

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商、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司*)之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何本公司證券之邀請或要約。



SYNERGIS 新昌
total management solutions 整全管理

SYNERGIS HOLDINGS LIMITED

新昌管理集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：02340)

集團重組
及
業務調整

(1) 非常重大收購事項及關連交易

及

(2) 持續關連交易

本公司之財務顧問



Investec

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



盛百利財務顧問有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第12至45頁。獨立董事委員會函件載於本通函第46頁。獨立財務顧問盛百利致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第47至89頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東就交易事項及持續關連交易所提供之意見。

本公司謹訂於二零一二年十一月十五日(星期四)上午十一時三十分假座香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心2樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上表決。

* 僅供識別

二零一二年十月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	12
獨立董事委員會函件.....	46
盛百利之函件	47
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二甲 — 室內裝飾及特殊項目業務之會計師報告.....	IIA-1
附錄二乙 — 室內裝飾及特殊項目業務之財務資料.....	IIB-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 — 一般資料.....	IV-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：

「應付賬款」	指	合約賣方已收取有關發票並根據該等合約有責任支付之應付賬款
「應收賬款」	指	合約賣方根據該等合約有權收取之應收賬款
「賬目報告日期」	指	二零一二年六月三十日
「應計費用」	指	根據各合約已產生或應計但尚未收到發票之費用
「實際溢利」	指	截至二零一二年十二月三十一日止財政年度(i)目標公司之除稅後溢利或虧損淨額；及(ii)室內裝飾及特殊項目業務之該等合約產生之除稅後溢利或虧損淨額之實際總額
「資產管理服務」	指	資產管理服務
「該公佈」	指	新昌及本公司日期為二零一二年九月十日之聯合公佈，內容有關（其中包括）交易事項及室內裝飾及特殊項目持續關連交易
「認可承建商名冊」	指	認可公共工程承建商名冊，包括獲認可承建於五大建築及土木工程類別（即「建築」、「海港工程」、「道路及渠務」、「地盤平整」及「水務」）中之一類或多類公共工程之承建商，該名冊由發展局專業事務組負責管理。發展局會不時對認可公共工程承建商名冊作出增加、刪除、更改或其他適當之修訂
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「中標合約」	指	新昌集團根據投標指示投標且中標獲授之選定合約
「董事會」	指	董事會
「紅利可轉換優先股」	指	本公司根據本通函「溢利保證」一段所載之條款按每股紅利可轉換優先股之發行價向第一賣方或其代名人配發及發行合共21,333,333股可轉換優先股
「屋宇署」	指	政府屋宇署

釋 義

「建築物條例」	指	建築物條例（香港法例第123章），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「營業日」	指	持牌銀行於其正常營業時間內一般在香港開門營業之日（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Carrick」	指	Carrick Worldwide Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於新昌及本公司分別直接擁有約39.68%及17.42%權益，為已故朱樹豪博士之遺產
「盛百利」	指	盛百利財務顧問有限公司，為根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議及持續關連交易之條款及條件之獨立財務顧問
「清潔服務」	指	本集團向新昌集團可能不時提供之清潔服務
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第32章），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	Synergis Holdings Limited（新昌管理集團有限公司*），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成買賣銷售股份，並根據買賣協議之條款及條件轉讓該等合約之經濟利益
「完成日期」	指	買賣協議列明之所有先決條件獲達成（或獲買方豁免（視情況而定））之曆月之最後一日或賣方及買方可能協定之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「代價」	指	根據買賣協議買賣銷售股份及轉讓該等合約之經濟利益之總代價港幣224,000,000元

釋 義

「代價優先股」	指	本公司於完成時將向賣方或其各自之代名人按每股可轉換優先股之發行價配發及發行之合共58,666,667股入賬列作繳足之可轉換優先股
「持續關連交易」	指	室內裝飾及特殊項目持續關連交易及一般業務服務持續關連交易
「該等合約」	指	由合約賣方於完成日期前就室內裝飾及特殊項目業務訂立之合約，其權益記入新昌集團賬目並分判予目標公司，而有關合約實際則由室內裝飾及特殊項目部門履行
「合約賣方」	指	第二賣方、第四賣方及第五賣方
「換股股份」	指	可轉換優先股所附之兌換權按適用之兌換價獲行使時將配發及發行予可轉換優先股持有人之股份
「可轉換優先股」	指	本公司資本中將予配發及發行每股面值港幣0.10元之新股份類別，其主要條款載於本通函「可轉換優先股之主要條款」一段
「發展局」	指	政府發展局
「董事」	指	本公司董事
「恆裕」	指	恆裕建築（澳門）有限公司，一間於澳門註冊成立之公司，為新昌之全資擁有附屬公司
「恆裕銷售資本」	指	恆裕之股額澳門幣25,000元，即恆裕之全部資本，於買賣協議日期，由第二賣方及第三賣方分別持有1股澳門幣24,000元之股額及1股澳門幣1,000元之股額
「經擴大集團」	指	因交易事項而擴大之本集團
「每股盈利」	指	每股股份盈利
「第五賣方」或 「新昌營造（北京）」	指	新昌營造建築有限公司，一間於中國成立之公司，為新昌之全資擁有附屬公司
「第一賣方」或「HCCL」	指	Hsin Chong Construction (BVI) Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為新昌之全資擁有附屬公司
「設施管理」	指	設施管理

釋 義

「第四賣方」或「新昌營造(香港)」	指	新昌營造廠有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為新昌之全資擁有附屬公司
「一般業務服務」	指	本集團向新昌集團不時提供的物業及設施管理服務、清潔服務和雜項服務；
「一般業務服務協議」	指	本公司與新昌就本集團向新昌集團提供一般業務服務於二零零九年十二月十日訂立之協議(該協議經日期為二零一一年二月十日之補充協議所補充)，並於二零一二年九月二十七日獲續期；
「一般業務服務年度上限」	指	本集團根據一般業務服務協議向新昌集團提供之一般業務服務應付費用之最高年度總額，其詳情載於本通函「(IX)一般業務服務持續關連交易」一節
「一般業務服務持續關連交易」	指	於一般業務服務協議中之持續關連交易
「一般業務服務附屬協議」	指	有關訂約方之間不時就本集團向新昌集團提供一般業務服務將予訂立載列詳細條款及條件之任何協議
「建築面積」	指	建築面積
「政府」	指	香港政府
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「乙組」	指	認可承建商名冊內乙組相關工程類別，投標上限為任何價值不超過港幣75,000,000元之合約。乙組承建商指符合乙組資格之認可承建商
「丙組」	指	認可承建商名冊內丙組相關工程類別，投標上限為任何價值超過港幣75,000,000元之合約。丙組承建商指符合丙組資格之認可承建商
「保證書」	指	將由核數師提供列示實際溢利金額之證書
「保證溢利」	指	截至二零一二年十二月三十一日止財政年度(i)目標公司之除稅後溢利或虧損淨額；及(ii)室內裝飾及特殊項目業務之該等合約產生之除稅後溢利或虧損淨額合共將不少於港幣28,000,000元

釋 義

「新昌營造廠(工程)」	指	新昌營造廠(工程)有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,為新昌之全資擁有附屬公司
「新昌營造廠(工程)銷售股份」	指	新昌營造廠(工程)於完成日期前之已發行股份,即第一賣方所持新昌營造廠(工程)之全部已發行股本
「新昌室內裝飾」	指	新昌室內裝飾(香港)有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,為新昌之全資擁有附屬公司
「新昌室內裝飾銷售股份」	指	新昌室內裝飾於完成日期前之已發行股份,即第一賣方所持新昌室內裝飾之全部已發行股本
「香港」	指	中國香港特別行政區
「新昌」	指	Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司*),一間於百慕達註冊成立之有限公司,其已發行股份於聯交所主板上市
「新昌董事會」	指	新昌董事會
「新昌董事」	指	新昌董事
「新昌集團」	指	新昌及其不時之附屬公司,就本通函而言並不包括本集團
「新昌獨立股東」	指	除Carrick及其聯繫人外之新昌股東
「新昌股東特別大會」	指	新昌將召開之股東特別大會,旨在考慮及酌情批准(其中包括)交易事項及室內裝飾及特殊項目持續關連交易
「新昌股份」	指	新昌股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「新昌股東」	指	新昌股份持有人
「獨立董事委員會」	指	由本公司全部四名獨立非執行董事,即葉澍堃先生、簡福飴先生、黃燦光先生及俞漢度先生組成之獨立董事委員會,成立委員會旨在為買賣協議及持續關連交易之條款及條件向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股東,不包括新昌、Carrick及彼等各自之聯繫人
「室內裝飾及特殊項目年度上限」	指	分判年度上限及支援服務年度上限

釋 義

「室內裝飾及特殊項目業務」	指	室內裝飾及特殊項目部門進行之業務活動，包括(i)改建及加建工程以及與該等改建及加建工程相關及附帶之拆卸工程；(ii)翻新及保養工程；(iii)商業項目之室內裝修工程；(iv)商業、住宅、零售及機構特殊樓宇建造項目；(v)維修工程；及(vi)原投標金額不超過港幣300,000,000元（或經新昌與本公司可能不時協定之更高定額）之任何建造工程
「室內裝飾及特殊項目持續關連交易」	指	根據新昌及本公司將予訂立之(i)投標服務協議；(ii)分判協議；(iii)支援服務協議；及(iv)轉授特許協議擬進行之持續關連交易，其詳情載於本通函「(VIII)室內裝飾及特殊項目持續關連交易」一節
「室內裝飾及特殊項目部門」	指	進行室內裝飾及特殊項目業務之室內裝飾及特殊項目部門
「發行日期」	指	將予配發及發行可轉換優先股之日期
「發行價」	指	每股可轉換優先股之發行價港幣0.75元
「最後交易日」	指	二零一二年九月十日，即於刊發該公佈前股份之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一二年十月十九日，即本通函付印前就確定當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
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「雜項服務」	指	本集團向新昌集團不時提供之顧問服務、租賃服務、保安服務、洗衣服務、維修及保養服務、影印服務及其他雜項服務等（但不包括由本集團向新昌集團所提供之共用辦公室行政服務，或由新昌集團向本集團提供之共用辦公室行政服務，以收回成本為基準）

釋 義

「梁先生」	指	梁兆昌先生，各目標公司之董事兼總經理
「王先生」	指	王英偉先生，新昌之執行董事、主席兼行政總裁及本公司之執行董事兼主席
「新峰」	指	Neo Summit Limited (新峰有限公司*)，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，(i)於最後實際可行日期擁有新昌已發行股本約15.09%；及(ii)可換股債券持有人於最後實際可行日期將佔新昌經擴大股本約44.28% (倘全數兌換為新昌股份)
「指定工程」	指	中標合約中將由根據中標合約指定之分判商 (本集團除外) 執行之部分工程
「購股權持有人」	指	可認購股份之購股權之持有人，該等購股權乃根據本公司不時採納之購股權計劃授出
「其他合約」	指	新昌集團不時根據投標服務協議分判予本集團任何成員公司之任何合約 (中標合約除外)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及澳門
「物業及設施管理業務」	指	本集團提供之物業管理服務、設施管理服務及其他相關服務
「物業及設施管理服務」	指	本集團不時就新昌集團擁有、租用或建造之物業向新昌集團提供物業管理及設施管理服務，包括本集團就該等物業管理及設施管理服務而提供之行政服務
「買方」或「Driven Power」	指	Driven Power Management Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資擁有附屬公司
「相關身份」	指	為其本身或為任何人士、商號或公司 (無論直接或間接) 作為主事人、合夥人、董事、僱員、顧問或代理 (本集團除外)

釋 義

「相關僱員」	指	買方全權認為對室內裝飾及特殊項目業務之持續經營屬重要之新昌集團現時聘用之僱員（目標公司已聘用者除外），其僱傭關係將於完成時或之前轉移至買方可能指定之目標公司
「禁制期」	指	完成日期至本公司不再為新昌之附屬公司之期間
「買賣協議」	指	買方及賣方於二零一二年九月十日就交易事項訂立之有條件買賣協議
「銷售股份」	指	新昌室內裝飾銷售股份、新昌營造廠（工程）銷售股份及恆裕銷售資本
「第二賣方」或 「新昌營造廠（亞洲）」	指	新昌營造廠（亞洲）有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為新昌之全資擁有附屬公司
「選定合約」	指	本集團選定之潛在合約
「該等服務協議」	指	投標服務協議、分判協議、支援服務協議及轉授特許協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，旨在考慮及酌情批准（其中包括）交易事項、持續關連交易及授權可轉換優先股
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上提呈以尋求獨立股東批准之特別授權，以授權董事根據買賣協議配發及發行最多80,000,000股換股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分判協議」	指	根據投標服務協議不時訂立之任何協議，載有新昌集團將中標合約分判予本集團之細節及詳細條款及條件

釋 義

「分判年度上限」	指	有關(i)分判中標合約；及(ii)新昌集團不時分判予本集團任何成員公司之任何合約（中標合約除外）之最高年度總值，其詳情載於本通函「(VIII)室內裝飾及特殊項目持續關連交易」一節
「轉授特許協議」	指	新昌及本公司根據買賣協議將訂立之轉授特許協議，其詳情載於本通函「(VIII)室內裝飾及特殊項目持續關連交易」一節
「認購事項」	指	由第一賣方認購新昌室內裝飾及／或新昌營造廠（工程）之已發行新股份，因此認購新股份所繳足之股本之總額加上目標公司及該等合約於二零一二年六月三十日之資產淨值將不少於港幣31,000,000元
「附屬公司」	指	具有公司條例賦予之涵義
「附屬協議」	指	根據支援服務協議將訂立之任何協議，載有新昌集團向本集團提供之任何個別支援服務之細節以及詳細條款及條件
「補充協議」	指	新昌及本公司於二零一一年二月十日訂立之補充協議，據此已對於一般業務服務協議中截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度之年度上限作出修訂
「支援服務」	指	新昌集團就（其中包括）健康、安全、品質、環境、機械設備、測量、地盤管理、屋宇服務及特殊項目將向本集團提供之支援服務，以及新昌集團與本集團共用技術董事及獲授權簽署人（前提是屋宇署已批准有關共用安排）
「支援服務協議」	指	新昌與本公司將根據買賣協議訂立之支援服務協議，其詳情載於本通函「(VIII)室內裝飾及特殊項目持續關連交易」一節

釋 義

「支援服務年度上限」	指	有關支援服務之最高年度總值，其詳情載於本通函「(VIII)室內裝飾及特殊項目持續關連交易」一節
「目標公司」	指	新昌室內裝飾、新昌營造廠(工程)及恆裕
「稅項彌償保證」	指	將由賣方向買方及目標公司作出有關稅項之彌償保證契據
「稅項」	指	所有形式之稅項(包括海外稅項)及各種形式之利得稅、利息稅、遺產稅及印花稅以及所有徵費、捐稅、關稅、收費、費用、扣除及扣繳(無論由任何法定、政府、省、地方政府或市政府收取或徵收)
「稅項申索」	指	包括由香港稅務局或香港或世界其他地方任何其他法定或政府機關本身或由他人代其提出之任何評估、通告、要求或發出其他文件或採取行動，而顯示目標公司須負責或被要求負責支付任何形式之稅項
「投標指示」	指	新昌集團根據投標服務協議之條款，代表本集團，就本集團給予新昌集團之選定合約安排投標之指示
「投標服務」	指	新昌集團根據分判協議之條款投標選定合約及新昌集團分判中標合約予本集團之服務
「投標服務協議」	指	新昌及本公司於完成時將訂立之服務協議，其詳情載於本通函「(VIII)室內裝飾及特殊項目持續關連交易」一節
「第三賣方」或 「新昌(公司事務)」	指	新昌(公司事務)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為新昌之全資擁有附屬公司

釋 義

「商標」	指	根據日期為二零零九年二月二日之特許協議，由新昌集團（香港）有限公司（一間於香港註冊成立之公司）特許授權予新昌之註冊或非註冊商標
「交易事項」	指	新昌集團於完成日期根據買賣協議建議出售銷售股份及轉讓該等合約之經濟利益予本集團
「賣方」	指	第一賣方、第二賣方、第三賣方、第四賣方及第五賣方
「擔保」	指	載列於買賣協議之聲明、承諾及擔保及賣方根據買賣協議提供之所有其他聲明、承諾及擔保
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「澳門幣」	指	澳門幣，澳門之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

* 僅供識別

董事會函件



SYNERGIS 新昌
total management solutions 整全管理

SYNERGIS HOLDINGS LIMITED
新昌管理集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：02340)

執行董事：

王英偉先生 (主席)
樊卓雄博士 (董事總經理)
朱嘉盈博士

非執行董事：

朱鼎耀先生
畢滌凡先生

獨立非執行董事：

葉澍堃先生
簡福飴先生
黃燦光先生
俞漢度先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港九龍
觀塘
偉業街107-109號
新昌中心10樓

集團重組

及

業務調整

(1) 非常重大收購事項及關連交易

及

(2) 持續關連交易

緒言

董事會於該公佈中宣佈，於二零一二年九月十日，買方Driven Power與賣方（即HCCL、新昌營造廠（亞洲）、新昌（公司事務）、新昌營造（香港）及新昌營造（北京））訂立買賣協議，據此，(i)第一賣方、第二賣方及第三賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股份；及(ii)合約賣方同意於完成日期向買方轉讓該等合約之經濟利益，代價為港幣224,000,000元。各賣方均為新昌之附屬公司，買方為本公司之附屬公司，而本公司則為新昌之附屬公司。

本通函所述之買賣協議及該等服務協議構成新昌與本公司之間調整業務活動之一部分。新昌及本公司各自之管理層認為，執行上述協議能加強本集團之競爭力。

董事會函件

本集團透過整合室內裝飾及特殊項目業務，包括改建及加建工程以及與該等改建及加建工程相關及附帶之拆卸工程、翻新及保養工程、商業項目之室內裝修工程（按是否屬較大規模或有不特殊質素／設計要求進行分類）、商業、住宅、零售及機構特殊樓宇項目、維修工程及建造工程，將能提升與其現有翻新、改建與加建及維修與保養業務相輔相成之高檔業務領域之能力。此外，作為香港主要物業及設施管理服務供應商，本集團可充分把握物業及設施管理業務平台，為現有龐大之客戶群帶來室內裝飾及特殊項目業務之機會。有關室內裝飾及特殊項目業務及完成交易事項之預期利益之進一步資料將於本通函下文詳述。

茲提述本公司及新昌就一般業務服務協議日期分別為二零零九年十二月十日、二零一一年二月十日及二零一二年九月二十七日之聯合公佈。鑒於現有之一般業務服務協議年度上限將於二零一二年十二月三十一日到期，及預期本集團向新昌集團提供之一般業務服務將持續至截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度，故本公司及新昌於二零一二年九月二十七日更新一般業務服務協議，自二零一三年一月一日至二零一五年十二月三十一日，為期三年，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

本通函旨在提供（其中包括）(i)有關買賣協議及據此擬進行之交易，以及室內裝飾及特殊項目持續關連交易之進一步資料；(ii)一般業務服務持續關連交易之進一步資料；(iii)獨立財務顧問就交易事項及持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)獨立董事委員會就交易事項及持續關連交易致獨立股東之推薦建議；(v)目標公司及該等合約以及經擴大集團之財務資料；及(vi)召開股東特別大會之通告。

(I) 交易事項

買賣協議

日期： 二零一二年九月十日

買方： Driven Power Management Limited

賣方： (i) Hsin Chong Construction (BVI) Ltd.（作為第一賣方）；
(ii) 新昌營造廠（亞洲）有限公司（作為第二賣方）；
(iii) 新昌（公司事務）有限公司（作為第三賣方）；
(iv) 新昌營造廠有限公司（作為第四賣方）；及
(v) 新昌營造建築有限公司（作為第五賣方）

董事會函件

買方將予收購及賣方將予出售之資產

根據買賣協議，(i)買方有條件同意收購，而第一賣方、第二賣方及第三賣方有條件同意出售銷售股份；及(ii)合約賣方（即第二賣方、第四賣方及第五賣方）已同意轉讓於完成日期尚未履行及於完成日期後應計之該等合約之經濟利益。

銷售股份包括新昌室內裝飾銷售股份、新昌營造廠（工程）銷售股份及恆裕銷售資本。

於最後實際可行日期，(i)第一賣方為新昌室內裝飾銷售股份及新昌營造廠（工程）銷售股份之實益擁有人；及(ii)第二賣方及第三賣方為恆裕銷售資本之實益擁有人。

有關室內裝飾及特殊項目業務之進一步資料，請參閱本通函「(II)有關室內裝飾及特殊項目業務之資料」一節。

代價

代價為港幣224,000,000元，將於完成時由買方以現金支付港幣180,000,000元及以配發及發行代價優先股支付約港幣44,000,000元。應付予各賣方（或其各自之代名人）之現金金額及將配發及發行代價優先股予各賣方（或其各自之代名人）之詳情載列如下：

	於完成日期 將予支付之現金 (港幣元)	於完成日期 將按發行價 配發及發行之 代價優先股數目 (代價優先股數目)
第一賣方	179,507,512	58,666,667
第二賣方	472,787	—
第三賣方	19,699	—
第四賣方	1	—
第五賣方	1	—
總計	180,000,000	58,666,667

代價乃由買方與賣方經公平磋商後議定，並參考（其中包括）室內裝飾及特殊項目業務之性質、其過往業績及未來行業前景以及保證溢利而釐定。代價之現金部分將由本集團獲授之一項銀行融資撥付。有關銀行融資為期五年，據此，本公司已承諾，新昌須於銀行融資期間內在本公司維持最少50%之股權。

董事會函件

倘未能遵守有關承諾，則借款銀行可暫停、撤回或就本集團已獲授之全部或任何部分銀行融資作出索求。

儘管代價（即港幣224,000,000元）顯著高於室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年六月三十日之資產淨值及認購事項（合共不少於港幣31,000,000元）之總額約港幣193,000,000元，惟經考慮(i)室內裝飾及特殊項目業務並非資金密集之業務；(ii)代價並非根據室內裝飾及特殊項目業務之資產淨值計算；及(iii)代價（根據保證溢利八倍之市盈率計算）乃由買賣協議之訂約方參照於聯交所主板上市，而業務與室內裝飾及特殊項目部門近似之公司，經公平磋商後釐定，因此董事認為代價屬公平合理。

僅供參考用途，本公司於最後交易日之市值約為港幣245,700,000元，相當於歷史市盈率約15.4倍（即市值除以截至二零一一年十二月三十一日止財政年度本公司股權持有人應佔溢利約港幣16,000,000元）。交易事項之市盈率（即代價除以(i)保證溢利；及(ii)截至二零一一年十二月三十一日止年度之全面收入約港幣19,800,000元）分別為8倍及約11.3倍，兩者均明顯低於本公司之歷史市盈率。交易事項之因由及預期裨益之額外資料，請參閱「(IV)交易事項之因由及裨益」一段。

買賣協議之先決條件

買賣協議須待下列各項條件達成或獲豁免（如適用）後，方可作實：

- (1) 買方信納盡職審查之結果；
- (2) 賣方及目標公司就買賣協議及其項下擬進行之交易已取得一切所需同意、許可及批准，並仍具十足效力及作用；
- (3) 買方就買賣協議及其項下擬進行之交易已取得一切所需同意、許可及批准，並仍具十足效力及作用；
- (4) 自賬目報告日期以來目標公司整體並無任何重大不利變動（或影響）；

董事會函件

- (5) 獨立股東於股東特別大會上通過必需之決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於向賣方或其各自之代名人按發行價配發及發行入賬列作繳足之代價優先股及向第一賣方或其代名人按發行價配發及發行入賬列作繳足之紅利可轉換優先股，並已取得及完成上市規則規定之所有其他同意及行動，或（視情況而定）已取得聯交所批准豁免遵守任何有關規則；
- (6) 新昌獨立股東於新昌股東特別大會上通過必需之決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，並已取得及完成上市規則規定之所有其他同意及行動，或（視情況而定）已取得聯交所批准豁免遵守任何有關規則；
- (7) 聯交所上市委員會批准換股股份上市及買賣；
- (8) 擔保於所有方面仍為真實及準確；
- (9) 完成認購事項；
- (10) 賣方完成將各相關僱員調派至目標公司；及
- (11) 相關銀行於完成前並無撤回就買方之交易事項提供資金而批授之相關銀行融資。

買方可於任何時間以書面豁免全部或部分第(1)、(4)、(8)及(10)項條件。除第(1)、(4)、(8)及(10)項條件外，所有條件均不可獲買方或賣方豁免。倘上文所載任何條件於二零一二年十二月三十一日或買方與賣方可能議定之較後日期中午十二時正或之前未能達成（或（視情況而定）獲買方豁免），則買賣協議將告停止及終止，其後任何訂約方於協議下概無任何義務及責任，惟任何先前違反協議條款者除外。

買方有權但並無責任豁免全部或部分第(1)、(4)、(8)及(10)項條件。有關權利使買方於完成交易事項享有額外之靈活性。董事於行使有關權利時將審慎及仔細考慮，並將僅於符合本公司及股東之整體利益時方豁免上述條件。

於最後實際可行日期，概無任何買賣協議之先決條件獲達成或豁免。

完成

上文所述全部條件達成（或（如相關）獲買方豁免）後，完成方會於完成日期下午四時正落實。於完成後，新昌室內裝飾、新昌營造廠（工程）及恆裕將不再為新昌之全資擁有附屬公司，惟將透過新昌於本集團之權益而成為新昌之間接非全資擁有附屬公司，並將成為本公司之全資擁有附屬公司。

董事會函件

可轉換優先股之主要條款

本公司將於完成時向賣方（或其各自之代名人）發行代價優先股，用以清付部分代價，而本公司將就行政目的向第一賣方或其代名人發行紅利可轉換優先股（如有），惟須受本通函「溢利保證」一段之條款規限。可轉換優先股之主要條款概述如下：

- 發行人： 本公司
- 發行價： 每股港幣0.75元
- 股息權利： 每股可轉換優先股之持有人與每股普通股之持有人於股息及其他分派方面享有同等權利，且於派息方面與普通股享有同等地位
- 資本退還： 可轉換優先股之持有人有權於本公司清盤時優先於普通股按可轉換優先股之發行價基準獲資本退還
- 換股權： 持有人可選擇於發行日期後任何時間轉換可轉換優先股。轉換可轉換優先股須待達到（其中包括）上市規則所規定或聯交所要求之最低公眾持股量後，方可進行
- 兌換價： 港幣0.75元，可根據可轉換優先股之條款予以調整（其中包括合併、拆細、供股及發行股份以獲取現金，以及授出購股權或認股權證以按市價逾20%之折讓認購新股份）。按初步兌換價港幣0.75元計算，每股可轉換優先股可轉換為一股股份
- 贖回： 本公司擁有獨有權利，可於發行日期後任何時間按發行價贖回可轉換優先股
- 上市： 可轉換優先股將不會於任何證券交易所上市
- 投票權： 可轉換優先股並無附帶任何投票權，惟就提呈任何決議案以更改可轉換優先股之權利（即修訂可轉換優先股之條款）或提呈決議案以將本公司清盤而言則除外

董事會函件

本公司將向聯交所上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

代價優先股按初步兌換價獲悉數兌換後將予配發及發行之58,666,667股換股股份將約佔：

- (i) 於最後實際可行日期已發行之全部332,000,000股股份之17.7%；及
- (ii) 於代價優先股獲悉數兌換後經發行58,666,667股換股股份擴大之本公司已發行股本之15.0%。

於代價優先股及紅利可轉換優先股按初步兌換價獲悉數兌換後將分別配發及發行58,666,667股換股股份及21,333,333股換股股份，而合共80,000,000股換股股份將約佔：

- (i) 於最後實際可行日期已發行之全部332,000,000股股份之24.1%；及
- (ii) 於代價優先股及紅利可轉換優先股獲悉數兌換後經發行80,000,000股換股股份擴大之本公司已發行股本之19.4%。

發行價港幣0.75元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之每股收市價港幣0.740元溢價約1.35%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止之最後五個交易日在聯交所所報之每股收市價港幣0.736元溢價約1.90%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止之最後十個交易日在聯交所所報之平均每股收市價港幣0.728元溢價約3.02%；
- (iv) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之每股收市價港幣0.990元折讓約32.00%；及
- (v) 於二零一二年六月三十日本公司股權持有人應佔每股股份之未經審核綜合資產淨值約港幣0.376元溢價約99.47%。

每股可轉換優先股之兌換價港幣0.75元乃由買賣協議之訂約方經考慮（其中包括）股份之現行市價、本集團之財務表現及當前市況後經公平磋商而釐定。

可轉換優先股之公允值將計入預期將予派付之股息等主要變動因素及經參考可轉換優先股之發行價、股份價格，以及股份及可轉換優先股之權利及責任後釐定。

董事會函件

換股股份將根據將於股東特別大會上提呈以尋求獨立股東批准之特別授權發行。於最後實際可行日期，新昌擁有已發行股份約50.94%權益，因此發行換股股份將不會導致本公司控制權出現變動。

完成前之業務經營及清付該等合約項下之款項

賣方向買方承諾（其中包括）：(i)於完成前，目標公司各成員公司將按與其現有慣例一致之方式經營其業務；及(ii)除買賣協議所規定或於目標公司各成員公司之日常及一般業務過程外，未經買方事先書面同意，概不會於完成前通過目標公司各成員公司之董事或股東之任何決議案。該等合約項下之款項將根據買賣協議之條款清付。

限制性契諾

為保證買方充分享有目標公司之業務及商譽利益，各賣方經進一步考慮買方於買賣協議下之義務，承諾其將不會於禁制期任何時間以任何相關身份作出下列行為（其中包括）：

- (1) 直接或間接招攬、干預、聘用或力圖慫恿任何據其所知現時或於買賣協議日期前十二個月內為目標公司之客戶、顧客或僱員或慣常與目標公司進行交易之人士離開目標公司，以與目標公司或其任何附屬公司競爭；或
- (2) 除根據投標服務協議擬進行之各項交易外，直接或間接從事、經營或涉及香港、澳門及中國之室內裝飾及特殊項目業務或擁有該等業務之權益。

完成後有關該等合約之安排

賣方應繼續對於完成日期或之後來自顧客或第三方就該等合約提出之全部申索負責，前提為該等申索乃有關賣方不履約或疏忽及／或關於完成日期前發生之所有其他事宜、事件及情況。賣方須按要求就任何上述申索向買方作出彌償保證，並使買方一直獲得有效彌償保證，惟倘根據任何合約，於完成日期之應收賬款、應計費用及應付賬款之任何壞賬撥備之結餘不足以應付根據該合約作出之任何申索，則賣方僅對該合約負責。

於完成後，買方及賣方將按月以現金支付以該等合約產生之現金淨額方式變現之經濟利益。

董事會函件

有關相關僱員之安排

賣方須於完成日期前按買方可能作出之指示將各相關僱員之僱傭關係轉至目標公司，自完成日期之營業時間結束起生效。轉移有關僱傭關係應全面遵守相關司法權區之僱傭法律或規例，並獲相關僱員及買方滿意。

彌償保證及擔保

根據買賣協議，有關稅項之彌償保證契據須由賣方向買方及目標公司作出。根據稅項彌償保證，賣方將就目標公司及該等合約因或就完成日期或之前所賺取、應計或收取之任何收入、溢利或收益所產生之稅項（不論是單獨或與完成日期前發生之任何情況共同），共同及個別向各買方及目標公司作出彌償保證及擔保，並使之一直獲得彌償保證及擔保。

彌償保證及擔保將不適用於目標公司及／或該等合約於完成日期後所產生之稅項，倘有關稅項乃因完成日期後生效之法例、規例或慣例之任何追溯變動（包括稅項稅率之增加）而產生，亦不涵蓋任何稅項申索。

溢利保證

作為買賣協議之條款，賣方已就保證溢利向買方作出保證，即截至二零一二年十二月三十一日止財政年度目標公司及室內裝飾及特殊項目業務之該等合約之除稅後溢利或虧損淨額合共將不少於港幣28,000,000元。

倘保證書所示之實際溢利（將按室內裝飾及特殊項目業務基準編製）少於保證溢利，賣方將於保證書日期起20個營業日內以現金向買方支付按以下方式計算之款額：

$$A = (\text{保證溢利} - \text{實際溢利}) \times 8.0$$

其中，A為賣方將以現金向買方支付之款額。

倘保證書所示之實際溢利為港幣30,000,000元或以上，買方將促使本公司於保證書日期起30個營業日內向第一賣方或其代名人配發及發行紅利可轉換優先股。

為免疑問，根據買賣協議，倘保證書所示之實際溢利(i)超過港幣28,000,000元，但少於港幣30,000,000元，本公司將不會向賣方發行紅利可轉換優先股；及(ii)超過或相等於港幣30,000,000元，除紅利可轉換優先股外，本公司將不會向賣方發行額外之可轉換優先股。

董事會函件

為免疑問，倘保證書所示目標公司及室內裝飾及特殊項目業務之該等合約之除稅後溢利或虧損淨額之總金額為虧損，則就計算保證溢利而言，有關財政年度之實際溢利將視為零。換言之，新昌根據保證該保證溢利之最大責任為港幣224,000,000元。

保證溢利乃參照室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年首六個月之未經審核財務資料及於該公佈日期持續進行之該等合約而釐定。配發及發行紅利可轉換優先股之定額港幣30,000,000元乃參照室內裝飾及特殊項目部門於二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日期間可能中標獲授及訂立之潛在合約而釐定。倘未能達致保證溢利，現金補償會根據差額及以八之倍數（即用以釐定代價之市盈率）釐定，此乃新昌董事會及董事會參照於聯交所主板上市，而業務與室內裝飾及特殊項目部門近似之公司之市盈率而釐定。董事（已於本通函所載獨立董事委員會函件內發表意見之獨立非執行董事除外）認為上述基準就本公司而言屬公平合理。

倘室內裝飾及特殊項目業務之溢利淨額低於保證金額，本公司將根據上市規則第2.07C條刊登公佈，並將詳情載於本公司下屆年度報告。獨立非執行董事亦將於本公司下一年度報告中就新昌是否已履行保證項下之責任提供意見。

(II) 有關室內裝飾及特殊項目業務之資料

室內裝飾及特殊項目業務之說明

目標公司詳情載列如下：

目標公司	主要業務
新昌室內裝飾	提供室內裝修、翻新與加建及改建工程
新昌營造廠（工程）	提供拆建工程、加建及改建工程及特殊建造項目
恆裕	提供翻新及室內裝修工程

於最後實際可行日期，就財務申報目的而言，室內裝飾及特殊項目部門經營室內裝飾及特殊項目業務，而室內裝飾及特殊項目部門與樓宇分部及建造管理服務分部則共同組成新昌集團之樓宇建造分部。按最近幾個財政年度之收益及溢利計，樓宇建造分部為新昌集團之最大業務分部。

室內裝飾及特殊項目部門之主要業務包括(i)改建及加建工程以及與該等改建及加建工程相關及附帶之拆卸工程；(ii)翻新及保養工程；(iii)商業項目之室內裝修工程；(iv)商業、住宅、零售及機構特殊樓宇項目；(v)維修工程；及(vi)原投標金額不超過港幣300,000,000元之任何建造工程。

董事會函件

特殊樓宇建造項目為室內裝飾及特殊項目業務之不可分割部分，該等項目通常包括定制室內裝修。自二零零八年一月一日起至最後實際可行日期止期間，室內裝飾及特殊項目部門已完成超過30個項目，合約價值由少於港幣1,000,000元至約港幣150,000,000元不等。該等項目由室內裝飾及特殊項目部門管理及聘用員工，其經營亦獨立於新昌其他業務分部。作為新昌與本公司訂立之非競爭安排之一部分，為於完成後提供清晰之業務劃分，買賣協議訂約各方同意（其中包括）新昌不得直接或間接於香港、澳門及中國經營或從事本通函「限制性契諾」一段所載之室內裝飾及特殊項目業務。

發牌規定

根據香港現時之承建商註冊制度，承建商必須向屋宇署註冊成為一般建築承建商或專門承建商。註冊一般建築承建商可進行一般之樓宇工程及道路工程，但不可進行任何指定由註冊專門承建商進行之專門工程。

於最後實際可行日期，(i)新昌營造廠（工程）為屋宇署註冊一般建築承建商（註冊於二零一三年六月到期）及註冊專門承建商（地盤平整工程及拆卸工程）（兩項註冊均於二零一三年六月到期）；(ii)新昌室內裝飾為屋宇署註冊一般建築承建商（註冊於二零一四年十月到期）；此外，新昌室內裝飾亦為發展局工務科認可公共工程物料供應商及專門承建商名冊內維修及修復有歷史性樓宇—只限與「西式樓宇」有關之工程之註冊承建商（註冊將不會到期，惟被發展局停牌或除牌則除外）；及(iii)恆裕為澳門土地工務運輸局註冊一般建築承建商（註冊於二零一三年二月到期）。

於屋宇署之註冊須定期續期。作為於屋宇署一般建築承建商或專門承建商續期註冊之申請程序一部分，屋宇署將評估（其中包括）獲授權簽署人及技術董事之資歷、能力及經驗。

若干相關僱員將於完成後根據本通函「有關相關僱員之安排」一段所載之安排成為目標公司之僱員，彼等或會包括於屋宇署註冊之技術董事及／或獲授權簽署人，可從事建築物條例規定之建造工程（包括改建及加建工程）。

一直以來，除業內普遍問題外，本集團於挽留員工方面並無任何重大問題。考慮到其業務增長及對香港及中國之員工規劃，本集團通過溝通方案、工作坊，以及員工忠誠計劃，針對挽留員工的關鍵問題。本集團參考當時之市況及行業標準制訂其薪酬政策，並制訂一套與表現掛鈎之獎賞制度，旨在維持市場競爭力，並吸引和挽留優秀人才。

董事會函件

室內裝飾及特殊項目部門於二零零六年十二月由梁先生及其團隊成立。梁先生之資歷及經驗詳情載於本通函「(IV)交易事項之因由及裨益」一節。室內裝飾及特殊項目部門當時之業務重心為於香港進行改建及加建工程、翻新及室內裝修項目。截至二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度，室內裝飾及特殊項目部門對整個樓宇建造分部之溢利貢獻不大。隨著於市場上逐步建立往績記錄及聲譽，室內裝飾及特殊項目部門之服務範圍亦有所擴大，所接獲之合約規模及對新昌集團之溢利貢獻亦有所增加。室內裝飾及特殊項目部門其後於二零一零年七月訂立其首份中國合約，透過提供翻新及室內裝修服務以及相關顧問服務將其業務拓展至中國。

截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年，室內裝飾及特殊項目部門分別完成6、12及17份合約，包括但不限於太子大廈、奇華餅家新廠房、大家樂食品工廠、吉之島店舖、嘉諾撒醫院及多個購物中心之裝修／加建工程。

室內裝飾及特殊項目部門承接之合約主要由以下各方訂立：(i)目標公司，即新昌室內裝飾、新昌營造廠（工程）及恆裕；(ii)新昌營造（香港），在室內裝飾及特殊項目方面擁有良好之往績記錄，並於發展局註冊為丙組建築、道路及渠務、地盤平整及水務工程類別之認可公共工程承建商；(iii)新昌營造廠（亞洲），在室內裝飾及特殊項目方面擁有良好往績記錄，並於發展局註冊為乙組（試用期）建築類別之認可公共工程承建商；及(iv)新昌營造（北京），此乃基於其中國一級資質的一般建築承建商之資格及其他行政管理目的。預期有關安排將於完成後繼續，並將構成上市規則之持續關連交易。有關該等安排之進一步詳情載於本通函下文「(VIII)室內裝飾及特殊項目持續關連交易」一節。

儘管上文所述，新昌室內裝飾有限公司（於撤銷註冊前為室內裝飾及特殊項目部門一部分）於二零零九年有兩個項目，於二零一零年有一個項目及於二零一一年並無任何項目。然而，作為新昌集團室內裝飾業務重組一部分，新昌室內裝飾有限公司於二零一一年十一月二十二日終止其業務，並於二零一二年七月四日向公司註冊處申請撤銷註冊，於最後實際可行日期，新昌室內裝飾有限公司正在辦理撤銷註冊手續。因此，新昌室內裝飾有限公司並無納入交易事項內。為免疑問，由於新昌室內裝飾有限公司於撤銷註冊前為室內裝飾及特殊項目部門一部分，新昌室內裝飾有限公司之財務表現及狀況已計入本通函附錄二甲所載根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製之滙總財務報表。

於完成後，室內裝飾及特殊項目年度上限為本公司及新昌進行持續關連交易提供靈活性而非責任。董事認為，室內裝飾及特殊項目部門於完成後能獨立於新昌集團之營運。

董事會函件

有關室內裝飾及特殊項目業務之財務資料

下表概述室內裝飾及特殊項目業務之經審核財務資料，而該等資料乃摘錄自本通函附錄二甲所載根據香港財務報告準則編製之室內裝飾及特殊項目業務之會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利淨額	23.1	10.2
除稅後溢利淨額	19.8	8.0
		於二零一二年 六月三十日 港幣百萬元
資產淨值		24.3

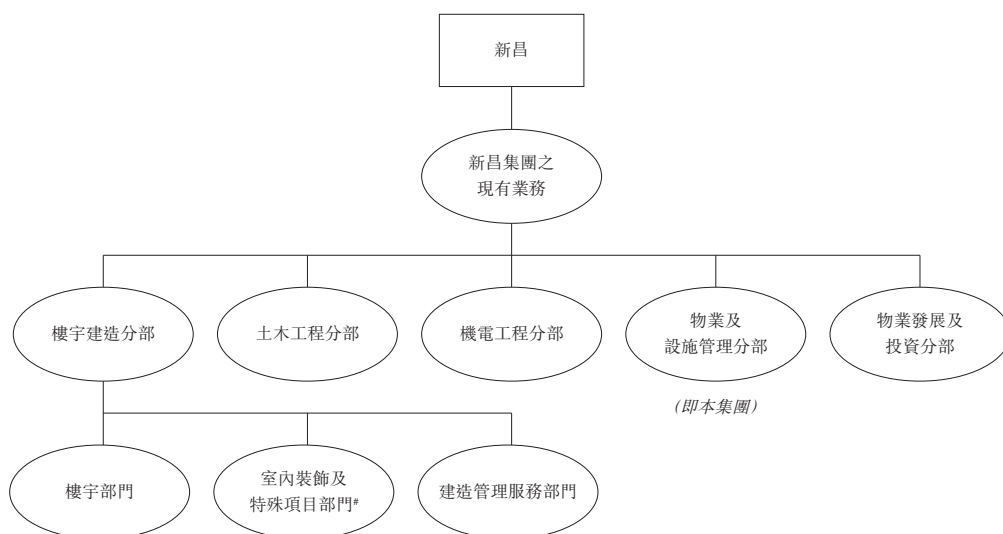
於完成後，(i)目標公司各自將不再為新昌之全資擁有附屬公司，但將成為新昌之間接非全資擁有附屬公司，而室內裝飾及特殊項目業務之財務業績將透過綜合本集團之財務業績，繼續間接於新昌集團綜合入賬；及(ii)目標公司各自將成為本公司之全資擁有附屬公司，而室內裝飾及特殊項目業務之業績將於本集團之財務報表內綜合入賬。

董事會函件

目標公司及本集團之業務架構

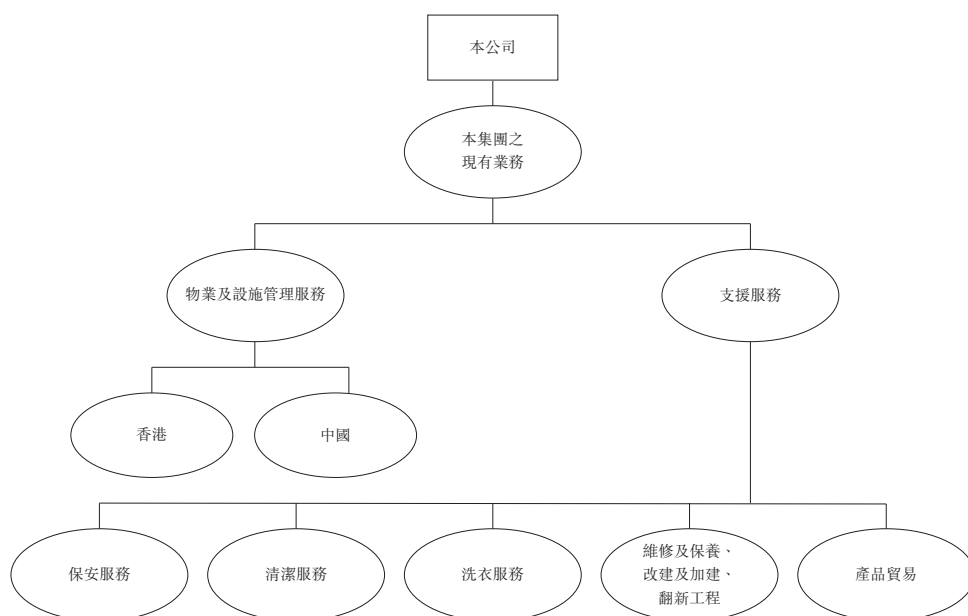
(i) 新昌集團於最後實際可行日期；及(ii)本集團於最後實際可行日期及緊隨完成後之簡明業務架構載列如下：

於最後實際可行日期－新昌集團之業務架構



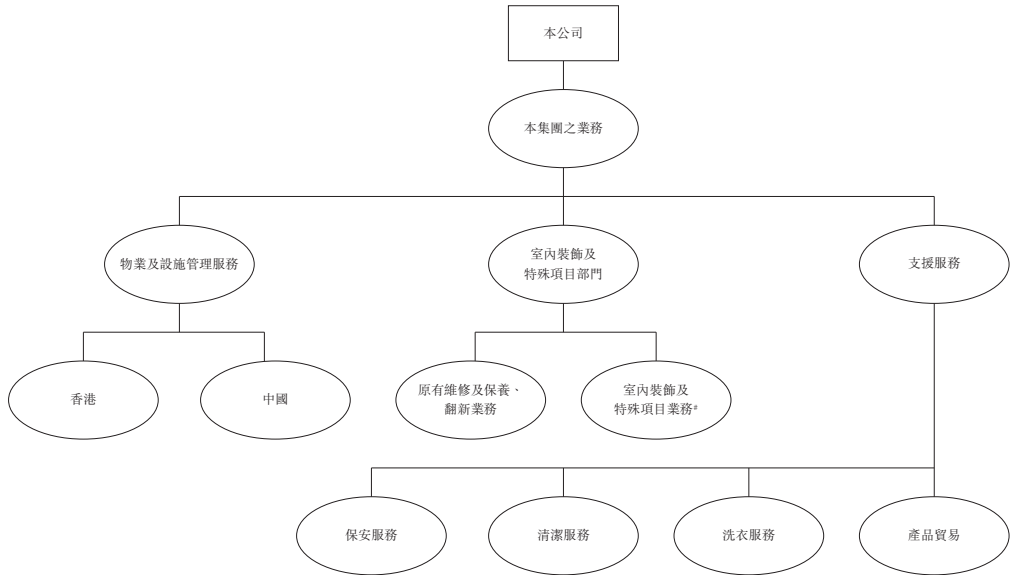
室內裝飾及特殊項目部門所承接之工程合約過往主要透過目標公司、第二賣方、第四賣方及第五賣方所訂立

於最後實際可行日期－本集團之業務架構



董事會函件

緊隨完成後－本集團之業務架構



室內裝飾及特殊項目業務被界定為室內裝飾及特殊項目部門進行之業務活動，包括(i)改建及加建工程以及與該等改建及加建工程相關及附帶之拆建工程；(ii)翻新及保養工程；(iii)商業項目之室內裝修工程；(iv)商業、住宅、零售及機構特殊樓宇項目；(v)維修工程；及(vi)原投標金額不超過港幣300,000,000元（或經新昌及本公司可能不時協定之更高金額）之任何建造工程

(III) 新昌集團及本集團之資料

新昌集團（於完成前包括本集團）主要從事樓宇建造、土木工程、機電安裝工程、室內裝飾及特殊項目、物業發展及投資、提供建造／項目管理顧問服務，以及提供物業及設施管理服務。

新昌集團須予呈報之營運分部為(i)樓宇建造、(ii)土木工程、(iii)機電工程、(iv)物業及設施管理，以及(v)物業發展及投資。物業及設施管理服務乃由本集團提供。

本集團主要從事提供物業及設施管理服務、保安服務、清潔服務、洗衣服務、維修及保養工程以及產品貿易。

於最後實際可行日期，本公司為新昌之非全資擁有附屬公司，而主要新昌股東Carrick直接擁有本公司約17.42%之權益。

董事會函件

(IV) 交易事項之因由及裨益

透過出售室內裝飾及特殊項目業務，以及調整新昌集團之重心至其現有核心業務以建立其於大型樓宇建造、土木工程、機電安裝工程之穩固基礎，並集中擴大物業發展及投資項目，交易事項為新昌提供了精簡業務之良機。

室內裝飾及特殊項目業務於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度均錄得盈利，但室內裝飾及特殊項目業務於截至二零一一年十二月三十一日止年度之未經審核收益佔新昌集團總收益（包括應佔共同控制實體收益）少於11.0%。另一方面，新昌集團所承接建造項目之合約價值遠高於室內裝飾及特殊項目部門承接項目之合約價值。

董事認為，香港之物業及設施管理業務擁有成熟之市場，故將能維持競爭力。儘管管理層近期努力將業務擴展至中國，而中國業務之收益也不斷增長，惟最近幾個財政年度尚未錄得正面回報。鑒於上述理由，董事一直物色收購及業務發展機會，以增加其收入來源。鑒於室內裝飾及特殊項目業務之良好往績記錄及增長潛力，董事認為，交易事項(i)對本集團而言為具吸引力之商機；及(ii)對本集團之現有翻新、改建及加建以及維修及保養業務而言為具協同效應之收購。

室內裝飾及特殊項目部門自成立以來已完成多個項目，包括太子大廈及Forever 21旗艦店之改建及加建，並定位為香港優質改建及加建一般承建商。憑藉室內裝飾及特殊項目部門之經驗與資歷及其管理團隊，董事認為，交易事項為其拓展該市場向前邁進一步。預期將室內裝飾及特殊項目部門及本集團之現有翻新、改建及加建以及維修及保養業務整合，將會產生協同效益，包括利用有技術及有經驗之員工及展示能於較大型項目完成優質工作，因此擴大實力之新合併部門可開拓商機及服務來自室內裝飾及特殊項目部門之經擴大客戶群及本集團現有客戶群。

如屋宇署發佈之二零一二年六月份資料月報所載，截至二零一二年六月三十日止六個月，香港已竣工之新建樓宇及改建／加建工程統計如下：

表A：香港已竣工之新建樓宇及改建／加建工程

年度	二零一一年 (一月至六月)	二零一二年 (一月至六月)	變動%
申報的總建築成本 (港幣百萬元)			
新建樓宇	9,620.9	21,536.3	123.8%
改建／加建工程	1,107.8	1,969.4	77.8%

董事會函件

如表A所載，於二零一二年首六個月，(i)香港新近竣工樓宇申報之總建築成本按期增加約123.8%；及(ii)已竣工改建／加建工程（香港新建樓宇）申報之總建築成本按期增加約77.8%。

此外，根據香港政府發佈之「二零一一年經濟概況及二零一二年經濟展望」報告，二零一一年訪港遊客總數較二零一零年增加約16.4%，錄得破記錄之約41,900,000人次。中國市場仍然是主要增長動力，來自中國之訪港遊客增長約23.9%至約28,100,000人次。遊客消費飆升，成為本地經濟之重要增長來源。上述報告亦顯示，由於現時中國遊客大量湧入香港，入境旅遊業預期將持續暢旺。

鑒於上文所述，董事認為，香港零售市場將繼續受惠於內地訪港遊客之龐大購買力，藉此吸引全球零售商，尤其是時尚奢侈服裝零售商於香港擴張或建立其業務。鑒於高級零售店之改建及加建及翻新工程乃室內裝飾及特殊項目業務之目標業務範疇之一，則有關趨勢有利於室內裝飾及特殊項目業務。

此外，香港室內裝飾及特殊項目業務近期於二零一二年八月及九月獲得3份大規模合約，估計合約總額約為港幣600,000,000元，預期合約維持20個月至22個月不等。於二零一二年九月三十日，香港之室內裝飾及特殊項目業務有23份在建工程合約，未完工合約總額約為港幣971,800,000元。室內裝飾及特殊項目部門亦有一系列進行中之投標項目，倘室內裝飾及特殊項目部門中標，則日後或會有更多新合約。

就香港之室內裝飾及特殊項目業務而言，董事認為室內裝飾及特殊項目業務之競爭並非一如建造業其他部分及／或室內設計業般激烈，原因是市場細小及入行門檻相對較高，此乃由於（其中包括）(i)承接公營部門室內裝飾及特殊項目業務相關工程之承建商必須名列發展局及／或其他公營機構名冊；(ii)私營機構則視乎所涉工程類別而可能需要或要求完成某些註冊，亦可能需考慮參與之公司及團隊之工作證明；及(iii)擁有專業技術、處理複雜項目（例如太子大廈及Forever 21旗艦店）之經驗、創新設計解決方案及專有知識之管理團隊亦為室內裝飾及特殊項目業務成功之先決條件。

中國市場方面，根據中國國家統計局公佈之數據，中國之國內生產總值按年持續上升（二零一一年：按年上升約9.2%、二零一零年：按年上升約10.4%，及二零零九年：按年上升約9.2%）。儘管全球經濟放緩，中國政府估計中國於二零一二年之國內生產總值將約為7.5%。

董事會函件

此外，董事受中國於二零一二年首六個月之城市家庭消費支出及人均個人可支配收入持續上升之鼓舞，深信室內裝飾及特殊項目部門穩佔優勢，能把握中國城市發展所產生之商機。此外，由於中國之室內裝飾及特殊項目業務經營所屬之行業仍處於起步階段，故董事認為室內裝飾及特殊項目部門之經驗對中國室內裝飾及特殊項目業務之發展甚具價值。

就中國之室內裝飾及特殊項目業務而言，室內裝飾及特殊項目部門於二零一二年八月完成兩份合約及於二零一二年九月獲得一份合約，該合約之估計合約總額約為港幣50,000,000元，合約期約為12個月，於二零一二年九月三十日，為中國室內裝飾及特殊項目業務唯一之在建工程合約。

憑藉室內裝飾及特殊項目業務之增長潛力及良好之往績記錄，董事認為，本集團將透過收購室內裝飾及特殊項目業務擴闊其收入基礎及擴展其現有業務分部提供服務之範圍。

憑藉自室內裝飾及特殊項目部門成立以來便一直管理該部門之梁先生及其執行團隊，本集團將擁有能力超卓及經驗豐富之管理團隊，具備廣泛及深厚經驗管理及發展室內裝飾及特殊項目部門。該管理團隊於其各自之專業領域擁有豐富經驗，過往亦曾參與眾多大型項目，包括太子大廈及Forever 21旗艦店之改建及加建。

梁先生為香港工程師學會之會員及註冊專業工程師，擁有逾24年之項目規劃與監控、樓宇建造及整理、翻新與室內裝修工程經驗。彼分別為屋宇署之(i)註冊一般建築承建商；及(ii)拆建及地盤平整類別之註冊專門承建商之技術董事及獲授權簽署人。

此外，(i)於建造業擁有逾24年經驗，專門從事工料測量及投標過程之余志榮先生（商務經理）；及(ii)於建造業擁有逾18年經驗，專門從事改建及加建、翻新與室內裝修工程之黃永佳先生（樓宇服務副經理），連同室內裝飾及特殊項目部門其他僱員之聘用將於完成時轉移至本集團。

董事會函件

此外，於二零一二年六月三十日，室內裝飾及特殊項目部門有351名全職僱員（於二零一一年十二月三十一日為287名全職僱員及於二零一零年十二月三十一日為169名全職僱員），於最後實際可行日期，其中180名及171名分別受僱於目標公司及新昌集團（目標公司除外），包括結構及樓宇服務工程師、工料測量師、項目經理、室內設計師，以及(i)於香港擁有大量室內裝飾及特殊項目業務相關經驗之員工，例如項目管理、投標、設計及規劃，以及建造及拆卸工程；及(ii)中國全面之中國持牌項目經理、工料測量師及機電員工。上述180名受僱於目標公司之全職僱員將於完成時與目標集團一併轉移至本集團，而本集團擬於完成後分階段轉移大部分餘下171名全職僱員至室內裝飾及特殊項目部門，惟須待訂約方成功磋商後方可作實。於完成後如有需要，室內裝飾及特殊項目部門亦會考慮聘用更多員工。

儘管室內裝飾及特殊項目部門自成立以來獲得之大部分項目乃獨立於新昌之樓宇部門及其他部門，僅有少量項目是透過內部轉介而獲得，但於完成後可能進行之持續關連交易旨在促使室內裝飾及特殊項目業務由新昌順利過渡至本集團，並於完成後維持室內裝飾及特殊項目部門於投標過程中之競爭力。

此外，為確保室內裝飾及特殊項目部門擁有足夠之營運資金，完成須待認購事項完成後方可作實。有關認購事項為透過由第一賣方認購新昌室內裝飾及／或新昌營造廠（工程）之新股份向新昌室內裝飾及／或新昌營造廠（工程）注資，因此(i)目標公司及該等合約於二零一二年六月三十日之資產淨值及(ii)根據認購事項所繳足之股本總額，兩者之總額將不少於港幣31,000,000元。

董事（已於本通函所載獨立董事委員會函件內發表意見之獨立非執行董事除外）認為，交易事項將與本集團現有翻新、改建及加建以及維修與保養業務相輔相成，交易事項各條款（包括可轉換優先股之條款）屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

除根據買賣協議擬進行之交易外，就董事所深知，本公司現時無意於可見將來進行任何重大新資產或業務之收購。

董事會函件

(V) 經擴大集團之財務及交易前景

於完成後，經擴大集團將能提升與其現有翻新、改建及加建以及維修與保養業務完全相輔相成之高檔業務領域之能力，並為其客戶提供物業管理、設施管理，以及改建及加建等相關服務，重新定位為「一站式」綜合樓宇服務供應商，服務更廣大之客戶群。

室內裝飾及特殊項目部門與經擴大集團現有業務全面整合後，將會策略定位於物色有關改建及加建項目之新機遇，並憑藉與經擴大集團現有客戶維持之持續關係尋求增長機會，尤其是來自其物業及設施管理服務分部之機會。同樣，室內裝飾及特殊項目部門將繼續擴大其於香港之客戶基礎，尤其著眼於著名之商業及零售客戶，並於中國擴展其現有業務，為物業及設施管理服務部門提供新機遇。

鑒於室內裝飾及特殊項目業務以個別項目計算，(i)收費及項目利潤取決於工程合約之條款，且未必定期收取；(ii)室內裝飾及特殊項目業務之收益屬非經常性；及(iii)室內裝飾及特殊項目業務之過往財務資料走勢未必能反映其日後之財務業績。

(VI) 交易事項之財務影響

於完成後，各目標公司將成為本公司之全資擁有附屬公司，而室內裝飾及特殊項目業務之業績將合併於本集團之綜合財務報表內。經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料載於本通函附錄三，闡述交易事項對本集團業績、資產及負債之財務影響。

根據本通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考綜合損益表，並假設完成於二零一一年一月一日落實後，(i)本公司之除財務成本前經營溢利將由約港幣20,900,000元增加約49.3%（即約港幣10,300,000元）至約港幣31,200,000元；及(ii)本公司股權持有人應佔溢利將由約港幣16,000,000元增加約10.6%（即約港幣1,700,000元）至約港幣17,700,000元。上述本公司股權持有人應佔溢利之增加乃(i)截至二零一一年十二月三十一日止年度之室內裝飾及特殊項目業務股權持有人應佔溢利約港幣19,800,000元；(ii)商標、積存訂單及非競爭協議之攤銷費用（扣除稅項）約港幣6,400,000元；(iii)交易事項之非經常性交易成本約港幣5,200,000元；及(iv)為償付交易事項之現金代價而提取銀行借貸之利息開支約港幣6,500,000元之淨影響所致。

儘管有上文所述，僅供說明用途，就上文所載之相同假設（交易事項之非經常性交易成本約港幣5,200,000元（主要為專業費用）除外）而言，本公司之除財務成本前經營溢利及本公司股權持有人應佔溢利將分別增加約港幣15,500,000元及港幣6,900,000元，分別相當於增加約74.2%及43.1%。

董事會函件

根據本通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表，並假設完成於二零一二年六月三十日落實後，(i)資產總值將由約港幣230,800,000元增加約207.4%至約港幣709,400,000元，其中確認室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年六月三十日之無形資產及流動資產分別應佔約港幣220,100,000元及港幣254,800,000元；(ii)負債總額將由約港幣105,900,000元增加約400.2%至約港幣529,700,000元，其中室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年六月三十日之流動負債及為償付交易事項之現金代價而提取之銀行借貸分別應佔約港幣232,700,000元及港幣180,000,000元；及(iii)股東應佔資產淨值將由約港幣124,900,000元增加約43.9%至約港幣179,700,000元。經擴大集團之存款、現金及銀行結餘等值約為港幣55,600,000元，即本集團於二零一二年六月三十日之未經審核現金及銀行結餘等值增加約港幣2,500,000元。

(VII) 股權架構

本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後（假設代價優先股獲悉數兌換）；及(iii)緊隨完成及發行紅利可轉換優先股後（假設代價優先股及紅利可轉換優先股獲悉數兌換）之股權架構曾經及將會如下：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後 (假設代價優先股獲悉數兌換) (附註)		緊隨完成及發行紅利可轉換 優先股後(假設代價優先股及 紅利可轉換優先股獲悉數兌換) (附註)	
	股份數目	百分比(概約)	股份數目	百分比(概約)	股份數目	百分比(概約)
Carrick	57,846,436	17.42%	57,846,436	14.81%	57,846,436	14.04%
新昌	169,116,777	50.94%	227,783,444	58.31%	249,116,777	60.46%
董事						
— 王先生	14,420,000	4.34%	14,420,000	3.69%	14,420,000	3.50%
— 樊卓雄博士	7,616,000	2.30%	7,616,000	1.95%	7,616,000	1.85%
公眾股東	83,000,787	25.00%	83,000,787	21.24%	83,000,787	20.15%
總計	<u>332,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>390,666,667</u>	<u>100.00%</u>	<u>412,000,000</u>	<u>100.00%</u>

附註：根據董事於最後實際可行日期之可得資料及假設本公司之股權架構維持不變，於(i)代價優先股；或(ii)代價優先股及紅利可轉換優先股（按初步兌換價）獲悉數兌換後，於上述兩種情況下，本公司之公眾持股量將低於25%。因此，由於根據可轉換優先股之條款及條件，可轉換優先股之持有人僅於本公司能夠達到上市規則之公眾持股量規定之情況下方可兌換可轉換優先股，故該列所載資料僅作說明用途。

董事會函件

(VIII) 室內裝飾及特殊項目持續關連交易

於完成後，為維持室內裝飾及特殊項目部門於投標過程中之競爭力，本集團可不時要求新昌集團根據擬於完成時訂立之投標服務協議，於以下情況代其就選定合約進行投標（即投標指示）：其中包括(i)需要新昌集團而非本集團擁有之若干註冊／牌照以進行選定合約；及(ii)室內裝飾及特殊項目部門之管理層認為新昌集團由於（其中包括）往績及／或相關工作證明及／或名列投標所載之認可承建商名單，而於競爭性投標中較室內裝飾及特殊項目部門佔優。為免疑問，於完成後，室內裝飾及特殊項目部門應該及將會繼續透過目標公司就合約進行投標。

待新昌集團中標取得選定合約後，新昌及本公司應促使彼等之相關成員公司訂立分判協議，據此，新昌集團同意悉數轉讓其於中標合約下之所有權利及責任予本集團，而本集團有權享有中標合約下之各項權利並同意履行所有責任。

倘分判商（本集團除外）於中標合約下被指定執行指定工程，新昌集團將分判中標合約中所有除指定工程以外之權利及責任予本集團。

此外，新昌及本公司應於完成時分別就新昌集團向本集團提供支援服務及轉授特許商標訂立支援服務協議及轉授特許協議。

室內裝飾及特殊項目持續關連交易須待完成後方可作實，而完成之條件為於二零一二年十二月三十一日或買方與賣方可能議定之較後日期中午十二時正或之前達成（或（視情況而定）獲買方豁免）上文「買賣協議之先決條件」一段所載之條件。

投標服務協議

鑒於以上所述及根據買賣協議，新昌及本公司將於完成時訂立投標服務協議，其主要條款載列如下：

訂約各方： (i) 新昌；及

(ii) 本公司

主要事項： (i) 新昌集團根據本集團不時給予之投標指示向本集團提供投標服務；

董事會函件

- (ii) 於新昌集團獲中標取得任何選定合約後三(3)個營業日內或訂約各方可協定之其他日期，新昌同意促使新昌集團之任何相關成員公司及本公司同意促使本集團之任何相關成員公司訂立分判協議；及
- (iii) 透過訂立分判協議，新昌集團同意(a)悉數分判中標合約中之所有權利及責任予本集團；及(b)倘分判商(本集團除外)於中標合約下被指定執行指定工程，全面分判中標合約中所有除指定工程以外之權利及責任予本集團

期限： 自投標服務協議日期起生效，並將持續具有十足效力及作用，直至二零一四年十二月三十一日營業時間結束時屆滿

費用： 無

儘管訂有投標服務協議，新昌集團仍可按以公平原則進行磋商之條款，在其認為合適之情況下不時分判其任何項目予本集團之任何成員公司，其詳細條款將載於新昌集團及本集團各自之成員公司將訂立之協議內。

二零一二年、二零一三年及二零一四年之分判年度上限(即分判(i)中標合約；及(ii)其他合約之最高年度總值)分別不得超過港幣1,000,000,000元、港幣1,700,000,000元及港幣2,000,000,000元。

一般而言，中標合約將待新昌根據投標指示投標方可作實。儘管新昌分判之其他合約(包括新昌為最終僱主或獲聘為主要承包商之項目)將視乎以下情況而定：(i)室內裝飾及特殊項目部門投標及室內裝飾及特殊項目部門獲最終僱主或主要承包商(按個別情況而定)批出合約；或(ii)經新昌集團及本集團各自之成員公司之公平磋商。在此情況下，室內裝飾及特殊項目業務之管理層須考慮(其中包括)項目之複雜程度及期限、室內裝飾及特殊項目部門之員工及承接有關項目之估計成本。

分判年度上限乃經參考(i)估計現有手頭合約及預期可能會於二零一二年餘下月份中標之合約之總數；及(ii)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之估計合約中標率後作出。

董事會函件

尤其是，二零一二年分判年度上限主要根據二零一二年餘下月份可能中標之預期合約而定。因此，二零一三年分判年度上限按年增長約70%，而二零一四年分判年度上限則按年增長約17.6%。

二零一三年及二零一四年分判年度上限之規模主要受以下因素影響，包括(i)估計於香港經營室內裝飾及特殊項目業務能持續增長；(ii)於中國擴展經營室內裝飾及特殊項目業務；(iii)新昌集團有關室內裝飾及特殊項目業務之潛在合約，尤其是鐵嶺發展項目；及(iv)與新昌集團為主要承包商之澳門若干項目有關之若干潛在非經常性合約。

一直以來，與室內裝飾及特殊項目部門於中國承接之項目有關之合約乃由新昌營造（北京）訂立，原因是該公司具有中國一級資質的一般建築承建商之資格及其他行政目的，而有關安排將於完成後繼續。儘管於完成後作出上述安排，室內裝飾及特殊項目部門正計劃為其中一間營運附屬公司申請中國室內裝修三級資質的專門承建商之資格，並進一步建立室內裝飾及特殊項目部門之能力、其往績記錄及於中國之相關工作證明，並以獲取所需資格為目標，長遠而言獲得中國一級資質的建築承建商之資格，室內裝飾及特殊項目部門將於日後減少對新昌集團之依賴。

經考慮(i)室內裝飾及特殊項目部門取得中國室內裝修三級資質的專門承建商資格之策略；(ii)與新昌集團之鐵嶺發展項目及澳門項目有關之非經常性潛在合約未必落實，而倘落實有關合約，本集團亦未必中標（倘投標）；(iii)分判年度上限能讓本集團靈活從事業務活動，促進業務發展；及(iv)動用分判年度上限將取決於（其中包括）將中標之項目，董事認為分判年度上限屬公平合理。

股東應注意，分判年度上限乃本集團根據現時可得資料作出之最佳估計。分判年度上限與本集團之財務或潛在財務表現並無直接關係，且不應被當作有任何直接關係。本集團未必會要求新昌集團於未來提供任何投標服務，或如提出要求，新昌集團未必會中標取得選定合約。因此，投標服務及／或根據分判協議擬進行之交易總額未必會超過各自之分判年度上限水平。

就中標合約而言，各分判協議之代價須相等於相關中標合約之投標額。就其他合約而言，(i)中標之有關投標合約，代價將相等於有關其他合約之投標額；及(ii)未中標之有關投標合約，代價須按個別情況由新昌集團及本集團各自之成員公司經公平磋商後釐定。

董事會函件

根據各自將予訂立之分判協議，新昌集團應收本集團之款項須按月計算。儘管投標服務協議並無明確規定付款方式，有關應收款項實際應於下一個曆月之最後營業日或之前以現金支付，惟須遵守將予訂立分判協議之條款。

投標服務協議之條款已由訂約各方經公平磋商後按一般商業條款協定。

支援服務協議

根據買賣協議，新昌及本公司將於完成時訂立支援服務協議，其主要條款載列如下：

訂約各方：

- (i) 新昌；及
- (ii) 本公司

主要事項： 支援服務（主要指涉及健康、安全、品質、環境、機械設備、測量、地盤管理、屋宇設備及特殊項目等之員工成本）現由新昌或新昌集團之相關成員公司於日常及一般業務過程中提供予需要該等服務之本公司或本集團之相關成員公司

新昌同意促使新昌集團之任何相關成員公司及本公司同意促使本集團之任何相關成員公司就提供支援服務協議下任何特定支援服務訂立附屬協議。各附屬協議將載列由附屬協議之訂約各方所釐定提供特定支援服務之詳情以及條款及條件，惟各附屬協議之條款必須符合支援服務協議之條款

期限： 自支援服務協議日期起生效，並將持續具有十足效力及作用，直至二零一四年十二月三十一日營業時間結束時屆滿

費用： 新昌集團同意按支援服務之實際成本向本集團提供支援服務

根據附屬協議條款之規定，新昌集團應於每月到期後向本集團收取支援服務費用。儘管支援服務協議並無明確規定付款方式，有關支援服務費用實際應自發票日期起計60日內悉數支付。

董事會函件

二零一二年、二零一三年及二零一四年之支援服務年度上限分別不得超過港幣9,200,000元、港幣40,000,000元及港幣30,000,000元。二零一二年之支援服務年度上限乃根據完成日期之兩個曆月期間作出估計。因此，倘按此推斷全年，則二零一二年、二零一三年及二零一四年之支援服務年度上限將呈現下降趨勢，顯示日後將會減少對新昌之倚賴。

支援服務年度上限乃經參考將由新昌集團提供之支援服務之實際員工成本而作出。

支援服務協議之條款已由訂約各方經公平磋商後按一般商業條款協定。

轉授特許協議

根據買賣協議，新昌及本公司將於完成時訂立轉授特許協議，其主要條款載列如下：

訂約各方：

- (i) 新昌（作為轉授特許人）；及
- (ii) 本公司（作為轉授特許持有人）

主要事項： 本公司有意使用，而新昌已同意允許本公司於香港就本集團之業務營運使用商標，有關業務營運包括但不限於(i)改建及加建工程以及與該等改建及加建工程相關及附帶之拆卸工程；(ii)翻新及保養工程；(iii)商業項目之室內裝修工程；(iv)商業、住宅、零售及機構特殊樓宇項目；(v)維修工程；及(vi)任何初步投標申請金額不超過港幣300,000,000元（或轉授特許人及轉授特許持有人可能不時協定之較高定額）之建造工程

期限： 自轉授特許協議日期起永久持續或於商標註冊之有效期內（以較短者為準）持續有效。倘轉授特許持有人不再為轉授特許人之附屬公司，則轉授特許人可以書面形式通知終止轉授特許協議

費用： 無

轉授特許協議之條款已由訂約各方經公平磋商後按一般商業條款協定。

訂立服務協議之理由

室內裝飾及特殊項目持續關連交易（可能於完成後發生）旨在促使室內裝飾及特殊項目業務由新昌平穩過渡至本公司，並於完成後維持室內裝飾及特殊項目部門於投標過程中之競爭力。

董事會函件

投標服務協議為本公司提供靈活性而非責任，可(i)訂立其他合約；及(ii)要求新昌集團於以下情況下代其就選定合約進行投標（即投標指示）：其中包括(a)需要新昌集團而非本集團擁有若干註冊／牌照以為選定合約進行投標（即使本集團擁有能力和知識進行選定合約）；及(b)室內裝飾及特殊項目部門之管理層認為新昌集團由於（其中包括）往績及／或相關工作證明及／或名列標書所載之認可承建商名單，而於競爭性投標中較室內裝飾及特殊項目部門佔優。此外，自完成日期起至截至二零一四年十二月三十一日止期間，如有需要，於訂立各分判協議及／或新昌集團各成員公司及本集團根據獲批之其他合約訂立之協議時簽立投標服務協議可減低符合相關監管要求之行政負擔。此外，根據投標服務協議訂立選定合約及其他合約乃為推進室內裝飾及特殊項目業務，上述分判安排亦獲適用之法律及法規許可。為免疑問，於完成後，室內裝飾及特殊項目部門應該及將會繼續透過目標公司就合約進行投標。

儘管上文所述，室內裝飾及特殊項目部門之管理層擬進一步發展室內裝飾及特殊項目部門之能力、往績記錄及相關工作證明，上述各項均為競爭性投標所考慮之因素。該部門亦透過聘用有技術之支援員工，於一段時間後減少其對新昌集團之依賴。此外，室內裝飾及特殊項目部門亦擬透過其目標公司，於二零一三年三月三十一日或之前申請(i)乙組（在試用期）資格，令投標公營部門合約之價值最高達港幣75,000,000元，而投標領匯管理有限公司、香港鐵路有限公司及各間大學等若干機構之合約，以及建立其於私營公司界別之根基並提升其聲譽，成為知名之優質服務供應商；及(ii)中國室內裝修三級資質的專門承建商資格。室內裝飾及特殊項目部門之管理層有信心室內裝飾及特殊項目部門具備申請乙組（在試用期）資格及中國室內裝修三級資質的專門承建商資格之所有條件，且並無預見與相關監管機構審批上述資格有關之任何重大困難。

根據轉授特許協議使用商標之權利對室內裝飾及特殊項目部門之業務而言於完成前及完成後屬有利，但並非必要。

轉授特許協議旨在協助進行交易事項，有關交易事項構成新昌及本公司重新整合業務權益之一部分。此外，本公司（新昌之非全資擁有上市附屬公司）之財務業績已於新昌集團之財務業績中綜合入賬。此外，倘本公司不再為新昌之附屬公司，新昌可隨時透過發出書面通知終止轉授特許協議。

根據轉授特許協議，新昌將不會就使用商標向本公司收取任何費用，其基準乃參照新昌集團（香港）有限公司（作為特許人）及新昌（作為特許持有人）於二零零九年二月二日就特許商標訂立之特許協議而釐定。根據有關協議，特許人不會就使用商標收取任何費用。

董事會函件

根據相關上市規則，室內裝飾及特殊項目持續關連交易須經獨立非執行董事作年度審核，本公司亦需於其年報內確認，其中包括室內裝飾及特殊項目持續關連交易乃(i)按一般商業條款或(倘並無足夠可資比較交易可判斷該等交易乃按一般商業條款訂立，則按不遜於本公司給予獨立第三方或獲獨立第三方提供(如恰當)之條款)訂立；及(ii)根據監管該等交易之相關協議按公平合理並符合股東整體利益之條款訂立。此外，本公司核數師須每年向董事會提供函件，確認(其中包括)室內裝飾及特殊項目持續關連交易乃(i)根據本公司之定價政策(倘該等交易涉及本公司提供貨品或服務)；(ii)根據監管該等交易之相關協議訂立；及(iii)並無超出相關年度上限。此外，本公司管理層將密切監察年度上限之使用並採取必要步驟以符合相關上市規則，包括申報、公佈規定及獲獨立股東批准新年度上限(如有需要)。

經考慮上文所述，董事(已於本通函所載獨立董事委員會函件內發表意見之獨立非執行董事除外)認為，(i)室內裝飾及特殊項目業務在未取得投標服務協議、乙組資格及商標之情況下仍可獨立運作；及(ii)該等服務協議之條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東整體之利益。

(IX) 一般業務服務持續關連交易

茲提述本公司及新昌就一般業務服務協議日期分別為二零零九年十二月十日、二零一一年二月十日及二零一二年九月二十七日之聯合公佈。鑒於現有之一般業務服務協議年度上限將於二零一二年十二月三十一日到期，及預期本集團向新昌集團提供之一般業務服務將持續至截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度，故本公司及新昌於二零一二年九月二十七日更新一般業務服務協議，自二零一三年一月一日至二零一五年十二月三十一日，為期三年，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

一般業務服務協議之主要條款載列如下：

更新日期： 二零一二年九月二十七日

訂約方： (i) 新昌；及
(ii) 本公司

服務種類： 新昌集團可於一般業務服務協議之年期內在一般及日常業務過程中不時要求本集團提供一般業務服務

董事會函件

提供服務之基準： 新昌集團之相關成員公司（或彼／彼等之代理（包括物業管理人））將與本集團之相關成員公司訂立一般業務服務附屬協議，以委任本集團相關成員公司根據一般業務服務協議提供一般業務服務。每份一般業務服務附屬協議須列明詳情及條款及條件，據此，本集團之相關成員公司須向新昌集團之相關成員公司提供特定一般業務服務。

每份一般業務服務附屬協議之條款必須符合一般業務服務協議之條款，尤其是根據任何一般業務服務附屬協議將予提供之一般業務服務必須符合以下基準：

- (a) 按一般商業條款（或不遜於向新昌集團提供之條款或向獨立第三方提供或由獨立第三方提供之條款）訂立；
- (b) 一般業務服務之價格須經公平原則磋商後考慮現行市價，並參照提供相關服務之估計成本而釐定；及
- (c) 由一月一日至十二月三十一日之任何一個財政年度內將由本集團根據一般業務服務協議向新昌集團提供之一般業務服務之總價值不得超過下文「一般業務服務年度上限」一段所載之各自年度上限

年期： 由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日

相關代價之付款方式： 每月以支票支付

一般業務服務年度上限

根據一般業務服務協議，截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月產生之實際服務費用及截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度之一般業務服務年度上限如下：

董事會函件

產生之實際服務費用

財政年度	產生之金額
二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日	港幣4,300,000元
二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日	港幣6,300,000元
二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日	港幣3,500,000元

一般業務服務年度上限

財政年度	年度上限
二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日	港幣22,000,000元
二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日	港幣25,000,000元
二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日	港幣30,000,000元

就本集團將向新昌集團提供之一般業務服務應付之服務費用於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一止三個財政年度之一般業務服務年度上限分別為港幣22,000,000元、港幣25,000,000元及港幣30,000,000元乃參考(i)本集團所管理之物業已支付之現有管理費及管理費之預期增幅；(ii)預期向新昌集團於中國鐵嶺之物業發展項目提供顧問服務、租賃服務、物業及設施管理服務之需求；(iii)預期本集團所管理之物業在行政服務方面有新增加及殷切的需求而使本集團收取之管理費內所包含的行政服務費用將有所增加；(iv)聘用本集團提供物業及設施管理服務予新昌集團於香港之其他建造項目；及(v)新昌集團對清潔服務之預期需求（假設本集團能成功獲得經新昌集團外判之有關清潔服務工作）後釐定。

訂立一般業務服務協議之原因

新昌集團就其於香港擁有、租用或建造之若干物業不時需要一般業務服務。新昌集團亦會要求本集團於未來數年為新昌集團於中國鐵嶺之物業發展項目提供顧問服務、租賃服務以及物業及設施管理服務。有關服務經已及將繼續由新昌集團外判予外聘服務供應商。儘管新昌集團不一定須委聘本集團提供有關服務，但本集團可不時從新昌集團獲得提供有關服務之合約。為確保持續遵守上市規則第14A章有關持續關連交易之規定，本公司與新昌訂立一般業務服務協議，以規管一般業務服務之提供。

一般業務服務協議項下擬進行之交易將於本集團一般及日常業務過程中進行。有關價格乃參考現行市價（即給予獨立第三方或獲獨立第三方提供相關服務之成本）及考慮提供有關服務之估計成本後經公平磋商釐定。董事認為，一般業務服務協議項下擬進行之交易將與本集團之商業目標一致。

董事會函件

根據相關上市規則，一般業務服務持續關連交易須經獨立非執行董事作年度審核，本公司亦需於其年報內確認，其中包括一般業務服務持續關連交易乃(i)按一般商業條款或(倘並無足夠可資比較交易可判斷該等交易乃按一般商業條款訂立，則按不遜於本公司給予獨立第三方或獲獨立第三方提供(如恰當)之條款)訂立；及(ii)根據監管該等交易之相關協議按公平合理並符合股東整體利益之條款訂立。此外，本公司核數師須每年向董事會提供函件，確認(其中包括)一般業務服務持續關連交易乃(i)根據本公司之定價政策(倘該等交易涉及本公司提供貨品或服務)；(ii)根據監管該等交易之相關協議訂立；及(iii)並無超出相關年度上限。此外，本公司管理層將密切監察年度上限之使用並採取必要步驟以符合相關上市規則，包括申報、公佈規定及獲獨立股東批准新年度上限(如有需要)。

董事(不包括獨立非執行董事)認為，(i)一般業務服務協議項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益；(ii)一般業務服務協議之條款及條件及載於上文之一般業務服務協議年度上限對股東而言屬公平合理(經考慮一般業務服務之價格乃參考現行市價及考慮提供有關服務之估計成本後經公平磋商釐定)；及(iii)一般業務服務協議之條款及條件乃按一般商業條款及於本集團一般及日常業務過程中釐定。

(X) 交易事項及持續關連交易之上市規則之涵義

由於(i)本公司之若干適用百分比率超過100%；及(ii)新昌為主要股東，故根據上市規則為本公司之關連人士，根據上市規則，交易事項構成本公司之非常重大收購事項及關連交易。

由於經參考截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度之室內裝飾及特殊項目年度上限及一般業務服務年度上限後各自計算之若干適用百分比率均超過5%，根據上市規則第14A.35條，根據該等服務協議及一般業務服務協議擬進行之交易構成本公司之非豁免持續關連交易，須遵守申報及公佈之規定，亦須於股東特別大會上獲獨立股東批准。

董事會函件

根據上市規則，交易事項及持續關連交易須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。新昌（及其聯繫人）（於169,116,777股股份（佔於最後實際可行日期已發行股份約50.94%）中擁有權益）及新昌主要股東Carrick（及其聯繫人）（於57,846,436股股份（佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約17.42%）中直接擁有權益）將於股東特別大會上就批准交易事項及持續關連交易之決議案放棄投票。

概無任何董事於交易事項及／或持續關連交易中擁有任何重大利益。因此，概無董事於董事會會議上就有關批准交易事項及持續關連交易放棄投票。

於最後實際可行日期，有三名董事亦為新昌董事，即王先生、朱嘉盈博士及畢滌凡先生。

董事會經考慮（其中包括）(i)儘管王先生於新昌及本公司各自之董事會內身居要職，彼於執行新昌及本公司各自之董事職務時，須顧及其對新昌及本公司各自之受信責任；(ii)王先生並無直接參與交易事項及／或室內裝飾及特殊項目持續關連交易及／或一般業務服務持續關連交易之磋商；(iii)於最後實際可行日期，王先生於新昌及本公司之股本權益分別約為2.11%及4.34%，因此王先生並非新昌或本公司之主要股東（具有上市規則之涵義）；(iv)於最後實際可行日期，王先生於新峰擁有少於50.00%之實際權益，且無權控制新峰董事會大多數成員之組成。因此，王先生於新峰或新峰於新昌股東特別大會上就交易事項及室內裝飾及特殊項目持續關連交易之投票取向並無絕對控制權；及(v)根據新昌及本公司各自之細則，王先生毋須於新昌及本公司各自之股東特別大會上放棄投票，董事會認為王先生並無涉及利益衝突，因此毋須於相關董事會會議及股東特別大會上就交易事項及持續關連交易放棄投票。

此外，經考慮（其中包括）(i)於最後實際可行日期，朱嘉盈博士及畢滌凡先生各自於新昌及本公司之股份及相關股份中擁有少於1%之實際權益，且並非新昌或本公司之主要股東（定義見上市規則），以及並無於交易事項及持續關連交易擁有重大權益；(ii)新昌及本公司之執行董事朱嘉盈博士及新昌執行董事及非執行董事畢滌凡先生於執行新昌及本公司各自之董事職務時，須顧及其對新昌及本公司各自之受信責任；及(iii)根據新昌及本公司各自之細則，朱嘉盈博士及畢滌凡先生毋須於新昌及本公司各自之股東特別大會上放棄投票，董事會認為朱嘉盈博士及畢滌凡先生各自並無涉及利益衝突，因此毋須於相關董事會會議及股東特別大會上就交易事項及持續關連交易放棄投票。

董事會函件

獨立董事委員會已由全體四名獨立非執行董事葉澍堃先生、簡福飴先生、黃燦光先生及俞漢度先生組成，以就買賣協議及持續關連交易之條款向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問盛百利已獲委任就同一事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

為免疑問，交易事項及室內裝飾及特殊項目持續關連交易須獲新昌之獨立股東於新昌股東特別大會上批准。

(XI) 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年十一月十五日（星期四）上午十一時三十分，假座香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心2樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於第SGM-1至第SGM-4頁，會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准交易事項、持續關連交易及授權可轉換優先股。

隨本通函附奉用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會，並於會上表決。提呈股東特別大會之決議案將以投票方式進行表決。

(XII) 推薦建議

敬請閣下留意(i)本通函第46頁所載獨立董事委員會致獨立股東之函件，當中載有其就交易事項及持續關連交易之意見及(ii)本通函第47至89頁所載盛百利函件，當中載有彼等就交易事項及持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事認為交易事項及持續關連交易之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准交易事項及持續關連交易之普通決議案。敬請閣下於股東特別大會上就所提呈之決議案投票前，細閱上述獨立董事委員會函件及盛百利函件。

董事會函件

(XIII) 其他資料

敬請 閣下留意本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照
及列位購股權持有人 參照

代表董事會
Synergis Holdings Limited
新昌管理集團有限公司*
董事總經理
樊卓雄
謹啟

二零一二年十月二十六日

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件全文，內容有關交易事項及持續關連交易。



SYNERGIS 新昌
total management solutions 整全管理

SYNERGIS HOLDINGS LIMITED

新昌管理集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：02340)

敬啟者：

**集團重組
及
業務調整
(1) 非常重大收購事項及關連交易
及
(2) 持續關連交易**

吾等謹此提述本公司於二零一二年十月二十六日刊發之通函（「通函」），本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以就交易事項及持續關連交易之條款向閣下提供意見。盛百利已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。彼等之意見詳情，連同其於提供有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於通函第47至89頁。此外，敬請閣下垂注通函之「董事會函件」及其附錄所載之其他資料。

經考慮交易事項及持續關連交易之條款，並參照盛百利之意見（特別是其函件所載之主要因素、理由及推薦建議）後，吾等認為訂立交易事項及持續關連交易符合本集團及獨立股東之整體利益，且交易事項及持續關連交易之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准交易事項及持續關連交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

葉澍堃

簡福飴

黃燦光

俞漢度

謹啟

二零一二年十月二十六日

* 僅供識別

盛百利之函件

以下載列盛百利致獨立董事委員會及獨立股東日期為二零一二年十月二十六日之意見函件全文，以供載入本通函：



CENTURION CORPORATE FINANCE LIMITED 盛百利財務顧問有限公司

7th Floor, Duke Wellington House
14-24 Wellington Street
Central, Hong Kong

香港中環
威靈頓街14-24號
威靈頓公爵大廈7號

Telephone : (852) 2525 2128
(852) 2525 6026
Facsimile : (852) 2537 7622

敬啟者：

集團重組 及 業務調整

非常重大收購事項及關連交易 及 持續關連交易

緒言

吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以就下列事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：

- 買賣協議之條款及條件、據此擬進行之交易事項、可轉換優先股、投標服務協議、支援服務協議、轉授特許協議之條款及彼等各自之室內裝飾及特殊項目年度上限；及
- 一般業務服務協議之條款及條件、根據該協議擬進行之交易及一般業務服務年度上限。

上述各項之詳情概述於日期為二零一二年十月二十六日之致股東通函（「通函」）第12頁至第45頁所載之「董事會函件」內，而本函件構成通函之一部分。

吾等已獲委任(i)就上述協議之條款及條件及據此擬進行之相關交易是否按照一般商業條款訂立、是否於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立、是否公平合理，以及是否符合 貴公司及其股東整體之利益提供意見；及(ii)就獨立董事委員會及獨立股東於股東特別大會上如何表決提供建議。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事會於該公佈中公佈，於二零一二年九月十日，買方Driven Power與賣方（即HCCL、新昌營造廠（亞洲）、新昌（公司事務）、新昌營造（香港）及新昌營造（北京））訂立買賣協議。各賣方均為新昌之附屬公司，買方為 貴公司之附屬公司，而 貴公司則為新昌之附屬公司。根據買賣協議，新昌及 貴公司將於完成時訂立支援服務協議。

盛百利之函件

由於(i) 貴公司之若干適用百分比率超過100%；及(ii)新昌為 貴公司之主要股東，故根據上市規則為 貴公司之關連人士，因此，根據上市規則，交易事項構成 貴公司之非常重大收購事項及關連交易。

繼該公佈後， 貴公司與新昌於二零一二年九月二十七日就一般業務服務協議之續期刊發聯合公佈。鑒於現有之一般業務服務年度上限將於二零一二年十二月三十一日到期，及預期 貴集團向新昌集團提供之一般業務服務將持續至截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度，故 貴公司及新昌於二零一二年九月二十七日更新一般業務服務協議，自二零一三年一月一日至二零一五年十二月三十一日，為期三年，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

由於經參考截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度之室內裝飾及特殊項目年度上限，以及截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度之一般業務服務年度上限計算之若干適用百分比率均超過5%，根據上市規則第14A.35條，室內裝飾及特殊項目年度上限及一般業務服務年度上限各自構成 貴公司之非豁免持續關連交易，須遵守申報及公佈之規定，亦須於股東特別大會上獲獨立股東批准。

所提呈有關批准交易事項及持續關連交易之決議案將於股東特別大會上以投票方式作出表決。於最後實際可行日期分別持有已發行股份約17.42%及50.94%權益之Carrick及新昌（及彼等各自之聯繫人）將於股東特別大會上就批准交易事項及持續關連交易之決議案放棄投票。就此而言，請分別參閱「董事會函件」所載之「(X)交易事項及持續關連交易之上市規則之涵義」及「(XI)股東特別大會」之章節以瞭解進一步詳情。

獨立董事委員會已由全體四名獨立非執行董事葉樹堃先生、簡福飴先生、黃燦光先生及俞漢度先生組成，以就買賣協議及持續關連交易之條款向獨立股東提供意見。

持續關連交易亦須遵守上市規則第14A.37條至第14A.40條有關年度審核之規定。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等依賴董事向吾等提供並承擔全部責任之通函及其他文件（包括但不限於經擴大集團營運資金充足之聲明之基礎及假設）所載之資料、意見及聲明之準確性。董事已於通函附錄四所載之責任聲明內作出聲明，彼等願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任。吾等亦假設通函所作出或引述之所有陳述、資料、意見及聲明於作出時乃屬真實，且於本通函日期仍為真實。吾等亦假設董事於通函作出之一切信念、意見及意向陳述乃經周詳審慎之查詢後合理作出。

就 貴集團、經擴大集團、目標公司及新昌集團各自之財務資料而言，吾等主要依賴彼等各自之經審核及／或未經審核財務報表（包括經擴大集團之未經審核備考財務報表），該等財務報表乃由 貴公司編製，且董事就此承擔全部責任。吾等亦已尋求並取得董事之確認書，確認經作出所有合理查詢後及就彼等所深知及確信，通函所提供及／或引述之資料並無遺漏任何重大事實。

盛百利之函件

吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等認為，吾等已審閱足夠財務資料，並採取上市規則規定之合理步驟，讓吾等能夠達致知情意見，並合理倚賴通函所載資料之準確性，以為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴集團、經擴大集團、目標公司及新昌集團，或彼等各自任何附屬公司、聯營公司或母公司之業務及事務或前景（包括備考財務影響）進行任何形式之獨立或深入調查，且吾等亦無獨立核證吾等所獲提供之任何資料。

經考慮之主要因素及理由

吾等於構思推薦意見時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 背景資料

1.1 貴集團之背景資料

貴集團之主要業務活動為提供物業及設施管理業務服務、保安服務、清潔服務、洗衣服務、維修及保養工程以及產品貿易。下文為 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度按活動劃分之分部收益明細概覽，乃摘錄自 貴公司日期為二零一二年三月二十三日之年報（「二零一一年年報」）：

表A：截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度 貴集團分別之經審核分部收益及除稅前溢利

截至十二月三十一日止年度	二零一一年		二零一零年	
	(港幣千元)	(以百分比列示)	(港幣千元)	(以百分比列示)
分部收益				
物業及設施管理服務－香港	568,694	83.8%	484,720	83.8%
物業及設施管理服務－中國	22,602	3.3%	29,403	5.1%
支援服務	87,514	12.9%	64,057	11.1%
總計	678,810	100.0%	578,180	100.0%
分部除稅前溢利／(虧損)				
物業及設施管理服務－香港	30,724	147.1%	34,175	148.6%
物業及設施管理服務－中國	(18,251)	(87.4)%	(12,950)	(56.3)%
支援服務	7,848	37.6%	2,745	11.9%
企業及其他	565	2.7%	(973)	(4.2)%
總計	20,886	100.0%	22,997	100.0%

資料來源：二零一一年年報

盛百利之函件

截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團之綜合收益為港幣678,800,000元，其中，約港幣568,700,000元（或83.8%）乃來自香港之「物業及設施管理業務」服務。如二零一一年年報「管理層討論及財務分析」一節所載，「物業及設施管理業務」分部之營商環境仍然競爭激烈。因此，儘管該分部收益按年比增長17.3%，但該分部之整體淨利潤率卻下跌，而分部除稅前溢利僅約港幣30,700,000元，較二零一零年之約港幣34,200,000元有所下降。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團提倡將「新昌星級服務」推廣至客戶：通過各項措施，提高客戶的物業價值。其中一項主要策略是向客戶推廣樓宇保養「一站式」方案。此舉加強了貴集團之諮詢及保養能力，從而獲得若干大型翻新項目、斜坡維修及能源效益改善工程項目以及香港房屋協會之空置單位翻新合約。貴集團亦擔任其若干房地產客戶之業主立案法團之顧問，處理各自大型房地產或物業之大型翻新及建築工程。

展望未來，鑒於本地營商環境及環球經濟環境（包括歐元區主權債務危機）日益困難，貴集團堅守宗旨，繼續專注提供優秀及獨特的解決方案，務求滿足客戶需求；同時繼續把握現有優勢，挑選合適之發展機遇，藉以向客戶提供更優質的服務。

1.2 新昌集團之背景資料

新昌集團（於完成前包括貴集團）主要從事樓宇建造、土木工程、機電安裝工程、室內裝飾及特殊項目、物業發展及投資、提供建造／項目管理顧問服務，以及提供物業及設施管理服務。

新昌集團須予呈報之營運分部為(i)樓宇建造；(ii)土木工程；(iii)機電工程；(iv)物業及設施管理；以及(v)物業發展及投資。物業及設施管理服務乃由貴集團提供。

盛百利之函件

下文為新昌集團截至二零一二年六月三十日止六個月按活動劃分之分部收益明細概覽，乃摘錄自新昌日期為二零一二年八月二十四日之中期報告：

表B：新昌集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核分部收益及毛利

截至二零一二年 六月三十日止六個月 (附註)	分部收益		毛利	
	(港幣千元)	(以百分比列示)	(港幣千元)	(以百分比列示)
樓宇建造	2,258,675	57.2%	63,284	2.8%
室內裝飾及特殊項目業務	442,100	11.2%	28,856	6.5%
土木工程	632,044	16.0%	21,013	3.3%
機電工程	205,986	5.2%	23,576	11.5%
物業及設施管理 (自 貴集團綜合入賬)	395,413	10.0%	63,231	16.0%
物業發展及投資	18,299	0.4%	13,881	75.9%
總計	<u>3,952,517</u>	<u>100.0%</u>	<u>213,841</u>	

附註：由於過往分部收益並無單獨列示室內裝飾及特殊項目業務，因此使用截至二零一二年六月三十日止六個月之分部收益

根據上表所載資料，室內裝飾及特殊項目業務之毛利率大幅高於樓宇建造或土木工程分部，但不包括機電分部。吾等已向室內裝飾及特殊項目部門高層管理人員了解，室內裝飾及特殊項目業務通常涉及改建及加建工程（「改建及加建工程」），而客戶對該等工程較少作出界定（例如於現有樓宇進行之改建及加建工程涉及難以預先指明之更改工程或其他地盤工程）。反之，樓宇建造或土木工程合約通常涉及已由其他專業人士指明、設計並估價之新工程。因此，改建及加建工程一般要求獲得較高之利潤率。吾等從室內裝飾及特殊項目部門之高級管理層進一步得知，上文表B所載之機電分部涉及不同技術，因此其利潤率不能與樓宇建造、室內裝飾及特殊項目業務及土木工程分部比較。於上文表B之其他分部亦與建造無關，因此也不能作比較。

1.3 室內裝飾及特殊項目業務之改建及加建工程及其他工程

如「董事會函件」所載，室內裝飾及特殊項目部門之主要業務包括(i)改建及加建工程以及與該等工程相關及附帶之拆卸工程；(ii)翻新及保養工程；(iii)商業項目之室內裝修工程；(iv)商業、住宅、零售及用作公共設施之特殊樓宇項目之建造工程；(v)維修工程；及(vi)建造工程。

盛百利之函件

就上述改建及加建工程而言，改建及加建工程之例子（如室內裝飾及特殊項目部門承接之太子大廈及Forever 21 旗艦店之工程）載於「董事會函件」內。吾等明白該等改建及加建工程（及可能包括其他翻新、保養及室內裝修工程）一般較室內裝飾及特殊項目業務之建造工程帶來更高之利潤率及更佳形象。屋宇署網站（www.bd.gov.hk）亦有概述(i)室內裝飾及特殊項目業務改建及加建分部之工程範圍及種類；及(ii)於現有樓宇進行之改建及加建工程須由（其中包括）註冊承建商（例如室內裝飾及特殊項目業務）承接。

貴集團目前透過其全資間接附屬公司卓領工程有限公司承接改建及加建工程。如卓領工程有限公司網站（www.oel.com.hk）所載，多年來其向 貴集團客戶提供維修及保養服務，包括室內裝修工程、翻新、改建及加建、系統安裝、維修、斜坡保養之計劃保養。

吾等瞭解到， 貴集團目前承接之改建及加建工程一般較小型及多來自 貴集團之物業及設施管理業務，而室內裝飾及特殊項目部門則較多集中於在市場上通過激烈競爭獲得之獨立工程、主要根據（其中包括）聲譽及有關工程質素之表現、執行合同之及時性以及成本物色及選擇承建商之獨立客戶。

2. 交易事項

摘錄自「董事會函件」及吾等將發表意見之交易事項詳情載列如下：

2.1 買賣協議

買賣協議之訂約各方如下：

日期： 二零一二年九月十日

買方： Driven Power Management Limited

賣方： (i) Hsin Chong Construction (BVI) Ltd.（作為第一賣方）；

(ii) 新昌營造廠（亞洲）有限公司（作為第二賣方）；

(iii) 新昌（公司事務）有限公司（作為第三賣方）；

(iv) 新昌營造廠有限公司（作為第四賣方）；及

(v) 新昌營造建築有限公司（作為第五賣方）

盛百利之函件

2.2 買方將予收購及賣方將予出售之資產

根據買賣協議，(i)買方有條件同意收購，而第一賣方、第二賣方及第三賣方有條件同意出售銷售股份；及(ii)合約賣方（即第二賣方、第四賣方及第五賣方）已同意轉讓於完成日期尚未履行及於完成日期後應計之該等合約之經濟利益。

銷售股份包括新昌室內裝飾銷售股份、新昌營造廠（工程）銷售股份及恆裕銷售資本。

有關室內裝飾及特殊項目業務之進一步資料，請參閱下文第三節「有關室內裝飾及特殊項目業務之資料」。

2.3 代價

代價為港幣224,000,000元（惟可能進一步支付紅利港幣16,000,000元，可能令總代價增至港幣240,000,000元一如本分節下文最後一段所述），將於完成時由買方以現金支付港幣180,000,000元及以發行代價優先股支付約港幣44,000,000元。應付予各賣方（或其各自之代名人）之現金金額及將發行代價優先股予各賣方（或其各自之代名人）之詳情載於「董事會函件」一節。

代價乃由買方與賣方經公平磋商後議定，並參考（其中包括）室內裝飾及特殊項目業務之性質、其過往業績及未來行業前景以及保證溢利而釐定。代價之現金部分將由 貴集團獲授之一項銀行融資撥付。有關銀行融資為期五年，據此， 貴公司已承諾，新昌須於銀行融資期間內在 貴公司維持最少50%之股權。

倘未能遵守有關承諾，則借款銀行可暫停、撤回或就 貴集團已獲授之全部或任何部分銀行融資作出索求。

吾等亦注意到以下載於「董事會函件」內之董事意見：

- 儘管代價（即港幣224,000,000元）顯著高於室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年六月三十日之資產淨值及認購事項（合共不少於港幣31,000,000元）之總額約港幣193,000,000元，惟經考慮(i)室內裝飾及特殊項目業務並非資金密集之業務；(ii)代價並非根據室內裝飾及特殊項目業務之資產淨值計算；及(iii)代價（根據保證溢利八倍之市盈率計算）乃由買賣協議之訂約方參照於聯交所主板上市，而業務與室內裝飾及特殊項目部門近似之公司，經公平磋商後釐定，因此董事認為代價屬公平合理。

盛百利之函件

- 僅供參考用途，貴公司於最後交易日之市值約為港幣245,700,000元，相當於歷史市盈率倍數約15.4倍（即市值除以截至二零一一年十二月三十一日止財政年度貴公司股權持有人應佔溢利約港幣16,000,000元）。交易事項之市盈率倍數（即代價除以(i)保證溢利；及(ii)截至二零一一年十二月三十一日止年度之全面收入約港幣19,800,000元）分別約為8.0倍及約11.3倍，兩者均明顯低於貴公司之歷史市盈率倍數。交易事項之因由及預期裨益之額外資料，請參閱載於「董事會函件」之「(IV)交易事項之因由及裨益」一段。

吾等之意見

基於下文第6.1分節「目標業務之滙總財務報表」一節所載之理由，吾等認同董事以下之意見：

- (i) 室內裝飾及特殊項目業務並非資金密集之業務；
- (ii) 代價並非根據室內裝飾及特殊項目業務之資產淨值計算；
- (iii) 基於下文第6.2分節「市場可資比較公司」一節所載之理由，代價（根據保證溢利八倍之市盈率計算）乃由買賣協議之訂約方參照於聯交所主板上市，而業務與室內裝飾及特殊項目部門近似之公司，經公平磋商後釐定；及
- (iv) 代價屬公平合理。

亦請注意，倘實際溢利為港幣30,000,000元或以上，則總代價將為港幣240,000,000元。吾等理解，代價並無計算（其中包括）使用商標之權利之任何估計價值。然而，吾等認為商標對室內裝飾及特殊項目業務之過往及預期盈利均具重要性。

2.4 買賣協議之先決條件

買賣協議須待載於「董事會函件」中「買賣協議之先決條件」一分節之各項先決條件達成或獲豁免（如適用）後，方可作實，務請閣下垂注該分節以瞭解進一步詳情。

於最後實際可行日期，概無任何買賣協議之先決條件獲達成或豁免。

盛百利之函件

吾等之意見

買賣協議之先決條件（其中包括）(i) 根據上市規則之監管批准規定；(ii) 目標公司自賬目報告日期以來並無任何重大不利變動及買方信納盡職審查之結果；(iii) 賣方將各相關僱員調派至目標公司；及(iv) 融資買方進行交易事項之銀行融資並無被撤回，均符合 貴公司及其股東整體之利益，因此屬公平合理。

2.5 完成

全部先決條件達成（或（如相關）獲買方豁免）後，完成方會於完成日期下午四時正或之前落實。於完成後，新昌室內裝飾、新昌營造廠（工程）及恆裕將不再為新昌之全資擁有附屬公司，惟將透過新昌於 貴集團之權益而成為新昌之間接非全資擁有附屬公司，並將成為 貴公司之全資擁有附屬公司。

吾等之意見

由於完成為 貴集團就交易事項之一個重要「里程碑」事宜，亦為協議（例如買賣協議）項下之標準條款，因此完成條款屬公平合理。

2.6 可轉換優先股之主要條款

貴公司將於完成時向賣方（或其各自之代名人）發行代價優先股，用以清付部分代價，而 貴公司將就行政目的向第一賣方或其代名人發行紅利可轉換優先股（如有），惟須受「董事會函件」「溢利保證」一節之條款規限。載於「董事會函件」之可轉換優先股之主要條款概述如下：

發行人： 貴公司

發行價： 每股港幣0.75元

股息權利： 與每股股份持有人於股息及其他分派方面享有同等權利且於派息方面與股份享有同等地位

資本退還： 可轉換優先股之持有人有權於 貴公司清盤時優先於股份按可轉換優先股之發行價基準獲資本退還

換股權： 可於發行日期後任何時間轉換可轉換優先股

兌換價： 港幣0.75元，可予以調整

贖回： 貴公司擁有獨有權利，可於發行日期後任何時間按發行價贖回可轉換優先股

盛百利之函件

上市： 將不會於任何證券交易所上市

投票權： 可轉換優先股並無附帶任何投票權，惟就提呈任何決議案以更改可轉換優先股之權利（即修訂可轉換優先股之條款）或提呈決議案以將 貴公司清盤而言則除外

有關上述可轉換優先股之主要條款之進一步詳情，請參閱「董事會函件」。代價優先股按初步兌換價獲悉數兌換後將予配發及發行之58,666,667股換股股份將約佔：

- (i) 於最後實際可行日期當日已發行之全部332,000,000股股份之17.7%；及
- (ii) 於代價優先股獲悉數兌換後經發行58,666,667股換股股份擴大之 貴公司已發行股本之15.0%。

於代價優先股及紅利可轉換優先股按初步兌換價獲悉數兌換後將分別配發及發行58,666,667股換股股份及21,333,333股換股股份，屆時合共80,000,000股換股股份將約佔：

- (i) 於最後實際可行日期已發行之全部332,000,000股股份之24.1%；及
- (ii) 於代價優先股及紅利可轉換優先股獲悉數兌換後經發行80,000,000股換股股份擴大之 貴公司已發行股本之19.4%。

發行價港幣0.75元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之每股收市價港幣0.740元溢價約1.35%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止之最後五個交易日在聯交所所報之每股平均收市價港幣0.736元溢價約1.90%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止之最後十個交易日在聯交所所報之每股平均收市價港幣0.728元溢價約3.02%；
- (iv) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之每股收市價港幣0.990元折讓約32.00%；及
- (v) 於二零一二年六月三十日 貴公司股權持有人應佔每股股份之未經審核綜合資產淨值約港幣0.376元溢價約99.47%。

盛百利之函件

每股可轉換優先股之兌換價港幣0.75元乃由買賣協議之訂約方經考慮（其中包括）股份之現行市價後經公平磋商而釐定。於最後實際可行日期，新昌擁有已發行股份約50.94%權益，因此發行換股股份將不會導致 貴公司控制權出現變動。

吾等之意見

吾等認為：

- (i) 代價優先股乃以實物支付形式償付部分代價（即港幣224,000,000元中之港幣44,000,000元），並符合 貴公司及其股東之整體利益。原因為(a)如下文第七節「股份之歷史市盈率」所載，相關換股股份以高於代價8倍之市盈率買賣（根據該假設，倘代價優先股之支付條款高於協定之港幣44,000,000元，將對 貴公司更為有利）；及(b)代價優先股將減低為代價提供資金之銀行融資或現金整體需要（現時需銀行貸款港幣180,000,000元），從而降低 貴集團之償還債務之負擔或提高現金流量；
- (ii) 上文所概述可轉換優先股之主要條款屬一般商業條款，有關條款為(a)股息權利與每股股份持有人之權利相同；(b) 貴公司清盤時，可轉換優先股持有人有權較股份持有人優先獲得資本返還；及(c)其他主要條款，例如轉換權、贖回及投票，均屬可轉換優先股之所有標準特點；及
- (iii) 上述每股可轉換優先股之兌換價港幣0.75元略為高於股份於截至最後交易日（包括該日）之現行市價，故屬公平合理。

2.7 完成前之業務經營及清付該等合約項下之款項

敬請 閣下留意，「董事會函件」所載「(I)交易事項」一節有關買賣協議之特定條款之詳情。

盛百利之函件

2.8 限制性契諾

為保證買方充分享有目標公司之業務及商譽利益，各賣方經進一步考慮買方於買賣協議下之義務，承諾其將不會於禁制期任何時間以任何相關身份作出下列行為（其中包括）：

- (1) 直接或間接招攬、干預、聘用或力圖慫恿任何據其所知現時或於買賣協議日期前十二個月內為目標公司之客戶、顧客或僱員或慣常與目標公司進行交易之人士離開目標公司，以與目標公司或其任何附屬公司競爭；或
- (2) 除根據投標服務協議擬進行之各項交易外，直接或間接從事、經營或涉及香港、澳門及中國之室內裝飾及特殊項目業務或擁有該等業務之權益。

吾等之意見

經考慮吾等所進行之類似交易，吾等認為該等限制性契諾與市場慣例一致，其目的在於保障經擴大集團之利益，尤其是其於室內裝飾及特殊項目業務之投資。因此，務請注意新昌集團可能仍會競投原投標金額為港幣300,000,000元或以上之建築工程（此乃室內裝飾及特殊項目業務之一部分）。

2.9 完成後有關該等合約之安排

敬請閣下留意，「董事會函件」所載「(I)交易事項」一節有關買賣協議之特定條款之詳情。

2.10 有關相關僱員之安排

賣方須於完成日期前按買方可能作出之指示將各相關僱員之僱傭關係轉至目標公司，自完成日期之營業時間結束起生效。轉移有關僱傭關係應全面遵守相關司法權區之僱傭法律或規例，並獲相關僱員及買方滿意。

吾等之意見

如第四節「交易事項之因由及對 貴集團之裨益」所載，室內裝飾及特殊項目業務之管理團隊及員工對其持續成功十分重要，有關賣方應買方可予作出之指示將相關僱員之僱傭關係轉至目標公司符合 貴公司及其股東整體之利益，故屬公平合理。

盛百利之函件

2.11 彌償保證及擔保

根據買賣協議，有關稅項之彌償保證契據須由賣方向買方及目標公司作出。根據稅項彌償保證，賣方將就目標公司及該等合約因或就於完成日期或之前所賺取、應計或收取之任何收入、溢利或收益所產生之稅項（不論是單獨或與完成日期前發生之任何情況一起計算），共同及個別向各買方及目標公司作出彌償保證及擔保，並使之一直獲得彌償保證及擔保。進一步詳情請參閱「董事會函件」。

吾等之意見

上述有關稅項之彌償保證契據乃買方及目標公司各自就目標公司及該等合約因或就於完成日期或之前所賺取、應計或收取之任何收入、溢利或收益所產生之稅項作出彌償保證及擔保，上述事項符合 貴公司及其股東整體之利益，故屬公平合理。

2.12 溢利保證

作為買賣協議之條款，賣方已就保證溢利向買方作出保證，即截至二零一二年十二月三十一日止財政年度目標公司及室內裝飾及特殊項目業務之該等合約之除稅後溢利或虧損淨額合共將不少於港幣28,000,000元。

倘保證書所示之實際溢利（將按室內裝飾及特殊項目業務基準編製）少於保證溢利，賣方將於保證書日期起20個營業日內以現金向買方支付按以下方式計算之款額：

$$A = (\text{保證溢利} - \text{實際溢利}) \times 8.0$$

其中，A為賣方將以現金向買方支付之款額。

倘保證書所示之實際溢利為港幣30,000,000元或以上，買方將促使 貴公司於保證書日期起30個營業日內向第一賣方或其代名人配發及發行紅利可轉換優先股。

為免疑問，倘保證書所示目標公司及室內裝飾及特殊項目業務之該等合約之除稅後溢利或虧損淨額之總金額為虧損，則就計算保證溢利而言，有關財政年度之實際溢利將被視為零。

盛百利之函件

保證溢利乃參照室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年首六個月之未經審核財務資料及於該公佈日期持續進行之該等合約而釐定。配發及發行紅利可轉換優先股之定額港幣30,000,000元乃參照室內裝飾及特殊項目部門於二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日期間可能中標獲授及訂立之潛在合約而釐定。倘未能達致保證溢利，現金補償會根據差額及以八之倍數（即用以釐定代價之市盈率倍數）釐定，此乃新昌董事會及董事會參照於聯交所主板上市，而業務與室內裝飾及特殊項目部門近似之公司之市盈率而釐定。如「董事會函件」所載，董事認為上述基準就 貴公司而言屬公平合理。

吾等之意見

吾等認為：

- (i) 保證溢利（港幣28,000,000元）乃釐定代價所代表之8倍市盈率之基準，而倘實際溢利少於保證溢利，鑒於 貴集團將需按相同8倍市盈率支付代價，而其中港幣180,000,000元將以現金支付，賣方需以現金向買方支付按上述相同公式計算之款項屬公平合理；及
- (ii) 倘實際溢利為港幣30,000,000元或以上， 貴公司須配發及發行紅利可轉換優先股，此舉亦屬公平合理，原因是經擴大集團其後將享有收購目標公司之利益，而目標公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度之潛在純利為不少於港幣30,000,000元。該情況下之有關「升幅」調整上限為港幣2,000,000元，即倘實際溢利超逾港幣30,000,000元，則除紅利可轉換優先股外，將不會發行其他可轉換優先股，此亦符合 貴公司及其股東整體之利益，原因是任何高於港幣30,000,000元之實際溢利將不會作出任何調整，因而不致 貴公司產生費用。

鑒於上文所述，有關保證利潤等之安排符合溢利保證之性質，原因是倘已達到保證溢利及實際溢利為港幣30,000,000元或以上（受上文之上限港幣2,000,000元（以及相同之八倍倍數）限制），賣方（於出現上述溢利不足之情況下，承擔補償買方之責任）應享有「上升」之利益。因此，吾等認為有關溢利保證安排對所涉各方（包括 貴公司及其股東）屬公平合理。

盛百利之函件

3. 有關室內裝飾及特殊項目業務之資料

摘錄自「董事會函件」之室內裝飾及特殊項目業務之詳情載列如下：

3.1 室內裝飾及特殊項目業務之說明

目標公司詳情載列如下：

目標公司	主要業務
新昌室內裝飾	提供室內裝修、翻新與改建及加建工程
新昌營造廠(工程)	提供拆建工程、改建及加建工程及特殊建造項目
恆裕	提供翻新及室內裝修工程

室內裝飾及特殊項目部門之主要業務包括(i)改建及加建工程以及與該等改建及加建工程相關及附帶之拆卸工程；(ii)翻新及保養工程；(iii)商業項目之室內裝修工程；(iv)商業、住宅、零售及機構特殊樓宇建造項目；(v)維修工程；及(vi)建造工程。

特殊樓宇建造項目為室內裝飾及特殊項目業務之不可分割部分，該等項目通常包括定制室內裝修。自二零零八年一月一日起至最後實際可行日期止期間，室內裝飾及特殊項目部門已完成超過30個項目，合約價值由少於港幣1,000,000元至約港幣150,000,000元不等。該等項目由室內裝飾及特殊項目部門管理及聘用員工，其經營亦獨立於新昌其他業務分部。作為新昌與 貴公司訂立之非競爭安排之一部分，為於完成後提供清晰之業務劃分，買賣協議訂約各方同意（其中包括）新昌不得直接或間接於香港、澳門及中國經營或從事室內裝飾及特殊項目業務（原投標金額為港幣300,000,000元或更高之金額（或各訂約方不時協定之較高金額範圍）之任何建造工程除外）。

3.2 發牌規定

有關發牌規定之詳情請參閱「董事會函件」之「發牌規定」分節。

3.3 有關室內裝飾及特殊項目業務之財務資料

第6.1小節「目標業務之滙總財務報表」所載內容為目標業務（定義見6.1分節）財務資料之概述，而該概述乃摘錄自本通函附錄二甲所載根據香港財務報告準則編製之目標業務之會計師報告。於完成後，目標公司各自將成為 貴公司之全資擁有附屬公司，而目標業務之業績將於 貴集團之財務報表內綜合入賬（ 貴集團之財務報表則會於新昌集團內綜合入賬）。

盛百利之函件

3.4 目標公司及 貴集團之業務架構

「董事會函件」之「目標公司及本集團之業務架構」分節載有(i)新昌集團於最後實際可行日期；及(ii) 貴集團於最後實際可行日期及緊隨完成後之簡明業務架構。

務請閣下垂注本通函所載之業務架構圖，當中室內裝飾及特殊項目業務包括(i)上文3.1分節「室內裝飾及特殊項目業務之說明」所述之該等業務；及(ii)原投標金額不超過港幣300,000,000元（或新昌及 貴公司可能不時協定之較高金額範圍）之建造工程。

4. 交易事項之因由及對 貴集團之裨益

如「董事會函件」所載，室內裝飾及特殊項目業務於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度均錄得盈利，但室內裝飾及特殊項目業務於截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核收益佔新昌集團總收益（包括應佔共同控制實體收益）少於11.0%。另一方面，新昌集團所承接建造項目之合約價值遠高於室內裝飾及特殊項目部門承接項目之合約價值。

董事（已於「獨立董事委員會函件」內發表彼等意見之獨立非執行董事除外，與本節其他董事之提述相同）認為，香港之物業及設施管理業務擁有成熟之市場，故將能維持競爭力。儘管管理層近期努力將業務擴展至中國，而中國業務之收益也不斷增長，惟於最近之財政年度尚未錄得正面回報。鑒於上述理由，董事一直物色收購及業務發展機會，以增加其收入來源。鑒於室內裝飾及特殊項目業務之良好往績記錄及增長潛力，董事認為，交易事項(i)對 貴集團而言為具吸引力之商機；及(ii)對 貴集團之現有翻新、改建及加建工程以及維修及保養業務而言為具協同效應之收購。

「董事會函件」所載之因由及裨益概述如下：

• 室內裝飾及特殊項目業務之專業管理團隊

憑藉自室內裝飾及特殊項目部門成立以來便一直管理該部門之梁先生及其執行團隊， 貴集團將擁有能力超卓及經驗豐富之管理團隊管理及發展室內裝飾及特殊項目部門。該管理團隊於其各自之專業領域擁有豐富經驗，過往亦曾參與眾多大型項目，包括太子大廈及Forever 21旗艦店之改建及加建。

盛百利之函件

梁先生為香港工程師學會之會員及註冊專業工程師，擁有逾24年之項目規劃與監控、樓宇建造及整理、翻新與室內裝修工程經驗。彼分別為屋宇署之(i)註冊一般建築承建商；及(ii)拆建及地盤平整類別之註冊專門承建商之技術董事及獲授權簽署人。

其他高層管理人員包括 (i)於建造業擁有逾24年經驗，專門從事工料測量及投標過程之余志榮先生（商務經理）；及(ii)於建造業擁有逾18年經驗，專門從事改建及加建、翻新與室內裝修工程之黃永佳先生（樓宇服務副經理），連同室內裝飾及特殊項目部門其他僱員之聘用將於完成時轉移至 貴集團。

於二零一二年六月三十日，室內裝飾及特殊項目部門有351名全職僱員，於最後實際可行日期，其中180名及171名分別受僱於目標公司及新昌集團（目標公司除外）。該等僱員包括結構及樓宇服務工程師、工料測量師、項目經理、室內設計師，以及(i)於香港擁有大量室內裝飾及特殊項目業務相關經驗之員工，例如項目管理、投標、設計及規劃，以及建造及拆卸工程；及(ii)於中國具備全面資債之中國持牌項目經理、工料測量師及機電員工。上述180名受僱於目標公司之全職僱員將於完成時與目標集團一併轉移至 貴集團，而 貴集團擬於完成後分階段轉移大部分餘下171名全職僱員至室內裝飾及特殊項目部門，惟須待訂約方成功磋商後方可作實。

吾等之意見

經考慮梁先生轄下之室內裝飾及特殊項目業務之管理團隊、余志榮先生及黃永佳先生等其他高層管理人員及彼等管理之大批員工及彼等之經驗及往績記錄（包括於過往數年建立之室內裝飾及特殊項目業務），吾等同意專業管理團隊乃進行交易事項之主要因由及裨益之一。

- **預期協同效應**

善用室內裝飾及特殊項目業務經驗豐富之員工及展示能完成較大型項目工作，讓經擴大集團能更有效服務來自室內裝飾及特殊項目部門及 貴集團之經擴大客戶群。鑒於室內裝飾及特殊項目業務之增長潛力及良好之往績記錄，故收購室內裝飾及特殊項目業務能擴闊 貴集團之收入基礎及擴大其服務範圍。

盛百利之函件

吾等之意見

經與梁先生及樊卓雄博士（貴公司之董事總經理）進行會面及商討彼等各自之部門、基準、假設及意見後，吾等同意預期協同效應乃進行交易事項之因由及裨益。

- **未來前景**

香港室內裝飾及特殊項目業務近期於二零一二年八月及九月獲得三份大型合約，估計合約總額約為港幣600,000,000元，預期合約維持20個月至22個月不等。於二零一二年九月三十日，香港之室內裝飾及特殊項目業務有23份在建工程合約，未完工合約總額約為港幣971,800,000元。室內裝飾及特殊項目部門亦有一系列進行中之投標項目，倘室內裝飾及特殊項目部門中標，則日後或會有更多新合約。

就中國之室內裝飾及特殊項目業務而言，室內裝飾及特殊項目部門於二零一二年八月完成兩份合約及於二零一二年九月獲得一份合約，該合約之估計合約總額約為港幣50,000,000元，合約期約為12個月，於二零一二年九月三十日，為中國室內裝飾及特殊項目業務唯一之在建工程合約。

吾等之意見

與梁先生多次商討有關室內裝飾及特殊項目業務之手頭合約及其後之潛在「新」工作機會，吾等同意室內裝飾及特殊項目業務之未來前景乃進行交易事項之因由及裨益。

- **競爭及入行門檻**

香港之室內裝飾及特殊項目業務之競爭被認為並非一如建造業其他部分般激烈，原因是市場小及入行門檻相對較高，此乃由於（其中包括）(i)承接公營部門室內裝飾及特殊項目業務相關工程之承建商必須名列發展局及／或其他公營機構名冊；(ii)私營機構則可能需要或要求完成某些註冊，亦可能需考慮參與之承建商及其團隊之工作證明；及(iii)擁有專業技術及處理複雜項目（例如太子大廈及Forever 21旗艦店）之經驗之管理團隊均為能成功於室內裝飾及特殊項目業務進行競爭之先決條件。

下文第9節有關室內裝飾及特殊項目持續關連交易之詳情，目的在於於完成後維持室內裝飾及特殊項目部門之競爭力。

盛百利之函件

吾等之意見

根據表B及C所載，室內裝飾及特殊項目業務所需之毛利率普遍較高，吾等同意香港之室內裝飾及特殊項目業務之競爭並非一如建造業其他分部般激烈。鑒於室內裝飾及特殊項目業務之上述管理團隊之員工眾多經驗豐富，亦擁有往績記錄，以及發展局對公營部門工程之若干登記要求，吾等同意入行門檻高乃進行交易事項之因由之一。

- **宏觀經濟因素**

根據屋宇署發佈之二零一二年六月份資料月報所載，截至二零一二年首六個月，香港新建樓宇（其中包括已竣工之改建及加建工程）申報之總建築成本較二零一一年首六個月增加約77.8%。

根據「董事會函件」引述之「二零一一年經濟概況及二零一二年經濟展望」報告，二零一一年訪港遊客總數較二零一零年增加約16.4%，錄得破記錄之約41,900,000人次，而來自中國之訪港遊客增長約23.9%至約28,100,000人次。國際時尚奢侈零售商被指受內地訪港遊客之龐大購買力吸引而相繼於香港建立其業務。倘高級零售店之改建及加建及翻新工程乃室內裝飾及特殊項目業務之目標業務範疇之一，則有關趨勢有利於室內裝飾及特殊項目業務。

中國市場方面，由於國內生產總值按年持續上升，且中國之城市家庭消費支出及人均個人可支配收入增加，均能為室內裝飾及特殊項目部門提供商機。此外，由於中國之室內裝飾及特殊項目業務經營所屬之行業仍處於起步階段，故董事認為室內裝飾及特殊項目部門之經驗對中國室內裝飾及特殊項目業務之發展甚具價值。

吾等之意見

吾等亦注意到近期之報紙報導（資料來源：南華早報二零一二年十月五日之B4商業版），當中指於今年八天之中秋節和國慶假期期間，由於（其中包括）中國之經濟放緩，訪港國內遊客減少，消費亦相應減少。近期報導亦指中國之奢侈品消費同樣有所下降。吾等認為此乃中國經濟步向成熟之一部分，而根據二零一二年十月十九日華爾街日報（第1至14頁）之報導，九月份中國經濟放緩之數據顯示經濟趨向穩定。因此，吾等同意上述有關香港及中國之宏觀經濟走勢及數據均造就於上述令人樂觀之前景。

進一步詳情請參閱「董事會函件」有關交易事項之因由及裨益。

此外，吾等理解為確保室內裝飾及特殊項目部門擁有足夠之營運資金，完成須待認購事項完成後方可作實。有關認購事項為透過由第一賣方認購新昌室內裝飾及／或新昌營造廠（工程）之新股份向新昌室內裝飾及／或新昌營造廠（工程）注資，因此(i)目標公司及該等合約於二零一二年六月三十日之資產淨值及(ii)根據認購事項所繳足之股本總額，兩者之總額將不少於港幣31,000,000元。

盛百利之函件

吾等之意見

經與梁先生討論有關其就室內裝飾及特殊項目業務之過往營運資金需求之經驗、應收賬款之收回情況、按個別項目價格水平計算之設備及員工成本之支銷方式、本通函附錄一披露有關經擴大集團於未來十二個月之預期營運資金（作為營運資金預算充裕一部分），吾等同意董事會之意見，認為上述資產淨值「增加」至港幣31,000,000元應足以應付室內裝飾及特殊項目部門日後營運資金之需求。

董事（已於本通函所載「獨立董事委員會函件」內發表彼等意見之獨立非執行董事）認為，交易事項將與 貴集團現有翻新、改建及加建工程以及維修與保養業務相輔相成，交易事項各條款（包括可轉換優先股之條款）屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

5. 股權架構

下文有關 貴公司之股權架構乃摘錄自「董事會函件」：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後 (假設代價優先股獲悉數兌換) (附註)		緊隨完成及 發行紅利可轉換優先股後 (假設代價優先股及 紅利可轉換優先股獲悉數兌換) (附註)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Carrick	57,846,436	17.42%	57,846,436	14.81%	57,846,436	14.04%
新昌	169,116,777	50.94%	227,783,444	58.31%	249,116,777	60.46%
董事						
—王先生	14,420,000	4.34%	14,420,000	3.69%	14,420,000	3.50%
—樊卓雄博士	7,616,000	2.30%	7,616,000	1.95%	7,616,000	1.85%
公眾股東	83,000,787	25.00%	83,000,787	21.24%	83,000,787	20.15%
總計	<u>332,000,000</u>	<u>100.0 0%</u>	<u>390,666,667</u>	<u>100.00%</u>	<u>412,000,000</u>	<u>100.00%</u>

附註：根據董事於最後實際可行日期之可得資料及假設 貴公司之股權架構維持不變，於(i)代價優先股；或(ii)代價優先股及紅利可轉換優先股（按初步兌換價）獲悉數兌換後，於上述兩種情況下， 貴公司之公眾持股量將低於25%。因此，由於根據可轉換優先股之條款及條件，可轉換優先股之持有人僅於 貴公司能夠達到上市規則之公眾持股量規定之情況下方可兌換可轉換優先股，故該列所載資料僅作說明用途。

盛百利之函件

6. 目標公司、目標業務及市場可資比較公司

6.1 目標業務之滙總財務報表

目標業務（定義見本通函附錄二甲，包括(i)目標公司；(ii)新昌室內裝飾有限公司；及(iii)該等合約之經濟裨益）截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月應佔之滙總溢利淨額（除稅前及除稅後）以及彼等摘錄自通函附錄二甲之滙總財務狀況表之其他財務摘要如下：

表C：截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月之滙總全面收入報表及目標業務分別於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日之滙總財務狀況表之財務摘要

滙總損益表摘要	截至	截至	截至	截至
	二零一二年 六月三十日 止六個月 (港幣百萬元)	二零一一年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	二零一零年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	二零零九年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)
總收益	459.5	696.7	347.8	122.4
毛利	28.9	35.0	16.1	11.5
毛利率	6.3%	5.0%	4.6%	9.4%
除稅前溢利淨額	22.8	23.1	10.2	9.4
除稅後溢利淨額	18.8	19.8	8.0	8.2
滙總財務狀況表摘要	於二零一二年 六月三十日 (港幣百萬元)	於二零一一年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	於二零一零年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	於二零零九年 十二月三十一日 (港幣百萬元)
資產				
非流動資產：				
廠房及設備	2.2	2.8	0.7	0.4
流動資產：				
在建合約工程	134.1	126.2	51.0	6.6
應收賬款及預付款項	100.0	73.6	35.4	18.2
應收控股公司款項	19.7	-	13.4	9.4
現金及現金等值	1.0	4.7	3.8	1.6
流動資產總額	254.8	204.5	103.6	35.8
資產總額	<u>257.0</u>	<u>207.3</u>	<u>104.3</u>	<u>36.2</u>

盛百利之函件

滙總財務狀況表摘要	於二零一二年 六月三十日 (港幣百萬元)	於二零一一年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	於二零一零年 十二月三十一日 (港幣百萬元)	於二零零九年 十二月三十一日 (港幣百萬元)
負債				
流動負債：				
應付賬款及應計費用	229.9	185.7	73.9	29.5
應付控股公司款項	-	7.9	24.9	-
當期稅項負債	2.8	0.4	0.6	-
流動負債總額	232.7	194.0	99.4	29.5
非流動負債：				
長期服務金負債	面值	面值	面值	面值
負債總額	232.7	194.0	99.4	29.5
資產淨值	24.3	13.3	4.9	6.7

資料來源：本通函附錄二甲

根據以上所述，於二零一二年六月三十日，目標業務之資產淨值為港幣24,300,000元。如上文第四節「交易事項之因由及對 貴集團之裨益」所載，為確保室內裝飾及特殊項目部門擁有足夠之營運資金，完成須待認購事項完成後方可作實，以使(i)目標公司及該等合約於二零一二年六月三十日之資產淨值及(ii)根據認購事項所繳足之股本總額，兩者之總額將不少於港幣31,000,000元。因此，吾等知悉約港幣6,700,000元（港幣31,000,000元－港幣24,300,000元）之差額將為認購事項之額外注資。

相比下文表D所載之其他建築公司，吾等注意到目標業務之廠房及設備、現金結餘及資產淨值之金額相對較小，故就室內裝飾及特殊項目業務未來之營運資金需求與室內裝飾及特殊項目部門之高層管理人員進行討論。吾等理解目標業務之資產淨值港幣31,000,000元足以應付完成後之室內裝飾及特殊項目業務之營運，尤其是有關業務並不受資產負債表中之高資產或資產淨值影響。此乃由於若干廠房及設備項目已獲悉數折舊及若干設備已按個別項目之成本水平支銷。

吾等之意見

鑒於以上所述，吾等認為室內裝飾及特殊項目業務不受資產負債表內之高資產淨值或其他高資產值影響。因此，吾等同意如上文第2.3分節所載之董事立場，認為室內裝飾及特殊項目業務並非資金密集之業務且代價並非根據室內裝飾及特殊項目業務之資產淨值計算。倘室內裝飾及特殊項目業務受大型設備或機械項目（目前並無載於其資產負債表）影響，則上述額外注資港幣6,700,000元並不足夠。因此，吾等認為，根據認購事項額外注資港幣6,700,000元屬公平合理。

盛百利之函件

6.2 市場可資比較公司

相當於代價8倍之市盈率乃於董事會經考慮下文表D所載之下列可資比較公司及其平均市盈率約7.8倍（按每股於二零一二年七月之市價計算）後達至。

儘管吾等認為香港上市發行人當中僅有一間可合理地直接與目標公司比較之市場可資比較公司（即允升國際控股有限公司（「允升」）（股份代號：1315），其詳情載列如下，而允升亦為董事會考慮之上述可資比較公司之一），但亦有從事各類建築業務之其他四間發行人。吾等理解，董事會根據該等可資比較公司各自之建造業務（其中一部分可視為改建及加建工程相關之業務）及彼等各自之市值不超過港幣1,000,000,000元之基準考慮該等可資比較公司。吾等認為，鑒於部分室內裝飾及特殊項目業務涉及為建築工程，且於室內裝飾及特殊項目部門承接之項目中涉及建造及改建及加建工程屬常見事宜，故建築相關業務乃選擇該等可資比較公司之合理選擇標準。為提供有關可資比較公司市場定價之全面概覽，吾等根據有關公司於最後交易日之最新市場股價，重新編製下文表D所載之有關可資比較資料。吾等相信，有關可資比較資料能提供合理而具代表性之行業市盈率，下文表D亦為詳盡之列表。

表D： 董事會考慮及吾等認為可合理地與目標公司比較之聯交所上市公司

公司	股份代號	於最後 交易日之 收市股價 (港幣元)	市值 (根據最後 交易日之 收市股價 計算) (港幣百萬元)	股價 營收比 (倍)	市賬率 (倍)	市盈率 (倍)
盈信控股有限公司	15	0.490	734	0.25	0.66	3.36
允升國際控股有限公司	1315	1.810	543	0.82	3.06	14.25
有利集團有限公司	406	1.020	447	0.10	0.31	12.56
興勝創建控股有限公司	896	0.900	439	0.36	0.42	3.42
迪臣發展國際集團有限公司	262	0.465	266	0.32	0.35	3.66
			最高	0.82	3.06	14.25
			最低	0.10	0.31	3.36
			平均	0.37	0.96	7.45
			中位數	0.32	0.42	3.66
目標公司				0.32 (二零一一年 歷史值)	7.22 (二零一二年 預期值)	8.00 (二零一二年 預期值)
貴公司	2340	0.740	246	0.36	1.96	15.42
新昌	404	0.850	804	0.13	0.44	3.43

資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 之發行人年報及滙港資訊有限公司之 *iInvestor*。

盛百利之函件

務請注意，上表所載之可資比較公司包括不同界別之建築公司，而上表所載有關該等公司之股價營收比（「股價營收比」）、市賬率（「市賬率」）及市盈率（「市盈率」）提供於最後交易日對彼等各自之市場定價之一般概覽。上表所載之平均市盈率約為7.45倍，與根據就目標公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之預期盈利所作之溢利保證所計算之8倍市盈率大致相同。上表所載之市盈率中位數約3.66倍反映出建築業務中較大競爭分部之市場定價，其中允升之市盈率約14.25倍。

吾等之意見

根據以上可資比較公司，吾等認為彼等之平均市盈率以及平均股價營收比及股價營收比中位數與按目標公司之代價計算之股價營收比相若。因此，上表之發現確實能支持代價所代表之目標公司之相關估值。

6.3 室內裝飾及特殊項目業務之直接可資比較公司

吾等認為允升可合理地直接與室內裝飾及特殊項目業務比較，因為允升作為主要承建商亦主要從事提供(i)樓宇建造服務；(ii)物業保養服務；及(iii)改建、翻新、改善及室內裝修工程服務，而截至二零一二年三月三十一日止年度，有關業務分部分別佔其全部收益之37%、24%及39%。

除其主要市場香港外，允升亦活躍於新加坡及澳門（吾等注意到當地有若干高端娛樂場博彩渡假村工程），而就其市值而言，為目標公司之購買代價兩倍以上。下表載列允升之財務細節概要，以供與室內裝飾及特殊項目業務比較。

表E： 允升截至二零一二年三月三十一日止四個年度之滙總全面收入報表

	截至	截至	截至	截至
	二零一二年 三月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	二零一一年 三月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	二零一零年 三月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	二零零九年 三月三十一日 止年度 (港幣百萬元)
滙總損益表摘要				
總收益	661.7	734.7	636.7	459.5
毛利	89.1	110.5	85.8	18.3
毛利率	13.5%	15.0%	13.5%	4.0%
擁有人應佔溢利淨額	33.0	54.7	42.9	2.2

資料來源：允升於二零一一年十二月三十日之招股章程及年報

盛百利之函件

以上往績記錄亦與目標公司相若，尤其是過去三至四年，收益及溢利淨額均由相對較小數額攀升至相當高之水平。然而，與目標公司相比，允升之毛利率卻明顯更高。經與室內裝飾及特殊項目業務之高層管理人員討論毛利率之有關差異，吾等明白，業外人士難以解釋另一發行人能賺取毛利率之因由，但作為一般觀察，若干涉及大型零售或娛樂場度假村之改建及加建工程、翻新及室內裝修工程之利潤率可能較高，且於任何年度若有關合約佔比較高，則可能顯著提升報告利潤率。

允升乃於二零一二年一月十八日通過首次公開發售之方式於聯交所主板上市，其發售價定為每股港幣1.20元。如上文表D所載，於最後交易日，允升之每股收市價為港幣1.81元，而按其截至二零一二年三月三十一日止年度之每股歷史盈利港幣0.127元計算，其市盈率為14.25倍。與室內裝飾及特殊項目業務相比，允升較高之市盈率可能因其利潤率較高所致。

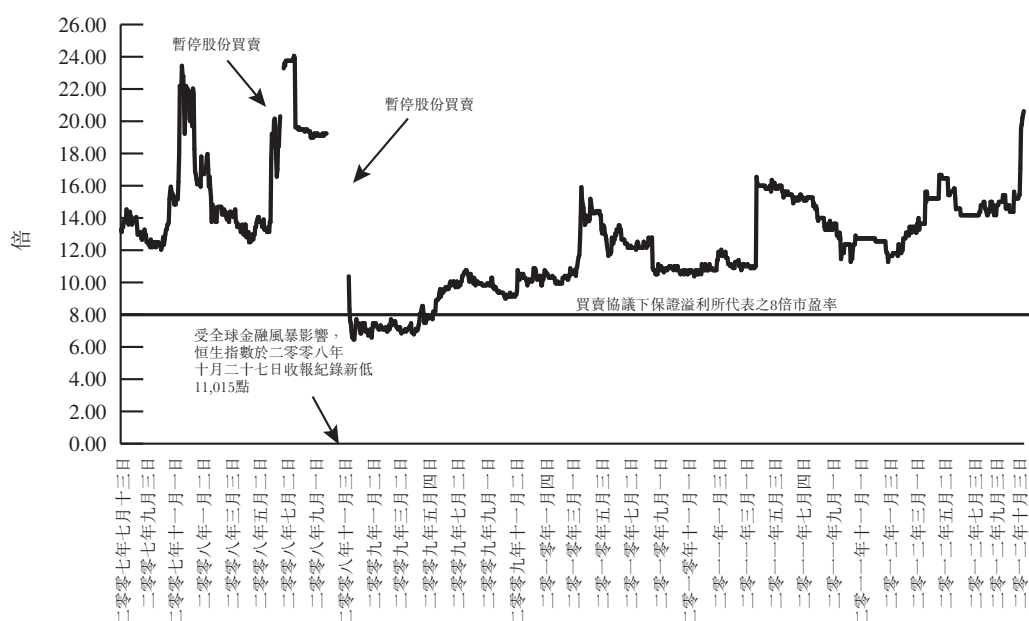
吾等之意見

鑒於以上所述，吾等認為(i)目標公司預期溢利淨額之保證溢利所代表之8倍市盈率之「定價」接近表D所載之市場正常水平；及(ii)由此產生之出售室內裝飾及特殊項目業務之代價乃由新昌董事會作為一項業務考慮，經與董事會公平磋商後按照上述市盈率釐定。因此，吾等認為代價屬公平合理。

7. 股份之歷史市盈率

下圖所示為按照過去五年每股股份收市價計算之市盈率。根據股份之過往表現，計算代價所代表之市盈率。

圖I：按 貴公司每股股份收市價計算之市盈率



資料來源： 貴公司年報所載之每股盈利，以及摘錄自滙港資訊有限公司iInvestor之數據。

盛百利之函件

如上文所載，根據目標公司預期盈利淨額之保證溢利計算之8倍市盈率遠低於按照 貴公司過去五年每股股份收市價計算之市盈率，而事實上，自二零零九年六月以來，按 貴公司每股股份收市價計算之市盈率並無低於此8倍市盈率之範圍。

儘管 貴公司之物業及設施管理業務享有如上文所載之較高市盈率，但與室內裝飾及特殊項目業務相比，有關業務之相關業務基本因素十分不同，因為前者一般是從相同客戶獲取經常性費用收入，而後者則按個別項目可能在收取不同客戶之收入。然而，鑒於吾等認為允升之商業模式最能與室內裝飾及特殊項目業務作比較，而其按個別項目計算之收入亦屬非經常性，如上文表D所載，其市盈率約為14.25倍，因此吾等認為比較上表所載之兩個市盈率走勢屬公平合理。

吾等之意見

因此，吾等認為，與股價表現以及可轉換優先股之發行價及兌換價（經已考慮股份之現行市價）相比，根據保證溢利計算之8倍市盈率屬公平合理。

如上文第6.1分節所載，吾等認為，室內裝飾及特殊項目業務並不受資產負債表之高資產淨值或其他高資產值影響，目標業務之賬面淨值對代價之釐定關係不大或毫無關係。 貴公司1.96倍之市賬率遠高於其他市場可資比較公司0.96倍之平均市賬率（如上表D所載），表示股份定價亦可能並非以賬面淨值計算。這與 貴集團物業及設施管理業務之現有主要業務一樣，並不受 貴集團之高賬面淨值影響。

因此，吾等認為，與目標公司之資產淨值港幣31,000,000元相比，代價所代表之7.22倍市賬率與交易事項之室內裝飾及特殊項目業務之代價釐定並不相關。因此，提請 閣下垂注本通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料附註4(a)，該附註概述了由交易事項產生之估計商譽。

8. 香港之建造／改建及加建行業

為公眾安全起見，香港政府鼓勵定期進行舊樓維修及保養工程，尤其是馬頭圍道之樓宇於二零一零年發生倒塌事件後。違例構築物問題於是年舉行香港行政長官選舉期間及之後引起公眾關注。香港物業業主亦日益意識到安全問題，較願意為其舊樓進行大型維修及保養工程。公眾亦日益關注具歷史背景或價值之建築之保育需求。其他本地之宏觀經濟因素亦載於上文第4節「交易事項之因由及對 貴集團之裨益」內。吾等認為，這對室內裝飾及特殊項目業務之改建及加建工程、翻新及維修工程之未來發展十分有利。

盛百利之函件

9. 室內裝飾及特殊項目持續關連交易

下文有關室內裝飾及特殊項目持續關連交易之詳情乃摘錄自「董事會函件」：

於完成後，為維持室內裝飾及特殊項目部門於投標過程中之競爭力，貴集團可不時要求新昌集團根據擬於完成時訂立之投標服務協議，於以下情況代其就選定合約進行投標（即投標指示）：其中包括(i)需要新昌集團而非貴集團擁有之若干註冊／牌照以進行選定合約；及(ii)室內裝飾及特殊項目部門之管理層認為新昌集團由於（其中包括）往績及／或相關工作證明及／或投標所載之認可承建商名單，而於競爭性投標中較室內裝飾及特殊項目部門佔優。為免疑問，於完成後，室內裝飾及特殊項目部門應該及將會繼續透過目標公司就合約進行投標。

待新昌集團中標取得選定合約後，新昌及貴公司應促使彼等之相關成員公司訂立分判協議，據此，新昌集團同意悉數轉讓其於中標合約下之所有權利及責任予貴集團，而貴集團有權享有中標合約下之各項權利並同意履行所有責任。

倘分判商（貴集團除外）於中標合約下被指定執行指定工程，新昌集團將分判中標合約中所有除指定工程以外之權利及責任予貴集團。

此外，新昌及貴公司應於完成時分別就新昌集團向貴集團提供支援服務及轉授特許商標訂立支援服務協議及轉授特許協議。

室內裝飾及特殊項目持續關連交易須待完成後方可作實，而完成之條件為於二零一二年十二月三十一日或買方與賣方可能議定之較後日期中午十二時正或之前達成（或（視情況而定）獲買方豁免）「董事會函件」內「買賣協議之先決條件」分節所載之條件。

9.1 投標服務協議

鑒於上文所述及根據買賣協議，新昌及貴公司將於完成時訂立投標服務協議，其主要條款載列如下：

訂約各方： (i) 新昌；及
(ii) 貴公司

主要事項： (i) 新昌集團根據貴集團不時給予之投標指示向貴集團提供投標服務；

盛百利之函件

- (ii) 於新昌集團獲中標取得任何選定合約後三(3)個營業日內或訂約各方可協定之其他日期，新昌同意促使新昌集團之任何相關成員公司及 貴公司同意促使 貴集團之任何相關成員公司訂立分判協議；及
- (iii) 透過訂立分判協議，新昌集團同意(a)悉數分判中標合約中之所有權利及責任予 貴集團；及(b)倘分判商(貴集團除外)於中標合約下被指定執行指定工程，全面分判中標合約中所有除指定工程以外之權利及責任予 貴集團

期限： 自投標服務協議日期起生效，並將持續具有十足效力及作用，直至二零一四年十二月三十一日營業時間結束時屆滿

費用： 無

儘管訂有投標服務協議，新昌集團仍可按以公平原則進行磋商之條款，在其認為合適之情況下不時分判其任何項目予 貴集團之任何成員公司。有關協議條款之詳情載於新昌集團及 貴集團各自之成員公司將予訂立之協議內。

二零一二年、二零一三年及二零一四年之分判年度上限(即分判(i)中標合約；及(ii)其他合約之年度最高總值)分別不得超過港幣1,000,000,000元、港幣1,700,000,000元及港幣2,000,000,000元。

一般而言，中標合約須待新昌根據投標指示投標方可作實。儘管新昌分判之其他合約(包括新昌為最終僱主或獲聘為主要承包商之項目)須視乎以下情況而定：(i)室內裝飾及特殊項目部門之投標及室內裝飾及特殊項目部門獲最終僱主或主要承包商按個別情況批出之合約；或(ii)經新昌集團及 貴集團各自之成員公司公平磋商。在此情況下，室內裝飾及特殊項目業務之管理層須考慮(其中包括)項目之複雜程度及期限、室內裝飾及特殊項目部門之員工及承接有關項目之估計成本。

分判年度上限乃經參考(i)估計現有手頭合約及預期可能會於二零一二年餘下月份中標之合約之總數；及(ii)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之估計合約中標率後作出。

盛百利之函件

尤其是，二零一二年分判年度上限主要根據二零一二年餘下月份可能中標之預期合約而定。因此，二零一三年分判年度上限按年增長約70%，而二零一四年分判年度上限則按年增長約17.6%。

二零一三年及二零一四年分判年度上限之規模主要受以下因素影響，包括(i) 估計於香港經營室內裝飾及特殊項目業務能持續增長；(ii)於中國擴展經營室內裝飾及特殊項目業務；(iii)新昌集團有關室內裝飾及特殊項目業務之潛在合約，尤其是鐵嶺發展項目；及(iv)與新昌集團為主要承包商之澳門若干項目有關之若干潛在非經常性合約。

一直以來，與室內裝飾及特殊項目部門於中國承接之項目有關之合約乃由新昌營造(北京)訂立，原因是該公司具有中國一級資質的一般建築承建商之資格及其他行政目的，而有關安排將於完成後繼續。儘管於完成後作出上述安排，室內裝飾及特殊項目部門正計劃為其中一間營運附屬公司申請中國室內裝修三級資質的專門承建商之資格，並進一步建立室內裝飾及特殊項目部門之能力、往績記錄及於中國之相關工作證明，並以獲取所需資格為目標，長遠而言獲得中國一級資質的建築承建商之資格，因此室內裝飾及特殊項目部門可於日後減少對新昌集團之依賴。

就「董事會函件」之「投標服務協議」分節所述之原因，董事認為分判年度上限屬公平合理。股東應注意，分判年度上限乃 貴集團根據現時可得資料作出之最佳估計。分判年度上限與 貴集團之財務或潛在財務表現並無直接關係，且不應被當作有任何直接關係。

就中標合約而言，各分判協議之代價須相等於相關中標合約之投標額。就其他合約而言，(i)中標之有關投標合約，代價將相等於有關其他合約之投標額；及(ii)未中標之有關投標合約，代價須按個別情況由新昌集團及 貴集團各自之成員公司經公平磋商後釐定。

根據各自將予訂立之分判協議，新昌集團應收 貴集團之款項須按月計算。儘管投標服務協議並無明確規定付款方式，有關應收款項實際應於下一個曆月之最後營業日或之前以現金支付，惟須遵守將予訂立分判協議之條款。

投標服務協議之條款已由訂約各方經公平磋商後按一般商業條款協定。

有關本協議之進一步詳情，請參閱「董事會函件」之「投標服務協議」分節。

盛百利之函件

吾等之意見

建造行業之大型項目之投標程序通常要求個別投標之建築公司須列入認可承建商名單，方符合資格進行投標。經考慮新昌品牌有73年之歷史（自於一九三九年以來）及其於建造業之往績記錄，相比 貴公司之資歷，新昌在建造市場之品牌較受肯定、擁有較多重要之特許資格及較悠久的往績記錄，因此新昌更有可能代表 貴公司取得選定合約。因此，吾等與室內裝飾及特殊項目部門之管理層一致認為，新昌集團在競爭激烈之投標中較室內裝飾及特殊項目部門具有優勢。故此，吾等認為，投標服務協議對未來室內裝飾及特殊項目部門日後能否成功作為經擴大集團之一部分進行經營至關重要。

雖然根據本協議 貴公司毋須向新昌支付任何費用，但吾等認為根據投標服務協議提供之投標服務已根據代價進行「假設」，原因是有關投標服務將成為日後室內裝飾及特殊項目業務之必要組成部分。因此，本協議引致之任何款項將以同等金額計算。

吾等亦注意到，根據各自將予訂立之分判協議，新昌集團應收 貴集團之款項須按月計算。儘管投標服務協議並無明確規定付款方式，有關應收款項實際應於下一個曆月之最後營業日或之前以現金支付，惟須遵守將予訂立分判協議之條款。吾等認為有關安排屬公平合理。

就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之分判年度上限而言，吾等已審閱釐定該等上限金額所用之基準及假設。吾等與董事一致認為，該等上限乃經參考現有合約及預期可能會中標之合約之估計總數釐定，故此，該等上限金額乃基於合理假設作出。有關假設包括：

- 未完成合約、近期中標之大型合約及其他潛在「新」項目之總額，有關詳情載於第4節「交易事項之因由及對 貴集團之裨益」；及
- 可觀之「保障利潤」（倘將取得若干大型項目，包括若干大型中國項目）。

盛百利之函件

由於分判年度上限乃經參考估計(i)上述現有手頭合約及預期可能會於二零一二年餘下月份中標之合約之總數；及(ii)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之估計合約中標率後作出，故於二零一三年及二零一四年作出之若干預測必定為最佳之估計。經考慮上述基準及假設以及室內裝飾及特殊項目業務之行業性質，吾等認為分判年度上限屬公平合理。因此，分判年度上限乃基於現有及預期合約（其中部分不一定如預期中標，尤其是上述大型中國項目）並根據建造項目之性質作出，特別是當估計期進一步延長三年及過往合約基準變得不重要時，過往項目不一定是未來合約數額之理想指標。

吾等與董事會亦一致認為，本協議之室內裝飾及特殊項目持續關連交易將按一般商業條款訂立。

9.2 支援服務協議

根據買賣協議，新昌及 貴公司將於完成時訂立支援服務協議，其主要條款載列如下：

訂約各方： (i) 新昌；及
(ii) 貴公司

主要事項： 支援服務（主要指涉及健康、安全、品質、環境、機械設備、測量、地盤管理、屋宇設備及特殊項目等之員工成本）現由新昌或新昌集團之相關成員公司於日常及一般業務過程中提供予需要該等服務之 貴公司或 貴集團之相關成員公司

新昌同意促使新昌集團之任何相關成員公司及 貴公司同意促使 貴集團之任何相關成員公司就提供支援服務協議下任何特定支援服務訂立附屬協議。各附屬協議將載列由附屬協議之訂約各方所釐定提供特定支援服務之詳情以及條款及條件，惟各附屬協議之條款必須符合支援服務協議之條款

期限： 自支援服務協議日期起生效，並將持續具有十足效力及作用，直至二零一四年十二月三十一日營業時間結束時屆滿

盛百利之函件

費用： 新昌集團同意按支援服務之實際成本向 貴集團提供支援服務

根據附屬協議條款之規定，新昌集團應於每月到期後向 貴集團收取支援服務費用。儘管支援服務協議並無明確規定付款方式，有關支援服務費用實際應自發票日期起計60日內悉數支付。

二零一二年、二零一三年及二零一四年之支援服務年度上限分別不得超過港幣9,200,000元、港幣40,000,000元及港幣30,000,000元。二零一二年之支援服務年度上限乃根據完成日期之兩個曆月期間作出估計。因此，倘按此推斷全年，則二零一二年、二零一三年及二零一四年之支援服務年度上限將呈現下降趨勢，顯示日後將會減少對新昌之倚賴。

支援服務年度上限乃經參考將由新昌集團提供之支援服務之實際員工成本而作出。

支援服務協議之條款已由訂約各方經公平磋商後按一般商業條款協定。

吾等之意見

鑒於支援服務協議主要涉及員工之健康、安全、品質、環境、機械設備、測量、地盤管理、屋宇設備及特殊項目現時主要由新昌向 貴集團提供，且該等員工對室內裝飾及特殊項目部門之營運需要十分重要，故吾等認為，支援服務協議符合 貴集團利益。

根據附屬協議條款之規定，預期新昌集團應於每月到期後向 貴集團收取支援服務費用，而儘管支援服務協議並無明確規定付款方式，有關支援服務費用實際應自發票日期起計60日內悉數支付。吾等認為有關安排屬公平合理。

支援服務年度上限乃經參考將由新昌集團提供之支援服務之實際員工成本而作出，就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之上限而言，吾等已審閱釐定該等上限金額所用之基準及假設。吾等與董事一致認為該等上限金額乃根據合理假設作出。有關假設包括：

- 支援服務按機械設備、測量、地盤管理、屋宇設備、材料採購、機電工程及為特別需要而調派員工之性質分類之明細項目；
- 根據每月員工人數制定之現時服務水平及彼等現時之月薪；

盛百利之函件

- 估計三個年度各年之有關費用之百分比增幅（及二零一二年餘下兩個月之按比例估計成本）。

由於上文所述，吾等認為支援服務年度上限屬公平合理。因此，鑒於室內裝飾及特殊項目業務之性質，與上文分判年度上限所載之假設相同，難以預計三年以上之上限金額。

吾等與董事會亦一致認為，本協議之室內裝飾及特殊項目持續關連交易將按一般商業條款訂立。

9.3 轉授特許協議

根據買賣協議，新昌及 貴公司將於完成時訂立轉授特許協議，其主要條款載列如下：

- 訂約各方：
- (i) 新昌（作為轉授特許人）；及
 - (ii) 貴公司（作為轉授特許持有人）
- 主要事項：
- 貴公司有意使用，而新昌已同意允許 貴公司於香港就 貴集團之業務營運使用商標，有關業務營運包括但不限於(i)改建及加建工程以及與該等改建及加建工程相關及附帶之拆卸工程；(ii)翻新及保養工程；(iii)商業項目之室內裝修工程；(iv)商業、住宅、零售及機構特殊樓宇建造項目；(v)維修工程；及(vi)任何初步投標申請金額不超過港幣300,000,000元（或轉授特許人及轉授特許持有人可能不時協定之較高定額）之建造工程
- 期限：
- 自轉授特許協議日期起永久持續或於商標註冊之有效期內（以較短者為準）持續有效。倘轉授特許持有人不再為轉授特許人之附屬公司，則轉授特許人可以書面形式通知終止轉授特許協議
- 費用：
- 無

轉授特許協議之條款已由訂約各方經公平磋商後按一般商業條款協定。

盛百利之函件

吾等之意見

經考慮新昌本身為商標之特許持有人且 貴公司亦有意使用商標，而新昌已同意作為轉授特許人並允許 貴公司作為轉授特許持有人，於香港就經擴大集團之室內裝飾及特殊項目業務營運使用商標（就建造工程而言，任何初步投標申請金額不超過港幣300,000,000元或轉授特許人及轉授特許持有人可能不時協定之較高定額），以及轉授特許協議為交易事項之必要組成部分且毋須支付費用，因此吾等認為擁有轉授特許協議符合 貴公司利益。

雖然根據本協議 貴公司毋須向新昌支付任何費用，但吾等認為由於過往商標為室內裝飾及特殊項目業務帶來盈利，並將繼續帶來盈利，吾等認為這對日後室內裝飾及特殊項目業務有裨益，因此使用有關商標之權利對經擴大集團而言十分重要。

由於轉授特許協議自協議日期起生效並將永遠持續，因此轉授特許協議之期限長於上市規則第14A.35(1)條所載之三年規定。根據此項規定，吾等需要解釋為何須訂定該期限，並確認該期限就轉授特許協議而言屬一般業務慣例。

吾等認為，商標將繼續發揮作用，吾等認為這將有利室內裝飾及特殊項目業務之日後發展，訂立轉授特許協議符合 貴公司之利益，且 貴公司根據該協議毋須向新昌支付任何費用，因此吾等認為其永久性條款屬於甚至優於一般商業慣例，且有關條款屬公平合理，並符合 貴公司及其股東整體之利益。

9.4 訂立服務協議之理由

如「董事會函件」所載，室內裝飾及特殊項目持續關連交易（可能於完成後發生）旨在促使室內裝飾及特殊項目業務由新昌平穩過渡至 貴公司，並於完成後維持室內裝飾及特殊項目部門於投標過程中之競爭力。

董事（已於本通函所載「獨立董事委員會函件」內發表意見之獨立非執行董事除外）認為，(i)室內裝飾及特殊項目業務在未取得投標服務協議、乙組資格及商標之情況下仍可獨立運作；及(ii)該等服務協議之條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及其股東整體之利益。

盛百利之函件

進一步詳情請參閱「董事會函件」之「訂立服務協議之理由」分節。

吾等之意見

吾等認為該等服務協議能讓室內裝飾及特殊項目部門之管理層進一步發展室內裝飾及特殊項目部門之能力及維持競爭力。鑒於上述原因，吾等認為該等服務協議之條款屬公平合理。

10. 交易事項之財務影響

於完成後，各目標公司將成為 貴公司之全資擁有附屬公司，而目標業務之業績將綜合於 貴集團之綜合財務報表內。經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料載於本通函附錄三，闡述交易事項對 貴集團業績、資產及負債之財務影響，其摘錄如下。

根據附錄三所載未經審核備考財務資料附註編製之經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料（「未經審核備考財務資料」），包括經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表、未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量表。

根據附錄三所載未經審核備考財務資料附註4(a)（僅為會計用途）列出交易事項產生之估計商譽約為港幣152,700,000元，乃總代價港幣240,000,000元超出目標業務可識別資產淨值公允值（包括有形資產淨值及商標使用權、未完成訂單及不競爭協議之估計公允值以及相關遞延所得稅負債）之金額。

未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，且由於其假設性質，未必能真實反映經擴大集團之財務狀況、財務業績及現金流量（倘交易事項於二零一二年六月三十日或二零一一年一月一日或任何未來日期完成）。

盛百利之函件

下表概述下文10.1至10.4分節所載之備考財務影響：

表F：交易事項之備考財務影響概要

可能對下列各項 造成之影響	交易事項前	交易事項後	備考財務影響
盈利 (股東應佔)	港幣16,001,000元	港幣17,735,000元	上升
資產淨值 (股東應佔)	港幣124,675,000元	港幣179,485,000元	上升
現金流量 (年末之現金及 現金等值)	港幣57,812,000元	港幣33,574,000元	下跌
資本負債比率 (銀行借貸)	無	港幣180,000,000元	上升

10.1 可能對盈利造成之影響

根據 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及室內裝飾及特殊項目業務截至二零一一年十二月三十一日止年度之滙總損益表，按照備考基準及假設猶如交易事項已於二零一一年一月一日進行，就經擴大集團之未經審核備考綜合損益表而言，股東應佔溢利將由約港幣16,001,000元增加至約港幣17,735,000元。此乃由於(i)商標、未完成訂單及不競爭協議攤銷及撥回遞延稅項負債；(ii)交易事項之估計成本（如計算在內）；及(iii)作為代價現金部分之銀行借款港幣180,000,000元之估計利息開支而產生之備考調整及假設所致。

鑒於(i)室內裝飾及特殊項目業務乃按8倍預期市盈率（根據室內裝飾及特殊項目業務截至二零一二年十二月三十一日止年度之預期純利港幣28,000,000元或港幣30,000,000元計算）定價；及(ii)經擴大集團之上述備考影響僅根據截至二零一一年十二月三十一日止年度之過往溢利淨額港幣19,800,000元得出，倘使用保證溢利之預期溢利淨額港幣28,000,000元或港幣30,000,000元計算，則交易事項之影響會與上述對經擴大集團盈利之備考影響有所不同（及較理想）。根據有關室內裝飾及特殊項目業務截至二零一二年十二月三十一日止年度之預期及溢利保證得出之經擴大集團之備考財務影響不能使用，原因是此方法根據上市規則將構成「溢利預測」， 貴公司將須遵守由此引致之額外監管規定。

10.2 可能對資產造成之影響

根據 貴集團於二零一二年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表及室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年六月三十日之滙總資產負債表，按照備考基準及假設交易事項已於二零一二年六月三十日進行， 貴集團之資產總值將由約港幣230,757,000元增至經擴大集團之約港幣709,417,000元。股東應佔 貴集團資產淨值總額（即不包括非控股權益）將由約港幣124,675,000元增至經擴大集團之約港幣179,485,000元。

這主要由於備考調整及基於以下假設：(i)根據認購事項注入額外資本港幣6,680,000元，增加目標公司之資產淨值至港幣31,000,000元；(ii)由於交易事項產生估計成本，現金結餘減少；(iii)為償付代價之現金部分而借入新銀行借貸，因而產生新有形資產及新負債；(iv)發行可轉換優先股；及(v)加入無形資產約港幣220,100,000元。

10.3 可能對現金流量造成之影響

根據 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表及室內裝飾及特殊項目業務截至二零一一年十二月三十一日止年度之滙總現金流量表，按照備考基準及假設交易事項已於二零一一年一月一日進行，截至二零一一年十二月三十一日止年度之現金及現金等值將由約港幣57,812,000元減少至約港幣33,574,000元。該減少乃由於備考調整及假設所致，包括假設(i)認購事項之所得款項；(ii)支付代價之現金部分、提取新銀行貸款以償付該付款及有關銀行貸款於年內之本金減少；(iii) 支付交易事項產生之估計成本；及(iv)支付為償付代價之現金部分而借入新銀行貸款之利息。

吾等對此現金流量影響之意見與上文第10.1分節所述者相同，即本分節所用之室內裝飾及特殊項目業務之滙總現金流量表僅適用於截至二零一一年十二月三十一日止年度，而非截至二零一二年十二月三十一日止年度。

10.4 可能對資本負債比率造成之影響

根據 貴集團於二零一二年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表及室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年六月三十日之滙總資產負債表，按照備考基準，銀行債務總額將由零元增至港幣180,000,000元，此乃由於提取銀行借貸以償付交易事項之現金代價。該增加乃由於備考調整及假設所致，包括上述港幣180,000,000元之新銀行貸款。

亦請注意， 貴集團目前之營運並無動用任何銀行借貸，故上述港幣180,000,000元之新銀行貸款將對其備考資本負債比率產生重大影響。 貴公司並無借入銀行借貸之做法極其審慎，這對大部分行業或建造業務而言實屬罕見。

盛百利之函件

吾等之意見

如上文未經審核備考財務資料所載，交易事項對盈利淨額及資產淨值各自造成正面影響，惟由於新增銀行貸款港幣180,000,000元及須償還債務，交易事項對現金流量及資本負債比率各自造成負面影響。吾等認為，若考慮截至二零一二年十二月三十一日止年度之損益表及現金流量表，對盈利造成之正面影響將會增加，而對現金流量造成之負面影響將會減少。吾等認為，基於本函件所述理由，有關負面影響為 貴公司收購室內裝飾及特殊項目業務之可接受代價。

吾等亦認為，上述未經審核備考財務資料乃僅為說明用途而編製，而因其假設性質使然，未必能反映經擴大集團於任何未來日期之真實財務狀況。吾等相信， 貴集團以可持續及盈利之方式成功整合室內裝飾及特殊項目業務方為進行交易事項之長期商業目標，這才是更為重要的方面。

儘管上文所述，敬請 閣下注意「董事會函件」之「(V) 經擴大集團之財務及交易前景」一節，尤其是鑒於室內裝飾及特殊項目業務以個別項目計算，(i)收費及項目利潤取決於工程合約之條款，且未必定期收取；(ii) 室內裝飾及特殊項目業務之收益屬非經常性；及(iii) 室內裝飾及特殊項目業務之過往財務資料走勢未必能反映其日後之財務業績。

11. 一般業務服務持續關連交易

如「董事會函件」所載，茲提述 貴公司及新昌就一般業務服務協議日期分別為二零零九年十二月十日、二零一一年二月十日及二零一二年九月二十七日之聯合公佈。鑒於現有之一般業務服務年度上限將於二零一二年十二月三十一日到期，及預期 貴集團向新昌集團提供之一般業務服務將持續至截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度，故 貴公司及新昌於二零一二年九月二十七日更新一般業務服務協議，自二零一三年一月一日至二零一五年十二月三十一日，為期三年，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

一般業務服務協議之主要條款載列如下：

更新日期： 二零一二年九月二十七日

訂約方： (i) 新昌；及
(ii) 貴公司

服務種類： 新昌集團可於一般業務服務協議之年期內在日常及一般業務過程中不時要求 貴集團提供一般業務服務

盛百利之函件

提供服務之基準： 新昌集團之相關成員公司（或彼／彼等之代理（包括物業管理人））將與 貴集團之相關成員公司訂立一般業務服務附屬協議，以委任 貴集團相關成員公司根據一般業務服務協議提供一般業務服務。每份一般業務服務附屬協議須列明詳情及條款及條件，據此， 貴集團之相關成員公司須向新昌集團之相關成員公司提供特定一般業務服務。

每份一般業務服務附屬協議之條款必須符合一般業務服務協議之條款，尤其是根據任何一般業務服務附屬協議將予提供之一般業務服務必須符合以下基準：

- (a) 按一般商業條款（或不遜於向新昌集團提供之條款或向獨立第三方提供或由獨立第三方提供之條款）訂立；
- (b) 一般業務服務之價格須經公平磋商後考慮現行市價，並參照提供相關服務之估計成本而釐定；及
- (c) 由一月一日至十二月三十一日之任何一個財政年度內將由 貴集團根據一般業務服務協議向新昌集團提供之一般業務服務之總價值不得超過下文「一般業務服務年度上限」一段所載之各自年度上限

年期： 由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日

相關代價之付款方式： 每月以支票支付

盛百利之函件

11.1 一般業務服務年度上限

根據一般業務服務協議，截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月期間產生之實際服務費及截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度之一般業務服務年度上限如下：

產生之實際服務費

財政年度

產生之金額

二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日	港幣4,300,000元
二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日	港幣6,300,000元
二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日	港幣3,500,000元

一般業務服務年度上限

財政年度

年度上限

二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日	港幣22,000,000元
二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日	港幣25,000,000元
二零一五年一月一日至二零一五年十二月三十一日	港幣30,000,000元

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度之一般業務服務年度上限乃分別參考(i) 貴集團所管理之物業已支付之現有管理費及管理費之預期增幅；(ii)預期向新昌集團於中國鐵嶺之物業發展項目提供顧問服務、租賃服務、物業及設施管理服務之需求；(iii)預期 貴集團所管理之物業在行政服務方面有新增及殷切的需求而使 貴集團收取之管理費內所包含的行政服務費將有所增加；(iv)聘用 貴集團提供物業及設施管理服務予新昌集團於香港之其他建造項目；及(v)新昌集團對清潔服務之預期需求（假設 貴集團能成功獲得經新昌集團外判之有關清潔服務工作）後達成。

11.2 訂立一般業務服務協議之因由

新昌集團就其於香港擁有、出租或建造之若干物業不時要求一般業務服務。新昌集團亦會要求 貴集團為新昌集團之中國物業發展項目提供顧問服務、租賃服務以及物業及設施管理服務。 貴公司與新昌訂立一般業務服務協議，以規管一般業務服務之提供。

盛百利之函件

董事（不包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」）認為，(i)一般業務服務協議項下擬進行之交易符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)一般業務服務協議之條款及條件及載於上文之一般業務服務年度上限對股東而言屬公平合理（經考慮一般業務服務之價格乃參考現行市價及考慮到提供有關服務之估計成本後經公平磋商釐定）；及(iii)一般業務服務協議之條款及條件乃按一般商業條款及於 貴集團日常及一般業務過程中釐定。

進一步詳情請參閱「董事會函件」之「訂立一般業務服務協議之原因」分節。

吾等之意見

每份一般業務服務附屬協議之上述條款須按一般商業條款（或不遜於向新昌集團提供之條款或向獨立第三方提供或由獨立第三方提供之條款）訂立。鑒於有關一般業務服務主要為保安、維修及保養、設施管理、洗衣及清潔、管理、複印及買賣紙製品等服務，對 貴集團而言，所有服務均有明確之成本，再加其附加費用（如保安員、樓宇管理員或清潔員工之工資、紙製品之採購成本等），吾等認為有關條款屬公平合理。

吾等已審閱一般業務服務附屬協議過往之選定發票樣本，尤其是 貴集團向新昌集團提供之保安服務、維修及保養服務、設施管理服務、洗衣及清潔服務、管理服務、複印服務及紙製品貿易服務（大部分於二零一二年首六個月進行）之發票樣本。吾等已就 貴集團根據一般業務服務協議收取服務費之基準作出查詢，並在可能之情況下將有關費用與當時之市場價格（如保安員、樓宇管理員及樓宇管理人之工資、獨立第三方就紙製品或設施保養而收取之費用）。就吾等所審閱之發票樣本而言，吾等認為，一般業務服務附屬協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立，而所收取之服務費與當時之市場價格一致，且於 貴集團日常及一般業務過程中收取。吾等認為，一般業務服務附屬協議之條款屬公平合理，且符合 貴公司及其股東整體之利益。

盛百利之函件

吾等亦已審閱上文所述截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度之一般業務服務年度上限之基準及假設。截至二零一二年十二月三十一日止年度，一般業務服務之現行年度上限港幣9,500,000元涵蓋 貴集團於香港向新昌集團提供之絕大部分服務，惟僅涵蓋於中國向新昌集團提供之小部分服務。自截至二零一三年十二月三十一日止年度起，一般業務服務年度上限預計將大幅增加至港幣22,000,000元，原因是新昌集團承擔或計劃收購之若干新大型中國項目（其中之一為上述位於中國鐵嶺之物業發展項目）預期將需要一般業務服務，尤其是顧問、租賃及物業管理服務方面。有關服務預期將於截至二零一五年十二月三十一日止其後兩個年度增加，故其各自之一般業務服務年度上限需達致上述建議水平。

經考慮一般業務服務年度上限（包括(i)物業及設施管理服務；清潔服務；(ii)其他雜項服務（包括為若干大型中國項目提供物業租賃及顧問服務）；及(iii)緊急情況之預計服務費用總額）之基準及假設，吾等認為，該年度上限額乃根據公平及合理之基準及假設釐定。然而，基於根據幾個大型項目之結果作出之所有預測，實際事件可能不同，因此，倘任何一項大型中國項目未能進行（或倘進行）， 貴集團卻未獲批有關一般業務服務附屬協議，則某一特定一般業務服務年度上限完全有可能過於進取。

交易事項之概要

吾等認同董事之觀點，認為(i)香港之物業及設施管理業務擁有成熟之市場，故將能維持競爭力；及(ii)交易事項對 貴集團而言為具吸引力之商機。鑒於新昌與 貴公司現時之母公司／附屬公司關係，交易事項乃 貴公司意欲擴充及擴大其現有業務平台及市場份額之合理結果。

代價相當於8倍市盈率。倘實際溢利達到港幣30,000,000元或以上，總代價可能達港幣240,000,000元。就此而言，經計及室內裝飾及特殊項目業務可識別資產淨值相對較小數額之公允值，交易事項估計會產生相對較大之商譽，有關詳情載於上文。

雖然目標公司溢利淨額之保證溢利為預期市盈率8倍，但這絕非「贈送」，原因是其已審慎(i)按現行市場價格「定價」；及(ii)於完成後留有足夠室內裝飾及特殊項目業務營運之現金，因此從商業角度而言，新昌出售室內裝飾及特殊項目業務具有吸引力。建議增加目標公司之資產淨值至港幣31,000,000元乃可能經過審慎考慮室內裝飾及特殊項目業務營運所需最低現金後達成。就買賣業務而言，此方法亦符合市場慣例，前提為有關定價乃根據盈利或現金流量計算，故僅計入須按經常性基準維持有關盈利或現金流量之現金金額。因此，室內裝飾及特殊項目業務之現金盈餘均已物盡其用，故 貴公司建議以新銀行貸款港幣180,000,000元撥付代價之全部現金部分。

盛百利之函件

吾等亦認為，儘管 貴公司之物業及設施管理業務已擁有較高的市盈率，但該業務之有關業務基本因素與室內裝飾及特殊項目業務相比十分不同，前者一般從相同客戶賺取經常性費用收入，而後者則涉及來自潛在不同客戶之項目收入。相較新昌集團之其他一般建造業務，室內裝飾及特殊項目業務確屬擁有較高利潤率之業務。因此， 貴集團之室內裝飾及特殊項目業務與物業及設施管理業務可能產生預期協同效應，從而進一步推動 貴公司及股東之整體利益。

吾等亦贊成上文所載董事會對交易事項之積極態度。無疑，如上文所述，進行交易事項之短期成本會產生不利備考財務影響。但顯然董事會已審慎考慮該等成本之影響，而其最終分析認為交易事項之利益高於其成本。因此，買賣協議下之成本影響乃董事會妥為達致之商業決定。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：

- 就交易事項而言，買賣協議之條款及條件、代價優先股、紅利優先股、投標服務協議、支援服務協議、轉授特許協議及室內裝飾及特殊項目年度上限雖然並非於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立，但屬一般商業條款及公平合理，且符合 貴公司及其股東之整體利益。因此吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准可轉換優先股、買賣協議、投標服務協議、支援服務協議、轉授特許協議、彼等各自之室內裝飾及特殊項目年度上限以及根據該等協議擬進行之交易之普通決議案。
- 就一般業務服務持續關連交易而言，一般業務服務協議之條款及條件、一般業務服務年度上限及據此擬進行之交易乃於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立，屬一般商業條款及公平合理，且符合 貴公司及其股東之整體利益。因此吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准一般業務服務協議、據此擬進行之交易及一般業務服務年度上限之普通決議案。

此 致

新昌管理集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
盛百利財務顧問有限公司
董事總經理
李僑生
謹啟

二零一二年十月二十六日

* 僅供識別

1. 本集團經審核綜合財務報表

本公司須於本通函中載列本集團最近三個財政年度及中期期間有關溢利及虧損、財務記錄及狀況之財務資料（以比較列表之形式載列）以及最近期發佈之經審核財務狀況表連同最近財政年度之年度財務報表附註。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之本集團經審核綜合財務報表載於本公司於二零一二年四月二十六日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)之二零一一年年報第73至117頁。請同時參閱以下二零一一年年報之超鏈接：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0426/LTN20120426895.pdf>

截至二零一零年十二月三十一日止年度之本集團經審核綜合財務報表載於本公司於二零一一年四月二十一日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)之二零一零年年報第69至113頁。請同時參閱以下二零一零年年報之超鏈接：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0421/LTN20110421278.pdf>

截至二零零九年十二月三十一日止年度之本集團經審核綜合財務報表載於本公司於二零一零年四月二十八日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)之二零零九年年報第64至125頁。請同時參閱以下二零零九年年報之超鏈接：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2010/0428/LTN20100428942.pdf>

2. 本集團未經審核綜合中期財務報表

截至二零一二年六月三十日止六個月之本集團未經審核綜合財務報表載於本公司於二零一二年九月十三日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)之二零一二年中期報告第8至21頁。請同時參閱以下二零一二年中期報告之超鏈接：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0906/LTN20110906510.pdf>

3. 債務

於二零一二年八月三十一日（即就本債務聲明而言，本通函付印前之最後實際可行日期）結束業務，經擴大集團並無任何尚未償還之按揭、抵押、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

於最後實際可行日期，董事已確認經擴大集團之債務（上文所述者除外）及任何或然負債或任何擔保概無任何重大變動。

4. 營運資金

經考慮預期完成交易事項及經擴大集團可動用之財務資源（包括內部產生資金及可動用銀行融資）後，董事認為經擴大集團擁有足夠營運資金應付其目前（即由本通函日期起計至少未來十二個月）之需要。

5. 本集團業績之管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月表現之管理層討論及分析。

於回顧期內，本集團主要從事提供物業及設施管理服務、保安服務、清潔服務、洗衣服務、維修及保養工程以及產品貿易。

截至二零一二年六月三十日止六個月

財務回顧

整體經營業績回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團之營業額由截至二零一一年六月三十日止六個月之約港幣313,100,000元增加約26.3%至約港幣395,400,000元。

股東應佔溢利由截至二零一一年六月三十日止六個月之約港幣5,400,000元增加至截至二零一二年六月三十日止六個月之約港幣9,900,000元。

物業及設施管理服務

— 香港

物業及設施管理服務分部之收益由截至二零一一年六月三十日止六個月之約港幣266,700,000元增加至截至二零一二年六月三十日止六個月之約港幣308,400,000元。該增長主要是由於香港之新設施管理合約，其中包括政府產業署之合約獲全面反映，以及為現有客戶提供擴展服務，如香港中華電力有限公司。本集團新獲得香港房屋委員會之物業管理合約，如天平邨及葵興邨。

— 中國內地

該分部之經營虧損由截至二零一一年六月三十日止六個月之約港幣8,200,000元增加至截至二零一二年六月三十日止六個月之約港幣9,600,000元。本集團於本期間再取得數份租賃代理、零售顧問服務以及管理服務合約。然而，業務擴展期間無可避免導致成本上升。該虧損主要乃由於繼續在中國經選定高增長的城市投資及擴展相關業務。

支援及相關服務

支援及相關服務之收益由截至二零一一年六月三十日止六個月之約港幣36,400,000元增加至截至二零一二年六月三十日止六個月之約港幣73,900,000元。該增長主要是由於獲得文禮閣及昂船洲軍營等大型翻新工程項目。

前景

於二零一二年下半年，預期香港的營商環境仍然嚴峻。鑒於本集團在香港市場具領導地位，及奉行積極策略，管理層對本集團的前景感到樂觀。本集團主要策略之一是進一步加強及擴展保養業務，有關業務受惠於政府數項倡議及行動。

隨著中國商用物業市場持續增長，本集團可利用零售及租賃服務領域的商機。本集團計劃把握中國市場之迅速增長。為抓緊上述機遇，本集團與美國兩間具領導地位之房地產服務公司Binswanger及Kidder Mathews建立戰略聯盟，發展跨境房地產經紀及管理服務。「新昌管理－Binswanger Kidder Mathews」（「SBKM」）聯盟之成立，擴展其房地產業務至世界其他地區。SBKM聯盟提供的服務涵蓋租賃、銷售、資產管理、顧問及企業諮詢服務，對象包括美國及中國的工業、辦公室、零售商舖、投資及廠房物業。管理層相信，這全新服務平台及全新服務組合，將提升新昌管理為客戶服務之質量及深度，讓新昌管理進一步有別於其他競爭對手。

展望將來，有賴本集團過往於香港及中國市場所建立的聲譽，本集團正處於有利的位置，可提供獨有的房地產服務，並繼續擔當客戶可靠可信賴的夥伴。

財務及流動資金狀況

於二零一二年六月三十日，本集團之未經審核資產淨值及流動資產淨值分別約為港幣124,900,000元及港幣112,000,000元。本集團於二零一二年六月三十日擁有現金及銀行結餘總額約港幣53,100,000元。本集團之現金及現金等值大部分以港幣為單位。

於二零一二年六月三十日，本集團之負債總額約為港幣105,900,000元，其中約港幣89,200,000元與應付賬款及應計費用有關。本集團於二零一二年六月三十日並無借貸，因此本集團之資本負債比率（定義為債務總額除以權益總額）為零。

資本結構及庫務政策

本集團主要透過其營運及實益擁有人產生之資金來撥資其營運資金。本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月並無就對沖貨幣或利率結構訂立任何形式之財務安排。

資本承擔

於二零一二年六月三十日，本公司之資本承擔約為港幣1,200,000元，主要與辦公室設備有關。

僱員及薪酬

於二零一二年六月三十日，本集團擁有6,385名僱員，本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月之員工成本總額約為港幣267,400,000元。本集團在訂定薪酬政策時會參考當時之市場情況及與表現掛鈎之獎賞制度。截至二零一二年六月三十日止六個月，薪酬待遇包括基本薪金、津貼、實物利益、附帶福利（包括醫療保險及退休金供款），以及酌情花紅、參與購股權與認購股份計劃和長期服務獎金等獎勵。本集團提供培訓，以確保僱員發展與其職責有關之主要能力及提升其技術知識。

匯率風險

於二零一二年六月三十日，本集團的業務主要在香港進行，其大部分資產和負債均以港幣為結算單位，因此本集團的外匯風險甚微。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團概無資產抵押。

重大投資以及重大收購事項及出售事項

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團概無任何重大投資、重大收購事項及出售事項。於二零一二年六月三十日，除交易事項外，本集團並無任何未來重大投資計劃。

或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團概無任何或然負債。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度**財務回顧****整體經營業績回顧**

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之營業額由截至二零一零年十二月三十一日止年度之約港幣578,200,000元增加約17.4%至約港幣678,800,000元。

股東應佔溢利由截至二零一零年十二月三十一日止年度之約港幣18,300,000元減少至截至二零一一年十二月三十一日止年度之約港幣16,000,000元。

物業及設施管理服務

— 香港

物業及設施管理服務分部之收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度之約港幣484,700,000元增加至截至二零一一年十二月三十一日止年度之約港幣568,700,000元。本集團簽訂數份全新和主要的設施管理合約，於二零一一年十二月三十一日管理逾3,700,000平方米的商業和設施面積，較過往年度有平穩升幅。收益增加主要是由於本集團從多間企業客戶獲得新設施管理合約，包括政府產業署、香港警察總部及香港中華電力有限公司；以及取得香港房屋協會之新停車場合約。

— 中國內地

該分部之經營虧損由截至二零一零年十二月三十一日止年度之約港幣13,000,000元增加至截至二零一一年十二月三十一日止年度之約港幣18,300,000元。該虧損乃由於繼續在中國經選定高增長的城市投資及擴展相關業務。本集團亦成功與Kowa Corporation及橙天嘉禾娛樂有限公司簽訂策略同盟協議，據此本集團負責物色合適地點，並提供相關配備及營運支援服務，以協助該等公司擴展業務。

支援及相關服務

支援及相關服務之收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度之約港幣64,100,000元增加至截至二零一一年十二月三十一日止年度之約港幣87,500,000元。該增長主要是由於翻新及斜坡維修服務合約之邊際毛利大有改善。

前景

踏入二零一二年，由於環球經濟環境仍充斥不明朗因素，包括歐元區主權債務危機，香港的營商環境越趨困難，預料未來前景仍然極不明朗。為應付接踵而來的挑戰，本集團堅守宗旨，專注提供優秀及獨特的解決方案，務求滿足客戶需求；同時繼續把握現有優勢，挑選合適之發展機遇，藉以向客戶提供更優質的服務。本集團將貫徹執行既有策略，透過提供一站式物業改善及保養服務，提高客戶的物業價值，以及進一步改善客戶的生活和工作環境。本集團的設施管理團隊會因應各類機構例如國際學校及高等教育機構等持續將設施管理服務外判的情況，積極發掘嶄新商機。

作為領匯管理有限公司（「領匯」）可信賴的長期合作夥伴，本集團欣然宣佈，旗下三份現有停車場管理合約（涵蓋116個停車場）的年期，獲延長至二零一三年四月。此外，本集團亦取得為期兩年的物業管理支援服務合約，由二零一二年四月一日起，本集團管理團隊將為天水圍地區的十個購物中心，提供全面保安及護衛服務。

除核心管理業務外，本集團其他業務策略之一，為進一步加強及擴展本集團的保養業務，有關業務前景受惠於政府各項推動樓宇安全及節能的倡議。

於中國物業市場，政府已實行一系列緊縮措施，防止投機性泡沫，並且漸見成效。物業市場已見冷卻，當中尤以住宅物業為甚。

財務及流動資金狀況

於二零一一年十二月三十一日，本集團之經審核資產淨值及流動資產淨值分別約為港幣125,600,000元及港幣111,100,000元。本集團於二零一一年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘總額約港幣57,800,000元。本集團之現金及現金等值大部分以港幣為單位。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之負債總額約為港幣102,600,000元，其中約港幣94,200,000元與應付賬款及應計費用有關。本集團於二零一一年十二月三十一日並無借貸，因此本集團之資本負債比率（定義為債務總額除以權益總額）為零。

資本結構及庫務政策

本集團主要透過其營運及實益擁有人產生之資金來撥資其營運資金。本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無就對沖貨幣或利率結構訂立任何形式之財務安排。

資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本公司之資本承擔約為港幣1,300,000元，主要與辦公室設備有關。

僱員及薪酬

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有6,287名僱員，本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之員工成本總額約為港幣491,200,000元。本集團在訂定薪酬政策時會參考當時之市場情況及與表現掛鈎之獎賞制度。截至二零一一年十二月三十一日止年度，薪酬待遇包括基本薪金、津貼、實物利益、附帶福利（包括醫療保險及退休金供款），以及酌情花紅、參與購股權與認購股份計劃和長期服務獎金等獎勵。本集團提供培訓，以確保僱員發展與其職責有關之主要能力及提升其技術知識。

匯率風險

本集團的業務主要在香港進行，其大部分資產和負債均以港幣為結算單位，因此於二零一一年十二月三十一日，本集團的外匯風險甚微。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團概無資產抵押。

重大投資以及重大收購事項及出售事項

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團概無任何重大投資、重大收購事項及出售事項。於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何未來重大投資計劃。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度**財務回顧****整體經營業績回顧**

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之營業額由截至二零零九年十二月三十一日止年度之約港幣546,800,000元增加約5.7%至約港幣578,200,000元。

股東應佔溢利由截至二零零九年十二月三十一日止年度之約港幣26,200,000元減少至截至二零一零年十二月三十一日止年度之約港幣18,300,000元。

物業及設施管理服務**— 香港**

物業及設施管理服務分部之收益由截至二零零九年十二月三十一日止年度之約港幣483,800,000元增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度之港幣484,700,000元。有關增加主要由於獲得多份全新和主要的設施管理合約所致。本集團在本財政年度末管理逾33,500,000平方米的商業和設施面積，較去年顯著增長。本集團成立「尚品服務」團隊，以提供優質及高度個性化的全面管理服務，藉此讓本集團能夠取得多份高級住宅物業管理合約。

本集團亦成功取得本港標誌性項目之合約，包括從香港中華電力有限公司取得關於管理其三座香港主要發電廠的五年期設施管理合約，以及取得為香港警察總部大樓提供全面設施管理的合約。

— 中國內地

該分部之經營虧損由截至二零零九年十二月三十一日止年度之約港幣11,500,000元增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度之約港幣13,000,000元。虧損乃由於在特別選定的中國城市持續投資及拓展相關業務所致。本公司獲得二零一零年上海世界博覽會香港館之合約，連同北京澳門中心及新年華購物中心之兩份資產管理服務合約。

支援及相關服務

支援及相關服務之收益由截至二零零九年十二月三十一日止年度之約港幣56,700,000元增加至截至二零一零年十二月三十一日止年度之約港幣64,100,000元。有關增加主要由於翻新項目之毛利率提升所致。

前景

香港的物業及設施管理市場日趨成熟及競爭激烈。為了保持本集團的可持續增長，本集團正積極為客戶探索新的增值服務，從而擴大本集團的業務範疇。本集團在二零一一年的主要策略是把「新昌星級服務」推廣至客戶：通過各項措施，提高客戶的物業價值，及進一步改善客戶的生活和工作環境，為客戶提供額外的價值。其中一項與別不同的措施是推廣獨有的「樓宇週期性保養計劃」至現有和潛在的客戶。

除上述公司策略外，本集團已經從政府產業署獲得一份為期四年的物業及設施管理合約，將由二零一一年四月開始，為高級公務員管理39座辦公大樓和宿舍的組合。該組合包括建築面積約215,000平方米和1,700個住宅單位。

中國的經濟在二零一零年繼續強勁增長。憑藉本集團獨特的資產管理服務業務模式、以及克盡己責且富專業精神的團隊，本集團提供包括租賃、顧問、購物商場營運及設施管理技術盡職調查服務等全面服務。本集團將採取積極的態度，推動本集團在各個具高增長潛力的城市的未來業務拓展。本集團認為其獨特的經營模式、強大的管理團隊和行之有效的專業知識，將使本集團抓緊中國強勁的經濟及物業市場增長。

財務及流動資金狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團之經審核資產淨值及流動資產淨值分別約為港幣123,900,000元及港幣107,100,000元。本集團於二零一零年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘總額約港幣78,100,000元。本集團之現金及現金等值大部分以港幣為單位。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之負債總額約為港幣70,300,000元，其中約港幣64,900,000元與應付賬款及應計費用有關。本集團於二零一零年十二月三十一日並無借貸，因此本集團之資本負債比率（定義為債務總額除以權益總額）為零。

資本結構及庫務政策

本集團主要透過其營運及實益擁有人產生之資金來撥資其營運資金。本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無就對沖貨幣或利率結構訂立任何形式之財務安排。

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本公司之資本承擔約為港幣2,600,000元，主要與辦公室設備有關。

僱員及薪酬

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有5,750名僱員，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之員工成本總額約為港幣420,700,000元。本集團在訂定薪酬政策時會參考當時之市場情況及與表現掛鈎之獎賞制度。截至二零一零年十二月三十一日止年度，薪酬待遇包括基本薪金、津貼、實物利益、附帶福利（包括醫療保險及退休金供款），以及酌情花紅、參與購股權與認購股份計劃和長期服務獎金等獎勵。本集團提供培訓，以確保僱員發展與其職責有關之主要能力及提升其技術知識。

匯率風險

本集團的業務主要在香港進行，其大部分資產和負債均以港幣為結算單位，因此於二零一零年十二月三十一日，本集團的外匯風險甚微。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團概無資產抵押。

重大投資以及重大收購事項及出售事項

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資、重大收購事項及出售事項。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何未來重大投資計劃。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度**財務回顧****整體經營業績回顧**

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之營業額由截至二零零八年十二月三十一日止九個月之約港幣350,500,000元增加約56.0%至約港幣546,800,000元。

股東應佔溢利由截至二零零八年十二月三十一日止九個月之約港幣21,000,000元增加至截至二零零九年十二月三十一日止年度之約港幣26,200,000元。

物業及設施管理服務**一 香港**

截至二零零九年十二月三十一日止年度，物業及設施管理服務分部之收益約為港幣483,800,000元。增加主要來自領匯所提供之新停車場管理合約及於二零零八年九月與香港房屋委員會簽訂第二號物業服務合約所帶來之全年收益。

一 中國內地

截至二零零九年十二月三十一日止年度，該分部之經營虧損約為港幣11,500,000元。虧損乃由於在特別選定的中國城市持續投資及拓展相關業務所致。本公司獲得北京世界城之合約，包括三幢高級住宅公寓、一座購物商城及一個停車場，建築面積逾120,000平方米。我們亦成功獲得歐美匯及都會大廈一份為期兩年之資產管理服務合約。

支援及相關服務

支援及相關服務之收益由截至二零零八年十二月三十一日止九個月之約港幣35,000,000元增加至截至二零零九年十二月三十一日止年度之約港幣56,700,000元。就維修及保養服務而言，若干新保養合約令致收益大幅增加至約港幣9,600,000元。於本回顧年度，所有其他支援服務均錄得穩定業績。

前景

根據二零零九年下半年持續發展之勢頭，市場普遍預期香港經濟將於二零一零年錄得正經濟增長。對於存在全球經濟復甦薄弱之主要憂慮，經濟前景仍充滿不明朗因素，本集團將致力透過理解客戶之業務需求及提供優質及全面之解決方案提升客戶之資產價值，與客戶建立更緊密之關係。

憑藉本集團於滿足設施管理客戶不同需求之專業知識及我們在市場上之設施管理基準工具，我們將從設施管理業務之規模及行業類型兩方面繼續擴展客戶群。本集團將於二零一零年主力發展上海華為研發及創新中心設施管理合約，藉以將設施管理業務拓展至中國。

正因舉辦二零一零年世界博覽會，上海今年自然備受矚目。作為一項國際盛事，世博會將吸引約200個國家及國際組織參展以及國內外七千萬遊客觀光。新昌管理有幸能夠參與這項國際盛事。本集團已獲香港特區政府政制及內地事務局聘任，由二零一零年三月一日起為香港館提供管理及營運服務。香港館毗鄰位於展場中心之中國館，為一座三層獨立展館，總建築面積為1,400平方米。獲得此項標誌性項目是對新昌管理之領導地位及提供優質服務能力之進一步認同。管理層相信此獨特機會將大大提升新昌管理之品牌知名度，加強本集團之市場競爭力，並有助本集團擴大其於中國市場之市場佔有率。

財務及流動資金狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團之經審核資產淨值及流動資產淨值分別約為港幣125,800,000元及港幣108,500,000元。本集團於二零零九年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘總額約港幣88,700,000元。本集團之現金及現金等值大部分以港幣為單位。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之負債總額約為港幣75,000,000元，其中約港幣64,900,000元與應付賬款及應計費用有關。本集團於二零零九年十二月三十一日並無借貸，因此本集團之資本負債比率（定義為債務總額除以權益總額）為零。

資本結構及庫務政策

本集團主要透過其營運及實益擁有人產生之資金來撥資其營運資金。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度並無就對沖貨幣或利率結構訂立任何形式之財務安排。

資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，本公司之資本承擔約為港幣4,300,000元，主要與辦公室設備有關。

僱員及薪酬

於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有5,280名僱員。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之員工成本總額約為港幣391,200,000元。本集團在訂定薪酬政策時會參考當時之市場情況及與表現掛鈎之獎賞制度。截至二零零九年十二月三十一日止年度，薪酬待遇包括基本薪金、津貼、實物利益、附帶福利（包括醫療保險及退休金供款），以及酌情花紅、參與購股權與認購股份計劃和長期服務獎金等獎勵。本集團提供培訓，以確保僱員發展與其職責有關之主要能力及提升其技術知識。

匯率風險

本集團的業務主要在香港進行，其大部分資產和負債均以港幣為結算單位，因此於二零零九年十二月三十一日，本集團的外匯風險甚微。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團概無資產抵押。

重大投資以及重大收購事項及出售事項

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團概無任何重大投資、重大收購事項及出售事項。於二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何未來重大投資計劃。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

二零一二年十月二十六日

致新昌管理集團有限公司
董事會

敬啟者：

本所（以下簡稱「我們」）謹此就由Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司*）（「新昌營造」）控制的室內裝飾及特殊項目業務的滙總財務資料提呈報告，此室內裝飾及特殊項目業務由新昌室內裝飾（香港）有限公司、新昌營造廠（工程）有限公司及恆裕建築（澳門）有限公司（「目標公司」）及新昌室內裝飾有限公司（「新昌裝飾」）等公司營運，並且包括由新昌營造集團有限公司持有的若干合約（統稱「目標業務」）。此等財務資料包括目標業務於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日的滙總資產負債表及目標業務截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月（「有關期間」）的滙總損益表、滙總全面收入報表、滙總權益變動表及滙總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等滙總財務資料已由Synergis Holdings Limited（新昌管理集團有限公司*）（「貴公司」）董事編製，並載於下文第I至III節內，以供收錄於 貴公司於二零一二年十月二十六日就 貴公司建議收購目標業務而刊發的通函（「通函」）附錄二甲。

目標公司及新昌裝飾於下文第II節附註23所載的日期在香港或澳門註冊成立。

於本報告日期，目標公司的經審核財務報表（有法定審計規定）乃根據其註冊成立所在地公認的相關會計原則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註23。

新昌營造董事已根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製目標業務於有關期間的滙總財務報表（「相關財務報表」）。我們已按照業務約定條款並根據會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）審核相關財務報表。

新昌營造董事有責任根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實董事認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整，並按下文第II節附註2所載的基準呈列。

董事就財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2所載的呈列基準、香港財務準則以及 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）所採納的 貴公司截至二零一二年六月三十日止期間中期報告所載的會計政策編製滙總財務資料，以使滙總財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對滙總財務資料作出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引第3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言並按照下文第II節附註2所載基準呈列的滙總財務資料已真實而公平地反映目標業務於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日的滙總事務狀況，及目標業務於截至該日止有關期間的滙總業績及滙總現金流量。

審閱匯報期末段的滙總比較財務資料

我們已審閱通函附錄二甲所包含下文第I至III節所載匯報期末段的滙總比較財務資料，此等財務資料包括目標業務截至二零一一年六月三十日止六個月的滙總損益表、滙總全面收入報表、滙總權益變動表及滙總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料（「匯報期末段的滙總比較財務資料」）。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2所載的呈列基準、下文第II節附註3所載的會計政策及 貴集團所採納的 貴公司截至二零一二年六月三十日止期間中期報告所載的會計政策編製及呈列匯報期末段的滙總比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，就匯報期末段的滙總比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱匯報期末段的滙總比較財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言並按照下文第II節附註2所載基準呈列的匯報期末段的滙總比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註3所載的會計政策編製。

* 僅供識別

I 目標業務之財務資料

以下為 貴公司董事編製之目標業務於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日之滙總資產負債表及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月之滙總損益表、滙總全面收入報表、滙總權益變動表及滙總現金流量表（「財務資料」），乃按下文第II節附註2所載之基準呈列：

(A) 滙總損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一一年 港幣元 (未經審核)	二零一二年 港幣元
收益：	6	122,429,057	347,819,147	696,682,086	259,870,933	459,462,107
合約成本	8	<u>(110,911,519)</u>	<u>(331,767,064)</u>	<u>(661,689,783)</u>	<u>(246,915,361)</u>	<u>(430,516,181)</u>
毛利		11,517,538	16,052,083	34,992,303	12,955,572	28,945,926
其他收益／（虧損），淨額	7	20,113	46,552	200,264	61,962	(77,865)
一般及行政開支	8	<u>(2,162,048)</u>	<u>(5,944,143)</u>	<u>(12,075,561)</u>	<u>(5,248,891)</u>	<u>(6,075,887)</u>
除稅前溢利		9,375,603	10,154,492	23,117,006	7,768,643	22,792,174
稅項	9	<u>(1,219,109)</u>	<u>(2,180,588)</u>	<u>(3,306,335)</u>	<u>(1,585,298)</u>	<u>(4,000,471)</u>
年／期內溢利		<u>8,156,494</u>	<u>7,973,904</u>	<u>19,810,671</u>	<u>6,183,345</u>	<u>18,791,703</u>

(B) 滙總全面收入報表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一一年 港幣元 (未經審核)	二零一二年 港幣元
年／期內溢利		8,156,494	7,973,904	19,810,671	6,183,345	18,791,703
其他全面收入						
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(2,263)</u>	<u>49</u>	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>-</u>
年／期內全面收入總額		<u>8,154,231</u>	<u>7,973,953</u>	<u>19,810,686</u>	<u>6,183,360</u>	<u>18,791,703</u>

(C) 滙總資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 六月三十日 港幣元
非流動資產					
廠房及設備	13	403,164	664,528	2,765,263	2,219,933
流動資產					
在建合約工程	14	6,609,652	50,983,829	126,252,020	134,084,151
應收賬款及預付款項	16	18,269,265	35,420,415	73,590,883	100,015,408
應收控股公司款項	15	9,372,117	13,460,615	-	19,725,940
現金及現金等值	19	1,569,552	3,755,461	4,769,779	1,008,908
流動資產總額		<u>35,820,586</u>	<u>103,620,320</u>	<u>204,612,682</u>	<u>254,834,407</u>
流動負債					
應付賬款及應計費用	18	29,495,446	73,900,815	185,661,067	229,941,332
應付控股公司款項	15	-	24,846,054	7,888,621	-
當期稅項負債		2,178	604,270	449,565	2,750,679
流動負債總額		<u>29,497,624</u>	<u>99,351,139</u>	<u>193,999,253</u>	<u>232,692,011</u>
流動資產淨值		<u>6,322,962</u>	<u>4,269,181</u>	<u>10,613,429</u>	<u>22,142,396</u>
資產總額減流動負債		<u>6,726,126</u>	<u>4,933,709</u>	<u>13,378,692</u>	<u>24,362,329</u>
非流動負債					
長期服務金負債		34,860	21,930	42,370	42,370
資產淨值		<u>6,691,266</u>	<u>4,911,779</u>	<u>13,336,322</u>	<u>24,319,959</u>
股本及儲備					
滙總股本	17	7,024,215	7,024,215	7,024,215	6,024,215
(累計虧損) / 保留溢利及 其他儲備		(332,949)	(2,112,436)	6,312,107	18,295,744
權益總額		<u>6,691,266</u>	<u>4,911,779</u>	<u>13,336,322</u>	<u>24,319,959</u>

(D) 滙總權益變動表

	滙總股本 港幣元	匯兌儲備 港幣元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣元	總計 港幣元
於二零零九年一月一日	7,024,215	91	1,461,556	8,485,862
年內溢利	-	-	8,156,494	8,156,494
其他全面收入 — 匯兌差額	-	(2,263)	-	(2,263)
全面收入總額	-	(2,263)	8,156,494	8,154,231
股息及分派	-	-	(9,948,827)	(9,948,827)
於二零零九年十二月三十一日	7,024,215	(2,172)	(330,777)	6,691,266
年內溢利	-	-	7,973,904	7,973,904
其他全面收入 — 匯兌差額	-	49	-	49
全面收入總額	-	49	7,973,904	7,973,953
股息及分派	-	-	(9,753,440)	(9,753,440)
於二零一零年十二月三十一日	7,024,215	(2,123)	(2,110,313)	4,911,779
年內溢利	-	-	19,810,671	19,810,671
其他全面收入 — 匯兌差額	-	15	-	15
全面收入總額	-	15	19,810,671	19,810,686
股息及分派	-	-	(11,386,143)	(11,386,143)
於二零一一年十二月三十一日	7,024,215	(2,108)	6,314,215	13,336,322
期內溢利及全面收入總額	-	-	18,791,703	18,791,703
一間公司撤銷註冊 (附註23) 分派	(1,000,000)	-	-	(1,000,000)
	-	-	(6,808,066)	(6,808,066)
於二零一二年六月三十日	6,024,215	(2,108)	18,297,852	24,319,959

	滙總股本 港幣元	匯兌儲備 港幣元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣元	總計 港幣元
於二零一一年一月一日	7,024,215	(2,123)	(2,110,313)	4,911,779
期內溢利(未經審核)	-	-	6,183,345	6,183,345
其他全面收入 - 匯兌差額	-	15	-	15
全面收入總額	-	15	6,183,345	6,183,360
分派	-	-	(4,352,095)	(4,352,095)
於二零一一年六月三十日 (未經審核)	7,024,215	(2,108)	(279,063)	6,743,044

(E) 滙總現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一一年 港幣元 (未經審核)	二零一二年 港幣元
經營業務產生之現金流量					
除稅前溢利	9,375,603	10,154,492	23,117,006	7,768,643	22,792,174
折舊	335,572	286,700	1,251,027	516,693	718,514
出售廠房及設備之虧損	-	-	3,667	3,667	-
營運資金變動前之經營溢利	9,711,175	10,441,192	24,371,700	8,289,003	23,510,688
在建合約工程減少／(增加)	396,843	(23,298,301)	(48,035,522)	15,655,138	(56,058,218)
應收賬款及預付款項 (增加)／減少	(11,844,030)	(17,151,150)	(38,170,468)	2,080,862	(26,424,525)
控股公司結餘變動淨額	10,054,612	19,183,416	(5,962,601)	(57,484,465)	(29,183,588)
應付賬款、應計費用及 長期服務金負債增加	3,238,420	23,316,563	84,548,023	34,053,471	92,506,352
匯兌	(2,263)	49	15	15	-
經營業務產生之現金	11,554,757	12,491,769	16,751,147	2,594,024	4,350,709
已付所得稅	(144,814)	(4,356)	(995,257)	-	(130,330)
經營業務產生之現金淨額	11,409,943	12,487,413	15,755,890	2,594,024	4,220,379
投資業務產生之現金流量					
購買廠房及設備	(293,288)	(548,064)	(3,363,429)	(1,259,086)	(173,184)
出售廠房及設備所得款項	-	-	8,000	8,000	-
投資業務耗用之現金淨額	(293,288)	(548,064)	(3,355,429)	(1,251,086)	(173,184)
融資業務產生之現金流量					
股息及分派	(9,948,827)	(9,753,440)	(11,386,143)	(4,352,095)	(6,808,066)
一間公司之股本減少(附註17)	-	-	-	-	(1,000,000)
融資業務耗用之現金淨額	(9,948,827)	(9,753,440)	(11,386,143)	(4,352,095)	(7,808,066)
現金及現金等值增加／(減少)之淨額					
年初／期初之現金及現金等值	401,724	1,569,552	3,755,461	3,755,461	4,769,779
年末／期末之現金及現金等值	1,569,552	3,755,461	4,769,779	746,304	1,008,908

II 目標業務之財務資料附註

1 一般資料

目標業務包括新昌室內裝飾(香港)有限公司、新昌營造廠(工程)有限公司及恆裕建築(澳門)有限公司(「目標公司」)及新昌室內裝飾有限公司(「新昌裝飾」)以及新昌營造集團有限公司(「新昌營造」)持有之若干合約。截至本報告日期,新昌裝飾正在辦理撤銷註冊手續,而貴公司將不會購買其股份。然而,新昌裝飾之業務已於本財務資料內反映。

目標業務由新昌營造(一間於百慕達成立之公司)控制。目標業務主要從事改建及加建工程、翻新及保養、商業裝修、零售及機構特殊樓宇建造項目以及維修工程。包含目標業務之目標公司及新昌裝飾之註冊辦事處及主要業務詳情載於附註23。

2 呈列基準

滙總財務資料乃為載入本公司有關建議收購目標業務之通函而編製。

由於目標業務由新昌營造控制,且作為一項業務進行管理,故就本報告而言,財務資料乃按滙總基準予以呈列,並已扣除集團內公司間並不構成部分業務之若干收入及開支(如需要)。本公司已編製呈列目標業務於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及於二零一二年六月三十日之滙總資產負債表、於有關期間或自目標公司及新昌裝飾各自註冊成立日期起(以較短者為準)之滙總損益表、滙總全面收入報表、滙總權益變動表及滙總現金流量表之財務資料。

所有集團內部之交易及結餘已於滙總時註銷。

3 主要會計政策概要

編製滙總財務資料所採納之主要會計政策載於下文。除另有指明外,該等政策已於呈報之所有有關期間貫徹應用。滙總財務資料以港幣呈列。

(a) 編製基準

本滙總財務資料乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)編製。滙總財務資料乃按歷史成本慣例編製。

在遵照香港財務報告準則編製財務報表時，須採用若干重大會計估計，管理層亦須在應用會計政策之過程中作出判斷。附註5載述涉及較多判斷或較複雜之範疇、或假設及估計對滙總財務資料有重大影響之範疇。

目標業務已應用附註3(d)至(p)所載之會計政策，除特別注明外，有關會計政策已於該等滙總財務資料內呈報之所有期間獲貫徹應用。

(b) 目標業務採納之新訂及經修訂準則

於期內，若干新訂或經修訂準則、準則修訂及詮釋相繼生效，而目標業務已於其各自生效日期採納此等準則、準則修訂及詮釋。採納此等新訂準則、準則修訂及詮釋對目標業務之經營業績及財務狀況並無構成重大影響。

(c) 於本財政年度尚未生效及目標業務並無提早採納之經修訂準則、詮釋及修訂

目標業務並無提早採納截至二零一二年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋：

截至二零一三年十二月三十一日止年度或較後期間生效

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	對聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈列－抵銷財務資產及 財務負債
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採用香港財務報告準則
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露－抵銷財務資產及財 務負債
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂)	香港財務報告準則第9號之 強制性生效日期和過渡性披露
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公允值計量
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號之修訂	綜合財務報表、共同安排及披露於其 他實體之權益：過渡指引
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
香港財務報告準則	二零一一年第四次年度改進項目

目標業務將於上述新訂及經修訂準則、修訂及詮釋生效時，採納該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。目標業務已開始評估對其帶來之影響，暫未能確定會否對目標業務之經營業績及財務狀況帶來重大影響。

(d) 廠房及設備

廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

其後成本僅在與該項目有關之未來經濟利益很有可能流入目標業務，而該項目之成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養成本在所涉財政期間內自損益表扣除。

廠房及設備的折舊以直線法計算，以於其預計可使用年期將其成本分配至其餘值，有關預計可使用年期如下：

租賃物業裝修	按租約年期
傢具、固定裝置及設備	10% – 50%
汽車	25% – 30%

資產餘值及可使用年期於各結算日檢討並按需要作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至其可收回金額。

廠房及設備之出售盈虧乃銷售所得款項淨額與相關資產之賬面值差額，並於損益表中確認入賬。

(e) 應付賬款

應付賬款及應計費用初步按公允值確認，其後按實際利息法以攤銷成本計量。

(f) 現金及現金等值

於滙總現金流量表內，現金及現金等值包括庫存現金、銀行通知存款及其他原到期日為自投資日期起計三個月或以下之短期高流通性投資。

(g) 當期及遞延所得稅

期內稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於損益表確認，惟如有關稅項與其他全面收入或直接於權益中確認之項目相關之情況則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

當期所得稅支出根據目標業務營運所在及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況。其在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延所得稅按資產及負債之稅基與其在財務報表之賬面值兩者間之暫時差額以負債法全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括業務滙總）中初步確認資產或負債，而在交易時不會影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期適用之稅率（及法例）釐定。

遞延所得稅資產於有可能出現未來應課稅溢利以抵銷暫時差額時方予以確認。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算結餘時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

(h) 外幣匯兌

(i) 功能及列賬貨幣

目標業務之財務資料所列項目均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。滙總財務資料以港幣呈報，港幣為目標業務之列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及將外幣計值之貨幣資產與負債以年／期終匯率換算產生之匯兌盈虧在損益表確認。

(iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同之所有集團實體之業績及財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- (1) 每份呈報之資產負債表所列資產與負債按報告期末之收市匯率換算；
- (2) 每份損益表內之收入及開支按平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生之匯兌差額均確認為權益之獨立組成項目。

(i) 應收賬款

應收賬款首次按公允值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明目標業務將無法按應收賬款之原有條款收回所有賬款時，即就應收賬款計算減值撥備。債務人遇到重大之財務困難使其有可能面臨破產或財務重組及有可能違約或拖欠付款，均顯示應收賬款已減值。

撥備金額為資產賬面值與按實際利率折現之估計未來現金流量之現值差額。撥備數額於損益表確認。倘應收賬款無法收回，則在應收賬款撥備賬作出撇銷。先前已撇銷的款額若其後收回，則計入損益表內。

(j) 經營租賃

凡由出租人保留資產擁有權的絕大部分風險及回報的租賃，均歸類為經營租賃入賬。經營租賃的租金減去任何收取自出租人的租金優惠後，以直線法按租期自損益表扣除。

(k) 非財務資產減值

沒有指定可使用年期之資產將不會予以攤銷，而於每年進行減值測試。資產於出現事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，就減值進行檢討。資產賬面值超出其可收回金額的差額會確認為減值虧損。可收回金額為資產公允值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者。評估減值時，資產按可獨立識別的現金流量（現金產生單位）最低層次組合。除商譽外，出現減值的非財務資產於各報告日期均須檢討減值可否撥回。

(l) 在建合約工程

在建合約工程按成本值加合適比例之溢利並扣除進度付款及可預見虧損撥備後列值。成本包括將在建工程達致現時狀況所產生之直接原料、勞工以及間接開支。

倘所有進行中合約所產生成本加上已確認溢利或減已確認虧損超出進度發票額，目標業務按資產呈列為應收客戶之工程款項毛額。客戶尚未支付之進度發票額及保固金，計入貿易及其他應收賬款。倘所有進行中合約之進度發票額超出所產生成本加上已確認溢利或減已確認虧損，目標業務按負債呈列為應付客戶之工程款項毛額。

(m) 撥備

當目標業務因過往事件需承擔現有法定或推定責任，並很有可能需要資源流出以償付責任及金額已能可靠地估計時，即會確認撥備。未來經營虧損不作撥備。

如有多項類似責任，會根據責任之類別整體考慮是否需要在償付中流出資源。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目之相關資源流出之可能性極低，仍需確認撥備。

撥備採用稅前率按照預期需償付有關責任之開支現值計量，該稅前率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

(n) 收益確認

合約成本於發生時記賬。當建造合約之結果未能可靠估算，合約收益只按照有可能收回之已發生合約成本記賬。當建造合約之結果能可靠估算，且合約很大可能會產生利潤，合約收益將按合約期記賬。當總合約成本有可能超過總合約收益，預期之虧損即時列為開支。

合約工程之變更項目、索償和獎勵金根據與客戶協議並能夠可靠地量度之數額列入合約收益內。

合約工程之收益根據合約完成階段確認，惟合約完成階段及合約工程之總賬單值能可靠地計量。合約完成階段乃參考迄今合約工程之總賬單值與該等合約之應收合約總額比例計算。

提供保養工程之收益於提供服務時確認。

(o) 僱員福利

(i) 退休福利

目標公司在香港參與強制性公積金計劃，該計劃為定額供款計劃，一般藉付款予受託人管理的基金以提供資金。支付供款後，目標公司並無其他付款責任。該等供款於到期時確認為員工成本。該計劃之資產由獨立管理的基金持有，並與目標業務之資產分隔。

(ii) 僱員享有假期權益

僱員應享之年假及長期服務休假權利在僱員應該享有時確認。本集團截至結算日止已就僱員提供之服務作出僱員年假及長期服務休假估計負債撥備。僱員之病假及產假在僱員正式休假時確認。

(iii) 獎金計劃

當目標業務因僱員已提供之服務而產生現有法律或推定性責任，而有關責任能可靠估計時，獎金撥備即予以確認。

(iv) 終止服務費用

終止服務費用在目標業務於僱員正常退休日期前終止聘用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。目標業務在可證情況下有如下承諾時確認終止服務費用：根據一項詳細及沒有撤回可能之正式計劃而終止現有僱員之聘任；或因為提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供之終止服務費用。

(p) 股息及分派

向目標公司及新昌裝飾股東作出之股息及分派會於股息及分派獲各自之股東或董事（如適用）批准之期間之財務資料內確認為負債。

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

目標業務之業務使其面對信貸風險及流動資金風險。目標業務之整體風險管理計劃專注於財務市場之難預測性，並尋求盡量減低對目標業務財務表現之潛在不利影響。目標業務並無就貿易目的持有或發行金融工具。

(i) 外匯風險

目標業務主要於香港及中國經營，透過適當地配合不同營運貨幣之收款和付款以監察外匯風險，並於需要時考慮利用外匯遠期合約對沖重大外匯風險。於二零一二年六月三十日，目標業務並無尚未結算外匯遠期合約。目標業務亦面對人民幣（「人民幣」）波動風險，惟並未對其淨投資進行對沖。

於二零一二年六月三十日，倘所有其他變動因素維持不變，若人民幣兌港幣之匯價升值／貶值5%（二零一一年、二零一零年及二零零九年十二月三十一日：5%），目標業務期內／本年度業績將大約增加／（減少）港幣882,232元（二零一一年十二月三十一日：港幣2,013,717元，二零一零年十二月三十一日：港幣94,300元及二零零九年十二月三十一日：無）。主要由於換算以外幣計值之貿易及其他應收賬款、現金及銀行結存及貿易及其他應付賬款所產生之外幣兌換淨收益／（虧損）所致。

(ii) 信貸風險

目標業務之信貸風險來自現金及銀行結存及應收賬款。

目標業務並無重大集中信貸風險。

現金及銀行結存之相關信貸風險有限，此乃由於交易對手為具高信貸評級之銀行。

於訂立建造合約前，目標集團會對準客戶作出評估，作為接納新合約程序之一部分。

為管理應收賬款之相關信貸風險，目標業務已採納風險控制，評估客戶及債務人之信貸質素，並考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。管理層定期進行及審閱賬齡分析，並於適當時候採取跟進行動。

(iii) 流動資金風險

目標業務採用審慎之流動資金風險管理，包括維持充裕的現金及現金等值。管理層監察目標業務之預測流動資金需求，確保其有充足現金應付營運所需，並評估從集團公司獲得融資之所需。

目標業務之財務負債包括應付賬款及應計費用以及應付最終控股公司及一家關連公司款項。所有財務負債均於一年內到期。

(b) 資本風險管理

對於資金管理，目標業務之目標為保障目標業務有持續經營之能力，以為其擁有人帶來回報，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。管理層根據經濟狀況之變動管理資本結構並對其作出調整。為保持或調整資本結構，目標業務將監控營運產生的經營現金流量及可能考慮從其他集團公司取得資金以應付其資本開支。

截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止各年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，目標業務維持現金淨額狀況。

如滙總資產負債表所示，資本總額按「權益」計算。

(c) 公允值估計

應收賬款及預付款項、現金及現金等值、應付賬款及應計費用以及集團公司結餘之賬面值與彼等之公允值相若。

5 重大會計估計及判斷

目標業務不斷根據過往經驗及其他因素（包括對在有關情況下視為合理的未來事件預期）對其估計及判斷予以評估。

目標業務對未來作出估計及假設。按照定義，所得出之會計估計甚少與有關之實際結果相同。對資產及負債賬面值有重大影響之估計及假設在下文論述：

(a) 建造合約

如在附註3(n)中說明，工程收益確認取決於管理層就建造合約最終結果之估計，以及至現今已完成之工程額。隨著合約工程進度，目標業務審查及修訂每一份建造合約之合約收益、合約成本、合約變更項目及合約索償之估計。建造收益預計是根據相關合約條款決定。建造成本預計由管理層以相關之主要承包商、供應商或售賣方不時提供之報價單加上管理層之經驗為基礎而釐定。為確保預算之準確性及時效性，管理層對企業預算進行週期審查，比較預計金額及已產生實際金額之差別。

由於估計總合約收益、合約成本、合約變更項目及合約索償需運用大量判斷，因而或會影響完工百分比及工程溢利之計算。

(b) 稅項

於釐定稅項撥備時須作出重大判斷。倘若最終評稅結果與初步列賬之數額不同，則有關差額會影響釐定期間所得稅及遞延稅項之撥備。

目標業務管理層認為，目標業務已基於管理層根據對稅項規則之理解作出之最佳估計計提稅項撥備。最終評稅結果可能與初步列賬之數額不同，有關差額會影響稅務局釐定此等稅項期間之所得稅撥備。

(c) 呆壞賬撥備

目標業務之呆壞賬撥備乃根據應收賬款之可收回性評估及賬齡分析以及管理層之判斷作出。評估該等應收款項之最終變現需要作出相當程度之判斷(包括各客戶之信用程度及過往收款記錄)。

6 收益

目標業務主要從事改建及加建工程、翻新及保養、商業、零售及機構特殊樓宇項目之室內裝修以及維修工程。

年內確認之收益(即目標業務之營業額)指合約工程總額。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 港幣元
合約收益來自：					
— 第三方	110,287,856	335,285,498	658,877,357	234,723,967	447,451,739
— 同系附屬公司	12,141,201	12,533,649	37,804,729	25,146,966	12,010,368
	<u>122,429,057</u>	<u>347,819,147</u>	<u>696,682,086</u>	<u>259,870,933</u>	<u>459,462,107</u>

7 其他收益／(虧損)，淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 港幣元
匯兌收益／(虧損)淨額	—	32,370	189,416	55,704	(82,457)
其他	20,113	14,182	10,848	6,258	4,592
	<u>20,113</u>	<u>46,552</u>	<u>200,264</u>	<u>61,962</u>	<u>(77,865)</u>

8 按性質劃分之開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 港幣元
核數師酬金					
— 一年內支出	58,071	44,010	91,253	22,005	39,550
— 過往年度撥備不足	3,330	1,870	1,300	-	-
物料、分判商及地盤間接開支	110,906,506	331,750,730	661,642,970	246,900,112	430,483,243
員工成本(附註10)	554,916	4,011,319	7,601,456	3,464,849	3,446,276
折舊					
— 合約成本費用	5,013	16,334	46,813	15,249	32,938
— 一般及行政開支費用	330,559	270,366	1,204,214	501,444	685,576
出售廠房及設備虧損	-	-	3,667	-	-
土地及樓宇之經營租賃租金	570,297	664,423	1,244,566	465,476	826,533
其他	644,875	952,155	1,929,105	795,117	1,077,952
總合約成本以及一般及行政開支	<u>113,073,567</u>	<u>337,711,207</u>	<u>673,765,344</u>	<u>252,164,252</u>	<u>436,592,068</u>

9 所得稅開支

香港利得稅乃於應用可供動用之承前稅項虧損後按年內估計應課稅溢利以稅率16.5%作出撥備。海外利得稅乃按年內估計應課稅溢利以目標業務經營業務所在國家之現行稅率計算。

目標業務期內溢利之稅項與按香港稅率應產生之理論稅款之差額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 港幣元
除稅前溢利	9,375,603	10,154,492	23,117,006	7,768,643	22,792,174
按稅率16.5%計算	1,546,974	1,675,491	3,814,306	1,281,826	3,760,709
稅率差異影響	(9,762)	116,638	427,875	184,627	175,883
過往年度超額撥備	(39,597)	-	-	-	-
毋須課稅收入	-	(8,092)	(47,350)	(13,920)	-
不可扣稅開支	-	165	605	-	20,614
以往未獲確認之稅項虧損之動用	(281,262)	(126,402)	(848,065)	-	-
未獲確認之稅項虧損	-	576,658	2,464	156,919	-
未獲確認之暫時差額	2,756	(53,870)	(43,500)	(24,154)	43,265
所得稅開支	<u>1,219,109</u>	<u>2,180,588</u>	<u>3,306,335</u>	<u>1,585,298</u>	<u>4,000,471</u>

就結轉的稅項虧損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關之稅務利益很有可能透過未來應課稅溢利實現的部分。

目標業務於二零一一年十二月三十一日就稅項虧損擁有未獲確認之遞延稅項資產港幣14,931元(二零一二年六月三十日：無、二零一一年六月三十日：港幣6,090,816元、二零一零年十二月三十一日：港幣5,139,791元及二零零九年十二月三十一日：港幣2,410,967元)。

10 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一一年 港幣元 (未經審核)	二零一二年 港幣元
工資、薪金及津貼	14,892,845	34,109,151	62,084,168	24,150,155	40,162,514
離職福利	-	85,899	26,455	-	-
年度退休福利成本	609,112	1,778,961	3,445,283	1,475,857	2,159,082
未動用年假撥備/(撥回撥備) (附註)	-	422,669	573,967	129,637	(1,136,602)
	<u>15,501,957</u>	<u>36,396,680</u>	<u>66,129,873</u>	<u>25,755,649</u>	<u>41,184,994</u>
於合約成本扣除	<u>(14,947,041)</u>	<u>(32,385,361)</u>	<u>(58,528,417)</u>	<u>(22,290,800)</u>	<u>(37,738,718)</u>
	<u>554,916</u>	<u>4,011,319</u>	<u>7,601,456</u>	<u>3,464,849</u>	<u>3,446,276</u>

附註：截至二零一二年六月三十日止期間，未動用年假撥備撥回乃根據對所需撥備作出之重估，並參考員工流失率而釐定。

11 董事酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一一年 港幣元 (未經審核)	二零一二年 港幣元
薪金、津貼及實物利益	902,000	1,752,443	2,219,505	1,574,505	1,934,500
退休計劃供款	12,000	12,000	12,000	6,000	6,250
	<u>914,000</u>	<u>1,764,443</u>	<u>2,231,505</u>	<u>1,580,505</u>	<u>1,940,750</u>

董事為目標業務之主要管理人員，有權且有責任規劃、指導及控制目標業務之活動。

年內/期內，目標業務最高薪人士包括一名(二零一一年六月三十日、二零一一年、二零一零年及二零零九年十二月三十一日：一名)董事，其酬金已於上述分析中反映。

12 五位最高薪人士

年內／期內，目標業務五位最高薪人士包括一名（二零一一年六月三十日、二零一一年、二零一零年及二零零九年十二月三十一日：一名）董事，其酬金已於附註11之分析中反映。年內／期內，應付予其他四名（二零一一年六月三十日、二零一一年、二零一零年及二零零九年十二月三十一日：四名）最高薪人士之酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一一年 港幣元 (未經審核)	二零一二年 港幣元
薪金、津貼及實物利益	1,961,871	2,981,311	3,262,780	1,795,380	2,136,472
退休計劃供款	83,400	85,900	91,500	45,000	50,300
	<u>2,045,271</u>	<u>3,067,211</u>	<u>3,354,280</u>	<u>1,840,380</u>	<u>2,186,772</u>
	人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 港幣元
酬金範圍					
港幣零元至港幣1,000,000元	4	4	3	4	4
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	0	0	1	0	0
港幣2,000,000元至港幣2,500,000元	0	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

13 廠房及設備

	傢俱、裝置及 設備 港幣元	租賃物業裝修 港幣元	汽車 港幣元	總計 港幣元
二零零九年十二月三十一日				
成本				
於二零零九年一月一日	144,638	360,237	-	504,875
添置	<u>238,288</u>	<u>-</u>	<u>55,000</u>	<u>293,288</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>382,926</u>	<u>360,237</u>	<u>55,000</u>	<u>798,163</u>
累計折舊				
於二零零九年一月一日	17,046	42,381	-	59,427
年內扣除	<u>76,705</u>	<u>254,284</u>	<u>4,583</u>	<u>335,572</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>93,751</u>	<u>296,665</u>	<u>4,583</u>	<u>394,999</u>
賬面淨值				
於二零零九年十二月三十一日	<u>289,175</u>	<u>63,572</u>	<u>50,417</u>	<u>403,164</u>

	傢俱、裝置及 設備 港幣元	租賃物業裝修 港幣元	汽車 港幣元	總計 港幣元
二零一零年十二月三十一日				
成本				
於二零一零年一月一日	382,926	360,237	55,000	798,163
添置	548,064	-	-	548,064
於二零一零年十二月三十一日	930,990	360,237	55,000	1,346,227
累計折舊				
於二零一零年一月一日	93,751	296,665	4,583	394,999
年內扣除	209,379	63,571	13,750	286,700
於二零一零年十二月三十一日	303,130	360,236	18,333	681,699
賬面淨值				
於二零一零年十二月三十一日	627,860	1	36,667	664,528
二零一一年十二月三十一日				
成本				
於二零一一年一月一日	930,990	360,237	55,000	1,346,227
添置	982,698	2,164,931	215,800	3,363,429
出售	-	-	(20,000)	(20,000)
於二零一一年十二月三十一日	1,913,688	2,525,168	250,800	4,689,656
累計折舊				
於二零一一年一月一日	303,130	360,236	18,333	681,699
年內扣除	407,055	797,590	46,382	1,251,027
出售	-	-	(8,333)	(8,333)
於二零一一年十二月三十一日	710,185	1,157,826	56,382	1,924,393
賬面淨值				
於二零一一年十二月三十一日	1,203,503	1,367,342	194,418	2,765,263

	傢俱、裝置及 設備 港幣元	租賃物業裝修 港幣元	汽車 港幣元	總計 港幣元
二零一一年六月三十日				
成本				
於二零一一年一月一日	930,990	360,237	55,000	1,346,227
添置	216,615	826,671	215,800	1,259,086
出售	-	-	(20,000)	(20,000)
	<u>1,147,605</u>	<u>1,186,908</u>	<u>250,800</u>	<u>2,585,313</u>
於二零一一年六月三十日	1,147,605	1,186,908	250,800	2,585,313
累計折舊				
於二零一一年一月一日	303,130	360,236	18,333	681,699
年內扣除	157,214	344,446	15,033	516,693
出售	-	-	(8,333)	(8,333)
	<u>460,344</u>	<u>704,682</u>	<u>25,033</u>	<u>1,190,059</u>
於二零一一年六月三十日	460,344	704,682	25,033	1,190,059
賬面淨值				
於二零一一年六月三十日	<u>687,261</u>	<u>482,226</u>	<u>225,767</u>	<u>1,395,254</u>
	687,261	482,226	225,767	1,395,254
二零一二年六月三十日				
成本				
於二零一二年一月一日	1,913,688	2,525,168	250,800	4,689,656
添置	173,184	-	-	173,184
	<u>2,086,872</u>	<u>2,525,168</u>	<u>250,800</u>	<u>4,862,840</u>
於二零一二年六月三十日	2,086,872	2,525,168	250,800	4,862,840
累計折舊				
於二零一二年一月一日	710,185	1,157,826	56,382	1,924,393
年內扣除	257,453	429,711	31,350	718,514
	<u>967,638</u>	<u>1,587,537</u>	<u>87,732</u>	<u>2,642,907</u>
於二零一二年六月三十日	967,638	1,587,537	87,732	2,642,907
賬面淨值				
於二零一二年六月三十日	<u>1,119,234</u>	<u>937,631</u>	<u>163,068</u>	<u>2,219,933</u>
	1,119,234	937,631	163,068	2,219,933

14 在建合約工程

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 六月三十日 港幣元
成本加應佔溢利減可預見虧損 減：已收及應收進度付款	197,398,986 (191,368,587)	565,587,222 (536,258,522)	1,234,542,503 (1,157,178,281)	1,689,112,494 (1,555,690,054)
	<u>6,030,399</u>	<u>29,328,700</u>	<u>77,364,222</u>	<u>133,422,440</u>
呈列：				
應收合約工程客戶總額	6,609,652	50,983,829	126,252,020	134,084,151
計入應收賬款及應計費用之 應付合約工程客戶總額	(579,253)	(21,655,129)	(48,887,798)	(661,711)
	<u>6,030,399</u>	<u>29,328,700</u>	<u>77,364,222</u>	<u>133,422,440</u>

於二零一二年六月三十日，計入目標業務流動資產下應收賬款及預付款項之合約工程客戶所持有之保固金為港幣42,327,068元（二零一一年十二月三十一日：港幣29,446,246元、二零一零年十二月三十一日：港幣22,781,563元及二零零九年十二月三十一日：港幣9,091,101元）。

15 集團公司結餘

集團公司結餘乃無抵押、免息及須應要求償還。該等結餘以港幣為結算單位。

16 應收賬款及預付款項

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 六月三十日 港幣元
貿易應收賬款	8,827,753	11,890,529	30,408,325	49,588,090
應收保固金	9,091,101	22,781,563	29,446,246	42,327,068
預付款項及存款	350,411	748,323	13,736,312	8,100,250
	<u>18,269,265</u>	<u>35,420,415</u>	<u>73,590,883</u>	<u>100,015,408</u>

目標業務之應收賬款及預付款項之賬面值以下列貨幣為結算單位：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 六月三十日 港幣元
港幣	18,269,265	32,548,926	61,803,667	91,287,572
人民幣	-	16,189	11,290,866	8,231,486
澳門幣	-	2,855,300	496,350	496,350
	<u>18,269,265</u>	<u>35,420,415</u>	<u>73,590,883</u>	<u>100,015,408</u>

於六月三十日及十二月三十一日，按逾期日數分類之貿易應收賬款及應收保固金之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 六月三十日 港幣元
尚未逾期	10,203,801	27,878,429	40,524,743	65,632,173
1至30日	4,390,253	3,134,763	15,182,473	19,451,149
31至90日	516,000	2,753,100	996,855	701,000
91至180日	2,808,800	67,000	1,500,000	26,500
180日以上	-	838,800	1,650,500	6,104,336
	<u>17,918,854</u>	<u>34,672,092</u>	<u>59,854,571</u>	<u>91,915,158</u>

- (a) 於二零一二年六月三十日，尚未逾期之應收賬款因並無客戶有拖欠還款之記錄，故沒有任何顯示有不獲履行之情況。
- (b) 信貸條款乃按照一般商業條款與其貿易客戶商議及簽訂。合約業務之應收保固金按照個別合約之條款結算。
- (c) 由於目標業務客戶為數不少，故貿易應收賬款及應收保固金並無信貸集中之風險。
- (d) 視乎各個別客戶之信貸記錄及財務狀況而定，貿易應收賬款及應收保固金逾期少於180天不被視為經已減值。於二零一二年六月三十日，已逾期超過180天之貿易應收賬款及應收保固金為港幣6,104,336元（二零一一年十二月三十一日：港幣1,650,500元、二零一零年十二月三十一日：港幣838,000元及二零零九年十二月三十一日：無），但並無作出減值。此等款項涉及多個近期沒有拖欠還款記錄之獨立客戶，亦無客觀證據顯示該等應收賬款無法全數收回。

17 滙總股本

就本報告而言，於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月之滙總資產負債表內呈列之滙總股本由各目標公司及新昌裝飾於各自呈報日期之滙總股本而來。

如財務資料附註1所載，截至二零一二年六月三十日止期間，其中一間包括目標業務之公司新昌裝飾正在辦理撤銷註冊手續，而 貴公司將不會購買其股份。因此，新昌裝飾之股本不包括在二零一二年六月三十日滙總資產負債表之滙總股本內。

18 應付賬款及應計費用

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 六月三十日 港幣元
貿易應付賬款				
— 第三方	22,391,485	33,668,999	97,328,507	179,540,585
應付保固金	4,666,191	14,379,994	31,758,188	39,453,482
其他應付款項及應計費用	2,437,770	25,851,822	56,574,372	10,947,265
	<u>29,495,446</u>	<u>73,900,815</u>	<u>185,661,067</u>	<u>229,941,332</u>

目標業務應付賬款及應計費用之賬面值以下列貨幣為結算單位：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 六月三十日 港幣元
港幣	29,382,683	49,264,757	123,064,287	200,436,624
人民幣	—	22,121,669	61,353,309	29,196,622
澳門幣	112,763	2,514,389	1,243,471	308,086
	<u>29,495,446</u>	<u>73,900,815</u>	<u>185,661,067</u>	<u>229,941,332</u>

按逾期日數分類之貿易應付賬款及應付保固金之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 六月三十日 港幣元
尚未逾期	20,513,964	27,583,980	102,210,797	187,239,897
1至30日	3,760,345	13,732,853	11,396,069	8,339,525
31至90日	1,688,170	3,222,090	5,655,419	8,480,737
91至180日	247,697	2,301,671	4,043,169	7,423,155
180日以上	847,500	1,208,399	5,781,241	7,510,753
	<u>27,057,676</u>	<u>48,048,993</u>	<u>129,086,695</u>	<u>218,994,067</u>

19 現金及現金等值

現金及現金等值之賬面值以下列貨幣為單位：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年 六月三十日
港幣	879,099	3,571,992	4,709,070	985,763
澳門幣	690,453	183,469	60,709	23,145
	<u>1,569,552</u>	<u>3,755,461</u>	<u>4,769,779</u>	<u>1,008,908</u>

20 經營租賃承擔

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，根據不可撤銷經營租賃就辦公室物業須於日後支付的最低租金費用總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 六月三十日 港幣元
不遲於一年	-	298,740	1,421,023	722,190
遲於一年但不遲於五年	-	139,160	866,000	542,300
	<u>-</u>	<u>437,900</u>	<u>2,287,023</u>	<u>1,264,490</u>

21 關連人士交易

(a) 除財務報表其他地方所披露之關連人士交易外，年內，目標業務於一般業務中與關連人士訂立以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一二年 港幣元
收益 同系附屬公司各項合約之賬單 (附註(i))	12,141,201	12,533,649	37,804,729	25,146,966	12,010,368

附註：

- (i) 室內裝修、翻新與加建及改建服務乃按所涉各方所協定之條款及價格提供予各同系附屬公司及一間關連公司。
- (ii) 管理層認為就提供行政服務向集團公司收取之服務費並不重大，因而概無服務費於財務資料中獲確認。

(b) 最終控股公司授出之購股權

最終控股公司新昌營造已根據新昌營造之股東於二零零八年五月二十二日採納之新昌營造購股權計劃（「二零零八年購股權計劃」）將購股權授予目標公司之董事。根據二零零八年購股權計劃授予目標公司之董事之尚未行使之購股權於年初及年末之結餘及年內購股權之變動如下：

二零零八年購股權計劃

年度／期間	於年／ 期初所持之 購股權數目	年內變動		於年／ 期末所持之 購股權數目
		已授出	已行使	
截至二零零九年十二月三十一日止年度	11,000,000	2,000,000	-	13,000,000
截至二零一零年十二月三十一日止年度	13,000,000	-	(1,000,000)	12,000,000
截至二零一一年十二月三十一日止年度	12,000,000	3,500,000	(1,666,000)	13,834,000
截至二零一一年六月三十日止期間	12,000,000	-	(1,666,000)	10,334,000
截至二零一二年六月三十日止期間	13,834,000	-	-	13,834,000

除授予目標公司一名董事之購股權（二零一二年及二零一一年六月三十日、二零一一年、二零一零年及二零零九年十二月三十一日：1,000,000份）外，授予目標公司其他董事之購股權均並非與彼等就目標業務提供之服務直接相關。

22 直接及最終控股公司

目標業務於相關期間一直由新昌營造（一間於百慕達註冊成立之公司）控制。

於二零一一年十一月十八日之前，新昌營造之董事視Upper Luck Holdings Limited（「Upper Luck」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司）為最終控股公司。於二零一一年十一月十八日，新昌營造已完成一項非常重大收購事項並向Neo Summit Limited（新峰有限公司*）發行新股份以作為部分代價。其後，Upper Luck將不再為目標業務之最終控股公司。自二零一一年十一月十八日起，新昌營造被視為是目標業務之最終控股公司及Hsin Chong Construction (BVI) Ltd.（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）為直接控股公司。

23 包含目標業務之公司之詳情

於本報告日期，目標業務包括以下由新昌營造控制之公司。

公司名稱	經營地點	註冊成立日期	註冊資本	截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日止年度應佔建議收購之股權	主要業務	截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日止年度之核數師
恒裕建築(澳門)有限公司 ²	澳門	二零零六年三月二十八日	澳門幣25,000元	100%	提供翻新及室內裝修工程	羅兵咸永道會計師事務所
新昌營造廠(工程)有限公司	香港	一九八一年三月十七日	港幣5,000,000元	100%	拆建工程及加建與改建	羅兵咸永道會計師事務所
新昌室內裝飾(香港)有限公司	香港	一九八九年七月四日	港幣1,000,000元	100%	室內裝修、翻新及加建與改建	羅兵咸永道會計師事務所
新昌室內裝飾有限公司 ¹	香港	一九七四年一月十一日	港幣1,000,000元	100%	不營運	羅兵咸永道會計師事務所

- 1 於二零一一年十一月二十二日終止業務，並正進行取消註冊程序
- 2 自二零一零年一月一日起不再由羅兵咸永道會計師事務所進行審核。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，並無編製經審核財務報表
- 3 目標公司及新昌裝飾已採納十二月三十一日作為彼等之財政年度截止日期

III 其後財務資料

目標業務或任何目標公司概無就二零一二年六月三十日後直至本報告日期止之任何期間編製經審核財務報表。目標業務或任何目標公司概無就二零一二年六月三十日後之任何期間宣派、作出或支付股息或分派。

新昌管理集團有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一二年十月二十六日

室內裝飾及特殊項目業務之管理層討論及分析

下文載列室內裝飾及特殊項目業務截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。

於回顧期內，室內裝飾及特殊項目業務主要從事改建及加建工程以及與該等改建及加建工程相關及附帶之拆卸工程、翻新及保養工程、商業項目之室內裝修工程、商業、住宅、零售及機構特殊樓宇建造項目、維修工程及建造工程。

截至二零一二年六月三十日止六個月

財務回顧

經營業績回顧及前景

截至二零一二年六月三十日止六個月，室內裝飾及特殊項目業務之營業額由截至二零一一年六月三十日止六個月約港幣259,900,000元增加約76.8%至約港幣459,500,000元，上述營業額不少於85%來自香港項目。截至二零一二年六月三十日止六個月，室內裝飾及特殊項目業務訂有31份合約（包括兩份中國項目及一份澳門項目之合約），其中已完成合約7份，新合約13份。除兩個中國項目及一個澳門項目外，所有承接之項目均位於香港。

截至二零一二年六月三十日止六個月，除稅前溢利約為港幣22,800,000元，較截至二零一一年六月三十日止六個月增加約港幣15,000,000元。

上述增加主要由於服務範圍擴大、因過去幾年於市場上逐步建立往績記錄及聲譽而致使所接獲之合約規模增加所致。

就二零一二年下半年而言，管理層將繼續積極探索香港及中國市場之商機。

財務及流動資金狀況

於二零一二年六月三十日，室內裝飾及特殊項目業務之未經審核資產淨值及流動資產淨值分別約為港幣24,300,000元及港幣22,100,000元。室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年六月三十日擁有現金及銀行結餘總額約港幣1,000,000元，除以澳門幣計值之約港幣20,000元外，所有現金及銀行結餘均以港幣計值。

於二零一二年六月三十日，室內裝飾及特殊項目業務之負債總額約為港幣232,700,000元。室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年六月三十日並無借貸，因此相應組別之資本負債比率（定義為債務總額除以權益總額）為零。

資本結構及庫務政策

室內裝飾及特殊項目業務主要透過其營運及實益擁有人產生之資金來撥資其營運資金。室內裝飾及特殊項目業務於截至二零一二年六月三十日止六個月並無就對沖貨幣或利率結構訂立任何形式之財務安排。

資本承擔

於二零一二年六月三十日，室內裝飾及特殊項目業務概無任何資本承擔。

僱員及薪酬

於二零一二年六月三十日，室內裝飾及特殊項目業務擁有351名全職僱員，室內裝飾及特殊項目業務於截至二零一二年六月三十日止六個月之員工成本總額約為港幣41,200,000元。室內裝飾及特殊項目業務在訂定薪酬政策時會參考當時之市場情況及與表現掛鉤之獎賞制度。截至二零一二年六月三十日止六個月，薪酬待遇包括基本薪金、津貼、實物利益、附帶福利（包括醫療保險及退休金供款），以及酌情花紅、參與認股權與認購股份計劃和長期服務獎金等獎勵。室內裝飾及特殊項目業務提供培訓，以確保僱員發展與其職責有關之主要能力及提升其技術知識。

匯率風險

於二零一二年六月三十日，由於室內裝飾及特殊項目業務之大部分交易以及主要財務資產及負債均以港幣為結算單位，因此並無面對任何重大外匯風險。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，室內裝飾及特殊項目業務概無資產抵押。

重大投資以及重大收購事項及出售事項

截至二零一二年六月三十日止六個月，室內裝飾及特殊項目業務概無任何重大投資、重大收購事項及出售事項。於二零一二年六月三十日，室內裝飾及特殊項目業務並無任何未來重大投資計劃。

或然負債

於二零一二年六月三十日，室內裝飾及特殊項目業務概無任何或然負債。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度**財務回顧****經營業績回顧及前景**

截至二零一一年十二月三十一日止年度，室內裝飾及特殊項目業務之營業額由截至二零一零年十二月三十一日止年度約港幣347,800,000元增加約100.3%至約港幣696,700,000元，上述營業額不少於70%來自香港項目。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，室內裝飾及特殊項目業務訂有33份合約（包括兩份中國項目及一份澳門項目之合約），其中已完成合約17份，新合約27份。除兩個中國項目及一個澳門項目外，所有承接之項目均位於香港。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，除稅前溢利約為港幣23,100,000元，較二零一零年財政年度增加約港幣13,000,000元，增幅約為126.4%。

上述增加主要由於服務範圍擴大、因過去幾年於市場上逐步建立往績記錄及聲譽而致使所接獲之合約規模增加所致。

財務及流動資金狀況

於二零一一年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務之經審核資產淨值及流動資產淨值分別約為港幣13,300,000元及港幣10,600,000元。室內裝飾及特殊項目業務於二零一一年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘總額約港幣4,800,000元，除以澳門幣計值之約港幣60,000元外，所有現金及銀行結餘均以港幣計值。

於二零一一年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務之負債總額約為港幣194,000,000元。室內裝飾及特殊項目業務於二零一一年十二月三十一日並無借貸，因此相應組別之資本負債比率（定義為債務總額除以權益總額）為零。

資本結構及庫務政策

室內裝飾及特殊項目業務主要透過其營運及實益擁有人產生之資金來撥資其營運資金。室內裝飾及特殊項目業務於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無就對沖貨幣或利率結構訂立任何形式之財務安排。

資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務概無任何資本承擔。

僱員及薪酬

於二零一一年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務擁有287名全職僱員，室內裝飾及特殊項目業務於截至二零一一年十二月三十一日止年度之員工成本總額約為港幣66,100,000元。室內裝飾及特殊項目業務在訂定薪酬政策時會參考當時之市場情況及與表現掛鈎之獎賞制度。截至二零一一年十二月三十一日止年度，薪酬待遇包括基本薪金、津貼、實物利益、附帶福利（包括醫療保險及退休金供款），以及酌情花紅、參與認股權與認購股份計劃和長期服務獎金等獎勵。室內裝飾及特殊項目業務提供培訓，以確保僱員發展與其職責有關之主要能力及提升其技術知識。

匯率風險

於二零一一年十二月三十一日，由於室內裝飾及特殊項目業務之大部分交易以及主要財務資產及負債均以港幣為結算單位，因此並無面對任何重大外匯風險。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務概無資產抵押。

重大投資以及重大收購事項及出售事項

截至二零一一年十二月三十一日止年度，室內裝飾及特殊項目業務概無任何重大投資、重大收購事項及出售事項。於二零一一年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務並無任何未來重大投資計劃。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務概無任何或然負債。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度**財務回顧****經營業績回顧及前景**

截至二零一零年十二月三十一日止年度，室內裝飾及特殊項目業務之營業額由截至二零零九年十二月三十一日止年度之港幣122,400,000元增加約184.2%至約港幣347,800,000元，上述營業額不少於90%來自香港項目。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，室內裝飾及特殊項目業務訂有20份合約（包括一份中國項目及兩份澳門項目之合約），其中已完成合約12份，新合約15份。除一個中國項目及兩個澳門項目外，所有承接之項目均位於香港。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，除稅前溢利為約港幣10,200,000元，較二零一零年財政年度增加約港幣800,000元，增幅約為8.5%。

上述增加主要由於服務範圍擴大、因過去幾年於市場上逐步建立往績記錄及聲譽而致使所接獲之合約規模增加所致。

財務及流動資金狀況

於二零一零年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務之經審核資產淨值及流動資產淨值分別約為港幣4,900,000元及港幣4,300,000元。室內裝飾及特殊項目業務於二零一零年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘總額約港幣3,800,000元，除以澳門幣計值之約港幣200,000元外，所有現金及銀行結餘均以港幣計值。

於二零一零年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務之負債總額約為港幣99,400,000元。室內裝飾及特殊項目業務於二零一零年十二月三十一日並無借貸，因此相應組別之資本負債比率（定義為債務總額除以權益總額）為零。

資本結構及庫務政策

室內裝飾及特殊項目業務主要透過其營運及實益擁有人產生之資金來撥資其營運資金。室內裝飾及特殊項目業務於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無就對沖貨幣或利率結構訂立任何形式之財務安排。

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務概無任何資本承擔。

僱員及薪酬

於二零一零年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務擁有169名全職僱員，室內裝飾及特殊項目業務於截至二零一零年十二月三十一日止年度之員工成本總額約為港幣36,400,000元。室內裝飾及特殊項目業務在訂定薪酬政策時會參考當時之市場情況及與表現掛鈎之獎賞制度。截至二零一零年十二月三十一日止年度，薪酬待遇包括基本薪金、津貼、實物利益、附帶福利（包括醫療保險及退休金供款），以及酌情花紅、參與認股權與認購股份計劃和長期服務獎金等獎勵。室內裝飾及特殊項目業務提供培訓，以確保僱員發展與其職責有關之主要能力及提升其技術知識。

匯率風險

於二零一零年十二月三十一日，由於室內裝飾及特殊項目業務之大部分交易以及主要財務資產及負債均以港幣為結算單位，因此並無面對任何重大外匯風險。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務概無資產抵押。

重大投資以及重大收購事項及出售事項

截至二零一零年十二月三十一日止年度，室內裝飾及特殊項目業務概無任何重大投資、重大收購事項及出售事項。於二零一零年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務並無任何未來重大投資計劃。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務概無任何或然負債。

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度**財務回顧****經營業績回顧及前景**

截至二零零九年十二月三十一日止年度，室內裝飾及特殊項目業務之營業額約為港幣122,400,000元，不少於99%營業額來自香港項目。截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，室內裝飾及特殊項目業務訂有11份合約（除一份澳門項目之合約外，所有合約均為香港項目），其中已完成合約6份，新合約8份。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，除稅前溢利約為港幣9,400,000元。

財務及流動資金狀況

於二零零九年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務之經審核資產淨值及流動資產淨值分別約為港幣6,700,000元及港幣6,300,000元。室內裝飾及特殊項目業務於二零零九年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘總額約港幣1,600,000元，除以澳門幣計值之約港幣700,000元外，所有現金及銀行結餘均以港幣計值。

於二零零九年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務之負債總額約為港幣29,500,000元。室內裝飾及特殊項目業務於二零零九年十二月三十一日並無借貸，因此相應組別之資本負債比率（定義為債務總額除以權益總額）為零。

資本結構及庫務政策

室內裝飾及特殊項目業務主要透過其營運及實益擁有人產生之資金來撥資其營運資金。室內裝飾及特殊項目業務於截至二零零九年十二月三十一日止年度並無就對沖貨幣或利率結構訂立任何形式之財務安排。

資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務概無任何資本承擔。

僱員及薪酬

於二零零九年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務擁有100名全職僱員，室內裝飾及特殊項目業務於截至二零零九年十二月三十一日止年度之員工成本總額約為港幣15,500,000元。室內裝飾及特殊項目業務在訂定薪酬政策時會參考當時之市場情況及與表現掛鈎之獎賞制度。截至二零零九年十二月三十一日止年度，薪酬待遇包括基本薪金、津貼、實物利益、附帶福利（包括醫療保險及退休金供款），以及酌情花紅、參與認股權與認購股份計劃和長期服務獎金等獎勵。室內裝飾及特殊項目業務提供培訓，以確保僱員發展與其職責有關之主要能力及提升其技術知識。

匯率風險

於二零零九年十二月三十一日，由於室內裝飾及特殊項目業務之所有交易均以港幣為結算單位，且並無以外幣結算之財務資產及負債，因此並無面對任何重大外匯風險。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務概無資產抵押。

重大投資以及重大收購事項及出售事項

截至二零零九年十二月三十一日止年度，室內裝飾及特殊項目業務概無任何重大投資、重大收購事項及出售事項。於二零零九年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務並無任何未來重大投資計劃。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目業務概無任何或然負債。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下乃根據下文所載附註編製之經擴大集團之說明性及未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），包括經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表、未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量表，旨在說明交易事項之影響，猶如其已於二零一二年六月三十日發生（就未經審核備考綜合資產負債表而言）及於二零一一年一月一日發生（就未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量表而言）。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，而由於其假設性質，其未必真實反映倘交易事項已於二零一二年六月三十日或二零一一年一月一日或任何未來日期完成經擴大集團之財務狀況、財務業績及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本公司就截至二零一二年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團之歷史資料及本通函其他部份所載之財務資料一併閱讀。

(I) 經擴大集團之未經審核備考綜合損益表

	就交易事項作出備考調整					經擴大集團之 未經審核備考 綜合損益表 港幣千元 (附註8)
	本集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 未經調整經審核 綜合損益表 港幣千元 (附註1(a))	室內裝飾及 特殊項目業務 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度之 滙總損益表 港幣千元 (附註2)	其他調整			
			港幣千元 (附註4(b))	港幣千元 (附註7)	港幣千元 (附註8)	
收益	678,810	696,682	-	-	-	1,375,492
銷售成本	(572,902)	(661,690)	-	-	-	(1,234,592)
毛利	105,908	34,992	-	-	-	140,900
其他收入	2,850	200	-	-	-	3,050
一般及行政開支	(87,872)	(12,075)	(7,651)	(5,190)	-	(112,788)
扣除融資成本前之經營溢利	20,886	23,117	(7,651)	(5,190)	-	31,162
融資成本	-	-	-	-	(6,498)	(6,498)
除稅前溢利	20,886	23,117	(7,651)	(5,190)	(6,498)	24,664
稅項	(4,909)	(3,306)	1,262	-	-	(6,953)
年內溢利	<u>15,977</u>	<u>19,811</u>	<u>(6,389)</u>	<u>(5,190)</u>	<u>(6,498)</u>	<u>17,711</u>
溢利歸屬於：						
本公司股權持有人	16,001	19,811	(6,389)	(5,190)	(6,498)	17,735
非控股權益	(24)	-	-	-	-	(24)
	<u>15,977</u>	<u>19,811</u>	<u>(6,389)</u>	<u>(5,190)</u>	<u>(6,498)</u>	<u>17,711</u>

(II) 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收入報表

	就交易事項作出備考調整					經擴大集團之 未經審核備考 綜合全面 收入報表 港幣千元
	本集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 未經調整經審核 綜合全面 收入報表 港幣千元 (附註1(a))	室內裝飾及 特殊項目業務 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度之 滙總全面 收入報表 港幣千元 (附註2)	其他調整			
			港幣千元 (附註4(b))	港幣千元 (附註7)	港幣千元 (附註8)	
年內溢利	15,977	19,811	(6,389)	(5,190)	(6,498)	17,711
其他全面收入：						
換算海外業務產生之匯兌差額	379	-	-	-	-	379
年內全面收入總額	<u>16,356</u>	<u>19,811</u>	<u>(6,389)</u>	<u>(5,190)</u>	<u>(6,498)</u>	<u>18,090</u>
全面收入總額歸屬於：						
本公司股權持有人	16,368	19,811	(6,389)	(5,190)	(6,498)	18,102
非控股權益	(12)	-	-	-	-	(12)
	<u>16,356</u>	<u>19,811</u>	<u>(6,389)</u>	<u>(5,190)</u>	<u>(6,498)</u>	<u>18,090</u>

(III) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	就交易事項作出備考調整					附註	經擴大集團之 未經審核備考 綜合資產負債表 港幣千元
	本集團	室內裝飾及	其他調整				
	於二零一二年 六月三十日之 未經調整 未經審核 簡明綜合 資產負債表 港幣千元 (附註1(b))	特殊項目業務 於二零一二年 六月三十日之 滙總資產負債表 港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註7)	港幣千元		
非流動資產							
無形資產	-	-	-	-	220,116	4(a)	220,116
物業、廠房及設備	13,110	2,220	-	-	-		15,330
投資物業	2,890	-	-	-	-		2,890
遞延稅項資產	195	-	-	-	-		195
非流動資產總額	16,195	2,220	-	-	220,116		238,531
流動資產							
在建合約工程	4,947	134,084	-	-	-		139,031
應收賬款	141,607	91,915	-	-	-		233,522
按金及預付款項	13,914	8,100	-	-	-		22,014
應收同系附屬公司款項	895	-	-	-	-		895
應收控股公司款項	-	19,726	-	-	-		19,726
可收回稅項	86	-	-	-	-		86
現金及現金等值	53,113	1,009	6,680	(5,190)	-		55,612
流動資產總額	214,562	254,834	6,680	(5,190)	-		470,886
流動負債							
應付賬款及應計費用	89,215	229,941	-	-	-		319,156
應付控股公司款項	8,057	-	-	-	-		8,057
應付同系附屬公司款項	693	-	-	-	-		693
應付稅項	4,637	2,751	-	-	-		7,388
銀行貸款	-	-	-	-	180,000	5(a)	180,000
流動負債總額	102,602	232,692	-	-	180,000		515,294
流動資產淨值	111,960	22,142	6,680	(5,190)	(180,000)		(44,408)
資產總額減流動負債	128,155	24,362	6,680	(5,190)	40,116		194,123

就交易事項作出備考調整

	本集團 於二零一二年 六月三十日之 未經調整 未經審核 簡明綜合 資產負債表 港幣千元 (附註1(b))	室內裝飾及 特殊項目業務 於二零一二年 六月三十日之 滙總資產負債表 港幣千元 (附註2)	其他調整			附註	經擴大集團之 未經審核備考 綜合資產負債表 港幣千元
			港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註7)	港幣千元		
非流動負債							
長期服務金負債	1,803	42	-	-	-		1,845
遞延稅項負債	1,447	-	-	-	11,116	4(a)	12,563
非流動負債總額	3,250	42	-	-	11,116		14,408
資產淨值	124,905	24,320	6,680	(5,190)	29,000		179,715
權益							
本公司股權持有人應佔權益							
股本							
—普通股	33,200	6,024	6,680	-	(12,704)	9	33,200
—可轉換優先股	-	-	-	-	8,000	5(b), 6(b)	8,000
保留溢利及其他儲備	84,835	18,296	-	(5,190)	33,704	5(b), 6(b), 9	131,645
擬派股息	6,640	-	-	-	-		6,640
非控股權益	124,675	24,320	6,680	(5,190)	29,000		179,485
	230	-	-	-	-		230
權益總額	124,905	24,320	6,680	(5,190)	29,000		179,715

(IV) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

本集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 未經調整經審核 綜合現金流量表	室內裝飾及 特殊項目業務 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度之 滙總現金流量表	就交易事項作出備考調整				經擴大集團之 未經審核備考 綜合現金流量表	
		其他調整					
		港幣千元 (附註1(a))	港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註5(a))		港幣千元 (附註7)
經營業務產生之現金流量							
經營溢利	20,886	23,117	-	-	(5,190)	-	38,813
購股權支出	879	-	-	-	-	-	879
折舊	6,946	1,251	-	-	-	-	8,197
利息收入	(108)	-	-	-	-	-	(108)
重估收益	(680)	-	-	-	-	-	(680)
出售物業、廠房及設備之 (收益)/虧損	(37)	4	-	-	-	-	(33)
營運資金變動前之經營溢利	27,886	24,372	-	-	(5,190)	-	47,068
在建合約工程增加	(3,898)	(48,036)	-	-	-	-	(51,934)
應收賬款增加	(45,707)	(25,182)	-	-	-	-	(70,889)
按金及預付款項增加	(5,814)	(12,988)	-	-	-	-	(18,802)
同系附屬公司淨結餘改變	133	-	-	-	-	-	133
控股公司淨結餘改變	1,338	(5,963)	-	-	-	-	(4,625)
應付賬款、應計費用及 長期服務金負債增加	30,456	84,548	-	-	-	-	115,004
匯兌	10	-	-	-	-	-	10
業務產生/(所用)現金	4,404	16,751	-	-	(5,190)	-	15,965
已付利息	-	-	-	-	-	(6,498)	(6,498)
已付所得稅	(4,768)	(995)	-	-	-	-	(5,763)
經營業務(所用)/產生之 現金淨額	(364)	15,756	-	-	(5,190)	(6,498)	3,704

	就交易事項作出備考調整						經擴大集團之 未經審核備考 綜合現金流量表 港幣千元
	本集團截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度之 未經調整經審核 綜合現金流量表 港幣千元 (附註1(a))	室內裝飾及 特殊項目業務 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度之 未經調整經審核 滙總現金流量表 港幣千元 (附註2)	其他調整				
			港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註5(a))	港幣千元 (附註7)	港幣千元 (附註8)	
投資業務							
購買物業、廠房及設備	(4,851)	(3,363)	-	-	-	-	(8,214)
向賣方支付代價	-	-	-	(180,000)	-	-	(180,000)
出售物業、廠房及設備所得款項	172	8	-	-	-	-	180
已收利息	108	-	-	-	-	-	108
投資業務所用之現金淨額	(4,571)	(3,355)	-	(180,000)	-	-	(187,926)
融資業務							
發行股份	-	-	6,680	-	-	-	6,680
已付及已分派股息	(15,604)	(11,386)	-	-	-	-	(26,990)
提取銀行貸款	-	-	-	180,000	-	-	180,000
償還銀行貸款	-	-	-	(24,000)	-	-	(24,000)
融資業務(所用)/ 產生之現金淨額	(15,604)	(11,386)	6,680	156,000	-	-	135,690
現金及現金等值(減少)/ 增加淨額	(20,539)	1,015	6,680	(24,000)	(5,190)	(6,498)	(48,532)
年初之現金及現金等值	78,055	3,755	-	-	-	-	81,810
現金及現金等值之匯兌收益	296	-	-	-	-	-	296
年末之現金及現金等值	57,812	4,770	6,680	(24,000)	(5,190)	(6,498)	33,574
現金及現金等值結餘之分析							
銀行結餘及現金	57,812	4,770	6,680	(24,000)	(5,190)	(6,498)	33,574

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註：

1. (a) 本集團之未經調整經審核綜合損益表、未經調整經審核綜合全面收入報表及未經調整經審核綜合現金流量表乃來自本集團已刊發之截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報。
- (b) 本集團於二零一二年六月三十日之未經調整未經審核簡明綜合資產負債表乃來自本集團已刊發之截至二零一二年六月三十日止六個月期間之中期報告。
2. 室內裝飾及特殊項目業務截至二零一一年十二月三十一日止年度之滙總損益表、滙總全面收入報表及滙總現金流量表，以及室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年六月三十日之滙總資產負債表乃摘錄自本通函附錄二甲所載之室內裝飾及特殊項目業務之會計師報告。
3. 交易事項之完成須待認購事項完成後，方可作實。認購事項為新昌集團透過參照於二零一二年六月三十日室內裝飾及特殊項目業務之資產淨值，而認購新昌室內裝飾及／或新昌營造廠（工程）之新股份，從而向新昌室內裝飾及／或新昌營造廠（工程）注資，以致緊接交易事項完成前，室內裝飾及特殊項目業務按滙總基準編製之資產淨值將不會少於港幣31,000,000元。

就未經審核備考財務資料而言，乃假設將以認購新昌室內裝飾新發行股份之方式向新昌室內裝飾注入總金額港幣6,680,000元，以使室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年六月三十日之資產淨值（如附錄二甲之會計師報告所述為港幣24,320,000元）增加至港幣31,000,000元。

4. 於交易事項完成後，室內裝飾及特殊項目業務之可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務滙總」以收購會計法按公允值於本公司綜合財務報表入賬。
 - (a) 就未經審核備考財務資料而言，董事於參考獨立估值師萊坊測計師行有限公司編製之估值報告後，已初步釐定室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年六月三十日之可識別資產及負債之公允值。估值乃根據香港估值準則委員會頒佈之香港估值準則（「香港估值準則」）按公允值基準作出。香港估值準則將公允值界定為「在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格」。就本未經審核備考財務資料而言，並無編製於二零一一年一月一日之獨立估值報告。倘已編製此報告，編製經擴大集團之未經審核備考財務資料之可識別資產及負債之公允值，以至所收購可識別資產淨值之公允值超出收購成本或商譽之收益均可能與本附錄所呈列之金額不同，且差別可能頗大。

公允值調整包括(i)根據香港會計準則第38號「無形資產」確認無形資產，包括商標使用權港幣51,512,000元、未完成訂單港幣11,848,000元及不競爭協議港幣4,010,000元；及(ii)根據適用稅率就無形資產公允值調整產生之相關稅項調整港幣11,116,000元。

代價（包括或然代價（見下文附註5及6））超出室內裝飾及特殊項目業務可識別資產淨值公允值之金額確認為商譽。

收購室內裝飾及特殊項目業務產生之商譽按以下方式計算：

	於 二零一二年 六月三十日 港幣千元
總代價（見附註5及6）	240,000
室內裝飾及特殊項目業務之資產淨值	31,000
商標使用權、未完成訂單及不競爭協議之估計公允值	67,370
遞延所得稅負債	(11,116)
所收購室內裝飾及特殊項目業務之資產淨值公允值	87,254
商譽	152,746

備考資產負債表所呈列之無形資產總額港幣220,116,000元包括上文所披露之商標使用權、未完成訂單及不競爭協議港幣67,370,000元以及商譽港幣152,746,000元。

於完成日期，室內裝飾及特殊項目業務之購買代價及可識別資產及負債淨值之公允值將須予重估，因此交易事項產生之實際商譽可能與上文所列示之估計金額不同。

- (b) 商譽會每年減值，而其他無形資產則須予攤銷。須予攤銷之無形資產如下：

	攤銷期 (可使用年期年數)
商標使用權	15年
未完成訂單	3年
不競爭協議	15年

因此，於經擴大集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表內分別就商標使用權、未完成訂單及不競爭協議確認攤銷開支港幣3,434,000元、港幣3,950,000元及港幣267,000元。相關遞延稅項負債港幣1,262,000元撥回並於損益內確認。

就未經審核備考財務資料而言，管理層認為，假設交易事項已於二零一二年六月三十日完成，商譽及無形資產均毋須進行減值評估，此乃由於i)於過去三年半，室內裝飾及特殊項目業務正在增長，並日益錄得溢利（如會計師報告所示）；ii)如董事會函件所述，香港及中國之市場環境有利室內裝飾及特殊項目業務之發展；及iii)預期將能達到保證溢利港幣28,000,000元。

5. 根據買賣協議，交易事項之總代價港幣224,000,000元（可予調整），將於完成日期按下文所述之方式支付。代價將視乎室內裝飾及特殊項目業務截至二零一二年十二月三十一日止年度之實際溢利水平作出調整（見附註6）。

- (a) 現金代價港幣180,000,000元

本公司將提取新銀行貸款支付現金代價。

銀行貸款自提取後三個月開始，分19期等額償還，每期港幣6,000,000元，最後一期為港幣66,000,000元。參照相關條款假設截至二零一一年十二月三十一日止年度已償還合共港幣24,000,000元。

- (b) 發行本金金額為港幣44,000,000元之可轉換優先股（「可轉換優先股」）

58,666,667股可轉換優先股將以每股港幣0.75元發行，總值為港幣44,000,000元。可轉換優先股之公允值估計為港幣44,000,000元，並根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」確認為權益。就未經審核備考財務資料而言，管理層於估計公允值時已計及預期將予派付之股息等主要變動因素及經參考可轉換優先股之發行價、新昌管理之普通股股價以及普通股與可轉換優先股之權利及責任後，假設於完成日期可轉換優先股之公允值為每股港幣0.75元，評估可轉換優先股之公允值為港幣44,000,000元。

已發行可轉換優先股之面值港幣5,867,000元確認為股本，港幣38,133,000元（即超出面值之公允值）於其他儲備內確認。

6. 根據買賣協議之條款，下列兩種情況下將產生或然代價：

- (a) 倘室內裝飾及特殊項目業務截至二零一二年十二月三十一日止年度之實際溢利低於保證溢利港幣28,000,000元，本集團有權收取相當於實際溢利與保證溢利差額八倍之金額。就未經審核備考財務資料而言，管理層已假設將會達致保證溢利，由此產生之或然代價之公允值為零。

- (b) 倘室內裝飾及特殊項目業務截至二零一二年十二月三十一日止年度之實際溢利相等於或高於港幣30,000,000元，新昌管理須進一步按每股港幣0.75元向新昌集團發行21,333,333股可轉換優先股，本金額為港幣16,000,000元。就未經審核備考財務資料而言，董事已假設由此產生之或然代價之公允值為港幣16,000,000元，假設實際溢利根據管理層預測達致港幣30,000,000元，可轉換優先股之公允值於完成日期將為每股港幣0.75元，其中於估計公允值時已計及預期將予派付之股息等主要變動因素及經參考可轉換優先股之發行價、新昌管理之普通股股價以及普通股與可轉換優先股之權益及責任。基於完全達致實際溢利之假設，額外代價已根據香港會計準則第32號「金融工具：呈報」確認為權益。港幣2,133,000元（即已發行可轉換優先股之面值）確認為股本，而港幣13,867,000元（即已超出面值之公允值）於其他儲備內確認。

代價公允值總額為港幣240,000,000元，包括上述附註5所述之港幣224,000,000元及上述附註6(b)所述之額外代價港幣16,000,000元。

7. 此乃指交易事項估計交易成本港幣5,190,000元之影響。
8. 此乃指支付截至二零一一年十二月三十一日止年度之現金代價港幣180,000,000元而提取之銀行借貸之利息開支，乃根據銀行融資函所載之條款按估計利率3.8%計算。由於於完成日期之借貸利率可能與編製未經審核備考財務資料所用之利率不同，故於本集團財務報表將予列賬之實際金額可能與本附錄所列示之估計金額不同。
9. 該調整指有關對銷計入室內裝飾及特殊項目業務之目標公司之股本、收購前溢利及其他儲備之滙總項目。
10. 就未經審核備考綜合損益表、全面收入報表及現金流量表而言，由於本集團於交易事項後將會綜合入賬室內裝飾及特殊項目業務，故預期第4(b)及8項調整將對經擴大集團造成持續影響。室內裝飾及特殊項目業務之未來業績及現金流量可能與截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績及現金流量差別頗大。預期餘下之調整將不會對經擴大集團造成持續影響。
11. 除交易事項外，概無對未經審核備考綜合資產負債表作出其他調整，以反映本集團與室內裝飾及特殊項目業務於二零一二年六月三十日後之任何經營業績或所進行之其他交易，亦無對未經審核備考綜合損益表、全面收入報表及現金流量表作出調整，以反映二零一一年十二月三十一日後本集團及室內裝飾及特殊項目業務之任何經營業績或所進行之其他交易。

(B) 經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

**未經審核備考財務資料的會計師報告
致新昌管理集團有限公司列位董事**

本所謹就Synergis Holdings Limited（新昌管理集團有限公司*）（「貴公司」）就有關新昌室內裝飾（香港）有限公司、恆裕建築（澳門）有限公司及新昌營造廠（工程）有限公司之股份，以及Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司*）（「新昌營造」）持有之若干加建及改建合約之經濟利益的收購建議（「該項交易」）而於二零一二年十月二十六日刊發的通函（「通函」）中附錄三標題為「經擴大集團之未經審核備考財務資料」內所載的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）（載於第III-1至III-11頁）作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明該項交易對貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第III-1至III-11頁。

貴公司董事與申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而工作主要包括比較本通函「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載 貴集團於二零一二年六月三十日未經審核簡明綜合資產負債表及 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核綜合損益表、經審核綜合全面收入報表和經審核綜合現金流量表與 貴公司二零一二年中期報告所載 貴公司截至二零一二年六月三十日未經審核簡明綜合財務資料及 貴公司二零一一年年報所載 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核財務報表，考慮調整的支持文件，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基礎與 貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴集團於二零一二年六月三十日或任何未來日期的財務狀況，或
- 貴集團於二零一一年十二月三十一日止年度或任何未來期間的業績及現金流量。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一二年十月二十六日

* 僅供識別

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本文件之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本文件或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之有關條文董事及行政總裁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條須記錄於本公司存置之登記冊中；或(iii)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事名稱	身份	持有之 股份數目	持有之 相關 股份數目 (附註(i))	總計	佔已發行 股本之 權益之 概約百分比 (附註(ii))
王英偉	實益擁有人	14,420,000	2,000,000	16,420,000	4.95%
樊卓雄	實益擁有人	7,616,000	3,000,000	10,616,000	3.20%
朱嘉盈	實益擁有人	-	900,000	900,000	0.27%
朱鼎耀	實益擁有人	-	300,000	300,000	0.09%
畢滌凡	實益擁有人	-	300,000	300,000	0.09%
葉澍堃	實益擁有人	-	300,000	300,000	0.09%
簡福飴	實益擁有人	-	300,000	300,000	0.09%
黃燦光	實益擁有人	-	300,000	300,000	0.09%
俞漢度	實益擁有人	-	300,000	300,000	0.09%

附註：

- (i) 相關股份之權益指根據本公司於二零零三年九月十九日採納之購股權計劃所授予之購股權。
- (ii) 佔已發行股本之權益百分比乃按本公司於最後實際可行日期已發行332,000,000股股份之基準計算。

(ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份之好倉

於最後實際可行日期，王英偉先生、朱嘉盈博士及畢滌凡先生持有下列新昌股份及相關股份權益：

董事名稱	身份	持有之股份數目	持股	
			概約百分比	相關股份數目 (附註(i))
王英偉	實益擁有人	20,000,000	2.11%	5,000,000
	受控法團權益	143,000,000	15.09%	901,444,444 (附註(ii))
朱嘉盈	實益擁有人	790,000	0.08%	2,000,000
畢滌凡	實益擁有人	-	-	3,200,000

附註：

- (i) 除王英偉先生持有之901,444,444股新昌相關股份（見附註(ii)披露）外，於新昌相關股份之權益乃指根據新昌於二零零八年五月二十二日採納之認股權計劃授出之認股權。所持認股權之詳情如下：

董事名稱	持有之 認股權數目	每股 行使價 (港幣元)	行使期 (日/月/年)
王英偉	2,500,000	2.13	01/01/2009-22/05/2018
	2,500,000	2.13	01/01/2010-22/05/2018
朱嘉盈	1,000,000	1.02	04/12/2011-03/12/2019
	1,000,000	1.02	04/12/2012-03/12/2019
畢滌凡	1,200,000	2.13	01/01/2009-22/05/2018
	1,000,000	1.70	26/04/2012-25/04/2021
	1,000,000	1.70	26/04/2013-25/04/2021

- (ii) 根據新昌之全資擁有附屬公司新昌地產控股有限公司（「新昌地產控股」）與（其中包括）Neo Summit Limited（新峰有限公司*，「新峰」）（根據證券及期貨條例之定義，被視為由王英偉先生控制之公司）於二零一一年七月二十七日就以總代價港幣3,248,000,000元收購兩幅用地訂立之兩份協議，新昌於二零一一年十一月十八日發行143,000,000股股份及本金金額港幣759,210,000元之可換股債券，作為中國遼寧省鐵嶺一幅用地之部分代價。可換股債券可按初步兌換價每股港幣1.53元兌換為最多496,215,686股股份。待完成收購另一幅用地，新昌另會發行最多405,228,758股新昌股份，作為部分代價。根據證券及期貨條例第XV部，王英偉先生被視為擁有此等新昌相關股份之權益。

新峰由以下各方擁有：(a)峻炫地產有限公司擁有28.89%；(b)峰景控股有限公司擁有13.33%；(c) Jones Capital Investments Limited擁有28.89%；及(d) Becl World Holding Ltd 擁有28.89%。峻炫地產有限公司由王英偉先生間接全資擁有。峰景控股有限公司由王英偉先生及馬炯女士各自擁有50%。Jones Capital Investments Limited 由馬炯女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，新峰被視為王英偉先生及馬炯女士之受控法團。

(iii) 於本公司相聯法團債券之好倉

於最後實際可行日期，王英偉先生持有下列新昌債券權益：

董事名稱	身份	債券金額	相關股份數目	佔已發行股本之概約權益百分比
王英偉	受控法團權益	港幣759,210,000元	496,215,686	52.38%

附註：

根據新昌地產控股與新峰於二零一一年七月二十七日就收購中國遼寧省鐵嶺用地所訂立的協議，新昌發行本金金額為港幣759,210,000元之可換股債券，作為向新峰支付的部分代價。可換股債券可按初步兌換價每股港幣1.53元兌換為最多496,215,686股新昌股份。根據證券及期貨條例第XV部，王英偉先生被視為於本公司相聯法團之該等債券中擁有權益。

(b) 股東（其中董事或候任董事為該等股東之董事或僱員）於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，一間公司（其中董事或候任董事為該公司之董事或僱員）於本公司股份、相關股份或債券中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之權益

董事／候任董事名稱	股東名稱	身份	持有之股份數目	佔已發行股本之概約權益百分比
朱鼎耀 (附註1)	Upper Luck Holdings Limited (「Upper Luck」)	董事	57,846,436	17.42%
朱鼎耀 (附註1)	駿豪高爾夫球俱樂部有限公司 (「駿豪」)	董事	57,846,436	17.42%
朱鼎耀 (附註1)	Carrick Worldwide Limited (「Carrick」)	董事	57,846,436	17.42%
王英偉 (附註2)	新昌 Smart Lane Holdings Limited (「Smart Lane」)	董事	169,116,777	50.94%
		董事	169,116,777	50.94%
朱嘉盈 (附註2)	新昌 Smart Lane	董事	169,116,777	50.94%
		董事	169,116,777	50.94%
畢滌凡 (附註2)	新昌 Smart Lane	董事	169,116,777	50.94%
		董事	169,116,777	50.94%

附註：

- (1) 朱鼎耀先生為Upper Luck、駿豪及Carrick之董事。Carrick為駿豪之全資擁有附屬公司及受控法團。駿豪為Upper Luck之全資擁有附屬公司及受控法團。根據證券及期貨條例，Upper Luck及駿豪均被視為於最後實際可行日期由Carrick持有之同一批57,846,436股股份中擁有權益。
- (2) 王英偉先生、朱嘉盈博士及畢滌凡先生為新昌之董事。王英偉先生、朱嘉盈博士及畢滌凡先生為Smart Lane之董事。Smart Lane為新昌之全資擁有附屬公司。根據證券及期貨條例，新昌被視為於最後實際可行日期由Smart Lane持有之同一批169,116,777股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事及行政總裁概無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)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定通知本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之有關條文規定彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

3. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

於最後實際可行日期

法定：

港幣元

10,000,000,000 股股份

1,000,000,000

已發行及繳足：

332,000,000 股股份

33,200,000

緊隨交易事項完成後及代價優先股獲悉數兌換後

法定：

港幣元

10,000,000,000 股股份

1,000,000,000

已發行及繳足：

332,000,000 股股份（於最後實際可行日期）

33,200,000.00

58,666,667 股換股股份（代價優先股獲悉數兌換後將予配發及發行）

5,866,666.70

390,666,667

39,066,666.70

緊隨交易事項完成後及代價優先股及紅利可轉換優先股獲悉數兌換後

法定：

港幣元

<u>10,000,000,000</u>	股股份	<u>1,000,000,000</u>
-----------------------	-----	----------------------

已發行及繳足：

332,000,000	股股份（於最後實際可行日期）	33,200,000.00
-------------	----------------	---------------

58,666,667	股換股股份（代價優先股獲悉數兌換後將予配發及發行）	5,866,666.70
------------	---------------------------	--------------

<u>21,333,333</u>	股換股股份（代價優先股及紅利可轉換優先股獲悉數兌換後將予配發及發行）	<u>2,133,333.30</u>
-------------------	------------------------------------	---------------------

<u><u>412,000,000</u></u>		<u><u>41,200,000.00</u></u>
---------------------------	--	-----------------------------

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或經擴大集團之任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，經擴大集團之任何成員公司概無任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或經擴大集團之任何成員公司訂有或擬訂立任何不可由經擴大集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於除經擴大集團之業務外及與經擴大集團之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

7. 董事之其他權益

於最後實際可行日期，概無存在任何董事於當中擁有重大權益及與經擴大集團業務有重大關係之合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事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（即經擴大集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，經擴大集團之成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）如下：

- a) 買賣協議；及
- b) 一般業務服務協議

除已披露者外，概無經擴大集團之成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年訂立任何重大合約（並非於日常業務過程中訂立者）。

9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉經擴大集團之財務或貿易狀況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財務報表之編製日期）起有任何重大不利變動。

10. 專家及同意書

- i. 以下為於本通函列名及提供本通函所載意見、函件及建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
盛百利	根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例下第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌公司

（統稱「專家」）

- ii. 於最後實際可行日期，專家概無於經擴大集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。
- iii. 專家已發出書面同意書，同意以本通函現時之形式及涵義轉載彼等之函件及引述彼等之名稱，而且迄今並無撤回有關同意書。
- iv. 於最後實際可行日期，專家概無於經擴大集團任何成員公司於自二零一一年十二月三十一日（即經擴大集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 一般資料

- i. 曾藹賢小姐（「曾小姐」）為本公司之公司秘書。曾小姐為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會士。
- ii. 本公司註冊辦事處及主要營業地點分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda及香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心10樓。
- iii. 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- iv. 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

12. 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）止期間任何工作日（星期六、星期日及公眾假期除外）之正常營業時間上午九時正至下午五時正，在本公司於香港之總辦事處及主要營業地點（地址為香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心10樓）可供查閱：

- i. (a)買賣協議，及(b)一般業務服務協議（即本附錄「重大合約」一段所述重大合約）以及服務協議（將於完成時訂立）；
- ii. 本公司之組織章程大綱及細則；
- iii. 本公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度之年度報告；
- iv. 本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告；
- v. 室內裝飾及特殊項目業務之會計師報告，全文載於本通函附錄二甲；
- vi. 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料作出之報告，全文載於本通函附錄三；
- vii. 獨立董事委員會致獨立股東函件，全文載於本通函第46頁；
- viii. 盛百利致獨立董事委員會及獨立股東函件，全文載於本通函第47頁至89頁；
- ix. 本通函「專家及同意書」一段所述之書面同意書；及
- x. 本通函。

股東特別大會通告



SYNERGIS 新昌
total management solutions 整全管理

SYNERGIS HOLDINGS LIMITED

新昌管理集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：02340)

茲通告 Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司*) (「本公司」) 謹訂於二零一二年十一月十五日 (星期四) 上午十一時三十分假座香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心2樓舉行股東特別大會 (「本大會」)，藉此考慮並酌情通過 (不論經修訂與否) 下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准將本公司現有法定股本港幣1,000,000,000元 (分為10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股 (各為「普通股」)) 重新指定及重新分類為：(i) 9,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股及(ii) 1,000,000,000股每股面值港幣0.10元之可轉換優先股 (「可轉換優先股」及各為「可轉換優先股」)。批准本公司之所有現有已發行股份將指定為普通股，與緊接本公司股本重新指定及重新分類前之普通股附帶相同權利及限制；及本公司日期為二零一二年十月二十六日之通函 (「通函」) (註有「A」字樣之副本已呈交本大會，並經本大會主席簽署以資識別) 所載之可轉換優先股之條款；
- (b) 可轉換優先股相互之間享有同等權利及地位，而每股可轉換優先股擁有權利及利益，並受通函所載限制之規限；及
- (c) 授權本公司董事 (「董事」及各為「董事」) 採取彼等認為必要、適宜或權宜之一切其他行動及事項，並簽立所有文件，以便實施及落實根據本決議案擬進行之交易。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認由Driven Power Management Limited (「**Driven Power**」) (作為買方)與賣方Hsin Chong Construction (BVI) Ltd. (「**HCCL**」)、新昌營造廠(亞洲)有限公司(「**新昌營造廠(亞洲)**」)、新昌(公司事務)有限公司(「**新昌(公司事務)**」)、新昌營造廠有限公司(「**新昌營造(香港)**」)及新昌營造建築有限公司(「**新昌營造(北京)**」)(作為賣方)(「**賣方**」)訂立日期為二零一二年九月十日之有條件買賣協議(「**買賣協議**」)(註有「**B**」字樣之副本已呈交本大會,並經本大會主席簽署以資識別),內容有關買賣(i)新昌室內裝飾(香港)有限公司;(ii)新昌營造廠(工程)有限公司;及(iii)恆裕建築(澳門)有限公司之全部已發行股本;及以總代價港幣224,000,000元轉讓由(i)新昌營造廠(亞洲);(ii)新昌營造(香港);及(iii)新昌營造(北京)訂立之合約之經濟利益及據此擬進行之交易;
- (b) 批准根據買賣協議之條款及條件,本公司按發行價每股代價優先股港幣0.75元向賣方或其各自之代名人配發及發行58,666,667股入賬列作繳足之可轉換優先股(「**代價優先股**」)及各為「**代價優先股**」,及授權任何一名或多名董事採取其認為必要或權宜之一切措施以實施及/或落實發行代價優先股(包括但不限於配發及發行因行使代價優先股所附之兌換權而可能須予發行之新普通股);
- (c) 批准根據買賣協議之條款及條件,本公司按發行價每股紅利優先股港幣0.75元向HCCL或其代名人配發及發行21,333,333股入賬列作繳足之可轉換優先股(「**紅利優先股**」)及各為「**紅利優先股**」,及授權任何一名或多名董事採取其認為必要或權宜之一切措施以實施及/或落實發行紅利優先股(包括但不限於配發及發行因行使紅利優先股所附之兌換權而可能須予發行之新普通股);及
- (d) 授權任何一名或多名董事採取其認為必要或權宜之一切措施以實行及/或落實買賣協議及據此擬進行之交易,其中包括(i)就或根據買賣協議代表本公司簽署、蓋章、簽立、完善及交付任何文件、文據及協議;及(ii)行使其認為必要、適宜或權宜之一切權力,並採取一切行動以落實買賣協議及據此擬進行之交易。」

股東特別大會通告

3. 「動議

- (a) 待上文第2項決議案獲通過後，批准將由本公司與Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司*) (「新昌營造」) 訂立之投標服務協議 (「投標服務協議」) (註有「C」字樣之副本已呈交本大會，並經本大會主席簽署以資識別) 及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或多名董事採取其認為必要或權宜之一切措施以實行及／或落實投標服務協議及據此擬進行之交易，其中包括(i)就或根據投標服務協議代表本公司簽署、蓋章、簽立、完善及交付任何文件、文據及協議；及(ii)行使其認為必要、適宜或權宜之一切權力，並採取一切行動以落實投標服務協議及據此擬進行之交易。」

4. 「動議

- (a) 待上文第2項決議案獲通過後，批准將由本公司與新昌營造訂立之支援服務協議 (「支援服務協議」) (註有「D」字樣之副本已呈交本大會，並經本大會主席簽署以資識別) 及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或多名董事採取其認為必要或權宜之一切措施以實行及／或落實支援服務協議及據此擬進行之交易，其中包括(i)就或根據支援服務協議代表本公司簽署、蓋章、簽立、完善及交付任何文件、文據及協議；及(ii)行使其認為必要、適宜或權宜之一切權力，並採取一切行動以落實支援服務協議及據此擬進行之交易。」

5. 「動議

- (a) 待上文第2項決議案獲通過後，批准將由本公司與新昌營造訂立之轉授特許協議 (「轉授特許協議」) (註有「E」字樣之副本已呈交本大會，並經本大會主席簽署以資識別) 及據此擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名或多名董事採取其認為必要或權宜之一切措施以實行及／或落實轉授特許協議及據此擬進行之交易，其中包括(i)就或根據轉授特許協議代表本公司簽署、蓋章、簽立、完善及交付任何文件、文據及協議；及(ii)行使其認為必要、適宜或權宜之一切權力，並採取一切行動以落實轉授特許協議及據此擬進行之交易。」

6. 「動議

- (a) 批准、確認及追認由本公司與新昌營造所訂立日期為二零一二年九月二十七日之一般業務服務協議（「一般業務服務協議」）（註有「F」字樣之副本已呈交本大會，並經本大會主席簽署以資識別）及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或多名董事採取其認為必要或權宜之一切措施以實行及／或落實一般業務服務協議及據此擬進行之交易，其中包括(i)就或根據一般業務服務協議代表本公司簽署、蓋章、簽立、完善及交付任何文件、文據及協議；及(ii)行使其認為必要、適宜或權宜之一切權力，並採取一切行動以落實一般業務服務協議及據此擬進行之交易。」

承董事會命
Synergis Holdings Limited
新昌管理集團有限公司*
董事總經理
樊卓雄

香港，二零一二年十月二十六日

* 僅供識別