
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之達成集團股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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。



達成集團

TAK SING ALLIANCE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00126)

非常重大出售－
建議出售於華南城之權益
及
股東特別大會通告

達成集團將於二零一三年三月二十八日(星期四)上午九時三十分假座香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第68頁至第69頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦於香港聯合交易所有限公司網站www.hkex.com.hk上發佈。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟在任何情況下，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷。

二零一三年三月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	17
附錄二 – 餘下集團之其他資料	31
附錄三 – 餘下集團之未經審核備考財務資料	46
附錄四 – 一般資料	59
股東特別大會通告	68

釋 義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日子，不包括星期六、星期日及香港公眾假期
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「華南城」	指	華南城控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1668）
「本公司」	指	達成集團，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00126）
「完成」	指	完成出售事項
「條件」	指	完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之總代價，即1,162,500,000港元
「華南城股份」	指	華南城股本中之普通股
「延期費用率」	指	每30日期間為10%，按365日基準每日累計
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「出售事項」	指	買賣協議項下擬進行之建議出售待售股份
「最終付款」	指	581,250,000港元之款項，即代價之50%
「最終付款日期」	指	二零一三年六月三十日
「首筆付款」	指	116,250,000港元之款項，即代價之10%
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司之關連人士（定義見上市規則）且與彼等並無關連之任何個人或公司及其各自之最終實益擁有人
「最後付款日期」	指	二零一三年十二月三十一日
「最後實際可行日期」	指	二零一三年三月十一日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	買賣協議日期後起計滿三個曆月當日（即二零一三年五月六日或由賣方與買方以書面協定之有關其他日期）
「訂約方」	指	買賣協議之訂約方，即賣方、買方、買方擔保人及本公司

釋 義

「中國人民銀行 借貸利率」	指	中國人民銀行不時所報之零至六個月短期貸款之借貸利率
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Chen's International Investment Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，其最終實益擁有人為買方擔保人及買方擔保人之配偶（各自擁有50%權益）
「買方擔保人」	指	陳紅天先生，香港永久居民，其為買方全部已發行股本之50%之最終實益擁有人
「餘下集團」	指	完成後之本集團
「買賣協議」	指	訂約方於二零一三年二月六日就出售事項訂立之協議
「待售股份」	指	750,000,000股華南城股份，相當於華南城於買賣協議當日之已發行股本總額約12.39%
「第二筆付款」	指	465,000,000港元之款項，即代價之40%
「第二筆付款日期」	指	二零一三年三月三十一日或（倘較後）緊隨條件達成後之第三個營業日
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂）
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一三年三月二十八日（星期四）上午九時三十分假座香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於出售事項）

釋 義

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Carrianna Development Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司



達成集團

TAK SING ALLIANCE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00126)

執行董事：

馬介璋，博士，銀紫荊星章，銅紫荊星章（主席）

馬介欽，博士（副主席）

陳尚禮

吳恩光

馬鴻銘，博士，銅紫荊星章

袁偉文

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

新界葵涌

大連排道200號

偉倫中心第二期二十六樓

獨立非執行董事：

勞明智

盧文傑

黃思競

敬啟者：

**非常重大出售－
建議出售於華南城之權益
及
股東特別大會通告**

A. 緒言

謹此提述本公司日期為二零一三年二月八日內容有關出售事項之公佈。本通函旨在為閣下提供有關出售事項及股東特別大會通告之進一步資料。

董事會函件

B. 出售事項

於二零一三年二月六日（交易時段後），賣方、買方、買方擔保人及本公司訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購待售股份，現金代價為1,162,500,000港元。

買賣協議之主要條款載列如下。

買賣協議

日期

二零一三年二月六日（交易時段後）

訂約方

- | | |
|------------|--|
| (1) 賣方： | Carrianna Development Limited，本公司之一間間接全資附屬公司，主要從事投資控股業務 |
| (2) 買方： | Chen's International Investment Limited，其最終實益擁有人為買方擔保人及買方擔保人之配偶（各自擁有50%權益） |
| (3) 買方擔保人： | 陳紅天先生，買方全部已發行股本之50%之最終實益擁有人，作為買方於買賣協議項下之若干責任之買方擔保人 |
| (4) 本公司： | 達成集團，作為賣方於買賣協議項下之若干責任之賣方擔保人 |

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方、其最終實益擁有人及買方擔保人均為獨立第三方。

董事會函件

待售股份

待售股份由750,000,000股華南城股份（相當於於買賣協議日期華南城之已發行股本約12.39%）組成。

買賣協議並無載有適用於其後出售待售股份之任何限制。

代價及付款時間表

代價乃由買方與賣方經參考華南城股份於買賣協議日期前三個月期間內之成交價按公平磋商後釐定。每股待售股份1.55港元之價格較於買賣協議日期於聯交所所報之收市價每股華南城股份1.22港元溢價約27.05%，並較截至買賣協議日期（包括該日）之最後十個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股華南城股份1.221港元溢價約26.95%。董事認為代價屬公平合理及按一般商業條款訂立。

付款時間表

代價將按以下付款時間表以現金支付：

- (a) 首筆付款116,250,000港元（即代價之10%）須於簽署買賣協議後三個營業日內支付作為按金；
- (b) 第二筆付款465,000,000港元（即代價之40%）須於(i)不遲於二零一三年三月三十一日支付（倘條件已於二零一三年三月三十一日或之前獲達成），或(ii)於緊隨達成條件後之三個營業日內支付（倘條件於二零一三年四月一日至最後完成日期之間達成）；及
- (c) 最終付款581,250,000港元（即代價之50%）須於最終付款日期或之前支付。

於二零一三年二月七日，買方已根據買賣協議向賣方支付首筆付款。

董事會函件

延期支付第二筆付款及／或最終付款

倘買方未能根據上述付款時間表悉數支付第二筆付款及／或最終付款，惟買方於不遲於第二筆付款日期向賣方支付不少於116,250,000港元之金額（除首筆付款外及構成第二筆付款之一部份），則買方可：

- (a) 延期支付尚未償還之第二筆付款至不遲於最後付款日期，於此情況下，買方須就尚未償還之第二筆付款每30日及於有關30日期間屆滿後三個營業日內向賣方支付於緊隨第二筆付款日期後之營業日起按延期費用率應計之延期費用（「**第二筆付款延期費用**」），直至第二筆付款已悉數支付為止；及／或
- (b) 延期支付全部或部份最終付款至不遲於最後付款日期，於此情況下，買方須就尚未償還之最終付款每30日及於有關30日期間屆滿後三個營業日內向賣方支付於緊隨最終付款日期後當日起按延期費用率應計之延期費用（「**最終付款延期費用**」），直至最終付款已悉數支付為止。

第二筆付款延期費用可按下文「對沖第二筆付款延期費用」一段所述予以對沖。

對沖第二筆付款延期費用

倘買方於最終付款日期前之日子向賣方支付(i)全數第二筆付款；(ii)全部或部份最終付款（「**預付最終付款**」）及(iii)於最終付款日期之所有到期及應付第二筆付款延期費用，則買方就延期第二筆付款應付之實際延期費用（「**實際延期費用**」）將為(x)已付及應付之第二筆付款延期費用總額扣除(y)相等於預付最終付款由預付最終付款之實際付款日期直至最終付款日期按延期費用率應計之累計總和之總額（「**對沖金額**」）。

董事會函件

情況(1)

倘實際延期費用大於零但少於買方已付之第二筆付款延期費用，則賣方須於買方已悉數支付代價及所有適用延期費用後三個營業日內向買方退還已付之第二筆付款延期費用與實際延期費用之差額。

情況(2)

倘實際延期費用大於零及高於買方已付之第二筆付款延期費用，則買方須於二零一三年七月四日向賣方支付實際延期費用與已付之第二筆付款延期費用之差額。

情況(3)

倘第二筆付款延期費用總額少於對沖金額，則賣方須於買方已悉數支付代價及所有適用延期費用後三個營業日內向買方退還任何及所有已付之第二筆付款延期費用，惟並無責任向買方支付任何進一步金額。

分期付款

於上文所述有關代價及延期付款之付款時間表之規限下，買方可分若干期（每期不少於116,250,000港元（或全部尚未償還第二筆付款或最終付款（倘其少於該金額））支付第二筆付款及／或最終付款。

買方拖欠付款

倘買方未能於上文所述之規定時間範圍內支付任何部份代價或任何適用延期費用，則賣方可(i)終止買賣協議，(ii)向買方或買方擔保人索償任何尚未償還適用延期費用及／或(iii)沒收首筆付款或倘首筆付款未獲支付，則向買方或買方擔保人索償相等於首筆付款之金額作為違約賠償金。

董事會函件

先決條件

完成及買方支付第二筆付款及最終付款之責任須待達成本公司已於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行交易（包括但不限於出售事項）取得股東批准之條件後，方可作實。

倘條件於最後完成日期或之前未獲達成，則買方可終止買賣協議及／或要求於上述終止後十個營業日內退還首筆付款連同按中國人民銀行貸款利率計算之利息，而除任何先前違約外，買方將不得向賣方或本公司提出任何其他索償。

完成

按條件已獲達成及買方已支付所有到期及尚未支付之延期費用（計算至完成或部份完成之相關日期）之基準，完成將以下列方式進行：

- (a) 倘付款以電匯或銀行匯票方式償付，於支付全部或部份第二筆付款當日，待售股份之40%或其按比例部份須轉讓予買方，或倘付款以支票方式償付，於支付全部或部份第二筆付款當日，所有由賣方正式簽立之有關待售股份之40%或其按比例部份之轉讓文件須送交律師，以供買方以託管方式持有及於支票兌現時根據買方律師承諾發放予買方；
- (b) 於第二筆付款已獲悉數支付之前提下，倘付款以電匯或銀行匯票方式償付，則於支付全部或部份最終付款當日，待售股份之50%或其按比例部份須轉讓予買方，或倘付款以支票方式償付，於支付全部或部份最終付款當日，所有由賣方正式簽立之有關待售股份之50%或其按比例部份之轉讓文件須送交律師，以供買方以託管方式持有及於支票兌現時根據買方律師承諾發放予買方；及

董事會函件

- (c) 於完成上文第(a)及(b)段所述之轉讓後，待售股份之10%將轉讓予買方，惟代價及所有適用延期費用須已由買方支付。

倘賣方未能根據買賣協議之條款進行至完成，則買方可(i)終止買賣協議，(ii)要求賣方於上述終止後10個營業日內退還首筆付款及按中國人民銀行貸款利率計算之利息連同金額相等於首筆付款之付款作為違約賠償金及／或(iii)要求賣方退還已付之任何延期費用減根據對沖已退還之延期費用(如有)(「**延期費用餘額**」)連同金額相等於延期費用餘額之付款作為違約賠償金。

賣方及買方各自須承擔其本身之成本、費用及開支。就轉讓待售股份應付之任何印花稅須由買方與賣方平均承擔。

買方擔保人及本公司提供之擔保

買方擔保人(作為主要債務人並非純粹為擔保人)將擔保買方於買賣協議項下支付首筆付款及任何及所有適用延期費用之責任。賣方將有權就有關首筆付款及／或延期費用付款之任何違反而向買方擔保人直接提出索償，而毋須首先向買方作出追索。

倘產生任何有關責任，本公司(作為主要債務人並非純粹為擔保人)將擔保賣方於買賣協議項下退還首筆付款連同利息及／或延期費用餘額或支付金額相等於首筆付款及／或延期費用餘額之違約賠償金之責任。買方將有權就任何有關退款或付款向本公司直接提出索償，而毋須首先向賣方作出追索。

終止

買賣協議可於下列情況下予以終止：

- (a) 任何訂約方任何重大違反買賣協議之條款；
- (b) 買方未能支付全部或部份代價或任何適用延期費用；

董事會函件

- (c) 條件未能於最後完成日期或之前獲達成；
- (d) 賣方未能根據買賣協議之條款進行至完成；或
- (e) 訂約方相互協定終止。

優先購買權

於簽署買賣協議之同時，本公司以買方為受益人訂立承諾契據，其將於賣方已根據買賣協議收取及兌現首筆付款後生效，據此，本公司將於賣方每次擬出售賣方於上述承諾契據日期持有之全部或部份華南城股份予第三方時，就有關所有888,966,649股華南城股份（佔華南城已發行股本約14.69%）向買方授出優先購買權。

有關本集團之資料

本集團主要於香港及中國從事投資控股、物業投資及發展以及經營酒店、酒樓及食品業務。

有關本集團之進一步資料請參閱本通函附錄一及附錄五。

有關買方之資料

就董事所知、所悉及所信，買方為一間投資控股公司，其最終實益擁有人為買方擔保人及買方擔保人之配偶（各自擁有50%權益）。

有關買方擔保人之資料

就董事所知、所悉及所信，買方擔保人為買方之一名董事及其全部已發行股本之50%之最終實益擁有人。買方擔保人透過其於深圳祥祺集團有限公司之董事職務及擁有權於中國及東南亞從事有關房地產開發、酒店營運及管理、旅遊及採礦業務。

董事會函件

有關華南城之資料

華南城為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份自二零零九年九月起於聯交所主板上市。華南城之主要業務為於中國發展及營運大型綜合物流及商品交易中心、開發商住配套設施、物業管理及酒店運營。

以下為華南城截至二零一二年三月三十一日止年度之年報所示之其截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止兩個年度各年之經審核財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
除稅及非經常性項目前之淨利潤	3,305,515	2,452,776
除稅及非經常性項目後之淨利潤	2,047,562	1,544,118

有關本集團於待售股份之權益之進一步資料請參閱本通函附錄一。

進行出售事項之理由及所得款項用途

董事相信出售事項乃本公司變現待售股份價值之良機，且出售事項之所得款項將增加本集團之現金資源，令本集團可重新調配其資源至其他可能帶來更佳及更具吸引力回報之投資機會。董事亦認為，出售事項乃按一般商業條款訂立，且買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

出售事項之所得款項淨額將約為1,159,553,000港元，其中：

- (i) 約859,553,000港元，擬由本公司用於合適機遇湧現時為未來新投資及收購提供資金；及
- (ii) 約300,000,000港元，擬由本公司用於本集團之一般營運資金。

董事會函件

出售事項之財務影響

出售事項之收益

於本集團於二零一二年三月三十一日之綜合賬目入賬之待售股份賬面值約為787,500,000港元以及於本集團截至二零一二年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止年度之綜合賬目入賬之待售股份應佔之股息收入總額分別為18,750,000港元及15,000,000港元。預期本集團將因出售事項而錄得收益約183,000,000港元，即代價與於二零一二年三月三十一日之待售股份賬面值之差額減於二零一二年三月三十一日之相關投資重估儲備虧絀189,053,000港元及交易成本。

資產淨值

於二零一二年九月三十日，本集團之未經審核綜合資產淨值為3,492,931,000港元。誠如本通函附錄三所載，假設出售事項已於二零一二年九月三十日全面完成，則餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值將增加至3,827,484,000港元。

盈利

本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度錄得經審核綜合溢利156,264,000港元。誠如本通函附錄三所載，假設出售事項已於二零一一年四月一日全面進行，則餘下集團截至二零一二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合溢利將增加至320,514,000港元。

於完成後，本公司將繼續於華南城之已發行股本中持有138,966,649股股份，相當於華南城於買賣協議日期之已發行股本約2.30%。

C. 上市規則之涵義

由於出售事項於上市規則第14.07條項下之一項或多項適用比率超過75%，故根據上市規則，出售事項構成本公司之一項非常重大出售，並因此須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，藉以供股東考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於出售事項）。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東須於以批准買賣協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於出售事項）之股東特別大會上放棄投票。

由於擔保乃由本公司授予其附屬公司，故根據上市規則第14.04(1)(e)(ii)條，該擔保並非由本公司進行之「交易」，因此，上市規則第14章並不適用於該擔保。

D. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年三月二十八日（星期四）上午九時三十分假座香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過（不論有否修訂）決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於出售事項），大會通告載於本通函第68至69頁。

隨附於股東特別大會上股東適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下遵照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格並盡快惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間前48小時送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下將仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，而於此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

董事會函件

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行，惟大會主席可真誠決定允許純粹與程序或行政事宜有關之決議案以舉手方式表決。因此，股東特別大會主席將根據公司細則第70條要求就股東特別大會通告所載之決議案以投票方式進行表決。

於投票表決時，每位親身出席之股東（或倘股東為法團，則由其正式授權代表）或受委代表將可就登記於其名下之每一股股份投一票。有權投一票以上之股東毋須以相同方式投上其所有票數。

E. 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易（包括但不限於出售事項）乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

F. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

本通函、股東特別大會通告及股東特別大會上適用之代表委任表格之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
達成集團
主席
馬介璋博士

二零一三年三月十三日

本集團之財務資料

以下所載為本集團截至二零一二年、二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度，以及截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料（「本集團財務資料」）。本集團財務資料乃根據上市規則第14章第68(2)(a)(i)段及載於本集團財務資料附註1之基準編製。本公司之核數師安永會計師事務所，已按照由香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」對本集團財務資料進行審閱。

本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之財務資料乃摘錄自本公司已刊發之截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告（第21至24頁）。本集團截至二零一二年、二零一一年及二零一零年三月三十一日止三個年度之財務資料乃摘錄自本集團已刊發之截至二零一二年（第52至59頁）及二零一一年（第50至57頁）三月三十一日止年度之經審核財務報表。

上述本公司報告可於本公司網站 www.taksing.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱。

未經審核簡明綜合收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月以及截至二零一二年、二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度

	附註	截至	三月三十一日年度		
		二零一二年 九月三十日 止六個月 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		502,537	1,172,769	692,840	613,180
銷售成本		(246,695)	(697,751)	(398,758)	(330,632)
毛利		255,842	475,018	294,082	282,548
其他收入及收益	2	79,384	122,389	150,814	383,658
銷售及分銷開支		(89,637)	(177,813)	(139,754)	(131,114)
行政開支		(66,769)	(121,688)	(109,920)	(105,242)
其他開支，淨額		(3,678)	(21,801)	(13,827)	(10,404)
財務開支		(22,090)	(42,626)	(31,857)	(31,092)
應佔聯營公司溢利及虧損		(965)	(1,087)	74,712	48,163
除稅前溢利		152,087	232,392	224,250	436,517
所得稅開支		(35,922)	(76,128)	(48,846)	(19,272)
本期間／本年度盈利		<u>116,165</u>	<u>156,264</u>	<u>175,404</u>	<u>417,245</u>
應佔：					
母公司擁有人		88,922	113,105	163,209	399,695
非控股權益		<u>27,243</u>	<u>43,159</u>	<u>12,195</u>	<u>17,550</u>
		<u>116,165</u>	<u>156,264</u>	<u>175,404</u>	<u>417,245</u>

未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零一二年九月三十日止六個月以及截至二零一二年、二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度

	附註	截至	三月三十一日年度		
		二零一二年 九月三十日 止六個月 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本期間／本年度盈利		116,165	156,264	175,404	417,245
其他全面收入／(虧損)					
可供出售投資之					
公平值變動	2	44,448	(186,683)	(80,007)	42,608
換算海外業務之匯兌差額		(8,856)	54,519	45,264	4,070
分佔一間聯營公司之					
其他全面收益		—	—	—	34
附屬公司撤銷註冊之					
重新分類調整		—	—	(209)	(943)
視為出售一間聯營公司之					
重新分類調整		—	—	—	(132,614)
本期間／本年度 其他全面收入／ (虧損)		35,592	(132,164)	(34,952)	(86,845)
本期間／本年度總 全面收入		151,757	24,100	140,452	330,400
應佔：					
母公司擁有人		125,104	(25,292)	121,964	312,339
非控股權益		26,653	49,392	18,488	18,061
		151,757	24,100	140,452	330,400

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日及二零一二年、二零一一年及二零一零年三月三十一日

	二零一二年		三月三十一日		
	附註	九月三十日 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備		477,136	485,798	468,686	429,592
投資物業		1,452,162	1,446,897	1,346,196	1,238,598
預付土地租賃款項		13,335	13,372	13,306	13,167
商譽		40,111	40,111	40,111	40,111
其他無形資產		399,732	399,732	399,732	533,559
投資共同控制實體		–	–	–	–
於聯營公司之權益		257,138	256,527	217,214	18,129
可供出售投資	2	977,863	933,415	1,120,098	1,201,375
按公平值列賬及於損益中 處理之金融資產		19,280	8,918	497	489
其他應收款		–	–	–	11,626
發展中物業		984,196	991,084	950,004	808,831
已抵押定期存款		24,705	23,771	18,524	21,276
非流動資產總值		<u>4,645,658</u>	<u>4,599,625</u>	<u>4,574,368</u>	<u>4,316,753</u>
流動資產					
發展中物業		446,089	360,888	209,926	197,966
持作銷售物業		351,706	385,163	355,693	210,749
存貨		47,725	51,579	49,179	41,017
應收賬款、按金及 預付款項		318,570	198,396	152,497	204,476
應收一名董事		–	–	652	1,291
應收非控股股東		–	–	67,234	–
按公平值列賬及於損益中 處理之金融資產		–	493	–	8,270
其他應收款		–	–	11,626	–
有限制現金		10,427	17,170	7,018	5,827
已抵押定期存款		13,762	13,766	2,044	7,055
現金及現金等值項目		348,887	305,200	221,606	113,378
流動資產總值		<u>1,537,166</u>	<u>1,332,655</u>	<u>1,077,475</u>	<u>790,029</u>

	二零一二年 九月三十日 附註 千港元	二零一二年 千港元	三月三十一日 二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
流動負債				
應付貿易賬款	(144,216)	(130,612)	(75,207)	(51,495)
其他應付賬款、應計 費用及預收按金	(472,672)	(361,226)	(319,351)	(196,419)
應付董事	(325)	(1,351)	(2,362)	(17,874)
應付非控股股東	(8,791)	(13,005)	(11,566)	(9,436)
附息之銀行及其他貸款	(568,565)	(561,659)	(541,080)	(483,278)
應付金融租約	(323)	–	–	(245)
遞延收入	(11,243)	(11,274)	(14,203)	–
應付稅項	(179,959)	(139,560)	(91,423)	(73,186)
流動負債總值	<u>(1,386,094)</u>	<u>(1,218,687)</u>	<u>(1,055,192)</u>	<u>(831,933)</u>
流動資產／(負債)淨額	<u>151,072</u>	<u>113,968</u>	<u>22,283</u>	<u>(41,904)</u>
資產總值減流動負債	<u>4,796,730</u>	<u>4,713,593</u>	<u>4,596,651</u>	<u>4,274,849</u>
非流動負債				
應付一名董事	(32,222)	(30,700)	(37,522)	(63,151)
應付非控股股東	(48,706)	(48,711)	(49,126)	(37,653)
附息之銀行及其他貸款	(577,123)	(602,229)	(369,424)	(221,600)
應付金融租約	(2,156)	–	–	–
金融衍生工具	(8,914)	(8,418)	(669)	–
遞延收入	(204,387)	(209,554)	(252,661)	(261,788)
已收按金	(6,425)	(6,827)	(5,884)	(5,647)
遞延稅項	(423,866)	(424,969)	(408,844)	(391,833)
非流動負債總值	<u>(1,303,799)</u>	<u>(1,331,408)</u>	<u>(1,124,130)</u>	<u>(981,672)</u>
資產淨值	<u><u>3,492,931</u></u>	<u><u>3,382,185</u></u>	<u><u>3,472,521</u></u>	<u><u>3,293,177</u></u>
股本				
母公司股份擁有人 應佔權益				
已發行股本	115,142	114,442	114,412	114,412
儲備	3,083,766	2,954,596	3,024,681	2,924,954
建議末期股息	–	45,777	22,882	22,882
非控股權益	<u>3,198,908</u>	<u>3,114,815</u>	<u>3,161,975</u>	<u>3,062,248</u>
	<u>294,023</u>	<u>267,370</u>	<u>310,546</u>	<u>230,929</u>
權益總值	<u><u>3,492,931</u></u>	<u><u>3,382,185</u></u>	<u><u>3,472,521</u></u>	<u><u>3,293,177</u></u>

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	已發行 股本 千港元	股份 溢價 千港元	租實土地 及樓宇 重估儲備 千港元	股份 購儲備 千港元	商譽儲備 千港元	匯兌 平衡儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	儲備金 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	建議 末期股息 千港元	總計 千港元	股東權益 千港元	少數 權益 千港元	總股本 千港元
於二零一二年四月一日	114,442	1,275,108	56,060	8,413	(86,230)	153,053	316	581	(224,082)	(600)	1,771,977	45,777	3,114,815	267,370	-	3,382,185
先前提報 採納香港會計準則第12號 修訂本之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,040	-	1,040	-	-	1,040
經重列	114,442	1,275,108	56,060	8,413	(86,230)	153,053	316	581	(224,082)	(600)	1,773,017	45,777	3,115,855	267,370	-	3,383,225
本期溢利淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88,922	-	88,922	27,243	-	116,165
其他全面收益：	-	-	-	-	-	(8,266)	-	-	-	-	-	-	(8,266)	(590)	-	(8,856)
換算海外業務之匯率差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售投資公允價值調整 (附註2)	-	-	-	-	-	-	-	-	44,448	-	-	-	44,448	-	-	44,448
本期全面收益總額	-	-	-	-	-	(8,266)	-	-	44,448	-	88,922	-	125,104	26,653	-	151,757
發行股份	700	1,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,100	-	-	2,100
以權益結算的購股權開支	-	-	-	1,626	-	-	-	-	-	-	-	-	1,626	-	-	1,626
宣派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,777)	(45,777)	-	-	(45,777)
於二零一二年九月三十日	115,142	1,276,508	56,060	10,039	(86,230)	144,787	316	581	(179,634)	(600)	1,861,939	-	3,198,908	294,023	-	3,492,931

截至二零一二年三月三十一日止年度

	母公司股份擁有人應佔														
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	租賃土地 及樓宇 重估儲備 千港元	股份 購置權 儲備 千港元	商譽儲備 千港元	匯兌 平衡儲備 千港元	匯兌 儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	儲備金 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	建議 末期股息 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元
於二零一一年四月一日	114,412	1,275,015	56,060	6,761	(86,230)	104,767	316	581	(37,399)	161	1,704,649	22,882	3,161,975	310,546	3,472,521
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113,105	-	113,105	43,159	156,264
本年度其他全面收入/(虧損)：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(186,683)	-	(186,683)
可供出售投資之公平值變動 (附註2)	-	-	-	-	-	48,286	-	-	(186,683)	-	-	-	48,286	6,233	54,519
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年度總全面收入/(虧損)	-	-	-	-	-	48,286	-	-	(186,683)	-	113,105	-	(25,292)	49,392	24,100
非控股股東注入資金回撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55,836)	(55,836)
非控股股東派息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,493)	(37,493)
視作收購一間附屬公司虧損	-	-	-	-	-	-	-	(761)	-	-	-	-	(761)	761	-
行使購股權之股份發行	30	93	-	(33)	-	-	-	-	-	-	-	-	90	-	90
以權益結算的購股權開支	-	-	-	1,685	-	-	-	-	-	-	-	-	1,685	-	1,685
宣派二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,882)	(22,882)	-	(22,882)
建議二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,777)	45,777	-	-	-
於二零一二年三月三十一日	114,442	1,275,108	56,060	8,413	(86,230)	153,053	316	581	(224,082)	(600)	1,771,977	45,777	3,114,815	267,370	3,382,185

截至二零一一年三月三十一日止年度

	母公司股份擁有人應佔														
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	租賃土地 及樓宇 重估儲備 千港元	股份 購置權 儲備 千港元	商譽儲備 千港元	匯兌平衡 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	儲備金 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	建議 末期股息 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	總股本 千港元
於二零一零年四月一日	114,412	1,275,015	56,060	6,277	(86,230)	66,005	316	581	42,608	-	1,564,322	22,882	3,062,248	230,929	3,293,177
本年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163,209	-	163,209	12,195	175,404
本年度其他全面收入/(虧損)：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,007)	-	(80,007)
可供出售投資之公平值變動 (附註2)	-	-	-	-	-	-	-	(80,007)	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	38,971	-	-	-	-	-	-	38,971	6,293	45,264
附屬公司撤銷註冊之 重新分類調整	-	-	-	-	-	(209)	-	-	-	-	-	-	(209)	-	(209)
本年度總全面收入/(虧損)	-	-	-	-	-	38,762	-	-	(80,007)	-	163,209	-	121,964	18,488	140,452
撤銷註冊附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,698)	(8,698)
非控股股東注入資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101,518	101,518
非控股股東派息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,530)	(31,530)
視作出售一間附屬公司收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	161	-	-	161	(161)	-
以權益結算的購股權開支	-	-	-	484	-	-	-	-	-	-	-	-	484	-	484
宣派二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,882)	(22,882)	(22,882)	-	(22,882)
建議二零一零一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,882)	22,882	-	-	-	-
於二零一一年三月三十一日	114,412	1,275,015	56,060	6,761	(86,230)	104,767	316	581	(37,399)	161	1,704,649	22,882	3,161,975	310,546	3,472,521

截至二零二零年三月三十一日止年度

	母公司股份擁有人應佔											非控股權益	總股本值 千港元		
	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	租賃土地及樓宇重估儲備 千港元	股份購置儲備 千港元	商譽儲備 千港元	匯兌平衝儲備 千港元	資本儲備 千港元	可供出售投資重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	建議末期股息 千港元			總計 千港元	
於二零一九年四月一日	114,412	1,275,015	56,060	19,122	(86,230)	159,415	316	6,113	-	36,554	1,168,467	11,441	2,760,685	238,214	2,998,899
本年度其他盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	399,695	-	399,695	17,550	417,245
本年度其他全面收入/(虧損)：															
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	42,608	-	-	-	-	42,608	-	42,608
(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	3,559	-	-	-	-	-	-	3,559	511	4,070
應佔一間聯營公司其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
全面收入	-	-	-	-	-	34	-	-	-	-	-	-	34	-	34
一間附屬公司撤銷註冊之	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重新分類調整	-	-	-	-	-	(943)	-	-	-	-	-	-	(943)	-	(943)
視作出售一間聯營公司之	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重新分類調整	-	-	-	-	-	(96,060)	-	-	-	(36,554)	-	-	(132,614)	-	(132,614)
本年度總全面收入/(虧損)	-	-	-	-	-	(93,410)	-	-	42,608	(36,554)	399,695	-	312,339	18,061	330,400
非控股股東注入資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,742	4,742
非控股股東派息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,088)	(30,088)
分佔一間聯營公司	-	-	-	659	-	-	-	6	-	-	-	-	665	-	665
於視作出售一間聯營公司解除	-	-	-	(13,504)	-	-	-	(5,538)	-	-	19,042	-	-	-	-
宣派二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,441)	(11,441)	(11,441)	-	(11,441)
建議二零二零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,882)	22,882	-	-	-	-
於二零二零年三月三十一日	114,412	1,275,015	56,060	6,277	(86,230)	66,005	316	581	42,608	-	1,564,322	22,882	3,062,248	230,929	3,293,177

未經審核簡明綜合現金流轉表

截至二零一二年九月三十日止六個月以及截至二零一二年、二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度

	附註	截至	截至三月三十一日止年度		
		二零一二年 九月三十日 止六個月 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
來自經營業務之 現金流入淨額		57,927	16,110	89,535	91,376
投資活動之現金流入/ (流出)淨額	2	21,207	(62,174)	(155,408)	(19,864)
融資活動的現金流入/ (流出)淨額		(37,754)	140,827	159,569	(70,818)
現金及現金等值項目增加		41,380	94,763	93,696	694
期/年初現金及 現金等值項目		318,966	217,244	119,937	118,940
匯率變動的影響, 淨額		2,303	6,959	3,611	303
期/年末現金及 現金等值項目		<u>362,649</u>	<u>318,966</u>	<u>217,244</u>	<u>119,937</u>
現金及現金等值項目 結餘之分析					
現金及銀行結餘		362,649	305,200	221,606	113,378
於收購時到期日少於三個月 而抵押作為一般信貸之 定期存款及短期銀行貸款		–	13,766	2,044	7,055
銀行透支		–	–	(50)	–
到期日大於三個月之無抵押 定期存款		–	–	(6,356)	(496)
		<u>362,649</u>	<u>318,966</u>	<u>217,244</u>	<u>119,937</u>

有關本集團之財務資料附註

1 本集團之未經審核簡明綜合財務資料編製基準

本集團之財務資料乃根據上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製，且僅就出售事項而載入通函內。

本集團之財務資料乃根據本公司編製本集團綜合財務報表所採納之會計政策所編製。

本集團財務資料並無載有足夠資料，以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈報」所界定之完整財務報表。

2 本集團於待售股份之權益

	截至			
	二零一二年 九月三十日 止六個月 千港元	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一一年	二零一零年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
於未經審核簡明綜合收益表內 確認有關待售股份之 其他收入：				
來自待售股份之股息收入	<u>56,250</u>	<u>18,750</u>	<u>15,000</u>	<u>-</u>
於未經審核簡明綜合現金流量 表內確認有關待售股份之現 金流入：				
來自待售股份之股息收入	<u>56,250</u>	<u>18,750</u>	<u>15,000</u>	<u>-</u>
於未經審核簡明綜合全面 收益表及未經審核簡明 綜合權益變動表內確認 有關待售股份之 收益／(虧損)：				
待售股份之公平值變動	<u>37,500</u>	<u>(157,500)</u>	<u>(67,500)</u>	<u>35,947</u>
於未經審核簡明綜合財務狀 況表內確認有關待售股份 之賬面值：				
可供出售投資	<u>852,000</u>	<u>787,500</u>	<u>945,000</u>	<u>1,012,500</u>

上文已於未經審核簡明綜合收益表內確認之其他收入已歸入其他收入及收益。於上文未經審核簡明綜合現金流轉表內確認之現金流入已歸入投資活動之現金流入／(流出)淨額。於上文未經審核簡明綜合全面收益表及未經審核簡明綜合權益變動表內確認之(收益)／虧損已歸入可供出售投資之公平值變動，及於未經審核簡明綜合財務狀況表內確認之賬面值已歸入可供出售投資內。

債務聲明

借貸

於二零一三年一月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的尚未償還借貸約為1,186,020,000港元，詳情載列如下：

	千港元
有抵押銀行貸款	1,122,455
無抵押銀行貸款	11,975
無抵押其他貸款	49,348
應付融資租約	<u>2,242</u>
	<u><u>1,186,020</u></u>

於二零一三年一月三十一日營業時間結束時，本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、在建物業、持作出售物業、定期存款及按公平值計入損益賬之金融資產已作抵押，以取得授予本集團之一般銀行及其他信貸。此外，本集團亦以部份投資物業之租金收益作抵押，以取得銀行授予本集團之信貸。

於二零一三年一月三十一日營業時間結束時，本集團之或然負債為向銀行提供之擔保約76,927,000港元，為購買物業之置業者之銀行按揭貸款提供還款保證。

外幣金額已按於二零一三年一月三十一日營業時間結束時之現行匯率兌換為港元。董事並不知悉自二零一三年一月三十一日營業時間結束以來本集團之債務及或然負債之任何重大變動。

免責聲明

除上文所述或本通函另行披露者外，以及集團內公司間負債及一般應付貿易款項外，於二零一三年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券，或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何定期貸款（有抵押、無抵押、有擔保或無擔保），屬借貸性質之任何其他借款或債務（包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外））或承兌信貸或租購承擔（不論為有抵押或無抵押、有擔保或無擔保）、任何按揭或押記或其他重大或然負債或擔保。

營運資金

董事在作出審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之事件下及經計及估計出售事項所得款項淨額、本集團之內部資源及其可得之現有銀行融資後，本集團具備足夠營運資金應付其自本通函刊發日期起計至少未來12個月之正常業務所需。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營業狀況自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來有任何重大不利變動。

本集團之貿易及財務前景

出售事項將為日後新投資及收購提供額外資金及將大幅增加本集團之一般營運資金。故此，董事認為，在無不可預見之事件之情況下，本集團之貿易及財務前景將因出售事項受到積極影響。

餘下集團之管理層討論及分析及財務審閱

餘下集團主要從事投資控股，物業投資及發展，經營酒店、酒樓及食品業務。

以下為餘下集團之管理層討論及分析及財務審閱：

(i) 截至二零一二年九月三十日止六個月

業務回顧

截至二零一二年九月三十日止六個月內，餘下集團的營業額為502,537,000港元，比去年同期減少14%；母公司權益持有人應佔溢利為32,672,000港元，比去年同期減少49%。扣除物業重估增值及相關稅項之影響，權益持有人應佔經營溢利為26,672,000港元，比去年同期減少34%。營業額減少主要因為住宅銷售入賬祇有約5,500萬港元，比去年減少約8,500萬元；酒店、酒樓及食品業務租金收入均有輕微增長，其抵銷因售樓收益減少而導致溢利部份減少。

(a) 地產

期內，地產業務營業額為88,334,000港元，比去年同期減少49%；分部溢利為25,568,000港元，比去年同期減少67%。扣除投資物業重估增值6,000,000港元，期內經營溢利為19,568,000港元，比去年同期減少63%。營業額減少主要因為期內祇有約5,500萬元售樓收入，主要為江蘇省連雲港華東國際時尚物料城項目商舖銷售。去年同期湖南省益陽市「梓蘭庭」湖景住宅錄得1億零800萬港元售樓收入。

展望下半年，湖南益陽市梓山湖新城二期住宅物業開發合同銷售已超過人民幣2億2,000萬元，將在二零一三年完成建築交付時分期入賬。江蘇省連雲港市華東城商業項目，首期可銷售總面積為167,000平方米，餘下集團計劃銷售95,000平方米，其餘由餘下集團持有作收租用途以配合華東城商業區域的總體規劃。截至二零一二年九月三十日，已完成合同銷售81,500平方米，佔計劃銷售的86%。其中59,700平方米已於去年入賬，本期入賬9,100平方米，5,300萬港元，其餘13,000平方米將於完成交付後確認為銷售收入。

另一方面，餘下集團佔50%股權位於東莞市的家具建材零售及批發中心項目正在辦理報建手續，將在二零一三年初動工，項目總建築面積將為410,000平方米，其中95,000平方米由國內家居零售商場第一品牌紅星美凱龍興建及經營，項目公司佔其30%權益。其餘310,000平方米由項目公司興建及經營，包括面積190,000平方米的零售商場和店舖，其餘為辦公樓、公寓、酒店及停車場等配套設施。

(b) 酒店、酒樓及食品

期內，酒店、酒樓及食品業務的營業額為414,203,000港元，比去年同期輕微增長1%，經營溢利為108,381,000港元，比去年同期增長5%。期間國內緊縮經濟政策及歐美經濟不景引致出口放緩，商務餐飲行業受到較大影響，大部份企業尤其是房地產行業的宴會次數及平均消費金額都明顯減少，因此，餘下集團酒樓業務營業額較去年同期下降約10%；酒店方面，營業額亦下降11%，唯餘下集團佳寧娜品牌的月餅及其他食品銷售在困難的經營環境下依然錄得理想的11%增長，足夠抵銷酒店及酒樓營業額的下降。由於食品毛利率較高，酒店、酒樓及食品分部經營溢利亦較去年同期增長5,476,000港元或5%。

展望下半年，酒樓及酒店業務將進入旺季，加上經濟在二零一二年第四季度初有望見底回升，營業額及利潤應該比上半年有所提升，管理層亦將繼續提高服務及食品質素，並控制成本增長，以祈提高股東之盈利水平。由於食品銷售持續增長，餘下集團將再度擴建海南食品廠以提高產量，保持明年銷售繼續增長，為集團提供良好的盈利貢獻。

流動現金及財政資源

餘下集團就其整體業務採納審慎資金及財務政策，並維持多項信貸融資額。於二零一二年九月三十日，餘下集團流動現金及銀行結存為348,887,000港元。餘下集團於二零一二年九月三十日的銀行結存淨額（總貸款減用作貸款抵押之存款）為1,107,221,000港元，銀行貸款淨額減流動現金及銀行結存為758,334,000港元，佔本集團股東應佔綜合資產淨值的21%。餘下集團的借貸主要以浮息為基礎。

外匯波動風險及財務政策

餘下集團主要於香港及中國大陸營運，承受的外匯交易風險主要為人民幣。外匯風險由日後商業交易、已確認資產及負債及於中國大陸之投資活動而產生。董事認為於可見未來港元兌人民幣的匯率相對穩定。本集團並無就匯率波動進行對沖。

餘下集團於中國大陸營運之若干重要投資之資產淨值面臨匯兌差額風險。管理層認為外匯波動並無任何重大不利影響。

或然負債

於二零一二年九月三十日，餘下集團的或然負債為向銀行提供的擔保約117,715,000港元，為購買物業的置業者的銀行按揭貸款提供還款保證。

本集團資產抵押

於二零一二年九月三十日，餘下集團共有總賬面值2,022,207,000港元之若干物業、廠房及設備、發展中物業、投資物業、定期存款、按公平值計入損益賬之財務資產及持作出售物業已作抵押，以取得餘下集團獲授之一般銀行、貿易融資及其他信貸。餘下集團亦以部份投資物業之租金收益作抵押，以取得餘下集團獲授之銀行之信貸。

重大收購及出售事項

餘下集團於期內並無重大的收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於二零一二年九月三十日，餘下集團有約100名本港僱員及約2,200名海外僱員。僱員的薪酬及花紅在餘下集團的制度下按僱員的個別表現釐定。

(ii) 截至二零一二年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一二年三月三十一日止年度，餘下集團營業額為1,172,769,000港元，較去年增加69%；本集團股東應佔溢利為94,355,000港元，比去年減少36%。溢利減少的原因為去年餘下集團持有50%的聯營公司華南國際採購交易中心有限公司取消原土地合作合同得到賠償，導致分佔該聯營公司溢利74,712,000港元。扣除該一次性特殊收益，餘下集團股東應佔溢利較去年增加30%。年內，餘下集團的地產業務錄得理想的營業額及經營溢利增長；酒樓、酒店及食品則錄得營業額上升及經營溢利下降。

(a) 地產

餘下集團本年度地產業務營業額為550,811,000港元比去年大幅增加3.9倍；分部盈利為195,309,000港元，比去年增加19%，扣除去年聯營公司「華南國際」的取消合同收益及兩個年度物業重估收益，經常性分部經營溢利為105,061,000港元，比去年大幅增加。其中租金收入比去年增加16%至68,469,000港元，售樓收益比去年增加7.9倍至482,342,000港元。

去年餘下集團兩個物業發展項目均錄得理想的售樓收益，其中湖南益陽市梓山湖新城項目兩幢高層湖景住宅落成並入賬，連同一期部份剩餘住宅銷售，梓山湖新城去年入賬銷售金額為142,252,000港元，比去年大幅增加1.9倍。年內，二期六幢湖景高層住宅連購物中心全面動工，最新修定面積為135,000平方米。部份住宅在二零一二年五月推出銷售，在住宅銷售市場普遍淡靜的環境中，錄得非常理想成績，推出銷售後一個月，合同銷售額已超過1億4仟萬元人民幣，此項目已成為益陽市最暢銷的樓盤。

集團位於江蘇省連雲港市的商業物流項目「華東國際時尚物料城」首期經營皮革及建築材料共182,000平方米的物流中心已經落成並在二零一一年底及二零一二年中相繼開業。年內，已落成並入賬的銷售金額為338,184,000港元，至二零一二年六月底，尚有約1億元人民幣合同銷售金額將在下一個財政年度入賬。

年內，餘下集團持有50%的聯營公司華南國際採購交易中心有限公司在東莞市萬江區的商業項目已經支付所有地價共人民幣4億1仟萬元並取得相關土地證，項目土地面積約78,000平方米，容積率3.5倍，可建樓面面積274,000平方米，目前已經完成前期規劃工作，將會興建東莞市城區規模最大的家居城，並已經引進全國最大的紅星美凱龍家居廣場作為龍頭店，項目將在二零一二年第四季度動工。

年內，餘下集團的租金收益錄得理想的16%增長至68,469,000港元。集團在深圳的商場，佳寧娜友誼廣場及駿庭名園為租金收益增長的主要來源，連同廣東及香港的其他收租物業，將繼續為集團帶來穩定及持續增長的租金收益。

展望來年，租金收益繼續成為餘下集團穩定的現金收益來源。物業銷售收益將比本年度有所下降，但仍會帶來理想的盈利貢獻。總體而言，餘下集團物業發展及投資業務將為股東帶來持續良好的現金及盈利貢獻。

(b) 酒店、酒樓及食品

年內，餘下集團的酒店、酒樓及食品營業額為621,958,000港元，比去年增加7%，經營溢利為96,828,000港元，比去年減少13%。經營溢利下降主要因為在早年結業的兩家深圳酒樓於年內完成稅務清算及工商登記註銷，稅務清算結果為應繳實際稅金比多年來預提稅金減少約22,735,000港元，於去年入賬作為一次性收益。另外本年度上海佳寧娜酒樓租約期滿結業，員工遣散費用及資產報廢等帶來一次性損失4,074,000港元。扣除上述兩項一次性收益及支出，本年度經常性營運溢利應為100,902,000港元，比去年增加14%。

年內，營業額增長主要來自食品及酒店業務，唯餐飲業務營業額下降抵銷了約三分之一的食品及酒店業務營業額增幅。酒樓業經營環境因內地緊縮經濟政策而持續困難，除北京及香港外，各地區的酒樓均錄得營業額持平或下降。此外，人力資源及原材料價格均大幅增加，酒樓經營溢利比去年下降約20%。食品方面，月餅銷售持續增長，營業額增加28%，唯由於成本上升，經營溢利祇增加約17%。酒店方面，營業額及經營溢利均比去年輕微提高。

展望來年，中國經濟依然不明朗，商務餐飲將持續經營困難，加上工資及食品原材料價格將繼續以較慢的速度上升，酒店、酒樓及食品業務將難有大幅增長。管理層將努力改善經營效益，保持經營溢利的持續增長。

現金流量及財政資源

餘下集團就其整體業務採納審慎資金及財務政策，並維持多項信貸融資額。於二零一二年三月三十一日，餘下集團流動現金及銀行存款為305,200,000港元。餘下集團於二零一二年三月三十一日的銀行存款淨額（總貸款減除用作貸款抵押之存款）為1,126,351,000港元，銀行貸款淨額減流動現金及銀行存款為821,151,000港元，佔本集團總權益的23%。餘下集團的借貸主要以浮息為基礎。

外匯風險及財務政策

餘下集團主要於香港及中國大陸營運，承受的外匯交易風險主要為人民幣。外匯風險由日後商業交易，已確認資產及負債及於中國大陸之投資活動而產生。董事認為於可見未來港元兌人民幣的匯率相對穩定。本集團並無就匯率波動進行對沖。

餘下集團於中國大陸營運之若干重要投資之資產淨值面臨匯兌差額風險。管理層認為外匯波動並無重大不利影響。

或然負債

於二零一二年三月三十一日，餘下集團的或然負債為向銀行提供的擔保約182,930,000港元，為購買本集團物業的置業者的銀行按揭貸款提供還款保證。

本集團資產抵押

於二零一二年三月三十一日，餘下集團共有總賬面值約2,285,644,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持作出售物業、定期存款、按公平值計入損益賬之財務資產及其他收款項已作抵押，以取得一般銀行、貿易融資及其他信貸。餘下集團亦以部份投資物業之租金收益作抵押，以取得銀行之信貸。

重大收購及出售事項

截至二零一二年三月三十一日止年度，餘下集團並無重大的收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，餘下集團有約100名本港僱員及約2,200名海外僱員。僱員的薪酬及花紅在餘下集團的制度下按僱員的個別表現釐定。

(iii) 截至二零一一年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一一年三月三十一日止年度，餘下集團營業額為692,840,000港元，較去年增加13%；股東應佔溢利為148,209,000港元，比去年減少63%。溢利減少主要因為去年因華南城控股有限公司在香港交易所上市為集團帶來一次性利潤3.3億港元，扣除此特殊收益，本年度集團股東應佔溢利實際增加115%。餘下集團兩大主要業務地產及酒樓、酒店及食品均錄得理想的營業額及經營溢利增長。

(a) 地產

本年度地產業務營業額為113,157,000港元比去年增加18%；扣除去年「華南城」上市帶來的一次性特殊利潤及投資物業公平值變動利潤，分部盈利為64,738,000港元比去年增加25%。其中租金收入比去年增加12%至58,840,000港元，售樓收益比去年增加25%至54,317,000港元。年內，餘下集團在深圳的兩個商場，佳寧娜友誼廣場及駿庭名園的出租率及平均租金均有所上升，連同深圳及香港的其他收租物業，為餘下集團帶來穩定及持續增長的租金收益。

去年入賬的售樓收益主要為湖南益陽市梓山湖新城項目一期的剩餘住宅單位。一期最後兩幢共27,000平方米的湖景高層住宅已經竣工，正在辦理相關竣工驗證手續，預期在二零一一年第三季度入伙，按照相關會計準則，年內已經銷售超過90%約港幣一億元的售樓收益將在下一財政年度入賬。此外，梓山湖新城二期六幢共160,000平方米高層湖景住宅及商場已經動工，預期在二零一二年及二零一三年底分期落成。

年內，集團位於江蘇省連雲港市的商業物流項目「華東國際時尚物料城」首期經營皮革及建築材料共160,000平方米的物流中心已經動工，預期在二零一一年底及二零一二年中相繼落成。在二零一一年六月集團推出約100,000平方米的商舖銷售，在兩週內已經售出超過一半，淨銷售額超過港幣3億元，將在下一財政年度內入賬。

餘下集團持有50%的聯營公司華南國際採購交易中心有限公司在東莞市萬江區的商業項目已經支付所有地價共人民幣4億1仟萬元並取得相關土地證，項目土地面積約80,000平方米，可建樓面約300,000平方米，目前正進行前期規劃工作，預計在二零一一年底開始動工。

展望來年，梓山湖新城及華東城已經出售的物業金額約4億港元，加上投資物業帶來的穩定及持續增長的租金收益，地產分部業績預期將比今年有明顯的增長。

(b) 酒店、酒樓及食品

年內，酒店、酒樓及食品營業額為579,683,000港元（二零一零年：517,362,000港元），比去年增加12%，經營溢利為110,983,000港元（二零一零年：74,059,000港元），比去年大幅增加50%。營業額及溢利的增長主要來自食品業務，海南食品廠的產量增加及成本效益提升對提高食品銷售的營業額及利潤均帶來積極作用。

酒樓方面，雖然競爭激烈，集團大部份酒樓均錄得營業額增長，其中香港及海南的增長較大。唯由於人力及原材料均大幅增加，酒樓經營溢利祇能維持與去年相約。酒店方面，營業額及經營溢利均比去年有所提高，其中益陽國際大酒店業績提升較大，佛山佳寧娜大酒店業績則與去年相約。

展望來年，餘下集團已經準備擴建海南食品廠，以期進一步提高產量及成本效益，加上昆明食品廠投產，預期食品業務將會持續增長。酒樓及酒店方面，人力及原材料成本上升壓力將會持續，管理層將繼續努力控制成本及提升服務，繼續在競爭激烈的環境中提高營業額及經營溢利。

現金流量及財政資源

餘下集團就其整體業務採納審慎資金及財務政策，並維持多項信貸融資額。於二零一一年三月三十一日，餘下集團流動現金及銀行存款為221,606,000港元。餘下集團於二零一一年三月三十一日的銀行貸款淨額（總貸款減用作貸款抵押之存款）為889,936,000港元，銀行貸款淨額減流動現金及銀行存款後的淨借貸餘額則為668,330,000港元，佔餘下集團股東應佔綜合資產淨值的19%。餘下集團的借貸主要以浮息為基礎。

外匯風險及財務政策

餘下集團主要於香港及中國大陸營運，承受的外匯交易風險主要為人民幣。外匯風險由日後商業交易，已確認資產及負債及於中國大陸之投資活動而產生。董事認為於可見未來港元兌人民幣的匯率相對穩定。本集團並無就匯率波動進行對沖。

餘下集團於中國大陸營運之若干重要投資之資產淨值面臨匯兌差額風險。管理層認為外匯波動並無重大不利影響。

或然負債

於二零一一年三月三十一日，餘下集團的或然負債為向銀行提供的擔保約117,642,000港元，為購買本集團物業的置業者的銀行按揭貸款提供還款保證。

本集團資產抵押

於二零一一年三月三十一日，餘下集團共有總賬面值1,993,949,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、定期存款、按公平值計入損益賬之財務資產、其他應收款及持作出售物業已作抵押，以取得一般銀行及其他信貸。餘下集團亦以部份投資物業之租金收益作抵押，以取得銀行之信貸。

重大收購及出售事項

餘下集團於期內並無重大的收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，餘下集團有約100名本港僱員及約2,200名海外僱員。僱員的薪酬及花紅在餘下集團的制度下按僱員的個別表現釐定。

(iv) 截至二零一零年三月三十一日止

業務回顧

截至二零一零年三月三十一日止年度，餘下集團營業額為613,180,000港元，較去年增加9%。股東應佔溢利為399,695,000港元，比去年大幅增加1.3倍。股東應佔溢利增加的主要原因為聯營公司「華南城控股有限公司」於年內在香港交易所上市，集團持有該公司的股權，在上市當日按其資產淨值入賬帶來大額利潤3.3億港元。除「華南城」外，餘下集團年內的主營業務營業額及溢利均錄得理想增幅。

(a) 地產

餘下集團的聯營公司「華南城」於二零零九年九月三十日在香港交易所上市。於上市當天，按照香港會計準則第27號、28號及39號，餘下集團需以應佔「華南城」資產淨值入賬。於「華南城」上市後，餘下集團佔其擴大後股本的權益由20%下降至14.8%，該公司亦終止作為餘下集團的聯營公司，並以「可供出售投資」紀錄在餘下集團的綜合財務狀況表。

扣除「華南城」上市帶來的額外收益及上市前應佔該聯營公司的溢利，本年度地產業務溢利為28,735,000港元，增長1.3倍；本年度地產業務營業額為95,818,000港元，增長12%。營業額增長主要原因為售樓數量增加，溢利增加主要原因為物業銷售及租金收益增加及物業重估增值增加。

展望來年，集團位於湖南省益陽市的梓山湖新城的兩幢可售面積約27,000平方米湖景高層住宅樓宇正在建設中，其部份住宅單位最近向市場推出銷售，初步反應理想，該兩幢住宅預期在二零一一年第一季度竣工。此外，位於江蘇省連雲港市的商業物流中心施工規劃已經完成並將在二零一零年第三季度內動工建設首期約56,000平方米的商品及原材料交易市場，估計在二零一一年下半年竣工，並於二零一一年第一季度開始出售部份商舖。加上集團位於深圳、香港，番禺及佛山的物業租金收益，地產業務將會持續為餘下集團的股東帶來理想收益。

(b) 酒店、酒樓及食品

年內，餘下集團的酒店、酒樓及食品業務營業額為517,362,000港元（二零零九年：475,105,000港元），比去年增加9%，經營溢利為74,059,000港元（二零零九年：50,971,000港元），比去年大幅增加45%。營業額增長主要來源為湖南省的食品業務及益陽佳寧娜國際酒店銷售額增加；經營溢利的增加，約一半由食品銷售提供，其餘由酒店及酒樓業務各佔約四分之一。

年內，位於海南的新食品廠對提高產量及降低單位經營成本帶來良好貢獻，令到食品業務銷售額及利潤均大幅增加。酒店及酒樓的業務方面，直至二零零九年年底的三個經營季度，仍然受到二零零八年年底開始的金融海嘯影響，若干業務單位的營業額增長較慢甚至減少。進入二零一零年，各酒店及酒樓的業務開始恢復較高的增長，其中益陽及佛山的酒店，深圳、武漢、香港及北京的酒樓均錄得理想的營業額增長。此外，管理層致力控制成本，令到經營溢利增長比營業額增長更快。

展望來年，隨著中國經濟持續穩定增長，酒店、酒樓及食品業務預期可以維持過去多年的良好增長趨勢。隨著食品銷售增長強勁，餘下集團將會在昆明建造一間新食品廠，以繼續提高生產量及降低單位生產成本，並將會加強佳寧娜食品的品牌推廣及分銷網絡建設，管理層深信佳寧娜食品的品牌潛力宏大，將為餘下集團帶來長遠的溢利貢獻。酒店方面，二零一零年第二季度的客房入住數量比去年同期增長超過20%，加上各酒樓的營業額亦錄得良好增長，二零一零年的酒店、酒樓及食品的總體業務前景仍然審慎樂觀。

現金流量及財政資源

餘下集團就其整體業務採納審慎資金及財務政策，並維持多項信貸融資額。於二零一零年三月三十一日，餘下集團流動現金及銀行存款為113,378,000港元。餘下集團於二零一零年三月三十一日的銀行貸款淨額（總貸款減除用作貸款抵押之存款）為676,547,000港元，銀行貸款淨額減去流動現金及銀行存款後的淨借貸餘額則為563,169,000港元，佔餘下集團股東應佔綜合資產淨值的19%。餘下集團的借貸主要以浮息為基礎。

外匯風險及財務政策

餘下集團主要於香港及中國大陸營運，承受與人民幣有關的外匯交易風險。外匯風險由日後商業交易、已確認資產及負債及於中國大陸之投資活動而產生。董事認為於可見未來港元兌人民幣的匯率相對穩定。本集團並無就匯率波動進行對沖。

餘下集團於中國大陸營運之若干重要投資之資產淨值面臨匯兌差額風險。管理層認為外匯波動並無重大不利影響。

或然負債

於二零一零年三月三十一日，餘下集團的或然負債為向銀行提供的擔保約90,238,000港元，為購買本集團物業的置業者的銀行按揭貸款提供還款保證。

本集團資產抵押

於二零一零年三月三十一日，餘下集團共有總賬面值1,515,962,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、定期存款、按公平值計入損益賬之財務資產、其他應收款及持作出售物業已作抵押，以取得一般銀行、貿易融資及其他信貸。餘下集團亦以部份投資物業之租金收益作抵押，以取得銀行之信貸。

重大收購及出售事項

餘下集團於期內並無重大的收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，餘下集團有約100名本港僱員及約2,200名海外僱員。僱員的薪酬及花紅在餘下集團的制度下按僱員的個別表現釐定。

1. 餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

編製以下所呈列之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）旨在說明(a)餘下集團之財務狀況（猶如出售事項已於二零一二年九月三十日全面完成）；及(b)餘下集團截至二零一二年三月三十一日止年度之業績及現金流量（猶如出售事項已於二零一一年四月一日全面完成）。

所編製之未經審核備考財務資料僅供說明之用，而由於其假設性質使然，其未必表示可真實反映（倘出售事項已於二零一二年九月三十日全面完成）餘下集團於二零一二年九月三十日或於任何未來日期之財務狀況或（倘出售事項已於二零一一年四月一日全面完成）餘下集團截至二零一二年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

餘下集團於二零一二年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零一二年 九月三十日 千港元 (附註1)	備考 調整 千港元 (附註2)	餘下集團 之未經審核 備考 資料 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	477,136		477,136
投資物業	1,452,162		1,452,162
預付土地租賃款項	13,335		13,335
商譽	40,111		40,111
其他無形資產	399,732		399,732
於聯營公司之權益	257,138		257,138
可供出售投資	977,863	(825,000)	152,863
按公平值列賬及於損益中處理之			
金融資產	19,280		19,280
發展中物業	984,196		984,196
已抵押定期存款	24,705		24,705
非流動資產總值	4,645,658		3,820,658
流動資產			
發展中物業	446,089		446,089
持作銷售物業	351,706		351,706
存貨	47,725		47,725
應收賬款、按金及預付款項	318,570		318,570
有限制現金	10,427		10,427
已抵押定期存款	13,762		13,762
現金及現金等值項目	348,887	1,159,553	1,508,440
流動資產總值	1,537,166		2,696,719
流動負債			
應付貿易賬款	(144,216)		(144,216)
其他應付賬款、應計費用及已收按金	(472,672)		(472,672)
應付董事	(325)		(325)
應付非控股股東	(8,791)		(8,791)
附息之銀行及其他借貸	(568,565)		(568,565)
應付融資租約	(323)		(323)
遞延收入	(11,243)		(11,243)
應付稅項	(179,959)		(179,959)
流動負債總值	(1,386,094)		(1,386,094)

	本集團 於二零一二年 九月三十日 千港元 (附註1)	備考 調整 千港元 (附註2)	餘下集團 之未經審核 備考 資料 千港元
流動資產淨值	151,072		1,310,625
資產總值減流動負債	4,796,730		5,131,283
非流動負債			
應付一名董事	(32,222)		(32,222)
應付非控股股東	(48,706)		(48,706)
附息之銀行及其他借貸	(577,123)		(577,123)
應付融資租約	(2,156)		(2,156)
金融衍生工具	(8,914)		(8,914)
遞延收入	(204,387)		(204,387)
已收按金	(6,425)		(6,425)
遞延稅項	(423,866)		(423,866)
非流動負債總額	(1,303,799)		(1,303,799)
資產淨值	3,492,931		3,827,484
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	115,142		115,142
儲備	3,083,766	334,553	3,418,319
非控股權益	3,198,908		3,533,461
	294,023		294,023
權益總值	3,492,931		3,827,484

餘下集團截至二零一二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表

	本集團 截至 二零一二年三月 三十一日止年度 千港元 (附註3)	備考 調整 千港元 (附註4)	備考 調整 千港元 (附註5)	餘下集團 之未經審核 備考 資料 千港元
收入	1,172,769			1,172,769
銷售成本	<u>(697,751)</u>			<u>(697,751)</u>
毛利	475,018			475,018
其他收入及收益	122,389	183,000	(18,750)	286,639
銷售及分銷開支	(177,813)			(177,813)
行政開支	(121,688)			(121,688)
其他開支，淨額	(21,801)			(21,801)
財務成本	(42,626)			(42,626)
應佔聯營公司溢利及虧損	<u>(1,087)</u>			<u>(1,087)</u>
除稅前溢利	232,392			396,642
所得稅開支	<u>(76,128)</u>			<u>(76,128)</u>
本年度盈利	<u>156,264</u>			<u>320,514</u>
應佔：				
母公司擁有人	113,105	183,000	(18,750)	277,355
非控股權益	<u>43,159</u>			<u>43,159</u>
	<u>156,264</u>			<u>320,514</u>

餘下集團截至二零一二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收入報表

	本集團 截至 二零一二年三月 三十一日止年度 千港元 (附註3)	備考 調整 千港元 (附註4)	備考 調整 千港元 (附註5)	餘下集團 之未經審核 備考資料 千港元
本年度盈利	<u>156,264</u>	183,000	(18,750)	<u>320,514</u>
其他全面收入／(虧損)				
可供出售投資：				
公平值變動	(186,683)		157,500	(29,183)
計入綜合收益表之出售收益 之重新分類調整	-	31,553		31,553
換算海外業務之匯兌差額	<u>54,519</u>			<u>54,519</u>
本年度其他全面收入／ (虧損)	<u>(132,164)</u>			<u>56,889</u>
本年度全面收入總額	<u><u>24,100</u></u>			<u><u>377,403</u></u>
應佔：				
母公司擁有人	(25,292)	214,553	138,750	328,011
非控股權益	<u>49,392</u>			<u>49,392</u>
	<u><u>24,100</u></u>			<u><u>377,403</u></u>

餘下集團截至二零一二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流轉表

	本集團截至 二零一二年三月 三十一日止年度 千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	備考調整 千港元 (附註5)	餘下集團 之未經審核 備考資料 千港元
經營活動之現金流量				
除稅前溢利	232,392	183,000	(18,750)	396,642
調整於：				
銀行利息收入	(2,683)			(2,683)
其他應收款利息收入	(137)			(137)
可供出售上市投資股息收入	(22,224)		18,750	(3,474)
出售可供出售投資收益	—	(183,000)		(183,000)
折舊	40,735			40,735
以股份結算購股權支出	1,685			1,685
財務費用	42,626			42,626
按公平值列賬及於損益中處理 之金融資產之公平值虧損， 淨額	26			26
出售物業、廠房及 設備之虧損	214			214
應收貿易賬款之減值	2,154			2,154
衍生工具之公平值虧損— 不合資格作對沖的交易	11,085			11,085
預付土地租賃款項之確認	404			404
應佔聯營公司溢利及虧損	1,087			1,087
投資物業之公平值變動，淨額	(91,335)			(91,335)
	216,029			216,029
在建物業增加	(311,029)			(311,029)
持作出售物業減少	141,780			141,780
存貨的增加	(810)			(810)
應收賬款、按金及預付款項增加	(35,078)			(35,078)
應付貿易賬款增加	52,793			52,793
其他應付賬款、應計費用及 收取按金增加	31,703			31,703
遞延收入減少	(55,536)			(55,536)
收取按金增加	878			878
應付董事款項減少	(8,521)			(8,521)

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團截至 二零一二年三月 三十一日止年度 千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	備考調整 千港元 (附註5)	餘下集團 之未經審核 備考資料 千港元
經營業務所得之現金	32,209			32,209
已付香港利得稅款	(514)			(514)
已付中國內地稅款	(15,585)			(15,585)
經營業務之現金流入淨額	16,110			16,110
投資活動之現金流量				
已收銀行利息	2,683			2,683
已收其他應收款利息	137			137
衍生金融工具之公平值虧損變現				
— 不合資格作對沖的交易	(3,336)			(3,336)
可供出售投資股息收入	22,224		(18,750)	3,474
出售可供出售投資的 所得款項，淨額	—	1,159,553		1,159,553
贖回一項其他應收款的所得款項	11,626			11,626
購入物業、廠房及設備	(43,097)			(43,097)
出售物業、廠房及設備的所得款 項	535			535
購入投資物業	(947)			(947)
購入按公平值列賬及於損益中處 理之金融資產	(8,940)			(8,940)
一位董事還款	652			652
已抵押定期存款增加	(5,247)			(5,247)
有限制現金增加	(9,784)			(9,784)
原到期日超過三個月定期存款 減少	6,356			6,356
向聯營公司墊款增加，淨額	(35,036)			(35,036)
投資活動之現金流入／(流出) 淨額	(62,174)			1,078,629

	本集團截至 二零一二年三月 三十一日止年度 千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	備考調整 千港元 (附註5)	餘下集團 之未經審核 備考資料 千港元
融資活動之現金流量				
行使購股權發行股份所得款項	90			90
新增銀行貸款	646,771			646,771
新增其他貸款	91,050			91,050
償還銀行貸款	(452,570)			(452,570)
償還其他貸款	(45,282)			(45,282)
已付股息	(22,882)			(22,882)
已付非控股股東股息	(37,493)			(37,493)
非控股股東結餘變動，淨額	14,323			14,323
已付利息	(53,180)			(53,180)
融資活動之現金流入淨額	140,827			140,827
現金及現金等值項目增加淨額	94,763			1,235,566
年初之現金及現金等值項目	217,244			217,244
匯率變動的影響，淨額	6,959			6,959
年終之現金及現金等值項目	318,966			1,459,769
現金及現金等值項目結餘 之分析				
財務狀況表內呈列之現金及現金 等值項目	305,200	1,159,553	(18,750)	1,446,003
原到期日少於三個月 而抵押作為一般 銀行信貸之定期 存款及短期銀行貸款	13,766			13,766
綜合現金流轉表內呈列之現金及 現金等值項目	318,966			1,459,769

附註：

- (1) 該等結餘乃摘錄自本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之本集團於二零一二年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 該調整反映全面取消確認待售股份、確認出售事項之所得款項淨額（即代價減估計交易成本）及就此產生之出售事項之估計收益（猶如出售事項已於二零一二年九月三十日全面進行及完成）。

	千港元
代價	1,162,500
減：估計交易成本	<u>(2,947)</u>
出售事項之所得款項淨額	1,159,553
待售股份於二零一二年九月三十日之賬面值	(825,000)
撥回待售股份於二零一二年九月三十日 應佔之可供出售投資重估儲備	<u>(151,553)</u>
出售事項之估計收益	<u><u>183,000</u></u>

茲假設概無第二筆付款延期費用及概無最終付款延期費用應支付，原因為全部代價乃假設已於二零一二年九月三十日獲悉數支付以換取於二零一二年九月三十日之所有待售股份。而董事預期出售事項之估計收益將毋須繳付稅項。

- (3) 該等結餘乃摘錄自本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表、綜合全面收入報表及綜合現金流轉表。

- (4) 該調整反映全面取消確認待售股份、確認出售事項之所得款項淨額（即代價減估計交易成本）及就此產生之出售事項之估計收益（猶如出售事項已於二零一一年四月一日全面進行及完成）。

	千港元
代價	1,162,500
減：估計交易成本	<u>(2,947)</u>
出售事項之所得款項淨額	1,159,553
待售股份於二零一一年四月一日之賬面值	(945,000)
撥回待售股份於二零一一年四月一日應佔之可供出售投資重估儲備	<u>(31,553)</u>
出售事項之估計收益	<u><u>183,000</u></u>

茲假設概無第二筆付款延期費用及概無最終付款延期費用應支付，原因為全部代價乃假設已於二零一一年四月一日獲悉數支付以換取於二零一一年四月一日之所有待售股份。而董事預期出售事項之估計收益將毋須繳付稅項。

- (5) 該等調整反映剔除截至二零一二年三月三十一日止年度自待售股份賺取之股息收入18,750,000港元及待售股份之公平值變動157,500,000港元（猶如出售事項已於二零一一年四月一日全面完成）。
- (6) 上述調整預期將不會對餘下集團之財務表現帶來持續影響。
- (7) 於二零一二年九月三十日後，於二零一三年二月，本公司已成功配售本金總額為80,000,000港元之可換股票據。所得款項淨額約78,000,000港元將由本公司用作一般營運資金。此次配售可換股票據並無計入未經審核備考財務資料內。

2. 餘下集團之未經審核備考財務資料之函件

**ERNST & YOUNG**
安永

香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就達成集團（「貴公司」）及其附屬公司（此後統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）作出報告，而未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明用途，以就建議出售 貴集團於華南城控股有限公司之權益（「出售事項」）可能如何影響所呈列之相關財務資料提供資料，以供載入 貴公司日期為二零一三年三月十三日之通函（「通函」）附錄三。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第46至55頁。

董事及申報會計師各自之責任

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段並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下報告。對於吾等過往就編撰未經審核備考財務資料採用之任何財務資料所發出之任何報告，除於該等報告刊發日期對該等報告之發出對象負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見之基準

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告委聘準則第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮支持調整之憑證及與董事討論未經審核備考財務資料。此項工作並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之審核或審閱，而因此，吾等概不就未經審核備考財務資料發表任何有關審核或審閱保證。

吾等於計劃及進行工作時，均以取得吾等認為必要之資料及解釋為目標，以為吾等取得充分憑證可合理地保證未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製，且有關基準與貴集團之會計政策一致，而就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

未經審核備考財務資料乃根據董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不提供任何保證或預示未來將發生任何事項，亦未必能預示：

- (a) 於完成出售事項後之 貴集團（「餘下集團」）於二零一二年九月三十日或任何未來日期之財務狀況，或
- (b) 餘下集團截至二零一二年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此 致

香港
新界
葵涌
大連排道200號
偉倫中心第二期二十六樓
達成集團
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年三月十三日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均真實完整，概無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實而導致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事於本集團的證券權益

於最後實際可行日期，本公司之董事及主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有以下權益及淡倉。須(a)按《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之規定知會本公司及聯交所（包括按《證券及期貨條例》之有關條文其擁有或被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記錄於根據《證券及期貨條例》第352條規定須予存置之登記冊內；或(c)根據上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之該等權益及淡倉如下：

於股份之好倉

(a) 本公司

董事姓名	身份	持有普通股數目及權益性質			根據購股權之 相關股份數目 (附註1)	合共	佔本公司 已發行股本 百分比
		個人權益	家族權益	其他權益			
馬介璋	實益擁有人、配偶權益及 信託受益人	237,628,172	9,300,000 (附註2)	259,129,025 (附註3)	3,000,000	509,057,197	44.11
馬介欽	實益擁有人、配偶權益及 信託受益人	41,834,260	3,200,000 (附註4)	101,201,040 (附註5和6)	10,000,000	156,235,300	13.54
陳尚禮	實益擁有人	-	-	-	9,000,000	9,000,000	0.78
吳恩光	實益擁有人	11,768,000	-	-	3,500,000	15,268,000	1.32
馬鴻銘	實益擁有人及配偶權益	310,000	3,044,000 (附註7)	-	10,500,000	13,854,000	1.20
勞明智	實益擁有人	-	-	-	150,000	150,000	0.01

附註：

- (1) 相關股份乃指董事及高級行政人員根據於二零零五年十月十日生效之購股權計劃獲授之可認購本公司股份之購股權。
- (2) 該等股份由馬介璋的妻子張蓮嬌擁有。
- (3) 馬介璋及其家人為一項全權信託的受益人。該項信託實際擁有Regent World Investments Limited (「Regent World」) 之全部已發行股本及Bond Well Investments Limited (「Bond Well」) 的70%已發行股本。於最後實際可行日期，Regent World擁有本公司184,121,625股股份，而Bond Well則擁有本公司75,007,400股股份。
- (4) 該等股份由馬介欽的妻子郭潔薇擁有。
- (5) 馬介欽及其家人為一項全權信託的受益人。該項信託實際擁有Grand Wealth Investments Limited (「Grand Wealth」) 及Peaceful World Limited (「Peaceful World」) 的全部已發行股本。於最後實際可行日期，Grand Wealth及Peaceful World分別擁有本公司74,651,040股及19,050,000股股份。
- (6) Peaceful World擁有Real Potential Limited (「Real Potential」) 的全部已發行股本。於最後實際可行日期，Real Potential擁有本公司7,500,000股股份。因此Real Potential於本公司的權益被視為Peaceful World的權益，而正如上文附註5所述，馬介欽亦被視為擁有Peaceful World的權益。
- (7) 該等股份由馬鴻銘的妻子蔡加敏擁有。

(b) 附屬公司

附屬公司名稱	董事姓名	身份	所持股份數目	股份類別	佔附屬公司 已發行股本 百分比 (普通股)
佳寧娜潮洲酒樓 (尖沙咀)有限公司	馬介欽	信託受益人	15,000	普通股	1.5
金必多發展有限公司	馬介璋	實益擁有人	15	普通股	2.5
金必多發展有限公司	馬介欽	信託受益人	18	普通股	3
嘉堅發展有限公司	馬介璋	實益擁有人	500,000	無投票權 遞延股份	不適用
嘉堅發展有限公司	馬介欽	實益擁有人	500,000	無投票權 遞延股份	不適用
Tak Sing Alliance Limited	馬介璋	實益擁有人	9,000	無投票權 遞延股份	不適用
Tak Sing Alliance Limited	馬介欽	實益擁有人	1,000	無投票權 遞延股份	不適用
海南佳寧娜(寰球)酒樓 有限公司	袁偉文	實益擁有人	不適用	不適用	10
海南佳寧娜食品有限公司	袁偉文	實益擁有人	不適用	不適用	10
昆明佳寧娜食品有限公司	馬介璋	實益擁有人	不適用	不適用	15
昆明佳寧娜食品有限公司	袁偉文	實益擁有人	不適用	不適用	15
上海佳寧娜餐飲管理 有限公司	袁偉文	實益擁有人	不適用	不適用	10

附屬公司名稱	董事姓名	身份	所持股份數目	股份類別	佔附屬公司 已發行股本 百分比 (普通股)
上海佳寧娜餐飲管理 有限公司	馬鴻銘	實益擁有人	不適用	不適用	15
武漢佳寧娜餐飲 有限公司	袁偉文	實益擁有人	不適用	不適用	20
武漢佳寧娜餐飲有限公司	馬鴻銘	實益擁有人	不適用	不適用	10
深圳佳寧娜貴賓樓飯店 有限公司	袁偉文	實益擁有人	不適用	不適用	15
武漢佳寧娜酒店管理 有限公司	袁偉文	實益擁有人	不適用	不適用	12
北京佳寧娜酒店管理 有限公司	袁偉文	實益擁有人	不適用	不適用	25

除以上所述外，馬介璋博士及馬介欽先生代本集團持有若干附屬公司的非實益個人股本權益，此乃僅為符合公司股東數目的最低規定而持有。

上述之權益均為好倉。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存之登記冊或根據標準守則向本公司及聯交所發出之通知，本公司之董事或主要行政人員，或彼等之聯繫人士概無於本公司或任何相關法團（按《證券及期貨條例》第XV部之定義）之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司按《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內所示，以及就董事所知，下列人士或公司（並非本公司董事或主要行政人員）在本公司之股份及相關股份擁有權益或淡倉，並須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部向本公司作出披露：

於股份之好倉

股東名稱	身份	附註	所持普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
East Asia International Trustees Limited	信託人	a	360,330,065	31.22
Golden Yield Holdings Limited	受控公司權益	b	259,129,025	22.45
Wealthy Platform Limited	受控公司權益	c	101,201,040	8.77
Regent World Investments Limited	控股公司	b	184,121,625	15.95
Bond Well Investments Limited	控股公司	b	75,007,400	6.50
Grand Wealth Investments Limited	控股公司	c	74,651,040	6.47

附註：

- a. East Asia International Trustees Limited（「EAIT」）為馬介璋先生及其家人作為受益人而成立的一項全權信託的信託人，並透過其全資附屬公司Golden Yield Holdings Limited（「Golden Yield」）而間接擁有本公司259,129,025股股份。此外，EAIT亦同時為馬介欽先生及其家人作為受益人而成立的一項全權信託的信託人，並透過其全資附屬公司Wealthy Platform Limited（「Wealthy Platform」）而間接擁有本公司101,201,040股股份，於最後實際可行日期，EAIT實益擁有本公司共360,330,065股股份權益。
- b. Golden Yield藉持有Regent World全部已發行股份及Bond Well之70%已發行股本因此間接擁有本公司合共259,129,025股股份。Regent World及Bond Well合共持有的股份為上文所載「董事於本集團的證券權益」一節中所述馬介璋先生之「其他權益」中所披露的同一批股份。
- c. Wealthy Platform藉持有Grand Wealth及Peaceful World全部已發行股本及透過Peaceful World間接擁有Real Potential全部已發行股本因此間接擁有本公司101,201,040股股份權益，Grand Wealth、Peaceful World及Real Potential合共持有的股份為上文所載「董事於本集團的證券權益」一節中所述馬介欽先生之「其他權益」中所披露的同一批股份。

除上文所披露者外，就董事所知，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存之登記冊所示，並無任何其他人士於最後實際可行日期擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

4. 競爭性權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

5. 董事之服務合約

馬介璋先生與本公司訂有服務合約。該合約並無特定的任期，可由任何一方給予三個月書面通知予以終止。

陳尚禮先生與本公司訂有服務合約。該合約並無特定的任期，但須按照本公司的公司細則之規定輪值告退，可由任何一方給予三個月書面通知予以終止。

吳恩光先生與本公司訂有服務合約。該合約並無特定的任期，但須按照本公司的公司細則之規定輪值告退，可由任何一方給予三個月書面通知予以終止。

馬介欽先生、馬鴻銘先生及袁偉文先生與本公司並未訂有服務合約。

有關本公司獨立非執行董事之任期須按照本公司的公司細則之規定輪值告退。

除上文所披露者外，概無董事與本集團或相聯法團訂有任何不可於一年內屆滿或不可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償外）之現有或建議服務合約。

6. 董事於本集團資產或本集團重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立而於最後實際可行日期仍然有效，且與本集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，概無董事於自二零一二年三月三十一日（即本公司最近期公佈經審核綜合財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司訂立以下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）：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本公司以買方為受益人訂立之日期為二零一三年二月六日之承諾契據，其已於賣方根據買賣協議收取及兌現首筆付款後生效，據此，本公司將於賣方每次擬出售賣方於上述承諾契據日期持有之全部或部份華南城股份予第三方時，就有關所有888,966,649股華南城股份（佔華南城已發行股本約14.69%）向買方授出優先購買權；及
- (c) 本公司（作為發行人）與華泰金融控股（香港）有限公司（作為配售代理）訂立之日期為二零一三年二月一日之配售協議，內容有關由或代表上述配售代理按竭力基準配售將由本公司發行之本金總額為80,000,000港元之可換股票據。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

9. 專業人士

- (a) 以下乃曾於本通函內提供意見或建議之專業人士的資歷：

名稱	資歷
安永會計師事務所	執業會計師

- (b) 於最後實際可行日期，安永會計師事務所概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論具法律效力與否）。
- (c) 安永會計師事務所已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且並無撤回其同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，安永會計師事務所概無於本集團任何成員公司自二零一二年三月三十一日（本公司最近期公佈經審核賬目之編製日期）以來所購入、出售、租賃或建議購入、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓及中國深圳市羅湖區人民南路2002號佳寧娜友誼廣場五樓。

- (c) 香港股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司之公司秘書為吳恩光先生。吳先生畢業於澳洲紐卡素大學，並獲取商業學士學位。吳先生為香港會計師公會及澳洲執業會計師公會會員。在加入本集團前吳先生曾任職於一間美國著名飲料公司為中國大陸之業務財務董事。吳先生於東南亞及大中華地區跨國消費品集團有十多年的企業及財務管理經驗。吳先生亦曾在大型國際性的會計師事務所服務多年。
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至及包括股東特別大會日期止任何營業日之一般營業時間上午九時正至下午六時正內於本公司之香港主要營業地點香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司分別截至二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核中期報告；
- (d) 安永會計師事務所就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之函件，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 本附錄「專業人士」一段所指之安永會計師事務所同意函；
- (f) 本附錄「董事之服務合約」一段所指之服務合約及「重大合約」一段所指之重大合約；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告



達成集團

TAK SING ALLIANCE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00126)

茲通告達成集團(「本公司」)謹訂於二零一三年三月二十八日(星期四)上午九時三十分假座香港新界葵涌大連排道200號偉倫中心第二期二十六樓召開股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論經修訂與否)下列本公司之普通決議案：

「動議

- (a) 謹此於所有方面批准、確認及追認本公司之一間間接全資附屬公司 Carrianna Development Limited (「賣方」，作為賣方)、Chen's International Investment Limited (作為買方)、本公司(作為賣方擔保人)及陳紅天先生(作為買方擔保人)就買賣750,000,000股華南城控股有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：1668))普通股而訂立之日期為二零一三年二月六日之買賣協議(「該協議」，註有「A」字樣之該協議副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)之條款、據此擬進行之交易以及本公司及賣方對其作出之執行及履行；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此一般性授權本公司任何董事在其全權酌情認為就執行、實行、實施或完成任何涉及該協議或其項下擬進行之交易或與此有關而屬必要、適當或權宜之情況下作出一切行動、契據及事宜，採取一切必要步驟及批准、簽署及簽立一切文件（包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑），並謹此於所有方面批准、確認及追認本公司任何一名董事此前作出之任何及所有與上述貫徹一致之行動。」

承董事會命
達成集團
主席
馬介璋博士

香港，二零一三年三月十三日

附註：

1. 凡有資格出席大會並於會上投票之股東，均有權委派一位或以上代表出席，並在本公司之公司細則條文之規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親身代表股東出席大會。若委派超過一名受委代表，則委任書上須列明每位受委代表所代表股份數目及類別。
2. 代表委任表格須遵照其上印備之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或該授權書或授權文件之經核證副本盡快惟無論如何最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時一併交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷。
3. 倘屬股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人均可於大會上就有關股份投票（不論親身或委派代表），猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之上述其中一位出席人士方有權就有關股份投票。