議項下擬進行之交易後，董事於有關期間（定義見下文）行使本公司一切權力以配發、發行及處理不超過1,900,000,000股新股份，或可能需行使該等權力，發行或授出可兌換為有關股份之證券、或可認購有關股份之購股權、認股權證或類似權利（「**特別授權**」），發行價（「**發行價**」）乃按下列不多於20%之折讓計算（以較高者為準）：
  - (i) 於涉及根據特別授權建議發行證券之配售協議或其他協議日期，股份於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）所報之收市價；及
  - (ii) 緊接下列日期前五個交易日，股份於聯交所所報之平均收市價（以較早者為準）：
    - (aa) 配售或建議交易或涉及根據特別授權建議發行證券之安排之公佈日期；
    - (bb) 於涉及根據特別授權建議發行證券之配售協議或其他協議日期；或
    - (cc) 釐定發行價當日；
- (b) 授權董事作出或授出與特別授權有關之要約及協議；及
- (c) 就本決議案而言，「**有關期間**」指本決議案獲通過之日至（以較早者為準）：
  - (i) 二零一二年四月三十日；或(ii) 本公司股東（王先生及其聯繫人士除外）於股東大會上以普通決議案方式撤回或修訂本決議案所授權力止期間。」

承董事會命

**Hsin Chong Construction Group Ltd.**

新昌營造集團有限公司\*

執行董事

畢滌凡

香港，二零一一年九月三十日

\* 僅供識別