
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓所有名下之嘉年華國際控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之股票經紀、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



CARNIVAL GROUP
INTERNATIONAL

Carnival Group International Holdings Limited

嘉年華國際控股有限公司

（前稱Oriental Ginza Holdings Limited

東方銀座控股有限公司）

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：00996）

主要及關連交易

涉及

認購盛世資本投資有限公司之股份

本公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



博大資本國際有限公司

Partners Capital International Limited

董事會函件載於本通函第8至26頁。獨立董事委員會向獨立股東提供推薦建議之函件載於本通函第27頁。

獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見書載於本通函第28至47頁。本公司謹定於二零一二年九月五日（星期三）上午十一時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓召開股東特別大會，大會通告載於本通函第123至124頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格印備之指示填妥附隨之代表委任表格，盡快並無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）及於會上投票。

二零一二年八月十七日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------------------|-----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 8 |
| 獨立董事委員會函件..... | 27 |
| 獨立財務顧問函件 | 28 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | 48 |
| 附錄二 — 目標集團之會計師報告 | 50 |
| 附錄三 — 目標集團之管理層論述及分析 | 93 |
| 附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 | 102 |
| 附錄五 — 該等物業之估值報告 | 111 |
| 附錄六 — 一般資料 | 116 |
| 附錄七 — 股東特別大會通告 | 123 |

釋 義

於本通函內，除文義另有規定外，下列詞彙具備下列涵義：

| | | |
|----------------|---|---|
| 「有關賬目」 | 指 | 就該項交易而提供予投資者有關目標集團之經審核及未經審核財務報表 |
| 「該等修訂」 | 指 | 目標公司就遞延股份兌換而對其公司組織章程大綱及細則而作出之修訂 |
| 「該公佈」 | 指 | 本公司發表日期為二零一二年七月十三日，以「主要及關連交易，涉及認購盛世資本投資有限公司之股份」為標題之公佈，內容有關股份認購協議及該項交易 |
| 「聯繫人士」 | 指 | 具有上市規則對此詞語所賦予之涵義 |
| 「該銀行」 | 指 | 以工程貸款形式授予項目公司銀行貸款融資之一間中國銀行，亦為獨立第三方 |
| 「銀行貸款協議」 | 指 | 該銀行與項目公司於二零一一年十一月九日就銀行貸款融資而訂立之貸款協議 |
| 「銀行貸款融資」 | 指 | 該銀行以工程貸款之形式向項目公司提供之有抵押有期貸款融資，最高本金額為人民幣550,000,000元（相當於約669,971,000港元） |
| 「銀行貸款債務」 | 指 | 項目公司根據銀行貸款協議不時結欠該銀行之債務連同就此應計之利息 |
| 「銀行貸款按揭」 | 指 | 項目公司就該土地而授出之土地使用權的按揭（受益人為該銀行），作為銀行貸款債務之抵押品 |
| 「Better Joint」 | 指 | Better Joint Venture Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行一般處理其全部業務之日（不包括星期六） |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |

釋 義

| | | |
|----------|---|--|
| 「本公司」 | 指 | 嘉年華國際控股有限公司(前稱東方銀座控股有限公司)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：00996) |
| 「完成」 | 指 | 該項交易之完成 |
| 「完成日期」 | 指 | 根據股份認購協議完成之日期 |
| 「條件」 | 指 | 完成之先決條件 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則對此詞語所賦予之協議 |
| 「代價」 | 指 | 該項交易之代價總額400,000,780港元 |
| 「兌換價」 | 指 | 每股兌換股份之初步兌換價0.30港元(可予調整) |
| 「兌換股份」 | 指 | 可換股票據按初步兌換價獲兌換而將予配發及發行之新股份 |
| 「可換股票據」 | 指 | 本公司將予發行之可換股票據，本金額合共為400,000,000港元，於二零一七年到期(以永德或其代名人為受益人)，作為該項交易之部份代價 |
| 「遞延股份兌換」 | 指 | 由永德把1股現有股份兌換成為1股無投票權遞延股份 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 在認購事項完成後因納入目標集團而擴大之本集團 |
| 「恒領」 | 指 | 恒領集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司 |
| 「現有股份」 | 指 | 目標公司之1股普通股份，相當於目標公司於股份認購協議日期之全部已發行股本 |
| 「總建築面積」 | 指 | 建築面積之總和 |

釋 義

| | | |
|-----------------|---|---|
| 「永德」 | 指 | 永德國際控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由景先生實益擁有其99%，另由王女士實益擁有其1%權益 |
| 「永德認購協議」 | 指 | 由景先生與王女士於二零一二年六月六日訂立之認購及股東貸款協議（經由彼等於二零一二年七月十二日訂立之補充協議加以修訂及補充）。據此，景先生已經：(a)認購永德之99股股份；及(b)承諾向永德墊付本金額人民幣70,600,000元（相當於約86,000,000港元）或對等款額之港元或美元之股東貸款，其唯一目的是根據股東貸款協議之條款及條件向恒領轉貸相同款額 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「國衛會計師事務所有限公司」 | 指 | 本集團之核數師為英國特許會計師兼香港執業會計師 |
| 「HKFRS」 | 指 | 香港財務報告準則 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立財務顧問」或「博大資本」 | 指 | 博大資本國際有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，獲董事會委聘擔任獨立財務顧問，就該項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 董事會成立的獨立委員會，成員包括陳偉業先生、伍家聰先生及梁寶瑩女士之獨立董事委員會，上述人士皆為獨立非執行董事 |
| 「獨立股東」 | 指 | 除Better Joint、景先生及彼等各自之任何聯繫人士以外的股東 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 並非本公司之關連人士，亦獨立於本公司及其關連人士之獨立第三方 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「投資者」 | 指 | Easy Linkage Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，亦為本公司之直接全資附屬公司 |
| 「該土地」 | 指 | 有項目公司擁有，位於中國四川省成都市成都高新區之兩幅土地及有關之土地使用權，其土地總面積為72,514.34平方米 |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零一二年八月十四日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所之證券上市規則 |
| 「貸款及抵押文件」 | 指 | 有關對目標集團之任何成員公司設立償債責任及抵押之貸款協議及相關之抵押文件，包括(但不只限於)設立銀行貸款債務、股東貸款債務及銀行貸款按揭之文件 |
| 「貸款授讓」 | 指 | 由永德授讓股東貸款(受益人為投資者)之事宜 |
| 「最後截止日期」 | 指 | 二零一二年十二月十二日或由訂立股份認購協議之各方以書面同意之其他日期，而所有條件均須在該日之前達成或獲豁免(視情況而定) |
| 「景先生」 | 指 | 景百孚，永德之99股股份之合法實益擁有人 |
| 「王女士」 | 指 | 王文清，永德之1股股份之合法實益擁有人 |
| 「無投票權遞延股份」 | 指 | 目標公司之無投票權遞延股份，其權利及限制載於目標公司之公司組織章程大綱及細則，並經該等修訂加以修訂 |
| 「原本協議」 | 指 | 原本賣方與恒領於二零一一年五月六日訂立之買賣協議，內容有關向恒領轉讓項目公司之全部股權 |
| 「原本交易」 | 指 | 根據原本協議擬進行之交易 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「原本賣方1」 | 指 | 成都融創置地有限公司，其為一間由景先生間接控制，在中國註冊成立之有限公司 |
| 「原本賣方2」 | 指 | 四川銳馳實業有限公司，其為一間在中國註冊成立之有限公司，並為獨立第三方 |
| 「原本賣方」 | 指 | 原本賣方1及原本賣方2，彼等同意根據原本協議向恒領出售項目公司之全部股權 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括台灣、香港及澳門 |
| 「該項目」 | 指 | 座落在該土地之上的物業發展項目，現計劃發展為一組總建築面積約共481,000平方米之商住綜合建築群 |
| 「項目公司」 | 指 | 成都市嘉錦置業有限公司，其為一間於中國註冊成立之全外資企業有限公司，即該等物業之擁有人 |
| 「該等物業」 | 指 | 該土地連同現時正在其上興建之所有宅院、結構及建築物 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或作出類似的更新) |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司為批准(其中包括)：(a)股份認購協議、(b)該項交易、及(c)特定授權(配發及發行因可換股票據所附之兌換權被行使時須予發行之兌換股份)而即將召開之股東特別大會 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股東貸款」 | 指 | (a)永德根據股東貸款協議墊付予恒領之無抵押免息貸款，本金額為人民幣70,600,000元(相當於約86,000,000港元)或對等款額之港元或美元；及(b)由永德墊付予恒領，本金額為140,000港元之無抵押免息貸款 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|--|
| 「股東貸款協議」 | 指 | 由永德及恒領就本金額人民幣70,600,000元(相當於約86,000,000港元)或對等款額之港元或美元之股東貸款而訂立日期為二零一二年八月三日之股東貸款協議 |
| 「股東貸款債務」 | 指 | 恒領根據股東貸款協議結欠永德之債務總額 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.20港元之普通股份 |
| 「股份認購協議」 | 指 | 由投資者、景先生、永德及目標公司於二零一二年七月十三日訂立之股份認購協議，內容有關(其中包括)認購事項、遞延股份兌換及貸款授讓 |
| 「盛世資本集團」 | 指 | 目標公司及恒領 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「認購事項」 | 指 | 投資者根據股份認購協議認購目標股份 |
| 「主要股東」 | 指 | 具有上市規則對該詞語所賦予之涵義 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
| 「目標公司」 | 指 | 盛世資本投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司、恒領及項目公司 |
| 「目標股份」 | 指 | 目標公司股本中每股面值1.00美元(相當於約7.8港元)之100股普通股份 |
| 「債務總額」 | 指 | 目標集團根據於股份認購協議日期之所有銀行貸款及其他貸款而負擔之債務總額 |
| 「該項交易」 | 指 | 根據股份認購協議及與此有關之其他文件擬進行之交易 |
| 「估值師」或「威格斯」 | 指 | 威格斯資產評估顧問有限公司，獨立物業估值師 |

釋 義

| | | |
|-------|---|------------|
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「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，美國法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比率 |

* 僅供說明用途，泛指中文名稱之英文譯名。倘若中文名稱與其英文譯名出現任何分歧，概以中文版本為準。

為方便參考起見，在本通函內，美元兌港元及人民幣兌港元之兌換率分別為1美元兌7.8港元及人民幣1元兌1.21813港元。提供上述兌換率並非代表港元可以按此等兌換率換算為美元及人民幣。



CARNIVAL GROUP
INTERNATIONAL

Carnival Group International Holdings Limited

嘉年華國際控股有限公司

(前稱Oriental Ginza Holdings Limited)

東方銀座控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00996)

董事：

執行董事：

周承榮先生(主席)

徐懿先生

武宏光先生

戴鵬先生

宮曉程先生

韓銘生先生

獨立非執行董事：

陳偉業先生

伍家聰先生

梁寶瑩女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處

及香港主要營業地點：

香港中環

皇后大道中183號

中遠大廈

44樓4402-03室

敬啟者：

主要及關連交易

涉及

認購盛世資本投資有限公司之股份

緒言

茲提述該公告。於二零一二年七月十三日，投資者(本公司之直接全資附屬公司)、景先生、永德與目標公司訂立股份認購協議。據此：(a)投資者同意按面值認購目標股份；(b)永德同意把1股現有股份兌換成為1股無投票權遞延股份；及(c)永德同意授讓股東貸款，並以投資者為受益人。上述總代價為400,000,780港元。總代價將以下列方式支付：(i) 780港元(有關認購事項)將會由投資者以現金支付予目標公司；(ii) 400,000,000港元(有關遞延股份兌換及貸款授讓)將會以配發及發行可換股票據之方式支付，並以永德或其代名人為受益人。

董事會函件

在該項交易完成後，本公司透過投資者將會持有目標公司約99.01%之已發行股本，而本公司將會全權控制目標集團。項目公司之資產主要包括該土地（位於中國四川成都市，土地總面積合共72,514.34平方米）及座落在該土地上之一切建築物。現時計劃在二零一六年之前把該等物業發展成為一組總建築面積約共481,000平方米之商住綜合建築群。

景先生（本公司之主要股東）為本公司之關連人士。永德與目標公司各自為景先生之聯繫人士，故此根據上市規則，彼等亦為本公司之關連人士，因此，根據上市規則，該項交易構成本公司之關連交易，須在股東特別大會上獲本公司獨立股東批准後，方可作實。由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率高於25%但少於100%，該項交易構成本公司之主要交易。

本公司將會敦請獨立股東在股東特別大會上授出特定授權，藉此（其中包括）批准配發及發行因可換股票據所附之兌換權被行使時須予發行之兌換股份。

本公司已成立一個由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮（其中包括）：(a)股份認購協議之條款；及(b)該項交易。本公司已委聘獨立財務顧問，就該項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

刊發本通函之目的旨在向閣下提供（其中包括）：(a)該項交易之詳情；(b)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見書；(c)獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦建議；(d)本集團之財務資料；(e)目標集團之會計師報告；(f)經擴大集團之備考財務資料；(g)估值師就該等物業而編製之估值報告；及(h)股東特別大會通告及上市規則規定須披露之其他資料。

股份認購協議

股份認購協議之主要條款如下：

日期

二零一二年七月十三日

訂約各方

投資者： Easy Linkage Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為本公司之直接全資附屬公司

目標公司： 盛世資本投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司

其他： 景百孚先生，其為永德之99股股份的合法及實益擁有人
永德國際控股有限公司，其為一間在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，亦為1股現有股份及股東貸款之合法及實益擁有人

根據下文所列之基準，景先生，永德及目標公司均為本公司之關連人士：

- (a) 景先生擁有本公司已發行股本10%以上之權益，亦為本公司之主要股東；
- (b) 景先生擁有永德已發行股本之99%，因此永德為景先生之聯繫人士；及
- (c) 永德擁有目標公司之全部已發行股本，因此目標公司為景先生之聯繫人士。

該項交易之重點

該項交易之重點包括目標股份及股東貸款。

目標公司在恒領根據原本協議全數支付有關代價人民幣70,600,000元(相當於約86,000,000港元)之後，將會間接擁有項目公司之全部股權，而項目公司則擁有該等物業。下文「有關目標集團及該等物業之資料」一節載有關於目標集團及該等物業之進一步詳情。

董事會函件

股東貸款相當於下述列各項之總和：(a)由永德墊付予恒領之無抵押免息貸款，有關之本金額為人民幣70,600,000元（相當於約86,000,000港元）或對等款額之港元或美元；及(b)永德墊付予恒領之本金額140,000港元之無抵押免息貸款。

遞延股份兌換

根據股份認購協議，為使遞延股份兌換生效，永德已同意：(a)促使目標公司採納該等修訂；及(b)把1股現有股份兌換成為1股無投票權遞延股份。

由於進行遞延股份兌換，在緊隨完成後：

- (a) 投資者將會成為目標股份（相當於目標公司之所有已發行普通股份）之持有人；
- (b) 永德將會成為1股無投票權遞延股份之持有人；
- (c) 目標公司之成員公司可不時以普通決議案的形式把普通股份兌換成為無投票權遞延股份；
- (d) 儘管投資者將有權收取目標公司董事會不時宣派之任何股息，惟永德將無權收取任何此等股息；
- (e) 儘管投資者將有權收取目標公司在清盤分派資產時第一筆為數100萬億港元值之任何有關分派（「首次分派」）以及在首次分派後收取50%之任何剩餘資產分派，惟永德僅有權收取上述之50%任何剩餘資產分派；及
- (f) 儘管投資者將有權在目標公司之任何股東大會上投票，惟永德將無權在任何上述大會上投票。

除上文(d)至(f)項所披露者外，現有股份與無投票權遞延股份各自所附之權利並無其他的差異。

代價

總代價為400,000,780港元，其中包括：(a)有關認購事項之780港元；(b)有關遞延股份兌換之314,000,000港元；及(c)有關貸款授讓之86,000,000港元。

在完成時，代價將會以下列方式支付：

- (a) 780港元，將由投資者以現金支付予目標公司；及

董事會函件

(b) 本金額400,000,000港元之可換股票據將會發行予永德或其代名人。

代價乃經由訂約各方參考：(a)根據估值師(獨立物業估值師)就該等物業於二零一二年五月三十一日當時的現況而作出之初步估值約人民幣848,000,000元(相當於約1,032,974,000港元)；(b)根據有關賬目所記錄，項目公司於二零一二年四月三十日之未經審核負債總額約人民幣548,000,000元(相當於約667,535,000港元)；及(c)該等物業之前景及發展(見下文「進行該項交易之理由及利益」一節所詳述)後，按公平磋商基準釐定。

可換股票據

可換股票據之主要條款茲概述如下：

| | | |
|------|---|---|
| 發行人 | : | 本公司 |
| 本金額 | : | 400,000,000港元，包括下列本金額：(a) 314,000,000港元(有關遞延股份兌換)，以及(b) 86,000,000港元(有關貸款授讓) |
| 利息 | : | 不計利息 |
| 年期 | : | 五年 |
| 抵押 | : | 無抵押 |
| 兌換股份 | : | 在按兌換價(可予調整)全數兌換的情況下，1,333,333,333股兌換股份 |
| 地位 | : | 兌換股份在各方面將會與所有其他在發出兌換通知當日已發行之現有股份享有同等權益，並將有權收取記錄日期定於緊隨發出兌換通知當日之後的一切股息、紅利及其他分派 |
| 兌換權 | : | 可換股票據之持有人將有權由可換股票據發行日期起，在可換股票據可予兌換的有效期間內隨時及不時把任何部份之可換股票據(必須為5,000,000港元之完整倍數)之尚未兌換本金額兌換成為兌換股份 |

董事會函件

- 兌換限制 : 倘在緊隨兌換之後出現下列情況，則可換股票據之持有人不可行使有關的兌換權：(a)可換股票據持有人連同與其一致行動之人士合共控制或擁有（不論直接或間接）本公司之投票權百分比將會令到有關的可換股票據持有人須遵照不時之有效收購守則承擔提出全面收購建議之責任；或(b)股份之公眾持股量低於上市規則之有關規定
- 兌換價 : 每股兌換股份0.30港元，可以在發生（其中包括）下列事情的情況下，例如股份分拆或合併或重新分類、溢利或儲備資本化、股本分派、供股或授出購股權、認股權證或其他可認購股份之權利、按低於股份當時之市價的若干比率之價格發行股份或附有兌換或轉換權的證券或修改其所附之權利等，作出反攤薄影響之調整
- 贖回 : 除非可換股票據持有人先前已經向本公司發出兌換通知，否則，本公司在可換股票據發行之後有權隨時按贖回款額贖回可換股票據之全部尚未兌換的款額（惟不包括與兌換通知有關的部份尚未兌換的可換股票據），惟：(a)本公司須在進行有關贖回之前向可換股票據持有人發出最少五個營業日之事先通知，說明其贖回意向；及(b)任何贖回須根據可換股票據之全部尚未兌換金額而作出
- 上市 : 本公司不會申請可換股票據在聯交所或任何證券交易所上市。本公司已經向聯交所申請批准兌換股份上市及買賣

董事會函件

轉讓 : 可換股票據可以在獲得聯交所事先同意(如規定)之情況下授讓或轉讓予任何人士,而本公司將會在合理情況下盡一切努力使任何此等授讓或轉讓能夠順利進行,包括作出一切所需申請以期獲聯交所批准(如規定)。轉讓可換股票據須遵照可換股票據之條文進行,惟每次轉讓所涉及之本金額須為5,000,000港元或其完整倍數

投票 : 可換股票據不附帶任何投票權

初步兌換價0.30港元:

- (a) 相較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.39港元折讓約23.08%;
- (b) 相較股份於二零一二年七月十三日(即股份在股份認購協議訂立日期之前的最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.295港元溢價約1.69%;
- (c) 相較股份於截至二零一二年七月十三日止(包括該日)最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.368港元折讓約18.48%;
- (d) 相較股份於截至二零一二年七月十三日止(包括該日)最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.336港元折讓約10.71%;
- (e) 相較股份於截至二零一二年七月十三日止(包括該日)最後三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.279港元溢價約7.53%;
- (f) 相較股份於截至二零一二年七月十三日止(包括該日)最後六十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.272港元溢價約10.29%;及
- (g) 相較股東應佔二零一一年十二月三十一日之每股股份經審核綜合資產淨值約0.7701港元折讓約61.04%。

兌換價乃經由股份認購協議之訂約方在考慮(其中包括)股份之現行市價、本集團之財務表現及現時市場狀況後,公平磋商而釐定。

董事會函件

根據每股兌換股份之初步換股價0.30港元計算，可換股票據可兌換為1,333,333,333股兌換股份，相當於：(a)本公司現已發行股本之30.3%；及(b)經可換股票據按初步換股價被全數兌換而配發及發行兌換股份擴大之本公司已發行股本之23.3%。

根據上文「兌換限制」分節所載之可換股票據的條款所列之兌換限制，配發及發行兌換股份不會導致本公司之控制權變動。

先決條件

完成一事須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 投資者向目標公司發出通知，表示已完成並信納其就目標集團之業務、法律及財務狀況而進行之盡職審查結果；
- (b) 在股份認購協議日期後，並無發生任何事件，構成(或投資者認為有理由會產生)任何重大不利影響；
- (c) 股東貸款協議已正式簽署，而永德亦已根據有關條款墊付人民幣70,600,000元(相當於約86,000,000港元)或對等款額之港元或美元；
- (d) 股份認購協議現時並無被違反，而預期不會有任何合理可信之事實或情況導致任何契諾、承諾(包括由景先生、永德及目標公司作出有關促使恒領準時根據原本協議在完成前償付人民幣70,600,000元(相當於約86,000,000港元)之承諾)或根據股份認購協議而作出之任何其他承擔在完成前被違反；
- (e) 已獲授、收到及取得根據法例規定為使該項交易能夠生效而必須取得或與此相關之一切授權、同意、批准、豁免或許可(不論是無條件或是附有投資者願意接受之條件)；
- (f) 除債務總額、在有關賬目記錄之任何其他負債、以及恒領根據原本協議支付代價人民幣70,600,000元(相當於約86,000,000港元)之承諾外，目標集團並無任何尚未償還之債項、負債或承擔；

董事會函件

- (g) 目標公司已向投資者提供有關該項目之發展及銷售計劃，而投資者亦願意接受此計劃；
- (h) 除銀行貸款按揭之外，在股份認購協議日期後，並無就該土地或該等物業(或其任何部份)或有關目標集團之任何成員公司之任何其他資產設立任何產權負擔；
- (i) 本公司已就該項交易遵守上市規則之一切適用披露、股東批准及其他規定，而股份仍然繼續在聯交所上市及買賣；及
- (j) 聯交所已批准有關全部兌換股份上市及買賣之申請。

根據上文第(d)項條件，此乃實際上一項要求恒領成為項目公司全部股權的絕對合法實益擁有人的條件。

除第(i)及(j)項條件之外，投資者可以書面方式豁免任何條件。然而，投資者無論如何不會豁免第(d)項條件。

倘若任何條件在最後截止日期或之前未能達成或獲豁免(視情況而定)，則投資者可以終止股份認購協議，而任何訂約方均無權就此向對方提出任何索償(惟在上述終止之前已產生之任何權責則作別論)。

完成

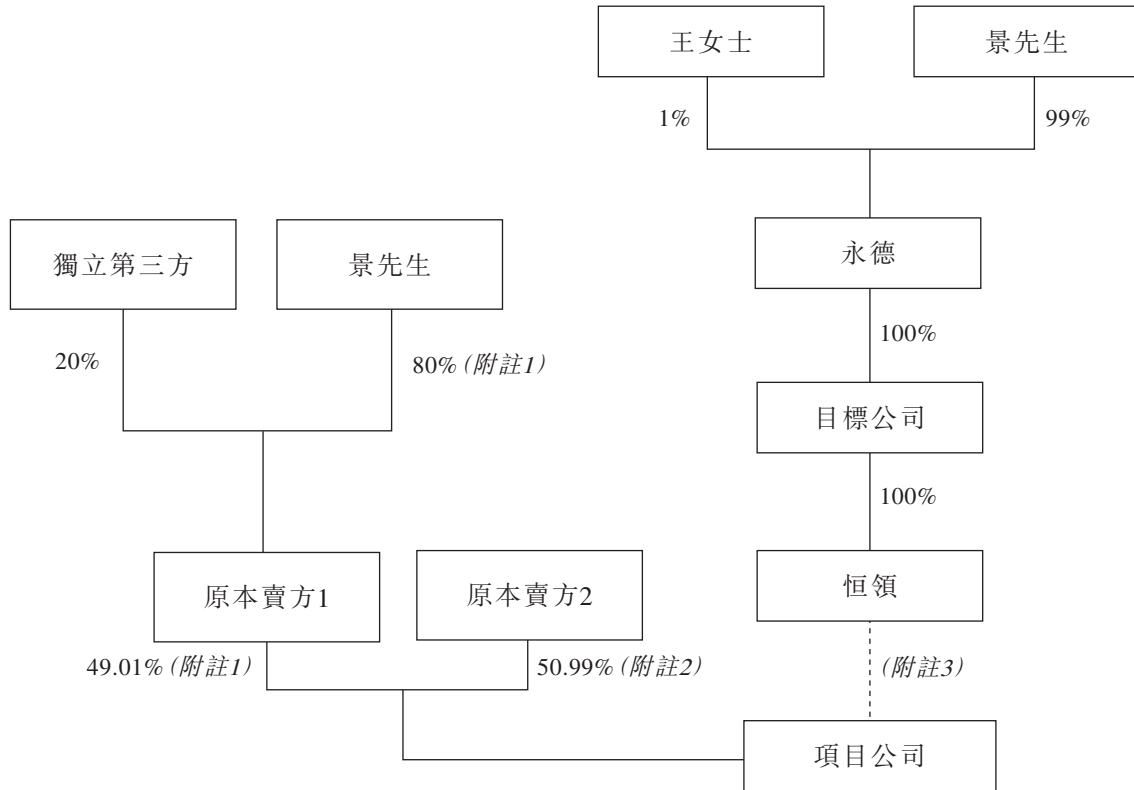
將於最後一項條件達成或被豁免(視情況而定)後三個營業日之內落實完成。在完成時，目標公司必須向投資者交付並獲投資者信納所有完成文件，其中包括有關恒領於項目公司之合法實益擁有權之中國法律意見。

在完成後，本公司透過投資者將會持有目標公司約99.01%之已發行股本。目標公司將會成為本公司之間接非全資附屬公司，而本公司將會全權控制目標公司。目標公司之財務業績將會綜合在本集團之財務報表內。根據股份認購協議，並無任何有關限制在完成後出售目標股份之規定。

董事會函件

下表顯示目標集團：(a)於股份認購協議訂立日期；(b)緊接完成前；及(c)緊隨完成後之股權架構：

(a) 於股份認購協議訂立日期：

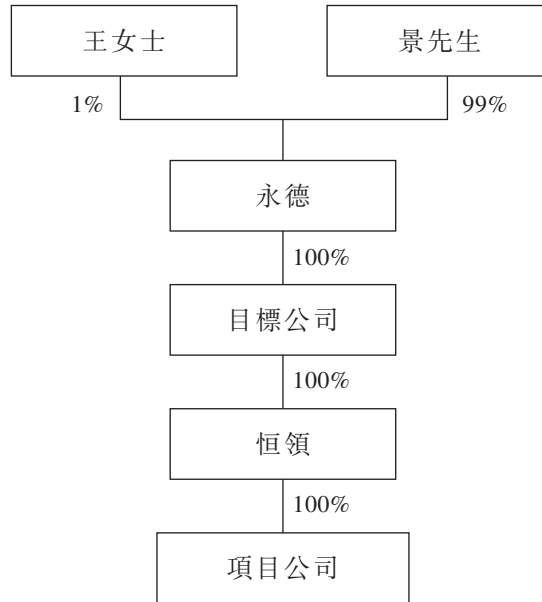


附註：

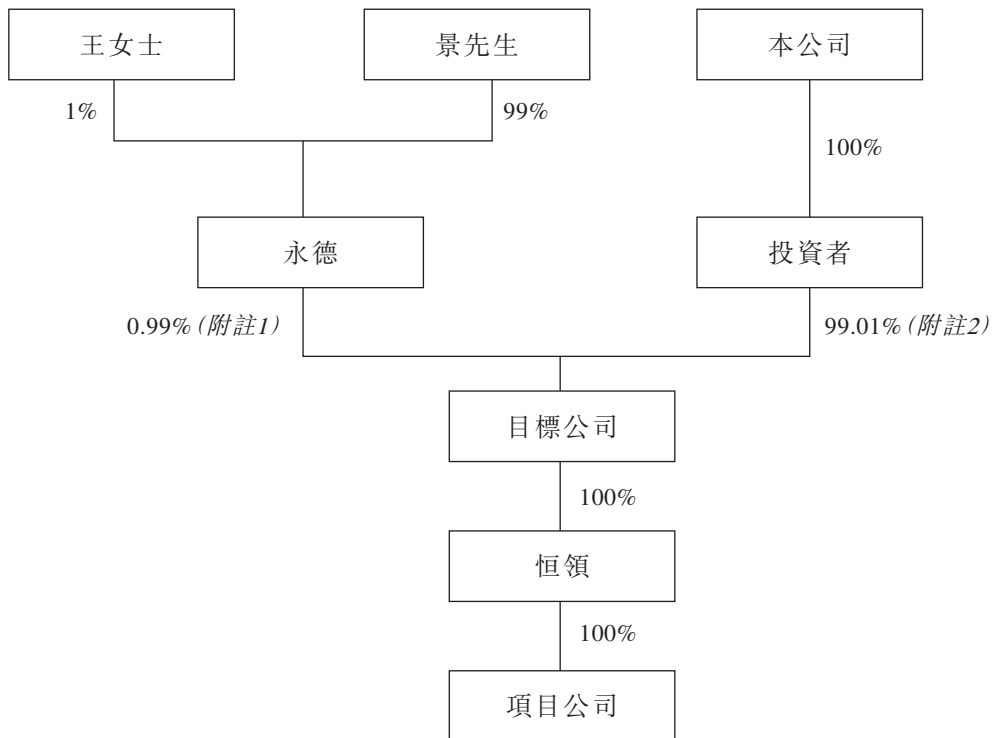
- (1) 景先生間接控制原本賣方1（一間在中國註冊成立公司）約80%之投票權。
- (2) 原本賣方2為一間在中國註冊成立之公司，並為獨立第三方。
- (3) 恒領已獲得有關的中國政府機關發出之一切所需批准，可根據原本交易獲轉讓項目公司之全部股權。恒領在完成前根據原本協議全數支付代價後，將會成為項目公司的全部股權之絕對合法實益擁有人。

董事會函件

(b) 緊接完成前：



(c) 緊隨完成後：



附註：

- (1) 永德所持之目標公司現有股份將為無投票權遞延股份。
- (2) 投資者所持目標公司之目標股份將為目標公司之所有已發行普通股份。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

下表(僅供說明之用)載列本公司在不同時期之股權架構概要：(a)於股份認購協議之訂立日期；(b)緊隨可換股票據按初步兌換價被全數兌換而配發及發行兌換股份後；(c)緊隨可換股票據按初步兌換價被兌換而配發及發行兌換股份後(泛指在永德、其代名人及與彼等任何一位一致行動之任何人士將會合共擁有本公司已發行股本29.99%之情況下)：

| | 於股份 認購協議之訂立日期 | | 緊隨可換股票據 按初步兌換價被 全數兌換而配發及 發行兌換股份後 (附註1) | | 緊隨可換股票據 按初步兌換價被 全數兌換而配發及 發行兌換股份後 (泛指在永德、 其代名人及與彼等 任何一位一致行動之 任何人士將會合共擁有 本公司已發行股本 29.99%之情況下) (附註1) | |
|--------------------|----------------------|---------------|--|---------------|---|---------------|
| | 股份數目 | % | 股份數目 | % | 股份數目 | % |
| 永德或其代名人 (附註2) | - | - | 1,333,333,333 | 23.27 | 36,895,648 | 0.83 |
| Better Joint (附註3) | 1,292,566,034 | 29.40 | 1,292,566,034 | 22.56 | 1,292,566,034 | 29.16 |
| 小計 | 1,292,566,034 | 29.40 | 2,625,899,367 | 45.83 | 1,329,461,682 | 29.99 |
| 公眾股東 | 3,103,554,931 | 70.60 | 3,103,554,931 | 54.17 | 3,103,554,931 | 70.01 |
| 總計 | <u>4,396,120,965</u> | <u>100.00</u> | <u>5,729,454,298</u> | <u>100.00</u> | <u>4,433,016,613</u> | <u>100.00</u> |

附註：

- (1) 在可換股票據被兌換時須予配發及發行之兌換股份數目乃採用初步兌換價每股兌換股份0.30港元為基準計算。根據可換股票據之條款，可換股票據之持有人在行使兌換權之時不可引致在緊隨進行兌換之後：(a)可換股票據持有人連同與其一致行動人士合計將會控制或擁有(不論是直接或間接)本公司若干百分比率之投票權，致令可換股票據持有人因此須承擔根據不時之有效收購守則的規定，提出全面收購建議之責任；或(b)股份之公眾持股量低於上市規則之有關規定。此等數據僅供說明之用。
- (2) 景先生擁有永德已發行股本之99%權益。因此，就本概要而言，景先生及Better Joint均為與永德一致行動之人士。

董事會函件

- (3) 景先生擁有Better Joint全部已發行股本之權益。Better Joint為1,292,566,034股股份之合法實益擁有人以及本公司發行之本金額1,500,000,000港元並於二零一六年到期之可換股票據(「先前可換股票據」)之持有人。在全數兌換的情況下，此先前可換股票據在全數兌換之情況下可按初步兌換價每股兌換股份0.346港元兌換成為最多4,335,260,115股股份(根據先前可換股票據所載之條款及條件，可作出反攤簿之調整)。有關先前可換股票據之詳情，請參閱本公司日期為二零一一年十月六日之公告及本公司日期為二零一一年十一月二十三日之通函。
- (4) 上文之概要乃假設於最後可行日期，並無任何其他股份(包括在先前可換股票據之兌換權被行使之情況下)或其他可兌換或轉換為股份之其他證券被發行及配發。
- (5) 本概要所列之股權百份比並無計入因發行可換股票據而對先前可換股票據之兌換價作出之任何調整。

誠如上文之概要所示，配發及發行可換股票據不會導致本公司之控制權出現任何變動。

目標集團之財務業績概要

盛世資本集團由其註冊成立日期起至二零一一年十二月三十一日止期間以及截至二零一二年四月三十日止四個月之經審核財務報表概要如下：

| | 由註冊成立 日期起至 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 四個月 千港元 (經審核) |
|-------|---|---|
| 收益 | — | — |
| 除稅前虧損 | 530 | 270 |
| 除稅後虧損 | 530 | 270 |
| | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) | 於二零一二年 四月三十日 千港元 (經審核) |
| 總資產 | 38 | 132 |
| 負債總額 | 568 | 932 |
| 負債淨額 | 530 | 800 |

上文概述之賬目乃根據HKFRS(香港財務報告準則)而編製。

董事會函件

項目公司由其註冊成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間、截至二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年四月三十日止四個月之經審核財務報表如下：

| | 由註冊成立 日期起至 二零一零年 十二月三十一日止 千港元 (經審核) | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核) | 截至二零一二年 四月三十日 止四個月 千港元 (經審核) |
|-------|--|---|--|
| | 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核) | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) | 於二零一二年 四月三十日 千港元 (經審核) |
| 收益 | - | - | - |
| 除稅前虧損 | 1,718 | 6,212 | 2,516 |
| 除稅後虧損 | 1,718 | 6,212 | 2,516 |
| 總資產 | 394,004 | 545,161 | 779,392 |
| 負債總額 | 312,667 | 467,122 | 703,586 |
| 資產淨值 | 81,337 | 78,039 | 75,806 |

上文概述之賬目乃根據HKFRS編製。

有關目標集團及該等物業之資料

目標集團

目標公司為一間於二零一一年三月二十八日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。永德為目標公司全部已發行股本之合法實益擁有人。目標公司為恒領全部已發行股本之合法實益擁有人。

恒領為一間於二零一一年四月十四日在香港註冊成立之投資控股有限公司。於股份認購協議訂立日期，恒領已獲有關的中國政府機關發出一切所需之批准，可根據原本協議獲轉讓項目公司之全部股權。待恒領根據原本協議全數支付有關代價人民幣70,600,000元(相當於約86,000,000港元)之後，恒領將會成為項目公司全部股權之絕對合法實益擁有人。除非出現意料之外的情況，否則，預期恒領將於最後可行日期之前或相近日期支付人民幣70,600,000元(相當於約86,000,000港元)的有關代價，而無論如何，恒領將於完成日期前支付上述有關代價。

董事會函件

項目公司為一間於二零一零年三月五日在中國註冊成立之全外資企業有限公司，其主要業務為發展房地產及銷售物業。項目公司為該等物業之擁有人。

誠如景先生的通知及確認，在訂立原本協議之前，景先生控制項目公司約49.01%之股權，而原本賣方2則控制項目公司約50.99%股權。在訂立原本協議之時，景先生或其任何聯繫人士均非本公司之股東。

誠如景先生的通知及確認，於二零一一年五月六日，根據原本協議，原本賣方同意出售，而恒領（一間當時由王女士透過永德及目標公司間接控制之公司）亦同意購入項目公司之全部股權，就此涉及之現金代價為人民幣70,600,000元（相當於約86,000,000港元）。誠如景先生的通知及確認，根據原本協議而釐定的代價乃參考一項根據中國商務部頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》而編製的獨立估值報告對項目公司於二零一一年四月三十日（亦即在項目公司收購該土地之後）之資產淨值的估值為人民幣69,880,700元（相當於約85,124,000港元）而釐定。

誠如景先生的通知及確認，由於王女士未能促使恒領完成原本交易，景先生與王女士就重組永德及其附屬公司進行磋商。於二零一二年六月六日，永德認購協議訂立，目的是使恒領可根據原本交易支付有關的代價，同時亦使該項交易之架構（有關政府機關在先前已就此發出批文）維持不變。

待恒領支付上述代價之後，項目公司將會成為恒領之全資附屬公司。

該等物業

該土地位於中國四川省成都市成都高新區中和街道新華社區3組，在於天府新區東南面，包括兩幅土地，土地總面積約為72,514.34平方米。

該土地計劃發展為商住綜合建築群，包括住宅物業、商用樓宇、商場及休閒設施，總建築面積約共481,000平方米。於最後可行日期，第一期工程正在施工。預期該項目之工程將於二零一六年之前完成。

根據銀行貸款協議及銀行貸款按揭，該土地之土地使用權已經被項目公司按揭（受益人為該銀行），作為償還銀行貸款債務之抵押品。銀行貸款按揭將會在銀行貸款債務獲全數償還之後予以解除。

董事會函件

除銀行貸款按揭之外，就董事所知，並無任何其他有關該等物業之產權負擔。景先生、永德及目標公司均已向投資者表明及確認，項目公司從未違反任何貸款及抵押文件，而就彼等所知，亦無任何事宜會引致觸發違反或可能違反任何貸款及抵押文件。

根據本通函附錄五所載之估值報告，該等物業（按現況）於二零一二年五月三十一日之估計價值約為人民幣848,000,000元（相當於約1,032,974,000港元），該項目之尚未完成建築工程估計尚需動用約人民幣2,500,000,000元（相當於約3,045,325,000港元），而該等物業按完成基準之估值約為人民幣5,572,000,000元（相當於約6,787,420,000港元）。預期項目公司將會在二零一二年十月開始預售該項目之住宅單位及停車場（總建築面積約共188,000平方米）。

該土地之土地使用權由項目公司（在二零一零年初受原本賣方控制）以約人民幣325,494,000元（相當於約396,494,000港元）之代價購入。

進行該項交易之理由及利益

本集團之主要業務為：(a)物業租賃；(b)物業投資；(c)與零售有關之顧問及管理服務；及(d)貿易及投資業務。

配合着本集團現時之物業投資組合，本集團投資於該項目將會增強本集團於四川省之投資並有利本集團參與四川省人民政府致力發展之成都天府新區的核心發展項目。

根據四川省人民政府關於四川省成都天府新區總體規劃的批覆，四川省人民政府已經原則上同意在二零一零年至二零二零年期間內，把天府新區*建設成為一個模範區，以現代製造業及高端服務業為主，輔以住宅區及金融區為基礎建設。

根據專業物業估價師編製之市場調查資料，成都市列作第1.5線城市，突顯其先進房地產市場的地位。作為中國西南部的經濟中心，成都市見證着經濟活動逐步向中國西部轉移，形成龐大的增長動力。成都市擁有多元化的經濟基礎，並已成為特別受跨國公司偏愛之地區。成都市在二零一一年國民生產總值方面錄得人民幣6,854.6億元，成為中國第三大城市，相較二零一零年更錄得15.2%之增長。

鑑於天府新區*現時及計劃中的發展，以及隨之而來的商機，董事相信日後對高檔住宅及商業樓宇的需求將會繼續蓬勃興旺。

董事會函件

此外，董事在訂立該項交易之前亦曾考慮下列因素：

- (a) 代價相對本集團應佔目標集團之資產淨值（已經根據該土地之估值作出調整）折讓約3.5%；
- (b) 該土地之市場價值已經上升，自原本協議訂立日期以來，在該土地上已建成兩幢三十層高的樓宇；
- (c) 該等物業按落成基準之估值約為人民幣5,572,000,000元（相當於約6,787,420,000港元）；
- (d) 該項目之住宅單位及停車場（總建築面積約共188,000平方米）預期將於二零一二年十月開始預售。

董事獲景先生通知，原本交易的代價人民幣70,600,000元（相當於約86,000,000港元）乃經參考項目公司於二零一一年四月三十日之資產淨值後，始行釐定。在涉及該項交易之有關各方磋商時，代價乃經參考：(a)該等物業於二零一二年五月三十一日之現況的初步估值；(b)項目公司於二零一二年四月三十日之未經審核負債總額；及(c)該等物業之前景及發展後，按不同的基準釐定。

董事根據上文所述，在知悉：(a)原本交易之代價為人民幣70,600,000元（相當於約86,000,000港元）；(b)釐定此項代價之基準；(c)該土地自二零一一年以來之發展進程；及(d)該土地之市場價值因上述發展而有所增加後，認為該項交易乃符合本公司及股東之整體利益。該項交易之條款乃公平合理，而股本認購協議乃根據一般商業條款而訂立。

上市規則之含義

由於：(a)景先生（本公司之主要股東）為本公司之關連人士，及(b)永德與目標公司各自為景先生之聯繫人士，故亦為本公司之關連人士，因此，該項交易構成本公司之關連交易。

由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率高於25%但少於100%，該項交易構成本公司之主要交易。

因此，股份認購協議須在股東特別大會上獲獨立股東以投票方式表決及贊成後，方可作實。

於最後可行日期，景先生擁有Better Joint之全部已發行股本，而Better Joint則擁有本公司已發行股本之29.4%。就董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，除Better Joint及其聯繫人士之外，概無任何股東於股份認購協議及該項交易擁有重大權益。因此，除Better Joint及其聯繫人士之外，概無股東須在股東特別大會上就批准股份

董事會函件

認購協議及該項交易之普通決議案放棄投票。Better Joint (作為於該項交易擁有權益之控股股東) 及其聯繫人士將會放棄就批准：(a) 股份認購協議；(b) 該項交易；及(c) 特定授權 (配發及發行因可換股票據所附之兌換權被行使時須予發行之兌換股份) 而提呈之決議案投票。

於最後可行日期，概無董事於該項交易擁有權益。

本公司已經向聯交所上市委員會申請批准兌換股份上市及買賣。

建議授出發行兌換股份之特定授權

本公司將會敦請獨立股東在股東特別大會上授出特定授權，藉此 (其中包括) 批准配發及發行因可換股票據所附之兌換權被行使時須予發行之兌換股份。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立一個由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮 (其中包括)：(a) 股份認購協議之條款；及(b) 該項交易。

本公司已委聘博大資本為獨立財務顧問，負責就該項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請留意本通函第27頁所載之獨立董事委員會向獨立股東提供推薦建議之函件以及本通函第28至47頁所載之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見書。

該項交易之財務影響

在完成後，目標公司將會成為本公司之間接非全資附屬公司，而本公司將會全權控制目標公司。目標公司之財務業績將會綜合列入本集團之財務報表內。本通函附錄四載有經擴大集團之未經審核綜合備考財務資料，說明認購事項對本集團之資產與負債之財務影響。

根據本集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合財務報表，本集團之資產與負債分別約為12,829,500,000港元及6,982,400,000港元。假設已於二零一一年十二月三十一日完成，經擴大集團之未經審核綜合備考資產與負債應分別約為14,061,100,000港元及8,004,200,000港元。計入該等物業之前景及發展後，董事認為該項交易對經擴大集團之未來財務表現或會有正面影響。

股東特別大會

股東特別大會將予舉行，以考慮並酌情通過（不論是否作出修訂）就批准：(a)股份認購協議條款；(b)該項交易；及(c)特定授權（配發及發行因可換股票據所附之兌換權被行使而須予發行之兌換股份）而提呈之普通決議案。Better Joint（於該項交易擁有權益之控股股東）及其聯繫人士將會放棄就批准該項交易及股份認購協議而提呈之普通決議案投票。就董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，除Better Joint及其聯繫人士之外，概無股東於股份認購協議及該項交易擁有重大權益。

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

推薦建議

董事認為：(a)股份認購協議及該項交易之條款乃按一般商業條款制定，誠屬公平合理；及(b)股份認購協議及該項交易均符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成有關之普通決議案。

一般資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
嘉年華國際控股有限公司
主席
周承榮
謹啟

二零一二年八月十七日

* 僅供識別



CARNIVAL GROUP
INTERNATIONAL

Carnival Group International Holdings Limited

嘉年華國際控股有限公司

(前稱 Oriental Ginza Holdings Limited)

東方銀座控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00996)

敬啟者：

主要及關連交易

吾等獲董事會任命為獨立董事委員會成員，負責就股份認購協議及該項交易之公平及合理程度向獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零一二年八月十七日致股東之通函的董事會函件內。除非文義別有所指，否則通函內界定之詞彙與本函件所採用者具有相同涵義。

敬請留意通函所載博大資本致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其中載有博大資本就股份認購協議及該項交易而提供之意見。經考慮博大資本之意見後，吾等認為股份認購協議乃根據日常業務程序，按一般商業條款訂立，而股份認購協議之條款以及根據股份認購協議擬進行之該項交易對獨立股東而言，誠屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東在股東特別大會上應投票贊成為批准該項交易及股份認購協議而提呈之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

陳偉業

伍家聰

梁寶瑩

謹啟

二零一二年八月十七日

獨立財務顧問函件

以下為博大資本就該項交易的條款致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，乃就載入本通函而編製。



博大資本國際有限公司
Partners Capital International Limited

博大資本國際有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈39樓3906室

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘就該項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關該項交易的詳情載於二零一二年八月十七日致 貴公司股東的通函（「通函」，本函件亦轉載其中）的董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所用專有詞彙具有通函「釋義」一節所賦予的相同涵義。

誠如通函內董事會函件（「董事會函件」）所載並根據股份認購協議：(a)投資者同意按面值認購目標股份；(b)永德同意把1股現有股份兌換成為1股無投票權遞延股份；及(c)永德同意授讓股東貸款，並以投資者為受益人，就此涉及之總代價為400,000,780港元。在完成後，目標公司將會隨即成為 貴公司之間接非全資附屬公司，而 貴公司亦將可全權控制目標集團。

吾等與 貴公司、貴集團、景先生、永德或目標集團或彼等任何附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人士概無關連，因此被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除 貴公司就是項委聘應付予吾等的正常專業費用外，概無訂有任何安排，致使吾等可向 貴公司或 貴公司之其任何附屬公司的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人士收取任何費用或利益。

吾等於構思有關的意見時，乃倚賴通函內所載資料及陳述的準確性，並假設於通函內作出或提述的所有資料及陳述，於作出時及截至通函日期乃屬真確。此外，吾等亦依賴與董事及 貴公司管理層就 貴集團及股份認購協議（包括通函所載資料及陳述）進行的討論。吾等亦假設董事及 貴公司管理層於通函內所發表有關信念、意見及意向的一切聲明均經過妥善查詢後合理地作出。吾等認為吾等已審閱足夠資料，以達致知情意見，並為吾等倚賴通函所載資料的準確性提供理據，以及為吾等的意見提供

合理基礎。吾等並無理由懷疑通函內載述的資料或發表的意見有遺漏或隱瞞任何重要事實，亦無理由懷疑董事及貴公司管理層提供予吾等的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對貴集團、目標集團及彼等各自的聯繫人士的業務及事務進行獨立深入調查，亦無獨立核實所獲提供的資料。

該項交易

主要考慮因素

吾等就該項交易的條款構思意見時，曾考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之背景、中國之物業市場及目標集團

貴集團

根據貴公司之二零一一年度年報（「2011年報」）所述，貴集團主要經營：(i)物業租賃業務；(ii)物業投資；(iii)與零售有關之顧問及管理服務；及(iv)貿易及投資業務。在出售若干並非與物業有關的業務以及物業項目之後，貴集團所持之物業組合僅包括位於山東省青島市黃島區，建築工程仍在進行中的物業。

誠如2011年報所述，中國經濟雖然放緩，但全球金融危機仍然不斷變化。由於中國政府於二零一一年十二月中央經濟工作會議中公佈其將繼續規管房地產市場，以便將樓價調低至合理水平，故預期中國房地產市場將面對緊縮措施。貴集團於二零一一年之物業投資業務收益約為18,500,000港元，亦即來自遼寧省重慶市及瀋陽市的物業租金收入。貴集團於二零一一年十二月三十一日之銀行結餘及存款約為1,300,000,000港元。

獨立財務顧問函件

下文載列：(i)貴集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報告；及(ii)貴集團的總營業額分析：

| 以千港元計值 | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 |
| 收益 | | | |
| — 物業投資業務 | 434,140 | 251,910 | 18,493 |
| — 貿易及投資業務 | — | — | (82,261) |
| — 與零售相關之顧問及管理服務 ¹ | 73,554 | 59,792 | 51,163 |
| 總收益 | 507,694 | 311,702 | (12,605) |
| 貴公司擁有人應佔溢利／(虧損) | <u>(458,755)</u> | <u>(1,941)</u> | <u>(69,547)</u> |
| 資產淨值 | <u>1,571,075</u> | <u>1,437,869</u> | <u>5,847,113</u> |

附註：

1 於二零一二年三月八日，貴集團公佈出售與零售相關的顧問及管理服務之全部業務。

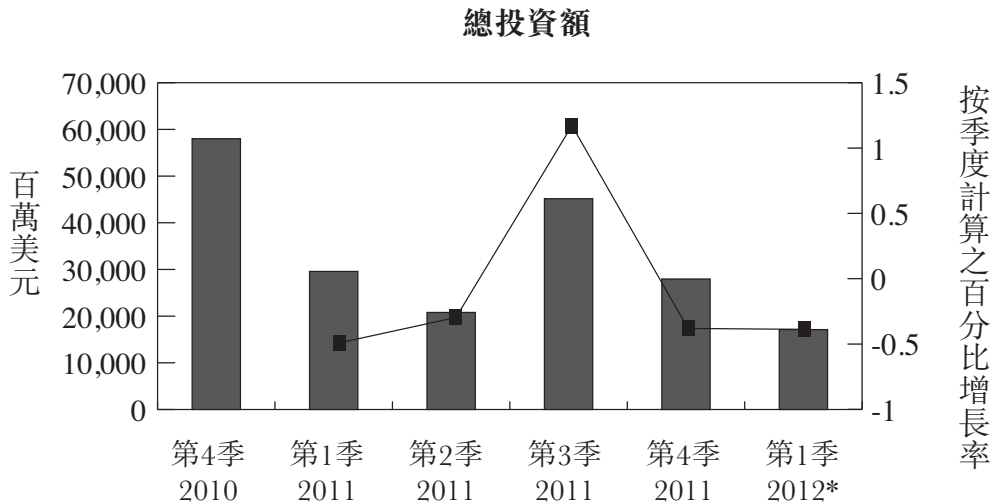
誠如上文所示，貴集團之收益由二零零九年約507,700,000港元下降至二零一零年約311,700,000港元，而在二零一一年進一步下降至錄得收益虧損約12,600,000港元。物業投資業務為貴集團截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之主要收益來源。截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度內，貴公司擁有人應佔虧損分別約為1,900,000港元及69,500,000港元。貴公司擁有人在截至二零一一年十二月三十一日止年度應佔之收益大幅下降甚至錄得虧損主要由於：(i)在二零一零年十一月出售若干附屬公司(持有位於北京之物業)而令到銷售物業及租金收入減少約233,400,000港元；及(ii)年內持作貿易及投資之項目的公平值虧損約85,600,000港元所致。

誠如上表所示，於二零一一年十二月三十一日，貴集團之資產淨值約為5,800,000,000港元。

於最後可行日期，貴集團擁有投資者之100%股權，而投資者則間接持有海上嘉年華(青島)置業有限公司之60%股權，而此公司則持有3幅位於山東省青島市黃島區，佔地總面積約共348,900平方米之土地及有關的土地使用權。貴集團有意把此等土地開發成為總建築面積約共765,800平方米，集住宅單位、商場、酒店及休憩設施於一身之建築群。於二零一一年，已經訂立預售合約，內容包括預售總建築面值約96,000平方米，合共600個住宅單位之第1期發展物業，就此涉及之款額約共1,617,000,000港元。根據貴公司表示，預期上述的第1期住宅單位將於二零一二年落成。

中國之物業市場

根據DTZ戴德梁行研究報告於二零一二年一月及二零一二年四月編製之投資市場最新資料，中國的物業投資總額由二零一一年第四季的32,900,000,000美元下降至二零一二年第一季之17,100,000,000美元，主要由於政府實施限制。市場降溫措施乃於二零一零年四月推出，而有關行動在二零一一年加緊進行。首次置業買家的按揭首期付款由樓價的20%提升至30%，而購置第二套房屋的按揭首期付款則由樓價的50%提升至60%，並禁止為購置第三套房屋之人士辦理按揭。此外，中國人民銀行的標準貸款息率在二零一一年七月上升至6.56厘。鑑於上述緊縮政策，發展商及投資者在土地收購方面保持審慎。



* 初步數字

資料來源：DTZ 戴德梁行研究報告

成都市是中國發展最快的城市之一。「開發大西北」政策令彼等在基建方面得到大幅度改善並已設立開發特區，二零一一年之國內生產總值為人民幣6,855億元，按年上升15.2%。根據Economic Intelligence Unit之報告，成都市在二零一一年為中國增長最快的第三大城市。

在成都市，二零一二年第一季之新建住房供應量相較上一年大幅減少。根據DTZ戴德梁行研究報告於二零一二年四月刊發之調查報告，由於中國對購房置業實施限制，故此在二零一二年一月及二月，新建住房供應量按年大減42.31%。然而，此項限制其後令到首次置業買家受惠及買賣交易及租賃數據上升（見二零一二年五月刊發之第一季報告）。

根據仲量聯行於二零一一年十二月之報告，成都高新區將會加快進行在天府新區的建設工程，有關之投資額為人民幣650億元。根據董事會函件所述，四川省政府已原則上同意在二零一零年至二零二零年期間內開發天府新區。有關的規劃面積為1,578平方公里。天府新區重點發展先進製造工業及集合高端服務工業建造國際級先進新市區，適合發展工業、商業及住宅區。

目標集團

目標公司乃一間於二零一一年三月二十八日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。永德為目標公司全部已發行股本之合法實益擁有人。目標公司為恒領全部已發行股本之實益擁有人。

恒領為一間於二零一一年四月十四日在香港註冊成立之投資控股公司。根據董事會函件，恒領已獲各有關中國政府機關發出所需之一切批准，可根據原本協議獲轉讓項目公司之全部股權。吾等亦知悉恒領已諮詢並獲提供有關轉讓上述權益之法律意見。在恒領根據原本協議全數支付人民幣70,600,000元(相當於約86,000,000港元)之有關代價後，恒領將成為項目公司之全部股權之絕對合法實益擁有人。根據董事會函件，除非出現意料之外的情況，否則，預期恒領將於最後可行日期或相近日期支付人民幣70,600,000元(相當於約86,000,000港元)之有關代價，而無論如何亦將會在完成日期之前支付有關代價。誠如 貴公司表示，於最後可行日期，有關代價尚未支付。

項目公司於二零一零年三月五日在中國成立為有限公司。項目公司為一間全外資企業，其全數繳足之註冊股本約為人民幣70,600,000元。項目公司為該等物業之擁有人，主要經營房地產開發及銷售物業之業務。該等物業包括兩幅位於中國四川省成都市成都高新區，持有作住宅及商業用途之土地，其總地盤面積為72,514.34平方米。該土地作住宅用途之部份的地盤面積為35,501.83平方米，其土地使用權將於二零二零年二月二十五日到期。該土地作商業用途之部份的地盤面積為37,012.51平方米，其土地使用權將於二零二零年二月二十五日到期。吾等曾審閱項目公司就該土地之初步發展計劃。有關之總建築面積約共480,892.89平方米，其中分別約28.6%、27.0%、17.5%、25.8%及1.2%分別用作發展住宅服務式公寓、商業、地庫及附屬設施。誠如 貴公司所述，該項目之建築工程自二零一一年五月以來一直在進行中，並計劃在二零一二年至二零一六年間分階段落成。根據 貴公司管理層提供之資料，項目公司於二零一一年五月就該項目(包括兩幢住宅樓宇)與一家物業建築發展商訂立建築工程合約。誠如 貴公司表示，項目公司將會在二零一二年十月開始預售該項目其中總建築面積約188,000平方米之住宅單位及停車場，而預期第1期之住宅樓宇將於二零一四年第1季落成及交付。

獨立財務顧問函件

根據日期為二零一零年二月二十六日之國有建設土地使用權出讓合同，項目公司同意該地塊之開發及投資總額（包括該土地之收購成本）不應少於每平方米人民幣8,625元，而該土地之經協定建築工程及開發日期將由二零一零年八月開始及於二零一二年九月竣工。根據中國法律意見，成都高新技術產業開發區規劃建設局同意把該土地之建築工程及開發的竣工日期延至二零一三年四月，而項目公司已於二零一一年十一月獲授建築工程施工許可證。

誠如董事會函件所述，目標公司及恒領截至二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年四月三十日止四個月之財務表現及狀況無大表現。下表載列項目公司由成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間、截至二零一一年十二月三十一日止年度，以及截至二零一二年四月三十日止四個月期間根據香港財務報告準則而編製之經審核財務報表概要：

| 以千港元定值 | 由成立日期起 至二零一零年 十二月三十一日止 (經審核) | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 止四個月 (經審核) |
|-----------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| 收益 | — | — | — |
| 除稅後虧損 | 1,718 | 6,212 | 2,516 |
| 流動資產 | | | |
| — 銀行結餘及現金 | 1,431 | 1,112 | 185,844 |
| — 其他 | 357 | 5,879 | 12,630 |
| | 1,788 | 6,991 | 198,474 |
| 非流動資產 | 392,216 | 538,170 | 580,918 |
| 資產總額 | 394,004 | 545,161 | 779,392 |
| 流動負債 | 312,667 | 223,011 | 127,888 |
| 非流動負債 | — | 244,111 | 575,698 |
| 負債總額 | 312,667 | 467,122 | 703,586 |
| 資產淨值 | 81,337 | 78,039 | 75,806 |

根據項目公司在其成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間內之經審核財務報表，其收益及除稅後虧損分別為零及約1,700,000港元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則分別為無及約6,200,000港元。項目公司截至二零一二年四月三十日止四個月之收益及除稅後虧損分別為無及約2,500,000港元。項目公司並無錄得任何重大收益。項目公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之主要成本及開支包括員工成本及其他經營支出分別約2,100,000港元及3,900,000港元，而截至二零一二年四月三十日止四個月則分別為1,300,000港元及1,000,000港元。

誠如上表所示，項目公司於二零一一年十二月三十一日之資產淨值約為78,000,000港元。吾等獲 貴公司管理層知會，項目公司之流動資產主要包括預付款項及其他應收款分別約2,300,000港元及3,500,000港元。吾等亦知悉流動負債主要包括應付原本賣方款額約203,700,000港元，供開發該項目之用。吾等進一步獲 貴公司管理層知會，非流動負債主要亦包括根據銀行貸款協議連同銀行貸款按揭，相當於約244,100,000港元之銀行貸款（相當於約人民幣200,000,000元）。根據項目公司最近期之未經審核管理賬目，其於二零一二年四月三十日之資產淨值約為75,800,000港元，包括為開發該項目及項目公司之營運資金之長期借款（包括銀行貸款及信託貸款約575,700,000港元（相當於約人民幣470,000,000元））。

2. 訂立股份認購協議之理由及對 貴集團之益處

成都市為中國第三大城市，於二零一一年，其國內生產總值約為人民幣6,855億元，而於二零零九年則約為人民幣4,502億元，年複合增長率（CAGR）為23.4%。誠如四川省人民政府網站所示，於二零一一年十月，天府新區之整體規劃已通過審查並於二零一一年十二月批准，而天府新區之建設工程亦正式開展。四川省政府相信實行開發天府新區將有助盡量發揮成都市之核心競爭力，把成都市打造成為中國西部的中心城市，擴闊成都市及其鄰近地區的發展空間。董事認為該項交易可加強 貴集團於四川省之投資，有助 貴集團參與成都市天府新區之核心發展項目。

根據2011年報， 貴集團有意把物業組合多元化以包括中國不同的省份的物業。董事因此認為該項交易符合 貴集團之策略方向。

根據 貴集團刊發日期為二零一二年三月二十一日及二零一二年四月二十七日之公佈， 貴集團出售其位於重慶市及瀋陽市之投資物業。誠如 貴公司管理層表示，上述行動提供機會讓 貴集團出售套現其現有投資，此舉將會增加 貴集團之現金流，亦有助 貴集團重新分配資源，專注在中國進行物業發展項目及購入其他具發展潛力之投資項目。

吾等曾與 貴公司管理層磋商，並得悉雖然現時國際上的經濟情況存在不明朗因素，惟 貴集團仍然對中國物業市場的長遠前景充滿信心，並有意把物業組合多元化以包括中國不同省份的物業，藉以提升 貴集團之盈利能力。 貴集團將會努力在中國物業市場找尋投資機會，為股東爭取理想的回報。

經考慮該項交易：(i)可讓 貴集團受惠於成都市物業市場之發展潛力；(ii)能加強 貴集團於四川省之投資及容許 貴集團參與四川省政府期許之成都市天府新區核心發展項目；及(iii)有助 貴集團把物業組合多元化以包括中國不同省份(在完成後包括成都市及青島市)之物業，吾等認同董事之見解，亦即從商業角度看來， 貴公司訂立股份認購協議乃屬恰當。

3. 該等物業之估值

在評估該等物業估值之公平合理程度時，吾等曾審閱由估值師就該等物業於二零一二年五月三十一日之價值而編製之估值報告，並與估值師磋商釐定有關估計價值時所採納之方法及假設。誠如本通函附錄五所示，該等物業於二零一二年五月三十一日之估值約為人民幣848,000,000元(相當於約1,000,000,000港元)。吾等知悉代價乃經參考有關估值後始行釐定，而估值師乃採納直接比較法，並參考相關市場上的可供比較銷售憑證作為估值基準，亦有考慮已支出的建築工程成本以及為完成有關發展項目以反映落成後的發展項目質素而將會支出之成本，作為估值基準。在吾等與估值師討論後，吾等獲悉可供比較銷售憑證包括位於四川省成都市之六項物業銷售交易(包括住宅、提供家居服務的公寓及商用物業)(「可供比較交易」)乃於二零一二年五月提供，與估值日期合理地接近。吾等認為上述資料提供有用的參考資料以釐定該等物業在現行的市場環境內的市價。

吾等為進行盡職審查，曾審視及查詢有關估值師在進行估值方面之資格及經驗。根據吾等與負責是項估值之估值師討論之後，吾等知悉該估值師為一名註冊專業測量師，在香港有25年以上的物業估值經驗，而在中國亦有18年以上的物業估值經驗。就此而言，吾等認為該估值師具備的經驗足以為該等物業進行估值。

吾等在向估值師進一步查詢之後，知悉在估值該等物業之過程中，估值師曾採取下列步驟以挑選可供比較交易：

- (i) 與 貴公司管理層見面，取得該等物業之基本資料及有關的法律文件；
- (ii) 進行市場調查及從公眾資源取得統計數字；及
- (iii) 準備計算模式以計量該等物業之指標價值。

吾等亦曾向估值師要求、取得及審閱估值該等物業之憑證文件。鑑於估值師具備專業才能，可監察該等物業之整個估值過程，包括(但不只限於)估值方式、基準與假設，以及挑選可供比較交易，吾等認為可供比較交易具代表性，而所挑選之可供比較交易乃公平合理。

吾等亦知悉該等物業之估值乃根據上市規則第5章及第12項應用指引及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年初版)所載之規定而編製。在與估值師磋商後，吾等知悉：(i)直接比較法是最普遍採用之估值法，此方法在可獲得足可信賴的市場憑證的情況下，能提供準確及可靠的估值結論；(ii)估值該等物業乃經考慮可供比較交易之平均每平方米售價，並根據被估物業與可供比較物業在時間、地點、樓齡、樓宇狀況、樓宇大小等等的差異作出調整，而此等在估值時作出的調整一般均被市場接受；及(iii)市值乃指在自願買方與自願賣方在市場上正式推銷有關物業後，彼此在知情、謹慎及非被逼的情況下在估值日把有關物業易手時的估計交易款額。經考慮上述釐定該等物業之估計價值的理由、基準及假設後，吾等認為估值師所採用之方式乃屬恰當及公平合理。根據估值師所述，吾等進一步知悉估值師已在估值時計入在原本協議訂立日後以來，該土地上已興建兩幢三十層高之樓宇，以及該土地之市場價值亦已提升等因素。

鑑於上文所述，吾等認同估值師所採用之方式與市場慣例一致，而估值該等物業所基本採用之基準誠屬公平合理。

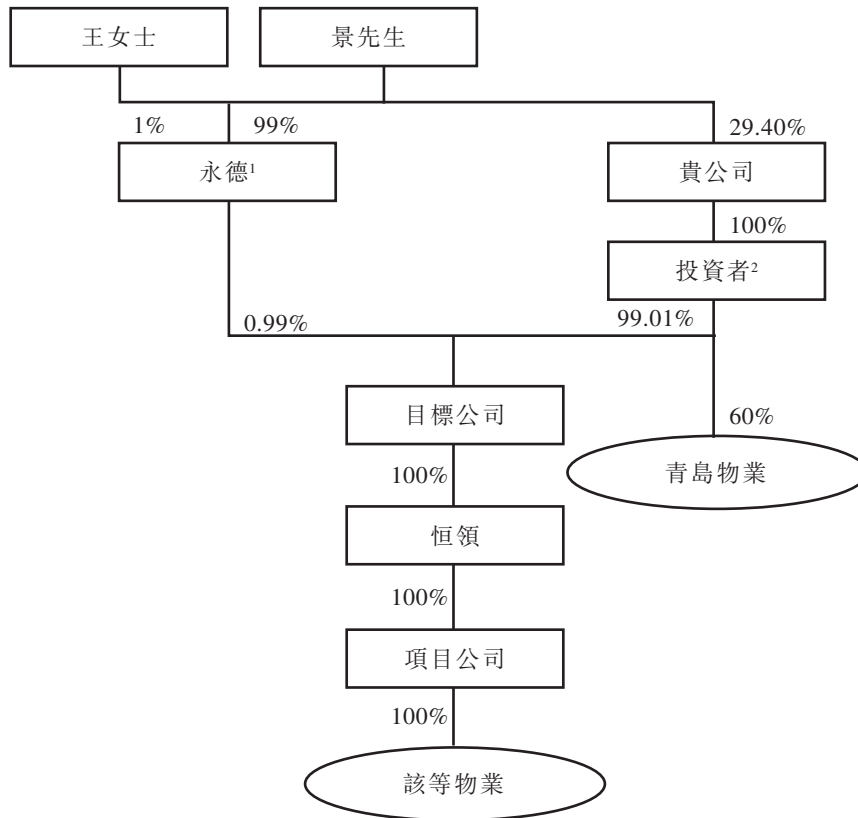
根據本通函附錄五所述，根據該項目尚未竣工之建築工程計至竣工時之價值估計約為人民幣2,500,000,000元(相當於約3,000,000,000港元)，而該等物業之估值(按落成基準)約為人民幣5,600,000,000元(相當於約6,800,000,000港元)。

4. 股份認購協議之條款

於二零一二年七月十三日，投資者、景先生、永德及目標集團訂立股份認購協議。據此：(a)投資者同意按面值認購目標股份；(b)永德同意把1股現有股份兌換成為1股無投票權遞延股份；及(c)永德同意授讓股東貸款，並以投資者為受益人。

獨立財務顧問函件

在完成後，目標公司將會成為 貴公司之間接非全資附屬公司，而 貴公司將可全權控制目標集團，詳見下表：



附註：

1. 在完成後，永德在目標公司所持之現有股份將成為無投票權遞延股份。
2. 在完成後，投資者在目標公司所持之目標股份乃指其所有已發行普通股份。

遞延股份兌換之條款

根據股份認購協議之條款，永德已同意：(a)促使目標公司採納該等修訂；及(b)把1股現有股份兌換成為1股無投票權遞延股份。

由於進行遞延股份兌換，在緊隨完成後：

- (a) 投資者將會成為目標股份（相當於目標公司之所有已發行普通股份）之持有人；
- (b) 永德將會成為1股無投票權遞延股份之持有人；
- (c) 目標公司之成員公司可不時以普通決議案的形式把普通股份兌換成為無投票權遞延股份；

- (d) 儘管投資者將有權收取目標公司董事會不時宣派之任何股息，惟永德將無權收取任何此等股息；
- (e) 儘管投資者將有權收取目標公司在清盤分派資產時第一筆為數100萬億港元值之任何有關分派（「首次分派」）以及在首次分派後收取50%之任何剩餘資產分派，惟永德僅有權收取上述之50%任何剩餘資產分派；及
- (f) 儘管投資者將有權在目標公司之任何股東大會上投票，惟永德將無權在任何上述大會上投票。

除上文(d)至(f)項所披露者外，現有股份與無投票權遞延股份各自所附之權利並無其他的差異。

經考慮成都市於二零一一年之國內生產總值約為人民幣6,855億元，此乃大幅低於上文所述之100萬億港元指標，並經考慮項目公司於二零一一年十二月三十一日之資產淨值約為78,000,000港元後，吾等認為上文所述就分派資產的安排而制定的100萬億港元之指標乃屬公平合理。

在與 貴公司磋商後，吾等認同董事會之見解，即該項交易之架構能達到其預期目的（亦即獲得該項目之全部控制權以及獲得該項目所產生之全部回報），此乃公平合理，亦符合股東之利益。

釐定代價之基準

根據董事會函件，總代價為400,000,780港元，其中包括：(a)有關認購事項之780港元；(b)有關遞延股份兌換之314,000,000港元；及(c)有關貸款授讓之86,000,000港元。在完成後，認購目標股份之代價780港元將由投資者以現金支付，而本金額400,000,000港元之可換股票據將會發行予永德或其代名人。誠如董事會函件所述，代價乃經由訂立股份認購協議之各方參考：(a)根據估值師就該等物業於二零一二年五月三十一日按當時狀況之估值約人民幣848,000,000元（相當於約1,000,000,000港元）；(b)根據有關賬目所記錄，項目公司於二零一二年四月三十日之未經審核負債總額約人民幣548,000,000元（相當於約667,500,000港元）；及(c)該等物業之前景及發展後，按公平磋商基準釐定。

吾等認為目標集團之資產淨值（已經根據該土地之估值作出調整）應用作評估代價之公平及合理程度。誠如本通函附錄二所示，鑑於恒領及目標公司之資產淨值狀況只涉及小額款項，故此目標集團之綜合資產淨值主要包括項目公司之資產淨值。因此

獨立財務顧問函件

吾等已經對項目公司於二零一二年四月三十日之資產淨值作出調整，以計入估值師對該等物業之獨立估值所產生之財務影響，詳見下表：

| 以千港元定值 | 於二零一二年 四月三十日 |
|-----------------------------------|-----------------|
| 項目公司之未經審核資產淨值 | 75,806 |
| 加：物業、廠房及設備之公平值調整 | 452,056 |
| 減：對物業、廠房及設備之公平值作出調整 所產生之遞延稅項影響 | (113,014) |
| 項目公司之經調整資產淨值 | 414,848 |
| 貴集團在完成時應佔之99.01%權益 | 410,741 |
| 代價 | 400,000 |
| 代價相對項目公司經調整資產淨值之折讓 | 2.6% |

誠如上表所示，代價相對 貴集團應佔目標集團之經調整資產淨值折讓約2.6%。就獨立股東而言，此項折讓符合彼等之利益。

經考慮上述資料之後，吾等認同董事之見解，亦即代價乃公平合理。

可換股票據之條款

本金額400,000,000港元之不計息可換股票據之有效期為五年，可按初步兌換價每股兌換股份0.30港元(可予調整)兌換成為1,333,333,333股兌換股份。除非可換股票據持有人先前已經向 貴公司發出兌換通知，否則， 貴公司在可換股票據發行之後有權隨時按贖回款額贖回可換股票據之全部尚未兌換的款額(惟不包括與兌換通知有關的部份尚未兌換的可換股票據)，惟：(a) 貴公司須在進行有關贖回之前發出最少五個營業日之事先通知，說明其贖回意向；及(b)任何贖回須根據可換股票據之全部尚未兌換金額而作出

在可換股票據被全數兌換時將予配發及發行之1,333,333,333股兌換股份(可予調整)約相當於：(i) 貴公司於最後可行日期之現已發行股本之30.3%；及(ii) 貴公司經可換股票據按初步兌換價(假設並無作出任何調整)全數兌換而配發及發行兌換股份而擴大之已發行股本之23.3%。

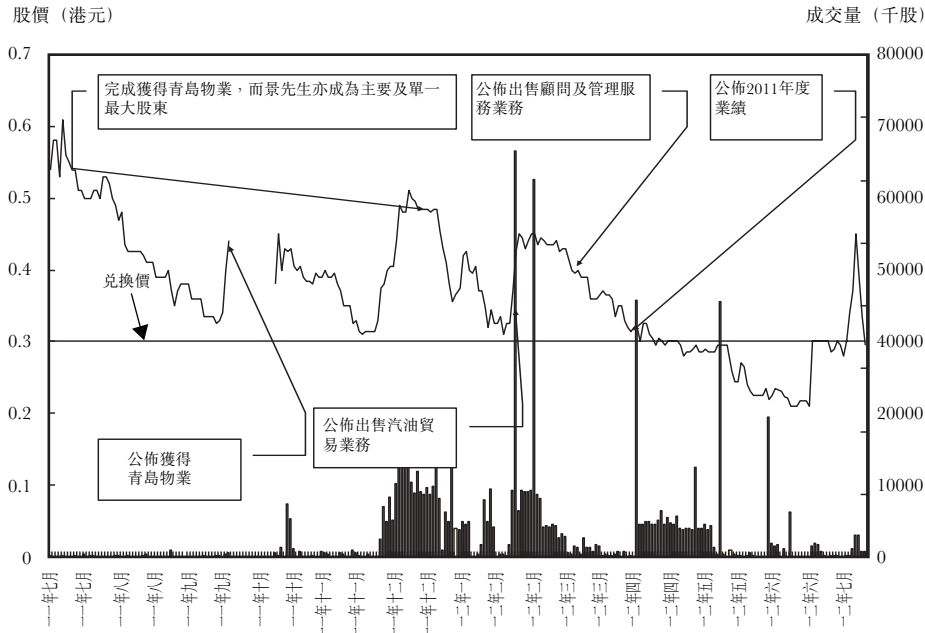
每股兌換股份之初步兌換價0.30港元：

- (i) 相較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.39港元折讓約23.08%；
- (ii) 相較股份於二零一二年七月十三日（即股份在股份認購協議訂立日期之前的最後交易日（「最後交易日」））在聯交所所報之收市價每股0.295港元溢價約1.69%；
- (iii) 相較股份於截至最後交易日止（包括該日）最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.368港元折讓約18.48%；
- (iv) 相較股份於截至最後交易日止（包括該日）最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.336港元折讓約10.71%；及
- (v) 相較股份於截至最後交易日止（包括該日）最後三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.279港元溢價約7.53%。

每股兌換股份之初步兌換價0.30港元乃經訂立股份認購協議之各方在考慮（其中包括）股份之現行市價、貴集團之財務表現及現時市場狀況後，經公平磋商而釐定。

獨立財務顧問函件

下表顯示股份由二零一一年七月一日起至包括二零一二年七月十三日（即最後交易日）止期間內（「回顧期間」）最近十二個月內每日收市價：



資料來源：Infocast

股份之收市價顯示股價整體下行的趨勢，在二零一一年七月八日每股股份0.61港元之高位及二零一一年九月十九日每股股份0.33港元之低位之間上落。因準備發出有關 貴公司獲得青島物業之公佈，股份曾在二零一一年九月二十三日至二零一一年十月六日期間內暫停買賣。在發出上述公佈之後，股價反彈約36.4%，升至二零一一年十月份之最高點每股0.45港元，然後股份在約0.3港元至0.4港元之間上落，再升至二零一一年十二月七日約0.51港元。其後，股份在約0.4港元之範圍內上落，直至二零一一年十二月二十日完成，而景先生成為 貴公司之主要及單一最大股東。自此之後，股價跌至二零一一年十二月二十九日之0.355港元，及於二零一二年一月二十六日進一步跌至0.31港元。於二零一二年二月八日，股價升至0.45港元，而 貴集團亦完成出售研究及發展、製造及銷售汽油及柴油的業務以及終止 貴集團之貿易及投資分部業務。 貴集團於二零一二年三月二十八日公佈二零一一年的年度業績，當時其股份收市價為0.30港元。

吾等認為在二零一二年三月底之前的股價不應作為一個評估兌換價是否公平合理的指標，因為：(i) 景先生在二零一一年十二月之前尚未成為主要及單一最大股東；(ii) 就營業額而言， 貴公司之貿易及投資業務以及與零售相關之顧問及管理服務業務以往被視為 貴公司之核心業務，惟已於二零一二年三月初出售；及(iii) 貴公司已於二零一二年三月二十八日公佈二零一一年的年度業績。吾等認為二零一二年三月底之股價表現（貴公司自此之主要業務為物業投資及開發，而 貴公司最近期之經審核財務狀況已經向市場披露）乃評估兌換價時應採用而且更相關的基準。

獨立財務顧問函件

於二零一二年三月二十八日，股價由0.30港元跌至二零一二年六月八日之最低點0.21港元。於二零一二年六月十九日錄得收市價反彈42.9%至0.30港元。股價維持在0.3港元之水平，然後急升至二零一二年七月十日之0.45港元（當時 貴公司公佈正在磋商可能會對 貴集團一名主要股東之聯繫人士作出投資）。

經考慮兌換價相較：(i)股份在回顧期間最後三個持續交易日之平均收市價每股約0.279港元溢價約7.53%；(ii)股份由二零一二年三月二十八日（即發表截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績公佈之日）至最後可行日期之平均收市價每股約0.28港元溢價約7.9%；及(iii)股份於最後交易日之收市價每股0.295港元溢價約1.69%之後，吾等認為，就獨立股東而言，兌換價符合彼等之利益。

以下乃吾等編製 貴公司之每月成交記錄概要：

| 月份 | 最高每日 成交量 (股份數目 (千股)) | 最低每日 成交量 (股份數目 (千股)) | 平均每日 成交量 (股份數目 (千股)) | 平均每日 成交量 相對已發行 股份總數 (%) |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 二零一一年七月 | 511 | 0 | 112 | 0.01 |
| 二零一一年八月 | 999 | 0 | 116 | 0.01 |
| 二零一一年九月 | 742 | 0 | 111 | 0.01 |
| 二零一一年十月 | 8,430 | 0 | 1,248 | 0.11 |
| 二零一一年十一月 | 9,460 | 0 | 1,620 | 0.15 |
| 二零一一年十二月 | 21,260 | 1,000 | 11,713 | 0.27 |
| 二零一二年一月 | 10,820 | 0 | 3,716 | 0.08 |
| 二零一二年二月 | 64,750 | 528 | 11,061 | 0.25 |
| 二零一二年三月 | 40,860 | 63 | 3,257 | 0.07 |
| 二零一二年四月 | 14,260 | 4,380 | 5,742 | 0.13 |
| 二零一二年五月 | 40,630 | 0 | 3,854 | 0.09 |
| 二零一二年六月 | 7,210 | 0 | 936 | 0.02 |
| 二零一二年七月一日 (直至最後交易日) | 3,470 | 0 | 1,136 | 0.03 |

股份在二零一一年七月至二零一一年九月之交投疏落，平均每日成交量少於120,000股。在二零一一年十月六日發表獲得青島業務之公佈後，直至在二零一一年十二月完成有關期間內，股份之平均每日成交量增至11,700,000股。當 貴集團在二零一二年二月完成出售有關汽油及柴油的整體業務時，股份錄得平均每日成交量11,100,000股。在二零一二年三月發表截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度業績公佈後，股份交投轉趨活躍。

獨立財務顧問函件

為着進一步評估可換股票據的條款之公平合理程度，吾等根據在聯交所網站上登載之資料，並據吾等所知悉，挑選在截至二零一二年七月十三日（即最後交易日）止最近十二個月內曾公佈發行以供交易的可換股票據（「可供比較可換股票據」）的多家公司如下：

| 協議日期 | 公司(股份代號) | 年息率 (%) | 到期日 (年) | 相對 於最後交易日 之股價 的溢價/ (折讓) (%) | 相對 最近期刊發 之每股股份 資產淨值 的溢價/ (折讓) (%) |
|-----------------|------------------------|------------|------------|--|---|
| 二零一二年七月四日 | 京維集團有限公司(1195) | 5 | 1 | 95.12 | 220.0 |
| 二零一二年 五月二十五日 | 華億傳媒有限公司 (419) | 無 | 3 | 8.70 | 10.01 |
| 二零一二年 五月二十一日 | 江晨國際控股有限公司 (1069) | 無 | 3 | (18.20) | 199.25 |
| 二零一二年 五月十五日 | 新時代能源有限公司 (166) | 無 | 2 | (4.50) | (89.60) |
| 二零一二年 四月二十七日 | 聯泰控股有限公司 (311) | 6.5 | 2 | 10.09 | (51.86) |
| 二零一二年 二月二十三日 | 格林國際控股有限公司 (2700) | 無 | 3 | 42.86 | 不適用 |
| 二零一二年 一月三十日 | 中海船舶重工業集團 有限公司(651) | 3 | 3 | 30.43 | 不適用 |
| 二零一二年 一月十二日 | 南亞礦業有限公司(705) | 5 | 5 | 5.0 | (15.31) |
| 二零一二年 一月十七日 | 齊合天地集團 有限公司(976) | 4 | 3 | 51.90 | (94.38) |
| | 最低 | 無 | 1 | (18.20) | (94.38) |
| | 最高 | 6.5 | 5 | 95.12 | 220.0 |
| | 平均數 | 2.6 | 2.8 | 24.60 | 25.45 |
| | 中位數 | 3 | 3 | 10.09 | (15.31) |
| | 可換股票據 | 無 | 5 | 1.69 | (64.0) |

資料來源：聯交所

(i) 到期日及利率

吾等察覺到，可換股票據之到期日為滿五年之日，相等於可供比較可換股票據各到期日的較長年期者，吾等認為較長的年期可讓 貴集團有一段較長期間方需要償還可換股票據之尚未償還本金額，並因此可以盡量減輕 貴集團近期的財務負擔。吾等亦知悉 貴公司有權在可換股票據發行之後隨時按贖回款額根據可換股票據全數贖回倘未償還款額，此舉可以削減負債總額、改善資產負債比率及減輕對股東權益之攤薄影響。吾等亦知悉可換股票據並不計息，而可供比較可換股票據之息率最高達年息率6.5厘，因此吾等認為該項交易可以讓 貴集團以最低的財務成本獲提供所需的資本。

(ii) 兌換價

誠如上表所示，吾等知悉：(i)兌換價相對股份於最後交易日之收市價之溢價乃在可供比較可換股票據之相關數據範圍內，但處於較低水平；(ii)兌換價相對每股股份之資產淨值之折讓乃在可供比較可換股票據之相關數據範圍內；及(iii)可換股票據乃免息。經考慮上述資料後，吾等認同董事之見解，亦即可換股票據之條款乃按一般商業條款制定，誠屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(iii) 其他選擇

根據董事會所述，彼等曾考慮以其他融資方式（例如股本融資或舉債融資）提供該項交易所需資金。吾等從 貴公司管理層處得悉，彼等曾商議向一家財務機構舉債融資之可能性，惟考慮到：(i) 貴集團現時之業務運作情況（誠如2011年報所載，截至二零一一年十二月三十一日止年度，錄得 貴公司擁有人應佔虧損約69,500,000港元）；(ii)向銀行商借同等款額之款項將須支付較可換股票據（不計息）為高的利息；及(iii)即使 貴公司採取上述銀行融資方式，將會產生額外的融資費用，尤其是利息將會按浮息計算，而浮息在獲提供銀行融資的年期內可能會上升，因此，對該項交易而言，此舉並非可行之融資方式。

貴公司管理層亦有考慮股本融資之可能性，然而，在考慮到：(i)現時之全球金融市場環境；及(ii)股東所承受之潛在攤薄影響對 貴公司而言未必有利。因此，管理層認為股本融資並不符合 貴公司之利益。

根據截至二零一一年十二月三十一日止年度之2011年報所載， 貴集團有現金及現金等價物約1,300,000,000港元。吾等從 貴公司管理層處得悉，該筆款額乃保留（其中包括）作 貴集團營運資金用途。

根據上文所述，吾等認同董事之見解，亦即發行可換股票據乃符合 貴公司及獨立股東之利益。

獨立財務顧問函件

5. 可換股票據之攤薄影響

下文載列假設在可換股票據被兌換之前，概無進一步發行任何股份，貴公司在不同時期之股權架構狀況：(a)於股份認購協議之訂立日期；(b)緊隨可換股票據按初步兌換價被全數兌換而配發及發行兌換股份後；(c)緊隨可換股票據按初步兌換價被兌換而配發及發行兌換股份後（泛指在永德、其代名人及與彼等任何一位一致行動之任何人士將會合共擁有 貴公司已發行股本29.99%之情況下）：

| | 於股份 認購協議之訂立日期 | | 緊隨可換股票據 按初步兌換價被 全數兌換而配發及 發行兌換股份後 (附註1) | | 緊隨可換股票據 按初步兌換價被 全數兌換而配發及 發行兌換股份後 (附註1) （泛指在永德、 其代名人及與彼等 任何一位一致行動之 任何人士將會合共擁有 貴公司已發行股本 29.99%之情況下） | |
|--------------------|----------------------|---------------|--|------------|---|---------------|
| | 股份數目 | % | 股份數目 | % | 股份數目 | % |
| 永德或其代名人 (附註2) | - | - | 1,333,333,333 | 23.27 | 36,895,648 | 0.83 |
| Better Joint (附註3) | 1,292,566,034 | 29.40 | 1,292,566,034 | 22.56 | 1,292,566,034 | 29.16 |
| 小計 | 1,292,566,034 | 29.40 | 2,625,899,367 | 45.83 | 1,329,461,682 | 29.99 |
| 公眾股東 | 3,103,554,931 | 70.60 | 3,103,554,931 | 54.17 | 3,103,554,931 | 70.01 |
| 總計 | <u>4,396,120,965</u> | <u>100.00</u> | <u>5,729,454,298</u> | <u>100</u> | <u>4,433,016,613</u> | <u>100.00</u> |

附註：

- (1) 在可換股票據被兌換時須予配發及發行之兌換股份數目乃採用初步兌換價每股兌換股份0.30港元為基準計算。根據可換股票據之條款，可換股票據之持有人在行使兌換權之時不可引致在緊隨進行兌換之後：(a)可換股票據持有人連同與其一致行動人士合計將會控制或擁有（不論是直接或間接）貴公司若干百分比率之投票權，致令可換股票據持有人因此須承擔根據不時之有效收購守則的規定，提出全面收購建議之責任；或(b)股份之公眾持股量低於上市規則之有關規定。此等數據僅供說明之用。
- (2) 景先生擁有永德已發行股本之99%權益。因此，就本概要而言，景先生及Better Joint均為與永德一致行動之人士。
- (3) 景先生擁有Better Joint全部已發行股本之權益。Better Joint為1,292,566,034股股份之合法實益擁有人以及貴公司發行之本金額1,500,000,000港元並於二零一六年到期之可換股票據（「先前可換股票據」）之持有人。在全數兌換的情況下，此先前可換股票據在全數兌換之情況下可按初步兌換價每股兌換股份0.346港元兌換成為最多4,335,260,115股股份（根據先前可換股票據所載之條款及條件，可作出反攤簿之調整）。有關先前可換股票據之詳情，可參閱貴公司日期為二零一一年十月六日之公告及貴公司日期為二零一一年十一月二十三日之通函。
- (4) 上文之概要乃假設於最後可行日期，並無任何其他股份（包括在先前可換股票據之兌換權被行使之情況下）或其他可兌換或轉換為股份之其他證券被發行及配發。
- (5) 本概要所列之股權百分比並無計入因發行可換股票據而對先前可換股票據之兌換價作出之任何調整。

誠如上表所示，公眾股東之股權將會在永德、其代名人及與彼等任何一名一致行動之人士（合共擁有貴公司已發行股本之29.99%）兌換可換股票據之時，由約70.60%稍微攤薄至70.01%。經考慮先前提述之因素，尤其是可換股票據之條款及先前論述有關進行該項交易之益處後，吾等認為儘管在發行兌換股份之情況下，對公眾股東之股權出現之稍微攤薄影響乃屬可以接受。

6. 該項交易對 貴集團之財務影響

在完成後，目標公司將會成為貴公司之間接非全資附屬公司，而貴公司將可全權控制目標集團之99.01%已發行股本。目標集團之財務業績將會綜合列入貴集團之賬目內。股份認購協議可能對貴集團產生之財務影響載列如下：

盈利

誠如2011年報所述，截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損淨額約69,500,000港元。誠如附錄二所載之目標集團會計師報告所披露，截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團之經審核除稅後虧損淨額約為6,200,000港元，因為該項目仍在開發階段。假設該項交易已於二零一一年十二月三十一日進行，預期貴公司擁有人應佔虧損將會在完成後有所增加。

資產淨值

根據通函附錄四所載經擴大集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核備考財務資料，假設該項交易已於二零一一年十二月三十一日進行，則預期在完成後，經擴大集團之資產淨值將約為6,100,000,000港元，亦即增加約3.6%。

誠如上文所述，經擴大集團之未經審核備考資產淨值將因該項交易而有所增加，因此吾等認為該項交易符合 貴公司及股東之整體利益。

資產負債比率

於二零一一年十二月三十一日，貴集團之資產負債比率乃根據年度終結時之借貸總額除以資產總值計算，約為6.9%。假設該項交易已於二零一二年十二月三十一日進行，則誠如通函附錄四所示，預期經擴大集團之資產負債比率將為10.4%。

營運資金

於二零一一年十二月三十一日，貴集團之銀行結餘及存款約為1,300,000,000港元。假設該項交易已於二零一二年十二月三十一日進行，則誠如通函附錄四所示，經擴大集團之銀行結餘及存款將為1,500,000,000港元。

鑑於該項交易產生之利益(詳情載於上文「訂立股份認購協議之理由及對 貴集團之益處」)，吾等認為資產負債比率上升對 貴集團財務狀況產生之負面影響以及經擴大集團在完成後之虧損增加乃屬可以接受。

謹請獨立股東留意，上文所述之財務分析僅供說明用途，並不代表 貴集團在完成後之實際財務狀況。

7. 推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為股份認購協議乃根據日常業務過程，按一般商業條款訂立，而股份認購協議及該項交易之條款對獨立股東而言乃公平合理，而該項交易亦符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東應在股東特別大會上投票贊成在會上提呈有關批准該項交易之普通決議案，亦建議獨立董事委員會應向獨立股東作出同樣的建議。

此致

獨立董事委員會
及獨立股東 台照

代表
博大資本國際有限公司
董事總經理 董事
馮智明 黃偉亮
謹啟

二零一二年八月十七日

本集團之財務概要

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之已刊發經審核綜合財務報表已於本公司截至二零零九、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度之年報內披露。此等資料在本公司網站(www.orientalginza.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)登載，可供查閱。

債務聲明

於二零一二年六月三十日(即本通函刊印前就編製本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之債務如下：

(i) 銀行借款

銀行借款約1,188,000,000港元以經擴大集團之若干物業抵押作保證。銀行借款約324,000,000港元由景先生擔保。

(ii) 其他借款

其他借款約1,440,000,000港元乃無抵押，其中1,200,000,000港元由經擴大集團之若干物業抵押作保證。

(iii) 應付股東、非控制權益及關聯公司之款額

應付項目公司一名股東之款額約為31,000,000港元，此乃無抵押及無擔保。

應付經擴大集團之非控制權益款項約為170,000,000港元，此乃無抵押及無擔保。

應付本集團之關聯公司之款項約為8,000,000港元，此乃無抵押及無擔保。

(iv) 可換股票據及承付票據

本金額1,500,000,000港元之可換股票據為無抵押。

面值200,000,000港元(本金總額為1,100,000,000港元)之承付票據乃無抵押。

除上文各段所披露者及除集團間負債及日常業務之應付貿易賬款外，經擴大集團於二零一二年六月三十日營業時間結束時並無任何尚未償還之銀行透支、貸款、債權證、借款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔(不論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

據董事經作出所有合理查詢後所知，經擴大集團自二零一二年六月三十日起至最後可行日期之債務或或然負債概無重大變動。

重大不利變動

於最後可行日期，就董事所知，本集團自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來之財務或業務狀況概無任何重大不利變動。

營運資金

董事在考慮現時之財務資源及現時可供提用之銀行信貸後，認為除非出現意料之外的情況，否則，經擴大集團將具備足夠營運資金應付其自本通函日期起至少未來十二個月之資金需求。

財務及業務前景

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約69,500,000港元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度虧損約1,900,000港元，增加約3,483.0%。虧損淨額大幅增加主要由於下列各項所致：

1. 二零一零年主要因出售持有北京物業之附屬公司導致物業銷售及租金收入減少約233,400,000港元；及
2. 年內持作交易投資之公平值虧損約85,600,000港元。

本集團於回顧年度內經營投資組合（交易及投資分部），受歐洲金融危機影響，香港股市非常波動。因此，本集團之投資組合錄得公平值虧損淨額約85,600,000港元，而本集團則於年內錄得負收益約12,600,000港元。

董事會認為此乃在中國進行物業投資之適當時機，該項交易提供予本集團一個增持中國物業組合之上佳機會。經擴大集團擬開發該土地成為總建築面積約共481,000平方米之商住綜合建築群，其中包括住宅物業、商用樓宇、商場及住戶休憩設施等。經考慮該等物業之發展前景後，預期該等物業在日後的收益（來自銷售住宅單位及出租商用單位收取租金）將會為本集團帶來可觀之回報。

作為其業務計劃及投資策略之一部份，經擴大集團將會繼續物色及考慮物業投資及／或蘊藏龐大發展潛力並符合經擴大集團及其股東長線利益的商機。

1. 有關盛世資本集團之會計師報告

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



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下為吾等就盛世資本投資有限公司(前稱「Glorious World Capital Investment Limited」)(「目標公司」)及其附屬公司(下文統稱「盛世資本集團」)自二零一一年三月二十八日(盛世資本投資有限公司之註冊成立日期)起至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年四月三十日止四個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)提呈之報告，以供載入嘉年華國際控股有限公司(前稱「Oriental Ginza Holdings Limited 東方銀座控股有限公司」)(「貴公司」)於二零一二年八月十七日刊發之通函(「通函」)，內容有關認購目標公司之股份(「認購事項」)。財務資料包括綜合財務狀況表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

目標公司於二零一一年三月二十八日在英屬處女群島註冊成立為私人有限公司。目標公司之主要業務為投資控股。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。目標公司自二零一一年四月二十六日起已成為盛世資本集團之控股公司。於本報告日期，永德國際控股有限公司(「永德」)為目標公司全部已發行股本之唯一股東。

於本報告日期，目標公司之全資附屬公司如下：

| 附屬公司名稱 | 法定形式、 註冊成立 日期及地點 | 已發行及 繳足股本 | 目標 公司持有 的擁有權 權益比例 | 主要業務 |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------|------|
| 恒領集團有限公司 (「恒領」) | 於二零一一年 四月十四日在 香港註冊成立 之有限公司 | 1股每股面值1港元 之普通股 | 100% (直接) | 投資控股 |

現時組成盛世資本集團之公司之財政年度結算日為十二月三十一日。

由於相關法定審核尚未完成，故恒領自註冊成立日期起並無編製經審核之法定財務報表。

截至本通函日期止，由於恒領自二零一一年四月十四日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間之法定財務報表尚未完成審核，故該等財務報表尚未刊發。

就本報告而言，目標公司唯一董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），並採用與 貴公司之會計政策大體上一致之會計政策編製盛世資本集團於有關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」）。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就相關財務報表進行適當審核程序。

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

本報告所載盛世資本集團於有關期間之財務資料已根據相關財務報表編製，以供編製吾等之報告以載入通函。在編製吾等之報告以載入通函之時，毋須對相關財務報表作出任何調整。

目標公司唯一董事須對批准刊發相關財務報表負責。 貴公司董事須對收錄本報告之通函的內容負責。吾等之責任為以相關財務報表所載資料編撰本報告所載之財務資料，對財務資料構思獨立意見，並向 閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同其附註能真實公平地反映盛世資本集團於二零一一年十二月三十一日及二零一二年四月三十日之事務狀況及盛世資本集團於各有關期間之業績及現金流量。

盛世資本集團截至二零一一年四月三十日止四個月的可供比較綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同其附註，乃摘錄自盛世資本集團同期的綜合財務資料（「比較財務資料」），而比較財務資料乃由目標公司的唯一董事編製，且僅供本報告之用。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱比較財務資料。吾等之審閱工作主要包括向管理層作出查詢及對比較財務資料進行分析性和其他審閱程序，並據此評估所採納之會計政策及呈報形式是否一致及貫徹地運用（除非已另作披露，則作別論）。審閱工作並不包括審核程序（例如測試監控系統及核實資產、負債及交易活動）。由於審閱之工作範圍遠較審核工作少，故此只能提供較審核工作為低之確定程度。因此，吾等不會就比較財務資料發表審核意見。基於吾等的審閱結果，吾等並無發現任何事項而令吾等相信比較財務資料在各重大方面未有根據會計政策（泛指與根據香港財務報告準則編製財務資料所採用的會計政策相符者）編製。

A. 財務資料

綜合全面收益表

| | 附註 | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止期間 千港元 | 截至 二零一一年 四月三十日 止期間 千港元 (未經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 止期間 千港元 |
|-------------------|----|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| 收益 | 7 | - | - | - |
| 其他經營開支 | | (530) | - | (270) |
| 除所得稅前虧損 | | (530) | - | (270) |
| 所得稅開支 | 8 | - | - | - |
| 期間虧損及期間 全面收入總額 | 9 | (530) | - | (270) |

綜合財務狀況表

| | 附註 | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
|---------------|----|--------------------------|------------------------|
| 流動資產 | | | |
| 銀行結餘 | 13 | 38 | 132 |
| 流動負債 | | | |
| 應計負債 | | 528 | 792 |
| 應付控股公司款項 | 14 | 40 | 140 |
| | | 568 | 932 |
| 負債淨值 | | (530) | (800) |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 15 | - | - |
| 累計虧損 | | (530) | (800) |
| 股東權益虧絀 | | (530) | (800) |

綜合權益變動表

| | 股本 千港元 (附註15) | 累計虧損 千港元 | 目標公司 擁有人 應佔權益 千港元 |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------------|
| 於二零一一年三月二十八日 (目標公司之註冊成立日期) | | | |
| 目標公司發行一股普通股份 | — | — | — |
| 全面支出總額 | | | |
| — 期間虧損 | — | (530) | (530) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | — | (530) | (530) |
| 全面支出總額 | | | |
| — 期間虧損 | — | (270) | (270) |
| 於二零一二年四月三十日 | — | (800) | (800) |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| | | | |
| | 股本 千港元 (附註15) | 累計虧損 千港元 | 目標公司 擁有人 應佔權益 千港元 |
| (未經審核) | | | |
| 於二零一一年三月二十八日 (目標公司之註冊成立日期) | | | |
| 目標公司發行一股普通股份 | — | — | — |
| 全面支出總額 | | | |
| — 期間虧損 | — | — | — |
| 於二零一一年四月三十日 | — | — | — |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |

綜合現金流量表

| | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止期間 千港元 | 截至 二零一一年 四月三十日 止期間 千港元 (未經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 止期間 千港元 |
|-------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| 經營業務產生之現金流量 | | | |
| 期間虧損及營運資金變動前之 經營現金流量 | (530) | — | (270) |
| 營運資金變動： | | | |
| 應計負債 | 528 | — | 264 |
| 應付控股公司款項 | 40 | — | 100 |
| | <u>38</u> | <u>—</u> | <u>94</u> |
| 經營業務產生之現金淨額 | 38 | — | 94 |
| 現金及現金等價物之增加淨額 | 38 | — | 94 |
| 期初之現金及現金等價物 | — | — | 38 |
| | <u>38</u> | <u>—</u> | <u>132</u> |
| 期終之現金及現金等價物 | <u>38</u> | <u>—</u> | <u>132</u> |
| 指： | | | |
| 銀行結餘 | <u>38</u> | <u>—</u> | <u>132</u> |

財務資料附註

1. 一般資料及呈報基準

目標公司乃於英屬處女群島註冊成立的有限公司，註冊成立日期為二零一一年三月二十八日。目標公司的主要業務為投資控股。目標公司的註冊辦事處及主要營業地點位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

財務資料乃以目標公司之功能貨幣港元（「港元」）呈列。

目標公司唯一董事在編製財務資料時已對盛世資本集團之流動資金狀況及持續經營地位作出審慎考慮。盛世資本集團於二零一一年十二月三十一日及二零一二年四月三十日分別錄得負債淨額約530,000港元及800,000港元。此外，盛世資本集團於截至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年四月三十日止四個月分別產生虧損淨額約530,000港元及270,000港元。

基於以上情況，目標公司唯一董事已注意到有重大不明朗因素可能導致盛世資本集團之持續經營能力存在重大疑問。然而，鑑於目標公司的控股公司將繼續向盛世資本集團提供資金，直至認購完成日期為止，及本公司將於認購完成日期後繼續向盛世資本提供資金，因此，目標公司唯一董事對盛世資本集團之持續經營能力仍抱有合理期望。

故此，目標公司唯一董事經考慮盛世資本集團於日常業務過程中能否持續日常業務營運及變賣資產及償還借貸的能力後得出結論認為，盛世資本集團將能夠持續經營，並按持續經營會計基準編製財務資料。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，盛世資本集團一直貫徹應用於二零一二年一月一日或之後開始之年度會計期間生效，由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂本及詮釋（「詮釋」）。

盛世資本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂本。

| | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| 香港財務報告準則（修訂本） | 年度改善（二零零九年至二零一一年循環） ¹ |
| 香港財務報告準則第1號（修訂本） | 政府貸款 ¹ |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 披露一抵銷金融資產及金融負債 ¹ |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本） | 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ² |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ² |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ¹ |
| 香港財務報告準則第11號 | 共同安排 ¹ |
| 香港財務報告準則第12號 | 披露其他實體的權益 ¹ |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計量 ¹ |
| 香港會計準則第1號（修訂本） | 呈列其他全面收入項目 ³ |
| 香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂） | 僱員福利 ¹ |
| 香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂） | 獨立財務報表 ¹ |
| 香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂） | 於聯營公司及合資企業的投資 ¹ |
| 香港會計準則第32號（修訂本） | 抵銷金融資產和金融負債 ⁴ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第20號 | 露天礦場生產階段的剝採成本 ¹ |

- 1 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 2 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

目標公司唯一董事預期，應用新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對盛世資本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般按貨品交易所訂代價之公平值計算。

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

主要會計政策載於下文。

綜合基準

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

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

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

所有集團內交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目內全數對銷。

外幣

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

結算貨幣項目及換算貨幣項目產生之匯兌差額於彼等產生期間內於損益賬確認。重新換算以公平價值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額會計入期內損益，惟重新換算非貨幣項目所產生之匯兌差額盈虧於其他全面收入內直接確認，在此情況下，匯兌差額亦於其他全面收入內直接確認。

金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為有關的金融工具合約條文的訂約方時確認。

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

金融資產

盛世資本集團的金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初次確認時釐定。

實際利率法

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

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

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

貸款及應收款項之減值

貸款及應收款項會於各有關期間終結時評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示貸款及應收款項的估計未來現金流量因於初步確認該貸款及應收款項後發生的一項或多項事件而受到影響時，即對該貸款及應收款項進行減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對方出現嚴重財政困難；或
- 違約，例如欠繳或拖欠利息或本金；或
- 借款人將很可能面臨破產或財務重組。

已確認的減值虧損金額按資產的賬面值與按金融資產的初始實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者間的差額計量。

所有貸款及應收款項之減值虧損會直接於貸款及應收款項之賬面值中作出扣減。之前已撇銷之款項倘於其後收回，則會計入損益。

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

金融負債及權益工具

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

權益工具

權益工具乃證明盛世資本集團於扣減所有負債之資產中擁有剩餘權益之任何合同。目標公司發行之權益工具按已收取所得款項(扣除直接發行成本)確認入賬。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融負債之攤銷成本及分配利息支出之方法。實際利率是於初次確認時在金融負債之預計年期或者適用的較短期間內能夠精確地將估計未來現金付款折現為賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債(包括應付控股公司款項及應計負債)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認

盛世資本集團僅於自資產獲取現金流量之合約，方會權利到期時，或本集團將金融資產及資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，方會取消確認金融資產。

全面取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及累計收益或虧損(已於其他全面收入確認並於權益累計)總和間之差額，於損益確認。

盛世資本集團只有在責任獲免除、取消或終止時，方會取消確認金融負債。獲取消確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間差額會於損益確認。

退休福利成本

當僱員已提供服務並有權收取有關供款時，則向退休福利計劃／強積金計劃作出的定額供款將確認為支出。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

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

遞延稅項乃按於財務資料內之資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時性差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差額確認(惟以應課稅溢利將可動用以抵銷該等可扣減暫時性差額為限)。

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

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

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

遞延稅項負債及資產之計量反映按照盛世資本集團所預期方式，於有關期間終結時收回或結算其資產及負債之賬面值將出現之稅務後果。

即期及遞延稅項乃於損益確認，除非其乃有關於其他全面收入或直接於權益內確認之項目，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

撥備

倘盛世資本集團須因過往事件承擔現時責任，而盛世資本集團可能需要履行該責任，並以有關責任之金額作出可靠之估計。撥備乃按對有關期間終結時履行現時責任所需代價作出之最佳估計計算，並計及有關責任之風險及不確定性。倘撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量之現值（倘影響重大）。

4. 估計不確定性因素之主要來源

採用附註3所述盛世資本集團之會計政策時，目標公司唯一董事須就難以確定之資產及負債之賬面值作判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素而作出。實際結果與該等估計或有差異。然而，該等財務資料並無採用任何重大會計估計或假設，致使唯一董事預期於下個財政年度將會出現導致對資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

5. 資本風險管理

盛世資本集團管理其資本以確保盛世資本集團旗下實體將能繼續持續經營，並透過努力使債務與及權益達到平衡，為權益持有人帶來最大回報。盛世資本集團之整體策略於有關期間維持不變。

盛世資本集團之資本結構為淨債務（其中包括應付控股公司款項）、已扣除銀行結餘以及目標公司擁有人應佔權益（構成已發行股本）。

目標公司唯一董事定期檢討資本架構。作為此檢討之一部分，目標公司唯一董事考慮與各類資本相關之資本成本及風險。盛世資本集團將透過派付股息、發行新股以及發行新債或贖回現有債務等措施，均衡其整體資本架構。

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

| | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
|--------------|--------------------------|------------------------|
| 金融資產 | | |
| 貸款及應收款項 | | |
| 銀行結餘 | 38 | 132 |
| 金融負債 | | |
| 按攤銷成本計量的金融負債 | | |
| 應計負債 | 528 | 792 |
| 應付控股公司款項 | 40 | 140 |

(b) 財務風險管理目標及政策

盛世資本集團之主要金融工具包括銀行結餘、應計負債及應付控股公司款項。該等金融工具之詳情於相關附註中披露。與該等金融工具相關之風險(包括信貸風險及流動資金風險)，以及減輕該等風險之政策於下文載列。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時有效之方式實行適當措施。

信貸風險

因對方未能履行責任而令盛世資本集團蒙受財務損失之最高信貸風險乃因綜合財務狀況表所載列之相關已確認金融資產之賬面值而產生。

盛世資本集團之主要信貸風險主要由於銀行結餘所致。

由於盛世資本集團的銀行結餘均存入獲得國際信貸評級機構授予高信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

為管理流動資金風險，盛世資本集團將定期監控即期及預期流動資金需求，確保盛世資本集團維持充足現金儲備以應付短期內的流動資金需求。

盛世資本集團於二零一一年十二月三十一日至二零一二年四月三十日錄得負債淨額，令致盛世資本集團存在流動資金風險。為減低流動資金風險，目標公司的控股公司將繼續向盛世資本集團提供資金，直至認購事項完成日期為止，及本公司將於認購事項完成日期後繼續向盛世資本提供資金。有鑑於此，目標公司認為盛世資本集團之流動資金風險已大幅減低，亦信納盛世資本集團於可見未來在財務責任到期時將有能力全數償還有關款項。因此，相關財務報表乃按持續經營之基準而編製。

盛世資本集團須按通知償還的財務負債的未貼現現金流量均與賬面值相符。所有財務負債均為免息。

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃根據使用折現現金流量分析之普遍採納定價模式釐定。

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

7. 收益及分部資料

盛世資本集團在有關期間內並無產生任何營業額，故此並無向主要營運決策者（目標公司唯一董事）提呈向分部調撥資源及評核其表現之內部報告。因此，並無載列分部資料之分析。

8. 所得稅開支

盛世資本集團須就其於有關期間之估計應課稅溢利按16.5%的稅率繳納香港利得稅。

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

有關期間之稅項支出與綜合全面收益表內之虧損對賬如下：

| | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止期間 千港元 | 截至 二零一一年 四月三十日 止期間 千港元 (未經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 止期間 千港元 |
|--------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| 除所得稅前虧損 | <u>(530)</u> | <u>-</u> | <u>(270)</u> |
| 按適用所得稅稅率16.5% 計算之稅項支出 | (87) | - | (45) |
| 不可扣稅開支之稅務影響 | <u>87</u> | <u>-</u> | <u>45</u> |
| 期內所得稅開支 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

由於在有關期間內或在各有關期間終結時不存在重大暫時性差額，故財務資料內並無確認遞延稅項。

9. 期內虧損

期內虧損已扣除以下各項：

| | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止期間 千港元 | 截至 二零一一年 四月三十日 止期間 千港元 (未經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 止期間 千港元 |
|------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| 董事薪酬 | | | |
| — 費用 | - | - | - |
| — 其他酬金 | - | - | - |
| 其他僱員成本 | | | |
| — 薪金 | 520 | - | 260 |
| — 退休福利計劃供款 | <u>8</u> | <u>-</u> | <u>4</u> |
| | <u>528</u> | <u>-</u> | <u>264</u> |
| 核數師酬金 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

10. 董事薪酬

在有關期間內，已支付或將支付予目標公司董事之薪酬如下：

| | 袍金 千港元 | 薪酬及 其他福利 千港元 | 退休福利 計劃供款 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------------------------|-----------|--------------------|---------------------|-----------|
| 截至二零一一年 十二月三十一日止期間 | | | | |
| 董事名稱 | | | | |
| 王文清女士 | — | — | — | — |
| 截至二零一一年 四月三十日止期間 (未經審核) | | | | |
| 董事名稱 | | | | |
| 王文清女士 | — | — | — | — |
| 截至二零一二年 四月三十日止期間 | | | | |
| 董事名稱 | | | | |
| 王文清女士 | — | — | — | — |

王文清女士於二零一一年三月十八日獲委任為董事，並已於二零一二年六月七日辭任。

於有關期間內，盛世資本集團並無向目標公司之董事支付任何薪酬(包括作為加入盛世資本集團之獎勵或離職補償)。

於有關期間內，概無董事放棄或同意放棄收取盛世資本集團支付之任何薪酬。

11. 僱員薪酬

盛世資本集團之五名最高薪酬人士(並非董事)如下：

| | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止期間 千港元 | 截至 二零一一年 四月三十日 止期間 千港元 (未經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 止期間 千港元 |
|----------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| 薪酬及其他福利 | 520 | — | 260 |
| 退休福利計劃供款 | 8 | — | 4 |
| | <u>528</u> | <u>—</u> | <u>264</u> |

在有關期間內，盛世資本集團並無向五名最高薪酬僱員支付任何薪酬作為加入盛世資本集團之獎勵或離職補償。

12. 每股盈利

由於在此報告內收錄每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利。

13. 銀行結餘

盛世資本集團所持有之銀行結餘乃按現行市場利率計息及原到期日為三個月或以內者。

14. 應付控股公司款項

應付款項為無抵押、免息及須按要求即期償還。

15. 股本

目標公司於二零一一年三月二十八日於英屬處女群島註冊成立，其法定股本為50,000美元(分為50,000股每股面值1美元之普通股)，於註冊成立時之已發行股本為1股價值1美元之普通股。

16. 資本承擔

| | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
|-------------|--------------------------|------------------------|
| 收購項目公司之資本開支 | 86,000 | 86,000 |

本集團於二零一一年五月六日簽訂具法律約束力的協議(「協議」)，欲以現金代價人民幣70,600,000元(相當於約86,000,000港元)收購成都市嘉錦置業有限公司(「項目公司」)的全部股本權益。該股本權益轉讓已被中國有關部門批准，惟恒領於報告日期尚未繳付該代價金額。

17. 關連人士交易

目標公司唯一董事為主要管理人員。於有關期間內，並無支付或應付唯一董事之薪酬。

除於相關附註披露之關連人士之結餘外，於有關期間內，盛世資本集團與關連人士並無任何重大交易。

B. 結算日後之事項

除於財務資料所披露者外，於二零一二年四月三十日後概無發生任何重大事項。

C. 結算日後之財務報表

盛世資本集團概無就二零一二年四月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港
中環
皇后大道中183號
中遠大廈44樓4402-03室
嘉年華國際控股有限公司
董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司
英國特許會計師
香港執業會計師
黎德誠
(香港執業證書編號：P04165)
謹啟

二零一二年八月十七日

2. 項目公司之會計師報告

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



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下為吾等就成都市嘉錦置業有限公司(「項目公司」)由二零一零年三月五日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間、截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年四月三十日止四個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)編製之報告，以供載入嘉年華國際控股有限公司(前稱「Oriental Ginza Holdings Limited 東方銀座控股有限公司」)(「貴公司」)於二零一二年八月十七日刊發之通函(「通函」)，內容有關認購目標公司之股份(「認購事項」)。財務資料包括財務狀況表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

項目公司乃於二零一零年三月五日於中華人民共和國(「中國」)成立為全外資企業有限公司。項目公司之主要業務為房地產發展及銷售。

項目公司之財政年度結算日為十二月三十一日。

項目公司於有關期間之法定財務報表乃根據適用於中國成立企業之相關會計規則及財務規定編製，並已由下列中國執業會計師審核。

| 財務期間 | 核數師 |
|---|------------------|
| 由二零一零年三月五日 (成立日期)至二零一零年 十二月三十一日期間 | 四川天勤會計師事務所有限責任公司 |
| 截至二零一一年十二月 三十一日止年度 | 四川天勤會計師事務所有限責任公司 |

就本報告而言，項目公司唯一董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），並採用與 貴公司之會計政策大體上一致之會計政策編製項目公司於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行適當之審核程序。

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

本報告所載項目公司於有關期間之財務資料已根據相關財務報表編製，以供編製吾等之報告以載入通函。在編製吾等之報告以供載入通函之時，毋須對相關財務報表作出任何調整。

項目公司唯一董事須對批准刊發相關財務報表負責。 貴公司董事須對載有本報告之通函之內容負責。吾等之責任為自相關財務報表編製本報告所載之財務資料，就財務資料構思獨立意見，並向 閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同其附註能真實公平地反映項目公司於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及於二零一二年四月三十日之事務狀況以及項目公司於各有關期間之業績及現金流量。

項目公司截至二零一一年四月三十日止四個月的可供比較全面收益表、權益變動表及現金流量表連同其附註，乃摘錄自項目公司同期的財務資料（「比較財務資料」），而比較財務資料乃由項目公司唯一董事編製，且僅供本報告之用。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱比較財務資料。吾等之審閱工作主要包括向管理層作出查詢及對比較財務資料進行分析性和其他審閱程序，並據此評估所採納之會計政策及呈報形式是否一致及貫徹地運用（除非已另作披露，則作別論）。審閱工作並不包括審核程序（如測試監控系統及核實資產、負債及交易活動）。由於審閱之工作範圍遠較審核工作少，因此只能提供較審核工作為低之確定程度。因此，吾等不會就比較財務資料發表審核意見。基於吾等的審閱結果，吾等並無發現任何事項而令吾等相信比較財務資料在所有重大方面未有根據會計政策編製，而該等會計政策與根據香港財務報告準則編製財務資料所採用的會計政策相符。

A. 財務資料

全面收益表

| | | 截至 二零一零年 十二月三十一日 止期間 千港元 | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零一一年 四月三十日 止期間 千港元 (未經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 止期間 千港元 |
|----------------------|----|--------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| 收益 | 7 | - | - | - | - |
| 其他收入 | 9 | 6 | 41 | 11 | 1 |
| 員工福利開支 | | (853) | (2,110) | (387) | (1,310) |
| 物業、廠房及設備之折舊 | | (1) | (281) | (71) | (177) |
| 其他經營開支 | | (870) | (3,862) | (343) | (1,030) |
| | | <u>(1,718)</u> | <u>(6,212)</u> | <u>(790)</u> | <u>(2,516)</u> |
| 除所得稅前虧損 | | (1,718) | (6,212) | (790) | (2,516) |
| 所得稅開支 | 10 | - | - | - | - |
| | | <u>(1,718)</u> | <u>(6,212)</u> | <u>(790)</u> | <u>(2,516)</u> |
| 年度／期間虧損 | 11 | (1,718) | (6,212) | (790) | (2,516) |
| 其他全面收入 | | | | | |
| 換算呈列貨幣產生之 匯兌差額 | | 2,531 | 2,914 | 1,256 | 283 |
| | | <u>2,531</u> | <u>2,914</u> | <u>1,256</u> | <u>283</u> |
| 年度／期間全面收入／ (支出)總額 | | <u>813</u> | <u>(3,298)</u> | <u>466</u> | <u>(2,233)</u> |

財務狀況表

| | 附註 | 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
|--------------------|----|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 15 | 392,216 | 538,170 | 580,918 |
| 流動資產 | | | | |
| 預付款項及其他應收款項 | 16 | 6 | 5,879 | 12,630 |
| 應收一名股東款項 | 17 | 351 | – | – |
| 銀行結餘及現金 | 18 | 1,431 | 1,112 | 185,844 |
| | | 1,788 | 6,991 | 198,474 |
| 資產總值 | | 394,004 | 545,161 | 779,392 |
| 流動負債 | | | | |
| 應付貿易賬款 | 19 | 303 | 18,135 | 27,412 |
| 應計負債及其他應付款項 | 20 | 592 | 1,169 | 5,080 |
| 應付股東款項 | 17 | 311,772 | 203,707 | 95,396 |
| | | 312,667 | 223,011 | 127,888 |
| 流動(負債)/資產淨值 | | (310,879) | (216,020) | 70,586 |
| 總資產減流動負債 | | 81,337 | 322,150 | 651,504 |
| 資本及儲備 | | | | |
| 註冊資本 | 22 | 80,524 | 80,524 | 80,524 |
| 儲備 | | 813 | (2,485) | (4,718) |
| 權益總額 | | 81,337 | 78,039 | 75,806 |
| 非流動負債 | | | | |
| 借款 | 21 | – | 244,111 | 575,698 |
| | | 81,337 | 322,150 | 651,504 |

權益變動表

| | 註冊資本 千港元 (附註22) | 匯兌儲備 千港元 | 累計虧損 千港元 | 項目公司 擁有人 應佔權益 千港元 |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-------------|----------------------------|
| 於二零一零年三月五日 (成立日期) | 12,489 | — | — | 12,489 |
| 注資 | 68,035 | — | — | 68,035 |
| 全面收益總額 | | | | |
| — 期間虧損 | — | — | (1,718) | (1,718) |
| — 換算為呈列貨幣所產生 之匯兌差額 | — | 2,531 | — | 2,531 |
| 期間全面收益總額 | — | 2,531 | (1,718) | 813 |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 80,524 | 2,531 | (1,718) | 81,337 |
| 全面收益總額 | | | | |
| — 年度虧損 | — | — | (6,212) | (6,212) |
| — 換算為呈列貨幣所產生之 匯兌差額 | — | 2,914 | — | 2,914 |
| 年度全面收益總額 | — | 2,914 | (6,212) | (3,298) |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 80,524 | 5,445 | (7,930) | 78,039 |
| 全面收益總額 | | | | |
| — 期間虧損 | — | — | (2,516) | (2,516) |
| — 換算為呈列貨幣所產生之 匯兌差額 | — | 283 | — | 283 |
| 期間全面收益總額 | — | 283 | (2,516) | (2,233) |
| 於二零一二年四月三十日 | 80,524 | 5,728 | (10,446) | 75,806 |
| (未經審核) | | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 80,524 | 2,531 | (1,718) | 81,337 |
| 全面收益總額 | | | | |
| — 期間虧損 | — | — | (790) | (790) |
| — 換算為呈列貨幣所產生之 匯兌差額 | — | 1,256 | — | 1,256 |
| 期間全面收益總額 | — | 1,256 | (790) | 466 |
| 於二零一一年四月三十日 | 80,524 | 3,787 | (2,508) | 81,803 |

現金流量表

| | 截至 二零一零年 十二月三十一日 止期間 千港元 | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零一一年 四月三十日 止期間 千港元 (未經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 止期間 千港元 |
|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| 經營業務所得之現金流量 | | | | |
| 年度/期間虧損 | (1,718) | (6,212) | (790) | (2,516) |
| 經調整： | | | | |
| 銀行利息收入 | (4) | (41) | (11) | (1) |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 2 | 288 | 72 | 182 |
| 營運資金變動前之經營現金流量 | (1,720) | (5,965) | (729) | (2,335) |
| 營運資金變動： | | | | |
| 預付款項及其他應收款項 | (6) | (5,873) | (118) | (6,751) |
| 應付貿易賬款 | 303 | 17,832 | 135 | 9,277 |
| 應計負債及其他應付款項 | 592 | 577 | 1,706 | 3,911 |
| 經營業務(使用)/產生之現金淨額 | (831) | 6,571 | 994 | 4,102 |
| 投資業務 | | | | |
| 已收利息 | 4 | 41 | 11 | 1 |
| 添置物業、廠房及設備 | (382,590) | (129,783) | (10,201) | (41,106) |
| 投資業務所用之現金淨額 | (382,586) | (129,742) | (10,190) | (41,105) |
| 融資業務 | | | | |
| 股東借款(還款)/增加 | 303,766 | (117,467) | 23,535 | (109,270) |
| 目標公司繳足註冊資本之 | | | | |
| 所得款項淨額 | 80,524 | - | - | - |
| 借款之所得款項 | - | 244,888 | - | 331,006 |
| 融資業務所得現金淨額 | 384,290 | 127,421 | 23,535 | 221,736 |
| 現金及現金等價物之增加淨額 | 873 | 4,250 | 14,339 | 184,733 |
| 年初/期初之現金及現金等價物 | - | 1,431 | 1,431 | 1,112 |
| 匯率變動之影響 | 558 | (4,569) | 138 | (1) |
| 年終/期終之現金及現金等價物 | <u>1,431</u> | <u>1,112</u> | <u>15,908</u> | <u>185,844</u> |
| 指： | | | | |
| 銀行結餘及現金 | <u>1,431</u> | <u>1,112</u> | <u>15,908</u> | <u>185,844</u> |

財務資料附註

1. 一般資料

項目公司乃於二零一零年三月五日於中華人民共和國（「中國」）成立為有限責任公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於中國四川省成都市高新區天久北巷139號附42號3層。

項目公司之主要業務為房地產開發及物業銷售。

項目公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。為便於財務資料使用者閱覽，項目公司之業績及財務狀況乃以港元（「港元」）呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，項目公司一直貫徹應用於二零一二年一月一日或之後開始之年度會計期間生效，由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂本及詮釋（「詮釋」）。

項目公司並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| 香港財務報告準則（修訂本） | 年度改善（二零零九年至二零一一年循環） ¹ |
| 香港財務報告準則第1號（修訂本） | 政府貸款 ¹ |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 披露－抵銷金融資產及金融負債 ¹ |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本） | 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ² |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ² |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ¹ |
| 香港財務報告準則第11號 | 共同安排 ¹ |
| 香港財務報告準則第12號 | 披露其他實體的權益 ¹ |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計量 ¹ |
| 香港會計準則第1號（修訂本） | 呈列其他全面收入項目 ³ |
| 香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂） | 僱員福利 ¹ |
| 香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂） | 獨立財務報表 ¹ |
| 香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂） | 於聯營公司及合資企業的投資 ¹ |
| 香港會計準則第32號（修訂本） | 抵銷金融資產和金融負債 ⁴ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號 | 露天礦場生產階段的剝除成本 ¹ |

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

項目公司唯一董事預期，應用新訂及經修訂之香港財務報告準則本將不會對項目公司的業績及財務報表構成重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般按貨品交易所訂代價之公平值計算。

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

主要會計政策載於下文。

外幣

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

於結算及重新換算貨幣項目時產生的匯兌差額，乃於產生期間在損益內確認。重新換算以公平價值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額會計入期內損益，惟重新換算非貨幣項目所產生之匯兌差額盈虧於其他全面收入內直接確認，在此情況下，匯兌差額亦於其他全面收入內直接確認。

收入確認

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

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(下述在建物業除外)均按成本值減除其後累計折舊及累計減值虧損後(如有)列賬。

折舊乃按物業、廠房及設備項目(在建物業除外)之估計可使用年期及經計及其估計剩餘價值後，以直線法確認以撇銷其成本。在各有關期間終結時均會檢討各有關預計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，以提前反映估計任何變動的影響。

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

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

用作未來自用之發展中樓宇

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

租賃

當租賃條款將擁有權所附帶之絕大部分風險及回報轉移予承租人時，此租賃會被分類為融資租賃。所有其他租賃則被分類為經營租賃。

項目公司作為承租人

按融資租賃持有之資產按租約開始時之公平值或（倘為較低者）按最低租賃款項之現值確認為項目公司之資產。對出租人之相應責任則於財務狀況表列為融資租賃責任。

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

經營租賃款項會以直線法按有關租約年期確認為開支。

經營租賃項下產生之或然租金於其產生期內確認為開支。

租賃土地及樓宇

當一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則項目公司會分別依照各部分擁有權相關之絕大部分風險及回報是否已轉讓予項目公司，評估各部分之融資或經營租賃分類，除非該兩個部分明顯為經營租賃，在此情況下，整個租賃被分類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項（包括任何一次性支付之預付款項）會按訂立租賃時租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值，按比例於土地及樓宇部分之間分配。

為着能可靠地分配租賃款項，入賬列為經營租賃之土地租賃權益會於財務狀況表內呈列為「預付租賃款項」，並以直線法基準按租期攤銷，被分類及按公平價值模式入賬列為投資物業者除外。當租賃款項未能於土地及樓宇部分之間可靠分配時，整份租約一般分類為融資租賃並入賬列為物業、廠房及設備。

有形資產減值虧損

在每個有關期間終結時，項目公司審閱其有形資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若存在任何該等跡象，則資產之可收回金額予以評估以釐定減值虧損之程度（如有）。

可收回金額乃公平值減銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前折現率折現至其現值，該折現率反映貨幣時間價值之當前市場估計及未來現金流量預期未經調整之資產有關風險。

倘估計資產之可收回金額較其賬面值為低，則該資產之賬面值須減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘一項減值虧損日後撥回，則該資產之賬面值將增至重新估計之可收回款額，但已增加之賬面值不得超過資產於過往各年並無確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益確認。

借貸成本

購買、建造或生產合資格資產(即需一段較長時間始能達至其擬定用途或予以銷售之資產)直接應計之借款成本計入該等資產之成本，直至資產大體上已可用作擬定用途或予以銷售為止。當指定借款尚未支付合資格資產開支而用作臨時投資時，所賺取之投資收入會從合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於產生之期間於損益賬確認。

退休福利計劃

支付定額退休福利計劃(包括國家管理之退休福利計劃)之供款乃於僱員提供服務而符合領取供款資格時確認為開支。

金融工具

金融資產及金融負債乃當某公司成為金融工具合同條文之訂約方時於財務狀況表確認。

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

金融資產

項目公司的金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初次確認時釐定。

實際利率法

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

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可確定付款金額的非衍生金融資產。於初次確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項、應收一名股東款項以及銀行結餘及現金)均按採用實際利率法計算的已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。

貸款及應收款項之減值

貸款及應收款項會於各有關期間終結時評定是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示貸款及應收款項的估計未來現金流量因於初步確認該貸款及應收款項後發生的一項或多項事件而受到影響時，即對該貸款及應收款項進行減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對方出現嚴重財政困難；或
- 違約，如欠繳或拖欠利息或本金；或
- 借款人將很可能面臨破產或財務重組。

減值虧損金額按資產的賬面值與按金融資產的初始實際利率貼現的估計未來現金流量現值間的差額計量。

所有貸款及應收款項之減值虧損會直接於貸款及應收款項之賬面值中作出扣減。先前已撇銷之款項於其後收回，將計入損益。

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

金融負債及權益工具

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

權益工具

權益工具乃證明項目公司於扣減所有負債之資產中擁有剩餘權益之任何合同。項目公司發行之權益工具按已收取所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融負債之攤銷成本及分配利息支出之方法。實際利率是於初次確認時在金融負債之預期壽命或者較短期間內(倘適用)能夠精確地將估計未來現金付款折現為賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債(包括應付貿易賬款、應計負債及其他應付款項、應付股東款項及借貸)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認

項目公司僅於自資產獲取現金流量之合約權利到期時，或本公司將金融資產及資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時取消確認金融資產。

全面取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及累計收益或虧損(已於其他全面收入確認並於權益累計)總和間之差額，於損益確認。

項目公司只有在責任獲免除、取消或終止時，方會取消確認金融負債。獲取消確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間差額會於損益確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

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

遞延稅項乃按於財務資料內之資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時性差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時性差額確認，以應課稅溢利將可動用以抵銷該等可扣減暫時性差額為限。

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

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

遞延稅項負債及資產之計量反映按照項目公司所預期方式，於有關期間終結時收回或結算其資產及負債之賬面值將出現之稅務後果。

即期及遞延稅項乃於損益確認，除非其乃有關於其他全面收入或直接於權益內確認之項目，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

撥備

倘項目公司須因過往事件承擔現時責任，而項目公司可能需要履行該責任，並以有關責任之金額作出可靠之估計。撥備乃按對有關期間終結時履行現時責任所需代價作出之最佳估計計算，並計及有關責任之風險及不確定性。倘撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量，則其賬面值為有關現金流量之現值（倘影響重大）。

4. 估計不確定性因素之主要來源

於應用項目公司之會計政策（載於附註3）時，項目公司唯一董事須對無法以其他途徑得知的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設以過往經驗及被視為相關之其他因素為依據。實際結果可能有別於該等估計。

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

以下為涉及日後之主要假設及於有關期間終結時未能明確估計之其他主要來源（彼等均具有可導致下個財政年度之資產之賬面值出現大幅調整之重大風險）。

物業、廠房及設備估計可使用年期

管理層負責釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期以及相關折舊開支。該估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際使用年期之過往經驗而作出。倘可使用年期較之前之估計為短，則管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售之過時資產撇銷或撇減。

5. 資本風險管理

項目公司管理其資本的目標為維持穩固的資本基礎，以支持其業務發展及持續為股東提供回報，同時維持審慎的財務槓桿水平。項目公司之整體策略於有關期間維持不變。

項目公司之資本結構為債務淨額（其中包括借款（見附註21所披露）及股東提供之貸款），已扣除銀行結餘及現金以及項目公司擁有人應佔權益（由註冊資本及儲備所組成）。

項目公司唯一董事定期檢討資本架構。作為此檢討一部分，項目公司唯一董事考慮與各類資本相關之資本成本及風險。項目公司將透過派付股息、發行新股本以及發行新債或贖回現有債務等措施，均衡其整體資本架構。

6. 金融工具

(a) 金融工具類別

| | 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| 金融資產 | | | |
| 貸款及應收款項 | | | |
| 其他應收款項 | 6 | 3,541 | 10,264 |
| 應收一名股東款項 | 351 | - | - |
| 銀行結餘及現金 | 1,431 | 1,112 | 185,844 |
| | <u>1,431</u> | <u>1,112</u> | <u>185,844</u> |
| 金融負債 | | | |
| 按攤銷成本計量的金融負債 | | | |
| 應付貿易賬款 | 303 | 18,135 | 27,412 |
| 應計負債及其他應付款項 | 592 | 1,169 | 5,080 |
| 應付股東款項 | 311,772 | 203,707 | 95,396 |
| 借款 | - | 244,111 | 575,698 |
| | <u>-</u> | <u>244,111</u> | <u>575,698</u> |

(b) 財務風險管理目標及政策

項目公司之主要金融工具包括其他應收款項、應收一名股東款項、銀行結餘及現金、應付貿易賬款、應計負債及其他應付款項、應付股東款項及借款。該等金融工具之詳情於相關附註中披露。與該等金融工具相關之風險，以及減輕該等風險之政策於下文載列。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時有效之方式實行適當措施。

市場風險**貨幣風險**

貨幣風險指影響項目公司財務業績及其現金流量的外匯匯率變動之風險。由於項目公司之交易主要以人民幣(項目公司之功能貨幣)計值，以及於有關期間終結時僅少量金融資產結餘及負債以外幣計值，故管理層認為外幣風險並不重大。然而，管理層會監控外幣風險、並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

利率風險

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

價格風險

由於項目公司並無於按公平值計量之金融工具中擁有投資，因此項目公司並無面對價格風險。

信貸風險

倘對方於有關期間終結時未能履行責任，則項目公司就各類已確認金融資產須承擔之最大信貸風險，為已於財務狀況表列賬之資產之賬面值。為把信貸風險降至最低，項目公司於有關期間終結時檢討各個別債項之可收回金額，以確保為不可收回債項確認足夠減值虧損。就此而言，管理層認為項目公司之信貸風險已大大降低。

由於項目公司的銀行結餘在中國均存入獲得高信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

為管理流動資金風險，項目公司將監控及維護管理層認為充足之銀行結餘及現金水準，以為項目公司營運提供資金及減低現金流量波動之影響。

下表詳述項目公司之金融負債之餘下合約到期情況。該表反映基於項目公司須償付之最早日期之金融負債之未貼現現金流量，並已計入利息及主要現金流量。

| | 加權平均 實際利率 | 按要求即期 或於一年內 千港元 | 一年以上 但少於五年 千港元 | 五年以上 千港元 | 未貼現現金 流量總額 千港元 | 賬面值 千港元 |
|----------------|--------------|-----------------------|----------------------|-------------|----------------------|----------------|
| 於二零一零年十二月三十一日 | | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | | |
| 應付貿易賬款 | 不適用 | 303 | - | - | 303 | 303 |
| 應計負債及其他 | | | | | | |
| 應付款項 | 不適用 | 592 | - | - | 592 | 592 |
| 應付股東款項 | 不適用 | 311,772 | - | - | 311,772 | 311,772 |
| | | <u>312,667</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>312,667</u> | <u>312,667</u> |
| 於二零一一年十二月三十一日 | | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | | |
| 應付貿易賬款 | 不適用 | 18,135 | - | - | 18,135 | 18,135 |
| 應計負債及其他 | | | | | | |
| 應付款項 | 不適用 | 1,169 | - | - | 1,169 | 1,169 |
| 應付股東款項 | 不適用 | 203,707 | - | - | 203,707 | 203,707 |
| 借款 | 8.32% | - | 291,199 | - | 291,199 | 244,111 |
| | | <u>223,011</u> | <u>291,199</u> | <u>-</u> | <u>514,210</u> | <u>467,122</u> |
| 於二零一二年四月三十日 | | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | | |
| 應付貿易賬款 | 不適用 | 27,412 | - | - | 27,412 | 27,412 |
| 應計負債及其他 | | | | | | |
| 應付款項 | 不適用 | 5,080 | - | - | 5,080 | 5,080 |
| 應付股東款項 | 不適用 | 95,396 | - | - | 95,396 | 95,396 |
| 借款 | 8.32%-13% | - | 693,711 | - | 693,711 | 575,698 |
| | | <u>127,888</u> | <u>693,711</u> | <u>-</u> | <u>821,599</u> | <u>703,586</u> |

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃根據使用折現現金流量分析之普遍採納定價模式釐定。

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

7. 收益及分部資料

項目公司於有關期間內並沒有產生任何營業額。項目公司唯一董事認為，項目公司於有關期間之業務僅有一個經營分部，即中國物業發展，主要營運決策者（亦即項目公司的唯一董事）將定期審閱該分部的經營業績，以就分配資源至該分部及評估其表現作出決定。因此，概無向主要營運決策者呈列有關期間之分部收益、業績、資產及負債。

8. 融資成本

| | 截至 二零一零年 十二月三十一日 止期間 千港元 | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零一一年 四月三十日 止期間 千港元 (未經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 止期間 千港元 |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| 須於五年內悉數償還之 借款之利息 | - | 2,110 | - | 9,848 |
| 減：資本化金額(附註) | - | (2,110) | - | (9,848) |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

附註：融資成本已撥充有關物業、廠房及設備之物業發展項目之資本。

9. 其他收入

| | 截至 二零一零年 十二月三十一日 止期間 千港元 | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零一一年 四月三十日 止期間 千港元 (未經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 止期間 千港元 |
|-----------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| 銀行存款之利息收入 | 4 | 41 | 11 | 1 |
| 雜項收入 | 2 | - | - | - |
| | <u>6</u> | <u>41</u> | <u>11</u> | <u>1</u> |

10. 所得稅開支

項目公司須就其於有關期間之估計應課稅溢利按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

由於項目公司於有關期間並無估計應課稅溢利，故無作出中國企業所得稅撥備。

有關期間之稅項支出與全面收益表內之虧損對賬如下：

| | 截至 二零一零年 十二月三十一日 止期間 千港元 | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零一一年 四月三十日 止期間 千港元 (未經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 止期間 千港元 |
|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| 除所得稅前虧損 | <u>(1,718)</u> | <u>(6,212)</u> | <u>(790)</u> | <u>(2,516)</u> |
| 按適用所得稅稅率25%計算之 稅項支出 | (430) | (1,553) | (198) | (629) |
| 不可扣稅開支之稅務影響 | <u>430</u> | <u>1,553</u> | <u>198</u> | <u>629</u> |
| 年內／期內所得稅開支 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

由於在有關期間內及在各有關期間終結時兩者之間不存在重大暫時性差額，故財務資料內並無確認遞延稅項。

11. 年度／期間虧損

年度／期間虧損已扣除以下各項：

| | 截至 二零一零年 十二月三十一日 止期間 千港元 | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零一一年 四月三十日 止期間 千港元 (未經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 止期間 千港元 |
|-------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| 僱員福利開支 | | | | |
| —薪金及其他福利 | 1,015 | 2,961 | 727 | 1,852 |
| 減：資本化金額(附註) | <u>(276)</u> | <u>(1,262)</u> | <u>(417)</u> | <u>(741)</u> |
| | <u>739</u> | <u>1,699</u> | <u>310</u> | <u>1,111</u> |
| —退休福利計劃供款 | 176 | 707 | 134 | 335 |
| 減：資本化金額(附註) | <u>(62)</u> | <u>(296)</u> | <u>(57)</u> | <u>(136)</u> |
| | <u>114</u> | <u>411</u> | <u>77</u> | <u>199</u> |
| 僱員福利開支總額 | <u>853</u> | <u>2,110</u> | <u>387</u> | <u>1,310</u> |
| 物業、廠房及設備折舊 | 2 | 288 | 72 | 182 |
| 減：資本化金額(附註) | <u>(1)</u> | <u>(7)</u> | <u>(1)</u> | <u>(5)</u> |
| | <u>1</u> | <u>281</u> | <u>71</u> | <u>177</u> |
| 核數師酬金 | <u>-</u> | <u>12</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

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

12. 董事薪酬

於有關期間已付或應付項目公司董事之薪酬如下：

| | 費用 千港元 | 薪金及 其他福利 千港元 | 退休福利 計劃供款 千港元 | 總計 千港元 |
|---------------------------|-----------|--------------------|---------------------|-----------|
| 截至二零一零年十二月三十一日止期間 | | | | |
| 董事姓名 | | | | |
| 蔣駿先生(附註(a)) | - | - | - | - |
| 黃慶輝先生(附註(b)) | - | - | - | - |
| 景百孚先生(附註(c)) | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | 費用 千港元 | 薪金及 其他福利 千港元 | 退休福利 計劃供款 千港元 | 總計 千港元 |
| 截至二零一一年十二月三十一日止年度 | | | | |
| 董事姓名 | | | | |
| 景百孚先生(附註(c)) | - | - | - | - |
| 鄒暢宇女士(附註(d)) | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | 費用 千港元 | 薪金及 其他福利 千港元 | 退休福利 計劃供款 千港元 | 總計 千港元 |
| 截至二零一一年四月三十日止期間 (未經審核) | | | | |
| 董事姓名 | | | | |
| 景百孚先生(附註(c)) | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

| | 費用 千港元 | 薪金及 其他福利 千港元 | 退休福利 計劃供款 千港元 | 總計 千港元 |
|--|-----------|--------------------|---------------------|-----------|
|--|-----------|--------------------|---------------------|-----------|

截至二零一二年四月三十日止期間

董事姓名

鄒暢宇女士(附註(d))

| | | | | |
|--|---|---|---|---|
| | - | - | - | - |
|--|---|---|---|---|

附註：

- (a) 蔣駿先生於二零一零年三月一日獲委任為董事，並於二零一零年三月十一日辭任。
- (b) 黃慶輝先生於二零一零年三月十一日獲委任為董事，並於二零一零年十一月八日辭任。
- (c) 景百孚先生於二零一零年十一月八日獲委任為董事，並於二零一一年五月六日辭任。
- (d) 鄒暢宇女士於二零一一年五月六日獲委任為董事。

於有關期間內，項目公司並無向其董事支付任何薪酬(包括作為加入項目公司之獎勵或離職補償)。

於有關期間內，並無董事放棄或同意放棄項目公司支付之任何薪酬。

13. 僱員薪酬

項目公司之五名最高薪酬人士(並非董事)如下：

| | 截至 二零一零年 十二月三十一日 止期間 千港元 | 截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零一一年 四月三十日 止期間 千港元 (未經審核) | 截至 二零一二年 四月三十日 止期間 千港元 |
|----------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| 薪金及其他福利 | 641 | 1,037 | 383 | 854 |
| 退休福利計劃供款 | 85 | 149 | 59 | 40 |
| | <u>726</u> | <u>1,186</u> | <u>442</u> | <u>894</u> |

於有關期間，項目公司並無向五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入項目公司或加入項目公司後之獎勵或作為離職補償。

14. 每股盈利

就本報告而言，收錄每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利。

15. 物業、廠房及設備

| | 傢俱及 固定裝置 千港元 | 汽車 千港元 | 辦公室 設備 千港元 | 在建工程 千港元 | 總計 千港元 |
|---------------|--------------------|--------------|------------------|----------------|----------------|
| 成本 | | | | | |
| 於二零一零年三月五日 | - | - | - | - | - |
| 添置 | - | 858 | 18 | 381,714 | 382,590 |
| 匯兌調整 | - | 22 | - | 9,606 | 9,628 |
| | <u>-</u> | <u>880</u> | <u>18</u> | <u>391,320</u> | <u>392,218</u> |
| 於二零一零年十二月三十一日 | - | 880 | 18 | 391,320 | 392,218 |
| 添置 | 8 | 1,035 | 183 | 128,557 | 129,783 |
| 匯兌調整 | - | 48 | 4 | 16,411 | 16,463 |
| | <u>8</u> | <u>1,963</u> | <u>205</u> | <u>536,288</u> | <u>538,464</u> |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 8 | 1,963 | 205 | 536,288 | 538,464 |
| 添置 | 16 | 20 | 26 | 41,044 | 41,106 |
| 匯兌調整 | - | 7 | 1 | 1,817 | 1,825 |
| | <u>24</u> | <u>1,990</u> | <u>232</u> | <u>579,149</u> | <u>581,395</u> |
| 於二零一二年四月三十日 | 24 | 1,990 | 232 | 579,149 | 581,395 |
| 累計折舊 | | | | | |
| 於二零一零年三月五日 | - | - | - | - | - |
| 期內撥備 | - | - | 2 | - | 2 |
| 匯兌調整 | - | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>2</u> | <u>-</u> | <u>2</u> |
| 於二零一零年十二月三十一日 | - | - | 2 | - | 2 |
| 年內撥備 | 1 | 271 | 16 | - | 288 |
| 匯兌調整 | - | 4 | - | - | 4 |
| | <u>1</u> | <u>275</u> | <u>18</u> | <u>-</u> | <u>294</u> |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 1 | 275 | 18 | - | 294 |
| 期內撥備 | 1 | 158 | 23 | - | 182 |
| 匯兌調整 | - | 1 | - | - | 1 |
| | <u>2</u> | <u>434</u> | <u>41</u> | <u>-</u> | <u>477</u> |
| 於二零一二年四月三十日 | 2 | 434 | 41 | - | 477 |
| 賬面值 | | | | | |
| 於二零一二年四月三十日 | <u>22</u> | <u>1,556</u> | <u>191</u> | <u>579,149</u> | <u>580,918</u> |
| 於二零一一年十二月三十一日 | <u>7</u> | <u>1,688</u> | <u>187</u> | <u>536,288</u> | <u>538,170</u> |
| 於二零一零年十二月三十一日 | <u>-</u> | <u>880</u> | <u>16</u> | <u>391,320</u> | <u>392,216</u> |

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

| | |
|----------|------------|
| 傢俱及固定裝置： | 20%-33.33% |
| 辦公室設備： | 33.33% |
| 汽車： | 25% |
| 在建工程： | 無 |

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年四月三十日，賬面值分別約為536,288,000港元及579,149,000港元之在建工程已予抵押，作為銀行貸款之擔保。有關詳情載於附註21。

在建工程位於中國及以中期租約持有。

16. 預付款項及其他應收款項

| | 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
|---------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| 預付款項 | - | 2,338 | 2,366 |
| 其他應收款項(附註) | 6 | 3,541 | 10,264 |
| 預付款項及其他應收款項總額 | <u>6</u> | <u>5,879</u> | <u>12,630</u> |

附註：其他應收款項包括應收第三方款項。該等款項為無抵押、免息及可於一年內收回。於二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年四月三十日，所有結餘概未逾期亦無減值。

17. 應收／(應付)股東款項

於二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年四月三十日，該等款項為無抵押、免息及須按要求即期償還。

18. 銀行結餘及現金

| | 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
|---------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| 銀行結餘及現金 | <u>1,431</u> | <u>1,112</u> | <u>185,844</u> |

於二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年四月三十日，所有銀行結餘及現金均存放於中國境內之銀行，匯出有關款項須受中國政府頒佈之相關外匯管制規則及規例所規限。

19. 應付貿易賬款

下表載列各有關期間終結時之應付貿易賬款之賬齡分析：

| | 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
|--------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| 0至30日 | - | 2,883 | 4,943 |
| 31至60日 | 29 | 6,831 | 1,663 |
| 61至90日 | - | 130 | 1,225 |
| 90日以上 | 274 | 8,291 | 19,581 |
| | <u>303</u> | <u>18,135</u> | <u>27,412</u> |

應付貿易賬款預期於一年內結清或按要求即期支付。應付貿易賬款並不計息。

20. 應計負債及其他應付款項

| | 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
|--------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| 其他應付款項 | 296 | 605 | 4,278 |
| 應計費用 | 296 | 564 | 802 |
| | <u>592</u> | <u>1,169</u> | <u>5,080</u> |

21. 借款

| | 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
|------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| 銀行貸款，有抵押 | - | 244,111 | 330,720 |
| 其他貸款，無抵押 | - | - | 244,978 |
| | <u>-</u> | <u>244,111</u> | <u>575,698</u> |
| 應予償還賬面值： | | | |
| 於一年內 | - | - | - |
| 一年以上但不超過兩年 | - | - | 244,978 |
| 兩年以上但不超過五年 | - | 244,111 | 330,720 |
| | <u>-</u> | <u>244,111</u> | <u>575,698</u> |

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年四月三十日，以人民幣計值之銀行借款每月按中國人民銀行當時利率加年利率30厘計息；於二零一二年四月三十日，以人民幣計值之其他借款每月按固定年利率13厘計息。

項目公司銀行借款之抵押如下：

- (i) 於二零一一年十二月三十一日及二零一二年四月三十日，賬面值分別約為536,288,000港元及579,149,000港元之若干物業、廠房及設備已予抵押；及
- (ii) 景百孚先生之個人擔保。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年四月三十日，借款之平均實際利率分別約為8.65%及9.08%。

22. 註冊資本

| | 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| 年初／期初 注資(附註) | 12,489 68,035 | 80,524 — | 80,524 — |
| 年終／期終 | <u>80,524</u> | <u>80,524</u> | <u>80,524</u> |

附註：項目公司成立時擁有註冊資本約12,489,000港元。於二零一零年三月十二日、二零一零年七月十二日及二零一零年九月七日，項目公司已分別獲注資約13,165,000港元、13,732,000港元及41,138,000港元作為繳足資本，為此，於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年四月三十日的繳足資本總額約為80,524,000港元。

23. 退休福利計劃

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

於截至二零一零年十二月三十一日止期間、截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年四月三十日止四個月，項目公司分別向退休福利計劃作出供款共計約176,000港元、707,000港元及335,000港元。

24. 營業租賃**本集團為承租人**

於各有關期間終結時，項目公司根據有關員工宿舍的不可撤銷經營租賃須承擔之未來最低租賃款項按到期日如下：

| | 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
|-----|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| 一年內 | — | — | 78 |

25. 資本承擔

於各有關期間終結時，項目公司擁有資本承擔如下：

| | 於二零一零年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| 已訂約但尚未於財務報表內計提 之資本開支 | 2,626 | 368,987 | 333,562 |

上述承擔主要包括項目公司於中國開發其物業、廠房及設備將產生之建設相關成本。

26. 關連人士交易

項目公司董事為主要管理人員。於有關期間並無已支付或應付董事之薪酬。

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

B. 結算日後之事項

除於財務資料所披露者外，於二零一二年四月三十日後概無發生任何重大事項。

C. 結算日後之財務報表

項目公司概無就二零一二年四月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港
中環
皇后大道中183號
中遠大廈44樓4402-03室
嘉年華國際控股有限公司
董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司
英國特許會計師
香港執業會計師
黎德誠
(香港執業註冊編號：P04165)
謹啟

二零一二年八月十七日

盛世資本集團之管理層論述及分析

截至二零一二年四月三十日止四個月

業務回顧

盛世資本集團包括目標公司及恒領。目標公司為一家於二零一一年三月二十八日在英屬處女羣島註冊成立之投資控股有限公司。於二零一二年四月三十日，其已發行股本為1.00美元(相當於約7.8港元)。盛世資本集團之主要資產為約132,000港元之銀行結餘款額。恒領已獲得有關政府機關之一切所需批准，可根據原本交易獲轉讓項目公司之全部股權。恒領為一家於二零一一年四月十四日在香港註冊成立之有限公司，而在根據原本協議全數支付有關代價後，將會成為項目公司全部股權之絕對合法實益擁有人，而有關代價將於完成前支付。

財務回顧

截至二零一二年四月三十日止四個月，由於盛世資本集團在該期間內尚未開始經營業務，因此並無錄得任何收益。截至二零一二年四月三十日止四個月，盛世資本集團錄得虧損淨額約270,000港元，主要為僱員福利開支。

流動性、財務狀況及資本結構

截至二零一二年四月三十日止四個月，盛世資本集團之營運資金主要來自控股公司提供之港元墊款。於二零一二年四月三十日，盛世資本集團有現金及等同現金約132,000港元(以港定定值)。在截至二零一二年四月三十日止四個月內，盛世資本集團並無制定任何正式的對沖政策，亦未有採用任何金融工具作對沖用途。於二零一二年四月三十日，盛世資本集團之流動資產及流動負債分別約為132,000港元及932,000港元。以流動資產除以流動負債計算得出之流動比率約為14.16%。盛世資本集團之資產總值與負債總額分別約132,000港元及932,000港元。於二零一二年四月三十日，以負債總額除以資產總值計算得出之資產負債比率減至約7.06倍(於二零一一年十二月三十一日則為14.95倍)。資產負債比率增加之主要原因為現金及現金等價物增加。

僱傭及薪酬政策

於二零一二年四月三十日，盛世資本集團僱用合共兩名僱員。盛世資本集團之僱員薪酬乃根據彼等之工作經驗及表現而釐定，彼等之薪金及福利亦追隨市場水平。截至二零一二年四月三十日止四個月，應付僱員之薪酬總額為264,000港元。

所持重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除原本交易之外，於二零一二年四月三十日，盛世資本集團並無作出任何重大投資。當時有一筆與原來交易有關，約86,000,000港元之資本承擔。

或然負債

於二零一二年四月三十日，盛世資本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一二年四月三十日，盛世資本集團並無任何抵押任何資產。

外匯風險

盛世資本集團的大部份交易均以港元定值。因此，盛世資本集團之外幣兌換風險並非重大。就此而言，盛世資本集團並無制定任何外幣對沖政策，而在截至二零一二年四月三十日止四個月內，並無進行任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

在截至二零一二年四月三十日止四個月期間內，並無收購或出售附屬公司。

截至二零一一年十二月三十一日止期間

業務回顧

盛世資本集團包括目標公司及恒領。目標公司為一家於二零一一年三月二十八日在英屬處女羣島註冊成立之投資控股有限公司。於二零一一年十二月三十一日，其已發行股本為1.00美元(相當於約7.8港元)。盛世資本集團之主要資產為約38,000港元之銀行結餘款額。恒領已獲得有關政府機關之一切所需批准，可根據原本交易獲轉讓項目公司之全部股權。恒領為一家於二零一一年四月十四日在香港註冊成立之有限公司，而在根據原本協議全數支付有關代價後，將會成為項目公司全部股權之絕對合法實益擁有人，而有關代價將於完成前支付。

財務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止期間，由於盛世資本集團在二零一一年內尚未開始經營業務，因此彼等並無錄得任何收益。截至二零一一年十二月三十一日止期間，盛世資本集團錄得虧損淨額約530,000港元，主要為僱員福利開支。

流動資金、財務狀況及資本結構

在截至二零一一年十二月三十一日止期間內，盛世資本集團之營運資金主要來自控股公司提供之墊款。於二零一一年十二月三十一日，盛世資本集團有現金及等同現金約38,000港元(以港定定值)。在截至二零一一年十二月三十一日止期間內，盛世資本集團並無制定任何正式的對沖政策，亦未有採用任何金融工具作對沖用途。於二零一一年十二月三十一日，盛世資本集團之流動資產及流動負債分別約為38,000港元及568,000港元。以流動資產除以流動負債計算得出之流動比率約為6.69%。盛世資本集團之資產總值與負債總額分別約38,000港元及568,000港元。於二零一一年十二月三十一日，以負債總額除以資產總值計算得出之資產負債比率約為14.95倍。

僱傭及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，盛世資本集團僱用合共兩名僱員。盛世資本集團之僱員薪酬乃根據彼等之工作經驗及表現而釐定，彼等之薪金及福利亦追隨市場水平。截至二零一一年十二月三十一日止期間應付僱員之薪酬總額為528,000港元。

所持重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除原本交易之外，在截至二零一一年十二月三十一日止期間內，盛世資本集團並無作出任何重大投資。當時有一筆與原來交易有關，約86,000,000港元之資本承擔。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，盛世資本集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，盛世資本集團並無任何抵押任何資產。

外匯風險

盛世資本集團大部份交易均以港元定值。因此，盛世資本集團之外幣兌換風險並非重大。就此而言，盛世資本集團並無採納任何外幣對沖政策，而在截至二零一一年十二月三十一日止期間內，並無進行任何對沖交易或安排。

項目公司之管理層論述及分析

截至二零一二年四月三十日止四個月

業務回顧

項目公司為一間於二零一零年三月五日在中國註冊成立之全外資有限責任企業，其主要業務為房地產開發及銷售物業。於二零一二年四月三十日，項目公司之註冊股本為人民幣70,600,000元（相當於約86,000,000港元）。項目公司為該等物業之擁有人。

財務回顧

截至二零一二年四月三十日止四個月，由於該等物業仍然在開發階段，而在該期間內尚未開始根據該項目銷售或出租有關的物業單位，因此項目公司並未錄得任何收益。在截至二零一二年四月三十日止四個月內，項目公司錄得虧損淨額約2,500,000港元，相較二零一一年度同期增加約218%。虧損淨額增加主要因為營運支出及僱員福利支出增加所致。

流動資金、財務狀況及資本結構

在截至二零一二年四月三十日止四個月內，項目公司主要以內部資源、股東墊款以及對外借款提供所需之營運資金。於二零一二年四月三十日，項目公司有現金及等同現金約185,800,000港元（以人民幣定值）。現金及等同現金增加主要由於對外借款增加所致。所有對外借款均在截至二零一二年四月三十日止四個月內提供予項目公司，此等人民幣借款須按既定息率支付利息，並將會在二零一四年到期。

在截至二零一二年四月三十日止四個月內，項目公司並無制定任何正式對沖政策，亦未有採用任何金融工具作對沖用途。

於二零一二年四月三十日，項目公司之流動資產及流動負債分別約為198,500,000港元及約127,900,000港元。於二零一二年四月三十日，以流動資產除以流動負債計算得出之流動比率增至約1.55倍（而於二零一一年十二月三十一日則約為0.03倍）。流動比率增加之主要原因為二零一二年四月三十日，股東提供墊款減少約108,300,000港元及銀行結餘及現金增加約184,700,000港元。

項目公司之資產總值及負債總額分別約779,400,000港元及703,600,000港元。於二零一二年四月三十日，以負債總額除以資產總值計算得出之資產負債比率稍增至0.90倍（而於二零一一年十二月三十一日則約為0.86倍）。資產負債比率增加之主要原因為於二零一二年四月三十日，對外借款增加331,600,000港元以及股東墊款減少約108,300,000港元所致。

僱傭及薪酬政策

於二零一二年四月三十日，項目公司合共有33名僱員。在截至二零一二年四月三十日止四個月內，支付予僱員之薪酬總額為人民幣1,067,000元（相當於約1,310,000港元）。全體僱員均為中國政府經營的國家管理退休福利計劃之成員。項目公司須按薪金成本的某個特定百分比向退休福利計劃供款，作為有關福利所需之資金。

所持重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一二年四月三十日，並無任何有關重大投資或資本資產之計劃。當時有一筆主要與該項目之建築成本有關，約333,560,000港元之資本承擔。在截至二零一二年四月三十日止期間內，並無持有任何重大投資。

或然負債

於二零一二年四月三十日，項目公司並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一二年四月三十日，該等物業（賬面值約579,100,000港元）已經抵押，作為銀行借款之保證。

外匯風險

項目公司大部份交易均以功能貨幣（人民幣）定值。因此，項目公司之外幣兌換風險並非重大。就此而言，項目公司並無制定任何外幣對沖政策，而在截至二零一二年四月三十日止四個月內，並無進行任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

在截至二零一二年四月三十日止期間內，並無收購或出售附屬公司。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

業務回顧

在回顧年度內，項目公司繼續開發該等物業。

財務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於該等物業仍然在開發階段，而在該年度內尚未開始根據該項目銷售或出租有關的物業單位，因此項目公司並未錄得任何收益。在截至二零一一年十二月三十一日止年度內，項目公司錄得虧損淨額約6,200,000港元，相較截至二零一零年十二月三十一日止期間增加約262%。虧損淨額增加主要因為營運支出及僱員福利支出增加所致。

流動資金、財務狀況及資本結構

在截至二零一一年十二月三十一日止年度內，項目公司主要以內部資源、股東墊款以及對外借款提供所需之營運資金。於二零一一年十二月三十一日，項目公司有現金及等同現金約1,100,000港元（以人民幣定值）。現金及等同現金減少主要由於經營支出增加所致。

所有對外借款均在截至二零一一年十二月三十一日止年度內提供予項目公司，此等人民幣借款須按既定息率支付利息，並將會在根據該項目開始出售物業單位後到期。

在截至二零一一年十二月三十一日止年度內，項目公司並無制定任何正式對沖政策，亦未有採用任何金融工具作對沖用途。

於二零一一年十二月三十一日，項目公司之流動資產及流動負債分別約為7,000,000港元及約223,000,000港元。於二零一一年十二月三十一日，以流動資產除以流動負債計算得出之流動比率增至約0.03倍（而於二零一零年十二月三十一日則為約0.006倍）。流動比率增加之主要因為於二零一一年十二月三十一日，預付款項及其他應收賬款增加約5,900,000港元所致。

項目公司之資產總值及負債總額分別約545,200,000港元及467,100,000港元。於二零一一年十二月三十一日，以負債總額除以資產總值計算得出之資產負債比率稍增至約0.86倍（而於二零一零年十二月三十一日則為約0.79倍）。資產負債比率增加之主要原因為於二零一一年十二月三十一日，銀行借款增加約244,100,000港元及股東墊款減少約108,000,000港元所致。

僱傭及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，項目公司合共有31名僱員。在截至二零一一年十二月三十一日止年度內，支付予僱員之薪酬總額為人民幣1,755,000元（相當於約2,110,000港元）。全體僱員均為中國政府經營的國家管理退休福利計劃之成員。項目公司須按薪金成本的某個特定百分比向退休福利計劃供款，作為有關福利所需之資金。

所持重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

截至二零一一年十二月三十一日止年度，並無持有任何重大投資，而於二零一一年十二月三十一日，並無任何有關重大投資或資本資產之計劃。當時有一筆主要與該項目之建築成本有關，約368,987,000港元之資本承擔。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，項目公司並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，該等物業（賬面值約536,300,000港元）已經抵押，作為銀行借款之保證。

外匯風險

項目公司大部份交易均以功能貨幣（人民幣）定值。因此，項目公司之外幣兌換風險並非重大。就此而言，項目公司並無制定任何外幣對沖政策，而在截至二零一一年十二月三十一日止年度內，並無進行任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

在截至二零一一年十二月三十一日止年度內，並無收購或出售附屬公司。

截至二零一零年十二月三十一日止期間

業務回顧

在回顧期間內，項目公司收購該土地及開始興建該等物業。

項目公司成立時之註冊股本為人民幣11,000,000元（相當於約12,489,000港元）。在回顧期間內，合共約人民幣59,600,000元（相當於約68,035,000港元）已注入項目公司。

財務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止期間，由於該等物業仍然在開發階段，而在該年度內尚未開始根據該項目銷售或出租有關的物業單位，因此項目公司並未錄得任何收益。在截至二零一零年十二月三十一日止期間內，項目公司錄得虧損淨額約1,700,000港元，主要因為營運支出及僱員福利支出增加所致。

流動資金、財務狀況及資本結構

在截至二零一零年十二月三十一日止期間內，項目公司主要以內部資源及股東之墊款提供所需之營運資金。於二零一零年十二月三十一日，項目公司有現金及等同現金約1,400,000港元(以人民幣定值)。於二零一零年十二月三十一日，項目公司並無任何借款。

在截至二零一零年十二月三十一日止期間內，項目公司並無制定任何正式對沖政策，亦未有採用任何金融工具作對沖用途。

於二零一零年十二月三十一日，項目公司之流動資產及流動負債分別約為1,800,000港元及約312,700,000港元。於二零一零年十二月三十一日，以流動資產除以流動負債計算得出之流動比率約為0.006倍。

項目公司之資產總值及負債總額分別約394,000,000港元及312,700,000港元。於二零一零年十二月三十一日，以負債總額除以資產總值計算得出之資產負債比率約為0.79倍。

僱傭及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，項目公司合共有17名僱員。在截至二零一零年十二月三十一日止期間內，支付予僱員之薪酬總額為人民幣743,000元(相當於約853,000港元)。全體僱員均為中國政府經營的國家管理退休福利計劃之成員。項目公司須按薪金成本的某個特定百分比向退休福利計劃供款，作為有關福利所需之資金。

所持重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除收購該土地之外，在截至二零一零年十二月三十一日止期間內，並無持有任何重大投資，而於二零一零年十二月三十一日，並無任何有關重大投資或資本資產之計劃。當時有一筆主要與該項目之建築成本有關，約2,626,000港元之資本承擔。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，項目公司並無任何重大或然負債。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，項目公司並無抵押其任何資產。

外匯風險

項目公司大部份交易均以功能貨幣(人民幣)定值。因此，項目公司之外幣兌換風險並非重大。就此而言，項目公司並無制定任何外幣對沖政策，而在截至二零一零年十二月三十一日止期間內，並無進行任何對沖交易或安排。

收購或出售附屬公司

在截至二零一零年十二月三十一日止期間內，並無收購或出售附屬公司。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)乃由董事根據上市規則第4.29段而編製，旨在反映該項交易之影響。

未經審核備考財務資料應與附錄一所載之本集團之財務資料、附錄二所載之盛世資本集團之財務資料、附錄二所載之項目公司之財務資料以及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。未經審核備考財務資料並無計入其已經包括之經擴大集團屬下各公司各自之財務報表結算日以後的任何買賣或其他交易。

下文所列者乃未經審核備考財務資料(假設認購事項已於報告日期(即二零一一年十二月三十一日)完成)。未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之已刊發年報)編製，並已計入隨附之詮釋所述之備考調整，以反映該項交易之影響。

未經審核備考財務資料乃根據董事之判斷及假設而編製，惟僅供說明用途。基於未經審核備考財務資料乃屬於假設性質，故此未必能如實反映經擴大集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日子之財務狀況。

| | 本集團 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) | 盛世資本集團 於二零一二年 四月三十日 千港元 (經審核) 附註1 | 項目公司 於二零一二年 四月三十日 千港元 (經審核) 附註2 | | 認購事項 之備考調整 千港元 | 認購事項 完成後之 備考經 擴大集團 千港元 (未經審核) |
|----------------------|--|--|--|------|----------------------|--|
| 非流動資產 | | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 2,162,764 | – | 580,918 | 4(f) | 452,056 | 3,195,738 |
| 投資物業 | 3,070,573 | – | – | | | 3,070,573 |
| 商譽 | 521,002 | – | – | | | 521,002 |
| 建築工程合約預付款項 | 366,927 | – | – | | | 366,927 |
| | <u>6,121,266</u> | <u>–</u> | <u>580,918</u> | | | <u>7,154,240</u> |
| 流動資產 | | | | | | |
| 持作出售物業 | 4,378,669 | – | – | | | 4,378,669 |
| 應收貿易賬款 | 32,250 | – | – | | | 32,250 |
| 預付款項、按金及其他 應收款項 | 352,692 | – | 12,630 | | | 365,322 |
| 持作買賣之投資 | 85,504 | – | – | | | 85,504 |
| 銀行結餘及存款 | 1,285,999 | 132 | 185,844 | 4(b) | (1) | 1,471,975 |
| | <u>6,135,114</u> | <u>132</u> | <u>198,474</u> | 4(b) | 1 | <u>6,333,720</u> |
| 分類為持作出售之資產 | <u>573,161</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | | | <u>573,161</u> |
| | <u>6,708,275</u> | <u>132</u> | <u>198,474</u> | | | <u>6,906,881</u> |
| 資產總值 | <u>12,829,541</u> | <u>132</u> | <u>779,392</u> | | | <u>14,061,121</u> |
| 流動負債 | | | | | | |
| 應付貿易賬款 | 36,590 | – | 27,412 | | | 64,002 |
| 出售物業所收按金 | 1,617,059 | – | – | | | 1,617,059 |
| 應計負債及其他應付款項 | 493,654 | 792 | 5,080 | 5 | 95,396 | 596,322 |
| | | | | 8 | 1,400 | |
| 應付非控股權益款項 | 51,382 | – | – | | | 51,382 |
| 應付控股公司款項 | – | 140 | – | 4(d) | (140) | – |
| 應付股東款項 | – | – | 95,396 | 5 | (95,396) | – |
| 應付永德款項 | – | – | – | 3 | 86,000 | – |
| | | | | 4(d) | (86,000) | |
| 應付稅項 | <u>23,708</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | | | <u>23,708</u> |
| | <u>2,222,393</u> | <u>932</u> | <u>127,888</u> | | | <u>2,352,473</u> |
| 與分類為持作銷售之資產 有關之負債 | <u>210,207</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | | | <u>210,207</u> |
| | <u>2,432,600</u> | <u>932</u> | <u>127,888</u> | | | <u>2,562,680</u> |
| 流動資產/(負債)淨值 | <u>4,275,675</u> | <u>(800)</u> | <u>70,586</u> | | | <u>4,344,201</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>10,396,941</u> | <u>(800)</u> | <u>651,504</u> | | | <u>11,498,441</u> |

| | 本集團 於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核) | 盛世資本集團 於二零一二年 四月三十日 千港元 (經審核) 附註1 | 項目公司 於二零一二年 四月三十日 千港元 (經審核) 附註2 | | 認購事項 之備考調整 千港元 | 認購事項 完成後之 備考經 擴大集團 千港元 (未經審核) |
|--------------|--|--|--|--------------------------------|---|--|
| 資本及儲備 | | | | | | |
| 股本／註冊資本 | 879,224 | – | 80,524 | 4(b) 6 6 | 1 (80,524) (1) | 879,224 |
| 股份溢價及儲備 | 2,506,058 | (800) | (4,718) | 4(a) 4(c) 4(c) 7 8 | 14,188 235,900 (38,924) 5,518 (1,400) | 2,715,822 |
| | 3,385,282 | (800) | 75,806 | | | 3,595,046 |
| 非控股權益 | 2,461,831 | – | – | | | 2,461,831 |
| 權益總額 | 5,847,113 | (800) | 75,806 | | | 6,056,877 |
| 非流動負債 | | | | | | |
| 借款 | 880,626 | – | 575,698 | | | 1,456,324 |
| 應付非控股權益款項 | 122,309 | – | – | | | 122,309 |
| 可換股票據 | 694,067 | – | – | 4(c) | 164,100 | 858,167 |
| 承付票據 | 840,111 | – | – | | | 840,111 |
| 遞延稅項負債 | 2,012,715 | – | – | 4(f) 4(c) | 113,014 38,924 | 2,164,653 |
| | 4,549,828 | – | 575,698 | | | 5,441,564 |
| | 10,396,941 | (800) | 651,504 | | | 11,498,441 |

未經審核備考財務資料附註

1. 該等調整乃反映已包括盛世資本集團之資產、負債及權益，猶如該項交易於報告日期已經完成。其餘資料乃摘錄自盛世資本集團於二零一二年四月三十日之經審核綜合財務狀況表（載於本通函附錄二）。
2. 該等調整乃反映已包括項目公司之資產、負債及權益，猶如該項交易於報告日期已經完成。其餘資料乃摘錄自項目公司於二零一二年四月三十日之經審核財務狀況表（載於本通函附錄二）。
3. 該等調整乃反映將由永德向恒領墊付之股東貸款，其本金額為人民幣70,600,000元（相當於約86,000,000港元）或對等同款額之港元或美元，並假設永德已向恒領墊付人民幣70,600,000元（相當於約86,000,000港元）或對等款額之港元或美元一事已於二零一二年四月三十日完成，而在該日期，項目公司應已成為盛世資本集團之全資附屬公司。
4. 因該項交易而產生之商譽詳情如下：

(a) 該項交易之代價之假設公平值

| | 千港元 |
|---------------------------|-----------|
| 應付現金 (附註4(b)) | 1 |
| 可換股票據 (附註4(c)) | 400,000 |
| | 400,001 |
| 減：股東貸款 (附註4(d)) | (86,140) |
| 減：獲得可資識別資產淨值之公平值 (附註4(e)) | (328,049) |
| | 14,188 |

- (b) 1,000港元之調整反映本公司就認購目標股份而於完成日期按面值向目標公司支付之現金。

- (c) 此等調整乃反映為遞延股份兌換及貸款授讓而發行作為代價之本金額400,000,000港元之可換股票據的負債、衍生工具及權益部份。可換股票據乃不計息並將由發行日期起計滿五週年之日到期。

可換股票據之負債、衍生工具及權益部份各自之價值乃經由董事參考威格斯資產評估顧問有限公司編製之專業估值報告後始行釐定，詳見下文：

| | 千港元 |
|-----------------------------|----------|
| 負債部份 (採用實際利息法按實際利率15.34%計算) | 195,960 |
| 本公司所持提早贖回購股權 (採用購股權定價模式計算) | (31,860) |
| 權益部份 (採用本金額剩餘價值減其他部份的價值計算) | 235,900 |
| | 400,000 |

可換股票據之負債、衍生工具及權益部份各自之價值將於可換股票據之實際發行日期評估，因此可予改動。

| | 可換股票據 千港元 |
|--|------------------------|
| 金融工具之面值 | 400,000 |
| 減：金融工具之賬面值 | <u>(164,100)</u> |
| 暫時差異 | <u>235,900</u> |
| 遞延稅項負債(按稅率16.5%計算) | <u>38,924</u> |
| (d) 股東貸款相當於：(i)將由永德在完成日期之前墊付予恒領之無抵押免息貸款(本金額為人民幣70,600,000元(相當於約86,000,000港元))或對等款額之港元或美元之整筆款項；及(ii)於二零一二年四月三十日，由永德墊付予恒領之無抵押免息貸款(本金額為140,000港元)之整筆款項。 | |
| (e) 將由本集團認購之目標集團之可識別資產淨值的公平價值乃按下列方式計算： | |
| | 於二零一二年 四月三十日 千港元 |
| 項目公司擁有人應佔之項目公司資產淨值 | 75,806 |
| 加：物業、廠房及設備之公平價值調整(附註4(f)) | 452,056 |
| 減：物業、廠房及設備之公平價值調整之 遞延稅項影響(附註4(f)) | <u>(113,014)</u> |
| 盛世資本集團應佔項目公司之經調整資產淨值 | (A) 414,848 |
| 目標公司擁有人應佔盛世資本集團之負債淨額 | (800) |
| 減：按面值認購目標股份(附註4(b)) | 1 |
| 加：永德墊付之股東貸款(附註3) | <u>(86,000)</u> |
| 目標公司擁有人應佔盛世資本集團之經調整負債淨額 | (B) (86,799) |
| 將由本集團認購目標集團之可識別資產 | <u>(A)+(B) 328,049</u> |

在完成時，須對目標集團之可識別資產淨值之公平價值作出評估。由於目標集團於完成時之資產、負債及或然負債之實際公平價值與彼等之估計公平價值(用於編製上文呈列之未經審核備考綜合財務狀況表)將會出現若干差異，故此因進行該項交易而產生之實際財務狀況相較本附錄所示之財務狀況或會出現頗大程度上的差異。

- (f) 此項調整乃反映項目公司之物業、廠房及設備之公平價值調整約452,056,000港元，以及確認有關上述公平價值調整(按中國企業所得稅25%計算)之遞延稅項。項目公司之物業、廠房及設備之估計公平價值乃根據董事經參考威格斯資產評估顧問有限公司於二零一二年五月三十一日進行之專業估值之報告而釐定。

公平價值調整之遞延稅項如下：

| | 物業、廠房 及設備 千港元 |
|--|---------------------|
| 公平價格調整 | 452,056 |
| 遞延稅項負債(按稅率25%計算) | 113,014 |
| 5. 此項調整乃反映應付項目公司股東款項在綜合賬目時重新列為其他應付款項，猶如該項交易已於二零一二年四月三十日完成。 | |
| 6. 該等80,524,000港元及1,000港元之調整乃分別反映在綜合賬目時撇除項目公司之註冊資本及目標公司之股本，猶如該項交易已於二零一二年四月三十日完成。 | |
| 7. 約5,518,000港元之調整乃反映在綜合賬目時撇除之儲備，猶如該項交易已於二零一二年四月三十日完成，詳情如下： | |
| | 千港元 |
| 撇除盛世資本集團之認購前儲備 | 800 |
| 撇除項目公司之認購前儲備 | 4,718 |
| | <u>5,518</u> |
| 8. 該項調整反映確認該項交易之直接開支。 | |

B. 有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(英國特許會計師兼香港執業會計師)為載入本通函而編製之報告全文。



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告**緒言**

吾等就嘉年華國際控股有限公司(前稱東方銀座控股有限公司)(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)、盛世資本投資有限公司(「目標公司」，連同其附屬公司統稱「盛世資本集團」)以及成都市嘉錦置業有限公司(「項目公司」)(以下與貴集團、盛世資本集團及項目公司統稱「經擴大集團」)之未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)編製報告。未經審核備考財務資料乃由貴公司之董事編製，僅供說明用途，旨在提供資料以說明該項交易(見通函之定義)對已呈列之財務資料可能產生之影響。未經審核備考財務資料載於 貴集團刊發日期為二零一二年八月十七日之通函(「通函」)附錄四「經擴大集團之未經審核備考財務資料」第A節。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄四第A節。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參照香港會計師公會（「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」而編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是按照上市規則第4.29(7)條之規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報吾等之意見。對於吾等先前用以編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所發出之任何報告，除吾等於該等報告發出當日對吾等致予該等報告之人士所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘約準則（「香港投資通函申報聘約準則」）第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮支持各項調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等計劃及執行工作時，旨在取得吾等認為必要之資料及解釋，以取得足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所列基準妥為編製，該等基準與貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

未經審核備考財務資料乃根據貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明之用，且基於其假設性質，故並不保證或表示任何事件將於日後發生，亦未必能反映經擴大集團於二零一二年四月三十日或任何未來日子之財務狀況。

意見

吾等認為：

- 貴公司董事已按照所列基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- 該基準與貴集團之會計政策一致；及
- 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬恰當。

此致

香港
中環
皇后大道中183號
中遠大廈44樓4402-03室
嘉年華國際控股有限公司
董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司

英國特許會計師

香港執業會計師

黎德誠

(香港執業證書編號：P04165)

謹啟

二零一二年八月十七日

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵照嘉年華國際控股有限公司（「貴公司」）指示，對成都市嘉錦置業有限公司（「成都嘉錦」）在中華人民共和國（「中國」）所持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一二年五月三十一日（「估值日」）的市值的意見，以供載入本通函。

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

吾等對成都嘉錦於中國持有的發展中物業權益進行估值時，乃以該物業將按成都嘉錦提供予吾等的最新發展計劃發展及完工為依據。吾等假設成都嘉錦已就發展計劃取得或將取得一切有關政府機關的同意、批准及許可，並無附帶任何繁苛條件或不合理的時間拖延。吾等亦假設發展項目的設計及建設遵守當地的規劃規定，並已獲有關機關批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參照於有關市場可資比較銷售憑證，並已考慮已支銷的建築成本及為完成發展項目而反映其完成的質素所需之成本。

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

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

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

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

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

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

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

除另有說明者外，全部列賬金額均為人民幣（人民幣）。於二零一二年五月三十一日對中國的物業權益進行估值時採用的匯率為1港元兌人民幣0.82元。於估值當日至本函件日期期間，人民幣兌港元的匯率並無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
中環
皇后大道中183號
中遠大廈44樓4402-03室
嘉年華國際控股有限公司
董事會 台照

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

二零一二年八月十七日

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

估值證書

成都市嘉錦置業有限公司於中國持有的發展中物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 五月三十一日 現況下之市值 | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------------------|--|----|------------|-------|------------|------|----------|----|-----------|----|------------|-----|-------------------|--|--|
| 位於中國四川省成都市 成都高新區中和街道 新華社區3組的一個 發展項目 | 該物業包括兩幅總土地面積約 為72,514.34平方米的土地。 該物業計劃發展為住宅、提供 家居服務的公寓及商用物業的 綜合發展項目。 | 該物業的建築工 程現正進行中。 | 人民幣 848,000,000元 (約相當於 1,032,974,000港元) | | | | | | | | | | | | | | |
| | 據 貴公司所告知，該物業的 規劃建築面積如下： | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="512 963 571 993">用途</th> <th data-bbox="724 963 895 1032">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="512 1076 571 1106">住宅</td> <td data-bbox="767 1076 895 1106">137,608.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 1115 655 1144">服務式公寓</td> <td data-bbox="767 1115 895 1144">129,645.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 1153 628 1183">附屬設施</td> <td data-bbox="794 1153 895 1183">5,687.89</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 1191 571 1221">商業</td> <td data-bbox="783 1191 895 1221">84,144.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 1229 571 1259">地庫</td> <td data-bbox="767 1229 895 1259">123,846.91</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 1310 587 1340">總計：</td> <td data-bbox="767 1310 895 1340"><u>480,931.80</u></td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | 住宅 | 137,608.00 | 服務式公寓 | 129,645.00 | 附屬設施 | 5,687.89 | 商業 | 84,144.00 | 地庫 | 123,846.91 | 總計： | <u>480,931.80</u> | | |
| 用途 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 137,608.00 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 服務式公寓 | 129,645.00 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 附屬設施 | 5,687.89 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 84,144.00 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地庫 | 123,846.91 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>480,931.80</u> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 據 貴公司所告知，該物業計 劃於二零一六年完工。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 持有該物業作住宅及商業用途 的土地使用權。 | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證(文件編號：成高國用(2011)第6865號及第25259號)，該物業(總土地面積約為72,514.34平方米)的土地使用權已授予成都嘉錦，詳情如下：

| 編號 | 國有土地使用權證書編號 | 用途 | 地盤面積 (平方米) | 年期 |
|-----|-------------------|----|------------------|--|
| 1 | 成高國用(2011)第6865號 | 住宅 | 35,501.83 | 住宅： 於二零八零年二月二十五日到期 商業： 於二零五零年二月二十五日到期 |
| 2 | 成高國用(2011)第25259號 | 商業 | 37,012.51 | 於二零五零年二月二十五日到期 |
| 總計： | | | 72,514.34 | |

2. 根據成都市規劃局頒發的建設用地規劃許可證(文件編號：地字第510122201129050號)，一幅土地(土地實用面積約為35,582.90平方米)的建設用地符合城市建設規定。
3. 根據成都市規劃局頒發的3份建設工程規劃許可證(文件編號：建字第510122201139125號、第510122201139181號及第510122201139110號)，該物業(總建築面積為198,541.80平方米)的建設工程符合城市建設規定，並獲得批准。
4. 根據3份建築工程施工許可證(文件編號：CGGJ(2011)-J129號、CGGJ(2011)-J213號及CGGJ(2011)-J130號)，該物業(總建築面積為198,541.80平方米)的建築工程符合施工規定，並獲得批准。
5. 根據 貴公司告知，完成該物業之估計建造成本約為人民幣2,500,000,000元。
6. 建議發展項目完成時之資本值約為人民幣5,572,000,000元。
7. 中國法律意見提出(其中包括)下列：
- 成都嘉錦為該物業之唯一合法土地使用人，已取得政府發出之各有關權證及批准。
 - 該物業受1份以興業銀行有限公司為受益人的按揭所規限，有關的貸款額為人民幣550,000,000元，在二零一四年五月八日到期。
 - 除附註7(b)所披露之按揭外，該物業不受任何按揭或抵押所規限。
8. 根據中國法律意見及 貴公司所提供之資料，業權現況及獲授的主要批准和許可如下：
- 國有土地使用權證 有
 - 建設用地規劃許可證 有(部份)
 - 建設工程規劃許可證 有(部份)
 - 建築工程施工許可證 有(部份)
9. 該物業於二零一二年五月三十日獲聯席董事金廣為先生(擁有中國房地產估價師資格)視察。

1. 責任聲明

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

2. 股本

以下載列本公司(a)於最後可行日期；及(b)於完成後以及於可換股票據被悉數兌換而配發及發行兌換股份後之法定及已發行股本：

(a) 於最後可行日期：

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| 法定： | 港元 |
| <u>15,000,000,000</u> 股股份 | <u>3,000,000,000.00</u> |
| 已發行及繳足： | 港元 |
| <u>4,396,120,965</u> 股股份 | <u>879,224,193.00</u> |

(b) 於完成後以及於可換股票據被悉數兌換而配發及發行兌換股份後：

| | |
|---|-------------------------|
| 法定： | 港元 |
| <u>15,000,000,000</u> 股股份 | <u>3,000,000,000.00</u> |
| 已發行及繳足： | 港元 |
| 4,396,120,965 股於最後可行日期 之已發行股份 | 879,224,193.00 |
| 1,333,333,333 股因可換股票據被悉數兌換 而將予配發及發行之兌換股份 | 266,666,666.60 |
| <u>5,729,454,298</u> 股股份 | <u>1,145,890,859.60</u> |

3. 權益披露

(i) 本公司董事或行政總裁擁有之權益

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

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

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

4. 其他權益披露

(a) 於合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事於經擴大集團屬下任何成員公司所訂立，而在最後可行日期仍然有效且對經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有任何重大權益。

(b) 於資產之權益

於最後可行日期，董事概無於經擴大集團屬下任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近刊發經審核賬目之結算日期）以來所購買或出售、或租賃、或擬購買或出售、或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

(c) 於競爭業務之權益

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

5. 服務合約

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

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來財務或貿易狀況或前景出現任何重大不利變動。

7. 重大合約

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

- (i) 捷陽集團有限公司（本公司之間接全資附屬公司）與陳士則先生所訂立日期為二零一零年八月二十六日之有條件買賣協議，據此，捷陽集團有限公司同意以現金代價225,000,000港元收購Champion Concept Limited之全部股權；
- (ii) 本公司與Topman Group Limited所訂立日期為二零一零年九月八日之有條件買賣協議，內容有關本公司出售凱恩國際有限公司（「凱恩」）及堅峰投資有限公司（「堅峰」）之100%已發行股本，以及凱恩及堅峰結欠本公司之若干債務，總現金代價為1,200,000,000港元；
- (iii) 捷陽集團有限公司（本公司之間接全資附屬公司）與吳青先生所訂立日期為二零一零年十一月十九日之有條件買賣協議，據此，捷陽集團有限公司同意以現金代價210,000,000港元收購雅麗發有限公司（「雅麗發」）之100%已發行股本及雅麗發欠吳青先生之若干貸款；
- (iv) Virtue Link Investments Limited（「Virtue Link」）（本公司之全資附屬公司）與趙彪先生於二零一一年一月十三日就收購偉利有限公司之51%股權以及其股東貸款而訂立之協議；
- (v) 本公司與Better Joint所訂立日期為二零一一年九月二十三日之有條件買賣協議，據此，本公司同意取得投資者之100%已發行股本以及銷售貸款，就此涉及之代價為4,300,000,000港元；

- (vi) 本公司與中國華瑞國際石油有限公司訂立日期為二零一二年一月六日之有條件買賣協議，據此，中國華瑞國際石油有限公司同意收購Virtue Link 100%已發行股本以及銷售貸款，就此涉及之代價為380,000,000港元；
- (vii) 本公司與宏訊控股有限公司訂立日期為二零一二年三月八日之有條件買賣協議，據此，宏訊控股有限公司同意收購Sundynasty International Limited 100%已發行股本，就此涉及之代價為4,000,000港元；
- (viii) 捷陽集團有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與穎高有限公司(「穎高」)訂立日期為二零一二年三月二十一日之有條件買賣協議，根據，穎高同意收購雅麗發有限公司100%已發行股本及銷售貸款，就此涉及之代價為220,000,000港元；
- (ix) 深圳市深恒貿易有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與華域投資有限公司(「華域」)訂立日期為二零一二年四月二十七日之有條件買賣協議，據此，華域同意收購瀋陽市建興源投資管理有限公司100%已發行股本，就此涉及之代價為230,000,000港元；
- (x) 銀行貸款協議及銀行貸款按揭；
- (xi) 深圳市聯銀資訊有限公司(獨立第三方，作為貸方)、該銀行(作為委託貸方)受以項目公司(作為借方)訂立日期為二零一二年四月十三日之委託貸款協議(「委託貸款協議」)，內容有關授出本金額為人民幣200,000,000元(相當於約243,600,000港元)之無抵押有期貸款；
- (xii) 深圳市聯銀資訊有限公司(獨立第三方，作為授讓人(「授讓人」))、四川信託有限公司(獨立第三方，作為受讓人(「承讓人」))、該銀行(作為委託貸方)與及項目公司(作為借方)訂立日期為二零一二年四月十三日之委託貸款債權收益權轉讓暨還款協議，根據，授讓人根據委託貸款協議授讓其全部權利，並以承讓人為受益人；
- (xiii) 海上嘉年華與長安國際信託股份有限公司(獨立第三方，「貸方」)訂立日期為二零一二年六月十二日之協議，據此，貸方實際提供一筆有抵押為期三年的有期貸款(「貸款」)，其本金額為人民幣1,000,000,000元(相當於約1,200,000,000港元)，以及兩項有關海上嘉年華擁有之土地，日期分別為二零一二年六月十二日及二零一二年六月十九日的按揭，作為貸款之抵押品；

(xiv) 股東貸款協議；及

(xv) 股份認購協議。

8. 訴訟

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

於最後可行日期，就董事所知、所悉及所信以及根據景先生、永德以及目標公司所提供之資料，目標集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，目標集團於最後可行日期亦無尚未了結或將可面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

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

9. 專家資格及同意書

就本通函提出意見或建議之專家之資格載列如下：

| 姓名 | 資格 |
|--------------|--|
| 國衛會計師事務所有限公司 | 英國特許會計師兼香港執業會計師 |
| 威格斯 | 專業估值師 |
| 博大資本 | 根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |

於最後可行日期，上述專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利或於本公司或任何彼等各自之附屬公司分別自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核財務報表之結算日期)以來所購買、出售、或租賃或擬購買、出售、或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

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

10. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至股東特別大會(包括股東特別大會舉行之日)之任何工作日(公眾假期除外)一般營業時間於本公司之總辦事處及香港主要營業地點香港中環皇后大道中183號中遠大廈44樓4402-03室可供查閱：

- (i) 於最後可行日期，有效之本公司及經擴大集團屬下該等剩餘實體之組織章程大綱及章程細則；
- (ii) 本公司截至及二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (iii) 博大資本之意見書，全文載於本通函；
- (iv) 國衛會計師事務所有限公司就目標集團編製之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (v) 國衛會計師事務所有限公司就經擴大集團未經審核備考財務報表而發出之函件，全文載於本通函附錄四；
- (vi) 威格斯就該等物業編製之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (vii) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約，其中包括股份認購協議；
- (viii) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；
- (ix) 根據上市規則第14章及第14A章所載規定編製，且自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核賬目之結算日期)以來發行之本公司各通函；及
- (x) 本通函。

11. 一般資料

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street Hamilton HM11, Bermuda，其香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中183號中遠大廈44樓4402-03室。
- (ii) 本公司之香港股份登記及過戶分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

- (iii) 本公司之秘書為韓銘生先生，彼為特許財經分析師、香港財經分析師學會會員、香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港特許秘書公會會員以及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (iv) 本通函中英文內容如有歧異，概以英文為準。



CARNIVAL GROUP
INTERNATIONAL

Carnival Group International Holdings Limited

嘉年華國際控股有限公司

(前稱Oriental Ginza Holdings Limited)

東方銀座控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00996)

茲通告嘉年華國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年九月五日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘道95號統一中心十樓舉行獨立股東之股東特別大會，以考慮及酌情通過下列本公司之決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及在各方面追認Easy Linkage Development Limited(「投資者」，本公司之全資附屬公司)、景百孚(本公司之關連人士)、永德國際控股有限公司(本公司之關連人士)及盛世資本投資有限公司(本公司之關連人士)(「目標公司」)訂立日期為二零一二年七月十三日之股份認購協議，內容有關：(i)投資者按面值認購目標公司股本中之100股普通股份；(ii)永德把其於目標公司股本中之1股普通股份兌換成為1股無投票權遞延股份(「遞延股份兌換」)；(iii)永德授讓由恒領集團有限公司(目標公司之全資附屬公司)結欠之股東貸款，有關的款額分別為人民幣70,600,000元或對等款額之港元或美元及140,000港元(「貸款授讓」)；及(iv)本公司發行本金額為400,000,000港元之可換股票據(「可換股票據」)作為遞延股份兌換及貸款授讓之代價(註有「A」字樣之股份認購協議副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)，及據此擬進行之各項交易(包括在股份認購協議所述之其他文件所載列擬進行之交易)(統稱「該等交易」)，以及與此有關及連帶之一切其他事宜；

- (b) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准兌換股份(見下文之定義)上市及買賣後，批准配發及發行在可換股票據所附之兌換權被行使時須予配發及發行之本公司股本中之新股份(「兌換股份」)，每股兌換股份之兌換價為0.30港元(可根據可換股票據之規定予以調整)，亦授權本公司董事根據及遵照設立可換股票據之文據之條款及條件配發及發行兌換股份；及
- (c) 授權本公司任何一名董事(「董事」)(或倘若必須加蓋本公司之印鑑，則根據本公司組織章程細則指定之該名人士)在認為必須、合宜或適宜之情況下，代本公司批准及簽署一切與股份認購協議、發行可換股票據及該項交易相關、隨附及連帶之文件、文據、證書及協議，以及採取及辦理一切有關的行動及事務。」

代表董事會
嘉年華國際控股有限公司
主席
周承榮

香港，二零一二年八月十七日

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處

及香港主要營業地點
香港中環
皇后大道中183號
中遠大廈44樓
4402-03室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之本公司股東均有權委派一名或以上之受委代表代其出席並投票，惟須遵守本公司之章程細則之規定。受委代表毋須為本公司股東，但必須親身出席股東特別大會以代表有關股東。
2. 隨函附奉適用於大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印備之指示填妥及交回有關表格。股東在填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。
3. 代表委任文據連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證之有關副本，須於大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間最少48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名持有人均可就該等股份親身或委派代表於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅在本公司股東名冊內就該等股份排名首位之人士方有權就有關股份投票。