

此綜合文件乃要件 請即處理

閣下如對本綜合文件或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有的僑福建設企業機構股份，應立即將本綜合文件與隨附接納及過戶表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本綜合文件與隨附接納及過戶表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件與隨附接納及過戶表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本綜合文件應與隨附接納及過戶表格(其內容構成要約的條款及條件的一部分)一併閱覽。



Achieve Bloom Limited
得茂有限公司
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

The Hong Kong Parkview Group Limited
僑福建設企業機構*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：207)

有關
香港上海滙豐銀行有限公司
代表得茂有限公司
就收購僑福建設企業機構
已發行股本中的全部已發行股份
(不包括得茂有限公司及/或其一致行動人士
已經擁有及/或已同意收購的股份)
而提出的強制無條件現金要約
的綜合文件

得茂有限公司的財務顧問

HSBC  **滙豐**

僑福建設企業機構獨立董事委員會的獨立財務顧問

 **新百利有限公司**

本封面頁所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

滙豐函件載於本綜合文件第6至13頁，當中載有(其中包括)要約的主要條款。董事會函件載於本綜合文件第14至18頁。

獨立董事委員會函件載於本綜合文件第19及20頁，當中載有其就要約向獨立股東提供的推薦建議。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第21至34頁，當中載有其就要約向獨立董事委員會提供的推薦建議及達致其推薦建議時考慮的主要因素。

接納要約的手續及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附接納及過戶表格。接納及過戶表格應盡快及無論如何不遲於二零一二年八月二十八日(星期二)下午四時正(或要約人在執行人員同意的情況下根據《收購守則》可釐定及要約人與公司聯合公佈的該等較後時間及/或日期)前送抵過戶登記處。

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
滙豐函件.....	6
董事會函件.....	14
獨立董事委員會函件.....	19
新百利函件.....	21
附錄一 — 接納要約之其他條款.....	I-1
附錄二 — 集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1

預期時間表

下文所載時間表僅供說明並可能有變。要約人及公司將就時間表的任何變動聯合再作公佈。

二零一二年

本綜合文件與隨附接納及過戶表格寄發日期及 要約開始日期(附註1)	.....	八月七日(星期二)
接納要約最後時間及日期(附註2)	.....	八月二十八日(星期二)下午四時正
截止日期(附註2)	.....	八月二十八日(星期二)
在聯交所網站刊載要約結果(或要約已獲延期 或修訂(如有))的公告(附註2)	.....	八月二十八日(星期二) 下午七時正前
就根據要約接獲的有效接納寄發股款的 最後日期(附註3)	.....	九月六日(星期四)

附註：

1. 要約乃無條件，於本綜合文件寄發日期作出，並於該日及自該日起直至截止日期為止可供接納。
2. 除非要約人根據《收購守則》修訂或延長要約，否則最後接納日期及時間將為二零一二年八月二十八日(星期二)下午四時正。要約人與公司將不遲於二零一二年八月二十八日(星期二)下午七時正透過聯交所及公司網站聯合發出公告，載列要約是否經延長、修訂或屆滿。倘要約人決定修訂或延長要約，則須於要約截止前透過公告向未接納要約的獨立股東發出最少14日之通知。
3. 根據《收購守則》，就根據要約所交付的要約股份而應付的現金對價所涉及的股款(經扣除賣方從價印花稅後)將盡快以平郵方式寄發予接納要約的獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於過戶登記處收訖所有有關文件從而使該接納完整及有效之日起7個營業日內寄發。除《收購守則》所許可者外，要約一經接納概不可撤銷及不得撤回。有關可撤回接納的情況的進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一第4段「撤回權利」。

本綜合文件所提述的所有日期及時間均指香港日期及時間。

釋 義

在本綜合文件中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購交易」	指	要約人依據《購股協議》的條款及條件收購待售股份
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行交易業務的日子
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零一二年八月二十八日，要約的截止日期，或倘要約經延長，則要約人在執行人員同意的情況下根據《收購守則》可釐定及要約人與公司聯合公佈的任何其後截止日期
「中糧香港」	指	中糧集團(香港)有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，由中糧集團有限公司直接全資擁有，而中糧集團有限公司乃一家在中國註冊成立的國有企業
「公司」	指	僑福建設企業機構，一家在百慕達註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市
「成交」	指	收購交易依據《購股協議》的條款及條件完成
「綜合文件」	指	由要約人與公司根據《收購守則》就要約聯合寄發的本綜合要約及回應文件
「《賠償契據》」	指	賣方在成交時為要約人和公司(為本身並作為集團各成員公司的受託人)訂立的賠償契據
「董事」	指	公司董事

釋 義

「產權負擔」	指	(i)任何有效的按揭、質押、押記、留置權、衡平權、優先購買權、擔保、信託安排、或任何其他類似的就任何人士的责任提供擔保或賦予任何優先付款權的權利限制，(ii)任何有效的租約、分租約、佔用協議或給予任何人士使用或佔用權的契諾，(iii)任何有效的委託代表書、授權書、股權信託協議、實益權益、期權、優先要約或拒絕權或其他對任何人有利的轉讓限制，(iv)任何對所有權、管有或使用權不利的、合法且有效的申索，及(v)其他任何性質的第三方權利
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或其任何代表
「接納及過戶表格」	指	本綜合文件隨附有關要約的要約股份接納及過戶表格
「集團」	指	公司與其附屬公司
「High Return」	指	High Return Trading Limited，一家在香港註冊成立的有限公司，由董事黃先生全資擁有
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，可從事《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的註冊機構以及香港法例第155章《銀行業條例》項下的持牌銀行
「獨立董事委員會」	指	為了向獨立股東提供有關要約的意見而組成的獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，即劉漢銓先生、林建明先生和胡國祥先生

釋 義

「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利有限公司，獨立董事委員會的獨立財務顧問，可從事《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)和第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的持牌法團
「獨立股東」	指	除了要約人與其一致行動人士以外的股份持有人
「聯合公告」	指	要約人與公司聯合刊發日期為二零一二年七月十七日的公告，內容有關(其中包括)《購股協議》及要約
「Kompass International」	指	Kompass International Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由執行董事黃先生、黃又華先生、黃幼華先生和黃德華先生均等全資擁有，彼等各自為兄弟
「最後交易日」	指	二零一二年七月十三日，即緊接股份暫停買賣等待發出聯合公告前的最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一二年八月三日，即本綜合文件付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「黃先生」	指	執行董事兼董事會主席黃健華先生
「要約」	指	就要約人及／或其一致行動人士尚未擁有及／或未同意收購的所有已發行股份，滙豐代表要約人根據本綜合文件提出的強制無條件現金要約
「要約人」	指	得茂有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為中糧香港全資附屬公司

釋 義

「要約期」	指	由聯合公告日期二零一二年七月十七日起至截止日期下午四時正(或要約人根據《收購守則》可能決定延長或修訂要約的該等其他時間及/或日期)止的期間
「要約股份」	指	要約涉及的141,685,120股股份或其中任何一股股份
「海外股東」	指	公司股東名冊所示地址位於香港境外的股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「過戶登記處」	指	公司的香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，其註冊地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「有關期間」	指	二零一二年一月十七日(即聯合公告日期前六個月當日)起直至最後實際可行日期(包括該日)止的期間
「待售股份」	指	要約人依據《購股協議》已收購的393,674,138股股份或其中任何一股股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	公司股本中每股面值0.10港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「《購股協議》」	指	賣方與要約人就買賣待售股份訂立的日期為二零一二年七月十六日的有條件購股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「《收購守則》」	指	香港《公司收購及合併守則》

釋 義

「賣方」	指	Kompass International、High Return 和黃先生
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



敬啟者：

香港上海滙豐銀行有限公司
代表得茂有限公司
就收購僑福建設企業機構
已發行股本中的全部已發行股份
(不包括得茂有限公司及／或其一致行動人士
已經擁有及／或已同意收購的股份)
而提出的強制無條件現金要約

緒言

於二零一二年七月十七日，要約人與公司聯合公佈，賣方與要約人在二零一二年七月十六日訂立了《購股協議》，據此，賣方同意有條件出售，而要約人同意有條件購買合共393,674,138股股份，相當於公司在最後實際可行日期全部已發行股本約73.5%，總對價362,180,207港元。

緊隨於二零一二年七月二十三日的成交後及於最後實際可行日期，要約人與其一致行動人士已擁有393,674,138股股份的權益，相當於公司全部已發行股本約73.5%；因此，根據《收購守則》規則26.1，要約人須對本身及／或其一致行動人士尚未擁有及／或未同意收購的所有已發行股份提出強制無條件現金要約。

本函件載列(其中包括)要約的主要條款連同有關要約人的資料及要約人對集團的意向。要約的進一步詳情亦載於本綜合文件附錄一及隨附接納及過戶表格。務請閣下亦垂注本綜合文件所載董事會函件、獨立董事委員會致獨立股東函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會函件。

要約

要約的主要條款

吾等代表要約人按照以下基準提出要約以收購要約股份：

每股要約股份 現金**0.92**港元

每股要約股份0.92港元的價格，與要約人根據《購股協議》已支付每股待售股份的購買價相同。

於最後實際可行日期，公司有已發行股份535,359,258股，但沒有任何影響股份的未行使其權、認股權證、衍生工具或可換股權利。

接納要約的手續及進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納及過戶表格。

價值比較

每股要約股份的要約價0.92港元，較：

- 股份在二零一二年七月十三日暨最後交易日在聯交所收報每股1.47港元的收市價折讓約有37.4%；
- 股份在緊接最後交易日(包括當日)前連續五個交易日在聯交所收報每股約1.34港元的平均收市價折讓約有31.3%；
- 股份在緊接最後交易日(包括當日)前連續十個交易日在聯交所收報每股約1.29港元的平均收市價折讓約有28.7%；
- 股份在緊接最後交易日(包括當日)前連續三十個交易日在聯交所收報每股約1.23港元的平均收市價折讓約有25.2%；
- 按照集團截至二零一二年三月三十一日(即集團最近期刊發的經審核綜合財務業績的結算日)的經審核綜合資產淨值約186,963,160港元以及於最後實際可行日期的已發行股份535,359,258股股份計算，截至二零一二年三月三十一日的每股經審核資產淨值約0.35港元溢價約有162.9%；及
- 股份在最後實際可行日期在聯交所收報每股1.52港元的收市價折讓約39.5%。

最高及最低股價

根據股份於有關期間在聯交所收報股價，每股股份最高收市價為於二零一二年七月十八日的2.10港元。

根據股份於有關期間在聯交所收報股價，每股股份最低收市價為於二零一二年一月十七日、二零一二年一月十八日、二零一二年一月二十七日及二零一二年一月三十日的1.00港元。

要約股份總對價

於最後實際可行日期，公司有已發行股份535,359,258股，但沒有任何影響股份的未行使期權、認股權證、衍生工具或可換股權利。

假設公司已發行股本於最後實際可行日期起至截止日期概無變動，按照要約價每股0.92港元計算，公司全部已發行股本價值為492,530,518港元(四捨五入至最接近整數)。要約人將向於最後實際可行日期合共持有141,685,120股股份的獨立股東提出要約。按照要約價每股0.92港元計算，要約人須為要約支付合共130,350,311港元(四捨五入至最接近整數)。

就要約可動用的財務資源

要約人將以中糧香港向其提供的股東貸款撥付要約對價。要約人確認，毋須就中糧香港向其提供的股東貸款支付利息，亦毋須就與該股東貸款有關的任何或然或其他負債提供擔保。償還該股東貸款將在很大程度上不會視乎公司業務而定。滙豐已就要約獲委任為要約人的財務顧問，滙豐信納要約人具備充足財務資源，可應付要約獲全面接納的情況。

要約獲接納的影響

獨立股東一經接納要約，將以不附帶一切產權負擔的方式出售所持股份(連同股份於綜合文件日期所應有或附帶或其後所附帶的一切權利，包括但不限於收取公司在作出要約當日(即本綜合文件日期)或以後所宣派、作出或支付的一切未來股息和其他分派之權利)。自聯合公告日期起至最後實際可行日期，公司概無宣派、支付或作出任何股息或分派。

要約於各方面為無條件，並將自本綜合文件日期起至截止日期下午四時正期間可供接納。除《收購守則》規則19.2所載情況外，獨立股東所提交要約的接

納須為無條件，一經作出後不可撤銷及不得撤回，有關詳情載於本綜合文件附錄一第4段「撤回權利」。

海外股東

向非香港居民提出要約，有可能受有關居民居駐的司法權區法律所影響，因此，凡屬香港境外司法權區的公民、居民或國民的海外股東，應當遵守任何適用的法律或監管規定，如有需要，應諮詢法律意見。有意接納要約的海外股東，有責任就接納要約而全面遵守相關司法權區的法律及法規(包括但不限於取得任何可能必須的政府、外匯管制或其他同意及任何登記或存檔，並遵守一切其他必要手續、監管及／或法律規定，並須支付任何轉讓稅或其他稅金)。任何海外股東接納要約將被視為構成該人士的保證，表示該人士根據一切適用的法例及法規獲准接收及接納要約及其任何修訂，而該接納根據所有適用的法律及法規屬有效及具約束力。建議任何該等人士就決定是否接納要約諮詢專業意見。

印花稅

因獨立股東接納要約而產生的賣方從價印花稅，就獨立股東接納有關要約而須支付的價款或按印花稅署署長根據香港法例第117章《印花稅條例》釐定的股份價值(以較高者為準)，以每1,000.00港元徵收1.00港元或不足1,000.00港元的部分亦徵收1.00港元。該印花稅會從要約人向接納要約的獨立股東所須付價款中先行扣除，然後再由要約人向印花稅署繳納。要約人同時承擔買方從價印花稅。

要約人的資料

要約人是一家在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，為中糧香港全資附屬公司。中糧香港由中糧集團有限公司全資擁有，是一家在香港註冊成立的投資控股有限公司，並為中國食品有限公司(股份代號：506)、中國糧油控股有限公司(股份代號：606)、中糧包裝控股有限公司(股份代號：906)及中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：2319)的直接及／或間接主要股東，該等公司全部均為聯交所主板上市公司。中糧集團有限公司是一家在中國註冊成立的國有企業，現時隸屬於中國國務院國有資產監督管理委員會。目前，中糧集團有限公司從事廣泛的業務，包括農產品貿易和農產品加工、食品及飲料、房地產開發、包裝材料、酒店管理、物流、土特產品、牲畜副產品及金融服務。

集團的資料

公司的主要業務是投資控股，而集團主要從事物業投資，並提供企業管理服務。

要約人對集團的意向

要約人、中糧香港及中糧集團有限公司有意繼續集團的現有業務，及截至最後實際可行日期亦持有有可能於未來注入資產的意向，但未達成任何實質計劃或時間表。要約人(或其一致行動人士)並無與公司進行有關注入資產及/或業務的討論、安排及/或協議。要約人亦無意對公司主要業務引入任何重大變動或調配公司的固定資產。然而，除集團現有業務外，要約人將定期檢討集團的營運、財務狀況及業務活動，從而為集團制定適合的業務策略，並會不時發掘其他商機。倘覓得任何合適投資機會，要約人將於適當情況下考慮讓集團向要約人(或其聯繫人)或任何其他第三方收購資產及/或業務，以促進集團的業務增長。任何此等收購僅會於符合《上市規則》的情況下進行。

於最後實際可行日期，除集團的董事及公司的公司秘書外，集團並無任何僱員或高級人員。公司的現有公司秘書擬於首個截止日期或之後辭任，而新公司秘書將於同日獲委任以接替現有公司秘書。公司將於適當時候遵照《上市規則》就公司的公司秘書辭任及委任另行發出公告。就建議更改董事會組成方面，請參閱下文標題為「建議更改董事會組成」一段。

進行要約的理由及好處

中糧集團有限公司致力優化其業務架構、多元化發展涵蓋不同業務及地區的投資組合，並物色合適投資機遇。收購公司大部分股權符合中糧集團有限公司的策略，並將為其提供接入國際資本市場的上市平台。

建議更改董事會組成

於最後實際可行日期，董事會由執行董事黃先生、黃又華先生、黃幼華先生及黃德華先生，以及獨立非執行董事劉漢銓先生、林建明先生及胡國祥先生組成。於最後實際可行日期，現有全體執行董事擬辭任執行董事，自《收購守則》項下許可的最早時間(即首個截止日期後)或執行人員批准的其他日期起生效，

而獨立非執行董事將於要約截止後留任董事會。要約人擬委任新董事，自首個截止日期起生效。

公司將於適當時候遵照《上市規則》就委任董事及董事辭任另行發出公告。

公眾持股量和維持公司的上市地位

聯交所已表明，倘於要約結束時，公眾持股量少於適用於公司的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或如聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士所持股份數目不足以維持有秩序的市場，

則會考慮行使酌情權暫停股份買賣。要約人和公司各自將會向聯交所承諾採取適當步驟，確保股份維持充足公眾持股量，而要約人董事及將獲委任加入董事會的新董事亦將共同及個別向聯交所作出相同承諾。要約人有意維持股份在聯交所的上市地位。

接納要約的手續

為接納要約，獨立股東須根據隨附股份接納及過戶表格印備的指示填妥該表格。接納及過戶表格構成要約條款的一部分。閣下收訖本綜合文件後，須盡快將已填妥的接納及過戶表格連同不少於閣下有意根據要約所交付的股份的數目的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)郵寄或親身送交過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，信封註明「僑福建設企業機構股份要約」，惟無論如何不遲於截止日期下午四時正。概不會就接獲任何接納及過戶表格以及所有權文件而發出任何收據。

務請閣下垂注本綜合文件附錄一「接納要約的一般手續」一段及隨附接納及過戶表格。

要約交收

待隨附股份接納及過戶表格連同股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)均為有效、完整

及狀況良好，並不遲於截止日期下午四時正由過戶登記處收訖，根據《收購守則》，則就要約交付的股份而應付各接納要約的獨立股東的款項的支票(減彼等應付的賣方從價印花稅)，將盡快以平郵方式寄發予接納要約的獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何於過戶登記處收訖所有有關文件從而使該接納完整及有效之日起7個營業日內寄發。任何接納要約的獨立股東根據要約應得的對價，將根據本綜合文件(包括本綜合文件附錄一)及隨附接納及過戶表格所載要約條款(有關支付賣方從價印花稅者除外)，由要約人悉數支付，而不會考慮要約人對該接納要約的獨立股東可能應得或申索應得的任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

稅務影響

獨立股東如對彼等接納要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身的專業顧問。謹此強調，要約人、公司、彼等各自的最終實益擁有人及一致行動人士、滙豐、新百利、過戶登記處或彼等各自任何董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理或參與要約的任何人士，概不就獨立股東個別稅務影響提供意見，亦不會因接納要約而導致一名或多名人士承擔任何稅務影響或責任而負責。

強制收購

要約人不擬行使其於《一九八一年百慕達公司法》條文項下的任何權利，於要約截止後強制收購任何在要約項下尚未收購的要約股份。

一般事項

為確保全體獨立股東獲公平對待，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有股份的獨立股東，於實際可行情況下，應獨立處理每名實益擁有人的股權。為使股份的實益擁有人(其投資以代名人義登記)接納股份要約，以代名人義登記其投資的股份的實益擁有人務須向彼等的代名人提供彼等有關要約意向的指示。

所有文件及股款均以平郵方式寄交獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將按股東各自於股東名冊所示地址寄出，如屬聯名持有人，則寄交於上述股東名冊上排名首位的獨立股東，除非過戶登記處接獲已填妥及交回的隨附接納及過戶表格另行規定。要約人、公司、彼等各自的最終實益擁有人及一致行動人士、滙豐、新百利、過戶登記處或彼等各自任何董事、高級人

滙豐函件

員、顧問、聯繫人、代理或參與要約的任何人士概不會就傳送文件及股款的任何遺失或延誤或可能就此產生的任何其他責任負責。

其他資料

務請閣下垂注本綜合文件及隨附接納及過戶表格(其構成本綜合文件的一部分)所載有關要約的其他資料。此外,務請閣下亦垂注本綜合文件「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「新百利函件」所載獨立財務顧問致獨立董事委員會有關要約的意見函件。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
香港上海滙豐銀行有限公司
環球銀行中國區總經理
蘇煜傑
謹啟

二零一二年八月七日



The Hong Kong Parkview Group Limited

僑福建設企業機構*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

董事會：

執行董事

黃健華(主席)

黃又華

黃幼華

黃德華

獨立非執行董事

劉漢銓金紫荊星章、太平紳士

林建明

胡國祥榮譽勳章

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港總辦事處：

香港

大潭水塘道八十八號

香港上海滙豐銀行有限公司

代表得茂有限公司

就收購僑福建設企業機構

已發行股本中的全部已發行股份

(不包括得茂有限公司及／或其一致行動人士

已經擁有及／或已同意收購的股份)

而提出的強制無條件現金要約

緒言

於二零一二年七月十七日，要約人與公司聯合公佈，賣方與要約人在二零一二年七月十六日訂立了《購股協議》，據此，賣方同意有條件出售，而要約人同意有條件購買合共393,674,138股股份，相當於公司在最後實際可行日期全部已發行股本約73.5%，總對價362,180,207港元。

緊隨於二零一二年七月二十三日的成交後及於最後實際可行日期，要約人與其一致行動人士已擁有393,674,138股股份的權益，相當於公司全部已發行股

董事會函件

本約73.5%；因此，根據《收購守則》規則26.1，要約人須對本身及／或其一致行動人士尚未擁有及／或未同意收購的所有已發行股份提出強制無條件現金要約。

根據《收購守則》規則2.1及2.8，由全體獨立非執行董事劉漢銓先生、林建明先生和胡國祥先生組成的獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供有關要約的意見。新百利已就要約獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問，而有關委任亦已獲獨立董事委員會批准。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關集團、要約人及要約的資料；(ii)「獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約致獨立股東的推薦建議；及(iii)「新百利函件」，當中載有其就要約致獨立董事委員會的推薦建議及達致有關推薦建議時曾考慮的主要因素。

要約

要約的主要條款

滙豐代表要約人按照以下基準提出要約以收購要約股份：

每股要約股份 現金**0.92**港元

每股要約股份0.92港元的價格，與要約人根據《購股協議》已支付每股待售股份的購買價相同。

有關要約的進一步詳情(包括接納要約的手續及其他條款)載於本綜合文件第6至13頁所載「滙豐函件」、本綜合文件附錄一及隨附接納及過戶表格。

集團的資料

公司的主要業務是投資控股，而集團主要從事物業投資，並提供企業管理服務。

於最後實際可行日期，公司有已發行股份535,359,258股，且沒有任何影響股份的未行使期權、認股權證、衍生工具或可換股權利。

董事會函件

下表載有公司緊接收購交易前後的股權架構：

	收購交易前		收購交易後和要約前	
	股份數目	% (約數)	股份數目	% (約數)
Kompass International	293,674,138	54.9	—	—
High Return	98,000,000	18.3	—	—
黃先生	2,000,000	0.4	—	—
要約人與其一致行動人士	—	—	393,674,138	73.5
林建明	6,000	0.001	6,000	0.001
公眾人士	<u>141,679,120</u>	<u>26.5</u>	<u>141,679,120</u>	<u>26.5</u>
合計	<u>535,359,258</u>	<u>100</u>	<u>535,359,258</u>	<u>100</u>

附註：基於湊整百分比，累計百分比與100%有輕微差別。

依據公司截至二零一二年三月三十一日止年度的已刊發年報，集團於截至二零一二年三月三十一日止年度內沒有收益。集團錄得截至二零一二年三月三十一日止年度的股東應佔經審核利潤約21,916,008港元，主要由於集團所持有投資物業出現公平值變動所致，而截至二零一一年三月三十一日止年度的相應經審核收益和股東應佔利潤分別約為1,238,263港元和41,774,880港元。截至二零一二年三月三十一日，集團的股東應佔經審核綜合資產淨值約為186,963,160港元或每股約0.35港元(依據於最後實際可行日期已發行股份535,359,258股計算)。

要約人的資料

務請閣下垂注本綜合文件第6至13頁所載「滙豐函件」中「要約人的資料」一段。

要約人對集團的意向

董事會得知，要約人、中糧香港及中糧集團有限公司有意繼續集團的現有業務，及截至最後實際可行日期亦持有有可能於未來注入資產的意向，但未達成任何實質計劃或時間表。董事會亦得知，要約人(或其一致行動人士)並無與公司進行有關注入資產及/或業務的討論、安排及/或協議。此外，董事會注意到，要約人無意對公司主要業務引入任何重大變動或調配公司的固定資產。然而，除集團現有業務外，要約人將定期檢討集團的營運、財務狀況及業務活動，從

董事會函件

而為集團制定適合的業務策略，並會不時發掘其他商機。董事會得知，根據要約人的意向，倘覓得任何合適投資機會，要約人將於適當情況下考慮讓集團向要約人(或其聯繫人)或任何其他第三方收購資產及／或業務，以促進集團的業務增長，而任何此等收購僅會於符合《上市規則》的情況下進行。

於最後實際可行日期，除集團的董事及公司的公司秘書外，集團並無任何僱員或高級人員。董事會得知，根據要約人的意向，公司的現有公司秘書將於首個截止日期或之後辭任，而新公司秘書將於同日獲委任以接替現有公司秘書。公司將於適當時候遵照《上市規則》就公司的公司秘書辭任及委任另行發出公告。就建議更改董事會組成方面，請參閱本綜合文件所載「滙豐函件」內「建議更改董事會組成」一段。

公眾持股量和維持公司的上市地位

聯交所已表明，倘於要約結束時，公眾持股量少於適用於公司的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或如聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士所持股份數目不足以維持有秩序的市場，

則會考慮行使酌情權暫停股份買賣。要約人和公司各自將會向聯交所承諾採取適當步驟，確保股份維持充足公眾持股量。董事會注意到，要約人董事及將獲委任加入董事會的新董事亦將共同及個別向聯交所作出相同承諾。董事會注意到，要約人有意維持股份在聯交所的上市地位。

推薦建議

獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供有關要約的推薦建議。

務請閣下垂注(i)本綜合文件第19至20頁所載「獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約致獨立股東的推薦建議；及(ii)本綜合文件第21至34頁所載「新百利函件」，當中載有其就要約致獨立董事委員會的推薦建議及達致有關推薦建議時曾考慮的主要因素。

董事會函件

其他資料

務請閣下亦垂注本綜合文件第6至13頁所載「滙豐函件」、本綜合文件各附錄及隨附接納及過戶表格(其構成本綜合文件的一部分)所載有關要約的其他資料。

閣下如對接納要約的稅務及其他影響有任何疑問，建議諮詢閣下本身的專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
僑福建設企業機構
主席
黃健華
謹啟

二零一二年八月七日



The Hong Kong Parkview Group Limited

僑福建設企業機構*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

敬啟者：

香港上海滙豐銀行有限公司
代表得茂有限公司
就收購僑福建設企業機構
已發行股本中的全部已發行股份
(不包括得茂有限公司及／或其一致行動人士
已經擁有及／或已同意收購的股份)
而提出的強制無條件現金要約

吾等謹此提述要約人與公司所聯合刊發日期為二零一二年八月七日的綜合文件(「綜合文件」)，本函件為其組成部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，在考慮獨立財務顧問新百利向獨立董事委員會提供的意見後，就(i)吾等認為要約條款對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)要約的接納，向閣下提供推薦建議。

新百利已獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問，有關新百利的意見詳情及其達致有關推薦建議時曾考慮的主要因素，載於本綜合文件第21至34頁的「新百利函件」。有關要約的詳情載於本綜合文件第6至13頁的「滙豐函件」一節、本綜合文件附錄一及隨附接納及過戶表格。

經考慮獨立財務顧問提出的意見及推薦建議以及其達致有關意見時曾考慮的主要因素後，吾等認為，要約的條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東接納要約。然而，由於股份自刊發聯合公告以來按超出要約價

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

每股要約股份0.92港元的溢價買賣，吾等建議獨立股東，倘於要約可供接納期間的股份市價超出要約價每股要約股份0.92港元，及於公開市場出售股份的銷售所得款項(扣除交易成本)超出要約項下可收款項，則考慮於公開市場出售其股份。獨立股東亦應監察股份整體成交量，此乃由於彼等未必能夠在未對股價構成下調壓力的情況下在市場上出售其要約股份。儘管吾等已提供推薦建議，惟獨立股東應仔細考慮要約的條款及本綜合文件中「新百利函件」。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
僑福建設企業機構
獨立董事委員會

獨立非執行董事
劉漢銓

獨立非執行董事
林建明
謹啟

獨立非執行董事
胡國祥

二零一二年八月七日

新百利函件

以下為新百利就要約致獨立董事委員會的意見函件全文，乃為載入綜合文件而編製。



新百利有限公司

香港

中環

遮打道3號A

香港會所大廈

10樓

敬啟者：

香港上海滙豐銀行有限公司
代表得茂有限公司
就收購僑福建設企業機構
已發行股本中的全部已發行股份
(不包括得茂有限公司及／或其一致行動人士
已經擁有及／或已同意收購的股份)
而提出的強制無條件現金要約

緒言

吾等提述吾等獲委任就香港上海滙豐銀行有限公司代表得茂有限公司就收購僑福建設企業機構全部已發行股份(不包括得茂有限公司及／或其一致行動人士已經擁有及／或已同意收購的股份)而提出的強制無條件現金要約向獨立董事委員會提供意見。要約詳情載於致獨立股東日期為二零一二年八月七日的綜合文件，本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

誠如聯合公告所述，賣方與要約人訂立了《購股協議》，據此，賣方同意有條件出售，而要約人同意有條件購買合共393,674,138股股份，相當於公司全部已發行股本約73.5%。誠如公司與要約人所作出日期為二零一二年七月二十三日之聯合公告所披露，緊隨成交於二零一二年七月二十三日落實後，要約人與其一致行動人士已擁有393,674,138股股份的權益，相當於公司全部已發行股本約73.5%；因此，根據《收購守則》規則26.1，要約人須對本身及／或其一致行動人士尚未擁有及／或未同意收購的所有已發行股份提出強制無條件現金要約。

新百利函件

董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立董事委員會已告成立，以就要約向獨立股東提供意見，成員包括全體獨立非執行董事劉漢銓先生，金紫荊星章，太平紳士、林建明先生及胡國祥先生榮譽勳章，彼等概無於要約中擁有任何直接或間接權益(身為公司股東之權益除外)。獨立董事委員會已批准就此委任新百利為獨立董事委員會的獨立財務顧問。

吾等與公司、要約人或彼等各自的主要股東或與彼等一致行動或被視為一致行動的人士概無關聯，因此吾等被視為符合資格就要約提供獨立意見。除與是次委聘有關而應付予吾等的一般專業費用外，概無存在吾等將自公司、要約人或彼等各自的主要股東或與彼等一致行動或被視為一致行動的人士收取任何費用或獲得利益的任何安排。

吾等於制定意見及推薦建議時，吾等依賴公司董事及管理層(「管理層」)提供的資料及事實以及表達的意見，並假設吾等獲提供的資料、事實及向吾等表達的意見均屬真實、準確及完整。吾等已審閱公司已公開的資料，包括但不限於公司截至二零一一年三月三十一日止年度的年度報告(「二零一一年年報」)及截至二零一二年三月三十一日止年度的年度報告(「二零一二年年報」)以及綜合文件載列的其他資料。吾等亦已審閱股份於聯交所的成交表現。吾等已徵求並且獲得董事確認，彼等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲取的資料足以讓吾等達致本函件所載意見及建議，且吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性及準確性，亦無理由相信有任何重要事實遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對集團的業務及事務進行任何獨立查察，亦無對獲提供的資料進行任何獨立核證。吾等亦已假設綜合文件載列或提述的一切聲明於作出時及於綜合文件日期均屬真實，如有任何重大變動，股東將盡快獲知會。

吾等並無考慮接納或不接納要約對獨立股東構成的稅務及法規影響，此乃由於該等因素取決於個別情況而定。特別是居於海外或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東，必須考慮彼等本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

要約的主要條款

要約

滙豐代表要約人按照以下基準提出要約以收購要約股份：

每股要約股份..... 現金**0.92**港元

每股要約股份0.92港元(「要約價」)的價格，與要約人根據《購股協議》已支付每股待售股份的購買價相同。根據要約將予收購的要約股份將全數繳足股款，且不附帶一切產權負擔，但股份仍附帶一切權利，包括收取在《購股協議》完成當日或以後所宣派、作出或支付的一切股息和分派。

要約條款詳情載於滙豐函件及綜合文件附錄一。獨立股東務請細閱綜合文件。

所考慮的主要因素及理由

於制定吾等對要約的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 要約的背景

誠如聯合公告所披露，賣方與要約人在二零一二年七月十六日訂立了《購股協議》，據此，賣方同意有條件出售，而要約人同意有條件購買合共393,674,138股股份，總對價362,180,207港元(相當於每股待售股份0.92港元)。緊隨成交於二零一二年七月二十三日落實後及於最後實際可行日期，要約人與其一致行動人士已擁有公司全部已發行股本約73.5%。因此，根據《收購守則》規則26.1，要約人須對本身及／或其一致行動人士尚未擁有及／或未同意收購的所有已發行股份提出強制無條件現金要約。

2. 有關集團的資料

公司的主要業務是投資控股，而集團主要從事物業投資，並提供企業管理服務。股份已自一九七三年三月六日起在聯交所主板上市。

新百利函件

(a) 集團的過往財務表現

以下為摘錄自二零一一年年報及二零一二年年報截至二零一二年三月三十一日止三個年度綜合全面收益表的集團若干主要財務資料：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一零年 港元 (經審核)	二零一一年 港元 (經審核)	二零一二年 港元 (經審核)
收益	1,834,992	1,238,263	—
毛利／(毛損)	316,596	202,866	(501,388)
投資物業之公平值變動	—	30,000,000	39,914,200
除稅前(虧損)／溢利	(13,366,827)	41,774,880	22,125,008
公司擁有人應佔 (虧損)／溢利	(12,721,327)	41,774,880	21,916,008

截至二零一一年三月三十一日止年度，集團錄得收益1,238,263港元，較二零一零年同期減少約32.5%。截至二零一一年三月三十一日止兩個財政年度各年的收益全數來自向集團唯一客戶提供企業管理服務。管理層表示，提供管理服務的收益減少乃主要由於每月管理費收入減少以及管理協議於二零一一年一月屆滿。誠如二零一二年年報所披露，由於集團唯一客戶的管理協議於二零一一年一月屆滿後並未續期，所以集團於截至二零一二年三月三十一日止年度內並沒有衍生任何相關收入。管理層亦向吾等表示，集團現正尋找機會取得有利可圖的管理合約。

於截至二零一一年三月三十一日止年度，集團進行涉及出售五家附屬公司及一家聯營公司，以及收購僑福建設投資股份有限公司之重組(「重組」)，詳情載於公司日期為二零一零年九月二十日的公告及日期為二零一零年十二月十四日的通函。重組於二零一一年一月七日完成後，集團售出其於南京丁山花園酒店一直錄得虧損的投資，轉而收購一項位於香港中環環球大廈11樓的投資物業(「該物業」)，並獲公司當時最終控股公司就物業未能租出的情況提供每月為數500,000港元的租金保證，自二零一一年一月七日起計為期六個月(「租金保證期」)。根據該租金保證，集團於截至二零一一年及二零一二年三月

新百利函件

三十一日止兩個財政年度各年收取租金收入約1,500,000港元。根據相關條款，該租金保證已於二零一一年七月全面解除，據管理層所述以及誠如二零一一年年報及二零一二年年報所披露，集團應收的租金保證所得款項已透過有關連公司的往來賬戶結算，故於該兩個年度均無入賬列作集團收益。該物業於二零一一年一月七日至二零一二年五月三十一日期間維持空置。管理層於二零一二年四月與一名獨立租戶落實一份租賃協議（「租約」），以按現行市值出租該物業。租約受其條款所限，自二零一二年六月一日起初步為期三年，年租約為9,180,000港元。

公司擁有人應佔溢利由截至二零一零年三月三十一日止年度之虧損12,721,327港元大幅改善至截至二零一一年三月三十一日止年度之溢利41,774,880港元。管理層表示，有關增加主要歸因於投資物業之公平值變動30,000,000港元，及註銷登記一間共同控制公司產生的一次性收益35,828,857港元。截至二零一二年三月三十一日止年度，集團錄得公司擁有人應佔溢利21,916,008港元，較二零一一年同期減少約47.5%。吾等注意到，該溢利主要來自投資物業之公平值變動39,914,200港元。按此基準及若不計及投資物業之公平值變動，集團應於截至二零一二年三月三十一日止財政年度錄得虧損淨額。

(b) 財務狀況

以下為摘錄自二零一一年年報及二零一二年年報的集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日的綜合財務狀況表：

	於三月三十一日		
	二零一零年 港元 (經審核)	二零一一年 港元 (經審核)	二零一二年 港元 (經審核)
非流動資產			
樓宇、廠房及設備	8,176,667	366,289	—
投資物業	—	360,000,000	400,000,000
聯營公司權益	—	—	—
聯營公司欠款	75,395,875	—	—
一間共同控制公司權益	32,475,818	—	—
可供出售之投資	2,236,300	2,236,300	—
	118,284,660	362,602,589	400,000,000

新百利函件

	於三月三十一日		
	二零一零年 港元 (經審核)	二零一一年 港元 (經審核)	二零一二年 港元 (經審核)
流動資產			
持作出售之物業	54,913,932	—	—
其他應收款及預付款項	827,050	203,580	239,859
持作買賣之投資	525,000	375,000	85,200
保證租金	—	1,206,226	—
已抵押銀行存款	—	—	5,650,785
銀行存款	—	—	171,238,055
銀行結存及現金	6,361,727	1,715,280	11,593,425
	<u>62,627,709</u>	<u>3,500,086</u>	<u>188,807,324</u>
流動負債			
其他應付款及應計費用	2,102,721	1,118,649	2,223,161
欠一間共同控制公司款項	51,186,307	—	—
欠有關連公司款項	32,500,077	—	64,172,605
有抵押銀行貸款	—	—	186,333,332
遞延應付代價予 一間有關連公司	—	—	148,906,066
應付稅項	57,226	—	—
銀行透支	3,580,063	—	—
	<u>89,426,394</u>	<u>1,118,649</u>	<u>401,635,164</u>
流動(負債)資產淨值	<u>(26,798,685)</u>	<u>2,381,437</u>	<u>(212,827,840)</u>
總資產減流動負債	<u>91,485,975</u>	<u>364,984,026</u>	<u>187,172,160</u>

新百利函件

	於三月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	港元	港元	港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
股本及儲備			
股本	53,535,926	53,535,926	53,535,926
儲備	<u>15,663,899</u>	<u>110,809,433</u>	<u>133,427,234</u>
公司擁有人應佔權益	<u>69,199,825</u>	<u>164,345,359</u>	<u>186,963,160</u>
非流動負債			
欠有關連公司款項	22,286,150	58,935,479	—
遞延應付代價予 一間有關連公司	—	141,703,188	—
遞延稅項負債	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>209,000</u>
	<u>22,286,150</u>	<u>200,638,667</u>	<u>209,000</u>
	<u><u>91,485,975</u></u>	<u><u>364,984,026</u></u>	<u><u>187,172,160</u></u>

於二零一二年三月三十一日，資產總值為588,807,324港元，較二零一一年三月三十一日增加約60.8%。非流動資產僅為該物業，經獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司作出之評估，其於二零一二年三月三十一日之市值為400,000,000港元，佔集團資產總值約67.9%。於流動資產中，銀行存款(不包括已抵押銀行存款)、銀行結存及現金合共為182,831,480港元，而其他流動資產則為5,975,844港元，分別佔集團資產總值約31.1%及1.0%。

於二零一二年三月三十一日，負債總額為401,844,164港元，較二零一一年三月三十一日增加約99.2%，主要由於(其中包括)取得銀行融資約190,000,000港元。於二零一二年三月三十一日，非流動負債僅包括遞延稅項負債209,000港元，佔負債總額約0.1%。另一方面，於二零一二年三月三十一日的流動負債為401,635,164港元，佔負債總額約99.9%，主要包括有抵押銀行貸款186,333,332港元(「銀行貸款」)、遞延應付代價予一間有關連公司148,906,066港元、欠有關連公司款項64,172,605港元以及其他應付款及應計費用2,223,161港元。誠如公司於二零一二年四月三十日所宣佈，銀行貸款可應借方要求償還，其已由一

筆金額最多達212,500,000港元，且須於提取日期起計兩年內償還的新造貸款重新融資。誠如二零一二年年報所披露，遞延應付代價予一間有關連公司的全數金額148,906,066港元已於二零一二年三月三十一日年結日後以現金償還。管理層亦向吾等表示，欠有關連公司款項64,913,843港元(包括於二零一二年三月三十一日未清償的結餘64,172,605港元及額外應計利息)當中63,563,843港元已由公司於二零一二年三月三十一日年結日後以現金償還。於最後實際可行日期，欠有關連公司款項結餘1,350,000港元仍未償還。

於二零一二年三月三十一日，集團有資產淨值186,963,160港元。根據535,359,258股已發行股份計算，於二零一二年三月三十一日的每股資產淨值約為0.35港元。於二零一二年三月三十一日，以銀行借貸總額與總資產之比例計算的負債比率約為32%。

3. 集團的前景

誠如上文所述，與集團唯一客戶的管理協議於二零一一年一月屆滿後，集團已不會自管理服務業務中產生任何收益。管理層表示，彼等無意放棄管理服務業務，並正與若干潛在客戶進行磋商。集團將繼續盡最大努力尋找機會訂立有利可圖的管理合約。

於最後實際可行日期，集團的主要資產為該物業。儘管該物業於二零一一年一月七日至二零一二年五月三十一日期間一直維持空置，惟管理層近期已落實租約，受其條款所限，自二零一二年六月一日起初步為期三年，年租約為9,180,000港元。吾等注意到，根據租約於該物業產生的租金收入目前為集團的唯一收入來源。

經考慮(其中包括)集團可就其管理服務業務物色及取得有利可圖的管理合約當中存在的不明朗因素、集團現時收入來源有限及要約人未有就集團未來業務發展提供詳細業務計劃，吾等認為仍無法肯定集團能否於不久將來改善其業務前景及盈利能力。

4. 要約人的資料

誠如綜合文件的滙豐函件所載，要約人是一家在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，為中糧香港全資附屬公司。中糧香港由中糧集團有限公司全資擁有，是一家在香港註冊成立的投資控股有限公司，並為中國食品有限公司(股份代號：506)、中國糧油控股有限公司(股份代號：606)、中糧包裝控股有限公司(股

份代號：906)及中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：2319)的直接及／或間接主要股東，該等公司全部均為聯交所主板上市公司。中糧集團有限公司是一家在中國註冊成立的國有企業，現時隸屬於中國國務院國有資產監督管理委員會。目前，中糧集團有限公司從事各種業務，包括農產品貿易和農產品加工、食品及飲料、房地產開發、包裝材料、酒店管理、物流、土特產品、牲畜副產品及金融服務。有關要約人的進一步資料，獨立股東可參閱綜合文件的滙豐函件。

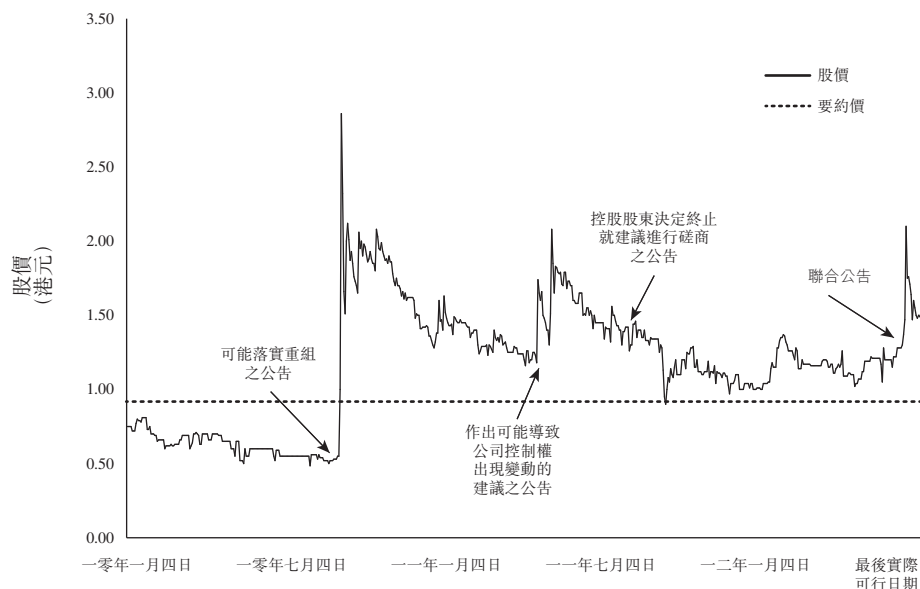
5. 要約人對集團的意向

誠如綜合文件的滙豐函件所載，要約人、中糧香港及中糧集團有限公司有意繼續集團的現有業務，及截至最後實際可行日期亦持有可能於未來注入資產的意向，但未達成任何實質計劃或時間表。誠如綜合文件中滙豐函件進一步披露者，要約人(或其一致行動人士)與公司之間亦無就任何資產及／或業務注資進行討論、安排及／或協議。要約人亦無意就公司的主要業務作出任何重大變動或調動公司的固定資產。然而，除了集團現時經營的業務外，要約人將定期檢討集團的營運、財務狀況和業務活動，從而為集團制定適合的業務策略，並會不時發掘其他業務商機。誠如綜合文件中滙豐函件所述，倘出現任何適當投資機會，要約人將考慮讓集團在適當時候向要約人(或其聯繫人)或任何其他第三方收購資產及／或業務，以促進集團的業務增長。有關要約人對集團的意向的進一步詳情，獨立股東可參閱綜合文件的滙豐函件。

誠如綜合文件的滙豐函件所披露，要約人有意維持股份在聯交所的上市地位，而要約人和公司各自將會向聯交所承諾，於要約截止後採取適當步驟，確保股份維持充足公眾持股量，而要約人董事及將獲委任加入董事會的新董事亦將共同及個別向聯交所作出相同承諾。

6. 要約價

以下為股份於二零一零年一月四日至最後實際可行日期止期間(「回顧期間」)的收市價走勢：



資料來源： 彭博

於二零一零年一月四日至二零一零年九月八日止期間，股份收市價介乎每股0.485港元至0.810港元。於二零一零年九月九日下午時段股份暫停買賣及日期為二零一零年九月九日有關可能進行重組的公告刊發後，股份恢復買賣且股份收市價由二零一零年九月八日的0.550港元飆升至二零一零年九月十日的2.860港元，達到回顧期間的最高收市價。其後股份收市價於二零一零年九月九日見頂後於回顧期間餘下時間整體呈現回落趨勢。

隨著於二零一一年五月二十三日公佈可能出售公司控股股東的股份(「建議」，其可能導致公司的控股權有所變動)後，股份收市價於二零一一年五月二十四日攀升至2.080港元。然而，於二零一一年七月六日，公司宣佈控股股東決定終止就建議與有意投資者磋商，股份收市價繼而呈現回落趨勢，於二零一一年七月六日至最後交易日止期間介乎0.900港元至1.560港元。

新百利函件

於最後交易日的股份收市價為1.47港元。於二零一二年七月十七日刊發聯合公告後，股份收市價於二零一二年七月十八日上升至2.10港元。於刊發聯合公告後及直至最後實際可行日期，股份收市價介乎1.47港元至2.10港元，而於最後實際可行日期則為1.52港元。吾等相信，近期股份收市價急升很可能歸因於刊發聯合公告的市場反應，故現行股價水平不一定可維持。如上圖所示，於回顧期間大部分時間，要約價較股份收市價有所折讓。

下表所載為回顧期間股份每月的總成交量，及平均每日成交量佔公司已發行股本總額及公眾持股量的百分比：

	股份每月 總成交量	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數的 概約百分比 (附註1)	平均每日 成交量佔 公眾持股量 的概約 百分比 (附註2)
二零一零年			
一月	876,000	0.0082	0.0309
二月	524,000	0.0054	0.0205
三月	882,000	0.0072	0.0271
四月	106,000	0.0010	0.0039
五月	200,000	0.0019	0.0071
六月	186,000	0.0017	0.0063
七月	30,000	0.0003	0.0010
八月	405,200	0.0034	0.0130
九月	36,942,820	0.4059	1.5338
十月	8,869,600	0.0828	0.3130
十一月	2,400,000	0.0204	0.0770
十二月	896,000	0.0076	0.0287

新百利函件

	股份每月 總成交量	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數的 概約百分比 (附註1)	平均每日 成交量佔 公眾持股量 的概約 百分比 (附註2)
二零一一年			
一月	1,686,000	0.0150	0.0567
二月	422,000	0.0044	0.0165
三月	1,356,000	0.0110	0.0416
四月	312,000	0.0032	0.0122
五月	12,233,000	0.1143	0.4317
六月	1,403,520	0.0125	0.0472
七月	768,000	0.0072	0.0271
八月	1,008,000	0.0082	0.0309
九月	168,000	0.0016	0.0059
十月	1,104,000	0.0103	0.0390
十一月	618,000	0.0052	0.0198
十二月	320,000	0.0030	0.0113
二零一二年			
一月	244,000	0.0025	0.0096
二月	1,070,000	0.0095	0.0360
三月	98,000	0.0008	0.0031
四月	50,000	0.0005	0.0020
五月	92,000	0.0008	0.0030
六月	106,000	0.0009	0.0036
自七月一日至最後交易日	488,000	0.0101	0.0383
平均	2,447,230	0.0247	0.0935
自二零一二年七月十八日至 最後實際可行日期	6,533,238	0.0939	0.3547

資料來源： 彭博及聯交所網站

附註：

- 按每月結束時的已發行股份數目計算。
- 按上文附註1所載已發行股份數目(不包括公司主要股東及董事於相應月份持有的股份)計算。

吾等自上表注意到，股份於回顧期間的每日成交量普遍疏落。於二零二零年一月至最後交易日止期間，股份每日成交量佔已發行股份總數百分比介乎約0.0003%至0.4059%，以及構成公司公眾持股量的已發行股份百分比介乎約0.0010%至1.5338%。據管理層所述，股份成交量於二零二零年九月及十月以及二零一一年五月相對增加，可能是由於先後公佈重組及建議所致。自二零一二年七月十八日（即緊隨聯合公告刊發及股份恢復買賣後首個交易日）起至最後實際可行日期止，股份每日成交量分別佔已發行股份總數及構成公司公眾持股量的已發行股份約0.0939%及0.3547%。吾等相信，於二零一二年七月十八日至最後實際可行日期止期間錄得相對較高的成交量，主要歸因於刊發聯合公告對市場造成回響，故成交量近期增長不一定能夠持續。

鑑於股份過往每日成交量疏落，無法肯定股份流通量是否足以讓獨立股東在股份市價免受負面影響的情況下經公開市場大量出售股份，而股份市場成交價亦未必能夠反映獨立股東經公開市場出售彼等所持股份的可得款項。獨立股東務須注意，要約價較於二零一二年三月三十一日之每股資產淨值約0.35港元有溢價約162.9%。吾等認為，要約確保獨立股東（特別是持有大量股份者）有機會撤回現金，依彼等意願按要約價出售彼等所持全部或部分股權。

7. 討論及分析

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為要約條款（包括要約價）對獨立股東而言屬公平合理，特別是：

1. 集團於最後實際可行日期尚未為其管理服務業務物色到任何有利可圖的管理合約，加上集團現時的收入來源有限，且要約人亦未就集團未來業務發展提供實質詳細業務計劃，令集團於不久將來改善業務前景及盈利能力方面充斥不明朗因素；

新百利函件

2. 股份於回顧期間的每日成交量普遍疏落，獨立股東或難以在股份市價免受負面影響的情況下經公開市場大量出售股份。要約確保獨立股東得到撤回現金機會，可依彼等意願按要約價出售彼等所持全部或部分股權；及
3. 要約價較二零一二年三月三十一日的每股資產淨值約0.35港元有溢價約162.9%。

8. 意見及推薦建議

基於上文所述主要因素及理由，吾等認為要約條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議，而吾等本身亦建議獨立股東接納要約。

然而，敬請注意，股份自聯合公告刊發以來一直以高於要約價的價格買賣。因此，倘股份市價於要約可供接納期間超出要約價，且經公開市場出售股份的銷售所得款項(扣除交易成本)高於要約項下應收款項金額，則獨立股東可考慮於公開市場出售彼等所持股份。由於獨立股東未必一定能夠於股份市價免受下調壓力的情況下經市場出售彼等所持要約股份，故亦應監察股份整體成交量。

此 致

僑福建設企業機構
獨立董事委員會 台照

代表
新百利有限公司
董事總經理—企業融資 鄒偉雄
董事 譚思嘉
謹啟

二零一二年八月七日

1. 接納要約的一般手續

為接納要約，閣下應按隨附接納及過戶表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成要約條款的一部分。

- (a) 倘閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將填妥的接納及過戶表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)，不遲於截止日期下午四時正或要約人在執行人員同意的情況下根據《收購守則》可釐定及要約人與公司聯合公佈的該等較後時間及／或日期，郵寄或親身送交過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯26樓，信封註明「僑福建設企業機構股份要約」。
- (b) 倘閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士的名義登記，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則閣下必須：
 - (i) 將閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將填妥的接納及過戶表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)送交過戶登記處；或
 - (ii) 透過過戶登記處安排公司將股份登記於閣下名下，並將填妥的接納及過戶表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)送交過戶登記處；或
 - (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限(一般為過戶登記處接獲接納要約最後日期前一個營業日)或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管

銀行，授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向彼等提交閣下的指示；或

- (iv) 倘閣下的股份已存放於向中央結算系統開立的投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限(一般為過戶登記處接獲接納要約最後日期前一個營業日)或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下的指示。
- (c) 倘閣下股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)無法即時提供及／或已遺失，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則閣下仍應將填妥的接納及過戶表格，連同聲明閣下已遺失一張或多張股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)或其無法即時提供有關文件的函件一併送交過戶登記處。倘閣下尋回或可提供有關文件，則應在其後盡快將有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)轉送至過戶登記處。倘閣下已遺失閣下的股票，閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按所給予指示填妥後交回過戶登記處。
- (d) 倘閣下已提交有關任何閣下股份的過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到股票，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則閣下仍應填妥接納及過戶表格，連同閣下本人正式簽署的過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權滙豐及／或要約人或彼等各自的代理，代表閣下在有關股票發行時向過戶登記處領取有關股票，並將該等股票送交過戶登記處，猶如該等股票乃連同接納及過戶表格一併送交過戶登記處。

- (e) 在過戶登記處不遲於截止日期下午四時正或要約人在執行人員同意的情況下根據《收購守則》可釐定及要約人與公司聯合公佈的較後時間及／或日期，接獲已填妥接納及過戶表格，而過戶登處已記錄該項接納及本段所需有關文件已就此收訖，並在下列情況下，要約的接納方被視為有效：
- (i) 隨附有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)以及倘該等股票並非以閣下名義登記，則確立閣下成為有關股份登記持有人的權利的該等其他文件；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有的數額，並僅以於本(e)段另一分段未被計入之股份的接納為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘接納及過戶表格由登記股東以外的人士簽立，則必須出示過戶登記處信納的適當授權文件憑證。
- (g) 有關獨立股東因接納要約，由公司透過過戶登記處轉讓其登記於賣方名下的股份而產生的賣方從價印花稅須按(i)要約股份市值；或(ii)要約人就有關接納要約而應付的對價(以較高者為準)的0.1%比率支付，而該款項將從要約人應向接納要約的有關獨立股東支付的現金款項中扣除。要約人將代表接納要約的有關獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章《印花稅條例》支付與接納要約及轉讓要約股份有關的買方從價印花稅。
- (h) 概不會就任何接納及過戶表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)發出收據。

2. 接納期及修訂

- (a) 根據《收購守則》，除非要約先前曾在執行人員同意的情況下經修訂或延長，否則所有接納及過戶表格必須按有關接納及過戶表格上印備的指示於截止日期下午四時正前收訖，而要約將於截止日期結束。

- (b) 要約人及公司將不遲於截止日期下午七時正透過聯交所及公司網站聯合發出公告，說明要約是否已延期、修訂或屆滿。
- (c) 倘要約人決定將要約延期，則須於接納要約的最後時間及日期前以公告方式向未接納要約的該等獨立股東發出最少14日通知。
- (d) 倘要約人修訂要約的條款，則經修訂條款將適用於全體獨立股東(不論彼等是否已接納要約)。經修訂要約須於經修訂要約文件寄發日期後最少14日可供接納。
- (e) 倘要約的截止日期獲延長，則本綜合文件及接納及過戶表格中有關截止日期的任何提述(除非文義另有所指)須被視為所延長要約的截止日期。

3. 公告

- (a) 根據《收購守則》規則19規定，要約人須於截止日期下午六時正(或執行人員在特殊情況下可能允許的較後時間及/或日期)前，通知執行人員及聯交所其就要約作出修訂、延期或屆滿的決定。要約人須於截止日期下午七時正前根據《上市規則》的規定發出公告，說明要約是否已延期、修訂或屆滿。

有關公告須列明下列各項：

- (i) 已接獲要約的接納所涉及的股份及股份權利之總數；
- (ii) 要約人、中糧香港及其一致行動人士於要約期前所持有、控制或指示的股份及股份權利之總數；
- (iii) 要約人、中糧香港及其一致行動人士於要約期收購或同意收購的股份及股份權利之總數；
- (iv) 要約人、中糧香港及其一致行動人士所借入或借出公司的任何有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)的詳情，惟倘所借入證券已被轉借或出售則除外；及

- (v) 該等數目所佔公司已發行股本的有關類別之百分比及公司投票權之百分比。
- (b) 計算接納要約的股份總數時，只有完整及狀況良好且不遲於截止日期下午四時正(即接納要約的最後日期及時間)由過戶登記處接獲的有效接納，方會計算在內。
- (c) 根據《收購守則》及《上市規則》的規定，有關要約的任何公告(執行人員已確認對此並無其他意見)將於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及公司網站(www.hkparkviewgroup.com)刊載。

4. 撤回權利

- (a) 除下文(b)分段所載情況外，獨立股東一旦提交接納要約，將不可撤銷及不得撤回。
- (b) 倘要約人未能遵守本附錄一上文第3段「公告」一段所載規定，執行人員可根據《收購守則》規則19.2，要求按執行人員可接受的條款向已提交接納要約的獨立股東授予撤回權利，直至符合《收購守則》規則19的規定為止。

於此情況下，如獨立股東撤回接納，則要約人應盡快及無論如何於撤回接納當日起計10日內，以平郵方式向有關獨立股東寄回與接納及過戶表格一併遞交的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)。

5. 要約交收

待隨附股份接納及過戶表格連同股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)均為有效、完整及狀況良好，並不遲於截止日期下午四時正由過戶登記處收訖，根據《收購守則》，則就要約交付的股份而應付各接納要約的獨立股東的款項的支票(減彼等應付的賣方從價印花稅)，將盡快以平郵方式寄發予接納要約的獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何於過戶登記處收訖所有有關文件從而使該接納完整及有效之日起7個營業日內寄發。

任何接納要約的獨立股東根據要約應得的對價，將根據本綜合文件(包括附錄一)及隨附接納及過戶表格所載要約條款(有關支付賣方從價印花稅者除外)，由要約人悉數支付，而不會考慮要約人對該接納要約的獨立股東可能應得或申索應得的任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

6. 海外股東

向海外股東提出要約，有可能受彼等居駐的司法權區法律所禁止或影響。海外股東應自行就有關要約於各相關司法權區的影響徵詢適當的法律意見，或瞭解及遵守任何適用法律或監管規定。倘海外股東欲接納要約，則本身有責任就接納要約而全面遵守所有相關司法權區的法律及規例，包括但不限於取得任何可能必須的政府、外匯管制或其他同意及任何登記或存檔，並遵守一切其他必要手續、監管及／或法律規定，並須支付任何轉讓稅或其他稅金。要約人、公司、彼等各自的最終實益擁有人及一致行動人士、滙豐、新百利、過戶登記處或彼等各自任何董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理或參與要約的任何人士均有權獲全面彌償保證及毋須就海外股東可能須支付的任何稅項承擔任何責任。任何海外股東接納要約將被視作構成該人士的保證，表示該人士根據所有適用法律及法規可收取及接納要約(包括任何有關修訂)，而該接納根據所有適用法律及法規為有效及具約束力。建議任何該等人士就決定是否接納要約諮詢專業意見。

7. 稅務影響

獨立股東如對彼等接納要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身的專業顧問。謹此強調，要約人、公司、彼等各自的最終實益擁有人及一致行動人士、滙豐、新百利、過戶登記處或彼等各自任何董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理或參與要約的任何人士，概不就獨立股東個別稅務影響提供意見，亦不會因接納要約而導致一名或多名人士承擔任何稅務影響或責任而負責。

8. 一般事項

- (a) 將送達或寄交或來自獨立股東的所有通訊、通知、接納及過戶表格、股票、過戶收據及其他所有權文件及／或彌償保證及／或任何其他性質的所有權文件，將由或向彼等或彼等指定代理以平郵方式送達或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而公司、要約人、彼等各自的最終實益擁

有人及一致行動人士、滙豐、新百利、過戶登記處或彼等各自任何董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理或參與要約的任何人士概不就任何損失承擔任何責任或可能因此而產生的任何其他責任。

- (b) 任何一名或多名人士接納要約，將被視作構成該人士或該等人士向要約人及滙豐保證，表示根據要約出售股份(連同於本綜合文件日期所應有或附帶或其後所附帶的一切權利，包括但不限於有權收取於提出要約當日(即本綜合文件日期)或之後公司所宣派、作出或支付的一切股息及其他分派(如有)之權利)，概不附帶任何產權負擔。
- (c) 任何代名人接納要約將被視為向要約人保證，表示接納及過戶表格所示股份數目是該代名人為接納要約的實益擁有人持有的股份總數。
- (d) 隨附接納及過戶表格所載條文為要約條款的一部分。
- (e) 意外地遺漏將本綜合文件及/或隨附接納及過戶表格或其中任何一份文件寄交任何應獲提呈要約的人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (f) 要約及所有接納將受香港法例監管，並按其詮釋。
- (g) 正式簽立接納及過戶表格，將構成授權要約人及/或滙豐及/或其任何一方可能指示的人士代表接納要約的人士填妥及簽立任何文件以及採取任何其他必須或適當的行動，以使接納要約人士所涉及的股份歸屬於要約人或其可能指示的人士所有。
- (h) 要約乃根據《收購守則》提出。
- (i) 本綜合文件及隨附接納及過戶表格所提述要約將包括其任何延長及/或修訂。
- (j) 本綜合文件及隨附接納及過戶表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

1. 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務資料概要

以下為集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自公司已刊發年報。公司核數師並無就集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度各年的綜合財務報表發表任何保留意見。公司概無就截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度宣派或派付股息(因此沒有款項以股息承擔)，而集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止三個年度各年的綜合全面收益表亦無非經常或特殊項目。

綜合全面收益表

	截至3月31日止年度		
	2012年 港元	2011年 港元	2010年 港元
持續經營業務			
收益	—	1,238,263	1,834,992
直接經營成本	(501,388)	(1,035,397)	(1,518,396)
(毛損)毛利	(501,388)	202,866	316,596
其他收入	1,403,600	2,246,552	1,086,676
其他收益及虧損	(351,486)	4,319,721	3,036,855
投資物業之公平值變動	39,914,200	30,000,000	—
收回已作全面減損之投資	—	4,896,892	8,864,380
註銷登記一間共同控制公司及 出售附屬公司之匯兌溢利變現	—	12,133,047	—
行政開支	(4,751,102)	(6,000,242)	(6,442,317)
其他開支	—	(3,004,778)	—
其他經營開支	(1,616,112)	(1,640,760)	(606,737)
有關聯營公司欠款之減損確認	—	(16,982,563)	(9,500,000)
應佔聯營公司之虧損	—	(5,876,463)	(12,178,210)
應佔一間共同控制公司之溢利	—	—	3,368,962
註銷登記一間共同控制公司之溢利	—	24,541,207	—
財務成本	(11,972,704)	(3,060,599)	(1,313,032)
除稅前溢利(虧損)	22,125,008	41,774,880	(13,366,827)
稅項	(209,000)	—	—

	截至3月31日止年度		
	2012年 港元	2011年 港元	2010年 港元
已終止經營業務			
年度內已終止經營業務之溢利	—	—	645,500
年度本公司擁有人應佔之溢利(虧損)	<u>21,916,008</u>	<u>41,774,880</u>	<u>(12,721,327)</u>
其他全面收入(支出)			
換算海外營運所引致之匯兌差額	—	1,924,457	(1,203,497)
重新分類已清算、出售及註銷登記 海外營運之匯兌儲備	—	<u>(12,133,047)</u>	<u>(1,105,330)</u>
	—	<u>(10,208,590)</u>	<u>(2,308,827)</u>
年度本公司擁有人應佔之全面收入 (支出)	<u>21,916,008</u>	<u>31,566,290</u>	<u>(15,030,154)</u>
每股基本盈利(虧損)			
於持續經營及已終止經營業務	<u>4.09港仙</u>	<u>7.80港仙</u>	<u>(2.38港仙)</u>
於持續經營業務	<u>4.09港仙</u>	<u>7.80港仙</u>	<u>(2.50港仙)</u>

綜合財務狀況表

	於3月31日		
	2012年 港元	2011年 港元	2010年 港元
非流動資產			
樓宇、廠房及設備	—	366,289	8,176,667
投資物業	400,000,000	360,000,000	—
聯營公司權益	—	—	—
聯營公司之欠款	—	—	75,395,875
一間共同控制公司權益	—	—	32,475,818
可供出售之投資	—	2,236,300	2,236,300
	<u>400,000,000</u>	<u>362,602,589</u>	<u>118,284,660</u>
流動資產			
持作買賣之物業	—	—	54,913,932
其他應收款及預付款項	239,859	203,580	827,050
持作買賣之投資	85,200	375,000	525,000
保證租金	—	1,206,226	—
已抵押銀行存款	5,650,785	—	—
銀行存款	171,238,055	—	—
銀行結存及現金	11,593,425	1,715,280	6,361,727
	<u>188,807,324</u>	<u>3,500,086</u>	<u>62,627,709</u>
流動負債			
其他應付款及應計費用	2,223,161	1,118,649	2,102,721
欠一間共同控制公司款項	—	—	51,186,307
欠有關連公司款項	64,172,605	—	32,500,077
應付稅項	—	—	57,226
銀行透支	—	—	3,580,063
有抵押銀行貸款	186,333,332	—	—
遞延應付代價予一間有關連公司	148,906,066	—	—
	<u>401,635,164</u>	<u>1,118,649</u>	<u>89,426,394</u>
流動(負債)資產淨值	(212,827,840)	2,381,437	(26,798,685)
總資產減流動負債	<u>187,172,160</u>	<u>364,984,026</u>	<u>91,485,975</u>

	於3月31日		
	2012年 港元	2011年 港元	2010年 港元
股本及儲備			
股本	53,535,926	53,535,926	53,535,926
儲備	<u>133,427,234</u>	<u>110,809,433</u>	<u>15,663,899</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>186,963,160</u>	<u>164,345,359</u>	<u>69,199,825</u>
非流動負債			
欠有關連公司款項	—	58,935,479	22,286,150
遞延應付代價予一間有關連公司	—	141,703,188	—
遞延稅項負債	<u>209,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>209,000</u>	<u>200,638,667</u>	<u>22,286,150</u>
	<u>187,172,160</u>	<u>364,984,026</u>	<u>91,485,975</u>

2. 集團截至二零一二年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表

以下載列集團截至二零一二年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自公司截至二零一二年三月三十一日止年度的年報。

綜合全面收益表

截至2012年3月31日止年度

	附註	2012年 港元	2011年 港元
收益	7	—	1,238,263
直接經營成本		(501,388)	(1,035,397)
(毛損)毛利		(501,388)	202,866
其他收入	9	1,403,600	2,246,552
其他收益及虧損	9	(351,486)	4,319,721
投資物業之公平值變動	18	39,914,200	30,000,000
收回已作全面減損之投資	11	—	4,896,892
註銷登記一間共同控制公司及出售 附屬公司之匯兌溢利變現		—	12,133,047
行政開支		(4,751,102)	(6,000,242)
其他開支	11	—	(3,004,778)
其他經營開支	11	(1,616,112)	(1,640,760)
有關聯營公司欠款之減損確認		—	(16,982,563)
應佔聯營公司之虧損		—	(5,876,463)
註銷登記一間共同控制公司之溢利		—	24,541,207
財務成本	10	(11,972,704)	(3,060,599)
除稅前溢利	11	22,125,008	41,774,880
稅項	14	(209,000)	—
年度本公司擁有人應佔之溢利		21,916,008	41,774,880
其他全面收入(支出)			
換算海外營運所引致之匯兌差額		—	1,924,457
重新分類已清算、出售及註銷登記 海外營運之匯兌儲備		—	(12,133,047)
		—	(10,208,590)
年度本公司擁有人應佔之全面收入		21,916,008	31,566,290
每股盈利—基本	16	4.09港仙	7.80港仙

綜合財務狀況表
於2012年3月31日

	附註	2012年 港元	2011年 港元
非流動資產			
樓宇、廠房及設備	17	—	366,289
投資物業	18	400,000,000	360,000,000
聯營公司權益	19	—	—
可供出售之投資	20	—	2,236,300
		<u>400,000,000</u>	<u>362,602,589</u>
流動資產			
其他應收款及預付款項		239,859	203,580
持作買賣之投資	21	85,200	375,000
保證租金	22	—	1,206,226
已抵押銀行存款	23	5,650,785	—
銀行存款	23	171,238,055	—
銀行結存及現金	23	11,593,425	1,715,280
		<u>188,807,324</u>	<u>3,500,086</u>
流動負債			
其他應付款及應計費用	24	2,223,161	1,118,649
欠有關連公司款項	26	64,172,605	—
有抵押銀行貸款	25	186,333,332	—
遞延應付代價予一間有關連公司	27	148,906,066	—
		<u>401,635,164</u>	<u>1,118,649</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(212,827,840)</u>	<u>2,381,437</u>
總資產減流動負債		<u><u>187,172,160</u></u>	<u><u>364,984,026</u></u>

	附註	2012年 港元	2011年 港元
股本及儲備			
股本	28	53,535,926	53,535,926
儲備		<u>133,427,234</u>	<u>110,809,433</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>186,963,160</u>	<u>164,345,359</u>
非流動負債			
欠有關連公司款項	26	—	58,935,479
遞延應付代價予一間有關連公司	27	—	141,703,188
遞延稅項負債	29	<u>209,000</u>	<u>—</u>
		<u>209,000</u>	<u>200,638,667</u>
		<u>187,172,160</u>	<u>364,984,026</u>

綜合權益變動表

截至2012年3月31日止年度

	股本 港元	股本 贖回儲備 港元	資本 削減儲備 港元	繳入盈餘 港元 (註a)	股東貢獻 港元	匯兌儲備 港元	累積虧損 港元	總額 港元
於2010年4月1日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	—	10,208,590	(412,699,852)	69,199,825
年度溢利	—	—	—	—	—	—	41,774,880	41,774,880
換算海外營運所引致之匯兌 差額及年度其他全面收入	—	—	—	—	—	1,924,457	—	1,924,457
重新分類已清算及出售 海外營運之匯兌儲備	—	—	—	—	—	(12,133,047)	—	(12,133,047)
年度其他全面支出	—	—	—	—	—	(10,208,590)	—	(10,208,590)
年度全面(支出)收入總額	—	—	—	—	—	(10,208,590)	41,774,880	31,566,290
股東之貢獻(附註30)(註b)	—	—	—	—	63,579,244	—	—	63,579,244
於2011年3月31日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	63,579,244	—	(370,924,972)	164,345,359
年度溢利及年度全面收入總額	—	—	—	—	—	—	21,916,008	21,916,008
視作一間有關連公司注資 (附註33)	—	—	—	—	701,793	—	—	701,793
於2012年3月31日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	64,281,037	—	(349,008,964)	186,963,160

註：

- (a) 繳入盈餘乃代表於2001年11月7日本集團資本重組時，抵銷全部股份溢價及公司已發行股份面值由1港元減少至0.10港元所產生1,200,422,356港元，並減去於2002年3月31日止年度內從繳入盈餘中進行分派之870,494,154港元。
- (b) 於截至2011年3月31日止年度內，本集團出售了若干附屬公司及一間聯營公司予Kompass International Limited(「Kompass」)，Kompass為本公司之主要控制股東，集團出售資產及轉讓貸款淨額為140,359,915港元。與此同時，本集團亦向有關連人士收購一間附屬公司，集團收購資產及轉讓貸款淨額為343,841,627港元。此等交易應付代價之公平價值淨額為139,902,468港元。此等交易所引致之差額63,579,244港元已被視作股東之貢獻並已貸入權益內(詳情見附註30及31)。

綜合現金流量表

截至2012年3月31日止年度

	2012年 港元	2011年 港元
營業活動		
除稅前溢利	22,125,008	41,774,880
經調整：		
銀行存款及定期存款利息盈利	(1,238,192)	(10,539)
聯營公司欠款之利息收入	—	(1,109,002)
股息收入	(165,408)	—
保證租金之公平價值變動	(390,548)	—
從欠有關連公司之非流動免利息款項中 所產生之公平價值變動	—	(3,706,207)
投資物業之公平價值變動	(39,914,200)	(30,000,000)
利息支出	1,804,856	145,572
欠有關連公司款項之應歸利息	2,964,970	1,114,307
遞延應付代價予一間有關連公司之應歸利息	7,202,878	1,800,720
收回已作全面減損之投資	—	(4,896,892)
註銷一間共同控制公司及出售附屬公司之 匯兌溢利	—	(12,133,047)
折舊—物業、廠房及設備之虧損	107,082	269,821
其他應付款回撥	—	(193,463)
有關可供出售之投資之減損確認	436,300	—
有關聯營公司欠款之減損確認	—	16,982,563
應佔聯營公司之虧損	—	5,876,463
註銷一間共同控制公司之溢利	—	(24,541,207)
流動資本變動前之營業活動現金流量	(7,067,254)	(8,626,031)
應收賬項、其他應收款及預付款項增加	(36,279)	(176,374)
持作買賣之投資減少	289,800	150,000
應付賬項、其他應收款及應計費用增加(減少)	1,104,512	(427,710)
營業活動中所用之現金	(5,709,221)	(9,080,115)
利得稅退還	—	2,481
營業活動中所用之現金淨額	(5,709,221)	(9,077,634)

	附註	2012年 港元	2011年 港元
投資活動			
所收銀行及定期存款利息		1,238,192	10,539
所收一間聯營公司利息		—	1,109,002
所收股息		165,408	—
墊款予聯營公司		—	(23,057,963)
投資物業增加		(85,800)	—
出售樓宇、廠房及設備所得款項		36,000	—
出售可供出售之投資所得款項		1,800,000	—
收回已作全面減損之投資		—	4,896,892
員工還款		—	385,909
註銷一間共同控制公司時之現金分配		—	5,830,718
出售附屬公司及一間聯營公司	31	—	(5,064,505)
收購一間附屬公司	30	—	363,837
存放已抵押銀行存款		(5,650,785)	—
存放銀行存款		(171,238,055)	—
投資活動中所用之現金淨額		<u>(173,735,040)</u>	<u>(15,525,571)</u>
融資活動			
新增有抵押銀行貸款		190,000,000	—
償還有抵押銀行貸款		(3,666,668)	—
有關連公司墊款		4,793,930	19,934,153
利息支出		(1,804,856)	(145,572)
銀行透支增加		—	168,177
融資活動中所得之現金淨額		<u>189,322,406</u>	<u>19,956,758</u>
現金及現金等值項目之現金淨額增加 (減少)		<u>9,878,145</u>	<u>(4,646,447)</u>
年初之現金及現金等值項目		<u>1,715,280</u>	<u>6,361,727</u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
銀行結存及現金		<u>11,593,425</u>	<u>1,715,280</u>

綜合賬目附註

截至2012年3月31日止年度

1. 一般事項

本公司為百慕達註冊成立受豁免之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。其直接及最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立之Kompass International Limited (「Kompass」)。本公司之註冊辦事處及主要營業地點已於本年報之「公司資料」中作出披露。

本綜合財務報表乃以港元(與本公司之功能貨幣相同)呈列。

本公司為一投資控股公司及其主要附屬公司之主要業務為提供企業管理服務和投資控股等。由截至2011年3月31日止年度起，本集團開始物業投資活動。

2. 編製基準

鑑於於2012年3月31日，本集團之流動負債淨值為212,827,840港元，於編製綜合財務報告時，本公司董事已經就本集團之未來流動資金作出審慎考慮。於2012年4月17日，本集團與獨立第三方簽訂一物業租賃協議，租賃期為3年，每月租金約為850,000港元。於2012年4月30日，本集團與一間銀行就金額最多達212.5百萬港元，且須於提取日期起計兩年內償還之定期貸款融資訂立融資函件。新定期貸款之所得款項將部分用作償還本集團截至2012年3月31日之剩餘銀行貸款，金額約為186.3百萬港元。於2012年5月，本集團於獲得新銀行貸款後已償還剩餘銀行貸款款項186.3百萬港元。

考慮到於2012年4月獲得之新銀行貸款、本集團預計從經營中獲得的現金流入及其他財務資源，本公司董事認為本集團有充足營運資金應付其營運需要。故此，本綜合財務報表以持續經營之準則編製。

3. 編製綜合財務報表之基準

於本年度內，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	2010年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號(2009年經修訂)	關連方披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)	預付最低資本規定
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以權益工具消除金融負債
— 詮釋第19號	

於本年度採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則並未對本集團本年度或以往年度的業績及財務狀況及／或於綜合財務報表之披露造成重大影響。

本集團並未提前採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年週期香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產的轉讓 ¹
香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本)	披露—金融資產及金融負債之抵銷 ²
香港財務報告準則第9號	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號	金融工具 ³
香港財務報告準則第11號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第12號	共同安排 ²
香港財務報告準則第13號	於其他實體權益之披露 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	公允價值計量 ²
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	其他全面收益項目之呈列 ⁴
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	金融資產及金融負債之抵銷 ⁵
	露天礦場之生產階段之剝採成本 ²

¹ 於2011年7月1日或以後開始之年度期間生效。

² 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效。

³ 於2015年1月1日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於2012年7月1日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於2014年1月1日或以後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，應用該等新訂及經修訂的香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

4. 重大會計政策

本綜合財務報表已按歷史成本慣例法編製，惟其部分金融工具及投資物業按公平價值計量則除外，有關詳情在下文會計政策內說明。歷史成本一般是基於交易時的公平價值代價。

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表已按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定作出適當披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體—即其附屬公司之財務報表。控制意為本公司有權管治該實際之財務及經營政策，從而在其活動中獲得利益。

年內收購或出售之附屬公司業績分別由收購生效日期起或直至出售生效日期止適當地計入綜合全面收益表內，如適用。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

聯營公司權益

聯營公司為投資者於該實體有其重大影響而又不屬於附屬公司或公共控制公司。重大影響是在於受投資方的財務及經營政策決定上有參與的權，但沒有控制及共同控制其政策。

聯營公司之業績、資產及負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資初步按成本值於綜合財務狀況表確認，並於隨後就確認本集團分佔該聯營公司之損益及其他綜合收入而作出調整。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向該聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則需就額外虧損撥備或確認負債。

集團所佔可識別之資產、負債及或然負債於重估後的公平價淨值超過其收購成本時，會即時於損益表內確認。

香港會計準則第39號已被應用，要求裁定是否需要確認任何關於本集團對聯營公司投資之減損。當需要時，根據香港會計準則第36號「資產減值」，投資之全部賬面值(包括商譽)需為減值作檢驗，以單一資產比較其可收回金額(所用價值及公平價值減出售成本較高者)及其賬面值。根據香港會計準則第36號的範圍，投資其後之可收回金額增加，任何減損回撥予以確認。

從2010年4月1日起，出售聯營公司引致本集團對該聯營公司失去重大的影響力，根據香港會計準則第39號，餘下之投資按當日之公平價值計量，並當作金融資產以其公平價值為初始確認。可歸屬於該聯營公司餘下權益之賬面值，及其公平價值之差異，包括在出售聯營公司之損益內。再者，本集團於過去在其他全面收入中確認關於聯營公司的金額，如聯營公司在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收入中確認該聯營公司之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去該聯營公司之重大影響力時，本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。

倘本集團實體與聯營公司進行交易，於本集團的綜合財務報表中確認該交易所產生之損益，只限於非本集團所佔聯營公司的權益。

共同控制公司

共同控制公司為一項於經濟活動上共同控制的安排，據此合作各方共同建立另一實體。

共同控制公司之業績、資產及負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制公司之投資初步按成本值於綜合財務狀況表確認，並於隨後就確認本集團分佔該共同控制公司之損益及其他綜合收入而作出調整。當本集團所佔共同控制

公司虧損等於或超出於該共同控制公司權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制公司之投資淨額之長期權益)時,本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向該共同控制公司承擔法律或推定義務,或須代其支付款項,則需就額外虧損撥備或確認負債。

集團所佔可識別之資產、負債及或然負債於重估後的公平價淨值超過其收購成本時,會即時於損益表內確認。

從2010年4月1日起,出售共同控制公司引致本集團失去對共同控制公司的共同控制權,根據香港會計準則第39號,餘下之投資按當日之公平價值計量,並當作金融資產以其公平價值為初始確認。可歸屬於該共同控制公司餘下權益之賬面值,及其公平價值之差異,包括在出售共同控制公司之損益內。再者,本集團於過去在其他全面收入中確認關於共同控制公司的金額,如共同控制公司在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此,過往在其他全面收入中確認該共同控制公司之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中,當失去該共同控制之重大影響力時,本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。

倘本集團實體與本集團之一間共同控制公司進行交易時,溢利及虧損會於本集團在該共同控制公司之權益中抵銷並以該權益為限。

由共同控制公司收得的非現金資產以轉讓日的公平價值確認。其金額,經調整抵銷在集團權益內的未變現溢利後,會於其後的賬上被視為成本。任何被視為成本的金額超過已付及應付代價,會確認為視作共同控制公司之分配。

收益確認

收益乃按所收到及應收之公平價值計量,即於正常業務過程中提供貨品及服務後之除折扣後應收金額。

管理費收入乃於提供有關服務時入賬。

財務資產產生之利息收入乃於經濟利益可能將流入本集團且收益金額能可靠地計量時確認。財務資產之利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率,按時間基準累計。適用實際利率指透過財務資產預計年期將估計未來現金收入精確折現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

投資的股息收入乃於股東收取付款的權利已確立時確認,惟經濟利益將可能流入本集團及收入金額能夠可靠地計量。

樓宇、廠房及設備

樓宇、廠房及設備乃按其成本扣除其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。

折舊乃按樓宇、廠房及設備之成本,經考慮其估計剩餘價值後,於其估計可使用年期內以直線法撇銷其原值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末檢討,而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消確認該資產產生之任何收益或虧損(按該項目出售所得款項淨額及賬面值之間的差額計算)於該項目取消確認之年度計入損益內。

投資物業

投資物業為持有之物業用作賺取租金收入或作資產增值。

投資物業最初按其成本計量，包括任何直接應歸屬支出。其後，則應採用公平價值模式按其公平價值計算。投資物業之公平價值變動所產生之溢利或虧損，應在其產生之時間計入損益內。

投資物業應於出售時或當投資物業在預期出售後永不能使用及無未來經濟利益時應取消確認。從取消確認資產中所引致之溢利或虧損(計算出售中所得淨額及資產賬面值之差異)應在取消確認該項目時計入損益內。

有形資產減值

於每個結算日，本集團均將其有形資產的賬面金額覆閱，以確定其中資產有否減損跡象。倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

可收回金額乃指公平值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。如該資產之可收回金額被評估為少於其賬面金額，須將其賬面金額減至可收回金額，而減損將立即被確認於損益內。

當某已減損之資產賬面金額增長至已修改為估計可收回的金額，而該增長之賬面金額不超越過往確認為無減損時的賬面金額，其減損可於其後撥回。該撥回將立即被確認為收益。

借貸成本

直接用於購入、興建或製造合資格資產(指需若干時期以作準備，方可成為可使用之資產)之借貸成本會被計入資產成本一部分直至當資產可作使用時。於支付合格資產成本支出前暫作投資之用的特定貸款所賺取的投資收入會用作減低可資本化的借貸成本。

所有其他借貸成本均於其發生期間的收益表中包括在財務成本中確認。

稅項

所得稅支出代表當前應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項是按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於綜合全面收益表內之純利，是因為應課稅溢利不包括其他期間之應課稅或可扣除的收入和支出等項目，及不包括無須課稅或不能扣除支出等項目。於本集團負債內之流動稅項，乃按結算日制定或實質制定之稅率計算。

遞延稅項乃確認於財務報表內綜合資產及負債之賬面價值及計算應課稅溢利時所採用的相應稅基之間的差異。遞延稅項負債一般為確認所有應課稅項之暫時性差異，而遞延稅項資產之確認範圍則於其應課稅溢利將可被暫時性差異所抵銷。倘暫時差額乃因商譽或初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債(業務合併除外)而產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司、聯營公司之投資之權益，產生之應課稅暫時差額而確認，惟集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見未來將不會撥回除外。與投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產，僅於可能出現可動用未來應稅溢利以抵銷可扣減暫時差額及於可見將來撥回。

遞延稅項資產之賬面值會於報告期末作檢討，並扣減至應課稅溢利不可能足以收回全部或部分資產價值為止。

遞延稅項按預期於清還負債或變現資產期間採用之稅率計算，並以於報告期末已頒佈或大體上頒佈之稅率(及稅法)為基準。

本集團根據預計於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值之方式，考慮所產生的稅務後果而計量遞延稅項負債及資產。

本年和遞延稅項確認於損益內，除當有關之項目需確認於其他全面收入或直接到權益內，在此等情況下本年和遞延稅項亦相應地確認到其他全面收入或直接到權益內。

就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值。當投資物業是可以折舊及以一個本集團的商業模式所持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於香港會計準則第12號的一般準則(即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式)計量。

外幣

於編製集團各實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之滙兌差額於出現差額之期間在損益中確認。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用

匯率換算。產生之匯兌差額確認於其他全面收入及按累計權益中之獨立成分(匯兌儲備)內。註銷/出售集團之海外業務，有關之匯兌儲備將變現到損益內。

退休福利成本

退休供款計劃之支出乃按僱員提供之服務令他們有權利獲得其供款時列入開支內。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債初步按公平價值計算。因收購或發行財務資產及財務負債而直接產生之交易成本(除按金融工具或金融負債之公平價值計入損益外)，於初次確認時加入財務資產及財務負債(如適用)之公平價值或自財務資產及財務負債(如適用)之公平價值扣除。因收購按公平價值計入損益之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於溢利或虧損內確認。

財務資產

本集團之財務資產分為三類，包括持作買賣之財務資產、貸款及應收賬款及可供出售財務資產。分類按投資的本質與目的而定，會在最初確認時作出分類。所有一般性購買或銷售財務資產按交易日期基準確認或取消確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之財務資產之購買或銷售。每類財務資產採納之會計政策載列如下。

實際利率法

實際利率法為計算財務資產之已攤銷成本以及分配利息收入於有關期間之方法。實際利率是可準確透過財務資產之預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)進行貼現之利率至初次確認之賬面淨額內。

債務工具乃按實際利率法確認其收入。

持作買賣之財務資產

財務資產被分類為持作買賣，如：

- 收購時其主要目的是在不久的未來出售；或
- 屬於可識別財務資產組合一部分，本集團一起管理，並於近期顯示實際短期盈利模式；或
- 屬於衍生工具，既無被指定為及實際上亦非對沖工具。

持作買賣之財務資產為計算其公平價值計，於確認重估其公平值之變動於其產生期間直接確認在損益內。除財務資產的任何股息或利息盈利外，其淨溢利或虧損確認於損益內。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款、已抵押銀行存款、銀行存款、銀行結存及現金)採用實際利息法計算其攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下列之財務資產減值虧損之會計政策)。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生項目，無論是指定或未劃分按公平價值計入損益之財務資產，貸款及應收款項或持至到期日之投資。

就可供出售之股本投資而言，倘並無活躍市場之市場報價，而其公平價值未能可靠計算，應於結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算(請參閱下列之財務資產減值虧損之會計政策)。

財務資產之減值

財務資產(按公平值計入損益除外)於各個結算日進行減值跡象評估。倘若有客觀證據表明因初步確認財務資產後發生之一項或多項事件財務資產之估計未來現金流量已出現減值，則財務資產予以減值。

就可供出售之權益性投資而言，該投資之公平值大幅或長期下降至低於其成本被視為減值之客觀證據。有關可供出售之權益性投資之減值虧損將不予撥回於損益內。

就其他財務資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方之重大財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或怠慢利息或本金支付；或
- 借款人有可能將進入破產或財務重組。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損之確認按該項資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額予以計量。

就按成本值列賬之財務資產而言，減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按類似財務資產現時市場回報率貼現之現值之間之差額計量。該減值虧損不會於其後之期間撥回。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值直接削減減值虧損。原先撇銷之款項其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘若於其後期間，減值虧損減少之金額及減少能夠與確認減值虧損後發生之事件客觀聯繫，則原先確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回日期之賬面值不得超過未確認減值虧損時之攤銷成本。

財務負債及股本工具

集團實體發行之財務負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之性質及財務負債與股本工具之定義以分類為財務負債或股本工具。

股本工具

股本工具指可證明於集團資產經扣除其所有負債後的餘額權益的任何合約。由本公司發行之股本工具按收取之款項，扣除直接發行成本列賬。

實際利率法

實際利率法為計算財務資產之已攤銷成本以及分配利息費用於有關期間之方法。實際利率是可準確透過財務資產之預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)進行貼現之利率至初次確認之賬面淨額內。

利息費用按實際利率基準予以確認。

財務負債

財務負債包括其他應付款及應計費用、欠有關連公司款項、遞延應付代價予一間有關連公司及有抵押銀行貸款，乃按攤銷成本採用實際利息法計量。

保證租金

保證租金為計算其公平值計量，於重估其公平值之變動於其產生期間直接確認在損益內。

取消確認

當財務資產收取現金流量之權利終止，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則可取消確認財務資產。

取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額乃於損益中確認。

有關合約特定之責任已告解除、註銷或屆滿時，本集團可取消確認財務負債。取消確認財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額乃於損益中確認。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將能夠繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及權益結餘將給予股東最大之回報。本集團之整體策略於整個年度仍維持不變。

本集團之資本結構由債項，包括欠有關連公司款項、有抵押銀行貸款及公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備)。

本公司董事持續地檢討資本結構。作為審閱的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關之風險。有鑑於此，本集團將透過發行新債務或贖回現有債務，以平衡整體資本結構。

6. 金融工具

金融工具之類別

	2012年 港元	2011年 港元
財務資產		
持作買賣之投資	85,200	375,000
可供出售之投資	—	2,236,300
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值)	188,568,834	1,772,217
保證租金	—	1,206,226
	<u> </u>	<u> </u>
財務負債		
攤銷成本	400,174,682	201,215,095
	<u> </u>	<u> </u>

財務風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括持作買賣之投資、可供出售之投資、保險租金、其他應收賬項、已抵押銀行存款、銀行存款、銀行結存及現金、其他應付款及應計費用、有關連公司之欠款、遞延應付代價予一間有關連公司及有抵押銀行貸款。該等金融工具詳情於各附註內披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

市場風險

貨幣風險

於2011年及2012年3月31日，本集團所有貨幣性資產及貨幣性負債均為港元，故董事認為本集團並無承受重大的貨幣風險。

利率風險

本集團之公平價值利率風險主要與定息率已抵押銀行存款及銀行存款有關。本集團亦透過就有抵押銀行貸款(以變動利率持有)之利率變動影響而承受現金流量之利率風險。本集團現時沒有任何對沖利率政策，但管理層監察利率風險並會在預期利率風險重大時考慮是否需要採取其他行動。

董事考慮到本集團已抵押銀行存款及銀行結存的利率風險並不重大，因較低息率故無敏感度分析呈列。

於2011年3月31日，本集團並無任何有抵押銀行貸款、已抵押銀行存款、銀行存款，與此同時銀行存款並不重大。因此，無敏感度分析呈列截至2011年3月31日止年度。本集團於2012年3月31日有抵押銀行貸款的利率風險敏感度呈列如下。

利率風險敏感度分析

此分析假設於年結日有抵押銀行貸款的結餘為全年之結餘。25基點增加／減少為管理層對利率變動的合理評估。

倘利率增加／減少25個基點及其他變數維持不變，本集團截至2012年3月31日止年度之除稅後溢利會增加／減少約389,000港元左右。

其他價格風險

本集團透過於上市持作買賣之投資而面對股本證券價格風險。持作買賣之投資詳情呈列於附註21。

其他價格敏感度分析

倘持作買賣之投資上升／下跌10%，而其他因素維持不變，年度溢利之增加／減少如下：

正數指對年度之除稅後溢利增加，而負數則為對年度之除稅後溢利減少。

	2012年 港元	2011年 港元
持作買賣之投資		
價格上升10%	7,000	31,000
價格下跌10%	<u>(7,000)</u>	<u>(31,000)</u>

信貸風險

於結算日，倘有關方於2011年及2012年3月31日未能履行彼等對本集團之承擔，則本集團就每類已確認財務資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合財務狀況表列值之資產之賬面金額反映。

於2011年及2012年3月31日，本集團的財務資產除已抵押銀行存款、銀行存款及銀行結存外並不重大。

本集團的對應銀行均被國際信貸評級代理評為高級信譽之銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

於2011年及2012年3月31日，信貸風險除集中在已抵押銀行存款、銀行存款及存於數間銀行之銀行結存外，本集團並無過於集中的信貸風險。

流動資金風險

本集團於2012年3月31日之流動負債淨額為212,827,840港元。於報告期後，本集團獲得2年期銀行融資安排，以減輕流動資金風險，於附註2披露。再者，於2012年4月17日，本集團與獨立第三方簽訂一物業租賃協議，租賃期為3年。本公司董事考慮到本集團

有足夠營運資金應付其目前的需要。本公司董事會繼續密切監察及維持管理層視為足夠之現金及現金等值水平，以為本集團的營運提供資金，以及減輕現金流量波動之影響。

下表詳列本集團財務負債之餘下合約到期情況。該表乃根據本集團可被要求還款之最早日期而釐定之財務負債非貼現現金流量得出。具體而言，載有應要求還款條款之銀行貸款計入最早時段，而不論銀行選擇行使其權利之可能性。該表包括利息及本金現金流量。於利息流為浮動利率之前提下，未貼現金額乃以報告期末之利率曲線演算得出。

流動資金及利率風險列表

	加權平均 實際利率	須應要求					非貼現	2012年
		或至少於	3至6個月	6個月至1年	1至2年	2年以上	現金流量	3月31日
		3個月	3至6個月	6個月至1年	1至2年	2年以上	總額	之賬面值
		港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
2012年								
非衍生財務負債								
其他應付款及應計費用	—	762,679	—	—	—	—	762,679	762,679
欠有關連公司款項	5%	64,913,842	—	—	—	—	64,913,842	64,172,605
遞延應付一間關連公司								
應付代價	5%	148,906,066	—	—	—	—	148,906,066	148,906,066
有抵押銀行貸款	2.05%	186,333,332	—	—	—	—	186,333,332	186,333,332
		<u>400,915,919</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>400,915,919</u>	<u>400,174,682</u>
2011年								
非衍生財務負債								
其他應付款及應計費用	—	576,428	—	—	—	—	576,428	576,428
欠有關連公司款項	5%	—	—	—	62,641,686	—	62,641,686	58,935,479
遞延應付一間關連公司								
應付代價	5%	—	—	—	148,906,066	—	148,906,066	141,703,188
		<u>576,428</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>211,547,752</u>	<u>—</u>	<u>212,124,180</u>	<u>201,215,095</u>

載有應要求還款條款之銀行貸款計入以上到期分析中「須應要求或至少於3個月」之時段內。於2012年3月31日，此等銀行貸款之未貼現金額總額為186,333,332港元。考慮到本集團之財務狀況，董事相信銀行將不可能會行使其酌情權要求即時還款。本集團提早於2012年5月於獲得新銀行貸款後已償還此銀行貸款，根據於2012年4月與一間銀行簽署之新融資協議，新銀行貸款須於提取日期起計兩年內償還。於2012年3月31日，

如本集團根據以下分期還款表償還貸款，本金總額及利息現金流出為217,658,924港元(一年內到期為11,110,879港元，一年以上但不超過兩年為40,997,653港元及超過兩年到期為165,550,392港元)。

公平價值

財務資產及財務負債之公平價值釐定如下：

- 財務資產之公平價值，按參照報價市場中之競投價格於活躍流動市場之標準條款釐定；及
- 其他財務資產及財務負債之公平價值，按折算後之現金流動分析之可接受定價模型釐定。

本公司董事們認為財務資產及財務負債之賬面價值，於綜合報表內攤分成本後，已接近其公平價值。

本綜合財務報表確認公平價值的計量

以下提供金融工具於初次確認後計量其公平價值之分析，並根據其公平值可觀察程度分為一至三級：

- 級別一：以交投活躍的市場中相同資產及負債的報價(未經調整)作為計量的公平值。
- 級別二：除不包括於級別1所指的報價，以可直接(即價格)或間接(即由價格引伸)就資產或負債觀察的數據作為計量的公平值。
- 級別三：以輸入有關之資產及負債作技術估值而非以可觀察的市場資料(無法觀察的資料)作為計量的公平值。

於2012年3月31日，本集團持作買賣之投資的85,200港元(2011年：375,000港元)歸類為第一級。

7. 收益

收益亦即本集團之營業額，乃指集團於本年度內收取或應收之管理費收入並載列如下：

	2012年 港元	2011年 港元
管理費之收入	—	1,238,263

本集團另一主要業務為提供管理服務。由於本集團唯一客戶的管理協議於2011年1月屆滿後並未續期，所以本集團於2012年3月31日年度內並沒有衍生任何相關收入(2011年：1,238,263港元)。管理層無意中止此主營業務並跟數間優質客戶接洽。本集團正物色機會訂立對集團有利的管理協議。

8. 分部資料

主要營運決策者(即本集團主席)視本集團的綜合全面收益表為一整體及集中審視於其年度的溢利、應佔聯營公司業績，以作資源分配及評估其表現。另外，主要營運決策者沒有審視分部資產及負債。因此，除集團整體外並無披露按分部分析之資料。

本集團收益已於附註7呈列。

地區資料

本集團之營運位於香港(2011：香港及中華人民共和國(「中國」))。

本集團由外部客戶中所得收入，代表由提供管理服務於中國的客戶中產生的收入，以及按資產的地理位置呈列有關的非流動資產資料具體如下：

	由外部客戶 中所得收入	
	2012年 港元	2011年 港元
中國	—	1,238,263
	<u> </u>	<u> </u>
	非流動資產	
	2012年 港元	2011年 港元
香港	400,000,000	360,366,289
	<u> </u>	<u> </u>

註：非流動資產不包括金融工具

有關主要客戶資料

從客戶所得的收入在相應年度多於集團總銷售的10%的資料如下：

	2012年 港元	2011年 港元
客戶甲	—	1,238,263
	<u> </u>	<u> </u>

9. 其他收入、其他收益及虧損

	2012年 港元	2011年 港元
其他收入		
股息收入	165,408	—
所收銀行存款利息	1,238,192	10,539
所收一間聯營公司利息	—	1,109,002
其他	—	1,127,011
	<u>1,403,600</u>	<u>2,246,552</u>
其他收益及虧損		
從欠有關連公司之非流動免利息款項中所產生之 公平值變動	—	3,706,207
持作買賣之投資之公平值變動淨值	(305,734)	(150,000)
收回壞賬	—	500,000
其他應付款回撥	—	193,463
有關可供出售之投資之減損確認	(436,300)	—
匯兌溢利淨額	—	70,051
從保證租金中所產生之公平值變動	390,548	—
	<u>(351,486)</u>	<u>4,319,721</u>

10. 財務成本

	2012年 港元	2011年 港元
銀行透支利息	—	145,572
須於5年內全數償還之有抵押銀行貸款利息支出	1,804,856	—
欠有關連公司款項之應歸利息	2,964,970	1,114,307
遞延應付代價予一間有關連公司之應歸利息	7,202,878	1,800,720
	<u>11,972,704</u>	<u>3,060,599</u>

11. 除稅前溢利

	2012年 港元	2011年 港元
稅前溢利已包括以下費用(收入)：		
核數師酬金	515,000	510,000
折舊—樓宇、廠房及設備	107,082	269,821
其他開支(註a)	—	3,004,778
其他經營開支(註b)	1,616,112	1,640,760
員工成本(包括在直接經營成本及行政開支內)：		
—薪金及其他福利	1,659,707	3,881,246
—退休福利計劃供款	29,565	57,593
	<u>1,689,272</u>	<u>3,938,839</u>
收回已作全面減損之投資(註c)	—	(4,896,892)

註：

- (a) 金額代表於2011年度按照上市規則構成非常重大收購及出售之交易相關的律師費和專業費用。
- (b) 金額代表投資物業產生之直接經營開支。於本年度，投資物業並沒有產生任何租金收入。
- (c) 金額代表收取過往年度已清算及完全減值的一項非上市實體之可供出售投資的現金。

12. 董事酬金

於2012年3月31日及2011年3月31日止兩年度內，全部董事均沒有收取任何酬金。

13. 最高薪酬僱員之酬金

五位最高薪酬僱員

	2012年 港元	2011年 港元
工資及其他酬金	1,659,707	2,514,342
退休金福利	29,565	20,862
	<u>1,689,272</u>	<u>2,535,204</u>
	2012年 僱員數目	2011年
1,000,000港元或以下	3	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<u>4</u>	<u>5</u>

註：本集團只有4名僱員於2012年3月31日年度內。

14. 稅項

	2012年 港元	2011年 港元
遞延稅項—本年度(附註29)	<u>209,000</u>	<u>—</u>

香港利得稅乃根據這兩年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。因本集團於此兩年度均出現應課稅虧損，故未有對香港利得稅作出撥備。

年度之稅項與綜合全面收益表內除稅前之業務溢利對賬如下：

	2012年 港元	2011年 港元
除稅前溢利	<u>22,125,008</u>	<u>41,774,880</u>
按香港利得稅率16.5%計算	3,650,626	6,892,855
計算不能扣除的開支之稅務影響	1,924,289	3,650,569
計算無須課稅的收入之稅務影響	(6,497,339)	(11,953,265)
應佔聯營公司虧損之稅務影響	—	969,616
未確認之利用稅項虧損及臨時性差異之稅務影響	—	(82,500)
未確認之稅項虧損之稅務影響	<u>1,131,424</u>	<u>522,725</u>
年度稅項	<u>209,000</u>	<u>—</u>

15. 股息

截至2011年及2012年3月31日止兩年度內，並無派付或擬派股息，而自報告期終以來亦無擬派任何股息(2011：無)。

16. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	2012年 港元	2011年 港元
計算每股基本盈利的溢利	<u>21,916,008</u>	<u>41,774,880</u>
	股份數目	
	2012年	2011年
股份數目		
計算每股基本盈利的股份數目	<u>535,359,258</u>	<u>535,359,258</u>

由於此兩年度內，並無發行任何攤薄性之潛在普通股份，故此並未出現任何每股攤薄盈利。

17. 樓宇、廠房及設備

	機器、設備 及汽車 港元	傢俬及裝置 港元	藝術品 港元	租賃物業 裝修 港元	總額 港元
按成本					
於2010年4月1日	5,311,614	1,758,168	11,000,000	8,374,061	26,443,843
收購一間附屬公司 時所得	471,110	—	—	—	471,110
出售	(5,311,614)	(1,758,168)	(11,000,000)	(8,374,061)	(26,443,843)
於2011年3月31日	471,110	—	—	—	471,110
出售	(471,110)	—	—	—	(471,110)
於2012年3月31日	—	—	—	—	—
折舊及減值					
於2010年4月1日	5,311,614	1,758,168	2,823,333	8,374,061	18,267,176
本年度撥備	104,821	—	165,000	—	269,821
出售中抵銷	(5,311,614)	(1,758,168)	(2,988,333)	(8,374,061)	(18,432,176)
於2011年3月31日	104,821	—	—	—	104,821
本年度撥備	107,082	—	—	—	107,082
出售中抵銷	(211,903)	—	—	—	(211,903)
於2012年3月31日	—	—	—	—	—
賬面淨值					
於2012年3月31日	—	—	—	—	—
於2011年3月31日	366,289	—	—	—	366,289

上述樓宇、廠房及設備之折舊是以直線法及下列年率折舊：

機器、設備及汽車	20%
傢俬及裝置	20%
藝術品	2%
租賃物業裝修	20% 或租賃期，以較短者為準

18. 投資物業

	港元
公平價值	
收購一間附屬公司時所得	330,000,000
本年度公平價值變動之溢利	<u>30,000,000</u>
於2011年3月31日	360,000,000
其後支出增加	85,800
本年度公平價值變動之溢利	<u>39,914,200</u>
於2012年3月31日	<u>400,000,000</u>

本集團之投資物業於2011年及2012年3月31日的公平價值是由威格斯資產評估顧問有限公司，為一間與本公司沒有關連的獨立合資格專業評估師，於當日之估值得出。威格斯資產評估顧問有限公司有合適的資格及對有關地區同類型的物業估值有新近的經驗。本公司之物業遵照香港測量師學會之物業估值準則，基於市場價值作出估值。其估值參考自同類物業中可比較的市場交易。

本集團之物業位於香港及持有中期租約，從而賺取租金及待資產升值。

於2012年3月31日，本集團之物業作為本集團所獲一般銀行信貸之抵押。

19. 聯營公司權益

	2012年 港元	2011年 港元
非上市聯營公司之投資成本	58	58
應佔收購後之虧損	<u>(58)</u>	<u>(58)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團於2011年及2012年3月31日並無任何重大聯營公司之投資。

下列為本集團於2011年3月31日年度內出售之聯營公司(詳情於附註31內披露)的財務資料摘要如下：

	2011年1月7日 港元
資產總值	6,066
負債總值	<u>(3,223,673)</u>
負債淨值	<u>(3,217,607)</u>
集團應佔聯營公司之資產淨值	<u>—</u>
收益(註)	<u>69,379,804</u>
年度虧損及全面支出總額(註)	<u>(13,067,812)</u>
集團應佔聯營公司年度虧損及全面支出總額(註)	<u>(5,876,463)</u>

註：金額包括於2010年4月1日至2011年1月7日(出售日)期間之收益，虧損及全面支出及集團應佔聯營公司期間虧損及全面支出。

本集團已終止確認應佔其他聯營公司之虧損。此等未確認應佔營公司之年度及累計金額，取自有關的已審核／管理賬目如下：

	2011年 港元
未確認應佔聯營公司年度虧損	(4,503)
累計未確認應佔聯營公司虧損	(95,094)

20. 可供出售之投資

	2012年 港元	2011年 港元
非上市股本證券之成本	—	4,349,000
減：減值虧損	—	(2,112,700)
	<u>—</u>	<u>2,236,300</u>

於2011年3月31日，以上非上市實體之投資代表一間於香港成立之私人實體所發行非上市實體證券，以成本減去減值確認。本公司董事認為因計量合理公平價值的範圍十分龐大，計量此等公平價值並不可靠。

於截至2012年3月31日止年度內，本集團以相等於其出售日之賬面淨值代價1,800,000港元出售可供出售之投資。

21. 持作買賣之投資

	2012年 港元	2011年 港元
於香港上市之股本證券其公平價值	<u>85,200</u>	<u>375,000</u>

22. 保證租金

於2011年1月7日，本集團收購了僑福建設投資股份有限公司(「僑福建設」)百分之百的股權，有關收購之詳情已列於附註30。根據收購協議及作為僑福賣方並作為本公司之最終控股公司的Kompass承諾於2011年1月7日起的6個月期間(「租金保證期」)，如物業未能租出，Kompass會支付每個月500,000港元的租金予本集團。由2011年1月7日起至2011年7月6日止，物業維持空置。於2012年3月31日年度內，本集團向Kompass共收取1,596,774港元(2011年：1,403,226港元)的保證租金金額。

23. 已抵押銀行存款，銀行存款，銀行結存及現金

已抵押銀行存款乃用作抵押本集團所獲一般銀行信貸並附帶平均市場年利率0.002%。銀行存款5,650,785港元(2011年：無)已被抵押以取得可隨時要求償還條款之銀行貸款，因此列入流動資產內。

銀行存款乃訂立時原定於3個月內到期之定期存款。銀行存款並附帶平均市場年利率0.001%至2.35% (2011年：無)。

銀行結存主要為往來賬戶。

24. 其他應付款及應計費用

其他應付款及應計費用主要包括運作成本之欠款。

25. 有抵押銀行貸款

	2012年 港元	2011年 港元
有抵押銀行貸款	186,333,332	—
可隨時要求償還條款之銀行貸款賬面值：		
— 於1年內償還	8,000,004	—
— 不需於1年內償還(列入流動負債內)	178,333,328	—
	<u>186,333,332</u>	<u>—</u>

於2012年3月31日，本集團之浮息銀行借貸按香港銀行同業拆息(取自香港銀行公會)加1.75厘之年利率計息，範圍按1.87厘至2.09厘。本集團之物業及銀行存款被用作向銀行貸款之抵押。

26. 欠有關連公司款項

欠有關連公司款項之分析如下：

	2012年 港元	2011年 港元
流動	64,172,605	—
非流動	—	58,935,479
	<u>64,172,605</u>	<u>58,935,479</u>

註：

- (a) 有關連公司為本集團董事之家庭成員(同時亦為最終控股公司之股東)所控制及擁有的公司。公司董事認為該人士並非由相關董事所供養。
- (b) 於2012年3月31日，餘額61,098,647港元(2011年：58,935,479港元)，代表欠有關連公司之本金為62,641,686港元(2011年：62,641,686港元)之免利息欠款。於2011年3月31日，有關連公司延長此墊款之還款期至2012年7月1日。因此，這筆餘額於2011年3月31日歸類為非流動負債。免利息非流動欠有關連公司之款項已按其公平值調整，其公平值之調整3,706,207港元已確認於2011年3月31日年度損益內。實際年利率為5%。於2012年3月31日，總餘額3,073,958港元(2011年：無)為無抵押、免利息及須隨時歸還。

27. 遞延應付代價予一間有關連公司

根據2010年9月13日之收購及出售協議，出售代價(解釋見附註31)用作支付部分收購代價(解釋見附註30)。收購代價與出售代價之差異148,906,066港元(「遞延款項」)為免利息及於收購完成日起15個月後支付。於2011年1月7日，收購已完成。初次確認此遞延款項的公平價值變動以實際年利率5%計算，估計為9,003,598港元。遞延款項需於2012年4月6日償還。於報告期後，本集團已清付該遞延款項。

於本年度，7,202,878港元(2011年：1,800,720港元)之應歸利息已計入損益內。

28. 股本

	股份數目	港元
普通股每股0.10港元		
法定股本：		
於2010年4月1日，2011年3月31日及 2012年3月31日	<u>8,500,000,000</u>	<u>850,000,000</u>
已發行及繳足股款：		
於2010年4月1日，2011年3月31日及 2012年3月31日	<u>535,359,258</u>	<u>53,535,926</u>

此兩年本公司之股本均無變動。

29. 遞延稅項

集團所確認之主要遞延稅項資產(負債)及年度內變動如下：

	稅項虧損 港元	高於有關折舊 之折舊免稅額 港元	總額 港元
於2010年4月1日及2011年 3月31日	—	—	—
於損益表計入(扣除)	<u>679,000</u>	<u>(888,000)</u>	<u>(209,000)</u>
於2012年3月31日	<u><u>679,000</u></u>	<u><u>(888,000)</u></u>	<u><u>(209,000)</u></u>

於2012年3月31日，集團存有153,830,000港元(2011年：142,858,000港元)之估計未使用稅項虧損可予抵銷未來之溢利。本年度就稅項虧損4,115,000港元(2011年：無)作出遞延稅項資產確認。由於未來的溢利無法預測，並無就稅項虧損149,715,000港元(2011年：142,858,000港元)作出遞延稅項資產確認。此估計稅項虧損可無限期結轉。

根據中華人民共和國於2007年3月16日所頒布之企業所得稅法，於中國之附屬公司，聯營公司及共同控制公司需由2008年1月1日起就其賺取的利潤所宣派的股息須繳付預扣稅。由於中國之附屬公司及聯營公司截至2008年1月1日產生虧損並已於2011年1月出售，故未有作出遞延稅項撥備。

30. 收購一間附屬公司

於2011年1月7日，本集團透過以289,516,400港元（「收購代價」）從一本公司之股東（同時亦為最終控股公司之股東）及其配偶持有的數間公司收購了僑福建設投資股份有限公司的100%發行股本，從而獲得其資產及負債。僑福建設投資股份有限公司主要資產是位於香港的一個商業物業，因此作為資產及負債之收購。此收購為關連交易。

於收購日獲得之資產及確認之負債如下：

	港元
投資物業	330,000,000
樓宇、廠房及設備	471,110
本集團之欠款	10,436,350
其他應收及預付	50,522
可收回稅項	2,481
銀行結存及現金	363,837
其他應付款	(92,125)
欠股東及有關連公司款項	<u>(53,355,478)</u>
	287,876,697
欠股東及有關連公司款項轉讓予本集團	53,355,478
保證租金(註22)	<u>2,609,452</u>
	<u><u>343,841,627</u></u>

於2011年1月7日投資物業的公平價值是由威格斯資產評估顧問有限公司，為一與本公司沒有關連的獨立合資格專業評估師，於當日之估值得出。威格斯資產評估顧問有限公司有合適的資格及對有關地區同類型的物業估值有新近的經驗。投資物業之估值參考自同類物業中可比較的市場交易。

收購僑福建設投資股份有限公司的現金流淨額

	港元
所得現金及現金等值	363,837
減：已付現金代價	<u>—</u>
	<u><u>363,837</u></u>

根據收購協議，收購代價部分被出售代售所抵消。其分析如下：

	港元
收購資產及轉讓貸款淨額	343,841,627
出售資產及轉讓貸款淨額(附註31)	<u>(140,359,915)</u>
	203,481,712
遞延款項之公平價值(附註27)	<u>(139,902,468)</u>
於權益中確認的股東注資	<u><u>63,579,244</u></u>

31. 出售附屬公司及一間聯營公司

於2011年1月7日，本集團出售其附屬公司，名為，Dragon Spirit Limited、Newmeadow Limited (Newmeadow Limited之主要資產為其擁有45%南京丁山之權益)、億驅有限公司、Jiangsu Parkview Hotels & Resorts Limited、國際傢俬有限公司的全部權益及其聯營公司，奇雅企業有限公司之全部權益(統稱「出售公司」)予Kompass，本公司之直接及最終控股公司，合共代價140,610,334港元(「出售代價」)。出售代價用作抵消部分收購代價(見附註30)。此出售被視為關連交易。於出售日出售公司之資產淨值如下：

轉至Kompass的資產及負債之分析：

	港元
樓宇、廠房及設備	8,011,667
一間聯營公司之欠款	75,501,302
持作買賣之物業	79,377,582
其他應收款及預付款項	464,457
一間有關聯公司之欠款	22,805
銀行結存及現金	5,064,505
其他應付款及應計費用	(455,024)
欠本集團款項	(382,235,015)
欠有關連公司款項	(1,376,230)
應付稅項	(59,215)
銀行透支	(3,748,240)
	<hr/>
	(219,431,406)
變現出售持作買賣之物業之未變現溢利	(22,443,694)
轉讓欠本集團之金額予Kompass	382,235,015
	<hr/>
	140,359,915
	<hr/> <hr/>

從出售中所得現金流淨額：

	港元
已收現金代價	—
減：出售銀行結存及現金	(5,064,505)
	<hr/>
	(5,064,505)
	<hr/> <hr/>

於2010年4月1日至2011年1月7日期間，出售公司並無現金交易。

32. 退休福利計劃

本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，自2000年12月1日起生效。強積金計劃乃強制性公積金計劃管理局按強制性公積金計劃條例所註冊之計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分別存放於不同資金，並受獨立信託人管理。根據強積金計劃守則，僱主及僱員須各自就計劃按守則指定之百分比作出供款。就強積金計劃而言，本集團之唯一責任乃作出計劃所需之供款。本集團在此計劃下之有關供款以1,000港元或5%較低者作出貢獻。本集團就強積金計劃所作供款及計入損益之總額為29,565港元(2011年：57,593港元)。

33. 有關連人士之交易

除附註26及27所披露與有關連公司之欠款及借款及附註30及31呈列之收購及出售外，於本年度，本集團與一間聯營公司及有關連公司發生下列交易：

	一間聯營公司		有關聯公司	
	2012年 港元	2011年 港元	2012年 港元	2011年 港元
管理費收入	—	1,238,263	—	—
管理費支付(註a)	—	—	264,780	246,180
一般費用支付(註a)	—	—	234,747	386,802
利息收入	—	1,109,002	—	—
保證租金收入(註b)	—	—	1,596,774	1,403,226
出售物業、廠房及設備(註c)	—	—	925,000	—

註：

- (a) 有關連公司為本集團董事之家庭成員(同時亦為最終控股公司之股東)所控制及擁有的公司。公司董事認為該人士並非由相關董事所供養。
- (b) 有關連公司之股東為本公司其中一名董事(同時亦為最終控股公司之股東)及其配偶。
- (c) 本集團以合共代價925,000港元出售其樓宇、廠房及設備予一間本公司其中一位董事(同時亦為最終控股公司之股東)及其配偶共同擁有之有關連公司。賬面淨值及代價之差異701,793港元已計入權益中的股東貢獻之內。

重要管理人士之補償

年度內本集團之重要管理人士之薪酬如下：

	2012年 港元	2011年 港元
薪金及其他短期僱員福利	1,029,900	1,000,980

董事及重要行政人員之薪酬為薪酬委員會按人之表現及市場趨勢所釐定。

34. 主要非現金交易

於截至2012年3月31日止之年度內，集團以925,000港元出售其樓宇、廠房及設備予一間有關連公司。再者，集團從另一間有關連公司收取1,596,774港元之保證租金。總所得款項為金額2,521,774港元已透過該有關連公司之往來賬戶結算。

於截至2011年3月31日止之年度內，收購僑福建設投資股份有限公司之代價289,516,400港元以出售公司之代價140,610,334港元抵銷及餘下之應付款項148,906,066港元已遞延至2012年4月6日支付，詳情呈列於附註27。

35. 主要附屬公司詳情

下表包括所有本公司於2011年及2012年3月31日之附屬公司之詳情。下列所有附屬公司主要在香港經營業務。

名稱	註冊 成立國家/ 地點	股份類別	已發行 股本/ 繳入資本	本集團所持股權百分比				主要業務
				直接		間接		
				2012年 %	2011年 %	2012年 %	2011年 %	
Parkview International Trading Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100	100	—	—	投資控股
僑福建設企業機構股份 有限公司	香港	普通股	10,000,000港元	—	—	100	100	投資控股
陽明山莊國際管理 有限公司	香港	普通股	2港元	—	—	100	100	企業管理服務
Parkview Management Services Limited	英屬處女群島	普通股	4美元	100	100	—	—	投資控股
僑福物業發展有限公司	香港	普通股	1,000港元	100	100	—	—	投資控股
僑福建設(註)	香港	普通股 不具投票權 遞延股份	20港元 8,500,000港元	— —	— —	100 100	100 100	物業投資
僑福財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	—	—	暫無業務
現代汽車有限公司	香港	普通股	1,000港元	—	—	100	100	暫無業務

註：於2011年1月7日收購之附屬公司。

於年度內或截至2012年3月31日止，所有附屬公司均沒有發行任何債務證券。

3. 債務

為償還於二零一二年四月到期的若干承擔，集團於二零一二年四月取得銀行信貸金額212,500,000港元，並由公司作出擔保。全部信貸金額已經動用，因此，集團於二零一二年六月三十日的銀行借款及應付利息分別為212,500,000港元及約400,000港元。

於二零一二年六月三十日，集團欠有關連公司款項為64,900,000港元。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，集團將其唯一投資物業及若干銀行存款抵押，以取得其獲授的銀行信貸融資。

或然負債

於二零一二年六月三十日，集團並無任何重大或然負債。

除上述者外，於二零一二年六月三十日營業時間結束時，集團並無任何已發行及尚未償還以及獲授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、任何其他尚未償還借貸資本、任何其他借款或屬借款性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或類似債務)、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

除公司日期為二零一二年四月十七日及二零一二年四月三十日分別有關租賃由集團所持有物業及訂立最多212,500,000港元的定期貸款融資的公告所披露者外，董事確認，自二零一二年三月三十一日(即集團最近一份經審核財務報表的結算日)起至最後實際可行日期(包括該日)，集團的財務或業務狀況或前景並無重大變動。

1. 責任聲明

要約人董事就本綜合文件所載資料(有關賣方及集團的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內所表達意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明有所誤導。

董事就本綜合文件所載資料(有關要約人、要約的條款及要約人對集團的意向的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內所表達意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，公司法定及已發行股本中每股面值0.10港元的股份如下：

法定	港元
8,500,000,000 股 股份	850,000,000
已發行	
<u>535,359,258 股 股份</u>	<u>53,535,926</u>

除535,359,258股已發行股份外，於最後實際可行日期，公司並無任何影響股份的未行使期權、認股權證、衍生工具或可換股權利。

所有已發行股份於各方面均享有同等地位，包括收取股息、表決及股本回報的權利。自二零一二年三月三十一日(即集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日)起至最後實際可行日期，公司並無發行任何股份。

3. 權益披露

董事於股份的權益

於最後實際可行日期，董事於股份中擁有的權益詳情如下：

董事姓名	身份	所持 股份數目	權益概約 百分比
林建明	實益擁有人	6,000	0.001%

上述董事擬就其實益股權拒絕要約。

要約人及其一致行動人士於股份的權益

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於公司之股份、相關股份、債權證或其他有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)持有或控制的權益詳情如下：

要約人／其一致 行動人士名稱	身份	所持 股份數目	權益 概約百分比
要約人	實益擁有人	393,674,138	73.5%
中糧香港	受控法團權益 (附註1)	393,674,138	73.5%
中糧集團有限公司	受控法團權益 (附註2)	393,674,138	73.5%

附註：

1. 要約人為中糧香港的全資附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，中糧香港被視為於要約人所擁有的所有股份中擁有權益。
2. 中糧香港為中糧集團有限公司的全資附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，中糧集團有限公司被視為於中糧香港所擁有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事、要約人及其一致行動人士概無於公司有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)中擁有任何權益。

4. 權益及買賣的額外披露

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人的董事概無於公司任何股份、可換股證券、認股權證、期權或與該等證券有關的衍生工具中擁有權益，亦無於有關期間買賣公司任何股份、可換股證券、認股權證、期權或與該等證券有關的衍生工具以換取價值；
- (b) 除本附錄三標題為「權益披露—要約人及其一致行動人士於股份的權益」一節所披露者及要約人根據《購股協議》收購待售股份(已於二零一二年七月二十三日完成)外，要約人、其最終實益擁有人或其任何一致行動人士概無擁有或控制公司任何股份、可換股證券、認股權證、期權或與該等證券有關的衍生工具，亦無於有關期間買賣公司任何股份、可換股證券、認股權證、期權或與該等證券有關的衍生工具以換取價值；
- (c) 要約人不擬向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據要約所收購的股份；
- (d) 概無人士已不可撤回地承諾接納或拒絕要約；
- (e) 要約人、其最終實益擁有人或其任何一致行動人士概無與任何其他人士訂立任何《收購守則》規則22註釋8所述類別的安排；
- (f) 要約人、其最終實益擁有人或其任何一致行動人士概無借入或借出公司任何股份或任何有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)；
- (g) 要約人、其最終實益擁有人或其任何一致行動人士概無與任何董事、新任董事、股東或新任股東訂立與要約有關或取決於要約的協議、安排或諒解備忘(包括任何補償安排)；
- (h) 要約人概無在其不論是否可能對要約援引或尋求援引先決條件或條件的情況下訂立任何協議或安排；
- (i) 公司概無於要約人的股份、可換股證券、認股權證、期權或與該等證券有關的衍生工具中擁有任何實益權益，公司亦無於有關期間買賣要約人的任何股份、可換股證券、認股權證、期權或與該等證券有關的衍生工具以換取價值；

- (j) 除本附錄三標題為「權益披露—董事於股份的權益」一節所披露者及黃先生(作為股份的實益擁有人並透過彼於High Return及Kompas International的權益)與黃又華先生、黃幼華先生及黃德華先生(各自透過彼等於Kompas International的權益)各自根據《購股協議》銷售待售股份(已於二零一二年七月二十三日完成)外,董事概無於要約人或公司的任何股份、可換股證券、認股權證、期權或與該等證券有關的衍生工具中擁有任何權益,董事亦無於有關期間買賣要約人或公司的任何股份、可換股證券、認股權證、期權或與該等證券有關的衍生工具以換取價值;
- (k) (i)公司附屬公司;(ii)公司或其附屬公司的退休基金;或(iii)公司任何顧問(《收購守則》項下「聯繫人」定義中第(2)類所指者)概無於公司的股份、可換股證券、認股權證、期權或與該等證券有關的衍生工具中擁有任何權益,彼等亦無於有關期間買賣公司的任何股份、可換股證券、認股權證、期權或與該等證券有關的衍生工具;
- (l) 概無人士與公司或因屬《收購守則》項下「聯繫人」定義中第(1)、(2)、(3)及(4)類而身為公司聯繫人的任何人士訂立《收購守則》規則22註釋8所述類別的任何安排;
- (m) 公司的股份、可換股證券、認股權證、期權或與該等證券有關的衍生工具概無由與公司有關聯的任何基金經理(獲豁免基金經理除外)按全權基準管理;
- (n) 董事或公司概無借入或借出公司的股份、可換股證券、認股權證、期權或與該等證券有關的衍生工具;
- (o) 概無給予或將給予任何董事利益,以作為失去集團任何成員公司職位或與要約有關的其他補償(法定賠償除外);
- (p) 任何董事概無與任何其他人士訂立以要約結果為條件或取決於要約結果或以其他方面與要約有關的協議或安排;及
- (q) 要約人概無訂立董事於其中擁有重大個人權益的任何重大合約。

5. 市價

下表載列股份於(i)有關期間各曆月最後營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所的收市價：

	收市價 (港元)
二零一二年一月三十一日	1.04
二零一二年二月二十九日	1.26
二零一二年三月三十日	1.16
二零一二年四月三十日	1.15
二零一二年五月三十一日	1.19
二零一二年六月二十九日	1.22
二零一二年七月十三日(即最後交易日)	1.47
二零一二年七月三十一日	1.48
二零一二年八月三日(即最後實際可行日期)	1.52

於有關期間，股份在聯交所所報最高收市價為於二零一二年七月十八日的每股2.10港元，而股份在聯交所所報最低收市價為於二零一二年一月十七日、二零一二年一月十八日、二零一二年一月二十七日及二零一二年一月三十日的每股1.00港元。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或申索，而據董事所知，集團成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，公司或其任何附屬公司於聯合公告日期前兩年內及截至最後實際可行日期止所訂立對公司整體業務而言屬於或可能屬於重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)如下：

- (a) Kompass International (作為買方)與公司(作為賣方)所訂立日期為二零一零年九月十三日的出售協議，據此，公司同意向Kompass International出售由公司所持有的Dragon Spirit Limited、Newmeadow Limited、億驅有限公司、國際傢俬有限公司、奇雅企業有限公司及Jiangsu Parkview Hotels & Resorts Ltd. (統稱「已出售公司」)各自的已發行股本，並促使轉讓本金額為391,780,645.51港元的股東貸款(「出售股東貸款」)，對價為140,610,334港元；

- (b) 公司全資附屬公司僑福物業發展有限公司(作為買方)與Allhead Holdings Limited、Ellenburgh International Limited及Richtop Investments Ltd.(作為賣方)所訂立日期為二零一零年九月十三日的收購協議，據此，僑福物業發展有限公司同意向Allhead Holdings Limited、Ellenburgh International Limited及Richtop Investments Ltd.收購僑福建設投資股份有限公司全部已發行股本，並接納轉讓本金額為52,874,787港元的股東貸款(「收購股東貸款」)，對價為289,516,400港元；
- (c) 執行董事黃德華先生、Sandiron Holdings Limited(連同黃德華先生作為轉讓人)、公司全資附屬公司僑福財務有限公司(作為承讓人)與僑福建設投資股份有限公司(作為債務人公司)就由轉讓人向僑福財務有限公司轉讓收購股東貸款所訂立日期為二零一零年九月十三日的轉讓契據；
- (d) 公司、公司全資附屬公司Parkview Management Services Limited(連同公司作為轉讓人)、Kompass International(作為承讓人)與已出售公司(作為債務人公司)就由轉讓人向Kompass International轉讓出售股東貸款所訂立日期為二零一零年九月十三日的轉讓契據；及
- (e) 賣方(作為賠償保證人)為要約人與公司(為本身並作為集團各成員公司的受託人)所訂立日期為二零一二年七月二十三日的《賠償契據》，據此，賣方將應要求就(其中包括)集團各成員公司面對的若干潛在稅務責任賠償各要約人及公司(為本身並作為集團各成員公司的受託人)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，集團任何成員公司於聯合公告日期前兩年內及截至最後實際可行日期概無訂立任何屬於或可能屬於重大的合約(並非於集團日常業務過程中訂立的合約)。

8. 專家及同意書

以下為本綜合文件所載專家的資格：

名稱	資格
滙豐	可從事《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的註冊機構以及香港法例第155章《銀行業條例》項下的持牌銀行
新百利	可從事《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)和第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的持牌法團

滙豐及新百利各自已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按本綜合文件所載形式及涵義載入其各自的函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，為(i)於聯合公告日期前六個月內已訂立或修訂的合約(包括連續性及固定期限的合約)；(ii)通知期為十二個月或以上的連續性合約；或(iii)年期超過十二個月(不論通知期長短)的固定期限合約。

10. 備查文件

自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)或要約失效或遭撤回當日(以較早者為準)一般營業時間內，以下文件於(i)公司網站(www.hkparkviewgroup.com)；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)公司總辦事處(地址為香港大潭水塘道八十八號)可供查閱：

- (a) 公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (c) 公司截至二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止兩個年度的年報；
- (d) 滙豐函件，全文載於本綜合文件第6至13頁；

- (e) 董事會函件，全文載於本綜合文件第14至18頁；
- (f) 獨立董事委員會致獨立股東函件，全文載於本綜合文件第19及20頁；
- (g) 新百利致獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第21至34頁；
- (h) 本附錄三標題為「專家及同意書」一段所述同意書；
- (i) 本附錄三標題為「重大合約」一段所述重大合約；及
- (j) 《購股協議》。

11. 其他事項

- (a) 公司的註冊辦事處地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而其香港總辦事處地址為香港大潭水塘道八十八號。
- (b) 要約人的註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，而其聯絡地址為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心33樓。
- (c) 於最後實際可行日期，要約人的董事包括史焯焯先生、馬建平先生、馬王軍先生、周政先生及韓石先生。要約人由中糧香港全資擁有，而中糧香港由中糧集團有限公司全資擁有。

(d) 下文載列要約人、中糧香港及中糧集團有限公司(即與要約人一致行動的主要人士)以及彼等各自的董事詳情：

(i) 要約人

註冊地址

P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre,
Road Town, Tortola, British Virgin Islands

聯絡地址

香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心33樓

董事

史焯焯先生
馬建平先生
馬王軍先生
周政先生
韓石先生

(ii) 中糧香港

註冊地址

香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心33樓

聯絡地址

香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心33樓

董事

董忠心先生
劉永福先生
寧高寧先生
王錦軍先生
于旭波先生

(iii) 中糧集團有限公司

註冊地址

中國北京市朝陽區朝陽門南大街8號

聯絡地址

中國北京市朝陽區朝陽門南大街8號
中糧福臨門大廈

董事

寧高寧先生
于旭波先生
董忠心先生
柳丁女士
馬時亨先生
李慶言先生
劉治先生
貢華章先生
郝銀飛女士

(e) 公司的香港股份過戶登記分處為卓佳廣進有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

(f) 滙豐的註冊辦事處地址為香港皇后大道中1號滙豐總行大廈15樓。

- (g) 獨立財務顧問的註冊辦事處地址為香港中環遮打道3號A香港會所大廈10樓。
- (h) 本綜合文件及隨附接納及過戶表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。