

此乃要件 請即處理

閣下如對通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之匯多利國際控股有限公司證券全部售出或轉讓，應立即將通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之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通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。

WARDERLY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

匯多利國際控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

- (1) 有關收購南京豐盛資產管理有限公司之非常重大收購事項；
- (2) 涉及新上市申請之反向收購交易；
- (3) 建議按於記錄日期每持有一股股份可獲發四股發售股份之基準公開發售普通股；
- (4) 有關向簡先生發行可換股債券之關連交易；
- (5) 有關發行發售股份、可換股債券及換股股份之特別授權；
- (6) 申請清洗豁免；
- (7) 特別交易；
- (8) 建議增加法定股本；
- (9) 非常重大出售事項；及
- (10) 建議更換董事

本公司新上市申請之保薦人



招銀國際
CMB INTERNATIONAL

本公司之財務顧問



ASIAN CAPITAL
(CORPORATE FINANCE) LIMITED

卓亞(企業融資)有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會函件載於通函第79至80頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於通函第81至117頁。

本公司謹訂於二零一三年十一月十三日(星期三)下午十二時十五分假座香港中環花園道33號聖約翰大廈8樓B室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於通函第EGM-1至EGM-5頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟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48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。

* 僅供識別

二零一三年十月二十八日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	iii
概要.....	1
釋義.....	19
技術詞彙表.....	33
董事.....	36
公司資料.....	40
參與各方.....	42
董事會函件.....	44
獨立董事委員會函件.....	79
獨立財務顧問函件.....	81
前瞻性陳述.....	118
風險因素.....	120
行業概覽.....	142
目標集團之歷史及背景.....	152
目標集團之業務.....	160
與控股股東之關係.....	215
關連交易.....	235
經擴大集團之董事及高級管理層.....	238
豁免嚴格遵守上市規則.....	245
目標集團之財務資料.....	246
股本.....	300

目 錄

	頁次
附錄一 — 目標集團之會計師報告	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 出售集團之財務資料	III-1
附錄四 — 經擴大集團及餘下集團之未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 經擴大集團之物業估值	V-1
附錄六 — 中國主要法律及監管條文概要.....	VI-1
附錄七 — 本公司章程文件及開曼群島公司法概要	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

以下預期時間表僅供指示用途，並可予更改。如有需要，本公司將於適當時候就經修訂時間表另行刊發公佈。

二零一三年

遞交股東特別大會代表委任表格之最後時間.....	十一月十一日(星期一) 下午十二時十五分
股東特別大會之預期舉行日期.....	十一月十三日(星期三) 下午十二時十五分
公佈股東特別大會結果及完成增加法定股本.....	十一月十三日(星期三) 下午七時正
按連權基準買賣股份之最後一日	十一月十四日(星期四)
按除權基準買賣股份之首日.....	十一月十五日(星期五)
遞交股份過戶文件以符合 公開發售資格之最後時間.....	十一月十八日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股東登記以釐定 公開發售資格.....	十一月十九日(星期二)至 十一月二十日(星期三) (包括首尾兩日)
公開發售之記錄日期及時間.....	十一月二十日(星期三) 下午五時三十分
恢復辦理股東登記及 發售章程寄發日期	十一月二十一日(星期四)
接納發售股份及繳付股款之最後時間	十二月五日(星期四) 下午四時正
公佈公開發售結果	十二月十日(星期二)
公開發售完成及寄發發售股份之股票	十二月十一日(星期三)
於公開發售遭終止之情況下寄發或退回退款支票	十二月十一日(星期三)
發行可換股債券	十二月十二日(星期四)
公佈收購事項及出售事項完成.....	十二月十二日(星期四)
復牌及開始買賣發售股份.....	十二月十六日(星期一)

附註：通函內所有日期及時間均指香港日期及時間。

預期時間表

惡劣天氣對接納公開發售及繳付股款之最後時間之影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告：

- (i) 在香港於最後接納時間當日中午十二時正前任何本地時間生效但於中午十二時正後不再生效，則接納發售股份及繳付股款之最後時間將不會於最後接納時間生效，但將延至同日下午五時正；
- (ii) 在香港於中午十二時正至最後接納時間期間任何本地時間生效，則接納發售股份及繳付股款之最後時間將不會於最後接納時間生效，但將重訂為下一個營業日(前提是當日上午九時正至下午四時正期間任何時間任一上述警告並無生效)下午四時正。

通函所列明日期及時間僅為指示性質。預期時間表如有任何變動，本公司將於適當時候公佈或知會股東。

概 要

本概要旨在向閣下提供通函所載資料之概覽。由於僅屬概要，故並未包括所有對閣下而言可能屬重要之資料。在決定如何於股東特別大會就交易投票及閣下應採取之適當行動前，閣下應細閱整份通函。

任何業務均附帶風險。閣下就交易作出決定前應細閱通函內「風險因素」一節。

概要

背景

I. 收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易

茲提述本公司日期為二零一二年九月十七日、二零一三年三月二十一日、二零一三年九月十三日及二零一三年十月二十三日之公佈。本公司已採取多項措施來符合上市上訴委員會制定之規定，以尋求股份盡快恢復買賣。因此，招銀國際融資有限公司已獲委任為本公司有關涉及新上市申請之反向收購交易之保薦人，以符合上市規則規定。由於復牌取決於(其中包括)證監會是否允許，本公司已根據證券及期貨(在證券市場上市)規則第9(3)(c)分條向證監會申請批准股份恢復買賣。根據證監會於二零一三年十月二十一日就證券及期貨(在證券市場上市)規則第9條之規定向本公司發出之函件，證監會通知本公司，表示股份可在本通函所述復牌提呈項下擬進行之交易完成後恢復買賣。因此，本公司尚未獲准根據證券及期貨(在證券市場上市)規則第9(3)(c)分條恢復買賣股份。

另提述證監會於二零零九年九月十六日刊登之新聞稿，證監會就六名前任董事(包括前執行董事洪國華先生、楊渠旺先生、黎永全先生、楊映芳女士及俞孔煌先生以及前替任非執行董事梁秉聰先生)涉嫌行為失當向彼等展開法律訴訟程序。有關對該六名前任董事提出之指控及作出之處分，請參閱本通函「董事會函件」一節。

復牌提呈項下擬進行之建議交易涉及(其中包括)公開發售、收購事項、發行可換股債券、清洗豁免及特別交易。

概 要

茲提述本公司日期為二零零八年十月八日之公佈。本公司及簡先生已相互同意日期為二零零八年十月八日之包銷協議於二零一三年三月二十一日失效，且本金額為84,400,000港元之可換股票據之建議公開發售不會進行。

於二零一二年八月二十一日，本公司之全資子公司堅榮與南京豐盛控股訂立收購協議，據此，堅榮有條件同意收購目標公司全部股權，代價500,000,000港元將以現金償付。

於二零一二年八月二十一日，Magnolia Wealth及簡先生與本公司訂立認購協議，據此，Magnolia Wealth及簡先生(或其各自根據香港法例註冊成立之全資公司其中之一)將認購，而本公司將向Magnolia Wealth及簡先生(或其各自根據香港法例註冊成立之全資公司其中之一)發行本金額分別為420,000,000港元及80,000,000港元之可換股債券。可換股債券於到期日前不可贖回。可換股債券為期五年，按年利率率2%計息，換股價為每股換股股份0.05港元。

本公司亦建議進行公開發售以籌集84,400,000港元，基準為於記錄日期每持有一股現有股份可獲發四股發售股份，發售價為每股發售股份0.05港元。Magnolia Wealth就此出任包銷商。本公司與Magnolia Wealth於二零一三年十月二十五日訂立包銷協議。為達到公眾持股量(視情況而定)，Magnolia Wealth已與兩名配售代理訂立不具約束力之諒解備忘錄，而該兩名配售代理已表示有意與Magnolia Wealth訂立配售協議，按「全面包銷基準」包銷(如落實)最多合共257,550,000股發售股份，相當於本公司經公開發售擴大之經擴大已發行股本約12.21%。配售減持以維持公眾持股量(如落實)將不會以任何其他交易或復牌作為條件。然而，Magnolia Wealth一旦未能及時與該等配售代理訂立配售協議，則本公司仍須承受公眾持股量不足之風險，而復牌僅於符合公眾持股量規定之情況下方可成事。

於二零一二年八月二十一日，本公司與堅榮、南京豐盛控股、Magnolia Wealth及簡先生訂立確認函，就收購事項制訂連串安排，包括認購協議、公開發售、包銷協議及清洗豁免。根據確認函之條款，收購事項須待公開發售及認購協議完成後方告完成。

認購可換股債券與公開發售互為條件，且兩者均須待(其中包括)復牌後方可作實。

Magnolia Wealth已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請授出清洗豁免。倘清洗豁免獲執行人員授出，Magnolia Wealth將毋須因包銷發售股份及／

概 要

或轉換可換股債券而提出強制性收購建議。倘清洗豁免不獲授出，收購協議及認購協議將失效，包銷協議將不會成為無條件，且收購事項、發行可換股債券及公開發售將不會進行。

公開發售及發行可換股債券之所得款項總額為584,400,000港元，將用於(i)根據收購協議支付代價500,000,000港元；(ii)清償應付計劃債權人(並非股東)之款項37,000,000港元；(iii)向簡先生悉數償還於最後可行日期之股東貸款約19,500,000港元，該貸款已用作本集團之一般營運資金；及(iv)餘額約27,900,000港元用作經擴大集團之一般營運資金。

向簡先生償還股東貸款構成收購守則第25條下之特別交易，故須(i)取得執行人員同意；(ii)獨立財務顧問公開表達有關該還款及其項下之條款屬公平合理之意見；及(iii)於股東特別大會取得獨立股東批准。

董事會建議透過增設額外12,000,000,000股股份之方式增加本公司之法定股本，由80,000,000港元(分拆為8,000,000,000股股份)增加至200,000,000港元(分拆為20,000,000,000股股份)，以實施公開發售及發行可換股債券。

由全體獨立非執行董事李光龍先生、李少銳先生及葉煥禮先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易向獨立股東提供意見。本公司經獨立董事委員會批准後已根據上市規則及收購守則之規定委任新百利有限公司為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

II. 出售事項

茲提述本公司日期為二零一三年四月五日之公佈。於二零一三年四月五日，本公司與買方訂立出售協議，據此，買方有條件同意收購而本公司有條件同意出售待售股份，代價為10,000,000港元，可因應出售事項完成後之資產淨值調整作出調整。

由於出售事項之適用百分比率超出75%，根據上市規則第14章，訂立出售協議構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章下有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

概 要

由於買方及楊先生均為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，出售事項構成關連交易。然而，鑒於(i)出售事項按一般商業條款進行；(ii)買方及楊先生均僅因楊先生出任本公司已於二零一三年一月十八日出售之5間子公司之董事而成為本公司之關連人士；及(iii)該5間子公司之總值符合第14A.31(9)(b)(ii)條下之測試，根據上市規則第14A.31(9)條，該關連交易獲豁免遵守第14A章下有關申報、公佈及獨立股東批准之所有規定。

出售事項須待(其中包括)(i)符合適用法律及規則(包括上市規則)項下一切規定，包括於股東特別大會上取得股東批准；及(ii)完成收購事項(但毋須待復牌付諸實行)後方可作實。

通函目的

通函旨在向股東提供有關收購事項、公開發售、發行可換股債券、清洗豁免、特別交易及出售事項之進一步資料，以及向股東發出股東特別大會通告。通函亦提供目標集團之額外資料，以符合上市規則對涉及新上市申請之反向收購交易之規定。

有關目標集團之資料

目標集團為物業發展商，目前主力透過旗下兩家項目公司江蘇豐盛房地產及重慶同景於中國鹽城及重慶發展及銷售住宅物業。截至二零一三年七月三十一日，目標集團旗下物業組合由五個位於鹽城及重慶之物業發展項目組成，分別為位於鹽城之西城逸品花園、西城府邸及九總溝地塊，以及位於重慶之同景·躍城及書香苑，其中總建築面積約344,104平方米已竣工、總建築面積約414,821平方米發展中及總建築面積約569,127平方米持作未來發展。截至二零一三年七月三十一日，於目標集團應佔建築面積(按目標集團於相關項目之股本權益計算)中，總建築面積約335,030平方米已竣工、總建築面積約398,027平方米發展中及總建築面積約569,127平方米持作未來發展。進一步詳情請參閱「目標集團之業務—項目發展—土地收購」。

於往績記錄期間，目標集團就旗下三個項目西城逸品花園、書香苑及同景·躍城錄得合約銷售額(包括銷售及預售)。然而，由於往績記錄期間西城逸品花園僅完成第1期、第2期及第3期第一階段工程並交付買家，故於往績記錄期間僅確認該等物業之銷售額為收益。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年

概 要

十二月三十一日止年度以及截至二零一三年七月三十一日止七個月，目標集團之合約總建築面積分別約為93,041平方米、126,737平方米、112,145平方米及44,836平方米，於同期之合約銷售總額分別約為人民幣465,200,000元、人民幣697,200,000元、人民幣661,800,000元及人民幣279,100,000元。

目標集團之進一步資料載於通函其他章節，包括「目標集團之歷史及背景」、「目標集團之業務」及「目標集團之財務資料」。

業務模式

就物業發展方面，目標集團以城市及地盤篩選、土地收購、項目策劃及定位、銷售及市場推廣策略策劃為重點工作。目標集團將設計、建設、銷售、市場推廣及物業管理服務外包予合資格承包商、代理及物業管理公司，並監督其表現及管理整體項目發展流程。

營運歷史有限

目標集團對物業發展經驗有限。目標集團旗下兩家營運子公司江蘇豐盛房地產及重慶同景先後於二零零七年二月及二零零九年十一月註冊成立。江蘇豐盛房地產自成立以來僅完成西城逸品花園第1期、第2期及第3期第一階段工程，並先後於二零一一年四月及二零一二年十一月投入發展西城逸品花園第3期第二階段以及西城府邸第1期及第2期，截至二零一三年七月三十一日，上述工程仍處於發展階段。重慶同景自註冊成立以來僅完成同景·躍城第二至五座及第七座樓宇，項目內其餘建築物仍處於發展階段。重慶同景亦已於二零一一年十一月投入發展書香苑，截至二零一三年七月三十一日仍處於發展階段。有關目標集團之詳細物業發展史，請參閱「目標集團之業務—竣工項目(期數及階段)」及「目標集團之業務—發展中及持作未來發展項目」。

客戶及承包商／供應商

目標集團之客戶主要為中國個人買家，其收入水平及教育背景各異。涉及五大客戶之銷售額佔目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月總收益分別約5.2%、1.6%、1.1%及1.3%。目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月之單一最大客戶佔目標集團同期總收益分別約1.6%、0.4%、0.2%及0.3%。目標集團之主要承包商／供應商為建築承包商及建材供應商。涉及向五大承包商／供應

概 要

商採購或支付之款額佔目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月總建築成本分別約81.8%、82.5%、78.6%及42.2%。彼等與目標集團已建立六個月至五年關係。目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月向單一最大承包商／供應商採購或支付之款額佔目標集團同期總建築成本分別約41.4%、36.5%、26.2%及21.9%。進一步詳情請參閱通函「目標集團之業務」一節。

市場資料

過去十年，中國經濟顯著增長，為目標集團營運所在城市創造有利市況。有關中國物業市場以及重慶及鹽城當地物業市場之進一步資料，請參閱通函「行業概覽」一節。近年，中國政府引入多項行業政策及監管措施，遏止房地產行業過熱情況，例如上調利率及銀行儲備率、收緊購房限制、增加低收入住房供應及調高物業轉讓稅項與徵費。有關中國物業市場法律及法規之進一步詳情，請參閱通函附錄六「中國主要法律及監管條文概要」及「行業概覽」兩節。中國房地產市場近年競爭激烈。目標集團現時所有項目均位於鹽城或重慶。基於房地產行業之地區性質使然，目標集團之主要競爭對手包括於鹽城及重慶發展住宅物業之物業發展商。進一步詳情請參閱「目標集團之業務—競爭」。

目標公司

目標公司為投資控股公司，擁有江蘇豐盛房地產全部股權。江蘇豐盛房地產擁有重慶同景90%股權，而餘下10%股權則由重慶皇帆所擁有。江蘇豐盛房地產及重慶同景主要於中國鹽城及重慶從事住宅物業發展及銷售業務。

江蘇豐盛房地產

江蘇豐盛房地產為目標公司之全資子公司，於二零零七年二月在中國成立。江蘇豐盛房地產於中國鹽城擁有三個物業發展項目，分別為西城逸品花園、西城府邸及九總溝地塊。截至二零一三年七月三十一日，江蘇豐盛房地產之物業組合其中總建築面積約253,365平方米已竣工、總建築面積約246,876平方米發展中及總建築面積約569,127平方米持作未來發展。進一步詳情請參閱通函「目標集團之歷史及背景」及「目標集團之業務」兩節。

重慶同景

重慶同景為江蘇豐盛房地產之子公司，於二零零九年十一月在中國成立。重慶同景於中國重慶擁有兩個物業發展項目，分別為同景•躍城及書香苑。截至二零一三年七月三十一日，重慶同景之物業組合其中總建築面積約90,739平方米已竣工及總建築面積約167,945平方米發展中。截至二零一三年七月三十一日，於重慶同景應佔建築面積(按重慶同景於相關項目所持90%股本權益計算)中，總建築面積約81,665平方米已竣工及總建築面積約151,151平方米發展中。進一步詳情請參閱通函「目標集團之歷史及背景」及「目標集團之業務」兩節。

不合規事宜

目標集團因未有全面遵守若干適用中國法律及法規而於往績記錄期間記錄多項不合規事宜，包括(i)項目動工及竣工日期遲於相關土地使用權出讓合同所訂明者及(ii)公司間貸款。目標集團已採取積極行動修正該等不合規事宜。有關該等不合規事宜成因及相應補救與預防措施之詳情，請參閱通函「業務一不合規事宜」及「業務一防止日後違規之措施」。

項目延遲動工及竣工

於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團旗下若干項目曾出現延遲動工及竣工情況。進一步詳情請參閱「目標集團之業務一不合規事宜一項目延遲動工及竣工」。僅供說明，目標集團之潛在最高承擔總額約為人民幣224,000,000元，包括(i)西城逸品花園之人民幣12,800,000元；(ii)九總溝地塊之人民幣148,800,000元；(iii)書香苑之人民幣29,500,000元；及(iv)同景•躍城之人民幣32,900,000元，而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年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月之年/期內溢利及全面收益總額則分別約為人民幣12,700,000元、人民幣77,900,000元、人民幣33,400,000元及人民幣34,500,000元。本公司之中國法律顧問認為(i)該等項目所處地塊並不構成閒置土地，故政府當局不會沒收土地或徵收土地閒置費；及(ii)目標集團毋須就違反土地使用權出讓合同向政府當局繳納任何罰款。由於尚未就上述潛在最高承擔計提任何撥備，有關當局一旦對上述任何物業項目作出任

何不利裁決或判決，則目標集團之財務表現及狀況可能蒙受不利影響。然而，誠如本通函所披露，控股股東已同意向本公司彌償因目標集團任何不合規事宜而產生之任何損失或責任。

公司間貸款

於往績記錄期間，目標集團牽涉多項公司間貸款。本公司之中國法律顧問認為，目標集團遭徵收任何罰款或採取任何其他行政行動之風險極微。董事(連同候任執行董事)確認，目標集團將於復牌前悉數清償公司間貸款結餘。進一步詳情請參閱「目標集團之業務—不合規事宜—公司間貸款」。

進行交易之理由及好處

本集團主要製造及銷售家用電器。由於材料及人工成本上漲以及本集團海外目標市場存在經濟波動，本集團之營業額及利潤率不穩定及未能達致可觀規模。

目標集團為物業發展商，主力透過旗下兩間項目公司江蘇豐盛房地產及重慶同景於中國鹽城及重慶發展及銷售住宅物業。

收購事項、公開發售及發行可換股債券構成建議恢復股份買賣(自二零零七年五月十四日起暫停)之一部分。本公司之債務將透過執行計劃(已獲計劃債權人及相關法院批准)解決，但本公司須維持充足業務營運或資產方能維持其上市地位。如本公司日期為二零一二年九月十七日之公佈所披露，上市上訴委員會決定行使酌情權接收及考慮復牌提呈，將相關事宜發還上市委員會，且准許上市科及證監會就上市規則及收購守則項下之建議交易完成其正常審核工作。

於收購事項完成後，本集團將擁有充足水平之營運，而公開發售及發行可換股債券所得款項以及執行計劃將有助改善本集團資本基礎及財務及流動資金狀況。此外，董事相信，由於公開發售為合資格股東提供機會參與本集團在中國物業方面之未來發展，故公開發售符合本公司及其股東之整體最佳利益。

交易於收購守則下之涵義及申請清洗豁免及特別交易

於最後可行日期，一致行動集團並無擁有或控制任何現有股份、可換股證券、認股權證、期權或涉及現有股份之衍生工具。倘概無股東承購任何發售股份，於公開發售完成後但於轉換可換股債券及為公眾持股量進行減持配售前，一致行動集團將擁有本公司之經擴大已發行股本最多80.00%權益。於Magnolia Wealth認購之任何可換股債券按換股價完全轉換及配售減持以達到公眾持股量後，一致行動集團將擁有本公司因發行發售股份及自Magnolia Wealth認購之可換股債券轉換之換股股份而擴大之全部已發行股本約93.53%權益。倘所有現有股東(除簡先生外)接納彼等各自之發售股份配額，於公開發售完成後但於轉換任何可換股債券前，一致行動集團將擁有本公司之經擴大已發行股本約28.82%權益。

倘公開發售完成後及／或簡先生將其所有或部分可換股債券轉換為換股股份導致一致行動集團於本公司之股權少於本公司因發行發售股份及換股股份而擴大之已發行股本之50%，Magnolia Wealth將同時轉換相應金額之可換股債券為換股股份，以便其於復牌時可一直保持擁有本公司經擴大之已發行股本50%以上權益。

有關攤薄影響之詳情，請參閱通函「董事會函件」一節「本公司股權架構變動」一段。

在上述任何情況下，根據收購守則第26.1條，除非獲執行人員豁免嚴格遵守收購守則第26.1條，否則Magnolia Wealth須就全部已發行股份(並非一致行動集團已擁有或同意收購之股份)提出強制性全面收購要約。

Magnolia Wealth已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請授出清洗豁免。倘清洗豁免獲執行人員授出，仍須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，在此情況下，簡先生與其聯繫人士及一致行動人士以及參與收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易並於其中擁有權益之該等人士將就相關決議案放棄投票。倘清洗豁免獲執行人員授出，Magnolia Wealth將毋須因包銷發售股份及／或轉換可換股債券而提出強制性收購建議。清洗豁免(如獲授)須獲獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准方可作實。由於一致行動集團將於

概 要

復牌之相關時間擁有本公司之投票權逾50%，一致行動集團日後可增持本公司之股權而毋須根據收購守則第26條提出全面收購要約。倘清洗豁免不獲授出，收購協議及認購協議將失效，包銷協議將不會成為無條件，且收購事項、發行可換股債券及公開發售將不會進行。

向簡先生償還股東貸款構成收購守則第25條下之特別交易，故須(i)取得執行人員同意；(ii)獨立財務顧問公開表達有關該還款及其項下之條款屬公平合理之意見；及(iii)於股東特別大會取得獨立股東批准。簡先生與其聯繫人士及一致行動人士以及參與收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易並於其中擁有權益之該等人士將須於股東特別大會上就批准特別交易之決議案放棄投票。

目標集團之財務資料概要

以下為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以及截至二零一三年六月三十日止六個月之綜合收益表數據概要，以及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以及二零一三年六月三十日之資產負債表資料概要，全部源自通函附錄一所載會計師報告。閣下應一併細閱下文所載綜合財務資料及通函附錄一所載會計師報告內目標集團按照香港財務報告準則編製之綜合財務報表。任何過往期間之經營業績均不可作為任何未來期間之預期業績指標。

概 要

目標集團經選定綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 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	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)
收益	111,634	310,933	399,140	363,130	303,107
銷售成本	<u>(78,459)</u>	<u>(192,570)</u>	<u>(245,051)</u>	<u>(221,288)</u>	<u>(191,552)</u>
毛利	33,175	118,363	154,089	141,842	111,555
年內溢利及全面收益總額	<u>12,733</u>	<u>77,890</u>	<u>33,397</u>	<u>44,263</u>	<u>34,452</u>
以下人士應佔年內溢利(虧損) 及全面收益(開支)總額：					
目標公司擁有人	12,915	76,693	30,466	40,112	29,580
非控股權益	<u>(182)</u>	<u>1,197</u>	<u>2,931</u>	<u>4,151</u>	<u>4,872</u>
	<u>12,733</u>	<u>77,890</u>	<u>33,397</u>	<u>44,263</u>	<u>34,452</u>

概 要

目標集團經選定綜合財務狀況表

	截至十二月三十一日			截至
	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	二零一三年 六月三十日 人民幣千元
於一家共同控制實體之權益	5,000	—	—	—
廠房及設備	506	1,999	2,229	2,297
非流動資產	5,506	1,999	2,229	5,342
發展中物業	765,158	1,061,489	1,367,338	1,322,084
持作出售物業	2,857	302,774	57,723	184,484
流動資產	1,680,256	1,742,280	1,678,867	1,774,353
銀行借貸				
— 一年內到期	—	130,000	131,500	173,000
流動負債	1,366,573	1,358,701	1,191,387	1,225,534
流動資產淨值	313,683	383,579	487,480	548,819
總資產減流動負債	319,189	385,578	489,709	554,161
權益總額	159,189	230,578	389,709	424,161
非流動負債				
銀行借貸				
— 一年後到期	160,000	155,000	100,000	130,000
權益總額及非流動負債	319,189	385,578	489,709	554,161

主要財務比率

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年 (%)	二零一一年 (%)	二零一二年 (%)	二零一三年 六月三十日 (%)
資產負債率	100.5	123.6	59.4	71.4
流動比率	123.0	128.2	140.9	144.8
股本回報率	8.0	33.8	8.6	8.1

概 要

財務資源及需求

目標集團經營資本密集型行業，過往透過預售及銷售物業所得款項、銀行借貸及股東注資撥付其營運資金所需及資本開支。目標集團預期日後將透過預售及銷售物業所得款項及商業銀行提供之銀行借貸撥付其營運資金所需及資本開支。目標集團之短期流動資金需求乃與撥付其營運資金所需及償還其債務承擔有關。目標集團之短期流動資金來源包括現金結餘、預售及銷售物業所得款項以及新貸款。目標集團之長期流動資金需求乃與撥付其物業發展項目及償還其長期債務有關。目標集團之長期流動資金來源包括銀行借貸。

經計及經擴大集團可動用之財務資源(包括其營運預期所得現金及可動用之銀行融資)後，董事(連同候任執行董事)認為，經擴大集團具備足夠營運資金應付由通函日期起計未來十二個月之目前需要。

近期公司發展

下表載列目標集團於所示期間之收益、已售建築面積及已售建築面積平均售價之分析：

	截至二零一三年九月三十日		
	止三個月		
	收益	建築面積	平均售價
	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣／ 平方米)
期數／階段／樓宇			
西城逸品花園			
第1期	868	183	4,743
第2期	656	109	6,018
第3期			
第一階段	11,923	2,461	4,845
第二階段	303,231	60,421	5,019
	316,678	63,174	5,013
同景·躍城			
第二至五座及第七座樓宇	33,860	5,938	5,702
整體	350,538	69,112	5,072

概 要

於截至二零一三年九月三十日止三個月，目標集團之整體毛利率約為26%。目標集團亦已於截至二零一三年九月三十日止三個月預售建築面積13,623平方米。目標集團之平均售價由截至二零一三年六月三十日止六個月之人民幣5,617元跌至截至二零一三年九月三十日止三個月之人民幣5,072元，主要由於西城逸品花園銷售佔本集團總收益比例增加所致，西城逸品花園的平均售價低於同景·躍城。

近期市場及監管發展

於二零一三年二月，國務院頒佈《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) (「17號通知」)。17號通知表明對物業賣家自物業二手買賣所得利潤徵收20%個人所得稅。17號通知亦重申政府過往透過其他法律、法規及規則頒佈之調控措施。於二零一三年三月，重慶市人民政府頒佈《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》(渝府辦發[2013]77號)，列明於重慶實施17號通知之詳細措施。本公司之中國法律顧問認為，相對物業發展商而言，該等新近調控措施對二手市場造成之衝擊較為直接，故不會對目標集團構成重大不利影響。基於二零一三年上半年及截至最後可行日期之經營業績，董事(連同候任執行董事)不相信該等新近調控措施會對目標集團構成重大不利影響。

股息政策

董事會可酌情決定是否就任何期間宣派任何股息及(倘其決定宣派股息)將予宣派之股息金額。本公司將不時因應財務狀況及當前經濟狀況評估股息政策。然而，派付股息之決定將由董事會酌情作出，並將以本公司之盈利、現金流量、財務狀況、資本需要、法定儲備金要求及董事會認為相關之任何其他條件為依歸。

風險因素

經擴大集團之增長前景取決於目標集團能否持續成功經營及發展。目標集團所經營業務承受各種風險，例如目標集團依賴中國房地產市場(特別是目標集團物業發展項目所在城市)之表現。目標集團旗下業務亦須受限於多項政府法規，尤其易受中國房地產行業相關政策變動所影響。此外，收購事項、公開發售及認購協議亦牽涉若干風險。有關風險因素之詳細論述載於通函「風險因素」一節。

本集團與其控股股東之關係

目標集團為物業發展商，主力於中國江蘇省鹽城及重慶發展及銷售住宅綜合樓。其中一名控股股東季先生亦於除外公司所從事業務中擁有權益。有關彼等之間關係及控股股東就應對日後與經擴大集團之競爭所採取措施之進一步詳情，載於通函「與控股股東之關係」一節。

保薦人及獨立財務顧問

招銀國際融資有限公司已獲委任為本公司新上市申請之保薦人。

新百利有限公司已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項、收購協議、認購可換股債券、認購協議、公開發售、包銷協議、確認函、清洗豁免及特別交易之獨立財務顧問。

總開支

總開支(連同聯交所上市費、法律及其他專業費用、印刷及與收購事項有關之其他開支)估計將為24,971,900港元，須由本公司支付。

推薦建議

由全體獨立非執行董事李少銳先生、葉煥禮先生及李光龍先生組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮收購事項、收購協議、認購可換股債券、認購協議、公開發售、包銷協議、確認函、清洗豁免及特別交易，並向獨立股東作出推薦建議。新百利有限公司已就此獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問新百利有限公司之意見後認為，收購事項、收購協議、認購可換股債券、認購協議、公開發售、包銷協議、確認函、清洗豁免及特別交易之條款屬公平合理，而收購事項、收購協議、認購可換股債券、認購協議、公開發售、包銷協議、確認函、清洗豁免及特別交易亦符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購事項、收購協議、認購可換股債券、認購協議、公開發售、包銷協議、確認函、清洗豁免及特別交易。

概 要

執行董事認為收購事項、收購協議、認購可換股債券、認購協議、公開發售、包銷協議、確認函、清洗豁免及特別交易之條款屬公平合理，而收購事項、收購協議、認購可換股債券、認購協議、公開發售、包銷協議、確認函、清洗豁免及特別交易亦符合本公司及股東整體利益。因此，執行董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購事項、收購協議、認購可換股債券、認購協議、公開發售、包銷協議、確認函、清洗豁免及特別交易。

獨立董事委員會函件全文載於通函第79至80頁。獨立財務顧問新百利有限公司之函件全文載於通函第81至117頁，當中載列其對獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及其於達致有關意見時考慮之主要因素及理由。

物業估值

物業名稱	持作出售		持作現時發展		持作未來發展		已訂約待收購			
	於 二零一三年 七月三十一日 經擴大集團 應佔資本總值 (人民幣) (平方米)	用途	總建築 面積 (平方米)	計劃興建 總建築 面積 (平方米)	於 二零一三年 七月三十一日 經擴大集團 應佔資本總值 (人民幣)	總佔地 面積 (平方米)	於 二零一三年 七月三十一日 經擴大集團 應佔資本總值 (人民幣)	總佔 地面積 (平方米)	用途	於 二零一三年 七月三十一日 之資本總值 (人民幣)
鹽城西城逸品花園	460,000,000	10,584 R/C/CPS/S	94,000,000	96,876 R/C/S	286,000,000	—	—	—	—	—
鹽城西城府邸	424,000,000	—	—	415,049 R/C/CPS/S	67,000,000	—	—	16,385 R/C/CPS/S	—	57,000,000*
鹽城九總溝地塊	149,000,000	—	—	—	—	89,123	R/C/CPS/S	—	—	—
重慶書香苑	199,800,000	—	—	45,800 R/CPS	244,000,000	—	—	—	—	—
重慶同景•躍城	389,700,000	34,950 R	196,200,000	87,307 R/C/CPS	706,000,000	—	—	—	—	—
總計	1,622,500,000									

附註：

1. 用途：R—住宅；C—商業；CPS—泊車位；S—倉庫。
2. 「*」—假設目標集團已付清土地出讓金並取得適當國有土地使用權證，物業於二零一三年七月三十一日現況下之資本總值。
3. 目標集團於中國持作出售之物業權益使用直接比較法進行估值，並假設每一項物業均可以交吉出售。比較根據可資比較物業實際成交之已變現價值或索價進行。大小、特徵及位置相若之可資比較物業予以分析並仔細權衡每項物業所有利弊，以公平比較價值。
4. 目標集團於中國持作發展之物業權益均以該等物業各自將按目標集團出示之最新發展計劃發展及竣工為基準進行估值。世邦魏理仕有限公司假設該等計劃已取得有關當局之批文。世邦魏理仕有限公司於達致意見時採用直接比較法，參考自相關市場取得之可資比較土地銷售憑證，並考慮所投入之發展成本。

5. 就目標集團於中國已訂約持有之物業權益而言，目標集團已與政府當局訂立協議收購物業權益，惟於估值日期仍未取得國有土地使用權證及／或未付清土地出讓金。因此，世邦魏理仕有限公司並無為該等物業權益賦予任何商業價值。
6. 其他估值假設及詳情請參閱本通函附錄五之估值報告。
保薦人認為，附錄五內估值報告所用主要假設及參數屬恰當及合理。

釋 義

於通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據收購協議收購待售股權
「收購協議」	指	堅榮與南京豐盛控股就收購待售股權所訂立日期為二零一二年八月二十一日之買賣協議，經訂約各方不時以書面修正、修訂、修改或補充(包括但不限於補充收購協議)
「併購規定」	指	關於外國投資者併購境內企業的規定，於二零零九年六月二十二日經中國商務部修訂及修改
「補充收購協議」	指	堅榮與南京豐盛控股就修訂收購協議若干條款所訂立日期分別為二零一三年二月二十七日、二零一三年六月二十八日、二零一三年八月十八日及二零一三年十月二十五日之收購協議補充協議，各為一份補充收購協議
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「申請表格」	指	合資格股東將就公開發售項下保證配額獲發之申請表格
「審批機關」	指	南京投資促進委員會或根據中國法律成立並獲授權批准根據收購協議轉讓待售股權之任何其他政府機關
「批准文件」	指	審批機關就收購事項答覆及批准目標公司申請成為外商獨資企業而發出之證書
「組織章程細則」	指	本公司之組織章程細則

釋 義

「卓亞」	指	卓亞企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團，為本公司有關復牌申請之財務顧問
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「巴南國土資源局」	指	重慶巴南區國土資源局
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「中國企業會計準則」	指	中國企業會計準則
「可換股債券完成」	指	完成認購協議項下擬進行之交易
「可換股債券完成日期」	指	二零一三年十二月三十一日或將予達成之認購協議最後一項先決條件已達成或獲豁免之較早日期或認購協議訂約方可能以書面協定之較後時間及/或日期
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「成都泰達」	指	成都泰達新城建設發展有限公司，於二零零七年六月十二日在中國註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國，就通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「重慶國土資源局」	指	重慶直轄市國土資源局

釋 義

「重慶合恒」	指	重慶合恒置業有限公司(前稱重慶豐盛置業有限公司)，於二零零九年十一月二十七日在中國註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「重慶皇帆」	指	重慶皇帆實業有限公司，於二零零八年三月十一日在中國註冊成立之有限公司，在收購事項完成後因作為重慶同景之主要股東而成為本公司之關連人士
「重慶同景」	指	重慶同景昌浩置業有限公司，於二零零九年十一月十二日在中國註冊成立之公司，為目標公司間接擁有90%權益之子公司
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例3，經綜合及修訂)
「本公司」	指	匯多利國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所上市
「一致行動集團」	指	Magnolia Wealth、季先生及與彼等一致行動之人士
「確認函」	指	本公司與堅榮、南京豐盛控股、Magnolia Wealth及簡先生就收購事項、公開發售、認購協議及申請清洗豁免所訂立日期為二零一二年八月二十一日具有法律約束力之函件，經訂約各方不時以書面修正、修訂、修改或補充
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	季先生及Magnolia Wealth，將於收購事項完成後成為本公司之控股股東
「換股價」	指	每股換股股份0.05港元(可予調整)
「換股股份」	指	因可換股債券所附換股權獲行使而將予發行之新股份

釋 義

「可換股債券」	指	根據認購協議將予發行本金總額為500,000,000港元之可換股債券
「彌償契據」	指	通函「關連交易」一節所述季先生與Magnolia Wealth及本公司所訂立日期為二零一三年十月二十五日之彌償契據
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議向買方出售待售股份
「出售協議」	指	本公司與買方就買賣待售股份所訂立日期為二零一三年四月五日之協議
「出售公司」	指	堅東控股有限公司，於二零零八年四月二十四日在香港註冊成立之有限公司，於最後可行日期由本公司全資擁有
「出售集團」	指	出售公司及東莞堅東
「東莞堅東」	指	東莞堅東電器製造有限公司，於二零一零年七月九日在中國註冊成立之有限公司，為出售公司之全資子公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及批准收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、增加法定股本、清洗豁免、特別交易、出售事項、出售協議及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	收購事項完成後之本集團及目標集團
「除外城市」	指	中國昆山、南京、文昌及都江堰
「除外公司」	指	昆山中浙、南京豐盛科技、海南中坤、江蘇安科、成都泰達、南京燕子磯及海外物業項目公司

釋 義

「除外項目」	指	六個位於除外城市之物業項目以及十個分別位於澳洲及加拿大之物業項目，由控股股東透過除外公司開發，詳情請參閱通函「與控股股東之關係」一節
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權人士
「延期協議」	指	本公司與Magnolia Wealth及簡先生就押後認購協議之最後截止日期所訂立日期分別為二零一三年二月二十七日、二零一三年六月二十八日及二零一三年十月二十五日之延期協議、第二份延期協議及第三份延期協議
「本集團」	指	本公司及其不時之子公司
「海南中坤」	指	海南中坤渝安投資有限公司，於二零零六年一月十日在中國註冊成立之有限公司，為南京豐盛控股之間接全資子公司及待收購事項完成後為本公司之關連人士
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事李光龍先生、李少銳先生及葉煥禮先生組成之本公司獨立董事委員會，以就收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易向獨立股東提出推薦建議

釋 義

「獨立財務顧問」	指	新百利有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團，並為獨立董事委員會有關收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	簡先生、其聯繫人士及與其一致行動之人士以及於收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易中擁有權益或涉及其中之人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或目標公司或其各自任何關連人士(視情況而定)之人士
「IT服務協議」	指	通函「關連交易」一節所述目標公司與南京豐盛控股所訂立日期為二零一三年九月二十二日之IT服務協議
「江蘇安科」	指	江蘇安科科技發展有限公司，於二零零九年十一月二十三日在中國註冊成立之有限公司，為南京豐盛控股之間接非全資子公司及待收購事項完成後為本公司之關連人士
「江蘇安科醫療」	指	江蘇安科醫療系統工程有限公司，於一九九四年四月七日在中國註冊成立之有限公司，因季先生擁有其超過30%股權而屬季先生之聯繫人士，待收購事項完成後為本公司之關連人士
「江蘇豐盛房地產」	指	江蘇省豐盛房地產開發有限公司，於二零零七年二月一日在中國註冊成立之公司，為目標公司之全資子公司

釋 義

「江蘇豐盛貿易」	指	江蘇豐盛貿易發展有限公司，於二零零七年六月十九日在中國註冊成立之有限公司，由南京豐盛控股及季先生所控制公司分別擁有70%及30%權益，待收購事項完成後為本公司之關連人士
「昆山中浙」	指	昆山中浙置業發展有限公司，於二零零三年十月二十七日在中國註冊成立之有限公司，為南京豐盛控股之間接全資子公司及待收購事項完成後為本公司之關連人士
「最後交易日」	指	二零零七年五月十一日，即暫停買賣前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一三年十月二十五日，即通函日期前就確定通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市上訴委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市(覆核)委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「併購規則」	指	由中國六個監管機關(包括商務部、國家稅務總局、中國國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會及國家外匯管理局)於二零零六年八月八日聯合頒佈並於二零零九年六月二十二日修訂之《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「Magnolia Wealth」	指	Magnolia Wealth International Limited，於二零一一年六月二十九日在英屬處女群島註冊成立之公司，其唯一及最終實益擁有人為季先生，故為與南京豐盛控股一致行動之人士

釋 義

「重大不利影響」	指	就發生一事件或情況或任何上述者結合產生或發生而言，其結果可能合理地對本集團整體業務、營運、資產、負債(包括或然負債)、業務或財務狀況、業績或前景或本公司履行認購協議項下責任之能力造成重大不利影響，惟(a)對本集團經營行業或市場造成一般性影響之任何變化；(b)金融市場或整體經濟或政治狀況之任何變化；及(c)法律或本集團任何適用會計原則之任何變化概不得視作「重大不利影響」
「堅榮」	指	堅榮有限公司，於二零一二年七月十三日在香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資子公司
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「季先生」	指	中國公民季昌群先生，於最後可行日期擁有南京豐盛控股之76.73%股權及Magnolia Wealth全部已發行股本
「簡先生」	指	董事簡志堅先生，於最後可行日期擁有152,050,000股股份，相當於本公司約36.03%權益
「楊先生」	指	楊渠旺先生，為買方之唯一股東

釋 義

「南京豐盛能源」	指	南京豐盛能源管理有限公司(前稱南京眾和物業管理有限公司)，於二零零三年六月十八日在中國註冊成立之有限公司，因季先生擁有其超過30%股權而屬季先生之聯繫人士，待收購事項完成後為本公司之關連人士
「南京豐盛控股」	指	南京豐盛產業控股集團有限公司，於二零零二年十一月十八日在中國註冊成立之公司，其主要營業地點位於中國江蘇省南京市軟件大道188號，目前由季先生、施智強先生及紀金忠先生分別持有約76.73%、9.32%及13.95%股權，待收購事項完成後為本公司之關連人士
「南京豐盛科技」	指	南京豐盛大族科技股份有限公司，於二零零八年七月十一日在中國成立之股份有限公司，由季先生擁有76.75%權益，待收購事項完成後為本公司之關連人士
「南京建工」	指	南京建工集團有限公司，於一九九零年十月五日在中國註冊成立之有限公司，因季先生之胞兄Ji Changbin先生實益擁有其超過50%股權而屬季先生之聯繫人士，待收購事項完成後為本公司之關連人士
「南京嘉盛景觀」	指	南京嘉盛景觀建設有限公司，於二零零二年一月二十九日在中國註冊成立之有限公司，因季先生之胞兄Ji Changbin先生及季先生之胞弟Ji Changrong先生實益擁有其約50%股權而屬季先生之聯繫人士，待收購事項完成後為本公司之關連人士
「南京燕子磯」	指	南京燕子磯保障房開發有限公司，於二零零九年三月四日在中國註冊成立之有限公司，為南京豐盛控股之間接全資子公司及待收購事項完成後為本公司之關連人士

釋 義

「資產淨值調整值」	指	出售公司於最接近出售事項完成日期前一個月結算之綜合管理賬目內之綜合資產淨值較二零一二年十二月三十一日之綜合資產淨值增加或減少數額
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「不競爭承諾」	指	通函「與控股股東之關係」一節所述季先生與Magnolia Wealth及本公司所訂立日期為二零一三年十月二十五日之不競爭承諾
「不合資格股東」	指	於記錄日期在本公司股東名冊所示地址位於香港以外地方，而根據本公司相關海外法律顧問所提供之法律意見，董事認為，基於有關地方法律或該地區之相關監管機關或證券交易所之規定之法律限制排除該等股東參與公開發售為必要或權宜安排之股東
「發售價」	指	每股發售股份0.05港元之認購價
「發售股份」	指	根據公開發售將予配發及發行之1,688,000,000股新股份
「公開發售」	指	按發售章程所載之條款並在其條件規限下，建議按於記錄日期每持有一股股份獲發四股發售股份之基準發行發售股份
「海外物業項目公司」	指	於澳洲註冊成立之有限公司Fullmarr Properties NQ Pty Ltd.、Fullmarr Country Club NQ Pty Ltd.、Fullshare International (Australia) Marina P/L、Fullshare International (Australia) Pandanus P/L、Fullshare International (Australia) Turtle Point Golf & Country Club P/L、Fullshare International (Australia) Ranges P/L、Fullshare International (Australia) Queens Hill P/L、Fullshare International (Australia) Village P/L及Fullshare International (Australia) Villa Pty Ltd，以及於加拿大註冊成立之有限公司Leopard Canada Ltd.

釋 義

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國中央銀行
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支(例如省、市及其他地區或地方政府機關)
「中國土地增值稅」	指	《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》所界定之土地增值稅
「物業租賃協議」	指	通函「關連交易」一節所述目標公司與南京豐盛科技所訂立日期為二零一三年九月二十二日之物業租賃協議
「發售章程」	指	公開發售之發售章程
「章程文件」	指	發售章程及有關公開發售項下保證配額之申請表格
「章程寄發日期」	指	二零一三年十一月二十一日，即寄發章程文件之日期
「公眾持股量」	指	具有上市規則第8.08條所賦予之涵義
「買方」	指	鵬利製造有限公司，於二零零八年七月十四日在香港註冊成立之公司，由楊先生全資擁有
「合資格股東」	指	除不合資格股東以外於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東
「記錄日期」	指	二零一三年十一月二十日，即釐定公開發售配額之日期
「登記機關」	指	南京市工商行政管理局或根據中國法律成立並獲授權處理根據收購協議轉讓待售股權之任何其他政府機關
「餘下集團」	指	出售事項完成後之本集團(即本公司、堅榮及目標集團)

釋 義

「經更新營業執照」	指	登記機關發出之執照，證明待售股權已轉讓予本公司，且目標公司成為外商獨資企業
「復牌」	指	於聯交所恢復股份買賣
「權利限制」	指	收購協議項下任何資產之任何抵押、質押、留置權、期權、出讓權、優先購買權、任何類別擔保權益或任何其他索償權
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「待售股權」	指	目標公司全部股權
「待售股份」	指	出售公司1股面值1港元之普通股，相當於出售公司全部已發行股本
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務局
「計劃債權人」	指	針對本公司提出之索償將根據計劃予以解決之債權人
「計劃」	指	已獲開曼群島大法院及香港高等法院批准之安排計劃
「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(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別交易」	指	向簡先生償還於最後可行日期之股東貸款約19,500,000港元，作為收購守則第25條註釋5下之特別交易

釋 義

「保薦人」或 「招銀國際」	指	招銀國際融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	Magnolia Wealth及簡先生
「認購協議」	指	本公司與Magnolia Wealth及簡先生就認購可換股債券所訂立日期為二零一二年八月二十一日之認購協議，經訂約各方不時以書面修正、修訂、修改或補充(包括但不限於補充認購協議)
「補充認購協議」	指	本公司與Magnolia Wealth及簡先生就修訂認購協議若干條款所訂立日期為二零一三年十月二十五日之認購協議補充協議
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「暫停買賣」	指	應證監會要求，根據香港法例第571章附屬法例V證券及期貨(在證券市場上市)規則第8(1)分條，股份於二零零七年五月十四日暫停買賣
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標城市」	指	鹽城及重慶
「目標公司」	指	南京豐盛資產管理有限公司，於二零一二年七月十九日在中國註冊成立之有限公司，於最後可行日期由南京豐盛控股全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其子公司
「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財政年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月
「包銷商」	指	Magnolia Wealth

釋 義

「包銷協議」	指	本公司與Magnolia Wealth就公開發售所訂立日期為二零一三年十月二十五日之包銷協議
「未佔據城市」	指	截至不競爭承諾日期目標集團及控股股東尚未於當地展開任何物業發展業務之中國城市
「外商獨資企業」	指	外商獨資企業，根據中國法律成立之投資機構
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條豁免註釋1豁免Magnolia Wealth因其根據包銷協議包銷發售股份及根據認購協議轉換換股股份而須就股份向其他股東提出強制性全面收購要約之責任
「鹽城國土資源局」	指	鹽城國土資源局
「鹽都區新區管委會」	指	鹽城鹽都區新區管委會
「鹽都國土資源局」	指	鹽城鹽都區國土資源局
「鹽都政府」	指	鹽城鹽都區地方政府
「渝中國土資源局」	指	重慶渝中區國土資源局
「%」	指	百分比

就通函而言，除文義另有所指外，人民幣乃按人民幣0.79元兌1港元之概約匯率換算為港元。上述匯率僅供說明用途，概不表示任何港元或人民幣金額已經、應已或可以按此匯率或任何其他匯率或在任何情況下進行換算。

通函所載若干數字已作湊整。因此，以貨幣換算或百分比等額顯示之數字不一定為該等數字之算術總和。

在本通函中出現的中國公民、公司、實體、部門、設施、證書、頭銜以及其他事項的英文名稱是對他們中文名稱的翻譯，並且僅僅是為了滿足以供識別的需要。這些翻譯並不應該被視為官方的英文翻譯。在出現不一致的情況下，以中文名稱為準。

技術詞彙表

本詞彙表載有通函內就目標集團及其業務所用若干詞彙之解釋及定義。該等詞彙及其涵義可能與行業標準涵義或用法有所不同。

「平均售價」	指	平均售價
「重慶」	指	中國重慶市
「商業項目／物業」	指	指定僅作金融、批發及零售用途或可發展為寫字樓、公寓或酒店之綜合樓、項目或物業(視適用情況而定)
「商住物業」	指	物業發展商就於公開市場出售而發展之住宅物業，其正式業權將按物業發展商所設定價格轉讓予個人買家
「竣工備案表」	指	中國地方城市建設局或同等機關於實地檢查及驗收後就物業項目竣工出具之竣工備案表
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機關出具之建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或同等機關出具之建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機關出具之建設工程規劃許可證
「合約平均售價」	指	合約銷售所涉及平均售價
「合約建築面積」	指	合約銷售所涉及建築面積
「合約銷售」	指	物業發展商就銷售物業與客戶訂立物業買賣協議即構成合約銷售，而不論物業是否已交付客戶
「建築面積」	指	建築面積
「閒置土地認定書」	指	地方國土資源局出具之閒置土地認定書
「徵繳土地閒置費決定書」	指	地方國土資源局出具之徵繳土地閒置費決定書

技術詞彙表

「九總溝地塊」	指	位於鹽城之物業發展項目，目前未有宣傳名稱
「土地使用權證」	指	國有土地使用證，一方有權使用一幅土地之一項證明書(或多項證明書，視情況而定)
「收回國有建設用地 使用權決定書」	指	地方國土資源局出具之收回國有建設用地使用權決定書
「土地使用權 出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，目標集團在公開招標、拍賣或掛牌出讓(按適用情況而定)後與相關地方政府機關訂立之協議，規定(其中包括)目標集團收購有關土地之土地使用權應支付之土地出讓金金額。目標集團支付土地出讓金及達成土地使用權出讓合同所載任何其他條件後，目標集團將取得有關土地之土地使用權證
「多用途綜合樓／ 項目／物業」	指	就通函而言，部分建築面積指定作住宅用途但相關住宅用途建築面積佔總建築面積不超過70%之綜合樓、項目或物業(視適用情況而定)
「南京」	指	中國江蘇省南京市
「預售許可證」	指	授權發展商開始預售在建物業之預售許可證
「預售」	指	於物業買賣協議已簽訂但物業尚未交付予客戶之情況下，物業將被視為已預售
「公開招標」、「拍賣」 或「掛牌出讓」	指	於地方政府管理之土地交易所進行公開招標、拍賣或放盤，各為一項競價過程，買方可透過此過程直接向中國政府收購土地使用權
「住宅項目／物業」	指	就通函而言，總建築面積其中30%或以下指定為商業用途之綜合樓、項目或物業(視適用情況而定)
「書香苑」	指	位於重慶之物業發展項目，宣傳名稱為書香苑

技術詞彙表

「已售」	指	於客戶簽訂物業買賣協議且物業已交付予客戶之情況下，物業將被視為已售。物業被視為於交房通知書所訂明日期交付
「平方米」	指	平方米
「同景•躍城」	指	位於重慶之物業發展項目，宣傳名稱為優躍城
「總建築面積」	指	有關項目任何樓宇每層外牆以內包含之地上及地下可銷售及／或可出租面積，以及外牆本身厚度，連同其他不可出租面積及不可銷售面積。一般而言，該面積包括電機房、垃圾房、水箱、停車場、升降機及樓梯
「得房率」	指	按住宅物業實用住房面積除以該住宅物業可銷售面積計算之得房率
「西城府邸」	指	位於鹽城之物業發展項目，宣傳名稱為豐盛•西城中央
「西城逸品花園」	指	位於鹽城之物業發展項目，宣傳名稱為豐盛•西城逸品
「西城逸品1號地塊」	指	位於鹽城之物業發展項目，目前未有宣傳名稱
「鹽城」	指	中國江蘇省鹽城

董 事

於最後可行日期本公司之董事(將於緊隨收購事項完成後辭任本公司董事職務)如下：

現任執行董事

姓名	地址	國籍
簡志堅先生	香港 春暉路10號 渣甸山 愉富大廈18樓B2室	英國
李淑嫻女士	香港 司徒拔道41A號 玫瑰新邨4樓A2室	英國
李繼賢先生	香港 渣甸山 衛信道14號1樓	英國
司徒瑩女士	香港 大坑大坑道7號 光明臺 2座1樓B室	中國

現任獨立非執行董事

姓名	地址	國籍
李少銳先生	香港 新界將軍澳 將軍澳廣場 8座22樓G室	中國
葉煥禮先生	香港 跑馬地 雲地利道17號 柏莉園3樓C室	中國
李光龍先生	Seni Mont Kiara, Block A-1901 Changkat Duta Kiara Mont Kiara 50480 Kuala Lumpur Malaysia	馬來西亞

董 事

緊隨目標公司取得經更新營業執照後，本公司之董事如下：

執行董事

姓名	地址	國籍
簡志堅先生	香港 春暉路10號 渣甸山 愉富大廈18樓B2室	英國
李淑嫻女士	香港 司徒拔道41A號 玫瑰新邨4樓A2室	英國
李繼賢先生	香港 渣甸山 衛信道14號1樓	英國
司徒瑩女士	香港 大坑大坑道7號 光明臺 2座1樓B室	中國
施智強先生 ^(附註)	中國 江蘇省南京市 玄武區北京東路 蘭園19號101室	中國
丘鉅淙先生 ^(附註)	香港 北角 雲景道43-49號 恒景園8樓A室	中國

附註：根據本公司與南京豐盛控股訂立之商業安排，施智強先生及丘鉅淙先生將於目標集團根據收購協議取得經更新營業執照後獲委任為本公司之執行董事。

董 事

獨立非執行董事

姓名	地址	國籍
李少銳先生	香港 新界將軍澳 將軍澳廣場 8座22樓G室	中國
葉煥禮先生	香港 跑馬地 雲地利道17號 柏莉園3樓C室	中國
李光龍先生	Seni Mont Kiara, Block A-1901 Changkat Duta Kiara Mont Kiara 50480 Kuala Lumpur Malaysia	馬來西亞

董 事

緊隨收購事項完成後，經擴大集團之候任董事如下：

候任執行董事

姓名	地址	國籍
季昌群先生 (主席)	中國 江蘇省南京市 建邺區廬山路116號 南京仁恒國際公寓 2幢4505室	中國
施智強先生	中國 江蘇省南京市 玄武區北京東路 蘭園19號101室	中國
周延威先生	中國 江蘇省南京市 蘇州路17號 1幢801室	中國
丘鉅淙先生	香港 北角 雲景道43-49號 恒景園8樓A室	中國

候任獨立非執行董事

姓名	地址	國籍
劉智強先生	香港 北角 賽西湖大廈 寶馬山道41號 14座20樓A室	英國
鄒小磊先生	香港 旭龝道8號 秀麗閣 20樓B室	中國
曾細忠先生	香港 渣甸山 畢拉山道111號 20樓A室	中國

公司資料

以下為緊隨收購事項完成後經擴大集團之公司資料：

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部及香港主要營業地點	香港 中環花園道33號 聖約翰大廈 8樓B室
公司秘書	司徒瑩女士 (ACCA, HKICPA)
審核委員會	鄒小磊先生 (主席) 劉智強先生 曾細忠先生
薪酬委員會	劉智強先生 (主席) 季昌群先生 曾細忠先生
提名委員會	季昌群先生 (主席) 劉智強先生 曾細忠先生
授權代表	丘鉅淙先生 香港 北角 雲景道43-49號 恒景園8樓A室 司徒瑩女士 香港 大坑 大坑道7號 光明臺2座1樓B室
本公司之香港法律顧問	貝克·麥堅時律師事務所 香港 金鐘道88號 太古廣場一期23樓

公司資料

核數師	信永中和(香港)會計師事務所有限公司 執業會計師 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園43樓
合規顧問(復牌後)	招銀國際融資有限公司 香港 中環 夏慤道12號 美國銀行中心 18樓1803-4室
主要往來銀行	中國銀行股份有限公司鹽城城中支行 中國 江蘇省 鹽城市亭湖區 建軍中路86號 中國民生銀行股份有限公司重慶分行 中國 重慶市 江北區 建新北路9號
主要股份過戶登記處	Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited 4th Floor, Royal Bank House 24 Shedden Road, George Town Grand Cayman KY1-1110 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	卓佳標準有限公司 香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心 26樓
公司網站	warderly.todayir.com (此網站所載資料並不構成本通函之一部分)

參與各方

本公司之保薦人

招銀國際融資有限公司
香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
18樓1803-4室

本公司之財務顧問

卓亞(企業融資)有限公司
香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心1006室

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

新百利有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行20樓

本公司之法律顧問

香港法律：
貝克·麥堅時律師事務所
香港
金鐘道88號
太古廣場一期23樓

中國法律：
金杜律師事務所
中國
上海
淮海中路999號
上海環貿廣場寫字樓一期17層

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

保薦人之法律顧問

香港法律：
的近律師行
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈
5樓

參與各方

中國法律：
競天公誠律師事務所
中國
北京
朝陽區
建國路77號
華貿中心
3座34樓

目標集團之申報會計師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園43樓

出售集團之申報會計師

大信梁學濂(香港)會計師事務所
執業會計師
香港
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心26樓

內部控制顧問

羅申美諮詢顧問有限公司
香港
恩平道28號
利園二期
嘉蘭中心29樓

物業估值師

世邦魏理仕有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第三期4樓

WARDERLY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

匯多利國際控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

執行董事：

簡志堅先生(主席兼行政總裁)

李淑嫻女士

李繼賢先生

司徒瑩女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

李少銳先生

葉煥禮先生

李光龍先生

香港主要營業地點：

香港

中環花園道33號

聖約翰大廈

8樓B室

敬啟者：

- (1) 有關收購南京豐盛資產管理有限公司之非常重大收購事項；
- (2) 涉及新上市申請之反向收購交易；
- (3) 建議按於記錄日期每持有一股股份可獲發四股發售股份之基準
公開發售普通股；
- (4) 有關向簡先生發行可換股債券之關連交易；
- (5) 有關發行發售股份、可換股債券及換股股份之特別授權；
- (6) 申請清洗豁免；
- (7) 特別交易；
- (8) 建議增加法定股本；
- (9) 非常重大出售事項；及
- (10) 建議更換董事

I. 收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易

緒言

暫停買賣

茲提述本公司日期為二零零七年五月十四日之公佈。根據證券及期貨(在證券市場上市)規則第8(1)分條，證監會指示聯交所自二零零七年五月十四日上午九時三十分起暫停所有股份買賣。於暫停買賣後，證監會就本集團之財政記錄及事務展開調查，要求本公司提供若干記錄及回答提問。本公司已回應證監會提出之一切意見，並無因此而受到任何違紀處分。

另提述證監會於二零零九年九月十六日刊登之新聞稿，證監會就六名前任董事(包括前執行董事洪國華先生、楊渠旺先生、黎永全先生、楊映芳女士及俞孔煌先生以及前替任非執行董事梁秉聰先生)涉嫌行為失當向彼等展開法律訴訟程序。

證監會指該六名前任董事：

- 未能以應有之技能、謹慎、勤勉及勝任能力管理本公司，並不符合他人合理地預期具備相同知識及經驗，並於本公司擔任董事職務及職能之人士所應有之程度；及
- 持續地未有確保本公司全面符合《上市規則》之信息披露要求。

證監會亦指梁秉聰先生以特高息率向本公司之子公司提供貸款，從中獲利及/或因而涉及利益衝突，違反彼向本公司負有之誠信責任。

另提述證監會先後於二零一零年三月十七日、二零一零年十月八日及二零一一年三月一日刊登之新聞稿，內容有關取消楊映芳女士、黎永全先生、楊渠旺先生、俞孔煌先生、洪國華先生及梁秉聰先生擔任董事或參與管理任何公司之資格，為期分別五年、五年、五年、兩年、五年及兩年。

修訂建議重組

茲提述本公司日期為二零零八年十月八日之公佈，內容有關本公司之建議重組，包括(其中包括)建議公開發售本金額為84,400,000港元之可換股票據以及

董事會函件

本公司與簡先生訂立包銷協議以令簡先生悉數包銷該公開發售。於引入收購事項、公開發售及發行可換股債券(構成本公司向上市上訴委員會提交之新復牌建議(「復牌提呈」)之一部分)後,本公司及簡先生已相互同意日期為二零零八年十月八日之包銷協議於二零一三年三月二十一日失效,且可換股票據之建議公開發售不會進行。

上市上訴委員會之決定

茲提述本公司日期為二零一二年九月十七日之公佈,於上市上訴委員會舉行上訴聆訊後,上市上訴委員會決定行使其酌情權接收及考慮復牌提呈,包括公開發售、收購事項、認購協議、清洗豁免及特別交易事項下擬進行之交易,並將相關事宜發還上市委員會,且准許上市科及證監會就上市規則及收購守則項下之建議交易完成其正常審核工作。上市上訴委員會認為,復牌提呈所載之建議交易構成反向收購交易,故須遵守適用於該等交易之上市規則。

此外,上市上訴委員會謹此強調下文所述:

- (i) 本公司必須委任一名滿足上市規則要求之保薦人;及
- (ii) 本公司必須向上市委員會提呈符合上市規則要求之文件。

本公司已採取多項措施來符合上市上訴委員會制定之規定,以尋求股份盡快恢復買賣。因此,招銀國際融資有限公司已獲委任為本公司有關涉及新上市申請之反向收購交易之保薦人,以符合上市規則規定。

證監會發出之函件

由於復牌須待(其中包括)證監會允許方可作實,本公司已向證監會申請允許股份根據證券及期貨(在證券市場上市)規則第9(3)(c)分條恢復買賣。

根據證監會於二零一三年十月二十一日就證券及期貨(在證券市場上市)規則第9條之規定向本公司發出之函件,根據復牌提呈及本通函所載資料,證監會通知本公司,表示股份可在本通函所述復牌提呈項下擬進行之交易完成後恢復買賣。復牌提呈涉及其他因素,其中包括收購事項、公開發售、發行可換股

董事會函件

債券、清洗豁免及特別交易。上文所述事項未必巨細無遺，且證監會於股份恢復買賣日期之前，可能在其認為適當之情況下就恢復買賣股份再提出其他事項或加入附帶條件，或就呈交證監會及聯交所之任何草擬文件進一步批註。日期為二零一三年十月二十一日之證監會函件不應理解為證券及期貨(在證券市場上市)規則第9條項下之法定通知。

因此，本公司尚未獲准根據證券及期貨(在證券市場上市)規則第9(3)(c)分條恢復買賣股份。

收購協議

下文載列收購協議之主要條款：

日期

二零一二年八月二十一日

訂約雙方

- (i) 堅榮，本公司全資子公司，為買方；及
- (ii) 南京豐盛控股，為賣方

於作出一切合理查詢後就董事所深知、盡悉及確信，南京豐盛控股及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方，且與本公司及本公司關連人士並無關連。

將予收購之資產

根據收購協議將予收購之資產為待售股權，即目標公司之全部股權。於最後可行日期，目標公司由南京豐盛控股全資擁有。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之間接全資子公司。

代價

收購事項之代價為500,000,000港元，由收購協議訂約雙方經公平磋商後達致，並經參考(i)目標集團於二零一二年六月三十日之經審核合併資產總值約人民幣1,675,600,000元(相當於約2,121,000,000港元)及經審核合併資產淨值約人民幣294,900,000元(相當於約373,300,000港元)；(ii)於二零一二年六月三十日目標集團之一間成員公司欠付南京豐盛控股之股東貸款人民幣300,000,000元(相當於約379,700,000港元)，該貸款已於二零一二年八月九日

董事會函件

被資本化，以擴大其註冊資本；(iii)根據獨立及合資格香港估值師世邦魏理仕有限公司編製之估值報告計算之目標集團所持有之物業權益於二零一二年六月三十日之估值人民幣1,379,000,000元(相當於約1,745,600,000港元)；及(iv)目標集團之發展前景而釐定。

代價須於完成收購事項時且於頒發經更新營業執照後三個月內以現金支付，此方式符合併購規定下有關外國投資者支付代價之時間之規定。收購事項所需之現金代價500,000,000港元將透過向簡先生及Magnolia Wealth發行可換股債券籌集。進一步詳情載於本節下文「公開發售及發行可換股債券之所得款項用途」一段。須向董事支付之酬金及彼等可收取之實物福利不會因收購事項而有所改變。

先決條件

收購事項之完成須受以下條件規限，且須待該等條件獲達成後，方可作實：

- (a) 堅榮已就適用法律及法規(包括上市規則及收購守則)之所有規定取得所有批准、同意及許可以及取得堅榮及本公司就有關收購協議及據此擬進行之交易之所有必要授權(倘適用)(包括將於本公司股東大會上提呈之決議案)；
- (b) 目標公司已取得審批機關頒發之批准文件；及
- (c) 目標公司已取得登記機關頒發之經更新營業執照。

上述條件均不可由堅榮或南京豐盛控股豁免。除條件(b)外，於最後可行日期概無達成其他條件。

倘(i)收購事項未能於二零一三年二月二十八日(已根據先後於二零一三年二月二十七日、二零一三年六月二十八日及二零一三年十月二十五日訂立之補充收贖協議延後至二零一三年十二月三十一日)前完成；(ii)堅榮與南京豐盛控股以書面訂立終止協議；或(iii)任何一方嚴重違反收購協議，收購協議將立即失效，且收購協議之訂約雙方須採取所有必要行動，令訂約雙方恢復至猶如收購協議從未獲簽立及／或履行之狀態。

董事會函件

據本公司之中國法律顧問金杜律師事務所表示，目標集團在取得上述先決條件所載將由審批機關頒發之批准文件及登記機關頒發之經更新營業執照上並無重大法律障礙。

南京豐盛控股之承諾

南京豐盛控股承諾，概無有關轉讓待售股權之任何權利限制，亦無任何協議或同意書產生任何權利限制。

南京豐盛控股亦承諾，(i)目標公司之資產現不會且將不會受限於任何權利限制；(ii)概無協議或約定可能產生任何權利限制；及(iii)概無任何人士擁有任何權利限制，可對目標公司任何資產提出任何權利。

完成

收購事項將於緊隨上文所載所有先決條件獲達致之日後90個營業日內(於二零一三年八月十八日根據補充收購協議加以修訂)某一營業日完成。

認購協議

- 日期 : 二零一二年八月二十一日
- 發行人 : 本公司
- 認購人 : (1) Magnolia Wealth，將自行或促使其全資擁有根據香港法例註冊成立之公司以現金認購本金額為420,000,000港元之可換股債券；及
- (2) 簡先生，將自行或促使其全資擁有根據香港法例註冊成立之公司以現金認購本金額80,000,000港元之可換股債券。
- 先決條件 : (A) 包銷協議已獲Magnolia Wealth及本公司同意及並正式簽署；

董事會函件

- (B) 包銷協議之所有先決條件已根據當中所載條款獲達成或豁免；
- (C) 認購協議項下之保證在所有方面維持真實、準確及正確；
- (D) 所有已發行股份維持於聯交所上市且未被撤回，聯交所並無表示其將反對該上市，且並無發生任何事件或情況致使可合理預期聯交所將據此提出該反對；
- (E) 可換股債券所轉換之所有換股股份已獲聯交所上市委員會准予上市及批准買賣(不論無條件或倘在條件規限下，該等條件對認購人而言可合理接納及倘聯交所要求在可換股債券完成前達成，該等條件於可換股債券完成前獲達成或滿足)及有關上市及許可仍具十足效力及效用且其後並無被撤回)；
- (F) 既無存在或已發生之任何事件亦並無現存狀況(倘已發行可換股債券)構成違約事件；
- (G) 截至可換股債券完成日期止政府機關並無發出禁令、限令或類似性質之命令，以致阻止或嚴重阻礙完成認購協議項下擬進行之交易；

董事會函件

- (H) 根據上市規則、收購守則及適用法律，股東(上市規則及／或收購守則規定須放棄投票之股東除外)於股東大會上通過決議案，批准(其中包括)(i)簽立、完善及完成認購協議；(ii)發行可換股債券；及(iii)於行使可換股債券所附帶之換股權後隨後增加法定股本至20,000,000,000股股份以及配發及發行換股股份；
- (I) 認購人全權決定信納對本集團進行之盡職調查，包括但不限於以下方面之審查及調查：
 - (1) 本集團之財務、合約、稅務及營業狀況；
 - (2) 本集團對物業及資產之業權；及
 - (3) 本集團之重大合約；
- (J) 本公司僅擁有三間子公司，即(1)堅榮；(2)堅東控股有限公司；及(3)東莞堅東；
- (K) 已自香港、開曼群島及中國有關法院、政府機關獲授、取得或獲批(視適用情況而定)就認購協議及其項下擬進行之交易所必需之任何其他豁免、同意、授權、核准及批准；及
- (L) 執行人員授出清洗豁免(根據補充認購協議加以修訂)

董事會函件

且倘認購協議之所有先決條件於二零一三年二月二十八日(或訂約雙方可能同意之有關其他日期)或之前未獲達成或未獲認購人書面豁免(除上文不可豁免之(A)、(B)、(D)、(E)、(H)、(K)及(L)項先決條件外),認購協議將告失效及無效,而訂約方不得就此向對方提出或作出任何索償,惟任何先前違約之責任除外。根據延期協議,最後截止日期已延後至二零一三年十二月三十一日。茲提述本公司於二零一三年一月十八日作出之公佈,本公司與簡先生於同日訂立三份買賣協議,以出售本公司多家子公司。於最後可行日期,上述出售已完成及上述(J)項先決條件已達成。除先決條件(A)及(J)外,於最後可行日期並無達成其他條件。

企業管治措施 : 本公司同意並承諾, Magnolia Wealth將有權自公開發售完成(根據補充認購協議加以修訂)起不時:

- (A) 通過向本公司發出書面通知提名董事會之所有成員(統稱「該等投資者董事」,各有關人士為「投資者董事」),惟有關人士須符合適用法律、規例、上市規則及收購守則有關委任為董事之規定;及
- (B) 提名該等投資者董事為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員(任何有關投資者董事為「投資者委員會成員」);

且本公司應合理盡力促使該等代表獲委任為投資者董事或投資者委員會成員(視情況而定),惟須待董事會或本公司提名委員會全體(視情況而定)確定。

董事會函件

終止 : 倘於可換股債券完成前發生屬重大不利影響之結果或情況，則Magnolia Wealth可於可換股債券完成日期下午五時正(香港時間)前任何時間以書面通知本公司選擇不進行可換股債券完成，而不須對本公司負有責任。

於收到該通知時，認購協議將告失效及不具任何效力，而訂約雙方將獲解除其項下之所有責任，惟任何先前違反認購協議所引致之責任除外。

完成 : 在認購協議先決條件獲達成或豁免之前提下，可換股債券完成將於可換股債券完成日期在本公司與認購人書面協定之有關地點及時間發生。

可換股債券之主要條款

本金額 : 500,000,000 港元

利息 : 年利率2%，於年末支付

到期日 : 可換股債券發行日期第五週年之日

換股價 : 每股換股股份0.05港元(可就若干事件如供股、現金股息及以股代息、股份拆細、紅股發行及資產分派予以一般慣例調整)

贖回 : 除非事先已根據其條件轉換、贖回、購買或註銷，本公司將於向本公司遞交可換股債券之證書原件時於到期日按其以港元計值之未償還本金贖回可換股債券

換股期 : 自可換股債券發行日期起至到期日前五(5)個營業日之日止之期間

董事會函件

- 可換股債券之地位 : 可換股債券構成本公司之一般性、無條件、無抵押及非後償債務，且在各自間享有同等地位，並與本公司現時及日後所有其他無抵押及非後償債務享有同等權利，惟適用法例強制性條文被賦予優先權之責任除外
- 換股股份之地位 : 換股股份於所有方面與於換股股份發行日期發行在外之所有其他現有股份享有同等地位，並有權享有記錄日期為發行日期或其後日期之所有股息及其他分派
- 可轉讓性 : 可換股債券或其任何部分可於任何時候讓渡或轉讓，惟該讓渡或轉讓須遵守認購協議之條件及進一步受限於(倘適用)下述法律及法規之條件、許可、規定及任何其他條文：
- (a) 聯交所(及於相關時間股份可能上市之任何其他證券交易所)及證監會或其規則及法規；及
 - (b) 上市規則、收購守則及所有適用法律及規例
- 投票權 : 可換股債券持有人無權僅因可換股債券持有人之身份收取本公司股東大會通告或出席大會或於會上投票
- 申請上市 : 可換股債券將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所上市委員會申請批准因可換股債券附帶之換股權獲行使而將予發行之股份上市及買賣
- 面值 : 1,000,000 港元

假設全數轉換本金總額為500,000,000港元之可換股債券，將予發行之10,000,000,000股換股股份將佔：

- (a) 本公司現有已發行股本約2,369.67%；

董事會函件

(b) 於完成公開發售時本公司已發行股本約473.93%；及

(c) 於完成公開發售及悉數轉換可換股債券時本公司已發行股本約82.58%。

建議公開發售

發行數據

公開發售基準 : 合資格股東於記錄日期每持有一股股份獲發四股發售股份

發售價 : 每股發售股份0.05港元，於申請時須全數支付(每位合資格股東均有權按其於記錄日期於本公司所持股權比例按相同價格認購發售股份。)

於最後可行日期 : 422,000,000股
已發行之股份數目

將予發行之發售 : 不超過約84,400,000港元
股份本金額

發售股份數目 : 1,688,000,000股發售股份，相當於：

(a) 本公司現有已發行股本400%；

(b) 於完成公開發售時本公司已發行股本80%；及

(c) 於完成公開發售及悉數轉換可換股債券時本公司已發行股本約13.94%

完成公開發售時 : 2,110,000,000股股份
及轉換可換股
債券前之經擴
大已發行股本

簡先生已確認，彼將不會認購其於公開發售項下之任何配額。

董事會函件

於最後可行日期，本公司並無任何尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可換股或轉換為股份之其他證券。

根據特別授權發行

發售股份及因轉換可換股債券而發行之換股股份將根據於股東特別大會上獲得股東批准後而獲得之特別授權予以發行。

發售股份之地位

發售股份經配發、發行及繳足股款後，將於所有方面與於配發發售股份當日之現有已發行股份享有同等地位。該等發售股份之持有人將有權收取於配發及發行發售股份日期後所宣派之一切未來股息及分派。

合資格股東

公開發售僅供合資格股東參與。為符合參與公開發售之資格，股東必須於記錄日期營業時間結束時：

- (i) 已於本公司之股東名冊登記為本公司股東；及
- (ii) 並非不合資格股東。

為了於記錄日期登記為本公司股東，所有股份過戶文件(連同相關股票)必須於二零一三年十一月十八日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之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。預期股份按連權基準買賣之最後日期將為二零一三年十一月十四日(星期四)，而股份將自二零一三年十一月十五日(星期五)起按除權基準買賣。

待按香港公司條例第57B條要求之按比例基準以外之基準配發及發行股份、公開發售及清洗豁免於股東特別大會上獲批准後，本公司將於二零一三年十一月二十一日(星期四)或前後向各合資格股東寄發章程文件以及向各不合資格股東(如有)寄發發售章程(僅供彼等參考)。

不合資格股東

章程文件將不會根據香港以外任何司法管轄地區之適用證券法登記或存檔。如下文所闡釋，海外股東(定義見下文)或不符合資格參與公開發售。

董事會函件

倘於記錄日期營業時間結束時，任何股東於本公司股東登記名冊內所示地址位於香港境外（「海外股東」），有關股東可能不符合資格參與公開發售。倘有需要，董事會將就有關相關司法管轄地區法律之法律限制及相關監管機構或證券交易所之規定諮詢法律顧問意見。倘於作出相關查詢後，董事會認為不向相關海外股東發售發售股份屬必要或合宜，則不會向該等海外股東提呈公開發售。因此，公開發售將不會向不合資格股東提呈。查詢結果及排除海外股東之基準將載於發售章程。

於最後可行日期，概無登記股東之地址位於香港境外。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年十一月十九日(星期二)至二零一三年十一月二十日(星期三) (包括首尾兩日) 暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東參與公開發售之資格。於該期間將不會登記任何股份過戶。

不得申請超額發售股份

本公司與包銷商公平磋商後決定，本公司不會賦予合資格股東權利申請認購任何超過其保證配額之發售股份。本公司認為，不提供超額申請可減低行政成本。

零碎股權

預期公開發售將不會產生或配發零碎股權。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准發售股份上市及買賣。買賣發售股份須繳納香港印花稅、聯交所交易徵費及任何其他香港適用費用及收費。

待發售股份獲准在聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份開始在聯交所買賣之日或香港結算決定之該等其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間之交易須於任何交易日後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。中央結算系統之所有活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

董事會函件

發售股份之股票

待公開發售條件獲達成後，預期所有繳足股款發售股份之股票將於二零一三年十二月十一日(星期三)或之前寄交有權收取之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

公開發售之條件

公開發售須待(其中包括)本節「包銷協議之條件」一段所載條件達成後，方可作實。因此，公開發售不一定會進行。

包銷協議

發行人	:	本公司
包銷商	:	Magnolia Wealth (投資控股公司，其日常業務並不包括包銷)
包銷商將予包銷之發售股份數目	:	1,688,000,000股發售股份
發售價	:	每股發售股份0.05港元
包銷佣金	:	包銷商同意不會根據包銷協議收取任何包銷佣金

包銷協議之條款乃本公司與包銷商經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，包銷協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

包銷協議之條件

包銷協議須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 收購協議所載先決條件已達成；
- (b) 認購協議所載完成之一切先決條件(認購協議第(B)項先決條件除外)根據認購協議所載條款獲正式達成或豁免；
- (c) 於發售章程寄發日期或之前，將經董事以決議案(及隨附一切其他所需文件)批准後獲兩名董事(或彼等正式書面授權之代理)正式簽署，或符

董事會函件

合上市規則及香港公司條例供合資格股東按各自配額申請認購發售股份所用之各章程文件副本，分別交付聯交所審批及向香港公司註冊處處長登記；

- (d) 於發售章程寄發日期，將章程文件送交合資格股東，並將印有「僅供參考」字樣之發售章程副本送交不合資格股東；
- (e) 獨立股東於股東特別大會批准公開發售、包銷協議及據此擬進行交易；
- (f) 獨立股東於股東特別大會以按股數投票表決方式批准清洗豁免；
- (g) 執行人員授出清洗豁免；
- (h) 獨立股東以按股數投票表決方式批准特別交易，且執行人員同意進行特別交易；
- (i) 聯交所上市委員會批准或同意批准(視配發情況而定)所有發售股份無條件或在本公司接納之條件下上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (j) 聯交所已有條件或無條件批准或決定允許本公司恢復股份於聯交所買賣，而有關批准或決定(如有)之一切附帶條件已達成(與恢復公眾持股量有關或相關之該等條件除外)或獲聯交所豁免；及
- (k) 已取得所有其他所需豁免、同意及批准，包括但不限於來自聯交所、證監會及任何其他相關政府或監管當局者，而其為實行復牌建議及據此擬進行之一切交易所規定者(如有)。

除條件(h)外，一切其他條件不可獲豁免。截至最後可行日期，並無先決條件已達成。倘包銷協議之任何條件於二零一三年十二月三十一日(或本公司與包銷商可能書面釐定之其他時間及/或日期)或之前未達成，或將無法達成，則包銷協議項下各訂約方之義務及責任將告終止，且各方不得向包銷協議其他一方提出任何申索，惟包銷協議項下所訂明產生之公開發售項下所有應計費用及開支則除外。

待接獲本公司於緊隨二零一三年十二月五日後營業日下午六時三十分前作出之通知後，包銷商須於二零一三年十二月九日下午四時正前向本公司支付全部發售股份之總發售價。

買賣股份之風險警告

公開發售須待(其中包括)通函上文「包銷協議之條件」一段所載條件獲達成後，方可作實。因此，公開發售不一定落實進行。

因此，自通函日期起至包銷協議所有條件獲達成當日止買賣任何股份，須承受公開發售可能不會成為無條件或可能不會進行之風險。任何股東或其他人士如欲買賣股份，宜先行諮詢本身之專業顧問。因此，股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

換股價及發售價

每股0.05港元之換股價及發售價較：

- (i) 股份於二零零七年五月十一日(即暫停買賣前之最後交易日)在聯交所報收市價每股0.48港元折讓約89.58%；
- (ii) 股份於截至二零零七年五月十一日(即暫停買賣前之最後交易日)止最後五個交易日在聯交所報平均收市價每股約0.47港元折讓約89.36%；
- (iii) 股份於截至二零零七年五月十一日(即暫停買賣前之最後交易日)止最後十個交易日在聯交所報平均收市價每股約0.48港元折讓約89.58%；
- (iv) 按本公司於二零一二年四月三十日之經審核綜合負債淨額約419,675,000港元及於最後可行日期之已發行股份422,000,000股計算於二零一二年四月三十日之每股經審核綜合負債淨額約0.99港元溢價1.04港元；及
- (v) 按本公司於二零一三年四月三十日之最新公佈經審核綜合負債淨額約376,299,000港元及於最後可行日期之已發行股份422,000,000股計算於二零一三年四月三十日之每股經審核綜合負債淨額約0.89港元溢價0.94港元。

換股價及發售價於考慮下列各項後經公平磋商釐定：(i)本集團自二零零六年四月三十日以來持續惡化之財務表現及財政狀況；及(ii)股份自二零零七年五月十四日以來一直暫停在聯交所買賣之事實。換股價及發售價定為等於本公司日期為二零零八年十月八日之公佈所述先前建議公開發售之價格，其已於二零一三年三月二十一日失效。進一步詳情載於「進行收購事項、公開發售及發行可換股債券之理由」各段。董事(包括獨立非執行董事)認為，發行可換股債

董事會函件

券及公開發售之條款(包括可換股債券及發售價)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。發行可換股債券及公開發售所得款項總額分別約為500,000,000港元及84,400,000港元。本公司擬將該等所得款項用作本節下文「公開發售及發行可換股債券之所得款項用途」各段所載之用途。

確認函

由於收購事項、發行可換股債券及公開發售構成本公司整體建議重組之一部分，本公司、堅榮、南京豐盛控股、Magnolia Wealth及簡先生於二零一二年八月二十一日訂立確認函，以確保收購協議、認購協議及有關公開發售之建議包銷安排及申請清洗豁免將由有關各方按照其中所載之安排進行。根據確認函之條款，收購事項須待公開發售及認購協議完成後方可完成。

此外，根據確認函，南京豐盛控股承諾將維持目標集團之正常營運並於二零一二年六月三十日起至收購事項完成止促使目標集團：

- (a) 於其日常業務過程中不得借入任何貸款或以其資產提供任何擔保；
- (b) 於日常業務過程中目標集團所借之貸款總額超過人民幣150,000,000元時，向本公司提交有關貸款協議；及
- (c) 倘按香港財務報告準則編製之目標公司經審核綜合資產淨值於收購事項完成日期不足500,000,000港元，應按等額基準向本公司退還差額。

有關目標公司及目標集團之資料

目標公司

目標公司為一間由南京豐盛控股於二零一二年七月在中國成立之有限責任公司。其為一間投資控股公司，擁有江蘇豐盛房地產之全部股權，及透過江蘇豐盛房地產間接擁有重慶同景之90%股權，而重慶皇帆則為其餘10%股權之擁有人。除該等股權外，目標公司並無任何其他主要資產或負債。

董事會函件

目標集團房地產業務概覽及概述

目標集團為一間房地產開發商，主要透過上述兩家子公司(即分別於二零零七年二月一日及於二零零九年十一月十二日註冊成立之江蘇豐盛房地產及重慶同景)專注於開發及銷售中國江蘇省鹽城及重慶市之住宅綜合樓。

於最後可行日期，目標集團之房地產開發組合包括在鹽城及重慶市處於不同開發階段之五個項目。進一步資料載於通函「目標集團之業務」一節。

目標集團現時致力於鹽城及重慶之物業開發，因為該等地區之人口預期將有顯著增長。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司之間接全資子公司，而其財務業績將併入本公司之綜合財務報表。

目標集團之財務資料

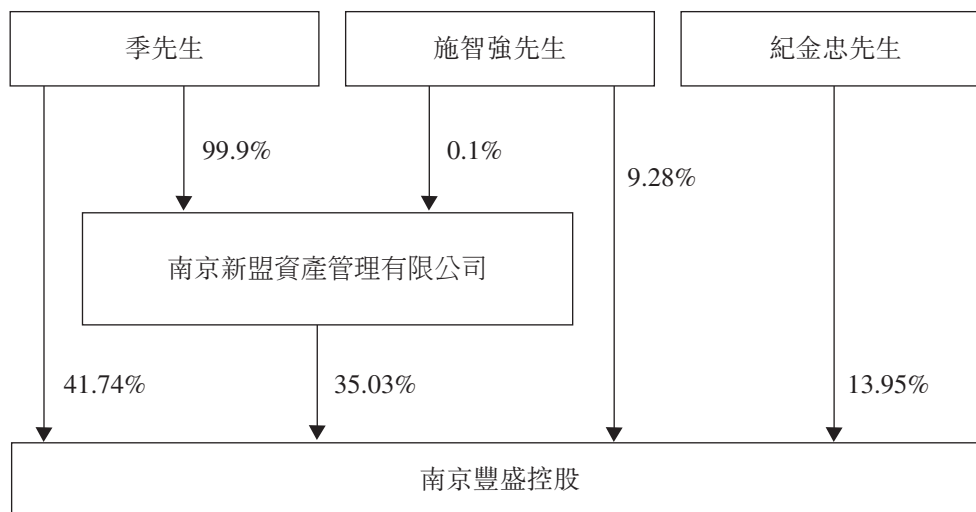
以下所載為截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度各年收購事項主體資產(即目標集團)之應佔純利(除稅前後)：

	截至 二零一零年 十二月 三十一日止 財政年度 (人民幣千元)	截至 二零一一年 十二月 三十一日止 財政年度 (人民幣千元)	截至 二零一二年 十二月 三十一日止 財政年度 (人民幣千元)
目標集團之經審核除稅及非經常性 項目前純利	20,760	125,500	107,391
目標集團之經審核除稅及非經常性 項目後純利	12,733	77,890	33,397

董事會函件

南京豐盛控股之資料

南京豐盛控股為中國一家私營企業，其總部設在江蘇省南京。南京豐盛控股主要從事房地產開發及製造大型醫療設備等業務。南京豐盛控股之股權架構闡述如下：



於最後可行日期，季先生、施智強先生及紀金忠先生分別持有南京豐盛控股之約76.73%、9.32%及13.95%股權。

於最後可行日期，季先生為南京豐盛控股董事會之董事長，於建設工程及房地產開發方面擁有豐富經驗。

於最後可行日期，紀金忠先生為南京豐盛控股審計部總監。

於作出一切合理查詢後就董事所深知、盡悉及確信，南京豐盛控股及其最終實益擁有人為獨立於並與本公司及本公司關連人士概無關連之第三方。概無南京豐盛控股、南京新盟資產管理有限公司及彼等最終實益擁有人為股東。

Magnolia Wealth之資料

Magnolia Wealth為一間投資控股公司，由季先生全資及實益擁有。除參與公開發售及認購協議下擬進行之交易外，該公司自其註冊成立以來並無從事任何業務營運。

季先生亦為Magnolia Wealth之唯一董事，於中國建設工程及房地產開發方面擁有豐富經驗。

簡先生之資料

簡先生，61歲，自二零一一年八月三十日起獲委任為本公司執行董事、主席兼行政總裁。彼亦為本公司兩間子公司之董事。

於最後可行日期，簡先生亦為控股股東，持有152,050,000股股份，佔本公司已發行股本36.03%。

進行收購事項、公開發售及發行可換股債券之理由

本集團主要製造及銷售家用電器。由於材料及人工成本上漲以及本集團海外目標市場存在經濟波動，本集團之營業額及利潤率不穩定及未能達致可觀規模。

目標集團為物業發展商，主力透過旗下兩間項目公司江蘇豐盛房地產及重慶同景於中國鹽城及重慶發展及銷售住宅物業。

收購事項、公開發售及發行可換股債券構成建議恢復股份買賣(自二零零七年五月十四日起暫停)之一部分。本公司之債務將透過執行計劃(已獲計劃債權人及相關法院批准)解決，但本公司須維持充足業務營運或資產以維持其上市地位。如本公司日期為二零一二年九月十七日之公佈所披露，上市上訴委員會決定行使酌情權接收及考慮復牌提呈，將相關事宜發還上市委員會，且准許上市科及證監會就上市規則及收購守則項下之建議交易完成其正常審核工作。

於收購事項完成後，本集團將擁有充足水平以營運，而公開發售及發行可換股債券所得款項以及執行計劃將有助改善本集團資本基礎及財務及流動資金狀況。此外，董事(包括獨立非執行董事)相信，由於公開發售為合資格股東提供機會參與本集團在中國物業方面之未來發展，故公開發售符合本公司及其股東之整體最佳利益。

於復牌後本集團之主要業務活動變動

Magnolia Wealth不擬繼續從事本集團現有業務。於收購事項及出售事項(詳情見下文)完成後，本集團將於復牌後僅從事物業開發。除引入目標集團業務及出售事項外，Magnolia Wealth無意於復牌後對本集團業務引入任何重大變動(包括重新調配本集團任何固定資產)或終止聘用本集團任何僱員。

公開發售及發行可換股債券之所得款項用途

公開發售及發行可換股債券之所得款項總額為584,400,000港元，將用於(i)根據收購協議支付代價500,000,000港元；(ii)清償應付計劃債權人(並非股東)之款項37,000,000港元；(iii)向簡先生悉數償還於最後可行日期之股東貸款約19,500,000港元，該貸款已用作本集團之一般營運資金；及(iv)餘額約27,900,000港元用作經擴大集團之一般營運資金。

茲提述本公司日期為二零零八年十月八日、二零零九年一月八日、二零零九年一月二十二日、二零零九年二月二十日、二零零九年三月二十一日及二零零九年五月六日有關計劃之公佈，安排計劃已於二零零九年三月十六日獲開曼群島大法院批准並於二零零九年五月六日獲香港高等法院批准。概無計劃債權人亦為股東。

於過往十二個月涉及發行證券之集資活動

本公司於最後可行日期前過往十二個月並無進行任何股本集資活動。

配售減持以維持公眾持股量

於發行發售股份後，包銷商Magnolia Wealth連同本公司關連人士可能持有本公司經發行發售股份擴大之已發行股本75%以上。

為達到公眾持股量(視情況而定)，Magnolia Wealth已與兩名配售代理訂立不具約束力之諒解備忘錄，而兩名配售代理已表示有意與Magnolia Wealth訂立配售協議，按「全面包銷基準」包銷(如落實)最多合共257,550,000股發售股份，相當於本公司經公開發售擴大之經擴大已發行股本約12.21%。然而，Magnolia Wealth一旦未能及時與該等配售代理訂立配售協議，則本公司仍須承受公眾持股量不足之風險，而復牌僅於符合公眾持股量規定之情況下方可成事。建議配售(如落實)毋須以本通函項下擬進行之任何其他交易或復牌付諸實行為條件。

該兩名配售代理均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連之第三方，亦非與一致行動集團一致行動。各配售代理已確認，其於最後可行日期並無持有任何股份。若未能覓得其他獨立投資者作為承配人，則該兩名配售代理將承購發售股份，而此舉將不會導致彼等任何一方持有本公司經公開發售擴大之已發行股本10%或以上。

董事會函件

由於為符合公眾持股量規定而進行之配售可能於認購協議完成前進行，配售股份減持以達到公眾持股量須根據收購守則附表六第3(b)段取得執行人員之同意。Magnolia Wealth已向執行人員提出申請。

本公司股權架構變動

於復牌時公开发售及發行可換股債券引致之本公司股權架構變動載於下表，僅供參考：

情況 A：假設並無現有股東接納彼等各自於公开发售項下發售股份之配額且包銷商悉數接納發售股份

股東	於最後可行日期之股權架構		於公开发售完成後		於公开发售完成及僅Magnolia Wealth配售減持後(附註1)		於公开发售完成、配售減持及僅Magnolia Wealth悉數轉換可換股債券(附註2)		於公开发售完成、配售減持及簡先生悉數轉換及Magnolia Wealth部分轉換可換股債券後(附註2及3)		於公开发售完成、配售減持及Magnolia Wealth及簡先生悉數轉換可換股債券後(附註2及3)	
	現有股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Magnolia Wealth	—	0.00%	1,688,000,000	80.00%	1,430,450,000	67.79%	9,830,450,000	93.53%	2,300,000,000	50.22%	9,830,450,000	81.18%
簡先生	152,050,000	36.03%	152,050,000	7.21%	152,050,000	7.21%	152,050,000	1.45%	1,752,050,000	38.26%	1,752,050,000	14.47%
國泰財富有限公司	43,987,500	10.42%	43,987,500	2.08%	43,987,500	2.08%	43,987,500	0.42%	43,987,500	0.96%	43,987,500	0.36%
公眾股東	225,962,500	53.55%	225,962,500	10.71%	225,962,500	10.71%	225,962,500	2.15%	225,962,500	4.93%	225,962,500	1.87%
承配人	—	0.00%	—	0.00%	257,550,000	12.21%	257,550,000	2.45%	257,550,000	5.62%	257,550,000	2.13%
小計	<u>269,950,000</u>	<u>63.97%</u>	<u>269,950,000</u>	<u>12.79%</u>	<u>527,500,000</u>	<u>25.00%</u>	<u>527,500,000</u>	<u>5.02%</u>	<u>527,500,000</u>	<u>11.52%</u>	<u>527,500,000</u>	<u>4.36%</u>
總計	<u>422,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,110,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,110,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,510,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,579,550,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>12,110,000,000</u>	<u>100.00%</u>

董事會函件

情況B: 假設所有現有股東(簡先生除外)接納彼等各自於公開發售項下發售股份之配額

股東	於最後可行日期之 股權架構		於公開發售完成後		於公開發售完成及 僅Magnolia Wealth部分轉換 可換股債券後(附註2)		於公開發售完成及 僅Magnolia Wealth悉數轉換 可換股債券後(附註2)		於公開發售完成、簡先生 悉數轉換及Magnolia Wealth 部分轉換可換股債券後 (附註2及3)		於公開發售完成、 Magnolia Wealth及簡先生 悉數轉換可換股債券後 (附註2及3)	
	現有股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Magnolia Wealth	—	0.00%	608,200,000	28.82%	1,510,000,000	50.14%	9,008,200,000	85.71%	3,110,000,000	50.07%	9,008,200,000	74.39%
簡先生	152,050,000	36.03%	152,050,000	7.21%	152,050,000	5.05%	152,050,000	1.45%	1,752,050,000	28.21%	1,752,050,000	14.47%
國泰財富有限公司 公眾股東	43,987,500 225,962,500	10.42% 53.55%	219,937,500 1,129,812,500	10.42% 53.55%	219,937,500 1,129,812,500	7.30% 37.51%	219,937,500 1,129,812,500	2.09% 10.75%	219,937,500 1,129,812,500	3.54% 18.19%	219,937,500 1,129,812,500	1.82% 9.33%
小計	269,950,000	63.97%	1,349,750,000	63.97%	1,349,750,000	44.82%	1,349,750,000	12.84%	1,349,750,000	21.73%	1,349,750,000	11.15%
總計	422,000,000	100.00%	2,110,000,000	100.00%	3,011,800,000	100.00%	10,510,000,000	100.00%	6,211,800,000	100.00%	12,110,000,000	100.00%

附註1: 假設並無現有股東接納彼等各自於公開發售項下發售股份之配額且Magnolia Wealth(作為公開發售之包銷商)悉數接納發售股份,將連同本公司關連人士(定義見上市規則)持有本公司經發行發售股份擴大之已發行股本75%以上。為達到公眾持股量,Magnolia Wealth已與兩名配售代理訂立不具約束力之諒解備忘錄,而兩名配售代理已表示有意與Magnolia Wealth訂立配售協議,按「全面包銷基準」包銷最多合共257,550,000股發售股份,相當於本公司經公開發售擴大之經擴大已發行股本約12.21%。

附註2: 於任何情況下,不論簡先生進行公開發售及轉換可換股債券之影響,Magnolia Wealth擬於復牌時以轉換其認購之可換股債券之方式(如必要)保持持有本公司經擴大已發行股本50%以上,並將在相關規則及規例(包括公眾持股量規定)規限下於復牌後在其單方決定下繼續實行有關行為。根據認購協議之條款,倘於該轉換後並無轉換可換股債券,本公司將不能滿足公眾持股量。

附註3: 這表明股份最高數目可由簡先生於悉數轉換彼認購之可換股債券後擁有。簡先生之股權百分比僅供說明用途,而倘簡先生及與其一致行動之人士之要約收購責任因轉換可換股債券而可能被觸發,簡先生及與其一致行動之人士將不轉換該可換股債券之金額,則不符合實際。

建議增加法定股本

董事會建議透過增設額外12,000,000,000股股份之方式增加本公司之法定股本,由80,000,000港元(分拆為8,000,000,000股股份)增加至200,000,000港元(分拆為20,000,000,000股股份),以實施公開發售及發行可換股債券。

建議增加法定股本須待股東於股東特別大會上通過相關決議案後,方可作實。

建議更換董事

緊隨目標公司取得經更新營業執照後，本公司將委任施智強先生及丘鉅淙先生為執行董事。緊隨收購事項完成後，本公司將更改董事會組成情況，包括委任兩名執行董事及三名獨立非執行董事，以及促成施智強先生及丘鉅淙先生以外全體現任董事辭任。有關候任董事之進一步詳情以及任何候任董事之履歷及其他資料，請參閱本通函「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項及反向收購交易，因此須遵守上市規則有關申報、公佈及股東批准之規定，包括第14.06(6)條之規定。根據上市規則第14.54條，本公司將被視為新上市申請人，故收購事項須取得上市委員會對本公司擬提呈之新上市申請之批准。經擴大集團或目標集團須能夠符合上市規則第8.05條規定，且經擴大集團亦須能夠符合上市規則第8章所載之所有其他基本條件。誠如本公司日期為二零一二年九月十七日之公佈所述，上市上訴委員會規定(i)本公司必須委任一名滿足上市規則要求之保薦人；及(ii)本公司必須向上市委員會提呈符合上市規則要求之文件。招銀國際融資有限公司已獲委任為本公司有關涉及新上市申請之反向收購交易之保薦人。於最後可行日期，本公司已向聯交所提交新上市申請。上市委員會未必一定會批准本公司提交之新上市申請。倘該等批准未獲授予，則本公司可能會被除牌。

由於公開發售將增加本公司已發行股本逾50%，根據上市規則第7.24(5)條，公開發售及包銷協議項下擬進行之交易將須取得獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式作出之批准。簡先生於152,050,000股股份中擁有權益，於最後可行日期佔本公司已發行股本約36.03%，故彼將放棄投票贊成於股東特別大會上提呈考慮及酌情批准公開發售及包銷協議項下擬進行之交易之決議案。

簡先生為本公司執行董事及主要股東，於本公司已發行股本中擁有36.03%權益。因此，簡先生為本公司之關連人士，且簡先生認購可換股債券構成本公司於上市規則第14A章下之關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

董事會函件

根據上市規則，任何股東及其於發行可換股債券中擁有重大權益之聯繫人士須就相關決議案放棄投票。因此，簡先生及其聯繫人士將就收購事項及發行可換股債券之相關決議案放棄投票。除簡先生外，概無其他股東及彼等之聯繫人士須就於股東特別大會上提呈之任何決議案放棄投票。

根據上市規則第13.36(1)條，發行可換股債券及換股股份(連同發行發售股份)須待股東根據特別授權予以批准。由於簡先生為關連人士並於認購協議中擁有權益，彼將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

本公司將向聯交所申請批准發售股份及換股股份上市及買賣。

收購守則之涵義及申請清洗豁免及特別交易

於最後可行日期，一致行動集團並無擁有或控制任何現有股份、可換股證券、認股權證、期權或涉及現有股份之衍生工具。倘概無股東承購任何發售股份，於公開發售完成後但於轉換可換股債券及為公眾持股量進行減持配售前，一致行動集團將擁有本公司之經擴大已發行股本最多80.00%權益。於Magnolia Wealth認購之任何可換股債券按換股價完全轉換及配售減持以達到公眾持股量後，一致行動集團將擁有本公司因發行發售股份及自Magnolia Wealth認購之可換股債券轉換之換股股份而擴大之全部已發行股本約93.53%權益。

倘所有現有股東(除簡先生外)接納彼等各自之發售股份配額，於公開發售完成後但於轉換任何可換股債券前，一致行動集團將擁有本公司之經擴大已發行股本約28.82%權益。

倘公開發售完成後及／或簡先生將其所有或部分可換股債券轉換為換股股份導致一致行動集團於本公司之股權少於本公司因發行發售股份及換股股份而擴大之已發行股本之50%，Magnolia Wealth將同時轉換相應金額之可換股債券為換股股份，以便其於復牌時可一直保持擁有本公司經擴大之已發行股本50%以上權益。

在上述任何情況下，根據收購守則第26.1條，除非獲執行人員豁免嚴格遵守收購守則第26.1條，否則Magnolia Wealth須就全部已發行股份(並非一致行動集團已擁有或同意收購之股份)提出強制性全面收購要約。

董事會函件

Magnolia Wealth已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請授出清洗豁免。倘清洗豁免獲執行人員授出，仍須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，在此情況下，簡先生與其聯繫人士及一致行動人士以及參與收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易並於其中擁有權益之該等人士將就相關決議案放棄投票。倘清洗豁免獲執行人員授出，Magnolia Wealth將毋須因包銷發售股份及／或轉換可換股債券而提出強制性收購建議。清洗豁免(如獲授)須獲獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准方可作實。由於一致行動集團將於復牌之相關時間擁有本公司之投票權逾50%，一致行動集團日後可增持本公司之股權而毋須根據收購守則第26條提出全面收購要約。倘清洗豁免不獲授出，收購協議及認購協議將失效，包銷協議將不會成為無條件，且收購事項、發行可換股債券及公開發售將不會進行。

向簡先生償還股東貸款構成收購守則第25條下之特別交易，故須(i)取得執行人員同意；(ii)獨立財務顧問公開表達有關該還款及其項下之條款屬公平合理之意見；及(iii)於股東特別大會取得獨立股東批准。簡先生與其聯繫人士及一致行動人士以及參與收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易並於其中擁有權益之該等人士將須於股東特別大會上就批准特別交易之決議案放棄投票。

收購守則規定之資料

於最後可行日期，一致行動集團並無擁有、控制或發出指示針對任何現有股份、可換股證券、認股權證、期權或涉及股份之衍生工具。除訂立認購協議及包銷協議之潛在影響外，一致行動集團並無於認購協議日期前六個月至最後可行日期止期間收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司任何投票權。

於最後可行日期，除本通函所披露者外，

- (a) 概無一致行動集團成員已收到不可撤銷承諾，該承諾涉及於股東特別大會上就有關收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股

董事會函件

債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易或據此擬進行之交易之決議案進行投票；

- (b) 概無有關本公司證券之尚未行使衍生工具由一致行動集團任何成員訂立；
- (c) 概無有關一致行動集團任何成員或本公司之股份且對收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易或據此擬進行之任何交易而言屬重大之安排(無論以期權、彌償保證或其他方式)；
- (d) 一致行動集團任何成員亦無訂立任何協議或安排從而涉及有關情況，令其可能會或可能不會援引或尋求援引收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易或據此擬進行之任何交易之先決條件或條件；及
- (e) 概無一致行動集團成員曾借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

於最後可行日期，本公司已發行股本包括422,000,000股股份，且本公司並無任何期權、認股權證或已發行可換股證券。

財務顧問、保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

卓亞已獲委任為本公司之財務顧問。招銀國際金融有限公司已獲委任為本公司有關涉及新上市申請之反向收購交易之保薦人。由全體獨立非執行董事李光龍先生、李少銳先生及葉煥禮先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易向獨立股東提供意見。本公司經獨立董事委員會批准後已根據上市規則及收購守則之規定委任新百利有限公司為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

II. 出售事項

緒言

於交易完成後，本公司無意繼續現有家用電器之製造及買賣業務，故已訂立出售協議以出售出售集團。

出售協議

出售協議之主要條款載列如下：

日期

二零一三年四月五日

訂約雙方

- (i) 本公司，為賣方；及
- (ii) 鵬利製造有限公司，為買方

將予出售之資產

根據出售協議，買方已有條件同意收購及本公司已有條件同意出售待售股份。於出售事項完成後，本公司將不再於出售公司之股本中擁有權益。出售公司及其全資子公司東莞堅東將不再為本公司之子公司，其財務業績將不再綜合計入本集團之財務報表。

代價

出售事項之代價為10,000,000港元，由訂約雙方經公平磋商後達致，經參考出售公司於二零一二年十二月三十一日之綜合管理賬目內綜合資產淨值釐定。

倘出售公司之綜合資產淨值於二零一二年十二月三十一日至出售事項完成日期止期間增加／減少，則買方／本公司將以現金向本公司／買方支付資產淨值調整值。資產淨值調整值之限額為1,000,000港元。

代價將於出售事項完成後以現金支付。

董事會函件

先決條件

出售事項受以下條件規限，且須待該等條件獲達致後，方告完成：

- (1) 已就出售協議及其項下擬進行之交易自監管部門、政府機關及證券交易所(包括聯交所)獲得有關適用法律及法規(包括上市規則及收購守則)下所有規定之所有批准、同意及許可以及自買方及本公司獲得所有必要內部授權(如適用)(包括訂約雙方之董事會批准及股東於本公司股東大會之批准)；及
- (2) 完成收購事項。

倘上述條件於二零一三年十二月三十一日(先後於二零一三年六月二十八日及二零一三年十月二十五日由訂約方以書面協議延後)前未獲達致，出售協議將會失效，而本公司毋須進行出售事項。

完成

出售事項將於上文所載之先決條件獲達致當日完成。

於出售事項完成後，本公司及買方將無權於出售事項完成日期就出售公司之貸款、負債或擔保索償或促使出售公司向另一方(包括本公司子公司)索償。

有關買方之資料

買方為一間在香港註冊成立之公司，由楊先生全資及實益擁有並主要從事貿易及製造業務。楊先生亦為買方之唯一董事。

楊先生為本公司之創辦人及自二零零二年四月十八日以來曾為控股股東並獲委任為本公司主席兼董事。彼於二零零七年三月二十日辭任主席及執行董事，並於二零零八年四月三十日不再為控股股東。

茲提述本公司日期為二零零八年五月十五日之公佈，內容為楊先生及其全資子公司Imperial Profit Enterprises Limited均於二零零八年四月三十日向簡先生出售彼等於本公司之全部權益，即合共152,050,000股股份(相當於本公司已發行

董事會函件

股本約36.03%)，總代價為3,500,000港元。自此之後，簡先生已成為新控股股東，而楊先生、其任何全資公司及彼等各自一致行動人士(定義見收購守則)概無於本公司任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)中擁有任何權益。

然而，楊先生仍為本公司直接全資子公司匯多利集團有限公司及其四間全資子公司之董事。亦茲提述本公司日期為二零一三年一月十八日之公佈，內容為本公司與簡先生於二零一三年一月十八日訂立買賣協議，以出售其於匯多利集團有限公司(連同其所有12間子公司，包括上述4間子公司)之全部權益，象徵式代價為1港元。出售事項已於二零一三年一月十八日完成。

因此，根據上市規則第14A章，買方及楊先生均為本公司之關連人士，而出售事項構成關連交易。

此外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、楊先生及彼等各自之聯繫人士均為獨立於一致行動集團及其聯繫人士且與彼等概無關連之第三方。

有關出售公司及出售集團之資料

出售公司於二零零八年四月二十四日註冊成立及東莞堅東於二零一零年七月九日成立。出售集團從事製造及銷售家用電器。

以下所載為出售公司於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止三個財政年度各年之經審核綜合財務業績。

	截至 二零一一年 四月三十日 止年度 千港元	截至 二零一二年 四月三十日 止年度 千港元	截至 二零一三年 四月三十日 止年度 千港元
營業額	166,020	54,546	22,545
除稅及少數股東權益前 溢利/(虧損)	10,806	(9,695)	1,688
除稅及少數股東權益後 溢利/(虧損)	8,565	(9,783)	1,620

於二零一三年四月三十日，出售公司之經審核綜合資產淨值約為9,360,000港元。

出售事項之財務影響及出售事項之所得款項用途

於出售事項完成後，出售公司將不再為本公司之子公司，其財務業績將不再綜合計入本集團之財務報表。

董事會函件

由於出售事項之代價基於出售公司於二零一二年十二月三十一日之綜合資產淨值計算並於出售事項完成後將根據資產淨值調整值予以調整，故預計於出售事項完成後將不會為本公司帶來重大收益或虧損，亦不會對本集團之盈利、資產及負債構成重大影響。所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金。

進行出售事項之理由

本集團主要從事製造及銷售家用電器。

出售事項為本公司提供出售其家用電器業務之機會，並令本集團將其資源重新投入至可帶來更佳及更吸引回報之其他投資機會。

於出售事項完成後，本集團將保留堅榮全部已發行股本，該公司因收購事項而於目標公司全部股權中擁有權益。因此，本集團之主要業務屆時將從事房地產開發。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售協議之條款按屬公平合理並符合本公司及股東整體最佳利益之一般商業條款訂立。

上市規則之涵義

由於出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)超出75%，根據上市規則第14章，訂立出售協議構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章下有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

由於買方及楊先生均為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，出售事項構成關連交易。然而，鑒於(i)出售事項按一般商業條款進行；(ii)買方及楊先生均僅因楊先生出任本公司已於二零一三年一月十八日出售之5間子公司之董事而成為本公司之關連人士；及(iii)該5間子公司之總值符合第14A.31(9)(b)(ii)條下之測試，根據上市規則第14A.31(9)條，該關連交易獲豁免遵守第14A章下有關申報、公佈及獨立股東批准之所有規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就批准出售協議及出售事項放棄投票。

責任聲明

本通函載有收購守則及上市規則要求列載之內容，旨在提供有關經擴大集團及餘下集團之資料。

董事願就本通函所載資料(有關南京豐盛控股、目標集團、Magnolia Wealth及季先生之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認就彼等所深知，本通函所表達之意見(Magnolia Wealth及季先生發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容有所誤導。

於最後可行日期，季先生為Magnolia Wealth之唯一董事，彼就本通函所載有關南京豐盛控股、目標集團、Magnolia Wealth及其本人之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認就彼所深知，本通函所表達之意見(本公司及董事發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何內容有所誤導。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年十一月十三日(星期三)下午十二時十五分假座香港中環花園道33號聖約翰大廈8樓B室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購事項、收購協議、認購可換股債券、認購協議、公開發售、包銷協議、確認函、清洗豁免、特別交易、出售事項、出售協議及增加法定股本，召開大會之通告載於通函第EGM-1至EGM-5頁。決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式進行表決。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟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48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。

一般事項

敬希垂注，所擬進行交易須待多項條件達成後方可作實，而無法確定該等條件會否達成，亦無法確定本公司提出之新上市申請及清洗豁免會否獲批。股東及有意投資者於買賣或考慮買賣股份或本公司其他證券時宜審慎行事。

推薦建議

由全體獨立非執行董事(即李少銳先生、葉煥禮先生及李光龍先生)組成之獨立董事委員會已予成立，負責考慮收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易，並就此向獨立股東提供推薦建議。新百利有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

獨立董事委員會經考慮收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易之條款，並在聽取獨立財務顧問之意見後，認為收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易之條款均屬公平合理，且收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易均符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易。

執行董事認為收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易之條款均屬公平合理，且收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易均符合本公司及股東整體利益。因此，執行董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易。

董事會函件

獨立董事委員會函件全文載於通函第79至80頁。獨立財務顧問之函件全文載於通函第81至117頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及在達致意見時曾加以考慮之主要因素及理由。

董事認為出售協議及出售事項之條款公平合理，且出售協議及出售事項符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准出售協議及出售事項之普通決議案。

其他資料

敬希閣下垂注通函其他章節及附錄，當中載有關於目標集團之進一步資料及收購守則與上市規則規定須予披露之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
匯多利國際控股有限公司
主席
簡志堅先生
謹啟

二零一三年十月二十八日

WARDERLY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

匯多利國際控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

執行董事：

簡志堅先生(主席兼行政總裁)

李淑嫻女士

李繼賢先生

司徒瑩女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

李少銳先生

葉煥禮先生

李光龍先生

香港主要營業地點：

香港

中環花園道33號

聖約翰大廈

8樓B室

敬啟者：

- (1)有關收購南京豐盛資產管理有限公司之非常重大收購事項；
- (2)建議按於記錄日期每持有一股股份可獲發四股發售股份之基準公開發售普通股；
- (3)有關發行發售股份、可換股債券及換股股份之特別授權；
- (4)申請清洗豁免；及
- (5)特別交易

吾等茲提述本公司致股東日期為二零一三年十月二十八日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙於本函件具有相同涵義。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

本公司之獨立董事委員會由全體獨立非執行董事李少銳先生、葉煥禮先生及李光龍先生組成，以(其中包括)就收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易向獨立股東提供推薦建議。新百利有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易之條款向吾等提供意見。通函第81至117頁載列其意見以及達致該等意見時考慮之主要因素及理由，而進一步資料則載於通函其他章節及各附錄。

經考慮收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易之條款，以及獨立財務顧問函件所載獨立財務顧問之意見及推薦建議後，吾等認為收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易之條款對獨立股東而言屬公平合理。收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易均符合本公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易。

此 致

列位股東 台照

匯多利國際控股有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
李少銳先生
葉煥禮先生
李光龍先生
謹啟

二零一三年十月二十八日

獨立財務顧問函件

以下為新百利有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃就載入本通函而編製。



新百利有限公司
香港
皇后大道中29樓
華人行
20樓

敬啟者：

- (1) 有關收購南京豐盛資產管理有限公司之非常重大收購事項；
- (2) 建議按於記錄日期每持有一股股份可獲發四股發售股份之基準公開發售普通股；
- (3) 有關發行發售股份、可換股債券及換股股份之特別授權；
- (4) 申請清洗豁免；及
- (5) 特別交易

緒言

茲提述吾等獲委任以就收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易(統稱「交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司致股東日期為二零一三年十月二十八日之本通函(「通函」，本函件為其中一部分)內董事會函件。除另行界定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

應證監會要求，股份自二零零七年五月十四日起暫停在聯交所買賣。誠如董事會函件所披露，貴公司已採取多項措施來符合上市上訴委員會制定之規定，以尋求股份盡快恢復買賣。

獨立財務顧問函件

於二零一二年八月二十一日，貴公司之全資子公司堅榮與南京豐盛控股訂立收購協議，據此，堅榮有條件同意收購目標公司全部股權，代價為500,000,000港元。根據上市規則第14章，收購事項構成貴公司之非常重大收購事項及反向收購交易。根據上市規則第14.54條，貴公司將被視為新上市申請人，故收購事項須取得上市委員會對貴公司擬提呈之新上市申請之批准。

於二零一二年八月二十一日，Magnolia Wealth及簡先生與貴公司訂立認購協議，據此，Magnolia Wealth及簡先生(或其各自根據香港法例註冊成立之全資公司其中之一)將認購，而貴公司將向Magnolia Wealth及簡先生(或其各自根據香港法例註冊成立之全資公司其中之一)發行本金額分別為420,000,000港元及80,000,000港元之可換股債券。可換股債券於到期日前不可贖回。可換股債券為期五年，按年利率率2%計息，換股價為每股換股股份0.05港元。

貴公司亦建議進行公開發售以籌集84,400,000港元，基準為於記錄日期每持有一股現有股份可獲發四股發售股份，發售價為每股發售股份0.05港元。Magnolia Wealth就此出任包銷商。貴公司與Magnolia Wealth於二零一三年十月二十五日訂立包銷協議。發售股份及因轉換可換股債券而發行之換股股份將根據於股東特別大會上獲得股東批准後而獲得之特別授權予以發行。

此外，於二零一二年八月二十一日，貴公司與堅榮、南京豐盛控股、Magnolia Wealth及簡先生訂立確認函，就收購事項制訂連串安排，包括認購協議、公開發售及包銷協議。

簡先生為貴公司執行董事及主要股東，於貴公司已發行股本中擁有36.03%權益。因此，簡先生為貴公司之關連人士，且簡先生認購可換股債券構成貴公司於上市規則第14A章下之關連交易。誠如董事會函件所披露，公開發售及發行可換股債券之所得款項總額其中部分將用於向簡先生悉數償還於最後可行日期之股東貸款約19,500,000港元。向簡先生償還股東貸款構成收購守則第25條下之特別交易，故須(i)取得執行人員同意；(ii)獨立財務顧問公開表達有關還款屬公平合理之意見；及(iii)於股東特別大會取得獨立股東批准。

Magnolia Wealth已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請授出清洗豁免。倘清洗豁免獲執行人員授出，一致行動集團將毋須作出因包銷發售股份

及／或轉換可換股債券而須作出之強制性收購建議。倘清洗豁免不獲授出，收購協議及認購協議將失效，包銷協議將不會成為無條件，且收購事項、發行可換股債券及公開發售將不會進行。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事李光龍先生、李少銳先生及葉煥禮先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及訂立收購協議、發行可換股債券、認購協議、公開發售、包銷協議、確認函、清洗豁免及特別交易是否符合 貴公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。吾等(新百利有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等之委任獲獨立董事委員會批准。

吾等與 貴公司、南京豐盛控股、Magnolia Wealth或其各自之主要股東或聯繫人士並無聯繫，故被視為合資格就交易提供獨立意見。除就是項委聘應付吾等之一般專業費用外，並無任何現有安排致令吾等可向 貴公司、南京豐盛控股、Magnolia Wealth或其各自之主要股東或聯繫人士收取任何費用或利益。

吾等之意見基礎

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)收購協議、認購協議、包銷協議、確認函、 貴公司截至二零一一年四月三十日、二零一二年四月三十日及二零一三年四月三十日止各個財政年度之年報、通函附錄一所載目標集團之財務資料、通函附錄四所載經擴大集團及餘下集團之未經審核備考財務資料、通函附錄五所載經擴大集團之獨立物業估值報告、 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所就目標集團所持物業發表之法律意見及通函。

此外，吾等依賴 貴公司所提供資料及事實以及所發表意見，並假設所獲提供資料、事實及意見於作出時及直至最後可行日期止在各重大方面均屬真實、準確及完整。於最後可行日期後直至股東特別大會當日止，上述資料及吾等之意見有任何重大變動(如有)時，獨立股東將在可行情況下盡快獲知會。吾等亦已徵求並獲得 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大事實，及所發表意

見於任何重大方面亦無誤導成分。吾等認為，吾等所獲資料足以讓吾等達致本函件所載意見及推薦建議。吾等並無理由相信有任何重要資料遭遺漏或隱瞞，又或懷疑所獲提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無獨立調查 貴集團現況下之業務及事務或於收購事項完成後之物業發展新業務，亦無對所獲提供資料進行任何獨立核證。

主要考慮因素及理由

於達致吾等對交易之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

1.1. 股份長時間暫停買賣之背景

貴公司於二零零二年在聯交所上市。貴公司主要從事製造及銷售家用電器。應證監會要求，根據證券及期貨(在證券市場上市)規則第8(1)分條，股份自二零零七年五月十四日起暫停在聯交所買賣。於暫停買賣後，證監會就 貴集團之財政記錄及事務展開調查，要求 貴公司提供若干記錄及回答提問。貴公司已回應證監會提出之一切意見，並無因此而受到任何違紀處分。

誠如 貴公司日期為二零零八年五月十五日之公佈(「二零零八年五月公佈」)所披露，貴公司獲簡先生知會，彼作為買方與楊渠旺先生及楊渠旺先生之全資公司Imperial Profit Enterprise Limited訂立兩份日期為二零零八年四月三十日之買賣協議(「買賣協議」)，以代價3,500,000港元買賣合共152,050,000股股份，相當於二零零八年五月公佈日期 貴公司已發行股本約36.03%。完成買賣協議後，簡先生須根據收購守則第26.1條及第13條提出有條件強制性現金收購建議以收購全部股份及註銷 貴公司所有未行使購股權(「收購建議」)。收購建議於二零零八年六月五日開放接納，後於二零零八年七月三日失效。

誠如 貴公司與簡先生所聯合刊發日期為二零零八年六月五日之綜合收購建議及回應文件所披露，貴集團之財務狀況自截至二零零六年四月三十日止年度以來轉壞，特別是(i)由於缺乏營運資金，貴集團於償還銀行借貸及清繳應付賬款方面遭遇困難，並牽涉多宗訴訟；(ii) 貴集團位於中國之物業遭廣東省東莞市人民法院查封；及(iii) 貴集團因而處於淨負債狀況。

獨立財務顧問函件

貴公司接獲聯交所日期為二零零八年四月二十四日之函件(「函件」)，當中指出由於股份已暫停買賣一段頗長時間，且貴公司未能顯示其已遵守上市規則第13.24條，聯交所遂根據上市規則第17項應用指引將貴公司置於第二階段除牌程序，貴公司須於函件日期起計六個月期間屆滿前最少十個營業日，向聯交所提交可行之復牌建議書。聯交所進一步指出，經考慮貴公司將提交之任何建議書後，始決定是否於上述六個月期間完結後進入第三階段除牌程序。

根據上市規則第17項應用指引被置於第二階段除牌程序後，貴公司於二零零八年九月三十日向聯交所及證監會提呈復牌建議，載列(其中包括)貴公司有關恢復財政能力及重新展開業務之計劃。與此同時，貴公司於二零零八年十月八日宣佈建議進行公開發售籌集扣除開支前款額84,400,000港元，方式為按於記錄日期每持有一股現有股份獲發一份本金額0.20港元可換股票據之基準，以認購價發行本金總額為84,400,000港元之可換股票據，以撥付推行計劃所需資金及為貴集團業務提供一般營運資金。有關公開發售詳情載於貴公司日期為二零零八年十月八日之公佈。

作為復牌建議其中一環，貴公司建議償還所有根據計劃應付貴公司債權人之款項。誠如貴公司日期為二零零九年一月八日、二零零九年一月二十二日、二零零九年二月二十日、二零零九年三月二十一日及二零零九年五月六日之公佈所披露，計劃先後於二零零九年三月十六日及二零零九年五月六日獲開曼群島大法院及香港高等法院批准，故貴公司之債務將透過執行計劃解決。

儘管貴公司已於二零零八年九月三十日提呈復牌建議並努力遵守聯交所設定之恢復買賣規定，惟聯交所認為該復牌建議並非可行復牌建議，故於二零零九年十一月二十六日刊發公佈(「聯交所公佈」)表示根據上市規則第17項應用指引將貴公司置於第三階段除牌程序。

聯交所透過聯交所公佈作出決定後，貴公司於二零一零年五月七日向聯交所提呈經修訂復牌建議。然而，上市委員會認為有關建議未能充分證明營運或資產符合上市規則所規定之足夠水平，故決定根據上市規則第17項應用指引撤銷股份於聯交所之上市地位(「上市決定」)。

於二零一一年五月十七日，貴公司向上市(覆核)委員會遞交尋求覆核上市決定之申請。貴公司進一步於二零一一年八月三十一日向聯交所遞交呈請，並於二零一一年九月二十日出席上市(覆核)委員會覆核上市決定之覆核聆訊。然而，上市(覆核)委員會決定維持上市決定，認為經修訂復牌建議未能充分證明營運或資產符合上市規則第13.24條所規定之足夠水平，須根據上市規則第17項應用指引撤銷股份於聯交所之上市地位。

於二零一一年十月十一日，貴公司向上市上訴委員會提交申請，尋求上市決定之第二次覆核。貴公司於二零一二年八月二十二日向聯交所呈交復牌提呈(「復牌提呈」)，涉及公開發售、收購事項、認購協議、清洗豁免及特別交易項下擬進行之交易，並於二零一二年九月七日出席上市上訴委員會舉行之上訴聆訊。於上訴聆訊後，貴公司接獲聯交所日期為二零一二年九月十日之函件，表示經考慮覆核各方提交之所有已接受提呈後，上市上訴委員會決定行使酌情權接收及考慮復牌提呈所載新復牌建議，並將相關事宜發還上市委員會，且准許聯交所上市科及證監會就上市規則及收購守則項下之建議交易完成其正常審核工作。上市上訴委員會認為，復牌提呈所載建議交易構成反向收購交易，故須遵守適用於該等交易之上市規則。此外，上市上訴委員會謹此強調以下各項：

- (1) 貴公司必須委任一名滿足上市規則要求之保薦人；及
- (2) 貴公司必須向上市委員會提呈符合上市規則要求之文件。

貴公司已採取多項措施來符合上市上訴委員會制定之規定，以尋求股份盡快恢復買賣。招銀國際融資有限公司已獲委任為貴公司有關涉及新上市申請之反向收購交易之保薦人，以符合上市規則之規定。

誠如董事會函件所披露，由於復牌取決於(其中包括)證監會董事會是否允許，貴公司已根據證券及期貨(在證券市場上市)規則第9(3)(c)分條向證監會申請批准股份恢復買賣。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，根據證監會於二零一三年十月二十一日就證券及期貨(在證券市場上市)規則第9條之規定向 貴公司發出之函件，根據復牌提呈及通函所載資料，證監會通知 貴公司，表示股份可在通函所述復牌提呈項下擬進行之交易完成後恢復買賣。復牌提呈涉及其他因素，其中包括收購事項、公開發售、發行可換股債券、清洗豁免及特別交易。上文所述事項未必巨細無遺，且證監會於股份恢復買賣日期之前，可能在其認為適當之情況下就恢復買賣股份再提出其他事項或加入附帶條件，或就呈交證監會及聯交所之任何草擬文件進一步批註。日期為二零一三年十月二十一日之證監會函件不應理解為證券及期貨(在證券市場上市)規則第9條項下之法定通知。

因此， 貴公司尚未獲准根據證券及期貨(在證券市場上市)規則第9(3)(c)分條恢復買賣股份。

復牌提呈項下擬進行之建議交易涉及(其中包括)公開發售、收購事項、發行可換股債券、清洗豁免及特別交易。根據確認函之條款，收購事項須待公開發售及認購協議完成後方告完成。認購可換股債券與公開發售互為條件，且兩者均須待(其中包括)復牌後方可作實。

獨立財務顧問函件

1.2. 貴集團過往財務表現

以下為 貴集團截至二零一三年四月三十日止三個年度(「回顧期間」)之財務業績摘要，詳情載於通函附錄二：

	截至四月三十日止年度		
	二零一三年	二零一二年	二零一一年
	(經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(經審核) 千港元
營業額：			
— 買賣家用電器	—	11,472	71,045
— 買賣影音產品	—	—	92,234
— 製造及銷售家用電器	—	52,104	8,079
	<u>—</u>	<u>63,576</u>	<u>171,358</u>
持續經營業務年內(虧損)	(14,200)	(14,423)	(8,046)
已終止經營業務年內 溢利	<u>57,418</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
貴公司權益股東應佔年內 溢利／(虧損)	43,218	(14,423)	(8,046)

貴集團截至二零一二年四月三十日止年度(「二零一二財政年度」)之營運情況較截至二零一一年四月三十日止年度(「二零一一財政年度」)顯著倒退。受貿易業務規模縮減影響，貴集團之綜合營業額由二零一一財政年度約171,400,000港元下降至二零一二財政年度約63,600,000港元，減幅約為62.9%。由於貿易業務萎縮，貴集團於二零一二財政年度錄得 貴公司權益股東應佔虧損約14,400,000港元，相對二零一一財政年度則錄得溢利。

貴集團於二零一二年四月前後中止貿易業務。於二零一三年一月十八日，貴公司完成出售三間子公司(「出售子公司」，分別以投資控股以及製造及買賣家用電器為主要業務)之全部權益。其後於二零一三年四月五日，貴公司訂立出售協議出售主要從事製造及買賣家用電器及影音產品之出售集團。出售事項須待(其中包括)收購事項完成後方可

獨立財務顧問函件

作實。誠如上文所述，截至二零一三年四月三十日止年度（「二零一三財政年度」），貴公司錄得已終止經營業務溢利約57,400,000港元，主要包括出售子公司及出售集團之經營虧損約4,400,000港元以及出售出售子公司之收益約61,900,000港元。受惠於已終止經營業務溢利，貴公司之綜合財務業績由二零一二財政年度之虧損逆轉為二零一三財政年度之權益股東應佔溢利約43,200,000港元。然而，吾等注意到，貴集團於二零一三財政年度錄得持續經營業務虧損淨額約14,200,000港元，而於出售出售集團後，貴集團全部現有業務將終止經營。

1.3. 貴集團之財務狀況

以下為 貴集團於二零一一年四月三十日、二零一二年四月三十日及二零一三年四月三十日之綜合資產與負債概要，詳情載於通函附錄二：

	於四月三十日		
	二零一三年 (經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元	二零一一年 (經審核) 千港元
非流動資產			
廠房及設備	—	6,042	4,019
流動資產			
存貨	—	3,670	9,322
應收貿易賬款、按金及 其他應收款項	290	6,748	39,265
銀行結餘及現金	62	1,657	17,749
分類為持作出售之資產	13,500	—	—
	<u>13,852</u>	<u>12,075</u>	<u>66,336</u>

獨立財務顧問函件

	於四月三十日		
	二零一三年 (經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元	二零一一年 (經審核) 千港元
流動負債			
應付貿易賬款及其他			
應付款項	38,001	38,259	75,792
擔保人責任及潛在索償			
之應計負債	347,989	340,346	340,346
銀行借貸	—	22,948	22,948
無抵押銀行透支	26	3,710	2,104
應付稅項	—	32,529	34,667
與持作出售資產直接相			
關之負債	4,135	—	—
	<u>390,151</u>	<u>437,792</u>	<u>475,857</u>
流動負債淨額	<u>(376,299)</u>	<u>(425,717)</u>	<u>(409,521)</u>
負債淨額	<u>(376,299)</u>	<u>(419,675)</u>	<u>(405,502)</u>
資本及儲備			
股本	4,220	4,220	4,220
儲備	<u>(380,519)</u>	<u>(423,895)</u>	<u>(409,722)</u>
股本虧絀	<u>(376,299)</u>	<u>(419,675)</u>	<u>(405,502)</u>

貴集團於二零一一年四月三十日、二零一二年四月三十日及二零一三年四月三十日均錄得負債淨額。貴集團於二零一三年四月三十日之負債淨額約為376,300,000港元。於二零一三年八月三十一日，貴集團有擔保人責任約348,000,000港元。

1.4. 進行交易之理由

誠如董事會函件所載，收購事項、公開發售及發行可換股債券構成建議恢復股份買賣(自二零零七年五月十四日起暫停)之一部分。於收購事項完成後，貴集團將擁有充足水平之營運，而公開發售及發行可換股債券所得款項以及執行計劃將大幅改善貴集團資本基礎及財務流動資金狀況。此外，誠如董事會函件所載，董事相信，由於公開發售為合資格股東提供機會參與貴集團在中國物業市場之新發展，故公開發售符合貴公司及其股東整體最佳利益。

誠如上文「1.2. 貴集團過往財務表現」分節所討論，貴集團已於二零一二年中止貿易業務，而製造及買賣家用電器及影音產品業務亦已於二零一三年初出售或計劃出售。此外，貴集團於二零一三年四月三十日錄得負債淨額約376,300,000港元。考慮到目前虧蝕狀況，加上缺乏主要業務活動，除非取得外部融資及注入新業務，否則貴集團難以扭轉財務表現及維持上市地位。因此，收購事項、公開發售及發行可換股債券對貴公司迅速重建業務及補充資本而言屬可行選擇，得以符合上市規則第13.24條有關具備足夠營運及資產之規定。

2. 收購事項

2.1. 目標集團之資料

目標公司為投資控股公司，擁有江蘇豐盛房地產全部股權。江蘇豐盛房地產擁有重慶同景90%股權，而餘下10%股權則由重慶皇帆所擁有。江蘇豐盛房地產及重慶同景均主要於中國從事住宅物業發展及銷售業務。除該等股權外，目標公司概無其他重大資產或負債。

目標集團為物業發展商，目前主力透過旗下兩間項目公司江蘇豐盛房地產及重慶同景於目標城市(即中國鹽城及重慶)發展及銷售住宅物業。就物業發展方面，目標集團以城市及地盤篩選、土地收購、項目策劃及定位、銷售及市場推廣策略策劃為重點工作。目標集團將設計、建設、銷售、市場推廣及物業管理服務外包予合資格承包商、代理及物業管理公司，並監督其表現及管理整體項目發展流程。

目標集團現時所有發展中項目均位於鹽城或重慶。截至二零一三年七月三十一日，江蘇豐盛房地產於鹽城擁有三個物業發展項目，其中總建築面積約253,365平方米已竣工、約246,876平方米發展中及約569,127平方米持作未來發展。截至二零一三年七月三十一日，重慶同景於重慶擁有兩個物業發展項目，其中總建築面積約90,739平方米已竣工及總建築面積約167,945平方米發展中。截至二零一三年七月三十一日，於重慶同景應佔建築面積(按重慶同景於相關項目之90%股本權益

獨立財務顧問函件

計算)中，總建築面積約81,665平方米已竣工及總建築面積約151,151平方米發展中。有關目標集團業務之進一步詳情，載於通函「目標集團之業務」一節。

以下為目標集團截至二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月之財務業績摘要，詳情載於通函附錄一：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一二年	二零一二年	二零一一年	二零一零年
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	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
收益	303,107	363,130	399,140	310,933	111,634
毛利	111,555	141,842	154,089	118,363	33,175
除稅前溢利	92,765	114,357	107,391	125,500	20,760
以下人士應佔年內溢利/(虧損)及全面收益(開支)總額：					
—目標公司擁有人	29,580	40,112	30,466	76,693	12,915
—非控股權益	4,872	4,151	2,931	1,197	(182)

目標集團之收益由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度約人民幣111,600,000元增加約178.6%至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度約人民幣310,900,000元，主要由於已售住宅單位總建築面積增加及(影響相對較小)平均售價上升。目標集團已售住宅單位總建築面積由二零一零年約26,921平方米大幅增加至二零一一年約67,107平方米，主要由於西城逸品花園第2期部分樓宇竣工及交付。目標集團平均售價由二零一零年每平方米約人民幣4,147元增加11.7%至二零一一年每平方米約人民幣4,633元，主要受鹽城整體樓價升勢帶動。由於二零一零年至二零一一年間目標集團之平均售價上升而平均成本下降，目標公司擁有人應佔溢利及全面收益總額由截至二零一零年十二月三十一日止財政年度約人民幣12,900,000元大幅增加至截至二零一一年十二月三十一日止財政年度約人民幣76,700,000元。

目標集團之收益由截至二零一一年十二月三十一日止財政年度約人民幣310,900,000元進一步增加約28.4%至截至二零一二年十二月

三十一日止財政年度約人民幣399,100,000元，主要由於已售住宅單位總建築面積增加及(影響相對較小)平均售價上升。目標集團已售住宅單位總建築面積由二零一一年約67,107平方米增加23.9%至二零一二年約83,143平方米，主要由於西城逸品花園第3期部分樓宇竣工及交付。目標集團住宅單位每平方米平均售價由二零一一年每平方米約人民幣4,633元微升至二零一二年每平方米約人民幣4,801元，主要受鹽城整體樓價升勢帶動。然而，由於物業銷售額顯著增長及適用中國土地增值稅率上升(基於土地增值稅按遞進稅率徵收)帶動中國土地增值稅增加，目標集團之所得稅開支由二零一一年約人民幣47,600,000元大幅增加至二零一二年約人民幣74,000,000元。因此，目標公司擁有人應佔溢利及全面收益總額由截至二零一一年十二月三十一日止財政年度約人民幣76,700,000元減少至截至二零一二年十二月三十一日止財政年度約人民幣30,500,000元。

目標集團之收益由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣363,100,000元減少16.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣303,100,000元，主要由於已售總建築面積減少，部分減幅為平均售價增長所抵銷。目標集團已售總建築面積由截至二零一二年六月三十日止六個月約70,151平方米減少23.1%至截至二零一三年六月三十日止六個月約53,960平方米，主要由於西城逸品花園第3期第一階段銷售額減少，部分減幅為目標集團於二零一三年六月竣工之同景·躍城第二至五座及第七座樓宇開售所抵銷。目標集團之平均售價由截至二零一二年六月三十日止六個月每平方米約人民幣5,176元上升8.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月每平方米約人民幣5,617元，主要由於同景·躍城之平均售價高於西城逸品花園，而同景·躍城物業銷售額佔物業總銷售額之比例增加。目標集團擁有人應佔溢利及全面收益總額由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣40,100,000元顯著減少至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣29,600,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度各年，目標集團之整體毛利率分別約為29.7%、38.1%及38.6%。截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，目標集團之毛利率分別約為39.1%及36.8%。

獨立財務顧問函件

以下為目標集團於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之綜合資產與負債概要，詳情載於通函附錄一：

	截至			
	二零一三年 六月三十日 (人民幣千元)	二零一二年 (人民幣千元)	截至十二月三十一日	
			二零一一年 (人民幣千元)	二零一零年 (人民幣千元)
流動資產				
發展中物業	1,322,084	1,367,338	1,061,489	765,158
持作出售物業	184,484	57,723	302,774	2,857
其他流動資產	267,785	253,806	378,017	912,241
	<u>1,774,353</u>	<u>1,678,867</u>	<u>1,742,280</u>	<u>1,680,256</u>
非流動資產	<u>5,342</u>	<u>2,229</u>	<u>1,999</u>	<u>5,506</u>
資產總值	<u><u>1,779,695</u></u>	<u><u>1,681,096</u></u>	<u><u>1,744,279</u></u>	<u><u>1,685,762</u></u>
流動負債	1,225,534	1,191,387	1,358,701	1,366,573
非流動負債	<u>130,000</u>	<u>100,000</u>	<u>155,000</u>	<u>160,000</u>
負債總額	<u><u>1,355,534</u></u>	<u><u>1,291,387</u></u>	<u><u>1,513,701</u></u>	<u><u>1,526,573</u></u>
以下人士應佔權益：				
目標公司擁有人	399,826	370,246	188,455	129,117
非控股權益	<u>24,335</u>	<u>19,463</u>	<u>42,123</u>	<u>30,072</u>
權益總額	<u><u>424,161</u></u>	<u><u>389,709</u></u>	<u><u>230,578</u></u>	<u><u>159,189</u></u>

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以及二零一三年六月三十日，目標集團旗下發展中物業之賬面值分別約為人民幣765,200,000元、人民幣1,061,500,000元、人民幣1,367,300,000元及人民幣1,322,100,000元。目標集團旗下發展中物業於二零一零年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日期間升值，主要歸功於目標集團同期不斷進行物業發展活動。於二零一二年十二月三十一日至二零一三年六月三十日期間，目標集團旗下發展中物業維持相對穩定價值。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以及截至二零一三年六月三十日，目標集團旗下持作出售物業之賬面值分別約為人民幣2,900,000元、人民幣302,800,000元、人民幣57,700,000元及人民幣184,500,000元。於往績記錄期間，隨著目標集團不斷進行物業發展活動，目標集團旗下持作出售物業普遍升值，惟大量交付竣工物業之期

間除外。此外，誠如通函「目標集團之財務資料」一節所披露，於二零一三年八月三十一日，目標集團旗下發展中物業之賬面值約為人民幣1,375,700,000元，而目標集團旗下持作出售物業之賬面值則約為人民幣165,200,000元。

有關目標集團之進一步詳情，請參閱通函「目標集團之業務」及「目標集團之財務資料」兩節。

2.2. 中國房地產市場之資料

2.2.1 中國經濟概覽

誠如通函「行業概覽」一節所討論，自中國政府於一九七零年代後期推出「開放政策」及於二零零一年加入世界貿易組織以來，當地經濟突飛猛進。中國名義本地生產總值由二零零五年約人民幣184,940億元增至二零一二年約人民幣519,320億元，複合年增長率約為15.9%。中國人民之購買力由二零零五年至二零一二年間大幅上升，這從城鎮家庭之人均可支配收入增加中得到印證。城鎮家庭之人均可支配收入由二零零五年約人民幣10,493元增至二零一二年約人民幣24,565元，複合年增長率為12.9%。

由二零零五年至二零一二年，目標集團現有發展項目所在城市（即鹽城及重慶）之城鎮家庭人均可支配收入亦呈現顯著增長。下表選列重慶於二零零五年至二零一二年之經濟指標，摘錄自通函「行業概覽」一節：

	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	二零零五年 至二零一二年 複合年 增長率
總登記人口(百萬人)	31.7	32.0	32.4	32.6	32.8	33.0	33.3	33.4	0.8%
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	346.8	390.7	467.6	579.4	653.0	792.6	1,001.1	1,145.9	18.6%
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	12,404	13,939	16,629	20,490	22,920	27,596	34,500	39,083	17.8%
估計實質本地生產總值 (人民幣十億元)(附註1)	344.0	381.5	446.6	548.7	663.6	768.0	950.7	1,116.9	18.3%
估計實質人均本地生產 總值(人民幣元)	12,304	13,611	15,882	19,404	23,292	26,740	32,763	38,092	17.5%
消費物價指數	100.8	102.4	104.7	105.6	98.4	103.2	105.3	102.6	-1.1%
人均儲蓄存款(人民幣元)	8,033.2	9,219.0	9,978.0	12,247.2	14,986.0	17,677.0	20,993.0	不適用	不適用
社會零售貨品總銷售額 (人民幣十億元)	122.8	143.2	171.1	214.7	247.9	293.9	348.7	396.1	18.2%
城鎮家庭用於住房之 人均全年消費支出 (人民幣元)	365.6	302.5	347.1	437.2	385.7	460.7	336.3	不適用	不適用

獨立財務顧問函件

附註：

1. 實質本地生產總值數字以重慶消費物價指數作估計。
2. 上表所載數字之資料來源為重慶統計局(與截至二零一二年十二月三十一日止年度有關之資料為重慶統計局經統計公報所發表估計數字)。

誠如通函「行業概覽」一節所披露，重慶之登記人口由二零零五年3,170萬人穩步增至二零一二年3,340萬人。據上表顯示，重慶之估計實質本地生產總值由二零零五年約人民幣3,440億元大幅增至二零一二年約人民幣11,169億元，而重慶之估計實質人均本地生產總值則由二零零五年約人民幣12,304元增至二零一二年約人民幣38,092元。由二零零五年至二零一二年間，重慶居民之購買力亦顯著增加，這從城鎮家庭之人均可支配收入、儲蓄存款及社會零售貨品總銷售額均有增加得到印證。

下表選列鹽城於二零零五年至二零一二年之經濟指標，摘錄自通函「行業概覽」一節：

	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	二零零五年 至二零一二年 複合年 增長率
總登記人口(百萬人)	7.99	8.05	8.10	8.12	8.12	8.16	8.21	8.22	0.4%
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	100.5	117.4	137.1	160.3	191.7	233.3	277.1	312.0	15.6%
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	13,529	15,939	18,879	22,359	25,553	30,738	38,222	37,938	15.9%
估計實質本地生產總值 (人民幣十億元)(附註1)	99.1	116.2	132.1	152.8	193.6	225.4	263.9	269.6	15.4%
估計實質人均本地生產 總值(人民幣元)	13,342	15,781	18,188	21,315	25,811	29,699	36,402	36,905	15.6%
消費物價指數	101.4	101.0	103.8	104.9	99.0	103.5	105.0	102.8	0.2%
城鎮家庭人均可支配收入 (人民幣元)	10,580	12,052	13,857	15,862	17,664	20,003	22,851	25,867	13.6%
人均儲蓄存款(人民幣元)	7,429	8,004	8,662	10,678	13,301	13,868	15,452	18,524	13.9%
社會零售貨品總銷售額 (人民幣十億元)	31.7	36.8	43.4	54.3	64.5	76.0	85.9	102.3	18.2%
城鎮家庭用於住房之人均 全年消費支出(人民幣元)	529	338	419	184	333	1,535	不適用	不適用	不適用

附註：

1. 實質本地生產總值數字以鹽城消費物價指數作估計。
2. 上表所載數字之資料來源為鹽城統計局(與截至二零一二年十二月三十一日止年度有關之資料為鹽城統計局經統計公報所發表估計數字)。

誠如通函「行業概覽」一節所披露，鹽城之登記人口由二零零五年799萬人穩步增至二零一二年822萬人。據上表顯示，鹽城之估計實質本地生產總值由二零零五年約人民幣991億元大幅增至二零一二年約人民幣2,696億元，而重慶之估計實質人均本地生產總值則由二零零五年約人民幣13,342元增至二零一二年約人民幣36,905元。鹽城居民之整體購買力顯著增加，這從城鎮家庭之人均可支配收入、儲蓄存款及社會零售貨品總銷售額均有增加得到印證。

2.2.2 中國房地產行業發展

誠如通函「行業概覽」一節所載，中國房地產行業之總投資額由二零零五年約人民幣15,909億元增至二零一二年約人民幣71,804億元，而每年落成之商住物業總建築面積亦由二零零五年4.368億平方米增至二零一一年7.169億平方米。商住物業之總銷售額由二零零五年約人民幣14,564億元增至二零一一年約59,119億元，而商住物業之每平方米平均售價亦由二零零五年約人民幣2,937.0元增至二零一一年約人民幣5,379.3元。

就目標集團現有發展項目所在兩個城市而言，重慶之房地產總投資額由二零零五年約人民幣518億元增至二零一二年約人民幣2,508億元。每年落成之商住物業總建築面積由二零零五年1,710萬平方米增至二零一二年3,390萬平方米，而每年售出之商住物業總建築面積則由二零零五年1,790萬平方米大幅增至二零一二年4,110萬平方米。商住物業總銷售額由二零零五年約人民幣341億元增至二零一二年約人民幣1,972億元，增幅逾五倍。每平方米平均售價亦由二零零五年約人民幣1,901.0元大幅增至二零一二年每平方米約人民幣4,805.0元。

鹽城之房地產總投資額亦由二零零五年約人民幣52億元增至二零一二年約人民幣273億元。每年落成之商住物業總建築面積由二零零五年210萬平方米增至二零一零年330萬平方米，而每年售出之商住物業總建築面積則由二零零五年160萬平方米大幅增至二零一二年550萬平方米。商住物業總銷售額由二零零五年約人民幣27

億元大幅增至二零一零年約人民幣170億元，增幅逾六倍。每平方米平均售價亦由二零零五年約人民幣1,679.9元大幅增至二零一零年約人民幣3,459.6元。

吾等經計及上述各項後認為，中國商住物業需求可望受到人均可支配收入之雙位數年度增幅及中國當地居民整體購買力增長所帶動。因此，吾等認為中國房地產行業不久將來前景仍然樂觀。

2.3. 收購協議之主要條款

2.3.1 收購事項之先決條件

根據收購協議之條款，收購事項須待若干條件於二零一三年二月二十八日或之前達成，方告完成。根據補充收購協議訂約方先後於二零一三年二月二十七日、二零一三年六月二十八日及二零一三年十月二十五日訂立之書面協議，最後截止日期已延後至二零一三年十二月三十一日。有關完成收購事項之詳細先決條件，載於董事會函件「先決條件」分節。

此外，根據確認函之條款，收購事項亦須待公開發售及認購協議完成後方告完成。

2.3.2 目標集團所持物業權益之估值

目標集團所持物業權益（「物業」）由獨立及合資格香港估值師世邦魏理仕有限公司（「估值師」）進行估值。各物業於二零一三年七月三十一日現況下資本值之估值報告及證書全文（「估值報告」）構成通函附錄五所載經擴大集團之物業估值報告一部分。根據估值報告，於二零一三年七月三十一日，經擴大集團應佔物業現況下之資本值為人民幣1,622,500,000元或（假設已悉數取得物業所有權證）人民幣1,679,500,000元（「估值」）。

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論達致估值所用方法以及所採納之估值調整基準及假設。吾等得悉估值師已進行視察，並就估值作出相關查詢及查冊。吾等亦得悉目標集團於中國持作出售之物業權益乃以直接比較法進行估值，當中假設每一項物業均可

以交吉出售。比較根據可資比較物業實際成交之已變現價值或索價進行。大小、特徵及位置相若之可資比較物業予以分析並仔細權衡每項物業所有有關優勢及不足，以公平比較價值。

目標集團於中國持作發展之物業權益以該等物業各自將按目標集團最新發展計劃發展及竣工為基準，採用直接比較法參考自相關市場取得之可資比較土地銷售憑證，並考慮所投入之發展成本後進行估值。

就目標集團於中國訂約持有之物業權益而言，目標集團已與政府當局訂立協議收購物業權益，惟於估值日期仍未取得國有土地使用權證及／或未付清土地出讓金。因此，估值報告並無為該等物業權益賦予任何商業價值。然而，倘目標集團已付清土地出讓金並取得物業之適當國有土地使用權證，則物業於二零一三年七月三十一日現況下之資本值合共為人民幣57,000,000元，僅供參考。

就目標集團於中國租賃及佔用之物業權益而言，因屬短期租賃性質及／或因不得分租或轉讓及／或因缺乏可觀租金溢利，故估值師並無為該等物業權益賦予任何商業價值。

吾等認為上述估值方法對釐定物業資本值而言屬慣常合理。此外，吾等已根據上市規則第13.80條附註(1)(d)之規定就估值師及其估值工作履行職務。

此外，吾等注意到估值報告載有慣常假設，包括(i)估值並無考慮過往用途可能引致之土地毒害或污染(如有)；及(ii)估值師並無進行任何結構性測量，亦無測試任何樓宇設施。由於估值師無責任進行結構性測量及環境評估，故吾等認為上述假設符合市場慣例。吾等與董事(連同候任執行董事)進行討論後得悉，物業並非位於經污染／毒害土地上，且董事(連同候任執行董事)概不知悉物業於最後可行日期存在任何結構損壞。

2.3.3 收購事項之代價

誠如通函內董事會函件所披露，收購事項之代價為500,000,000港元(「代價」)，由收購協議訂約方經公平磋商後達致，並經參考(i)目標集團於二零一二年六月三十日之經審核合併資產總值約人民幣1,675,600,000元(相當於約2,121,000,000港元)及經審核合併資產淨值約人民幣294,900,000元(相當於約373,300,000港元)；(ii)於二零一二年六月三十日目標集團一間成員公司結欠南京豐盛控股之股東貸款人民幣300,000,000元(相當於約379,700,000港元)已於二零一二年八月九日為擴大註冊資本而資本化；(iii)據估值師所編製估值報告顯示物業於二零一二年六月三十日之估值人民幣1,379,000,000元(相當於約1,745,600,000港元)；及(iv)目標集團之發展前景而釐定。代價須於完成收購事項時且於頒發經更新營業執照後三個月內以現金支付，此方式符合併購規定下有關外國投資者支付代價之時間之規定。

為評估代價之公平性及合理性，吾等曾作出以下分析：

a. 重新評估目標集團之資產淨值

吾等已考慮目標公司擁有人應佔經調整經審核綜合資產淨值(「經重估資產淨值」)，其以通函附錄一所載目標集團於二零一三年六月三十日之經審核綜合財務報表為基礎，並因應估值報告所顯示物業之最新估值及相關稅項負債作出調整。以下為 貴公司計算經重估資產淨值之方法：

人民幣千元

目標公司擁有人於二零一三年六月三十日	
應佔經審核綜合資產淨值	399,826
加：於二零一三年七月三十一日進行物業估值	
產生之重估盈餘(附註)	134,398
經重估資產淨值	534,224
	(相當於約 676,232,911 港元)

獨立財務顧問函件

附註：

此乃計及估值報告所顯示目標集團於二零一三年七月三十一日應佔物業資本值、物業截至二零一三年六月三十日之賬面淨值及相關潛在中國稅項負債後計算之重估盈餘。

因此，代價較經重估資產淨值折讓約176,200,000港元或約26.1%。

b. 可資比較交易

為評估代價，吾等亦已審閱過去一年(即自二零一二年十月一日起直至最後可行日期止)涉及收購主要於中國從事物業發展及／或投資業務之目標集團之若干可資比較交易(「可資比較收購」)。可資比較收購乃根據下列標準篩選：(i)發行人於聯交所上市，且有關交易根據上市規則規定之公佈形式公開發表；(ii)已就有關交易刊發通函；及(iii)目標集團經重估資產淨值(根據目標集團旗下物業之最新估值就相關估值盈餘／虧絀作出調整後)之分析已載入各可資比較收購通函內。吾等已竭盡所能按上述標準識別出所有可資比較收購，結果如下。

通函日期	公司名稱	代價 (百萬港元)	目標集團	代價較
			擁有人應佔 經重估資產 淨值 (百萬港元)	目標集團 擁有人應佔 經重估資產 淨值之折讓 概約 百分比(%)
一三年十月 十日	東力實業控股有限公司 (股份代號：978)	6,688.0	7,819.6	14.5
一三年九月 三十日	金地商置集團有限公司 (股份代號：535)	1,272.7	1,686.8	24.5

獨立財務顧問函件

通函日期	公司名稱	代價 (百萬港元)	目標集團	代價較
			擁有人應佔 經重估資產 淨值 (百萬港元)	目標集團 擁有人應佔 經重估資產 淨值之折讓 概約 百分比(%)
一三年八月 三十日	麗豐控股有限公司 (股份代號：1125)	217.2	293.9	26.1
一三年六月 十三日	中建科技國際有限公司 (股份代號：261)	900.0	974.0	7.6
一三年三月 二十八日	深圳控股有限公司 (股份代號：604)	5,170.9	5,852.0	11.6
一三年五月 三十日	新昌營造集團有限公司 (股份代號：404)	975.0	1,175.0	17.0
一二年十二月 十一日	研祥智能科技股份有限公司 (股份代號：2308)	403.8	434.0	7.0
一二年十一月 十六日	方正數碼(控股)有限公司 (股份代號：618)	537.0	566.3	5.2
			最高	26.1
			最低	5.2
			平均	14.2
	收購事項	500	676.2	26.1

誠如上表所示，可資比較收購之代價較各目標集團之經重估資產淨值折讓介乎5.2%至26.1%，平均約為14.2%。代價較經重估資產淨值折讓約26.1%高於可資比較收購之平均值，故被認為有利。

考慮到上述因素，尤其是(i)代價較經重估資產淨值折讓約176,200,000港元或約26.1%；(ii)代價較經重估資產淨值之折讓高於可資比較收購之平均值；及(iii)與估值師討論後得悉評估物業資本值所用估值法屬常用合理方法，吾等認為代價對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

2.3.4 不競爭承諾

誠如董事會函件所披露，Magnolia Wealth有意於復牌相關時間維持持有 貴公司經擴大已發行股本超過50%。因此，季先生及季先生全資擁有之Magnolia Wealth將於復牌時成為控股股東。

誠如通函「與控股股東之關係」一節所載，控股股東透過除外公司從事除外項目發展工作。於最後可行日期，除外項目包括六個位於除外城市(即昆山、南京、文昌及都江堰)之物業項目以及十個分別位於澳洲及加拿大之物業項目，由別墅、辦公大樓、酒店、購物中心、公寓大樓及商業輔助設施組成。除外公司於上述除外城市所發展物業項目竣工後之總建築面積約為2,036,893平方米。控股股東表示，於收購事項完成後，除與 貴公司所訂立不競爭承諾之條款另有規定外，彼等在完成除外項目後將不再於中國從事任何住宅物業(包括別墅)及多用途物業(定義見通函「技術詞彙表」一節)發展業務，只會參與發展商業物業項目。因此，目標城市與除外城市並無重疊。

為盡量避免控股股東與經擴大集團日後出現直接競爭，於收購事項完成後， 貴公司在二零一三年十月二十五日與季先生及Magnolia Wealth為 貴公司利益(為其本身及代表經擴大集團各其他成員公司)訂立不競爭承諾，據此，季先生及Magnolia Wealth向 貴公司承諾，待收購事項完成後及於不競爭期間(定義見下文)，除除外項目外，彼等不會，且將促使彼等各自聯繫人士(經擴大集團除外)

不會直接或間接(不論獨自或與另一人士或公司共同)於中國(包括目標城市、除外城市及未佔據城市)擁有、投資、參與、發展、經營或從事與任何住宅物業及多用途物業(定義見通函「技術詞彙表」一節)房地產發展業務(「受限制業務」)直接或間接競爭或可能競爭之任何業務或公司。

儘管有上述規定，季先生及Magnolia Wealth均可自身或透過彼等各自聯繫人士：

- i. 持有及／或於任何在認可證券交易所上市之公司任何股份或其他證券擁有權益，且該公司從事或涉及任何與受限制業務直接或間接競爭之活動或業務。惟其連同其於有關公司之聯繫人士持有之總股權(不論直接或間接)不超過有關上市公司已發行股本百分之五(5)，且季先生、Magnolia Wealth連同彼等各自聯繫人士不會參與或以其他方式涉及該上市公司之管理；及
- ii. 持有及／或於經擴大集團任何成員之任何股份及其他證券擁有權益。

誠如通函「與控股股東之關係」一節所披露，控股股東亦已於不競爭承諾內承諾，於不競爭承諾期間內，若控股股東或彼等各自任何聯繫人士(經擴大集團除外)獲悉任何業務機會涉及擁有、投資、參與、發展、經營或從事任何與受限制業務直接或間接競爭之業務或公司(「業務機會」)，彼等或彼等各自任何聯繫人士(經擴大集團除外)須於接獲有關消息後即時以書面轉介業務機會予 貴公司。是否接納有關業務機會，應由獨立非執行董事於接獲書面通知後30天內或(如需股東批准)訂約各方可能協定之其他期間作出決定。即使 貴公司發出經獨立非執行董事簽署之確認函確定 貴公司決定不接納業務機會，季先生或Magnolia Wealth或彼等各自之聯繫人士亦不可接納有關業務機會。

根據不競爭承諾， 貴公司已獲授優先購買權(「權利」)以收購控股股東所持文昌清瀾半島非別墅住宅部分之土地使用權。 貴公司行使權利前須符合以下條件：(i)上述25%總投資額之法律限制已妥

為遵守；(ii)中國相關部門已授出批准；及(iii)別墅已出售且不再構成文昌清瀾半島一部分。上述條件一經達成，控股股東將即時向 貴公司發出書面通知。 貴公司之權利須待接獲有關通知後方可行使。是否行使不競爭承諾項下 貴公司所獲授權利將由獨立非執行董事決定。

根據上文所載不競爭承諾及相關安排，於收購事項完成後，除繼續承擔除外項目所涉及工作外，控股股東將不獲允許於中國從事任何住宅物業(包括別墅)及多用途物業(定義見通函「技術詞彙表」一節)發展業務(除非發生上文不競爭承諾所載情況(i)至(ii)則作別論)且只會參與發展商業物業項目。有關不競爭承諾及除外項目之進一步詳情載於通函「與控股股東之關係」一節。

不競爭承諾自二零一三年十月二十五日起生效並將一直有效，直至以下較早時限：(a)控股股東合共直接或間接實益持有 貴公司已發行股本不足30%當日；及(b)股份終止於香港聯交所上市當日(「不競爭期間」)。

經計及不競爭承諾項下安排後，吾等認同董事之見解，認為經擴大集團、季先生與Magnolia Wealth之間潛在競爭將有效減至最少，令經擴大集團之利益得到保障。

3. 認購協議及公開發售

3.1. 認購協議及可換股債券之主要條款

誠如董事會函件所載，根據認購協議，待若干先決條件於二零一三年二月二十八日或之前達成後，Magnolia Wealth及簡先生(或其各自根據香港法例註冊成立之全資公司其中之一)將認購，而 貴公司將向Magnolia Wealth及簡先生(或其各自根據香港法例註冊成立之全資公司其中之一)發行本金額分別為420,000,000港元及80,000,000港元之可換股

獨立財務顧問函件

債券。誠如董事會函件所披露，根據延期協議，認購協議之最後截止日期已延後至二零一三年十二月三十一日。有關認購協議之詳細先決條件，載於董事會函件「認購協議」一段。

可換股債券於到期日前不可贖回。可換股債券為期五年，按年利率2%計息，換股價為每股換股股份0.05港元。除非事先已根據其條件轉換、贖回、購買或註銷，貴公司將於到期日按未償還本金贖回可換股債券。有關可換股債券之其他詳細條款，載於董事會函件「認購協議」一段。

假設全數轉換本金總額為500,000,000港元之可換股債券，將予發行之10,000,000,000股換股股份將佔：

- (a) 貴公司現有已發行股本約2,369.67%；
- (b) 於完成公開發售時 貴公司已發行股本約473.93%；及
- (c) 於完成公開發售及悉數轉換可換股債券時 貴公司已發行股本約82.58%。

評估可換股債券之條款時，吾等已審閱若干涉及發行可換股票據／債券之可資比較交易（「可資比較交易」）。可資比較交易乃根據下列標準篩選：(i)發行人於聯交所上市，且有關交易根據上市規則規定之公佈及／或通函形式公開發表；(ii)可資比較交易發行人之過往財務表現可與 貴公司作比較，即於公佈及／或通函日期前最近財政年度同樣錄得淨虧損及／或淨負債；及(iii)有關交易涉及於二零一三年間（直至最後可行日期止）發行可換股債券／票據。基於(i)所有可換股證券均於截至最後可行日期止回顧期間內在現行市況下按上述標準發行；及(ii) 49項可資比較交易在規模上屬於可供分析之合理範例，吾等認為涵蓋二零一三年一月一日至最後可行日期之回顧期間就分析可換股債券條款而言屬合理。吾等認為，基於上述標準所識別可資比較交易乃相關可資比較交易之詳盡清單。

獨立財務顧問函件

下表載列可資比較交易之詳情：

公佈/通函日期	發行人名稱	股份代號	期限(年)	利率(按年計)	到期贖回率
一三年二月一日	華能集團有限公司	8272	3	0.00	100.00
一三年二月一日	新時代能源有限公司	166	1	5.00	100.00
一三年二月一日	國際強金集團有限公司	803	3	8.25	100.00
一三年二月六日	中國富強金融集團有限公司	290	3	5.00	100.00
一三年二月十八日	中國富強金融集團有限公司	399	10	0.10	100.00
一三年二月二十二日	中國農業生態有限公司	8166	3.5	5.00	100.00
一三年二月二十六日	長盈集團(控股)有限公司	689	2	8.00	110.00
一三年二月二十八日	香港建屋貸款有限公司	145	4	0.00	100.00
一三年三月五日	洪橋集團有限公司	8137	5	0.00	100.00
一三年四月十六日	實力建業集團有限公司	519	5	0.00	100.00
一三年四月十六日	國藝娛樂文化集團有限公司	8228	2	7.50	100.00
一三年四月二十九日	蒙古投資集團有限公司	402	5	0.00	100.00
一三年五月一日	金山能源集團有限公司	663	3	0.00	100.00
一三年五月十五日	聯合基因科技集團有限公司	399	10	0.00	100.00
一三年五月二十四日	中青基業集團有限公司	1182	3	3.00	100.00
一三年五月三十日	流動電訊網絡(控股)有限公司	8266	2	4.00	100.00
一三年五月三十一日	華聯國際(控股)有限公司	969	5	0.00	100.00
一三年六月六日	華人飲食集團有限公司	8272	3.5	3.00	100.00
一三年六月七日	昊天能源集團有限公司	474	3	5.00	100.00
一三年六月七日	新時代能源有限公司	166	2	8.00	100.00
一三年六月十日	普匯中國國際控股有限公司	997	2	7.50	100.00
一三年六月十四日	中國資源交通集團有限公司	269	2	9.00	100.00
一三年六月二十日	中國東方文化集團有限公司	2371	2	8.00	100.00
一三年六月二十日	鼎億集團投資有限公司	508	1.5	5.00	100.00
一三年六月二十六日	新焦點汽車技術有限公司	360	5	0.00	105.00
一三年六月二十六日	品創明珠石油有限公司	8066	2	10.00	100.00
一三年六月二十八日	順風光電國際有限公司	632	3	0.00	100.00
一三年六月二十八日	順風光電國際有限公司	1165	10	8.00	100.00
一三年六月二十八日	鼎億集團投資有限公司	508	2	0.00	100.00
一三年七月五日	榮豐聯合控股有限公司	3683	5	4.00	100.00
一三年七月五日	朗力福集團控股有限公司	8037	3	7.00	100.00
一三年七月八日	比優集團控股有限公司	8053	3	0.00	100.00
一三年七月九日	國藝娛樂文化集團有限公司	8228	3	4.00	100.00
一三年七月十九日	凱富能源集團有限公司	7	1	0.00	100.00
一三年七月二十六日	中國家居控股有限公司	692	3	0.00	100.00
一三年七月三十一日	中國熔盛重工集團控股有限公司	1101	2.5	7.00	100.00
一三年八月一日	文化地標投資有限公司	674	3	4.60	100.00
一三年八月七日	中國家居控股有限公司	692	3	2.00	100.00
一三年八月十五日	亞洲資源控股有限公司	899	2	0.00	(附註)
一三年八月十五日	亞洲資源控股有限公司	899	2	5.00	(附註)
一三年八月三十日	鈞濠集團有限公司	115	3	17.00	100.00
一三年九月三日	新確科技有限公司	1063	2	1.00	100.00
一三年九月十一日	中國資源交通集團有限公司	269	3	9.00	100.00
一三年九月十三日	金保利新國際能源有限公司	686	5	0.00	100.00
一三年九月十八日	延長石油國際有限公司	346	3	0.00	100.00
一三年九月二十三日	中國家居控股有限公司	692	3	3.00	100.00
一三年九月二十九日	金保利新國際能源有限公司	686	3	5.00	135.00
一三年十月三日	凱富能源集團有限公司	7	1	0.00	100.00
一三年十月十七日	天行國際(控股)有限公司	993	3	0.00	100.00
			最高	17.00	135.00
			最低	0.00	100.00
			平均	3.63	不適用
			可換股債券	2.00	100.00

附註：

根據可換股票據之條款及條件，任何於到期日下午四時正(香港時間)前仍未行使之可換股票據，將自動轉換為公司股份。

誠如上表所載，可換股債券之年利率2.00%低於可資比較交易平均數3.63%。可資比較交易項下可換股債券／票據將由各發行人於到期日按未償還本金額之100.00%至135.00%贖回。因此，可換股債券之贖回價值(即可換股債券到期時之未償還本金額)被視為合理。

根據可換股債券之本金額500,000,000港元及年利率2.00%計算，可換股債券之全年利息付款約為10,000,000港元。誠如經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表所載(假設公開發售完成、可換股債券發行、債務重組、收購事項及償還股東貸款已於二零一二年五月一日落實但未計及出售事項，詳情載於通函附錄四)，經擴大集團之經營活動所得現金淨額約為79,500,000港元。基於上述各項，吾等認為經擴大集團有充裕財務資源應付可換股債券每年約10,000,000港元之利息付款。通函「目標集團之財務資料」一節「營運資金」一段亦披露，董事(連同候任執行董事)認為，考慮到餘下集團之業務前景、內部資源及可供動用信貸融資並假設交易完成，在無任何不可預見情況下，餘下集團具備充足營運資金應付自通函日期起計最少十二個月之需要。

經考慮上述因素，吾等認同董事之見解，認為可換股債券之條款(換股價除外，於下文「換股價及發售價」分節詳細討論)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且訂立認購協議及其項下擬進行之交易符合 貴公司及股東整體利益。

3.2. 公開發售之主要條款

誠如董事會函件所披露，貴公司亦建議進行公開發售以籌集84,400,000港元，基準為於記錄日期每持有一股現有股份可獲發四股發

售股份，發售價為每股發售股份0.05港元。Magnolia Wealth就此出任包銷商。公開發售須待(其中包括)通函「包銷協議之條件」一段所載條件達成後，方可作實。因此，公開發售不一定會進行。

1,688,000,000股發售股份相當於：

- (a) 貴公司現有已發行股本400%；
- (b) 於完成公開發售時 貴公司已發行股本80%；及
- (c) 於完成公開發售及悉數轉換可換股債券時 貴公司已發行股本約13.94%。

誠如董事會函件所載，簡先生已確認，彼將不會認購其於公開發售項下之任何配額。

誠如董事會函件所披露，貴公司與包銷商公平磋商後決定，合資格股東無權申請認購任何超過其保證配額之發售股份。考慮到各合資格股東將可獲均等公平之機會透過認購彼等於公開發售項下之保證配額參與 貴公司之未來發展，以及處理超額申請程序將產生額外成本，吾等認同 貴公司有關不設超額申請安排屬情有可原之見解。

3.3. 所得款項用途

公開發售及發行可換股債券之所得款項總額為584,400,000港元，將用於(i)根據收購協議支付代價500,000,000港元；(ii)清償應付計劃債權人(並非股東)之款項37,000,000港元；(iii)向簡先生悉數償還於最後可行日期之未償股東貸款約19,500,000港元，該貸款已用作 貴集團之一般營運資金；及(iv)餘額約27,900,000港元用作經擴大集團之一般營運資金。

3.4. 換股價及發售價

同為每股0.05港元之換股價及發售價較：

- (i) 股份於二零零七年五月十一日(即暫停買賣前之最後交易日)在聯交所所報收市價每股0.48港元折讓約89.58%；

獨立財務顧問函件

- (ii) 股份於截至二零零七年五月十一日(即暫停買賣前之最後交易日)止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.47港元折讓約89.36%；
- (iii) 股份於截至二零零七年五月十一日(即暫停買賣前之最後交易日)止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.48港元折讓約89.58%；
- (iv) 按 貴公司於二零一二年四月三十日之經審核綜合負債淨額約419,675,000港元及於最後可行日期之已發行股份422,000,000股計算於二零一二年四月三十日之每股經審核綜合負債淨額約0.99港元溢價1.04港元；及
- (v) 按 貴公司於二零一三年四月三十日之最新公佈經審核綜合負債淨額約376,299,000港元及於最後可行日期之已發行股份422,000,000股計算於二零一三年四月三十日之每股經審核綜合負債淨額約0.89港元溢價0.94港元。

換股價及發售價於考慮下列各項後經公平磋商釐定：(i) 貴集團自二零零六年四月三十日以來財務表現及財政狀況持續惡化；及(ii)股份自二零零七年五月十四日以來一直暫停在聯交所買賣之事實。換股價及發售價定為等於 貴公司日期為二零零八年十月八日之公佈所述先前建議公開發售之價格，其已於二零一三年三月二十一日失效。

由於股份暫停買賣超過五年，吾等認為，股份於暫停買賣前之收市價不能反映 貴公司目前之財務狀況及價值，無法為評估發售價及換股價提供合理基礎。

有見(i)股份長時間暫停買賣、 貴集團於二零一三年四月三十日錄得重大負債淨額及 貴集團連年虧蝕；(ii)發售價與換股價相同，即合資格股東透過公開發售將予支付之每股價格不遜於Magnolia Wealth及簡先生透過認購將予支付之價格(假設彼等有意參與公開發售)；(iii)各合資格股東將獲均等機會透過認購彼等於公開發售項下之保證配額參與 貴公司之未來發展；及(iv)執行計劃及 貴公司向簡先生履行財務責任需要資金，吾等認為，公開發售(包括發售價)就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

考慮到(i)股份長時間暫停買賣、貴集團於二零一三年四月三十日錄得重大負債淨額及貴集團連年虧蝕；及(ii)貴集團之財務及經營狀況，無法保證貴公司可覓得其他投資人士同意及有能力提供(其中包括)收購事項所需資金，致使貴公司於復牌後重拾足夠業務運作以維持其上市地位，故吾等認為發行可換股債券(包括換股價)就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東整體利益。

3.5. 包銷協議

貴公司與Magnolia Wealth於二零一三年十月二十五日訂立包銷協議，據此，Magnolia Wealth將悉數包銷發售股份。包銷協議之條款乃貴公司與Magnolia Wealth公平磋商後釐定。包銷協議須待若干先決條件於二零一三年十二月三十一日(或貴公司與Magnolia Wealth可能書面釐定之其他時間及/或日期)或之前達成後，方可作實。有關包銷協議項下先決條件之詳情，載於董事會函件「包銷協議之條件」一段。誠如董事會函件所載，Magnolia Wealth將予包銷之發售股份最高數目為1,688,000,000股發售股份。

根據包銷協議，Magnolia Wealth同意不就包銷協議收取任何包銷佣金。吾等亦注意到，有別於其他包銷協議，包銷協議並無條文允許Magnolia Wealth(作為包銷商)可在(其中包括)市況或財務、政治或經濟狀況出現任何足以對公開發售之成功造成重大不利影響之變動之情況下，酌情終止包銷協議。吾等認為，該等特點對貴公司有利。

由於(i)合資格股東有權決定是否接納公開發售及根據公開發售獲授相同條款；(ii)包銷協議確保貴集團獲得所需資金；及(iii)Magnolia Wealth同意不收取任何包銷佣金，吾等認為，包銷安排符合獨立股東及貴公司整體利益。

股東及貴公司有意投資者務請留意，公開發售須待(其中包括)董事會函件「包銷協議之條件」一段所載條件達成後，方可作實。因此，公開發售不一定落實進行。股東及/或擬買賣股份之其他人士於買賣股份時務請審慎行事。

4. 確認函

由於收購事項、發行可換股債券及公開發售構成 貴公司整體建議重組之一部分， 貴公司、堅榮、南京豐盛控股、Magnolia Wealth及簡先生於二零一二年八月二十一日訂立確認函，以確保收購協議、認購協議及有關公開發售之建議包銷安排及申請清洗豁免將由有關各方按照其中所載之安排進行。根據確認函之條款，收購事項須待公開發售及認購協議完成後方可完成。

此外，根據確認函，南京豐盛控股承諾將維持目標集團之正常營運並於二零一二年六月三十日起至收購事項完成止促使目標集團：

- (a) 不會於其日常業務過程以外借入任何貸款或以其資產提供任何擔保；
- (b) 於日常業務過程中目標集團所借之貸款總額超過人民幣150,000,000元時，向 貴公司提交有關貸款協議；及
- (c) 倘按香港財務報告準則編製之目標公司經審核綜合資產淨值於收購事項完成日期不足500,000,000港元，應按等額基準向 貴公司退還差額。

確認函使收購事項、認購協議、公開發售、包銷安排及清洗豁免申請相關安排合理化，因此，(其中包括) 貴公司於緊隨認購協議及公開發售完成後將有充裕資金進行收購事項。特別是，確認函亦載列其他保障措施，以監察及限制於收購事項完成前目標集團於期內將招致之額外借貸。此外，就目標公司於收購事項完成日期之經審核綜合資產淨值少於500,000,000港元所提供補償機制，旨在保障 貴集團於建議投資於目標集團時不會蒙受損失，對 貴公司至為有利。經考慮上述情況後，吾等認為，訂立確認函連同其條款符合 貴公司及股東整體利益。

5. 現有股東股權攤薄

誠如董事會函件內「本公司股權架構變動」一段所闡述，吾等得悉於公開發售完成、配售減持以及Magnolia Wealth及簡先生悉數轉換可換股債券後，

獨立財務顧問函件

獨立股東(截至最後可行日期包括國泰財富有限公司及公眾股東)於最後可行日期之股權將由約63.97%減至：

- (i) 約11.15%，假設所有現有股東(簡先生除外)接納彼等各自於公開發售項下發售股份之配額；及
- (ii) 約2.23%，假設並無現有股東接納彼等各自於公開發售項下發售股份之配額且包銷商悉數接納發售股份。

於發行發售股份後，假設並無現有股東接納彼等各自於公開發售項下發售股份之配額，Magnolia Wealth可能持有 貴公司經發行發售股份擴大之已發行股本75%以上。誠如董事會函件所披露，為達到公眾持股量(視情況而定)，Magnolia Wealth已與兩名配售代理訂立不具約束力之諒解備忘錄，而該兩名配售代理已表示有意與Magnolia Wealth訂立配售協議，按「全面包銷基準」包銷(如落實)最多合共257,550,000股發售股份，相當於 貴公司經公開發售擴大之經擴大已發行股本約12.21%。然而，Magnolia Wealth一旦未能及時與該等配售代理訂立配售協議，則 貴公司仍須承受公眾持股量不足之風險，而復牌僅於符合公眾持股量規定之情況下方可成事。建議配售(如落實)毋須以通函項下擬進行之任何建議交易或復牌付諸實行為條件。

吾等獲悉上述對獨立股東於 貴公司所持股權比例之潛在攤薄。然而，吾等基於以下理由而認為潛在攤薄屬可以接受：

- (i) 貴公司股份自二零零七年五月十四日起長時間暫停買賣，惟可望透過(其中包括)完成收購事項、認購協議及公開發售而復牌；
- (ii) 貴集團於二零一三年四月三十日錄得負債淨額，如缺乏可換股債券及公開發售所得款項，實難望以內部資源償還債務，最終可能需要清盤。於該情況下，股東可能無法自於 貴公司之投資獲取任何回報；及
- (iii) 於收購事項、認購協議及公開發售完成後，按照經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表(詳情載於通函附錄四)， 貴集團將重返淨資產狀況。

6. 清洗豁免

誠如董事會函件所載，倘概無股東承購任何發售股份，於公開發售完成後但於轉換可換股債券及為公眾持股量進行減持配售前，一致行動集團將擁有 貴公司之經擴大已發行股本最多80.00%權益。於Magnolia Wealth認購之任何可換股債券按換股價完全轉換及為公眾持股量進行減持配售後，一致行動集團將擁有 貴公司因發行發售股份及換股股份(因Magnolia Wealth轉換所認購之可換股債券)而擴大之全部已發行股本約93.53%權益。倘所有現有股東(簡先生除外)接納彼等各自之發售股份配額，於公開發售完成後但於轉換任何可換股債券前，一致行動集團將擁有 貴公司之經擴大已發行股本約28.82%權益。倘公開發售完成後及/或簡先生將其所有或部分可換股債券轉換為換股股份導致一致行動集團於 貴公司之股權佔 貴公司因發行發售股份及換股股份而擴大之已發行股本少於50%，Magnolia Wealth將同時轉換相應金額之可換股債券為換股股份，以便其於復牌時可一直保持擁有 貴公司經擴大之已發行股本50%以上權益。

在上述任何情況下，根據收購守則第26.1條，除非獲執行人員豁免嚴格遵守收購守則第26.1條，否則一致行動集團須就全部已發行股份(並非一致行動集團已擁有或同意收購之股份)提出強制性全面收購要約。

誠如董事會函件所述，Magnolia Wealth已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請授出清洗豁免。

清洗豁免(如獲執行人員授出)須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。於收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、確認函、清洗豁免及特別交易中擁有權益並參與其中之簡先生與其聯繫人士及一致行動人士，須就相關決議案放棄投票。

吾等得悉執行人員授出清洗豁免各為認購協議及包銷協議項下不可豁免先決條件之一，而收購事項則有待認購協議及公開發售完成後方告完成。董事會函件亦指出，倘清洗豁免不獲授出，收購協議及認購協議將失效，包銷協議將不會成為無條件，且收購事項、發行可換股債券及公開發售將不會進行。

基於上述各項，執行(其中包括)收購事項、認購協議及公開發售對 貴公司及股東整體而言至關重要。有見及此，尤其經考慮授出清洗豁免各為認購協議及包銷協議項下不可豁免先決條件之一及對處於嚴峻財務困境並希望借助新投資者注入資金或資產而復蘇之公司所提出類似補救建議之常見特徵後，吾等認為授出清洗豁免屬公平合理。

7. 特別交易

誠如董事會函件所載，公開發售及發行可換股債券所得款項其中部分將用作向簡先生悉數償還於最後可行日期之股東貸款約19,500,000港元(「股東貸款」)。由於簡先生為於最後可行日期擁有 貴公司已發行股本其中36.03%權益之 貴公司主要股東，故向簡先生償還股東貸款構成收購守則第25條下之特別交易，須(其中包括)(i)取得執行人員同意；(ii)獨立財務顧問公開表達還款屬公平合理之意見；及(iii)於股東特別大會取得獨立股東批准。

貴公司自二零零八年年中以來一直面對流動資金問題，極需資金履行財務及營運責任。自二零零九年年初起，簡先生不時向 貴集團墊付股東貸款作一般營運資金及支付與(其中包括)計劃有關之專業費用及成本，截至最後可行日期止為數約19,500,000港元。股東貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

考慮到(i)股東貸款乃為支持 貴公司之復牌建議及維持 貴公司之持續經營能力而提供；(ii)股東貸款僅於公開發售及發行可換股債券完成後方會償還；及(iii)簡先生與其聯繫人士及一致行動人士將於股東特別大會就批准特別交易之決議案放棄投票，吾等認為建議償還股東貸款屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

8. 財務影響

以下為根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料而編製 貴集團之備考財務資料摘要，當中假設公開發售、發行可換股債券、債

獨立財務顧問函件

務重組、收購事項及償還股東貸款已完成但未計及出售事項(「完成」):

	完成前	完成後	
		情況I ¹	情況II ²
貴公司擁有人應佔權益(百萬港元)	(376.30) ⁵	19.22 ³	519.22 ³
現金及銀行結餘(百萬港元)	0.06 ⁵	228.30 ³	228.30 ³
年內溢利(百萬港元)	43.22 ⁶	332.91 ⁴	720.35 ⁴
已發行股份數目(百萬股)	422	2,110	12,110
貴公司擁有人應佔權益(港元)	(0.892) ⁵	0.009 ³	0.043 ³
年內每股溢利(港元)	0.102 ⁶	0.158 ⁴	0.059 ⁴
流動比率(倍)	0.035 ⁵	1.453 ³	1.453 ³

附註:

1. 假設並無現有股東接納彼等各自於公開發售項下發售股份之配額且包銷商悉數接納發售股份。
2. 假設所有現有股東(簡先生除外)接納彼等各自於公開發售項下發售股份之配額並即時轉換所有可換股債券。
3. 假設完成已於二零一三年四月三十日落實但未計及完成出售事項。
4. 猶如完成已於二零一二年五月一日落實但未計及完成出售事項。
5. 於二零一三年四月三十日。
6. 截至二零一三年四月三十日止年度。

8.1. 資產淨值

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一三年四月三十日落實(未計及完成出售事項)，貴集團之貴公司擁有人應佔權益將由虧絀約376,300,000港元改善至(i)情況I(假設並無現有股東接納彼等各自於公開發售項下發售股份之配額且包銷商悉數接納發售股份)下約19,220,000港元之淨資產狀況；或(ii)情況II(假設所有現有股東(簡先生除外)接納彼等各自於公開發售項下發售股份之配額並即時轉換所有可換股債券)下約519,220,000港元之淨資產狀況。因此，貴公司擁有人應佔每股權益亦將由每股虧絀0.892港元改善至(i)情況I下每股淨資產0.009港元；或(ii)情況II下每股淨資產0.043港元。

8.2. 盈利

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一二年五月一日落實(未計及完成出售事項)，貴集團之年度業績將由純利約43,220,000港元增至(i)情況I下純利約332,910,000港元，相當於每股純利約0.158港元；或(ii)情況II下純利約720,350,000港元，相當於每股純利約0.059港元。

8.3. 債務及流動資金

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，透過執行計劃，於二零一三年四月三十日為數約354,800,000港元之應付貴公司若干債權人款項將以現金37,000,000港元悉數清償並解除(假設於交易完成當日(即二零一二年五月一日或二零一三年四月三十日)落實解除)。根據貴集團於二零一三年四月三十日之經審核綜合資產負債表，貴集團之流動資產及流動負債分別約為13,850,000港元及約390,150,000港元，即流動比率為0.035倍。根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，流動比率將於完成後改善至約1.453倍。

8.4. 營運資金

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一三年四月三十日落實(未計及完成出售事項)，貴集團於情況I及情況II下之現金及銀行結餘均會由約62,000港元大幅增至約228,300,000港元，故預期貴集團之營運資金狀況將於完成後強化。

基於上述分析，公開發售、發行可換股債券、債務重組、收購事項及償還股東貸款將改善貴集團之整體財務狀況，故吾等認為上述事宜對貴集團及股東整體有利。

推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為各項交易之條款對貴公司及獨立股東而言屬公平合理，故推薦獨立董事委員會建議獨立股東，且吾等本身亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案以批准交易。

此 致

匯多利國際控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
新百利有限公司
董事總經理—企業融資
鄒偉雄
謹啟

二零一三年十月二十八日

前 瞻 性 陳 述

通函包含前瞻性陳述，因應重大風險及不確定因素(包括通函所述風險因素)之性質，陳述經擴大集團及／或目標集團對未來之意向、想法、預期或預測。此等前瞻性陳述包含通函內所有非過往事實之陳述，包括(但不限於)與下列各項有關之陳述：

- 經擴大集團之營運及業務前景；
- 中國房地產業之未來發展、趨勢及狀況；
- 經擴大集團之策略、計劃、宗旨及目標以及執行該等策略及實現其計劃、宗旨及目標之能力；
- 經擴大集團之未來資本需求及資本開支計劃；
- 經擴大集團業務之數額、性質、潛力及未來發展；
- 中國房地產業之監管環境及整體行業展望；
- 與經擴大集團業務、經營業績及財務狀況有關之預期融資事宜；
- 物業發展商之競爭市場以及本集團各中國競爭者之行動及發展；及
- 中國整體政治及經濟環境。

通函所用「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」等詞彙及有關目標集團及／或經擴大集團之同類辭句旨在表達前瞻性陳述。然而，通函內除過往事實之陳述外，一切陳述均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映經擴大集團及／或目標集團管理層(視情況而定)於通函刊發當日對未來事件之觀點，並根據若干風險、不確定因素及假設(包括通函所述風險因素)而作出。縱然董事(連同候任執行董事)相信該等前瞻性陳述所反映預期屬合理，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有重大差異，有關因素包括：

- 中國物業市場之表現；
- 經擴大集團成功完成其發展項目並獲利之能力；
- 經擴大集團按其所接納條款取得足夠融資之能力；

前 瞻 性 陳 述

- 經擴大集團之債務水平及付息責任；
- 經擴大集團有效控制其擴張計劃之能力；
- 目標集團各獨立承包商之表現；
- 經擴大集團緊貼市場動態之能力；
- 經擴大集團無間斷使用若干物業之能力；
- 經擴大集團有效管理其營運及項目發展成本之能力；
- 經擴大集團留聘核心團隊成員及招攬合資格經驗人才之能力；
- 經擴大集團因應經濟及財務狀況變動出售資產(如需要)之能力；
- 經擴大集團持有及重續業務營運所需許可證及執照之能力；
- 經擴大集團之未來財務資料；及
- 本公司及目標公司控制範圍以外其他因素。

倘發生上述其中一項或多項風險或不確定因素，或有關假設被證實為不正確，則經擴大集團及／或目標集團之經營業績及財務狀況或蒙受不利影響，更可能與本通函所述預計、相信或預期出現重大差異。因此，此等陳述並非對未來業績之保證，閣下不應過分依賴該等前瞻性訊息。此外，前瞻性陳述不應被視為表示本公司及目標公司之計劃及目標將會達成或實現。

通函所載前瞻性陳述反映經擴大集團管理層於通函刊發當日之觀點，可因應未來發展更改。根據上市規則之規定，不論是由於新資訊、未來事件或其他理由，本公司及目標公司均無意更新或以其他方式修訂通函所載前瞻性陳述。

風險因素

閣下應仔細考慮載於通函之一切資料，包括下文所載風險因素。經擴大集團之業務、財務狀況或經營業績可能因任何該等風險因素而蒙受重大不利影響。除下文所載風險因素外，經擴大集團目前未知、或下文未有展示或隱含、或經擴大集團現時視為不重要之其他風險及不確定因素，亦可能對經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

經擴大集團認為旗下業務營運及收購事項涉及多項風險。該等風險可分類為：(i)與收購事項、公開發售及認購協議有關之風險；(ii)與經擴大集團有關之風險；(iii)與目標集團所經營業務及行業有關之風險；(iv)與中國整體有關之風險；及(v)與通函有關之風險。

與收購事項、公開發售及認購協議有關之風險

復牌取決於證監會董事會之允許，故此，若本公司未能獲證監會允許，則復牌可能不會付諸實行。

在證監會根據證券及期貨(在證券市場上市)規則第8(1)分條行使權力後，股份應指示自二零零七年五月十四日起暫停在聯交所買賣。因此，復牌取決於(其中包括)證監會是否允許。根據證券及期貨(在證券市場上市)規則第9(3)(c)分條，本公司已向證監會申請批准股份恢復買賣。根據證監會於二零一三年十月二十一日就證券及期貨(在證券市場上市)規則第9條之規定向本公司發出之函件，根據復牌提呈及本通函所載資料，證監會通知本公司，表示股份可在本通函所述復牌提呈項下擬進行之交易完成後恢復買賣。復牌提呈涉及其他因素，其中包括收購事項、公開發售、發行可換股債券、清洗豁免及特別交易。上文所述事項未必巨細無遺，於股份恢復買賣日期之前，證監會在其認為適當之情況下可能就恢復買賣股份再提出其他事項或加入附帶條件，或就呈交證監會及聯交所之任何草擬文件批註。日期為二零一三年十月二十一日之證監會函件不應理解為證券及期貨(在證券市場上市)規則第9條項下之法定通知。

因此，本公司尚未獲准根據證券及期貨(在證券市場上市)規則第9(3)(c)條恢復買賣股份。因此，若本公司未能獲證監會允許，則復牌可能不會付諸實行。

風險因素

收購事項須待先決條件達成後方可作實，惟無法保證先決條件可獲達成及／或收購事項將如願完成。

通函「董事會函件」一節「收購協議—先決條件」及「確認函」各段所載有關收購事項完成之多項先決條件受制於第三方之決定，包括於本公司股東特別大會取得股東批准、審批機關發出審批文件、註冊機關發出經更新營業執照以及完成公開發售及認購協議。由於達成上述先決條件超出收購事項參與各方之控制範圍，故無法保證收購事項將如期完成，甚或未能成事。

緊隨公開發售及認購協議項下擬進行交易完成後，現有股東於本公司之股權百分比將大幅攤薄。

根據包銷協議，本公司將透過公開發售方式向Magnolia Wealth (作為包銷商) 發行合共1,688,000,000股股份。此外，根據認購協議，本公司將向Magnolia Wealth及簡先生發行本金額分別約為420,000,000港元及約80,000,000港元之可換股債券。發售股份及換股股份佔本公司經發行發售股份及悉數轉換可換股債券擴大之已發行股本總額約96.53%。因此，現有股東於本公司之股權百分比將大幅攤薄。收購事項為股份帶來之任何增值效果不一定反映於市價中，故未必能夠抵銷股東所承受之攤薄影響。

若參與公開發售之獨立股東不足，本公司或未能於緊隨公開發售完成後達到公眾持股量。

假設概無現有股東承購彼等各自於公開發售項下之發售股份配額而包銷商承購全部發售股份，本公司之公眾持股量僅約為12.79%。為達到公眾持股量，Magnolia Wealth已與兩名配售代理訂立不具約束力之諒解備忘錄，而兩名配售代理已表示有意與Magnolia Wealth訂立配售協議，按「全面包銷基準」包銷最多合共257,550,000股發售股份，相當於本公司經公開發售擴大之經擴大已發行股本約12.21%。然而，Magnolia Wealth一旦未能及時與該等配售代理訂立配售協議，則本公司仍須承受公眾持股量不足之風險，而復牌僅於符合公眾持股量規定之情況下方可成事。

風險因素

若本公司日後額外發行股份，現有股東將經歷進一步攤薄。

為拓展公司業務，本公司日後或會考慮額外提呈發售及發行股份。若本公司日後按低於每股有形資產賬面淨值之價格額外發行股份，則股東所持股份之每股有形資產賬面淨值或被進一步攤薄。

物業估值報告或與實際可得數字有重大出入。

世邦魏理仕有限公司就目標集團於二零一三年七月三十一日所持物業編製之估值，載於通函附錄五物業估值報告內。估值建基於若干假設，而該等假設屬主觀及不明確性質，故可能與實際價值有重大出入。就發展中物業及持作未來發展物業而言，估值假設(i)業主在公開市場上出售物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值而獲益或造成負擔；(ii)所有物業權益均以比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式出售；(iii)比較以實際收購事項所變現之價格或對可資比較物業之出價為基準；及(iv)分析面積、特性及地點相似之可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自之優點與缺點，以達致價值之公平比較。就目標公司應佔權益少於100%之子公司所擁有物業而言，估值假設目標公司於該等物業資本總值中所佔權益相等於其於該等物業所佔比例應佔之權益。該等估值並非旨在預測目標集團於估值日期在公開市場交易中可自旗下物業獲得之實際價值。某一特定物業發展項目或整體或當地經濟狀況不可預期之改變以及其他因素均可能影響經擴大集團旗下物業之價值。

緊隨公開發售及認購協議項下擬進行交易完成後，控股股東將對本公司有重大影響力，而其利益未必與其他股東之利益一致。

誠如通函「董事會函件」一節「股權架構變動」一段所載，Magnolia Wealth有意於復牌相關時間持有本公司經擴大已發行股本超過50%。季先生可透過Magnolia Wealth增持其於本公司之間接股權，而毋須根據收購守則承擔任何全面收購責任。

於可換股債券完成後，所有權權益集中可能會阻止、耽誤或妨礙本公司控制權變更，繼而可能剝奪其他股東在出售本公司時就其所持股份收取溢價之機會，並可能降低股份價格。即使其他股東反對，上述事項亦可能成事。此外，季先生及Magnolia Wealth之權益可能有別於其他股東之權益。季先生及Magnolia

風險因素

Wealth將對經擴大集團之業務有重大影響力，包括管理相關事宜以及與併購、擴展計劃、業務整合及出售經擴大集團全部或絕大部分資產、選任董事及其他重大企業行動有關之政策及決定。季先生及Magnolia Wealth有可能對經擴大集團行使重大影響力，促使其訂立收購事項或採取或不採取其他行動，或作出違背其他股東最佳利益之決策。

與經擴大集團有關之風險

經擴大集團之增長前景取決於目標集團能否持續成功經營及發展。

於收購事項完成後，目標集團將成為本公司之營運子公司。本公司為控股公司，目前透過其營運子公司東莞堅東進行大部分業務。於出售事項完成後，本公司將透過出售東莞堅東之控股公司堅東控股有限公司(本公司之全資子公司)出售東莞堅東全部股權。有關交易之進一步詳情，請參閱通函「董事會函件」一節。因此，於出售事項完成後，經擴大集團之經營業績、財務狀況及業務前景將單純取決於目標集團，倘目標集團未能持續成功經營及發展旗下業務，則經擴大集團可能蒙受重大不利影響。

與目標集團所經營業務及行業有關之風險

目標集團經營歷史未必足以成為評估其現有業務、未來前景及經營業績之依歸。

目標集團於往績記錄期間就物業發展業務產生之一切收益均源自銷售鹽城西城逸品花園及重慶同景·躍城各項物業。目標集團現於鹽城及重慶發展其他項目，並可能拓展至其他城市。因此，目標集團於往績記錄期間錄得之收益未必能夠作為其未來經營業績之參考或指標，亦無法保證目標集團之毛利率可維持於往績記錄期間之相似水平，或目標集團日後於其他城市發展旗下項目時可克服一切可能出現之挑戰以及處理相關風險與不確定因素。倘目標集團日後無力克服該等挑戰或處理相關風險與不確定因素，其業務、經營業績、財務狀況及前景或會蒙受不利影響。

風險因素

目標集團之業務及前景高度倚重中國房地產市場之表現，尤其是鹽城及重慶物業市場。

目標集團為物業發展商，目前主力透過旗下兩家項目公司江蘇豐盛房地產及重慶同景於中國鹽城及重慶發展及銷售住宅物業。因此，目標集團之業務及前景高度倚重中國物業市場之表現，尤其是鹽城及重慶物業市場。中國房地產市場波動，可能出現物業單位供應不足或供應過剩以及房價大幅波動等情況。中國經濟一旦大幅倒退，可能對中國商業及住宅物業需求產生不利影響。此外，中國全國及地方政府頻繁調整貨幣、財政或其他經濟政策以防止與遏制經濟過熱，尤其針對房地產市場，或導致物業需求下跌，繼而令目標集團之業務及財務狀況蒙受不利影響。中國房地產市場不時出現過度發展情況。目標集團經營所在房地產市場一旦出現任何過度發展情況，可能導致物業供應過剩、競爭加劇及土地收購成本上漲，繼而可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

目標集團旗下業務須受限於多項政府法規。

目標集團旗下業務須受限於多項政府法規。一如其他中國房地產開發商，目標集團須遵守中國法律及法規強制實施之眾多規定，包括地方機關為實行有關法律及法規而制定之多項政策及程序。特別是，中國政府近年推出多項措施監管房地產市場，例如調高商業銀行基準利率、進一步限制商業銀行向房地產開發商提供貸款之能力、就物業銷售加收額外稅項及徵費、限制外商投資於中國房地產市場及限制內地居民購買物業。有關中國房地產市場法律及法規之進一步詳情，請參閱通函附錄六「中國主要法律及監管條文概要」一節。中國政府推行之多項經濟改革乃史無前例，預期假以時日將不斷改進和完善。此改進及調整不一定為目標集團之營運及未來業務發展帶來積極影響。無法保證中國政府日後不會進一步採取更嚴格之行業政策及法規。倘目標集團無法調整業務以配合不時生效之新政策及法規，或該等監管措施干擾其業務前景或導致其產生額外成本，則目標集團之業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

風險因素

目標集團所發展物業之合約平均售價可能持續下跌。

目標集團所發展物業於任何特定期間之合約平均售價取決於多項因素，包括物業種類、特點及位置，以及鹽城及重慶當地市場之供求情況。鹽城及重慶當地市場之供求情況並非目標集團所能控制，主要受當地經濟發展、城市化及生活水平，以及左右潛在客戶取得信貸融資、業界整體投資氣氛及物業發展商可動用土地收購及發展資金之緊縮措施所影響。於二零一一年至二零一二年間，西城逸品花園及同景·躍城各住宅物業之合約平均售價分別下跌1.8%及2.7%。進一步詳情請參閱「目標集團之業務—目標集團之物業發展項目—合約銷售」。目標集團無法向閣下保證中國政府日後不會進一步實施其他措施限制中國物業市場，亦無法保證中國房地產市場日後不會衰退，令目標集團之業務、經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

來自經營活動之負現金流量淨額可能削弱目標集團撥付所需資本開支、收購合適土地、按時發展及完成物業項目或償還到期債務承擔之能力。

目標集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月錄得來自經營活動之負現金流量淨額分別約人民幣313,700,000元及人民幣35,900,000元，主要與物業發展之長線及資本密集性質有關，加上目標集團持續透過土地收購拓展業務。目標集團之經營現金流量有可能因各種屬於控制範圍以外之競爭、宏觀經濟及其他相關因素而受到不利影響。目標集團撥付資本開支、收購合適土地、發展及完成項目或履行債務承擔之能力，取決於其能否維持足夠之經營活動現金流入及外部融資所得款項。倘目標集團未能產生足夠經營現金流量以應付其營運及資本開支需求，則需要透過其他融資活動提供資金。然而，目標集團之債務償還及其他固定付款責任可能須挪用目標集團之經營現金流量及計劃資本開支，且該等債務承擔之相關融資成本可能對目標集團未來盈利能力構成重大不利影響。

風險因素

目標集團或未有足夠財力撥付未來土地收購與物業發展所需資金，或有關資金來源可能或根本不能按商業上合理之條款取得。

房地產開發需要雄厚資本。目標集團預期在可見將來會持續產生大量資本承擔。於往績記錄期間，目標集團主要透過內部產生之資金(包括預售及銷售物業所得款項)及外部融資(包括中國商業銀行借貸)為旗下物業項目撥資。

預售所得款項為目標集團發展物業之重要資金來源。無法保證目標集團將有能力賺取足夠預售所得款項為發展項目提供資金，又或甚至完全無法產生預售所得款項。任何限制其物業預售能力之因素，包括目標集團於領取預售許可證前必須產生之前期開支金額增加；或任何限制其動用預售所得款項能力之因素，包括因中國監管預售所得款項用途之法例及法規出現任何變動而引致者，皆可能延長收回資本開支所需時間，導致目標集團需要尋求其他融資途徑為旗下物業發展項目提供資金。目標集團產生現金流量之能力取決於(其中包括)旗下物業之需求及定價，以及其持續發展及預售或銷售物業之能力。任何針對目標集團預售或銷售能力之限制(包括該等限制之任何變動)、目標集團產生經營盈虧能力或向買家收回分期款項能力之任何變動，均可能對目標集團之現金流量、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

此外，目標集團亦須為其業務籌措外部融資。目標集團未來獲取外部融資之能力及相關融資成本受控制範圍以外之多種不確定因素影響，其中包括：

- 獲得在國內或國際市場取得融資所需中國政府批准之規定；
- 目標集團之未來經營業績、財務狀況及現金流量；
- 國際與國內金融市場狀況及其融資供應情況；
- 與銀行利率及借貸業務有關之中國政府貨幣政策變動；
- 中國商業銀行之利率及／或貸款政策變動；及
- 有關規管及調控房地產市場之政策變動。

風險因素

中國政府採取連串措施管理貨幣供應增長及信貸額度，特別針對房地產開發行業。進一步詳情請參閱通函附錄六「中國主要法律及監管條文概要」一節。中國政府日後如採取其他限制措施，目標集團獲取資金之渠道將進一步受制，目標集團未必能夠或根本不能按商業上合理之條款取得充足融資或可於現有信貸融資期滿前爭取續期。

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以及二零一三年六月三十日，目標集團之未償還商業銀行借貸分別約為人民幣160,000,000元、人民幣285,000,000元、人民幣231,500,000元及人民幣303,000,000元。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以及二零一三年六月三十日，目標集團之資產負債率分別為100.5%、123.6%、59.4%及71.4%。資產負債率乃按計息負債總額除年末權益總額後再乘100%計算。無法保證目標集團日後有能力維持穩定之資產負債率。目標集團之資產負債率日後一旦大幅上升，可能對其取得銀行借貸之能力造成負面影響，繼而限制其收購土地或把握其他機會之能力，最終可能導致其業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

目標集團須就銀行借貸協議項下若干契約或限制承擔風險，其業務、財務狀況及經營業績可能蒙受不利影響。

目標集團須受與兩家銀行訂立之貸款協議項下若干限制性契約所規限。與中國銀行股份有限公司鹽城城中支行訂立之貸款協議項下限制性契約詳情如下：

- 江蘇豐盛房地產不得於悉數償還貸款前向其股東作出任何分派；
- 江蘇豐盛房地產不得於取得貸方書面批准前進行任何合併、重組、分拆、削減註冊股本、重大資產轉讓、清算或改變控股權架構；
- 江蘇豐盛房地產不得於取得貸方書面批准前動工興建西城府邸第2期及九總溝地塊；及
- 江蘇豐盛房地產之債務資產比率不得高於80%，否則於該等貸款仍未償還之前提下，貸方將有權削減、暫停或終止所授出之銀行融資額度及／或宣告貸款協議項下所有未償還金額即時到期。

根據與中國民生銀行股份有限公司重慶分行訂立之兩份貸款協議，重慶同景不得於取得貸方書面批准前進行任何合併、收購、分拆、股權架構重組、重大資產轉讓、清算、投資、合資經營或其他將會影響貸方權利之舉措。

風險因素

目標集團無法向閣下保證日後將能夠遵守任何貸款協議項下所有契約及規限。倘目標集團未能遵守任何該等條文，其業務、財務狀況及經營業績可能蒙受不利影響。

目標集團日後未必能以商業上可接受之價格在理想地點取得適合開發之土地儲備。

目標集團之業務增長及成功取決於其能否繼續以商業上合理之價格在理想地點取得適用於住宅項目之土地儲備。目標集團取得土地之能力或建基於多項不能控制之因素，如中國整體經濟狀況、物色及收購適合開發之地塊所需時間、土地收購成本及該地塊之競爭情況。中國一眾城市(包括鹽城及重慶)近年紛紛經歷土地收購成本上漲問題。再者，由於該等城市適合用作發展之土地供應有限，目標集團於計劃收購位址時可能面對來自其他物業發展商之競爭。因此，目標集團未必能夠以合理成本收購合適土地，甚或完全無法購得土地。政府日後如改變土地供應及開發相關政策，則可能導致目標集團之土地收購成本增加，限制其以合理成本成功收購土地之能力，或對其業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

目標集團未必能成功把控增長及擴張步伐。

目標集團擬於合適機會湧現時在中國鹽城及重慶以外其他城市發展項目。然而，由於目標集團對地方監管方式與慣例、客戶偏好與行為、當地建築承包商及材料供應商之可靠性、商業慣例、商業環境及城市規劃政策缺乏了解，進軍新地理區域須面對多項不確定因素及重重挑戰。此外，目標集團拓展業務至新地理區域將面臨來自與目標集團相比於當地知名度較高、較熟悉當地規管及商業模式與慣例以及與當地供應商、承包商及買家保持較穩固關係之發展商之競爭。由於目標集團可能會遇到前所未有之挑戰，其有可能無法察覺風險之存在或作出適當之評估，亦可能無法充分利用機會，或有效利用過往經驗應對在新業務活動中遇到之挑戰。例如，目標集團可能難以準確地預測拓展計劃所在城市對旗下房地產市場之需求。再者，進軍新地理區域需要龐大資本及管理資源。目標集團亦有必要增聘員工，以滿足旗下業務擴張需求。目標集團若未能成功把控增長及擴張步伐，則可能為業務、經營業績、財務狀況及前景帶來重大不利影響。

風險因素

目標集團可能或根本不能按時完成發展項目。

物業項目在通過銷售及預售產生正現金流量淨額前，施工可能需要一年或更長時間。因此，目標集團之現金流量及經營業績可能受到旗下項目發展進度大幅影響。目標集團之項目發展進度取決於多項因素，其中包括建築承包商之表現及效率以及目標集團撥付工程所需資金之能力。可能對目標集團之項目發展進度構成不利影響之其他特定因素包括：

- 自然災害及惡劣天氣條件；
- 市況變化、經濟倒退及營商和消費者信心普遍下降；
- 相關監管及政府政策之變動；
- 現有居民搬遷及／或現有建築物拆遷；
- 材料、設備、承包商及熟練工人短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；及
- 對潛在地點之甄選及收購標準判斷失誤。

於往績記錄期間，目標集團旗下若干項目或項目期數或階段曾出現工程延誤。進一步詳情請參閱「目標集團之業務 — 不合規事宜 — 項目延遲動工及竣工」。施工延遲或未能根據規劃規格、進度或預算完成項目建設，可能損害目標集團作為物業發展商之聲譽及招致損失或延遲確認收入及減少回報。倘物業項目未能如期竣工，項目預售單位之買家可能有權因延遲交付索賠。如延遲超過一定期限，買家可能有權解除物業買賣協議並索償損失。無法保證目標集團未來不會在項目竣工或交付方面出現重大延誤。一旦出現任何該等情況，目標集團之業務、經營業績及財務狀況或受到重大不利影響。

倘目標集團未能按照土地出讓合同規定之期限及條件發展物業，目標集團之土地可能被中國政府沒收。

根據中國法律及法規，倘目標集團未能根據土地出讓合同之條款發展物業項目，包括支付土地出讓金、拆遷與安置費用及其他費用、土地指定用途、物業動工及竣工時間，中國政府可能會對目標集團發出警告、徵收罰款及／或勒令沒收土地。特別是，根據中國現行法律，若物業發展商未能在土地出讓合同規定之開始施工日期後一年以上但兩年以內開始發展項目，中國相關土地部門

風險因素

可能會對物業發展商發出警告並徵收高達土地出讓金20%之土地閒置費。倘若房地產開發商無法自土地出讓合同所載之開始施工日期起兩年內開始發展項目，中國相關土地部門可能無償沒收土地使用權，惟政府行為或不可抗力因素造成動工開發遲延除外。此外，即使發展商根據土地出讓合同規定之時間開始開發土地，但如果已開發之土地建築面積少於項目擬訂總建築面積三分之一，或總投入資金少於項目總投資四分之一，且項目未經政府批准中止開發建設超過一年，土地亦可被認定為閒置土地而面臨沒收風險。中國政府進一步頒佈措施，規定主管土地機關於完成規定之修訂程序前不得接受任何新土地使用權申請或辦理任何閒置土地所有權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。進一步詳情請參閱通函附錄六「中國主要法律及監管條文概要」一節。

目標集團旗下三個項目書香苑、同景·躍城及九總溝地塊之動工日期遲於相關土地使用權出讓合同所規定者或政府當局所批准者，詳情請參閱「目標集團之業務—不合規事宜—項目延遲動工及竣工」。目標集團日後如未能遵守土地使用權出讓合同之條款或閒置土地法規，則可能招致處罰，包括被沒收相關土地。土地一旦被沒收，目標集團不僅失去於該地塊發展物業項目之機會，更可能損失之前對該地塊作出之一切投資，令其業務、財務狀況及經營業績蒙受重大不利影響。

有關當局一旦對目標集團任何延誤項目作出任何不利裁決或判決，則目標集團之財務表現及狀況可能蒙受不利影響。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團若干項目出現延遲動工及竣工情況。進一步詳情請參閱「目標集團之業務—不合規事宜—項目延遲動工及竣工」。目標集團日後可能須就該等延誤承擔之最高總金額約為人民幣224,000,000元，包括(i)西城逸品花園之人民幣12,800,000元；(ii)九總溝地塊之人民幣148,800,000元；(iii)書香苑之人民幣29,500,000元；及(iv)同景·躍城之人民幣32,900,000元，而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年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月之年／期內溢利及全

風險因素

面收益總額則分別約為人民幣12,700,000元、人民幣77,900,000元、人民幣33,400,000元及人民幣34,500,000元。由於尚未就上述潛在最高承擔計提任何撥備，有關當局一旦對上述任何物業項目作出任何不利裁決或判決，則目標集團之財務表現及狀況可能蒙受不利影響。

有關當局一旦對目標集團之公司間貸款作出任何不利裁決或判決，則目標集團之財務表現及狀況可能蒙受不利影響。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團牽涉多項公司間貸款。進一步詳情請參閱「目標集團之業務 — 不合規事宜 — 公司間貸款」。截至二零一三年七月三十一日，目標集團日後可能須就該等公司間貸款承擔之最高總金額約為人民幣104,100,000元。由於尚未就上述任何潛在最高承擔計提撥備，有關當局一旦對上述任何公司間貸款作出任何不利裁決或判決，則目標集團之財務表現及狀況可能蒙受不利影響。

若目標集團在進行物業發展業務時未能取得必要之政府批文或在此方面出現重大延誤，其業務可能受到不利影響。

中國政府嚴格監控國內房地產行業。物業發展商必須遵守各種法律及法規，包括國家及地方政府為執行該等法律及法規而制定之規則。為從事物業發展業務，目標集團必須向相關政府部門申領各種執照、許可證、證書及批文(以及重續與持續經營有關者)，包括但不限於資質證書、土地使用權證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證、預售許可證及竣工備案表。目標集團必須符合特定條件，方可取得或重續該等證書或許可證。詳情請參閱通函附錄六「中國主要法律及監管條文概要」一節。目標集團日後或在履行必要條件以取得或重續經營所需一切證書或許可證時遭遇重大延誤或困難，甚或根本無法成事。若目標集團未能取得或重續旗下任何物業項目所需政府批文或在取得或重續上述批文過程中遭遇任何重大延誤或困難，目標集團將無法繼續其發展計劃，繼而可能對業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

目標集團可能因延遲交付物業所有權證而須承擔責任。

物業項目通過必需之竣工驗收後，目標集團必須於物業買賣協議規定之時限內將已竣工物業交付予物業買家，否則目標集團或須作出金錢賠償，這可能對目標集團之聲譽及業務營運造成不利影響。此外，目標集團須於物業買賣協議所規定時限內就該等物業申領一般物業所有權證。個人買家須於簽立物業買

風險因素

賣協議後90日內(就購入竣工物業而言)或於交付物業後90日內(就購入預售物業而言)申領個人物業所有權證。目標集團須於有關當局向物業買家發出個人物業所有權證前取得一般物業所有權證，並須就個人買家申領個人物業所有權證提供所需協助。任何與協助個人買家申領個人物業所有權證有關之延誤(包括目標集團就旗下一個或多個物業項目取得一般物業所有權證時出現之延誤)，均可能對目標集團之業務及聲譽造成不利影響。

日後利率上升可能對目標集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

利率變動已經並將繼續影響目標集團之融資成本或建築成本(倘資本化)，最終影響其經營業績。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以及截至二零一三年六月三十日止六個月，目標集團之銀行借貸利息開支(經全面資本化)分別約為人民幣6,600,000元、人民幣18,300,000元、人民幣19,500,000元及人民幣10,600,000元。利率上升亦可能影響目標集團客戶按可接受條款獲取按揭貸款之能力，繼而可能影響其購買目標集團物業之能力。由於目標集團所有借貸均以人民幣計值，故其借貸利率主要受中國人民銀行制定之基準利率影響，而該等基準利率近年反覆波動。中國人民銀行於二零一零年至二零一一年間多次上調一年期貸款基準利率至6.56%。此後，中國人民銀行已調低一年期貸款基準利率，截至最後可行日期維持於6.00%。目標集團之借貸按浮動利率計息，截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，目標集團所持借貸之實際年利率分別介乎5.67%至6.72%、6.65%至7.68%、7.04%至7.69%及7.07%至7.98%。無法保證中國人民銀行將不會進一步上調貸款利率或以其他方式阻礙銀行放款，亦無法保證目標集團之業務、經營業績及財務狀況不會因此而蒙受重大不利影響。

建材成本或勞工成本一旦出現任何重大升幅，可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

於往績記錄期間，建築成本佔目標集團銷售成本最大比重。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以及截至二零一三年六月三十日止六個月，建築成本佔目標集團銷售成本分別73.5%、73.3%、72.6%及72.2%。建築成本主要由建材成本及勞工成本組成。任何建材成本或勞工成本升幅將影響目標集團之銷售成本及項目整體開發成本。此外，由於部分物業會

風險因素

於竣工前先行預售，故目標集團未必能夠將客戶預售後出現之任何建築成本升幅轉嫁至客戶。因此，物業發展所需建材成本或勞工成本一旦出現任何重大升幅，可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

目標集團之聲譽及業務或因建築承包商之表現而蒙受重大不利影響。

目標集團聘請建築承包商進行多項工程，包括施工、設備安裝、造景、電機工程、喉管工程及升降機安裝。目標集團主要透過招標程序挑選建築承包商。無法保證建築承包商將提供符合要求之建築工程或可如期施工。建築承包商一旦未能按照目標集團之質素要求及時間表施工，則可能增加目標集團之項目發展成本及損害其聲譽。

目標集團自少數主要建築承包商及建材供應商獲得建築服務及建材，未必能夠及時覓得替代人選。

向五大建築承包商／建材供應商採購或支付之款項佔目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月總建築成本分別約81.8%、82.5%、78.6%及42.2%，彼等與目標集團已建立六個月至五年關係。倘若彼等終止向目標集團提供物料或服務，則目標集團可能無法及時取代該等建築承包商／建材供應商。此外，目標集團或無法於計劃進軍之城市內聘請足夠之合資格建築承包商。上述任何事件均可能對目標集團之業務及經營業績造成重大不利影響。

相關中國稅務機關可能質疑目標集團計算土地增值稅開支所依循之基礎。

根據中國增值稅法規，從出售或轉讓土地使用權、建築物及其附著物中取得收入之所有人士，包括公司及個人，必須按照介乎物業增值部分30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。根據國家稅務總局發佈之通知，自二零零七年二月一日起，土地增值稅責任必須在物業項目竣工後規定之時間內與相關稅務部門清算。詳情請參閱通函附錄六「中國主要法律及監管條文概要」一節。

目標集團不時根據中國相關稅務法律及法規，在向相關稅務機關支付全部適用土地增值稅前計提全額撥備。由於目標集團通常分階段及期數開發項目，故土地成本等有關土地增值稅計算之可扣減項目可分攤至發展項目之不同階段。目標集團根據(其中包括)本身分攤之可扣減開支(須待相關稅務機關於結清土地增值稅時最終確認)自行估計土地增值稅撥備。目標集團撥備土地增值稅與

風險因素

結清應付土地增值稅全部金額之間存在時差，相關稅務機關未必贊同目標集團自行分攤之可扣減開支或其他計算土地增值稅之基準。因此，個別期間目標集團財務報表所載土地增值稅開支日後或需調整。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以及截至二零一三年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得增值稅開支約人民幣3,000,000元、人民幣20,700,000元、人民幣44,200,000元及人民幣43,800,000元。倘目標集團嚴重低估個別期間之土地增值稅，則須支付額外土地增值稅，此舉可能對其往後期間之財務業績產生不利影響。

物業發展業務面臨法定質量保證項下之保證索償。

根據於二零一一年修訂之《中華人民共和國建築法》及於一九九八年七月二十日生效之《城市房地產開發經營管理條例》，物業發展企業須對其所發展或建設之物業發展項目負責。此外，根據於二零零零年一月三十日生效之《建設工程質量管理條例》及於二零零七年十月十七日生效之《房屋建築工程品質保修辦法》，中國所有物業發展商(包括目標集團)須就其建設或出售之物業提供若干質量保證。目標集團一般自建業承包商獲得有關物業項目之質量保證。倘目標集團面臨保證項下之多筆索償且無法及時或根本無法自建業承包商就該等索償獲得彌償，或倘目標集團自應付建築承包商款項中保留之質量保證金不足以抵銷根據質量保證向其客戶承擔之付款責任，目標集團可能在解決該等索償時產生巨額開支或在修復有關缺陷時出現延誤，因而對其聲譽、經營業績及財務狀況產生不利影響。

目標集團倚重其主要管理人員。

目標集團倚重主要管理人員提供之服務。尤其是，目標集團非常倚重目標公司創辦人兼本公司候任主席及執行董事季先生。目標集團並無購買主要僱員保險。如目標集團失去任何主要管理人員之服務，則目標集團可能無法及時或根本不能物色及招攬合適之替補人選，其業務及營運或受到不利影響。此外，

風險因素

目標集團可能需要聘請及留聘額外管理人員，以支持業務擴充至鹽城及重慶以外城市。如目標集團未能吸引及留聘足夠合資格管理人員，其業務及未來發展可能受到重大不利影響。

目標集團須承擔潛在環境責任。

目標集團須遵守多項環境法律及法規。適用於各開發地盤之特定環境法律及法規，會因地盤位置、環境狀況、地盤目前及先前用途以及毗鄰物業之性質而異。遵守環境法律及法規可能導致發展進度延誤及發展成本增加，並可能對項目開發活動構成限制或甚遭受禁止。根據中國法律及法規之規定，目標集團已委聘獨立環境顧問為其發展項目進行環境影響評估。然而，無法保證目標集團日後可有效防止違反適用環境法律及法規之情況。倘旗下任何發展項目或其任何環節被發現違反適用環境法律或法規，目標集團或被勒令中止全部或部分營運，並可能需要繳納罰款及其他罰金，可能對其業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。此外，中國政府可能改變現行法律及法規或施加額外或更嚴格之法律或法規，而遵守有關法律或法規可能導致目標集團產生龐大額外成本。

目標集團可能不時捲入法律及其他程序，並可能因此產生重大責任或蒙受其他損失。

目標集團日後可能與各方人士就收購土地使用權、開發及銷售其物業或與其業務及營運相關之其他方面產生糾紛。該等糾紛可能導致法律及其他程序。解決糾紛以及法律及其他程序可能耗費大量時間與開支，令管理時間及營運資金等寶貴資源被迫轉移，延遲目標集團之計劃項目及增加成本。對目標集團負有法律責任之第三方擁有之資源可能不足以補償目標集團之損失。倘目標集團並無在任何該等糾紛或程序中勝訴，則目標集團可能被要求支付龐大費用及賠償。此外，目標集團於經營業務時可能與監管機關出現意見分歧，使其面對行政程序及不利之裁決而可能導致產生賠款責任或延誤其物業發展。

目標集團之保險涵蓋範圍有限。

目標集團並無就其物業交付予客戶前可能出現之損失或損毀投購保險，目標集團亦未有就侵權行為或其項目地盤內其他人身傷害招致之責任投保。然而，倘目標集團以旗下發展中物業作為商業銀行之銀行貸款擔保，則該商業銀行可

風險因素

能要求目標集團就該物業之潛在損失或損毀投購保險，直至悉數償還銀行貸款為止。如未能投購所需保險，目標集團取得中國商業銀行融資之能力可能受到不利影響，最終或會對目標集團之經營業績及財務狀況造成不利影響。

根據中國法律及法規以及目標集團各項目公司與其總建築承包商訂立之總建築合約，總建築承包商須承擔建築工程所引致人身傷害之主要民事責任。然而，無法保證目標集團不會因任何該等人身傷害及其他侵權行為而被追討損失或須就此負責。安全生產監督管理部門要求各總建築承包商為施工工人購買工作意外保險。然而，目標集團之建築承包商不一定獲得充分保障。

此外，若干類別損失，如因地震、核污染、颱風、泛濫、戰爭及內亂而引致之損失，目前在中國並不受保。倘若目標集團因旗下物業爆發任何該等事件而產生不在保險範圍內之任何損失或損毀，目標集團之業務可能受到重大不利影響。

目標集團為客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠償還按揭貸款，目標集團可能須對承按銀行負責。

目標集團就其客戶為購買目標集團所開發住宅物業而申請之按揭貸款向銀行提供擔保。目標集團之擔保於銀行接獲買家所提供相關物業之房屋所有權證作為按揭貸款之抵押品後解除。倘任何買家於相關擔保期間違反其於按揭貸款項下之付款責任，則銀行可能要求目標集團履行該等付款責任。於該情況下，目標集團有權沒收已收訂金及重售所收回物業。按照行業慣例，目標集團並無對客戶進行任何信貸評估，而是依賴承按銀行對客戶之信貸評估結果。截至二零一三年六月三十日，由目標集團擔保之未償還按揭貸款結餘約為人民幣513,600,000元。倘目標集團之客戶嚴重拖欠由目標集團擔保之按揭貸款，銀行將要求目標集團作出重大還款，此舉可能令其經營業績及財務狀況受到重大不利影響。

目標集團面對激烈競爭。

中國房地產市場近年競爭激烈。目標集團現時所有項目均位於鹽城或重慶。基於房地產行業之地區性質使然，目標集團之主要競爭對手包括於鹽城及重慶發展住宅物業之物業發展商。目標集團部分競爭對手可能擁有更優秀往績記錄、更雄厚財政、營銷及土地資源、更大型銷售網絡及更強勁品牌效應。當地競爭日趨白熱化，可能導致優質地盤競爭加劇、土地收購成本增加、價格戰惡化及政府當局審批新物業發展之速度減慢，此等情況均可能對目標集團之業務、經

風險因素

營業績及財務狀況產生重大不利影響。此外，目標集團拓展業務至新地理區域將面臨來自與目標集團相比於當地知名度較高、較熟悉當地規管及商業模式與慣例以及與當地供應商、承包商及買家保持較穩固關係之發展商之競爭，可能導致目標集團之業務及前景蒙受不利影響。

品牌形象轉差可能對目標集團之業務造成不利影響。

目標集團之品牌對業務營運及發展至為重要。倘出現任何有關目標集團或旗下物業之負面事件或負面報道，可能會對目標集團之聲譽及業務前景造成不利影響。品牌價值主要建基於涉及各種主觀因素之消費者認知，個別商業事件只要削弱消費者信心，即可能損害品牌價值。目標集團一旦未能維持物業質量或被認為行事不道德或欠缺社會責任，其品牌價值可能遭受沉重打擊。

截至最後可行日期，目標集團尚未在中國註冊載有品牌名稱「Fullshare(豐盛)」之商標。南京豐盛控股承諾在中國申請註冊載有品牌名稱「Fullshare(豐盛)」之商標，及向目標公司授出使用商標之非獨家許可權包括目標公司向其不時成立之子公司分授該等商標之特許使用權。進一步詳情請參閱「目標集團之業務—知識產權」。任何第三方註冊或使用該等商標均可能損害目標集團之形象及競爭優勢，亦有可能導致目標集團日後牽涉商標侵權。此外，中國知識產權法律及法規仍在改進，相關法院或政府機關將如何執行該等法律及法規存在不確定性。目標集團如未能充分保護其品牌、商標及其他相關知識產權，其業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

與中國整體環境有關之風險

中國之經濟、政治及社會狀況以及政府政策可能對經擴大集團之業務及前景產生不利影響。

中國經濟在以下多個方面有別於大多數發達國家之經濟，包括：

- 政治結構；
- 中國政府參與及控制之程度；
- 貪污程度；
- 增長率及發展水平；
- 資本投資及再投資之水平和控制；

風險因素

- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已由中央計劃經濟轉型為在更大程度上以市場為導向之經濟。近30年來，中國政府已實施經濟改革措施以在中國經濟發展過程中利用市場力量。經擴大集團無法預測中國經濟、政治及社會狀況以及其法律、法規及政策變化會否對經擴大集團當前或未來之業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

此外，中國政府推行之多項經濟改革措施乃史無前例或屬實驗性質，預期假以時日將不斷改進和完善。此改進及調整不一定會為經擴大集團之營運及業務發展帶來積極影響。例如，中國政府過去曾實施一系列措施，旨在減慢政府認為過熱之部分經濟領域(包括房地產行業)之發展。這些措施以及中國政府之其他措施和政策可能導致中國經濟活動整體水平下降，進而對經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

中國全國及地區經濟以及經擴大集團之前景可能受自然災害、天災和流行病爆發之不利影響。

經擴大集團之業務受中國整體經濟及社會狀況影響。自然災害、流行病及其他超出經擴大集團控制範圍之天災可能對中國之經濟、基礎設施及民生造成不利影響。此外，過去爆發之流行病(視乎其規模而定)曾對中國全國和地區經濟造成不同程度之破壞。如果中國(尤其是經擴大集團經營所在城市)再次爆發SARS或爆發禽流感或人類豬流感等其他流行病，可能嚴重干擾經擴大集團之物業開發項目以及銷售與營銷，進而對其業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

詮釋中國法律及法規涉及若干不確定因素，中國當前之法律環境可能會限制閣下獲得之法律保障。

經擴大集團之業務在中國經營並受中國法律及法規監管。經擴大集團旗下所有子公司均位於中國境內，須遵守中國法律及法規。中國之法律體系是基於成文法之民法體系，以往之法院判決具有之先例價值較小，僅可作為參考。此外，中國之成文法通常屬原則型，具體應用及執行此類法律時，需要司法及執

風險因素

法機關進行詳細解釋。自一九七九年以來，中國立法機關就外商投資、企業組織與治理、商業收購、稅項和貿易等經濟事項頒佈多項法律及法規，以期形成全面之商業法體系，包括與財產所有權與開發方面之法律。然而，鑑於該等法律法規發展未盡完善，且由於公開之案例數量有限、以往法院裁決不具約束力之性質，對中國法律法規之詮釋涉及一定(有時是更大程度)之不確定因素。視乎政府機構或向此類機構提交應用或案例之方式或提呈者，經擴大集團獲得之法律法規詮釋可能相對於其競爭對手較為不利。此外，任何中國訴訟可能會耗時甚久，繼而導致龐大成本開支並虛耗資源與管理層之注意力。所有上述不確定因素均可能限制外國投資者(包括閣下在內)獲得之法律保障。

人民幣價值波動可能會對閣下之投資產生重大不利影響。

經擴大集團所有收入及支出均以人民幣計值，而經擴大集團就其股份派付之股息將以港元計值。人民幣兌港元之匯率波動將影響人民幣之相對購買力。匯率波動還可能導致經擴大集團招致外匯損失，並影響經擴大集團之中國子公司所發放任何股息之相對價值。此外，人民幣兌港元升值或貶值將影響經擴大集團以港元計值之財務業績，惟不會引致其業務或經營業績之相關變動。

人民幣匯率變動受(其中包括)政治和經濟狀況及中國外匯體制與政策變更之影響。自二零零五年七月起，人民幣不再與美元掛鈎。雖然中國人民銀行定期介入外匯市場限制人民幣匯率之波動，但在中長期內人民幣兌港元仍可能大幅升值或貶值。此外，中國當局日後或會放寬對人民幣匯率波動之限制並減少干預外匯市場。

在中國，可用於降低人民幣兌其他貨幣間匯率波動風險之對沖工具有限。這些對沖工具之成本可能隨時間之推移而大幅波動，並可能超過貨幣波動風險減少帶來之潛在利益。由於董事(連同候任執行董事)相信貨幣風險極低，迄今為止，經擴大集團尚未訂立任何對沖收購以降低其承擔之外匯風險。然而，倘出現重大外匯風險，經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

風險因素

中國政府對外幣兌換之控制可能會限制經擴大集團之外匯收購，包括就股份派付股息。

目前，人民幣仍不能自由兌換為任何外幣，外幣兌換和匯款受中國外匯法規管理。無法保證在特定匯率下，經擴大集團將擁有足夠外匯滿足外匯需求。按照當前中國外匯監管體系，經擴大集團進行之現有賬戶項下之外匯收購事項（包括股息派付）毋須獲國家外匯管理局事先批准，但經擴大集團需要提交此類收購事項之書面證明材料，並在獲發牌照經營外匯業務之中國境內指定外匯銀行進行此類收購事項。然而，經擴大集團進行之資本賬戶項下外匯收購必須事先取得國家外匯管理局批准。

按照現行外匯法規，經擴大集團可於遵守若干程序規定之情況下，以外幣支付股息，而毋須事先經國家外匯管理局批准。然而，無法保證該等以外幣支付股息之外匯政策日後將持續生效。此外，任何外匯不足均可能限制經擴大集團向股東派付股息或滿足任何外匯要求之能力。如果經擴大集團未能就上述目的取得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，則其資本開支計劃、業務、經營業績及財務狀況均可能受到重大不利影響。

根據中國企業所得稅法，經擴大集團可能被視為中國居民企業，來自全球之收入可能須繳納中國稅項。

根據於二零零八年一月一日生效之中國企業所得稅法（「中國企業所得稅法」），若中國境外成立之企業之「實際管理機構」設於中國境內，則會視為「居民企業」，一般須就全球收入按統一稅率25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。根據中國企業所得稅法之實施條例，「實際管理機構」指對某企業之業務、人員、賬款和財產有重大和全面管理控制權之機構。目前，經擴大集團絕大部分管理層駐於中國，且日後仍將駐於中國。於二零零九年四月，中國國家稅務總局針對控股股東為中國境內企業或企業集團之境外註冊企業頒佈一項通知，闡明「實際管理機構」之定義。然而，對於由另一家海外企業投資或控制，而由中國居民個人最終控股之海外企業之情況，稅務當局尚未作出明確規定，而經擴大集團正正屬於此類情況。因此，經擴大集團可能被視作中國居民企業而須繳納中國企業所得稅。當前，其被視作居民企業後可能面臨之稅務問題尚不明朗，這取決於中國財稅部門如何應用或實施企業所得稅法及實施條例。

風險因素

經擴大集團應向外國投資者派付之股息及銷售本身股份所得收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。

根據國務院頒佈之中國企業所得稅法及其實施條例，由中國「居民企業」向「非居民企業」（未在中國擁有設立機構或營業地點之企業，或擁有設立機構或營業地點惟有關收益與所設立機構或營業地點並無有效關連之企業）投資者派付來自中國境內之股息適用10%中國所得稅稅率。同樣，該等企業轉讓股份產生之任何收益若被視為來自中國境內之收益，亦採用10%之中國所得稅稅率。倘經擴大集團被視為一家中國「居民企業」，經擴大集團就其股份所派付之股息，或閣下因轉讓其股份而實現之收益會否被視作中國境內之收益而須繳納中國所得稅尚不清楚。這將取決於中國稅務機關如何詮釋、應用或實行中國企業所得稅法及實施條例。根據中國與香港訂立並於二零零六年十二月八日生效之稅務公約，預扣稅限定為10%，比如一家於香港註冊成立之公司，倘其持有於中國成立之公司25%或以上之權益，則須就中國公司所派付股息繳納5%預扣稅，或倘其持有中國企業之權益不足25%，則繳納10%之預扣稅。倘根據中國企業所得稅法，經擴大集團向外國股東派付之股息須預扣中國所得稅，或倘閣下須就轉讓股份支付中國所得稅，則閣下於其股份之投資價值可能受到重大不利影響。

與通函有關之風險

通函內有關中國、中國經濟及中國房地產行業之若干事實及其他統計數字來自多個政府官方渠道及第三方渠道，不一定可靠。

通函所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業之事實、預測及其他統計數字，來自多份一般認為可靠之政府刊物。然而，經擴大集團無法保證有關材料之質素或可靠程度。由於該等資料並非由經擴大集團或其任何各自之聯屬公司或顧問編製或經彼等獨立核實，因此，經擴大集團對該等事實、預測及統計數字之準確性不發表任何聲明，該等事實、預測及統計數字可能會與中國境內外編製之其他資料有所偏差。然而，經擴大集團已合理謹慎轉載及／或摘錄政府刊物之資料，以供通函披露。由於收集方法可能有問題或不妥當，或所公佈之資料與市場慣例有差異，通函所載該等事實、預測及統計數字可能不準確或不能與就其他經濟體系編製之事實、預測及統計數字相比較。再者，不能保證該等事實、預測及其他統計數字按與其他司法管轄地區相同之基準陳述或編製及準確程度亦不相伯仲。因此，閣下不應過分依賴通函所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業之事實、預測及統計數字。

世邦魏理仕有限公司編製之報告

本公司委聘獨立第三方世邦魏理仕有限公司就中國以及若干相關地區及城市之房地產行業進行市場分析及編製行業概覽報告，包括江蘇省、重慶及鹽城等地之概覽。本公司將就編製該行業概覽報告向世邦魏理仕有限公司支付費用合共約265,000港元，而本公司認為，就由一名獨立第三方顧問就相關範疇編製房地產市場概覽報告而言，收費實屬合理。

世邦魏理仕有限公司為CBRE Group Inc之子公司，按二零一二年之收入計算，CBRE Group Inc為全球最具規模之商用房地產服務公司之一。世邦魏理仕有限公司提供之服務主要包括物業市場研究、諮詢、估值及顧問服務、環球企業服務、投資物業及項目管理。

有關中國、江蘇省、重慶及鹽城之物業市場統計數據及資料主要摘自各類政府刊物，包括中國國家及地方統計局各自出版之統計年鑑。

中國經濟概覽

自中國政府於一九七零年代後期推出「開放政策」及於二零零一年加入世界貿易組織以來，當地經濟突飛猛進。中國亦是率先擺脫環球金融危機呈現反彈及於危機下經濟仍能一直維持正數增長之經濟體系之一。

中國之經濟增長

中國名義本地生產總值由二零零五年約人民幣184,940億元增至二零一二年約人民幣519,320億元，複合年增長率約為15.9%。同期中國名義人均本地生產總值由二零零五年約人民幣14,185元增至二零一二年約人民幣38,355元，複合年增長率為15.3%。中國固定資產投資由二零零五年約人民幣8,877元增至二零一二年約人民幣37,468元，複合年增長率為22.8%，顯示中國經濟大幅增長。

行業概覽

下表選列中國於二零零五年至二零一二年間之經濟指標：

	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	二零零五年至 二零一二年 複合年 增長率
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	18,494	21,631	26,581	31,405	34,090	40,151	47,288	51,932	15.9%
實質本地生產總值增長(%)	11.3%	12.7%	14.2%	9.6%	9.2%	10.4%	9.3%	不適用	不適用
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	14,185	16,500	20,169	23,708	25,608	30,015	35,181	38,355	15.3%
固定資產投資 (人民幣十億元)	8,877	11,000	13,732	17,283	22,460	27,812	31,149	37,468	22.8%
固定資產投資增長(%)	26.0%	23.9%	24.8%	25.9%	30.0%	23.8%	12.0%	20.3%	不適用
人均儲蓄存款(人民幣元)	10,787	12,293	13,058	16,407	19,541	22,619	不適用	不適用	不適用
社會零售貨品總銷售額 (人民幣十億元)	6,717.7	7,641.0	8,921.0	10,848.7	13,267.8	15,699.8	18,391.9	18,685.9	14.0%
城鎮家庭用於住房之 人均全年消費支出 (人民幣元)	249.3	285.1	302.2	345.1	397.0	421.2	不適用	不適用	不適用

資料來源：中國國家統計局(與截至二零一二年十二月三十一日止年度有關之資料為中國國家統計局經統計公報所發表估計數字)

城市化

隨著中國經濟高速增長，城市化速度顯著加快。城市人口由二零零五年5.62億人增至二零一二年7.12億人，複合年增長率為3.4%，而城市化率則由二零零五年43.0%增至二零一二年52.6%。

下表選列中國於二零零五年至二零一二年間之城市化指標：

	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	二零零五年至 二零一二年 複合年 增長率
城市人口(百萬)	562	582	606	624	645	670	691	712	3.4%
總人口(百萬)	1,308	1,314	1,321	1,328	1,335	1,341	1,347	1,354	0.5%
城市化率(%)	43.0%	44.3%	45.9%	47.0%	48.3%	50.0%	51.3%	52.6%	不適用

資料來源：中國國家統計局(與截至二零一二年十二月三十一日止年度有關之資料為中國國家統計局經統計公報所發表估計數字)

可支配收入

中國人民之購買力由二零零五年至二零一二年間大幅上升，這從城鎮家庭之人均可支配收入增加中得到印證。城鎮家庭之人均可支配收入由二零零五年約人民幣10,493元增至二零一二年約人民幣24,565元，複合年增長率為12.9%。

由二零零五年至二零一二年，目標集團現有發展項目所在城市(即鹽城及重慶)之城鎮家庭人均可支配收入亦呈現顯著增長。

行業概覽

下表列載中國、鹽城及重慶於二零零五年至二零一二年之可支配收入指標：

	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	二零零五年至 二零一二年 複合年 增長率
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	
中國	10,493	11,760	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	12.9%
鹽城	10,580	12,052	13,857	15,862	17,664	20,003	22,851	25,867	13.6%
重慶	10,244	11,570	13,715	15,709	17,191	19,100	20,250	22,968	12.2%
	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	
中國		11.4%	12.1%	17.2%	14.5%	8.8%	11.3%	14.1%	12.6%
鹽城		13.0%	13.9%	15.0%	14.5%	11.4%	13.2%	14.2%	13.2%
重慶		11.1%	12.9%	18.5%	14.5%	9.4%	11.1%	6.0%	13.4%

資料來源：中國國家統計局、鹽城統計局及重慶統計局(與截至二零一二年十二月三十一日止年度有關之資料為中國國家統計局、鹽城統計局及重慶統計局經統計公報所發表估計數字)

中國物業市場概覽

隨著經濟迅速增長及可支配收入強勁增長，中國物業市場過去數年發展一日千里。中國房地產市場之總投資額由二零零五年約人民幣15,909億元增至二零一二年約人民幣71,804億元，而每年落成之物業總建築面積亦由二零零五年4.368億平方米增至二零一一年7.169億平方米。商住物業之總銷售額由二零零五年約人民幣14,564億元增至二零一一年約59,119億元，而商住物業之每平方米平均售價亦由二零零五年約人民幣2,937.0元增至二零一一年約人民幣5,379.3元。

下表選列中國房地產市場於二零零五年至二零一二年之七組數據：

	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	二零零五年 至二零一二年 複合年 增長率
	房地產總投資額 (人民幣十億元)	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,624.2	4,825.9	6,174.0	7,180.4
住宅物業總投資額 (人民幣十億元)	1,086.1	1,363.8	1,800.5	2,244.1	2,561.4	3,402.6	4,430.8	4,937.4	24.2%
已落成商住物業總建築 面積(百萬平方米)	436.8	454.7	498.3	543.3	596.3	634.4	716.9	不適用	不適用
興建中商住物業總建築 面積(百萬平方米)	1,290.8	1,517.4	1,867.9	2,228.9	2,513.3	3,147.6	3,884.4	不適用	不適用
已售出商住物業總建築 面積(百萬平方米)	495.9	554.2	701.4	592.8	861.8	933.8	1,099.0	984.7	10.3%
商住物業總銷售額 (人民幣十億元)	1,456.4	1,728.8	2,556.6	2,119.6	3,843.3	4,412.1	5,911.9	不適用	不適用
商住物業平均售價 (每平方米人民幣元)	2,937.0	3,119.0	3,645.0	3,576.0	4,459.0	4,725.0	5,379.3	不適用	不適用

資料來源：中國國家統計局(中國國家統計局尚未發表截至二零一二年十二月三十一日止年度之資料)

重慶經濟概覽

重慶是中國西南部重鎮，是位於長江上游的港口城市，為中國四個直轄市之一。重慶與東面之湖北、東南面之湖南、西面之四川及北面之陝西接壤，是中國西南部之交通樞紐及製造業中心。

重慶之登記人口由二零零五年3,170萬人穩步增至二零一二年3,340萬人。重慶之名義本地生產總值由二零零五年約人民幣3,468億元大幅增至二零一二年約人民幣11,459億元，而名義人均本地生產總值則由二零零五年約人民幣12,404元增至二零一二年約人民幣39,083元。由二零零五年至二零一一年間，重慶居民之購買力亦顯著增加，這從城鎮家庭之人均可支配收入、儲蓄存款及社會零售貨品總銷售額均有增加得到印證。

下表選列重慶於二零零五年至二零一二年之經濟指標：

	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	二零零五年 至二零一二年 複合年 增長率
總登記人口(百萬人)	31.7	32.0	32.4	32.6	32.8	33.0	33.3	33.4	0.8%
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	346.8	390.7	467.6	579.4	653.0	792.6	1,001.1	1,145.9	18.6%
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	12,404	13,939	16,629	20,490	22,920	27,596	34,500	39,083	17.8%
估計實質本地生產總值 (人民幣十億元) ⁽¹⁾	344.0	381.5	446.6	548.7	663.6	768.0	950.7	1,116.9	18.3%
估計實質人均本地生產 總值(人民幣元)	12,304	13,611	15,882	19,404	23,292	26,740	32,763	38,092	17.5%
消費物價指數	100.8	102.4	104.7	105.6	98.4	103.2	105.3	102.6	-1.1%
人均儲蓄存款(人民幣元)	8,033.2	9,219.0	9,978.0	12,247.2	14,986.0	17,677.0	20,993	不適用	不適用
社會零售貨品總銷售額 (人民幣十億元)	122.8	143.2	171.1	214.7	247.9	293.9	348.7	396.1	18.2%
城鎮家庭用於住房之 人均全年消費支出 (人民幣元)	365.6	302.5	347.1	437.2	385.7	460.7	336.3	不適用	不適用

資料來源：重慶統計局(與截至二零一二年十二月三十一日止年度有關之資料為重慶統計局經統計公報所發表估計數字)

附註：(1)實質本地生產總值數字僅以消費物價指數作估計。

重慶房地產行業概覽

重慶之房地產總投資額由二零零五年約人民幣518億元增至二零一二年約人民幣2,508億元。每年落成之商住物業總建築面積由二零零五年1,710萬平方米增至二零一二年3,390萬平方米，而每年售出之商住物業總建築面積則由二零零五年1,790萬平方米大幅增至二零一二年4,110萬平方米。商住物業總銷售

行業概覽

額由二零零五年約人民幣341億元增至二零一二年約人民幣1,972億元，增幅逾五倍。每平方米之平均售價亦由二零零五年約人民幣1,901.0元大幅增至二零一二年每平方米約人民幣4,805.0元。

下表選列重慶房地產市場於二零零五年至二零一二年之七組數據：

	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	二零零五年 至二零一二年 複合年 增長率
房地產總投資額 (人民幣十億元)	51.8	63.0	85.0	99.1	123.9	162.0	201.5	250.8	25.3%
住宅物業總投資額 (人民幣十億元)	30.0	37.7	52.2	62.0	78.9	109.1	143.8	170.7	28.2%
已落成商住物業總建築 面積(百萬平方米)	17.1	17.0	17.7	19.5	23.8	21.8	28.3	33.9	10.2%
興建中商住物業總建築 面積(百萬平方米)	55.1	66.6	81.8	91.7	103.4	137.4	159.2	170.0	17.5%
已售出商住物業總建築 面積(百萬平方米)	17.9	20.1	33.1	26.7	37.7	39.9	40.6	41.1	12.6%
商住物業總銷售額 (人民幣十億元)	34.1	41.9	85.8	70.5	123.2	161.1	182.5	197.2	28.5%
商住物業平均售價 (每平方米人民幣元)	1,901.0	2,081.0	2,588.0	2,640.0	3,266.0	4,040.0	4,492.3	4,805.0	14.2%

資料來源：重慶統計局(與截至二零一二年十二月三十一日止年度有關之資料為重慶統計局經統計公報所發表估計數字)

地方限制措施

除全國通行之房地產規例外，重慶亦對當地房地產市場推出多項限制措施，包括：

1. 物業發展商必須就樓宇(並非單位或樓層)申請預售許可證；
2. 物業發展商必須於取得預售許可證後十日內展開預售；及
3. 暫停向購買第三套住宅物業之買家提供按揭貸款。

重慶房地產行業之競爭形勢

重慶房地產市場容納大批發展住宅物業之物業發展商。儘管當局嚴格限制，豪宅供應及成交量仍維持穩定。預料發展商將不斷推出質素上乘及定價較高之住宅項目，故物業發展商之間競爭仍然激烈。市場上存在多個具備良好往績記

行業概覽

錄及雄厚實力之大型物業發展商。該等物業發展商在提供優質產品上極具競爭力。然而，市場亦不乏小型發展商，以熟悉當地情況、脈絡及經驗佔優。

江蘇省經濟概覽

江蘇省是位處長江下游之中國東岸省份，北連山東，南接上海及西壤安徽。南京、蘇州及無錫等主要已發展城市均在江蘇省境內。江蘇省之人均本地生產總值在中國各省中位居前列。

江蘇省之登記人口由二零零五年7,250萬人穩步增至二零一二年7,920萬人。江蘇省之名義本地生產總值由二零零五年約人民幣18,599億元大幅增至二零一二年約人民幣54,058億元，而名義人均本地生產總值亦由二零零五年約人民幣24,616元增至二零一二年約人民幣68,347元。江蘇省居民之購買力亦顯著增加，這從其儲蓄存款及社會零售貨品總銷售額均有增加得到印證。

下表選列江蘇省於二零零五年至二零一二年之若干經濟指標：

	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	二零零五年 至二零一二年 複合年 增長率
總登記人口(百萬人)	72.5	73.2	73.5	73.9	74.2	74.7	75.1	79.2	1.3%
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	1,859.9	2,174.2	2,601.8	3,098.2	3,445.7	4,142.5	4,860.4	5,405.8	16.5%
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	24,616	28,526	33,837	40,014	44,253	52,840	61,649	68,347	15.7%
人均儲蓄存款(人民幣元)	14,156	16,138	17,070	21,782	25,711	29,652	32,804	不適用	不適用
社會零售貨品總銷售額 (人民幣十億元)	573.6	670.6	798.6	990.5	1,148.4	1,360.7	1,584.2	1,637.3	16.2%

資料來源：江蘇省統計局(與截至二零一二年十二月三十一日止年度有關之資料為江蘇省統計局經統計公報所發表估計數字)

江蘇省房地產行業概覽

江蘇省之房地產總投資額由二零零五年約人民幣1,545億元增至二零一二年約人民幣6,206億元，而江蘇省之住宅物業總投資額則由二零零五年約人民幣1.133億元增至二零一一年約人民幣4,094億元。每年落成之商住物業總建築面積由二零零五年4,520萬平方米增至二零一一年6,480萬平方米，而每年售出之商住物業總建築面積則由二零零五年4,520萬平方米大幅增至二零一一年6,770萬平方米。

行業概覽

下表選列江蘇省房地產市場於二零零五年至二零一二年之多組數據：

	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	二零零五年 至二零一二年 複合年 增長率
房地產總投資額 (人民幣十億元)	154.5	190.7	251.6	306.4	333.9	429.9	556.8	620.6	22.0%
住宅物業總投資額 (人民幣十億元)	113.3	142.6	187.1	229.7	242.4	315.8	409.4	不適用	不適用
已落成商住物業總建築 面積(百萬平方米)	45.2	47.5	51.6	54.9	67.3	65.5	64.8	不適用	不適用
興建中商住物業總建築 面積(百萬平方米)	123.9	149.2	185.5	219.7	227.9	263.5	302.6	不適用	不適用
已售出商住物業總建築 面積(百萬平方米)	45.2	53.2	67.7	47.3	90.3	81.1	67.7	不適用	不適用
商住物業總銷售額 (人民幣十億元)	142.28	179.46	259.68	200.88	434.10	453.66	415.86	不適用	不適用
商住物業平均售價 (每平方米人民幣元)	3,146	3,375	3,834	4,247	4,805	5,592	6,145	不適用	不適用

資料來源：江蘇省統計局及中國國家統計局(與截至二零一二年十二月三十一日止年度有關之資料為江蘇省統計局及中國國家統計局經統計公報所發表估計數字)

鹽城經濟概覽

鹽城東瀕黃海，南接南通及泰州，西靠淮安及揚州，北望連雲港。鹽城位處江蘇省東岸，坐擁綿長海岸線，長度達全省之56%。鹽城優越之陸、海及濕地資源令當地經濟極具增長潛力。

鹽城之登記人口由二零零五年799萬人穩步增至二零一二年822萬人。鹽城之名義本地生產總值由二零零五年約人民幣1,005億元大幅增至二零一二年約人民幣3,120億元，而名義人均本地生產總值則由二零零五年約人民幣13,529元增至二零一二年約人民幣37,938元。鹽城居民之整體購買力亦顯著提升，這從城鎮家庭之人均可支配收入、儲蓄存款及社會零售貨品總銷售額均有增加得到印證。

行業概覽

下表選列鹽城於二零零五年至二零一一年之七項經濟指標：

	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	二零零五年 至二零一二年 複合年 增長率
總登記人口(百萬人)	7.99	8.05	8.10	8.12	8.12	8.16	8.21	8.22	0.4%
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	100.5	117.4	137.1	160.3	191.7	233.3	277.1	312.0	15.6%
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	13,529	15,939	18,879	22,359	25,553	30,738	38,222	37,938	13.9%
估計實質本地生產總值 (人民幣十億元) ⁽¹⁾	99.1	116.2	132.1	152.8	193.6	225.4	263.9	269.6	15.4%
估計實質人均本地生產 總值(人民幣元)	13,342	15,781	18,188	21,315	25,811	29,699	36,402	36,905	15.6%
消費物價指數	101.4	101.0	103.8	104.9	99.0	103.5	105.0	102.8	0.2%
城鎮家庭人均可支配收入 (人民幣元)	10,580	12,052	13,857	15,862	17,664	20,003	22,851	25,867	13.6%
人均儲蓄存款(人民幣元)	7,429	8,004	8,662	10,678	13,301	13,868	15,452	18,524	13.9%
社會零售貨品總銷售額 (人民幣十億元)	31.7	36.8	43.4	54.3	64.5	76.0	85.9	102.3	18.2%
城鎮家庭用於住房之人均 全年消費支出(人民幣元)	529	338	419	184	333	1,535	不適用	不適用	不適用

資料來源：鹽城統計局(與截至二零一二年十二月三十一日止年度有關之資料為鹽城統計局經統計公報所發表估計數字)

附註：(1)實質本地生產總值數字僅以消費物價指數作估計。

鹽城房地產行業概覽

鹽城之房地產總投資額由二零零五年約人民幣52億元增至二零一二年約人民幣273億元。每年落成之商住物業總建築面積由二零零五年210萬平方米增至二零一零年330萬平方米，而每年售出之商住物業總建築面積則由二零零五年160萬平方米大幅增至二零一二年550萬平方米。商住物業總銷售額由二零零五年約人民幣27億元大幅增至二零一零年約人民幣170億元，增幅逾五倍。每平方米之平均售價亦由二零零五年約人民幣1,679.9元大幅增至二零一零年約人民幣3,459.6元。

行業概覽

下表選列鹽城房地產市場於二零零五年至二零一二年之七組數據：

	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	二零零五年 至二零一二年 複合年 增長率
房地產總投資額 (人民幣十億元)	5.2	6.6	9.3	11.4	13.0	16.5	21.4	27.3	26.7%
住宅物業總投資額 (人民幣十億元)	3.8	5.0	7.6	8.7	10.0	12.4	不適用	不適用	不適用
已落成商住物業總建築 面積(百萬平方米)	2.1	2.5	2.2	3.0	3.2	3.3	不適用	不適用	不適用
興建中商住物業總建築 面積(百萬平方米)	4.7	5.1	6.4	7.8	8.9	9.7	不適用	不適用	不適用
已售出商住物業總建築 面積(百萬平方米)	1.6	2.5	2.8	2.7	4.3	4.9	不適用	5.5	19.3%
商住物業總銷售額 (人民幣十億元)	2.7	4.6	6.0	7.0	12.2	17.0	不適用	不適用	不適用
商住物業平均售價 (每平方米人民幣元)	1,679.9	1,868.0	2,155.8	2,569.3	2,867.3	3,459.6	不適用	不適用	不適用

資料來源：鹽城統計局(與截至二零一二年十二月三十一日止年度有關之資料為鹽城統計局經統計公報所發表估計數字)

地方限制措施

除全國通行之房地產規例外，鹽城亦對當地房地產市場推出多項限制措施，包括：

1. 除保障性住房、低檔次商住物業、別墅及非住宅物業外，市區內所有新建成商品住房均須遵守價格呈報制度；及
2. 物業發展商在就有關物業申領預售許可證時，必須向當地主管機關呈報其物業之預售價。備案價須按建築成本及當時物業市場狀況釐定，而物業之預售價及售價不得高於備案價。如物業發展商在掌握建築成本及市況已有所轉變之憑證下計劃按高於備案價之價格出售或預售物業，必須重新向當地相關機構呈報。

鹽城房地產行業之競爭形勢

自中國政府於二零一零年推出連串限制措施以來，鹽城之房地產行業大致維持穩定，直至二零一二年在中國政府定出城市化目標後，大批規模龐大及實力雄厚之物業發展商紛紛進軍鹽城之房地產市場，爭相購買土地。在多家基礎穩固及經驗豐富之發展商加入市場後，新住宅發展項目在質素及價格上競爭加

劇。業務遍佈全國之大型發展商財雄勢大，且在往績記錄、品牌知名度及土地資源等均具有優勢，而本地發展商則多以熟悉當地情況及經驗取勝。

競爭

中國房地產市場在地理上高度分散。大多數現有發展商均以中國為基地。恒大集團、萬科及保利集團等中國多家大規模發展商均涉足全國房地產市場，物業發展業務遍佈全國各地，但亦有不少發展商專注地方業務，以致其在地方市場所佔市場份額可能較上述業務遍全國之大規模發展商更大。目標集團基於多項因素與其他房地產發展商競爭，包括產品質素、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度及買地能力各方面。有關中國房地產市場之競爭形勢，請參閱本通函「目標集團之業務—競爭」一節。

業務動力

重慶作為中國西部經濟命脈，近年發展一日千里，日後可望延續增長勢頭。隨著人口膨脹及來自其他地區之外來資金增加，房地產需求熾熱，成為公司旗下重慶業務主要動力。於鹽城，除經濟增長及購買力日增外，基建發展迅速亦造就城市擴張，為日後房地產發展及需求帶來寶貴機遇，成為推動公司業務之關鍵因素。從全國角度出發，中國經濟力提升大大有利房地產市場發展，為公司提供大型業務拓展平台，推動業務向前邁進。

歷史及背景

目標公司

目標公司於二零一二年七月十九日在中國成立，最初註冊資本為人民幣5,000,000元。目標公司為南京豐盛控股之全資子公司，且為擁有江蘇豐盛房地產全部股本權益之投資控股公司。除上述股本權益外，該公司並無任何其他重大資產或負債。

於二零一二年八月三十日，南京豐盛控股注資人民幣395,000,000元，目標公司之註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣400,000,000元。

江蘇豐盛房地產

江蘇豐盛房地產於二零零七年二月一日在中國成立，最初註冊資本為人民幣8,000,000元，為目標公司之全資子公司。鹽城市鹽都區國有資產投資經營有限公司（「鹽都資產」，為獨立第三方）、南京豐盛置業發展有限公司（「南京豐盛置業」，於收購事項完成後為本公司之關連人士）及封書清先生（為獨立第三方）於該公司成立時分別擁有其50%、25%及25%股權。

於二零零七年七月六日，鹽都資產與南京豐盛置業訂立股權轉讓協議，據此，鹽都資產同意以代價人民幣4,000,000元向南京豐盛置業出售其於江蘇豐盛房地產全部股本權益。此次股權轉讓之代價乃參考江蘇豐盛房地產之註冊資本人民幣8,000,000元而釐定。除上述交易外，由於南京豐盛置業注資人民幣20,000,000元，江蘇豐盛房地產之註冊資本由人民幣8,000,000元增至人民幣28,000,000元。在上述股權轉讓完成而註冊資本於二零零七年七月十七日增加後，南京豐盛置業及封書清先生分別擁有江蘇豐盛房地產92.86%及7.14%股權。

於二零零七年十月二十八日，封書清先生與朱承勝先生訂立股權轉讓協議，據此，封書清先生同意以代價人民幣2,000,000元向朱承勝先生出售其於江蘇豐盛房地產全部股本權益。此股權轉讓之代價乃參考江蘇豐盛房地產之註冊資本人民幣28,000,000元而釐定。上述股權轉讓於二零零七年十一月十二日完成後，南京豐盛置業及朱承勝先生（彼法律上擁有南京建工（於收購事項完成後為本公司之關連人士）34.61%股權）分別擁有江蘇豐盛房地產92.86%及7.14%股權。

目標集團之歷史及背景

於二零零七年十二月十八日，南京豐盛置業及朱承勝先生分別與南京嘉盛房地產開發有限公司(「南京嘉盛」)訂立股權轉讓協議，據此，南京豐盛置業及朱承勝先生同意分別以代價人民幣26,000,000元及人民幣2,000,000元，向南京嘉盛出售彼等各自於江蘇豐盛房地產全部股本權益。此股權轉讓代價乃參考江蘇豐盛房地產註冊資本人民幣28,000,000元而釐定。上述股權轉讓於二零零七年十二月二十日完成後，江蘇豐盛房地產由南京嘉盛(於收購事項完成後為本公司之關連人士)全資擁有。

於二零零九年五月十八日，由於南京嘉盛注資人民幣72,000,000元，江蘇豐盛房地產註冊資本由人民幣28,000,000元增加至人民幣100,000,000元。

於二零零九年十二月八日，南京嘉盛與南京豐盛控股訂立股權轉讓協議，據此，南京嘉盛同意以代價人民幣100,000,000元向南京豐盛控股出售其於江蘇豐盛房地產全部股本權益。此股權轉讓代價乃參考江蘇豐盛房地產註冊資本人民幣100,000,000元而釐定。上述股權轉讓於二零零九年十二月二十一日完成後，江蘇豐盛房地產由南京豐盛控股全資擁有。

由於南京嘉盛有意透過收購江蘇豐盛房地產之少數權益再次進軍鹽城之物業發展行業，於二零一零年八月十二日，南京豐盛控股與南京嘉盛訂立股權轉讓協議，據此，南京豐盛控股同意以代價人民幣10,000,000元向南京嘉盛出售其於江蘇豐盛房地產10%股本權益。此股權轉讓代價乃參考江蘇豐盛房地產註冊資本人民幣100,000,000元而釐定。上述股權轉讓於二零一零年八月二十七日完成後，南京豐盛控股及南京嘉盛分別擁有江蘇豐盛房地產90%及10%股本權益。

南京嘉盛經調整發展策略後決定不再於鹽城從事物業發展業務。因此，於二零一二年七月二十五日，南京嘉盛與南京豐盛控股訂立股權轉讓協議，據此，南京嘉盛同意以代價人民幣10,000,000元向南京豐盛控股出售其於江蘇豐盛房地產全部股本權益。此股權轉讓代價乃參考江蘇豐盛房地產註冊資本人民幣100,000,000元而釐定。上述股權轉讓於二零一二年八月三日完成後，江蘇豐盛房地產由南京豐盛控股全資擁有。

於二零一二年八月九日，江蘇豐盛房地產欠付南京豐盛控股人民幣300,000,000元之貸款撥充資本，江蘇豐盛房地產註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣400,000,000元。在增加註冊資本於二零一二年八月九日完成後，江蘇豐盛房地產繼續由南京豐盛控股全資擁有。

目標集團之歷史及背景

於二零一二年八月十日，南京豐盛控股與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，南京豐盛控股同意以代價人民幣400,000,000元向目標公司出售其於江蘇豐盛房地產全部股本權益。此股權轉讓代價乃參考江蘇豐盛房地產註冊資本人民幣400,000,000元而釐定。上述股權轉讓於二零一二年八月十日完成後，江蘇豐盛房地產由目標公司全資擁有。

江蘇豐盛房地產主要於鹽城從事住宅物業發展及銷售業務，並透過其子公司重慶同景於重慶從事住宅物業發展及銷售業務。

重慶同景

重慶同景於二零零九年十一月十二日於中國成立，最初註冊資本為人民幣30,000,000元，為江蘇豐盛房地產之子公司，在成立時由同景集團有限公司(「同景集團」，為獨立第三方)全資擁有。

於二零零九年十二月十一日，同景集團與Century Bridge Holding Number 2 HK, Limited (「Century Bridge」)訂立認購協議，據此，同景集團及Century Bridge分別注資人民幣92,400,000元及人民幣117,600,000元，重慶同景之註冊資本由人民幣30,000,000元增加至人民幣240,000,000元。上述增資於二零一零年三月十六日完成後，同景集團及Century Bridge(為獨立第三方)分別擁有重慶同景51%及49%股本權益。同景集團已向重慶同景履行其資本承擔人民幣19,000,000元，餘下未付結餘為人民幣73,400,000元。

於二零一零年八月二日，Century Bridge及同景集團與重慶合恒訂立股權轉讓及借貸轉讓協議，據此，Century Bridge同意以人民幣167,740,000元之等值外幣代價，向重慶合恒出售其於重慶同景全部股本權益，而同景集團同意以代價人民幣72,514,352.9元出售其於重慶同景全部股本權益，並向重慶合恒轉讓重慶同景欠付之貸款人民幣52,745,647.10元。重慶合恒已繳足上述同景集團資本承擔之未付結餘合共人民幣73,400,000元。此股權轉讓代價乃參考重慶同景(i)於二零一零年六月三十日之資產淨值；(ii)財務狀況；及(iii)發展前景而釐定。上述股權轉讓於二零一零年八月三十一日完成後，重慶同景由重慶合恒(為獨立第三方)全資擁有。

根據重慶合恒與江蘇豐盛房地產於二零一一年六月一日訂立之股權轉讓協議(經二零一一年六月六日訂立之補充協議所修訂)及於二零一一年八月二十三日訂立之股權轉讓協議，重慶合恒同意向江蘇豐盛房地產出售其於重慶同景之90%股權，代價為人民幣282,288,917.6元。根據重慶合恒與重慶皇帆(於收購事

項完成後因作為重慶同景之主要股東而成為本公司之關連人士)於二零一一年六月一日訂立之股權轉讓協議(經二零一一年六月六日訂立之補充協議所修訂)及於二零一一年八月二十三日訂立之股權轉讓協議，重慶合恒同意向重慶皇帆出售其於重慶同景之10%股權，代價為人民幣31,365,435.29元。此股權轉讓代價乃參考(i)重慶合恒於二零一零年向同景集團及Century Bridge收購重慶同景全部股權之代價；及(ii)重慶合恒支付同景集團之資本承擔結餘而釐定。上述股權轉讓於二零一一年九月二日完成後，重慶皇帆及江蘇豐盛房地產分別擁有重慶同景10%及90%股權。

重慶同景主要於重慶從事住宅物業發展及銷售業務。

出售及註銷

於二零一一年九月二十一日，江蘇豐盛房地產以代價人民幣270,000,000元向南京小菜一碟文化傳媒有限公司(於出售時為獨立第三方)出售其於重慶合恒之90%股權。該出售代價乃經參考重慶合恒之註冊資本人民幣300,000,000元後釐定。除持有重慶同景全部股權外，重慶合恒於出售前未有直接進行任何物業發展項目。出售原因是由於目標集團相信鹽城及重慶物業市場相對中國其他城市而言發展潛力較為理想，加上目標集團熟知當地市場形勢，故調整業務策略專注發展兩地物業市場。詳情請參閱「目標集團之財務資料—若干資產負債表項目—應收貿易賬款及其他應收款項、預付款項及按金—就收購潛在發展用地支付之墊款」。

於二零一一年五月二十六日，江蘇豐盛房地產以代價人民幣408,160,000元向朱承勝先生(於出售時為獨立第三方)出售連雲港順豐房地產有限公司(「連雲港順豐」)全部股權。該出售代價乃經參考(i)連雲港順豐之註冊資本及(ii)協定溢價後釐定。連雲港順豐於出售前擁有兩幅住宅用地。出售原因是由於環繞上述兩幅土地之基建設施尚未竣工，發展條件能否達成仍屬未知數。

於二零一一年八月一日，江蘇豐盛房地產以代價人民幣5,000,000元向張偉先生(於出售時為獨立第三方)出售其於天津豐盛永輝投資發展有限公司(「永輝豐盛」)之50%股權。該出售代價乃經參考永輝豐盛之註冊資本人民幣10,000,000

元後釐定。永輝豐盛於出售前未有進行任何物業發展項目。出售原因是由於建議土地收購未能成事。

鹽城豐盛金基房地產開發有限公司(「鹽城豐盛」)由江蘇豐盛房地產全資擁有，於二零一二年七月二十五日遭江蘇豐盛房地產註銷。鹽城豐盛遭註銷前未有進行任何物業發展項目。註銷原因是由於江蘇豐盛房地產調整發展策略，決定僅透過單一平台(即江蘇豐盛房地產)於鹽城發展物業項目。

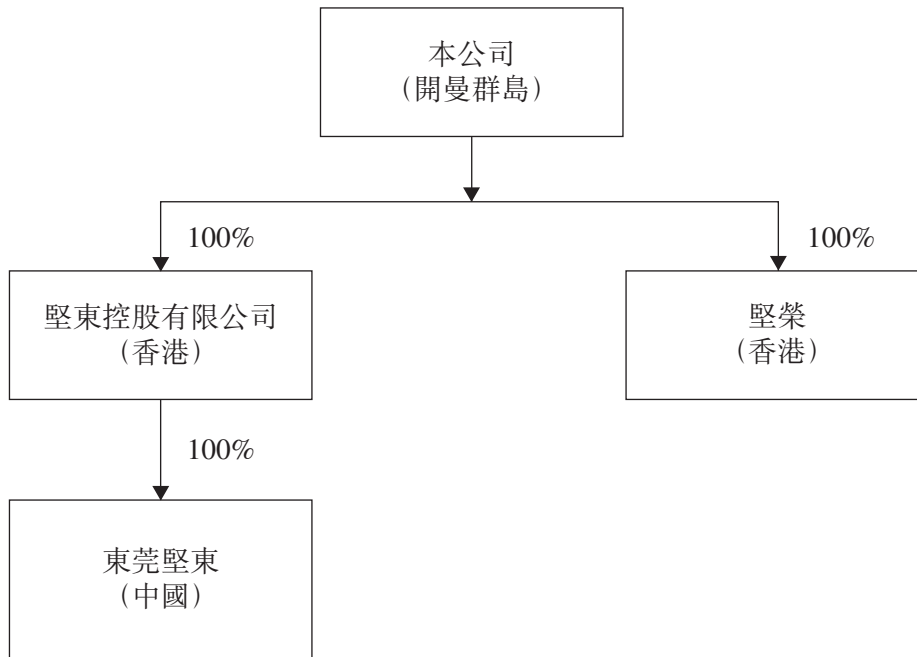
重組

為籌備收購事項，目標集團已進行以下重組步驟：

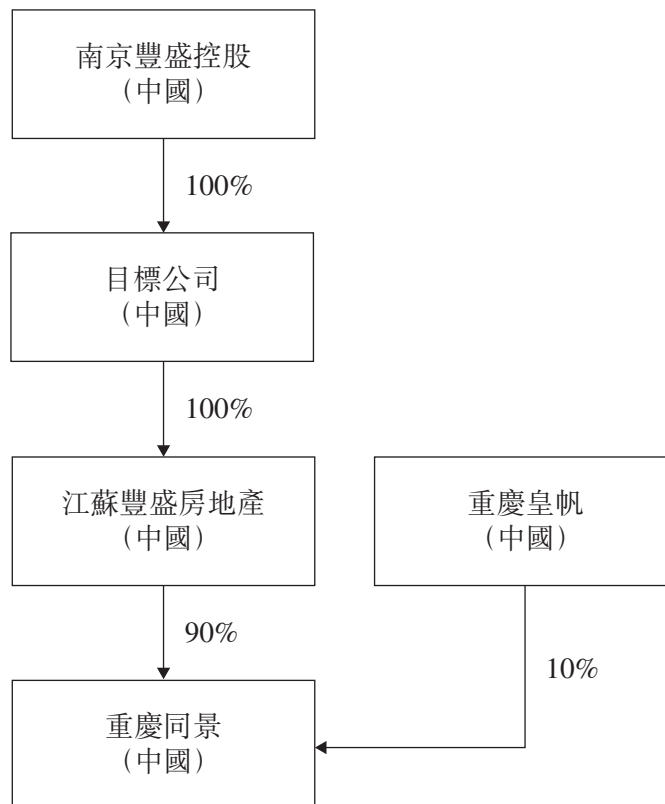
- (a) 目標公司在二零一二年七月十九日於中國註冊成立，最初註冊資本為人民幣5,000,000元。目標公司由南京豐盛控股全資擁有。於二零一二年八月三十日，南京豐盛控股注資人民幣395,000,000元，目標公司之註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣400,000,000元。
- (b) 於二零一二年七月二十五日，南京豐盛控股與南京嘉盛訂立股權轉讓協議，據此，南京嘉盛同意向南京豐盛控股出售其於江蘇豐盛房地產10%股本權益。完成後，江蘇豐盛房地產成為南京豐盛控股直接全資子公司。
- (c) 於二零一二年八月九日，由於江蘇豐盛房地產欠付南京豐盛控股之貸款人民幣300,000,000元撥充資本，江蘇豐盛房地產註冊資本增至人民幣400,000,000元。
- (d) 於二零一二年八月十日，南京豐盛控股與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，南京豐盛控股同意以代價人民幣400,000,000元，向目標公司出售其於江蘇豐盛房地產全部股本權益。

目標集團之歷史及背景

於最後可行日期，本集團之簡化公司及股權架構如下：

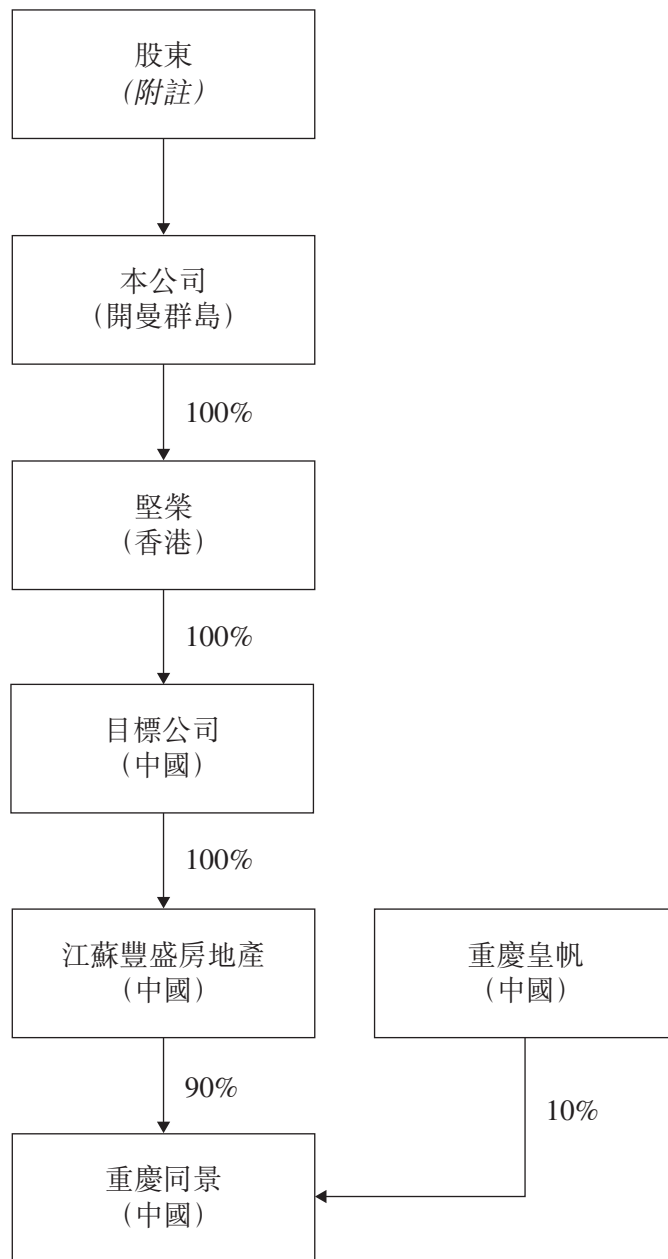


緊隨重組後，目標集團之簡化公司及股權架構如下：



目標集團之歷史及背景

於恢復買賣後，本集團之簡化公司及股權架構如下：



附註：有關本公司於各情況下之股權架構（視乎公開發售、Magnolia Wealth或簡先生可能轉換可換股債券及Magnolia Wealth於本公司公眾持股量不足時可能進行配售減持之結果而定）請參閱通函「董事會函件」一節「本公司股權架構變動」一段所載股權列表。

併購規則

本公司中國法律顧問金杜律師事務所表示，根據併購規則及商務部頒佈之其他規例，外國投資者併購境內企業，必須經由商務部或適格商務主管機關審批。收購價基準及代價付款均須符合併購規則之條文。由於Magnolia Wealth在上述收購審批日期及之前並無於本公司擁有任何權益或任何控制權(即交易各方於該階段並無任何關連關係)及收購事項之代價乃以現金而非股本或股份悉數支付，故收購事項既非關連人士間收購，亦非基於股本付款進行之收購。因此，收購事項不被歸類為須上呈商務部審批之類別。

境內居民之境外投資外匯登記手續

本公司中國法律顧問金杜律師事務所表示，境內居民如成立或控制(「控制」就本文而言指境內居民透過收購、信託、代他人持有股份、表決權、回購、可換股債券或以其他形式取得特殊目的公司或境內企業之經營權、收益權或決策權)任何境外特殊目的公司，須於國家外匯管理局地區分局或辦事處辦理境外投資外匯登記手續。就與特殊目的公司之長期股本或債務投資、股權轉讓或置換有關而不涉及返程投資，境內居民須向國家外匯管理局辦理境外投資外匯登記更改或備案手續。

作為Magnolia Wealth之實際控制人，季先生已於二零一二年七月三十日就於英屬處女群島成立Magnolia Wealth向國家外匯管理局江蘇分局辦理個人境外投資外匯登記手續。於Magnolia Wealth實際認購可換股債券及其後透過行使該等可換股債券或以其他形式實際控制本公司且本公司已透過堅榮實際持有目標公司之股權後，季先生須就其透過堅榮所持目標公司投資，向國家外匯管理局江蘇分局進一步辦理境內居民涉及特殊目的公司之外匯登記更改或備案手續。本公司中國法律顧問金杜律師事務所表示，辦理該等境外投資外匯登記更改或備案手續時不會面對任何法律阻礙，但受限於國家外匯管理局江蘇分局最終審批。

遵守相關中國法律及法規

本公司中國法律顧問金杜律師事務所表示，目標集團之註冊成立及各項股權變動已取得必要之批准及登記，並妥為遵守相關中國法律規定。

除外公司

有關自目標集團剔除除外公司之詳細原因，請參閱本通函「與控股股東之關係」一節。

目標集團業務總覽

目標集團為物業發展商，目前主力透過旗下兩家項目公司江蘇豐盛房地產及重慶同景於中國鹽城及重慶發展及銷售住宅物業。就物業發展方面，目標集團以城市及地盤篩選、土地收購、項目策劃及定位、銷售及市場推廣策略策劃為重點工作。目標集團將設計、建設、銷售、市場推廣及物業管理服務外包予合資格承包商、代理及物業管理公司，並監督其表現及管理整體項目發展流程。

截至二零一三年七月三十一日，目標集團旗下物業組合由五個位於鹽城及重慶之物業發展項目組成，分別為位於鹽城之西城逸品花園、西城府邸及九總溝地塊，以及位於重慶之同景·躍城及書香苑，其中總建築面積約344,104平方米已竣工、約414,821平方米發展中及約569,127平方米持作未來發展。截至二零一三年七月三十一日，於目標集團應佔建築面積(按目標集團於相關項目之股本權益計算)中，總建築面積約335,030平方米已竣工、總建築面積約398,027平方米發展中及總建築面積約569,127平方米持作未來發展。

目標集團現時所有發展中項目均位於鹽城或重慶。截至二零一三年七月三十一日，江蘇豐盛房地產於鹽城擁有三個物業發展項目，其中總建築面積約253,365平方米已竣工、約246,876平方米發展中及約569,127平方米持作未來發展。截至二零一三年七月三十一日，重慶同景於重慶擁有兩個物業發展項目，其中總建築面積約90,739平方米已竣工及總建築面積約167,945平方米發展中。截至二零一三年七月三十一日，重慶同景應佔建築面積(按重慶同景於相關項目之90%股本權益計算)中，總建築面積約81,665平方米已竣工，另有總建築面積約151,151平方米發展中。

截至二零一三年七月三十一日，目標集團已於鹽城完成西城逸品花園第1期、第2期及第3期第一階段，總建築面積約達253,365平方米；及於重慶完成同景·躍城第二至五座及第七座樓宇，總建築面積約達90,739平方米。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以及截至二零一三年六月三十日止六個月，目標集團錄得收益分別約人民幣111,600,000元、人民幣310,900,000元、人民幣399,100,000元及人民幣303,100,000元，而目標集團同期溢利及全面收益總額則分別約為人民幣12,700,000元、人民幣77,900,000元、人民幣33,400,000元及人民幣34,500,000元。

於往績記錄期間，目標集團就旗下三個項目西城逸品花園、書香苑及同景·躍城錄得合約銷售額(包括銷售及預售)。然而，由於往績記錄期間西城逸品花園僅完成第1期、第2期及第3期第一階段工程並交付買家，故於往績記錄期間僅確認該等物業之銷售額為收益。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以及截至二零一三年七月三十一日止七個月，目標集團之合約總建築面積分別約為93,041平方米、126,737平方米、112,145平方米及44,836平方米，同期錄得合約銷售總額分別約人民幣465,200,000元、人民幣697,200,000元、人民幣661,800,000元及人民幣279,100,000元。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以及截至二零一三年七月三十一日止七個月，來自預售建築面積之所得款項分別約為人民幣385,000,000元、人民幣694,900,000元、人民幣588,200,000元及人民幣279,100,000元。西城逸品花園之泊車位設定為機械式雙層停車場。機械式停車場並無實質界線，亦無明確劃分各機械式泊車位，故無法分離。本公司之中國法律顧問確認，中國現行法律及法規並無就機械式泊車位之所有權登記制訂措施。由於缺乏清晰法律基礎，當地所有權登記機關不可就機械式泊車位發出個別所有權證明。因此，目標集團雖擁有西城逸品花園整個機械式停車場之業權，但無法就個別機械式泊車位取得產權證。於未有個別產權證之情況下，機械式泊車位一概不得銷售。同時，作為整個機械式停車場之法定擁有人，目標集團有權使用、佔用及出售機械式停車場並從中獲得利益，亦有權劃分機械式停車場之使用權及將機械式泊車位之使用權轉讓予第三方。於機械式泊車位之使用權轉讓予買方後，目標集團仍保留機械式泊車位之所有權。就轉讓機械式泊車位使用權產生之所得款項已計入目標集團之銷售總額內。

目標集團之物業發展經驗有限。目標集團旗下兩家營運子公司江蘇豐盛房地產及重慶同景先後於二零零七年二月及二零零九年十一月註冊成立。江蘇豐盛房地產自成立以來僅完成西城逸品花園第1期、第2期及第3期第一階段工程，並先後於二零一一年四月及二零一二年十一月投入發展西城逸品花園第3期第二階段以及西城府邸第1期及第2期，截至二零一三年七月三十一日仍處於發展階段。重慶同景自成立以來僅完成同景·躍城第二至五座及第七座樓宇，目

前正在發展本項目其餘樓宇。重慶同景亦已於二零一一年十一月投入發展書香苑，截至二零一三年七月三十一日仍處於發展階段。有關目標集團之詳細物業發展史，請參閱「一竣工項目(期數及階段)」及「一發展中及持作未來發展項目」。目標集團計劃從以下各方面推行擴展計劃：

- **提升目標集團之物業及營運品質。**目標集團計劃透過進一步統一項目發展過程及業務營運程序，提升目標集團旗下物業及營運質素，包括整頓旗下項目及項目公司之項目規劃、採購、承建、品質監控、銷售及市場推廣、交樓及售後服務：(i)項目規劃程序主要包括編製土地資料簡報、就建議土地(項目)投資作出投資建議及監督項目設計工程外包情況並跟進設計進度；(ii)採購程序主要包括訂立建築材料與設備採購協議；(iii)承建程序主要包括監督委聘項目承包商、監察各項目之建設進度、制訂成本控制目標及監察相關項目之成本波幅；(iv)品質監控及工程監督程序主要包括監督建設進度及監控建築材料與設備品質；(v)銷售及市場推廣程序主要包括分析項目定位狀況、營銷及推廣相關項目以及監督外界代理之銷售手法；及(vi)交樓及售後服務程序主要包括交付竣工項目及協助客戶取得物業所有權證。目標集團以書面文件為各個程序設定統一指引及政策，目標公司相關部門及各項目公司必須遵循。統一發展程序有助協調相關部門或目標公司與各項目公司之間工作流程，從而減省成本及提升效率，故行之有效的統一程序有助加強目標集團監察各項目進度之能力，確保目標集團符合適用法律及法規。
- **制定系統化培訓計劃及具競爭力薪酬方案以招攬、留聘及激勵人才。**目標集團相信其成就及未來發展策略取決於招攬及留聘專業人才之能力，故致力打造兼具專業化與專門性且具備與認同目標集團價值、願景及企業文化之出色執行團隊。為招攬及留聘專業人才，目標集團計劃為僱員提供系統化之全面培訓課程。舉例說，目標集團計劃資助一眾高級管理人員報讀培訓課程，從而提升彼等之領導技能。目標集團亦計劃繼續提供具競爭力之薪酬方案，以招攬及留聘專業人才。

目標集團之業務

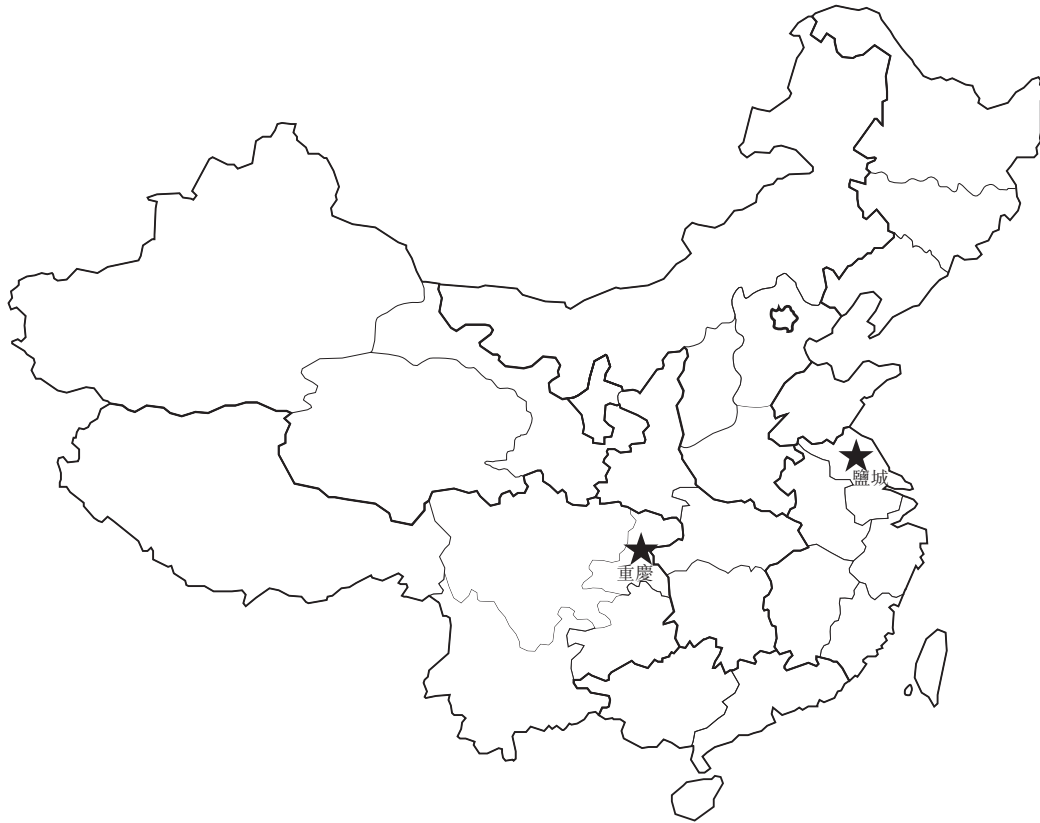
- **訂立嚴謹財政策略。**目標集團計劃就其業務營運訂立嚴謹財政策略，包括推廣預售、維持江蘇豐盛房地產之資產負債率於80%以下以確保符合與中國銀行股份有限公司鹽城城中支行所訂立貸款協議項下之限制性契約，以及就加快資金周轉進一步劃分未來項目為多個期數及階段以促進早期預售進度，藉此提供穩定經營現金流量及流動資金。有關目標集團須遵守之限制性契約詳情，請參閱「目標集團之財務資料—債務—債務」。目標集團亦有意積極控制項目建設及預售程序，確保從內部資源產生充足現金流以應付持續資金需要。此外，目標集團將密切監察及管理資本承擔及有效地調配資源，以確保維持盈利能力及持續增長。
- **加強採購管理及品質監控。**目標集團計劃透過採用上述統一採購程序，加強管理採購程序。此外，目標集團將繼續有效控制建築成本。目標集團各項目公司將於施工期間監察建築成本之波動情況，按月識別任何超出估計成本之成本。倘識別出任何該等額外成本，項目公司將向目標公司之成本管理中心及高級管理人員匯報。此外，為加強品質監控程序，目標集團將會與第三方工程監理公司緊密合作，藉此監察所採購物料與設備及建築流程。
- **改善管理層申報及監控以防止日後發生違規情況。**就確保持續合規所採納具體內部控制措施之進一步詳情，請參閱「—不合規事宜—防止日後違規之措施」。

目標集團之物業發展項目

項目概覽

目標公司為投資控股公司，擁有江蘇豐盛房地產全部股權。江蘇豐盛房地產及重慶皇帆分別擁有重慶同景之90%及10%股權。江蘇豐盛房地產及重慶同景主要於鹽城及重慶從事住宅物業發展及銷售業務。

以下地圖顯示截至二零一三年七月三十一日目標集團旗下各項目之地理位置：



目標集團旗下物業發展項目按照其發展階段分為三類：

- 竣工項目 — 當目標集團接獲相關政府建設部門之竣工備案表，項目或項目階段即被視為已竣工；
- 發展中項目 — 當目標集團接獲所需建築工程施工許可證但未取得竣工備案表，項目或項目階段即被視為發展中；及

目標集團之業務

- 持作未來發展項目 — 當目標集團接獲相關土地使用權證，或已就授出土地使用權簽訂相關土地使用權出讓合同但尚未獲相關政府機關發出土地使用權證，而於各情況下建築工程尚未展開，項目或項目階段即被視為持作未來發展。

目標集團之物業分類反映目標集團經營業務之基準，或與其他物業發展商所採用分類方法有所不同。各物業項目或項目階段可能需要多於一個土地使用權證、建築許可證、預售許可證以及其他許可證與證明，而有關證明或不時於發展過程中發出。目標集團之物業分類亦有別於通函附錄五「物業估值報告」及附錄一「會計師報告」兩節所載物業分類。目標集團之物業分類與通函附錄五「物業估值報告」及附錄一「會計師報告」兩節所載物業分類之不同之處載於下表：

目標集團之分類	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"> • 竣工項目或項目階段 自相關政府建設部門接獲竣工備案表 	<ul style="list-style-type: none"> • 第一組 — 目標集團於中國持作出售之物業權益(1號及2號物業) 	<ul style="list-style-type: none"> • 持作出售物業
<ul style="list-style-type: none"> • 發展中項目 接獲所需建築工程施工許可證但未取得相關竣工備案表 	<ul style="list-style-type: none"> • 第二組 — 目標集團於中國持作發展之物業權益(3號至6號物業) 	<ul style="list-style-type: none"> • 發展中物業
<ul style="list-style-type: none"> • 持作未來發展項目 接獲相關土地使用權證，或已簽訂相關土地使用權出讓合同但尚未取得土地使用權證，而於各情況下建築工程尚未展開 	<ul style="list-style-type: none"> • 第二組及第三組 — 目標集團於中國持作發展之物業權益(7號及8號物業) 	<ul style="list-style-type: none"> • 發展中物業

目標集團之業務

物業組合概要

下表載列按建築面積呈列目標集團截至二零一三年七月三十一日於不同發展階段下之各物業組合分析：

規劃用途	竣工				發展中 建築面積 (平方米)	持作未來發展		總計 (A+B) (平方米)
	已售 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	總計 (平方米)		(A)有土地 使用權證 (平方米)	(B)已簽訂 土地使用權 出讓合同 並待發土地 使用權證 (平方米)	
住宅項目								
鹽城								
住宅	225,585	446	—	226,031	201,600	348,314	77,784	426,098
泊車位 ⁽¹⁾	471	4,152	—	4,622	—	96,982	—	96,982
儲藏室	15,630	1,042	—	16,672	11,440	13,206	12,300	25,506
零售	—	3,383	—	3,383	12,094	11,288	1,527	12,815
輔助 ⁽²⁾	—	—	2,657	2,657	21,742	5,324	2,402	7,726
建築面積小計	241,686	9,023	2,657	253,365	246,876	475,114	94,013	569,127
應佔建築面積小計⁽³⁾	241,686	9,023	2,657	253,365	246,876	475,114	94,013	569,127
重慶								
住宅	70,142	18,727	677	89,546	131,031	—	—	—
泊車位 ⁽¹⁾⁽⁶⁾	—	—	—	—	32,248	—	—	—
儲藏室	—	—	—	—	—	—	—	—
零售	—	—	—	—	1,400	—	—	—
輔助 ⁽²⁾	—	—	1,193	1,193	3,266	—	—	—
建築面積小計	70,142	18,727	1,870	90,739	167,945	—	—	—
應佔建築面積小計⁽³⁾	63,128	16,854	1,683	81,665	151,151	—	—	—
總建築面積	311,828	27,750	4,527	344,104	414,821	475,114	94,013	569,127
應佔建築面積⁽³⁾	304,814	25,877	4,340	335,030	398,027	475,114	94,013	569,127

附註：

- (1) 包括可銷售或附帶可予轉讓使用權之泊車位。
- (2) 包括地上輔助建築面積及地下輔助建築面積，由目標集團持作住宅用途、零售用途、泊車位及儲藏室以外用途，主要屬於不可銷售之輔助設施。

目標集團之業務

- (3) 包括目標集團應佔總建築面積，視乎目標集團於相關項目之股本權益而定。目標集團於相關項目之權益載於通函附錄五「物業估值報告」內。
- (4) 不包括目標集團持作不可銷售輔助設施之建築面積部分。
- (5) 包括目標集團持作不可銷售輔助設施之建築面積部分。
- (6) 包括部分用作泊車位之地下民防範圍，總建築面積為45,106平方米，現正處於發展階段。有關中國規範民防物業之法律及法規詳情，請參閱本通函附錄六「主要法律及監管條文概要」。

竣工項目(期數及階段)

下表載列目標集團截至二零一三年七月三十一日有關竣工項目期數及階段之概括資料：

住宅項目	項目類型	竣工日期	竣工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已售 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	股本權益 ⁽⁴⁾ (%)	應佔 資本值 ⁽⁵⁾ (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)
鹽城								
西城逸品花園								
第1期	住宅	二零零九年八月	62,290	61,335	61,155	100		
第2期	住宅	二零一一年六月	93,680	92,685	92,370	100	83.0	1
第3期								
第一階段	住宅	二零一二年四月	97,395	96,689	88,161	100		
竣工建築面積小計			<u>253,365</u>	<u>250,709</u>	<u>241,686</u>			
應佔建築面積小計 ⁽⁶⁾			<u>253,365</u>	<u>250,709</u>	<u>241,686</u>			
重慶								
同景·羅城								
第二至五座及第七座樓宇								
竣工建築面積小計	住宅	二零一三年六月	90,739	88,869	70,142	90	196.2	2
應佔建築面積小計 ⁽⁶⁾			<u>81,665</u>	<u>79,982</u>	<u>63,128</u>			
竣工總建築面積			<u>344,104</u>	<u>339,578</u>	<u>311,828</u>			
應佔總建築面積			<u>335,030</u>	<u>330,691</u>	<u>304,814</u>			

附註：

- (1) 來自物業估值報告所載資料以及相關政府機關發行之測量及製圖報告，包括輔助設施應佔值。
- (2) 來自相關政府機關發出之測量及製圖報告。

目標集團之業務

- (3) 來自目標集團之內部記錄。
- (4) 按目標集團於各項目公司之股本權益計算。
- (5) 包括目標集團應佔資本總值，視乎目標集團於相關項目之股本權益而定。目標集團於相關項目之權益及應佔價值載於通函附錄五「物業估值報告」內。
- (6) 包括目標集團應佔總建築面積，視乎目標集團於相關項目之股本權益而定。目標集團於相關項目之權益載於通函附錄五「物業估值報告」內。

目標集團之業務

發展中及持作未來發展項目

下表載列目標集團截至二零一三年七月三十一日有關發展中及持作未來發展項目之概括資料：

項目	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	估計施工期	預售日期	預售許可證		持作未來發展					應佔 資本值 ⁽⁵⁾ (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業 編號)					
						發展中	發展中	總建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可銷售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	權證之 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)			已產生 發展成本 (人民幣 百萬元)	估計未來 發展成本 (人民幣 百萬元)	股本權益 ⁽⁴⁾ (%)		
鹽城 西城逸品花園 第3期 第二階段	江蘇豐盛房地產	住宅	165,604 ⁽⁷⁾	二零一一年四月至 二零一三年十二月	二零一一年十一月	發展中	預售許可證	116,498	96,876	87,230	—	—	1,027.8 ⁽⁸⁾	84.7	100	377.0	3		
				二零一二年十一月至 二零一四年十二月	二零一三年四月	發展中	130,377	128,257	14,153	—	—	—	—	—	—	—	100	—	—
				二零一三年十月至 二零一七年十月	—	發展中	—	—	—	291,244	94,013 ⁽¹¹⁾	467.5 ⁽¹⁰⁾	1,302.9	100	424.0	4.8			
				二零一四年六月至 二零一七年六月	—	發展中	—	—	—	277,881	—	137.8	586.3	100	149.0	7			
重慶	重慶同景	住宅	11,804	二零一一年十一月至 二零一三年九月	二零一二年四月	發展中	51,660	49,230	38,556	—	—	170.1	75.3	90	199.8	5			
書香苑	重慶同景	住宅	51,172	二零一一年三月至 二零一五年四月	二零一一年五月	發展中	116,286	115,251	—	—	—	424.4	278.8	90	193.5	6			
同景·鹽城 第一、六及八至 十四座樓宇	重慶同景	住宅	453,128	—	—	發展中	414,821	389,614	139,939	94,013	—	2,227.6	2,328.0	—	1,343.3	—			
總計	—	—	447,209	—	—	發展中	398,027	373,166	136,084	569,127	569,127	—	—	—	—	—	—		
應佔總建築面積 ⁽⁶⁾	—	—	—	—	—	發展中	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

附註：

- (1) 來自相關政府機關發行之測量及製圖報告、建築工程施工許可證所載資料以及項目規劃申請及批文所載資料。
- (2) 來自相關政府機關發行之測量及製圖報告、項目規劃申請及批文所載資料以及目標集團之內部記錄。
- (3) 來自目標集團之內部記錄。
- (4) 按目標集團於各項目公司之股本權益計算。
- (5) 包括目標集團應佔資本總值，視乎目標集團於相關項目之股本權益而定。目標集團於相關項目之權益及應佔價值載於通函附錄五「物業估值報告」內。
- (6) 包括目標集團應佔總建築面積，視乎其股本權益而定。目標集團於相關項目之權益載於通函附錄五「物業估值報告」內。
- (7) 指西城逸品花園之總佔地面積，包括西城逸品花園已竣工階段或期數之佔地面積。由於位處同一地塊，目標集團無法分階段或期數呈列佔地面積。
- (8) 指西城逸品花園截至二零一三年七月三十一日為止產生之總發展成本，包括已竣工階段之發展成本。
- (9) 指西城府邸之總佔地面積。由於位處同一地塊，目標集團無法分階段呈列佔地面積。
- (10) 指西城府邸截至二零一三年七月三十一日為止產生之總發展成本，包括目標集團就發展第1及2期產生之發展成本，以及目標集團就收購第3及4期地塊而支付之土地出讓金及相關稅項。
- (11) 截至最後可行日期，目標集團尚未於佔地約16,385平方米之地塊上動工興建規劃建築面積約為94,013平方米之西城府邸第3及4期。目標集團遭延遲交付地塊及簽發土地使用權證是由於地方政府就該地塊進行之拆遷及安置工程延誤所致。目標集團已於二零一三年三月前就此地塊簽訂土地使用權出讓合同並付清土地出讓金。鹽都區新區管委會於二零一三年一月十六日發出函件，表示該地塊之拆遷及安置工程可望於二零一三年八月前完成。據候任執行董事所述，地方政府已於二零一三年八月底前完成該地塊之拆遷及安置工程。目標集團現正就該地塊申領土地使用權證，並計劃於二零一三年十二月在其上展開工程。

目標集團之業務

合約銷售

截至二零一三年七月三十一日，目標集團就旗下四個項目西城逸品花園、西城府邸、書香苑及同景•躍城錄得合約銷售。下表載列目標集團於所示期間之合約銷售詳情：

住宅項目	截至十二月三十一日止年度									截至二零一三年七月三十一日		
	二零一零年			二零一一年			二零一二年			止七個月		
	合約 銷售額 (人民幣 千元)	合約 建築面積 (平方米)	合約 平均售價 ⁽¹⁾ (人民幣元/ 平方米)	合約 銷售額 (人民幣 千元)	合約 建築面積 (平方米)	合約 平均售價 ⁽²⁾ (人民幣元/ 平方米)	合約 銷售額 (人民幣 千元)	合約 建築面積 (平方米)	合約 平均售價 ⁽²⁾ (人民幣元/ 平方米)	合約 銷售額 (人民幣 千元)	合約 建築面積 (平方米)	合約 平均售價 (人民幣元/ 平方米)
鹽城												
西城逸品花園												
住宅	456,782	89,363	5,112	450,959	84,966	5,308	298,367	57,222	5,214	34,188	6,329	5,402
泊車位 ⁽¹⁾	—	—	—	—	—	—	1,302	388	3,356	255	83	3,072
儲藏室	8,397	3,678	2,283	9,866	3,783	2,608	8,240	4,083	2,018	303	143	2,119
零售	—	—	—	—	—	—	—	—	—	32,110	3,902	8,229
	465,179	93,041	—	460,825	88,749	—	307,909	61,693	—	66,856	10,457	—
西城府邸												
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	76,485	14,153	5,404
小計	465,179	93,041	—	460,825	88,749	—	307,909	61,693	—	143,341	24,610	—
重慶												
書香苑												
住宅	—	—	—	—	—	—	242,300	32,021	7,567	55,948	6,503	8,603
同景•躍城												
住宅	—	—	—	236,402	37,988	6,223	111,550	18,431	6,052	79,800	13,723	5,815
小計	—	—	—	236,402	37,988	—	353,850	50,452	—	135,748	20,226	—
總計	465,179	93,041	—	697,227	126,737	—	661,759	112,145	—	279,089	44,836	—

附註：

- (1) 包括附帶可予轉讓使用權之泊車位。
- (2) 目標集團於往績記錄期間錄得之全部合約銷售額均源自預售，故合約平均售價反映預售物業之平均售價。已售物業之平均售價載於「目標集團之財務資料—綜合全面收益表選定項目之說明—收益」。

目標集團之業務

於二零一一年至二零一二年間，西城逸品花園及同景•躍城各住宅物業之合約平均售價分別微跌1.8%及2.7%，主要由於目標集團就二零一一年及二零一二年錄得之住宅物業銷售額全部源自住宅物業預售，以及二零一一年所實施緊縮措施之影響於二零一二年蔓延至目標集團經營所在鹽城及重慶市，對市場需求以及房產開發商用於土地收購及開發之資金供應情況構成不利影響。然而，目標集團旗下住宅物業之整體收入平均售價由二零一一年每平方米約人民幣4,633元微升至二零一二年每平方米約人民幣4,801元。詳情請參閱「目標集團之財務資料—綜合全面收益表選定項目之說明—截至二零一二年十二月三十一日止財政年度與截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之比較」。

獎項

西城逸品花園品質優良，江蘇豐盛房地產因而於二零零九年及二零一一年獲省級及當地機關頒發多個獎項，包括：

獎項	頒發機關	獲獎年度
江蘇優秀住宅	江蘇省住房和城鄉建設廳	二零零九年
值得信賴品質樓盤	鹽城住房保障和房產管理局	二零一一年
建設工作綜合先進單位	鹽城市鹽都區住房和城鄉建設局	二零一一年
房地產誠信聯盟單位	鹽城住房保障和房產管理局	二零一一年

物業發展項目概況

鹽城項目

西城逸品花園



西城逸品花園建築及小區環境

西城逸品花園為住宅項目，主要由多幢高層公寓大樓組成，亦包含零售空間及一間幼稚園。該項目位於鹽城西環路及青年路交界，毗連前進河西岸。江蘇豐盛房地產為該項目之發展商。

該項目分為三期。目標集團已完成該項目第1期、第2期及第3期第一階段工程，現正發展該項目第3期第二階段。該項目截至二零一三年七月三十一日之詳情如下：

階段	項目類型	實際／計劃施工期	狀況
第1期	住宅	二零零七年十一月至二零零九年八月	竣工
第2期	住宅	二零零九年五月至二零一一年六月	竣工
第3期			
第一階段	住宅	二零一零年八月至二零一二年四月	竣工
第二階段	住宅	二零一一年四月至二零一三年十二月	發展中

截至二零一三年七月三十一日，目標集團已產生發展成本約人民幣1,027,800,000元，估計自二零一三年八月一日起至項目竣工為止之發展成本將約為人民幣84,700,000元。

西城逸品花園之總佔地面積約為165,604平方米，預期竣工後之總建築面積約為369,863平方米，而可銷售總建築面積則約為347,586平方米。

該項目第1及2期之可銷售總建築面積為154,020平方米，包括1,224個住宅單位(可銷售總建築面積為143,989平方米)及761個儲藏室(可銷售總建築面積為

10,031平方米)。該兩期已分別於二零零九年八月及二零一一年六月竣工。截至二零一三年七月三十一日，已售出1,223個住宅單位(總建築面積為143,820平方米)及737個儲藏室(總建築面積為9,705平方米)。

該項目第3期之可銷售總建築面積約為193,565平方米，包括1,505個住宅單位(可銷售總建築面積約為166,730平方米)、749個儲藏室(可銷售總建築面積為11,030平方米)、57個零售單位(可銷售總建築面積為11,182平方米)及168個泊車位(可予轉讓使用權之總建築面積約為4,623平方米)。

第3期分為兩個階段。第3期第一階段之可銷售總建築面積為96,689平方米，包括683個住宅單位(可銷售總建築面積為82,042平方米)、544個儲藏室(可銷售總建築面積為6,641平方米)、22個零售單位(可銷售總建築面積為3,383平方米)及167個泊車位(可予轉讓使用權之總建築面積為4,623平方米)。第3期第一階段已於二零一二年四月竣工。截至二零一三年七月三十一日，已售出681個住宅單位(總建築面積為81,765平方米)、17個泊車位(可予轉讓使用權之總建築面積為471平方米)及487個儲藏室(總建築面積為5,925平方米)。

第3期第二階段之可銷售總建築面積約為96,876平方米，包括822個住宅單位(可銷售總建築面積約為84,688平方米)、205個儲藏室(可銷售總建築面積約為4,389平方米)及35個零售單位(可銷售總建築面積約為7,799平方米)。目標集團已於二零一一年十一月開始預售第3期第二階段。截至二零一三年七月三十一日，已預售810個住宅單位(總建築面積為87,230平方米)及23個零售舖位(總建築面積為3,902平方米)。第3期第二階段仍在發展中，預期於二零一三年十二月竣工，較相關土地出讓補充協議規定之竣工日期二零一一年十二月三十日為遲。有關該等不合規事宜之進一步詳情，請參閱「一不合規事宜一項目延遲動工及竣工」。

西城府邸

西城府邸計劃發展為住宅項目，主要由多幢高層公寓大樓組成，亦包含零售空間及一間幼稚園。該項目位於鹽城大慶路以北以及開創路以東及以西，貫穿地塊南北兩面。江蘇豐盛房地產為該項目之發展商。

目標集團之業務

該項目分為四期。目標集團現正發展該項目第1及2期。該項目第3及4期持作未來發展。該項目截至二零一三年七月三十一日之詳情如下：

階段	項目類型	實際／計劃施工期	狀況
第1及2期	住宅	二零一二年十一月至 二零一四年十二月	發展中
第3及4期	住宅	二零一三年十月至 二零一七年十月	持作未來發展

截至二零一三年七月三十一日，目標集團已產生發展成本約人民幣467,500,000元，估計自二零一三年八月一日起至項目竣工為止之發展成本將約為人民幣1,302,900,000元。

西城府邸之總佔地面積約為139,205平方米，預期竣工後之總建築面積約為421,621平方米，而可銷售總建築面積則約為415,048平方米。

該項目第1及2期之可銷售總建築面積約為128,257平方米，包括1,196個住宅單位(可銷售總建築面積約為116,912平方米)、多個儲藏室(可銷售總建築面積約為7,051平方米)及多個零售單位(可銷售總建築面積約為4,294平方米)。目標集團已於二零一三年四月開始預售該項目第1及2期。截至二零一三年七月三十一日，已預售138個住宅單位(總建築面積為14,153平方米)。目標集團預期於二零一四年十二月前完成該項目第1及2期建築工程。

該項目第3及4期目前持作未來發展，預期竣工後之可銷售總建築面積約為286,791平方米，包括1,912個住宅單位(可銷售總建築面積約為217,644平方米)、多個儲藏室(可銷售總建築面積約為16,099平方米)、零售空間(可銷售總建築面積約為1,734平方米)及4,105個泊車位(可予轉讓使用權之總建築面積約為51,314平方米)。目標集團預期該項目第3及4期建築工程將於二零一七年十月前竣工。

九總溝地塊

九總溝地塊計劃發展為住宅項目，主要由多幢高層公寓大樓組成，亦包含零售空間及一間幼稚園。該項目位於鹽城開創路以東。江蘇豐盛房地產為該項目之發展商。

目標集團之業務

該項目持作未來發展，目標集團擬將該項目分為三個發展階段。該項目截至二零一三年七月三十一日之詳情如下：

階段	項目類型	實際／計劃施工期	狀況
第1期	住宅	二零一四年六月至 二零一六年六月	持作未來發展
第2期	住宅	二零一四年十二月至 二零一六年十二月	持作未來發展
第3期	住宅	二零一五年六月至 二零一七年六月	持作未來發展

截至二零一三年七月三十一日，目標集團已產生發展成本約人民幣137,800,000元，估計自二零一三年八月一日起至項目竣工為止之發展成本將約為人民幣586,300,000元。

九總溝地塊之總佔地面積約為89,123平方米，預期竣工後之總建築面積約為277,881平方米，而可銷售總建築面積則約為274,608平方米。

截至最後可行日期，目標集團尚未展開該項目之建築工程，而土地使用權出讓合同規定之動工日期為二零一一年十二月三十一日。有關該等不合規事宜之進一步詳情，請參閱「一不合規事宜一項目延遲動工及竣工」。

重慶項目

書香苑



書香苑建築地盤

書香苑乃由多幢高層公寓大樓組成之住宅項目。該項目位於重慶渝中商圈，鄰近區內多間學府。重慶同景為該項目之發展商。

該項目截至二零一三年七月三十一日之詳情如下：

項目類型	實際／計劃施工期	狀況
住宅	二零一一年十一月至 二零一三年十二月	發展中

目標集團之業務

截至二零一三年七月三十一日，目標集團已產生發展成本約人民幣170,100,000元，估計自二零一三年八月一日起至項目竣工為止之發展成本將約為人民幣75,300,000元。

書香苑之總佔地面積約為11,804平方米，預期竣工後之總建築面積約為51,660平方米，而可銷售總建築面積則約為49,230平方米，當中包括約1,310個住宅單位(可銷售總建築面積約為45,800平方米)及98個泊車位(可銷售總建築面積約為3,430平方米)。

目標集團已於二零一二年四月開始預售該項目。截至二零一三年七月三十一日，已預售945個住宅單位(總建築面積約為38,556平方米)。

書香苑之土地使用權出讓合同規定之動工及竣工日期分別為二零零九年十二月一日及二零一一年十二月一日，已獲當地政府機關分別延後至二零一零年六月三十日及二零一二年六月三十日。目標集團於二零一一年十一月展開該項目之建築工程，預期於二零一三年十二月完成該項目之建築工程，較有關當局所批准動工及竣工日期為遲。有關該等不合規事宜之進一步詳情，請參閱「不合規事宜—項目延遲動工及竣工」。

同景·躍城



同景·躍城建築地盤

目標集團之業務

同景·躍城為住宅項目，主要由多幢高層公寓大樓組成，亦包含零售空間及一間幼稚園。該項目位於巴南區魚洞街。重慶同景為該項目之發展商。

該項目截至二零一三年七月三十一日之詳情如下：

樓宇	項目類型	實際／計劃施工期	狀況
第二至五座 及第七座	住宅	二零一一年三月至 二零一三年六月	竣工
第一、六及 八至十四座	住宅	二零一一年七月至 二零一五年四月	發展中

截至二零一三年七月三十一日，目標集團已產生發展成本約人民幣424,400,000元，估計自二零一三年八月一日起至項目竣工為止之發展成本將約為人民幣278,800,000元。

同景·躍城之總佔地面積約為51,172平方米，預期竣工後之總建築面積約為207,024平方米，而可銷售總建築面積則約為200,082平方米，當中包括2,932個住宅單位(可銷售總建築面積約為174,777平方米)、18個零售舖位(可銷售總建築面積約為1,400平方米)及683個地下泊車位(可銷售總建築面積約為23,905平方米)。

目標集團已於二零一一年五月開始預售該項目。該項目其中五幢樓宇於二零一三年六月竣工。截至二零一三年七月三十一日，已售出246個住宅單位(總建築面積約為70,142平方米)。

目標集團於二零一一年三月展開該項目之建築工程，較土地使用權出讓合同規定之動工日期二零一零年六月三十日為遲。此外，該項目仍在發展中，預期於二零一五年四月竣工，將較相關土地使用權出讓合同規定之竣工日期二零一二年六月三十日為遲。有關該等不合規事宜之進一步詳情，請參閱「不合規事宜—項目延遲動工及竣工」。

項目發展

目標集團之項目發展程序一般由城市及地盤篩選、土地收購、項目設計及規劃、項目融資、建設、品質監控及建築工程監督、銷售及市場推廣、交付及售後服務等組成。

城市及地盤篩選

城市及地盤篩選與評估程序是物業發展其中最重要一環，實為物業發展項目之成功關鍵。目標集團於城市篩選過程中一般考慮以下因素，包括：

- 地區面積、人口及整體經濟發展；
- 物業發展之分區規定及政策、未來土地供應及運輸網絡發展；
- 當地市場之物業供求；及
- 競爭情況，包括現有及潛在競爭對手之身份、規模及發展計劃、競爭項目之定價及其他指標、競爭對手及競爭項目之市場推廣策略以及可預見將來之土地供應情況。

於特定城市選擇項目位址時，目標集團一般考慮以下因素：

- 地盤之佔地面積及位置，特別是與市中心或商業區是否接近及其可達性；
- 地盤位置及其對城市未來發展規劃之重要性；
- 地盤是否毗連繁華運輸基建設施及當地政府現存或已規劃之配套設施；及
- 潛在物業發展之整體成本結構，其中包括地盤是否已作好發展準備，毋須對現存結構進行重大拆遷工程。

待物色潛在地盤並委聘顧問公司編製可行性研究報告後，目標集團方會決定是否收購相關土地。

土地收購

於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團主要透過以下方法收購土地使用權：

- 透過公開招標、拍賣或掛牌出讓向地方政府購入土地；或
- 收購持有土地使用權之項目公司。

目標集團之業務

物業發展商須就向中國政府購置土地向其支付土地出讓金。中國政府於收訖物業發展商之土地出讓金及土地使用權證申請後，方會向物業發展商發出土地使用權證。住宅物業之土地使用權通常為期70年，商業物業為期40年，而綜合用途物業則為期50年。

於往績記錄期間，目標集團就土地投標及收購潛在發展用地與業務夥伴訂立多項合作安排。然而，即使與業務夥伴訂立合作安排，目標集團仍須透過以下方法收購土地使用權：(i)透過公開招標、拍賣或掛牌出讓向地方政府購入土地；或(ii)收購持有土地使用權之項目公司。下表載列目標集團與其業務夥伴於往績記錄期間之合作詳情：

身份	角色	於合作安排下之 主要權利及責任	墊款最新狀況
鹽城交通	物色未來發展用地及物業發展項目	目標集團之業務夥伴毋須承擔任何注資責任。合作條款有待業務夥伴購入土地使用權或取得物業發展項目後協定。	悉數收回墊款，且目標集團與業務夥伴之合作責任已全面解除。
南京玉鵬	物色未來發展用地及物業發展項目	目標集團之業務夥伴毋須承擔任何注資責任。於二零一零年，江蘇豐盛房地產同意接納南京玉鵬之建議，與南京玉鵬合作收購位於南京六合區之目標土地及開發物業，並同意應南京玉鵬之要求以代價人民幣150,000,000元收購南京玉鵬75%新法定註冊資本。合作條款有待業務夥伴購入土地使用權或取得物業發展項目後協定。	悉數收回墊款，且目標集團與業務夥伴之合作責任已全面解除。
潘桂樂先生 (潘桂樂先生指定由重慶科而士、重慶佳宇及海南佳宇接收款項)	物色未來發展用地及物業發展項目	目標集團之業務夥伴毋須承擔任何注資責任。合作條款有待業務夥伴購入土地使用權或取得物業發展項目後協定。	悉數收回墊款，且目標集團與業務夥伴之合作責任已全面解除。

目標集團之業務

根據董事過往經驗，物業發展公司向第三方墊付巨額資金供土地競投及收購潛在發展用地並不罕見。目標集團相信，有關合作或可提高目標集團成功以公開招標、拍賣及掛牌出讓方式取得土地之機會。然而，目標集團過去未曾成功透過與任何業務夥伴合作或向其墊付巨額而購得任何土地使用權。因此，經擴大集團日後無意繼續維持與業務夥伴之合作安排。展望未來，目標集團只會直接向政府相關部門支付競投按金。

交易對手互相合作屬正常商業活動，毋須向地方政府匯報。因此，直至發展商落實透過招標、拍賣及掛牌出讓程序向地方政府購入土地前，地方政府不會知悉有關合作。由於目標集團與業務夥伴合作期間並無進入上述程序，故地方政府不悉有關合作。董事(連同候任執行董事)不相信目標集團將就此面對任何信貸及營運風險。除「目標集團之業務 — 不合規事宜 — 公司間貸款」所披露公司間貸款之相關風險外，本公司之中國法律顧問認為，目標集團將毋須就此承擔任何合規風險。

根據中國法律及法規，倘物業發展商不按照土地使用權出讓合同之條款(包括有關支付費用、指定土地用途、已發展建築面積、動工及完工或暫停發展之時間，以及所投入資金等條款)發展土地，相關政府部門可向發展商發出警告或處罰發展商或沒收土地。於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團並無因不按照相關土地使用權出讓合同之條款發展名下任何土地而遭沒收土地或處分。

目標集團之業務

下表載列目標集團各項目之土地收購方法及本公司中國法律顧問之合規分析：

項目	土地收購方法	是否符合中國適用法律及法規	分析基準
西城逸品花園	掛牌出讓	是	<p>1. 於二零零六年九月二十六日，鹽城市鹽都區國有資產投資經營有限公司按照適用法律及法規透過掛牌出讓成功向地方政府購入一幅地塊。</p> <p>2. 於二零零七年二月一日，鹽城市鹽都區國有資產投資經營有限公司與南京豐盛置業發展有限公司及封書清先生於中國成立目標公司之全資子公司—江蘇豐盛房地產。成立江蘇豐盛房地產符合適用法律及法規。進一步詳情請參閱本通函「目標集團之歷史及背景」一節。</p> <p>3. 於二零零七年四月二十五日，江蘇豐盛房地產按照適用法律及法規與地方政府主管部門訂立土地使用權出讓合同。</p> <p>基於上述基準，本公司之中國法律顧問認為目標集團收購土地使用權符合適用法律及法規。</p>
西城府邸	掛牌出讓	是	<p>於二零一一年一月六日，江蘇豐盛房地產透過掛牌出讓成功向地方政府購入兩幅地塊，並於二零一一年一月十七日按照適用法律及法規與地方政府主管部門訂立土地使用權出讓合同。</p> <p>基於上述基準，本公司之中國法律顧問認為目標集團收購土地使用權符合適用法律及法規。</p>

目標集團之業務

項目	土地收購方法	是否符合中國適用法律及法規	分析基準
九總溝地塊	掛牌出讓	是	<p>於二零一零年十二月二十二日，江蘇豐盛房地產透過掛牌出讓成功向地方政府購入一幅地塊，並於二零一零年十二月三十一日按照適用法律及法規與地方政府主管部門訂立土地使用權出讓合同。</p> <p>基於上述基準，本公司之中國法律顧問認為目標集團收購土地使用權符合適用法律及法規。</p>
書香苑	收購已購入土地使用權之項目公司之股權	是	<ol style="list-style-type: none"> 1. 於二零零九年六月二十四日，Tongjing Group Company Limited 按照適用法律及法規透過拍賣成功向地方政府購入一幅地塊。 2. 於二零零九年十二月三日取得地方政府主管當局之同意後，Tongjing Group Company Limited 當時之子公司重慶同景於二零一零年四月一日按照適用法律及法規與地方政府主管部門訂立土地使用權出讓合同。 3. 江蘇豐盛房地產當時之子公司重慶合恒於二零一零年八月三十一日按照適用法律及法規收購重慶同景全部股權。 4. 江蘇豐盛房地產於二零一零年九月二日按照適用法律及法規向重慶合恒收購重慶同景之90%股權。 <p>基於上述基準，本公司之中國法律顧問認為目標集團收購土地使用權符合適用法律及法規。</p>

目標集團之業務

項目	土地收購方法	是否符合中國適用法律及法規	分析基準
同景•躍城	收購已購入土地使用權之項目公司之股權	是	<ol style="list-style-type: none"> 1. 於二零零九年六月二十五日，Tongjing Group Company Limited 按照適用法律及法規透過拍賣成功向地方政府購入一幅地塊。 2. 於二零零九年十二月三日取得地方政府主管當局之同意後，Tongjing Group Company Limited 當時之子公司重慶同景於二零一零年二月五日按照適用法律及法規與地方政府主管當局訂立土地使用權出讓合同。 3. 江蘇豐盛房地產當時之子公司重慶合恒於二零一零年八月三十一日按照適用法律及法規收購重慶同景全部股權。 4. 江蘇豐盛房地產於二零一零年九月二日按照適用法律及法規向重慶合恒收購重慶同景之90%股權。 <p style="margin-left: 2em;">基於上述基準，本公司之中國法律顧問認為目標集團收購土地使用權符合適用法律及法規。</p>

目標集團原有意透過掛牌出讓程序收購西城逸品1號地塊內總佔地面積約33,817平方米之地塊。掛牌出讓程序由五個步驟組成：(i)參與地方政府籌辦之招標程序；(ii)在掛牌出讓程序中獲勝；(iii)訂立土地使用權出讓合同；(iv)支付土地出讓金；及(v)接獲土地使用權證。封書清(其後成為江蘇豐盛房地產股東之一)已於二零零六年完成首兩個步驟。於二零零七年一月，封書清與鹽都資產及南京豐盛置業訂立合作協議，據此，訂約各方同意成立江蘇豐盛房地產以完成餘下步驟。迄今為止，目標集團尚未就西城逸品1號地塊與地方政府訂立土地使用權出讓合同，亦未接獲相關土地使用權證。

於正常情況下，江蘇豐盛房地產須於勝出掛牌出讓後一段特定期限內與地方政府簽訂土地使用權出讓合同。西城逸品1號地塊延後訂立土地使用權出讓合同是由於地方政府就該地塊進行之拆遷及安置工程延誤所致。因此，本公司之中國法律顧問確認，就延後訂立土地使用權出讓合同而言，江蘇豐盛房地產並無違反掛牌程序之任何條件，故毋須就此承擔任何相關政府罰款。

西城逸品1號地塊之土地出讓金總額估計將為人民幣70,000,000元。目標集團已就收購西城逸品1號地塊支付訂金人民幣10,000,000元。目標集團未有就收購未來發展用地支付任何其他訂金。

目標集團擬專注發展住宅物業。於二零一三年七月三十一日，江蘇豐盛房地產及南京豐盛置業與獨立第三方江蘇逸景房地產開發有限公司（「江蘇逸景」）訂立土地開發權轉讓協議（「權利轉讓協議」）。根據權利轉讓協議，(i)江蘇豐盛房地產及南京豐盛置業同意協助江蘇逸景與封書清先生及鹽都資產訂立合作協議（「合作協議」）據此（其中包括）封書清及鹽都資產將協助江蘇逸景就西城逸品1號地塊與相關地方政府機關訂立土地使用權出讓合同；(ii)江蘇逸景同意於權利轉讓協議日期起計10個工作天內向江蘇豐盛房地產支付人民幣10,000,000元，作為江蘇豐盛房地產協助江蘇逸景訂立合作協議之代價及江蘇豐盛房地產先前就西城逸品1號地塊所支付土地收購按金之補償；(iii)江蘇豐盛房地產及南京豐盛置業概無承諾江蘇逸景定能就西城逸品1號地塊與相關地方政府機關訂立土地使用權出讓合同；(iv)江蘇逸景亦同意，一經訂立合作協議，先前向江蘇豐盛房地產支付之人民幣10,000,000元在任何情況下均不得退回；(v)江蘇逸景同意承擔江蘇豐盛房地產因西城逸品1號地塊而產生之一切財務責任，包括（但不限於）相關政府就未能於特定期限內訂立土地使用權出讓合同而徵收之任何罰款。

目標集團得悉江蘇逸景、南京豐盛置業、封書清先生及鹽都資產已於二零一三年七月三十一日訂立合作協議。

於二零一三年八月十二日，江蘇豐盛房地產接獲江蘇逸景之確認函，表示江蘇豐盛房地產及南京豐盛置業已妥為履行權利轉讓協議項下一切責任。江蘇逸景亦已於二零一三年八月十二日根據權利轉讓協議向江蘇豐盛房地產支付

人民幣10,000,000元。因此，目標集團不會參與發展西城逸品1號地塊或任何其他商業物業，故目標集團與控股股東之間不存在競爭。

董事(連同候任執行董事)相信目標集團不會產生任何潛在虧損。

項目設計

由於項目設計反映出項目之特定市場定位及規劃，是項目發展過程中之關鍵步驟。目標集團就目標市場之顧客進行市場研究、為項目確立市場定位、就設計過程製訂詳細時間表並確定設計預算，其後一般透過招標方式甄選第三方設計師。在整個設計過程中，目標集團與設計師緊密合作，確保項目設計充分反映心目中之市場定位。於往績記錄期間，目標集團聘用兩名第三方設計師，一名持有《建築行業(建築工程)甲級資格》，另一名持有《國家綜合設計甲級資格》。

施工前規劃

根據中國法律及法規，在物業發展商取得項目發展所需土地使用權後，必須先行取得所需政府批文，方可展開項目規劃及施工。該等批文包括：

- 建設用地規劃許可證，容許物業發展商就一幅土地進行測量、規劃及設計；
- 建設工程規劃許可證，政府當局批准物業發展商所呈交項目整體規劃及設計之憑證；及
- 建築工程施工許可證，為展開建築工程所必需。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團在獲取上述證書及許可證上並無遭遇任何重大延誤。截至最後可行日期，目標集團已就其所有項目取得中國適用法律及法規規定之上述全部證書及許可證。

項目融資

根據中國銀監會於二零零四年八月三十日頒佈之《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，申請物業發展貸款之物業發展商必須具備相當於其發展有關項目所需資金至少35%之營運資金。因此，目標集團必須以其內部資源撥付其物

業發展成本至少35%。於二零零三年六月五日，中國人民銀行頒佈《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，嚴禁商業銀行向企業提供貸款以支付土地出讓金。因此，目標集團必須自資支付土地出讓金。於二零零六年五月四日，國務院頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，進一步遏止物業發展商使用銀行貸款擴大本身土地儲備。各物業發展商須先行取得土地使用權證及具備發展有關項目所需資金至少35%，方可獲銀行發放項目發展貸款。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資本金比例的通知》，將商用及高端住宅物業項目之最低資本比率由35%下調至30%。

於往績記錄期間，目標集團以經營業務所得現金及股東注資提供土地收購成本，建築成本則來自預售物業所得款項、中國商業銀行提供之項目貸款及股東注資。目標集團預期日後以預售物業所得款項以及商業銀行貸款撥付營運資金需求。進一步詳情請參閱「目標集團之財務資料—債務」一節。

建設

目標集團將所有建築工程外包予中國之建築承包商。於往績記錄期間，目標集團聘用超過50名建築承包商。除樓宇施工及土木工程外，該等承包商亦負責多項建築工程，包括造景、水電裝置、設備安裝及勘探工程。於往績記錄期間，項目公司一般透過招標程序挑選建築承包商，考慮因素包括建築承包商之專業資格、信譽及往績記錄。目標集團已制定供應商管理辦法，以規管供應商及承包商篩選及管理程序。於挑選供應商及承包商前，目標集團將向各潛在供應商及承包商分發一份調查表格以供彼等填寫。該表格經過精心設計，旨在評估供應商及承包商之技術及產品與服務品質，以及供應商及承包商之整體表現。該表格亦列出一切所需文件及許可證，供應商及承包商於提供該等輔助文件及許可證之文本後方可參與目標集團籌辦之招標程序。目標集團之成本管理中心負責監督及控制篩選程序。該中心副監督擁有逾七年物業發展項目成本管理經驗。與總建築承包商之結算條款一般取決於建築合約所指定之建設進度。請參閱「—總建築合約之主要條款」。與其他承包商之結算條款視乎不同合約而定，

包括一筆過預付款項或一筆過於期末支付款項以及因應建設進度而支付款項。該等承包商一般不會給予目標集團任何信用期間。

目標集團旗下成本及產品管理中心之員工一般負責建築相關工程，包括監察設計及建設流程、確保工程安全、監控成本波幅及控制原材料與設備採購。

目標集團向總承包商外包某一特定項目之樓宇施工及土木工程，並聘任其他建築承包商負責其餘建築工程。目標集團之總承包商負責採購樓宇施工及土木工程所用建材，而其他建材及設備則由目標集團自行採購。目標集團透過招標程序採購數量多之建材，而採購其他物料則毋須經過招標程序。就總承包商採購之建材而言，目標集團於簽收該等物料前會審閱相關市價。目標集團亦規定其總承包商須採用指定品牌之主要建材或向指定合格供應商採購該等建材。

於往績記錄期間，項目公司一般以支票、應付票據或電匯方式向建築承包商及材料供應商支付款項。於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團概無與其建築承包商或供應商發生任何重大糾紛，目標集團亦無因建築承包商工程表現欠佳或建設延誤而須承擔任何重大罰款、申索或直接損失。

於往績記錄期間，江蘇豐盛房地產聘任一名關連人士為總建築承包商，並向另一名關連人士採購建材。進一步詳情請參閱通函「與控股股東之關係」一節。

總建築合約之主要條款

目標集團各項目公司均與其總承包商訂立總建築合約，據此，總承包商必須提供建築品質保證及列明建築時間表，為任何工程延誤負責及承擔補救工程失誤所需費用。目標集團根據載列於總建築合約之付款時間表向總承包商支付費用。根據鹽城各總建築合約，總承包商一般於總承包商完成樓宇主要部分時收取總金額約50%至70%。接獲竣工備案表後，目標集團一般會向總承包商支付總金額其中約65%至85%。於工程完結後大概一年，目標集團將向總承包商結清合約值其中95%至97%。根據重慶各總建築合約，總承包商一般於總承包商完成樓宇主要部分時收取總金額約80%。接獲竣工備案表後，目標集團一般

會向總承包商支付總金額其中約90%。於工程完結後大概六個月，目標集團將向總承包商結清合約值其中97%。目標集團亦自應付總建築承包商之款項中保留合約值餘下3%至5%作為品質保證金，保證期一般為五年。於往績記錄期間，目標集團就糾正建築工程瑕疵所須支付金額並無超出相關品質保證金額。

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以及二零一三年七月三十一日，目標集團保留品質保證金分別約人民幣1,000,000元、人民幣2,800,000元、人民幣1,000,000元及人民幣1,500,000元。

品質監控及建築工程監督

目標集團專注旗下項目之品質監控。以下為目標集團有關品質監控之重要措施及程序：

- 目標集團與建築承包商訂立之建築合約通常就有關建築項目之質量及竣工時間提供保證；
- 遵守相關之中國法律及法規，目標集團聘請經認證之建築監督公司監督項目之施工。該等建築監督公司就所有物料及工藝實地進行品質及安全監控檢查，並監察施工進度、地盤安全及施工時間表；
- 目標集團規定其建築承包商須採用指定品牌之主要建材或設備或向指定合格供應商採購該等建材或設備；及
- 目標集團對所採購之全部建材進行實地查驗。

於往績記錄期間，目標集團聘用四家第三方工程監理公司，其中兩家持有《房屋建築工程監理甲級》資格；一家持有《房屋建築工程監理乙級》資格；及一家持有《工程監理綜合資質》資格。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團並無在品質上出現任何重大問題，亦無因此而遭提出重大索償。

銷售及市場推廣

預售

目標集團通常在整個項目或項目之某階段完竣前預售其物業，前提是必須符合有關預售物業之法律及法規所載若干規定。根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》，物業發展商在預售物業發展項目前，必須先達成以下條件：

- 已清繳土地出讓金及取得相關土地使用權證；
- 已取得規劃及建設房地產所需之相關許可證；
- 已投入有關項目之資金不得少於該項目總投資額之25%；
- 已確定建築工程之預計完工日期及交付日期；及
- 已向相關地方政府機關取得預售許可證。

地方政府可要求物業發展商達成額外條件。

本公司之中國法律顧問認為，於往績記錄期間及截止最後可行日期，目標集團已在所有方面遵守適用於預售中國房地產之相關法律及法規。

銷售及市場推廣

目標集團向外聘請房地產銷售代理協助推行其銷售及市場推廣工作。目標集團之內部銷售及市場推廣團隊負責制定其銷售及市場推廣策略，並監督其執行情況，而外聘銷售代理則負責執行該等策略及進行銷售，包括製備市場推廣材料、進行市場推廣活動、建議單位售價及協調與監察目標集團與傳媒之關係。此舉可確保目標集團之宣傳及銷售策略貫徹一致，同時提升銷售及市場推廣工作之效率。

目標集團挑選代理之準則是有關代理在當地市場之經驗及所收取之佣金金額。目標集團向外聘代理支付之佣金視乎該代理根據項目公司與代理所訂立代理合約所作出之實際銷售交易而定。

目標集團之業務

目標集團根據多項因素為旗下物業定價，例如物業類型、特色、地點，以及當地市場之供求情況。各外聘銷售代理均按本身定期進行之市場調查、目標集團物業毗鄰物業之價格及指定物業之地點、景觀及環境等因素，就單位售價向目標集團提供意見。

付款安排

客戶可以一次性付款或按揭貸款融資方式購買物業。客戶於簽立物業買賣協議時以本身資金支付至少30%購買價作為首期款項，其餘70%購買價一般於簽立物業買賣協議後三個月內，以本身資金或按揭貸款支付。根據中國現行法律及法規，該客戶最多可借取本金額相當於購買價70%之按揭貸款，年期可長達30年。同時，倘若客戶於重慶以個人住房公積金貸款支付餘下70%購買價，則付款期為簽立物業買賣協議後六個月內。

目標集團於簽立相關物業買賣協議時記錄合約銷售額(即全部購買價)。根據目標集團之會計政策，於日常業務過程中來自物業銷售之收益於物業之風險及回報轉嫁予買家時(即有合理保證相關物業工程已竣工、物業已交付予買方及相關應收款項能收回時)確認。按照行業慣例，目標集團待客戶悉數支付購買價後方會交付物業。

目標集團將向拖欠逾期款項超過30天之客戶發出催繳函件。目標集團可選擇向有關客戶採取法律行動或仲裁程序以收回欠款及欠款罰金。此外，當目標集團認為不可能收回欠款時，目標集團可選擇解除物業買賣協議並重售物業。於該情況下，客戶仍須繳納欠款罰金。於往績記錄期間，目標集團曾兩度遭遇客戶拖欠付款情況。目標集團已向其中一名客戶徵收欠款罰金並重售物業；而就另一名客戶方面，目標集團向其興訟以追討欠款合共人民幣457,970元連同欠款罰金，截至本通函日期已全數收回。因此，目標集團未有就該等事故錄得任何淨虧損。於往績記錄期間，除上文披露者外，目標集團未曾遭遇任何客戶嚴重違反付款責任或其他與物業買賣協議有關之重大違約情況。

根據行業慣例，目標集團就其客戶為購買預售住宅物業所需資金而申請之按揭貸款向銀行提供擔保。目標集團之擔保於銀行接獲買家所提供相關物業之房屋所有權證作為獲授按揭貸款之抵押品後解除。倘任何買家於相關擔保期間

違反其於按揭貸款項下之付款責任，則銀行可要求目標集團履行該等付款責任。在此等情況下，目標集團有權沒收已收訂金及銷售所收回物業。按照行業慣例，目標集團並無對其顧客進行任何獨立信貸評估，而是依賴承按銀行對客戶之信貸評估結果。截至二零一三年六月三十日，由目標集團擔保之未償還按揭貸款結餘約為人民幣513,600,000元。本公司之中國法律顧問認為，該等由目標集團提供之擔保均屬合法、有效及可根據相關中國法律及法規強制執行。於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團並無遭要求根據本身所提供之擔保履行重大付款責任。

交付及售後服務

交付

目標集團致力將物業依時交付顧客。目標集團密切監察其物業項目之施工進度及進行交付前查驗，確保準時交付。交付之最後時間載於與各預售物業買家所訂立之物業買賣協議內。目標集團在進行各項查驗工序及取得完工證後，便會於交付日期前大概5至30日通知買家即將交付物業。交付通知載有確實交付日期、實際建築面積與估計建築面積之間之差距以及物業管理費及公共維護費之金額。物業買賣協議通常規定在目標集團延遲交付之情況下須作出賠償。倘延遲交付之情況超越特定期限，買家有權終止其物業買賣協議並追討賠償。於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團並無因延遲交付而遭終止任何物業買賣協議或招致損失索償。

售後服務

物業項目通過必需之竣工驗收後，目標集團必須於物業買賣協議規定之時限內將已竣工物業交付予物業買家，否則目標集團或須作出金錢賠償。此外，目標集團須於物業買賣協議所規定時限內就該等物業申領一般物業所有權證。各個人買家須於簽立物業買賣協議後90日內(就購入竣工物業而言)或於交付物業後90日內(就購入預售物業而言)申領個人物業所有權證。目標集團必須先行取得一般物業所有權證，當局方可向物業買家發出個人物業所有權證，而目標

目標集團之業務

集團必須就物業買家申領個人物業所有權證提供所需協助。於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團在協助物業買家申領個人物業所有權證上並無出現任何延誤情況，包括目標集團延誤取得一般物業所有權證。

物業管理

目標集團聘用物業管理公司為本身發展之物業提供物業管理服務。目標集團就特定項目與物業管理公司訂立物業管理協議，據此，物業管理公司將負責物業一切日常管理事務，包括聘用與培訓保安員及清潔員工。截至二零一三年七月三十一日，目標集團與一家物業管理公司(獨立於目標集團之第三方)訂有未完物業管理協議。該物業管理公司將根據其物業管理協議，繼續為目標集團所開發物業提供物業管理服務，直至被該物業之業主委員會所挑選物業管理公司取代為止。

客戶及承包商／供應商

目標集團之客戶主要為中國個人買家，其收入水平及教育背景各異。涉及五大客戶之銷售額佔目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月總收益分別約5.2%、1.6%、1.1%及1.3%。目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月之單一最大客戶佔目標集團同期總收益分別約1.6%、0.4%、0.2%及0.3%。據董事(及候任執行董事)所知，概無董事(或候任執行董事)及彼等各自之聯繫人士或於最後可行日期持有本公司股本超過5%之任何股東於任何目標集團五大客戶中擁有任何權益。

目標集團之主要承包商／供應商為建築承包商及建材供應商。涉及向五大承包商／供應商採購或支付工程費用之款額佔目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月總建築成本分別約81.8%、82.5%、78.6%及42.2%。彼等與目標集團已建立六個月至五年關係。目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月之單一最大承包商／供應商佔目標集團同期總建築成本分別約41.4%、36.5%、26.2%及21.9%。據董事(及候任執行董事)所知，除季先生外，概無董事(或候任執行董事)及彼等各自之聯繫人士或於最後可行日期持有本公司股本超過5%之任何

股東於目標集團任何五大供應商擁有任何權益。於往績記錄期間，目標集團五大供應商其中兩名(均為季先生之聯繫人士)曾與目標集團進行交易。進一步詳情請參閱本通函「與控股股東之關係」一節。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團與其客戶或承包商／供應商概無任何重大分歧。

中國物業市場監管里程碑

自二零一零年以來，中國政府實施一系列法規及措施監管中國物業市場。該等法規及措施主要旨在控制物業市場過熱之情況、遏止物業市場炒風、加強對土地轉讓及閒置土地之規管以及增加適用房供應。中國政府自二零一零年一月一日起頒佈之部分主要監管措施載列如下：

二零一零年

中國人民銀行於二零一零年一月十八日、二零一零年二月二十五日、二零一零年五月十日、二零一零年十一月十六日、二零一零年十一月二十九日及二零一零年十二月二十日提高存款準備金率，以控制物業市場信貸供應。

中國人民銀行於二零一零年十月二十日及二零一零年十二月二十九日提高息率，以控制通脹及規管物業市場。

於二零一零年一月，國務院頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，為房地產業設立監管框架。

於二零一零年三月，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，以遏止物業市場炒風。

於二零一零年九月，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，連同由相關政府機關頒佈之五項其他法規，以減慢若干城市房價升勢。擁有閒置一年或以上土地之發展商不得購買新地，而地方政府須就當地物業市場頒佈詳細法規。自此，多個主要城市對購房實施限制。

於二零一零年十一月，住房和城鄉建設部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房的通知》，以規範境外個人在中國購房。於二零一零年十一月，財政部、住房和城鄉建設部、中國銀監會及中國人

民銀行聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，禁止商業銀行向購買第三套或以上住房之個人發放住房公積金個人住房貸款。

二零一一年

於二零一一年一月，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《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》，以限制個人於購房後五年內轉讓物業。

於二零一一年，國務院頒佈八項全新主要措施，對土地轉讓、閒置土地、物業開發及管理實施更嚴格限制。最重要措施包括(i)將購買第二套住房之最低首付款提高至房價總額之60%；(ii)規定購買第二套住房之按揭貸款利率不得低於中國人民銀行基準利率之1.1倍；(iii)如物業開發商未能於土地使用權出讓合同所載之動工日期起計兩年內動工，除非延期開發乃因政府行動或不可抗力事件引致，否則授權國家及地方政府沒收土地使用權而不作賠償；及(iv)增加適用房供應。

二零一二年

於二零一二年七月，國土資源部修訂《閒置土地處置辦法》，進一步釐清閒置土地定義，而地方政府必須遵循有關程序管理閒置土地。

二零一三年

於二零一三年二月，國務院頒佈《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)，推行購房限制，對房價上漲過快之城市，要求中國人民銀行當地分支機構提高銀行貸款之首付款比例及貸款利率，並對賣家自物業二手買賣所得利潤徵收20%個人所得稅。

董事(連同候任執行董事)相信，推行該等緊縮措施衝擊潛在客戶取得信貸融資、業界整體投資氣氛以及物業發展商之土地收購及發展資金來源，因而可能對目標集團之合約售價構成不利影響。於往績記錄期間內，目標集團視鹽城及重慶之物業買家為其主要目標客戶，於二零一一年至二零一二年間，西城逸

品花園及同景·躍城各住宅物業之合約平均售價分別微跌1.8%及2.7%。進一步詳情請參閱「目標集團之業務—目標集團之物業發展項目—合約銷售」。

儘管目標集團於往績記錄期間之銷售與預售情況及經營業績受中國全國及地方政府採納之緊縮措施嚴重影響，惟董事(連同候任執行董事)無法完全肯定緊縮措施對目標集團表現造成之影響，亦無法準確估計目標集團於有關緊縮措施未獲推行之情況下可能錄得之經營業績。無法保證近期推行之緊縮措施未有對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響，亦無法保證該等緊縮措施不會對目標集團於收購事項完成後之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

為降低該等針對中國房地產市場之緊縮措施所帶來影響，目標集團計劃於收購事項完成後繼續主攻鹽城及重慶之物業買家，原因為董事(連同候任執行董事)認為該等緊縮措施以規管主要城市之房地產業為主，對鹽城及重慶等城市之房地產業未有太大影響。舉例說，北京、上海及廣州等主要城市有關購房限制、房產稅徵收及按揭貸款批授之地方規、規則及政策一般較中國其他城市嚴格。

競爭

中國房地產市場近年競爭激烈。目標集團旗下所有項目均位於鹽城或重慶。基於房地產行業之地區性質使然，目標集團之主要競爭對手包括於鹽城及重慶發展住宅物業之物業發展商。目標集團部分競爭對手可能擁有更優秀往績記錄、更雄厚財政、營銷及土地資源、更廣泛之銷售網絡及更強勁品牌效應。當地競爭日趨白熱化，可能導致優質地盤競爭加劇、土地收購成本增加、價格戰惡化及政府當局審批新物業發展之速度減慢。此外，目標集團拓展業務至新地理區域將面臨來自與目標集團相比於當地知名度較高、較熟悉當地規管及商業模式與慣例以及與當地供應商、承包商及買家保持較穩固關係之發展商之競爭。

自用物業

目標集團於經營業務所在地鹽城及重慶之租賃物業或自置物業設立辦公室。進一步詳情請參閱本通函附錄五「物業估值報告」一節。董事(連同候任執行董事)

目標集團之業務

相信，租賃物業對目標集團業務營運並非重要，原因為該等物業僅用作辦公室或輔助用途，且目標集團不難覓得其他物業代替，故目標集團預期有關租約不獲重續亦不會對目標集團造成任何重大不利影響。

僱員

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以及二零一三年七月三十一日，目標集團僱用約39名、71名、61名及97名全職僱員。下表載列目標集團於所示期間之僱員詳情：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 七月三十一日
行政 ⁽¹⁾	14	30	23	53
建設 ⁽¹⁾	20	30	28	30
銷售及市場推廣 ⁽¹⁾	5	11	10	14
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總計⁽¹⁾	39	71	61	97
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (1) 截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日之僱員數目包括重慶合恒全職僱員，惟截至二零一二年十二月三十一日之僱員數目則不包括有關僱員。

根據中國適用法律及法規之規定，目標集團參與多個由省市政府設立之僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、生育及失業福利計劃。根據中國法例，目標集團必須按照其僱員之薪金、獎金及合資格領取之津貼之特定百分比向僱員福利計劃供款，最高供款額為相關地方政府當局指定金額，而目標集團於往績記錄期間及截至最後可行日期已遵照適用法律及法規作出供款。於往績記錄期間及截至最後可行日期，本公司之中國法律顧問認為，目標集團已於所有重大方面遵守適用中國勞工法律及法規，而目標集團並無面臨任何重大勞工法律訴訟。

保險

目標集團並無就其物業交付予客戶前可能出現之損失或損毀投購保險，目標集團亦未有就侵權行為或其項目地盤內其他人身傷害招致之責任投保。然而，倘目標集團以旗下發展中物業作為向商業銀行籌借銀行貸款之抵押，則該商業

銀行可能要求目標集團就物業之潛在損失或損毀投購保險，直至悉數償還銀行貸款為止。於往績記錄期間，重慶同景已為同景·躍城投購相關保險。

根據中國法律及法規以及目標集團之項目公司與其總建築承包商訂立之總建築合約，總建築承包商須承擔建築工程所引致人身傷害之主要民事責任。國家安全生產監督管理總局要求各總建築承包商須為施工工人購買工傷保險。於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團旗下物業並無出現任何重大損毀，亦無遭提出任何人身傷害索償。

此外，目標集團並無就地震、核污染、颱風、水災、戰爭及民亂等若干種類之損失投購保險，此等範圍目前中國亦不受保。目標集團管理層相信，此舉符合中國物業開發行業之一般慣例。

知識產權

南京豐盛控股已在中國向中國國家工商行政管理總局商標局第36類及第37類註冊載有品牌名稱「豐盛集團」之商標。南京豐盛控股擬在中國向中國國家工商行政管理總局商標局第36類及第37類申請註冊載有品牌名稱「豐盛」之商標。本公司之中國法律顧問認為，中國國家工商行政管理總局商標局或根據中國法律及法規，拒絕辦理第三方在中國提出載有品牌名稱「豐盛」之商標之申請，載有品牌名稱「豐盛集團」之商標及載有品牌名稱「豐盛」之商標或被視為近似商標。因此，待載有品牌名稱「豐盛」之商標在中國成功註冊後，任何第三方日後不大可能就侵犯商標向目標集團提出有關未經授權使用其商標之申索。

於二零一三年三月十五日，南京豐盛控股向目標公司發出承諾書，其中南京豐盛控股承諾，待該等商標成功註冊後，其將向目標公司授出使用商標之非獨家特許權，包括目標公司向其不時成立之子公司分授該等商標之特許使用權。南京豐盛控股亦承諾不會向目標集團提出有關未經授權使用其商標之申索。截至最後可行日期，目標集團並無於中國或海外註冊載有品牌名稱之商標。董事(連同候任執行董事)相信，即使未有註冊亦不會對其業務構成任何重大不利影響。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團概無因任何知識產權侵權問題而遭或向他人提出申索或訴訟。

安全及環境事宜

職業健康及安全

目標集團須遵守中國之勞動及安全法律及法規。目標集團向其僱員提供安全設備，確保在地盤採取足夠預防措施。本公司之中國法律顧問認為，於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團在所有重大方面均遵守中國適用之勞動及安全法例，亦無發生任何可能對其業務產生重大不利影響之事故或申訴。

環境事宜

目標集團須遵守多項環境法律及法規。任何物業發展項目適用具體環保法律及法規按項目所在地、土地性質、項目規劃及設計、建築及／或營運以及土地及物業之現時及未來用途而存在差異。根據該等法律及法規，每項物業發展項目均須進行環保評估。於相關機關就項目出具建築工程施工許可證前，項目發展商必須向當地相關監管機關提交一份環境影響評估報告、環境影響評估表格或環境影響評估登記文件。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以及截至二零一三年六月三十日止六個月，目標集團就遵守適用中國環保條例及規例分別產生開支約人民幣60,000元、人民幣73,500元、人民幣202,000元及人民幣247,300元。董事(連同候任執行董事)預期目標集團將繼續就遵守適用環保條例及規例產生開支。截至二零一三年六月三十日，目標集團所有項目之未來合規成本預期約為人民幣2,360,000元。董事(連同候任執行董事)相信，目標集團具備足夠人力資源處理相關規定。本公司之中國法律顧問認為，目標集團已全面遵守所有相關環保條例及規例，並已取得所有所需許可證及環保相關批文。於往績記錄期間及截至最可行日期，目標集團並無面臨有關環保事宜之任何罰款。

法律訴訟

目標集團之日常業務過程中不時牽涉法律訴訟或糾紛。有關訴訟及糾紛主要包括與客戶之糾紛，而目標集團認為，此等糾紛對目標集團財務及營運狀況

目標集團之業務

之影響不大。截至最後可行日期，該等法律訴訟已解決或以其他方式調解。目標集團並不知悉目標集團現有或面臨任何重大法律訴訟、申索或糾紛。

不合規事宜

項目延遲動工及竣工

下表載列目標集團旗下四個延遲動工及竣工項目之詳細資料及分析：

項目	西城逸品花園	九總溝地塊	書香苑	同景·躍城
發展商	江蘇豐盛房地產	江蘇豐盛房地產	重慶同景	重慶同景
有否延遲動工	否	有。土地使用權出讓合同所訂明動工日期為二零一一年十二月三十一日。截至最後可行日期，目標集團尚未就本項目展開工程。目標集團預期本項目將於二零一四年六月動工，較指定動工日期遲兩年半。	有。土地使用權出讓合同所訂明動工日期為二零零九年十二月一日，其後獲地方政府主管當局延後至二零一零年六月三十日。目標集團於二零一一年十一月展開項目工程，較經延後動工日期遲一年零五個月。	有。土地使用權出讓合同所訂明動工日期為二零一零年六月三十日。目標集團於二零一一年三月展開項目工程，較指定動工日期遲九個月。
該土地會否被視為閒置土地	不適用(並無延遲動工)	否(詳細分析請參閱本表附註(1))	否(詳細分析請參閱本表附註(2))	否(詳細分析請參閱本表附註(3))
有否延遲竣工	有(僅項目第3期第二階段)。相關土地出讓補充協議所訂明竣工日期為二零一一年十二月三十日。項目第3期第二階段現正發展中，預期於二零一三年十二月竣工。	有。土地使用權出讓合同所訂明竣工日期為二零一四年十二月三十日。目標集團預期本項目將於二零一七年六月竣工。	有。土地使用權出讓合同所訂明竣工日期為二零一一年十二月一日，其後獲地方政府主管當局延後至二零一二年六月三十日。目標集團預期本項目將於二零一三年十二月竣工。	有。相關土地使用權出讓合同所訂明竣工日期為二零一二年六月三十日。目標集團預期本項目將於二零一五年四月竣工。
有關當局如何獲悉延誤	目標集團向有關當局呈交延期報告。	目標集團向有關當局呈交延期報告。	目標集團向有關當局呈交延期報告。	目標集團向有關當局呈交報告，要求地方政府協助解決地塊之原居民問題。

目標集團之業務

項目	西城逸品花園	九總溝地塊	書香苑	同景·躍城
延期申請是否已獲政府當局批准	是。鹽城國土資源局於二零一三年一月十六日發出函件，表示延誤因拆遷計劃及地方政府修訂市區規劃而起，並同意押後項目竣工日期。	是。鹽都國土資源局於二零一二年八月七日透過書面回覆目標集團所呈交延期報告，確認延誤因地方政府修訂市區規劃而起。(有關延遲呈交延期報告之詳細分析請參閱本表附註(4)此外，鹽都區新區管委會於二零一二年十二月十三日發出函件，表示延誤因地方政府修訂市區規劃而起。再者，鹽都國土資源局及鹽城國土資源局分別於二零一三年七月九日及二零一三年七月十日就目標集團呈交之延期報告(其中目標集團向政府當局明確表示項目將於二零一四年六月動工及於二零一七年六月竣工)發出書面聲明批准延遲動工。	是。渝中國土資源局於二零一三年五月十五日發出確認函，表示延誤因重慶市園林事業管理局之古樹保護規定而起，重慶同景已就此取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。渝中國土資源局進一步確認並無獲悉此項目有任何違規情況。(詳細分析請參閱本表附註(6))	是。巴南國土資源局於二零一三年五月十七日發出確認函，表示延誤因重慶同景與原居民之地界糾紛而起，重慶同景已就此取得建築工程施工許可證。巴南國土資源局進一步確認並無獲悉此項目有任何違規情況。(詳細分析請參閱本表附註(6))
是否由主管當局審批(因此有關批准遭上級政府機關撤銷或質疑之風險極低)	是(分析請參閱本表附註(5))	是(分析請參閱本表附註(5))	是(分析請參閱本表附註(6))	是(分析請參閱本表附註(6))
有否諮詢上級政府機關及所諮詢上級政府機關是否與審批機關持相同見解	是(分析請參閱本表附註(5))	是(分析請參閱本表附註(5))	是(分析請參閱本表附註(6))	是(分析請參閱本表附註(6))

目標集團之業務

項目	西城逸品花園	九總溝地塊	書香苑	同景•躍城
潛在土地沒收風險	不適用	無。(詳細分析請參閱本表附註(1))	無。(詳細分析請參閱本表附註(2))	無。土地不構成閒置土地。
潛在土地閒置費	不適用。由於此地塊不構成閒置土地，故本公司之中國法律顧問認為有關當局就此徵收土地閒置費之風險為零。	無。僅供說明，潛在最高罰款約為人民幣26,700,000元。中國法律及法規並無制定繳納該等罰款之時間表。本公司之中國法律顧問認為此地塊毋須繳納土地閒置費(詳細分析請參閱本表附註(1))。 根據本公司中國法律顧問之法律意見，由於不會產生罰款，故未有就任何罰款作出撥備。因此，延誤並無對目標集團之財務表現及狀況構成影響。	無。僅供說明，潛在最高罰款約為人民幣17,500,000元。中國法律及法規並無制定繳納該等罰款之時間表。本公司之中國法律顧問認為此地塊毋須繳納土地閒置費(詳細分析請參閱本表附註(2))。 根據本公司中國法律顧問之法律意見，由於不會產生罰款，故未有就任何罰款作出撥備。因此，延誤並無對目標集團之財務表現及狀況構成影響。	無。由於此地塊不構成閒置土地，故本公司之中國法律顧問認為有關當局就此徵收土地閒置費之風險為零。
違反土地使用權出讓合同之潛在罰款	根據土地出讓補充協議，江蘇豐盛房地產可能須就延遲竣工向地方政府繳付相當於土地出讓金0.01%之日計罰款。	根據土地使用權出讓合同，江蘇豐盛房地產可能須就延遲動工及竣工向地方政府繳付相當於土地出讓金0.1%之日計罰款。	根據土地使用權出讓合同，重慶同景可能須就延遲動工及竣工向地方政府繳付相當於土地出讓金0.03%之日計罰款。	根據土地使用權出讓合同，重慶同景可能須就延遲動工及竣工向地方政府繳付相當於土地出讓金0.03%之日計罰款。

目標集團之業務

項目	西城逸品花園	九總溝地塊	書香苑	同景·躍城
	<p>僅供說明，潛在最高罰款約為人民幣12,800,000元。中國法律及法規並無制定繳納該等罰款之時間表。批准延遲竣工之鹽城國土資源局為土地使用權出讓合同之對手方，故其批准延遲竣工亦等同放棄就違反土地使用權出讓合同徵收罰款之權利。基於上述原因，本公司之中國法律顧問認為目標集團毋須就違反土地使用權出讓合同繳納罰款。</p> <p>根據本公司中國法律顧問之法律意見，由於不會產生罰款，故未有就任何罰款作出撥備。因此，延誤並無對目標集團之財務表現及狀況構成影響。</p>	<p>僅供說明，潛在最高罰款約為人民幣122,100,000元。中國法律及法規並無制定繳納該等罰款之時間表。批准延遲竣工之鹽城國土資源局為土地使用權出讓合同之對手方，故其批准延遲竣工亦等同放棄就違反土地使用權出讓合同徵收罰款之權利。基於上述原因，本公司之中國法律顧問認為目標集團毋須就違反土地使用權出讓合同繳納罰款。</p> <p>根據本公司中國法律顧問之法律意見，由於不會產生罰款，故未有就任何罰款作出撥備。因此，延誤並無對目標集團之財務表現及狀況構成影響。</p>	<p>僅供說明，潛在最高罰款約為人民幣12,000,000元。中國法律及法規並無制定繳納該等罰款之時間表。本公司之中國法律顧問認為，渝中國土資源局為釐定有否違反土地使用權出讓合同之主管機關(分析請參閱本表附註(6))。同時，渝中國土資源局已確認並無獲悉此項目有任何違規情況。基於渝中國土資源局之確認函，本公司之中國法律顧問認為目標集團毋須就違反土地使用權出讓合同繳納罰款。</p> <p>根據本公司中國法律顧問之法律意見，由於不會產生罰款，故未有就任何罰款作出撥備。因此，延誤並無對目標集團之財務表現及狀況構成影響。</p>	<p>僅供說明，潛在最高罰款約為人民幣32,900,000元。中國法律及法規並無制定繳納該等罰款之時間表。本公司之中國法律顧問認為，巴南國土資源局為釐定有否違反土地使用權出讓合同之主管機關(分析請參閱本表附註(6))。同時，巴南國土資源局已確認並無獲悉此項目有任何違規情況。基於巴南國土資源局之確認函，本公司之中國法律顧問認為目標集團毋須就違反土地使用權出讓合同繳納罰款。</p> <p>根據本公司中國法律顧問之法律意見，由於不會產生罰款，故未有就任何罰款作出撥備。因此，延誤並無對目標集團之財務表現及狀況構成影響。</p>

附註：

- (1) 目標集團預期九總溝地塊將於二零一四年六月動工，較指定動工日期遲兩年半。然而，本公司之中國法律顧問認為九總溝地塊並不構成閒置土地，目標集團不會遭徵收土地閒置費及沒收土地，原因為(i)延誤因政府行動(連接九總溝地塊南面之高速公路較原定城市規劃更闊，佔用已授予目標集團之土地其中總地盤面積約5,333.3平方米)而起，故目標集團現正與地方政府磋商以無償取得相等於被佔用土地面積之地塊；(ii)即使有關當局得悉工程延誤多時，但迄今仍未向目標集團發出任何閒置土地認定書或徵繳土地閒置費決定書；及(iii)鹽都國土資源局於二零一二年八月七日透過書面回覆目標集團所呈交延期報告，確認延誤因地方政府修訂市區規劃而起。此外，鹽都區新區管委會於二零一二年十二月十三日發出函件，表示延誤因地方政府修訂市區規劃而起。再者，鹽都國土資源局及鹽城國土資源局分別於二零一三年七月九日及二零一三年七月十日就目標集團呈交之延期報告(其中目標集團向政府當局明確表示項目將於二零一四年六月動工及於二零一七年六月竣工)發出書面聲明批准延遲動工。鹽都國土資源局及鹽城國土資源局已獲悉項目現時情況及未來計劃，並經董事(連同候任執行董事)確認。有關閒置土地法律及法規之詳細簡介，請參閱通函附錄六「中國主要法律及監管條文概要」。
- (2) 土地使用權出讓合同所訂明動工日期為二零零九年十二月一日，其後獲地方政府主管當局延後至二零一零年六月三十日。目標集團於二零一一年十一月展開項目工程，較經延後動工日期遲一年零五個月。根據中國法律及法規，延誤少於兩年之土地毋須承受沒收風險。

本公司之中國法律顧問認為書香苑所處地塊並不構成閒置土地，目標集團不會遭徵收土地閒置費，原因為(i)延誤原因在於政府行動，渝中國土資源局已於二零一三年五月十五日發出確認函，表示延誤因重慶市園林事業管理局之古樹保護規定而起；(ii)即使有關當局得悉工程延誤多時，但迄今仍未向目標集團發出任何閒置土地認定書、徵繳土地閒置費決定書或收回國有建設用地使用權決定書；(iii)重慶同景已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及(iv)渝中國土資源局作為主管政府機關(分析請參閱本表附註(6))已於二零一三年五月十五日確認並無獲悉此項目有任何違規情況。

- (3) 土地使用權出讓合同所訂明動工日期為二零一零年六月三十日。目標集團於二零一一年三月展開項目工程，較指定動工日期遲九個月。本公司之中國法律顧問認為，根據中國法律及法規，延誤少於一年之該土地將不會被視為閒置土地。
- (4) 即使延期報告於指定動工日期後數月方呈交鹽城國土資源局及鹽都國土資源局，本公司之中國法律顧問認為有關延期報告仍然有效，原因為(i)鹽城國土資源局接納該延期報告並於延誤發生後背書批准延期，令延遲情況得以修正；及(ii)鹽都國土資源局批准該延期報告等同放棄否決延期報告或宣告其無效之權利。此外，土地使用權出讓合同並無載列任何延期罰款規定，故目標集團即使延遲呈交延期報告仍毋須繳納任何罰款。

- (5) 鹽城國土資源局為目標集團有關西城逸品花園及九總溝地塊土地使用權出讓合同之對手方，故亦為出具延遲動工及竣工批文之主管政府機關。於二零一三年八月五日，保薦人聯同本公司中國法律顧問與江蘇省國土資源廳政策法規處負責人進行面談。政策法規處負責起草地方性法規，其中包括與土地資源管理、規範性文件合法性審核、行政復議及行政應訴有關者。中國法律顧問認為，政策法規處負責人有權確認鹽城國土資源局之授權範圍，以及鹽城國土資源局就目標集團於西城逸品花園及九總溝地塊延誤問題上符合法律及監管規定所作確認之合法性。

經審閱鹽城國土資源局於二零一三年一月十六日就西城逸品花園出具之批文及鹽城國土資源局於二零一三年七月十日就目標集團所呈交九總溝地塊延期報告出具之批文後，政策法規處負責人確認，鹽城國土資源局為土地使用權出讓人及主管審批機關，加上該兩個項目之延誤因政府行動而起，故江蘇省國土資源廳不會撤銷或質疑有關批文。此外，政策法規處負責人相信，江蘇省國土資源廳無必要另行發函確認目標集團符合法律及監管規定。

再者，鹽都國土資源局為就九總溝地塊出具閒置土地認定書或徵收土地閒置費之主管政府機關，並獲鹽都國土資源局之上級政府機關鹽城國土資源局背書。本公司之中國法律顧問認為，上級政府機關撤銷或質疑該等批文之風險極低。

- (6) 根據《重慶市國土房管局關於調整土地利用行政審批事權的通知》，重慶國土資源局地區分局有權於地方政府發展和改革委員會審批位處其管轄範圍內地塊之物業發展項目計劃書後，監督土地交付、竣工驗收及土地閒置費徵收情況。渝中國土資源局及巴南國土資源局為重慶國土資源局之地區分局，而書香苑及同景·躍城所處地塊各自位於渝中國土資源局及巴南國土資源局之管轄範圍內。此外，重慶國土資源局地區分局有權釐定有否出現動工及竣工延誤情況。

渝中國土資源局於二零一三年五月十五日發出確認函，表示(i)延誤因重慶市園林事業管理局之古樹保護規定而起；及(ii)並無獲悉書香苑有任何違規情況。巴南國土資源局於二零一三年五月十七日發出確認函，表示(i)延誤因地界糾紛及原居民妨礙工程而起；及(ii)並無獲悉同景·躍城有任何違規情況。本公司之中國法律顧問認為(i)延誤因政府行動而起；及(ii)渝中國土資源局及巴南國土資源局經瞭解書香苑及同景·躍城之現況(經董事(連同候任執行董事)確認)並得悉其動工及竣工日期將遲於土地使用權出讓合同所訂明者後仍確認該兩個項目並無出現任何違規情況，表示渝中國土資源局及巴南國土資源局雖未有於確認函內表明經核准竣工日期，但已同意押後該兩個項目之動工日期及竣工日期，故重慶同景毋須就工程延誤繳納任何政府罰款。

於二零一三年八月七日，保薦人聯同本公司中國法律顧問與重慶國土資源局政策法規處負責人及土地利用管理處負責人進行面談。政策法規處負責起草地方性法規，其中

目標集團之業務

包括與土地資源管理、規範性文件合法性審核、行政復議及行政應訴有關者；而土地利用管理處則主要負責與土地供應、土地儲備及土地交易有關之市場管理工作，以及處理土地使用權分配、轉讓及租賃相關行政審批。因此，中國法律顧問認為，政策法規處負責人及土地利用管理處負責人有權確認渝中國土資源局及巴南國土資源局之授權範圍，以及渝中國土資源局及巴南國土資源局就目標集團於書香苑及同景·躍城延誤問題上符合法律及監管規定所作確認之合法性。

經審閱渝中國土資源局於二零一三年五月十五日發出之確認函及巴南國土資源局於二零一三年五月十七日發出之確認函後，上述兩名負責人確認，考慮到(i)重慶國土資源局轄下分局渝中國土資源局及巴南國土資源局有權於重慶國土資源局管轄範圍內行使其權力；及(ii)渝中國土資源局及巴南國土資源局已獲授權管理及監督與該兩個項目所處土地有關之土地使用權，且渝中國土資源局及巴南國土資源局有權根據授權發出確認函，故重慶國土資源局不會撤銷或質疑該確認函。此外，由於渝中國土資源局及巴南國土資源局已發出確認函，上述兩名負責人相信，重慶國土資源局無必要另行發函確認目標集團符合法律及監管規定。基於上述原因，本公司之中國法律顧問認為，渝中國土資源局及巴南國土資源局為釐定目標集團是否須就該兩個項目所處土地徵收土地閒置費及有否違反土地使用權出讓合同之主管政府機關，故上級政府機關撤銷或質疑該等批文之風險極低。

書香苑延遲動工17個月，但在目標集團加快建設進度帶動下，書香苑之竣工日期僅會延誤15個月。同景·躍城延遲動工9個月，並將延遲竣工超過20個月，主要受以下因素影響：(i)目標集團計劃按持續穩定原則落成及交付同景·躍城其餘樓宇，故將最後一幢樓宇之竣工時間估計為超過20個月後；及(ii)同景·躍城發展項目下其餘樓宇包含總建築面積為45,106平方米用作泊車位之若干地下民防範圍，需要更長時間施工。

於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團旗下若干項目曾出現延遲動工及竣工情況。進一步詳情請參閱「目標集團之業務—不合規事宜—項目延遲動工及竣工」。僅供說明，目標集團就該等延誤之潛在最高承擔總額約為人民幣224,000,000元，包括(i)西城逸品花園之人民幣12,800,000元；(ii)九總溝地塊之人民幣148,800,000元；(iii)書香苑之人民幣29,500,000元；及(iv)同景·躍城之人民幣32,900,000元，而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年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月之年／期內溢利及全面收益總額則分別約為人民幣12,700,000元、人民幣77,900,000元、人民幣33,400,000元及人民幣34,500,000元。本公司之中國法律顧問認為(i)該等項目所處地塊並不構成閒置土地，故政府當局不會沒收土地或徵收土地閒置費；及(ii)政府當局不會就目標集團違反土地使用權出讓合同徵收任何罰款。由於尚未就

該等不合規事宜計提任何撥備，有關當局一旦對該等不合規事宜作出任何不利裁決或判決，則目標集團之經營業績及財務狀況可能蒙受不利影響。然而，誠如本通函所披露，控股股東已同意向本公司彌償因目標集團任何不合規事宜而產生之任何損失或責任。

公司間貸款

公司間貸款乃由目標集團與其他公司訂立，目標集團曾經或預期將與該等公司合作。目標集團無意於日後持有任何公司間貸款。

《貸款通則》規則61禁止企業間進行放款活動。根據中國最高人民法院頒佈之司法詮釋，如因貸款爭議而提呈人民法院，則人民法院有權沒收貸方就該筆貸款收取之利息、要求借方向貸方退還本金及向借方徵收相等於中國人民銀行所設定貸款基準利率之罰金。此外，中國人民銀行可向目標集團採取行政措施，根據《貸款通則》規則73徵收相當於貸方就貸款所收取利息最高五倍之罰款。

於往績記錄期間，目標集團所有公司間貸款均為無抵押、免息及須按要求償還，惟一筆由重慶合恒向海南佳宇借出之貸款人民幣30,000,000元除外，目標集團就此於二零一零年及二零一一年錄得利息收入分別人民幣1,200,000元及人民幣2,700,000元，但實際並未於二零一零年或二零一一年收取任何利息。於二零一一年九月，目標集團出售重慶合恒，因而不再有權收取海南佳宇貸款所產生利息。目標集團作為貸方之罰款按已收利息計算。目標集團確認，概無就公司間貸款收取任何利息。因此，沒收貸方已收利息或徵收相當於貸方就貸款所收取利息最高五倍罰款之處分不適用於目標集團。目標集團作為借方之潛在最高罰款相等於按中國人民銀行所設定貸款基準利率計算貸款之利息金額。截至二零一三年七月三十一日，該等潛在最高罰款約為人民幣104,100,000元。根據本公司中國法律顧問之意見，產生罰款之機會甚微，故未有就有關罰款計提撥備。本公司之中國法律顧問認為，基於以下原因，人民法院向目標集團徵收該等罰款或採取任何其他行政措施之風險極微：

- (i) 中國人民銀行所頒佈《貸款通則》屬部門規章性質。根據自一九九六年十月一日起生效並於二零零九年八月二十七日修訂之《中華人民共和國行政處罰法》，中國人民銀行等行政部門僅可頒佈部門規章，訂明在現有法律及行政法規下之詳細罰則。然而，中國現有法律及行政法規未有

目標集團之業務

載列任何違反公司間貸款法規之罰則。因此，本公司之中國法律顧問相信，無法明確肯定中國人民銀行是否制訂違反公司間貸款法規所牽涉詳細罰則之主管機關。

- (ii) 最高人民法院近期經過連串裁決確認對公司間貸款所產生利息之保障，前提為該等公司間貸款之利率須為「合理」。最高人民法院並無就該等裁決向貸方或借方徵收罰款、沒收利息或採取任何其他行政措施。儘管中國法院不會按先例判案，但最高人民法院之裁決亦反映其對公司間貸款利息之取態，為中國較低級人民法院提供指引。

於往績記錄期間，目標集團牽涉多項公司間貸款。下表載列公司間貸款詳情：

發生年份	貸方	借方	本金額 (人民幣千元)	年期	理由及用途	貸方與目標 集團之關係	借方與目標 集團之關係	借方/貸方與 董事之關係
二零一二年 十一月	重慶同景	江蘇豐盛 房地產	157,000	非固定	向南京豐盛 控股償還 股東貸款	目標集團 成員公司	目標集團 成員公司	季先生為經 擴大集團之 控股股東
二零一二年 八月	南京豐盛 控股	目標公司	270	非固定	作為營運 資金	目標集團之 控股股東	目標集團 成員公司	季先生為南京 豐盛控股之 控股股東
二零零八年 三月	鹽城豐盛	鹽城交通	100,000	非固定	收購土地	目標集團 成員公司	獨立第三方	獨立第三方
二零一零年 十二月	寧華投資	重慶合恒	158,000	非固定	透過重慶 合恒向海南 中坤墊款	獨立第三方	目標集團 成員公司	獨立第三方
二零一零年 十二月	重慶合恒	海南中坤	170,000	非固定	應寧華投資 之要求向 海南中坤墊款	目標集團 成員公司 ⁽¹⁾	江蘇豐盛 房地產間接 持有海南中坤 17.6%股權	季先生為重慶 合恒之董事
二零一零年 十一月	重慶合恒	海南佳宇	30,000	三年	賺取利息 (按年利率 12厘計息)	目標集團 成員公司 ⁽¹⁾	江蘇豐盛 房地產間接 持有海南佳宇 54.0%股權	季先生為重慶 合恒之董事
二零一零年 十二月	江蘇豐盛 房地產	南京玉鵬	150,000	非固定	增資	目標集團 成員公司	獨立第三方	獨立第三方
二零一零年 八月	南京建工	重慶合恒	273,470	非固定	作為收購 代價(重慶 合恒收購 重慶同景)	獨立第三方	目標集團 成員公司	南京建工之 控股股東為 季先生之親屬

目標集團之業務

發生年份	貸方	借方	本金額	年期	理由及用途	貸方與目標集團之關係	借方與目標集團之關係	借方／貸方與董事之關係
二零一一年八月	嘉盛 混凝土	江蘇豐盛 房地產	12,800	非固定	作為營運 資金	獨立第三方	目標集團 成員公司	嘉盛混凝土之 控股股東為 季先生之親屬
二零一零年十月	重慶合恒	海南佳宇	232,170	非固定	收購潛在 土地	目標集團 成員公司 ⁽¹⁾	獨立第三方	季先生為重慶 合恒之董事
二零一一年十二月	南京小菜 一碟文化 傳媒有限 公司	江蘇豐盛 房地產	600	非固定	作為營運 資金	關連方	目標集團 成員公司	季先生為南京 小菜一碟文化 傳媒有限公司 之控股股東
二零一一年六月	江蘇豐盛 房地產	南京豐盛 置業發展 有限公司	20,000	非固定	應南京豐盛 控股之要求 向南京豐盛 置業發展 有限公司墊款	目標集團 成員公司	關連方	南京豐盛置業 發展有限公司 之控股股東為 季先生之親屬
二零一一年一月	南京豐盛 控股	江蘇豐盛 房地產	822,141 ⁽³⁾	非固定	支付西城府 邸之土地 出讓金及 作為營運資金	目標集團之 控股股東	目標集團 成員公司	季先生為南京 豐盛控股之 控股股東
二零零八年十一月	南京豐盛 投資集團 有限公司	江蘇豐盛 房地產、 重慶合恒 及連雲港 順豐	827,741 ⁽³⁾	非固定	主要用作(i) 向地方政府 機關支付競投 按金；(ii)向 鹽城交通及 南京玉鵬支付 土地競投墊 款；及(iii)向 重慶佳宇、 海南佳宇及 潘桂樂先生 支付潛在發展 用地收購墊款	關連方	目標集團 成員公司 ⁽¹⁾⁽²⁾	南京豐盛投資 集團有限公司 之控股股東為 季先生之親屬

附註：

- (1) 作出公司間貸款時，重慶合恒為目標集團之成員公司。目標集團其後於二零一一年九月出售重慶合恒。
- (2) 作出公司間貸款時，連雲港順豐為目標集團之成員公司。目標集團其後於二零一一年五月出售連雲港順豐。
- (3) 本金額指自上表所載發生年份按循環貸款性質之累計貸款金額。

目標集團之業務

董事(連同候任執行董事)確認，除上表所述者外，其他應收關連方或獨立第三方款項均具有交易背景。本公司之中國法律顧問認為，具有交易背景之款項並不構成公司間貸款。

截至二零一三年七月三十一日，目標集團有一項公司間貸款仍未清償，涉及重慶同景向江蘇豐盛房地產墊付之未償還結餘約人民幣127,000,000元。自二零一三年九月十六日至二零一三年九月二十七日，江蘇豐盛房地產、重慶同景與中國農業銀行訂立四份委託貸款協議，以將未償還公司間貸款結餘約人民幣127,000,000元轉為江蘇豐盛房地產、重慶同景與中國農業銀行之間之委託貸款。因此，目標集團於最後可行日期並無未償還公司間貸款。

於二零一三年十月二十五日，季先生與Magnolia Wealth及本公司訂立彌償契據，據此，季先生及Magnolia Wealth將向本公司全面彌償本公司及／或經擴大集團任何其他成員公司因本節所述目標集團任何不合規事宜而產生或蒙受之任何損失或責任。

除本文披露者外，於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團於所有重要方面均已遵守監管其業務之所有相關及適用中國法律及法規，並已就營運業務取得及持有所有牌照、批文及證書。

防止日後違規之措施

為確保經擴大集團持續遵守所有相關監管規定，經擴大集團已採納內部控制指引，以規範所有法律及內部控制合規程序。為全面提升內部控制框架及規例遵循程序：

- (i) 經擴大集團已成立審核委員會，負責監督、審閱及匯報經擴大集團不時之財務申報程序及內部控制措施；
- (ii) 經擴大集團於二零一三年一月一日成立審計部，向審核委員會匯報。審計部由程玉聶先生領導，彼為中國註冊會計師及國際註冊內部審計師，從事會計、財務管理、內部審計及薩班斯—奧克斯利(SOX)合規工作超過十年，並在房地產開發領域累積一年半工作經驗。程玉聶先生自二零一三年一月起擔任目標公司之高級審計經理，主要負責監督經擴大集團之內部審計及內部控制事宜。陳珊小姐為英國特許公認會計師公會資深會員、國際訊息系統審計師及國際註冊內部審計師，於二零一三年五月加入目標公司出任審計主管，協助程玉聶先生處理目標

集團之內部審計工作。審計部已採取以下措施：(a)制訂及推行內部監察程序，包括內部審計政策、風險管理政策及舉報政策；(b)於每年年初制訂及檢討審計工作計劃以嚴格執行相關政策，包括就項目工程管理及貸款交易政策及程序之全面執行情況進行風險評估及成效檢測；(c)審計部每月編製內部審計報告，載列項目工程進度及貸款交易資料等若干主要營運指標。上述各項措施有助審計部適時有效地監察及偵測任何不合規事宜。此外，經擴大集團擬於日後增加審計部人手，進一步擴大內部審計範圍及頻密程度；

- (iii) 劉洪剛先生為中國合資格執業律師，於二零一三年五月加入目標公司出任法務主管。目標集團會於有需要時諮詢其法律部及外部法律顧問之專業意見；
- (iv) 發生不合規事宜後，劉毅先生於二零一二年十月加入目標公司出任產品管理中心主管，負責聽取審計部之建議，為目標集團改善現有土地發展管理及項目建設管理政策及程序。彼過往曾擔任物業管理公司之總經理及物業發展集團之主席助理；
- (v) 考慮到經擴大集團旗下業務遍佈中國不同地區，經擴大集團乃按地區層面實施內部控制措施，並設有渠道向總部之高級管理層匯報。分區總經理按照經擴大集團採納之內部控制指引監督區內內部控制情況，一旦發現任何內部控制事故，即向高級管理層匯報。總部之高級管理層及分區總經理其後將評估事故，並採取相應措施；
- (vi) 提供培訓以防止不合規事宜。就不合規事宜而言，分區總經理及總部之高級管理層於相關時間為目標集團效力。彼等於相關時間分別擔任目標公司、江蘇豐盛房地產及重慶同景之總經理，主要負責目標集團及項目公司之整體營運管理。為防止不合規事宜再次發生，除改善現有政策及程序以及指示審計部更頻繁進行內部審計外，目標公司旗下產品管理中心、審計部及財務管理中心之主管已就目標集團自二零

目標集團之業務

一二年十二月以來生效之項目工程管理及關連交易最新政策，向目標集團各董事、高級管理層、分區總經理及其他主要人員提供培訓（「內部培訓」）。此外，目標集團之中國法律顧問已向目標集團各董事、高級管理層、其他主要人員及相關財務職員提供與項目工程管理及《貸款通則》有關之監管規定培訓；

(vii) 上文(vi)段所述防止不合規事宜之內部培訓將定期進行。相關培訓由產品管理中心、審計部及財務管理中心之主管按照計劃每年進行一次，亦會於相關政策或規則出現任何修訂時進行不定期培訓；及

(viii) 如有需要，經擴大集團可就任何中港規則、法律及法規問題向外界專業人士尋求相關意見，如合規顧問、法律顧問、申報會計師、內部控制顧問及其他諮詢顧問。

為確保持續合規而特別採納之內部控制措施詳列如下：

合規事宜

具體內部控制措施

- | | |
|---------------|--|
| (1) 項目延遲動工及竣工 | <ul style="list-style-type: none">• 目標集團已於二零一二年十二月檢討及改善現有項目工程管理政策。
• 提供定期培訓，確保嚴格遵守相關政策及程序以及適用法律及法規。 |
|---------------|--|

- 就監察項目動工、施工及竣工方面，一般而言，目標集團各項目公司及其各自之項目管理部門須負責確保持續遵守適用監管規定，方法為(其中包括)(a)審閱建議項目用途以確保符合土地使用權出讓合同之規定，包括查核任何項目延遲動工情況，避免產生閒置土地不合規風險；(b)監察各項目之進度(如定期檢討施工計劃)以確保按時動工及竣工。
- 總部之高級管理層亦會監察各項目之進度，並於管理層與若干部門代表每月舉行之會議上匯報。
- 經分區總經理審批之項目整體進度計劃須由目標公司旗下產品管理中心主管覆核，以確保符合項目之動工及竣工期限。
- 一旦預期或得悉任何項目會出現延遲動工或竣工情況，管理層與若干部門代表將商討加快項目動工或竣工之措施，並向有關當局提呈延期報告或於有需要時尋求地方政府協助。

- 審計部將編製月度內部審計報告以偵測任何項目延遲動工或竣工情況，並提呈管理層及董事會垂注。
 - 為方便審計部監察項目動工及竣工情況，法律部亦保存登記冊以記錄土地使用權出讓合同規定之項目動工及竣工期限。
- (2) 公司間貸款
- 目標集團已於二零一二年十二月優化貸款交易審批程序及採納關連交易政策。
 - 提供定期培訓，確保嚴格遵守相關政策及程序以及適用法律及法規。
 - 向管理層及董事會(視適用情況而定)提呈貸款交易供審批前，所有貸款交易必須經由會計部及法律部主管審閱，以確保(其中包括)所有貸款交易均符合適用法律及法規。

董事(連同候任執行董事)認為，經擴大集團已採納足夠及有效之內部控制措施，大幅降低日後不符中港法律及監管規定之風險。

控股股東

參照本通函「董事會函件」一節「本公司股權架構變動」一段，Magnolia Wealth有意於復牌相關時間維持持有本公司經擴大已發行股本超過50%。因此，季先生及季先生全資擁有之Magnolia Wealth將於復牌時成為控股股東。此外，季先生現時持有南京豐盛控股約76.73%股本權益。

競爭

A. 目標集團及除外公司之業務概覽

目標集團為物業發展商，主力透過旗下兩家項目公司江蘇豐盛房地產及重慶同景於目標城市(即中國鹽城及重慶)發展及銷售住宅物業。目標集團旗下物業組合由五個位於鹽城及重慶之物業發展項目組成，截至二零一三年七月三十一日，其中總建築面積約344,104平方米已竣工、約414,821平方米發展中及約569,127平方米持作未來發展。

控股股東亦透過除外公司從事除外項目發展工作。於最後可行日期，除外項目包括六個位於除外城市(即昆山、南京、文昌及都江堰)之物業項目以及九個分別位於澳洲及加拿大之物業項目，由別墅、辦公大樓、酒店、購物中心、公寓大樓及商業輔助設施組成。除外公司於上述除外城市所發展物業項目竣工後之總建築面積約為2,036,893平方米。

基於上文所述，目標城市與除外城市並無重疊。

控股股東表示，於收購事項完成後，除與本公司所訂立不競爭承諾之條款另有規定外，彼等在完成除外項目後將不再於中國從事任何住宅物業(包括別墅)及多用途物業(定義見通函「技術詞彙表」一節)發展業務，只會參與發展商業物業項目。為方便參考，附設住宅(即公寓大樓及／或別墅)之除外項目包括(i)昆山中浙所開發雲湖御墅；(ii)海南中坤所開發文昌清瀾半島；(iii)成都泰達所開發泰達·上青城；及(iv)海外物業項目公司所開發物業項目。詳情請參閱下文「除外項目」一段。

與控股股東之關係

B. 除外項目

經計及下列除外項目相關因素後，董事及候任執行董事認為除外項目與經擴大集團旗下物業項目之間不存在重大競爭：

- 除外項目與經擴大集團旗下物業項目之市場分部比較，包括產品焦點、目標客戶、物業類型及土地用途。

各除外項目所涉及相關因素分別載列如下：

(i) 昆山中浙

業務說明

昆山中浙為南京豐盛控股之間接全資子公司。昆山中浙現時在昆山發展名為雲湖禦墅之物業項目。雲湖禦墅為僅包含別墅之住宅項目，總佔地面積約為148,333平方米，預期竣工後之總建築面積約為55,175平方米，以高端客戶為目標。下表載列昆山中浙於往績記錄期間之財務資料：

收益				溢利(虧損)淨額				資產淨值			
截至 二零一零年 十二月三十一日	截至 二零一一年 十二月三十一日	截至 二零一二年 十二月三十一日	截至 二零一三年 六月三十日	截至 二零一零年 十二月三十一日	截至 二零一一年 十二月三十一日	截至 二零一二年 十二月三十一日	截至 二零一三年 六月三十日	於二零一零年 十二月三十一日	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 六月三十日
止年度	止年度	止年度	止六個月	止年度	止年度	止年度	止六個月	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日
人民幣千元 (見下文 附註1)	人民幣千元 (見下文 附註1)	人民幣千元 (見下文 附註2)	人民幣千元 (見下文 附註2)	人民幣千元 (見下文 附註1)	人民幣千元 (見下文 附註1)	人民幣千元 (見下文 附註2)	人民幣千元 (見下文 附註2)	人民幣千元 (見下文 附註1)	人民幣千元 (見下文 附註1)	人民幣千元 (見下文 附註2)	人民幣千元 (見下文 附註2)
55,581	54,189	23,848	0	15,093	(1,660)	(2,659)	(3,006)	11,316	59,656	56,996	53,990

附註：

1. 此乃根據中國企業會計準則編製之經審核財務數據。
2. 此乃根據中國企業會計準則編製之未經審核財務數據。

不納入理據

據本公司中國法律顧問金杜律師事務所確認，根據自二零一二年一月三十日起生效之《外商投資產業指導目錄(2011年修訂)》，經擴大集團等外國投資者自二零一二年一月三十日起不得參與別墅發展項目；適用範圍包括全中國，別墅建設及營運亦納入禁止類別內。因此，法律

與控股股東之關係

上不可能將雲湖禦墅納入經擴大集團。本公司中國法律顧問金杜律師事務所表示，根據於二零一二年一月三十日到期之上一版本《外商投資產業指導目錄》，別墅建設及營運屬於限制類別。因此，外國投資者過往可參與別墅發展項目，前提是(i)相關地塊之土地使用權出讓合同於二零一二年一月三十日前簽訂；及(ii)該外商投資項目於二零一二年一月三十日前經政府主管當局批准。

此外，據本公司中國法律顧問所述，中國並無有關「別墅」之法律或任何官方定義，目錄(2011年)亦無就「別墅」提供任何定義。本公司中國法律顧問進一步表示，實際上，地方政府主管當局對「別墅」定義有不同詮釋，視乎每項申請內容而定。

此外，董事及候任執行董事認為，雲湖御墅與經擴大集團物業項目並無重大競爭，理由如下：

- 市場分部劃分

雲湖御墅以高端客戶為對象，而經擴大集團之物業項目則以置業自住之普羅大眾為目標，故目標客戶不同。

雲湖御墅僅包含別墅，而經擴大集團之物業項目主要作住宅用途，包含高層公寓大樓，故目標市場分部不同。

經擴大集團從未參與別墅發展項目。因此，經擴大集團並無經營管理別墅發展項目之經驗，亦不熟悉該類發展項目之相關特定風險(如有)。

結論

基於上述理由，董事及候任執行董事認為，雲湖御墅與經擴大集團之物業項目並無重大競爭。

董事及候任執行董事亦認為，將雲湖御墅納入經擴大集團既不必要亦不適宜。經擴大集團現時並無計劃於不久將來收購季先生於昆山中浙之權益，惟將不時檢討有關情況。

與 控 股 股 東 之 關 係

(ii) 南京豐盛科技

業務說明

南京豐盛科技為南京豐盛控股之直接非全資子公司。南京豐盛科技現正於南京發展名為豐盛商匯之物業項目。豐盛商匯為設有多幢辦公大樓、酒店及購物中心之商業項目，總佔地面積約為151,776平方米，預期竣工後之總建築面積約為450,630平方米。下表載列南京豐盛科技於往績記錄期間之財務資料：

收益				溢利(虧損)淨額				資產淨值			
截至 二零一零年 十二月三十一日	截至 二零一一年 十二月三十一日	截至 二零一二年 十二月三十一日	截至 二零一三年 六月三十日	截至 二零一零年 十二月三十一日	截至 二零一一年 十二月三十一日	截至 二零一二年 十二月三十一日	截至 二零一三年 六月三十日	於二零一零年 十二月三十一日	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 六月三十日
止年度 人民幣千元 (見下文 附註1)	止年度 人民幣千元 (見下文 附註1)	止年度 人民幣千元 (見下文 附註2)	止六個月 人民幣千元 (見下文 附註2)	止年度 人民幣千元 (見下文 附註1)	止年度 人民幣千元 (見下文 附註1)	止年度 人民幣千元 (見下文 附註2)	止六個月 人民幣千元 (見下文 附註2)	人民幣千元 (見下文 附註1)	人民幣千元 (見下文 附註1)	人民幣千元 (見下文 附註2)	人民幣千元 (見下文 附註2)
5	129,999	450,055	81,220	(6,515)	45,122	118,860	2,033	551,894	600,468	664,432	664,102

附註：

- 此乃根據中國企業會計準則編製之經審核財務數據。
- 此乃根據中國企業會計準則編製之未經審核財務數據。

不納入理據

董事及候任執行董事認為，豐盛商匯與經擴大集團物業項目並無重大競爭，理由如下：

- 市場分部劃分

經擴大集團專注發展住宅物業，而控股股東則透過除外公司主力發展非住宅物業。經擴大集團發展之物業項目主要作住宅用途，設有高層公寓大樓，而豐盛商匯則為設有多幢辦公大樓、酒店及購物中心之商業項目。因此，其客戶需求不同，屬於不同類別。

結論

基於上述理由，董事及候任執行董事認為，豐盛商匯與經擴大集團之物業項目並無重大競爭。

與 控 股 股 東 之 關 係

董事及候任執行董事亦認為，將豐盛商匯納入經擴大集團既不必要亦不適宜。經擴大集團現時並無計劃於不久將來收購季先生於南京豐盛科技之權益，惟將不時檢討有關情況。

(iii) 海南中坤

業務說明

海南中坤為南京豐盛控股之間接全資子公司。海南中坤現時在海南省文昌發展名為文昌清瀾半島之物業項目。文昌清瀾半島計劃發展為設有別墅、以遊客為目標高層住宅公寓大樓、酒店及商業設施之旅遊消閒項目，總佔地面積約為1,051,911平方米，預期竣工後之總建築面積約為1,121,337平方米。預期別墅及高層公寓大樓竣工後之總建築面積分別約為164,000平方米及約656,000平方米。下表載列海南中坤於往績記錄期間之財務資料：

收益				溢利(虧損)淨額				資產淨值			
截至 二零一零年 十二月三十一日	截至 二零一一年 十二月三十一日	截至 二零一二年 十二月三十一日	截至 二零一三年 六月三十日	截至 二零一零年 十二月三十一日	截至 二零一一年 十二月三十一日	截至 二零一二年 十二月三十一日	截至 二零一三年 六月三十日	於二零一零年 十二月三十一日	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一三年 六月三十日
止年度 人民幣千元 (見下文 附註1)	止年度 人民幣千元 (見下文 附註1)	止年度 人民幣千元 (見下文 附註2)	止六個月 人民幣千元 (見下文 附註2)	止年度 人民幣千元 (見下文 附註1)	止年度 人民幣千元 (見下文 附註1)	止年度 人民幣千元 (見下文 附註2)	止六個月 人民幣千元 (見下文 附註2)	人民幣千元 (見下文 附註1)	人民幣千元 (見下文 附註1)	人民幣千元 (見下文 附註2)	人民幣千元 (見下文 附註2)
0	0	0	0	(2,528)	(5,295)	(5,467)	(4,901)	253,472	248,177	243,111	238,129

附註：

1. 此乃根據中國企業會計準則編製之經審核財務數據。
2. 此乃根據中國企業會計準則編製之未經審核財務數據。

不納入理據

據本公司中國法律顧問金杜律師事務所確認，根據自二零一二年一月三十日起生效之《外商投資產業指導目錄(2011年修訂)》，經擴大集團等外國投資者自二零一二年一月三十日起不得參與別墅發展項目；適用範圍包括全中國，別墅建設及營運亦納入禁止類別內。本公司中國法律顧問金杜律師事務所表示，根據於二零一二年一月三十日到期之上一版本《外商投資產業指導目錄》，別墅建設及營運屬於限制類別。

與控股股東之關係

因此，外國投資者過往可參與別墅發展項目，前提是(i)相關地塊之土地使用權出讓合同於二零一二年一月三十日前簽訂；及(ii)該外商投資項目於二零一二年一月三十日前經政府主管當局批准。

此外，據本公司中國法律顧問所述，中國並無有關「別墅」之法律或任何官方定義，目錄(2011年)亦無就「別墅」提供任何定義。本公司中國法律顧問進一步表示，實際上，地方政府主管當局對「別墅」定義有不同詮釋，視乎每項申請內容而定。

此外，(i)據候任執行董事所述，文昌清瀾半島仍處於早期發展階段。本公司之中國法律顧問金杜律師事務所向本公司表示，根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，除非土地投資金額佔總投資金額(不包括土地使用權成本)25%以上，否則不得轉讓經土地出讓取得土地使用權之房地產。據候任執行董事所述，於二零一三年十二月三十一日前注入文昌清瀾半島之投資金額不會超過其總投資金額之25%；(ii)本公司之中國法律顧問向本公司進一步表示，即使上述法律限制遭撤銷，但由於此項目原獲審批為綜合物業項目，轉讓即構成更改土地使用權及發展商，故任何有關轉讓文昌清瀾半島非別墅住宅部分之建議仍須經過中國相關部門之特別仔細審批程序，包括(但不限於)經國家發改委更改項目登記資料、向土地部門辦理土地使用權轉讓登記及經其他相關部門更改相關項目許可證與牌照登記資料。由於取得有關批准及完成該等法律程序牽涉多項不可控制因素及極為費時，故於復牌前將文昌清瀾半島之非別墅住宅部分單獨納入經擴大集團實際上並不可行；及(iii)目標集團收購海南中坤股權亦不可行，原因為此舉將導致目標集團間接參與別墅發展項目，違反上文所述中國法律，亦會令目標集團間接參與發展商業物業，為經擴大集團與控股股東帶來即時直接競爭。

與控股股東之關係

此外，董事及候任執行董事認為，文昌清瀾半島與經擴大集團物業項目並無重大競爭，理由如下：

- 市場分部劃分

文昌清瀾半島將包含別墅。經擴大集團旗下物業項目主要由高層公寓大樓組成，並不包含別墅。文昌清瀾半島之別墅與經擴大集團旗下物業項目以不同市場分部為目標。為免生疑，據本公司中國法律顧問所述，(i) 中國法律並無界定「高層公寓大樓」之法律定義；及(ii) 25%投資成本之法律限制並非單純針對「高層公寓大樓」轉讓，而是普遍適用於中國境內透過土地出讓取得土地使用權之房地產轉讓。

經擴大集團從未參與別墅發展項目。因此，經擴大集團並無經營管理別墅發展項目之經驗，亦不熟悉該類發展項目之相關特定風險(如有)。

結論

基於上述理由，董事及候任執行董事認為，文昌清瀾半島與經擴大集團之物業項目並無重大競爭。

董事及候任執行董事亦認為，將文昌清瀾半島納入經擴大集團既不必要亦不適宜。經擴大集團現時並無計劃於不久將來收購季先生於海南中坤之權益，惟將不時檢討有關情況。控股股東已向本公司授出優先購買權以收購文昌清瀾半島非別墅住宅部分之土地使用權。本公司行使有關權利前須符合以下條件：(i) 上述25%總投資額之中國法律限制已妥為遵守；(ii) 中國相關部門已授出批准；及(iii) 別墅已出售且不再構成文昌清瀾半島一部分。詳情請參閱本節「不競爭承諾」一段。

與 控 股 股 東 之 關 係

(iv) 江蘇安科

業 務 說 明

江蘇安科為南京豐盛控股之間接非全資子公司。江蘇安科現時在南京發展名為新城科技園之物業項目。新城科技園發展作科教用途，主要包含多幢辦公大樓，總佔地面積約為14,525平方米，預期竣工後之總建築面積約為94,454平方米。下表載列江蘇安科於往績記錄期間之財務資料：

收 益				溢 利 (虧 損) 淨 額				資 產 淨 值			
截 至	截 至	截 至	截 至	截 至	截 至	截 至	截 至				
二 零 一 零 年	二 零 一 一 年	二 零 一 二 年	二 零 一 三 年	二 零 一 零 年	二 零 一 一 年	二 零 一 二 年	二 零 一 三 年	於 二 零 一 零 年	於 二 零 一 一 年	於 二 零 一 二 年	於 二 零 一 三 年
十 二 月 三 十 一 日	十 二 月 三 十 一 日	十 二 月 三 十 一 日	六 月 三 十 日	十 二 月 三 十 一 日	十 二 月 三 十 一 日	十 二 月 三 十 一 日	六 月 三 十 日	十 二 月 三 十 一 日	十 二 月 三 十 一 日	十 二 月 三 十 一 日	六 月 三 十 日
止 年 度	止 年 度	止 年 度	止 六 個 月	止 年 度	止 年 度	止 年 度	止 六 個 月	止 六 個 月	止 六 個 月	止 六 個 月	止 六 個 月
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	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
(見 下 文 附 註)	(見 下 文 附 註)	(見 下 文 附 註)	(見 下 文 附 註)	(見 下 文 附 註)	(見 下 文 附 註)	(見 下 文 附 註)	(見 下 文 附 註)	(見 下 文 附 註)	(見 下 文 附 註)	(見 下 文 附 註)	(見 下 文 附 註)
0	0	0	0	(547)	(11,227)	(2,699)	(998)	19,419	5,766	32,990	31,992

附註：此乃根據中國企業會計準則編製之未經審核財務數據。

不 納 入 理 據

董事及候任執行董事認為，新城科技園與經擴大集團物業項目並無重大競爭，理由如下：

- 市場分部劃分

經擴大集團專注發展住宅物業，而控股股東則透過除外公司主力發展非住宅物業。經擴大集團旗下物業項目主要發展作住宅用途，而新城科技園則發展作科學及教育用途；據本公司中國法律顧問金杜律師事務所確認，該等用地不可用作發展住宅物業項目。

結 論

基於上述理由，董事及候任執行董事認為，新城科技園與經擴大集團物業項目並無重大競爭。

與 控 股 股 東 之 關 係

董事及候任執行董事亦認為，將新城科技園納入經擴大集團既不必要亦不適宜。經擴大集團現時並無計劃於不久將來收購季先生於江蘇安科之權益，惟將不時檢討有關情況。

(v) 成都泰達

業務說明

成都泰達由南京豐盛控股擁有20%權益。成都泰達現時在四川省都江堰發展名為泰達•上青城之物業項目。泰達•上青城計劃發展作工業、商業及住宅用途，主要包含多幢辦公大樓、商業配套設施及以高科技研發企業技術及行政員工為目標之公寓，總佔地面積約為350,860平方米，預期竣工後之總建築面積約為280,000平方米。下表載列成都泰達於往績記錄期間之財務資料：

收 益				溢 利 (虧 損) 淨 額				資 產 淨 值			
截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (見下文 附註1)	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (見下文 附註1)	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (見下文 附註2)	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (見下文 附註2)	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (見下文 附註1)	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (見下文 附註1)	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (見下文 附註2)	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (見下文 附註2)	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (見下文 附註1)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (見下文 附註1)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (見下文 附註2)	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (見下文 附註2)
0	0	0	0	(11,067)	42,656	(8,193)	(2,548)	31,521	74,177	65,983	63,435

附註：

1. 此乃根據中國企業會計準則編製之經審核財務數據。
2. 此乃根據中國企業會計準則編製之未經審核財務數據。

不 納 入 理 據

董事及候任執行董事認為，泰達•上青城與經擴大集團物業項目並無重大競爭，理由如下：

- 市場分部劃分

經擴大集團專注發展住宅物業，而控股股東則透過除外公司主力發展非住宅物業。經擴大集團旗下物業項目主要包括以大眾市場內住房買家為目標之高層公寓大樓，而泰達•上青城項目則設有

與控股股東之關係

多幢辦公大樓、商業配套設施及以高科技研發企業技術及行政員工為目標之公寓，故客戶類別迥異。

- 少數股東權益

季先生透過彼於南京豐盛控股(其於成都泰達擁有20%股權)之76.73%股權而間接擁有成都泰達僅約15%股權。季先生及南京豐盛控股亦無參與管理泰達•上青城。本公司認為該等成都泰達權益僅屬少數股東權益，不含管理控制權，故不符合收購標準及本公司最佳利益。

結論

基於上述理由，董事及候任執行董事認為，泰達•上青城與經擴大集團之物業項目並無重大競爭。

董事及候任執行董事亦認為，將泰達•上青城納入經擴大集團既不必要亦不適宜。經擴大集團現時並無計劃於不久將來收購季先生於成都泰達之權益，惟將不時檢討有關情況。

(vi) 南京燕子磯

南京燕子磯為南京豐盛控股之間接全資子公司。南京燕子磯現時發展及銷售南京名為盛世公館之物業項目。盛世公館為設有多幢辦公大樓之商業項目，總建築面積約為35,297平方米。於二零一二年十二月三十一日，盛世公館已售單位之總建築面積約為26,677平方米，佔盛世公館可銷售總建築面積28,411平方米之93.90%，而餘下部分預期將於收購事項完成前售出。下表載列南京燕子磯於往績記錄期間之財務資料：

收益				溢利(虧損)淨額				資產淨值			
截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (見下文附註)	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (見下文附註)	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (見下文附註)	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (見下文附註)	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (見下文附註)	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (見下文附註)	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (見下文附註)	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (見下文附註)	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (見下文附註)	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元 (見下文附註)	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (見下文附註)	於二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (見下文附註)
0	6	295,024	0	(2,919)	(4,899)	72,667	(5,885)	7,012	2,113	72,276	150,336

附註：此乃根據中國企業會計準則編製之未經審核財務數據。

與控股股東之關係

董事及候任執行董事認為，盛世公館與經擴大集團物業項目並無重大競爭。

(vii) 海外物業項目公司

業務說明

季先生擁有多間海外物業項目公司之權益，該等公司現正於澳洲發展八個住宅物業項目及於加拿大發展一個商住物業項目，總佔地面積分別約為9,867,093平方米及約441,640平方米。除於二零一三年始註冊成立之海外物業項目公司Fullmarr Properties NQ Pty Ltd.、Fullmarr Country Club NQ Pty Ltd.及Leopard Canada Ltd.目前未能提供財務資料外，Fullmarr Properties NQ Pty Ltd.、Fullmarr Country Club NQ Pty Ltd.及Leopard Canada Ltd.於往績記錄期間之財務資料載列如下：

	收益				溢利(虧損)淨額				資產淨值			
	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	於	於	於	於
	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千元	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千元 (見下文 附註2)	二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千元 (見下文 附註2)	二零一三年 六月 三十日 止六個月 千元 (見下文 附註2)	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千元	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千元 (見下文 附註2及3)	二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千元 (見下文 附註2及3)	二零一三年 六月 三十日 止六個月 千元 (見下文 附註2及3)	二零一零年 十二月 三十一日 千元	二零一一年 十二月 三十一日 千元 (見附註2 及3)	二零一二年 十二月 三十一日 千元 (見附註2 及3)	二零一三年 六月 三十日 千元 (見附註2 及3)
Fullmarr Properties NQ Pty Ltd. (澳洲公司)	0	0	0	0	0	(272)澳元 (約相當於 人民幣 (1,722)元)	(19)澳元 (約相當於 人民幣 (120)元)	(79)澳元 (約相當於 人民幣 (500)元)	0	4,478澳元 (約相當於 人民幣 28,346元)	4,459澳元 (約相當於 人民幣 28,225元)	4,379澳元 (約相當於 人民幣 27,719元)
	收益				溢利(虧損)淨額				資產淨值			
	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	於	於	於	於
	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千元	二零一一年 十二月 三十一日 止九個月 千元 (見下文 附註2、 3及5)	二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千元 (見下文 附註2及3)	二零一三年 六月 三十日 止六個月 千元 (見下文 附註2及3)	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千元	二零一一年 十二月 三十一日 止九個月 千元 (見下文 附註2、 3及5)	二零一二年 十二月 三十一日 止年度 千元 (見下文 附註2及3)	二零一三年 六月 三十日 止六個月 千元 (見下文 附註2及3)	二零一零年 十二月 三十一日 千元	二零一一年 十二月 三十一日 千元 (見附註2 及3)	二零一二年 十二月 三十一日 千元 (見附註2 及3)	二零一三年 六月 三十日 千元 (見附註2 及3)
Fullmarr Country Club NQ Pty Ltd. (澳洲公司)	0	1,049澳元 (約相當於 人民幣 6,640元)	1,105澳元 (約相當於 人民幣 6,995元)	398澳元 (約相當於 人民幣 2,519元)	0	(634)澳元 (約相當於 人民幣 (4,013)元)	(893)澳元 (約相當於 人民幣 (5,653)元)	(460)澳元 (約相當於 人民幣 (2,912)元)	0	1,966澳元 (約相當於 人民幣 12,445元)	1,074澳元 (約相當於 人民幣 6,798元)	614澳元 (約相當於 人民幣 3,887元)
	收益			溢利(虧損)淨額			資產淨值					
	截至	截至	截至	截至	截至	截至	於	於	於			
	二零一零年 四月三十日 止年度 千元	二零一一年 四月三十日 止年度 千元 (見下文 附註1)	二零一二年 四月三十日 止年度 千元 (見下文 附註1)	二零一零年 四月三十日 止年度 千元	二零一一年 四月三十日 止年度 千元 (見下文 附註1及4)	二零一二年 四月三十日 止年度 千元 (見下文 附註1及4)	二零一零年 四月三十日 千元	二零一一年 四月三十日 千元 (見下文 附註1及4)	二零一二年 四月三十日 千元 (見下文 附註1及4)			
Leopard Canada Ltd. (加拿大公司)	0	0	0	0	(0.019)加元 (約相當於 人民幣 (0.115)元)	(437)加元 (約相當於 人民幣 (2,648)元)	0	9,484加元 (約相當於 人民幣 57,475元)	9,484加元 (約相當於 人民幣 57,475元)			

與控股股東之關係

附註：

1. 此等財務數據乃根據加拿大私人企業會計準則編製，並經由加拿大特許會計師審閱。
2. 此乃根據澳洲會計準則編製之未經審核財務數據。
3. 就本列表而言，人民幣兌澳洲元(「澳元」)乃按人民幣6.33元兌1澳元之概約匯率兌換。該等匯率僅供說明用途。
4. 就本列表而言，人民幣兌加拿大元(「加元」)乃按人民幣6.06元兌1加元之概約匯率兌換。該等匯率僅供說明用途。
5. Fullmarr Country Club NQ Pty Ltd. 於二零一一年四月註冊成立。

不納入理據

董事及候任執行董事認為，該十個海外物業項目與經擴大集團之物業項目並無重大競爭，原因為經擴大集團概無物業項目位於海外，且經擴大集團現階段無意發展海外房產市場。

結論

基於上述理由，董事及候任執行董事認為，該十個海外物業項目與經擴大集團物業項目並無重大競爭。

董事及候任執行董事亦認為，將該十個海外物業項目納入經擴大集團既不必要亦不適宜。經擴大集團現時並無計劃於不久將來收購季先生於海外物業項目公司之權益，惟將不時檢討有關情況。

經擴大集團在財務及營運方面獨立於各間除外公司。有關經擴大集團管理獨立於除外公司詳情，請參閱下文「獨立於控股股東—獨立管理」一節。

C. 於三月出售江蘇安家利置業有限公司(「江蘇安家利」)及南京蘇盛房地產開發有限公司(「南京蘇盛」)(「三月出售」)

於二零一三年三月十九日，南京豐盛控股、施智強先生、Yuan Yaxin女士及季先生與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，南京豐盛控股、施智強先生、Yuan Yaxin女士及季先生同意以代價人民幣402,500,000元向該獨立第三方出售江蘇安家利全部股權。同日，南京豐盛控股與該獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，南京豐盛控股同意以代價人民幣30,000,000元向該獨立第三方出售南京蘇盛全部股權。

江蘇安家利現時在南京發展名為琥珀花園之物業項目。琥珀花園為設有多幢高層公寓大樓之住宅項目，總佔地面積約為79,717平方米，預期竣工後之總建築面積約為214,641平方米。南京蘇盛現時在南京發展兩個名為雨花庭5號地塊及雨花庭6號地塊之物業項目(「雨花庭項目」)。雨花庭項目為住宅項目，總佔地面積約為132,323平方米，預期竣工後之總建築面積約為328,625平方米。

董事及候任執行董事認為，三月出售概不表示目標集團單純基於滿足上市規定(特別是最低利潤要求)或提升目標集團表面吸引力而成立，原因為(i)誠如下表所載，不論有否將江蘇安家利及南京蘇盛併入目標集團內，就純利而言均不會對目標集團之財務表現構成重大不利影響，且於各情況下目標集團亦能夠符合上市規則項下之最低利潤要求；(ii)進行三月出售之唯一原因是緩解經擴大集團與控股股東之間競爭。進行三月出售后，控股股東減少於江蘇省參與住宅物業項目，餘下唯一江蘇省住宅物業項目為由昆山中浙開發之雲湖御墅，故競爭情況大為改善；及(iii)向獨立第三方出售江蘇安家利及南京蘇盛是由於(a)訂約各方於收購協議日期(即二零一二年八月二十一日)已釐定根據收購協議進行收購事項將予收購之資產及將支付之代價；(b)公開發售及發行可換股債券之規模乃經參考收購協議項下將予收購之資產及須予支付之代價後釐定，當中並無計及該兩家額外公司，原因為目標集團擬集中資源發展重慶及鹽城市場；及(c)該獨立第三方於有關時間表示有意收購該兩家公司。

與控股股東之關係

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度，目標集團經計入江蘇安家利及南京蘇盛後之純利：

	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
目標集團	12,733	77,890	33,397
加：			
南京蘇盛	—	—	(5) ⁽¹⁾
江蘇安家利	<u>(3,092)⁽²⁾</u>	<u>1,731⁽²⁾</u>	<u>(4,125)⁽²⁾</u>
總計	<u>9,641</u>	<u>79,621</u>	<u>29,267</u>

附註：

1. 此乃根據中國企業會計準則編製之未經審核財務數據。
2. 此乃根據中國企業會計準則編製之經審核財務數據。

不競爭承諾

為盡量避免控股股東與經擴大集團日後出現直接競爭，於收購事項完成後，本公司在二零一三年十月二十五日與季先生及Magnolia Wealth為本公司利益(為其本身及代表經擴大集團各其他成員公司)訂立不競爭承諾，據此，季先生及Magnolia Wealth向本公司承諾，待收購事項完成後及於不競爭期間(定義見下文)，除除外項目外，彼等不會，且將促使彼等各自聯繫人士(經擴大集團除外)不會直接或間接(不論獨自或與另一人士或公司共同)於中國(包括目標城市、除外城市及未佔據城市)擁有、投資、參與、發展、經營或從事與任何住宅物業及多用途物業(定義見通函「技術詞彙表」一節)房地產發展業務(「受限制業務」)直接或間接競爭或可能競爭之任何業務或公司。

儘管有上述規定，季先生及Magnolia Wealth均可自身或透過彼等各自聯繫人士：

- (i) 持有及/或於任何在認可證券交易所上市之公司任何股份或其他證券擁有權益，且該公司從事或涉及任何與受限制業務直接或間接競爭之活動或業務。惟其連同其於有關公司之聯繫人士持有之總股權(不論直接或間接)不超過有關上市公司已發行股本百分之五(5)，且季先生、Magnolia Wealth連同彼等各自聯繫人士不會參與或以其他方式涉及該上市公司之管理；及

與控股股東之關係

(ii) 持有及／或於經擴大集團任何成員之任何股份及其他證券擁有權益。

控股股東亦已於不競爭承諾內承諾，於不競爭承諾期間內，若控股股東或彼等各自任何聯繫人士(經擴大集團除外)獲悉任何業務機會涉及擁有、投資、參與、發展、經營或從事任何與受限制業務直接或間接競爭之業務或公司(「業務機會」)，彼等或彼等各自任何聯繫人士(經擴大集團除外)須於接獲有關消息後即時以書面轉介業務機會予本公司。是否接納有關業務機會，應由獨立非執行董事於接獲書面通知後30天內或(如需股東批准)訂約各方可能協定之其他期間作出決定。即使本公司發出經獨立非執行董事簽署之確認函確定本公司決定不接納業務機會，季先生或Magnolia Wealth或彼等各自之聯繫人士亦不可接納有關業務機會。

根據不競爭承諾，控股股東已向本公司授出優先購買權(「權利」)以收購文昌清瀾半島非別墅住宅部分之土地使用權。本公司行使權利前須符合以下條件：(i)上述25%總投資額之中國法律限制已妥為遵守；(ii)中國相關部門已授出批准；及(iii)別墅已出售且不再構成文昌清瀾半島一部分。上述條件一經達成，控股股東將即時向本公司發出書面通知。權利須待接獲有關通知後方可行使。是否行使不競爭承諾項下權利將由獨立非執行董事決定。

根據上文所載不競爭承諾及相關安排，於收購事項完成後，除繼續承擔除外項目所涉及工作外，控股股東將不獲允許於中國從事任何住宅物業(包括別墅)及多用途物業(定義見通函「技術詞彙表」一節)發展業務(除非發生上文不競爭承諾所載情況(i)至(ii)則作別論)且只會參與發展商業物業項目。

為妥善管理經擴大集團與控股股東之任何可能或實際利益衝突，本公司已採納下列企業管治措施：

(i) 獨立非執行董事應至少每年審閱控股股東對不競爭承諾條款之遵守及執行情況；

與控股股東之關係

- (ii) 本公司將於本公司年報披露控股股東遵守不競爭承諾之年度聲明；
- (iii) 各控股股東承諾為上文(i)所述之年度審閱提供所有必要資料；
- (iv) 根據組織章程細則之規定，除若干事項外，董事不得就批准彼或彼任何聯繫人士擁有重大權益之任何合約或安排或任何其他建議之董事會決議案投票(亦不計入法定人數)；及
- (v) 任何獨立非執行董事對控股股東遵守及執行不競爭承諾之審閱結果，以及獨立非執行董事就是否接納任何由季先生或Magnolia Wealth或其各自之聯繫人士向本公司引薦之業務機會及是否行使不競爭承諾項下權利所作決定及理據，將於作出該決定年度之本公司年報及中期報告內披露。劉智強先生、鄒小磊先生及曾細忠先生將於緊隨收購事項完成後出任獨立非執行董事。劉先生於中港房地產行業積逾18年管理經驗，自一九九五年起出任房地產發展公司恒基兆業發展有限公司之董事。鄒先生為執業會計師，曾於全球四大會計師事務所之一擔任合夥人多年，工作經驗豐富。曾先生於一九九三年九月至一九九九年一月期間出任Baker & McKenzie之見習律師及律師，擁有超過8年香港上市公司法律總顧問及公司秘書工作經驗。本公司相信，獨立非執行董事所擁有專業知識及經驗足以審視控股股東遵守及執行不競爭承諾之情況，保障公眾股東權益。獨立非執行董事之詳細資料載於本通函「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。本公司亦將於適當情況下遵守上市規則一切適用規定(包括上市規則第14及14A章之規定)。

董事認為，上述企業管治措施足夠管理控股股東、彼等各自聯繫人士與經擴大集團之任何可能利益衝突，並保障股東權益，特別是少數股東權益。

與控股股東之關係

不競爭承諾自二零一三年十月二十五日起生效並將一直有效，直至以下較早時限：(a)控股股東合共直接或間接實益持有本公司已發行股本不足30%當日；及(b)股份終止於香港聯交所上市當日（「不競爭期間」）。

獨立於控股股東

經考慮上述事宜及以下因素，董事及候任執行董事相信，經擴大集團能夠於收購事項完成後獨立於季先生及Magnolia Wealth進行其業務：

獨立管理

收購事項完成後，本公司所有重大決定將由董事會整體作出，而經擴大集團物業發展業務之日常管理將由目標公司之高級管理層在候任執行董事施智強先生帶領下進行。收購事項完成後，董事會將由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，而目標公司之高級管理層將由五名成員組成，包括兩名執行董事，即施智強先生及周延威先生。除季先生外，全體執行董事及目標公司當時高級管理層將為經擴大集團之全職僱員，且彼等均獨立於控股股東。有關緊接公開發售完成後，候任董事及目標公司候任高級管理人員之履歷詳情，請亦參閱本通函「經擴大集團董事及高級管理層」一節。

季先生將於收購事項完成後成為本公司之執行董事及主席，負責監督本公司營運之日常管理，並制定本公司之業務策略、年度業績計劃及目標。季先生亦為南京豐盛控股之董事及主席，主要負責南京豐盛控股之企業發展及策略規劃。季先生亦承諾，將於收購事項完成後，於本公司投放其一半以上時間。

各董事及候任董事知悉各自作為本公司董事之受託責任，要求其(其中包括)為本公司之利益行事且符合本公司之最佳利益，且不得允許其作為董事之職責與其個人利益發生任何衝突。倘經擴大集團與董事或彼等各自聯繫人士訂立之任何交易可能產生利益衝突，則擁有利益之董事應就有關交易於相關董事會會議放棄表決，且不應計入法定人數。

與控股股東之關係

作為聯交所上市公司，董事會須遵守上市規則之條文。本公司已採納企業管治措施，要求董事不應就批准其或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約、安排或任何其他建議之任何董事會決議案表決，彼等亦不計入有關相同事宜會議之法定人數，有關董事亦不會出席相關董事會會議。此外，關連交易等若干事宜須由本公司獨立非執行董事審閱。

經考慮上述因素後，董事及候任執行董事信納，彼等能夠獨立履行彼等於經擴大集團之職責。董事及候任執行董事認為，彼等能夠於收購事項完成後獨立於季先生及Magnolia Wealth管理經擴大集團業務。

獨立營運

本公司及相關項目公司持有對經擴大集團業務營運至關重要之相關許可證及資歷。目標集團用於其物業發展項目建築工程之承包商乃透過招標程序聘請，有關程序至少邀請三名合資格承包商，而目標集團之物業主要向中國個人消費者出售。經擴大集團自身有能力及人員執行所有必要行政職能，包括財務會計管理、開具發票及賬單、人力資源及資訊科技。經擴大集團亦已設立內部控制制度，以促進業務之有效營運。

於往績記錄期間，江蘇豐盛房地產就目標集團之營運與季先生若干聯繫人士訂立如下交易：

- (i) 江蘇豐盛房地產透過招標程序聘用因季先生之胞兄Ji Changbin先生實益擁有其50%以上股本權益而屬季先生聯繫人士之南京建工作承包商，為江蘇豐盛房地產開發之西城逸品花園(另有宣傳名稱豐盛·西城逸品)第3期及西城府邸(另有宣傳名稱豐盛·西城中央)第1及2期提供樓宇工程及水電安裝工程之建築服務。截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，江蘇豐盛房地產向南京建工支付之建築服務費分別約為人民幣75,115,000元、人民幣72,705,500元、人民幣75,083,800元及人民幣35,527,369元。
- (ii) 江蘇豐盛房地產透過招標程序聘用因季先生之胞兄Ji Changbin先生及季先生之胞弟Ji Changrong先生實益擁有其約50%股本權益而屬季先生聯繫人士之南京嘉盛景觀作承包商，為江蘇豐盛房地產開發

與控股股東之關係

之西城逸品花園提供綠化服務。截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月，江蘇豐盛房地產向南京嘉盛景觀支付之服務費分別約為人民幣1,487,700元、人民幣2,003,600元、人民幣2,923,600元及人民幣141,000元。

- (iii) 江蘇豐盛房地產向江蘇豐盛貿易(因季先生擁有其超過30%股權而屬季先生之聯繫人士)購買以鋼筋為主之若干物料。截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，江蘇豐盛房地產向江蘇豐盛貿易作出之採購總額分別約為人民幣27,498,000元、人民幣71,186,000元、人民幣25,952,000元及人民幣8,510,000元，相當於相應期間目標集團總建築成本約15.16%、20.96%、9.06%及3.48%。
- (iv) 江蘇安科醫療(因季先生擁有其超過30%股權而屬季先生之聯繫人士)為江蘇豐盛房地產所開發示範公寓提供裝潢建築服務。截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，江蘇豐盛房地產向江蘇安科醫療支付之服務費總額分別約為人民幣116,900元、零元、人民幣450,000元及零元。
- (v) 江蘇豐盛房地產聘用南京豐盛能源(因季先生擁有其超過30%股權而屬季先生之聯繫人士)作為服務供應商，為江蘇豐盛房地產開發之西城逸品花園提供物業管理服務。截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月，江蘇豐盛房地產向南京豐盛能源支付之服務費分別約為人民幣346,000元、人民幣524,000元、人民幣170,000元及人民幣89,000元。相關協議及服務將於二零一三年十月三十一日前終止。

目標集團未曾進一步聘用季先生之聯繫人士為承包商或供應商，亦無意於收購事項完成後進一步聘用有關人士為承包商或供應商。倘經擴大集團與有關人士於收購事項完成後訂立任何交易，本公司將就該等交易遵守上市規則項下一切適用披露、申報及／或股東批准規定。

董事及候任執行董事認為，即使目標集團不聘用有關人士為承包商／供應商，亦不會因此而蒙受任何重大不利影響，原因如下：(i)目標集團一直透過招標程序遴選其建築工程承包商，故市場上有其他能夠進行建築工程之其他獨立承包商供目標集團隨時選用，且目標集團亦擁有備選獨立供應商可提供質素、價格及條款相若之相同貨品，以備日後不時之需。因此，

與控股股東之關係

經擴大集團能夠獨立獲得有關承包商及供應商，毋須依賴控股股東之承包商及供應商；及(ii)考慮到目前建築服務供應及建築物料採購市場由買家主導，即使目標集團於收購事項完成後聘用其他承包商或供應商，在與該等承包商及供應商議價方面仍佔盡優勢。因此，董事及候任執行董事亦認為聘用其他承包商及供應商所需成本不會產生重大不利影響。

獨立財務

經擴大集團擁有獨立財務系統，並根據其本身業務需要作出財務決定。董事及候任執行董事確認，於最後可行日期，經擴大集團概無季先生或 Magnolia Wealth 提供之任何尚未償還貸款或擔保。

於往績記錄期間，南京豐盛控股向目標集團之銀行貸款提供擔保。於最後可行日期，南京豐盛控股及相關銀行已終止彼此之間之擔保合約。

董事及候任執行董事認為，收購事項完成後，經擴大集團能夠從第三方取得融資，而毋須依賴控股股東提供之任何貸款、擔保或抵押。

基於上述理由，董事及候任執行董事認為，於收購事項完成後，從財務角度來看，經擴大集團將能夠獨立於控股股東營運。

與其他董事之關係

鑑於候任執行董事施智強先生持有南京豐盛控股約9.32%股本權益，彼亦於除外公司(海外物業公司從事者以外)所從事業務中間接擁有權益。進一步詳情請參閱本節「B. 除外公司所從事業務」一段。除本節所載內容外，施智強先生概無於直接或間接持有有可能與經擴大集團旗下業務構成直接或間接競爭之業務之任何公司(經擴大集團除外)中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無其他董事或候任董事於任何直接或間接於可能與經擴大集團業務直接或間接競爭之業務中擁有權益之公司(經擴大集團除外)擁有權益。

概覽

季先生及Magnolia Wealth為控股股東。因此，收購事項完成後，季先生、Magnolia Wealth及彼等各自之聯繫人士將構成本公司之關連人士。

上市規則第14A章項下關連人士之定義與香港財務報告準則項下關連人士之定義不同。因此，本節所載根據上市規則第14A章所述及披露之關連交易，與「附錄一—目標集團之會計師報告」附註34之重大關連人士交易不同。

關連交易類別

於最後可行日期，經擴大集團已與本公司有關關連人士及彼等各自聯繫人士訂立以下關連交易：

非經常交易

- 不競爭承諾
- 彌償契據

存續協議項下持續交易

- IT服務協議
- 物業租賃協議

關連交易詳情

非經常交易

不競爭承諾

收購事項完成後，本公司就本身利益(就其本身及代表經擴大集團各其他成員公司)與季先生及Magnolia Wealth於二零一三年十月二十五日訂立不競爭承諾。根據該承諾，除「與控股股東之關係」一節所述之若干情況外，季先生及Magnolia Wealth向本公司承諾，待收購事項有條件完成後及在不競爭期間，除從事物業發展業務之除外公司，彼等將不會，並將促使彼等各自聯繫人士(經擴大集團除外)不會直接或間接自行或聯同其他人士或公司共同擁有、投資、參與、發展、經營或從事任何現時或可能直接或間接與限制業務競爭之業務或公司。

彌償契據

於二零一三年十月二十五日，季先生與Magnolia Wealth及本公司訂立彌償契據，據此，季先生及Magnolia Wealth將向本公司全面彌償本公司及／或經擴大集團任何其他成員公司因通函「目標集團之業務」一節「目標集團之業務 — 不合規事宜」一段所述目標集團任何不合規事宜而產生或蒙受之任何損失或責任。

上市規則之涵義

根據「非經常交易」一節所述任何協議而可能於收購事項完成後進行之任何交易，乃為履行相關訂約方於收購事項完成前已訂立之相關契據或協議之責任而進行。因此，該等交易不屬於上市規則第14A章所界定本公司關連交易或持續關連交易，且毋須遵守上市規則其他監管規定。

存續協議項下持續交易

IT服務協議

於二零一三年九月二十二日，目標公司與南京豐盛控股訂立IT服務協議，據此，南京豐盛控股同意向目標公司提供資訊科技服務，包括出租資訊科技相關設備和系統，並提供資訊科技系統相關技術支援和服務。

IT服務協議初步期限為IT服務協議日期起計三年，惟訂約一方可於有關年內隨時向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。倘有關各方同意，IT服務協議之期限可延長。

目標公司向南京豐盛控股繳交之每年應付服務費為人民幣137,600元。

關連交易

物業租賃協議

於二零一三年九月二十二日，目標公司與南京豐盛科技訂立由二零一三年一月一日起計為期三年(惟訂約一方可隨時向另一方發出不少於三個月書面通知並在取得對方同意後終止)之物業租賃協議，據此，南京豐盛科技同意向目標公司出租位於南京之物業。有關該物業之資料如下：

物業： 中國江蘇南京軟件大道119號8號樓209至211室

租賃面積： 478.93平方米

用途： 辦公物業

目標公司向南京豐盛控股繳交之每年應付租金為人民幣786,642元。本公司獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司已確認，對目標公司而言，物業租賃協議項下每年應付租金不遜於獨立第三方應付之租金。

上市規則之涵義

南京豐盛控股及南京豐盛科技由其中一名控股股東季先生分別擁有76.73%及76.75%，故於收購事項完成後，南京豐盛控股及南京豐盛科技將基於作為季先生之聯繫人士而成為本公司之關連人士。因此，於收購事項完成後，IT服務協議及物業租賃協議項下的交易將構成本公司之持續關連交易。

由於預期適用於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度IT服務協議及物業租賃協議項下交易年度服務費／年度租金(視適用情況而定)之相關百分比率超過0.1%但低於5%(年度代價少於1,000,000港元)，故有關交易為最低限額交易，可豁免遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准要求。

董事(包括獨立非執行董事)及候任執行董事認為，IT服務協議及物業租賃協議均於經擴大集團一般日常業務中按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合股東整體利益，而上文所披露各項持續關連交易之年度服務費／年度租金(視適用情況而定)亦屬公平合理，且符合股東整體利益。

經擴大集團之董事及高級管理層

緊隨收購事項完成後，全體現任董事將辭任董事職務。

緊隨收購事項完成後，本公司各候任董事及目標公司各候任高級管理層之履歷詳情如下：

本公司之董事

下表載列緊隨收購事項完成後本公司各候任董事之資料。

姓名	年齡	職位
季昌群先生	44	主席兼執行董事
施智強先生	37	執行董事
周延威先生	63	執行董事
丘鉅淙先生	54	執行董事
劉智強先生	64	獨立非執行董事
鄒小磊先生	52	獨立非執行董事
曾細忠先生	50	獨立非執行董事

執行董事

季昌群先生(「季先生」)，44歲，緊隨收購事項完成後將獲委任為本公司執行董事兼主席。季先生於中國房地產行業積逾6年管理經驗。季先生自二零零二年十一月起出任南京豐盛控股董事兼主席。彼於一九九九年二月獲南京聯合職工大學頒授成人高等教育文憑，主修公路與城市道路。於二零零三年九月至二零零五年九月期間，季先生於東南大學修讀研究生課程，主修管理科學與工程。季先生於二零零六年六月獲澳門科技大學頒授工商管理碩士學位。季先生為中國高級工程師及高級經濟師。於一九九三年三月至一九九五年八月期間，季先生出任南京嘉盛基礎建設工程有限公司之項目總監及分店經理。於一九九五年九月至二零一一年十一月期間，季先生出任嘉盛建設集團有限公司

之副總經理及總經理。季先生擔任多項重要公職，包括南京人大代表、江蘇工業經濟聯合會、江蘇企業聯合會及江蘇企業家協會副主席、江蘇省安徽商會主席、南京工商業聯合會副會長兼副主席、南京雨花台區私營個體經濟協會及南京海外交流協會副主席、南京大學校務委員會委員、南京中醫藥大學客座教授及豐盛健康學院院長。季先生曾獲頒多個獎項，包括二零零六年南京模範工人獎、二零零七年江蘇省建築業突出貢獻企業家、二零一零年南京市光彩事業之星、二零一一年全國關愛員工優秀民營企業家、二零一二年江蘇省五一勞動獎章、二零一二年江蘇省優秀中國特色社會主義事業建設者及二零一二年江蘇省十大誠信標兵。

施智強先生(「**施先生**」)，37歲，緊隨目標公司取得經更新營業執照後將獲委任為本公司執行董事。施先生於中國房地產行業積逾4年管理經驗。自二零一二年七月目標公司成立以來，施先生一直出任其董事、總經理兼法人代表。施先生自二零一二年八月起出任江蘇豐盛房地產董事、總經理兼法人代表，以及自二零一一年七月起出任重慶同景董事。施先生現為南京豐盛控股旗下多家子公司之董事。施先生獲中國農業部轄下鄉鎮企業管理學院頒授財務會計專科文憑。施先生為中國會計師及國際註冊內部審計師。於二零零四年十二月至二零零五年七月期間，施先生出任江蘇中大通信實業有限公司之財務總監。於二零零五年七月至二零一一年三月期間，施先生出任南京豐盛控股之財管部副經理、審計經理、審計主管及財務總監。施先生於二零一一年六月至二零一三年四月期間出任南京豐盛控股董事，並於二零一一年三月至二零一三年一月期間在南京豐盛控股擔任主席助理。

周延威先生(「**周先生**」)，63歲，緊隨收購事項完成後將獲委任為本公司執行董事。周先生於中國房地產行業積逾4年管理經驗。周先生自二零一一年四月起出任南京豐盛控股鹽城部門主管、自二零一二年十一月起出任江蘇豐盛房地產董事兼主席及自二零一三年一月起出任目標公司之副總經理及成本管理中心主管。周先生於一九九三年七月獲南京金陵職業大學頒授公路與橋樑專職文憑，曾為中國高級工程師。周先生於一九八九年九月至一九九六年一月期間出任南京市公路建設處科長、後於一九九六年一月至二零零八年三月期間出任南京市市政工程建設處處長、總工程師及書記。於二零零八年四月至二零一零年七月期間，周先生出任南京豐盛控股房產部總經理及副總經理。周先生於二零零九年十二月至二零一二年八月期間出任江蘇豐盛房地產總經理，以及於二零零九年四月至二零一二年七月期間出任江蘇豐盛房地產董事，後於二零一二年十一月獲該公司重新委任為董事。

丘鉅淙先生(「丘先生」)，54歲，緊隨目標公司取得經更新營業執照後將獲委任為本公司執行董事。丘先生於中港房地產行業積逾5年管理經驗。丘先生自二零一二年十月起出任顧問，主要負責就目標集團之收購事項及本公司股份恢復買賣提供顧問服務。丘先生於一九八三年取得UC Berkeley理學士學位，後於二零零九年獲上海交通大學及南加州大學馬歇爾商學院(University of Southern California Gordon S. Marshall School of Business)聯合頒授工商管理碩士學位。於二零零六年至二零一零年間，丘先生曾任蜆壳電器工業(集團)有限公司(香港股份代號：00081)之執行董事。

獨立非執行董事

劉智強先生(「劉先生」)，64歲，緊隨收購事項完成後將獲委任為本公司獨立非執行董事。劉先生於中港房地產行業積逾18年管理經驗。劉先生於一九七零年獲香港工業專門學院(現稱香港理工大學)頒授高級文憑，主修測量／建築技術。於一九八七年，劉先生曾為英國皇家特許測量師學會資深會員。劉先生於一九九五年獲委任為恒基兆業發展有限公司董事，後於二零零五年獲委任為Henderson China Development Limited董事。劉先生曾擔任多項公職，包括建造業訓練局成員、行政上訴委員會成員(二零零三年至二零零九年)及香港理工大學一建築測量(榮譽)學位課程之校外考官(二零零五年至二零零七年)。劉先生目前擔任之公職包括香港測量師學會紀律委員會成員及政府總部轄下發展局(規劃地政科)上訴審裁團成員。劉先生於二零零一年獲香港政府頒授「太平紳士」榮銜，後於二零零五年獲香港政府頒授榮譽勳章。

鄒小磊先生(「鄒先生」)，52歲，緊隨收購事項完成後將獲委任為本公司獨立非執行董事。鄒先生為VMS Investment Group之常務董事(私募股權)，現任香港特許秘書公會理事兼司庫及香港會計師公會專業操守委員會主席，並曾任聯交所上市委員會及證監會雙重存檔事宜顧問小組成員。鄒先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。鄒先生曾於全球四大會計師事務所之一擔任合夥人多年，對香港會計準則及商業法規有深厚認識。鄒先生於二零一二年三月一日獲委任為新創建集團有限公司(香港股份代號：00659)之獨立非執行董事兼提名委員會成員，後於二零一二年六月十二日辭任。

經擴大集團之董事及高級管理層

曾細忠先生(「曾先生」)，50歲，緊隨收購事項完成後將獲委任為本公司獨立非執行董事。曾先生於一九八五年獲香港大學頒授文學士學位，並於一九九三年完成香港大學之法律深造文憑課程。曾先生於一九九三年九月至一九九九年一月期間出任Baker & McKenzie之見習律師及律師。曾先生於二零零四年四月至二零零九年九月期間出任香港建設(控股)有限公司(香港股份代號：00190)之執行董事、法律總顧問及公司秘書。曾先生自二零一二年九月起出任莎莎國際控股有限公司(香港股份代號：00178)之法律總顧問及公司秘書。

除本通函披露者外，每名候任董事均已確認：(i)彼目前或過往(自二零一零年一月一日起至通函日期止)並無於任何公眾公司(其證券於香港及／或海外任何證券市場上市)擔任任何董事職位；(ii)彼與任何其他董事或候任董事、本公司高級管理層成員或主要或控股股東並無關連，亦無擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何股份權益；(iii)並無任何額外資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條之規定予以披露；(iv)彼於經擴大集團業務以外任何與經擴大集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中並無權益；(v)並無其他事宜須敦請本公司證券持有人垂注；及(vi)已遵守上市規則第13.51(2)條項下所有規定。

目標公司之高級管理層

下表載列將於收購事項完成後留任之目標公司高級管理層資料。高級管理層負責目標集團之日常業務管理。

姓名	年齡	職位
施智強先生	37	總經理
周延威先生	63	副總經理兼成本管理中心主管
劉毅先生	45	產品管理中心主管
朱吉華先生	43	財務管理中心主管
趙虎先生	37	投資發展中心主管

施智強先生(「施先生」)，37歲，自二零一二年七月目標公司成立以來一直出任總經理，其履歷請參閱本節「本公司之董事」一段。

周延威先生(「周先生」)，63歲，自二零一三年一月起出任目標公司副總經理兼成本管理中心主管，其履歷請參閱本節「本公司之董事」一段。

經擴大集團之董事及高級管理層

劉毅先生(「劉先生」)，45歲，自二零一二年十月起出任目標公司之產品管理中心主管。劉先生於一九九一年七月獲南京農業大學頒授農業學士學位，後於二零零三年十二月獲南京大學頒授工商管理碩士學位。劉先生於二零零三年一月至二零零五年十月期間出任南京東方智業管理顧問有限公司之副總經理，並於二零零五年十一月至二零一零年五月期間出任朗詩地產集團助理董事長及其物業管理公司之總經理。劉先生於二零一零年五月至二零一一年五月期間出任南京豐盛新能源科技股份有限公司之執行總經理，並於二零一一年四月至二零一二年十月期間出任綠城東方建設管理有限公司轄下區域公司之副總經理。

朱吉華先生(「朱先生」)，43歲，自二零一三年一月起出任目標公司之財務管理中心主管。朱先生於一九九四年七月獲南京農業專科學校頒發文憑，並於二零零一年十月取得中級會計師證書。朱先生於一九九六年十月至二零一零年三月期間任職於蘇寧置業集團有限公司，辭任時出任財務副總監。朱先生於二零一零年四月至二零一二年十一月期間出任南京豐盛控股房地產部多個項目之財務總監、資金主管以及預算及成本分部副主管。

趙虎先生(「趙先生」)，37歲，自二零一三年一月起出任目標公司之投資發展中心主管。趙先生於一九九八年七月獲南京建築工程學院頒授學士學位，主修房地產營運及管理，後於二零一零年十二月獲南京工業大學頒授項目管理碩士學位。趙先生於二零零六年六月至二零一二年十二月期間出任南京豐盛控股房地產投資部經理及投資部高級經理。趙先生自二零一一年三月起擔任南京豐盛控股之房地產管理委員會成員。

公司秘書

本公司現任公司秘書夏卓敏女士將辭任公司秘書，緊隨收購事項完成後生效。

司徒瑩女士(「司徒女士」)，37歲，緊隨收購事項完成後將獲委任為本公司之公司秘書。司徒女士自二零零八年六月起出任本公司執行董事，並自二零零八年六月起出任本公司一家全資子公司之董事。司徒女士於一九九八年獲香港

中文大學頒授工商管理(會計)學士學位。司徒女士為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港特許秘書公會畢業會員。司徒女士擁有逾10年金融及會計經驗，包括曾任職於一家國際會計師事務所。

審核委員會

本公司已遵照上市規則附錄14所載企業管治守則成立審核委員會，並訂明其書面職權範圍。本公司審核委員會之主要職責為檢討及監督本集團之財務申報程序及內部控制制度，以及審閱本公司之中期報告、年報及財務報表。本公司審核委員會之現任成員包括李少銳先生、葉煥禮先生及李光龍先生，由獨立非執行董事李少銳先生擔任主席。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則附錄14所載企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。本公司薪酬委員會之主要職責為釐定本公司全體執行董事及高級管理層之特定薪酬方案，包括實物福利、退休金權利及賠償金，並就非執行董事之酬金向董事會提供意見。於制定薪酬政策以及就董事及本公司高級管理層之酬金提出推薦建議時，薪酬委員會會考慮本集團以及個別董事及本公司高級管理層之表現。本公司薪酬委員會之現任成員包括李少銳先生、葉煥禮先生及李光龍先生，由獨立非執行董事李少銳先生擔任主席。

提名委員會

本公司已遵照上市規則附錄14所載企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。本公司提名委員會之主要職責為就填補董事會空缺或新增委任及高級管理層職位之潛在候選人向董事會提供推薦建議。提名委員會提名董事及高級管理層候選人時會考慮空缺職位、候選人之能力及經驗、具備之必要技能及資格、獨立身份及誠信等因素。本公司提名委員會之現任成員包括李少銳先生、葉煥禮先生及李光龍先生，由獨立非執行董事葉煥禮先生擔任主席。

薪酬政策

本公司向董事及本公司高級管理層支付具競爭力之薪酬組合，包括酌情花紅、退休計劃福利及購股權，視乎個別職責、資歷、表現及年資而定。

經擴大集團之董事及高級管理層

上述薪酬政策預計將於收購事項完成後繼續適用於經擴大集團之董事、候任董事及高級管理層。

截至二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度，本集團之業務營運並無因勞資糾紛而遭受任何重大妨礙。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任招銀國際為其合規顧問，以根據上市規則第3A.23條於以下情況提供建議：

- (a) 刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行可能屬須予公佈或關連交易之交易(包括股份發行及股份購回)時；
- (c) 於本集團業務活動、發展或業績偏離通函所載任何預測、估計或其他資料時；及
- (d) 於聯交所根據上市規則第13.10條就本公司上市證券價格或成交量之不正常波動或任何其他事宜向本公司查詢時。

委任期將於復牌日期開始，並於本公司根據上市規則第13.46條寄出復牌後首個財政年度之全年財務業績當日結束。

常駐管理層

於最後可行日期，李繼賢先生及司徒瑩女士為本公司之授權代表。由於李繼賢先生將於緊隨收購事項完成後辭任本公司授權代表，本公司建議於緊隨收購事項完成後委任候任執行董事丘鉅淙先生為本公司授權代表。

根據上市規則第8.12條，本公司必須有足夠管理層常駐香港。此一般是指至少兩名執行董事須常住香港。由於經擴大集團總部及所有業務均以中國為基地，並於當地管理及營運，故其於收購事項完成時或可見將來均無足夠常住香港之執行董事，以符合上市規則第8.12條之要求。

因此，我們已向聯交所申請並已獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第8.12條之規定。為確保聯交所與我們維持有效溝通，我們作出下列安排：

- (i) 授權代表將擔任本公司與聯交所之主要溝通橋樑，可於聯交所擬就任何事項聯絡董事時，隨時立即聯絡全體董事；
- (ii) 各董事已向聯交所提供移動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼；
- (iii) 並非常住香港之董事各自持有有效訪港旅遊證件，以便於合理時間內赴港與聯交所會面；及
- (iv) 合規顧問將擔任本公司與聯交所之額外溝通渠道。

目標集團之財務資料

閣下應將以下討論連同本通函附錄一會計師報告及其附註所載目標集團綜合財務報表，以及本通函其他章節所載選定歷史財務資料及營運數據一併閱讀。綜合財務報表已按照香港財務報告準則編製。目標集團過往業績未必反映任何未來期間預期之業績。下文討論及分析載列前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。目標集團實際業績或會因本通函「前瞻性陳述」及「風險因素」兩節所載多項風險而有別於前瞻性陳述所預期者。

本通函所載摘錄自目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年度(截至十二月三十一日)以及截至二零一三年六月三十日止六個月綜合財務報表之財務資料已經審核。

概覽

目標集團為物業發展商，目前主力於中國鹽城及重慶發展及銷售住宅物業。目標集團現正發展之全部項目均位於鹽城或重慶。

截至二零一三年七月三十一日，目標集團於鹽城完成之物業發展項目之總建築面積約為344,104平方米。此外，截至二零一三年七月三十一日，目標集團旗下有五個發展中或持作未來發展之項目，包括總建築面積約414,821平方米之發展中項目及總建築面積約569,127平方米之持作未來發展項目。

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年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，目標集團之收益分別約為人民幣111,600,000元、人民幣310,900,000元、人民幣399,100,000元及人民幣303,100,000元，而目標集團之年內溢利及全面收益總額則分別約為人民幣12,700,000元、人民幣77,900,000元、人民幣33,400,000元及人民幣34,500,000元。

影響目標集團經營業績之因素

中國之經濟增長及住宅物業需求

目標集團之業務及經營業績在頗大程度上受中國經濟之趨勢及發展影響，包括可支配收入水平、城市化率、人口增長以及是否備有項目及客戶融資。過去十年，中國經濟顯著增長，為目標集團營運所在城市創造有利市況。例如，截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，目標集團竣工項目階段內之單位已售出約94.9%及90.9%。目標集團預期中國經濟將會持續增長，

帶動居民可支配收入增加及造就城市人口增長。此等因素將繼續刺激中國住宅物業之需求。

中國有關房地產行業之監管措施

中國政府對物業發展及相關行業實施之政策與措施，對目標集團之業務及經營業績有直接影響。中國政府不時調整其宏觀經濟政策，透過規管(其中包括)土地供應、外匯、物業預售、土地用途、地積比率、銀行融資、稅項及外商投資，鼓勵或限制民營房地產行業之發展。特別是自二零零九年下半年起中國政府加緊監管房地產行業，以控制過多流動資金及投機交易。中國政府針對房地產行業實施之監管政策，包括稅務政策、土地出讓政策、預售政策、利率政策、消費信貸及按揭融資政策，過去及未來將繼續嚴重影響目標集團之物業需求、其業務、財務狀況及經營業績。請參閱通函附錄六「中國主要法律及監管條文概要」。

本集團按合理成本收購合適土地以供未來發展之能力

目標集團能否持續增長，將很大程度上取決於其以合理價格購入合適土地之能力。然而，由於中國經濟持續增長，加上對住宅物業需求仍然強勁，目標集團預期，適合作物業發展之土地儲備之競爭將會加劇。多年來，隨著經濟增長、城市化、競爭加劇及拆遷成本上升，中國土地出讓金普遍穩步上揚。於往績記錄期間，土地使用權成本(即取得佔用、使用及發展土地之權利所需成本，包括土地出讓金、拆遷成本及土地相關稅項)構成目標集團銷售成本主要部分。例如，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以及截至二零一三年六月三十日止六個月，土地使用權成本佔目標集團銷售成本分別22.7%、22.3%、20.2%及23.3%。隨著中國經濟未來持續增長，加上城市化及人口增長，預期土地出讓金將會繼續上升。

物業定價

目標集團所發展物業之定價受多項因素影響，包括類型、特色、物業位置及當地市場供求情況。目標集團為物業發展商，目前主力於中國鹽城及重慶發展及銷售住宅單位。因此，目標集團之售價很大程度上取決於鹽城及重慶物業市場之供求情況，而有關供求情況則主要受當地經濟發展、城市化及生活水平所影響。有關鹽城及重慶物業市場之進一步資料，請參閱通函「行業概覽」一節。

目標集團之財務資料

上述兩個城市之經濟發展、城市化或生活水平增長一旦放緩，可能對目標集團所開發物業之需求帶來不利影響，繼而影響該等物業之定價。

建築成本

於往績記錄期間，建築成本構成目標集團銷售成本最主要部分。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以及截至二零一三年六月三十日止六個月，建築成本佔目標集團銷售成本分別73.5%、73.3%、72.6%及72.2%。建築成本主要包括建材成本及勞工成本。建材成本或勞工成本一旦上漲，將影響目標集團之銷售成本及項目整體發展成本。此外，由於部分物業會於竣工前先行預售，即使建築成本於預售後有所增加，目標集團亦無法將之轉嫁予客戶。

物業發展時間

目標集團之經營業績隨不同期間而有所波動。目標集團於物業竣工並交付予買家時確認物業銷售收益。然而，完成及交付物業所需時間受多項因素影響，部分並非目標集團所能控制。因此，任何該等因素均可能影響目標集團確認旗下物業之銷售收益，並可能導致目標集團各期間之經營業績出現重大差異。

錄得龐大竣工建築面積及向買家交付物業量之期間，一般為產生龐大收益之期間。此外，由於土地收購及建築工程涉及龐大資金需求以及土地供應有限，目標集團於任何特定期間僅可進行有限數量之項目。再者，物業發展所需時間極長，可能歷時數月甚至數年方可供目標集團展開預售。因此，各項目之發展進度嚴重影響目標集團之財務狀況及經營業績。此外，目標集團於特定期間之收入取決於其能否估計特定項目竣工後預算推出時間時之預期市場需求，故建築延誤、監管審批程序延誤及其他因素均可能對目標集團之項目時間表造成不利影響，繼而可能令目標集團之財務狀況及經營業績蒙受不利影響。

融資渠道及成本

物業發展屬於資本密集型業務，須為土地收購及建築投入巨額資金，而項目可能歷時數月甚或數年，方能帶來現金流入。銀行借貸乃目標集團物業發展一項重要資金來源。目標集團之融資渠道及成本受到中國國家及地方政府對可供物業發展之銀行借貸不時施行之限制影響。利率變動已經並將繼續影響目標集團之融資成本及建築成本(倘利率已撥充資本)，最終影響其經營業績。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以及截至二零一三年六月三十日止六個月，目標集團之銀行借貸利息開支(經全面資本化)分

別約為人民幣6,600,000元、人民幣18,300,000元、人民幣19,500,000元及人民幣10,600,000元。利率上升亦可能影響目標集團客戶按可接受條款獲取按揭貸款之能力，繼而可能影響其購買目標集團物業之能力。由於目標集團所有借貸均以人民幣計值，故其借貸利率主要受中國人民銀行制定之基準利率影響，而該等基準利率近年有所波動。中國人民銀行於二零一零年至二零一一年間多次上調一年期貸款基準利率至6.56%。此後，中國人民銀行已下調一年期貸款基準利率，截至最後可行日期之中國人民銀行一年期貸款基準利率為6.00%。倘中國人民銀行日後調高貸款基準利率，目標集團之借貸成本及其物業買家之按揭融資成本將會因此上升，或為目標集團之物業銷售、經營業績、財務狀況及前景帶來不利影響。

預售

預售所得款項為目標集團經營現金流入之關鍵來源。中國法律及法規允許目標集團等物業發展商在符合若干條件之情況下預售未竣工物業，前提是預售所得款項必須用作發展相關物業。預售所得款項之金額及時間受多項因素影響，包括符合有關目標集團相關項目之建築及預售時間表之規定及條件以及市場對目標集團可供預售物業之需求。

主要會計政策、估計及判斷

目標集團之財務狀況及經營業績討論及分析以綜合財務報表為基準，而綜合財務報表乃根據通函附錄一「目標集團之會計師報告」所載主要會計政策編製。編製目標集團之獨立及綜合財務資料時，管理層須就應用若干可能嚴重影響綜合業績之會計政策作出估計及判斷。管理層按照過往經驗以及管理層認為在該等情況下屬合理之其他假設作出估計。結果或因不同假設及情況而有別於此等估計。被視為可能需要目標集團管理層作出估計及假設之主要會計政策如下。

收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計算，即日常業務過程中已售出商品之應收款項扣除銷售相關稅項。

(i) 物業銷售額

日常業務過程中銷售物業所得收入於物業之風險及回報轉移至買方(即有關物業竣工並交付予買家)且能合理確保收取相關應收款項時，方予確認。

於收入確認日期前就出售物業收取之訂金及分期付款已計入綜合財務狀況表之預收賬款中。

(ii) 利息收入

金融資產所產生之利息收入於經濟利益有可能流入目標集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入乃以尚餘本金及適用實際利率按時間基準計算，有關利率乃準確折現金融資產預計年期估計日後現金收款至資產賬面淨值之利率。

廠房及設備

持作行政用途之廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃以直線法按廠房及設備項目之估計可使用年期，並計及其估計剩餘價值後撇銷其成本計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以審查，並採用未來適用法確認任何估計變更金額。

廠房及設備項目於出售或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢廠房及設備項目時產生之任何盈虧按出售所得款項與該資產賬面值之間差額釐定，並於損益確認。

發展中物業

發展中物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接發展開支。物業可變現淨值以

估計日常業務過程之售價扣除估計竣工成本及適用銷售開支計算。竣工時，物業會轉撥至持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。持作出售物業可變現淨值之決定參考由日常業務中物業銷售之所得款項扣除所有估計於報告期末或管理層根據當前市況估計之銷售開支。

金融負債及股本工具

由目標集團發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。股本工具為任何證明目標集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之合約。

金融工具

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人支付明確款額以補償持有人損失之合約，而該損失乃因某特定債務人於債務工具到期時並無根據該債務工具之原有或經修改條款付款而招致。

目標集團所發行而非指定為按公平值計入損益之財務擔保合約，於初步確認時以其公平值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本列賬。於初步確認後，目標集團按下列各項之較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約項下責任之金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)根據收入確認政策確認之累計攤銷。

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。現行應繳稅項乃按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表中所報溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，並且不包括從未課稅或扣稅之項目。目標集團之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

目標集團之財務資料

遞延稅項按財務狀況表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產之確認，一般限於將有可用作抵銷可扣稅暫時差額之應課稅溢利之情況。

遞延稅項負債乃按於子公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若目標集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。與該等投資及權益有關之可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差額及預期於可見將來可撥回時方會確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按目標集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式產生之稅務責任。

政府補助

在合理地保證目標集團會遵守補助之附帶條件以及將會得到補助後，目標集團方會確認政府補助。政府補助用作補償目標集團已產生支出或虧損或旨在為目標集團提供即時財務援助(而無未來相關成本)之應收政府補助，乃於應收期間經損益確認。

租賃

倘租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉移予承租人，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。經營租賃付款按直線法於相關租期內確認為開支。

借貸成本

與購買、建造或生產合資格資產(須耗用大量時間以達至其擬定用途或可供出售者)直接相關之借貸成本可撥入該等資產之成本，直至該等資產已大致上預備妥當作其預定用途或出售為止。所有其他借貸成本於產生期間經損益確認。

中國土地增值稅

目標集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅之撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規要求之理解所作出之最佳估計。實際土地增值稅負債須於物業發展項目竣工時由稅務機關釐定。目標集團尚未就旗下物業發展項目與稅務機關確定土地增值稅之計算及納稅方案。最終結果可能有別於初始入賬之金額。

持作出售物業之估計可變現淨值

目標集團管理層採用當時市場數據(如最近期銷售交易及按承包商所報成本作出之內部估計)釐定持作出售物業之可變現淨值。此等估計須於參考鄰近地點之近期銷售交易、新物業銷售價、市場推廣開支(包括促銷折扣價)、法律及監管架構以及整體市況後，就預測售價作出判斷。

發展中物業之估計可變現淨值

於釐定應否就目標集團旗下發展中物業計提撥備時，目標公司董事會考慮當前市況及估計市值(即估計售價減估計銷售成本)減落成物業估計所需成本。倘物業之估計市值低於其賬面金額，則目標集團會作出撥備。

按金及其他應收款項之估計減值

當出現減值虧損之客觀憑據，目標公司董事將考慮估計未來現金流量。減值虧損金額按資產賬面值與以金融資產之原始實際利率(即初步確認時推算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未發生之未來信貸虧損)之現值之間之差額計量。

目標集團之財務資料

經營業績

下表載列目標集團於所示期間之綜合全面收益表數據：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	(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)	%
	(經審核)		(經審核)	(經審核)		(未經審核)		(經審核)		
收益	111,634	100.0	310,933	100.0	399,140	100.0	363,130	100.0	303,107	100.0
銷售成本	(78,459)	(70.3)	(192,570)	(61.9)	(245,051)	(61.4)	(221,288)	(60.9)	(191,552)	(63.2)
毛利	33,175	29.7	118,363	38.1	154,089	38.6	141,842	39.1	111,555	36.8
其他收入	1,788	1.6	4,287	1.4	2,067	0.5	1,384	0.4	534	0.2
出售子公司之收益	—	—	36,226	11.7	—	—	—	—	—	—
銷售開支	(7,859)	(7.0)	(17,384)	(5.6)	(21,109)	(5.3)	(13,932)	(3.8)	(9,205)	(3.0)
行政開支	(6,344)	(5.7)	(15,992)	(5.2)	(27,656)	(6.9)	(14,937)	(4.2)	(10,119)	(3.4)
除稅前溢利	20,760	18.6	125,500	40.4	107,391	26.9	114,357	31.5	92,765	30.6
所得稅開支	(8,027)	(7.2)	(47,610)	(15.3)	(73,994)	(18.5)	(70,094)	(19.3)	(58,313)	(19.2)
年內溢利及全面收益總額	<u>12,733</u>	<u>11.4</u>	<u>77,890</u>	<u>25.1</u>	<u>33,397</u>	<u>8.4</u>	<u>44,263</u>	<u>12.2</u>	<u>34,452</u>	<u>11.4</u>
以下人士應佔年內溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額：										
目標公司擁有人	12,915	11.6	76,693	24.7	30,466	7.6	40,112	11.0	29,580	9.8
非控股權益	(182)	(0.2)	1,197	0.4	2,931	0.7	4,151	1.1	4,872	1.6
	<u>12,733</u>	<u>11.4</u>	<u>77,890</u>	<u>25.1</u>	<u>33,397</u>	<u>8.4</u>	<u>44,263</u>	<u>12.2</u>	<u>34,452</u>	<u>11.4</u>

綜合全面收益表選定項目之說明

收益

由於目標集團之收益均來自銷售物業，其於指定期間之經營業績取決於有關期間之已售建築面積及物業售價。指定期間之已售建築面積主要受目標集團物業發展時間表所載可供銷售總建築面積之數額帶動。指定期間之平均售價一般受整體市況及產品種類影響。

目標集團之財務資料

根據目標集團之會計政策，物業發展項目完成及交付予客戶後，方會確認收益。於往績記錄期間，目標集團僅出售西城逸品花園第1期、第2期及第3期第一階段以及同景·躍城第二至五座及第七座樓宇，故目標集團於往績記錄期間之收益全部均來自銷售該等竣工期數、階段及樓宇。下表載列目標集團於所示期間之收益、已售建築面積及已售建築面積之平均售價分析：

期數/階段/ 樓宇	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零一零年			二零一一年			二零一二年			二零一二年			二零一三年		
	收益 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收益 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
西城逸品花園 ⁽¹⁾															
第1期	31,842	7,518	4,235	869	182	4,775	14	8	1,653 ⁽²⁾	—	—	—	—	—	—
第2期	79,792	19,403	4,112	310,064	66,925	4,633	15,544	3,297	4,715	11,987	2,362	5,075	4,541	912	4,979
第3期															
第一階段	—	—	—	—	—	—	383,582	79,838	4,805	351,143	67,789	5,180	15,238 ⁽³⁾	3,001	5,078
同景·躍城															
第二至五座及 第七座樓宇	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	283,328	50,047	5,661
總體	<u>111,634</u>	<u>26,921</u>	<u>4,147</u>	<u>310,933</u>	<u>67,107</u>	<u>4,633</u>	<u>399,140</u>	<u>83,143</u>	<u>4,801</u>	<u>363,130</u>	<u>70,151</u>	<u>5,176</u>	<u>303,107</u>	<u>53,960</u>	<u>5,617</u>

附註：

- (1) 包括銷售住宅單位及儲藏室以及轉讓附帶可予轉讓使用權之泊車位。
- (2) 於二零一二年錄得之第1期銷售額涉及一個儲藏室，其平均售價遠低於住宅單位。
- (3) 呈列截至二零一三年六月三十日止六個月之收益時已扣除南京營業稅人民幣280,000元。

銷售成本

銷售成本包括物業發展活動直接產生之成本。銷售成本包括建築成本、土地使用權成本、資本化利息及其他成本。

- **建築成本。**建築成本指設計及興建物業項目之成本，主要包括支付予負責土木工程、建築、景觀美化、設備安裝及室內裝修等承包商之費用，以及基建建築成本及設計成本。建築成本受多項因素影響，例如建材成本、建築工人工資、興建物業地點及類型以及配套設施成本。

目標集團之財務資料

- **土地使用權成本。**土地使用權成本指與取得佔用、使用及發展土地權利有關之成本，包括土地出讓金、拆遷費用及其他土地相關稅項。有關特定項目成本受多項因素影響，包括相關物業地點、市況、項目地積比率、相關物業指定用途、收購方法以及中國法律及法規變動。
- **資本化利息。**目標集團將直接源自發展一項特定項目之借貸成本撥充資本。並非直接源自發展一項項目之成本予以支銷並列作融資成本。於往績記錄期間，目標集團所有利息開支均已全面資本化。
- **其他成本。**其他成本指與上述各項無關之成本。

下表載列所示期間之銷售成本分析：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	(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)	(%)
	(經審核)		(經審核)		(經審核)		(未經審核)		(經審核)	
建築成本	57,659	73.5	141,130	73.3	178,160	72.6	160,571	72.6	138,275	72.2
土地使用權成本	17,806	22.7	43,036	22.3	49,175	20.2	44,655	20.2	44,597	23.3
資本化利息	2,466	3.1	7,620	4.0	15,569	6.4	14,116	6.4	6,831	3.6
其他成本	528	0.7	784	0.4	2,147	0.8	1,946	0.9	1,849	0.9
總計	78,459	100.0	192,570	100.0	245,051	100.0	221,288	100.0	191,552	100.0

下表載列目標集團於所示期間之銷售成本及已售建築面積之平均成本：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
銷售成本(人民幣千元) ⁽¹⁾	78,459	192,570	245,051	221,288	191,552
平均成本 (人民幣/平方米) ⁽¹⁾	2,914	2,870	2,947	3,154	3,550

附註：

- (1) 包括住宅單位及儲藏室之銷售成本以及附帶可予轉讓使用權之泊車位之使用權轉讓成本。

目標集團將繼續有效管理建築成本，確保不會大幅超出估計成本。項目公司將於施工期間監察建築成本之波動情況，按月識別任何超出估計成本之成本。倘識別出任何該等額外成本，項目公司將向目標公司之成本管理中心及高級管理人員匯報，以供審批。

目標集團之財務資料

其他收入

其他收入主要包括(i)銀行結餘及已抵押銀行存款之利息收入以及授予一名第三方之貸款之利息收入；及(ii)政府補助。

下表載列目標集團於所示期間之其他收入詳情：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一三年 (人民幣千元) (經審核)
利息收入	1,781	3,546	1,803	1,228	525
政府補助	—	672	100	100	—
其他	7	69	164	56	9
總計	1,788	4,287	2,067	1,384	534

出售子公司之收益

出售子公司之收益指目標集團就出售其於子公司之權益所確認收益。截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團已確認出售兩家子公司之總收益約人民幣36,200,000元。截至二零一零年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，目標集團並無確認任何出售子公司之收益。

銷售開支

銷售開支主要包括與物業銷售有關之廣告開支、支付予物業銷售代理之佣金、安排按揭貸款之開支以及與銷售及市場推廣有關之其他開支。下表載列目標集團於所示期間之銷售開支分析：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一三年 (人民幣千元) (經審核)
廣告開支	2,953	6,215	9,877	6,577	3,991
支付予代理之佣金 ⁽¹⁾	4,048	4,618	7,504	4,801	3,305
安排按揭貸款之開支	—	4,570	—	—	—
其他	858	1,981	3,728	2,554	1,909
總計	7,859	17,384	21,109	13,932	9,205

目標集團之財務資料

附註：

- (1) 支付予代理之佣金並無跟隨二零一零年至二零一二年間之收益而增加，原因為二零一零年至二零一二年間支付予代理之佣金比率按合約銷售所得款項約0.7%至4.2%計算，視乎銷售策略及委聘該代理時之市況而定。

行政開支

行政開支主要包括支付予管理及行政員工之薪金及津貼、法律及專業費用、一般辦公室開支、就辦公室支付之租金開支、安排貸款融資之銀行費用、酬耐及差旅開支、捐款以及其他開支與其他稅項。下表載列目標集團於所示期間之行政開支分析：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一三年 (人民幣千元) (經審核)
法律及專業費用	385	763	7,940	4,808	874
薪金及津貼	1,453	3,754	6,071	3,872	5,163
其他稅項 ⁽¹⁾	2,222	3,563	3,613	1,136	1,322
捐款	208	55	2,220	2,123	—
酬耐開支	645	1,367	1,612	716	894
銀行費用	256	1,384	1,588	339	135
其他	1,175	5,106	4,612	1,943	1,731
總計	6,344	15,992	27,656	14,937	10,119

附註：

- (1) 其他稅項主要指就目標集團所持土地徵收之土地使用稅。

目標集團之財務資料

所得稅開支

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。根據企業所得稅法，目標集團旗下中國子公司現行稅率為25%。中國土地增值稅乃按土地增值額以30%至60%之累進稅率徵收稅項，增值額指銷售物業所得款項減若干可扣減項目，包括土地使用權成本、借貸成本及物業發展開支。下表載列目標集團於所示期間之所得稅開支分析：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一三年 (人民幣千元) (經審核)
即期稅項：					
中國企業所得稅	5,017	26,912	29,774 ⁽¹⁾	32,709 ⁽¹⁾	17,537
中國土地增值稅	3,010	20,698	44,220	37,385	43,821
	<u>8,027</u>	<u>47,610</u>	<u>73,994</u>	<u>70,094</u>	<u>61,358</u>
遞延稅項	—	—	—	—	(3,045)
	<u>8,027</u>	<u>47,610</u>	<u>73,994</u>	<u>70,094</u>	<u>58,313</u>
實際稅率	39%	38%	69%	61%	63%

附註：

- (1) 截至二零一二年十二月三十一日止年度之中國企業所得稅低於截至二零一二年六月三十日止六個月，原因為目標集團就截至二零一二年十二月三十一日止六個月所錄得虧損可用作扣減按全年基準計算之中國企業所得稅最終評稅。

實際稅率於二零一零年至二零一一年及截至二零一二年六月三十日止六個月至截至二零一三年六月三十日止六個月維持穩定，惟截至二零一一年十二月三十一日止年度至截至二零一二年十二月三十一日止年度則由38%顯著上調至69%，主要受中國土地增值稅大幅增加所影響。中國土地增值稅由截至二零一一年十二月三十一日止年度之人民幣20,700,000元增加113.7%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之人民幣44,200,000元，主要由於目標集團之物業總銷售額超出上限，導致二零一二年度產生較高遞進中國土地增值稅率。

過往經營業績回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月與截至二零一二年六月三十日止六個月之比較

收益

目標集團之收益由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣363,100,000元減少16.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣303,100,000元，主要由於已售總建築面積減少，部分因平均售價增長而抵銷。目標集團已售總建築面積由截至二零一二年六月三十日止六個月約70,151平方米減少23.1%至截至二零一三年六月三十日止六個月約53,960平方米，主要由於西城逸品花園第3期第一階段銷售額減少，部分為目標集團於二零一三年六月竣工之同景·躍城第二至五座及第七座樓宇開售所抵銷。目標集團之平均售價由截至二零一二年六月三十日止六個月每平方米約人民幣5,176元上升8.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月每平方米約人民幣5,617元，主要由於同景·躍城物業銷售額佔物業總銷售額之比例增加，而同景·躍城之平均售價高於西城逸品花園。同景·躍城之平均售價高於西城逸品花園，主要由於兩個項目所處地理位置有別。同景·躍城位於重慶，受兩地經濟發展水平差異影響，重慶物業買家之購買力較鹽城強勁。

銷售成本

目標集團之銷售成本由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣221,300,000元減少13.4%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣191,600,000元，主要由於已售總建築面積大幅減少。目標集團之平均成本由截至二零一二年六月三十日止六個月每平方米約人民幣3,154元增加12.6%至截至二零一三年六月三十日止六個月每平方米約人民幣3,550元，主要由於同景·躍城每平方米平均成本高於西城逸品花園，而同景·躍城物業銷售額佔物業總銷售額之比例增加。同景·躍城由高層樓宇組成，而西城逸品花園則由中層樓宇組成。高層樓宇一般較中層樓宇產生更高平均建築成本。

毛利及毛利率

毛利由截至二零一二年六月三十日止六個月之人民幣141,800,000元減少21.4%至截至二零一三年六月三十日止六個月之人民幣111,600,000元。毛利率由截至二零一二年六月三十日止六個月之39.1%微跌至截至二零一三年六月三十日止六個月之36.8%，主要由於平均銷售成本之上升速度超越平均售價所致。

其他收入

其他收入由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣1,400,000元減少64.3%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣500,000元，主要由於利息收入減少所致。利息收入由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣1,200,000元減少58.3%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣500,000元，主要由於銀行平均結餘減少所致。

銷售開支

目標集團之銷售開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣13,900,000元減少33.8%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣9,200,000元，主要由於目標集團有見同景·躍城及書香苑其中約80%可供銷售及預售總建築面積已於二零一二年成功出售及預售而放鬆對同景·躍城及書香苑之推廣力度，故廣告及宣傳開支以及支付予代理之佣金得以回落。

行政開支

目標集團之行政開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣14,900,000元減少32.2%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣10,100,000元，主要由於法律及專業費用以及向一家教育機構作出之捐款減少，部分為支付予行政人員之薪金增幅所抵銷。法律及專業費用由人民幣4,800,000元大幅降至人民幣900,000元，主要由於目標集團於二零一二年就重慶物業市場研究項目支付諮詢費約人民幣7,400,000元，而目標集團於二零一三年則未有產生該等費用。薪金及津貼由截至二零一二年六月三十日止六個月之人民幣3,900,000元增至截至二零一三年六月三十日止六個月之人民幣5,200,000元，主要由於行政人員之平均薪金及人數均有所增長。目標集團平均行政人員數目由截至二零一二年六月三十日止六個月之50人增至截至二零一三年六月三十日止六個月之53人。

所得稅開支

目標集團之所得稅開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣70,100,000元減少16.8%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣58,300,000元，主要由於應課稅收入減少導致企業所得稅減少，部分因中國土地增值稅增長而抵銷。中國土地增值稅由截至二零一二年六月三十日止六個月之人民幣37,400,000元增加17.1%至截至二零一三年六月三十日止六個月之人民幣43,800,000元，主要歸因於同景·躍城之適用中國土地增值稅率高於西城逸品花園，而同景·躍城物業銷售額佔物業總銷售額之比例增加。適用中國土地增值稅率取決於項目增值幅度，而同景·躍城之增值幅度較西城逸品花園優勝。

目標集團之財務資料

年內溢利及全面收益總額

由於目標集團之年度業績、溢利及全面收益總額由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣44,300,000元顯著減少至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣34,500,000元。目標集團之純利率由截至二零一二年六月三十日止六個月之12.2%降至截至二零一三年六月三十日止六個月之11.4%。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度與截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之比較

收益

目標集團之收益由二零一一年約人民幣310,900,000元增加28.4%至二零一二年約人民幣399,100,000元，主要由於已售總建築面積增加及(影響相對較小)平均售價上升。目標集團已售總建築面積由二零一一年約67,107平方米增加23.9%至二零一二年約83,143平方米，主要由於西城逸品花園第3期部分樓宇竣工及交付。目標集團之住宅單位平均售價由二零一一年每平方米約人民幣4,633元微升至二零一二年每平方米約人民幣4,801元，主要由於二零一零年至二零一一年間鹽城整體樓價呈上揚趨勢。目標集團於二零一二年確認之銷售額主要源自二零一一年預售之物業，而目標集團於二零一一年確認之銷售額則主要源自二零一零年預售之物業。由於目標集團絕大部分銷售於二零一二年上半年進行，故目標集團已於二零一二年上半年確認大多數收益。

銷售成本

目標集團之銷售成本由二零一一年約人民幣192,600,000元增加27.3%至二零一二年約人民幣245,100,000元，主要由於已售總建築面積大幅增加。目標集團之平均成本由二零一一年每平方米約人民幣2,870元增加2.7%至二零一二年每平方米約人民幣2,947元，主要由於勞工成本隨中國經濟增長而上漲。

毛利及毛利率

毛利由二零一一年之人民幣118,400,000元增加30.2%至二零一二年之人民幣154,100,000元。毛利率由二零一一年之38.1%上升至二零一二年之38.6%，相對維持穩定。

其他收入

其他收入由二零一一年約人民幣4,300,000元減少51.2%至二零一二年約人民幣2,100,000元，主要由於利息收入減少所致。利息收入由二零一一年約人民幣3,500,000元減少48.6%至二零一二年約人民幣1,800,000元，主要由於目標集團於

目標集團之財務資料

二零一一年九月出售其於重慶合恒之股權，導致一併售出重慶合恒授予一名第三方之貸款。因此，目標集團於二零一二年並無錄得來自該貸款之利息收入，相對二零一一年九個月則錄得來自該貸款之利息收入。

出售子公司之收益

目標集團於二零一一年因出售其於兩家子公司之權益而確認收益約人民幣36,200,000元。於二零一一年五月三十一日，目標公司以約人民幣408,200,000元向目標集團一名關連人士出售連雲港順豐房地產有限公司全部股權，並就有關出售確認收益約人民幣31,400,000元。於二零一一年九月二十一日，目標公司以約人民幣270,000,000元向一名關連方出售重慶合恒90%股權，並就有關出售確認收益約人民幣4,800,000元。目標集團於二零一二年並無出售任何子公司權益。

銷售開支

目標集團之銷售開支由二零一一年約人民幣17,400,000元增加21.3%至二零一二年約人民幣21,100,000元，主要由於就銷售西城逸品花園及預售書香苑及同景·躍城而產生之廣告及宣傳開支以及支付予代理之佣金大幅增加。為協助物業買家取得按揭貸款，於二零一一年，目標集團同意向鹽城商業銀行支付費用合共約人民幣4,600,000元。目標集團於二零一一年前並無支付該等費用，原因為商業銀行當時未有向目標集團收取有關費用。於二零一二年一月，中國銀監會頒佈《中國銀監會關於整治銀行業金融機構不規範經營的通知》，禁止銀行收取該等費用。因此，目標集團於二零一二年並無產生該等開支。本公司之中國法律顧問認為，目標集團毋須就向鹽城商業銀行支付人民幣4,600,000元承擔任何行政罰款，原因為(i)中國銀監會於二零一二年一月方頒佈《中國銀監會關於整治銀行業金融機構不規範經營的通知》，對二零一一年進行之活動並無追溯效力；及(ii)有關通知旨在規管商業銀行向客戶收取不固定費用，而非針對目標集團等商業銀行客戶。截至二零一二年十二月三十一日止六個月，目標集團產生銷售開支人民幣7,200,000元，包括銷售及市場推廣人員之薪金及津貼以及廣告及宣傳開支等固定成本。

行政開支

目標集團之行政開支由二零一一年約人民幣16,000,000元增加73.1%至二零一二年約人民幣27,700,000元，主要由於向一家教育機構作出巨額捐款、法律及專業費用大幅增加，以及支付予行政人員之薪金增加。法律及專業費用由人民幣763,000元大幅增至人民幣7,900,000元，主要由於目標集團於二零一二年就重

慶物業市場研究項目支付諮詢費約人民幣7,400,000元，而目標集團於二零一一年則未有產生該等費用。薪金及津貼由二零一一年之人民幣3,800,000元增至二零一二年之人民幣6,100,000元，主要由於目標集團支付予行政人員之平均薪金及行政人員數目均有所增長。目標集團平均行政人員數目由二零一一年之38人增至二零一二年之50人。截至二零一二年十二月三十一日止六個月，目標集團產生行政開支人民幣12,800,000元，包括行政人員之薪金及津貼等固定成本。

所得稅開支

目標集團之所得稅開支由二零一一年約人民幣47,600,000元大幅增至二零一二年約人民幣74,000,000元，主要由於物業銷售額顯著增長及適用中國土地增值稅率上升(基於中國土地增值稅按遞進稅率徵收)，導致中國土地增值稅大幅增加。

年內溢利及全面收益總額

由於目標集團之年度業績、溢利及全面收益總額由二零一一年約人民幣77,900,000元顯著減少至二零一二年約人民幣33,400,000元。目標集團之純利率由二零一一年之25.1%降至二零一二年之8.4%。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度與截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之比較

收益

目標集團之收益由二零一零年約人民幣111,600,000元增加178.6%至二零一一年約人民幣310,900,000元，主要由於已售總建築面積增加及(影響相對較小)平均售價上升。目標集團已售總建築面積由二零一零年約26,921平方米大幅增加至二零一一年約67,107平方米，主要由於西城逸品花園第2期部分樓宇竣工及交付。目標集團之平均售價由二零一零年之每平方米約人民幣4,147元增加11.7%至二零一一年之每平方米約人民幣4,633元，主要由於二零零九年至二零一零年間鹽城整體樓價呈上揚趨勢。目標集團於二零一一年確認之銷售額主要源自二零一零年預售之物業，而目標集團於二零一零年確認之銷售額則主要源自二零零九年預售之物業。

銷售成本

目標集團之銷售成本由二零一零年約人民幣78,500,000元大幅增至二零一一年約人民幣192,600,000元，主要由於已售總建築面積大幅增加。目標集團之平均銷售成本由二零一零年每平方米約人民幣2,914元減少1.5%至二零一一年每平方米約人民幣2,870元，主要由於已售儲藏室總建築面積增加。目標集團

目標集團之財務資料

之已售儲藏室總建築面積由二零一零年約997平方米大幅增至二零一一年約4,456平方米。儲藏室所需平均成本低於住宅單位。

毛利及毛利率

毛利由二零一零年約人民幣33,200,000元大幅增至二零一一年約人民幣118,400,000元。毛利率由二零一零年之29.7%增至二零一一年之38.1%，主要由於目標集團之平均售價增加而平均銷售成本減少。

其他收入

其他收入由二零一零年約人民幣1,800,000元增加138.9%至二零一一年約人民幣4,300,000元，主要由於二零一一年之利息收入及所獲發政府補助增加。利息收入由二零一零年約人民幣1,800,000元增加94.4%至二零一一年約人民幣3,500,000元，主要與重慶合恒於二零一零年十月授予一名第三方之貸款有關。目標集團已於二零一一年九月出售重慶合恒之股權。因此，目標集團於二零一一年就貸款收取九個月利息，而於二零一零年則僅就相關貸款收取四個月利息。

出售子公司之收益

於二零一一年，目標集團因出售其於兩家子公司連雲港順豐房地產有限公司及重慶合恒之權益而確認收益約人民幣36,200,000元。目標集團於二零一零年並無出售任何子公司權益。

銷售開支

目標集團之銷售開支由二零一零年約人民幣7,900,000元增加120.3%至二零一一年約人民幣17,400,000元，主要由於與銷售西城逸品花園有關之廣告及宣傳開支大幅增加，以及目標集團於二零一一年招致之按揭貸款安排開支約人民幣4,600,000元。

行政開支

目標集團之行政開支由二零一零年約人民幣6,300,000元增加154.0%至二零一一年約人民幣16,000,000元，主要由於目標集團物業買家使用扣賬卡或信用卡導致產生銀行費用，以及支付予行政人員之薪金增加。薪金及津貼由二零一零年之人民幣1,500,000元增至二零一一年之人民幣3,800,000元，主要由於目標集團之行政人員數目增加。目標集團平均行政人員數目由二零一零年之23人增至二零一一年之38人。

目標集團之財務資料

所得稅開支

目標集團之所得稅開支由二零一零年約人民幣8,000,000元大幅增至二零一一年約人民幣47,600,000元，主要由於企業所得稅及中國土地增值稅顯著增加。土地增值稅於二零一零年至二零一一年間顯著增加，歸因於物業銷售額增長及適用中國土地增值稅率上升(基於中國土地增值稅按遞進稅率徵收)。企業所得稅於二零一零年至二零一一年間顯著增加，主要由於二零一一年就出售一家子公司之收益產生企業所得稅，而目標集團於二零一零年則未有錄得該等收益。

年內溢利及全面收益總額

由於目標集團之年度業績、溢利及全面收益總額由二零一零年約人民幣12,700,000元大幅增至二零一一年約人民幣77,900,000元。目標集團之純利率由二零一零年之11.4%增至二零一一年之25.1%。

若干資產負債表項目

綜合財務狀況表概要

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 六月三十日 (人民幣千元) (經審核)
流動資產	1,680,256	1,742,280	1,678,867	1,774,353
非流動資產	5,506	1,999	2,229	5,342
資產總值	1,685,762	1,744,279	1,681,096	1,779,695
流動負債	1,366,573	1,358,701	1,191,387	1,225,534
非流動負債	160,000	155,000	100,000	130,000
負債總額	1,526,573	1,513,701	1,291,387	1,355,534
以下人士應佔權益：				
目標公司擁有人	129,117	188,455	370,246	399,826
非控股權益	30,072	42,123	19,463	24,335
權益總額	159,189	230,578	389,709	424,161

目標集團之財務資料

流動資產淨值

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 六月三十日 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 八月三十一日 (人民幣千元) (未經審核)
流動資產					
持作買賣投資	—	3,000	400	400	—
應收貿易賬款及 其他應收款項、 預付款項及按金	795,608	87,623	88,068	88,351	74,694
預付稅項	16,884	13,717	11,054	6,806	11,633
發展中物業	765,158	1,061,489	1,367,338	1,322,084	1,375,714
持作出售物業	2,857	302,774	57,723	184,484	165,174
應收關連方款項	43,926	137,015	—	6,241	6,241
已抵押銀行存款	15,000	58,000	210	11,195	1,535
銀行結餘及現金	40,823	78,662	154,074	154,792	163,485
	<u>1,680,256</u>	<u>1,742,280</u>	<u>1,678,867</u>	<u>1,774,353</u>	<u>1,798,476</u>
流動負債					
應付貿易賬款及 其他應付款項	555,243	900,182	964,998	933,944	953,934
應付所得稅	3,336	831	33,780	57,751	43,747
應付關連方款項	807,994	327,688	61,109	60,839	—
銀行借貸 — 一年內到期	—	130,000	131,500	173,000	273,000
	<u>1,366,573</u>	<u>1,358,701</u>	<u>1,191,387</u>	<u>1,225,534</u>	<u>1,270,681</u>
流動資產淨值	<u>313,683</u>	<u>383,579</u>	<u>487,480</u>	<u>548,819</u>	<u>527,795</u>

目標集團之財務資料

應收貿易賬款及其他應收款項、預付款項及按金

下表載列目標集團截至所示日期之應收貿易賬款及其他應收款項、預付款項及按金分析：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 六月三十日 (人民幣千元) (經審核)
應收貿易賬款	—	—	—	3,743
其他應收款項及按金	259,151	31,174	30,296	31,043
就土地競投支付 之墊款	250,000	—	—	—
就收購潛在發展用地 支付之墊款	266,087	—	—	—
其他預付稅項	16,798	37,315	47,310	42,513
預付款項	3,572	19,134	10,462	11,052
總計	795,608	87,623	88,068	88,351

應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包括應收物業銷售款項。物業銷售代價乃根據相關買賣協議之條款支付。於二零一零年至二零一二年間，目標集團並無錄得任何應收貿易賬款結餘，原因為客戶於目標集團向其交付物業前已全數付款。於二零一三年上半年，為促進同景·躍城銷情，目標集團於未接獲全款前率先向已與商業銀行訂立個人按揭貸款協議之客戶交付若干物業。截至二零一三年六月三十日，目標集團所有應收貿易賬款均逾期少於90日。由於信貸質素並無重大轉變，故目標集團未有計提呆賬撥備。截至二零一三年九月三十日，目標集團其後獲相關客戶悉數償付截至二零一三年六月三十日之應收貿易賬款。

其他應收款項及按金

其他應收款項及按金主要包括就收購土地向政府當局支付之按金、授予第三方之貸款及墊款、向員工墊付之差旅費用及就銷售點(「POS」)系統向商業銀行支付之墊款。其他應收款項及按金由截至二零一零年十二月三十一日約人民幣259,200,000元顯著減少至截至二零一一年十二月三十一日約人民幣31,200,000元，主要由於出售重慶合恒導致向海南佳宇及海南中坤出售公司間貸款合共人

目標集團之財務資料

人民幣200,000,000元。於二零一零年十一月，重慶合恒以新法定註冊資本形式收購海南佳宇之60%股權，代價為人民幣30,000,000元。海南佳宇餘下40%股權由三名第三方人士(包括潘桂樂先生)持有。由於重慶合恒不曾指派任何人士出任海南佳宇董事，亦無參與管理其日常營運，且增資及購回協議規定海南佳宇須於協議日期起計三年內購回重慶合恒所持股權，故該等收購成本被視為向海南佳宇作出之貸款。此外，於二零一零年十二月，重慶合恒向海南中坤墊付人民幣170,000,000元。重慶合恒之註冊資本為人民幣300,000,000元，其中90%股權由江蘇豐盛房地產持有。於二零一一年九月，江蘇豐盛房地產以代價人民幣270,000,000元向南京小菜一碟文化傳媒有限公司出售重慶合恒之90%股權，藉此全面收回其於重慶合恒之投資。據董事(連同候任執行董事)所深知，截至二零一三年三月三十一日，重慶合恒已向海南中坤清償墊款結餘；而截至本通函日期，向海南佳宇提供之貸款人民幣30,000,000元仍未到期。其他應收款項及按金相對維持穩定。

於往績記錄期間，重慶合恒與其他公司訂立多項公司間貸款，重慶合恒曾經或預期將與該等公司合作。於往績記錄期間，所有該等公司間貸款均為無抵押、免息及須按要求償還，惟上文所述重慶合恒向海南佳宇借出人民幣30,000,000元之貸款除外，目標集團就此於二零一零年及二零一一年錄得利息收入分別人民幣1,200,000元及人民幣2,700,000元。於二零一一年九月，江蘇豐盛房地產透過出售重慶合恒售出該等利息。目標集團確認，截至本通函日期，概無收取任何公司間貸款利息。董事(連同候任執行董事)確認，該等結餘於出售時並無任何可收回性問題。據董事(連同候任執行董事)所深知，截至二零一三年三月三十一日，除提供予海南佳宇之貸款人民幣30,000,000元於本通函日期仍未到期外，所有公司間貸款已結清。有關該等公司間貸款之合法性分析，請參閱「目標集團之業務—不合規事宜—公司間貸款」。除上述公司間貸款外，本公司之中國法律顧問認為，重慶合恒遭目標集團出售前之營運、業務及投資在各重大方面均符合相關法律及法規。

倘有客觀證據顯示以金融資產之原始實際利率貼現之估計未來現金流量現值低於該資產之賬面值，則目標集團將就其他應收款項及按金記錄減值虧損。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年六月三十日止六個月，目標集團並無就其他應收款項及按金記錄任何減值虧損。

目標集團之財務資料

就土地競投支付之墊款

下表載列目標集團截至所示日期就土地競投支付之墊款分析：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
鹽城市交通投資 有限公司 (「鹽城交通」)	100,000	—	—	—
南京玉鵬房地產開發 有限公司 (「南京玉鵬」)	150,000	—	—	—
	<u>250,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

鹽城交通為國有企業，主力發展城市物業，並投資及管理基建、物流、物流設備、建築設備及其他工業或旅遊項目，過往曾成功收購鹽城地塊。基於其成功收購鹽城地塊之經驗，江蘇豐盛房地產於二零零八年決定與其合作參與鹽城一幅特定地塊之土地拍賣活動，方法為透過當時存在之子公司鹽城豐盛金基房地產開發有限公司(「鹽城豐盛」)向鹽城交通墊款人民幣100,000,000元。有關合作安排下各訂約方之角色、權利及責任細節，請參閱「目標集團之業務—項目發展—土地收購」第179頁。

上述墊款為免息及須按要求償還。於二零一零年，由於特定地塊未能開放競投，加上目標集團經調整策略後決定透過江蘇豐盛房地產發展所有位於鹽城之項目，江蘇豐盛房地產遂決定解散鹽城豐盛。於二零一二年七月二十五日解散鹽城豐盛前，鹽城交通已向南京嘉盛景觀轉讓應付鹽城豐盛款項，南京嘉盛景觀其後將該等款項轉讓予南京豐盛控股。南京豐盛控股以該等款項抵銷江蘇豐盛房地產應付南京豐盛控股之款項人民幣70,000,000元及鹽城豐盛應付南京豐盛控股之款項人民幣30,000,000元，藉此結清未償還結餘。

鹽城交通獨立於經擴大集團、董事或控股股東及經擴大集團、董事或控股股東之任何關連人士。

目標集團之財務資料

南京玉鵬於南京從事物業發展業務。於二零一零年，江蘇豐盛房地產同意接納南京玉鵬之建議，與南京玉鵬合作收購位於南京六合區之地塊及開發物業，並同意應南京玉鵬之要求以代價人民幣150,000,000元收購南京玉鵬75%新法定註冊資本。由於(i)江蘇豐盛房地產不曾指派任何人士出任南京玉鵬董事，亦無參與管理其日常營運；及(ii)根據雙方協定，江蘇豐盛房地產將不會就南京玉鵬獲江蘇豐盛房地產收購其股權前已產生之任何債務負上任何責任，故該等收購成本被視為向南京玉鵬作出之墊款。有關合作安排下各訂約方之角色、權利及責任細節，請參閱「目標集團之業務—項目發展—土地收購」第179頁。

南京玉鵬已終止收購該地塊，原因為該地塊之估計拆遷與安置成本超出預期。因此，南京玉鵬與江蘇豐盛房地產之合作中止。於二零一一年，南京玉鵬已削減其註冊資本，並須向江蘇豐盛房地產償還人民幣150,000,000元。削減資本前，南京玉鵬曾向南京豐盛控股墊付人民幣150,000,000元。削減資本後，根據南京豐盛控股、江蘇豐盛房地產及南京玉鵬於二零一一年十一月訂立之協議，南京玉鵬向江蘇豐盛房地產轉讓應收南京豐盛控股之款項，而江蘇豐盛房地產以南京玉鵬轉讓予南京豐盛控股為數人民幣150,000,000元之墊款抵銷江蘇豐盛房地產應付南京豐盛控股之款項。

南京玉鵬獨立於經擴大集團、董事或控股股東及經擴大集團、董事或控股股東之任何關連人士。

有關該等公司間貸款之合法性分析，請參閱「目標集團之業務—不合規事宜—公司間貸款」。

目標集團之財務資料

就收購潛在發展用地支付之墊款

下表載列目標集團截至所示日期就收購潛在發展用地支付之墊款分析：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 六月三十日 (人民幣千元) (經審核)
海南佳宇英皇投資 有限公司 (「海南佳宇」) ⁽¹⁾	232,170	—	—	—
潘桂樂先生 ⁽²⁾	20,000	—	—	—
重慶佳宇英皇酒店 有限公司 (「重慶佳宇」) ⁽³⁾	13,860	—	—	—
其他	57	—	—	—
總計	266,087	—	—	—

附註：

- (1) 於二零一零年十一月，重慶合恒以新法定註冊資本形式收購海南佳宇之60%股權，代價為人民幣30,000,000元。海南佳宇餘下40%股權由三名第三方人士(包括潘桂樂先生)持有。由於重慶合恒不曾指派任何人士出任海南佳宇董事，亦無參與管理其日常營運，且增資及購回協議規定海南佳宇須於協議日期起計三年內購回重慶合恒所持股權，故該等收購成本被視為向海南佳宇作出之貸款。
- (2) 重慶科而士實業(集團)有限公司(「重慶科而士」)按照潘桂樂先生之指示代表潘桂樂先生接收該等款項。
- (3) 重慶佳宇由四名第三方人士(包括潘桂樂先生)擁有。

海南中坤持有海南合共1,200,000平方米海域之海域使用權證。海南中坤為海南佳宇之子公司。透過所持海南佳宇股權，潘桂樂先生計劃向地方政府申請將海域使用權證轉換為土地使用權證，有待地方政府審批，並涉及相關成本與開支。重慶合恒同意接納潘桂樂先生有關合作進行上述轉換之建議。於潘桂樂先生之指示下，重慶合恒於二零一零年六月向重慶科而士墊付人民幣20,000,000元。其後，重慶合恒於二零一零年十月向重慶佳宇及海南佳宇分別墊付約人民幣13,900,000元及人民幣232,200,000元。上述墊款計劃用作轉換手續之資金。有

關合作安排下各訂約方之角色、權利及責任細節，請參閱「目標集團之業務 — 項目發展 — 土地收購」第179頁。

於二零一一年，目標集團調整業務策略，專注發展鹽城及重慶物業市場，原因為目標集團相信上述兩個城市之物業市場相對中國其他城市而言發展潛力較為理想，加上目標集團熟知當地市場形勢。作為策略調整其中一環，於二零一一年九月，目標集團決定透過江蘇豐盛房地產直接持有重慶同景，故出售所持重慶合恒股權。

重慶合恒之註冊資本為人民幣300,000,000元，其中90%股權由江蘇豐盛房地產持有。於二零一一年九月，江蘇豐盛房地產以代價人民幣270,000,000元向南京小菜一碟文化傳媒有限公司出售重慶合恒之90%股權，藉此全面收回其於重慶合恒之投資。有關其後結算重慶合恒未清償結餘之詳情，請參閱「目標集團之財務資料 — 若干資產負債表項目 — 應收貿易賬款及其他應收款項、預付款項及按金 — 其他應收款項及按金」。

重慶科而士、重慶佳宇、海南佳宇或潘桂樂先生各自獨立於經擴大集團、董事或控股股東及經擴大集團、董事或控股股東之任何關連人士。

有關該等公司間貸款之合法性分析，請參閱「目標集團之業務 — 不合規事宜 — 公司間貸款」。未來，目標集團不擬訂立任何公司間貸款。

發展中物業

發展中物業主要包括目標集團收到相關政府建設機關發出所需建築工程施工許可證但並未收到竣工備案表之項目或項目階段。目標集團全部發展中物業均位於中國。

於往績記錄期間，目標集團之發展中物業主要隨著項目動工及竣工時間而有所變動。竣工及未交付物業由發展中物業轉至持作出售物業。

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以及二零一三年六月三十日，目標集團旗下發展中物業分別約值人民幣765,200,000元、人民幣1,061,500,000元、人民幣1,367,300,000元及人民幣1,322,100,000元。目標集團旗下發展中物業於二零一零年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日期間升值，主要歸功於目標集團同期不斷進行物業發展活動。於二零一二年十二月三十一日至二零一三年六月三十日期間，目標集團旗下發展中物業維持相對穩定價值。

目標集團之財務資料

倘發展中物業之估計市值低於其賬面值，則目標集團會就發展中物業作出撥備。董事(連同候任執行董事)會於決定應否作出撥備時考慮當前市況及估計市值減估計物業竣工成本。因此，市況重大變動或預計發展成本大幅變動可能導致須作出重大撥備。於二零一零年、二零一一年及二零一二年以及截至二零一三年六月三十日止六個月，目標集團概無就發展中物業作出任何撥備。

持作出售物業

持作出售物業主要包括目標集團收訖相關政府建設機關所發出竣工備案表之項目或項目階段。目標集團全部持作出售物業均位於中國。

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以及截至二零一三年六月三十日，目標集團旗下持作出售物業分別約值人民幣2,900,000元、人民幣302,800,000元、人民幣57,700,000元及人民幣184,500,000元。於往績記錄期間，隨著目標集團不斷進行物業發展活動，目標集團旗下持作出售物業普遍升值，惟大量交付竣工物業之期間除外。

目標集團之財務資料

應收關連方款項

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以及二零一三年六月三十日，應收關連方款項分別約為人民幣43,900,000元、人民幣137,000,000元、零元及人民幣6,200,000元。下表載列應收關連方款項之詳情：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 六月三十日 (人民幣千元) (經審核)
季先生	40,000	8,000	—	—
南京鐵豐物資貿易 有限公司	—	20,000	—	—
重慶豐利大貿易 有限公司	—	4,107	—	—
南京豐盛置業發展 有限公司	—	20,000	—	—
江蘇豐盛貿易	3,926	84,908	—	6,241
總計	43,926	137,015	—	6,241

應收關連方款項由截至二零一零年十二月三十一日約人民幣43,900,000元大幅增加至截至二零一一年十二月三十一日約人民幣137,000,000元，主要由於向南京鐵豐物資貿易有限公司、重慶豐利大貿易有限公司及江蘇豐盛貿易預付款項以採購建材以及向南京豐盛置業發展有限公司提供墊款，部分因季先生還款而抵銷。截至二零一二年十二月三十一日，所有該等預付款項及墊款已清償。應收季先生款項由季先生以現金清還。所有其他款項則透過轉讓該等金額予重慶合恒及南京豐盛控股而結清。截至二零一三年六月三十日之應收關連方款項為人民幣6,200,000元，包括根據先前與江蘇豐盛貿易所簽訂建材採購合約向江蘇豐盛貿易支付之餘款人民幣6,200,000元。於往績記錄期間，應收關連方款項為無抵押、免息及須按要求償還。董事(連同候任執行董事)確認，目標集團將於復牌前悉數清償該等結餘，而除通函「目標集團之業務—不合規事宜—公司間貸款」第207及208頁所述者外，其他應收關連方或獨立第三方款項均具有交易背景。本公司之中國法律顧問認為，具有交易背景之應收關連方或獨立第三方款項並不構成公司間貸款。

目標集團之財務資料

已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指就中國相關商業銀行向目標集團所發行應付票據抵押之銀行存款。於往績記錄期間，相關銀行要求目標集團提供金額相當於該等銀行所發行應付票據之已抵押銀行存款。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以及二零一三年六月三十日，已抵押銀行存款分別為人民幣15,000,000元、人民幣58,000,000元、人民幣210,000元及人民幣11,200,000元。已抵押銀行存款按每日存款浮動利率計息。

應付貿易賬款及其他應付款項

下表載列目標集團截至所示日期之應付貿易賬款及其他應付款項：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 六月三十日 (人民幣千元) (經審核)
預收款項	329,969	696,138	861,336	795,711
應計開支	12,741	32,399	47,517	96,655
應付貿易賬款	27,890	30,722	23,824	17,193
應付票據	15,000	58,000	210	11,195
應付股息	—	—	17,427	—
其他應付款項	169,603	77,503	8,019	8,912
其他應付稅項	40	5,420	6,665	4,278
總計	555,243	900,182	964,998	933,944

預收款項

預收款項指就目標集團預售物業向客戶收取之銷售所得款項。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以及二零一三年六月三十日，目標集團之預收款項分別約為人民幣330,000,000元、人民幣696,100,000元、人民幣861,300,000元及人民幣795,700,000元。於二零一零年十二月三十一日至二零一二年十二月三十一日期間，目標集團之預收款項有所增加，主要由於目標集團同期不斷進行物業發展及預售活動。於二零一二年十二月三十一日至二零一三年六月三十日期間，目標集團之預收款項主要受同景·躍城第二至五座及第七座樓宇竣工及交付影響而減少7.6%。

應計開支

應計開支主要包括應付建築承包商及物料供應商之款項，相關付款發票仍未發出。應計開支由截至二零一零年十二月三十一日約人民幣12,700,000元大

目標集團之財務資料

幅增至截至二零一一年十二月三十一日約人民幣32,400,000元及截至二零一二年十二月三十一日約人民幣47,500,000元，並於二零一三年六月三十日進一步增至約人民幣96,700,000元，與目標集團持續進行物業發展活動相符。

應付貿易賬款及應付票據

應付貿易賬款及應付票據由截至二零一零年十二月三十一日之人民幣42,900,000元增加106.8%至截至二零一一年十二月三十一日約人民幣88,700,000元，主要由於應付發展中項目承包商／供應商之款項大幅增加。應付貿易賬款及應付票據由截至二零一一年十二月三十一日約人民幣88,700,000元大幅減少至截至二零一二年十二月三十一日約人民幣24,000,000元，主要由於目標集團在二零一二年縮短付款時間。於二零一二年十二月三十一日至二零一三年六月三十日期間，應付貿易賬款及應付票據相對維持穩定。應付票據於二零一二年十二月三十一日至二零一三年六月三十日期間顯著增加，主要由於目標集團就若干建設項目承擔之付款責任於二零一三年六月三十日仍未到期。

下表載列目標集團於報告期末按發票日期呈列應付貿易賬款之賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 六月三十日 (人民幣千元) (經審核)
90日以內	10,832	15,325	21,761	11,102
91至180日	16,123	14,335	41	2,324
181至365日 ⁽¹⁾	902	1,020	1,337	1,801
超過1年 ⁽¹⁾	33	42	685	1,966
總計	27,890	30,722	23,824	17,193

附註：

- (1) 主要包括目標集團為保證質素而保留支付予總建築承包商之款項(一般為期五年)及應付建築承包商之款項，目標集團已就此接獲發票，惟付款責任仍未到期。

目標集團之應付貿易賬款主要指應付其建築承包商之建築成本。建築合約之年期視乎不同項目而定，而結算期則一般與建築承包商達成建築合約所載若干重要事項之時間掛鈎。目標集團亦自應付總建築承包商之款項中保留部分作為品質保證金，保證期一般為五年。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以及二零一三年六月三十日，應付貿易賬款之結餘尚未逾期。

目標集團之財務資料

截至二零一三年九月三十日，目標集團已向相關供應商及承包商償付截至二零一三年六月三十日之應付貿易賬款其中約人民幣7,600,000元。董事(連同候任執行董事)確認，於往績記錄期間及截至最後可行日期，就清償應付貿易及非貿易賬款方面並無重大違約。

其他應付款項

下表載列目標集團截至所示日期之其他應付款項：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 六月三十日 (人民幣千元) (經審核)
已收按金	11,603	7,351	7,635	8,912
應付獨立第三方款項				
重慶合恒	—	57,299 ⁽¹⁾	384	—
南京嘉盛混凝土 有限公司 (「嘉盛混凝土」)	—	12,800 ⁽²⁾	—	—
江蘇寧華投資 有限公司 (「寧華投資」)	158,000 ⁽³⁾	—	—	—
其他	—	53	—	—
小計	158,000	70,152	384	—
總計	169,603	77,503	8,019	8,912

附註：

- (1) 目標集團已於二零一一年九月出售重慶合恒。因此，先前向重慶合恒收取之款項(主要用作物業發展成本及開支)確認為應付重慶合恒款項。
- (2) 已收款項主要用作營運資金。
- (3) 該款項指寧華投資透過重慶合恒(於二零一零年作出有關墊款時為目標集團之成員公司)墊付予海南中坤之款項。

其他應付款項主要指(i)應付獨立第三方款項及(ii)已收承包商及供應商按金。承包商及供應商向目標集團支付按金作為競投按金，以參與目標集團籌辦之招標程序。勝出招標程序後，彼等向目標集團支付按金作為各自於建築或供應合約下之履約保證。其他應付款項由截至二零一零年十二月三十一日之人民幣

目標集團之財務資料

169,600,000元顯著減少至截至二零一一年十二月三十一日之人民幣77,500,000元，主要由於二零一一年向寧華投資清償目標集團當時子公司重慶合恒結欠之款項人民幣158,000,000元所致。於二零一一年，重慶合恒向寧華投資轉讓海南中坤結欠重慶合恒之債務，藉此清償重慶合恒結欠寧華投資之債務。其他應付款項由截至二零一一年十二月三十一日之人民幣77,500,000元顯著減少至截至二零一二年十二月三十一日之人民幣8,000,000元，主要由於結清與重慶合恒及嘉盛混凝土之未償結餘所致。其他應付款項由截至二零一二年十二月三十一日之人民幣8,000,000元增加11.3%至截至二零一三年六月三十日之人民幣8,900,000元，主要由於已收承包商及供應商按金增加，部分因清償與重慶合恒之結餘而抵銷。該等墊款為無抵押、免息及須按要求償還。董事(連同候任執行董事)確認，目標集團將於復牌前悉數清償該等結餘。有關該等公司間貸款之合法性分析，請參閱「目標集團之業務—不合規事宜—公司間貸款」。

應付股息

由於目標集團於二零一零年及二零一一年十二月三十一日並無宣派任何股息，故目標集團於該等期間並無應付股息。於二零一二年，目標集團宣派股息約人民幣174,300,000元，其中約人民幣17,400,000元應付予南京嘉盛，分類為應付股息。其餘約人民幣156,900,000元應付予南京豐盛控股，分類為應付關連方款項。詳情請參閱「應付關連方款項」。目標集團已於二零一三年五月向南京嘉盛支付餘下應付股息結餘，故目標集團於截至二零一三年六月三十日並無任何應付股息。

目標集團之財務資料

應付關連方款項

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以及二零一三年六月三十日，應付關連方款項分別約為人民幣808,000,000元、人民幣327,700,000元、人民幣61,100,000元及人民幣60,800,000元。下表載列應付關連方款項之詳情：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 六月三十日 (人民幣千元) (經審核)
南京豐盛控股	25,592	314,117 ⁽¹⁾	61,109 ⁽²⁾	60,839
南京小菜一碟 文化傳媒有限公司	—	600	—	—
南京豐盛投資集團 有限公司	782,402 ⁽³⁾	12,971	—	—
總計	807,994	327,688	61,109	60,839

附註：

- (1) 已收款項用作支付西城府邸之土地出讓金及作為營運資金。
- (2) 指應付南京豐盛控股之股息約人民幣60,800,000元及其他應付南京豐盛控股之款項。
- (3) 已收款項主要用作(i)向地方政府機關支付競投按金；(ii)向鹽城交通及南京玉鵬支付土地競投墊款；及(iii)向重慶佳宇、海南佳宇及潘桂樂先生支付收購潛在發展用地墊款。

應付關連方款項由截至二零一零年十二月三十一日約人民幣808,000,000元減少約59.4%至截至二零一一年十二月三十一日約人民幣327,700,000元，主要由於向南京豐盛投資集團有限公司還款，部分為南京豐盛控股及南京小菜一碟文化傳媒有限公司提供之墊款所抵銷。於二零一二年，南京小菜一碟文化傳媒有限公司及南京豐盛投資集團有限公司向南京豐盛控股轉讓其應收目標集團款項，南京豐盛控股其後將該等與目標集團之結餘合共人民幣300,000,000元轉換為目標集團之股權。因此，截至二零一二年十二月三十一日，所有截至二零一一年十二月三十一日止應付關連方之結餘已結清，惟應付南京豐盛控股為數約人民幣300,000元之款項除外，有關款項於二零一二年十二月三十一日仍未償還，其後於截至本通函日期結清。

目標集團之財務資料

於二零一二年，目標集團宣派股息約人民幣174,300,000元，其中約人民幣156,900,000元應付予南京豐盛控股，分類為應付關連方款項。目標集團於二零一二年向南京豐盛控股派付股息約人民幣96,000,000元，餘下約人民幣60,800,000元於二零一三年六月三十日仍未清償。

於往績記錄期間，應付關連方款項為無抵押、免息及須按要求償還。董事(連同候任執行董事)確認，目標集團將於復牌前悉數清償該等結餘，而除通函「目標集團之業務—不合規事宜—公司間貸款」第207及208頁所述者外，其他應付關連方或獨立第三方款項均具有交易背景。本公司之中國法律顧問認為，具有交易背景之款項並不構成公司間貸款。

流動資金及資本資源

概覽

目標集團經營資本密集型行業，過往透過預售及銷售物業所得款項、銀行借貸及股東注資撥付其營運資金所需及資本開支。目標集團預期日後將透過預售及銷售物業所得款項及商業銀行提供之銀行借貸撥付其營運資金所需及資本開支。目標集團之短期流動資金需求乃與撥付其營運資金所需及償還其債務承擔有關。目標集團之短期流動資金來源包括現金結餘、預售及銷售物業所得款項以及銀行借貸。目標集團之長期流動資金需求乃與撥付其物業發展項目及償還其長期債務有關。目標集團之長期流動資金來源包括銀行借貸。

目標集團之財務資料

現金流量

下表為目標集團於所示期間之綜合現金流量表以及現金及現金等值物結餘分析之簡明概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一三年 (人民幣千元) (經審核)
經營活動所得					
(所用)現金淨額	(313,735)	460,157	74,177	37,961	(35,902)
投資活動所得					
(所用)現金淨額	(326,767)	(779,161)	(386,380)	52,639	(17,183)
融資活動所得					
(所用)現金淨額	649,985	356,843	387,615	(10,897)	53,803
現金及現金等 值物增加淨額	9,483	37,839	75,412	79,703	718
於年初之現金及 現金等值物	31,340	40,823	78,662	78,662	154,074
於年末之現金及 現金等值物	40,823	78,662	154,074	158,365	154,792

經營活動所用或所得現金流量

目標集團之經營活動所得現金主要源自預售及銷售物業之所得款項。目標集團之經營活動所用現金主要包括就物業發展活動及土地收購支付之款項。

截至二零一三年六月三十日止六個月，目標集團之經營活動所用現金淨額約為人民幣35,900,000元，主要由於發展中物業增加人民幣262,500,000元，部分為持作出售物業減少人民幣191,600,000元及除稅前溢利人民幣92,700,000元所抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之經營活動所得現金淨額約為人民幣74,200,000元，主要由於持作出售物業減少人民幣245,100,000元、除稅前溢利人民幣107,400,000元及應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣64,800,000元，部分為發展中物業增加人民幣286,300,000元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團之經營活動所得現金淨額約為人民幣460,200,000元，主要由於應付貿易賬款及其他應付款項增加人民

目標集團之財務資料

幣1,242,600,000元、持作出售物業減少人民幣192,600,000元、應收貿易賬款及其他應收款項、預付款項及按金減少人民幣159,200,000元及除稅前溢利人民幣125,500,000元，部分為發展中物業增加人民幣1,138,300,000元所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，目標集團之經營活動所用現金淨額約為人民幣313,700,000元，主要由於應收貿易賬款及其他應收款項、預付款項及按金增加人民幣578,300,000元及發展中物業增加人民幣181,400,000元，部分為應付貿易賬款及其他應付款項增加人民幣381,500,000元、持作出售物業減少人民幣78,500,000元及除稅前溢利人民幣20,800,000元所抵銷。

投資活動所用或所得現金流量

目標集團之投資活動現金流入主要反映利息收入、出售廠房及設備項目所得款項以及出售子公司及共同控制實體所得款項。目標集團之投資活動現金流出主要反映就重組及收購子公司支付之款項、向關連方墊款以及購置廠房及設備項目。

截至二零一三年六月三十日止六個月，目標集團之投資活動所用現金淨額約為人民幣17,200,000元，主要包括已抵押銀行存款增加人民幣11,000,000元及向關連方墊款人民幣6,000,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之投資活動所用現金淨額約為人民幣386,400,000元，主要包括根據重組支付江蘇豐盛房地產股權所涉及代價產生之現金流出人民幣400,000,000元及向關連方墊款約人民幣44,800,000元，部分為已抵押銀行存款減少人民幣57,800,000元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團之投資活動所用現金淨額約為人民幣779,200,000元，主要包括向關連方墊款約人民幣695,200,000元、出售子公司之現金流出淨額約人民幣44,500,000元及已抵押銀行存款增加約人民幣43,000,000元，部分為出售一家共同控制實體權益之所得款項人民幣5,000,000元所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，目標集團之投資活動所用現金淨額為人民幣326,800,000元，主要包括就收購重慶同景支付之款項約人民幣239,600,000元以及向關連方及一名第三方墊款約人民幣72,000,000元。

融資活動所得或所用現金流量

目標集團之融資活動現金流入主要反映商業銀行借貸、關連方墊款、控股及非控股權益注資以及已收政府補助。目標集團之融資活動現金流出主要反映償還銀行借貸及已付股息。

截至二零一三年六月三十日止六個月，目標集團之融資活動所得現金淨額約為人民幣53,800,000元，主要包括已籌得銀行借貸人民幣80,000,000元，部分為已付股息約人民幣17,400,000元及償還銀行借貸人民幣8,500,000元所抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所得現金淨額約為人民幣387,600,000元，主要包括南京豐盛控股之實繳資本人民幣400,000,000元、商業銀行借貸人民幣140,000,000元、關連方墊款約人民幣137,000,000元及已收政府補助人民幣100,000元，部分為償還銀行借貸人民幣193,500,000元及已付股息約人民幣96,000,000元所抵銷。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所得現金淨額約為人民幣356,800,000元，主要包括商業銀行借貸人民幣375,000,000元、關連方墊款約人民幣231,200,000元及已收政府補助人民幣672,000元，部分為償還銀行借貸人民幣250,000,000元所抵銷。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所得現金淨額約為人民幣650,000,000元，主要包括關連方墊款約人民幣552,200,000元及商業銀行借貸人民幣160,000,000元，部分為償還銀行借貸人民幣80,000,000元所抵銷。

營運資金

董事(連同候任執行董事)認為，考慮到餘下集團之業務前景、內部資源及可供動用信貸融資並假設建議交易完成，在無任何不可預見情況下，餘下集團具備充足營運資金應付自通函日期起計最少十二個月之需要。

目標集團截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之負營運現金流量淨額

截至二零一零年十二月三十一日止年度，目標集團錄得來自經營活動之負現金流量淨額約人民幣313,700,000元，主要由於期內進行長期及資本密集型物業發展以及目標集團持續透過收購地塊擴張業務。於二零一零年，目標集團積極壯大項目發展組合，並支付土地出讓金及項目發展成本人民幣103,000,000元，

目標集團之財務資料

令目標集團之發展中及持作未來發展物業增加。此外，目標集團於二零一零年支付土地競投墊款人民幣250,000,000元、支付收購潛在發展用地墊款人民幣266,100,000元及向海南中坤墊款人民幣170,000,000元。上述因素導致二零一零年錄得龐大經營現金流出。同時，目標集團旗下大多數項目仍處於設計及施工前規劃階段，故於二零一零年未有產生任何預售或銷售現金流。例如，目標集團旗下同景·躍城及書香苑分別直至二零一一年五月及二零一二年四月方產生預售所得款項。於二零一零年，目標集團唯一可供銷售或預售之物業為西城逸品花園第1期、第2期及第3期第一階段，所產生經營現金流入相對較低。因此，目標集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得負營運現金流量。

截至二零一三年六月三十日止六個月，目標集團錄得來自經營活動之負現金流量淨額約人民幣35,900,000元，主要由於西城府邸在二零一二年年底動工，導致二零一三年上半年產生龐大現金流出。然而，目標集團直至二零一三年第二季始預售西城府邸，故於二零一三年上半年並無產生重大現金流入。

目標集團就發展中及持作未來發展項目之融資計劃以及目標集團之現金流管理措施

根據中國法律及法規，動用銀行借貸發展項目前，各物業發展商須先行取得土地使用權證及其他相關證明，並作出相當於項目整體物業發展成本最少35%之投資。土地出讓金一般佔項目整體物業發展成本約30%。於二零一三年三月三十一日前，目標集團已就所有發展中及持作未來發展項目支付土地出讓金。目標集團預期以商業銀行貸款以及預售及銷售所得款項撥付餘下發展成本。

截至二零一三年七月三十一日，目標集團之資本承擔為人民幣2,328,000,000元，其中人民幣308,000,000元須於截至二零一三年十二月三十一日止五個月支付、人民幣602,000,000元須於截至二零一四年十二月三十一日止年度支付，餘下人民幣1,418,000,000元則須於截至二零一五年十二月三十一日止年度或往後年度支付。目標集團密切監察資本承擔之付款時間，透過管理資本承擔及有效地調配資源，確保維持足夠資金撥付有關款項。為管理現金流錯配情況，目標集團按以下步驟撥付建築成本及資本承擔所需資金：

- (i) 取得土地使用權證前，目標集團以本身資金撥付土地使用權成本；

目標集團之財務資料

- (ii) 取得土地使用權證後，目標集團會向中國商業銀行籌措銀行貸款。目標集團計劃將江蘇豐盛房地產之資產負債率維持於80%以下，確保符合與中國銀行股份有限公司鹽城城中支行所訂立貸款協議項下之限制性契約；及
- (iii) 取得預售許可證後，目標集團會以預售所得款項及銀行借貸撥付餘下物業發展成本。目標集團計劃將未來物業發展項目劃分為更多期數及階段，務求加快物業銷售收益確認速度及改善目標集團資金周轉情況，並嘗試透過優化項目及項日期數時間表，維持相對穩定之經營現金流量及流動資金。

預測預售建築面積及平均售價變動對經擴大集團營運資金充裕性之敏感度分析

		於		截至	
		二零一三年九月一日至 二零一三年十二月三十一日期間		二零一四年十二月三十一日 止年度	
		對預測銷售 所得款項總額 之影響 (百分比)	對預測銷售 所得款項 之影響 (人民幣百萬元)	對預測銷售 所得款項總額 之影響 (百分比)	對預測銷售 所得款項 之影響 (人民幣百萬元)
情況一	預測預售建築面積 減少10%之變動	-5.6% ⁽¹⁾	-10.9	-10%	-91.7
情況二	預測平均售價減少 10%之變動	-5.6% ⁽¹⁾	-10.9	-10%	-91.7
情況三	預測預售建築面積及 平均售價雙雙減少 10%之變動	-10.5% ⁽¹⁾	-20.7	-19% ⁽²⁾	-174.2

附註：

- (1) 敏感度分析之減少假設單純基於目標集團預期在二零一三年九月一日至二零一三年十二月三十一日期間訂立物業買賣協議所產生預測銷售款項而作出。於二零一三年九月一日前訂立物業買賣協議所產生銷售款項並無計入減少假設內。
- (2) 倘預測預售建築面積及平均售價雙雙減少10%，則截至二零一四年十二月三十一日止年度之預測銷售總額將減少約19%。

目標集團之財務資料

倘預測預售建築面積減少10%，經擴大集團於二零一三年九月一日至二零一三年十二月三十一日期間之預測銷售所得款項將減少人民幣10,900,000元，即較經擴大集團於二零一三年九月一日至二零一三年十二月三十一日期間之預測銷售所得款項減少5.6%。

倘預測平均售價減少10%，經擴大集團於二零一三年九月一日至二零一三年十二月三十一日期間之預測銷售所得款項將減少人民幣10,900,000元，即較經擴大集團於二零一三年九月一日至二零一三年十二月三十一日期間之預測銷售所得款項減少5.6%。

倘預測預售建築面積及平均售價雙雙減少10%，經擴大集團於二零一三年九月一日至二零一三年十二月三十一日期間之預測銷售所得款項將減少人民幣20,700,000元，即較經擴大集團於二零一三年九月一日至二零一三年十二月三十一日期間之預測銷售所得款項減少10.5%。

倘預測預售建築面積減少10%，經擴大集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之預測銷售所得款項將減少人民幣91,700,000元，即較經擴大集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之預測銷售所得款項減少10%。

倘預測平均售價減少10%，經擴大集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之預測銷售所得款項將減少人民幣91,700,000元，即較經擴大集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之預測銷售所得款項減少10%。

倘預測預售建築面積及平均售價雙雙減少10%，經擴大集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之預測銷售所得款項將減少人民幣174,200,000元，即較經擴大集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之預測銷售所得款項減少19%。

於三個情況中，情況三之假設減幅最高，當中假設預測預售建築面積及平均售價於二零一三年九月一日至二零一三年十二月三十一日期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度雙雙減少10%，經計及截至最後可行日期經擴大集團之未動用銀行融資額後，董事認為經擴大集團之營運資金足以應付通函日期起計未來最少十二個月所需。

目標集團之財務資料

債務

銀行及其他借貸

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以及二零一三年六月三十日及八月三十一日，目標集團之未償還銀行及其他借貸分別為人民幣160,000,000元、人民幣285,000,000元、人民幣231,500,000元、人民幣303,000,000元及人民幣383,000,000元。下表載列目標集團截至所示日期之銀行及其他借貸到期情況：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 六月三十日 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 八月三十一日 (人民幣千元) (未經審核)
須予償還賬面值：					
按 要求或一年內	—	130,000	131,500	173,000	273,000
一年以上					
但不超過兩年	<u>160,000</u>	<u>155,000</u>	<u>100,000</u>	<u>130,000</u>	<u>110,000</u>
	160,000	285,000	231,500	303,000	383,000
減：列於流動					
負債下之					
一年內到期					
款項	<u>—</u>	<u>(130,000)</u>	<u>(131,500)</u>	<u>(173,000)</u>	<u>(273,000)</u>
列於非流動					
負債下之款項	<u>160,000</u>	<u>155,000</u>	<u>100,000</u>	<u>130,000</u>	<u>110,000</u>

目標集團之銀行及其他借貸按浮動利率計息。下表載列目標集團於所示期間之實際借貸利率範圍：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日	二零一三年 八月三十一日
浮息借貸	5.67%至6.72%	6.65%至7.68%	7.04%至7.69%	7.07%至7.98%	6.15%至7.98%

目標集團之財務資料

目標集團全部銀行貸款均以人民幣列值，並以發展中物業作為抵押。下表載列目標集團截至所示日期作為銀行貸款抵押之發展中物業總值：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日	二零一三年 八月三十一日
	(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)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
發展中物業(包括 土地使用權)	333,442	412,425	776,764	653,113	683,458

目標集團其他貸款均以人民幣列值及為無抵押。

目標集團之貸款協議包含多項慣常之肯定及／或負契諾，例如對變更控制權及出售重要資產之限制以及財務比率變動，目標集團必須遵守。董事(連同候任執行董事)確認，於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團並無違反其貸款協議所載任何重大契諾。於往績記錄期間，南京豐盛控股亦為目標集團之銀行貸款提供擔保。南京豐盛控股及相關銀行已於最後可行日期前終止該等擔保協議。目標集團日後可促使本公司或第三方擔保人為其銀行貸款提供擔保。

債務

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以及二零一三年六月三十日，目標集團之債務總額僅包括銀行貸款。截至二零一三年八月三十一日，目標集團之債務總額包括銀行貸款及委託貸款。截至二零一三年八月三十一日，目標集團有未償還債務人民幣383,000,000元，包括有抵押銀行貸款人民幣303,000,000元及無抵押委託貸款人民幣80,000,000元，而目標集團可供提取之未動用銀行融資額為人民幣70,000,000元。自二零一三年九月十六日至二零一三年九月二十七日，江蘇豐盛房地產、重慶同景與中國農業銀行訂立四份委託貸款協議，以將未償還公司間貸款結餘約人民幣127,000,000元轉為江蘇豐盛房地產、重慶同景與中國農業銀行之間之委託貸款。因此，目標集團於最後可行日期並無未償還公司間貸款。於二零一三年十月十八日，重慶同景、Chongqing Shinda Industrial Company Limited、重慶農村商業銀行巴南支行訂立委託貸款協議，據此，Chongqing Shinda Industrial Company Limited透過重慶農村商業銀行巴南支行向重慶同景提供委託貸款人民幣100,000,000元。

目標集團之財務資料

截至最後可行日期，目標集團可供提取之未動用銀行及其他融資額為人民幣320,000,000元。下表載列目標集團截至最後可行日期之尚未提取銀行及其他融資額分析：

銀行	尚未提取銀行 及其他融資額 (人民幣百萬元)
中國銀行股份有限公司鹽城城中支行 南京暢路材料科技有限公司 (透過中國民生銀行股份有限公司南京分行)	70.0 250.0
總計	320.0

截至二零一三年六月三十日，中國銀行股份有限公司鹽城城中支行向目標集團授出銀行融資合共人民幣250,000,000元。根據目標集團與中國銀行股份有限公司鹽城城中支行所訂立日期為二零一二年八月二十八日之貸款協議，是項銀行融資其中人民幣180,000,000元已動用，截至本通函日期可供提取之金額為人民幣70,000,000元。目標集團預期於二零一三年十月提取銀行融資餘額。

於二零一三年九月十一日，南京暢路材料科技有限公司(透過中國民生銀行股份有限公司南京分行)向目標集團授出貸款融資人民幣255,000,000元。根據日期為二零一三年九月十一日之貸款協議，是項融資其中人民幣5,000,000元已動用，截至本通函日期可供提取之金額為人民幣250,000,000元。目標集團預期按照相關項目之建築時間表提取上述融資餘額。

與中國銀行股份有限公司鹽城城中支行訂立之貸款協議以及目標集團與中國民生銀行股份有限公司重慶支行所訂立日期為二零一一年八月十日及二零一二年五月十四日之兩份貸款協議均載有限制性契約。

目標集團之財務資料

與中國銀行股份有限公司鹽城城中支行所訂立貸款協議之限制性契約詳情如下：

- 江蘇豐盛房地產不得於悉數償還貸款前向其股東作出任何分派；
- 江蘇豐盛房地產不得於取得貸方書面批准前進行任何合併、重組、分拆、削減註冊股本、重大資產轉讓、清盤或改變控股權架構；
- 只要該等貸款仍未償還，江蘇豐盛房地產不得於取得貸方書面批准前動工興建西城府邸第2期及九總溝地塊。目標集團已於西城府邸第2期施工前取得貸方之書面批准。董事(連同候任執行董事)確認，目標集團將於九總溝地塊施工前取得貸方之書面批准；及
- 江蘇豐盛房地產之債務資產比率不得高於80%，否則於該等貸款仍未償還之前提下，貸方將有權削減、暫停或終止所授出之銀行融資及／或宣告貸款協議項下所有未償還金額即時到期。截至二零一二年十二月三十一日，江蘇豐盛房地產之債務資產比率為66.0%。

根據目標集團與中國民生銀行股份有限公司重慶支行所訂立兩份貸款協議，重慶同景不得於取得貸方書面批准前進行任何合併、收購、分拆、股權架構重組、重大資產轉讓、清盤、投資、合資經營或其他將會影響貸方權利之舉措。

根據中國銀行股份有限公司鹽城城中支行及中國民生銀行股份有限公司重慶支行所發出日期分別為二零一三年五月三日及二零一三年七月十五日之確認函，該兩家銀行分別確認江蘇豐盛房地產或重慶同景並無拖欠該等貸款協議項下任何銀行借貸還款或違反任何契約。董事(連同候任執行董事)確認且本公司之中國法律顧問認為，於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團並無拖欠銀行借貸還款或違反任何貸款契約。

董事(連同候任執行董事)確認，目標集團過去就營運所需籌措外部借貸時未曾遭遇任何困難，預期日後亦不會面對任何外部融資難題。

於往績記錄期間，根據目標集團與南京嘉盛景觀及相關銀行訂立之抵押協議，目標集團以旗下持作未來發展物業為南京嘉盛景觀之銀行借貸提供擔保。於二零一三年八月七日，目標集團中止以旗下持作未來發展物業為南京嘉盛景

目標集團之財務資料

觀之銀行借貸提供擔保。此外，目標集團就其客戶為購買目標集團所開發住宅物業而申請之按揭貸款向銀行提供擔保。截至二零一三年八月三十一日，由目標集團擔保之未償還按揭貸款結餘約為人民幣527,700,000元。進一步詳情請參閱「一或然負債」。

除上文所述者外，截至二零一三年八月三十一日，目標集團並無任何尚未償還之已發行或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借貸或其他類似債務或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔或擔保。截至最後可行日期，董事(連同候任執行董事)確認，目標集團之債務自二零一三年八月三十一日以來並無任何重大變動。

主要財務比率

下表載列截至所示日期各項財務比率之概況：

	截至十二月三十一日			截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
	(%)	(%)	(%)	(%)
資產負債率	100.5	123.6	59.4	71.4
流動比率	123.0	128.2	140.9	144.8
股本回報率	8.0	33.8	8.6	8.1

資產負債率

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以及二零一三年六月三十日，目標集團之資產負債率分別約為100.5%、123.6%、59.4%及71.4%。資產負債率乃按目標集團之年／期末計息負債總額除年／期末權益總額後再乘100%計算。就目標集團而言，計息負債僅包括銀行借貸。目標集團之資產負債率由截至二零一零年十二月三十一日約100.5%上升至截至二零一一年十二月三十一日約123.6%，主要由於目標集團就撥資物業發展而增加銀行借貸金額。目標集團之資產負債率由截至二零一一年十二月三十一日約123.6%下降至截至二零一二年十二月三十一日約59.4%，主要由於銀行借貸減少及權益增加。目標集團之資產負債率由截至二零一二年十二月三十一日約59.4%上升至截至二零一三年六月三十日約71.4%，主要由於目標集團就撥資物業發展而增加銀行借貸金額。

流動比率

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以及二零一三年六月三十日，目標集團之流動比率分別約為123.0%、128.2%、140.9%及144.8%。流動比率乃按目標集團於年／期末之流動資產除年／期末流動負債後再乘100%計算。於二零一零年十二月三十一日至二零一一年十二月三十一日期間，目標集團之流動比率維持於相對穩定水平。目標集團之流動比率由截至二零一一年十二月三十一日約128.2%上升至截至二零一二年十二月三十一日約140.9%，主要由於流動負債之減幅大於流動資產之減幅。流動比率於二零一二年十二月三十一日至二零一三年六月三十日期間相對維持穩定。

股本回報率

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以及二零一三年六月三十日，目標集團之股本回報率分別約為8.0%、33.8%、8.6%及8.1%。股本回報率乃按目標集團年／期內溢利及全面收益總額除年／期末權益總額後再乘100%計算。目標集團之股本回報率由截至二零一零年十二月三十一日止年度約8.0%上升至截至二零一一年十二月三十一日止年度約33.8%，主要由於目標集團年內溢利及全面收益總額增加。目標集團之股本回報率由截至二零一一年十二月三十一日止年度約33.8%下降至截至二零一二年十二月三十一日止年度約8.6%，主要由於目標集團之權益增加。

賬外安排

截至二零一三年六月三十日，目標集團並無任何賬外安排。

資本開支

下表載列目標集團於所示期間就購置廠房及設備之資本開支：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (人民幣千元) (經審核)	二零一一年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一二年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一三年 (人民幣千元) (經審核)
廠房及設備	212	2,319	1,191	1,005	482

資本開支指購買廠房及設備、供辦公室使用之傢具、固定裝置及設備以及辦公室之租賃物業裝修所涉及開支。目標集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度產生資本開支約人民幣2,300,000元，主要由於重慶同景裝修新辦公室及重慶同景購置辦公室設施。目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止年

目標集團之財務資料

度產生資本開支約人民幣1,200,000元，主要由於購置一輛業務用車及辦公室設備。目標集團於截至二零一三年六月三十日止六個月產生資本開支約人民幣500,000元，主要源自採購辦公室設備。於往績記錄期間，目標集團以營運所得現金撥付其資本開支。

合約責任

目標集團就西城逸品花園、西城府邸、書香苑及同景·躍城之發展中物業有資本承擔。此外，目標集團根據經營租賃安排租賃其若干物業及辦公室。租約一般初步為期三至六年。租金通常按年上升，以反映市場租值。租賃安排並無設定任何或然租金及重續條款。下表載列目標集團截至所示日期之經營租賃承擔及資本承擔：

	截至十二月三十一日			截至	截至
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日	二零一三年 八月三十一日
	(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)
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
經營租賃承擔					
一年內	692	608	659	558	552
於第二年至第五年 (包括首尾兩年)	2,437	1,902	1,313	914	820
五年後	54	—	—	—	—
小計	3,183	2,510	1,972	1,472	1,372
資本承擔					
已授權但未訂約	610,034	1,978,281	1,967,473	1,848,762	1,826,077
已訂約但未撥備	571,524	548,076	603,305	502,344	485,093
小計	1,181,558	2,526,357	2,570,778	2,351,106	2,311,170
總計	1,184,741	2,528,867	2,572,750	2,352,578	2,312,542

或然負債

目標集團就其客戶為購買住宅物業所需資金而申請之按揭貸款向銀行提供擔保。目標集團之擔保於銀行接獲買家所提供相關物業之房屋所有權證作為獲授按揭貸款之抵押品後解除。倘任何買家於相關擔保期間違反其於按揭貸款項

下之付款責任，則銀行可要求目標集團履行該等付款責任。於該情況下，目標集團有權沒收已收訂金及出售所收回物業。按照行業慣例，目標集團並無對客戶進行任何獨立信貸評估，而是依賴承按銀行對客戶之信貸評估結果。截至二零一三年六月三十日，由目標集團擔保之未償還按揭貸款結餘約為人民幣513,600,000元。截至二零一三年八月三十一日，由目標集團擔保之未償還按揭貸款結餘約為人民幣527,700,000元。於往績記錄期間及截至最後可行日期，目標集團未獲要求根據其擔保履行重大付款責任。

於往績記錄期間，根據目標集團與南京嘉盛景觀及相關銀行訂立之抵押協議，目標集團以旗下持作未來發展物業為南京嘉盛景觀之銀行借貸人民幣75,000,000元提供擔保。於二零一三年八月七日，目標集團中止以旗下持作未來發展物業為南京嘉盛景觀之銀行借貸提供擔保。於往績記錄期間及截至抵押協議終止日期，目標集團未獲要求履行抵押協議項下責任。

目標集團確認，除通函所披露信息外，或然負債自二零一三年六月三十日以來並無出現重大變動。

關連方交易

通函附錄一所載會計師報告附註34披露目標集團於往績記錄期間與關連方訂立之重大交易。董事(連同候任執行董事)相信，目標集團乃按一般商業條款並在其日常業務中進行該等關連方交易。

有關市場風險之定量及定性披露

目標集團於日常業務中面對各種市場風險，包括商品風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

商品風險

目標集團就物業發展所需原材料(主要為鋼材及水泥)承受價格波動風險。目標集團現時並無進行且未有計劃進行商品對沖活動。目標集團以市價採購所需鋼材及水泥。因此，建材價格上漲將增加目標集團應付予建築承包商之採購成本及承包費。故此，建材價格波動可能會對目標集團之經營業績造成重大影響。

利率風險

目標集團之利率風險主要與銀行借貸有關。目標集團自中國商業銀行取得銀行借貸以支持其物業發展及滿足一般營運資金需求。目標集團所有銀行借貸均按浮動利率計息。利率上調會增加目標集團之融資成本或建築成本(如撥充資本)，最終將為目標集團之經營業績帶來不利影響。利率波動亦可導致目標集團之債務承擔公平值出現重大波動。目標集團按現行市場利率計息之已抵押銀行存款及銀行結餘亦承受利率風險。然而，目標集團管理層相信，由於所有已抵押銀行存款及銀行結餘均屬短期性質，故目標集團承受之風險極微。

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以及二零一三年六月三十日，倘銀行借貸、銀行結餘及已抵押銀行存款之利率上調或下調0.5%，而所有其他變數維持不變，則目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月之除稅後溢利及保留溢利將分別減少／增加約人民幣391,000元、人民幣556,000元、人民幣290,000元及人民幣514,000元。

目標集團目前並無進行利率對沖活動。然而，管理層持續監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

信貸風險

目標集團之信貸風險主要源於目標集團就其客戶為購買目標集團所開發住宅物業而申請之按揭貸款向銀行提供之擔保。有關該等擔保所面對風險之進一步詳情，請參閱「風險因素—與目標集團所經營業務及行業有關之風險—目標集團為客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠償還按揭貸款，目標集團可能須對承按銀行負責。」一節。目標集團於各報告期末審閱各個人買家之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。就此，董事(連同候任執行董事)認為，目標集團之信貸風險已大幅降低。

目標集團管理層相信，由於對方為認可信貸評級機構列為高信貸評級之銀行，故目標集團就銀行結餘及已抵押銀行存款承受之信貸風險有限。

流動資金風險

目標集團管理層監察及維持管理層視為足以為目標集團營運提供資金及減輕現金流量波動影響之現金及現金等值物水平。目標集團管理層亦監察銀行借貸之運用情況，並確保遵守貸款契約。

目標集團之財務資料

下表載列目標集團非衍生金融負債根據協定還款期之到期情況：

	一年內 (人民幣千元)	一年以上 但不超過兩年 (人民幣千元)	兩年以上但 不超過五年 (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					
應付貿易賬款及其他應付款項	225,234	—	—	225,234	225,234
應付關連方款項	807,994	—	—	807,994	807,994
銀行借貸	9,408	9,434	161,985	180,827	160,000
財務擔保合約	67,771	—	—	67,771	—
	<u>1,110,407</u>	<u>9,434</u>	<u>161,985</u>	<u>1,281,826</u>	<u>1,193,228</u>
於二零一一年十二月三十一日					
應付貿易賬款及其他應付款項	198,624	—	—	198,624	198,624
應付關連方款項	327,688	—	—	327,688	327,688
銀行借貸	146,704	163,094	—	309,798	285,000
財務擔保合約	190,753	—	—	190,753	—
	<u>863,769</u>	<u>163,094</u>	<u>—</u>	<u>1,026,863</u>	<u>811,312</u>
於二零一二年十二月三十一日					
應付貿易賬款及其他應付款項	96,997	—	—	96,997	96,997
應付關連方款項	61,109	—	—	61,109	61,109
銀行借貸	149,196	103,278	—	252,474	231,500
財務擔保合約	259,107	—	—	259,107	—
	<u>566,409</u>	<u>103,278</u>	<u>—</u>	<u>669,687</u>	<u>389,606</u>
截至二零一三年六月三十日					
應付貿易賬款及其他應付款項	133,955	—	—	133,955	133,955
應付關連方款項	60,839	—	—	60,839	60,839
銀行借貸	190,621	132,815	—	323,436	303,000
財務擔保合約	513,643	—	—	513,643	—
	<u>899,058</u>	<u>132,815</u>	<u>—</u>	<u>1,031,873</u>	<u>497,794</u>

股息政策

董事會可酌情決定是否就任何期間宣派任何股息及(倘其決定宣派股息)將予宣派之股息金額。本公司將不時因應財務狀況及當前經濟狀況評估股息政策。然而，派付股息之決定將由董事會酌情作出，並將以本公司之盈利、現金流量、財務狀況、資本需要、法定儲備金要求及董事會認為相關之任何其他條件為依歸。

可供分派儲備

截至二零一三年六月三十日，目標公司並無可供分派儲備可供分派予其股東。

概無重大變動

董事(連同候任執行董事)確認，自二零一三年六月三十日(即通函附錄一所載目標集團最新經審核財務報表結算日)起至最後可行日期(包括該日)止，目標集團之業務發展、財務或營運狀況或前景概無任何重大變動。

根據上市規則第13.13至13.19條作出披露

於最後可行日期，概無任何情況導致目標集團須根據上市規則第13.13至13.19條之規定作出披露。

目標集團之財務資料

物業估值對賬

下表顯示本發售章程附錄一所載截至二零一三年六月三十日止經審核綜合財務資料反映之發展中物業及持作出售物業總金額與本發售章程附錄五所載該等物業截至二零一三年七月三十一日止估值之對賬。

	人民幣千元
下列物業截至二零一三年六月三十日之賬面淨值(經審核):	
發展中物業	1,322,084
持作出售物業	<u>184,484</u>
	1,506,568
加：於二零一三年七月一日至 二零一三年七月三十一日期間添置	23,201
減：於二零一三年七月一日至 二零一三年七月三十一日期間交付	<u>(14,704)</u>
截至二零一三年七月三十一日之賬面淨值(未經審核)	1,515,065
估值盈餘淨額	<u>172,935</u>
本發售章程附錄五內物業估值報告所載目標集團 旗下物業於二零一三年七月三十一日之估值	<u><u>1,688,000</u></u>

股 本

於最後可行日期，本公司僅有一類已發行股份，即每股面值0.01港元之普通股。下表載列本公司於公開發售完成及悉數轉換可換股債券時作出調整之股本詳情：

港元

法定股本

8,000,000,000股	於最後可行日期之股份	80,000,000
12,000,000,000股	為實行公開發售及悉數轉換可換股債券而 增加法定股本所涉及12,000,000,000股股份	120,000,000
20,000,000,000股		200,000,000

已發行股本

422,000,000股	於最後可行日期之已發行股份	4,220,000
1,688,000,000股	將於公開發售完成後配發及發行之 發售股份	16,880,000
10,000,000,000股	將於可換股債券獲悉數轉換後發行之 換股股份	100,000,000
12,110,000,000股	緊隨公開發售完成及悉數轉換可換股債券 後之股份、發售股份及換股股份	121,100,000

除於公開發售完成後將予配發及發行合共1,688,000,000股發售股份及於悉數轉換可換股債券後將予發行合共10,000,000,000股換股股份外，於最後可行日期，本公司股本任何部分並無其他尚未行使之購股權、認股權證或其他換股權。

除本公司股本外，本集團任何成員公司之股本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權。

購股權計劃

於最後可行日期，本公司購股權計劃項下並無尚未行使之購股權。

一般授權

根據所有適用法例及在其規限下，董事已獲授一般無條件授權以配發、發行及處理未發行股份或可轉換為股份之證券或購股權、認股權證或認購任何股份之類似權利，及作出、授出、簽署或執行將會或可能需要行使有關權力之要約、協議或期權、契據及其他文件。將予配發及發行之股份面值總額將不得超過於二零一三年九月十九日舉行股東週年大會通過有關決議案當日本公司已發行股本面值總額之20%。

購回授權

董事亦已獲授一般無條件授權，以於聯交所或股份可能上市並獲證監會與聯交所就此認可之任何其他證券交易所購買股份，及按照證監會與聯交所之規則及規例及一切適用法例。本公司可能購買之股份面值總額將不得超過於二零一三年九月十九日舉行股東週年大會通過有關決議案當日本公司已發行股本面值總額之10%。

該兩項授權將於以下最早日期屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會以普通決議案撤回或修訂相關決議案授予董事之權限之日期。



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

敬啟者：

以下為吾等就南京豐盛資產管理有限公司(「目標公司」)及其子公司(以下統稱為「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六月三十日止六個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)所編製報告，以載入匯多利國際控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一三年十月二十八日內容有關建議收購目標公司全部股本權益(「建議收購事項」)之通函(「通函」)。

目標公司為於二零一二年七月十九日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司。根據於二零一二年八月十日完成之集團重組(「重組」)，目標公司成為現時組成目標集團之公司之控股公司，有關詳情載於下文財務資料附註1。目標公司主要業務為向其子公司提供管理服務及投資控股。

目標公司截至二零一二年十二月三十一日止期間之法定財務報表乃根據適用之中國會計準則及規例所編製，並已由於中國註冊之立信會計師事務所江蘇分所審核。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審計準則就目標公司截至二零一二年十二月三十一日止期間之財務報表進行獨立審核程序，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引「招股章程及申報會計師」進行所需額外程序。

現時組成目標集團之所有公司均為於中國成立之有限公司，並已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。於有關期間內及本報告日期，目標公司擁有以下直接及間接子公司以及合營企業：

子公司名稱	成立/營運 地點及日期	實繳/註冊股本	目標公司應佔股權百分比				於本報告 日期	主要活動
			二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 六月三十日	二零一三年 六月三十日		
江蘇省豐盛 房地產 開發有限公司 (「江蘇豐盛」) (附註a及f)	中國 二零零七年 二月一日	人民幣400,000,000元 (二零一零及 二零一一年 十二月三十一日： 人民幣100,000,000元)	99.84%	90.8%	100%	100%	100%	物業發展
重慶同景昌浩 置業有限公司 (「重慶同景」) (附註b及g)	中國 二零零九年 十一月 十二日	人民幣240,000,000元	89.86%	81.72%	90%	90%	90%	物業發展
重慶合恒置業 有限公司 (「重慶合恒」) (附註d及h)	中國 二零零九年 十一月 二十七日	無(二零一零年 十二月三十一日： 人民幣300,000,000元)	89.86%	—	—	—	—	物業發展
連運港順豐 房地產 有限公司 (「連運港順豐」) (附註c、d及i)	中國 二零零七年 七月八日	無(二零一零年 十二月三十一日： 人民幣8,000,000元)	99.84%	—	—	—	—	物業發展
鹽城豐盛金基 房地產開發 有限公司 (「鹽城豐盛」) (附註e及j)	中國 二零零八年 一月八日	無(二零一零年及 二零一一年 十二月三十一日： 人民幣30,000,000元)	99.84%	90.8%	—	—	—	物業發展

合營企業名稱	成立/營運 地點及日期	實繳/註冊股本	目標公司應佔股權百分比				於本報告 日期	主要活動
			二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日	二零一三年 六月三十日		
天津豐盛永輝 投資發展 有限公司 (「永輝豐盛」) (附註d及i)	中國 二零一零年 十二月 二十九日	無(二零一零年 十二月三十一日: 人民幣5,000,000元)	50%	—	—	—	—	物業發展

附註a: 於重組後，江蘇豐盛由目標公司直接持有。所有其他子公司由目標公司間接持有。

附註b: 該實體於二零一零年收購。

附註c: 該實體於二零零九年收購。

附註d: 該等實體於二零一一年出售。

附註e: 該實體於二零一二年取消註冊。

附註f: 根據適用於在中國成立之企業相關會計原則及財務規例編製之截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表，已由中國註冊會計師行鹽城天方會計師事務所審核。

附註g: 根據適用於在中國成立之企業相關會計原則及財務規例編製之截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表，已由中國註冊會計師行重慶天華會計師事務所有限公司審核。

附註h: 根據適用於在中國成立之企業相關會計原則及財務規例編製之截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表，已由中國註冊會計師行重慶天華會計師事務所有限公司審核。

附註i: 由於該實體為國內公司且不受任何其註冊成立所在司法管轄地區之相關法例及規例項下法定審計規定所限，故並無為該實體編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

附註j: 由於該實體為國內公司且不受任何其註冊成立所在司法管轄地區之相關法例及規例項下法定審計規定所限，故並無為該實體編製截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

就本報告而言，目標公司之唯一董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標集團於有關期

間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已就本報告根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。

吾等根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審閱有關期間之相關財務報表。

載於本報告之目標集團於有關期間之財務資料，乃按財務資料附註1所載基準就相關財務報表編製。就編製本報告以載入通函而言，並無就相關財務報表作出任何必要調整。

目標公司之唯一董事負責編製提供真實而公平見解之財務資料及相關財務報表，而根據本通函附錄八所載責任聲明，貴公司董事須就通函內容(本報告為其中部分)承擔責任。有關責任包括設計、執行及維持就有關編製以及真實及公平呈列並無因欺詐或過失導致重大錯誤陳述之財務資料之內部控制；選擇及應用合適會計政策；以及作出於該等情況下屬合理之會計預測。吾等之責任為就財務資料作出獨立意見及向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，根據財務資料附註1所載編製基準，就本報告而言，財務資料真實及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以及二零一三年六月三十日之事務狀況以及目標集團於有關期間之綜合業績及現金流量。

目標集團截至二零一二年六月三十日止六個月之比較綜合全面收益、現金流量及權益變動表連同相關附註，乃摘錄自目標集團同期之未經審核綜合財務資料(「二零一二年六月三十日財務資料」)，而該等資料乃由目標公司唯一董事純粹為本報告而編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱二零一二年六月三十日財務資料。吾等對二零一二年六月三十日財務資料之審閱包括向負責財務及會計事務之主要人員查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍，故吾等無法保證吾等將知悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會就二零一二年六月三十日財務資料發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等認為二零一二年六月三十日財務資料於所有重大方面並非根據與編製符合香港財務報告準則規定之財務資料所採用者一致之會計政策編製。

I. 財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 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	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	7	111,634	310,933	399,140	363,130	303,107
銷售成本		(78,459)	(192,570)	(245,051)	(221,288)	(191,552)
毛利		33,175	118,363	154,089	141,842	111,555
其他收入	9	1,788	4,287	2,067	1,384	534
出售子公司之收益	32	—	36,226	—	—	—
銷售開支		(7,859)	(17,384)	(21,109)	(13,932)	(9,205)
行政開支		(6,344)	(15,992)	(27,656)	(14,937)	(10,119)
融資成本	10	—	—	—	—	—
除稅前溢利		20,760	125,500	107,391	114,357	92,765
所得稅開支	11	(8,027)	(47,610)	(73,994)	(70,094)	(58,313)
年/期內溢利及 全面收益總額	12	<u>12,733</u>	<u>77,890</u>	<u>33,397</u>	<u>44,263</u>	<u>34,452</u>
以下人士應佔年/ 期內溢利(虧損)及 全面收益(開支) 總額：						
目標公司擁有人		12,915	76,693	30,466	40,112	29,580
非控股權益		(182)	1,197	2,931	4,151	4,872
		<u>12,733</u>	<u>77,890</u>	<u>33,397</u>	<u>44,263</u>	<u>34,452</u>
股息	14	—	—	174,266	—	—

附註：由於就本報告而言，目標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年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月之每股盈利被視為無意義，故並無呈列有關資料。

於有關期間概無錄得任何就規模、性質或影響而言屬特別或特殊之項目。

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一三年
		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	六月三十日 人民幣千元
非流動資產					
廠房及設備	15	506	1,999	2,229	2,297
於一間合營企業之權益	16	5,000	—	—	—
遞延稅項資產	17	—	—	—	3,045
		<u>5,506</u>	<u>1,999</u>	<u>2,229</u>	<u>5,342</u>
流動資產					
持作買賣投資	18	—	3,000	400	400
應收貿易賬款及 其他應收款項、 預付款項以及按金	19	795,608	87,623	88,068	88,351
預繳稅項	20	16,884	13,717	11,054	6,806
發展中物業	21	765,158	1,061,489	1,367,338	1,322,084
持作出售物業	22	2,857	302,774	57,723	184,484
應收關連方款項	23	43,926	137,015	—	6,241
已抵押銀行存款	24	15,000	58,000	210	11,195
銀行結餘及現金	25	40,823	78,662	154,074	154,792
		<u>1,680,256</u>	<u>1,742,280</u>	<u>1,678,867</u>	<u>1,774,353</u>
流動負債					
應付貿易賬款及 其他應付款項	26	555,243	900,182	964,998	933,944
應付所得稅		3,336	831	33,780	57,751
應付關連方款項	23	807,994	327,688	61,109	60,839
銀行借貸 — 於一年內到期	27	—	130,000	131,500	173,000
		<u>1,366,573</u>	<u>1,358,701</u>	<u>1,191,387</u>	<u>1,225,534</u>
流動資產淨值		<u>313,683</u>	<u>383,579</u>	<u>487,480</u>	<u>548,819</u>
總資產減流動負債		<u>319,189</u>	<u>385,578</u>	<u>489,709</u>	<u>554,161</u>

	附註	於十二月三十一日			於二零一三年
		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	六月三十日 人民幣千元
資本及儲備					
實繳股本	28	100,000	100,000	400,000	400,000
儲備		<u>29,117</u>	<u>88,455</u>	<u>(29,754)</u>	<u>(174)</u>
目標公司擁有人應佔權益		129,117	188,455	370,246	399,826
非控股權益		<u>30,072</u>	<u>42,123</u>	<u>19,463</u>	<u>24,335</u>
權益總額		159,189	230,578	389,709	424,161
非流動負債					
銀行借貸					
— 於一年後到期	27	<u>160,000</u>	<u>155,000</u>	<u>100,000</u>	<u>130,000</u>
權益總額及非流動負債		<u><u>319,189</u></u>	<u><u>385,578</u></u>	<u><u>489,709</u></u>	<u><u>554,161</u></u>

綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔							總計 人民幣千元
	實繳股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註i)	資本儲備 人民幣千元 (附註ii)	其他儲備 人民幣千元 (附註iii)	保留溢利 (累計虧損) 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	
於二零一零年一月一日	100,000	2,273	—	506	13,705	116,484	12,222	128,706
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	12,915	12,915	(182)	12,733
轉撥至法定儲備	—	1,450	—	—	(1,450)	—	—	—
非控股權益注資(附註iv)	—	—	—	(73)	—	(73)	17,823	17,750
局部出售一間子公司(附註(v)(a))	—	—	—	(209)	—	(209)	209	—
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	100,000	3,723	—	224	25,170	129,117	30,072	159,189
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	76,693	76,693	1,197	77,890
轉撥至法定儲備	—	7,974	—	—	(7,974)	—	—	—
出售一間子公司(附註vi)	—	—	—	73	(73)	—	(6,501)	(6,501)
局部出售一間子公司(附註(v)(b))	—	—	—	(17,355)	—	(17,355)	17,355	—
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	100,000	11,697	—	(17,058)	93,816	188,455	42,123	230,578
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	30,466	30,466	2,931	33,397
增購一間子公司額外股權(附註vii)	—	—	—	25,591	—	25,591	(25,591)	—
轉撥至法定儲備	—	6,532	—	—	(6,532)	—	—	—
貸款資本化時實繳股本增加(附註35(c))	300,000	—	—	—	—	300,000	—	300,000
因重組引致實繳股本增加(附註viii)	400,000	—	(400,000)	—	—	—	—	—
重組(附註ix)	(400,000)	—	400,000	—	—	—	—	—
確認為分派之股息(附註14)	—	—	—	—	(174,266)	(174,266)	—	(174,266)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	400,000	18,229	—	8,533	(56,516)	370,246	19,463	389,709
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	29,580	29,580	4,872	34,452
轉撥至法定儲備	—	287	—	—	(287)	—	—	—
於二零一三年六月三十日	<u>400,000</u>	<u>18,516</u>	<u>—</u>	<u>8,533</u>	<u>(27,223)</u>	<u>399,826</u>	<u>24,335</u>	<u>424,161</u>
未經審核								
於二零一二年一月一日	100,000	11,697	—	(17,058)	93,816	188,455	42,123	230,578
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	40,112	40,112	4,151	44,263
轉撥至法定儲備	—	8,436	—	—	(8,436)	—	—	—
於二零一二年六月三十日	<u>100,000</u>	<u>20,133</u>	<u>—</u>	<u>(17,058)</u>	<u>125,492</u>	<u>228,567</u>	<u>46,274</u>	<u>274,841</u>

附註：

(i) 法定儲備

根據中國公司法及中國子公司之組織章程細則，在中國註冊為國內公司之子公司須將其根據適用於在中國成立企業之相關法定規則及規例釐定之年度法定溢利淨額10%（抵銷任何過往年度虧損後）撥入法定儲備。倘該儲備基金結餘達到實體資本之50%，則任何進一步撥款為選擇性質。法定儲備可用作抵銷過往年度虧損或增加股本。然而，於動用儲備後，該等法定儲備結餘須維持股本之最少25%。

(ii) 資本儲備

資本儲備指重組所產生儲備。

(iii) 其他儲備

其他儲備指非控股權益與 貴公司擁有人之交易所產生收益（虧損）。

(iv) 來自江蘇豐盛及重慶合恒之相關非控股權益之注資

於二零一零年十月十五日，江蘇豐盛及重慶合恒之非控股權益進一步向重慶合恒注入額外資金分別約人民幣257,250,000元及約人民幣17,750,000元，據此，江蘇豐盛所持有重慶合恒股權由51%增加至90%，而非控股權益所持相關股權則由49%減至10%。據此，江蘇豐盛所佔重慶合恒資產淨值減少約人民幣73,000元。

(v) 局部出售一間子公司

- (a) 於二零一零年八月二十七日前，南京豐盛產業控股集團有限公司（「南京豐盛控股」）與季昌群先生（「季先生」）實際持有江蘇豐盛100%股權。於二零一零年八月二十七日，南京豐盛控股按現金代價人民幣10,000,000元向南京嘉盛房地產開發有限公司（「南京嘉盛」）轉讓其於江蘇豐盛所持有10%股權。於局部出售交易日期，南京嘉盛之股東為季先生、南京豐盛控股及Fang先生，分別持有6.38%、92.03%及1.59%股權。南京豐盛控股及季先生被視為局部出售相當於江蘇豐盛0.16%股權。其他儲備約人民幣209,000元相當於已轉讓予非控股權益之已出售江蘇豐盛資產淨值。
- (b) 於二零一一年五月三十日前，南京豐盛控股與季先生實際持有江蘇豐盛99.84%股權。於二零一一年五月三十日，Fang先生按代價人民幣8,000,000元向季先生轉讓其於南京嘉盛全部1.59%股權。同日，南京豐盛控股亦按代價人民幣462,000,000元向一名獨立第三方轉讓其於南京嘉盛全部92.03%控股權益。南京豐盛控股及季先生被視為局部出售相當於江蘇豐盛9.04%股權。其他儲備約人民幣17,355,000元相當於已轉讓予非控股權益之已出售江蘇豐盛資產淨值。

(vi) 出售一間子公司

於二零一一年九月二十一日，江蘇豐盛向目標集團之關連方南京小菜一碟文化傳媒有限公司完成出售重慶合恒90%股權。目標集團並無保留重慶合恒任何控制權。上文附註(iv)所述其他儲備約人民幣73,000元已於截至二零一一年十二月三十一日止年度出售重慶合恒時解除。

(vii) 增購一間子公司額外股權

於二零一二年七月二十五日前，南京豐盛控股及季先生實際持有江蘇豐盛90.8%股權。於二零一二年七月二十五日，南京豐盛及季先生按代價約人民幣10,000,000元自非控股權益收購江蘇豐盛剩餘之9.2%股權。其他儲備約人民幣25,591,000元相當於轉自非控股權益之已收購江蘇豐盛資產淨值。

(viii) 因重組引致發行股份

目標公司於二零一二年七月十九日註冊成立。注資為來自南京豐盛控股之現金注資，以增加目標公司之實繳股本。

(ix) 重組

於二零一二年八月十日，目標公司自南京豐盛控股收購江蘇豐盛及其子公司之全部股權。目標公司之實繳股本指為交換江蘇豐盛股權已付代價。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 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	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
				(未經審核)	
經營業務					
除稅前溢利	20,760	125,500	107,391	114,357	92,765
調整：					
出售子公司之收益	—	(36,226)	—	—	—
廠房及設備撇銷	—	5	—	—	—
廠房及設備折舊	74	636	898	416	414
利息收入	(1,781)	(3,546)	(1,803)	(1,228)	(525)
政府補助	—	(672)	(100)	(100)	—
營運資金變動前之					
經營現金流入	19,053	85,697	106,386	113,445	92,654
持作出售物業減少	78,459	192,570	245,051	221,288	191,552
發展中物業增加	(181,415)	(1,138,260)	(286,308)	(328,538)	(262,485)
持作買賣投資(增加)					
減少	—	(3,000)	2,600	2,000	—
應收貿易賬款及					
其他應收款項、					
預付款項以及按金					
(增加)減少	(578,288)	159,164	(445)	216,073	(283)
應付貿易賬款及其他					
應付款項增加(減少)	381,522	1,242,633	64,816	(147,571)	(13,627)
營運(所耗)所得現金	(280,669)	538,804	132,100	76,697	7,811
已付所得稅	(26,442)	(46,948)	(38,382)	(28,874)	(33,139)
已付利息	(6,624)	(31,699)	(19,541)	(9,862)	(10,574)
經營活動(所耗)所得					
現金淨額	(313,735)	460,157	74,177	37,961	(35,902)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 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	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
(未經審核)						
投資活動						
收購子公司	31	(239,644)	—	—	—	—
已抵押銀行存款 (增加)減少		(10,500)	(43,000)	57,790	58,000	(10,985)
向關連方墊款		(41,992)	(695,180)	(44,845)	(5,584)	(6,241)
向一名獨立 第三方墊款		(30,000)	—	—	—	—
購買廠房及設備 於一間合營企業 之投資		(212)	(2,319)	(1,191)	(1,005)	(482)
已收利息		581	846	1,803	1,228	525
重組產生 之現金流出		—	—	(400,000)	—	—
出售廠房及設備 所得款項		—	—	63	—	—
出售於一間 合營企業之 權益所得款項		—	5,000	—	—	—
出售子公司之 現金流出淨額	32	—	(44,508)	—	—	—
投資活動所耗 現金淨額		<u>(326,767)</u>	<u>(779,161)</u>	<u>(386,380)</u>	<u>52,639</u>	<u>(17,183)</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 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	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動					
應收(付)					
關連方墊款	552,235	231,171	137,015	29,003	(270)
籌得銀行借貸	160,000	375,000	140,000	40,000	80,000
償還銀行借貸	(80,000)	(250,000)	(193,500)	(80,000)	(8,500)
已付股息	—	—	(96,000)	—	(17,427)
實繳股本	—	—	400,000	—	—
來自一間子公司					
非控股權					
益之注資	17,750	—	—	—	—
已收政府補助	—	672	100	100	—
	<u>649,985</u>	<u>356,843</u>	<u>387,615</u>	<u>(10,897)</u>	<u>53,803</u>
融資活動所得 現金淨額	<u>649,985</u>	<u>356,843</u>	<u>387,615</u>	<u>(10,897)</u>	<u>53,803</u>
現金及現金等 值物增加淨額	9,483	37,839	75,412	79,703	718
於年初之現金 及現金等值物	<u>31,340</u>	<u>40,823</u>	<u>78,662</u>	<u>78,662</u>	<u>154,074</u>
於年末之現金 及現金等值物， 以銀行結餘及 現金列示	<u><u>40,823</u></u>	<u><u>78,662</u></u>	<u><u>154,074</u></u>	<u><u>158,365</u></u>	<u><u>154,792</u></u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料及編製基準

目標公司於二零一二年七月十九日在中國註冊成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點地址為中國江蘇省南京市軟件大道188號。目標公司為投資控股公司。其子公司之主要業務為物業發展。

目標公司之唯一董事認為，於本報告日期，目標公司之最終控股公司為在中國註冊成立之南京豐盛產業控股集團有限公司（「南京豐盛控股」）。

財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，與目標公司及其子公司之功能貨幣相同。

根據通函「目標集團之歷史及背景」一節所述重組，目標公司於重組完成後成為現時組成目標集團之公司之控股公司。除附註31所述被收購公司外，現時組成目標集團之公司於有關期間或自其各自之成立日期起至二零一三年六月三十日一直由最終控股股東季昌群先生（「季先生」）及南京豐盛控股共同控制。因重組產生由目標公司及其子公司組成之目標集團被視為一個存續實體。因此，財務資料乃透過應用合併會計法按合併基準編製，猶如目標公司一直為目標集團之控股公司，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制下企業合併之會計法」，猶如財務資料附註3「共同控制下之業務合併」項下目標公司之會計政策所載，重組於有關期間開始時已完成。

已編製綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，包括組成目標集團之公司之業績及現金流量，猶如現行集團架構於有關期間或自相關目標集團之子公司各自之成立日期起至二零一三年六月三十日已存在。已編製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以及二零一三年六月三十日之綜合財務狀況表，以呈列組成目標集團之公司於重組完成後之資產及負債，猶如現行集團架構於該等日期已存在。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，目標集團一直貫徹採納香港會計師公會所頒佈於目標集團由二零一三年一月一日起開始之財政年度已生效之所有相關香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂及相關詮釋（「詮釋」）。

目標集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號（修訂）	香港財務報告準則第9號之 強制生效日期及過渡披露 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告 準則第12號及香港會計準則第27號（修訂）	投資實體 ¹
香港會計準則第32號（修訂）	抵銷金融資產與金融負債 ¹
香港會計準則第36號（修訂）	非金融資產可收回金額 ¹
香港會計準則第39號（修訂）	金融工具：確認及計量—衍生工具的 變更及套期會計之延續 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港會計準則第32號(修訂)抵銷金融資產與金融負債

香港會計準則第32號(修訂)釐清有關抵銷規定之現有應用事宜。具體而言，修訂釐清「目前有可依法執行之抵銷權」及「同時兌現與清償」之涵義。

香港會計準則第32號(修訂)於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間開始生效，並須追溯應用。

由於集團並無任何金融資產及金融負債符合作抵銷之資格，故目標公司之唯一董事預期，應用該等香港會計準則第32號之修訂不會對本集團之財務資料造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新要求。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收取合約現金流量之業務模式下持有以及附有純粹作本金及尚未償還本金利息付款之合約現金流量之債項投資，一般於其後之會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股權投資均於其後之會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列並非持作買賣之股權投資全面收益公平值之其後變動，僅股息收入一般於損益確認。
- 就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關歸因於金融負債信貸風險變動之該負債(指定為以公平值透過損益計量)公平值變動之呈列方法。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定為以公平值透過損益計量之金融負債而言，歸因於金融負債之信貸風險變動之該負債公平值變動，乃於其他全面收益呈列，惟在其他全面收益內確認負債信貸風險變動影響會導致於損益產生或擴大會計錯配則另當別論。歸因於金融負債信貸風險之公平值變動，其後不會重新分類至損益。以往，根據香港會計準則第39號，指定為以公平值透過損益計量之金融負債公平值變動金額全數在損益呈列。

目標公司之唯一董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能對目標集團之金融資產及金融負債所呈報金額構成重大影響。然而，於完成詳盡審閱前，提供該影響之合理預測並不可行。

目標公司之唯一董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對目標集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 重要會計政策

財務資料根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

誠如下文會計政策所闡述，除若干以公平值計量之金融工具外，財務資料按歷史成本法編製。歷史成本一般以為交換資產所作代價之公平值為準。

公平值乃於計量日市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付價格，而不論可否使用其他估值方法直接可觀察或估計該價格。於估計資產或負債之公平值時，目標集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮資產或負債特性。該等財務資料中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日評估之完全相同之資產或負債於活躍市場之報價（未調整）；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債之可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

合併基準

財務資料包括目標公司及目標公司控制之實體（其子公司）之財務報表。

當目標公司符合以下各項時，即取得控制權：

- 對投資對象之權力；
- 來自投資對象之可變回報風險或權利；及
- 行使權力以影響其回報之能力。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變化，目標公司將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘目標公司於投資對象之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予目標公司實際能力可單方面掌控投資對象之相關業務時，目標公司即對投資對象擁有權力。在評估目標公司於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時，目標公司考慮所有相關事實及情況，包括：

- 目標公司持有投票權之規模相較其他投票權持有人所持投票權之規模及分散度；
- 目標公司、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 可顯示於需要作出決定時，目標公司當前能否掌控相關活動之任何其他事實及情況(包括於過往股東大會上之投票模式)。

綜合一間子公司於目標公司取得該子公司之控制權時開始，並於目標公司失去該子公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售之子公司收入及開支自目標公司取得該子公司控制權之日起至目標公司失去控制權之日止計入綜合全面收益表。

損益及其他全面收益之各部分歸屬於目標公司擁有人及非控股權益。子公司之全面收益總額歸屬於目標公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如有需要，將對子公司之財務報表作出調整，致使彼等之會計政策與目標公司之會計政策一致。

與目標集團成員公司交易有關之所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量，將於綜合賬目時悉數撇銷。

目標集團於現有子公司之擁有權權益變動

不會導致目標集團失去子公司控制權之目標集團於現有子公司之擁有權權益變動入賬列為權益交易。目標集團之權益及非控股權益之賬面值獲調整以反映彼等於子公司相關權益之變動。非控股權益調整款額及已支付或已收取代價之公平值之任何差額，將直接於權益確認並歸屬目標公司擁有人。

倘目標集團失去子公司之控制權，則盈利或虧損於損益中確認，且按下述兩者之間的差額計算(i)已收代價之公平值及任何保留權益之公平值總額與(ii)該子公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之過往賬面金額。過往於其他全面收益確認與子公司有關之所有款額將入賬，猶如目標集團已直接出售子公司相關資產或負債，即重新分類至損益或轉移至適用之香港財務報告準則指定/許可之另一權益類別。

於子公司投資

於子公司投資乃於目標公司之財務狀況表按成本減減值虧損撥備呈列。

同一控制下之業務合併

財務資料包括進行同一控制下合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如彼等自合併實體或業務首次受控制方控制日期起已合併。

合併實體或業務之資產淨值以控制方預期之現有賬面值合併。在控制方權益持續情況下，並無就商譽或同一控制下合併時收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平值淨值之權益超出成本之差額確認任何款額。

綜合全面收益表包括自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受同一控制日期起計，各個合併實體或業務之業績以兩者中較短之期間為準，而不論同一控制下合併日期。

已呈列財務資料之比較數額，猶如實體或業務於過往報告期末或於彼等首次受同一控制時起計已合併，以兩者中較短期間為準。

於合營企業之投資

合營企業指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對聯合安排之淨資產擁有權利。共同控制乃指按照合約約定對某項安排共有之控制，共同控制僅於相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

合營企業之業績以及資產及負債以權益會計法列賬計入綜合財務報表。根據權益法，合營企業之投資初步於綜合財務狀況表以成本價確認，並於其後調整以確認目標集團所佔合營企業之損益及其他全面收益。倘目標集團所佔合營企業之虧損超過其於合營企業之權益，包括任何實際構成目標集團於合營企業之投資淨額部分之長期權益，目標集團將終止確認其所佔進一步虧損。額外虧損僅於目標集團產生法律或推定責任或代表合營企業付款時確認。

於合營企業之投資乃自投資對象成為合營企業當日起按權益法入賬。收購於合營企業之投資時，投資成本超出目標集團應佔該投資對象之可識別資產及負債之公平值淨額之任何數額確認為商譽，並計入該投資之賬面值。目標集團應佔可識別資產及負債之公平值淨額超出投資成本之任何數額於重新評估後，即時於收購投資期間之損益確認。

應用香港會計準則第39號規定以釐定是否需要就目標集團於合營企業之投資確認任何減值虧損。如需要，該投資之賬面值總額(包括商譽)將作為單一資產，根據香港會計準則第36號，透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本兩者之較高者)及其賬面值進行減值測試。任何獲確認減值虧損構成該投資賬面值之部分。任何該減值虧損撥回根據香港會計準則第36號，於投資之可收回金額其後增加時確認。

自投資終止作為合營企業或投資獲分類為持作出售當日起，目標集團終止使用權益法。倘目標集團保留於前合營企業之權益，且保留權益為金融資產，則目標集團以該日期之公平值計量保留權益，該公平值根據香港會計準則第39號被當作其於初步確認時之公平值。出售合營企業釐定收益或虧損時，已包括合營企業於終止使用權益法當日之賬面值與任何

保留權益之公平值及任何出售合營企業部分權益所得款項之間的差額。此外，目標集團按倘合營企業直接出售相關資產或負債所需相同基準，計算過往有關合營企業於其他全面收益確認之所有款額。因此，倘過往由該合營企業於其他全面收益確認之收益或虧損將重新分類至出售相關資產或負債之損益，目標集團將於終止使用權益法時將權益之收益或虧損重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當目標集團實體與目標集團之合營企業交易時，與合營企業交易所產生損益將僅於合營企業權益與目標集團無關時，於目標集團之綜合財務報表確認。

廠房及設備

持作行政用途之廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃以直線法按廠房及設備項目的估計可使用年期，並計及其估計剩餘價值後撇銷其成本計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，並採用未來適用法對估計變更之影響進行核算。

廠房及設備項目於出售或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢廠房及設備項目時產生之任何盈虧，按出售所得款項與該資產賬面值之間差額釐定，並於損益確認。

發展中物業

發展中物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接發展開支。

可變現淨值以估計日常業務過程之售價扣除估計竣工成本及適用銷售開支計算。

竣工時，物業會轉撥至持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本值包括土地使用權成本、建築成本、資本化借貸成本及未出售物業應佔其他直接發展開支。

可變現淨值按於日常商業過程出售物業之銷售所得款項減報告期末所有估計銷售開支，或按管理層根據現時市況作出之估計釐定。

有形資產之減值虧損

於各報告期末，目標集團審閱其有形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘存在任何該等跡象，將對資產之可回收金額作出估計以確定減值虧損(如有)之程度。倘無法估計個別資產之可回收金額，目標集團將估計該資產所屬之現金

產生單位之可回收金額。倘可辨識到合理而始終如一之分配基準，企業資產亦分配到個別現金產生單位或彼等獲分配到現金產生單位最小之組別，當中可辨識合理而始終如一之分配基準。

可回收金額乃公平值減銷售成本及使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映估計未來現金流量並未作出調整時，當時市場對貨幣時間值及該資產特定風險之估計之稅前貼現率貼現至其現值。

倘估計一項資產(或一個現金產生單位)之可回收金額低於其賬面值，該資產(或該現金產生單位)之賬面值將減少至其可回收金額。減值虧損將即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值將增加至其經修訂之估計可回收金額，惟所增加賬面值不得超過倘於過往年度並無就該資產確認減值虧損情況下所釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時確認為收入。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。除按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產及金融負債外，收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本，於初步確認時按適用情況加入金融資產之公平值或自金融負債之公平值扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益確認。

金融資產

目標集團之金融資產歸類為兩個分類，按公平值計入損益之金融資產以及貸款及應收款項。分類根據金融資產之性質及目的，於初步確認時釐定。所有金融資產之日常買賣按交易日基準確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率指確切折現金融資產之預計可使用年期或較短期間(如適用)內估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之已付或已收之一切費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認賬面淨值之利率。

利息收入就該等分類為按公平值計入損益之金融資產以外之債務工具，按實際利率基準確認，當中利息收入包括於收益或虧損淨額。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產乃持作買賣金融資產。

於以下情況，金融資產分類為持作買賣：

- 其獲收購之主要目的乃於短期內出售；或

- 其為目標集團共同管理之可識別金融工具組合之一部分並於近期有短期獲利實例；或
- 其並非指定為及有效對沖工具之衍生工具。

按公平值計入損益之金融資產以公平值列賬，因重新計量而產生之公平值變動於產生期間直接於損益確認。損益中確認之收益或虧損淨額不包括任何金融資產所賺取股息或利息。公平值按6(c)所描述方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價但具有固定或待定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項，包括應收貿易賬款及其他應收款項、按金、應付關連方款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金，以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量（請參閱下文金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產減值

金融資產於各報告期末評定是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因初步確認該資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則該金融資產被視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手有重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 由於財務困難令金融資產之活躍市場消失。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘有客觀證據顯示有關資產出現減值，則減值虧損於損益確認，並按資產賬面值與採用原實際利率貼現之估計日後現金流現值之差額計算。

所有金融資產之減值虧損直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收貿易賬款及其他應收款項以及按金除外，該等款項之賬面值透過使用撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動於損益確認。應收貿易賬款或其他應收款項及按金被視為不可收回時將於撥備賬撇銷。先前已撇銷之款項倘於其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產，倘在隨後期間減值虧損數額減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事件有客觀聯繫，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具為任何證明目標集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之合約。目標集團之金融負債主要包括其他金融負債。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及在有關期間內分配所產生之利息支出之方法。實際利率指於初步確認時將金融負債在估計年期或更短期間(如適用)內之估計未來現金付款準確折現至賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認入賬。

其他金融負債

其他金融負債包括應付貿易賬款及其他應付票據、其他應付款項及應計款項、應付關連方款項以及銀行借貸，於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人支付明確款額以補償持有人損失之合約，而該損失乃因某特定債務人於債務工具到期時並無根據該債務工具之原有或經修改條款付款而招致。

目標集團所發行而非指定為按公平值計入損益之財務擔保合約，於初步確認時以其公平值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本列賬。於初步確認後，目標集團按下列各項之較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約項下責任之金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)根據收入確認政策確認之累計攤銷。

股本工具

目標集團發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記錄入賬。

終止確認

目標集團僅於自資產獲取現金流量之合約權利屆滿時，或其向其他實體轉讓擁有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。倘目標集團並無轉讓或保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則目標集團於其繼續參與情況下繼續確認該資產及確認該聯營責任。

於完全終止確認一項金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認及於權益累計之累計收益總和間之差額於損益確認。

目標集團僅於目標集團之責任獲履行、註銷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及應付代價之差額於損益確認。

退休福利成本

根據中國相關勞工條例及規例向中國地方政府界定供款退休計劃作出之付款，於僱員提供致使彼等有權獲供款服務時扣除開支。

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表中所報溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入及開支，並且不包括從未課稅及扣稅之項目。目標集團之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項指於財務資料內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產之確認，一般限於將有可用作抵銷可扣稅暫時差額之應課稅溢利之情況。

遞延稅項負債乃按於子公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若目標集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。與該等投資及權益有關之可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差額及預期於可見將來可撥回時方會確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按目標集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式產生之稅務責任。

收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計算，相當於一般業務過程中已售出貨品之應收款項，扣除銷售相關稅項。

(i) 物業銷售額

日常業務過程中銷售物業所得收入於物業之風險及回報轉移至買方(即有關物業竣工並交付予買家)且能合理確保收取相關應收款項時，方予確認。

於收入確認日期前就出售物業收取之按金及分期付款已計入綜合財務狀況表之預收賬款中。

(ii) 利息收入

金融資產所產生之利息收入於經濟利益有可能流入目標集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入乃以尚餘本金及適用初步確認時實際利率按時間基準計算，有關利率乃按確切折現金融資產預計年期估計日後現金收款至資產賬面淨值之利率。

政府補助

在合理地保證目標集團會遵守補助之附帶條件以及將會得到補助後，目標集團方會確認政府補助。

政府補助按系統基準於損益確認，目標集團將該補助擬補償之有關成本確認為支出。政府補助用作補償目標集團已產生支出或虧損或旨在為目標集團提供即時財務援助(而無未來相關成本)之應收政府補助，乃於應收期間經損益確認。

租賃

倘租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉移予承租人，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。經營租賃付款按直線法於相關租期內確認為開支。

目標集團為承租人

經營租賃付款於相關租期內按直線基準確認為開支。

借貸成本

與購買、建造或生產合資格資產(須耗用大量時間以達至其擬定用途或可供出售者)直接相關之借貸成本可撥入該等資產之成本，直至該等資產已大致上預備妥當作其預定用途或出售為止。

所有其他借貸成本於產生期間經損益確認。

現金及現金等值物

於綜合財務狀況表之銀行結餘及現金包括銀行現金及手頭現金。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括銀行結餘及現金。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃以各自之功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境之貨幣)按交易日期當時之匯率記錄。於各報告期末，以外幣列值之貨幣項目以報告期末通行之匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額會於產生期間於損益確認。

4. 估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述目標集團之會計政策時，目標公司之唯一董事須就未能於其他來源即時顯露之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被認為屬相關之因素。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響該期間，則有關修訂將於修訂估計期間確認，或倘有關修訂影響當期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

以下為涉及日後之主要假設及於各報告期末估計不明朗因素之其他主要來源(彼等均涉及會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值出現大幅調整之重大風險)。

中國土地增值稅

目標集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅之撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規要求之理解所作出之最佳估計。實際土地增值稅負債須於物業發展項目竣工時由稅務機關釐定。目標集團尚未就其物業發展項目與稅務機關確定土地增值稅之計算及納稅方案。最終結果可能有別於初始入賬之金額。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，可收回土地增值稅之賬面值分別約為人民幣16,884,000元、人民幣13,583,000元、人民幣9,002,000元及零元。

持作出售物業之估計可變現淨值

目標集團管理層採用當時市場數據(如最近期銷售交易及按承包商所報成本作出之內部估計)釐定持作出售物業之可變現淨值。此等估計須於參考鄰近地點之近期銷售交易、新物業銷售價、市場推廣開支(包括促銷折扣價)、法律及監管架構以及整體市況後，就預測售價作出判斷。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，持作出售物業之賬面值分別約為人民幣2,857,000元、人民幣302,774,000元、人民幣57,723,000元及人民幣184,484,000元。

發展中物業之估計可變現淨值

於釐定應否就目標集團旗下發展中物業計提撥備時，目標公司之唯一董事將考慮當前市況及估計市值(即估計售價減估計銷售成本)減落成物業估計所需成本。倘物業之估計市值低於其賬面金額，將作出撥備。倘發展中物業之實際可變現淨值因市況變動及/或預計發展成本大幅變動而低於預期，則可能導致須就減值虧損作出重大撥備。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，發展中物業之賬面值分別約為人民幣765,158,000元、人民幣1,061,489,000元、人民幣1,367,338,000元及人民幣1,322,084,000元。於有關期間並無就減值作出撥備。

所得稅

於二零一三年六月三十日，有關未動用稅務虧損之遞延稅項資產約人民幣3,045,000元已於本集團之綜合財務狀況表中確認。由於無法預測日後溢利流量，故於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，並無分別就約人民幣1,717,000元、人民幣9,861,000元及人民幣41,777,000元之稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產變現與否主要視乎日後有否足夠未來溢利或應課稅暫時差額而定。倘所產生實際未來溢利少於預期，則可能須撥回重大遞延稅項資產，並於有關撥回期間之損益確認。

應收貿易賬款及其他應收款項以及按金之估計減值

當出現減值虧損之客觀憑據，目標公司之唯一董事將考慮估計未來現金流量。減值虧損金額按資產賬面值與以金融資產之原始實際利率(即初步確認時推算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未發生之未來信貸虧損)之現值之間之差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，應收貿易賬款及其他應收款項以及按金之賬面值分別約為人民幣775,238,000元、人民幣31,174,000元、人民幣30,296,000元及人民幣34,786,000元。於有關期間並無就減值作出撥備。

財務擔保之估計公平值

就向物業買方提供之財務擔保，唯一董事考慮對照相關物業之可變現淨值與未償還本金及利息。

與集團無關連之獨立專業估值師世邦魏理仕有限公司評估，財務擔保於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之公平值並不重大。財務擔保之詳情載列於附註33。

5. 資本風險管理

目標集團之資本管理旨在確保目標集團內實體均可持續經營，同時透過優化債務與權益之平衡使股東獲得最大回報。於有關期間，目標集團之整體策略維持不變。

目標集團之資本結構由債務淨額(包括應付關連方款項及銀行借貸)扣除目標公司擁有人應佔現金及現金等值物以及權益(包括實繳股本及儲備)組成。

目標公司之唯一董事按持續基準檢討資本架構時，考慮資本成本及資本所附帶風險。根據唯一董事之建議，目標集團將透過支付股息、發行新股份以及創造新債務或償還現有債務，平衡其整體資本架構。

6. 金融工具**(a) 金融工具類別**

	於十二月三十一日			於
	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	二零一三年 六月三十日 人民幣千元
金融資產				
持作買賣投資	—	3,000	400	400
貸款及應收款項 (包括銀行結餘及現金)	874,987	304,851	184,580	207,014
	<u>874,987</u>	<u>304,851</u>	<u>184,580</u>	<u>207,014</u>
金融負債				
按攤銷成本	1,193,228	811,312	389,606	497,794
	<u>1,193,228</u>	<u>811,312</u>	<u>389,606</u>	<u>497,794</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、按金、應付貿易賬款及應付票據、其他應付款項及應計費用、關連方之應收(付)款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及銀行借貸。金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險之政策。目標集團管理層管理及監察該等風險，以確保及時和有效地採取適當措施。

市場風險**(i) 外幣風險**

人民幣不能自由兌換為外幣。所有涉及人民幣之外幣兌換交易必須透過中國人民銀行或其他獲授權買賣外匯之機構進行。外幣兌換交易所採納匯率乃中國人民銀行所報匯率，匯率主要由供求釐定。

由於目標集團大部分貨幣資產及負債以人民幣計值，且目標集團主要以人民幣進行業務交易，目標集團之貨幣風險並不重大，而目標集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

目標公司之唯一董事認為，由於外匯風險微小，故並未呈列敏感度分析。

(ii) 利率風險

目標集團面對有關浮息銀行借貸及於有關期間應付關連方款項之現金流量利率風險。

目標集團政策乃維持其借款以浮動利率計息，以將公平值利率風險降至最低。

目標集團面對有關按當前市場利率計息之已抵押銀行存款及銀行結餘之現金流量利率風險。然而，由於銀行結餘均屬短期性質，該風險對目標集團而言屬輕微。

目標集團於金融負債之利率風險詳列於本附註流動資金風險管理一節。目標集團之現金流量利率風險主要集中來自目標集團之人民幣借款按中國人民銀行訂明之固定存款利率波動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末就非衍生工具承擔之利率風險而釐定。就浮息銀行借貸而言，所呈列分析假設於報告期末未償還負債金額於整個年度內一直尚未償還。

就浮息銀行結餘、已抵押銀行存款及銀行借貸而言，倘利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數維持不變，目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及二零一三年六月三十日之除稅後溢利及保留溢利將分別減少／增加約人民幣391,000元、人民幣556,000元、人民幣290,000元及人民幣514,000元。

信貸風險

於各報告期末，目標集團因交易對手方未能履行責任造成目標集團財務損失而面對之最高信貸風險，乃源自於綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

由於風險分散於眾多對手方，故目標集團並無明顯集中之信貸風險。

目標集團於各報告期末審閱各名個別債務人之可回收金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此，目標集團之唯一董事認為，目標集團之信貸風險已大幅減低。

由於對手方為獲權威信貸評級機構賦予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

就已預售但仍未竣工之物業而言，目標集團一般就其客戶為按個別物業採購價購買物業提供資金而申請之按揭貸款向銀行提供擔保。倘買方於擔保期間拖欠按揭付款，持有按揭之銀行可能要求目標集團償還未償還貸款及其任何累計利息。由於按揭貸款以現時市價較擔保金額高之物業作抵押，目標公司之唯一董事認為，其可收回就目標集團提供之擔保產生之任何虧損。

流動資金風險

就管理流動資金風險，目標集團會監控並維持管理層認為足以為目標集團業務營運提供資金之現金及現金等值物，並減低現金流量波動之影響。目標集團管理層會監控銀行借貸之運用，以確保遵從貸款契約。

下表詳細列明根據協定還款期目標集團非衍生金融負債餘下之合約到期期限。該表乃按目標集團須付款之最早日期並以金融負債之未貼現現金流為基準編製。該表載列利息及本金現金流量。在利息流量為浮動利率情況下，未貼現金額乃根據於各報告期末之利率曲線得出。

流動資金風險列表

目標集團	一年內 人民幣千元	一年以上 但不超過 兩年 人民幣千元	兩年以上 但不超 過五年 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					
應付貿易賬款及 其他應付款項	225,234	—	—	225,234	225,234
應付關連方款項	807,994	—	—	807,994	807,994
銀行借貸	9,408	9,434	161,985	180,827	160,000
財務擔保合約	67,771	—	—	67,771	—
	<u>1,110,407</u>	<u>9,434</u>	<u>161,985</u>	<u>1,281,826</u>	<u>1,193,228</u>
於二零一一年 十二月三十一日					
應付貿易賬款及 其他應付款項	198,624	—	—	198,624	198,624
應付關連方款項	327,688	—	—	327,688	327,688
銀行借貸	146,704	163,094	—	309,798	285,000
財務擔保合約	190,753	—	—	190,753	—
	<u>863,769</u>	<u>163,094</u>	<u>—</u>	<u>1,026,863</u>	<u>811,312</u>
於二零一二年 十二月三十一日					
應付貿易賬款及 其他應付款項	96,997	—	—	96,997	96,997
應付關連方款項	61,109	—	—	61,109	61,109
銀行借貸	149,196	103,278	—	252,474	231,500
財務擔保合約	259,107	—	—	259,107	—
	<u>566,409</u>	<u>103,278</u>	<u>—</u>	<u>669,687</u>	<u>389,606</u>
於二零一三年 六月三十日					
應付貿易賬款及 其他應付款項	133,955	—	—	133,955	133,955
應付關連方款項	60,839	—	—	60,839	60,839
銀行借貸	190,621	132,815	—	323,436	303,000
財務擔保合約	513,643	—	—	513,643	—
	<u>899,058</u>	<u>132,815</u>	<u>—</u>	<u>1,031,873</u>	<u>497,794</u>

倘浮動利率變動有別於各報告期末釐定之該等利率估計，上述非衍生金融負債之浮動利率工具金額或出現變動。

倘目標集團物業之買方促成之貸款擔保對手方提出申索，上述財務擔保合約之金額為目標集團根據安排就所擔保全額須支付之最大金額。根據報告期末之預測，目標集團認為並無金額將根據安排支付。然而，有關預測可能根據對手方按擔保申索之可能性而予以調整，而提呈申索之可能性為受擔保之對手方所持應收財務款項可能蒙受信貸虧損之可能性。

(c) 金融資產及負債之公平值

並非按經常性基準及公平值計量之金融資產及金融負債之公平值乃按獲普遍接納之定價模式根據貼現現金流量分析釐定。

目標公司之唯一董事認為，由於還款期限屬短期或即時到期，此等金融資產及負債按攤銷成本記錄於綜合財務報表之賬面值與其公平值相若。

按經常性基準於綜合財務狀況表確認之公平值計量

目標集團之持作買賣投資乃按各報告期結束時之公平值計量，並獲分類為公平值等級之第一級。公平值按於活躍市場所報買入價釐定。

於二零一一年十二月三十一日

	第一級 人民幣千元
金融資產	
持作買賣投資	3,000

於二零一二年十二月三十一日

	第一級 人民幣千元
金融資產	
持作買賣投資	400

於二零一三年六月三十日

	第一級 人民幣千元
金融資產	
持作買賣投資	400

7. 收益

收益指目標集團向外界客戶出售物業之已收及應收款項淨額減銷售相關稅項。

8. 分部資料

香港財務報告準則第8號規定須根據最高營運決策者(目標集團之唯一董事)定期審閱以向分部分配資源並評估其表現之目標集團分部內部報告識別經營分部。

就管理而言，根據目標集團之產品劃分，其經營一個業務單位，並擁有一個可報告及經營分部：物業發展。目標集團之唯一董事根據每月銷售額及預售額監控整體業務單位收益，以就資源分配及表現評估作出決定。分部收益及業績以及分部資產及負債分別於綜合全面收益表及綜合財務狀況表內呈列。

地理區域資料

由於目標集團主要自以中國為基地(所在國家)之客戶取得收益，且目標集團所有非流動資產均位於中國，故並未呈列地理資料。

主要客戶資料

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內，並無任何單一外部客戶涉及目標集團10%以上之收益。

9. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 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	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
利息收入	1,781	3,546	1,803	1,228	525
政府補助(附註)	—	672	100	100	—
其他	7	69	164	56	9
	<u>1,788</u>	<u>4,287</u>	<u>2,067</u>	<u>1,384</u>	<u>534</u>

附註：鼓勵企業擴展之政府補助已於目標集團達成相關補助條件時確認。

10. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 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	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
利息開支：					
須於五年內 悉數償還之 銀行借貸	6,624	18,328	19,541	9,862	10,574
來自一間關連 公司並須於 五年內悉數 償還之墊款	—	13,371	—	—	—
減：資本化利息 (附註21)	<u>(6,624)</u>	<u>(31,699)</u>	<u>(19,541)</u>	<u>(9,862)</u>	<u>(10,574)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內資本化之借貸成本乃來自特定借貸。

11. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 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	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	5,017	26,912	29,774	32,709	17,537
中國土地增值稅 (「土地增值稅」)	3,010	20,698	44,220	37,385	43,821
	8,027	47,610	73,994	70,094	61,358
遞延稅項 (附註17)	—	—	—	—	(3,045)
	8,027	47,610	73,994	70,094	58,313

附註：

- (a) 根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施條例，目標公司及其子公司於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月之稅率為25%。
- (b) 中國土地增值稅撥備根據相關中國稅務法律及法規所載規定估算。中國土地增值稅按增值30%至60%之累進稅率，減去若干減免如土地成本及相關物業發展開支作出撥備。根據國家稅務總局之官方通知，中國土地增值稅須在物業出售時暫時繳納，再於物業發展竣工時確定最終收益。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 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	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
除稅前溢利	20,760	125,500	107,391	114,357	92,765
按本地所得稅 稅率25% 計算稅項	5,190	31,375	26,848	28,590	23,191
年內中國土地 增值稅撥備	3,010	20,698	44,220	37,385	43,821
不可扣稅開支 之稅務影響	346	728	828	714	2,852
可就中國企業 所得稅扣減 中國土地增值稅 之稅務影響	(753)	(5,174)	(5,881)	(1,050)	(1,107)
毋須課稅收入 之稅務影響	(179)	(2,053)	—	—	—
動用過往未確認 之稅務虧損	—	—	—	—	(10,444)
未確認稅務虧損 之稅務影響	413	2,036	7,979	4,455	—
年內所得稅開支	8,027	47,610	73,994	70,094	58,313

遞延稅項詳情載於附註17。

12. 年／期內溢利

年／期內溢利於扣除下列各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 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	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
(a) 員工成本，不包括董事酬金					
薪金、工資及其他福利	1,400	3,833	6,245	3,785	4,783
退休福利計劃供款	210	407	727	352	754
	<u>1,610</u>	<u>4,240</u>	<u>6,972</u>	<u>4,137</u>	<u>5,537</u>
(b) 其他項目					
核數師酬金	44	17	23	23	23
廠房及設備折舊	74	636	898	416	414
物業之經營租賃租金	115	710	1,388	700	340
確認為開支之持作出售物業成本(計入為銷售成本)	78,459	192,570	245,051	221,288	191,552
撤銷廠房及設備	—	5	—	—	—
	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

13. 董事酬金及僱員薪酬

(a) 董事酬金

董事酬金詳情：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 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				
施智強	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及其他福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 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				
施智強	—	—	—	—
截至二零一二年				
十二月三十一日止年度				
施智強	—	—	—	—
截至二零一二年				
六月三十日止六個月 (未經審核)				
施智強	—	—	—	—
截至二零一三年				
六月三十日止六個月				
施智強	—	150	35	185

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內，概無董事放棄或同意放棄目標集團支付之任何酬金。於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內，目標集團概無向董事支付任何酬金作為彼等加入目標集團之獎金或離職補償。

(b) 僱員薪酬

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內，目標集團五名最高薪酬人士中並無目標公司董事。於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內，五名最高薪酬人士之薪酬總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 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	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼 及其他福利	897	1,360	1,840	1,226	1,081
退休福利 計劃供款	41	32	40	17	76
	<u>938</u>	<u>1,392</u>	<u>1,880</u>	<u>1,243</u>	<u>1,157</u>

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內，上述僱員各自之薪酬均低於每年1,000,000港元(約人民幣830,000元)。

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月內，目標集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引彼等加入目標集團或於加入時之獎金或離職補償。

14. 股息

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 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	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
於截至二零一零年、 二零一一年及 二零一二年十二月 三十一日止年度 以及截至二零一二年 及二零一三年六月 三十日止六個月 確認為分派之股息	—	—	174,266	—	—

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以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，江蘇豐盛宣派股息總額分別約人民幣零元、人民幣零元、人民幣174,266,000元、人民幣零元及人民幣零元。自二零一三年六月三十日以來概無派付或建議派付任何股息。

15. 廠房及設備

	租賃物業裝修 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於二零一零年一月一日	—	231	7	238
收購一間子公司	—	202	—	202
添置	—	160	52	212
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	—	593	59	652
添置	1,243	803	273	2,319
出售一間子公司	—	(188)	—	(188)
撇銷	—	(8)	(2)	(10)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	1,243	1,200	330	2,773
添置	—	344	847	1,191
出售	—	(121)	—	(121)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	1,243	1,423	1,177	3,843
添置	—	480	2	482
於二零一三年六月三十日	1,243	1,903	1,179	4,325
累計折舊				
於二零一零年一月一日	—	69	3	72
年內折舊	—	72	2	74
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	—	141	5	146
年內折舊	310	291	35	636
出售一間子公司	—	(3)	—	(3)
撥回	—	(4)	(1)	(5)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	310	425	39	774
年內折舊	415	368	115	898
出售時抵銷	—	(58)	—	(58)
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	725	735	154	1,614
期內折舊	207	138	69	414
於二零一三年六月三十日	932	873	223	2,028
賬面值				
於二零一零年十二月三十一日	—	452	54	506
於二零一一年十二月三十一日	933	775	291	1,999
於二零一二年十二月三十一日	518	688	1,023	2,229
於二零一三年六月三十日	311	1,030	956	2,297

已就使用直線法按其估計可使用年期撇銷廠房及設備之成本減其剩餘價值(如有)以確認折舊如下：

租賃物業裝修	三年
辦公室設備	三至五年
汽車	五年

16. 於一間合營企業之權益

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一間合營企業之非上市				
權益之成本	5,000	5,000	—	—
出售	—	(5,000)	—	—
	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團按現金代價人民幣5,000,000元向合營夥伴出售永輝豐盛。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，目標集團之合營企業詳情如下：

實體名稱	業務架構 模式	登記／營運 所在國家	目標集團持有 實繳註冊資本比例	實繳註冊 資本	主要活動
永輝豐盛	註冊成立	中國／中國	二零一三年 六月三十日：無 二零一二年 十二月三十一日：無 二零一一年 十二月三十一日：無 二零一零年 十二月三十一日：50%	人民幣 10,000,000元	物業發展

按權益法計算之目標集團於一間合營企業權益之財務資料概要載列如下：

	二零一零年 人民幣千元
流動資產及資產淨值	<u>10,000</u>
目標集團應佔一間合營企業資產淨值	<u>5,000</u>

由於上述合營企業之財務業績對目標集團而言屬微不足道，故目標集團並未分佔其於有關期間之財務業績。

17. 遞延稅項資產

遞延稅項資產之變動如下：

	總計 人民幣千元
於二零一零年一月一日、二零一零年、二零一一年及 二零一二年十二月三十一日以及二零一三年一月一日 計入期內損益	— <u>3,045</u>
於二零一三年六月三十日	<u>3,045</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以及二零一三年六月三十日，目標集團之估計未動用稅務虧損分別約人民幣1,717,000元、人民幣9,861,000元、人民幣41,777,000元及人民幣12,180,000元可用於抵銷未來溢利。由於不可預見未來溢利流量，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，並無就該等稅務虧損確認遞延稅項資產。於二零一三年六月三十日，已就截至二零一三年六月三十日止期間之稅務虧損約人民幣12,180,000元確認遞延稅項資產。

18. 持作買賣投資

	於十二月三十一日			於二零一三年 六月三十日 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	
持作買賣投資：				
上市證券	<u>—</u>	<u>3,000</u>	<u>400</u>	<u>400</u>

持作買賣投資乃按公平值呈列。持作買賣投資之公平值按經常性基準分別參考於活躍市場公開報價及財務機構所提供報價釐定。於有關期間內，由於公平值並無重大變動，故並無確認持作買賣投資公平值之收益或虧損。

於二零一一年十二月三十一日約人民幣3,000,000元之持作買賣投資已於截至二零一二年十二月三十一日止年度出售。由於公平值並無重大變動，並無確認收益或虧損。

19. 應收貿易賬款及其他應收款項、預付款項以及按金

	於十二月三十一日			於二零一三年 六月三十日 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	
應收貿易賬款(附註i)	—	—	—	3,743
其他應收款項及按金(附註ii)	259,151	31,174	30,296	31,043
就土地招標已付墊款	250,000	—	—	—
就作發展用途之可能收購土地 已付墊款	266,087	—	—	—
其他預繳稅項	16,798	37,315	47,310	42,513
預付款項	<u>3,572</u>	<u>19,134</u>	<u>10,462</u>	<u>11,052</u>
	<u>795,608</u>	<u>87,623</u>	<u>88,068</u>	<u>88,351</u>

附註i：已根據相關買賣協議條款收取應收貿易賬款。本集團應收貿易賬款結餘包括於二零一三年六月三十日賬面總值約為人民幣3,743,000元之應收款項，其按照確認

收益日期於90日內到期。由於信貸質素並無重大變動，應收貿易賬款約人民幣3,743,000元於90日內到期，而本集團於報告日期並無就該等應收貿易賬款作出呆賬撥備。

附註ii：計入於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之其他應收款項及按金分別約人民幣30,000,000元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元為向一名獨立第三方墊款。該款項按年利率12%計息，為無抵押、須按要求償還及屬於非交易性質。餘下結餘為免息、無抵押及並無固定還款期。

目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

20. 預繳稅項

根據中國稅法，地方稅務機關規定目標集團於預售物業時預繳中國土地增值稅。預繳稅項主要為預繳中國土地增值稅。

21. 發展中物業

	於十二月三十一日			於二零一三年
	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	六月三十日 人民幣千元
於年初	344,248	765,158	1,061,489	1,367,338
添置	181,415	1,138,260	286,308	262,485
資本化利息(附註10)	6,624	31,699	19,541	10,574
透過子公司收購資產	291,840	—	—	—
出售一間子公司	—	(381,141)	—	—
轉撥至持作出售物業	(58,969)	(492,487)	—	(318,313)
於年終	<u>765,158</u>	<u>1,061,489</u>	<u>1,367,338</u>	<u>1,322,084</u>

	於十二月三十一日			於二零一三年
	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	六月三十日 人民幣千元

以下列項目呈列：

土地使用權	503,679	782,781	784,353	763,441
建築成本及資本化開支	261,479	278,708	582,985	558,643
	<u>765,158</u>	<u>1,061,489</u>	<u>1,367,338</u>	<u>1,322,084</u>

位於中國租賃土地之發展中物業賬面值如下：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	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	六月三十日 人民幣千元
中期租約	299,254	447,808	576,315	391,543
長期租約	465,904	613,681	791,023	930,541
	<u>765,158</u>	<u>1,061,489</u>	<u>1,367,338</u>	<u>1,322,084</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以及二零一三年六月三十日，目標集團之發展中物業總值分別約人民幣333,442,000元、人民幣412,425,000元、人民幣776,764,000元及人民幣653,113,000元，已抵押作為目標集團之銀行融資擔保(附註30)。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，目標集團分類為發展中物業之土地使用權總值約人民幣133,685,000元，已抵押作為南京嘉盛景觀建設有限公司(「南京嘉盛景觀」)獲授銀行融資最高擔保金額人民幣75,000,000元之擔保。

根據目標集團之會計政策，由於相關物業發展項目的建築期預期將於一般營運周期內完成，故發展中物業乃分類為流動資產。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，發展中物業之賬面值分別約為人民幣395,619,000元、人民幣794,185,000元、人民幣314,350,000元及人民幣133,685,000元，並預期不會於有關期間結束後十二個月內確認。

22. 持作出售物業

目標集團之持作出售物業位於中國。所有持作出售物業均按成本呈列。

23. 應收(付)關連方款項

應收關連方款項：

	於十二月三十一日			於二零一三年 六月三十日 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	
季先生 ²	40,000	8,000	—	—
南京鐵豐物資貿易有限公司 ⁵	—	20,000	—	—
重慶豐利大貿易有限公司 ³	—	4,107	—	—
南京豐盛置業發展有限公司 ³	—	20,000	—	—
江蘇豐盛貿易發展有限公司 (「江蘇豐盛貿易」) ¹	3,926	84,908	—	6,241
	<u>43,926</u>	<u>137,015</u>	<u>—</u>	<u>6,241</u>

應付關連方款項：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	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	六月三十日 人民幣千元
南京豐盛控股 ⁴	25,592	314,117	61,109	60,839
南京小菜一碟傳媒 ¹	—	600	—	—
南京豐盛投資集團有限公司 (「南京豐盛投資」) ³	782,402	12,971	—	—
	<u>807,994</u>	<u>327,688</u>	<u>61,109</u>	<u>60,839</u>

¹ 該公司為目標公司之最終控股公司南京豐盛控股之子公司，南京豐盛控股持有其70%股權。餘下30%股權由季先生控制之一家公司持有。

² 季先生為南京豐盛控股之控股股東。

³ 該公司為季先生直系家屬控制之公司。

⁴ 該公司為目標公司之最終控股公司。

⁵ 該公司為目標公司之最終控股公司南京豐盛控股之子公司。

應收(付)關連方款項為無抵押、免息並須按要求償還。

24. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指就銀行授予目標集團之融資之已抵押存款。已抵押銀行存款按每日銀行存款浮動利率計息。

25. 銀行結餘及現金

(i) 銀行結餘及現金包括手頭現金及原訂到期日為三個月或以下之存款。

(ii) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度、截至二零一一年十二月三十一日止年度、截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，銀行結餘按當前市場年利率分別介乎0.3%至0.36%、0.36%至0.5%、0.41%至0.5%及0.35%至0.4%計息。

(iii) 銀行結餘及現金均以人民幣計值。人民幣兌換為外幣須受中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定限制。

26. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一三年
	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	六月三十日 人民幣千元
應付貿易賬款	27,890	30,722	23,824	17,193
應付票據	15,000	58,000	210	11,195
預收賬款(附註)	329,969	696,138	861,336	795,711
其他應付稅項	40	5,420	6,665	4,278
其他應付款項	169,603	77,503	8,019	8,912
應付股息	—	—	17,427	—
應計開支	12,741	32,399	47,517	96,655
	<u>555,243</u>	<u>900,182</u>	<u>964,998</u>	<u>933,944</u>

附註：預收賬款乃於有關期間就目標集團預售物業自客戶收取之銷售所得款項。

於報告期末按發票日期呈列目標集團之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	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	六月三十日 人民幣千元
90日內	10,832	15,325	21,761	11,102
91-180日	16,123	14,335	41	2,324
181-365日	902	1,020	1,337	1,801
一年以上	33	42	685	1,966
	<u>27,890</u>	<u>30,722</u>	<u>23,824</u>	<u>17,193</u>

應付貿易賬款乃根據相關協議條款及項目進度累計，於各報告期末尚未到期支付。目標集團設有財務風險管理政策，確保所有應付貿易賬款於信貸期限內清還。

27. 銀行借貸

	於十二月三十一日			於二零一三年
	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	六月三十日 人民幣千元
已抵押	<u>160,000</u>	<u>285,000</u>	<u>231,500</u>	<u>303,000</u>
應償還賬面值：				
按 要求或一年內	—	130,000	131,500	173,000
一年以上但不超過兩年	<u>160,000</u>	<u>155,000</u>	<u>100,000</u>	<u>130,000</u>
	160,000	285,000	231,500	303,000
減：流動負債項下一年內 到期之應付款項	<u>—</u>	<u>(130,000)</u>	<u>(131,500)</u>	<u>(173,000)</u>
非流動負債項下款項	<u>160,000</u>	<u>155,000</u>	<u>100,000</u>	<u>130,000</u>

目標集團之借貸以浮動利率計息。於報告期末，目標集團借貸之實際年利率範圍如下：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
浮息借貸	5.67%至6.72%	6.65%至7.68%	7.04%至7.69%	7.07%至7.98%

所有銀行借貸均以人民幣列值。

誠如附註30所披露，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，所有銀行借貸以若干發展中物業作抵押，並於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日由南京豐盛控股提供擔保。於二零一三年六月三十日，為數約人民幣180,000,000元之銀行借貸亦已由本集團獨立第三方中城建第二工程局集團有限公司提供擔保。

28. 實繳股本

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，目標集團之實繳股本相當於江蘇豐盛之實繳股本總額。

目標公司於二零一二年七月十九日註冊成立。於二零一二年八月十日，目標公司收購江蘇豐盛及其子公司全部股權。目標公司之實繳股本相當於交換江蘇豐盛股權所支付代價。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之實繳股本相當於在二零一二年八月十日成為目標集團控股公司之目標公司之實繳股本總額。

29. 承擔

(a) 經營租賃承擔

目標集團作為承租人

目標集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。租約一般初步為期三至六年。租金付款通常按年增加以反映市場租金。概無於租約內設定任何或然租金及續期條款。

於報告期末，目標集團根據不可撤銷經營租約有於以下期間到期之未來最低租賃付款承擔：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	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	六月三十日 人民幣千元
一年內	692	608	659	558
兩年至五年，包括 首尾兩年	2,437	1,902	1,313	914
五年以上	54	—	—	—
	<u>3,183</u>	<u>2,510</u>	<u>1,972</u>	<u>1,472</u>

(b) 資本承擔

於報告期末，目標集團就發展中物業之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	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	六月三十日 人民幣千元
已授權但未訂約	<u>610,034</u>	<u>1,978,281</u>	<u>1,967,473</u>	<u>1,848,762</u>
已訂約但未撥備	<u>571,524</u>	<u>548,076</u>	<u>603,305</u>	<u>502,344</u>

30. 資產抵押

(a) 於報告期末，目標集團若干資產已抵押作為目標集團之銀行融資擔保如下：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	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	六月三十日 人民幣千元
發展中物業	333,442	412,425	776,764	653,113
已抵押銀行存款	<u>15,000</u>	<u>58,000</u>	<u>210</u>	<u>11,195</u>
	<u>348,442</u>	<u>470,425</u>	<u>776,974</u>	<u>664,308</u>

(b) 於報告期末，目標集團若干資產已抵押作為南京嘉盛景觀之銀行融資擔保如下：

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業				
— 土地使用權	<u>—</u>	<u>133,685</u>	<u>133,685</u>	<u>133,685</u>

31. 收購子公司之資產收購

於二零一零年八月二日，目標集團以現金代價人民幣313,654,000元，向同景集團有限公司及Century Bridge Holding Number 2 HK, Limited完成收購重慶同景90%股權。目標公司唯一董事認為，由於重慶同景所包括資產淨值主要為位於中國並無營運業務之發展中物業，故收購重慶同景實際為收購資產而非收購業務。

收購之影響概述如下：

	人民幣千元
所收購重慶同景之資產淨值：	
廠房及設備	202
發展中物業	291,840
預付款項及其他應收款項	1,883
銀行結餘及現金	74,010
其他應付款項及應計費用	<u>(54,281)</u>
	<u>313,654</u>
以下列各項支付：	
現金代價	240,254
重慶同景代表同景集團有限公司作出注資	<u>73,400</u>
	<u>313,654</u>
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	240,254
現金注資	73,400
所收購銀行結餘及現金	<u>(74,010)</u>
	<u>239,644</u>

32. 出售子公司

(a) 出售重慶合恒

於二零一一年九月二十一日，目標公司按代價人民幣270,000,000元向南京小菜一碟媒體出售重慶合恒90%股權。

	人民幣千元
以現金收取代價	<u>270,000</u>
失去控制權之資產及負債分析：	
	人民幣千元
廠房及設備	185
預付款項、按金及其他應收款項	551,521
應收關連方款項	602,091
銀行結餘及現金	37,210
其他應付款項及應計費用	(885,994)
應付關連方款項	<u>(33,317)</u>
售出資產淨值	<u>271,696</u>
出售一間子公司之收益	
一間關連公司代表目標集團收取之款項	270,000
非控股權益	6,501
售出資產淨值	<u>(271,696)</u>
出售收益	<u>4,805</u>
出售產生之現金流入淨額	
售出銀行及現金結餘	<u>(37,210)</u>

附註：於截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年九月二十一日止期間，重慶合恒已在以下各方面向目標集團作出貢獻：

	截至 二零一一年 九月二十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
收入	—	—
期內溢利(虧損)	2,372	(750)
經營活動之現金流入	35,769	69,873
投資活動之現金流出	(179)	(343,654)
融資活動之現金流入	—	275,084
	<u>—</u>	<u>275,084</u>

(b) 出售連雲港順豐

於二零一一年五月三十一日，目標公司以代價人民幣408,160,000元向朱承勝先生出售連雲港順豐全部股權。

	人民幣千元
以現金收取代價	<u>408,160</u>
失去控制權之資產及負債分析：	
	人民幣千元
發展中物業	381,141
銀行結餘及現金	7,298
其他應付款項及應計費用	<u>(11,700)</u>
售出資產淨值	<u>376,739</u>
出售一間子公司之收益	
一間關連公司代表目標集團收取之款項	408,160
售出資產淨值	<u>(376,739)</u>
出售收益	<u>31,421</u>
出售產生之現金流入淨額	
售出銀行及現金結餘	<u>(7,298)</u>

附註：於截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年五月三十一日止期間，連雲港順豐已在以下各方面向目標集團作出貢獻：

	截至 二零一一年 五月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
營業額	—	—
期內虧損	(494)	(600)
經營活動之現金流出	(366,710)	(600)
融資活動之現金流入	<u>374,477</u>	<u>610</u>

33. 或然負債

(a) 就目標集團之物業單位買家之按揭融資所作擔保

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就目標集團之物業單位若干買家之按揭融資所作擔保	67,771	190,753	259,107	513,643

目標集團已為目標集團之物業單位之若干買家安排銀行融資，並為該等買家履行還款責任提供擔保。該等擔保於以下較早者發生時終止：(i)發行產權證時，一般於完成擔保登記而銀行取得有關該證明後平均兩至三年期間；或(ii)物業買家清還按揭貸款時。

根據擔保之條款，於該等買家拖欠按揭付款時，目標集團須負責償還未償還按揭本金連同累計利息以及拖欠還款買家結欠銀行之罰款，而目標集團有權接管相關物業之法定業權及所有權。目標集團之擔保期間自授出按揭日期開始。唯一董事認為，買家拖欠付款之可能性極微，因此按公平值計量之財務擔保並不重大。

目標集團之財務擔保公平值由與目標集團並無關連之合資格獨立估值師世邦魏理仕有限公司評估。

(b) 就南京嘉盛景觀之銀行融資所作擔保

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就南京嘉盛景觀之銀行融資所作擔保	—	75,000	75,000	75,000

34. 關連方交易

(a) 除綜合財務報表其他部分所披露者外，於有關期間內，目標集團曾進行以下交易：

交易方名稱	關係
南京豐盛控股	目標公司之最終控股公司
江蘇豐盛貿易	由南京豐盛控股最終控制
南京小菜一碟媒體	由南京豐盛控股最終控制
江蘇安科醫療系統	由南京豐盛控股最終控制
南京豐盛能源管理有限公司	由季先生最終控制

交易性質	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 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	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
(a) 向南京豐盛控股支付之利息	(i)	—	13,371	—	—	—
(b) 來自南京豐盛控股之墊款	(ii)	—	250,000	—	—	—
(c) 南京豐盛控股授出之企業 銀行貸款擔保	(ii)	580,000	580,000	650,000	650,000	—
(d) 向南京小菜一碟媒體出售 重慶合恒90%股權	(ii)	—	270,000	—	—	—
(e) 南京豐盛控股就出售重慶 合恒及連雲港順豐代表 目標集團收取之款額	(ii)	—	678,160	—	—	—
(f) 江蘇安科醫療系統為示範 公寓提供裝修建築服務	(iii)	116	—	450	—	—
(g) 向江蘇豐盛貿易購買建築 材料	(iii)	27,498	71,186	25,952	18,585	8,510
(h) 南京豐盛能源管理有限公司 提供之物業管理服務	(iv)	346	524	170	—	89

附註：

- (i) 於有關期間向關連方支付之利息乃根據中國人民銀行之利率計算。
- (ii) 交易條款按相互同意基準釐定。
- (iii) 於有關期間向江蘇安科醫療系統及江蘇豐盛貿易採購之相關條款乃經雙方同意。
- (iv) 於有關期間南京豐盛能源管理有限公司所提供服務之相關條款乃經雙方同意。

(b) 主要管理人員之補償

目標集團唯一董事及其他主要管理人員之酬金於附註13披露。

目標集團唯一董事及其他主要管理人員之酬金乃參考個人表現及市場趨勢而釐定。

35. 主要非現金交易

- (a) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標公司按代價人民幣270,000,000元向南京小菜一碟媒體出售重慶合恒90%股權。代價人民幣270,000,000元由一間關連公司代表目標集團收取。
- (b) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標公司按代價人民幣408,160,000元向朱承勝先生出售連雲港順豐全部股權。代價人民幣408,160,000元由一間關連公司代表目標集團收取。
- (c) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度，江蘇豐盛之註冊資本以將南京豐盛控股之貸款撥充資本之方式增資人民幣300,000,000元。

36. 目標公司之財務狀況表

	於 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零一三年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產		
廠房及設備	—	411
於一間子公司之投資，未上市	400,000	400,000
	<u>400,000</u>	<u>400,411</u>
流動資產		
銀行結餘	20	829
其他應收款項	9	49
應收一間子公司款項	—	55
	<u>29</u>	<u>933</u>
流動負債		
其他應付款項	—	247
應付所得稅	—	334
應付一名關連方款項	270	—
	<u>270</u>	<u>581</u>
流動(負債)資產淨額	<u>(241)</u>	<u>352</u>
總資產減流動負債	<u>399,759</u>	<u>400,763</u>
資本及儲備		
實繳股本	400,000	400,000
儲備	(241)	763
權益總額	<u>399,759</u>	<u>400,763</u>

附註：應收(付)同系子公司／關連方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

37. 目標公司之主要子公司詳情

於報告期結束時目標公司所持有主要子公司詳情如下：

子公司名稱	註冊成立/ 註冊及 營運地點	繳足已發行/ 普通股股本	目標公司持有之擁有權權益比例				於本報告 日期	主要業務
			於十二月三十一日		於 二零一三年 六月三十日			
			二零一零年	二零一一年	二零一二年			
江蘇豐盛房地產	中國	人民幣400,000,000元 (二零一零年及 二零一一年 十二月三十一日： 人民幣100,000,000元)	99.84%	90.8%	100%	100%	100%	物業發展
重慶同景	中國	人民幣240,000,000元	89.86%	81.72%	90%	90%	90%	物業發展
重慶合恒	中國	無(二零一零年 十二月三十一日： 人民幣300,000,000元)	89.86%	—	—	—	—	物業發展
連雲港順豐	中國	無(二零一零年 十二月三十一日： 人民幣8,000,000元)	99.84%	—	—	—	—	物業發展
鹽城豐盛	中國	無(二零一零年及 二零一一年 十二月三十一日： 人民幣30,000,000元)	99.84%	90.8%	—	—	—	物業發展

(a) 於報告期結束時或有關期間內任何時間，子公司並無發行任何債務證券。

(b) 上表所列者乃唯一董事認為對目標公司業績或資產及負債有重大影響之目標公司子公司。唯一董事認為列出其他子公司之詳細資料會令篇幅過於冗長。

有關於報告期結束時目標集團之組成之資料如下：

主要業務	註冊成立及 營運地點	全資子公司數目			於二零一三年 六月三十日
		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	
物業發展	中國	—	—	1	1

主要業務	註冊成立及 營運地點	非全資子公司數目			於二零一三年 六月三十日
		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	
物業發展	中國	5	3	1	1

III. 報告期後事項

根據日期為二零一三年七月三十一日之土地開發權轉讓協議，目標集團以現金代價人民幣10,000,000元向一名獨立第三方出售其於西城逸品1號地塊之權益。

IV. 期後財務報表

並無就二零一三年六月三十日後任何期間編製目標集團、目標公司或其任何子公司之經審核財務報表。

此 致

匯多利國際控股有限公司
招銀國際融資有限公司
董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
黃漢基
執業證書編號：P05591

香港
二零一三年十月二十八日

本集團之財務資料概要

摘錄自本公司相關經審核年度報告之本集團已刊發業績以及資產及負債之概要載列如下：

綜合全面收益表

	截至 二零一一年 四月三十日 止十二個月 千港元	截至 二零一二年 四月三十日 止十二個月 千港元	截至 二零一三年 四月三十日 止十二個月 千港元
持續經營業務			
營業額	171,358	63,576	0
銷售成本	(153,611)	(58,523)	0
毛利	17,747	5,053	0
其他收入	182	5,950	67
商譽減值	0	(5,497)	0
銷售及分銷開支	(1,653)	(2,056)	0
行政開支	(5,988)	(17,752)	(14,267)
經營溢利／(虧損)	10,288	(14,302)	(14,200)
融資成本	0	(34)	0
於一間子公司之減值虧損	0	0	0
除稅前溢利／(虧損)	10,288	(14,336)	(14,200)
稅項	(2,242)	(87)	0
已終止經營業務			
已終止經營業務年內溢利／(虧損)	0	0	57,418
本公司權益股東應佔年／期內 溢利／(虧損)	8,046	(14,423)	43,218
其他全面收益／(虧損)			
換算海外業務而產生之匯兌差額	(34)	250	158
本公司權益股東應佔年／期內 全面收益／(虧損)總額	8,012	(14,173)	43,376
每股盈利／(虧損)			
— 基本	0.02 港元	(0.03 港元)	0.10 港元
— 攤薄	不適用	不適用	不適用

附註：截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止三個年度概無支付任何股息。
截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止三個年度概無錄得任何少數權益、特別或特殊項目。

綜合財務狀況表

	於 二零一一年 四月三十日 千港元	於 二零一二年 四月三十日 千港元	於 二零一三年 四月三十日 千港元
非流動資產			
廠房及設備	4,019	6,042	0
流動資產			
存貨	9,322	3,670	0
應收貿易賬款、按金及其他應收款項	39,265	6,748	290
銀行結餘及現金	17,749	1,657	62
分類為持作出售之資產	0	0	13,500
	66,336	12,075	13,852
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	75,792	38,259	38,001
擔保人責任及潛在索償之應計負債	340,346	340,346	347,989
銀行借款	22,948	22,948	0
無抵押銀行透支	2,104	3,710	26
應付稅項	34,667	32,529	0
與持作出售資產直接相關之負債	0	0	4,135
	475,857	437,792	390,151
流動負債淨額	(409,521)	(425,717)	(376,299)
負債淨額	(405,502)	(419,675)	(376,299)
資本及儲備			
股本	4,220	4,220	4,220
儲備	(409,722)	(423,895)	(380,519)
股本虧絀	(405,502)	(419,675)	(376,299)

本集團截至二零一三年四月三十日止年度之經審核財務資料**致匯多利國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

列位股東

本行獲委聘審核第29頁至77頁所載匯多利國際控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

董事對綜合財務報表之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的財務報表，並實施彼等認為必要的內部控制，避免編製財務報表時因欺詐或錯誤而出現重大錯誤陳述。

核數師之責任

本行之責任為根據本行之審核結果對此等綜合財務報表發表意見，除下列解釋的未能獲得充足適當的審核證據外，本行乃根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核工作。該等準則規定本行須遵守道德規範，並規劃與履行審核工作，以合理確保財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。然而，由於不發表意見之基礎一段所述的事宜，吾等未能取得足夠適當的審核證據為審核意見提供基礎。

不發表意見之基礎

於二零一三年四月三十日，貴集團之流動負債高於流動資產，且其負債總額超出其資產總值約376,000,000港元。此等情況連同綜合財務報表附註2(d)所載其他事宜，顯示目前存在重大不明確因素，可能會使貴集團持續經營之能力產生重大疑問。本行未能取得有關在綜合財務報表中使用之持續經營假設是否適當之管理層評估。

不發表意見

由於不發表意見之基礎段落所述之事項關係重大，本行未能取得充足合適的審核憑證以提供審核意見基準。因此，本行並無就綜合財務報表表達意見。就其他各方面，本行認為綜合財務報表已按照香港公司條例妥善編製。

大信梁學濂(香港)會計師事務所
執業會計師

香港
二零一三年七月三十日

以下均摘錄自本公司截至二零一三年四月三十日止十二個月之年報內本集團之財務報表：

綜合全面收益表

截至二零一三年四月三十日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
營業額	6	—	—
銷售成本		—	—
毛利		—	—
其他收入		67	—
銷售及分銷開支		—	—
行政開支		(14,267)	(2,721)
經營虧損		(14,200)	(2,721)
融資成本		—	—
除稅前虧損	7	(14,200)	(2,721)
稅項	9	—	—
持續經營業務年內虧損		(14,200)	(2,721)
已終止經營業務			
已終止經營業務年內溢利／(虧損)	10	57,418	(11,702)
年內溢利／(虧損)		43,218	(14,423)
其他全面收益			
換算海外業務而產生之匯兌差額		158	250
本公司權益股東應佔年內全面 收益／(虧損)總額		43,376	(14,173)
每股盈利／(虧損)	12		
來自持續經營及已終止經營業務			
— 基本		0.10 港元	(0.03 港元)
— 攤薄		不適用	不適用
來自持續經營業務			
— 基本		(0.03 港元)	(0.01 港元)
— 攤薄		不適用	不適用
來自已終止經營業務			
— 基本		0.13 港元	(0.02 港元)
— 攤薄		不適用	不適用

綜合財務狀況表

於二零一三年四月三十日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
商譽	14	—	—
物業、廠房及設備	15	—	6,042
		<u>—</u>	<u>6,042</u>
流動資產			
存貨	16	—	3,670
應收貿易賬款、按金及其他應收款項	17	290	6,748
銀行結餘及現金	18	62	1,657
		<u>352</u>	<u>12,075</u>
分類為持作出售的資產	19	13,500	—
		<u>13,852</u>	<u>12,075</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	20	38,001	38,259
擔保人責任及潛在索償之應計負債	21	347,989	340,346
銀行借款	22	—	22,948
無抵押銀行透支		26	3,710
應付稅項		—	32,529
		<u>386,016</u>	<u>437,792</u>
與持作出售資產直接相關的負債	19	4,135	—
		<u>390,151</u>	<u>437,792</u>
流動負債淨額		<u>(376,299)</u>	<u>(425,717)</u>
負債淨額		<u>(376,299)</u>	<u>(419,675)</u>
資本及儲備			
股本	23(a)	4,220	4,220
儲備		<u>(380,519)</u>	<u>(423,895)</u>
股本虧絀		<u>(376,299)</u>	<u>(419,675)</u>

綜合權益變動表

截至二零一三年四月三十日止年度

	本公司權益持有人應佔					總數 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零一一年五月一日	4,220	84,868	1,010	(34)	(495,566)	(405,502)
年內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	250	(14,423)	(14,173)
於二零一二年五月一日	4,220	84,868	1,010	216	(509,989)	(419,675)
年內全面收益總額	—	—	—	158	43,218	43,376
於二零一三年四月三十日	<u>4,220</u>	<u>84,868</u>	<u>1,010</u>	<u>374</u>	<u>(466,771)</u>	<u>(376,299)</u>

本集團之特別儲備指於二零零二年進行集團重組時，所收購子公司股份之面值與本公司就收購所發行股份之面值之差額。

綜合現金流量表

截至二零一三年四月三十日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務		
除稅前溢利／(虧損)		
— 持續經營業務	(14,200)	(2,721)
— 已終止經營業務	57,485	(11,615)
已作下列調整：		
折舊	996	1,114
無形資產攤銷	—	8
利息收入	(3)	(5)
商譽減值	—	5,497
物業、廠房及設備減值	—	1,083
無形資產減值	—	186
存貨減值	81	1,913
應收貿易賬款減值	—	948
物業、廠房及設備撇銷	1,052	—
其他應收款項、預付款及按金撇銷	—	3,926
其他應付賬款豁免	—	(5,000)
出售子公司之收益	(61,850)	—
融資成本	—	34
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	(16,439)	(4,632)
存貨減少	991	3,362
應收貿易賬款、按金及其他應收款項減少	1,577	32,205
應付貿易賬款及其他應付款項增加／(減少)	10,924	(33,381)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所耗現金	(2,947)	(2,446)
已付香港利得稅	(209)	(2,334)
已付中國所得稅	(67)	(83)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所耗現金淨額	(3,223)	(4,863)
	<hr/>	<hr/>
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(563)	(3,362)
出售子公司所產生之銀行透支減少—附註24	3,684	—
收購子公司所產生之銀行透支—附註25	—	(1,583)
已收利息	3	5
	<hr/>	<hr/>
投資活動所得／(所耗)現金淨額	3,124	(4,940)
	<hr/>	<hr/>
融資活動		
一名股東之墊款／(還款)淨額	3,494	(8,070)
已付利息	—	(34)
	<hr/>	<hr/>
融資活動所得／(所耗)現金淨額	3,494	(8,104)
	<hr/>	<hr/>

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	3,395	(17,907)
匯率變動之影響	99	209
於年初之現金及現金等值物	<u>(2,053)</u>	<u>15,645</u>
於年終之現金及現金等值物	<u>1,441</u>	<u>(2,053)</u>
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	1,467	1,657
無抵押銀行透支	<u>(26)</u>	<u>(3,710)</u>
	<u>1,441</u>	<u>(2,053)</u>

非現金交易

於截至二零一二年四月三十日止年度，本集團以約1,324,000港元之物業、廠房及設備以及約889,000港元之存貨償清債務約2,213,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一三年四月三十日止年度

1. 一般資料

匯多利國際控股有限公司(「本公司」, 連同其子公司統稱「本集團」)根據開曼群島公司法(二零零七年修訂版)在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司, 其股份(「股份」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點地址於本年報「公司資料」一節披露。

本公司為投資控股公司, 其主要子公司之主要業務為製造、開發、分銷及買賣家居電器用品及影音產品, 有關詳情載於綜合財務報表附註30。

於二零一三年一月十八日, 本公司出售三間直接擁有子公司(附註24)。於二零一三年四月五日, 本公司就另一間直接擁有子公司訂立出售協議。該子公司尚未完成出售, 惟於本公司於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表內, 其資產及負債已被分類為持作出售資產及負債(附註19)。根據香港財務報告準則第5號, 所有該等子公司之業務經營均被視為已終止經營業務(附註10)。

應香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)根據香港法例第571章附屬法例V證券及期貨(在證券市場上市)規則第8(1)分條作出之要求, 股份已自二零零七年五月十四日起暫停在聯交所買賣。

綜合財務報表以本公司功能貨幣港元呈列。

2. 編製基準

- (a) 綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「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(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露資料。

- (b) 初次應用香港財務報告準則

於本年度, 本集團初次應用下列香港財務報告準則:

香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項: 收回相關資產
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露—轉讓金融資產

首次採納此等香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策出現重大變動, 亦無導致所呈列之比較數字作出追溯調整。

(c) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

以下香港財務報告準則於此等綜合財務報表獲批准當日已頒佈，但由於該等準則於二零一二年五月一日開始之年度期間尚未生效，故本集團並無應用於編製截至二零一三年四月三十日止年度之綜合財務報表：

香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 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 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ³
香港會計準則第1號(修訂)	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產可收回金額披露 ³
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ³
香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號 (二零一一年經修訂)	披露— 抵銷金融資產與金融負債 ²
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之 權益：過渡指南 ²
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(修訂)	投資實體 ³
二零一一年香港財務報告 準則(修訂)	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告 準則之年度改進 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正在評估首次採用此等修訂預期於本期間之影響。截至目前為止，本集團認為，採納有關準則、修訂及詮釋不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

(d) 持續經營基準

於編製綜合財務報表時，本公司董事(「董事」)已應本集團於二零一三年四月三十日之負債淨額約376,000,000港元而審慎考慮本集團之未來流動資金。

應證監會要求，股份已自二零零七年五月十四日起暫停在聯交所買賣。

本公司於二零一二年八月二十二日向聯交所遞交新復牌建議書(「新復牌建議書」)並於二零一二年九月七日出席聯交所上市上訴委員會(「上市上訴委員會」)舉行之上訴聆訊。於上訴聆訊後，本公司收到聯交所日期為二零一二年九月十日之函件，當中載述經考慮覆核

各方提交之所有已接受提呈後，上市上訴委員會決定行使酌情權接收及考慮新復牌建議書，並將相關事宜發還聯交所上市委員會，且准許聯交所上市科及證監會就上市規則及香港公司收購及合併守則(「收購守則」)項下之建議交易完成其正常審核工作。上市上訴委員會認為，新復牌建議書所載之建議交易構成反向收購交易，故須遵守適用於該等交易之上市規則。詳情請參閱本公司日期為二零一二年九月十七日之公佈。

本公司現時正就新復牌建議書所載之建議交易採取符合上市規則及香港收購及合併守則項下之規定之適當措施。招銀國際融資有限公司已獲委任為本公司有關涉及新上市申請之反向收購交易之保薦人，以符合上市規則規定。

在新復牌建議書中，本公司建議按每持有一股股份獲發四股發售股份之基準及按認購價每股發售股份0.05港元配發及發行1,688,000,000股新股份(「發售股份」)(「公開發售」)，以籌資84,400,000港元，以及根據本公司、Magnolia Wealth International Limited(「Magnolia Wealth」，於英屬處女群島註冊成立之公司)及本公司之執行董事兼主要股東(「股東」)簡志堅先生(「簡先生」)於二零一二年八月二十一日訂立之認購協議(「認購協議」)發行可換股債券(「可換股債券」)，本金總額為500,000,000港元。

公開發售僅向於釐定公開發售項下配額之日(「記錄日期」)名列本公司股東名冊且該名冊於記錄日期所示登記地址位於香港境內之股東(「合資格股東」)提呈。於本年報日期，Magnolia Wealth為公開發售之包銷商。Magnolia Wealth尚未與本公司就公開發售訂立包銷協議(「包銷協議」)。

公開發售及發行可換股債券之所得款項總額為584,400,000港元，將用於(i)根據堅榮有限公司(「堅榮」)(於香港註冊成立之公司及本公司之全資子公司)與南京豐盛控股(於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之公司)為收購南京豐盛資產管理有限公司(「目標公司」，於中國註冊成立之公司)的全部股權而訂立之日期為二零一二年八月二十一日之收購協議(「收購協議」)支付代價500,000,000港元；(ii)清償應付計劃債權人(其針對本公司提出之索償將根據已獲開曼群島大法院及香港高等法院批准之安排計劃(「計劃」)予以解決)之款項37,000,000港元；(iii)根據本公司之全資子公司堅東控股有限公司、本公司及簡先生於二零零九年一月二日訂立之貸款協議(「貸款協議」)向簡先生悉數償還股東貸款，該貸款已用作本集團之一般營運資金及(iv)餘額用作本集團及目標公司之一般營運資金。

公開發售有條件，且公開發售預期將由Magnolia Wealth全數包銷。尤其是，公開發售須待：(a)收購協議之先決條件獲達成；(b)批准公開發售、包銷協議及本公司獨立股東(「獨立股東」)根據收購守則第26條豁免註釋1豁免Magnolia Wealth因其根據包銷協議包銷發售股份及根據認購協議兌換可換股債券而須就股份向其他股東提出強制性全面收購要約之責任(「清洗豁免」)；(c)證監會企業融資部執行理事(「執行人員」)或其任何授權人士授出清洗豁免；(d)獨立股東批准向簡先生悉數償還股東貸款作為收購守則第25條註釋5下之特別交易(「特別交易」)及執行人員同意特別交易；(e)聯交所批准所有發售股份上市及買賣；及(f)聯交所有條件或無條件批准或決定允許本公司於聯交所恢復股份買賣後，方可作實。除條件(d)外，所有該等條件不可豁免。因此，公開發售及認購可換股債券未必一定會進行。

認購協議尤其須達成以下條件：(a) Magnolia Wealth與本公司已協定並正式簽署包銷協議，(b)包銷協議的所有先決條件均已依照其所載條款完全達成或獲豁免，(c)認購協議之保證在所有方面仍屬真確無誤，(d)所有已發行股份仍於聯交所上市且並無撤回上市地位，(e)聯交所上市委員會已批准所有用以兌換可換股債券的兌換股份上市及買賣，(f)概無任何正在發生或已發生之事件且概不存在任何狀況將(倘已發行任何可換股債券)構成違約事件，(g)於根據認購協議擬進行的交易完成日期政府部門概未發出任何禁止令、限制令或類似性質命令從而可能阻止或嚴重干擾完成根據認購協議擬進行的交易，(h)股東(上市規則及/或收購守則規定須放棄投票的股東除外)於股東大會上通過與認購協議有關的決議案，(i) Magnolia Wealth及簡先生根據其唯一及無條件認定信納其就本集團進行的盡職調查，(j)本公司僅有三間子公司，即(1)堅榮、(2)堅東控股有限公司及(3)東莞堅東電器製造有限公司，及(k)任何就認購協議及根據本年報擬進行的交易須從香港、開曼群島及中國有關法院、政府部門取得的其他豁免、許可、授權、結關證及批准均已獲授出、達成或發出(視適用而定)。因此，可換股債券會否發行尚屬未知。

由於收購事項、發行可換股債券及公開發售構成本公司整體建議重組之一部分及一個環節，本公司、堅榮、南京豐盛控股、Magnolia Wealth及簡先生於二零一二年八月二十一日訂立核准書(「核准書」)。核准書乃用於確保有關訂約方將根據當中所述安排進行收購協議、認購協議、與公開發售有關的建議包銷安排及清洗豁免申請。根據核准書條款，完成收購事項以完成公開發售及認購協議為條件。

董事認為，本公司將可維持股份於聯交所上市及公開發售及認購可換股債券之先決條件將可達成，而本公司之負債將根據該等計劃清償。因此，董事信納本集團之財政狀況，並認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當做法。

3. 主要會計政策

計量基準

綜合財務報表乃使用歷史成本法編製。

綜合基準

子公司指本集團有權控制其財政及營運政策之一切實體(包括特定用途實體)，一般擁有其過半數投票權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換潛在投票權之存在及影響。當本集團持有一間實體少於50%投票權，但被視為因實際控制權而可管控其財政及營運政策，其亦會評估存在控制權。實際控制權可在加強少數股東權益或股東間合約條款等情況下產生。

子公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬。子公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司之間之交易、交易之結餘及收支予以對銷。於資產確認之集團內公司之間之交易所產生溢利及虧損亦予以對銷。在必要時候，子公司之會計政策已作出更改，以確保與本集團所採納之政策保持一致。

(a) 業務合併

本集團乃採用收購法為業務合併入賬。收購一間子公司之轉讓代價為被收購方前擁有人所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股權之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購當日之公平值計量。

收購相關成本於產生時列為開支。

商譽初步按所轉撥代價與非控股權益公平值總額超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債之部份計量。倘此代價低於所收購子公司資產淨值之公平值，則差額於損益中確認。

(b) 出售子公司

本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產之保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益。

收入確認

銷售貨品於交付貨品及所有權易手時確認。

金融資產之利息收入乃以尚餘本金及適用實際利率按時間基準計算，有關利率乃按金融資產預計年期準確折現估計日後現金收款至資產賬面淨值之利率。

租賃

營業租賃的應付租金以直線法於相關租期內在損益扣減。

物業、廠房及設備

在建工程按成本減任何已認定減值虧損列賬。在工程竣工即資產已可用於原定用途之前，在建工程不予折舊。已竣工建設工程的費用轉撥至物業、廠房及設備的適當類別。

在建工程以外的物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備的估計可使用年期，並計及其估計剩餘價值後撇銷其成本值計算。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該資產時所產生任何盈虧(以出售所得款項淨額與該項目賬面值間之差額計算)於終止確認該項目之年度計入損益。

存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬，成本按加權平均法釐定，而就在製品及製成品而言，成本值包括直接材料、直接人工及適當比例之間接費用。可變現淨值以估計正常商業過程的售價扣除出售時預期所需要產生之估計成本計算。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃以其功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境之貨幣)按交易日期當時之匯率記錄。於各報告期結束時，以外幣列值之貨幣項目以報告期結束時通行之匯率重新換算。以外幣結算且按公平值列賬之非貨幣項目以釐定公平值日期通行之匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額會於產生期間於損益確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟就重新換算直接於權益確認損益之非貨幣項目產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益確認。

為呈列本綜合財務報表，本集團之海外業務之資產及負債乃按於報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而彼等之收入及支出乃按該年度之平均匯率換算，除非該年度匯率有重大波幅，倘如此，將採用該等交易日期當日適用的匯率。所產生之匯兌差額(如有)會被確認為股權之一個獨立項目(匯兌儲備)。該等換算差額於海外業務出售期間於損益中確認為溢利或虧損。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。除按公平值計入損益之金融資產及金融負債外，收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本，於初步確認時按適用情況加入金融資產之公平值或自金融負債之公平值扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產歸類為貸款及應收款項。所有金融資產之日常買賣按交易日基準確認及終止確認。定現日常買賣指須根據市場規則或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按金融資產之預計可使用年期或較短期間(如適用)內準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之已付或已收之一切費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價但具有固定或待定付款之非衍生金融資產。於初步確認後各報告期結束時，貸款及應收款項(包括應收貿易賬款、按金及其他應收款項以及銀行結餘)以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損於有客觀證據顯示資產減值時在損益確認，並按該資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值間的差額計量。當資產之可收回金額增加可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，惟該資產於撥回減值當日之賬面值不得超過假設並無確認減值之攤銷成本。

金融負債及股本

由本集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為任何證明集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之合約。本公司已發行之股本工具包括股本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、擔保人責任、銀行借款及銀行透支，一般分類為其他金融負債。其他金融負債其後按實際利率法以攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本以及在有關期間內分配所產生的利息支出的方法。實際利率指於初步確認時將金融負債在估計年期或更短期間(如適用)內的估計未來現金付款準確折現至賬面淨值的利率。利息支出按實際利率基準確認入賬。

終止確認

金融資產於自資產獲取現金流量之權利屆滿時，或金融資產轉讓且本集團已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報時終止確認。終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收或應收代價及已於權益直接確認之累計收益或虧損總和間之差額於損益確認。

金融負債於有關合約所訂明責任獲履行、註銷或屆滿時，自本集團綜合財務狀況表中剔除。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。

減值

於各報告期結束時均會審閱內部和外來之資料來源，以辨識是否有跡象顯示以下資產可能已經減值或(商譽除外)以往確認之減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；及
- 商譽

倘出現任何有關跡象，便會對資產之可收回金額作出估計。此外，就商譽而言，無論有否出現任何減值跡象，每年均會對可收回金額作出估計。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額是公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映當時市場對貨幣時間值之估計及該資產之特定風險之稅前折現率折現至其現值。凡資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則就獨立地產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位之賬面值高於其可收回金額時，便會在損益表中確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損會予以分配，首先降低分配至現金產生單位(或一組單位)之任何商譽之賬面值，然後按比例降低單位(或一組單位)中其他資產之賬面值，但資產賬面值不會降至低於其個別公平值減去銷售成本(或如可確定，則使用價值)。

— 撥回減值虧損

就資產(商譽除外)而言，倘用作釐定可收回金額之估計出現正面變動，則會撥回有關之減值虧損。商譽之減值虧損不可撥回。所撥回之減值虧損，以假設過往年度並無確認減值虧損下原應獲釐定之資產賬面值為限。所撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入損益表。

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項的總和。

現行應繳稅項乃按本年度的應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表中所報淨溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入及開支，並且不包括從未課稅及扣稅的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額確認，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差額時確認。倘暫時差額因商譽

(或負商譽)或因初次確認(業務合併除外)不影響稅項溢利或會計溢利之交易項下其他資產及負債而產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於子公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期結束時檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產之情況下作出調減。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表扣除或計入，惟倘遞延稅項與直接於權益扣除或計入之項目相關，則遞延稅項亦於權益中處理。

現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行結餘、手頭現金及銀行透支。

撥備及或然負債

倘本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，且履行該責任可能導致經濟利益流出並能作出可靠估計時，則就不確定時間或數額之負債確認撥備。倘金額之時間價值重大，則撥備按履行責任預期所需支出之現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或無法可靠估計有關數額，有關責任會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低者則除外。倘有關責任須視乎一項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低者除外。

員工福利

(i) 退休福利計劃

於損益扣除的退休福利成本指就現年度本集團為其僱員設立的界定供款退休福利計劃應付的供款。

(ii) 辭退福利

辭退福利只會在本集團有正式之具體辭退計劃但沒有撤回該計劃之實質可能性，並且明確表示會終止僱用或由於自願遣散而提供福利時才確認。

分類報告

經營分部和財務報表中所報告的各分部項目的數額，與定期提供予本集團最高行政管理人員以對本集團各類業務及各經營地區進行資源分配及表現評估的財務資料一致。

個別重大的經營分部不予合併計算以供財務報告之用，但如果該等經營分部具有相似的經濟特徵，並且在產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務所採用的方法以及監管環境的性質等方面相似，則作別論。如果個別不重大的經營分部符合以上大部分準則，則可能合併計算。

關連人士

- (a) 即該人士或該人士之近親與本集團有關聯，倘該人士：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 實體與本集團有關聯，倘符合下列任何條件：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、子公司及同系子公司彼此間有關聯)。
 - (ii) 一間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的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為本集團或與本集團有關聯之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
 - (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(或該實體的母公司)主要管理層成員。

該人士之近親家庭成員是指預計可影響該人士處理該實體事務之家庭成員或預計在該人士處理該實體事務時受影響之家庭成員。

持作出售之非流動資產及已終止經營業務**(i) 持作出售之非流動資產**

當非流動資產(或出售組別)之賬面值很有可能是通過銷售交易而非通過持續使用收回及當該資產(或出售組別)可以現狀立即出售時，則會分類為持作出售。出售組別指在一次交易中一同出售及於該交易中與該等資產直接相關之負債一同轉出之一組資產。

當本集團承諾進行涉及失去一間子公司控制權之出售計劃時，不論本集團是否將於出售後保留該子公司之非控股權益，該子公司的所有資產及負債於符合上述有關分類為持作出售之條件時會分類為持作出售。

緊接分類為持作出售之前，非流動資產(及出售組別中所有的個別資產及負債)之計算均已根據被分類前所採用之會計政策更新。初次分類為持作出售後直至出售期間，非流動資產(以下列示的若干資產除外)或出售組別按其賬面值及公平值減銷售成本中的較低者列示。該計算政策對於本集團及本公司之財務報表中的一些資產有所例外，這些資產包括遞延稅項資產及金融資產(除於子公司之投資外)。該等資產即使持作出售，亦會繼續依照附註3中所述之政策計量。

初次分類為持作出售及其後持作出售之重新計量而產生之減值虧損均於損益表確認。一旦一項非流動資產被分類為持作出售或包含在持作出售之出售組別中，該項非流動資產將不再計提折舊或攤銷。

(ii) 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務之組成部分，其經營業務及現金流量可與本集團餘下者清楚區分，其為獨立主要之業務部或經營地區，或出售獨立主要之業務部或經營地區之單一整體計劃之一部分，或專為準備轉售而收購之子公司。

當出售或經營業務符合有關分類為持作出售之準則(如較早)時會分類為已終止經營業務(詳見上文(i))。其亦於放棄經營業務時發生。

當經營業務分類為已終止，會在綜合全面收益表內列報單一金額，其包括：

- 已終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 計量構成已終止經營業務之資產或出售組別之公平值減銷售成本時或處置時所確認之除稅後收益或虧損。

4. 估計不確定因素及判斷之主要來源

於應用綜合財務報表附註3所述本集團會計政策過程中，管理層已作出以下對於綜合財務報表確認金額造成重大影響之估計不確定因素及判斷。

應收貿易賬款、按金及其他應收款項估計減值

本集團之呆壞賬撥備政策乃根據持續評估未收回應收款項之可收回水平及賬齡分析以及參考管理層判斷，以實際利率貼現之估計未來現金流量計算現值釐定。於評估該等應收款項最終變現需作出多方面之判斷，包括每名客戶之當前信譽及過往收款記錄。倘本集團客戶之財務狀況轉差，致使削弱其付款能力，則可能須作出撥備。於二零一三年四月三十日，應收貿易賬款、按金及其他應收款項之賬面值約為零港元(二零一二年：6,748,000港元)。

透過業務合併所收購可識別資產及負債之公平值

本集團使用收購法對業務合併入賬，要求本集團按於收購日期之公平值將所收購資產及所承擔負債列賬。重大判斷乃用以估計所收購資產及負債之公平值，包括估計自所收購業務獲得之未來現金流量，釐定合適折現率及其他假設。

存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值指於一般業務過程中估計售價減估計完成成本及可變銷售開支後之金額。該等估計乃根據當前市況以及製造及銷售相似性質產品之歷史經驗作出。客戶品味出現變動及競爭者為應對行業同期所採取之行動可能令估計發生重大變動。管理層於各報告期末重新評估該等估計。

物業、廠房及設備之估計可使用年期

本集團管理層釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值及有關折舊費用，並會參考本集團擬使用該等資產從而獲取未來經濟利益之估計年期。該估計乃基於對類似性質及功能物業、廠房及設備之實際使用年期之歷史經驗。管理層將於可使用年期或剩餘價值不同於過往之估計年期或剩餘價值時修改折舊開支。實際經濟年期或會與估計可使用年期有所不同，而實際剩餘價值亦可能會與估計剩餘價值有所不同。定期審閱可導致可予折舊年期及剩餘價值有所更改，從而導致未來期間之折舊開支有所更改。

物業、廠房及設備減值

如發生任何事件或環境變化而導致可能無法收回賬面值，則會檢討物業、廠房及設備之減值情況。可收回金額乃按照使用價值計算或公平值減相關銷售成本而釐定，該等計算須使用判斷及估計。

管理層須於檢討資產減值時作出判斷，尤其是在評估下列各項時：(i)有否顯示有關資產價值可能無法收回的事件出現；(ii)資產賬面值可否以可收回金額(即公平值減銷售成本與假設繼續於業務中使用有關資產而可得的估計未來現金流量現有淨值之較高者)支撐。

商譽減值

釐定商譽是否減值須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。計算使用價值時，本集團須估計預期產生自現金產生單位之未來現金流量及適當之折現率以計算現值。截至二零一二年四月三十日止年度，本集團確認減值虧損5,497,000港元。計算使用價值之詳情載於附註14。

所得稅

於二零一三年四月三十日，由於無法預測未來應課稅溢利流量，故並無就1,620,000港元(二零一二年：1,620,000港元)之持續經營業務稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產確認與否主要視乎日後有否足夠未來溢利或應課稅暫時差額而定。倘所產生實際未來溢利多於預期，則可能須確認重大遞延稅項資產，並於有關確認期間之損益確認。

5. 財務風險管理

(a) 財務報表風險之性質及程度

信貸風險

信貸風險為金融工具訂約方因未能履行責任而對本集團造成財務損失之風險。本集團藉設定信貸監控政策，並定期評估其他方之信貸情況(以逾期或拖欠程度衡量)及其財政穩健狀況，以管理信貸風險。

就應收貿易賬款而言，會對所有需作出超出某一數額信貸之客戶個別進行信貸評估。評估工作集中於客戶之過往到期付款記錄，及目前之付款能力，亦可能考慮該名客戶之特定資料及關於該客戶經營所處經濟環境之資料。本集團一般並無向客戶取得抵押品。

本集團於二零一三年四月三十日並無面臨重大信貸風險。

於二零一二年四月三十日，本集團面對之最大信貸風險來自綜合財務狀況表所示相關已確認金融資產之賬面值。

本集團之應收貿易賬款並無信貸風險嚴重集中之情況。本集團訂有政策確保銷售均向具有合適信貸記錄之客戶作出。

由於交易對手為國際評級機構評為具有高信貸評級之銀行，因此銀行結餘之信貸風險有限。

流動資金風險

流動資金風險為本集團就履行金融負債相關責任面對困難之風險。本集團透過定期編製現金流量及現金結餘預測，並依據債務對股權比率(如綜合財務報表附註23(b)所述)，定期評估本集團履行其財務責任之能力，監控流動資金狀況，以管理其流動資金風險。

鑑於本集團於二零一三年四月三十日之負債淨額，管理層實施多項措施，改善本集團營運資金狀況及淨財務狀況。該等措施之詳情於綜合財務報表附註2(d)披露。

下表載列本集團非衍生金融負債於二零一三年四月三十日根據未貼現現金流計算之餘下合約到期日之詳情：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付貿易賬款及其他應付款項	38,001	38,259
擔保人責任及潛在索償之應計負債	347,989	340,346
銀行借款	—	22,948
無抵押銀行透支	26	3,710
	<u>386,016</u>	<u>405,263</u>
須一年內或應要求償還之款項		

貨幣風險

貨幣風險指由於匯率變動而引致金融工具未來現金流量之公平值波動之風險。本集團會在需要時考慮對沖重大貨幣風險。

下表詳述本集團於報告期末來自以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值的已確認資產或負債的貨幣風險。惟不包括因本公司及其子公司的往來賬項(為海外營運投資淨額的一部分)的風險。

	二零一三年 美元 千元	二零一二年 美元 千元
應付貿易賬款及其他應付款項	—	(53)
已確認資產及負債產生之風險淨額	<u>—</u>	<u>(53)</u>

本集團於香港及中華人民共和國(「中國」)經營業務，須承受各種貨幣產生之外匯風險，分別主要為美元(「美元」)及港元(「港元」)。

因港元與美元掛鈎，港元兌美元的匯率重大波動的機會極微。

於二零一三年及二零一二年四月三十日，倘若人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變素維持不變，本集團該兩年溢利／虧損不會有重大變動。

利率風險

利率風險為由於市場利率變動而引致金融工具之公平值或未來現金流量波動之風險。本集團透過訂立適合之掉期合約管理被認為重大之利率風險。

於二零一三年四月三十日，銀行結餘約零港元(二零一二年：109,000港元)及銀行透支26,000港元(二零一二年：3,710,000港元)乃根據當時之市況按浮動利率計息。

下列敏感度分析乃根據於二零一三年及二零一二年四月三十日本集團之浮動利率銀行結餘、銀行借款、銀行透支及擔保人責任之利率風險釐定。就浮動利率銀行結餘、銀行借款、銀行透支及擔保人責任而言，此分析乃假設於二零一三年及二零一二年四月三十日之未償清資產或負債於整個年度一直存在而編製。50個基點上升或下降乃向主要管理人員就利率風險作內部報告時所採用波幅，為管理層就利率可能產生之合理變動所作評估。

倘利率於二零一三年及二零一二年四月三十日上升／下降50個基點而所有其他變數不變，本集團於該兩個年度之溢利／虧損並無重大變動。

(b) 公平值估計

金融資產及金融負債之公平值乃以可觀察現行市場交易之價格或比率，根據貼現現金流量分析釐定。

董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

6. 營業額及分部資料

本公司於二零一三年一月十八日出售於Olevia Home Appliances Limited、富誠(歐洲)有限公司及匯多利集團有限公司擁有的全部權益(附註24)，並於二零一三年四月五日訂立協議出售(須達成若干先決條件)於堅東控股有限公司擁有的全部權益(附註33(ii))。因此，本集團所有業務(包括生產及銷售家居電器用品以及買賣家居電器用品及影音產品業務)均分類為已終止經營業務。已終止經營業務資料載於綜合財務報表附註10。

概無披露任何與持續經營業務有關的分部資料。

7. 除稅前虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
除稅前虧損已扣除下列各項：		
核數師酬金	280	—
有關租賃物業之經營租賃租金	326	—
員工成本，包括董事酬金	359	—
退休福利計劃供款，包括董事	6	—
	<u>6</u>	<u>—</u>

8. 董事酬金及五名最高薪酬僱員

董事酬金

已付或應付予7名(二零一二年：7名)董事之酬金分別如下：

	袍金 千港元	其他酬金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	股份付款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一三年						
四月三十日止年度						
執行董事：						
簡志堅	10	—	—	—	—	10
李繼賢	10	—	—	—	—	10
李淑嫻	10	—	—	—	—	10
司徒瑩	10	—	—	—	—	10
獨立非執行董事：						
李光龍	50	—	—	—	—	50
李少銳	50	—	—	—	—	50
葉煥禮	50	—	—	—	—	50
	<u>190</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>190</u>
截至二零一二年						
四月三十日止年度						
執行董事：						
簡志堅	7	—	—	—	—	7
李繼賢	10	—	—	—	—	10
李淑嫻	10	—	—	—	—	10
司徒瑩	10	—	—	—	—	10
獨立非執行董事：						
李光龍	50	—	—	—	—	50
李少銳	50	—	—	—	—	50
葉煥禮	50	—	—	—	—	50
	<u>187</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>187</u>

於二零一三年四月三十日，應付董事之酬金約為1,286,000港元(二零一二年：1,096,000港元)已計入綜合財務報表附註20之應付貿易賬款及其他應付款項。

僱員薪酬

截至二零一三年四月三十日止年度，五名最高薪酬人士(不包括董事)之薪酬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	946	1,173
退休福利計劃供款	18	33
	<u>964</u>	<u>1,206</u>

彼等的薪酬在以下範圍內：

	二零一三年 僱員人數	二零一二年 僱員人數
0港元至500,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>

並無令董事據此放棄或同意放棄任何酬金之其他安排，且本集團概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，以作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎金或失去職位之補償。

9. 稅項

由於本集團於兩個年度均無任何應課稅溢利，故於綜合財務報表內並無就香港利得稅作出撥備。

本年度稅項與綜合全面收益表所示除稅前虧損之對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
持續經營業務除稅前虧損	<u>(14,200)</u>	<u>(2,721)</u>
按香港利得稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算之稅項	(2,343)	(449)
毋須課稅收入之稅務影響	(11)	—
不可扣稅開支之稅務影響	<u>2,354</u>	<u>449</u>
年內稅項	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一三年四月三十日，本集團尚未動用之由持續經營業務所得之稅務虧損約1,620,000港元(二零一二年：1,620,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於不可預見未來溢利流量，並無確認遞延稅項資產。尚未動用之稅項虧損可永久結轉。

於二零一三年及二零一二年四月三十日，本集團並無產生來自持續經營業務減速稅項折舊之可扣減暫時差額。

10. 已終止經營業務

於二零一三年一月十八日，本公司分別按1港元之代價將於匯多利集團有限公司(「匯多利」)、Olevia Home Appliances Limited(「Olevia」)及富誠(歐洲)有限公司(「RHE」)(統稱「出售公司」)擁有的全部權益出售予簡先生。各出售公司(即匯多利、Olevia及RHE)的主要業務分別為投資控股、買賣家居電器用品以及生產及買賣家居電器用品。

於二零一三年四月五日，本公司訂立協議(「出售協議」)出售於堅東控股有限公司(「堅東」)及其子公司東莞堅東電器製造有限公司(主要業務為生產及買賣家居電器用品及影音產品)擁有的全部權益代價為10,000,000港元(可按堅東於自二零一二年十二月三十一日至完成出售堅東之日期間之綜合資產淨值增加/減少數額作出調整(以1,000,000港元為限))，並將於出售協議內所載先決條件告達成之日完成。於本報告日期，出售堅東尚未完成。

於出售出售公司及堅東之後，本集團所有業務均將終止並被視為已終止經營業務，而綜合全面收益表內的比較數字則予以重列。

已終止經營業務溢利/(虧損)如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已終止經營業務虧損	(4,432)	(11,205)
出售子公司收益	61,850	—
商譽減值	—	(5,497)
收購一間子公司之相關或然代價公平值變動	—	5,000
	<u>57,418</u>	<u>(11,702)</u>

已終止經營業務業績如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	22,545	63,576
銷售成本	<u>(20,826)</u>	<u>(58,523)</u>
毛利	1,719	5,053
其他收入	33	950
銷售及分銷開支	(951)	(2,056)
行政開支	<u>(5,166)</u>	<u>(15,031)</u>
經營虧損	(4,365)	(11,084)
銀行透支利息	—	(34)
除稅前虧損	(4,365)	(11,118)
稅項	<u>(67)</u>	<u>(87)</u>
年內虧損	<u>(4,432)</u>	<u>(11,205)</u>

已終止經營業務虧損包括以下各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
核數師酬金	—	280
無形資產攤銷	—	8
物業、廠房及設備折舊	996	1,114
物業、廠房及設備減值	—	1,083
無形資產減值	—	186
存貨減值	81	1,913
應收貿易賬款減值	—	948
物業、廠房及設備沖銷	1,052	—
其他應收款項、預付款項及按金沖銷	—	3,926
租賃物業的經營租賃租金	585	884
員工成本，包括董事酬金	4,821	10,288
退休福利計劃供款，包括董事	178	261
利息收入	(3)	(5)

已終止經營業務現金流量如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務現金流出淨額	(1,223)	(1,877)
投資業務現金流入／(流出)淨額	1,930	(4,940)
融資業務現金流出淨額	—	(34)
現金流入／(流出)淨額總計	707	(6,851)

11. 股息

截至二零一三年四月三十日止年度並無派付或建議任何股息，自報告期結束起亦無建議任何股息。

12. 每股盈利／(虧損)

年內，本公司權益持有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃按本公司權益持有人應佔年內溢利約43,218,000港元(二零一二年：虧損14,423,000港元)及已發行股份加權平均數422,000,000股(二零一二年：422,000,000股)計算。

	二零一三年		二零一二年	
	股東應佔 溢利／(虧損) 千港元	加權平均 股數 千股	股東應佔 應佔虧損 千港元	加權平均 股數 千股
持續經營業務	(14,200)	422,000	(2,721)	422,000
已終止經營業務	57,418	422,000	(11,702)	422,000
	<u>43,218</u>	<u>422,000</u>	<u>(14,423)</u>	<u>422,000</u>

本公司於截至二零一三年及二零一二年四月三十日止年度並無潛在攤薄工具。因此並無呈列每股攤薄盈利。

13. 本公司權益股東應佔虧損

本公司權益股東應佔綜合淨虧損包括於本公司財務報表內處理之虧損約20,170,000港元(二零一二年：2,917,000港元)。

14. 商譽

	港元
成本：	
添置及於二零一二年四月三十日	5,497
因出售而沖銷	<u>(5,497)</u>
於二零一三年四月三十日	<u>—</u>
累計減值虧損：	
減值虧損及於二零一二年四月三十日	5,497
因出售而沖銷	<u>(5,497)</u>
於二零一三年四月三十日	<u>—</u>
賬面值：	
於二零一三年四月三十日及二零一二年四月三十日	<u>—</u>

含有商譽之現金產生單位之減值測試

本集團按如下已識別經營分部分配現金產生單位(「現金產生單位」)：

	二零一二年 港元
製造及銷售家居電器用品	<u>—</u>

- (a) 現金產生單位的可收回數額之確認是基於使用值的計算，計算方法是採用經管理層批核的一年財政預算中的現金流量預測作為基礎。
- (b) 商譽自二零一一年六月收購一家子公司而產生(附註25)。然而，子公司於收購後期間內出現虧損，管理層決定停止子公司之營運。因此，截至二零一二年四月三十日止年度商譽已減值及已列賬於損益表。

15. 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢私、裝置及 設備 千港元	廠房及機器 千港元	模具 千港元	總計 千港元
成本：						
於二零一一年五月一日	428	557	160	1,074	2,408	4,627
收購一間子公司	—	—	247	677	1,217	2,141
匯率差額	8	5	1	9	19	42
添置	865	282	40	956	1,219	3,362
出售	—	—	(257)	(1,175)	—	(1,432)
重新分配	(1,301)	476	—	825	—	—
於二零一二年四月三十日	—	1,320	191	2,366	4,863	8,740
匯率差額	—	15	1	26	26	68
添置	—	—	—	16	547	563
撤銷	—	(531)	(112)	—	(2,179)	(2,822)
重新分類為持作出售—附註19	—	(804)	(80)	(2,408)	(3,257)	(6,549)
於二零一三年四月三十日	—	—	—	—	—	—
總計折舊：						
於二零一一年五月一日	—	233	43	70	262	608
匯兌差額	—	—	—	1	—	1
年內折舊	—	177	64	264	609	1,114
出售時撤銷	—	—	(25)	(83)	—	(108)
於二零一二年四月三十日	—	410	82	252	871	1,615
匯率差額	—	2	—	3	4	9
年內折舊	—	170	29	243	554	996
撤銷	—	(454)	(82)	—	(151)	(687)
重新分類為持作出售—附註19	—	(128)	(29)	(498)	(1,278)	(1,933)
於二零一三年四月三十日	—	—	—	—	—	—
總計折舊：						
年內及於二零一二年四月三十日折舊	—	—	18	—	1,065	1,083
撤銷	—	—	(18)	—	(1,065)	(1,083)
於二零一三年四月三十日	—	—	—	—	—	—
賬面淨值：						
於二零一三年四月三十日	—	—	—	—	—	—
於二零一二年四月三十日	—	910	91	2,114	2,927	6,042

上述廠房及設備項目乃根據下列年率以直線法計算折舊：

在建工程	無
租賃物業裝修	10%至25%
傢俬、裝置及設備	20%至33%
廠房及機器	10%
模具	10%至20%

本公司於二零一三年四月五日出售於堅東擁有的全部權益。出售堅東於二零一三年四月三十日尚未完成。因此，上述所有物業、廠房及設備均重新分類為持作出售資產類別(見附註19)。

16. 存貨

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
原材料	—	1,811
在製品	—	1,609
製成品	—	250
	<u>—</u>	<u>3,670</u>

對於開支確認並列賬於損益之存貨金額所作之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已售存貨之賬面值	20,826	58,523
存貨撇銷	81	1,913
	<u>20,907</u>	<u>60,436</u>

年內本集團已停止運營一間子公司，且所有待售貨物已全數撇銷。

17. 應收貿易賬款、按金及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款	—	3,413
按金及其他應收款項	290	3,335
	<u>290</u>	<u>6,748</u>

截至二零一二年四月三十日止年度，本集團通常授予其貿易客戶之信貸期一般介於交付時支付與120日之間。本集團於二零一二年四月三十日之應收貿易賬款之賬齡(根據發票日期)為90日之內。

於二零一二年四月三十日，本集團賬面值約2,054,000港元之應收貿易賬款已逾期，惟並未減值。

於二零一二年四月三十日，已逾期但未減值之應收貿易賬款與獨立客戶有關，彼等於本集團擁有良好往績記錄。基於過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，乃由於其信貸質素並無重大變動且被認為可全數收回結餘。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

18. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團持有之現金以及按現行利率計息、原存款期三個月或少於三個月之短期銀行存款。銀行結餘主要以港元及人民幣。

19. 分類為持作出售的資產及負債

於二零一三年四月五日，本公司與鵬利製造有限公司(「鵬利」)(於香港註冊成立的有限公司，由楊渠旺先生全資實益擁有，而楊渠旺先生為本公司創辦人並曾為本公司控股股東以及主席及董事)訂立出售協議，據此，鵬利已有條件同意收購堅東及其子公司(其主要業務為生產及買賣家居電器用品及影音產品)之全部已發行股本，而本公司亦已有條件同意出售該等已發行股本，代價為10,000,000港元(可按堅東於自二零一二年十二月三十一日至完成出售堅東之日期間之綜合資產淨值增加/減少數額予以調整，以1,000,000港元為限)，並將於出售協議內所載先決條件(參見附註33(ii))達成之日完成。

堅東應佔綜合資產及負債預期將於十二個月內出售，已分類為持作出售，並於綜合財務狀況表內單獨呈列。

分類為持作出售的堅東綜合資產及負債的主要類別如下：

	附註	千港元
資產		
物業、廠房及設備	15	4,616
存貨		2,598
應收貿易賬款、按金及其他應收款項		4,881
銀行結餘及現金	18	<u>1,405</u>
分類為持作出售的資產		<u>13,500</u>
負債		
應付貿易賬款及其他應付款項		3,311
應付稅項		<u>824</u>
與持作出售資產直接相關的負債		<u>4,135</u>
分類為持作出售的淨資產		<u><u>9,365</u></u>

分類為持作出售之與堅東有關的直接於權益內確認的累計收入：

	千港元
匯兌儲備	<u><u>374</u></u>

20. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付貿易賬款	—	3,215
其他應付款項	15,055	18,040
應付一名股東款項	18,224	14,730
應付一間前子公司款項	2,448	—
應付一家取消綜合入賬子公司款項	2,274	2,274
	<u>38,001</u>	<u>38,259</u>

本集團應付貿易賬款於二零一三年及二零一二年四月三十日之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
賬齡：		
零至90日	—	1,439
91至180日	—	1,391
超過180日	—	385
	<u>—</u>	<u>3,215</u>

應付一名股東、一間前子公司及一家取消綜合入賬子公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

21. 擔保人責任及潛在索償之應計負債

該金額指(i)本公司與兩間取消綜合入賬子公司司居利實業有限公司(「居利」)及東莞嘉利電器有限公司(「東莞嘉利」)之擔保安排產生之銀行借款及透支以及就此應計利息之負債約323,846,000港元(二零一二年：323,846,000港元)；(ii)本公司與出售公司之擔保安排產生之銀行借款及透支以及就此應計利息之負債約24,143,000港元(二零一二年：零港元)；(iii)東莞嘉利債權人向本集團提出潛在索償之應計負債約零港元(二零一二年：16,500,000港元)。

根據該等計劃，於二零零九年三月舉行計劃債權人會議後，並無因債務應計之利息可予確認或可接納為該等計劃下之申索。因此，自二零零九年三月起並無任何應計之利息。

22. 銀行借款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團之無抵押銀行借款包括：		
銀行貸款	—	21,456
信託收據貸款	—	1,492
	<u>—</u>	<u>22,948</u>

所有銀行借款來自出售公司。於出售出售公司後，銀行借款根據本公司與出售公司間的擔保安排轉至本公司之擔保人責任。

所有銀行借款均以港元計值。年內及過往年度內，並無新造銀行借款。

23. 股本

(a) 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零一一年五月一日、二零一二年四月三十日及 二零一三年四月三十日	<u>8,000,000</u>	<u>80,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一一年五月一日、二零一二年四月三十日及 二零一三年四月三十日	<u>422,000</u>	<u>4,220</u>

(b) 資本管理

本集團股本管理目標為確保本集團維持持續經營之能力以及向股東提供與風險水平相稱之合理回報。為達成此等目標，本集團管理股本結構及因應經濟狀況變動透過於適當時候發行新股份及籌集或償還債務作出調整。

本集團之股本管理策略與過往期間比較並無變動，旨在維持債務總額及股本處於合理比例。本集團按以債務淨額除股本計算之債務對股本比率監控股本。

外界施加之唯一資金規定為上市規則項下之規定，本公司須維持公眾人士持有已發行股份最少25%之最低公眾持股量規定。充足公眾持股量詳情載於本年報「董事會報告」一節「充足公眾持股量」一段。

24. 出售子公司

如附註10所述，於二零一三年一月十八日，本公司出售於出售公司之全部權益予簡先生，總現金代價為3港元（「代價」）。出售出售公司之詳情已載於本公司日期為二零一三年一月十八日之公佈。

出售出售公司已於本年度完成。截至二零一三年四月三十日，本公司已悉數收取代價。

出售公司已出售之淨負債總額如下：

	Olevia 千港元	RHE 千港元	匯多利 千港元	總計 千港元
已出售淨負債：				
應收最終控股公司款項	—	—	2,448	2,448
應付貿易賬款及其他應付款項	—	(15)	(13,798)	(13,813)
潛在索償之應計負債	—	—	(16,500)	(16,500)
銀行借款	—	—	(22,948)	(22,948)
無抵押銀行透支	—	(1,606)	(2,078)	(3,684)
應付稅項	—	—	(31,496)	(31,496)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
已出售負債淨額	—	(1,621)	(84,372)	(85,993)
擔保人責任(附註)	—	—	24,143	24,143
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
出售子公司之收益	—	(1,621)	(60,229)	(61,850)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
因出售子公司而產生的現金 流入淨額：				
現金代價	—	—	—	—
無抵押銀行透支	—	1,606	2,078	3,684
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	—	1,606	2,078	3,684
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

附註：本公司就匯多利集團有限公司及其子公司所獲授銀行融資向若干銀行提供公司擔保。由於匯多利集團有限公司及其子公司處於負債淨額狀況以及彼等拖欠償還該等銀行借款及透支，故本集團確認約24,143,000港元負債(附註21)，相當於匯多利集團有限公司及其子公司尚未清還之銀行借款及透支以及就此應計利息，以反映其於擔保安排項下責任。

出售公司現金流量如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務現金流入／(流出)淨額	13,061	(4,637)
投資業務現金流出淨額	—	(2,087)
融資業務現金流出淨額	—	(34)
	<hr/>	<hr/>
現金流入／(流出)淨額總計	13,061	(6,758)
	<hr/>	<hr/>

25. 收購一間子公司

於二零一一年六月二十二日，本公司以購買代價總額5,000,000港元收購富誠(歐洲)有限公司的100%權益。收購事項之詳情如下：

所收購可識別資產及所承擔負債之已確認金額如下：

	千港元
物業、廠房及設備	2,141
無形資產	194
存貨	512
應收貿易賬款及其他應收款項	4,562
銀行透支	(1,583)
應付貿易賬款及其他應付款項	(6,131)
應付稅項	(192)
	<hr/>
可識別負債淨額總值之公平值	(497)
商譽 — 附註14	5,497
	<hr/>
代價總額	5,000
	<hr/> <hr/>
以現金結算之購買代價(附註)	—
於一家已收購子公司之銀行透支	1,583
	<hr/>
收購事項之現金流出	1,583
	<hr/> <hr/>

於二零一一年六月二十二日至二零一二年四月三十日期間，子公司向截至二零一二年四月三十日止年度之綜合淨虧損貢獻收入4,702,000港元及貢獻淨虧損10,239,000港元。

倘收購事項已於二零一一年五月一日發生，董事估計，截至二零一二年四月三十日止年度，本集團之營業額將為64,623,000港元且淨虧損將為15,391,000港元。

附註：

由於有關收購富誠(歐洲)有限公司之買賣協議內所述之盈利目標未達成，購買代價5,000,000港元已於去年豁免。

26. 購股權計劃

本公司根據於二零零二年十一月二十六日通過之決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)，主要旨在向董事及合資格參與人士提供獎勵，計劃於二零一二年十一月二十五日屆滿。

於二零一二年五月一日根據購股權計劃並無未行使購股權。此外，於本年度及上一年度並無授出任何購股權。

27. 退休福利計劃

本集團為其香港子公司所有合資格僱員推行強制性公積金計劃。計劃資產由受託人以基金形式與本集團資產分開持有。本集團按有關僱員薪金之5%或每人1,250港元(以較少者為準)向計劃供款，而僱員亦須作出等額供款。

本公司中國子公司之僱員為中國政府運作之國家管理退休福利計劃成員。本公司中國子公司須根據僱員薪金之若干百分比向退休福利計劃供款以提供員工福利。本集團有關退休福利計劃之唯一責任是根據規定向計劃供款。

於二零一三年及二零一二年四月三十日，並無因僱員退出退休福利計劃而沒收並可供用作減低未來年度應付供款之供款。

28. 經營租賃承擔

於二零一三年四月三十日，本集團根據涉及土地及樓宇之不可撤銷經營租賃於以下年度支付之日後最低租金承擔如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	998	18
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,110	—
	<u>2,108</u>	<u>18</u>

經營租賃付款指本集團就其辦公物業、廠房及倉庫應付之租金。經商議之租賃年期為一年至三年，位於香港之辦公物業租賃由簡先生擔保。

29. 訴訟

- (a) 於二零零七年三月七日，中國建設銀行(亞洲)有限公司於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第438號)，申索約1,540,000港元連同利息及彌償訟費。
- (b) 於二零零七年四月三日，中國建設銀行(亞洲)有限公司於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第673號)，申索約1,016,000港元連同利息及彌償訟費。於二零零七年四月二十六日，法院作出最終非正審判決，裁定居利及本公司須支付約1,016,000港元連同利息及彌償訟費。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (c) 於二零零七年四月十四日，三菱東京UFJ銀行於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第733號)，申索約4,985,000港元連同利息及訟費。於二零零七年六月七日，法院作出判決，裁定居利及本公司須支付約4,985,000港元連同利息及訟費約2,000港元。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。三菱東京UFJ銀行其後將所索償債務轉讓予本集團一名獨立第三方。
- (d) 於二零零七年四月二十日，星展銀行(香港)有限公司於香港高等法院向本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第797號)，申索約5,060,000港元連同利息及彌償訟費。於二零零七年六月十八日，法院作出判決，裁定本公司須支付約5,060,000港元連同利息。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。星展銀行(香港)有限公司其後將所索償債務轉讓予本集團一名獨立第三方。

- (e) 於二零零七年四月二十日，星展銀行(香港)有限公司於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第798號)，申索約5,449,000港元及約90,000美元連同利息及彌償訟費。於二零零七年六月十八日，法院作出判決，裁定居利及本公司須支付約5,449,000港元及約90,000美元連同利息及彌償訟費。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。星展銀行(香港)有限公司其後將所索償債務轉讓予本集團一名獨立第三方。
- (f) 於二零零七年六月一日，交通銀行股份有限公司香港分行於香港高等法院向居利、本公司全資子公司居利數碼科技有限公司、本公司全資子公司居利貿易有限公司以及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第1161號)，申索約13,652,000港元及約329,000美元連同利息及彌償訟費。於二零零七年七月十六日，法院作出判決，裁定上述公司須支付約13,652,000港元及約329,000美元連同利息及定額訟費約2,000港元。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (g) 於二零零八年十二月二十三日，PR Asia Consultants Limited於香港區域法院向本公司提出民事訴訟案件二零零八年第5897號，申索約818,000港元連同利息、額外或其他濟助以及訟費。於二零零九年一月二十二日，香港區域法院作出判決，裁定本公司須支付約818,000港元連同利息以及訟費約1,000港元。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表內作出負債撥備。
- (h) 於二零零九年三月九日，中國銀行有限公司澳門分行於香港高等法院向本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零九年第664號)，申索約13,890,000港元連同利息、額外或其他濟助以及彌償訟費。於二零零九年四月七日，香港高等法院作出判決，裁定本公司須支付約13,890,000港元連同利息及彌償訟費。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表內作出負債撥備。

30. 子公司詳情

於二零一三年四月三十日，已列入綜合財務報表之本公司子公司詳情如下：

子公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足普通股 股本/註冊資本	由本公司持有之 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
堅東控股有限公司	香港	1港元	100%	—	買賣家居電器用品及 影音產品
東莞堅東電器製造有限公司 [#]	中華人民共和國 (中國)	8,000,000港元	—	100%	設計、生產、推廣及分銷 家居電器
堅榮有限公司	香港	1港元	100%	—	投資控股

[#] 根據中國法律以外商獨資企業(「外商獨資企業」)註冊

於二零一三年四月三十日，子公司並無任何已發行債務證券。

31. 財務狀況表

本公司之財務狀況表如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產		
於子公司投資	—	—
流動資產		
按金	290	1,000
應收一間子公司款項	60	—
銀行結餘及現金	11	12
	<u>361</u>	<u>1,012</u>
流動負債		
其他應付款項	18,209	6,160
應付一名股東款項	18,224	—
應付子公司款項	—	13,202
應付一家取消綜合入賬子公司款項	2,274	2,274
應付一間前子公司款項	2,448	—
擔保人責任	347,989	347,989
無抵押銀行透支	26	26
	<u>389,170</u>	<u>369,651</u>
流動負債淨額	<u>(388,809)</u>	<u>(368,639)</u>
負債淨額	<u>(388,809)</u>	<u>(368,639)</u>
資本及儲備		
股本	4,220	4,220
儲備	(393,029)	(372,859)
股本虧絀	<u>(388,809)</u>	<u>(368,639)</u>

32. 關連人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露資料外，本集團年內並無與關連人士進行其他重大交易。

主要管理人員酬金

年內主要管理層人員酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期利益	645	635
終止僱用後利益	15	12
	<u>660</u>	<u>647</u>

主要管理層酬金乃經本公司薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

此等交易並不符合上市規則第14A章對「關連交易」之定義。

33. 報告期後事項

- (i) 如綜合財務報表附註2(d)所述，根據新復牌建議，本公司將以代價500,000,000港元收購南京豐盛資產管理有限公司（「目標公司」）之全部權益（「收購事項」）。收購事項構成反向收購及因此須遵守適用該等交易之上市規則。完成收購事項須達成以下事項並以該等事項為條件：(1) 堅榮已取得與適用法律及規章（包括上市規則及收購守則）之所有規定有關的一切批准、協議及許可，並已就收購協議及根據該協議擬進行的交易取得堅榮及本公司的所有必要授權（包括將於本公司股東大會上提呈表決的決議案）（如適用）；(2) 目標公司已就收購事項取得有關審批部門就回復及批准目標公司申請為外商獨資企業發出的證書；及(3) 目標公司以取得有關註冊部門發出的經更新業務牌照。本公司正就新復牌建議採取適當措施遵守上市規則及收購守則之規定。收購事項之詳情載於本公司日期為二零一三年三月二十一日之公佈。載有本公司建議重組及收購事項資料之通函預期將於二零一三年十月三十一日或之前派發。
- (ii) 如附註10及19所述，於二零一三年四月五日，本公司與鵬利訂立出售協議，據此，鵬利已有條件同意收購而本公司已有條件同意出售堅東之全部權益，代價為10,000,000港元，該代價可根據堅東自二零一二年十二月三十一日起至完成堅東出售止期間之綜合資產淨值增加／減少予以調整，限額為1,000,000港元。完成出售堅東須受以下條件規限，且須待該等條件獲達致後，方可作實(1) 已就出售堅東及其項下擬進行之交易自監管部門、政府機關及聯交所獲得有關適用法律及法規（包括上市規則及收購守則）下所有規定之所有批准、同意及許可以及自鵬利及本公司獲得所有必要內部授權（如適用）（包括訂約雙方的董事會批准及股東於本公司股東大會之批准）；及(2) 收購事項之完成。倘上述條件於二零一三年十月三十一日前未獲達致，出售協議將會失效，而本公司毋須進行出售堅東。出售堅東之詳情載於本公司日期為二零一三年四月五日之公佈。載有出售事項資料之通函預期將於二零一三年十月三十一日或之前派發。

本集團截至二零一二年四月三十日止年度之經審核財務資料**致匯多利國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

列位股東

本行已審核第23頁至67頁所載匯多利國際控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一二年四月三十日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

董事對綜合財務報表之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並實施彼等認為必要的內部控制，避免編製綜合財務報表時因欺詐或錯誤而出現重大錯誤陳述。

核數師之責任

本行之責任為根據本行之審核結果對此等綜合財務報表發表意見，除下列解釋的未能獲得充足適當的審核證據外，本行乃根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核工作。該等準則規定本行須遵守道德規範，並規劃與履行審核工作，以合理確保綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。然而，由於不發表意見之基礎一段所述的事宜，吾等未能取得足夠適當的審核證據為審核意見提供基礎。

不發表意見之基礎

於二零一二年四月三十日，貴集團之流動負債高於流動資產，且其負債總額超出其資產總值分別約426,000,000港元及420,000,000港元。此等情況連同綜合財務報表附註2(d)所載其他事宜，顯示目前存在重大不明確因素，可能會使貴集團持續經營之能力產生重大疑問。本行未能取得有關管理層評估對綜合財務報表使用之持續經營假設是否適當之足夠適當證據。

不發表意見

由於不發表意見之基礎段落所述之事項關係重大，本行未能取得充足合適的審核憑證以提供審核意見基準。因此，本行並無就綜合財務報表表達意見。就其他各方面，本行認為綜合財務報表已按照香港公司條例之披露規定而妥善編製。

大信梁學濂(香港)會計師事務所
執業會計師

香港
二零一二年七月三十一日

以下為摘錄自本公司截至二零一二年四月三十日止十二個月年報之本集團財務報表：

綜合全面收益表

截至二零一二年四月三十日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	6	63,576	171,358
銷售成本		<u>(58,523)</u>	<u>(153,611)</u>
毛利		5,053	17,747
其他收入	8	5,950	182
商譽減值		(5,497)	—
銷售及分銷開支		(2,056)	(1,653)
行政開支		<u>(17,752)</u>	<u>(5,988)</u>
經營(虧損)/溢利		(14,302)	10,288
融資成本	10	<u>(34)</u>	<u>—</u>
除稅前(虧損)/溢利	9	(14,336)	10,288
稅項	12	<u>(87)</u>	<u>(2,242)</u>
年內(虧損)/溢利		(14,423)	8,046
其他全面收益/(虧損)			
換算海外業務而產生之匯兌差額		<u>250</u>	<u>(34)</u>
本公司權益股東應佔年內全面 (虧損)/收益總額		<u>(14,173)</u>	<u>8,012</u>
每股虧損/盈利	14		
— 基本		<u>(0.03 港元)</u>	<u>0.02 港元</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

於二零一二年四月三十日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
商譽	16	—	—
物業、廠房及設備	17	6,042	4,019
		<u>6,042</u>	<u>4,019</u>
流動資產			
存貨	18	3,670	9,322
應收貿易賬款、按金及其他應收款項	19	6,748	39,265
銀行結餘及現金	20	1,657	17,749
		<u>12,075</u>	<u>66,336</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	21	38,259	75,792
擔保人責任及潛在索償之應計負債	22	340,346	340,346
銀行借款	23	22,948	22,948
無抵押銀行透支		3,710	2,104
應付稅項		32,529	34,667
		<u>437,792</u>	<u>475,857</u>
流動負債淨額		<u>(425,717)</u>	<u>(409,521)</u>
負債淨額		<u>(419,675)</u>	<u>(405,502)</u>
資本及儲備			
股本	24(a)	4,220	4,220
儲備		<u>(423,895)</u>	<u>(409,722)</u>
股本虧絀		<u>(419,675)</u>	<u>(405,502)</u>

綜合權益變動表

截至二零一二年四月三十日止年度

	本公司權益持有人應佔					總數 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零一零年五月一日	4,220	84,868	1,010	—	(503,612)	(413,514)
年內全面(虧損)/收益總額	—	—	—	(34)	8,046	8,012
於二零一一年五月一日	4,220	84,868	1,010	(34)	(495,566)	(405,502)
年內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	250	(14,423)	(14,173)
於二零一二年四月三十日	<u>4,220</u>	<u>84,868</u>	<u>1,010</u>	<u>216</u>	<u>(509,989)</u>	<u>(419,675)</u>

本集團之特別儲備指於二零零二年進行集團重組時，所收購子公司股份之面值與本公司就收購所發行股份之面值之差額。

綜合現金流量表

截至二零一二年四月三十日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務		
除稅前(虧損)/溢利	(14,336)	10,288
已作下列調整：		
折舊	1,114	493
無形資產攤銷	8	—
利息收入	(5)	(2)
商譽減值	5,497	—
物業、廠房及設備減值	1,083	—
無形資產減值	186	—
存貨減值	1,913	—
應收貿易賬款減值	948	—
其他應收款項、預付款及按金撇銷	3,926	—
其他應付賬款豁免	(5,000)	—
出售物業、廠房及設備虧損	—	18
融資成本	34	—
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	(4,632)	10,797
存貨減少/(增加)	3,362	(9,204)
應收貿易賬款、按金及其他應收款項減少	32,205	5,906
應付貿易賬款及其他應付款項減少	(33,381)	(5,538)
	<hr/>	<hr/>
經營業務(所耗)/所得現金	(2,446)	1,961
已付香港利得稅	(2,334)	(806)
已付中國所得稅	(83)	(4)
	<hr/>	<hr/>
經營業務(所耗)/所得現金淨額	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
	(4,863)	1,151
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(3,362)	(3,956)
收購子公司所產生之銀行透支 — 附註31	(1,583)	—
已收利息	5	2
	<hr/>	<hr/>
投資活動所耗現金淨額	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
	(4,940)	(3,954)
融資活動		
一名股東之(還款)/墊款淨額	(8,070)	12,300
已付利息	(34)	—
	<hr/>	<hr/>
融資活動(所耗)/所得現金淨額	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
	(8,104)	12,300

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金及現金等值物(減少)/增加淨額	(17,907)	9,497
匯率變動之影響	209	(38)
於年初之現金及現金等值物	<u>15,645</u>	<u>6,186</u>
於年終之現金及現金等值物	<u>(2,053)</u>	<u>15,645</u>
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	1,657	17,749
無抵押銀行透支	<u>(3,710)</u>	<u>(2,104)</u>
	<u>(2,053)</u>	<u>15,645</u>

非現金交易

年內，本集團以約1,324,000港元之物業、廠房及設備以及約889,000港元之存貨償清債務約2,213,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一二年四月三十日止年度

1. 一般資料

匯多利國際控股有限公司(「本公司」，連同其子公司統稱「本集團」)根據開曼群島公司法(二零零七年修訂版)在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司，其股份(「股份」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點地址於本年報「公司資料」一節披露。

本公司為投資控股公司，其主要子公司之主要業務為製造及買賣家居電器用品及影音產品，有關詳情載於綜合財務報表附註30。

應香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)根據香港法例第571章附屬法例V證券及期貨(在證券市場上市)規則第8(1)分條作出之要求，股份已自二零零七年五月十四日起暫停在聯交所買賣。

綜合財務報表以本公司功能貨幣港元呈列。

2. 編製基準

- (a) 綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「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(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露資料。

- (b) 初次應用香港財務報告準則

於本年度，本集團初次應用下列香港財務報告準則：

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者有關香港財務報告準則第7號比較披露資料之有限豁免
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂)	最低資金要求之預付款
香港財務報告準則之改進(二零一零年)	

首次採納此等香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策出現重大變動，亦無導致所呈列之比較數字作出追溯調整。

(c) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

以下香港財務報告準則於此等綜合財務報表獲批准當日已頒佈，但由於該等準則於二零一一年五月一日開始之年度期間尚未生效，故本集團並無應用於編製截至二零一二年四月三十日止年度之綜合財務報表：

香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 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 ⁴
香港會計準則第1號(修訂)	其他全面收益項目之呈列 ³
香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第32號(修訂)	抵銷金融資產及金融負債 ⁵
香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露—轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露—抵銷金融資產與金融負債 ⁴
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂)	披露—香港財務報告準則第9號之 強制生效日期及過渡性披露 ⁶

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

(d) 持續經營基準

於編製綜合財務報表時，董事已應本集團於二零一二年四月三十日之負債淨額約420,000,000港元而審慎考慮本集團之未來流動資金。

應證監會要求，股份已自二零零七年五月十四日起暫停在聯交所買賣。本公司已於二零零八年九月三十日向聯交所及證監會提呈有關股份恢復買賣之建議(「復牌建議」)。

作為復牌建議其中一環，本公司建議償還所有應付本公司若干債權人(「計劃債權人」)之款項，方法為透過將由本公司與債權人(「計劃債權人」)分別根據香港法例第32章公司條例(「香港計劃」)及開曼群島公司法(二零零七年修訂版)(「開曼群島計劃」，與香港計劃合稱「該等計劃」)訂立之協議計劃償還。

執行該等計劃所需資金將由本公司透過公開發售本金總額84,400,000港元之零息可換股票據(「發售可換股票據」)(「公開發售」)籌集之所得款項提供。倘發售可換股票據所附換股權按換股價每股0.05港元獲悉數行使，則將配發及發行合共1,688,000,000股新股份。

公開發售僅向於釐定公開發售項下配額之日(「記錄日期」)名列本公司股東名冊且該名冊於記錄日期所示登記地址位於香港境內之股東(「合資格股東」)提呈。

本公司之董事及控股股東簡志堅先生(「簡先生」)，為公開發售之包銷商。根據本公司與簡先生所訂立日期為二零零八年十月八日之包銷協議(「包銷協議」)，簡先生已有條件同意包銷未獲合資格股東認購之該等發售可換股票據。

香港計劃及開曼群島計劃之主要條款載列如下：

- (i) 本公司將與本公司除以下所述者外之所有債權人之計劃債權人訂立香港計劃及開曼群島計劃：(a)本公司之全資子公司堅東控股有限公司(「堅東」)；(b)有抵押債權人(以彼等與根據該等計劃與計劃管理人(「計劃管理人」)協定之抵押權益價值或於變現後變現抵押權益之所得款項淨額為限)；及(c)就本公司因磋商、預備及執行復牌建議、本公司重組建議、香港計劃及開曼群島計劃產生之費用(「重組及計劃費用」)提出申索(並以有關申索為限)之人士。
- (ii) 本公司將從公開發售所得款項中向計劃管理人將予開立之計劃信託賬戶轉撥37,000,000港元(「計劃資金」)。
- (iii) 香港計劃及開曼群島計劃將由計劃管理人管理，並由其持有計劃資金，計劃資金將首先用於悉數支付計劃債權人於計劃生效日期(「生效日期」)經計劃管理人或計劃審裁員(「計劃審裁員」)接納之優先申索，其後，用於按平等基準清償計劃債權人於生效日期經計劃管理人或計劃審裁員接納之無抵押及非優先申索。
- (iv) 於香港計劃及開曼群島計劃生效後，各計劃債權人將以收取其經接納優先申索之悉數付款及就其經接納非優先申索與其他計劃債權人參與分配計劃資金之權利為代價，解除及放棄其於生效日期針對本公司之全部申索，且各計劃債權人不得就其申索對本公司提起任何法律程序。

公開發售所得款項84,400,000港元中，(i)37,000,000港元撥作上述計劃資金；及(ii)餘額47,400,000港元首先撥作支付重組及計劃費用，根據香港計劃及開曼群島計劃該支出須由本公司承擔最多7,000,000港元及差額由簡先生承擔，其次償還堅東根據堅東、本公司及簡先生於二零零九年一月二日訂立並經不時補充及修訂之貸款協議應付簡先生之貸款(作為向本集團提供以應付其一般營運資金所需之臨時資金)，及最後撥作本集團之一般營運資金。

香港計劃及開曼群島計劃獲得大多數(即人數超過50%)計劃債權人正式通過，合共所佔的價值相當於親自或委派代表出席於二零零九年三月十六日舉行之計劃債權人會議並於會上投票之計劃債權人不少於75%。開曼群島計劃於二零零九年三月二十七日獲開曼群島大法院批准，而香港計劃於二零零九年五月六日獲香港高等法院批准。

香港計劃及開曼群島計劃將由批准相關計劃之相關法院命令之正式文本送呈香港或開曼群島(視情況而定)公司註冊處處長登記起開始生效。

公開發售為有條件，並獲簡先生全數包銷，特別是公開發售須待證監會解除股份暫停於聯交所買賣、聯交所批准復牌建議、本公司獨立股東於本公司股東特別大會按股數投票

表決方式批准公開發售及據此擬進行之交易，以及包銷協議成為無條件後，方可作實。因此，公開發售不一定會進行。

於二零零九年十一月二十六日，聯交所宣佈，根據上市規則第17項應用指引(「應用指引17」)的規定，本公司進入除牌程序的第三階段，乃由於聯交所認為本公司的復牌建議並非為可行的復牌建議。本公司已於二零一零年五月七日向聯交所提交一份經修訂復牌建議。

於二零一一年五月十三日，聯交所致函本公司，表示聯交所上市委員會認為本公司所提呈經修訂的復牌建議未能符合上市規則有關足夠業務運作或資產之規定，故此決定根據應用指引17取消股份於聯交所之上市(「上市決定」)。

於二零一一年五月十七日，本公司向聯交所上市(覆核)委員會遞交尋求覆核上市決定之申請。

本公司於二零一一年八月三十一日向聯交所遞交呈請並於二零一一年九月二十日出席上市(覆核)委員會覆核上市決定之覆核聆訊。然而，聯交所上市(覆核)委員會決定維持上市決定，認為經修訂復牌建議未能充分證明營運或資產符合上市規則第13.24條所規定之足夠水平，並決定根據應用指引17撤銷本公司股份於聯交所之上市地位。

於二零一一年十月十一日，本公司向聯交所上市(上訴)委員會提交申請，尋求上市決定之第二次覆核。於本年報日期，上市(上訴)委員會之聆訊定於二零一二年九月七日進行。

董事認為，公開發售之先決條件將可達成，而本公司之負債將根據該等計劃清償。因此，董事信納本集團之財政狀況，並認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當做法。

3. 主要會計政策

計量基準

綜合財務報表乃使用歷史成本法編製。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其子公司每年截至四月三十日之財務報表。

於年內收購或出售之子公司業績由收購生效日期起或截至出售生效日期止(視情況而定)計入綜合全面收益表。

倘有需要，子公司之財務報表會予以調整，以讓其會計政策與本集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

集團內公司間所有交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

商譽

商譽指以下差額

- (i) 已轉讓總代價、於被收購方中非控股權益之數額及本集團先前持有被收購方股本權益之公平值之總額；超逾
- (ii) 於收購之日計量之被收購公司之可識別資產及負債之公平淨值。

當(ii)值比(i)值高時，該差額會即時在損益確認為議價購買收益。

商譽乃按成本減累計減值虧損列賬。因業務合併所產生之商譽會分配至各個或各組預期將受惠於合併之協同效應的現金產生單位，並每年測試有否減值。

於年內出售現金產生單位時，有關購入商譽應佔之任何金額應在計算其出售損益時包括在內。

收入確認

銷售貨品於交付貨品及所有權易手時確認。

金融資產之利息收入乃以尚餘本金及適用實際利率按時間基準計算，有關利率乃按金融資產預計年期準確折現估計日後現金收款至資產賬面淨值之利率。

租賃

營業租賃的應付租金以直線法於相關租期內在損益扣減。

物業、廠房及設備

在建工程按成本減任何已確認減值虧損列賬，在建工程在工程完成及資產可作擬定用途後方會計算折舊。已竣工工程的成本轉撥適當類別的物業、廠房及設備項下。

在建工程以外的物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備的估計可使用年期，並計及其估計剩餘價值後撇銷其成本值計算。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該資產時所產生任何盈虧(以出售所得款項淨額與該項目賬面值間之差額計算)於終止確認該項目之年度計入損益。

存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬，成本按加權平均法釐定，而就在製品及製成品而言，成本值包括直接材料、直接人工及適當比例之間接費用。可變現淨值以估計正常商業過程的售價扣除出售時預期所需要產生之估計成本計算。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃以其功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境之貨幣)按交易日期當時之匯率記錄。於各報告期結束時，以外幣列值之貨幣項目以報告期結束時通行之匯率重新換算。以外幣結算且按公平值列賬之非貨幣項目以釐定公平值日期通行之匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額會於產生期間於損益確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟就重新換算直接於權益確認損益之非貨幣項目產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益確認。

為呈列本綜合財務報表，本集團之海外業務之資產及負債乃按於報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而彼等之收入及支出乃按該年度之平均匯率換算，除非該年度匯率有重大波幅，倘如此，將採用該等交易日期當日適用的匯率。所產生之匯兌差額(如有)會被確認為股權之一個獨立項目(匯兌儲備)。該等換算差額於海外業務出售期間於損益中確認為溢利或虧損。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。除按公平值計入損益之金融資產及金融負債外，收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本，於初步確認時按適用情況加入金融資產之公平值或自金融負債之公平值扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產歸類為貸款及應收款項。所有金融資產之日常買賣按交易日基準確認及終止確認。定現日常買賣指須根據市場規則或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按金融資產之預計可使用年期或較短期間(如適用)內準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之已付或已收之一切費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價但具有固定或待定付款之非衍生金融資產。於初步確認後各報告期結束時，貸款及應收款項(包括應收貿易賬款及其他應收款項以及銀行結餘)以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損於有客觀證據顯

示資產減值時在損益確認，並按該資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值間的差額計量。當資產之可收回金額增加可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，惟該資產於撥回減值當日之賬面值不得超過假設並無確認減值之攤銷成本。

金融負債及股本

由本集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為任何證明集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之合約。本公司已發行之股本工具包括股本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬款、其他應付款項、擔保人責任、銀行借款及銀行透支，一般分類為其他金融負債。其他金融負債其後按實際利率法以攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本以及在有關期間內分配所產生的利息支出的方法。實際利率指於初步確認時將金融負債在估計年期或更短期間(如適用)內的估計未來現金付款準確折現至賬面淨值的利率。利息支出按實際利率基準確認入賬。

終止確認

金融資產於自資產獲取現金流量之權利屆滿時，或金融資產轉讓且本集團已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報時終止確認。終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收或應收代價及已於權益直接確認之累計收益或虧損總和間之差額於損益確認。

金融負債於有關合約所訂明責任獲履行、註銷或屆滿時，自本集團綜合財務狀況表中剔除。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。

減值

於各報告期結束時均會審閱內部和外來之資料來源，以辨識是否有跡象顯示以下資產可能已經減值或(商譽除外)以往確認之減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；及
- 商譽

倘出現任何有關跡象，便會對資產之可收回金額作出估計。此外，就商譽而言，無論有否出現任何減值跡象，每年均會對可收回金額作出估計。

一 計算可收回金額

資產之可收回金額是公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映當時市場對貨幣時間值之估計及該資產之特定風險之稅前折現率折現至其現值。凡資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則就獨立地產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

一 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位之賬面值高於其可收回金額時，便會在損益表中確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損會予以分配，首先降低分配至現金產生單位(或一組單位)之任何商譽之賬面值，然後按比例降低單位(或一組單位)中其他資產之賬面值，但資產賬面值不會降至低於其個別公平值減去銷售成本(或如可確定，則使用價值)。

一 撥回減值虧損

就資產(商譽除外)而言，倘用作釐定可收回金額之估計出現正面變動，則會撥回有關之減值虧損。商譽之減值虧損不可撥回。所撥回之減值虧損，以假設過往年度並無確認減值虧損下原應獲釐定之資產賬面值為限。所撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入損益表。

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項的總和。

現行應繳稅項乃按本年度的應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益表中所報淨溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入及開支，並且不包括從未課稅及扣稅的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額確認，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差額時確認。倘暫時差額因商譽(或負商譽)或因初次確認(業務合併除外)不影響稅項溢利或會計溢利之交易項下其他資產及負債而產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於子公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期結束時檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產之情況下作出調減。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表扣除或計入，惟倘遞延稅項與直接於權益扣除或計入之項目相關，則遞延稅項亦於權益中處理。

現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行結餘、手頭現金及銀行透支。

撥備及或然負債

倘本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，且履行該責任可能導致經濟利益流出並能作出可靠估計時，則就不確定時間或數額之負債確認撥備。倘金額之時間價值重大，則撥備按履行責任預期所需支出之現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或無法可靠估計有關數額，有關責任會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低者則除外。倘有關責任須視乎一項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低者除外。

員工福利

(i) 退休福利計劃

於損益扣除的退休福利成本指就現年度本集團為其僱員設立的界定供款退休福利計劃應付的供款。

(ii) 辭退福利

辭退福利只會在本集團有正式之具體辭退計劃但沒有撤回該計劃之實質可能性，並且明確表示會終止僱用或由於自願遣散而提供福利時才確認。

分類報告

經營分部和財務報表中所報告的各分部項目的數額，與定期提供予本集團最高行政管理人員以對本集團各類業務及各經營地區進行資源分配及表現評估的財務資料一致。

個別重大的經營分部不予合併計算以供財務報告之用，但如果該等經營分部具有相似的經濟特徵，並且在產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務所採用的方法以及監管環境的性質等方面相似，則作別論。如果個別不重大的經營分部符合以上大部分準則，則可能合併計算。

關連人士

(a) 即該人士或該人士之近親與本集團有關聯，倘該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 實體與本集團有關聯，倘符合下列任何條件：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、子公司及同系子公司彼此間有關聯)。

- (ii) 一間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的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (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(或該實體的母公司)主要管理層成員。

該人士之近親家庭成員是指預計可影響該人士處理該實體事務之家庭成員或預計在該人士處理該實體事務時受影響之家庭成員。

4. 估計不確定因素及判斷之主要來源

於應用綜合財務報表附註3所述本集團會計政策過程中，管理層已作出以下對於綜合財務報表確認金額造成重大影響之估計不確定因素及判斷。

應收貿易賬款、按金及其他應收款項估計減值

本集團之呆壞賬撥備政策乃根據持續評估未收回應收款項之可收回水平及賬齡分析以及參考管理層判斷，以實際利率貼現之估計未來現金流量計算現值釐定。於評估該等應收款項最終變現需作出多方面之判斷，包括每名客戶之當前信譽及過往收款記錄。倘本集團客戶之財務狀況轉差，致使削弱其付款能力，則可能須作出撥備。於二零一二年四月三十日，應收貿易賬款、按金及其他應收款項之賬面值約為6,748,000港元(二零一一年：39,265,000港元)。

透過業務合併所收購可識別資產及負債之公平值

本集團使用收購法對業務合併入賬，要求本集團按於收購日期之公平值將所收購資產及所承擔負債列賬。重大判斷乃用以估計所收購資產及負債之公平值，包括估計自所收購業務獲得之未來現金流量，釐定合適折現率及其他假設。

存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值指於一般業務過程中估計售價減估計完成成本及可變銷售開支後之金額。該等估計乃根據當前市況以及製造及銷售相似性質產品之歷史經驗作出。客戶品味出現變動及競爭者為應對行業同期所採取之行動可能令估計發生重大變動。管理層於各報告期末重新評估該等估計。

物業、廠房及設備之估計可使用年期

本集團管理層釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值及有關折舊費用，並會參考本集團擬使用該等資產從而獲取未來經濟利益之估計年期。該估計乃基於對類似性質及功能物業、廠房及設備之實際使用年期之歷史經驗。管理層將於可使用年期或剩餘

價值不同於過往之估計年期或剩餘價值時修改折舊開支。實際經濟年期或會與估計可使用年期有所不同，而實際剩餘價值亦可能會與估計剩餘價值有所不同。定期審閱可導致可予折舊年期及剩餘價值有所更改，從而導致未來期間之折舊開支有所更改。

物業、廠房及設備減值

如發生任何事件或環境變化而導致可能無法收回賬面值，則會檢討物業、廠房及設備之減值情況。可收回金額乃按照使用價值計算或公平值減相關銷售成本而釐定，該等計算須使用判斷及估計。

管理層須於檢討資產減值時作出判斷，尤其是在評估下列各項時：(i)有否顯示有關資產價值可能無法收回的事件出現；及(ii)資產賬面值可否以可收回金額(即公平值減銷售成本與假設繼續於業務中使用有關資產而可得的估計未來現金流量現有淨值之較高者)支撐。

商譽減值

釐定商譽是否減值須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。計算使用價值時，本集團須估計預期產生自現金產生單位之未來現金流量及適當之折現率以計算現值。截至二零一二年四月三十日止年度，本集團確認減值虧損5,497,000港元。計算使用價值之詳情載於附註16。

所得稅

於二零一二年四月三十日，由於無法預測未來應課稅溢利流量，故並無就約31,570,000港元(二零一一年：21,050,000港元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產確認與否主要視乎日後有否足夠未來溢利或應課稅暫時差額而定。倘所產生實際未來溢利多於預期，則可能須確認重大遞延稅項資產，並於有關確認期間之損益確認。

5. 財務風險管理

(a) 財務報表風險之性質及程度

信貸風險

信貸風險為金融工具訂約方因未能履行責任而對本集團造成財務損失之風險。本集團藉設定信貸監控政策，並定期評估其他方之信貸情況(以逾期或拖欠程度衡量)及其財政穩健狀況，以管理信貸風險。

就應收貿易賬款而言，會對所有需作出超出某一數額信貸之客戶個別進行信貸評估。評估工作集中於客戶之過往到期付款記錄，及目前之付款能力，亦可能考慮該名客戶之特定資料及關於該客戶經營所處經濟環境之資料。本集團一般並無向客戶取得抵押品。

於二零一二年四月三十日，本集團面對之最大信貸風險來自綜合財務狀況表所示相關已確認金融資產之賬面值。

本集團之應收貿易賬款並無信貸風險嚴重集中之情況。本集團訂有政策確保銷售均向具有合適信貸記錄之客戶作出。

由於交易對手為國際評級機構評為具有高信貸評級之銀行，因此銀行結餘之信貸風險有限。

流動資金風險

流動資金風險為本集團就履行金融負債相關責任面對困難之風險。本集團透過定期編製現金流量及現金結餘預測，並依據債務對股權比率(如綜合財務報表附註24(b)所述)，定期評估本集團履行其財務責任之能力，監控流動資金狀況，以管理其流動資金風險。

鑑於本集團於二零一二年四月三十日之負債淨額，管理層實施多項措施，改善本集團營運資金狀況及淨財務狀況。該等措施之詳情於綜合財務報表附註2(d)披露。

下表載列本集團非衍生金融負債於二零一二年四月三十日根據未貼現現金流計算之餘下合約到期日之詳情：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付貿易賬款及其他應付款項	38,259	75,792
擔保人責任及潛在索償之應計負債	340,346	340,346
銀行借款	22,948	22,948
無抵押銀行透支	3,710	2,104
	<u>405,263</u>	<u>441,190</u>
須一年內或應要求償還之款項		

貨幣風險

貨幣風險指由於匯率變動而引致金融工具未來現金流量之公平值波動之風險。本集團會在需要時考慮對沖重大貨幣風險。

下表詳述本集團於報告期末來自以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值的已確認資產或負債的貨幣風險。惟不包括因本公司及其子公司的往來賬項(為海外營運投資淨額的一部分)的風險。

	二零一二年		二零一一年	
	美元 千元	港元 千元	美元 千元	港元 千元
應收貿易賬款、按金 及其他應收款項	—	—	48	—
現金及銀行結存	—	—	229	5,560
應付貿易賬款及 其他應付款項	(53)	—	(108)	—
	<u>(53)</u>	<u>—</u>	<u>169</u>	<u>5,560</u>
已確認資產及負債 產生之風險淨額				

本集團於香港及中華人民共和國(「中國」)經營業務，須承受各種貨幣產生之外匯風險，分別主要為美元(「美元」)及港元(「港元」)。

因港元與美元掛鈎，港元兌美元的匯率重大波動的機會極微。

於二零一二年及二零一一年四月三十日，倘若人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變素維持不變，本集團該兩年虧損／溢利不會有重大變動。

利率風險

利率風險為由於市場利率變動而引致金融工具之公平值或未來現金流量波動之風險。本集團透過訂立適合之掉期合約管理被認為重大之利率風險。

於二零一二年四月三十日，銀行結餘109,000港元(二零一一年：9,481,000港元)及銀行透支3,710,000港元(二零一一年：2,104,000港元)乃根據當時之市況按浮動利率計息。

下列敏感度分析乃根據於二零一二年及二零一一年四月三十日本集團之浮動利率銀行結餘、銀行借款、銀行透支及擔保人責任之利率風險釐定。就浮動利率銀行結餘、銀行借款、銀行透支及擔保人責任而言，此分析乃假設於二零一二年及二零一一年四月三十日之未償清資產或負債於整個年度一直存在而編製。50個基點上升或下降乃向主要管理人員就利率風險作內部報告時所採用波幅，為管理層就利率可能產生之合理變動所作評估。

倘利率於二零一二年及二零一一年四月三十日上升／下降50個基點而所有其他變數不變，本集團於該兩個年度之虧損／溢利並無重大變動。

(b) 公平值估計

金融資產及金融負債之公平值乃以可觀察現行市場交易之價格或比率，根據貼現現金流量分析釐定。

董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

6. 營業額

營業額指年內向外界客戶出售產品之已收及應收款項減退貨及折扣後之公平值。

7. 分部資料

報告分部

就管理目的而言，本集團可分為三個經營分部。該等分部乃本集團報告其分部資料之基礎。

主要業務如下：

- 買賣家居電器用品
- 製造及銷售家居電器用品；及
- 買賣影音產品

為評估分部表現及分配分部間資源，本集團之高級行政管理層按下列基準監督各報告分部應佔之業績、資產及負債：

- (1) 分部資產主要包括物業、廠房及設備、存貨及應收貿易賬款。分部負債包括經營負債，並主要剔除應付所得稅等項目。
- (2) 分部收入、支出、業績、資產及負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目。分部收入、支出、資產及負債於對銷集團內部往來的餘額和交易前釐定(作為合併賬目的部分程序)，但同屬一個分部的集團實體之間的集團內部往來的餘額和交易則除外。
- (3) 分部資本開支是指在年內購入預計可於超過一個年度使用的分部資產(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。
- (4) 未分配的項目包括財務及企業資產及負債、擔保人責任、銀行借款及企業和融資支出。

用於報告分部業績的方法為「經調整EBIT」，即扣除利息及稅項前之經調整盈利。為達致經調整EBIT，本集團之盈利乃對並非指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，如其他總辦事處或公司行政開支。

有關上述業務之分類資料載列如下：

	買賣家居電器用品		製造及銷售 家居電器用品		買賣影音產品		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額								
外銷	11,472	71,045	52,104	8,079	—	92,234	63,576	171,358
業績								
分類業績	(1,283)	2,929	(8,554)	(623)	—	10,637	(9,837)	12,943
其他經營收入							151	141
未分配公司開支							(4,650)	(2,796)
除稅前(虧損)/溢利							(14,336)	10,288
稅項							(87)	(2,242)
本年度(虧損)/溢利							<u>(14,423)</u>	<u>8,046</u>
資產								
分類資產	3	14,660	14,671	9,178	—	27,928	14,674	51,766
未分配公司資產							3,443	18,589
綜合資產總值							<u>18,117</u>	<u>70,355</u>
負債								
分類負債	177	7,719	3,684	3,354	134	23,036	3,995	34,109
未分配公司負債							433,797	441,748
綜合負債總額							<u>437,792</u>	<u>475,857</u>
其他資料								
資本增加	—	—	3,362	3,956	—	—	3,362	3,956
來自收購一間子公司 之資本增加	—	—	2,141	—	—	—	2,141	—
折舊	6	6	956	333	—	—	962	339
未分配折舊	—	—	—	—	—	—	152	154
折舊總額							<u>1,114</u>	<u>493</u>
無形資產攤銷	—	—	8	—	—	—	8	—
商譽減值	—	—	—	—	—	—	5,497	—
物業、廠房及設備減值	18	—	1,065	—	—	—	1,083	—
無形資產減值	—	—	186	—	—	—	186	—
存貨減值	—	—	1,913	—	—	—	1,913	—
應收貿易賬款減值	—	—	948	—	—	—	948	—

地區分類資料

本集團來自外部客戶的收入及非流動資產資料，按資產地區位置具體如下：

	收入		非流動資產	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中國(包括香港)	32,069	163,287	6,042	4,019
歐洲	18,136	4,046	—	—
澳洲	1,880	3,140	—	—
美利堅合眾國	11,491	—	—	—
其他	—	885	—	—
	<u>63,576</u>	<u>171,358</u>	<u>6,042</u>	<u>4,019</u>

客戶之地區按貨物交付之地區分類。非流動資產之地區按資產實際所在地區分類。

主要客戶資料

截至二零一二年四月三十日止年度，製造及銷售家居電器用品分部有兩位(二零一一年：無)客戶對本集團總銷售額貢獻10%以上，而本集團之總收入約為22,231,000港元(二零一一年：無)。

截至二零一二年四月三十日止年度，買賣家居電器用品及影音產品分部有一位(二零一一年：三位)客戶對本集團總銷售額貢獻10%以上，而本集團之總收入約為7,145,000港元(二零一一年：141,761,000港元)。

8. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
就收購一間子公司之或然代價之公平值變動	5,000	—
董事放棄應計酬金	—	140
利息收入	5	2
其他收入	945	40
	<u>5,950</u>	<u>182</u>

9. 除稅前(虧損)/溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	280	390
無形資產攤銷	8	—
物業、廠房及設備折舊	1,114	493
出售物業、廠房及設備虧損	—	18
商譽減值—附註16	5,497	—
廠房及設備減值	1,083	—
無形資產減值	186	—
存貨減值	1,913	—
應收貿易賬款減值	948	—
其他應收賬款、預付款及按金撇銷	3,926	—
有關租賃物業之經營租賃租金	884	1,578
員工成本，包括董事酬金	10,288	3,535
退休福利計劃供款，包括董事	261	59
銀行透支利息	34	—
	<u>28,000</u>	<u>10,073</u>

10. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行透支之利息開支	34	—
	<u>34</u>	<u>—</u>

11. 董事酬金及五名最高薪酬僱員

董事酬金

已付或應付予7名(二零一一年：8名)董事之酬金分別如下：

	袍金 千港元	其他酬金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	股份付款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一二年四月三十日止年度						
執行董事：						
簡志堅	7	—	—	—	—	7
李繼賢	10	—	—	—	—	10
李淑嫻	10	—	—	—	—	10
司徒瑩	10	—	—	—	—	10
獨立非執行董事：						
李光龍	50	—	—	—	—	50
李少銳	50	—	—	—	—	50
葉煥禮	50	—	—	—	—	50
	<u>187</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>187</u>

	袍金 千港元	其他酬金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	股份付款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一一年四月三十日止年度						
執行董事：						
李繼賢	10	—	—	—	—	10
李淑嫻	10	—	—	—	—	10
司徒瑩	10	—	—	—	—	10
獨立非執行董事：						
譚炳權	—	—	—	—	—	—
劉大潛	—	—	—	—	—	—
李光龍	50	—	—	—	—	50
李少銳	50	—	—	—	—	50
葉煥禮	50	—	—	—	—	50
	<u>180</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>180</u>

於二零一二年四月三十日，應付董事之酬金約為1,096,000港元(二零一一年：909,000港元)已計入綜合財務報表附註21之應付貿易賬款及其他應付款項。

僱員薪酬

截至二零一二年四月三十日止年度，五名最高薪酬人士(不包括董事)之薪酬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及其他福利	1,173	1,382
退休福利計劃供款	33	15
	<u>1,206</u>	<u>1,397</u>

並無令董事據此放棄或同意放棄任何酬金之其他安排，且本集團概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，以作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎金或失去職位之補償。

12. 稅項

稅項指：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港利得稅	25	2,224
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	62	18
	<u>87</u>	<u>2,242</u>

香港利得稅撥備乃根據本公司一間於香港經營之子公司於兩個年度之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。

中國企業所得稅乃根據本公司一間於中國經營之子公司之估計應課稅溢利按25%（二零一一年：25%）之稅率計算。

本年度稅項與綜合全面收益表所示除稅前（虧損）／溢利之對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前（虧損）／溢利	(14,336)	10,288
按香港利得稅率16.5%（二零一一年：16.5%）計算之稅項	(2,365)	1,697
香港及中國稅率差額	150	6
毋須課稅收入之稅務影響	(5)	(23)
不可扣稅開支之稅務影響	547	209
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	25	22
未確認稅項虧損之稅務影響	1,795	331
已動用稅務虧損	(60)	—
本年度稅項	87	2,242

於二零一二年四月三十日，本集團尚未動用之稅務虧損約31,570,000港元（二零一一年：21,050,000港元）可用於抵銷未來溢利。由於不可預見未來溢利流量，並無確認遞延稅項資產。尚未動用之稅項虧損可永久結轉。

於二零一二年四月三十日，本集團有產生自減速稅項折舊之可扣稅暫時差額約293,000港元（二零一一年：141,000港元）。由於不大可能有應課稅溢利將可用作抵銷可扣稅暫時差額，故並無就此等可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。

13. 股息

截至二零一二年四月三十日止年度並無派付或建議任何股息，自報告期結束起亦無建議任何股息。

14. 每股（虧損）／盈利

年內，本公司權益持有人應佔每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔年內虧損約14,423,000港元（二零一一年：溢利8,046,000港元）及已發行股份加權平均數422,000,000股（二零一一年：422,000,000股）計算。

本公司於截至二零一二年及二零一一年四月三十日止年度並無潛在攤薄工具。因此並無呈列每股攤薄盈利。

15. 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合淨虧損包括於本公司財務報表內處理之虧損約2,917,000港元（二零一一年：淨溢利738,000港元）。

16. 商譽

千港元

成本：

添置及於二零一二年四月三十日

5,497

累計減值虧損：

減值虧損及於二零一二年四月三十日

5,497

賬面值：

於二零一二年四月三十日

—

含有商譽之現金產生單位之減值測試

本集團按如下已識別經營分部分配現金產生單位(「現金產生單位」)：

二零一二年
千港元

製造及銷售家居電器用品

—

- (a) 現金產生單位的可收回數額之確認是基於使用值的計算，計算方法是採用經管理層批核的一年財政預算中的現金流量預測作為基礎。
- (b) 商譽自二零一一年六月收購一家子公司而產生(附註31)。然而，子公司於收購後期間內出現虧損，管理層決定停止子公司之營運。因此，商譽已減值及已列賬於損益表。

17. 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置及 設備 千港元	廠房及機器 千港元	模具 千港元	總計 千港元
成本：						
於二零一零年五月一日	—	531	130	—	—	661
匯率差額	12	1	2	1	12	28
添置	416	25	46	1,073	2,396	3,956
出售	—	—	(18)	—	—	(18)
於二零一一年四月三十日	428	557	160	1,074	2,408	4,627
收購一間子公司	—	—	247	677	1,217	2,141
匯率差額	8	5	1	9	19	42
添置	865	282	40	956	1,219	3,362
出售	—	—	(257)	(1,175)	—	(1,432)
重新分配	(1,301)	476	—	825	—	—
於二零一二年四月三十日	—	1,320	191	2,366	4,863	8,740
總計折舊：						
於二零一零年五月一日	—	100	15	—	—	115
年內折舊	—	133	28	70	262	493
於二零一一年四月三十日	—	233	43	70	262	608
匯率差額	—	—	—	1	—	1
年內折舊	—	177	64	264	609	1,114
出售時撇銷	—	—	(25)	(83)	—	(108)
於二零一二年四月三十日	—	410	82	252	871	1,615
總計折舊：						
年內及於二零一二年 四月三十日折舊	—	—	18	—	1,065	1,083
賬面淨值：						
於二零一二年四月三十日	—	910	91	2,114	2,927	6,042
於二零一一年四月三十日	428	324	117	1,004	2,146	4,019

上述廠房及設備項目乃根據下列年率以直線法計算折舊：

在建工程	無
租賃物業裝修	10%至25%
傢俬、裝置及設備	20%至33%
廠房及機器	10%
模具	10%至20%

18. 存貨

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
原材料	1,811	803
在製品	1,609	2,938
製成品	250	2
持作轉售之貨品	—	5,579
	<u>3,670</u>	<u>9,322</u>

對於開支確認並列賬於損益之存貨金額所作之分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已售存貨之賬面值	58,523	153,611
存貨撇銷	1,913	—
	<u>60,436</u>	<u>153,611</u>

年內本集團已停止運營一間子公司，且所有待售貨物已全數撇銷。

19. 應收貿易賬款、按金及其他應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收貿易賬款	3,413	37,318
按金及其他應收款項	3,335	1,947
	<u>6,748</u>	<u>39,265</u>

本集團通常授予其貿易客戶交付時支付至120日之信貸期。本集團於二零一二年及二零一一年四月三十日之應收貿易賬款之賬齡分析(根據發票日期)如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
賬齡：		
零至90日	3,413	29,857
91至180日	—	7,461
	<u>3,413</u>	<u>37,318</u>

於報告期結束時，本集團賬面值為2,054,000港元(二零一一年：9,735,000港元)之應收貿易賬款已逾期，惟並未減值。

已逾期但未減值之應收貿易賬款與獨立客戶有關，彼等於本集團擁有良好往績記錄。基於過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，乃由於其信貸質素並無重大變動且被認為可全數收回結餘。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

20. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團持有之現金以及按現行利率計息、原存款期三個月或少於三個月之短期銀行存款。銀行結餘主要以港元、人民幣及美元計值。

21. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付貿易賬款	3,215	32,537
其他應付款項	18,040	18,181
應付一名股東款項	14,730	22,800
應付一家取消綜合入賬子公司款項	2,274	2,274
	<u>38,259</u>	<u>75,792</u>

本集團應付貿易賬款於二零一二年及二零一一年四月三十日之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
賬齡：		
零至90日	1,439	32,226
91至180日	1,391	—
超過180日	385	311
	<u>3,215</u>	<u>32,537</u>

應付一名股東及一家取消綜合入賬子公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

22. 擔保人責任及潛在索償之應計負債

該金額包括(i)約299,891,000港元(二零一一年：299,891,000港元)為本公司與兩間取消綜合入賬子公司居利實業有限公司(「居利」)及東莞嘉利電器有限公司(「東莞嘉利」)之擔保安排產生之負債；(ii)居利之債權人向本集團作出之潛在索償之應計負債約16,500,000港元(二零一一年：16,500,000港元)；及(iii)居利及東莞嘉利各自取消綜合入賬起至二零一二年四月三十日期間本公司作為擔保人就居利及東莞嘉利尚未清還銀行借款及透支之應計利息約23,955,000港元(二零一一年：23,955,000港元)。

根據該等計劃，於二零零九年三月舉行計劃債權人會議後，並無因債務應計之利息可予確認或可接納為該等計劃下之申索。因此，於本年度內並無任何應計之利息。

23. 銀行借款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本集團之無抵押銀行借款包括：		
銀行貸款	21,456	21,456
信託收據貸款	1,492	1,492
	<u>22,948</u>	<u>22,948</u>

根據該等計劃，於二零零九年三月舉行計劃債權人會議後，並無因債務應計之利息可予確認或可接納為該等計劃下之申索。因此，於本年度內並無任何應計之利息。

所有銀行借款均以港元計值。年內及過往年度內，並無新造銀行借款。

24. 股本

(a) 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零一零年五月一日、二零一一年四月三十日 及二零一二年四月三十日	<u>8,000,000</u>	<u>80,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一零年五月一日、二零一一年四月三十日 及二零一二年四月三十日	<u>422,000</u>	<u>4,220</u>

(b) 資本管理

本集團股本管理目標為確保本集團維持持續經營之能力以及向股東提供與風險水平相稱之合理回報。為達成此等目標，本集團管理股本結構及因應經濟狀況變動透過於適當時候發行新股份及籌集或償還債務作出調整。

本集團之股本管理策略與過往期間比較並無變動，旨在維持債務總額及股本處於合理比例。本集團按以債務淨額除股本計算之債務對股本比率監控股本。

外界施加之唯一資金規定為上市規則項下之規定，本公司須維持公眾人士持有已發行股份最少25%之最低公眾持股量規定。充足公眾持股量詳情載於本年報「董事會報告」一節「充足公眾持股量」一段。

25. 購股權計劃

本公司根據於二零零二年十一月二十六日通過之決議案採納購股權計劃（「計劃」），主要旨在向董事及合資格參與人士提供獎勵，計劃將於二零一二年十一月二十五日屆滿。根據計劃，董事可向合資格參與人士授出購股權，以認購股份，合資格參與人士包括本公司或本集團任何

成員公司任何全職或兼職僱員，包括本公司或本公司任何子公司任何執行、非執行及獨立非執行董事、顧問及諮詢顧問。

根據計劃及本公司其他購股權計劃可能授出之購股權涉及之股份總數不得超過股份在聯交所上市之日之已發行股份10%。除非獲本公司股東事先批准，否則於任何十二個月內向任何個人人士授出之購股權涉及之股份數目，不得超過不時之已發行股份總數1%。

授出之購股權必須於提呈日期起計二十八日內接納，接納時須就每份提呈之購股權繳付1港元。行使價由董事釐定，將為以下最高者：(i)股份於提呈日期之收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個交易日之平均收市價；及(iii)股份面值。

於二零一一年五月一日根據計劃並無未行使購股權。此外，該兩個年度並無授出任何購股權。

26. 退休福利計劃

本集團為其香港子公司所有合資格僱員推行強制性公積金計劃。計劃資產由受託人以基金形式與本集團資產分開持有。本集團按有關僱員薪金之5%向計劃供款，而僱員亦須作出等額供款。

本公司中國子公司之僱員為中國政府運作之國家管理退休福利計劃成員。本公司中國子公司須根據僱員薪金之若干百分比向退休福利計劃供款以提供員工福利。本集團有關退休福利計劃之唯一責任是根據規定向計劃供款。

已於綜合全面收益表扣除之成本合共261,000港元(二零一一年：59,000港元)，為本集團按計劃規則指定之比率向計劃作出之供款。

於二零一二年及二零一一年四月三十日，並無因僱員退出退休福利計劃而沒收並可供用作減低未來年度應付供款之供款。

27. 經營租賃承擔

於二零一二年四月三十日，本集團根據涉及土地及樓宇之不可撤銷經營租賃於以下年度支付之日後最低租金承擔如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	18	871

經營租賃付款指本集團就其辦公物業、廠房及倉庫應付之租金。經商議之租賃年期為一年至三年，位於香港之辦公物業租賃由簡先生擔保。

28. 訴訟

- (a) 於二零零七年三月七日，中國建設銀行(亞洲)有限公司於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第438號)，申索約1,540,000港元連同利息及彌償訟費。

- (b) 於二零零七年四月三日，中國建設銀行(亞洲)有限公司於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第673號)，申索約1,016,000港元連同利息及彌償訟費。於二零零七年四月二十六日，法院作出最終非正審判決，裁定居利及本公司須支付約1,016,000港元連同利息及彌償訟費。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一二年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (c) 於二零零七年四月十四日，三菱東京UFJ銀行於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第733號)，申索約4,985,000港元連同利息及訟費。於二零零七年六月七日，法院作出判決，裁定居利及本公司須支付約4,985,000港元連同利息及訟費約2,000港元。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一二年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。三菱東京UFJ銀行其後將所索償債務轉讓予本集團一名獨立第三方。
- (d) 於二零零七年四月二十日，星展銀行(香港)有限公司於香港高等法院向本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第797號)，申索約5,060,000港元連同利息及彌償訟費。於二零零七年六月十八日，法院作出判決，裁定本公司須支付約5,060,000港元連同利息。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一二年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。星展銀行(香港)有限公司其後將所索償債務轉讓予本集團一名獨立第三方。
- (e) 於二零零七年四月二十日，星展銀行(香港)有限公司於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第798號)，申索約5,449,000港元及約90,000美元連同利息及彌償訟費。於二零零七年六月十八日，法院作出判決，裁定居利及本公司須支付約5,449,000港元及約90,000美元連同利息及彌償訟費。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一二年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。星展銀行(香港)有限公司其後將所索償債務轉讓予本集團一名獨立第三方。
- (f) 於二零零七年六月一日，交通銀行股份有限公司香港分行於香港高等法院向居利、本公司全資子公司居利數碼科技有限公司、本公司全資子公司居利貿易有限公司以及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第1161號)，申索約13,652,000港元及約329,000美元連同利息及彌償訟費。於二零零七年七月十六日，法院作出判決，裁定上述公司須支付約13,652,000港元及約329,000美元連同利息及定額訟費約2,000港元。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一二年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (g) 於二零零七年十月三十一日，稅務局局長於香港區域法院向早利達有限公司(「早利達」)提出訴訟(區域稅款申索二零零七年第8694號)，申索約26,593,000港元連同利息及訟費。於二零零八年一月十四日，法院作出判決，裁定早利達須支付約26,593,000港元連同利息及訟費約1,000港元。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一二年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (h) 於二零零七年十二月五日，稅務局局長於香港區域法院向早利達提出訴訟(區域稅款申索二零零七年第9371號)，申索約62,000港元連同利息及訟費。於二零零八年二月十八日，法院作出判決，裁定早利達須支付約62,000港元連同利息及訟費約1,000港元。法院並向早利達發出扣押債務人財產令狀。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一二年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。

- (i) 於二零零八年一月二十一日，稅務局局長於香港區域法院向早利達提出訴訟(區域稅款申索二零零七年第554號)，申索約6,089,000港元連同利息及訟費。於二零零八年三月十九日，香港區域法院作出判決，裁定早利達須支付約6,089,000港元連同利息及訟費。法院並發出扣押債務人財產令狀執行該判決。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一二年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (j) 於二零零八年七月二十三日，稅務局局長於香港區域法院向早利達提出訴訟(區域稅款申索二零零八年第5918號)，申索約3,206,000港元連同利息及訟費，上述約3,206,000港元之款項即綜合財務報表附註27(g)及附註27(i)所述未繳稅項之稅項追加罰款。於二零零八年十月二十三日，法院作出判決，裁定早利達須支付約3,206,000港元連同利息及訟費約1,000港元。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一二年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (k) 於二零零八年十二月二十三日，PR Asia Consultants Limited於香港區域法院向本公司提出民事訴訟案件二零零八年第5897號，申索約818,000港元連同利息、額外或其他濟助以及訟費。於二零零九年一月二十二日，香港區域法院作出判決，裁定本公司須支付約818,000港元連同利息以及訟費約1,000港元。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一二年四月三十日之綜合財務狀況表內作出負債撥備。
- (l) 於二零零九年三月九日，中國銀行有限公司澳門分行於香港高等法院向本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零九年第664號)，申索約13,890,000港元連同利息、額外或其他濟助以及彌償訟費。於二零零九年四月七日，香港高等法院作出判決，裁定本公司須支付約13,890,000港元連同利息及彌償訟費。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一二年四月三十日之綜合財務狀況表內作出負債撥備。

29. 銀行信貸

於二零一二年四月三十日並無授予銀行借貸。於二零一一年四月三十日，本集團之可用信貸以10,000,000港元為限，該信貸透過本公司之企業擔保10,000,000港元及其股東簡志堅先生之個人擔保10,000,000港元作抵押。

30. 主要子公司詳情

於二零一二年四月三十日，已列入綜合財務報表之本公司主要子公司詳情如下：

子公司名稱	註冊 成立地點	已發行及繳足 普通股股本/ 註冊資本	由本公司持有之 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
居利(澳門)離岸商業 服務有限公司	澳門	98,039港元	—	100%	不活躍
早利達有限公司	香港	1,002港元	—	100%	不活躍
堅東控股有限公司	香港	1港元	100%	—	買賣家居電器用品 及影音產品

子公司名稱	註冊 成立地點	已發行及繳足 普通股股本/ 註冊資本	由本公司持有之 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
東莞堅東電器製造有限公司 [#]	中華人民共和國 (中國)	8,000,000港元	—	100%	設計、生產、推廣 及分銷家居電器

[#] 根據中國法律以外商獨資企業註冊

於二零一二年四月三十日，子公司並無任何已發行債務證券。

上表所列者乃董事認為對本集團業績或淨資產有重大影響之本公司子公司。董事認為列出其他子公司之詳細資料會令篇幅過於冗長。

31. 收購一間子公司

於二零一一年六月二十二日，本公司以購買代價總額5,000,000港元收購富誠(歐洲)有限公司的100%權益。收購事項之詳情如下：

所收購可識別資產及所承擔負債之已確認金額如下：

	千港元
物業、廠房及設備	2,141
無形資產	194
存貨	512
應收貿易賬款及其他應收款項	4,562
銀行透支	(1,583)
應付貿易賬款及其他應付款項	(6,131)
應付稅項	(192)
可識別負債淨額總值之公平值	(497)
商譽 — 附註16	5,497
代價總額	5,000
以現金結算之購買代價(附註)	—
於一家已收購子公司之銀行透支	1,583
收購事項之現金流出	1,583

於二零一一年六月二十二日至二零一二年四月三十日期間，子公司向截至二零一二年四月三十日止年度之綜合淨虧損貢獻營業額4,702,000港元及貢獻淨虧損10,239,000港元。

倘收購事項已於二零一一年五月一日發生，董事估計，截至二零一二年四月三十日止年度，本集團之營業額將為64,623,000港元且淨虧損將為15,391,000港元。

附註：由於有關收購富誠(歐洲)有限公司之買賣協議內所述之盈利目標未達成，購買代價5,000,000港元已於年內豁免。

32. 財務狀況表

本公司於二零一二年四月三十日之財務狀況表如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產		
於子公司投資	—	4,500
流動資產		
按金	1,000	—
銀行結餘及現金	12	8
	<u>1,012</u>	<u>8</u>
流動負債		
其他應付款項	6,160	5,496
應付子公司款項	13,202	14,445
應付一家取消綜合入賬子公司款項	2,274	2,274
擔保人責任	347,989	347,989
無抵押銀行透支	26	26
	<u>369,651</u>	<u>370,230</u>
流動負債淨額	<u>(368,639)</u>	<u>(370,222)</u>
負債淨額	<u>(368,639)</u>	<u>(365,722)</u>
資本及儲備		
股本	4,220	4,220
儲備	(372,859)	(369,942)
股本虧絀	<u>(368,639)</u>	<u>(365,722)</u>

33. 關連人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露資料外，本集團年內並無與關連人士進行其他重大交易。

主要管理人員酬金

年內主要管理層人員酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期利益	635	620
終止僱用後利益	12	12
	<u>647</u>	<u>632</u>

主要管理層酬金乃經本公司薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

此等交易並不符合上市規則第14A章對「關連交易」之定義。

本集團截至二零一一年四月三十日止年度之經審核財務資料**致匯多利國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

列位股東

本行已審核第21頁至61頁所載匯多利國際控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一一年四月三十日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他解釋資料。

董事對綜合財務報表之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並實施彼等認為必要的內部控制，避免編製綜合財務報表時因欺詐或錯誤而出現重大錯誤陳述。

核數師之責任

本行之責任為根據本行之審核結果對此等綜合財務報表發表獨立意見，並僅向全體股東報告。除此之外，本報告不作其他用途。本行不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

本行乃根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核工作。該等準則規定本行須遵守道德規範，並規劃與履行審核工作，以合理確保綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行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憑證。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，核數師考慮與公司編製真實而公平的綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之適當性及所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。

本行相信，本行所獲得審核憑證充足並適當地為本行之審核意見提供基礎。

意見

本行認為，綜合財務報表按照香港財務報告準則真實及公平地反映 貴集團於二零一一年四月三十日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

重點事項

在不作出保留意見之情況下，本行謹此指出，綜合財務報表附註2(d)顯示 貴集團於二零一一年四月三十日之流動負債超出流動資產約410,000,000港元，且其負債總額超出其資產總值約406,000,000港元。此等情況連同綜合財務報表附註2(d)所載其他事宜，顯示目前存在重大不明確因素，可能會使 貴集團繼續持續經營之能力產生重大疑問。

大信梁學濂(香港)會計師事務所
執業會計師

香港
二零一一年七月二十八日

以下為摘錄自本公司截至二零一一年四月三十日止十二個月年報之本集團財務報表：

綜合全面收益表

截至二零一一年四月三十日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	6	171,358	150,020
銷售成本		<u>(153,611)</u>	<u>(140,274)</u>
毛利		17,747	9,746
其他收入	8	182	26
銷售及分銷開支		(1,653)	(249)
行政開支		<u>(5,988)</u>	<u>(3,186)</u>
除稅前溢利	9	10,288	6,337
稅項	11	<u>(2,242)</u>	<u>(1,325)</u>
本公司權益股東應佔年內溢利		8,046	5,012
年內其他全面虧損(除稅後)			
稅務影響前後之換算海外業務而 產生之匯兌差額		<u>(34)</u>	<u>—</u>
本公司權益股東應佔年內全面 收益總額		<u>8,012</u>	<u>5,012</u>
每股盈利	13		
— 基本		<u>0.02 港元</u>	<u>0.01 港元</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年四月三十日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	<u>4,019</u>	<u>546</u>
流動資產			
存貨	15	9,322	17
應收貿易賬款、按金及其他應收款項	16	39,265	45,221
銀行結餘及現金	17	<u>17,749</u>	<u>8,290</u>
		<u>66,336</u>	<u>53,528</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	18	75,792	68,955
擔保人責任及潛在索償之應計負債	19	340,346	340,346
銀行借款	20	22,948	22,948
無抵押銀行透支		2,104	2,104
應付稅項		34,667	33,235
		<u>475,857</u>	<u>467,588</u>
流動負債淨額		<u>(409,521)</u>	<u>(414,060)</u>
負債淨額		<u>(405,502)</u>	<u>(413,514)</u>
資本及儲備			
股本	21(a)	4,220	4,220
儲備		<u>(409,722)</u>	<u>(417,734)</u>
股本虧絀		<u>(405,502)</u>	<u>(413,514)</u>

綜合權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總數 千港元
於二零零九年五月一日	4,220	84,868	1,010	—	(508,624)	(418,526)
年內全面收益總額	—	—	—	—	5,012	5,012
於二零一零年四月三十日及 二零一零年五月一日	4,220	84,868	1,010	—	(503,612)	(413,514)
年內全面(虧損)/收益總額	—	—	—	(34)	8,046	8,012
於二零一一年四月三十日	<u>4,220</u>	<u>84,868</u>	<u>1,010</u>	<u>(34)</u>	<u>(495,566)</u>	<u>(405,502)</u>

本集團之特別儲備指於二零零二年進行集團重組時，所收購子公司股份之面值與本公司就收購所發行股份之面值之差額。

綜合現金流量表

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	10,288	6,337
已作下列調整：		
折舊	493	115
出售物業、廠房及設備之虧損	18	—
利息收入	(2)	—
營運資金變動前之經營現金流量	10,797	6,452
存貨增加	(9,204)	(17)
應收貿易賬款、按金及其他應收款項減少／(增加)	5,906	(27,347)
應付貿易賬款及其他應付款項(減少)／增加	(5,538)	22,780
經營業務所得現金	1,961	1,868
已付香港利得稅	(806)	(8)
已付中國企業所得稅	(4)	—
經營業務所得現金淨額	1,151	1,860
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(3,956)	(661)
已收利息	2	—
投資活動所耗現金淨額	(3,954)	(661)
融資活動		
一名股東之墊款	12,300	4,500
融資活動所得現金淨額	12,300	4,500
現金及現金等值物增加淨額	9,497	5,699
匯率變動之影響	(38)	—
於年初之現金及現金等值物	6,186	487
於年終之現金及現金等值物	15,645	6,186
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	17,749	8,290
無抵押銀行透支	(2,104)	(2,104)
	15,645	6,186

綜合財務報表附註

截至二零一一年四月三十日止年度

1. 一般資料

匯多利國際控股有限公司(「本公司」，連同其子公司統稱「本集團」)根據開曼群島公司法(二零零七年修訂版)在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司，其股份(「股份」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點地址於本年報「公司資料」一節披露。

本公司為投資控股公司，其主要子公司之主要業務為製造及買賣家居電器用品及影音產品，有關詳情載於綜合財務報表附註28。

應香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)根據香港法例第571章附屬法例V證券及期貨(在證券市場上市)規則第8(1)分條作出之要求，股份已自二零零七年五月十四日起暫停在聯交所買賣。

綜合財務報表以本公司功能貨幣港元呈列。

2. 編製基準

- (a) 綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「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(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露資料。

(b) 初次應用香港財務報告準則

於本年度，本集團初次應用下列香港財務報告準則：

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港－詮釋第5號	財務報表之呈列－借款人對載有按要求償還 條款的定期貸款的分類
香港會計準則第32號(修訂)	供股之分類
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團現金結算以股份付款之交易
香港財務報告準則(修訂) (二零零八年)	列入香港財務報告準則之改進(二零零八年)內之 香港財務報告準則第5號(修訂)
香港財務報告準則(修訂) (二零零九年)	香港財務報告準則之改進(二零零九年)

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策出現重大變動，亦無導致所呈列之比較數字作出追溯調整。

(c) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

以下香港財務報告準則於此等綜合財務報表獲批准當日已頒佈，但由於該等準則於二零一零年五月一日開始之年度期間尚未生效，故本集團並無應用於編製截至二零一一年四月三十日止年度之綜合財務報表：

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表 ⁶
香港會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ⁶
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁶
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁶
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ⁶
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具抵償金融負債 ²
香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者有關香港財務報告準則第7號比較披露 資料之有限豁免 ²
香港財務報告準則第1號(修訂)	嚴重惡性通貨膨脹及為首次採納者刪除固定日期 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露一轉讓金融資產 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	預付最低資金要求 ³
香港財務報告準則(修訂) (二零一零年)	香港財務報告準則之改進(二零一零年) ¹

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(倘適用)或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正在評估首次採用此等準則、修訂及詮釋之影響。截至目前為止，本集團認為，採納此等修訂不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

(d) 持續經營基準

於編製綜合財務報表時，董事已應本集團於二零一一年四月三十日之流動負債淨額約410,000,000港元及負債淨額約406,000,000港元而審慎考慮本集團之未來流動資金。

應證監會要求，股份已自二零零七年五月十四日起暫停在聯交所買賣。本公司已於二零零八年九月三十日向聯交所及證監會提呈有關股份恢復買賣之建議(「復牌建議」)。

作為復牌建議其中一環，本公司建議償還所有應付本公司若干債權人(「計劃債權人」)之款項，方法為透過將由本公司與計劃債權人分別根據香港法例第32章公司條例(「香港計劃」)及開曼群島公司法(二零零七年修訂版)(「開曼群島計劃」，與香港計劃合稱「該等計劃」)訂立之協議計劃償還。

執行該等計劃所需資金將由本公司透過公開發售本金總額84,400,000港元之零息可換股票據(「發售可換股票據」)(「公開發售」)籌集之所得款項提供。倘發售可換股票據所附換股權按換股價每股0.05港元獲悉數行使，則將配發及發行合共1,688,000,000股新股份。

公開發售僅向於釐定公開發售項下配額之日(「記錄日期」)名列本公司股東名冊且該名冊於記錄日期所示登記地址位於香港境內之股東(「合資格股東」)提呈。

本公司控股股東簡志堅先生(「簡先生」)為公開發售之包銷商。根據本公司與簡先生所訂立日期為二零零八年十月八日之包銷協議(「包銷協議」)，簡先生已有條件同意包銷未獲合資格股東認購之該等發售可換股票據。

香港計劃及開曼群島計劃之主要條款載列如下：

- (i) 本公司將與本公司除以下所述者外之所有債權人之計劃債權人訂立香港計劃及開曼群島計劃：(a)本公司之全資子公司堅東控股有限公司(「堅東」)；(b)有抵押債權人(以彼等與根據該等計劃與計劃管理人(「計劃管理人」)協定之抵押權益價值或於變現後變現抵押權益之所得款項淨額為限)；及(c)就本公司因磋商、預備及執行復牌建議、本公司重組建議、香港計劃及開曼群島計劃產生之費用(「重組及計劃費用」)提出申索(並以有關申索為限)之人士。
- (ii) 本公司將從公開發售所得款項中向計劃管理人將予開立之計劃信託賬戶轉撥37,000,000港元(「計劃資金」)。
- (iii) 香港計劃及開曼群島計劃將由計劃管理人管理，並由其持有計劃資金，計劃資金將首先用於悉數支付計劃債權人於計劃生效日期(「生效日期」)經計劃管理人或計劃審裁員(「計劃審裁員」)接納之優先申索，其後，用於按平等基準清償計劃債權人於生效日期經計劃管理人或計劃審裁員接納之無抵押及非優先申索。
- (iv) 於香港計劃及開曼群島計劃生效後，各計劃債權人將以收取其經接納優先申索之悉數付款及就其經接納非優先申索與其他計劃債權人參與分配計劃資金之權利為代價，解除及放棄其於生效日期針對本公司之全部申索，且各計劃債權人不得就其申索對本公司提起任何法律程序。

公開發售所得款項84,400,000港元中，(i)37,000,000港元撥作上述計劃資金；及(ii)餘額47,400,000港元首先撥作支付重組及計劃費用，根據香港計劃及開曼群島計劃該支出須由本公司承擔最多7,000,000港元及差額由簡先生承擔，其次償還堅東根據堅東、本公司及簡先生於二零零九年一月二日訂立並經不時補充及修訂之貸款協議應付簡先生之貸款(作為向本集團提供以應付其一般營運資金所需之臨時資金)，及最後撥作本集團之一般營運資金。

香港計劃及開曼群島計劃獲得大多數(即人數超過50%)計劃債權人正式通過，合共所佔的價值相當於親自或委派代表出席於二零零九年三月十六日舉行之計劃債權人會議並於會上投票之計劃債權人不少於75%。開曼群島計劃於二零零九年三月二十七日獲開曼群島大法院批准，而香港計劃於二零零九年五月六日獲香港高等法院批准。

香港計劃及開曼群島計劃將由批准相關計劃之相關法院命令之正式文本送呈香港或開曼群島(視情況而定)公司註冊處處長登記起開始生效。

公開發售為有條件，並獲簡先生全數包銷，特別是公開發售須待證監會解除股份暫停在聯交所買賣、聯交所批准復牌建議、本公司獨立股東於本公司股東特別大會按股數投票表決方式批准公開發售及據此擬進行之交易，以及包銷協議成為無條件後，方可作實。因此，公開發售不一定會進行。

於二零零九年十一月二十六日，聯交所宣佈，根據上市規則第17項應用指引（「應用指引17」）的規定，本公司進入除牌程序的第三階段，乃由於聯交所認為本公司的復牌建議並非為可行的復牌建議。本公司已於二零一零年五月七日向聯交所提交一份經修訂復牌建議。

於二零一一年五月十三日，聯交所向本公司發出函件，指聯交所上市委員會認為本公司遞交之經修訂復牌建議並未符合上市規則有關足夠業務運作或資產之規定，並決定根據應用指引17取消股份於聯交所之上市（「上市決定」）。

於二零一一年五月十七日，本公司向聯交所上市（覆核）委員會遞交尋求覆核上市決定之申請。

董事認為，本公司將可維持股份於聯交所上市及公開發售之先決條件將可達成，而本公司之負債將根據該等計劃清償。因此，董事信納本集團之財政狀況，並認為按持續經營基準編製簡明綜合財務報表屬恰當做法。

3. 主要會計政策

計量基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其子公司每年截至四月三十日之財務報表。

於年內收購或出售之子公司業績由收購生效日期起或截至出售生效日期止（視情況而定）計入綜合收益表。

倘有需要，子公司之財務報表會予以調整，以讓其會計政策與本集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

集團內公司間所有交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

收入確認

銷售貨品於交付貨品及所有權易手時確認。

金融資產之利息收入乃以尚餘本金及適用實際利率按時間基準計算，有關利率乃按金融資產預計年期準確折現估計日後現金收款至資產賬面淨值之利率。

租賃

營業租賃的應付租金以直線法於相關租期內在損益扣減。

物業、廠房及設備

在建工程按成本減任何已確認減值虧損列賬，在建工程在工程完成及資產可作擬定用途後方會計算折舊。已竣工工程的成本轉撥適當類別的物業、廠房及設備項下。

在建工程以外的物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備的估計可使用年期，並計及其估計剩餘價值後撇銷其成本值計算。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該資產時所產生任何盈虧(以出售所得款項淨額與該項目賬面值間之差額計算)於終止確認該項目之年度計入損益。

存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬，成本按加權平均法釐定，而就在製品及製成品而言，成本值包括直接材料、直接人工及適當比例之間接費用。可變現淨值以估計正常商業過程的售價扣除完成及出售時預所需要產生之估計成本計算。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃以其功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境之貨幣)按交易日期當時之匯率記錄。於各報告期結束時，以外幣列值之貨幣項目以報告期結束時通行之匯率重新換算。以外幣結算且按公平值列賬之非貨幣項目以釐定公平值日期通行之匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額會於產生期間於損益確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟就重新換算直接於權益確認損益之非貨幣項目產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益確認。

為呈列本綜合財務報表，本集團之海外業務之資產及負債乃按於報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)，而彼等之收入及支出乃按該年度之平均匯率換算，除非該年度匯率有重大波幅，倘如此，將採用該等交易日期當日適用的匯率。所產生之匯兌差額(如有)會被確認為股權之一個獨立項目(匯兌儲備)。該等換算差額於海外業務出售期間於損益中確認為溢利或虧損。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。除按公平值計入損益之金融資產及金融負債外，收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本，於初步確認時按適用情況加

入金融資產之公平值或自金融負債之公平值扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產歸類為貸款及應收款項。所有金融資產之日常買賣按交易日基準確認及終止確認。定現日常買賣指須根據市場規則或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按金融資產之預計可使用年期或較短期間(如適用)內準確折現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之已付或已收之一切費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價但具有固定或待定付款之非衍生金融資產。於初步確認後各報告期結束時，貸款及應收款項(包括應收貿易賬款及其他應收款項以及銀行結餘)以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損於有客觀證據顯示資產減值時在損益確認，並按該資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值間的差額計量。當資產之可收回金額增加可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，惟該資產於撥回減值當日之賬面值不得超過假設並無確認減值之攤銷成本。

金融負債及股本

由本集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為任何證明集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之合約。本公司已發行之股本工具包括股本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬款、其他應付款項、擔保人責任、銀行借款及銀行透支，一般分類為其他金融負債。其他金融負債其後按實際利率法以攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本以及在有關期間內分配所產生的利息支出的方法。實際利率指於初步確認時將金融負債在估計年期或更短期間(如適用)內的估計未來現金付款準確折現至賬面淨值的利率。利息支出按實際利率基準確認入賬。

終止確認

金融資產於自資產獲取現金流量之權利屆滿時，或金融資產轉讓且本集團已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報時終止確認。終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收或應收代價及已於權益直接確認之累計收益或虧損總和間之差額於損益確認。

金融負債於有關合約所訂明責任獲履行、註銷或屆滿時，自本集團綜合財務狀況表中剔除。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。

減值

本集團於各報告期結束時審閱其資產之賬面值，以確定該等資產是否出現減值虧損跡象。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，該資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

當減值虧損於隨後撥回，有關資產的賬面值將增至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超逾如過往年度並無就資產確認任何減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回隨即確認為收入。

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項的總和。

現行應繳稅項乃按本年度的應課稅溢利計算。應課稅溢利與全面收益表中所報淨溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入及開支，並且不包括從未課稅及扣稅的項目。本集團的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額確認，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差額時確認。倘暫時差額因商譽或初步確認(業務合併除外)不影響稅項溢利或會計溢利之交易項下其他資產及負債而產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於子公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期結束時檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產之情況下作出調減。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表扣除或計入，惟倘遞延稅項與直接於權益扣除或計入之項目相關，則遞延稅項亦於權益中處理。

現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行結餘、手頭現金及銀行透支。

撥備及或然負債

倘本集團須就過往事件承擔法律或推定責任，且履行該責任可能導致經濟利益流出並能作出可靠估計時，則就不確定時間或數額之負債確認撥備。倘金額之時間價值重大，則撥備按履行責任預期所需支出之現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或無法可靠估計有關數額，有關責任會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低者則除外。倘有關責任須視乎一項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低者除外。

員工福利

(i) 退休福利計劃

於損益扣除的退休福利成本指就現年度本集團為其僱員設立的界定供款退休福利計劃應付的供款。

(ii) 辭退福利

辭退福利只會在本集團有正式之具體辭退計劃但沒有撤回該計劃之實質可能性，並且明確表示會終止僱用或由於自願遣散而提供福利時才確認。

分類報告

經營分部和財務報表中所報告的各分部項目的數額，與定期提供予本集團最高行政管理人員以對本集團各類業務及各經營地區進行資源分配及表現評估的財務資料一致。

個別重大的經營分部不予合併計算以供財務報告之用，但如果該等經營分部具有相似的經濟特徵，並且在產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務所採用的方法以及監管環境的性質等方面相似，則作別論。如果個別不重大的經營分部符合以上大部分準則，則可能合併計算。

關連人士

倘一名個別人士(i)可直接或間接控制或共同控制本集團或對本集團行使重大影響力，或(ii)為本集團主要管理人員，或(iii)為(i)或(ii)項所述人士之近親，則為與本集團有關連。

倘一個實體(i)可直接或間接控制或共同控制本集團或對本集團行使重大影響力，或(ii)受本集團控制或與本集團受共同控制，或(iii)為本集團聯營公司或共同控制實體，或(iv)由與本集團有關連之個別人士控制或共同控制，或受該名人士重大影響，則為與本集團有關連。

4. 估計不確定因素及判斷之主要來源

於應用綜合財務報表附註3所述本集團會計政策過程中，管理層已作出以下對於綜合財務報表確認金額造成重大影響之估計不確定因素及判斷。

應收貿易賬款估計減值

本集團之呆壞賬撥備政策乃根據持續評估未收回應收款項之可收回水平及賬齡分析以及參考管理層判斷，以實際利率貼現之估計未來現金流量計算現值釐定。於評估該等應收款項最終變現需作出多方面之判斷，包括每名客戶之當前信譽及過往收款記錄。倘本集團客戶之財務狀況轉差，致使削弱其付款能力，則可能須作出撥備。於二零一一年四月三十日，應收貿易賬款之賬面值約為37,318,000港元(二零一零年：42,200,000港元)。

所得稅

於二零一一年四月三十日，由於無法預測未來應課稅溢利流量，故並無就21,050,000港元(二零一零年：19,047,000港元)稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產確認與否主要視乎日後有否足夠未來溢利或應課稅暫時差額而定。倘所產生實際未來溢利多於預期，則可能須確認重大遞延稅項資產，並於有關確認期間之損益確認。

5. 財務風險管理

(a) 財務報表風險之性質及程度

信貸風險

信貸風險為金融工具訂約方因未能履行責任而對本集團造成財務損失之風險。本集團藉設定信貸監控政策，並定期評估其他方之信貸情況(以逾期或拖欠程度衡量)及其財政穩健狀況，以管理信貸風險。

就應收貿易賬款而言，會對所有需作出超出某一數額信貸之客戶個別進行信貸評估。評估工作集中於客戶之過往到期付款記錄，及目前之付款能力，亦可能考慮該名客戶之特定資料及關於該客戶經營所處經濟環境之資料。本集團一般並無向客戶取得抵押品。

於二零一一年四月三十日，本集團面對之最大信貸風險來自綜合財務狀況表所示相關已確認金融資產之賬面值。

本集團之應收貿易賬款並無信貸風險嚴重集中之情況。本集團訂有政策確保銷售均向具有合適信貸記錄之客戶作出。

由於交易對手為國際評級機構評為具有高信貸評級之銀行，因此銀行結餘之信貸風險有限。

流動資金風險

流動資金風險為本集團就履行金融負債相關責任面對困難之風險。本集團透過定期編製現金流量及現金結餘預測，並依據債務對股權比率(如綜合財務報表附註21(b)所述)，定期評估本集團履行其財務責任之能力，監控流動資金狀況，以管理其流動資金風險。

鑑於本集團於二零一一年四月三十日之負債淨額，管理層實施多項措施，改善本集團營運資金狀況及淨財務狀況。該等措施之詳情於綜合財務報表附註2(d)披露。

下表載列本集團非衍生金融負債於二零一一年四月三十日根據未貼現現金流計算之餘下合約到期日之詳情：

	二零一一年	二零一零年
應付貿易賬款及其他應付款項	75,792	68,955
擔保人責任及潛在索償之應計負債	340,346	340,346
銀行借款	22,948	22,948
無抵押銀行透支	2,104	2,104
	<u>441,190</u>	<u>434,353</u>
須一年內或應要求償還之款項		

貨幣風險

貨幣風險指由於匯率變動而引致金融工具之公平值或未來現金流量波動之風險。

下表詳述本集團於報告期末來自以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值的已確認資產或負債的貨幣風險。惟不包括因本公司及其子公司的往來賬項(為海外營運投資淨額的一部分)的風險。

	二零一一年		二零一零年	
	美元 千元	港元 千元	美元 千元	港元 千元
應收貿易賬款、按金及 其他應收款項	48	—	188	—
現金及銀行結存	229	5,560	—	—
應付貿易賬款及 其他應付款項	(108)	—	—	—
	<u>169</u>	<u>5,560</u>	<u>188</u>	<u>—</u>
已確認資產及負債 產生之風險淨額				

本集團於香港及中華人民共和國(「中國」)經營業務，須承受各種貨幣產生之外匯風險，分別主要為美元(「美元」)及港元(「港元」)。

因港元與美元掛鈎，港元兌美元的匯率重大波動的機會極微。

於二零一一年及二零一零年四月三十日，倘若人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變素維持不變，本集團該兩年溢利不會有重大變動。

利率風險

利率風險為由於市場利率變動而引致金融工具之公平值或未來現金流量波動之風險。本集團透過訂立適合之掉期合約管理被認為重大之利率風險。

於二零一一年四月三十日，銀行結餘9,481,000港元(二零一零年：1,543,000港元)乃根據當時之市況按浮動利率計息。

下列敏感度分析乃根據於二零一一年及二零一零年四月三十日本集團之浮動利率銀行結餘之利率風險釐定。就浮動利率銀行結餘而言，此分析乃假設於二零一一年及二零一零年四月三十日尚未償還之銀行結餘於整年期間為尚未償還而編製。50個基點上升或下降乃向主要管理人員就利率風險作內部報告時所採用波幅，為管理層就利率可能產生之合理變動所作評估。

倘利率於二零一一年及二零一零年四月三十日上升／下降50個基點而所有其他變數不變，本集團於該兩個年度之溢利並無重大變動。

(b) 公平值估計

金融資產及金融負債之公平值乃以可觀察現行市場交易之價格或比率，根據貼現現金流量分析釐定。

董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

6. 營業額

營業額指年內向外界客戶出售產品之已收及應收款項減退貨及折扣後之公平值。

7. 分部及企業一整體資料

報告分部

就管理目的而言，本集團可分為三個經營分部。該等分部乃本集團報告其分部資料之基礎。

本集團主要業務如下：

- 買賣家居電器用品；
- 製造及銷售家居電器用品；及
- 買賣影音產品。

為評估分部表現及分配分部間資源，本集團之高級行政管理層按下列基準監督各報告分部應佔之業績、資產及負債：

- (1) 分部資產主要包括物業、廠房及設備、存貨及應收貿易賬款。分部負債包括經營負債，並主要剔除應付所得稅等項目。

- (2) 分部收入、支出、業績、資產及負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目。分部收入、支出、資產及負債於對銷集團內部往來的餘額和交易前釐定(作為合併賬目的部分程序)，但同屬一個分部的集團實體之間的集團內部往來的餘額和交易則除外。
- (3) 分部資本開支是指在年內購入預計可於超過一個年度使用的分部資產(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。
- (4) 未分配的項目包括財務及企業資產及負債、擔保人責任、銀行借款及企業和融資支出。

用於報告分部業績的方法為「經調整EBIT」，即「扣除利息及稅項前之經調整盈利」。為達致經調整EBIT，本集團之盈利乃對並非指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，如其他總辦事處或公司行政開支。

有關上述業務之分類資料載列如下：

	買賣家居電器用品		製造及銷售家居電器用品		買賣影音產品		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額								
外銷	71,045	60,668	8,079	—	92,234	89,352	171,358	150,020
業績								
分類業績	2,929	2,397	(623)	—	10,637	7,203	12,943	9,600
其他經營收入							141	26
未分配公司開支							(2,796)	(3,289)
除稅前溢利							10,288	6,337
稅項							(2,242)	(1,325)
本年度溢利							<u>8,046</u>	<u>5,012</u>
資產								
分類資產	14,660	19,903	9,178	—	27,928	25,189	51,766	45,092
未分配公司資產							18,589	8,982
綜合資產總值							<u>70,355</u>	<u>54,074</u>
負債								
分類負債	7,719	16,458	3,354	—	23,036	22,996	34,109	39,454
未分配公司負債							441,748	428,134
綜合負債總額							<u>475,857</u>	<u>467,588</u>

	買賣家居電器用品		製造及銷售家居電器用品		買賣影音產品		綜合	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他資料								
資本增加	—	48	3,956	—	—	—	3,956	48
未分配資本增加							—	613
資本增加總額							3,956	661
折舊	6	—	333	—	—	—	339	—
未分配折舊							154	115
折舊總額							493	115

地區分類資料

本集團來自外部客戶的收入及非流動資產資料，按資產地區位置具體如下：

	收入		非流動資產	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
中國(包括香港)	163,287	150,020	4,019	546
歐洲	4,046	—	—	—
澳洲	3,140	—	—	—
其他	885	—	—	—
	<u>171,358</u>	<u>150,020</u>	<u>4,019</u>	<u>546</u>

客戶之地區按貨物交付之地區分類。非流動資產之地區按資產實際所在地區分類。

主要客戶資料

本集團其中三位(二零一零年：四位)買賣家居電器用品及影音產品分部客戶的貢獻佔本集團總銷售額超過10%，總收入約為141,761,000港元(二零一零年：142,567,000港元)。

8. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
董事放棄應計酬金	140	8
利息收入	2	—
其他收入	40	18
	<u>182</u>	<u>26</u>

9. 除稅前溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	390	340
物業、廠房及設備折舊	493	115
出售物業、廠房及設備虧損	18	—
有關租賃物業之經營租賃租金	1,578	432
員工成本，包括董事酬金	3,535	993
退休福利計劃供款	59	16
	<u>59</u>	<u>16</u>

10. 董事酬金及五名最高薪酬僱員

董事酬金

已付或應付予8名(二零一零年：10名)董事之酬金分別如下：

	袍金 千港元	其他酬金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	股份付款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一一年四月三十日						
止年度						
執行董事：						
李繼賢	10	—	—	—	—	10
李淑嫻	10	—	—	—	—	10
司徒瑩	10	—	—	—	—	10
獨立非執行董事：						
李光龍	50	—	—	—	—	50
李少銳	50	—	—	—	—	50
葉煥禮	50	—	—	—	—	50
譚炳權	—	—	—	—	—	—
(於二零一零年九月一日辭任)	—	—	—	—	—	—
劉大潛	—	—	—	—	—	—
(於二零一零年九月一日辭任)	—	—	—	—	—	—
	<u>180</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>180</u>
截至二零一零年四月三十日						
止年度						
執行董事：						
李繼賢	10	—	—	—	—	10
李淑嫻	10	—	—	—	—	10
司徒瑩	10	—	—	—	—	10
洪國華	—	—	—	—	—	—
劉文德	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
譚炳權	50	—	—	—	—	50
劉大潛	50	—	—	—	—	50
李光龍	50	—	—	—	—	50
李少銳	50	—	—	—	—	50
葉煥禮	50	—	—	—	—	50
	<u>280</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>280</u>

譚炳權先生(「譚先生」)及劉大潛先生(「劉先生」)於二零一零年九月一日辭任本公司獨立非執行董事。譚先生及劉先生分別放棄本年度應付彼等之薪酬約17,000港元及17,000港元。

洪國華先生(「洪先生」)及劉文德先生分別二零零九年九月十八日及二零一零年一月八日辭任本公司執行董事。洪先生及劉文德先生分別放棄本年度應付彼等之薪酬約4,000港元及7,000港元。

於二零一一年四月三十日，應付董事之酬金約為909,000港元(二零一零年：869,000港元)已計入綜合財務報表附註18之應付貿易賬款及其他應付款項。

僱員薪酬

年內，五名(二零一零年：五名)最高薪人士中並沒有(二零一零年：一名)董事，彼等之酬金詳情載於上文。截至二零一一年四月三十日止年度，其餘五名(二零一零年：四名)最高薪人士之薪酬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他福利	1,382	663
退休福利計劃供款	48	14
	<u>1,430</u>	<u>677</u>

於本年度，譚先生及劉先生放棄上年度應計董事酬金約140,000港元。

除本文所披露及上述譚先生及劉先生放棄本年度之薪酬外，並無令董事據此放棄或同意放棄任何酬金之其他安排，且本集團概無向五名最高薪人士(包括董事及僱員)支付任何薪酬，以作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎金或失去職位之補償。

11. 稅項

稅項指：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港利得稅	2,224	1,325
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	18	—
	<u>2,242</u>	<u>1,325</u>

根據本公司兩家分別於香港及中國營運之子公司之估計應課稅溢利按16.5%(二零一零年：16.5%)及25%之稅率計算之香港利得稅及中國企業所得稅撥備。因本集團於過往年度並無企業所得稅之應課稅溢利，故並無作出企業所得稅撥備。

本年度稅項與綜合全面收益表所示除稅前溢利之對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	10,288	6,337
按香港利得稅率16.5%(二零一零年：16.5%)計算之稅項	1,697	1,046
香港及中國稅率差額	6	—
毋須課稅收入之稅務影響	(23)	(4)
不可扣稅開支之稅務影響	209	257
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	22	(2)
未確認稅項虧損之稅務影響	331	28
本年度稅項	2,242	1,325

於二零一一年四月三十日，本集團尚未動用之稅務虧損約21,050,000港元(二零一零年：19,047,000港元)可用於抵銷未來溢利。由於不可預見未來溢利流量，並無確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損可永久結轉，惟約357,000港元之虧損(二零一零年：零港元)將於二零一五年屆滿。

於二零一一年四月三十日，本集團有產生自減速稅項折舊之可扣稅臨時差額約141,000港元(二零一零年：9,000港元)。由於不大可能有應課稅溢利將可用作抵銷可扣稅臨時差額，故並無就此等可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產。

12. 股息

於截至二零一一年四月三十日止年度並無派付或建議任何股息，自報告期結束起亦無建議任何股息。

13. 每股盈利

年內，本公司權益股東應佔每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔年內溢利約8,046,000港元(二零一零年：5,012,000港元)及已發行股份加權平均數422,000,000股(二零一零年：422,000,000股)計算。

本公司於截至二零一一年及二零一零年四月三十日止年度並無潛在攤薄工具。因此並無呈列每股攤薄盈利。

14. 物業、廠房及設備

	在建工程 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢私、裝置 及設備 千港元	廠房及機器 千港元	模具 千港元	總計 千港元
成本：						
添置及於二零一零年四月三十日	—	531	130	—	—	661
匯率差額	12	1	2	1	12	28
添置	416	25	46	1,073	2,396	3,956
出售	—	—	(18)	—	—	(18)
於二零一一年四月三十日	428	557	160	1,074	2,408	4,627
總計折舊：						
年內及於二零一零年四月三十日折舊	—	100	15	—	—	115
年度折舊	—	133	28	70	262	493
於二零一一年四月三十日	—	233	43	70	262	608
賬面淨值：						
於二零一一年四月三十日	428	324	117	1,004	2,146	4,019
於二零一零年四月三十日	—	431	115	—	—	546

上述物業、廠房及設備項目乃根據下列年率以直線法計算折舊：

在建工程	無
租賃物業裝修	10%至25%
傢俬、裝置及設備	20%至33%
廠房及機器	10%
模具	10%至20%

15. 存貨

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
原材料	803	—
在製品	2,938	—
製成品	2	—
持作轉售之貨品	5,579	17
	9,322	17

16. 應收貿易賬款、按金及其他應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收貿易賬款	37,318	42,200
按金及其他應收款項	1,947	3,021
年末	39,265	45,221

本集團通常授予其貿易客戶由交貨付款至120日之信貸期。本集團於二零一一年及二零一零年四月三十日之應收貿易賬款之賬齡分析(根據發票日期)如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
賬齡：		
零至90日	29,857	31,714
91至180日	7,461	10,486
	<u>37,318</u>	<u>42,200</u>

於報告期結束時，本集團賬面值約9,735,000港元(二零一零年：8,272,000港元)之應收貿易賬款已逾期，惟並未減值。

已逾期但未減值之應收貿易賬款與獨立客戶有關，彼等於本集團擁有良好往績記錄。基於過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，乃由於其信貸質素並無重大變動且被認為可全數收回結餘。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

17. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團持有之現金以及按現行利率計息、原存款期三個月或少於三個月之短期銀行存款。銀行結餘主要以港元、人民幣及美元計值。

18. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付貿易賬款	32,537	39,312
其他應付款項	18,181	16,869
應付一名股東款項	22,800	10,500
應付一家取消綜合入賬子公司款項	2,274	2,274
	<u>75,792</u>	<u>68,955</u>

本集團應付貿易賬款於二零一一年及二零一零年四月三十日之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
賬齡：		
零至90日	32,226	29,311
91至180日	—	9,690
超過180日	311	311
	<u>32,537</u>	<u>39,312</u>

應付一名股東及一家取消綜合入賬子公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

19. 擔保人責任及潛在索償之應計負債

該金額包括(i)約299,891,000港元(二零一零年：299,891,000港元)為本公司與兩間取消綜合入賬子公司居利實業有限公司(「居利」)及東莞嘉利電器有限公司(「東莞嘉利」)之擔保安排產生之負債；(ii)居利之債權人向本集團作出之潛在索償之應計負債約16,500,000港元(二零一零年：16,500,000港元)，及(iii)居利及東莞嘉利各自取消綜合入賬起至二零一一年四月三十日期間本公司作為擔保人就居利及東莞嘉利尚未清還銀行借款及透支之應計利息約23,955,000港元(二零一零年：23,955,000港元)。

根據該等計劃，於二零零九年三月舉行計劃債權人會議後，並無因債務應計之利息可予確認或可接納為該等計劃下之申索。因此，於本年度及上年度內並無任何應計之利息。

20. 銀行借款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本集團之無抵押銀行借款包括：		
銀行貸款	21,456	21,456
信託收據貸款	1,492	1,492
	<u>22,948</u>	<u>22,948</u>

根據該等計劃，於二零零九年三月舉行計劃債權人會議後，並無因債務應計之利息可予確認或可接納為該等計劃下之申索。因此，於本年度內並無任何應計之利息。

所有銀行借款均以港元計值。

年內及過往年度內，並無新造銀行借款。

21. 股本

(a) 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零零九年五月一日、二零一零年四月三十日 及二零一一年四月三十日	<u>8,000,000</u>	<u>80,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零九年五月一日、二零一零年四月三十日 及二零一一年四月三十日	<u>422,000</u>	<u>4,220</u>

(b) 資本管理

本集團股本管理目標為確保本集團維持持續經營之能力以及向股東提供與風險水平相稱之合理回報。為達成此等目標，本集團管理股本結構及因應經濟狀況變動透過於適當時候發行新股份及籌集或償還債務作出調整。

本集團之股本管理策略與過往期間比較並無變動，旨在維持債務總額及股本於合理比例。本集團按以債務淨額除股本計算之債務對股本比率監控股本。

外界施加之唯一資金規定為上市規則項下之規定，本公司須維持公眾人士持有已發行股份最少25%之最低公眾持股量規定。充足公眾持股量詳情載於本年報「董事會報告」一節「充足公眾持股量」一段。

22. 購股權計劃

本公司根據於二零零二年十一月二十六日通過之決議案採納購股權計劃（「計劃」），主要旨在向董事及合資格參與人士提供獎勵，計劃將於二零一二年十一月二十五日屆滿。根據計劃，董事可向合資格參與人士授出購股權，以認購股份，合資格參與人士包括本公司或本集團任何成員公司任何全職或兼職僱員，包括本公司或本公司任何子公司任何執行、非執行及獨立非執行董事、顧問及諮詢顧問。

根據計劃及本公司其他購股權計劃可能授出之購股權涉及之股份總數不得超過股份在聯交所上市之日之已發行股份10%。除非獲本公司股東事先批准，否則於任何十二個月內向任何個別人士授出之購股權涉及之股份數目，不得超過不時之已發行股份總數1%。

授出之購股權必須於提呈日期起計二十八日內接納，接納時須就每份提呈之購股權繳付1港元。行使價由董事釐定，將為以下最高者：(i) 股份於提呈日期之收市價；(ii) 股份於緊接提呈日期前五個交易日之平均收市價；及(iii) 股份面值。

於二零零九年五月一日根據計劃並無未行使購股權。此外，該兩個年度並無授出任何購股權。

23. 退休福利計劃

本集團為其香港子公司所有合資格僱員推行強制性公積金計劃。計劃資產由受託人以基金形式與本集團資產分開持有。本集團按有關僱員薪金之5%向計劃供款，而僱員亦須作出等額供款。

本公司中國子公司之僱員為中國政府運作之國家管理退休福利計劃成員。本公司中國子公司須根據僱員薪金之若干百分比向退休福利計劃供款以提供員工福利。本集團有關退休福利計劃之唯一責任是根據規定向計劃供款。

已於綜合全面收益表扣除之成本合共59,000港元（二零一零年：16,000港元），為本集團按計劃規則指定之比率向計劃作出之供款。

於二零一一年及二零一零年四月三十日，並無因僱員退出退休福利計劃而沒收並可供用作減低未來年度應付供款之供款。

24. 經營租賃承擔

於二零一一年四月三十日，本集團根據涉及土地及樓宇之不可撤銷經營租賃於以下年度支付之日後最低租金承擔如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	871	629
兩至五年(包括首尾兩年)	—	600
	<u>871</u>	<u>1,229</u>

經營租賃付款指本集團就其辦公物業、廠房及倉庫應付之租金。經商議之租賃年期為一年至三年，位於香港之辦公室物業由簡先生擔保。

25. 訴訟

- (a) 於二零零七年三月七日，中國建設銀行(亞洲)有限公司於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第438號)，申索約1,540,000港元連同利息及彌償訟費。
- (b) 於二零零七年四月三日，中國建設銀行(亞洲)有限公司於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第673號)，申索約1,016,000港元連同利息及彌償訟費。於二零零七年四月二十六日，法院作出最終非正審判決，裁定居利及本公司須支付約1,016,000港元連同利息及彌償訟費。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一一年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (c) 於二零零七年四月十四日，三菱東京UFJ銀行於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第733號)，申索約4,985,000港元連同利息及訟費。於二零零七年六月七日，法院作出判決，裁定居利及本公司須支付約4,985,000港元連同利息及訟費約2,000港元。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一一年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。三菱東京UFJ銀行其後將所索償債務轉讓予本集團一名獨立第三方。
- (d) 於二零零七年四月二十日，星展銀行(香港)有限公司於香港高等法院向本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第797號)，申索約5,060,000港元連同利息及彌償訟費。於二零零七年六月十八日，法院作出判決，裁定本公司須支付約5,060,000港元連同利息。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一一年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。星展銀行(香港)有限公司其後將所索償債務轉讓予本集團一名獨立第三方。
- (e) 於二零零七年四月二十日，星展銀行(香港)有限公司於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第798號)，申索約5,449,000港元及約90,000美元連同利息及彌償訟費。於二零零七年六月十八日，法院作出判決，裁定居利及本公司須支付約5,449,000港元及約90,000美元連同利息及彌償訟費。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一一年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。星展銀行(香港)有限公司其後將所索償債務轉讓予本集團一名獨立第三方。

- (f) 於二零零七年六月一日，交通銀行股份有限公司香港分行於香港高等法院向居利、本公司全資子公司居利數碼科技有限公司、本公司全資子公司居利貿易有限公司以及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第1161號)，申索約13,652,000港元及約329,000美元連同利息及彌償訟費。於二零零七年七月十六日，法院作出判決，裁定上述公司須支付約13,652,000港元及約329,000美元連同利息及定額訟費約2,000港元。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一一年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (g) 於二零零七年十月三十一日，稅務局局長於香港區域法院向早利達有限公司(「早利達」)提出訴訟(區域稅款申索二零零七年第8694號)，申索約26,593,000港元連同利息及訟費。於二零零八年一月十四日，法院作出判決，裁定早利達須支付約26,593,000港元連同利息及訟費約1,000港元。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一一年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (h) 於二零零七年十二月五日，稅務局局長於香港區域法院向早利達提出訴訟(區域稅款申索二零零七年第9371號)，申索約62,000港元連同利息及訟費。於二零零八年二月十八日，法院作出判決，裁定早利達須支付約62,000港元連同利息及訟費約1,000港元。法院並向早利達發出扣押債務人財產令狀。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一一年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (i) 於二零零八年一月二十一日，稅務局局長於香港區域法院向早利達提出訴訟(區域稅款申索二零零七年第554號)，申索約6,089,000港元連同利息及訟費。於二零零八年三月十九日，香港區域法院作出判決，裁定早利達須支付約6,089,000港元連同利息及訟費。法院並發出扣押債務人財產令狀執行該判決。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一一年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (j) 於二零零八年七月二十三日，稅務局局長於香港區域法院向早利達提出訴訟(區域稅款申索二零零八年第5918號)，申索約3,206,000港元連同利息及訟費，上述約3,206,000港元之款項即綜合財務報表附註25(g)及附註26(i)所述未繳稅項之稅項追加罰款。於二零零八年十月二十三日，法院作出判決，裁定早利達須支付約3,206,000港元連同利息及訟費約1,000港元。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一一年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (k) 於二零零八年十一月十日，信山科藝有限公司(「信山科藝」)於香港高等法院向本公司提出高院民事訴訟案件二零零八年第2260號(「高院民事訴訟案件二零零八年第2260號」)，申索約92,565,000港元及訟費。於二零一零年七月，本公司與信山科藝達成一項和解協議(「和解協議」)，主要條款為信山科藝撤回其高院民事訴訟案件二零零八年第2260號且各方各自承擔其高院民事訴訟案件二零零八年第2260號之訴訟費。香港高等法院於二零一零年七月二十日發出一份有關和解協議的同意指令。因此，概無就有關信山科藝提出之高院民事訴訟案件二零零八年第2260號之申索於二零一一年四月三十日之綜合財務狀況表內計提任何負債撥備。
- (l) 於二零零八年十二月二十三日，PR Asia Consultants Limited於香港區域法院向本公司提出民事訴訟案件二零零八年第5897號，申索約818,000港元連同利息、額外或其他濟助以及訟費。於二零零九年一月二十二日，香港區域法院作出判決，裁定本公司須支付約818,000港元連同利息以及訟費約1,000港元。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一一年四月三十日之綜合財務狀況表內作出負債撥備。

- (m) 於二零零九年三月九日，中國銀行有限公司澳門分行於香港高等法院向本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零九年第664號)，申索約13,890,000港元連同利息、額外或其他濟助以及彌償訟費。於二零零九年四月七日，香港高等法院作出判決，裁定本公司須支付約13,890,000港元連同利息及彌償訟費。該項判決債項截至本報告日期仍未解決，本集團已於二零一一年四月三十日之綜合財務狀況表內作出負債撥備。

26. 銀行信貸

於二零一一年四月三十日，本集團之可用信貸以10,000,000港元為限，該信貸透過本公司之企業擔保10,000,000港元及簡先生之個人擔保10,000,000港元作抵押。

27. 期後事項

- (i) 如綜合財務報表附註2(d)所披露，本公司收到聯交所日期為二零一一年五月十三日有關上市決定之信函。於二零一一年五月十七日，本公司向聯交所上市(覆核)委員會遞交尋求覆核上市決定之申請。
- (ii) 於二零一一年五月三十日，本公司與楊翠雯女士(「賣方」)訂立協議，據此，本公司有條件同意收購富誠(歐洲)有限公司(「RHE」)全部已發行股本，代價為5,000,000港元，賣方將以現金形式悉數結清。

賣方為並非本公司關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方，並獨立於本公司及本公司之關連人士。RHE為一間在香港註冊成立之有限公司，其主要從事製造及向海外客戶銷售數碼無線電話產品。

有關收購之進一步詳情載列於本公司日期為二零一一年五月三十日之公佈，收購RHE已於二零一一年六月二十二日完成。

28. 主要子公司詳情

於二零一一年四月三十日，已列入綜合財務報表之本公司主要子公司詳情如下：

子公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足普通股股本／註冊資本	由本公司持有之註冊應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
居利(澳門)離岸商業服務有限公司	澳門	98,039 港元	—	100%	不活躍
Olevia Home Appliances Limited (「Olevia」)	香港	1 港元	100%	—	開發及分銷家居電器用品
早利達有限公司	香港	1,002 港元	—	100%	不活躍
堅東控股有限公司	香港	1 港元	100%	—	買賣家居電器用品及影音產品

子公司名稱	註冊 成立地點	已發行及 繳足普通股 股本／註冊 資本	由本公司持有之		主要業務
			註冊應佔股本 直接	權益 間接	
東莞堅東電器製造 有限公司 [#]	中國	8,000,000 港元 (已繳： 7,000,000 港元)	—	100%	設計、生產、推廣 及分銷家居電器

[#] 根據中國法律以外商獨資企業註冊

於二零一一年四月三十日，子公司並無任何已發行債務證券。

上表所列者乃董事認為對本集團業績或淨資產有重大影響之本公司子公司。董事認為列出其他子公司之詳細資料會令篇幅過於冗長。

29. 本公司財務狀況表

本公司於二零一一年四月三十日之財務狀況表如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產		
於子公司投資	4,500	—
流動資產		
銀行結餘及現金	8	9
流動負債		
其他應付款項	5,496	5,698
應付子公司款項	14,445	9,006
應付一家取消綜合入賬子公司款項	2,274	2,274
擔保人責任	347,989	347,989
無抵押銀行透支	26	26
	370,230	364,993
流動負債淨額	(370,222)	(364,984)
負債淨額	(365,722)	(364,984)
資本及儲備		
股本	4,220	4,220
儲備	(369,942)	(369,204)
股本虧絀	(365,722)	(364,984)

30. 關連人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露資料外，本集團年內並無與關連人士進行其他重大交易。

主要管理人員酬金

年內主要管理層人員酬金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期利益	620	702
終止僱用後利益	12	12
	<u>632</u>	<u>714</u>

主要管理層酬金乃經本公司薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

此等交易並不符合上市規則第14A章對「關連交易」之定義。

過往經營業績之管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零一三年四月三十日止三個年度之經營業績之討論及分析。下文所載資料主要摘錄自本公司相關年報之「管理層討論及分析」一節，以提供有關本集團於上述期間內之財務狀況及經營業績之進一步資料。

截至二零一三年四月三十日止十二個月

業務回顧

應香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）要求，本公司的股份（「股份」）已自二零零七年五月十四日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）暫停買賣。

年內，本集團僅維持家居電器用品之生產及銷售業務經營（「生產業務」），如對流式電暖爐、石英電熱器、浴室取暖器、電風扇等家居電器。其產品主要透過一間中華人民共和國（「中國」）進出口公司供應予歐洲、澳洲及美洲海外客戶。由於海外市場之經濟波動，客戶數目下降且各客戶的訂單較上年大幅減少。另外，材料及人工費上漲以及人民幣升值亦導致本集團利潤率低於往年。因此，生產業務營業額有所減少，生產業務業績由截至二零一二年四月三十日止年度溢利約2,000,000港元轉為截至二零一三年四月三十日止年度虧損約2,800,000港元。

為符合聯交所規定以維持股份上市地位，本公司物色一個合適收購目標南京豐盛資產管理有限公司（「目標公司」）。目標公司乃於中國成立的有限公司，現由南京豐盛產業控股集團有限公司（「南京豐盛控股」）全資擁有。於二零一二年八月二十一日，堅榮有限公司（本公司的全資子公司）與南京豐盛控股就以500,000,000港元之代價收購目標公司全部股權訂立收購協議（「收購事項」）。目標公司為物業發展商，現專注於在中國江蘇省鹽城市及重慶市發展及銷售住宅綜合樓。本公司建議按每持有一股股份獲發四股發售股份之基準及按認購價每股發售股份0.05港元配發及發行1,688,000,000股新股份（「發售股份」）（「公開發售」），以籌資84,400,000港元，以及根據本公司、Magnolia Wealth International Limited（「Magnolia Wealth」，於英屬處女群島註冊成立之公司）及本公司之執行董事兼主要股東（「股東」）簡志堅先生（「簡先生」）於二零一二年八月二十一日訂立之認購協議（「認購協議」）發行可換股債券（「可換股債券」），本金總額為500,000,000港元。本公司於二零一二年八月二十二日在上訴階段就（其中包括）

收購事項、公開發售及認購協議向聯交所遞交新復牌建議書(「新復牌建議書」)並於二零一二年九月七日出席聯交所上市上訴委員會舉行之上訴聆訊。於二零一二年九月十七日，本公司欣然宣佈，聯交所上市上訴委員會決定行使其酌情權以接收並審議新復牌建議書，並將相關事宜發還聯交所上市委員會，且准許聯交所上市科及證監會根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司收購及合併守則就建議交易完成正常審核工作。聯交所上市上訴委員會認為，新復牌建議書內所載建議交易構成反向收購，故須遵守相關交易適用的上市規則。因此，為符合上市規則之規定，招銀國際融資有限公司已獲委任為本公司有關涉及新上市申請的反向收購之保薦人。

在本公司重組過程中，於二零一三年一月十八日，本公司將於匯多利集團有限公司(「匯多利」)、Olevia Home Appliances Limited(「Olevia」)及富誠(歐洲)有限公司(「RHE」)(統稱「出售公司」)擁有的全部權益出售予本公司執行董事及主要股東簡志堅先生(「簡先生」)，代價分別為1港元(「出售事項」)。該等出售公司各自(即匯多利、RHE及Olevia)分別自二零零七年四月、二零一一年十月及二零一二年四月起停止業務活動。於出售事項之日，該等出售公司之綜合淨負債合共約為86,000,000港元。由於本公司向若干銀行提供公司擔保作為授予匯多利之子公司的銀行融資的抵押而其子公司錄得淨負債，且該等子公司未能支付相關銀行借貸及透支，為反映其根據擔保安排須履行的責任，本公司確認負債約24,000,000港元(相等於未償還銀行借貸及透支以及其應計利息)。故於截至二零一三年四月三十日止年度確認出售收益約62,000,000港元。因此，於完成出售事項之後，本集團將可節省與相關非核心子公司之維持及申報有關的行政費用。出售事項構成本公司謀求重組本集團及恢復股份買賣所採取行動之一個環節，並於二零一三年一月十八日完成。

於完成收購事項之後，本公司無意繼續進行現有生產業務，因此，於二零一三年四月五日，本公司與鵬利製造有限公司(「鵬利」)(於香港註冊成立的有限公司，由楊渠旺先生全資實益擁有，而楊渠旺先生為本公司創辦人並曾為公司控股股東及立席)訂立出售協議(「出售協議」)，以向鵬利出售於堅東控股有限公司(「堅東」)(本公司的全資子公司)及其子公司東莞堅東電器製造有限公司(主

要從事生產業務)擁有的全部權益,代價為10,000,000港元,可按堅東於二零一二年十二月三十一日至完成出售堅東之日期間之綜合資產淨值增加/減少作出調整,限額為1,000,000港元。於完成收購事項及出售堅東之後,本集團將僅在中國從事物業發展行業。收購事項及出售堅東於本報告日期尚未完成。

由於出售協議乃於二零一三年四月五日訂立,本公司於堅東擁有的權益被視為「持作出售資產」。於完成出售協議之後,本集團所有業務均將終止,因此於截至二零一三年四月三十日止年度被視為已終止經營業務。

前景

為就新復牌建議書內所載建議交易符合上市規則及香港公司收購及合併守則之規定,本公司現正採取適當步驟,包括(其中包括)收購事項(構成反向收購)、公開發售(而非零票息可換股票據)及認購可換股債券。本公司與有關訂約方於二零一二年八月二十一日就收購事項及認購可換股債券訂立有關協議,並於二零一三年三月二十一日予以公佈。

財務回顧

截至二零一三年四月三十日止年度,與去年相比,本集團業績淨額由虧損約14,000,000港元轉為溢利約43,000,000港元。

本集團淨溢利主要來自按3港元之總代價將於該等出售公司擁有的全部權益出售予簡先生之收益,與本集團內行政開支約19,000,000港元相互抵銷。出售事項的收益約為62,000,000港元,乃因沖銷該等出售公司的淨負債與本公司額外承擔的擔保責任之淨影響而產生。

年內,本集團由已終止經營業務錄得營業額約23,000,000港元,全部來自生產業務,整體營業額較上年減少65%。由於本集團已自二零一一年十月及二零一二年四月起終止RHE及Olevia經營,本集團於年內僅維持生產業務。

就生產業務分類而言,營業額由約47,000,000港元減至約23,000,000港元,較上年下降51%。與上年相比,平均毛利率由13%變為8%。營業額減少主要乃由於歐洲、澳洲及美洲(乃本集團目標市場)經濟波動、客戶數目下降及各客戶訂單較上年大幅減少所致。材料及人工費上漲以及人民幣升值導致本集團平均利潤率較上年下降5%至8%。此外,為更有效地控制現金流量,產品自二零一二

年四月起透過一間中國進出口公司出售予海外客戶，故平均毛利進一步為該中國進出口公司所侵蝕。因此，與上年相比，生產業務淨溢利由溢利約2,000,000港元轉為虧損約2,800,000港元。

另一方面，為就新復牌建議書內所載建議交易符合上市規則及香港公司收購及合併守則之規定，本公司現正進行重組並採取適當步驟。因此，在本集團行政開支當中，本公司就聘請保薦人、財務顧問、法律顧問、申報會計師、核數師、估值師等提供服務而產生有關法律及專業費用約11,500,000港元。

流動資金、財務資源及資本負債比率

本集團現主要以內部產生資金及本公司一名股東提供的貸款撥付經營所需資金。

於二零一三年四月三十日，本集團持有現金及銀行結餘合共約62,000港元(二零一二年：約1,700,000港元)。於二零一三年四月三十日，銀行透支、銀行借款及擔保人責任結餘約為348,000,000港元(二零一二年：約351,000,000港元)，而本集團於二零一三年四月三十日之資本負債比率(按銀行貸款、銀行透支及擔保人責任總額相對資產總值之比率計算)約為2,512%(二零一二年：約1,935%)。負債淨額約為376,000,000港元(二零一二年：約420,000,000港元)。

本集團於二零一三年四月三十日之流動資產總值約為14,000,000港元(二零一二年：約12,000,000港元)，流動負債總額則約為390,000,000港元(二零一二年：約438,000,000港元)。於二零一三年四月三十日，本集團之流動比率(按流動資產總值除流動負債總額計算)約為0.04(二零一二年：約0.03)。本集團流動資產及流動比率於二零一三年四月三十日有所改善，此乃由於因生產業務預期將於十二個月內出售，故將生產業務應佔非流動資產重新分類為流動資產。

本集團於截至二零一三年四月三十日止年度錄得溢利約43,000,000港元(二零一二年：虧損約14,000,000港元)，令於二零一三年四月三十日之股東資金升至負數約376,000,000港元(二零一二年：負數約420,000,000港元)。

外匯風險

本集團之買賣乃以人民幣(「人民幣」)、美元(「美元」)及港元(「港元」)進行交易。本集團大部分資產及負債以該等貨幣為單位。董事知悉該等貨幣之間之匯

率波動可能產生潛在外匯風險，並將繼續對本集團之外匯風險進行評估及採取適當行動。

財務政策

本集團之主要借貸以港元為單位，按浮動利率計息。本集團所持銀行結餘及現金以港元及人民幣為單位。本集團現時並無外匯及利率對沖政策。然而，本集團管理層不時監察外匯及利率風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯及利率風險。

資產抵押

於二零一三年四月三十日，本集團並無抵押任何資產。

投資

本集團於截至二零一三年四月三十日止年度並無持有任何重大投資。

有關子公司或聯營公司的重大收購及出售

於二零一三年一月十八日，本公司各自以現金代價1港元向簡志堅先生(本公司執行董事兼控股股東)出售於富誠(歐洲)有限公司(「RHE」)、Olevia Home Appliances Limited(「Olevia」)(於香港註冊成立之有限公司)及匯多利集團有限公司(「匯多利」)(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)之全部權益。RHE、Olevia及匯多利之主要經營活動分別為生產及銷售電器、發展及分銷家用電器及投資控股。其已分別自二零一一年十月、二零一二年四月及二零零七年四月起停止業務活動。於截至二零一三年四月三十日止年度確認出售子公司收益約62,000,000港元，並分類為已終止經營業務溢利。出售RHE、Olevia及匯多利構成按上市規則第14A章界定的關連交易及按上市規則第14章界定的須予披露交易。

於二零一三年四月五日，本公司訂立出售協議以出售於堅東控股有限公司(「堅東」)(本公司的全資子公司)及其子公司東莞堅東電器製造有限公司(其主要業務為生產及銷售家居電器用品及影音產品)擁有的全部股權。於本報告日期，出售堅東尚未完成。出售堅東構成按上市規則第14A章界定的關連交易及按上市規則第14章界定的非常重大出售。有關出售堅東的詳情載於綜合財務報表附註33(ii)。

本公司確認，其已遵守上市規則第14章及第14A章之所有披露規定。

分類資料

截至二零一三年四月三十日止年度之分類資料詳情載於綜合財務報表附註6。

或然負債

本集團於二零一三年四月三十日概無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一三年四月三十日，本集團有大約113名(二零一二年：91名)僱員。本集團截至二零一三年四月三十日止年度之員工成本總額約為5,180,000港元(二零一二年：10,288,000港元)。

本集團根據員工個人職責、資歷、表現及年資提供相應具競爭力的薪酬待遇，其中包括酌情花紅、退休計劃福利及購股權。

截至二零一二年四月三十日止十二個月

業務回顧

應香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)要求，本公司的股份(「股份」)已自二零零七年五月十四日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣。

由於製造設備在二零零七年四月被查封，本公司開始透過其子公司，專注拓展貿易業務(「貿易業務」)，向分銷商及批發商取得銷售訂單以及委聘原設備製造商之分承包商製造家居電器用品及影音產品。於二零一零年四月，本集團透過進入家居電器設計的上游業務及分銷「Olevia」品牌下其自行設計電器(「Olevia業務」)而擴大其業務範圍。年內，貿易業務及Olevia業務之營業額減少約152,000,000港元至約11,000,000港元，與去年相比，由毛利約16,000,000港元轉為毛損約476,000港元。貿易業務及Olevia業務的減少乃主要由於年內業務減少所致。自聯交所明確表示貿易業務及Olevia業務無法為恢復股份上市提供理據起，本公司一直致力於收購可能具備豐厚盈利記錄之製造業務。

為恢復本集團之製造業務(「製造業務」)，本集團於二零一零年七月成立東莞堅東電器製造有限公司(「東莞堅東」，本集團於中華人民共和國(「中國」)建立之全資子公司)，從事設計、生產、推廣及分銷對流式電暖爐、石英電熱器、浴室取暖器、電風扇等家居電器。其產品主要供應予歐洲、澳洲及美洲海外客戶。

自二零一一年八月起，本集團開始開發中國市場。年內，本集團自中國市場獲取營業額逾20,000,000港元。由於本集團於年內擴大生產設施及推廣其產品，與去年相比，本集團自製造業務獲取之營業額及毛利大幅上升，分別由約8,000,000港元增加至約47,000,000港元及由約2,000,000港元增加至約6,000,000港元。

於二零一一年六月二十二日，本公司已經以現金代價5,000,000港元收購富誠(歐洲)有限公司(「RHE」)(一間於香港註冊成立之有限公司)的100%權益。RHE的主要業務是製造及銷售不同種類的家居電器—數碼增強無線電訊(「DECT」)產品、CAT-iq手機及3G無線區域迴路產品(「RHE業務」)。RHE業務於其經營的四個月期間之淨經營虧損(減值前)及毛損分別約為2,000,000港元及595,000港元。然而，由於聯交所對RHE股份恢復上市評估中之預測溢利可行性有所懷疑，本公司只能不再投資於RHE業務。

財務回顧

截至二零一二年四月三十日止年度，與去年相比，本集團業績淨額由溢利約8,000,000港元轉為淨虧損約14,000,000港元。

年內，本集團錄得營業額約64,000,000港元，較去年減少63%。與去年相比平均毛利率由10%降為8%。營業額的下降乃主要由於貿易業務及Olevia業務減少所致。貿易業務及Olevia業務的營業額由約163,000,000港元減少至約11,000,000港元。毛利率減少乃主要由於因中國銷售增加但利潤率較低而導致製造業務平均毛利率由19%降低至13%所致。另外，為售空Olevia業務所有過時存貨，本集團向其批發商及終端用戶提供大折扣。約1,300,000港元之毛損來自Olevia業務。

另外，本公司於二零一一年六月二十二日收購且投資超過9,000,000港元之RHE業務表現未如預期，於二零一一年六月二十二日起至二零一一年十月三十一日止期間產生經營淨虧損約2,000,000港元及毛損約595,000港元。本公司不再投資於RHE業務後，於年末對若干資產作出虧損撥備約8,000,000港元。此外，本公司收購RHE產生的約5,000,000港元商譽亦已於年底撇銷。

從積極方面來說，製造業務營業額自約8,000,000港元增加至約47,000,000港元，而業績淨額與去年相比實現扭虧為盈，由虧損約623,000港元轉為溢利約2,200,000港元，此重大成就乃由於使用生產設施的效率及效益改善以及於經營一年後管理團隊成熟及通過直接推銷而擴大其客戶群所致。

重大事項及展望

於二零零八年九月三十日，本公司向聯交所及證監會提呈有關恢復股份買賣的建議（「復牌建議」）。復牌建議載有（其中包括）重組建議，以重整本公司財務狀況。作為復牌建議其中一環，本公司建議透過向合資格股東公開發售發售可換股票據，籌集（未扣除開支款額）84,400,000港元。根據本公司與簡先生於二零零八年十月八日訂立之包銷協議，公開發售由簡先生全面包銷。本公司亦擬透過該等計劃清償本公司債項。

香港計劃及開曼群島計劃各自獲得大多數（即人數超過50%）計劃債權人正式通過，合共所佔價值相當於親自或委派代表出席於二零零九年三月十六日舉行之計劃債權人會議並於會上投票之計劃債權人不少於75%。開曼群島計劃於二零零九年三月二十七日獲開曼群島大法院批准，而香港計劃於二零零九年五月六日獲香港高等法院批准。

香港計劃及開曼群島計劃將由批准相關計劃之相關法院命令之正式文本送呈香港或開曼群島（視情況而定）公司註冊處處長登記起開始生效。

於二零零九年十一月二十六日，聯交所宣佈，根據聯交所證券上市規則第17項應用指引（「應用指引17」），本公司進入除牌程序的第三階段，乃由於聯交所認為本公司的復牌建議並非為可行的復牌建議。

於二零一零年五月七日，本公司向聯交所提呈經修訂的復牌建議。於二零一一年五月十三日，聯交所致函本公司，表示聯交所上市委員會認為本公司所提呈經修訂的復牌建議未能符合上市規則有關足夠業務運作或資產之規定，故此決定根據應用指引17取消股份於聯交所之上市（「上市決定」）。

於二零一一年五月十七日，本公司向聯交所上市（覆核）委員會提呈申請，尋求覆核上市決定。

本公司於二零一一年八月三十一日向聯交所遞交呈請並於二零一一年九月二十日出席上市(覆核)委員會覆核上市決定之覆核聆訊。然而，上市(覆核)委員會決定維持上市決定，認為經修訂復牌建議未能充分證明營運或資產符合上市規則第13.24條所規定之足夠水平，並決定根據應用指引17撤銷本公司股份於聯交所之上市地位。

於二零一一年十月十一日，本公司向聯交所上市(上訴)委員會提交申請，尋求上市決定之第二次覆核。於本年報日期，上市(上訴)委員會之聆訊定於二零一二年九月七日進行。

為說服聯交所批准股份恢復上市，董事將繼續物色合適的具有可觀利潤之往積記錄的經營業務收購機會。

股份於聯交所恢復買賣後，本公司將近乎全無債務，而將有額外營運資金注入本集團。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一二年四月三十日，本集團持有現金及銀行結餘合共約2,000,000港元(二零一一年：約18,000,000港元)。於二零一二年四月三十日，銀行透支、銀行借款及擔保人責任結餘約為351,000,000港元(二零一一年：約349,000,000港元)，而本集團於二零一二年四月三十日之資本負債比率(按銀行貸款、銀行透支及擔保人責任總額相對資產總值之比率計算)約為1,935%(二零一一年：約496%)。負債淨額約為420,000,000港元(二零一一年：約406,000,000港元)。

本集團於二零一二年四月三十日之流動資產總值約為12,000,000港元(二零一一年：約66,000,000港元)，流動負債總額則約為438,000,000港元(二零一一年：約476,000,000港元)。於二零一二年四月三十日，本集團之流動比率(按流動資產總值除流動負債總額計算)約為0.03(二零一一年：約0.14)。

本集團於截至二零一二年四月三十日止年度錄得虧損約14,000,000港元(二零一一年：溢利約8,000,000港元)，此導致於二零一二年四月三十日之股東資金減至負數約420,000,000港元(二零一一年：負數約406,000,000港元)。

外匯風險

本集團之買賣乃以人民幣(「人民幣」)、美元(「美元」)及港元(「港元」)進行交易。本集團大部分資產及負債以該等貨幣為單位。董事知悉，該等貨幣之間之匯率波動可能產生潛在外匯風險，並將繼續對本集團之外匯風險進行評估及採取適當行動。

財務政策

本集團之主要借貸以港元為單位，按浮動利率計息。本集團所持銀行結餘及現金以港元、美元及人民幣為單位。本集團現時並無外匯及利率對沖政策。然而，本集團管理層不時監察外匯及利率風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯及利率風險。

資產抵押

於二零一二年四月三十日，本集團並無抵押任何資產。

投資

本集團於截至二零一二年四月三十日止年度並無持有任何重大投資。

子公司或聯營公司之重大收購及出售

於二零一一年六月二十二日，本公司以現金代價5,000,000港元收購富誠(歐洲)有限公司(「RHE」)(一間於香港註冊成立之有限公司)的100%權益。RHE主要業務為製造及銷售家居電器。

分類資料

截至二零一二年四月三十日止年度之分類資料詳情，載於綜合財務報表附註7。

或然負債

本集團於二零一二年四月三十日概無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一二年四月三十日，本集團有大約91名(二零一一年：114名)僱員。本集團截至二零一二年四月三十日止年度之員工成本總額約為10,288,000港元(二零一一年：3,535,000港元)。

本集團根據員工個人職責、資歷、表現及年資提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括酌情花紅、退休計劃福利及購股權。

截至二零一一年四月三十日止十二個月

業務回顧

應香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)要求，匯多利國際控股有限公司(「本公司」)的股份(「股份」)自二零零七年五月十四日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣。

由於製造設備在二零零七年四月被查封，本公司開始透過其子公司(統稱「本集團」)，專注拓展貿易業務，向分銷商及批發商取得銷售訂單以及委聘原設備製造商之分承包商製造產品。本公司現透過子公司提供電子相架、數碼增強技術無線電話、嬰兒監控器、數碼電視訊號轉換器、DVD播放器、熱水器、手提電腦、高清電視及全高清媒體播放器等廣泛系列產品。年內，以上產品的貿易所產生的營業額及毛利，與去年相比分別上升了8,000,000港元，升至158,000,000港元，及上升5,000,000港元至15,000,000港元。

於二零一零年四月，本集團透過進入家居電器設計的上游業務而擴大其業務範圍。本集團成立了一間全資子公司Olevia Home Appliances Limited(「Olevia」)，聘請一個專業團隊，並獨家授權使用「Olevia」品牌(香港著名的機頂盒品牌)，在香港從事設計、推廣及分銷Olevia品牌之電風扇、洗衣機、空調及電子廚具等家居電器(「Olevia業務」)。本公司於二零一零年五月開始銷售「Olevia」品牌之家居電器。Olevia業務之現有客戶包括品牌連鎖店、批發商及家居用戶。由於本集團並無建立其自身的生產能力，年內Olevia業務的業績已併入本集團家居電器貿易業務部分。然而，由於業務表現未如預期，本公司將減少對Olevia業務的投資。

此外，為恢復本集團之製造業務，本集團亦於二零一零年七月成立東莞堅東電器製造有限公司(「東莞堅東」，本集團於中華人民共和國(「中國」)建立之全資子公司)，從事設計、生產、推廣及分銷對流式電暖爐、石英電熱器、浴室取暖器、電風扇等家居電器。隨著東莞堅東之成立，本集團目前擁有其本身製造業務(「製造業務」)。其產品將主要供應予歐洲、澳洲及美洲海外客戶。東莞堅東於二零一零年九月開始生產，並於二零一零年十月首次銷售。儘管東莞堅東仍處於起步階段，其自二零一一年三月起已產生溢利。

財務回顧

年內，本集團錄得營業額約171,000,000港元，較去年營業額約150,000,000港元錄得增長約21,000,000港元。平均毛利率由去年之6.5%增長至10.4%。營業額

及平均毛利率均有所增長，乃主要由於Olevia業務及製造業務的銷售額均有所增長，其平均毛利率亦上升至18%；及專注原有貿易業務中具較高平均毛利率(高於10%)的產品銷售，如數碼電視訊號轉換器、高清電視及全高清媒體播放器。

原有貿易業務方面，相比去年，營業額上升了8,000,000港元或5%，升至158,000,000港元。相比去年，毛利上升了5,000,000港元或50%，升至15,000,000港元。該項增長主要由於本公司致力於銷售具有較高毛利率的高科技產品，如高清電視及全高清媒體播放器等。

年內，Olevia業務及製造業務之淨虧損分別約為1,700,000港元及600,000港元。虧損主要是由於Olevia業務及製造業務的發展處於起步階段及Olevia業務表現亦未如預期；主要因為名牌連鎖店的上架費高昂，供應商付運產品有所延誤及存倉費用高昂所致。然而，製造業務由二零一一年三月起錄得溢利。年內，製造業務產生的營業額及毛利分別為8,000,000港元及1,500,000港元。於二零一一年四月，東莞堅東開始設立一條新粉體塗裝生產線並於二零一一年七月啟用，應可降低其後的生產成本。本集團預期，與截至二零一一年四月三十日止年度的18%平均毛利率相比，平均毛利率未來可以上升4%，升至22%。本集團管理層對製造業務的前景感到樂觀，並將繼續密切監察Olevia業務及製造業務的運作。

由於現有貿易業務表現良好，本集團年內溢利約為8,000,000港元，與去年溢利約5,000,000港元相比，上升了約3,000,000港元。

重大事項及展望

本公司已於二零零八年九月三十日向聯交所及證監會提呈有關股份恢復買賣之建議(「復牌建議」)。復牌建議包括(其中包括)重組建議，以重整本公司財務狀況。作為復牌建議其中一環，本公司建議透過向本公司合資格股東公開發售零息可換股票據，籌集(未扣除開支款額)84,400,000港元。根據本公司與本公司之控股股東簡志堅先生(「簡先生」)於二零零八年十月八日訂立之包銷協議，公開發售由簡先生全面包銷。本公司亦建議償還本公司應付若干債權人(「計劃債權人」)之債項，方法為透過將由本公司與計劃債權人分別根據香港法例第32章公司條例(「香港計劃」)及開曼群島公司法(二零零七年修訂版)(「開曼群島計劃」)訂立之協議計劃償還。

香港計劃及開曼群島計劃各自獲得大多數(即人數超過50%)計劃債權人正式通過，合共所佔價值相當於親自或委派代表出席於二零零九年三月十六日舉行之計劃債權人會議並於會上投票之計劃債權人不少於75%。開曼群島計劃於二零零九年三月二十七日獲開曼群島大法院批准，而香港計劃於二零零九年五月六日獲香港高等法院批准。

香港計劃及開曼群島計劃將由批准相關計劃之相關法院命令之正式文本送呈香港或開曼群島(視情況而定)公司註冊處處長登記起開始生效。

於二零零九年十一月二十六日，聯交所宣佈，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17項應用指引(「應用指引17」)，本公司進入除牌程序的第三階段，乃由於聯交所認為本公司的復牌建議並非為可行的復牌建議。

於二零一零年五月七日，本公司向聯交所提呈經修訂的復牌建議。於二零一一年五月十三日，聯交所致函本公司，表示聯交所上市委員會認為本公司所提呈經修訂的復牌建議未能符合上市規則有關足夠業務運作或資產之規定，故此決定根據應用指引17取消股份於聯交所之上市(「上市決定」)。

於二零一一年五月十七日，本公司向聯交所上市(覆核)委員會提呈申請，尋求覆核上市決定。

股份於聯交所恢復買賣後，本公司將近乎全無債務，而將有額外營運資金注入本集團。

為了加強本集團的生產業務，於二零一一年五月三十日，本公司簽署協議，以現金代價5,000,000港元收購富誠(歐洲)有限公司(「RHE」)(一間於香港註冊成立之有限公司)的100%權益，對RHE的收購於二零一一年六月二十二日完成。RHE的主要業務是製造及銷售不同種類的家居電器—數碼增強無線電訊(「DECT」)產品、CAT-iq手機及3G無線區域迴路產品(「RHE業務」)。RHE是DECT業務的主要參與者之一，具備豐富發展技術及市場資訊。RHE將主要售賣產品予日本及美國的海外客戶。作為收購的一部分，RHE的前擁有人已向本公司保證，於截至二零一二年四月三十日止年度、截至二零一三年四月三十日止年度及截至二零一四年四月三十日止年度，RHE集團對本集團的純利貢獻將分別不少於3,300,000港元、5,000,000港元及5,000,000港元。

本集團將繼續就貿易及生產業務擴闊產品種類、開發及物色利潤較高之產品、擴充分銷渠道及客戶基礎以及發展全球和中國市場。

董事認為，包括製造業務及RHE業務在內的生產業務可加強本集團之競爭優勢，並為本集團帶來更佳回報。董事亦將繼續物色合適的收購對象，以加強本集團的生產業務，並相信本集團業務會逐步增長，本公司亦將可以維持股份於聯交所上市。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一一年四月三十日，本集團持有現金及銀行結餘合共約18,000,000港元(二零一零年：約8,000,000港元)。於二零一一年四月三十日，銀行透支、銀行借款及擔保人責任結餘約為349,000,000港元(二零一零年：約349,000,000港元)，而本集團於二零一一年四月三十日之資本負債比率(按銀行貸款、銀行透支及擔保人責任總額相對資產總值之比率計算)約為496%(二零一零年：約645%)。負債淨額約為406,000,000港元(二零一零年：約414,000,000港元)。

本集團於二零一一年四月三十日之流動資產總值約為66,000,000港元(二零一零年：約54,000,000港元)，流動負債總額則約為476,000,000港元(二零一零年：約468,000,000港元)。於二零一一年四月三十日，本集團之流動比率(按流動資產總值除流動負債總額計算)約為0.14(二零一零年：約0.11)。

本集團於截至二零一一年四月三十日止年度錄得溢利約8,000,000港元(二零一零年：約5,000,000港元)，此導致於二零一一年四月三十日之股東資金增至負數約406,000,000港元(二零一零年：負數約414,000,000港元)。

外匯風險

本集團之買賣乃以人民幣(「人民幣」)、美元(「美元」)及港元(「港元」)進行交易。本集團大部分資產及負債以該等貨幣為單位。董事知悉，該等貨幣之間之匯率波動可能產生潛在外匯風險，並將繼續對本集團之外匯風險進行評估及採取適當行動。

財務政策

本集團之主要借貸以港元為單位，按浮動利率計息。本集團所持銀行結餘及現金以港元、美元及人民幣為單位。本集團現時並無外匯及利率對沖政策。然而，本集團管理層不時監察外匯及利率風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯及利率風險。

資產抵押

於二零一一年四月三十日，本集團並無抵押任何資產。

投資

本集團於截至二零一一年四月三十日止年度並無持有任何重大投資。

子公司或聯營公司之重大收購及出售

本集團於截至二零一一年四月三十日止年度並無進行任何子公司或聯營公司之重大收購或出售。

分類資料

截至二零一一年四月三十日止年度之分類資料詳情，載於綜合財務報表附註7。

或然負債

本集團於二零一一年四月三十日概無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一一年四月三十日，本集團有大約114名(二零一零年：12名)僱員。本集團截至二零一一年四月三十日止年度之員工成本總額約為3,535,000港元(二零一零年：993,000港元)。

本集團根據員工個人職責、資歷、表現及年資提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括酌情花紅、退休計劃福利及購股權。

重大變動

於最後可行日期，董事確認，本集團之財政或貿易狀況並無出現重大變動，而除本公司重組之影響(尤其是出售事項)外，本集團之前景自二零一三年四月三十日(即本集團編製最近刊發之經審核財務報表之日期)起並無出現重大變動。於收購事項及出售事項完成後，本集團將終止現有製造業務，而僅從事物業發展。

本集團之債務

於二零一三年八月三十一日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之擔保人責任約為348,000,000港元。

- (a) 於二零一三年八月三十一日營業時間結束時，本集團根據不可撤銷經營租約有於以下期間到期之未來最低租賃付款承擔：

	千港元
一年內	979
兩年至五年，包括首尾兩年	<u>784</u>
	<u><u>1,763</u></u>

- (b) 於二零一三年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何資本承擔。

除上述者及集團內公司間之負債外，於二零一三年八月三十一日營業時間結束時，本集團旗下實體概無任何已發行及發行在外或已授權或另行增設但未發行之債務證券、有期貸款、其他借貸或屬本集團借貸性質之債項，包括銀行透支、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸或租購承擔、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

以下為出售集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表以及截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止三個年度各年之相關綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同若干解釋資料，本公司獨立核數師大信梁學濂(香港)會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)予以審核，且未有發表任何保留意見。

PKF

香港
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心26樓

會計師及
業務顧問

致匯多利國際控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
出售集團經審核綜合財務資料報告

引言

吾等已審核第3至27頁所載綜合財務資料，包括堅東控股有限公司(「堅東」)及其子公司(統稱「出售集團」)截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表，以及截至該日止各年度(「有關期間」)之相關綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同解釋資料(「綜合財務資料」)。綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條而編製，僅供載入匯多利國際控股有限公司(「貴公司」)就建議出售堅東所刊發日期為二零一三年十月二十八日之通函。

就本報告而言，貴公司董事(「董事」)已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製出售集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)審核相關財務報表。

本報告所載財務資料由董事按相關財務報表編製，並無就此作出任何調整。

董事之責任

董事負責根據綜合財務資料附註2所載編製基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條，編製及呈列出售集團之相關財務報表及綜合財務資料。

申報核數師之責任

就本報告而言，吾等須根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」履程序，就綜合財務資料發表意見並向閣下匯報。

意見

吾等認為，就本報告而言，按附註2所載編製基準編製之綜合財務資料及其附註，根據香港財務報告準則真實而公平地反映出售集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日之事務狀況，以及其於有關期間之損益及現金流量，並已根據香港公司條例妥為編製。

大信梁學濂(香港)會計師事務所
執業會計師
香港
二零一三年十月二十八日

綜合全面收益表

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止年度

	附註	截至四月三十日止年度		
		二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
收益	6	166,019,586	54,546,371	22,545,010
銷售成本		<u>(149,216,353)</u>	<u>(47,646,076)</u>	<u>(20,825,851)</u>
毛利		16,803,233	6,900,295	1,719,159
其他收入	6	42,257	170,257	26,160
應付最終控股公司款項豁免		—	—	5,994,641
應付同系子公司款項豁免		—	—	172,174
應收同系子公司款項減值		(2,027,810)	(10,842,503)	(129,339)
銷售及分銷成本		(730,208)	(1,571,034)	(951,495)
一般及行政開支		<u>(3,281,081)</u>	<u>(4,352,509)</u>	<u>(5,143,564)</u>
除稅前溢利／(虧損)	8	10,806,391	(9,695,494)	1,687,736
稅項	10	<u>(2,241,669)</u>	<u>(87,437)</u>	<u>(67,391)</u>
年內溢利／(虧損)		8,564,722	(9,782,931)	1,620,345
其他全面(虧損)／收益				
換算海外業務而產生之 匯兌差額		<u>(29,752)</u>	<u>251,914</u>	<u>152,150</u>
年內全面收益／(虧損)總額		<u>8,534,970</u>	<u>(9,531,017)</u>	<u>1,772,495</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日

	附註	於四月三十日		
		二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	3,995,359	6,041,561	4,615,513
		<u>3,995,359</u>	<u>6,041,561</u>	<u>4,615,513</u>
流動資產				
存貨	15	3,742,662	3,670,287	2,598,143
應收貿易賬款及其他應收款項	16	38,762,787	5,744,849	4,881,343
應收最終控股公司款項	17	11,996,956	10,753,268	—
應收同系子公司款項	17	9,123,042	1,134,854	—
現金及銀行結餘	18	9,880,206	501,952	1,404,452
		<u>73,505,653</u>	<u>21,805,210</u>	<u>8,883,938</u>
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	19	34,239,715	4,428,643	3,311,002
應付同系子公司款項	17	172,174	172,174	—
應付一名最終控股公司 股東款項	17	22,800,000	14,730,000	—
應付稅項		3,166,156	924,004	824,004
		<u>60,378,045</u>	<u>20,254,821</u>	<u>4,135,006</u>
流動資產淨值		<u>13,127,608</u>	<u>1,550,389</u>	<u>4,748,932</u>
資產淨值		<u>17,122,967</u>	<u>7,591,950</u>	<u>9,364,445</u>
資本及儲備				
股本	20	1	1	1
保留溢利		17,152,718	7,369,787	8,990,132
匯兌儲備		(29,752)	222,162	374,312
		<u>17,122,967</u>	<u>7,591,950</u>	<u>9,364,445</u>
股東資金		<u>17,122,967</u>	<u>7,591,950</u>	<u>9,364,445</u>

綜合權益變動表

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止年度

	股本 港元	保留溢利 港元	匯兌儲備 港元	總權益 港元
於二零一零年五月一日	1	8,587,996	—	8,587,997
年內全面收益／(虧損)總額	—	<u>8,564,722</u>	<u>(29,752)</u>	<u>8,534,970</u>
於二零一一年四月三十日及 二零一一年五月一日	1	17,152,718	(29,752)	17,122,967
年內全面(虧損)／收益總額	—	<u>(9,782,931)</u>	<u>251,914</u>	<u>(9,531,017)</u>
於二零一二年四月三十日及 二零一二年五月一日	1	7,369,787	222,162	7,591,950
年內全面收益總額	—	<u>1,620,345</u>	<u>152,150</u>	<u>1,772,495</u>
於二零一三年四月三十日	<u>1</u>	<u>8,990,132</u>	<u>374,312</u>	<u>9,364,445</u>

綜合現金流量表

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止年度

	截至四月三十日止年度		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
經營業務之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)	10,806,391	(9,695,494)	1,687,736
已作下列調整：			
利息收入	(1,515)	(3,855)	(3,042)
折舊	486,275	848,127	995,959
物業、廠房及設備撇銷	—	—	1,052,207
存貨減值	—	—	80,508
應付最終控股公司款項豁免	—	—	(5,994,641)
應付同系子公司款項豁免	—	—	(172,174)
其他應收款項減值	—	—	346,806
應收同系子公司款項減值	2,027,810	10,842,503	129,339
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	13,318,961	1,991,281	(1,877,302)
存貨(增加)／減少	(3,742,662)	72,375	991,636
應收貿易賬款及其他應收款項減少	3,622,140	33,017,938	226,720
應付貿易賬款及其他應付款項減少	(5,389,133)	(29,811,072)	(343,016)
經營業務所得／(所耗)現金	7,809,306	5,270,522	(1,001,962)
已付香港利得稅	(794,492)	(2,253,030)	(100,000)
已付中國所得稅	(3,807)	(76,559)	(67,391)
經營業務所得／(所耗)現金流量淨額	7,011,007	2,940,933	(1,169,353)
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備之付款	(3,955,917)	(2,853,237)	(563,498)
應收最終控股公司款項(增加)／減少	(5,439,875)	1,243,688	(1,951,601)
應收同系子公司款項(增加)／減少	(4,214,147)	(2,854,315)	996,238
已收利息	1,515	3,855	3,042
投資活動所耗現金流量淨額	(13,608,424)	(4,460,009)	(1,515,819)

	截至四月三十日止年度		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
融資活動之現金流量			
一名最終控股公司股東之墊款	12,300,000	5,000,000	4,870,000
向一名最終控股公司股東還款	—	(13,070,000)	(1,375,858)
融資活動所得／(所耗)現金流量淨額	<u>12,300,000</u>	<u>(8,070,000)</u>	<u>3,494,142</u>
現金及現金等值物增加／(減少)淨額			
於年初之現金及現金等值物	5,702,583	(9,589,076)	808,970
匯率變動之影響	4,234,474	9,880,206	501,952
	<u>(56,851)</u>	<u>210,822</u>	<u>93,530</u>
於年終之現金及現金等值物	<u><u>9,880,206</u></u>	<u><u>501,952</u></u>	<u><u>1,404,452</u></u>
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	<u><u>9,880,206</u></u>	<u><u>501,952</u></u>	<u><u>1,404,452</u></u>

出售集團綜合財務資料附註

1. 一般資料

於二零一三年四月五日，本公司與鵬利製造有限公司訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售堅東(其持有東莞堅東電器製造有限公司(連同堅東統稱「出售集團」)全部註冊股本)全部股權，代價為10,000,000港元，可因應堅東自二零一二年十二月三十一日起至完成出售堅東日期止期間之綜合資產淨值升幅／減幅作出調整，惟以1,000,000港元為限。

出售集團從事製造及買賣家用電器及影音產品。

綜合財務資料以堅東之功能貨幣港元(「港元」)呈列。

2. 編製基準

(a) 出售集團之綜合財務資料乃根據上市規則第14章第68(2)(a)(i)段而編製，僅供載入本公司就建議出售所刊發日期為二零一三年十月二十八日之通函。

(b) 綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱為「香港財務報告準則」)而編製。

此外，綜合財務資料包括香港聯合交易所有限公司(「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資料。

(c) 首次應用香港財務報告準則

就本綜合財務資料而言，出售集團已採納所有自年初至年終適用之新訂及經修訂香港財務報告準則。採納此等香港財務報告準則並無導致出售集團之會計政策出現重大變動，亦無導致此等綜合財務資料作出追溯調整。

(d) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

以下香港財務報告準則於此等綜合財務資料獲批准當日已頒佈，但由於該等準則於二零一二年五月一日開始之年度期間尚未生效，故並無應用於編製出售集團有關期間之綜合財務資料：

香港會計準則第19號 (二零一一年修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 (二零一一年修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號 (二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 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 ²
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第21號	徵費 ³
香港會計準則第1號(修訂)	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產可收回金額披露 ³
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ³
香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號 (修訂)(二零一一年修訂)	披露－抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港 財務報告準則第11號及香港 財務報告準則第12號(修訂)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之 權益：過渡指南 ²
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(修訂)	投資實體 ³
二零一一年香港財務報告準則 (修訂)	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告 準則之年度改進 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

出售集團現正評估首次應用此等準則、修訂及詮釋預期對有關期間之影響。迄今所得結論為採納有關準則、修訂及詮釋不大可能對出售集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策**計量基準**

綜合財務資料乃使用歷史成本法編製。

綜合基準

綜合財務資料包括堅東及其子公司截至每年四月三十日止財務報表。

年內所收購或出售子公司之業績自收購生效日期起或自出售生效日期止(視適用情況而定)計入綜合全面收益表。

在必要時候，子公司之財務報表已作出調整，以確保與出售集團其他成員公司所採納之會計政策保持一致。

集團內公司間之交易、結餘及收支於綜合時對銷。

收入確認

銷售貨品於交付貨品及所有權易手時確認。

金融資產之利息收入乃以尚餘本金及適用實際利率按時間基準計算，有關利率乃確切貼現金融資產預計年期估計日後現金收款至資產賬面淨值之利率。

租賃

經營租賃之應付租金以直線法於相關租期內在損益扣減。

物業、廠房及設備

在建工程按成本減任何已識別減值虧損列賬。在工程竣工即資產已可用於原定用途之前，在建工程不予折舊。已竣工建設工程之費用轉撥至物業、廠房及設備之適當類別。

在建工程以外之物業、廠房及設備乃按成本值減其後累計折舊及減值虧損列賬。

折舊乃以直線法按物業、廠房及設備之估計可使用年期，並計及其估計剩餘價值後撇銷其成本值計算。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該資產時所產生任何盈虧(以出售所得款項淨額與該項目賬面值間之差額計算)於終止確認該項目之年度計入損益。

存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按加權平均法釐定，而就在製品及製成品而言，成本值包括直接材料、直接人工及適當比例之間接費用。可變現淨值以估計正常商業過程之售價扣除出售時預期所需要產生之估計成本計算。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃以其功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境之貨幣)按交易日期當時之匯率記錄。於各報告期末，以外幣列值之貨幣項目以報告期末通行之匯率重新換算。以外幣結算且按公平值列賬之非貨幣項目以釐定公平值日期通行之匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額會於產生期間於損益確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟就重新換算直接於權益確認損益之非貨幣項目產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益確認。

為呈列綜合財務資料，出售集團之海外業務之資產及負債乃按於報告期末之通行匯率換算為出售集團之呈列貨幣(即港元)，其收入及支出乃按該年度之平均匯率換算，除非該期間匯率有重大波幅，倘如此，將採用該等交易日期當日適用之匯率。所產生之匯兌差額(如有)會被確認為權益之一個獨立項目(匯兌儲備)。該等匯兌差額於海外業務出售期間於損益中確認。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。除按公平值計入損益之金融資產及金融負債外，收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本，於初步確認時按適用情況加入金融資產之公平值或自金融負債之公平值扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益確認。

金融資產

出售集團之金融資產歸類為貸款及應收款項。所有金融資產之日常買賣按交易日基準確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例於訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於有關期間攤分利息收入之方法。實際利率指確切貼現金融資產之預計可使用年期或較短期間(如適用)內估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之已付或已收之一切費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價但具有固定或待定付款之非衍生金融資產。於初步確認後各報告期末，貸款及應收款項(包括應收貿易賬款及其他應收款項、應收最終控股公司款項、應收同系子公司款項及銀行結餘)以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損於有客觀證據顯示資產減值時在損益確認，並按該資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值間之差額計量。當資產之可收回金額增加可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，惟該資產於撥回減值當日之賬面值不得超過假設並無確認減值之攤銷成本。

金融負債及股本

由出售集團發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具為任何證明出售集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之合約。堅東已發行之股本工具包括股本。

出售集團之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付同系子公司款項及應付一名最終控股公司股東款項，一般分類為其他金融負債。其他金融負債其後按實際利率法以攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及在有關期間內分配所產生利息支出之方法。實際利率指確切貼現金融負債在估計年期或更短期間(如適用)內之估計未來現金付款至初步確認時賬面淨值之利率。利息支出按實際利率基準確認入賬。

終止確認

金融資產於自資產獲取現金流量之權利屆滿時，或金融資產轉讓且出售集團已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報時終止確認。終止確認金融資產時，資產之賬面值與已收或應收代價及已於權益直接確認之累計收益或虧損總和間之差額於損益確認。

金融負債於有關合約所訂明責任獲履行、註銷或屆滿時，自出售集團之綜合財務狀況表中剔除。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。

減值

於各報告期末，出售集團均會審閱資產賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已經出現減值虧損。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值，則削減資產賬面值至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

其後若撥回減值虧損，資產賬面值將增至其經修訂估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過假設於過去數年並無確認資產減值虧損之原定賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項與遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益所報淨溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入及開支，並且不包括從未課稅及扣稅之項目。出售集團之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額確認，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差額時確認。倘暫時差額因商譽(或負商譽)或因初次確認(業務合併除外)不影響稅項溢利或會計溢利之交易項下其他資產及負債而產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於子公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若出售集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產之情況下作出調減。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益扣除或計入，惟倘遞延稅項與直接於權益扣除或計入之項目相關，則遞延稅項亦於權益中處理。

現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行結餘及手頭現金。

撥備及或然負債

倘出售集團須就過往事件承擔法律或推定責任，且履行該責任可能導致經濟利益流出並能作出可靠估計時，則就不確定時間或數額之負債確認撥備。倘金額之時間價值重大，則撥備按履行責任預期所需支出之現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或無法可靠估計有關數額，有關責任會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低者則除外。倘有關責任須視乎一項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低者除外。

員工福利

(i) 退休福利計劃

於損益扣除之退休福利成本指就本年度出售集團為其僱員設立之界定供款退休福利計劃應付之供款。

(ii) 辭退福利

辭退福利只會在出售集團有正式之具體辭退計劃且沒有撤回該計劃之實質可能性，並且明確表示會終止僱用或由於自願遣散而提供福利時才確認。

關連人士

- (a) 即該人士或該人士之近親與出售集團有關連，倘該人士：
- (i) 控制或共同控制出售集團；
 - (ii) 對出售集團有重大影響；或
 - (iii) 為出售集團或出售集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 實體與出售集團有關連，倘符合下列任何條件：
- (i) 該實體與出售集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、子公司及同系子公司彼此間有關連)。
 - (ii) 一間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) 一間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) 實體為出售集團或與出售集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士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。

該人士之近親家庭成員是指預計可影響該人士處理該實體事務之家庭成員或預計在該人士處理該實體事務時受影響之家庭成員。

4. 估計不確定因素及判斷之主要來源

於應用綜合財務資料附註3所述出售集團會計政策過程中，管理層已作出以下對於綜合財務資料確認金額造成重大影響之估計不確定因素及判斷。

應收貿易賬款及其他應收款項估計減值

出售集團之呆壞賬撥備政策乃根據持續評估未收回應收款項之可收回水平及賬齡分析以及參考管理層判斷，以實際利率貼現之估計未來現金流量計算現值釐定。於評估該等應收款項最終變現需作出多方面之判斷，包括每名客戶及其他債務人之當前信譽及過往收款記錄。倘出售集團客戶及其他債權人之財務狀況轉差，削弱其付款能力，則可能須作出撥備。於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日，應收貿易賬款及其他應收款項之賬面值分別為38,762,787港元、5,744,849港元及4,881,343港元。

存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值指於一般業務過程中估計售價減估計完成成本及可變銷售開支後之金額。該等估計乃根據當前市況以及製造及銷售相似性質產品之歷史經驗作出。客戶品味出現變動及競爭者為應對行業周期採取之行動可能令估計重大轉變。管理層於各報告期末重新評估該等估計。

物業、廠房及設備之估計可使用年期

出售集團管理層釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值及有關折舊開支，並會參考出售集團擬使用該等資產從而獲取未來經濟利益之估計年期。該估計乃基於對類似性質及功能物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗。管理層將於可使用年期或剩餘價值不同於過往之估計年期或剩餘價值時修改折舊開支。實際經濟年期或會與估計可使用年期有所不同，而實際剩餘價值亦可能會與估計剩餘價值有所不同。定期審閱可導致可予折舊年期及剩餘價值有所更改，從而導致未來期間之折舊開支有所更改。

物業、廠房及設備減值

如發生任何事件或環境變化而導致可能無法收回賬面值，則會檢討物業、廠房及設備之減值情況。可收回金額乃按使用價值計算法或公平值減相關銷售成本而釐定。該等計算須使用判斷及估計。

管理層須於檢討資產減值時作出判斷，尤其是在評估下列各項時：(i) 有否顯示有關資產價值可能無法收回之事件出現；(ii) 資產賬面值可否以可收回金額(即公平值減銷售成本與假設繼續於業務中使用有關資產而可得之估計未來現金流量現有淨值之較高者)支持。

5. 財務風險管理

(a) 財務報表風險之性質及程度

信貸風險

信貸風險為金融工具訂約方因未能履行責任而對出售集團造成財務損失之風險。出售集團藉設定信貸監控政策，並定期評估其他方之信貸情況(以逾期或拖欠程度衡量)及其財政穩健狀況，以管理信貸風險。

就應收貿易賬款而言，會對所有需作出超出某一數額信貸之客戶個別進行信貸評估。評估工作集中於客戶之過往到期付款記錄，及目前之付款能力，亦可能考慮該名客戶之特定資料及關於該客戶經營所處經濟環境之資料。出售集團一般並無向客戶取得抵押品。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日，出售集團面對之最大信貸風險來自綜合財務狀況表所示相關已確認金融資產之賬面值。

出售集團之應收貿易賬款並無信貸風險嚴重集中之情況。出售集團訂有政策確保銷售均向具有合適信貸記錄之客戶作出。

由於交易對手為國際評級機構評為具有高信貸評級之銀行，因此銀行結餘之信貸風險有限。

流動資金風險

流動資金風險為出售集團就履行金融負債相關責任面對困難之風險。出售集團透過定期編製現金流量及現金結餘預測，並依據債務對股權比率(如綜合財務資料附註20(b)所述)定期評估出售集團履行其財務責任之能力，監控流動資金狀況，以管理其流動資金風險。

下表載列出售集團非衍生金融負債於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日根據未貼現現金流計算之餘下合約到期日之詳情：

	於四月三十日		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
應付貿易賬款及其他應付款項	34,239,715	4,428,643	3,311,002
應付同系子公司款項	172,174	172,174	—
應付一名最終控股公司股東款項	22,800,000	14,730,000	—
	<u>57,211,889</u>	<u>19,330,817</u>	<u>3,311,002</u>

貨幣風險

貨幣風險指由於匯率變動而引致金融工具未來現金流量之公平值波動之風險。出售集團會在需要時考慮對沖重大貨幣風險。

下表詳述出售集團於報告期末來自以相關集團實體功能貨幣以外貨幣計值之已確認資產或負債之貨幣風險，惟不包括因堅東及其子公司之往來賬項(為海外營運投資淨額之一部分)而產生之風險。

	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	美元	港元	美元	港元	美元	港元
應收貿易賬款、按金及其他應收款項	47,606	—	—	—	—	—
現金及銀行結餘	228,744	1,137,116	16	165	32	165
應付貿易賬款及其他應付款項	(108,283)	—	(52,815)	—	—	—
已確認資產及負債產生之風險淨額	<u>168,067</u>	<u>1,137,116</u>	<u>(52,799)</u>	<u>165</u>	<u>32</u>	<u>165</u>

出售集團於香港及中華人民共和國(「中國」)經營業務，須承受各種貨幣產生之外匯風險，分別以美元(「美元」)及港元(「港元」)為主。

因港元與美元掛鈎，港元兌美元匯率出現重大波動之機會極微。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日，倘若人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變數維持不變，出售集團於有關期間之溢利／虧損不會有重大變動。

利率風險

利率風險為由於市場利率變動而引致金融工具之公平值或未來現金流量波動之風險。出售集團透過訂立適合之掉期合約管理被認為重大之利率風險。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日，銀行結餘分別5,043,558港元、107,756港元及1,292,835港元乃根據當時之市況按浮動利率計息。

下列敏感度分析乃根據出售集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日之浮動利率銀行結餘所承受利率風險釐定。就浮動利率銀行結餘而言，此分析乃假設於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日之未償清資產於整個年度一直存在而編製。50個基點上升或下降乃向主要管理人員就利率風險作內部報告時所採用波幅，為管理層就利率可能產生之合理變動所作評估。

倘利率於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，出售集團於有關期間之溢利／虧損不會有重大變動。

(b) 公平值估計

金融資產及金融負債之公平值乃以可觀察現行市場交易之價格或比率，根據貼現現金流量分析釐定。

董事認為，於綜合財務狀況表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

6. 營業額及其他收入

(i) 營業額指年內向外部客戶出售貨品已收及應收款項之公平值減退貨及折扣。

(ii) 其他收入

	截至四月三十日止年度		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
利息收入	1,515	3,855	3,042
雜項收入	40,742	166,402	23,118
	<u>42,257</u>	<u>170,257</u>	<u>26,160</u>

7. 分部資料

可報告分部

就管理目的而言，出售集團可分為三個經營分部。該等分部乃出售集團報告其分部資料之基礎。

主要業務如下：

- 買賣家用電器；
- 製造及銷售家用電器；及
- 買賣影音產品。

為評估分部表現及分配分部間資源，出售集團之高級管理層會按以下基礎監察各可報告分部應佔之業績、資產及負債：

- (1) 分部資產主要包括物業、廠房及設備、存貨及應收貿易賬款。分部負債包括經營負債，並主要剔除應付所得稅等項目。
- (2) 分部收入、支出、業績、資產及負債包括直接歸屬某一分部，以及可按合理基準分配至該分部之項目。分部收入、支出、資產及負債於對銷集團內部往來餘額及交易前釐定(作為合併賬目之部分程序)，但同屬一個分部之集團實體之間集團內部往來餘額及交易則除外。
- (3) 分部資本開支指年內購入預計可於超過一個年度使用之分部資產(包括有形及無形資產)所產生之成本總額。
- (4) 未分配項目包括金融及企業資產及負債、擔保人責任、銀行借款及企業和融資支出。

用於報告分部業績之方法為「經調整EBIT」，即扣除利息及稅項前之經調整盈利。為達致經調整EBIT，本集團之盈利乃對並非指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，如其他總辦事處或企業行政開支。

有關上述業務之分部資料載列如下：

	買賣家用電器			製造及銷售家用電器			買賣影音產品			綜合		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
營業額												
外部銷售	65,706,464	7,144,600	—	8,078,902	47,401,771	22,545,010	92,234,220	—	—	166,019,586	54,546,371	22,545,010
業績												
分部業績	4,581,032	744,433	—	(622,934)	2,181,493	(2,724,223)	10,637,493	—	—	14,595,591	2,925,936	(2,724,223)
其他經營收入							260	118,326	6,167,194			
未分配企業開支							(3,789,460)	(12,739,746)	(1,755,235)			
除稅前溢利/(虧損)							10,806,391	(9,695,494)	1,687,736			
稅項							(2,241,669)	(87,437)	(67,391)			
年內溢利/(虧損)							8,564,722	(9,782,931)	1,620,345			
資產												
分部資產	8,565,972	—	—	9,177,414	14,671,136	12,094,999	27,927,900	—	—	45,671,286	14,671,136	12,094,999
未分配企業資產							31,829,726	13,175,635	1,404,452			
綜合資產總值							77,501,012	27,846,771	13,499,451			
負債												
分部負債	7,345,085	—	—	3,354,015	3,684,018	3,311,002	22,901,814	—	—	33,600,914	3,684,018	3,311,002
未分配企業負債							26,777,131	16,570,803	824,004			
綜合負債總額							60,378,045	20,254,821	4,135,006			
其他資料												
資本增加	—	—	—	3,955,917	2,853,237	563,498	—	—	—	3,955,917	2,853,237	563,498
折舊	—	—	—	332,975	694,827	893,759	—	—	—	332,975	694,827	893,759
未分配折舊	—	—	—	—	—	—	153,300	—	—	153,300	153,300	102,200
折舊總額							486,275	848,127	995,959			
存貨減值	—	—	—	—	—	80,508	—	—	—	—	—	80,508
物業、廠房及設備撇銷	—	—	—	—	—	962,791	—	—	—	—	—	962,791
物業、廠房及設備撇銷(未分配)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	89,416

地區資料

出售集團來自外部客戶之收益及非流動資產資料按資產地區位置詳列如下。

	收益			非流動資產		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
中國(包括香港)	157,948,293	27,741,301	22,545,010	3,995,359	6,041,561	4,615,513
歐洲	4,045,795	17,417,450	—	—	—	—
澳洲	3,140,487	1,880,240	—	—	—	—
美利堅合眾國	—	7,507,380	—	—	—	—
其他	885,011	—	—	—	—	—
	<u>166,019,586</u>	<u>54,546,371</u>	<u>22,545,010</u>	<u>3,995,359</u>	<u>6,041,561</u>	<u>4,615,513</u>

客戶之地區位置按貨物交付之地區分類。非流動資產之地區位置按資產實際所在地區分類。

主要客戶資料

截至二零一三年四月三十日止年度，一名來自製造及銷售家用電器分部之客戶對出售集團總銷售額貢獻10%以上，總收益約為22,545,000港元。

截至二零一二年四月三十日止年度，兩名來自製造及銷售家用電器分部及一名來自買賣家用電器分部之客戶對出售集團總銷售額貢獻10%以上，總收益分別約為22,231,000港元及約7,145,000港元。

截至二零一一年四月三十日止年度，三名來自買賣家用電器分部及買賣影音產品分部之客戶對出售集團總銷售額貢獻10%以上，總收益約為141,759,584港元。

8. 除稅前溢利／(虧損)

	截至四月三十日止年度		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

核數師酬金	390,000	280,000	—
其他員工成本			
薪金及其他福利	2,905,458	7,731,807	4,821,139
退休福利計劃供款	36,595	241,711	177,245
	2,942,053	7,973,518	4,998,384
物業、廠房及設備折舊	486,275	848,127	995,959
匯兌虧損	53,880	141,069	4,108
經營租賃開支	650,274	695,100	806,174
物業、廠房及設備撇銷	—	—	1,052,207
存貨減值	—	—	80,508
其他應收款項減值	—	—	346,806
應收同系子公司款項減值	2,027,810	10,842,503	129,339
應付最終控股公司款項豁免	—	—	(5,994,641)
應付同系子公司款項豁免	—	—	(172,174)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

9. 董事酬金及五名最高薪酬僱員

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止年度，並無根據香港公司條例第161條已付或應付之董事酬金。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止年度，五名最高薪酬僱員(不包括董事)之薪酬如下：

	截至四月三十日止年度		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
薪金及其他福利	1,196,175	1,172,845	803,325
退休福利計劃供款	34,030	28,864	12,841
	<u>1,230,205</u>	<u>1,201,709</u>	<u>816,166</u>

10. 稅項

	截至四月三十日止年度		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
香港利得稅	2,223,944	25,197	—
中國企業所得稅	17,725	62,240	67,391
	<u>2,241,669</u>	<u>87,437</u>	<u>67,391</u>

截至二零一一年及二零一二年四月三十日止年度，堅東就估計應課稅溢利按稅率16.5%計算香港利得稅撥備。

由於截至二零一三年四月三十日止年度堅東並無產生任何應課稅溢利，故未有於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止年度，堅東於中國經營之子公司就估計應課稅溢利按稅率25%計算中國企業所得稅撥備。

本年度稅項與綜合全面收益表所示除稅前溢利／(虧損)之對賬如下：

	截至四月三十日止年度		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>10,806,391</u>	<u>(9,695,494)</u>	<u>1,687,736</u>
按香港利得稅率16.5%計算之稅項	1,783,054	(1,599,756)	278,476
未確認可扣減暫時差額之稅務影響	20,923	21,096	—
毋須課稅收入之稅務影響	(43)	(27)	(1,017,587)
不可扣稅開支之稅務影響	372,876	1,574,932	624,123
未確認稅項虧損之稅務影響	58,833	—	—
香港與中國稅率差異	6,026	150,025	182,379
動用稅項虧損	—	(58,833)	—
本年度稅項	<u>2,241,669</u>	<u>87,437</u>	<u>67,391</u>

於二零一三年四月三十日結束時，出售集團並無可扣減暫時差額。於二零一一年及二零一二年四月三十日結束時，出售集團因減速稅項撥備而產生之可扣減暫時差額分別為164,896港元及292,751港元。由於不大可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差額，故並無就此等可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

於二零一一年四月三十日結束時，出售集團有未動用稅務虧損356,564港元，可用於抵銷未來溢利。由於不可預見未來溢利流量，故去年並無就該等虧損確認遞延稅項。未動用稅務虧損已用於抵銷截至二零一二年四月三十日止年度產生之溢利。

11. 股息

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止年度並無派付或建議任何股息，自有關期間結束以來亦無建議任何股息。

12. 權益股東應佔溢利

堅東權益股東應佔溢利包括於堅東截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止年度獨立財務報表內處理之溢利8,769,357港元、虧損11,338,871港元及溢利3,907,698港元。

13. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 港元	傢俬、裝置 及設備 港元	模具 港元	廠房及 機器 港元	在建工程 港元	總計 港元
成本：						
於二零一零年五月一日	531,382	81,810	—	—	—	613,192
添置	25,195	46,047	2,395,689	1,073,419	415,567	3,955,917
匯兌調整	726	1,328	12,511	1,015	11,983	27,563
於二零一一年四月三十日	557,303	129,185	2,408,200	1,074,434	427,550	4,596,672
添置	282,132	29,110	1,218,815	458,171	865,009	2,853,237
重新分配	475,714	—	—	824,678	(1,300,392)	—
匯兌調整	5,437	1,358	18,764	9,013	7,833	42,405
於二零一二年四月三十日	1,320,586	159,653	3,645,779	2,366,296	—	7,492,314
添置	—	—	547,408	16,090	—	563,498
撇銷	(531,382)	(81,810)	(962,790)	—	—	(1,575,982)
匯兌調整	15,140	1,493	26,093	25,720	—	68,446
於二零一三年四月三十日	804,344	79,336	3,256,490	2,408,106	—	6,548,276

	租賃物業 裝修 港元	傢俬、裝置 及設備 港元	模具 港元	廠房及 機器 港元	在建工程 港元	總計 港元
累計折舊：						
於二零一零年五月一日	99,639	15,336	—	—	—	114,975
年內折舊	132,852	21,565	261,768	70,090	—	486,275
匯兌調整	—	32	6	25	—	63
於二零一一年四月三十日	232,491	36,933	261,774	70,115	—	601,313
年內折舊	176,819	32,927	457,145	181,236	—	848,127
匯兌調整	279	107	415	512	—	1,313
於二零一二年四月三十日	409,589	69,967	719,334	251,863	—	1,450,753
年內折舊	170,374	28,624	554,166	242,795	—	995,959
撇銷時對銷	(453,911)	(69,864)	—	—	—	(523,775)
匯兌調整	2,072	488	3,675	3,591	—	9,826
於二零一三年四月三十日	<u>128,124</u>	<u>29,215</u>	<u>1,277,175</u>	<u>498,249</u>	<u>—</u>	<u>1,932,763</u>
賬面淨值：						
於二零一三年四月三十日	<u>676,220</u>	<u>50,121</u>	<u>1,979,315</u>	<u>1,909,857</u>	<u>—</u>	<u>4,615,513</u>
於二零一二年四月三十日	<u>910,997</u>	<u>89,686</u>	<u>2,926,445</u>	<u>2,114,433</u>	<u>—</u>	<u>6,041,561</u>
於二零一一年四月三十日	<u>324,812</u>	<u>92,252</u>	<u>2,146,426</u>	<u>1,004,319</u>	<u>427,550</u>	<u>3,995,359</u>

上述廠房及設備項目乃根據下列年率以直線法計算折舊：

在建工程	無
租賃物業裝修	10%至25%
傢俬、裝置及設備	20%至33%
廠房及機器	10%
模具	10%至20%

14. 子公司詳情

於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日，已列入綜合財務資料之堅東子公司詳情如下：

子公司名稱	註冊成立 地點	已發行及 繳足普通 股股本/ 註冊資本	由本公司持有之 應佔股本權益		主要業務
			直接	間接	
東莞堅東電器製造 有限公司*	中華人民 共和國 (「中國」)	8,000,000 港元	100%	—	設計、製造、 推廣及分銷 家用電器

* 根據中國法律以外商獨資企業註冊

15. 存貨

	於四月三十日		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
原材料	802,511	1,811,329	1,749,529
在製品	2,937,781	1,609,148	505,552
製成品	2,370	249,810	343,062
	<u>3,742,662</u>	<u>3,670,287</u>	<u>2,598,143</u>

於開支確認並計入損益之存貨金額分析如下：

	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
已售存貨之賬面值	149,216,353	47,646,076	20,825,851
存貨撇銷	—	—	80,508
	<u>149,216,353</u>	<u>47,646,076</u>	<u>20,906,359</u>

16. 應收貿易賬款及其他應收款項

	於四月三十日		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
應收貿易賬款	36,865,202	3,413,102	3,978,151
按金及其他應收款項	1,897,585	2,331,747	903,192
	<u>38,762,787</u>	<u>5,744,849</u>	<u>4,881,343</u>

出售集團授予其貿易客戶之信貸期一般介於交付時支付與120日之間。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日，出售集團按發票日期呈列應收貿易賬款之賬齡分析(根據發票日期)如下：

賬齡：	於四月三十日		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
0至30日	13,499,730	1,358,960	3,201,391
31至90日	15,935,972	2,054,142	776,760
超過90日	7,429,500	—	—
	<u>36,865,202</u>	<u>3,413,102</u>	<u>3,978,151</u>

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日，出售集團賬面值分別為9,427,130港元、2,054,142港元及776,760港元之應收貿易賬款於有關期間結束時已逾期，惟並未減值。

已逾期但未減值之應收貿易賬款與獨立客戶有關，彼等於出售集團擁有良好往績記錄。基於過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，此乃由於信貸質素並無重大變動，且被認為可全數收回結餘。出售集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

17. 與最終控股公司、同系子公司及一名最終控股公司股東之結餘

該等款項為免息、無抵押及須按要求償還。

18. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括出售集團持有之現金以及按現行利率計息、原存款期為三個月或以下之短期銀行存款。所有銀行結餘均以港元、人民幣及美元計值。

19. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於四月三十日		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
應付貿易賬款	32,225,026	2,903,545	1,971,354
其他應付款項	2,014,689	1,525,098	1,339,648
	<u>34,239,715</u>	<u>4,428,643</u>	<u>3,311,002</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日，出售集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於四月三十日		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
賬齡：			
0至30日	12,046,188	480,358	672,774
31至90日	20,178,838	958,121	1,198,252
超過90日	—	1,465,066	100,328
	<u>32,225,026</u>	<u>2,903,545</u>	<u>1,971,354</u>

20. 股本**(a) 股本**

	股份數目	金額 港元
每股面值1港元之普通股		
法定：		
於二零一零年五月一日、二零一一年四月三十日、 二零一二年四月三十日及二零一三年四月三十日	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一零年五月一日、二零一一年四月三十日、 二零一二年四月三十日及二零一三年四月三十日	<u>1</u>	<u>1</u>

(b) 資本管理

出售集團股本管理目標為確保出售集團維持持續經營之能力以及向股東提供與風險水平相稱之合理回報。為達成此等目標，出售集團管理股本結構及因應經濟狀況變動透過於適當時候發行新股份及籌集或償還債務作出調整。

出售集團之股本管理策略與過往期間比較並無變動，旨在維持債務總額及股本處於合理比例。出售集團按以債務淨額除股本計算之債務對股本比率監控股本。

21. 銀行融資

於二零一一年四月三十日，出售集團可供動用之銀行融資達10,000,000港元，以其最終控股公司所提供為數10,000,000港元之公司擔保及一名最終控股公司股東所提供為數10,000,000港元之個人擔保作抵押。於二零一二年及二零一三年四月三十日並無銀行融資。

22. 退休福利計劃

出售集團為堅東所有合資格僱員推行強制性公積金計劃。計劃資產由受託人以基金形式與出售集團資產分開持有。出售集團按有關僱員薪金之5%或每人1,250港元(以較少者為準)向計劃供款，而僱員亦須作出等額供款。

堅東中國子公司之僱員為中國政府運作之國家管理退休福利計劃成員。堅東中國子公司須根據僱員薪金之若干百分比向退休福利計劃供款以提供員工福利。出售集團有關退休福利計劃之唯一責任是根據規定向計劃供款。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日，並無因僱員退出退休福利計劃而沒收並可供用作減低未來年度應付供款之供款。

23. 經營租賃承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日，出售集團根據涉及廠房之不可撤銷經營租賃於以下年度支付之日後最低租金承擔如下：

	於四月三十日		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
一年內	<u>17,430</u>	<u>18,373</u>	<u>18,726</u>

經商議之租賃年期為一年，每月租金固定。

24. 關連人士交易

除綜合財務資料其他部分所披露資料外，出售集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止年度並無與關連人士進行其他重大交易。

主要管理人員酬金

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止年度，主要管理人員酬金如下：

	截至四月三十日止年度		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
短期利益	435,176	493,479	163,475
終止僱用後利益	<u>11,830</u>	<u>9,664</u>	<u>1,960</u>
	<u>447,006</u>	<u>503,143</u>	<u>165,435</u>

經擴大集團及餘下集團之未經審核備考財務資料(情況I)

(假設概無現有股東承購彼等各自於公開發售項下之發售股份配額，而包銷商承購全部發售股份)

隨附之未經審核備考綜合財務狀況表、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(「未經審核備考財務資料」)乃為說明建議公開發售、建議發行可換股債券、債務重組、收購南京豐盛資產管理有限公司(「目標公司」)及其子公司(以下統稱為「目標集團」)全部股權(「建議收購事項」)以及出售堅東控股有限公司及其子公司(「出售集團」)全部股權(「建議出售事項」)可能對匯多利國際控股有限公司(「本公司」)及其子公司(以下統稱為「本集團」)財務資料構成之影響而編製(建議公開發售、建議發行可換股債券、債務重組及建議收購事項以下統稱為「建議交易」)。緊隨建議交易完成後之本集團稱為「經擴大集團」，而不包括出售集團的經擴大集團以下則稱為「餘下集團」。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)，建議收購事項按反向收購會計法入賬，而目標公司則為建議收購事項之會計收購方；本公司則為會計被收購對象。建議收購事項被視為「反向收購交易」。建議交易及建議出售事項之詳情，載於本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函(「通函」)。

經擴大集團

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據(1)本集團於二零一三年四月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司所刊發日期為二零一三年七月三十日之截至二零一三年四月三十日止年報)及(2)目標集團截至二零一三年六月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄一所載目標集團之會計師報告)而編製，並根據相關附註所述備考調整作出調整，猶如建議交易已於二零一三年四月三十日完成。

經擴大集團之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根據(1)本集團截至二零一三年四月三十日止年度之經審核綜合全面收益表及綜合現金流量表(摘錄自本公司所刊發日期為二零一三年七月三十日之截至二零一三年四月三十日止年報)及(2)目標集團截至二零一二年十二月三十一

日止年度之經審核綜合全面收益表及綜合現金流量表(摘錄自本通函附錄一所載目標集團之會計師報告)而編製，並根據相關附註所述備考調整作出調整，猶如建議交易已於二零一二年五月一日完成。

餘下集團

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據經擴大集團於二零一三年四月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表而編製，並根據相關附註所述備考調整作出調整，猶如建議出售事項已於二零一三年四月三十日完成。

餘下集團之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根據經擴大集團截至二零一三年四月三十日止年度之未經審核綜合全面收益表及綜合現金流量表而編製，並根據相關附註所述備考調整作出調整，猶如建議出售事項已於二零一二年五月一日完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料分兩階段呈列，分別說明(i)建議交易之影響及(ii)建議出售事項之影響。

未經審核備考財務資料乃根據大量假設、估計、不確定因素及目前所得資料而編製，僅供說明用途。因此，基於其假設性質使然，未必能夠真實反映假設建議交易及建議出售事項已於二零一三年四月三十日或二零一二年五月一日(視適用情況而定)或未來任何日期完成下經擴大集團及餘下集團之財務狀況、經營業績或現金流量。

經 擴 大 集 團 及 餘 下 集 團 之 未 經 審 核 備 考 綜 合 財 務 狀 況 表

	本集團		階段(i)						階段(ii)				
	於二零一三年 四月三十日之 經審核綜合 財務狀況表	千港元	目 標 集 團 於二零一三年 六月三十日之 經審核綜合 財務狀況表	附註1 千港元	備考調整 附註2 千港元	備考調整 附註3 千港元	備考調整 附註4 千港元	備考調整 附註5 千港元	備考調整 附註6 千港元	備考調整 附註7 千港元	備考調整 附註8a 千港元	備考調整 附註9a 千港元	餘下集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
非流動資產													
物業、廠房及設備	—	2,890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,890
遞延稅項資產	—	3,832	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,832
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	6,722	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,722
流動資產													
持作買賣投資	—	503	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	503
應收貿易賬款、預付款項、 按金及其他應收款項	290	111,172	290	—	—	—	—	—	—	—	—	—	111,462
應收關連方款項	—	7,853	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,853
預繳稅項	—	8,564	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,564
發展中物業	—	1,663,578	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,663,578
持作出售物業	—	232,136	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	232,136
已抵押銀行存款	—	14,087	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14,087
銀行結餘及現金	62	194,775	62	84,400	(37,000)	(18,224)	500,000	(500,000)	(9,796)	10,000	—	—	224,217
	352	2,232,668	352	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,262,400

附錄四

經擴大集團及餘下集團
之未經審核備考財務資料

	本集團		目標集團		階段(i)		階段(ii)								
	於二零一三年 四月三十日之 經審核綜合 財務狀況表	千港元	於二零一三年 六月三十日之 經審核綜合 財務狀況表	千港元	備考調整 附註1	備考調整 附註2	備考調整 附註3	備考調整 附註4	備考調整 附註5	備考調整 附註6	備考調整 附註7	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 財務狀況表	備考調整 附註8a	備考調整 附註9a	餘下集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表
分類為持作出售之資產	13,500	—	13,500	—								13,500	(13,500)	—	—
	13,852	2,232,668	13,852	2,232,668								2,265,900		2,262,400	
流動負債	38,001	1,175,182	38,001	1,175,182			(6,795)	(18,224)				1,188,164		1,188,164	
應付貿易賬款及其他應付款項	—	72,668	—	72,668								72,668		72,668	
應付稅項	—	76,554	—	76,554								76,554		76,554	
應付關連方款項	347,989	—	347,989	—			(347,989)					—		—	
擔保人責任及潛在索償之 應計負債	—	217,686	—	217,686								217,686		217,686	
銀行借貸—於一年內到期	26	—	26	—			(26)					—		—	
無抵押銀行透支	386,016	1,542,090	386,016	1,542,090								1,555,072		1,555,072	
與持作出售資產直接相關之負債	4,135	—	4,135	—								4,135	(4,135)	—	—
	390,151	1,542,090	390,151	1,542,090								1,559,207		1,555,072	
流動(負債淨額)資產淨值	(376,299)	690,578	(376,299)	690,578								706,693		707,328	
總資產減流動負債	(376,299)	697,300	(376,299)	697,300								713,415		714,050	

附錄四

經擴大集團及餘下集團
之未經審核備考財務資料

	階段(i)				階段(ii)								
	本集團 於二零一三年 四月三十日之 經審核綜合 財務狀況表	目標集團 於二零一三年 六月三十日之 經審核綜合 財務狀況表	備考調整 附註1 千港元	備考調整 附註2 千港元	備考調整 附註3 千港元	備考調整 附註4 千港元	備考調整 附註5 千港元	備考調整 附註6 千港元	備考調整 附註7 千港元	經擴大集團 之未經審核 備考綜合 財務狀況表	備考調整 附註8a 千港元	備考調整 附註9a 千港元	餘下集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表
資本及儲備													
股本	4,220	503,320	16,880	21,100						524,420			524,420
儲備	(380,519)	(219)	67,520	(500,000)	317,810				(9,796)	(505,204)	(9,365)	9,365	(504,569)
				(4,811)				(374)				1,009	
				4,811									
本公司擁有人應佔權益	(376,299)	503,101								19,216			19,851
非控股權益	—	30,621								30,621			30,621
權益總額	(376,299)	533,722								49,837			50,472
非流動負債													
銀行借貸—於一年後到期	—	163,578								163,578			163,578
可換股債券	—	—	500,000							500,000			500,000
	—	163,578								663,578			663,578
	(376,299)	697,300								713,415			714,050

經 擴 大 集 團 及 餘 下 集 團 之 未 經 審 核 備 考 綜 合 全 面 收 益 表

	階段 (i)		階段 (ii)	
	本集團截至 二零一三年 四月三十日 止年度之 經審核綜合 全面收益表	目標集團截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度之 經審核綜合 全面收益表	經擴大集團之 未經審核備考 綜合全面收益表	餘下集團之 未經審核備考 綜合全面收益表
	千港元	千港元	千港元	千港元
持續經營業務				
營業額	—	497,688	497,688	497,688
銷售成本	—	(305,554)	(305,554)	(305,554)
毛利	—	192,134	192,134	192,134
應付最終控股公司款項豁免	—	—	—	—
應付同系子公司款項豁免	—	—	—	—
應收同系子公司款項減值	—	—	—	—
其他收入	67	2,577	2,644	2,644
根據計劃清償若干負債之收益	—	—	317,810	317,810
可換股債券之公平值變動	—	—	(11,396)	(11,396)
銷售及分銷開支	—	(26,321)	(26,321)	(26,321)
行政開支	(14,267)	(34,484)	(58,547)	(58,547)
經營(虧損)溢利	(14,200)	133,906	416,324	416,324
融資成本	—	—	(10,000)	(10,000)
除稅前(虧損)溢利	(14,200)	133,906	406,324	406,324
稅項	—	(92,263)	(92,263)	(92,263)
持續經營業務年內(虧損)溢利	(14,200)	41,643	314,061	314,061
已終止經營業務				
已終止經營業務年內溢利	57,418	—	18,853	25,900
年內溢利	43,218	41,643	332,914	339,961
其他全面收益：				
換算海外業務而產生之匯兌差額	158	—	158	6
本公司權益股東應佔年內全面收益總額	43,376	41,643	333,072	339,967
			備考調整 附註3 千港元	備考調整 附註9b 千港元
			備考調整 附註6(d) 千港元	備考調整 附註8b 千港元
			備考調整 附註7 千港元	備考調整 附註9b 千港元

經 擴 大 集 團 及 餘 下 集 團 之 未 經 審 核 備 考 綜 合 現 金 流 量 表

	階段(i)					階段(ii)				
	本集團截至 二零一三年 四月三十日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	日經集團截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 附註1 千港元	備考調整 附註2 千港元	備考調整 附註3 千港元	備考調整 附註4 千港元	備考調整 附註5 千港元	備考調整 附註6 千港元	備考調整 附註7 千港元	經擴大集團之 未經審核備考 綜合現金 流量表 千港元	餘下集團之 未經審核備考 綜合現金 流量表 千港元
經營業務										
除稅前溢利										
— 持續經營業務	(14,200)	133,906		317,810			(31,192)	406,324	406,324	
— 已終止經營業務	57,485	—				(38,565)		18,920	8,668	25,900
調整：										
折舊	996	1,120						2,116	(996)	1,120
壞賬撇銷	—	—						—	(347)	(347)
政府補助	—	(125)						(125)	(125)	(125)
利息收入	(3)	(2,248)						(2,251)	3	(2,248)
商譽減值	—	—						38,565		38,565
應收出售集團同系子公司 款項減值	—	—						—	(129)	129
應付最終控股公司款項豁免	—	—						—	5,995	(5,995)
應付同系子公司款項豁免	—	—						—	172	(172)
出售子公司之收益	(61,850)	—						(61,850)		(64,480)
根據計劃清償	—	—						—		—
若干負債之收益	—	—						(317,810)		(317,810)
廠房及設備撇銷	1,052	—						1,052	(1,052)	—
可換股債券之公平值變動	—	—						11,396		11,396
存貨減值	81	—						81	(81)	—
融資成本	—	—						10,000		10,000

附錄四

經擴大集團及餘下集團
之未經審核備考財務資料

	階段(i)					階段(ii)					
	本集團截至 二零一三年 四月三十日 之年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	目標集團截至 二零一二年 十二月 三十一日 之年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	備考調整 附註2 千港元	備考調整 附註3 千港元	備考調整 附註4 千港元	備考調整 附註5 千港元	備考調整 附註6 千港元	備考調整 附註7 千港元	備考調整 附註8 千港元	備考調整 附註9 千港元	餘下集團之 未經審核備考 綜合現金 流量表 千港元
營運資金變動前之經營現金流量	(16,439)	132,653	—	—	—	—	—	—	(991)	—	108,295
存貨減少	991	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
應收貿易賬款、按金及其他應收款項減少(增加)	1,577	(555)	—	—	—	—	—	—	(228)	794	794
持作出售物業增加	—	305,554	—	—	—	—	—	—	—	305,554	305,554
發展中物業增加	—	(356,997)	—	—	—	—	—	—	—	(356,997)	(356,997)
持作買賣投資減少	—	3,242	—	—	—	—	—	—	—	3,242	3,242
應付貿易賬款及其他應付款項增加	10,924	80,819	—	—	—	—	—	—	343	(996)	93,042
										1,952	
經營業務(所耗)所得現金	(2,947)	164,716	—	—	—	—	—	—	—	—	153,930
已付香港利得稅	(209)	—	—	—	—	—	—	—	100	(109)	(109)
已付中國所得稅	(67)	(47,859)	—	—	—	—	—	—	67	(47,859)	(47,859)
已付利息	—	(24,366)	—	—	—	—	—	—	—	(24,366)	(24,366)
經營業務(所耗)所得現金淨額	(3,223)	92,491	—	—	—	—	—	—	—	—	81,596
投資活動											
就收購目標集團所付現金	—	—	—	—	—	—	(500,000)	—	—	—	(500,000)
出售子公司所得款項淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,000	10,000
重組產生之現金流出	—	(498,760)	—	—	—	—	—	—	—	—	(498,760)
向同系子公司墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	(996)	996	—
最終控股公司之墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	1,952	(1,952)	—
購買物業、廠房及設備	(563)	(1,485)	—	—	—	—	—	—	563	—	(1,485)
已抵押存款減少	—	72,058	—	—	—	—	—	—	—	—	72,058
向關連方墊款	—	(55,917)	—	—	—	—	—	—	—	—	(55,917)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	79	—	—	—	—	—	—	—	79	79
出售子公司之銀行透支減少	3,684	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,684
已收利息	—	2,248	—	—	—	—	—	—	(3)	—	2,248
投資活動所得(所耗)現金淨額	3,124	(481,777)	—	—	—	—	—	—	—	—	(968,093)

附錄四

經擴大集團及餘下集團
之未經審核備考財務資料

	階段(i)		階段(ii)	
	本集團截至 二零一三年 四月三十日 年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	目標集團截至 二零一二年 十二月 三十一日 年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	經擴大集團之 未經審核備考 綜合現金 流量表 千港元	餘下集團之 未經審核備考 綜合現金 流量表 千港元
			備考調整 附註6 千港元	備考調整 附註9c 千港元
			備考調整 附註5 千港元	備考調整 附註8 千港元
			備考調整 附註4 千港元	備考調整 附註9a 千港元
			備考調整 附註3 千港元	備考調整 附註9b 千港元
			備考調整 附註2 千港元	備考調整 附註9c 千港元
融資活動				
一名股東之墊款淨額 (向一名股東還款淨額)	3,494	—	(18,224)	(3,494)
向計劃支付現金	—	—	(37,000)	(37,000)
根據公開發售發行股份	—	—	84,400	84,400
發行可換股債券	—	—	500,000	500,000
實繳股本	—	498,760	—	498,760
關連方還款	—	170,844	—	170,844
已籌得銀行借貸	—	174,566	—	174,566
已收政府補助	—	125	—	125
償還銀行借貸	—	(241,275)	—	(241,275)
已付股息	—	(119,702)	—	(119,702)
已付利息	—	—	(10,000)	(10,000)
融資活動所得現金淨額	3,494	483,318	1,005,988	1,002,494
現金及現金等值物增加淨額	3,395	94,032	106,807	115,997
匯率變動之影響	99	—	99	6
於年初之現金及現金等值物	(2,053)	98,083	96,030	95,528
於年終之現金及現金等值物	1,441	192,115	202,936	211,531
現金及現金等值物結餘分析				
銀行結餘及現金	1,467	192,115	202,962	211,557
無抵押銀行透支	(26)	—	(26)	(26)
	1,441	192,115	202,936	211,531

附註：

- 結餘乃摘錄自通函附錄一所載目標集團之會計師報告。摘錄自目標集團綜合財務狀況表之結餘按人民幣1元兌1.2583港元之匯率換算為港元，而摘錄自目標集團綜合全面收益表及綜合現金流量表之結餘則按人民幣1元兌1.2469港元之匯率換算為港元。
- 此調整代表按合資格股東每持有1股現有普通股可獲發四股發售股份之基準，以認購價每股發售股份0.05港元發行1,688,000,000股發售股份(「**公開發售**」)。公開發售之估計所得款項淨額約84,400,000港元乃按預期以認購價每股發售股份0.05港元發行1,688,000,000股發售股份之基準計算。股本約16,880,000港元代表1,688,000,000股每股面值0.01港元之發售股份之面值，而約67,520,000港元之金額則代表包括於公開發售所產生儲備之股份溢價，就1,688,000,000股發售股份而言，股份溢價每股0.04港元代表每股0.05港元減每股面值0.01港元。此調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成任何持續現金流量影響。公開發售詳情載於通函「董事會函件」。
- 本公司董事建議，透過本公司與計劃債權人將分別根據香港法例第32章公司條例訂立之安排計劃(「**香港計劃**」)以及根據開曼群島公司法(二零零七年修訂版)訂立之安排計劃(「**開曼計劃**」)，連同香港計劃於以下統稱為「**該等計劃**」方式，清償應付本公司若干債權人(「**計劃債權人**」)之所有款項。根據該等計劃，以下款額將以現金付款37,000,000港元全數償還。

	千港元
應付貿易賬款及其他應付款項	6,795
擔保人責任及潛在索償之應計負債	347,989
無抵押銀行透支	26
	<u>354,810</u>

償還債務將產生收益317,810,000港元，當中假設已於建議交易完成日期(即二零一二年五月一日或二零一三年四月三十日)償還債務。該調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成任何持續收益表影響及現金流量影響。該等計劃之詳情載於通函「董事會函件」。

- 根據通函「董事會函件」所載「公開發售及發行可換股債券之所得款項用途」一節，簡志堅先生(「**簡先生**」)授予本公司股東貸款約18,224,000港元，已用作本集團一般營運資金，將於公開發售完成後全數償還。該調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成任何持續現金流量影響。
- 根據認購協議，將分別向與南京豐盛產業控股集團有限公司(「**賣方**」)及目標公司之最終控股公司)之一致行動人士Magnolia Wealth International Limited(「**Magnolia Wealth**」)及簡先生發行本金額約420,000,000港元及80,000,000港元之可換股債券(「**可換股債券**」)，每年應付年利率2%之利息。可換股債券將於自發行日期起計五年內到期，並可於自可換股債券發行日期起至到期日前五個營業日當日止期間內任何營業日轉換。可換股債券之換股價已訂為每股0.05港元。除非事先已根據其條件轉換、贖回、購買或註銷，本公司將於可換股債券之證書

原件向本公司呈交後，於到期日按其以港元計值之未償還本金贖回可換股債券。此外，本公司並無權利於可換股債券發行日期後任何時間提早贖回可換股債券。

就編製未經審核備考綜合財務狀況表而言，可換股債券於初步確認時根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」分類為指定按公平值計入損益之金融負債。約500,000,000港元之金額於未經審核備考綜合財務狀況表確認為非流動負債，可換股債券持有人不可要求本公司於可換股債券到期前清償可換股債券。

於初步確認時，可換股債券以公平值計量並隨後於報告期末按公平值計入損益計量。

6. 此備考調整反映本公司以推定代價約584,400,000港元收購目標集團全部股權。推定代價將以現金500,000,000港元及本公司根據公開發售發行84,400,000港元之新普通股清償，詳情載於下文附註6(a)。
- 6(a). 假設概無本公司現有股東承購彼等各自於公開發售項下之發售股份配額(附註2)，而包銷商(即Magnolia Wealth)承購全部1,688,000,000股發售股份，Magnolia Wealth將持有本公司共80%股權。根據香港財務報告準則第3號，建議收購事項被視為反向收購並以反向收購會計法入賬。

就編製備考綜合財務狀況表而言，建議收購事項之議價購買收益乃按猶如建議收購事項已於二零一三年四月三十日完成而計算。詳情載於通函「董事會函件」內「本公司股權架構變動」一節。

建議收購事項所產生議價購買收益

	千港元	千港元
反向收購成本(84,400,000港元/80%*20%)		21,100
減：本集團之可識別資產及負債於二零一三年四月三十日之公平值(附註)	(376,299)	
根據該等計劃清償若干負債之收益	317,810	
公開發售之現金所得款項	84,400	25,911
		<u>4,811</u>
議價購買收益		<u>4,811</u>

附註：本集團之可識別資產及負債於二零一三年四月三十日之賬面值摘錄自本公司所刊發截至二零一三年四月三十日止之年報，假設本集團可識別資產及負債之賬面值與公平值相若。

由於本集團之資產、負債及或然負債於建議收購事項完成日期之實際公平值與編製上文所呈列未經審核備考財務狀況表所用估計公平值有所不同，於上述建議收購事項完成時，將須評估本集團可識別資產淨值及負債淨額之公平值，故建議收購事項產生之實際財務狀況可能與本附註所示財務狀況有重大差異。

目標公司將就本集團建議收購事項應用購買會計法。反向收購成本被視為目標公司已產生，價值相等於向本公司擁有人發行之經擴大集團20%股權，按本公司已發行股份於建議收購事項完成日期之公平值計算，即每股0.05港元，乃假設該公平值相等於公開發售價及可換

股債券換股價。就編製備考綜合財務狀況表而言，建議收購事項之股份代價84,400,000港元被視為經擴大集團之80%股權於二零一三年四月三十日之公平值。因此，反向收購成本相當於經擴大集團之20%股權於二零一三年四月三十日之公平值，按比例計算為21,100,000港元，猶如建議收購事項已於二零一三年四月三十日進行。

根據香港財務報告準則第3號，議價購買收益約4,811,000港元於綜合全面收益表即時確認，猶如建議收購事項已於二零一三年四月三十日進行。

- 6(b). 於備考綜合財務狀況表項下本公司股本及收購前儲備之備考調整分別21,100,000港元及4,811,000港元將於綜合賬目時對銷，猶如建議交易已於二零一三年四月三十日完成。

上述本公司股本及收購前儲備之詳情載列如下，假設公開發售及安排計劃已於二零一三年四月三十日完成：

	股本 千港元	收購前儲備 千港元
於二零一三年四月三十日之結餘	4,220	(380,519)
公開發售之現金所得款項	16,880	67,520
根據該等計劃清償若干負債之收益	—	317,810
	<u>21,100</u>	<u>4,811</u>

- 6(c). 結餘500,000,000港元將於完成日期支付並計入反向收購儲備，猶如建議收購事項已於二零一三年四月三十日進行。該款額代表於完成日期向會計收購方股東作出之現金分派。

- 6(d). 就編製備考綜合全面收益表及綜合現金流量表而言，建議收購事項之商譽乃按猶如建議收購事項已於二零一二年五月一日完成而計算。詳情載於通函「董事會函件」內「本公司股權架構變動」一節。

建議收購事項所產生商譽

	千港元	千港元
反向收購成本(84,400,000港元/80%*20%)		21,100
減：本集團之可識別資產及負債於二零一三年四月三十日之公平值(附註)	(419,675)	
根據該等計劃清償若干負債之收益	317,810	
公開發售之現金所得款項	84,400	(17,465)
建議收購事項所產生商譽		<u>38,565</u>

附註：本集團之可識別資產及負債於二零一二年五月一日之賬面值摘錄自本公司所刊發截至二零一二年四月三十日止之年報，假設本集團可識別資產及負債之賬面值與其公平值相若。

建議收購事項於完成日期所產生商譽獲分配至製造、銷售及買賣家用電器之現金產生單位(「現金產生單位」)。根據目標公司董事所提供現金流量預測，現金產生單位之可收回金額

遠遠低於其賬面值。因此，於建議收購事項完成日期已就商譽悉數確認減值虧損約38,565,000港元。

此調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成任何持續收益表影響及現金流量影響。

7. 備考調整指以下各項：

- (a) 就編製未經審核備考全面收益表及未經審核備考現金流量表而言，本公司董事假設可換股債券已於二零一二年五月一日發行。調整約11,396,000港元相當於指定計入損益之可換股債券於二零一二年五月一日及二零一三年四月三十日(即發行日期後一年)之公平值分別約500,000,000港元及約511,396,000港元之間之指定計入損益之可換股債券公平值變動。可換股債券於二零一三年四月三十日(即發行日期後一年)之公平值由本公司董事參考與本公司並無關連之獨立合資格專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司作出之估值而釐定。

此調整將對經擴大集團及餘下集團構成持續收益表影響及現金流量影響，而實際金額將根據可換股債券之公平值變動而有所不同。

本公司董事將於各財務報告期末評估可換股債券之公平值。

- (b) 假設可換股債券於二零一二年五月一日發行，調整約10,000,000港元相當於本集團就截至二零一三年四月三十日止年度向可換股債券持有人所支付利息。該未經審核備考調整將對經擴大集團及餘下集團構成持續收益表影響及現金流量表影響。
- (c) 假設建議交易已於二零一三年四月三十日完成，與建議交易有關之估計成本9,796,000港元將以現金支付。
- (d) 截至二零一三年四月三十日止年度之調整約9,796,000港元相當於與建議交易有關之估計成本。此調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成任何持續收益表影響及現金流量影響。
8. 於二零一三年四月五日，本公司與於香港註冊成立並由一名本公司若干子公司董事全資實益擁有之鵬利製造有限公司(「買方」)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意於完成時出售而買方有條件同意購買出售集團，代價10,000,000港元將於完成時以現金清償。
- 8(a). 假設建議出售事項已於二零一三年四月三十日完成，調整反映剔除出售集團之資產及負債。出售集團於二零一三年四月三十日之資產及負債款額乃摘錄自通函附錄三所載出售集團之財務資料。

出售集團分類為持作出售之資產及負債如下：

	千港元
資產	
物業、廠房及設備	4,616
存貨	2,598
應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項	4,881
銀行結餘及現金	1,405
	<u>13,500</u>
負債	
應付貿易賬款及其他應付款項	3,311
應付稅項	824
	<u>4,135</u>
資產淨值	<u><u>9,365</u></u>

- 8(b). 調整指自本集團截至二零一三年四月三十日止年度之綜合全面收益表(摘錄自通函附錄三所載出售集團之財務資料)剔除出售集團應佔營業額、銷售成本、其他收入、開支、與最終控股公司及同系子公司之結餘減值及豁免以及換算海外業務而產生之匯兌差額，猶如建議出售事項已於二零一二年五月一日完成。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續收益表影響。

與出售集團有關之業績如下：

	千港元
營業額	(22,545)
銷售成本	20,826
其他收入	(26)
銷售及分銷開支	951
行政開支	5,144
稅項	67
	<u>4,417</u>
換算海外業務而產生之匯兌差額	<u><u>(152)</u></u>

應收同系子公司款項減值、應付最終控股公司款項豁免及應付同系子公司款項豁免分別約為129,000港元、5,995,000港元及172,000港元，詳情載於附註9(b)(ii)。

- 8(c). 調整反映剔除出售集團截至二零一三年四月三十日止年度之現金流量(摘錄自通函附錄三所載出售集團之財務資料)，猶如建議出售事項已於二零一二年五月一日完成。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續現金流量表影響。

- 9(a). 出售集團於二零一三年四月三十日之資產淨值乃摘錄自通函附錄三所載出售集團之財務資料。調整指出售之未經審核估計虧損，猶如建議出售事項已於二零一三年四月三十日完成，有關計算如下：

	千港元
以現金清償之代價	10,000
減：出售集團之資產淨值#	(9,365)
建議出售事項完成後解除之匯兌儲備	374
	374
出售子公司之收益	1,009

出售集團資產及負債之最終金額與建議出售事項之虧損或有別於上文呈列之款額。調整將不會對經擴大集團構成持續收益表影響。

- 9(b). (i) 於二零一二年五月一日，出售集團於二零一二年五月一日之資產淨值7,592,000港元乃摘錄自通函附錄三所載出售集團之財務資料，假設出售子公司結果之計算基準與上文附註9(a)相同，出售子公司之虧損約為2,630,000港元，差額約222,000港元乃源於建議出售事項完成後解除之匯兌儲備。

出售子公司之收益

	千港元
已收代價	10,000
所出售資產淨值	(7,592)
出售時解除匯兌儲備	222
	222
出售子公司之收益	2,630

- (ii) 應收同系子公司款項減值、應付最終控股公司款項豁免及應付同系子公司款項豁免分別約129,000港元、5,995,000港元及172,000港元將於綜合賬目時對銷，猶如建議出售事項已於二零一二年五月一日進行。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續收益表影響。

- 9(c). (i) 調整約10,000,000港元相當於本集團自買方收取之現金代價，假設建議出售事項已於二零一二年五月一日完成。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續現金流量表影響。

- (ii) 「應收出售集團同系子公司款項減值」、「應付最終控股公司款項豁免」及「應付同系子公司款項豁免」分別約129,000港元、5,995,000港元及172,000港元之現金流量影響將於綜合賬目時對銷，猶如建議出售事項已於二零一二年五月一日進行。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續現金流量表影響。

- (iii) 「向同系子公司墊款」約996,000港元之現金流量影響於截至二零一三年四月三十日止年度重新分類至「應付貿易賬款及其他應付款項增加」，猶如建議出售事項已於二零一二年五月一日進行。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續現金流量表影響。

(iv) 「最終控股公司之墊款」約1,952,000港元之現金流量影響於截至二零一三年四月三十日止年度重新分類至「應付貿易賬款及其他應付款項增加」，猶如建議出售事項已於二零一二年五月一日進行。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續現金流量表影響。

10. 本公司權益持有人應佔餘下集團之未經審核備考資產淨值及本公司權益持有人應佔餘下集團之未經審核備考每股資產淨值分別約為19,851,000港元及0.009港元，乃根據摘錄自經擴大集團及餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表之數字計算如下，猶如建議交易及建議出售事項已於二零一三年四月三十日完成：

	千港元
餘下集團之備考資產淨值	50,472
減：非控股權益	<u>30,621</u>
本公司權益持有人應佔備考資產淨值	<u><u>19,851</u></u>
除：	
本公司於二零一三年四月三十日發行在外之422,000,000股普通股 以及本公司將於建議交易及建議出售事項完成後發行之 1,688,000,000股普通股	2,110,000,000
本公司權益持有人應佔備考每股資產淨值(港元)	0.009

11. 概無作出其他調整以反映本集團於二零一三年四月三十日後之任何經營業績及其他交易。

經擴大集團及餘下集團之未經審核備考財務資料報告(情況I)



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

有關編製備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致匯多利國際控股有限公司列位董事

吾等已完成核證委聘，就匯多利國際控股有限公司(「貴公司」)董事所編製 貴公司及其子公司(以下統稱為「貴集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一三年四月三十日之備考綜合財務狀況表、截至二零一三年四月三十日止年度之備考綜合全面收益表及備考綜合現金流量表連同相關附註，載於 貴公司所刊發日期為二零一三年十月二十八日之通函(「通函」)第IV-1至IV-16頁。 貴公司董事編製備考財務資料所遵循適用準則於通函第IV-1至IV-16頁載述。

備考財務資料由 貴公司董事編製，旨在說明建議公開發售、建議發行可換股債券、債務重組、收購南京豐盛資產管理有限公司(「目標公司」)及其子公司(以下統稱為「目標集團」)全部股權(「建議收購事項」)(建議公開發售、建議發行可換股債券、債務重組及建議收購事項以下統稱為「建議交易」)以及出售堅東控股有限公司及其子公司(「出售集團」)全部股權(「建議出售事項」)對 貴集團於二零一三年四月三十日之財務狀況以及截至二零一三年四月三十日止年度之財務表現及現金流量所構成影響，猶如建議交易及建議出售事項已分別於二零一三年四月三十日及二零一二年五月一日進行。作為其中一項程序， 貴公司董事已從 貴集團截至二零一三年四月三十日止年度之綜合財務報表(大信梁學濂(香港)會計師事務所已就此刊發審核報告)中摘取 貴集團之財務狀況、財務表現及現金流量資料。

董事就備考財務資料須承擔之責任

貴公司董事須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，並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

申報會計師之責任

根據上市規則第4章第29(7)段之規定，吾等之責任乃就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用任何財務資料發表之任何報告，除於發出日期之報告收件人外，吾等概不會對任何人士承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入章程文件之備考財務資料作出報告之核證委聘」進行委聘工作。此準則規定申報會計師遵循道德規定，並規劃及執行程序，從而合理確定貴公司董事有否根據上市規則第4章第29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

就是項委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製備考財務資料所採用任何歷史財務資料之任何報告或意見，吾等亦無於工作過程中對編製備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料純粹旨在說明建議交易及建議出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如建議交易及建議出售事項已於選定作說明用途之較早日期進行。因此，吾等不會保證建議交易及建議出售事項於二零一三年四月三十日或二零一二年五月一日之實際結果將一如所呈列者。

報告備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製之合理核證委聘工作涉及多項程序，旨在評估貴公司董事於編製備考財務資料時採用之適用準則有否提供就呈列事件或交易直接應佔重大影響而言屬合理之基礎，以及取得有關下列各項之足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 備考財務資料反映未經調整財務資料是否已妥為應用該等調整。

經選定程序取決於申報會計師之判斷，當中考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、編製備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- (b) 該基準符合貴集團之會計政策；及
- (c) 調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之備考財務資料而言屬恰當。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃漢基

執業證書編號：P05591

香港

二零一三年十月二十八日

經擴大集團及餘下集團之未經審核備考財務資料(情況II)

(假設所有現有股東(簡先生除外)承購彼等各自於公開發售項下之發售股份配額並即時轉換所有可換股債券)

隨附之未經審核備考綜合財務狀況表、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(「未經審核備考財務資料」)乃為說明建議公開發售、建議發行可換股債券、債務重組、收購南京豐盛資產管理有限公司(「目標公司」)及其子公司(以下統稱為「目標集團」)全部股權(「建議收購事項」)以及出售堅東控股有限公司及其子公司(「出售集團」)全部股權(「建議出售事項」)可能對匯多利國際控股有限公司(「本公司」)及其子公司(以下統稱為「本集團」)財務資料構成之影響而編製(建議公開發售、發行可換股債券、債務重組及建議收購事項以下統稱為「建議交易」)。緊隨建議交易完成後之本集團稱為「經擴大集團」，而不包括出售集團的經擴大集團以下則稱為「餘下集團」。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)，建議收購事項按反向收購會計法入賬，而目標公司則為建議收購事項之會計收購方；本公司則為會計收購對象。建議收購事項被視為「反向收購交易」。建議交易及建議出售事項之詳情，載於本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函(「通函」)。

經擴大集團

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據(1)本集團於二零一三年四月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司所刊發日期為二零一三年七月三十日之截至二零一三年四月三十日止年報)及(2)目標集團截至二零一三年六月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄一所載目標集團之會計師報告)而編製，並根據相關附註所述備考調整作出調整，猶如建議交易已於二零一三年四月三十日完成。

經擴大集團之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根據(1)本集團截至二零一三年四月三十日止年度之經審核綜合全面收益表及綜合現金流量表(摘錄自本公司所刊發日期為二零一三年七月三十日之截至二零一三年四月三十日止年報)及(2)目標集團截至二零一二年十二月三十一

日止年度之經審核綜合全面收益表及綜合現金流量表(摘錄自本通函附錄一所載目標集團之會計師報告)而編製，並根據相關附註所述備考調整作出調整，猶如建議交易已於二零一二年五月一日完成。

餘下集團

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據經擴大集團於二零一三年四月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表而編製，並根據相關附註所述備考調整作出調整，猶如建議出售事項已於二零一三年四月三十日完成。

餘下集團之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根據經擴大集團截至二零一三年四月三十日止年度之未經審核綜合全面收益表及綜合現金流量表而編製，並根據相關附註所述備考調整作出調整，猶如建議出售事項已於二零一二年五月一日完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料分兩階段呈列，分別說明(i)建議交易之影響及(ii)建議出售事項之影響。

未經審核備考財務資料乃根據大量假設、估計、不確定因素及目前所得資料而編製，僅供說明用途。因此，基於其假設性質使然，未必能夠真實反映假設建議交易及建議出售事項已於二零一三年四月三十日或二零一二年五月一日(視適用情況而定)或未來任何日期完成下經擴大集團及餘下集團之財務狀況、經營業績或現金流量。

經 擴 大 集 團 及 餘 下 集 團 之 未 經 審 核 備 考 綜 合 財 務 狀 況 表

	本集團		階段(i)						階段(ii)			
	於二零一三年 四月三十日之 經審核綜合 財務狀況表	目標集團 於二零一三年 六月三十日之 經審核綜合 財務狀況表	備考調整 附註1 千港元	備考調整 附註2 千港元	備考調整 附註3 千港元	備考調整 附註4 千港元	備考調整 附註5 千港元	備考調整 附註6 千港元	備考調整 附註7 千港元	備考調整 附註8a 千港元	備考調整 附註9a 千港元	餘下集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表
非流動資產												
物業、廠房及設備	—	2,890										2,890
遞延稅項資產	—	3,832										3,832
	—	6,722										6,722
流動資產												
持作買賣投資	—	503										503
應收貿易賬款、預付款項、 按金及其他應收款項	290	111,172										111,462
應收關連方款項	—	7,853										7,853
預繳稅項	—	8,564										8,564
發展中物業	—	1,663,578										1,663,578
持作出售物業	—	232,136										232,136
已抵押銀行存款	—	14,087										14,087
銀行結餘及現金	62	194,775	84,400	(18,224)	(37,000)	(500,000)	(9,796)	500,000	(500,000)	10,000		224,217
	352	2,232,668										2,262,400

附 錄 四

經 擴 大 集 團 及 餘 下 集 團
之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

	本集團					目標集團					階段 (i)					階段 (ii)							
	於二零一三年四月三十日之經審核綜合財務狀況表	千港元	於二零一三年六月三十日之經審核綜合財務狀況表	千港元	附註1	備考調整	附註2	備考調整	附註3	備考調整	附註4	備考調整	附註5	備考調整	附註6	備考調整	附註7	備考調整	附註8	備考調整	附註9a	餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表	千港元
分類為持作出售之資產	13,500	—	13,500	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	13,852	2,232,668	13,852	2,232,668	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,262,400	
流動負債																							
應付貿易賬款及其他應付款項	38,001	1,175,182	38,001	1,175,182	—	—	—	(6,795)	—	(18,224)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,188,164	
應付稅項	—	72,668	—	72,668	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	72,668	
應付關連方款項	—	76,554	—	76,554	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	76,554	
擔保人責任及潛在索償之應計負債	347,989	—	347,989	—	—	—	—	(347,989)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
銀行借貸—於一年內到期	—	217,686	—	217,686	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	217,686	
無抵押銀行透支	26	—	26	—	—	—	—	(26)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	386,016	1,542,090	386,016	1,542,090	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,555,072	
與持作出售資產直接相關之負債	4,135	—	4,135	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	390,151	1,542,090	390,151	1,542,090	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,555,072	
流動(負債淨額)資產淨值	(376,299)	690,578	(376,299)	690,578	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	707,328	
總資產減流動負債	(376,299)	697,300	(376,299)	697,300	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	714,050	

附 錄 四

經 擴 大 集 團 及 餘 下 集 團
之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

	階 段 (i)					階 段 (ii)					
	本集團 於二零一三年 四月三十日之 經審核綜合 財務狀況表 千港元	目標集團 於二零一三年 六月三十日之 經審核綜合 財務狀況表 千港元	備考調整 附註1 千港元	備考調整 附註2 千港元	備考調整 附註3 千港元	備考調整 附註4 千港元	備考調整 附註5 千港元	備考調整 附註6 千港元	備考調整 附註7 千港元	經擴大集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元	餘下集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
資本及儲備											
股本	4,220	503,320	16,880	155,061	100,000	(121,100)	400,000	(9,796)	658,381	658,381	658,381
儲備	(380,519)	(219)	67,520	(404,811)	317,810	(500,000)	370,850	(9,365)	(139,165)	(138,550)	(138,550)
本公司擁有人應佔權益	(376,299)	503,101		400,000				(374)			519,851
非控股權益	—	30,621		(500,000)				1,009			30,621
權益總額	(376,299)	533,722		370,850							550,472
非流動負債											
銀行借貸—於一年後到期	—	163,578								163,578	163,578
可換股債券	—	—	500,000	(500,000)						—	—
	—	163,578								163,578	163,578
	(376,299)	697,300								713,415	714,050

經擴大集團及餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

附錄四

經擴大集團及餘下集團
之未經審核備考財務資料

	階段(i)		階段(ii)					
	本集團截至 二零一三年 四月三十日 年度之經審核 綜合全面收益表 千港元	目標集團截至 二零一二年 十二月三十一日 年度之經審核 綜合全面收益表 附註1 千港元	備考調整 附註3 千港元	備考調整 附註6 千港元	備考調整 附註7 千港元	備考調整 附註8b 千港元	備考調整 附註9b 千港元	餘下集團之 未經審核 備考綜合 全面收益表 千港元
持續經營業務								
營業額	—	497,688	—	—	—	—	—	497,688
銷售成本	—	(305,554)	—	(305,554)	—	—	—	(305,554)
毛利	—	192,134	—	192,134	—	—	—	192,134
應付最終控股公司款項豁免	—	—	—	—	—	(5,995)	5,995	—
應付同系子公司款項豁免	—	—	—	—	—	(172)	172	—
應收同系子公司款項減值	—	—	—	—	—	129	(129)	—
其他收入	67	2,577	—	2,644	—	—	—	2,644
根據計劃清償若干負債之收益	—	—	317,810	317,810	—	—	—	317,810
銷售及分銷開支	—	(26,321)	—	(26,321)	—	—	—	(26,321)
行政開支	(14,267)	(34,484)	—	(9,796)	—	—	—	(58,547)
經營(虧損)溢利	(14,200)	133,906	—	427,720	—	—	—	427,720
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—
除稅前(虧損)溢利	(14,200)	133,906	—	427,720	—	—	—	427,720
稅項	—	(92,263)	—	(92,263)	—	—	—	(92,263)
持續經營業務年內(虧損)溢利	(14,200)	41,643	—	335,457	—	—	—	335,457
已終止經營業務								
已終止經營業務年內溢利	57,418	—	—	327,474	—	4,417	2,630	391,939
年內溢利	43,218	41,643	—	720,349	—	—	—	727,396
其他全面收益：								
換算海外業務而產生之匯兌差額	158	—	—	158	—	(152)	—	6
本公司權益股東應佔年內全面收益總額	43,376	41,643	—	720,507	—	—	—	727,402

經 擴 大 集 團 及 餘 下 集 團 之 未 經 審 核 備 考 綜 合 現 金 流 量 表

目 標 集 團 截 至 二 零 一 二 年 十 二 月 三 十 一 日 止 年 度 之 經 審 核 綜 合 現 金 流 量 表 附 註 1 千 港 元	階 段 (i)					階 段 (ii)		餘 下 集 團 之 未 經 審 核 備 考 綜 合 現 金 流 量 表 千 港 元
	本 集 團 截 至 二 零 一 三 年 四 月 三 十 日 止 年 度 之 經 審 核 綜 合 現 金 流 量 表 千 港 元	備 考 調 整 附 註 2 千 港 元	備 考 調 整 附 註 3 千 港 元	備 考 調 整 附 註 4 千 港 元	備 考 調 整 附 註 5 千 港 元	備 考 調 整 附 註 6 千 港 元	備 考 調 整 附 註 7 千 港 元	
經 營 業 務								
除 稅 前 溢 利								
— 持 續 經 營 業 務	(14,200)		317,810			(9,796)	427,720	427,720
— 已 終 止 經 營 業 務	57,485				327,474		384,959	391,939
調 整：								
折 舊	996						2,116	1,120
壞 賬 撇 銷	—						—	(347)
政 府 補 助	—						(125)	(125)
利 息 收 入	(3)						(2,251)	(2,248)
議 價 購 買 收 益	—				(327,474)		(327,474)	(327,474)
應 收 出 售 集 團 同 系 子 公 司 款 項 減 值	—						—	—
應 付 最 終 控 股 公 司 款 項 豁 免	—						(129)	129
應 付 同 系 子 公 司 款 項 豁 免	—						5,995	(5,995)
出 售 子 公 司 之 收 益	—						172	(172)
根 據 計 劃 清 償 若 干 負 債 之 收 益	(61,850)						(61,850)	(64,480)
廠 房 及 設 備 撇 銷	—		(317,810)				(317,810)	(317,810)
存 貨 減 值	1,052						1,052	—
	81						81	(81)

附 錄 四

經 擴 大 集 團 及 餘 下 集 團
之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

	階 段 (i)					階 段 (ii)				
	本集團截至 二零一三年 四月三十日 年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	目 標 集 團 截 至 二 零 一 二 年 十 二 月 份 三 十 一 日 止 年 度 之 經 審 核 綜 合 現 金 流 量 表 附 註 1 千 港 元	備 考 調 整 附 註 2 千 港 元	備 考 調 整 附 註 3 千 港 元	備 考 調 整 附 註 4 千 港 元	備 考 調 整 附 註 5 千 港 元	備 考 調 整 附 註 6 千 港 元	備 考 調 整 附 註 7 千 港 元	經 擴 大 集 團 之 未 經 審 核 備 考 綜 合 現 金 流 量 表 千 港 元	餘 下 集 團 之 未 經 審 核 備 考 綜 合 現 金 流 量 表 千 港 元
營運資金變動前之經營現金流量	(16,439)	132,653							106,418	108,295
存貨減少	991	—						(991)	991	—
應收貿易賬款、按金及 其他應收款項減少(增加)	1,577	(555)						(228)	1,022	794
持作出售物業減少	—	305,554							305,554	305,554
發展中物業增加	—	(356,997)							(356,997)	(356,997)
持作買賣投資減少	—	3,242							3,242	3,242
應付貿易賬款及 其他應付款項增加	10,924	80,819							91,743	93,042
經營業務(所耗)所得現金	(2,947)	164,716							151,973	153,930
已付香港利得稅	(209)	—							(209)	(109)
已付中國所得稅	(67)	(47,859)							(47,926)	(47,859)
已付利息	—	(24,366)							(24,366)	(24,366)
經營業務(所耗)所得現金淨額	(3,223)	92,491							79,472	81,596

	階段(i)		階段(ii)	
	本集團截至 二零一三年 四月三十日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	目標集團截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 附註1 千港元	經擴大集團之 未經審核備考 綜合現金 流量表 千港元	餘下集團之 未經審核備考 綜合現金 流量表 千港元
投資活動				
就收購目標集團所付現金	—	—	(500,000)	(500,000)
出售子公司所得款項淨額	—	—	—	10,000
重組產生之現金流出	—	(498,760)	(498,760)	(498,760)
向同系子公司墊款	—	—	—	996
最終控股公司之墊款	—	—	—	(1,952)
購買物業、廠房及設備	(563)	(1,485)	(2,048)	563
已抵押存款減少	—	72,058	72,058	72,058
向關連方墊款	—	(55,917)	(55,917)	(55,917)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	79	79	79
出售子公司之銀行透支減少	3,684	—	3,684	3,684
已收利息	3	2,248	2,251	2,248
	3,124	(481,777)	(978,653)	(968,093)
投資活動所得(所耗)現金淨額	3,124	(481,777)	(978,653)	(968,093)

附 錄 四

經 擴 大 集 團 及 餘 下 集 團
之 未 經 審 核 備 考 財 務 資 料

	階段 (i)		階段 (ii)	
	本集團截至 二零一三年 四月三十日 年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	目標集團截至 二零一二年 十二月 三十一日 年度之 經審核綜合 現金流量表 附註1 千港元	經擴大集團之 未經審核備考 綜合現金 流量表 千港元	餘下集團之 未經審核備考 綜合現金 流量表 千港元
融資活動				
一名股東之墊款淨額 (向一名股東還款淨額)	3,494	—	(14,730)	(18,224)
向計劃支付現金	—	—	(37,000)	(37,000)
根據公開發售發行股份	—	—	84,400	84,400
發行可換股債券	—	—	500,000	500,000
實繳股本	—	498,760	498,760	498,760
關連方還款	—	170,844	170,844	170,844
已籌得銀行借貸	—	174,566	174,566	174,566
已收政府補助	—	125	125	125
償還銀行借貸	—	(241,275)	(241,275)	(241,275)
已付股息	—	(119,702)	(119,702)	(119,702)
融資活動所得現金淨額	3,494	483,318	1,015,988	1,012,494
現金及現金等值物增加淨額	3,395	94,032	116,807	125,997
匯率變動之影響	99	—	99	6
於年初之現金及現金等值物	(2,053)	98,083	96,030	95,528
於年終之現金及現金等值物	1,441	192,115	212,936	221,531
現金及現金等值物結餘分析				
銀行結餘及現金	1,467	192,115	212,962	221,557
無抵押銀行透支	(26)	—	(26)	(26)
	1,441	192,115	212,936	221,531

附註：

- 結餘乃摘錄自通函附錄一所載目標集團之會計師報告。摘錄自目標集團綜合財務狀況表之結餘按人民幣1元兌1.2583港元之匯率換算為港元，而摘錄自目標集團綜合全面收益表及綜合現金流量表之結餘則按人民幣1元兌1.2469港元之匯率換算為港元。
- 此調整代表按合資格股東每持有1股現有普通股可獲發四股發售股份之基準，以認購價每股發售股份0.05港元發行1,688,000,000股發售股份(「**公開發售**」)。公開發售之估計所得款項淨額約84,400,000港元乃按預期以認購價每股發售股份0.05港元發行1,688,000,000股發售股份之基準計算。股本約16,880,000港元代表1,688,000,000股每股面值0.01港元之發售股份之面值，而約67,520,000港元之金額則代表包括於公開發售所產生儲備之股份溢價，就1,688,000,000股發售股份而言，股份溢價每股0.04港元代表每股0.05港元減每股面值0.01港元。此調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成任何持續現金流量影響。公開發售詳情載於通函「董事會函件」。
- 本公司董事建議，透過本公司與計劃債權人將分別根據香港法例第32章公司條例訂立之安排計劃(「**香港計劃**」)以及根據開曼群島公司法(二零零七年修訂版)訂立之安排計劃(「**開曼計劃**」)，連同香港計劃於以下統稱為「**該等計劃**」方式，清償應付本公司若干債權人(「**計劃債權人**」)之所有款項。根據該等計劃，以下款額將以現金付款37,000,000港元全數償還。

	千港元
應付貿易賬款及其他應付款項	6,795
擔保人責任及潛在索償之應計負債	347,989
無抵押銀行透支	26
	<u>354,810</u>

償還債務將產生收益317,810,000港元，當中假設已於建議交易完成日期(即二零一二年五月一日或二零一三年四月三十日)償還債務。該調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成任何持續收益表影響及現金流量影響。該等計劃之詳情載於通函「董事會函件」。

- 根據通函「董事會函件」所載「公開發售及發行可換股債券之所得款項用途」一節，簡志堅先生(「**簡先生**」)授予本公司股東貸款約18,224,000港元，已用作本集團一般營運資金，將於公開發售完成後全數償還。該調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成任何持續現金流量影響。
- 根據認購協議，將分別向與南京豐盛產業控股集團有限公司(「**賣方**」)及目標公司之最終控股公司)之一致行動人士Magnolia Wealth International Limited(「**Magnolia Wealth**」)及簡先生發行本金額約420,000,000港元及80,000,000港元之可換股債券(「**可換股債券**」)，每年應付年利率2%之利息。可換股債券將於自發行日期起計五年內到期，並可於自可換股債券發行日期起至到期日前五個營業日當日止期間內任何營業日轉換。可換股債券之換股價已訂為每股0.05港元。除非事先已根據其條件轉換、贖回、購買或註銷，本公司將於可換股債券之證書

原件向本公司呈交後，於到期日按其以港元計值之未償還本金贖回可換股債券。此外，本公司並無權利於可換股債券發行日期後任何時間提早贖回可換股債券。

就編製未經審核備考綜合財務狀況表而言，可換股債券於初步確認時根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」分類為指定按公平值計入損益之金融負債。約500,000,000港元之金額於未經審核備考綜合財務狀況表確認為非流動負債，可換股債券持有人不可要求本公司於可換股債券到期前清償可換股債券。

於初步確認時，可換股債券以公平值計量並隨後於報告期末按公平值計入損益計量。

6. 此備考調整反映本公司以推定代價約530,410,000港元收購目標集團全部股權。推定代價將以現金500,000,000港元、本公司根據公開發售發行30,410,000港元之新普通股及Magnolia Wealth所持420,000,000港元之可換股債券轉換時發行之8,400,000,000股普通股清償，詳情載於下文附註6(a)及6(b)。
- 6(a). 假設(i)所有現有股東(簡先生除外)承購彼等各自於公開發售項下之發售股份配額(Magnolia Wealth將承購608,200,000股普通股)及(ii) Magnolia Wealth及簡先生所持全部可換股債券將於建議交易完成後轉換(將向Magnolia Wealth發行8,400,000,000股普通股)，Magnolia Wealth及簡先生將持有本公司經發行1,688,000,000股發售股份及10,000,000,000股兌換股份後擴大之股權分別74.39%及14.47%。根據香港財務報告準則第3號，建議收購事項被視為反向收購並以反向收購會計法入賬。

就編製備考綜合財務狀況表而言，建議收購事項之議價購買收益乃按猶如建議收購事項已於二零一三年四月三十日完成而計算。詳情載於通函「董事會函件」內「本公司股權架構變動」一節。

建議收購事項所產生議價購買收益

	千港元	千港元
反向收購成本(450,410,000港元/74.39%*25.61%)		155,061
減：本集團之可識別資產及負債於二零一三年四月三十日之公平值(附註)	(376,299)	
轉換可換股債券	500,000	
根據該等計劃清償若干負債之收益	317,810	
公開發售之現金所得款項	84,400	525,911
		<u>370,850</u>
議價購買收益		<u>370,850</u>

附註：本集團之可識別資產及負債於二零一三年四月三十日之賬面值摘錄自本公司所刊發截至二零一三年四月三十日止之年報，假設本集團可識別資產及負債之賬面值與公平值相若。

由於本集團之資產、負債及或然負債於建議收購事項完成日期之實際公平值與編製上文所呈列未經審核備考財務狀況表所用估計公平值有所不同，於上述建議收購事項完成時，將須評估本集團可識別資產淨值及負債淨額之公平值，故建議收購事項產生之實際財務狀況可能與本附註所示財務狀況有重大差異。

目標公司將就本集團建議收購事項應用購買會計法。反向收購成本被視為目標公司已產生，價值相等於向本公司擁有人發行之經擴大集團25.61%股權，即本公司3,101,800,000股普通股，相當於於可換股債券轉換及公開發售完成後，Magnolia Wealth以外所有股東持有之股份數目，亦即本公司全數12,110,000,000股普通股與Magnolia Wealth所持本公司9,008,200,000股普通股之差額，按本公司已發行股份於建議收購事項完成日期之公平值計算，即每股0.05港元，乃假設該公平值相等於公開發售價及可換股債券換股價。就編製備考綜合財務狀況表而言，公開發售完成後向Magnolia Wealth發行之股份及就建議收購事項轉換之可換股債券450,410,000港元(9,008,200,000股公平值為每股0.05港元之普通股)被視為經擴大集團之74.39%股權於二零一二年十月三十一日之公平值。因此，反向收購成本相當於經擴大集團之25.61%股權於二零一三年四月三十日之公平值，按比例計算為155,061,000港元，猶如建議收購事項已於二零一三年四月三十日進行。

根據香港財務報告準則第3號，議價購買收益約370,850,000港元於綜合全面收益表即時確認，猶如建議收購事項已於二零一三年四月三十日進行。

- 6(b). 就編製備考綜合全面收益表及綜合現金流量表而言，建議收購事項之議價購買收益乃按猶如建議收購事項已於二零一二年五月一日完成而計算。詳情載於通函「董事會函件」內「本公司股權架構變動」一節。

建議收購事項所產生議價購買收益

	千港元	千港元
反向收購成本(450,410,000港元/74.39%*25.61%)		155,061
減：本集團之可識別資產及負債於二零一三年四月三十日之公平值(附註)	(419,675)	
轉換可換股債券	500,000	
根據該等計劃清償若干負債之收益	317,810	
公開發售之現金所得款項	84,400	482,535
		<u>327,474</u>
議價購買收益		<u>327,474</u>

附註：本集團之可識別資產及負債於二零一二年五月一日之賬面值摘錄自本公司所刊發截至二零一二年四月三十日止之年報，假設本集團可識別資產及負債之賬面值與其公平值相若。

根據香港財務報告準則第3號，議價購買收益約327,474,000港元於綜合全面收益表即時確認，猶如建議收購事項已於二零一二年四月一日進行。

此調整將不會對經擴大集團構成任何持續收益表影響及現金流量影響。

- 6(c). 於備考綜合財務狀況表項下本公司股本及收購前儲備之備考調整分別121,100,000港元及404,811,000港元將於綜合賬目時對銷，猶如建議交易已於二零一三年四月三十日完成。

上述本公司股本及收購前儲備之詳情載列如下，假設公開發售及安排計劃已於二零一三年四月三十日完成：

	股本 千港元	收購前儲備 千港元
於二零一三年四月三十日之結餘	4,220	(380,519)
公開發售之現金所得款項	16,880	67,520
轉換可換股債券	100,000	400,000
根據該等計劃清償若干負債之收益	—	317,810
	<u>121,100</u>	<u>404,811</u>

假設Magnolia Wealth及簡先生分別持有之可換股債券420,000,000港元及80,000,000港元將轉換，猶如建議交易已於二零一三年四月三十日完成，股本100,000,000港元則代表自轉換可換股債券所產生10,000,000,000股每股面值0.01港元之股份，而金額400,000,000港元則代表包括於轉換可換股債券所產生儲備之股份溢價，10,000,000,000股股份之股份溢價為每股0.04港元，可換股債券換股價0.05港元減每股股份面值0.01港元。

- 6(d). 結餘500,000,000港元將於完成日期支付並計入反向收購儲備，猶如建議收購事項已於二零一三年四月三十日進行。該款額代表於完成日期向會計收購方股東作出之現金分派。
7. 備考調整指與建議交易有關之估計成本，載列如下：
- (a) 假設建議交易已於二零一三年四月三十日完成，與建議交易有關之估計成本9,796,000港元將以現金支付。
- (b) 截至二零一三年四月三十日止年度之調整約9,796,000港元相當於與建議交易有關之估計成本。此調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成任何持續收益表影響及現金流量影響。
8. 於二零一三年四月五日，本公司與於香港註冊成立並由一名本公司若干子公司董事全資實益擁有之鵬利製造有限公司(「買方」)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意於完成時出售而買方有條件同意購買出售集團，代價10,000,000港元將於完成時以現金清償。
- 8(a). 假設建議出售事項已於二零一三年四月三十日完成，調整反映剔除出售集團之資產及負債。出售集團於二零一三年四月三十日之資產及負債款額乃摘錄自通函附錄三所載出售集團之財務資料。

出售集團分類為持作出售之資產及負債如下：

	千港元
資產	
物業、廠房及設備	4,616
存貨	2,598
應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項	4,881
銀行結餘及現金	1,405
	<u>13,500</u>
負債	
應付貿易賬款及其他應付款項	3,311
應付稅項	824
	<u>4,135</u>
資產淨值	<u><u>9,365</u></u>

- 8(b). 調整指自本集團截至二零一三年四月三十日止年度之綜合全面收益表(摘錄自通函附錄三所載出售集團之財務資料)剔除出售集團應佔營業額、銷售成本、其他收入、開支、與最終控股公司及同系子公司之結餘減值及豁免以及換算海外業務而產生之匯兌差額，猶如建議出售事項已於二零一二年五月一日完成。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續收益表影響。

與出售集團有關之業績如下：

	千港元
營業額	(22,545)
銷售成本	20,826
其他收入	(26)
銷售及分銷開支	951
行政開支	5,144
稅項	67
	<u>4,417</u>
換算海外業務而產生之匯兌差額	<u><u>(152)</u></u>

應收同系子公司款項減值、應付最終控股公司款項豁免及應付同系子公司款項豁免分別約為129,000港元、5,995,000港元及172,000港元，詳情載於附註9(b)(ii)。

- 8(c). 假設建議出售事項已於二零一二年五月一日完成，調整反映剔除出售集團截至二零一三年四月三十日止年度之現金流量(摘錄自通函附錄三所載出售集團之財務資料)。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續現金流量表影響。

- 9(a). 出售集團於二零一三年四月三十日之資產淨值乃摘錄自通函附錄三所載出售集團之財務資料。調整指出售之未經審核估計虧損，猶如建議出售事項已於二零一三年四月三十日完成，有關計算如下：

	千港元
以現金清償之代價	10,000
減：出售集團之資產淨值#	(9,365)
建議出售事項完成後解除之匯兌儲備	374
	<hr/>
出售子公司之收益	<u>1,009</u>

- # 出售集團資產及負債之最終金額與建議出售事項之虧損或有別於上文呈列之款額。調整將不會對經擴大集團構成持續收益表影響。

- 9(b). (i) 於二零一二年五月一日，出售集團於二零一二年五月一日之資產淨值7,592,000港元乃摘錄自通函附錄三所載出售集團之財務資料，假設出售子公司結果之計算基準與上文附註9(a)相同，出售子公司之虧損約為2,630,000港元，差額約222,000港元乃源於建議出售事項完成後解除之匯兌儲備。

出售子公司之收益

	千港元
已收代價	10,000
所出售資產淨值	(7,592)
出售時解除匯兌儲備	222
	<hr/>
出售子公司之收益	<u>2,630</u>

- (ii) 應收同系子公司款項減值、應付最終控股公司款項豁免及應付同系子公司款項豁免分別約129,000港元、5,995,000港元及172,000港元將於綜合賬目時對銷，猶如建議出售事項已於二零一二年五月一日進行。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續收益表影響。

- 9(c). (i) 調整約10,000,000港元相當於本集團自買方收取之現金代價，假設建議出售事項已於二零一二年五月一日完成。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續現金流量表影響。

- (ii) 「應收出售集團同系子公司款項減值」、「應付最終控股公司款項豁免」及「應付同系子公司款項豁免」分別約129,000港元、5,995,000港元及172,000港元之現金流量影響將於綜合賬目時對銷，猶如建議出售事項已於二零一二年五月一日進行。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續現金流量表影響。

- (iii) 「向同系子公司墊款」約996,000港元之現金流量影響於截至二零一三年四月三十日止年度重新分類至「應付貿易賬款及其他應付款項增加」，猶如建議出售事項已於二零一二年五月一日進行。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續現金流量表影響。

(iv) 「最終控股公司之墊款」約1,952,000港元之現金流量影響於截至二零一三年四月三十日止年度重新分類至「應付貿易賬款及其他應付款項增加」，猶如建議出售事項已於二零一二年五月一日進行。調整將不會對經擴大集團及餘下集團構成持續現金流量表影響。

10. 本公司權益持有人應佔餘下集團之未經審核備考有形資產淨值及本公司權益持有人應佔餘下集團之未經審核備考每股資產淨值分別約為519,851,000港元及0.04港元，乃根據摘錄自經擴大集團及餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表之數字計算如下，猶如建議交易及建議出售事項已於二零一三年四月三十日完成：

	千港元
餘下集團之備考資產淨值	550,472
減：非控股權益	<u>(30,621)</u>
本公司權益持有人應佔備考有形資產淨值	<u>519,851</u>
除：	
本公司於二零一三年四月三十日發行在外之422,000,000股普通股以及 本公司將於建議交易及建議出售事項完成後發行之 11,688,000,000股普通股	12,110,000,000
本公司權益持有人應佔備考每股有形資產淨值(港元)	0.04

11. 概無作出其他調整以反映本集團於二零一三年四月三十日後之任何經營業績及其他交易。

經擴大集團及餘下集團之未經審核備考財務資料報告(情況II)



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

有關編製備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致匯多利國際控股有限公司列位董事

吾等已完成核證委聘，就匯多利國際控股有限公司(「貴公司」)董事所編製 貴公司及其子公司(以下統稱為「貴集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一三年四月三十日之備考綜合財務狀況表、截至二零一三年四月三十日止年度之備考綜合全面收益表及備考綜合現金流量表連同相關附註，載於 貴公司所刊發日期為二零一三年十月二十八日之通函(「通函」)第IV-20至IV-36頁。 貴公司董事編製備考財務資料所遵循適用準則於通函第IV-20至IV-36頁載述。

備考財務資料由 貴公司董事編製，旨在說明建議公開發售、建議發行可換股債券、債務重組、收購南京豐盛資產管理有限公司(「目標公司」)及其子公司(以下統稱為「目標集團」)全部股權(「建議收購事項」)(建議公開發售、建議發行可換股債券、債務重組及建議收購事項以下統稱為「建議交易」)以及出售堅東控股有限公司及其子公司(「出售集團」)全部股權(「建議出售事項」)對 貴集團於二零一三年四月三十日之財務狀況以及截至二零一三年四月三十日止年度之財務表現及現金流量所構成影響，猶如建議交易及建議出售事項已分別於二零一三年四月三十日及二零一二年五月一日進行。作為其中一項程序， 貴公司董事已從 貴集團截至二零一三年四月三十日止年度之綜合財務報表(大信梁學濂(香港)會計師事務所已就此刊發審核報告)中摘取 貴集團之財務狀況、財務表現及現金流量資料。

董事就備考財務資料須承擔之責任

貴公司董事須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，並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

申報會計師之責任

根據上市規則第4章第29(7)段之規定，吾等之責任乃就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用任何財務資料發表之任何報告，除於發出日期之報告收件人外，吾等概不會對任何人士承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入章程文件之備考財務資料作出報告之核證委聘」進行委聘工作。此準則規定申報會計師遵循道德規定，並規劃及執行程序，從而合理確定貴公司董事有否根據上市規則第4章第29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

就是項委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製備考財務資料所採用任何歷史財務資料之任何報告或意見，吾等亦無於工作過程中對編製備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料純粹旨在說明建議交易及建議出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如建議交易及建議出售事項已於選定作說明用途之較早日期進行。因此，吾等不會保證建議交易及建議出售事項於二零一三年四月三十日或二零一二年五月一日之實際結果將一如所呈列者。

報告備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製之合理核證委聘工作涉及多項程序，旨在評估貴公司董事於編製備考財務資料時採用之適用準則有否提供就呈列事件或交易直接應佔重大影響而言屬合理之基礎，以及取得有關下列各項之足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 備考財務資料反映未經調整財務資料是否已妥為應用該等調整。

經選定程序取決於申報會計師之判斷，當中考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、編製備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- (b) 該基準符合貴集團之會計政策；及
- (c) 調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之備考財務資料而言屬恰當。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
黃漢基
執業證書編號：P05591
香港

二零一三年十月二十八日

以下為獨立估值師世邦魏理仕有限公司發出有關其對經擴大集團之所有物業權益於二零一三年七月三十一日所作估值之函件全文，連同估值概要及估值證書，以供載入本通函。

CBRE

4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

按照閣下就匯多利國際控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)以及南京豐盛資產管理有限公司(「目標公司」)及其子公司(統稱「目標集團」)(以下統稱「經擴大集團」)所持有位於中華人民共和國(「中國」)及香港之若干物業權益(「該等物業」)進行估值之指示，吾等確認已視察該等物業，並作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一三年七月三十一日(「估值日期」)之資本價值之意見。

吾等之估值為吾等對市值之意見，而市值按香港測量師學會估值準則定義為「自願買家與自願賣家經適當市場推廣後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行公平交易將資產或負債易手之估計金額」。

除另有註明者外，吾等之估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零一二年版)》而編製。吾等亦已遵守公司

條例(第32章)附表3第34(2)、(3)段及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章應用指引第12項之所有規定。

吾等之估值乃假設擁有人於公開市場出售該等物業，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益或造成負擔，以致影響該等物業權益之價值。

就目標集團於中國持作出售之第一組物業權益而言，所有物業權益均使用直接比較法進行估值，並假設每一項物業均可以交吉出售。比較根據可資比較物業實際成交之已變現價值或索價進行。大小、特徵及位置相若之可資比較物業予以分析並仔細權衡每項物業所有有關優勢及不足，以公平比較價值。

就吾等之估值而言，待售物業權益包括該等已接獲有關當局所發出建設工程竣工驗收報告之物業權益。

就目標集團於中國持作發展之第二組物業權益而言，所有物業權益均以該等物業各自將按目標集團向吾等出示之最新發展計劃發展及竣工為基準進行估值。吾等假設該等計劃已取得有關當局之批文。達致吾等之意見時，吾等採用直接比較法，參考自相關市場取得之可資比較土地銷售憑證，並考慮所投入之發展成本。

就吾等之估值而言，持作發展之物業權益包括發展中及持作未來發展之物業權益。發展中物業權益包括已接獲有關當局所發出建築工程施工許可證但尚未取得建設工程竣工驗收報告之物業權益。已訂約待售物業權益之合約購買價亦納入考慮。持作未來發展之物業權益包括有關當局已同意或就此簽訂國有土地使用權出讓合同並取得國有土地使用權證之物業權益。

就持作發展之物業權益而言，倘有關物業權益狀況出現重大變動，則吾等保留修改估值意見之權利。批文之變動(包括獲批發展參數)及延誤取得任何相關機關之批文均被視為可對物業權益狀況構成重大變動之潛在風險。

就目標集團於中國已訂約持有之第三組物業權益而言，目標集團已與政府當局訂立協議收購物業權益，惟於估值日期仍未取得國有土地使用權證及／或未付清土地出讓金。因此，吾等並無為該等物業權益賦予任何商業價值。

就目標集團於中國租賃及佔用之第四組物業權益及 貴集團於中國及香港租賃及佔用之第五組物業權益而言，因屬短期租賃性質及／或因不得分租或轉讓及／或因缺乏可觀租金溢利，故吾等並無為該等物業權益賦予任何商業價值。

吾等對位於中國之物業權益進行估值時，曾依賴 貴集團中國法律顧問金杜律師事務所提供之法律意見。吾等已獲提供該等物業之相關業權文件摘要。然而，吾等並未就文件正本進行查冊以核實該等物業業權及是否存在任何向吾等提供之副本並無顯示之變更。所有文件僅作參考之用。

吾等頗大程度上依賴經擴大集團所提供資料，尤其包括但不限於銷售紀錄、規劃批准、法定通知、地役權、租賃及建築面積。吾等並無進行實地測量。估值證書所載規格尺寸、量度及面積僅約為數。吾等已合理審慎地查核吾等獲提供之資料及進行相關查詢。吾等無理由懷疑經擴大集團向吾等提供有關估值之重要資料是否真實準確。吾等亦獲經擴大集團告知，其所提供資料並無遺漏任何重大事項。

吾等之估值並無考慮過往用途可能引致之土地毒害或污染(如有)。然而，倘物業或任何鄰近土地於日後存在污染問題，則吾等保留對本報告所載估值作出調整之權利。

為進行是次估值，吾等已視察該等物業。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行任何結構測量或測試該等物業之樓宇設施。因此，吾等無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

實地視察工作乃於二零一三年一月五日至一月七日由Demi Huang女士、Alice Lai女士、Alex Jin先生及Lucy Jin女士進行，其中Demi Huang女士為中國房地產估價師。

吾等之估值並無考慮任何抵押、按揭或因落實出售物業以致物業權益欠下所涉之任何銷售費用或稅項。除另有註明者外，假設物業權益並無足以影響其價值之產權負擔、限制或重大負擔性質之開支。

除另有註明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

匯多利國際控股有限公司
香港
中環花園道33號
聖約翰大廈8樓B室
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司

盧銘恩
MHKIS MRICS RPS (GP)
高級董事
估值及顧問服務
謹啟

二零一三年十月二十八日

附註：盧銘恩先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師（產業測量）。彼於中國及香港估值方面擁有逾九年經驗。

價值概要

物業權益	於二零一三年 七月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)	經擴大集團 應佔權益	於二零一三年 七月三十一日 經擴大集團 應佔資本值 (人民幣)
------	--	---------------	---

第一組 — 目標集團於中國持作出售之物業權益

1. 中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 西環路及青年路交界 西城逸品發展項目 已落成建築群之 多個住宅單位、零售舖位、 倉庫及泊車位	83,000,000	100%	83,000,000
2. 中國 重慶市 巴南區 魚洞街 大江路以東 同景·躍城已落成建築群之 多個住宅單位	218,000,000	90%	196,200,000

第一組小計：279,200,000

第二組 — 目標集團於中國持作發展之物業權益

3. 中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 西環路及青年路交界 西城逸品發展項目之 在建建築群	377,000,000	100%	377,000,000
---	-------------	------	-------------

物業權益	於二零一三年 七月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)	經擴大集團 應佔權益	於二零一三年 七月三十一日 經擴大集團 應佔資本值 (人民幣)
4. 中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 大慶路以北及開創路以西 西城府邸發展項目之 在建建築群	424,000,000	100%	424,000,000
5. 中國 重慶市 渝中區 渝中組團 18-7/02地塊C區 書香苑發展項目之在建建築群	222,000,000	90%	199,800,000
6. 中國 重慶市 巴南區 魚洞街 大江路以東 同景·躍城之在建建築群	215,000,000	90%	193,500,000
7. 位於中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 開創路以東 九總溝南面 之一幅地塊	149,000,000	100%	149,000,000
		第二組小計：	<u>1,343,300,000</u>

物業權益	於二零一三年 七月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)	經擴大集團 應佔權益	於二零一三年 七月三十一日 經擴大集團 應佔資本值 (人民幣)
	第三組 — 目標集團於中國已訂約持有之物業權益		
8. 中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 大慶路以北及開創路以西 西城府邸發展項目之 一幅預留地塊	無商業價值	100%	無商業價值
第三組小計：			<u>無商業價值</u>
第四組 — 目標集團於中國租賃及佔用之物業權益			
9. 位於中國之多項租賃物業	無商業價值	100%	無商業價值
第四組小計：			<u>無商業價值</u>

物業權益	於二零一三年 七月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)	經擴大集團 應佔權益	於二零一三年 七月三十一日 經擴大集團 應佔資本值 (人民幣)
------	--	---------------	---

第五組一 貴集團於中國及香港租賃及佔用之物業權益

10. 位於中國 廣東省 東莞市 橫瀝鎮 村尾工業區 振興路 鴻利高電器有限公司 大廈2樓之一個工廠物業單位	無商業價值	100%	無商業價值
11. 香港 中環 花園道33號 聖約翰大廈 8樓B室	無商業價值	100%	無商業價值

第五組小計： 無商業價值

總計： 1,622,500,000

估值證書

第一組 — 目標集團於中國持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
1. 中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 西環路及青年路交界 西城逸品發展項目 已落成建築群之 多個住宅單位、零售 舖位、倉庫及泊車位	<p>該物業包括總建築面積約為6,158平方米之多個住宅單位、總建築面積約為3,383平方米之多個零售舖位、總建築面積約為1,042平方米之倉庫及150個泊車位。</p> <p>西城逸品為一項大型住宅發展項目，包括若干零售舖位，其中部分已落成，部分仍在施工。地盤佔地合共約165,604平方米(「地盤」)。</p> <p>該物業於二零零九年至二零一一年分階段落成。</p> <p>該物業之土地使用權根據多份國有土地使用權證持有，住宅用途年期將於二零七七年八月七日及二零七七年四月二十四日屆滿，而商業用途年期則於二零四七年八月七日及二零四七年四月二十四日屆滿。</p>	該物業目前空置。	83,000,000 (目標集團 應佔100%權益： 人民幣 83,000,000元)

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用權出讓合同及其補充合同，地盤(總佔地面積約165,604平方米)之土地使用權已訂約授予目標公司旗下全資子公司江蘇省豐盛房地產開發有限公司，總代價為人民幣180,917,240元。

國有土地使用權出讓合同編號	用途	佔地面積 (平方米)	合同日期
鹽市國讓(合)字(2006)第21號	住宅及商業	165,604	二零零七年 四月二十五日

- (b) 根據以下國有土地使用權證，地盤(總佔地面積約165,604平方米)之土地使用權已授予目標公司旗下全資子公司江蘇省豐盛房地產開發有限公司。

國有土地使用權證編號	用途	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
鹽都國用(2009) 第012000053號	住宅及商業	113,341	住宅：二零七七年 八月七日 商業：二零四七年 八月七日
鹽都國用(2009) 第012000871號	住宅及商業	46,663	住宅：二零七七年 八月七日 商業：二零四七年 八月七日
鹽都國用(2010) 第012000110號	住宅及商業	5,600	住宅：二零七七年 四月二十四日 商業：二零四七年 四月二十四日

- (c) 根據鹽城市人民防空辦公室於二零零九年四月十四日所發出《有關西城逸品花園地下民防工程項目之回覆》(鹽防辦公2009第15號)，目標集團須動工興建多個民防項目，總面積約為20,730平方米。經雙方協商後，目標集團將於西城逸品花園項目內加入總面積約為18,363平方米之多個民防工程項目。

- (d) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業提供法律意見，其中包括以下資料：

- i. 土地使用權出讓合同及補充協議均為合法、有效及對雙方具有約束力。
- ii. 目標集團已付清地盤地價。目標集團已就地盤取得相關國有土地使用權證，並已取得地盤之土地使用權。根據多份國有土地使用權證，於土地使用權年期內，目標集團可全權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置地盤。
- iii. 目標集團已就建築工程向中國政府取得所有必要批文。據目標集團所確認，目標集團毋須面對批文被撤銷之法律風險。目標集團可全權發展及建設物業。
- iv. 目標集團已就部分物業取得所需預售許可證，有權預售相關物業。

- (e) 主要證書／批文概列如下：

(i) 國有土地使用權出讓合同	有
(ii) 國有土地使用權證	有
(iii) 建設用地規劃許可證	有
(iv) 建設工程規劃許可證	有
(v) 建築工程施工許可證	有
(vi) 建設工程竣工驗收報告	有

- (f) 根據於最後可行日期之現行規則及法規，出售位於中國之物業所產生潛在稅項負債主要包括中國營業稅(物業總售價之5%)、中國土地增值稅(銷售物業所得應課稅收益淨額之30%至60%)、中國企業所得稅(企業應課稅收入之25%)及印花稅(物業轉讓合約值之0.05%)。實際稅務責任視乎出售時之現行規則及法規而定。據目標集團所述，物業擬作出售。因此，產生相關稅項負債之可能性甚高。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
2. 中國 重慶市 巴南區 魚洞街 大江路以東 同景•躍城 多個住宅單位	該物業包括總建築面積約為34,950平方米之多個住宅單位。 同景•躍城為一項大型住宅發展項目，其中部分已落成，部分仍在施工。地盤佔地合共約51,172平方米(「地盤」)。 該物業於二零一三年落成。 該物業之土地使用權根據一份國有土地使用權證持有，住宅用途年期將於二零六零年二月四日屆滿，而商業用途年期則於二零五零年二月四日屆滿。	該物業目前空置。	218,000,000 (目標集團 應佔90%權益： 人民幣 196,200,000元)

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，地盤(總佔地面積約51,172平方米)之土地使用權已訂約授予目標公司間接擁有90%權益之子公司重慶同景昌浩置業有限公司，總代價為人民幣87,500,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	用途	佔地面積 (平方米)	合同日期
渝地(2010)合字(巴南)第25號	住宅及商業	51,172	二零一零年二月五日

- (b) 根據以下房地產權證，地盤(總佔地面積約51,172平方米)之土地使用權已授予目標公司間接擁有90%權益之子公司重慶同景昌浩置業有限公司。

房地產權證編號	用途	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
202D房地證2010字第00109號	住宅及商業	51,172	住宅：二零六零年 二月四日 商業：二零五零年 二月四日

(c) 以下建設工程竣工驗收報告載有(其中包括)下列主要條件：

建設工程竣工驗收報告編號	項目名稱	建設規模 (平方米)
建竣備字巴南2013 19	同景•躍城第2、3、4、5座	75,697.94
建竣備字巴南2013 31	同景•躍城第7座	18,911.07
總計		94,609.01

(d) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業提供法律意見，其中包括以下資料：

- i. 土地使用權出讓合同為合法、有效及對雙方具有約束力。
- ii. 目標集團已付清地盤地價。目標集團已就地盤取得相關房地產權證，並已取得地盤之土地使用權。根據多份房地產權證，於土地使用權年期內，目標集團可全權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置地盤。
- iii. 目標集團已就建築工程向中國政府取得所有必要批文。據目標集團所確認，目標集團毋須面對批文被撤銷之法律風險。目標集團可全權發展及建設物業。
- iv. 目標集團已就部分物業取得所需預售許可證，有權預售相關物業。

(e) 據目標集團所述，物業內建築面積約16,646平方米之部分住宅單位已訂約出售，總購買價為人民幣99,200,000元。吾等於達致對物業資本值之意見時已考慮該等部分之購買價。

(f) 根據《重慶市地下民防工程項目通知》(2010渝結建備案(巴南)第15-2號)，總面積為7,011.71平方米之多個地下民防項目將納入物業建築工程內。

(g) 主要證書／批文概列如下：

(i) 國有土地使用權出讓合同	有
(ii) 國有土地使用權證	有
(iii) 建設用地規劃許可證	有
(iv) 建設工程規劃許可證	有
(v) 建築工程施工許可證	有
(vi) 預售許可證	有
(vii) 建設工程竣工驗收報告	有

(h) 根據於最後可行日期之現行規則及法規，出售位於中國之物業所產生潛在稅項負債主要包括中國營業稅(物業總售價之5%)、中國土地增值稅(銷售物業所得應課稅收益淨額之30%至60%)、中國企業所得稅(企業應課稅收入之25%)及印花稅(物業轉讓合約值之0.05%)。實際稅務責任視乎出售時之現行規則及法規而定。據目標集團所述，物業擬作銷售。因此，產生相關稅項負債之可能性甚高。

估值證書

第二組 — 目標集團於中國持作發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
3. 中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 西環路及青年路交界 西城逸品發展項目 之在建建築群	落成後，該物業將包括總建築面積約為84,688平方米之多個住宅單位、總建築面積約為7,799平方米之多個零售舖位及總建築面積約為4,389平方米之倉庫。	該物業目前施工中。	377,000,000
	西城逸品為一項大型住宅發展項目，包括若干零售舖位，其中部分已落成，部分仍在施工。地盤佔地合共約165,604平方米(「地盤」)。		(目標集團 應佔100%權益： 人民幣 377,000,000元)
	據目標集團所述，該物業於估值日期之估計未付竣工建築成本約為人民幣71,300,000元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)，而截至估值日期已產生之建築成本約為人民幣214,000,000元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)。		
	據目標集團所述，該物業將於二零一三年落成。		
	該物業之土地使用權根據多份國有土地使用權證持有，住宅用途年期將於二零七七年八月七日及二零七七年四月二十四日屆滿，而商業用途年期則於二零四七年八月七日及二零四七年四月二十四日屆滿。		

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用權出讓合同及其補充合同，地盤(總佔地面積約165,604平方米)之土地使用權已訂約授予目標公司旗下全資子公司江蘇省豐盛房地產開發有限公司，總代價為人民幣180,917,240元。

國有土地使用權出讓合同編號	用途	佔地面積 (平方米)	合同日期
鹽市國讓(合)字(2006)第21號	住宅及商業	165,604	二零零七年 四月二十五日

- (b) 根據以下國有土地使用權證，地盤(總佔地面積約165,604平方米)之土地使用權已授予目標公司旗下全資子公司江蘇省豐盛房地產開發有限公司。

國有土地使用權證編號	用途	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
鹽都國用(2009) 第012000053號	住宅及商業	113,341	住宅：二零七七年 八月七日 商業：二零四七年 八月七日
鹽都國用(2009) 第012000871號	住宅及商業	46,663	住宅：二零七七年 八月七日 商業：二零四七年 八月七日
鹽都國用(2010) 第012000110號	住宅及商業	5,600	住宅：二零七七年 四月二十四日 商業：二零四七年 四月二十四日

- (c) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業提供法律意見，其中包括以下資料：

- i. 土地使用權出讓合同及補充協議均為合法、有效及對雙方具有約束力。
- ii. 目標集團已付清地盤地價。目標集團已就地盤取得相關國有土地使用權證，並已取得地盤之土地使用權。根據多份國有土地使用權證，於土地使用權年期內，目標集團可全權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置地盤。
- iii. 目標集團已就建築工程向中國政府取得所有必要批文。據目標集團所確認，目標集團毋須面對批文被撤銷之法律風險。目標集團可全權發展及建設物業。
- iv. 目標集團已就部分物業取得所需預售許可證，有權預售相關物業。
- v. 地盤仍在施工。根據補充土地使用權出讓合同，協定竣工日期二零一一年十二月三十日早已過去，但由於延誤因政府而起，故須繳付相關罰款之風險極低。

- (d) 吾等認為，假設物業於估值日期剛落成，其發展總值約為人民幣2,259,000,000元。

- (e) 據目標集團所述，物業內建築面積分別約83,601平方米及3,902平方米之部分住宅單位及零售舖位已訂約出售，總購買價為人民幣471,186,851元。吾等於達致對物業資本值之意見時已考慮該等部分之購買價。
- (f) 根據鹽城市人民防空辦公室於二零零九年四月十四日所發出《有關西城逸品花園地下民防工程項目之回覆》(鹽防辦公2009第15號)，目標集團須動工興建多個民防項目，總面積約為20,730平方米。經雙方協商後，目標集團將於西城逸品花園項目內加入總面積約為18,363平方米之多個民防工程項目。
- (g) 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) 國有土地使用權證 | 有 |
| (iii) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (v) 建築工程施工許可證 | 有 |
| (vi) 預售許可證 | 部分 |
| (vii) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |
- (h) 根據於最後可行日期之現行規則及法規，出售位於中國之物業所產生潛在稅項負債主要包括中國營業稅(物業總售價之5%)、中國土地增值稅(銷售物業所得應課稅收益淨額之30%至60%)、中國企業所得稅(企業應課稅收入之25%)及印花稅(物業轉讓合約值之0.05%)。實際稅務責任視乎出售時之現行規則及法規而定。據目標集團所述，物業目前施工中，日後擬作銷售。因此，產生相關稅項負債之可能性甚高。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
4. 中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 大慶路以北及 開創路以西 西城府邸發展項目 之在建建築群	<p>據目標集團所述，落成後，該物業連同目標集團已訂約持有之第7號物業將發展為西城府邸，包括總建築面積約為334,556平方米(其中68,594平方米設固定售價)之多個住宅單位、總建築面積約為6,029平方米之多個零售舖位、總建築面積約為23,150平方米之倉庫及總建築面積約為51,314平方米之泊車位。</p> <p>該物業所在地盤佔地合共約122,820平方米。</p> <p>據目標集團所述，該物業於估值日期之估計未付竣工建築成本約為人民幣1,153,000,000元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)，而截至估值日期已產生之建築成本約為人民幣67,000,000元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)。</p> <p>據目標集團所述，該物業將於二零一四年竣工。</p> <p>該物業之土地使用權根據多份國有土地使用權證持有，住宅用途年期將於二零八一年十二月十三日屆滿，而商業用途年期則於二零五一年十二月十三日屆滿。</p>	該物業目前施工中。	424,000,000 (目標集團 應佔100%權益： 人民幣 424,000,000元)

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，物業所在地盤(總佔地面積約139,205平方米)之土地使用權已訂約授予目標公司旗下全資子公司江蘇省豐盛房地產開發有限公司，總代價為人民幣395,097,095元。

國有土地使用權出讓合同編號	用途	佔地面積 (平方米)	合同日期
第3209012011CR0019號	住宅及商業	74,385	二零一一年一月十七日
第3209012011CR0020號	住宅及商業	64,820	二零一一年一月十七日

- (b) 根據以下國有土地使用權證，物業(總佔地面積約122,820平方米)之土地使用權已授予目標公司旗下全資子公司江蘇省豐盛房地產開發有限公司。

國有土地使用權證編號	用途	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
鹽都國用(2013) 第012000337號	住宅及商業	64,820	住宅：二零八一年十二月十三日 商業：二零五一年十二月十三日
鹽都國用(2011) 第012001801號	住宅及商業	58,000	住宅：二零八一年十二月十三日 商業：二零五一年十二月十三日

- (c) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業提供法律意見，其中包括以下資料：

- i. 土地使用權出讓合同為合法、有效及對雙方具有約束力。
- ii. 目標集團已付清土地出讓金。目標集團已就地盤已交付部分取得相關國有土地使用權證，並已取得該部分之土地使用權。根據多份國有土地使用權證，於土地使用權年期內，目標集團可全權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置地盤已交付部分。
- iii. 目標集團已就建築工程向中國政府取得部分必要批文。據目標集團所確認，目標集團毋須面對批文被撤銷之法律風險。目標集團可全權發展及建設物業經批准部分。
- iv. 以下物業及地盤部分受按揭規限。目標集團有權佔用、使用及租賃該等部分。轉讓該等部分須獲承押人事先同意，並就此知會承讓人：

相應國有土地 使用權證編號	產權負擔編號	文書日期	債權人
鹽都國用(2011)第012001801號 (佔地面積：58,000平方米)	第D150229820D2012073001號	二零一二年 八月二十八日	中國銀行股份 有限公司
鹽都國用(2011)第012001742號 (佔地面積：59,021平方米)			鹽城城中支行

- (d) 吾等認為，假設物業於估值日期剛落成，其發展總值約為人民幣2,259,000,000元。
- (e) 據目標集團所述，物業內建築面積約14,153平方米之部分住宅單位已訂約出售，總購買價為人民幣76,485,489元。吾等於達致對物業資本值之意見時已考慮該等部分之購買價。
- (f) 根據鹽城市人民防空辦公室於二零一二年五月十四日所發出《有關西城中央地下民防工程項目之回覆》(鹽防辦公2012第37號)，目標集團須動工興建多個民防項目，總面積約為17,400平方米。有關項目於和平時期用作泊車位。
- (g) 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) 國有土地使用權證 | 有 |
| (iii) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| (v) 建築工程施工許可證 | 部分 |
| (vi) 預售許可證 | 部分 |
| (vii) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |
- (h) 根據於最後可行日期之現行規則及法規，出售位於中國之物業所產生潛在稅項負債主要包括中國營業稅(物業總售價之5%)、中國土地增值稅(銷售物業所得應課稅收益淨額之30%至60%)、中國企業所得稅(企業應課稅收入之25%)及印花稅(物業轉讓合約值之0.05%)。實際稅務責任視乎出售時之現行規則及法規而定。據目標集團所述，物業目前施工中，日後擬作銷售。因此，產生相關稅項負債之可能性甚高。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
5. 中國 重慶市 渝中區 渝中組團 18-7/02地塊C區 書香苑發展項目 之在建建築群	<p>據目標集團所述，落成後，該物業將包括總建築面積約為45,800.04平方米之多個住宅單位及98個地下泊車位。</p> <p>該物業所在地盤佔地合共約11,804.2平方米(「地盤」)。</p> <p>據目標集團所述，該物業於估值日期之估計未付竣工建築成本約為人民幣76,200,000元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)，而截至估值日期已產生之建築成本約為人民幣167,500,000元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)。</p> <p>據目標集團所述，該物業將於二零一三年前後落成。</p> <p>該物業之土地使用權根據一份國有土地使用權證持有，住宅用途年期將於二零零六年五月六日屆滿。</p>	該物業目前施工中。	222,000,000 (目標集團 應佔90%權益： 人民幣 199,800,000元)

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，地盤(總佔地面積約11,804.2平方米)之土地使用權已訂約授予目標集團，總代價為人民幣87,500,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	用途	佔地面積 (平方米)	合同日期
渝地(2010)合字(中區)第64號	住宅	11,804.2	二零一零年四月一日

- (b) 根據以下房地產權證，地盤(總佔地面積約11,804.2平方米)之土地使用權已授予目標集團。

房地產權證編號	用途	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
101D房地證2010字第00028號	住宅	11,804.2	二零六零年五月六日

- (c) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業提供法律意見，其中包括以下資料：
- i. 土地使用權出讓合同為合法、有效及對雙方具有約束力。
 - ii. 目標集團已付清地盤地價。目標集團已就地盤取得相關房地產權證，並已取得地盤之土地使用權。根據多份房地產權證，於土地使用權年期內，目標集團可全權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置地盤。
 - iii. 目標集團已就建築工程向中國政府取得所有必要批文。據目標集團所確認，目標集團毋須面對批文被撤銷之法律風險。目標集團可全權發展及建設物業。
 - iv. 目標集團已就部分物業取得所需預售許可證，有權預售相關物業。
- (d) 吾等認為，假設物業於估值日期剛落成，其發展總值約為人民幣370,000,000元。
- (e) 據目標集團所述，物業內建築面積約38,523.97平方米之部分住宅單位已訂約出售，總購買價為人民幣298,300,000元。吾等於達致對物業資本值之意見時已考慮該等部分之購買價。
- (f) 根據《重慶市地下民防工程項目通知》(2010渝結建備案(渝中)第11-2號)，總面積為2,332.1平方米之多個地下民防項目將納入物業建築工程內。
- (g) 主要證書／批文概列如下：

(i) 國有土地使用權出讓合同	有
(ii) 國有土地使用權證	有
(iii) 建設用地規劃許可證	有
(iv) 建設工程規劃許可證	有
(v) 建築工程施工許可證	有
(vi) 預售許可證	有
(vii) 建設工程竣工驗收報告	無

- (h) 根據於最後可行日期之現行規則及法規，出售位於中國之物業所產生潛在稅項負債主要包括中國營業稅(物業總售價之5%)、中國土地增值稅(銷售物業所得應課稅收益淨額之30%至60%)、中國企業所得稅(企業應課稅收入之25%)及印花稅(物業轉讓合約值之0.05%)。實際稅務責任視乎出售時之現行規則及法規而定。據目標集團所述，物業目前施工中，日後擬作銷售。因此，產生相關稅項負債之可能性甚高。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
6. 中國 重慶市 巴南區 魚洞街 大江路以東 同景·躍城之 在建建築群	<p>據目標集團所述，落成後，該物業將包括總建築面積約為85,908平方米之多個住宅單位、總建築面積約為1,400平方米之多個零售舖位及683個地下泊車位。</p> <p>該物業所在地盤佔地合共約51,172平方米(「地盤」)。</p> <p>據目標集團所述，該物業於估值日期之估計未付竣工建築成本約為人民幣231,700,000元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)，而截至估值日期已產生之建築成本約為人民幣474,500,000元(不包括市場推廣、融資及其他間接成本)。</p> <p>據目標集團所述，該物業將於二零一五年前後落成。</p> <p>該物業之土地使用權根據一份國有土地使用權證持有，住宅用途年期將於二零六零年二月四日屆滿，而商業用途年期則於二零五零年二月四日屆滿。</p>	該物業目前施工中。	215,000,000 (目標集團 應佔90%權益： 人民幣 193,500,000元)

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，地盤(總佔地面積約51,172平方米)之土地使用權已訂約授予目標公司間接擁有90%權益之子公司重慶同景昌浩置業有限公司，總代價為人民幣87,500,000元。

國有土地使用權出讓合同編號	用途	佔地面積 (平方米)	合同日期
渝地(2010)合字(巴南)第25號	住宅及商業	51,172	二零一零年二月五日

- (b) 根據以下房地產權證，地盤(總佔地面積約51,172平方米)之土地使用權已授予目標公司間接擁有90%權益之子公司重慶同景昌浩置業有限公司。

房地產權證編號	用途	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
202D房地證2010字第00109號	住宅及商業	51,172	住宅：二零六零年 二月四日 商業：二零五零年 二月四日

- (c) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業提供法律意見，其中包括以下資料：

- i. 土地使用權出讓合同為合法、有效及對雙方具有約束力。
- ii. 目標集團已付清地盤地價。目標集團已就地盤取得相關房地產權證，並已取得地盤之土地使用權。根據多份房地產權證，於土地使用權年期內，目標集團可全權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置地盤。
- iii. 目標集團已就建築工程向中國政府取得所有必要批文。據目標集團所確認，目標集團毋須面對批文被撤銷之法律風險。目標集團可全權發展及建設物業。
- iv. 目標集團已就部分物業取得所需預售許可證，有權預售相關物業。
- v. 以下物業及地盤部分受按揭規限。目標集團有權佔用、使用及租賃該等部分。轉讓該等部分須獲承押人事先同意，並就此知會承讓人：

相應房地產權證編號	產權負擔編號	文書日期	債權人
同景•躍城住宅建築工程 (規劃建築面積： 3,389.44平方米)	公擔抵字 第99112011295474號、	二零一一年 九月二十日、	中國民生銀行 股份有限公司 重慶分行
	公擔抵字 第99112011295474-1號、	二零一一年 九月二十日、	
	(2011)抵押 第09281100013號、 201109281100013-12	二零一一年 九月二十八日、 二零一三年 一月七日	
同景•躍城住宅建築工程 (規劃建築面積： 8,805.97平方米)	公擔抵字 第99112012296402號、	二零一二年 五月十四日、	中國民生銀行 股份有限公司 重慶分行
	(2012)抵押 第05301100064號、	二零一二年 六月六日、	
	201205301100064-8	二零一三年 一月二十三日	
同景•躍城住宅建築工程 (規劃建築面積： 15,966.81平方米)	(2012)抵押 第11011100147號、	二零一二年 十月二十九日、	中國民生銀行 股份有限公司 重慶分行
	11011100147-4	二零一三年 一月七日	

- (d) 吾等認為，假設物業於估值日期剛落成，其發展總值約為人民幣656,700,000元。
- (e) 根據《重慶市地下民防工程項目通知》(2010渝結建備案(巴南)第15-2號)，總面積為7,011.71平方米之多個地下民防項目將納入物業建築工程內。
- (f) 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|------------------|----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) 國有土地使用權證 | 有 |
| (iii) 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iv) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (v) 建築工程施工許可證 | 有 |
| (vi) 預售許可證 | 部分 |
| (vii) 建設工程竣工驗收報告 | 無 |
- (g) 根據於最後可行日期之現行規則及法規，出售位於中國之物業所產生潛在稅項負債主要包括中國營業稅(物業總售價之5%)、中國土地增值稅(銷售物業所得應課稅收益淨額之30%至60%)、中國企業所得稅(企業應課稅收入之25%)及印花稅(物業轉讓合約值之0.05%)。實際稅務責任視乎出售時之現行規則及法規而定。據目標集團所述，物業目前施工中，日後擬作銷售。因此，產生相關稅項負債之可能性甚高。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
7. 位於中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 開創路以東 九總溝南面 之一幅地塊	<p>據目標集團所述，落成後，該物業將發展為住宅發展項目，由多個住宅單位(其中約20%設固定售價)、多個零售舖位、倉庫及泊車位組成，總建築面積約為274,608平方米。</p> <p>該物業所在地盤佔地合共約89,123平方米。</p> <p>據目標集團所述，該物業將於二零一七年前後落成。</p> <p>該物業之土地使用權根據一份國有土地使用權證持有，住宅用途年期將於二零八一年十月七日屆滿，而商業用途年期則於二零五一年十月七日屆滿。</p>	該物業目前空置。	149,000,000 (目標集團 應佔100%權益： 人民幣 149,000,000元)

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，物業(總佔地面積約89,123平方米)之土地使用權已訂約授予目標公司旗下全資子公司江蘇省豐盛房地產開發有限公司，總代價為人民幣133,684,500元。

國有土地使用權出讓合同編號	用途	佔地面積 (平方米)	合同日期
第3209012011CR0259號	住宅及商業	89,123	二零一零年十月三十一日

- (b) 根據以下國有土地使用權證，物業(總佔地約89,123平方米)之土地使用權已授予目標公司旗下全資子公司江蘇省豐盛房地產開發有限公司。

國有土地使用權證編號	用途	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
鹽都國用(2011) 第022007015號	住宅及商業	89,123	住宅：二零八一年 十月七日 商業：二零五一年 十月七日

(c) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業提供法律意見，其中包括以下資料：

- i. 土地使用權出讓合同為合法、有效及對雙方具有約束力。
- ii. 目標集團已付清地盤地價。目標集團已就地盤取得相關國有土地使用權證，並已取得地盤之土地使用權。根據多份國有土地使用權證，於土地使用權年期內，目標集團可全權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置地盤。
- iii. 地盤仍未發展。根據土地使用權出讓合同，協定動工日期已過去但延誤不足一年，故地盤不會被視為閒置土地。目標集團毋須面對地盤被沒收之法律風險。目標集團就逾期所承擔唯一責任為繳付相當於土地出讓代價1%之相關日計罰款。由於政府已確認上述情況並批准目標集團之延遲動工請求，故現階段遭地方政府當局判處相關罰款、沒收地盤及徵收土地按金之風險極低。
- iv. 以下物業及地盤部分受按揭規限。目標集團有權佔用、使用及租賃該等部分。轉讓該等部分須獲承押人事先同意，並就此知會承讓人：

相應國有土地使用權證編號	產權負擔編號	文書日期	債權人
鹽都國用2011 第022007015號(佔地面積： 89,123平方米)	2011寧銀最抵字第0590號	二零一一年 十二月二十二日	中信銀行 股份有限公司 南京分行

(d) 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|-----------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) 國有土地使用權證 | 有 |
| (iii) 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| (iv) 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| (v) 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| (vi) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

(e) 根據於最後可行日期之現行規則及法規，出售位於中國之物業所產生潛在稅項負債主要包括中國營業稅(物業總售價之5%)、中國土地增值稅(銷售物業所得應課稅收益淨額之30%至60%)、中國企業所得稅(企業應課稅收入之25%)及印花稅(物業轉讓合約值之0.05%)。實際稅務責任視乎出售時之現行規則及法規而定。據目標集團所述，物業為閒置土地，日後擬作銷售。因此，產生相關稅項負債之可能性甚微。

估值證書

第三組 — 目標集團於中國已訂約持有之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
8. 中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 大慶路以北及 開創路以西 西城府邸發展項目之 一幅預留地塊	<p>據目標集團所述，落成後，該物業連同目標集團所持第3號物業將發展為西城中央，包括總建築面積約為334,556平方米(其中68,594平方米設固定售價)之多個住宅單位、總建築面積約為6,029平方米之多個零售舖位、總建築面積約為23,150平方米之倉庫及總建築面積約為51,314平方米之泊車位。</p> <p>據目標集團所述，該物業將於二零一七年前後落成。</p> <p>該物業所在地盤佔地合共約16,385平方米。</p>	該物業目前空置。	無商業價值

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，物業所在地盤(總佔地面積約139,205平方米)之土地使用權已訂約授予目標公司旗下全資子公司江蘇省豐盛房地產開發有限公司，總代價為人民幣395,097,095元。

國有土地使用權出讓合同編號	用途	佔地面積 (平方米)	合同日期
第3209012011CR0019號	住宅及商業	74,385	二零一一年一月十七日
第3209012011CR0020號	住宅及商業	64,820	二零一一年一月十七日

- (b) 據目標集團所述，於二零一三年七月三十一日，目標集團尚未就物業取得任何國有土地使用權證。
- (c) 吾等於估值中並無為物業賦予任何商業價值。倘目標集團已付清土地出讓金並取得物業之適當國有土地使用權證，則物業於二零一三年七月三十一日現況下之資本值合共為人民幣57,000,000元。

- (d) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就物業提供法律意見，其中包括以下資料：
- i. 土地使用權出讓合同為合法、有效及對雙方具有約束力。
 - ii. 目標集團已付清土地出讓金。目標集團已就地盤已交付部分取得相關國有土地使用權證，並已取得該部分之土地使用權。根據多份國有土地使用權證，於土地使用權年內，目標集團可全權佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置地盤已交付部分。
 - iii. 目標集團已就建築工程向中國政府取得部分必要批文。據目標集團所確認，目標集團毋須面對批文被撤銷之法律風險。目標集團可全權發展及建設物業經批准部分。
- (e) 根據鹽城市人民防空辦公室於二零一二年五月十四日所發出《有關西城中央地下民防工程項目之回覆》(鹽防辦公2012第37號)，目標集團須動工興建多個民防項目，總面積約為17,400平方米。有關項目於和平時期用作泊車位。
- (f) 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| (i) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii) 國有土地使用權證 | 不適用 |
| (iii) 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| (iv) 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| (v) 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| (vi) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |
- (g) 根據於最後可行日期之現行規則及法規，出售位於中國之物業所產生潛在稅項負債主要包括中國營業稅(物業總售價之5%)、中國土地增值稅(銷售物業所得應課稅收益淨額之30%至60%)、中國企業所得稅(企業應課稅收入之25%)及印花稅(物業轉讓合約值之0.05%)。實際稅務責任視乎出售時之現行規則及法規而定。據目標集團所述，物業為閒置土地，日後擬作銷售。因此，產生相關稅項負債之可能性甚微。

估值證書

第四組 — 目標集團於中國租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
9. 位於中國之多項租賃物業	據目標集團所述，該物業包括位於中國之8個場所。	該物業目前由目標集團租賃作辦公室及宿舍用途。	無商業價值

附註：

(a) 根據 貴集團提供之租賃協議，該等協議之部分詳情概列如下：

編號	物業地址	業主	租戶	租賃面積 (平方米)	租約開始日期	租約結束日期	年租 (人民幣)	用途
1	中國 南京市 雨花台區 軟件大道119號 八幢209、210及 211室	南京豐盛大族 科技股份 有限公司	南京豐盛資產 管理有限公司	478.93	二零一三年 一月一日	二零一五年 十二月 三十一日	786,642	辦公室
2	中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 開元路8號 衡泰·冠城 19#601室	彭旭龍	江蘇豐盛房地產 開發有限公司	175.9	二零一二年 二月 二十九日	二零一四年 二月 二十八日	42,100	宿舍
3	中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 月湖花城 27#3-1502室	陳先勇	江蘇豐盛房地產 開發有限公司	85.89	二零一一年 八月十日	二零一三年 八月九日	25,000	宿舍
4	中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 依雲香溪 13#616室	刁春康	江蘇豐盛房地產 開發有限公司	62.07	二零一二年 十一月一日	二零一三年 十月 三十一日	13,800	宿舍
5	中國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 鹽城住建大廈 307及308室	鹽城市鹽都區 住房和城鄉 建設局	江蘇豐盛房地產 開發有限公司	350	二零一三年 四月十二日	二零一三年 十月十一日	14,000	辦公室

編號	物業地址	業主	租戶	租賃面積 (平方米)	租約開始日期	租約結束日期	年租 (人民幣)	用途
6	中國 重慶市 南岸區 江南大道8號 萬達廣場A座 20樓2及3室	張德容、蘭紅	重慶同景昌浩 置業有限公司	424	二零一一年 二月七日	二零一六年 二月六日	228,960	辦公室
7	中國 重慶市 南岸區 江南大道8號 萬達廣場A座 20樓1、5及6室	陳穎、鮑咏梅	重慶同景昌浩 置業有限公司	672.52	二零一一年 二月七日	二零一六年 二月六日	363,160.8	辦公室
8	中國 重慶市 南岸區 南城大道9號 13-6室	王定成	重慶同景昌浩 置業有限公司	92.3	二零一三年 三月十二日	二零一四年 三月十一日	12,000	宿舍

(b) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問就該等物業提供法律意見，其中包括以下資料：

- i. 7份租賃協議(上表第2項至第8項)已向相關部門登記。餘下1份租賃協議(上表第1項)未向相關部門登記。根據中國適用法律，上述未登記不影響租賃協議之效力。
- ii. 已獲提供所有租賃物業之房地產權證。該等租賃協議均為合法、有效且對雙方而言可依法強制執行。各租戶均有權根據租賃協議及中國適用法律佔用或使用相關租賃物業。

估值證書

第五組 — 貴集團於中國及香港租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
10. 位於中國 廣東省 東莞市 橫瀝鎮 村尾工業區 振興路 鴻利高電器有限公司 大廈之一個工廠物業 單位及多個宿舍單位	該物業包括位於一棟工業大廈二樓建築面積約為2,150平方米之一個場所，及位於一棟宿舍大樓二樓建築面積約為365平方米之多個單位。該兩棟樓宇於二零零零年前後落成。該物業之總建築面積約為2,515平方米。	貴集團目前租賃建築面積約為2,150平方米之空間作工廠及辦公室用途，並租賃建築面積約為365平方米之單位作集團宿舍之用。 月租為人民幣15,000元，按月續租。	無商業價值

附註：

- (a) 根據租賃協議，物業由東莞市鴻利高電器有限公司出租予 貴集團之全資子公司東莞堅東電器製造有限公司。
- (b) 吾等獲告知該等物業之業主均為獨立於 貴集團之第三方。
- (c) 吾等已獲 貴集團之法律顧問就物業提供法律意見，其中包括以下資料：
 - i. 由於業主尚未提供物業之房屋所有權證及分租批文，故無法核實租賃協議之有效性。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 七月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)
11. 香港 中環 花園道33號 聖約翰大廈 8樓B室	該物業包括位於聖約翰大廈 8樓之一個辦公室單位。該大 廈為樓高二十一層之辦公室 大樓，可出租淨面積約為 1,700平方呎。	該物業目前由 貴 集團佔用作辦公室 用途。	無商業價值
內地段第7977號之 不可分割份數	該物業於一九九三年落成。 內地段第7977號乃根據換地 條件第8507號持有，自 一九六四年八月十八日起為 期75年。該地段之地租為每 年478港元。	月租(包括管理費) 為港幣81,600元，租 約為期三年，於二 零一五年六月十八 日屆滿。	

附註：

- (a) 根據日期為一九九一年十一月十一日註冊摘要編號UB5068474，物業之註冊業主為 St John's Building Limited。
- (b) 吾等獲告知物業之註冊業主為獨立於 貴集團之第三方。
- (c) 根據中區分區計劃大綱核准圖編號S/H4/13，物業位處「商業」分區範圍內。

I. 監管中國房地產市場之規例概覽

(I) 設立房地產開發企業

根據全國人民代表大會(「全國人大」)常務委員會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日生效並於二零零七年八月三十日作出最後一次修訂之《中華人民共和國城市房地產管理法》(「城市房地產管理法」)之規定,房地產開發商是指以營利為目的、從事房地產開發和經營之企業。根據國務院頒佈、於一九九八年七月二十日生效並於二零一一年一月八日作出最後一次修訂之《城市房地產開發經營管理條例》(「開發經營管理條例」)之規定,房地產開發企業應具備下列條件:(1)註冊資本達人民幣1,000,000元或以上;及(2)擁有四名或以上持有關資格證書之專職房地產/建築專業技師及兩名或以上持有關資格證書之專職會計人員。開發經營管理條例亦規定,直接受中央政府控制之省、自治區及/或直轄市地方政府可以根據當地實際情況,對房地產開發商之註冊資本和專業技術人員之條件作更嚴格規定。

根據開發經營管理條例之規定,設立房地產開發企業,應向工商管理部門申請登記。房地產開發商自領取營業執照之日起計30日內,須向登記機關所在地之房地產開發主管部門備案。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈之《關於調整部份行業固定資產項目資本金比例的通知》,房地產項目(不包括經濟適用房項目)之資本金比例由20%或以上提高至35%或以上。

根據於二零零九年五月二十五日生效之《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》,普通商品房項目及經濟適用房項目之資本金最低比例下調至20%,而其他房地產項目之有關比例下調至30%。

(II) 外商投資房地產開發企業

根據中國商務部(「商務部」)及國家發展和改革委員會(「國家發改委」)於二零零四年十一月三十日聯合頒佈並於二零零五年一月一日生效之《外商投資產業指導目錄》(二零零四年修訂)(「二零零四年目錄」)之規定,普通住宅之開發和

建設屬於「鼓勵外商投資產業」，土地成片開發(僅限於中外股本合營企業或中外合作經營企業)和高檔賓館、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心以及大型主題公園之建設經營屬於「限制外商投資產業」，而其他房地產開發屬於「允許外商投資產業」。

根據商務部及國家發改委於二零零七年十月三十一日聯合頒佈並於二零零七年十二月一日生效之《外商投資產業指導目錄》(二零零七年修訂)(「**二零零七年目錄**」)之規定，二零零四年目錄於二零零七年目錄實施後撤銷，普通住宅之開發和建設已從鼓勵外商投資產業改為允許外商投資產業，而限制外商投資產業則作出以下調整：(i)土地成片開發(僅限於中外股本合營企業或中外合作經營企業)；(ii)高檔賓館、別墅、高檔寫字樓和國際會展中心之建設經營；(iii)房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司。大型主題公園之建設經營已從房地產業改為文化、體育和娛樂業，惟仍屬於限制外商投資產業，表示投資於有關項目之企業將不被視為房地產開發公司。高爾夫球場之建設經營已從限制外商投資產業改為禁止外商投資產業。

根據商務部及國家發改委於二零一一年十二月二十四日聯合頒佈並於二零一二年一月三十日生效之《外商投資產業指導目錄》(二零一一年修訂)(「**二零一一年目錄**」)之規定，二零零七年目錄於二零一一年目錄實施後撤銷，別墅之建設經營已從限制外商投資產業改為禁止外商投資產業。

於二零零六年七月十一日，中國住房和城鄉建設部(「**住房和城鄉建設部**」)、商務部、國家發改委、中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)、國家工商行政管理總局(「**國家工商總局**」)及國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房[2006] 171號)(「**171號意見**」)。根據171號意見，房地產市場之外資准入及管理須符合下列要求：

- (1) 在中國購買非自用房地產之境外機構或個人須遵循商業存在原則，按照外商投資房地產之有關規定，申請設立外資企業。經向有關部門取得外商投資企業批准證書並辦理相關登記後，境外機構和個人方可按照經核准之經營範圍從事物業開發及業務營運。

- (2) 投資總額為10,000,000美元或以上之外商投資房地產企業，註冊資本不得低於投資總額之50%。投資總額低於10,000,000美元者，註冊資本須遵守現行規定。
- (3) 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門和工商行政管理機關批准設立和辦理登記手續，頒發外商投資企業批准證書和營業執照(有效期僅一年)。企業繳足土地出讓金後，可憑上述證照申辦國有土地使用證。憑土地使用權證，企業可自商務主管部門換發正式之外商投資企業批准證書，再到工商行政管理機關換發與外商投資企業批准證書經營期限一致之營業執照，到稅務機關辦理稅務登記。
- (4) 外商投資房地產企業之項目和股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，須嚴格遵守有關法律、法規和政策規定進行審批。投資者應提交：(i)履行國有土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證之保證函；(ii)土地使用權證；(iii)建設主管部門之變更備案證明；及(iv)稅務機關出具之相關納稅證明文件。
- (5) 境外投資者通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購中外合資企業中方股權，須妥善安置職工、處理銀行債務，並以自有資金一次性支付全部代價。有不良記錄之境外投資者不得進行上述活動。

於二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《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》(商資函[2007] 50號)(「**50號通知**」)。50號通知提出更嚴格監管措施，其中包括以下各項：

- (1) 嚴格控制外商於中國投資高檔房地產。

- (2) 申請設立外商投資房地產企業，應先取得國有土地使用權和房地產建築物所有權，或已與土地管理部門、土地開發商／房地產建築物所有人簽訂預約出讓／購買協議。未達到上述要求，審批部門不予批准申請。
- (3) 嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併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之方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一經發現以採取蓄意規避及虛假陳述等手段違規設立之外商投資房地產企業，將對其擅自向中國境外匯出資本及附生收益之行為追究其逃騙外匯責任。
- (4) 外商投資房地產企業之中外投資各方，不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報之條款。
- (5) 外商投資企業新增房地產開發或經營業務，或外商投資房地產企業從事新房地產項目開發及／或經營，應按照外商投資有關法律和法規向相關審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模之相關手續。
- (6) 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應即時向商務部備案。
- (7) 地方外匯管理部門和外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢之外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。對地方審批部門違規審批外商投資房地產企業，商務部將予以查處糾正，外匯管理部門對違規設立之外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(匯綜發[2007]130號)(「**130號通知**」)，限制於二零零七年六月一日後註冊成立之外商投資房地產企業辦理外債結匯和外債登記手續，詳情如下：

- (1) 對二零零七年六月一日或以後(下同)取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案之外商投資房地產企業(包括新設和增資，下同)，國家外匯管理局及各分局不予辦理外債登記和外債結匯核准手續。
- (2) 對二零零七年六月一日以後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案之外商投資房地產企業，國家外匯管理局及各分局不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(商資函[2008]23號)(「**23號通知**」)。根據23號通知，省級商務主管部門獲授權對外商投資房地產企業提交之備案材料進行核對。商務部會同國務院有關部門每季度對上述企業進行抽查。經核查不符合現行規定之外商投資房地產企業，商務部將通知外匯管理部門取消公司外匯登記，並取消其外資統計。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》(國辦發(2008)131號)(「**131號意見**」)，加大保障性住房建設力度，鼓勵購買自住型住房，並支持房地產開發企業積極應對市場變化。

根據131號意見，將採取下列措施以促進房地產開發企業發展：

- (1) 加大對中低價位或中小套型普通商品住房建設(特別是在建項目)之信貸支持力度；
- (2) 對有信譽之房地產開發企業兼併活動，提供融資支持和其他相關服務；

- (3) 開展房地產投資信托基金試點，拓寬直接融資渠道；
- (4) 支持信貸及財務狀況條件較好之房地產開發企業發行企業債券；及
- (5) 取消城市房地產稅，而內外資企業和個人統一適用《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

根據國務院於二零一零年四月六日頒佈之《國務院關於進一步做好利用外資工作的若干意見》(國發[2010] 9號)及國家發改委於二零一零年五月四日頒佈之《國家發展改革委關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》(發改外資[2010] 914號)，除非《外商投資目錄》規定須國務院轄下相關部門批准，投資總額300,000,000美元以下之鼓勵類及允許類行業外商投資須經國家發改委省級主管部門審批。根據商務部於二零一零年六月十日頒佈之《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》(商資發[2010] 209號)，商務部省級主管部門負責審批投資總額300,000,000美元以下之鼓勵類或允許類行業以及投資總額50,000,000美元以下之限制類行業外商投資企業之成立與變更。

於二零零零年七月二十五日，商務部及國家工商總局聯合頒佈於二零零零年九月一日生效之《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》(「暫行規定」)。暫行規定訂明：(i)任何外商投資企業在鼓勵類或允許類領域投資設立公司，應向被投資公司所在地公司登記機關提出申請；(ii)任何外商投資企業在限制類領域投資設立公司，應向被投資公司所在地省級外經貿主管部門提出申請。收購事項完成後，目標公司將成為外商投資企業，而其子公司將成為上述外商投資企業之再投資企業。

於二零一零年十一月二十二日，商務部辦公廳頒佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》(商辦資函[2010] 1542號)，據此，中央、省級及地級

商務主管部門要嚴格按照外商投資設立投資性公司之各項法律及規定開展審批工作，不得審批涉及房地產開發經營業務之投資性公司。

(III)房地產開發商之資質

1. 分類及評估房地產開發企業資質

根據開發經營管理條例，房地產開發商自領取營業執照日計起計30日內，必須到登記機關所在地之房地產開發主管部門就其成立備案。房地產開發主管部門須根據房地產開發商之資產、專業技術人員以及開發及營運記錄評估其資質。房地產開發企業須按照其獲批之資質僅從事房地產開發項目。

根據住房和城鄉建設部於二零零零年三月二十九日頒佈及生效之《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發商須按照資質管理規定進行其資質登記申請。未取得房地產開發資質等級證書之企業，不得從事房地產開發經營業務。

根據資質管理規定，房地產企業資質分為一、二、三、四共四個等級，各資質等級由相關部門分級審批。一級資質由中央政府轄下有關省、自治區或直轄市政府之建設主管部門初審，然後經國務院建設主管部門終審；二級或以下資質之房地產開發商之審批辦法由中央政府之轄下有關省、自治區或直轄市人民政府之建設主管部門制定。經資質審查合格之房地產開發商，由資質審批部門頒發相關等級之資質證書。新設立之房地產開發商就其成立向房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門須於30日內向合資格之房地產開發商發出暫定資質證書。暫定資質證書自其發出日期起計一年有效。房地產開發主管部門可在考慮企業實際經營情況後，將有效期延長不超過兩年。房地產開發商應在暫定資質證書有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據於二零零一年八月六日生效之《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》，房地產開發商必須在取得營業執照後30日內向當地房地產開發主管部門提出申請。當地房地產開發主管部門須向合資格開發商發出暫定資質證書。暫定資質證書自其發出日期起計一年有效。倘有關開發商自發出暫定資質證書日期起計一年內並無開發項目，則不得延長暫定資質證書之有效期。房地產企業資質分為一、二、三、四共四個等級。一級資質由省級建設行政主管部門初審，然後經國務院建設行政主管部門審批。二、三及四級資質由市級建設行政主管部門初審，然後經省級建設行政主管部門審批。

根據於二零零零年七月一日生效之《重慶市城池房地產開發經營管理條例》，房地產開發商必須在取得營業執照後30日內向當地房地產開發主管部門提出申請。當地房地產開發主管部門須在收到備案申請後30日內向合資格開發商發出暫定資質證書。房地產開發企業之資質等級實行分級審批。一級資質須由市級建設行政主管部門初審，然後經住房和城鄉建設部審批。二及三級資質須由市級建設行政主管部門審批。四級資質須由當地縣級建設行政主管部門審批，然後再向市級建設行政主管部門備案。

2. 房地產開發商之業務範圍

根據資質管理規定，各資質等級之房地產開發商僅可在其核准之經營範圍內從事房地產開發及經營業務，不得從事核准範圍以外之業務。一級資質之房地產開發商不受房地產項目範圍限制，可在全國範圍承辦房地產開發項目。二級或以下資質之房地產開發商可承辦建築面積250,000平方米以下之項目。各資質等級之房地產開發商承辦業務之具體範圍由有關省、自治區或直轄市政府之建設主管部門制定。

根據《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》，一級資質之房地產開發企業不受建設項目範圍限制，而有關企業可在全國範圍承辦房地產開發項目。二級資質之房地產開發企業可在全省承辦建築面積250,000平方米以下之項目，且並無最高建築物高度樓層限制。三級資質之房地產開發企業可在全省承辦房地產開發項目。該等項目之建築面積不得多於150,000平方米且不得超過16層高。四級資質之房地產開發企業可在城市規劃區外之城鎮承辦房地產開發項目。該等項目之建築面積不得多於50,000平方米且不得超過7層高。取得暫定資質證書之房地產開發企業可根據暫定資質證書規定之相關準則開發房地產項目。各資質等級之房地產開發企業須按指定業務範圍進行房地產開發，不得承辦超越其資質之房地產項目。

根據《重慶市城市房地產開發經營管理條例》，達致若干資質等級之房地產開發企業須根據以下準則開發房地產項目：一級資質之房地產開發企業所承辦項目不受任何建築面積限制；二級資質之房地產開發企業所承辦項目之建築面積不得多於250,000平方米；三級資質之房地產開發企業所承辦項目之建築面積不得多於100,000平方米；四級資質之房地產開發企業所承辦項目之建築面積不得多於20,000平方米。

3. 房地產開發商之資質年檢

根據資質管理規定，房地產開發商之資質須每年檢討。一級資質房地產開發商之資質年檢由國務院建設行政主管部門或其委託機構負責。二級或以下資質開發商之資質年檢程序由有關省、自治區或直轄市政府之建設行政主管部門制定。

根據《江蘇省城市房地產開發企業資質年檢管理辦法》，江蘇省政府轄下之建設行政主管部門集中審查一及二級資質之房地產開發企業之資質年檢，然後驗證或報告其資質等級。市政府轄下之房地產主管部門須向省級

建設行政主管部門提交市級行政區內進行審查結果及年檢概要，並由當地政府批准。二級或以上資質之房地產開發企業之年檢文件須由市政府轄下房地產開發主管部門審查，而當地縣級房地產開發主管部門須負責相關行政區內三級或以下資質之房地產開發企業之資質年檢。

根據《重慶市房地產開發企業資質管理規定》，一級資質之房地產開發企業之年檢由國務院建設主管部門或其委託機構進行。二級或以下資質之房地產開發企業之資質年檢辦法由有關省、自治區或直轄市人民政府之建設行政主管部門制定。

(IV) 房地產項目開發

1. 房地產開發用地

於一九八八年四月，全國人民代表大會修訂中國憲法，容許有價轉讓土地使用權。於一九八八年十二月，《中華人民共和國土地管理法》獲修訂，容許有價轉讓土地使用權。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈及實施之《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》（「出讓和轉讓暫行條例」），國家實行國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家將土地使用權在一定年限內出讓予土地使用者之代價。土地使用者可將國有土地使用權在使用年限內轉讓、出租、抵押或用於其他商業活動。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法之規定，國有土地使用權出讓須由市或縣地方政府土地管理部門與土地使用者簽訂出讓合同。土地使用者必須按照出讓合同約定支付土地出讓金。土地使用者在支付全部出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取國有土地使用權證，

取得國有土地使用權。開發經營管理條例規定，除中國適用法律或國務院規定可採用劃撥方式取得土地使用權者外，國有房地產開發用地之國有土地使用權須以出讓方式取得。

根據由國土資源部(「**國土資源部**」)於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日實施之《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅開發用地必須以公開招標、拍賣或掛牌方式出讓。倘一幅土地有兩名或以上申請人，國有土地使用權須以公開招標、拍賣及掛牌出讓方式授出。有關程序如下：

- (1) 市及縣政府土地行政主管部門(「**出讓人**」)須至少在建議公開招標、拍賣或掛牌方式出讓20日前公佈。公佈應包括地塊之基本資料、競投人及投標申請人之資格要求、確認勝出投標者或勝出競投人之方法及標準以及其他條件，例如拍賣或競投之按金。
- (2) 出讓人須對競投申請人及拍賣申請人進行資格驗證、通知符合公佈規定要求之申請人及邀請其參與具競爭性之公開招標、拍賣及掛牌出讓。
- (3) 以具競爭性之公開招標、拍賣及掛牌出讓方式釐定勝出投標者或勝出競投人後，出讓人與勝出投標者或勝出競投人須於其後簽訂確認書。出讓人須向未能成功投得土地之申請人退還競投或拍賣按金。
- (4) 出讓人與勝出投標者或勝出競投人須根據確認書所載時間及地點，就授出國有土地使用權訂立合同。勝出投標者或勝出競投人已支付之競投按金將用作出讓國有土地使用權應付出讓金之一部分。
- (5) 勝出投標者或勝出競投人須根據適用規則，在支付國有土地使用權出讓金後提出土地註冊申請。市、縣或以上級別之政府須發出國有土地使用權證。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘只有一名用家有意使用一幅土地，則可以協議方式出讓土地使用權(不包括作商業用途之土地使用權，例如商業、旅遊、娛樂及商品住房)。當地土地部門及城市規劃局等其他相關政府部門須制定有關具體位置、分界範圍、用途、面積、出讓條款、使用條件、規劃及設計條

件、供地時間等計劃以及建議土地出讓金，而土地出讓金不得低於國家規定之下限，並須將有關計劃遞交相關政府批准。當地土地部門及有意使用土地之實體將根據有關計劃進行協商及訂立出讓合同。若有兩個或以上有意使用建議出讓土地之實體，土地使用權須以公開招標、拍賣或掛牌出讓方式授出。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈之《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》(「**用地報批通知**」)，自頒佈用地報批通知當日起，豪華商品房之土地使用須受到嚴格監控，並限制就興建別墅之土地使用提出申請。

為禁止非法佔用及濫用土地、防止部分地區固定資產投資過熱及嚴格保護耕地，國務院辦公廳於二零零四年四月二十九日發出《國務院辦公廳關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》(「**二零零四年緊急通知**」)。二零零四年緊急通知針對問題包括：(i)進一步規管及整頓土地市場；(ii)嚴格建設用地審批管理；(iii)保護基本農田；(iv)嚴格執行用地之整體策略及年度計劃以及耕地佔補平衡制度；及(v)積極推行土地及資源管理制度改革。此外，根據二零零四年緊急通知，在發出二零零四年緊急通知後約半年內整頓土地市場，在該期間全國暫停審批農用地轉非農建設用地，惟國務院審批之若干大型公共基建項目除外。

於二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》(「**二零零六年緊急通知**」)。二零零六年緊急通知明確規定，房地產開發用地必須採用公開招標、拍賣及掛牌方式出讓，堅決執行禁止別墅類房地產開發項目規定，而從二零零六年緊急通知日期起，一律停止其供地和辦理相關用地手續。根據二零零六年緊急通知，相關土地行政主管部門須嚴格執行國土資源部與國家工商總局聯合頒佈之《國有土地使用

權出讓合同示範文本》和《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本(試行)》。土地出讓文件須確定住房套型限制、容積率、動工及竣工時限等規劃、建設及土地使用條件，並在國有土地使用權出讓合同中列明所有該等規定。

於二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》(國土資電發[2007] 36號)(「**36號通知**」)，規定國有土地使用權須以淨地方式出讓，意即僅可就土地開發之產權、墾殖及土地平整等前期開發支付補償費後，方可轉讓國有土地使用權。36號通知亦規定，未繳清全部土地使用權出讓金者，不得獲發國有土地使用權證，亦不得按土地使用權出讓金繳納比例分期發放國有土地使用權證。

於二零零七年九月二十八日，國土資源部頒佈於二零零七年十一月一日生效之《招標拍賣掛牌出讓國建設用地使用權規定》(「**該規定**」)。該規定訂明，國有建設用地使用權之受讓人依照國有建設用地使用權出讓合同之約定付清全部土地出讓金後，方可辦理相關國有土地使用權登記手續，申請國有建設用地使用權證。概無受讓人可按其部分土地出讓金繳納之比例發放該土地之國有建設用地使用權證。

於二零零七年二月二十七日，國土資源部及財政部(「**財政部**」)聯合頒佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，旨在完善土地儲備制度、加強土地規範及控制、規範經營土地市場、加強土地管理及規範土地儲備管理行為。

於二零零七年十一月十九日，國土資源部、財政部及中國人民銀行聯合頒佈《土地儲備管理辦法》(「**土地儲備管理辦法**」)。如土地儲備管理辦法所界定，土地儲備指縣或市政府土地管理部門為進行前期開發以預留作日後供應之土地，旨在調控房地產市場並促進土地資源之合理利用。

根據土地儲備管理辦法，上文所述各部門須就該等項目之執行草擬計劃，並嚴格遵照該等計劃。在執行該等計劃之前，須取得相關政府部門之批准。

於二零零七年十二月三十日，《國務院辦公廳關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》獲頒佈，其中就嚴格加強農村集體建設用地之行政及管理提出一系列解決辦法。

於二零零八年一月三日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》（國法[2008] 3號）（「**3號通知**」）以切實保護耕地。根據3號通知，相關政府機關須制定大規模「科學用地」計劃、嚴格城鄉區域之土地使用批准並建立土地市場監測。3號通知規定，倘獲批准開發之土地閒置滿兩年，則須由政府依照法律及法規收回。倘土地閒置滿一年但不滿兩年，則土地開發商須支付20%之土地閒置費。超過70%之城市住房建設用地須用於廉租房、經濟適用住房、保障性住房及90平方米以下中小套型住房（「70/90」規定）。3號通知亦規定，違法用地將不獲提供貸款及融資服務。此外，對於動工時間由國有土地使用權出讓合同所載動工日期起計滿一年，完成土地開發面積不足1/3或整體投資不足1/4之房地產項目，金融機構應審慎提供貸款及／或核准融資。

於二零零九年八月，國土資源部頒佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申當時閒置土地管理之適用規則。

於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部及中華人民共和國審計署聯合頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》（財綜[2009] 74號）（「**74號通知**」），規定向中國政府購買土地之最低首付款為土地出讓金之50%。74號通知亦規定，相關土地出讓合同訂明之分期付款期限一般不得超過一年，惟就特別項目而言，經有關政府機關共同批准，相關土地出讓合同訂明之分期付款期限可為兩年。開發商如未能準時繳清土地出讓金，將不獲准購買新土地。除國務院另有規定外，新規則亦禁止地方政府給予開發商折扣或容許開發商延遲付款。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》(國土資發[2010] 34號)(「**34號通知**」)。根據34號通知，自住經濟適用住房、棚戶區改造及中小套型住房之土地供應量不得低於土地供應總量之70%，嚴格限制大套型住房之土地供應，禁止對別墅項目供應土地。34號通知亦規定，土地出讓價格不得低於土地適用級別之標準土地出讓金之70%，房地產開發商之投標保證金不得低於最低土地出讓價格之20%。有關各方必須在確認土地交易後10個工作日內簽署國有土地使用權出讓合同，並須於國有土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金之50%作為最低首付款，餘額須於一年內按合同規定支付。倘土地出讓合同未按上述規定簽署，則土地不予交付，且保證金不予退還。倘簽署土地出讓合同後仍未支付土地出讓金，則土地必須收回。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》(國土資發[2010] 151號)(「**151號通知**」)，規定對於中小套型普通商品住房建設項目，要明確提出平均套型建築面積之控制標準及套型結構比例條件。151號通知亦嚴格限制低密度大戶型住宅項目之開發建設，住宅用地之容積率必須大於1。

於二零一二年七月十九日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步嚴格房地產用地管理鞏固房地產市場調控成果的緊急通知》(國土資電發[2012] 87號)(「**87號通知**」)。87號通知規定，全國房地產開發企業之行政部門主管須嚴格監控及規管房地產市場以及鞏固其成果，並準備以防止樓價反彈。倘房地產土地(包括商業服務用途、住宅及商住綜合用地)之投標前價格達致最高總價，或其單位價格達致終極價格，或其溢價率超過50%，當局須修改土地使用權轉讓計劃。房地產土地轉讓不得超過面積限制、不得以捆綁轉讓形式或以「有關土地所有權不清」之方式進行。住宅物業之容積比率不得少於1。於作出分配決定時及國有土地使用權出讓合同規定，所有類型之住宅物業建築項目須自發出土地使用權當日起計一年內動工，並須於自動工當日起計三年內完成。土地競買保證金不得低於轉讓價格之

20%。房地產開發企業須於競標成功後之10個工作日內簽訂國有土地使用權出讓合同，並於簽訂國有土地使用權出讓合同後一個月內繳付土地轉讓價款最少50%之首付款，餘款須按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過一年。

2. 重新安置

根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈之《城市房屋拆遷管理條例》，拆遷人須申請拆遷許可證並向住戶提供金錢補償或重新安置。房地產管理部門須於發放拆遷許可證後作出重新安置公告，載明拆遷人、拆遷範圍及拆遷期限。拆遷人將與相關住戶訂立書面協議，列明(其中包括)住戶將獲提供之補償，而補償將根據(其中包括)物業位置、許可用途及建築面積釐定。倘拆遷人與住戶未能達成協議，一方可向相關部門申請裁決。裁決將在申請之日起計30日內作出，倘其中一方對裁決不服，可以在裁決書送達之日起計3個月內向人民法院起訴。前述行政法規已由國務院於二零一一年一月二十一日頒佈之《國有土地上房屋徵收與補償條例》(國務院令第590號)(「房屋徵收與補償條例」)取締。

為防止非法拆遷及若干地區投資過熱，國務院辦公廳於二零零四年六月六日頒佈《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》(國辦發[2004]46號)(「46號通知」)。46號通知包括但不限於以下事項：(i)嚴格控制房屋拆遷面積，確保拆遷總面積較去年減少；(ii)嚴格拆遷程序，確保拆遷公開、公正及公平；(iii)加強拆遷補償資金監管，落實拆遷安置；及(iv)嚴肅處理拆遷違規行為。

於二零一一年一月二十一日，國務院頒佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》(國務院令第590號)(「房屋徵收與補償條例」)。房屋徵收與補償條例規定先補償、後搬遷。房屋徵收部門與受影響住戶須就補償方式、金額及支付期限、用於產權調換房屋之地點及面積、搬遷費、臨時安置費或週轉用房、停產停業損失、搬遷期限、過渡方式及過渡期限以及其他相關事項，訂立

補償協議。補償協議訂立後，一方當事人如不履行補償協議約定之責任，另一方當事人可依法提起訴訟。倘房屋徵收部門與受影響住戶在徵收補償方案確定之特定期限內未能達成補償協議，或被徵收房屋所有權人不明確，則由房屋徵收部門報請作出房屋徵收決定之市或縣級政府依照房屋徵收與補償條例之規定，按照徵收補償方案作出補償決定，並在房屋徵收範圍內公佈。房屋徵收部門須建立房屋徵收補償檔案，並在房屋徵收範圍內向被徵收人公佈分戶補償情況。

3. 開發房地產項目

(1) 房地產項目動工及閒置土地

根據城市房地產管理法，以出讓方式取得國有土地使用權進行房地產開發者，必須按照國有土地使用權出讓合同約定之土地用途及動工開發期限開發土地。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈及修訂並於二零一二年七月一日生效之《閒置土地處置辦法》，在下列任何情況下，土地可以界定為閒置土地：

- 土地使用者未能自國有土地使用權出讓合同所載建設工程動工日期或作出分配決定起計滿1年動工；及
- 已動工開發建設但開發建設之面積不足應開發建設總面積之三分之一或已投資額佔總投資額不足25%，且未經批准終止開發建設連續滿1年之土地。

市或縣政府土地行政部門於釐定一幅土地為閒置土地後，須與土地使用者進行磋商，就該幅閒置土地處置方案提出建議，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)、更改土地用途及安排臨時使用。政府亦可為土地使用者置換其他等價閒置土地或現有建設用地進行開發建設。土地使用者亦可與政府簽訂土地使用權交還協定，將國有土地使用權交還政府。於建議土地處置方案獲土地行政部門及

土地使用者同意後，建議須遞交至同級政府批准。倘土地基於政府或不可抗力事件以外之原因而遭閒置，並假如土地已遭閒置超過一年但不多於兩年，土地使用者須繳付土地分配成本當中之土地出讓金最多20%作為土地閒置費。此外，倘土地遭閒置超過兩年，政府有權在無賠償之情況下沒收土地使用權。

(2) 房地產項目之規劃

根據全國人大常務委員會於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零零八年一月一日生效之《中華人民共和國城鄉規劃法》(以取締全國人大常務委員會於一九八九年十二月二十六日頒佈並於一九九零年四月一日生效之《中華人民共和國城市規劃法》)、住房和城鄉建設部於一九九二年十二月四日頒佈並於一九九三年一月一日實施之《國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及住房和城鄉建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈並實施之《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，於簽訂國有土地使用權出讓合同後，房地產開發商須持出讓合同及建設項目之批准、核准及備案文件，向市或縣級政府城鄉規劃主管部門申領《建設用地規劃許可證》。並無納入土地規劃條文之出讓合同無效。倘在城鎮規劃區內進行建築物、道路、管線或其他類型工程建設，建築企業或個人須向市／縣政府城鄉規劃主管部門或省政府指定之鄉鎮人民政府申請辦理建設工程規劃許可證。

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，對於取得建設用地規劃許可證前授予房地產開發商取得及使用土地之任何許可，縣級以上政府有權撤銷有關批准文件，且佔用土地須即時退回，而給當事人造成損失者，須作出賠償。該法例亦強調保護自然資源及歷史文化遺產，以及保持地方特色、民族特色及傳統風貌。

(3) 房地產項目施工

根據住房和城鄉建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修訂及生效之《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發企業於取得建設工程規劃許可證後，須向當地之縣級以上政府建設行政主管部門申請領取《施工許可證》。然而，工程投資額少於人民幣300,000元或建築面積少於300平方米之房地產項目，毋須申請辦理施工許可證。按上述規定必須申請領取施工許可證之房地產項目如未取得施工許可證，房地產開發商一律不得施工。

施工安全

於一九九七年十一月一日，第八屆全國人大常務委員會第二十八次會議通過《中華人民共和國建築法》(主席令91號)，並於一九九八年三月一日起生效及於二零一一年四月修訂。建築法中有關建築及生產安全管理重要規定之概要載列如下：

- 建築工程安全生產管理必須堅持安全第一、預防為主之方針，建立安全生產之制度。建築工程設計須符合按照國家規定制定之建築安全程序及技術標準，保證工作環境安全。
- 建築施工企業制定施工計劃時，須根據各項建築工程之特點制定相應安全技術措施。對專業性較強之工程項目，須編製專項安全施工組織設計，並採取安全技術措施。建築施工企業須在施工現場採取維護安全、防範危險、預防火災等措施。倘施工現場對毗鄰之建築物、結構或特殊作業環境可能造成損害，則建築施工企業須採取防護措施。
- 在任何下列情況下，建設單位須按照國家有關規定辦理申請批准手續：
 - (i) 需要臨時佔用規劃批准範圍以外之場地；

- (ii) 可能損壞道路、管道、電纜及郵電通訊等公共設施；
 - (iii) 需要臨時停水、停電或中斷道路交通；
 - (iv) 需要進行爆破作業；及
 - (v) 法律及法規規定需要辦理報批手續之其他情況。建設行政主管部門負責建築安全生產之管理，並依法接受勞動行政主管部門對建築安全生產之指導及監督。
- 施工現場安全由建築施工企業負責。倘實行施工總承包，則由總承包單位負責。分包單位向總承包單位負責，服從總承包單位對施工現場之安全生產管理。
 - 倘施工過程中發生事故，建築施工企業須採取緊急措施減少人員傷亡及事故損失，並按照國家適用規定及時向有關部門報告。

於二零零三年十一月二十四日，國務院頒佈《建設工程安全生產管理條例》。該條例就打擊非法作業設立全面之規例及規定，並釐清各方之建築安全責任。此外，該條例加強對非法作業之法律懲罰。

(4) 房地產項目竣工

根據開發經營管理條例、國務院於二零零零年一月三十日頒佈及實施之《建設工程質量管理條例》、住房和城鄉建設部於二零零零年四月頒佈及實施之《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》(於二零零九年修訂)及住房和城鄉建設部於二零零零年六月三十日頒佈及實施之《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發商須自工程竣工驗收合格之日起15日內向項目所在地

之縣級或以上政府房地產開發主管部門備案，屆時將會發出《工程竣工驗收備案表》。對於住房項目或其他綜合建築項目，整個項目竣工後須進行驗收，或倘該項目分期開發，則可就各竣工期數進行獨立驗收。

(5) 質量保修

根據開發經營管理條例及《建設工程質量管理條例》，建設項目須採納一套質量保修制度。建設工程承包單位在向建設單位提交工程竣工驗收報告時，應當向建設單位出具質量保修書。質量保修書中應當明確建設工程之保修範圍、保修期限和保修責任等。住房和城鄉建設部於二零零零年六月二十六日頒佈《房屋建築工程品質保修辦法》，進一步規定一般情況下之最短質量保修期限，並列明建設工程承包單位應履行之若干保修責任。

(6) 環境保護

規範中國房地產開發之環保法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，視乎項目對環境之影響，房地產開發商遞交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表後，相關部門方會批准房地產開發項目施工。此外，房地產開發完成後，相關環保部門亦將在物業交付予買主前視察該物業，以確保遵守適用環保標準及法規。

(7) 民防法

根據全國人大於一九九六年十月頒佈並於二零零九年八月修訂之《中華人民共和國人民防空法》（「民防法」），民防是國防不可或缺之組成部分。民防法鼓勵公眾投資民防物業建設。民防物業項目投資者獲准在和平時期使用（包括租賃）、管理民防物業並從中賺取盈利。城市新建民

用建築須建造戰時用於防空之地下室。任何人士如違反有關建造地下室之國家法規，除受到警告處分及責令限期興建外，亦有可能須繳納高達人民幣100,000元之罰款。

(V) 房地產交易

1. 房地產轉讓

根據城市房地產管理法及住房和城鄉建設部於一九九五年八月七日頒佈並於二零零一年八月十五日修訂之《城市房地產轉讓管理規定》，房地產業主可通過買賣、餽贈或其他合法方式將房地產轉讓予他人或法律實體。轉讓房地產時，物業所有權及該物業佔用範圍內之土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人須簽訂書面轉讓合同，並於房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地之房地產管理部門辦理登記手續。

原以出讓方式取得國有土地使用權者，轉讓房地產時，須符合下列條件：
(1)按照出讓合同約定已經支付全部國有土地使用權出讓金，並取得國有土地使用權證；(2)按照出讓合同約定進行投資開發，如屬房屋建設工程，完成開發投資總額之25%以上；如屬大規模開發土地，須已達成工業用地或其他建設用地之條件；如房屋已竣工，則須取得房屋所有權證。

原以出讓方式取得國有土地使用權者，轉讓房地產後，國有土地使用權之使用年限為原國有土地使用權出讓合同約定之使用年限減去原土地使用者已經使用年限後之剩餘年限。倘受讓人擬改變原出讓合同約定之土地用途，必須先取得原出讓方及市或縣級政府城市規劃行政主管部門之同意，簽訂國有土地使用權出讓合同變更協定或重新簽訂國有土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整國有土地使用權出讓金。

原以分配方式取得土地使用權者，轉讓房地產時，須按照國務院規定，由有批准權之政府批准。倘有批准權之政府准許轉讓，則須由受讓方辦理

國有土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納出讓金，惟有關規定允許不辦理出讓手續則除外。

2. 商品房銷售

根據住房和城鄉建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日生效之《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售及商品房銷售。

(1) 商品房預售許可證

根據開發經營管理條例及住房和城鄉建設部於一九九四年十一月十五日頒佈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之《城市商品房預售管理辦法》(「預售辦法」)，商品房預售實行許可制度，房地產開發企業進行商品房預售須向市或縣房地產開發主管部門辦理必需之預售登記，取得《商品房預售許可證》。商品房預售須符合下列條件：(i)已交付全部國有土地使用權之土地出讓金，取得土地使用權證；(ii)持有建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iii)按提供預售之商品房計算，投入開發建設之資金達到工程建設總投資之25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及(iv)已辦理預售登記，並取得商品房預售許可證。省級建設或土地房屋管理行政主管部門可根據預售辦法頒佈進一步實施細則。

根據重慶市人大常委會所頒佈其後於二零一一年修訂及於二零一二年一月一日實施之《重慶市城鎮房地產交易管理條例》，商品房預售須符合以下條件：

- (i) 已取得營業執照及開發企業資質證書；
- (ii) 已簽訂土地使用權轉讓書或獲批土地使用權，並已取得土地使用權證；

- (iii) 已取得建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- (iv) 倘房屋樓高八層或以下，必須完成主體建築封頂；倘房屋樓高九層或以上，房屋竣工面積須超過批准規劃住房面積二分之一；
- (v) 與規管銀行及工程監管機構達成商品房收入監管協議；
- (vi) 已頒佈臨時行政法規。已訂立房地產服務合同，並與當地房地產主管行政部門登記；
- (vii) 已制定商品房預售計劃，當中須載列將予預售之位置、大小、竣工日期及交付日期、商品房價格以及承擔其資質責任之人士及方法；
- (viii) 倘涉及徵收房屋，須取得負責房屋徵收部門發出之相關證書；
- (ix) 倘土地使用權設有抵押，須取得承按人發出之允許預售證明書；
- (x) 倘合作房地產項目之各方共同申請預售許可，土地使用權由各方共同擁有，並簽訂合作房地產開發合同；
- (xi) 其他法律及法規規定之其他要求。

(2) 監管商品房預售所得款項

根據預售辦法規定，房地產開發商獲得之預售商品房所得款項必須用作興建相關項目。房地產行政部門須制訂監管預售商品房所得款項之具體措施。

根據《重慶市城鎮房地產交易管理條例》，預售人須從作出該項目抵押貸款之銀行中選擇一家銀行作為預售收入之監管銀行，並設立預售收入監管賬戶。一個商品房預售許可證僅可設立一個預售收入監管賬

戶。預售人、預售收入監管銀行及工程監理機構共同負責監管預售收入。上述三方須就監管預售收入達成協議。監管預售收入協議準則由市房地產行政部門主管制訂。預售收入須用於該項目之後續建設，於竣工驗收前不得用作其他用途。預售人使用預售資金時，須持工程監理機構按照工程實際進度發出之預售收入使用計劃證明，向監管銀行申請預售收入。未提供工程監理機構所發出上述證明，監管銀行不得直接向預售人撥款。

(3) 商品房銷售條件

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房須符合以下先決條件方可進行銷售：

(a) 進行銷售竣工房地產之房地產開發商須具有企業法定營業執照和房地產開發商資質證書；(b) 房地產開發商已取得國有土地使用權證或其他使用土地之批文；(c) 房地產開發商已取得建設工程規劃許可證及施工許可證；(d) 商品房已完成及通過竣工驗收；(e) 拆遷安置已落實；(f) 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，而其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件，或已確定施工進度和交付日期；(g) 物業管理計劃已經落實。

房地產開發商須在銷售商品房前將房地產開發項目手冊及其他符合銷售商品房先決條件之有關證明文件送呈房地產開發部門備案。

(4) 監管商品房銷售

根據開發經營管理條例及預售辦法規定，就商品房預售而言，房地產開發商須與買方簽訂商品房預售合同。開發商須自簽訂合同起計30

日內，向監管房地產之相關部門及市或縣政府土地行政部門登記及備案。房地產行政部門須主動應用網絡資訊技術推行預售合同網上登記。

根據國務院辦公廳於二零零五年四月三十日頒佈之《關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，銷售商品房須遵守各種法規：

- 禁止任何預售買家將未竣工之商品房轉讓。

於預售商品房竣工及交付及買家取得個人房屋所有權證前，房地產行政部門不得處理任何商品房轉讓。倘房屋所有權申請人姓名與預售合同所載買家姓名不一致，則房屋所有權登記機關不得接納其房屋所有權申請：

- 買方須以其實名購買房地產。商品房之任何預售合同須於簽立後即時透過網上渠道備案。

於二零零六年七月六日，住房和城鄉建設部、國家發改委及國家工商總局聯合頒佈《進一步整頓規範房地產市場交易秩序的通知》，詳情如下：

- 開發商須自取得商品房預售許可證起計10日內開始銷售商品房。開發商禁止在未取得許可證之情況下預售商品房，亦不得認購（包括預約、登記及選號等）及以任何形式收取預售費用；
- 房地產行政部門須加快建立商品房預售及銷售合同網上即時備案系統和房地產交易信息發佈制度。商品房之位置及基本情況、銷售進度及商品房業權狀況須及時、全面、準確在網上備案系統和銷售現場發佈。禁止任何商品房買家將未竣工之商品房轉讓；
- 未取得商品房預售許可證，不得發佈預售商品房廣告；

- 有嚴重違規記錄之房地產開發商或不符合商品房預售條件之商品房項目，不得參加展銷活動；
- 房地產行政部門須嚴格執行預售合同登記之法規及備案制度，並要求買家以實名購買房地產。

根據住房和城鄉建設部於二零一零年四月十三日頒佈之《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》(建房[2010]53號)(「**53號通知**」)，房地產開發商不得進行任何商品房預售或收納任何買家之任何訂金、預付款項或其他類似性質之款項，直至有關開發商取得預售批文為此。此外，53號通知規定當地政府須根據當地情況制訂銷售竣工商品房法規，並鼓勵房地產開發商銷售已竣工之商品房。

根據《重慶市城鎮房地產交易管理條例》，倘涉及銷售商品房，房地產開發企業須自簽訂交易合約起計30日內申請房地產所有權轉讓，並代表買家取得由房地產行政主管部門發出之接受註冊通知書(「**接受註冊通知書**」)；倘涉及預售商品房，房地產開發商自交付預售房地產起計60日內申請房地產所有權轉讓，並代表買家取得由房地產行政主管部門發出之接受註冊通知書。

根據於二零一零年四月二十二日頒佈之《鹽城市人民政府關於對市區商品住房實行價格備案制度的實施辦法的通知》(鹽城辦法[2010]37號)及於二零一一年六月五日頒佈之《鹽城市人民政府關於印發鹽城市市區商品住房價格監管實施辦法的通知》(鹽城法[2011]126號)，除經濟適用住房、中低價商品房、政治商品房及個人別墅以及非住宅商品房外，鹽城市市區已實施商品房價格備案制度。房地產開發企業須根據成本及

市況，在市級物價部門所收集及計算現有商品房價格水平範圍內合理釐定平均價格。房地產開發企業須於商品房開售前，將商品房價格送呈物價部門備案，而房地產開發企業不能取得商品房預售／銷售許可證，直至完成有關備案為止。房地產開發企業須釐定每套物業之實際售價，落實執行「一套一標」政策，並一次過發佈所有備案價格。

3. 房地產抵押

根據城市房地產管理法、全國人大於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日實施之《中華人民共和國擔保法》及住房和城鄉建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月十五日修訂之《城市房地產抵押管理辦法》，抵押指債務人或不轉移對房地產佔有之情況下，將該房地產作為債權人債權之擔保。債務人不履行債務時，債權人有權依照該規定條文以該房地產折現或以拍賣、變賣該房地產之價款優先受償。所擔保之債務不得超出所抵押房地產之價值。房地產抵押後，房地產價值大於所擔保債務之餘額部分，可以再次抵押，但不得超出其餘額部分。倘以依法取得之國有土地上之房屋抵押，該房屋佔用範圍內之國有土地使用權須同時抵押。倘以出讓方式取得之國有土地之土地使用權抵押，該土地上之房屋須同時抵押。鎮及村企業之國有土地使用權不得單獨抵押。倘以鎮及村企業之建築物抵押，其佔用範圍內之國有土地使用權亦須同時抵押。抵押人與抵押權人須簽訂書面抵押合同。房地產抵押合同自簽訂之日起30日內，抵押當事人須向房地產所在地之房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記當日起生效。倘以依法取得房屋所有權證之房地產抵押，登記機關須於原房屋所有權證上作他項權利記載後，向抵押權人頒發房屋他項權證。倘以預售商品房或在建工程抵押，登記機關須在抵押合同上詳細記載。倘抵押之房地產在抵押期間竣工，當事人須於產權證書發出後，重新辦理房地產抵押登記。

《中華人民共和國物權法》(「**新物權法**」)已由第十屆全國人大第五次會議於二零零七年三月十六日採納並於二零零七年十月一日生效，規定以建築物及其他土地附著物、建設用地使用權及正在建造之建築物抵押者，須辦理抵押登記。抵押權須於登記日期設立。建設用地使用權抵押後，該土地上新增之建築物不屬於抵押房地產。該建設用地使用權實現抵押權時，該土地上新增之建築物與建設用地使用權須一併處置，但新增建築物所得之價款，抵押權人無權優先受償。

國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈《土地登記辦法》(「**土地登記辦法**」)，自二零零八年二月一日起生效。

根據土地登記辦法，土地登記指登記土地之土地使用權以供發佈。土地登記辦法規定，國土資源行政主管部門須自受理申請之日起20日內辦理土地登記。特殊情況需要延期者，經國土資源行政主管部門負責人批准後，可延長10日。

於二零零八年四月九日，國土資源部印發《關於貫徹實施〈土地登記辦法〉進一步加強土地登記工作的通知》(國土資發[2008]70號)(「**70號通知**」)，要求依法嚴格進行土地登記，杜絕違規登記，嚴禁通過土地登記將違法用地合法化。

70號通知指出，倘涉及未解決之土地爭議、未全數支付合同價款或非法改變土地用途，則不獲發登記證。此外，70號通知亦訂明未取得土地登記資質證書之人員，不得從事土地所有權調查及審查工作。任何人士負責處理不正確或不完整之登記，須承擔責任。

於二零零八年二月十五日，商務部推出《房屋登記辦法》(「**該辦法**」)。該辦法於二零零八年七月一日生效。城市房屋權屬登記管理辦法及商務部關於修訂城市房屋權屬登記管理辦法之決定於同日廢止。該辦法規定，房地產登記人、房地產業權擁有人須同為房地產所佔土地使用權之擁有人。該辦法特別規定預先登記、在建工程抵押登記、最高抵押金額登記、更正登記、異議登記及地役權登記，從而簡化房地產登記之程序。

4. 房地產租賃

根據住房和城鄉建設部於二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日生效之《商品房屋租賃管理辦法》，房地產租賃之各方須訂立書面租賃合同。房地產租賃採納登記制度。於訂立新簽訂、變更或終止租賃合時，出租人或承租人須向房屋所在地市或縣級政府房地產管理部門登記備案。

5. 新物權法

於二零零七年十月一日生效之新物權法適用於不動產及動產，規範分配及利用不動產及動產所產生之民事關係。新物權法包含247條條文，分為五個部分，就以下各類重大房地產權利作出詳細規定：

- 所有權權利，指有權佔有、使用、受益於及處置擁有者根據法律所擁有之不動產或動產；
- 使用權權利，指有權佔有、使用及受益於某人在法律規定範圍內所擁有之不動產或動產；及
- 擔保權利，指當債務人不履行未償還債務或發生當事人約定之實現擔保權利之情況下，根據法律享有擔保財產之優先賠償權利。

新物權法之重要新訂法規概要載列如下：

- 新物權法明確對國家、公司、社會組織、個人之權利或任何其他物權持有人均受法律平等保障。尤其是新物權法強調，私人之合法物業受法律保護，而任何實體或個人不得侵佔、挪用、私分、截留或破壞該等物業。
- 新物權法第149條明確規定「住宅建設用地使用權期屆滿後自動續期」。新物權法對「自動續期」之規定體現國家將保護居民合法個人物業之原則。然而，新物權法對非住宅建設用地使用權之更新尚不

明確。新物權法僅規定「非住宅建設用地使用權期屆滿後依照法律規定辦理續期。」

- 新物權法之多項條文加強保障業主權利：(i)新物權法第89條規定「建造建築物不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物之通風、採光及日照。」該條文保護業主之採光權並防止開發商進行非法建設；(ii)新物權法之第81條授予業主自行管理建築物及其附屬設施之權利並可更換開發商委聘之物業管理公司或任何其他管理人。該條文加強業主管理其社區之獨立權。
- 新物權法擴大可抵押財產及抵押權利之範圍。現行法律及行政法規未規定禁止抵押之所有財產准許抵押。特別是，准許抵押之財產包括但不限於以下各項：
 - (i) 任何建築物及其他土地附屬物；
 - (ii) 任何建設土地使用權；
 - (iii) 以招標、拍賣或公開協商方式取得之荒地及其他土地承包經營權；
 - (iv) 任何生產設備、原材料、半成品及產品；
 - (v) 任何正在建造之建築物、船舶或飛機；
 - (vi) 任何交通運輸工具。

(VI) 房地產信貸

根據中國人民銀行於二零零一年六月十九日頒佈之《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行於發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款前，必須符合以下要求：

- 銀行僅可向具備房地產開發資質及信用等級高之物業發展商發放住房開發貸款。該等貸款應主要投向市場潛力優厚之住宅項目。借貸企業

內部資金應不低於開發項目總投資之30%，項目必須已獲發土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證。

- 就發放個人住房按揭貸款而言，貸款額與抵押物實際價值之比例（「按揭比例」）最高不得超過80%。個人申請住房貸款購買預售物業時，所購預售物業必須滿足多層住宅主體結構封頂或高層住宅完成總投資三分之二之條件。
- 就發放個人商業用房貸款而言，申請商業用房貸款之按揭比例不得超過60%，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房應為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，對銀行提供房地產開發貸款及個人住房按揭貸款作出如下規定：

- 商業銀行對物業發展商申請之房地產開發貸款僅通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。嚴禁向未取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證之企業發放任何形式之貸款；
- 商業銀行不得向物業發展商發放用於繳交土地出讓金之貸款；
- 商業銀行僅對購買主體結構已封頂物業之個人買家發放按揭貸款。就借貸人申請個人住房貸款購買第一套自住住房而言，首付款比例仍執行20%之規定，購買第二套或以上（含第二套）住房時應適當提高首期付款比例。

根據中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）於二零零四年八月三十日頒佈之《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，申請房地產開發貸款之物業發展商之開發項目資本金比例不得低於35%。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈之《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，自二零零五年三月十七日起，於房地產價格上漲過快之城市及地區，個人住房貸款首付款比例由20%調高至30%。商業銀行可根據不同城市或地區之特殊情況，自行釐定房地產價格漲幅。

於二零零六年五月二十四日，國務院轉發住房和城鄉建設部及其他部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，有關法規如下：

- 嚴格控制房地產開發貸款條件。對建設項目資本金比例不足35%或以上之物業發展商，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地及空置商品房較多之物業發展商，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款及／或任何形式之滾動授信。對空置三年或以上之商品房，銀行不得接受其作為貸款之抵押物。
- 自二零零六年六月一日起，個人買家申請按揭貸款之首付款比例不得低於30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下者，仍執行首付款比例20%之現存規定。

根據171號意見，倘外商投資物業發展商註冊資本金未全部繳付、未取得國有土地使用權證或項目資本金未達至項目總投資額35%，則不得辦理境內或境外貸款，外匯管理部門不得批准該等發展商之外匯貸款結匯。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈130號通知，表示不再為於二零零七年六月一日或以後取得商務部批准證書且通過商務部備案之外商投資房地產企業辦理外債登記或出具外債結匯批文。

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步訂明對個人購買第二套或以上住房發出貸款之嚴格規定。對已動用貸款購買住房並再申請購買第二套或以上住房(包括第二套)者，首付款比例不得低於總購買價40%，且貸款利率不得低於中

國人民銀行公佈之同期同檔次基準利率之1.1倍。此外，首付款比例及利率水平應隨購買套數增加而大幅度提高，具體提高幅度由商業銀行根據信貸風險管理相關原則酌情決定，惟於任何情況下，個人買家償還住房貸款之月支出不得高於其每月收入之50%。

於二零零八年五月二十六日，中國銀監會頒佈《中國銀監會關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》，要求銀行「收緊物業發展商資信審查，防範物業發展商轉嫁風險」，並強調應按《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(銀發[2007]359號)及《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》(銀發[2007]452號)之規定，加強對物業發展商之信貸管理。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行頒佈《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度支援居民首次購買普通住房》，規定自二零零八年十月二十七日起，首付款比例由30%調整為20%，商業性個人住房貸款利率之下限調整為貸款基準利率之70%。

於二零零八年十二月八日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》(國辦發[2008]126號)，決定「落實及出台有關信貸政策措施，支持居民首次購買普通自住房及改善型普通自住房」及「開展房地產信託投資基金試點，拓寬物業發展商融資管道」。

於二零零八年十二月二十日，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》(國辦發[2008]131號)提出，支援物業發展商合理融資需求。商業銀行須根據信貸原則及監管要求，加大對中低價位、中小套型普通商品住房建設特別是在建項目之信貸支援力度，及對信譽良好物業發展商之兼併活動提供支援及其他相關金融服務。

於二零一零年一月七日，國務院頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》(國辦發(2010)4號)，明確規定對已利用按揭貸款購買住房，又申請購買第二套及以上住房之家庭任何成員(包括借貸人、其配偶及未成年子女)之住房按

揭貸款首付比例不得低於40%。第二套及以上住房按揭貸款利率應反映相關風險水平。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》(銀發[2010]275號)(「**275號通知**」)，規定首套住房之最低首付比例提高至30%，所有商業銀行須暫停向購買第三套或以上住房之客戶提供按揭貸款。對於使用按揭貸款購買第二套住房之買家，最低首付比例須不低於總購買價之50%，且利率不得低於基準利率之1.1倍。嚴禁所有銀行向從事投機閒置土地、改變土地用途及性質、有開發延遲紀錄、操縱市場價格或進行其他不正當行為之房地產公司提供貸款。於二零一一年一月二十六日，國務院頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(國辦發(2011)1號)(「**1號通知**」)，規定對以按揭貸款購買第二套住房之家庭，首付款不得低於房價之60%，利率不得低於基準利率之1.1倍。中國人民銀行各分支機構可根據地方政府新建住房價格控制目標及政策，在國家統一信貸政策之基礎上，提高第二套住房貸款之首付款比例及利率。

於二零一一年三月八日，中國銀監會頒佈《中國銀監會辦公廳關於做好住房金融服務加強管理的通知》(銀監辦發(2011)55號)，對在1號通知頒佈前提交之個人住房貸款申請，金融機構及銀行須嚴格按照國發(2010)10號及275號通知項下差別化住房信貸政策以及當地行政限購規定辦理，並根據相關風險水平審慎釐定首付比例及貸款利率。對在1號通知頒佈後提交之個人住房貸款申請，金融機構及銀行須嚴格按照當地限購政策辦理。第二套住房貸款之首付款不得低於房價60%，利率不得低於基準利率之1.1倍。

於二零一三年二月二十六日，國務院頒佈《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)，規定中國人民銀行地方支行調高房地產價格上漲過快城市及地區之二次住房貸款首付款比例及貸款利率。

(VII) 房地產項目保險

中國法律、法規及政府規定並無強制性條文，規定物業發展商必須就房地產項目投購保險。

根據《中華人民共和國建築法》，建築施工企業必須為從事危險作業之職工辦理意外傷害保險並支付保險費。住房和城鄉建設部於二零零三年五月二十三日頒佈之《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》進一步強調建築意外傷害保險工作之重要性，並提出具體指導性意見。此外，除工傷保險外，按照《中華人民共和國建築法》及《建設安全生產管理條例》(國務院令第393號)之規定，須為在施工現場從事危險作業之人員辦理人身意外傷害保險。

(VIII) 物業發展商適用之主要稅項

1. 企業所得稅

根據全國人大於一九九一年四月九日頒佈並於一九九一年七月一日實施之《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於一九九一年六月三十日頒佈並於一九九一年七月一日實施之《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》，外商投資企業及外國企業在中國境內設立從事生產及經營業務之機構及場所適用之企業所得稅稅率為30%，地方所得稅稅率為3%。上述法律及法規自二零零八年一月一日起由二零零七年三月十六日頒佈之《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)取締。

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日實施之《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》以及財政部於一九九四年二月四日頒佈之《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，外商投資企業及外國企業以外中國境內企業適用之所得稅稅率為33%。上述規定自二零零八年一月一日起由新企業所得稅法取締。

根據全國人大於二零零七年三月十六日所頒佈新企業所得稅法及國務院於二零零七年十二月六日頒佈之《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(上述法律及法規已自二零零八年一月一日起實施)，外商投資企業、在中國設立生產及經營設施之外國企業以及中國企業應用劃一所得稅稅率25%。根據新企業所得稅法及實施細則，根據中國法律或於中國境內成立，

或根據海外國家(地區)法律成立而其「實際管理機關」位於中國之企業，視為中國稅法下之居民企業。倘實體被視為中國稅法下之居民企業，則須就全球收入繳納統一稅率為25%之中國稅項，除另有規定外，全球收入包括該實體自子公司所獲股息收入。儘管新企業所得稅法規定合資格居民企業之間股息收入屬獲豁免收入，惟新企業所得稅法就合資格居民企業之定義並不明確。此外，自二零零八年一月一日起生效之新企業所得稅法及其實施細則規定，向非中國投資者派付之股息一般須繳納稅率為10%之預扣稅，而該等股息須來自中國境內。同樣，倘投資者轉讓股份所得任何收益視為來自中國境內之收入，則須繳付10%稅項。此外，根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，向香港股東分派股息之中國居民企業須根據中國法律繳納企業所得稅，惟倘股息受益人為直接持有上述企業(即分派股息企業)至少25%股權之香港納稅居民，所徵收稅項須為所分派股息之5%。倘股息受益人為直接持有上述企業25%股權以下之香港納稅居民，所徵收稅項須為所分派股息之10%。

於二零零八年四月十一日，國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)頒佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》(國稅函[2008]299號)(「**299號通知**」)，規定物業發展商須按當年實際溢利分季(或月)預繳企業所得稅。根據299號通知，對建造住宅、商業用房以及其他建築物，在未完工前採取預售方式銷售取得之預售收入，按照規定預計溢利率分季(或月)計算出預計溢利，計入溢利總額預繳，完工及結算計稅成本後按照實際溢利再行調整。

於二零零九年三月六日，國家稅務總局頒佈自二零零八年一月一日起生效之《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，當中根據新企業所得稅法及其實施細則明確規定有關收入稅務處理成本、成本扣除稅務處理、計稅成本核算及特定事項稅務處理之規則。

於二零一零年五月十二日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定已開始辦理交付手續(包括入住手續)

或已實際使用之房地產應視為已完工。物業發展商須及時結算成本，並計算當年度須繳納之企業所得稅金額。

2. 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日實施之《中華人民共和國營業稅暫行條例》(其後於二零一一年十一月一日修訂及實施)以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈之《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》(其後於二零零八年修訂並於二零零九年一月一日實施)，轉讓不動產、上層建築及附屬物之稅率為5%。

3. 土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「**土地增值稅暫行條例**」)以及於一九九五年一月二十七日頒佈並實施之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「**土地增值稅實施細則**」)，轉讓房地產取得收入之任何納稅人須繳納土地增值稅。土地增值稅按四檔累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%之部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過100%之部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過200%之部分，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%之部分，稅率為60%。對從事房地產開發之納稅人，可就取得土地使用權所支付金額與開發土地、新建房及配套設施(「**房增開發**」)成本之總和，加計20%之扣除。上述扣除項目包括：

- 取得國有土地使用權所支付之金額；
- 開發土地之成本及費用；
- 新建房及配套設施之成本及費用，或舊房及建築物之評估價格；
- 就轉讓房地產應付之相關稅項；
- 財政部規定之其他扣除項目；
- 房增開發支付總額。

根據土地增值稅暫行條例、土地增值稅實施細則以及財政部與國家稅務總局於一九九五年一月二十七日公佈之《財政部、國家稅務總局關於對一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》，下述任何一項情況可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅(指按所在地一般民用住宅標準建造之居住用住宅，高級公寓、別墅及渡假村則不屬於普通標準住宅類型)以供出售，增值額未超過扣除項目總額20%者；
- 因城市規劃及國家建設需要而獲政府批准徵用之房地產或收回之國有土地使用權；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或以上者；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂之房地產轉讓合同，不論房地產於何時轉讓，均免徵土地增值稅；
- 一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按協定規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日以後五年內首次轉讓房地產者，則免徵土地增值稅。簽訂合同日期以買賣合同簽訂當日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、週期較長之房地產項目，其房地產在五年免稅期以後首次轉讓者，經所在地財政及稅務部門審核並報財政部及國家稅務總局批准，可適當延長免稅期限。

土地增值稅暫行條例及土地增值稅實施細則出台後，由於房地產開發及轉讓週期較長，儘管該等條例及細則已實施，多個地區仍未有強制性要求物業發展商申報及繳納土地增值稅。因此，為協助各地稅務部門徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈多份通知，重申下列事項：納稅人簽訂轉讓合同後，須向房地產所在地之

地方稅務機關辦理土地增值稅之納稅申報，並按照稅務機關計算之金額及規定之期限繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放之完稅或免稅證明者，房地產管理機關概不予辦理有關業權變更手續及不予發放房產權證。

國家稅務總局亦於二零零二年七月十日頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》(國稅函[2002]615號)(「**615號通知**」)，要求地方稅務機關修改土地增值稅之徵收管理制度及操作規程，建立健全土地增值稅徵收之納稅申報制度，完善預售房地產之預徵辦法。615號通知亦指出，對於一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金開發，其首次轉讓房地產免徵土地增值稅之優惠政策已到期，應恢復徵稅。

國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》及《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》(國稅發[2004]100號)(「**100號通知**」)。上述通知指出，須進一步加強土地增值稅之徵收管理工作。對於一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同，其首次轉讓房地產免徵土地增值稅之優惠政策已到期，應恢復徵稅。倘仍未按規定恢復徵稅，則須立即糾正。此外，100號通知亦要求進一步制定及完善土地增值稅之納稅申報及稅源登記制度。

於二零零六年三月二日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅若干問題的通知》(財稅[2006]21號)(「**21號通知**」)。21號通知對土地增值稅之有關問題澄清如下：

(1) 關於納稅人建造普通標準住宅出售之徵免稅問題

21號通知載列普通標準住宅之界定標準。既建造普通標準住宅又建造其他商業用房之任何發展商，須獨立核算土地增值額。於21號通知頒佈當日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅

務機關按各省、自治區或直轄市人民政府原來確定之普通標準住宅標準審核確定免徵土地增值稅之普通標準住宅，不作追溯調整。

(2) 關於土地增值稅之預徵及清算問題

- 各地須進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據區內房地產業增值水平及市場發展情況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅及商業用房等不同類型，科學合理確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工後，應及時進行清算，多退少補；
- 對未按預徵規定期限預繳稅款者，須根據《稅收徵管法》及其實施細則之有關規定，從限定繳納稅款期限屆滿翌日起，加收滯納金；
- 對已竣工驗收之任何房地產項目，凡轉讓房地產建築面積佔整個項目可銷售建築面積比例85%或以上者，稅務機關可要求相關納稅人按照轉讓房地產所得收入與扣除項目金額配比之原則，對已轉讓房地產進行土地增值稅之清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市或計劃單列市地方稅務局規定。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局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》(國稅發[2006]187號)(「**187號通知**」)，自二零零七年二月一日起生效。187號通知從土地增值稅清算單位、規定、應報送資料、核證、間接銷售及自用房地產之收入確定、土地增值稅之扣除項目及核定徵收及清算後再轉讓房地產之處理等方面對

物業發展商土地增值稅之清算問題作出進一步明確規定。地方省稅務機關可依據該通知之規定並結合當地實際情況制定各自之執行規則。該通知主要規定如下：

(i) 土地增值稅以項目為單位清算

土地增值稅以各經審批房地產開發項目為單位清算；對於分期開發之項目，則以分期項目為單位清算。

倘開發項目同時包含普通住宅及非普通住宅，則須分開計算增值額。

(ii) 土地增值稅之清算條件

(a) 在下列任何情況下，納稅人均須清算土地增值稅：

- 房地產開發項目已竣工及售出；
- 房地產開發項目尚未竣工但已整體轉讓；
- 國有土地使用權已轉讓。

符合上述規定之納稅人，須在滿足清算條件當日起計90日內到主管稅務機關辦理清算手續。

(b) 主管稅務機關可在下列任何情況下要求納稅人清算其土地增值稅：

- 關於已竣工驗收之房地產開發項目，已轉讓房地產建築面積佔整個項目可售建築面積85%或以上；或該比例未超過85%，但剩餘可售建築面積已出租或自用；
- 有關項目取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢；
- 納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續；
- 省稅務機關規定之其他情況。

符合上述規定之納稅人，須在主管稅務機關限定之期限內辦理清算手續。

(iii) 核定徵收土地增值稅

符合下列任何情況之物業發展商，稅務機關可以參照與其開發規模及收入水平相近之當地企業之土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率之徵收率核定徵收土地增值稅：

- 依照法律及法規之規定須設置但未設置賬簿；
- 擅自銷毀賬簿或拒絕提供納稅資料；
- 雖設置賬簿，但賬目混亂或其成本資料、收入憑證及費用憑證不齊全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額；
- 符合土地增值稅清算條件，但未按照規定期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機關責令限期清算，但逾期仍不清算；或
- 申報計稅依據明顯偏低，又無正當理由。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》（國稅發[2009]91號）（「**91號通知**」），限制各項目之土地增值稅清算、土地增值稅之清算規定及土地增值稅之核實徵收。

此外，91號通知規定清算土地增值稅時，計算土地出讓金、土地徵用費、公共配套設施費及間接費用等可扣減開支之特定條件及主要問題。

於二零一零年五月十九日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，進一步闡明及指導土地增值稅之清算、收入確認、可扣稅開支、評估時間及其他相關問題。

於二零一零年五月二十五日，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定中國東部各省房地產之土地增值稅最低預徵率為不低於2%，中國中部或東北部各省為不低於1.5%，而中國西部各省為不低於1%。地方機關須基於各自所在區域之房地產類型釐定適用土地增值稅預徵率。

4. 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施之《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋業權，承授的單位及個人須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。契稅之實際稅率由省、自治區及直轄市人民政府在前款規定之幅度內確定，報財政部及國家稅務總局備案。

根據國家稅務總局頒佈之《關於明確土地國有土地使用權出讓契稅計稅依據的批復》，出讓國有土地使用權時，契稅計稅價格為承授人就取得該土地使用權而支付的全部經濟利益。倘通過「招、拍、掛」方式轉讓國有土地使用權，則須按照土地成交總價款計徵契稅，土地前期開發成本不可扣除。

根據江蘇省人民政府於一九九八年十一月二十日頒佈並於二零零八年三月二十日修訂及實施之《江蘇省實施〈中華人民共和國契稅暫行條例〉辦法》，江蘇省之實際契稅稅率為4%。

根據重慶市人民政府於一九九八年六月十七日頒佈及實施之《重慶市契稅徵收實施辦法》，重慶市之契稅稅率為3%。

於二零零八年十月二十二日，財政部與國家稅務總局頒佈《財政部國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》(財稅[2008]137號)(「**137號通知**」)。根據137號通知，為鼓勵居民首次購買普通住房，實施以下政策：

- 個人首次購買建築面積90平方米或以下普通住房之契稅稅率暫統一下調為1%；
- 對個人銷售或購買住房暫免徵印花稅；及

- 對個人銷售住房暫免徵土地增值稅。

於二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部聯合頒佈《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》(財稅[2010]94號)(「**94號通知**」)。根據94號通知，對購買首套普通住房之家庭(包括購房人、其配偶及18歲以下子女)，減半徵收契稅，而倘套型建築面積少於90平方米，則按1%稅率徵收契稅。出售原住房後一年內購買另一住房之人士不會享有相同個人所得稅豁免。

於二零一零年十月九日，財政部、地方稅務局及江蘇省住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於調整我省房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》(蘇財稅[2010]33號)(「**江蘇33號通知**」)。根據江蘇33號通知，倘個人所購買面積少於90平方米之普通商品住房為該家庭(成員包括購房人、其配偶及未成年子女，下文同樣)之唯一住房，契稅將按稅率1%徵收。倘個人所購買住房並非該家庭之唯一住房，則按稅率3%徵收契稅。

於二零一二年十二月六日，重慶市人民政府頒佈《重慶市人民政府辦公廳關於進一步加強房地產市場調控的通知》(渝辦發[2010]357號)(「**重慶357號通知**」)。根據重慶357號通知，倘個人所購買面積少於90平方米之普通商品住房為該家庭之唯一住房，契稅將按稅率1%徵收。倘個人所購買面積介乎90至144平方米之普通商品住房為該家庭之唯一住房，契稅將按稅率1.5%徵收。倘個人所購買普通商品住房不符合上述條件，則不可享有優惠政策，須按稅率3%徵收契稅。

5. 城市土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並於一九八八年十一月一日實施之《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城市土地使用稅按有關土地面積徵收。城市土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，

按照地方稅務機關釐定之稅率計算徵收。根據國家稅務總局於一九九七年三月二十七日發佈之《國家稅務總局關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批復》，對外商投資企業以徵收土地使用費取代土地使用稅。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》於二零零六年十二月三十一日經國務院修訂，自二零零七年一月一日起，土地使用稅額較過往同一稅項增加三倍。稅率詳情如下：

- 大城市人民幣1.5元至人民幣30元；
- 中城市人民幣1.2元至人民幣24元；
- 小城市人民幣0.9元至人民幣18元；
- 縣城、建制鎮及工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。

根據暫行條例，須向外商投資企業、外國企業及外國個人徵收土地使用稅。

於二零零七年六月十一日，國家稅務總局頒佈《關於取消部分地方稅行政審批項目的通知》(國稅發[2007]629號) (「**629號通知**」)，於同日生效。根據629號通知，取消土地使用稅之若干優惠處理如下：

- 對於若干基建項目，特別是國家產業政策扶持發展之大型基建項目且佔地面積大，建設週期長，在建期間並無經營收入，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- 對於出售商業用房之前出現納稅困難之物業發展商，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- 對港口建設、電力行業及煤炭行業免徵或減徵土地使用稅，作為企業使用土地作上述行業用途之優惠。

6. 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於一九八六年十月一日實施之《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納之稅率為1.2%，而按房產租金計算繳納之稅率則為12%。下列房產免納房產稅：

- 國家機關、人民團體及軍隊自用之房產；
- 由國家財政部門撥付事業經費之單位自用之房產；
- 宗教寺廟、公園、名勝古蹟自用之房產；
- 個人所有非營業用之房產；
- 經財政部批准免稅之其他房產。

於二零零八年十二月三十一日，國務院決定廢止適用於外商投資企業、外籍個人及外國實體之城市房產稅，自二零零九年一月一日起，城市房產稅由房產稅代替，因此，房產稅適用於境內外實體及個人。

於二零一一年一月二十七日，重慶市人民政府頒佈《重慶市關於開展對部分個人住房徵收房產稅改革試點的暫行辦法》和《重慶市個人住房房產稅徵收管理實施細則》（統稱「房產稅暫行辦法及實施細則」），據此開展對部分地區若干個人住房徵收房產稅之改革試點。房產稅暫行辦法及實施細則規定重慶市內九個主要地區之特定人士須繳納房產稅，其中(i)商品房及高檔住房之單價如較過去兩年之新建商品住房超出少於3倍，須繳納0.5%稅項；介乎3倍(包括在內)至4倍者，須繳納1%稅項；4倍(包括在內)及以上者，須繳納1.2%稅項；及(ii)無戶籍、無投資及無工作之人士在重慶市新購普通住房作為第二套或以上住房，須繳納0.5%稅項。

7. 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日實施之《中華人民共和國印花稅暫行條例》（於二零一一年一月修訂），產權轉移文件包括財產所有權之轉移憑據，其印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產權證及土地使用權證，則按件徵收印花稅，每件收人民幣5元。

8. 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日實施之《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅之單位或個人，須繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區者，稅率為7%；納稅人所在地為縣鎮者，稅率為5%；納稅人所在地不在市區或縣鎮者，稅率為1%。根據國務院於二零一零年十月十八日頒佈之《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》（國發[2010]35號），自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院一九八五年頒佈之《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》及一九八六年頒佈之《徵收教育費附加的暫行規定》。自一九八五年及一九八六年起，國務院及國務院財稅主管部門所頒佈有關城市維護建設稅和教育費附加之法規、規章及政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

9. 教育附加費

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修訂之《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅之單位及個人，除按照《關於籌措農村學校辦學經費的通知》須繳納農村教育附加費之納稅人外，均須繳納教育附加費。根據國務院於二零一零年十月十八日頒佈之《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》（國發[2010]35號），自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院一九八五年頒佈之《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》及一九八六年頒佈之《徵收

教育費附加的暫行規定》。自一九八五年及一九八六年起，國務院及國務院財稅主管部門所頒佈有關城市維護建設稅及教育費附加之法規、規章及政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

II. 調整住房供應結構及穩定住房價格之措施

國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲及促進房地產市場健康發展。於二零零五年五月九日，國務院辦公廳轉發建設部等部門發出之《關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，文中指出：

1. 強化規劃調控，改善住房供應結構

對住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房及經濟適用住房供應不足之地區，住宅物業建設要以中低價位普通商品住房及經濟適用住房項目為主，並須嚴格監控低密度、豪華住房之建設。對中低價位普通商品住房建設項目，於批出土地前，由城市規劃主管部門依據規定監控水平設定建築高度、容積率、綠化面積等規劃設計條件。房地產主管部門聯同其他有關部門設定售價、套型面積等控制性規定。該等條件及規定作為批出土地之先決條件，以保證有效供應中低價位之中小套型住房。地方政府須加強對房地產開發項目之規劃許可監管。對兩年內未動工之住宅項目要再次進行規劃審查，並對不符合規劃許可之項目予以撤銷。

2. 加大土地供應調控力度，嚴格土地管理

對住房用地及住房價格上漲過快之土地，應適當提高住房用地於土地供應中之比例，並著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用住房建設用地供應量。繼續停止建設別墅類用地供應，嚴格監控高檔住房用地供應。

3. 調整住房轉讓環節營業稅政策，嚴格稅收徵管

自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易者，銷售時按銷售所得款項全額徵收營業稅；對個人購買普通住房兩年或以上轉手交易者，銷售時免徵營業稅；對個人購買非普通住房兩年或以上轉手交易者，銷售時按售房所得款項與購買價之間差額徵收營業稅。

4. 切實整頓及規範市場秩序，嚴肅查處違法違規銷售行為

禁止商品房預購人將所購買在建中預售商品房再行轉讓。實行實名制購房，推行商品房預售合同網上即時備案。

5. 進一步加強閒置土地之處置力度

倘自土地使用權出讓合同所載列動工日期起計一年內未動工開發，則徵收土地閒置費；倘該土地閒置兩年或以上，則相關土地使用權將予撤銷。

於二零零六年五月二十四日，國務院轉發建設部及其他相關政府部門之《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》(「該意見」)。該意見規定如下：

(1) 調整住房供應結構

- 開發商須重點發展滿足當地居民需求之中低價位、中小套型普通商品房；
- 自二零零六年六月一日起，凡新審批及新開工之住房建設項目，套型建築面積90平方米或以下之小型住房(包括經濟適用住房)所佔面積比重，必須達總建設面積之70%以上。直轄市、計劃單列市及省會城市因特殊情況需要調整上述比例者，必須獲建設部特別批准。過去已審批但未取得施工許可證之建設項目必須符合前述比例。

(2) 以稅收、貸款及土地政策進一步作出調整

- 自二零零六年六月一日起，對購買住房不足五年轉手交易者，銷售時按其銷售所得款項全額徵收營業稅；對個人購買普通標準住房五年或以上轉手交易者，銷售時一般免徵營業稅；對個人購買非普通住房五年或以上轉手交易者，銷售時按售價與購買價之間差額徵收營業稅；
- 對建設項目資本金規定未達到35%或以上之物業發展商，商業銀行不得批出貸款融資。對擁有大量閒置土地及未售出商品住房之物業發展商，商業銀行須審慎授出貸款融資及／或任何形式之滾動授信。商業銀行不得接受三年或以上仍未售出之商品房進行按揭；
- 自二零零六年六月一日起，個人買家須支付購買價最少30%作為按揭貸款之首期付款。然而，倘個人買家購買建築面積為90平方米或以下之住房作住宅用途，則以購買價20%作為首期付款之現行規定維持不變；
- 住宅房地產發展之土地總供應量至少70%必須用作發展中小型普通住房(包括經濟適用住房)及低成本住房。根據住房規模比例及住房價格之限制，土地供應將以招標方式批予物業發展商。繼續停止建設別墅類用地供應，嚴格限制低密度及大型住房建設；
- 對自國有土地使用權合同規定動工日期起超過一年仍未動工之物業發展商，有關當局依法徵收較高之費用，並責令其確定建設工程動工及竣工限期。有關當局對自國有土地使用權合同指定建築工程動工日期起超過兩年仍未動工而無適當理由之物業發展商，將無償沒收國有土地使用權。有關當局將出售有關物業發展商在並無獲得批准之情況下暫停施工連續一年、已投資額少於總建議投資額四分之一，或已發展總建議建設面積少於三分之一之閒置土地。

(3) 合理控制城市房屋拆遷規模及進度

須加強對城市房屋拆遷規模及進度之管理及合理控制，減緩住房需求之過快增長。

(i) 進一步整頓及規範物業市場秩序

- 對已獲發建設工程規劃許可證但仍未動工之建設項目，有關當局須重新進行規劃審查有關批准，確保達至規定比例。對不符合控制性規定(特別是規定比例)之建設項目，有關當局不得核發建設工程規劃許可證、施工許可證或商品房預售許可證。對擅自改變建築設計、施工項目及超出規定比例之物業發展商，有關當局有權依法處理土地及沒收土地；
- 房地產、工商管理主管部門將依法查處合同欺詐等違法違規交易行為。將責令停止在未符合一切條件前預售商品房之違法行為，並依法判以適當行政罰則。對惡意操控商品房供應之物業發展商，有關當局會施行適當之行政處罰，包括收回嚴重違反者之營業執照，並向有關人士追究個人責任。

(ii) 有步驟推行措施紓緩低收入家庭之住房需求

(iii) 完善資訊披露制度及房地產統計制度

加快建設城縣低成本公共住房。規範發展經濟適用住房及積極發展住房二級市場及房屋租賃市場。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(建住房[2006]165號)(「補充意見」)。補充意見規定如下：

- 自二零零六年六月一日起，各城市(包括縣鎮)(從二零零六年六月一日起計算)新審批及新開工商品住房之總建築面積中，至少70%必須用作興建套型建築面積90平方米或以下之小型住房(包括經濟適用住房)；
- 各地相關機關須嚴格按照上述規定，落實新建商品住房之規劃設計標準，履行套型結構比例規定，且確保並無擅自偏離該等規定。對並未提供適當理由而偏離比例規定之物業發展商，城市規劃主管部門不得核發建設工程規劃許可證；對不符合建設工程規劃許可證要求之物業發展商，施工圖設計檔審查機構不得出具審查合格書；建設主管部門不得核發施工許可證；及房地產主管部門亦不得頒發商品房預售許可證。

對於二零零六年六月一日前已審批但未取得施工許可證之商品住房項目，有關地方政府須審查該項目之詳細規劃，確保套型結構比例符合當地新建商品住房之全年總建築面積百分比規定及其他要求。

於二零零七年九月三十日，國土資源部就加強處理閒置土地發出《關於認真貫徹國務院關於解決城市低收入家庭住房困難之若干意見進一步加強土地供應調控的通知》。市縣國土資源管理部門在制定年度土地供應計劃時，須優先安排廉租住房、經濟適用住房及中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量之70%。各地機關應控制土地供應規模及縮短土地開發週期，每塊土地之開發建設時間原則上不得超過三年，以確保土地有效開發。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，要求各金融機構須收緊對建設項目、市政基礎設施與工業用地項目、農村集體建設用地項目及商業房地產項目之信貸融資。商業銀行不得向物業發展商授出用於繳納土地出讓金之貸款，亦不得向以下物業項目撥資：

- 屬於禁止用地項目類別之建設項目；
- 利用農村集體建設用地進行之房地產開發項目；及
- 相關土地已閒置兩年或以上之房地產開發項目。於二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合發出《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅[2009]157號) (「**157號通知**」)。根據157號通知，對自購買日期起計五年內轉讓其非普通住房之個人，將徵收之營業稅按銷售所得款項之全額計算。對於自購買日期起計五年後轉讓其非普通住房或自購買日期起計五年內轉讓普通住房之個人，將徵收之營業稅按銷售所得款項與物業購買價之間差額計算。對於自購買日期起計超過五年後轉讓其普通住房之個人，豁免徵收營業稅。157號通知已由財政部及國家稅務總局發出之《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅[2011]12號)廢止。

於二零一零年一月七日，國務院發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》(國辦發(2010)4號) (「**4號通知**」)，以進一步加強及改善房地產市場調控。為穩定市場預期及促進房地產市場穩健發展，將增加經濟適用房及普通商品房供應，以滿足用戶需求，抑制投機購房。住房供應增加亦便利風險管理及市場調控。此外，4號通知明確規定，對於已透過按揭貸款購買住房之家庭，任何家庭成員(包括借貸人、其配偶及未成年子女)透過按揭貸款購買第二套或以上住房時，首付款不得低於房價之40%。第二套或以上住房之按揭貸款利率按反映相關風險水平。

於二零一零年一月二十七日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅[2011]12號)(「**12號通知**」)。根據12號通知，個人將購買不足5年之住房對外銷售者，全額徵收營業稅；個人將購買5年或以上之非普通住房對外銷售者，按銷售收入減去購買房屋之價款後之差額徵收營業稅；個人將購買5年或以上之普通住房對外銷售者，免徵營業稅。

於二零一零年四月十七日，國務院頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，實行一系列新措施遏制中國部分城市房價過快上漲。新措施包括(其中包括)：

提高最低首付款規定

- 對於購買首套住房者且相關物業之套型建築面積在90平方米或以上，首付款須至少為相關物業購買價之30%；
- 對於購買第二套住房者，首付款須至少為相關物業購買價之50%，且按揭貸款利率最低為中國人民銀行相關一年期貸款基準利率之1.1倍；及
- 對於透過按揭融資購買第三套或以上物業之買家，商業銀行須分別大幅提高首付款比例及最低按揭貸款利率。

控制銀行貸款

- 在房價過快上漲之地區，商業銀行可暫停向購買第三套或以上物業之買家發放按揭貸款；
- 商業銀行須暫停向不能提供超過一年當地納稅證明或社會保險繳納證明之非本地居民置業者發放按揭貸款；
- 地方政府可採取臨時措施，限制一戶家庭可擁有之最多住房套數；
- 處罰投機開發商；

- 商業銀行不得向持有閒置土地或操縱土地儲備或價格之開發商貸款；及
- 中國證監會可暫停審查投機開發商之股份上市、重組或再融資申請。

披露房屋所有權

- 已向當地政府提交將出售之已竣工物業資料或已獲得預售許可證之物業發展商，須在指定期限同時向公眾披露待出售物業，並按向當地政府報備之價格出售所開發物業。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，所有首次購房之最低首付款上調至30%，且所有商業銀行須暫停向購買第三套或以上住房之客戶發放按揭貸款。對於以按揭貸款購買第二套住房者，首付款不得低於總購買價之50%，且貸款利率不得低於基準利率1.1倍。對於有炒作閒置土地、改變土地用途及性質、拖延開發時間、操縱市價或其他不合規行為記錄之房地產公司，禁止各銀行對其發放貸款。

於二零一零年十一月二日，財政部、住房和城鄉建設部、中國銀監會與中國人民銀行聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》(建金(2010)179號)，規定第二套住房公積金個人住房貸款之發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水準之繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件之普通自住房。倘個人住房貸款用於購買第二套住房，首付款不得低於50%，且貸款利率不得低於同期首套住房公積金個人住房貸款利率之1.1倍。此外，停止向購買第三套及以上住房之繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

根據國務院辦公廳於二零一一年一月二十六日發出之《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(國辦發(2011)1號)，經濟適用住房建設須加大力度。通知規定，二零一一年全國須建成經濟適用住房及棚戶區改造住房10,000,000套。地方政府須確保經濟適用住房、棚戶區改造住房及

中小套型商品住房用地不低於土地供應量之70%。新設立之房地產開發商之資格及其資金來源須經嚴格審查。參與土地招標之實體及個人須披露資金來源並提供證明。經濟適用住房土地用途不得變更，違反規定者將受嚴懲。用作房地產開發之土地若滿兩年仍未開發，則收回土地使用權。對於超過一年仍未開發之土地，須徵收閒置罰款。地方政府須查辦任何非法轉讓土地使用權之行為，並相應採取必要措施。倘房地產開發項目之投資(不包括地價)低於項目價值之25%，則不得劃撥土地，亦不得批准該項目。對於購買住房不足五年轉手交易之任何個人，銷售所得款項須繳納統一營業稅。對於貸款購買第二套住房之購房者，首付須不低於總購買價之60%且貸款利率不低於基準利率之1.1倍。在任何城市，已擁有一套住房之當地戶籍家庭以及可提供當地若干年限納稅證明或社會保險繳納證明之非當地戶籍家庭，限購一套住房(包括新建商品房及二手房)；已擁有兩套或以上住房之當地戶籍家庭以及無法提供當地指定年限納稅證明或社會保險繳納證明之非當地戶籍家庭，不得在該城市購房。

於二零一一年二月五日，國土資源部發出《關於切實做好2011年城市住房用地管理和調控重點工作的通知》(國土資發[2011]2號)，規定二零一一年全國須建成經濟適用住房10,000,000套，亦規定經濟適用住房、棚戶區改造住房及中小套型商品住房用地不得低於土地供應量70%，且城市住房用地供應計劃總量不得低於前兩年年均供應量。政府劃撥之商品住房用地單幅不得超逾特定面積，亦不得與其他土地捆綁劃撥。住房用地之容積率不得小於1。倘房地產開發項目投資(不包括地價)低於項目價值之25%，則不予辦理土地登記。對於拍賣中溢價率超逾50%或成交總價或單價創歷史新高之土地，須及時填寫《房地產用地交易異常情況一覽表》(須於附註說明異常原因)並呈報省級國土資源主管部門。省級國土資源主管部門須與購地者約談。倘省級國土資源主管部門認為合適，亦可委派代表約談。

於二零一一年三月十六日，國家發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》(發改價格[2011]12號)，於二零一一年五月一日生效。房地產開發商及仲介服務提供者須披露定價標準。仲介服務提供者銷售二手房須遵守相關規定。各級政府價格主管部門負責實施商業用房交易規定，並相應監察所有房產交易。開發商須披露每套商業用房之售價。倘按建築面積或樓面面積計價，則亦須披露建築面積或樓面面積。對於取得預售許可或已辦理現房銷售備案之房地產開發項目，物業發展商須於指定時間一次性公佈所有銷售單位及售價。除公開披露者外，開發商不得銷售其他單位，亦不得收取任何其他費用。

於二零一三年二月二十日，國務院於常務會議上確認五項政策措施，以加強房地產市場規例(「五項措施」)，包括：

- (1) 完善穩定房價；
- (2) 抑制物業市場上之投機投資性購房，並嚴格執行商品住房限購措施，實施差別化住房信貸政策及擴大個人住房房產稅改革試點範圍；
- (3) 增加普通商品住房及用地供應；
- (4) 加快保障性安居工程規劃建設；及
- (5) 加強市場監管及商品房預售管理。

於二零一三年二月二十六日，國務院發出《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)(「**17號通知**」)。17號通知列出以下措施以進一步控制物業市場：

加強限購措施

在1號通知之基礎上，17號通知規定已實施限購措施之城市進一步更嚴格執行住房限購措施，包括：

- 限購區域應覆蓋城市全部行政區域；
- 限購住房類型應包括所有新建住房及二手住房；

- 購房資格審查環節應前移至簽訂購房合同前；

對(i)擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭；及(ii)無法連續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，要暫停在本行政區域內向其售房。

差別化住房信貸政策

17號通知規定銀行業金融機構推行首套房貸款最低首付款比例和貸款利率。對房價上漲過快的城市，17號通知規定中國人民銀行當地分支機構可提高第二套住房貸款之最低首付款比例和貸款利率。

個人所得稅之明確規定

17號通知明確列明二手住房交易中徵收之個人所得稅應按與物業賣方進行之交易所產生溢利之20%計算。

於二零一三年三月三十日，重慶市人民政府頒佈《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》（渝府辦發[2013] 77號），當中載列重慶因應五項措施而採取之具體措施。該通知主要強調：

- (1) 保持房價穩定。九個主城區(包括渝中區及巴南區)新建商品住房價格增幅低於城鎮居民人均可支配收入實際增幅。主城區以外各區縣(自治縣)人民政府自行制定房價控制目標。
- (2) 執行差別化住房信貸政策。商業銀行暫停發放交易人購買第三套或以上住房按揭貸款。主城區新建商品住房價格出現上漲過快時，可在國家統一信貸政策基礎上，進一步提高第二套住房貸款之最低首付款比例和貸款利率。
- (3) 實施稅收規定。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、無投資或無工作之個人新購第二套(包括在內)以上普通商品住房徵收房產稅。對出售自有住房按

銷售所產生溢利之20%徵收個人所得稅，通過來自稅務機關或房產登記機關之歷史資訊核實房屋原值。

III. 監管物業管理業務之中國法律概覽

(A) 外商投資物業管理企業

根據二零一一年目錄，物業管理屬於允許外商投資之行業。根據二零一一年目錄及關於外商投資企業之法律及管理規例所載有關規定，外商投資物業管理企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業之形式設立。外商投資物業管理企業於向工商行政管理部門申請登記前，須取得有關商務部門之審批及領取外商投資企業批准證書。

(B) 物業管理企業資質

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈並於二零零三年九月一日實施之《物業管理條例》，國家對從事物業管理活動之企業實行資質管理制度。根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈並於二零零四年五月一日實施，其後於二零零七年十一月二十六日修訂之《物業管理企業資質管理辦法》，新成立之物業管理企業須於領取營業執照之日起30日內，向地方政府或直轄市之當地房地產主管部門申請企業資質等級評定。資質審批部門將審查有關企業，並根據該等企業之等級評定結果發出相應之物業管理企業資質證書。

國務院於二零零七年八月二十六日修訂《物業管理條例》（「經修訂條例」），就物業管理之有關問題闡釋如下：

1. 釐清業主大會之權利及責任

經修訂條例清楚界定房屋之業權持有人為「業主」。業主可推選成立業主大會，代表及保障彼等之合法權利及權益，例如對物業共用設施及空間使用情況享有知情權及監督權。

2. 業主委員會與物業管理企業簽立書面之物業服務合同

業主大會將選聘一家物業服務企業，而業主委員會將代表業主與該物業服務企業簽立書面服務合同。根據經修訂條例，物業管理企業所用物業之所有權屬於業主。未經業主大會同意，物業管理企業不得改變所用物業之用途。倘物業服務企業未按相關法律履行物業服務合同，導致業主人身或財產安全受到損害者，則須依法承擔相應之法律責任。

3. 物業服務費須遵循合理、公開以及費用與服務水準相應之原則釐定。物業服務費須按照國務院價格主管部門與建設主管部門制定之相關法規於服務合同協定。已竣工但尚未出售或交付物業購買人之物業，物業服務費用由建設單位交納

根據《物業管理企業資質管理辦法》，物業管理企業資質分為一級、二級及三級。國務院建設主管部門負責簽發及管理一級物業管理企業之資質證書。省、自治區政府之建設主管部門負責簽發及管理二級物業管理企業之資質證書，而直轄市政府之建設主管部門則負責簽發及管理二級及三級物業管理企業之資質證書。設區之市之政府建設主管部門負責簽發及管理三級物業管理企業之資質證書。

一級資質物業管理企業可承接各類物業管理項目。二級資質物業管理企業可承接300,000平方米以下之住宅項目及80,000平方米以下之非住宅項目之物業管理業務。三級資質物業管理企業可承接200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下之非住宅項目之物業管理業務。

(C) 委聘物業管理企業

根據經修訂條例，業主大會在取得人數達到業主總人數之二分之一及以上且專有部分達建築物總面積二分之一以上之業主同意下，可選聘或解聘物業管理企業。在業主或業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位須委聘物業管理企業提供前期物業管理服務。

(D) 物業承接

根據住房和城鄉建設部於二零一一年一月一日實施之《物業承接查驗辦法》，建設單位須與在物業交付日期前15日委派之物業服務企業查驗物業共用部分、共用設施及設備。現場查驗結果須以書面形式記錄，包括查驗時間、項目名稱、查驗範圍、查驗方法、存在問題、修復情況以及結論。查驗記錄須由建設單位及物業服務企業參加查驗之人員簽字確認。建設單位須委派專業人員參與現場查驗，與物業服務企業共同確認現場查驗之結果，簽訂物業承接查驗協議。物業承接查驗協定作為前期物業服務合同之補充協定，與前期物業服務合同具有同等法律效力。建設單位須在物業承接查驗協議簽訂後10日內交接物業，包括向物業服務企業移交物業管理服務用房以及其他物業共用部分及設備。

IV. 海外上市

於二零零六年八月，商務部、國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理局、中國證券監督管理委員會及國家外匯管理局共同採納《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規則」），於二零零九年六月二十二日修訂並於二零零六年九月八日生效。併購規則規定（其中包括）為境外上市目的，透過收購中國公司或個人控制之中國境內公司而成立之海外特殊目的企業，須獲中國證券監督管理委員會批准，其證券方可在海外證券交易所上市。於二零零六年九月，中國證券監督管理委員會於其官方網站頒佈通知，表示特殊目的企業須向中國證券監督管理委員會呈交指定檔及資料，申請批准海外上市。

V. 外匯管制

中國之法定貨幣為人民幣，受外匯管制，不可自由兌換為外幣。國家外匯管理局受中國人民銀行之授權，主管所有關於外匯之事宜，包括執行外匯管制法規。

於一九九三年十二月三十一日前，中國利用配額制度管理外幣。任何需要外幣之企業須自國家外匯管理局地方辦事處獲得配額後，方可將人民幣通過中國銀行或其他指定銀行兌換為外幣。有關兌換須按國家外匯管理局每日所規定官方利率進行。人民幣亦可在外匯調劑中心兌換為外幣。外匯調劑中心之匯率很大程度上根據外幣之供求以及中國企業對人民幣需求而定。任何有意在外匯調劑中心買賣外幣之企業須先獲國家外匯管理局事先批准。

於一九九四年一月一日，前人民幣雙重匯率制度遭廢除，由受管制之浮動匯率制度所取代，而後者由人民幣之供求而定。根據有關制度，中國人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，中國人民銀行亦將參考國際外匯市場之匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣之匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定之範圍內，根據中國人民銀行公佈之匯率自由釐定適用之匯率。

根據國務院於一九九六年一月二十九日頒佈並於二零零八年八月五日修訂之《中華人民共和國外匯管理條例》（「**外匯管理條例**」），所有國際付款及轉賬分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。外匯管理條例隨後於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。有關修訂明確規定國家不限制經常性國際付款及轉賬。企業之外匯收入可調回境內或存放境外，而調回境內或存放境外之條件及期限須遵守國務院外匯管理部門根據國際收支結餘及外匯管理需要作出規定。保留資本賬戶外匯收入或將其售予經營結售匯業務之金融機構，須經外匯管理機關批准，惟國家規定毋須批准者則除外。

於一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），於一九九六年七月一日生效。結匯規定已取代暫行規定，並廢除有關經常項目外幣兌換之其餘限制，而保留有關資本項目之外匯交易之現有限制。中國人民銀行在結匯規定之基礎下，亦公佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。公佈容許外資企業根據需要在指定外匯銀行中，除開設進行經常項目外匯收付之結算賬戶外，另開設進行資本項目收付之專用賬戶。於二零零六年四月十三日，中國人民銀行頒佈中國人民銀行公告[2006]第5號，規定企業開立、變更及關閉經常項目外匯賬戶之機制由事先審查及審批，改為由銀行按外匯管制規定及商業慣例直接辦理，並向外匯局報告備案。同時提高企業經常項目外匯賬戶限額。同日，國家外匯管理局發出《關於調整經常專案外匯管理政策的通知》（匯發[2006] 19號）（「19號通知」）。19號通知取消經常項目外匯賬戶開戶前之事先審查規定，並放寬經常項目外匯賬戶之限額。

於一九九八年十月二十五日，中國人民銀行及國家外匯管理局發出《關於停辦外匯調劑業務的通知》，於一九九八年十二月一日生效，規定須停辦所有外資企業之外匯調劑業務，而外資企業之外匯買賣均須納入銀行結售匯體系。

於二零零五年七月二十一日，中國人民銀行宣佈，自二零零五年七月二十一日起，中國將基於市場供求並參考一籃子貨幣實施受規管之浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛勾。中國人民銀行會於各個營業日收市後公佈銀行間外匯市場外幣之收市價（例如美元兌人民幣匯率），釐定下一個營業日買賣人民幣之中間價。

除外資企業或其他獲豁免遵守相關規例之企業外，中國所有企業（不包括外貿公司及有進出口權之生產企業，彼等有權保留部分經常賬戶交易所產生外匯收入，以及使用經常賬戶交易或經批准資本賬戶交易之保留外匯進行支付）

須將外匯收入售予指定外匯銀行。境外組織發放貸款所得外匯收入或發行債券及股份所得外匯收入毋須售予指定銀行，但可存入指定銀行之外匯賬戶。

中國之企業(包括外資企業)若需使用外匯進行與經常項目有關之交易，則在出示有效收據及證明之情況下，未經國家外匯管理局批准即可以外匯賬戶支付，或於指定外匯銀行兌換及支付。需用外匯向股東分派溢利之外資企業及按規定須以外匯支付股息之中國企業，經董事會決議案就分派溢利作出批准，則可以外匯賬戶支付或於指定外匯銀行兌換及支付。

就資本項目(如直接投資及注資)進行外匯兌換，仍須受國家外匯管理局或分局之規限並獲其事先批准。

於二零零五年一月及四月，國家外匯管理局頒佈兩項條例，規定中國居民於境外投資須向國家外匯管理局登記並獲其批准。國家外匯管理局亦表示，實施該等條例旨在適當平衡外匯及規範所有跨境資金流動。

於二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局發出《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(匯發[2005] 75號)(「**75號通知**」)，於二零零五年十一月一日生效。該通知取代上述國家外匯管理局於二零零五年一月及四月頒佈之兩項條例。根據75號通知，「特殊目的公司」指境內居民法人或境內居民自然人為在境外進行股權融資(包括可轉換債券融資)而以其持有之中國境內企業資產或權利及權益直接設立或間接控制之境外企業。境內居民(無論為自然人或法人)設立或控制境外特殊目的公司前，須向當地國家外匯管理分局辦理境外投資外匯登記手續。75號通知具有追溯力。因此，該通知實施前已在境外設立或控制已作出中國境內投資之特殊目的公司之中國居民，須不遲於二零零六年三月三十一日辦理相關境外投資外匯登記。

於二零零六年九月一日，國家外匯管理局與建設部聯合發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》(匯發[2006] 47號)(「**47號通知**」)。47號通知規定：
(i)倘外資房地產企業未繳足註冊資本，或未取得國有土地使用證，或開發項目資本金不足項目投資總額之35%，則外匯局不予辦理外債登記或批准外債結匯；

(ii)倘境外機構或個人收購境內房地產企業而未以自有資金一次性支付全部轉讓款，則外匯局不予辦理轉讓股權所得外匯收入登記；(iii)外資房地產企業之中外投資方不得訂立載有保證向任何一方作出固定回報或變相固定回報條款之協議，否則外匯局不予辦理外資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構或個人於境內銀行開立之外國投資者專用外匯賬戶內之資金，不得用於房地產開發及經營。47號通知亦對與境外機構於中國境內設立之分支、境外個人、香港、澳門或臺灣居民及海外華人於中國境內買賣商品房有關之外匯操作手續作出規定。

於二零零六年十二月二十五日，中國人民銀行頒佈《個人外匯管理辦法》。該辦法對個人外匯賬戶分類管理，按交易參與者將個人外匯賬戶分為境內個人賬戶及境外個人賬戶；以及按交易性質分為經常賬戶及資本賬戶。該辦法對個人結匯及境內個人購匯實行年度總額管理。按經常項目及資本項目對個人結匯超過年度總額以及境內個人購匯超過年度總額之情況實行不同規定。

於二零零七年一月五日，國家外匯管理局頒佈《個人外匯管理辦法實施細則》，規定(其中包括)(i)個人結匯及境內個人購匯之年度總額為50,000美元；(ii)倘境內個人從事符合相關規定之對外直接投資，則經外匯局批准並辦理境外投資外匯登記手續後，方可購匯或以自有外匯匯出外匯；(iii)境內個人可通過銀行及基金管理公司等合資格境內機構投資者進行境外固定收益類、權益類等金融投資；(iv)境內個人參與境外上市公司僱員持股計劃或認股期權計劃等外匯業務，須透過所屬公司或境內代理機構向外匯局登記後方可辦理；及(v)逐步放寬對(其中包括)境內個人向境外提供貸款、借用外債及提供對外擔保實施之外匯管制。

於二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局發出《國家外匯管理局綜合司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》(匯綜發[2008] 142號) (「**142號通知**」)。根據142號通知，外資企業申請資本結匯須事

先經會計師事務所驗資。所結外匯資本僅可用於相關政府機關批准之業務，且不得用作股權投資。通知亦規定，除外資房地產企業外，禁止以任何理由使用所結外匯資本購買非自用境內房地產。

以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零零二年三月十八日根據開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例3，經綜合及修訂) (「公司法」) 在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括組織章程大綱(「章程大綱」)及組織章程細則(「章程細則」)。

1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱其中列明，本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，而本公司擁有，且能夠行使任何具充分能力的自然人的一切權能，而不論公司法第27(2)條有關公司利益的規定。惟由於本公司為獲豁免公司，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，而為促進本公司在開曼群島外進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可經由特別決議案，就任何宗旨、權力或其他章程大綱中指定事項對本公司章程大綱作出改動。

2. 公司組織章程細則

以下為章程細則若干規定的概要：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在不抵觸公司法、章程大綱及章程細則的規定，以及賦予任何股份或類別股份持有人任何特別權利之前提下，本公司可通過普通決議案決定(如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在不抵觸公司法、任何指定證券交易所(定義見章程細則)的規則、章程大綱及章程細則之前提下，本公司或股份持有人可選擇根據可贖回任何股份的條款而發行股份。

董事會可發行認股權證，以授權其持有人認購本公司股本中任何類別的股份或證券，有關的認購條款可由董事會不時決定。

在不抵觸公司法及章程細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見章程細則)的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制之前提下，本公司所有未發行的股份得由董事會處置。董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士，提呈發售或配發股份或就此授出認購權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈發售股份或就此授出認購權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為倘未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售股份、授出認購權或發售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動，就任何方面而言，因前句而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 出售本公司或任何子公司資產的權力

章程細則並無載列關於出售本公司或其任何子公司資產的特別規定，惟董事會可行使及執行本公司可行使、辦理或批准之一切權力及事宜及行動，而該等權力及事宜及行動並非章程細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理。

(iii) 對失去職位的補償或付款

根據章程細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為失去職位的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 貸款或提供貸款抵押品予董事

章程細則規定禁止貸款予董事。

(v) 披露在本公司或其任何子公司所訂立合約中擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司其他任何有酬勞的職位或職務(惟不可擔任本公司核數師)，而在不抵觸章程細則之前提下，條款由董事會決定，因此除任何其他章程細則規定或根據章程細則的任何酬金外，董事可收取額外酬金(不論為薪金、佣金、分享盈利或其他方式)。董事可作為或出任由本公司創辦或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他主管職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交

代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、盈利或其他利益。在不抵觸章程細則另有規定之前提下，董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權，包括投票贊成任命董事或其中一位為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金。

在不抵觸公司法及章程細則之前提下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其職位而失去與本公司訂立有關其任何有酬勞職位或職務的合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此失效，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、盈利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其本身或其任何聯繫人士有重大利益關係的合約、安排或任何其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數內)，惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就董事或其任何聯繫人士應本公司或其任何子公司的要求或為本公司或其任何子公司的利益借出款項或招致或承擔債務而向該董事或其任何聯繫人士提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其聯繫人士本身根據任何擔保或彌償保證或透過提供抵押品而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何子公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；

- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券或有關由本公司或該等其他公司提呈發售股份、債券或其他證券以供認購或購買而董事或其聯繫人士因參與售股事項的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人士僅因持有本公司的股份、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份、債券或其他證券人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；
- (ee) 有關與董事或其聯繫人士僅以高級職員、行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益的任何其他公司(惟該董事及／或其聯繫人士實益擁有其中五(5)%或以上已發行股份或任何類別股份投票權的公司(或該董事及／或其任何聯繫人士取得權益的任何第三方公司)除外)有關的任何合約或安排；或
- (ff) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或為本公司或其任何子公司董事(或彼等之聯繫人士)或僱員而設的其他安排的任何建議，而該等建議並無授予董事或其聯繫人士任何與該等計劃或基金有關的僱員所未獲賦予的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事之一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於有關期間者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的個別會議或其他有關執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或居駐海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可作出決定，向該董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享盈利或其他方式支付)，作為一般

董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享盈利、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括養老金及/或獎金及/或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何子公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同或連同其他公司(指本公司的子公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一之數目)將輪席告退，惟每名董事須至少每三年或於本公司適用之該等司法管轄地區法律所規定之其他期間內在股東週年大會上告退。每年須告退的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次乃於同一日獲聘任或連任，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另有協定)。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，作為填補董事會臨時空缺或增設董事，惟以此方式委任的任何董事的任期僅至本公司下屆

股東大會為止，屆時可重選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約遭違反而提出索償的權利)，並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事人數不得少於兩位，惟並無董事人數上限。

董事可在下列情況離職：

- (aa) 倘向本公司當時的註冊辦事處提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 倘變得神智不清或身故；
- (cc) 倘未經特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非其委任替任董事出席)及董事會決議免去其職位；
- (dd) 倘宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成債務重整協議；
- (ee) 倘根據法律不得出任董事；
- (ff) 倘因任何法律規定停止作為董事或根據章程細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時施行的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力以集資或借款或將本公司全部或任何部分業務、物業及資產(現存或日後者)及未催繳股本按揭或抵押，並在不抵觸公司法之前提下發行本公司的公司債券、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的全部或附屬抵押品。

附註：該等規定(常見於一般章程細則)可在本公司以特別決議案批准下予以修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可舉行會議以進行業務、續會及以彼等認為適當的方式處理會議。在任何會議出現的事項須以大比數投票方式決定。倘票數相等，則大會主席有權投額外一票或決定票。

(x) 董事及主管人員的登記冊

公司法及章程細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及主管人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處登記，而任何董事或主管人員的更改須於三十(30)天內知會公司註冊處。

(b) 修訂公司組織章程文件

須待本公司在股東大會上通過特別決議案後方可廢除、更改或修訂章程細則。章程細則訂明，更改章程大綱的規定、更改章程細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 更改股本

本公司根據公司法有關規定可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及有關款額所分成的股份數目概由決議案指定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併或分拆為面額高於現有股份的股份；

- (iii) 將股份分為多個類別，惟不得影響按早前賦予現有股份持有人的任何特別權利，其中分別附帶本公司在股東大會或董事可能決定之任何優先、遞延、保留或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或任何部分股份分拆為面額低於章程大綱所指定者的股份，惟無論如何須符合公司法規定，以致有關拆細任何股份的決議案可決定，在因拆細股份而形成的股份持有人之間，一股或多股股份可較其他股份附有任何優先或其他特別權利或遞延權利或受任何限制規限，本公司有權對未予發行股份或新股份附以權利或限制；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並因應已註銷之股份數目削減股本數額。

在不抵觸公司法規定之前提下，本公司可通過特別決議案削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 修訂現有股份或各類別股份附有的權利

在不抵觸公司法之前提下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟倘該類別股份的發行條款另有規定則除外。章程細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數(出席續會所需者除外)為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分一的兩位人士；而任何續會的法定人數為兩名親自或受委代表出席的股東(不論其所持股份數目)。該類別股份的每名持有人在投票表決時，每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，惟在該等股份發行條款的附有權利另有明確規定則除外。

(e) 特別決議案一須以大多數票通過

根據章程細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親自出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日通告，並說明提呈的決議案為特別決議案。然而，倘(股東週年大會除外)有權出席任何該會議及投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於九十五(95)%的大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，全體有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

章程細則界定，普通決議案指根據章程細則規定而召開的股東大會上有權親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(f) 投票權

在不抵觸或符合章程細則中有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制之前提下，於任何股東大會上如以舉手方式表決，親自(或若股東為公司，則其正式授權代表)或受委代表出席的股東每人可投一票。如以投票方式表決，每位親自出席的股東(若股東為公司，其正式授權代表)或受委代表，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為實繳的股款，就上述情況而言不得作實繳股款論。有權投超過一票之股東以投票方式表決時毋須使用其所有票數或將所有票數以同一方式投票。倘身為結算所(或其代名人)的股東委派多於一名受委代表，則每名受委代表於舉手表決時可投一票。提呈大會表決的決議案須以舉手方式表決，惟指定證券交易所規則或任何其他適用法律、規則或規例不時要求按股數投票表決，或(在宣佈舉手表決結果之前或之時或在撤回任何其他按股數投票表決要求之時)由以下人士要求按股數投票表決則除外：

- (a) 大會主席；或

- (b) 不少於三名親身(或如股東為公司,則其正式授權代表)或委派受委代表出席且當時有權於大會表決的股東;或
- (c) 親身(或如股東為公司,則其正式授權代表)或委派受委代表出席且代表不少於全部有權於大會表決的股東總表決權十分一的一名或以上股東;或
- (d) 親身(或如股東為公司,則其正式授權代表)或委派受委代表出席並持有附有權利於大會表決股份且實繳股款總額不少於全部附有該項權利股份實繳股款總額十分一的一名或以上股東;或
- (e) 倘指定證券交易所規則有所規定,則為個別或共同持有該大會總表決權百分之五(5%)或以上股份代表權的任何一名或以上董事。

倘認可結算所(或其代名人)為本公司股東,則可授權其認為合適之一名或多名人士為其代表,出席本公司任何大會或本公司任何類別股份的任何股東大會,惟該授權應列明各獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據此規定獲授權的人士應有權代表認可結算所(或其代名人)行使同樣權力,猶如其為該結算所(或其代名人)持有的本公司股份的登記持有人,包括可於舉手表決時享有獨立投票權。

根據指定證券交易所之規則(定義見章程細則),任何股東須就本公司任何特定決議案放棄表決,或限制只可對本公司任何特定決議案投贊成或反對票,任何由或代表該股東投下而與該要求或限制相抵觸之任何票數均不予受理。

(g) 股東週年大會的規定

除本公司註冊成立當年外,本公司須每年舉行一次股東週年大會,舉行時間及地點由董事會決定,但舉行日期不得遲於上屆股東週年大會舉行日期後十五(15)個月或本公司註冊成立日期後十八(18)個月,除非較長的期間並不違反任何指定證券交易所(定義見章程細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存有關本公司收支款項、有關該等收支的事項及本公司的物業、資產、借貸及負債，以及公司法所規定或需真確與公平地反映本公司業務及解釋其交易的所有其他事項的真確資料。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時可供董事查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或賬項文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供相關賬冊或其中文件之文本，遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例(2009年修訂本)發出之法令或通知後之有關規定。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法例規定須附加的所有文件)的文本，連同董事會報告及核數師報告的印刷本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，寄交每位按照章程細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在符合一切適用法例的情況下(包括指定證券交易所(定義見章程細則)規例)，本公司可向有關人士寄交根據本公司年度賬目及董事會報告編製的財務報表概要，惟有關人士可向本公司發出書面通知，要求本公司除寄交財務報表概要外，亦寄交一份完整的本公司年度財務報表及董事會報告印刷本。

本公司將委任核數師，而在任何時間有關委任的條款及年期，以及核數師不時的職責均受章程細則條文規限。核數師酬金須由本公司於股東大會釐定或按照股東決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關財務報表的報告書，而核數師報告須於股東大會提呈股東。本文所指的公認核數準則，可為開曼群島以外任何國家或司法管轄地區的核數準則。倘情況如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法管轄地區的名稱。

(i) 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)天之通知，擬通過特別決議案之任何股東特別大會(上文第(e)分段所述者除外)最少須發出足二十一(21)天之通知，而任何其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)天之通知。通知須註明舉行會議之時間及地點，若須處理特別事項，則須註明有關事項之一般性質。此外，本公司須向本公司的所有股東(根據章程細則的規定或所持有股份的發行條款無權獲得該等通告者則除外)及本公司當時的核數師，就每次股東大會發出通告。

然而，倘指定證券交易所之規則容許，且獲得以下人士同意，本公司在短於上述通知之時間召開之大會仍視作正式召開：

- (i) 倘召開股東週年大會，則由有權出席及在會上投票的本公司全體股東；及
- (ii) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及在會上投票的大多數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份總面值百分之九十五(95%)的大多數股東)。

所有在股東特別大會進行的事務一概視為特別事務，而除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會進行的事務亦一概視為特別事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉替代退任董事的董事；
- (dd) 委任核數師及其他主管人員；
- (ee) 釐定董事及核數師酬金；
- (ff) 向董事授出有關提呈發售、配發、授出有關認購權或以其他方式出售佔本公司現有已發行股本面值20%以下的未發行股份的任何授權或權力；及

(gg) 授權董事或賦予董事權力購回本公司證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所(定義見章程細則)規定的格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，且必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何特別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權酌情決定，隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。

除非董事會另行同意，股東總冊的股份概不得移往任何股東分冊登記，而股東分冊的股份亦概不得移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或根據公司法存置股東總冊的其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定，拒絕為轉讓任何股份(繳足股份除外)予其不批准的人士，或任何根據僱員股份獎勵計劃發行而且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份辦理登記，而毋須陳述任何理由，亦可拒絕為轉讓予超過四名聯名持有人的任何股份轉讓或任何本公司擁有留置權的任何股份(繳足股份除外)的轉讓辦理登記。

除非有關人士已就所提交的轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見章程細則)訂定的最高費用或董事會不時規定的較低費用、已繳付適當印花稅(如適用)，且轉讓只屬於一類股份，並連同有關股票及董事

會合理要求足以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(如轉讓文件由其他人士代為簽署,則該名人士的授權書),送達有關的股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東總冊的其他地點,否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份指定報章及任何指定證券交易所(定義見章程細則)的規定所指明的任何其他報章,以廣告方式發出通告後,可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記,其時間及限期可由董事會決定。在任何年度內,停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

公司法及章程細則授權本公司在若干限制下購回本身股份,惟董事會只可根據指定證券交易所(定義見章程細則)不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何子公司擁有本公司股份之權力及就購買本公司股份提供財務資助之權力

章程細則並無關於子公司擁有本公司股份的規定。

除非公司法許可,在遵守指定證券交易所(定義見章程細則)及任何其他有關監管機構之規則及規例之前提下,本公司不得為任何人士購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方法

在不抵觸公司法之前提下,本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息,惟此等股息不得超過董事會建議宣派的數額。

章程細則規定股息可自本公司的盈利(已入賬或未入賬)或自任何董事認為不再需要的盈利撥出的儲備作出宣派及派付。在通過普通決議案後,股息亦可自公司法就此所批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外,(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付,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及(ii)一切股息須按派發股息的任何部

分期間的實繳股款比例分配及派付。如股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事會可將欠負的全部數額(如有)自本公司派發予彼等的任何股息或就與任何股份有關的其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可繼而議決並酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金作為全部或部分股息以代替配股，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部分股息。本公司在董事會建議下亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或持有人或聯名持有人以書面指示的任何該等人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為就該等股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行支付支票或股息單則構成本公司責任的充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就任何股份或與之有關而派付的股息或其他款項概不計息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上表決的本公司股東，均有權委任其他人士作為受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其表決。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其所代表股東可行使的相同權力。此外，受委代表應有權代表公司股東行使其所代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親自(若股東為公司，則其正式法定代表)或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

在不抵觸章程細則及配發條款之前提下，董事會可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或溢價)。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(年息不超過二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或分期股款(以現金或現金等值項目繳付)。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依任何有關通知辦理，則任何有關股份於發出通知後的任何時間(通知所規定的款項)未付前，可隨時由董事會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。

被沒收股份的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收當日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董

事會酌情決定要求)由沒收當日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟年息不得超過二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據章程細則暫停辦理股份過戶登記，否則根據章程細則，股東名冊及股東分冊必須於每個營業日最少兩(2)小時在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的開曼群島其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付不超過2.50港元的費用或董事會訂明的較低金額後亦可查閱，或倘在過戶登記處(定義見章程細則)查閱，則須先繳付不超過1.00港元的費用或董事會指定的較低費用。

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任大會主席。

除章程細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席並有權表決的股東(若股東為公司，則為其正式法定代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議(續會除外)所需的法定人數為持有或由受委代表代表該類別已發行股份面值最少三分一的兩位人士。

就章程細則而言，倘公司股東由董事通過決議案或該公司的其他法定團體委任的正式法定代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司股東亦被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

章程細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干規定，其概要見本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在不抵觸清盤當時任何類別股份所附有關可供分配額外資產的任何特別權利、特權或限制之前提下，(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產足夠償還清盤開始時的全部實繳股本，則額外的資產將根據該等股

東分別所持繳足股份的數額按比例分配及(ii)倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還清盤開始時的全部實繳股本，則該等資產的損失，將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有實繳或應已繳股本按比例，由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為中肯的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼供款人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據章程細則，倘若(i)應付予任何股份持有人有關股息的現金支票或認股權證(總數不少於三張)在十二年內仍未兌現；(ii)在12年期屆滿時，本公司於期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司根據指定證券交易所(定義見章程細則)的規則以廣告形式，在報章發出通告表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三(3)個月或根據指定證券交易所(定義見章程細則)批准的較短日期已經屆滿後，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見章程細則)，則本公司可出售該等無法聯絡股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠該前股東一筆相同數額的款項。

(u) 認購權儲備

章程細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何

交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此須根據開曼群島法例經營業務。以下乃開曼群島公司法例若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用條文及例外情況，亦不表示總覽開曼群島公司法例及稅務方面的所有事項，而此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法管轄地區的同類條文有所不同：

(a) 業務

本公司作為獲豁免公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處提交年報登記，並須按法定股本數額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價價值總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由本公司根據章程大綱及章程細則的規定(如有)：(a)派付分派或股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)在不抵觸公司法第37條之前提下贖回或購回該公司股份；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷發行公司股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認的規限下，如獲公司組織章程細則許可，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案，以任何方式削減其股本。

章程細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別已發行股份的持有人同意特定的修訂部分或由該等股份的持有人在獨立會議通過決議案批准。

(c) 資助購買公司或其控股公司的股份

在不抵觸所有適用法例之前提下，本公司可資助本身、其子公司、其控股公司或其控股公司的任何子公司的董事及僱員購買本公司股份或任何子公司或控股公司的股份。此外，在不抵觸所有適用法例之前提下，本公司可資助信託人為本公司、各子公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何子公司的僱員(包括受薪董事)利益收購本公司股份或任何該等子公司或控股公司的股份。

開曼群島並無明文法定限制公司向另一名人士提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎忠實下認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其子公司購回股份及認股權證

在公司法條文規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司在獲其組織章程細則批准下，可發行可由該公司或一名股東選擇贖回或須贖回的股份，而公司法明確規定，在公司的組織章程細則的條文規限下，變更任何股份隨附的任何權利以規定該等股份可予或須予贖回乃屬合法。此外，倘獲其組織章程細則批准，公司可購買其本身股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無批准任何購買方式及條款，則公司不得購買其任何本身股份，除非該公司事先通過普通決議案批准有關購買方式及條款則作別論。公司於任何時間不得贖回或購買其股份，除非該等股份已繳足。倘於贖回或購買股份後導致公司再無任何除持作庫存股份的股份以外的已發行股份，則該公司亦不得贖回或購買任何本身股份。以公司資本撥付贖回或購買該公司本身股份屬違法，除非該公司在緊隨支付建議的款項當日後，有能力償還其在日常業務過程中到期的債項則作別論。

受限於公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有該等股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊登記為該等股份的持有人，

然而，儘管存有上文所述者，公司就任何目的而言均不被當作一名股東，亦不得行使有關庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效，且在公司的任何大會上，庫存股份不得直接或間接表決，在任何指定時間就公司的組織章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。此外，就庫存股份而言，概不會向公司宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司資產(包括於清盤時向股東作出的任何資產分派)的其他分派(不論以現金或其他方式)。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或股票的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或公司組織章程細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用公司組織章程大綱賦予之一般權力買賣及處理一切個人物業。

根據開曼群島法例，子公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，公司法並無有關派息的法定規定。根據英國案例法(被視為於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從公司的盈利分派。此外，公司法第34條規定如具備償還能力，且公司組織章程大綱及公司組織章程細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派(詳見上文第2(m)段。)

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般預期依從英國案例法的先例，以下各項允許少數股東提出訴訟或以公司名義提出引伸訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為、(b)公司控制者對少數股東作出涉嫌欺詐的行為，及(c)須符合資格(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)擁有分為股份的股本，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員調查公司的業務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，倘法院認為公司清盤屬公平公正，即可發出清盤令，或作為清盤令的替代，頒令(a)規管公司日後的事務進行；(b)要求公司停止進行或不得繼續進行入稟股東所申訴行為或作出入稟股東申訴其並無作出的行為；(c)批准入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義並代表公司提出民事訴訟；或(d)規定其他股東或公司本身購買公司任何股東的股份，而倘由公司本身作出購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島之一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及公司組織章程細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，惟明確規定公司的主管人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須為公司的最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關(i)公司所有收支款項以及有關收支事項；(ii)公司所有銷貨與購貨記錄；及(iii)公司的資產與負債的正確賬冊。

如賬冊不能真實公平地反映公司狀況及解釋有關交易，則不視為適當保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務豁免法(一九九九年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同行政局保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或本公司業務的所得盈利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須按或就本公司的股份、債權證或其他義務繳納上述稅項或屬於遺產稅或承繼稅性質的任何稅項。

對本公司的承諾將由二零零二年四月二日起有效二十年。

開曼群島現時對個人或公司的盈利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時可能因在開曼群島訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島而須支付的印花稅外，開曼群島政府不可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無參與訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的開曼群島公司除外。

(l) 給予董事的貸款

公司法並無明確規定禁止公司向任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東根據公司法並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本之一般權利，惟本公司之章程細則可能載列該等權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當的地點(不論在開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。股東名冊分冊應按公司法規定或允許存置股東名冊總冊的相同方式存置。公司須於存置公司股東名冊總冊的地點存置不時正式記入的任何股東名冊分冊的副本。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東申報表，故股東姓名／

名稱及地址並非公開資料，不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供相關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)，遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島之稅務資訊局法例(2009年修訂本)發出之法令或通知後之有關規定。

(n) 清盤

公司可在法院頒令下強制、自動或在法院監督下清盤。法院有權在多個特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤屬公平公正的情況下)頒令清盤。

公司可於股東在股東大會上通過特別決議案議決後，或倘公司為有限期間公司，則當其大綱或細則所指定的公司期限屆滿，或出現大綱或細則規定公司須解散的情況，或公司於註冊成立起計一年並無開展業務(或暫停其業務一年)，或公司無力償債的情況下自動清盤。倘進行自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或事件發生時起停止營業。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上稱為正式清盤人的人士，而法院可委任其認為適當的一名或多名人士擔任有關職務(不論屬於臨時或其他性質)。倘委任超過一名人士擔任有關職務，法院須宣佈須或授權由正式清盤人進行的任何行動，是否由全體或任何一名或以上有關人士進行。法院亦可決定正式清盤人接受委任是否需要提供任何擔保及有關擔保的種類；倘並無委任正式清盤人或於該職位懸空的任何期間，公司的所有財產將由法院保管。倘一名人士就破產清盤人員條例而言符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。外國人員可獲委任與合資格破產清盤人聯手行事。

倘屬股東提出公司自動清盤，則公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以結束公司業務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)天內由自動清盤公司的全體董事簽署，否則其清盤人必須向法院申請頒令在法院監督下繼續進行清盤。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未獲其批准前，不得實施任何行政措施。清盤人負責收集公司資產(包括出資人結欠的款項(如有))、確定債權人名單及根據優先及有抵押債權人的權利及任何從屬協議或抵銷或對銷申索的權利，償還公司結欠該等債權人的債務(如資產不足以償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，以及根據彼等的股份所附帶權利分派剩餘資產(如有)。

公司事務完全結束後，清盤人須隨即編製清盤賬目，顯示清盤的進行過程及出售公司財產的方法，並召開公司的股東大會，以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於最後大會的最少二十一(21)天之前，按公司的組織章程細則批准的任何方式，向每名出資人發出通知，列明大會時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登有關通知。

(o) 重組

法例規定進行重組及合併須在就此召開的大會獲得價值相當於出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)百分之七十五(75%)的大多數票批准，且其後獲法院批准。儘管異議股東有權向法院表示彼認為徵求批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，然而，倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不大可能僅基於上述理由否決該項交易。

(p) 強制收購

倘一家公司向另一家公司提出股份收購建議，且在提出收購建議後四(4)個月內，被收購股份的不少於百分之九十(90%)的持有人接納收購建議，則收購方在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可隨時按指定方式發出通知，要求有異議的股東按收購建議的條款轉讓彼等的股份。有異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。有異議股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購方與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司章程細則對高級職員或董事會作出彌償保證的數額，惟不包括法院認為違反公眾政策的規定(例如表示對觸犯法律之後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄九「備查文件」一段所述，該意見書以及公司法文本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法例與其較熟悉的其他司法管轄地區法例間的差異，應尋求獨立法律意見。

A. 責任聲明

通函載有遵照收購守則及上市規則刊載之細節，旨在提供有關經擴大集團之資料。

董事願就通函所載資料(有關南京豐盛控股、目標集團、Magnolia Wealth及季先生之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函中表達之意見(由Magnolia Wealth及季先生發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且無遺漏任何其他事實，致令通函任何內容產生誤導。

於最後可行日期，季先生為Magnolia Wealth之唯一董事，彼願就通函所載有關南京豐盛控股、目標集團、Magnolia Wealth及其本人之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，通函中表達之意見(由本公司及董事發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且無遺漏任何其他事實，致令通函任何內容產生誤導。

B. 有關經擴大集團之進一步資料

1. 註冊成立

本公司於二零零二年三月十八日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免公司，承擔有限責任。本公司在香港之營業地點設於香港中環花園道33號聖約翰大廈8樓B室，並於二零零二年六月六日根據香港公司條例第XI部在香港註冊為海外公司。李繼賢獲委任為本公司之授權代表，在本公司香港營業地負責代本公司接收法律程序文件及通告。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故須在公司法及其組織章程(包括大綱及細則)規限下經營。有關其組織章程若干相關條文及公司法若干規定之概要載於通函附錄七。

2. 本集團成員公司之股本變動

於緊接通函日期前兩年，本集團之股本並無任何改變。

3. 目標集團成員公司之股本變動

以下為目標集團成員公司於緊接通函日期前兩年之股本變動：

- (a) 於二零一二年八月三十日，目標公司之註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣400,000,000元，由南京豐盛控股出資人民幣395,000,000元；及
- (b) 於二零一二年八月九日，江蘇豐盛房地產透過將其尚欠南京豐盛控股為數人民幣300,000,000元之貸款資本化，藉以將註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣400,000,000元。

除上文所披露者外，(a)於緊接通函日期前兩年內目標集團各成員公司概無改變其股本；及(b)目標集團任何成員公司概無發行或同意將發行任何繳足或部分繳款之股本或借貸資本以換取現金或現金以外之其他代價。

C. 有關本公司及清洗豁免之進一步資料

1. 本公司

於最後可行日期：

- (a) 本公司並無於Magnolia Wealth之任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券中擁有任何權益；
- (b) 除本附錄「權益披露」一段所披露者外，各董事概無於本公司或Magnolia Wealth之證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券中擁有任何權益；
- (c) 概無本公司之子公司，或本公司或其子公司之退休基金或被指定為收購守則中「聯繫人士」定義第(2)類之本公司顧問，擁有或控制本公司或Magnolia Wealth之任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券；
- (d) 概無任何人士與本公司或與憑藉收購守則中「聯繫人士」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類屬於本公司聯繫人士之任何人士訂立收購守則第22條註釋8所述類別之安排，擁有或控制本公司或Magnolia Wealth之任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券；

- (e) 本公司概無任何股權由與本公司有關連之基金經理以全權委託形式管理；及
- (f) 各董事或本公司概無借入或借出本公司或Magnolia Wealth之任何股份、認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具。

2. 保薦人

於最後可行日期：

- (a) 保薦人或控制保薦人、受保薦人控制或與彼等任何一方受共同控制之任何人士概無擁有或控制本公司之任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券；及
- (b) 保薦人或控制保薦人、受保薦人控制或與彼等任何一方受共同控制之任何人士概無與任何人士訂立收購守則第22條註釋8所述類別之任何安排。該等安排包括任何在性質上涉及本公司股份或其他證券之任何彌償保證或期權安排或任何協議或諒解(正式或非正式)，且可能構成勸誘進行或放棄買賣。

3. 其他

於最後可行日期，新百利有限公司或控制新百利有限公司、受新百利有限公司控制或與新百利有限公司受共同控制之任何人士、涉及收購事項、公開發售、發行可換股債券、清洗豁免及特別交易之任何銀行、本公司之財務及專業顧問，以及控制該等銀行、財務及專業顧問、受該等銀行、財務及專業顧問控制或與該等銀行、財務及專業顧問受共同控制之任何人士概無擁有或控制本公司之任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

4. 買賣證券

於二零一二年二月二十一日(即認購協議日期二零一二年八月二十一日之前六個月當日)至最後可行日期(包括該日在內)止期間內，各董事或本公司概無買賣南京豐盛控股、Magnolia Wealth及本公司之任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

於二零一二年二月二十一日(即認購協議日期二零一二年八月二十一日之前六個月當日)至最後可行日期(包括該日在內)止期間內，本分節C內以上1(c)、(d)、(e)及(f)各段所述人士概無為價值買賣股份或本公司之任何其他證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

於二零一二年二月二十一日(即認購協議日期二零一二年八月二十一日之前六個月當日)至最後可行日期(包括該日在內)止期間內，南京豐盛控股、一致行動集團、南京豐盛控股及一致行動集團之董事，或董事概無買賣任何股份或本公司之其他證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

D. 有關一致行動集團及清洗豁免之進一步資料

1. 一致行動集團之主要成員

以下所載為一致行動集團主要成員及其各自董事詳情：

	地址	董事
Magnolia Wealth	P. O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	季先生
季先生	中國江蘇省南京市 建鄴區樂山路116號 2幢4505室	不適用

2. 否定聲明

於最後可行日期：

- (a) 除本附錄「權益披露」一段所披露者外，一致行動集團或任何與其一致行動之人士(包括各自之董事)概無擁有或控制本公司之任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 一致行動集團任何成員或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無與任何人士訂立收購守則第22條註釋8所述類別之任何安排(該等安排包括任何在性質上涉及本公司股份或其他證券之任何彌償保證或期權安排或任何協議或諒解(正式或非正式)，且可能構成勸誘進行或放棄買賣)；
- (c) 一致行動集團任何成員或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東(彼等均涉及或依賴建議收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議及清洗豁免)訂立任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；

- (d) 於二零一二年二月二十一日(即認購協議日期二零一二年八月二十一日之前六個月當日)至最後可行日期(包括該日在內)止期間內，一致行動集團各成員概無借入或借出，或曾借入或借出本公司及一致行動集團成員之任何股份、認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具；
- (e) 於二零一二年二月二十一日(即認購協議日期二零一二年八月二十一日之前六個月當日)至最後可行日期(包括該日在內)止期間內，一致行動集團各成員或任何與其一致行動之人士(包括彼等各自之董事)概無買賣本公司之任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 概無任何人士曾就投票贊成或反對建議收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、清洗豁免、特別交易、出售事項及增加本公司法定股本作出不可撤回之承諾；
- (g) 除簡先生須放棄表決外，並無董事於本公司持有任何實益股權或擁有股東特別大會相關決議案之表決權，故彼等均不符合資格就投票贊成或反對收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議、清洗豁免、特別交易、出售事項及增加本公司法定股本；及
- (h) 一致行動集團或任何與其一致行動之人士概無就將股份、發售股份、換股股份或任何其他購股權、認股權證及可換股證券轉讓、抵押或質押予任何其他人士訂立任何協議、安排或諒解。

E. 權益披露

1. 董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及／或淡倉

於最後可行日期，董事及本公司首席執行官於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條所須存置登記冊之權益及／或淡倉；或根據上市規則中上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行通知本公司及聯交所或根據收購守則須予披露之權益及／或淡倉如下：

董事姓名	法團名稱	身份	普通股權益	佔法團於最後 可行日期之概約 權益百分比
簡先生	本公司	實益擁有人	1,752,050,000 (附註1)	415.18%

附註：

- (1) 該等股份為(i)簡先生所持有之152,050,000股股份；及(ii)簡先生根據包銷協議將予認購之可換股債券所附換股權獲悉數行使而將予配發及發行予簡先生之1,600,000,000股股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司首席執行官於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條所須存置登記冊之權益或淡倉；或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所或根據收購守則須予披露之權益或淡倉。

2. 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

於最後可行日期，其他人士於本公司股份及相關股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條所須存置登記冊，或須另行通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

主要股東姓名／ 名稱	好倉／淡倉	身份	擁有權益之 股份數目	佔本公司已 發行股本 概約百分比
季昌群	好倉	受控法團權益	10,088,000,000 (附註1)	2,390.52%
Magnolia Wealth	好倉	實益擁有人	10,088,000,000 (附註1)	2,390.52%
簡龔傳禮	好倉	由配偶持有	1,752,050,000 (附註2)	415.18%
新中企業管理公司	好倉	投資經理	43,987,500 (附註3)	10.42%
國泰財富有限公司	好倉	實益擁有人	43,987,500	10.42%
廖澍基	好倉	實益擁有人	30,000,000	7.11%

附註：

- (1) 該等股份為(i) Magnolia Wealth(為包銷協議之包銷商)將獲配發及發行之1,688,000,000股股份；及(ii) Magnolia Wealth根據包銷協議將予認購之可換股債券所附換股權獲悉數行使而將予配發及發行予Magnolia Wealth之8,400,000,000股股份。該等股份由Magnolia Wealth持有，而Magnolia Wealth則由季先生全資實益擁有。
- (2) 簡龔傳禮為簡先生之配偶，故根據證券及期貨條例被視為於簡先生擁有權益之股份中擁有權益。
- (3) 新中企業管理公司為國泰財富有限公司之投資經理，故根據證券及期貨條例被視為於同一批43,987,500股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條所須存置登記冊；或須另行通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 董事酬金

下表概述本公司於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年四月三十日止三個年度之董事酬金：

	截至 二零一零年 四月三十日 止十二個月 千港元	截至 二零一一年 四月三十日 止十二個月 千港元	截至 二零一二年 四月三十日 止十二個月 千港元
執行董事：			
袍金	30	30	37
其他酬金：			
— 薪金及其他福利	—	—	—
— 退休福利計劃供款	—	—	—
— 股份付款	—	—	—
獨立非執行董事：	250	150	150
— 袍金	—	—	—
— 股份付款	—	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
合計：	<u>280</u>	<u>180</u>	<u>187</u>

除上文所披露者外，於截至二零一二年四月三十日止三個年度，本公司或其任何子公司概無任何已向或須向董事支付之其他款項或授出任何實物福利。

估計須於截至二零一三年四月三十日止年度向董事支付之酬金總額約為190,000港元。

概無其他有關董事免收或同意免收任何酬金之安排，而本集團亦無向董事支付酬金作為吸引董事加盟或於加入本集團時支付或作為離職補償。

4. 僱員酬金

截至二零一零年四月三十日止年度，本集團五名最高薪人士包括一名董事。截至二零一一年及二零一二年四月三十日止年度，本集團五名最高薪人士並不包括任何董事。下表概述本集團五名最高薪人士於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年四月三十日止三個年度之酬金：

	截至 二零一零年 四月三十日 止十二個月 千港元	截至 二零一一年 四月三十日 止十二個月 千港元	截至 二零一二年 四月三十日 止十二個月 千港元
薪金及其他福利	663	1,382	1,173
退休福利計劃供款	14	15	33
合計：	<u>677</u>	<u>1,397</u>	<u>1,206</u>

除上文所披露者外，於截至二零一二年四月三十日止三個年度，本公司或其任何子公司概無任何已向或須向五名最高薪人士支付之其他款項或授出任何實物福利。

目前估計須於截至二零一三年四月三十日止年度向五名最高薪人士支付之酬金總額約為944,000港元。

本集團概無向五名最高薪僱員支付酬金作為吸引彼等加盟或於加入本集團時支付或作為離職補償。

5. 僱員退休福利

本集團為合資格參加香港強制性公積金計劃(「強積金計劃」)之僱員營運一項強積金計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由受託人控制。本集團按僱員相關收入(每月之相關收入上限為25,000港元)之5%向強積金計劃供款，僱員亦須作配對供款。

根據中國之相關勞動規則及規例，本集團參加由相關地方政府機關組織之定額供款退休計劃，而本集團須按合資格僱員薪金之18%至22%向計劃供款。地方政府機關承擔向退休僱員支付全部退休金之責任。

除上述供款外，本集團並無責任支付其他退休後福利。

6. 影響董事之安排

- (a) 除本附錄「重大合約概要」一段所披露者外，於最後可行日期，本公司或一致行動集團成員概無訂立任何董事於其中擁有重大個人利益之重大合約。
- (b) 各現任董事將不會就建議收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議及清洗豁免獲給予任何利益作為離職補償或其他用途，且任何董事亦無與任何其他人士訂立任何須視乎建議收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議及清洗豁免之結果或基於其他原因涉及建議收購事項、收購協議、公開發售、包銷協議、發行可換股債券、認購協議及清洗豁免之協議或安排。

7. 競爭權益

除通函中「與控股股東之關係」一節所披露者外，概無任何現任及候任董事及彼等各自之聯繫人士於任何足以或可能對經擴大集團業務構成直接或間接競爭之業務(經擴大集團之業務除外)中擁有任何權益。

F. 市價

收購守則規定提供股份於(i)緊接認購協議日期前六個月至最後可行日期每月最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期在聯交所錄得之收市價。股份自二零零七年五月十四日起已暫停買賣，故股份並無錄得上文(i)及(iii)項所述期間之收市價。股份於最後交易日之收市價為0.480港元。

G. 免責聲明

- (a) 除本附錄「權益披露」一段所披露者外，各董事或本公司主要行政人員概不知悉有任何其他董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被視作擁有之權益及淡倉)，

或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉；

- (b) 各董事或名列本附錄「專家資格及同意書」一段之任何人士概無於本公司之創辦過程中或於本集團任何成員公司於緊接通函刊發前兩年內購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益；
- (c) 各董事或名列本附錄「專家資格及同意書」一段之任何人士概無於任何對本集團業務關係重大之合約或安排(於通函日期仍然有效)中擁有重大權益；
- (d) 各董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內在不予補償(法定補償除外)之情況下終止之合約除外；
- (e) 於通函日期前兩年內，任何本公司創辦人概無獲支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益，亦無意就通函所述介紹或相關交易，支付、配發或給予任何該等現金、證券或其他利益；及
- (f) 就董事所知，各董事、彼等各自之聯繫人士或擁有本公司已發行股本5%或以上權益之股東概無擁有本集團五大客戶或五大供應商之任何權益。

H. 本集團自二零一三年四月三十日以來之重大變動

於最後可行日期，董事確認本集團之財政或經營狀況並無任何重大變動，而除重組本公司(尤其是出售事項)之影響外，本集團自二零一三年四月三十日(本集團最近期刊發之經審核財務報表結算日期)以來之前景並無任何重大轉變。於收購事項及出售事項完成後，本集團將不再經營現有之製造業務，純粹從事物業發展。

I. 重大合約概要

經擴大集團延續／擬延續之以下合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)乃經擴大集團成員公司於認購協議日期前兩年當日之後所訂立之重大或可屬重大合約：

- (a) 江蘇豐盛房地產與重慶合恒所訂立日期為二零一一年八月二十三日之股權轉讓協議，據此，重慶合恒同意以代價人民幣216,000,000元將重慶同景之90%股權售予江蘇豐盛房地產；
- (b) 目標公司與南京豐盛控股所訂立日期為二零一二年八月十日之股權轉讓協議，據此，南京豐盛控股同意以代價人民幣400,000,000元將江蘇豐盛房地產之全部股權售予目標公司；
- (c) 堅榮與南京豐盛控股就收購事項所訂立日期為二零一二年八月二十一日之收購協議以及日期分別為二零一三年二月二十七日、二零一三年六月二十八日、二零一三年八月十八日及二零一三年十月二十五日之補充收購協議；
- (d) 本公司、Magnolia Wealth及簡先生就認購可換股債券所訂立日期為二零一二年八月二十一日之認購協議、日期分別為二零一三年二月二十七日、二零一三年六月二十八日及二零一三年十月二十五日之延期協議，以及日期為二零一三年十月二十五日之補充認購協議；
- (e) 本公司、堅榮、南京豐盛控股、Magnolia Wealth及簡先生就收購事項、公開發售、認購協議及申請清洗豁免所訂立日期為二零一二年八月二十一日之確認函；
- (f) 本公司與簡先生就出售匯多利集團有限公司所訂立日期為二零一三年一月十八日之買賣協議，據此，簡先生有條件同意收購而本公司有條件同意出售匯多利集團有限公司全部已發行股本，代價為1港元；
- (g) 本公司與簡先生就出售富誠(歐洲)有限公司所訂立日期為二零一三年一月十八日之買賣協議，據此，簡先生有條件同意收購而本公司有條件同意出售富誠(歐洲)有限公司全部已發行股本，代價為1港元；

- (h) 本公司與簡先生就出售Olevia Home Appliances Limited所訂立日期為二零一三年一月十八日之買賣協議，據此，簡先生有條件同意收購而本公司有條件同意出售Olevia Home Appliances Limited全部已發行股本，代價為1港元；
- (i) 本公司與買方就出售事項所訂立日期為二零一三年四月五日之出售協議以及日期為二零一三年六月二十八日及二零一三年十月二十五日之延期函件；
- (j) 目標公司與南京豐盛控股所訂立日期為二零一三年九月二十二日之IT服務協議，見通函中「關連交易」一節；
- (k) 目標公司與南京豐盛控股所訂立日期為二零一三年九月二十二日之物業租賃協議，見通函中「關連交易」一節；
- (l) 季先生、Magnolia Wealth及本公司所訂立日期為二零一三年十月二十五日之不競爭承諾，見通函中「與控股股東之關係」一節；
- (m) 本公司與Magnolia Wealth就公開發售所訂立日期為二零一三年十月二十五日之包銷協議；及
- (n) 季先生、Magnolia Wealth及本公司所訂立日期為二零一三年十月二十五日之彌償契據，見通函中「關連交易」一節。

J. 本集團之法律訴訟

除下文所披露者外，於最後可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或已蒙受威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

- (a) 於二零零七年三月七日，中國建設銀行(亞洲)有限公司於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第438號)，申索約1,540,000港元連同利息及彌償訟費。
- (b) 於二零零七年四月三日，中國建設銀行(亞洲)有限公司於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第673號)，申索約1,016,000港元連同利息及彌償訟費。於二零零七年四月二十六日，

法院作出最終非正審判決，裁定居利及本公司須支付約1,016,000港元連同利息及彌償訟費。該項判決債項截至最後可行日期仍未清償，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。

- (c) 於二零零七年四月十四日，三菱東京UFJ銀行於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第733號)，申索約4,985,000港元連同利息及訟費。於二零零七年六月七日，法院作出判決，裁定居利及本公司須支付約4,985,000港元連同利息及訟費約2,000港元。該項判決債項截至最後可行日期仍未清償，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。三菱東京UFJ銀行其後將所索償債務轉讓予本集團一名獨立第三方。
- (d) 於二零零七年四月二十日，星展銀行(香港)有限公司於香港高等法院向本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第797號)，申索約5,060,000港元連同利息及彌償訟費。於二零零七年六月十八日，法院作出判決，裁定本公司須支付約5,060,000港元連同利息。該項判決債項截至最後可行日期仍未清償，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。星展銀行(香港)有限公司其後將所索償債務轉讓予本集團一名獨立第三方。
- (e) 於二零零七年四月二十日，星展銀行(香港)有限公司於香港高等法院向居利及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第798號)，申索約5,449,000港元及約90,000美元連同利息及彌償訟費。於二零零七年六月十八日，法院作出判決，裁定居利及本公司須支付約5,449,000港元及約90,000美元連同利息及彌償訟費。該項判決債項截至最後可行日期仍未清償，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。星展銀行(香港)有限公司其後將所索償債務轉讓予本集團一名獨立第三方。
- (f) 於二零零七年六月一日，交通銀行股份有限公司香港分行於香港高等法院向居利、本公司全資子公司居利數碼科技有限公司、本公司全資子公司居利貿易有限公司以及本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零七年第1161號)，申索約13,652,000港元及約329,000美元連同利息及彌償訟費。於二零零七年七月十六日，法院作出判決，裁定上述公司須支付約13,652,000港元及約329,000美元連同利息及定額訟費約2,000港元。該項判決債項截至最後可行日期仍未清償，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表作出負債撥備。
- (g) 於二零零八年十二月二十三日，亞洲公關有限公司於香港區域法院向本公司提出民事訴訟案件二零零八年第5897號，申索約818,000港元連同利息、額外或其他濟助以及訟費。於二零零九年一月二十二日，香港

區域法院作出判決，裁定本公司須支付約818,000港元連同利息以及訟費約1,000港元。該項判決債項截至最後可行日期仍未清償，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表內作出負債撥備。

- (h) 於二零零九年三月九日，中國銀行有限公司澳門分行於香港高等法院向本公司提出訴訟(高院民事訴訟案件二零零九年第664號)，申索約13,890,000港元連同利息、額外或其他濟助以及彌償訟費。於二零零九年四月七日，香港高等法院作出判決，裁定本公司須支付約13,890,000港元連同利息及彌償訟費。該項判決債項截至最後可行日期仍未清償，本集團已於二零一三年四月三十日之綜合財務狀況表內作出負債撥備。

K. 專家資格及同意書

招銀國際融資有限公司、卓亞(企業融資)有限公司、新百利有限公司、信永中和(香港)會計師事務所有限公司、大信梁學濂(香港)會計師事務所、Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited、金杜律師事務所及世邦魏理仕有限公司已各自就刊發通函發出同意書，同意按現有形式及涵義轉載其報告、估值證書、函件、意見或意見摘要(視情況而定)並引述其名稱，彼等迄今並無撤回其同意書。以下為於通函內給予意見之專家之資格：

名稱	資格
招銀國際融資有限公司	獲發牌照可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)
卓亞(企業融資)有限公司	獲發牌照可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)
新百利有限公司	獲發牌照可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)
信永中和(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
大信梁學濂(香港)會計師事務所	執業會計師
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島律師
金杜律師事務所	中國法律顧問
世邦魏理仕有限公司	獨立物業估值師

L. 服務合約

各現任董事均無明確任期，且各現任董事均無與本公司或其任何子公司訂立任何本集團不可於一年內在不予補償(法定補償除外)之情況下予以終止之服務合約。

於最後可行日期，各董事：

- (a) 於認購協議日期前六個月內概無與本公司或其任何子公司或其任何聯營公司訂立或修訂任何服務合約(包括持續有效及固定年期之合約)；
- (b) 與本公司或其任何子公司或聯營公司之間概無任何通知期達12個月或以上之持續有效服務合約；或
- (c) 與本公司或其任何子公司或聯營公司之間概無任何尚餘超過12個月始屆滿之固定年期服務合約(不考慮通知期)。

M. 總開支

涉及收購事項、公開發售及發行可換股債券之費用總額連同聯交所上市費、法律及其他專業費、印刷及其他支銷估計將為24,971,900港元，須由本公司支付。

N. 其他事項

除通函中本附錄所披露者外：

- (a) 於通函日期前兩年內：
 - (i) 本公司或其任何子公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳款之股份或借貸資本，以換取現金或現金以外之其他代價；
 - (ii) 並無就發行或銷售本公司或其任何子公司任何股份而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
 - (iii) 本公司或其任何子公司之股份或借貸資本概不附帶購股權或同意有條件或無條件賦予購股權。
- (b) 於最後可行日期，名列本附錄「專家資格及同意書」一段之任何人士概無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無享有認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制行使)；

- (c) 於通函日期前12個月，本集團之業務並無出現任何中斷以致對本集團之財政狀況構成重大影響；
- (d) 本公司或其任何子公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份、遞延股份或任何債券；
- (e) 已就股份繼續獲接納為中央結算系統合資格證券向香港結算辦妥一切所需安排；
- (f) 就董事所知，並無任何人士直接或間接擁有任何類別股本(包括涉及有關股本之購股權)(附帶可在一切情況下於本公司或其任何子公司之股東大會上投票之權利)面值10%或以上權益；及
- (g) 本公司任何股本或債務證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，目前亦無尋求或建議尋求批准上市或買賣。

通函以英文本(而非中文本)為準。

備查文件

以下文件可於本公司網站(warderly.todayir.com)及證監會網站(www.sfc.hk)查閱。該等文件亦可由本通函日期至股東特別大會日期(包括該日在內)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於本公司之辦事處(地址為香港中環花園道33號聖約翰大廈8樓B室)供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) Magnolia Wealth之組織章程大綱及細則；
- (c) 董事會函件，全文載於通函「董事會函件」一節；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東日期為二零一三年十月二十八日之推薦函件，全文載於通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 新百利有限公司致獨立董事委員會及獨立股東日期為二零一三年十月二十八日之意見函件，全文載於通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (f) 本公司截至二零一三年四月三十日止三個年度各年之年報；
- (g) 信永中和(香港)會計師事務所有限公司就目標集團編製之會計師報告，全文載於通函附錄一；
- (h) 大信梁學濂(香港)會計師事務所就出售集團編製之會計師報告，全文載於通函附錄三；
- (i) 信永中和(香港)會計師事務所有限公司就經擴大集團及餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於通函附錄四；
- (j) 世邦魏理仕有限公司就經擴大集團所持物業權益之價值而編製之函件、估值概要及估值證書，全文載於通函附錄五；
- (k) Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited所編製概述開曼群島公司法若干規定之函件，全文載於通函附錄七；
- (l) 本公司中國法律顧問金杜律師事務所發表之中國法律意見；

- (m) 通函附錄八「重大合約概要」一段所述之重大合約；及
- (n) 通函附錄八「專家資格及同意書」一段所述之同意書。

WARDERLY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

匯多利國際控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

股東特別大會通告

茲通告匯多利國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年十一月十三日(星期三)下午十二時十五分假座香港中環花園道33號聖約翰大廈8樓B室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為普通決議案。除另有指明者外，本通告所用詞彙與本公司所刊發日期為二零一三年十月二十八日之通函(「通函」)所界定者具相同涵義。

普通決議案

1. 「收購事項

動議：

- (a) 批准、追認及確認收購協議及補充收購協議(註有「A」字樣之各副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准、追認及確認確認函(註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (c) 授權任何一名或多名董事執行該等行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件，及採取彼／彼等可能認為就落實收購協議、補充收購協議、確認函及其項下擬進行交易或使其生效而言屬必需、適當、適宜或合宜之有關步驟。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

2. 「公開發售

動議：

- (a) 批准、追認及確認包銷協議(註有「C」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 待包銷協議之條件達成後，批准根據通函(註有「D」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)所載條款並按合資格股東每持有一股股份可獲發四股發售股份之基準，透過公開發售以認購價每股發售股份0.05港元向合資格股東配發及發行1,688,000,000股發售股份；
- (c) 批准根據通函所載之條款及條件不設發售股份超額申請安排；及
- (d) 授權任何一名或多名董事執行該等行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件，及採取彼／彼等可能認為就落實公開發售、包銷協議及其項下擬進行交易或使其生效而言屬必需、適當、適宜或合宜之有關步驟。」

3. 「可換股債券

動議：

- (a) 批准、追認及確認認購協議、補充認購協議及延期協議(註有「E」字樣之各副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 待認購協議之條件達成後，批准本公司根據認購協議及補充認購協議之條款，向Magnolia Wealth及簡先生(為本公司關連人士)發行本金總額為500,000,000港元之可換股債券，可換股債券為期五年，按年利率2%計息，可由持有人選擇按換股價每股0.05港元轉換為換股股份；
- (c) 批准本公司於可換股債券所附換股權獲行使時發行及配發10,000,000,000股換股股份；及

股東特別大會通告

- (d) 授權任何一名或多名董事執行該等行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件，及採取彼／彼等可能認為就落實認購協議、補充認購協議、延期協議、向認購人發行可換股債券、於可換股債券所附換股權獲行使時配發及發行換股股份以及其項下擬進行交易或使其生效而言屬必需、適當、適宜或合宜之有關步驟。」

4. 「增加法定股本

動議：

透過增設額外12,000,000,000股股份，將本公司之法定股本由80,000,000港元(分拆為8,000,000,000股股份)增加至200,000,000港元(分拆為20,000,000,000股股份)，以實施公開發售及於可換股債券獲行使時發行換股股份；並授權任何一名或多名董事執行該等行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件，及採取彼／彼等可能認為就落實增加本公司法定股本或使其生效而言屬必需、適當、適宜或合宜之有關步驟。」

5. 「清洗豁免

動議：

- (a) 待執行人員向Magnolia Wealth授出清洗豁免及達成執行人員就清洗豁免施加之任何附帶條件後，根據收購守則第26條豁免註釋1之豁免規定，批准豁免Magnolia Wealth及其一致行動人士因按照包銷協議包銷發售股份及因轉換而根據認購協議獲發行換股股份而須就股份向其他股東提出強制性全面收購要約之任何責任；及
- (b) 授權任何一名或多名董事執行該等行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件，及採取彼／彼等可能認為就執行該等行動及事宜以及簽署及簽立一切有關其他文件而言屬必需、適當、適宜或合宜之有關步驟，以及採取彼／彼等可能認為就落實任何清洗豁免相關事宜或使其生效而言屬必需、適當、適宜或合宜之有關步驟。」

6. 「特別交易

動議：

待執行人員或其任何授權人士同意(「同意」)本公司向簡先生償還股東貸款(根據收購守則第25條註釋5構成本公司之特別交易)及該同意所附一切條件達成後，批准特別交易。」

7. 「出售事項

動議：

- (a) 批准、追認及確認出售協議及日期為二零一三年六月二十八日及二零一三年十月二十五日之延期函件(註有「F」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或多名董事執行該等行動及事宜，簽署及簽立一切有關其他文件，及採取彼／彼等可能認為就執行和落實出售協議以及日期為二零一三年六月二十八日及二零一三年十月二十五日之延期函件及其項下擬進行交易或使其生效而言屬必需、適當、適宜或合宜之有關步驟。」

8. 「建議委任獨立非執行董事

動議：

- (a) 批准委任以下人選為獨立非執行董事，自收購事項完成當日起生效：
 - (i) 劉智強先生
 - (ii) 鄒小磊先生
 - (iii) 曾細忠先生
- (b) 授權董事會釐定彼等之酬金。」

承董事會命
匯多利國際控股有限公司
主席
簡志堅

香港，二零一三年十月二十八日

股東特別大會通告

香港主要營業地點：

香港

中環花園道33號

聖約翰大廈

8樓B室

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開大會並於會上投票之股東，均有權委任另一人士作為代理人代其出席，並在本公司組織章程細則之條文規限下代其投票。代理人毋須為本公司股東。
2. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可就有關股份親身或委任代表投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則只有在本公司股東名冊就有關聯名股份名列首位之聯名持有人(不論親身或委任代表)方有權投票，其他聯名持有人之票數不予接納。
3. 大會適用代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權之核證副本，最遲須於大會或其續會指定舉行時間48小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
4. 於本通告日期，董事會由執行董事簡志堅先生、李淑嫻女士、李繼賢先生及司徒瑩女士，以及獨立非執行董事李少銳先生、葉煥禮先生及李光龍先生組成。