

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任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之康健國際投資有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主、承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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。



**Town Health International Investments Limited**  
**康健國際投資有限公司**

(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：3886)

**主要交易**  
**及**  
**股東特別大會通告**

本公司謹訂於二零一二年十月十九日(星期五)上午九時正假座香港新界沙田小瀝源源順圍10-12號康健科技中心1樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下能否出席大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快且無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一二年九月二十八日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 目標集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – 估值報告 .....	IV-1
附錄五 – 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購銷售股份
「公告」	指	本公司有關交易而於二零一二年九月九日刊發之公告
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期，以及香港於上午九時正至中午十二時正任何時間懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號，且該等警告訊號並未於中午十二時正或之前除下或停止之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國天然投資」	指	中國天然投資有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其普通股於創業板上市(股份代號：8250)
「中國天然投資股東特別大會」	指	中國天然投資擬召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣銷售股份、優先權認購事項下擬進行之交易以及買賣協議項下擬進行之其他交易
「本公司」	指	康健國際投資有限公司，一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司，其普通股於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購事項及出售事項
「完成日期」	指	最後一項未達成之先決條件將獲達成或豁免後之第五個營業日(或買方及賣方將以書面方式協定之其他日期)，即完成落實之日

## 釋 義

「先決條件」	指	本通函董事會函件「買賣協議」一節「先決條件」一段所載完成須符合之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買賣銷售股份之代價合共195,000,000港元
「代價股份」	指	買方之225股新股份，將佔買方經發行該等股份而擴大之已發行股本之25%
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	因向賣方配發及發行代價股份而視為出售買方之25%股權
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「經擴大康健集團」	指	於完成後包括目標公司、買方及各自之附屬公司之公司集團
「優先權」	指	根據買賣協議之條款於優先權期間認購優先權股份之權利
「優先權期間」	指	自完成日期起至緊隨完成日期後兩年期間之最後一日(包括首尾兩日)止之兩(2)年期間
「優先權股份」	指	於行使優先權及支付認購代價後將向賣方配發及發行之買方股份，有關股份數目根據買賣協議之條款釐定
「優先權認購事項」	指	賣方根據買賣協議之條款認購優先權股份
「創業板」	指	聯交所創業板

## 釋 義

「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一二年九月二十五日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一二年十二月三十一日下午五時正或賣方及買方將書面協定之其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	康健資產管理有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於買賣協議日期及最後實際可行日期為本公司之全資附屬公司
「銷售股份」	指	每股面值1美元之100股普通股股份，相當於目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司擬於二零一二年十月十九日(星期五)上午九時正假座香港新界沙田小瀝源源順圍10-12號康健科技中心1樓召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准交易

## 釋 義

「股東」	指	本公司股本中之股份之持有人
「股東協議」	指	TH BVI及賣方將於完成時與買方訂立之股東協議，內容載列雙方於買方之參與安排及彼等各自之持股量
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項及出售事項於二零一二年九月七日訂立之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Million Worldwide Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	包括目標公司及其附屬公司之公司集團
「目標物業」	指	由目標集團擁有之物業
「TH BVI」	指	Town Health (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為買方之唯一股東及本公司之全資附屬公司
「康健集團」	指	包括買方及其附屬公司之公司集團
「康健物業」	指	由康健集團擁有之投資物業
「交易」	指	收購事項、出售事項及優先權認購事項下擬進行之交易
「賣方」	指	Chemosino International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要從事於投資控股業務，並為中國天然投資之全資附屬公司
「%」	指	百分比



**Town Health International Investments Limited**  
**康健國際投資有限公司**

(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：3886)

執行董事：

蔡加怡小姐(主席)  
曹貴子醫生(行政總裁)  
李植悅先生  
陳永樂醫生

註冊辦事處：

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

非執行董事：

蔡志明博士，金紫荊星章，太平紳士(副主席)

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港新界  
沙田小瀝源  
源順圍10-12號  
康健科技中心六樓

獨立非執行董事：

陳金釗先生  
何國華先生  
韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士

敬啟者：

## 主要交易

### 緒言

茲提述公告，當中本公司宣佈，於二零一二年九月七日，買方與賣方就(其中包括)收購事項及出售事項訂立買賣協議。

根據買賣協議之條款，買方將於完成後透過配發及發行代價股份而向賣方支付代價195,000,000港元。緊隨完成後，目標公司將成為買方之全資附屬公司，並分別由TH BVI及賣方擁有75%及25%權益。

根據買賣協議，賣方將有優先權以在優先權期間內按最高代價100,000,000港元認購買方之股份。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關買賣協議、收購事項、優先權、出售事項、康健集團及目標集團之進一步資料之詳情，並向閣下發出股東特別大會通告。

### 買賣協議

買賣協議之主要條款載列於下文。

日期：二零一二年九月七日(交易時段後)

訂約方：

- (a) 買方，康健資產管理有限公司，於最後實際可行日期為本公司之一間全資附屬公司；及
- (b) 賣方，Chemosino International Limited (一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)主要從事投資控股業務，其為中國天然投資之全資附屬公司。於最後實際可行日期，本集團持有16,424,000股中國天然投資股份，佔於最後實際可行日期中國天然投資已發行股本約0.99%。除上文所披露外，董事經作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 將予收購之資產

買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，佔目標公司之100%股本權益。於最後實際可行日期，目標集團擁有目標物業之100%權益。

### 代價

代價為195,000,000港元，將透過發行及配發代價股份(即買方之225股每股約866,666.67港元之新股份)支付，其將佔買方於完成時因發行代價股份而擴大之已發行股本之25%。

### 代價之基準

代價乃由買方與賣方按一般條款經參考下列各項後經公平磋商釐定：

- (a) 目標集團應佔目標物業於二零一二年六月三十日之市值為189,900,000港元，及康健集團應佔康健物業於二零一二年六月三十日之市值為563,840,000港元(兩者均如獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司以直接比較法計算之初步估值報告中所示)；



## 董事會函件

- (b) 目標集團於二零一二年六月三十日之資產淨值為5,400,000港元(經考慮下文「有關目標集團之資料」一段所載之資本化股東貸款、目標集團由二零一二年七月一日至最後實際可行日期之未經審核經營業績及目標集團於二零一二年六月三十日後出售附屬公司之估計未經審核收益後估計於完成時增至193,574,000港元)；及
- (c) 康健集團於二零一二年六月三十日之資產淨值約為150,159,000港元(經考慮下文「有關康健集團之資料」一段所載之資本化股東貸款及康健集團由二零一二年七月一日至最後實際可行日期之未經審核經營業績後估計於完成時增至580,722,000港元)。

於釐定向賣方配發及發行買方的股權百分比時，賣方及買方亦已計及康健物業的市值、康健集團的資產淨值及目標集團的資產淨值(特別是其將於完成後如何分佔經擴大康健集團的資產淨值)。經擴大康健集團於完成後的未經審核資產淨值(根據上述目標集團及康健集團的資產淨值以及經計及目標集團及康健集團由二零一二年七月一日至最後實際可行日期的未經審核經營業績)估計為774,296,000港元，及約193,574,000港元將屬買方(包括目標集團)於完成後的經擴大已發行股本的25%。於釐定代價金額時，賣方及買方亦已考慮目標集團於完成後之估計資產淨值以確保目標集團於完成後之資產淨值與代價金額之間將並無任何重大差異。

### 先決條件：

完成將於以下先決條件獲達成後方可作實：

- (a) 收購事項、出售事項、優先權認購事項下擬進行之交易及買賣協議項下擬進行之其他交易獲股東(其根據上市規則或其他規則毋須就此放棄投票)於股東特別大會上批准；
- (b) 買賣銷售股份、優先權認購事項下擬進行之交易及買賣協議項下擬進行之其他交易獲中國天然投資股東(其根據創業板上市規則或其他規則毋須就此放棄投票)於中國天然投資股東特別大會上批准；

## 董事會函件

- (c) 買方合理信納有關目標集團及其資產、物業、負債、活動、營運、前景及買方、其代理或專業顧問合理認為屬必要及適宜之其他狀況(包括(特別是)證明相關目標集團公司於有關目標物業之業權獲買方合理信納)之盡職審查(不論是在法律、會計、財務、營運、財產或買方可能認為屬必要之其他方面)結果；
- (d) 賣方合理信納有關康健集團及其資產、物業、負債、活動、營運、前景及賣方、其代理或專業顧問合理認為屬必要及適宜之其他狀況(包括(特別是)證明康健集團之有關成員公司於有關康健物業之業權獲賣方合理信納)之盡職審查(不論是在法律、會計、財務、營運、財產或賣方可能認為屬必要之其他方面)結果；
- (e) 目標物業於不遲於股東特別大會日期起計四(4)個月之日期由獨立專業估值師估值並載於其估值報告之公平值不少於189,900,000港元；
- (f) 康健物業於不遲於中國天然投資股東特別大會日期起計四(4)個月之日期由獨立專業估值師估值並載於其估值報告之公平值不少於571,250,000港元；
- (g) (倘適用)買方可能會就完成買賣協議項下擬進行之交易而要求之所有相關豁免、同意或其他文件；
- (h) (倘適用)賣方可能會就完成買賣協議項下擬進行之交易而要求之所有相關豁免、同意或其他文件；
- (i) 賣方根據買賣協議所發出之聲明及保證概無遭違反；及
- (j) 買方根據買賣協議所發出之聲明及保證概無遭違反。

上述項目(a)、(b)、(e)、(f)、(g)及(h)所述之先決條件概不能由任何訂約方豁免。

買方可透過向賣方發出書面通知豁免項目(c)及(i)所述之先決條件。

## 董事會函件

賣方可透過向買方發出書面通知豁免項目(d)及(j)所述之先決條件。

倘任何先決條件未能於最後截止日期或之前獲達成或豁免(倘適用)，則各訂約方就進行完成之責任將告停止及終止，而任何一方不得就買賣協議所述之任何事宜向另一方提出任何索償或承擔責任，惟有關先前違反買賣協議之申索除外。

**完成：**

完成將於最後未達成之先決條件獲達成或豁免後第五個營業日或買方及賣方以書面協定之其他日期落實。

緊隨完成後，本公司將透過買方(本公司之間接全資附屬公司)擁有目標公司之100%股權，以及目標公司之財務業績將與本集團之業績綜合入賬。目標公司於其後將不再為賣方之附屬公司。

### 股東協議

於完成時，TH BVI及賣方將與買方訂立股東協議，當中載列雙方之參與安排及各自於買方之持股量。股東協議之主要條款載列如下：

- (1) 賣方將有權提名一名人士作為買方合共四名董事之一，而餘下三名董事則由TH BVI提名；
- (2) 經擴大康健集團之下列事宜將需取得所有各自持有不少於買方具投票權股份20%之買方股東之同意、授權或追認：
  - (a) 更改經擴大康健集團任何成員公司之股本架構，包括(但不限於)任何股份合併或分拆及任何股本增加或削減；
  - (b) 就經擴大康健集團任何成員公司而言，除買賣協議項下擬進行者及／或股東協議外，發行任何新股份、或就購買任何股份授出任何購股權或權利、或設置或授出任何可兌換或轉換為股份或可兌換或轉換為股份之證券之權利或權益；
  - (c) 更改經擴大康健集團任何成員公司之業務性質或規模；及

## 董事會函件

- (d) 批准有關經擴大康健集團任何成員公司進行清盤(不論是透過強制性清盤或債權人自願性清盤或其他)或進行破產接管或與其債權人訂立任何債務重整協議或安排之任何決議案。
- (3) 受任何適用法律規定、買方組織章程文件之條文、任何貸款協議、抵押文件或其他合約項下施加之任何限制，不少於20%之溢利或(倘適用)股東於各財政年度應佔買方之綜合溢利(經就下列項目作充足儲備後)應分派予股東：
- (a) 任何形式之稅項；
  - (b) 實際或或然負債；
  - (c) 合理之營運資金；
  - (d) 累計虧損款額；及
  - (e) 買方董事認為合理之其他目的。
- (4) 受下文所述之優先購買權所限，賣方不得按揭、抵押、質押或轉讓任何代價股份及可能根據優先權認購事項擬向賣方配發及發行之任何股份。
- (5) 倘賣方或TH BVI擬向任何第三方轉讓其持有買方之任何股份，現有股東將有優先購買權購買有關股份。

### 於完成時之視作出售事項

由於買方將於完成時透過向賣方配發及發行代價股份以支付代價，而有關代價股份將佔買方經配發及發行代價股份而擴大之已發行股本之25%，故根據上市規則，本公司被視為已出售買方之25%股權。因有關視作出售事項而產生之收益或虧損乃代價與經擴大康健集團於完成後應佔買方經擴大之已發行股本25%之資產淨值之間之差額。由於未能知悉經擴大康健集團於完成後應佔買方經擴大之已發行股本25%的資產淨值，而為說明之，假設上文「代價之基準」一段所載經擴大康健集團於完成後應佔買方經擴大之已發行股本25%的資產淨值約為193,574,000港元，本集團將因有關視作出售事項而錄得虧損約1,430,000港元。本集團須待審核完成後，方可錄得實際收益或虧損。本集團將不會自出售事項取得任何現金所得款項，而買方於出售事項後將仍為本公司之附屬公司。

## 優先權認購事項

根據買賣協議，買方已授出以賣方為受益人之優先權，惟倘買方於優先權期間擬透過發行其新股份集資，則買方須透過向賣方發出書面通知（「集資通知」）授予賣方認購買方股份的優先權，方告有效，而該集資通知須註明(i)賣方於行使優先權時應付之代價金額（「認購代價」），惟所有集資通知（如超過一份集資通知）註明之有關金額之總和（不論已付或應付）不得超過100,000,000港元；(ii)經調整資產淨值（定義見下文），即釐定優先權股份數目之基準；及(iii)優先權股份數目及該等優先權股份佔買方所持有股份之百分比（即買方經配發及發行優先權股份而擴大之已發行股本之百分比）。優先權僅可於買方需要資金並擬透過發行買方新股份集資時由賣方所行使。倘買方於優先權期間並無計劃透過優先權發行其新股份集資，則並不會出現任何優先權認購事項。然而，倘買方需要資金、擬透過發行買方新股份集資，及一旦被根據買賣協議向賣方發出集資通知，則賣方可全權酌情決定是否行使優先權以認購優先權股份。

賣方須於接獲集資通知後二十(20)個營業日內以書面回覆買方，表明其同意行使（「行使通知」）優先權，而有關優先權將適用於全部（而非部分）認購代價。倘賣方未有於指定期間內發出行使通知，則相關集資通知下之優先權將會失效，而買方有權透過(i)供股（倘獲買方當時所有股東同意）；或(ii)買方及其股東同意之其他方式集資。買方一經接獲賣方發出之行使通知後，即須向賣方配發及發行集資通知內註明之優先權股份數目（而非部分股份數目）。完成配發及發行優先權股份事宜須於買方接獲行使通知後第五個營業日（或賣方與買方雙方協定之其他日期）完成。

賣方及買方已同意，為釐定行使優先權後將予配發及發行之優先權股份數目，買方須安排就經擴大康健集團當時擁有之物業進行估值（「認購物業估值」），以估計有關物業於當時前一個曆月之最後一個曆日（「估值日期」）之公平值（「認購物業公平值」），並將有關估值載列於買方所委聘之獨立專業估值師（「估值師」）將發出之估值報告（「認購物業估值報告」）內。

## 董事會函件

買方隨後須於估值師發出認購物業估值報告後十(10)個營業日內根據適用會計準則編製經擴大康健集團截至估值日期止期間之未經審核管理賬目(「備考管理賬目」,其經計及認購物業估值報告所示之認購物業公平值及經擴大康健集團自估值日期起任何物業之收購或出售)。

賣方將獲配發及發行之優先權股份數目將按下列公式釐定：

$$N = (S + N) \times \frac{C}{\text{經調整資產淨值} + C}$$

「N」 = 賣方將獲配發及發行之優先權股份數目(向下調整至最接近整數),惟賣方將於優先權期間認購之優先權股份總數(不論根據一份或多於一份集資通知)將不得多於買方緊隨完成後已發行股份總數之25%(即225股股份,為優先權股份的最高數目)

「S」 = 於集資通知日期買方之已發行股份總數

「C」 = 集資通知內註明之認購代價(上限為100,000,000港元)

「經調整資產淨值」 = 備考管理賬目內所示之經擴大康健集團之資產淨值

為免生疑問,根據優先權認購事項,實際認購代價將由買方視乎買方於有關期間的資金需求(上限為100,000,000港元,即認購代價之最高金額為100,000,000港元)而定,而於優先權認購事項後賣方於買方之最高持股百分比(參考上述公式而釐定)將會以買方之經擴大已發行股本之40%為上限。倘賣方全面接納及行使優先權,買方將收取認購代價(最高金額為100,000,000港元),並須發行優先權股份,惟有關股份數目不得佔買方緊隨完成後之已發行股份總數之25%(即225股股份)以上。完成行使有關優先權事宜後及假設(i)買方之股本自完成日期起至有關優先權獲行使當日止概無其他變動及(ii)按上述公式釐定之優先權股份將為買方緊隨完成後之已發行股份總數之25%(即225股股份),買方即由TH BVI及賣方分別擁有約60%及40%權益,及買方將繼續為本公司之附屬公司。

## 董事會函件

認購代價的最高金額100,000,000港元乃經賣方及買方參考經擴大康健集團於優先權期間的可能資金需求、經擴大康健集團於完成後的預期擴大規模及估計資產淨值而釐定。

根據上述公式，於優先權獲行使後向賣方配發及發行的優先權股份數目將為經調整資產淨值與買方經配發及發行優先權股份而擴大之已發行股本中優先權股份之持股百分比而應佔之認購代價之總和，除非經調整資產淨值極低則另作別論。下文列出經調整資產淨值的兩種情況以說明之：

### 情況A

假設經調整資產淨值為1,000,000,000港元及買方須籌集100,000,000港元(即認購代價的最高金額)，配發及發行予賣方的優先權股份數目將為90股(相當於買方於完成後的已發行股份總數(即900股股份)的10%)，及賣方於優先權認購事項完成後於買方之持股百分比將約為31.82%，導致本集團進一步出售於買方擁有的約6.82%股權。

### 情況B

假設經調整資產淨值為300,000,000港元及買方須籌集100,000,000港元(即認購代價的最高金額)，根據上述公式須配發及發行予賣方的優先權股份數目將為300股(相當於買方於完成後的已發行股份總數(即900股股份)的33.33%)，及賣方於優先權認購事項完成後於買方之持股百分比將為43.75%，導致本集團進一步出售於買方擁有的18.75%股權。

然而，由於優先權股份數目不得多於買方於完成後的已發行股份總數的25%，故向賣方配發及發行優先權股份的最高數目將為225股。

如上文的情況A及情況B所示，優先權股份之數目乃根據經擴大康健集團的經調整資產淨值(即經擴大康健集團於賣方行使優先權時所持有的物業當時的估值)按上述董事認為屬公平合理的公式而釐定(即買方於優先權認購事項完成後所收取之實際認購代價金額，將相等於或高於經擴大康健集團於優先權認購事項完成後應佔買方向賣方發行的優先權股份的資產淨值)。如情況B所示，倘經調整資產淨值處於極低水平，則配發及發行予賣方的優先權股份數目及即賣方於買方的持股量可能處於極高位。然而，鑒於賣方持有買方的總權益的協定上限為40%(即225股代價股份及優先權股份最高數目225股股份之總和除以優先權認購事項完成後之買方已發行股份總數)，本集團可保持於買方的控股權益，並確保買方將繼續作為本公司的附屬公司，及其業績將繼續於本集團之財務業績中綜合入賬。基於上述原因，董事認為優先權的條款屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

## 董事會函件

根據上市規則，配發及發行優先權股份將構成本公司之視作出售事項。有關視作出售事項之實際收益或虧損將相等於買方所收取之認購代價之實際金額與經調整資產淨值及買方經配發及發行優先權股份而擴大之已發行股本中優先權股份之持股百分比而應佔之認購代價之總和之差額。僅為說明之，假設認購代價為100,000,000港元(即認購代價之最高金額)及賣方行使優先權時之經調整資產淨值為774,296,000港元(即經擴大康健集團於完成後之估計未經審核資產淨值)，根據上文所載之公式，於完成優先權認購事項後將向賣方發行116股優先權股份，而該等股份將約佔買方於完成優先權認購事項後之經擴大已發行股本之11.42%。經擴大康健集團於完成優先權認購事項後經認購代價金額(即874,296,000港元)擴大之當時資產淨值(應佔買方於完成優先權認購事項後經擴大之已發行股本之11.42%)將約為99,845,000港元，產生出售收益約155,000港元。

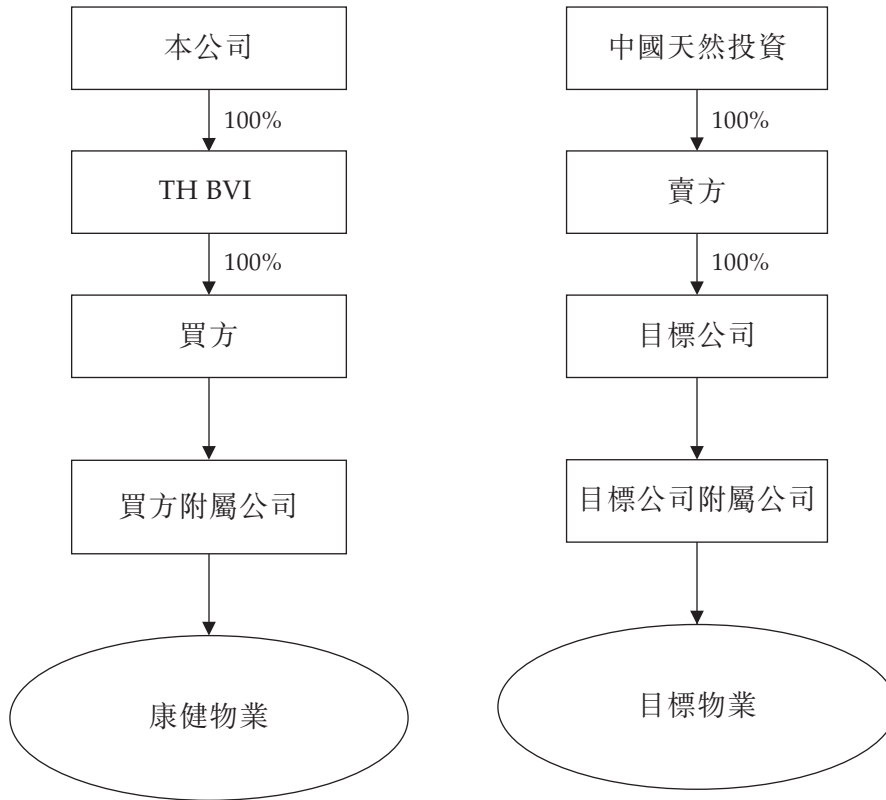
認購代價(如賣方行使優先權)的10%擬供經擴大康健集團用作一般營運資金，如行政開支及員工成本，而90%則於機遇出現時用作收購物業之用，以提升經擴大康健集團的物業組合。於最後實際可行日期，本集團並無確認任何投資目標，亦無就任何投資目標進行協商。

出售事項及配發及發行優先權股份將共同導致本公司於買方之權益最多攤薄至40%。董事會建議於股東特別大會上就優先權認購事項項下擬進行之交易尋求股東批准。



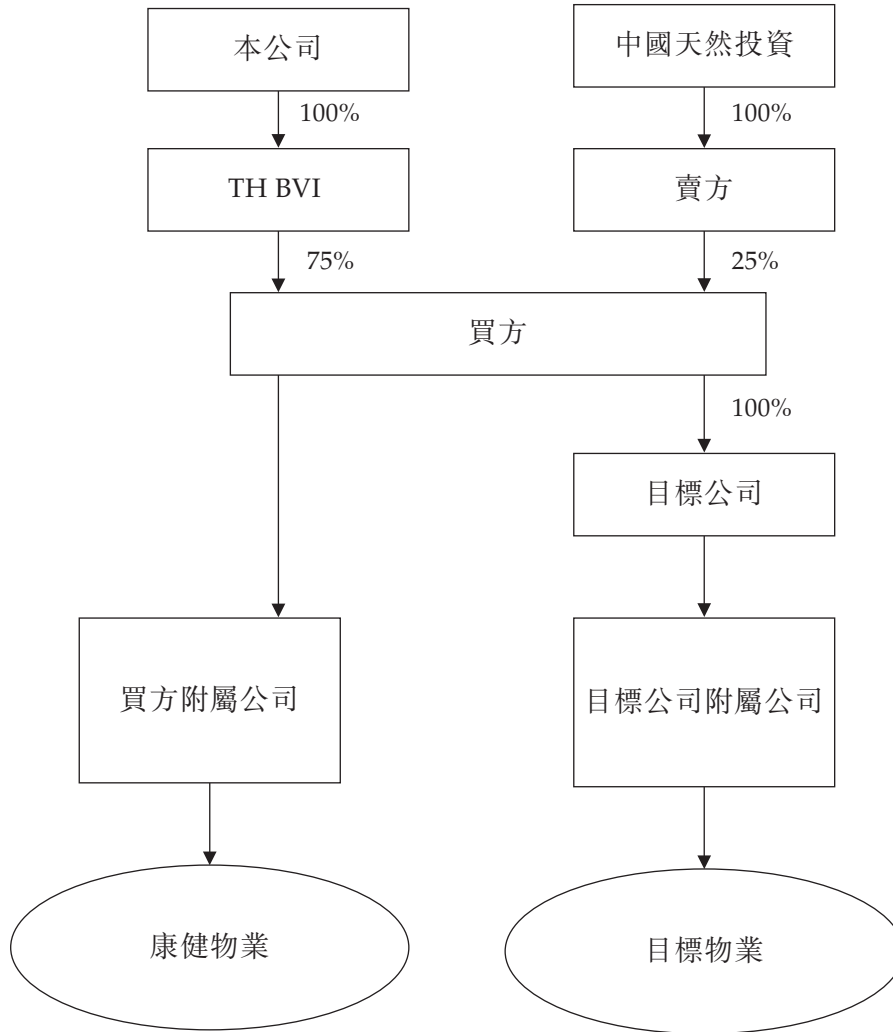
股權架構

以下載列康健集團及目標集團於買賣協議日期之簡化股權架構。



# 董事會函件

以下載列康健集團及目標集團緊隨完成後之簡化股權架構。



## 董事會函件

### 有關目標集團之資料

目標集團主要從事物業投資業務。下列為目標物業之位置：

位置	目標集團 應佔之權益
1. 九龍彌敦道301-309號嘉賓商業大廈12樓A室	100%
2. 九龍彌敦道301-309號嘉賓商業大廈9樓K室	100%
3. 香港小西灣道18號富景商場地下53號及56號、54號及57號舖	100%
4. 九龍亞皆老街83號先施大廈商場地下G12號舖	100%
5. 香港太古城太古城道7號高山台泰山閣14樓G室	100%
6. 九龍亞皆老街83號先施大廈商場地下G27號及G28號舖	100%
7. 新界沙田源順圍28號都會廣場一樓P101-P150號公共停車位連同一樓收銀處	100%
8. 新界沙田美田路16號及村南道15及35號富嘉花園地下21號舖	100%

所有目標物業均租賃予中國天然投資及其關連人士之獨立第三方(其中一方為本公司之附屬公司)。

## 董事會函件

以下載列目標集團截至二零一一年六月三十日及二零一二年六月三十日止兩個年度之若干經審核合併財務資料概要：

	截至 二零一一年 六月三十日 止年度 千港元	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千港元
收入	6,196	6,706
溢利淨額 (除稅及非經常性項目前)	14,794	11,877
溢利淨額 (除稅及非經常性項目後)	<u>14,282</u>	<u>11,368</u>

目標集團於二零一二年六月三十日之經審核合併資產總值及資產淨值分別約為217,717,000港元及5,400,000港元。於計及下述目標物業的重新估值前，目標物業於二零一二年六月三十日之賬面值約為161,213,000港元(並無計及上述第5號目標物業(於二零一二年八月完成))。如獨立物業估值師之初步估值報告所述，目標集團應佔目標物業於二零一二年六月三十日之市值為183,300,000港元(並無計及上述第5號目標物業(於二零一二年八月完成))。上述目標集團於二零一二年六月三十日的資產淨值已計及上述物業的重新估值。於二零一二年六月三十日後但於簽訂買賣協議前，目標公司將股東貸款約161,600,000港元資本化。由於上述資本化股東貸款，目標集團於二零一二年六月三十日之未經審核合併資產淨值增至167,000,000港元。除不可預見之情況及假設目標集團由最後實際可行日期至完成日期的財務表現並無其他重大變動外，經計及目標集團於二零一二年六月三十日後出售附屬公司之未經審核收益及目標集團由二零一二年七月一日至最後實際可行日期之未經審核經營業績後，目標集團於完成後的未經審核合併資產淨值估計增至約193,574,000港元。

### 有關本集團之資料

本集團為一間投資公司，核心業務涵蓋醫療及非醫療分部。本集團之業務活動大致可分為(i)提供醫療及牙科服務、體檢及醫藥業務；及(ii)證券及物業投資業務。本集團亦投資於在中國主要從事銷售保健及醫藥產品業務之公司。

## 董事會函件

### 有關康健集團之資料

康健集團主要從事物業投資業務。以下載列康健物業之位置：

位置	康健集團 應佔之權益
1. 九龍巧明街117號港貿中心12樓1室及2室	100%
2. 九龍啟田道49號地下9號舖	100%
3. 九龍亞皆老街83號先施大廈商場地下G29號舖	100%
4. 新界沙田大涌橋路20-30號河畔花園1樓37號舖及 2樓39號停車位	100%
5. 九龍佐敦道5號至秀商業大廈地下	100%
6. 九龍馬蹄徑1號寶恩大廈地下3號舖	100%
7. 香港小西灣道9號富欣花園74號舖	100%
8. 新界沙田大圍道94、96、98及102號及積富街102-108號 天寶樓地下7號舖	100%
9. 香港威靈頓街1號荊威廣場6樓辦公室及附屬區域	100%
10. 新界沙田田心街20-30號雲疊花園商場地下16B號舖	100%
11. 新界沙田沙田正街11-17號偉華中心3座5樓E室	100%
12. 新界荃灣青山道210號富華中心1樓1D號舖	100%
13. 九龍荔枝角道1號嘉業大廈地下C號舖	100%
14. 新界沙田市地段第282號源順圍10-12號康健科技中心 全棟	100%
15. 新界荃灣安榮街3-5號路德圍46-50號及登發街4-6號嘉 新大樓地下C舖C2號舖	70%

## 董事會函件

所有康健物業均為投資物業，且大部分已租賃予獨立第三方及本公司之附屬公司。

以下載列康健集團截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度之若干經審核合併財務資料概要：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 千港元
持續經營業務收入(附註)	8,228	25,639
持續經營業務溢利淨額 (除稅及非經常性項目前)(附註)	27,980	25,042
持續經營業務溢利淨額 (除稅及非經常性項目後)(附註)	27,555	24,572

附註：截至二零一零年十二月三十一日止年度，康健集團經營其後已終止之餐廳業務。上述財務資料並不計及該等已終止業務所產生者。

康健集團於二零一二年六月三十日之經審核合併資產總值及資產淨值分別約為654,128,000港元及150,159,000港元。於計及下述康健物業的重新估值前，於二零一二年六月三十日，康健集團應佔康健物業之賬面值約為494,900,000港元。如獨立物業估值師之初步估值報告所述，康健集團應佔康健物業於二零一二年六月三十日之市值為563,840,000港元。康健集團於二零一二年六月三十日的資產淨值已計及上述物業的重新估值。於二零一二年六月三十日後但於簽訂買賣協議前，買方已將股東貸款約427,317,000港元資本化。由於上述資本化股東貸款，康健集團於二零一二年六月三十日之未經審核合併資產淨值增至577,476,000港元。除不可預見之情況及假設康健集團由最後實際可行日期至完成日期的財務表現並無其他重大變動外，經計及康健集團由二零一二年七月一日至最後實際可行日期之未經審核經營業績約3,246,000港元後，康健集團於完成後的未經審核合併資產淨值估計增至約580,722,000港元。

## 進行買賣協議項下之交易之理由與裨益

經計及上文所述目標集團之物業組合，董事相信收購事項為本集團分散及擴展其投資組合以及擴大其收入基礎之良機。

董事亦認為透過發行及配發代價股份以支付代價及授出優先權乃符合本公司及股東之整體利益，此乃由於(i)本集團可保留現金為其未來發展及經營之用，特別是於機會來臨時收購物業以優化其投資組合。鑒於香港物業市場的特別性質，並非所有物業的潛在賣方均接納實物代價或延遲交割時間(倘本集團需要就發行代價證券尋求股東批准)，故就此而保留更多現金可給予本集團更多週轉空間；及(ii)授出優先權可為經擴大康健集團之未來發展及／經營提供資金來源，如買方日後擬透過發行證券集資，可要求賣方(唯其全權酌情)按買賣協議的協定條款認購更多買方股份，此舉令買方可迅速有效地取得不多於100,000,000港元之資金。經擴大集團之後可藉此快速回應並抓緊投資商機。

經計及於完成後應佔買方25%之經擴大之已發行股本之經擴大康健集團於完成後的估計資產淨值(其乃根據上文「有關目標集團之資料」及「有關康健集團之資料」兩段所述之康健集團及目標集團於完成後的估計未經審核合併資產淨值之總額而定，即774,296,000港元)約為193,574,000港元(該金額少於代價195,000,000港元及相等於目標集團於完成後的估計資產淨值)後，董事認為代價195,000,000港元及視為出售之買方於完成後之經擴大之已發行股本之25%以支付代價實屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於優先權股份的數目將按經擴大康健集團的經調整資產淨值(根據經擴大康健集團於買方按上文「優先權認購事項」一段所述之公式而行使優先權之當時所持有的物業估值而定)(即買方於優先權認購事項完成後所收取之認購代價之實際金額而定，將相等於或高於經擴大康健集團於優先權認購事項完成後應佔買方向賣方發行的優先權股份的資產淨值)，故董事認為優先權的條款屬公平合理。如

## 董事會函件

上文「優先權認購事項」一段之情況B所示，賣方持有買方的總股權的協定上限為40%，此舉可確保本公司不會失去於買方持有大多數股權，亦可確保經擴大康健集團的財務表現不會因優先權認購事項而不再於本集團的財務業績中綜合入賬，故董事再次認為優先權的條款屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

直至最後實際可行日期本公司並無就任何出售終止及／或縮減本集團的現有業務及主要資產或任何收購訂立任何協議、安排、諒解、意向或磋商(已落實或未落實)。

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則涵義

由於(i)收購事項之相關百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%；及(ii)出售事項連同優先權認購事項項下擬進行之交易之相關百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故收購事項及出售事項連同優先權認購事項項下擬進行之交易各自將根據上市規則構成本公司之主要交易，並因此須符合上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。本公司將召開股東特別大會，以(其中包括)考慮及酌情批准交易。

### 股東特別大會

股東特別大會將於二零一二年十月十九日(星期五)上午九時正於香港新界沙田小瀝源源順圍10-12號康健科技中心1樓舉行，股東特別大會之通告載列於本通函第SGM-1至SGM-2頁，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)交易。

遵照上市規則之規定，該等決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。



## 董事會函件

就董事所深知，並無股東於交易中擁有重大利益。因此，並無股東須於股東特別大會上就有關交易之決議案放棄投票。

隨函附奉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上印列之指示填妥表格，並盡快且無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並在會上投票。

### 推薦建議

董事認為買賣協議之條款屬公平合理，且符合股東之整體利益，並建議股東投票贊成股東特別大會通告所載之決議案。

### 其他資料

閣下務請垂注本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
康健國際投資有限公司  
執行董事  
曹貴子

二零一二年九月二十八日

## 1. 本集團三年的財務資料

本集團於截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止三個財政年度的財務資料及本集團的有關管理層討論及分析的詳情已分別列載於本公司截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止財政年度的年報。

本公司的所有年報已登載於本公司網站(<http://www.townhealth.com/irr01.asp>)。欲知更多詳情，請查閱本公司網站。

## 2. 經擴大集團的債務

於二零一二年七月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團：

於二零一二年七月三十一日(即本通函付印前就編製此債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的未償還銀行借貸約為237,504,000港元，有關銀行借貸以經擴大集團之物業、廠房及設備、投資物業及已抵押銀行存款作抵押。經擴大集團就取得本集團的銀行借貸而抵押之物業、廠房及設備、投資物業及已抵押銀行存款之賬面值分別約為128,821,000港元、284,424,000港元及77,001,000港元。

除上述所披露者以及日常業務過程中之一般應付賬款及集團內公司間之負債外，於二零一二年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及發行在外或同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 經擴大集團的營運資金聲明

董事認為，考慮到(i)來自經營業務的現金流量，經擴大集團的可動用財務資源(包括內部產生的資金及可動用的信貸額)；及(ii)收購事項、出售事項、授予及行使優先權、行使優先權時之視作出售的影響，經擴大集團擁有足夠應付自本通函日期起計最少十二個月的營運資金。

#### 4. 本集團的財務及業務前景

本集團將致力鞏固其作為香港其中一間領先私營醫療機構之地位，並於各階層增加提供其易於負擔及優質的醫療保健服務。香港政府近年大力推廣自我保健及使用私營醫療服務。作為香港領先醫療集團之一，本集團必將受惠於香港政府之私營醫療保健推廣行動。憑著本集團的專業及先進醫療設備，本集團相信其保健及醫療服務分部將繼續於香港市場實現持續發展。

截至二零一二年六月三十日止六個月，環球金融市場經歷經濟不穩定的局面。本集團於證券交易錄得重大未變現虧損。在充滿挑戰的金融環境下，本集團將繼續採取小心審慎的態度，並進行有效的風險管理，以確保本集團投資組合取得增長。本集團將繼續進行多元化投資，以助分散及減低風險。本集團對香港及中國的金融及物業市場前景保持樂觀，並將把握合適及具價值之投資機會。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的物業租金營業額為13,845,000港元(二零一一年六月三十日止六個月：12,072,000港元)，較去年增加了1,773,000港元，主要由於強勁之香港零售業銷售提高了本地之營商信心，使租金價格升高，令位於優越地理位置的店舖租金上升。本集團的投資物業主要包括位於香港的零售店舖及商用寫字樓。

於二零一二年六月三十日，經過專業估值，本集團的投資物業公平值增加了69,960,000港元(二零一一年十二月三十一日：29,945,000港元)。

香港零售租金的強勁表現，以及零售和商用物業公平值之上升，乃由於大量高消費內地旅客來港、薪金上升令客源變得穩定及低失業率所致。

受惠於蓬勃的香港及中國奢侈品市場，各行業的奢侈產品銷售額大幅上升。因此，本集團對於其投入奢侈時裝業務感到十分振奮，而本集團相信其新收購的奢侈時裝業務將於可見未來開始帶來回報。

有關物業部分，由於歐美經濟持續疲弱，國際品牌最近公佈了令人失望的業績，彼等需專注於本地市場以外的發展，尤其是香港及中國市場。

展望未來，香港的艱難營商環境及全球經濟的不穩定局面仍將持續。然而，本集團對本集團的醫療業務仍然抱有信心。本集團將繼續在香港及中國醫療保健

及物業投資市場拓展業務，並慎重管理及分散其投資組合，為本集團股東創造更理想之回報。

## 5. 重大不利變動

除本公司於二零一二年中期報告所披露本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的財務及業務狀況外，董事確認經擴大集團(即於完成後的經擴大集團及於優先權認購事項(倘賣方行使優先權)完成後的經擴大集團)自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近刊發的經審核財務報表的編製日期)起直至並包括最後實際可行日期的財務或業務狀況並無重大不利變動。

## 6. 交易對本集團盈利及資產與負債之影響

### 資產

如本通函附錄三載列，(i)於完成交易後，本集團的未經審核備考綜合總資產將由1,659,417,000港元增加至1,895,254,000港元；及(ii)於完成行使優先權後(導致將以代價100,000,000港元進一步出售買方最多15%股權)，本集團的未經審核備考綜合總資產則將增加至1,995,254,000港元。

### 負債

如本通函附錄三載列，完成及完成行使優先權(導致將以代價100,000,000港元進一步出售買方最多15%股權)後，本集團的未經審核備考綜合總負債將由376,680,000港元增加至427,398,000港元。

### 盈利

緊隨完成後，本公司將透過買方(本公司之間接全資附屬公司)擁有目標公司之100%股權，而目標公司之財務業績將與本集團之業績綜合入賬。此外，買方於完成後將繼續為本公司的附屬公司而康健集團的財務業績將繼續與本集團之業績綜合入賬。因此，完成後，本集團的總盈利將會增加。如優先權獲行使及導致出售買方最多15%股權，並假設買方將依然為本集團的附屬公司，以及康健集團的財務業績將於完成該進一步出售完成後仍然與本集團業績綜合入賬則本集團的總盈利不會因該進一步出售而有所改變。

## (A) 目標集團之會計師報告

下文為申報會計師國衛會計師事務所(英國特許會計師及香港執業會計師)編製之報告全文，僅供載入本通函。



國衛會計師事務所  
Hodgson Impey Cheng

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：

下文載列吾等就Million Worldwide Investment Limited(「目標公司」)及其附屬公司(下文統稱「目標集團」)截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)作出報告，以供載入康健國際投資有限公司(「貴公司」)於二零一二年九月二十八日刊發之通函(「通函」)，內容有關貴公司根據日期為二零一二年九月七日之買賣協議建議收購目標公司之全部股本權益(「收購事項」)。財務資料包括合併財務狀況表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

目標公司乃於二零一零年一月八日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司，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、 註冊成立的日期及地點	已發行及 已繳足股本	目標公司 應佔權益比例	主要業務
華宙有限公司(附註(i))	於二零零六年九月六日 在香港註冊成立之有限公司	1股，每股1港元	100%(直接)	物業投資
Talent Vision Limited (附註(i))	於二零一零年四月二十七日 在香港註冊成立之有限公司	1股，每股1港元	100%(直接)	物業投資
Superb Yield Limited (附註(i))	於二零一零年十月十三日 在香港註冊成立之有限公司	1股，每股1港元	100%(直接)	物業投資
Achieved Success Company Limited (附註(ii))	於二零一零年一月二十九日 在英屬處女群島註冊成立之 有限公司	1股，每股1美元	100%(直接)	投資控股
Platinum Success Limited (附註(iii))	於二零一二年六月五日 在香港註冊成立之有限公司	1股，每股1港元	100%(間接)	投資控股

附註：

- (i) 該等附屬公司於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度各年之法定財務報表已由國衛會計師事務所(英國特許會計師及香港執業會計師)審核。
- (ii) 由於Achieved Success Company Limited之註冊成立地點並無法定規定該實體須編製經審核財務報表，故其概無編製任何經審核財務報表。
- (iii) 由於Platinum Success Limited乃新註冊成立之公司，且該公司並無進行任何業務，亦無參與任何重大業務交易，故其自註冊成立日期起概無編製任何經審核法定財務報表。

現時組成目標集團的公司之財政年度年結日為六月三十日。

由於目標公司之註冊成立地點並無法定規定該實體須編製經審核財務報表，故目標公司自其註冊成立日期起概無編製任何經審核法定財務報表。

就本報告而言，貴公司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」）及採用與貴公司所採納者大致一致之會計政策編製目標集團於有關期間之合併財務報表（「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審計準則就相關財務報表進行適當的審計程序。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對於有關期間之相關財務報表進行獨立審核。吾等已根據香港會計師公會推薦之審計指引第3.340號「招股章程及申報會計師」核查相關財務報表。

載於本報告之目標集團於有關期間之財務資料乃基於相關財務報表所編製。在編製載於通函之本報告時，毋須就相關財務報表作出任何調整。

批准相關財務報表刊發之目標公司唯一董事須對此負責。貴公司董事須對通函之內容負責，而本報告乃載於通函當中。吾等之責任為按照相關財務報表編撰載於本報告之財務資料，及對財務資料提供獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同其附註真實而公平地反映目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日之業務狀況及目標集團於各有關期間之合併業績及合併現金流量。

## A. 財務資料

## 合併全面收益表

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
收入	6	3,714,979	6,196,209	6,706,462
銷售成本		<u>(1,476,484)</u>	<u>(1,035,936)</u>	<u>(618,557)</u>
毛利		2,238,495	5,160,273	6,087,905
其他收入	7	136,687	102,283	216,302
行政開支		(3,685,260)	(4,279,552)	(8,176,226)
其他經營開支		(8,038,682)	(3,325,842)	(1,379,227)
持作買賣之投資之 公平值變動產生之 收益／(虧損)		21,758,042	6,245,980	(8,074,960)
投資物業之公平值變動 產生之收益		16,950	10,890,567	21,865,750
出售一間附屬公司之收益	23	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,337,534</u>
除稅前溢利		12,426,232	14,793,709	11,877,078
所得稅開支	8	<u>(231,062)</u>	<u>(512,166)</u>	<u>(509,438)</u>
年度溢利	9	12,195,170	14,281,543	11,367,640
年內其他全面收入 轉讓投資物業時重估物業 之收益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>221,726</u>
年內全面收益總額		<u><u>12,195,170</u></u>	<u><u>14,281,543</u></u>	<u><u>11,589,366</u></u>



## 合併財務狀況表

	附註	於六月三十日		
		二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	11	5,600,646	961,821	393,027
投資物業	12	<u>55,800,000</u>	<u>149,240,000</u>	<u>183,300,000</u>
		<u>61,400,646</u>	<u>150,201,821</u>	<u>183,693,027</u>
<b>流動資產</b>				
應收賬款及其他應收款項	13	3,864,028	1,445,015	399,877
持作買賣之投資	14	29,503,800	20,095,000	—
應收最終控股公司之款項	15	188,455	—	1,000,000
應收同系附屬公司之款項	15	103,526	8,382,655	27,740,547
銀行結餘及現金	16	<u>5,578,799</u>	<u>28,377,222</u>	<u>4,883,440</u>
		<u>39,238,608</u>	<u>58,299,892</u>	<u>34,023,864</u>
<b>總資產</b>		<u>100,639,254</u>	<u>208,501,713</u>	<u>217,716,891</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	17	444,994	1,500,995	1,389,814
應付最終控股公司之款項	15	83,412,696	152,859,185	171,049,798
應付同系附屬公司之款項	15	37,021,720	59,587,980	38,624,930
即期稅項負債		—	86,641	140,627
		<u>120,879,410</u>	<u>214,034,801</u>	<u>211,205,169</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(81,640,802)</u>	<u>(155,734,909)</u>	<u>(177,181,305)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(20,240,156)</u>	<u>(5,533,088)</u>	<u>6,511,722</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	19	<u>231,062</u>	<u>656,587</u>	<u>1,112,039</u>
<b>(負債)／資產淨值</b>		<u>(20,471,218)</u>	<u>(6,189,675)</u>	<u>5,399,683</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	18	8	8	8
儲備		<u>(20,471,226)</u>	<u>(6,189,683)</u>	<u>5,399,675</u>
<b>權益總額</b>		<u>(20,471,218)</u>	<u>(6,189,675)</u>	<u>5,399,683</u>

## 合併權益變動表

	股本	資本儲備	合併儲備	物業 重估儲備	累計虧損	目標公司 擁有人 應佔權益
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
	(附註18)					
於二零零九年						
七月一日結餘	—	795,098	12,000,000	—	(45,461,501)	(32,666,403)
註冊成立時發行 認購人股份	8	—	—	—	—	8
受共同控制之 附屬公司發行之股份	—	—	8	—	—	8
因收購受共同控制之 附屬公司所產生者	—	—	(1)	—	—	(1)
年度溢利	—	—	—	—	12,195,170	12,195,170
於二零一零年						
六月三十日結餘	8	795,098	12,000,007	—	(33,266,331)	(20,471,218)
年度溢利	—	—	—	—	14,281,543	14,281,543
於二零一一年						
六月三十日結餘	8	795,098	12,000,007	—	(18,984,788)	(6,189,675)
因收購受共同控制之 附屬公司所產生者	—	—	(8)	—	—	(8)
轉讓投資物業時 重估物業之收益	—	—	—	221,726	—	221,726
年度溢利	—	—	—	—	11,367,640	11,367,640
於二零一二年						
六月三十日結餘	<u>8</u>	<u>795,098</u>	<u>11,999,999</u>	<u>221,726</u>	<u>(7,617,148)</u>	<u>5,399,683</u>

## 合併現金流量表

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利	12,426,232	14,793,709	11,877,078
調整：			
利息收入	(108,287)	(26,577)	(11,917)
股息收入	(28,400)	(39,360)	(8,000)
出售物業、廠房及設備之虧損	710,430	2,626	113,045
投資物業之公平值變動			
產生之收益	(16,950)	(10,890,567)	(21,865,750)
物業、廠房及設備之折舊	604,473	422,283	261,984
出售一間附屬公司之收益	—	—	(1,337,534)
應收賬款及其他應收款項之			
減值虧損	—	9,280	19,350
應收直接控股公司款項之			
減值虧損	15	—	—
應收同系附屬公司款項之			
減值虧損	384,861	—	—
營運資金變動	13,972,374	4,271,394	(10,951,744)
應收賬款及其他應收款項			
(增加)/減少	(3,250,112)	2,409,733	709,256
持作買賣之投資(增加)/減少	(26,727,800)	9,408,800	20,095,000
應收最終控股公司款項			
(增加)/減少	(188,446)	188,455	(1,001,630)
應收同系附屬公司款項			
減少/(增加)	291,942	(8,279,129)	(19,357,892)
應付賬款及其他應付款項			
增加/(減少)	231,414	1,056,001	(111,181)
應付最終控股公司款項增加	22,659,324	69,446,489	20,925,291
應付同系附屬公司款項			
增加/(減少)	36,556,185	22,566,260	(20,963,050)
經營業務產生/(耗用)之			
現金淨額	43,544,881	101,068,003	(10,655,950)

## 合併現金流量表(續)

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息	108,287	26,577	11,917
已收股息	28,400	39,360	8,000
支付物業、廠房及設備	(5,351,043)	(82,870)	(884,014)
支付投資物業	(55,783,050)	(78,252,647)	(16,094,250)
出售投資物業所得款項	—	—	4,800,000
支付收購附屬公司	(1)	—	(8)
出售一間附屬公司產生之 現金流出淨額	—	—	(679,477)
投資活動耗用之現金淨額	<u>(60,997,407)</u>	<u>(78,269,580)</u>	<u>(12,837,832)</u>
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行股份所得款項	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
融資活動產生之現金淨額	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>現金及現金等值項目</b>			
(減少)/增加淨額	(17,452,518)	22,798,423	(23,493,782)
年初之現金及現金等值項目	<u>23,031,317</u>	<u>5,578,799</u>	<u>28,377,222</u>
年末之現金及現金等值項目， 指銀行結餘及現金	<u><u>5,578,799</u></u>	<u><u>28,377,222</u></u>	<u><u>4,883,440</u></u>

## 財務資料附註

### 1. 公司重組

在貴公司作出建議收購前，Million Worldwide Investment Limited (「目標公司」) 已進行包括以下步驟之集團重組：

- (a) 目標公司於二零一零年一月八日註冊成立，並於二零一零年一月二十九日開始營業，並由Chemosino International Limited所控制。
- (b) 於二零一零年四月二十八日，目標公司以現金代價1港元收購華宙有限公司(一間由Chemosino International Limited控制之公司)之全部權益。
- (c) 於二零一二年六月二十七日，目標公司以現金代價1美元(相當於約8港元)收購Achieved Success Company Limited及其附屬公司(均由Chemosino International Limited控制)之全部權益。

因此，就編製財務資料而言，目標公司被視為於整段有關期間為目標集團現時旗下公司之控股公司。因企業重組而由目標公司及其附屬公司組成之目標集團被視為持續經營實體。目標集團於企業重組前後均由Chemosino International Limited所控制。有關期間之合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表(包括目標集團旗下各公司之業績、權益變動及現金流量)已編製，猶如現時集團架構於整個有關期間或自彼等各自註冊成立日期起(以兩者中之較短者為準)存在。於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日之合併財務狀況表已編製以呈列目標集團旗下公司於相應日期之資產及負債，猶如現時集團架構已於該等日期存在。

### 2. 一般資料

目標公司為於二零一零年一月八日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司。目標公司之母公司為Chemosino International Limited，其於英屬處女群島註冊成立。最終控股公司為中國天然投資有限公司，其於開曼群島註冊成立及其股份於香港聯合交易所有限公司創業板上市。

目標公司之註冊辦事處地址為Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, BVI。目標公司為投資控股公司。

財務資料以港元(「港元」)呈列，港元亦是目標公司之功能貨幣。

### 3. 應用香港財務報告準則

於本年度內，目標集團已應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	於二零一零年頒佈之
	香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者有關香港財務報告準則第7號
	披露比較數字之有限度豁免
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產轉讓
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第24號	關連人士之披露
(於二零零九年經修訂)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金要求之預付款項
—詮釋第14號(修訂本)	

除下文所述者外，於有關期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對此等財務資料中呈報及／或披露之金額造成重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅」(於生效日期前獲採用)

目標集團已於生效日期(於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間)前應用香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂。修訂本指出根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業，其遞延稅項所計量乃假設物業透過出售而回撥，除非假設在若干情況下被駁回，則另作別論。

除上文所述者外，目標集團並無於財務資料中提早應用以下由香港會計師公會頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
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之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零零九至 二零一一年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
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 強制性生效日期及過渡披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及 於其他實體權益之披露：過渡指引 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具(於二零零九年十一月頒佈)引進有關金融資產分類及計量之新要求。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號金融工具加入有關分類及計量金融負債以及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金所生利息之債項投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股本投資均於其後報告期間結算日按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，並一般僅於損益內確認股息收入。

香港財務報告準則第9號對金融負債分類及計量之最重大影響與由金融負債(指定為按公平值計入損益)之信貸風險變動引起之金融負債公平值變動之呈報處理有關。特別是根據香港財務報告準則第9號,就按公平值計入損益計算之金融負債而言,因金融負債之信貸風險有所轉變而產生之該負債公平值變動金額乃於其他全面收益呈列,除非在其他全面收益確認該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益中之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號,指定按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全數於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於由二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效,並可提早應用。

唯一董事預期,目標集團將會就二零一五年七月一日開始之年度期間之合併財務報表採納香港財務報告準則第9號,應用該項新準則可能影響所呈報有關目標集團之金融資產及金融負債之金額。然而,直至完成詳細檢討前,不大可能提供該影響之合理估計。

#### 香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值、確立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛,其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目,惟特定情況除外。整體而言,香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如,現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具:披露項下之金融工具之三級公平值等級之量化及定性披露,將因香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋該範疇內所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日開始之年度期間生效,並可提早應用。

唯一董事預期,目標集團將就二零一三年七月一日開始之年度期間之合併財務報表採納香港財務報告準則第13號,應用該項新準則可能影響合併財務報表內所呈報之金額,並可能導致於合併財務報表內作出更全面之披露。

#### 香港會計準則第1號其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號為之修訂本損益及其他全面收益保留選擇權,可以單一報表或分開兩份但連續的報表呈列。然而,香港會計準則第1號之修訂本要求在其他全面收益一節作出額外披露,以使其他全面收益項目分為兩類:(a)隨後不會重新分類至損益賬之項目;及(b)隨後在符合特定情況下可能重新分類至損益賬之項目。與其他全面收益項目相關之所得稅需以相同基準分配。

香港會計準則第1號之修訂本會於二零一二年七月一日或之後開始之目標集團年度期間生效。其他全面收益項目的呈列亦會隨着於未來會計期間應用修訂本而作出相應修改。

除上文所述者外,目標集團唯一董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對目標集團之財務表現及狀況及/或此等合併財務資料中所載之披露造成重大影響。

#### 4. 主要會計政策

財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料亦載入香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)創業板證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露資料。

除按公平值計量之投資物業及若干金融工具(如下文會計政策所闡釋)外，財務資料乃根據歷史成本法編製。

主要會計政策載列如下。

##### 綜合賬目基準

財務資料包括目標公司及目標公司所控制實體(其附屬公司)之財務報表。當目標公司有能監督一間實體之財務及經營政策以從其業務中取得利益，則具有控制權。

於有關期間內收購或出售之附屬公司收入及開支乃載入合併全面收益表，自收購生效日期起計及計至出售生效日期止(按適用情況而定)。附屬公司之全面收益總額歸屬於目標公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與目標公司其他成員公司所用者一致。

集團內公司之間所有交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時撇銷。

##### 目標公司於現有附屬公司擁有權之變動

目標公司並無導致失去附屬公司之控制權之附屬公司擁有權權益之變動乃列作股權交易。目標公司之權益及非控股股東權益之賬面值已調整，以反映附屬公司之相關權益變動。非控股股東權益之經調整數額與已付或已收代價公平值之間任何差額，乃直接於權益確認並歸屬於目標公司擁有人。

##### 共同控制合併之合併會計法

財務資料包括共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等合併實體或業務自其首次受控制方控制當日起已合併。

合併實體或業務之資產淨值已按控制方認為之現有賬面值綜合入賬。概無就商譽或收購方於收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益在共同控制合併時超出成本之差額確認任何金額，並以控制方持續擁有權益為限。合併全面收益表包括各合併實體或業務由所呈列之最早日期或合併實體或業務首次受共同控制之日(以較短期間為準，不論共同控制合併之日期)以來之業績。



### 收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計算，乃指於日常業務過程中所提供已售商品及服務應收之款項，扣除折讓及銷售相關稅項。

貨品銷售之收入於符合下列所有條件時確認入賬：

- 目標集團已將貨品擁有權之重大風險及回報轉移予買方；
- 目標集團並無保留一般與擁有權有關之銷售貨品持續管理權或已售貨品之實際控制權；
- 收入金額能夠可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入目標集團；及
- 就交易產生或將產生之成本能夠可靠地計量。

來自投資之股息收入於股東收取付款之權利成立時確認。

金融資產(按公平值計入損益之金融資產除外)之利息收入乃按時間基準並參照未償還本金按適用之實際利率(即準確貼現金融資產預計年期內估計未來現金收入至該資產於初始確認時之賬面淨值之利率)計算。

租金收入按目標集團對經營租約之會計政策(見下文之會計政策)確認。

### 租賃

凡租約條款訂明有關擁有權之絕大部分風險及回報均轉移至承租人，則有關租約會歸類為融資租約，所有其他租約則歸類為經營租約。

#### 目標集團作為出租人

經營租約項下之租金收入以直線法於相關租期確認。在磋商及安排經營租約時產生之初步直接成本加入租賃資產之賬面值，並以直線法於有關租期確認。

#### 目標集團作為承租人

經營租約款項按有關租期以直線法確認為開支。作為訂立經營租約之優惠之已收及應收利益乃按有關租期以直線法確認為租金開支之扣減。

#### 持作自用之租賃土地

就租賃分類而言，土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部分乃分開考慮，惟租賃款項無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配則除外，而在該情況下，整份租約一般被視為融資租約，並以物業、廠房及設備入賬。倘租賃款項能可靠地作出分配，則租賃土地之權益會以經營租約入賬，並於租期內以直線法攤銷。

## 外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)計值之交易按交易日期之匯率以其功能貨幣(即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣)入賬。在報告期結算日，以外幣計值之貨幣性項目均按該日之匯率重新換算。按公平值以外幣計值之非貨幣項目均按釐定公平值當日之匯率重新換算。以外幣之歷史成本計算之非貨幣項目不作重新換算。

因結算貨幣性項目及換算貨幣性項目而產生之匯兌差額會在其產生期間在損益中確認，惟就構成目標集團於境外業務之淨投資額一部份之貨幣項目而產生之匯兌差額則除外，在此情況下，有關匯兌差額於合併財務報表之其他全面收益內確認，並於出售海外業務時由權益重新分類至損益。就重新換算以公平值計值之非貨幣項目而產生之匯兌差額於期內計入損益，惟就重新換算收益及虧損直接於其他全面收益確認之非貨幣項目而產生之差額則除外，在此情況下，匯兌差額直接於其他全面收益確認。

就呈列合併財務報表而言，目標集團海外業務之資產及負債採用報告期結算日之現行匯率換算為目標公司之呈報貨幣(即港元)。其收入及支出項目則按期內之平均匯率換算，除非匯率在期間內大幅波動，在該情況下，則使用交易日期之匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認並於外幣匯兌儲備(非控股權益應佔(如適用))一節下之權益下累計。

於出售海外業務(即出售目標公司於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售、涉及失去對共同控制實體(包括海外業務)之共同控制權之出售、或失去對一間聯營公司(包括海外業務)之重大影響力之出售)時，就 貴公司擁有人應佔該業務於權益內確認之所有匯兌差額重新分類至損益賬。

就不導致目標公司喪失對一間附屬公司(包括約海外業務)之控制權之部分出售而言，按比例計算之應佔累計匯兌差額部分重新歸屬於非控股權益，而不會於損益確認。就所有其他部分出售(即不導致目標公司喪失重大影響力或共同控制權之聯營公司或共同控制實體之部分出售)而言，按比例計算之應佔累計匯兌差額部分會重新分類至損益。

因收購海外業務而產生之已收購可識別資產之商譽及公平值調整被視為該海外業務之資產及負債，並按各報告期結算日適用之匯率換算。由此產生之匯兌差額於外幣匯兌儲備確認。

## 借貸成本

直接因收購、建造或生產合資格資產(即須於一段相當時間後方可作擬定用途或出售之資產)而產生之借貸成本加進該等資產之成本內，直至該等資產大致上可作擬定用途或出售為止。

所有其他借貸成本於產生期內在損益中確認。

## 退休福利成本

界定退休福利計劃供款於僱員提供服務而有權獲得供款時確認為開支。

## 稅項

所得稅項開支是指當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項是根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與合併全面收益表上呈報之溢利不同，乃因其他年度之應課稅收入或可扣稅支出項目及毋須課稅或不可扣稅項目所致。目標集團之當期稅項負債以報告期結算日已制訂或實際採用之稅率計算。

遞延稅項根據合併財務報表資產及負債之賬面值及其用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時差額而確認。一般情況之下，所有因應課稅臨時差額而確認之遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則一般按將來應課稅溢利可用作抵銷可扣稅之所有暫時差額之限額內確認。如暫時性差額是由商譽或因初次確認某項交易(業務合併除外)之其他資產及負債而產生，而不影響應課稅溢利及會計溢利，則不會確認此等遞延稅項資產及負債。

與於附屬公司之投資相關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟目標公司能夠控制有關暫時差額之撥回及暫時差額有可能於可見將來不會轉回之情況則屬例外。因與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅於將來有足夠應課稅溢利以動用暫時差額的利益抵銷，並預期可於不久將來撥回之情況下確認。

遞延稅項資產賬面值會於各報告期結算日審閱，並在應課稅溢利可能不足以收回該項資產之全部或部分時作出調減。

遞延稅項資產及負債按預期清償負債或變現資產期間適用之稅率，根據於報告期結算日已頒佈或實質上頒佈之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量方式反映按照目標公司所預期之方式於報告期結算日收回或清償其資產及負債賬面值之稅務結果。根據香港會計準則第40號「投資物業」中以公平值模式計量的投資物業，其遞延稅項負債及遞延稅項資產的計量是假設物業會透過出售而回撥。當投資物業可折舊，以及業務模式以大量利用該投資物業一直以來體現的所有經濟利益(而非透過銷售)為目的之目標公司持有該投資物業時，該假設將會被推翻。如該假設被推翻，該投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產將根據上述載於香港會計準則第12號的一般準則(即根據物業可被收回之預期方式)計量。

年內即期或遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產、供應貨品或服務或作行政用途之樓宇，乃按成本值減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於合併財務狀況表列賬。

折舊乃按估計可使用年期減去其剩餘價值後，以直線法將資產成本撇銷。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。出售物業、廠房及設備項目或有關項目報廢所產生之任何收益或虧損為該資產之銷售所得款項與賬面值間之差額，並於損益確認。

#### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。初步確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初步確認後，投資物業以公平值計量。因投資物業之公平值變動而產生之盈虧於產生期內計入損益。

投資物業乃於出售後或在投資物業永久不再使用及預期出售物業不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該物業時產生之任何損益(以出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算)乃計入於該物業取消確認之期間之損益內。

#### 有形及無形資產(商譽除外)之減值

目標集團於報告期結算日審閱其有形及無形資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回數額以釐定減值虧損之程度(如有)。此外，具有無限使用年期之無形資產及尚不可使用之無形資產最少每年及於有跡象顯示可能出現減值時作減值測試。

倘資產之可收回金額估計少於其賬面值，則該資產之賬面值將撇減至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認為一項支出，除非有關資產乃根據另一準則而定的重估金額入賬，在此情況下，減值虧損可按該準則當作重估減額入賬。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用除稅前貼現率貼現至其現值。該貼現率反映貨幣時間價值的現時市場估值及與估計未來現金流量並無調整的資產相關的特定風險。

倘其後減值虧損撥回，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度就資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回會即時於損益確認，除非有關資產乃根據另一準則而定的重估金額入賬，在此情況下，撥回減值虧損可按該準則當作重估減額入賬。

#### 撥備

倘目標集團因過往事件而須承擔當前債務(法定或推定)，而目標集團很大機會須抵償該債務且可對該債務金額作出可靠估計時，便會確認撥備。

確認為撥備之金額乃經計及債務所附帶的風險及不確定因素後，清償報告期末之當前債務所需代價的最佳估計。倘以抵償該當前債務的估計現金流量計量撥備，其賬面值則為構成重大貨幣時間值影響的該等現金流量的現值。

### 金融工具

當集團實體成為工具合約條款之一方時，會確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債在初始確認時會以公平值計量。直接歸屬於購置或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)之交易費用在初始確認時計入或扣自各金融資產或金融負債(視適用情況而定)之公平值。直接歸屬於購置按公平值計入損益之金融資產或金融負債之交易費用即時在損益中確認。

### 金融資產

目標集團之金融資產分為兩類，包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產以及貸款及應收款項。所有一般買賣之金融資產概於交易日予以確認及終止確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

### 實際利率法

實際利率法乃計算債務工具攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率乃確切折算於債務工具預期年期或(倘適用)較短期間的估計未來現金收款(包括所有組成實際利率、交易成本以及其他溢價或貼現之已付或已收款項)至初次確認時的賬面淨值之利率。

債務工具之收入以實際利率基準確認(分類為按公平值計入損益的金融資產除外)。

### 按公平值計入損益之金融資產

當金融資產為持作買賣或指定為按公平值計入損益時，則其會分類為按公平值計入損益。

在下列情況下，金融資產按以下方式分類為持作買賣：

- 主要就不久將來進行出售而購入；或
- 於初步確認時，該金融資產構成目標集團一併管理之可識別金融工具之組合的一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

在下列情況下，金融資產(持作買賣之金融資產除外)可於初步確認後指定按公平值計入損益：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現不一致之計量或確認歧異；或
- 根據目標集團既定風險管理或投資策略管理組成一組金融資產或金融負債或兩者其中部分的金融資產，並按公平值基準評估其表現，且有關分類的資料乃按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，且香港會計準則第39號准許整份合併合約(資產或負債)指定按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括於金融資產賺取之任何股息或權益。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為在活躍市場上並無報價而具有固定或待定期額之非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、應收最終控股公司款項、應收同系附屬公司款項以及銀行結餘及現金)以實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

除利息確認影響甚微的短期應收款項外，利息收入乃採用實際利率確認。

### 金融資產減值

除按公平值計入損益之金融資產外，於報告期結算日均會就金融資產進行減值跡象評估。當有客觀證據證明金融資產於初步確認後出現一項或多項影響投資預計未來現金流量之事項，則金融資產將被視為出現減值。

就可出售股本投資而言，倘有關證券之公平值顯著下降或持續低於其成本，則被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 拖欠或逾期支付利息或本金款項等違約行為；或
- 借方很可能破產或進行財務重組；或
- 因財政困難而導致某項金融資產失去活躍市場。

就若干種類金融資產而言(如應收賬款)，個別評估時獲評為未有減值之資產進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據包括目標集團過往收取款項情況、組合平均信貸期已過之延誤付款數目增加，以及與拖欠應收款項相關之全國或本地經濟狀況錄得顯著變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之差額。

就按成本列值之金融資產而言，減值虧損金額以資產賬面值與以類似金融資產的現行市場回報率貼現的估計未來現金流量現值間的差額計量。該減值虧損不會於往後期間撥回。

除於撥備賬扣除賬面值之應收賬款外，所有金融資產之賬面值經減值虧損直接扣除。倘應收賬款被評為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益確認。

就以攤銷成本計量之金融資產而言，倘於其後期間減值虧損之數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值後發生之某一事件聯繫，則先前確認之減值虧損於損益中

予以撥回，惟於撥回減值當日之投資賬面值不得超逾假設未確認減值時原應有之攤銷成本。

#### 金融負債及股本權益工具

集團實體發行之債務及股本權益工具根據合約安排之實質內容以及金融負債及股本權益工具之定義而歸類為金融負債或股本權益。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及有關期間利息支出分配之方法。實際利率乃於首次確認時按金融負債之預計年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金付款(包括所有組成實際利率、交易成本以及其他溢價或貼現之已付或已收款項)至賬面淨值之利率。

利息開支以實際利率基準確認(分類為按公平值計入損益的金融負債除外)。

#### 按公平值計入損益之金融負債

於初步確認時，金融負債為持作買賣或指定為按公平值計入損益時，則其會分類為按公平值計入損益。

在下列情況下，金融負債按以下方式分類為持作買賣：

- 主要就不久將來購回而購入；或
- 於初步確認時，該金融負債構成目標集團一併管理之可識別金融工具之組合的一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融負債為未被指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

在下列情況下，金融負債(持作買賣之金融負債除外)可於初步確認後指定按公平值計入損益：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現不一致之計量或確認歧異；或
- 根據目標集團既定風險管理或投資策略管理組成一組金融資產或金融負債或兩者其中部分的金融負債，並按公平值基準評估其表現，且有關分類的資料乃按該基準由內部提供；或
- 金融負債組成包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，且香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」准許整份合併合約(資產或負債)指定按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融負債乃按公平值計量，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括於金融負債支付之任何權益。

#### 其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、應付最終控股公司款項及應付同系附屬公司的款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

### 股本權益工具

股本權益工具為任何證明實體在扣除一切負債後於資產中有剩餘價值的合約。目標集團之金融負債一般分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。貴公司發行之股本權益工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

購回目標公司本身股本權益工具已直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷 貴公司本身股本權益工具之溢利或虧損確認收益或虧損。

### 衍生金融工具

衍生工具首次按於衍生工具合約訂立日期之公平值確認，其後於報告期結算日以其公平值重新計量。所得盈虧隨即於損益確認，除非衍生工具指定為及實際上為對沖工具，在此情況下，於損益確認之時間乃視乎對沖關係性質而定。

### 嵌入式衍生工具

倘非衍生主合約所包括的衍生工具的風險及特性與主合約並無密切關係，則該等衍生工具被視為獨立衍生工具處理，而主合約不會以按公平值計入損益之方式計量。

### 終止確認

僅於資產現金流量的合約權利屆滿時，或已轉讓金融資產、目標集團已轉讓資產所有權的絕大部分風險及回報予另一實體時，目標集團方會終止確認金融資產。倘目標集團並未轉讓亦未保留所有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則目標集團確認其於資產的保留權益及可能需要支付的相關負債款項。倘目標集團保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則目標集團繼續確認該金融資產並亦於已收所得款項確認有抵押借款。

於全面終止確認金融資產時，資產的賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益確認及權益累計之累計收益或虧損之間之差額乃於損益內確認。

目標集團於且僅於目標集團之責任解除、取消或到期時終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額會在損益中確認。

### 有關聯人士

倘任何人士符合以下條件，則視為目標集團之有關聯人士：

- (a) 該方為一名人士或該人士之近親，而該人士
  - (i) 控制或共同控制目標集團；
  - (ii) 對目標集團有重大影響；或
  - (iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理人員；

或



- (b) 該方為符合下列任何條件之實體：
- (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司；
  - (ii) 一間實體為另一間實體(或該另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體與目標集團屬同一第三方之合營企業；
  - (iv) 一間實體為第三方之合營企業，而另一間實體為第三方之聯營公司；
  - (v) 該實體乃為目標集團或與目標集團有關連之任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；及
  - (vii) (a)(i)所述人士對該實體有重大影響力或身為該實體(或該實體母公司)之主要管理人員。

某人士之近親是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

#### 5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

在應用附註4所述之目標集團會計政策過程中，管理層須對未能從其他途徑即時知悉之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關之其他因素作出。實際結果或會與該等估計有所不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。對會計估計作出之修訂將在該等估計之修訂期間(若該修訂僅影響該期間)或修訂期間及未來期間(若該修訂影響現時及未來期間)予以確認。

##### 估計不確定因素之主要來源

於報告期結算日有重大風險使下個財政年度之資產及負債賬面值須作重大調整而與未來有關之主要假設及估計不確定因素之其他主要來源載於下文。

##### 投資物業之公平值估計

如附註12所述，投資物業已由獨立專業估值師於報告期結算日按其現有用途以市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不確定因素且或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，目標集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各報告期結算日之市況作出之假設。

## 6. 收入及分部資料

目標集團於有關期間的收入(亦為目標集團的營業額)分析如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
投資物業之租金收入	758,283	3,968,223	6,499,580
提供診斷測試及醫療保健服務	<u>2,956,696</u>	<u>2,227,986</u>	<u>206,882</u>
	<u>3,714,979</u>	<u>6,196,209</u>	<u>6,706,462</u>

## 分部資料

向目標公司董事會(即主要經營決策者)報告之資料用於分配分部資源及評估表現。根據香港財務報告準則第8號目標集團之營運及可呈報分部如下：

- (a) 物業投資
- (b) 提供診斷測試及醫療保健服務

目標集團按可呈報分部劃分之收入及業績分析如下：

截至二零一零年六月三十日止年度

	物業投資 港元	提供 診斷測試及 醫療保健服務 港元	總計 港元
分部收入：	<u>758,283</u>	<u>2,956,696</u>	<u>3,714,979</u>
分部業績：	<u>559,450</u>	<u>(7,245,277)</u>	<u>(6,685,827)</u>
對賬：			
其他收入			136,687
持作買賣投資之 公平值變動產生之收益			21,758,042
行政開支			<u>(2,782,670)</u>
除稅前溢利			12,426,232
所得稅開支			<u>(231,062)</u>
年內溢利			<u>12,195,170</u>

截至二零一一年六月三十日止年度

	物業投資 港元	提供 診斷測試及 醫療保健服務 港元	總計 港元
分部收入：	<u>3,968,223</u>	<u>2,227,986</u>	<u>6,196,209</u>
分部業績：	<u>14,098,213</u>	<u>(1,491,535)</u>	<u>12,606,678</u>
對賬：			
其他收入			102,283
持作買賣投資之 公平值變動產生之收益			6,245,980
行政開支			<u>(4,161,232)</u>
除稅前溢利			14,793,709
所得稅開支			<u>(512,166)</u>
年內溢利			<u>14,281,543</u>

截至二零一二年六月三十日止年度

	物業投資 港元	提供 診斷測試及 醫療保健服務 港元	總計 港元
分部收入：	<u>6,499,580</u>	<u>206,882</u>	<u>6,706,462</u>
分部業績：	<u>27,211,513</u>	<u>(762,747)</u>	<u>26,448,766</u>
對賬：			
其他收入			216,302
持作買賣投資之 公平值變動產生之虧損			(8,074,960)
出售一間附屬公司之收益			1,337,534
行政開支			<u>(8,050,564)</u>
除稅前溢利			11,877,078
所得稅開支			<u>(509,438)</u>
年內溢利			<u>11,367,640</u>

上文所呈報之分部收入指來自外界客戶之收入。於有關期間並無分部間銷售。

## 分部資產及負債

	二零一零年 港元	於六月三十日 二零一一年 港元	二零一二年 港元
<b>分部資產：</b>			
—物業投資	56,055,268	149,479,070	184,290,770
—提供診斷測試及 醫療保健服務	11,600,628	1,243,068	—
總分部資產	67,655,896	150,722,138	184,290,770
未分配	32,983,358	57,779,575	33,426,121
合併總資產	<u>100,639,254</u>	<u>208,501,713</u>	<u>217,716,891</u>
	二零一零年 港元	於六月三十日 二零一一年 港元	二零一二年 港元
<b>分部負債：</b>			
—物業投資	203,410	1,422,791	1,427,068
—提供診斷測試及 醫療保健服務	241,584	129,339	—
總分部負債	444,994	1,552,130	1,427,068
未分配	120,665,478	213,139,258	210,890,140
合併總負債	<u>121,110,472</u>	<u>214,691,388</u>	<u>212,317,208</u>

為監測分部表現及分配分部間之資源：

- 除未分配資產(主要包括持作買賣投資及若干銀行結存及現金)外，所有資產均分配予可呈報分部；
- 除未分配負債(主要包括應付最終控股公司款項、應付同系附屬公司款項及遞延稅項負債)外，所有負債均分配予可呈報分部。

## 其他分部資料

其他分部資料(計入分部損益計量或定期向目標公司的唯一董事提供)

	折舊			添置非流動資產		
	截至六月三十日止年度			截至六月三十日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
物業投資	—	—	—	55,783,050	78,252,647	16,094,250
提供診斷測試及 醫療保健服務	604,473	422,283	261,984	5,351,043	82,870	884,014
	<u>604,473</u>	<u>422,283</u>	<u>261,984</u>	<u>61,134,093</u>	<u>78,335,517</u>	<u>16,978,264</u>

## 地區資料

目標集團絕大部分來自外界客戶之收入及非流動資產均位於香港。

## 有關主要客戶之資料

於相應有關期間為目標集團貢獻總銷售額逾10%之客戶收入如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
客戶A <sup>1</sup>	972,700	-	-
客戶B <sup>1</sup>	512,550	-	-
客戶C <sup>2</sup>	-	760,400	816,000
客戶D <sup>2</sup>	-	721,167	780,000
客戶E <sup>2</sup>	-	-	1,089,400
客戶F <sup>2</sup>	-	-	1,008,000
客戶G <sup>2</sup>	-	-	678,000
	<u>972,700</u>	<u>1,481,567</u>	<u>2,583,400</u>

<sup>1</sup> 提供診斷測試及醫療保健服務之收入

<sup>2</sup> 物業投資之收入

## 7. 其他收入

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
銀行利息收入	3,440	26,436	11,880
股息收入	28,400	39,360	8,000
其他利息收入	104,847	141	37
雜項收入	-	36,346	196,385
	<u>136,687</u>	<u>102,283</u>	<u>216,302</u>

## 8. 所得稅開支

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
即期稅項：			
— 香港利得稅	-	86,641	53,986
遞延稅項(附註19)：			
— 本年度	231,062	425,525	455,452
	<u>231,062</u>	<u>512,166</u>	<u>509,438</u>

香港利得稅乃以有關期間內之估計應課稅溢利的16.5%計算。

有關期間之稅項支出可與合併全面收益表所列除稅前溢利對賬如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
除稅前溢利	12,426,232	14,793,709	11,877,078
按香港利得稅率16.5%計算之稅項	2,050,328	2,440,962	1,959,718
不可扣稅開支之稅務影響	74,397	194,291	1,333,914
毋須課稅收入之稅務影響	(293,509)	(3,030,294)	(3,852,691)
未確認暫時性差額之稅務影響	-	1,526,717	56,412
動用先前未確認之稅項虧損	(2,040,794)	(682,843)	-
未確認稅項虧損之稅務影響	440,640	63,333	1,012,085
年內所得稅開支	231,062	512,166	509,438

## 9. 年內溢利

年內溢利已扣除／(計入)以下各項：

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
來自投資物業之總租金收入	(758,283)	(3,968,223)	(6,499,580)
減：投資物業之直接經營開支	-	252,374	373,353
	(758,283)	(3,715,849)	(6,126,227)
員工福利開支：			
董事薪酬(附註10)	-	391,806	496,000
其他員工之薪金及津貼	1,259,702	1,701,224	2,680,401
其他員工之退休計劃供款	34,600	58,186	79,024
其他員工福利	-	-	-
員工福利總開支	1,294,302	2,151,216	3,255,425
租賃物業經營租約款項	160,881	246,260	1,862,930
物業、廠房及設備折舊	604,473	422,283	261,984
核數師酬金	77,000	102,000	102,000
撇銷物業、廠房及設備 (計入「其他經營開支」)	710,430	2,626	113,045
應收賬款已確認減值虧損(計入「其他 經營開支」)	-	9,280	19,350
應收直接控股公司款項減值虧損	15	-	-
應收同系附屬公司款項減值虧損	384,861	-	-

## 10. 董事及僱員酬金

## 董事酬金

已付或應付目標公司董事之酬金如下：

	袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	其他酬金 港元	總計 港元
截至二零一零年 六月三十日止年度				
<b>執行董事</b>				
周啟華先生 (於二零一零年 一月二十九日獲委任)	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
截至二零一一年 六月三十日止年度				
<b>執行董事</b>				
胡美珠女士 (於二零一一年 六月十六日獲委任)	-	391,806	-	391,806
周啟華先生 (於二零一一年 六月十六日辭任)	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>391,806</u>	<u>-</u>	<u>391,806</u>
截至二零一二年 六月三十日止年度				
<b>執行董事</b>				
李偉鴻先生 (於二零一一年 十二月三十日獲委任)	-	-	-	-
胡美珠女士 (於二零一一年 十二月三十日辭任)	-	496,000	-	496,000
	<u>-</u>	<u>496,000</u>	<u>-</u>	<u>496,000</u>

## 僱員薪酬

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年 (人數)	二零一一年 (人數)	二零一二年 (人數)
董事	-	1	-
非董事	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>5</u>
五名最高薪酬人士	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

上述非董事、最高薪酬人士之酬金如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
薪酬及其他福利	1,058,936	1,272,967	1,692,914
退休福利計劃供款	<u>32,425</u>	<u>37,574</u>	<u>40,125</u>
總酬金	<u><u>1,091,361</u></u>	<u><u>1,310,541</u></u>	<u><u>1,733,039</u></u>

上述各非董事、最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年 (人數)	二零一一年 (人數)	二零一二年 (人數)
零至1,000,000港元	5	4	5
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>5</u></u>	<u><u>4</u></u>	<u><u>5</u></u>

於有關期間內，目標集團並無向目標公司董事或目標集團之五位最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為加入目標集團或於加入目標集團時之獎金或離職之補償。有關期間內概無目標公司董事放棄任何酬金。



## 11. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 港元	實驗室 設備 港元	租賃 物業裝修 港元	辦公室 設備、傢俬 及裝置 港元	合計 港元
<b>成本</b>					
於二零零九年七月一日結餘	-	2,110,370	1,656,780	352,341	4,119,491
添置	5,300,000	39,998	-	11,045	5,351,043
出售	-	(406,517)	(1,656,780)	(1,449)	(2,064,746)
於二零一零年 六月三十日結餘	5,300,000	1,743,851	-	361,937	7,405,788
添置	-	82,870	-	-	82,870
出售	-	-	-	(306,922)	(306,922)
轉撥至投資物業	(4,542,857)	-	-	-	(4,542,857)
於二零一一年 六月三十日結餘	757,143	1,826,721	-	55,015	2,638,879
添置	-	-	147,178	736,836	884,014
出售	-	(1,826,721)	-	(22,183)	(1,848,904)
出售附屬公司	-	-	(147,178)	(265,133)	(412,311)
轉撥至投資物業	(757,143)	-	-	-	(757,143)
於二零一二年 六月三十日結餘	-	-	-	504,535	504,535
<b>累計折舊及減值</b>					
於二零零九年七月一日結餘	-	1,554,517	675,444	325,024	2,554,985
折舊開支	44,167	209,521	331,356	19,429	604,473
出售資產時對銷	-	(346,067)	(1,006,800)	(1,449)	(1,354,316)
於二零一零年 六月三十日結餘	44,167	1,417,971	-	343,004	1,805,142
折舊開支	246,071	166,247	-	9,965	422,283
出售資產時對銷	-	-	-	(304,296)	(304,296)
轉撥至投資物業	(246,071)	-	-	-	(246,071)
於二零一一年 六月三十日結餘	44,167	1,584,218	-	48,673	1,677,058
折舊開支	34,702	131,221	4,906	91,155	261,984
出售資產時對銷	-	(1,715,439)	-	(20,420)	(1,735,859)
出售附屬公司	-	-	(4,906)	(7,900)	(12,806)
轉撥至投資物業	(78,869)	-	-	-	(78,869)
於二零一二年 六月三十日結餘	-	-	-	111,508	111,508
<b>賬面值</b>					
於二零一二年 六月三十日結餘	-	-	-	393,027	393,027
於二零一一年 六月三十日結餘	712,976	242,503	-	6,342	961,821
於二零一零年 六月三十日結餘	5,255,833	325,880	-	18,933	5,600,646

上述物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率折舊：

土地及樓宇	5%
實驗室設備	20%
租賃物業裝修	20%
辦公室設備、傢俬及裝置	20 – 40%

## 12. 投資物業

	港元
於二零零九年七月一日	–
添置	55,783,050
物業重估收益	16,950
	<hr/>
於二零一零年六月三十日	55,800,000
添置	78,252,647
自物業、廠房及設備轉撥	4,296,786
物業重估收益	10,890,567
	<hr/>
於二零一一年六月三十日	149,240,000
添置	16,094,250
出售	(4,800,000)
自物業、廠房及設備轉撥	900,000
物業重估收益	21,865,750
	<hr/>
於二零一二年六月三十日	<u>183,300,000</u>

目標集團之投資物業於二零一零年及二零一一年六月三十日之公平值乃以與目標集團並無關連的獨立合資格專業估值師公司戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於當日進行之估值為基準計算。戴德梁行僱用之專業估值師為香港測量師學會成員，並擁有適當的專業資格及對所估值投資物業之位置及類別有近期經驗。估值乃經參考類似物業交易價之市場證據後得出。

目標集團之投資物業於二零一二年六月三十日之公平值乃以與目標集團並無關連的獨立合資格專業估值師公司永利行評值顧問有限公司(「永利行」)於當日進行之估值為基準計算。永利行僱用之專業估值師為香港測量師學會成員，並擁有適當的專業資格及對所估值投資物業之位置及類別有近期經驗。估值乃經參考類似物業交易價之市場證據後得出。

所有目標集團於持有根據經營租約以賺取租金之物業權益均採用公平值模式計量，並歸類及入賬列作投資物業。

於截至二零一二年六月三十日止年度，由於與第三方的經營租賃已開始，顯示一項以前計入物業、廠房及設備的物業的用途改變，故其已轉撥至投資物業。物業於用途改變當日的賬面值及其公平值之差異221,726港元已於其他全面收益中確認為重估收益。

## 13. 應收賬款及其他應收款項

	截至六月三十日		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
應收賬款	508,561	202,365	-
已付訂金	31,691	1,164,167	389,493
預付款項	48,213	71,130	3,069
其他應收款項	3,275,563	7,353	7,315
	<u>3,864,028</u>	<u>1,445,015</u>	<u>399,877</u>

目標集團授予其客戶之信貸期為30日。於各有關期間結算日按發票日呈列之應收賬款賬齡分析如下：

	截至六月三十日		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
0日-30日	245,207	150,025	-
31日-60日	47,320	16,030	-
61日-90日	31,325	11,900	-
超過90日	184,709	24,410	-
	<u>508,561</u>	<u>202,365</u>	<u>-</u>

上文披露之應收賬款計入於報告期末已逾期金額(見下文賬齡分析)，但由於信貸質素並無出現重大變動，且相關款項仍被視為可收回，故目標集團並無就應收呆賬確認撥備。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

按到期日已逾期但並無減值之賬齡：

	於六月三十日		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
最多90日	78,645	27,930	-
91日-180日	970	-	-
超過180日	183,739	24,410	-
	<u>263,354</u>	<u>52,340</u>	<u>-</u>

## 14. 持作買賣之投資

	於六月三十日		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
按市值計之香港上市股本證券	<u>29,503,800</u>	<u>20,095,000</u>	<u>-</u>

## 15. 應收／(應付)最終控股公司／同系附屬公司款項

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 16. 銀行結餘及現金

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日，目標集團之銀行結餘分別按年利率介乎0.01厘至0.7厘、0.7厘及0.7厘計息。

## 17. 應付賬款及其他應付款項

	於六月三十日		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
應付賬款	65,594	2,026	-
其他應付款項及應計費用	210,900	366,819	179,060
已收租金按金	<u>168,500</u>	<u>1,132,150</u>	<u>1,210,754</u>
	<u>444,994</u>	<u>1,500,995</u>	<u>1,389,814</u>

目標集團按發票日於各有關期間結算日之應付賬款賬齡分析如下：

	於六月三十日		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
0日-30日	65,594	45	-
31日-60日	<u>-</u>	<u>1,981</u>	<u>-</u>
	<u>65,594</u>	<u>2,026</u>	<u>-</u>

採購若干貨物之平均信貸期為30日。目標集團制定金融風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸限期內繳付。

## 18. 股本

	於六月三十日		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
法定50,000股每股1美元之普通股	<u>50,000美元</u>	<u>50,000美元</u>	<u>50,000美元</u>
相當於	<u>390,000港元</u>	<u>390,000港元</u>	<u>390,000港元</u>
已發行及繳足 1股每股1美元之普通股	<u>1美元</u>	<u>1美元</u>	<u>1美元</u>
相當於	<u>8港元</u>	<u>8港元</u>	<u>8港元</u>

## 19. 遞延稅項負債

於有關期間所確認主要遞延稅項結餘及其變動如下。

	加速稅項折舊 港元
於二零零九年七月一日 扣自損益賬	<u>231,062</u>
於二零一零年六月三十日 扣自損益賬	<u>425,525</u>
於二零一一年六月三十日 扣自損益賬	<u>455,452</u>
於二零一二年六月三十日	<u>1,112,039</u>

## 20. 退休福利計劃

目標集團為香港所有合資格僱員執行強制性公積金計劃。計劃資產與目標集團之資產分開持有，並以信託人控制持有計劃資產之基金。

於合併全面收益表確認之開支總額為34,600港元、64,185港元及85,024港元，乃指目標集團分別於二零一零年、二零一一年及二零一二年根據計劃規則列明比率應付該等計劃之供款。

## 21. 資本管理

目標集團管理資本之目標為保障目標集團實體持續經營之能力，同時透過改善債務及權益結餘為股東帶來最高回報。於有關期間，目標集團整體策略維持不變。

目標集團之資本結構包括經扣除現金及現金等值項目的淨負債(包括應付賬款及其他應付款項、應付最終控股公司款項、應付同系附屬公司款項)及本公司擁有人應佔權益。

## 資產負債比率

目標公司董事定期檢討資本架構。作為檢討之工作其中一環，董事對資本成本及各類資本之相關風險進行考慮。根據董事之建議，目標集團將透過支付股息、發行新股、發行新增債務，保持整體資本架構之平衡。

各有關期結算日之資產負債比率如下：

	於六月三十日		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
債務	120,879,410	213,948,160	211,064,542
現金及現金等值項目	<u>(5,578,799)</u>	<u>(28,377,222)</u>	<u>(4,883,440)</u>
淨負債	115,300,611	185,570,938	206,181,102
權益(附註1)	(20,471,218)	(6,189,675)	5,399,683
淨負債對股本比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>3,818%</u>

附註：

- (1) 權益包括所有目標公司擁有人應佔資本及儲備。

## 22. 金融工具

## (a) 金融工具之分類

	於六月三十日		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
金融資產			
按公平值計入損益之			
持作買賣投資	29,503,800	20,095,000	-
貸款及應收款項			
(包括現金及現金等值項目)	9,686,595	37,358,762	34,020,795
金融負債			
攤銷成本	<u>120,879,410</u>	<u>213,948,160</u>	<u>211,064,542</u>

## (b) 金融風險管理目標及政策

目標集團主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、持作買賣投資、應收最終控股公司款項、應收同系附屬公司款項、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付最終控股公司款項及應付同系附屬公司款項。此等金融工具之詳情於有關附註披露。與某些此等金融工具有關之風險包括市場風險(包括外幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保可及時採取有效適當措施。

### 外幣風險管理

目標集團的外幣風險極微，此乃由於其大部份商業交易、資產及負債均以港元列值。目標集團目前並無正式外幣對沖政策。然而，管理層仍會緊密監控外匯風險並在需要時考慮對沖重大外幣風險。

### 利率風險管理

由於目標集團於各有關期結算日並無任何計息負債，因此目標集團之利率風險極微。目標集團目前並無正式利率對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並於有需要時，考慮對沖利率風險。

### 信貸風險管理

於各有關期間結算日，目標集團之最大信貸風險因綜合財務狀況表內所列各項已確認金融資產之賬面值而產生相關信貸風險因交易方未能履行責任而會令目標集團蒙受財務損失。

為盡量減低信貸風險，目標集團管理層已委派隊伍負責監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債項。此外，目標集團於各有關期間結算日檢討各個別貿易債項及債務投資之可收回數額，以確保就未能收回數額確認足夠減值虧損。就此而言，貴公司董事認為目標集團信貸風險已大幅減少。

由於交易方均為國際信貸評級機構授予較高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

除存放在多家具高信貸評級之銀行之流動資金的集中信貸風險外，目標集團並無任何其他高度集中的信貸風險。

### 流動資金風險管理

目標集團之政策為定期監察現有及預期之流動資金需求，以確保其維持足以應付短期及長期流動資金需求之現金儲備。

下表詳列目標集團金融負債之餘下合約期限。下表乃根據目標集團可能最早到期金融負債之未貼現現金流量編製而成。下表包含合約利息及本金現金流量。

## 流動資金表

	少於一年 港元	多於一年 港元	未貼現現金 流量總計 港元	賬面總值 港元
<b>二零一零年六月三十日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	444,994	-	444,994	444,994
應付最終控股公司款項	83,412,696	-	83,412,696	83,412,696
應付同系附屬公司款項	37,021,720	-	37,021,720	37,021,720
	<u>120,879,410</u>	<u>-</u>	<u>120,879,410</u>	<u>120,879,410</u>
<b>二零一一年六月三十日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	1,500,995	-	1,500,995	1,500,995
應付最終控股公司款項	152,859,185	-	152,859,185	152,859,185
應付同系附屬公司款項	59,587,980	-	59,587,980	59,587,980
	<u>213,948,160</u>	<u>-</u>	<u>213,948,160</u>	<u>213,948,160</u>
<b>二零一二年六月三十日</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	1,389,814	-	1,389,814	1,389,814
應付最終控股公司款項	171,049,798	-	171,049,798	171,049,798
應付同系附屬公司款項	38,624,930	-	38,624,930	38,624,930
	<u>211,064,542</u>	<u>-</u>	<u>211,064,542</u>	<u>211,064,542</u>

## (c) 金融工具之公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- 附有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣之金融資產及金融負債的公平值乃參考所報市場買賣價釐定。
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃按一般公認計價模式(如使用可觀察及/或無法觀察的輸入數據的貼現現金流量分析)釐定。
- 衍生工具之公平值乃以報價計算。倘未取得有關價格，則無附加期權衍生工具可應用收益率曲線計算衍生工具之有效期間再進行貼現現金流分析，而有附加期權之衍生工具則以期權定價模式進行貼現現金流分析。

管理層認為，於合併財務報表內金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。



於合併財務狀況表確認之公平值計量

初始確認後以公平值計量之金融工具，按照其可觀察公平值程度分為一至三級：

- 第一級公平值計量乃自同類資產或負債於活躍市場中之報價(未經調整)得出；
- 第二級公平值計量乃自資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察的輸入值(第一級計入的報價除外)得出；及
- 第三級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察之輸入數據)之資產或負債之估值方法得出。

於二零一零年六月三十日

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總計 港元
<b>金融資產</b>				
持作買賣投資	<u>29,503,800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,503,800</u>

於二零一一年六月三十日

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總計 港元
<b>金融資產</b>				
持作買賣投資	<u>20,095,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,095,000</u>

於二零一二年六月三十日

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總計 港元
<b>金融資產</b>				
持作買賣投資	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 23. 出售一間附屬公司

截至二零一二年六月三十日止年度

於二零一二年五月二十八日，目標公司以現金代價10港元出售於越盛投資有限公司(「越盛投資」)的全部股權。

	二零一二年 港元
已收總現金代價	10
控制權失去之越盛投資資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	399,505
其他應收款項	316,532
應收同系附屬公司款項	1,630
銀行結餘及現金	679,487
應付最終控股公司款項	<u>(2,734,678)</u>
已出售資產淨值	<u>(1,337,524)</u>
出售收益	<u><u>1,337,534</u></u>
出售產生之現金流出淨額：	
現金代價	10
出售銀行結餘	<u>(679,487)</u>
	<u><u>(679,477)</u></u>

## 24. 經營租約

目標集團為承租人

於各有關期間結算日，目標集團根據不可撤銷之經營租約承擔須於下列到期日支付未來最低租金款項如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元
一年內	-	1,200,000	725,000
第二年至第五年(包括首尾兩年)	-	<u>725,000</u>	-
	<u>-</u>	<u>1,925,000</u>	<u>725,000</u>

經營租約款項乃指目標集團就其辦公室物業應付之租金。租約及議定租金按一至兩年期磋商。

目標集團為出租人

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年止年度所賺取之物業租金收入分別為758,283港元、3,968,223港元及6,499,580港元。目標集團之所有投資物業均持作租賃用途。預期該等投資物業將持續錄得約4%之租金回報率。

於各有關期間結算日，目標集團已就下列未來最低租賃款項與租戶訂約：

	二零一零年 港元	於六月三十日 二零一一年 港元	二零一二年 港元
一年內	528,000	2,731,000	3,839,000
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	914,000	1,296,000
	<u>528,000</u>	<u>3,645,000</u>	<u>5,135,000</u>

## 25. 有關聯人士交易

### (a) 與有關聯人士訂立交易

於各有關期間結算日，目標集團並無與有關聯人士訂立交易。

### (b) 與有關聯人士之未償還結餘

於各有關期間結算日，目標集團並無與有關聯人士之未償還結餘。

### (c) 主要管理人員之酬金

目標公司董事(彼等亦為目標集團之主要管理層成員)之酬金載列於附註10。

## 26. 資本承擔

於各有關期間結算日，目標集團並無重大資本承擔。

## 27. 或然負債

於各有關期間結算日，目標集團並無重大或然負債。

## 28. 結算日後事項

### (i) 收購一項投資物業

於二零一二年八月，目標集團向獨立第三方收購一項位於香港之投資物業，現金代價為6,660,000港元。

### (ii) 出售一間附屬公司

於二零一二年七月，目標集團向獨立第三方出售其於確思醫療科技有限公司之全部股權，現金代價為360,000港元。

## 29. 結算日後財務報表

目標公司旗下任何公司並無就二零一二年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

康健國際投資有限公司  
列位董事 台照

國衛會計師事務所  
英國特許會計師  
香港執業會計師  
香港  
謹啓

二零一二年九月二十八日

**(B) 目標集團之管理層討論及分析**

於截至二零一二年六月三十日止年度，目標集團收購從事提供診斷測試及醫療保健服務之確思醫療科技有限公司之100%股權。目標集團其後於二零一二年七月出售有關權益。本通函附錄二(A)節所載之目標集團截至二零一二年六月三十日止三個年度之會計師報告及下文所載之目標集團截至二零一二年六月三十日止三個年度之管理層討論及分析已計入確思醫療科技有限公司之財務業績。

**目標集團於截至二零一零年六月三十日止年度之財務資料****流動資金及財務資源**

目標集團一般透過結合其經營業務內部產生之資金、同系附屬公司及最終控股公司為其營運提供資金。所有貸款均為無抵押及免息。

於二零一零年六月三十日，目標集團持有現金及銀行結餘約5,579,000港元。流動負債淨值約為81,641,000港元。流動比率(定義為總流動資產除以總流動負債)為0.32倍。

於二零一零年六月三十日，資產負債比率(即總負債佔總資產百分比)約為1.20。

**資本架構**

於二零一零年六月三十日，目標集團擁有人應佔資本虧絀約為20,471,000港元。

**分部資料評論****物業投資業務**

近年本地物業市場蓬勃發展，目標集團之物業組合於回顧年度之投資回報因而十分可觀。目標集團已制定業務策略，審慎分散及擴充物業投資業務分部。回顧年度內，目標集團錄得投資物業收入約758,000港元。

**提供醫療化驗服務及保健服務**

於回顧年度，目標集團錄得核心醫療化驗服務及保健服務收入約2,957,000港元，佔目標集團總收入之79.59%。

### 重大投資及收購事項

目標集團於回顧年度曾進行以下重大收購事項：

- (i) 以總代價17,200,000港元收購香港小西灣道18號富景商場地下4號、53號及56號、54號及57號舖；
- (ii) 以代價11,500,000港元收購九龍彌敦道301-309號嘉賓商業大廈12樓A室；及
- (iii) 以總代價30,000,000港元收購九龍亞皆老街83號先施大廈商場地下G27號及G28號舖。

### 業務策略及未來方向

於二零一零年六月三十日，除物業投資外，目標集團並無其他重大業務計劃。

### 僱員、薪酬政策及購股權計劃

於二零一零年六月三十日，目標集團僱用兩名員工。

目標集團之僱員薪酬主要根據業內慣例及個別僱員之學歷、經驗及表現釐定。除一般薪酬及酌情花紅外，亦可因應目標集團之業績及個別員工之表現，向經選定之僱員授出購股權。此外，各僱員亦享有強積金、醫療津貼及其他額外福利。

### 附屬公司及聯營公司

於截至二零一零年六月三十日止年度，目標集團並無出售附屬公司及聯營公司。

### 資產抵押

於二零一零年六月三十日，目標集團並無抵押資產以取得任何銀行融資。

### 或然負債

於二零一零年六月三十日，目標集團並無重大或然負債。

### 外匯風險

目標集團大部分買賣交易、資產及負債乃以港元列值。目標集團之政策為讓營運實體以各自之當地貨幣經營，以盡量減低貨幣風險。截至二零一零年六月三十日止年度，由於主要業務以港元經營及記錄，故目標集團之外匯風險極微。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一零年六月三十日，除「重大投資及收購事項」分段所披露者外，目標集團並無有關重大投資或資本資產之計劃。

### 目標集團截至二零一一年六月三十日止年度之財務資料

目標集團一般透過結合其經營業務內部產生之資金、同系附屬公司及最終控股公司為其營運提供資金。所有貸款均為無抵押及免息。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年六月三十日，目標集團持有現金及銀行結餘約28,377,000港元。流動負債淨值約為155,735,000港元。流動比率(定義為總流動資產除以總流動負債)為0.27倍。

於二零一一年六月三十日，資產負債比率(即總負債佔總資產百分比)約為1.03。

### 資本架構

於二零一一年六月三十日，目標集團擁有人應佔資本虧絀約為6,190,000港元。

### 分部資料評論

#### 物業投資業務

物業市場欣欣向榮，目標集團藉此於回顧年度積極發展其物業投資組合。此外，經續訂租約之租金有所提升亦令投資回報更為可觀。於回顧年度，投資物業產生之租金收入約為3,968,000港元，而投資物業之估值利潤則約為10,891,000港元。

### 提供醫療化驗服務及保健服務

於回顧年度，目標集團錄得核心醫療化驗服務及保健服務收入約2,228,000港元，佔目標集團總收入之35.96%。

### 重大投資及收購事項

於回顧年度，目標集團曾進行以下重大收購事項：

- (i) 以代價17,300,000港元收購香港新界沙田源順圍28號都會廣場一樓P101-P150號公共停車位連同一樓收銀處；
- (ii) 以代價17,460,000港元收購香港九龍亞皆老街83號先施大廈商場地下G12號舖；及
- (iii) 以代價40,427,000港元收購香港新界沙田美田路16號及村南道15及35號富嘉花園地下21號舖。

### 業務策略及未來方向

於二零一一年六月三十日，除物業投資外，目標集團並無任何其他重大業務計劃。

### 僱員、薪酬政策及購股權計劃

於二零一一年六月三十日，目標集團僱用兩名員工。

目標集團之僱員薪酬主要根據業內慣例及個別僱員之學歷、經驗及表現釐定。除一般薪酬及酌情花紅外，亦可因應目標集團之業績及個別員工之表現，向經選定之員工授出購股權。此外，各僱員亦享有強積金、醫療津貼及其他額外福利。

### 附屬公司及聯營公司

於截至二零一一年六月三十日止年度，目標集團並無出售附屬公司及聯營公司。

### 資產抵押

於二零一一年六月三十日，目標集團並無抵押資產以取得任何銀行融資。

### 或然負債

於二零一一年六月三十日，目標集團並無重大或然負債。

### 外匯風險

目標集團大部分買賣交易、資產及負債乃以港元列值。目標集團之政策為讓營運實體以各自之當地貨幣經營，以盡量減低貨幣風險。截至二零一一年六月三十日止年度，由於主要業務以港元經營及記錄，故目標集團之外匯風險極微。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一一年六月三十日，除「重大投資及收購事項」分段所披露者外，目標集團並無有關重大投資或資本資產之計劃。

### 目標集團截至二零一二年六月三十日止年度之財務資料

目標集團一般透過結合其經營業務內部產生之資金、同系附屬公司及最終控股公司為其營運提供資金。所有貸款均為無抵押及免息。

### 流動資金及財務資源

於二零一二年六月三十日，目標集團持有現金及銀行結餘約4,883,000港元。流動負債淨值約為177,181,000港元。流動比率(定義為總流動資產除以總流動負債)為0.16倍。

於二零一二年六月三十日，資產負債比率(即總負債佔總資產百分比)約為0.98。

### 資本架構

於二零一二年六月三十日，目標集團擁有人應佔權益總額約為5,400,000港元。

### 分部資料評論

#### 物業投資業務

由於預期投資組合將為目標集團帶來估值收益，故目標集團繼續受惠於香港蓬勃之物業市場。目標集團於回顧年度來自投資物業之估值收益及租金收入分別為約21,866,000港元及約6,500,000港元。



### 提供醫療化驗服務及保健服務

於回顧年度，目標集團錄得核心醫療化驗服務及保健服務收入約207,000港元，佔目標集團總收入之3.09%。

### 重大投資及收購事項

於回顧年度，目標集團以代價15,500,000港元收購一項位於香港九龍彌敦道301-309號嘉賓商業大廈9樓K室之物業。

### 僱員、薪酬政策及購股權計劃

於二零一二年六月三十日，目標集團僱用兩名員工。

目標集團之僱員薪酬主要根據業內慣例及個別僱員之學歷、經驗及表現釐定。除一般薪酬及酌情花紅外，亦可因應目標集團之業績及個別員工之表現，向經選定之員工授出購股權。此外，各僱員亦享有強積金、醫療津貼及其他額外福利。

### 附屬公司及聯營公司

截至二零一二年六月三十日止年度，目標公司以現金代價10港元出售其於越盛投資有限公司的全部股權，有關詳情已載列於本通函附錄二A節內之目標集團之財務資料附註23。

### 資產抵押

於二零一二年六月三十日，目標集團並無抵押資產以取得任何銀行融資。

### 或然負債

於二零一二年六月三十日，目標集團並無重大或然負債。

### 外匯風險

目標集團大部分買賣交易、資產及負債乃以港元列值。目標集團之政策為讓其營運實體以各自之當地貨幣經營，以盡量減低貨幣風險。截至二零一二年六月三十日止年度，由於主要業務以港元經營及記錄，故目標集團之外匯風險極微。

*重大投資或資本資產之未來計劃*

於二零一二年六月三十日，除「重大投資及收購事項」分段所披露者外，目標集團並無有關重大投資或資本資產之計劃。

**(C) 目標集團之財務及業務前景**

來自目標集團投資物業之收入乃目標集團之穩定收入來源。鑒於該等投資物業位於市中心，董事對目標集團的盈利能力表示樂觀。預期目標集團將能夠於可見將來為本集團的估值收益及租金收入帶來貢獻。

## 1. 經擴大集團之未經審核備考財務狀況表

### 緒言

根據買賣協議，完成後，目標公司將成為買方之全資附屬公司，而買方則分別由本公司及賣方擁有75%及25%權益。根據買賣協議，買方已進一步同意及承諾，倘買方於優先權期間擬透過發行其新股份集資，其須授予買方按上限為100,000,000港元的認購代價認購優先權股份的優先權。根據優先權認購事項將予發行之優先權股份數目將根據買賣協議規定的公式釐定，而於優先權認購事項後賣方於買方之最高持股百分比將會以買方之經擴大已發行股本之40%為上限。

經擴大集團之未經審核備考財務狀況表(「經擴大集團之未經審核備考財務狀況表」)乃根據上市規則第4.29條編製，以說明下列事項之影響：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 第一種情況 | — | 倘本集團於完成後收購目標公司已發行股本中之全部股權，猶如於報告日期(即二零一二年六月三十日)完成已落實及優先權認購事項尚未完成；及                           |
| 第二種情況 | — | 倘本集團於完成後收購目標公司已發行股本中之全部股權，且緊隨完成後，賣方於優先權認購事項完成後認購優先權股份，猶如完成及優先權認購事項的完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。 |

就編製經擴大集團之未經審核備考財務狀況而言，本公司董事已作出以下主要假設：

- (i) 假設於第一及第二種情況下，目標集團結欠中國天然投資之款項約161,600,000港元已於緊接完成前撥作資本。
- (ii) 假設賣方根據優先權認購事項按最高代價100,000,000港元認購優先權股份，以於第二種情況下於緊隨完成後持有TH Holding的額外15%股權。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本公司日期為二零一二年九月二十八日之通函(「通函」)附錄一所載之本集團財務資料、通函附錄二所載之目標集團之財務資料及通函其他部分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及經擴大集團之未經審核備考財務資料所載財務報表日期後進行的任何買賣或其他交易。

**第一種情況**—倘本集團於完成後收購目標公司已發行股本中之全部股權，猶如於報告日期(即二零一二年六月三十日)完成已落實及優先權認購事項尚未完成

第一種情況下經擴大集團之未經審核備考財務狀況表乃根據本通函附錄二所載之目標集團於二零一二年六月三十日之經審核合併財務狀況表及本集團於二零一二年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告)而編製，並就收購事項作出(i)直接與所涉交易有關但並非關於未來事件或決策；及(ii)有事實依據之備考調整。

第一種情況下經擴大集團之未經審核備考財務狀況表已由董事編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，未必能夠真實反映倘完成已於二零一二年六月三十日或任何未來日期落實時本集團之財務狀況。

## 第一種情況下經擴大集團之未經審核備考財務狀況表

	本集團 於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	目標集團 於 二零一二年 六月三十日 千港元 (經審核) (附註1.1)	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	第一種 情況下 的備考 經擴大集團 千港元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>					
投資物業	354,954	183,300			538,254
物業、廠房及設備	171,345	393			171,738
應收貸款	13,024	-			13,024
商譽	6,603	-	19,120	1.4	25,723
其他無形資產	1,137	-			1,137
於聯營公司之權益	208,186	-			208,186
可出售投資	46,547	-			46,547
	<u>801,796</u>	<u>183,693</u>			<u>1,004,609</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	11,408	-			11,408
應收賬款及其他應收款項	69,129	400	28,741	1.2	98,270
持作買賣之投資	628,299	-			628,299
應收貸款	5,664	-			5,664
應收聯營公司款項	6,940	-			6,940
應收被投資公司款項	1,013	-			1,013
應收同系附屬公司款項	-	27,741	(27,741)	1.2	-
應收最終控股公司款項	-	1,000	(1,000)	1.2	-
應收一名有關聯人士款項	3	-			3
可收回稅項	694	-			694
已抵押銀行存款	5,030	-			5,030
銀行結餘及現金	129,441	4,883	(1,000)	1.7	133,324
	<u>857,621</u>	<u>34,024</u>			<u>890,645</u>

	本集團 於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	目標集團 於 二零一二年 六月三十日 千港元 (經審核) (附註1.1)	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	第一種 情況下 的備考 經擴大集團 千港元 (未經審核)
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款項	29,260	1,390	48,075	1.2	78,725
應付聯營公司款項	1,094	-			1,094
應付被投資公司款項	634	-			634
應付附屬公司之非控股股東款項	4,224	-			4,224
應付同系附屬公司款項	-	38,625	(38,625)	1.2	-
應付最終控股公司款項	-	171,050	(161,600)	1.3	
			(9,450)	1.2	-
銀行借貸	243,871	-			243,871
應付稅項	85,542	141			85,683
	<u>364,625</u>	<u>211,206</u>			<u>414,231</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	<u>12,055</u>	<u>1,112</u>			<u>13,167</u>
	<u>12,055</u>	<u>1,112</u>			<u>13,167</u>
<b>資產淨值</b>					
	<u>1,282,737</u>	<u>5,399</u>			<u>1,467,856</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	9,103	-	-	1.5	9,103
儲備	1,267,638	5,399	(5,399)	1.5	1,266,638
			(1,000)	1.7	
本公司擁有人應佔權益	1,276,741	5,399			1,275,741
非控股權益	5,996	-	186,119	1.6	192,115
權益總額	<u>1,282,737</u>	<u>5,399</u>			<u>1,467,856</u>

## 第一種情況下經擴大集團之未經審核備考財務狀況表附註

- 1.1 有關調整指計入目標集團之資產及負債(摘錄自通函附錄二所載之目標集團於二零一二年六月三十日之經審核合併財務狀況表), 猶如完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。
- 1.2 有關調整指於完成時將目標集團與中國天然投資之間於二零一二年六月三十日之若干公司間結餘賬目重新分類, 猶如完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。
- 1.3 由於交易之代價乃由買方及賣方經參考目標集團及康健集團之資產淨值而釐定, 故董事認為於二零一二年六月三十日後但於訂立買賣協議前將目標公司應付賣方之款項約161,600,000港元資本化具有事實根據及直接歸屬於交易。就編製第一種情況下經擴大集團之未經審核備考財務狀況表而言, 其假設約161,600,000港元之目標公司應付賣方之金額已於二零一二年六月三十日撥充資本。有關調整反映緊接完成前目標公司應付賣方之款項約161,600,000港元資本化, 猶如完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。
- 1.4 有關調整反映確認因收購目標公司之銷售股份而產生之商譽19,120,000港元, 猶如完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。

因收購目標公司之全部股權而產生的商譽計算如下:

	千港元
目標集團之合併資產淨值之賬面值 (如通函附錄二所載之目標集團於二零一二年六月三十日之 經審核合併財務狀況表所示)	5,399
目標公司結欠賣方之款項資本化(如附註1.3所示)	161,600
目標集團於完成日期之可識別資產及 負債以及或然負債之估計公平值	166,999
商譽	19,120
代價之公平值	186,119

就編製第一種情況下經擴大集團之未經審核備考財務狀況表而言, 已假設:

- (i) 目標集團於二零一二年六月三十日之合併資產淨值之賬面值與目標集團之資產、負債及或然負債之公平值相若, 猶如完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實;
- (ii) 於完成日期, 代價股份之公平值約為186,119,000港元。

由於康健集團及目標集團的投資物業之賬面值已按其公平值於康健集團於二零一二年六月三十日之未經審核管理賬目及目標集團於二零一二年六月三十日之經審核合併財務狀況表中列賬, 其假設於二零一二年六月三十日康健集團及目標集團的合併資產淨值的25%與代價股份之公平值相若, 猶如完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。代價股份之公平值假設為186,119,000港元(即康健集團及目標集團之合併資產淨值之25%), 及其計算基準與因出售買方25%經擴大已發行股本而產生的非控股權益的公平值之計算基準相同(如附註1.6所示)。

按照上文有關代價股份公平值之計算方式，各代價股份之發行價為約827,000港元，即將代價股份之公平值約186,119,000港元除以將予發行之代價股份數目(即225股買方新股份)。

董事於審閱通函附錄二所載之目標集團經審核合併財務資料後，認為(i)投資物業之賬面值乃按其公平值於目標集團於二零一二年六月三十日之合併財務狀況表列賬；(ii)目標集團於二零一二年六月三十日之合併財務狀況表所列示之流動資產及流動負債之賬面值與其公平值相若(原因為流動資產及流動負債將自二零一二年六月三十日起一年內終止確認)；及(iii)目標集團於二零一二年六月三十日並無任何重大或然負債。因此，董事認為目標集團於二零一二年六月三十日之經審核合併財務狀況表所列目標集團於二零一二年六月三十日之合併資產淨值之賬面值與目標集團於二零一二年六月三十日之資產、負債及或然負債之公平值總額相若，猶如完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。

由於目標集團於完成日期之資產、負債及或然負債之實際公平值及於完成日期代價股份之實際市價可能有別於上文所載用於編製第一種情況下經擴大集團之未經審核備考財務狀況之假設數額，故本集團將確認之因收購目標公司之銷售股份而產生之實際商譽可能與本附錄所示之估計數額有重大差別。

- 1.5 有關調整反映撤銷目標集團之股本及收購前儲備。



- 1.6 有關調整反映確認因向賣方出售買方25%經擴大已發行股本而產生之非控股權益186,119,000港元，猶如完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。

出售買方25%經擴大已發行股本所產生之非控股權益公平值計算如下：

		千港元
康健集團資產淨值(摘自康健集團於二零一二年六月三十日之未經審核管理賬目)		150,159
將買方應付康健集團之款項資本化(附註：於二零一二年六月三十日後但於簽訂買賣協議前，買方已將股東貸款約427,317,000港元資本化)		<u>427,317</u>
康健集團之經調整資產淨值	(A)	<u>577,476</u>
目標集團合併資產淨值之賬面值(摘自本通函附錄二所示於二零一二年六月三十日之經審核合併財務狀況表)		5,399
將目標公司應付賣方之款項資本化(如附註1.3所示)		<u>161,600</u>
目標集團之經調整資產淨值	(B)	<u>166,999</u>
康健集團經目標集團擴大之經調整資產淨值	(A)+(B)	<u>744,475</u>
發行代價股份時賣方應佔之買方股權百分比		<u>25%</u>
出售買方經擴大已發行股本25%而產生之非控股權益公平值	[(A)+(B)] x25%	<u><u>186,119</u></u>

就編製第一種情況下之未經審核備考財務狀況表而言，已假設康健集團經目標集團擴大之資產淨值與完成時康健集團經目標集團擴大之可識別資產、負債及或然負債之公平值相若。

由於完成時康健集團經目標集團擴大之可識別資產、負債及或然負債之實際公平值與編製第一種情況下之未經審核備考財務狀況表時所用之估計公平值有別，故經擴大集團因出售事項而造成之實際財務狀況或會與上文所示之經擴大集團財務狀況有重大差異。

- 1.7 有關調整反映收購事項應佔估計法律及專業費用約1,000,000港元。

第二種情況—倘本集團於完成後收購目標公司已發行股本中之全部股權，且緊隨完成後，賣方於優先權認購事項完成後認購優先權股份，猶如完成及優先權認購事項的完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。

第二種情況下經擴大集團之未經審核備考財務狀況表乃根據本通函附錄二所載目標集團於二零一二年六月三十日之經審核合併財務狀況表及本集團於二零一二年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告)而編製，並就收購事項作出(i)直接與所涉交易有關但並非關於未來事件或決策；及(ii)有事實依據之備考調整。

第二種情況下經擴大集團之未經審核備考財務狀況表已由董事編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，未必能夠真實反映倘完成已於二零一二年六月三十日或任何未來日期落實時本集團之財務狀況。

## 第二種情況下經擴大集團之未經審核備考財務狀況表

	本集團 於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	目標集團 於 二零一二年 六月三十日 千港元 (經審核) (附註2.1)	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	第二種 情況下的 備考 經擴大集團 千港元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>					
投資物業	354,954	183,300			538,254
物業、廠房及設備	171,345	393			171,738
應收貸款	13,024	-			13,024
商譽	6,603	-	19,120	2.4	25,723
其他無形資產	1,137	-			1,137
於聯營公司之權益	208,186	-			208,186
可出售投資	46,547	-			46,547
	<u>801,796</u>	<u>183,693</u>			<u>1,004,609</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	11,408	-			11,408
應收賬款及其他應收款項	69,129	400	28,741	2.2	98,270
持作買賣之投資	628,299	-			628,299
應收貸款	5,664	-			5,664
應收聯營公司款項	6,940	-			6,940
應收被投資公司款項	1,013	-			1,013
應收同系附屬公司款項	-	27,741	(27,741)	2.2	-
應收最終控股公司款項	-	1,000	(1,000)	2.2	-
應收一名有關聯人士款項	3	-			3
可收回稅項	694	-			694
已抵押銀行存款	5,030	-			5,030
銀行結餘及現金	129,441	4,883	100,000 (1,000)	2.5 2.9	233,324
	<u>857,621</u>	<u>34,024</u>			<u>990,645</u>

	本集團 於 二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	目標集團 於 二零一二年 六月三十日 千港元 (經審核) (附註2.1)	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	第二種 情況下的 備考 經擴大集團 千港元 (未經審核)
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款項	29,260	1,390	48,075	2.2	78,725
應付聯營公司款項	1,094	-			1,094
應付被投資公司款項	634	-			634
應付附屬公司之非控股股東款項	4,224	-			4,224
應付同系附屬公司款項	-	38,625	(38,625)	2.2	-
應付最終控股公司款項	-	171,050	(161,600)	2.3	-
			(9,450)	2.2	
銀行借貸	243,871	-			243,871
應付稅項	85,542	141			85,683
	<u>364,625</u>	<u>211,206</u>			<u>414,231</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅款負債	<u>12,055</u>	<u>1,112</u>			<u>13,167</u>
	<u>12,055</u>	<u>1,112</u>			<u>13,167</u>
<b>資產淨值</b>	<b><u>1,282,737</u></b>	<b><u>5,399</u></b>			<b><u>1,567,856</u></b>
<b>資本及儲備</b>					
股本	9,103	-	-	2.6	9,103
儲備	1,267,638	5,399	(5,399)	2.6	1,214,967
			(1,000)	2.9	
			(51,671)	2.8	
本公司擁有人應佔權益	1,276,741	5,399			1,224,070
非控股權益	5,996	-	186,119	1.6	343,786
			151,671	2.7	
權益總額	<u>1,282,737</u>	<u>5,399</u>			<u>1,567,856</u>

## 第二種情況下經擴大集團之未經審核備考財務狀況表附註

- 2.1 有關調整指計入目標集團之資產及負債(摘錄自通函附錄二所載之目標集團於二零一二年六月三十日之經審核合併財務狀況表), 猶如完成及優先權認購事項的完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。
- 2.2 有關調整指於完成時將目標集團與中國天然投資於二零一二年六月三十日之若干公司間結餘賬目重新分類, 猶如完成及優先權認購事項的完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。
- 2.3 由於交易之代價乃由買方及賣方經參考目標集團及康健集團之資產淨值而釐定, 故董事認為於二零一二年六月三十日後但於訂立買賣協議前將目標公司應付賣方之款項約161,600,000港元資本化具有事實根據及直接歸屬於交易。就編製第二種情況下經擴大集團之未經審核備考財務狀況表而言, 其假設約161,600,000港元之目標集團應付賣方之金額已於二零一二年六月三十日撥充資本。有關調整反映緊接完成前目標集團應付賣方之款項約161,600,000港元資本化, 猶如完成及優先權認購事項的完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。
- 2.4 有關調整反映確認因收購目標公司之銷售股份而產生之商譽19,120,000港元, 猶如完成及優先權認購事項的完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。

因收購目標公司之全部股權而產生之商譽計算如下:

	千港元
目標集團之合併資產淨值之賬面值 (如通函附錄二所載之目標集團於二零一二年六月三十日之 經審核合併財務狀況表所示)	5,399
目標集團結欠賣方之款項資本化(如附註2.3所示)	161,600
目標集團於完成日期之可識別資產及 負債以及或然負債之估計公平值	166,999
商譽	19,120
代價之公平值	186,119

就編製第二種情況下經擴大集團之未經審核備考財務狀況表而言, 已假設:

- (iii) 目標集團於二零一二年六月三十日之合併資產淨值之賬面值與目標集團之資產、負債及或然負債之公平值相若, 猶如完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實;
- (iv) 於完成日期, 代價股份之公平值約為186,119,000港元。

由於康健集團及目標集團的投資物業之賬面值已按其公平值於康健集團於二零一二年六月三十日之未經審核管理賬目及目標集團於二零一二年六月三十日之經審核合併財務狀況表中列賬, 其假設於二零一二年六月三十日康健集團及目標集團的合併資產淨值的25%與代價股份之公平值相若, 猶如完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。代價股份之公平值假設為186,119,000港元(即康健集團及目標集團之合併資產淨值之25%), 及其計算基準與因出售買方25%經擴大已發行股本而產生的非控股權益的公平值之計算基準相同(如附註1.6所示)。

按照上文有關代價股份公平值之計算方式，各代價股份之發行價為約827,000港元，即將代價股份之公平值約186,119,000港元除以將予發行之代價股份數目(即225股買方新股份)。

董事於審閱通函附錄二所載之目標集團經審核合併財務資料後，認為(i)投資物業之賬面值乃按其公平值於目標集團於二零一二年六月三十日之合併財務狀況表列賬；(ii)目標集團於二零一二年六月三十日之合併財務狀況表所列示之流動資產及流動負債之賬面值與其公平值相若(原因為流動資產及流動負債將自二零一二年六月三十日起一年內終止確認)；及(iii)目標集團於二零一二年六月三十日並無任何重大或然負債。因此，董事認為目標集團於二零一二年六月三十日之經審核合併財務狀況表所列目標集團於二零一二年六月三十日之合併資產淨值之賬面值與目標集團於二零一二年六月三十日之資產、負債及或然負債之公平值總額相若，猶如完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。

根據香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」，在不失去控制權下母公司對附屬公司之擁有權變動乃入賬為股權交易。因此，董事認為行使優先權導致出售買方最多40%經擴大已發行股本，而不會影響第二種情況下之商譽之計算。

由於目標集團於完成日期之資產、負債及或然負債之實際公平值及於完成日期代價股份之實際市價可能有別於上文所載用於編製第二種情況下經擴大集團之未經審核備考財務資料之假設數額，故本集團將確認之因收購目標公司之銷售股份而產生之實際商譽可能與本附錄所示之估計數額有重大差別。

- 2.5 有關調整反映確認根據優先權認購事項按最高代價100,000,000港元認購優先權股份所得之現金流入，猶如完成及優先權認購事項的完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。
- 2.6 有關調整反映撤銷目標集團之股本及收購前儲備。
- 2.7 有關調整反映確認因優先權認購事項而產生之額外非控股權益151,671,000港元，猶如完成及優先權認購事項之完成已於報告日期(即二零一二年六月三十日)落實。

優先權認購事項所產生之額外非控股權益計算如下：

	千港元
康健集團經目標集團擴大之經調整資產淨值(如附註1.6所示)	744,475
按最高代價配發優先權認購事項下之優先權股份	<u>100,000</u>
於優先權認購事項完成時認購優先權股份後康健集團之經調整資產淨值	844,475
完成及優先權認購事項完成時買方應佔之目標公司股權百分比	<u>40%</u>
完成及優先權認購事項完成時之非控股權益公平值	337,790
出售買方經擴大已發行股本25%而產生之非控股權益公平值 (如附註1.6所示)	<u>(186,119)</u>
優先權認購事項所產生之額外非控股權益公平值	<u><u>151,671</u></u>

就編製第二種情況下之未經審核備考財務狀況表而言，已假設康健集團經目標集團擴大之資產淨值與完成及優先權認購事項完成時康健集團經目標集團擴大之可識別資產、負債及或然負債之公平值相若。

由於完成及優先權認購事項完成時康健集團經目標集團擴大之可識別資產、負債及或然負債之實際公平值將與編製第二種情況下之未經審核備考財務狀況表時所用之估計公平值有別，故經擴大集團因出售事項及優先權認購事項之認購而造成之實際財務狀況或會與上文所示之經擴大集團財務狀況有重大差異。

- 2.8 根據香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」，在不失去控制權下母公司對附屬公司之擁有權變動乃入賬為股權交易。有關調整反映因優先權認購事項而產生之出售虧損51,671,000港元。

優先權認購事項所產生之出售虧損如下：

	千港元
完成及優先權認購事項完成時之非控股權益公平值 (如附註2.7所示)	337,790
出售買方25%經擴大已發行股本產生之非控股權益公平值 (如附註1.6所示)	(186,119)
收取自優先權認購事項之最高代價	<u>(100,000)</u>
出售虧損(於儲備入賬作股權交易)	<u><u>51,671</u></u>

- 2.9 有關調整反映收購事項應佔估計法律及專業費用約1,000,000港元。

## 2. 經擴大集團之未經審核備考財務狀況表之會計師報告

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



國衛會計師事務所  
Hodgson Impey Cheng

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：

### 經擴大集團之未經審核備考財務狀況表之會計師報告

#### 緒言

吾等就康健國際投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)與目標集團(以下統稱為「經擴大集團」)之未經審核備考財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)發表報告，未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供有關建議收購目標公司全部已發行股本(「收購事項」)對貴集團資產淨值可能造成之影響之資料，猶如該等交易已於二零一二年六月三十日落實，以供載入貴公司日期為二零一二年九月二十八日之通函(「通函」)。經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三第1節。



**貴公司董事與申報會計師各自的責任**

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條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製經擴大集團之未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)條的規定，對經擴大集團之未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下報告。對吾等過往就任何用於編製經擴大集團之未經審核備考財務資料之任何財務資料所發出之報告，除對該等報告刊發日期獲發報告人士承擔責任外，吾等概不承擔任何責任。

**意見基礎**

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行委聘工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原文件進行比較、考慮支持各項調整的憑證及與貴公司董事討論經擴大集團之未經審核備考財務資料。此項委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立查核。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，以取得足夠憑證合理確保經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由貴公司董事按所述基準妥為編製，有關基準與貴集團之會計政策一致，而有關調整就根據上市規則第4.29(1)條披露之經擴大集團之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據貴公司董事之判斷及假設編製，乃僅供說明用途，而基於其假設性質使然，並不保證或反映任何未來將會發生之事件，且未必反映貴集團於二零一二年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

## 意見

吾等認為：

- (a) 經擴大集團之未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條披露之經擴大集團之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此 致

康健國際投資有限公司

列位董事 台照

國衛會計師事務所

英國特許會計師

香港執業會計師

謹啟

二零一二年九月二十八日

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就康健資產管理有限公司(「該公司」)及其附屬公司(統稱為「該集團」)以及Million Worldwide Investment Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)持有的物業權益於二零一二年六月三十日之估值而編撰之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司  
**RHL Appraisal Limited**  
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212  
F +852 2736 9284

Room 1010, 10/F, Star House,  
Tsimshatsui, Hong Kong

敬啟者：

關於：若干位於香港物業權益的估值

## 1. 指示

吾等茲遵照閣下之指示，對該集團及目標集團所持有位於香港之物業權益(「物業」)進行估值。吾等確認已視察物業、作出相關查詢，及搜集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等有關物業於二零一二年六月三十日(「估值日」)之市值之意見。

本函件構成估值報告之一部份，旨在說明估值基準及方法、闡明假設及此項估值之限制條件。

## 2. 估值基準

吾等對每一物業之估值乃吾等對其市值之意見。吾等將市值界定為擬代表「自願買家與自願賣家就於適當市場推廣後基於公平原則，各方均在知情、審慎及不受強迫之情況下於估值日進行物業交易之估計金額」。

市值為賣家於市場合理地獲得之最佳價格及買家於市場合理地獲得之最有利價格。該估計明確地不包括因特別條款，或例如非典型之融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、任何涉及出售人士給予之特別代價或寬免或任何特別價值因素等情況而上升或下跌之估計價格。物業之市值估算亦不考慮買賣成本且並無抵銷任何相關稅務。

## 3. 物業權益分類

物業分類如下：

第一類 — 該集團於香港持作投資之物業

第二類 — 目標集團於香港持作投資之物業

第三類 — 該集團於香港持作自用之物業

## 4. 估值方法

對物業進行估值時，吾等採用直接比較法，其按可資比較物業之價格資料進行比較。吾等分析大小、性質及位置相若之可資比較物業，並審慎衡量各項物業各自之一切優劣，藉此達致公平之市值比較。

## 5. 假設

吾等進行估值時，乃假設擁有人在市場出售於現況下之物業，且無受惠於可能影響物業之價值之任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等已假設物業在完全遵守及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有說明者除外。就本報告所依據之物業之任何用途而言，吾等亦假設已取得一切所需之牌照、許可證、證書及授權書。

吾等之估值並無考慮任何物業之任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設物業概無附帶或會影響其價值之任何繁重之產權負擔、限制及支出。

吾等已於物業估值證書之附註內說明物業之其他特別假設(如有)。

## 6. 業權調查

吾等已就位於香港之物業向土地註冊處進行查冊。惟吾等概無核實物業之擁有權或查證是否存在任何修訂條文而未有在交予吾等之文件副本上出現。

## 7. 限制條件

吾等曾視察物業之外部，及在可行情況下視察其內部。於吾等檢查過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構性勘察，故吾等無法報告物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷。吾等亦無就任何設施進行任何測試。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業之面積是否正確，惟假設文件內所連載之面積正確。所有文件僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行實地量度。

面積及樓宇落成年份均為約數。吾等已於報告內引述實用面積之來源。然而，吾等不會就所引述之面積偏離於任何其他來源承擔責任。吾等遵循香港測量師學會分別於一九九九年三月及二零一零年三月頒佈之「量度慣例守則」及「量度慣例守則補充」下之實用面積之定義。吾等假設物業擁有所有一般主要設施。

吾等在很大程度上倚賴該公司提供之資料及接受就該等事宜獲得之意見，尤其是(但不限於)物業之年期、法定通知、地役權、物業之佔用詳情、地盤及樓面面積以及辨識物業之所有其他相關事宜。

吾等無理由懷疑向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲該公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲充分資料，以達致知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本報告收件人之客戶及僅為編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅用作本文所指定之目的，閣下或第三方將本報告作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本報告均為無效。未經吾等書面同意，不得於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或報告之全部或部分內容。

## 8. 備註

Dennis H. P. Wong先生(BSc)及Hammer W. H. Chui先生(BSc)曾於二零一二年八月對該等物業進行實地視察。

吾等之估值已按照香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

康健國際投資有限公司  
香港新界沙田小瀝源  
源順圍10-12號  
康健科技中心6樓  
董事會 台照

代表  
永利行評值顧問有限公司

劉詩韻  
FHKIS, AAPI, MRICS, RPS (GP), MBA (HKU)  
董事總經理

李榕修  
MHKIS, RPS (GP), MBA  
董事

二零一二年九月二十八日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港、澳門、中國及東南亞地區的物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

李榕修先生為註冊專業測量師(產業測量)，於私人及公共部門擁有逾18年經驗。李先生於處理不同目的(包括按揭、會計及出售)之香港物業估值方面擁有豐富經驗。此外，彼於土地行政、溢價評估及批地申請(特別是與政府部門磋商)方面擁有廣泛知識及豐富經驗。

## 估值概要

編號	物業	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
第一類 – 該集團於香港持作投資之物業		
1.	新界 沙田市地段第282號 源順圍10-12號全幢	257,400,000
2.	新界 荃灣安榮街3-5號 路德圍46-50號及登發街4-6號 嘉新大樓地下C舖C2號舖	24,700,000
3.	九龍 啟田道49號 地下9號舖	30,000,000
4.	九龍 亞皆老街83號 先施大廈商場地下G29號舖	24,000,000
5.	新界 沙田大涌橋路20-30號 河畔花園 1樓37號舖及2樓39號停車位	15,300,000
6.	新界 沙田大圍道94、96、98及102號及 積富街102-108號天寶樓地下7號舖	20,000,000

編號	物業	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
7.	新界 沙田田心街20-30號 雲疊花園商場 地下16B號舖	8,000,000
8.	新界 沙田沙田正街11-17號 偉華中心3座5樓E室	3,150,000
9.	新界 荃灣青山道210號 富華中心1樓1D號舖	27,800,000
10.	九龍 荔枝角道1號 嘉業大廈地下C號舖	35,700,000
11.	九龍 佐敦道5號 至秀商業大廈地下	25,000,000
12.	九龍 馬蹄徑1號 寶恩大廈地下3號舖	17,500,000
13.	香港 小西灣道9號 富欣花園 74號舖	6,300,000



編號	物業	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
14.	香港 威靈頓街1號 荊威廣場6樓 辦公室及附屬區域	63,000,000
15.	九龍 巧明街117號 港貿中心12樓 1室及2室	13,400,000
		<hr/>
	小計	<u>571,250,000</u>

編號	物業	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
第二類 – 目標集團於香港持作投資之物業		
16.	香港 小西灣道18號 富景商場地下53號及56號、54號及57號舖	15,000,000
17.	九龍 亞皆老街83號 先施大廈商場地下G12號舖	21,000,000
18.	香港 太古城太古城道7號 高山台泰山閣14樓G室	6,600,000
19.	九龍 彌敦道301-309號 嘉賓商業大廈 12樓A室	15,700,000
20.	九龍 彌敦道301-309號 嘉賓商業大廈 9樓K室	15,500,000
21.	九龍 亞皆老街83號 先施大廈商場地下G27號及G28號舖	45,300,000

編號	物業	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
22.	新界 沙田源順圍28號 都會廣場一樓P101-P150號 公共停車位連同一樓收銀處	18,000,000
23.	新界 沙田美田路16號及 村南道15及35號 富嘉花園地下21號舖	52,800,000
		<hr/>
		小計 <u>189,900,000</u>

編號	物業	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
<b>第三類 – 該集團於香港持作自用之物業</b>		
24.	新界 沙田坳背灣街30-32號 華耀工業中心四樓17及18室	8,470,000
25.	新界 沙田穗禾路1號豐利工業中心 三樓(或稱為高層地下)20號室連同洗手間及平台	1,930,000
26.	新界沙田沙田正街3-9號 希爾頓中心D座25樓3室	3,610,000
		<hr/>
	小計	<u>14,010,000</u>
	總計	<u><u>775,160,000</u></u>

## 估值證書

## 第一類—該集團於香港持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
1.	新界沙田市 地段第282號 源順圍10-12號 全幢	<p>該物業包括一幢七層高工業樓宇連同地面樓層之五個私家車車位及三個貨車車位，該項目的鋼筋混凝土工程於一九八九年竣工。</p> <p>根據該公司提供之資料，建築面積約為103,900平方呎。</p> <p>根據由該公司提供之樓宇平面圖之量度，總實用面積約為66,580平方呎，附有建於一樓及三樓面積分別約為2,065平方呎及1,950平方呎之平台。</p> <p>該物業根據新批地契第12163號持有，年期由一八九八年六月二十四日起至二零四七年六月三十日止。</p>	<p>該物業總出租面積約27,402平方呎之部分已租出予多名人士，月租總額為427,848港元，租賃年期最遲於二零一二年十月三十一日屆滿。</p> <p>如該公司進一步告知，該物業總出租面積約45,478平方呎之部分已租出予關連人士，每月租金總額為591,230港元。</p>	<p>257,400,000</p> <p>二億五千七百四十萬港元正</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零零九年四月三十日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第09052901930254號)，該物業之註冊擁有人為百利源有限公司，代價為121,000,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 估用許可證第NT177/89號(參閱日期為一九八九年八月二十五日之註冊摘要編號第ST494945號)。
  - ii. 合約完成證明書(參閱日期為一九八九年十月六日之註冊摘要編號第ST494946號)。
  - iii. 以大新銀行有限公司為受益人之按揭，作為一般銀行融資所有款項總額之抵押(參閱日期為二零零九年十一月十六日之註冊摘要編號第09121502290116號)。
  - iv. 以大新銀行有限公司為受益人之租金轉讓書(參閱日期為二零零九年十一月十六日之註冊摘要編號第09121502290129號)。

3. 根據該公司所提供之十三份租賃協議及補充資料，該物業總出租面積約為27,402平方呎並以月租總額427,848港元租出之部分如下：

編號	單位	出租面積 (平方呎) (約數)	租戶	租期	月租
1	215室、 217室 及 219室	1,366	普暉科技 有限公司	二零一一年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日	17,758港元，包括差 餉、地租、水電及煤 氣費用，不包括管理 費、特別管理費及非 資本性及經常性之所 有租戶開支及其他支 出。
2	301室	1,463	EPRO E-Commerce Limited	二零一一年 四月一日至 二零一三年 三月三十一日	37,530港元，包括差 餉、地租、管理費、 空調費用、水電費及 其他類似費用。
3	302A室	480	Fan Kwok Chung	二零一二年 二月十日至 二零一四年 二月九日	6,240港元，包括差餉、 地租及其他與用水、 煤氣、電燈、用電及 電話有關之費用，不 包括管理費、公用設 施費用及非資本性及 經常性之所有租戶開 支及其他支出。
4	302B室	1,051	Well Caption Limited	二零一二年 二月十六日至 二零一四年 二月十五日	13,663港元，包括差 餉、地租及其他與用 水、煤氣、電燈、用 電及電話有關之費 用，不包括管理費、 公用設施費用及非資 本性及經常性之所有 租戶開支及其他支 出。
5	302C室	169	富健物業顧問 有限公司	二零一二年 二月十六日至 二零一四年 二月十五日	2,197港元，包括差餉、 地租及其他與用水、 煤氣、電燈、用電及 電話有關之費用，不 包括管理費、公用設 施費用及非資本性及 經常性之所有租戶開 支及其他支出。

編號	單位	出租面積 (平方呎) (約數)	租戶	租期	月租
6	302F室 之30% 面積、 304A室 及 304A1室	750	Island Best Developments Limited	二零一二年 六月一日至 二零一四年 五月三十一日	12,337港元，包括差 餉、地租及其他與用 水、煤氣、電燈、用 電及電話有關之費 用，不包括管理費、 公用設施費用及非資 本性及經常性之所有 租戶開支及其他支 出。
7	304C室	179	Leroy Jewelry Limited	二零一二年 六月一日至 二零一四年 五月三十一日	2,327港元，包括差餉、 地租及其他與用水、 煤氣、電燈、用電及 電話有關之費用，不 包括管理費、公用設 施費用及非資本性及 經常性之所有租戶開 支及其他支出。
8	318室	2,981	普暉科技 有限公司	二零一一年 八月一日至 二零一三年 七月三十一日	74,420港元，包括差 餉、地租、管理費、 空調費用、水電費及 其他類似費用。
9	401室、 403室、 405室、 407室 及 404室、 406室、 408室	6,766	香港體檢及 醫學診斷中 心有限公司	二零一二年 六月一日至 二零一四年 五月三十一日	87,958港元，包括差 餉、地租及其他與用 水、煤氣、電燈、用 電及電話有關之費 用，不包括管理費及 非資本性及經常性之 所有租戶開支及其他 支出。
10	402室及 402C室	1,891	香港保綠管理 有限公司	二零一二年 一月一日至 二零一三年 十二月三十一日	24,583港元，包括差 餉、地租及其他與用 水、煤氣、電燈、用 電及電話有關之費 用，不包括管理費、 公用設施費用及非資 本性及經常性之所有 租戶開支及其他支 出。

編號	單位	出租面積 (平方呎) (約數)	租戶	租期	月租
11	210室之 一半 及212 室、 402A室、 402B室、 410室、 412室、 414室、 416室、 418室、 415室、 417室、 419室、 501室、 503室、 505室及 507室	8,859	香港體檢及 醫學診斷中 心有限公司	二零一一年 十二月一日至 二零一三年 十一月三十日	115,167港元，包括差 餉、地租及其他與用 水、煤氣、電燈、用 電及電話有關之費 用，不包括管理費、 公用設施費用及非資 本性及經常性之所有 租戶開支及其他支 出。
12	515室	791	漢能高科技 能源(香港) 股份有限公司	二零一零年 十一月一日至 二零一二年 十月三十一日	25,140港元，包括差 餉、地租、管理費、 空調費用、水電費及 其他類似費用。
13	517室	656	遠洋集團 有限公司	二零一二年 二月一日至 二零一四年 一月三十一日	8,528港元，包括差餉、 地租及其他與用水、 煤氣、電燈、用電及 電話有關之費用，不 包括管理費、公用設 施費用及非資本性及 經常性之所有租戶開 支及其他支出。

4. 根據沙田分區計劃大綱核准圖編號第S/ST/26號，該物業位於「工業」區內之物業。
5. 如該公司告知，百利源有限公司為該公司之間接全資附屬公司。



編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
2.	新界荃灣 安榮街3-5號 路德圍46-50號 及登發街4-6號 嘉新大樓地下 C舖C2號舖  荃灣市地段 第205號第146份 之2份中3分 之1份	該物業包括一幢22層高 綜合大樓地下之一個 零售單位，該項目之鋼 筋混凝土工程於一九 七四年竣工。  根據轉讓契據圖則所 量度，實用面積約為 169平方呎。  該物業乃根據新批地 契第4972號持有，年期 由一八九八年七月一 日開始。吾等進行估值 時，已考慮該租約已續 期至二零四七年六月 三十日而毋須補地價， 並由續期日起須繳付 相當於該物業應課差 餉租值3%之地租。	該物業之租賃期由二 零一二年二月一日至 二零一四年一月三十 一日止，為期兩年，月 租75,000港元(不包括 管理費、差餉及其他開 支)。	24,700,000  二千四百 七十萬港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零零五年八月一日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第05083001230016號)，該物業之註冊擁有人為得兆有限公司，代價為11,900,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 估用許可證(參閱日期為一九七四年七月三十日之註冊摘要編號第TW115177號)。
  - ii. 公契(參閱日期為一九七四年九月九日之註冊摘要編號第TW116129號)。
  - iii. 合約完成證明書副本(參閱日期為一九七四年八月十五日之註冊摘要編號第TW343615號)。
  - iv. 分公契連圖則(參閱日期為一九九七年四月十六日之註冊摘要編號第TW1139366號)。
  - v. 建築事務監督根據建築物條例第S.24(1)條規定頒布編號UBF/28-130/0038/06之命令(參閱日期為二零零八年十一月十日之註冊摘要編號第09032600780485號)(關於：只適用於共同部份)。
  - vi. 根據建築物條例第S.24(1)條規定頒布編號UBF/28-130/0041/06之取代命令(參閱日期為二零一一年五月三十日之註冊摘要編號第11061701340053號)(關於：只適用於共同部份)。

3. 根據得兆有限公司及綽峰有限公司於二零一二年三月九日訂立之租賃協議，該物業乃由綽峰有限公司租用作醫療中心用途，由二零一二年二月一日起至二零一四年一月三十一日止，為期兩年，月租75,000港元(不包括管理費、差餉及其他開支)。
4. 根據荃灣分區計劃大綱草圖第S/TW/29號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
5. 吾等進行估值時，並無考慮建築事務監督根據建築物條例所頒布命令之影響，其對物業價值之影響並無於吾等之估值中反映。
6. 如該公司告知，得兆有限公司為該公司間接擁有70%之附屬公司。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
3.	九龍 啟田道49號 地下9號舖  新九龍內地段 第5244號餘段 第12975份之200份	該物業包括一個於一九九八年竣工的商場地下的一個商舖單位。  根據已登記之轉讓契據圖則所量度，實用面積約為200平方呎。  該物業乃根據賣地條件第UB10874號持有，自一八九八年七月一日起為期99年。吾等進行估值時，已考慮該租約已續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，並由續期日起須繳付相當於該物業應課差餉租值3%之地租。	該物業之租賃期由二零一一年七月一日起至二零一三年六月三十日止，為期兩年，月租77,000港元(不包括管理費、地稅及差餉)。	30,000,000  三千萬港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零零九年七月十五日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第09081101360573號)，該物業之註冊擁有人為威杰有限公司，代價為15,800,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 估用許可證第NK25/98號(參閱日期為一九九八年八月二十八日之註冊摘要編號第UB7559778號)。
  - ii. 公契連圖則(參閱日期為一九九八年九月二十九日之註冊摘要編號第UB7593972號)。
  - iii. 分割契約連圖則(參閱日期為一九九九年十月二十九日之註冊摘要編號第UB7921635號)。
  - iv. 以大新銀行有限公司為受益人之按揭，作為一般銀行融資所有款項總額之抵押(參閱日期為二零零九年十一月十六日之註冊摘要編號第09121502290133號)。
  - v. 以大新銀行有限公司為受益人之租金收益轉讓書(參閱日期為二零零九年十一月十六日之註冊摘要編號第09121502290143號)。
3. 根據威杰有限公司與晉怡有限公司就日期為二零零七年六月十五日之租賃協議於二零一一年六月二十日訂立之續期函件，該物業乃由晉怡有限公司租用作零售及診所用途，由二零一一年七月一日起至二零一三年六月三十日止，為期兩年，月租77,000港元(不包括管理費、地稅及差餉)。
4. 根據觀塘(南)分區計劃大綱草圖第S/K14S/17號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
5. 如該公司告知，威杰有限公司為該公司之間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
4.	九龍 亞皆老街83號 先施大廈商場 地下G29號舖  九龍內地段 第8241號第289份 之51份中14926分 之145份	該物業包括一幢17層高 綜合大樓地下的一個 零售單位，該項目的鋼 筋混凝土工程約於一 九六三年竣工。  根據發展商之銷售手 冊，建築面積約為219 平方呎。  根據轉讓契據圖則所 量度，實用面積約為 121平方呎。	該物業之租賃期由二 零一零年四月八日起 至二零一三年四月七 日止，為期三年，月租 67,000港元(包括管理 費、地租及差餉，但 不包括電費及其他開 支)。	24,000,000  二千四百萬 港元正
		該物業乃根據交換條 件第7073號持有，自一 九二三年四月六日起 為期75年，可續期75 年。吾等進行估值時， 已考慮該租約已續期 至二零四七年六月三 十日而毋須補地價，並 由續期日起須繳付相 當於該物業應課差餉 租值3%之地租。		

## 附註：

1. 根據日期為二零一零年五月十八日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第10061702800070號)，該物業之註冊擁有人為威杰有限公司，代價為15,900,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 公契(參閱日期為一九六三年八月二十一日之註冊摘要編號第UB411017號)。
  - ii. 分公契及管理協議(參閱日期為一九九五年五月三十日之註冊摘要編號第UB6333712號)。
  - iii. 建築事務監督根據建築物條例第S.24 (1)條規定頒布編號C/TF/006772/07/K之命令(參閱日期為二零零七年十一月九日之註冊摘要編號第07121402140073號)。

- iv. 以永隆銀行有限公司為受益人之按揭，作為所有款項之代價(PT.)(參閱日期為二零一零年三月三十一日之註冊摘要編號第10041900830026號)。部分責任解除書(參閱日期為二零一零年五月十八日之註冊摘要編號第10062503060149號)。
- v. 以永隆銀行有限公司為受益人之租金收益轉讓書(參閱日期為二零一零年三月三十一日之註冊摘要編號第10041900830037號)。租金收益轉讓書之部分責任解除書(參閱日期為二零一零年五月十八日之註冊摘要編號第10062503060130號)。
3. 根據適城有限公司及無限領域於二零一零年三月三十日訂立之租賃協議，該物業乃由無限領域所租用，由二零一零年四月八日起至二零一三年四月七日止，為期三年，月租67,000港元(包括管理費、地租及差餉，但不包括電費及其他開支)。
4. 根據旺角分區計劃大綱草圖第S/K3/29號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
5. 吾等進行估值時並未考慮建築事務監督根據建築物條例頒布之命令之影響，而其對目標物業之影響並未於吾等的估值內反映。
6. 如該公司告知，威杰有限公司為該公司之間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
5.	新界沙田 大涌橋路20-30號 河畔花園1樓 37號舖及 2樓39號停車位  沙田市地段 第202號第45500份 之74份	該物業包括一幢2層高 商業/停車場發展項目 1樓的一個零售單位及 2樓的一個停車位，該 項目的鋼筋混凝土工 程於一九八四年竣工。  根據轉讓契據圖則，實 用面積為530平方呎。  該物業乃根據新批地 契第11773號持有，自 一八九八年七月一日 起為期99年。吾等進行 估值時，已考慮該租約 已續期至二零四七年 六月三十日而毋須補 地價，並由續期日起須 繳付相當於該物業應 課差餉租值3%之地租。	37號舖位之部分之租 賃期由二零一一年十 月一日起至二零一三 年九月三十日止，為期 兩年，月租34,000港元 (包括管理費、差餉及 地租)。  37號舖位之餘段之租 賃期由二零一一年十 二月七日起至二零一 二年十二月六日止， 為期一年，月租27,500 港元(包括管理費及差 餉)。  39號停車位乃由Ip Wai Ming所租用，由二零 一一年五月一日起至 二零一三年四月三十 日止，為期兩年，月租 800港元(包括管理費及 差餉)。	15,300,000  一千五百三十萬 港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零一零年十二月七日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第11071801790048號)，該物業之註冊擁有人為威杰有限公司(重新登記之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第11010402480155號))，部分代價為7,168,169.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 佔用許可證第NT 132/84號(參閱日期為一九八四年九月二十八日之註冊摘要編號第ST263720號)。
  - ii. 合約完成證明書(參閱日期為一九八四年十月十五日之註冊摘要編號第ST263721號)。
  - iii. 公契及管理協議(參閱日期為一九八四年十月十八日之註冊摘要編號第ST264157號)。
  - iv. 以大新銀行有限公司為受益人之按揭，作為一般銀行融資所有款項總額之抵押(PT.)(參閱日期為二零一零年十二月七日之註冊摘要編號第11010402480165號)。
3. 根據威杰有限公司與楊楚輝於二零一一年十月十八日訂立之租賃協議，37號舖位之部分乃由楊楚輝所租用，由二零一一年十月一日起至二零一三年九月三十日止，為期兩年，月租34,000港元(包括管理費、差餉及地租)。

4. 根據威杰有限公司與康健醫療及牙科服務有限公司於二零一一年十二月一日訂立之租賃協議，37號舖位之餘下部份乃由康健醫療及牙科服務有限公司所租用，由二零一一年十二月七日起至二零一二年十二月六日止，為期一年，月租27,500港元(包括管理費及差餉)。
5. 根據威杰有限公司與Ip Wai Ming於二零一一年四月二十六日訂立之租賃協議，39號停車位乃由Ip Wai Ming所租用，由二零一一年五月一日起至二零一三年四月三十日止，為期兩年，月租800港元(包括管理費及差餉)。
6. 根據沙田分區計劃大綱核准圖第S/ST/26號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
7. 如該公司告知，威杰有限公司為該公司之間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
6.	新界 沙田大圍道 94、96、98及 102號及積富街 102-108號 天寶樓地下 7號舖  D.D. 180地段 第942號第355份 之12份	該物業包括一幢6層高 唐樓地下的一個零售 單位，該項目的鋼筋混 凝土工程約於一九七 四年竣工。  根據轉讓契據圖則所 量度，實用面積約為 296平方呎。  該物業乃根據新批地 契第10664號持有，自 一八九八年七月一日 起為期99年。吾等進行 估值時，已考慮該租約 已續期至二零四七年 六月三十日而毋須補 地價，並由續期日起須 繳付相當於該物業應 課差餉租值3%之地租。	該物業之租賃期由二 零一二年四月一日起 至二零一四年三月三 十一日止，為期兩年， 月租68,750港元(不包括 管理費及差餉)。	20,000,000  二千萬港元正

## 附註：

1. 根據日期為一九九七年二月十八日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第ST932440號)，該物業之註冊擁有人為華雅有限公司，代價為5,350,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 公契(參閱日期為一九七四年十月十四日之註冊摘要編號第ST177608號)。
  - ii. 以大新銀行有限公司為受益人之按揭，作為一般銀行融資所有款項總額之抵押(參閱日期為二零零九年十一月十六日之註冊摘要編號第09121502290095號)。
  - iii. 以大新銀行有限公司為受益人之租金收益轉讓書(參閱日期為二零零九年十一月十六日之註冊摘要編號第09121502290104號)。
3. 根據華雅有限公司與康健醫療及牙科服務有限公司於二零一二年三月十六日訂立之租賃協議，該物業乃由康健醫療及牙科服務有限公司租用作醫療中心用途，由二零一二年四月一日起至二零一四年三月三十一日止，為期兩年，月租68,750港元(不包括管理費及差餉)。
4. 根據沙田分區計劃大綱核准圖第S/ST/26號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
5. 如該公司告知，華雅有限公司為該公司之間接全資附屬公司。



編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
7.	新界沙田 田心街20-30號 雲疊花園商場 地下16B號舖  沙田市地段 第313號第104875份 之220份中220分 之100份	該物業包括一幢3層高 商業／停車場發展項目 地下的一個零售單位， 該項目的鋼筋混凝土 工程約於一九八九年 竣工。  根據轉讓契據圖則所 量度，實用面積約為 273平方呎。  該物業乃根據新批地 契第12175號持有，年 期自一九八七年十月 二十三日起至二零四 七年六月三十日止。	該物業之租賃期由二 零一二年一月一日起 至二零一三年十二月 三十一日止，為期兩 年，月租26,300港元(包 括管理費、地租及差 餉)。	8,000,000  八百萬港元正

## 附註：

1. 根據日期為一九九零年三月三十一日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第ST678406號)，該物業之註冊擁有人為Pherson Limited，代價為2,920,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 分割契約連圖則(參閱日期為二零零一年十二月十八日之註冊摘要編號第ST1257795號)。
  - ii. 分公契連圖則(參閱日期為二零零一年十二月十八日之註冊摘要編號第ST1259354號)。
3. 根據Pherson Limited與周子強於二零一一年十二月三十一日訂立之租賃協議，該物業乃由周子強所租用，由二零一二年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期兩年，月租26,300港元(包括管理費、地租及差餉)。
4. 根據沙田分區計劃大綱核准圖第S/ST/26號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
5. 如該公司告知，Pherson Limited為該公司之間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
8.	新界沙田 沙田正街11-17號 偉華中心3座 5樓E室  沙田市地段 第159號第110000份 之100份	<p>該物業包括一幢建於3層高商業／停車場發展項目上的26層高住宅樓宇5樓的一個住宅單位，該項目的鋼筋混凝土工程於一九八六年竣工。</p> <p>根據發展商之銷售手冊，建築面積約為483平方呎。</p> <p>根據轉讓契據圖則所量度，實用面積約為354平方呎加一個面積約為13平方呎的窗台。</p> <p>該物業乃根據新批地契第11603號持有，自一九八八年七月一日起為期99年。吾等進行估值時，已考慮該租約已續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，並由續期日起須繳付相當於該物業應課差餉租值3%之地租。</p>	<p>於估值日，該物業仍然空置。</p>	<p>3,150,000</p> <p>三百一十五萬 港元正</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零零五年三月二十二日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第05042002650034號)，該物業之註冊擁有人為Pherson Limited，代價為1,550,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 佔用許可證第NT 61/86號(參閱日期為一九八六年六月十日之註冊摘要編號第ST339885號)。
  - ii. 合約完成證明書(參閱日期為一九八六年七月二十四日之註冊摘要編號第ST339886號)。
  - iii. 公契及管理協議(參閱日期為一九八六年八月十五日之註冊摘要編號第ST339888號)。(備註：已重新登記(參閱註冊摘要編號第ST360370號))
3. 根據沙田分區計劃大綱核准圖第S/ST/26號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
4. 如該公司告知，Pherson Limited為該公司之間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
9.	新界荃灣 青山道210號 富華中心 1樓1D號舖  荃灣市地段 第233號第9700份 之68份	該物業包括一幢23層高 綜合大樓一樓的一個 零售單位，該項目的鋼 筋混凝土工程約於一 九七八年竣工。  根據轉讓契據圖則所 量度，實用面積約為 175平方呎。	於估值日，該物業仍然 空置。	27,800,000  二千七百八十萬 港元正
		該物業乃根據新批地 契第TW5277號持有， 自一八九八年七月一 日起為期99年。吾等進 行估值時，已考慮該租 約已續期至二零四七 年六月三十日而毋須 補地價，並由續期日起 須繳付相當於該物業 應課差餉租值3%之地 租。		

## 附註：

1. 根據日期為二零一零年十二月七日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第11071801790054號(重新登記之轉讓註冊摘要編號第11010402480136號))，該物業之註冊擁有人為Pherson Limited，代價為19,100,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 公契(參閱日期為一九七八年三月七日之註冊摘要編號第TW156008號)。
  - ii. 分公契連圖則(參閱日期為一九七七年六月二十七日之註冊摘要編號第TW1152448號)。(備註：已重新登記(參閱註冊摘要編號第TW1461853號))
  - iii. 以大新銀行有限公司為受益人之按揭，作為一般銀行融資所有款項總額之抵押(參閱日期為二零一零年十二月七日之註冊摘要編號第11010402480145號)。
3. 根據荃灣分區計劃大綱草圖第S/TW/29號，該物業位於「商業」區。
4. 如該公司告知，Pherson Limited為該公司之間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
10.	九龍 荔枝角道1號 嘉業大廈 地下C號舖  九龍內地段 第6335號餘段 第170份之5份	該物業包括一幢於一九七九年竣工的綜合大樓地下的一個商舖單位。  根據發展商之銷售手冊，該物業的建築面積約為324平方呎。根據已登記之轉讓契據圖則(參閱註冊摘要編號第UB81856541號)所量度，實用面積約為230平方呎。  該物業乃根據交換條件第4787號持有，自一九五二年六月二十五日起為期75年，可續期75年。	該物業之租賃期由二零一一年七月一日起至二零一二年六月三十日止，為期一年，月租108,000港元，並由二零一二年七月一日起續期至二零一四年六月三十日止，為期兩年，月租118,800(兩者的月租均不包括差餉、地租、管理費、空調費用及所有其他開支)。	35,700,000  三千五百七萬 港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零一零年十二月七日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第11071801790061號(重新登記之轉讓註冊摘要編號第11010402480100號))，該物業之註冊擁有人為Pherson Limited，代價為25,000,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 公契(參閱日期為一九八零年一月三日之註冊摘要編號第UB1821510號)。
  - ii. 分割契約連圖則(參閱日期為一九九九年十月二十九日之註冊摘要編號第UB7921635號)。
  - iii. 以大新銀行有限公司為受益人之按揭，作為一般銀行融資所有款項總額之抵押(參閱日期為二零零九年十一月十六日之註冊摘要編號第09121502290133號)。
  - iv. 以大新銀行有限公司為受益人之租金收益轉讓書(參閱日期為二零零九年十一月十六日之註冊摘要編號第09121502290143號)。
3. 根據Pherson Limited與鄭少珍於二零一一年九月二十六日訂立之租賃協議，該物業乃由鄭少珍租用作經營一般零售中草藥、人參、健康食品及家庭用品之商舖用途，由二零一一年七月一日起至二零一二年六月三十日止，為期一年，月租108,000港元(不包括差餉、地租、管理費、冷氣費及所有其他開支)。
4. 根據Pherson Limited與鄭少珍於二零一二年八月七日訂立之租賃協議，該物業乃由鄭少珍租用作經營一般零售中草藥、人參、健康食品及家庭用品之商舖用途，由二零一二年七月一日起至二零一四年六月三十日止，為期兩年，月租118,800港元(不包括差餉、地租、管理費、冷氣費及所有其他開支)。
5. 根據旺角分區計劃大綱草圖第S/K3/29號，該物業位於「商業」區。
6. 如該公司告知，Pherson Limited為該公司之間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
11.	九龍 佐敦道5號 至秀商業大廈 地下  九龍內地段 第1300號A段 第10200份之1703份	該物業包括一幢17層高商業發展項目地下的一個零售單位，該項目的鋼筋混凝土工程於一九九二年竣工。  根據已登記之轉讓契據圖則所量度，該物業之實用面積約為989平方呎。  該物業乃根據政府租契持有，自一九一四年九月十四日起為期75年，可續期75年。	該物業之租賃期由二零一一年十二月一日起至二零一三年十一月三十日止，為期兩年，月租85,050港元(不包括差餉、地租、管理費、空調費用及所有其他開支)。	25,000,000  二千五百萬 港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零零九年七月三十日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第09082801840024號)，該物業之註冊擁有人為康健飲食文化有限公司，代價為18,000,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 佔用許可證第K17/92號(參閱日期為一九九二年四月七日之註冊摘要編號第UB5240974號)。
  - ii. 公契及管理協議(參閱日期為一九九二年四月二十四日之註冊摘要編號第UB5279391號)。
  - iii. 以大新銀行有限公司為受益人之按揭，作為一般銀行融資所有款項總額之抵押(參閱日期為二零零九年十一月十六日之註冊摘要編號第09121502290031號)。
  - iv. 以大新銀行有限公司為受益人之租金收益轉讓書(參閱日期為二零零九年十一月十六日之註冊摘要編號第09121502290043號)。
3. 根據首億投資有限公司與百輝科技有限公司於二零一一年十二月一日訂立之租賃協議，該物業乃由百輝科技有限公司租用作經營醫學診斷中心之商舖用途，由二零一一年十二月一日起至二零一三年十一月三十日止，為期兩年，月租85,050港元(不包括差餉、地租、管理費、空調費用及所有其他開支)。
4. 根據油麻地分區計劃大綱草圖第S/K2/21號，該物業位於「商業」區。
5. 根據於公司註冊處登記之日期為二零一一年五月五日之更改名稱證書，康健飲食文化有限公司於二零一一年五月五日更名為首億投資有限公司。
6. 如該公司告知，首億投資有限公司為該公司之間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
12.	九龍 馬蹄徑1號 寶恩大廈 地下3號舖  觀塘內地段 第119號第4200份 之57份	該物業包括一幢多層 高綜合大樓地下的一 個零售單位，該項目的 鋼筋混凝土工程約於 一九九一年竣工。  根據已登記之轉讓契 據圖則所量度，該物業 的實用面積約為370平 方呎。  該物業乃根據政府租 契持有，自一九五五年 七月一日起為期21年， 可續期21年。吾等進行 估值時，已考慮該租約 已續期至二零四七年 六月三十日而毋須補 地價，並由續期日起須 繳付相當於該物業應 課差餉租值3%之地租。	該物業之租賃期由二 零一二年六月二十日 起至二零一四年六月 十九日止，為期兩年， 月租73,800港元(不包括 差餉及管理費，但包括 地租)。	17,500,000  一千七百五十萬 港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零零九年八月十三日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第09091602090027號)，該物業之註冊擁有人為康健飲食文化有限公司，代價為12,300,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 估用許可證第NK26/91號(參閱日期為一九九一年七月十八日之註冊摘要編號第UB4924660號)。
  - ii. 公契(參閱日期為一九九一年八月二十二日之註冊摘要編號第UB4947356號)。
  - iii. 以大新銀行有限公司為受益人之按揭，作為一般銀行融資所有款項總額之抵押(參閱日期為一九九九年十一月十六日之註冊摘要編號第09121502290057號)。
  - iv. 以大新銀行有限公司為受益人之租金收益轉讓書(參閱日期為二零零九年十一月十六日之註冊摘要編號第09121502290064號)。
  - v. 建築事務監督根據建築物條例第S.24 (1)條規定頒布編號UBZ/U02-23/0021/07之取代命令(參閱日期為二零一零年十一月三十日之註冊摘要編號第10122400930103號)。
3. 吾等進行估值時並未考慮上述建築事務監督根據建築物條例頒布之取代命令之影響，而其對目標物業之影響並未於吾等的估值內反映。

4. 根據首億投資有限公司與Luck Art Limited於二零一二年八月二十三日訂立之租賃協議，該物業乃由Luck Art Limited租用作經營美容院／髮廊零售店、服務中心之非住宅用途，租賃期由二零一二年六月二十日起至二零一四年六月十九日，為期兩年，月租73,800港元(不包括差餉及管理費，但包括地租)。
5. 根據觀塘(南)分區計劃大綱草圖第S/K14S/17號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
6. 根據於公司註冊處登記之日期為二零一一年五月五日之更改名稱證書，康健飲食文化有限公司於二零一一年五月五日更名為首億投資有限公司。
7. 如該公司告知，首億投資有限公司為該公司之間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
13.	香港 小西灣道9號 富欣花園 74號舖  柴灣內地段 第154號 第130260份之47份	該物業包括富欣花園商場地下的一個零售單位，該項目的鋼筋混凝土工程約於一九九七年竣工。  根據已登記之轉讓契據圖則所量度，實用面積約為274平方呎。  該物業乃根據賣地條件第12356號持有，自一九九五年三月十三日起至二零四七年六月三十日止。	該物業之租賃期由二零一二年四月十九日起至二零一四年四月十八日止，為期兩年，月租25,000港元(不包括差餉及管理費)。	6,300,000  六百三十萬 港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零一零年四月二十六日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第10052402950061號)，該物業之註冊擁有人為康健飲食文化有限公司，代價為6,500,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 佔用許可證(參閱日期為一九九七年三月二十四日之註冊摘要編號第UB6997694號)。
  - ii. 合約完成證明書(參閱日期為一九九七年五月六日之註冊摘要編號第UB7062898號)。
  - iii. 公契連圖則(參閱日期為一九九七年五月十三日之註冊摘要編號第UB7102485號)。
  - iv. 分公契連圖則(參閱日期為一九九七年七月二十九日之註冊摘要編號第UB7220294號)。
3. 根據首億投資有限公司與康健牙科有限公司於二零一二年四月十六日訂立之租賃協議，該物業乃由康健牙科有限公司租用作經營診所業務用途，由二零一二年四月十九日起至二零一四年四月十八日止，為期兩年，月租25,000港元(不包括差餉及管理費)。
4. 根據柴灣分區計劃大綱草圖第S/H20/20號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
5. 根據於公司註冊處登記之日期為二零一一年五月五日之更改名稱證書，康健飲食文化有限公司於二零一一年五月五日更名為首億投資有限公司。
6. 如該公司告知，首億投資有限公司為該公司之間接全資附屬公司。



編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
14.	香港 威靈頓街1號 荊威廣場6樓 辦公室 及附屬區域  內地段第80號 A、B、C、D、 G及J段第142919份 之3828份	該物業包括一幢多層 高商業樓宇6樓的一個 辦公室單位，該項目的 鋼筋混凝土工程於一 九九二年竣工。  根據已登記之轉讓契 據圖則所量度，實用面 積約為3,210平方呎。  該物業乃根據政府租 契持有，自一八四三年 六月二十六日起為期 999年。	該物業之租賃期由二 零一零年九月一日起 至二零一三年八月三 十一日止，為期三年， 月租123,116港元(不包 括管理費、差餉、空調 費用及其他開支)。	63,000,000  六千三百萬 港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零一一年一月三十一日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第11021700770032號)，該物業之註冊擁有人為興途投資有限公司，代價為54,522,800.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 公契(參閱日期為一九九三年八月二十六日之註冊摘要編號第UB5780040號)。(備註：已重新登記(參閱註冊摘要編號第5993389號))
  - ii. 公契之補充契據連圖則(參閱日期為一九九五年八月十五日之註冊摘要編號第UB6380069號)。(備註：根據註冊摘要編號第5993389號重新登記(參閱註冊摘要編號第5780040號))
  - iii. 更改樓宇名稱備忘(參閱日期為一九九五年十一月十四日之註冊摘要編號第UB6454442號)。
3. 根據Asian Land International Limited與Global Beauty International (HK) Limited於二零一零年八月二十五日訂立之租賃協議，該物業乃由Global Beauty International (HK) Limited(以瑪花纖體名稱營業)租用作經營辦公室用途，由二零一零年九月一日起至二零一三年八月三十一日止，為期三年，月租123,116港元(不包括管理費、差餉、空調費用及其他開支)。
4. 根據中環分區計劃大綱草圖第S/H4/13號，該物業位於「商業」區。
5. 如該公司告知，興途投資有限公司為該公司之間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年
				六月三十日 現況下之市值 港元
15.	九龍巧明街117號 港貿中心 12樓1室及2室  觀塘內地段 第5號第1435份 之24份	<p>該物業包括一幢多層高工業樓宇12樓的兩個工場單位，該項目的鋼筋混凝土工程約於一九九四年竣工。</p> <p>根據已登記之轉讓契據圖則所量度，該物業的總實用面積約為1,194平方呎。</p> <p>該物業乃根據政府租契持有，自一九五五年七月一日起為期21年，可續期21年。吾等進行估值時，已考慮該租約已續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，並由續期日起須繳付相當於該物業應課差餉租值3%之地租。</p>	<p>該物業之租賃期由二零一二年六月十六日起至二零一二年九月三十日止，租金總額為128,845.50港元(不包括管理費、差餉、地租、水電費及所有其他開支)。</p>	<p>13,400,000</p> <p>一千三百四十萬 港元正</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零一二年六月十五日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第12070600760189號)，該物業之註冊擁有人為康健專業培訓中心有限公司，代價為12,446,300.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 估用許可證第NK26/94號(參閱日期為一九九四年八月八日之註冊摘要編號第UB6102563號)。
  - ii. 公契及管理協議(參閱日期為一九九四年八月三十一日之註冊摘要編號第UB6122788號)。
3. 根據康健專業培訓中心有限公司與Wing Shing Building Construction Limited訂立之租賃協議，該物業乃由Wing Shing Building Construction Limited租用作工業用途，由二零一二年六月十六日起至二零一二年九月三十日止，租金總額為128,845.50港元(不包括管理費、差餉、地租、水電費及所有其他開支)。
4. 根據觀塘(南)分區計劃大綱草圖第S/K14S/17號，該物業位於「其他特別用途(商業)」區。
5. 如該公司告知，康健專業培訓中心有限公司為該公司之間接全資附屬公司。

## 估值證書

## 第二類 — 目標集團於香港持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
16.	香港小西灣道 18號富景商場 地下53號及 56號、54號及 57號舖	該物業包括一個商業 發展項目地下的四個 零售單位，該項目的鋼 筋混凝土工程於一九 九三年竣工。	53號及56號舖之租賃 期由二零一二年五月 十一日起至二零一二 年十月三十一日止，月 租28,000港元(不包括管 理費及差餉，但包括地 租)。	15,000,000  一千五百萬 港元正
	柴灣內地段 第146號 地段第168397份 之119份	根據已登記之轉讓契 據圖則所量度，總實用 面積約為345平方呎。  該物業根據賣地條件 第UB12126號持有，自 一九九一年一月十五 日起至二零四七年六 月三十日止。	54號及57號舖之租賃 期由二零一零年七月 五日起至二零一二年 七月四日止，月租為 29,300港元，並由二零 一二年七月二十八日 起續租至二零一四年 七月二十七日止，月租 為35,000港元(包括管理 費、差餉及地租)。	

## 附註：

1. 根據日期為二零零九年十月二十二日有關收購4號、53號及56號、54號及57號舖之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第09112003080044號)，該物業之註冊擁有人為華宙有限公司，總代價為17,200,000.00港元(PT.)。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 佔用許可證第H5/93號(參閱日期為一九九三年一月十二日之註冊摘要編號第UB5543147號)。
  - ii. 公契(參閱日期為一九九三年三月二十五日之註冊摘要編號第UB5599042號)。
  - iii. 分公契約連圖則(參閱日期為一九九三年三月二十九日之註冊摘要編號第UB5611902號)。
3. 根據華宙有限公司與Li Wai Ling於二零一零年七月二十六日訂立之租賃協議，54號及57號舖乃由Li Wai Ling所租用作商業營運之用，租期由二零一零年七月五日起至二零一二年七月四日止，月租29,300港元(包括管理費、差餉及地租)。
4. 根據華宙有限公司與Huang, Saihua於二零一二年七月二十七日訂立之租賃協議，54號及57號舖乃由Huang, Saihua所租用作經營一般零售家庭必需品店舖之用，租期由二零一二年七月二十八日起至二零一四年七月二十七日止，月租為35,000港元(包括管理費、差餉及地租)。

5. 根據華宙有限公司與Wong Siu Kwong及Chau Wai Fan(以Fu King Colour Photo Centre之名營業)就日期為二零一零年七月二十六日之租賃協議於二零一二年五月五日訂立之續期函件，53號及56號舖乃由Wong Siu Kwong及Chau Wai Fan租用作商業用途，租期由二零一二年五月十一日起至二零一二年十月三十一日止，月租28,000港元(不包括管理費及差餉，但包括地租)。
6. 根據柴灣分區計劃大綱草圖第S/H20/20號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
7. 如該公司告知，華宙有限公司為中國天然投資有限公司的間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
17.	九龍亞皆老街83號 先施大廈商場地下 G12號舖  九龍內地段 第8241號289份之 51份之14926分 之61份	<p data-bbox="568 368 836 527">該物業包括一幢十七層高綜合大樓地下的一個零售單位。該項目的鋼筋混凝土工程約於一九六三年竣工。</p> <p data-bbox="568 566 836 725">根據發展商的銷售手冊，建築面積約為93平方呎。根據轉讓契據圖則所量度，實用面積約為52平方呎。</p> <p data-bbox="568 763 836 1125">該物業根據交換條件第7073號持有，自一九二三年四月六日起計為期七十五年，可續期七十五年。吾等進行估值時，已考慮該等租約續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，並由續期日起繳付該物業應課差餉租值3%之地租。</p>	<p data-bbox="871 368 1139 793">該物業之租賃期由二零一一年七月三日起至二零一三年七月二日止，為期兩年，作零售手提電話及配件、電子裝置及機件等貨品之用途，首十二個月月租為84,000港元，餘下的十二個月月租為86,000港元(包括管理費、地租、差餉及空調費用，但不包括其他支銷及開支)。</p>	21,000,000  二千一百萬 港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零一一年一月二十六日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第11021700770040號)，該物業之註冊擁有人為華宙有限公司，代價為17,460,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 公契(參閱日期為一九六三年八月二十一日之註冊摘要編號第UB411017號)。
  - ii. 分公契及管理協議(參閱日期為一九九五年五月三十日之註冊摘要編號第UB6333712號)。
3. 根據華宙有限公司與Tam Chun Bun於二零一一年十月十一日訂立之租賃協議，該物業乃由Tam Chun Bun所租用，作零售手提電話及配件、電子裝置及機件等貨品之用途，由二零一一年七月三日起至二零一三年七月二日止，為期兩年，首十二個月月租為84,000港元，餘下的十二個月月租為86,000港元(包括管理費、地租、差餉及空調費用，但不包括其他支銷及開支)。
4. 根據旺角分區計劃大綱草圖第S/K3/29號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
5. 如該公司告知，華宙有限公司為中國天然投資有限公司的間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
18.	香港太古城 太古城道7號 高山台泰山閣 14樓G室  筲箕灣海傍地段 第1號B段，鰂魚涌 海傍地段第2號 J段分段1及 其延伸部份及 鰂魚涌海傍地段 第2號L段及其延伸 部份第35314份之 28份	該物業包括的一幢太 古城多層高住宅樓宇 14樓的一個住宅單位。 該項目的鋼筋混凝土 工程約於一九七七年 竣工。  根據已登記之轉讓契 據圖則所量度，該物業 之實用面積約為580平 方呎。  該物業乃根據政府租 契持有，由一八九零年 八月五日起為期999年。	該物業之租賃期由二 零一零年九月二十二 日起至二零一二年九 月三十日止，出租作 住宅用途，月租15,000 港元(包括管理費及差 餉，但不包括其他開 支)。	6,600,000  六百六十萬 港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零一二年八月二十八日之轉讓契約，該物業之擁有人為華宙有限公司，代價為6,600,000.00港元。
2. 截至二零一二年六月三十日，該物業由Pang Wai Shing Samson擁有。
3. 該物業受限於以下各項：
  - i. 臨時估用許可證第H.K. 17/77號(參閱日期為一九七七年五月十一日之註冊摘要編號第UB1393829號)。
  - ii. 公契連圖則(參閱日期為一九七七年五月二十六日之註冊摘要編號第UB1397168號)。
  - iii. 估用許可證第H224/77號(參閱日期為一九七七年十一月十五日之註冊摘要編號第UB1453151號)。
  - iv. 就所有款項之代價而以中國銀行(香港)有限公司為受益人所作出之按揭(參閱日期為二零一一年六月十五日之註冊摘要編號第11071301180024號)。
4. 根據Sungain Holdings Limited(前擁有人)與Ho Ka Chun於二零一零年九月二十二日訂立之租賃協議，該物業乃由Ho Ka Chun所租用作住宅用途，租期由二零一零年九月二十二日起至二零一二年九月三十日止，月租15,000港元(包括管理費及差餉，但不包括其他開支)。
5. 根據鰂魚涌分區計劃大綱核准圖第S/H21/28號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
6. 如該公司告知，華宙有限公司為中國天然投資有限公司的間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
19.	九龍彌敦道 301-309號嘉賓 商業大廈12樓A室  九龍內地段第1301 號及九龍內地段 第9419號分段1、 分段2及A段餘段第 10093份之48份	<p>該物業包括一幢多層高商業樓宇12樓的一個辦工室單位。該項目的鋼筋混凝土工程約於一九七七年竣工。</p> <p>根據已登記之轉讓契據圖則所量度，實用面積約為1,330平方呎。</p> <p>該物業根據政府租契持有，自一九一六年七月十日起計為七十五年，可續期七十五年。吾等進行估值時，已考慮該等租約續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，並由續期日起繳付該物業應課差餉租值3%之地租。</p>	<p>1210A1室之租賃期由二零一二年六月一日起至二零一二年九月三十日止，月租14,400港元(不包括差餉及管理費及空調費)。</p> <p>1210A2室之租賃期由二零一一年七月一日起至二零一三年六月三十日止，月租21,600港元(不包括差餉、管理及空調費及所有其他開支)。</p>	<p>15,700,000</p> <p>一千五百七十萬 港元正</p>

## 附註：

- 根據日期為二零一二年七月十二日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第12072501430024號)，該物業之註冊擁有人為Platinum Success Limited，代價為13,700,000.00港元。
- 截至二零一二年六月三十日，該物業由確思醫療科技有限公司擁有。
- 該物業受公契(參閱日期為一九七七年七月二十七日之註冊摘要編號第UB1421976號)所限。
- 根據確思醫療科技有限公司與博文耳鼻喉中心有限公司於二零一一年七月十三日訂立之租賃協議，1210A2室乃由博文耳鼻喉中心有限公司所租用作診所用途，租期由二零一一年七月一日起至二零一三年六月三十日止，月租21,600港元(不包括差餉、管理及空調費及所有其他開支)。
- 根據確思醫療科技有限公司與香港醫學化驗診斷中心有限公司就日期為二零一一年六月一日之租賃協議於二零一二年五月三十一日訂立之續期函件，1210A1室乃由香港醫學化驗診斷中心有限公司租用作化驗中心用途，租期由二零一二年六月一日起至二零一二年九月三十日止，月租14,400港元(不包括差餉及管理費及空調費)。
- 根據油麻地分區計劃大綱草圖第S/K2/21號，該物業位於「商業」區。
- 如該公司告知，確思醫療科技有限公司及Platinum Success Limited為中國天然投資有限公司的間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
20.	九龍彌敦道 301-309號嘉賓商業 大廈9樓K室  九龍內地段第1301 號及九龍內地段 第9419號分段1、 分段2及A段餘段第 10093份之48份	該物業包括一幢多層 高商業樓宇9樓的一個 辦公室單位。該項目的 鋼筋混凝土工程於一 九七七年竣工。  根據已登記之轉讓契 據圖則，實用面積約為 1,360平方呎。  該物業根據政府租契 持有，自一九一六年七 月十日起計為七十五 年，可續期七十五年。 吾等進行估值時，已考 慮該等租約續期至二 零四七年六月三十日 而毋須補地價，並由續 期日起繳付該物業應 課差餉租值3%之地租。	該物業之租賃期由二 零一二年八月二十四 日起至二零一二年十 二月三十一日止，月租 46,872港元(不包括管 理及空調費、差餉及地 租)。	15,500,000  一千五百 五十萬 港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零一二年七月十二日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第12072501430012號)，該物業之註冊擁有人為Platinum Success Limited，代價為15,500,000.00港元。
2. 截至二零一二年六月三十日，該物業由確思醫療科技有限公司擁有。
3. 該物業受公契(參閱日期為一九七七年七月二十七日之註冊摘要編號第UB1421976號)所限。
4. 根據利發置業有限公司與Wong Kar Mau Bernard就二零一零年二月二十六日之租賃協議於二零一二年八月八日訂立之續期函件，該物業乃由Wong Kar Mau Bernard租用作營運商業辦公室用途，租期由二零一二年八月二十四日起至二零一二年十二月三十一日止，月租46,872港元(不包括管理及空調費、差餉及地租)。
5. 根據油麻地分區計劃大綱草圖第S/K2/21號，該物業位於「商業」區。
6. 如該公司告知，確思醫療科技有限公司及Platinum Success Limited於二零一二年六月三十日為中國天然投資有限公司的間接全資附屬公司。



編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
21.	九龍亞皆老街83號 先施大廈商場 地下G27號及 G28號舖  九龍內地段第8241 號第289份之51份 之第14926分之273 份	<p>該物業包括位於一幢十七層高綜合大樓地下的兩個零售單位。該項目的鋼筋混凝土工程約於一九六三年竣工。</p> <p>根據發展商的銷售手冊，總建築面積約為415平方呎。</p> <p>根據轉讓契據圖則所量度，總實用面積約為228平方呎。</p> <p>該物業根據交換條件第7073號持有，自一九二三年四月六日起計為期七十五年，可續期七十五年。吾等進行估值時，已考慮該等租約續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，並由續期日起繳付該物業應課差餉租值3%之地租。</p>	<p>G27號舖之租賃期由二零一零年十一月一日起至二零一二年十月三十一日止，為期兩年，現出租作店舖及辦公室用途，月租68,000港元(包括管理費、地租、差餉及空調費，但不包括其他支銷及開支)。該店舖將由二零一二年十一月一日起至二零一四年十月三十一日止出租兩年，月租78,000港元(包括管理費、地租、差餉及空調費，但不包括其他支銷及開支)。</p> <p>G28號舖之租賃期由二零一零年十一月二十三日起至二零一二年十一月二十二日止，為期兩年，作商業用途，月租65,000港元(不包括管理費、地租、差餉及空調費)。該店舖將由二零一二年十一月二十三日起至二零一四年十一月二十二日止出租兩年，月租76,000港元(不包括管理費、地租、差餉及空調費)。</p>	45,300,000  四千五百 三十萬 港元正

附註：

1. 根據日期為二零一零年五月十八日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第10061702800061號)，該物業之註冊擁有人為Talent Vision Limited，代價為30,000,000.00港元(PT.)。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 公契(參閱日期為一九六三年八月二十一日之註冊摘要編號第UB411017號)。
  - ii. 分公契及管理協議(參閱日期為一九九五年五月三十日之註冊摘要編號第UB6333712號)。
  - iii. 建築事務監督根據建築物條例第S.24 (1)條所頒發編號C/TF/006770/07/K之命令(參閱日期為二零零七年十一月九日之註冊摘要編號第07121402140055號)。
  - iv. 就所有款項之代價而以永隆銀行有限公司為受益人之按揭(參閱日期為二零一零年三月三十一日之註冊摘要編號第10041900830026號)(PT.)。部分責任解除書(參閱日期為二零一零年五月十八日之註冊摘要編號第10062503060149號)。
  - v. 以永隆銀行有限公司為受益人之租金收益轉讓書(參閱日期為二零一零年三月三十一日之註冊摘要編號第10041900830037號)。租金收益轉讓書之部分責任解除書(參閱日期為二零一零年五月十八日之註冊摘要編號第10062503060130號)。
3. 根據Talent Vision Limited與Yat Fung Telecom (Group) Limited於二零一零年十月二十九日訂立之租賃協議，G27號舖現由Yat Fung Telecom (Group) Limited租用作店舖及辦公室用途，由二零一零年十一月一日起至二零一二年十月三十一日止，為期兩年，月租68,000港元(包括管理費、地租、差餉及空調費，但不包括其他支銷及開支)。
4. 根據Talent Vision Limited與Yat Fung Telecom (Group) Limited於二零一二年六月十四日訂立之租賃協議，G27號舖將由Yat Fung Telecom (Group) Limited租用，作零售手提電話(包括智能手機)及配件、電子裝置及機件等貨品之用途，由二零一二年十一月一日起至二零一四年十月三十一日止，為期兩年，月租78,000港元(包括管理費、地租、差餉及空調費，但不包括其他支銷及開支)。
5. 根據Talent Vision Limited與Fung Yin Ying於二零一零年十二月二十八日訂立之租賃協議，G28號舖現由Fung Yin Ying租用作商業用途，由二零一零年十一月二十三日起至二零一二年十一月二十二日止，為期兩年，月租65,000港元(不包括管理費、地租、差餉及空調費)。
6. 根據Talent Vision Limited與Fung Yin Ying於二零一二年九月四日訂立之租賃協議，G28號舖現由Fung Yin Ying租用，作零售手提電話(包括智能手機)及配件、電子裝置及機件等貨品之用途，由二零一二年十一月二十三日起至二零一四年十一月二十二日止，為期兩年，月租76,000港元(不包括管理費、地租、差餉及空調費)。
7. 根據旺角分區計劃大綱草圖第S/K3/29號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
8. 於吾等估值時，並無計及建築事務監督根據建築物條例頒布的命令的影響，以及吾等之估值並不反映該命令對目標物業的價值之影響。
9. 如該公司告知，Talent Vision Limited為中國天然投資有限公司的間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
22.	新界沙田源順圍 28號都會廣場一樓 P101-P150號公共停 車位連同一樓收銀 處  沙田市地段第280號 第380000份之 12000份	該物業包括一幢二十 二層高辦公室大樓內 五十個公共停車位及 一樓的收銀處。該項目 的鋼筋混凝土工程於 一九九四年竣工。  該物業根據新批地契 第ST12351號持有，租 期自一九九一年三月 十二日起至二零四七 年六月三十日止。吾等 進行估值時，已考慮該 等租約續期至二零四 七年六月三十日而毋 須補地價，並由續期日 起繳付該物業應課差 餉租值3%之地租。	該物業之租賃期由二 零一一年六月一日起 至二零一三年五月三 十一日止，為期兩年， 作提供時租停車位及 月租停車服務用途，月 租56,500港元(包括管理 費，但不包括地租、差 餉及其他收費)。	18,000,000  一千八百萬 港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零一零年十二月六日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第10123100890024號)，該物業之註冊擁有人為Talent Vision Limited，代價為17,300,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 佔用許可證第NT58/94號(參閱日期為一九九四年四月二十九日之註冊摘要編號第ST759589號)。
  - ii. 合約完成證明書(參閱日期為一九九四年七月十三日之註冊摘要編號第ST770394號)。
  - iii. 公契(參閱日期為一九九四年七月二十日之註冊摘要編號第ST772305號)。
  - iv. 公契及管理協議(參閱日期為一九九四年七月二十日之註冊摘要編號第ST857441號)。
3. 根據Talent Vision Limited與越秀亞通停車場有限公司於二零一一年七月六日訂立之租賃協議，該物業乃由越秀亞通停車場有限公司租用作提供時租停車位及月租停車服務用途，由二零一一年六月一日起至二零一三年五月三十一日止，為期兩年，月租56,500港元(包括管理費，但不包括地租、差餉及其他收費)。
4. 根據沙田分區計劃大綱核准圖第S/ST/26號，該物業位於「商業」區。
5. 如該公司告知，Talent Vision Limited為中國天然投資有限公司的全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
23.	新界沙田美田路 16號及村南道15 及35號富嘉花園 地下21號舖  沙田市地段289號 第43667份之42份	<p>該物業包括一幢多層住宅發展項目地下的一個零售單位。該項目的鋼筋混凝土工程於一九八九年竣工。</p> <p>根據發展商的銷售手冊，建築面積及實用面積分別約為303平方呎及290平方呎。</p> <p>該物業根據新批地契第ST12159號持有，自一九八七年三月二十四日起至二零四七年六月三十日止。吾等進行估值時，已考慮該等租約續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，並由續期日起繳付該物業應課差餉租值3%之地租。</p>	<p>該物業之租賃期由二零一一年九月一日起至二零一四年八月三十一日止，為期三年，作一般批發及零售鞋之店舖之用，月租92,180港元(包括管理費、地租及差餉)。</p>	<p>52,800,000</p> <p>五千二百八十萬 港元正</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零一一年三月三十日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第11042000890023號)，該物業之註冊擁有人為Superb Yield Limited，代價為40,427,000.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 佔用許可證第NT26/89號(參閱日期為一九八九年二月一日之註冊摘要編號第ST469369號)。
  - ii. 合約完成證明書(參閱日期為一九八九年三月二十二日之註冊摘要編號第ST469370號)。
  - iii. 公契及管理協議(參閱日期為一九八九年三月二十八日之註冊摘要編號第ST470219號)。
3. 根據Superb Yield Limited與陳燕堂於二零一一年九月二十六日訂立之租賃協議，該物業乃由陳燕堂所租用，作一般批發及零售鞋之店舖之用，租期由二零一一年九月一日起至二零一四年八月三十一日止，為期三年，月租92,180港元(包括管理費、地租及差餉)。
4. 根據沙田分區計劃大綱核准圖第S/ST/26號，該物業位於「住宅(甲組)」區。
5. 如該公司告知，Superb Yield Limited為中國天然投資有限公司的全資附屬公司。

## 估值證書

## 第三類 – 該集團於香港持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
24.	新界沙田 坳背灣街30-32號 華耀工業中心 四樓17及18室  沙田市地段第142號 第1895份之13份	該物業包括一幢十八層高之工業樓宇四樓的兩個工場單位。該項目的鋼筋混凝土工程於一九八八年竣工。  根據發展商的銷售手冊，建築面積及實用面積分別約為3,940平方呎及2,955平方呎。  該物業根據新批地契第11611號持有，自一九八八年七月一日起計為期九十九年。吾等進行估值時，已考慮該等租約續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，並由續期日起繳付該物業應課差餉租值3%之地租。	截至估值日，該物業由業主自用。	8,470,000  八百 四十七萬 港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零一零年七月十六日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第10112901750245號)，該物業之註冊擁有人為華雅有限公司，部分代價為484,172.00港元(PT.)。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 合約完成證明書(參閱日期為一九八八年九月六日之註冊摘要編號第ST440721號)。
  - ii. 公契(參閱日期為一九八八年九月十二日之註冊摘要編號第ST443027號)。
  - iii. 管理協議(參閱日期為一九八八年九月十二日之註冊摘要編號第ST443028號)。
  - iv. 以浙江興業銀行為受益人之法定押記(參閱日期為一九八八年十一月二十六日之註冊摘要編號第ST458438號)。
3. 根據沙田分區計劃大綱核准圖第S/ST/26號，該物業位於「工業」區。
4. 如該公司告知，華雅有限公司為該公司的間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
25.	新界沙田穗禾路1號 豐利工業中心三樓 (或稱為高層地下) 20室連同洗手間及 平台  沙田市地段第112號 第5050份之6份	<p data-bbox="568 385 831 591">該物業包括一幢工業樓宇三樓的一個工場。該樓宇的地下至三樓約於一九八四年竣工，而上層樓層則約於一九九零年竣工。</p> <p data-bbox="568 634 831 772">根據發展商的銷售手冊，建築面積及實用面積分別約為942平方呎及695平方呎。</p> <p data-bbox="568 815 831 1166">該物業根據新批地契第11435號持有，自一八九八年七月一日起計為期九十九年。吾等進行估值時，已考慮該等租約續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，並由續期日起繳付該物業應課差餉租值3%之地租。</p>	截至估值日，該物業由業主自用。	1,930,000  一百九十三萬 港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零一零年七月十六日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第10112901750252號)，該物業之註冊擁有人為華雅有限公司，代價為237,470.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 佔用許可證第NT100/90號(參閱日期為一九九零年七月三十日之註冊摘要編號第ST538301號)。
  - ii. 公契及管理協議(參閱日期為一九九零年七月三十一日之註冊摘要編號第ST540233號)。
3. 根據沙田分區計劃大綱核准圖第S/ST/26號，該物業位於「工業」區。
4. 如該公司告知，華雅有限公司為該公司的間接全資附屬公司。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 六月三十日 現況下之市值 港元
26.	新界沙田沙田正街 3-9號希爾頓中心 D座25樓3室  沙田市地段第161號 第8068份之8份	<p data-bbox="568 374 831 608">該物業包括一幢二十九層高(其中三層為商用/停車地庫的發展項目)的住宅樓宇25樓的一個住宅單位。該項目的鋼筋混凝土工程於一九八五年竣工。</p> <p data-bbox="568 651 831 746">根據發展商的銷售手冊，建築面積約為659平方呎。</p> <p data-bbox="568 789 831 917">根據轉讓契據圖則所量度，實用面積約為440平方呎加一個約61平方呎的窗台。</p> <p data-bbox="568 959 831 1302">該物業根據新批地契第11637號持有，自一九八八年七月一日起計為期九十九年。吾等進行估值時，已考慮該等租約續期至二零四七年六月三十日而毋須補地價，並由續期日起繳付該物業應課差餉租值3%之地租。</p>	截至估值日，該物業由業主自用。	3,610,000  三百六十一萬 港元正

## 附註：

1. 根據日期為二零一零年九月二十四日之轉讓契約(參閱註冊摘要編號第10112901750363號)，該物業之註冊擁有人為華雅有限公司，代價為885,879.00港元。
2. 該物業受限於以下各項：
  - i. 合約完成證明書(參閱日期為一九八五年十月九日之註冊摘要編號第ST300597號)。
  - ii. 公契(參閱日期為一九八五年十月十五日之註冊摘要編號第ST302639號)。
  - iii. 管理協議(參閱日期為一九八五年十月十五日之註冊摘要編號第ST302640號)。
3. 根據沙田分區計劃大綱核准圖第S/ST/26號，該物業位於「商業/住宅」區。
4. 如該公司告知，華雅有限公司為該公司的間接全資附屬公司。

## 1. 責任聲明

董事願就本通函(其所載資料乃根據上市規則而提供有關本公司之資料)共同並各自承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏其他事宜，足以令致本通函或其中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關規定而被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須記入該條例所指之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份之好倉

董事姓名	身份	所持 股份數目	佔本公司 已發行股本	
			總額概約	百分比
陳永樂	實益擁有人	552,000		0.06%
曹貴子	受控制公司之權益(附註)	246,640,523		27.09%
蔡志明	受控制公司之權益(附註)	246,640,523		27.09%

附註：該246,640,523股股份由Broad Idea International Limited(「**Broad Idea**」)持有，該公司由曹貴子及蔡志明分別持有50.1%及49.9%權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，曹貴子及蔡志明均被視為於Broad Idea持有之246,640,523股股份中擁有權益。曹貴子及蔡志明亦為Broad Idea的董事。



## 於相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 總額概約 百分比
陳金釗	實益擁有人	150,000	0.02%
何國華	實益擁有人	150,000	0.02%
李植悅	實益擁有人	2,000,000	0.22%
韋國洪	實益擁有人	200,000	0.02%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無或被視為於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關規定被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須記入該條例所指之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## (ii) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)於須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條例向本公司及聯交所披露之股份及相關股份中擁有之權益或淡倉：

名稱	身份	所持 股份數目	佔本公司 已發行股本 總額概約 百分比
Broad Idea	實益擁有人(附註1)	246,640,523	27.09%
許穎怡	受控制公司之權益(附註2)	88,944,000	9.77%
凌偉開	受控制公司之權益(附註2)	88,944,000	9.77%

附註：

- (1) Broad Idea由曹貴子及蔡志明分別實益擁有50.1%及49.9%權益。
- (2) Creative Ideas Management Corporation、Dazzling Peak Holdings Ltd及Key Elegance Development Limited分別持有該等股份的其中37,020,000股、6,924,000股及45,000,000股。由於許穎怡及凌偉開各自擁有上述公司已發行股本之50%，故許穎怡及凌偉開根據證券及期貨條例第XV部各自被視為於Creative Ideas Management Corporation、Dazzling Peak Holdings Ltd及Key Elegance Development Limited擁有權益的所有股份中擁有權益。
- (3) 曹貴子及蔡志明亦為Broad Idea的董事。

除上文所披露者外，董事及本公司主要行政人員概無知悉任何人士於最後實際可行日期於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條例向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

### 3. 重大合約

經擴大集團之成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中所訂立之合約）如下：

- (a) Lime Development Limited（本公司一間間接全資附屬公司）與ChangAn Investment Holdings II Limited於二零一零年十一月二十二日訂立之協議，內容有關本集團按代價150,000,000港元收購易寶有限公司於二零一零年八月十日發行並於二零一三年八月十日期到之本金總額為19,250,000港元之可換股票據，進一步詳情載於本公司日期為二零一零年十一月二十二日之公告；
- (b) 康健藥業有限公司（本公司一間間接全資附屬公司）與符耿哲先生於二零一零年十二月十七日訂立之買賣協議，內容有關本集團按代價29,000,000港元出售Good Pace International Limited之6,400股每股面值1美元之股份，進一步詳情載於本公司日期為二零一零年十二月十七日之公告；

- (c) Lime Development Limited (本公司一間間接全資附屬公司) 與 ChangAn Investment Holdings II Limited 於二零一一年一月六日訂立之協議，內容有關本集團按代價176,000,000港元收購易寶有限公司於二零一零年八月十日發行並於二零一三年八月十日到期之本金總額為11,584,000港元之可換股票據，進一步詳情載於本公司日期為二零一一年一月六日之公告；
- (d) 繳力有限公司(作為發行人)、宏圖萬盛有限公司(本公司一間間接全資附屬公司)及周先生(作為認購人)，以及彭先生及張女士(繳力有限公司之控股股東，作為擔保方)於二零一二年三月二十八日訂立之認購協議，內容有關本集團與周先生有條件分別按代價7,837,000港元及163,000港元認購96股繳力有限公司股份及2股繳力有限公司股份，協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年三月二十八日之公告；
- (e) 宏圖萬盛有限公司(本公司一間間接全資附屬公司，作為放貸人)與繳力有限公司(作為借款人)於二零一二年四月十三日訂立之貸款協議，內容有關提供一項金額最高為12,000,000港元之有抵押循環貸款融資，年利率為3.8%且為期三年；貸款協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年三月二十八日之公告；
- (f) 雙懋有限公司、宏圖萬盛有限公司(本公司一間間接全資附屬公司)、周先生與繳力有限公司於二零一二年四月十三日訂立之股東協議，內容有關繳力有限公司的董事會組成、股東優先購買權、股東跟隨權及事務；
- (g) 張女士、彭先生、宏圖萬盛有限公司與周先生於二零一二年四月十三日訂立之不競爭契據，據此，張女士及彭先生承諾不會於第(f)項所述之股東協議終止後一年內與繳力有限公司及其附屬公司之業務競爭；
- (h) 彭先生及張女士(共同及個別作為擔保方)以宏圖萬盛有限公司(本公司一間間接全資附屬公司，作為放貸人)作為受益人於二零一二年四月十三日簽立之個人擔保，據此，彭先生及張女士就繳力有限公司於第(d)項所述之認購協議項下之責任及承擔向宏圖萬盛有限公司提供持續擔保，個人擔保之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年三月二十八日之公告；

- (i) 由雙懋有限公司以宏圖萬盛有限公司(本公司一間間接全資附屬公司)作為受益人於二零一二年四月十三日簽立之股份按揭，據此，雙懋有限公司(作為繳力之唯一股東)押記其全部於繳力有限公司之股份予宏圖萬盛有限公司，股份按揭之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年三月二十八日之公告；
- (j) 彭先生及繳力有限公司以宏圖萬盛有限公司(本公司一間間接全資附屬公司)作為受益人於二零一二年四月十三日簽立之第二次按揭，據此，彭先生向宏圖萬盛有限公司押記其位於香港之物業作為繳力有限公司於第(d)項所述之認購協議及於第(e)項所述之貸款協議項下之責任及承擔之抵押，第二次按揭之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年三月二十八日之公告；
- (k) 宏圖萬盛有限公司(本公司一間間接全資附屬公司)以彭先生為受益人於二零一二年八月二十八日簽立之解除契據，據此，第(j)項所述之第二次按揭已獲解除；及
- (l) 買賣協議。

#### 4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立之服務合約(不包括於一年內到期或可由僱主終止而免付賠償(法定補償除外)之合約)。

#### 5. 專家及同意書

以下為本通函所提及或於本通函發表意見、函件或建議之專家之資格：

名稱	資格
國衛會計師事務所	英國特許會計師，香港執業會計師
永利行評值顧問有限公司	物業估值師

國衛會計師事務所及永利行評值顧問有限公司各方已就本通函之刊發出具同意書，同意以本通函所示之形式及內容載述其意見或函件及／或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，國衛會計師事務所及永利行評值顧問有限公司概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益，亦無可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否依法強制執行)，且並無於經擴大集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁及據董事所知，經擴大集團之任何成員公司亦無尚未了結或對其構成威脅之重大訴訟或索償要求。

## 7. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所深知，董事或彼等各自之聯繫人士概無於與本集團業務構成或可能構成競爭(無論直接或間接)之業務(倘董事為控股股東，須根據上市規則第8.10條作出披露)中擁有任何權益。

## 8. 董事於合約或安排之權益

概無董事於最後實際可行日期仍然生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重大權益，亦概無董事於經擴大集團之任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港新界沙田小瀝源源順圍10-12號康健科技中心六樓。
- (c) 本公司之公司秘書為黃尚銘先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港註冊會計師公會之註冊會計師。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

以下文件之副本由本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午五時正之一般營業時間內(星期六及公眾假期除外)在香港中環干諾道中50號中國農業銀行大廈3樓梁寶儀劉正豪律師行之辦事處可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 本通函附錄三所載國衛會計師事務所就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之會計師報告；
- (d) 本通函附錄二所載由國衛會計師事務所發出之目標集團會計師報告；
- (e) 本通函附錄四所載由永利行評值顧問有限公司發出之康健集團及目標集團估值師報告；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (h) 本通函。

## 股東特別大會通告



# Town Health International Investments Limited 康健國際投資有限公司

(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：3886)

## 股東特別大會通告

茲通告康健國際投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年十月十九日(星期五)上午九時正假座香港新界沙田小瀝源源順圍10-12號康健科技中心1樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過以下決議案為普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認Chemosino International Limited與康健資產管理有限公司(「買方」)於二零一二年九月七日就交易(定義見本公司日期為二零一二年九月二十八日之通函(「通函」)，註有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別之通函副本已提呈大會)訂立之協議(「買賣協議」)(註有「B」字樣並由大會主席簡簽以資識別之買賣協議副本已提呈大會)及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准配發及發行買方於優先權認購事項(定義見通函)下之股份；及
- (c) 授權本公司任何一位董事(「董事」)按董事認為屬必要、適當、合宜或權宜者作出所有行動及事宜、簽署及簽立所有文件或協議或契約及進行該等其他有關事宜及採取一切有關行動，以使買賣協議及其項下擬進行之交易或與之相關之事宜生效，並同意作出董事或正式獲授權之委員會認為符合本公司及其股東整體利益之所有有關變動、修訂或豁免或有關事宜(包括所有與買賣協議所載者並無重大差別之文件或任何條款之任何變動、修訂或豁免)。」

# 股東特別大會通告

承董事會命  
康健國際投資有限公司  
執行董事  
曹貴子

香港，二零一二年九月二十八日

註冊辦事處：

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港新界  
沙田小瀝源  
源順圍10-12號  
康健科技中心六樓

附註：

- (1) 凡有權出席以上通告所召開之股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均可委派一名或以上代表代其出席大會，並在遵守本公司組織章程細則條文之規限下投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親身代表股東出席股東特別大會。倘委派超過一名代表，須註明各受委代表所代表的股份數目及類別。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或授權文件副本，最遲於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前必須送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會及/或其任何續會，並於會上投票。
- (3) 填妥及交回委任代表之文據後，本公司股東仍可親身出席所召開之大會及/或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，委任代表之文據將被視為已被撤銷。
- (4) 按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，上述決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，本公司執行董事為蔡加怡小姐(主席)、曹貴子醫生(行政總裁)、李植悅先生及陳永樂醫生；本公司非執行董事為蔡志明博士，金紫荊星章，太平紳士(副主席)；及本公司獨立非執行董事為陳金釗先生、何國華先生及韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士。