

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，應尋求獨立財務意見。

閣下如已售出或轉讓所有名下之東力實業控股有限公司證券，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本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。

本通函僅供參考，並僅向閣下提供以考慮將於本公司在二零一三年七月八日舉行的股東特別大會上投票表決的普通決議案。本通函並不構成於美國或任何其他司法權區發行或出售證券的要約，或提呈收購、購買或認購證券的邀請，亦不擬作出有關要約或邀請。在未有根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）登記或獲豁免登記的情況下，證券不會在美國提呈或出售。本通函所述證券並無亦不會根據美國證券法登記。

TONIC INDUSTRIES HOLDINGS LIMITED

東力實業控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：978)

- (1) 非常重大收購及關連交易
- (2) 涉及新上市申請的反收購
- (3) 建議根據特定授權發行代價股份及
建議配售配售股份
及
- (4) 持續關連交易

本公司就收購的獨家財務顧問
及本公司新上市申請的獨家保薦人

Goldman Sachs 高盛

高盛(亞洲)有限責任公司

瑞嘉投資實業有限公司的財務顧問

ING 

ING Bank N.V.

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

獨立董事委員會函件載於本通函第48至49頁，而載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見的獨立財務顧問函件載於本通函第50至77頁。

東力實業控股有限公司謹訂於二零一三年七月八日上午十一時正假座香港干諾道中信德中心3樓澳門賽馬會金潮閣舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其印備之指示，盡快填妥及交回本公司的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，且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達。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。

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------------|-----|
| 目錄 | i |
| 預期時間表 | iii |
| 概要 | 1 |
| 釋義 | 11 |
| 技術詞彙 | 23 |
| 公司資料 | 25 |
| 所涉及董事及訂約方 | 27 |
| 董事會函件 | 30 |
| 獨立董事委員會函件 | 48 |
| 獨立財務顧問函件 | 50 |
| 前瞻性陳述 | 78 |
| 風險因素 | 80 |
| 目標集團的企業架構 | 103 |
| 目標集團的業務 | 114 |
| 目標集團的財務資料 | 173 |
| 與控股股東的關係 | 215 |
| 持續關連交易 | 235 |
| 經擴大集團的董事及高級管理人員 | 241 |
| 豁免嚴格遵守上市規則 | 252 |
| 股本 | 255 |

目 錄

| | | 頁次 |
|----------------|--------------------------|--------|
| 附錄一 | — 行業概覽 | I-1 |
| 附錄二 | — 監管概覽 | II-1 |
| 附錄三 | — 目標集團的會計師報告 | III-1 |
| 附錄四 | — 本集團的財務資料..... | IV-1 |
| 附錄五 | — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 | V-1 |
| 附錄六 | — 目標集團的物業估值 | VI-1 |
| 附錄七 | — 本公司憲章及開曼公司法概要..... | VII-1 |
| 附錄八 | — 法定及一般資料..... | VIII-1 |
| 附錄九 | — 備查文件 | IX-1 |
| 股東特別大會通告 | | EGM-1 |

預期時間表

以下預期時間表僅具指示性，並可予更改。倘有需要，本公司將適時就經修訂時間表另行刊發公告。

遞交股東特別大會代表委任表格的最後時限..... 二零一三年
七月六日(星期六)
上午十一時正

股東特別大會 二零一三年
七月八日(星期一)
上午十一時正

刊發股東特別大會結果的公告..... 二零一三年
七月八日(星期一)

完成及發行代價股份及配售股份 二零一三年
七月十一日(星期四)
或之前

刊發完成的公告 二零一三年
七月十一日(星期四)
或之前

附註：

本通函所指任何時間及日期為香港當地時間及日期。

概 要

本概要擬向閣下提供本通函所載資料的概覽。由於此乃概要，故其未必載有對閣下而言可能屬重要的全部資料。閣下在就收購於股東特別大會作出投票決定及為閣下本身採取適當行動前，應先閱讀整份通函。

任何業務均涉及風險。閣下在就收購作出決定前，應先細閱本通函「風險因素」一節。

收購

於二零一三年四月二十四日，本公司(作為買方)、瑞嘉(作為賣方)及招商局地產訂立協議，據此，本公司有條件同意收購，及瑞嘉有條件同意出售待售股份及股東貸款。

本公司將透過收購，收購瑞嘉於八家中國境內運營附屬公司的股本權益，而該等附屬公司於四個目標城市(即佛山、廣州、重慶及南京)擁有及經營八項房地產開發項目。

根據協議，買賣待售股份及股東貸款的代價約港幣6,177百萬元，該金額將透過以下方法支付：

- (i) 發行永久可換股證券；或
- (ii) (a)按發行價向瑞嘉的全資附屬公司成惠發行不超過2,897,028,703股新股份；及(b)倘按發行價計算的代價股份總值少於代價，則餘下代價將通過按發行價配售不少於939,760,297股配售股份的全部或部分所得款項中以現金形式支付。

代價股份及配售股份總數將為3,836,789,000股股份，而發行價將不少於每股股份港幣1.61元。發行代價股份及配售股份將不會導致本公司未能遵守上市規則項下的最低公眾持股量規定。

本公司決定透過按發行價發行2,897,028,703股代價股份及以現金約港幣708百萬元(即按發行價配售939,760,297股配售股份的部分所得款項)償付代價，並於二零一三年六月十九日與高盛(亞洲)有限責任公司訂立配售協議。根據配售協議，配售股份已由配售代理悉數包銷。代價股份及配售股份將根據擬於股東特別大會上授出的特定授權配發及發行。完成後，最低公眾持股量將維持25%。

概 要

於本通函日期，招商局地產已就收購取得全部必需批准及同意，包括但不限於招商局集團的批准及相關目標項目合營夥伴的同意。

誠如本公司中國法律顧問廣東信達律師事務所建議，收購及不競爭契據項下的安排毋須經招商局地產的獨立股東或任何中國監管機構的批准，惟須經招商局集團的批准除外。

有關向獨立股東尋求特定授權的條款的詳情，請參閱「董事會函件」一節。

業務劃分

挑選目標城市時，本公司已考慮種種因素，當中包括中國項目轉讓的法律及監管限制、相關房地產開發項目的概況及發展階段及有關城市的增長潛力，以劃分經擴大集團與招商局地產集團於完成後的房地產業務。

於不競爭契據日期，招商局地產集團(包括經擴大集團)於23個城市擁有70項房地產開發項目，包括住宅單位、服務公寓、酒店、商業及辦公樓。於最後可行日期，有關物業(包括招商局地產集團擁有的所有房地產開發項目)尚未出售或預售的未來可售建築面積約為13百萬平方米。

完成後，招商局地產集團將繼續持有三個目標城市(共四個目標城市)內四個房地產開發項目的控股權益，當中包括一個廣州項目、兩個重慶項目及一個佛山項目，該等開發項目可能與經擴大集團於這三個城市的房地產業務構成競爭。

管理過渡資產預計於二零一七年十二月三十一日完成出售並結束項目，在此之前，該等資產將由招商局地產集團擁有，而來自該等資產的收益亦將撥歸招商局地產集團所有。除一個項目由該項目的合營夥伴(獨立第三方)繼續運營和管理外，所有管理過渡資產於過渡期將由經擴大集團根據運營協議以收費方式進行運營和管理。

為減少實際及潛在競爭，本公司與招商局地產訂立了不競爭契據，據此，招商局地產將不會與經擴大集團於目標城市競爭，而本公司將擁有於任何新城市開展房地產業務的優先選擇權，在招商局地產集團或經擴大集團於不競爭契據日均未進入並開展房地產業務的城市。於完成後，招商局地產將繼續在19個招商局地產城市從事房地產業務，該等城市主要包括多個中國一線城市如北京、上海、

概 要

深圳及天津以及二線城市如青島、成都、武漢、廈門及昆明。經擴大集團將於目標城市開展業務並將於未來專注開發未涉足城市的新房地產項目。完成後，本公司將成為招商局地產集團唯一的海外上市業務平台，在國際資本市場上具有優勢。經擴大集團將於完成後獨立於招商局地產集團運作，目標集團應付及應收招商局地產集團的結餘已於最後可行日期悉數清付。經擴大集團與招商局地產集團之間於完成後進行的任何交易(包括任何向招商局地產集團作出的墊款)均須遵守上市規則項下的關連交易規定。更多詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。

根據本通函所載業務劃分因素，董事認為，儘管管理過渡資產與相關目標城市的目標項目可能構成潛在競爭，但潛在競爭將不會激烈，且倘競爭確實出現，其將根據運營協議的條款及不競爭契據予以充分解決，亦不會對經擴大集團造成不利影響。

上市規則項下的收購涵義

收購構成：

- (a) 本公司根據上市規則第14.06(5)條的一項非常重大收購，乃由於根據上市規則第14.07條，本公司就收購所得的一個或多個相關百分比率超過100%；
- (b) 本公司的一項關連交易，乃由於瑞嘉因其為本公司控股股東，故為本公司關連人士；及
- (c) 本公司根據上市規則第14.06(6)(b)條的反收購，乃基於收購(i)根據上市規則第十四章構成本公司的非常重大收購及(ii)涉及於瑞嘉取得本公司控制權(定義見收購守則)後24個月內收購瑞嘉的資產。

因此，收購須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實。成惠、其聯繫人士、與其一致行動人士以及涉及或於收購中擁有權益的任何人士須就於股東特別大會提呈以批准(其中包括)有關收購的相關決議案放棄投票。

此外，根據上市規則第14.54條，本公司已被視為新上市申請人。經擴大集團須能夠符合上市規則基本的上市資格要求。本公司亦須遵守上市規則第九章所載的新上市申請人的程序及要求。

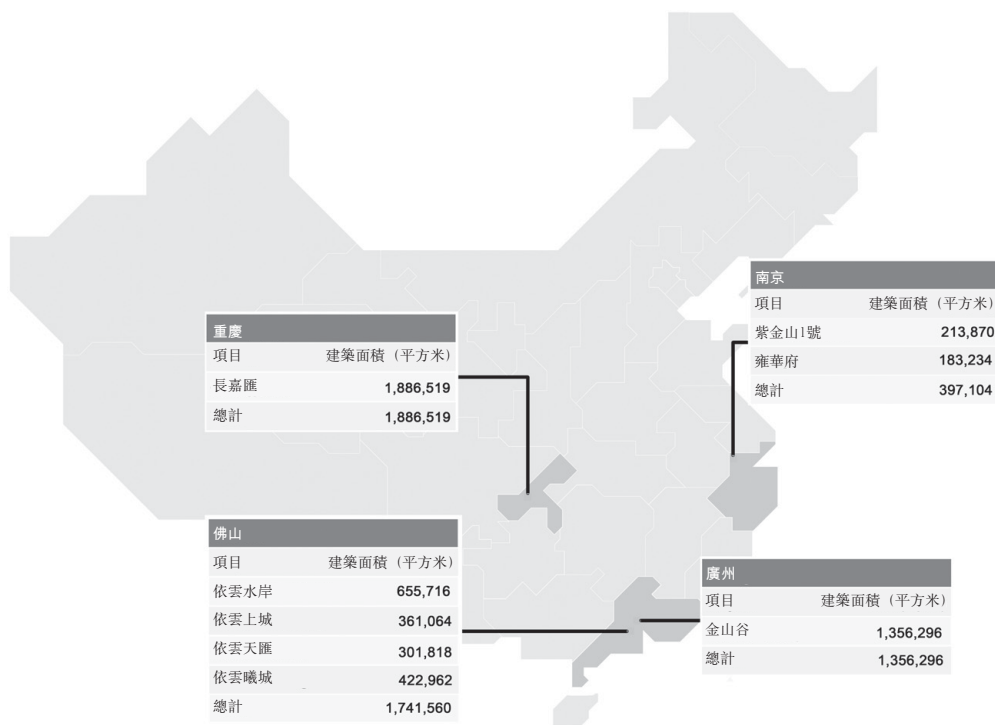
概 要

因此，收購亦須待上市委員會批准後方可作實。本公司於二零一三年五月三日已提呈上市申請，而上市委員會已原則上批准本公司新上市申請。

目標集團的業務

目標集團的現有房地產發展項目組合包括八個位於佛山、廣州、重慶及南京處於不同開發階段的項目，主要集中開發住宅物業以及住宅與商業綜合物業，提供一系列產品，包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖。

下圖列示目標項目在中國的地理位置。



有關目標集團於二零一三年三月三十一日的項目詳情，請參閱「目標集團的業務—目標集團房地產開發項目—目標集團項目狀況」一節。

概 要

目標集團的經選定財務資料

以下載列目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度的合併綜合利潤表：

合併全面收益表

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 收益 | 1,342,734 | 3,341,470 | 4,288,511 |
| 銷售成本 | <u>(882,573)</u> | <u>(1,741,030)</u> | <u>(1,849,719)</u> |
| 毛利 | 460,161 | 1,600,440 | 2,438,792 |
| 其他收入 | 11,941 | 20,467 | 36,209 |
| 匯兌收益淨額 | 109,184 | 190,365 | 6,457 |
| 銷售及市場推廣支出 | (53,033) | (93,383) | (119,936) |
| 行政支出 | (24,084) | (43,116) | (35,581) |
| 融資成本 | - | (12,611) | (65,221) |
| 其他開支 | <u>(150)</u> | <u>(308)</u> | <u>(1,089)</u> |
| 除稅前溢利 | 504,019 | 1,661,854 | 2,259,631 |
| 所得稅開支 | <u>(180,083)</u> | <u>(782,445)</u> | <u>(1,214,434)</u> |
| 年度溢利及綜合利潤總額 | <u><u>323,936</u></u> | <u><u>879,409</u></u> | <u><u>1,045,197</u></u> |
| 以下各方應佔年度溢利及 綜合利潤總額： | | | |
| 瑞嘉 | 142,409 | 260,620 | 434,231 |
| 非控股權益 | <u>181,527</u> | <u>618,789</u> | <u>610,966</u> |
| | <u><u>323,936</u></u> | <u><u>879,409</u></u> | <u><u>1,045,197</u></u> |

目標集團於往績記錄期間增長迅速。目標集團的收益增加148.9%，由二零一零年的人民幣1,342.73百萬元增加至二零一一年的人民幣3,341.47百萬元，並進一步增加28.3%至二零一二年的人民幣4,288.51百萬元。目標集團的溢利亦相應增加171.5%，由二零一零年的人民幣323.94百萬元增加至二零一一年的人民幣879.41百萬元，並進一步增加18.9%至二零一二年的人民幣1,045.20百萬元。由於目標集團擁有以美元計值的債務(包括其權益持有人的貸款)，故匯兌收益淨額主要歸因於人民幣兌美元升值。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年，人民幣兌美元分別升值3.01%、4.86%及0.24%。

概 要

下表載列目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年的經選定合併現金流量表：

經選定合併現金流量表

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 經營活動(所用)的現金淨額 | (2,566,270) | 500,609 | 2,514,400 |
| 投資活動所用的現金淨額 | (751,564) | (1,290,317) | (2,200,491) |
| 融資活動的現金淨額 | 3,233,344 | 1,269,636 | 155,171 |
| 現金及等同現金項目(減少)增加淨額 | (84,490) | 479,928 | 469,080 |
| 年初現金及等同現金項目 | 1,290,698 | 1,193,425 | 1,663,365 |
| 匯率變動影響 | (12,783) | (9,988) | (685) |
| 年終現金及等同現金項目 | <u>1,193,425</u> | <u>1,663,365</u> | <u>2,131,760</u> |

於二零一一年及二零一二年，目標集團來自經營活動的現金淨額分別為人民幣500.61百萬元及人民幣2,514.40百萬元，而於二零一零年，經營活動所用現金淨額為人民幣2,566.27百萬元。二零一零年所用現金淨額主要由於開發中物業增加所致，該增加乃歸因於土地價款支出增加。

經擴大集團經選定未經審核備考財務資料

下表載列經擴大集團經選定未經審核備考財務資料。進一步詳情載於「附錄五—經擴大集團的未經審核備考財務資料」一節。

| | 截至二零一二年 十二月三十一日止年度 (人民幣元) |
|----------|---------------------------------|
| 備考純利 | 858.48百萬元 |
| 備考每股純利 | 0.175元 |
| | 於二零一二年 十二月三十一日 (人民幣元) |
| 備考資產淨值 | 6,427.8百萬元 |
| 備考每股資產淨值 | 1.31元 |

物業估值

| 項目名稱 | 項下資本值及參考價值/人民幣元 | | 持有及佔用 | | 持作出售 | | 持作開發 於二零一三年 三月三十一日 已付/人民幣元 | | 持作未來開發 | | 已訂約收購 | |
|----------|-----------------|---------------|------------|---------------|-------------|---------------|-------------------------------------|-------------|------------|---------------|------------|----------------|
| | 總建築面積/平方米 | 資本值/人民幣元 | 總建築面積/平方米 | 資本值/人民幣元 | 總規劃建築面積/平方米 | 資本值/人民幣元 | 總建築成本/人民幣元 | 已付/人民幣元 | 總佔地面積/平方米 | 資本值/人民幣元 | 總佔地面積/平方米 | 資本值/人民幣元 |
| 蘇豪大廈701室 | 860.84 | 13,963,000 | 0 | 13,963,000 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 金山谷 | - | 3,756,220,000 | 58,901.50 | 1,518,990,000 | 197,383.00 | 883,559,000 | 222,618,000 | A/C/O/CPS/F | 372,233.60 | 1,387,243,000 | - | - |
| 依雲上城 | - | 1,373,000,000 | 59,681.75 | 439,000,000 | 123,002.67 | 373,000,000 | 283,000,000 | R/C/CPS/F | - | - | - | - |
| 依雲水岸 | - | 1,380,514,000 | 114,303.08 | 1,380,514,000 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 依雲溪谷 | - | 41,652,000 | 1,572.27 | 41,652,000 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| G67項目 | - | 1,823,000,000 | 54,803.04 | 1,050,000,000 | 106,596.87 | 582,487,000 | 310,973,000 | C/CPS/F | - | - | - | - |
| 雍華府 | - | 1,882,000,000 | - | - | 91,303.56 | 1,306,545,000 | 105,086,000 | R/CPS | 22,685.05 | 773,000,000* | - | - |
| 重慶長嘉匯 | - | 5,676,000,000 | - | - | 239,036.89 | 892,736,000 | 522,216,000 | R/C/CPS/F | 136,816.00 | 2,127,000,000 | 148,768.00 | 2,313,000,000* |
| 依雲天匯 | - | 2,232,000,000 | - | - | 301,818.24 | 1,171,000,000 | 669,500,000 | R/C/CPS/F | - | - | - | - |
| 依雲藏城 | - | 1,181,690,000 | - | - | 205,887.00 | 729,588,000 | 225,690,000 | R/CPS/F | 77,940.33 | 405,700,000 | - | - |

附註：

1. C為商業；R為住宅；CPS為泊車位；O為辦公室；F為其他設施；A為公寓。
2. 「*」一參考值為業權瑕疵。

3. 持作出售、出售及未來開發的物業權益的假設估值，是直接比較法，參考市場上可比銷售交易，假定物業按即時空置及現狀銷售的估值進行評估。鑑於可資比較物業與目標物業的位置、規模及其他特點有所不同，故已考慮適當的調整及分析。

4. 目前發展中的物業權益的估值，是假設該等物業將根據最新的開發方案開發完成，採用直接比較法，參考市場上可比銷售交易訊息，並考慮該等物業在評估時所處開發階段應發生的開發建設成本與費用，以及為完成開發須再投入的開發建設成本與費用，從而進行評估。

5. 就已訂約收購的物業權益而言，由於目標集團尚未取得國有土地使用證及/或尚未悉數支付土地出讓金，故目標集團並無應佔該等物業權益的商業價值。

6. 有關其他估值的特別假設及詳情，請參閱附錄六的估值報告。

7. 持作出售物業包括未預售或出售的物業，即本通函第118至125頁目標項目詳情列表所載的「已預售但尚未交付」及「未預售/持作投資」物業。總規劃建築面積相當於本通函第118至125頁目標項目詳情列表所載的開發中建築面積。

獨家保薦人認為附錄六估值報告所用的主要假設及變數均為合適及合理。

二零一二年十二月三十一日後最新發展

新購地塊

於二零一三年四月十六日，目標集團成員公司廣州招商房地產(並為瑞嘉間接持有51%權益的公司)透過公開招標、拍賣及掛牌出讓程序，從佛山政府購入一幅新土塊，土地出讓金約為人民幣1,320百萬元。該地塊總佔地面積約為71,034平方米，總建築面積約227,316平方米。目標集團計劃在該地塊上發展住宅社區項目，並設有商業配套。目標集團確認，新購土地現時並無確實的開發時間表。

進一步詳情請參閱「目標集團的業務－目標集團房地產開發項目－房地產項目簡介－佛山市－新購地塊」一節。

截至二零一三年三月三十一日止三個月的合約平均售價

截至二零一三年三月三十一日止三個月，目標集團的已訂約總建築面積為135,725平方米。目標集團物業的合約平均售價由二零一零年每平方米人民幣11,564元上升至二零一一年每平方米人民幣15,151元，增幅約為31.0%。其後，合約平均售價於二零一二年下降至每平方米人民幣12,939元，跌幅約為14.6%。截至二零一三年三月三十一日止三個月，合約平均售價進一步下跌至每平方米人民幣10,368元，跌幅為20.3%。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年三月三十一日止三個月，目標集團的合約平均售價波動較大，主要由於不同期間銷售產品組合不同，即，二零一零年及二零一一年出售較多平均售價較高的高端物業產品，而二零一二年起至截至二零一三年三月三十一日止三個月則出售較多平均售價較低的中端物業產品。

進一步詳情請參閱「目標集團的業務－合同銷售額」一節。

目標集團截至二零一三年三月三十一日止三個月的總收益

目標集團截至二零一三年三月三十一日止三個月的未經審核收益達人民幣3,517.19百萬元。

進行收購的理由及裨益

- 完成後，本公司能夠利用招商局地產集團的平台及發揮與招商局地產集團所訂立不競爭安排項下的優惠條件，加快發展經擴大集團的房地產業務及為其股東創造價值。
- 由於大部分目標項目各自前期開發階段已過，故目標集團已開始獲利。
- 目標集團的中國境內運營附屬公司管理團隊於具備較好房地產開發潛力的目標城市擁有寶貴的房地產開發經營經驗。
- 經擴大集團將具備雄厚集資實力，發展房地產業務。

風險因素

目標集團的業務風險。經擴大集團的業務在各方面實際受到多項政府法規所規限，並極易受中國政府實施的房地產調控政策措施的變動所影響。此外，經擴大集團未必能取得適合房地產開發的地塊，亦未必能獲得足夠資金供其日後房地產開發所需。

與收購、經擴大集團業務、於中國房地產開發的業務、法律及監管環境以及中國一般經濟、法律及政治概況的有關風險載於本通函「風險因素」一節。

持續關連交易

完成後，招商局地產將繼續為本公司的控股股東，因而成為本公司關連人士。本公司與招商局地產或任何其聯繫人士之間的任何交易將構成本公司關連交易。

於二零一三年六月十九日，本公司與招商局地產訂立運營協議，並與招商局地產附屬公司招商局物業管理有限公司訂立物業管理協議。

運營協議及物業管理協議分別待完成及遵照所有適用法例及監管規定(包括上市規則項下規定)後，方告作實。本公司將於股東特別大會上提呈普通決議案，以供獨立股東批准運營協議及物業管理協議(包括年度上限)。

有關非豁免持續關連交易的進一步資料載於本通函「持續關連交易」一節。

推薦意見

經考慮收購的條款及非豁免持續關連交易(包括年度上限)以及「獨立財務顧問函件」一節所載獨立財務顧問的建議及推薦意見後，獨立董事委員會認為(i)收購、非豁免持續關連交易(於經擴大集團日常及一般業務過程中訂立)、其各自相關協議及建議年度上限符合本公司及股東整體利益；(ii)收購及非豁免持續關連交易乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)建議年度上限已公平合理達致。

據此，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有關收購、特定授權、非豁免持續關連交易及建議年度上限的普通決議案。

基於本通函所載的資料，董事(包括獨立董事委員會的成員)認為收購、特定授權、非豁免持續關連交易及年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成批准收購、特定授權、非豁免持續關連交易及建議年度上限的普通決議案。

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

| | | |
|----------|---|--|
| 「收購」 | 指 | 買賣待售股份及協議項下所指的股東貸款； |
| 「一致行動」 | 指 | 具收購守則所賦予的涵義； |
| 「聯屬公司」 | 指 | 就協議任何一方而言，為該方不時的任何附屬公司或母公司及任何有關母公司的任何附屬公司； |
| 「協議」 | 指 | 本公司、瑞嘉及招商局地產就收購訂立的日期為二零一三年四月二十四日的股份購買協議； |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零一三年四月二十四日有關收購的公告； |
| 「年度上限」 | 指 | 就非豁免持續關連交易採納截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的最高年度交易總金額； |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會； |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行開門進行一般商業業務的日子，不包括星期六或星期日或香港公眾假期及於上午九時正至下午五時正內任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號的任何日子； |
| 「商機」 | 指 | 直接或間接參與中國房地產業務的任何機遇(無論是因邀請或根據應「招標申請書」作出的公開招標或其他方式而產生)； |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島； |
| 「複合年增長率」 | 指 | 複合年增長率； |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「中國銀監會」 | 指 | 中國銀行業監督管理委員會； |
| 「華先」 | 指 | 華先有限公司，於二零一零年二月三日在香港註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司； |
| 「招商局蛇口工業區」 | 指 | 招商局蛇口工業區有限公司，於一九九二年四月一日在中國註冊成立的公司，為招商局集團的全資附屬公司，並直接或透過其全資附屬公司持有招商局地產的51.89%權益； |
| 「重慶招商」 | 指 | 重慶招商置地開發有限公司，於二零零九年十二月二十八日在中國註冊成立的有限公司，並為譽越的全資附屬公司； |
| 「完成」 | 指 | 根據協議條款完成收購； |
| 「完成日期」 | 指 | 完成發生之日； |
| 「招商局集團」 | 指 | 招商局集團有限公司，招商局地產的控股股東，現持有招商局地產的總已發行股本約51.89%； |
| 「招商局地產」 | 指 | 招商局地產控股股份有限公司，於一九九零年九月十九日在中國成立的有限公司且為本公司的控股股東之一，其股份在深圳證券交易所(股份代號：000024(A股)；200024(B股))及新加坡交易所(股份代號：C03)上市； |
| 「招商局地產城市」 | 指 | 北京、畢節、常州、成都、大連、哈爾濱、昆明、寧波、青島、瓊海、上海、深圳、蘇州、天津、武漢、廈門、漳州、鎮江及珠海； |
| 「招商局地產集團」 | 指 | 招商局地產及其附屬公司(不包括經擴大集團)； |

釋 義

| | | |
|-------------|---|---|
| 「招商局地產貸款」 | 指 | 招商局地產(或其附屬公司深圳招商)向目標集團提供的委託貸款及墊款，惟不包括股東貸款； |
| 「守則」 | 指 | 上市規則附錄十四所載企業管治守則； |
| 「本公司」 | 指 | 東力實業控股有限公司，於一九九七年四月二十四日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：0978)； |
| 「代價」 | 指 | 收購的總代價港幣6,177,230,290元； |
| 「代價股份」 | 指 | 本公司將按發行價向瑞嘉全資附屬公司成惠發行2,897,028,703股新股份； |
| 「控股股東」 | 指 | 瑞嘉、招商局地產及招商局集團，各為控股股東； |
| 「匯聚」 | 指 | 匯聚控股有限公司，於二零零四年一月二日在英屬處女群島註冊成立的公司，並為瑞嘉全資附屬公司； |
| 「兌換權」 | 指 | 持有人根據契據條款將任何可換股證券兌換為股份的權利； |
| 「兌換股份」 | 指 | 本公司於持有人行使永久可換股證券所附兌換權時將予配發及發行的新股份； |
| 「譽越」 | 指 | 譽越有限公司，於二零零九年十一月十九日在香港註冊成立的有限公司，並為茵榮全資附屬公司； |
| 「中國房地產指數系統」 | 指 | 中國房地產指數系統； |
| 「中國證監會」 | 指 | 中國證券監督管理委員會； |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「劃分事項」 | 指 | 所有有關本公司經營、管理及財務重大事項的劃分； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將舉行以批准收購相關事宜的股東特別大會； |
| 「經擴大集團」 | 指 | 本集團及目標集團； |
| 「瑞嘉」 | 指 | 瑞嘉投資實業有限公司，於一九九四年八月十六日在香港註冊成立的有限公司，並為招商局地產全資附屬公司； |
| 「佛山招商九龍倉」 | 指 | 佛山招商九龍倉房地產有限公司，於二零一零年三月十一日在中國註冊成立的有限公司，並由華敏及博實控股有限公司(九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司及獨立第三方)分別持有50%的股權； |
| 「佛山鑫城」 | 指 | 佛山鑫城房地產有限公司，於二零零七年四月三十日在中國註冊成立的有限公司，並由廣州招商房地產及嘉森國際有限公司(九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司及獨立第三方)分別持有50%的股權； |
| 「佛山信捷」 | 指 | 佛山信捷房地產有限公司，於二零零七年十月三十日在中國註冊成立的有限公司，並為會鵬的全資附屬公司； |
| 「外資房地產企業」 | 指 | 外資房地產企業； |
| 「佛山依雲」 | 指 | 佛山依雲房地產有限公司，於二零一零年八月二十四日在中國註冊成立的有限公司，並由廣州招商房地產及九龍倉置業(廣州)有限公司(九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司及獨立第三方)分別持有50%的股權； |

釋 義

| | | |
|-----------------------|---|---|
| 「本地生產總值」 | 指 | 本地生產總值； |
| 「創金利」 | 指 | 創金利有限公司，於二零零九年八月三日在香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司，現時並無業務； |
| 「高盛」或「獨家財務顧問」或「獨家保薦人」 | 指 | 高盛(亞洲)有限責任公司，本公司就收購的獨家財務顧問以及本公司新上市申請的獨家保薦人； |
| 「樂怡」 | 指 | 樂怡控股有限公司，於二零一二年二月二日在英屬處女群島註冊成立的公司，為瑞嘉全資附屬公司； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |
| 「冠華港」 | 指 | 冠華港貿易(深圳)有限公司，於二零一零年五月二十七日在中國註冊成立的公司，為華先的全資附屬公司； |
| 「樂富」 | 指 | 樂富投資有限公司，於二零一三年三月六日在香港註冊成立的有限公司，並為瑞嘉全資附屬公司； |
| 「會鵬」 | 指 | 會鵬房地產發展有限公司，於一九九九年一月六日在香港註冊成立的有限公司，由瑞嘉及獨立第三方九龍倉地產(中國)有限公司分別擁有50%； |
| 「匯泰」 | 指 | 匯泰投資有限公司，於二零一三年四月二十五日在香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司； |
| 「港幣元」或「港幣仙」 | 指 | 香港法定貨幣港幣元或仙； |
| 「持有人」 | 指 | 於持有人登記冊內以其名義登記永久可換股證券的人士； |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區； |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由本公司所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會；於「與控股股東的關係」一節中，指於完成時由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會； |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 浩德融資有限公司； |
| 「獨立股東」 | 指 | 除(i)成惠、其一致行動人士及其各自聯繫人士，(ii)與收購相關、於當中擁有權益或參與其中的人士及(iii)須於將予召開以批准收購及其相關事宜的股東特別大會上放棄投票人士以外的本公司股東； |
| 「契據」 | 指 | 平邊契據格式的契據，構成永久可換股證券； |
| 「發行價」 | 指 | 發行代價股份及配售股份的價格每股股份港幣1.888元； |
| 「仲量聯行」 | 指 | 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司； |
| 「最後賬目日期」 | 指 | 二零一二年十二月三十一日； |
| 「最後交易日」 | 指 | 二零一三年四月二十二日，即該公告刊發前的股份最後完整交易日； |
| 「土地增值稅」 | 指 | 誠如《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅； |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零一三年六月十日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期； |

釋 義

| | | |
|-------------|---|--|
| 「上市」 | 指 | 代價股份及配售股份就本公司為收購作出新上市申請而於聯交所上市； |
| 「上市委員會」 | 指 | 具上市規則所賦予的涵義； |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則； |
| 「招商局地產(南京)」 | 指 | 招商局地產(南京)有限公司，於二零零五年十二月十三日在中國註冊成立的有限公司，並由樂富及招商局地產分別持有51%及49%股權； |
| 「廣州招商房地產」 | 指 | 廣州招商房地產有限公司，於二零零四年八月十日在中國註冊成立的有限公司，並由匯聚、華敏及深圳招商分別持有30%、21%及49%的股權； |
| 「商務部」 | 指 | 中國商務部； |
| 「南京招商瑞盛」 | 指 | 南京招商瑞盛房地產有限公司，於二零一一年一月二十一日在中國註冊成立的有限公司，為招商局地產(南京)的全資附屬公司； |
| 「發改委」 | 指 | 中國國家發展和改革委員會； |
| 「不競爭契據」 | 指 | 招商局地產與本公司於二零一三年六月十九日就收購訂立的不競爭契據； |
| 「非豁免持續關連交易」 | 指 | 根據運營協議及物業管理協議將予進行的交易； |
| 「運營協議」 | 指 | 招商局地產與本公司於二零一三年六月十九日訂立的《運營支持服務框架協議》； |

釋 義

| | | |
|--------------|---|---|
| 「管理過渡資產」 | 指 | 四項房地產開發項目，即江灣城、花園城、東薈城及依雲國際，其詳情載於「與控股股東的關係－招商局地產於目標城市保留的管理過渡資產」一節； |
| 「海外目標集團成員公司」 | 指 | 華敏、樂富、匯聚、茵榮、譽越及會鵬，而一家海外目標集團成員公司則指上述任何一家公司； |
| 「中國人民銀行」 | 指 | 中國人民銀行； |
| 「永久可換股證券」 | 指 | 本公司可能根據協議以瑞嘉為受益人發行本金總額為相當於代價的永久可換股證券，以支付待售股份及股東貸款的代價； |
| 「配售股份」 | 指 | 本公司將按發行價向機構投資者發行939,760,297股新股份； |
| 「配售」 | 指 | 按配售協議的條款及條件配售配售股份； |
| 「配售代理」 | 指 | 高盛(亞洲)有限責任公司； |
| 「配售協議」 | 指 | 本公司、瑞嘉、招商局地產與高盛(亞洲)有限責任公司於二零一三年六月十九日所訂立的配售協議； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣； |
| 「中國境內運營附屬公司」 | 指 | 目標公司的中國境內運營附屬公司，即佛山信捷、重慶招商、廣州招商房地產、佛山鑫城、佛山依雲、佛山招商九龍倉、招商局地產(南京)及南京招商瑞盛，各為「中國境內運營附屬公司」； |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「茵榮」 | 指 | 茵榮有限公司，於二零零九年十一月十七日在英屬處女群島註冊成立的公司，由匯聚及Hongkong Land China Holdings Ltd.的附屬公司世霸有限公司分別持有50%權益，並為獨立第三方； |
| 「房地產業務」 | 指 | 開發、銷售、租賃、投資及管理房地產； |
| 「物業管理協議」 | 指 | 招商局地產的全資附屬公司招商局物業管理有限公司與本公司於二零一三年六月十九日訂立的物業管理框架協議； |
| 「建議董事」 | 指 | 於二零一三年六月十八日分別獲委任為執行董事及獨立非執行董事的胡建新先生及何琦先生，自完成時生效； |
| 「認可證券交易所」 | 指 | 聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所或新加坡證券交易所； |
| 「有關期間」 | 指 | 完成日期至不競爭契據終止日期止期間(包括首尾兩日)； |
| 「重組」 | 指 | 將瑞嘉於廣州招商房地產21%股權及其於佛山招商九龍倉50%股權轉讓予華敏，及將其於招商局地產(南京)51%股權轉讓予樂富，以及「法定及一般資料-B.有關目標集團的進一步資料-3.目標集團的重組」一節所述已採取的重組措施； |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣； |
| 「優先選擇權」 | 指 | 具有「與控股股東的關係—減少經擴大集團及招商局地產集團實際及潛在競爭的措施」一節所賦予的涵義； |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「國家外匯管理局」 | 指 | 中國國家外匯管理局； |
| 「國家工商總局」 | 指 | 中國國家工商行政管理總局； |
| 「待售股份」 | 指 | 瑞嘉分別於會鵬、匯聚、華敏及樂富已發行股本的50%、100%、100%及100%權益； |
| 「賣方集團」 | 指 | 瑞嘉及其不時的聯屬公司，惟不包括目標集團及本集團； |
| 「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會； |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例； |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值港幣0.01元的普通股； |
| 「股東貸款」 | 指 | 各目標公司不時尚未償還及結欠瑞嘉的股東貸款，於緊接完成前相等於港幣3,528百萬元； |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人； |
| 「深圳招商」 | 指 | 深圳招商房地產有限公司，於一九八四年五月五日在中國成立的有限公司，為招商局地產的全資附屬公司； |
| 「華敏」 | 指 | 華敏投資有限公司，於二零一三年三月六日在香港註冊成立的有限公司，並為瑞嘉全資附屬公司； |
| 「特定授權」 | 指 | 將於股東特別大會上就發行代價股份及配售股份向獨立股東尋求的特定授權； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「附屬公司」 | 指 | 具上市規則所賦予的涵義； |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「成惠」 | 指 | 成惠投資有限公司，於二零一二年二月二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為樂怡的全資附屬公司，並持有本公司70.18%的權益； |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則； |
| 「目標城市」 | 指 | 佛山、廣州、重慶及南京； |
| 「目標公司」 | 指 | 會鵬、匯聚、華敏及樂富； |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其各自的附屬公司，各為「目標集團成員公司」； |
| 「目標項目」 | 指 | 具本通函「董事會函件－有關目標集團的資料」一節所賦予涵義； |
| 「往績記錄期間」 | 指 | 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度； |
| 「過渡期」 | 指 | 完成至二零一七年十二月三十一日止期間； |
| 「未涉足城市」 | 指 | 目標集團及招商局地產集團於不競爭契據日期並未展開房地產業務的中國城市； |
| 「美元」 | 指 | 美利堅合眾國法定貨幣美元； |
| 「擔保」 | 指 | 瑞嘉及招商局地產作為擔保人根據協議向本公司作出的擔保； |
| 「清盤」 | 指 | 就本公司而言，為本公司清盤或清算的最終及有效頒令或決議；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

在本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人士」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙與上市規則所界定者具相同涵義。

釋 義

在本通函內，除另有所指外，若干以美元及人民幣計值的金額已分別按1.00美元兌港幣7.751元及人民幣1.00元兌港幣1.233元的匯率換算為港幣，僅供說明用途。該等換算不應詮釋為以下陳述：美元金額經已或應可或可以於有關日期或任何其他日期按該等匯率或任何其他匯率兌換為港幣。

本通函所載的若干金額及百分比數字曾作出四捨五入調整。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。

技術詞彙

本詞彙表載有本通函就目標集團或本集團及其各自業務所用的若干詞彙的解釋及釋義。該等術語及其釋義未必與行業採納的標準釋義及用法相同。

| | | |
|-------------|---|---|
| 「平均售價」 | 指 | 某一指定期間內合同銷售總額(扣除任何已取消合同銷售)除以總合同建築面積(扣除任何已取消合同建築面積)計算得出的每平方米平均售價； |
| 「建設用地規劃許可證」 | 指 | 中國當地城市分區及規劃局或同等機構發出的建設用地規劃許可證； |
| 「建築工程施工許可證」 | 指 | 中國當地建築委員會或同等機構發出的建築工程施工許可證； |
| 「建設工程規劃許可證」 | 指 | 中國當地城市分區及規劃局或同等機構發出的建設工程規劃許可證； |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積； |
| 「國有土地使用證」 | 指 | 國有土地使用證，為一方對一幅土地的使用權證明或多項證明(視情況而定)； |
| 「土地使用權出讓合同」 | 指 | 目標集團及相關政府機構於公開招標、拍賣或掛牌出售程序(如適用)後訂立的協議，該協議訂明(其中包括)目標集團應就擁有相關土地的土地使用權支付土地出讓金金額。於目標集團支付土地出讓金並達成土地使用權出讓合同所載任何其他條件後，目標集團將獲得相關土地的國有土地使用證； |
| 「預售許可證」 | 指 | 授權發展商展開預售在建房地產的預售許可證； |
| 「平方米」 | 指 | 平方米；及 |

技術詞彙

「總建築面積」指於各樓層任何樓宇外牆內可銷售及／或可租賃地面以上及地面以下面積、相關項目的外牆厚度及其他不可租賃及不可銷售面積。一般而言，總建築面積包括電機服務室、垃圾房、水槽、停車層、升降機及樓梯。

公司資料

| | |
|-------------------------------------|--|
| 開曼群島註冊辦事處 | P.O. Box 309 GT, Uglan House, South Church Street George Town, Grand Cayman, Cayman Islands British West Indies |
| 總辦事處及根據公司條例 第XI部於香港註冊的 主要營業地點 | 香港 干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈 31樓3111室 |
| 公司網址 | www.tonic.com.hk www.irasia.com/listco/hk/tonic (本公司網站資料並不構成本通函的一部分) |
| 公司秘書 | 陳穎茵女士(香港會計師公會、特許公認會計師公會) |
| 法定代表 | 劉卓根先生 香港 干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈 31樓3111室 余志良先生 香港 干諾道中168-200號 信德中心招商局大廈 31樓3111室 |
| 審核委員會 | 王永權博士(主席) 劉寧女士 史新平博士 |
| 薪酬委員會 | 陳燕萍女士(主席) 黃培坤先生 王永權博士 |
| 提名委員會 | 黃培坤先生(主席) 陳燕萍女士 史新平博士 |

公司資料

主要股份登記過戶處 Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份登記過戶分處 卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

合規顧問 國泰君安融資有限公司

主要銀行 交通銀行股份有限公司，香港分行
香港
新界荃灣
眾安街68號
荃灣城市中心1期22樓2201室

渣打銀行(香港)有限公司
香港
觀塘
觀塘道388號
渣打中心20樓

| |
|-------------------|
| 所 涉 及 董 事 及 訂 約 方 |
|-------------------|

董事

| 名稱 | 居住地址 | 國籍 |
|----|------|----|
|----|------|----|

執行董事

| | | |
|-------|-----------------------|----|
| 蘇樹輝博士 | 香港半山 蒲魯賢徑9號寶園23樓C室 | 中國 |
|-------|-----------------------|----|

| | | |
|----------------------|---|----|
| 胡建新先生 ⁽¹⁾ | 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城興民路160號 利雅灣B1座2501室 | 中國 |
|----------------------|---|----|

| | | |
|-------|-----------------------------|----|
| 劉卓根先生 | 香港 沙田駿景路1號 駿景園1座35樓C室 | 中國 |
|-------|-----------------------------|----|

| | | |
|-------|------------------------|----|
| 余志良先生 | 香港文咸東街127號 萬和閣18樓A室 | 中國 |
|-------|------------------------|----|

非執行董事

| | | |
|---------------------------|------------------------------------|----|
| 黃培坤先生 ⁽²⁾ (主席) | 中國廣東省 深圳市南山區 蛇口愛榕路 怡庭園2B室 | 中國 |
|---------------------------|------------------------------------|----|

| | | |
|------|---------------------------------------|----|
| 劉寧女士 | 中國廣東省 深圳市南山區 蛇口愛榕路 天海豪景苑10A室 | 中國 |
|------|---------------------------------------|----|

獨立非執行董事

| | | |
|-------|----------------------------------|----|
| 王永權博士 | 香港九龍 何文田巴富花園巴富街5號 宜富閣18樓D室 | 中國 |
|-------|----------------------------------|----|

| | | |
|-------|------------------------------|----|
| 陳燕萍女士 | 中國 廣東深圳福田區 梅林一村12棟902室 | 中國 |
|-------|------------------------------|----|

| | | |
|-------|---------------------------|----|
| 史新平博士 | 香港 新界深井 碧堤半島1座48樓D室 | 中國 |
|-------|---------------------------|----|

| | | |
|---------------------|-----------------------------------|----|
| 何琦先生 ⁽³⁾ | 中國北京市 海澱區廠窪街 1號院 2號樓216房 | 中國 |
|---------------------|-----------------------------------|----|

所涉及董事及訂約方

| | |
|-----------------------------|--|
| 本公司獨家保薦人及 獨家財務顧問 | 高盛(亞洲)有限責任公司 香港 皇后大道中2號 長江集團中心 68樓 |
| 獨立董事委員會及 獨立股東的 獨立財務顧問 | 浩德融資有限公司 香港 中環 永和街21號 |
| 本公司法律顧問 | 香港及美國法律： 富而德律師事務所 香港中環 康樂廣場8號 交易廣場第2座11樓 中國法律： 廣東信達律師事務所 中國 深圳深南大道4019號 航天大廈24樓 開曼群島法律： 邁普達律師事務所 香港 皇后大道中99號 中環中心53樓 |
| 獨家保薦人法律顧問 | 香港及美國法律： 普衡律師事務所 香港 花園道1號 中銀大廈21-22樓 中國法律： 君合律師事務所 中國北京建國門北大街8號 華潤大廈20樓 |
| 報告會計師 | 德勤•關黃陳方會計師行 執業會計師 香港 金鐘道88號 太古廣場1座35樓 |

所涉及董事及訂約方

物業估值師及行業顧問 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
金鐘皇后大道東1號
太古廣場3座6樓

附註：

- (1) 胡建新先生於二零一三年六月十八日獲委任為執行董事，於完成後生效。
- (2) 黃培坤先生於二零一三年六月十八日調任為非執行董事，於完成後生效。
- (3) 何琦先生於二零一三年六月十八日獲委任為獨立非執行董事，於完成後生效。

TONIC INDUSTRIES HOLDINGS LIMITED

東力實業控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

董事會：

執行董事

黃培坤

蘇樹輝

劉卓根

余志良

註冊辦事處：

P.O. Box 309 GT, Uglund House

South Church Street

George Town, Grand Cayman

Cayman Island, British West Indies

非執行董事

劉寧

總辦事處及主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

31樓3111室

獨立非執行董事

王永權

陳燕萍

史新平

公司秘書：

陳穎茵

敬啟者：

- (1) 非常重大收購及關連交易
- (2) 涉及新上市申請的反收購
- (3) 建議根據特定授權發行代價股份及
建議配售配售股份
及
- (4) 持續關連交易

緒言

於二零一三年四月二十四日，本公司(作為買方)、瑞嘉(作為賣方)及招商局地產訂立協議，據此，(其中包括)(i)本公司有條件同意收購，及瑞嘉有條件同意出售待售股份及股東貸款；及(ii)招商局地產向本公司承諾將促使瑞嘉(招商局地產的全資附屬公司)履行其於協議項下的責任。

* 僅供識別

董事會函件

透過本次收購，本公司將收購瑞嘉於八家中國境內運營附屬公司之股權，而該等附屬公司於四個目標城市(即佛山、廣州、重慶及南京)擁有及經營八項房地產開發項目。

本公司決定透過發行代價股份及配售股份償付代價，並於二零一三年六月十九日與配售代理訂立配售協議。代價股份及配售股份將根據擬於股東特別大會上取得的特定授權配發及發行。

協議

日期：二零一三年四月二十四日

訂約方

- (1) 本公司(作為買方)；
- (2) 瑞嘉(作為賣方)；及
- (3) 招商局地產。

瑞嘉為投資控股公司，亦為招商局地產的全資附屬公司。瑞嘉間接持有本公司749,860,626股股份，相當於本公司全部已發行股本約70.18%。

收購

本公司有條件同意自瑞嘉收購：

- (i) 待售股份，包括(1)會鵬已發行股本的50%及(2)匯聚、華敏及樂富的全部已發行股本，且自完成之日起該股本並未附有第三方權利，連同待售股份附帶的全部權利，包括完成後收取就待售股份所宣派、派付或作出的所有分派及股息的權利；及
- (ii) 股東貸款，即緊接完成前會鵬、匯聚、華敏及樂富各自尚未償還及結欠瑞嘉的全部股東貸款。

目標公司均為直接或間接持有中國境內運營附屬公司股本權益的投資控股公司。有關目標集團的進一步資料載於本通函附錄八「法定及一般資料-B.有關目標集團的進一步資料」一節。

先決條件

收購須待下列先決條件達成(或如適用,獲豁免)後,方告完成:

- (a) 取得獨立股東對協議及協議項下擬進行的交易的批准,包括但不限於(i)收購待售股份及股東貸款以及(ii)(a)契據條款、增設及發行永久可換股證券以及根據永久可換股證券附帶的兌換權獲行使而配發及發行兌換股份,或(視情況而定)(b)根據特定授權配發及發行代價股份及配售股份,且批准仍有效及具有完全法律效力;
- (b) 本公司已完成針對目標集團的法律、財務及業務盡職調查,有關盡職調查結果亦獲本公司信納;
- (c) 已妥善完成重組,並取得實施重組所需的全部必需批准,且仍有效及具有完全法律效力;
- (d) 取得招商局集團就有關收購的批准,且仍有效及具有完全法律效力;
- (e) 取得(其中包括)(i)瑞嘉債權人、賣方集團任何其他成員公司及/或目標集團任何成員公司以及(ii)目標集團任何成員公司(賣方集團任何成員公司或目標集團任何其他成員公司除外)的股東就收購發出的全部必需批准及同意,且仍有效及具有完全法律效力;
- (f) 上市委員會批准兌換股份或(視情況而定)代價股份及配售股份於聯交所主板上市及買賣;
- (g) 上市委員會原則上批准本公司就收購提出的新上市申請,且迄今並無撤回或撤銷有關申請;
- (h) 倘本公司決定透過發行代價股份及配售股份償付代價,配售成為無條件;

董事會函件

- (i) 倘擔保於完成前任何時候重複作出並經參考當時存在的事實及情況(基準為協議日期擔保中的提述乃相關日期的提述)，擔保於任何重大方面仍然真實準確且不具有誤導性；
- (j) 自最後賬目日期起並無重大不利變動；
- (k) 仲量聯行已就收購按照上市規則規定完成對目標集團物業的估值，且有關估值內容及結果亦獲本公司信納；
- (l) 德勤•關黃陳方會計師行已就收購按照上市規則規定完成審核目標集團的會計師報告並就其出具無保留意見，且有關審核內容及結果亦獲本公司信納；
- (m) 本公司已接獲本公司中國法律顧問廣東信達律師事務所按本公司信納的形式及內容出具有關中國境內運營附屬公司及其他中國法律問題的意見(日期為本通函日期)；及
- (n) 本公司及招商局地產已於通函日期或之前按協議約定的形式簽立並向對方交付不競爭契據及運營協議。

倘上文所載任何先決條件未能於二零一三年十二月三十一日或之前(或本公司、瑞嘉及招商局地產可能協定的有關較後日期)達成(或獲本公司豁免(第(a)、(d)、(f)及(g)條除外))，則協議將即時終止。

於本通函日期，所有先決條件(上文第(a)、(f)、(h)、(i)及(j)項除外)已達成或不再適用，惟以與發行永久可換股證券相關者為限。

誠如本公司中國法律顧問廣東信達律師事務所建議，收購及不競爭契據項下的安排毋須招商局地產的獨立股東或任何中國監管機構的批准，惟招商局集團的批准除外。

代價

緊接完成前，待售股份及股東貸款的代價約為港幣6,177百萬元，當中包括待售股份代價約港幣2,649百萬元及股東貸款代價港幣3,528百萬元，將以下列方式償付：

- (i) 發行永久可換股證券；或
- (ii) (a)按發行價向瑞嘉全資附屬公司成惠發行不多於2,897,028,703股新股份及(b)倘按發行價計算的代價股份總值少於代價，則餘下代價將通過按發行價配售不少於939,760,297股配售股份的全部或部分所得款項中以現金形式支付。

代價股份及配售股份總數將為3,836,789,000股股份，而發行價將不少於每股股份港幣1.61元。發行代價股份及配售股份將不會導致本公司未能遵守上市規則項下的最低公眾持股量規定。

本公司決定透過按發行價發行2,897,028,703股代價股份及以現金約港幣708百萬元(即按發行價配售配售股份的部分所得款項)償付代價，並於二零一三年六月十九日與配售代理訂立配售協議。根據配售協議，配售股份已由配售代理悉數包銷。完成後，最低公眾持股量將維持25%。

代價乃經本公司、瑞嘉及招商局地產公平磋商後釐定，代價相當於待售股份及股東貸款的協定價值，並以下列方式得出(所用匯率：港幣1.00元兌人民幣0.8037元)：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日瑞嘉應佔權益約人民幣1,263百萬元及股東貸款約人民幣2,410百萬元；
- (b) 加：
 - (i) 瑞嘉應佔物業升值約人民幣2,237百萬元，相當於二零一二年十二月三十一日的物業賬面值與基於仲量聯行二零一三年三月三十一日根據初步評估金額約人民幣19.3十億元所計算於二零一二年十二月三十一日的價值之間的差額(於各情況而言，為瑞嘉應佔者)；
 - (ii) 於該公告日期後及在重組完成前瑞嘉向佛山招商九龍倉注資人民幣31.5百萬元以及瑞嘉及匯聚向廣州招商房地產作出的注資合共人民幣76.5百萬元；及

(c) 減：

- (i) 目標集團物業按仲量聯行於二零一三年三月三十一日進行的初步估值銷售後的應付營業稅、土地增值稅以及所得稅(瑞嘉應佔)的估計金額約人民幣1,053百萬元。

股東貸款由二零一二年十二月三十一日約人民幣2,410百萬元變更為緊接完成前的港幣3,528百萬元等額款項，主要由於上文(b)(ii)項所載注資及重組所致，惟該變動對代價總額並無影響。

計算代價時，尚未就長嘉匯及雍華府取得若干國有土地使用證。尚未取得有關項目的國有土地使用證並無影響代價的計算基準，原因為(i)計算瑞嘉應佔權益時，僅計及目標集團已付的土地出讓金；及(ii)未計及無國有土地使用證的地塊增值。

最低發行價

根據協議，每股股份的最低發行價港幣1.61元較：

- 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股港幣2.90元折讓約44.5%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續30個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣2.47元折讓約34.8%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續180個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣1.87元折讓約13.9%；
- 股份於截至最後可行日期在聯交所所報的收市價每股約港幣3.18元折讓約49.4%；及
- 本公司權益持有人應佔經擴大集團每股備考有形資產淨值溢價約116.6%。

董事會函件

承配人 : 配售代理已通知本公司其擬將配售股份配售予不少於六名獨立承配人(彼等將為專業投資者)。據董事所知、所悉及所信,各承配人及其最終實益擁有人為獨立第三方,與本公司及其關連人士並無關連關係。預期緊隨完成後概無承配人將成為本公司主要股東。

配售股份 : 939,760,297股新股份

發行價 : 每股港幣1.888元

發行價較 :

- (i) 股份於二零一三年六月十八日(即有關配售的公告前最後整日交易日)在聯交所所報的收市價每股約港幣2.99元折讓約36.5% ;
- (ii) 股份於截至二零一三年六月十八日(包括該日)止最後連續五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣2.97元折讓約36.4% ;
- (iii) 股份於截至二零一三年六月十八日(包括該日)止最後連續十個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣3.10元折讓約39.1% ;及
- (iv) 股份於截至二零一三年六月十八日(包括該日)止最後連續三十個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣2.82元折讓約33.1% 。

發行價乃本公司與配售代理經公平磋商後達致。董事認為,根據市況,配售條款及發行價屬正常商業條款,且配售符合本公司及股東整體利益。經考慮配售所有相關成本、費用、開支及佣金後,淨發行價約為每股港幣1.787元。

董事會函件

- 先決條件 : 配售須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會已授出特定授權,以及聯交所已批准配售股份在聯交所上市及買賣(且有關上市及批准其後並未於配售完成前遭撤回)後,方告完成。
- 終止配售 : 配售協議受配售代理在若干情況下終止所規限。
- 配售佣金 : 完成後,配售代理將收取配售所得款項總額2.6%的配售佣金。
- 完成 : 配售須於完成日期完成。
- 進行配售的理由及所得款項用途 : 配售擬用作維持本公司公眾持股量、擴大本公司股東基礎及償付部分代價。

配售所得款項總額預計約為港幣1,774百萬元。本公司將負責支付配售成本及開支,而配售所得款項淨額將約為港幣1,679百萬元(所得款項淨額)。

本公司將動用所得款項淨額約港幣708百萬元償付部分代價,而餘下約港幣971百萬元用作撥付本公司的營運資金及其他一般開支。

代價股份、配售股份及建議授出特定授權

代價股份及配售股份將根據特定授權予以配發及發行。代價股份及配售股份享有互相同等權利及在所有方面與配發及發行代價股份及配售股份當日的已發行股份享有同等權利。

董事會函件

收購及配售對本公司股權架構的影響

下表載列本公司：(i)於本通函日期；及(ii)緊隨完成後的股權架構。

| | 於本通函日期 | | 緊隨完成後 | |
|--------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 股份數目 | 約佔總額 百分比 | 股份數目 | 約佔總額 百分比 |
| | 749,860,626 | | | |
| 招商局地產 | ^{附註1} | 70.18 | 3,646,889,329 | 74.35 |
| 蘇樹輝 ^{附註2} | 32,054,066 | 3.00 | 32,054,066 | 0.65 |
| 現有公眾股東 | 286,554,168 | 26.82 | 286,554,168 | 5.84 |
| 新公眾股東 | - | - | 939,760,297 | 19.16 |
| 公眾持股量小計 | <u>286,554,168</u> | <u>26.82</u> | <u>1,226,314,465</u> | <u>25.00</u> |
| 總計 | <u>1,068,468,860</u> | <u>100.00</u> | <u>4,905,257,860</u> | <u>100.00</u> |

附註：

- 該等股份由招商局地產的全資附屬公司成惠合法擁有。招商局集團為招商局地產的最終控股股東，目前間接持有招商局地產全部已發行股本約51.89%。
- 執行董事。

收購對本公司的財務影響

收購對本公司(包括對本公司盈利、資產及負債)的財務影響會以本通函附錄五所載的經擴大集團未經審核備考財務資料形式表達。

由於本集團及目標集團已自二零一二年五月七日起受瑞嘉共同控制，而瑞嘉將於完成後仍為本公司控股股東，故收購被視為共同控制下的業務合併，並根據併購基準入賬。在應用併購會計法時，收購於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表反映為目標集團的反收購，而目標集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務資料及本集團於二零一二年五月七日至二零一二年十二月三十一日期間的財務資料將於經擴大集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務資料中重列。

有關目標集團的資料

目標集團的企業架構

於本通函日期及緊隨完成後的目標集團及本公司的簡化企業架構詳情，請參閱「目標集團的企業架構」一節。

目標集團的業務

目標集團透過其中國境內運營附屬公司主要在中國從事房地產業務。其現時物業組合主要包括於中國佛山、廣州、重慶及南京處於不同發展階段的八個房地產項目，主力開發住宅物業以及綜合住宅及商業物業，提供公寓、別墅、寫字樓及零售商舖等的產品選擇。於二零一三年三月三十一日，目標項目總建築面積約為5,381,479平方米，而目標項目的未來可售建築面積約為3,098,444平方米。

有關額外詳情，請參閱「目標集團的業務」一節。

有關目標集團的財務資料

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年，目標集團經審核收益分別為人民幣1,342.73百萬元、人民幣3,341.47百萬元及人民幣4,288.51百萬元，目標集團股東應佔經審核溢利分別為人民幣142.41百萬元、人民幣260.62百萬元及人民幣434.23百萬元。目標集團截至二零一三年三月三十一日止三個月的未經審核收益達人民幣3,517.19百萬元。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團的經審核資產淨值(包括非控股權益應佔資產淨值)約為人民幣3,215.45百萬元。目標集團於各期間的經審核除稅前及除稅後純利如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一零年 (人民幣千元) | 二零一一年 (人民幣千元) | 二零一二年 (人民幣千元) |
| 除稅前純利 | 504,019 | 1,661,854 | 2,259,631 |
| 除稅後純利 | 323,936 | 879,409 | 1,045,197 |

有關額外資料，請參閱本通函「目標集團的財務資料」一節及附錄三「目標集團的會計師報告」一節。

有關本集團的資料

本公司於開曼群島註冊成立，其普通股於聯交所主板上市。目前，本集團主要從事買賣電子及電器產品以及建築相關材料與設備。於完成後，經擴大集團將主要於繼續營運(而非拓展)部份現有業務的同時從事房地產業務。本公司預期不再從事電子及電器產品買賣。於完成後，就現有業務而言，本公司將主要從事自招商局地產採購建築相關材料與設備，作為其與招商局地產進行的持續關連交易的一部分。誠如本公司日期為二零一二年十月三十日的通函所披露，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三個年度各年而言，有關持續關連交易的年度上限將分別為港幣50百萬元、港幣120百萬元及港幣30百萬元。於完成後，本公司的買賣業務將繼續縮減，預計不會為經擴大集團經營業績提供具意義的動力或作出貢獻。

招商局地產於二零一二年五月收購本公司約70.18%權益。

有關瑞嘉及招商局地產的資料

瑞嘉於香港註冊成立，為招商局地產的全資附屬公司。瑞嘉的主要業務為投資控股。

招商局地產目前為招商局集團的房地產旗艦，而招商局集團為招商局地產的控股股東，現時持有招商局地產全部已發行股本約51.89%。招商局集團為由中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業集團。

進行收購的理由及裨益

董事會(包括本公司全體獨立非執行董事)認為，收購基於下列原因符合本公司及股東的整體利益：

- (a) 完成後，本公司能夠利用招商局地產集團的平台及發揮與招商局地產集團訂立的不競爭安排項下的優惠條件，加快發展經擴大集團的房地產業務及為其股東創造價值。

招商局地產為中國最大及最負盛名的房地產開發商之一，擁有顯赫品牌。作為招商局集團(為中國中央政府直屬的重要國有企業，總部設於香港)的房地產旗艦，招商局地產於香港透過瑞嘉經營房地產業務逾十載，並與香港若干龍頭房地產開發商建立了良好合作關係。

董事會函件

完成後，本公司將成為招商局地產集團首個及唯一的海外上市業務平台。經擴大集團將能夠利用招商局地產集團的平台及品牌發展其中國房地產業務。

根據不競爭契據：

- 除經擴大集團將於完成後根據運營協議運營和管理的大部分管理過渡資產外，招商局地產集團將不會於目標城市開展新房地產業務；及
- 就於不競爭契據日期兩個集團均不擁有任何房地產業務的任何新城市而言，本公司將擁有於該城市展開房地產業務的優先選擇權，即當該城市萌發新商機時，本公司將始終擁有取得該機遇的優先選擇權。

預計該等安排將盡可能減輕兩個集團之間直接及潛在的競爭，同時為經擴大集團提供廣闊的發展空間。有關進一步資料，請參閱「與控股股東的關係－招商局地產集團與經擴大集團之間的業務劃分」一節。

(b) 由於大部分目標項目各自前期開發階段已過，故目標集團已開始獲利。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團錄得純利約人民幣1,045百萬元，而來自經營業務的正現金流量約為人民幣2,506百萬元。完成後，本公司將成為具備房地產開發、經營及管理綜合實力的房地產控股公司。

目標項目包括的項目整體上屬招商局地產集團於目標城市更為成熟的房地產開發項目，其由招商局地產透過其海外附屬公司擁有。目標項目於完成後將有助提高本集團的盈利能力。

於二零一三年三月三十一日，廣州及佛山的目標項目已竣工總建築面積分別為463,731平方米及893,778平方米。銷售該等目標項目產生的現金足以為發展該等目標項目開支，並為其他若干目標項目提供部分資金。

重慶及南京的目標項目均已進入各自的銷售期，除南京雍華府外，所有項目均符合自商業銀行獲取發展及建設貸款的要求。

- (c) 目標集團的中國境內運營附屬公司管理團隊於具備較好房地產開發潛力的目標城市擁有寶貴的房地產開發經營經驗。

中國境內運營附屬公司管理團隊於有關目標城市在房地產開發方面具備六至十年的往績記錄，積累了具價值的經營經驗。彼等熟悉有關目標城市的經營環境，並擁有強大的業務發展實力。中國境內運營附屬公司於有關目標城市保持良好的市場地位。於二零一二年，相較中國的7.8%，目標城市的本地生產總值增長率均高於8%，重慶的增長率則高達13.6%，種種印證該等城市具有較好房地產開發潛力。本公司於目標城市的業務前景與於招商局地產城市的業務前景比較的額外資料，請參閱本通函附錄一「行業概覽」一節。

- (d) 經擴大集團將具備雄厚集資實力，發展房地產業務。

目標項目、經驗豐富的管理團隊，加上中國境內運營附屬公司的強大增長潛力，預期有助經擴大集團透過本公司獲得股本融資，從而優化經擴大集團的債務股本結構，提高盈利能力，並促使進一步融資。董事相信，經擴大集團具備雄厚實力，為發展房地產業務籌集足夠資金，藉此為股東創造價值。

上市規則項下的收購涵義

收購構成：

- (a) 本公司根據上市規則第14.06(5)條的一項非常重大收購，乃由於根據上市規則第14.07條，本公司就本次收購計算所得的一個或多個相關百分比率超過100%；
- (b) 本公司的一項關連交易，乃由於瑞嘉因其為本公司控股股東，故為本公司關連人士；及
- (c) 本公司根據上市規則第14.06(6)(b)條的反收購，乃基於收購(i)根據上市規則第十四章構成本公司的非常重大收購及(ii)涉及於瑞嘉取得本公司控制權(定義見收購守則)後24個月內收購瑞嘉的資產。

董事會函件

因此，收購須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實。成惠及其聯繫人士須就於股東特別大會提呈以批准(其中包括)有關收購的交易的相關決議案放棄投票。

此外，根據上市規則第14.54條，本公司已被視為新上市申請人。經擴大集團須能夠符合上市規則基本的上市資格要求。本公司亦須遵守上市規則第九章所載的新上市申請人的程序及要求。

因此，收購亦須待上市委員會批准後方可作實。本公司於二零一三年五月三日已向聯交所提呈上市申請，而上市委員會已原則上批准本公司上市申請。

招商局地產集團與經擴大集團的業務劃分

完成後，招商局地產集團將繼續持有三個目標城市(共四個目標城市)內四個房地產開發項目的控股權益，當中包括一個廣州項目、兩個重慶項目及一個佛山項目，該等開發項目可能與經擴大集團於這三個城市的房地產業務構成競爭。直至預期管理過渡資產於二零一七年十二月三十一日結束時完成及出售為止，該等資產將由招商局地產集團擁有，而來自該等資產的收益也將撥歸招商局地產集團所有。除繼續由該項目的合營夥伴(獨立第三方)運營和管理的一個項目外，所有管理過渡資產於過渡期將由經擴大集團根據運營協議以收費方式進行運營和管理。

為盡量減少實際及潛在的競爭，本公司及招商局地產訂立不競爭契據，據此：

- 除經擴大集團將於完成後根據運營協議運營和管理的大部分管理過渡資產外，招商局地產集團將不會於目標城市開展新房地產業務；及
- 就於不競爭契據日期兩個集團均不擁有任何房地產業務的任何新城市而言，本公司將擁有於該城市展開房地產業務的優先選擇權，即當該城市萌發新商機時，本公司將始終擁有取得該機遇的優先選擇權。

董事會函件

本公司及招商局地產每年審查本公司與招商局地產各自於目標城市及招商局地產城市的房地產項目組合，並相互協商以決定是否須對經擴大集團和招商局地產集團的地域劃分作出任何調整。本公司將實施多項企業措施，以管治及監察不競爭契據項下有關優先選擇權的決策過程。

根據本通函所載業務劃分因素，董事認為，儘管管理過渡資產與相關目標城市的目標項目可能構成競爭，但潛在競爭將不會激烈，且倘競爭確實出現，其將根據運營協議的條款及不競爭契據予以充分解決，亦不會對經擴大集團造成不利影響。

有關額外詳情，請參閱「與控股股東的關係」一節。

持續關連交易

完成後，招商局地產將繼續為本公司的控股股東，因而成為本公司關連人士。本公司與招商局地產或任何其聯繫人士之間的任何交易將構成本公司關連交易。

於二零一三年六月十九日，本公司與招商局地產訂立運營協議，並與招商局地產附屬公司招商局物業管理有限公司訂立物業管理協議。

運營協議及物業管理協議分別待完成及遵照所有適用法例及監管規定(包括上市規則項下規定)後，方告作實。本公司將就運營協議及物業管理協議(包括年度上限)於股東特別大會上提呈普通決議案，以取得獨立股東批准。

有關非豁免持續關連交易的進一步資料載於本通函「持續關連交易」一節。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年七月八日上午十一時正假座香港干諾道中信德中心3樓澳門賽馬會金潮閣舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁，以考慮及酌情批准(其中包括)收購、特定授權及非豁免持續關連交易(包括年度上限)。決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式進行表決。

董事會函件

成惠、其聯繫人士、與其一致行動的人士及涉及或於收購擁有權益的任何人士，將就批准收購、特定授權及非豁免持續關連交易(包括年度上限)的決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快按照隨附代表委任表格印備的指示填妥表格，並無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記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。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，並於會上表決。

獨家財務顧問、獨家保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

高盛已就收購獲委任為本公司獨家財務顧問，以及為本公司上市申請的獨家保薦人。

由本公司全體獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士及史新平先生組成的本公司獨立董事委員會已告成立，以就收購及非豁免持續關連交易向獨立股東提供意見。

經獨立董事委員會批准後，本公司根據上市規則規定委任浩德融資有限公司為獨立財務顧問，以就收購及非豁免持續關連交易相關事宜向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

代價股份以及配售股份申請上市

本公司已向上市委員會申請根據協議將予配發及發行的代價股份及配售股份上市及買賣，而上市委員會已原則上批准本公司上市申請。

董事會函件

責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本集團及目標集團的資料。各董事(包括建議董事)願共同及個別對本通函負全責。董事(包括建議董事)確認經作出一切合理查詢後，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，而於本通函所表達的意見經審慎周詳考慮後始行作出。本通函亦無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

推薦意見

基於本通函所載的資料，董事(包括獨立董事委員會的成員)認為收購及非豁免持續關連交易(包括年度上限)屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成批准有關收購、特定授權、非豁免持續關連交易及建議年度上限的普通決議案。

其他資料

閣下務請垂注本通函其他章節及附錄，其載有目標集團及經擴大集團的進一步資料以及上市規則項下須予披露的其他資料。閣下於股東特別大會就收購或買賣本公司股份作出決定前，應小心考慮「風險因素」一節所載的所有資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
東力實業控股有限公司
主席
黃培坤
謹啟

二零一三年六月二十日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就收購致獨立股東的函件全文，以供載入本通函。

TONIC INDUSTRIES HOLDINGS LIMITED

東力實業控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

敬啟者：

- (1) 非常重大收購及關連交易
- (2) 涉及新上市申請的反收購
- (3) 建議根據特定授權發行代價股份及
建議配售配售股份
及
- (4) 持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零一三年六月二十日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已告成立，以就收購及非豁免持續關連交易(包括年度上限)向閣下作出建議，有關詳情載於通函的「董事會函件」中。浩德融資有限公司已就此獲委任，以向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。載列獨立財務顧問的推薦意見及彼等於達致推薦意見前經考慮的主要因素之獨立財務顧問意見函件全文載於通函第50頁至第77頁。

經考慮收購的條款及非豁免持續關連交易(包括年度上限)以及浩德融資有限公司於其意見函件所載的建議及推薦意見後，吾等認為(i)收購、非豁免持續關連交易(於經擴大集團日常及一般業務過程中訂立)、其各自相關協議及建議年度上限符合本公司及股東整體利益；(ii)收購及非豁免持續關連交易的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)建議年度上限已公平合理達致。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

基於上述各項，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准有關收購、特定授權、非豁免持續關連交易及建議年度上限的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
東力實業控股有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
王永權博士
陳燕萍女士
史新平博士
謹啟

二零一三年六月二十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就收購、非豁免持續關連交易及相關建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

ALTUS CAPITAL LIMITED

浩德融資有限公司

香港中環

永和街21號

敬啟者：

非常重大收購及關連交易 及 非豁免持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購、非豁免持續關連交易、其各自相關協議(即協議、運營協議及物業管理協議)及相關建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關收購、非豁免持續關連交易及其各自相關協議條款的詳情載於日期為二零一三年六月二十日致股東的通函(「通函」)所載「董事會函件」內，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴公司於二零一三年四月二十四日宣佈，貴公司(作為買方)、瑞嘉(作為賣方)及招商局地產訂立協議，據此，貴公司有條件同意收購，及瑞嘉有條件同意出售待售股份及股東貸款。買賣待售股份及股東貸款的總代價約為港幣6,177百萬元。

獨立財務顧問函件

於六月十八日，貴公司已與招商局地產訂立運營協議，並與招商局地產附屬公司招商局物業管理有限公司訂立物業管理協議。運營協議及物業管理協議各自須待完成落實及所有適用法律及監管規定(包括於上市規則項下規定)獲遵守後，方可作實。

由於根據上市規則第十四章，貴公司的一個或多個相關百分比率超過100%，故收購根據上市規則第14.06(5)條構成貴公司的非常重大收購及貴公司根據上市規則第14.06(6)(b)條的反收購，此乃基於收購(i)根據上市規則第十四章構成貴公司的非常重大收購及(ii)涉及於瑞嘉取得貴公司控制權(定義見收購守則)後24個月內收購瑞嘉的資產。此外，由於瑞嘉為貴公司控股股東，故為貴公司關連人士，收購亦構成貴公司的關連交易並須待獨立股東於股東特別大會批准後方可作實。

於最後可行日期，招商局地產間接持有貴公司已發行股本約70.18%，因而成為上市規則項下貴公司關連人士。因此，運營協議及物業管理協議項下擬進行交易構成貴公司的持續關連交易。此外，由於各財政年度的年度上限最高適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A.35條非豁免持續關連交易必須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。成惠及其聯繫人士須就於股東特別大會提呈以批准(其中包括)收購、特定授權、非豁免持續關連交易及建議年度上限的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士及史新平博士組成的獨立董事委員會已告成立，以就收購、非豁免持續關連交易、其各自相關協議條款及相關年度上限是否屬一般商業條款及公平合理以及是否符合貴公司及股東整體利益以及如何就將於股東特別大會提呈的決議案進行表決向獨立股東提供意見及建議。

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責為於股東特別大會上就以下各項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)收購、非豁免持續關連交易(於經擴大集團一般日常業務過程中進行)、其各自相關協議的條

款及其相關建議年度上限是否符合 貴公司及股東整體利益；(ii)收購及非豁免持續關連交易就獨立股東而言是否屬一般商業條款及公平合理；(iii)建議年度上限是否公平合理達至；及(iv)獨立股東如何就所提呈有關收購、特定授權、非豁免持續關連交易及建議年度上限的決議案進行表決。

吾等的意見基準

於制定吾等的意見時，吾等依賴通函所載或所述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或所述及／或吾等獲提供的所有聲明、資料、意見及陳述於作出時均屬真實、準確及完備，且於通函日期仍為如此。

吾等並無理由相信，吾等於制定意見時所依賴的任何聲明、資料、意見或陳述屬失實、不準確或有誤導成分，亦不知悉有任何重大事實遭遺漏，以致吾等獲提供的聲明、資料、意見或陳述失實、不準確或有誤導成分。吾等已假設通函所載或所述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供有關 貴集團事宜的所有聲明、資料、意見及陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等已依賴有關聲明、資料、意見及陳述，且並無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

(I) 收購

所考慮的主要因素及理由

1. 貴集團背景

近期發展

貴集團主要從事買賣電子及電器消費產品以及建築裝修材料與設備業務。

由於經營環境惡化，貴集團前任管理層於二零一二年四月自願將擁有機頂盒製造及銷售業務的Total Ally Holdings Limited (「**Total Ally**」)清盤。

獨立財務顧問函件

招商局地產集團於二零一二年五月收購 貴公司控股權益。其後，現任管理層進行一系列整合及重組活動，務求擴充現有業務，充分利用內部資源及提升整體運營效率。為此，招商局地產集團於二零一二年十月擴大買賣業務範疇，以涵蓋建築裝修材料與設備，並訂立採購協議為招商局地產集團採購產品。

貴公司預期不再從事任何電子及電器產品買賣業務。於完成後，就現有業務而言，貴公司將主要從事自招商局地產採購建築相關材料與設備，作為其與招商局地產進行的持續關連交易的一部分。誠如 貴公司日期為二零一二年十月三十日的通函所披露，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三個年度而言，有關交易的年度上限將分別為港幣50百萬元、港幣120百萬元及港幣30百萬元。於完成後，貴公司的貿易業務將繼續縮減，預計不會為經擴大集團經營業績提供具意義的動力或作出貢獻。

貴集團的財務業績概要

下文載列 貴集團於截至二零一二年三月三十一日止兩個年度及截至二零一二年十二月三十一日止九個月的財務業績概要。貴公司將其財政年度結算日改為十二月三十一日，以便與招商局地產的財政年度結算日一致。詳情載於通函附錄四。

| | 截至 二零一二年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元 (經審核) | 截至三月三十一日止年度 | |
|---------------|---|------------------------|------------------------|
| | | 二零一二年 港幣千元 (經審核) | 二零一一年 港幣千元 (經審核) |
| 收入 | 91,453 | 178,214 | 77,394 |
| 除稅前(虧損)/溢利 | (11,796) | (62,620) | 388,444 |
| 所得稅 | - | - | - |
| 本期間/年度(虧損)/溢利 | (11,796) | (62,620) | 388,444 |

資料來源：貴公司由二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間的年報

於截至二零一一年三月三十一日止年度，由於在附屬公司東力電子有限公司遭法院頒令結業後剔除清盤附屬公司綜合入賬及進行債務重組的收益約港幣460.6百萬元，貴集團錄得溢利約港幣388.4百萬元。除有關收益外，其業務經營仍錄得虧損。

獨立財務顧問函件

於截至二零一二年三月三十一日止年度，儘管來自製造及銷售電子產品的營業額提升至約港幣178.2百萬元，但 貴集團因固定生產成本高企而仍處於虧損狀態。就該財政年度而言， 貴集團錄得虧損約港幣62.6百萬元。

於截至二零一二年十二月三十一日止九個月，部分由於上述Total Ally進行清盤， 貴集團營業額減至約港幣91.5百萬元。然而，持續合理整頓業務有助 貴集團收窄經營虧損，而其於本期間的虧損應約為港幣6.7百萬元(不包括Total Ally清盤所產生的虧損約港幣5.1百萬元)。

貴集團的財務狀況概要

下文載列 貴集團於二零一一年及二零一二年三月三十一日以及二零一二年十二月三十一日的財務狀況概要。詳情載於通函附錄四。

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核) | 於三月三十一日 二零一二年 港幣千元 (經審核) | 二零一一年 港幣千元 (經審核) |
|------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 資產總值 | 52,520 | 254,640 | 377,420 |
| 負債總額 | (52,276) | (250,289) | (318,905) |
| 資產淨值 | 244 | 4,351 | 58,515 |

資料來源：貴公司由二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間的年報

由於 貴集團先前的資產密集型(相應亦為負債密集型)製造業務被清盤， 貴集團於過往數年的資產淨值狀況大幅萎縮。 貴集團的貿易業務需要最低固定資產投資，特別是，於二零一二年十二月三十一日， 貴集團的資產總值約為港幣52.5百萬元，主要包括應收賬款約港幣48.3百萬元以及現金及銀行結存約港幣3.9百萬元。同時，負債總額約為港幣52.3百萬元，主要包括業務及其他應付款項約港幣43.7百萬元以及結欠控股公司款項約港幣8.0百萬元。於二零一二年十二月三十一日， 貴集團的資產淨值面值約港幣0.2百萬元。

總括而言， 貴集團於過往兩年一直在不利市場環境下經營，因而錄得經營虧損。於兩大業務清盤後，其業務活動大幅縮減。同時，招商局地產亦發生擁有權變動，即於二零一二年五月成為 貴公司的主要股東。不久，新管理層尋求透

過擴大貿易業務範疇及充分利用內部資源提升 貴集團業務及盈利能力。實行上述舉措後短時間內， 貴集團的盈利能力尚未有顯著扭轉。與此同時， 貴集團的財務狀況依然疲弱，資產淨值處於低位。

2. 瑞嘉及招商局地產的背景

招商局地產集團於二零一二年五月收購 貴公司控股權益。於最後可行日期，招商局地產間接持有 貴公司已發行股份約70.18%。

瑞嘉於香港註冊成立，為招商局地產的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。尤其是，招商局地產於 貴公司的上述權益乃透過瑞嘉持有。瑞嘉亦擁有待售股份及股東貸款。

招商局地產目前為招商局集團的房地產旗艦，而招商局集團為由國務院國有資產監督管理委員會監督的國有企業集團。

吾等從 貴集團的角度認為，由於過往數年經營表現面對重重挑戰， 貴集團持續進行重組時發揮其強勢關係實屬合理。以此情況為例，於二零一二年十一月與招商局地產集團所訂立的採購安排於不足兩個月內產生收入約港幣12.7百萬元。憑藉招商局地產於中國房地產業務的豐富經驗及強勢地位，招商局地產作為 貴公司的主要股東已作好部署，為 貴集團的未來發展增值。

3. 目標集團的背景

目標集團的企業架構載於通函「目標集團的企業架構」一節。目標集團主要於中國透過中國境內運營附屬公司從事房地產業務。其現有房地產組合主要包括八個位於中國佛山、廣州、重慶及南京處於不同開發階段的項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，提供一系列產品，包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖。透過中國境內運營附屬公司，目標集團於重慶、廣州、佛山及南京四個目標城市經營八個目標項目，並於當中擁有25.5%、50.0%或51.0%實際權益。

於二零一三年三月三十一日，目標項目涉及住宅、商業及辦公物業以及服務公寓開發，總建築面積約為5.4百萬平方米。大部分目標項目各自前期開發階段已過。截至二零一二年十二月三十一日止年度，所產生純利於下文載述，而所產生來自經營業務的現金流入淨額約為人民幣2,514.40百萬元。

獨立財務顧問函件

於二零一三年三月三十一日，廣州及佛山的目標項目已竣工總建築面積分別約為460,000平方米及894,000平方米，銷售該等目標項目產生的現金足以為其未來發展撥支，並為重慶及南京的其他若干目標項目提供部分資金。同時，除規模相對較小的南京雍華府項目外，重慶及南京的目標項目均已進入銷售期。該等項目亦符合自商業銀行獲取發展及建設貸款的要求。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團的經審核資產淨值(包括非控股權益應佔資產淨值，但不包括股東貸款)約為人民幣3,215.45百萬元。截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度，目標集團的經審核除稅前及除稅後純利如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------|--------------|-----------|
| | 二零一一年 | 二零一二年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 除稅前純利 | 1,661,854 | 2,259,631 |
| 除稅後純利 | 879,409 | 1,045,197 |

有關目標集團的財務資料詳情載於通函「目標集團的財務資料」一節及通函附錄三所載「目標集團的會計師報告」內。

有關目標集團及其相關目標項目的進一步詳情載於通函「目標集團的業務」一節。

總括而言，目標項目相對較成熟並已進入銷售期，此舉就貴集團未來發展融資而言至關重要。有關融資將來自銷售產生的正現金流量或借貸。吾等相信，鑒於目標項目目前的發展階段，貴集團於收購後所承受目標項目的風險較(例如)啟動房地產開展項目為低。有關中國房地產開發的風險，請參閱通函「風險因素」一節。吾等注意到，貴集團目前具備最低財務資源。然而，由於目標集團就資金方面可自足，故預期貴集團於收購後的未來不會面臨資金壓力。

4. 中國房地產市場

中國經濟於過往二十年大幅增長。實際國內生產總值增長率於二零零三年至二零零七年保持雙位數字增長。根據國家統計局刊發的中國統計公報，二零零八年爆發全球金融危機下，中國經濟仍持續擴張，全年實際國內生產總值增長率維持約9.6%。於二零一一年，中國實際國內生產總值約為人民幣47,310.4十億元，於二零一二年進一步攀升至約人民幣51,932.2十億元。

就房地產市場而言，房地產發展投資於二零一零年約為人民幣4,826.7十億元，較上一年度增長約33.2%。於二零一一年，房地產發展投資增長約27.9%至約人民幣6,174.0十億元。於二零一二年，房地產發展投資約人民幣7,180.4十億元，增長約16.3%。

重慶

重慶為中國西南部的城市，並為中國五大國家中心城市之一。根據重慶市統計局，重慶的本地生產總值自二零零七年約人民幣467.6十億元增至二零一二年人民幣1,145.9十億元，複合年增長率約為19.6%。於過往五年，固定資產投資的複合年增長率約為24.3%，自二零零七年約人民幣316.2十億元增至二零一二年約人民幣938.0十億元。

南京

南京為中國東部江蘇省的省會。根據南京市統計局，於二零一二年，南京的本地生產總值增至約人民幣720.2十億元，而固定資產投資則攀升至約人民幣468.3十億元。近年，南京房地產市場的房地產發展投資增長。由二零零七年至二零一二年，房地產發展投資的複合年增長率約為17.9%，自二零零七年約人民幣44.6十億元增至二零一二年約人民幣101.6十億元。

廣州

廣州為廣東省省會兼最大城市。根據廣州市統計局，廣州的本地生產總值自二零零七年約人民幣714.0十億元增至二零一二年約人民幣1,355.1十億元，複合年增長率約為13.7%。由二零零七年至二零一二年，固定資產投資的複合年增長率約為15.1%，自約人民幣186.3十億元增至約人民幣375.8十億元。

佛山

佛山為位於中國南部廣東省中部的城市。根據佛山市統計局，佛山的本地生產總值自二零零七年約人民幣360.5十億元增至二零一二年約人民幣670.9十億元，複合年增長率約為13.2%。就房地產市場而言，固定資產投資自二零零七年約人民幣109.0十億元攀升至二零一二年約人民幣212.8十億元，複合年增長率約為14.3%。

總括而言，中國房地產市場及目標城市於過去數年一直持續增長。收購得以讓 貴集團進軍該等市場，且在中長期受惠於房地產市場尤其是目標城市的預計增長。此外，誠如通函附錄一「行業概覽」所披露，中國政府不斷努力在住宅市場遏制投機，並鼓勵自用購房，故住宅發展投資維持在較低水平。因此，市場需求因中國生活水平改善繼續提升，市場仍然保持暢旺，其需求超過住宅行業的總體供應。此外，由於現時中國貨幣政策引發通脹壓力，房地產市場作為另類投資的吸引力更大，導致土地價格進一步上升。預期市場供求失衡將有助帶動中國住宅市場持續增長。

5. 招商局地產甄選目標項目的過程

招商局地產目前為招商局集團的房地產旗艦，並為中國房地產市場的主要參與者。於不競爭契據日期，招商局地產集團(包括經擴大集團)在23個城市(包括目標城市)擁有70個房地產開發項目，包括住宅單位、服務公寓、酒店、商用及辦公樓。於最後可行日期，物業(包括招商局地產集團擁有的所有房地產開發項目)的未來可售建築面積約為13百萬平方米。

收購因而使招商局地產集團須自其整個項目組合中識別並甄選合適項目。就獨立股東而言，甄選過程的基準會影響經擴大集團的未來業務發展、地理範圍及財務表現，因此至關重要。為此，吾等已知悉目標城市的目標項目已按以下概述標準進行甄選：

- 倘 貴集團將收購全內資房地產項目，則由商務部進行的審核及批准以及時間存在不確定性。 貴公司中國法律顧問建議，收購全內資房地產項目須待商務部進行審批及批准後方可作實，而有關收購的審批程序冗長及存在不確定性。因此該等項目已剔出甄選之列；及
- 倘收購將會導致該等資產在海外上市，則除非在特別情況下經中國證監會批准，否則中國法規在原則上不會准許招商局地產在其取得有關資產所有權三年內，向 貴公司出售其中國資產。因此，只有由招商局地產擁有三年以上的項目(由招商局地產的海外資產在中國進行投資而組成)會被納入甄選之列。

獨立財務顧問函件

吾等與 貴公司中國法律顧問進行討論，了解彼等對相關規例的詮釋及其法律意見的基準。吾等認為，該等詮釋及基準屬合理。

於確定目標項目時，已考慮的因素包括：

- 目標項目是否於相關目標城市在招商局地產集團組合中佔據主導及領先地位；
- 目標項目概況及發展階段；
- 業務劃分因素；及
- 相關目標城市房地產業務的增長潛力。

另請 閣下垂注通函「與控股股東的關係」一節中「選擇四個目標城市八個目標項目的理由」一段。

基於吾等與負責甄選過程的董事討論，彼等認為目標項目在目標城市處於領先地位，且對經擴大集團日後現金流量來源而言屬重要的發展階段相對更為成熟。董事認為，目標城市具有良好增長潛力且該等城市亦按完成後基準甄選，目標資產與管理過渡資產之間的業務劃分可有效進行。

總體而言，吾等認為特別是在不可控的監管限制的情況下，上述甄選過程為切實可行方法且屬公平及合理。吾等注意到，各目標項目均符合該等甄選標準。吾等亦已抽樣檢查招商局地產的非全資內資房地產項目組合未獲挑選的項目，且並無發現與上述甄選方式有所偏離者。

6. 貴集團於收購後的前景

於完成後，貴公司將成為招商局地產集團（為中國最大及最享負盛名的房地產開發商之一，擁有顯赫品牌）首個及唯一海外上市商業平台。獨立股東因此可即時分享招商局地產集團經歷多年默默耕耘而建立的品牌、商譽及平台。此較 貴集團現時的電子及電器消費產品以及建築相關材料與設備買賣業務更為有利。

收購亦讓經擴大集團涉足中國房地產業務，儘管抑制房地產價格上漲的不利政府措施導致較短期內市場存在不確定性因素，預期房地產業務於中長期會有巨大潛力。此方面內容已於上文「中國房地產市場」一段中詳細討論。

獨立財務顧問函件

目標集團現正自經營業務產生正現金流量，並已獲得盈利。由於大部分目標項目已處於銷售期，預期日後將持續產生溢利及正現金流量。此較 貴集團在過往數年一直虧損的現有業務更為有利。誠如上文所討論， 貴集團預期收購後未來不會出現融資壓力，原因為目標集團可就此自給自足。 貴公司管理層亦已確認，儘管非控股權益貸款人民幣2.40十億元已分類為流動負債，有關金額毋須按要求償還，原因為合營合約訂明，還款須經由經擴大集團控制的相關董事會批准。誠如通函「目標集團的財務資料」一節所述，董事確認，經計及可用銀行融資、其他可用財務資源及其經營業務所得現金流量以及收購完成後，經擴大集團擁有充足營運資金以應付經擴大集團自通函日期起計未來最少至少12個月的需求。

於完成後，在中國房地產市場擁有豐富經驗及自二零零五年四月起曾任招商局地產副總經理的胡建新先生將獲委任為董事會成員。在中國房地產業務方面經驗饒富及往績記錄彪炳的高級管理層團隊將會加盟經擴大集團。故經擴大集團已作好部署，進一步擴充中國房地產業務，包括股本集資。茲提述通函「董事會函件」中「進行收購的理由及裨益」一段。經計及上述各項，吾等與董事一致認為，收購符合 貴公司及股東整體利益。

7. 代價

待售股份及股東貸款代價約為港幣6,177百萬元，此乃經 貴公司、瑞嘉及招商局地產公平磋商後釐定，相當於待售股份及股東貸款的協定價值，並基於通函「董事會函件」內「代價」一段所載因素得出。

吾等注意到，待售股份及股東貸款的總價值乃由訂約方經計及以下各項後得出：(i)於二零一二年十二月三十一日瑞嘉應佔權益約人民幣1.26十億元(港幣1.57十億元)；(ii)瑞嘉在重組完成前作出的注資約人民幣0.11十億元(港幣0.13十億元)；(iii)來自仲量聯行於二零一三年三月三十一日的初步評估(載於通函附錄六)，瑞嘉應佔物業升值約人民幣2.24十億元(港幣2.79十億元)(相等於二零一二年十二月三十一日的物業賬面值與其在二零一二年十二月三十一日估值金額之間的差額)；及(iv)二零一二年十二月三十一日的股東貸款約人民幣2.41十億元(港幣3.00十億元)。基於上述者，待售股份及股東貸款的總值達約人民幣6.02十億元(港幣7.49十億元)。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，上述各項實際上用以計算目標集團的資產淨值，並經計及該等物業最近價值及調整股東貸款為權益(原因為股東貸款亦將成為收購一部分)。資產淨值為就評估房地產業務及公司普遍採納的方法，因此吾等認為，該方法屬公平及合理。

就物業評估而言，吾等已與仲量聯行進行討論，並注意到，就(i)由 貴集團持有並佔用；(ii)由 貴集團持作出售；及(iii)由 貴集團持作日後發展的物業權益而言，編製估值時已採用直接比較法，假設物業權益按其現況出售並可即時交吉，並參考相關市場的可資比較銷售交易。

現時持有處於發展中的物業權益乃假設根據 貴集團提供的最新發展建議進行開發及完成。該等物業權益採用直接比較法及參考相關市場的可資比較銷售證據評估，並計及(i)於估值日與各建築階段相關的累計建築成本及專業費用以及(ii)預期完成發展將產生的成本及費用餘下部分。吾等認為，此方法及相關假設為普遍採納的方法並屬合理。目標集團物業的估值詳情載於通函附錄六所載的物業估值報告。

基於上述者，代價約港幣6.18十億元較待售股份及股東貸款約港幣7.49十億元折讓約17.49%。吾等自 貴公司管理層瞭解到，協商代價時，彼等額外考慮瑞嘉於目標集團出售物業後應佔的應付未來稅項約人民幣1.05十億元(包括營業稅、土地增值稅及所得稅)影響，因此已就待售股份及股東貸款價值的上述折讓進行協商。吾等注意到，當計及未來稅項影響，代價約港幣6.18十億元將按折讓約0.16%列賬。根據吾等與 貴公司管理層的討論，未來稅務影響乃根據現行政府稅務政策及目標集團物業權益當前的估值估計。應付稅項的實際金額可能因(其中包括)政府稅務政策(包括稅率)及目標項目物業的實際售價變動而與估計有所不同。根據上文所了解者，吾等認為未來稅務影響的計算基準屬合理。根據吾等的意見，用作估值上文討論的目標集團及折讓水平的資產淨值法屬公平合理，故此吾等認為代價屬公平合理。

此外，發行價每股港幣1.888元較二零一二年十二月三十一日每股資產淨值港幣0.0002元有溢價，以致獨立股東就此支付代價的公平性及合理程度得以加強。換言之，根據收購所獲資產淨值將由 貴集團使用按較每股資產淨值溢價的價格發行的股份支付。吾等認為此舉有利於獨立股東。

8. 貴公司支付代價的方式

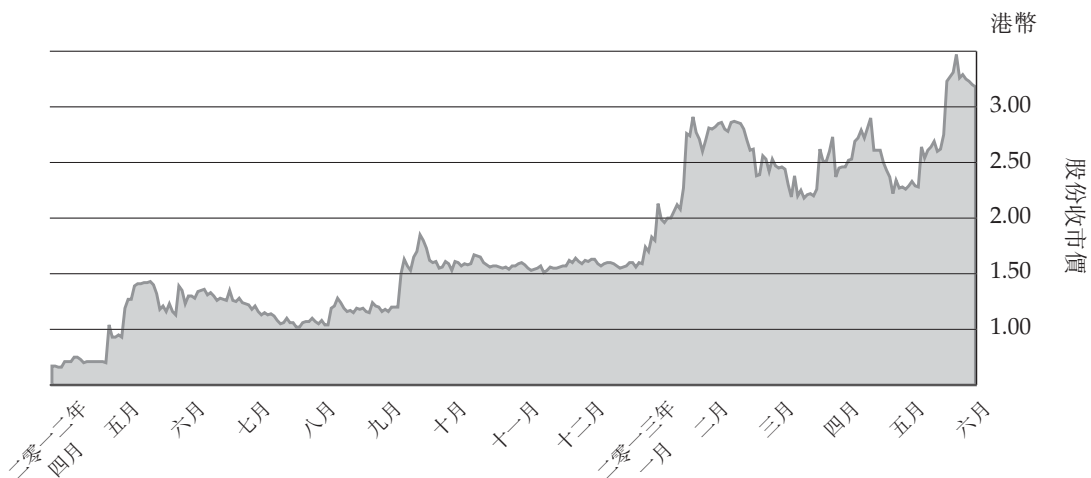
付款方式

貴公司決定透過按發行價發行2,897,028,703股代價股份及以現金約港幣708百萬元(即按發行價配售股份的部分所得款項)償付代價。於二零一三年六月十九日與高盛(亞洲)有限責任公司訂立配售協議。根據配售協議，配售股份已由配售代理悉數包銷。代價股份及配售股份將根據擬於股東特別大會上授出的特定授權配發及發行。

股份市價比較

發行價將不會少於每股股份港幣1.61元，較五／十／三十日平均收市價及於最後交易日聯交所所報股份收市價有折讓。吾等已進行以下分析以比較股份市價及發行價。

下圖載列自二零一二年四月二十七日(即首次宣佈招商局地產將收購 貴公司控股權益之時)至最後可行日期的股份市價。



資料來源：www.hkex.com.hk

獨立財務顧問函件

如上圖所示，股份市價自二零一二年四月二十七日起一直上升。於二零一三年一月二十四日大幅攀升至每股約港幣2.91元高位前，股份收市價自二零一二年四月二十七日刊發該公告前每股約港幣0.71元逐步升至二零一三年一月初每股港幣1.50元。其後於緊接刊發該公告前，即重新升至港幣2.90元前，在二零一三年三月底前回落至每股約港幣2.20元。

值得注意的是，股價已於二零一三年一月初開始飆升。同時自二零一二年四月二十七日至該公告日期期間，貴集團財務表現及狀況並無任何重大改善，貴集團亦無任何發展會對其業務展望或前景產生重大積極影響。

鑒於貴集團目前營運虧損、財務狀況疲弱及前景未明，概無明顯及基本理由支持貴公司於最後交易日的市值約港幣3.10十億元。吾等認為可取的理由是市場對貴公司的最終控股股東招商局集團可能作出的企業行為有所憧憬。

經考慮上述各項，吾等認為，釐定發行價時不著重股份市價屬公平合理。相反，鑒於收購屬房地產相關業務性質，誠如通函「目標集團的財務資料」一節「經擴大集團的未經審核備考經調整有形資產淨值」一段所載，重心應放於完成後經擴大集團的每股有形資產淨值。此外，股份價格僅於二零一三年初大幅增長。倘直至最後交易日止過去十二個月內分析較長期間的平均股價每股為港幣1.68元，發行價與平均價相若。

基於上述者，吾等認為貴集團使用根據特定授權將予發行的代價股份及配售股份支付代價屬公平合理。

獨立財務顧問函件

9. 對 貴公司股權架構的影響

下表載列 貴公司(i)於最後可行日期；及(ii)緊隨完成後的股權架構。

| | 於最後可行日期 | | 緊隨完成後 | |
|-----------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 股份數目 | 約佔總額 百分比 | 股份數目 | 約佔總額 百分比 |
| 招商局地產 | 749,860,626 | 70.18 | 3,646,889,329 | 74.35 |
| 蘇樹輝 | 32,054,066 | 3.00 | 32,054,066 | 0.65 |
| 公眾股東小計 | 286,554,168 | 26.82 | 1,226,314,465 | 25.00 |
| 現有公眾股東 | 286,554,168 | 26.82 | 286,554,168 | 5.84 |
| 新公眾股東 | — | — | 939,760,297 | 19.16 |
| 總計 | 1,068,468,860 | 100.00 | 4,905,257,860 | 100.00 |

如表格所示，於完成後，招商局地產將繼續擔任 貴集團主要股東，並將就此繼續。倘無增加人事任命，獨立股東所熟知的 貴集團現有管理層亦將繼續任職。

按全面攤薄基準計算，獨立股東的持股權益將由最後可行日期約26.82%攤薄至約5.84%。攤薄影響本身不利於獨立股東。然而，值得指出的是，誠如本函件「收購可能產生的財務影響」一段所討論，收購對 貴集團的日後財務狀況及財務表現有顯著積極影響。 貴集團於過去兩年一直虧損，於二零一二年十二月三十一日的資產淨值面值僅約港幣0.2百萬元。相比之下，通函附錄五所載經擴大集團的未經審核備考財務資料顯示，經擴大集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的備考純利為約人民幣856.5百萬元，經擴大集團的備考資產淨值約人民幣6,427.8百萬元。此外，目標項目處於銷售期，產生正現金流量。

總括而言，吾等認為，獨立股東擁有一家錄得盈利且具備雄厚資產淨值支持的公司小量持股權益，較擁有一家錄得虧損且只有名義資產淨值支持的公司大量持股權益更加有利，故獨立股東接納上述股權攤薄。

10. 收購可能產生的財務影響

完成後，貴公司將擁有目標集團的控股權益，且目標集團所有成員公司屆時將成為貴公司的直接／間接附屬公司。此後，目標集團的業績、資產及負債將綜合計入貴集團的綜合財務報表。

盈利

根據本通函附錄三目標集團會計師報告所載經審核合併綜合利潤表，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團產生收益及溢利分別約人民幣4,288.5百萬元及人民幣1,045.2百萬元。誠如本通函附錄五所載經擴大集團的未經審核備考財務資料顯示，假設收購已於二零一二年十二月三十一日完成，經擴大集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度產生溢利約人民幣856.5百萬元，而貴集團自二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止錄得虧損約港幣11.8百萬元(相當於約人民幣9.7百萬元)。

資產淨值

顯示收購對資產淨值影響(假設收購於二零一二年十二月三十一日完成)的經擴大集團未經審核備考財務狀況表載於本通函附錄五。據貴集團及目標集團於二零一二年十二月三十一日的財務資料顯示，經擴大集團於緊隨完成後的資產淨值為約人民幣6,427.8百萬元，而貴集團於二零一二年十二月三十一日的資產淨值為約港幣244,000元(相當於約人民幣198,000元)。此外，收購於完成後並無產生任何商譽。

資本負債

據貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止九個月的年度報告顯示，貴集團於二零一二年十二月三十一日的資本負債比率(以債務淨額除資本計算)約為1,669.0%。根據通函附錄五所載經擴大集團的備考財務狀況表，經擴大集團於二零一二年十二月三十一日的現金及等同現金項目結餘為約人民幣2,937.5百萬元。借貸及資本總額分別為約人民幣216.8百萬元及人民幣6,427.8百萬元，經擴大集團於緊隨完成後的資本負債比率將顯著改善。

現金流量

根據 貴集團於二零一二年十二月三十一日的經審核財務狀況表，貴集團的現金及等同現金項目為約港幣3.9百萬元(相當於約人民幣3.2百萬元)。誠如上文所述，代價將透過發行本通函附錄五所載 貴集團備考財務狀況表所示的代價股份及配售股份支付。連同目標集團資產綜合，貴集團於緊隨完成後的現金及等同現金項目將增至約人民幣2,937.5百萬元。

鑒於上文所述，吾等認為，收購的整體潛在財務影響屬正面，其將可能改善 貴集團的財務狀況，並符合 貴公司及股東的整體利益。

11. 業務劃分

管理層獨立性

誠如通函「與控股股東的關係」一節「經擴大集團獨立於招商局地產」一段所論述，貴公司董事會及高級管理層將於完成後獨立於招商局地產及招商局集團，惟以下職務重疊者除外：(i)黃培坤先生，貴公司主席及非執行董事(兼任招商局地產執行董事)；及(ii)劉寧女士，非執行董事(兼任招商局地產董事會秘書)。根據吾等與董事的討論，倘在中國房地產業務擁有豐富經驗及良好往績記錄的高級管理團隊加入經擴大集團，經擴大集團所擁有的管理專長及經驗將足以管理其房地產業務。

經營獨立性

經擴大集團將擁有獨立的項目開發、建設及銷售團隊，於建立或維持其與新舊客戶及供應商的業務關係時並不依賴招商局地產集團或招商局集團。例如，中國境內運營附屬公司的管理層在有關目標城市擁有六至十年的房地產開發往績記錄並熟悉當地經營環境。

財務獨立性

經擴大集團將設有獨立的財務報告系統，並按照其本身業務需求獨立作出財務決策。其本身亦將擁有獨立運作的庫務職能。目標集團此前於其日常一般業務過程中，按不遜於中國商業銀行提供的條款使用招商局地產提供的墊款及委託貸款。於二零一三年四月十二日，招商局地產向目標集

團提供的墊款及委託貸款總額約為人民幣883.75百萬元，相當於目標集團計息銀行貸款及其他借貸總額約44.6%。於最後可行日期，目標集團以其自信託公司獲取的貸款償付招商局地產的全部墊款及委託貸款，而毋須控股股東提供任何信貸支持。

根據吾等與董事的討論，概無目標集團的借貸須由招商局地產集團或招商局集團提供擔保。招商局地產集團或招商局集團亦不期望就經擴大集團的日後債務融資提供類似擔保。董事亦相信，目標項目的最新發展狀況及日後增長潛力、貴公司的上市地位以及富豐富經驗的管理團隊將有助經擴大集團於日後籌集股本及債務資金以發展其房地產業務。

鑒於上文所述，吾等認為，經擴大集團於完成後不會依賴招商局地產集團。吾等亦認為，因運營協議產生的非豁免持續關連交易屬公平合理，並對經擴大集團有利，其討論如下。交易並不使經擴大集團須依賴招商局地產集團賺取任何收入。

就物業管理協議的非豁免持續關連交易而言，其產生乃為中國境內運營附屬公司於日常一般業務過程中繼續獲提供物業管理服務。貴公司有權於招商局物業管理有限公司於任何重大方面違反其責任時終止物業管理協議，吾等向董事瞭解到，彼等預期，委任替代物業管理公司提供有關服務將不會遇到任何困難。

12. 完成後的潛在競爭問題

潛在運營利益衝突及運營協議

鑒於招商局地產集團在中國房地產市場可獲巨大利益，招商局地產集團與經擴大集團於完成後將可能存在競爭及利益衝突問題以及業務重疊。尤其是於完成後，招商局地產將繼續持有四個目標城市中三個城市內的四個房地產開發項目的控股權益，當中包括一個廣州項目、兩個重慶項目及一個佛山項目(統稱「管理過渡資產」)，該等開發項目可能與經擴大集團於該等城市的房地產業務構成競爭。有關管理過渡資產的詳情請參閱通函「與控股股東的關係」一節「招商局地產於目標城市保留的管理過渡資產」一段。董事解釋稱，鑒於本函件「招商局地產甄選目標項目的過程」一段所闡述理由，管理過渡資產為收購外的全內資房地產項目。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，貴集團將採取措施，特別將在過渡期採取措施以減少上述問題對經擴大集團的任何潛在負面影響。為此，為減少完成後招商局地產集團與經擴大集團間在目標城市的潛在運營利益衝突(廣州東薈城除外，其為將繼續由該項目獨立第三方合營夥伴(「獨立第三方合營夥伴」)管理的管理過渡資產之一)，管理過渡資產於過渡期將由經擴大集團管理，直至竣工及出售為止。經擴大集團將可全權酌情處理通函「與控股股東的關係」一節「於過渡期就管理過渡資產的管理安排」一段所載運營協議項下所管理項目的運營事項。

吾等認為，運營協議項下安排令 貴集團可積極確保經擴大集團房地產項目與管理過渡資產之間無利益衝突；或於競爭或衝突不可避免時，確保其盡可能減輕或公平地處理有關競爭或衝突。有關因此運營協議而產生的非豁免持續關連交易的進一步詳情載列如下。

不競爭契據

為盡量減少日後招商局地產集團與經擴大集團之間的直接競爭，招商局地產與 貴公司擬訂立不競爭契據。有關不競爭契據的詳情請參閱通函「與控股股東的關係」一節「招商局地產與本公司之不競爭契據」一段。部份條款大致概述如下：

- 招商局地產向 貴公司承諾，於有關期間，除透過經擴大集團外，招商局地產集團不會於目標城市從事房地產業務。上述承諾不包括招商局地產於 貴公司的持股權、於管理過渡資產中持有權益、持有作自用的物業或若干少數股東持股權；
- 貴公司向招商局地產承諾，於有關期間，經擴大集團不會於招商局地產城市從事房地產業務。上述承諾不包括持有作自用的物業或若干少數股東權益；

獨立財務顧問函件

- 一 就未涉足城市而言，招商局地產將授出優先選擇權（「優先選擇權」）。根據優先選擇權，貴公司擁有優先權考慮是否於未涉足城市尋求商機。無論招商局地產是否已於某一未涉足城市覓得商機，優先選擇權將使貴公司可於未來在同一未涉足城市每次出現商機時把握任何其他新商機；
- 一 於有關期間，將進行年度審查（其中包括），決定是否須對地域劃分作出任何調整。任何重大調整應取得獨立股東批准。將成立由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會監察有關經擴大集團與招商局地產集團之間劃分的所有重大事宜。

根據上述不競爭契據框架，招商局地產集團的日後房地產業務將繼續於招商局地產城市展開，而經擴大集團則會將其資源集中於目標城市並將抓住未涉足城市湧現的任何商機。

吾等相信，由於潛在買家購買或潛在租客租賃一物業不可被另一城市的另一物業輕易取代，故房地產及相關業務一般具本地化性質。吾等亦認為，整體中國房地產市場一直並預期將繼續長期增長。儘管中國每個城市的增長速度有別，當中須考慮風險回報組合；吾等相信，分析及比較目標城市與招商局地產城市的優勢及潛力（如可能）並不實際。

吾等注意到，即使貴公司因評估商機吸引力或當時自身資源所限等自身理由未有尋求商機，優先選擇權亦適用於此情況；貴公司仍可於未來在同一未涉足城市尋求其他商機。

概括而言，吾等認為，不競爭契據為經擴大集團及招商局地產集團於未來開展房地產業務提供公平基礎。吾等亦認為，優先選擇權尤對貴公司及完成後的貴公司有利；貴公司已採取充分措施及程序保障貴集團利益免受招商局地產集團的潛在競爭威脅。

(II) 非豁免持續關連交易

1. 運營協議

於二零一三年六月十九日，貴公司與招商局地產訂立運營協議，根據上市規則，該協議構成貴公司的非豁免持續關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准及其他規定。

如上文所論述，完成後，招商局地產將繼續持有三個目標城市內四個房地產開發項目的控股權益，當中包括一個廣州項目、兩個重慶項目及一個佛山項目，該等開發項目可能與經擴大集團於上述三個城市的房地產業務構成競爭。為盡量減少招商局地產集團與經擴大集團於完成後的潛在競爭，除廣州東薈城之外(其屬於將繼續由該項目合營夥伴獨立第三方合營夥伴管理的管理過渡資產之一)，餘下管理過渡資產於過渡期將由貴公司或其中國附屬公司管理，直至竣工及出售為止。

運營協議的主要條款

運營協議將自緊隨完成後一直生效至二零一五年十二月三十一日止。倘運營協議項下招商局地產項目的房地產開發項目未於二零一五年十二月三十一日前竣工或售出，除非訂約方另有協定，否則將另行續期三年，惟須遵守上市規則規定。

根據運營協議，貴公司及其中國附屬公司將全權酌情處理運營協議項下所管理項目的營運事項，項目方案設計及合同金額超過人民幣200百萬元的建設合同須經招商局地產書面同意。主體營運事項詳情可參閱通函「持續關連交易」一節「運營協議的主要條款」一段以及「與控股股東的關係」一節「於過渡期就管理過渡資產的管理安排」一段。

有關經擴大集團與招商局地產集團間的業務、經營、管理及財務劃分的重大事項須取得就此目的成立的獨立董事委員會批准，該等重大事項包括以下各項：

- 根據運營協議所營運及管理項目的項目設計(包括項目關鍵方面如總建築面積、容積率、平面圖、外觀及樓宇佈局等)；及

獨立財務顧問函件

- 招商局地產就根據運營協議所營運及管理項目的所設立的项目管理目標(包括成本及收益目標以及開發規劃)。

貴公司將為運營協議項下所管理項目的唯一服務供應商，且招商局地產不會終止運營協議，除非 貴公司嚴重違反合約。

釐定代價的基準

招商局地產將就所獲得的運營支持服務向 貴公司支付預先協定的管理費。該等管理費乃經公平磋商後釐定並參考根據運營協議所營運及管理各項目估計年度預售額的1%至1.5%計算得出，並已考慮其發展規模及特殊項目週期。

尤其是， 貴公司將原則上建議就各管理過渡資產使用下列收費率：

- (i) 依雲國際預售額的1.5%，原因為其將分兩期發展，並預期在二零一三年七月開始一期開發階段。該開發階段預期將持續至二零一五年，並將需要更多持續運營支持服務；
- (ii) 江灣城預售額的1%，原因為其開發階段將於二零一三年九月竣工，且目前處於銷售期尾聲，將僅需要有限的運營支持服務；及
- (iii) 花園城預售額的1%，原因為其將分三期發展，及已自二零一三年二月開始二期發展。其開發階段預期將持續至二零一六年，並將僅需要相對有限的運營支持服務。

吾等了解到，介乎1%至1.5%的範圍乃經參考獨立第三方合營夥伴就向招商局地產提供類似運營支持服務而收取的管理費用，按一般商業條款公平磋商後釐定。尤其是，吾等注意到獨立第三方合營夥伴應收的管理費用乃按一次性收取，計算其佔相關房地產項目估計總銷售額的百分比時所得比率約為2.14%。吾等審閱獨立第三方合營夥伴與招商局地產訂立的協議，經計及獨立第三方合營夥伴參與整個開發週期，而全部管理過渡資產均處於開發週期的較後階段後，發現管理費用及服務範疇(如適用)與建議依雲國際使用的收費率可資比較。誠如通函「持

獨立財務顧問函件

續關連交易」一節所披露，處於初步開發週期項目的管理費用一般較處於較後開發週期者高，此乃由於前者將牽涉較繁複的營運及管理工作，包括項目定位及規劃、準備有關批文及許可以及甄選供應商及客戶等。此外，吾等從管理層得悉，選擇獨立第三方合營夥伴收取的比率乃供參考，原因為獨立第三方合營夥伴為有關運營服務於中國市場的領導供應商之一，且其可供選擇比率中最具比較性者。

就江灣城及花園城而言，吾等亦就項目經理於處於後期發展階段項目的工作範疇與 貴公司管理層進行討論。據彼等所知，項目經理的工作將(其中包括)涉及安排及協調物業銷售，與房地產代理工作相若。作為另一選擇，吾等因而計及房地產代理的收費，並自 貴公司取得 貴公司與房地產代理之間的合約，顯示一般收費將最高達銷售額1%。按此基準，鑑於將予提供的工作範疇將比房地產代理更廣，吾等認為運營協議的管理費用屬公平合理。

建議年度上限

根據運營協議將予訂立的交易於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限如下：

| 截至十二月三十一日止年度的 | | |
|---------------|-------|-------|
| 建議年度上限 | | |
| 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| (人民幣百萬元) | | |

招商局地產將付予

| | | | |
|----------|----|----|----|
| 貴公司的款項總額 | 16 | 34 | 17 |
|----------|----|----|----|

據董事表示，全部三項管理過渡資產處於建設階段後期發展。就銷售而言，其中一項位於重慶的管理過渡資產已近乎售罄，其餘則處於銷售階段的第二期，而位於佛山的管理過渡資產處於銷售早期階段。

董事早前已透過(i)估計管理過渡資產於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的年度預售額分別約人民幣1.40十億元、人民幣2.25十億元及人民幣1.43十億元；及(ii)根據運營協議項下所管理項目的開發階段，將該等數額乘以1%至1.5%釐定建議年度上限。特別是，截至二零一三年十二月三十一日止年度的建議年度上限的數額較高，此乃由於預期二零一四年將為相關管理過渡資產的銷售高峰期，其估計預售額較高。

誠如上文所論述，訂立運營協議的主要目的為減少完成後招商局地產集團與經擴大集團間的潛在競爭。有關安排令經擴大集團可全權酌情處理通函「持續關連交易」一節「運營協議的主要條款」一段所述營運事項，故持續關連交易對 貴集團有利，亦屬公平合理且符合獨立股東利益。

吾等已審閱管理過渡資產的銷售計劃，並注意到其於未來三年的銷售收益估計乃根據該等計劃作出。按此基準，吾等認為，釐定運營協議項下擬交易建議年度上限的基準屬公平合理。

2. 物業管理協議

於二零一三年六月十九日，貴公司與招商局地產的附屬公司招商局物業管理有限公司訂立物業管理協議，根據上市規則，協議構成 貴公司一項非豁免持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東的批准及其他規定。

根據物業管理協議，招商局物業管理有限公司將繼續向 貴公司的中國境內運營附屬公司提供若干物業管理服務。本協議詳情載於通函「持續關連交易」一節「物業管理協議」一段。

招商局物業管理有限公司過往一直於日常一般業務過程中向中國境內運營附屬公司提供物業管理服務。鑒於招商局物業管理有限公司與中國境內運營附屬公司的長期合作關係，該等公司於完成後將成為 貴公司的附屬公司，董事認為，訂立物業管理協議將使經擴大集團可透過具成本效益、及時且穩定的方式管理中國境內運營附屬公司項下的項目。

物業管理協議的主要條款

物業管理協議將緊隨完成後一直生效直至二零一五年十二月三十一日為止。根據物業管理協議，貴公司將獲提供以下物業管理服務：

- 與物業管理服務有關的服務，包括安保、清潔服務、大廈公共範圍維修及設備維修以及泊車位管理等；及

獨立財務顧問函件

- 銷售相關服務，包括接待服務及樣版公寓管理等。

釐定代價的基準

本協議項下招商局物業管理有限公司就所獲提供物業管理服務應付的代價包括以下費用：

- (i) 勞工成本、所需原材料成本、清潔成本、水電成本等；
- (ii) 貴公司書面要求的臨時管理工作所產生的成本，，主要包括但不限於物業項目銷售處所籌辦任何市場推廣服務的管理及接待工作；及
- (iii) 管理服務佣金，由 貴公司按市場慣例及實際訴求釐定，一般為上文(i)及(ii)項所載款項總額的10%。

吾等自董事得悉，上述招商局物業管理有限公司就獲提供物業管理服務的費用架構與早前提供予中國境內運營附屬公司相同。招商局物業管理有限公司將提供年度預算，包括上文第(i)項的成本，以供 貴公司審閱及審批。建議年度預算將載有詳細的員工編制計劃、相關薪金標準及相關房地產項目每平方米的建議管理費用上限。後者乃參照同一區域其他類似物業所收的管理費率根據各房地產項目的具體定位進行審查及評估。預算一旦經 貴公司批准，招商局物業管理有限公司將於預算內進行物業管理服務。就上文第(ii)項項下的費用而言， 貴公司將於每次相關臨時管理工作的書面要求釐定最高金額，而招商局物業管理有限公司應控制據此而產生的成本。最高金額將於計及有關臨時管理的特定性質、規模及資源後釐定。吾等認為，該批准機制將確保成本乃按合理基準產生，亦確保物業管理協議內的費用(乃按所產生成本百分比收取)恰當支銷。

就此，吾等嘗試(i)根據香港聯交所上市公司公開可得資料，此乃由於所收集資料與通函所載資料的標準及可靠性相若；及(ii)過去三年於中國就住宅物業

獨立財務顧問函件

項目所進行與物業管理協議性質相近的基準物色類似的近期交易。吾等相信，下文乃按照甄選基準作出的詳盡名單。

根據有關公告，吾等注意到，深圳中航集團股份有限公司(股份代號：161)於二零一一年十二月二十一日進行類似的房地產管理安排。費用架構與物業管理協議所載者相若。

歷史交易金額

招商局物業管理有限公司於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度一直向中國境內運營附屬公司提供與物業管理協議所載相似的物業管理服務。中國境內運營附屬公司的成員公司於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度就該等服務向招商局物業管理有限公司支付的總額分別約為人民幣35百萬元、人民幣48百萬元及人民幣65百萬元。

建議年度上限

貴公司建議於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止連續三個年度各年就將根據物業管理協議進行的交易採用以下年度上限：

| 截至十二月三十一日止年度的 | | | |
|---------------|-------|-------|--|
| 建議年度上限 | | | |
| 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | |
| (人民幣百萬元) | | | |

| | | | |
|--------------------------|----|-----|-----|
| 貴公司支付予招商局物業管理 有限公司的總額 | 80 | 100 | 100 |
|--------------------------|----|-----|-----|

鑒於各物業的物業管理服務的獨特性質及要求，吾等認為，董事根據招商局物業管理有限公司向中國境內運營附屬公司提供服務的歷史及現行交易金額估計建議年度上限屬公平合理。預期中國境內運營附屬公司會有更多項目，董事亦已根據其發展計劃計及若干目標項目的增加費用。

吾等認為物業管理協議項下交易的建議年度上限已公平合理釐定。

獨立財務顧問函件

整體而言，吾等認為中國境內運營附屬公司已自二零一零年起使用招商局物業管理有限公司的物業管理服務。物業管理協議項下安排因而於完成後延續該等服務。該等安排將於經擴大集團一般及日常業務過程中進行，倘招商局物業管理有限公司於任何重大方面違反其責任，經擴大集團並無責任繼續使用招商局物業管理有限公司的服務。倘招商局物業管理有限公司在任何重大方面違反其責任，貴公司可全權終止物業管理協議，且吾等自董事得悉，彼等預計就該等服務採用替代物業管理服務應不會存在任何困難。

上市規則項下的持續關連交易規定

根據上市規則第14A.37條，獨立非執行董事須每年檢討非豁免持續關連交易，並於貴公司年報中確認該等交易乃(i)於貴集團一般日常業務過程中進行；(ii)屬一般商業條款或不遜於貴集團提供予獨立第三方或獨立第三方向貴集團提供的條款(倘無充足可比較交易以判斷該等交易是否屬一般商業條款)；及(iii)根據規管該等交易的相關協議進行，而有關條款屬公平合理且符合貴公司及股東整體利益。貴公司將就此安排獨立非執行董事就截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年進行檢討。

此外，根據上市規則第14A.38條，核數師須每年向董事會提供一份函件，確認非豁免持續關連交易(i)已取得上市發行人董事會批准；(ii)倘交易涉及上市發行人提供貨物或服務，則根據上市發行人的定價政策進行；(iii)根據規管該等交易的相關協議訂立；及(iv)並無超出先前公告所披露的上限。為符合上市規則，貴公司將委聘核數師就截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的非豁免持續關連交易作出報告。

鑒於上述者，吾等認為，貴公司將採取的建議程序及安排可確保非豁免持續關連交易按符合上市規則條文的條款進行。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)收購、非豁免持續關連交易(於經擴大集團一般日常業務過程中進行)、其各自相關協議的條款及其相關建議年度上限均符合 貴公司及股東整體利益；(ii)收購及非豁免持續關連交易就獨立股東而言屬一般商業條款且公平合理；及(iii)建議年度上限乃公平合理達至。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈有關批准收購、特定授權、非豁免持續關連交易及建議年度上限的普通決議案投贊成票。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
31樓3111室
東力實業控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事 執行董事
葉天賜 曾憲沛
謹啟

二零一三年六月二十日

前瞻性陳述

本通函包含前瞻性陳述，根據重大風險及不明朗因素(包括本通函所載的風險因素)的性質，陳述本集團、目標集團及經擴大集團對未來的意向、信念、預期或預測。此等前瞻性陳述包含本通函內所有非過往事實的陳述，包括但不限於有關下列各項的陳述：

- 經擴大集團的營運及業務前景；
- 中國房地產開發行業的未來發展、趨勢及狀況；
- 經擴大集團的策略、計劃、宗旨及目標以及執行該等策略及實現其計劃、宗旨及目標的能力；
- 經擴大集團的未來資本需要及資本開支計劃；
- 經擴大集團業務的數額、性質、潛力及未來發展；
- 中國房地產開發分區的監管環境及整體行業展望；
- 有關經擴大集團的業務、營運業績及財務狀況的預期財務事宜；
- 招商局地產持續檢討其有關本身中國房地產業務的策略；
- 房地產開發商的競爭市場以及經擴大集團中國競爭對手的行動及發展；及
- 中國整體政治及經濟環境。

在本通函內，使用「旨在」、「期望」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「未來」、「打算」、「或會」、「應會」、「計劃」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞語及有關本集團、目標集團及／或經擴大集團的同類辭句表達前瞻性陳述。然而，本通函內除過往事實的陳述外，所有陳述均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映本集團、目標集團或招商局地產管理層(視情況而定)於本通函刊發當日對日後事件的觀點，並根據若干風險、不明朗因素及假設(包括本通函內載列的風險因素)作出。儘管董事相信該前瞻性陳述所反映的預期屬合理，但由於受多種因素影響，實際業績及事件或會與前瞻性陳述所載資料存在重大差異，有關因素包括：

- 中國房地產市場的表現；

前瞻性陳述

- 經擴大集團成功完成其開發項目並獲利的能力；
- 經擴大集團按其所接納條款取得足夠融資的能力；
- 經擴大集團的債務水平及付息責任；
- 經擴大集團有效控制其擴充計劃的能力；
- 經擴大集團緊貼市場動態的能力；
- 經擴大集團無間斷使用若干物業的能力；
- 經擴大集團有效管理其營運及項目開發成本的能力；
- 經擴大集團保留核心團隊成員及吸引認可及資深人才的能力；
- 經擴大集團就經濟及財務狀況變動出售資產(如有需要)的能力；
- 經擴大集團持有及重續從事其業務營運所需的許可及執照的能力；
- 經擴大集團未來財務資料；及
- 本公司控制範圍以外的其他因素。

倘發生一項或多項有關風險或不確定因素，或有關假設被證實為不正確，則本集團、目標集團及／或經擴大集團的經營業績及財務狀況可能受到不利影響，而且與本通函所述的預計、相信或預期可能出現重大差別。因此，該等陳述並非對未來業績的保證，閣下亦不應過份依賴該等前瞻性訊息。此外，載入前瞻性陳述不應被視為表示本公司的計劃及目的將會完成或實現。

本通函的前瞻性陳述反映出本集團管理層於本通函日期的觀點，惟受未來發展變動所限。根據上市規則規定，不論是由於新資料、日後事件或其他理由，本公司並不打算更新或以其他方式修訂本通函內的前瞻性陳述。

風險因素

投資股份涉及各項風險。於投資股份前，閣下務請仔細考慮本通函所載的所有資料，尤其是下列風險及不明朗因素。以下任何事件或以下所述因素的發生均可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響，而股份的成交價或會下跌，閣下或會損失全部或部分投資。

與收購有關的風險

完成須待先決條件達成後，方可作實，且概不保證該等先決條件可達成及／或收購將會如期完成。

完成的多個先決條件涉及第三方的決定，其中包括於股東特別大會獲獨立股東的批准。有關先決條件於本通函「董事會函件－協議－先決條件」一節中載列。由於能否達成有關先決條件並不在收購所涉及各方的控制範圍內，故概不保證收購將會如期完成。

發行代價股份及配售股份後，本公司現時股東的股權百分比將被攤薄。

根據協議及配售協議，本公司將在發行股份不會導致本公司的公眾持股量少於25%的前提下發行合共3,836,789,000股代價股份及配售股份。該等代價股份及配售股份的最高總數相當於本公司於本通函日期已發行股本約359%，而經配發及發行代價股份及配售股份擴大的本公司已發行股本78%。

因此，當本公司發行代價股份及配售股份時，本公司現有股東的股權百分比將被攤薄。任何因收購而出現的股份增值不一定於其市價中反映，且不一定抵銷股東的攤薄影響。

與經擴大集團有關的風險

經擴大集團或未能取得足夠資金供其房地產開發所需。

經擴大集團或未能取得足夠資金供其房地產開發所需。目標集團一般透過其股東出資、銀行貸款及內部現金流量(包括預售其物業的所得款項)以撥付其房地產開發項目。概不保證經擴大集團將經常擁有足夠資金可供撥付其所有房地產開發所需。

風險因素

於往績記錄期間，控股股東提供的墊款及貸款乃目標集團營運資金的主要資金來源，尤其是中國境內運營附屬公司的房地產開發項目處於初步開發階段，故目標集團未能符合自商業銀行取得商業貸款的要求。

完成後，目標集團將財政獨立於控股股東。於最後可行日期，目標集團已在控股股東無提供任何信貸資助的情況下，透過目標集團取得的商業貸款，悉數償還招商局地產貸款。概不保證經擴大集團將於未來取得足夠融資供其房地產開發所需。

就銀行融資而言，經擴大集團能否按特定房地產開發項目獲得合理回報的條款，安排足夠融資用於其房地產開發的能力視乎多個因素，包括一般經濟狀況、其財政實力及表現、自財務機構取得信貸供應程度以及中國整體貨幣政策。過往，中國政府已於金融業實施多個政策措施，以收緊整體借款規定，尤其針對房地產開發商。概不保證經中國政府將不會推出進一步措施，而這些措施可限制經擴大集團取得資金。

於二零一三年四月三十日，即釐定目標集團債務的最後可行日期，目標集團尚欠銀行借貸的金額為人民幣1,100百萬元。經擴大集團不能或概不向閣下保證經擴大集團將於未來能夠按合理條款取得銀行貸款或重續財務機構授出的現有信貸融資，亦不保證利率的任何波動將不會影響其撥付房地產項目的能力。

除銀行貸款外，目標集團運用預售其物業的所得款項作為撥付其房地產開發所需的重要融資來源。概不保證經擴大集團將能夠繼續取得足夠預售所得款項以撥付特定開發所需。預售其物業的能力的任何限制(包括經擴大集團於取得預售准許前必須承擔的預付開支的任何增加)或運用預售所得款項的能力的任何限制(包括監管運用預售所得款項的法例及法規的未來變動)或經擴大集團房地產開發的客戶取得按揭融資的能力或有關客戶按揭融資成本的任何限制將延長收回其資本費用所需的時間，並可能令經擴大集團須尋求其他方法以撥付其不同開發階段所需，此舉可能對其現金流量、業務及財務狀況產生不利影響。

經擴大集團依賴外部承建商及供應商的表現，以按時交付達至指定質量標準的項目。

目標集團不會為其項目開展建築工程。其會委聘外部建築承建商、持牌工程監理公司、服務提供者及供應商向其提供建築及相關服務、各類建築材料以及

風險因素

其他服務(如設計及室內裝修)，目標集團透過各項目公司的建築部門對相關服務及材料進行監察。一般透過邀請招標方式甄選承建商。

概不保證任何該等外部承建商及供應商所提供的服務或所供應的材料，將時常能達致滿意水平或符合經擴大集團的質量要求。倘外部承建商及供應商表現未達標，或任何該等承建商或供應商遇到財政、經營或管理困難及／或導致任何實際或潛在糾紛，此舉可能中斷經擴大集團房地產開發項目的施工進度，而經擴大集團可能就採取補救措施(包括更換該等承建商或供應商)而產生額外成本，以及因物業竣工及交付遭延誤而應付客戶的潛在補償。

此外，經擴大集團可能因房地產開發項目交付出現延誤而聲譽受損，並產生額外財務成本。請參閱「風險因素－與中國房地產開發有關的風險－經擴大集團可能無法如期完成其房地產開發項目」一節，以獲取更多詳情。任何上述因素可能對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

經擴大集團或會牽涉因其業務而不時產生的法律及其他訴訟，並可能因此須面臨重大負債。

經擴大集團可能會牽涉與參與開發及銷售其物業的各方(包括房地產開發夥伴、承建商、供應商、建築工人及客戶)的糾紛。該等糾紛可能引致法律訴訟，並可能導致成本大幅上漲及開發時間表遭延期。

完成後，本公司將繼續由招商局地產控制，其利益可能與本公司其他股東利益存在差異。

完成後，招商局地產將繼續為本公司控股股東。

於不競爭契據日期，招商局地產集團(包括經擴大集團)於23個城市擁有70個房地產開發項目，包括住宅單位、服務公寓、酒店、商業及辦公室大樓。於最後可行日期，有關物業(包括招商局地產集團擁有的所有房地產開發項目)的未來可售建築面積約為13百萬平方米。完成後，招商局地產將繼續從事中國房地產業務，尤其是將於四個目標城市當中三個的四項房地產開發項目持有控股權益，包括一個位於廣州、兩個位於重慶及一個位於佛山，其可能與經擴大集團於該三個城市的房地產業務造成潛在競爭。

風險因素

由於招商局地產有能力於股東大會就本公司及本公司其他股東的重大事宜直接或間接投票表決，藉以於經擴大集團的業務行使主要控制權或影響力，故招商局地產的權益可能與本公司其他股東的權益不同，更可能與其有所衝突。招商局地產可採取有利招商局地產而非經擴大集團或其其他股東權益的行動，包括行使其作為控股股東對於經擴大集團的影響力。此外，由於董事可能同時兼任招商局地產的高級人員，此舉可能導致利益衝突。

此外，雖然招商局地產及本公司已訂立不競爭契據及運營協議，以將招商局地產集團及經擴大集團之間的實際或潛在競爭減至最低，惟概不保證招商局地產將根據有關協議妥為履行其責任，亦概不保證招商局地產的代表董事將時常以本公司及其股東整體最佳利益的方式投票表決。

經擴大集團使用合營企業的方式可能限制其合營投資的靈活性

目標集團與招商局地產或第三方合作開發房地產。於最後可行日期，第三方合營夥伴於8個目標項目的其中5個擁有直接或間接權益。請參閱「目標集團的業務－目標集團房地產開發項目－房地產開發項目概況」一節，以獲取更多詳情。

雖然目標集團一般擁有合營企業管理層的控制權，五間合營企業的其中四間(即會鵬、佛山鑫城、佛山依雲及佛山招商九龍倉，而九龍倉地產(中國)有限公司為合營夥伴)須全體董事出席以組成董事會會議的法定人數，而採納若干重要的董事會決定需要合營企業全體董事的一致決議，其中部分董事由相關合營夥伴委任。進一步詳情請參閱「目標集團的企業架構－合營安排－須獲全體董事一致投票支持的董事會決策」一節。因此，參與有關合營安排須面對以下風險(其中包括)：

- 倘合營夥伴委任的董事缺席，或會未能召開董事會會議；
- 倘經擴大集團與其合營夥伴之間意見分歧，經擴大集團或不能通過需要合營企業全體董事一致同意的若干重要的董事會決議；
- 倘任何經擴大集團合營夥伴就項目或合營安排項下經擴大集團的職責範圍或表現意見分歧，可能影響其開發或經營房地產的能力；

風險因素

- 經擴大集團合營夥伴之間可能擁有不同的經濟或業務目標；
- 不論因財政困難或其他原因，經擴大集團合營夥伴或不能或不願意履行其訂立的合營安排項下的責任，包括所需出資及股東貸款的責任；及
- 經擴大集團合營夥伴可能採取有異於經擴大集團的指示或要求或與其政策或目的不同的行動。

經擴大集團合營夥伴或項目開發夥伴之間的嚴重爭議或提早終止合營企業或合作安排，可能對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。倘經擴大集團因上述其中一項原因或其他任何原因而令經擴大集團與經擴大集團合營夥伴或房地產開發夥伴共同開發的項目未能竣工，則未竣工項目中各方的權利及責任將取決於相關合營或合作協議項下訂明的權利及責任。倘該等協議並無列明該等權利及責任或對該等權利及責任並無定論，則或須訴諸仲裁或(如仲裁無效)訴訟以解決任何糾紛，此舉可能對經擴大集團的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

倘經擴大集團遇到上述有關其合營夥伴或項目開發夥伴的任何困難，則經擴大集團的業務營運、盈利能力及前景或會受到重大不利影響。

物業估值報告與可獲得價格可能有重大差異。

由仲量聯行所編製目標集團物業於二零一三年三月三十一日的估值載於本通函附錄六的物業估值報告內。有關估值根據若干假設而釐定，由於性質使然，該等假設屬主觀及不確定，並可能與實際價值有重大差異。

就發展中物業及持作未來發展物業而言，估值根據以下市場標準假設而釐定：
(i) 該等物業將按現時擬定計劃竣工或開發；(ii) 在並無繁瑣條件或延誤的情況下，已經或將會取得計劃的監管及政府批文；(iii) 已按名義年度土地使用費授出物業各自有關年期的可轉讓土地使用權及已悉數支付任何應付溢價(另有說明除外)；(iv) 目標集團擁有各項物業的可強制執行業權，並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業；及(v) 該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出(另有說明除外)。該等市場標準假設可作改動及可能無法實現。

風險因素

就目標集團附屬公司擁有的物業而言，目標集團應佔權益少於100%，估值乃假設目標集團於該等物業總資本值的權益相等於其應佔該等物業的權益比例。

該等估值並非目標集團預期於估值日期在公開市場交易中可自其物業獲得的實際價值。某一特定房地產開發項目或一般或當地經濟狀況出現不可預見的改變以及其他因素均可能影響目標集團的物業價值。

本通函附錄六的物業估值報告亦參考「第五類— 貴集團於中國訂約將收購的物業權益」項下有關重慶招商於二零一三年三月三十一日訂立的土地使用權出讓合同中的一塊地塊，惟重慶招商並未悉數支付地價或達成獲得相關國有土地使用證的其他條件。於本通函日期，重慶招商並無就此地塊擁有合適的國有土地使用證。

根據香港測量師學會物業估值準則，未擁有合適國有土地使用證的中國物業或不可賦予任何商業價值，以供發出有關於聯交所上市的任何物業估值報告。由於政府發出的相關國有土地使用證視乎經擴大集團能否適時支付必要的地價及其他眾多條件，當中部分超出經擴大集團的控制範圍，故閣下不應倚賴披露於物業估值報告中目標集團應佔約人民幣4,195百萬元的參考價值。

與中國房地產開發有關的風險

經擴大集團的業務受眾多政府法規規管。

中國房地產開發受眾多政府法規規管。經擴大集團須遵守中國法律及法規所規定的各項規定，包括地方機關為實施該等法律及法規而制定的政策及程序。倘經擴大集團牽涉任何不合規事件，經擴大集團可能會遭受多項監管或行政罰款，而該等事件或會對經擴大集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

特別是，中國政府透過施加行業政策及其他經濟措施，對中國房地產行業的開發施加大量直接或間接影響。中國政府或會限制或減少房地產開發的土地供應、上調商業銀行基準利率、進一步限制商業銀行向房地產開發商及置業人士放貸、增收額外稅項(如物業稅及物業銷售稅)以及限制外商投資中國房地產業。

風險因素

中國政府實施的多項房地產業政策均屬史無前例，且預期將會不時修改並收緊。政治、經濟及社會因素變動亦可能導致該等政策進一步調整。修改及調整過程不一定為經擴大集團的營運或未來業務發展帶來正面影響。概不保證中國政府日後將不會採取額外及更嚴厲的行業政策、法規及措施。倘經擴大集團未能調整其業務以適應針對房地產業不時生效的新政策、法規及措施，有關政策變動可能中斷經擴大集團的業務或導致經擴大集團產生額外成本，則經擴大集團的業務前景、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

中國政府為遏止房地產投機活動而計劃實施的政策、法規及措施，可能對經擴大集團的業務或財務狀況造成不利影響。此外，中國政府日後可能採取其他措施減慢房地產開發業的增長速度。

作為房地產發展商，目標集團的業務在各方面實際受到多項政府法規所規限，並極易受中國政府實施的規管措施及政策舉措的變動所影響。以往，中國政府已推出連串政策及措施以遏止房地產開發過熱，打擊住宅物業市場的投機活動。此等措施其中包括以下各項：

- 收緊房地產開發商的借貸規定；
- 規定地方政府於任何年度審批作住宅物業開發的土地供應至少70%須用作發展中低成本及中小戶型廉租物業；
- 採納「70/90政策」，此規定要求於二零零六年六月一日或之後獲審批或興建的住宅項目總建築面積至少70%須由單位建築面積少於90平方米的單位組成；
- 就首套住房買家而言，相關物業(建築面積超過90平方米)的購買價最低首期付款增至30%，此舉可能令客戶較難購買得起經擴大集團的物業；
- 就使用按揭貸款的第二套住房買家而言，增加(i)最低首期付款至相關物業購買價的60%及(ii)最低按揭貸款利率為有關中國人民銀行借貸基準利率的110%；
- 暫停發放用於購買第三套或以上住房的貸款；

風險因素

- 對未能出具一年以上繳納當地稅項或社會保險費證明的非本地居民，暫停發放用於購買當地住房的貸款；
- 就商住兩用物業的買家而言，將最低首期付款比例提高至相關物業購買價的45%，其他條款則與商用物業相若；
- 就持有期少於五年的物業按其轉售的全部銷售所得款項徵收營業稅；及
- 就出售自有物業所得收入徵收20%資本所得稅。

於二零一二年，目標集團自客戶接獲36項主要有關取消金山谷、依雲上城及紫金山1號的相關預售請求。儘管客戶毋須給予取消原因，惟目標集團相信，上述若干取消乃由於該等客戶因新政府政策推行而無法取得按揭以撥付購買住宅。

於二零一三年二月二十日，中國國務院常務會議頒佈五項措施(國五條)收緊對房地產市場的調控，並進一步頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》(國辦發(2013)17號)，進一步收緊相關房地產市場的調控。國五條規定已根據日期為二零一一年一月二十六日《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的有關問題的通知》實施購買限制的市政府、省會及城市應繼續執行該等購買限制。該等限制適用於特定城市所有區域中一手或二手商品住宅物業，並於簽署任何購買協議前規定檢查潛在買家的購買資格。此外，擁有一個或以上住房的非本地住戶家庭及未能出具於規定期間繳納當地稅項或社會保險費證明的非本地住戶家庭，須繼續暫停購買任何其他商品住宅物業。

根據國五條，廣東省人民政府於二零一三年三月二十五日就持續改進房地產市場調控公佈其意見，而上海及重慶市人民政府於二零一三年三月三十日亦就此其公佈意見。有關意見顯示中國政府透過限制購買多套住房的措施、對第二套住房買家增加首期付款比率及利率以及徵收所得稅，意圖進一步遏止房地產市場投機行為。

風險因素

概不保證該等政府限制政策及措施將不會對經擴大集團的經營業績構成不利影響。此外，概不保證中國政府將不會採取進一步政策或措施令房地產市場降溫或限制或甚至禁止外商於中國國房地產業的投資。

該等現有政策及措施以及未來任何政策及措施，或者甚至有關任何新限制政策及措施的傳聞或威脅，均會對經擴大集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響，如限制經擴大集團獲取資金、客戶對經擴大集團物業的需求下降及經營成本增加。有關政策及措施亦可能導致市況有變，包括辦公、住宅、零售、娛樂及文化物業的價格不穩及供求失衡，從而可能對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

近期中國經濟增長下滑、歐元區危機及全球金融市場動盪或會影響經擴大集團的業務，並可能限制經擴大集團就其持續撥付營運資金及滿足其流動資金需要的能力，且對其財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團於資本密集行業經營，預期將主要透過預售及銷售物業所得款項、來自金融機構的借貸以及股東出資，為未來營運資金及流動資金需求提供資金。

然而，中國房地產市場近年因市況及物業銷量與價格波動(尤其因近期中國經濟增長下滑、中國信貸環境轉差、歐元區危機及全球金融市場動盪)而出現重大波動，從而降低對物業的需求。此等因素亦引致銀行及其他金融機構不太願意向物業買家及房地產開發行業的公司提供信貸。

特別是，於經濟低迷或近期中國房地產市場放緩時，潛在買家或物業買家因憂慮物業價格出現進一步下跌，更趨審慎並謹慎行事，亦更可能推遲或終止其購買物業的決定。已於較好經濟或市況期間與目標集團訂立預售合約的客戶，亦可能希望取消其預售合約並採取觀望態度，以期出現更好的交易。於二零一二年，目標集團自客戶接獲36項取消相關預售的要求，涉及總建築面積4,974平方米。儘管客戶毋須給予取消原因，惟目標集團相信，該等若干取消要求乃由於近期全球以及中國經濟及市況轉差所致。

風險因素

此外，經擴大集團面臨來自其他房地產開發商的激烈競爭。請參閱「風險因素－與中國房地產開發有關的風險－經擴大集團面對來自其他房地產開發商的激烈競爭」一節，以獲取更多詳情。應對市況變動正確釐定價格，對經擴大集團業務成敗至關重要。經擴大集團的競爭對手或會因現時經濟或市況而降低其物業價格，從而可能為經擴大集團帶來更大價格壓力，並進一步限制經擴大集團出售物業的能力。

基於上述因素，概不保證經擴大集團將有能力從其營運產生足夠現金流量，或經擴大集團過往就獲得融資所依賴的銀行、股東及其他貸款人，未來將繼續向經擴大集團提供足夠資金，以繼續為其營運資金及流動資金需求提供資金。倘未來經擴大集團未能繼續為營運資金及流動資金需要提供資金，其業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。請亦參閱「風險因素－與經擴大集團有關的風險－經擴大集團或未能取得足夠資金供其房地產開發所需」一節，以獲取更多詳情。

經擴大集團或無法經常取得適合房地產開發的地塊。

目標集團的收益主要來自銷售其開發的物業。此項收益來源取決於目標集團的房地產開發項目能否竣工及其出售房地產開發項目的能力。為維持或擴大未來的業務發展，經擴大集團將需要收購適當的發展用地，以補充其土地儲備。其識別並收購合適地塊的能力受制於多項非其所能控制的因素。

中國政府控制中國全部新土地供應，並規管第二市場的土地銷售。因此，中國政府的土地供應政策可能對經擴大集團收購其有意開發的地塊的土地使用權的能力造成不利影響，並可能增加任何收購成本。倘經擴大集團無法以適當的價格取得或收購適合開發的地塊，而該等適當的價格能讓其於將已開發物業出售予客戶後取得合理回報，則其業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

請參閱「風險因素－與中國房地產開發有關的風險－中國政府為遏止房地產投機活動而計劃實施的政策、法規及措施，可能對經擴大集團的業務或財務狀況造成不利影響；此外，中國政府日後可能採取其他措施減慢房地產開發業的增長速度」一節，以獲取更多詳情。

風險因素

經擴大集團或未能取得若干地塊的國有土地使用證，目標集團現時於其中地塊擁有多項權益。

當土地已交付予目標集團，其一般獲准開展項目開發，而目標集團已與相關當局訂立土地使用權出讓合同或註冊土地使用轉讓協議(視情況而定)。

然而，物業的土地使用權將不歸屬於目標集團直至其支付地價及接獲有關國有土地使用證為止。

目標集團現時於中國四個城市，即佛山、廣州、重慶及南京擁有八項房地產開發項目，總建築面積約5,381,479平方米。目標集團已透過公開招標、拍賣或上市出售程序取得該等項目中總建築面積約1,193,869平方米的土地的權益，惟於二零一三年三月三十一日，其尚未取得該土地的國有土地使用證，有關土地包括：

- 於長嘉匯建築面積1,010,635平方米的地塊；
- 於雍華府建築面積183,233.74平方米的地塊。

就雍華府的地塊而言，於最後可行日期，目標集團已支付地價，並正著手取得國有土地使用證。就長嘉匯而言，根據相關土地使用權出讓合同，有關地塊須分作三批移交予重慶招商，而重慶招商須分六期支付地價。移交餘下長嘉匯的地塊預期於二零一五年底以前完成，惟受當地土地監督當局不時協定的移交時間表所調整。

概不保證土地監督當局將適時授予目標集團合適的土地使用權。倘經擴大集團未能取得其開發項目的國有土地使用證，經擴大集團或未能出售或租賃無國有土地使用證的部分項目，從而對其業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

中國政府可能要求經擴大集團支付罰款或註銷任何並非或並未遵守土地使用權出讓合同條款發展的項目的土地使用權。

根據中國法律及法規，倘房地產開發商並無按照土地使用權出讓合同條款(包括有關繳付費用、土地指定用途、發展的建築面積、發展項目的施工及竣工或延期時間，以及投資金額)開發土地，相關政府機關或會發出警告或向發展商施加罰款或註銷相關土地使用權。

風險因素

廣州招商房地產自二零一二年一月一日起已閒置一塊地塊(G32-000249號)超過一年。相關土地監督當局將有權徵收廣州招商房地產閒置土地費，金額相等於該土地20%的地價。請參閱「目標集團的業務－遵守法律」一節，以獲得更多詳情。

概不保證日後不會註銷土地使用權或徵收罰款。倘經擴大集團被註銷土地使用權，其將不能於受影響的土地上繼續開發物業、收回初期收購土地的成本或收回截至註銷日期所產生的開發成本及其他成本。任何對於經擴大集團支付閒置土地費或其他相關罰款的法律規定可能會對其業務、經營業績或財務狀況造成不利影響。

經擴大集團面對來自其他房地產開發商的激烈競爭。

近年來，大量房地產開發商開始在中國(主要於一、二線城市)開展房地產開發與投資項目，當中包括多家香港領先的房地產開發商及其他海外開發商，其中部分開發商可能比經擴大集團擁有更優秀的往績記錄、更充足的財務、土地及其他資源、更高的品牌認知度及更大的經濟規模。過去，中國政府已採取多項政策及措施以限制房地產開發行業的增長及防止出現過熱情況，導致土地供應減少及房地產開發商之間對土地的爭奪進一步加劇。

房地產開發商之間的競爭可能導致中國部分地區的土地收購成本及建築成本上升、物業過度供應、房價下降或該等物業無法售出、相關中國政府部門批准或審核新房地產開發項目的速度放慢以及聘用或留聘合資格人才的管理成本增加，上述任何事件均可能對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。倘經擴大集團不能比競爭對手更高效地對其業務所在市場的市況變化作出反應，則經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

倘經擴大集團未能就其房地產開發項目取得或完成所需政府批文或登記手續，或倘在取得或完成所需政府批文或登記手續出現重大延誤，則經擴大集團的經營業績可能會受到不利影響。

中國房地產開發行業受中國政府嚴格規管。中國房地產開發商必須遵守國家及地方法律及法規的多項要求。

風險因素

為開發及完成一個房地產開發項目，房地產開發商必須取得相關管理部門在物業開發過程各階段發出的多項許可證、執照、證書及批文，其中包括但不限於國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工備案表。能否獲得每項批文取決於是否符合若干條件。

不能保證經擴大集團在符合取得批文所需的條件上不會遇到延誤或其他障礙，亦無法保證經擴大集團必能及時適應不時生效的有關房地產開發行業的新法律、法規或政策。負責審議經擴大集團的申請及授出批文的主管部門亦可能有延誤。

倘經擴大集團不能取得或經重大延誤後方取得所需政府批文，則其房地產開發項目的工期及銷售時間表可能會受到重大干擾，其業務、財務狀況及經營業績可能會因此受到重大不利影響。

有關預售物業的法律及法規變動可能對經擴大集團的現金流量狀況及表現造成不利影響。

目標集團依賴物業預售作為其房地產項目的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，房地產開發商在開始相關物業預售前必須滿足若干條件，且只可運用預售所得款項為開發該等物業提供資金。請參閱「目標集團的業務－項目開發－預售」一節，以獲得更多詳情。

於二零零五年八月，中國人民銀行在「二零零四年房地產融資報告」中建議終止預售未建成物業的做法，原因是中國人民銀行認為該等做法會趨向導致重大市場風險。雖然中國政府並未採納有關及類似建議，但不能保證中國政府不會採納有關建議，禁止預售未建成物業或實施更多預售限制，例如在獲取預售許可證上設置額外條件或在使用預售所得款項用途上設置更多限制。任何該等措施將對經擴大集團的現金流量狀況造成不利影響，並迫使其為房地產開發業務尋求其他融資途徑。

風險因素

經擴大集團可能無法如期完成其房地產開發項目。

房地產開發項目在竣工之前需要大量資本開支，且此等項目一般均需時甚久方能完成。開發項目的進度可能受許多不利因素影響，該等因素包括：

- 取得必須的政府部門或機關頒發的執照、許可證或批文時出現延誤；
- 現住居民的搬遷及／或現有建築的拆遷工作；
- 材料、設備、承包商及熟練勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築事故；
- 天災；及
- 惡劣天氣。

開發項目進度的任何延誤將會對其成本造成影響，而項目建設延期或無法按計劃規格、時間表或預算完成興建項目，則會對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績造成影響，亦可能損害其聲譽。此外，倘物業開發預售未能如期完成，買家可能有權就逾期交付索取賠償。

佛山信捷尚未完成根據土地使用權出讓合同項下協定工期開發依雲上城第三期。本公司法律顧問廣東信達律師事務所告知，相關土地監督當局有權向佛山信捷徵收違約金，有關金額以地價5%/年的標準按延誤日數計算。概不保證土地監督當局不會向佛山信捷徵收違約金。請參閱「目標集團的業務－遵守法律」一節，以獲得更多詳情。

無法保證經擴大集團將不會遭遇房地產開發項目的任何完工或交付延誤或其將不會於日後因任何有關延誤而承擔債務。經擴大集團房地產開發項目的任何完工延誤均將對其聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

經擴大集團或會面對產生巨額成本的潛在環保問題責任。

適用於某一開發地盤的特定環境法律及法規因應地盤位置、地盤環境狀況、地盤目前及先前用途及毗鄰物業而有所不同。為遵守有關環境法律及法規所採取的措施可能導致項目開發工作延遲及成本高昂。中國法律及法規規定，開發商須就每個項目的可能影響取得評估、向主管機構提交檢驗及批文的評估申請以及於竣工後申請檢驗及驗收。有關更多詳情，請參閱「監管概覽－環境」及「目標集團的業務－安全及環境事宜」等章節。

經擴大集團因並無投保而須面對若干風險。

目標集團並無就若干風險投保，該等風險不屬一般中國行業慣例所承保(例如其物業竣工時至其向客戶交付該等空置物業的擁有權的期間，其物業損毀所產生的虧損)或其不具備承保資格，例如由颱風、水災、戰爭及內亂所引致的風險。因此，可能於某些情況下，經擴大集團因虧損、損毀及債務將不獲受保或賠償。

經擴大集團的經營業績取決於其管理項目成本及擴大該等項目收益的能力。

經擴大集團自其建築項目獲利的能力取決於其能否控制有關建築成本及能否就其單位取得最佳售價。

建築成本很大程度上取決於房地產開發商將需向其承建商支付的成本。為確保目標集團自其承建商取得最佳價格，目標集團一般就其項目進行競價投標。然而，目標集團實際上未必會選取最低價格。

隨著承建商本身正面對通脹及勞工成本不斷上升而導致的成本持續上升，中國的建築成本普遍亦不斷上升。在任何情況下，除成本外，目標集團決定是否向承建商批出合約時須計及多項因素，包括承建商的相關技能及專業知識，以及相關項目所需設計及最後期限要求。

此外，誠如「風險因素－與中國房地產開發有關的風險－經擴大集團可能無法如期完成其房地產開發項目」一節所載，進度延誤為一項風險，倘出現延誤，可對項目的建築成本造成不利影響，而由於承建商報價在若干情況下須作出調整，故並不保證項目(往往需時數月或數年方會完成)所涉及實際建築成本將不會超出經擴大集團初步估計的金額。

風險因素

影響經擴大集團業務、財務狀況及經營業績的另一重要因素，為將其物業單位出售的價格。經擴大集團面對來自其他房地產開發商的激烈競爭。請參閱「風險因素－與中國房地產開發有關的風險－經擴大集團面對來自其他房地產開發商的激烈競爭」一節，以獲取更多詳情。正確釐定合適價格對經擴大集團業務取得成功至關重要。定價較低雖令項目收益減少，但定價過高亦令潛在客戶卻步，且客戶亦獲目標集團的競爭對手提供眾多物業選擇。

概不保證經擴大集團可自其承建商取得最低價格。此外，並不保證項目所涉及實際建築成本將不會超出開發商的初步估計。倘經擴大集團未能有效控制建築成本，其業務、財務狀況及經營業績會受到不利影響。

應付予現有業主或住戶的安置賠償金額受到規管並可能大幅增加。

倘經擴大集團日後收購的任何地塊已建有樓宇構築物或已由第三方佔用，經擴大集團可能須於開發土地前負責支付安置費用。

根據自二零一一年一月二十一日起實施的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，中國市或縣級相關政府機關須與被拆遷房屋以供發展的現有業主或住戶訂立書面協議，為彼等的搬遷安置給予補償。房地產開發商應付的補償根據相關市級或縣級機關提供的預定公式計算，並最終由房地產開發商承擔。然而，概無保證該等機關將不會更改其補償公式。倘該等機關更改補償公式，則收購土地成本可能大幅增加，使經擴大集團的財務狀況受到不利影響。

此外，倘地方政府未能就賠償與業主或住戶達成協議，則任何一方均可向相關房屋安置機關申請就賠償金額作出裁決，此舉可能延誤經擴大集團的項目開發時間表，或導致較原本預訂更高的賠償成本。該等延誤將導致成本增加及預售有關項目所帶來的預期現金流入遞延，從而導致經擴大集團的業務、經營業績及財務狀況受到重大不利影響。

除長嘉匯的若干地塊外，目標項目的所有土地已送交目標集團，而毋須進行拆遷補償。根據長嘉匯的土地使用權出讓合同，有關地塊應分三批交予重慶招商，而重慶招商須分六期支付土地出讓金。於二零一三年三月三十一日，875,884

風險因素

平方米的土地已交予重慶招商，且已取得相關國有土地使用證。長嘉匯的餘下地塊總建築面積1,010,635平方米預期將於二零一五年底前送交，惟可根據與當地土地當局不時協定的送交時間表予以調整。當地土地當局將送交重慶招商的部分地塊受拆遷補償所規限。倘當地土地當局未能按時完成拆遷補償工作，因而未能根據送交時間表送交地塊，則經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

經擴大集團日後收購土地的土地使用權可因中國頒布任何額外限制法規而須遵守更嚴厲的付款條款。

根據中國法規，房地產開發商於取得土地登記及國有土地使用證前，其必須根據合約項下所有地塊的相關土地使用權出讓合同條文悉數支付相關土地出讓金。因此，房地產開發商不可競投大片土地，並於作出部分付款後就其中相應的部分土地申請土地登記及國有土地使用證以進行開發工作，此為中國許多城市的過往慣常做法。

此外，房地產開發商須繳納不得少於土地出讓金的50%的首期付款，且一般要求於一年內分期繳付餘款。此外，土地使用權出讓合同須於完成公開招標、拍賣及掛牌出讓程序後十個營業日內簽訂。

所有未能支付土地出讓金，或將土地閒置及空置或從事土地投機，或以其他方式違反土地使用權出讓合同的房地產開發商，於一定期限內不得購買土地。因此，房地產開發商(包括目標集團)須維持較高水平的營運資金，故彼等於計劃增加土地儲備時會面對限制。

此外，無法保證中國政府將不會採納任何額外法規，就房地產開發商收購土地施加更嚴厲的付款條款。如發生此種情況，經擴大集團的業務、財務狀況或經營業績可能會受到重大不利影響。

經擴大集團為向其客戶提供的按揭作出擔保，倘客戶拖欠按揭付款，經擴大集團須對抵押權人負責。

按照市場慣例，目標集團安排多家銀行為其客戶提供按揭融資。與中國其他房地產開發商一樣，目標集團就若干房地產項目協助客戶獲得按揭貸款，並以銀行或住房公積金管理中心為受益人就其授予客戶的按揭融資提供擔保。

風險因素

作為擔保人，目標集團內相關項目公司及客戶共同負責支付按揭貸款。該等擔保於(i)已獲得相關房地產所有權證及相關物業的其他權益證書已交付予按揭銀行或住房公積金管理中心，或(ii)抵押權人與目標集團客戶償付按揭貸款(以較早者為準)時獲解除。

按照行業慣例，目標集團並無對客戶進行獨立信用審查，而是倚賴按揭銀行或住房公積金管理中心進行的信用審查，該審查可能不及其他司法權區所作信用審查般全面。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團就其客戶按揭融資提供的財務擔保分別為人民幣89.92百萬元、人民幣0百萬元及人民幣29.46百萬元。於二零一三年四月三十日，目標集團客戶按揭貸款的未解除擔保約為人民幣45.95百萬元。倘發生拖欠還款及相關擔保面臨催繳，而相關物業的價值出現重大折舊或由於不利市況或其他原因使經擴大集團無法出售該等物業，則經擴大集團的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。進一步詳情請參閱「目標集團的業務—項目開發—付款及最終用戶融資」一節。

與中國有關的風險

中國政府經濟及政治政策的不利變動可能會對中國整體經濟增長造成不利影響，從而對經擴大集團的業務造成不利影響。

中國經濟於若干方面有別於大部分發達國家經濟，包括但不限於：

- 結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已從計劃經濟過渡到更加以市場為主的經濟。中國政府已實施經濟改革措施，在中國經濟發展進程中強調對市場力量作出回應。然而，中國政府

風險因素

繼續透過實施行業政策在監管行業方面發揮舉足輕重的作用。儘管推行有關改革，但仍無法確定中國政治及社會狀況、法律、法規、政策及與其他國家的外交關係變化會否對經擴大集團現時或未來業務、經營業績或財務狀況造成不利影響。

與中國法律制度有關的不確定因素可能會對經擴大集團的業務造成不利影響。

目標集團幾乎所有業務均在中國進行，而目標集團大部分僱員為中國公民。因此，本集團的營運普遍受中國法律制度以及中國法律及法規所影響及規限。

自一九七零年代末以來，中國頒佈多項新法律及法規，涵蓋整體經濟事宜。儘管中國法律制度出現重大進展，中國仍欠缺一套全面的法律制度。即使中國法律健全，惟執法情況可能仍未明確，且可能難以獲得迅速及公平執法，或執行另一司法權區法院的判決。中國法律制度以成文法及其詮釋為依據，過往法院判決可引用作為參考，惟作為案例的影響有限。此外，法規及規例的詮釋或受政府政策影響，反映國內政治變動。

相關中國稅務機關可能強制支付土地增值稅，並可能質疑經擴大集團計算其各自土地增值稅責任的基準。

根據中國稅務法律及法規，發展作出售的物業須繳納土地增值稅(土地增值稅)，由地方稅務機關收取。於中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按增值部分徵收累進比率為30%至60%的土地增值稅(按相關稅法所界定)。倘銷售所得增值不超過可扣除項目總額20%，銷售普通標準住房則可豁免土地增值稅。可扣除項目包括土地使用權收購成本、土地發展成本、新樓宇及設施的建築成本或已使用物業及樓宇的估值等。然而，除普通標準住房外的物業銷售不符合該項豁免。就房地產開發商而言，可能會從土地增值額中扣除額外20%的可扣除開支。

房地產開發商須就符合若干任何一項條件(如已預售或銷售的開發項目85%)的開發項目償付最終應付土地增值稅。地方省級稅務機關可就土地增值稅按照當地狀況制訂詳細實施細則。經擴大集團可能無法就其若干房地產開發項目與稅務機關落實其土地增值稅申報表，因此在釐定土地增值額及其相關稅項時須作出重大判斷。最終稅務額難以在日常業務過程中確定。

風險因素

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度各年，目標集團已分別就土地增值稅人民幣91.45百萬元、人民幣523.04百萬元、及人民幣811.87百萬元作出撥備。此外，倘中國稅務機關因地方慣例及地方稅務機關的相關規例詮釋變動而最終收取的土地增值稅超過目標集團的撥備金額，目標集團的經營業績及財務狀況將受到不利影響。

中國稅法或其實施變動可能會對經擴大集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據於二零零八年一月一日生效的中國企業所得稅法(企業所得稅法)，外商投資企業按以往稅法向其外國投資者分派股息免繳納預扣稅的規定不再適用。在香港成立且被中國稅務機關視為非居民企業的外國投資者，須按5%的稅率繳納中國預扣稅，並須符合若干條件。此外，新稅法視於境外成立但其「實際管理機構」位於中國的企業為「居民企業」，而其全球收入(來自其中國附屬公司的股息獲豁免繳納中國企業所得稅)須繳納中國企業所得稅。

由於經擴大集團部分管理團隊成員駐居中國，儘管董事相信經擴大集團的非中國成員公司在中國境外擁有實際業務，惟經擴大集團的非中國成員公司或被視為中國居民企業。倘中國稅務機關隨後決定將本公司分類為居民企業，其全球收入(來自其中國附屬公司的股息獲豁免繳納中國企業所得稅)將須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。截至最後可行日期，相關中國稅務機關尚未核實本公司為企業所得稅法項下的居民企業。

就經擴大集團的中國實體所支付股息徵收預扣稅，或根據企業所得稅法就經擴大集團作為「居民企業」所得的全球收入徵收中國稅項，均可能對經擴大集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本公司為一家控股公司，依賴其附屬公司派付股息提供資金，且中國附屬公司股息須繳納中國預扣稅。

本公司為一家於開曼群島註冊成立的控股公司，透過其附屬公司展開營運，其中多家附屬公司位於中國。因此，向股東派付股息及償還本公司債務的可用資金取決於從此等附屬公司收取的股息。倘附屬公司出現任何債項或虧損，有關債項或虧損可損害其向本公司派付股息或其他分派的能力。因此，本公司派付股息或其他分派及償還債務的能力將受到限制。

風險因素

中國法律規定，股息可從根據中國會計原則計算的純利中撥付，而中國會計原則在多方面有別於其他司法權區的公認會計原則，包括香港財務報告準則。中國法律亦規定，外商投資企業(如本集團的中國附屬公司)須將其部分純利撥作法定儲備，不可分派作現金股息。有關額外詳情，請參閱「風險因素－與中國有關的風險－中國稅法或其實施變動可能會對經擴大集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。

政府對外幣兌換的管制或會對經擴大集團的財務狀況、經營業績及滿足外匯需求的能力造成重大不利影響。

人民幣並非自由兌換的貨幣。本公司收取的收益大部分均為人民幣，故需將人民幣兌換為外幣，以向股東派付股息及償還其債項。人民幣兌美元及其他外幣的匯率波動，及受(其中包括)中國政府的政策以及中國及國際政治及經濟情況變動所影響。國際要求中國政府採取更靈活貨幣政策的壓力依然沉重，加上內地政策因素，可能導致人民幣兌美元或其他外幣進一步及以更大的幅度升值。

鑒於經擴大集團須將未來融資兌換為人民幣以供經擴大集團於中國經營業務，人民幣兌相關外幣持續升值將減少經擴大集團兌換所得的人民幣金額。另一方面，股份的股息(如有)及經擴大集團若干債項的利息付款以外幣派付，則人民幣兌相關外幣的任何貶值可能對經擴大集團經營業績及財務狀況造成不利影響，並且可能減少任何有關該等其他相關外幣的股份現金股息金額。

此外，將人民幣兌換為其他貨幣受中國政府所頒佈的多項外匯管制規則、法規及通知所規限。總括而言，外商投資企業獲准根據既定的程序規定，通過指定的外匯銀行就流動賬交易(包括如分派溢利及向國外投資者派付股息)兌換人民幣為外幣。對就資本賬交易(包括如直接投資、貸款及證券投資)兌換人民幣為外幣的管制更為嚴格，而有關兌換須受多項限制規限。

風險因素

要求本公司以人民幣以外貨幣支付股息予股東的規定可能令本公司承擔外匯風險。於現有外匯管制制度下，概不保證本公司於日後能取得足夠的外幣派付股息或符合其他外匯規定。

中國自然災害及公共衛生與公共安全威脅或會嚴重擾亂經擴大集團的業務及營運，並對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於二零一三年四月，中國若干地區已出現H7N9禽流感的報導。流行性或傳染性疾病爆發可能會引發大範圍的衛生危機並限制受影響地區的業務活動水平，從而對經擴大集團業務造成不利影響。

此外，中國於過去數年已經歷地震、洪災、山體滑坡及乾旱等自然災害。例如，於二零一三年四月及二零一零年四月，中國四川省及青海省分別出現黎克特制7.0級地震，造成成千上萬人死亡。於二零一零年，中國西南部發生嚴重乾旱，導致該等地區經濟損失慘重。於二零零八年初，中國部分地區，尤其是東部、南部及中部地區，經歷半世紀以來國內據說最嚴寒的冬季，工廠、電纜、房屋、汽車、農作物及其他物業在大範圍遭受重大損毀，受影響地區亦遭遇停電、交通及通訊中斷及其他損失。

未來任何自然災害及公共衛生與公共安全危機或會(其中包括)顯著削弱經擴大集團為其業務招攬充足員工或出售其物業的能力，整體上會擾亂經擴大集團的營運。再者，有關自然災害及公共衛生與公共安全危機或會嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，從而對經擴大集團的業務及前景造成重大不利影響。

與本通函有關的風險

本通函內所載有關經濟及中國房地產開發行業的統計數字、行業數據及其他資料來自不同官方政府刊物，有關資料由中國及其他政府機構提供。雖然本公司相信資料及統計數字來源乃有關資料及統計數字的合適來源，並已合理審慎地摘錄及轉載有關資料及統計數字，且並無理由相信有關資料及統計數字屬錯誤或有誤導成分或遺漏任何事實致使有關資料及統計數字屬錯誤或含有誤導成分，但本公司或其董事、代理及顧問無法就有關資料及統計數字的準確性或完整性向閣下作出保證或發表任何聲明。

本公司、董事、獨家保薦人或其各自的代理或顧問概無編製直接或間接摘錄來自官方政府來源的有關資料，亦無獨立核實該等資料的準確性或完整性。由於收集方法可能存在瑕疵，加上已公佈資料之間存在差異、市場慣例不同或其他問題，摘錄自官方政府來源有關經濟及行業的統計數字、行業數據及其他資料可能並不準確或可能無法與其他來源所得的統計數字作比較，因此不應過分依賴。股東應審慎考慮如何權衡該等有關經濟及行業的統計數字、預測行業數據及其他資料，及對其重要性作出評估。

目標集團的企業架構

目標集團包括：

- 六家海外註冊成立的公司，包括目標公司，即會鵬、匯聚、華敏及樂富，以及兩家匯聚的附屬公司，即茵榮及譽越；及
- 八家中國境內運營附屬公司，其為目標集團的運營附屬公司，並於中國從事房地產業務。

招商局地產乃目標集團的控股股東。其通過瑞嘉(一九九四年八月十六日於香港註冊成立的公司)及瑞嘉的若干海外附屬公司對中國境內運營附屬公司的投資及營運進行管理。

關連附屬公司

由於招商局地產現時於廣州招商房地產及招商局地產(南京)各自持有49%本地股本權益，根據上市規則第14A.11(5)及(6)條，廣州招商房地產、招商局地產(南京)及其附屬公司於完成後將為本公司非全資附屬公司及關連人士。

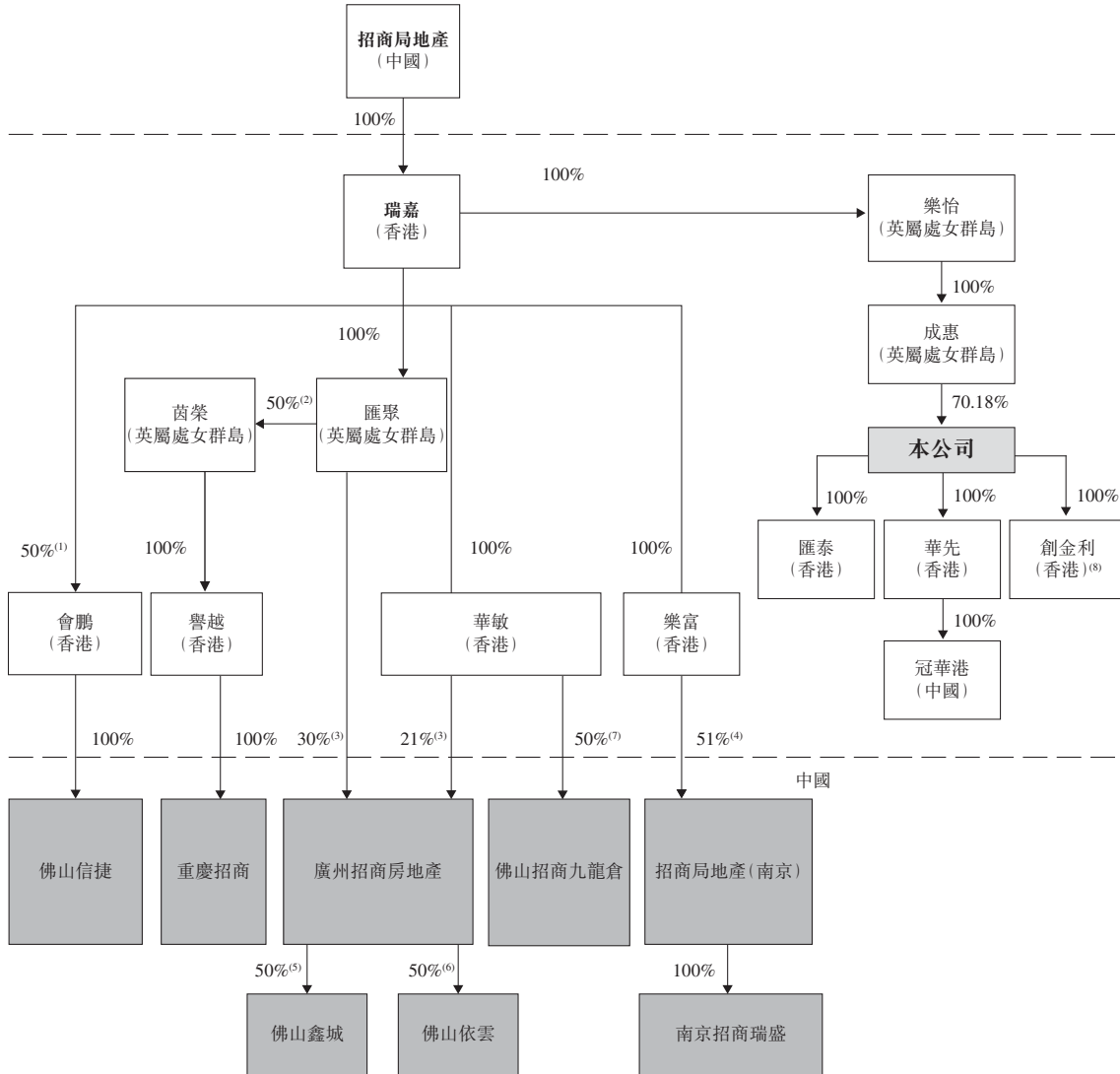
本公司並無收購廣州招商房地產及招商局地產(南京)的餘下49%本地股本權益，此乃由於：

- 收購旨在向本公司注入招商局地產於中國境內運營附屬公司(透過招商局地產海外附屬公司瑞嘉持有及營運三年以上者)的海外股本權益；及
- 根據本公司的中國法律顧問廣東信達律師事務所的意見，收購招商局地產於廣州招商房地產及招商局地產(南京)的本地股本權益需報商務主管部門審核批准並需報商務部備案。由於中國政府旨在抑制中國過熱的房地產開發活動的政策，海外投資者收購房地產公司的本地股本權益須受到嚴格審核。因此，該收購的批准及備案過程或會需時甚久且牽涉多項不明朗因素。

緊隨完成後，廣州招商房地產及招商局地產(南京)一方面與其附屬公司之間概無任何持續關連交易，另一方面與經擴大集團其他成員公司亦無該等交易。根據不競爭契據，招商局地產以零對價向本公司授出選擇權，於相關監管限制放寬後，本公司可收購招商局地產分別於廣州招商房地產及招商局地產(南京)持有的49%本地股本權益，惟受公平磋商、訂立最終協議及遵守上市規則項下相關關連交易規定所限。該收購的定價預期主要根據應佔權益49%的重估資產淨值釐定。完成後，預期該兩家公司及經擴大集團其他成員公司之間將無持續關連交易。

目標集團的企業架構

以下載列目標集團及本集團於緊接完成前的簡化企業架構：



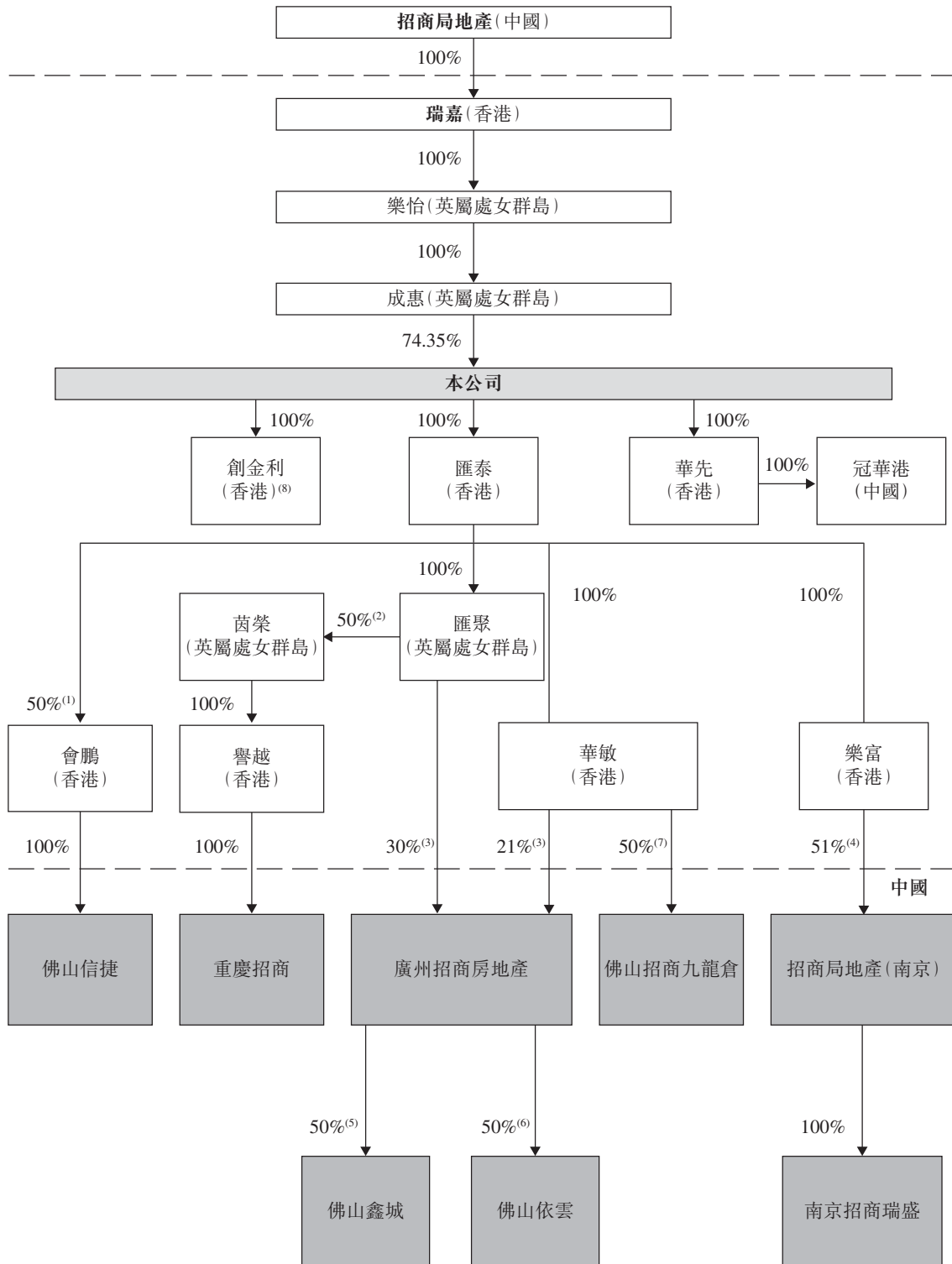
目標集團的企業架構

附註：

- (1) 會鵬餘下50%的權益由獨立第三方九龍倉地產(中國)有限公司持有，其為一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
- (2) 茵榮餘下50%的權益由獨立第三方世霸有限公司持有，其為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為Hongkong Land China Holdings Ltd.的附屬公司；
- (3) 廣州招商房地產餘下49%的權益由深圳招商持有，其為一家於中國註冊成立的公司，並為招商局地產全資擁有的附屬公司；
- (4) 招商局地產(南京)餘下49%的權益由招商局地產持有；
- (5) 佛山鑫城餘下50%的權益由獨立第三方嘉森國際有限公司持有，其為一家於香港註冊成立的公司，並為九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司；
- (6) 佛山依雲餘下50%的權益由獨立第三方九龍倉置業(廣州)有限公司(前稱會德豐置業(廣州)有限公司)持有，其為一家於中國註冊成立的公司及為九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司；
- (7) 佛山招商九龍倉餘下50%的權益由九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司博實控股有限公司持有，其為一家於香港註冊成立的公司且為獨立第三方；及
- (8) 創金利目前並無業務。

目標集團的企業架構

以下載列為目標集團及本集團於緊隨完成後的簡化企業架構：



目標集團的企業架構

附註：

- (1) 會鵬餘下50%的權益由獨立第三方九龍倉地產(中國)有限公司持有，其為一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
- (2) 茵榮餘下50%的權益由獨立第三方世霸有限公司持有，其為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由Hongkong Land China Holdings Ltd.直接持有；
- (3) 廣州招商房地產餘下49%的權益由深圳招商持有，其為一家於中國註冊成立的公司，並為招商局地產全資擁有的附屬公司；
- (4) 招商局地產(南京)餘下49%的權益由招商局地產持有；
- (5) 佛山鑫城餘下50%的權益由獨立第三方嘉森國際有限公司持有，其為一家於香港註冊成立的公司，並為九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司；
- (6) 佛山依雲餘下50%的權益由獨立第三方九龍倉置業(廣州)有限公司(前稱會德豐置業(廣州)有限公司)持有，其為一家於中國註冊成立的公司及為九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司；
- (7) 佛山招商九龍倉餘下50%的權益由九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司博實控股有限公司持有，其為一家於香港註冊成立的公司且為獨立第三方；及
- (8) 創金利目前並無業務。

與第三方之間的合營安排

目標集團透過於海外或中國成立合營企業與第三方(不包括招商局地產)開發八個目標項目的其中五個。下文載列各合營企業簡介。

會鵬

會鵬由瑞嘉及獨立第三方九龍倉地產(中國)有限公司各持50%。會鵬擁有佛山信捷100%權益，而佛山信捷持有及開發依雲上城。

根據由(其中包括)瑞嘉與九龍倉地產(中國)有限公司所訂立日期為二零零七年十二月二十九日的合營協議，會鵬董事會由五名董事組成。瑞嘉有權委任三名董事，而九龍倉地產(中國)有限公司有權委任其餘兩名董事。除下文獨立章節所載若干重要董事會決議案須獲全體董事一致投票支持外，任何三名董事將可批准有關會鵬財務及經營事宜的董事會決議案，如房地產項目整體設計及定位、市場推廣策略、運營計劃、年度預算及銀行借貸等。

倘未能有效召開董事會會議，由兩名合營夥伴委任的董事應就會鵬的利益以友好方式諮詢對方，並於一個月內再次召開董事會會議。倘仍未能於該一個月

目標集團的企業架構

期間內有效召開董事會會議，董事會應將有關事項送交分別控制瑞嘉及九龍倉地產(中國)有限公司的上市公司主席或其法定代表。倘主席未能就該事項達成協議，會鵬應委聘國際會計師行評估其資產淨值。倘合營夥伴未能於接獲評估結果後14日內解決有關問題，彼等應根據合營協議買下對方在會鵬的股本權益。

有關合營協議所產生的任何糾紛將受香港法院的非獨家司法管轄權所規限。

茵榮

茵榮由瑞嘉及世霸有限公司(Hongkong Land China Holdings Ltd.的附屬公司及獨立第三方)各持50%。茵榮間接擁有重慶招商100%權益，而重慶招商持有及開發長嘉匯。

根據由(其中包括)瑞嘉與世霸有限公司所訂立日期為二零零九年十二月十八日的合營協議，茵榮董事會由五名(或瑞嘉與世霸有限公司不時協定的任何其他人數)董事組成。瑞嘉有權委任三名董事，而世霸有限公司有權委任其餘兩名董事。除下文獨立章節所載若干重要董事會決議案須獲全體董事一致投票支持外，有關茵榮財務及運營事宜(如項目投資計劃、年度運營計劃、年度預算及財務報告、會計政策及銀行借貸等)的董事會決議案將透過簡單多數票批准。

佛山鑫城

佛山鑫城由廣州招商房地產及獨立第三方嘉森國際有限公司(其為九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司)各持50%。佛山鑫城持有及開發依雲水岸。

根據廣州招商房地產與嘉森國際有限公司所訂立日期為二零零七年四月十日的合營協議，佛山鑫城董事會由五名董事組成。廣州招商房地產有權委任三名董事，而嘉森國際有限公司有權委任其餘兩名董事。除下文獨立章節所載若干重要董事會決議案須獲全體董事一致投票支持外，有關佛山鑫城財務及運營事宜(如房地產項目整體設計及定位、市場推廣策略、運營計劃、年度預算及銀行借貸等)的董事會決議案將透過簡單多數票批准。根據合營協議，廣州招商房地產可自稱為佛山鑫城控股方，而招商局地產可將佛山鑫城的財務報表綜合入賬至其集團財務報表。

目標集團的企業架構

未能有效召開董事會會議的處理機制與會鵬相若。

詮釋或履行該合營協議所產生的任何糾紛首先應以友好諮詢或調解方式解決，倘未能解決，則以訟裁方式解決。

佛山依雲

佛山依雲由廣州招商房地產及獨立第三方九龍倉置業(廣州)有限公司(前稱會德豐置業(廣州)有限公司及為九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司)各持50%。佛山依雲持有及開發依雲天匯。

根據廣州招商房地產與會德豐置業(廣州)有限公司所訂立日期為二零一零年八月二十三日的合營協議，佛山依雲董事會由五名董事組成。廣州招商房地產有權委任三名董事，而會德豐置業(廣州)有限公司(其後已更改名稱為九龍倉置業(廣州)有限公司)有權委任其餘兩名董事。除下文獨立章節所載若干重要董事會決議案須獲全體董事一致投票支持外，有關佛山依雲財務及運營事宜(如房地產項目整體設計及定位、市場推廣策略、運營計劃、年度預算及銀行借貸等)的董事會決議案將透過簡單多數票批准。根據合營協議，廣州招商房地產可自稱為佛山依雲控股方，而招商局地產可將佛山依雲的財務報表綜合入賬至其集團財務報表。

未能有效召開董事會會議的處理機制與會鵬相若。

詮釋或履行該合營協議所產生的任何糾紛首先應以友好諮詢或調解方式解決，倘未能解決，則以訟裁方式解決。

佛山招商九龍倉

佛山招商九龍倉由華敏及九龍倉地產(中國)有限公司附屬公司兼獨立第三方博實控股有限公司各持50%。佛山招商九龍倉持有及開發依雲曦城。由於進行重組，瑞嘉於二零一三年六月九日將其於佛山招商九龍倉的50%股本權益轉讓予華敏。

根據瑞嘉與博實控股有限公司所訂立日期為二零一零年二月十日的合營協議以及瑞嘉與博實控股有限公司就佛山招商九龍倉所訂立日期為二零一三年四月二十三日的補充協議，佛山招商九龍倉董事會由五名董事組成。瑞嘉有權委任

目標集團的企業架構

三名董事，而博實控股有限公司有權委任其餘兩名董事。除下文獨立章節所載若干重要董事會決議案須獲全體董事一致投票支持外，有關佛山招商九龍倉財務及運營事宜(如房地產項目整體設計及定位、市場推廣策略、運營計劃、年度預算及銀行借貸等)的董事會決議案將透過簡單多數票批准。根據合營協議，華敏可自稱為佛山招商九龍倉控股方，而招商局地產可將佛山招商九龍倉的財務報表綜合入賬至其集團財務報表。

未能有效召開董事會會議的處理機制與會鵬相若。

詮釋或履行該合營協議所產生的任何糾紛首先應以友好諮詢或調解方式解決，倘未能解決，則以訟裁方式解決。

法定人數

會鵬、佛山鑫城、佛山依雲及佛山招商九龍倉(九龍倉地產(中國)有限公司為其各自的直接或間接合營夥伴)須全體董事出席以組成董事會會議的法定人數。

於往績記錄期間內及截至最後可行日期止，目標集團旗下合營公司並無董事會決議案因未能在董事會會議上構成法定人數而不予通過。本公司及九龍倉地產(中國)有限公司已分別於二零一三年六月十三日及二零一三年六月十四日發出確認函，確認將於完成後達成彼等各自作為有關合營公司股東的責任，並促使彼等的代表董事或其代理出席該等合營公司的董事會會議。因此，本公司相信因未能構成法定人數令合營公司不能通過董事會決議案的風險甚微。故此，鑑於經擴大集團於該等合營公司的大多數董事會代表，經擴大集團將繼續對該等合營公司的財務及營運政策擁有控制權。

須獲全體董事一致投票支持的董事會決策

根據上述合營協議，多項重要董事會決策須獲相關合營公司的全體董事一致投票支持，主要包括：

- 增加或減少公司註冊資本及更改公司資本架構或股本權益；
- 更改公司業務範疇、收購其他企業或與其合併；

目標集團的企業架構

- 公司出售或收購資產(董事會批准的預算所包含者除外)；
- 提供抵押或按揭、溢利分派計劃及方法以及其相關變動；
- 修訂公司組織章程細則；
- 公司停業、解散、清盤或終止；
- 公司合併或分立；
- 與合營協議一方及其聯營公司訂立任何交易；
- 並非於一般業務過程中訂立的任何交易；及
- 有關任何訴訟的決定，包括提出訴訟及抗辯、撤銷訴訟、達成和解、提出上訴及仲裁等。

與招商局地產集團之間的合營安排

目標集團與招商局地產集團成員公司在中國成立兩間合營公司，以開發兩個目標項目。下文載列各合營公司簡介。

廣州招商房地產

廣州招商房地產由深圳招商、匯聚及華敏分別持有49%、30%及21%。匯聚及華敏為目標集團成員公司。廣州招商房地產持有及開發金山谷。於二零一三年四月十九日，瑞嘉轉讓其於廣州招商房地產的21%股本權益予華敏。

根據深圳招商、匯聚及瑞嘉所訂立日期為二零零四年七月二十日的合營協議以及深圳招商、匯聚及華敏就廣州招商房地產所訂立日期為二零一三年三月二十五日的補充協議，廣州招商房地產的董事會由三名董事組成。深圳招商、匯聚及華敏各自有權委任一名董事。除下文獨立章節所載若干重要董事會決議案須獲全體董事一致投票支持外，有關招商局地產(南京)財務及運營事宜(如釐定合營公司年度營運策略及政策、批准其財務體制、年度預算、委任高級管理人員(包

目標集團的企業架構

括總經理、副總經理、總工程師及財務總監)以及批准融資及關連方交易等)的董事會決議案將由該等董事批准，有關董事佔合營公司50%或以上的股本權益。此外，總經理所帶領的經營及管理部門負責合營公司的日常營運及管理。

為避免合營夥伴間出現利益衝突，合營公司與其股東或與其股東有關連的任何人士之間的任何關連方交易，應向董事會全面匯報，並須獲該等董事批准，有關董事佔合營公司三分之二或以上的股本權益，而有關交易須獲全體董事批准。

招商局地產(南京)

招商局地產(南京)由樂富及招商局地產分別持有51%及49%股本權益。招商局地產(南京)持有及開發紫金山1號。於二零零六年五月十日，招商局地產轉讓其於招商局地產(南京)的2%股本權益予瑞嘉。於二零一三年五月十三日，瑞嘉轉讓其於招商局地產(南京)的51%股本權益予樂富。

根據招商局地產及瑞嘉所訂立日期為二零零五年十一月十五日的合營協議以及招商局地產與樂富就招商局地產(南京)所訂立日期為二零一三年三月二十五日的補充協議，招商局地產(南京)的董事會由三名董事組成。樂富有權委任兩名董事，而招商局地產有權委任一名董事。除下文獨立章節所載若干重要董事會決議案須獲全體董事一致投票支持外，有關招商局地產(南京)財務及運營事宜(如釐定合營公司年度營運策略及政策、批准其財務體制、年度預算、委任高級管理人員(包括總經理、副總經理、總工程師及財務總監)以及批准融資及關連方交易等)的董事會決議案將由該等董事批准，有關董事佔合營公司50%或以上的股本權益。此外，總經理所帶領的經營及管理部門負責合營公司的日常營運及管理。

為避免合營夥伴間出現利益衝突，合營公司與其股東或與其股東有關連的任何人士之間的任何關連方交易，應向董事會全面匯報，並須獲該等董事批准，有關董事佔合營公司三分之二或以上的股本權益，而有關交易須獲全體董事批准。

須獲全體董事一致投票支持的董事會決策

根據上述合營協議，多項重要董事會決策須獲廣州招商房地產及招商局地產(南京)的全體董事一致投票支持，包括：

- 修訂公司組織章程細則；
- 公司暫停業務及解散；
- 增加或削減公司註冊資本；及
- 合併或分拆公司。

概覽

目標集團主要透過其於中國境內運營附屬公司開發、銷售、租賃、投資及管理中國房地產。

目標集團於中國四個城市—佛山、廣州、重慶及南京擁有八個房地產開發項目，總建築面積約5,381,479平方米。於二零一三年三月三十一日，目標集團：

- (i) 完成開發總建築面積約1,464,782平方米；
- (ii) 正在開發總建築面積約1,305,169平方米；
- (iii) 持作日後開發土地總建築面積約1,417,659平方米，目標集團持有該等土地的國有土地使用證；
- (iv) 透過公開招標、拍賣及上市出售程序獲得的土地權益為總建築面積約1,193,869平方米，惟於二零一三年三月三十一日仍未獲得國有土地使用證。

於二零一三年四月十六日，目標集團成員公司廣州招商房地產(並為瑞嘉間接持有51%權益的公司)透過公開投標、拍賣或掛牌出讓程序，從佛山政府購入一幅新土地，土地出讓金約人民幣1,320百萬元。該地塊佔地總面積約71,036平方米，總建築面積約227,316平方米。目標集團計劃在該土地上發展住宅社區項目，並設有商業配套。

目標集團的主要業務組合包括開發住宅物業、零售商舖、辦公樓及服務式公寓。截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團產生約99%的收益來自銷售住宅物業，少於1%的收益來自租賃零售商舖。

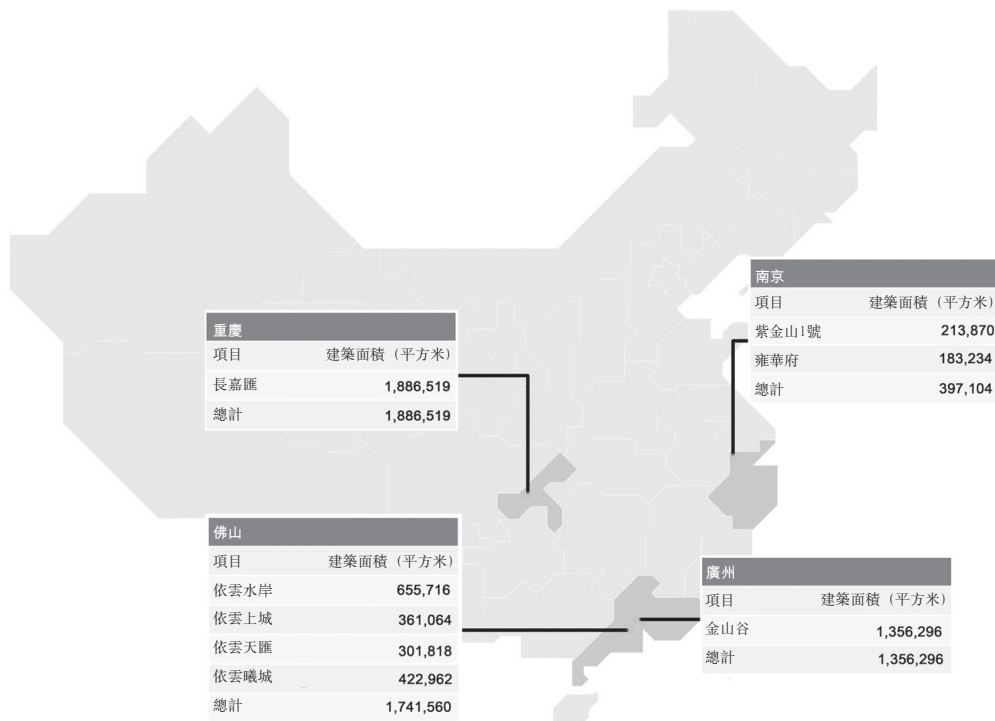
截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度，目標集團的收益分別為人民幣1,342.73百萬元、人民幣3,341.47百萬元及人民幣4,288.51百萬元，瑞嘉應佔溢利分別為人民幣142.41百萬元、人民幣260.62百萬元及人民幣434.23百萬元。

目標集團的業務

目標集團房地產開發項目

房地產開發項目概況

目標集團的現有房地產開發項目組合包括八個位於佛山、廣州、重慶及南京處於不同開發階段的項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，提供一系列產品，包括公寓、別墅、辦公樓及零售商舖。下表列示目標集團項目在中國的地理位置。



目標集團的業務

一般而言，住宅、商業及綜合用途物業在中國的土地使用權分別按70年、40年及50年授出。普遍而言，除非開發商已取得建設用地規劃許可證，並已悉數繳付土地出讓金及完成動遷程序，否則相關機關不會為一幅土地發出正式的國有土地使用證。因此，根據開發進度，物業開發用地可能被劃分為一幅或以上的土地，據此會因應不同的開發階段分別授出多份國有土地使用證。

一項完整項目的地盤面積資料乃根據相關的國有土地使用證、土地使用權出讓合同或投標文件(視乎所具備的文件)。一個項目的總建築面積包括可銷售和不可銷售建築面積、泊車位面積，以及可出租建築面積。「可銷售建築面積」乃目標集團計劃出售物業的建築面積，且不超過地盤面積乘以獲准最高容積率(該比率已於相關土地使用權出讓合同或地方政府就有關項目發出的其他批文中列明)的總和。「可出租建築面積」指可作出租用途的建築面積。

本通函所示的完成建築面積的數字，依據有關政府文件所提供的數字。本通函所披露的下列資料，依據目標集團的內部記錄及估計：

- 發展中的建築面積數據、未來發展的建築面積、已售建築面積、預售建築面積、可銷售建築面積及可出租建築面積；及
- 有關總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)、估計施工開展日期、估計竣工日期、計劃施工期、住宅單位數目、預售住宅單位數目及平均售價的資料。本通函內所載列有關目標集團項目不同階段的施工期，乃依據有關政府文件或目標集團的內部記錄。

當與客戶已簽立買賣合同及物業已交付予客戶，物業被視為已售出。物業預售是指已簽立買賣合同但房地產尚未交付客戶。

我們於本通函中採用目標集團為營銷物業而已採用或計劃採用的項目名稱，其中部分目標集團的房地產發展項目的名稱仍須獲相關政府機關通過，故此可能有變。

目標集團項目狀況

目標集團的房地產項目可按其開發階段分為三種：

- *已竣工物業*。一項物業已竣工指已就相關房地產發展自相關當地政府機構取得竣工證明書；
- *開發中物業*。一項物業正在發展中指於發行竣工證明書前一旦已就房地產發展自相關當地政府機構取得建築工程施工許可證；
- *持作日後開發的物業*。一項物業持作日後開發指目標集團已成功透過當地政府上市出售的形式投得土地，並與相關中國土地當局簽署相關土地使用權出讓合同，或收購擁有該土地土地使用權的項目公司。在任何情況下，建設尚未展開。

目標集團的業務

下表載列目標集團於二零一三年三月三十一日的房地產開發項目詳情，該等為目標集團(i)已落成，(ii)開發中或(iii)持作未來開發項目。所有有面積的數字取至最接近整數：

| 項目 | 實際/估計 開始施工日期 | 實際/估計 落成日期 | 落成 | | | 開發中 | | | 未來開發 | | | 目 標 估 值 百 萬 港 幣 (百萬元) | 目 標 估 值 百 萬 港 幣 (百萬元) | 目 標 估 值 百 萬 港 幣 (百萬元) | 目 標 估 值 百 萬 港 幣 (百萬元) | | | |
|-----------------|-----------------|---------------|--------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------|---|---|---|---|--|---|--|
| | | | 總建築 面積 (平方米) | 落成 建築面積 (平方米) | 可 售/出 租 總建築面積 (平方米) | 已 售及 交付 (平方米) | 預 售 但 未 交 付 (平方米) | 未 售 持 作 發 展 (平方米) | 開 發 中 可 售/出 租 總建築面積 (平方米) | 預 售 建 築 面 積 (平方米) | 總 建 築 面 積 (平方米) | | | | | 可 售 總 建 築 面 積 (平方米) | 整 個 項 目 所 產 生 的 開 發 成 本 (百萬元) | 整 個 項 目 的 估 計 未 來 開 發 成 本 (百萬元) |
| 佛山 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 佛山依雲水岸一期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零零八年三月 | 二零零八年九月 | 131,967 | 109,779 | 109,779 | - | - | - | - | - | - | - | 33,652 | - | - | - | | |
| 零個估滿泊車位 | 二零零八年三月 | 二零一零年七月 | 3,147 | 3,147 | 3,147 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 泊車位 | 二零零八年三月 | 二零一零年七月 | 11,139 | 11,139 | 11,139 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 佛山依雲水岸二期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零零八年七月 | 二零零九年九月 | 217,594 | 204,278 | 204,278 | - | - | - | - | 7,592 | - | - | 55,486 | 1,936 | 4 | 4 | | |
| 零個估滿泊車位 | 二零零八年七月 | 二零一一年五月 | 10,819 | 10,819 | 10,819 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 泊車位 | 二零零八年七月 | 二零一一年十一月 | 41,453 | 41,453 | 41,453 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 佛山依雲水岸三期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零零九年十一月 | 二零一一年三月 | 243,120 | 219,792 | 219,792 | 148,228 | 56,793 | 14,771 | - | - | - | - | 61,996 | 3,767 | 4 | 4 | | |
| 零個估滿泊車位 | 二零零九年十一月 | 二零一二年七月 | 10,336 | 161,333 | 161,333 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 泊車位 | 二零零九年十一月 | 二零一二年七月 | 48,123 | 48,123 | 48,123 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 佛山依雲水岸四期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零一零年三月 | 二零一一年一月 | 63,035 | 57,003 | 57,003 | 21,857 | 3,788 | 31,359 | - | - | - | - | 16,074 | 7,996 | 4 | 4 | | |
| 零個估滿泊車位 | 二零一零年三月 | 二零一二年九月 | 26,065 | 30,938 | 30,938 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 泊車位 | 二零一零年三月 | 二零一二年九月 | 26,065 | 26,065 | 26,065 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 依雲水岸總計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 655,716 | 53,722 | 655,716 | 476,549 | 60,581 | 53,722 | - | - | - | - | 2,951,465 | 35,335 | 25.5% | 167,208 | 13,699 | 352.03 |

目標集團的業務

| 項目 | 落成 | | | 開發中 | | | 未來開發 | | | 日標集團 應佔項目 物業未來 可售建築 面積 (平方米) | 日標集團 應佔資本 價值 (人民幣 百萬元) | 物業估值 報告的 參考編號 | |
|-----------------|----------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------|---------------|---|------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| | 項目物業 總建築 面積 (平方米) | 落成 建築面積 (平方米) | 已普及 交付 (平方米) | 可售/出租 建築面積 (平方米) | 未獲售/ 持作投資 (平方米) | 開發中 建築面積 (平方米) | 可售/出租 建築面積 (平方米) | 建築面積 (平方米) | 建築面積 (平方米) | | | | 日標集團 應佔總建築 面積 (平方米) |
| 佛山依雲上城一期 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 108,027 | 25,519 | 108,027 | 101,979 | 74,513 | 1,947 | 25,520 | - | - | - | - | 12,760 | 3 |
| 零售舖 | | | | 68,330 | | | | | | | | | |
| 泊車位 | | | | 20,179 | | | | | | | | | |
| | | | | 13,470 | | | | | | | | | |
| 佛山依雲上城二期 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 130,034 | 29,151 | 130,035 | 124,278 | 92,062 | 3,064 | 29,151 | - | - | - | - | 14,576 | 3 |
| 零售舖 | | | | 98,746 | | | | | | | | | |
| 泊車位 | | | | 1,956 | | | | | | | | | |
| | | | | 23,576 | | | | | | | | | |
| 佛山依雲上城三期 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 123,003 | 74,659 | - | - | - | - | - | 123,003 | 109,458 | 34,819 | - | 37,319 | 12 |
| 零售舖 | | | | | | | | | 78,581 | | | | |
| 泊車位 | | | | | | | | | 157 | | | | |
| | | | | | | | | | 30,720 | | | | |
| 依雲上城總計 | 361,064 | 129,309 | 238,062 | 226,257 | 166,575 | 5,011 | 54,671 | 123,003 | 109,458 | 34,819 | - | 64,655 | 686.50 |
| 佛山依雲天匯一期 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 110,471 | 38,808 | - | - | - | - | - | 110,471 | 109,200 | 70,391 | - | 9,896 | 13 |
| 零售舖 | | | | | | | | | 84,044 | | | | |
| 泊車位 | | | | | | | | | 6,991 | | | | |
| | | | | | | | | | 18,165 | | | | |
| 佛山依雲天匯二期 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 191,347 | 173,795 | - | - | - | - | - | 191,347 | 186,086 | 12,292 | - | 44,318 | 13 |
| 零售舖 | | | | | | | | | 119,526 | | | | |
| 泊車位 | | | | | | | | | 9,475 | | | | |
| | | | | | | | | | 57,085 | | | | |
| 依雲天匯總計 | 301,818 | 212,603 | - | - | - | - | - | 301,818 | 295,286 | 82,683 | - | 54,214 | 569.16 |

目標集團的業務

| 項目 | 落成 | | 開發中 | | 未來開發 | | 日標集團 物業未來 可售建築 面積 (平方米) | 日標集團 物業估價 價值 (人民幣 百萬元) | 物業估價 報告的 參考編號 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|---------------------|-------------|---------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| | 建築 面積 (平方米) | 建築/估價 日期 | 建築/估價 日期 | 開始預售日期 | 建築/估價 日期 | 開始預售日期 | | | |
| 佛山依雲灣城一期 住宅 泊車位 | 148,904 | 二零一零年十二月 二零一三年十二月 | - | 二零一二年四月 二零一三年十二月 | - | - | 74,452 | 34,258 | 14 |
| | | | 148,904 | 144,988 | 76,472 | - | | | |
| | | | 99,165 | 45,823 | | | | | |
| 佛山依雲灣城二期 住宅 泊車位 | 56,983 | 二零一二年十月 二零一二年十月 | - | 二零一四年十月 二零一四年十月 | - | - | 28,492 | 28,263 | 14 |
| | | | 56,983 | 56,526 | | | | | |
| | | | 45,095 | 11,431 | | | | | |
| 佛山依雲灣城三期 住宅 商舖 泊車位 | 100,026 | 二零一三年九月 二零一三年九月 二零一三年九月 | - | 不適用 不適用 不適用 | - | 100,026 | 50,013 | 48,183 | 15 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 佛山依雲灣城四期 住宅 泊車位 | 68,550 | 二零一四年三月 二零一四年三月 | - | 不適用 不適用 | - | 68,550 | 34,275 | 33,438 | 15 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 佛山依雲灣城五期 住宅 泊車位 | 48,499 | 二零一五年一月 二零一五年一月 | - | 不適用 不適用 | - | 48,499 | 24,249 | 24,249 | 15 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 依雲灣城總計 | 422,962 | | | 205,887 | 211,740 | 217,075 | 1,119,133 | 1,018,277 | 590,85 |

目標集團的業務

| 項目 | 開始/估計 開始日期 | 開始/估計 竣工日期 | 完成/估計 落成日期 | 落成 | | | 開發中 | | | 未來開發 | | | 日標集團 物業估價 報告的 參考編號 | |
|-----------|---------------|---------------|---------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| | | | | 總建築 面積 (平方米) | 項下物業 未來可 售面積 (平方米) | 項下物業 未來可 售/出租 面積 (平方米) | 已竣工 交付 (平方米) | 項下物業 未來可 售/出租 面積 (平方米) | 項下物業 未來可 售/出租 面積 (平方米) | 項下物業 未來可 售/出租 面積 (平方米) | 項下物業 未來可 售/出租 面積 (平方米) | 項下物業 未來可 售/出租 面積 (平方米) | | 項下物業 未來可 售/出租 面積 (平方米) |
| 廣州 金山谷 | | | | | | | | | | | | | | |
| 廣州金山谷一期 | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零零八年三月 | 二零零八年九月 | 二零零九年五月 | 68,377 | - | - | 56,469 | 56,469 | - | - | - | - | 34,872 | - |
| 廣州金山谷二期 | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零零八年四月 | 二零零九年四月 | 二零一零年十月 | 61,761 | 6,687 | - | 37,044 | 45,180 | - | - | - | - | 31,498 | 2 |
| 零售店舖 | 二零零八年四月 | 二零零八年八月 | 二零一零年十月 | | | | | 34,654 | | | | | | |
| 泊車位 | 二零零八年四月 | 二零零八年十二月 | 二零一零年十月 | | | | | 6,154 | | | | | | |
| | | | | | | | | 4,372 | | | | | | |
| 廣州金山谷三期 | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零零八年十二月 | 二零一零年二月 | 二零一二年六月 | 66,884 | 35,286 | - | 27,273 | 66,643 | - | - | - | - | 34,111 | 2 |
| | | | | | | | | 66,643 | | | | | | |
| 廣州金山谷四期 | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零零九年十一月 | 二零一零年七月 | 二零一二年七月 | 266,709 | 10,748 | - | 209,446 | 220,842 | - | - | - | - | 136,021 | 2 |
| 零售店舖 | 二零零九年十一月 | 二零一一年七月 | 二零一二年七月 | | | | | 196,891 | | | | | | |
| 泊車位 | 二零零九年十一月 | 二零一二年十二月 | 二零一二年七月 | | | | | 5,124 | | | | | | |
| | | | | | | | | 18,827 | | | | | | |
| 廣州金山谷五期 | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零一二年五月 | 不適用 | 二零一五年九月 | 83,343 | 67,401 | - | - | - | - | - | - | - | 42,305 | 18 |
| 泊車位 | 二零一三年五月 | 不適用 | 二零一五年九月 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 廣州金山谷六期 | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零一二年五月 | 不適用 | 二零一五年九月 | 163,237 | 127,019 | - | - | - | - | - | - | - | 83,251 | 18 |
| 泊車位 | 二零一三年五月 | 不適用 | 二零一五年九月 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |

目標集團的業務

| 項目 | 開始/估計 竣工日期 | 開始/估計 落成日期 | 落成 | | | 開發中 | | | 未來開發 | | | 目標集團 物業未來 可售建築 面積 (平方米) | 目標集團 物業估價 價值 (人民幣 百萬元) | 物業估價 報告的 參考編號 | | |
|-------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| | | | 總建築 面積 (平方米) | 落成 建築面積 (平方米) | 已普及 交付 (平方米) | 未獲售/ 持作投資 (平方米) | 開發中 建築面積 (平方米) | 可售/出租 建築面積 (平方米) | 預售 建築面積 (平方米) | 可售 建築面積 (平方米) | 整個項目 的預計 開發成本 (人民幣 百萬元) | | | | 整個項目 的預計 開發成本 (人民幣 百萬元) | 目標集團 物業估價 價值 (人民幣 百萬元) |
| 廣州金山谷七期 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零一三年三月 | 不適用 | 54,636 | 49,616 | - | - | - | - | - | - | - | 54,636 | 49,616 | - | 18 | |
| 泊車位 | 二零一三年三月 二零一五年七月 | 不適用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 45,777 3,829 | 45,777 3,829 | - | - | |
| 廣州金山谷八期 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零一一年五月 | 二零一二年三月 | 45,005 | 10,620 | - | - | - | 45,005 | 29,189 | 18,568 | 18,569 | - | - | - | 10 | |
| 零售店舖 | 二零一一年五月 | 不適用 | - | - | - | - | - | - | 6,780 | - | - | - | - | - | - | |
| 泊車位 | 二零一一年五月 | 不適用 | - | - | - | - | - | - | 3,841 | - | - | - | - | - | - | |
| 廣州金山谷九期 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零一五年四月 | 不適用 | 44,078 | 35,290 | - | - | - | - | - | - | - | 44,078 | 35,290 | - | 18 | |
| 泊車位 | 二零一五年四月 | 不適用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 31,728 3,582 | 31,728 3,582 | - | - | |
| 金山谷住宅總計 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 854,030 | 342,657 | 463,731 | 389,134 | 6,181 | 52,721 | 45,005 | 29,189 | 18,569 | 345,294 | 278,316 | 174,755 | 51.0% | 455,555 |
| 廣州金山谷創想產業園 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一期 | 二零一三年四月 | 不適用 | 152,378 | 101,561 | - | - | - | - | 152,378 | 101,561 | - | - | - | - | 11 | |
| 辦公樓 | 二零一三年四月 | 不適用 | - | - | - | - | - | - | 74,813 | - | - | - | - | - | - | |
| 零售店舖 | 二零一三年四月 | 不適用 | - | - | - | - | - | - | 26,748 | - | - | - | - | - | - | |
| 廣州金山谷創想產業園 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二期 | 二零一四年五月 | 不適用 | 177,260 | 120,556 | - | - | - | - | - | - | - | 177,260 | 120,556 | - | 18 | |
| 辦公樓 | 二零一四年五月 | 不適用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 93,692 | - | - | |
| 零售店舖 | 二零一四年五月 | 不適用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 26,864 | - | - | |

目標集團的業務

| 項目 | 實際/估計 開始施工日期 | 實際/估計 開始預售日期 | 落成 | | | | 開發中 | | | | 未來開發 | | | | 物業估值的 報告的 參考編號 | | | | | | | | | | |
|--------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------------|---------------|---------------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------|---|---|---|-------|--|
| | | | 項目物業 總建築 面積 (平方米) | 落成/可 售/出租 建築面積 (平方米) | 已售及 交付 (平方米) | 預售 但未交付 (平方米) | 未獲准/ 持在預覽 (平方米) | 開發中 建築面積 (平方米) | 可售/出租 建築面積 (平方米) | 預售 建築面積 (平方米) | 建築面積 (平方米) | 可售 建築面積 (平方米) | 整個項目 附屬成本 (人民幣 百萬元) | 整個項目 估計未來 附屬成本 (人民幣 百萬元) | | 目標集團 佔總建築 面積 (平方米) | 目標集團 佔總建築 面積 (平方米) | 目標集團 物業未來 可售建築 面積 (平方米) | 目標集團 佔總建築 面積 (平方米) | | | | | | |
| 廣州金山谷創想產業園 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公樓 | 二零一四年九月 | 不適用 | 172,628 | - | - | - | - | - | 172,628 | - | - | - | - | 116,804 | - | - | - | 51.0% | 88,040 | 59,570 | - | - | - | 18 | |
| 零售店舖 | 二零一四年九月 | 不適用 | | | | | | 1,800 | | | | | | 115,004 | | | | | | | | | | | |
| 廣州金山谷創想產業園 總計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 502,266 | 338,921 | | | 152,378 | 101,561 | 349,888 | 237,360 | | | | 256,156 | | | | 51.0% | 691,711 | 347,605 | | | | | |
| 金山谷總計 | | | 1,356,296 | 681,578 | 463,731 | 389,134 | 330,232 | 6,181 | 52,721 | 197,383 | 130,750 | 18,569 | 695,182 | 516,676 | 2,347,000 | 4,268,900 | | 51.0% | 1,915,667 | | | | | | |
| 重慶 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 重慶區嘉慶一二期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零一一年六月 | 二零一一年十二月 | 279,176 | 128,834 | - | - | - | - | 279,176 | 234,826 | 105,992 | - | - | - | - | - | - | 30.0% | 139,588 | 64,417 | | | | 9及19 | |
| 購物中心 | 二零一二年二月 | 不適用 | | | | | | | | 211,184 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 泊車位 | 二零一二年二月 | 不適用 | | | | | | | | 16,888 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 重慶區嘉慶二期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零一三年六月 | 不適用 | 197,097 | 171,698 | - | - | - | - | 197,097 | - | - | 197,097 | 171,698 | - | - | - | - | 50.0% | 98,548 | 85,849 | | | | 17及19 | |
| 購物中心 | 二零一三年六月 | 不適用 | | | | | | | | | | | 150,284 | | | | | | | | | | | | |
| 泊車位 | 二零一三年六月 | 不適用 | | | | | | | | | | | 12,464 | | | | | | | | | | | | |
| 重慶區嘉慶三期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零一四年一月 | 不適用 | 265,449 | 209,250 | - | - | - | - | 265,449 | - | - | 265,449 | 209,250 | - | - | - | - | 50.0% | 132,724 | 104,625 | | | | 17及19 | |
| 購物中心 | 二零一四年一月 | 不適用 | | | | | | | | | | | 117,660 | | | | | | | | | | | | |
| 泊車位 | 二零一四年一月 | 不適用 | | | | | | | | | | | 70,000 | | | | | | | | | | | | |
| 重慶區嘉慶四期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零一四年十二月 | 不適用 | 336,560 | 278,078 | - | - | - | - | 336,560 | - | - | 336,560 | 278,078 | - | - | - | - | 50.0% | 168,280 | 139,039 | | | | 19 | |
| 購物中心 | 二零一六年十一月 | 不適用 | | | | | | | | | | | 195,340 | | | | | | | | | | | | |
| 泊車位 | 二零一六年十一月 | 不適用 | | | | | | | | | | | 62,000 | | | | | | | | | | | | |

目標集團的業務

| 項目 | 落成 | | 開發中 | | 未來開發 | | 整個項目 所產生的 開發成本 (人民幣 百萬元) | 整個項目 估計未來 開發成本 (人民幣 百萬元) | 目標集團 應佔權益 百分比 | 目標集團 應佔總建築 面積 (平方米) | 目標集團 物業未來 可售建築 面積 (平方米) | 目標集團 物業估值 應佔資本 價值 (人民幣 百萬元) | 物業估值 報告的 參考編號 |
|-------------------|----------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------------|--|---------------------|
| | 項目物業 總建築 面積 (平方米) | 落成 建築面積 (平方米) | 已普及 交付 (平方米) | 未獲批/ 持在投資 (平方米) | 開發中 建築面積 (平方米) | 可售/出租 建築面積 (平方米) | | | | | | | |
| 重慶長壽區五期 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 253,719 | - | - | - | - | 209,473 | 209,473 | 50.0% | 126,860 | 104,736 | 19 | | |
| 購物中心 | | | | | | 192,485 | 192,485 | | | | | | |
| 泊車位 | | | | | | 2,400 | 2,400 | | | | | | |
| | | | | | | 14,688 | 14,688 | | | | | | |
| 重慶長壽區六期 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 236,840 | - | - | - | - | 193,075 | 193,075 | 50.0% | 118,420 | 96,537 | 17及19 | | |
| 辦公樓 | | | | | | 67,800 | 67,800 | | | | | | |
| 購物中心 | | | | | | 100,000 | 100,000 | | | | | | |
| 泊車位 | | | | | | 10,300 | 10,300 | | | | | | |
| | | | | | | 14,775 | 14,775 | | | | | | |
| 重慶長壽區七期 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 317,678 | - | - | - | - | 266,864 | 266,864 | 50.0% | 158,840 | 133,433 | 17 | | |
| 購物中心 | | | | | | 240,130 | 240,130 | | | | | | |
| 泊車位 | | | | | | 6,534 | 6,534 | | | | | | |
| | | | | | | 18,200 | 18,200 | | | | | | |
| 長壽區總計 | 1,886,519 | 1,457,272 | - | - | 279,176 | 1,607,343 | 4,373,59 | 7,183,88 | 50.0% | 943,260 | 728,636 | 2,888.00 | |
| 南京 | | | | | | | | | | | | | |
| 南京紫金山頂巔地塊一 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 107,273 | 25,188 | 107,273 | 81,532 | 26,727 | 29,617 | 25,188 | - | - | - | 6 | | |
| 泊車位 | | | | 74,287 | | | | | | | | | |
| | | | | 7,245 | | | | | | | | | |
| 南京紫金山頂巔地塊二 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 106,597 | 47,277 | - | - | 106,597 | 64,297 | 17,339 | 17,020 | 17,020 | 24,111 | 7 | | |
| 購物中心 | | | | | | 46,958 | 46,958 | | | | | | |
| 紫金山頂巔總計 | 213,870 | 72,465 | 107,273 | 81,532 | 26,727 | 29,617 | 25,188 | 106,597 | 17,020 | 109,074 | 36,957 | 929.73 | |

目標集團的業務

| 項目 | 開始施工日期 | 實際/估計 落成日期 | 落成 | | | 開發中 | | | 未來開發 | | | 日標集團 應佔項目 物業未來 可售建築 面積 (平方米) | 日標集團 應佔總建築 面積 (平方米) | 日標集團 應佔項目 權益 百分比 | 整個項目 應佔未來 開發成本 (人民幣 百萬元) | 整個項目 應佔未來 開發成本 (人民幣 百萬元) | 日標集團 應佔未來 開發成本 (人民幣 百萬元) | 日標集團 應佔資本 價值 (人民幣 百萬元) | 物業估值 報告的 參考編號 | |
|---------------|---------|---------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------------|---------------|---|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | | | 總建築 面積 (平方米) | 建築 面積 (平方米) | 已普及 交付 (平方米) | 落成 但未交付 (平方米) | 未獲批/ 持牌投資 (平方米) | 開發中 建築面積 (平方米) | 可售/出租 建築面積 (平方米) | 預售 建築面積 (平方米) | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | 可售 建築面積 (平方米) |
| 南京華府二期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零一三年三月 | 二零一五年五月 | 91,206 | 77,443 | - | - | 91,206 | 77,443 | - | - | - | - | - | 51.0% | 2,047.66 | 1,159.07 | 93.49 | 78,903 | 959.82 | 8 |
| 泊車位 | 二零一三年三月 | 二零一五年五月 | | 75,143 | | | 75,143 | | | | | | | | | | | | | |
| | 二零一三年三月 | 二零一五年五月 | | 2,300 | | | 2,300 | | | | | | | | | | | | | |
| 南京華府二期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 二零一三年九月 | 二零一五年十二月 | 91,928 | 77,270 | - | - | - | - | - | - | 91,928 | 77,270 | 77,270 | 51.0% | 2,047.66 | 1,159.07 | 93.49 | 78,903 | 959.82 | 16 |
| 泊車位 | 二零一三年九月 | 二零一五年十二月 | | | | | | | | | | 66,000 | | | | | | | | |
| | 二零一三年九月 | 二零一五年十二月 | | | | | | | | | | 11,180 | | | | | | | | |
| 雅華總計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | | | 183,234 | 154,713 | - | - | 91,206 | 77,443 | - | - | 91,928 | 77,270 | 77,270 | 51.0% | 2,047.66 | 1,159.07 | 93.49 | 78,903 | 959.82 | |
| | | | 5,381,479 | 3,098,444 | 1,464,782 | 1,287,775 | 1,000,083 | 101,390 | 186,302 | 1,305,169 | 1,113,574 | 335,555 | 2,611,528 | 2,134,124 | 19,451.38 | 14,705.84 | 2,473,679 | 1,493,060 | 8,841.76 | |

附註：

於二零一三年三月三十一日，目標集團就長嘉匯總建築面積1,010,635平方米的地塊及雍華府總建築面積183,234平方米的地塊，尚未取得國有土地使用證。

「開始預售日期」項下「不適用」指目標集團就相關物業尚未取得預售許可證。

「目標集團應佔建築面積」包括根據目標集團於相關房地產開發項目的實際擁有權而目標集團應佔建築面積部分。

房地產項目簡介

佛山市



依雲水岸

依雲水岸為高端住宅及商業綜合體，位於佛山順德區東平新城區內，東平新城區為佛山政府指定重點發展區，享有東平河向北廣闊的河流景觀。項目選址近於以北的河畔公園及以東南的佛山公園，亦毗鄰多個運輸路線及佛山地下鐵路第二及六號線。

目標集團的業務

依雲水岸主要包括大型高層住宅公寓、獨立式別墅及配套零售商舖，總佔地面積約173,105平方米，總建築面積為655,716平方米。依雲水岸各類房地產的可銷售建築面積載列如下：

| 依雲水岸 | 可銷售 總建築面積 (平方米) | 百分比 |
|------|-----------------------|-------------|
| 住宅 | 439,790 | 74% |
| 零售店舖 | 24,302 | 5% |
| 泊車位 | 126,760 | 21% |
| 總計 | <u>590,852</u> | <u>100%</u> |

於二零一三年三月三十一日，依雲水岸物業未來可售建築面積為53,722平方米。



依雲水岸的照片

目標集團的業務

依雲水岸分四期開發。所有四期已全部落成。一至四期的詳情載列如下：

| 依雲水岸 | | 於二零一三年 | 截至 | 截至 |
|------|------|---------|----------------|----------------|
| | | 三月三十一日 | 二零一二年 | 二零一三年 |
| | | 相關發展期 | 十二月三十一日 | 三月三十一日 |
| | | 的物業未來可售 | 止年度的 | 止三個月的 |
| | | 建築面積 | 合約平均售價 | 合約平均售價 |
| | | (平方米) | (人民幣元/ 平方米) | (人民幣元/ 平方米) |
| 一期 | 住宅 | } | - | - |
| | 零售店舖 | | - | - |
| | 泊車位 | | 8,116 | - |
| 二期 | 住宅 | } | - | - |
| | 零售店舖 | | 7,592 | - |
| | 泊車位 | | 7,660 | 6,766 |
| 三期 | 住宅 | } | 11,510 | 12,541 |
| | 零售店舖 | | 14,771 | 6,421 |
| | 泊車位 | | - | 7,449 |
| 四期 | 住宅 | } | 42,354 | 45,117 |
| | 零售店舖 | | 31,359 | - |
| | 泊車位 | | 5,509 | 6,268 |

根據目標集團的內部估計或記錄，截至二零一三年三月三十一日，開發依雲水岸產生的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣2,951.65百萬元。目標集團目前估計完成開發依雲水岸整個項目將須額外動用人民幣35.35百萬元。該金額主要包括將於相關保證期限過後向相關建築承包商支付的保證金以及與尚未出售部分有關的成本。

依雲水岸由佛山鑫城持有及開發，佛山鑫城為廣州招商房地產持有50%權益的附屬公司，而瑞嘉間接持有廣州招商房地產51%權益。誠如本通函附錄六所載，於二零一三年三月三十一日，依雲水岸的總資本值為人民幣1,380.51百萬元，瑞嘉應佔資本值人民幣352.03百萬元。

依雲上城

依雲上城為住宅及商業綜合體，位於佛山禪城區，以南有東平河，以西有佛山亞洲藝術公園。該址交通便利，鄰近高速公路及運輸路線。

目標集團的業務

依雲上城主要包括中端高層住宅公寓及配套，總佔地面積約150,426平方米，總建築面積為361,064平方米。依雲上城各類物業的可銷售建築面積載列如下：

| 依雲上城 | 可銷售 總建築面積 (平方米) | 百分比 |
|------|-----------------------|------|
| 住宅 | 245,657 | 73% |
| 零售店舖 | 22,292 | 7% |
| 泊車位 | 67,766 | 20% |
| 總計 | 335,715 | 100% |

於二零一三年三月三十一日，依雲上城物業未來可售建築面積為129,309平方米。



依雲上城的照片

目標集團的業務

依雲上城分為三期，所有三期均已落成，詳情載列如下：

| 依雲上城 | | 於二零一三年 | 截至 | 截至 |
|------|------|----------|----------------|----------------|
| | | 三月三十一日 | 二零一二年 | 二零一三年 |
| | | 相關發展期 | 十二月三十一日 | 三月三十一日 |
| | | 的物業未來可售 | 止年度的 | 止三個月的 |
| | | 建築面積 | 合約平均售價 | 合約平均售價 |
| | | (平方米) | (人民幣元/ 平方米) | (人民幣元/ 平方米) |
| 一期 | 住宅 | } 25,519 | 9,255 | - |
| | 零售店舖 | | 11,590 | 15,157 |
| | 泊車位 | | - | - |
| 二期 | 住宅 | } 29,151 | 9,143 | 9,402 |
| | 零售店舖 | | - | - |
| | 泊車位 | | - | - |
| 三期 | 住宅 | } 74,639 | 10,798 | 11,722 |
| | 零售店舖 | | - | - |
| | 泊車位 | | - | - |

根據目標集團的內部估計或記錄，截至二零一三年三月三十一日，開發依雲上城產生的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣2,587.50百萬元。目標集團目前估計完成開發整個依雲上城項目將須額外動用人民幣93.33百萬元。

依雲上城由佛山信捷持有及開發，佛山信捷為會鵬的全資附屬公司，而會鵬由瑞嘉持有50%權益。誠如本通函附錄六目標集團的物業估值所載，於二零一三年三月三十一日，依雲上城的總資本值為人民幣1,373.00百萬元，瑞嘉應佔資本值人民幣686.50百萬元。

目標集團的業務

依雲天匯

依雲天匯為住宅及商業綜合體，位於佛山南海區，以西接近千燈湖公園，坐擁優美自然環境，綠茵湖泊盡收眼底。項目位址交通便利，毗鄰佛山地下鐵路1號線及多條運輸路線。

依雲天匯主要包括高級超高層住宅公寓及配套，總佔地面積約56,102平方米，總建築面積為301,818平方米。下列為依雲天匯各類物業可銷售建築面積：

| 依雲天匯 | 可銷售 總建築面積 (平方米) | 百分比 |
|------|-----------------------|------|
| 住宅 | 203,570 | 69% |
| 零售店舖 | 16,466 | 6% |
| 泊車位 | 75,250 | 25% |
| 總計 | 295,286 | 100% |

於二零一三年三月三十一日，依雲天匯物業未來可售建築面積為212,603平方米。



依雲天匯的照片

目標集團的業務

依雲天匯分兩期開發。第一及第二期現正開發中，有關詳情載列如下：

| | 第一期 | 第二期 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| 總建築面積(平方米) | 110,471 | 191,347 |
| 可銷售總建築面積(平方米) | 109,200 | 186,086 |
| 計劃施工期 | 二零一一年二月 至二零一三年十月 | 二零一一年六月 至二零一四年九月 |
| 預售許可證發出日期 | 二零一二年 三月二十一日 | 二零一二年 三月二十一日 |
| 於二零一三年三月三十一日的 預售建築面積(平方米) | 70,391 | 12,292 |
| 住宅單位數目 | 547 | 703 |
| 於二零一三年三月三十一日的 預售住宅單位數目 | 488 | 75 |

一期及二期的合同平均售價詳情如下：

| | | 於二零一三年 三月三十一日 相關發展期 的物業未來可售 建築面積 (平方米) | 截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度的 合約平均售價 (人民幣元/ 平方米) | 截至 二零一三年 三月三十一日 止三個月的 合約平均售價 (人民幣元/ 平方米) |
|------|------|---|--|--|
| 依雲天匯 | | | | |
| 一期 | 住宅 | } 38,808 | 11,345 | 12,978 |
| | 零售店舖 | | - | - |
| | 泊車位 | | - | - |
| 二期 | 住宅 | } 173,795 | - | 13,419 |
| | 零售店舖 | | - | - |
| | 泊車位 | | - | - |

根據目標集團的內部估計或記錄，截至二零一三年三月三十一日，開發依雲天匯產生的總發展成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣1,908.39百萬元。目標集團目前估計完成整個依雲天匯項目將須額外動用人民幣468.96百萬元。

依雲天匯由佛山依雲持有及開發，佛山依雲為廣州招商房地產持有50%權益的附屬公司，而瑞嘉間接持有廣州招商房地產51%權益。誠如本通函附錄六目標集團的物業估值所載，於二零一三年三月三十一日，依雲天匯的總資本值為人民幣2,232.00百萬元；於二零一三年三月三十一日，瑞嘉應佔總資本值為人民幣569.16百萬元。

目標集團預期將於二零一四年九月前完成開發整個依雲天匯項目。

目標集團的業務

依雲曦城

依雲曦城為住宅及商業綜合體，位於佛山南海區，坐享北面博愛湖景觀。

依雲曦城主要包括普通住宅公寓，當中中型單位(90至144平方米)佔約87%，以一般收入人士為目標客戶。其總佔地面積約141,900平方米，總建築面積為約422,961平方米。下列為依雲曦城各類物業的可銷售建築面積：

| 依雲曦城 | 可銷售 總建築面積 (平方米) | 百分比 |
|------|-----------------------|------|
| 住宅 | 284,387 | 69% |
| 零售店舖 | 24,200 | 6% |
| 泊車位 | 104,667 | 25% |
| 總計 | 413,254 | 100% |

於二零一三年三月三十一日，依雲曦城物業未來可售建築面積為336,782平方米。



依雲曦城的照片

目標集團的業務

依雲曦城分五期開發。

第一及第二期現正開發中，詳情載列如下：

| | 第一期 | 第二期 |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|
| 總建築面積(平方米) | 148,904 | 56,983 |
| 可銷售總建築面積(平方米) | 144,988 | 56,526 |
| 計劃施工期 | 二零一零年十二月 至二零一三年十二月 | 二零一二年十月 至二零一四年十月 |
| 預售許可證發出日期 | 二零一二年 四月十九日 | 不適用 |
| 於二零一三年三月三十一日的 預售建築面積(平方米) | 76,472 | 不適用 |
| 住宅單位數目 | 716 | 323 |
| 於二零一三年三月三十一日的 預售住宅單位數目 | 613 | 不適用 |

依雲曦城一期已於二零一二年四月展開預售。一期的合同平均售價詳情如下：

| | 於二零一三年 三月三十一日 相關發展期 的物業未來可售 建築面積 (平方米) | 截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度的 合約平均售價 (人民幣元/ 平方米) | 截至 二零一三年 三月三十一日 止三個月的 合約平均售價 (人民幣元/ 平方米) |
|------|---|--|--|
| | 依雲曦城 | | |
| 一期 | | | |
| 住宅 | } | 7,351 | 8,667 |
| 零售店舖 | | - | - |
| 泊車位 | | - | - |
| | 68,516 | | |

第三、四及五期持作進一步開發，總建築面積約217,075平方米。

目標集團的業務

根據目標集團的內部估計或記錄，截至二零一三年三月三十一日，開發依雲曦城產生的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣1,119.13百萬元。目標集團目前估計完成整個依雲曦城項目將須額外動用人民幣1,018.27百萬元。

依雲曦城由佛山招商九龍倉持有及開發，佛山招商九龍倉為華敏持有50%權益的附屬公司，而華敏則為瑞嘉全資擁有。誠如本通函附錄六目標集團的物業估值所載，於二零一三年三月三十一日，依雲曦城的總資本值為人民幣1,181.69百萬元，瑞嘉應佔資本值人民幣590.85百萬元。

目標集團預期將於二零一六年四月前完成開發整個依雲曦城項目。

新購地塊

於二零一三年四月十六日，目標集團成員公司廣州招商房地產(並為瑞嘉間接持有51%權益的公司)透過公開投標、拍賣或掛牌出讓程序，從佛山政府購入一幅新土地，土地出讓金約人民幣1,320百萬元。廣州招商房地產於二零一三年四月十六日已與相關土地機關簽訂相關土地使用權出讓合同。

該新地塊位於佛山順德區，毗鄰德勝商業區，西南面連接當地濕地公園，交通亦十分方便，接駁各條主要交通線。總佔地面積約71,036平方米，總建築面積約227,316平方米。目標集團計劃在該土地上開發住宅社區項目，並設有商業配套。目標集團確認，迄今，新購土地並無確實的開發時間表。

目標集團的業務

廣州市

金山谷

金山谷為高端住宅及商業綜合體，位於廣州番禺區，毗鄰區內多條主要高速公路，由廣州中部商業區的海珠新城行車15分鐘內可到達。

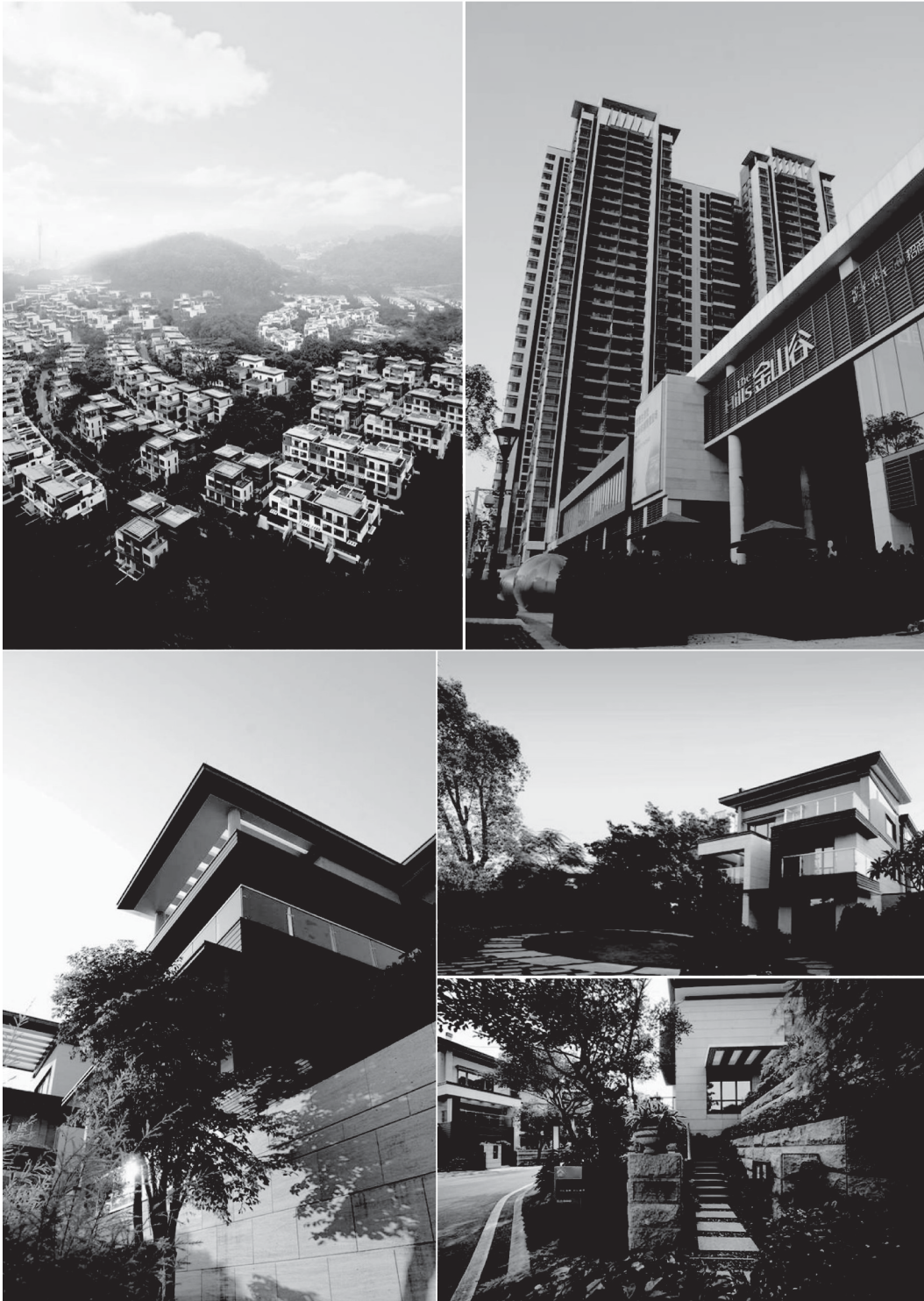


金山谷將主要包括獨立式別墅、半獨立式別墅、高層住宅樓宇、購物中心、街鋪、辦公樓及服務式公寓，總佔地面積約835,533平方米，總建築面積為1,356,296平方米。金山谷各類房地產的可銷售建築面積載列如下：

| 金山谷 | 可銷售 總建築面積 (平方米) | 百分比 |
|------|-----------------------|------|
| 住宅 | 626,083 | 61% |
| 辦公樓 | 283,509 | 27% |
| 零售店舖 | 73,470 | 7% |
| 泊車位 | 53,498 | 5% |
| 總計 | 1,036,560 | 100% |

目標集團的業務

於二零一三年三月三十一日，金山谷物業未來可售總建築面積為681,578平方米。



金山谷的照片

目標集團的業務

金山谷包括兩個部分：

- 住宅物業及商業配套(金山谷住宅)；及
- 辦公樓及泊車位(金山谷創意區)。

金山谷住宅

金山谷住宅分九期開發。

第一、二、三及四期已落成。一期在二零零九年完成出售。二期、三期及四期的合同平均售價詳情如下：

| | | 於二零一三年 | 截至 | 截至 | |
|-------|------|---------|----------------|----------------|--------|
| | | 三月三十一日 | 二零一二年 | 二零一三年 | |
| | | 相關發展期 | 十二月三十一日 | 三月三十一日 | |
| | | 的物業未來可售 | 止年度的 | 止三個月的 | |
| 金山谷住宅 | | 建築面積 | 合約平均售價 | 合約平均售價 | |
| | | (平方米) | (人民幣元/ 平方米) | (人民幣元/ 平方米) | |
| 二期 | 住宅 | } | 15,652 | 16,675 | |
| | 零售店舖 | | 6,687 | 32,385 | - |
| | 泊車位 | | | 17,355 | 19,667 |
| 三期 | 住宅 | 35,286 | 34,645 | 5,741 | |
| 四期 | 住宅 | } | 11,835 | - | |
| | 零售店舖 | | 10,748 | 43,404 | - |
| | 泊車位 | | | 12,787 | 12,723 |

第八期正在開發中，有關詳情載列如下：

| | | 第八期 |
|---------------|--|-----------------|
| 總建築面積(平方米) | | 45,005 |
| 可銷售總建築面積(平方米) | | 29,189 |
| 計劃施工期 | | 二零一一年五月至二零一三年五月 |
| 預售許可證發出日期 | | 二零一二年三月一日 |
| 於二零一三年三月三十一日的 | | |
| 預售建築面積(平方米) | | 18,569 |
| 住宅單位數目 | | 296 |
| 於二零一三年三月三十一日的 | | |
| 預售住宅單位數目 | | 296 |

目標集團的業務

八期的合同平均售價詳情如下：

| | 於二零一三年 | 截至 | 截至 |
|-------|----------|----------------|----------------|
| | 三月三十一日 | 二零一二年 | 二零一三年 |
| | 相關發展期 | 十二月三十一日 | 三月三十一日 |
| | 的物業未來可售 | 止年度的 | 止三個月的 |
| 金山谷住宅 | 建築面積 | 合約平均售價 | 合約平均售價 |
| | (平方米) | (人民幣元／ 平方米) | (人民幣元／ 平方米) |
| 八期 住宅 | } 10,620 | 10,488 | 9,545 |
| 零售店舖 | | - | - |
| 泊車位 | | - | - |

第五、六、七及九期持作進一步開發，總建築面積345,294平方米。

金山谷創意區

金山谷創意區分為三期開發。

第一期現正開發，尚未開始預售。第一期詳情載列如下：

| | 金山谷創意區 第一期 |
|---------------|-----------------|
| 總建築面積(平方米) | 152,378 |
| 可銷售總建築面積(平方米) | 101,561 |
| 計劃施工期 | 二零一三年四月至二零一四年九月 |

第二及第三期持作進一步開發，總建築面積349,888平方米。

根據目標集團的內部估計或記錄，截至二零一三年三月三十一日，開發金山谷產生的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣2,347.00百萬元。目標集團目前估計完成整個金山谷項目將須額外動用人民幣4,268.90百萬元。

金山谷乃由廣州招商房地產持有及開發，廣州招商房地產由瑞嘉間接持有51%。誠如本通函附錄六目標集團的物業估值所載，於二零一三年三月三十一日，金山谷總資本值為人民幣3,756.22百萬元，瑞嘉應佔資本值人民幣1,915.67百萬元。

目標集團的業務

由於金山谷規模龐大，目標集團預期將於二零一六年八月前完成整個項目的開發。

重慶市

長嘉匯

長嘉匯為高級多用途城市綜合項目，位於重慶中南部商業區彈子石地區，是重慶重點發展區域之一。因為面向長江與嘉陵江的交匯處，長嘉匯享有廣闊江景，在房地產項目方面後續發展潛力大。



目標集團的業務

長嘉匯主要包括高端住宅樓宇，坐擁廣闊景觀，鄰近有主要街道、5A級辦公樓及高端服務式公寓，總佔地面積約336,600平方米，總建築面積為1,886,519平方米。

根據長嘉匯的土地使用權出讓合同，土地須分三批交付重慶招商，而重慶招商須分六期支付土地出讓金。於二零一三年三月三十一日，875,884平方米的土地已交付重慶招商，重慶招商亦取得所有相關國有土地使用證。預期長嘉匯的餘下部分土地將於二零一五年末前交付，惟須受與當地土地機關協定交付時間表所不時調整。

於最後可行日期，將就長嘉匯土地使用權出讓合同支付的款項為人民幣2,150百萬元，預期其中人民幣800百萬元將於二零一三年支付，而餘下金額則預期在二零一四年及二零一五年支付。人民幣800百萬元將由重慶招商撥付，其以重慶招商股東注資約人民幣315百萬元及餘額以長嘉匯預售所得現金撥付。至於餘下人民幣1,350百萬元，本公司預期以二零一四年及二零一五年長嘉匯預售所得現金撥付。

長嘉匯各類物業的可銷售建築面積載列如下：

| 長嘉匯 | 可銷售 總建築面積 (平方米) | 百分比 |
|------|-----------------------|-------------|
| 住宅 | 1,174,803 | 75% |
| 辦公樓 | 100,000 | 6% |
| 購物中心 | 172,672 | 11% |
| 泊車位 | 115,789 | 8% |
| 總計 | <u>1,563,264</u> | <u>100%</u> |

目標集團的業務

於二零一三年三月三十一日，長嘉匯物業未來可售建築面積為1,457,272平方米。



長嘉匯的照片

長嘉匯分七期開發。

第一期現正開發中，詳情載列如下：

| | 第一期 |
|------------------------------|-----------------|
| 總建築面積(平方米) | 279,176 |
| 可銷售總建築面積(平方米) | 234,826 |
| 計劃施工期 | 二零一一年六月至二零一四年十月 |
| 預售許可證發出日期 | 二零一一年十二月九日 |
| 於二零一三年三月三十一日的 預售建築面積(平方米) | 105,992 |
| 住宅單位數目 | 1,255 |
| 於二零一三年三月三十一日的 預售住宅單位數目 | 780 |

目標集團的業務

一期的合同平均售價詳情如下：

| | | 於二零一三年 三月三十一日 相關發展期 的物業未來可售 建築面積 (平方米) | 截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度的 合約平均售價 (人民幣元/ 平方米) | 截至 二零一三年 三月三十一日 止三個月的 合約平均售價 (人民幣元/ 平方米) |
|-----|------|---|--|--|
| 長嘉匯 | | | | |
| 一期 | 住宅 | } 128,834 | 9,300 | 8,238 |
| | 購物中心 | | - | - |
| | 泊車位 | | - | - |

第二至第七期持作進一步開發，總建築面積約1,607,343平方米。

根據目標集團的內部估計或記錄，截至二零一三年三月三十一日，開發長嘉匯產生的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣4,373.59百萬元。目標集團目前估計完成整個長嘉匯項目將須額外動用人民幣7,183.88百萬元。

長嘉匯由重慶招商持有及開發，重慶招商為瑞嘉間接持有50%權益的附屬公司。誠如本通函附錄六目標集團的物業估值所載，於二零一三年三月三十一日，長嘉匯的總資本值及參考值為人民幣5,676.00百萬元，瑞嘉應佔資本值及參考值為人民幣2,838.00百萬元。

由於長嘉匯規模龐大，目標集團預期將於二零二零年十月前完成整個項目的開發。

目標集團的業務

南京市



紫金山1號

紫金山1號位於南京棲霞區且鄰近紫金山風景區。項目地點靠近南京地鐵二號線，亦有多條巴士路線連接南京市。

紫金山1號主要由住宅單位、零售商舖及服務公寓組成，佔地總面積約66,571平方米，而總建築面積為213,870平方米。以下為吾等就紫金山1號各類物業載列的可銷售總建築面積：

| 紫金山1號 | 可銷售 總建築面積 (平方米) | 百分比 |
|-------|-----------------------|-------------|
| 住宅 | 91,626 | 63% |
| 購物中心 | 46,958 | 32% |
| 泊車位 | 7,245 | 5% |
| 總計 | <u>145,829</u> | <u>100%</u> |

於二零一三年三月三十一日，紫金山1號物業未來可售建築面積為72,465平方米。

目標集團的業務

紫金山1號分為兩個地塊，一號地塊包括住宅單位，而二號地塊為住宅及商業綜合項目。

一號地塊為中高端住宅社區，主要包括高層住宅樓宇，佔地總面積約44,039平方米，而總建築面積為107,273平方米。



紫金山1號地塊的照片

一號地塊已於二零一一年十二月落成，詳情載列如下：

| | | 於二零一三年 三月三十一日 相關地塊 的物業未來可售 建築面積 (平方米) | 截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度的 合約平均售價 (人民幣元/ 平方米) | 截至 二零一三年 三月三十一日 止三個月的 合約平均售價 (人民幣元/ 平方米) |
|-------|-----|--|--|--|
| 紫金山1號 | | | | |
| 一號地塊 | 住宅 | 25,188 | 20,973 | 21,770 |
| | 泊車位 | | 12,124 | 11,134 |

目標集團的業務

二號地塊包括名為泰格公寓的服務式公寓及名為招商花園城中心的購物中心，佔地總面積約22,532平方米，總建築面積106,597平方米。



紫金山1號二號地塊的照片

泰格公寓

泰格公寓目前處於開發階段，有關詳情載列如下：

| | | 泰格公寓 |
|---------------|-----------------|--------|
| 總建築面積(平方米) | | 21,115 |
| 可銷售總建築面積(平方米) | | 17,339 |
| 計劃施工期 | 二零一一年四月至二零一三年十月 | |
| 預售許可證發出日期 | 二零一二年三月五日 | |
| 於二零一三年三月三十一日的 | | |
| 預售建築面積(平方米) | | 17,020 |
| 服務公寓單位數目 | | 398 |
| 於二零一三年三月三十一日的 | | |
| 預售服務公寓單位數目 | | 391 |

招商花園城中心

招商花園城中心為泰格公寓社區配套購物中心。招商花園城中心現處開發階段，總建築面積約85,482平方米。

目標集團的業務

紫金山1號二號地塊合約平均售價詳情如下：

| | 於二零一三年 三月三十一日 | 截至 二零一二年 十二月三十一日 | 截至 二零一三年 三月三十一日 |
|------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| 紫金山1號 | 相關地塊 的物業未來可售 建築面積 | 止年度的 合約平均售價 | 止三個月的 合約平均售價 |
| | (平方米) | (人民幣元/ 平方米) | (人民幣元/ 平方米) |
| 二號地塊 住宅-泰格 | | 14,935 | 15,966 |
| 公寓 | | | |
| 購物中心-招商花園城 | | - | - |
| 中心 | | | |
| | 47,277 | | |

截至二零一三年三月三十一日，根據目標集團內部估計或記錄，就開發紫金山1號產生的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣2,116.46百萬元。目標集團目前估計完成整個紫金山1號項目需額外人民幣476.08百萬元。

目標集團的業務

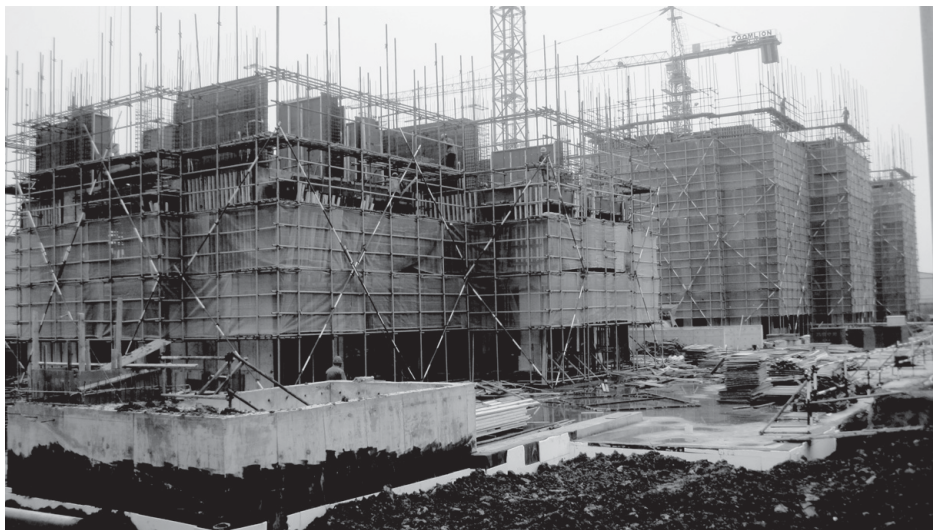
紫金山1號由瑞嘉間接持有51%股權的招商局地產(南京)持有及開發。誠如本通函附錄六的目標集團的物業估值所載，於二零一三年三月三十一日，紫金山1號總資本值為人民幣1,823.00百萬元，瑞嘉應佔資本值為人民幣929.73百萬元。

目標集團預期紫金山1號於二零一三年十月前完成整個項目的開發。

雍華府

雍華府為位於南京建鄴區的住宅綜合項目，由高層、中至大型住宅公寓組成，佔地總面積約48,478平方米，而總建築面積為183,234平方米。以下為吾等就雍華府各類物業載列的可銷售建築面積：

| 雍華府 | 可銷售 總建築面積 (平方米) | 百分比 |
|-----|-----------------------|-------------|
| 住宅 | 141,233 | 91% |
| 泊車位 | 13,480 | 9% |
| 總計 | <u>154,713</u> | <u>100%</u> |



雍華府的照片

於二零一三年三月三十一日，雍華府物業未來可售建築面積為154,713平方米。

目標集團的業務

雍華府分兩期開發。

第一期現正開發中，於二零一三年三月三十一日的有關詳情載列如下：

| | 第一期 |
|---------------|-----------------|
| 總建築面積(平方米) | 91,306 |
| 可銷售總建築面積(平方米) | 77,443 |
| 計劃施工期 | 二零一三年三月至二零一五年五月 |
| 住宅單位數目 | 564 |

目標集團於二零一三年四月二十五日展開第一期預售。

第二期持作進一步開發，總建築面積約91,928平方米。

截至二零一三年三月三十一日，根據目標集團內部估計或記錄，就開發雍華府產生的初步總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約人民幣2,047.66百萬元。目標集團目前估計完成整個雍華府項目的開發需要額外人民幣1,159.07百萬元。

雍華府由招商局地產(南京)全資擁有附屬公司南京招商瑞盛持有及開發，而招商局地產(南京)由瑞嘉間接持有51%股權。誠如本通函附錄六目標集團的物業估值所載，於二零一三年三月三十一日，雍華府的總參考值為人民幣1,882.00百萬元；於二零一三年三月三十一日，瑞嘉應佔參考值為人民幣959.82百萬元。

目標集團預期於二零一五年十二月前完成開發整個雍華府項目的開發。

目標集團的業務

合同銷售額

以下概要載有目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一三年三月三十一日止三個月的合同銷售總額(扣除任何已取銷合同銷售額)：

| 項目 | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | 截至三月三十一日止三個月 | | | | | | |
|----------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------------|
| | 二零一零年 | | 二零一一年 | | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一三年 | | 二零一三年 | | |
| | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 平均售價 (人民幣元/ 平方米) |
| 佛山 | | | | | | | | | | | | | |
| 佛山依雲水岸一期 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 零售店舖 | - | - | 3,147 | 214.58 | 68,184 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 泊車位 | 11,328 | 102.21 | 2,434 | 25.97 | 10,670 | 21 | 0.18 | 8,166 | - | - | - | - | - |
| 佛山依雲水岸二期 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 83,396 | 1,082.41 | 8,760 | 140.80 | 16,074 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 零售店舖 | - | - | 11,010 | 249.56 | 22,667 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 泊車位 | - | - | 36,615 | 275.93 | 7,536 | 664 | 5.08 | 7,660 | 205 | 1.39 | 6,766 | 6,766 | |
| 佛山依雲水岸三期 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | - | - | 64,509 | 812.78 | 12,599 | 79,625 | 916.45 | 11,510 | 11,298 | 141.69 | 12,541 | 12,541 | |
| 零售店舖 | - | - | - | - | - | 6,345 | 178.31 | 28,104 | 5,473 | 35.14 | 6,421 ⁽¹⁾ | 6,421 ⁽¹⁾ | |
| 泊車位 | - | - | - | - | - | - | - | - | 39,359 | 293.17 | 7,449 | 7,449 | |
| 佛山依雲水岸四期 | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | - | - | 8,370 | 495.58 | 59,210 | 11,610 | 491.74 | 42,354 | 862 | 38.88 | 45,117 | 45,117 | |
| 泊車位 | - | - | - | - | - | 4,556 | 25.10 | 5,509 | 255 | 1.6 | 6,268 | 6,268 | |
| 依雲水岸總計 | 94,724 | 1,184.62 | 134,845 | 2,215.20 | 16,428 | 102,821 | 1,616.86 | 15,725 | 57,452 | 511.87 | 8,910 | 8,910 | |

田標集團的業務

| 項目 | 截至十二月三十一日止年度 | | | | 截至三月三十一日止三個月 | | | |
|------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
| | 二零一零年 | | 二零一一年 | | 二零一二年 | | 二零一三年 | |
| | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) |
| 佛山依雲上城一期 | | | | | | | | |
| 住宅 | 50,618 | 462.63 | 10,984 | 118.75 | 335 | 3.1 | - | - |
| 零售店舖 | - | - | 3,900 | 116.88 | 2,714 | 31.46 | 1,086 | 16.46 |
| 泊車位 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 平均售價 (人民幣元/ 平方米) | 10,005 | | 10,811 | | 9,255 | | | |
| 佛山依雲上城二期 | | | | | | | | |
| 住宅 | - | - | 48,230 | 453.91 | 9,411 | 417.26 | 1,837 | 17.28 |
| 零售店舖 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 泊車位 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 平均售價 (人民幣元/ 平方米) | - | - | - | - | 9,143 | - | - | 9,402 |
| 佛山依雲上城三期 | | | | | | | | |
| 住宅 | - | - | - | - | 24,461 | 264.14 | 10,358 | 121.42 |
| 零售店舖 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 泊車位 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 平均售價 (人民幣元/ 平方米) | - | - | - | - | 10,798 | - | - | 11,722 |
| 依雲上城總計 | 50,618 | 462.63 | 63,114 | 689.54 | 73,148 | 715.96 | 13,281 | 155.16 |
| 佛山依雲天匯一期 | | | | | | | | |
| 住宅 | - | - | - | - | 65,035 | 737.84 | 5,356 | 69.51 |
| 零售店舖 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 泊車位 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 平均售價 (人民幣元/ 平方米) | - | - | - | - | 11,345 | - | - | 12,978 |
| 佛山依雲天匯二期 | | | | | | | | |
| 住宅 | - | - | - | - | - | - | 12,292 | 164.95 |
| 零售店舖 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 泊車位 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 平均售價 (人民幣元/ 平方米) | - | - | - | - | - | - | - | 13,419 |
| 依雲天匯總計 | - | - | - | - | 65,035 | 737.84 | 17,648 | 234.46 |
| 平均售價 (人民幣元/ 平方米) | - | - | - | - | 11,345 | - | - | 13,285 |

目標集團的業務

| 項目 | 截至十二月三十一日止年度 | | | | 截至三月三十一日止三個月 | | | |
|------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
| | 二零一零年 | | 二零一一年 | | 二零一二年 | | 二零一三年 | |
| | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 合同 銷售額 (人民幣 百萬元) |
| | | 平均售價 (人民幣元/ 平方米) | | 平均售價 (人民幣元/ 平方米) | | 平均售價 (人民幣元/ 平方米) | | 平均售價 (人民幣元/ 平方米) |
| 佛山依雲曦城一期 住宅 泊車位 | - | - | 57,016 | 419.10 | 19,456 | 168.63 | 19,456 | 8,667 |
| 依雲曦城總計 | - | - | 57,016 | 419.10 | 19,456 | 168.63 | 19,456 | 8,667 |
| 廣州 | | | | | | | | |
| 金山谷 | | | | | | | | |
| 廣州金山谷二期 住宅 零售店舖 泊車位 | 1,032 | 18.07 | - | - | 339 | 5.31 | 340 | 16,675 |
| | - | - | 2,545 | 82.42 | - | - | - | - |
| | - | - | 1,016 | 15.18 | 81 | 1.40 | 49 | 19,667 |
| 廣州金山谷三期 住宅 | 4,007 | 139.26 | 2,466 | 111.70 | 16,735 | 579.79 | 113 | 5,741 ⁽²⁾ |
| 廣州金山谷四期 住宅 零售店舖 泊車位 | 118,360 | 1,303.15 | 70,640 | 953.55 | 8,009 | 94.78 | - | - |
| | - | - | 4,208 | 142 | 673 | 29 | - | - |
| | - | - | - | - | 6,694 | 86 | 1,607 | 20 |
| 廣州金山谷八期 住宅 零售店舖 泊車位 | - | - | - | - | 18,507 | 194.11 | 62 | 9,545 |
| | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 廣州金山谷住宅總計 | 123,399 | 1,460.48 | 78,330 | 1,222.43 | 53,583 | 1,072.81 | 2,171 | 13,045 |
| 金山谷總計 | 123,399 | 1,460.48 | 78,330 | 1,222.43 | 53,583 | 1,072.81 | 2,171 | 13,045 |

田標集團的業務

| 項目 | 截至十二月三十一日止年度 | | | | 截至三月三十一日止三個月 | | | |
|------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| | 二零一零年 | | 二零一一年 | | 二零一二年 | | 二零一三年 | |
| | 合同 建築面積 (平方米) | 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 銷售額 (人民幣 百萬元) | 合同 建築面積 (平方米) | 銷售額 (人民幣 百萬元) |
| | | 平均售價 (人民幣元/ 平方米) | | 平均售價 (人民幣元/ 平方米) | | 平均售價 (人民幣元/ 平方米) | | 平均售價 (人民幣元/ 平方米) |
| 重慶 | | | | | | | | |
| 長嘉匯一期 | - | - | 1,980 | 25.89 | 86,106 | 800.77 | 17,907 | 147.51 |
| 住宅 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 購物中心 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 泊車位 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 長嘉匯總計 | - | - | 1,980 | 25.89 | 86,106 | 800.77 | 17,907 | 147.51 |
| 南京 | | | | | | | | |
| 紫金山1號地塊一 | - | - | 14,542 | 283.23 | 33,388 | 700.25 | 6,903 | 150.28 |
| 住宅 | - | - | - | - | 1,700 | 21 | 723 | 8 |
| 泊車位 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 南京紫金山1號地塊二 | - | - | - | - | 16,837 | 251.46 | 184 | 2.94 |
| 住宅 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 購物中心 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 紫金山1號總計 | - | - | 14,542 | 283.23 | 51,925 | 972.71 | 7,810 | 161.22 |
| 綜合計 | 268,741 | 3,107.73 | 292,811 | 4,436.29 | 489,634 | 6,336.05 | 135,725 | 1,406.72 |
| | | 11,564 | | 15,151 | | 12,939 | | 10,368 |

附註：

- 依雲水岸三期於截至二零一三年三月三十一日止三個月內，合同平均售價較截至二零一二年十二月三十一日止年度大幅下滑，原因為截至二零一一年三月三十一日止三個月內，合同銷售主要包含幼稚園(考慮到商業性質及可售性相近，其被目標集團視為零售店舖)的合同銷售，總合同建築面積為5,358平方米，其較低的平均售價約為每平方米人民幣5,599元，而餘下合同建築面積115平方米則為較高平均售價每平方米約人民幣44,800元的配套店舖。幼稚園的平均售價一般較低，原因在於當地政府指定相關項目若干規模的建築面積須作幼稚園用途，從而對有關物業的定價構成直接影響。
- 金山谷住宅三期於截至二零一三年三月三十一日止三個月內，合同平均售價較截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個月年度大幅下滑，原因為截至二零一三年三月三十一日止三個月內僅預售1幢別墅，而另1幢別墅(於二零一二年預售)已被客戶取消。前者的總建築面積為452平方米，售價為每平方米人民幣40,929元；後者(有關預售已被取消)的總建築面積則為339平方米，售價每平方米人民幣52,658元。預售於二零一三年第一季而非二零一二年取消。已取消預售別墅的建築面積及價格與二零一三年第一季已預售別墅者不相若。因此，在無計及已取消合同銷售額下，淨影響令合同平均售價與平均售價有所偏差。有關偏差僅會在預售及取消預售發生時間不同且於有關期間已預售房地產屬少數時才會出現。於往績記錄期間及二零一三年首三個月，除此處所載的金山谷三期合同平均售價外，取消預售對合同平均售價的影響並不重大。

目標集團的業務

目標集團物業合約平均售價由二零一零年每平方米人民幣11,564元，增至二零一一年每平方米人民幣15,151元，增長約31.0%。合約平均售價隨之下跌至二零一二年每平方米人民幣12,939元，下跌約14.6%。合約平均售價再跌至截至二零一三年三月三十一日止三個月每平方米人民幣10,368元，下跌20.3%。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年三月三十一日止三個月，目標集團的合約平均售價波動，主要由於同期出售不同產品組合，即於二零一零年及二零一一年按較高平均售價出售高端物業產品，而自二零一二年直至截至二零一三年三月三十一日止三個月按較低平均售價出售更多中檔物業產品。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團住宅房地產的合同建築面積約為463,620平方米，而商業房地產的合同建築面積則約12,277平方米。按照市況，目標集團計劃出售其房地產組合的剩餘商業房地產。

項目開發

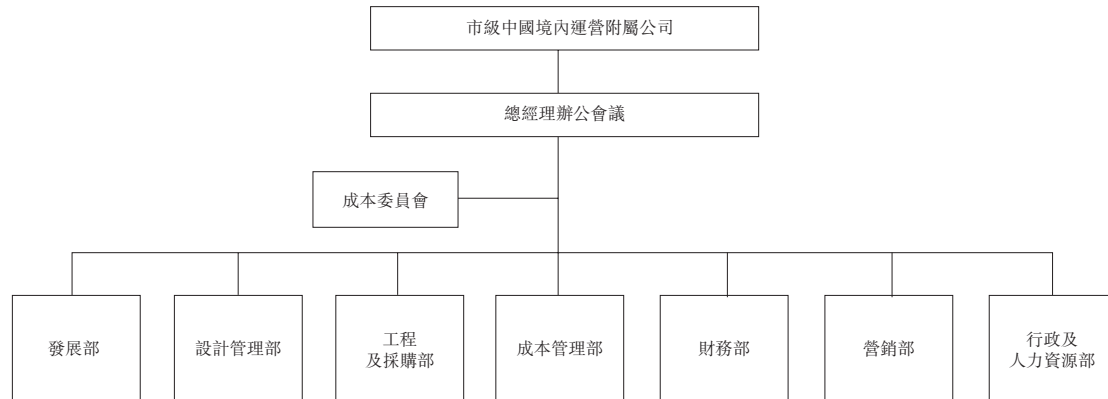
儘管不同項目的特定規劃及執行活動的性質與順序將有所不同，下文概述目標集團待售住宅及商用房地產的典型項目開發過程的核心環節：

| 項目甄選 | 土地投標/招標 | 施工前 | 項目設計 | 施工 | 預售及銷售 | 售後服務 |
|--|---|---|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 收集土地資料 • 進行市場調查 • 制訂初步概念 • 進行內部可行性研究 • 進行內部評估及批核 | <ul style="list-style-type: none"> • 安排投標/招標 • 接獲成功投標/招標通知 • 簽署土地合同 • 取得國有土地使用證 | <ul style="list-style-type: none"> • 取得建設用地規劃許可證 • 取得建設工程規劃許可證 • 取得建築工程施工許可證 • 取得其他相關政府批文 | <ul style="list-style-type: none"> • 方案設計 • 施工圖設計 • 供水及排水設計 • 機電設計、結構設計 • 室內設計、景觀設計 | <ul style="list-style-type: none"> • 項目建設工程投標/招標 • 子項目投標/招標 • 監管施工進度 • 進行質量檢查 • 維持成本控制 | <ul style="list-style-type: none"> • 進行營銷及宣傳 • 取得預售許可證 • 簽署、公證核實及登記預售合同及按揭 • 取得竣工驗收證明 • 取得交付證明 | <ul style="list-style-type: none"> • 登記及申請單元房產權證 • 收集及處理客戶反饋 • 進行客戶資料分析 • 定期客戶造訪及活動 |

目標集團的業務

項目管理

下文載列目標集團的項目管理架構：



目標集團已為各中國境內運營附屬公司設立七個部門：發展部、設計管理部、工程及採購部、成本管理部、財務部、營銷部以及行政及人力資源部。

發展部負責進行市場調查及分析，以追蹤宏觀經濟及社會經濟變動以及目標城市增長模式，藉此物色及評估目標集團認為具發展潛力的目標地點。發展部亦負責統籌其他部門就土地資料及經濟估計數據作簡單報告，並就於土地(項目)建議投資向總經理辦公會議提供投資意見。相關中國境內運營附屬公司的高級管理層團隊(通常包括總經理、副總經理、財務總監及總經理助理)出席該會議，會議每星期舉行一次。

設計管理部負責就各項目制定規劃，亦監督項目設計工作承包及跟進設計過程。

工程及採購部負責監察各項目的建築進度，監督質量控制及就採購建築物料訂立協議。

財務部負責檢討現金流估計，並就相關項目進行融資。

營銷部負責分析項目定位、相關項目的營銷及推廣，監督銷售進程。營銷部亦設有客戶服務組，負責售後服務。

目標集團的業務

成本管理部負責就相關項目制定成本控制策略及目標。上述各部門的經理將成立成本委員會，以批准成本控制目標、供應商及主要承包商，並監督各房地產項目的招標過程。

項目甄選

目標集團在不斷進行市場調查及設計研究的同時，亦努力不懈地物色及評估有潛質的用地開發新項目。目標集團根據其分析評估潛在項目所用地塊，其中包括：

- 地塊面積、形狀及位置；
- 當地客戶需求及地塊所在城市預期增長；
- 交通設施及基建配套；
- 根據目標集團內部預定標準作出的項目評估；
- 經計及社會、經濟及環境影響後的發展前景；
- 搬遷現有居民所需時間及成本；
- 適用的分區法規及政府優先政策；及
- 政府對有關地盤及鄰近地區的發展計劃。

一旦決定收購地塊，各中國境內運營附屬公司的發展部將編製可行性報告，該報告將由總經理辦公會議審閱，並由相關項目公司董事會批准。

收購土地

目標集團利用及計劃利用多個渠道收購土地權益，包括：

- 透過公開招標、拍賣及上市出售程序向政府收購；
- 根據土地轉讓協議向現有非政府土地權益持有人購買；及
- 與已收購或作好部署收購土地權益的公司成立合營企業。

目標集團的業務

向中國政府收購土地權益時，中國的房地產開發商須向有關政府機關支付土地出讓金及申請與土地權益相關的國有土地使用證。一般而言，向有關土地機關支付土地出讓金後，中國住宅物業、商業物業及綜合用途物業的有關地塊分別獲授為期70年、40年及50年的土地使用權。

施工前

目標集團一旦取得一幅土地的開發權後，申請建築及銷售房地產所需的各種許可證及牌照。倘土地使用權須以出讓方式取得，則土地出讓合同乃為申請以下許可證及牌照的先決條件：

- 國有土地使用證，即一方對一幅土地的使用權證明；
- 建設用地規劃許可證，即授權開發商就一幅土地進行測量、規劃及設計的許可證；
- 建設工程規劃許可證，即表明政府批准開發商負責項目的整體規劃及設計以及允許開發商申請建設工程施工許可證；
- 建築工程施工許可證，即施工所須許可證；及
- 預售許可證，即授權開發商展開預售在建物業的許可證。

項目融資

過往，目標集團主要透過股東注資或墊款、銀行貸款及內部現金流量(包括預售房地產所得款項)為其項目融資。誠如「與控股股東的關係」一節披露，於最後可行日期，目標集團已償還招商局地產所有墊款及信託貸款。日後，目標集團將主要透過內部現金流及銀行貸款為項目融資，該政策盡可能透過內部資源撥付房地產開發項目，藉此減低對外部資金的依賴。

目標集團的業務

根據中國銀監會發佈的指引，未取得相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目不得獲授貸款。指引亦規定房地產開發項目總投資額至少35%須來自房地產開發商就開發項目投入的自有資金，而銀行方可向房地產開發商發放貸款。

於二零零三年六月五日，中國人民銀行發出《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，禁止商業銀行提供貸款支付土地出讓金。因此，目標集團僅可動用本身資金支付土地出讓金。

在國務院於二零零六年五月四日頒布《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》後，房地產開發的信貸條件進一步受到規管，以防止房地產開發商使用銀行貸款增加土地儲備。根據該等法規，中國的商業銀行不得向未能符合貸款條件(例如擁有少於35%的項目發展所需資金)的房地產開發商提供貸款。於授出貸款前，商業銀行須要求房地產開發商取得國有土地使用證及擁有至少35%的項目發展所需資金。

於二零零九年五月，國務院頒佈《關於調整固定資產投資項目註冊資本比例的通知》，將廉價住房及一般商業住房項目的最低資本比例由35%調低至20%。

於最後可行日期，目標集團的所有項目公司(除南京招商瑞盛外)於申請貸款時已符合上述規定。南京招商瑞盛尚未取得相關國有土地使用證，故未能申請銀行貸款。南京招商瑞盛自行取得銀行貸款前，目標集團計劃使用從出售目標集團其他物業所得款項，用以撥付南京招商瑞盛項目。

過往，目標集團主要以招商局地產的注資及墊款支付土地出讓金。目標集團計劃動用銷售物業所得款項及其他內部資金撥付日後的土地出讓金。

於二零一三年四月三十日，目標集團尚未償還股東借款及信託公司借款分別為人民幣5,942百萬元及人民幣1,100百萬元。有關目標集團融資渠道、債務及借貸的其他詳情，請參閱「目標集團的財務資料」一節。

項目設計

各項目公司的設計管理部門負責規劃及釐定相關物業項目的整體設計概念，並考慮以下若干因素，如：

- 建議發展產品類型；
- 目標市場；及
- 地塊的面積及周邊環境。

當完成房地產開發項目的設計概念，目標集團會將項目詳細的設計工作，外包予知名的建築公司、室內設計公司及園景建築公司(外部團隊)。目標集團主要根據相關項目的特定定位及設計概念，以及根據相關外部團隊的特定設計風格、專業資格、聲譽、往績記錄及技術能力等，挑選外部團隊。

設計管理部門將與外部團隊合作，將設計概念轉化為設計圖則(方案設計文件)。這為設計程序中重要的部分。方案設計文件須由相關政府機關審批。一經批核，方案設計文件然後成為項目設計及建築的基準。

工程及採購部亦發展及釐定適當的建築方法及材料，從而控制項目成本，令其已開發房地產更能獲得目標市場接納。

在施工階段，工程及採購部與承包商、項目工程師和外包團隊緊密合作，以管理及監督項目進展。除專注於項目的功能及美感方面外，設計管理部亦定期進行實地考察及進度審核，務求確保施工進度符合設計規劃及時間表。

拆遷補償

目標集團透過公開招標、拍賣及上市出售程序為其現有房地產開發項目收購土地。有關土地當局作為土地使用權出讓人，有責任對相關土地進行拆遷補償工作，及於其後將土地送交目標集團。目標集團大部分項目開發的拆遷補償工作由當地相關政府根據土地使用權出讓合同所協定及反映的向目標集團交付土地的指定時間表展開。

目標集團的業務

交付土地(及隨附國有土地使用證)後，相關項目公司將按照相關土地出讓合同支付土地出讓金的相應部分，但目標集團將不會就該等項目承擔額外拆遷補償的成本。

除長嘉匯的若干地塊外，目標項目的所有土地已送交目標集團，而毋須進行拆遷補償。根據長嘉匯的土地使用權出讓合同，有關地塊應分三批交予重慶招商，而重慶招商須分六期支付土地出讓金。於二零一三年三月三十一日，875,884平方米的土地已交予重慶招商，且已取得相關國有土地使用證。長嘉匯的餘下地塊總建築面積1,010,635平方米預期將於二零一五年底前送交，惟可根據與當地土地當局不時協定的送交時間表予以調整。當地土地當局將送交重慶招商的部分地塊受拆遷補償所規限。倘當地土地當局未能按時完成拆遷補償工作，因而未能根據送交時間表送交地塊，則有關地塊的房地產開發可能受到重大影響。

於往績記錄期間及截至最後可行日期止，目標集團未曾因拆遷補償工作對項目開發產生不利影響，而延誤其房地產開發工作。

建築

委聘承建商

作為財務管理及市場推廣策略的一部分，目標集團項目建設通常分階段或分區進行。於開發中，通常會挑選不同的總承包商在不同階段或區塊進行施工，總承包商認為此做法有助其更好地控制建築質量、時間及成本。根據中國相關法律，為若干建築項目挑選建築公司須以招投標方式進行。只有已取得所有相關專業資格的承建商才可參與招投標程序。

為確保符合質量標準，目標集團已設立甄選程序，挑選承建商。招投標的甄選程序由工程及採購部管理，由成本控制部監督。於投標過程中，各部門會聯合對潛在承建商進行全面盡職審查，包括與投標商面談，到投標商目前施工工地進行實地考察，對投標商呈交的資格證書及往績記錄進行調查核證。在挑選承建商時，目標集團一般會考慮其專業資格、行內聲譽、經驗及資格證書、投標價、現金流及其他財務狀況。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年，向目標集團承包商支付款項總額分別約人民幣1,052.89百萬元、人民幣1,998.40百萬元及人民幣1,950.70百萬元。

工程建築施工合同的主要條款

目標集團內各個項目公司通常根據目標集團的標準工程建築施工合同與外聘承建商公司訂立相關工程建築施工合同。

目標集團會根據相關項目公司與承建商簽訂的標準工程建築施工合同所規定的條款及條件，向承建商分階段支付款項。目標集團的標準工程建築施工合同一般規定於建築期內每月分期累進付款，直至支付總合同金額的特定最高百分比為止。

分階段付款的百分比視乎個別情況而不同。項目竣工後，承建商通常已收取總款項約80%。於完成及交付款項時，目標集團將支付總款項約95%，保留約5%作為保證金。保證金用作支付因任何施工缺陷所產生的任何或然費用。

承建商須就目標集團因承建商未能符合合約或法定質量標準而承受的任何損失提供保證，保證期介乎兩年至三年。保證金任何未用部分在保證期屆滿後將退回予承建商。

目標集團的標準工程建築施工合同亦包括建築工期及工程質量等明訂條款。根據標準工程建築施工合同，承建商須提供銀行發出的無條件及不可撤銷履約擔保。

質量控制及建築施工監管

目標集團密切監察所有施工程序，確保質量控制及監督施工。相關項目公司的工程及採購部(包括合資格工程師)負責監控質量及安全，並對建築地盤進行定期檢測，以確保建築質量，安全控制亦符合相關法律、法規、指引及工業標準。項目公司亦根據中國法律及法規聘請第三方監理公司執行國家標準及監管法規。目標集團亦聘請獨立第三方對項目進行現場實測實量。工程及採購部其後根據現場取樣檢查結果控制各項目質量及安全風險。

目標集團已為項目監控及質量控制制定詳細管理政策，項目公司的所有相關部門均須嚴格遵守。建築承包商亦須遵守質量控制程序。

採購

目標集團主要將建築材料的採購工作外包予承建商。然而，在若干情況下，

目標集團的業務

目標集團負責採購專門樓宇材料，如升降機及門窗，而承建商負責採購一般建築材料，如水泥及鋼。

目標集團在挑選、檢測及測試建築材料時，維持嚴謹的質量控制程序。若材料是由承建商採購，目標集團將定下特定質量標準或指定多個知名品牌，承建商可據此採購物料。這是為了確保建築材料符合目標集團的標準及規定。

承包商提供的所有材料均須通過檢查驗收程序。建材及配料(如鋼材、水泥及沙石)將由相關項目公司工程及採購部檢測，以確保建材符合合同規定，並須根據相關中國法律及法規送交政府機關指定的項目質量監管及檢查站作檢驗。不符合規定質量標準的材料將不會於項目中使用且會退回予供應商。

預售

根據城市房地產法及《城市商品房預售管理辦法》，特定物業開始預售前須符合以下條件：

- 須悉數支付土地出讓金並須取得國有土地使用證；
- 須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 投入項目開發的資金須達項目投資總額至少25%，須遵守當地政府規定的項目規劃標準進度，及須確定項目進展及完成項目以供使用的日期；及
- 須取得預售批文。

目標集團在所有重大方面已遵守預售相關法定規定，包括但不限於要求所有開發商使用中國政府機關規定的標準預售合同。有關詳情，請參閱「監管概覽－房地產開發－商品房預售」一節及「目標集團的業務－許可證、牌照及批文」。

銷售及市場推廣

各項目公司的營銷部負責為相關房地產開發項目確定合適的推廣及銷售計

目標集團的業務

劃，特別負責對市況進行詳細分析、編製推廣資料、開展一般推廣活動、為項目的單位價格提供建議，以及協調及監督相關項目公司與媒體的關係。

多年來目標集團與部分主要房地產代理維持長期合作關係，惟已根據各個房地產項目的不同狀況及不同目標客戶就不同市場採取不同並靈活的銷售及市場推廣方式。就華南地區(如招商局地產品牌備受青睞的廣州及佛山)而言，相關項目公司的銷售及市場推廣團隊將自行進行相關銷售及市場推廣，以維持品牌信譽及實現更大盈利。就華東地區(即南京)而言，相關項目公司趨向聘用全國及地區房地產代理進行銷售及市場推廣以提高效率。就西南地區(即重慶)而言，相關項目公司的銷售及市場推廣團隊與地區房地產代理合作並藉其廣闊客戶群獲益。

目標集團亦直接及間接進行市場推廣工作，如刊登廣告、組織商業活動、客戶活動及出版客戶雜誌等。

交付

就目標集團的待售房地產而言，物業竣工後須取得當地相關政府的竣工驗收證方可將物業轉交予客戶。

適用法規規定，目標集團免費向住宅單位業主提供「室內裝修質量合格證書」及「室內空氣質量檢驗合格證書」。最初的業主亦將獲得對若干瑕疵所作住宅質量保證。目標集團相信，該等證書及保證證實其建築標準，對較高客戶滿意度貢獻良多。

付款及最終用戶融資

目標集團物業買家可選擇分期付款或一次性付款。買家若選擇分期付款，於訂立銷售合同時須支付至少30%購買價作為首期付款。按照市場慣例，目標集團與多間銀行作出安排向其客戶提供按揭貸款。猶如中國其他的房地產發展商，目標集團協助其客戶獲得按揭貸款及就銀行向客戶授出的按揭貸款為銀行或住房公積金管理中心提供擔保。

然而，目標集團的一般政策是在可能的情況下不提供有關擔保，於最後可行日期，僅有兩間中國境內運營附屬公司就向其客戶授出按揭貸款提供擔保。作為擔保人，目標集團內的相關項目公司與客戶共同負責清付按揭貸款。相關項目

目標集團的業務

公司在擔保項下的責任於以下較早者發生後解除(i)已獲相關房地產所有權證，並已將房屋他項權證有關其他權益的證書交付予按揭銀行或住房公積金管理中心，或(ii)抵押權人與目標集團客戶之間已清償按揭貸款。

於二零一三年四月三十日，目標集團就其客戶按揭貸款有未償擔保為數約人民幣45.95百萬元。於往績記錄期間及其後直至最後可行日期，目標集團並無就由其擔保的按揭貸款經歷任何重大違約事項。請參閱「風險因素－與中國房地產開發有關的風險－經擴大集團為向其客戶提供的按揭作出擔保，倘客戶拖欠按揭付款，經擴大集團須對抵押權人負責」。

根據行業慣例，目標集團並無對其買家進行獨立信用查核，但會依賴相關銀行進行的信用查核。

售後服務

目標集團已實行「全程服務體系」，為客戶提供全程售後服務，並已於各項目公司設有專業服務團隊，包括客戶管理團隊(負責協助簽訂合同、登記所有權及申領有關所有權證)以及客戶服務中心(負責物業交付、售後維修及保養工作)。目標集團每年委聘獨立第三方進行客戶調查，旨在監察客戶滿意度及忠誠度，從而改進產品質量。部分項目公司已展開一系列售後相關活動，如「業主體驗日」及「快速維修」等。在可行情況下及根據已交付物業情況，項目公司亦將不時向客戶提供增值服務，如向住客免費提供驅蚊設備及健身設施。該等活動均獲客戶廣泛認可。

項目管理服務

目標集團委聘關連方為目標集團各項目提供物業管理服務。有關項目公司通常與有關物業管理公司訂立物業管理協議，為期直至「業主委員會」成立止期間，而該等物業管理公司將負責物業各方面的日常管理，包括保安、清潔、環境維護以及為樓宇招募及培訓員工。特別就重慶招商及廣州招商房地產持有的物業項目而言，相關物業管理公司早在項目設計階段已獲委聘自物業管理角度參與物業設計過程。

目標集團的業務

完成後，提供有關物業管理服務將構成本公司持續關連交易，並須遵守上市規則規定。進一步詳情請參閱「持續關連交易－物業管理協議」一節。

投資物業管理

除住宅物業項目外，目標集團於二零一二年十二月三十一日亦持有合共約6,154平方米的投資房地產，為金山谷的配套設施，主要包括零售商舖。

供應商及客戶

經擴大集團的供應商主要包括建築承包商、建材供應商及設備供應商。二零一零年、二零一一年及二零一二年三個財政年度各年，目標集團五大供應商佔其總採購額(不包括土地成本)分別40.6%、44.2%及34.4%。二零一零年、二零一一年及二零一二年三個財政年度各年，經擴大集團五大供應商佔其總採購量(不包括土地成本)分別約為38.6%、41.3%及33.2%。二零一零年、二零一一年及二零一二年三個財政年度各年，經擴大集團自其單一最大供應商的採購量佔其總採購量分別約14.3%、14.0%及13.8%。據董事所知於最後可行日期擁有本公司股本超過5%的董事及其各自聯繫人士或任何股東，概無於經擴大集團任何五大供應商中擁有任何權益。

經擴大集團的客戶主要為來自中國的個人買家。二零一零年、二零一一年及二零一二年三個財政年度各年，五大客戶佔經擴大集團收益少於30%。

目標集團過往三個財政年度為截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度。本集團過往三個財政年度為截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一二年十二月三十一日止九個月。

僱員

於二零一三年三月三十一日，目標集團擁有約365名全職僱員。僱員薪酬包括基本薪金及其他津貼以及退休福利計劃供款。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年，目標集團就僱員薪酬的總開支分別約人民幣45.40百萬元、人民幣86.34百萬元及人民幣125.80百萬元(不包括向由瑞嘉持有重大權益的目標集團實體董事支付的酬金)。適用中國法規規定目標集團須參與多個由市級及省級政府設立的僱員福利計劃，其中包括住房公積金、退休金、醫療、生育及失業福利計劃。

目標集團向其僱員提供多培訓課程，包括為新加入僱員提供入職培訓、為擁有三年以上工作經驗且具備承擔更多責任能力的僱員提供培訓以及為高級管

目標集團的業務

理層就項目管理、金融及項目整體狀況提供培訓。目標集團亦為其僱員籌辦定期安全培訓。該等培訓課程有助僱員達成專業發展目標，確保目標集團可在競爭激烈的工業環境下保持領先優勢。

於往績記錄期間，目標集團在各重大方面均已遵守中國適用僱傭法律及法規，且概無對目標集團提出任何勞工相關法律訴訟。

安全及環境事宜

職業健康及安全

目標集團須遵守中國有關勞工、安全及工作相關事故的法律及法規。目標集團為其僱員提供安全保護，其中包括向彼等提供足夠的安全設備及確保建築場地具備充足防預措施。

目標集團亦建立職業安全管理團隊，負責實施目標集團的安全政策。目標集團亦組織僱員進行常規安全培訓。

於往績記錄期間及此後直至最後可行日期，目標集團在各重大方面一直遵守中國適用勞工及安全法規，且並無出現對其營運構成重大不利影響的任何事故或投訴。於往績記錄期間及此後直至最後可行日期，目標集團概無發生任何重大事故導致其僱員身故或身受重傷。

環境事宜

目標集團須遵守有關環保的若干法律及法規。中國法律及法規規定須對各房地產發展項目進行環境評估。在相關機關授出房地產建設工程施工許可證前，房地產開發商須向相關環保機關呈交環境影響評估文件以供審查及批准。此外，房地產開發商所開發的各項目亦須於竣工時由相關環境機關進行環境監測，以確保在物業可交付予買家前遵守適用環境標準及法規。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度，目標集團就遵守適用中國環境規則及法規已分別產生成本約人民幣484,702元、人民幣1,019,262元及人民幣1,740,387元。目標集團預期將繼續在用同一城市產生與遵守適用環境規則及規例有關按類似比率計算的成本。

競爭

目標集團與其他房地產開發商在多個因素方面競爭，包括產品質量、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度、購買合適土地儲備的能力及其他因素。

多年來目標集團推出多個計劃，提升客戶認受性及增強競爭實力。例如，於獨立第三方實行現場實測實量後，項目質素於過往兩年大大改善。各項目公司亦透過提供一系列滿足客戶不同需求的服務，推出「紅色服務(Red Service)」創新活動，旨在培養服務意識，創建關愛、包容及和諧社區。尤其是「業主體驗日」及「預前驗房」等活動使物業令人滿意的一次性交付率大幅提高。

法律訴訟

於最後可行日期，據董事所知，目標集團並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且目標集團任何成員公司概無任何待決或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或索償致令目標集團的經營業績或財務狀況受嚴重不利影響。

許可證、牌照及批文

中國法律顧問廣東信達律師事務所已建議除下文所披露的該等事宜外，目標集團就其中國營運重大方面取得一切許可證、牌照及批文。

南京招商瑞盛持有的G54地塊(雍華府)分為兩期進行開發。目前，南京招商瑞盛已取得整塊土地的建設用地規劃許可證、第一期的建設工程規劃許可證、第一期的建築工程施工許可證以及第一期預售樓宇的預售許可證，並開始進行相應預售，惟未取得該地塊的國有土地使用證，在表面上未能符合須於預售前獲得國有土地使用證的相關中國法規規定。

未能取得國有土地使用證的原因為(i)當地居民與當地政府就雍華府二期位置的用地規劃發生紛爭；及(ii)南京招商瑞盛因上述紛爭延遲支付最後一期土地出讓金，導致南京招商瑞盛因當地居民阻撓而未能就二期土地展開地基工程。

目標集團的業務

誠如本公司中國法律顧問廣東信達律師事務所建議，南京招商瑞盛並非爭議的一方；該爭議並非由南京招商瑞盛的任何行為或未能履行責任所導致；爭議已由當地政府解決。

南京招商瑞盛於二零一三年三月二十一日已悉數支付最後一期土地出讓金及契稅，並正著手取得國有土地使用證。整個G54地塊的國有土地使用證將於完成前取得，而本公司將相應刊發公告。雍華府物業最早交付日期預期為二零一五年七月三十一日。

南京市住房和城鄉建設委員會於二零一三年四月二十四日發出雍華府一期預售許可證前，南京市國土資源局於二零一三年四月二十二日發出有關G54地塊的國有土地使用證確認書（「**第149號確認書**」），載列（其中包括）

- (i) G54地塊國有土地使用證的證書編號；
- (ii) 僅涵蓋雍華府一期（而非二期）的當前土地使用權範圍，佔地面積23,068.13平方米，及該等土地使用權詳情；及
- (iii) 南京招商瑞盛可能於解決有關責任（即遲交土地出讓金的責任）後申請第54號整塊土地（包括一期及二期土地）的土地使用權。

南京招商瑞盛於二零一三年四月二十二日透過遞交多項文據（包括第149號確認書）向南京市住房和城鄉建設委員會申請預售許可證，並於二零一三年四月二十四日獲得預售許可證。本公司知悉第149號確認書為頒發預售許可證其中一項所依據的文據。

根據南京市國土資源局於二零一三年五月二十日進一步發出的確認書，南京市國土資源局正在核實相關事實，並考慮南京招商瑞盛是否須就遲交第54號地塊最後一期土地出讓金支付遲交款項罰款（如須支付，為該款項金額）。考慮到土地使用權出讓合同的條款以及有關且導致遲交土地出讓金最後一期款項的情況，本公司估計即使被處以遲交款項罰款，最高金額將不多於人民幣30百萬元。於最後可行日期，南京市國土資源局並無知會南京招商瑞盛是否須支付遲交款項罰款（如須支付，為該款項金額）。

目標集團的業務

本公司中國顧問廣東信達律師事務所告知：

- 南京市國土資源局為登記土地使用權的主管機構，並為第54號地塊土地使用權出讓合同項下土地使用權的出讓者，而南京市住房和城鄉建設委員為出具預售許可證的主管機關；
- 由於南京市住房和城鄉建設委員會根據(其中包括)第149號確認書頒發雍華府一期的預售許可證，故南京招商瑞盛於雍華府一期的預售任何重大方面均無違反任何相關中國法規；
- 根據第149號確認書，倘有關遲交最後一期土地出讓金的責任得以解決，則南京招商瑞盛就整個G54地塊取得國有土地使用證將不會遭遇實質法律阻礙；
- 倘可於二零一五年七月三十一日前取得國有土地使用證，則就取得國有土地使用證而言，南京招商瑞盛在履行其於預售合約項下的責任時並無任何風險；及
- 有關南京市國土資源局因遲交最後一期土地出讓金而沒收第54號地塊的風險甚微。

招商局地產已向本公司承諾，就因收購G54地塊產生或與此相關的所有損失及開支(目標集團或本公司自協議日期已經或將會承擔該等虧損或開支或其由目標集團或本公司所產生者)，向本公司作出彌償。

倘南京招商瑞盛未能就G54地塊獲國有土地使用證而雍華府在目標項目中被剔除(惟不大可能發生)，目標項目的總建築面積將減少至5,198,245平方米，相當於減少約3.4%。

本公司將在南京招商瑞盛就成功取得國有土地使用證前，於其中期報告及年度報告披露獲G54地塊的國有土地使用證的過程。

遵守法律

本公司中國法律顧問廣東信達律師事務所已建議，除下文所披露者外，目標集團已於往績記錄期間及直至最後可行日期期間在所有重大方面遵守適用中國法律經營其業務。

根據土地使用權出讓合同的條款開發土地

根據中國法律及法規，倘房地產開發商未能根據土地出讓合同條款(包括與支付費用、土地指定用途、開發建築面積、開始施工時間及完成或暫停開發及投資資本相關的條款)，相關政府機關可能發出警告或對開發商處分或充公土地。

目標集團成員公司佛山信捷並未根據相關土地使用權出讓合同及其補充協議協定的時間表完成目標項目之一依雲上城第三期的開發。根據佛山信捷及相關土地機關訂立日期為二零一二年十月二十五日有關延長依雲上城施工期的協議(延期協議)，依雲上城第三期應於二零一三年四月十七日前落成。事實上，依雲上城第三期已於二零一三年五月二十日通過所有竣工檢測，並已於同一日自相關政府部門取得竣工證書。

落成日期延誤乃由於依雲上城第三期相關土地北面及西面的規劃道路尚未通車，而項目於二零一零年亞運在廣州舉辦期間停工。

誠如中國法律顧問廣東信達律師事務所建議，於最後可行日期，相關土地機關有權徵收佛山信捷金額相當於根據相關土地使用權出讓合同按延遲33日的比例計算以土地出讓金5%/年的標準的違約款項。本公司預期最高違約款項將不超過人民幣6.80百萬元。於最後可行日期，佛山信捷並無被相關土地機關處以任何違約款項。

招商局地產已向本公司作出承諾，就所有因依雲上城三期落成延誤或由此產生的虧損及開支(目標集團或本公司自協議日期已經或將會承擔該等虧損或開支或其由目標集團或本公司所產生者)向本公司作出賠償。

閒置土地

向廣州招商房地產授出、用作金山谷第五至七期規劃開發發出的G32-000249號土地，已自二零一二年一月一日起閒置超過一年，該塊土地從未施工。

G32-000249號土地將用作開發金山谷五期、六期及七期，落成的主要建築物將為大型單位。鑑於金山谷規模龐大，開發過快或導致過多單位囤積。因此，目標集團根據銷售情況計劃其開發方案，延遲建築金山谷此幅土地。

目標集團的業務

根據中國相關法律及法規，倘任何土地被閒置一年，相關土地機關將有權對土地使用權擁有人處以金額相當於該土地的土地出讓金20%的費用。倘土地被閒置兩年以上，相關土地機關將有權無須向土地使用權擁有人賠償而沒收閒置土地。

誠如本公司中國法律顧問廣東信達律師事務所建議，於最後可行日期，G32-000249號土地已被閒置多於一年但少於兩年。土地使用權擁有人廣州招商房地產將須按相關土地機關規定支付金額相當於該土地的土地出讓金20%的土地閒置費用，及／或土地使用權出讓合同項下若干違約罰金，儘管在實際上同時收取土地閒置費和違約罰金的風險較小。本公司預期目標集團支付最高違約款項將不超過人民幣43百萬元。倘於二零一四年前建築工程仍未展開，相關土地機關或無須向廣州招商房地產賠償而充公該土地。目標集團預期於二零一三年內在該土地動工。

招商局地產已作出承諾，就所有因閒置土地或由此產生的虧損及開支(目標集團或本公司自協議日期已經或將會承擔該等虧損或開支或其由目標集團或本公司所產生者)向本公司作出賠償。

內部監控措施

本公司已成立業務管理團隊，並於完成後生效，以監察土地使用權出讓合同的執行及經擴大集團項目開發的進度，確保符合土地使用權出讓合同及相關法規。本團隊將向董事會匯報與執行土地使用權出讓合同時相關的任何重大業務及法律風險及不時的項目開發。該團隊成員包括三名經理級人員，該等人員各自擁有逾十年房地產項目管理經驗。

為監督所有土地使用權出讓合同的執行及房地產開發項目的法律合規情況，各房地產開發項目的經營團隊須於簽署土地使用權出讓合同後向經營管理團隊遞交項目計劃，並緊隨各主要發展完成後遞交證明文件(例如建築施工、各主要許可證申請及土地相關款項)。經營管理團隊將每季至少召開一次定期會議，以檢討各房地產開發項目的營運，且其議程須包括審閱各項目的法律合規情況。

向權益持有人借款及借款予權益持有人

於往績記錄期間，中國境內運營附屬公司從招商局地產及其非控股股東取得貸款及墊款，以及向招商局地產及其非控股股東提供墊款。有關進一步詳情，請參閱「財務資料—流動資金及資本資源」及「財務資料—若干資產負債表項目—業務及其他應收款項」章節。

本公司中國法律顧問廣東信達律師事務所表示，

- (i) 根據中國貸款一般條文，當企業從事借貸或未經授權以變相形式從事借貸，中國人民銀行可能向貸方徵收相等於非法所得款項1至5倍的罰款，同時會取締該貸款活動；及
- (ii) 倘因進行上述非合規借貸而引致任何糾紛，借／貸協議將由具管轄權的法院宣佈無效，該等貸款的本金將歸還予貸方，貸方所收的利息將被沒收，將向借方徵收罰款，金額相等於已付利息。

廣東信達律師事務所認為：

- (a) 由於應付或應收非控股股東款項不計任何利息，惟由相關非控股股東透過商業銀行提供若干委託貸款除外，故並無風險將對任何已付或已收利息徵收任何罰款；
- (b) 由於應付或應收招商局地產分別按中國人民銀行提供的人民幣基準借貸利率及存款利率計息，該等借貸不符合《貸款通則》的規定。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年度，來自招商局地產的利息收入分別為人民幣0.56百萬元、人民幣2.22百萬元及人民幣7.02百萬元。由於該等借貸交易在招商局地產與作為招商局地產集團成員公司的目標集團成員公司之間進行，故由該等借貸交易引致任何糾紛的風險不高；
- (c) 應付及應收招商局地產款項於最後可行日期已全數清償，目標集團就從招商局地產所收任何利息而被罰款的風險極低。

招商局地產已作出承諾，就所有因未遵守向招商局地產借款及／或借款予招商局地產事項或由此產生的虧損及開支(目標集團或本公司自協議日期已經或將會承擔該等虧損或開支或其由目標集團或本公司所產生者)向本公司作出賠償。

目標集團的財務資料

以下的討論及分析應與附錄三所載目標集團的會計師報告(包括隨附附註)及附錄四所載本集團的財務資料一併閱讀。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年，目標集團的歷史合併財務資料不一定為經擴大集團未來表現的指標。有關經擴大集團於交易完成後的財務資料，請參閱附錄五—經擴大集團的未經審核備考財務資料。附錄三所載目標集團的會計師報告及附錄四所載本集團的財務資料已按照香港財務報告準則編製。

本討論載有反映管理層現行觀點的前瞻性陳述，並涉及風險及不確定因素。實際業績可能因多項因素致令其與該等前瞻性陳述有所不同，該等因素包括但不限於「風險因素」一節所述者以及本通函其他章節所述因素。

概覽

目標集團於中國佛山、廣州、重慶及南京四個城市擁有八個房地產開發項目，建築面積合共約5,381,479平方米。在該等項目中，目標集團於二零一三年三月三十一日：

- (i) 完成開發總建築面積約1,464,782平方米；
- (ii) 正在開發總建築面積約1,305,169平方米及
- (iii) 持作日後開發土地總建築面積約1,417,659平方米，本集團持有該等土地的國有土地使用證；

另外，目標集團有總建築面積約1,193,869平方米的土地權益，目標集團於二零一三年三月三十一日仍未獲得國有土地使用證，該等土地權益亦屬透過公開招標、拍賣及上市出售程序獲得。

目標集團的業務組合包括開發住宅房地產、零售商舖、辦公樓及酒店。截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團產生約99%的收益來自銷售住宅房地產，少於1%的收益來自租賃零售商舖。

影響目標集團經營業績的因素

目標集團的業務、財務狀況及經營業績受眾多因素的重大影響，其中多項因素未必在目標集團控制範圍之內。有關此等因素的討論載列如下。

中國的經濟增長、城市化及房地產物業需求

中國的經濟增長、城市化及不斷提高的生活水平一直是市場對中國住宅房地產需求日漸增加的主要動力。在中國目前的經濟發展階段中，儘管中國政府視中國房地產業為中國產業支柱之一，然而，其在很大程度上依賴中國的整體經濟增長，其中包括中國消費者購買力增加及其帶來消費者對中國住宅房地產的需求。

由於目標集團主要致力於一二線城市的房地產開發項目，故中國的私營企業發展及城市化(尤其是該等及其他未來目標城市)對目標集團的經營尤關重要。此等因素預期將繼續對潛在房地產買家數目以及住宅房地產的價格及盈利能力造成重大影響，從而直接影響目標集團的經營業績。倘中國經濟低迷或目標集團營運所在的任何房地產市場不景氣，則其財務狀況及經營業績或會受到不利影響。請參閱「風險因素－與中國有關的風險－近期中國經濟增長下滑、歐元區危機及全球金融市場動盪或會影響經擴大集團的業務，並可能限制經擴大集團就其持續撥付營運資金及滿足其流動資金需要的能力，且對其財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。

中國房地產市場近年因市況及房地產銷量及價格反覆(尤其因近期中國經濟增長放緩、中國信貸環境轉差及出現全球經濟及金融危機)而出現重大波動，降低對目標集團所銷售房地產的需求。此等因素亦引致銀行及其他金融機構不太願意向房地產買家及房地產開發公司提供信貸。

特別是，於經濟低迷或近期中國房地產市場的市場增長放緩時，房地產的潛在買家或買家因憂慮房地產價格進一步下跌而更趨審慎及謹慎行事，甚至可能取消或推遲置業決定。於經濟或市況較好期間已與目標集團訂立預售合約的客戶亦可能希望取消預售合約並採取觀望態度，以期出現更好的交易。

此外，目標集團面臨來自其他房地產開發商的激烈競爭。請參閱「風險因素－與中國房地產發展有關的風險因素－經擴大集團面對來自其他房地產開發商的激烈競爭」一節。

目標集團的財務資料

按照市況變化正確釐定適當價格對目標集團業務的成敗至關重要。目標集團的競爭對手可能因現時經濟或市況而降低其房地產價格，此舉將會為目標集團帶來更大的定價壓力，並進一步限制目標集團出售房地產的能力。此舉可能限制經擴大集團持續撥付其營運資金及應對流動資金需要的能力，且對其財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

中國對房地產行業的規管措施

中國政府對房地產開發及相關行業的政策與措施對目標集團的業務及經營業績有直接影響。中國政府不時調整其稅務政策及宏觀經濟政策，以促進或減緩房地產行業的發展。自二零零四年起，中國政府已採取各種措施控制土地收購、規劃、設計、建造及房地產預售、貨幣供應、信貸投放、按揭、稅項及固定資產投資，藉此防止中國經濟過熱，並達到均衡持續的經濟增長。

自二零零九年第四季度以來，為解決對房地產市場過熱的憂慮，中國政府已經及可能繼續採取連串措施，以(其中包括)為房地產價格降溫，同時遏止房地產市場的炒賣活動。中國影響房地產行業的規管措施將繼續影響目標集團的業務及經營業績。有關該等政府法規詳情，請參閱本通函「風險因素－與中國房地產發展有關的風險因素－經擴大集團的業務受眾多政府法規規管」及「風險因素－與中國房地產發展有關的風險因素－中國政府為遏止房地產投機活動而計劃實施的政策、法規及措施，可能對經擴大集團的業務造成不利影響。此外，中國政府日後可能採取其他措施減慢房地產開發業的增長速度」以及附錄二「監管概覽」一節。

預售

在目標集團的項目發展過程中，預售為其取得經營現金流入的重要來源。中國法律允許目標集團在符合若干條件下預售尚未竣工的物業，惟規定目標集團須將預售所得款項用於發展已預售項目。有關進一步詳情請參閱本通函「目標集團的業務－項目發展－預售」一節。預售所得現金流入的金額及時間受多項因素影響，包括符合政府法規及有關目標集團相關項目建築及預售時間表的其他條件及政府對預售房地產的限制，以及市場對目標集團可供預售房地產的需求。

請參閱「風險因素－與中國房地產開發有關的風險－有關預售物業的法律及法規變動可能對經擴大集團的現金流量狀況及表現造成不利影響。」一節。預售房地產所得現金流入金額會影響目標集團對外部融資的需求及融資開支，從而影響目標集團持續房地產開發的融資能力以及其財務狀況及經營業績。

房地產開發時間

由於土地收購及建造需要龐大資金，故目標集團於任何特定期間內可進行的房地產項目數目有限。此外，開發房地產項目耗時甚長，或需多月甚至多年時間，方可竣工及交付房地產項目。房地產項目於竣工及交付客戶前不會確認任何收益。此外，由於市場需求不穩定，在某特定期間的收益亦取決於目標集團是否有能力估計於預期竣工及交付某個項目的發售期間的預期市場需求，另外，建設延誤、監管批准流程及其他因素亦可能對目標集團的項目時間表造成不利影響。因此，目標集團的經營業績在過去一直起伏不定，並很可能在未來持續波動。請參閱「風險因素－與中國房地產開發有關的風險－經擴大集團可能無法如期完成其房地產開發項目」一節。

取得合適土地的能力

目標集團能否持續增長將視乎其能否以合理成本購得優質土地。由於中國經濟持續相對高速增長，加上住宅房地產需求維持強勁，目標集團管理層預期開發商之間就土地儲備的競爭將仍然激烈。此外，國有土地使用權的公開招標、拍賣及掛牌程序出售的法定方式亦可能加劇土地開發的競爭及推高土地收購成本。請參閱「風險因素－與中國房地產開發有關的風險－經擴大集團可能無法如期完成其房地產開發項目。」一節。

取得資金及融資成本

來自銀行、關連方及第三方的借貸為目標集團房地產開發資金的重要來源。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團的銀行及其他貸款與應付公司股東款項分別為人民幣7,568.94百萬元、人民幣8,776.63百萬元及人民幣9,507.43百萬元。目標集團大部分借貸的利率與中國人民銀行頒佈的借貸基準利率掛鈎。中國人民銀行不時調整借貸基準利率。目標集團的銀行借貸利

率若有任何變動(包括中國人民銀行調整利率所致)，將影響目標集團的利息款項及融資成本，從而影響其現金流量、財務狀況及經營業績。此外，目標集團獲取資金及融資成本亦受中國政府不時對銀行就房地產開發的借貸所施加的限制所影響。

交易的會計處理方法

由於本公司及目標公司於收購完成前後均由招商局地產最終控制，故收購目標集團被視作共同控制下的業務合併。因此，收購待售股份將採用合併會計原則入賬。

主要會計政策

編製目標集團合併財務資料須選取會計政策並作出估計及判斷，該等估計及判斷會影響合併綜合利潤表、合併財務狀況表、其他主要報表及合併財務資料附註中所呈報項目。釐定該等會計政策對目標集團的經營業績及財務狀況至關重要，並要求管理層根據未來期間可能變動的資料及數據就本質上並不確定的事宜作出主觀及複雜的判斷。因此，釐定該等項目須涉及對未來事件的估計及主觀判斷，並可予變動，而結果可能因使用不同假設或數據而存在重大差異。此外，實際結果可能有別於該等估計，並可能對目標集團的財務狀況、經營業績及現金流量構成重大不利影響。有關目標集團主要會計政策的進一步資料，請參閱本通函附錄三所載目標集團會計師報告第A節附註3。

若干會計估計尤為敏感，原因為該等估計對財務資料而言屬重大，且影響估計的未來事件可能與管理層現有判斷相差甚遠。有關重要會計估計及判斷概要的進一步資料，請參閱本通函附錄三所載目標集團會計師報告第A節附註4。

分配綜合利潤總額至非控股權益

附屬公司的綜合利潤及開支總額歸屬於目標集團控股股東及非控股權益，即便此會導致非控股權益出現虧絀結餘。

附屬公司

倘瑞嘉有權管控其財務及經營政策附帶超過半數投票權的股權，包括目標集團在內的實體被視為瑞嘉的附屬公司。當目標集團擁有不多於50%投票權，但有權管控其財務及經營政策、委任或罷免大部分董事會成員或同等監管機構或於董事會或同等監管機構會議擁有大部分投票權時，瑞嘉亦會評估是否擁有控制權。

附屬公司於其控制權轉移至目標集團當日起全面合併。於控制權終止的日則取消合併。

目標集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與目標集團採納的政策保持一致。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

合併財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併實體或業務的資產淨值自控制方角度按現有賬面值合併入賬。在控制方的權益持續的情況下，則不會就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或有負債公平值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。

合併綜合利潤表包括各合併實體或業務自所呈列的最早日期或合併實體或業務首次受共同控制日期以來(以期間較短者為準)的業績，而不論共同控制合併的日期。

持作出售物業

流動資產項下的持作出售發展中物業為在日常業務過程中持作未來出售的發展中物業，以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括土地成本、在建期間產生的開發費用及(如適用)資本化借貸成本。可變現淨值乃根據現行市況釐定。可變現淨值考慮最終預計可變現價格，減去適用可變動銷售支出及預期竣工成本。竣工後，物業轉為持作出售用途的已竣工物業。

持作出售已竣工物業以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括土地成本、在建期間產生的開發費用及(如適用)資本化借貸成本。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

目標集團於意向轉為持有物業以賺取租金及／或資本升值而非於日常業務中出售且證實開始與其他人士進行經營租賃時，將物業按成本自供出售物業轉撥至投資物業。

金融工具

當目標集團實體成為工具合約條款的一方時，金融資產及金融負債於合併財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初步確認時加入金融資產公平值或從金融負債公平值扣除(視適用情況而定)。

金融資產

目標集團的金融資產分類為貸款及應收款項。分類取決於金融資產的性質及目的，並於初步確認時釐定。

實際利息法

實際利息法為計算債務工具攤銷成本及於往績記錄期間內攤分利息收入的方法。實際利率是按金融資產預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金收入(包括構成實際利率組成部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入按實際利息法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指附有固定或可釐定付款額及無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項、受限制銀行存款以及銀行結存及現金)採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文有關貸款及應收款項的會計政策)。

貸款及應收款項減值

貸款及應收款項會於各報告期間結算日評估是否有減值跡象。於有客觀證據顯示金融資產的估計未來現金流因於初步確認該金融資產後發生的一項或多項事件而受到影響時，貸款及應收款項會被視作已減值。

貸款及應收款項減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未能支付或延遲支付利息或本金；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流現值的間的差額確認。

如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

金融負債及股本工具

目標集團實體發行的債務及股本工具按合約安排的實質內容以及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或權益。

實際利息法

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及於往績記錄期間內攤分利息開支的方法。實際利率是按金融負債的預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金付款(包括構成實際利率組成部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息開支按實際利息基準確認。

金融負債

目標集團的金融負債(包括業務及其他應付款項以及銀行借貸)其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

股本工具

股本工具指證明目標集團經扣除其所有負債後資產剩餘權益的任何合約。目標集團實體發行的股本工具以已收所得款項(扣除直接發行成本後)列賬。

終止確認

目標集團僅於自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或其將金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，方會終止確認金融資產。

於全面終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和兩者的差額以及於其他綜合利潤確認並於權益累計的累計收益或虧損在損益中確認。

當且僅當目標集團的責任獲解除、註銷或屆滿時，目標集團方會終止確認金融負債。已終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額在損益中確認。

有形資產減值虧損

目標集團於報告期間結算日檢討其有形資產賬面值，以確定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。如有任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以確定減值虧損(如有)的程度。倘無法估計個別資產的可收回金額，目標集團則估計資產所屬現金產生單位(現金產生單位)的可收回金額。倘可識別合理一致的分配基準，公司資產亦會分配至個別現金產生單位，或另行分配至可識別合理一致分配基準的現金產生單位最小組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映貨幣時間值的目前市場評估及未調整估計未來現金流量的資產特定風險的除稅前貼現率，貼現至其現值。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值下調至其可收回金額。減值虧損會即時於損益中確認。

倘其後撥回減值虧損，資產(或現金產生單位)的賬面值會調高至其經修訂的估計可收回金額，但增加的賬面值不得高於倘過往年度並無確認資產(或現金產生單位)減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

收益確認

收益按所收取或應收取代價的公平值計量，指於一般業務過程中銷售貨物及服務的應收款項扣除折扣後的金額。

特別的是，自一般業務過程中銷售物業的收益乃於各物業竣工及交付買方時確認，而當時已達成以下所有條件：

- 目標集團已將物業擁有權的重大風險及回報轉移予買方；
- 目標集團概無保留一般視為與已售物業的擁有權有關的管理權，或其有效控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益可能流入目標集團；及
- 就交易產生或將產生的成本能可靠計量。

於達成以上有關收益確認的條件前自買方獲得的按金已計入合併財務狀況表流動負債項下。

來自經營租賃的租金收入於相關租賃期間以直線法確認。

當經濟利益很可能流入目標集團，且收入的金額能夠可靠計量時，則會確認金融資產的利息收入。利息收入參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，實際利率指於金融資產預期年期將估計日後現金收入準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可用作擬定用途或銷售的合資格資產所產生直接借貸成本計入該等資產的成本，直至該等資產已大致上可用作其擬定用途或銷售。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

所得稅開支

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於合併綜合利潤表所呈報的除稅前溢利不同，原因是應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可予扣稅的收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅的項目。目標集團有關即期稅項的負債乃採用於報告期間結算日已實施或實質已實施的稅率計算。

遞延稅項乃指在相關財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利採用的相應稅基的差額。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則一般會在預期應課稅溢利可供作抵銷可予扣減暫時差額時確認入賬。倘因於既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易中首次確認其他資產及負債時產生暫時差額，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司的投資而產生的應課稅暫時差額確認入賬，惟倘目標集團可控制暫時差額的撥回，並預期該暫時差額將不會在可見將來撥回者除外。與該等投資相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的益處且預計於可見將來可以撥回時予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期間結算日進行檢討，並於預期將不可能有充裕的應課稅溢利以抵銷所有或部分資產時調減。

目標集團的財務資料

遞延稅項資產及負債乃根據於各報告期間結算日已實施或實質實施的稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用的稅率(或稅項法律)計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映目標集團在各報告期結算日預期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所導致的納稅後果。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與於其他綜合利潤或直接於權益確認的項目相關，則在此情況下即期及遞延稅項亦分別會在其他綜合利潤或直接於權益內確認。

經選定收益表項目描述

收益

目標集團的收益主要包括來自房地產銷售的收入。目標集團亦自房地產租賃產生小部分收益，該收益佔截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年收益少於1%。

由於房地產銷售收益構成目標集團的絕大部分收益，故目標集團於指定期間的經營業績取決於目標集團於該期間已竣工及已交付物業的類型與建築面積、該等房地產的市場需求及預售或已售物業的價格。請參見「—主要會計政策—收益確認」一節。

銷售成本

銷售成本包括目標集團房地產發展活動及租賃經營所直接產生的成本。銷售成本主要包括有關收購土地使用權、建築成本與相關成本、營業稅及其他成本。其他成本主要包括建築期間相關借貸的資本化利息及行政開支)以及房地產開發的公用事業費用及開發間接費用。

目標集團的財務資料

下表載列目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度的銷售成本明細：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------|--------------|-----------|-----------|
| | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 土地成本 | 283,274 | 530,380 | 461,963 |
| 建築成本 | 425,415 | 797,952 | 796,837 |
| 營業稅 | 55,081 | 183,875 | 240,038 |
| 其他成本 | 118,803 | 228,823 | 350,881 |
| | 882,573 | 1,741,030 | 1,849,719 |
| | 882,573 | 1,741,030 | 1,849,719 |

毛利

毛利指收入減銷售成本。因此目標集團的毛利率取決於多項綜合因素，包括目標集團銷售房地產的成交量及價格、土地使用權成本、建築成本及其他稅項。

其他收入

其他收入主要包括銀行利息收入及來自招商局地產的收入。下表載列目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年度的其他收入明細：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-------------------|--------------|--------|--------|
| | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 銀行利息收入 | 10,288 | 17,193 | 21,531 |
| 來自中介控股公司 的利息收入 | 559 | 2,217 | 7,022 |
| 其他 | 1,094 | 1,057 | 7,656 |
| | 11,941 | 20,467 | 36,209 |
| | 11,941 | 20,467 | 36,209 |

目標集團的財務資料

外匯收益淨額

目標集團的應付外幣款項包括分別應付非控股股東及瑞嘉的若干款項，該等款項以美元及／或港幣列值。於報告期間結算日，應付外幣款項按當日的現行匯率重新換算。結算應付外幣款項及重新換算應付外幣款項所產生的匯兌差額於產生期間在損益確認。

銷售及市場推廣支出

銷售及市場推廣支出主要包括向房地產銷售代理支付的服務費用、有關銷售房地產的廣告支出、展覽支出、銷售及市場推廣員工成本以及有關銷售及市場推廣的其他支出。

下表載列目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年度的銷售及市場推廣支出明細：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 銷售代理費用 | 35 | 1,226 | 2,986 |
| 廣告支出 | 36,345 | 63,490 | 83,730 |
| 銷售及市場推廣員工成本 | 11,742 | 21,540 | 27,673 |
| 其他 | 4,911 | 7,127 | 5,547 |
| 總計 | <u>53,033</u> | <u>93,383</u> | <u>119,936</u> |

行政支出

行政支出主要包括向管理層及行政人員支付的薪金、一般辦公室支出、已付辦公室的租金支出、安排貸款融資的銀行費用、娛樂及差旅支出、捐贈及其他支出。

目標集團的財務資料

下表載列目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年度的行政開支明細：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 薪金、社會保險及 其他工人成本 | 12,637 | 28,375 | 19,476 |
| 商務娛樂 | 944 | 1,819 | 1,785 |
| 差旅及流動通訊開支 | 1,582 | 2,311 | 2,255 |
| 其他 | 8,921 | 10,611 | 12,065 |
| | 24,084 | 43,116 | 35,581 |
| 總計 | 24,084 | 43,116 | 35,581 |

其他行政開支主要包括廣告費用、捐款、辦公樓及設備折舊以及向中介公司及核數師支付的費用。

融資成本

目標集團的融資成本主要包括利息成本(扣除資本化利息)。目標集團將一部分借貸成本資本化至發展中物業，惟該等成本為建築直接應佔成本。由於房地產開發的發展期未必會與相關貸款的還款期重合，故並非所有與房地產開發有關的利息成本均可予資本化。因此，目標集團融資成本隨時段波動主要由於資本化的金額及時間所致。

所得稅支出

所得稅支出指中國的即期及遞延中國企業所得稅。根據企業所得稅法，目標集團中國附屬公司的稅率自二零零八年一月一日起為25%。

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即房地產銷售所得款項減若干可扣減項目(包括土地使用權成本、借貸成本及房地產開發開支)。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團擁有未動用稅項虧損分別約人民幣204.92百萬元、人民幣239.18百萬元及人民幣352.73百萬元，以抵銷日後溢利。二零一一年未動用稅項虧損增加，主要由於四間新成立且處於初始發展階段的中國境內運營附屬公司應佔虧損總額人民幣34.26百萬元，而廣州招商房地產亦因於二零一一年僅交付少量房地產而在二零一一年錄得虧損。二零一二年未動用稅項虧損增加，主要由於招商局地產(南京)錄得虧損人民

目標集團的財務資料

幣67.93百萬元，其他四間中國境內運營附屬公司則錄得合共人民幣45.60百萬元的虧損。

非控股權益

非控股權益指瑞嘉以外股東權益於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度在並非由目標集團全資擁有的附屬公司業績及資產淨值的權益。下表載列控股股東及非控股股東於二零一二年十二月三十一日應佔目標集團中國境內運營附屬公司的股本權益。

| 中國境內運營附屬公司 | 項目 | 控股股東 應佔權益 | 非控股股東 應佔權益 |
|------------|-------|--------------|---------------|
| 重慶招商 | 長嘉匯 | 50% | 50% |
| 廣州招商房地產 | 金山谷 | 51% | 49% |
| 佛山依雲 | 依雲天匯 | 25.5% | 74.5% |
| 佛山鑫城 | 依雲水岸 | 25.5% | 74.5% |
| 佛山信捷 | 依雲上城 | 50% | 50% |
| 佛山招商九龍倉 | 依雲曦城 | 50% | 50% |
| 招商局地產(南京) | 紫金山1號 | 51% | 49% |
| 南京招商瑞盛 | 雍華府 | 51% | 49% |

目標集團的財務資料

合併綜合利潤表

下表載列來自目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年的合併綜合利潤表的經選定數據：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 收益 | 1,342,734 | 3,341,470 | 4,288,511 |
| 銷售成本 | <u>(882,573)</u> | <u>(1,741,030)</u> | <u>1,849,719</u> |
| 毛利 | 460,161 | 1,600,440 | 2,438,792 |
| 其他收入 | 11,941 | 20,467 | 36,209 |
| 匯兌收益淨額 | 109,184 | 190,365 | 6,457 |
| 銷售及市場推廣支出 | (53,033) | (93,383) | (119,936) |
| 行政支出 | (24,084) | (43,116) | (35,581) |
| 融資成本 | - | (12,611) | (65,221) |
| 其他開支 | <u>(150)</u> | <u>(308)</u> | <u>(1,089)</u> |
| 除稅前溢利 | 504,019 | 1,661,854 | 2,259,631 |
| 所得稅開支 | <u>(180,083)</u> | <u>(782,445)</u> | <u>(1,214,434)</u> |
| 年度溢利及綜合利潤總額 | <u><u>323,936</u></u> | <u><u>879,409</u></u> | <u><u>1,045,197</u></u> |
| 以下各方應佔年度溢利及 綜合利潤總額： | | | |
| 瑞嘉 | 142,409 | 260,620 | 434,231 |
| 非控股權益 | <u>181,527</u> | <u>618,789</u> | <u>610,966</u> |
| | <u><u>323,936</u></u> | <u><u>879,409</u></u> | <u><u>1,045,197</u></u> |

以下討論乃基於目標集團的合併財務報表。

二零一二年與二零一一年比較

收益。二零一二年的收益為人民幣4,288.51百萬元，較二零一一年人民幣3,341.47百萬元增加28.3%。該增幅主要是由於以較二零一一年每平方米人民幣13,078元高出9.1%的平均售價每平方米人民幣14,265元出售更多房地產總建築面積所致。於二零一一年，收益主要來自依雲上城一期及依雲水岸二期住宅單位的銷售，目標集團於二零一一年的已售房地產總建築面積約255,510平方米。於二零一二年，目標集團的收益主要來自(i)銷售金山谷四期住宅單位；(ii)依雲水岸二期停車位；(iii)依雲水岸四期的獨立別墅及(iv)紫金山1號一期的住宅單位，目標集團於二零一二年的已售房地產總建築面積約為300,639平方米，較二零一一年增加17.66%。

銷售成本。二零一二年的銷售成本為人民幣1,849.72百萬元，較二零一一年人民幣1,741.03百萬元增加6.2%。該增幅主要由於已售物業總建築面積增加，導致其他成本(包括行政開支、融資成本及間接建築成本)由二零一一年人民幣228.82百萬元相應增加至二零一二年人民幣350.88百萬元，土地成本及建築成本減少稍為抵銷間接建築成本；主要由於金山谷(其貢獻二零一二年已售物業總建築面積約69%)土地成本較低導致土地成本由二零一一年人民幣530.38百萬元減少至二零一二年人民幣461.96百萬元；建築成本由二零一一年人民幣797.95百萬元減少至二零一二年人民幣796.84百萬元，主要由於存貨減值撥回。

毛利。目標集團於二零一二年錄得毛利人民幣2,438.79百萬元，較二零一一年人民幣1,600.44百萬元增加52.4%，此乃由於收益增加及毛利率上升所致。二零一二年的毛利率為56.9%，二零一一年則為47.9%。毛利率增加主要是由於金山谷的已售物業總建築面積從約2,109平方米增至208,149平方米，相當於二零一二年已售物業的總建築面積約69%。二零一二年金山谷已售物業的利潤率高於二零一一年的已售物業，原因是金山谷的土地成本較低。

其他收入。目標集團的其他收入自二零一一年的人民幣20.47百萬元增加76.9%至二零一二年的人民幣36.21百萬元，此乃主要由於銀行存款及應收招商局地產款項增加導致利息收入由人民幣19.41百萬元增至人民幣28.55百萬元。

銷售及市場推廣支出。目標集團的銷售及市場推廣支出自二零一一年的人民幣93.38百萬元增加28.4%至二零一二年的人民幣119.94百萬元，此乃主要由於目標集團在二零一二年就金山谷、依雲水岸及長嘉匯進行多項促銷活動導致預售額由二零一一年人民幣4,285.42百萬元增至二零一二年人民幣5,996.71百萬元，而廣告費用由人民幣63.49百萬元相應增加至人民幣83.73百萬元、已付物業銷售代理的服務費用由人民幣1.23百萬元增加至人民幣2.99百萬元及相關員工成本人民幣21.54百萬元增加至人民幣27.63百萬元。

目標集團的財務資料

行政支出。目標集團的行政支出自二零一一年的人民幣43.12百萬元減少17.5%至二零一二年的人民幣35.58百萬元，此乃主要由於撥回二零一一年超額預提花紅人民幣3.14百萬元及對一般辦公室支出進行成本控制所致。

融資成本。目標集團的融資成本自二零一一年的人民幣12.61百萬元增加417.2%至二零一二年的人民幣65.22百萬元，此乃主要由於相關土地機關及雍華府地盤邊界鄰近居民紛爭令二零一一年十月至二零一二年十二月暫停興建超過一年，導致並未資本化的利息支出增加。

所得稅支出。目標集團二零一二年的所得稅支出自二零一一年人民幣782.45百萬元增加55.2%至人民幣1,214.43百萬元。所得稅支出增加主要是由於除稅前溢利增加以及實際稅率增加所致。實際稅率增加主要由於二零一二年毛利率上升導致適用土地增值稅率增加。二零一二年的實際稅率為53.74%，較二零一一年的47.08%增加6.66個百分點。

年度溢利。二零一二年的年度溢利自二零一一年的人民幣879.41百萬元增加18.9%至人民幣1,045.20百萬元，此乃主要由於除稅前溢利增加，而除稅前溢利因二零一二年實際稅率較二零一一年增加6.66個百分點被部分抵銷。儘管毛利率由二零一一年47.9%增加9個百分點至二零一二年56.9%，純利率由二零一一年26.3%減少1.9個百分點至二零一二年24.4%，此乃主要由於二零一二年實際稅率增加所致。

非控股權益及公司擁有人應佔溢利。於二零一二年，非控股權益應佔目標集團溢利自人民幣618.79百萬元減少1.3%至人民幣610.97百萬元，此乃主要由於二零一二年的大部分溢利來自非控股股東擁有49%應佔股本權益的廣州金山谷的物業銷售，而於二零一一年，大部分溢利則來自非控股股東擁有分別50%及74.5%應佔股本權益的依雲上城及依雲水岸的物業銷售。基於相同原因，二零一二年的控股股東應佔溢利為人民幣434.23百萬元，較二零一一年人民幣260.62百萬元增加66.6%。

二零一一年與二零一零年比較

收益。二零一一年的收益為人民幣3,341.47百萬元，較二零一零年人民幣1,342.73百萬元增加148.9%。該增幅主要是由於二零一一年以較高平均售價以較二零一零年每平方米人民幣8,942元高出46.25%的平均售價每平方米人民幣13,078元出售更多房地產建築面積所致。於二零一零年，收益主要來自(i) 依雲水岸一期；(ii) 依雲溪谷三期；及(iii) 金山谷二期住宅單位的銷售，目標集團已售物業的總建築面積約為150,157平方米。於二零一一年，目標集團的收益主要來自依雲上城一期及依雲水岸二期住宅單位的銷售，而二零一一年已售物業的總建築面積於二零一一年為255,510平方米，較二零一零年增加70.2%。

銷售成本。二零一一年的銷售成本為人民幣1,741.03百萬元，較二零一零年人民幣882.57百萬元增加97.3%。該增幅主要是由於已售物業的總建築面積增加，令土地成本以及已確認建築及相關成本相應增加土地成本由二零一零年人民幣283.27百萬元增加至二零一一年人民幣530.38百萬元，已確認建築及相關成本由二零一零年人民幣425.42百萬元增加至二零一一年人民幣797.95百萬元。

毛利。目標集團於二零一一年錄得毛利人民幣1,600.44百萬元，較二零一零年人民幣460.16百萬元增加247.8%，此乃由於收益增加及毛利率上升所致。二零一一年的毛利率為47.9%，二零一零年則為34.3%。毛利率增加主要是由於二零一一年出售依雲水岸二期已售物業，相當於二零一二年已售物業總建築面積約58%。依雲水岸二期已售物業的毛利率高於二零一零年的大部分已售物業的毛利率，乃由於依雲水岸土地成本較低。

其他收入。目標集團的其他收入自二零一零年的人民幣11.94百萬元增加71.4%至二零一一年的人民幣20.47百萬元，此乃主要由於利息收入由人民幣10.85百萬元增至人民幣19.41百萬元，主要由於銀行存款及應收招商局地產款項增加所致。

銷售及市場推廣支出。目標集團的銷售及市場推廣支出自二零一零年的人民幣53.03百萬元增加76.1%至二零一一年的人民幣93.38百萬元，此乃主要由於目標集團在二零一一年就依雲水岸、紫金山1號及金山谷進行多項促銷活動，預售額由二零一零年人民幣3,464.86百萬元增至二零一一年人民幣4,285.42百萬元，而廣告費用由二零一零年人民幣36.35百萬元相應增加至二零一一年人民幣63.49百萬元、已付物業銷售代理的服務費用由二零一零年人民幣35,000元增加至二零一一年人民幣1.23百萬元及與員工相關成本由二零一零年人民幣11.7百萬元增加至二零一一年人民幣21.54百萬元。由於房地產市場於二零一一年相對疲軟，故銷售及市場推廣開支進一步增加。

目標集團的財務資料

行政支出。目標集團的行政支出自二零一零年的人民幣24.08百萬元增加79.1%至二零一一年的人民幣43.12百萬元，此乃主要由於若干新成立的中國境內運營附屬公司向二零一零年聘請的員工支付的薪金增加人民幣15.74百萬元及一般辦公室支出上升所致。

融資成本。由於所有利息支出均已資本化，目標集團於二零一零年並無融資成本。目標集團於二零一一年的融資成本為人民幣12.61百萬元，乃主要由於興建雍華府前支付的利息支出所致。於開始興建後，相關利息支出可予資本化。

所得稅支出。目標集團二零一一年的所得稅支出自二零一零年人民幣180.08百萬元增加334.5%至人民幣782.45百萬元。所得稅支出增加主要是由於除稅前溢利增加。二零一一年的實際稅率為47.08%，二零一零年則為35.73%增加了11.35個百分點。

年度溢利。二零一一年的年度溢利自二零一零年的人民幣323.94百萬元增加171.5%至人民幣879.41百萬元，此乃主要由於除稅前溢利增加，而除稅前溢利因二零一一年實際稅率較二零一零年增加11.35個百分點被部分抵銷。純利率自二零一零年24.13%增加至二零一一年26.32%，主要由於毛利率自二零一零年34.3%增加至二零一一年47.9%所致，但該增幅被二零一零年實際稅率35.73%增加至二零一一年47.08%的增幅大幅抵銷。

非控股權益及公司擁有人應佔溢利。於二零一一年，非控股股東應佔溢利自人民幣181.53百萬元增加240.9%至人民幣618.79百萬元，主要由於溢利增加所致，而二零一一年溢利主要來自銷售依雲上城及依雲水岸(相當於目標集團已售物業總建築面積約93%)物業。非控股股東於依雲上城及依雲水岸分別擁有50%及74.5%應佔股本權益。而於二零一零年，於依雲水岸已售物業總建築面積相當於目標集團已售物業總建築面積約48%。基於相同原因，於二零一一年目標集團控股股東應佔溢利為人民幣260.62百萬元，較二零一零年人民幣142.41百萬元增加83.0%。

流動資金及資本資源

於通函日期，目標集團主要以經營現金流量、股東出資、銀行貸款及預售已開發房地產所得款項為其項目提供資金。

目標集團的財務資料

於往績記錄期間，目標集團自控股股東及非控股股東獲得墊款及／或貸款，主要包括：

- (i) 瑞嘉及非控股股東按其各自於相關目標集團的權益比例提供無抵押、免息及無固定還款期的股東貸款；
- (ii) 招商局地產及非控股股東按其各自於相關目標集團成員公司的權益比例提供無抵押及按中國人民銀行標準貸款率計息的委託貸款；
- (iii) 招商局地產提供無抵押及按中國人民銀行標準貸款率計息的墊款。

控股股東及其非控股股東提供的墊款及貸款為目標集團於往績記錄期間營運資金的主要來源，特別當中國境內運營附屬公司處於初步發展階段，尚無法滿足自商業銀行獲商業貸款的要求。

於二零一零年，目標集團整體仍處發展階段，需要大量營運資金支付目標項目的土地收購及建築開支。因此，於二零一零年，控股股東墊款的現金流入為人民幣2,184.00百萬元，而融資活動現金流入淨額為人民幣3,233.34百萬元；二零一一年及二零一二年融資活動現金流入淨額分別為人民幣1,269.64百萬元及人民幣163.30百萬元。儘管大部分房地產開發項目均符合商業貸款規定，然而其動用招商局地產所提供的融資多於商業銀行提供者，其中原因並非目標集團難以取得銀行借貸，而是一方面根據相關投資協議，股東有責任以股權或股東貸款方式為房地產開發項目提供資金，另一方面是使用招商局地產提供的資金較使用商業銀行提供者更具成本效益。

於最後可行日期，八個目標項目已全部開始預售及／或銷售，產生大量現金。目標集團分別於二零一一年及二零一二年錄得經營業務現金流入淨額為人民幣500.61百萬元及人民幣2,506.27百萬元，而二零一零年則錄得經營業務現金流出淨額人民幣2,566.27百萬元。

於最後可行日期，招商局地產已向目標集團悉數償還應收招商局地產款項，而目標集團亦已在無接受控股股東信貸資助下透過其所獲商業貸款悉數償還招商局地產貸款。商業貸款總額為人民幣2,000百萬元，已於二零一三年五月三十日

目標集團的財務資料

透過以一間商業銀行為受益人的債權信託計劃自一家信託公司取得。該貸款為期一年，年利率為中國人民銀行基準貸款利率下浮5%。瑞嘉提供的股東貸款將由本公司收購。

完成後，目標集團將在財務上獨立於控股股東，並將以經營活動所得現金流、商業貸款及其他金融工具(如發行債券、短期證券及其他可換股證券)支持其房地產項目發展。

下表呈列來自目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年合併現金流量表的經選定現金流量數據：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 經營業務(所用)的現金淨額 | (2,566,270) | 500,609 | 2,514,400 |
| 投資活動所用的現金淨額 | (751,564) | (1,290,317) | (2,200,491) |
| 融資活動的現金淨額 | 3,233,344 | 1,269,636 | 155,171 |
| | | | |
| 現金及等同現金項目 | | | |
| (減少)增加淨額 | (84,490) | 479,928 | 469,080 |
| 年初現金及等同現金項目 | 1,290,698 | 1,193,425 | 1,663,365 |
| 匯率變動影響 | (12,783) | (9,988) | (685) |
| 年終現金及等同現金項目 | <u>1,193,425</u> | <u>1,663,365</u> | <u>2,131,760</u> |

經營業務所用／的現金流量

目標集團的經營業務現金主要來自預售及銷售物業。目標集團的經營業務所用的現金主要用作於發展中物業的投資。

於二零一二年，經營活動所產生現金淨額為人民幣2,514.40百萬元，主要反映除稅前溢利人民幣2,259.63百萬元、預售款項增加人民幣1,711.29百萬元以及業務及其他應付款項增加人民幣1,896.74百萬元，有關金額主要被出售物業增加人民幣2,664.73百萬元抵銷。

目標集團的財務資料

於二零一一年，經營活動所產生現金淨額為人民幣500.61百萬元，主要反映除稅前溢利人民幣1,661.85百萬元、預售款項增加人民幣820.56百萬元，有關金額主要被出售物業增加人民幣1,141.82百萬元以及業務及其他應付款項減少人民幣249.09百萬元抵銷。

於二零一零年，經營活動所產生現金淨額為人民幣2,566.27百萬元，主要反映出售物業增加人民幣4,501.76百萬元，有關金額主要被除稅前溢利人民幣504.02百萬元、業務及其他應付款項減少人民幣1,277.66百萬元以及預售款項增加人民幣1,684.40百萬元抵銷。

投資活動所用現金流量

目標集團的投資活動所用現金主要包括於物業、廠房及設備的投資以及向股東墊款。

於二零一二年，投資活動所用現金淨額為人民幣2,200.49百萬元，主要由於向招商局地產墊款人民幣1,767.76百萬元及向非控股股東墊款人民幣427.82百萬元所致。

於二零一一年，投資活動所用現金淨額為人民幣1,290.32百萬元，主要由於向非控股股東之墊款人民幣1,157.77百萬元所致。

於二零一零年，投資活動現金流出淨額為人民幣751.56百萬元，主要由於向招商局地產之墊款人民幣838.87百萬元所致。

融資活動的現金流量

目標集團的融資活動的現金流入主要包括銀行借貸、來自股東之墊款及股息分派。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，目標集團融資活動現金流入淨額分別為人民幣3,233.34百萬元、人民幣1,269.64百萬元及人民幣155.17百萬元。

二零一零年融資活動現金流入淨額主要由於來自控股股東之墊款人民幣2,184.00百萬元所致，該金額主要用於支付紫金山1號、長嘉匯、依雲曦城及依雲天匯的土地收購價。二零一一年融資活動現金流入主要由於來自控股股東及非控股股東之墊款人民幣557.71百萬元及人民幣768.83百萬元所致，該等金額主要用於支付長嘉匯及雍華府的土地收購價。二零一二年融資活動現金流入主要由於來自控股股東及非控股股東之墊款人民幣391.29百萬元及人民幣136.44百萬元所致，該等金額主要用於支付長嘉匯的土地收購價。

目標集團的財務資料

合約承擔

目標集團利用其任何一項或多項內部現金流撥付其合約承擔。下表載列於二零一二年十二月三十一日其項目公司的合約承擔。

| 項目公司在建房地產 | 人民幣百萬元 |
|-----------|----------|
| 廣州招商房地產 | 352.69 |
| 重慶招商 | 3,178.54 |
| | 3,531.24 |

若干資產負債表項目

合併財務狀況表

| | 於十二月三十一日 | | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 12,981 | 13,378 | 12,365 |
| 投資物業 | 34,417 | 36,065 | 34,359 |
| 遞延稅項資產 | 25,024 | 139,470 | 298,240 |
| 其他應收款項 | - | 1,157,770 | 1,328,584 |
| | 72,422 | 1,346,683 | 1,673,548 |
| 流動資產 | | | |
| 供出售物業 | 10,232,565 | 12,349,946 | 15,212,165 |
| 收購土地使用權已支付按金 | 930,086 | - | - |
| 業務及其他應收款項 | 1,383,532 | 1,591,327 | 3,750,353 |
| 可退回稅項 | 56,162 | 87,056 | 312,410 |
| 受限制銀行存款 | - | 12,475 | 14,704 |
| 銀行結餘及現金 | 1,193,425 | 1,663,365 | 2,131,760 |
| | 13,795,770 | 15,704,169 | 21,421,392 |

目標集團的財務資料

| | 於十二月三十一日 | | |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 流動負債 | | | |
| 預售賬款 | 3,464,862 | 4,285,419 | 5,996,707 |
| 業務及其他應付款項 | 4,817,698 | 4,645,047 | 7,130,470 |
| 權益持有人貸款 | 3,773,350 | 4,175,820 | 4,794,164 |
| 應付稅項 | 50,470 | 124,669 | 543,707 |
| 銀行借貸—一年內到期 | — | — | 101,000 |
| | <u>12,106,380</u> | <u>13,230,955</u> | <u>18,566,048</u> |
| 流動資產淨額 | <u>1,689,390</u> | <u>2,473,214</u> | <u>2,855,344</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 其他應付款項 | — | 1,169,960 | 1,169,960 |
| 銀行借貸—一年後到期 | — | — | 109,351 |
| 遞延稅項負債 | 6,306 | 15,022 | 34,136 |
| | <u>6,306</u> | <u>1,184,982</u> | <u>1,313,447</u> |
| 權益總額 | <u>1,755,506</u> | <u>2,634,915</u> | <u>3,215,445</u> |
| 瑞嘉應佔權益 | 603,251 | 863,871 | 1,263,102 |
| 非控股權益 | <u>1,152,255</u> | <u>1,771,044</u> | <u>1,952,343</u> |

投資物業

目標集團持有若干投資物業，主要包括持作租金收益的房地產。目標集團將投資物業分類為非流動資產。於二零一二年十二月三十一日，目標集團投資物業的總可出租建築面積約為6,154平方米，由獨立物業估值師仲量聯行根據所有物業於活躍市場的現價估值及假設全部土地以出讓形式獲得為人民幣175.99百萬元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團投資物業的價值分別為人民幣34.42百萬元、人民幣36.07百萬元及人民幣34.36百萬元。

目標集團的財務資料

持作出售物業

下表載列目標集團於所示結算日的持作出售物業：

| | 於十二月三十一日 | | |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 持作出售發展中物業 | 9,908,946 | 11,973,842 | 11,658,240 |
| 持作出售竣工物業 | 323,619 | 376,104 | 3,553,925 |
| | <u>10,232,565</u> | <u>12,349,946</u> | <u>15,212,165</u> |

由於目標集團的核心業務為房地產開發，其持作出售物業包括持作出售發展中物業及持作出售竣工物業。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於管理層估計物業銷售成本高於可能收回的售價，故目標集團就雍華府作出存貨減值撥備人民幣154.00百萬元。減值撥備為本報告的對物業的估值與物業的賬面值於相關時間的差額。

目標集團的持作出售物業結餘由二零一一年十二月三十一日的人民幣12,349.95百萬元增至二零一二年十二月三十一日的人民幣15,212.17百萬元，主要由於與長嘉匯有關的土地收購及建築開支增加所致。

目標集團的持作出售物業結餘由二零一零年十二月三十一日的人民幣10,232.57百萬元增至二零一一年十二月三十一日的人民幣12,349.95百萬元，主要由於與長嘉匯有關的土地收購及建築開支增加所致。

可抵減稅項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團的可收回稅項分別為人民幣56.16百萬元、人民幣87.06百萬元及人民幣312.41百萬元。可收回稅項包括預繳企業所得稅。一般情況下，企業所得稅以每月預售金額的15%為基數，按稅率25%計算預繳，亦即相等於企業所得稅率。目標集團可向稅務機關報稅，並按季度清付稅項。在任何情況下，目標集團將須按其年度經審核財務賬目每年向稅務機關清付最後一期稅項。

二零一一年及二零一二年的可抵減稅項增加，主要乃由於預售款項由二零一零年人民幣3,464.86百萬元增加至二零一一年人民幣4,285.42百萬元，並進一步增加至二零一二年人民幣5,996.71百萬元。二零一二年可抵減稅項大幅增加與依

目標集團的財務資料

雲水岸三期有關。二零一二年九月，依雲水岸三期已辦妥竣工備案手續。根據相關稅項規定，所有截至當時的預售額均須被視作所得稅收入用途。因此，佛山鑫城根據預售額支付所得稅，且有關金額被列作可抵減稅項，直至相關收入於交付相關房地產時確認。

業務及其他應收款項

下表載列目標集團於所示結算日的業務及其他應收款項總額：

| | 於十二月三十一日 | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 其他應收款項—非即期借予 非控股權益借貸(附註) | — | 1,157,770 | 1,328,584 |
| 其他應收款項—即期 | | | |
| 預付土地增值稅 | 111,277 | 126,331 | 134,044 |
| 其他非所得稅預付稅項 | 178,508 | 236,420 | 344,849 |
| 其他應收款項 | 14,249 | 19,085 | 33,575 |
| 應收一家中間控股公司 款項 | 1,078,498 | 1,208,907 | 2,976,667 |
| 應收非控股權益款項 (附註) | — | — | 257,009 |
| 應收同系附屬公司款項 (附註) | 1,000 | 584 | 4,209 |
| | <u>1,383,532</u> | <u>1,591,327</u> | <u>3,750,353</u> |

附註：金額為無抵押、免息及按要求償還。

由於業務性質使然，目標集團一般不給予其投資房地產的房地產買家及租戶信貸期。目標集團的業務應收賬款主要包括預付土地增值稅、其他非收入預付稅項以及應收招商局地產及非控股股東款項。

目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的業務及其他應收款項分別為人民幣1,383.53百萬元、人民幣2,749.10百萬元及人民幣5,078.94百萬元，分別相當於98.7%及84.75%的增加，此乃主要由於向招商局地產及非控股股東作出的墊款大幅增加。

預付土地增值稅及其他非所得預付稅項

目標集團按有關城市對不同房地產產品的特定規定根據相關月份預售款項若干百分比每月預付土地增值稅。目標集團一般須首先在出售相關房地產或預售在建房地產時結算土地增值稅，而稅務機關可能在預售百分比佔相關房地產85%或預售許可證發行三年以上時要求清付土地增值稅。其他非所得預付稅項按相關月份預售款項若干百分比每月償還，並於交付房地產時以成本入賬。

目標集團的預付土地增值稅及其他非所得預付稅項(例如營業稅)於二零一一年十二月三十一日分別由人民幣126.33百萬元及人民幣236.42百萬元增加6.1%及45.9%至二零一二年十二月三十一日的人民幣134.04百萬元及人民幣344.85百萬元，主要乃由於與依雲水岸、依雲上城、依雲天匯及長嘉匯有關的已預售房地產增加，導致二零一二年土地增值稅預付款項及其他非所得稅預付款項相應增加。

目標集團的預付土地增值稅及其他非所得預付稅項(例如營業稅)於二零一零年十二月三十一日分別由人民幣111.28百萬元及人民幣178.51百萬元增加13.5%及32.4%至二零一一年十二月三十一日的人民幣126.33百萬元及人民幣236.42百萬元，主要乃由於依雲水岸及依雲上城預售房地產增加以及於二零一一年土地增值稅預付款項及其他非所得預付稅項相應增加所致。

應收權益持有人款項

於往績記錄期間，目標集團向控股股東及非控股股東作出墊款，主要包括：

- (i) 相關目標集團成員公司按其各自於相關目標集團成員公司的權益比例向其股東提供無抵押、免息及無固定還款期的墊款。

當竣工物業交付予買家，而相關項目的收益及溢利獲確認後，方會向目標集團成員公司的股東分派股息。在此之前，為提高使用預售物業現金盈餘的有效性，及在不影響營運資金的基礎下，若干目標集團成員公司於往績記錄期間按其股東各自於該等公司的股本比例如該等股

東(主要包括目標集團的成員公司廣州招商房地產)提供現金盈餘作為貸款或墊款,該等貸款或墊款為不計息、無抵押及須按要求償還,致令股東可動用該等現金盈餘,猶如已向該等股東作出分派。

因此,於二零一二年十二月三十一日,佛山鑫城應收嘉森國際有限公司人民幣1,328.58百萬元,而佛山信捷及佛山招商九龍倉分別應收九龍倉置業(廣州)有限公司人民幣242.01百萬元及人民幣15.00百萬元,合共人民幣1,585.59百萬元。於二零一二年十二月三十一日,應收該等目標集團成員公司控股股東約人民幣1,570.6百萬元,其中佛山鑫城應收廣州招商房地產人民幣1,324.84百萬元於目標集團綜合賬目中抵銷,乃由於廣州招商房地產為目標集團的成員公司,而餘額為「應收中介控股公司(即「招商局地產」)款項」。

該等目標集團成員公司控股股東及非控股股東應付該等目標集團成員公司的款項總額大約為彼等於該等公司的50/50股權比例。因此,就提供該等貸款及墊款而言,非控股股東或控股股東概無任何優惠。

相關合營協議、投資協議或目標集團成員公司的組織章程細則並無訂明上述向目標集團成員公司股東提供的貸款及墊款以及由目標集團成員公司股東償還的貸款及墊款。該等貸款及墊款預期於二零一五年前以目標集團成員公司向其股東分派的股息悉數償付。

完成後,除非符合相關上市規則的規定(包括但不限於上市規則第14A章項下關連交易的規定),否則經擴大集團將不再向目標集團成員公司的股東提供新貸款及墊款。

- (ii) 目標集團成員公司向招商局地產提供無抵押及按中國人民銀行標準貸款率計息的墊款。

於最後可行日期,招商局地產已向目標集團悉數償還應收招商局地產墊款。

提供該等貸款及墊款的金額及時間很大程度上乃視乎相關目標集團成員公司於相關時間的預售活動所得現金盈餘的數額及其各自營運資金要求。

目標集團的財務資料

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團應收招商局地產款項分別為人民幣1,078.50百萬元、人民幣1,208.91百萬元及人民幣2,976.67百萬元。二零一二年的金額大幅增加主要由於廣州招商房地產、佛山信捷、佛山依雲及招商局地產(南京)向招商局地產作出墊款。該等公司於二零一二年自其預售產生大量現金。二零一一年款項增加，主要由於廣州招商房地產向招商局地產作出的墊款增加所致。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團應收非控股股東款項分別為人民幣1,157.77百萬元及人民幣1,585.59百萬元。二零一一年及二零一二年的款項增加主要由於二零一一年佛山鑫城向其非控股股東作出的墊款及於二零一二年佛山鑫城及佛山信捷向其各自非控股股東作出的墊款所致。

應收非控股股東款項分類為非流動資產，為應收佛山鑫城非控股股東嘉森國際有限公司的款項。於二零一二年十二月三十一日的結餘為人民幣1,328.58百萬元，惟有關款項於最後可行日期尚未償還。

於二零一二年十二月三十一日，佛山鑫城的資產淨值為人民幣1,355.27百萬元，其中保留溢利為人民幣320.36百萬元。由於佛山鑫城擁有及營運的依雲水岸已進入物業交付高峰期，故依雲水岸的大部份溢利將於隨後一至兩年確認。為應收嘉森國際有限公司的款項預期日後以佛山鑫城對嘉森國際有限公司分派溢利的形式償還。因此，目標集團認為應收非控股股東款項並無出現減值。

目標集團的財務資料

業務及其他應付款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團的貿易及其他應付款項分別為人民幣8,591.05百萬元、人民幣9,990.83百萬元及人民幣13,094.59百萬元。下表載列目標集團於截至所示結算日的業務及其他應付款項明細：

| | 於十二月三十一日 | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 應付賬款 | 862,445 | 553,472 | 2,437,563 |
| 其他應付款項—即期 | | | |
| 其他非所得稅應付款項 | 31,386 | 47,112 | 43,928 |
| 其他應付及應計開支 | 39,045 | 83,205 | 99,034 |
| 應付股息 | - | - | 113,167 |
| 應付土地增值稅 | 88,775 | 525,415 | 1,095,525 |
| 應付中間控股公司款項 | 3,494,129 | 3,228,247 | 3,308,575 |
| 應付非控股權益款項 | 301,464 | 202,604 | 24,383 |
| 應付同系附屬公司款項 | 454 | 4,992 | 8,295 |
| | 4,817,698 | 4,645,047 | 7,130,470 |
| 來自權益持有人之貸款 | | | |
| 來自瑞嘉之貸款 | 1,886,675 | 2,087,910 | 2,397,082 |
| 來自非控股權益借款之 貸款 | 1,886,675 | 2,087,910 | 2,397,082 |
| | 3,773,350 | 4,175,820 | 4,794,164 |
| 其他應付款項—非即期 | | | |
| 應付一家中介控股公司 款項 | - | 584,980 | 584,980 |
| 應付非控股權益款項 | - | 584,980 | 584,980 |
| | - | 1,169,960 | 1,169,960 |
| 總計 | 8,591,048 | 9,990,827 | 13,094,594 |

目標集團的財務資料

目標集團的業務應付賬款主要包括應付建築承包商的建築成本以及應付當地土地機關的土地收購成本。目標集團承包商所訂立的條款因不同情況而有所差異，通常包括於達至某個階段時支付階段款項。

目標集團的業務應付賬款由二零一一年十二月三十一日的人民幣553.47百萬元增至二零一二年十二月三十一日的人民幣2,437.56百萬元，乃主要由於二零一二年與長嘉匯和雍華府土地收購成本有關的業務應付賬款增加。

目標集團的業務應付賬款由二零一零年十二月三十一日的人民幣862.45百萬元減至二零一一年十二月三十一日的人民幣553.47百萬元，主要由於二零一一年房地產市場蕭條導致建築量減少。

於報告期間結算日按發票日期計算的業務應付賬款的賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | | |
|----------|----------------|----------------|------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 0至60日 | 853,170 | 270,612 | 1,891,862 |
| 61至180日 | 2,800 | 106,739 | 219,966 |
| 181至365日 | 2,214 | 13,916 | 179,966 |
| 超過365日 | 4,261 | 162,205 | 145,769 |
| | <u>862,445</u> | <u>553,472</u> | <u>2,437,563</u> |

賬齡逾180日的應付款項主要包括應付建築承包商的建築成本。房地產項目竣工後，目標集團將進行預先結算，並於完成竣工檢查及達成其他合約條件後記錄將向建築承包商支付的應計建築成本。預先結算與實際結算時間一般相差六個月至一年或多於一年不等。因此，倘於一個財政期間有較多房地產目竣工，則通常會產生較多應付應計建築成本。

二零一一年賬齡逾180日的業務應付賬款增加，主要由於與依雲水岸一期及依雲溪谷竣工有關應付建築承包商的應計建築成本增加所致。二零一二年賬齡逾180日的業務應付賬款增加，主要由於與依雲水岸二期及四期以及依雲上城一期竣工有關應付建築承包商的應計建築成本增加，以及紫金山1號一期及二期應計建築成本增加所致。

於二零一二年十二月三十一日，貿易應付款項人民幣2,437.56百萬元約33.01%已其後於二零一三年四月三十日清付。

目標集團的財務資料

下表載列於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日其他應付款項及應計開支明細：

| | 於十二月三十一日 | | |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一零年 人民幣千元 |
| 應付僱員薪金 | 37,651 | 25,671 | 10,774 |
| 應付利息 | 2,355 | 1,906 | - |
| 應計開支 | <u>59,029</u> | <u>55,629</u> | <u>28,271</u> |
| | <u><u>99,034</u></u> | <u><u>83,205</u></u> | <u><u>39,045</u></u> |

應計費用主要包括承包商所付項目訂金、契稅、客戶所繳稅項及應付第三方墊款。二零一一年應計開支增加主要由於二零一一年動工的房地產開發項目較二零一零年多，使承包商訂金增加。應付僱員薪金由二零一零年人民幣10.77百萬元增加138.35%至二零一一年人民幣25.67百萬元，此乃主要由於本集團為若干新成立中國境內運營附屬公司在二零一零年增聘多名僱員所致。

目標集團其他應付款項主要為應付控股股東及非控股股東款項。招商局地產貸款已由目標集團於最後可行日期悉數償還。

預售賬款

來自物業預售的客戶訂金指根據目標集團收益確認政策已收取但未確認為收益的物業銷售所得款項。該等款額預計通常於房地產轉讓予客戶後確認為收益。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團自物業銷售已收及持有的客戶訂金金額分別為人民幣3,464.86百萬元、人民幣4,285.42百萬元及人民幣5,996.71百萬元。於二零一二年十二月三十一日，就預售物業將予支付的款項約為人民幣1,347百萬元。

受限制銀行存款

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團有受限制銀行存款人民幣12.48百萬元及人民幣14.70百萬元。於往績記錄期間，受限制銀行存款指重慶招商根據相關規例在特定賬目撥付的現金訂金，該筆訂金為根據相關規例規定房地產項目發展而作出。

目標集團的財務資料

根據規定，現金存款須按相關項目的總投資額35%作出，而有關存款的50%或會被房地產開發商產生的籌備費用(如土地成本、設計費用及結算開支)抵銷。房地產開發商可分別於(i)項目地基通過檢測；(ii)項目的主要結構正在建設；及(iii)於獲得峻工檢查證書後動用30%、65%及100%的存款。

金融工具

目標集團主要金融工具包括其他應收款項、受限制銀行存款、銀行結存及現金、來自權益持有人之貸款、業務及其他應付款項以及銀行借貸。有關該等金融工具的風險及如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險以確保及時且有效地實施適當措施。

市場風險

目標集團面對各種市場風險，其中包括於其日常業務過程中的貨幣風險、信貸風險及流動資金風險。

貨幣風險

目標集團若干公司擁有外幣銀行結存及其他應付款項，該等款項令目標集團面對外幣風險。管理層密切監察外匯風險並於有需要時採取措施減低貨幣風險。

目標集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值於報告期間結算日主要包括美元：

| | 負債 | | | 資產 | | |
|----|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|
| | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 美元 | 3,786,244 | 4,188,254 | 4,806,664 | 161,457 | 237,516 | 322,478 |

以美元列值的負債主要包括分別來自會鵬及茵榮權益持有人的股東貸款，該筆貸款乃作為彼等對該等公司投資的一部分。會鵬及茵榮其後將該等資本投入相關中國境內運營附屬公司，作為股本投資。

目標集團的財務資料

以美元列值的資產主要包括相關目標集團成員公司的注資，該等注資為目標集團權益持有人投資，惟並未於報告期間結算日兌換為人民幣。

敏感度分析

下表詳列人民幣兌美元的匯率升值及貶值5%的目標集團敏感度，即管理層對外匯匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括未償還以美元計值的貨幣項目並就外匯匯率變動5%調整其於報告期間結算日的換算。下文正數顯示倘人民幣兌有關貨幣升值及貶值5%的除稅後溢利增加。

| | 於十二月三十一日 | | |
|-------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 溢利或虧損 | 135,930 | 148,153 | 168,157 |

利率風險

目標集團面對有關浮動利率銀行存款及浮動利率銀行借貸及結欠中間控股公司／非控股權益浮動利率款項的現金流量利率風險。

目標集團的公平值利率風險主要與其結欠中間控股公司的固定利率款項有關。目標集團的政策為維持以固定利率計息的大部分借貸以減低現金流量利率風險。

目標集團的現金流量利率風險主要集中於中國人民銀行就其銀行借貸及其他應付款項提供的人民幣基準借貸利率波動。

信貸風險

由於目標集團無法解除對手方的責任，故目標集團所面對將令其蒙受財務虧損的最高信貸風險來自於各報告期間結算日在合併財務狀況表所列有關已確認金融資產的賬面值。

目標集團就向客戶授出按揭貸款所產生向第三方提供財務擔保的信貸風險有限，原因為倘客戶未能償還按揭貸款，有關按揭貸款項下的物業可於市場上轉售。同時，目標集團迄今未曾代客戶償還按揭貸款。

目標集團的財務資料

目標集團有關銀行結存的信貸風險集中。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，銀行結存約65.43%、65.33%及68.56%分別存放於中國招商銀行，而於其他銀行的存款結存少於銀行存款及銀行結存總額10%。該等流動資金的信貸風險有限，原因為對手方並非位於中國的國有銀行，亦非獲高信貸評級的銀行。

目標集團應收招商局地產款項及應收非控股股東款項的信貸風險集中。為將該等款項的信貸風險減至最低，目標集團管理層持續監察中間控股公司及非控股權益的信貸質素及財務狀況以及風險程度，以確保採取跟進行動收回逾期債務。在該等情況下，董事認為目標集團的信貸風險並不重大。

流動資金風險

目標集團的目標為透過動用借貸維持經營業務所得資金的持續性及靈活性。董事將密切監察流動資金狀況，預期具備充足資金撥付目標集團項目及業務。

下表詳列目標集團非衍生金融負債的預期餘下合約到期情況。該表乃基於根據目標集團可能須付款的最早日期的非衍生金融負債的未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。就利息流量為浮動利率而言，未貼現金額乃按報告期間結算日的利率曲綫計算得出。

流動資金及利率表

| | 加權平均 實際利率 | 按要 求 | | | | | 未貼現現金 | |
|---------------|--------------|------------------|---------------|------------------|----------|----------|------------------|------------------|
| | | 或60日內 | 61至180日 | 181至365日 | 1至2年 | 2至3年 | 流量總額 | 賬面值 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零一零年十二月三十一日 | | | | | | | | |
| 業務及其他應付款項 | | | | | | | | |
| — 免息 | - | 1,216,302 | - | - | - | - | 1,216,302 | 1,216,302 |
| — 定息 | 3.56% | 20,344 | 40,668 | 3,543,962 | - | - | 3,604,994 | 3,481,235 |
| 來自權益持有人的貸款 | - | 3,773,350 | - | - | - | - | 3,773,350 | 3,773,350 |
| | | <u>5,009,996</u> | <u>40,668</u> | <u>3,543,962</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>8,594,646</u> | <u>8,470,887</u> |
| 財務擔保 | | <u>89,915</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>89,915</u> | <u>-</u> |

目標集團的財務資料

| | 加權平均 實際利率 | 按要求 | | | | | 未貼現現金 | |
|----------------------|--------------|------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | | 或60日內 | 61至180日 | 181至365日 | 1至2年 | 2至3年 | 流量總額 | 賬面值 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | | | | | | | | |
| 業務及其他應付款項 | | | | | | | | |
| – 免息 | - | 856,707 | - | - | - | - | 856,707 | 856,707 |
| – 定息 | 4.33% | 22,890 | 45,779 | 3,286,389 | - | - | 3,355,058 | 3,215,813 |
| 來自權益持有人的貸款 | - | 4,175,820 | - | - | - | - | 4,175,820 | 4,175,820 |
| 其他應付款項-非即期 | | | | | | | | |
| – 浮息 | 6.24% | 11,334 | 22,669 | 34,947 | 68,950 | 1,173,739 | 1,311,639 | 1,169,960 |
| | | <u>5,066,751</u> | <u>68,448</u> | <u>3,321,336</u> | <u>68,950</u> | <u>1,173,739</u> | <u>9,699,224</u> | <u>9,418,300</u> |
| 於二零一二年十二月三十一日 | | | | | | | | |
| 業務及其他應付款項 | | | | | | | | |
| – 免息 | - | 2,694,942 | - | - | - | - | 2,694,942 | 2,694,942 |
| – 定息 | 5.5% | 29,773 | 59,546 | 3,387,875 | - | - | 3,477,194 | 3,296,075 |
| 來自權益持有人的貸款 | - | 4,794,164 | - | - | - | - | 4,794,164 | 4,794,164 |
| 業務應付款項-非即期 | | | | | | | | |
| – 浮息 | 6.4% | 11,425 | 22,850 | 35,227 | 1,173,769 | - | 1,243,271 | 1,169,960 |
| 銀行借貸 | | | | | | | | |
| – 浮息 | 6.78% | 2,344 | 4,689 | 108,529 | 7,396 | 115,769 | 238,727 | 210,351 |
| | | <u>7,532,648</u> | <u>87,085</u> | <u>3,531,631</u> | <u>1,181,165</u> | <u>115,769</u> | <u>12,448,298</u> | <u>12,165,492</u> |
| 財務擔保 | | <u>29,466</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>29,466</u> | <u>-</u> |

倘交易對手就擔保提出申索，則該金額為根據悉數擔保金額安排可能要求目標集團結算的最高金額。基於對報告期間結算日的預期，目標集團認為很可能無法根據該安排支付上述款項。然而，該估計或會因交易對手根據擔保提出申索的可能性而改變，即目標集團擔保交易對手所持應收財務款項可能遭受信貸虧損。

目標集團的財務資料

銀行借貸

目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的銀行借貸如下：

| | 於十二月三十一日 | | |
|------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 應償還賬面值： | | | |
| 一年內 | - | - | 101,000 |
| 超過兩年但不超過五年 | - | - | 109,351 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>210,351</u> |

於二零一二年十二月三十一日，目標集團的銀行借貸須於二零一五年按中國人民銀行頒佈的人民幣借貸基準利率的浮動利率償還。該等銀行借貸乃就長嘉滙而授予重慶招商。該等銀行借貸實際年利率介乎5.85厘至7.98厘。該等銀行借貸以人民幣計值。

於二零一三年四月三十日(即為釐定債務的最後可行日期)，目標集團有未提取及無限制銀行融資人民幣241百萬元。

於往績記錄期間至最後可行日期，董事已確認目標集團並無有關契諾及／或違反銀行貸款項下融資契諾的重大違約契諾。

關連方交易

目標集團董事認為，附錄三內目標集團會計師報告附註31所載的各項關連方交易均為有關訂約方按一般商業條款訂立。

可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，保留溢利人民幣867.10百萬元可供分派予目標集團的股東。

債務聲明

借貸

於二零一三年四月三十日(即釐定其債務的最後可行日期)，目標集團的尚未償還借貸總額為人民幣7,042百萬元，包括：

- i. 中國銀監會持牌金融機構及獨立第三方方正東亞信託有限責任公司提供為期兩年人民幣1,100百萬元的無抵押貸款；
- ii. 約人民幣1,144百萬元來自招商局地產的墊款；及
- iii. 約人民幣4,798百萬元來自目標集團(包括瑞嘉)權益持有人實體的墊款。

完成收購事項後，約人民幣2,410百萬元應付瑞嘉款項會由本公司持有。

於二零一三年五月，目標集團自信託公司籌集人民幣2,000百萬元，以償還招商局地產貸款。

或有負債

於最後可行日期二零一二年四月三十日，目標集團對其客戶按揭貸款作出的擔保餘額約人民幣45.95百萬元。

除上文所述或披露者外，於二零一三年四月三十日業務結束時，目標集團並無任何已發行或同意將予發行的尚未償還貸款資本、銀行透支、貸款、或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

董事確認，經計及可動用銀行融資、可動用其他財務資源、其經營現金流量及收購完成，經擴大集團具備充裕營運資金，可滿足本集團自本通函日期起至少十二個月所需。

股息及股息政策

董事考慮多項相關因素並在細則規限下可能建議於未來派付股息，該等因素包括經擴大集團的財務狀況、資金需求及盈利，惟無法保證將於未來派付該等股息。

目標集團的財務資料

現金股息將以港幣支付，而其他分派(如有)將以董事認為合法、公平且實用的方式向股東作出。

總費用

總費用(包括聯交所上市費、配售佣金、法律及其他專業費用以及有關收購的印刷及其他開支)估計合共約為港幣95百萬元，該等費用由本公司支付。

經擴大集團的未經審核備考經調整有形資產淨值

本公司權益持有人應佔經擴大集團未經審核備考有形資產淨值及本公司權益持有人應佔經擴大集團未經審核備考每股有形資產淨值分別為約人民幣4,461.2百萬元及人民幣0.9094元，該等金額乃根據以下經擴大集團未經審核備考綜合財務報狀況表摘錄的方式計算，猶如交易於二零一二年十二月三十一日完成：

人民幣千元

本集團資產淨值

| | |
|--|-----------------------------|
| 經擴大集團備考資產總值 | 23,925,847 |
| 減：備考負債總額 | <u>(17,512,303)</u> |
| 經擴大集團備考資產淨值 | 6,413,544 |
| 減：非控股權益 | <u>(1,952,343)</u> |
| 本公司權益持有人備考應佔資產淨值 | <u><u>4,461,201</u></u> |
| 除： | |
| 於二零一二年十二月三十一日本公司尚未行使 的1,068,468,860股股份及 | 1,068,468,860 |
| 本公司於完成交易後發行的3,836,789,000股股份 | <u>3,836,789,000</u> |
| | <u><u>4,905,257,860</u></u> |
| 本公司權益持有人應佔每股有形資產淨值(人民幣) | <u><u>0.9094</u></u> |

所擁有房地產及物業估值

目標集團所擁有的全部房地產均位於中國，包括土地使用權及主要持作出售或發展中以供出售、投資及自用的樓宇。

有關目標集團於二零一三年三月三十一日的房地產詳情及仲量聯行就該等房地產權益編製的估值證明全文請參閱本通函附錄六。

於二零一二年十二月三十一日經審核合併財務報表目標集團房地產與二零一三年三月三十一日估值對賬披露如下：

人民幣百萬元

| | |
|-----------------------------|------------|
| 附錄六物業估值報告所載二零一三年三月三十一日物業估值* | 19,360.04 |
| 附錄三所載二零一二年十二月三十一日物業賬面淨值 | |
| — 計入物業、廠房及設備的自用辦公樓 | 7.01 |
| — 投資物業 | 34.36 |
| — 以供出售物業 | 15,212.17 |
| 二零一三年一月一日至二零一三年三月三十一日期間的變動 | (1,307.18) |
| 二零一三年三月三十一日後預期將支付土地成本 | 1,318.89 |
| 除所得稅及土地增值稅前重估盈餘 | 4,094.79 |
| — 瑞嘉應佔 | 1,779.20 |
| — 目標集團非控股權益應佔 | 2,315.59 |
| | 4,094.79 |

* 包括附錄六披露的商業價值及參考價值。

無重大不利變動

董事確認，自二零一二年十二月三十一日起至本通函日期為止，目標集團的財務或交易狀況或前景概無重大不利變動。

控股股東

緊隨結束後，招商局地產將透過其全資附屬公司(包括瑞嘉、樂怡及成惠)間接擁有及控制本公司已發行股本約74.35%，並將根據上市規則仍為本公司的控股股東。

招商局地產集團與經擴大集團之間的業務劃分

概覽

招商局地產現時為招商局集團的房地產旗艦。招商局集團從事三項核心業務，即(i)運輸、基礎建設、運營及服務；(ii)金融投資及管理；及(iii)房地產開發及經營(僅透過招商局地產)。

於二零一二年十二月三十一日，招商局地產集團於19個城市(包括目標城市)擁有64個房地產開發項目，包括住宅單位、服務公寓、酒店、商用及辦公樓。於二零一二年十二月三十一日，物業(包括招商局地產集團擁有的所有房地產開發項目)的未來可售建築面積約為12百萬平方米。於不競爭契據日期，招商局地產集團(包括經擴大集團)於23個城市擁有70個房地產開發項目，較二零一二年十二月三十一日增加四個城市(即瓊海、大連、昆明及寧波)。於該四個城市的所有新房地產開發項目均為全內資項目。基於下列理由，本公司將不會根據收購收購該等房地產開發項目。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年，招商局地產的收入分別為人民幣13,782.43百萬元、人民幣15,111.37百萬元及人民幣25,296.76百萬元；其股東應佔純利分別為人民幣2,011.40百萬元、人民幣2,591.78百萬元及人民幣3,318.27百萬元；其股東應佔資產淨值分別為人民幣18,207.43百萬元、人民幣20,418.21百萬元及人民幣23,393.52百萬元。

目標集團透過中國境內運營附屬公司於中國主要從事房地產業務。於二零一三年三月三十一日，目標集團於中國佛山、廣州、重慶及南京四個目標城市擁有八個目標項目，建築面積合共約為5,381,478平方米。完成後，房地產業務將成為經擴大集團的核心業務。

選擇四個目標城市八個目標項目的理由

本公司、瑞嘉及招商局地產已同意僅將目標城市的目標項目注入本公司乃基於以下原因：

- **項目轉讓的法律及規管限制。**根據本公司中國法律顧問廣東信達律師事務所的意見，收購全內資房地產項目須經商務部審核及批准，而有關進行該等收購的審批手續耗時及存在不確定因素。因此，本公司並未選擇任何招商局地產集團的全內資房地產項目作為收購的目標項目。

本公司亦已撇除招商局地產透過其海外附屬公司持有股權未超過三年的房地產項目。據廣東信達律師事務所的意見，除非獲中國證監會特別批准，否則若有關收購將致使有關資產實現海外上市，中國法規現時原則上並不允許招商局地產向本公司銷售該等國內資產。

因此，六個城市(即佛山、廣州、重慶、南京、天津及蘇州)中的10個房地產開發項目成為候選目標項目。

- **目標項目更為成熟。**本公司於有關目標城市中選擇了相對成熟及於所有招商局地產集團內房地產開發項目佔主導地位的目標項目。
- **並無重大競爭。**本公司選擇於佛山、廣州、重慶及南京的房地產開發項目作為目標項目，致使該等項目於有關目標城市將不會導致與招商局地產集團所保留的房地產開發項目構成重大競爭。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係－招商局地產集團與經擴大集團之間的業務劃分－招商局地產於目標城市保留的管理過渡資產」及「重慶目標城市中管理過渡資產及目標項目的分析」。

經考慮上文所載兩項標準後，本公司進一步剔除蘇州及天津各自的一個房地產開發項目，而招商局地產基於上述法律及合規原因而保留該等項目，其佔招商局地產於有關城市物業組合的總建築面積80%以上。於該四個目標城市的餘下八個房地產開發項目因而獲甄選為目標項目。

與控股股東的關係

余志良先生及劉卓根先生(本公司執行董事，於招商局地產並無出任任何職位)連同黃培坤先生(現為本公司及招商局地產的執行董事)及劉寧女士(本公司的非執行董事，並為招商局地產董事會秘書)負責選擇目標城市及協商不競爭契據以及運營協議的條款。

招商局地產於目標城市保留的管理過渡資產

完成後，招商局地產將繼續持有四個目標城市中三個城市的四個房地產開發項目的控股權益，當中包括一個廣州項目、兩個重慶項目及一個佛山項目(管理過渡資產)，該等開發項目可能與經擴大集團於該等三個城市的房地產業務構成潛在競爭。

直至二零一七年十二月三十一日結束，當管理過渡資產預期將完工及出售，其將由招商局地產集團擁有，而來自該等資產的收益將撥歸招商局地產集團所有。除廣州東薈城將繼續由該項目的獨立第三方合營夥伴運營和管理外，所有管理過渡資產將全部由經擴大集團於過渡期根據運營協議的收費方式進行運營和管理。

下文載列目標項目內的房地產開發項目清單及管理過渡資產(將繼續於過渡期由招商局地產擁有但由經擴大集團根據運營協議運營和管理)的概況：

| 資產類別 | 佛山 | 廣州 | 重慶 | 南京 |
|------------------|--|-----|--|--|
| 將注入本公司的目標項目 | <ul style="list-style-type: none"> — 依雲天匯 — 依雲上城 — 依雲水岸 — 依雲曦城 | 金山谷 | 長嘉匯 | <ul style="list-style-type: none"> 紫金山1號 雍華府 |
| 將由招商局地產保留的管理過渡資產 | 依雲國際 | 東薈城 | <ul style="list-style-type: none"> — 江灣城 — 花園城 | 無 |

佛山

- 依雲國際：

依雲國際只包括商用物業，主要為高端辦公樓、商舖及為企業與商業客戶設計的公寓，其中辦公樓約佔56%、商舖約佔20%，餘下24%則為供商業客戶使用的小型公寓(35至40平方米)。依雲國際位於順德區。於二零一二年十二月三十一日，其擁有總建築面積及總可銷售建築面積分別約139,319平方米及約88,819平方米。

依雲國際將分作兩期發展。一期將於二零一三年七月開始發展，而整個項目的發展預期持續至二零一五年。

深圳招商於依雲國際擁有60%的權益，而餘下的40%權益則由另一名合營夥伴擁有。

廣州

- 東薈城：

東薈城主要包括針對一般零售住宅客戶的中型住宅公寓，位於廣州市蘿崗區經濟開發區科學城。於二零一二年十二月三十一日，其擁有總建築面積及總可銷售建築面積分別約372,207平方米及約302,900平方米。

東薈城分作三期發展。一期已竣工及售出。二期正在發展，並預期於二零一三年七月展開預售。三期目前進行若干初期的基礎建築工程。估計整個東薈城發展項目將於二零一六年六月前全面竣工。

招商局地產擁有東薈城34%權益，兩位合營夥伴各持有東薈城33%。自本項目於二零一一年開展後，招商局地產及兩位合營夥伴已同意本項目將由其中一位合營夥伴運營及管理，該合營夥伴為中國其中一間龍頭房地產開發商及為獨立第三方。此合營夥伴自二零一一年起負責運營及管理本項目。招商局地產有權委任本項目的財務總監，除行使此權利外，招商局地產並不參與本項目的日常運營及管理。因此，本公司或招商局地產於完成後運營及管理東薈城並不適當。

由於東薈城及金山谷在位置、市場定位及規模(東薈城的規模遠小於金山谷)上均截然不同，本公司相信，東薈城不會為金山谷帶來重大實際或潛在競爭。

與控股股東的關係

有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係－重疊目標城市中管理過渡資產及目標項目的分析」。

重慶

- 江灣城：

江灣城是針對一般零售住宅客戶的傳統中高端社區型住宅小區，位於房地產開發方面相對較成熟的嘉陵江北岸。於二零一二年十二月三十一日，其擁有總建築面積及總可銷售建築面積分別約495,403平方米及約53,150平方米。

江灣城正處於銷售期末。預期整個發展項目將於二零一三年九月前竣工。

招商局地產擁有江灣城90%的權益，而深圳招商則擁有餘下10%的權益。

- 花園城：

花園城主要包括高端公寓(4至18層的低層住宅樓宇)、高層住宅樓宇(18層以上)及少量別墅，除若干社區型店舖外，概無任何商用物業。花園城位於房地產開發方面相對較成熟的嘉陵江北岸。於二零一二年十二月三十一日，其擁有總建築面積及總可銷售建築面積分別約696,083平方米及約519,083平方米。

花園城分作三期發展，並已自二零一三年二月起開始發展二期。估計整個花園城的發展項目將於二零一六年前全面竣工。

招商局地產擁有花園城100%的權益。

於過渡期就管理過渡資產的管理安排

為將招商局地產集團與經擴大集團於完成後的潛在競爭降至最低，於二零一三年六月十九日，招商局地產與本公司已訂立運營協議。根據運營協議，經擴大集團將對管理過渡資產進行運營和管理(其中一項管理過渡資產廣州東薈城除外，其將繼續由該項目合營夥伴(獨立第三方)運營和管理)直至該等資產於過渡期完工並售出為止。

與控股股東的關係

如果東薈城不再由該合營夥伴運營和管理，招商局地產會盡最大努力讓經擴大集團按運營協議條款運營及管理東薈城。

根據擬議的運營協議，本公司將全權酌情處理運營協議項下所運營和管理項目的營運事項，包括但不限於：

- 項目開發的報建審批；
- 項目工程管理；
- 成本管理；
- 財務管理；
- 安排工期、銷售周期、銷售活動及銷售定價；
- 竣工驗收及物業交付；及
- 檔案管理。

項目方案設計及合同金額超過人民幣200百萬元的建設合同須經招商局地產書面同意。

有關經擴大集團與招商局地產集團間的業務、經營、管理及財務劃分的重大事項須取得本公司就此目的成立的獨立董事委員會批准，該等重大事項包括以下各項：

- 根據運營協議運營和管理的項目的項目設計(包括項目關鍵方面如總建築面積、容積率、平面圖、外觀及樓宇佈局等)；及
- 招商局地產就根據運營協議運營和管理的項目所設立的项目管理目標(包括成本及收益目標以及開發規劃的目標)。

倘需要，獨立董事委員會可就上文所載事項尋求專業意見，費用由本公司承擔。

招商局地產將就所獲得的營運支援服務向本公司支付預先協定的管理費。該等管理費乃經公平磋商後釐定並經參考於計及各項目規模及項目開發階段後根據運營協議所營運及管理的各項目1%至1.5%的估計每年預售金額計算得出。

重疊目標城市中管理過渡資產及目標項目的分析

概覽

管理過渡資產及目標項目目前都歸屬於招商局地產集團。作為房地產開發商，招商局地產不會在同一城市開發彼此有直接競爭關係的房地產項目。從商業經營的角度，招商局地產最初決定在同一城市開展房地產業務時，對項目選擇的地理位置、產品定位和目標客戶群等多項因素已做了周詳的考慮。因此，招商局地產一開始就無意讓這些房地產項目之間在同一城市存在直接競爭。

完成後，管理過渡資產及目標項目於四個目標城市的其中三個城市—佛山、廣州及重慶(重疊目標城市)重疊。基於下文所述業務劃分因素，董事認為，儘管管理過渡資產與目標項目之間可能存在潛在競爭，該等潛在競爭並不激烈，及倘競爭確實出現，其將透過運營協議及不競爭契據的條款得以充分解決，且不會對經擴大集團構成不利影響。

各重疊目標城市物業劃分時所考慮的因素

下文載列分析，指出各重疊目標城市中管理過渡資產及目標項目根據以下因素進行業務劃分以減少潛在競爭，當中已計及下列因素：

- 各房地產項目按地區及產品定位劃分地域位置；
- 於二零一二年十二月三十一日，與管理過渡資產所佔的建築面積比較，目標項目所佔建築面積比例；
- 於二零一二年十二月三十一日，與管理過渡資產所佔的可銷售建築面積比較，目標項目所佔的可銷售建築面積比例；及
- 目標項目及管理過渡資產的相關房地產開發項目的銷售期的任何重疊，不會導致重大競爭，此乃由於該等項目位處不同位置及有不同的產品定位，吸引不同的顧客。

與控股股東的關係

在中國大陸，僅按城市劃分房地產業務的地域位置並不恰當，因為必須考慮每一物業所在的具體行政區。相關城市的特定行政區域或地區的各项因素如入學、日常上班和交通等，通常不會使人們輕易遷居至該城市的另一行政區域或地區。例如在中國城區，學校按行政區域或地區劃分，政府分配學校的一般政策是按學生家庭所在行政區域就近入學。由於上述原因，不同的房地產項目即使位於同一城市，但如果位於不同行政區域，則很少會彼此競爭。

將逐項交待各重疊目標城市的該等因素：

佛山

- *地理位置和產品定位*

管理過渡資產與目標項目中的一個項目相距較近，與目標項目的其他三個項目之間分別相距約8、16及34公里。

管理過渡資產與目標項目面在產品定位和目標客戶方面截然不同。佛山的目標項目包括(i)中端及高端大型住宅公寓，每平方米平均價格範圍人民幣10,000元至人民幣14,000元之間，以高收入工作專業人士為目標客戶；及(ii)低端住宅公寓，以一般藍領為目標客戶。管理過渡資產主要為高端辦公樓、商店和專為公司及商務客戶設計的公寓，其中寫字樓約佔總面積56%，商鋪約佔20%，剩下的24%為小戶型(35-40平方米)商務公寓。

- *建築面積比例*

於二零一二年十二月三十一日，目標項目的總建築面積達1,741,560平方米，佔招商局地產集團在佛山擁有的總建築面積約93%。管理過渡資產則佔餘下的7%。

- *可銷售建築面積比例*

於二零一二年十二月三十一日，目標項目的總可銷售建築面積達839,210平方米，佔招商局地產在佛山擁有的總可銷售建築面積約90%。管理過渡資產則佔餘下的10%。

與控股股東的關係

- *銷售期*

儘管位於佛山的目標項目和管理過渡資產的銷售期在某種程度上重疊，然而由於其不同位置及產品定位將吸引不同的客戶，故重疊不會引發重大競爭。此外，經擴大集團於完成後將根據運營協議對管理過渡資產進行運營和管理，其將酌情進行內部協調，並儘量分開進行市場推廣活動以避免任何實際競爭。

廣州

- *地理位置及產品定位*

在廣州，目標資產位於番禺區，而管理過渡資產位於蘿崗區科學城，兩者之間相距約37公里，彼此相距甚遠。

在產品定位上，目標資產主要為大面積獨棟別墅、大戶型高層住宅、寫字樓及商鋪，且以該地區的企業家、商人、公司及商務客戶為目標客戶。另一方面，管理過渡資產為中等面積的普通住宅公寓，以一般零售住宅用戶為目標客戶。

- *建築面積比例*

於二零一二年十二月三十一日，目標資產的總建築面積達1,356,296平方米，佔招商局地產集團在廣州擁有的總建築面積約78%。管理過渡資產佔餘下總建築面積的22%。

- *可銷售建築面積比例*

於二零一二年十二月三十一日，目標資產的總可銷售建築面積達684,106平方米，佔招商局地產集團在廣州擁有的總可銷售建築面積約69%。管理過渡資產佔餘下總可銷售建築面積的31%。

- *銷售期*

在廣州，目標資產於二零零八年已開始銷售，且因其為大盤項目，其銷售期預期持續到直至二零一六年十一月。另一方面，管理過渡資產於二零一二年年底剛剛開始銷售期並預計將於二零一五年底銷售完畢。

與控股股東的關係

儘管位於廣州的目標資產和管理過渡資產的銷售期在某種程度上重疊，然而由於其不同位置及市場定位將吸引不同的客戶，故重疊不會引發重大競爭。此外，管理過渡資產亦將繼續由作為獨立第三方的該項目的合營夥伴運營管理。

重慶

- *地理位置和產品定位*

在重慶，目標資產和管理過渡資產之間相距20多公里，分別位於江北區和南岸區。目標資產位於重慶中心商業區南部的彈子石地區，是重慶重點發展區域之一。因為面向長江與嘉陵江的交匯處，目標資產享有廣闊江景，在房地產開發方面後續發展潛力大。而另一方面，管理過渡資產為內陸住宅樓，位於嘉陵江北岸，地處房地產開發項目發展較成熟的區域。

在產品定位方面，目標資產為高端多用途城市綜合體項目，包括有高層高端住宅、寫字樓及購物中心。憑藉優越的地理位置，目標資產專為高端住宅用戶、企業及商務客戶而設計。另一方面，管理過渡資產則主要為傳統中高端住宅小區物業，以一般零售住宅用戶為目標客戶。

- *建築面積比例*

於二零一二年十二月三十一日，目標資產的總建築面積達1,886,519平方米，佔招商局地產集團在重慶擁有的總建築面積的61%。管理過渡資產佔餘下總建築面積的39%。

- *可銷售建築面積比例*

於二零一二年十二月三十一日，目標資產總可銷售建築面積約1,475,178平方米，佔招商局地產集團在重慶擁有的總可銷售建築面積的72%。管理過渡資產佔餘下總可銷售建築面積的28%。

- *銷售期*

在重慶，目標資產在二零一一年年底開始其銷售期，現在正處於一期銷售階段。由於目標資產規模較大(其擁有總建築面積1,886,519平方米)，預計其銷售期將長達約8到9年。另一方面，管理過渡資產中的江灣城項目已

與控股股東的關係

大部分銷售完畢，而另外的花園城項目亦已處於二期銷售階段，預計其銷售將持續約4到5年。

儘管位於重慶的目標資產和管理過渡資產的銷售期在某種程度上重疊，然而由於其不同位置及市場定位將吸引不同的客戶，故重疊不會引發重大競爭。此外，經擴大集團於完成後將對管理過渡資產進行運營和管理，其將酌情進行內部協調，並儘量分開進行市場推廣活動以避免任何實際競爭。

減少經擴大集團及招商局地產集團實際及潛在競爭的措施

本公司擬採納多項措施，以避免經擴大集團與招商局地產集團之間存在實際及潛在競爭以及利益衝突。

招商局地產與本公司之不競爭契據

為儘量減少日後招商局地產集團與經擴大集團之間的直接競爭，招商局地產與本公司已於二零一三年六月十九日訂立不競爭契據。

招商局地產將不在目標城市競爭

根據不競爭契據，招商局地產已向本公司(就其本身及代表各附屬公司)承諾，於本公司或其任何附屬公司在任何目標城市開展房地產業務的有關期間內，招商局地產(i)不會，及(ii)促使其附屬公司(不包括經擴大集團)不會，及(iii)盡最大努力促使其聯營公司(其附屬公司除外)不會獨自或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於任何目標城市直接或間接從事或參與任何房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於任何目標城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

儘管有上文所述，於有關期間，招商局地產及其任何附屬公司(不包括經擴大集團)及／或其聯營公司可以：

- (a) 直接或間接持有本公司任何股份或證券或於當中擁有權益，或透過本公司直接或間接持有其任何附屬公司的任何股份或其他證券或於當中擁有權益；

與控股股東的關係

- (b) 繼續直接或間接擁有管理過渡資產或於當中擁有權益；
- (c) 直接或間接持有於任何目標城市直接或間接從事或涉及任何房地產業務的任何公司股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益，倘
 - (i) 該公司於認可證券交易所上市；
 - (ii) 該等股份或證券或權益並無超逾該公司已發行及尚未行使股本5%；
 - (iii) 招商局地產、其任何附屬公司及／或其任何聯營公司無權委任該公司大部分董事；及
 - (iv) 該公司於所有有關時候至少擁有一名其他股東，其(倘適用，連同其聯繫人士)直接或間接持有及／或於該公司擁有股份及證券或其他權益百分比大於招商局地產、任何其附屬公司(不包括經擴大集團)及／或任何其聯營公司所擁有者，且其並不就其於該公司的股份及證券或其他權益與招商局地產、任何其附屬公司(不包括經擴大集團)及／或任何其聯營公司一致行動；及／或
- (f) 於所收購及持作自用的房地產中擁有權益，惟有關活動並不涉及任何房地產開發。

本公司將不在招商局地產城市競爭

本公司(就其本身及分別代表其附屬公司)已向招商局地產承諾，於有關期間，倘招商局地產或其任何附屬公司(不包括經擴大集團)於任何招商局地產城市開展房地產業務，其將(i)不會，及(ii)將促使其附屬公司(不包括經擴大集團)不會，及(iii)將盡最大努力促使其聯營公司(不包括其附屬公司及招商局地產集團)，不會單獨或共同，或透過任何人士、企業或公司代表：

- (a) 直接或間接持有於任何招商局地產城市從事或涉及房地產業務的任何公司、合夥企業、信託或其他業務實體的任何股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益；或
- (b) 以其他方式直接或間接於招商局地產城市從事或涉及或參與或投資任何房地產業務或向其提供財務或其他支持。

與控股股東的關係

儘管有上文所述，於有關期間，本公司、任何其附屬公司及／或任何其聯繫人士可以：

- (a) 直接或間接持有任何直接或間接在招商局地產城市從事或參與房地產業務的任何公司股份或其他證券或權益及／或於當中擁有權益，倘
 - (i) 該公司於認可證券交易所上市；
 - (ii) 該等股份或證券或權益不會超過該公司已發行及尚未行使股本5%；
 - (iii) 本公司、任何其附屬公司及／或任何其聯營公司(不包括招商局地產集團)無權委任該公司的大多數董事；及
 - (iv) 該公司於所有有關時候至少擁有一名其他股東，其(倘適用，連同其聯繫人士)直接或間接持有及／或於該公司擁有股份及證券或其他權益百分比大於本公司、任何其附屬公司及／或任何其聯營公司(不包括招商局地產集團)所擁有者，且其並不就其於該公司的股份及證券或其他權益與本公司、任何其附屬公司及／或任何其聯營公司(不包括招商局地產集團)一致行動；及／或
- (b) 於所收購及持作自用的房地產中擁有權益，惟有關活動並不涉及任何房地產開發。

招商局地產就未涉足城市授出優先選擇權

對於未涉足城市，招商局地產已向本公司授出優先選擇權(優先選擇權)以根據下文所載條款於該城市開展房地產業務：

- 倘招商局地產或其任何附屬公司(不包括經擴大集團)(要約人)於有關期間物色到或接到任何未涉足城市商機的要約，則要約人將於其物色到或接到有關商機後盡快向本公司發出有關商機的書面通知(要約通知)，並提供或促使提供要約人所擁有有關該商機的一切所需資料及文件，以使本公司能評估該商機。
- 倘本公司有意於有關未涉足城市尋求商機，其應盡快但無論如何須於收到要約通知後二十五個營業日內向要約人發出書面通知(意向通知書)，表明其決定尋求或拒絕該商機。

與控股股東的關係

- 要約人應盡一切合理努力促使有關未涉足城市的商機按不遜於給予要約人或要約人獲提供的條款及條件自意向通知書日期起至少三十個營業日可供本公司尋求。

然而，倘在要約人於有關未涉足城市尋求商機前出現下列情況，則要約人可於該等未涉足城市自由尋求商機：

- 要約人已接獲本公司書面通知表明其將不會於有關未涉足城市尋求商機並據此放棄優先選擇權；
- 要約人於上文所述指定時限內並無接獲意向通知書；
- 要約人於上文所述指定時限內接獲意向通知書，但本公司並無採取所需的有關合理措施以於上文所述三十個營業日前在有關未涉足城市尋求商機；或
- 本公司已事先通知要約人本公司將於有關未涉足城市尋求商機，但本公司隨後由於監管決策或監管限制不能作出如此舉動。

招商局地產及本公司協定，無論招商局地產是否已於某一未涉足城市覓得商機，優先選擇權都將使本公司可於未來在同一未涉足城市每次出現商機時把握任何其他新商機。

另協定，倘由於第三方所設時間限制致使須在短於上文所載期限內在未涉足城市覓得任何商機，則本公司與招商局地產將協定一個合理期限以達至及完成上文所載程序，並確保於未涉足城市妥為覓得商機。

根據上文的協定安排，招商局地產將專注其現時經營的招商局地產城市，而經擴大集團將於目標城市開展業務並將於未來專注開發未涉足城市的新房地產項目。完成後，招商局地產將繼續於19個招商局地產城市從事房地產業務，其中主要包括多個中國一線城市(如北京、上海、深圳、天津)及二線城市(如青島、成都、武漢、廈門、昆明)。此等城市預期為招商局地產的未來發展提供充足的商機。此外，完成後，招商局地產將繼續為本集團的控股股東。本集團發展為招商

與控股股東的關係

局地產海外業務平台，在國際資本市場上具有優勢，其將補足招商局地產集團的現時優勢，因此符合招商局地產及其股東的整體的利益。

經擴大集團及招商局地產集團間地域劃分的年度審查及披露

根據不競爭契據，於有關期間，本公司及招商局地產每年審查本公司與招商局地產各自於目標城市及招商局地產城市的房地產項目組合，並相互協商以決定是否須根據以下原則對經擴大集團和招商局地產集團的地域劃分作出任何調整(年度審查)：

- 倘經擴大集團於任何目標城市終止擁有房地產業務，招商局地產將繼續根據不競爭契據遵守其承諾，猶如經擴大集團仍於該城市擁有房地產業務，即招商局地產將不能於該城市進行任何房地產業務；及
- 倘招商局地產集團於任何招商局地產城市終止擁有房地產業務，招商局地產將於該城市經常擁有優先選擇權以把握任何新商機，而倘招商局地產不行使優先選擇權把握新商機，本公司將有權於該城市尋求有關新商機。倘日後於任何有關招商局地產城市出現商機，招商局地產將再次擁有優先選擇權以尋求有關商機。

年度審查將由本公司與招商局地產於有關期間聯合進行。各方將承諾於有關期間其將應另一方要求盡快向該方提供其可能合理要求的一切有關資料，以便進行年度審查。

本公司及招商局地產將於其各自的年報內向其各自的股東披露因年度審查而產生的任何重大房地產組合變動及任何地域劃分變動。倘地域劃分的任何重大調整導致不競爭契據的修訂，則有關不競爭契據的調整及修訂應取得獨立股東批准。該等重大調整包括但不限於目標城市或招商局地產城市內的城市數目變動，以及本公司及招商局地產各自有關招商局地產城市及目標城市房地產業務權利的調整。

有關執行不競爭契據的企業措施

根據不競爭契據，本公司將執行以下企業措施，以管治及監察不競爭契據項下有關優先選擇權的決策過程：

- **獨立董事決策**

獨立董事委員會將全權負責決定是否接納根據不競爭契據條款向本公司推薦的商機。獨立董事委員會於決定本公司應否行使優先選擇權時將計及的主要變數如下：

- (i) 相關未涉足城市的房地產業務與本公司的業務策略(如產品及市場定位)是否一致；
- (ii) 預測投資回報；
- (iii) 房地產業務的規模及資金需求是否符合本公司於相關時間的預算；
- (iv) 有關未涉足城市的業務前景；及
- (v) 目標城市房地產業務的地理位置及其地理協同效益。

為讓獨立董事委員會考慮有關商機並作出決定，本公司管理層於可行情況下應盡快(最遲不超過接獲要約通知後兩個營業日)就商機為獨立董事委員會各成員提供一切其管有的資料及文件。

在獨立董事委員會就是否接納商機作出決定之前，獨立董事委員會的任何成員均有權要求本公司管理層就商機提供進一步資料。獨立董事委員會的決定將由多數票表決作出。

董事會將採取適當步驟，以執行獨立董事委員會的決策。倘獨立董事委員會決定尋求商機，本公司管理層應根據不競爭契據項下的時間表及時執行有關決策。倘管理層未能據此執行決策，則預期須向獨立董事委員會報告。

與控股股東的關係

陳燕萍女士(將為獨立董事委員會成員)為中國註冊城市規劃師，在建築與城市規劃方面擁有豐富的知識及行內經驗。何琦先生於完成後將為獨立董事委員會成員，彼自二零零六年起一直擔任中國房地產業協會副秘書長，現為中國房地產業協會培訓中心主任及中介專業人士委員會主任。因彼等資深學術及行業背景，陳女士及何先生合資格及預期將在獨立董事委員會決定是否接納各商機的決策過程中，作出重大貢獻。此外，如有必要，獨立董事委員會可就決策過程中可能遇上的任何事宜尋求專業意見，費用由本公司承擔，這可確保獨立董事委員會在履行職責時獲強大的專業支援。

• 獨立董事審查及公開披露

獨立董事委員會將審查由本公司管理層每季度編製的報告，當中載有招商局地產集團及經擴大集團的房地產項目組合的詳情及最新資料，以及於上季已獲本公司接納或放棄的商機(如有)可能如何從短期至長期影響或將影響招商局地產集團及經擴大集團的房地產項目組合。獨立董事委員會亦將每半年審查招商局地產集團及本公司遵守不競爭契據條款的情況。

本公司將按季以公告形式披露獨立董事委員會有關接納或拒絕的任何商機所作的決定(連同有關基準)，披露執行不競爭契據時獨立董事委員會所審核的其他重大事宜，及披露招商局地產集團與經擴大集團進行業務劃分時發生的任何重大利益衝突。有關招商局地產集團及本公司執行及符合不競爭契據情況的報告(包括獨立董事委員會就該等合規的確認書)將於本公司中期報告及年報中刊發。

終止不競爭契據

不競爭契據將於下列時間的最早者自動終止：(a)招商局地產不再為本公司控股股東當日；及(b)股份不再於聯交所上市當日。

董事及獨家保薦人的確認

董事(包括獨立非執行董事)認為本節所述的不競爭契據公平合理，且符合股東的整體利益。

獨家保薦人認為本節所述的不競爭契據公平合理，且符合股東的整體利益。

經擴大集團獨立於招商局地產

管理層獨立性

董事會及高級管理層將於完成後獨立於招商局地產及招商局集團。就職務重疊的管理人員而言：

- 黃培坤先生將為董事會層面中唯一職務重疊的董事，其於完成後將繼續擔任招商局地產的執行董事，同時兼任本公司董事長及非執行董事；及
- 劉寧女士將為高級管理層層面中唯一職務重疊的高級管理人員。其將於完成後繼續擔任招商局地產的董事會秘書及本公司非執行董事。

黃先生及劉女士為本公司控股股東招商局地產的代表董事，並將於完成後繼續出任本公司董事。然而，彼等均為完成後本公司非執行董事，不參與本公司日常營運及管理。本公司及招商局地產的獨立非執行董事並無出現重疊，兩家集團的其他高級管理層亦無重疊。

下文載列於完成之後招商局地產及本公司的建議董事會組成及高級管理層團隊：

招商局地產

本公司

執行董事

執行董事

林少斌(董事長)
賀建亞(董事兼總經理)
黃培坤(董事兼財務總監)

蘇樹輝
胡建新
劉卓根
余志良

非執行董事

非執行董事

楊天平(副董事長)
王宏
華立
胡勇

黃培坤(董事長)
劉寧

獨立非執行董事

獨立非執行董事

柴強
劉洪玉
盧偉雄
張煒

王永權
陳燕萍
史新平
何琦

與控股股東的關係

招商局地產

本公司

高級管理層

高級管理層

賀建亞(總經理)
楊志光(副總經理)
黃培坤(財務總監)
王立(副總經理)
朱文凱(副總經理)
孟才(副總經理)
張林(副總經理)
王正德(總經濟師)
劉寧(董事會秘書)

劉卓根(副總經理)
余志良(財務總監)
蔣鐵峰(項目總經理)
冼耀強(項目總經理)

汪濤(項目總經理)
陳穎茵(公司秘書)

本公司各董事(包括建議董事)及高級管理人員的履歷詳情載於本通函「經擴大集團的董事及高級管理人員」一節。

中國境內運營附屬公司目前在同一目標城市與管理過渡資產共用若干管理人員。於往績記錄期間，各項目公司聘用相關人員及承擔相關開支，其並無就成本分配作出特別安排。為確保完成後經擴大集團可獨立運營，管理過渡資產中各項目公司的職務重疊管理人員將於完成或之前全部轉入目標集團。該等管理人員將根據運營協議繼續管理管理過渡資產。

經營獨立性

經擴大集團在經營上獨立於招商局地產集團及招商局集團，並擁有獨立的項目開發、建設及銷售團隊，直接接觸其供應商及客戶，且於建立或維持其與新舊客戶及供應商的業務關係時並不依賴招商局地產集團或招商局集團。經擴大集團亦有足夠資本、設備及僱員獨立經營其業務。除(i)不競爭契據及運營協議項下的交易，(ii)本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報所披露本公司與招商局地產集團所進行並將於完成後持續的持續關連交易(即冠華港向招商局地產採購電子及電器產品以及建築相關材料與設備)及(iii)於下文「持續關連交易」一節所述的可能持續關連交易外，預期經擴大集團不會與招商局地產集團訂立任何將於完成後持續的重大交易。

財務獨立性

經擴大集團將擁有獨立財務系統，並按照其本身業務需求作出財務決策。其亦將擁有獨立於招商局地產集團及招商局集團運作的自身財務部門。

目標集團於其日常一般業務中，按不遜於中國的商業銀行提供的條款使用招商局地產提供的墊款及委託貸款。於二零一三年四月十二日，招商局地產向目標集團提供的墊款及委託貸款總額約為人民幣883.75百萬元，相當於目標集團計息銀行貸款及其他借貸總額約44.6%。

於最後可行日期，目標集團以其自信託公司獲取的貸款悉數償付招商局地產貸款，而毋須控股股東提供任何信貸支持。

所有其他目標項目均已進入各自的銷售期並正產生收益。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團產生稅後純利約人民幣1,045百萬元，來自經營業務的現金流量約人民幣2,506百萬元。經擴大集團將擁有雄厚實力籌集充裕資金以發展其房地產業務。

非豁免持續關連交易

本公司與招商局地產訂立以下非豁免持續關連交易，於完成後生效：

運營協議

於二零一三年六月十九日，本公司與招商局地產訂立運營協議，據此經擴大集團將向招商局地產提供項目運營支持服務，包括但不限於負責土地收購、項目開發及銷售。訂立運營協議的目的為將招商局地產集團與經擴大集團於完成後在相關目標城市的潛在競爭減至最低。該等交易構成本公司於上市規則項下的持續關連交易，因此須經獨立股東批准，亦須遵守上市規則第14A章項下的其他規定。

運營協議的主要條款

根據運營協議，經擴大集團將運營和管理管理過渡資產中的依雲國際、江灣城及花園城。經擴大集團將全權酌情處理運營協議項下所管理房地產開發項目的營運事項，包括但不限於：

- 報建審批；
- 工程管理；
- 成本管理；
- 財務管理；
- 安排工期、銷售周期、銷售活動及銷售定價；
- 竣工驗收及物業交付；及
- 檔案管理。

雙方均同意，本公司將成為運營協議項下管理項目的唯一服務供應商。除非本公司嚴重違反合約，否則招商局地產應不會於運營協議期間終止該協議。

獲董事會及獨立股東於股東特別大會上批准後，運營協議將自緊隨完成後一直生效直至二零一五年十二月三十一日為止。倘運營協議項下招商局地產的

持續關連交易

房地產開發項目未能於二零一五年十二月三十一日前竣工或售出，除非訂約方另有協定，否則該協議將另行重續，惟有關重續須遵守上市規則的所有規定。

有關更多詳情請參閱「與控股股東的關係－招商局地產集團及經擴大集團之間的業務劃分－於過渡期就管理過渡資產的管理安排」一節。

釐定代價的基準

招商局地產將就所獲提供的運營支持服務向本公司支付預先協定的管理費。該等管理費乃經公平磋商後釐定，並計及估計成本以及提供運營支持服務的合適溢利水平。該等管理費用將參考運營協議項下運營和管理的每個項目估計年預售額的1%至1.5%計算得出。該1%至1.5%的比例乃參考其他主要房地產開發商(為獨立第三方)就向招商局地產提供類同運營支持服務所收取的管理費率後釐定，該等費率乃經公平磋商按正常商業條款釐定。

訂約雙方協定運營協議項下各交易的價格乃考慮特定項目的發展規模及週期後釐定。一般而言，由於透過整合特定大型項目不同階段的員工分配及服務而產生協同效益，故大型項目的管理費會較低。處於較前期發展週期的項目的管理費率較後期發展週期者為高，乃由於前者涉及更複雜營運及管理工作，包括項目的定位及規劃、申請相關批文及許可證的準備工作、挑選供應商及承建商等。

具體而言，本公司將基於以下原因原則上建議就相關管理過渡資產使用以下利率：

- (i) 依雲國際預售額的1.5%，原因為其將分兩期發展，並預期在二零一三年七月開始一期開發階段。該開發階段預期將持續至二零一五年，並將需要更多持續運營支持服務；
- (ii) 江灣城預售額的1%，原因為其開發階段將於二零一三年九月竣工，且目前處於銷售期尾聲，將僅需要有限的運營支持服務；及
- (iii) 花園城預售額的1%，原因為其將分三期發展，及已自二零一三年二月開始二期發展。其開發階段預期將持續至二零一六年，並將僅需要相對有限的運營支持服務。

持續關連交易

招商局地產或其附屬公司及本公司或其附屬公司將就各管理過渡資產訂立具體運營支持服務協議，當中將更具體地落實運營支持服務的詳情。

運營協議項下各交易的管理費將按季度以現金支付。

建議年度上限

本公司建議於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年就運營協議項下的交易採用以下年度上限：

| 交易 | 截至十二月三十一日止年度的 建議年度上限 | | |
|--------------------------|-------------------------|-------|-------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| 招商局地產支付予本公司的 最高年度交易總額 | 16 | 34 | 17 |

於達成上述年度上限時，董事已考慮(i)三項管理過渡資產於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的估計年預售額約為人民幣1.4十億元、人民幣2.25十億元及人民幣1.43十億元；及(ii)上述數額乘以介乎1%至1.5%的比率，有關比率乃基於運營協議項下所管理項目的開發階段得出。截至二零一四年十二月三十一日止年度的建議年度上限金額較高，乃由於預期二零一四年為相關管理過渡資產的銷售高峰期，估計預售金額較高。

物業管理協議

中國境內運營附屬公司於日常一般業務過程中不時與招商局地產的附屬公司招商局物業管理有限公司訂立物業管理協議。根據物業管理協議，招商局物業管理有限公司按非獨家基準向中國境內運營附屬公司提供物業管理服務。有關交易將於完成後構成本公司的持續關連交易。

於二零一三年六月十九日，本公司與招商局物業管理有限公司訂立物業管理協議，據此招商局物業管理有限公司將繼續向經擴大集團提供若干物業管理服務。有關交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易，須經獨立股東批准，亦須遵守上市規則第14A章項下的其他規定。

物業管理協議的主要條款

根據物業管理協議，經擴大集團將獲提供以下物業管理服務：

- (i) 有關物業管理服務的服務，包括保安、清潔服務、大廈公共範圍維修及設備維修以及泊車位管理等；及
- (ii) 銷售相關服務，包括接待服務及樣板公寓管理等。

待董事會及獨立股東於股東特別大會上批准後，物業管理協議將自緊隨完成後一直生效至二零一五年十二月三十一日為止。除非訂約方另有協定，否則該協議將於屆滿後重續，惟有關重續須遵守上市規則的所有規定。

倘招商局物業管理有限公司於任何重大方面違反其責任，本公司有權終止物業管理協議。

釐定代價的基準

本公司根據物業管理協議向招商局物業管理有限公司支付的代價將包括以下費用：

- (i) 勞工成本、所需原材料成本、清潔成本、水電費等；
- (ii) 本公司書面要求的臨時管理工作所產生的成本，工作包括但不限於房地產項目銷售辦事處組織的任何市場推廣活動的管理及接待服務；及
- (iii) 管理服務佣金，由本公司根據市場慣例及實際要求釐定，一般為上文(i)及(ii)項目所載款項總額的10%。

有關上文第(i)項的費用，招商局物業管理有限公司須每年呈交建議預算，供本公司審閱及批准。建議預算應載列相關房地產項目詳細的員工招聘計劃、相關薪酬標準及每平方米建議最高管理費(其將根據各房地產項目的具體定位，並參照同一地區其他類似房地產所支付的管理費水平進行審閱及評估)。一旦本公司批准預算後，招商局物業管理有限公司須在預算範圍內進行物業管理服務。

持續關連交易

有關上文第(ii)項的費用，經考慮有關暫時管理工作的特定性質及規模以及所需資源後，本公司將會每次以書面要求為相關臨時管理工作定下最高金額。因此，招商局物業管理有限公司可控制成本。

物業管理協議項下各交易的物業管理費將每月以現金支付。

歷史交易金額

招商局物業管理有限公司於一般日常業務過程中向中國境內運營附屬公司提供物業管理服務。中國境內運營附屬公司於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度就該等服務向招商局物業管理有限公司支付的總金額分別約為人民幣35百萬元、人民幣48百萬元及人民幣65百萬元。

建議年度上限

本公司建議於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止連續三個年度各年就將根據物業管理協議訂立的交易採用以下年度上限：

| 交易 | 截至十二月三十一日止年度的 建議年度上限 | | |
|--------------------------------|-------------------------|-------|-------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| 本公司支付予招商局物業管理 有限公司的最高年度交易總額 | 80 | 100 | 100 |

於達至上述年度上限時，董事已考慮(i)招商局物業管理有限公司向中國境內運營附屬公司提供該等服務的歷史及現有交易金額；及(ii)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日止連續三個年度將竣工的項目數目及物業管理服務的相關需求。

董事確認

董事(包括獨立董事委員會成員)認為，本節所述非豁免持續關連交易於經擴大集團一般日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合股東整體利益。

持續關連交易

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，本節所述非豁免持續關連交易於經擴大集團一般日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合股東整體利益，且本節所述該等非豁免持續關連交易的年度上限亦屬公平合理及符合股東整體利益。

經擴大集團的董事及高級管理人員

董事

董事會於完成後將由十名董事組成，其中四名執行董事、兩名非執行董事以及四名獨立非執行董事。

除本通函所披露者外，本集團概無任何董事(包括建議董事)於過往三年在任何其他上市公司擔任董事職務。

有關董事(包括建議董事)的若干資料載於下表：

| 姓名 | 年齡 | 職位 | 自以下日期起擔任／ 將擔任職務 | 加入年份 |
|-------|----|----------|--------------------|-------|
| 蘇樹輝博士 | 62 | 執行董事 | 二零一零年十二月十一日 | 二零一零年 |
| 胡建新先生 | 54 | 執行董事 | 完成日期 | 二零一三年 |
| 劉卓根先生 | 49 | 執行董事 | 二零一二年六月二日 | 二零一二年 |
| 余志良先生 | 34 | 執行董事 | 二零一二年六月二日 | 二零一二年 |
| 黃培坤先生 | 51 | 主席兼非執行董事 | 完成日期 | 二零一二年 |
| 劉寧女士 | 44 | 非執行董事 | 二零一二年六月二日 | 二零一二年 |
| 王永權博士 | 61 | 獨立非執行董事 | 二零一二年六月二日 | 二零一二年 |
| 陳燕萍女士 | 54 | 獨立非執行董事 | 二零一二年六月二日 | 二零一二年 |
| 史新平博士 | 54 | 獨立非執行董事 | 二零一二年六月二日 | 二零一二年 |
| 何琦先生 | 57 | 獨立非執行董事 | 完成日期 | 二零一三年 |

執行董事

蘇樹輝博士，現年62歲，於二零一零年十二月十一日加入本公司出任執行董事兼執行委員會主席，並於二零一零年十二月三十一日獲選為本公司主席。蘇博士於二零一二年六月二十三日辭任董事會主席及於董事委員會的全部職位，但留任本公司執行董事。蘇博士負責監察經擴大集團貿易業務。

蘇博士現時在聯交所上市的兩間公司擔任職務。彼為澳門博彩控股有限公司(股份代號：00880)的執行董事及新工投資有限公司(股份代號：666)的獨立非執行董事。蘇博士亦為里斯本歐洲證券交易所上市公司Estoril Sol, SGPS, S.A.的董事。

此外，蘇博士為深圳超多維光電子有限公司董事及澳門港口管理股份有限公司(Macauport-Sociedade de Administração de Portos, S.A.)董事會主席。

經擴大集團的董事及高級管理人員

蘇博士為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、中國文學藝術界聯合會第九屆全國委員會委員、葡萄牙共和國駐香港特區名譽領事，以及澳門特區政府經濟發展委員會及文化諮詢委員會成員。

蘇博士於二零零九年獲澳門特區政府頒授文化功績勳章，以表彰其對澳門特別行政區作出的卓越成就、貢獻及提供的優越服務。二零一二年十一月，彼獲澳門大學頒授榮譽社會科學博士學位；二零零五年，獲香港大學授予名譽大學院士銜。蘇博士為香港公司秘書公會會士及英國特許秘書及行政人員公會會士。

蘇博士於一九七三年十一月畢業於香港大學，獲授學士學位，並於二零零一年九月於Southern Cross University獲授管理學博士學位。

胡建新先生，現年54歲，於二零一三年六月十八日獲委任為本公司執行董事，於完成後生效。彼自二零零五年四月起擔任招商局地產副總經理。胡先生負責經擴大集團的項目管理事宜。

胡先生自二零零一年十二月至二零一一年二月擔任深圳招商副總經理，自一九九六年十一月至二零零一年十一月於招商局置業有限公司任職，最初擔任副總經理，後晉升為總經理。胡先生自一九九八年十一月至二零零一年十一月亦出任招商局地產集團有限公司副總經理。

胡先生於二零零九年一月榮獲深圳市人事局頒授「深圳市高層次專業人才證書」稱號，以肯定他作為國家級人才的身份，並可根據深圳市相關政策享受相關人才優惠政策。胡先生自一九九二年十月起每月享受政府特殊津貼。胡先生於一九九二年獲中國人事部頒發的「中青年有突出貢獻專家」稱號。

胡先生畢業於華南理工大學(前稱「華南工學院」)，分別於一九八二年七月及一九九一年七月獲授建築及結構工程學士學位以及建築及結構工程碩士學位。胡先生於一九九三年四月獲高級建築工程師資格。

劉卓根先生，現年49歲，於二零一二年六月二日加入本公司為執行董事，並於二零一二年六月二十九日獲委任為副總經理。劉先生自二零一二年六月起出任華先及創金利的董事，及自二零一三年四月起出任匯泰董事。劉先生自二零一二年六月起擔任冠華港的法定代表。劉先生負責監察經擴大集團日常營運及交易業務。

經擴大集團的董事及高級管理人員

劉先生自二零零九年九月擔任瑞嘉董事。加入瑞嘉前，彼曾於二零零五年九月至二零零九年八月擔任招商局地產商業地產中心副總經理、於一九九七年十一月至二零零二年八月擔任九龍倉集團有限公司工程師、於一九九六年五月至一九九七年十月擔任堅穩工程公司項目經理、於一九九五年二月至一九九六年六月擔任德萊工程有限公司銷售經理及於一九八二年十一月至一九九一年一月擔任招商局蛇口工業區工程師。

劉先生於一九八二年七月獲華南理工大學工程學士學位，專業為工業自動化、一九九四年十月獲澳大利亞新南威爾士大學工程碩士學位，專業為系統與控制、一九九八年九月獲由澳大利亞Deakin University及澳大利亞專業工程師、科學家及經理人協會(Association of Professional Engineers, Scientists and Managers, Australia)聯合授予的遠程教育項目的工商管理碩士學位及二零零二年二月獲澳大利亞Curtin University of Technology的遠程教育項目的會計碩士學位。

余志良先生，現年34歲，自二零一二年六月二日加入本公司為執行董事。余先生自二零一三年一月起出任華先及創金利的董事，及自二零一三年四月起出任匯泰董事。余先生負責管理經擴大集團會計、監察內部控制及財務活動。

余先生自二零一零年十一月擔任招商局地產(廈門)有限公司及福建中聯盛房地產開發有限公司財務總監。彼亦曾自二零零九年九月至二零一零年十二月擔任招商局置業有限公司董事，以及自二零零五年十二月至二零一零年十二月擔任華商財務有限公司董事。

余先生於二零零一年七月獲得廈門大學會計學士學位及於二零零九年十二月獲得香港中文大學工商管理(財務方向)碩士學位。余先生於二零零五年五月獲得中國會計師資格。

非執行董事

黃培坤先生(主席)，現年51歲，於二零一三年六月十八日調任為本公司非執行董事，於完成後生效。黃先生自二零一二年六月二日加入本公司為執行董事，並於二零一二年六月二十九日獲選為本公司主席。黃先生負責經擴大集團的策略指導及整體表現。

黃先生自二零零七年十月起擔任招商局地產董事。黃先生亦自二零零三年一月起擔任深圳招商及招商局地產財務總監及自二零零六年四月起擔任瑞嘉董事。

於加入目標集團前，黃先生自一九九二年四月至一九九五年三月為深圳招商石油化工有限公司財務部經理兼總會計師。彼於一九九五年四月至二零零一

經擴大集團的董事及高級管理人員

年七月擔任招商局蛇口工業區的財務經理、副總會計師及財務總監，於二零零一年七月至二零零三年一月擔任深圳市招商創業有限公司財務總監及副總經理。

黃先生於二零零零年三月獲浙江大學管理碩士學位，並於二零零零年二月獲中國高級會計師資格。黃先生於二零一二年六月獲香港科技大學授予高層管理人員工商管理碩士。

劉寧女士，現年44歲，自二零一二年六月二日加入本公司為非執行董事。劉女士為本公司審核委員會成員。

劉女士於證券業擁有14年經驗，並於二零零八年二月起一直擔任招商局地產董事會秘書。彼於二零零一年十月獲委任為招商局地產證券事務代表，並於二零零四年七月獲委任為招商局地產董事會秘書處主任。

劉女士現為以下深圳證券交易所上市公司的獨立董事：

- 天津中環半導體股份有限公司(股份代號：002129)；
- 深圳金新農飼料股份有限公司(股份代號：002548)；及
- 深圳市長方半導體照明股份有限公司(股份代號：300301)。

劉女士於一九九二年六月獲得中南林業科技大學木材加工專業學士學位。彼於二零零零年十二月完成南開大學國際商學院工商管理專業研究生課程，並隨後於二零零三年三月獲得澳門科技大學工商管理碩士學位。劉女士為中國經濟師。

獨立非執行董事

王永權博士，現年61歲，於二零一二年六月二日加入本公司為獨立非執行董事。王博士為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。

王博士現於其他上市公司擔任以下職位：

- 亞太資源有限公司(於聯交所上市的公司；股份代號：1104)的獨立非執行董事；
- 陽光能源控股有限公司(於聯交所上市的公司；股份代號：757)的獨立非執行董事；及

經擴大集團的董事及高級管理人員

- Rare Earths Global Limited (於英國倫敦交易所AIM市場上市的公司)的非執行董事。

此外，王博士自二零零五年十月為卓昇財務策劃有限公司(為一間香港私人專業顧問公司)的董事總經理。

王博士於：

- 二零零二年九月獲選為英國特許秘書及行政人員公會資深會員；
- 二零零二年二月獲選為香港特許秘書公會資深會員；
- 一九九九年一月獲選為香港稅務學會資深會員；
- 二零一二年十一月獲選為香港證券及投資學會普通會員；
- 二零零五年九月獲選為國際會計師公會資深會員；
- 二零零零年八月獲選為愛爾蘭特許會計師公會會員；
- 二零零二年五月獲選為英國特許仲裁員公會會員；及
- 二零一三年獲香港稅務學會頒授香港註冊稅務師資格。

王博士於二零一零年十二月於菲律賓比立勤國立大學獲得工商管理博士學位以及於一九九零年五月獲深圳大學及美國密蘇裡Clayton University聯合項目商務學士學位。彼亦分別於二零零五年十二月及二零零七年十二月獲得英國Nottingham Trent University工商管理學士學位及碩士學位。

經擴大集團的董事及高級管理人員

陳燕萍女士，現年54歲，自二零一二年六月二日加入本公司為獨立非執行董事。自二零零七年十月至二零一一年十一月，陳女士為招商局地產獨立董事。陳女士為本公司薪酬委員會主席及提名委員會成員。

陳女士自二零零零年十二月起為深圳大學建築與規劃學院教授。陳女士自二零零三年十一月至二零零四年十一月曾於加州大學洛杉磯分校出席「中國管理層培訓計劃」。

陳女士分別於一九八二年一月及一九八四年十一月獲得同濟大學建築及城市規劃學士及碩士學位。陳女士於二零零零年十月獲中國城市規劃師資格。

史新平博士，現年54歲，自二零一二年六月二日加入本公司為獨立非執行董事。史博士自二零零一年七月至二零零七年十月為招商局地產的獨立董事。史博士為審核委員會及提名委員會的成員。

史博士目前為香港浸會大學財務及決策學系副教授。彼亦為納斯達克上市公司可再生能源交易所(原名「中國科技發展集團有限公司」)獨立非執行董事。

史博士於一九八二年七月獲得西北工業大學學士學位、於一九九零年十二月獲得英國Lancaster University工商管理碩士學位及於一九九五年七月獲得英國Middlesex University博士學位。

何琦先生，57歲，於二零一三年六月十八日獲委任為獨立非執行董事，於完成後生效。

自二零零九年十月十四日起，何先生為聯交所上市公司恒大地產集團有限公司(股份代號：3333)的獨立非執行董事。何先生自二零零六年起一直擔任中國房地產協會副秘書長，兼中國房地產協會培訓中心主任及中介專業委員會主任。彼於一九九五年至一九九九年擔任中國房地產協會產業發展院主任。

除上文所披露者外，概無任何其他有關委任董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露，且並無任何其他需要本公司股東垂注的事項。

經擴大集團的董事及高級管理人員

高級管理人員

| 姓名 | 年齡 | 職位 | 自以下日期起擔任/ 將擔任職務 | 加入年份 |
|-------|----|-------|--------------------|-------|
| 劉卓根先生 | 49 | 副總經理 | 二零一二年六月二十九日 | 二零一二年 |
| 余志良先生 | 34 | 財務總監 | 二零一二年六月二十九日 | 二零一二年 |
| 蔣鐵峰先生 | 40 | 項目總經理 | 完成日期 | 二零一三年 |
| 冼耀強先生 | 39 | 項目總經理 | 完成日期 | 二零一三年 |
| 汪濤先生 | 50 | 項目總經理 | 完成日期 | 二零一三年 |
| 陳穎茵女士 | 33 | 公司秘書 | 二零一二年六月二十九日 | 二零一二年 |

劉卓根先生於二零一二年六月二十九日獲委任為本公司副總經理。作為副總經理，劉先生負責協助總經理管理房地產開發項目。劉先生亦為本公司全職執行董事。更多詳情請參閱「經擴大集團的董事及高級管理人員－執行董事」一節。

余志良先生於二零一二年六月二十九日獲委任為公司財務總監。余先生負責管理賬目、監察內部控制及監督本公司財務活動。余先生亦為本公司全職執行董事。更多詳情請參閱「經擴大集團的董事及高級管理人員－執行董事」一節。

蔣鐵峰先生，現年40歲，於二零一三年六月十八日獲委任為本公司項目總經理，於完成後生效。蔣先生負責管理本公司的房地產開發項目。

蔣先生於二零零七年二月加入招商局地產(南京)，初任總經理助理，其後於二零零八年九月獲晉升為副總經理。彼自二零一二年二月二十七日以來一直出任總經理。

於加入目標集團前，蔣先生自二零零一年十一月至二零零四年十月任職於深圳招商，初任工程師，其後獲晉升為總經理助理。根據深圳招商安排，蔣先生於二零零四年十月至二零零七年二月被調往深圳招商華僑城投資有限公司，出任總經理助理。

蔣先生於一九九五年七月畢業於華中科技大學，獲授建築工程學士學位，及在二零零四年一月畢業於清華大學，獲授建築及土木工程碩士學位。蔣先生於二零零零年六月獲中國建築工程師資格。

冼耀強先生，現年39歲，於二零一三年六月十八日獲委任為本公司項目總經理，於完成後生效。冼先生負責管理房地產開發項目。

經擴大集團的董事及高級管理人員

冼先生於二零零八年三月加入佛山招商九龍倉，初任副總經理，及自二零一一年二月以來一直出任總經理。

於加入目標集團前，冼先生自二零零五年四月至二零零八年三月在佛山市建設局建築工程管理科工作。

冼先生畢業於華南理工大學，分別於一九九五年七月及一九九八年四月獲授工民建學士學位及結構工程碩士學位。冼先生於二零零四年十二月為中國高級工程師。

汪濤，現年50歲，於二零一三年六月十八日獲委任為本公司項目總經理，於完成後生效。汪先生負責管理房地產開發項目。

汪先生自二零零九年十二月起於重慶招商出任總經理，及自二零零四年十月起於招商局地產(重慶)有限公司出任總經理。自二零零零年一月至二零零四年十月，汪先生於深圳招商任職，初任高級項目工程經理，其後於二零零一年十一月獲晉升為總經理助理，及於二零零三年八月進一步獲晉升為副總經理。

汪先生於一九八四年七月二十日畢業於重慶建築工程學院，獲授供熱與通風學士學位。汪先生一九九六年十二月獲中國供熱與通風方面的高級工程師資格。

公司秘書

陳穎茵女士，現年33歲，於二零一二年六月十八日加入本公司，並於二零一二年六月二十九日獲委任為公司秘書。陳女士自二零一二年六月十八日起出任副財務總監及本公司財務部總經理。陳女士負責監管本公司的秘書職能，亦協助余志良先生管理賬目、監察內部控制及監督本公司財務活動。

陳女士為專業會計師，擔任會計、金融及管理職務累積十年經驗。於加入本集團前，陳女士先於二零零二年九月至二零一零年二月在德勤•關黃陳方會計師行擔任會計師，其後則晉升為高級會計師及經理；於二零一零年三月至二零一二年六月在鉅陽太陽能技術控股有限公司擔任高級財務經理。

陳女士於二零零二年七月畢業於香港城市大學，獲授會計學學士學位，並自二零零八年十二月為香港會計師公會及自二零零六年八月為英國特許公認會計師公會會員。

非競爭

各董事(包括建議董事)已確認除「與控股股東的關係」及「經擴大集團的董事及高級管理人員」章節披露者外，彼及其各自的聯繫士並無從事任何與經擴大集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務或於當中擁有權益。

審核委員會

本公司已按守則成立審核委員會。審核委員會主要職責為就委任及罷免外聘核數師向董事會提供推薦建議、審閱本公司財務資料以及監察本公司的財務申報制度及內部監控程序等。

審核委員會現由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會成員為王永權博士、史新平博士及劉寧女士，現任主席為獨立非執行董事王永權博士。

提名委員會

本公司已按守則建議成立提名委員會。提名委員會主要職責為至少每年一次檢討董事會架構、規模及組成，並就潛在董事人選向董事會提供推薦建議以填補董事會空缺或作出額外委任，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會現由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。提名委員會成員為黃培坤先生、陳燕萍女士及史新平博士，現任主席為執行董事(已於二零一三年六月十八日調任為非執行董事，自完成起生效)黃培坤先生。

薪酬委員會

本公司已遵照守則成立薪酬委員會。薪酬委員會主要職責為就本公司政策及全體董事及高級管理人員薪酬架構及就制訂有關政策設立正式及具透明度的程序，向董事會提供推薦建議。

薪酬委員會現由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。薪酬委員會成員為黃培坤先生、陳燕萍女士及王永權博士，現任主席為獨立非執行董事陳燕萍女士。

董事及高級管理層的薪酬

董事及本公司高級管理人員按本集團表現以袍金、薪金、退休金、其他津貼及實物利益、酌情花紅及根據以本公司表現為基準的本公司購股權計劃獲授購股權的形式收取薪酬。本公司亦會就彼等向本集團提供服務或執行有關本集團營運職責時所產生的必需及合理開支退還款項。董事各自的薪酬由董事會的薪酬委員會參考彼等的資歷、經驗、職責、市況及本公司表現後釐定。

上述薪酬政策預期會繼續沿用，並於完成後應用於經擴大集團的董事及高級管理人員。

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財政年度以及於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，向董事支付的薪酬(包括袍金、薪金、津貼及實物利益以及退休金)分別為合共約港幣4,218,000元、港幣1,705,000元及港幣1,093,000元。

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財政年度以及於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，向本集團薪酬最高五大人士支付的薪酬(包括薪金及其他津貼、酌情花紅及退休福利計劃供款)分別為合共約港幣5,685,000元、港幣5,085,392元及港幣1,809,106元。

除以上披露者外，截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止兩個年度以及二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，本公司或經擴大集團任何成員公司並無其他已付或應付董事款項，或任何已授董事的實物利益。

根據現有薪酬計劃，本公司估計截至二零一三年十二月三十一日止年度經擴大集團任何成員公司應付董事(包括建議董事)酬金或彼等應收實物福利合共約港幣495,000元。

董事培訓

董事已根據自二零一二年四月一日起生效的經修訂守則，參與持續專業發展，發展並增加彼等知識及技能，確保彼等在知情及相關情況下對董事會作出貢獻，並確保彼等清楚知悉適用法律及法規以及本公司整體發展營運的最新變動。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為其合規顧問，以根據上市規則第3A.23條於下列情況提供意見：

- (a) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 倘擬進行可能為須予公佈或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；
- (c) 倘本集團業務活動、發展或業績偏離本通函內任何預計、估計或其他資料；及
- (d) 倘聯交所根據上市規則第13.10條向本公司查詢其上市證券價格或交投量不尋常變動或任何其他事宜。

委任期將於完成後開始，直至本公司根據上市規則第13.46條規定就完成後開始的首個完整財政年度寄發財務業績之日或直至合規顧問協議終止(以較早者為準)為止。

有關於最近期完整財政年度內更改財政年度期間

上市規則第8.21(1)(a)條列明受上市申請人附屬公司若干豁免所限，聯交所一般不會就新申請人於緊接發出上市文件建議日期前的最近期完整財政年度(即十二個月)內更改其財政年度期間考慮該申請人的上市申請。

本公司已就其於二零一二年財政年度將財政年度結算日期由三月三十一日更改為十二月三十一日向聯交所申請豁免嚴格應用上市規則第8.21條，而聯交所已同意授出該豁免，申請豁免的理由如下：

- (i) 由於招商局地產於二零一二年六月成為控股股東，間接持有已發行股份約70.18%，故更改的唯一理由為使本公司財政年度結算日期與招商局地產採納者一致，有助於編製及呈報本集團的綜合財務報表及招商局地產的賬目；及
- (ii) 即使本公司以三月三十一日為財政年度結算日期，目標集團及經擴大集團將能夠符合上市規則第8.05(1)(a)條的規定。

獨家保薦人確認，儘管本公司沿用三月三十一日為財政年度結算日，經擴大集團仍可符合上市規則第8.05(1)(a)條項下的最低溢利規定。

上市前買賣本公司股份

根據上市規則第9.09(b)條，自預期聆訊日期前四個完整營業日起直至上市獲批准止，概無任何發行人的關連人士買賣尋求上市的證券。

於最後可行日期，據本公司知悉，根據上市規則的定義，招商局集團、招商局地產、招商局蛇口工業區及成惠為本公司僅有的主要股東(主要股東)。鑑於本公司股份已於聯交所公開買賣，本公司無法控制任何其他人士(不論是否為股份的現有持有人)或其聯繫人士買賣本公司股份，而該等人士可因買賣本公司股份成為本公司主要股東(定義見上市規則)。

豁免嚴格遵守上市規則

本公司已申請且聯交所已批准任何股份持有人(本公司主要股東、董事及本公司及其附屬公司主要行政人員，以及彼等各自的聯繫人士除外)自預期聆訊當日前四個完整營業日起至上市獲批准止豁免嚴格遵守上市規則第9.09(b)條買賣股份，前提為：

- (a) 本公司將根據上市規則即時向公眾發佈任何內幕消息；
- (b) 本公司將會促使主要股東、董事以及本公司及其任何附屬公司主要行政人員及彼等各自的聯繫人士自相關預期聆訊日期前四個完整營業日至上市獲批准止概無買賣股份(根據收購配發代價股份除外)；
- (c) 本公司將知會聯交所是否存有任何其關連人士自相關預期聆訊日期前四個完整營業日至上市獲批准止買賣或懷疑買賣股份；及
- (d) 任何人士(本公司主要股東、董事及本公司及其任何附屬公司主要行政人員，以及彼等各自的聯繫人士除外)自預期聆訊當日前四個完整營業日起至上市獲批准止，因買賣本公司證券而成為本公司的主要股東(潛在新主要股東)：
 - (i) 有關潛在新主要股東目前並非本公司或其附屬公司的高級管理層，且就本公司於最後可行日期所知，有關潛在新主要股東於上市後將不會成為經擴大集團的董事或高級管理層；及
 - (ii) 本公司及其管理層無權控制有關潛在新主要股東或其聯繫人士的投資決定。

進一步發行證券

上市規則第10.08條規定，上市發行人證券開始於聯交所買賣日期起計六個月內，不得再發行上市發行人的股份或任何可轉換為股本證券的證券，或就該發行訂立任何協議。

第10.08條限制適用於本公司，僅因收購根據上市規則構成反收購而根據上

豁免嚴格遵守上市規則

市規則第14.54條視作新上市申請。上市將不會涉及任何向公眾發售股份(配售除外)，因此上市後相對短期內毋須擔憂新公眾投資者面臨攤薄風險。

本公司認為，按第10.08條所載條款發行新股份將會過度嚴重限制其集資能力，或會令其業務發展蒙受不利影響，因此可能不符合其股東的利益。

本公司已申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第10.08條(即上市後六個月內限制進一步發行證券)，因此豁免嚴格遵守上市規則第10.07(1)(a)條(即控股股東於本公司上市後首六個月內發行證券時被視為出售股份)，前提為：

- (i) 本公司於完成日期起首六個月內進行之任何證券發行，必須(a)以籌集現金為目的，從而就具體收購事宜提供資金，以為經擴大集團業務之增長作出貢獻之資產或業務；或(b)以全部或部分結算該收購之代價為目的；及
- (ii) 控股股東在完成收購後於上市後首十二個月依然為本公司控股股東。

股本

股本

於最後可行日期，本公司僅有一類已發行股份，即每股港幣0.01元的普通股。本公司法定股本為港幣300,000,000元，分為30,000,000,000股每股面值港幣0.01元的普通股。

下表載列本公司於通函日期的已發行股本以及緊隨完成後將予發行為繳足或入賬為繳足股本：

| <u>股份數目</u> | <u>股份面值</u> (港幣元) |
|---|-----------------------------|
| 1,068,468,860 股於通函日期已發行股份 | 10,684,688.6 |
| <u>3,836,789,000 股為償付代價及配售將予發行的股份</u> | <u>38,367,890</u> |
| <u><u>4,905,257,860 股緊隨完成後已發行股份</u></u> | <u><u>49,052,578.60</u></u> |

上表假設收購成為無條件，並將根據相關條款及條件完成。

地位

代價股份及配售股份將享有互相同等權利及在所有方面與配發及發行代價股份及配售股份當日已發行股份享有同等權利。

公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)(a)條，於完成時及其後任何時間，本公司須維持公眾人士持有本公司已發行股本25%的「最低指定百分比」（按上市規則第8.24條界定的涵義）。發行代價股份及配售股份將不會導致本公司未能遵守上市規則項下的最低公眾持股量規定。

招商局地產所作承諾

根據上市規則第10.07條，招商局地產已向聯交所及本公司承諾，其不會並將促使相關登記持有人不會在聯交所並無事先書面同意的情況下進行下列事宜：

- (a) 誠如聯交所於豁免嚴格遵守上市規則第10.08條所豁免，除招商局地產於本公司在完成首六個月發行證券後視作出售股份外，於通函日期起至完成日期起計六個月當日(結束日)止期間，出售或訂立任何協議出售通函顯示其為實益擁有人的任何股份，或以其他方式對該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；
- (b) 倘緊隨出售後或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為本公司控股股東，其於結束日起計六個月期間，出售或訂立協議出售任何股份，或以其他方式對該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (c) 於通函日期起至完成日期起計12個月當日止期間，
 - (i) 當根據上市規則第10.07(2)條附註(2)將其實益擁有的股份質押或押記予任何認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)，其將即時通知本公司有關質押或押記，以及有關質押或押記的股份數目；及
 - (ii) 當其接獲質押人或承押人表示(不論口頭或書面)，指任何已質押或押記股份將會被出售，其將即時通知本公司有關該等意向表示。

本節包含有關本行業及相關行業分部的資料及統計數字取材自正式官方來源及其他業內來源。本公司相信，以上資料來源為本資料的恰當來源，已合理審慎摘錄並轉載有關資料。本公司無理由相信該等資料為虛假或有誤導成分，或遺漏任何事實致使該等資料失實或誤導。該等資料未由本公司、獨家保薦人或任何參與上市的其他人士獨立核實，並對資料的準確性不發表聲明。

中國經濟概覽

過去二十五年間，中國經濟已逐步由中央計劃經濟轉型至市場經濟，並在過程中推出了各項市場化措施，旨在推動中國發展成為經濟成熟的國家。中國名義國內生產總值於二零零一年至二零一二年複合年增長率約15.2%，於二零一二年達人民幣51,932十億元，中國遂成為全球經濟增長最快的經濟體之一。

整體經濟增長

中國經濟於過去二十年之間錄得了非凡的增長。於二零零三年至二零零七年的實際國內生產總值增長率保持雙位數增長。二零零八年爆發全球金融危機下，中國經濟僅僅受到輕度影響，但中國經濟仍持續擴張及全年實際國內生產總值增長率維持9.6%。於二零零九年，中國政府進一步推動經濟發展，推出人民幣4萬億元的刺激經濟方案。中國是最先從全球金融危機中復甦過來的經濟體之一，在金融危機期間保持經濟正增長。根據二零一零年實際國內生產總值，中國超越日本，成為世界第二大經濟體。於二零一一年，中國穩佔該位置，實際國內生產總值為人民幣47,288十億元。二零一二年中國實際國內生產總值更升至人民幣51,932十億元。

下表載列所示期間挑選的中國經濟統計數字。

| | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零三年 | 二零零四年 | 二零零五年 | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零零一年至 二零一二年 複合年增長率 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|
| 名義國內生產總值 (人民幣十億元) | 10,966 | 12,033 | 13,582 | 15,988 | 18,494 | 21,631 | 26,581 | 31,405 | 34,090 | 40,151 | 47,288 | 51,932 | 15.2% |
| 實際國內生產總值 增長率(%) | 8.3 | 9.1 | 10.0 | 10.1 | 11.3 | 12.7 | 14.2 | 9.6 | 9.2 | 10.4 | 9.3 | 7.8 | 不適用 |
| 人均國內生產總值 (人民幣) | 8,622 | 9,398 | 10,542 | 12,336 | 14,185 | 16,500 | 20,169 | 23,708 | 25,608 | 30,015 | 35,181 | 38,354 | 13.2% |

資料來源：中國國家統計局

附註：二零一二年數據乃同年十二個月的累計數據。

城市化

中國經濟發展迅速推動了城市化步伐。城市化比率從二零零一年約37.7%增至二零一二年52.6%。快速的城市化，加上同步的工業化，為基礎設施及住宅房屋帶來強勁的需求，合計進一步推動經濟增長。下表載列於所示期間中國城市化比率的情況。

| | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零三年 | 二零零四年 | 二零零五年 | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零零一年至 二零一二年 複合年增長率 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------------|
| 城市人口(百萬人) | 481 | 502 | 524 | 543 | 562 | 583.0 | 606 | 624 | 645 | 670 | 691 | 712 | 3.3% |
| 人口(百萬人) | 1,276 | 1,285 | 1,292 | 1,300 | 1,308 | 1,314 | 1,321 | 1,328 | 1,335 | 1,341 | 1,347 | 1,354 | 0.5% |
| 城市化比率(%) | 37.7 | 39.1 | 40.5 | 41.8 | 43.0 | 44.3 | 45.9 | 47.0 | 48.3 | 50.0 | 51.3 | 52.6 | 2.8% |

資料來源：中國國家統計局

可支配收入

中國快速經濟增長，為城市居民人均可支配收入帶來可觀升幅，從二零零一年人民幣6,860元增至二零一二年人民幣24,565元。可支配收入直接影響國內消費，包括住宅物業及旅遊消費。下表載列於所示期間城市家庭人均可支配收入水平。

| | 二零零一年 | 二零零二年 | 二零零三年 | 二零零四年 | 二零零五年 | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零零一年至 二零一二年 複合年增長率 |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------|
| 城市家庭人均可 支配收入(人民幣) | 6,860 | 7,703 | 8,472 | 9,422 | 10,493 | 11,760 | 13,786 | 15,781 | 17,175 | 19,109 | 21,810 | 24,565 | 11.2% |

資料來源：中國國家統計局

中國房地產市場概覽

於一九九零年代前，中國房地產市場為中國計劃經濟的一部分。從一九九零年代起，中國房地產及住宅市場已開始轉型至市場經濟體系。自此，各類物業(尤其住宅物業)的需求增速由緩慢增長轉至急速增長。同時，城市家庭人均可支配收入於該等年度內獲重大升幅。按房地產市場計，房地產投資的增速於二零一零年達最高位水平，較過往年度增長33%。於二零一二年，房地產投資保持上升趨勢，達人民幣7,180十億元。下表載列於二零零六年至二零一二年期間經選定中國房地產市場指標：

中國房地產市場指標(二零零六年至二零一二年)

| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零零六年至 二零一二年的 複合年增長率 |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|----------------------------|
| 固定資產投資 (人民幣十億元) | 11,000 | 13,732 | 17,283 | 22,460 | 25,168* | 31,149* | 36,484* | 22.1% |
| 商品房房地產投資 (人民幣十億元) | 1,942 | 2,529 | 3,120 | 3,624 | 4,826 | 6,180 | 7,180 | 24.4% |
| 住宅物業房地產投資 (人民幣十億元) | 1,364 | 1,801 | 2,244 | 2,561 | 3,403 | 4,432 | 4,937 | 23.9% |
| 竣工商品房建築面積 (百萬平方米) | 558 | 606 | 665 | 727 | 787 | 926 | 994 | 10.1% |
| 竣工住宅物業建築 面積(百萬平方米) | 455 | 498 | 543 | 596 | 634 | 743 | 790 | 9.6% |
| 已售商品房建築面積 (百萬平方米) | 619 | 774 | 660 | 948 | 1,048 | 1,094 | 1,113 | 10.3% |
| 已售住宅物業建築 面積(百萬平方米) | 554 | 701 | 593 | 862 | 934 | 965 | 985 | 10.1% |
| 商品房平均價格 (每平方米人民幣元) | 3,367 | 3,864 | 3,800 | 4,681 | 5,032 | 5,357 | 5,792 | 9.5% |
| 住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元) | 3,119 | 3,645 | 3,576 | 4,459 | 4,725 | 4,993 | 5,428 | 9.7% |

資料來源：中國國家統計局

附註：*自二零一零年起，統計上的分界點已由人民幣0.5百萬元改至人民幣5百萬元。

隨著中國經濟於二零零九年下半年復甦，買家走出了長時期的觀望態度後，房地產市場也隨之大幅回升。已售商品房及住宅物業的建築面積分別增加44%及45%，於二零零九年分別達至歷史高位948百萬平方米及862百萬平方米。商品房平均售價升至二零零九年的每平方米人民幣4,681元。中國政府推出多項房地產相關的調控措施後，面對政策環境的變動，房地產市場於二零一零年、二零一一年及二零一二年均溫和增長。於二零零六年至二零一二年期間，商品房及住宅物業的平均價格複合年增長率分別為9.5%及9.7%，由二零零六年的每平方米人民幣3,367元及每平方米人民幣3,119元，分別增至二零一二年的每平方米人民幣5,792元及每平方米人民幣5,428元。

中國房地產市場的近期發展及趨勢

根據國家統計局公佈於二零一三年三月的70個城市住宅物業價格指數，在70個大中城市當中，68個城市顯示，新建住宅物業價格較上月的升幅增至3.2%，而1個城市保持相若的價格水平，僅1個城市出現達0.1%的減幅。與二零一二年同期比較，僅2個城市的新開發住宅物業價格有所下降，1個城市保持相若的價格水平及餘下67個城市的住宅物業價格均出現升幅。在該67個城市當中，與二零一二年三月的價格相比，最高增長率達11.2%。該等數據顯示，儘管國務院辦公廳於二零一三年三月一日發出《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，惟住宅物業市場依然維持穩步增長。

中國社會科學院於二零一三年四月二十五日發表二零一三年房地產藍皮書。藍皮書相信，中國住宅物業市場仍有強勁的剛性需求及人民改善生活的需求，而新住宅供應的增長相對較需求增長緩慢，乃由於政府政策遏止投機及支持自住需求政策。住宅開發投資維持低水平。因此，今後預期的持續供不應求乃支持住宅物業價格的主要因素。此外，現行的貨幣政策對通脹帶來更多壓力及吸引人民進入房地產市場，致令地價不斷攀升。藍皮書預計，新建住宅市場價格將持續上升。

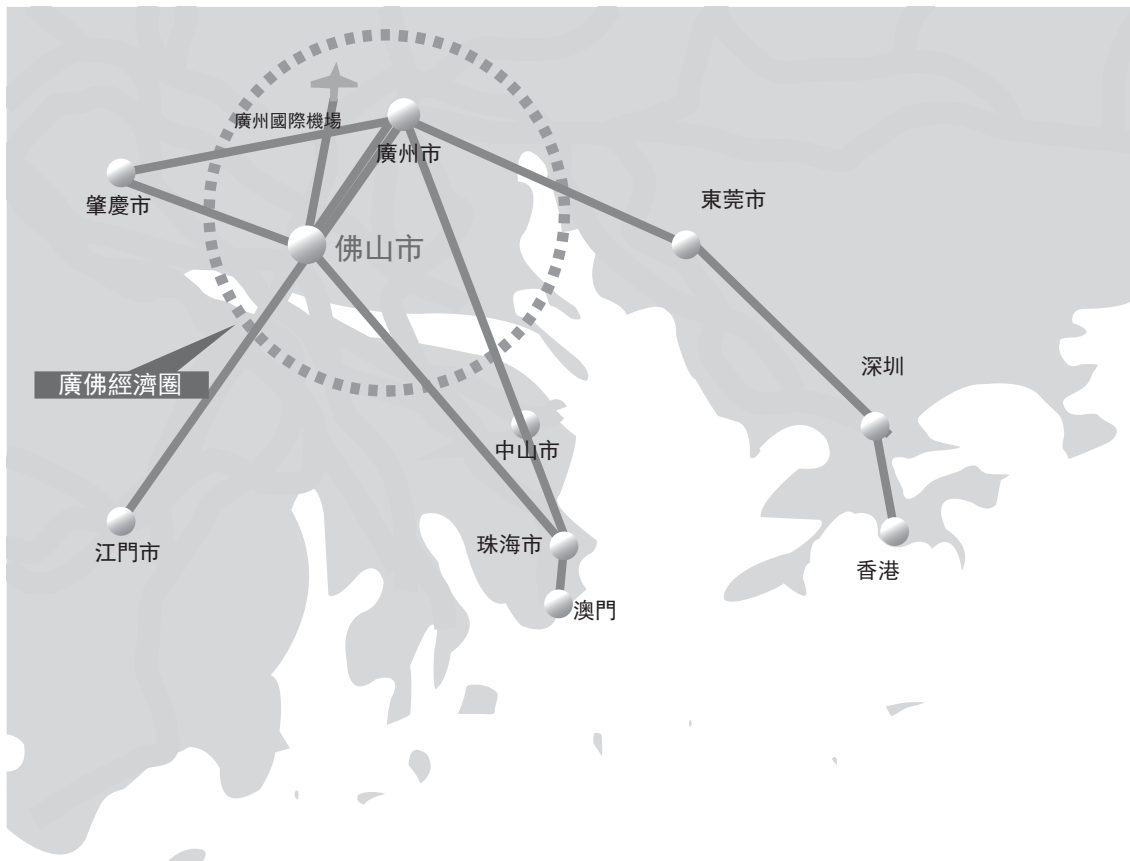
目標城市概覽

佛山市

佛山市概覽

佛山市座落於中國廣東省中南部，位於珠江三角洲（「珠江三角洲」，中國最強勁的經濟地區之一）的心臟地帶，東面連接廣州市，而南方則毗鄰香港及澳門。策略上有利的地理位置促成佛山市過去及目前的繁榮景象。目前，佛山市管治五個區域，即禪城區、南海區、順德區、高明區及三水區。佛山市被視為華僑的故鄉之一，目前超過1.48百萬名佛山市原居民居於海外，其中逾800,000名居於香港和澳門。

佛山市與廣州市憑藉相近的歷史及文化，於近年形成「廣州佛山經濟圈」。佛山中部與廣州三大交通樞紐（廣州新白雲國際機場、廣州南沙港及廣州火車站）距離少於一小時車程。該地理優勢讓佛山市可與廣州市共享基建設施、交通網絡、財務資金、人才資源、教育系統、科技資訊及市場資源等。



資料來源：佛山市政府網站

下表載列佛山市於二零零七年至二零一二年的經選定主要經濟指標：

佛山市主要經濟指標(二零零七年至二零一二年)

| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零零七年至 二零一二年的 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------|
| | | | | | | | 複合年增長率 |
| 人口(百萬人) | 3.6 | 3.6 | 3.7 | 3.7 | 3.7 | 不適用 | 1%* |
| 名義國內生產總值 (人民幣十億元) | 360.5 | 433.3 | 481.5 | 565.2 | 658.0 | 670.9 | 13% |
| 國內生產總值增長率(%) | 19.2% | 15.2% | 13.5% | 14.3% | 12.1% | 8.2% | 14%** |
| 固定資產投資 (人民幣十億元) | 109.0 | 125.9 | 147.1 | 172.0 | 193.6 | 212.8 | 14% |
| 人均可支配收入 (人民幣元) | 21,754 | 22,494 | 24,578 | 27,245 | 30,718 | 34,580 | 10% |

資料來源：佛山市統計局

附註：*二零零七年至二零一一年複合年增長率，**二零零七年至二零一二年的平均比率

佛山市房地產市場

佛山市住宅市場主要由自主需求所帶動，該等需求來自包括年輕住戶及移居者在內的首次買家或以多用途或升級為目的的家庭買家。作為廣東省內經濟繁盛的城市，預期佛山市將面對更高的城市化率，進一步鞏固需求。

下表載列有關佛山市房地產市場於所示期間的主要數據。

佛山市主要住宅市場指標(二零零七年至二零一二年)

| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零零七年至 二零一二年的 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------|
| | | | | | | | 複合年增長率 |
| 已售出總建築面積 (百萬平方米) | 3.9 | 5.0 | 9.7 | 7.7 | 6.3 | 6.7 | 11% |
| 總銷售收入 (人民幣十億元) | 21.7 | 27.1 | 56.7 | 58.0 | 51.8 | 51.3 | 19% |
| 平均售價 (每平方米人民幣元) | 5,610 | 5,474 | 5,856 | 7,457 | 8,170 | 7,635 | 6% |

資料來源：中國房地產指數系統

於二零一二年，已售出總建築面積較二零一一年增加6.3%至6.7百萬平方米。儘管佛山市近年的登記人口維持穩定，住宅物業需求因經濟增長、城市化、移居人數增加及城市居民可支配收入日益增加而持續上升。

住宅物業平均售價於二零零七年至二零一一年保持升勢。由於中國政府於二零一一年實施房地產市場緊縮政策，佛山市住宅物業價格於二零一二年下跌6.5%。於二零一二年，佛山市的已售出總建築面積較二零一一年增加6.3%至6.7百萬平方米。

廣州市

廣州市概覽

廣州市為廣東省省會兼政治、經濟及文化中心。其位於廣東省東南方及珠江三角洲北面，毗連南中國海，鄰近香港及澳門特別行政區。

廣州市為中國歷史悠久的主要商業港口。隨著改革及開放政策實施後，廣州市的經濟表現亮麗。自一九九二年以來，廣州市的整體經濟實力躍升至全國十大城市的第三位。



資料來源：谷歌地圖

下表載列廣州市於二零零七年至二零一二年的經選定主要經濟指標：

廣州市主要經濟指標(二零零七年至二零一二年)

| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零零七年至 二零一二年的 複合年增長率 |
|----------------------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|----------------------------|
| 人口(百萬人) | 7.7 | 7.8 | 7.9 | 8.1 | 8.2 | 不適用 | 2%* |
| 名義國內生產總值 (人民幣十億元) | 714.0 | 828.7 | 913.8 | 1,074.8 | 1,242.3 | 1,355.1 | 14% |
| 國內生產總值增長率(%) | 15.3 | 12.5 | 11.7 | 13.2 | 11.3 | 10.5 | 12.4%** |
| 人均國內生產總值 (人民幣元) | 69,673 | 76,440 | 79,383 | 87,458 | 97,588 | 105,909 | 9% |
| 固定資產投資 (人民幣十億元) | 186.3 | 210.6 | 266.0 | 326.4 | 341.2 | 375.8 | 15% |
| 人均可支配收入 (人民幣元) | 22,469 | 25,317 | 27,610 | 30,658 | 34,438 | 38,054 | 11% |

資料來源：廣州市統計局

附註：*二零零七年至二零一一年複合年增長率，**二零零七年至二零一二年的平均比率

廣州市房地產市場概覽

儘管中央政府繼續實施限購令及地方政府進一步監控豪宅預售及交易，廣州市的住宅市場於二零一二年下半年還是出現了顯著改善。於二零一二年，住宅單位銷量較二零一一年按年(「按年」)增長21.4%，而已成交建築面積達6.8百萬平方米，平均售價則按年上升3.4%至每平方米人民幣13,859元。展望未來，預期廣州市住宅市場將維持平穩。

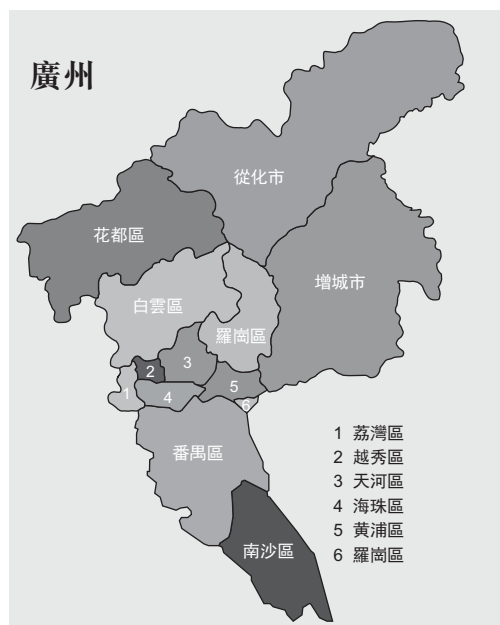
下表載列有關廣州市房地產市場於所示期間的主要數據。

廣州市主要住宅物業指標(二零零七年至二零一二年)

| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零零七年至 二零一二年的 複合年增長率 |
|---------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|----------------------------|
| 已竣工總建築面積 (百萬平方米) | 7.0 | 7.5 | 7.9 | 7.7 | 8.3 | 8.0 | 2.7% |
| 已售出總建築面積 (百萬平方米) | 8.0 | 5.5 | 9.8 | 6.0 | 5.6 | 6.8 | -3.2% |
| 總銷售收入 (人民幣十億元) | 68.9 | 51.5 | 91.4 | 75.4 | 74.7 | 94.4 | 6.5% |
| 平均售價 (每平方米人民幣元) | 8,599 | 9,340 | 9,346 | 12,484 | 13,401 | 13,859 | 10% |

資料來源：中國房地產指數系統

番禺新城



資料來源：谷歌地圖

番禺區位處廣州市中南部，為珠江三角洲地區的交通樞紐。番禺乃廣州市「南方拓展項目」的主要地區，匯集廣州市新興工業及服務業。

根據廣州城市建設總體戰略概念規劃綱要2000，番禺新城將被打造成廣州市的城市副中心。政府舉辦二零一零年亞運會、興建鐵路系統及廣州南方火車站，連同大夫山森林公園及廣州長隆旅遊度假區，加快了番禺新城的發展。匯聚社會、經濟及文化元素，番禺新城將提供商業、服務及住宅用途的物業。

下表載列番禺區於二零零七年至二零一二年的經選定主要經濟指標：

番禺區主要經濟指標(二零零七年至二零一二年)

| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零零七年至 二零一二年的 複合年增長率 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------------|
| 人口(百萬人) | 0.98 | 0.99 | 1.0 | 1.00 | 1.01 | 不適用 | 0.8%* |
| 名義國內生產總值 (人民幣十億元) | 66.1 | 78.3 | 88.6 | 106.3 | 123.6 | 136.9 | 15% |
| 人均國內生產總值 (人民幣元) | 44,003 | 49,983 | 53,766 | 61,756 | 69,761 | 不適用 | 12%* |
| 固定資產投資 (人民幣十億元) | 18.1 | 20.6 | 25.8 | 33.6 | 35.2 | 39.5 | 17% |
| 人均可支配收入 (人民幣元) | 20,448 | 23,108 | 25,432 | 28,226 | 31,745 | 35,478 | 12% |

資料來源：番禺區統計局

附註：*二零零七年至二零一一年的複合年增長率

廣州市番禺區的房地產市場近年快速發展。該區生活環境宜人及交通網絡越趨便利，住房買家的需求有所增長。

下表載列有關番禺區房地產市場於所示期間的主要數據。

番禺區主要住宅市場指標(二零零七年至二零一二年)

| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零零七年至 |
|---------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| | | | | | | | 二零一二年的 |
| | | | | | | | 複合年增長率 |
| 已竣工總建築面積 (百萬平方米) | 0.7 | 0.8 | 2.0 | 1.0 | 1.2 | 2.0 | 23% |
| 總銷售收入 (人民幣十億元) | 5.3 | 6.7 | 15.9 | 12.8 | 17.4 | 27.2 | 39% |
| 平均售價 (每平方米人民幣元) | 7,900 | 8,363 | 8,068 | 13,312 | 14,326 | 13,334 | 11% |

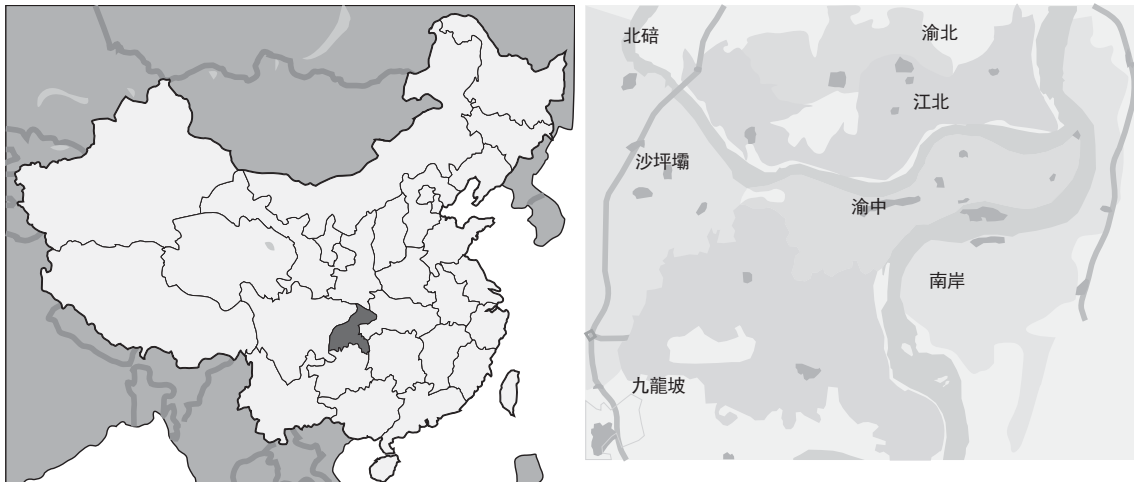
資料來源：中國房地產指數系統

番禺區已成為珠江三角洲地區城市化的重心，越來越多廣州居民遷離舊市中心，以改善生活環境。番禺區設有多個康樂設施以及現代化的交通網絡。該區將繼續吸引廣州市及珠江三角洲其他地區的高收入人士。因此，預期住宅物業價格將隨著不斷增加的需求有所上升。

重慶市

重慶市經濟概覽

重慶市為中國西南部的的主要城市，為四個直轄市之一(其餘三個為北京、上海及天津)，是唯一一個華西的直轄市。該市總土地面積為82,400平方公里。位於長江與長江支流嘉陵江的交匯處，重慶市由北碚、沙坪壩、九龍坡、大渡、渝中、渝北、江北及南岸區組成，於二零一二年居民人口為29.5百萬人。



資料來源：谷歌地圖

下表載列重慶市於二零零七年至二零一二年的經選定主要經濟指標：

重慶市主要經濟指標(二零零七年至二零一二年)

| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零零七年至 二零一二年的 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|------------------|
| | | | | | | | 複合年增長率 |
| 人口(百萬人) | 28.2 | 28.4 | 28.6 | 28.8 | 29.2 | 29.5 | 0.9% |
| 名義國內生產總值 (人民幣十億元) | 467.6 | 579.4 | 653.0 | 792.6 | 1,001.1 | 1,145.9 | 19.6% |
| 國內生產總值增長率(%) | 19.7 | 23.9 | 12.7 | 21.4 | 26.3 | 14.5 | 19.75* |
| 人均國內生產總值 (人民幣元) | 16,629 | 20,490 | 22,920 | 27,596 | 34,500 | 39,083 | 18.6% |
| 固定資產投資 (人民幣十億元) | 316.2 | 404.5 | 531.8 | 693.5 | 768.6 | 938.0 | 24.3% |
| 人均可支配收入 (人民幣元) | 12,591 | 14,368 | 15,749 | 17,532 | 20,250 | 22,968 | 12.8% |

資料來源：重慶市統計局

附註：*二零零七年至二零一二年的平均比率

重慶市房地產市場概覽

重慶市的住宅市場因城市化進程迅速及當地房地產開發步伐快速而穩步發展。於二零零七年至二零一二年，重慶市住宅開發以複合年增長率14%增長，達33.9百萬平方米，而同期總銷售收入的複合年增長率為18%，於二零一二年達人民幣197.2十億元。平均售價於過去五年的複合年增長率為13%。

於二零一二年，重慶市高端住宅市場的銷量為11,116個單位，按年增加34.5%，二零一二年的去化率約為70%。

下表載列重慶市於二零零七年至二零一二年的經選定房地產市場指標：

重慶市主要住宅市場指標(二零零七年至二零一二年)

| | 二零零七年至 二零一二年的 | | | | | | 複合年增長率 |
|---------------------|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | |
| 已竣工總建築面積 (百萬平方米) | 17.7 | 19.5 | 23.9 | 21.8 | 28.3 | 33.9 | 14% |
| 已售出總建築面積 (百萬平方米) | 33.1 | 26.7 | 37.7 | 39.9 | 40.6 | 41.1 | 4% |
| 總銷售收入 (人民幣十億元) | 85.6 | 70.4 | 123.1 | 161.0 | 182.5 | 197.2 | 18% |
| 平均售價 (每平方米人民幣元) | 2,588 | 2,640 | 3,266 | 4,040 | 4,492 | 4,804 | 13% |

資料來源：中國房地產指數系統

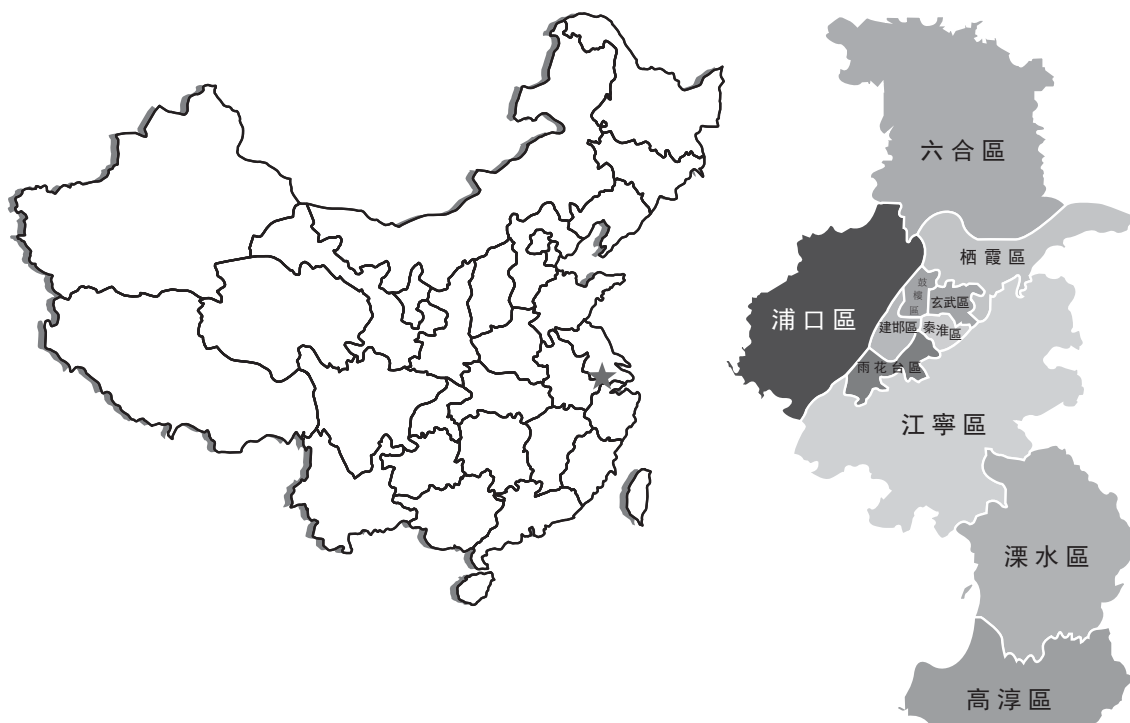
彈子石中心商業區(中心商業區)

重慶市有三個中心商業區，即解放北、江北嘴及彈子石。有別於解放北及江北嘴，彈子石仍然缺乏大型房地產開發。彈子石中心商業區擬興建作公司總部及支援服務基地，吸引重慶市及鄰近區域的公司及居民。其將提供高端居住、文化、娛樂及休閒設施補足解放北及江北嘴中心商業區。直至二零一三年二月，雷士照明控股有限公司、蘇伊士集團、重慶出版集團、中鋼投資集團及其他知名企業已進駐該區。該區大部分需求乃來自欲改善住屋的人士。該區平均售價相對較低亦吸引重慶市內其他區域的居民。

南京市

南京市經濟概覽

南京市位於長江三角洲，為中國重要的交通樞紐。南京市亦擁有逾6,000年歷史，為知名的歷史及文化城市。作為江蘇省的省會，南京市由玄武區、鼓樓區、建業區、秦淮區、下關區、雨花台區、栖霞區、江寧區、浦口區及六合區以及溧水及高淳兩個縣組成。該政務區的總面積為6,598平方公里，而市區面積為4,730平方公里。於二零一二年，城市化水平為75%以上，永久居民超過8百萬人。



資料來源：谷歌地圖

下表載列南京市於二零零七年至二零一二年的經選定主要經濟指標：

南京市主要經濟指標(二零零七年至二零一二年)

| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零零七年至 二零一二年的 複合年增長率 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------------|
| 人口(百萬人) | 7.4 | 7.6 | 7.7 | 8.0 | 8.1 | 8.2 | 2.1% |
| 名義國內生產總值 (人民幣十億元) | 334.0 | 381.5 | 423.0 | 501.3 | 614.6 | 720.2 | 16.6% |
| 人均國內生產總值 (人民幣元) | 45,135 | 50,197 | 54,935 | 62,663 | 75,877 | 87,829 | 14.2% |
| 固定資產投資 (人民幣十億元) | 186.8 | 215.4 | 266.8 | 330.6 | 401.0 | 468.3 | 20.2% |
| 人均可支配收入 (人民幣元) | 20,317 | 23,123 | 25,504 | 28,312 | 32,200 | 36,322 | 12.3% |

資料來源：南京市統計局

南京市房地產市場概覽

由於第三產業增長迅速，故南京市房地產市場近年吸引了龐大投資。由二零零七年至二零一二年，房地產投資的複合年增長率為17.9%，由二零零七年的人民幣44.6十億元增至二零一二年的人民幣101.6十億元。已竣工總建築面積由二零零七年的5.8百萬平方米增至二零一二年的13.6百萬平方米，複合年增長率為18.6%。同期，平均售價由每平方米人民幣5,011元大幅躍升至每平方米人民幣9,674元，複合年增長率為14%。

下表載列南京市於二零零七年至二零一二年的經選定房地產市場指標：

南京市主要住宅市場指標(二零零七年至二零一二年)

| | 二零零七年至 二零一二年的 | | | | | | 複合年增長率 |
|---------------------|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | |
| 已竣工總建築面積 (百萬平方米) | 5.8 | 8.9 | 12.3 | 7.4 | 8.6 | 13.6 | 18.6% |
| 已售出總建築面積 (百萬平方米) | 10.6 | 6.6 | 11.1 | 7.5 | 6.8 | 8.8 | -3.7% |
| 總銷售收入 (人民幣十億元) | 53.3 | 31.6 | 76.7 | 69.6 | 57.2 | 84.7 | 9.7% |
| 平均售價 (每平方米人民幣元) | 5,011 | 4,808 | 6,893 | 9,227 | 8,414 | 9,674 | 14.1% |

資料來源：中國房地產指數系統

河西新城

南京市的十二五規劃將河西新城標誌為南京市的新中心商業區，以「和諧、宜居、智慧、綠化及活力」為概念，並以成為現代化的國際市中心為目標。河西新城的核心功能包括金融、保險、商業、行政辦公、研發總部、創新、型格及休閒生活。河西新城的定位為房地產市場帶來龐大的新前景。憑藉強勁的經濟發展，作為新中心商務區，該區為南京市以及其他鄰近城市及區域的居民提供機會，享用其現代化設施。

城東區

城東區的範圍由中山門至馬群及麒麟鎮，為傳統的高端住宅區。城東區享有紫金山的迷人景色、仙林大學城及南京市最大的高爾夫球場鐘山國際高爾夫球會。其被視為南京市最重要的休閒區，乘二號鐵路線僅距離市區20分鐘車程。現時計劃將城東區的馬群建成交通樞紐，包括三條鐵路線及13條巴士線。獨特的天然景色、教育資源及日後便利的交通網絡為城東區帶來光明的前景。

土地

土地類別

中國的土地可按所有權類型或用途劃分。土地按所有權類型可劃分為：(i) 由國家擁有的國有土地(「國有土地」)及(ii)根據全國人大常務委員會於一九八六年六月二十五日採納且此後經修訂及修改的《中華人民共和國土地管理法》集體擁有的集體所有土地(「集體所有土地」)。除法例另有訂明者外，國有土地位於市區，而集體所有土地為所有郊區及近郊地區土地。郊區及近郊地區中，為農民保留的所有住宅地、自留地及自留山均可由農民保留。集體所有的農用地不得用作非農業建設。集體所有土地可徵收為國有土地，惟須視乎相關集體所有土地的面積及原有用途獲國務院或地方政府批准。土地使用者須根據經批准用途使用土地。

根據《中華人民共和國土地管理法》，土地亦可劃分為(i)農用地，(ii)建設用地及(iii)未利用地。農用地是指直接用於農業生產的土地，包括耕地、林地、草地、農田水利用地、養殖水面等。建設用地是指建造樓宇及構築物的土地，包括城鄉住宅和公共設施用地、工礦用地、交通水利設施用地、旅遊用地、軍事設施用地等。未利用地是指農用地和建設用地以外的土地。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒布的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，國有土地使用權可按獲取方式進一步分為兩類。第一類為「劃撥國有土地」，指可由使用者依法無償取得的國有土地。第二類為「出讓國有土地」，指使用者須通過依法支付土地出讓金取得的國有土地。

房地產開發

成立房地產開發企業

根據全國人大常務委員會頒布並於一九九五年一月一日生效及於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「城市房地產法」)，「房地產開發」指於擁有該土地的土地使用權的實體在

該土地上發展基建及房地產。根據國務院於一九九八年七月二十日頒布、二零一一年一月八日修改的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發管理條例」），從事房地產開發的企業除須遵守相關法例及行政規例訂明的其他企業成立條件外，亦須符合以下規定：

- 其註冊資本須為人民幣1,000,000元或以上；及
- 其須擁有四名或以上全職專業房地產／建築技術人員以及兩名或以上全職會計人員，各有關人員須持有相關資歷證書。省、自治區或直轄市級政府可就房地產企業的註冊資本和專業資歷作出更為嚴格的規定。

為成立房地產開發企業，開發商須向國家工商總局縣級或以上地方分局申請登記，有關部門須於審查註冊申請時尋求有關層級的房地產開發主管部門的意見。開發商亦須於收到其營業執照30日內向其註冊地點所在的房地產開發部門申報其成立。

根據有關外商投資企業的中國法律及法規，有意從事房地產開發的境外投資者可成立合資合營企業、合作合營企業或外商獨資企業。然而，根據商務部及國家發展和改革委員會於二零一一年十二月二十四日頒布的《外商投資產業指導目錄（2011年修訂）》，境外投資者僅獲准成立合資合營企業或合作合營企業進行土地成片開發。

房地產開發商的資質

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒布的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發商須申請資質等級證書。未取得房地產開發資質等級證書的企業不得從事房地產開發。建設部負責全國所有房地產開發商的資質監督工作；縣級或以上地方房地產開發部門負責當地房地產開發商的資質監督工作。根據資質管理規定，房地產開發商可分為四個等級：

- 一級資質須接受省級建設部門初步審查，並由建設部進行最終批准。一級房地產開發商的房地產項目的開發規模不受限制，並可以在全國範圍承攬房地產開發項目。

- 二級、三級或四級資質及暫定資質由省級建設部門規管。二級資質或以下的房地產開發商可承擔建築面積250,000平方米以下的項目，二級資質或以下的開發商業務的具體範圍由省級建設部門決定。

佛山信捷、佛山鑫城、廣州招商房地產、招商局地產(南京)及南京招商瑞盛的房地產開發資質為第三級；佛山依雲及佛山招商九龍倉房地產開發資質為第四級；及重慶招商持有房地產開發的暫定資質。

出讓土地使用權

根據國土資源部頒布並於二零零三年八月一日生效的《協議出讓國有土地使用權規定》，除依照法律、法規或規章的規定採用招標、拍賣或掛牌方式外，可由有關土地機關與受讓方之間以雙方協議方式出讓土地使用權。於悉數支付土地出讓金後，土地使用者可向土地管理機關登記，並取得國有土地使用證作為取得土地使用權的憑證。

然而，根據於二零零二年七月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》、國土資源部及監察部於二零零四年三月三十一日頒佈的《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》及於二零零七年九月二十一日修訂的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，用作營業用途(包括工業、商業、娛樂或商住用途)的土地地塊須以招標、拍賣或掛牌出售方式授出。國務院於二零零六年八月三十一日頒佈的《關於加強土地調控有關問題的通知》載列就有關土地出讓金的收入及開支、有關該土地的稅務政策修訂及增設就用作工業用途國有土地的土地使用權授出的最低價標準刊發制度。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》、國土資源部於二零零三年九月二十四日頒佈《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》及國土資源部於二零零六

年五月三十日刊發的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，高檔商住物業的土地使用應嚴加控制，應停止興建別墅的土地使用權申請。此外，中低價及中小型普通商住物業(包括經濟房)或廉租住宅的土地供應應優先滿足。

於二零零七年三月十六日，全國人大頒布《中華人民共和國物權法》(「物權法」)，該法於二零零七年十月一日生效。物權法規定，建設用地使用權可透過出讓或者劃撥方式獲取。用作包括(但不限於)工業、商業、娛樂或住宅商品房用途的土地，應當採取招標、拍賣或掛牌方式出讓土地使用權。嚴格限制以劃撥方式取得建設用地使用權。

於二零零九年十一月十八日，包括財政部、監察部、審計署、國土資源部及中國人民銀行五部委公布《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，以規範土地出讓收支管理，其中特別規定物業開展商的首期付款繳納比例不得少於土地出讓金的50%，且原則上要求分期繳納餘款的期限不超過一年。

規劃許可證及施工許可證

根據建設部於一九九二年十二月四日頒布並於一九九三年一月一日生效的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒布及生效的《關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，於簽訂出讓合同後，房地產開發商須向相關市及縣規劃機關申請建設項目選址意見書及建設用地規劃許可證。於取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須根據規劃及設計規定組織所需規劃及設計工作，並根據全國人大常委會於二零零七年十月頒布並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》向相關城市規劃機關申請建設工程規劃許可證。

根據建設部於一九九九年十月十五日頒布並於二零零一年七月四日修訂及生效的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商須向縣級以上地方人民政府轄下的建設管理機關申請建築工程施工許可證。

房地產項目竣工

根據於一九九八年三月一日生效及其後於二零一一年四月二十二日修訂的《中華人民共和國建築法》第61條，建設項目僅於通過查驗及竣工驗收合格後，方可交付以供使用。

房地產開發項目須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境以及對建築、設計及建設工程的技術指引的多項法律及法例規定以及相關合同所載條文。於二零零零年一月三十日，國務院頒布並施行《建設工程質量管理條例》，對開發商、施工單位、勘察單位、設計單位及工程監理單位的相關質量責任及義務。根據建設部於二零零零年六月三十日頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於項目建築工程竣工後，房地產開發商須安排在相關政府主管機關及參與建設的相關方及專家的監督下驗收測試。根據建設部於二零零九年十月十九日頒布的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產開發商須自項目工程竣工驗收合格之日起15日內，向項目工程所在地的縣級以上相關地方政府項目建設主管部門備案。

商品房預售

任何商品房預售的辦理程序須根據建設部於一九九四年十一月十五日頒布並分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「預售管理辦法」）的規定執行。根據預售管理辦法，任何商品房預售均須辦理特定手續。商品房預售須受許可制度規管。倘房地產開展商有意預售商品房，其須向房地產管理部門申請取得預售許可證。預售商品房須符合下列條件：

- 已悉數支付所涉及的土地出讓金，並取得土地使用證；
- 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及
- 按有意預售的商品房計算，投入發展建設的資金達到工程總投資的25%或以上，並必須釐定施工進度和竣工交付日期。

商品房預售所得款項，必須用於開發相關項目。此外，預售管理辦法授權省自治區及直轄市級房地產管理部門根據預售管理辦法設立其實施規例。

根據國務院辦公廳於二零零五年五月九日頒布的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，商品房預購人不得將購買的未竣工預售商品房轉讓。在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，房地產主管部門嚴禁為其辦理轉讓等手續。房地產開發商須立即就商品房預銷售合同向地方機關進行網上實時及實名備案。

於二零一零年四月十三日，建設部發布《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，其中載列有關加強商品住房預售監管的若干措施。房地產開發商不得預售未取得預售許可證的商品住房。房地產開發商須在取得預售許可證後10日內公開全部准售房源及每套房屋價格。

商品房現售

在把商品房推出現售前，必須符合現售的各項先決條件。根據《商品房銷售管理辦法》，商品房現售須符合以下各項條件：

- 現售商品房的房地產開發企業應當具有營業執照和房地產開發企業資質證書；
- 已取得土地使用權證或使用土地的批准文件；
- 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 商品房已通過竣工並已驗收合格；
- 原住居民的拆遷安置已經落實；

- 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，且其他公共設施具備交付使用條件或該等設施已確定施工進度和交付日期；及
- 物業管理方案已經落實。

住房貸款

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會頒布《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，其中規定：

禁止商業銀行向違反以下法律法規的房地產開發商發放新貸款或貸款展期：

- (i) 持有閒置土地；
- (ii) 改變土地用途及性質；
- (iii) 推遲開發項目的動工及竣工時間；及
- (iv) 有意捂盤惜售，旨在日後高價出售該等物業；

禁止商業銀行向欲購買第三套或以上住房或非當地戶口且無法提供文件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款；及

對貸款購買首套商品住房，首付款比例調整至30%或以上。

於二零一零年十一月二日，建設部、財政部、中國人民銀行及中國銀監會聯合頒布《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，其中作出以下規定：

首次置業人士(包括借款人、借款人配偶及未成年子女)使用住房公積金個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例：

- (i) 物業建築面積在90平方米(含)以下的，不得低於20%；
- (ii) 物業建築面積在90平方米以上的，不得低於30%；

第二套住房公積金個人住房貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率為同期首套住房公積金個人住房貸款利率的110%；

第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房面積低於當地水平的繳存家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房；及

停止向購買第三套或以上住房的繳存家庭發放個人住房公積金貸款。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發布《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。根據該通知，對貸款購買第二套住房的購房者，首付款比例不得低於60%，適用按揭貸款利率不得低於相應基準利率的1.1倍。中國人民銀行各分支機構可根據當地政府新建住房價格控制目標及政策要求，以及在國家統一信貸政策的基礎上，提高第二套住房貸款的首付款比例及比率。

房地產按揭

在中國按揭房地產主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律法規，土地使用權、土地上興建的樓宇及其他地上物均可設置按揭。設立按揭權益，承按人與按揭人須訂立書面按揭合同及登記有關按揭。按揭權益自登記之日起生效。如設立樓宇按揭，樓宇所佔範圍的土地使用權，亦須與樓宇一並按揭。在按揭土地使用權時，建於該土地上的樓宇須與土地使用權一並按揭。然而，在已按揭土地上的新建房屋，則不得納入已按揭的房地產內。如需拍賣已按揭的房地產，在該土地上的新建房屋可根據法律連同已按揭的房地產一並拍賣，但承按人並無優先權以新建房屋的拍賣所得款項抵償其申索。倘根據法律規定已取得房屋所有權證的房地產進行按揭，相關的登記主管機關須於原房屋所有權證上記錄其他類別的所有權，而該證於其後交由按揭人保存。承按人將獲發一份房地產其他權利證書。倘預售商品房屋或在建房屋進行按揭，登記主管機關須於按揭合同內注明有關情況。倘已按揭房屋的建設工程於按揭期內竣工，有關的按揭訂約方須於按揭人取得房屋所有權證後進行新的按揭登記。

閒置土地

國土資源部於一九九九年開始著手處理閒置土地問題。於一九九九年四月二十八日，國土資源部頒布《閒置土地處理辦法》，釐定閒置土地的範圍及定義，並規定了閒置土地費用的支付及無償收回閒置土地等相應處罰措施。

國土資源部於二零一二年六月一日修訂並頒布《閒置土地處置辦法》，較舊版本進一步明確閒置土地的範圍及定義以及相應的處罰辦法。根據新的《閒置土地處置辦法》，在以下情況下，土地將被定義為「閒置土地」：

- 國有建設用地使用權持有人超過國有建設用地使用權有償使用合同或者國有建設用地劃撥決定書約定及規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地；
- 已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%，並中止開發建設滿一年的國有建設用地。

倘若土地被國土資源主管部門視為閒置土地，除新聞置土地處理辦法另有規定外，該土地按照下列方式處理：

- 土地閒置滿一年以上的，由市、縣國土資源主管部門報經本級人民政府批准後，向土地使用權持有人下達《徵繳土地閒置費決定書》，按照土地出讓或者劃撥價款的20%徵繳土地閒置費；土地閒置費不得列入土地使用權持有人的生產成本；
- 土地閒置滿兩年以上的，由市、縣國土資源主管部門報經有批准權的人民政府批准後，向土地使用權持有人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回土地使用權；閒置土地設有抵押權的，同時抄送《收回國有建設用地使用權決定書》予相關土地抵押權人。

環境

規管中國房地產發展的環保法律及法規主要包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，視乎項目對環境的影響，房地產開發商在有關當局就房地產開發建築工程動工授出批文前必須呈交環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表。此外，待房地產開發項目完成時，有關環境機關亦將在物業交付買家前檢驗物業，以確保符合適用環境保護標準及法規。

外商投資中國房地產市場的新規定

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局發出《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號意見」）。根據第171號意見，境外投資者投資中國房地產，必須成立一家外資房地產企業，而倘其總投資額超逾10百萬美元，外資房地產企業的註冊資本須至少為總投資額的50%。外資房地產企業不得取得貸款（本地或海外），除非其註冊資本已經全數支付，已取得國有土地使用證，或項目投資總額至少35%已注入作為項目的初始資金。

於二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局共同頒布《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》。該通知訂明更嚴格的監管措施如下：

- 嚴格控制中國房地產市場中有關高檔物業的外商投資；
- 於取得成立外資房地產企業的批准前，必須(i)取得土地使用權、房屋所有權，或(ii)已訂立取得土地使用權或房地產所有權的合同。倘未能符合以上規定，審批部門將不會批准申請；
- 外商投資企業須取得批准方可將業務範圍擴充至房地產行業，而就發展房地產成立的外資房地產企業須取得批准方可從事新房地產開發項目；

- 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)並購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一經發現以虛假陳述等手段違規設立的外資房地產企業，將對其逃匯行為追究責任；
- 外資房地產企業的投資者不得訂立任何保證固定回報協議或類似性質的任何協議；及
- 地方外匯管理局行政部門及指定外匯銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢程序的外資房地產企業，將不予辦理資本項目結售匯手續。

於二零一三年五月十日，國家外匯管理局頒佈了《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》及配套文件的通知(匯發(2013)21號)。該通知規定：

外商投資企業依法設立後，應在國家外匯管理局辦理登記。外國投資者以貨幣資金、股權、實物資產、無形資產等(含境內合法所得)向外商投資企業出資，或者收購境內企業中方股權支付對價，外商投資企業應就外國投資者出資及權益情況在國家外匯管理局辦理登記。

外商投資企業後續發生增資、減資、股權轉讓等資本變動事項的，應在國家外匯管理局辦理登記變更。外商投資企業註銷或轉為非外商投資企業的，應在國家外匯管理局辦理登記註銷。

應按相關外匯規則進行外商投資企業的註冊資本兌換為人民幣。外商投資企業的註冊資本及兌換後所得人民幣款項，須按該外商投資企業的業務範圍、根據本身需要及按向相關當局披露的目的使用。

根據商務部及發改委於二零一一年十二月頒布的《外商投資產業指導目錄(2011年修訂)》：

- 與中國合夥人共同開發整塊土地，興建及經營高檔酒店、高檔辦公樓及國際會展中心屬受限制外商投資的產業類別；
- 興建及經營高爾夫球場及別墅屬受禁止外商投資的產業類別；及
- 其他房地產開發屬允許外商投資的產業類別。

於二零零八年六月十八日，商務部發布《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，據此，商務部授權省級商務部門核實外資房地產企業的備案材料。根據相關中國法律及法規審批與外商投資房地產相關的事宜(包括成立企業、增加資本、發行新股、股權轉讓、兼併與收購，以及其他相關事宜)後，地方的市級、區級或縣級商務部門須向相關省級商務部門提交該等材料(原本須提交予商務部備案)以供審核。審核後，相關省級部門將向商務部提交外資房地產企業的備案表格。

於二零一零年十一月二十二日，商務部辦公廳發布《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》。該通知規定(其中包括)以下各方面：

- 禁止外資房地產企業在中國透過購買已竣工及未竣工房地產並隨後將其出售的方式賺取利潤收益；
- 地方商務部門應根據相關中國法律及法規嚴格審批在中國成立外商投資的投資性公司，且不得批准成立從事房地產業務的外商投資的投資性公司；及
- 地方商務部門應檢查中國參與返程投資的房地產企業，並嚴格控制成立該等企業。

外匯管理

於一九九六年一月二十九日，國務院頒布《中華人民共和國外匯管理條例》，該條例於一九九六年四月一日生效及分別於一九九七年一月十四日及二零零八年八月一日修訂。該條例將所有國際付款及轉帳分類為經常賬戶項及資本賬戶項。經常賬戶項無需再經外匯管理局批准，但對於資本賬戶項(如直接股權投資、貸款及調回投資)下人民幣兌換其他貨幣及向中國境外匯出兌換的外幣，均須經外匯管理局或其地方辦事處事先批准。在中國境內進行的交易的付款必須以人民幣支付。

於二零零八年八月二十九日，外匯管理局綜合司發布《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》，旨在加強外商投資企業外匯資本金付匯及結匯的管理。該通知規定：

- 外商投資企業於申請外匯資本金付匯及結匯前，須由會計師對其外匯資本金進行驗證；
- 外商投資企業的外幣資本金兌換所得的人民幣收入須用於經批准的業務範圍，且除非另有規定，否則該項收入不得用於國內股權投資。除外資房地產企業外，外商投資企業不得使用其外匯資本金兌換所得的人民幣收入購買國內房地產作非自用用途；及
- 外商投資企業外匯資本金兌換所得的人民幣收入不得用於償還未使用的人民幣貸款。

穩定房地產市場價格的管理規則

二零零六年至二零零八年，中國政府已採取一連串監管措施，以穩定房地產市場的價格。

就土地供應及物業的規模而言，根據建設部、監察部、財政部、國家統計局、發改委、土地資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國證監會於二零零六年五月二十四日聯合公佈的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》、建設部於二零零六年七月六日頒佈的《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，地方政府於任何一年內批准用作住宅發展的土地供應最少70%，須用作發展中低價

及中小型普通住宅物業(包括經濟房)或廉租住宅，於任何的城市或城鎮，作發展及建設的總建築面積最少70%須由建築面積少於90平方米的住宅物業組成。

就向房地產開發商施加的延長貸款、預售及轉讓規定而言，根據建設部、監察部、財政部、國家統計局、發改委、土地資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國證監會於二零零六年五月二十四日聯合公佈的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》及建設部、發改委及國家工商行政管理總局於二零零六年七月六日聯合頒佈的《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，禁止商業銀行向資本比率(按註冊資本除以相關項目所需的總投資計算)少於35%的房地產開發商授出貸款，禁止向持有大量閒置土地及空置商住物業的房地產開發商延長貸款及授出循環信貸額度，禁止接納空置逾三年的商住物業作為貸款抵押的按揭。此外，房地產開發商須於收到該項目預售許可證後10天內開始銷售物業，該開發商被禁止轉售預售未落成商住物業，在取得相關預售許可證前不得進行廣告宣傳。

就個人轉讓及購買物業而言，根據建設部、監察部、財政部、國家統計局、發改委、土地資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國證監會於二零零六年五月二十四日聯合公佈並於二零零六年六月一日生效的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，倘賣家持有物業期少於五年，會向轉售物業全部銷售所得款項施加營業稅，原定於二零零五年六月施加該稅項原期限為兩年。倘個人購買物業後五年轉讓普通住房物業以外的物業，會向轉售價及原購買價的差額徵收營業稅。此外，倘相關物業的建築面積少於90平方米，最低首期款項將由相關住宅物業購買價的20%增至30%。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發布《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，進一步規範房地產市場。該通知提供11種措施，強調實現下列目標：

- 增加保障性住房及普通商品住房的有效供給；
- 引導消費者合理購買住房及抑制住房市場投資投機性購房；

- 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- 加快推進保障房項目建設；及
- 落實省級及地方政府的責任。

二零一零年四月十七日，國務院亦頒布《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人以按揭貸款購買第二套住宅物業的最低首期付款進一步增加至物業購買價的50%，且規定適用按揭率應最少須為中國人民銀行所公布於同一相應期間相關基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加就個人以按揭貸款購買第三套或另一套住宅物業的最低首期付款。該通知亦規定就第一套自用建築面積為90平方米以上的住宅物業而言，最低首期付款應最少須為該物業購買價的30%。此外，對於房價上漲過快及房源供應緊張的區域，商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或另一套住宅物業或非當地戶口且無法提供證件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款。

根據建設部及國家外匯管理局頒布於二零一零年十一月四日發布的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，境外個人在中國只能購買一套自用的住房，而在中國設立分支機構或代表處的境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

於二零一零年九月二十九日，財政部、建設部及國家稅務總局發布《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，其中規定自二零一零年十月一日起對個人首次購買建築面積90平方米及以下普通住房，且該住房屬家庭獨家住房的，契稅稅率下調到1%。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發布《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，通知規定(其中包括)：

- 對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於該第二套住房購買價的60%，且適用貸款利率不低於同期基準利率的1.1倍；

- 對個人購買住房不足五年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵收營業稅；
- 參加土地競買的單位或個人，必須說明資金來源並提供相應證明；
- 對已授出土地使用權的土地，超過兩年沒有取得施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用權，並處以閒置一年以上罰款；
- 對項目開發總投資少於25%，不得以任何方式轉讓土地或土地上的任何開發項目；
- 各地方政府須增加土地供應，認真落實社會保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型住房用地不低於住房建設用地供應總量的70%；
- 各直轄市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，要從嚴制定和執行住房限購措施。原則上：
 - (i) 對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭，或能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購多一套住房(含新建商品住房和二手住房)；及
 - (ii) 對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭、或已擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭，或無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，房地產開發企業須暫停在本行政區域內向其售房。

於二零一一年一月二十七日，《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，遏制二手房地產市場的投機行為，抑制房價過快上漲。例如，自二零一一年一月二十八日起：

- 個人將購買不足五年的住房轉讓的，須全額徵收營業稅；
- 個人將購買超過五年(含五年)的非住房轉讓的，按照淨額徵收營業稅；及
- 個人將購買超過五年(含五年)的住房轉讓的，免徵營業稅。

二零一三年二月二十日國務院常務會議確定了五項加強房地產市場調控的政策措施(以下簡稱「國五條」)，並於二零一三年二月二十六日頒布了國辦發[2013]17號《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，相關調控政策進一步趨嚴，在限貸方面的具體要求為：

- (i) 落實好對首套房貸款的首付款比例和貸款利率政策；
- (ii) 嚴格執行第二套(及以上)住房信貸政策。

在限購方面的具體要求為：

- (i) 限購區域應覆蓋城市全部行政區域；
- (ii) 限購住房類型應包括所有新建商品住房和二手住房。

在稅收方面的具體要求為：

- (i) 對已有1套及以上住房的外地居民和無法連續提供納稅證明的外地居民限購；
- (ii) 個人所得稅按轉讓所得的20%計徵。

在保障房供應方面的具體要求為：

- (i) 城鎮保障性安居工程基本建成4.7百萬套、新開工6.3百萬套的任務。

中國境內運營附屬公司所在的四個城市已出臺「國五條」實施細則。

佛山

二零一一年三月十八日，佛山市人民政府辦公室頒佈了《關於貫徹國務院房地產調控政策進一步促進佛山市房地產市場平穩健康發展的通知》，該通知主要內容為：

- (1) 實施市行政區域內住房限購措施，原則上對已有1套住房的佛山戶籍居民家庭和能夠提供在佛山1年以上納稅證明或社會保險繳納證明的非佛山戶籍居民家庭，限購1套住房；對已擁有2套及以上住房的佛山戶籍居民家庭和擁有1套及以上住房的非佛山戶籍居民家庭、無法提供1年以上在佛山納稅證明或社會保險繳納證明的非佛山戶籍居民家庭，暫停在本行政區域內向其售房(自發文之日起)。
- (2) 增加保障性住房土地有效供應。各區要增加土地有效供應，落實保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房用地不低於住房建設用地供應總量的70%的要求。
- (3) 住建部門加強對商品房預(銷)售監管，特別要加大商品房預售款項資金監管力度。加強商品房銷售資訊公示，堅決遏制捂盤惜售、哄抬房價等違規行為。密切關注市場的變化情況，出現房價異動的區域、專案，可暫停預售予以抑制。
- (4) 嚴格執行差別化住房信貸政策。對貸款購買第二套住房的家庭，嚴格執行首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。
- (5) 按照財政部、國家稅務總局《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅(2011)12號)規定，自發文之日起，嚴格執行個人轉讓住房營業稅政策，對個人購買住房不足5年轉手交易的，按銷售收入全額徵稅。加

強對土地增值稅徵管情況的監督檢查，重點對定價明顯超過周邊房價水準的房地產開發項目，進行土地增值稅清算和稽查。加大應用房地產價格評估技術加強存量房交易稅收徵管工作的試點和推廣力度，堅決堵塞稅收漏洞。嚴格執行個人轉讓房地產所得稅徵收政策。

- (6) 發改(物價)部門加強對商品住宅的價格監管，嚴格執行「一房一標價」的規定。已取得預售許可的房地產開發企業，要在規定時間內一次性公開全部房源，嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。

廣州

二零一三年三月三十一日，廣州市人民政府辦公廳針對「國五條」出臺了《廣州市人民政府辦公廳關於貫徹廣東省人民政府辦公廳轉發國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作通知的實施意見》(穗府辦[2013] 14號)，主要內容為：

- (1) 按照保持房價基本穩定的原則，根據廣州市市經濟發展目標、人均可支配收入增長速度和居民住房支付能力，確定二零一三年我市新建商品住房(不含保障性住房，下同)價格漲幅要低於我市年度城市居民人均可支配收入實際增幅。
- (2) 廣州市國土房管局、地稅局、人力資源和社會保障局要進一步嚴格執行商品住房限購措施。

自本意見發布之日起，非本市戶籍居民家庭能提供購房之日前2年內在本市連續繳交1年以上個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的，限購1套住房(含新建商品住房和二手住房)；非本市戶籍居民家庭不得通過補繳個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明購買住房。

廣州市國土房管局要進一步加強對購房行為的監管，購房資格審查環節前移至簽訂購房合同(認購)前。

- (3) 人民銀行廣州分行可結合二零一三年廣州市新建商品住房價格控制目標和廣州市房地產市場調控的相關要求，提高第二套住房貸款的首付款比例和貸款利率。

二零一三年四月十二日，廣州市國土資源和房屋管理局下發《關於落實廣州市房地產市場調控政策加強房地產市場監管的通知》，要求房地產開發企業應嚴格執行商品住宅銷售明碼標價、一房一價規定。商品住宅預(銷)售前，房地產開發企業應辦理預售價格網上申報，並接受國土房管部門的價格指導。未辦理網上價格申報的，或申報價格過高且不接受國土房管部門指導的，暫不核發預售許可證。超過申報價格銷售的，暫停網上簽訂商品房買賣合同。二零一三年四月二十四日起，廣州市(含市轄10區、從化市和增城市)實行商品住宅預(銷)售網上價格申報。

重慶

二零一一年一月二十七日，重慶市人民政府下發了《關於進行對部分個人住房徵收房產稅改革試點的暫行辦法》，重慶市人民政府決定在部分區域進行對部分個人住房徵收房產稅改革試點，試點區域為渝中區、江北區、沙坪壩區、九龍坡區、大渡口區、南岸區、北碚區、渝北區、巴南區，試點採取分步實施的方式。首批納入徵收對象的住房為：1.個人擁有的獨棟商品住宅。2.個人新購的高檔住房。高檔住房是指建築面積交易單價達到上兩年主城九區新建商品住房成交建築面積均價2倍(含2倍)以上的住房。3.在重慶市同時無戶籍、無企業、無工作的個人新購的第二套(含第二套)以上的普通住房。未列入徵稅範圍的個人高檔住房、多套普通住房，將適時納入徵稅範圍。

二零一三年三月三十日，重慶市人民政府辦公廳下發了渝府辦發[2013] 77號《重慶市人民政府辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，主要包括以下意見：

- (1) 二零一三年全市住房用地供應總量不低於過去5年平均實際供應量，保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房用地比例達到住房用地年度供應總量的70%以上，嚴格限制容積率小於1的低密度、大戶型住宅項目開發建設。
- (2) 嚴格差別化住房信貸政策。嚴格執行第二套住房信貸政策，暫停發放居民家庭購買第三套及以上住房貸款。
- (3) 抑制投資投機性購房，對在主城區個人擁有的獨棟商品住房、個人新購的高檔住房，以及在重慶同時無戶籍、無企業、無工作的個人新購的第二套(含二套)以上的普通商品住房徵收房產稅；對出售自有住房按規定應徵收的個人所得稅，通過稅收徵管、房屋登記等歷史信息能核實房屋原值的，應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵。
- (4) 加強預售管理，對報價過高、漲幅過快的商品房項目，暫不核發預售許可證。繼續嚴格執行商品房銷售明碼標價、一房一價規定，對捂盤惜售、虛假交易、不正當價格行為等以提高物業價格，要採取暫停預售、降低開發資質、停止發放新開發項目貸款等懲處措施。

南京

二零一三年四月十六日，南京市人民政府辦公廳下發了《南京市人民政府辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》(寧政辦發(2013)40號)，主要內容為：

- (1) 凡在南京市新購商品住房，在簽訂認購協議前必須開具《新購住房證明》，各相關部門應按限購要求，從嚴審核，嚴格把關。
- (2) 繼續嚴格執行差別化住房信貸政策，認真執行第二套住房信貸政策，發揮稅收調節作用，認真貫徹國家和省關於個人出售自有住房徵收個人所得稅的相關規定。同時，要繼續推進應用房地產價格評估方法，加強存量房交易稅收徵管工作。
- (3) 加強商品房預銷售許可管理，引導房地產開發企業理性定價。嚴格執行商品房銷售明碼標價、「一房一價」和「一價清」的規定，嚴格在申報價格以內對外銷售。對預售方案報價過高且不接受物價、住建部門指導，或沒有實行預售資金監管的商品房項目，暫不核發預售許可證書。

中國稅制

企業所得稅

根據於二零零八年一月一日生效的《企業所得稅法》，境內企業及外資企業須受相同的企業所得稅法及相同的企業所得稅稅率25%規管。境內及外資企業的稅前扣減方法及條件已統一及標準化。

契稅

根據國務院於一九九七年七月七日發布及於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國境內物業的土地使用權及／或房屋所有權承讓人須繳納契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由地方省級政府根據當地情況而釐定。

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日發布，於二零零八年十一月五日修訂及於二零零九年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》以及財政部與國家稅務總局於一九九三年十二月二十五日發布，於二零零八年十二月十五日修訂，於二零零九年一月一日實施，於二零一一年十月二十八日進一步修訂及於二零一一年十一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，提供勞務及轉讓無形資產或銷售不動產所得收入須按介乎3%至20%的稅率(視乎業務而定)繳納營業稅。

土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日發布及於一九九四年一月一日生效、二零一一年一月八日修改的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及財政部於一九九五年一月二十七日發布的該條例實施細則，轉讓國有土地使用權、地上的建築物及其附著物並取得收入的單位和個人，應當繳納土地增值稅。納稅人須就扣除若干「可扣稅項目」後轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施的增值額納稅，「可扣稅項目」包括以下各項：

- 為取得土地使用權而支付的費用；
- 為發展土地而支付的成本及費用；
- 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- 舊有樓宇及設施的評估價值；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已經繳納或應繳納的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

土地增值稅為累進稅，稅率介乎增值額的30%至60%，乃按扣減「可扣稅項目」後的金額累進。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒布《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，由二零零七年二月一日起生效。根據該通知，土地增值稅的評稅金額應以有關機關批准的項目為單位進行撥付；而分期發展項目的土地增值稅評稅金額應以自該項目每期為單位進行撥付。

倘出現以下其中一種情況，納稅人應繳付土地增值稅：

- 建築項目已完成及其商品房已完成出售；
- 未竣工決算的房地產發展項目轉讓；或
- 直接轉讓土地使用權。

符合以下其中一種情況的，稅務機關可要求納稅人支付土地增值稅：

- 已竣工驗收的項目，已出售的房地產建築面積超過整個項目可銷售建築面積的85%，或倘該比例少於85%，餘下可銷售的建築面積已租出或持有作自用；
- 已持有預售許可證三年，但項目的商品房仍未出售完畢；
- 納稅人申請註銷稅務登記，但仍未辦理土地增值稅清算手續；或
- 省級稅務機關規定的其他情況。

於二零一零年五月二十五日，國家稅務總局發布《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》以進一步施加土地增值稅的徵收規定。該通知規定除保障性住房外，東部地區省份的房地產的土地增值稅預徵率不得低於2%，中部地區或東北地區省份不得低於1.5%，而西部地區省份不得低於1%。各地政府應根據各地不同類型房地產確定土地增值稅預徵率。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒布的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按實際佔用的城鎮土地面積徵收及城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。由二零零七年一月一日開始，根據已修訂的條例，城鎮土地使用稅的稅率較以往稅率提高三倍，外資企業亦不再獲豁免。二零一一年一月八日對該條例的個別用語進行了修改。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒布、二零一一年一月八日修改的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按房產餘值計算繳納的，境內企業適用的房產稅稅率為1.2%；按房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒布、二零一一年一月八日修改的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，適用於房產轉移文件(包括房屋所有權轉移文據)，其稅率按所載金額0.05%徵收。至於權利許可證件包括房屋所有權證及國有土地使用證，印花稅按件徵收，每件人民幣5元。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於一九八五年頒布的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡須繳納產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人(不論為個人或其他)，亦應繳納城市維護建設稅。倘納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣城或鎮，稅率為5%及其他情況則為1%。

於二零一零年十月十八日，國務院發布《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》。根據該通知，自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業和外國個人亦須繳納城市維護建設稅及教育附加費。根據財政部及國家稅務總局於二零一零年十一月四日頒布的《關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》，外商投資企業、外國企業和外國個人須按納稅人所付增值稅、消費稅及營業稅的若干比例繳納城市維護建設稅，以及按納稅人所付增值稅、消費稅及營業稅的3%繳納教育附加費。

以下為來自本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)之報告全文，乃供載入本通函而編製。



德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

吾等於下文載列有關擬由東力實業控股有限公司(「貴公司」)建議收購的瑞嘉投資實業有限公司(「瑞嘉」)旗下若干附屬公司(「目標集團」)截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年(「往績記錄期間」)的財務資料(「財務資料」)，以供載入 貴公司日期為二零一三年六月二十日的通函(「通函」)而編製。

貴公司為瑞嘉非全資附屬公司。

根據瑞嘉(作為賣方)與 貴公司(作為買方)訂立(其中包括)日期為二零一三年四月二十四日的有條件股份購買協議(本通函所載「董事會函件」一節下有更詳盡的描述)，貴公司已有條件同意自瑞嘉收購以下項目：

- (i) 會鵬房地產發展有限公司(「會鵬」)已發行股本50%；
- (ii) 匯聚控股有限公司(「匯聚」)、華敏投資有限公司(「華敏」)及樂富投資有限公司(「樂富」)的所有已發行股本；及
- (iii) 所有股東貸款，即於有條件股份購買協議之日會鵬、匯聚、華敏及樂富以各自尚未償還及結欠瑞嘉的所有股東貸款。

華敏為於二零一三年三月六日根據香港法例第32章公司條例在香港註冊成立的有限公司。華敏為一間投資控股公司。

樂富為於二零一三年三月六日根據香港法例第32章公司條例在香港註冊成立的有限公司。樂富為一間投資控股公司。

於二零一三年四月十九日，華敏於架構上位於瑞嘉與廣州招商房地產有限公司之間，而華敏亦持有廣州招商房地產有限公司21%股權。於二零一三年六月九日，瑞嘉將其於佛山招商九龍倉房地產有限公司的50%股權轉讓予華敏。於二零一三年五月十三日，樂富於架構上位於瑞嘉與招商局地產(南京)有限公司之間，並成為招商局地產(南京)有限公司的控股公司，於招商局地產(南京)有限公司擁有51%股權(統稱「重組」)。重組於二零一三年六月九日完成。

會鵬、匯聚、華敏及樂富為投資控股公司，直接或間接擁有在中華人民共和國(「中國」)境內運營實體的股權。包括目標集團的該等實體詳情如下：

| 公司名稱 | 註冊成立/ 成立的地點及 日期 | 已發行及 實繳股本/ 註冊股本 | 瑞嘉所佔股權百分比 | | | | 主要業務 |
|--|-------------------------------|---|-----------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 於十二月三十一日 | | | | |
| | | | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 本報告日期 | |
| 重慶招商置地開發有限公司 (附註1及5) | 中國 二零零九年十二月二十八日 | 569,960,000美元 (實繳股本： 533,960,015美元) | 50% | 50% | 50% | 50% | 房地產開發 |
| 匯聚 | 英屬處女群島(「英屬處女群島」) 二零零四年一月二日 | 2美元 | 100% | 100% | 100% | 100% | 投資控股 |
| 譽越有限公司 (附註5) | 香港 二零零九年十一月十九日 | 港幣2元 | 50% | 50% | 50% | 50% | 投資控股 |
| 佛山招商九龍倉房地產 有限公司(「佛山招商 九龍倉」)(附註1及4) | 中國 二零一零年三月十一日 | 149,890,000美元 | 50% | 50% | 50% | 50% | 房地產開發 |
| 佛山鑫城房地產有限公司 (附註2及6) | 中國 二零零七年四月三十日 | 127,000,000美元 | 25.5% | 25.5% | 25.5% | 25.5% | 房地產開發 |
| 佛山信捷房地產有限公司 (附註1及7) | 中國 二零零七年十月三十日 | 264,670,000美元 (實繳股本： 228,774,000美元) | 50% | 50% | 50% | 50% | 房地產開發 |
| 佛山依雲房地產有限公司 (附註3及6) | 中國 二零一零年八月二十四日 | 人民幣30,000,000元 | 25.5% | 25.5% | 25.5% | 25.5% | 房地產開發 |
| 樂富 | 香港 二零一三年三月六日 | 港幣100元 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 100% | 投資控股 |

| 公司名稱 | 註冊成立/ 成立的地點及 日期 | 已發行及 實繳股本/ 註冊股本 | 瑞嘉所佔股權百分比 | | | | 主要業務 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|
| | | | 於十二月三十一日 | | | 本報告日期 | |
| | | | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | | |
| 會鵬(附註4) | 香港 一九九九年一月六日 | 港幣10,000元 | 50% | 50% | 50% | 50% | 投資控股 |
| 招商局地產(南京)有限公司 (「招商局地產(南京)」) (附註2) | 中國 二零零五年十二月十三日 | 人民幣30,000,000元 | 51% | 51% | 51% | 51% | 房地產開發 |
| 廣州招商房地產有限公司 (「廣州招商房地產」) (附註2) | 中國 二零零四年八月十日 | 人民幣200,000,000元 | 51% | 51% | 51% | 51% | 房地產開發 |
| 南京招商瑞盛房地產 有限公司(附註3) | 中國 二零一一年一月二十一日 | 人民幣30,000,000元 | 不適用 | 51% | 51% | 51% | 房地產開發 |
| 茵榮有限公司(附註4) | 英屬處女群島 二零零九年十一月十七日 | 100美元 | 50% | 50% | 50% | 50% | 投資控股 |
| 華敏 | 香港 二零一三年三月六日 | 港幣100元 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 100% | 投資控股 |

附註1：實體為外商獨資企業。

附註2：實體為中外合資公司。

附註3：實體為全內資企業。

附註4：儘管瑞嘉直接及間接持有該實體不多於一半股權，該實體被視為瑞嘉的附屬公司，原因是瑞嘉在該實體董事會會議擁有大部分投票權，有權決定該實體的財務及經營政策。

附註5：實體為茵榮有限公司的附屬公司。

附註6：儘管瑞嘉直接及間接持有廣州招商房地產(瑞嘉的附屬公司)不多於一半股權，該實體被視為瑞嘉的附屬公司，原因是瑞嘉在該實體董事會會議擁有大部分投票權，有權決定該實體的財務及經營政策。

附註7：實體為會鵬的附屬公司。

組成目標集團的該等實體的財政年度結算日為十二月三十一日。

會鵬截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年的法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由德勤•關黃陳方會計師行審核。

組成目標集團的該等其他實體截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年或自該等公司各自註冊成立／成立日期(以較短者為準)的法定財務報表由德勤•關黃陳方會計師行以外的核數師審核如下：

| 公司名稱 | 截至十二月三十一日止財政期間的法定核數師名稱 | | |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 |
| 重慶招商置地開發有限公司 | 普華永度中天會計師事務所有限公司重慶分所 ¹ | 普華永度中天會計師事務所有限公司重慶分所 ¹ | 普華永度中天會計師事務所有限公司重慶分所 ¹ |
| 譽越有限公司 | 羅兵咸永道 ² | 羅兵咸永道 ² | 羅兵咸永道 ² |
| 佛山招商九龍倉 | 天健會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ | 天健會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ | 信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ |
| 佛山鑫城房地產有限公司 | 天健會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ | 天健會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ | 信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ |
| 佛山信捷房地產有限公司 | 天健會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ | 天健會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ | 信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ |
| 佛山依雲房地產有限公司 | 天健會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ | 天健會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ | 信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ |
| 招商局地產(南京) | 天健會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ | 天健會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ | 信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)上海分所 ¹ |
| 廣州招商房地產 | 天健會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ | 天健會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ | 信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ |
| 南京招商瑞盛房地產有限公司 | 不適用 ³ | 天健會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所 ¹ | 信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)上海分所 ¹ |

¹ 財政期間的法定財務報表乃根據中國相關會計準則及法規編製，並由中國註冊會計師審核。

- 2 財政期間的法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，並由香港註冊會計師審核。
- 3 由於該公司於二零一零年十二月三十一日後成立，故並無編製任何經審核財務報表。

由於在英屬處女群島並無任何法定審核規定，自註冊成立以來，匯聚及茵榮概無編製任何法定經審核財務報表。

自華敏及樂富於二零一三年註冊成立以來，華敏及樂富概無編製任何法定經審核財務報表。

就本報告而言，瑞嘉的董事已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製佛山招商九龍倉於往績記錄期間的財務報表以及匯聚、會鵬、招商局地產(南京)及廣州招商房地產於往績記錄期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核，並根據香港會計師公會建議的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對相關財務報表進行審閱。

財務資料以下文A節附註1所載基準呈列，按相關財務報表編製。吾等就編製本報告以供載入通函時對相關財務報表作出調整。編製相關財務報表乃瑞嘉董事的責任。貴公司董事須對載有本報告的通函內容負責。吾等的責任乃根據相關財務報表編製載於本報告的財務資料，對財務資料作出獨立意見並向閣下報告吾等的意見。

吾等認為，按照下文A節附註1所載呈列基準計算，就本報告而言，財務資料能真實公平反映目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的業務狀況以及目標集團於往績記錄期間的合併業績及合併現金流量。

A. 財務資料

合併綜合利潤表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|----------------------------|----|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| | | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 收益 | 5 | 1,342,734 | 3,341,470 | 4,288,511 |
| 銷售成本 | | <u>(882,573)</u> | <u>(1,741,030)</u> | <u>(1,849,719)</u> |
| 毛利 | | 460,161 | 1,600,440 | 2,438,792 |
| 其他收入 | 7 | 11,941 | 20,467 | 36,209 |
| 匯兌收益淨額 | | 109,184 | 190,365 | 6,457 |
| 銷售及市場推廣支出 | | (53,033) | (93,383) | (119,936) |
| 行政支出 | | (24,084) | (43,116) | (35,581) |
| 融資成本 | 8 | – | (12,611) | (65,221) |
| 其他開支 | | <u>(150)</u> | <u>(308)</u> | <u>(1,089)</u> |
| 除稅前溢利 | | 504,019 | 1,661,854 | 2,259,631 |
| 所得稅開支 | 9 | <u>(180,083)</u> | <u>(782,445)</u> | <u>(1,214,434)</u> |
| 年度溢利及綜合利潤 總額 | 10 | <u><u>323,936</u></u> | <u><u>879,409</u></u> | <u><u>1,045,197</u></u> |
| 以下各方應佔年度 溢利及綜合利潤 總額： | | | | |
| 瑞嘉 | | 142,409 | 260,620 | 434,231 |
| 非控股權益 | | <u>181,527</u> | <u>618,789</u> | <u>610,966</u> |
| | | <u><u>323,936</u></u> | <u><u>879,409</u></u> | <u><u>1,045,197</u></u> |

合併財務狀況表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | |
|------------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 14 | 12,981 | 13,378 | 12,365 |
| 投資物業 | 15 | 34,417 | 36,065 | 34,359 |
| 遞延稅項資產 | 16 | 25,024 | 139,470 | 298,240 |
| 其他應收款項 | 18 | — | 1,157,770 | 1,328,584 |
| | | <u>72,422</u> | <u>1,346,683</u> | <u>1,673,548</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 供出售物業 | 17 | 10,232,565 | 12,349,946 | 15,212,165 |
| 收購土地使用權 | | | | |
| 已支付按金 | | 930,086 | — | — |
| 業務及其他應收款項 | 18 | 1,383,532 | 1,591,327 | 3,750,353 |
| 可退回稅項 | | 56,162 | 87,056 | 312,410 |
| 受限制銀行存款 | 19 | — | 12,475 | 14,704 |
| 銀行結餘及現金 | 19 | 1,193,425 | 1,663,365 | 2,131,760 |
| | | <u>13,795,770</u> | <u>15,704,169</u> | <u>21,421,392</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 預售賬款 | | 3,464,862 | 4,285,419 | 5,996,707 |
| 業務及其他應付款項 | 20 | 4,817,698 | 4,645,047 | 7,130,470 |
| 權益持有人貸款 | 21 | 3,773,350 | 4,175,820 | 4,794,164 |
| 應付稅項 | | 50,470 | 124,669 | 543,707 |
| 銀行借貸—一年內到期 | 22 | — | — | 101,000 |
| | | <u>12,106,380</u> | <u>13,230,955</u> | <u>18,566,048</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>1,689,390</u> | <u>2,473,214</u> | <u>2,855,344</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>1,761,812</u> | <u>3,819,897</u> | <u>4,528,892</u> |

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | |
|--------------|----|------------------|------------------|------------------|
| | | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 非流動負債 | | | | |
| 其他應付款項 | 20 | - | 1,169,960 | 1,169,960 |
| 銀行借貸— | | | | |
| 一年後到期 | 22 | - | - | 109,351 |
| 遞延稅項負債 | 16 | 6,306 | 15,022 | 34,136 |
| | | <u>6,306</u> | <u>1,184,982</u> | <u>1,313,447</u> |
| | | <u>1,755,506</u> | <u>2,634,915</u> | <u>3,215,445</u> |
| 資本及儲備 | | | | |
| 實繳股本 | 23 | 366,783 | 366,783 | 366,783 |
| 儲備 | | <u>236,468</u> | <u>497,088</u> | <u>896,319</u> |
| 瑞嘉應佔權益 | | 603,251 | 863,871 | 1,263,102 |
| 非控股權益 | | <u>1,152,255</u> | <u>1,771,044</u> | <u>1,952,343</u> |
| 權益總額 | | <u>1,755,506</u> | <u>2,634,915</u> | <u>3,215,445</u> |

合併權益變動表

| | 瑞嘉應佔 | | | 總計 人民幣千元 | 非控股權益 人民幣千元 | 權益總額 人民幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|----------------|---------------|
| | 實繳股本 人民幣千元 | 法定儲備 人民幣千元 | 保留溢利 人民幣千元 | | | |
| 於二零一零年一月一日 | 25,804 | - | 94,059 | 119,863 | 614,749 | 734,612 |
| 年內溢利及綜合利潤 總額 | - | - | 142,409 | 142,409 | 181,527 | 323,936 |
| 瑞嘉注資 | 340,979 | - | - | 340,979 | - | 340,979 |
| 非控股權益注資 | - | - | - | - | 355,979 | 355,979 |
| 於二零一零年 十二月三十一日 | 366,783 | - | 236,468 | 603,251 | 1,152,255 | 1,755,506 |
| 年內溢利及綜合利潤 總額 | - | - | 260,620 | 260,620 | 618,789 | 879,409 |
| 於二零一一年 十二月三十一日 | 366,783 | - | 497,088 | 863,871 | 1,771,044 | 2,634,915 |
| 年內溢利及綜合利潤 總額 | - | - | 434,231 | 434,231 | 610,966 | 1,045,197 |
| 應佔法定儲備 | - | 29,215 | (29,215) | - | - | - |
| 已宣派股息 | - | - | (35,000) | (35,000) | (429,667) | (464,667) |
| 於二零一二年 十二月三十一日 | 366,783 | 29,215 | 867,104 | 1,263,102 | 1,952,343 | 3,215,445 |

附註：金額主要指於中國成立的公司的法定儲備。根據中國相關的法律，於中國的外商獨資企業須按中國會計規則所釐定基準，於向權益持有人分派股息前作出轉撥除稅後溢利淨額至不可分配儲備基金。有關儲備可用以抵銷過往年度的虧損(如有)，且除非出現清盤，否則該儲備為不可分配。

合併現金流量表

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 經營業務 | | | |
| 除稅前溢利 | 504,019 | 1,661,854 | 2,259,631 |
| 經下列調整： | | | |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 1,846 | 2,157 | 2,290 |
| 投資物業之折舊 | 130 | 1,719 | 1,706 |
| 利息開支 | - | 12,611 | 65,221 |
| 供出售物業撤銷撥回 | - | - | (28,000) |
| 利息收入 | (10,847) | (19,410) | (28,553) |
| 撤銷物業、廠房及設備虧損 | 23 | - | 6 |
| 未變現匯兌收益淨額 | (43,834) | (108,863) | (6,593) |
| 營運資金變動前之經營現金流量 | 451,337 | 1,550,068 | 2,265,708 |
| 供出售物業增加 | (4,501,762) | (1,141,832) | (2,664,728) |
| 收購土地使用權已支付按金增加 | (930,086) | - | - |
| 業務及其他應收款項減少(增加) | 1,277,656 | (62,748) | (122,919) |
| 經營業務所用受限制銀行存款增加 | - | (12,475) | (2,229) |
| 預售賬款增加 | 1,684,397 | 820,557 | 1,711,288 |
| 業務及其他應付款項(減少)增加 | (332,146) | (249,087) | 1,896,736 |
| 經營(所用)所得現金 | (2,350,604) | 904,483 | 3,083,856 |
| 已付中國企業所得稅 | (120,626) | (321,833) | (348,541) |
| 已付土地增值稅 | (105,887) | (101,451) | (249,468) |
| 已收利息 | 10,847 | 19,410 | 28,553 |
| 經營活動(耗用)所得現金淨額 | (2,566,270) | 500,609 | 2,514,400 |

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|----------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 投資活動 | | | |
| 向間接控股公司墊款 | (838,865) | (130,409) | (1,767,760) |
| 購買物業、廠房及設備 (向同系附屬公司墊款) | (2,642) | (2,554) | (1,283) |
| 同系附屬公司還款 | (432) | 416 | (3,625) |
| 非控股權益還款(向 非控股權益墊款) | 90,375 | (1,157,770) | (427,823) |
| 投資活動耗用之現金淨額 | (751,564) | (1,290,317) | (2,200,491) |
| 融資活動 | | | |
| 來自間接控股公司之墊款 | 2,184,001 | 557,706 | 391,289 |
| 非控股權益注資 | 355,979 | – | – |
| 瑞嘉注資 | 340,979 | – | – |
| 來自非控股權益之墊款 | 418,093 | 768,833 | 136,440 |
| 來自同系附屬公司之墊款 | 284 | 4,538 | 3,303 |
| 已付利息 | (65,992) | (61,441) | (234,712) |
| 已付目標集團相關實體 擁有人之股息 | – | – | (351,500) |
| 新籌集銀行借貸 | – | – | 210,351 |
| 融資活動所得現金淨額 | 3,233,344 | 1,269,636 | 155,171 |
| 現金及等同現金項目(減少) | | | |
| 增加淨額 | (84,490) | 479,928 | 469,080 |
| 年初現金及等同現金項目 | 1,290,698 | 1,193,425 | 1,663,365 |
| 匯率變動影響 | (12,783) | (9,988) | (685) |
| 年終現金及等同現金項目， 指銀行結存及現金 | 1,193,425 | 1,663,365 | 2,131,760 |

財務資料附註

1. 財務資料呈列基準

於往績記錄期間，合併綜合利潤表、合併權益變動表及合併現金流量表包括目標集團旗下實體的合併業績及現金流，猶如該等實體於往績記錄期間整段業務記錄期內或自其各自註冊成立日期起(以較短者為準)構成單一報告單位。

編製於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的合併財務狀況表，旨在呈列目標集團旗下實體的資產與負債，猶如該等實體於該等日期構成單一報告單位。

目標集團旗下實體的功能貨幣均為人民幣(「人民幣」)，財務資料乃以人民幣呈列。

2. 應用香港財務報告準則

就編製及呈列往績記錄期間的財務資料而言，目標集團於整段往績記錄期間內一直貫徹採用由香港會計師公會頒佈於二零一二年一月一日開始的會計期間生效的有關香港會計準則(「香港會計準則」、香港財務報告準則及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋」)。

於本報告日期，目標集團並無提早採用已頒佈但未生效的新訂及經修訂標準、修訂或詮釋。

| | |
|---|--|
| 香港財務報告準則之修訂 | 香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ¹ |
| 香港財務報告準則第7號之修訂 | 披露－抵銷金融資產及金融負債 ¹ |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂 | 香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露 ² |
| 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、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡指引 ¹ |
| 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂 | 投資實體 ⁴ |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ² |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ¹ |
| 香港財務報告準則第11號 | 合營安排 ¹ |
| 香港財務報告準則第12號 | 於其他實體之權益披露 ¹ |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計量 ¹ |
| 香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂) | 僱員福利 ¹ |
| 香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂) | 獨立財務報表 ¹ |
| 香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂) | 投資於聯營公司及合營企業 ¹ |
| 香港會計準則第1號之修訂 | 其他全面收入項目之呈列 ³ |
| 香港會計準則第32號之修訂 | 抵銷金融資產及金融負債 ⁴ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號 | 露天礦場生產階段之剝採成本 ¹ |

¹ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益的實體。一般而言，香港財務報告準則第12號的披露規定一般較現行準則的規定更為全面。

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引。該準則界定公平值、確立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的財務工具項目及非財務工具項目，惟特定情況除外。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露規定一般較現行準則的規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」項下的財務工具的三級公平值等級的量化及定性披露，將因香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋該範疇內所有資產及負債。

瑞嘉的董事預期，應用香港財務報告準則第13號可能影響財務報表所報告的若干金額，並導致財務報表作出更廣泛的披露。

瑞嘉的董事預期，應用其他新訂及經修訂標準、修訂或詮釋將不會對目標集團的業績及財務狀況以及財務報表的披露造成重大影響。

3. 重要會計政策

財務資料乃根據歷史成本基準及按照符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則的會計政策編製。歷史成本一般按交換貨品及服務時所付代價的公平值計算。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

合併賬目基準

財務資料包括目標集團旗下實體的財務報表。倘瑞嘉有權控制該等公司的財務及經營政策，以從其活動中獲取利益，則視為擁有控制權。

就於往績記錄期間購入或出售該等公司的收入及開支，自購入的生效日期起或截至出售的生效日期止(視乎情況而定)計入合併綜合利潤表內。

附屬公司的財務報表會於有需要情況下作出調整，致使其會計政策與目標集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支在合併賬目時抵銷。

於附屬公司的非控股權益與瑞嘉於當中的股權分開呈列。非控股權益指並非由瑞嘉(不論直接或間接)擁有的權益應佔的實體資產淨值部分，而目標集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使目標集團就該等權益承擔符合財務負債定義的合約責任。非控股權益乃於合併財務狀況表的權益內呈列，且獨立於瑞嘉應佔的權益。於目標集團旗下相關實體業績內的非控股權益在合併綜合利潤表內列報為非控股權益與瑞嘉之間年內損益總額及綜合利潤總額的分配。

分配綜合利潤總額至非控股權益

附屬公司的綜合利潤及開支總額乃歸於控股權益及非控股權益，即使此會導致非控股權益出現赤字結餘。

附屬公司

倘瑞嘉有權管控其財政及經營政策(一般附帶超過半數投票權的股權)，則目標集團旗下的實體會被視為瑞嘉的附屬公司。倘瑞嘉並未持有一間公司50%以上投票權，但可管控其財政及營運政策、委任或罷免董事會或同等管控機構大部分成員或在董事會或同等管控機構的會議擁有大部分的投票權，亦會評估是否存在控制權。

附屬公司於其控制權轉移至目標集團當日起全面綜合入賬。於控制權終止之日則取消綜合入賬。

目標集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與目標集團採納的政策保持一致。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併實體或業務的資產淨值自控制方角度按現有賬面值合併入賬。在控制方的權益持續的情況下，則不會就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。

合併綜合利潤表包括各合併實體或業務自所呈列的最早日期或合併實體或業務首次受共同控制日期以來(以期間較短者為準)的業績，而不論共同控制合併的日期。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值扣除其後累計折舊及累計減值虧損(如有)在合併財務狀況表列賬。

確認折舊之目的為以在扣減剩餘價值後，於估計可使用年期以直線法撇銷物業、廠房及設備項目的成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期末審閱，而估計的任何變動影響乃追溯入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損，乃按銷售所得款項與該資產賬面值間的差額釐定，並於損益內確認。

投資物業

投資物業乃為賺取租金及/或資本升值而持有的物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。確認折舊的目的是按直線法計及其剩餘價值後，撇銷投資物業於其估計可使用年期的成本。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時取消確認。因取消確認物業而產生的任何收益或虧損(按該資產的出售所得款項淨額及賬面值的差額計算)於該物業取消確認期間計入損益。

持作出售物業

流動資產項下的持作出售發展中物業為在日常業務過程中持作出售的發展中物業，以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括土地成本、在建期間產生的開發費用及(如適用)資本化借貸成本。可變現淨值乃根據現行市況釐定。可變現淨值考慮最終預計可變現價格，減去適用可變動銷售支出及預期竣工成本。竣工後，物業轉為持作出售用途的已竣工物業。

持作出售已竣工物業以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括土地成本、在建期間產生的開發費用及(如適用)資本化借貸成本。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

目標集團於意向轉為持有物業以賺取租金及／或資本升值而非於日常業務中出售且證實開始與其他人士進行經營租賃時，將物業按成本自供出售物業轉撥至投資物業。

金融工具

當目標集團實體成為工具合約條款一方時，金融資產及金融負債於合併財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初步確認時加入金融資產公平值或從金融負債公平值扣除(視適用情況而定)。

金融資產

目標集團的金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質及目的並於初步確認時釐定。

實際利息法

實際利息法為於往績記錄期間內計算債務工具攤銷成本及攤分利息收入的方法。實際利率是按金融資產預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金收入(包括所支付或收取構成實際利率組成部分的所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入按實際利息法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指附有固定或可釐定付款額及無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項、受限制銀行存款以及銀行結存及現金)採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文有關貸款及應收款項減值的會計政策)。

貸款及應收款項的減值

貸款及應收款項會於各報告期間結算日評定是否有減值跡象。於有客觀跡象顯示金融資產的估計未來現金流因於初步確認該金融資產後發生的一項或多項事件而受到影響時，貸款及應收款項會被視作已減值。

貸款及應收款項減值的客觀跡象可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約事件如未能支付或延遲支付利息或本金；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流現值之間的差額確認。

如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

金融負債及股本工具

由目標集團旗下實體發行的債務及股本工具按所訂立的合約安排的實質內容，以及金融負債及股本工具的定義而歸類為金融負債或股本。

實際利息法

實際利息法為計算於往績記錄期間金融負債的攤銷成本及攤分利息開支的方法。實際利率是按金融負債的預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金付款(包括所支付或收取構成實際利率組成部分的所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

目標集團的金融負債(包括業務及其他應付款項、權益持有人貸款及銀行借貸)其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

股本工具

股本工具指證明扣除其所有負債後於目標集團資產剩餘權益的任何合約。目標集團旗下實體發行的股本工具以已收所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發出人向持有人支付指定金額的合約，以補償持有人由於指定欠債人未能根據債務工具原始或經修訂條款於到期時付款而蒙受的損失。

由目標集團發出的並非指定為按公平值透過損益列賬的財務擔保合約初步按公平值減發出財務擔保合約直接產生的交易成本予以確認。初步確認後，目標集團按以下各項較高者計量財務擔保：(i)合約責任金額(根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定)；及(ii)初步確認金額減(如適用)根據收入確認政策確認的累計攤銷。

終止確認

僅當自資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或目標集團轉讓金融資產及資產所有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，則目標集團會終止確認金融資產。

於終止確認整項金融資產時，資產賬面值與已收或應收代價、已在其他綜合利潤確認及在股本累計的累計收益或虧損總額的差額乃於損益確認。

當且僅當目標集團的責任獲解除、取消或到期時，目標集團終止確認金融負債。終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額乃於損益中確認。

有形資產減值虧損

目標集團於各報告期間結算日檢討其有形資產的賬面值，以確定有關資產是否出現減值虧損跡象。如有任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以確定減值虧損(如有)的程度。如不可能估計單一資產的可收回金額，目標集團估計該類資產的現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額。如可識別合理及一致的分配基準，企業資產亦分配至單一現金產生單位，或按其他能確認以合理及一致的分配基準將其分配至最少的現金產生單位組別。

可收回金額為以公平值減銷售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流以能反映市場評估金錢時間值及該資產特有風險的稅前折扣率折算至其現值，而未來現金流的估計則並未被調整。

倘資產(或一項現金產生單位)的可收回金額估計低於其賬面值，則資產(或一項現金產生單位)的賬面值下調至其可收回金額。減值虧損會即時於損益中確認。

倘其後回撥減值虧損，該資產(或現金產生單位)賬面值會調高至其經修訂的估計可收回金額，但增加的賬面值不得高於倘該資產(或現金產生單位)往年並無確認減值虧損時釐定的賬面值。撥回的減值虧損會即時確認為收入。

收益確認

收益按所收取或應收取代價的公平值計量，指於一般業務過程中銷售貨物及服務的應收款項扣除折扣後的金額。

特別的是，自一般業務過程中銷售物業之收益乃於各物業竣工及交付買方時確認，而當時已達成以下所有條件：

- 目標集團已將物業擁有權之重大風險及回報轉移予買方；
- 目標集團概無保留一般視為與已售物業之擁有權有關之管理權，或其有效控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易有關之經濟利益可能流入目標集團；及
- 就交易產生或將產生之成本能可靠計量。

於達成以上有關收益確認之條件前自買方獲得之按金已計入合併財務狀況表流動負債項下。

來自經營租賃之租金收入於相關租賃期間以直線法確認。

當經濟利益很可能流入目標集團，且收入的金額能夠可靠計量時，則會確認金融資產的利息收入。利息收入參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，實際利率指於金融資產預期年期將估計日後現金收入準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

租賃

凡租賃之條款將擁有權附帶之絕大部分風險及回報轉移至承租人，該租賃即分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

目標集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。

目標集團作為承租人

經營租賃付款於租賃期間按直線法確認為開支，惟另有系統基準更能代表使用租賃資產產生經濟利益的時間模式則除外。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之合資格資產所產生直接借貸成本，加至該等資產之部分成本，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

退休福利成本

於僱員就提供服務而使其享有供款時，國家管理退休福利計劃的供款確認為開支。

外幣

編製各個別目標集團旗下實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的適用匯率以其各自的功能貨幣(即該實體經營的主要經濟環境的貨幣)入賬。於報告期間結算日，以外幣計值的貨幣項目按當日的適用匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額均計入產生期間的損益。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於合併綜合利潤表所呈報的除稅前溢利不同，原因是應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可予扣稅的收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅的項目。目標集團有關即期稅項的負債乃採用於報告期間結算日已實施或實質已實施的稅率計算。

遞延稅項乃指在相關財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利採用的相應稅基的差額。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則一般會在預期應課稅溢利可供作抵銷可予扣減暫時差額時確認入賬。倘因於既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易中首次確認其他資產及負債時產生暫時差額，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司的投資而產生的應課稅暫時差額確認入賬，惟倘目標集團可控制暫時差額的撥回，並預期該暫時差額將不會在可見將來撥回者除外。與該等投資相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的益處且預計於可見將來可以撥回時予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期間結算日進行檢討，並於預期將不可能有充裕的應課稅溢利以抵銷所有或部分資產時調減。

遞延稅項資產及負債乃根據於各報告期間結算日已實施或實質實施的稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用的稅率(或稅項法律)計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映目標集團在各報告期結算日預期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所導致的納稅後果。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與其他綜合利潤或直接於權益確認的項目相關，則在此情況下即期及遞延稅項亦分別會在其他綜合利潤或直接於權益內確認。

4. 估計所產生不明朗因素的主要來源

於應用目標集團載於附註3的會計政策時，瑞嘉董事須就從其他來源不顯而易見的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設資產及負債的賬面值。估計及相關假設乃以過往經驗及被認為屬有關的其他因素為基礎得出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設將會被持續檢討。倘會計估計的修訂將僅影響修訂期間，則會於該期間確認會計估計的修訂，或倘修訂影響本期間及未來期間，則會於修訂及未來期間確認會計估計的修訂。

以下為對於將來的的主要假設，及於各報告期結算日的其他估計不明朗因素之主要來源，會對下個財政年度內的資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

遞延稅項

主要與稅務虧損及土地增值稅(「土地增值稅」)有關的遞延稅項資產人民幣25,024,000元、人民幣139,470,000元及人民幣298,240,000元已分別於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日按照附註16所載予以確認。遞延稅項資產的可變現性主要取決於日後的溢利或應課稅暫時差異在未來是否足夠。瑞嘉董事乃根據已實施或大致實施的稅率以及對目標集團預期將動用遞延稅項資產的未來數年期間的溢利預測所深知，釐定遞延稅項資產。瑞嘉董事將於各報告期結算日檢討假設及溢利預測。倘實際未來溢利低於預期或估計未來溢利有所下調，可能出現遞延稅項資產撥回，而須於撥回出現期間於合併綜合利潤表內確認。

土地增值稅

目標集團須於中國繳付土地增值稅。然而，中國不同城市的不同稅務權區實施不同的稅項法律，目標集團尚未就其若干項目與中國當地稅務機關落實其土地增值稅計量。因此，須就釐定土地增值及其相關稅項撥備作出重大判斷。目標集團按管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果可有別於初步入賬的金額，有關差額將影響在當地稅務機關釐定稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

供出售物業的估計撇銷

目標集團供出售物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。供出售物業的可變現淨值即於一般業務過程中的估計售價，減估計竣工成本(如有)及估計出售開支，估計出售開支乃根據最佳現有資料估計得出。

目標集團根據對供出售物業的評估、經計及參考過往經驗得出的竣工成本以及參考過往經驗及現行市況得出的銷售淨值，將供出售物業撇減至可變現淨值。倘若竣工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，並可能因而導致須將供出售物業撇減至可變現淨值。目標集團於發生任何事項或情況有變顯示結餘將不可變現時，將記錄撇減。識別該撇減須運用判斷及估計。當預期與原有估計有所不同時，將於該估計有所改變期間對供出售物業的賬面值及撇減作出相應調整。

誠如附註17所載，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，供出售物業的賬面值分別為人民幣10,232,565,000元、人民幣12,349,946,000元及人民幣15,212,165,000元。

5. 收益

收益指於往績記錄期間扣除折扣後銷售物業的收入及所賺取的租金收入，分析如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-----------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 持作出售的銷售物業 | 1,341,073 | 3,338,925 | 4,285,512 |
| 租金收入 | <u>1,661</u> | <u>2,545</u> | <u>2,999</u> |
| | <u><u>1,342,734</u></u> | <u><u>3,341,470</u></u> | <u><u>4,288,511</u></u> |

6. 分部資料

向瑞嘉董事(即首席營運決策者)呈報以供分配資源及評估分部表現的資料乃著重業務經營地理位置。

特別是，目標集團根據香港財務報告準則第8號的可呈報及經營分部如下：

| | | |
|------------|---|---------------|
| 中國佛山(「佛山」) | — | 開發及銷售物業 |
| 中國廣州(「廣州」) | — | 開發及銷售物業以及租賃物業 |
| 中國南京(「南京」) | — | 開發及銷售物業 |
| 中國重慶(「重慶」) | — | 開發及銷售物業 |

分部收益及業績

以下為目標集團按可呈報及經營分部劃分的收益及業績的分析。

| | 佛山 人民幣千元 | 廣州 人民幣千元 | 南京 人民幣千元 | 重慶 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 | | | | | |
| 分部收益-外部 | <u>540,123</u> | <u>447,394</u> | <u>355,217</u> | <u>-</u> | <u>1,342,734</u> |
| 分部業績 | <u>105,216</u> | <u>214,194</u> | <u>80,767</u> | <u>(11,727)</u> | 388,450 |
| 未分配公司收入 | | | | | 6,454 |
| 匯兌收益淨額 | | | | | 109,184 |
| 未分配公司開支 | | | | | <u>(69)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | <u><u>504,019</u></u> |

| | 佛山 人民幣千元 | 廣州 人民幣千元 | 南京 人民幣千元 | 重慶 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 | | | | | |
| 分部收益－外部 | <u>2,917,145</u> | <u>31,460</u> | <u>392,865</u> | <u>-</u> | <u>3,341,470</u> |
| 分部業績 | <u>1,314,971</u> | <u>(23,243)</u> | <u>194,717</u> | <u>(20,043)</u> | 1,466,402 |
| 未分配公司收入 | | | | | 5,222 |
| 匯兌收益淨額 | | | | | 190,365 |
| 未分配公司開支 | | | | | <u>(135)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | <u>1,661,854</u> |
| 截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 | | | | | |
| 分部收益－外部 | <u>1,202,762</u> | <u>2,571,538</u> | <u>514,211</u> | <u>-</u> | <u>4,288,511</u> |
| 分部業績 | <u>910,459</u> | <u>1,572,979</u> | <u>(211,181)</u> | <u>(24,044)</u> | 2,248,213 |
| 未分配公司收入 | | | | | 5,090 |
| 匯兌收益淨額 | | | | | 6,457 |
| 未分配公司開支 | | | | | <u>(129)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | <u>2,259,631</u> |

上文呈列的分部收益指外部客戶產生的收益。於往績記錄期間概無分部間銷售。

經營分部的會計政策與目標集團於附註3所述的會計政策相同。分部業績指各分部所賺取溢利／產生虧損(不包括分配中央行政成本、若干公司收入、匯兌收益淨額及所得稅開支)。此為向首席營運決策者呈報的計量，以供分配資源及評估表現。

分部資產及負債

以下為目標集團按可呈報及經營分部劃分的資產及負債的分析：

| | 佛山 人民幣千元 | 廣州 人民幣千元 | 南京 人民幣千元 | 重慶 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 於二零一零年 十二月三十一日 | | | | | |
| 分部資產 | <u>6,189,070</u> | <u>2,432,616</u> | <u>2,863,700</u> | <u>2,382,623</u> | 13,868,009 |
| 其他未分配資產 | | | | | <u>183</u> |
| 資產總值 | | | | | <u>13,868,192</u> |
| 分部負債 | <u>3,300,494</u> | <u>2,431,141</u> | <u>2,583,893</u> | <u>4,422</u> | 8,319,950 |
| 其他未分配負債 | | | | | <u>3,792,736</u> |
| 負債總額 | | | | | <u>12,112,686</u> |
| | | | | | |
| | 佛山 人民幣千元 | 廣州 人民幣千元 | 南京 人民幣千元 | 重慶 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 於二零一一年 十二月三十一日 | | | | | |
| 分部資產 | <u>7,265,259</u> | <u>3,540,425</u> | <u>3,235,310</u> | <u>3,009,688</u> | 17,050,682 |
| 其他未分配資產 | | | | | <u>170</u> |
| 資產總值 | | | | | <u>17,050,852</u> |
| 分部負債 | <u>4,556,258</u> | <u>2,679,618</u> | <u>2,855,537</u> | <u>106,058</u> | 10,197,471 |
| 其他未分配負債 | | | | | <u>4,218,466</u> |
| 負債總額 | | | | | <u>14,415,937</u> |

| | 佛山 人民幣千元 | 廣州 人民幣千元 | 南京 人民幣千元 | 重慶 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 於二零一二年 十二月三十一日 | | | | | |
| 分部資產 | <u>9,612,731</u> | <u>4,269,737</u> | <u>4,014,533</u> | <u>5,197,771</u> | 23,094,772 |
| 其他未分配資產 | | | | | <u>168</u> |
| 資產總值 | | | | | <u>23,094,940</u> |
| 分部負債 | <u>7,225,835</u> | <u>2,289,817</u> | <u>3,887,228</u> | <u>1,680,524</u> | 15,083,404 |
| 其他未分配負債 | | | | | <u>4,796,091</u> |
| 負債總額 | | | | | <u>19,879,495</u> |

就監控分部表現及分配分部間的資源而言：

- 所有資產(不包括投資控股公司的資產)分配至可呈報及經營分部；及
- 所有負債(不包括投資控股公司的負債)分配至可呈報及經營分部。

其他資料

計入分部損益或分部資產計量的金額

| | 佛山 人民幣千元 | 廣州 人民幣千元 | 南京 人民幣千元 | 重慶 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 截至二零一零年十二 月三十一日止年度 | | | | | |
| 添置非流動資產 (附註) | 192 | 1,069 | 583 | 798 | 2,642 |
| 利息收入 | 5,960 | 4,210 | 367 | 310 | 10,847 |
| 總租金收入 | - | 16 | 1,645 | - | 1,661 |
| 物業、廠房及設備折 舊 | 493 | 572 | 734 | 47 | 1,846 |
| 投資物業折舊 | - | 130 | - | - | 130 |

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產。

| | 佛山 人民幣千元 | 廣州 人民幣千元 | 南京 人民幣千元 | 重慶 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 截至二零一一年 | | | | | |
| 十二月三十一日 | | | | | |
| 止年度 | | | | | |
| 添置非流動資產 (附註) | 309 | 672 | 698 | 875 | 2,554 |
| 利息收入 | 8,915 | 8,896 | 552 | 1,047 | 19,410 |
| 總租金收入 | - | 1,810 | 735 | - | 2,545 |
| 物業、廠房及設備 折舊 | 556 | 508 | 809 | 284 | 2,157 |
| 投資物業折舊 | - | 1,719 | - | - | 1,719 |
| 利息開支 | - | - | 12,611 | - | 12,611 |
| 截至二零一二年 | | | | | |
| 十二月三十一日 | | | | | |
| 止年度 | | | | | |
| 添置非流動資產 (附註) | 577 | 324 | 166 | 216 | 1,283 |
| 利息收入 | 11,348 | 12,386 | 5 | 4,814 | 28,553 |
| 總租金收入 | - | 2,999 | - | - | 2,999 |
| 物業、廠房及設備 折舊 | 835 | 512 | 736 | 207 | 2,290 |
| 投資物業折舊 | - | 1,706 | - | - | 1,706 |
| 利息開支 | - | - | 65,221 | - | 65,221 |
| (撥回)撤銷供出售 物業 | (182,000) | - | 154,000 | - | (28,000) |

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產。

於往績記錄期間，目標集團概無單一客戶佔目標集團收益10%或以上。

目標集團外部客戶的收益僅來自其中國業務，而目標集團的非流動資產(不包括目標集團的遞延稅項資產)全部位於中國。

7. 其他收入

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 銀行利息收入 | 10,288 | 17,193 | 21,531 |
| 來自間接控股公司的利息收入 | 559 | 2,217 | 7,022 |
| 其他 | 1,094 | 1,057 | 7,656 |
| | <u>11,941</u> | <u>20,467</u> | <u>36,209</u> |

8. 融資成本

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 按以下各項計算的利息： | | | |
| 須於五年內全數償還的銀行 借貸 | - | - | 8,139 |
| 應付一家間接控股公司款項 | 65,992 | 58,693 | 188,033 |
| 應付目標集團實體非控股 權益持有人款項 | - | 2,748 | 38,540 |
| | <u>-</u> | <u>2,748</u> | <u>38,540</u> |
| 借貸成本總額 | 65,992 | 61,441 | 234,712 |
| 減：資本化金額 | (65,992) | (48,830) | (169,491) |
| | <u>-</u> | <u>12,611</u> | <u>65,221</u> |

供銷售開發中物業的資本化借貸成本按附註20及附註22披露的相關特定借貸的合約利率釐定。

9. 所得稅開支

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 扣除(計入)包括以下各項： | | | |
| 即期稅項 | | | |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | | | |
| —本年度 | 89,025 | 365,138 | 535,872 |
| —過往年度撥備不足 | 4,422 | - | 1,353 |
| 股息預扣稅 | - | - | 5,000 |
| 土地增值稅 | 91,447 | 523,037 | 811,865 |
| | <u>184,894</u> | <u>888,175</u> | <u>1,354,090</u> |
| | <u>(4,811)</u> | <u>(105,730)</u> | <u>(139,656)</u> |
| 遞延稅項(附註16) | <u>180,083</u> | <u>782,445</u> | <u>1,214,434</u> |

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」，自二零零八年一月一日起生效)及企業所得稅法實施條例，於往績記錄期間，於目標集團的中國公司的企業所得稅法定稅率為25%。此外，10%預扣所得稅一般向外國投資者自二零零八年一月一日起賺取的任何溢利有關的股息徵收，而於若干地點註冊成立的公司(包括香港)持有的部分投資，倘有關公司根據中國稅務法規為此等中國實體25%以上權益的實益擁有人，5%的優惠稅率將適用於有關公司。

土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即銷售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有房地產開發開支的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞進稅率徵收。

由於目標集團的收入並非於香港產生或來自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據英屬處女群島的規則及法規，目標集團毋須繳納任何英屬處女群島的所得稅。

往績記錄期間的所得稅開支可與合併綜合利潤表內除稅前溢利對賬如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 除稅前溢利 | 504,019 | 1,661,854 | 2,259,631 |
| 按國內所得稅率25%計算的稅項 (附註) | 126,005 | 415,464 | 564,908 |
| 不可扣稅的支出的稅務影響 | 1,108 | 141 | 471 |
| 毋須課稅的收入的稅務影響 | (19,081) | (25,623) | (1,905) |
| 動用過往未確認稅項虧損的 稅務影響 | - | (750) | - |
| 未確認稅項虧損的稅務影響 | 2,561 | 785 | 22,128 |
| 中國土地增值稅 | 91,447 | 523,037 | 811,865 |
| 中國土地增值稅的稅務影響 | (22,862) | (126,125) | (200,529) |
| 過往年度撥備不足 | 4,422 | - | 1,353 |
| 未確認可扣減暫時差額的 稅務影響 | - | - | 38,500 |
| 動用過往未確認的可扣減 暫時差額 | - | - | (45,500) |
| 股息預扣稅開支 | 6,306 | 8,716 | 24,114 |
| 於其他司法權區不同稅率的影響 | (9,823) | (13,200) | (971) |
| 所得稅開支 | 180,083 | 782,445 | 1,214,434 |

附註：適用稅率指25%企業所得稅率，而目標集團業務主要根據此稅率計算。

10. 年內溢利

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-------------------|----------------|------------------|------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 年內溢利額已扣除(計入)下列各項： | | | |
| 董事薪酬(附註11) | - | - | - |
| 其他員工成本 | | | |
| 薪金及其他津貼 | 38,658 | 78,474 | 115,875 |
| 退休福利計劃供款 | 6,743 | 7,868 | 9,925 |
| | <u>45,401</u> | <u>86,342</u> | <u>125,800</u> |
| 減：開發中作出售物業資本化金額 | (23,525) | (45,970) | (75,740) |
| | <u>21,876</u> | <u>40,372</u> | <u>50,060</u> |
| 投資物業的總租金收入 | (1,661) | (2,545) | (2,999) |
| 減：所產生的直接經營開支 | 130 | 1,719 | 1,706 |
| | <u>(1,531)</u> | <u>(826)</u> | <u>(1,293)</u> |
| 確認為開支的物業成本 | 882,573 | 1,741,030 | 1,849,719 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 1,846 | 2,157 | 2,290 |
| 投資物業折舊 | 130 | 1,719 | 1,706 |
| 核數師薪酬 | 426 | 396 | 445 |
| 撤銷物業、廠房及設備的虧損 | 23 | - | 6 |
| | <u>884,998</u> | <u>1,745,302</u> | <u>1,858,216</u> |

11. 董事、行政總裁及僱員薪酬

董事及行政總裁

目標集團旗下各實體均擁有其本身的董事，其中一名董事胡建新先生擬於交易完成後出任 貴公司董事，其亦為中間控股公司之管理層。胡建新先生之薪酬於往績記錄期間由中間控股公司承擔。瑞嘉之董事認為，並無合理理由由目標集團分攤其薪酬。

僱員

於往績記錄期間，目標集團旗下實體的五位最高薪僱員的薪酬如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|----------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 薪金及其他津貼 | 1,336 | 2,258 | 2,150 |
| 花紅(附註) | 1,051 | 2,447 | 2,809 |
| 退休福利計劃供款 | 206 | 249 | 245 |
| | <u>2,593</u> | <u>4,954</u> | <u>5,204</u> |

附註：花紅為酌情發放並參考個別僱員表現釐定。

介乎以下範圍薪酬的此等人士的數目如下：

| 薪酬 | 人數 | | |
|---|--------------|----------|----------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
| | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 |
| 不多於港幣1,000,000元 (約不多於人民幣823,700元) | 5 | 1 | - |
| 港幣1,000,001元至港幣1,500,000元 (約人民幣823,700元至 人民幣1,236,000元) | - | 4 | 4 |
| 港幣1,500,001元至港幣2,000,000元 (約人民幣1,236,000元至 人民幣1,647,000元) | - | - | 1 |
| | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> |

於往績記錄期間，目標集團概無向五位最高薪僱員支付薪酬，以作為其加入或於加入目標集團時的獎勵或作為其離職補償。

12. 股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度，廣州招商房地產向瑞嘉及其非控股權益持有人分別宣派人民幣35,000,000元及人民幣81,667,000元的股息，而佛山鑫城房地產有限公司向其非控股權益持有人宣派股息人民幣348,000,000元。

於二零一二年十二月三十一日後，概無擬分派特別股息。

由於股息比率及享有股息的股份數目的資料就本報告的目的而言並無意義，故並無呈列有關資料。

13. 每股盈利

基於附註1所載的基準呈列財務資料，於本報告載入每股盈利的資料並不視為有意義，故概無呈列有關資料。

14. 物業、廠房及設備

| | 樓宇 人民幣千元 | 汽車 人民幣千元 | 辦公室設備 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------|--------------|--------------|----------------|---------------|
| 成本 | | | | |
| 於二零一零年一月一日 | 8,719 | 4,654 | 2,016 | 15,389 |
| 添置 | - | 1,698 | 944 | 2,642 |
| 撇銷 | - | (228) | - | (228) |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 8,719 | 6,124 | 2,960 | 17,803 |
| 添置 | - | 1,403 | 1,151 | 2,554 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 8,719 | 7,527 | 4,111 | 20,357 |
| 添置 | - | 329 | 954 | 1,283 |
| 撇銷 | - | - | (9) | (9) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 8,719 | 7,856 | 5,056 | 21,631 |
| 累計折舊 | | | | |
| 於二零一零年一月一日 | 428 | 1,599 | 1,154 | 3,181 |
| 年內支出 | 427 | 888 | 531 | 1,846 |
| 於撇銷時扣除 | - | (205) | - | (205) |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 855 | 2,282 | 1,685 | 4,822 |
| 年內支出 | 427 | 1,178 | 552 | 2,157 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 1,282 | 3,460 | 2,237 | 6,979 |
| 年內支出 | 427 | 1,148 | 715 | 2,290 |
| 於撇銷時扣除 | - | - | (3) | (3) |
| 於二零一二年十二月三十一日 | 1,709 | 4,608 | 2,949 | 9,266 |
| 賬面值 | | | | |
| 於二零一零年十二月三十一日 | <u>7,864</u> | <u>3,842</u> | <u>1,275</u> | <u>12,981</u> |
| 於二零一一年十二月三十一日 | <u>7,437</u> | <u>4,067</u> | <u>1,874</u> | <u>13,378</u> |
| 於二零一二年十二月三十一日 | <u>7,010</u> | <u>3,248</u> | <u>2,107</u> | <u>12,365</u> |

上述物業、廠房及設備的項目經考慮其估計餘值後按以下年率使用直線法折舊：

| | |
|-------|-----|
| 樓宇 | 5% |
| 汽車 | 18% |
| 辦公室設備 | 18% |

目標集團的樓宇於根據中國中期租約的土地上興建。

15. 投資物業

| | 人民幣千元 |
|---------------------|---------------|
| 成本 | |
| 於二零一零年一月一日 | - |
| 轉自持作出售物業 | <u>34,547</u> |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 34,547 |
| 轉自持作出售物業 | <u>3,367</u> |
| 於二零一一年及二零一二年十二月三十一日 | <u>37,914</u> |
| 累計折舊 | |
| 於二零一零年一月一日 | - |
| 年內撥備 | <u>130</u> |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 130 |
| 年內撥備 | <u>1,719</u> |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 1,849 |
| 年內撥備 | <u>1,706</u> |
| 於二零一二年十二月三十一日 | <u>3,555</u> |
| 賬面值 | |
| 於二零一零年十二月三十一日 | <u>34,417</u> |
| 於二零一一年十二月三十一日 | <u>36,065</u> |
| 於二零一二年十二月三十一日 | <u>34,359</u> |

目標集團投資物業的公平值於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別為人民幣70,836,000元、人民幣92,315,000元及人民幣175,987,000元。估值透過參考相似地點及狀況的相似物業最近市值由廣州招商房地產釐定。

目標集團的投資物業於根據中國中期租約的土地上興建。

上述投資物業按租期及20年兩者的較短者以直線法折舊。

由於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度向獨立第三方開展經營租賃，證明物業用途已變動，故由持作出售物業轉至投資物業。

16. 遞延稅項

以下為遞延稅項結餘的分析以供財務申報：

| | 於十二月三十一日 | | |
|--------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 遞延稅項資產 | 25,024 | 139,470 | 298,240 |
| 遞延稅項負債 | (6,306) | (15,022) | (34,136) |
| | <u>18,718</u> | <u>124,448</u> | <u>264,104</u> |

以下為於往績記錄期間已確認的主要遞延稅項資產(負債)及有關變動：

| | 土地增值稅 撥備的 暫時性差異 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 稅項虧損 人民幣千元 | 股息預扣稅 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------|--------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| 於二零一零年 一月一日 | 13,907 | - | - | - | 13,907 |
| 於損益計入(扣除) | <u>8,938</u> | <u>-</u> | <u>2,179</u> | <u>(6,306)</u> | <u>4,811</u> |
| 於二零一零年 十二月三十一日 | 22,845 | - | 2,179 | (6,306) | 18,718 |
| 於損益計入(扣除) | <u>103,874</u> | <u>4,824</u> | <u>5,748</u> | <u>(8,716)</u> | <u>105,730</u> |
| 於二零一一年 十二月三十一日 | 126,719 | 4,824 | 7,927 | (15,022) | 124,448 |
| 於損益計入(扣除) | <u>139,289</u> | <u>11,690</u> | <u>7,791</u> | <u>(19,114)</u> | <u>139,656</u> |
| 於二零一二年 十二月三十一日 | <u>266,008</u> | <u>16,514</u> | <u>15,718</u> | <u>(34,136)</u> | <u>264,104</u> |

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團擁有未動用稅項虧損分別約人民幣204,921,000元、人民幣239,180,000元及人民幣352,731,000元，以抵銷日後溢利。遞延稅項資產已分別於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日確認人民幣8,716,000元、人民幣31,708,000元及人民幣62,872,000元的有關虧損。由於不可預測未來溢利來源，因此於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日並無確認餘下分別人民幣196,205,000元、人民幣207,472,000元及人民幣289,859,000元的遞延稅項資產。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日計入未確認稅項虧損的虧損為人民幣196,205,000元、人民幣207,472,000元及人民幣288,970,000元，分別將於二零一五年、二零一六年及二零一七年屆滿。其他虧損可作無限期結轉。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團擁有應佔於撇減供銷售物業未確認可予扣減暫時差額分別為人民幣182,000,000元、人民幣182,000,000元及人民幣154,000,000元。由於不可預測未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。

17. 供出售物業

| | 於十二月三十一日 | | |
|----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 已竣工供出售物業 | 323,619 | 376,104 | 3,553,925 |
| 供出售發展中物業 | 9,908,946 | 11,973,842 | 11,658,240 |
| | <u>10,232,565</u> | <u>12,349,946</u> | <u>15,212,165</u> |

目標集團供出售物業位於中國。該等物業按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。

供出售發展中物業根據中期租約位於中國，並於竣工後按一般商業條款列為供其後銷售發展中物業。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日計入供出售發展中物業的賬面值分別為人民幣7,610,933,000元、人民幣7,061,568,000元及人民幣6,881,828,000元，指預期竣工物業的賬面值，並自報告期間結算日起計超過十二個月後可供出售。

於二零一二年十二月三十一日，土地使用權金額人民幣554,429,000元計入供出售發展中物業，並如附註22所載抵押予銀行以取得銀行借貸。

18. 業務及其他應收款項

業務應收賬款主要來自銷售物業。出售物業的代價乃根據相關買賣協議的期限支付，一般為自協議日期起計六十日內。於所有報告期間結算日，業務應收賬款概無結欠。

| | 於十二月三十一日 | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 其他應收款項—非即期借予 目標集團實體非控股權益 持有人貸款(附註c) | - | 1,157,770 | 1,328,584 |
| 其他應收款項—即期 | | | |
| 預付土地增值稅 | 111,277 | 126,331 | 134,044 |
| 其他非所得稅預付稅項 | 178,508 | 236,420 | 344,849 |
| 其他應收款項 | 14,249 | 19,085 | 33,575 |
| 應收一家間接控股公司款項 (附註a) | 1,078,498 | 1,208,907 | 2,976,667 |
| 應收目標集團實體非控股 權益持有人款項(附註b) | - | - | 257,009 |
| 應收同系附屬公司款項(附註b) | 1,000 | 584 | 4,209 |
| | <u>1,383,532</u> | <u>1,591,327</u> | <u>3,750,353</u> |

附註：

- (a) 金額為無抵押、於相關年度分別按每年0.36厘、0.47厘及0.42厘計息及按
要求償還。有關金額於二零一二年十二月三十一日後全數償清。

- (b) 金額為無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 金額為無抵押、免息及無固定還款期。目標集團相關實體的董事並無計劃自報告期間結算日起的一年內變現有關於金額。

19. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

受限制銀行存款乃就於中國房地產開發項目的資本要求的指定存款。

銀行結餘及現金包括現金及原到期日為三個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘附有浮動利率如下：

| | 於十二月三十一日 | | |
|----|----------|----------|----------|
| | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 |
| 年息 | 0厘至0.36厘 | 0厘至0.50厘 | 0厘至0.50厘 |

銀行結餘及現金以相關實體的功能貨幣以外貨幣計值的分析：

| | 於十二月三十一日 | | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 以港幣(「港幣」)計值 | 14 | 13 | 20 |
| 以美元(「美元」)計值 | 161,457 | 237,516 | 322,478 |

20. 業務及其他應付款項

| | 於十二月三十一日 | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 業務應付賬款 | 862,445 | 553,472 | 2,437,563 |
| 其他應付款項—即期 | | | |
| 其他非所得稅應付款項 | 31,386 | 47,112 | 43,928 |
| 其他應付及應計開支 | 39,045 | 83,205 | 99,034 |
| 應付股息 | - | - | 113,167 |
| 應付土地增值稅 | 88,775 | 525,415 | 1,095,525 |
| 應付間接控股公司款項(附註a) | 3,494,129 | 3,228,247 | 3,308,575 |
| 應付目標集團實體非控股 權益持有人款項(附註b) | 301,464 | 202,604 | 24,383 |
| 應付同系附屬公司款項(附註b) | 454 | 4,992 | 8,295 |
| | <u>4,817,698</u> | <u>4,645,047</u> | <u>7,130,470</u> |
| 其他應付款項—非即期 | | | |
| 應付一家間接控股公司款項 (附註c) | - | 584,980 | 584,980 |
| 應付目標集團實體非控股 權益持有人款項(附註c) | - | 584,980 | 584,980 |
| | <u>-</u> | <u>1,169,960</u> | <u>1,169,960</u> |

附註：

- (a) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日計入結餘的金額分別為人民幣3,481,235,000元、人民幣3,215,813,000元及人民幣3,296,075,000元為無抵押、分別按每年定息介乎1.80厘至5.31厘、2.10厘至6.56厘及4.84厘至6.15厘計息並於一年內償還。餘下結餘為無抵押、免息及按要求償還。除人民幣12,500,000元外，截至二零一二年十二月三十一日，餘額已於二零一二年十二月三十一日後悉數償付。
- (b) 金額為無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 金額為無抵押、按中國人民銀行人民幣基準貸款利率計息及於二零一四年償還。該金額已於二零一二年十二月三十一日後悉數償付。

實際利率範圍如下：

| | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 |
|----|-------|-------------|-------------|
| 浮息 | 不適用 | 6.10厘至6.65厘 | 6.15厘至6.65厘 |

業務應付賬款包括建築成本及其他項目相關開支，根據目標集團計算的項目進度償付。業務應付賬款的平均信貸期為60日。目標集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期內償付。

以下為業務應付賬款於報告期間結算日按發票日期的賬齡分析：

| | 於十二月三十一日 | | |
|----------|----------------|----------------|------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 0至60日 | 853,170 | 270,612 | 1,891,862 |
| 61至180日 | 2,800 | 106,739 | 219,966 |
| 181至365日 | 2,214 | 13,916 | 179,966 |
| 超過365日 | 4,261 | 162,205 | 145,769 |
| | <u>862,445</u> | <u>553,472</u> | <u>2,437,563</u> |

業務及其他應付款項以相關實體的功能貨幣以外的貨幣計值的分析：

| | 於十二月三十一日 | | |
|--------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| —以港幣計值 | 200 | 263 | 380 |
| —以美元計值 | 12,894 | 12,434 | 12,500 |
| | <u>13,094</u> | <u>12,697</u> | <u>12,880</u> |

21. 來自權益持有人的貸款

| | 於十二月三十一日 | | |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 來自瑞嘉的貸款 | 1,886,675 | 2,087,910 | 2,397,082 |
| 來自目標集團實體 非控股權益持有人的貸款 | 1,886,675 | 2,087,910 | 2,397,082 |
| | <u>3,773,350</u> | <u>4,175,820</u> | <u>4,794,164</u> |

有關金額為無抵押、免息及無固定還款期。

來自權益持有人之貸款以美元列值。

22. 銀行借貸

| | 於十二月三十一日 | | |
|------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 有抵押 | - | - | 109,351 |
| 無抵押 | - | - | 101,000 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>210,351</u> |
| 應償還賬面值：* | | | |
| 一年內 | - | - | 101,000 |
| 超過兩年但不超過五年 | - | - | 109,351 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>210,351</u> |

* 欠款乃參照載於貸款協議內的原定還款日期。

目標集團於二零一二年十二月三十一日的銀行借貸金額為人民幣109,351,000元，該金額以載於附註17計入供出售發展中物業的土地使用權作抵押。貸款已於二零一二年十二月三十一日後悉數償還。

目標集團銀行借貸人民幣101,000,000元由借款人的權益持有人提供擔保，而貸款已於二零一二年十二月三十一日後悉數償還。

目標集團於二零一二年十二月三十一日的銀行借貸按中國人民銀行人民幣基準貸款利率的浮動息率計息。目標集團銀行借貸的實際利率介乎每年5.85厘至7.98厘。

目標集團銀行借貸以人民幣計值。

23. 實繳股本

就呈列綜合財務狀況表的目的而言，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日已發行及繳足／股本指瑞嘉持有的匯聚及會鵬的已發行及繳足股本以及由瑞嘉注資廣州招商房地產、招商局地產(南京)及佛山招商九龍倉的實繳股本。

24. 資金風險管理

目標集團的管理層管理其資金，以確保目標集團內的實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致平衡債務與股本之最佳狀況而為股東爭取最大回報。

目標集團的資本結構包括於附註20披露的應付間接控股公司／目標集團實體非控股權益持有人／同系附屬公司款項、附註21披露的來自權益持有人的貸款、附註22披露的銀行借貸、現金及等同現金項目及瑞嘉應佔權益(包括繳足／股本、儲備及保留溢利)。

目標集團的管理層定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，目標集團的管理層考慮資本成本及各類資本相關的風險，並採取適當行動以平衡其整體資本結構。

25. 金融工具

(a) 金融工具分類

| | 於十二月三十一日 | | |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 金融資產 | | | |
| 貸款及應收款項(包括 現金及等同現金項目) | 2,287,172 | 4,062,186 | 6,746,508 |
| 金融負債 | | | |
| 攤銷成本 | 8,470,887 | 9,418,300 | 12,165,492 |

(b) 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括其他應收款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、來自權益持有人的貸款、業務及其他應付款項以及銀行借貸。金融工具的詳情於相關附註披露。該等金融工具相關風及減輕該等風險的政策載於下文。目標集團管理層管理並監控該等風險，以確保及時並有效實施合宜措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

目標集團多家公司擁有外匯計值的銀行結餘、權益持有人貸款及其他應付款項，致使目標集團面對外匯風險。目標集團管理層已密切監察外匯風險及將採取必要程序以減輕貨幣風險。

目標集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債於報告期間結算日的賬面值主要包括美元：

| | 負債 | | | 資產 | | |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 美元 | 3,786,244 | 4,188,254 | 4,806,664 | 161,457 | 237,516 | 322,478 |

敏感度分析

下表詳述目標集團就人民幣兌美元升值及貶值5%的敏感度，指瑞嘉董事對外幣匯率可能出現的合理變動的評估。敏感度分析僅包括尚未兌換惟以美元計值的貨幣項目，並於報告期間結算日就外幣匯率的5%變動調整其換算。以下的正數顯示當人民幣對美元上升5%時除稅後溢利的增加金額，反之亦然。

| | 於十二月三十一日 | | |
|----|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 損益 | 135,930 | 148,153 | 168,157 |

(ii) 利率風險管理

目標集團所承擔的現金流量利率風險與浮動利率計息的受限制銀行存款、銀行結餘及浮動利率計息的借貸以及應付間接控股公司／非控股權益並按浮動利率計息的款項有關。

目標集團的公平值利率風險主要與按定息計息的應付間接控股公司款項有關。目標集團政策為維持大部分借貸按固定利率計息，以減少現金流量利率風險。

目標集團面對金融負債利率的風險詳述於本附註流動資金風險一節中。

目標集團現金流量利率風險主要集中於其銀行借貸及其他應付款項按中國人民銀行人民幣基準貸款利率的波動風險。

敏感度分析

由於瑞嘉董事經考慮，(i)受限制銀行存款及銀行結餘的利率波動不大；及(ii)根據利率為50個基點的合理可能變動，融資成本減資本化利息的影響並不重大後，認為對各年度損益的影響甚微，故並無編製敏感度分析。

信貸風險

目標集團因對方未能履行其責任而引致目標集團財務虧損所產生的最大信貸風險為：

- 各報告期間結算日合併財務狀況表內所列載相關已確認金融資產的賬面值；及
- 有關附註30所披露由目標集團發出財務擔保的或然負債金額。

目標集團就銀行結餘有信貸風險集中。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，銀行結餘約65.43%、65.33%及68.56%存放於招商銀行。個別的其他銀行存款少於銀行存款及銀行結餘總額的10%。此等流動資金的信貸風險有限，乃由於對手方為位於中國的國有銀行或高信貸評級的銀行。

目標集團就應收一家間接控股公司款項及應收目標集團實體非控股權益持有人款項有信貸風險集中。為將此等款項的信貸風險降至最低，目標集團管理層持續監控間接控股公司及目標集團實體非控股權益持有人的信用質素及財務狀況以及風險水平，以確保可採取跟進措施收回過期債務。根據有關情況，瑞嘉的董事認為目標集團的信貸風險輕微。

目標集團就若干客戶的按揭貸款借款向銀行提供擔保，以為彼等購買目標集團物業提供資金。倘買家於擔保期間內無法支付其按揭，持有按揭的銀行可能要求目標集團償還未償還貸款及任何累計利息。於該等情況下，目標集團可重新擁有該等物業作轉售。因此，目標集團管理層認為，目標集團很大可能可收回其提供擔保所產生的任何虧損。於往績記錄期間並無重新擁有物業。

流動資金風險

目標集團的目標為通過使用借貸使經營活動產生的資金的連續性和靈活性保持平衡。目標集團管理層密切監控流動資金的狀況及預期有充足資金的來源撥付目標集團的項目及營運。

下表詳列目標集團預期非衍生金融負債的餘下合約到期日。該表已按非衍生金融負債的未貼現現金流量，根據目標集團須作出付款的最早日期而編製。該表包括利息及主要現金流量。倘利息流量屬浮息，未貼現金額乃來自於報告期間結算日的利率曲線。

流動資金及利率表

| | 加權平均 實際利率 | 按要求 或60日內 人民幣千元 | 61至180日 人民幣千元 | 181至365日 人民幣千元 | 1至2年 人民幣千元 | 2至3年 人民幣千元 | 未貼現現金 流量總額 人民幣千元 | 賬面值 人民幣千元 |
|----------------------|--------------|-----------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| 於二零一零年十二月三十一日 | | | | | | | | |
| 業務及其他應付款項 | | | | | | | | |
| —免息 | - | 1,216,302 | - | - | - | - | 1,216,302 | 1,216,302 |
| —定息 | 3.56% | 20,344 | 40,688 | 3,543,962 | - | - | 3,604,994 | 3,481,235 |
| 來自權益持有人的貸款 | - | 3,773,350 | - | - | - | - | 3,773,350 | 3,773,350 |
| | | <u>5,009,996</u> | <u>40,688</u> | <u>3,543,962</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>8,594,646</u> | <u>8,470,887</u> |
| 財務擔保合約 | | <u>89,915</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>89,915</u> | <u>-</u> |
| 於二零一一年十二月三十一日 | | | | | | | | |
| 業務及其他應付款項 | | | | | | | | |
| —免息 | - | 856,707 | - | - | - | - | 856,707 | 856,707 |
| —定息 | 4.33% | 22,890 | 45,779 | 3,286,389 | - | - | 3,355,058 | 3,215,813 |
| 來自權益持有人的貸款 | - | 4,175,820 | - | - | - | - | 4,175,820 | 4,175,820 |
| 其他應付款項 | | | | | | | | |
| —浮息 | 6.24% | 11,334 | 22,669 | 34,947 | 68,950 | 1,173,739 | 1,311,639 | 1,169,960 |
| | | <u>5,066,751</u> | <u>68,448</u> | <u>3,321,336</u> | <u>68,950</u> | <u>1,173,739</u> | <u>9,699,224</u> | <u>9,418,300</u> |
| 於二零一二年十二月三十一日 | | | | | | | | |
| 業務及其他應付款項 | | | | | | | | |
| —免息 | - | 2,694,942 | - | - | - | - | 2,694,942 | 2,694,942 |
| —定息 | 5.5% | 29,773 | 59,546 | 3,387,875 | - | - | 3,477,194 | 3,296,075 |
| 來自權益持有人的貸款 | - | 4,794,164 | - | - | - | - | 4,794,164 | 4,794,164 |
| 其他應付款項 | | | | | | | | |
| —浮息 | 6.4% | 11,425 | 22,850 | 35,227 | 1,173,769 | - | 1,243,271 | 1,169,960 |
| 銀行借貸 | | | | | | | | |
| —浮息 | 6.78% | 2,344 | 4,689 | 108,529 | 7,396 | 115,769 | 238,727 | 210,351 |
| | | <u>7,532,648</u> | <u>87,085</u> | <u>3,531,631</u> | <u>1,181,165</u> | <u>115,769</u> | <u>12,448,298</u> | <u>12,165,492</u> |
| 財務擔保合約 | | <u>29,466</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>29,466</u> | <u>-</u> |

倘交易對手就擔保提出申索，則該金額為根據悉數擔保金額安排可能要求目標集團結算的最高金額。基於對報告期間結算日的預期，目標集團認為很可能無法根據該安排支付上述款項。然而，該估計或會因交易對手根據擔保提出申索的可能性而改變，即目標集團擔保交易對手所持應收財務款項可能遭受信貸虧損。

(c) 公平值

金融資產及金融負債的公平值乃根據公認的定價模式按貼現現金流量分析釐定。

瑞嘉的董事認為，於各報告期間結算日，於財務狀況表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

26. 經營租賃

目標集團作為出租人

於報告期間結算日，目標集團已與租客就以下未來最低租賃款項訂約，情況如下：

| | 於十二月三十一日 | | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 一年內 | 2,545 | 2,999 | 863 |
| 二至五年內(包括首尾兩年) | - | - | 3,085 |
| 五年後 | - | - | 1,335 |
| | <u>2,545</u> | <u>2,999</u> | <u>5,283</u> |

目標集團作為承租人

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團根據經營租賃就已租用物業支付的最低租賃款項分別為人民幣324,000元、人民幣556,000元及人民幣1,543,000元。

於報告期間結算日，目標集團根據不可撤回經營租賃就已租賃物業的未來最低租賃款項如下所示：

| | 於十二月三十一日 | | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 一年內 | 556 | 1,543 | 1,268 |
| 二至五年內(包括首尾兩年) | 788 | 4,835 | 4,951 |
| 五年後 | - | 19,080 | 17,696 |
| | <u>1,344</u> | <u>25,458</u> | <u>23,915</u> |

經營租賃款項指目標集團就其若干辦公室物業支付的租金。租約按一至十五年的平均期限磋商，而租金於簽訂租賃協議當日確定。

27. 退休福利計劃

目標集團於中國的僱員為中國政府經營的國家管理退休福利計劃的成員。目標集團的中國公司須按僱員工資的若干百分比作出退休福利計劃供款，以撥資福利。目標集團就退休福利計劃的唯一責任乃根據計劃作出規定供款。

28. 資產抵押

於各報告期間結算日，目標集團已抵押以下資產，以獲取授予目標集團的銀行融資。

| | 於十二月三十一日 | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 供出售發展中物業(附註17) | - | - | 554,429 |

29. 承擔

於報告期間結算日，目標集團有以下承擔：

| | 於十二月三十一日 | | |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 以下為已訂約但並未於財務資料撥備的承擔： | | | |
| —建造供出售發展中物業 | 3,971,585 | 5,848,592 | 3,531,236 |

30. 或然負債

於報告期間結束時，目標集團的或然負債如下：

| | 於十二月三十一日 | | |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 就授予第三方的融資 給予銀行的擔保 | 89,915 | - | 29,466 |

目標集團就授予目標集團若干物業買家的按揭貸款而擔任擔保人，並同意倘買家未能於發出物業證書前償還貸款時償還尚未償還貸款及應計利息。由於違約率較低，瑞嘉董事認為財務擔保合約的公平值並不重大。

31. 關連人士交易及結餘

(a) 關連人士交易：

於往績記錄期間，目標集團與關連人士有以下交易：

| 關連人士名稱 | 交易性質 | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|--------------------|-------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 二零一零年 人民幣千元 | 二零一一年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 間接控股公司 | 利息收入 | 559 | 2,217 | 7,022 |
| 間接控股公司 | 利息開支 | 65,992 | 58,693 | 188,033 |
| 目標集團實體非控股 權益持有人 | 利息開支 | - | 2,748 | 38,540 |
| 同系附屬公司 | 已付物業 管理費 | 35,249 | 48,493 | 65,269 |
| | | | | |

(b) 關連人士結餘

目標集團與關連人士的交易及結餘載於附註18、20、21及22。

(c) 主要管理人員的補償：

目標集團董事及主要管理人員的薪酬由一家間接控股公司承擔。

(d) 與中國其他政府相關實體的交易

目標集團為由中國政府控制的招商局集團有限公司(「招商局集團」)旗下規模較大集團公司的一部分。因此，瑞嘉的董事認為，目標集團受中國政府最終控制。此外，目標集團所經營經濟環境現時受中國政府所控制、共同控制或具重大影響力的實體(「中國政府關連實體」)主導。除如上文(a)及(b)所披露與間接控股公司及同系附屬公司交易外，目標集團亦於日常業務過程中與其他中國政府關連實體進行業務。目標集團銀行存款及銀行借貸乃於日常業務過程中與中國政府關連實體的若干銀行訂立。此外，目標集團已訂立多項交易，包括與其他中國政府關連實體於日常業務過程中購買土地使用權、建造物業及其他經營開支。因該等銀行交易性質使然，瑞嘉的董事認為另行披露並無意義。

B. 其後事項

以下事項於二零一二年十二月三十一日後發生：

- 重組已於二零一三年六月九日完成。
- 於二零一三年四月十日，廣州招商房地產的註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣200,000,000元。有關增資已悉數支付。
- 於二零一三年五月二十一日，佛山招商九龍倉的註冊資本由99,900,000美元增至149,890,000美元。

- 目標集團的銀行借款以及若干應收及應付中間控股公司與目標集團實體非控股股本持有人款項已於報告期間後償付。詳情載於附註18、20及22。

C. 其後財務報表

目標集團旗下任何實體概無就二零一二年十二月三十一日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

東力實業控股有限公司
高盛(亞洲)有限責任公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一三年六月二十日

本集團由二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止九個月期間的會計師報告及經審核綜合財務報表

下文載列摘錄自本公司由二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止九個月期間的年報的會計師報告。

Deloitte.

德勤

致：東力實業控股有限公司

列位股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第48至111頁之東力實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。此綜合財務報表包括二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表，及自二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司之董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製及真實而公平地呈列綜合財務報表，及負責董事認為編製綜合財務報表必須之有關內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)。

核數師之責任

我們之責任是根據我們之審核工作對此等綜合財務報表提出意見，並根據我們協定之委聘條款僅向閣下報告，除此以外，我們之報告概不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔責任。我們按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作，此等準則要求我們須遵守道德規範，並規劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作涉及執行情序，以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取此等程式取決於核數師之判斷，包括評估綜合財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出此等風險評估時，核數師考慮與公司編製及真實而公平列報綜合財務報表有關之內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司之內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用之會計政策是否恰當及所作之會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充份適當之審核憑證，為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於二零一二年十二月三十一日之財政狀況及其自二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定適當地編製。

其他事項

截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務報表由另一核數師審核，其於二零一二年六月二十九日之該等報表發表無保留意見。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年三月八日

綜合收益表

自二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間

| | | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 |
|------------------|----|--------------------------------------|-------------------------------------|
| | 附註 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 營業額 | 6 | 91,453 | 178,214 |
| 銷售成本 | | <u>(90,074)</u> | <u>(181,272)</u> |
| 毛利(損) | | 1,379 | (3,058) |
| 其他收入 | 7 | 177 | 3,502 |
| 銷售支出及分銷成本 | | (21) | (766) |
| 行政支出 | | (8,036) | (31,025) |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | | (86) | (6) |
| 失去附屬公司控制權之(虧損)收益 | 8 | (5,062) | 8,911 |
| 就物業、廠房及設備確認之減值虧損 | | - | (26,870) |
| 融資成本 | 9 | <u>(147)</u> | <u>(13,308)</u> |
| 本公司權益持有人應佔 | | | |
| 本期間/年度虧損 | 11 | <u><u>(11,796)</u></u> | <u><u>(62,620)</u></u> |
| 每股虧損 | | | |
| 基本(港幣仙) | 14 | <u><u>(1.1)</u></u> | <u><u>(5.9)</u></u> |

綜合全面收益表

自二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間

| | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|----------------------------|--|---|
| 本期間／年度虧損 | <u>(11,796)</u> | <u>(62,620)</u> |
| 其他綜合利潤(開支) | | |
| 折算境外業務時產生之匯兌差額 | (76) | 2,821 |
| 失去附屬公司控制權後重新分類至損益 | 7,765 | - |
| 物業重估盈餘 | - | 7,514 |
| 物業重估之遞延稅項 | <u>-</u> | <u>(1,879)</u> |
| 本公司權益持有人應佔本期間／ 年度全面開支總額 | <u>(4,107)</u> | <u>(54,164)</u> |

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

| | 附註 | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|-----------------------|----|---------------------------|--------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 15 | 33 | 186,038 |
| 預付租賃款項 | 16 | – | 17,892 |
| | | <u>33</u> | <u>203,930</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 18 | – | 5,499 |
| 應收賬款 | 19 | 48,322 | 9,215 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 20 | 238 | 2,313 |
| 現金及銀行結存 | 21 | 3,927 | 33,683 |
| | | <u>52,487</u> | <u>50,710</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 22 | 42,269 | 570 |
| 應計負債及其他應付款項 | 23 | 1,391 | 25,825 |
| 借貸 | 24 | 8,000 | 185,570 |
| 應付一名董事款項 | 25 | – | 2,000 |
| 應付一家間接控股公司款項 | 25 | 616 | – |
| | | <u>52,276</u> | <u>213,965</u> |
| 流動資產(負債)淨額 | | <u>211</u> | <u>(163,255)</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>244</u> | <u>40,675</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | 24 | – | 18,000 |
| 遞延稅項負債 | 26 | – | 18,324 |
| | | <u>–</u> | <u>36,324</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>244</u></u> | <u><u>4,351</u></u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 27 | 10,685 | 10,685 |
| 儲備 | | (10,441) | (6,334) |
| 本公司權益持有人應佔權益總額 | | <u><u>244</u></u> | <u><u>4,351</u></u> |

綜合權益變動表

自二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間

| | 本公司權益持有人應佔 | | | | | |
|----------------------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|----------|
| | 股本 | 股份溢價 (附註) | 物業重估 儲備 | 外幣換算 儲備 | 累積虧損 | 總計 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一一年四月一日 | 10,685 | 75,022 | 43,423 | (10,476) | (60,139) | 58,515 |
| 年度虧損 | - | - | - | - | (62,620) | (62,620) |
| 折算境外業務時產生之 | | | | | | |
| 匯兌差額 | - | - | - | 2,821 | - | 2,821 |
| 物業重估盈餘 | - | - | 7,514 | - | - | 7,514 |
| 物業重估之遞延稅項 | - | - | (1,879) | - | - | (1,879) |
| 年度綜合利潤(開支)總額 | - | - | 5,635 | 2,821 | (62,620) | (54,164) |
| 於二零一二年三月三十一日 及二零一二年四月一日 | 10,685 | 75,022 | 49,058 | (7,655) | (122,759) | 4,351 |
| 失去附屬公司控制權後轉撥 | - | - | (49,058) | - | 49,058 | - |
| 本期間虧損 | - | - | - | - | (11,796) | (11,796) |
| 折算境外業務時產生之 | | | | | | |
| 匯兌差額 | - | - | - | (76) | - | (76) |
| 失去附屬公司控制權後 重新分類至損益 | - | - | - | 7,765 | - | 7,765 |
| 本期間全面(開支)收入總額 | - | - | (49,058) | 7,689 | 37,262 | (4,107) |
| 於二零一二年 十二月三十一日 | 10,685 | 75,022 | - | 34 | (85,497) | 244 |

附註： 根據開曼群島公司法，在本公司組織章程大綱或細則條文規限下，本公司股份溢價賬可用作分派予股東，惟本公司須於緊隨派發股息後能夠償還其在日常業務中到期的債項。

綜合現金流量表

自二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間

| | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 附註 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|-------------------|--|---|
| 經營業務 | | |
| 除稅前虧損 | (11,796) | (62,620) |
| 經下列調整： | | |
| 融資成本 | 147 | 13,308 |
| 銀行利息收入 | (1) | (21) |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 86 | 6 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 612 | 11,741 |
| 預付租賃款項之攤銷 | 16 | 306 |
| 就物業、廠房及設備確認之減值虧損 | - | 26,870 |
| 失去附屬公司控制權之虧損(收益) | 5,062 | (8,911) |
| 營運資金變動前之經營虧損 | (5,874) | (19,321) |
| 存貨減少 | 1,476 | 1,946 |
| 應收賬款(增加)減少 | (52,277) | 271 |
| 預付款項、按金及其他應收款項增加 | (16,122) | (203) |
| 應付賬款增加(減少) | 46,485 | (1,528) |
| 應計負債及其他應付款項(減少)增加 | (4,461) | 1,242 |
| 經營業務耗用之現金 | (30,773) | (17,593) |
| 已收利息 | 1 | 21 |
| 經營業務耗用之現金淨額 | (30,772) | (17,572) |
| 投資活動 | | |
| 失去附屬公司控制權之現金流出淨額 | 8 (7,388) | (16) |
| 購買物業、廠房及設備 | (13) | (285) |
| 投資活動耗用之現金淨額 | (7,401) | (301) |

| | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 附註 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 融資活動 | | |
| 股東及直接控股公司貸款 | 8,000 | - |
| 來自間接控股公司之墊款 | 616 | - |
| 新增借貸 | - | 54,000 |
| 董事墊款 | - | 1,000 |
| 已付股息 | (133) | (11,930) |
| | <u>8,483</u> | <u>43,070</u> |
| 融資活動產生之現金淨額 | 8,483 | 43,070 |
| 現金及等同現金項目(減少)增加淨額 | (29,690) | 25,197 |
| 期/年初現金及等同現金項目 | 33,683 | 8,927 |
| 匯率變動影響 | (66) | (441) |
| | <u>(66)</u> | <u>(441)</u> |
| 期/年終現金及等同現金項目， 指現金及銀行結存 | <u><u>3,927</u></u> | <u><u>33,683</u></u> |

財務報表附註

1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈31樓3111室。

於二零一二年四月二十四日，成惠投資有限公司（「成惠」）與華能有限公司（「華能」）就收購本公司已發行股本總額約66.18%訂立買賣協議（「收購事項」）。收購事項於二零一二年五月七日完成（「完成」）。緊隨完成後，成惠成為本公司之直接控股公司，該公司為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之有限公司，為本公司之間接控股公司瑞嘉投資實業有限公司（「瑞嘉」）間接全資擁有。招商局集團有限公司（「招商局集團」）成為本公司之最終控股公司。招商局集團為一家中華人民共和國（「中國」）企業，由中國國務院國有資產監督管理委員會規管及直接管理。招商局集團為由中國政府擁有及控制。

於收購事項前，華能為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接及最終控股公司。

誠如本公司日期為二零一二年十月八日之公佈所述，本公司董事會宣佈，本公司及本集團之財政年度結算日期已由三月三十一日更改為十二月三十一日，以便與招商局地產控股股份有限公司之財政年度結算日期一致。招商局地產控股股份有限公司於中國註冊成立，為本公司之間接控股公司，其股份在深圳證券交易所上市，持有瑞嘉全部股本權益。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載列於附註17。

綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣港幣（「港幣」）呈列。

2. 綜合財務報表編製基準

誠如附註1所載，於二零一二年十月八日，本公司董事會決定將本公司及本集團之財政年度結算日期由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，本期間之綜合財務報表涵蓋自二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止九個月。綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表所示相關比較數字以及相關附註涵蓋自二零一一年四月一日起至二零一二年三月三十一日止十二個月期間，因此或不可與本期間所示金額比較。

綜合財務報表以持續經營基準編製，原因是本公司之間接控股公司瑞嘉同意提供充裕資金，以便本集團能夠全面履行其自刊發該等綜合財務報表起至少十二個月期間到期應付之財務責任。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本期間，本集團已應用下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|----------------|--|
| 香港會計準則第12號之修訂 | 遞延稅項：收回相關資產 |
| 香港財務報告準則第7號之修訂 | 金融工具：披露—轉讓金融資產；及 |
| 香港會計準則第1號之修訂 | 作為於二零一二年度頒佈之香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進之一部份 |

香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列(作為於二零一二年六月頒佈之香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進之一部份)

於本期間，本集團於生效日期(二零一三年一月一日或其後開始之年度期間)提前首次應用香港會計準則第1號之修訂。香港會計準則第1號規定曾追溯應用會計政策變動，或曾追溯重列賬目或追溯重新分類之實體，須呈列上一個期間開始時之財務狀況表(第三份財務狀況表)。香港會計準則第1號之修訂澄清須呈列第三份財務狀況表之實體，僅為追溯應用、重列賬目或重新分類對第三份財務狀況表有重大影響者，且第三份財務狀況表毋須隨附相關附註。

於本期間，在二零一二年三月三十一日之綜合財務狀況表之比較數字中，先前分類於本集團先前綜合財務報表中物業、廠房及設備之經營租賃項下於土地之租賃權益已重新分類為預付租賃款項。本公司董事認為，將物業、廠房及設備重新分類為預付款項對於二零一一年四月一日之綜合財務狀況表所呈列之資料並無重大影響，因此該第三份綜合財務狀況表並無於該等綜合財務報表呈列。

除上文所述者外，本期間內應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本期間及過往年度之綜合財務報表所呈報之金額及/或綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則：

| | |
|---|---|
| 香港財務報告準則之修訂 | 香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進(香港會計準則第1號之修訂除外) ¹ |
| 香港財務報告準則第7號之修訂 | 披露—抵銷金融資產及金融負債 ¹ |
| 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂 | 香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露 ³ |
| 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、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡指引 ¹ |
| 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂 | 投資實體 ² |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ³ |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ¹ |
| 香港財務報告準則第11號 | 合營安排 ¹ |
| 香港財務報告準則第12號 | 於其他實體之權益披露 ¹ |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計量 ¹ |
| 香港會計準則第19號(二零一一年經修訂) | 僱員福利 ¹ |
| 香港會計準則第27號(二零一一年經修訂) | 獨立財務報表 ¹ |
| 香港會計準則第28號(二零一一年經修訂) | 投資於聯營公司及合營企業 ¹ |
| 香港會計準則第1號之修訂 | 其他全面收入項目之呈列 ⁴ |
| 香港會計準則第32號之修訂 | 抵銷金融資產及金融負債 ² |
| 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 ¹ |

¹ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

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

本公司董事預期應用香港財務報告準則不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，並就按公平值列賬之樓宇重估修訂。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司指本集團擁有其控制權之實體。控制權乃指有權支配一家實體之財務及經營政策，以從其業務中獲取利益。於評估本集團是否擁有控制權時，會考慮現時是否存在可行使或可轉換之潛在表決權及其影響。

年內收購或出售附屬公司的收入及開支乃分別自其收購生效日期起計或計至其出售生效日期止(視適用情況而定)列入綜合全面收益表。

倘有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。

外幣

編製各個別集團實體財務報表時，以該實體的功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率以其各自之功能貨幣(即該實體經營之主要經濟環境之貨幣)入賬。於各報告期間結算日，以外幣計值之貨幣資產與負債均按報告期間結算日之適用匯率重新換算。以外幣計值之非貨幣項目當日之適用匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

結算及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額均計入產生期間之損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債按報告期間結算日之匯率換算本集團之呈列貨幣(即港幣)。收支項目則按該年度之平均匯率換算，惟倘該期間之匯率大幅波動，則以交易日期之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)於其他綜合利潤確認及於權益內之外幣換算儲備項下累計，以及由權益重新分類至損益中出售海外業務。

物業，廠房及設備

樓宇按公平值減其後折舊及減值虧損列賬。於重估日期之任何累計折舊會與資產之賬面總值對銷，而淨值重列為資產之重估金額。所有其他物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

僅於項目相關未來經濟利益將流入本集團及項目成本能可靠地計量時，其後成本方會計入資產之賬面值或確認為一項獨立資產(視適用情況而定)。所有其他維修及保養均於產生期間計入損益。

樓宇之重估增加於增加金額撥回同一資產過往於損益確認之重估金額減少情況下於損益確認，則該部分增值會以之前扣除之減額為限計入損益。所有其他重估增加均作為其他綜合利潤計入物業重估儲備。物業重估儲備內抵銷餘下同一資產過往重估增加之重估減少作為其他綜合利潤自物業重估儲備扣除。所有其他減少均於損益確認。於重估樓宇其後出售或報廢時，於物業重估儲備內餘下應佔重估增加直接轉撥至累計虧損。

折舊乃經計及物業、廠房及設備項目(樓宇除外)項目成本，減餘值，於其估計可使用年期以遞減餘額法撇銷成本。

折舊乃經計及樓宇按估計可使用年期及租期之較短者以直線法撇銷成本。重估樓宇之折舊於損益扣除。

估計可使用年期、餘值及折舊法於報告期間結算日檢討，並對任何估計之變更影響按無追溯基準作出調整。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損指出售所得款項淨額與相關資產賬面值間之差額，於損益確認。

租賃

本集團作為承租人

經營租賃

並不將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團之租賃，分類為經營租賃。租賃款項在扣除自出租人收取之任何獎勵金後，於租期內以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

經營租賃

並不將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃，分類為經營租賃。來自經營租賃之租金收入於相關租期內以直線法確認。

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部分時，本集團會根據評估各部分所有權的風險與回報是否

已絕大部分轉移至本集團而將其分別劃分為融資租賃或經營租賃，倘明確顯示兩個部分均為經營租賃，則整個租賃分類作經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過預付款項)於租約開始時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平值比例於土地與樓宇部分之間分配。

在租賃款項能可靠分配的情況下，作為經營租賃入賬的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並於租期內按直線基準攤銷。當租賃款項未能於土地及樓宇部分之間可靠分配時，則整項租賃一般會分類為融資租賃，作為物業、廠房及設備入賬。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均成本基準計算，製成品及在製品之成本包括原材料、直接勞工及適當部分的所有經常成本，以及(如適用)分包開支。可變現淨值即於一般業務過程中之估計售價，減完成及出售所需估計成本。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款之一方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表中確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本於初步確認時加入金融資產公平值或從金融負債公平值扣除(視適用情況而定)。

金融資產

本集團之金融資產為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的並於初步確認時釐定。

實際利息法

實際利息法為計算金融資產攤銷成本及於有關期間內攤分利息收入的方法。實際利率是按金融資產預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金收入(包括在時點所支付或收取構成實際利率組成部分的所有費用及利率、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入按實際利息法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指附有固定或可釐定付款額及無活躍市場報價之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項以及現金及銀行結存)採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文有關金融資產減值之會計政策)。

金融資產之減值

金融資產會於各報告期間結算日評定是否有減值跡象。於有客觀跡象顯示貸款及應收款項的估計未來現金流因於初步確認該金融資產後發生的一項或多項事件而受到影響時，金融資產會被視作已減值。

減值的客觀跡象可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；
- 違約事件如未能支付或延遲支付利息或本金；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

就賬款及應收款項等若干類別之金融資產而言，被評為不會個別減值之資產會彙集評估減值。一組應收款項之減值客觀跡象可包括本集團過往之收款經驗、組合內還款時間超過平均30至90日信貸期之延遲還款數目增加，以及與無力支付應收款項有關之國家或地方之經濟環境之明顯轉變。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流現值之間的差額計算。

就所有金融資產而言，金融資產會直接因減值虧損而作出扣減，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值會透過使用撥備賬作出扣減。撥備賬的賬面值變動於損益中確認。當應收賬款或其他應收款項被視為不可收回時，其會於撥備賬內撇銷。之前已撇銷款項如其後收回，會計入損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

金融負債及股本工具

由集團實體發行之債務及股本工具按所訂立之合約安排之實質內容，以及金融負債及股本工具之定義而歸類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具指證明扣除其所有負債後於本集團資產剩餘權益的任何合約。本公司發行之股本工具以收到之款項(扣除直接發行成本後)記錄。

實際利息法

實際利息法為計算金融負債的攤銷成本及於有關期間攤分利息開支的方法。實際利率是按金融負債的預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金付款(包括於時點所支付或收取構成實際利率組成部分的所有費用及利率、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利息基準確認。

金融負債

本集團之金融負債(包括應付賬款及其他應付款項及借貸及應付董事/間接控股公司款項其後使用實際利息法按攤銷成本計量)。

終止確認

僅當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；或本集團轉讓金融資產及資產所有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，則本集團會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收或應收代價總額之差額於損益確認。

當且僅當本集團之責任獲解除、取消或到期時，本集團終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

收益確認

收益按所收取或應收取代價之公平值計量，指於一般業務過程中銷售貨物的應收款項扣除折扣及有關稅項後的金額。

自貨物銷售之收益乃於送貨及擁有權已轉移時確認，而以下所有條件並於當時達成：

- 本集團已將貨物擁有權之重大風險及回報轉移予買方；
- 本集團概無保留一般視為與已售貨物之擁有權有關之管理權，或其有效控制權；
- 收益金額能可靠計量；
- 與交易有關之經濟利益可能流入本集團；及
- 就交易產生或將產生之成本能可靠計量

當經濟利益很可能流入本集團，且收入的金額能夠可靠計量時，則會確認金融資產的利息收入。金融資產的利息收入參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，實際利率指於金融資產預期年期將估計日後現金收入準確貼現至該資產初步確認時的賬面淨值的利率。

利息收入按租期以直線法確認。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃(包括國家管理退休福利計劃／強制性公積金計劃(「強積金計劃」))的供款於僱員就提供服務而使其享有供款時確認為開支。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之合資格資產所產生直接借貸成本，資本化為該等資產之部分成本，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於綜合收益表所呈報之除稅前溢利不同，原因是應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目。本集團有關即期稅項之負債乃採用於各報告期間結算日已實施或實質已實施之稅率計算。

遞延稅項乃指在綜合財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利採用之相應稅基之差額。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會在預期應課稅溢利可供作抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額乃因商譽或首次確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期間結算日進行檢討，並於預期將不可能有充裕之應課稅溢利以抵銷所有或部分資產時調減。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資而產生之應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回，並預期該暫時差額將不會在可見將來撥回者除外。

遞延稅項乃根據於各報告期間結算日已實施或實質實施之稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。即期及遞延稅項乃於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與於其他綜合利潤或直接於權益確認之項目相關，則在此情況下即期及遞延稅項亦分別會在其他綜合利潤或直接於權益內確認。

有形資產減值

本集團於各報告期間結算日檢討其有形資產的賬面值，以確定有關資產是否出現減值虧損跡象。如有任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以確定減值虧損(如有)的程度。

倘資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產的賬面值下調至其可收回金額。減值虧損會即時於損益中確認。

倘其後撥回減值虧損，該資產賬面值會調高至其經修訂的估計可收回金額，但增加的賬面值不得高於倘該資產往年並無確認減值虧損時釐定的賬面值。撥回的減值虧損會即時確認為收入，惟有關資產根據其他準則按重估金額入賬除外，於此情況下，撥回減值虧損被當作根據該準則重估增值處理。

5. 分部資料

本集團已採納香港財務報告準則第8號經營分部，該準則規定經營分部須基於主要營運決策者為向分部分配資源及評估分部表現而定期審閱有關本集團組成部分之內部報告確認。主要營運決策者為本公司董事。

就管理目的而言，本集團現營運以下兩個經營及可呈報分部：(i)銷售電子及電器產品及相關配件；以及(ii)自二零一二年十月開始之為房地產開發銷售建築相關材料與設備之新營運分部。

本集團之經營及可呈報分部資料分析如下：

分部收益及業績

| | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|--------------------|--|---|
| 來自外界客戶之收益 | | |
| —銷售電子及電器產品及相關配件 | 80,102 | 178,214 |
| —為房地產開發銷售建築相關材料與設備 | 11,351 | — |
| 分部收益總額 | <u>91,453</u> | <u>178,214</u> |
| 分部溢利(虧損) | | |
| —銷售電子及電器產品及相關配件 | (1,915) | (42,795) |
| —為房地產開發銷售建築相關材料與設備 | 330 | — |
| 分部虧損總額 | <u>(1,585)</u> | <u>(42,795)</u> |
| 其他未分配及公司支出 | (5,003) | (15,449) |
| 融資成本 | (147) | (13,308) |
| 失去附屬公司控制權之(虧損)收益 | (5,062) | 8,911 |
| 利息收入 | 1 | 21 |
| 本期間/年度虧損 | <u>(11,796)</u> | <u>(62,620)</u> |
| 包括於計算分部溢利(虧損)之款項： | | |
| 就物業、廠房及設備確認之減值虧損 | <u>—</u> | <u>26,870</u> |

營運分部之會計政策與於附註4詳述之本集團之會計政策一致。分部溢利(虧損)指沒有分攤未分配公司支出、融資成本及失去附屬公司控制權之虧損/收益之經營及可呈報分部之溢利(虧損)。此乃向主要營運決策者匯報作資源分配及表現評估用途之衡量基準。

地區資料

| | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|------|--|---|
| 收益 | | |
| 中國內地 | 17,234 | 69,275 |
| 杜拜 | 47,715 | 84,948 |
| 菲律賓 | 1,362 | 23,991 |
| 澳門 | 25,142 | - |
| | <u>91,453</u> | <u>178,214</u> |

呈列地區資料時，收益乃按商品付運地區劃分。

由於主要營運決策者並無定期審閱分類資產及負債，故並無呈列此分析。

本集團根據資產地理位置之非流動資產詳情載列如下：

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|------|---------------------------|--------------------------|
| 中國內地 | 15 | 203,930 |
| 香港 | 18 | - |
| | <u>33</u> | <u>203,930</u> |

有關主要客戶之資料

為本集團總收益貢獻超過10%之本集團三名客戶(自二零一一年四月一日起至二零一二年三月三十一日：四名)之收益資料如下：

| | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|-----------------|--|---|
| 銷售電子及電器產品及相關配件： | | |
| 客戶A | 33,466 | 84,948 |
| 客戶B | * | 42,535 |
| 客戶C | * | 21,397 |
| 客戶D | * | 20,741 |
| 客戶E | 25,142 | * |
| 客戶F | 14,250 | * |
| | <u>91,453</u> | <u>178,214</u> |

此外，自二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日，本集團自同系附屬公司就兩個經營分部之銷售產生之收益為港幣12,659,000元(自二零一一年四月一日起至二零一二年三月三十一日：無)。

* 於期/年內該等客戶並無對本集團銷售作出貢獻。

6. 營業額

本集團營業額(指向客戶銷售商品)如下：

| | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|-------------------|--|---|
| 銷售電子及電器產品及相關配件 | 79,350 | 108,939 |
| 銷售機頂盒 | 752 | 65,355 |
| 為房地產開發銷售建築相關材料與設備 | 11,351 | - |
| 加工電子消費產品及相關配件之服務費 | - | 3,920 |
| | <u>91,453</u> | <u>178,214</u> |

7. 其他收入

| | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|--------|--|---|
| 銀行利息收入 | 1 | 21 |
| 租金收入 | 93 | 2,630 |
| 雜項收入 | 83 | 851 |
| | <u>177</u> | <u>3,502</u> |

8. 失去附屬公司控制權之(虧損)收益

- (a) 於二零一二年四月十九日，董事會議決將本公司之間接全資附屬公司Total Ally Holdings Limited (「Total Ally」) 自願清盤。黎嘉恩先生、楊磊明先生及何國樑先生獲委任為清盤人，共同及個別地將Total Ally清盤。

Total Ally及其附屬公司(「Total Ally集團」)均涉及在中國營運，其在中國經營為本集團製造電視機機頂盒之工廠。

於委任清盤人後，本公司董事認為，本集團已無權監管Total Ally集團之財務及營運決策。Total Ally集團之業績、資產及負債以及現金流量自二零一二年四月十九日起取消於本集團綜合財務報表綜合入賬。

自失去控制權當日Total Ally集團之負債淨額如下：

港幣千元

| | |
|--------------------|-------------|
| 負債淨額： | |
| 物業、廠房及設備 | 185,310 |
| 預付租賃款項 | 17,876 |
| 存貨 | 4,023 |
| 應收賬款 | 9,341 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 1,026 |
| 現金及銀行結存 | 7,388 |
| 應付賬款 | (4,786) |
| 應計負債及其他應付款項 | (19,987) |
| 借貸 | (182,570) |
| 應付一名董事款項 | (2,000) |
| 遞延稅項負債 | (18,324) |
| | <hr/> |
| 負債淨額 | (2,703) |
| 解除匯兌儲備 | 7,765 |
| | <hr/> |
| 失去附屬公司控制權之虧損 | 5,062 |
| | <hr/> <hr/> |
| 失去附屬公司控制權產生之現金流出淨額 | |
| 現金及銀行結存 | (7,388) |
| | <hr/> <hr/> |

- (b) 於二零一二年二月二十日，董事會議決將本公司間接全資附屬公司Tonic DVB Marketing Limited (「TDML」) 自願清盤。自二零一零年起TDML已暫無業務。Mark Chapman先生、楊磊明先生及何熹達先生已獲委任為TDML之清盤人，有權力共同或個別行動。本公司董事認為，自此失去對該附屬公司之控制權。TDML之業績、資產及負債以及現金流自二零一二年二月二十日起取消於本集團綜合財務報表綜合入賬。

自失去控制權當日TDML之負債淨額如下：

港幣千元

| | |
|--------------------|-------------|
| 負債淨額： | |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 11 |
| 現金及銀行結存 | 16 |
| 應付賬款 | (170) |
| 應計負債及其他應付款項 | (8,510) |
| 應付本集團款項 | (24,364) |
| 即期稅項負債 | (258) |
| | <hr/> |
| 負債淨額 | (33,275) |
| 應收已取消綜合入賬附屬公司之款項減值 | 24,364 |
| | <hr/> |
| 失去附屬公司控制權之收益 | (8,911) |
| | <hr/> <hr/> |
| 失去附屬公司控制權產生之現金流出淨額 | |
| 現金及銀行結存 | (16) |
| | <hr/> <hr/> |

9. 融資成本

| | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|-----------------|--|---|
| 須於五年內全數償還借貸之利息： | | |
| 銀行及其他借貸 | 59 | 11,494 |
| 來自最終控股公司之貸款 | - | 800 |
| 來自直接控股公司之貸款 | 14 | - |
| 來自本公司股東之貸款 | 74 | 1,014 |
| | <u>147</u> | <u>13,308</u> |

10. 所得稅

由於本集團於本期間／年度並無任何應課稅溢利，故本期間／年度並無就香港利得稅及中國企業所得稅作出撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司稅率自二零零八年一月一日起為25%。

本期間／年度所得稅支出與綜合收益表內本期間／年度虧損對賬如下：

| | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|--|--|---|
| 本期間／年度虧損 | <u>(11,796)</u> | <u>(62,620)</u> |
| 按16.5% (二零一一年四月一日至 二零一二年三月三十一日：16.5%) 香港利得稅稅率計算之稅項 | (1,946) | (10,332) |
| 於其他司法權區經營之 附屬公司不同稅率之影響 | (235) | (4,590) |
| 毋須課稅之收入之稅務影響 | (232) | (5,496) |
| 不可扣稅之支出之稅務影響 | 1,783 | 18,631 |
| 動用過往未確認之稅項虧損 | (163) | - |
| 未確認稅項虧損之稅務影響 | 793 | 1,787 |
| 稅項 | <u>-</u> | <u>-</u> |

遞延稅項詳情載於附註26。

11. 本期間／年度虧損

本期間／年度虧損已扣除後列賬：

| | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|------------------|--|---|
| 預付租賃款項攤銷 | 16 | 306 |
| 核數師酬金 | 550 | 552 |
| 於損益中確認之存貨成本 | 90,074 | 181,272 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 612 | 11,741 |
| 土地及樓宇經營租賃之最低租賃款項 | 224 | 1,026 |
| 匯兌虧損淨額 | 2 | 556 |
| 員工福利開支(包括董事酬金)： | | |
| 工資、薪金及津貼 | 3,059 | 17,891 |
| 退休金計劃供款 | 88 | 433 |
| | <u>3,147</u> | <u>18,324</u> |

12. 股息

本公司並無就自二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間派付或建議將派付股息(自二零一一年四月一日起至二零一二年三月三十一日止：無)以及並無就自報告期間結算日起建議派付股息。

13. 董事及五位最高薪僱員之薪酬

自二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日

| 董事姓名 | 袍金 港幣千元 | 薪金、津貼 及實物福利 港幣千元 | 退休金 計劃供款 港幣千元 | 總薪酬 港幣千元 |
|-----------|------------|------------------------|---------------------|--------------|
| 執行董事： | | | | |
| 黃培坤先生(i)* | - | 23 | - | 23 |
| 蘇樹輝博士 | - | 89 | 4 | 93 |
| 劉卓根先生(i) | - | 23 | 1 | 24 |
| 余志良先生(i) | - | 23 | - | 23 |
| 麥炳球先生(ii) | - | 46 | 2 | 48 |
| 伍偉雄先生(ii) | - | 46 | 2 | 48 |
| 劉卓麟先生(ii) | - | 550 | 11 | 561 |
| 非執行董事： | | | | |
| 劉寧女士(i) | - | 23 | - | 23 |
| 獨立非執行董事： | | | | |
| 王永權博士(i) | 46 | - | - | 46 |
| 陳燕萍女士(i) | 46 | - | - | 46 |
| 史新平博士(i) | 46 | - | - | 46 |
| 彭漢中先生(ii) | 42 | - | - | 42 |
| 鄭曾偉先生(ii) | 37 | - | - | 37 |
| 鍾慶華博士(ii) | 33 | - | - | 33 |
| 總薪酬 | <u>250</u> | <u>823</u> | <u>20</u> | <u>1,093</u> |

附註：

(i) 於期內委任

(ii) 於期內辭任

自二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日

| 董事姓名 | 袍金 港幣千元 | 薪金、津貼 及實物福利 港幣千元 | 退休金 計劃供款 港幣千元 | 總薪酬 港幣千元 |
|----------|------------|------------------------|---------------------|--------------|
| 執行董事： | | | | |
| 蘇樹輝博士* | - | 300 | 12 | 312 |
| 麥炳球先生 | - | 200 | 10 | 210 |
| 伍偉雄先生 | - | 200 | 10 | 210 |
| 劉卓麟先生 | - | 660 | 12 | 672 |
| 獨立非執行董事： | | | | |
| 彭漢中先生 | 107 | - | - | 107 |
| 鄭曾偉先生 | 106 | - | - | 106 |
| 鍾慶華博士 | 88 | - | - | 88 |
| 總薪酬 | <u>301</u> | <u>1,360</u> | <u>44</u> | <u>1,705</u> |

* 黃培坤先生及蘇樹輝博士亦為本公司之行政總裁之角色，上文披露彼之薪酬包括彼作為行政總裁之角色提供服務之薪酬。

本期間／年度本集團五位最高薪人士包括一名(自二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日：一名)董事及四位(自二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日：四名)其他人士。董事酬金詳情於上文所呈列分析反映。餘下四名(自二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日：四名)人士於該年度之酬金載列如下：

| | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|-----------|--|---|
| 僱員薪金及津貼 | 1,213 | 4,348 |
| 僱員退休金計劃供款 | <u>35</u> | <u>48</u> |
| | <u>1,248</u> | <u>4,396</u> |

自二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日並無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(自二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日：無)。

最高薪人士之薪酬(上文所披露董事除外)介乎以下範圍：

| | 人士數目 | |
|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| | 自二零一二年 四月一日起至 二零一二年 十二月三十一日 | 自二零一一年 四月一日起至 二零一二年 三月三十一日 |
| 少於港幣1,000,000元 | 4 | 1 |
| 港幣1,000,001元至港幣1,500,000元 | — | 3 |
| | <u>4</u> | <u>4</u> |

於期／年內，本集團概無向任何董事或最高薪僱員支付薪酬，以作為其加入或於加入本集團時的獎勵或作為其離職補償。

14. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司權益持有人應佔虧損約港幣11,796,000元(自二零一一年四月一日起至二零一二年三月三十一日：虧損約港幣62,620,000元)及本期間／年度已發行普通股1,068,468,860股計算。

自二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日及自二零一一年四月一日起至二零一二年三月三十一日並無呈列每股攤薄虧損，乃由於於本期間／年度或報告期間結算日並無潛在普通股。

15. 物業、廠房及設備

| | 樓宇 港幣千元 | 傢俬、 裝置及 租賃物業 裝修 港幣千元 | 設備及 工具 港幣千元 | 汽車 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|-------------------|------------|------------|
| 於二零一二年四月一日， 已扣除累計折舊及 減值之金額 | 161,954 | 5,135 | 18,932 | 17 | 186,038 |
| 添置 | — | 13 | — | — | 13 |
| 出售 | — | (86) | — | — | (86) |
| 失去附屬公司控制權 (附註8) | (161,614) | (4,914) | (18,765) | (17) | (185,310) |
| 期內提撥之折舊 | (335) | (112) | (165) | — | (612) |
| 匯兌差額 | (5) | (3) | (2) | — | (10) |
| | <u>—</u> | <u>33</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>33</u> |
| 於二零一二年十二月 三十一日，已扣除累計 折舊及減值—按成本 | — | 33 | — | — | 33 |

| | 樓宇 港幣千元 | 傢俬、 裝置及 租賃物業 裝修 港幣千元 | 設備及工具 港幣千元 | 汽車 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------|------------|----------------|
| 於二零一一年四月一日， 已扣除累計折舊及 減值之金額 | 154,982 | 20,367 | 34,527 | - | 209,876 |
| 添置 | - | 107 | 158 | 20 | 285 |
| 出售 | - | (2) | (4) | - | (6) |
| 重估盈餘 | 7,514 | - | - | - | 7,514 |
| 年內提撥之折舊 | (6,345) | (2,044) | (3,349) | (3) | (11,741) |
| 已確認減值虧損 | - | (14,285) | (12,585) | - | (26,870) |
| 匯兌差額 | 5,803 | 992 | 185 | - | 6,980 |
| 於二零一二年三月 三十一日，已扣除累計 折舊及減值 | <u>161,954</u> | <u>5,135</u> | <u>18,932</u> | <u>17</u> | <u>186,038</u> |
| 成本或估值 | 161,954 | 40,203 | 56,513 | 20 | 258,690 |
| 累計折舊及減值 | - | (35,068) | (37,581) | (3) | (72,652) |
| 賬面淨值 | <u>161,954</u> | <u>5,135</u> | <u>18,932</u> | <u>17</u> | <u>186,038</u> |
| 成本或估值分析： | | | | | |
| 按成本值 | - | 40,203 | 56,513 | 20 | 96,736 |
| 按估值 | <u>161,954</u> | - | - | - | <u>161,954</u> |
| | <u>161,954</u> | <u>40,203</u> | <u>56,513</u> | <u>20</u> | <u>258,690</u> |

上述物業、廠房及設備按以下年率折舊：

| | |
|--------------|----------------|
| 樓宇 | 以直線法按4% |
| 傢俬、裝置及租賃物業裝修 | 以遞減餘額法按10%至25% |
| 設備及工具 | 以遞減餘額法按10%至25% |
| 汽車 | 以遞減餘額法按30% |

本集團位於中國之樓宇按中期租約持有。

於二零一二年三月三十一日，由於本集團之主要產品機頂盒訂單不足導致位於中國之物業、廠房及設備之產能使用率偏低，故那年內本集團之物業、廠房及設備產生大量閒置經常成本。鑑於經常成本沉重，加上持續虧損，董事認為，按估計公平值減出售成本與使用值之較高者釐定物業、廠房及設備之可收回金額。那年內就物業、廠房及設備確認於損益賬之減值虧損約港幣26,870,000元。

16. 預付租賃款項

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 本集團預付租賃款項(包括於中國按中期租約 持有租賃土地) | - | 17,892 |

附註：於二零一二年三月三十一日，過往計入物業、廠房及設備之預付租賃款項港幣17,892,000元已於綜合財務狀況表重新分類為預付租賃款項。

17. 本公司附屬公司之詳情

於二零一二年十二月三十一日及二零一二年三月三十一日，本公司附屬公司之詳情如下：

| 名稱 | 成立/ 註冊成立 地點 | 已發行及 實繳股本/ 註冊股本 | 本公司所佔股權百分比 | | | | 主要業務 |
|--|-------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| | | | 直接 | | 間接 | | |
| | | | 於 二零一二年 十二月 三十一日 | 於 二零一二年 三月 三十一日 | 於 二零一二年 十二月 三十一日 | 於 二零一二年 三月 三十一日 | |
| 華先有限公司 | 香港 | 港幣 10,000元 | 100% | 100% | - | - | 買賣電子消費產品及相關配件 |
| 創金利有限公司 (「創金利」) | 香港 | 港幣 10,000元 | 100% | 100% | - | - | 暫無業務 |
| 冠華港貿易(深圳) 有限公司# | 中國 | 人民幣 1,000,000元 | - | - | 100% | 100% | 買賣電子及電器產品以及建築相關材料及設備 |
| Tonic Electronics (B.V.I.) Limited (附註) | 英屬 處女群島 | 港幣 1元 | - | 100% | - | - | 投資控股 |
| 東莞鑫聯數碼科技 有限公司#(附註) | 中國 | 人民幣 68,830,005元 | - | - | - | 100% | 製造、加工及銷售電子消費產品 |
| Tonic Marketing Limited (附註) | 英屬 處女群島 | 0.01美元 | - | - | - | 100% | 投資控股 |

外商獨資企業

附註 本集團自二零一二年四月十九日起失去此實體之控制權

於期末或期內任何時間，概無附屬公司有任何尚未行使之債務證券。

18. 存貨

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|-----|---------------------------|--------------------------|
| 原材料 | - | 2,305 |
| 在製品 | - | 1,573 |
| 製成品 | - | 1,621 |
| | - | 5,499 |

19. 應收賬款

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|--------|---------------------------|--------------------------|
| 業務應收賬款 | 48,322 | 9,215 |

本集團與客戶之貿易條款主要是信用方式。信用期一般為0至30日。本集團力求對其未收回應收款項維持嚴格控制，以盡量減低信用風險。逾期未償還款項由高級管理層定期審閱。於報告期間結算日，本集團之若干信用風險集中，原因為本集團業務應收賬款約52%(二零一二年三月三十一日：85%)及91%(二零一二年三月三十一日：100%)分別來自本集團最大貿易債務人及五名最大貿易債務人。

於報告期間結算日按發票日期計算的應收賬款之賬齡分析如下：

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|---------|---------------------------|--------------------------|
| 30日或以下 | 18,852 | 5,097 |
| 31日至60日 | 14,377 | 487 |
| 61日至90日 | 4,273 | 3,631 |
| 超過90日 | 10,820 | - |
| | <u>48,322</u> | <u>9,215</u> |

於接納任何新客戶前，本集團採用內部信用評估程序評估潛在客戶的信用質素並界定其信用額度，客戶之信用額度會定期審核。於二零一二年十二月三十一日，業務應收賬款中39%(二零一二年三月三十一日：100%)為有良好還款歷史之賬款，並無逾期或減值。

於二零一二年十二月三十一日，本集團應收賬款內賬面值總額港幣29,470,000元的餘額已逾期，而於報告日期本集團尚未作出減值虧損。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值之應收賬款之賬齡：

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|---------|---------------------------|--------------------------|
| 31日至60日 | 14,377 | - |
| 61日至90日 | 4,273 | - |
| 超過90日 | 10,820 | - |
| | <u>29,470</u> | <u>-</u> |

截至二零一三年二月二十八日，以上於二零一二年十二月三十一日已逾期但未減值之應收賬款中，約港幣28,000,000元已於期後收回。

於二零一二年三月三十一日，本集團並無逾期或減值之應收賬款屬於一些近期並無欠債記錄之客戶之應收款項。

20. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|-----------|---------------------------|--------------------------|
| 預付款項 | 235 | 176 |
| 按金及其他應收款項 | 3 | 2,137 |
| | <u>238</u> | <u>2,313</u> |

21. 現金及銀行結存

銀行現金根據每天銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

22. 應付賬款

主要供應商授予之信貸期一般介乎30至90日。於報告期間結算日按發票日期計算的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|---------|---------------------------|--------------------------|
| 30日或以下 | 17,655 | 71 |
| 31日至60日 | 9,627 | - |
| 61日至90日 | 3,884 | - |
| 超過90日 | 11,103 | 499 |
| | <u>42,269</u> | <u>570</u> |

23. 應計負債及其他應付款項

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|--------------|---------------------------|--------------------------|
| 其他應付款項 | 445 | 2,205 |
| 應付直接控股公司利息 | 14 | - |
| 應付最終控股公司利息 | - | 1,758 |
| 應付最終控股公司其他款項 | - | 2,095 |
| 應計負債 | 932 | 19,767 |
| | <u>1,391</u> | <u>25,825</u> |

24. 借貸

| | 附註 | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|
| 來自最終控股公司之貸款 | (i) | – | 69,700 |
| 來自直接控股公司之貸款 | (ii) | 3,000 | – |
| 來自本公司一名股東之貸款 | (iii) | 5,000 | – |
| 來自本公司另一名股東之貸款 | (iv) | – | 49,000 |
| 其他貸款 | (v) | – | 84,870 |
| | | <u>8,000</u> | <u>203,570</u> |
| 按以下項目分析： | | | |
| 有抵押 | | – | 124,870 |
| 無抵押 | | <u>8,000</u> | <u>78,700</u> |
| | | <u>8,000</u> | <u>203,570</u> |
| 須予償還賬面值： | | | |
| 一年內或按要求償還，披露為 流動負債 | | 8,000 | 185,570 |
| 一年後但不超過兩年，披露為 非流動負債 | | – | 18,000 |
| | | <u>8,000</u> | <u>203,570</u> |

附註：

- (i) 於二零一二年三月三十一日，來自最終控股公司之貸款港幣40,000,000元以年息2厘計息及以本公司全資附屬公司全部已發行股本之股份質押作抵押。其餘來自前最終控股公司之貸款港幣29,700,000元為無抵押、不付息及無固定還款期。由二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，自前最終控股公司之貸款於失去附屬公司控制權時終止確認，股份質押亦已解除。
- (ii) 來自直接控股公司之貸款為無抵押、以六個月香港銀行同業拆息加年息2厘計息，並須於二零一三年十二月三十一日償還。
- (iii) 來自本公司一名股東之貸款為無抵押、不計息及須按要求償還。
- (iv) 於二零一二年三月三十一日，來自本公司另一名股東之貸款為無抵押及按香港最優惠利率加年息2厘計息，當中港幣31,000,000元無固定還款期，餘款港幣18,000,000元毋須於一年內償還。於二零一二年四月十九日，Total Ally承擔本集團結欠本公司股東之未償還貸款港幣28,000,000元之全部責任。其餘貸款港幣21,000,000元由Total Ally集團之預付款項及墊款所抵銷。詳情載於附註28。
- (v) 於二零一二年三月三十一日，其他貸款約港幣84,870,000元以本集團賬面總值約港幣179,846,000元之租賃樓宇作抵押。其他貸款於失去附屬公司控制權時終止確認。

25. 應付一名董事／一家間接控股公司之款項

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

26. 遞延稅項負債

本集團遞延稅項負債變動如下：

| | 重估物業 港幣千元 |
|----------------------------|--------------|
| 於二零一一年四月一日 | 15,844 |
| 於其他綜合利潤扣除之遞延稅項 | 1,879 |
| 匯兌差額 | 601 |
| | <hr/> |
| 於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日 | 18,324 |
| 失去附屬公司控制權(附註8) | (18,324) |
| | <hr/> |
| 於二零一二年十二月三十一日 | - |
| | <hr/> <hr/> |

在報告期間結算日，本集團未動用之稅項虧損為港幣5,370,000元(二零一二年三月三十一日：港幣1,550,000元)，可用於抵銷未來應課稅溢利。由於未來溢利來源不可預測，因此並無確認期／年內遞延稅項資產。

27. 股本

| | 股份數目 | 金額 港幣千元 |
|---|----------------|------------|
| 每股面值港幣0.01元之普通股 | | |
| 法定： | | |
| 於二零一一年四月一日、 二零一二年三月三十一日及 二零一二年十二月三十一日 | 30,000,000,000 | 300,000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零一一年四月一日、 二零一二年三月三十一日及 二零一二年十二月三十一日 | 1,068,468,860 | 10,685 |
| | <hr/> | <hr/> |

28. 主要非現金交易

本集團進行以下之非現金交易：

- (i) 自二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，本集團與本公司之部份股東及Total Ally之附屬公司訂立多項協議。於二零一二年四月十九日，根據協議，Total Ally之附屬公司承擔所有本集團應付本公司股東為數港幣86,904,000元之未償還貸款及利息之責任。
- (ii) 於二零一二年四月二十三日，本公司股東與Total Ally及本公司之附屬公司創金利訂立協議，以為創金利付予Total Ally集團之任何預付款項及墊款提供擔保。根據協議，創金利有權將應付股東之貸款與Total Ally集團之預付款項及墊款抵銷。於二零一二年十二月三十一日，為數約港幣21,000,000元應付股東之貸款已與同等金額之Total Ally集團之預付款項及墊款抵銷。

- (iii) 截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司一家間接全資附屬公司鑫聯數碼科技有限公司借入銀行及其他貸款(統稱「鑫聯貸款」)，本金總額約人民幣103,000,000元(相當於約港幣122,055,000元)，以償還一家計劃附屬公司(「計劃附屬公司」)，東莞東力電子有限公司之等額銀行及其他貸款。鑫聯貸款以計劃附屬公司於二零一一年三月三十一日所持估計市值約為人民幣145,000,000元(約港幣171,825,000元)之租賃土地及樓宇(「抵押物業」)及本公司一家間接全資附屬公司賬面總值約港幣14,199,000元之設備及工具作抵押。

自二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日止期間，計劃附屬公司出售為鑫聯貸款作抵押的抵押物業。鑫聯貸款乃動用出售抵押物業之所得款項悉數償付。根據鑫聯貸款安排，透過出售抵押物業償付鑫聯貸款後，相等於應收一家計劃附屬公司款項之金額已即時收回及解除。

29. 資金風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團內之實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳平衡而為股東爭取最大回報。本集團的整體策略自去年以來維持不變。

本集團的資本結構包括債務淨額(包括於附註24所披露之借款)，扣減現金及等同現金項目及本公司擁有人應佔權益(包括由已發行股本、股份溢價及各類儲備)。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討之一部分，董事考慮資本成本及與各類資本相關之風險。

本集團使用資本負債比率(債務淨額除以資本)監察資本。債務淨額包括銀行及其他借貸減現金及銀行結存。資本指總權益。於報告期間結算日之資本負債比率如下：

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|-----------|---------------------------|--------------------------|
| 銀行及其他借貸 | 8,000 | 203,570 |
| 減：現金及銀行結存 | (3,927) | (33,683) |
| 債務淨額 | 4,073 | 169,887 |
| 資本 | 244 | 4,351 |
| 資本負債比率 | 1,669% | 3,905% |

以上資產負債比率超過100%。鑒於有關狀況，董事評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團之未來流動資金狀況及表現以及其可動用財務資源。進一步詳情於附註2闡述。

30. 金融工具

金融工具分類

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|----------------------|---------------------------|--------------------------|
| 金融資產 | | |
| 貸款及應收款項(包括現金及等同現金項目) | 52,252 | 45,035 |
| 金融負債 | | |
| 攤銷成本 | <u>51,344</u> | <u>212,198</u> |

本集團主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、現金及銀行結存、應付賬款其他應付款項、借貸及應付一名董事／一家間接控股公司款項。該等金融工具相關風險包括信貸風險及流動資金風險。董事負責檢討及協定管理各類該等風險政策，該等政策於下文概述。管理層管理並監控該等風險，以確保及時並有效實施合宜措施。

財務風險管理目標及政策

(a) 利率風險

本集團所承擔之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之債項承擔有關。

本集團目前並無任何與市場利率變動風險有關之利率對沖政策。本公司董事持續監察本集團所承擔之風險，並會在需要時考慮對沖利率。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於各報告期間結算日之浮息借貸之利率風險釐定。分析乃假設報告期間結算日之該等未償還借貸整個期間／整年為未償還而編製。採用之100個基點增減乃反映管理層對利率之合理可能變動之評估。

於報告期間結算日，倘利率上升或下降100個基點(二零一二年三月三十一日：100個基點)而所有其他變數保持不變，本集團期／年內虧損將會增加或減少約港幣30,000元(二零一二年三月三十一日：增加或減少約港幣490,000元)，主要因浮動利率借貸之利率上升或下降所致。

管理層認為，該敏感度分析並不能代表固有利率風險，原因是結算日的風險並不反映於有關期間內之風險。

(b) 外匯風險

本集團實體主要於香港及中國經營，並承擔主要與並非以實體功能貨幣之貨幣計值之資產與負債有關的多種貨幣所產生外匯匯率風險。本集團定期檢討經濟狀況及其外匯風險組合，並於未來需要時考慮實施適當之對沖措施。

本集團以外幣計值的貨幣資產(包括應收賬款及其他應收款項與現金及銀行結餘)以及貨幣負債(包括應付賬款)於報告期間結算日之賬面值如下:

| | 資產 | | 負債 | |
|----|--------|--------|--------|--------|
| | 於二零一二年 | 於二零一二年 | 於二零一二年 | 於二零一二年 |
| | 十二月 | 三月 | 十二月 | 三月 |
| | 三十一日 | 三十一日 | 三十一日 | 三十一日 |
| 港幣 | 56 | - | - | - |
| 美元 | 13,968 | 1,991 | 8,038 | - |

本公司董事認為，鑒於港幣與美元掛鈎，本集團承受之美元及港幣風險不大。

於二零一二年三月三十一日，本集團外匯風險主要與人民幣(「人民幣」)兌美元之波動有關，所採納5%之敏感度指管理層對美元可能出現之合理變動之評估。倘人民幣兌美元升值或貶值5%，而其他所有變量保持不變，本年度之虧損將上升或下跌約港幣100,000元，主要由於換算其他應收款項及於中國之營運有關之匯兌收益或損失。

(c) 信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行貿易。本集團政策為欲以信貸條款進行貿易之客戶均須接受信貸驗證程序。此外，應收款項結餘乃以持續基準監控。

於報告期間結算日，本集團之若干信貸風險集中，原因為本集團業務應收賬款約52%(二零一二年三月三十一日：85%)及91%(二零一二年三月三十一日：100%)分別來自本集團最大貿易債務人及五名最大貿易債務人。五大債務人具有良好信用評級及償還記錄。於二零一二年十二月三十一日，本集團因對方未能履行其責任而引致本集團財務虧損所產生之最大信貸風險為綜合財務狀況表內所列載之相關已確認金融資產之賬面值。

為將信貸風險減至最低，本集團管理層已密切監察信貸限額及對其所有客戶(尤其是對其五大客戶)之信貸審批，以確保跟進收回逾期債務。此外，本集團會於各報告期間結算日審閱每項個別貿易債務，以確保就不可收回之金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。有關本集團所承擔應收賬款產生的信用風險之進一步量化數據於附註19披露。

由於交易對手乃獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

(d) 流動資金風險

本集團政策為定期監察現時及預期流動資金規定，以確保其維持足夠現金儲備，應付短期及長期流動資金要求。本公司所承受之流動資金風險不大，此乃由於是本公司之間接控股公司同意提供充裕資金，以便本集團能夠全面履行其自刊發該等綜合財務報表起至少十二個月期間到期應付之財務責任。於報告期間結算日，按已訂約未貼現款項劃分之本集團金融負債的到期概況如下：

| | 加權 平均利率 % | 按要求償還 港幣千元 | 少於三個月 港幣千元 | 三個月至 少於 十二個月 港幣千元 | 一至兩年 港幣千元 | 未貼現現金 流量總額 港幣千元 | 於 二零一二年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元 |
|-------------------|-----------------|---------------|---------------|----------------------------|--------------|-----------------------|---|
| 於二零一二年 十二月三十一日 | | | | | | | |
| 應付賬款 | - | 11,103 | 31,166 | - | - | 42,269 | 42,269 |
| 其他應付款項 | - | 9 | 450 | - | - | 459 | 459 |
| 借貸 | 2.55 | 5,000 | - | 3,076 | - | 8,076 | 8,000 |
| 應付間接控股公司款項 | - | 616 | - | - | - | 616 | 616 |
| | | <u>16,728</u> | <u>31,616</u> | <u>3,076</u> | <u>-</u> | <u>51,420</u> | <u>51,344</u> |

| | 加權 平均利率 % | 按要求償還 港幣千元 | 少於三個月 港幣千元 | 三個月至 少於 十二個月 港幣千元 | 一至兩年 港幣千元 | 未貼現現金 流量總額 港幣千元 | 於 二零一二年 三月 三十一日 之賬面值 港幣千元 |
|------------------|-----------------|----------------|---------------|----------------------------|---------------|-----------------------|--|
| 於二零一二年 三月三十一日 | | | | | | | |
| 應付賬款 | - | 71 | 499 | - | - | 570 | 570 |
| 其他應付款項 | - | 6,058 | - | - | - | 6,058 | 6,058 |
| 借貸 | 5.9 | 206,714 | - | - | 18,782 | 225,496 | 203,570 |
| 應付一名董事款項 | - | 2,000 | - | - | - | 2,000 | 2,000 |
| | | <u>214,843</u> | <u>499</u> | <u>-</u> | <u>18,782</u> | <u>234,124</u> | <u>212,198</u> |

公平值

金融資產及金融負債之公平值乃根據公認之定價模式按貼現現金流量分析釐定。

本公司董事認為，於綜合財務報表以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

31. 退休福利計劃

本集團為其僱員制定以下定額供款計劃：

(i) 香港僱員計劃

本集團為香港所有合資格僱員參與強積金計劃。強積金計劃之資產透過一名獨立信託人控制之基金與本集團所持資產分開持有。

本集團對強積金計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定供款。並無已沒收供款可供扣減未來年度應付供款。

(ii) 中國僱員計劃

中國僱員參與中國政府所運作的國家管理退休福利計劃。中國附屬公司須向該退休福利計劃支付僱員薪酬若干百分比之供款，為該等福利提供資金。本集團對退休福利計劃之唯一責任為根據該計劃作出規定供款。

32. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

於二零一二年三月三十一日，本集團按照經營租賃安排出租其若干物業，租期經磋商後介乎一至八年。租賃條款一般亦要求租戶支付抵押按金，且會定期按當時市況調整租金。本集團於與其租戶訂立之不可撤回經營租賃項下未來最低應收租金款項總額將於以下期間到期：

| | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|---------------|--------------------------|
| 一年內 | 3,010 |
| 第二至五年(包括首尾兩年) | 8,482 |
| 五年後 | 771 |
| | <u>12,263</u> |

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無訂立任何經營租賃安排。

(b) 作為承租人

本集團按照經營租賃安排向同系附屬公司租賃若干土地及樓宇，租期經磋商後介乎一至兩年。於報告期間結算日，本集團於不可撤回經營租賃項下未來最低租金款項總額於下列期間到期：

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|---------------|---------------------------|--------------------------|
| 一年內 | 14 | 161 |
| 第二至五年(包括首尾兩年) | 21 | - |
| | <u>35</u> | <u>161</u> |

33. 關連人士交易

本集團於本期間／年度有下列關連人士及關連交易：

(a) 本集團主要管理人員之補償：

| | 自二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 自二零一一年 四月一日至 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|--------------|---|--|
| 短期僱員福利 | 2,286 | 6,009 |
| 退休福利 | 55 | 92 |
| 已付主要管理人員補償總額 | <u>2,341</u> | <u>6,101</u> |

(b) 應付關連方款項之詳情載於附註23、24及25。

(c) 本集團與關連人士有以下交易及結餘：

(i) 交易

| | 自二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 自二零一一年 四月一日至 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|-----------------|---|--|
| 銷售予同系附屬公司 | 12,659 | - |
| 向同系附屬公司支付租金(附註) | 7 | - |
| 已付或應付利息： | | |
| —前最終控股公司 | - | 800 |
| —本公司股東 | 74 | 1,014 |
| —直接控股公司 | 14 | - |

附註：經營租賃安排詳情載於附註32。

(ii) 結餘

於二零一二年十二月三十一日，計入應收賬款內之港幣12,410,000元乃應收同系附屬公司款項。

34. 有關本公司財務狀況表之資料

| | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|----------------|---------------------------|--------------------------|
| | 附註 | |
| 資產 | | |
| 於非上市附屬公司之投資 | 10 | 10 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 235 | 249 |
| 現金及銀行結存 | 5 | 100 |
| | <u>250</u> | <u>359</u> |
| 負債 | | |
| 應計負債及其他應付款項 | (1,274) | (2,197) |
| 來自直接控股公司之貸款 | (3,000) | - |
| 應付附屬公司款項 | (a) <u>(12,426)</u> | <u>(10,013)</u> |
| | <u>(16,700)</u> | <u>(12,210)</u> |
| | <u>(16,450)</u> | <u>(11,851)</u> |
| 股本及儲備 | | |
| 股本 | 10,685 | 10,685 |
| 股份溢價 | 75,022 | 75,022 |
| 實繳儲備 | 58,514 | 58,514 |
| 累積虧損 | (b) <u>(160,671)</u> | <u>(156,072)</u> |
| | <u>(16,450)</u> | <u>(11,851)</u> |

附註：

(a) 該等金額為無抵押、不付息及須按要求償還。

(b) 累計虧損變動載列如下：

| | 累計虧損 港幣千元 |
|----------------------------|------------------|
| 於二零一一年四月一日 | (150,199) |
| 年內全面開支總額 | <u>(5,873)</u> |
| 於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日 | (156,072) |
| 期內全面開支總額 | <u>(4,599)</u> |
| 於二零一二年十二月三十一日 | <u>(160,671)</u> |

本集團截至二零一二年三月三十一日止十二個月的會計師報告及經審核綜合財務報表

下文載列摘錄自本公司截至二零一二年三月三十一日止十二個月的年報的會計師報告，當中載有安達會計師事務所有限公司所編製本公司及其附屬公司截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止兩個年度各年的經審核綜合財務報表。



致：東力實業控股有限公司

列位股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第44至118頁之東力實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。此綜合財務報表包括二零一二年三月三十一日之綜合及公司財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司之董事(「董事」)須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製及真實而公平地呈列綜合財務報表，及負責董事認為編製綜合財務報表必須的有關內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅為全體股東報告，並不可作其他目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。我們已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對公司內部監控之成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團及 貴公司於二零一二年三月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之業績及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

執業證書號碼P03614

香港，二零一二年六月二十九日

綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------------------------|--------|------------------------|-----------------------|
| 營業額 | 8 | 178,214 | 77,394 |
| 銷售成本 | | <u>(181,272)</u> | <u>(75,007)</u> |
| 毛(損)/利 | | (3,058) | 2,387 |
| 其他收入 | 9 | 3,502 | 4,590 |
| 銷售支出及分銷成本 | | (766) | (897) |
| 行政支出 | | (31,031) | (40,315) |
| 資產減值撥備 | | (26,870) | (2,281) |
| 存貨撥備 | | - | (2,516) |
| 取消一家清盤附屬公司 綜合入賬之收益 | 10 | 8,911 | 243,503 |
| 債務重組之收益 | 11 | <u>-</u> | <u>217,108</u> |
| 經營(虧損)/溢利 | | (49,312) | 421,579 |
| 融資成本 | 12 | <u>(13,308)</u> | <u>(33,135)</u> |
| 除稅前(虧損)/溢利 | | (62,620) | 388,444 |
| 所得稅 | 13 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 本公司權益持有人應佔 本年度(虧損)/溢利 | 14, 18 | <u><u>(62,620)</u></u> | <u><u>388,444</u></u> |
| 每股(虧損)/盈利 基本(每股港幣仙) | 17 | <u><u>(6)</u></u> | <u><u>93</u></u> |

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-------------------------------|--------|-----------------|----------------|
| 本公司權益持有人應佔 | | | |
| 本年度(虧損)/溢利 | 14, 18 | <u>(62,620)</u> | <u>388,444</u> |
| 境外業務之匯兌差額 | | 2,821 | 992 |
| 取消計劃附屬公司綜合入賬後 重新分類至損益之匯兌差額 | | - | (18,931) |
| 物業重估盈餘 | | 7,514 | 35,561 |
| 物業重估儲備之遞延稅項： | | | |
| - 重估盈餘 | | <u>(1,879)</u> | <u>(8,890)</u> |
| 本年度其他全面收入，扣除稅項 | | <u>8,456</u> | <u>8,732</u> |
| 本公司權益持有人應佔 | | | |
| 本年度全面(虧損)/收入總額 | | <u>(54,164)</u> | <u>397,176</u> |

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

| | 附註 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|------------------|-------|------------------|-----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 19 | 203,930 | 227,411 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 21 | 5,499 | 7,172 |
| 應收賬款 | 22 | 9,215 | 9,801 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 23 | 2,313 | 2,054 |
| 應收一家計劃附屬公司款項 | 24 | – | 122,055 |
| 現金及銀行結存 | 25 | 33,683 | 8,927 |
| | | 50,710 | 150,009 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 26 | 570 | 2,245 |
| 應計負債及其他應付款項 | 27 | 25,825 | 31,038 |
| 借貸 | 28 | 185,570 | 186,755 |
| 應付一名董事款項 | 24 | 2,000 | 1,000 |
| 即期稅項負債 | | – | 258 |
| | | 213,965 | 221,296 |
| 流動負債淨額 | | (163,255) | (71,287) |
| 資產總值減流動負債 | | 40,675 | 156,124 |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | 28 | 18,000 | 81,765 |
| 遞延稅項負債 | 29 | 18,324 | 15,844 |
| | | 36,324 | 97,609 |
| 資產淨值 | | 4,351 | 58,515 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 30 | 10,685 | 10,685 |
| 儲備 | 31(a) | (6,334) | 47,830 |
| 權益總額 | | 4,351 | 58,515 |

財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

| | 附註 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|----------------|-------|------------------------|-----------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 於附屬公司之投資 | 20 | <u>10</u> | <u>10</u> |
| 流動資產 | | | |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 249 | 100 |
| 現金及銀行結存 | | <u>100</u> | <u>-</u> |
| | | <u>349</u> | <u>100</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應計負債及其他應付款項 | | 2,197 | 1,516 |
| 應付附屬公司款項 | 20 | <u>10,013</u> | <u>4,572</u> |
| | | <u>12,210</u> | <u>6,088</u> |
| 流動負債淨額 | | <u>(11,861)</u> | <u>(5,988)</u> |
| 負債淨額 | | <u><u>(11,851)</u></u> | <u><u>(5,978)</u></u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 30 | 10,685 | 10,685 |
| 儲備 | 31(b) | <u>(22,536)</u> | <u>(16,663)</u> |
| 權益總額 | | <u><u>(11,851)</u></u> | <u><u>(5,978)</u></u> |

綜合權益變動表

截至二零一二年三月三十一日止年度

| | 本公司權益持有人應佔 | | | | | | |
|---------------------|---------------|---------------|-----------|---------------|----------------|------------------|--------------|
| | 股本 | 股份 溢價賬 | 繳入儲備 | 物業重估 儲備 | 外幣換算 儲備 | 累積虧損 | 總計 |
| | | | | | | | |
| 於二零一零年 | | | | | | | |
| 四月一日 | 105,789 | 71,388 | 280 | 74,068 | 7,463 | (682,298) | (423,310) |
| 年內綜合利潤／ (虧損)總額 | - | - | - | 26,671 | (17,939) | 388,444 | 397,176 |
| 取消附屬公司綜合 入賬後重新分類 | - | - | - | (57,316) | - | 57,316 | - |
| 資本重組： | | | | | | | |
| －資本削減 | (104,731) | - | 104,731 | - | - | - | - |
| －發行股份 | 9,627 | 75,022 | - | - | - | - | 84,649 |
| －註銷股份溢價 | - | (71,388) | 71,388 | - | - | - | - |
| －累積虧損抵銷 繳入儲備 | - | - | (176,399) | - | - | 176,399 | - |
| 於二零一一年 | | | | | | | |
| 三月三十一日及 二零一一年 | | | | | | | |
| 四月一日 | 10,685 | 75,022 | - | 43,423 | (10,476) | (60,139) | 58,515 |
| 年內綜合利潤／ (虧損)總額 | - | - | - | 5,635 | 2,821 | (62,620) | (54,164) |
| 於二零一二年 | | | | | | | |
| 三月三十一日 | <u>10,685</u> | <u>75,022</u> | <u>-</u> | <u>49,058</u> | <u>(7,655)</u> | <u>(122,759)</u> | <u>4,351</u> |

綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|------------------|----|---------------|---------------|
| 經營業務之現金流量 | | | |
| 除稅前(虧損)/溢利 | | (62,620) | 388,444 |
| 經下列各項調整： | | | |
| 融資成本 | | 13,308 | 33,135 |
| 銀行利息收入 | | (21) | (5) |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損 | | 6 | - |
| 折舊 | | 12,047 | 17,886 |
| 存貨撥備 | | - | 2,516 |
| 資產減值撥備 | | 26,870 | 2,281 |
| 取消一家清盤附屬公司 | | | |
| 綜合入賬之收益 | 10 | (8,911) | (243,503) |
| 債務重組之收益 | 11 | - | (217,108) |
| 營運資金變動前之經營虧損 | | (19,321) | (16,354) |
| 存貨變動 | | 1,946 | (8,222) |
| 應收賬款變動 | | 271 | (8,970) |
| 預付款項、按金及其他應收款項變動 | | (203) | (1,434) |
| 應付賬款變動 | | (1,528) | 384 |
| 應計負債及其他應付款項變動 | | 1,242 | (15,211) |
| 經營業務耗用之現金 | | (17,593) | (49,807) |
| 已收利息 | | 21 | 5 |
| 已付利息 | | (11,930) | (11,252) |
| 融資租賃租金利息部分 | | - | (111) |
| 已付海外稅項 | | - | (75) |
| 經營業務耗用之現金淨額 | | (29,502) | (61,240) |
| 投資活動之現金流量 | | | |
| 取消一家清盤附屬公司綜合入賬之 | | | |
| 現金(流出)/流入淨額 | 10 | (16) | 7,968 |
| 購買物業、廠房及設備項目 | | (285) | (2,081) |
| 投資活動(耗用)/產生之現金淨額 | | (301) | 5,887 |

| | 附註 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------------------|----|---------------|----------------|
| 融資活動之現金流量 | | | |
| 債務重組產生之淨現金流入 | 11 | - | 18,574 |
| 新增借貸 | | 54,000 | 9,480 |
| 來自最終控股公司之貸款 | | - | 24,700 |
| 董事墊款 | | 1,000 | 371 |
| | | <u>55,000</u> | <u>53,125</u> |
| 融資活動產生之現金淨額 | | | |
| | | <u>55,000</u> | <u>53,125</u> |
| 現金及等同現金項目減少淨額 | | 25,197 | (2,228) |
| 年初現金及等同現金項目 | | 8,927 | 16,998 |
| 匯率變動影響 | | (441) | (5,843) |
| | | <u>(441)</u> | <u>(5,843)</u> |
| 年終現金及等同現金項目 | | <u>33,683</u> | <u>8,927</u> |
| 現金及等同現金項目分析 | | | |
| 現金及銀行結存 | | <u>33,683</u> | <u>8,927</u> |

財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司董事認為，於報告期間結算日，本公司之控股公司及最終控股公司為華能有限公司（「華能」），該公司為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之有限公司。

繼報告期間結算日後，於二零一二年四月二十四日，成惠投資有限公司（「成惠」）與華能就出售本公司股份訂立一份買賣協議（「交易事項」）。交易事項於二零一二年五月七日進行後，本公司之控股公司由華能變更為成惠。成惠為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由瑞嘉投資實業有限公司（「瑞嘉」或「中介控股公司」）間接全資擁有。瑞嘉為於香港註冊成立之有限公司，並由招商局地產控股股份有限公司（「招商局地產」）全資擁有。招商局地產為於中華人民共和國（「中國」）註冊成立之有限公司，其股份於深圳證券交易所上市。交易事項之進一步詳情於本公司與成惠董事會在二零一二年四月二十七日刊發之聯合公佈（「聯合公佈」）中披露。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點於年報公司資料內披露。本公司為一家投資控股公司，旗下主要附屬公司之主要業務載列於附註20。

2. 編製基準

於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團產生本公司權益持有人應佔虧損約港幣62,620,000元，且於二零一二年三月三十一日，本集團之流動負債淨額約為港幣163,255,000元。因此，有關狀況顯示，本集團是否有能力持續經營存在不明朗因素。鑑於有關狀況，董事評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團之未來流動資金狀況及表現以及其可動用財務資源。

本綜合財務報表按持續經營基準編製。董事認為，計及各種措施以改善財務表現及狀況，包括但不限於以下各項後，本集團應能繼續於未來數年持續經營：

- (a) 成功實施重組本集團機頂盒業務之業務模式後，為本集團提供契機，以更具成本效益及商業可行之方式改善本集團之財務表現；
- (b) 本公司之中介控股公司同意向本集團提供足夠資金，以償還到期之負債；及
- (c) 董事現正物色各類商機，以拓展業務範疇及收入來源，抓緊商機，透過投資或業務合營之方式開拓其他業務，以改善本集團之盈利能力。

基於上述因素，董事信納，本集團於可見未來將有足夠財務資源在須履行財務責任時履行有關責任，有關責任之有效性取決於上述各項措施是否足以撥付本集團營運資金所需。因此，董事認為，按持續經營基準編製該等財務報表乃適當之舉。倘本集團無法持續經營，則須調整該等財務報表，將本集團資產價值調整至可收回金額，以就可能產生之任何進一步負債計提撥備，並分別將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈所有與其業務有

關且於二零一一年四月一日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之會計政策、本集團財務報表之呈列方式以及本年度及過往年度所呈報金額構成重大變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已著手評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚未能詳述該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

4. 主要會計政策

此等財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公認之會計原則及聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露編製。

此等財務報表乃按歷史成本法編製，並就按公平值列賬之樓宇重估修訂。此等財務報表以港幣(「港幣」)呈列，除另有註明者外，所有數值均四捨五入至最接近千位。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要運用若干主要假設及估計，亦要求董事須於應用會計政策時作出判斷。涉及重大判斷以及就此等財務報表而言屬重大假設及估計之範疇於此等財務報表附註5進一步披露。

就編製此等財務報表應用之主要會計政策載列如下。

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。附屬公司指本集團擁有其控制權之實體。控制權乃指有權支配一家實體之財務及經營政策，以從其業務中獲取利益。於評估本集團是否擁有控制權時，會考慮現時是否存在可行使或可轉換之潛在表決權及其影響。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並在控制權終止之日起取消綜合入賬。

出售附屬公司而導致失去控制權之收益或虧損乃指(i)出售代價公平值加該附屬公司仍保留之任何投資公平值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值加與該附屬公司有關之任何餘下商譽及任何相關累計外幣換算儲備兩者間之差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要調整，以確保符合本集團採納之會計政策。

本公司並無導致失去附屬公司控制權之擁有權權益變動按權益交易入賬，即與以擁有人身分進行之擁有人交易。控股及非控股權益之賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益數額之調整額與已付或已收代價公平值間差額，直接於權益確認並歸屬本公司擁有人。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績在本公司賬目內按已收及應收股息入賬。

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團旗下各實體之財務報表包括之項目，均使用實體經營所在之主要經濟環境採用之貨幣（「功能貨幣」）計算。綜合財務報表以港幣呈列，該貨幣乃本公司之功能及呈列貨幣。

(b) 於各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初步確認時採用交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債乃以各報告期間結算日之匯率換算。此換算政策所產生收益及虧損於損益中確認。

按公平值以外幣計算之非貨幣項目以釐定公平值當日之匯率換算。

倘非貨幣項目之收益或虧損於其他綜合利潤中確認，任何該收益或虧損之匯兌部分於其他綜合利潤中確認。倘非貨幣項目之收益或虧損於損益中確認，任何該收益或虧損之匯兌部分則於損益中確認。

(c) 綜合賬目時換算

功能貨幣與本公司呈列貨幣有不同之所有集團實體之業績及財務狀況乃按下列方法換算為本公司之呈列貨幣：

- (i) 各份財務狀況表呈列之資產及負債，均按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- (ii) 各份損益賬之收入及開支乃按平均匯率換算，惟倘該平均匯率並不足以合理概述於交易日期適用匯率之累計影響，則在此情況下，收入及開支乃以交易日之匯率進行換算；及
- (iii) 所有因此而產生之匯兌差額於外幣換算儲備內確認。

於綜合賬目時，因換算海外實體投資淨額及借貸所產生之匯兌差額於外幣換算儲備內確認。當出售海外業務時，該等匯兌差額於綜合損益確認為出售收益或虧損之一部分。

物業，廠房及設備

樓宇主要包括工廠及辦公室，按公平值減其後折舊及減值虧損列賬，公平值乃以外聘獨立估值師所作出定期估值計算。於重估日期之任何累計折舊會與資產之賬面總值對銷，而淨值重列為資產之重估金額。所有其他物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

僅於項目相關未來經濟利益將流入本集團及項目成本能可靠地計量時，其後成本方會計入資產之賬面值或確認為一項獨立資產(視適用情況而定)。所有其他維修及保養均於產生期間在損益支銷。

樓宇之重估增加於增加金額撥回同一資產過往於損益確認之重估金額減少情況下於損益確認。所有其他重估增加均作為其他綜合利潤計入物業重估儲備。物業重估儲備內抵銷餘下同一資產過往重估增加之重估減少作為其他綜合利潤自物業重估儲備扣除。所有其他減少均於損益確認。於重估樓宇其後出售或報廢時，於物業重估儲備內餘下應佔重估增加直接轉撥至保留溢利。

物業、廠房及設備扣除餘值後以直線法，於其估計可使用年期，按足以撇銷成本之比率計算折舊，主要年率如下：

| | |
|--------|----------------|
| 租賃土地 | 按租期 |
| 租賃樓宇 | 以直線法按4% |
| 租賃物業裝修 | 以遞減餘額法按10%至25% |
| 傢俬及裝置 | 以遞減餘額法按10%至25% |
| 設備及工具 | 以遞減餘額法按10%至25% |
| 汽車 | 以遞減餘額法按30% |

餘值、可使用年期及折舊法乃於各報告期間結算日檢討，並於適當時作出調整。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損指出售所得款項淨額與相關資產賬面值間之差額，於損益確認。

租賃

本集團作為承租人

經營租賃

並不將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團之租賃，分類為經營租賃。租賃款項在扣除自出租人收取之任何獎勵金後，於租期內以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

經營租賃

並不將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃，分類為經營租賃。來自經營租賃之租金收入於相關租期內以直線法確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均基準計算，製成品及在製品之成本包括原材料、直接勞工及適當部分的所有經常成本，以及(如適用)分包開支。可變現淨值即於一般業務過程中之估計售價，減完成及出售所需估計成本。

確認及終止確認金融工具

當本集團成為工具合約條款之一方時，會在財務狀況表確認金融資產及金融負債。

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；或本集團將資產所有權絕大部分風險及回報轉讓時；或本集團概無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險回報惟並無保留對資產之控制權時，則會終止確認金融資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價以及於其他綜合利潤確認之累計收益或虧損之總和差額於損益確認。

當有關合約內指定之責任獲解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項指附有固定或可釐定付款額及無活躍市場報價之非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計算。倘有客觀憑證顯示本集團將不能按應收款項之原有條款收回所有到期款項，則會對貿易及其他應收款項作出減值撥備。撥備數額為應收款項賬面值與估計未來現金流量現值間之差額，並按初步確認之實際利率貼現。該撥備數額於損益確認。

當應收款項之可收回金額增加乃客觀地與於確認減值後發生之事件有關時，則減值虧損會於隨後期間撥回並在損益確認，惟應收款項於減值被撥回日期應有之賬面值不得超過倘無確認減值之攤銷成本。

現金及等同現金項目

就現金流量表而言，現金及等同現金項目指銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期高流通性之投資(可轉換為已知數額現金款項及受極輕微價值變動風險所限)。現金及等同現金項目亦包括須按要求償還及為本集團整體現金管理一部分之銀行透支。

借貸

借貸初步按公平值，扣除所產生之交易成本確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團有無條件權利延遲償還負債直至報告期間後最少12個月，否則借貸應分類為流動負債。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值列賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，惟如貼現影響並不重大，則以成本列賬。

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

收益確認

收益按所收取或應收取代價之公平值計量，並當經濟利益很可能流入本集團且收益金額能可靠計量時予以確認。

- (a) 銷售貨品之收益於擁有權大部分風險及回報已轉歸買方，而本集團不再參與通常與所售出貨品之擁有權或實際控制權有關的管理時確認；
- (b) 加工服務費於提供服務時確認；
- (c) 利息收入以實際利率法按時間比例確認；及
- (d) 租金收入按租賃期以直線法計算確認入賬。

僱員福利

(a) 僱員應享假期

僱員可享有之年假及長期服務假期乃在其權利產生時確認。本集團為截至各報告期間結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假直至僱員正式休假時方予確認。

(b) 退休金責任

本集團按照香港強制性公積金計劃條例為其全體合資格香港僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。本集團須按僱員薪金及工資之5%向強積金計劃作出供款，每月供款上限為每名僱員港幣1,000元，於向強積金計劃作出供款後，即悉數歸屬僱員。

本集團於中國成立之附屬公司僱員為地方市政府營辦之中央退休金計劃成員。該等附屬公司須按僱員基本薪金及工資之若干百分比向中央退休金計劃作出供款，以支付有關退休福利。地方市政府承諾承擔該等附屬公司所有現有及日後退休僱員之退休福利責任。該等附屬公司就中央退休金計劃之唯一責任為根據該計劃作出所需供款。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之合資格資產所產生直接借貸成本，資本化為該等資產之部分成本，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，須從合資格資本化之借貸成本中扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化之借貸成本乃就用於該資產之開支應用資本化比率計量。資本化比率為適用於本集團該期間內尚未償還借貸(不包括就取得合資格資產而借入之特定借貸)之加權平均借貸成本。

所有其他借貸成本均在產生之期間內於損益確認。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益確認之溢利不同，原因是應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目。本集團有關即期稅項之負債乃採用於各報告期間結算日已實施或實質已實施之稅率計算。

遞延稅項乃指在財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利採用之相應稅基之差額。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會在預期應課稅溢利可供作抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額乃因商譽或首次確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期間結算日進行檢討，並於預期將不可能有充裕之應課稅溢利以抵銷所有或部分資產時調減。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資而產生之應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回，並預期該暫時差額將不會在可見將來撥回者除外。

遞延稅項乃根據於各報告期間結算日已實施或實質實施之稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項乃於損益中確認，惟倘遞延稅項與於其他綜合利潤或直接於權益確認之項目相關，則在此情況下亦會在其他綜合利潤或直接於權益內確認。

當有合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

關連人士

關連人士為與本集團有關連的個人或實體。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本公司或本集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一家實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。

- (iv) 一家實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本公司或與本公司有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。倘本公司本身便是該計劃，提供資助之僱主亦與本公司有關連。
- (vi) 實體受(a)所識別人土控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

分部報告

經營分部及各分部項目於財務報表內呈報之金額，乃根據就資源分配及評估本集團不同業務之表現定期提供予本集團最高行政管理人員的財務資料識別。

就財務報告而言，除非分部具備類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似，否則各個重大經營分部不會進行合算。就個別非重大經營分部而言，倘若符合上述大部分標準，則可進行合算。

資產減值

於各報告期間結算日，本集團審閱其有形及無形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損，存貨及應收款項除外。倘若出現任何該等跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定任何減值虧損。倘若未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額乃公平值減銷售成本及使用價值兩者中較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流按當時市場對該項資產之貨幣時值及資產特定風險之評估的貼現率貼現至其現值。

倘若估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘若減值虧損其後撥回，資產或現金產生單位賬面值乃增加至其可收回金額之經修訂估計，惟已增加賬面值不得超過於過往年度並無確認資產或現金產生單位減值虧損而釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

報告期間後事項

為本集團於各報告期間結算日狀況提供額外資料或顯示持續經營假設並不適合之報告期間後事項均屬於調整事項，於財務報表內反映。並非屬調整事項之報告期間後事項如屬重大，則於財務報表附註中披露。

5. 關鍵判斷及主要假設

應用會計政策時的關鍵判斷

於應用會計政策過程中，董事已作出以下對財務報表中所確認金額具有最重大影響的判斷，在下文處理涉及估計之判斷除外。

(a) 持續經營基準

此等財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於綜合財務報表附註2說明之各項措施以改善本集團的財務表現和狀況。

(b) 投資物業及業主自用物業的差別

本集團會確定一項物業是否合資格列為投資物業。在作出判斷時，本集團會考慮該項物業是否能夠在大致上獨立於本集團所持其他資產之情況下產生現金流量。業主自用物業所產生現金流量並不只源自物業，亦來自生產或供應過程中使用的其他資產。

若干物業一部分可作賺取租金，另一部分則持作生產貨品用途。倘有關部分可獨立出售(或按融資租賃個別出租)，本集團會將有關部分獨立入賬。倘有關部分不能獨立出售，則在只有一小部分乃用作生產貨品用途時，該項物業方可入賬列為投資物業。釐定配套服務的重要程度是否足以導致物業未能符合投資物業之資格時，須作出判斷。本集團於作出判斷時會獨立考慮各項物業。

(c) 若干土地及樓宇之法定業權

誠如此等財務報表附註19所列，於二零一二年三月三十一日，若干土地及樓宇之業權並未轉移至本集團。儘管本集團尚未取得相關法定業權之證書，但董事決定將該等土地及樓宇確認為物業、廠房及設備，原因為彼等預期日後法定業權之轉移應不會存在任何重大困難，且本集團實際上控制該等土地及樓宇。

估計不確定因素之主要來源

很大可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之未來主要假設，以及於各報告期間結算日估計不確定因素之其他主要來源於下文討論。

(a) 資產減值

本集團須於釐定資產是否出現減值或過往導致資產減值之事件是否不再存在時作出判斷，尤其於評估下列事項時：(i)是否發生可影響資產價值之事件或該等影響資產價值之事件已不再存在；(ii)資產賬面值是否有未來現金流之現值淨額支持，有關金額乃以資產持續使用或終止確認之基準釐定；及(iii)於準備現金流預測時採用合適之主要假設，包括該等現金流預測是否以合適貼現率貼現。管理層就釐定減值水平所選定之假設(包括現金流量預測所採用貼現率或增長率假設)之變動，或會對減值測試中所採用現值淨額構成重大影響。

(b) 物業、廠房及設備之折舊

物業、廠房及設備按其估計可使用年期經計及其估計餘值後採用直線法及遞減結餘基準計提折舊。釐定可使用年期及餘值涉及管理層之估計。本集團每年對物業、廠房及設備之餘值及可使用年期進行評估，倘預期與原本估計不同，則有關差異可能對本年度之折舊帶來影響，而未來期間之估計將有所改變。

(c) 存貨撥備

本集團管理層於各報告期間結算日審查賬齡分析，就所識別不再適合作生產用途之陳舊及滯銷存貨項目作出撥備。管理層主要依據最近期發票價格及現行市況估計該等製成品之可變現淨值。本集團於各報告期間結算日就個別產品進行存貨審查，並就陳舊項目計提撥備。

(d) 樓宇公平值之估算

公平值之最佳憑證為活躍市場上類似樓宇之現行價格。如欠缺該等資料，本集團將考慮多項資料來源，包括：(i)參考獨立估值；(ii)活躍市場內不同性質、狀況有別或處於不同地點(或受制於不同租約或其他合約)之樓宇的現行價格，並作出調整以反映該等差異；(iii)類似樓宇於交投較為淡靜市場之近期價格，並作出調整以反映自以該等價格進行交易當日以來之任何經濟狀況變動；及(iv)根據可靠之未來現金流估算，並以任何現有租約或其他合約之條款，以及在可行情況下以外界證據(如於相同地點及狀況相同之類似樓宇之現行市價)作支持，並採用反映現金流金額及時間不確定因素之當前市場評估之貼現率作出貼現現金流預測。

本集團估算公平值時之主要假設包括處於相同地點及狀況相同之類似樓宇之現行市價、合適貼現率、預期未來市價及未來保養成本。本集團樓宇之賬面值於財務報表附註19披露。

6. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、現金及銀行結存、應付賬款及其他應付款項及借貸。本集團業務面對多種財務風險：利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事負責檢討及協定管理各類該等風險之政策，該等政策於下文概述。

(a) 利率風險

本集團所承擔之市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息之債項承擔有關。

於報告期間結算日，倘利率上升或下降100個基點(二零一一年：100個基點)而所有其他變數保持不變，本集團除稅前虧損(二零一一年：溢利)會增加或減少約港幣490,000元(二零一一年：減少或增加港幣1,126,000元)，主要因浮動利率借貸之利率上升或下降所致。

(b) 外匯風險

本集團實體主要於香港及中國經營，並承擔主要與並非以實體功能貨幣之貨幣計值之資產與負債有關的多種貨幣所產生外匯風險。本集團定期檢討經濟狀況及其外匯風險組合，並於未來需要時考慮實施適當之對沖措施。

於報告期間結算日，倘人民幣(「人民幣」)兌美元升值或貶值5%而所有其他變數保持不變，本年度除稅前虧損(二零一一年：溢利)會增加或減少約港幣100,000元(二零一一年：減少或增加港幣54,000元)，主要因就換算預付款項、按金及其他應收款項及於中國內地營運之外匯虧損或收益所致。

(c) 信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行貿易。本集團政策為欲以信貸條款進行貿易之客戶均須接受信貸驗證程序。此外，應收款項結餘乃以持續基準監控。

於報告期間結算日，本集團之若干信貸風險集中，原因為本集團業務應收賬款約85%(二零一一年：63%)及100%(二零一一年：100%)分別來自本集團最大貿易債務人及五名最大貿易債務人。本集團其他金融資產之信貸風險由應收一家計劃附屬公司款項、現金及銀行結存以及對方違約所產生其他應收款項組成，最高風險相等於該等工具之賬面值。

由於本集團已設立政策確保與具備合適信貸歷史之客戶進行銷售，故一般毋須抵押品。有關本集團承受由應收賬款所產生信貸風險的進一步量化數據於財務報表附註22披露。

(d) 流動資金風險

本集團政策為定期監察現時及預期流動資金規定，以確保其維持足夠現金儲備，應付短期及長期流動資金規定。於各報告期間結算日，按已訂約未貼現款項劃分之本集團金融負債的到期概況如下：

| | 按要求償還 港幣千元 | 少於三個月 港幣千元 | 三個月至少 於十二個月 港幣千元 | 一至兩年 港幣千元 | 未貼現現金 流量總額 港幣千元 |
|----------------------------|----------------|---------------|------------------------|---------------|-----------------------|
| 於二零一二年 三月三十一日 | | | | | |
| 應付賬款 | 71 | 499 | - | - | 570 |
| 計入應計負債及 其他應付款項之 金融負債 | 6,058 | - | - | - | 6,058 |
| 借貸 | 206,714 | - | - | 18,782 | 225,496 |
| 應付一名董事款項 | 2,000 | - | - | - | 2,000 |
| | <u>214,843</u> | <u>499</u> | <u>-</u> | <u>18,782</u> | <u>234,124</u> |

| | 按要 求償還 | 少於三個月 | 三個月至少 於十二個月 | 一至兩年 | 未貼現現金 流量總額 |
|----------------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一一年 三月三十一日 | | | | | |
| 應付賬款 | 327 | 1,748 | 170 | - | 2,245 |
| 計入應計負債及 其他應付款項之 金融負債 | 12,047 | - | - | - | 12,047 |
| 借貸 | 159,431 | - | 40,000 | 81,765 | 281,196 |
| 應付一名董事款項 | 1,000 | - | - | - | 1,000 |
| | <u>172,805</u> | <u>1,748</u> | <u>40,170</u> | <u>81,765</u> | <u>296,488</u> |

7. 分部資料

本集團截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度之收益及業績主要來自其製造、加工及銷售電子消費產品及相關配件之經營分部。本集團之可報告分部為提供不同產品之策略業務單位。由於各業務須應用不同技術及市場策略，故可報告分部乃分開管理。

經營分部之會計政策與此等財務報表附註4所述者相同。分部溢利或虧損不包括利息收入、取消一家清盤附屬公司綜合入賬之收益、債務重組之收益、融資成本、所得稅以及未分配公司收入及開支。分部資產不包括應收一家計劃附屬公司款項、現金及銀行結存以及其他未分配公司資產。分部負債不包括借貸、應付一名董事款項、稅項負債及未分配公司負債。分部非流動資產不包括任何金融工具及遞延稅項資產。

有關製造、加工及銷售電子消費產品及相關配件之分部溢利或虧損、資產及負債之資料：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 截至三月三十一日止年度： | | |
| 來自外界客戶之收益 | 178,214 | 77,394 |
| 分部虧損 | 42,795 | 39,037 |
| 利息收入 | 21 | 5 |
| 利息支出 | 13,308 | 33,135 |
| 折舊 | 12,047 | 17,886 |
| 其他重大非現金項目： | | |
| 資產減值撥備 | 26,870 | 2,281 |
| 存貨撥備 | - | 2,516 |
| 添置分部非流動資產 | 285 | 2,081 |
| 於三月三十一日： | | |
| 分部資產 | 220,554 | 246,338 |
| 分部負債 | <u>21,713</u> | <u>31,767</u> |

可報告分部收益、溢利及虧損、資產及負債之對賬：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| 收益： | | |
| 以綜合營業額形式披露之可報告分部總營業額 | <u>178,214</u> | <u>77,394</u> |
| 溢利或虧損： | | |
| 可報告分部虧損總額 | (42,795) | (39,037) |
| 利息收入 | 21 | 5 |
| 取消一家清盤附屬公司綜合入賬之收益 | 8,911 | 243,503 |
| 債務重組之收益 | - | 217,108 |
| 公司及未分配溢利或虧損 | <u>(28,757)</u> | <u>(33,135)</u> |
| 綜合(虧損)/溢利 | <u>(62,620)</u> | <u>388,444</u> |
| 資產： | | |
| 可報告分部資產總值 | 220,554 | 246,338 |
| 應收一家計劃附屬公司款項 | - | 122,055 |
| 現金及銀行結存 | 33,683 | 8,927 |
| 公司及未分配資產 | <u>403</u> | <u>100</u> |
| 綜合資產總值 | <u>254,640</u> | <u>377,420</u> |
| 負債： | | |
| 可報告分部負債總額 | 21,713 | 31,767 |
| 借貸 | 203,570 | 268,520 |
| 即期稅項負債 | - | 258 |
| 遞延稅項負債 | 18,324 | 15,844 |
| 應付一名董事款項 | 2,000 | 1,000 |
| 公司及未分配負債 | <u>4,682</u> | <u>1,516</u> |
| 綜合負債總額 | <u>250,289</u> | <u>318,905</u> |
| 地區資料： | | |
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 收益： | | |
| 大中華區 | 69,275 | 46,299 |
| 杜拜 | 84,948 | 7,839 |
| 菲律賓 | <u>23,991</u> | <u>23,256</u> |
| 綜合總計 | <u>178,214</u> | <u>77,394</u> |

來自為本集團總收益貢獻超過10%之本集團四名(二零一一年：六名)客戶之收益資料如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| 客戶A | 84,948 | 7,839 |
| 客戶B | 42,535 | 20,698 |
| 客戶C | 21,397 | 15,868 |
| 客戶D | 20,741 | 10,216 |
| 客戶E | – | 13,039 |
| 客戶F | – | 8,721 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

呈列地區資料時，收益乃按客戶所在地劃分。於報告期間結算日，本集團所有非流動資產均位於大中華區。

8. 營業額

本集團營業額(指製造及向客戶銷售商品以及來自加工服務費用之收益)如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 製造及銷售電子消費產品及相關配件 | 174,294 | 76,383 |
| 加工電子消費產品及相關配件之服務費 | 3,920 | 1,011 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | <u>178,214</u> | <u>77,394</u> |

9. 其他收入

本集團其他收入分析如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| 銀行利息收入 | 21 | 5 |
| 租金收入 | 2,630 | 284 |
| 壞賬收回 | – | 3,756 |
| 雜項收入 | 851 | 545 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | <u>3,502</u> | <u>4,590</u> |

10. 取消一家清盤附屬公司綜合入賬之收益

於二零一二年二月二十日，董事會議決將本公司間接全資附屬公司Tonic DVB Marketing Limited (「TDML」) 自願清盤。英屬處女群島德勤會計師行之Mark Chapman先生及香港德勤•關黃陳方會計師行之楊磊明先生及何熹達先生已獲委任為TDML之清盤人，有權力共同或個別行動。董事認為，自此失去對該附屬公司之控制權。該附屬公司之業績、資產及負債以及現金流自該日起取消於本集團綜合財務報表綜合入賬。

| | TDML 二零一二年 二月二十日 港幣千元 | 東力電子* 二零一零年 六月三十日 港幣千元 |
|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 取消綜合入賬附屬公司之負債淨額如下： | | |
| 物業、廠房及設備 | - | 26,626 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 11 | 87 |
| 即期稅項資產 | - | 1,919 |
| 現金及銀行結存 | 16 | 131 |
| 應付賬款 | (170) | (153,377) |
| 應計負債及其他應付款項 | (8,510) | (22,578) |
| 應付本集團款項 | (24,364) | (140,184) |
| 即期稅項負債 | (258) | - |
| 借貸 | - | (92,197) |
| 遞延稅項負債 | - | (4,114) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 已取消綜合入賬附屬公司之負債淨額 | (33,275) | (383,687) |
| 應收已取消綜合入賬附屬公司之款項減值 | 24,364 | 140,184 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 取消清盤附屬公司綜合入賬之收益淨額 | <u>(8,911)</u> | <u>(243,503)</u> |

取消一家清盤附屬公司綜合入賬之現金(流出)/流入淨額載列如下：

| | 港幣千元 | 港幣千元 |
|---------------------|-------------|--------------|
| 取消綜合入賬之現金及等同現金項目餘額： | | |
| 現金及銀行結存 | (16) | (131) |
| 銀行透支 | - | 8,099 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <u>(16)</u> | <u>7,968</u> |

* 於上年度，本公司一家直接全資附屬公司東力電子有限公司(「東力電子」)遭香港高等法院清盤。Huen Ho Yin及Huen Yuen Fun於二零一零年六月三十日獲破產管理署署長委任為東力電子之共同及個別臨時清盤人。董事認為，自此失去對該附屬公司之控制權。該附屬公司之業績、資產及負債以及現金流取消於本集團綜合財務報表綜合入賬，自二零一零年六月三十日起生效。進一步詳情載於本公司日期為二零一零年七月六日之公佈。

11. 債務重組之收益

於上年度，股本及集團重組（「重組」）於二零一零年十二月三日（「生效日期」）完成。為重組本集團及協助落實重組之債權人計劃，債權人計劃項下之計劃附屬公司已轉讓予債權人計劃之管理人。轉讓後，本集團終止控制該等計劃附屬公司。於生效日期，該等計劃附屬公司之業績、資產及負債以及現金流自本集團終止確認。進一步詳情載於本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之年報。

| | 二零一零年 十二月三日 附註 港幣千元 |
|--------------------------|------------------------------|
| 於生效日期已終止確認計劃附屬公司之負債淨額如下： | |
| 物業、廠房及設備 | 180,161 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 17 |
| 現金及銀行結存 | 724 |
| 應付賬款 | (163,971) |
| 應計負債及其他應付款項 | (49,111) |
| 借貸 | (94,428) |
| 即期稅項負債 | (13,452) |
| 遞延稅項負債 | (20,711) |
| | <hr/> |
| 已終止確認計劃附屬公司之負債淨額 | (160,771) |
| 減：解除相關外幣換算儲備 | (18,931) |
| 向管理人轉讓發行股份所得款項 | (a) 80,000 |
| 以向財務顧問發行酬金股份形式之債務重組成本 | (b) 4,649 |
| 可自一家計劃附屬公司收回之金額 | (c) (122,055) |
| | <hr/> |
| 債務重組之收益 | <u>(217,108)</u> |

債務重組之現金流入淨額載列如下：

| | 港幣千元 |
|-------------------|---------------|
| 終止確認之現金及等同現金項目餘額： | |
| 現金及銀行結存 | (724) |
| 銀行透支 | 19,298 |
| | <hr/> |
| | <u>18,574</u> |

- (a) 於生效日期，已按每股認購股份約港幣0.0879元之價格向華能發行及配發909,785,366股每股面值港幣0.01元之認購股份，現金代價為港幣80,000,000元。根據債權人計劃，發行認購股份所有所得款項供管理人用作償付及釋除債權人計劃項下申索。

- (b) 於生效日期，已按每股酬金股份約港幣0.0879元之價格向兩名財務顧問發行及配發52,894,498股每股面值港幣0.01元之酬金股份，以償付本公司就重組應佔約港幣4,649,000元之專業費用。由於該等有關重組之專業顧問服務之公平值無法可靠估計，本集團獲取之該等服務參考就償付有關專業費用所發行股份之公平值以權益結算以股份付款之形式於生效日期對方提供服務時計量。
- (c) 於上年度，本公司間接全資附屬公司鑫聯數碼科技有限公司借入銀行及其他貸款(統稱「鑫聯貸款」)，於前報告期間結算日本金總額約為人民幣103,000,000元(約相當於港幣122,055,000元)，以償還一家計劃附屬公司(「計劃附屬公司」)東莞東力電子有限公司之等額銀行及其他貸款。鑫聯貸款以計劃附屬公司所持估計市值約為人民幣145,000,000元(約港幣171,825,000元)之租賃土地及樓宇(「抵押物業」)及於前報告期間結算日，本公司一家間接全資附屬公司賬面總值約港幣14,199,000元之設備及工具作抵押。根據鑫聯貸款安排，預期將透過其後出售抵押物業之所得款項償付鑫聯貸款以抵銷從計劃附屬公司可收回相應款項。

12. 融資成本

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 須於五年內全數償還借貸之利息： | | |
| 銀行及其他借貸 | 11,494 | 32,224 |
| 來自最終控股公司之貸款 | 800 | 800 |
| 來自本公司一名股東之貸款 | 1,014 | - |
| 融資租賃 | - | 111 |
| | <u>13,308</u> | <u>33,135</u> |

13. 所得稅

由於本集團於兩個年度內並無應課稅溢利，故毋須繳納香港利得稅或中國企業所得稅。

所得稅與除稅前(虧損)/溢利乘以香港利得稅稅率所得之對賬如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|---------------------|-----------------|----------------|
| 除稅前(虧損)/溢利： | <u>(62,620)</u> | <u>388,444</u> |
| 按16.5%(二零一一年：16.5%) | | |
| 本地所得稅稅率計算之稅項 | (10,332) | 64,093 |
| 附屬公司不同稅率之影響 | (4,590) | (12,069) |
| 毋須課稅收入 | (5,496) | (94,124) |
| 不可扣稅支出 | 18,631 | 37,587 |
| 動用過往期間之稅項虧損 | - | (912) |
| 未確認之稅項虧損 | 1,787 | 5,425 |
| 按本集團實際稅率計算之稅項 | <u>-</u> | <u>-</u> |

14. 本年度(虧損)/溢利

本集團之本年度(虧損)/溢利已扣除以下各項後列賬：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 已售存貨成本 | 181,272 | 75,007 |
| 存貨撥備 | - | 2,516 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 12,047 | 17,886 |
| 土地及樓宇經營租賃之最低租賃款項 | 1,026 | 639 |
| 核數師酬金 | 552 | 713 |
| 員工福利開支(包括董事酬金—附註15)： | | |
| 工資、薪金及津貼 | 17,891 | 16,550 |
| 退休金計劃供款 | 433 | 253 |
| | <u>18,324</u> | <u>16,803</u> |
| 資產減值撥備： | | |
| 物業、廠房及設備項目減值 | 26,870 | 2,070 |
| 按金及其他應收款項減值 | - | 211 |
| | <u>26,870</u> | <u>2,281</u> |

15. 董事及五位最高薪僱員之薪酬

| 董事姓名 | 袍金 港幣千元 | 薪金、津貼及 實物福利 港幣千元 | 退休金 計劃供款 港幣千元 | 總薪酬 港幣千元 |
|----------------------------|------------|------------------------|---------------------|--------------|
| 執行董事： | | | | |
| 蘇樹輝博士 | - | 300 | 12 | 312 |
| 麥炳球先生 | - | 200 | 10 | 210 |
| 伍偉雄先生 | - | 200 | 10 | 210 |
| 劉卓麟先生 | - | 660 | 12 | 672 |
| 獨立非執行董事： | | | | |
| 彭漢中先生 | 107 | - | - | 107 |
| 鄭曾偉先生 | 106 | - | - | 106 |
| 鍾慶華博士 | 88 | - | - | 88 |
| 截至二零一二年 三月三十一日 止年度總計 | <u>301</u> | <u>1,360</u> | <u>44</u> | <u>1,705</u> |

| 董事姓名 | 薪金、津貼及 袍金 港幣千元 | 實物福利 港幣千元 | 退休金 計劃供款 港幣千元 | 總薪酬 港幣千元 |
|----------------------------|----------------------|--------------|---------------------|--------------|
| 執行董事： | | | | |
| 蘇樹輝博士(i) | - | 92 | 4 | 96 |
| 麥炳球先生(i) | - | 61 | 3 | 64 |
| 伍偉雄先生(i) | - | 61 | 3 | 64 |
| 劉卓麟先生(i) | - | 165 | 4 | 169 |
| 凌少文先生(ii) | - | 1,149 | 19 | 1,168 |
| 黃其昌先生(ii) | - | 1,166 | 12 | 1,178 |
| 李鳳貞女士(ii) | - | 1,166 | 12 | 1,178 |
| 獨立非執行董事： | | | | |
| 彭漢中先生 | 107 | - | - | 107 |
| 鄭曾偉先生 | 106 | - | - | 106 |
| 鍾慶華博士 | 88 | - | - | 88 |
| 截至二零一一年 三月三十一日 止年度總計 | <u>301</u> | <u>3,860</u> | <u>57</u> | <u>4,218</u> |

- (i)：於二零一零年十二月十一日獲委任為董事
(ii)：於二零一一年一月一日辭任董事

年內本集團五位最高薪人士包括一名董事(二零一一年：三名前董事)及四位(二零一一年：兩位)人士。董事酬金詳情於上文所呈列分析反映。四位人士(二零一一年：三名前董事及兩位人士)於該年度之酬金載列如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 上文所披露董事之薪金、津貼及退休金計劃供款 | - | 3,524 |
| 僱員薪金及津貼 | 4,348 | 2,134 |
| 僱員退休金計劃供款 | 48 | 27 |
| | <u>4,396</u> | <u>5,685</u> |

截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止兩個年度內並無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

最高薪人士之薪酬(上文所披露董事除外)介乎以下範圍：

| | 人士數目 | |
|---------------------------|----------|----------|
| | 二零一二年 | 二零一一年 |
| 港幣500,001元至港幣1,000,000元 | 1 | 2 |
| 港幣1,000,001元至港幣1,500,000元 | 3 | - |
| 港幣1,500,001元至港幣2,000,000元 | - | 3 |
| | <u>4</u> | <u>5</u> |

16. 股息

本公司並無就截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止兩個年度建議派付或宣派任何股息。

17. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司權益持有人應佔虧損約港幣62,620,000元(二零一一年：盈利約港幣388,444,000元)及年內已發行普通股之加權平均數1,068,468,860股(二零一一年：419,649,007股，經調整以反映二零一零年十二月股份合併及發行新股)計算。

18. 權益持有人應佔本年度(虧損)/溢利

本公司權益持有人應佔綜合(虧損)/溢利包括本年度虧損約港幣5,873,000元(二零一一年：溢利約港幣68,158,000元)，已於本公司財務報表內處理。

19. 物業、廠房及設備

本集團

| | 租賃土地 港幣千元 | 租賃樓宇 港幣千元 | 傢俬、裝置 及租賃物業 裝修 港幣千元 | 設備及工具 港幣千元 | 汽車 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------------|---------------|----------------|------------------------------|---------------|------------|----------------|
| 二零一二年三月三十一日 | | | | | | |
| 於二零一一年四月一日， | | | | | | |
| 已扣除累計折舊及減值 | 17,535 | 154,982 | 20,367 | 34,527 | - | 227,411 |
| 添置 | - | - | 107 | 158 | 20 | 285 |
| 出售 | - | - | (2) | (4) | - | (6) |
| 重估盈餘 | - | 7,514 | - | - | - | 7,514 |
| 年內提撥之折舊 | (306) | (6,345) | (2,044) | (3,349) | (3) | (12,047) |
| 減值 | - | - | (14,285) | (12,585) | - | (26,870) |
| 匯兌差額 | 663 | 5,803 | 992 | 185 | - | 7,643 |
| | <u>17,892</u> | <u>161,954</u> | <u>5,135</u> | <u>18,932</u> | <u>17</u> | <u>203,930</u> |
| 於二零一二年三月三十一日 | | | | | | |
| 成本或估值 | 20,435 | 161,954 | 40,203 | 56,513 | 20 | 279,125 |
| 累計折舊及減值 | (2,543) | - | (35,068) | (37,581) | (3) | (75,195) |
| 賬面淨值 | <u>17,892</u> | <u>161,954</u> | <u>5,135</u> | <u>18,932</u> | <u>17</u> | <u>203,930</u> |
| 成本或估值分析： | | | | | | |
| 按成本值 | 20,435 | - | 40,203 | 56,513 | 20 | 117,171 |
| 按估值 | - | 161,954 | - | - | - | 161,954 |
| | <u>20,435</u> | <u>161,954</u> | <u>40,203</u> | <u>56,513</u> | <u>20</u> | <u>279,125</u> |

本集團

| | 租賃土地 港幣千元 | 租賃樓宇 港幣千元 | 傢俬、裝置 及租賃物業 裝修 港幣千元 | 設備及工具 港幣千元 | 汽車 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|----------------|---------------|----------------|------------------------------|---------------|------------|----------------|
| 二零一一年三月三十一日 | | | | | | |
| 於二零一零年四月一日， | | | | | | |
| 已扣除累計折舊及減值 | 35,032 | 291,830 | 22,400 | 51,049 | 496 | 400,807 |
| 添置 | - | - | 1,009 | 1,072 | - | 2,081 |
| 重估盈餘 | - | 35,561 | - | - | - | 35,561 |
| 年內提撥之折舊 | (629) | (11,095) | (2,092) | (4,057) | (13) | (17,886) |
| 取消一家清盤附屬公司綜合入賬 | (6,537) | (4,742) | (1,846) | (13,166) | (335) | (26,626) |
| 取消計劃附屬公司綜合入賬 | (11,813) | (168,348) | - | - | - | (180,161) |
| 減值 | - | - | - | (1,922) | (148) | (2,070) |
| 匯兌差額 | 1,482 | 11,776 | 896 | 1,551 | - | 15,705 |
| | <u>17,535</u> | <u>154,982</u> | <u>20,367</u> | <u>34,527</u> | <u>-</u> | <u>227,411</u> |
| 於二零一一年三月三十一日， | | | | | | |
| 已扣除累計折舊及減值 | <u>17,535</u> | <u>154,982</u> | <u>20,367</u> | <u>34,527</u> | <u>-</u> | <u>227,411</u> |
| 於二零一一年三月三十一日 | | | | | | |
| 成本或估值 | 19,687 | 154,982 | 38,403 | 65,413 | - | 278,485 |
| 累計折舊及減值 | (2,152) | - | (18,036) | (30,886) | - | (51,074) |
| | <u>17,535</u> | <u>154,982</u> | <u>20,367</u> | <u>34,527</u> | <u>-</u> | <u>227,411</u> |
| 賬面淨值 | | | | | | |
| | <u>17,535</u> | <u>154,982</u> | <u>20,367</u> | <u>34,527</u> | <u>-</u> | <u>227,411</u> |
| 成本或估值分析： | | | | | | |
| 按成本值 | 19,687 | - | 38,403 | 65,413 | - | 123,503 |
| 按估值 | - | 154,982 | - | - | - | 154,982 |
| | <u>19,687</u> | <u>154,982</u> | <u>38,403</u> | <u>65,413</u> | <u>-</u> | <u>278,485</u> |

已減值資產會估計可收回金額，以釐定物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）之任何減值虧損程度。物業、廠房及設備可收回金額為其估計公平值減出售成本與使用值之較高者。本集團物業、廠房及設備之公平值乃參照近期類似資產交易之市場證據而作出估計。倘賬面值高於其可收回金額，則會確認減值虧損及於所產生期內損益賬中扣除。

由於本集團之主要產品機頂盒訂單不足導致生產業務之產能使用率偏低，故年內本集團之生產業務產生大量閒置經常成本。鑑於經常成本沉重，加上生產業務持續虧損，董事認為，按估計公平值減出售成本與使用值之較高者釐定物業、廠房及設備之可收回金額較為合適。年內就物業、廠房及設備確認之減值虧損約港幣26,870,000元（二零一一年：港幣2,070,000元，由於耗損情況較預期大）已於年內之綜合損益賬確認。

本集團位於中國之租賃土地及樓宇按中期租約持有。

於報告期間結算日，倘本集團整個類別樓宇按成本減累計折舊入賬，則其賬面值應按賬面值約港幣89,542,000元(二零一一年：港幣95,887,000元)計入財務報表。

於報告期間結算日，本集團正就其位於中國內地賬面值分別約港幣17,892,000元(二零一一年：港幣17,535,000元)及港幣161,954,000元(二零一一年：港幣154,982,000元)之土地及樓宇，領取土地使用權及房屋所有權證。

於報告期間結算日，本集團賬面值分別約港幣17,892,000元(二零一一年：港幣17,535,000元)及港幣161,954,000元(二零一一年：港幣154,982,000元)之租賃土地及樓宇已抵押，以作為此等財務報表附註28所進一步詳述本集團若干其他借貸之抵押品。

於前報告期間結算日，賬面值約港幣14,199,000元之設備及工具已向獨立第三方抵押，以作為此等財務報表附註28所進一步詳述其他借貸之抵押品。

20. 於附屬公司之投資

| | 本公司 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 非上市投資，按成本值 | 58,822 | 58,822 |
| 減：減值 | (58,812) | (58,812) |
| | <u>10</u> | <u>10</u> |

附屬公司結餘乃無抵押、免息且無固定還款期。

下表列示本公司之附屬公司，董事認為該等附屬公司對本集團年度業績有重大影響或佔本集團資產淨值之重大部分。董事認為倘列出其他附屬公司之資料，將使篇幅過於冗長。

本公司主要附屬公司之詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立/ 登記及營業地點 | 已發行/註冊 實繳股本面值 | 本集團所佔 股權百分比 | | 主要業務 |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|------------|--------------------|
| | | | 二零一二年 % | 二零一一年 % | |
| 直接持有： | | | | | |
| 華先有限公司 | 香港 | 港幣10,000元 | 100 | 100 | 買賣電子消費 產品及相關配件 |
| 創金利有限公司 | 香港 | 港幣10,000元 | 100 | 100 | 暫無業務 |
| Tonic Electronics (B.V.I.) Limited | 英屬處女群島 | 港幣1元 | 100 | 100 | 投資控股 |
| 間接持有： | | | | | |
| 東莞鑫聯數碼科技有限公司* | 中國 | 人民幣68,830,005元 | 100 | 100 | 製造、加工及銷售 電子消費產品 |
| 冠華港貿易(深圳)有限公司* | 中國 | 人民幣1,000,000元 | 100 | 100 | 暫無業務 |
| Tonic Marketing Limited | 英屬處女群島 | 0.01美元 | 100 | 100 | 投資控股 |

* 外商獨資企業

21. 存貨

| | 本集團 | |
|-----|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 原材料 | 2,305 | 429 |
| 在製品 | 1,573 | 6,743 |
| 製成品 | 1,621 | - |
| | <u>5,499</u> | <u>7,172</u> |

22. 應收賬款

| | 本集團 | |
|------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 應收賬款 | <u>9,215</u> | <u>9,801</u> |

本集團與客戶之貿易條款主要是信貸方式。信貸期一般為30日，主要客戶的信貸期則延至最多為90日。本集團力求對其未收回應收款項維持嚴謹控制，以盡量減低信貸風險。逾期未償還款項由高級管理層定期審閱。於報告期間結算日，本集團之若干信貸風險集中，原因為本集團業務應收賬款約85%（二零一一年：63%）及100%（二零一一年：100%）分別來自本集團最大貿易債務人及五名最大貿易債務人。

於報告期間結算日按發票日期計算的應收賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|---------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 30日或以下 | 5,097 | 5,261 |
| 31日至60日 | 487 | 4,540 |
| 61日至90日 | 3,631 | - |
| | <u>9,215</u> | <u>9,801</u> |

於報告期間結算日，本集團之應收賬款並無逾期或減值。該等應收賬款屬於一些近期並無欠債記錄之客戶之應收款項。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 本集團 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 預付款項 | 176 | 621 |
| 按金及其他應收款項 | 2,137 | 1,644 |
| | <u>2,313</u> | <u>2,265</u> |
| 減：減值(附註14) | - | (211) |
| | <u>2,313</u> | <u>2,054</u> |

預付款項、按金及其他應收款項已確認減值中計入個別減值按金及其他應收款項約港幣211,000元，與前報告期間結算日之賬面總值相同。個別減值之其他應收款項與拖欠還款之客戶有關。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升。

除所披露者外，概無上述資產已逾期或減值，而上述結餘包括之金融資產與近期並無拖欠記錄之應收款項有關。

24. 應收一家計劃附屬公司款項／應付一名董事款項

應收一家計劃附屬公司款項及應付一名董事款項乃無抵押、免息及無固定還款期。有關應收該計劃附屬公司款項之進一步詳情於附註11(c)闡釋。

年內，計劃附屬公司出售抵押物業，抵押物業乃用作本公司一家間接全資附屬公司借入之鑫聯貸款約人民幣103,000,000元(相當於約港幣122,055,000元)之抵押。鑫聯貸款已自出售抵押物業所得款項中悉數償付。根據鑫聯貸款安排，透過出售抵押物業償付鑫聯貸款後，相等於應收一家計劃附屬公司款項之金額已即時收回及解除。

25. 現金及銀行結存

於報告期間結算日，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及銀行結存約為港幣4,372,000元（二零一一年：港幣846,000元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理法及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准在獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每天銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結存乃存放於並無近期拖欠記錄的良好信譽銀行。現金及銀行結存之賬面值與其公平值相若。

26. 應付賬款

於報告期間結算日按發票日期計算的應付賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|---------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 30日或以下 | 71 | 327 |
| 31日至60日 | - | 1,473 |
| 61日至90日 | - | 275 |
| 超過90日 | 499 | 170 |
| | <u>570</u> | <u>2,245</u> |

27. 應計負債及其他應付款項

| | 本集團 | |
|--------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 其他應付款項 | 6,058 | 12,047 |
| 應計負債 | 19,767 | 18,991 |
| | <u>25,825</u> | <u>31,038</u> |

於報告期間結算日，上述項目包括貸款利息及應付最終控股公司之其他款項分別約港幣1,758,000元（二零一一年：港幣958,000元）及港幣2,095,000元（二零一一年：港幣1,469,000元）。

28. 借貸

| | 本集團 | |
|--------------------|----------------|----------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 銀行貸款 | – | 112,575 |
| 來自最終控股公司之貸款 | 69,700 | 64,700 |
| 來自本公司一名股東之貸款 | 49,000 | – |
| 其他貸款 | 84,870 | 91,245 |
| | <u>203,570</u> | <u>268,520</u> |
| 有抵押 | 124,870 | 131,245 |
| 無抵押 | 78,700 | 137,275 |
| | <u>203,570</u> | <u>268,520</u> |
| 須予償還賬面值： | | |
| 一年內或按要求償還，披露為流動負債 | 185,570 | 186,755 |
| 一年後但不超過兩年，披露為非流動負債 | 18,000 | 81,765 |
| | <u>203,570</u> | <u>268,520</u> |

於二零一一年三月三十一日之銀行貸款按介乎年息6.9厘至13厘之浮動利率安排。其他計息借貸按介乎年息2厘至36厘之固定利率安排。

於二零一一年三月三十一日，本集團有抵押之銀行借貸約港幣112,575,000元以計劃附屬公司之租賃土地及樓宇按揭作抵押。年內，此筆貸款已根據此等財務報表附註24所闡釋之鑫聯貸款安排悉數償還。

來自最終控股公司之貸款港幣40,000,000元(二零一一年：港幣40,000,000元)以年息2厘計息及以本公司全資附屬公司全部已發行股本之股份質押作抵押。其餘來自最終控股公司之貸款為無抵押、不付息及無固定還款期。

於二零一二年三月三十一日，本集團來自本公司一名股東之貸款為無抵押及按香港最優惠利率加年息2厘計息，當中港幣31,000,000元無固定還款期，餘款毋須於一年內償還。

於報告期間結算日，本集團之其他貸款約港幣84,870,000元(二零一一年：港幣91,245,000元)以本集團賬面總值約港幣179,846,000元(二零一一年：港幣172,518,000元)之租賃土地及樓宇按揭以及賬面值約港幣零元(二零一一年：港幣14,199,000元)之設備及工具作抵押。

29. 遞延稅項負債

年內之遞延稅項變動如下：

| | 加速 稅項折舊 港幣千元 | 重估物業 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|----------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 於二零一零年四月一日 | 3,739 | 27,738 | 31,477 |
| 取消一家清盤附屬公司綜合入賬 | (3,726) | (388) | (4,114) |
| 取消計劃附屬公司綜合入賬 | (13) | (20,698) | (20,711) |
| 於其他綜合利潤扣除之遞延稅項 | - | 8,890 | 8,890 |
| 匯兌差額 | - | 302 | 302 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 於二零一一年三月三十一日及 二零一一年四月一日 | - | 15,844 | 15,844 |
| 於其他綜合利潤扣除之遞延稅項 | - | 1,879 | 1,879 |
| 匯兌差額 | - | 601 | 601 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 於二零一二年三月三十一日 | <u> </u> | <u>18,324</u> | <u>18,324</u> |

取決於相關稅務機關之確認，本集團有於香港產生之稅項虧損約港幣1,550,000元(二零一一年：港幣301,000元)，可無限期結轉，以抵銷產生虧損之公司未來應課稅溢利。本公司於香港註冊成立附屬公司之可扣稅虧損尚未獲稅務局同意。於報告期間結算日，本集團亦有於中國大陸產生之稅項虧損約港幣711,896元(二零一一年：港幣21,895,000元)，將於一至五年內屆滿，可用以抵銷未來應課稅溢利。董事認為該等附屬公司可能並無充足未來應課稅溢利以對銷該等可動用之稅項虧損，因此，並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國大陸成立之外資企業向外國投資者宣派之股息將徵收10%預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後產生之盈利。倘中國與外國投資者所屬司法權區之間訂有稅務優惠協議，則可應用較低之預扣稅率。本集團之適用稅率為5%或10%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立之附屬公司自二零零八年一月一日起產生之盈利分派股息繳納預扣稅。

於報告期間結算日，由於本集團於中國大陸成立之附屬公司並無任何可供分派盈利，故並無就於該等附屬公司之未匯出盈利應付預扣稅確認任何遞延稅項。

本公司派付予其股東之股息並無附帶所得稅後果。

30. 股本

| | 附註 | 二零一二年 | | | 二零一一年 | | |
|---|-----|-----------------------|-------------|----------------|-----------------------|-------------|----------------|
| | | 股份數目 | 每股 港幣 | 金額 港幣千元 | 股份數目 | 每股 港幣 | 金額 港幣千元 |
| 於二零一一年及 二零一二年三月 三十一日每股面值 港幣0.01元的普通股 | | | | | | | |
| 法定： | | | | | | | |
| 年初 | | 30,000,000,000 | 0.01 | 300,000 | 3,000,000,000 | 0.10 | 300,000 |
| 股份拆細 | (b) | - | - | - | 297,000,000,000 | - | - |
| 股份合併 | (c) | - | - | - | (270,000,000,000) | - | - |
| 於三月三十一日 | | <u>30,000,000,000</u> | <u>0.01</u> | <u>300,000</u> | <u>30,000,000,000</u> | <u>0.01</u> | <u>300,000</u> |
| 已發行及繳足： | | | | | | | |
| 年初 | | 1,068,468,860 | 0.01 | 10,685 | 1,057,889,962 | 0.10 | 105,789 |
| 股本削減 | (a) | - | - | - | - | - | (104,731) |
| 股份合併 | (c) | - | - | - | (952,100,966) | - | - |
| 股本重組後之股份 | | 1,068,468,860 | 0.01 | 10,685 | 105,788,996 | 0.01 | 1,058 |
| 發行新股份 | (d) | - | - | - | 962,679,864 | 0.01 | 9,627 |
| 於三月三十一日 | | <u>1,068,468,860</u> | <u>0.01</u> | <u>10,685</u> | <u>1,068,468,860</u> | <u>0.01</u> | <u>10,685</u> |

二零一一年附註：

- (a) 完成股本重組後，本公司已發行股本透過註銷繳足股本削減至生效日期每股已發行現有股份港幣0.099元，以致所有已發行現有股份面值由每股面值港幣0.10元減至每股面值港幣0.001元（「股本削減」）。
- (b) 完成股本重組後，本公司股本中每股面值港幣0.10元之每股法定但未發行股份將於生效日期拆細為100股每股面值港幣0.001元之股份（「股份拆細」）。
- (c) 待股本削減及股份拆細生效後，本公司透過將每股面值港幣0.001元之每10股已發行及未發行股份合併為本公司股本中一股每股面值港幣0.01元之合併股份進行股份合併（「股份合併」）。
- (d) 本公司於二零一零年一月十五日與華能訂立認購協議（經日期為二零一零年六月二十四日之補充認購協議修訂）。根據認購協議，認購人同意按認購價每股認購股份約港幣0.0879元認購本公司股本中合共909,785,366股每股面值港幣0.01元之認購股份，所帶來現金代價港幣80,000,000元。該等股份於生效日期已發行及配發予認購人，其中63,473,398股認購股份於同日就債權人計劃以期權股份之方式轉讓予計劃公司。

於股本重組生效後，本公司股本中52,894,498股每股面值港幣0.01元之酬金股份已按每股酬金股份約港幣0.0879元之價格就重組發行及配發予本公司兩名財務顧問，以償付有關重組之部分專業費用。

於生效日期，華能向計劃公司轉讓期權股份以及配發及發行酬金股份後，華能於846,311,968股股份中擁有權益，相當於本公司全部已發行股本約79.21%。誠如本公司與華能董事會日期為二零一零年十二月三十一日之聯合公佈（「該公佈」）所披露，為重新符合上市規則第8.08(1)(a)條項下有關25%最低公眾持股量之規定，收購建議結束時及配售完成後，為重新符合有關25%最低公眾持股量之規定，華能於739,164,898股股份中擁有權益，相當於本公司全部已發行股本約69.18%，故華能於上一個報告日期結算日仍為控股股東。

資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健資本比率以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團根據經濟狀況變化管理其資本結構及作出調整。本集團或會透過調整對股東派發之股息、向股東發還資本或發行新股以維持或調整資本結構。於截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止兩個年度，資本管理之目標、政策或程序概無轉變。

本公司使用資本負債比率（債務淨額除以資本）監察資本。本集團之政策目標乃維持資本負債比率於100%以下。債務淨額包括計息銀行及其他借貸減現金及銀行結存。資本指總權益。於報告期間結算日之資本負債比率如下：

| | 本集團 | |
|-----------|---------------|---------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 銀行及其他借貸 | 203,570 | 268,520 |
| 減：現金及銀行結存 | (33,683) | (8,927) |
| 債務淨額 | 169,887 | 259,593 |
| 資本 | 4,351 | 58,515 |
| 資本負債比率 | 3905% | 444% |

資產負債比率超過100%。鑑於有關狀況，董事評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團之未來流動資金狀況及表現以及其可動用財務資源。其他詳情於此等財務報表附註2闡述。

31. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備及有關變動數額於綜合全面收益表及綜合權益變動表呈列。

(b) 本公司

| | 附註 | 股本溢價賬 港幣千元 | 繳入儲備 港幣千元 | 累計虧損 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|-------------------|-------|---------------|---------------|------------------|-----------------|
| 於二零一零年 | | | | | |
| 四月一日 | | 71,388 | 58,794 | (394,756) | (264,574) |
| 本年度溢利 | | - | - | 68,158 | 68,158 |
| 股本重組： | | | | | |
| - 股本削減 | 31(c) | - | 104,731 | - | 104,731 |
| - 發行股份 | 30 | 75,022 | - | - | 75,022 |
| - 股份溢價註銷 | 31(c) | (71,388) | 71,388 | - | - |
| - 將累計虧損 抵銷繳入儲備 | 31(c) | - | (176,399) | 176,399 | - |
| 於二零一一年 | | | | | |
| 三月三十一日及 二零一一年 | | | | | |
| 四月一日 | | 75,022 | 58,514 | (150,199) | (16,663) |
| 本年度虧損 | | - | - | (5,873) | (5,873) |
| 於二零一二年 | | | | | |
| 三月三十一日 | | <u>75,022</u> | <u>58,514</u> | <u>(156,072)</u> | <u>(22,536)</u> |

(c) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價賬

根據開曼群島公司法，在本公司組織章程大綱或細則條文規限下，本公司股份溢價賬可用作分派予股東，惟本公司須於緊隨派發股息後能夠償還其在日常業務中到期的債項。董事認為，本公司可供分派的儲備為股份溢價賬、繳入儲備及保留溢利。

截至二零一一年三月三十一日止年度，根據本公司一項決議案，於二零一零年三月三十一日之本公司股份溢價賬之進賬額約港幣71,388,000元已註銷（「股份溢價註銷」）。股份溢價註銷產生之進賬轉撥至本公司之繳入儲備賬。

(ii) 繳入儲備

本集團的繳入儲備指本集團之前控股公司因就籌備本公司股份在聯交所上市而整頓本集團結構所進行集團重組所得股本面值，超出本公司就交換有關股本而發行股份面值的差額。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司之股本削減完成後，本公司已發行股本由約港幣105,789,000元減至約港幣1,058,000元。股本削減導致本公司已發行股本減少約港幣104,731,000元。有關金額計入本公司之繳入儲備賬。股份溢價註銷及股本削減產生進賬合共約港幣176,119,000元，已轉撥至本公司之繳入儲備賬。董事獲授權動用約港幣176,399,000元抵銷本公司之累計虧損。

(iii) 物業重估儲備

物業重估儲備已根據此等財務報表附註4就樓宇所採納會計政策設立及處理。

(iv) 外幣換算儲備

外幣換算儲備包括換算海外業務財務報表所產生所有匯兌差額。該儲備已根據此等財務報表附註4所載會計政策處理。

32. 主要非現金交易

本集團進行之以下非現金交易並無於綜合現金流量表反映：

- (a) 本集團為數約人民幣103,000,000元(相當於約港幣122,055,000元)之銀行及其他貸款已自出售抵押物業所得款項中悉數償付。根據鑫聯貸款安排，透過出售抵押物業償付鑫聯貸款後，相等於應收一家計劃附屬公司款項之金額已即時收回及解除。有關鑫聯貸款安排之進一步詳情於此等財務報表附註24內闡述。
- (b) 截至二零一一年三月三十一日止年度，於生效日期，已向一名新投資者華能發行及配發909,785,366股面值港幣0.01元之認購股份，現金代價為港幣80,000,000元(每股認購股份約港幣0.0879元)。根據債權人計劃，發行認購股份所有所得款項供管理人用作償付及釋除債權人計劃項下申索。

33. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團按照經營租賃安排出租其若干物業，租期經磋商後介乎一至八年。租賃條款一般亦要求租戶支付抵押按金，且會定期按當時市況調整租金。於報告期間結算日，本集團於與其租戶訂立之不可撤回經營租賃項下未來最低應收租金款項總額將於以下期間到期：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 一年內 | 3,010 | 2,487 |
| 第二至五年(包括首尾兩年) | 8,482 | 9,641 |
| 五年後 | 771 | 1,536 |
| | 12,263 | 13,664 |

(b) 作為承租人

本集團按照經營租賃安排租賃若干樓宇，租期經磋商後介乎一至兩年。於報告期間結算日，本集團於不可撤回經營租賃項下未來最低租金款項總額於下列期間到期：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 一年內 | 161 | 1,116 |
| 第二至五年(包括首尾兩年) | — | 181 |
| | <u>161</u> | <u>1,297</u> |

34. 資本承擔

於報告期間結算日，本集團並無就已訂約但未於綜合財務報表撥備之物業、廠房及設備有任何資本承擔。

於二零一一年三月三十一日，本集團已訂約但未於財務報表撥備之資本承擔涉及本公司間接控股附屬公司注資未繳部分，約為港幣584,000元。

35. 關連人士交易

除財務報表其他部分所詳述交易及結餘外，本集團於本年度有下列關連人士及關連交易：

(a) 本集團主要管理人員之補償：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 短期僱員福利 | 6,009 | 5,319 |
| 退休福利 | 44 | 67 |
| | <u>6,053</u> | <u>5,386</u> |

董事酬金之其他詳情載於此等財務報表附註15。

(b) 本集團應付董事款項之詳情載於此等財務報表附註24。

- (c) 誠如此等財務報表附註12、27及28所披露，本集團與關連人士有以下交易及結餘：

| | 附註 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------------|-------|---------------|---------------|
| 支付利息予： | | | |
| —最終控股公司 | (i) | 800 | 800 |
| —本公司一名股東 | (ii) | 1,014 | — |
| 與最終控股公司之結餘： | | | |
| —應付貸款利息 | | 1,758 | 958 |
| —其他應付款項 | | 2,095 | 1,469 |
| —有抵押貸款 | (i) | 40,000 | 40,000 |
| —無抵押貸款 | (iii) | 29,700 | 24,700 |
| 來自本公司一名股東之貸款 | (ii) | <u>49,000</u> | <u>—</u> |

附註：

- (i) 此筆貸款以年息2厘計息，以本公司全資附屬公司全部已發行股本之股份質押作抵押，且無固定還款期。
- (ii) 本集團來自一名股東之貸款為無抵押，按香港最優惠利率加年息2厘計息，當中港幣31,000,000元並無固定還款期，餘款毋須於一年內償還。
- (iii) 此筆貸款為無抵押、免息且無固定還款期。

36. 報告期間結算日後事項

(a) 附屬公司自願清盤—Total Ally

於報告期間結算日後，於二零一二年四月十九日，董事會議決將本公司間接全資附屬公司Total Ally自願清盤，並委任黎嘉恩先生、楊磊明先生及何國樑先生為清盤人，共同及個別地將Total Ally清盤。自清盤開始日期起，Total Ally集團之財務業績及營運將自本集團取消綜合入賬。

Total Ally集團，透過其附屬公司鑫聯，主要從事電子消費產品及相關配件（目前為機頂盒）之製造、加工及銷售業務。本集團之製造業務主要透過Total Ally集團進行。Total Ally集團自願清盤致使本集團重組機頂盒業務之業務模式。董事會認為此舉讓本集團有機會以更具成本效益及商業可行之架構提升其財務表現。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一二年四月十九日之公佈。除另有訂明外，本附註所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

(b) 控股股東變動

誠如於二零一二年四月二十七日之聯合公佈所述，於報告期間結算日後，於二零一二年四月二十四日，董事會獲賣方一知會，成惠（「買方」）與華能（「賣方一」）及蘇樹輝博士（「賣方擔保人」）訂立買賣協議一，據此，買方已有條件同意購買而賣方一已有條件同意出售707,110,832股待售股份，代價為每股待售股份港幣0.251元。

於二零一二年四月二十七日，買方與Greatest Mark（「賣方二」）訂立買賣協議二，據此，買方已有條件同意購買而賣方二已有條件同意促使出售42,738,754股待售股份，代價為每股待售股份港幣0.50元。買方就收購事項應付的代價合共為港幣198,854,195.83元。待售股份合共相當於聯合公佈日期本公司全部已發行股本約70.18%。

於聯合公佈日期，完成的所有條件均達成或獲豁免。於完成後及買賣協議一及買賣協議二於二零一二年五月七日完成後，買方及其一致行動人士擁有749,849,586股股份，相當於該聯合公佈日期本公司全部已發行股本約70.18%，並成為本公司之控股股東。除另有訂明外，本附註所用詞彙與聯合公佈所界定者具有相同涵義。

(c) 董事會成員組成變動

按上文(b)所述控股股東轉變為成惠，觸發成惠根據香港公司收購及合併守則就本公司所有已發行股份（成惠與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外）作出全面收購建議。按本公司同日刊發之公佈所述，全面收購建議已於二零一二年六月二十二日結束。

全面收購建議完成後，董事會成員組成相應變更。進一步詳情請參閱本公司於二零一二年六月二十二日刊發內容有關自二零一二年六月二十三日起經變更董事會成員組成及董事各自之角色及職能之公佈。

37. 批准財務報表

此等財務報表已於二零一二年六月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

過往經營業績的管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零一二年十二月三十一日止九個月及截至二零一二年三月三十一日止十二個月及截至二零一一年三月三十一日止十二個月的經營業務的管理層討論及分析。以下所載資料主要摘錄自本公司相關年報「管理層討論及分析」，以提供所示期間有關本集團財務狀況及經營業績的進一步資料。此等所摘錄資料乃於收購前編製，且談及其原始刊發日期。本公司的前景及意向自該日起有所改變，故讀者不應過份倚賴有關資料，特別是載有或有關前瞻性或未來陳述的資料。

截至二零一二年十二月三十一日止九個月

業績概覽

二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日，本集團錄得營業收入港幣91,453,000元，本公司權益持有人應佔虧損港幣11,796,000元，而二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日年度之營業收入為港幣178,214,000元，虧損為港幣62,620,000元。截至二零一二年十二月三十一日止九個月期間虧損額中，由於本公司間接全資附屬公司Total Ally Holding Limited（「**Total Ally**」，擁有一家工廠於中國營運）於二零一二年四月十九日起自願清盤，本公司失去Total Ally之控制權而產生虧損港幣5,062,000元，剔除後本期間虧損額港幣6,734,000元。雖然本集團截至二零一二年十二月三十一日止九個月期間之業績仍不理想，但在管理層及全體員工的共同努力下，虧損額已有所縮窄。

業務發展與轉型

電子及電器貿易業務

受金融危機影響，二零一二年，中國電子信息產品進出口呈小幅增長態勢，進出口總額11,868億美元，增長5.1%，增速比上年回落6.4%，低於全國商品外貿總額增速1.1%。本集團生存的行業環境愈加惡劣，現有電子及電器產品貿易業務亦面臨巨大的困難和壓力。

二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日，本集團實現電子及電器產品貿易業務收入港幣80,102,000元，與二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日年度相比，下降港幣98,112,000元。此下降之主要原因是由於上年度之收入包含已於二零一二年四月起清盤之Total Ally之收入港幣69,275,000元。由於本集團電子及電器貿易業務開展難度越來越大，管理層正在力爭開拓新的業務機會。

房地產相關材料及設備採購業務

二零一二年五月七日，招商局地產入主本集團，成為集團探索新業務的堅強後盾。董事會經審慎分析認為，倘本集團繼續將其主要業務限制在電子及電器產品貿易上，要轉虧為盈，實屬艱難。為改善本集團財務業績，本集團在致力經營現有電子及電器產品貿易業務的基礎上，力爭充分發揮自身在產品採購方面的經驗，調整策略，將業務範圍延伸至電子及電器產品之外，並首先從內部尋求機會開展業務，以實現內部資源的整合與優化，努力提升本集團整體營運效率和效益。

本集團全資附屬公司冠華港貿易(深圳)有限公司為招商局地產採購電子、電器及建築裝修材料與設備之協定已於二零一二年十一月十六日舉行之股東特別大會上獲正式通過。隨著此持續關連交易之批准，截至二零一二年十二月三十一日止九個月已構成港幣12,659,000元之收入。

本集團房地產相關採購業務的順利推進，有利於積累房地產行業相關業務能力和經驗，提高與控股股東招商局地產的資源協作能力，以增強本集團的未來盈利能力。

前景展望

在美國和日本持續進行貨幣量化寬鬆的背景下，中國出口貿易影響首當其衝，本集團電子及電器產品貿易業務開拓越加艱難，但管理層將繼續努力拓展新的客源。同時，本集團將著力提升房地產相關材料及設備採購業務能力，拓寬商業管道，加深對房地產行業的瞭解並積累相關行業經驗。本集團也會繼續研究和開拓其他相關更高回報、更富成長性的業務機會。

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團資產淨值約為港幣244,000元(二零一二年三月三十一日：約港幣4,351,000元)。有關減少乃由於截至二零一二年十二月三十一日止九個月經營虧損及失去附屬公司控制權之虧損之結合因素所致。

於二零一二年十二月三十一日，業務應收賬款結餘約為港幣48,300,000元(二零一二年三月三十一日：港幣9,200,000元)。所有業務應收賬款均力爭嚴控於0至30日之信貸期內，以盡量減少信用風險。

資本負債比率乃按借貸除本公司權益持有人應佔總權益計算，於二零一二年十二月三十一日為32.8，而於二零一二年三月三十一日則為46.8。於二零一二年十二月三十一日，本集團之借貸合共約港幣8,000,000元(二零一二年三月三十一日：港幣203,600,000元)。

庫務政策以及匯兌及其他風險

本集團之貨幣交易及存款乃主要以美元及港幣結算，亦包括小部分以人民幣結算。本集團預期匯率波動風險並不重大，故並無進行任何對沖活動。

僱員薪酬及僱員關係

本集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、本集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於最後可行日期，本集團僱用4名員工(二零一二年三月三十一日：僱用310名員工)，包括兩名高級管理人員、一名公司秘書及一名行政人員。員工人數明顯減少乃由於Total Ally集團於二零一二年四月十九日之自動清盤所致。

本集團自二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止九個月之薪金、工資及津貼開支總額(包括董事酬金)約為港幣3,100,000元(二零一一年四月一日至二零一二年三月三十一日年度：港幣18,300,000元)。

除基本薪金及工資外，向僱員提供的其他福利包括強制性公積金供款及團體醫療保險。本公司於二零一一年九月二十七日舉行之股東週年大會上採納購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)，旨在向曾對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與人士提供獎勵及獎賞。截至二零一二年十二月三十一日止九個月，並無根據二零一一年購股權計劃授出購股權。

借貨

| | 附註 | 於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 | 於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 |
|------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|
| 來自最終控股公司之貸款 | (i) | - | 69,700 |
| 來自直接控股公司之貸款 | (ii) | 3,000 | - |
| 來自本公司一名股東之貸款 | (iii) | 5,000 | - |
| 來自本公司另一名股東之貸款 | (iv) | - | 49,000 |
| 其他貸款 | (v) | - | 84,870 |
| | | <u>8,000</u> | <u>203,570</u> |
| 按以下項目分析： | | | |
| 有抵押 | | - | 124,870 |
| 無抵押 | | 8,000 | 78,700 |
| | | <u>8,000</u> | <u>203,570</u> |
| 須予償還賬面值： | | | |
| 一年內或按要求償還，披露為 流動負債 | | 8,000 | 185,570 |
| 一年後但不超過兩年，披露為 非流動負債 | | - | 18,000 |
| | | <u>8,000</u> | <u>203,570</u> |

附註：

- (i) 於二零一二年三月三十一日，來自最終控股公司之貸款港幣40,000,000元以年息2厘計息及以本公司全資附屬公司全部已發行股本之股份質押作抵押。其餘來自前最終控股公司之貸款港幣29,700,000元為無抵押、不付息及無固定還款期。由二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，自前最終控股公司之貸款於失去附屬公司控制權時終止確認，股份質押亦已解除。
- (ii) 來自直接控股公司之貸款為無抵押、以六個月香港銀行同業拆息加年息2厘計息，並須於二零一三年十二月三十一日償還。
- (iii) 來自本公司一名股東之貸款為無抵押、不計息及須按要求償還。
- (iv) 於二零一二年三月三十一日，來自本公司另一名股東之貸款為無抵押及按香港最優惠利率加年息2厘計息，當中港幣31,000,000元無固定還款期，餘款港幣18,000,000元毋須於一年內償還。於二零一二年四月十九日，Total Ally承擔本集團結欠本公司股東之未償還貸款港幣28,000,000元之全部責任。其餘貸款港幣21,000,000元由Total Ally集團之預付款項及墊款所抵銷。詳情載於附註28。
- (v) 於二零一二年三月三十一日，其他貸款約港幣84,870,000元以本集團賬面總值約港幣179,846,000元之租賃樓宇作抵押。其他貸款於失去附屬公司控制權時終止確認。

截至二零一二年三月三十一日止十二個月

本集團業績

本集團年內錄得營業額港幣178,200,000元(二零一一年：港幣77,400,000元)及本公司權益持有人應佔虧損港幣62,600,000元(二零一一年：本公司權益持有人應佔溢利港幣388,400,000元)。

然而，虧損主要經扣除資產減值之非現金撥備港幣26,900,000元及計入取消一家清盤附屬公司綜合入賬所產生收益港幣8,900,000元後所致。由於上一年度有非現金項目之收益淨額港幣460,600,000元，同比比較及不計年內有關非現金借項／貸項，截至二零一二年三月三十一日止年度之虧損應為港幣44,600,000元，上一年度之虧損則為港幣72,200,000元。

集團重組後

本集團於二零一零年十二月底成功完成重組後，誠如本公司日期為二零一零年六月二十八日致股東之通函所闡述，在新管理層領導下，本集團之架構更為精簡及穩健，不受任何訴訟威脅。

自回顧年度初起，將重點市場轉移至中東的政策證明屬正確。截至二零一二年三月三十一日止年度之全年營業額上升至港幣178,200,000元(二零一一年：港幣77,400,000元)。然而，固定生產成本高企，致使除非現金非經常性項目、融資成本及稅項前虧損淨額為港幣31,300,000元(二零一一年：港幣34,300,000元)。

業務發展

除着力於市場推廣及發展多元化產品以增加收益外，本集團亦尋求各種方法，務求糾正因本集團生產部門閒置產能導致成本高企的情況。

有關解決閒置產能導致成本高企之工作於二零一二年四月十九日在本公司間接全資附屬公司Total Ally(擁有本集團製造業務)展開自願清盤(按本公司日期為二零一二年四月十九日之公佈所述)後，方始落實。本集團現時可選擇使用可提供更佳價格的生產設施。

前景

本公司董事認為Total Ally之自願清盤將讓本集團有機會建立更具成本效益之架構，藉分包製造業務予分包商以避免承擔任何不必要之間置日常開支。此外，亦為本公司奠定基礎以按商業上更為可行之方式繼續進行現有買賣及製造(以分包安排之方式)多種消費電子產品業務。因此，本集團的意向為繼續進行其現有主要業務，包括但不限於買賣及製造消費電子產品的業務。然而，本集團或會探求其他商機(包括但不限於現有買賣及製造業務)及考慮是否收購或投資任何資產及/或業務或與本集團之其他業務夥伴進行合作，以提高本集團之增長及未來發展。

流動資金及財務資源

於二零一二年三月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團資產淨值約為港幣4,350,000元(二零一一年：約港幣58,500,000元)。有關減少乃由於年內經營虧損及資產減值之結合因素所致。

於二零一二年三月三十一日，業務應收賬款結餘約為港幣9,200,000元(二零一一年：港幣9,800,000元)。所有業務應收賬款均嚴控於30至90日之信貸期內，以盡量減少信貸風險。

於二零一二年三月三十一日，本集團之借貸合共約港幣203,600,000元(二零一一年：港幣268,500,000元)。

由於本集團自國內銷售收取之人民幣足以抵銷其於中國之人民幣開支，故本集團所面對外匯波動風險不大。

僱員薪酬及僱員關係

本集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、本集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零一二年三月三十一日，本集團在香港及中國僱用310名員工(二零一一年：320名)。

本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之薪金、工資及津貼開支總額約為港幣18,300,000元(二零一一年：港幣16,800,000元)。除基本薪金及工資外，向僱員提供的其他福利包括強制性公積金供款、團體醫療保險及團體個人意外保險。本集團亦設立購股權計劃，目的為獎勵及鼓勵僱員作出長遠貢獻。於年內，此等購股權未有授出。

資本管理

本公司使用資本負債比率(債務淨額除以資本)監察資本。本集團之政策目標乃維持資本負債比率於100%以下。債務淨額包括計息銀行及其他借貸減現金及銀行結存。資本指總權益。於報告期間結算日之資本負債比率如下：

| | 本集團 | |
|-----------|-----------------|----------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 銀行及其他借貸 | 203,570 | 268,520 |
| 減：現金及銀行結存 | <u>(33,683)</u> | <u>(8,927)</u> |
| 債務淨額 | 169,887 | 259,593 |
| 資本 | 4,351 | 58,515 |
| 資本負債比率 | <u>3905%</u> | <u>444%</u> |

資產負債比率超過100%。鑑於有關狀況，本公司董事評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團之未來流動資金狀況及表現以及其可動用財務資源。

借貨

| | 本集團 | |
|--------------------|----------------|----------------|
| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
| 銀行貸款 | – | 112,575 |
| 來自最終控股公司之貸款 | 69,700 | 64,700 |
| 來自本公司一名股東之貸款 | 49,000 | – |
| 其他貸款 | 84,870 | 91,245 |
| | <u>203,570</u> | <u>268,520</u> |
| 有抵押 | 124,870 | 131,245 |
| 無抵押 | 78,700 | 137,275 |
| | <u>203,570</u> | <u>268,520</u> |
| 須予償還賬面值： | | |
| 一年內或按要求償還，披露為流動負債 | 185,570 | 186,755 |
| 一年後但不超過兩年，披露為非流動負債 | 18,000 | 81,765 |
| | <u>203,570</u> | <u>268,520</u> |

於二零一一年三月三十一日之銀行貸款按介乎年息6.9厘至13厘之浮動利率安排。其他計息借貸按介乎年息2厘至36厘之固定利率安排。

於二零一一年三月三十一日，本集團有抵押之銀行借貸約港幣112,575,000元以計劃附屬公司之租賃土地及樓宇按揭作抵押。年內，此筆貸款已根據此等財務報表附註24所闡釋之鑫聯貸款安排悉數償還。

來自最終控股公司之貸款港幣40,000,000元(二零一一年：港幣40,000,000元)以年息2厘計息及以本公司全資附屬公司全部已發行股本之股份質押作抵押。其餘來自最終控股公司之貸款為無抵押、不付息及無固定還款期。

於二零一二年三月三十一日，本集團來自本公司一名股東之貸款為無抵押及按香港最優惠利率加年息2厘計息，當中港幣31,000,000元無固定還款期，餘款毋須於一年內償還。

於報告期間結算日，本集團之其他貸款約港幣84,870,000元(二零一一年：港幣91,245,000元)以本集團賬面總值約港幣179,846,000元(二零一一年：港幣172,518,000元)之租賃土地及樓宇按揭以及賬面值約港幣零元(二零一一年：港幣14,199,000元)之設備及工具作抵押。

截至二零一一年三月三十一日止十二個月

集團重組、股本重組及債權人計劃

於回顧年內，本集團決意克服自二零零八年全球金融危機以來一直面對之重重困難。於回顧年內，本公司成功完成集團重組、股本重組及債權人計劃等大規模行動。詳情載於日期為二零一零年六月二十八日致本公司股東之通函內。

此等舉措獲(i)股東於本公司在二零一零年七月二十六日舉行之股東特別大會批准(ii)債權人於二零一零年十月二十八日批准，及最終(iii)開曼群島大法院及香港特別行政區高等法院分別於二零一零年十一月十六日及二零一零年十一月二十六日批准。

隨著集團重組、股本重組及債權人計劃於二零一零年十二月初完成並自二零一一年一月一日引入新執行董事會，本公司已準備就緒加強其業務，藉此提升成本效益及於可見未來探索新業務方案。

業務發展

本公司董事樂觀認為，增強本集團國內銷售、同時探索新業務方案(尤其是具有潛在協同效應者)以拓闊本集團業務範圍之現時政策，將於可見未來顯著改善本集團之營業額並提升盈利能力。

分部資料

本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之收益及業績主要來自其製造、加工及銷售電子消費產品及相關配件之經營分部。本集團之可報告分部為提供不同產品之策略業務單位。由於各業務須應用不同技術及市場策略，故可報告分部乃分開管理。

流動資金及財務資源

於二零一一年三月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團的資產淨值約為港幣58,510,000元(二零一零年：負債淨額約港幣423,310,000元)，較一年前明顯有所改善，乃取消多間產生虧損之附屬公司以及重大債務後，股本重組於二零一零年十二月完成之直接所得結果。

於二零一一年三月三十一日，業務應收賬款結餘約為港幣9,800,000元(二零一零年：港幣830,000元(減值後))。所有業務應收賬款均嚴控於30至90日之信貸期內，以盡量減少信貸風險。

於二零一一年三月三十一日，本集團之借貸合共約港幣268,520,000元(二零一零年：港幣408,710,000元)。借貸大幅減少主要由於透過債權人計劃消除債務所致。

由於本集團自國內銷售收取之人民幣足以抵銷其於中國之人民幣開支，故本集團所面對外匯波動風險不大。

僱員關係

於二零一一年三月三十一日，本集團在香港特別行政區及中華人民共和國內地僱用320名員工(二零一零年：195名)。

進行集團重組及業務重組後，本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之薪金、工資及津貼開支總額縮減至約港幣16,800,000元(二零一零年：港幣80,600,000元)。僱員薪酬條件一般參照市場情況、僱員資歷及表現而釐定。除基本薪金外，向僱員提供的其他福利包括強制性公積金供款、團體醫療保險及團體個人意外保險。

資本管理

本公司使用資本負債比率(債務淨額除以資本)監察資本。本集團之政策目標乃維持資本負債比率於100%以下。債務淨額包括銀行及其他借貸減現金及銀行結存。資本指總權益。於報告期間結算日之資本負債比率如下：

| | 本集團 | |
|-----------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 銀行及其他借貸 | 268,520 | 412,094 |
| 減：現金及銀行結存 | (8,927) | (30,176) |
| 債務淨額 | 259,593 | 381,918 |
| 資本 | 58,515 | (423,310) |
| 資本負債比率 | 444% | 不適用# |

由於本集團於二零一零年三月三十一日有資本虧絀淨額，故本集團之資本負債比率於該日並不適用。

借貸

| | 本集團 | |
|--------------------|----------------|----------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 銀行貸款 | 112,575 | 272,747 |
| 銀行透支 | - | 13,178 |
| 來自最終控股公司之貸款 | 64,700 | - |
| 其他貸款 | 91,245 | 122,782 |
| | <u>268,520</u> | <u>408,707</u> |
| 有抵押 | 131,245 | 277,915 |
| 無抵押 | 137,275 | 130,792 |
| | <u>268,520</u> | <u>408,707</u> |
| 須予償還賬面值： | | |
| 一年內或按要求償還，披露為流動負債 | 186,755 | 408,707 |
| 一年後但不超過兩年，披露為非流動負債 | 81,765 | - |
| | <u>268,520</u> | <u>408,707</u> |

銀行貸款及透支約港幣112,575,000元(二零一零年：港幣285,925,000元)按介乎年息6.9厘至13厘之浮動利率安排。其他計息借貸按介乎年息2厘至36厘之固定利率安排。

於二零一一年三月三十一日，本集團之銀行借貸約港幣112,575,000元以計劃附屬公司之租賃土地及樓宇按揭作抵押，於報告期間結算日，有關按揭估計市值約為人民幣145,000,000元(相當於約港幣171,825,000元)。

於二零一零年三月三十一日，本集團之銀行借貸約港幣159,669,000元以本公司作出之企業擔保及本公司若干附屬公司作出之相互企業擔保、本公司若干附屬公司簽立之全數金額債券以及賬面總值約港幣126,082,000元之本集團若干租賃土地及樓宇之按揭作抵押。

於報告期間結算日，本集團之其他貸款約港幣91,245,000元(二零一零年：港幣78,246,000元)以本集團賬面總值約港幣172,518,000元(二零一零年：港幣135,581,000元)之租賃土地及樓宇按揭以及賬面值約港幣14,199,000元(二零一零年：港幣零元)之設備及工具作抵押。來自最終控股公司之貸款港幣40,000,000元(二零一零年：港幣40,000,000元，計入其他貸款)以本公司全資附屬公司全部已發行股本之股份質押作抵押。

重大變動

除(a)收購；(b)本通函本附錄「本集團債務」一節所詳列的本集團債務狀況外，董事確認，自本通函本附錄所載的最近期經審核綜合財務報表結算日二零一二年十二月三十一日至最後可行日期止，本集團業務發展、財務或營運狀況或前景並無任何重大變動。

本集團債務

於二零一三年四月三十日(即釐定債務的最後可行日期)，本集團債務為港幣6,240,000元。本集團於二零一三年四月三十日的債務總額如下：

| | 於二零一三年 四月三十日 港幣千元 |
|-------------|-------------------------|
| 應付招商局地產集團款項 | 1,239 |
| 應付成惠款項 | <u>5,000</u> |
| 總計 | <u><u>6,239</u></u> |

除上述或本通函其他部分所披露者，以及上文所披露於二零一三年四月三十日營業時間結束時在日常業務過程中集團內公司間負債及一般業務應付賬款外，本集團並無任何其他尚未償還銀行或其他借貸、按揭、押記、債權證或其他貸款資本或其他類似債務、擔保、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購或其他融資租賃承擔、彌償或其他重大或然負債。

於二零一三年四月三十日，本集團的現金及銀行結餘為港幣5,700,000元，而以六個月香港銀行同業拆息加年息2厘計息及須於二零一三年十二月三十一日償還的無抵押借貸總額為港幣5,000,000元。本集團貨幣交易及存款主要以港幣及人民幣結算。本集團預期匯率波動風險並不重大，故並無進行任何對沖活動。

於二零一三年四月三十日，本集團的資本架構包括債務淨額，扣減現金及等同現金項目以及由已發行股本、股份溢價及各類儲備組成的本公司擁有人應佔權益。

於最後可行日期，董事確認，自二零一三年四月三十日，本集團債務或任何或然負債並無重大變動。

本附錄所載資料並不構成於「附錄三－目標集團的會計師報告」所載本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製的目標集團會計師報告一部分，且載於本附錄僅供參考。未經審核備考財務資料應與「財務資料」及「附錄三－目標集團的會計師報告」所載的會計師報告一併閱讀。

(A) 經擴大集團未經審核備考財務資料

(I) 經擴大集團未經審核備考綜合財務資料的編製基準

於二零一二年四月二十四日，瑞嘉投資實業有限公司（「瑞嘉」）的全資附屬公司成惠投資有限公司（「成惠」）與本公司一名股東訂立買賣協議，以收購本公司已發行股本總額約66.18%。收購於二零一二年五月七日完成。

於二零一三年四月二十四日，本公司（作為買方）、瑞嘉（作為賣方）與招商局地產控股股份有限公司就建議收購以下項目訂立股份購買協議，項目包括(i)自本公司間接控股公司瑞嘉收購會鵬房地產發展有限公司（「會鵬」）已發行股本的50%及匯聚控股有限公司（「匯聚」）、華敏投資有限公司（「華敏」）以及樂富投資有限公司（「樂富」）全部已發行股本；及(ii)會鵬、匯聚、華敏及樂富以及其附屬公司（會鵬、匯聚、華敏及樂富以及其附屬公司於下文統稱為「目標集團」）各自尚未償還及結欠瑞嘉的股東貸款（「交易」）。

交易涉及於瑞嘉取得本公司控制權後24個月內收購瑞嘉的資產，故目標集團此舉構成本公司的反收購（定義見收購守則）。

目標集團的財政年度期間結算日為十二月三十一日，而編製經擴大集團未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表的期間緊隨目標集團（即收購人）的財政年度結算日，即二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日。

未經審核備考財務資料乃按下文所載的附註基準為提供交易完成後有關經擴大集團的資料而編製，以供說明交易的影響，猶如交易已於及二零一二年十二月三十一日完成以編製未經審核備考綜合財務狀況表及本公司權益持有人應佔未經審核備考有形資產淨值。就編製未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，假設交易已於二零一二年五月七日完成，即本集團及目標集團自該日期起共同於瑞嘉的控制之下。本公司董事認為該基準恰當反映將於交易完成後採納的會計處理法，及向本公司股東提供有關資料。

有關資料僅供說明而編製，且基於其假設性質，其並非旨在呈列交易完成時的任何未來期間或任何未來日期經擴大集團的業績及現金流量或財務狀況。

於交易作出備考調整後，經擴大集團於二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間編製未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃基於(i)摘錄自本通函附錄四所載綜合財務報表中於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表及於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間本集團的經審核綜合收益表、綜合全面收益表以及綜合現金流量表；及(ii)摘錄自本通函附錄三所載目標集團的會計師報告中截至二零一二年十二月三十一日止年度目標集團的經審核合併財務狀況表、經審核合併全面收益表及經審核合併現金流量表。

(II) 經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表

| | 備考調整 | | | | | | | 於 二零一二年 十二月 三十一日 經擴大 集團的 未經審核 備考 人民幣千元 |
|------------------|--|--|--|--|--------------------------------------|--|---------------------------------|--|
| | 本集團於 二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核) (附註1) | 本集團於 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (附註1) | 目標集團於 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核) (附註2) | 收購本公司 產生的 商譽，猶如 反收購於 二零一二年 五月七日 完成 人民幣千元 (附註3) | 反收購 產生的 商譽減值 人民幣千元 (附註3) | 本公司 發行新股份 及進行配售 以收購 目標集團 人民幣千元 (附註4) | 交易有關 的交易成本 人民幣千元 (附註6) | |
| 非流動資產 | | | | | | | | |
| 商譽 | - | - | - | 160,210 | (160,210) | | | - |
| 物業、廠房及設備 | 33 | 27 | 12,365 | | | | | 12,392 |
| 投資物業 | - | - | 34,359 | | | | | 34,359 |
| 遞延稅項資產 | - | - | 298,240 | | | | | 298,240 |
| 其他應收款項 | - | - | 1,328,584 | | | | | 1,328,584 |
| | <u>33</u> | <u>27</u> | <u>1,673,548</u> | | | | | <u>1,673,575</u> |
| 流動資產 | | | | | | | | |
| 供出售物業 | - | - | 15,212,165 | | | | | 15,212,165 |
| 業務及其他應收款項 | 48,560 | 39,377 | 3,750,353 | | | | | 3,789,730 |
| 可收回稅項 | - | - | 312,410 | | | | | 312,410 |
| 受限制銀行存款 | - | - | 14,704 | | | | | 14,704 |
| 現金及銀行結餘 | 3,927 | 3,184 | 2,131,760 | | | 813,595 | (25,276) | 2,923,263 |
| | <u>52,487</u> | <u>42,561</u> | <u>21,421,392</u> | | | | | <u>22,252,272</u> |
| 流動負債 | | | | | | | | |
| 預售賬款 | - | - | 5,996,707 | | | | | 5,996,707 |
| 業務及其他應付款項 | 44,276 | 35,903 | 7,130,470 | | | (12,500) | | 7,153,873 |
| 來自權益持有人的墊款 | - | - | 4,794,164 | | | (2,397,082) | | 2,397,082 |
| 應付稅項 | - | - | 543,707 | | | | | 543,707 |
| 借貸 | 8,000 | 6,487 | 101,000 | | | | | 107,487 |
| | <u>52,276</u> | <u>42,390</u> | <u>18,566,048</u> | | | | | <u>16,198,856</u> |
| 流動資產淨額 | <u>211</u> | <u>171</u> | <u>2,855,344</u> | | | | | <u>6,053,416</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>244</u> | <u>198</u> | <u>4,528,892</u> | | | | | <u>7,726,991</u> |

| | 備考調整 | | | | | | | 於 二零一二年 十二月 三十一日 經擴大 集團的 未經審核 備考 人民幣千元 |
|--------------|--|--|--|--|--------------------------------------|--|---------------------------------|--|
| | 本集團於 二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核) (附註1) | 本集團於 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (附註1) | 目標集團於 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核) (附註2) | 收購本公司 產生的 商譽，猶如 反收購於 二零一二年 五月七日 完成 人民幣千元 (附註3) | 反收購 產生的 商譽減值 人民幣千元 (附註3) | 本公司 發行新股份 及進行配售 以收購 目標集團 人民幣千元 (附註4) | 交易有關 的交易成本 人民幣千元 (附註6) | |
| 非流動負債 | | | | | | | | |
| 其他應付款項 | - | - | 1,169,960 | | | | | 1,169,960 |
| 借貸 | - | - | 109,351 | | | | | 109,351 |
| 遞延稅項負債 | - | - | 34,136 | | | | | 34,136 |
| | - | - | 1,313,447 | | | | | 1,313,447 |
| | 244 | 198 | 3,215,445 | | | | | 6,413,544 |
| 資本及儲備 | | | | | | | | |
| 股本/實繳股本 | 10,685 | 8,664 | 366,783 | (366,783) | | 31,112 | | 39,776 |
| 法定儲備 | - | - | 29,215 | | | | | 29,215 |
| 其他儲備 | - | - | - | 519,315 | | (2,599,475) | | (2,080,160) |
| 換算儲備 | 34 | 29 | - | (28) | | | | 1 |
| 股份溢價 | 75,022 | 60,835 | - | (60,835) | | 5,791,599 | | 5,791,599 |
| (累計虧損)保留溢利 | (85,497) | (69,330) | 867,104 | 68,482 | (160,210) | | (25,276) | 680,770 |
| 本公司權益持有人應佔權益 | 244 | 198 | 1,263,102 | | | | | 4,461,201 |
| 非控股權益 | - | - | 1,952,343 | 59 | | (59) | | 1,952,343 |
| | 244 | 198 | 3,215,445 | | | | | 6,413,544 |

(III) 經擴大集團未經審核備考綜合收益表

| | 備考調整 | | | | | | 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 經擴大集團 的未經審核 備考 人民幣千元 |
|------------------------|--|--|--|----------------------------------|---|---------------------------------|--|
| | 本集團於 二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 港幣千元 (經審核) (附註1) | 本集團於 二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元 (附註1) | 目標集團 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核) (附註2) | 反收購產生 的商譽減值 人民幣千元 (附註3) | 撤銷本集團 二零一二年 四月一日至 二零一二年 五月六日的 財務業績 人民幣千元 (附註5) | 交易有關 的交易成本 人民幣千元 (附註6) | |
| 收益 | 91,453 | 75,332 | 4,288,511 | | (1,788) | | 4,362,055 |
| 銷售成本 | (90,074) | (74,196) | (1,849,719) | | 3,776 | | (1,920,139) |
| 毛利 | 1,379 | 1,136 | 2,438,792 | - | 1,988 | | 2,441,916 |
| 其他收入 | 177 | 146 | 36,209 | | (146) | | 36,209 |
| 匯兌收益淨額 | - | - | 6,457 | | | | 6,457 |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | (86) | (71) | (6) | | | | (77) |
| 失去附屬公司控制權的虧損 | (5,062) | (4,170) | - | | 4,170 | | - |
| 確認的商譽減值虧損 | - | - | - | (160,210) | | | (160,210) |
| 其他開支 | - | - | (1,083) | | | (25,276) | (26,359) |
| 行政開支 | (8,036) | (6,619) | (35,581) | | 2,350 | | (39,850) |
| 銷售及分銷開支 | (21) | (17) | (119,936) | | 17 | | (119,936) |
| 融資成本 | (147) | (121) | (65,221) | | 110 | | (65,232) |
| 除稅前溢利 | (11,796) | (9,716) | 2,259,631 | (160,210) | 8,489 | (25,276) | 2,072,918 |
| 所得稅開支 | - | - | (1,214,434) | | | | (1,214,434) |
| 本期間/年度(虧損)溢利 | <u>(11,796)</u> | <u>(9,716)</u> | <u>1,045,197</u> | | | | <u>858,484</u> |
| 本期間/年度(虧損)溢利 由以下應佔： | | | | | | | |
| 本公司權益持有人 | (11,796) | (9,716) | 434,231 | (160,210) | 8,489 | (25,276) | 247,518 |
| 非控股權益 | - | - | 610,966 | | | | 610,966 |
| | <u>(11,796)</u> | <u>(9,716)</u> | <u>1,045,197</u> | | | | <u>858,484</u> |

(IV) 經擴大集團未經審核備考綜合全面收益表

| | 本集團於 二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 港幣千元 (經審核) (附註1) | 本集團於 二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元 (附註1) | 目標集團 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核) (附註2) | 備考調整 | | | 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 經擴大集團 的未經審核 備考 人民幣千元 |
|----------------------------|--|--|--|---|----------------------------------|---------------------------------|--|
| | | | | 撤銷本集團 二零一二年 四月一日至 二零一二年 五月六日的 財務業績 人民幣千元 (附註5) | 反收購產生 的商譽減值 人民幣千元 (附註3) | 交易有關 的交易成本 人民幣千元 (附註6) | |
| 本期間/年度(虧損)溢利 | (11,796) | (9,716) | 1,045,197 | (160,210) | 8,489 | (25,276) | 858,484 |
| 其他綜合利潤(開支) | | | | | | | |
| 折算境外業務時產生的匯兌差額 | (76) | (63) | - | | 19 | | (44) |
| 失去附屬公司控制權後 重新分類至損益 | 7,765 | 6,396 | - | | (6,396) | | - |
| 本期間/年度全面(開支)收入總額 | <u>(4,107)</u> | <u>(3,383)</u> | <u>1,045,197</u> | <u>(160,210)</u> | <u>2,112</u> | <u>(25,276)</u> | <u>858,440</u> |
| 本期間/年度全面(開支)收入總額 由以下應佔： | | | | | | | |
| 本公司權益持有人 | (4,107) | (3,383) | 434,231 | (160,210) | 2,112 | (25,276) | 247,474 |
| 非控股權益 | - | - | 610,966 | | | | 610,966 |
| | <u>(4,107)</u> | <u>(3,383)</u> | <u>1,045,197</u> | | | | <u>858,440</u> |

(V) 經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表

| | 本集團於 | | 目標集團 截至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 港幣千元 (經審核) (附註1) | 於 二零一二年 五月七日 收購 本集團時的 現金流量 人民幣千元 (附註3) | 反收購產生 的商譽減值 人民幣千元 (附註3) | 備考調整 | | 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 經擴大集團 的未經審核 備考 人民幣千元 (附註6) | |
|----------------------------|--|--|--|---|----------------------------------|--|---|---|---|
| | 二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 港幣千元 (經審核) (附註1) | 二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元 (附註1) | | | | 本公司 發行 新股份及 進行配售 以收購 目標集團 人民幣千元 (附註4) | 撇減 二零一二年 五月七日至 二零一二年 十二月 三十一日 瑞嘉之墊款 人民幣千元 (附註4) | | 二零一二年 四月一日至 二零一二年 五月六日 本集團 現金流量的 影響 人民幣千元 (附註5) |
| 經營業務 | | | | | | | | | |
| 除稅前(虧損)/溢利 | (11,796) | (9,716) | 2,259,631 | | (160,210) | | 8,489 | (25,276) | 2,072,918 |
| 經下列調整： | | | | | | | | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | 612 | 504 | 2,290 | | | | | (494) | 2,300 |
| 投資物業折舊 | - | - | 1,706 | | | | | | 1,706 |
| 出售物業、廠房及 設備的虧損 | 86 | 71 | 6 | | | | | | 77 |
| 利息收入 | (1) | (1) | (28,553) | | | | | | (28,554) |
| 利息開支 | 147 | 121 | 65,221 | | | | | (110) | 65,232 |
| 預付租賃款項的攤銷 | 16 | 13 | - | | | | | (13) | - |
| 撇減供出售物業的撥回 | - | - | (28,000) | | | | | | (28,000) |
| 失去附屬公司控制權 的虧損 | 5,062 | 4,170 | - | | | | | (4,170) | - |
| 未變現外匯收益淨額 | - | - | (6,593) | | | | | | (6,593) |
| 確認商譽減值虧損 | - | - | - | | 160,210 | | | | 160,210 |
| 營運資金變動前的 經營現金流量 | (5,874) | (4,838) | 2,265,708 | | | | 3,702 | (25,276) | 2,239,296 |
| 供出售物業增加 | - | - | (2,664,728) | | | | | | (2,664,728) |
| 存貨減少 | 1,476 | 1,216 | - | | | | | (1,216) | - |
| 業務及其他應收款項增加 | (68,399) | (56,342) | (122,919) | | | | | 12,845 | (166,416) |
| 經營所用的受限制 銀行存款增加 | - | - | (2,229) | | | | | | (2,229) |
| 預售賬款增加 | - | - | 1,711,288 | | | | | | 1,711,288 |
| 業務及其他應付款項增加 | 42,024 | 34,616 | 1,896,736 | | | | | (1,012) | 1,930,340 |
| 經營(耗用)產生的現金 | (30,773) | (25,348) | 3,083,856 | | | | 14,319 | (25,276) | 3,047,551 |
| 已付中國企業所得稅 | - | - | (348,541) | | | | | | (348,541) |
| 已付土地增值稅 | - | - | (249,468) | | | | | | (249,468) |
| 已收利息 | 1 | 1 | 28,553 | | | | | | 28,554 |
| 經營業務(耗用)的 現金淨額 | (30,772) | (25,347) | 2,514,400 | | | | 14,319 | (25,276) | 2,478,096 |
| 投資活動 | | | | | | | | | |
| 購置物業、廠房及設備 | (13) | (11) | (1,283) | | | | | | (1,294) |
| 向間接控股公司墊款 | - | - | (1,767,760) | | | | | | (1,767,760) |
| 向非控股權益墊款 | - | - | (427,823) | | | | | | (427,823) |
| 失去附屬公司控制權之現 金流出淨額 | (7,388) | (6,086) | - | | | | 6,086 | | - |
| 向同系附屬公司墊款 | - | - | (3,625) | | | | | | (3,625) |
| 收購本集團產生 現金流入淨額 | - | - | 7,061 | | | | | | 7,061 |
| 投資活動耗用之 現金淨額 | (7,401) | (6,097) | (2,200,491) | 7,061 | | | 6,086 | | (2,193,441) |

| | 備考調整 | | | | | | | | |
|-------------------------------|--|--|--|---|----------------------------------|--|---|---|---------------------------------|
| | 本集團於 二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 港幣千元 (經審核) (附註1) | 本集團於 二零一二年 四月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元 (附註1) | 目標集團 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核) (附註2) | 於 二零一二年 五月七日 收購 本集團時的 現金流量 人民幣千元 (附註3) | 反收購產生 的商譽減值 人民幣千元 (附註3) | 本公司 發行 新股份及 進行配售 以收購 目標集團 人民幣千元 (附註4) | 撇減 二零一二年 五月七日至 二零一二年 十二月 三十一日 瑞嘉之墊款 人民幣千元 (附註4) | 撇減 二零一二年 四月一日至 二零一二年 五月六日 本集團 現金流量的 影響 人民幣千元 (附註5) | 交易有關的 交易成本 人民幣千元 (附註6) |
| 融資活動 | | | | | | | | | |
| 配售新股份所得款項 | - | - | - | | | 1,438,221 | | | 1,438,221 |
| 就收購目標集團向瑞嘉 作出視作分派 | | | | | | (573,613) | | | (573,613) |
| 股份發行開支 | | | | | | (51,333) | | | (51,333) |
| 新籌集銀行借貸 | - | - | 210,351 | | | | | | 210,351 |
| 已付股息 | - | - | (351,500) | | | | | | (351,500) |
| 來自一名股東及間接 控股公司之貸款 | 8,000 | 6,590 | - | | | | | | 6,590 |
| 來自間接控股公司之 墊款 | 616 | 507 | 391,289 | | | (201,678) | | | 190,118 |
| 已付利息 | (133) | (110) | (234,712) | | | | 110 | | (234,712) |
| 來自非控股權益股東之 墊款 | - | - | 136,440 | | | | | | 136,440 |
| 來自同系附屬公司之 墊款 | - | - | 3,303 | | | | | | 3,303 |
| 融資活動所得現金淨額 | 8,483 | 6,987 | 155,171 | | | 813,275 | (201,678) | 110 | 773,865 |
| 現金及等同現金項目 (減少)增加淨額 | (29,690) | (24,457) | 469,080 | 7,061 | | 813,275 | (201,678) | 20,515 | 1,058,520 |
| 期初/年初現金及 等同現金項目 | 33,683 | 27,694 | 1,663,365 | | | | | (27,694) | 1,663,365 |
| 匯率變動影響 | (66) | (53) | (685) | | | 320 | 118 | | (300) |
| 期終/年終現金及 等同現金項目 | 3,927 | 3,184 | 2,131,760 | 7,061 | | 813,595 | (201,678) | (7,061) | 2,721,585 |

附註：

1. 金額摘錄自載於本通函附錄四本集團於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間的經審核綜合財務報表。

就編製未經審核備考財務資料而言，本集團所呈列貨幣由港幣（「港幣」）改為人民幣（「人民幣」）。

於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，本集團以港幣呈列的業績及現金流按平均匯率港幣1元兌人民幣0.8237元兌換為人民幣。綜合財務狀況表內項目按於二零一二年十二月三十一日的匯率港幣1元兌人民幣0.8109元兌換為人民幣。

2. 金額摘錄自本通函附錄三所載目標集團會計師報告。
3. 於二零一二年四月二十四日，本公司一名股東與瑞嘉間接全資擁有實體成惠就收購本公司已發行股本總額約66.18%訂立買賣協議。涉及總代價為港幣177,484,819元（約人民幣143,869,000元）。

於二零一二年四月二十七日，成惠與Greatest Mark Limited就收購本公司已發行股本總額約4%訂立買賣協議。是項收購總代價為港幣21,369,377元（約人民幣17,322,000元）。

此外，成惠根據收購守則第26.1(a)條無條件強制現金收購本公司11,040股普通股，代價為港幣5,520元（約人民幣4,474元）。

合共而言，總代價港幣198,859,716元（約人民幣161,196,000元）（「二零一二年收購代價」）乃由成惠支付，以收購本公司已發行股本總額約70.18%，相當於本公司749,860,626股股份（「二零一二年收購」）。二零一二年收購於二零一二年五月七日完成（「完成」）。緊隨完成後，成惠及瑞嘉分別成為本公司的直接及間接控股公司。

於二零一三年四月二十四日，本集團與瑞嘉訂立股份購買協議，以收購目標集團的股權及目標集團尚未償還及結欠瑞嘉的股東貸款（「交易」）。根據協議，應付瑞嘉的總代價港幣6,177,230,290元（約人民幣5,009,116,000元）透過按發行價每股港幣1.888元向成惠發行不多於2,897,028,703股新股份（「代價股份」）支付，倘按發行價計算的代價股份的總價格低於代價，餘下應付代價款項將透過按發行價每股股份港幣1.888元配售不少於939,760,297股新股份全部或部分所得款項以現金形式支付。

由於本集團及目標集團已自二零一二年五月七日起為瑞嘉所共同控制，瑞嘉將於交易完成後仍為本公司的控股股東，交易會被視為在共同控制下的業務合併，並根據併購基準計賬。在應用併購會計法時，經計及香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」的規定後，收購於本集團的綜合財務報表反映為目標集團的反收購。

為編製未經審核備考財務資料而應用會計收購法以反映反收購，成惠所支付的二零一二年收購代價被視為目標集團於二零一二年五月七日收購本集團的代價（「視作代價」）。

此外，瑞嘉董事已評估本集團於二零一二年五月七日的所收購可識別資產及所承擔負債公平值，認為本集團當時可識別資產及負債的公平值與其於二零一二年五月七日的賬面值相若。

本集團於二零一二年五月七日的可識別資產及負債公平值：

| | 人民幣千元 |
|----------------|--------------|
| 物業、廠房及設備 | 96 |
| 現金及銀行結存 | 7,061 |
| 應收賬款 | 470 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 13,118 |
| 應計支出及其他應付賬款 | (2,311) |
| 借貸 | (17,029) |
| | <u>1,405</u> |

商譽乃按視作代價及本集團非控股權益數額超出本集團於二零一二年五月七日所收購可識別資產及所承擔負債的公平值的差額釐定，該差額按匯率港幣1元兌人民幣0.8106元由港幣兌換成人民幣，情況如下：

| | 人民幣千元 |
|--|----------------|
| 二零一二年收購代價 | 161,196 |
| 非控股權益，按本集團可識別資產淨值之29.82%計算 | 419 |
| 本集團可識別資產淨值之公平值 | <u>(1,405)</u> |
| 商譽 | <u>160,210</u> |
| 於二零一二年五月七日之非控股權益 | 419 |
| 於二零一二年五月七日至 二零一二年十二月三十一日期間之應佔虧損 | (366) |
| 於二零一二年五月七日至 二零一二年十二月三十一日期間之應佔其他綜合利潤 | <u>6</u> |
| 於二零一二年十二月三十一日之非控股權益 | <u>59</u> |

調整指：

- 就未經審核備考綜合財務狀況而言，確認於二零一二年五月七日就二零一二年收購所產生商譽及非控股權益，以及非控股權益於二零一二年五月七日至二零一二年十二月三十一日期間應佔虧損及其他綜合利潤；
- 撤銷本集團於二零一二年收購前的預先收購儲備；及
- 就未經審核備考綜合現金流量表而言本集團於二零一二年五月七日的合併現金及銀行結存。

二零一二年收購產生的商譽乃根據本集團的會計政策及香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)的規定，至少每年或有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。就減值測試而言，商譽將分配至預期可自二零一二年收購的協同效應獲益的現金產生單位(「現金產生單位」)(為現有及已收購現金產生單位)。當現金產生單位的可收回金額低於賬面值時，經擴大集團的業績可能會受到減值虧損的影響。

根據本集團現有業務模式，本公司董事已按香港會計準則第36號的規定對減值進行所需評估。

經參閱本集團管理層編製的現金預測，本公司董事認為，已就反收購項下的二零一二年收購產生的商譽作出減值。

預期該等調整將不會對經擴大集團的未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表構成持續影響。

4. 調整指：

— 按假設價值每股港幣1.888元向成惠發行2,897,028,703股新股份以及配售939,760,297股新股份(「配售股份」)的所得款項。本公司將於發行配售股份後支付配售佣金約人民幣51,333,000元。就未經審核備考綜合現金流量表而言，向瑞嘉作出視作分派及以港幣呈列配售股份的現金流量影響，按於二零一二年五月七日港幣1元兌人民幣0.8106元的匯率兌換為人民幣。

— 目標集團於二零一二年十二月三十一日尚未償還及結欠本集團的股東貸款人民幣2,409,582,000元。就編製未經審核備考綜合現金流量表而言，來自間接控股公司之墊款於二零一二年五月七日至二零一二年十二月三十一日被撥回。

由於本集團及目標集團於二零一二年五月七日起受瑞嘉所共同控制，與瑞嘉訂立的該兩項交易被視為向瑞嘉作出視作分派，故在經擴大集團的其他儲備予以確認。

此外，非控股權益人民幣59,000元獲重新分配至其他儲備，猶如交易已於二零一二年十二月三十一日進行。

由於在交易完成日期目標集團的股東貸款及股份公平值可能有別於以上所示估計金額，計入股本的金額可能有別於本未經審核備考綜合財務狀況表所示估計金額。

5. 調整指撤銷本公司董事根據管理賬目所編製於二零一二年四月一日至五月六日期間的業績及現金流，撤銷的基準為二零一二年收購將會在本集團的綜合財務報表內反映為目標集團於二零一二年五月七日的反收購。

6. 調整指因交易直接產生的開支，包括財務顧問費用、法律費用、印刷成本、會計費用及其他相關開支約港幣31,181,000元(約人民幣25,276,000元)。調整對經擴大集團並無持續性的影響，惟將於本集團年內的綜合收益表及綜合現金流量表反映實際產生的開支。

7. 目標集團採用成本法計算其持作行政用途的樓宇。本集團採用重估法計算其持作生產用途的樓宇，該等樓宇已在進行二零一二年收購前出售。因此，在編製未經審核備考財務資料時並無為目標集團及本集團就物業、廠房及設備作出調整以採用一致的會計政策。

8. 經擴大集團未經審核備考經調整有形資產淨值表

| | 本集團於 二零一二年 十二月三十一日 的經調整 有形資產淨值 人民幣千元 附註a | 本集團於 二零一二年 十二月三十一日 的每股經調整 有形資產淨值 人民幣元 附註b | 經擴大集團於 二零一二年 十二月三十一日 的未經審核 備考經調整 有形資產淨值 人民幣千元 附註c | 經擴大集團於 二零一二年 十二月三十一日 的每股未經審核 備考經調整 有形資產淨值 人民幣元 附註d |
|----------------------|--|---|--|---|
| 本公司權益持有人應佔 有形資產淨值 | 198 | 0.0002 | 4,461,201 | 0.9094 |

附註：

- a. 本集團於二零一二年十二月三十一日的經審核有形資產淨值乃根據二零一二年十二月三十一日的本公司權益持有人應佔經審核資產淨值計算，乃摘錄自本集團於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間的經審核綜合財務報表，並按港幣1元兌人民幣0.8109元的匯率換算為人民幣。
 - b. 計算本集團每股股份未經審核有形資產淨值所用的股份數目為1,068,468,860股，即於二零一二年十二月三十一日的已發行股份數目。
 - c. 經擴大集團於二零一二年十二月三十一日的未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據二零一二年十二月三十一日的本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整資產淨值計算，該金額乃摘自經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表。
 - d. 計算經擴大集團每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值所用的股份數目為4,905,257,860股，包括於二零一二年十二月三十一日已發行的1,068,468,860股股份以及上文附註4所述3,836,789,000股於二零一二年十二月三十一日完成交易後將予發行的新股份。
9. 除上述各項外，概無對未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表、未經審核備考綜合現金流量表及未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整，以反映經擴大集團於二零一二年十二月三十一日後訂立的任何經營業績或其他交易。

(B) 未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團備考財務資料以供載入本通函而編製的報告全文。

Deloitte.

德勤

致東力實業控股有限公司董事的未經審核備考財務資料的會計師報告

吾等就東力實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，該財務資料由 貴公司董事編製僅供說明，以提供有關建議自瑞嘉投資實業有限公司(「瑞嘉」， 貴公司間接控股公司)收購會鵬房地產發展有限公司(「會鵬」)50%已發行股本、匯聚控股有限公司(「匯聚」)、華敏投資有限公司(「華敏」)及樂富投資有限公司(「樂富」)的所有已發行股本以及會鵬、匯聚、華敏及樂富各自結欠瑞嘉的股東未償還貸款將如何影響所呈列的財務資料，以供載入日期為二零一三年六月二十日的通函(「通函」)附錄五A節。編製未經審核備考財務資料的基準載於通函附錄五A節。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事須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章第29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第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。

吾等的責任為根據上市規則第4章第29(7)段的規定，對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由吾等在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘準則300號「投資通函內備考財務資料的會計師報告」執行工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件作比較、考慮調整的支持憑證，並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘並不涉及獨立審閱任何相關財務資料。

吾等策劃並進行工作，以取得吾等認為必需的資料及解釋，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製提供合理確據，而該基準與 貴集團的會計政策一致，且調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

吾等的工作並非根據美利堅合眾國的公認核數準則或其他準則及慣例或美國上市公司會計監督委員會的核數準則進行，故不應視為根據該等準則進行而加以倚賴。

未經審核備考財務資料乃基於 貴公司董事的判斷及假設作出，故僅供說明，而基於其假設性質，不能保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能作為下列的指標：

- 貴集團於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間或任何未來期間的業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- b) 截至目前為止，該基準與 貴集團交易相關的會計政策一致；及

- c) 有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零一三年六月二十日

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團物業權益於二零一三年三月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等謹遵照閣下指示，對東力實業控股有限公司（「貴公司」）所收購瑞嘉投資實業有限公司（「瑞嘉」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）的物業權益進行估值。吾等確認曾對物業進行視察、作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一三年三月三十一日（「估值日」）的資本值的意見。

吾等的估值乃以市值基準進行。市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下在估值日進行交易的估計金額」。

吾等採用直接比較法，假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並經參照有關市場可資比較銷售交易後，對第一類物業權益（即貴集團持有及佔用的物業權益）、第二類物業權益（即貴集團持有作待售的物業權益）以及第四類物業權益（即貴集團持有作未來發展的物業權益）進行估值。基於可資比較物業及主體物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出調整及分析。

就吾等的估值而言，作未來發展的房地產開發項目乃指尚未獲發建築工程施工許可證，惟已簽訂國有土地使用權出讓合同的項目；待售房地產開發項目乃指已獲相關地方當局發出建設工程竣工驗收報告或證書或房屋所有權證／房地產權證的項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序的物業權益。

對 貴集團目前正在開發的第三類物業權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新發展方案發展及落成。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，並計及與於估值日的建設階段相關的累計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴由 貴集團根據於估值日期主體物業不同建築期所提供的應計建築成本及專業費用資料，吾等並無發現該等資料與其他類同發展項目的資料存在重大不一致。

就吾等的估值而言，在建房地產開發項目乃指已獲發建築工程施工許可證，惟未獲發樓宇的建設工程竣工驗收報告或證書的項目。

有關第五類由 貴集團訂約將收購的物業權益， 貴集團已與相關政府機關訂立協議。由於 貴集團於估值日尚未取得國有土地使用證及／或尚未繳清土地出讓金，吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

吾等並無賦予由 貴集團租用的第六類物業權益任何商業價值，此乃主要由於租約屬短期性質或不能轉讓或分租或由於缺乏可觀利潤租值。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延有期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

在進行物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值專業準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的一切規定。

吾等很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供多份業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證及有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問廣東信達律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示的面積乃準確無誤。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建築期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

實地視察乃於二零一三年三月由Michael Yu先生、James Liang先生、Dase Li女士、Dave Cui先生及Nash Lai先生進行。彼等均為中國執業房地產估值師及／或於中國物業估值方面擁有逾三年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈
31樓3111室
東力實業控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一三年六月二十日

附註： 姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有19年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零一三年 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團 |
|----|--|------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| | | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | | 於二零一三年 三月三十一日 應佔的資本值 人民幣 |
| 1. | 中國 江蘇省 南京市 白下區 漢中路1號 蘇豪大廈 7樓701室 | 13,963,000 | 51% | 7,121,000 |
| | | 小計： | | |
| | | <u>13,963,000</u> | | <u>7,121,000</u> |

第二類－ 貴集團於中國持有作待售的物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零一三年 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團 |
|----|--|------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| | | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | | 於二零一三年 三月三十一日 應佔的資本值 人民幣 |
| 2. | 位於中國 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺 的金山谷二期、三期及 四期未售出部分 | 1,518,990,000 | 51% | 774,685,000 |

| 編號 | 物業 | 貴集團 | | |
|-----|--|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| | | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | 於二零一三年 三月三十一日 應佔的資本值 人民幣 | |
| 3. | 位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 魁奇路北側及 桂瀾路西側的 依雲上城一期及二期 未售出部分 | 439,000,000 | 50% | 219,500,000 |
| 4. | 位於中國 佛山市 東平新城 裕和路北側及 汾江南路東側的 依雲水岸二期、三期及 四期未售出部分 | 1,380,514,000 | 25.5% | 352,031,000 |
| 5. | 中國 江蘇省 南京市 棲霞區 匯通路8號 依雲溪谷的三個 未售出單位 | 41,652,000 | 51% | 21,243,000 |
| 6. | 中國 江蘇省 南京市 棲霞區 中山門大街與 太陽城路東北角的 G67項目紫金山1號一期 未售出部分 | 1,050,000,000 | 51% | 535,500,000 |
| 小計： | | <u>4,430,156,000</u> | | <u>1,902,959,000</u> |

第三類一 貴集團於中國持有作發展的物業權益

| 編號 | 物業 | 於二零一三年 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團 |
|-----|---|--------------------------|-------------|-----------------------------------|
| | | 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | | 於二零一三年 三月三十一日 應佔的資本值 人民幣 |
| 7. | 中國 江蘇省 南京市 棲霞區 中山門大街與 太陽城路東北角的 G67項目花園城二期 | 773,000,000 | 51% | 394,230,000 |
| 8. | 中國 江蘇省 南京市 建鄴區 怡康路與 泰山路東南角的 雍華府一期 | 無商業價值 | 51% | 無商業價值 |
| 9. | 位於中國 重慶市 南岸區 彈子石的 重慶長嘉匯發展中部分 | 1,236,000,000 | 50% | 618,000,000 |
| 10. | 位於中國 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺的 金山谷八期 | 273,811,000 | 51% | 139,644,000 |
| 11. | 位於中國 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺的 金山谷創意產業園一期 | 576,176,000 | 51% | 293,850,000 |

| 編號 | 物業 | 於二零一三年 | 貴集團 應佔權益 | 貴集團 |
|-----|--|------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| | | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | | 於二零一三年 三月三十一日 應佔的資本值 人民幣 |
| 12. | 位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 魁奇路北側與 桂瀾路西側的 依雲上城三期 | 934,000,000 | 50% | 467,000,000 |
| 13. | 位於中國 廣東省 佛山市 南海區 南平路 千燈湖公園附近的 依雲天滙各樓宇 | 2,232,000,000 | 25.5% | 569,160,000 |
| 14. | 位於中國 廣東省 佛山市 南海區 獅山鎮 博愛中路與 科技北路交匯處的 依雲曦城一期及二期 | 775,990,000 | 50% | 387,995,000 |
| 小計： | | <u>6,800,977,000</u> | | <u>2,869,879,000</u> |

第四類－ 貴集團於中國持有作未來發展的物業權益

| 編號 | 物業 | 貴集團 | |
|-----|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| | | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | 於二零一三年 三月三十一日 應佔的資本值 人民幣 |
| 15. | 位於中國 廣東省 佛山市 南海區 獅山鎮 博愛中路與 科技北路交匯處的 依雲曦城三期、 四期及五期 | 405,700,000 | 50% |
| 16. | 中國 江蘇省 南京市 建鄴區 怡康路與泰山路 東南角的 雍華府二期 | 無商業價值 | 51% |
| 17. | 位於中國 重慶市 南岸區 彈子石的 重慶長嘉滙14幅土地 | 2,127,000,000 | 50% |
| 18. | 位於中國 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺的 金山谷餘下各期儲備土地 | 1,387,243,000 | 51% |
| 小計： | | <u>3,919,943,000</u> | <u>1,973,844,000</u> |

第五類－ 貴集團於中國訂約將收購的物業權益

| 編號 | 物業 | 貴集團 | |
|-----|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| | | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | 於二零一三年 三月三十一日 應佔的資本值 人民幣 |
| 19. | 位於中國 重慶市 南岸區 彈子石的 重慶長嘉滙一幅土地 | 無商業價值 | 50% 無商業價值 |
| | | 小計： | 零 |

第六類－ 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

| 編號 | 物業 | 貴集團 | |
|-----|--|------------------------------------|------------------------------------|
| | | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 |
| 20. | 中國 重慶市 北部新區 高新園 星光大道68號 天王星商務大廈C座9樓 | | 無商業價值 |
| 21. | 中國 重慶市 南岸區 彈子石 謙泰巷142號 法國水師兵營舊址 | | 無商業價值 |
| | | 小計： | 零 |
| | | 總計： | 15,165,039,000 |
| | | | 6,753,803,000 |

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 |
|----|--|---|-------------------|--|
| | | | | 三月三十一日 現況下的 資本值 人民幣 |
| 1. | 中國 江蘇省 南京市 白下區 漢中路1號 蘇豪大廈7樓701室 | 該物業包括於二零零八年竣工的29層辦公大樓7樓的一個單位。 該物業的建築面積約為860.84平方米。 | 該物業現由貴集團佔用作辦公室用途。 | 13,963,000 貴集團 應佔51%權益： 人民幣7,121,000元 |

附註：

1. 根據南京市房地產管理局發出的房屋所有權證－寧房權證白轉字第307319號，建築面積約860.84平方米的一個辦公室單位由招商局地產(南京)有限公司(「招商局地產(南京)」，瑞嘉擁有51%權益的附屬公司)擁有。
2. 吾等未獲提供該物業的國有土地使用證。
3. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 招商局地產(南京)擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。招商局地產(南京)有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式出售該物業。

估值證書

第二類－ 貴集團於中國持有作待售的物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的 資本值 人民幣 | | | | | | | | | | |
|-----------------|--|--|------|--|----|-----------|----|----------|-----------------|------------------|------------|-------------------------|---|--|
| 2. | 位於中國 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺的 金山谷二期、三期及 四期未售出部分 | <p>該物業包括於二零一零年至二零一二年間已建成不同階段的大型綜合發展項目(即金山谷)二期、三期及四期未售出部分。</p> <p>該物業位於廣州市番禺區新光大道南側、金山大道東側及市廣路北側。該物業的主要地段交通方便，距離市中心20分鐘車程，且鄰近廣州地鐵南站。該物業周邊環境為新開發住宅區，自然環境良好，商業設施完備，大夫山森林公園、長隆旅遊度假區、金山湖水庫及七星崗公園均在合理距離內。</p> <p>該物業的總建築面積為58,901.50平方米。詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>41,082.70</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,675.21</td> </tr> <tr> <td>停車位 (1,002個)</td> <td><u>13,143.54</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>58,901.50</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲授出作住宅及商業用途，為期70年，於二零七五年十一月一日屆滿。</p> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 住宅 | 41,082.70 | 零售 | 4,675.21 | 停車位 (1,002個) | <u>13,143.54</u> | 總計： | <u>58,901.50</u> | <p>該物業於估值日為空置，3個可租總面積約3,901.49平方米的零售單位除外，該等單位已租予兩名獨立第三方作商業用途。</p> | <p>1,518,990,000</p> <p>經擴大集團 應佔51%權益： 人民幣774,685,000元</p> |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 41,082.70 | | | | | | | | | | | | | |
| 零售 | 4,675.21 | | | | | | | | | | | | | |
| 停車位 (1,002個) | <u>13,143.54</u> | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>58,901.50</u> | | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據廣州市番禺區國有土地資源和房屋管理局與廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」, 瑞嘉擁有51%權益的附屬公司)所訂立日期為二零零三年十二月二十三日的兩份國有土地使用權出讓合同, 兩幅土地(即G32-000250號土地及G32-000252號土地, 包括該物業建於其上的土地)的土地使用權已訂約出讓予廣州招商房地產, 詳情如下:

| | | |
|-------|---|--|
| 地盤面積 | : | 312,519.5平方米 (G32-000250號土地為52,758.8平方米及 G32-000252號土地為259,760.7平方米) |
| 土地用途 | : | 住宅 |
| 土地年期 | : | 70年 |
| 容積率 | : | G32-000250號土地≤2.8 G32-000252號土地≤0.83 |
| 土地出讓金 | : | G32-000250號土地人民幣47,455,933元 G32-000252號土地人民幣233,651,758元 |

2. 根據兩份國有土地使用證—G32-000250號及G32-000252號, 總地盤面積約312,519.7平方米(該物業位於其上)的兩幅土地的土地使用權已授予廣州招商房地產作住宅及商業用途, 一般期限為70年, 於二零七五年十一月一日屆滿。
3. 根據兩份建設用地規劃許可證—穗規地證(2006)第1672號及1673號, 上述土地的規劃許可證已授予廣州招商房地產。
4. 根據廣州市城市規劃局向廣州招商房地產發出的四份建設工程規劃許可證, 金山谷二期、三期及四期建設工程已獲批准:

| 許可證編號 | 階段 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|------------------|------------|----------------|-----------------|
| 穗規建證(2009)第792號 | 金山谷二期 | 61,115 | 二零零九年 三月二十四日 |
| 穗規建證(2009)第100號 | 金山谷三期1段 | 33,553 | 二零零九年 一月十四日 |
| 穗規建證(2011)第417號 | 金山谷三期2段 | 34,683 | 二零一一年 三月十五日 |
| 穗規建證(2009)第3179號 | 金山谷四期 | 266,369 | 二零零九年 七月二十日 |
| | 總計: | 395,720 | |

5. 根據廣州市番禺區建設局向廣州招商房地產發出的六份建築工程施工許可證, 金山谷二期、三期及四期建設工程已獲批准施工:

| 許可證編號 | 階段 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|--------------------|------------|----------------|-----------------|
| 440126200809040101 | 金山谷二期 | 61,095 | 二零零八年 九月四日 |
| 440126201105200401 | 金山谷三期1段 | 34,683 | 二零一一年 五月二十日 |
| 440126200904150201 | 金山谷三期2段 | 33,553 | 二零零九年 四月十五日 |
| 440126200912170201 | 金山谷四期 | 98,093 | 二零零九年 十二月十七日 |
| 440126201003310301 | 金山谷四期 | 88,743 | 二零一零年 三月三十一日 |
| 440126200912170101 | 金山谷四期 | 79,533 | 二零零九年 十二月十七日 |
| | 總計: | 395,700 | |

6. 根據六份預售許可證—穗房預(網)字第20090086號、20090434號、20100467號、20100468-2號、20100635號及20100831-2號，廣州招商房地產有權向買家銷售總建築面積約269,223.53平方米的金山谷二期、三期1段及四期部分。
7. 據廣州招商房地產告知，總建築面積約5,935.48平方米的物業部分已預售予多名買家，總代價為人民幣167,177,102元。有關物業部分尚未合法及實際轉讓予買家，因此吾等的估值包括有關部分。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
8. 根據五份建築工程竣工驗收證書—穗規驗證(2010)第432及1207號以及穗規驗證(2012)第125、434及552號，金山谷二期、三期及四期獲認可為符合城鄉規劃要求。
9. 根據兩份租賃協議，3個可租總面積約3,901.49平方米的零售單位已租予兩名獨立第三方，租期於二零一八年十月三十一日及二零二零年八月三十一日屆滿，於估值日期的每月租金總額為人民幣273,573元，包括物業稅、土地使用稅、樓宇租賃管理費、印花稅，但不包括管理費及水電費。
10. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 廣州招商房地產為該物業土地使用權的合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。廣州招商房地產有權根據法律佔有、使用、租賃或以其他方式轉讓該物業的土地使用權。根據中國法律顧問所核實，該物業的土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限；
 - b. 廣州招商房地產有權根據上述預售許可證規定的限制預售該物業；
 - c. 就未售出或預售的物業樓宇而言，廣州招商房地產根據法例擁有該等樓宇的所有權及其相應土地使用權，因此有權透過其他合法方式佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該等樓宇；
 - d. 就已預售但未完成轉讓的物業單位而言，廣州招商房地產仍持有該等已預售單位及土地使用權，然而，廣州招商房地產不得轉讓、抵押或以其他方式出售該等樓宇；及
 - e. 根據廣州招商房地產的確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響的情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限。
11. 主要證書/批准概述如下：

| | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證/銷售許可證 | 部分 |
| f. 建設工程竣工驗收證書/報表 | 有 |
| g. 房屋所有權證 | 不適用 |

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的 資本值 人民幣 | | | | | | | | | | |
|--------------------|---|--|-------------|---|----|----------|----|-----------|--------------------|-----------|-----|------------------|--|--|
| 3. | 位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 魁奇路北側及 桂瀾路西側的 依雲上城一期及 二期未售出部分 | <p>該物業包括於二零一二年十月竣工的住宅及商業發展項目依雲上城未售出部分。</p> <p>該物業位於魁奇路北側及桂瀾路西側。魁奇路為佛山主幹道之一，但魁奇路僅配備少量公共汽車及的士。該處附近目前尚未開發，並鄰近潘陽村。</p> | 該物業於估值日為空置。 | 439,000,000 貴集團 應佔50%權益： 人民幣219,500,000元 | | | | | | | | | | |
| | | <p>該物業的總建築面積約為59,681.75平方米。詳情載列如下：</p> | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 1029 624 1057">用途</th> <th data-bbox="788 1029 895 1087">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 1136 624 1164">住宅</td> <td data-bbox="807 1136 895 1164">7,443.40</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1170 624 1198">商業</td> <td data-bbox="794 1170 895 1198">14,948.35</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1204 727 1261">泊車位(1,243 個停車位)</td> <td data-bbox="794 1240 895 1268">37,290.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1317 639 1344">小計：</td> <td data-bbox="794 1317 895 1344"><u>59,681.75</u></td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 住宅 | 7,443.40 | 商業 | 14,948.35 | 泊車位(1,243 個停車位) | 37,290.00 | 小計： | <u>59,681.75</u> | | |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 7,443.40 | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 14,948.35 | | | | | | | | | | | | | |
| 泊車位(1,243 個停車位) | 37,290.00 | | | | | | | | | | | | | |
| 小計： | <u>59,681.75</u> | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>該物業的土地使用權已獲授出，為期70年作住宅用途，於二零七八年五月十七日屆滿，且為期40年作商業用途，於二零四八年五月十七日屆滿。</p> | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據佛山國有土地資源局與佛山信捷房地產有限公司(「佛山信捷」, 瑞嘉擁有50%權益的附屬公司)所訂立日期為二零零八年一月十八日的國有土地使用權出讓合同一第440601-2007-000791號, 一幅土地(該物業及第12號物業)的土地使用權已訂約出讓予佛山信捷, 詳情如下:

| | | |
|-------|---|-------------------|
| 總地盤面積 | : | 150,426平方米 |
| 淨地盤面積 | : | 107,299平方米 |
| 土地用途 | : | 住宅及商業 |
| 土地年期 | : | 70年作住宅用途及40年作商業用途 |
| 容積率 | : | 小於2.5 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣1,505,000,000元 |

2. 根據三份國有土地使用證—佛禪國用(2012)第1010901、1010902及1005365號, 一幅土地(該物業地塊及第12號物業)的土地使用權已訂約出讓予佛山信捷, 作商業及住宅用途, 分別為期40年及70年, 於二零四八年五月十七日及二零七八年五月十七日屆滿。

3. 根據佛山信捷獲授的十一份預售許可證, 貴集團有權自由向買家銷售總建築面積約177,267.97平方米的依雲上城一期及二期建設規模部分(包括該物業), 詳情載列如下:

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|--------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| 第2010004301號 | 該物業一期24座 | 11,184.18 | 二零一零年 八月二十日 |
| 第2011002701號 | 該物業商業部分 | 4,495.72 | 二零一一年 四月二十六日 |
| 第2009007401號 | 該物業一期1座 | 9,860.90 | 二零零九年 十二月十日 |
| 第2011000401號 | 該物業一期22座 | 12,325.19 | 二零一一年 一月十三日 |
| 第2010005901號 | 該物業一期 第23座 | 10,184.69 | 二零一零年 九月十日 |
| 第2010001701號 | 該物業一期 3及4座 | 21,472.63 | 二零一零年 四月二十三日 |
| 第2011004301號 | 該物業商業部分 | 8,995.23 | 二零一一年 六月二十二日 |
| 第2011004901號 | 該物業二期 5及6座 | 19,340.39 | 二零一一年 七月二十日 |
| 第2011007201號 | 該物業二期15至 18及20座 | 51,400.23 | 二零一二年 九月三十日 |
| 第2011005401號 | 該物業二期19座 | 14,467.46 | 二零一一年 八月十九日 |
| 第2011006001號 | 該物業二期21座 | 13,561.35 | 二零一一年 九月十五日 |
| | 總計: | 177,287.97 | |

4. 根據向佛山信捷發出的三份建築工程竣工驗收報告, 總建築面積約238,061.25平方米(包括該物業)的樓宇已竣工及通過驗收。

5. 佛山信捷表示，總建築面積約5,009.03平方米的物業部分已預售予多位買家，總代價為人民幣55,938,689元。該等物業部分尚未合法實際轉讓予買家，因此該等物業部分計入吾等估值內。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
6. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 佛山信捷為該物業土地使用權的合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。佛山信捷有權根據法律佔有、使用、租賃或轉讓該物業的土地使用權。根據中國法律顧問所核實，該物業的土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限；
 - b. 佛山信捷有權根據上述預售許可證規定的限制預售該物業；
 - c. 就已預售但未完成轉讓的物業單位而言，佛山信捷仍持有預售單位及土地使用權，然而，佛山信捷不得轉讓、按揭或以其他方式出售該等樓宇；及
 - d. 根據佛山信捷的確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響的情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限。
7. 主要證書／批准概述如下：
- | | | |
|----|------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 有 |
| f. | 建築工程竣工驗收報告 | 有 |
| g. | 房屋所有權證 | 不適用 |

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---|--|------|------------------------------------|----|-----------|----|----------|-----|----------|----|----------|--------------------|-----------|------------|-------------------|---|---------------|
| 4. | 位於中國 佛山市 東平新城 裕和路北側及 汾江南路東側 的依雲水岸二 期、三期及四 期未售出部分 | <p>該物業包括於二零零九年至二零一二年分階段竣工的大型住宅開發項目依雲水岸二期、三期及四期未出售部分。</p> <p>該物業位於東平新城的核心位置，該區擬建成中央商務區、媒體中心、佛山公園及文化綜合項目，並配備各類輔助設施。距離禪城及順德經濟文化中心約二十分鐘車程，該物業南側的地鐵延長線目前在建，將於二零一五年前開通。</p> <p>該物業總建築面積114,303.08平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>39,443.64</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,902.16</td> </tr> <tr> <td>幼稚園</td> <td>5,358.19</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>4,459.00</td> </tr> <tr> <td>泊車位(1,243個 停車位)</td> <td>60,140.09</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>114,303.08</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 住宅 | 39,443.64 | 商業 | 4,902.16 | 幼稚園 | 5,358.19 | 其他 | 4,459.00 | 泊車位(1,243個 停車位) | 60,140.09 | 總計： | 114,303.08 | <p>該物業於估值日為空置。</p> <p>經擴大集團 應佔25.5%權益： 人民幣 352,031,000元</p> | 1,380,514,000 |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 39,443.64 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 4,902.16 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 幼稚園 | 5,358.19 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 4,459.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 泊車位(1,243個 停車位) | 60,140.09 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | 114,303.08 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>該物業土地使用權已獲授出用於各項目，作商業、辦公及住宅用途，分別於二零四七年十一月五日、二零五七年十一月五日及二零七七年十一月五日期滿。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據佛山市國土資源局與佛山鑫城房地產有限公司(「佛山鑫城」，瑞嘉擁有50%權益的附屬公司)所訂立日期為二零零七年十二月七日的國有土地使用權出讓合同，該物業所在的兩幅土地(地塊A及B)的土地使用權已訂約出讓予佛山鑫城，詳情如下：

| | | |
|-------|---|--|
| 地盤面積 | : | 202,755平方米(地塊A為106,326平方米，地塊B為96,429平方米) |
| 土地用途 | : | 商業、辦公及住宅 |
| 土地年期 | : | 40年作商業用途，50年作辦公用途及70年作住宅用途 |
| 容積率 | : | 地塊A≤1.6 地塊B≤3.0 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣950,000,000元 |

2. 根據四份國有土地使用證—佛府(順)國用(2007)第0500900至0500903號，總地盤面積約173,104.93平方米的四幅土地(該物業所在地)的土地使用權已出讓予佛山鑫城用於各項目，作商業、辦公及住宅用途，分別於二零四七年十一月五日、二零五七年十一月五日及二零七七年十一月五日期滿。
3. 根據四份建設用地規劃許可證—佛規地證(2007)第23至26號，上述地塊的規劃許可證已授予佛山鑫城。
4. 根據佛山市規劃局向佛山鑫城發出的五份建設工程規劃許可證，依雲水岸二期、三期及四期64幢樓宇的建設工程已獲批准：

| 許可證編號 | 階段 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|---------------------|------------|-------------------|------------|
| 建字第440600200800023號 | 依雲水岸二期 | 133,837.00 | 二零零八年九月十七日 |
| 建字第440600200800024號 | 依雲水岸二期 | 85,751.46 | 二零零八年九月十七日 |
| 建字第440600201000012號 | 依雲水岸四期 | 63,034.50 | 二零一零年四月七日 |
| 建字第440600201000013號 | 依雲水岸三期 | 102,560.00 | 二零一零年五月六日 |
| 建字第440600201000014號 | 依雲水岸三期 | 140,560.00 | 二零一零年五月六日 |
| | 總計： | 525,742.96 | |

5. 根據佛山市建設局向佛山鑫城發出的五份建築工程施工許可證，依雲水岸二期、三期及四期64幢樓宇的建築工程已獲批准施工：

| 許可證編號 | 階段 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|--------------------|------------|-------------------|-------------|
| 440600200812160201 | 依雲水岸二期 | 133,837.00 | 二零零八年十二月十六日 |
| 440600200812160101 | 依雲水岸二期 | 85,751.46 | 二零零八年十二月十六日 |
| 440600201006230101 | 依雲水岸四期 | 63,034.50 | 二零一零年六月二十三日 |
| 440600201008030101 | 依雲水岸三期 | 102,560.00 | 二零一零年八月三日 |
| 440600201007210101 | 依雲水岸三期 | 140,560.00 | 二零一零年七月二十三日 |
| | 總計： | 525,742.96 | |

6. 根據九份預售許可證－順預許字第2011001603、2011001903、2011002803、2011005903、2011010303、2011011103、2011017303、2012001803及2012003103號，佛山鑫城有權向買家銷售依雲水岸三期及四期1,302個住宅及零售單位(不包括泊車位)，總建築面積約224,729.07平方米。
7. 根據六份建築工程竣工驗收證，依雲水岸二期、三期及四期的64幢樓宇獲批遵守城鄉規劃要求。
8. 據 貴集團告知，總建築面積約63,259.51平方米的部分物業已預售予多名第三方，總代價為人民幣628,105,905元。有關物業部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等的估值包括有關部分。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
9. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 佛山鑫城為該物業土地使用權的合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。佛山鑫城有權根據法律佔有、使用、租賃或以其他方式轉讓該物業的土地使用權。根據中國法律顧問所核實，該物業的土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限；
 - b. 佛山鑫城根據法律擁有該物業單位的所有權及其相應的土地使用權，因此有權透過其他法律途徑佔有、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售該等樓宇；
 - c. 就已預售但未完成轉讓的物業單位而言，佛山鑫城仍持有預售單位及土地使用權，然而，佛山鑫城不得轉讓、按揭或以其他方式出售該等樓宇；及
 - d. 根據佛山鑫城的確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響的情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限；
10. 主要證書／批准概述如下：

| | |
|-----------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證／銷售許可證 | 部分 |
| f. 建築工程竣工驗收證／報表 | 有 |
| g. 房屋所有權證 | 不適用 |

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 |
|----|--|---|-------------|---|
| 5. | 中國 江蘇省 南京市 棲霞區 匯通路8號 依雲溪谷的三 個未售出單位 | <p>該物業包括於二零一一年三月竣工的依雲溪谷三個未售出單位。</p> <p>該物業位於仙林大道南側及仙霞路西側，並鄰近地鐵2號線。該地點屬新建住宅區。</p> <p>該物業附近主幹道沿途配備公共交通，鄰近學則路地鐵站。該物業總建築面積為1,572.27平方米。</p> <p>該物業土地使用權已獲出讓作住宅用途，自二零零六年六月十二日起為期70年，於二零七六年六月十一日屆滿。</p> | 該物業於估值日為空置。 | <p>41,652,000</p> <p>貴集團應佔 51%權益： 人民幣 21,243,000元</p> |

附註：

1. 根據南京市住房權辦公室向招商局地產(南京)有限公司(「招商局地產(南京)」，瑞嘉擁有51%權益的附屬公司)發出日期為二零一一年三月二十一日的兩份南京商品房初始登記證明—寧房商初字第20111147015及20111147041號，總建築面積約1,043.68平方米的兩個物業單位已獲批進行登記。
2. 據 貴集團告知，總建築面積為1,572.27平方米的三個單位已預售予三名買家，總代價為人民幣41,652,000元。三個有關物業單位尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關部分。於達至對該物業資本值的意見時，吾等已考慮三個有關單位的訂約價。
3. 吾等尚未就一個建築面積約528.59平方米的單位獲發商品房初始登記證明。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 就已訂立銷售合同但未轉讓的物業單位及其相應土地使用權而言，招商局地產(南京)仍持有該等單位的所有權。然而，招商局地產(南京)不得轉讓、租賃、按揭或以其他方式出售有關物業。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | | | | | | | | |
|------------------|---|--|------|------------------------------------|----|-----------|------------------|----------|------------|-------------------------|-------------|---|
| 6. | 中國 江蘇省 南京市 棲霞區 中山門大街與 太陽城路東北 角紫金山1號 G67項目一期 未售出部分 | <p>該物業包括於二零一一年十二月竣工的G67項目一期(即紫金山1號)未售出部分。</p> <p>該物業位於中山門大街北側，太陽城路以東及地鐵二號線附近。該地點為新建住宅區。附近沿途主幹道公共交通均可通往該物業，亦鄰近馬群地鐵站，交通便利。</p> <p>該物業的總建築面積為54,805.04平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>49,097.54</td> </tr> <tr> <td>泊車位(373個 停車位)</td> <td>5,707.50</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>54,805.04</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，自二零一零年六月三十日起作住宅及商業用途，分別為期70年及40年。</p> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 住宅 | 49,097.54 | 泊車位(373個 停車位) | 5,707.50 | 總計： | <u>54,805.04</u> | 該物業於估值日為空置。 | 1,050,000,000 貴集團應佔 51%權益： 人民幣 535,500,000元 |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 49,097.54 | | | | | | | | | | | |
| 泊車位(373個 停車位) | 5,707.50 | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>54,805.04</u> | | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據南京國土資源管理局與招商局地產(南京)有限公司(「招商局地產(南京)」，為瑞嘉擁有51%權益的附屬公司)所訂立日期為二零零九年十二月三十日的國有建設用地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予招商局地產(南京)，詳情如下：

| | | |
|-------|---|------------------------------|
| 地盤面積 | : | 72,778.6平方米(包括河流、附屬建築物及道路佔地) |
| 土地用途 | : | 住宅、零售、商業及金融 |
| 土地年期 | : | 70年作住宅用途及40年作商業用途 |
| 容積率 | : | 01段為1.7，02段為2.4 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣1,390,000,000元 |

2. 根據日期為二零一零年八月十八日的國有土地使用證—寧棲國用(2010)地第13092號，一幅地盤面積約44,039.2平方米的土地(該物業位於其上)的土地使用權已出讓予招商局地產(南京)，自二零一零年六月三十日起作住宅及商業用途，分別為期70年及40年。
3. 根據招商局地產(南京)獲授的建設用地規劃許可證—地字第320113201011279號，紫金山1號地塊的規劃許可證已授予招商局地產(南京)。
4. 根據南京市城市規劃管理局向招商局地產(南京)發出日期為二零一零年十一月十五日的建設工程規劃許可證—建字第320113201011372號，紫金山1號建設工程已獲批准。
5. 根據南京市住房和建設委員會向招商局地產(南京)發出日期為二零一一年一月二十六日的建築工程施工許可證—寧建監許(2011)第039號，紫金山1號的建設工程已獲准施工。
6. 根據招商局地產(南京)獲授的六份預售許可證—寧房銷第201110028號、201110172W號、201110111W號、2012100138W號、201110121W號及201210177W號，貴集團有權向買家銷售該物業。
7. 據貴集團告知，總建築面積約為29,616.71平方米的數個物業部分已預售予多名買家，總代價為人民幣644,649,000元。該等物業部分已合法且實際轉讓，因此，吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
8. 吾等獲提供貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 招商局地產(南京)為該物業土地使用權的合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。招商局地產(南京)有權根據法律佔有、使用、租賃或以其他方式轉讓該物業的土地使用權。根據中國法律顧問所核實，該物業的土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限；
 - b. 待項目完成及通過竣工驗收後，招商局地產(南京)可使用有關國有土地使用證，建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收文件向有關房地產管理局申請物業所有權證。招商局地產(南京)於取得物業所有權證時並無重大法律障礙；
 - c. 招商局地產(南京)有權根據預售許可證規定的範圍預售該物業；
 - d. 就已竣工樓宇而言，招商局地產(南京)根據法律擁有該物業樓宇的所有權及其相應土地使用權，因此有權透過其他合法方式佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售有關樓宇；
 - e. 就已預售但未完成轉讓的物業單位而言，招商局地產(南京)仍持有該已預售單位及土地使用權。然而，在未經買家同意或未撤銷有關銷售合約的情況下，招商局地產(南京)不得以其他方式轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該等樓宇；及

f. 根據招商局地產(南京)的確認書，該物業(包括但不限於其樓宇及停車位)不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響的情況，亦不受任何扣押、按揭或任何第三方權利產生的任何限制所規限。

9. 主要證書／批准概述如下：

- | | | |
|----|---------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 有 |
| f. | 建築工程竣工驗收證書／報表 | 不適用 |
| g. | 房屋所有權證 | 不適用 |

估值證書

第三類— 貴集團於中國持有作發展的物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | | | | | | | | | | | | |
|-----------|--|--|------|------------------------------------|----|-----------|-------|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----------|-------------------|-------------|---|
| 7. | 中國 江蘇省 南京市 棲霞區中山門 大街與太陽城 路東北角G67 項目花園城二 期 | <p>該物業包括地盤面積約22,532.30平方米的一幅土地，其上於估值日在建一幢綜合商業大樓(即花園城二期)</p> <p>該物業位於中山門大街北部、太陽城路以東及地鐵二號線附近。當地為新建住宅區。附近沿途主道公共交通均可通往該物業，亦鄰近馬群地鐵站，交通便利。</p> <p>開發工程預期於二零一三年十月竣工。建成後，該發展項目的總建築面積將約106,596.87平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>46,957.73</td> </tr> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>17,339.49</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>14,747.71</td> </tr> <tr> <td>配套房</td> <td>27,551.94</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>106,596.87</td> </tr> </tbody> </table> <p>總建築成本估計約為人民幣582,487,000元，其中於估值日支付人民幣310,973,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出，自二零一零年六月三十日起作住宅及商業用途，分別為期70年及40年。</p> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 商業 | 46,957.73 | 服務式公寓 | 17,339.49 | 停車位 | 14,747.71 | 配套房 | 27,551.94 | 總計 | 106,596.87 | 該物業於估值日在建中。 | 773,000,000 貴集團應佔 51%權益： 人民幣 394,230,000元 |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 46,957.73 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 服務式公寓 | 17,339.49 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車位 | 14,747.71 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套房 | 27,551.94 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 106,596.87 | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據南京國土資源管理局與招商局地產(南京)有限公司(「招商局地產(南京)」，瑞嘉擁有51%權益的附屬公司)所訂立日期為二零零九年十二月三十日的國有建設用地使用權出讓合同，兩幅土地(包括該物業)的土地使用權已訂約出讓予招商局地產(南京)，詳情如下：

| | | |
|-------|---|------------------------------|
| 地盤面積 | ： | 72,778.6平方米(包括河流、附屬建築物及道路佔地) |
| 土地用途 | ： | 住宅、零售、商業及金融 |
| 土地年期 | ： | 70年作住宅用途及40年作商業用途 |
| 容積率 | ： | 01段為1.7，02段為2.4 |
| 土地出讓金 | ： | 人民幣1,390,000,000元 |

2. 根據日期為二零一零年八月十八日的國有土地使用證—寧棲國用(2010)第13094號，一幅地盤面積約22,532.3平方米的土地(該物業位於其上)的土地使用權已出讓招商局地產(南京)，自二零一零年六月三十日起作住宅及商業用途，分別為期70年及40年。
3. 根據向招商局地產(南京)發出的建設用地規劃許可證—地字第320113201011362號，該物業地塊的規劃許可證已授予招商局地產(南京)。
4. 根據南京市城市規劃管理局向招商局地產(南京)發出的兩份建設工程規劃許可證，以下各項的建設工程已獲批准：

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|---------------------|------------|------------------|--------------|
| 建字第320113201111439號 | 花園城服務式公寓 | 19,090.9 | 二零一一年十一月二十八日 |
| 建字第320113201111463號 | 花園城商業大樓 | 88,343.9 | 二零一一年十二月十二日 |
| | 總計： | 107,434.8 | |

5. 根據南京市住房和建設委員會向招商局地產(南京)發出日期為二零一二年一月十日的建築工程施工許可證—第320100020120003號，該物業的建築工程已獲准施工。
6. 根據向招商局地產(南京)發出的預售許可證—寧房銷第2012100006W號，貴集團有權向買家銷售總建築面積約為17,350平方米的物業部分。
7. 據貴集團告知，總建築面積約為17,020.4平方米的物業部分已預售予多名買家，總代價為人民幣258,487,000元。該等物業部分已合法實際轉讓，因此，吾等的估值包括有關部分。於達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
8. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值將為人民幣1,018,000,000元。

9. 根據 貴集團獨立第三方宛繼東(「出租人」)與招商局地產(南京)所訂立日期為二零一二年十二月十九日的租賃協議，該物業三樓302室(建築面積約為762平方米，而可租賃面積約為419平方米)已租賃予出租人作商業用途(飲食及餐廳)，自二零一三年九月十九日起為期五年直至二零一八年九月十八日屆滿。首兩年每月基本租金總額為人民幣58,660元加營業額租金(除稅後營業額的8%)；自二零一五年九月十九日起至二零一六年九月十八日止的每月基本租金總額為人民幣61,593元加營業額租金(除稅後營業額的9%)；自二零一六年九月十九日起至二零一七年九月十八日止的每月基本租金總額為人民幣64,526元加營業額租金(除稅後營業額的9%)；第五年的每月基本租金總額為人民幣67,878元加營業額租金(除稅後營業額的10%)，不包括管理費及水電費。
10. 根據 貴集團獨立第三方宛繼東(「出租人」)與招商局地產(南京)所訂立日期為二零一二年十二月十九日的租賃協議，該物業三樓301室(建築面積約為282平方米，而可租賃面積約為155平方米)已租賃予出租人作商業用途(飲食及餐廳)，自二零一三年九月十九日起為期五年直至二零一八年九月十八日屆滿。首兩年每月基本租金總額為人民幣23,405元加營業額租金(除稅後營業額的9%)；自二零一五年九月十九日起至二零一六年九月十八日止的每月基本租金總額為人民幣24,645元加營業額租金(除稅後營業額的10%)；自二零一六年九月十九日起至二零一七年九月十八日止的每月基本租金總額為人民幣25,730元加營業額租金(除稅後營業額的10%)；第五年的每月基本租金總額為人民幣27,125元加營業額租金(除稅後營業額的11%)，不包括管理費及水電費。
11. 根據 貴集團獨立第三方南京新多麗餐飲管理有限公司(「出租人」)與招商局地產(南京)所訂立日期為二零一三年一月二十三日的租賃協議，該物業一及二樓107及244室(總建築面積約為200平方米，而可租賃總面積約為110平方米)已租賃予出租人作商業用途(飲食及餐廳)，自二零一三年九月十九日起為期六年直至二零一九年九月十八日屆滿。首兩年每月基本租金總額為人民幣29,700元加營業額租金(營業額的8%)；自二零一五年九月十九日起至二零一七年九月十八日止的每月基本租金總額為人民幣36,300元加營業額租金(營業額的10%)；最後兩年的每月基本租金總額為人民幣46,200元加營業額租金(營業額的13%)，不包括管理費及水電費。

12. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 招商局地產(南京)為該物業土地使用權的合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。招商局地產(南京)有權根據法律佔有、使用、租賃或轉讓該物業的土地使用權。根據中國法律顧問的核實，該物業的土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限；
 - b. 招商局地產(南京)已根據中國法律自有關政府部門取得建設物業的必要許可證及批准。該等許可證及批准並未被吊銷、修訂或終止。招商局地產(南京)有權根據該等許可及批准進行物業建設；
 - c. 招商局地產(南京)有權在預售許可證規定範圍內預售該物業；
 - d. 待項目完成及通過竣工驗收後，招商局地產(南京)可使用有關國有土地使用證，建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收文件以向有關房地產管理局申請物業所有權證。招商局地產(南京)於取得物業所有權證時並無重大法律障礙；
 - e. 就已預售但未完成轉讓的物業建築而言，招商局地產(南京)仍持有該已預售單位及土地使用權。然而，招商局地產(南京)不得轉讓、租賃、按揭或出售該等樓宇；
 - f. 根據招商局地產(南京)的書面同意書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響的情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限；及
 - g. 該等租賃協議為有效，直至項目完成及通過竣工驗收為止。
13. 主要證書／批准概述如下：
- | | | |
|----|---------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 有 |
| f. | 建築工程竣工驗收證書／報表 | 不適用 |

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | | | | | | | | |
|------------------|--|---|------|------------------------------------|----|-----------|------------------|------------------|------------|--------------------------------|-------------|-------|
| 8. | 中國 江蘇省 南京市 建鄴區 怡康路與 泰山路東南角 雍華府一期 | <p>該物業包括地盤面積約25,792.55平方米的一幅土地，其上於估值日在建多個住宅大樓。</p> <p>該物業位於怡康路與泰山路的東南角。當地為附設多家零售商店、設施完善的住宅區。</p> <p>該物業預期於二零一五年三月竣工。建成後該發展項目的總建築面積約為91,305.56平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,143.00</td> </tr> <tr> <td>泊車位(198個 停車位)</td> <td><u>16,162.56</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>91,305.56</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建築成本估計約為人民幣1,308,545,000元，其中於估值日支付人民幣105,086,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，作住宅用途的年期為70年及作商業用途的年期為40年。</p> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 住宅 | 75,143.00 | 泊車位(198個 停車位) | <u>16,162.56</u> | 總計： | <u><u>91,305.56</u></u> | 該物業於估值日在建中。 | 無商業價值 |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 75,143.00 | | | | | | | | | | | |
| 泊車位(198個 停車位) | <u>16,162.56</u> | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u><u>91,305.56</u></u> | | | | | | | | | | | |

附註：

- 根據南京國有土地資源管理局與南京招商瑞盛房地產有限公司(「南京招商瑞盛」)，瑞嘉擁有51%權益的附屬公司)所訂立日期為二零一零年十二月

三十一日的國有建設用地使用權出讓合同，一幅土地(包括該物業及編號16的物業)的土地使用權已訂約出讓予南京招商瑞盛，詳情如下：

| | | |
|-------|---|------------------------------|
| 地盤面積 | : | 58,384.4平方米(包括河流，附屬建築物及道路佔地) |
| 土地使用 | : | 住宅及幼兒園 |
| 土地年期 | : | 70年作住宅用途及40年作商業用途 |
| 容積率 | : | 3 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣1,860,000,000元 |

- 根據南京招商瑞盛獲授的建設用地規劃許可證—地字第32010520130206號，物業地塊(包括第16號物業)的規劃許可證已授予南京招商瑞盛。
- 根據南京市城市規劃管理局向南京招商瑞盛所頒發的建設工程規劃許可證，以下建設工程已獲批准：

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|---------------------|-------|---------------|-----------------|
| 建字第320105201310028號 | 雍華府一期 | 109,054.40 | 二零一三年 一月二十二日 |

- 根據南京市住房和建設委員會向南京招商瑞盛所頒發日期為二零一三年三月二十八日的建築工程施工許可證第320100020130079號，該物業的建設工程已獲准施工。
- 根據南京招商瑞盛日期為二零一三年四月二十四日的預售許可證—寧房銷第2013100029W號，貴集團有權向買家出售該物業的一及二座。
- 於評估該物業時，由於該物業於估值日尚未取得任何國有土地使用證及適當施工許可證，惟處在建當中，故吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，為供參考，吾等認為，假設該物業已取得一切相關國有土地使用證及施工許可證並可自由轉讓，該物業於估值日的資本值為人民幣1,109,000,000元。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - 南京招商瑞盛已支付所有土地出讓金，南京招商瑞盛於取得該物業的國有土地使用證時並無重大法律障礙。因延誤支付土地出讓金而受罰或須繳費的風險甚微；
 - 南京招商瑞盛已根據中國法律自相關政府部門取得該物業施工的的必要許可證及批准。該等許可證證及批准並無被吊銷，修訂或終止；
 - 南京招商瑞盛於其建成該物業後就取得建築所有權證並無面對重大法律障礙；
 - 就已預售惟待完成轉讓的物業部分而言，南京招商瑞盛仍持有預售單位及土地使用權。然而，南京招商瑞盛不得轉讓、抵押或以其他方式出售該等樓宇；及
 - 根據南京招商瑞盛的確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響的情況，亦不受任何扣押、按揭或任何第三方權利產生的任何限制所規限。

8. 主要證書／批准概述如下：

- | | | |
|----|---------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 無 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 無 |
| f. | 建築工程竣工驗收證書／報表 | 不適用 |

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--|---|------|------------------------------------|----|------------|----|----------|-----|-----------|-----------------|------------------|------------|--------------------------|---------------|---|
| 9. | 位於中國 重慶市 南岸區 彈子石的重慶 長嘉匯開發中 部份 | <p>該物業包括地盤面積約51,016平方米的一幅土地，其上於估值日在建住宅及商業大樓(即重慶長嘉匯一期)。</p> <p>該物業位於重慶市南岸區彈子石，該處為長江與嘉陵江的交匯處。其緊鄰南濱路，附近主幹道沿途配備公共交通，亦坐擁江河美景。</p> <p>該發展項目預期於二零一四年十月竣工。建成後該發展項目的總建築面積約為239,036.89平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>一期</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>173,747.19</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,837.60</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>16,275.00</td> </tr> <tr> <td>附屬建築物 (不可出售)</td> <td><u>43,177.10</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>239,036.89</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建築成本估計約為人民幣892,736,000元，其中於評估日支付人民幣522,216,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已獲出讓，50年作住宅用途，於二零六零年六月六日屆滿，及40年作商業用途，於二零五零年六月六日屆滿。</p> | 一期 | 規劃建築面積 (平方米) | 住宅 | 173,747.19 | 商業 | 5,837.60 | 泊車位 | 16,275.00 | 附屬建築物 (不可出售) | <u>43,177.10</u> | 總計： | <u>239,036.89</u> | 該物業於估值日期在興建中。 | 1,236,000,000 貴集團應佔 50%權益： 人民幣 618,000,000元 |
| 一期 | 規劃建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 173,747.19 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 5,837.60 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 泊車位 | 16,275.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 附屬建築物 (不可出售) | <u>43,177.10</u> | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>239,036.89</u> | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局與重慶招商置地開發有限公司(「重慶招商」，為瑞嘉擁有50%權益的附屬公司)所訂立日期為二零一零年六月七日的國有土地使用權出讓合同，該物業地塊及17及19號物業已訂約出讓予重慶招商，詳情如下：

| | | |
|-------|---|-------------------|
| 地盤面積 | : | 336,600.00平方米 |
| 土地用途 | : | 住宅及商業 |
| 土地年期 | : | 50年作住宅用途，40年作商業用途 |
| 容積率 | : | 不適用 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣5,002,970,000元 |

2. 根據國有土地使用證-106D房地證2012字第00529號，一幅地盤面積約為51,016平方米的地塊的土地使用權已出讓予重慶招商，40年作商業用途，於二零一零年六月六日屆滿，及50年作住宅用途，於二零一零年六月六日屆滿。
3. 根據重慶招商獲授的建設用地規劃許可證-地字第500108201100019號，地盤面積約336,600.00平方米的地塊(包括該物業及17及19號物業)規劃許可證已授予重慶招商。
4. 根據重慶規劃局向重慶招商發出的四份建設工程規劃許可證，以下建設工程已獲批准：

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|---------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------|
| 建字第500108201100071號 | 長嘉匯G2-1-1/03地塊 2座 | 38,164.16 | 二零一一年 十一月十一日 |
| 建字第500108201100070號 | 長嘉匯G2-1-1/03地塊 3座 | 36,708.60 | 二零一一年 十一月十一日 |
| 建字第500108201100069號 | 長嘉匯G2-1-1/03地塊 4及6座 | 42,232.65 | 二零一一年 十一月十一日 |
| 建字第500108201100072號 | 長嘉匯G2-1-1/03地塊 5、7至12及14座 | 121,932.13 | 二零一一年 十一月十一日 |
| | 總計： | <u>239,037.54</u> | |

5. 根據重慶南岸區城市建設委員會向重慶招商頒發的兩份建築工程施工許可證，以下建設工程已獲準施工：

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------|
| 500108201112060101 | 長嘉匯G2-1-1/03地塊 3、5、7至11及14座 | 103,338.00 | 二零一一年 十二月六日 |
| 500108201206250101 | 長嘉匯G2-1-1/03地塊 2、4、6及12座 | 135,698.89 | 二零一二年 六月二十五日 |
| | 總計： | <u>239,036.89</u> | |

6. 根據向重慶招商發出的五份預售許可證，貴集團有權自行向買家出售總建築面積約175,270.41平方米的該發展項目各部分。

7. 據重慶招商告知，總建築面積約105,992.35平方米的該物業各部分已預售予不同買家，總代價為人民幣974,001,048元。由於有關物業部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等的估值包括有關部分。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
8. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值為人民幣1,870,000,000元。
9. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 重慶招商為該物業土地使用權的合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。重慶招商有權根據法律佔有、使用、租賃或轉讓該物業的土地使用權。根據中國法律顧問的核實，該物業的土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限；
 - b. 重慶招商已取得有關該物業施工的相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。該等證書及許可均屬有效，且尚未被撤銷、修訂或廢除；
 - c. 重慶招商有權根據上述預售許可證規定的限制預售該物業；
 - d. 就已預售但未完成轉讓的該物業樓宇而言，重慶招商仍持有其所有權及土地使用權，然而，重慶招商不得轉讓、按揭或出售該等樓宇；及
 - e. 根據重慶招商的書面確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響的情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限。
10. 主要證書／批准概述如下：
- | | | |
|----|---------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 部分 |
| f. | 建築工程竣工驗收證書／報表 | 不適用 |

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的 資本值 人民幣 |
|-----|---|---|----------------------|---|
| 10. | 位於中國 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺的 金山谷八期 | 該物業包括地盤面積約 8,322平方米的一幅土地 一部分及於估值日在該等 土地上興建的住宅及 商業開發項目(稱為金山谷 八期)。 | 該物業於 估值日在 興建中。 | 273,811,000 經擴大集團 應佔51%權益： 人民幣139,644,000元 |

該物業位於廣州市番禺區
新光大道南側、金山大道
東側及市廣路北側。該物業
的主要地段交通方便，
20分鐘車程可達市中心，
且鄰近廣州地鐵南站。
該物業周邊環境為新
開發住宅區，自然環境
良好，商業設施完備，
大夫山森林公園、長隆
旅遊度假區、金山湖水庫
及七星崗公園均在合理
距離內。

該物業開發項目計劃於
二零一三年五月竣工，
且於本報告日期已竣工。
竣工後，該開發項目
總建築面積約45,005
平方米，詳情載列如下：

| 用途 | 建築面積 (平方米) |
|-----------------------|----------------------|
| 公寓 | 18,731 |
| 商業 | 7,000 |
| 地下 (包括302個 停車位) | 13,378 |
| 配套設備 (不可出售) | 5,896 |
| 總計： | <u>45,005</u> |

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 |
|----|----|-------|------|------------------------------|
| | | | | 三月三十一日 現況下的 資本值 人民幣 |

總建築成本估計約為人民幣189,390,000元，其中於估值日支付約人民幣96,120,000元。

該物業土地使用權已出讓作宅用及商業用途，為期70年，於二零七五年十一月一日屆滿。

附註：

- 根據廣州市番禺區國土資源和房屋管理局與廣州招商房地產有限公司（「廣州招商房地產」，瑞嘉擁有51%權益的附屬公司）所訂立日期為二零零三年十二月二十三日的國有土地使用權出讓合同，一幅土地（第G32-000252號地塊，包括該物業已建於其上的土地）的土地使用權已訂約出讓予廣州招商房地產，詳情如下：

地盤面積： 259,760.7平方米（第G32-000252號地塊）
 土地用途： 住宅
 土地年期： 70年
 容積率： ≤0.83
 土地出讓金： 人民幣233,651,758元

- 根據國有土地使用證—第G32-000252號，一幅地盤面積約為259,760.7平方米的土地（包括該物業已建於其上的土地）土地使用權已出讓予廣州招商房地產已獲授作宅用及商業用途，為期70年，於二零七五年十一月一日屆滿。
- 根據建設用地規劃許可證—穗規地證(2006)第1673號，上述地塊的規劃許可證已授予廣州招商房地產。
- 根據廣州城市規劃局向廣州招商房地產發出的建設工程規劃許可證，金山谷八期的建設工程已獲批准：

| 許可證編號 | 階段 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|------------------|----|---------------|----------------|
| 穗規建證(2011)第1032號 | 八期 | 45,005 | 二零一一年 五月三十日 |

5. 根據廣州市番禺區建設局向廣州招商房地產發出的建設工程施工許可證，金山谷八期建設工程已獲批准施工：

| 許可證編號 | 階段 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|--------------------|----|---------------|------------|
| 440126201112060101 | 八期 | 45,005 | 二零一一年十二月六日 |

6. 根據預售許可證—穗房預(網)字地第20111102號，廣州招商房地產有權向買家出售總建築面積約25,347.84平方米的金山谷八期各部分。
7. 據廣州招商房地產告知，總建築面積約為18,568.29平方米的該物業各部分已預售予不同買家，總代價為人民幣194,701,141元。有關物業部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關部分。在達致吾等對該物業資本值的意見時，吾等已計及該等部分的訂約價。
8. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值為人民幣371,623,000元。
9. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- 廣州招商房地產為該物業土地使用權的合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。廣州招商房地產有權根據法律佔有、使用、租賃或轉讓該物業的土地使用權。根據中國法律顧問的核實，該物業的土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限；
 - 廣州招商房地產自相關政府部門取得建設物業的必要許可證及批准。該等許可證及批准屬有效，且尚未被撤銷、修訂或廢除。廣州招商房地產有權根據上述許可證及批准進行物業建設；
 - 廣州招商房地產有權根據上述預售許可證規定的限制預售該物業；
 - 竣工及通過驗收後，廣州招商房地產可透過使用有關房地產管理部門發出的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收證申請房屋所有權證。由於廣州招商房地產已取得建築工程施工許可證，其於申請房屋所有權證時並無法律障礙；
 - 就已預售但未完成轉讓的該物業樓宇而言，廣州招商房地產仍持有其所有權及土地使用權，然而，廣州招商房地產不得轉讓、按揭或出售該等樓宇；及
 - 根據廣州招商房地產的書面確認，該物業目前不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響的情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限。

10. 主要證書／批准概述如下：

- | | | |
|----|-------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證／銷售許可證 | 部分 |
| f. | 建築工程竣工驗收證／表 | 不適用 |

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的 資本值 人民幣 |
|-----|--|---|--------------|--|
| 11. | 位於中國 廣州市 番禺區 沙頭街 鐘村鎮 飛鵝嶺的 金山谷創意園一期 | 該物業包括一幅地盤面積約75,000平方米的土地及於估值日期於估值日在該土地上興建的的辦公及商業開發項目(稱為金山谷創意園一期)。 | 該物業於估值日在興建中。 | 576,176,000 |

經擴大集團
應佔51%權益：
人民幣293,850,000元

該物業位於廣州市番禺區新光大道南側、金山大道東側及市廣路北側。該物業的主要地段交通方便，20分鐘車程可達市中心，且鄰近廣州地鐵南站。該物業周邊環境為新開發住宅區，自然環境良好，商業設施完備，大夫山森林公園、長隆旅遊度假區、金山湖水庫及七星崗公園均在合理距離內。

該物業開發項目計劃於二零一四年九月竣工。竣工後，該開發項目總建築面積約152,378平方米，詳情載列如下：

| 用途 | 建築面積 (平方米) |
|-------------------|------------------------------|
| 辦公 | 74,813 |
| 商業 | 26,748 |
| 地下(包括900 個停車位) | <u>50,817</u> |
| 總計： | <u><u>152,378</u></u> |

於二零一三年
三月三十一日
現況下的
資本值
人民幣

編號 物業 概況及年期 佔用詳情

總建築成本估計約為
人民幣794,169,000元，
其中於估值日支付
約人民幣126,498,000元。

該物業土地使用權已獲
出讓作商業用途，自
二零零五年十一月二日始
為期40年。

附註：

1. 根據廣州市番禺區國土資源和房屋管理局與廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」，瑞嘉擁有51%權益的附屬公司)所訂立日期為二零零三年十二月二十三日的國有土地使用權出讓合同，一幅土地(第G32-000251號地塊，包括該物業已建於其上的土地)的土地使用權已訂約出讓予廣州招商房地產，詳情如下：

| | | |
|-------|---|----------------------------|
| 地盤面積 | : | 276,036平方米(第G32-000251號地塊) |
| 土地用途 | : | 商業 |
| 土地年期 | : | 40年 |
| 容積率 | : | ≤1.0 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣248,291,293元 |

2. 根據國有土地使用證—第G32-000251號，一幅地盤面積約276,036平方米的土地(包括該物業已建於其上的土地)土地使用權已出讓予廣州招商房地產作商業用途，於二零四五年十一月一日屆滿。
3. 根據建設用地規劃許可證—穗規地證(2010)第107號，上述地塊的規劃許可證已授予廣州招商房地產。
4. 根據廣州城市規劃局向廣州招商房地產發出的建設工程規劃許可證，金山谷創意園一期一段的建設工程已獲批准：

| 許可證編號 | 階段 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|-----------------|----------------|---------------|---------------|
| 穗規建證(2013)第322號 | 金山谷創意園 一期一段 | 36,909 | 二零一三年 二月七日 |

5. 根據廣州市番禺區建設局向廣州招商房地產發出的建築工程施工許可證—第440126201304250501號，金山谷創意園一期一段的建設工程已獲批准施工。

6. 據廣州招商房地產告知，金山谷創意園一期餘下部分(即一期二段)的建設工程於估值日尚未動工，有關部分的相關規劃及建設許可證仍處申請階段。
7. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值為人民幣1,818,283,000元。
8. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 廣州招商房地產為該物業土地使用權的合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。廣州招商房地產有權根據法律佔有、使用、租賃或轉讓該物業的土地使用權。根據中國法律顧問的核實，該物業的土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限；
 - b. 竣工及通過驗收後，廣州招商房地產可透過使用有關房地產管理部門發出的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收證申請房屋所有權證。由於廣州招商房地產已取得建築工程施工許可證，其於申請房屋所有權證時並無法律障礙；及
 - c. 根據廣州招商房地產的書面確認，該物業目前不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響的情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限。
9. 主要證書／批准概述如下：
- | | | |
|----|-------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 部分 |
| e. | 預售許可證／出售許可證 | 不適用 |
| f. | 建築工程竣工驗收證／表 | 不適用 |

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的 資本值 人民幣 | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|---|--|----------------------|---|----|-----------|----|--------|------|-----------|------------------------|-----------|-----|-------------------|--|--|
| 12. | 位於中國 廣東省 佛山市 禪城區 魁奇路北側 及桂瀾路西側的 依雲上城三期 | 該物業包括一幅地盤面積約40,218.73平方米的土地一部分及於估值日在該土地上興建的四幢住宅樓宇(稱為依雲上城三期的9至12號樓)。 | 該物業於 估值日在 興建中。 | 934,000,000 貴集團 應佔50%權益： 人民幣467,000,000元 | | | | | | | | | | | | |
| | | 該項目位於魁奇路北側及桂瀾路西側。魁奇路為佛山主要道路之一，然而僅有少數巴士及計程車在魁奇路附近運營。毗鄰地點目前尚未開發，潘陽村亦位於附近。 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 該開發項目計劃於二零一三年十月竣工。竣工後，該開發項目總建築面積約123,002.67平方米，詳情載列如下： | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 1157 627 1185">用途</th> <th data-bbox="815 1157 903 1251">總建築 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 1285 627 1312">住宅</td> <td data-bbox="794 1285 903 1312">76,279.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1321 627 1349">零售</td> <td data-bbox="815 1321 903 1349">155.30</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1357 687 1385">其他設施</td> <td data-bbox="794 1357 903 1385">15,848.37</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1393 687 1487">泊車位 (1,024個 停車位)</td> <td data-bbox="794 1449 903 1476">30,720.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1521 643 1549">總計：</td> <td data-bbox="783 1521 903 1570"><u>123,002.67</u></td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 總建築 面積 (平方米) | 住宅 | 76,279.00 | 零售 | 155.30 | 其他設施 | 15,848.37 | 泊車位 (1,024個 停車位) | 30,720.00 | 總計： | <u>123,002.67</u> | | |
| 用途 | 總建築 面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 76,279.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售 | 155.30 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他設施 | 15,848.37 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 泊車位 (1,024個 停車位) | 30,720.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>123,002.67</u> | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 總建築成本估計約為人民幣375,000,000元，其中於估值日支付人民幣283,000,000元。 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 該物業土地使用權已獲出讓，作住宅用途的年期為70年，於二零七八年五月十七日屆滿，作商業用途的年期為40年，於二零四八年五月十七日屆滿。 | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據佛山國土資源局與佛山信捷房地產有限公司(「佛山信捷」, 瑞嘉擁有50%權益的附屬公司)所訂立日期為二零零八年一月十八日的國有土地使用權出讓合同—第440601-2007-000791號, 該幅土地(該物業及3號物業)的土地使用權已訂約出讓予佛山信捷, 詳情如下:

| | | |
|-------|---|--------------------|
| 總地盤面積 | : | 150,426平方米 |
| 淨地盤面積 | : | 107,299平方米 |
| 土地用途 | : | 住宅及商業 |
| 土地年期 | : | 70年作住宅用途, 40年作商業用途 |
| 容積率 | : | 低於2.5 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣1,505,000,000元 |

2. 根據國有土地使用證—佛府國用(2012)第1010902號, 該幅土地(該物業及3號物業地塊)的土地使用權已授予佛山信捷, 作商業及住宅用途的年期分別為40年及70年, 屆滿日為二零四八年五月十七日及二零七八年五月十七日。
3. 根據向佛山信捷發出的建設用地規劃許可證—地字第佛規(禪)地證2008第009號, 地盤面積約107,299平方米的有關土地規劃許可證已授予佛山信捷。
4. 根據佛山市禪城區發展規劃和統計局及佛山市規劃局分局向佛山信捷發出的兩份建設工程規劃許可證, 以下物業的建設工程已獲批准:

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|---------------------|-------------------------|---------------|-----------------|
| 建字第440604201100075號 | 該物業 9-12號樓 (地面部分) | 123,002.67 | 二零一一年 三月二十二日 |
| 建字第440604200890006號 | 該物業地下 ±0.00 | - | 二零零九年 三月五日 |

5. 根據國土城建和水務局向佛山信捷發出的建築工程施工許可證, 以下物業的建築工程已獲批准施工:

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|--------------------|---------------|---------------|----------------|
| 440601201107150101 | 該物業 9-12號樓 | 123,002 | 二零一一年 七月十八日 |

6. 根據向佛山信捷發出的三份預售許可證，貴集團有權自行向買家銷售總建築面積約78,737.67平方米的物業。詳情如下：

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|--------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 第2012009801號 | 該物業三期11 至14座 | 37,858.11 | 二零一二年 十月二十五日 |
| 第2012006601號 | 該物業三期9 及10座 | 20,963.52 | 二零一二年 七月二十日 |
| 第2012004801號 | 該物業三期7 及8座 | 19,916.04 | 二零一二年 六月二十日 |
| | 總計： | <u>78,737.67</u> | |

7. 據佛山信捷告知，總建築面積為27,477.61平方米的一部分物業已預售予不同買家，總代價為人民幣297,811,338元。有關物業部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關部分。於達至對該物業資本值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。
8. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值為人民幣1,265,000,000元。
9. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- 佛山信捷已根據中國法律法規自相關政府部門取得建設物業的必要許可證及批准，該等許可證及批准尚未被撤銷、修訂或終止。佛山信捷有權根據許可證及批准進行物業建設；
 - 佛山信捷有權根據上述預售許可證規定的限制預售該物業；
 - 竣工及通過驗收後，佛山信捷可透過使用有關房地產管理部門發出的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收證申請房屋所有權證。由於佛山信捷已取得建築工程施工許可證，其於申請房屋所有權證時並無重大法律障礙；
 - 就已預售但未完成轉讓的該物業單位而言，佛山信捷仍持有預售單位及土地使用權，然而，佛山信捷不得轉讓、按揭或出售該等樓宇；

- e. 該物業竣工日期已推遲，根據相關規定，佛山信捷將面對每年須向佛山國土資源和城鄉規劃局支付該物業土地出讓金人民幣6,803,400元的罰金的風險；及
- f. 根據佛山信捷的書面確認，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響的情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限。
10. 主要證書／批准概述如下：
- | | | |
|----|-------------|---|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 有 |
| f. | 建築工程竣工驗收證／表 | 無 |

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 二月現況下的 資本值 人民幣 | | | | | | | | | | |
|--------------------|---|---|----------------------|---|----|------------|----|-----------|--------------------|-----------|----|----------|--|--|
| 13. | 位於中國 廣東省 佛山市 南海區 南平路 千燈湖公園附近的 依雲天滙各樓宇 | 該物業包括兩幅總地盤 面積約56,101.70平方米的 土地及於估值日在該等 土地上興建的各住宅、 商業樓宇及泊車位。 | 該物業 於估值日在 興建中。 | 2,232,000,000 貴集團 應佔25.5%權益： 人民幣569,160,000元 | | | | | | | | | | |
| | | 該物業毗鄰佛山市南海區 千燈湖公園，位於南平路 旁，設施及公共交通完備， 靠近主幹道及鄰近千燈湖 地鐵站。該地點為住宅區， 配備零售店舖及商業設施。 | | | | | | | | | | | | |
| | | 該開發項目計劃於 二零一四年九月竣工。 竣工後，該開發項目總建築 面積約301,818.24平方米， 詳情載列如下： | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 1066 627 1093">用途</th> <th data-bbox="815 1066 906 1157">總建築 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 1198 627 1225">住宅</td> <td data-bbox="780 1198 906 1225">204,248.70</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1229 627 1257">商業</td> <td data-bbox="794 1229 906 1257">16,963.67</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1261 759 1325">泊車位(2,204個 停車位)</td> <td data-bbox="794 1293 906 1321">71,973.49</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1330 627 1357">其他</td> <td data-bbox="809 1330 906 1357">8,632.38</td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 總建築 面積 (平方米) | 住宅 | 204,248.70 | 商業 | 16,963.67 | 泊車位(2,204個 停車位) | 71,973.49 | 其他 | 8,632.38 | | |
| 用途 | 總建築 面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 204,248.70 | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 16,963.67 | | | | | | | | | | | | | |
| 泊車位(2,204個 停車位) | 71,973.49 | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 8,632.38 | | | | | | | | | | | | | |
| | | 小計： <u>301,818.24</u> | | | | | | | | | | | | |
| | | 總建築成本估計約為 人民幣1,171,000,000元， 其中於估值日支付人民幣 669,500,000元。 | | | | | | | | | | | | |
| | | 該物業土地使用權已獲 出讓，作住宅用途的年期為 70年，於二零八零年七月 二十二日屆滿，作商業用途 的年期為40年，於二零五零 年七月二十二日屆滿。 | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據佛山國土資源局、廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」，瑞嘉擁有100%權益的附屬公司)及Huidefeng Real Estate Guangzhou Company Limited(「Guangzhou Huidefeng」，為獨立第三方)所訂立的兩份國有土地使用權出讓合同—第440605-2010-000145號及440605-2010-000142號，廣州招商房地產及Guangzhou Huidefeng組成佛山依雲房地產有限公司(「佛山依雲」，瑞嘉擁有25.5%權益的附屬公司)，及該物業的土地使用權已訂約出讓予廣州招商房地產及Guangzhou Huidefeng，詳情如下：

| | | |
|---------|---|-------------------|
| 地盤面積 | : | 56,101.70平方米 |
| 土地用途 | : | 住宅及商業 |
| 土地年期 | : | 70年作住宅用途，40年作商業用途 |
| 容積率 | : | 4.0 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣1,104,000,000元 |
| 市政設施配套費 | : | 不適用 |

2. 根據兩份國有土地使用證，該物業的土地使用權已出讓予佛山依雲，年期為70年及40年，詳情如下：

| 國有土地使用證 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 屆滿日 | 頒發日期 |
|------------------------|---------------|-----------|--|---------------|
| 佛府南國用 2011第0107304號 | 25,914.9 | 住宅 | 住宅：二零八零年 七月二十二日 | 二零一一年 六月一日 |
| 佛府南國用 2011第0107305號 | 30,186.8 | 住宅及 商業 | 住宅：二零八零年 七月二十二日 商業：二零五零年 七月二十二日 | 二零一一年 六月一日 |

總計：
56,101.7

3. 根據佛山南海國土城建和水務局向佛山依雲發出的十二份建設工程規劃許可證，以下各項的建設工程已獲批准：

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|-----------------|-----------|---------------|-------------|
| 440605201101266 | A21區1號樓 | 29,193.99 | 二零一一年九月二十八日 |
| 440605201101267 | A21區2號樓 | 26,898.53 | 二零一一年九月二十八日 |
| 440605201101268 | A21區3號樓 | 35,447.30 | 二零一一年九月二十八日 |
| 440605201101269 | A21區商業樓宇 | 8,570.53 | 二零一一年九月二十八日 |
| 440605201101053 | A18區1號樓 | 25,047.68 | 二零一一年八月二十四日 |
| 440605201101054 | A18區2號樓 | 22,883.05 | 二零一一年八月二十四日 |
| 440605201101055 | A18區3號樓 | 28,880.15 | 二零一一年八月二十四日 |
| 440605201101056 | A18區4-5號樓 | 54,161.51 | 二零一一年八月二十四日 |
| 440605201101052 | A18區商業樓宇 | 8,194.80 | 二零一一年八月二十四日 |
| 440605201101051 | A21區4號樓 | 30,036.95 | 二零一一年八月二十四日 |
| 440605201101050 | A21區5號樓 | 27,866.30 | 二零一一年八月二十四日 |
| 440605201101049 | A21區市場樓宇 | 4,637.47 | 二零一一年八月二十四日 |

總計：
301,818.26

4. 根據佛山南海國土城建和水務局向佛山依雲發出的十二份建築工程施工許可證，建築工程已獲批准施工：

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|--------------------|-----------|-------------------|--------------|
| 440622201111250101 | A18區1號樓 | 25,047.68 | 二零一一年十一月二十五日 |
| 440622201111250201 | A18區2號樓 | 22,883.05 | 二零一一年十一月二十五日 |
| 440622201111250301 | A18區3號樓 | 28,880.15 | 二零一一年十一月二十五日 |
| 440622201111250501 | A18區4-5號樓 | 54,161.51 | 二零一一年十一月二十五日 |
| 440622201111250401 | A18區商業樓宇 | 8,194.80 | 二零一一年十一月二十五日 |
| 440622201112020101 | A21區1號樓 | 29,193.99 | 二零一一年十二月二日 |
| 440622201112020201 | A21區2號樓 | 26,898.53 | 二零一一年十二月二日 |
| 440622201112020301 | A21區3號樓 | 35,447.30 | 二零一一年十二月二日 |
| 440622201112020401 | A21區4號樓 | 30,036.95 | 二零一一年十二月二日 |
| 440622201112020501 | A21區5號樓 | 27,866.30 | 二零一一年十二月二日 |
| 440622201112020601 | A21區市場樓宇 | 4,637.47 | 二零一一年十二月二日 |
| 440622201112020701 | A21區商業樓宇 | 8,570.53 | 二零一一年十二月二日 |
| 總計： | | 301,818.26 | |

5. 根據佛山住房和城鄉建設局向佛山依雲發出的七份預售許可證，以下各項可出售予銷售佛山依雲的買家：

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 有效日期 |
|------------------|------|-------------------|-------------|
| 南房預字第2012003002號 | 4號樓 | 20,301.82 | 二零一三年五月二十九日 |
| 南房預字第2012003102號 | 5號樓 | 21,635.36 | 二零一三年五月二十九日 |
| 南房預字第2012003202號 | 6號樓 | 23,387.64 | 二零一三年五月二十九日 |
| 南房預字第2012009102號 | 7號樓 | 23,208.73 | 二零一三年五月二十九日 |
| 南房預字第2012020302號 | 8號樓 | 25,866.73 | 二零一三年五月二十九日 |
| 南房預字第2013003002號 | 10號樓 | 21,073.34 | 二零一三年五月二十九日 |
| 南房預字第2013003202號 | 1號樓 | 18,932.56 | 二零一三年五月二十九日 |
| 總計： | | 154,406.18 | |

6. 據佛山依雲告知，總建築面積為80,112.95平方米的一部分物業已預售予不同買家，總代價為人民幣937,850,344元。有關物業部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關部分。於達至對該物業資本值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。

7. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值為人民幣2,953,000,000元。

8. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 佛山依雲為該物業土地使用權的合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。佛山依雲有權根據法律佔有、使用、租賃或轉讓該物業的土地使用權。根據中國法律顧問的核實，該物業的土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限；
 - b. 佛山依雲已根據中國法律法規自相關政府部門取得建設物業的必要許可證及批准，該等許可證及批准尚未被撤銷、修訂或終止。佛山依雲有權根據許可證及批准進行物業建設；
 - c. 佛山依雲有權根據上述預售許可證規定的限制預售該物業；
 - d. 竣工及通過驗收後，佛山依雲可透過使用有關房地產管理部門發出的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收證申請房屋所有權證。由於佛山依雲已取得建築工程施工許可證，其於申請房屋所有權證時並無法律障礙；
 - e. 就已預售但未完成轉讓的該物業樓宇而言，佛山依雲仍持有其所有權及土地使用權，然而，佛山依雲不得轉讓、租賃、按揭或出售該等樓宇；及
 - f. 根據佛山依雲的書面確認，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響的情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限。
9. 主要證書／批准概述如下：
- | | | |
|----|-------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 部分 |
| f. | 建築工程竣工驗收證／表 | 不適用 |

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的 資本值 人民幣 |
|-----|--|---|----------------------|---|
| 14. | 位於中國 廣東省 佛山市 南海區 獅山鎮 博愛中路與 科技北路交匯界處 的依雲曦城一及二期 | 該物業包括一幅地盤面積 約62,016.92平方米的土地及 於估值日在該土地上興建 的各住宅樓宇。 該項目位於博愛中路的 南側及科技北路的東側。 獅山鎮為南海區最大的 城鎮，主幹道沿途配備 公共交通。毗鄰地點目前 尚未開發，獅山鎮政府亦 位於附近。 該開發項目(一及二期)計劃 於二零一四年十月竣工。 竣工後，該開發項目總建築 面積約205,887平方米，詳情 載列如下： | 該物業於 估值日在 興建中。 | 775,990,000 貴集團 應佔50%權益： 人民幣387,995,000元 |
| | | 用途 | 建築面積 (平方米) | |
| | | 住宅 | 144,260 | |
| | | 其他設施 | 4,364 | |
| | | 泊車位 | 57,263 | |
| | | 總計： | <u>205,887</u> | |
| | | 總建築成本估計約為 人民幣729,588,000元，其 中於估值日支付人民幣 225,690,000元。 | | |
| | | 該物業土地使用權已獲 出讓，作住宅用途的年期為 58年，於二零七零年 四月十三日屆滿。 | | |

附註：

1. 根據南海發展股份有限公司與佛山招商九龍倉房地產有限公司(「佛山招商九龍倉」，瑞嘉擁有50%權益的附屬公司)所訂立日期為二零一零年五月十六日

的國有土地使用權轉讓合同—佛府南國用(2009)第0604940號，該物業的土地使用權及15號物業的一部分土地使用權已訂約出讓予佛山招商九龍倉，詳情如下：

總地盤面積 : 116,545.10平方米
 土地用途 : 住宅
 土地年期 : 58年作住宅用途
 土地出讓金 : 人民幣524,945,709元

- 根據國有土地使用證—佛府南國用(2012)第0601781號，該物業及15號物業的土地使用權已出讓予佛山招商九龍倉作住宅用途，為期58年，屆滿日為二零七零年四月十三日。
- 根據向佛山招商九龍倉發出的兩份建設用地規劃許可證—第440605201060036號及第440605201060037號，地盤面積約139,857.20平方米(包括本物業及第15號物業地塊)的有關土地規劃許可證已授予佛山招商九龍倉。
- 根據佛山市南海區國土城建和水務局向佛山招商九龍倉發出的三十五份建設工程規劃許可證，以下各項的建設工程已獲批准：

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|---------------------|---------|-------------------------------|----------------|
| 建字第40605201160040號 | 該物業29座 | 1,459.29(地面上) 及518.15(地下室) | 二零一一年 一月二十日 |
| 建字第40605201160041號 | 該物業28座 | 1,439.26(地面上) 及498.17(地下室) | 二零一一年 一月二十日 |
| 建字第40605201160042號 | 該物業27座 | 2,088.89(地面上) 及719.95(地下室) | 二零一一年 一月二十日 |
| 建字第40605201160043號 | 該物業30座 | 1,067.73(地面上) 及351.63(地下室) | 二零一一年 一月二十日 |
| 建字第40605201160044號 | 該物業31座 | 1,067.71(地面上) 及351.60(地下室) | 二零一一年 一月二十日 |
| 建字第40605201160045號 | 該物業32座 | 1,065.89(地面上) 及351.60(地下室) | 二零一一年 一月二十日 |
| 建字第40605201160046號 | 該物業33座 | 2,080.95(地面上) 及753.47(地下室) | 二零一一年 一月二十日 |
| 建字第406052011600166號 | 該物業4座 | 13,055.68(地面上) | 二零一一年 四月十三日 |
| 建字第40605201160167號 | 該物業5座 | 12,820.03(地面上) | 二零一一年 四月十三日 |
| 建字第40605201160168號 | 該物業6座 | 12,658.69(地面上) | 二零一一年 四月十三日 |
| 建字第40605201160169號 | 該物業7座 | 11,956.53(地面上) | 二零一一年 四月十三日 |
| 建字第40605201160170號 | 該物業12座 | 12,262.36(地面上) | 二零一一年 四月十三日 |
| 建字第40605201160171號 | 該物業13座 | 12,262.36(地面上) | 二零一一年 四月十三日 |
| 建字第40605201160172號 | 該物業1座 | 12,518.96(地面上) | 二零一一年 四月十三日 |
| 建字第40605201160173號 | 該物業2及3座 | 1,027.16(地面上) | 二零一一年 四月十三日 |
| 建字第40605201160174號 | 該物業19座 | 1,934.76(地面上) 及624.09(地下室) | 二零一一年 四月十三日 |
| 建字第40605201160175號 | 該物業20座 | 1,934.76(地面上) 及624.09(地下室) | 二零一一年 四月十三日 |
| 建字第40605201160176號 | 該物業活動中心 | 377.16(地面上) | 二零一一年 四月十三日 |

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|---------------------|--------|---|-----------------|
| 建字第40605201160177號 | 該物業地下室 | 45,823.08(地下室) | 二零一一年 三月二十二日 |
| 建字第40605201160543號 | 該物業26座 | 1,427.71(地面上) 及491.64(地下室) | 二零一一年 九月八日 |
| 建字第40605201160544號 | 該物業23座 | 1,908.36(地面上) 及976.88(地下室) | 二零一一年 九月八日 |
| 建字第40605201160545號 | 該物業22座 | 1,912.96(地面上) 及980.79(地下室) | 二零一一年 九月八日 |
| 建字第40605201160546號 | 該物業21座 | 2,581.55(地面上) 及1,216.11(地下室) | 二零一一年 九月八日 |
| 建字第40605201160547號 | 該物業10座 | 14,227.89(地面上) 及2,264.82(地下室) | 二零一一年 九月八日 |
| 建字第40605201160549號 | 該物業8座 | 13,868.52(地面上) 及1,907.81(地下室) | 二零一一年 九月八日 |
| 建字第40605201160550號 | 該物業9座 | 14,953.90(地面上) 及1,962.48(地下室) | 二零一一年 九月八日 |
| 建字第40605201160551號 | 該物業35座 | 1,067.70(地面上) 及351.62(地下室) | 二零一一年 九月八日 |
| 建字第40605201160552號 | 該物業34座 | 1,480.79(地面上) 及529.14(地下室) | 二零一一年 九月八日 |
| 建字第40605201160553號 | 該物業24座 | 2,104.80(地面上) 及736.75(地下室) | 二零一一年 九月八日 |
| 建字第40605201160554號 | 該物業25座 | 1,435.59(地面上) 及499.52(地下室) | 二零一一年 九月八日 |
| 建字第440605201260488號 | 該物業14座 | 11,207.17(地面上) 及2,300.69(地下室) | 二零一二年 十一月八日 |
| 建字第440605201260487號 | 該物業15座 | 4,468.53(地面上) 及2,542.63(地下室) | 二零一二年 十一月八日 |
| 建字第440605201260486號 | 該物業16座 | 11,494.63(地面上) 及1,674.47(地下室) | 二零一二年 十一月八日 |
| 建字第440605201260485號 | 該物業17座 | 14,801.32(地面上) 及2,615.94(地下室) | 二零一二年 十一月八日 |
| 建字第440605201260484號 | 該物業18座 | 15,011.52(地面上) 及2,297.57(地下室) | 二零一二年 十一月八日 |
| | 總計： | 217,031.10(地面上) 73,964.66(地下室) | |

5. 根據佛山市南海區國土城建和水務局向佛山招商九龍倉發出的二十五份建築工程施工許可證，以下各項的建築工程已獲批准施工：

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|--------------------|---------|-------------------|-------------|
| 一期 | | | |
| 440622201107223101 | 該物業1座 | 12,518.96 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107222601 | 該物業2-3座 | 1,207.16 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107222201 | 該物業4座 | 13,055.68 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107222301 | 該物業5座 | 12,820.03 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107222401 | 該物業6座 | 12,658.69 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107222501 | 該物業7座 | 11,956.53 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107222901 | 該物業12座 | 12,262.36 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107223001 | 該物業13座 | 12,262.36 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107223301 | 該物業19座 | 1,934.76 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107223401 | 該物業20座 | 1,934.76 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107223701 | 該物業27座 | 2,088.89 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107223601 | 該物業28座 | 1,439.26 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107223501 | 該物業29座 | 1,459.29 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107223801 | 該物業30座 | 1,067.73 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107223901 | 該物業31座 | 1,067.71 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107224001 | 該物業32座 | 1,065.89 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107224101 | 該物業33座 | 2,080.95 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107223201 | 地下室 | 23,351.60 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107223701 | 地下室 | 22,471.48 | 二零一一年七月二十二日 |
| 440622201107223801 | 活動中心 | 377.16 | 二零一一年七月二十二日 |
| 二期 | | | |
| 440622201301100100 | 該物業14座 | 11,207.17 | 二零一三年一月十日 |
| 440622201301100200 | 該物業15座 | 4,468.53 | 二零一三年一月十日 |
| 440622201301100300 | 該物業16座 | 11,494.63 | 二零一三年一月十日 |
| 440622201301100400 | 該物業17座 | 14,801.32 | 二零一三年一月十日 |
| 440622201301100500 | 該物業18座 | 15,011.52 | 二零一三年一月十日 |
| 總計： | | 206,064.40 | |

6. 根據向佛山招商九龍倉發出的八份預售許可證，貴集團有權自行向買家銷售總建築面積約98,630.60平方米的物業。詳情如下：

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|--------------|---------------------|------------------|--------------|
| 第2012005002號 | 該物業1座 | 12,076.72 | 二零一二年四月十九日 |
| 第2012004902號 | 該物業4座 | 12,737.37 | 二零一二年四月十九日 |
| 第2012007202號 | 該物業5座 | 12,507.90 | 二零一二年五月九日 |
| 第2012005102號 | 該物業6座 | 12,244.96 | 二零一二年四月十九日 |
| 第2012007102號 | 該物業7座 | 11,553.14 | 二零一二年五月九日 |
| 第2012002102號 | 該物業13座 | 11,872.02 | 二零一二年十二月二十九日 |
| 第2012007602號 | 該物業19-20， 27-33座 | 13,768.79 | 二零一二年九月十二日 |
| 第2012001002號 | 該物業12座 | 11,869.70 | 二零一二年五月二十三日 |
| 合計： | | 98,630.60 | |

7. 據佛山招商九龍倉告知，總建築面積為76,472平方米的一部分物業已預售予不同買家，總代價為人民幣594,701,000元。有關物業部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關部分。於達至對該物業資本值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價。
8. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值為人民幣1,350,000,000元。
9. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 佛山招商九龍倉為該物業土地使用權的合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。佛山招商九龍倉有權根據法律佔有、使用、租賃或轉讓該物業的土地使用權。根據中國法律顧問的核實，該物業的土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限；
 - b. 佛山招商九龍倉有權根據上述預售許可證規定的限制預售該物業；
 - c. 竣工及通過驗收後，佛山招商九龍倉可透過使用有關房地產管理部門發出的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收證申請房屋所有權證。由於China Merchants Wharf已取得建築工程施工許可證，其於申請房屋所有權證時並無重大法律障礙；
 - d. 就已預售但未完成轉讓的該物業單位而言，佛山招商九龍倉仍持有預售單位及土地使用權，然而，佛山招商九龍倉不得轉讓、按揭或出售該等樓宇；及
 - e. 根據佛山招商九龍倉的書面確認，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響的情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限。
10. 主要證書／批准概述如下：
- | | | |
|----|-------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 部分 |
| e. | 預售許可證 | 部分 |
| f. | 建築工程竣工驗收證／表 | 不適用 |

估值證書

第四類一 貴集團於中國持有作未來發展的物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 | | | | | | | | | | | | |
|------------|---|--|---------------------|--|----|---------|-------|-------|----|--------|-----|--------|------------|-----------------------|--|--|
| 15. | 位於中國 廣東省 佛山市 南海區 獅山鎮 博愛中路與 科技北路交匯處的 依雲曦城三、四及 五期 | <p>該物業包括一幅地盤面積約77,840.33平方米的計劃開發成綜合住宅／商業大樓。</p> <p>該項目位於博愛中路的南側及科技北路的東側。獅山鎮為南海區最大的城鎮，主幹道沿途配備公共交通。毗鄰地點目前正在開發，獅山鎮政府亦位於附近。</p> <p>該開發項目計劃於二零一六年四月竣工。竣工後，該開發項目總建築面積約217,075平方米，詳情載列如下：</p> | 該物業於 估值日為 空置。 | 405,700,000 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 貴集團 應佔50%權益： 人民幣202,850,000 元 | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>140,127</td> </tr> <tr> <td>附屬建築物</td> <td>5,335</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>37,200</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>34,413</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>217,075</u></td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 建築面積 (平方米) | 住宅 | 140,127 | 附屬建築物 | 5,335 | 零售 | 37,200 | 泊車位 | 34,413 | 總計： | <u>217,075</u> | | |
| 用途 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 140,127 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 附屬建築物 | 5,335 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售 | 37,200 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 泊車位 | 34,413 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>217,075</u> | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 該物業土地使用權已獲出讓作住宅用途，為期58年。 | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

1. 根據南海發展股份有限公司與佛山招商九龍倉房地產有限公司(「佛山招商九龍倉」, 瑞嘉擁有50%權益的附屬公司)所訂立日期為二零一零年五月十六日的國有土地使用權轉讓合同—佛府南國用(2009)第060493號, 該物業的部分土地使用權已訂約出讓予佛山招商九龍倉, 詳情如下：

| | | |
|-------|---|-----------------|
| 總地盤面積 | : | 23,312.80平方米 |
| 土地用途 | : | 住宅 |
| 土地年期 | : | 58年作住宅用途 |
| 土地交易費 | : | 人民幣153,950,730元 |

2. 根據南海發展股份有限公司與佛山招商九龍倉所訂立日期為二零一零年五月十六日的國有土地使用權轉讓合同—佛府南國用(2009)第0604940號, 該物業的一部分土地使用權及14號物業的土地使用權已訂約出讓予佛山招商九龍倉, 詳情如下：

| | | |
|-------|---|-----------------|
| 總地盤面積 | : | 116,545.10平方米 |
| 土地用途 | : | 住宅 |
| 土地年期 | : | 58年作住宅用途 |
| 土地交易費 | : | 人民幣524,945,709元 |

3. 根據國有土地使用證—佛府南國用(2012)第0601781號, 該物業的一部分土地使用權及14號物業的土地使用權已出讓予佛山招商九龍倉作住宅用途, 為期58年, 屆滿日為二零七零年四月十三日。
4. 根據國有土地使用證—佛府南國用(2012)第0601782號, 該物業的一幅土地土地使用權已出讓予佛山招商九龍倉作住宅用途, 為期58年, 屆滿日為二零七零年四月十三日。
5. 根據向佛山招商九龍倉發出的兩份建設用地規劃許可證—第440605201060036號及第440605201060037號, 地盤面積約139,857.20平方米(包括本物業及第14號物業地塊)的有關土地規劃許可證已授予佛山招商九龍倉。
6. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見, 當中載有(其中包括)下列各項：

佛山招商九龍倉為該物業土地使用權的合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效, 且已支付土地出讓金。佛山招商九龍倉有權根據法律佔有、使用、租賃或轉讓該物業的土地使用權。

7. 主要證書/批准概述如下：

| | | |
|----|-------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| e. | 預售許可證 | 不適用 |
| f. | 建築工程竣工驗收證/表 | 不適用 |

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|---|---|-------------------------|------------------------------------|
| 16. | 位於中國 江蘇省 南京市 建鄴區 怡康街與 泰山路東南角的 雍華府二期 | 該物業包括一幅地盤面積 約22,685.05平方米的計劃開發 成住宅大廈。 該項目位於怡康街與泰山路 東南角。該地點為住宅區，設 有零售店舖。 該項目計劃於二零一五年 十一月三十日竣工。竣工後， 該開發項目總建築面積約 91,928.18平方米，詳情載列如 下： | 該物業於估值 日為空置。 | 無商業價值 |
| | | 用途 | 建築面積 (平方米) | |
| | | 住宅 | 66,089.60 | |
| | | 泊車位(559個 停車位) | <u>25,838.58</u> | |
| | | 總計： | <u>91,928.18</u> | |
| | | 該物業土地使用權已獲出讓， 作住宅用途的年期為70年，作 商業用途的年期為40年。 | | |

附註：

- 根據南京市國土資源局與南京招商瑞盛房地產有限公司(「南京招商瑞盛」，瑞嘉擁有51%權益的附屬公司)所訂立日期為二零一零年十二月三十一日的國有建設用地使用權出讓合同，該幅土地(包括該物業及8號物業)的使用權已出讓南京招商瑞盛，詳情如下：

| | | |
|-------|---|------------------------------|
| 總地盤面積 | ： | 58,384.4平方米(包括河流、附屬建築物及道路用地) |
| 土地用途 | ： | 住宅及幼兒園 |
| 土地年期 | ： | 70年作住宅用途，40年作商業用途 |
| 容積率 | ： | 3 |
| 土地出讓金 | ： | 人民幣1,860,000,000元 |

- 根據招商局地產(南京)獲授的建設用地規劃許可證—地字第32010520130206號，物業地塊(包括第8號物業)的規劃許可證已授予南京招商瑞盛。

3. 於物業估值中，吾等認為尚未取得任何土地使用權的物業並無商業價值。然而，就參考用途而言，假設已取得所有相關土地使用權證，且樓宇可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日的資本值為人民幣773,000,000元。
4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 南京招商瑞盛已全數支付土地出讓金，且南京招商瑞盛於取得該物業國有土地使用證時並無重大法律障礙。因延誤支付土地出讓金而受罰或須繳費的風險甚微。
5. 主要證書／批准概述如下：

| | |
|----------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 無 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 無 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| d. 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| e. 預售許可證 | 不適用 |
| f. 建築工程竣工驗收證／表 | 不適用 |

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|--|---|-------------|---|
| 17. | 位於中國 重慶市 南岸區 彈子石的 重慶長嘉滙 14幅土地 | <p>該物業包括十四幅總地盤面積約136,816平方米的計劃開發成綜合住宅／商業大樓。</p> <p>該物業位於重慶市南岸區彈子石的長江與嘉陵江交匯處，鄰近南濱路，主幹道沿途配備公共交通，亦坐擁江河美景。</p> <p>該開發項目計劃於二零二零年十月竣工。竣工後，該開發項目容積率總建築面積約630,890.54平方米。</p> <p>該物業土地使用權已獲出讓，作住宅用途的年期為50年，於二零六零年六月七日屆滿，作商業用途的年期為40年，於二零五零年六月七日屆滿。</p> | 該物業於估值日為空置。 | <p>2,127,000,000</p> <p>貴集團 應佔50%權益： 人民幣 1,063,500,000元</p> |

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局與重慶招商置地開發有限公司(「重慶招商」，瑞嘉擁有50%權益的附屬公司)所訂立日期為二零一零年六月七日的國有土地使用權出讓合同，該物業以及9及19號物業的土地使用權已訂約出讓予重慶招商，詳情如下：

| | | |
|-------|---|-------------------|
| 地盤面積 | : | 336,600.00平方米 |
| 土地用途 | : | 住宅及商業 |
| 土地年期 | : | 50年作住宅用途，40年作商業用途 |
| 容積率 | : | 零 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣5,002,970,000元 |

2. 根據十四份國有土地使用證，總地盤面積約136,816平方米的十四幅土地土地權已出讓予重慶招商，作商業及住宅用途的年期分別為40年及50年，屆滿日為二零五零年六月六日及二零六零年六月六日，詳情如下：

| 國有土地使用證 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 屆滿日 | 頒發日期 |
|-------------------------|-------------------|-------|-------------------------|------------------|
| 106D房地證 2011字第50019號 | 22,097 | 住宅及商業 | 二零五零年六月六日/ 二零六零年六月六日 | 二零一一年 九月十四日 |
| 106D房地證 2011字第50020號 | 5,959 | 住宅及商業 | 二零五零年六月六日/ 二零六零年六月六日 | 二零一一年 九月十四日 |
| 106D房地證 2011字第50021號 | 17,710 | 住宅及商業 | 二零五零年六月六日/ 二零六零年六月六日 | 二零一一年 九月十四日 |
| 106D房地證 2011字第50022號 | 14,510 | 住宅及商業 | 二零五零年六月六日/ 二零六零年六月六日 | 二零一一年 九月十四日 |
| 106D房地證 2011字第50023號 | 22,792 | 住宅及商業 | 二零五零年六月六日/ 二零六零年六月六日 | 二零一一年 九月十四日 |
| 106D房地證 2012字第00682號 | 432.00 | 住宅及商業 | 二零五零年六月七日/ 二零六零年六月七日 | 二零一二年 十二月二十四日 |
| 106D房地證 2012字第00683號 | 6,592.00 | 住宅及商業 | 二零五零年六月七日/ 二零六零年六月七日 | 二零一二年 十二月二十四日 |
| 106D房地證 2012字第00684號 | 5,327.00 | 住宅及商業 | 二零五零年六月七日/ 二零六零年六月七日 | 二零一二年 十二月二十四日 |
| 106D房地證 2012字第00685號 | 10,488.00 | 住宅及商業 | 二零五零年六月七日/ 二零六零年六月七日 | 二零一二年 十二月七日 |
| 106D房地證 2012字第00686號 | 5,037.00 | 住宅及商業 | 二零五零年六月七日/ 二零六零年六月七日 | 二零一二年 十二月二十四日 |
| 106D房地證 2012字第00687號 | 718.00 | 住宅及商業 | 二零五零年六月七日/ 二零六零年六月七日 | 二零一二年 十二月二十四日 |
| 106D房地證 2012字第00688號 | 55.00 | 住宅及商業 | 二零五零年六月七日/ 二零六零年六月七日 | 二零一二年 十二月七日 |
| 106D房地證 2012字第00689號 | 23,920.00 | 住宅及商業 | 二零五零年六月七日/ 二零六零年六月七日 | 二零一二年 十二月二十四日 |
| 106D房地證 2012字第00690號 | 1,179.00 | 住宅及商業 | 二零五零年六月七日/ 二零六零年六月七日 | 二零一二年 十二月二十四日 |
| 總計： | 136,816.00 | | | |

3. 根據向重慶招商發出的建設用地規劃許可證—地字第500108201100019號，地盤面積約336,600.00平方米的土地(包括該物業以及9及19號物業)規劃許可證已授予重慶招商。

4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

重慶招商為該物業土地使用權的合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。重慶招商有權根據法律佔有、使用、租賃或轉讓該物業的土地使用權。除總地盤面積約37,302平方米的兩幅土地受按揭所規限外，餘下土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限。

5. 主要證書／批准概述如下：

| | | |
|----|-------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| e. | 預售許可證 | 不適用 |
| f. | 建築工程竣工驗收證／表 | 不適用 |

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|---|---|-----------------|---|
| 18. | 位於中國 廣州市 番禺區 沙頭街 鐘村鎮 飛鵝嶺的 金山谷餘下 各期儲備土地 | <p>該物業包括3幅完整土地及2幅土地的餘下部分(統稱「儲備土地」)，總地盤面積約372,233.6平方米，計劃將予開發成綜合大樓。</p> <p>據 貴集團告知，儲備土地將用於開發金山谷五、六、七及九期以及金山谷創意園二及三期。</p> | 該物業於估值 日為空置。 | 1,387,243,000 經擴大集團 應佔51%權益： 人民幣 707,494,000元 |
| | | <p>該物業位於廣州市番禺區新光大道南側、金山大道東側及市廣路北側。該物業的主要地段交通方便，20分鐘車程可達市中心，且鄰近廣州地鐵南站。該物業周邊環境為新開發住宅區，自然環境良好，商業設施完備，大夫山森林公園、長隆旅遊度假區、金山湖水庫及七星崗公園均在合理距離內。</p> | | |

| 編號 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 |
|-------|-------|------|------------------------------------|
|-------|-------|------|------------------------------------|

據 貴集團告知，物業開發項目計劃於二零一三年五月展開，並於二零一六年八月分階段竣工。竣工後，該開發項目總建築面積約695,182平方米，詳情載列如下：

| 用途 | 總建築面積 (平方米) |
|------------|-----------------------|
| 住宅 | 252,858 |
| 商業 | 7,650 |
| 辦公室 | 133,786 |
| SOHO公寓 | 69,060 |
| 酒店 | 26,864 |
| 地下(包括 | |
| 3,976個停車位) | 195,155 |
| 配套設備 | 9,809 |
| 總計： | <u>695,182</u> |

該物業土地使用權已獲出讓，作住宅及商業用途的年期為70年，於二零七五年十一月一日屆滿，作商業用途的年期為40年，於二零四五年十一月一日屆滿，及作商業服務用途的年期為40年，於二零四五年十二月二十日及二零四六年四月二十日屆滿。

附註：

- 根據廣州市番禺區國土資源和房屋管理局與廣州招商房地產有限公司（「廣州招商房地產」，瑞嘉擁有51%權益的附屬公司）所訂立日期均為二零零三年十二月二十三日的五份國有土地使用權出讓合同，5幅土地（G32-000249、G32-000268、G32-000283、G32-000251及G32-000252號地塊，包括該物業的地塊）的土地使用權已訂約出讓予廣州招商房地產，詳情如下：

G32-000249號地塊

| | | |
|-------|---|----------------|
| 地盤面積 | : | 105,051.4平方米 |
| 土地用途 | : | 住宅 |
| 土地年期 | : | 70年 |
| 容積率 | : | ≤3.0 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣94,492,524元 |

G32-000268號地塊

| | | |
|-------|---|----------------|
| 地盤面積 | : | 13,447.6平方米 |
| 土地用途 | : | 商業服務 |
| 土地年期 | : | 40年 |
| 容積率 | : | ≤1.0 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣12,095,962元 |

G32-000283號地塊

| | | |
|-------|---|----------------|
| 地盤面積 | : | 37,380平方米 |
| 土地用途 | : | 商業服務 |
| 土地年期 | : | 40年 |
| 容積率 | : | ≤1.0 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣33,622,970元 |

G32-000251號地塊

| | | |
|-------|---|-----------------|
| 地盤面積 | : | 276,036平方米 |
| 土地用途 | : | 商業 |
| 土地年期 | : | 40年 |
| 容積率 | : | ≤1.0 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣248,291,293元 |

G32-000252號地塊

| | | |
|-------|---|-----------------|
| 地盤面積 | : | 259,760.7平方米 |
| 土地用途 | : | 住宅 |
| 土地年期 | : | 70年 |
| 容積率 | : | ≤0.83 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣233,651,758元 |

2. 根據五份國有土地使用證，5幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已出讓予廣州招商房地產，各條款詳情如下：

| 國有土地 使用證編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 土地使用權屆滿日期 | 物業地盤 面積 |
|---------------|------------------|-------|-------------|------------------|
| G32-000249 | 105,051 | 住宅及商業 | 二零七五年十一月一日 | 105,051 |
| G32-000268 | 13,447.6 | 商業服務 | 二零四五年十二月二十日 | 13,447.6 |
| G32-000283 | 37,380 | 商業服務 | 二零四六年四月二十日 | 37,380 |
| G32-000251 | 276,036 | 商業 | 二零四五年十一月一日 | 201,036 |
| G32-000252 | 259,760.7 | 住宅及商業 | 二零七五年十一月一日 | 15,319 |
| 總計： | 691,675.3 | | | 372,233.6 |

3. 根據三份建設用地規劃許可證—穗規地證(2006)第1673及1674號以及穗規地證(2010)第107號，上述地塊的規劃許可證已授予廣州招商房地產。
4. 根據廣州市番禺區土地開發中心(「該中心」)與廣州招商房地產所訂立日期為二零一二年八月二十二日的土地賠償協議，該中心分別以國有土地使用證第G32-000268號(「地塊一」)及第G32-000283號(「地塊二」)恢復兩幅土地中一部分。前一幅土地將予恢復的地區為16,567平方米，後者為13,447平方米，合共為30,014平方米。根據穗規地證(2010)第107號，該等地塊的容積率為1，相關供發展的建築面積為30,014平方米。建築面積分配至擁有國有土地使用證第G32-000251號的地塊(「地塊三」)，當中原建築面積20,813平方米用作交換為地塊二。總恢復賠償為人民幣3,081,237元。該中心將於簽訂協議起15個工作日內向廣州招商房地產支付人民幣1,000,000元。廣州招商房地產將於簽訂協議起20個工作日內進行過戶手續。該中心將於轉讓確認函及廣州招商房地產已完成註銷地塊一及二的國有土地使用證登記後向廣州招商房地產支付餘下人民幣2,081,237元。
5. 核實後，該中心於二零一三年四月十一日向廣州招商房地產支付人民幣1,000,000元。然而，廣州招商房地產尚未申請轉讓。
6. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 廣州招商房地產為該物業土地使用權的合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。廣州招商房地產有權根據法律佔有、使用、租賃或轉讓該物業的土地使用權。根據中國法律顧問的核實，該物業的土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生的任何限制所規限。

- b. 除規劃調整仍須政府批准外，附註4所述土地賠償協議屬有效。一旦廣州招商房地產完成註銷地塊一及二的國有土地使用證登記，廣州招商房地產將失去該等2幅土地的擁有權。

7. 主要證書／批准概述如下：

- | | | |
|----|-------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| e. | 預售許可證／銷售許可證 | 不適用 |
| f. | 建築工程竣工驗收證／表 | 不適用 |

估值證書

第五類一 貴集團於中國訂約將收購的物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|---|---|-----------------------------------|------------------------------------|
| 19. | 位於中國 重慶市 南岸區 彈子石的 重慶長嘉滙 一幅土地 | 該物業包括一幅地盤 約148,768平方米的土地。 該物業位於長江及嘉陵江的 交匯處重慶南岸區彈子石， 毗鄰南濱路，主幹道沿途配備 公共交通，坐擁江河美景。 | 該物業一直空 置，而若干舊 房屋於估值日 拆毀。 | 無商業價值 |

附註：

- 根據重慶市國土資源和房屋管理局與重慶招商置地開發有限公司(「重慶招商」，瑞嘉擁有50%權益的附屬公司)所訂立日期為二零一零年六月七日的國有土地使用權出讓合同，該物業的地塊以及9及17號物業已訂約出讓予重慶招商，詳情如下：

| | | |
|-------|---|---------------------|
| 地盤面積 | ： | 336,600.00平方米 |
| 土地用途 | ： | 住宅及商業 |
| 土地年期 | ： | 50年作住宅用途，40年作商業用途 |
| 容積率 | ： | 零 |
| 土地出讓金 | ： | 人民幣5,002,970,000平方米 |
- 根據向重慶招商發出的建設用地規劃許可證—地字第500108201100019號，總地盤面積約336,600.00平方米的物業地塊(包括9及17號物業)規劃許可證已授予重慶招商。
- 於估值日，該物業尚未出讓予 貴集團，故物業所有權尚未歸 貴集團所有。因此吾等認為該物業並無商業價值。然而，就參考用途而言，吾等認為該物業於估值日的資本值為人民幣2,313,000,000元，當中假設物業獲收購並位於明確地址， 貴集團已取得所有相關業權證及 貴集團有權自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該物業。
- 貴集團確認，截至估值日，僅訂立一份 貴集團購買物業而毋須付款的國有土地使用權出讓合同。
- 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - 上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效；及
 - 重慶招商於現有舊房屋拆毀及全數支付土地出讓金後取得國有土地使用證並無重大法律障礙。

6. 根據重慶規劃局向重慶招商發出的建設工程規劃許可證，以下各項的建設工程已獲批准：

| 許可證編號 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) | 頒發日期 |
|---------------------|---------------------------|---------------|-------------|
| 建字第500108201100073號 | 長嘉匯G2-1-1/03地塊 兒童樂園及1區 | 40,138.52 | 二零一一年十一月十一日 |

7. 主要證書／批准概述如下：

| | | |
|----|-------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 無 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| e. | 預售許可證／銷售許可證 | 不適用 |
| f. | 建築工程竣工驗收證／表 | 不適用 |

估值證書

第六類一 貴集團於中國租用及佔用的物業權益

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|---|--|----------------------------------|------------------------------------|
| 20. | 中國 重慶北部新區 高新園 星光大道68號 天王星商務大廈 C座9樓 | 該物業包括一幢約於 二零一零年落成的26層 辦公樓第9層。 該物業租賃面積約為662 平方米。 該物業由重慶兆馳經貿有限 公司出租予重慶招商置地開 發有限公司，為期3年。 | 該物業於估值 日由 貴集團 佔用作辦公用 途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由獨立第三方重慶兆馳經貿有限公司出租予重慶招商置地開發有限公司（「重慶招商」，瑞嘉擁有50%權益的附屬公司），為期3年，於二零一三年五月三十一日屆滿，現時月租為人民幣44,629元。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 由於出租人並無提供任何物業業權證或執照以租賃該物業，吾等無法確定出租人是否有權租賃物業；倘出租人無權租賃物業，租賃協議的有效性將存在風險。

估值證書

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一三年 三月三十一日 現況下的資本值 人民幣 |
|-----|--|---|------------------|------------------------------------|
| 21. | 中國 重慶市 南岸區 彈子石謙泰巷 142號 法國水師兵營舊址 | 該物業為兩層兵營，並為約於一九零二年落成的歷史景點。 該物業租賃面積約為1,617.8平方米。 該物業由重慶市南岸區房屋管理處彈子石房屋管理局出租予重慶招商置地開發有限公司，為期15年。 | 該物業一直空置，並於估值日翻新。 | 無商業價值 |

附註：

1. 根據租賃協議，該物業由獨立第三方重慶市南岸區房屋管理局彈子石房管所出租予重慶招商置地開發有限公司（「重慶招商」，瑞嘉擁有50%權益的附屬公司），為期15年，於二零二六年八月三十一日屆滿，現時月租為人民幣84,934.5元。
2. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業租賃協議合法性發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 出租人為租賃登記機構，因此，租賃協議屬合法有效，毋須其他登記手續。

本公司憲章概要

1 章程大綱

本公司的章程大綱規定(其中包括)本公司股東承擔有限的責任,而本公司的成立宗旨並無限制,且本公司擁有全部權力和權限實現開曼公司法(二零一二年經修訂)(「公司法」)或任何其他開曼法例並無禁止的目標。

本公司章程大綱於本通函附錄九「備查文件」一節所載的地址可供查閱。

2 章程細則

本公司的章程細則包括以下條文:

2.1 股份類別

本公司股本由普通股組成。本公司法定股本為港幣300,000,000元,細分為30,000,000,000股每股面值港幣0.01元股份。

2.2 董事

(a) 配發及發行股份的權力

根據公司法及本公司章程大綱及章程細則的規定,本公司的未發行股份(不論為原股本的部分或任何新增股本)須由董事處置,董事可在其認為適當的時間,按其認為適當的對價及條款,向其認為適當的人士要約發售、配發股份、授予認股權或以其他方式處置。

按照本公司章程細則的規定及本公司於股東大會作出的任何決定,並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份所附任何特別權利的大前提下,董事可在其認為適當的時間,按其認為適當的對價,向其認為適當的人士發行附有該等優先權、遞延權、資格權或其他特權或限制(無論有關股息、投票權、資本歸還或其他方面)的股份。按照公司法的規定及授予任何股份持有人的任何特權或附於任何類別股份的特權,經特別決議案批准後,股份可按條款發行,而條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

(b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司的業務由董事管理。除本公司章程細則指明給予董事的權力及授權外，董事在不違反公司法條文、本公司章程細則規定，及任何由本公司在股東大會不時制定且與上述規定及本公司章程細則並無抵觸的規則(惟該規則不得使董事在之前所進行而當未有該規則時原應有效的事項無效)的情況下，可行使及作出本公司可行使、作出或批准以及非本公司章程細則或公司法指明或規定由本公司於股東大會行使或進行的一切權力及事項。

(c) 失去職位的補償或付款

向董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任的對價或有關的付款(並非合約規定須付予董事者)必須事先獲得本公司在股東大會批准。

(d) 給予董事的貸款

本公司章程細則有關於禁止給予董事及其各自聯繫人貸款的規定，與公司條例的限制相同。

(e) 購買股份的財務資助

受所有適用法律的規限下，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員，就有關購買本公司或其任何附屬公司或控股公司的股份提供財務資助。此外，受所有適用法律的規限下，本公司可向信託人，就以本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)的利益收購本公司股份或其任何附屬公司或控股公司的股份，提供財務資助。

(f) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益

任何董事或建議委任的董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或由本公司或本公司的代表與任何人士、公司或合夥人訂立而任何董事為其中的股東或於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷。參加訂約或身為股東或在其中擁有利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司交出其由任何此等合約或安排所獲得的利潤，惟倘董事於該等合約或安排中擁有重大權益，必須於最早召開的董事會會議在其切實可行的情況申報其利益的性質，方式為明確地或透過一般通告指明，按照通告所示事實為理由，其被視為於本公司的任何特殊描述的合約中擁有權益。

董事不得就其或其任何聯繫人有任何重大利益的合約或安排或任何其他建議的任何董事決議案投票(亦不可計入會議的法定人數內)，倘董事就此投票，其投票將不獲計算(他亦不會計入該決議案的法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何情況，包括：

- (i) 就董事或其任何聯繫人在本公司或其任何附屬公司的要求下或為該等公司的利益借出款項或引致承擔責任而向該董事或其任何聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其任何聯繫人本身為本公司或其任何附屬公司的債項或債務承擔全部或部分責任而向第三者提供任何抵押或彌償保證，及不論單獨或共同作出擔保或彌償保證或給予抵押；
- (iii) 有關提呈發售本公司或任何本公司可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債券或其他證券(或由本公司或該等公司發售)以供認購或購買，而董事或其任何聯繫人因有參與發售的包銷或分包銷而有利益關係的任何建議；

- (iv) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員利益的任何建議或安排包括：
 - (A) 採納、修改或運作董事或其任何聯繫人可能佔有利益的任何僱員購股計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或
 - (B) 有關採納、修改或運作其有關本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何董事或其任何聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別的人士的特權或利益；及
- (v) 董事或其任何聯繫人僅因持有本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士一樣以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(g) 酬金

董事可就其服務收取由董事或本公司於股東大會(視乎情況而定)不時釐定的酬金。除非決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司受薪職位的董事因擔任該等職位而獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事在執行董事職務時可報銷所有合理的支出(包括交通費)，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或履行董事職務所產生的其他費用。

倘董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則董事可向其支付特殊酬金。此種特殊酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他董事同意的方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任執行其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定的其他福利(包括購股權及／或養老金及／或撫恤金及／或其他退休福利)及補貼。上述酬金為其作為董事原應收取的酬金以外的報酬。

(h) 退任、委任及免職

本公司董事有權可不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的董事，任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任。

本公司可通過普通決議案在任期屆滿前罷免任何董事(包括董事總經理或其他執行董事)，儘管章程細則中的任何條款或本公司與該董事訂立的任何協議(但不得損害該董事就其董事委任終止或任何因該董事任命終止而致使的其他委任終止而應得的補償或損害賠償)。本公司可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。按上述方式委任的董事僅可於猶如彼未被罷免的期間內出任董事。本公司可通過普通決議案委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的董事任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時可於會上重選連任，惟於釐定該大會上輪值告退的董事時不被計算在內。任何未經董事推薦的人士均不可於任何股東大會獲選為董事，除非在不早於寄發指定進行該選舉的大會通知後起計，直至不少於該大會日期前七天止的七天期間，由合資格出席大會並於會上投票的本公司股東(非該獲提名人士)以書面通知本公司秘書，表示擬於會上提

名該名人士參加選舉，且遞交該名擬獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉。

毋須以持有股份作為出任董事的資格，出任董事亦無年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 如該董事向本公司的註冊辦事處或其香港主要辦事處發出書面通知辭職；
- (ii) 如有管轄權的法院或政府官員根據董事現時或可能神志紊亂或因其他原因而不能處理其事務而發出命令且董事議決將其撤職；
- (iii) 如未告假而連續12個月缺席董事會會議(除非已委任代理人董事代其出席)且董事議決將其撤職；
- (iv) 如董事破產或獲指令被接管財產或停止支付款項或與其債權人全面達成還款安排協議；
- (v) 如法例或本公司章程細則規定終止出任董事或被禁止出任董事；
- (vi) 如由當時不少於四分之三(倘非整數，則以最接近的較低整數為準)的董事(包括其本身)簽署的書面通知將其撤職；或
- (vii) 如根據本公司章程細則本公司股東通過普通決議案將其撤職。

於本公司每年的股東週年大會，三分之一在任董事，或倘董事數目並非三位或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的董事須輪席告退，惟每名董事(包括按特定任期獲委任的董事)均須最少每三年輪席告退一次。任滿告退的董事的任期直至大會(彼於該大會退任並合資格競選連任)結束時止。本公司於有任何董事任滿告退的股東週年大會上，可再重選相同數目的董事以補空缺。

(i) 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保償付任何款項，及將本公司全部或部分的業務、現時及日後的物業及資產與未催繳股本予以按揭或抵押。

(j) 董事會會議程序

董事可在世界任何地點共同舉行會議以處理事務、召開續會及其認為適當的方式管理其會議及程序。董事會會議提出的問題須經大多數票數表決通過。若票數相同，會議主席可投第二票或投決定票。

2.3 修訂公司憲章文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂本公司組織章程大綱或組織章程細則。

2.4 修訂現有股份或股份類別的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在公司法的規定下，除非某類股份的發行條款另有規定，當時已發行的任何類別股份所附有的全部或部分權利，可經由不少於持有該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除。倘本公司章程細則中關於股東大會的所有規定經作出必要修訂後亦適用於該等另行召開的大會，該等大會及其續會的法定人數須為於召開有關會議之日合共持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士(或其代表或正式獲授權代表)。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利，不得因設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為予以修訂。

2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已經發行，亦不論當時所有已發行股份是否已繳足股本，本公司可不時在股東大會上以普通決議案增設新股份而增加股本，新股本數額由有關決議案規定，並將股份分為決議案所規定的面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或部分股本合併及分為數額大於現有股份的股份。在合併已繳足股份並將其分為數額大於現有股份的股份時，董事或須以其認為適當的方式解決任何可能出現的困難，尤其是(在不影響前述的一般性原則下)將予合併股份的持有人之間如何決定將何種股份合併為一股合併股。此外，倘任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該人士可將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項(扣除有關出售費用)的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按他們的權利及利益分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- (b) 按公司法的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的所有股份，並將股本按所註銷股份的數額減少；及
- (c) 將全部或部分股份數額分為少於當時本公司章程大綱規定的數額，惟不得違反公司法的規定，且有關分拆股份的決議案可決定(分拆影響股份持有人之間)其中一股或更多股份可較其他股份有優先權或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先權或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司有權可附加於未發行或新股份者。

本公司可以在符合公司法指定的條件下，以特別決議案根據任何授權形式將股本或任何資本贖回儲備金減少。

2.6 特別決議案—須以大多數票通過

根據本公司章程細則，「特別決議案」一詞按公司法的定義指須由有權投票的本公司股東在股東大會親身或(若股東為公司)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已正式發出，並包括由本公司全部有權在本公司股東大會投票的股東以書面方式在一份或多份經一位或以上的股東於文書上簽署批准的特別決議案，而以此方式獲採納的特別決議案的生效日期為簽署該文書或(如多於一份)最後一份文書的簽署日期。

另一方面，根據本公司章程細則，「普通決議案」一詞指須由有權投票的本公司股東在根據本公司章程細則規定舉行的股東大會親身或(如股東為公司)由其正式獲授權代表或委任代表(若允許委任代表)以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的任何特別權利、特權或限制的規限下，於任何股東大會上進行投票時，每位親身出席大會的本公司股東(或若股東為公司，則其正式獲授權代表)或委任代表，可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

當任何股東根據上市規則須就某項決議案放棄投票或僅可投票贊成或反對某項決議案，該名股東任何違反該規定或限制的投票或代表該名股東的投票不會計算在內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士可就該股份於任何大會上親身或由委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者；倘多於一名該等聯名登記持有人親身或由委任代表出席任何大會，則有關聯名股份排名最優先或(視情乎而定)較優先的出席人士為唯一有權投票者，就此而言，優先次序應按股東名冊就有關聯名股份的聯名股東排名為準。

被有管轄權法院或政府官員頒令指其現時或可能精神紊亂或因其他理由不能處理其事務的本公司股東，可由其他在此情況下的獲授權人士代其投票，而該人士可委任代表投票。

除本公司章程細則明確規定或董事另有決定外，並未正式登記為本公司股東，及未就其股份於到期時支付應付本公司的所有款項的人士，不得親身或由委任代表出席任何股東大會或於會上投票(作為本公司其他股東的委任代表除外)或計入法定人數內。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為適當的人士作為其委任代表或受委代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權人士有權代表認可結算所(或其代名人)行使同樣權利及權力，表示該認可結算所(或其代名人)可以行使該等權利及權力，猶如該認可結算所(或其代名人)為持有該授權書指定的股份數目及類別的本公司個別股東。

2.8 股東週年大會

除其他股東大會外，本公司須每年舉行一次股東週年大會，並須在召開股東週年大會的通告中指明其為股東週年大會。本公司股東週年大會舉行日期應在上屆股東週年大會閉會後不多於15個月(或聯交所可能批准的較長期間)內召開。

2.9 賬目及核數

按公司法的規定，董事須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

本公司董事可不時決定以何種程度、時間及地點及在何種情況或規例下，是否公開本公司任何賬目及賬冊，供本公司股東(本公司行政人員除外)查閱。除公司法或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上所批准外，任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

從首屆股東週年大會起，董事須安排編製及於每屆股東週年大會向本公司股東呈報有關期間的損益賬(就首份賬目而言，由本公司註冊日開始；就任何其他情況下，由上一份賬目刊發後開始)，連同於損益賬資產負債表編製日的資產負債表、董事對於有關損益賬涵蓋期間本公司損益及於有關期末本公司財務狀況的報告、有關該等賬目的核數師報告，以及法律可能規定的其他報告及賬目。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須於該大會日期前不少於21日按本公司組織章程規定本公司送達通告的方式，寄予本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件的印刷副本交予本公司不知悉其地址的任何人士或超過一位聯名股份或債券持有人。

本公司須在任何股東週年大會委任本公司一名或多名核數師，任期至下屆股東週年大會。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何個別年度於股東大會上授權董事釐定核數師的酬金。

2.10 會議通告及議程

股東週年大會及其他為通過特別決議案而召開的股東特別大會，須發出不少於21日的書面通告，其他股東特別大會以不少於14日的書面通告召開。通知期包括遞交之日或視作遞交之日及所送交之日，而通告須列明會議時間、地點及議程、以及將於會議中討論的決議案詳情。如有特別事項，則須列明該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈一項特別決議案。每份股東大會通告均須發予本公司核數師及所有股東(惟按照組織章程或發行條款規定持有股份且無權獲本公司發出該等通告者除外)。

儘管本公司會議的開會通知期可能較上述規定者為短，在下列人士同意下，有關會議仍視作已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則由全體有權出席及投票的本公司股東或彼等的委任代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及投票的大多數股東(合共持有具有該項權利的股份面值不少於95%)。

在股東特別大會處理的所有事項及在股東週年大會所處理的所有事項均被視為特別事項，惟下列的事項則視為普通事項：

- (a) 宣佈及批准分派股息；
- (b) 省覽及採納賬目及資產負債表及董事報告與核數師報告，及規定附加於資產負債表的其他文件；
- (c) 選舉董事替代退任的董事；
- (d) 委任核數師；
- (e) 釐定董事及核數師的酬金或決定釐定酬金的方式；
- (f) 根據下文(g)分段向董事授出任何授權或權力以發售、配發或授出有關的購股權或以其他方式處置不超過本公司當時已發行股本面值20%(或上市規則不時指定的其他百分比)的本公司未發行股份及所購回的任何證券數目；及
- (g) 給予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

2.11 股份轉讓

股份轉讓可以通用格式或董事批准的任何其他格式(須與聯交所規定的標準轉讓格式一致)的轉讓文據進行。

轉讓文據須由轉讓人及(除非董事另有決定)承讓人雙方或其代表簽署。在承讓人姓名列入本公司的股東名冊前，轉讓人仍得視為股份的持有人。所有轉讓文據由本公司保留。

董事可拒絕登記任何未繳足股本或本公司擁有留置權的股份轉讓。董事亦可拒絕登記任何其他股份的轉讓，除非：

- (a) 向本公司提交轉讓文據連同有關的股票(於轉讓登記後將予註銷)，及連同董事合理要求可證明轉讓人有權進行轉讓的其他證明；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥為蓋上釐印(如需蓋釐印者)；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人不得超過四名；
- (e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及
- (f) 就此向本公司支付聯交所不時釐定的最高應付費用(或董事不時要求的較低數額)。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在遞交轉讓文據予本公司的日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在聯交所網站以廣告方式發出14日的通告或根據上市規則本公司按本公司組織章程細則規定以電子通信方式發出通告或在報章刊登廣告後，可暫停辦理全部過戶登記及本公司股東名冊手續，其時間及限期可由董事不

時決定。惟在任何年度內，停止辦理股份過戶登記及停止本公司股東名冊手續的期間不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日。

2.12 本公司購回其本身股份的權力

本公司獲公司法及本公司組織章程細則授權，可在若干限制的規限下購回其本身股份，惟董事須待其股東於股東大會上批准其購回方式及在聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定的規限下，方可代表本公司行使該權力。購回的股份將於購回時被視為註銷。

2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

本公司組織章程細則並無有關附屬公司擁有股份的條文。

2.14 股息及其他分派方式

按公司法及本公司組織章程細則的規定，本公司可在股東大會宣派以任何貨幣派付股息，惟此等股息不得超過董事建議的款額。所有宣派及派付股息只可來自合法可供分派的本公司溢利及儲備(包括股份溢價)。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，所有股息(就派付股息期間的任何未繳足股份而言)須按派付股息的任何期間實繳股款比例分攤及支付。惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事認為本公司溢利許可時，可不時向本公司股東支付該等中期股息。董事認為本公司可分派溢利許可時，亦可按固定比例每半年或在其他彼等選定時段支付股息。

董事可保留就對本公司有留置權的股份所應支付的任何股息或其他應付款項，亦可以相同方式用作抵償有關該留置權的債務、負債或協定。董事

亦可將任何本公司股東應獲派的股息或其他應付款項扣減，作為抵償其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付款項(如有)。

股息應無本公司應付的利息。

當董事或本公司於股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息，董事可進一步議決：(a)配發入賬列為繳足股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東將有權選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配股；或(b)有權獲派股息的本公司股東將有權選擇收取配發入賬列為繳足的股份以代替董事認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。在董事推薦建議下，本公司可就任何特定股息以普通決議案方式議決，儘管如前所述，配發入賬列為繳足的股份可作為派付全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

任何股息、利息或其他應付股份持有人的現金可以支票或付款單方式寄往有權收取的本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則寄往本公司股東名冊有關聯名股份排名最前股東的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面通知的有關人士及地址。就有關股份而言，所有支票或付款單應以只付予抬頭人的方式付予有關股東或聯名持有人在本公司股東名冊排名最前者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付該等支票或付款單後，即表示本公司已經就該等支票或付款單代表的股息及／或紅利付款，不論其後該等支票或付款單被盜或其中的加簽似為偽造。倘該等支票或付款單連續兩次不獲兌現，本公司可能停止郵寄此等股息支票或股息單。然而，倘此等股息支票或股息單因無法投遞而退回，本公司有權行使其權力於首次郵寄後即停止寄出此等股息支票或股息單。兩位或以上聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

所有於宣派股息六年後仍未領取任何股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會批准下，董事可作出指示以分派任何特定資產(尤其是任何其他公司的實繳股份、債券或用以認購證券的認股權證)的方式派付全部或部分任何股息，而當有關分派出現困難時，董事可以彼等認為適當的方式解決，尤其可略去零碎配額、將零碎配額以四捨五入湊成整數或規定零碎股份須撥歸本公司所有，亦可釐定任何該等指定資產的價值以作分派，且可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方權利，並可在董事認為權宜情況下將任何該等指定資產交予信託人。

2.15 委任代表

任何有權出席本公司會議並於會上表決的本公司股東均有權指派另一人(須為個人)為彼的代表，代彼出席及表決，而該名獲委任的代表在會議上享有與該名股東相同的發言權。受委任代表毋須為本公司股東。

委任代表文據須為通用格式或董事不時批准的有關其他格式，惟須讓股東能指示彼的受委代表表決贊成或反對(倘無作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決)將於會上提呈與代表委任表格有關的各項決議案。委任代表文據應被視為授權受委代表在彼認為合適時對提呈會議決議案的任何修訂進行表決。除代表委任文據另有規定外，只要續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，該代表委任文據於有關會議的任何續會仍然有效。

委任代表文據須以書面方式由委任人或彼書面授權的授權代表簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經由高級職員、授權代表或其他獲授權的人士簽署。

委任代表文據及(如董事要求)已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人證明的有關授權書或授權文件副本，須不遲於有關委任文據所列人士可表決的會議或續會指定舉行時間48小時前，送達本公司的註冊辦事處(或召開會議或任何續會的通告或(兩者中任何一種情況)隨附的任何文件內可能指明的其他地點)。如在該會議或續會日期後舉行表決，則須不遲於按股數投票表決指定時間48小時前送達，否則委任文據會被視作無效。

委任代表文據在簽署日期起計12個月屆滿後失效。送交委任代表文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議或投票安排並進行表決，在此情況下，委任代表文據被視作撤回論。

2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳彼等所持股份當中尚未繳付而配發條件並無指定付款期的款項(不論為股份面值或溢價或其他形式)，而本公司各股東須於指定時間及地點(惟本公司須發出不少於14日通知列明付款時間及地點以及付款對象)向指定人士支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳股款。

催繳股款可一筆過或分期支付，並被視作於董事授權作出催繳的決議案通過當時支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有有關股份的被催繳股款及分期股款或其他有關的到期款項。

倘股份的催繳股款不須在指定付款日期或該日前繳付，則欠款人士須按董事所釐定利率(不超過年息15厘)支付由指定付款日期至實際付款時期有關款項的利息，但董事可選擇豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的催繳股款或分期催繳股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於該股款尚未支付的時間內隨時向有關股份持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同任何可能應計利息及截至實際付款日仍可能應計的利息。

該通知須指明另一應在發出通告當日或之前規定付款的日期(不少於發出該通知後14日)及付款地點，並須列明倘仍未能在指定時間或之前於指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

倘股東並無遵守有關通知的規定，則獲發出通知涉及的任何股份於其後而在未支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於

沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司財產，可以重新配發、出售或以其他方式處置。

股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份的本公司股東，惟儘管已被沒收股份，彼仍有責任向本公司支付於沒收日期應就該等股份支付予本公司的全部款項，連同(倘董事酌情規定)由沒收日期至付款日期為止期間以董事可能訂明不超過年息15厘計算的利息，而董事可強制有關人士就此付款而毋須為沒收股份於沒收日期的價值承擔作出補償的任何責任。

2.17 查閱股東名冊

本公司須以可隨時顯示本公司當時股東及彼等各自所持有股份的方式，存置股東名冊。在聯交所網站刊登廣告或在上市規則的規限下，於本公司按本公司組織章程細則所規定以電子方式送交通告的方式以電子通訊或透過在報章刊登廣告發出14日通知後，於董事不時決定的時間及限期，全面或就任何類別股份暫停辦理股份過戶登記，惟在任何年度內，暫停辦理股份過戶登記的期間不得超過30日(或本公司股東以普通決議案釐定的較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60日)。

在香港存置的股東名冊須於一般辦公時間內(在董事可施加的合理限制下)免費供本公司任何股東查閱，而其他人士在每次繳交董事所決定不超過港幣2.50元(或上市規則不時准許的較高金額)的查閱費後亦可查閱。

2.18 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事宜。但即使無足夠法定人數，仍可委任、挑選或選舉主席，而委任、挑選或選舉主席並不被視為部分會議議程。

兩名親身出席的本公司股東或其委任代表被計入會議的法定人數，惟倘本公司記錄上只有一名股東，則法定人數為該名親身出席的股東或其委任代表。

就本公司組織章程細則而言，本身為本公司股東的公司如派出經該公司董事或其他管治組織通過決議案委任或獲授權書委任的正式授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則被視作該公司親身出席會議。

本公司個別類別股份持有人的個別股東大會的法定人數於上文第2.4分段所述。

2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

本公司組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。

2.20 清盤程序

倘本公司進行清盤，而可供分派予本公司股東的資產不足以償還全部實繳股本，則有關資產的分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時彼等各自所持股份的實繳及應繳股本比例分擔虧損。如清盤中可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部實繳股本，則餘數可按本公司股東就其各自所持股份的實繳股本比例向本公司股東分派。上述程序無損根據特別條款及條件授予股份持有人的權利。

倘本公司進行清盤，清盤人可在獲得本公司特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予本公司股東，而不論該等資產是否屬同類財產。就此，清盤人可為前述將予分派的任何資產釐定彼認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將全部或任何部分該等資產交予清盤人在獲得同樣批准及受公司法限制的情況下認為適合的信託人，以本公司股東為受益人的信託方式，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.21 失去聯絡的股東

倘：(a)合共不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或付款單在12年內全部仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文(d)項所述三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東的所在地點或存在的任何消息；(c)在上述12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(d)於12年期滿時，本公司以在報章刊登廣告，或根據上市規則按照本公司組織章程細則的規定運用本公司可以電子方式送交通知的方式發出電子通訊，表示有意出售該等股份，且自刊登該廣告日期起計已屆滿三個月，並已知會聯交所有關意向，則本公司有權出售任何一位本公司股東的股份或因身故、破產或法例實施而轉移予他人的股份。任何有關出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該款項淨額後，即結欠該名前股東一筆相等於該等所得款項淨額的款項。

開曼公司法及稅務的概要

1. 簡介

公司法在頗大程度上衍生自舊有英格蘭公司法，惟公司法與現行英格蘭公司法有重大差異。下文乃公司法若干條文概要，惟此概要並非包括所有適用的限制及例外情況，亦並非所有公司法及稅務事項的總覽，有關事項或與有關人士可能較熟悉的司法權區的同等條文有所不同。

2. 註冊成立

本公司於一九九七年四月二十四日根據公司法在開曼註冊成立為獲豁免的有限責任公司。因此，本公司須主要在開曼以外地區經營業務。本公司須每年向開曼公司註冊處處長遞交年度報告及支付按其法定股本金額計算的費用。

3. 股本

公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或同時發行上述任何股份。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份總值的溢價款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。根據公司選擇，該等規定可能不適用於作為收購或註銷任何另一家公司股份的代價所作任何安排而配發及按溢價發行的該公司股份溢價。公司法規定，在公司組織章程大綱及章程細則的條文(如有)規限下，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

- (a) 向股東作出分派或派付股息；
- (b) 繳足須發行予股東作為繳足股款紅股的公司未發行股份；
- (c) 贖回及購回股份(須符合公司法第37條的條文)；
- (d) 抵銷公司的籌辦費用；
- (e) 抵銷發行公司股份或債券的已付費用、佣金或折讓；及
- (f) 就贖回或購買公司任何股份或債券應付溢價計提撥備。

股份溢價賬不得用作向股東作出分派或派付股息，除非緊隨該公司在支付建議分派或股息當日後仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項。

公司法規定，在開曼大法院確認下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可透過特別決議案以任何方式削減其股本。

在公司法詳細條文規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行由公司或股東選擇將贖回或有責任贖回的股份。此外，如公司的組織章程細則許可，則該公司可購回其本身股份，包括任何可贖回股份。有關購買的方式須經組織章程細則或通過公司普通決議案授權。組織章程

細則可規定，購買方式可由公司董事決定。公司僅可贖回或購買本身已繳足股本的股份。倘於公司贖回或購買本身股份後該公司再無任何持股股東，則不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款當日後，公司有能力的償還在日常業務過程中到期清付的債項，否則公司以股本贖回或購買其本身股份，乃屬違法。

開曼並無法例限制公司就購買或認購其本身或其控股公司的股份提供財務資助。因此，倘公司董事以審慎忠誠、適當且符合公司利益的基準履行其職務而認為適當，則公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平基準進行。

4. 股息及分派

除公司法第34條的規定外，公司法並無有關派付股息的法定條文。根據英格蘭案例法(有可能就此於開曼具說服效力)，股息僅可從溢利中派付。此外，公司法第34條准許，在通過償還能力測試及公司組織章程大綱及章程細則的條文(如有)規限下，可以股份溢價賬支付股息及分派(詳情見上文第3段)。

5. 股東訴訟

開曼法院一般會依循英格蘭過往案例判例。開曼法院已引用並依循*Foss v. Harbottle*判例(及有關情況准許少數股東以公司名義進行集體訴訟或引伸訴訟，反對(a)超越公司權限或非法的行為，(b)構成欺詐少數股東的行為而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)並未按規定由所需規定大多數(或特別指定大多數)股東通過的決議案作出的行動)。

6. 保障少數股東

倘為公司(並非銀行)而其股本分為股份，則開曼大法院可根據持有公司不少於五分一已發行股份的股東申請，委派調查員調查公司業務並按大法院指示據此呈報調查結果。

公司任何股東可入稟開曼大法院，而倘法院認為基於公平公正的理由公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司的索償，須根據適用於開曼的一般契約法或侵權法，或根據公司組織章程大綱及章程細則訂明作為其股東所享有的個別權利而提出。

開曼法院採用及沿用英格蘭普通法中有關大多數股東不可對少數股東進行欺詐行為的規定。

7. 出售資產

公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須審慎忠誠履行其職務並按適當及符合公司利益的目的而進行。

8. 會計及審核規定

公司法規定，公司須就下列各項妥善保存適當賬冊：

- (a) 公司所有收支款項，及所涉及有關收支事項；
- (b) 公司所有銷售及採購貨品記錄；及
- (c) 公司資產及負債。

倘賬冊被視為未能真實及公平反映公司業務狀況及解釋其交易，則不視為已妥善保存賬冊。

9. 股東名冊

在公司組織章程細則的條文規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的情況下在開曼境內或境外地點設立股東總名冊及分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

10. 查閱賬冊及記錄

根據公司法，公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或其公司記錄副本的一般權利，惟彼等擁有公司組織章程細則所載列的有關權利。

11. 特別決議案

公司法規定，特別決議案須獲不少於三分之二(或公司組織章程細則可能規定的更大數目)有權出席股東大會並親身投票表決的大多數股東或(如准許委派代表)其代表在股東大會通過，而召開該大會的通告已正式發出並指明擬提呈的決議案為特別決議案。如公司組織章程細則許可，公司當時有權表決的全體股東書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

12. 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則公司法並不禁止開曼公司購買及持有其母公司股份。任何附屬公司的董事在進行有關收購時，必須審慎忠誠履行其職務，並為適當及符合附屬公司利益的目標而進行。

13. 合併及整合

公司法允許多間開曼公司之間及開曼公司與非開曼公司進行合併及整合。就此而言，(a)「合併」指兩間或以上的組成公司合併以及將其業務、財產及負債歸屬至其中一家存續公司內；及(b)「整合」指兩間或以上的組成公司整合為一家整合公司以及將該等公司的業務、財產及負債歸屬至整合公司。為進行合併或整合，各組成公司的董事須通過書面合併或整合計劃，而該等計劃必須(a)經各組成公司的特別決議案通過；或(b)各組成公司的組織章程細則可能指定的該等其他授權(如有)通過。書面合併或整合計劃必須向公司註冊處處長存檔，連同有關整合或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債名單以及將送交各組成公司成員公司及債權人有關合併或整合證書副本的承諾書，而該合併及整合通告將在開曼憲報刊登。除若干特殊情況外，持異議的股東有權於遵守所需程序後獲支付彼等股份的公平值(而其倘未獲各方同意，則將由開曼法院釐定)。因遵守該等法定程序而生效的合併或整合毋須法院批准。

14. 重組

法定條文規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得出席大會而所代表數值達75%的大多數股東或債權人(視情況而定)批准，且其後獲開曼大法院認可。異議股東有權向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行事，開曼大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘若該項交易獲批准及完成，異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般會享有的估值權利(即按照法院對其股份釐定的價值而獲得現金的權利)。

15. 收購

倘一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購者在上述四個月期間屆滿後兩個月內，可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼大法院提出反對轉讓。異議股東須證明大法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示收購者與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則大法院一般不會行使其酌情權。

16. 彌償保證

開曼法例並不限制公司組織章程細則對行政人員及董事作出彌償保證，惟開曼法院認為違反公眾政策的任何規定(例如表示對干犯罪行的後果作出彌償保證)則除外。

17. 清盤

公司可根據法院頒令強制清盤，或(a)倘公司須有償債能力，則根據其股東的特別決議案；或(b)倘公司無償債能力，則根據其股東的普通決議案自願地清盤。清盤人負責收集公司資產(包括出資人(股東)所結欠款項(如有))、確定債權人名單及償還公司結欠債權人的債務，如資產不足以清償全部債務，則按比例償還，並確定出資人的名單，及根據彼等股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

18. 轉讓時應付的印花稅

開曼對轉讓開曼公司的股份並不徵收印花稅，惟轉讓持有開曼土地權益的公司股份則除外。

19. 稅項

根據開曼稅務豁免法(二零一一年修訂版)第6條，本公司已向總督會同內閣取得承諾：

- (a) 開曼並無頒布任何法律對本公司或其業務的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項繳交溢利、收入、收益或增值稅項或遺產稅或承繼稅：
 - (i) 本公司股份、債券或其他承擔；或
 - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務豁免法(二零一一年修訂版)第6(3)條)。

此項承諾自一九九七年六月十日起計為期二十年。

開曼現時並無對個人或公司的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項，亦無徵收屬承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼而須支付的適用印花稅外，開曼政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼並無參與訂立適用於本公司支付或收取的任何款項的任何雙重徵稅公約。

20. 外匯管制

開曼並無外匯管制或貨幣限制。

21. 一般事項

本公司有關開曼法律的法律顧問邁普達律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述開曼公司法的各方面。誠如本通函附錄九「備查文件」一節所述，該意見書連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼公司法的詳細概要，或欲瞭解該等法律與其較熟悉的其他司法權區法律間的差異，務請尋求獨立法律意見。

A. 有關本集團的進一步資料**1. 本公司註冊成立**

本公司於一九九七年四月二十四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司擁有法定股本港幣120,000,000元，分為1,200,000,000股每股面值港幣0.10元的股份。透過日期為二零一零年十二月三日的特別決議案，本公司的法定股本增至港幣300,000,000元，分為30,000,000,000股每股面值港幣0.01元的股份。本公司於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈31樓3111室設立香港營業地點，並於一九九七年九月七日根據香港公司條例第XI部在香港註冊。劉卓根先生及余志良先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於本公司的香港營業地點接收法律程序文件及通知。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故其根據開曼群島相關法律及其組織章程大綱及組織章程細則營運。其組織章程大綱及組織章程細則的若干相關條文及開曼群島公司法若干相關方面的概要載於本通函附錄七。

2. 股本變動

於緊接本通函日期前兩年內，本公司或本集團任何其他成員公司的股本概無變動。

B. 有關目標集團的進一步資料**1. 中國境內運營附屬公司註冊成立***廣州招商房地產*

廣州招商房地產(前稱廣州招商置業發展有限公司)於二零零四年八月十日在中國註冊成立。於註冊成立日期，其由深圳招商、匯聚及瑞嘉分別擁有49%、30%及21%股權。於二零一三年三月二十五日，瑞嘉與華敏訂立股份轉讓協議，據此，瑞嘉轉讓其於廣州招商房地產的21%股本權益予華敏。是項股份轉讓已於二零一三年四月十九日完成。自股份轉讓完成起，廣州招商房地產分別由深圳招商、匯聚及華敏擁

有49%、30%及21%股本權益。廣州招商房地產的已繳足註冊資本為人民幣200,000,000元。

佛山鑫城

佛山鑫城於二零零七年四月三十日在中國註冊成立，其由廣州招商房地產及獨立第三方嘉森國際有限公司(其為九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司)各自擁有50%股權。其已繳足註冊資本為127,000,000美元。

招商局地產(南京)

招商局地產(南京)於二零零五年十二月十三日註冊成立。於註冊成立日期，其由招商局地產及瑞嘉分別擁有51%及49%股權。於二零零六年五月十日，招商局地產及瑞嘉訂立股權轉讓協議，據此，招商局地產按代價人民幣600,000元向瑞嘉轉讓招商局地產(南京)的2%股權。於二零一三年三月二十五日，瑞嘉與樂富訂立股份轉讓協議，據此，瑞嘉向樂富轉讓於招商局地產(南京)的51%股權。是次股份轉讓已於二零一三年五月十三日完成。完成轉讓後，招商局地產(南京)由樂富及招商局地產分別擁有51%及49%股權。招商局地產(南京)的註冊資本人民幣30,000,000元已全數繳足。

重慶招商

重慶招商於二零零九年十二月二十八日註冊成立，由譽越全資擁有。其註冊資本為569,960,000美元，而實繳股本為533,960,015美元。

佛山信捷

佛山信捷於二零零七年十月三十日註冊成立，由會鵬全資擁有。其註冊資本為264,670,000美元，而實繳股本為228,774,000美元。

南京招商瑞盛

南京招商瑞盛於二零一一年一月二十一日註冊成立，由招商局地產(南京)全資擁有。其註冊資本人民幣30,000,000元已全數繳足。

佛山依雲

佛山依雲於二零一零年八月二十四日註冊成立，由廣州招商房地產及九龍倉置業(廣州)分別擁有50%股權。九龍倉置業(廣州)(前稱會德豐置業(廣州)有限公司)為根據中國法例成立的有限公司，並為獨立第三方。佛山依雲的註冊資本人民幣30,000,000元已全數繳足。

佛山招商九龍倉

佛山招商九龍倉於二零一零年三月十一日註冊成立。於註冊成立日期，其由瑞嘉及博實控股有限公司分別擁有50%股權，後者為九龍倉地產(中國)有限公司的附屬公司，並為獨立第三方。於二零一三年四月二十三日，瑞嘉與華敏訂立股份轉讓協議，據此，瑞嘉轉讓其於佛山招商九龍倉的50%股本權益予華敏。是項股份轉讓已於二零一三年六月九日完成。自股份轉讓完成起，佛山招商九龍倉分別由華敏及博實控股有限公司各自擁有50%股本權益。其註冊資本99,900,000美元已全數繳足。

2. 中國境內運營附屬公司的股本變動

緊接本通函日期前兩年內，中國境內運營附屬公司股本變動如下：

(a) 佛山信捷

於註冊成立日期二零零七年十月三十日，佛山信捷的註冊股本為99,900,000美元。於二零一一年八月二十五日，其註冊股本增至264,670,000美元。

(b) 重慶招商

於註冊成立日期二零零九年十二月二十八日，重慶招商的註冊股本為99,990,000美元。於二零一一年四月六日，其註冊股本增至399,960,000美元。於二零一二年二月二十八日，其註冊股本進一步增至569,960,000美元。

(c) 廣州招商房地產

於註冊成立日期二零零四年八月十日，廣州招商房地產的註冊股本為人民幣50,000,000元。於二零一三年四月十日，其註冊股本增至人民幣200,000,000元。

(d) 佛山招商九龍倉

於註冊成立日期二零一零年三月十一日，佛山招商九龍倉的註冊股本為99,900,000美元。於二零一三年五月二十一日，其註冊股本增至149,890,000美元。

除上文披露者外，於緊接本通函日期前兩年內，目標集團任何其他成員公司的股本概無其他變動。

3. 目標集團的重組

為籌備收購，目標集團已進行下列重組：

- 於二零一三年三月六日，華敏於香港註冊成立為有限公司。
- 於二零一三年三月六日，樂富於香港註冊成立為有限公司。
- 於二零一三年三月二十五日，瑞嘉與華敏訂立股份轉讓協議，據此，瑞嘉向華敏轉讓其於廣州招商房地產的21%股權。是次股份轉讓已於二零一三年四月十九日完成。
- 於二零一三年三月二十五日，瑞嘉與樂富訂立股份轉讓協議，據此，瑞嘉向樂富轉讓其於招商局地產(南京)的51%股權。是次股份轉讓已於二零一三年五月十三日完成。
- 於二零一三年三月二十七日，瑞嘉與匯聚訂立股份轉讓協議，據此，匯聚向瑞嘉轉讓其於華敏的100%股權。是項轉讓已於同日完成。
- 於二零一三年三月二十七日，瑞嘉與匯聚訂立股份轉讓協議，據此，匯聚向瑞嘉轉讓其於樂富的100%股權。是項轉讓已於同日完成。
- 於二零一三年四月二十三日，瑞嘉與華敏訂立股份轉讓協議，據此，瑞嘉向華敏轉讓其於佛山招商九龍倉的50%股權。是次股份轉讓已於二零一三年六月九日完成。

4. 經擴大集團的知識產權

於最後可行日期，經擴大集團已註冊或已申請註冊下列對經擴大集團業務而言屬重大的知識產權。

(a) 商標

於最後可行日期，經擴大集團成員公司已註冊下列對經擴大集團業務而言屬重大的商標。

| 商標 | 類別及 級別 | 註冊 地點 | 註冊 擁有人 | 註冊 編號 | 屆滿日期 |
|--|-----------|----------|-------------|----------|---------------------|
|  | 36 | 中國 | 廣州招商 房地產 | 7723770 | 二零二一年 四月 二十七日 |
|  | 36 | 中國 | 廣州招商 房地產 | 7723754 | 二零二一年 一月 二十七日 |

(b) 域名

於最後可行日期，經擴大集團成員公司已註冊下列對經擴大集團業務而言屬重大的域名。

| 域名 | 註冊人 | 屆滿日期 |
|---|------------------|-----------------|
| http://www.tonic.com.hk | 東力實業控股 有限公司 | 二零一四年 十月一日 |
| http://www.cqlandmark.com | 重慶招商置地開發 有限公司 | 二零一五年 九月二十六日 |

C. 權益披露

1. 董事權益

緊隨完成後，董事(包括建議董事)於本公司或其相聯法團(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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊中登記的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

本公司普通股的好倉

| 董事姓名 | 權益性質 | 所持 普通股數目 | 緊隨完成後 |
|------|-------------------|-------------|------------------------|
| | | | 佔本公司 已發行股本 概約百分比 |
| 蘇樹輝 | 由受控制的公司 持有(附註) | 32,054,066 | 0.65% |

附註：該等股份由華能有限公司持有。聯發集團有限公司有權行使或控制行使於華能有限公司股東大會上超過三分一投票權(「控制」)。因此，聯發集團有限公司被視為於華能持有的股份中擁有權益。聯發集團有限公司繼而被由本公司執行董事蘇樹輝實益全資擁有的Joint Profit Limited控制。因此，蘇樹輝被視為於華能有限公司持有的股份中擁有權益。華能有限公司、聯發集團有限公司及Joint Profit Limited均為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。

2. 主要股東權益

據董事及本公司主要行政人員所知，緊隨完成後，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)將於股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或

間接擁有附帶權利可在任何情況下於經擴大集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

於股份及相關股份的好倉

| 名稱 | 身份及權益性質 | 緊隨完成後 | |
|-------------------------|-----------|---------------|----------------|
| | | 所持普通股數目 | 佔本公司已發行股本概約百分比 |
| 招商局集團 | 由受控制的公司持有 | 3,646,889,329 | 74.35% |
| 招商局蛇口工業區 ⁽¹⁾ | 由受控制的公司持有 | 3,646,889,329 | 74.35% |
| 招商局地產 ⁽²⁾ | 由受控制的公司持有 | 3,646,889,329 | 74.35% |
| 成惠 | 實益權益 | 3,646,889,329 | 74.35% |

附註：

- (1) 由於招商局蛇口工業區擁有招商局地產約51.89%權益，而後者持有成惠的100%權益，故招商局蛇口工業區於完成後將被視為於成惠直接持有的3,646,889,329股股份中擁有權益。
- (2) 由於招商局地產透過瑞嘉及樂怡持有成惠的100%權益，故招商局地產於完成後將被視為於成惠直接持有的3,646,889,329股股份中擁有權益。

3. 董事薪酬

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財政年度以及截至二零一二年十二月三十一日止九個月，已付董事的薪酬(包括袍金、薪金、津貼、實物福利及退休金計劃供款)合共分別約為港幣4,218,000元、港幣1,705,000元及港幣1,093,000元。

除上文披露者外，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以及截至二零一二年十二月三十一日止九個月，經擴大集團任何成員公司概無已付或應付董事任何其他款項，或授予董事任何實物福利。

根據現時薪酬組合，本公司估計截至二零一三年十二月三十一日止年度，經擴大集團任何成員公司應付董事(包括建議董事)的薪酬及彼等應收實物福利合共將約為港幣495,000元。

D. 重大合約概要

下列合約(並非於日常業務過程訂立的合約)為本公司或經擴大集團任何成員公司於通函日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大的合約：

- (a) 本公司(作為買方)、瑞嘉(作為賣方)及招商局地產所訂立日期為二零一三年四月二十四日的協議，據此，本公司有條件同意收購而瑞嘉有條件同意出售待售股份及股東貸款；
- (b) 本公司、瑞嘉、招商局地產與高盛所訂立日期為二零一三年六月十九日的配售協議，據此，本公司同意委任配售代理，而配售代理同意擔任本公司的代理，以促使買方認購或否則自行認購合共939,760,297股配售股份。本公司同意配發及發行予由配售代理促使的承配人及/或(視情況而定)配售股份的配售代理；
- (c) 本公司與招商局地產所訂立日期為二零一三年六月十九日的彌償協議，據此，招商局地產須就目標集團違反的多項事宜所產生或與該等事宜有關的任何損失及開支向本公司彌償；
- (d) 本公司與招商局地產所訂立日期為二零一三年六月十九日的不競爭契據，據此，招商局地產與本公司同意(i)在經擴大集團與招商局地產集團之間保持明確的業務劃分；(ii)制定管理彼等之間潛在競爭的原則；(iii)於收購完成後改善本公司的企業管治；
- (e) 創金利有限公司、Total Ally Holdings Limited及Success Forever Limited所訂立日期為二零一二年四月二十三日的擔保契據，據此，Success Forever Limited擔保創金利有限公司根據分包及代理協議向Total Ally Holdings Limited支付預付款項及墊款為數港幣14百萬元；
- (f) 華先、Tonic Electronics (B.V.I.) Limited及蘇樹輝所訂立日期為二零一二年四月二十三日的更替契據，據此，蘇樹輝同意按有關條款解除及履行華先的責任，有關條款指Tonic Electronics (B.V.I.) Limited就華先應付及結欠蘇樹輝總額港幣2,000,000元的未償還貸款、利息及其他款項代替成為蘇樹輝的債務人及借款人；

- (g) 華先、Tonic Electronics (B.V.I.) Limited及華能有限公司所訂立日期為二零一二年四月二十三日的更替契據，據此，華能有限公司同意按有關條款解除及履行華先的責任，有關條款指Tonic Electronics (B.V.I.) Limited於二零一二年三月三十一日就華先應付及結欠華能有限公司總額港幣14,729,102元的未償還貸款、利息及其他款項代替成為華能有限公司的債務人及借款人；
- (h) 創金利有限公司、Tonic Electronics (B.V.I.) Limited及Success Forever Limited所訂立日期為二零一二年四月二十三日的更替契據，據此，Success Forever Limited同意按有關條款解除及履行創金利有限公司的責任，有關條款指Tonic Electronics (B.V.I.) Limited於二零一二年三月三十一日就總額港幣32,189,000元的未償還貸款、利息及其他款項代替成為Success Forever Limited的債務人；
- (i) 創金利有限公司、Tonic Electronics (B.V.I.) Limited及華能有限公司所訂立日期為二零一二年四月二十三日的更替及抵銷契據，據此，創金利有限公司與Tonic Electronics (B.V.I.) Limited同意抵銷Tonic Electronics (B.V.I.) Limited於二零一二年三月三十一日結欠創金利有限公司的債務港幣37,500,000元，而華能有限公司同意按有關條款解除及履行創金利有限公司的責任，有關條款指Tonic Electronics (B.V.I.) Limited就創金利有限公司根據貸款協議及融資協議於二零一二年三月三十一日應付及結欠華能有限公司總額港幣58,695,000元的未償還貸款、利息及其他款項代替成為華能有限公司的債務人；
- (j) 創金利有限公司及華能有限公司所訂立日期為二零一二年四月二十三日的債權證解除，據此，華能有限公司同意解除及履行創金利有限公司於日期為二零一零年一月十五日的債權證契據項下結欠華能有限公司的所有負債及責任，並同意解除、出讓及釋除創金利有限公司於創金利有限公司資產的所有權利及任何其他涉及事宜；
- (k) 本公司與華能有限公司所訂立日期為二零一二年四月二十三日的股份抵押解除，據此，華能有限公司同意解除及釋除本公司於日期為二零一零年一月十五日的股份抵押項下結欠華能有限公司的所有負債及責任，並同意解除、出讓及釋除本公司於創金利有限公司股權的所有權利及任何其他涉及事宜；
- (l) 瑞嘉與華敏於二零一三年三月二十五日所訂立的股份轉讓協議，據此，瑞嘉按代價人民幣288,028,205.1元(以港幣支付)向華敏轉讓其於廣州招商房地產的21%股本權益；

- (m) 瑞嘉與樂富於二零一三年三月二十五日所訂立的股份轉讓協議，據此，瑞嘉按代價人民幣113,177,828.3元(以港幣支付)向樂富轉讓其於招商局地產(南京)的51%股本權益；
- (n) 瑞嘉與匯聚於二零一三年三月二十七日所訂立的股份轉讓協議，據此，匯聚按代價港幣100元向瑞嘉轉讓其於華敏的100%股本權益；
- (o) 瑞嘉與匯聚於二零一三年三月二十七日所訂立的股份轉讓協議，據此，匯聚按代價港幣100元向瑞嘉轉讓其於樂富的100%股本權益；及
- (p) 瑞嘉與華敏於二零一三年四月二十三日所訂立的股份轉讓協議，據此，瑞嘉將按代價54,949,000美元或等額港幣向華敏轉讓其於佛山招商九龍倉的50%股本權益。

E. 經擴大集團的法律訴訟

於最後可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無有待裁決或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

F. 專家同意書及資格

高盛、浩德融資有限公司、廣東信達律師事務所、邁普達律師事務所、德勤•關黃陳方會計師行及仲量聯行已各自就刊發本通函發出同意書，分別同意按本通函所收錄的形式及涵義載入其報告、估值證書、函件、意見或意見概述(視情況而定)副本及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。在本通函發表意見的專家資格如下：

| 名稱 | 資格 |
|-----------------|---|
| 高盛(亞洲)有限責任公司 | 根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團 |
| 浩德融資有限公司 | 根據證券及期貨條例可進行第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)受規管活動的持牌法團，即獨立董事委員會及獨立股東就收購及非豁免持續關連交易之獨立財務顧問 |
| 廣東信達律師事務所 | 中國律師 |
| 邁普達律師事務所 | 開曼群島法律顧問 |
| 德勤•關黃陳方會計師行 | 執業會計師 |
| 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 | 獨立物業估值師 |

G. 服務合約

於最後可行日期，概無董事(包括建議董事)與經擴大集團任何成員公司訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)可予以終止的服務合約。

H. 購股權計劃

根據股東於二零一一年九月二十七日在本公司股東週年大會上通過的決議案，本公司已採納一項購股權計劃(二零一一年購股權計劃)。二零一一年購股權計劃的詳情載於致股東日期為二零一一年七月二十六日的通函附錄二。

於最後可行日期，二零一一年購股權計劃項下並無未行使購股權。

I. 總開支

總費用(包括聯交所上市費、配售佣金、法律及其他專業費用以及有關收購的印刷及其他開支)估計合共約為港幣95百萬元，該等費用由本公司支付。

J. 有關瑞嘉及招商局地產的資料

- (a) 瑞嘉的註冊地址為香港干諾道中200號信德中心西座1812室。瑞嘉的董事為黃培坤、劉卓根、鍾濤及豐柏海；
- (b) 招商局地產的註冊辦事處位於中國深圳市蛇口南山區興華路6號南海意庫3號樓，其直接持有瑞嘉100%權益。招商局地產的董事為林少斌、賀建亞、黃培坤、楊天平、王宏、華立、胡勇、柴強、劉洪玉、盧偉雄及張煒。

K. 遺產稅

董事獲悉於開曼群島、香港、中國及本集團旗下公司註冊成立所在其他司法權區的本集團任何成員公司不大可能須承擔重大遺產稅責任。

L. 其他事項

除本通函披露者外：

- (a) 除本通函披露者外，於緊接本通函日期前兩年內：
 - (i) 本公司或經擴大集團任何成員公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以套現或作非現金代價；
 - (ii) 本公司或經擴大集團任何成員公司的股份或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
 - (iii) 本公司或經擴大集團任何成員公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
 - (iv) 經擴大集團任何成員公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

- (v) 本集團概無未贖回可換股債務證券。
- (b) 名列本附錄「專家同意書及資格」一節的人士概無於經擴大集團任何成員公司擁有任何股權或權利(無論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的證券；
- (c) 有關股份獲香港中央結算有限公司設立及營運的中央結算及交收系統接納為合資格證券；
- (d) 董事或名列本附錄「專家同意書及資格」一節的任何人士概無於創辦本公司或經擴大集團任何成員公司於緊接發行本通函日期前兩年內已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益；
- (e) 董事概無於任何在本通函日期續存且對經擴大集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益；及
- (f) 除於聯交所上市的股份外，本公司的股本或債務證券目前並無於任何其他證券交易所或交易系統上市或買賣，目前亦無尋求或協定尋求於任何其他證券交易所上市或批准上市。
- (g) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

下列文件副本可於本通函日期至股東特別大會日期(包括該日)止星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時三十分,在本公司辦事處(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈31樓3111室)查閱:

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則;
- (b) 董事會函件,全文載於本通函「董事會函件」一節;
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件,全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節;
- (d) 浩德融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件,全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節;
- (e) 本公司及其附屬公司截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止兩個年度各年的經審核綜合財務報表;
- (f) 德勤•關黃陳方會計師行所編製有關目標集團的會計師報告,全文載於本通函附錄三;
- (g) 德勤•關黃陳方會計師行所編製有關本集團由二零一二年四月一日起至二零一二年十二月三十一日止九個月期間的核數師報告及經審核綜合財務報表,全文載於本通函附錄四;
- (h) 德勤•關黃陳方會計師行所編製有關經擴大集團的未經審核備考財務資料的報告,全文載於本通函附錄五;
- (i) 目標集團組成公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年的調整聲明;
- (j) 仲量聯行所編製目標集團的物業估值報告,全文載於本通函附錄六;
- (k) 本通函附錄七所述由邁普達律師事務所編製概述開曼公司法若干方面的函件;
- (l) 開曼群島公司法;
- (m) 本公司中國法律顧問廣東信達律師事務所發出的中國法律意見;

- (n) 本通函附錄八「法定及一般資料－重大合約概要」一段所載的重大合約；
- (o) 本公司、瑞嘉及招商局地產就收購所訂立日期為二零一三年四月二十四日的協議；
- (p) 招商局地產與本公司於二零一三年六月十九日所訂立的運營協議；
- (q) 招商局地產全資附屬公司招商局物業管理有限公司與本公司於二零一三年六月十九日所訂立的物業管理協議；
- (r) 本通函副本；及
- (s) 本通函附錄八「法定及一般資料－專家同意書及資格」一節所述的同意書。

股東特別大會通告

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本通告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本通告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引起的任何損失承擔任何責任。

TONIC INDUSTRIES HOLDINGS LIMITED

東力實業控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：978)

網址：<http://www.tonic.com.hk>

股東特別大會通告

茲通告東力實業控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年七月八日上午十一時正假座香港干諾道中信德中心3樓澳門賽馬會金潮閣舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。除另有規定外，本公司所刊發日期為二零一三年六月二十日的通函(「通函」)所界定詞彙用於本通告時具有相同涵義。

普通決議案

有關收購的決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此授權董事為及代表本公司作出彼等可能認為就本第1項決議案(a)段屬必須或合宜的一切有關行動及事宜以及簽訂一切有關文件。」

有關授出配發及發行代價股份及配售股份的特定授權的決議案

2. 「動議

- (a) 待通過第1項決議案及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准代價股份及配售股份上市及買賣後，謹此批准授出根據協議及配售協議條款配發及發行代價股份及配售股份的特定授權；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權董事為及代表本公司作出彼等可能認為就本第2項決議案(a)段屬必須或適合宜的一切有關行動及事宜以及簽訂一切有關文件。」

有關物業管理協議項下非豁免持續關連交易及年度上限的決議案

3. 「動議

- (a) 待通過第1項決議案後，謹此批准房地產管理協議項下非豁免持續關連交易及年度上限；
- (b) 謹此授權董事為及代表本公司作出彼等可能認為就本第3項決議案(a)段屬必須或合宜的一切有關行動及事宜以及簽訂一切有關文件。」

有關運營協議項下非豁免持續關連交易及年度上限的決議案

4. 「動議

- (a) 待通過第1項決議案後，謹此批准運營協議項下非豁免持續關連交易及年度上限；
- (b) 謹此授權董事為及代表本公司作出彼等可能認為就本第4項決議案(a)段屬必須或合宜的一切有關行動及事宜以及簽訂一切有關文件。」

承董事會命
東力實業控股有限公司
公司秘書
陳穎茵

香港，二零一三年六月二十日

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上表決的本公司股東，均有權委任一名受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份的股東，可委任超過一名受委代表代其出席及表決。如委任超過一名受委代表，則委任書須列明各受委代表所代表的有關股份數目及類別。

股東特別大會通告

2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記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。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上表決，於該情況下，代表委任文據將被視作已撤銷論。
3. 根據上市規則，於大會提呈的所有決議案均須以按股數投票表決，而本公司將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司網站公佈按股數投票表決結果。
4. 本通告的中文譯本(包括當中載列所提呈決議案的內容)僅供參考。如有任何歧義，概以英文本為準。

於本通告日期，董事會由執行董事黃培坤先生、蘇樹輝博士、劉卓根先生及余志良先生；非執行董事劉寧女士以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士及史新平博士組成。