

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，閣下應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓全部名下之新澤控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---

# 新澤控股有限公司 New Heritage Holdings Ltd.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港聯交所股份代號：95)

- (I)有關收購新繼發展有限公司餘下權益及相關欠付股東貸款之特殊交易、關連交易及須予披露交易；  
及  
(II)有關出售Accordcity Limited之全部股本權益及相關欠付股東貸款之特殊交易、關連交易及非常重大出售事項；  
及  
(III)有關出售新澤管理有限公司之全部股本權益及相關欠付股東貸款之特殊交易、關連交易及非常重大出售事項

新澤控股有限公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

**AmCap**

*Ample Capital Limited*

豐盛融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第九至二十八頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第二十九至三十頁。

載有對獨立董事委員會及獨立股東之意見之獨立財務顧問豐盛融資發出之函件載於本通函第三十一至五十四頁。

本公司謹訂於二零一四年五月五日星期一上午十時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓六號會議室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。隨函附奉股東於股東特別大會(或其任何續會)上適用之代表委任表格。閣下不論是否有意出席股東特別大會，務請盡早將隨附代表委任表格按其上印列的指示填妥交回，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司之主要營業地點，地址為香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一四年四月十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	9
獨立董事委員會函件 .....	29
豐盛融資函件 .....	31
附錄一 — 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 — ACCORDCITY集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 新澤管理集團之財務資料 .....	III-1
附錄四 — 其後集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 額外財務資料 .....	V-1
附錄六 — 香港物業估值報告 .....	VI-1
附錄七 — 新繼發展物業及ACCORDCITY物業估值報告 .....	VII-1
附錄八 — 立信德豪有關出售集團財務報表之報告 .....	VIII-1
附錄九 — 東英有關出售集團財務報表之報告 .....	IX-1
附錄十 — 一般資料 .....	X-1
股東特別大會通告 .....	N-1
隨附文件	
— 代表委任表格	

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非下文另有所指外，下列詞語具下列涵義：

「Accordcity」	指	Accordcity Limited，一間於二零零四年十一月三日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「Accordcity出售事項」	指	新澤企業擬根據Accordcity出售協議向Highmind出售Accordcity銷售股份及Accordcity貸款
「Accordcity出售協議」	指	新澤企業與Highmind就Accordcity出售事項訂立日期為二零一四年二月二十八日之有條件買賣協議
「Accordcity集團」	指	根據Accordcity出售協議將予出售之Accordcity及其附屬公司(即新繼企業)以及其相聯公司(即北京亮馬河)
「Accordcity貸款」	指	Accordcity於完成日期欠付新澤企業之未償還不計息貸款，估計為76,100,000港元
「Accordcity物業」	指	Accordcity集團所擁有或租賃之物業，即北京亮馬河大廈
「Accordcity銷售股份」	指	Accordcity股本中每股面值1.00美元之102股股份，即Accordcity之全部已發行股本
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「亞洲金融」	指	Asia Financial Holdings Limited(亞洲金融集團(控股)有限公司)，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：662)
「亞洲保險」	指	亞洲保險有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由亞洲金融全資擁有之附屬公司
「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第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(資產管理)受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「聯繫人」	指	具有上市規則或收購守則(視文義而定)賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「立信德豪」	指	香港立信德豪會計師事務所有限公司，本公司核數師
「北京亮馬河」	指	北京亮馬河大廈有限公司，一間於一九八六年一月三十一日於北京成立之中外合資企業，於最後實際可行日期為由本公司擁有30.05%權益之聯營公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行通常開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期及於上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑雨警告訊號之任何日子)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	新澤控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成日期」	指	售股協議、新繼發展收購協議及出售協議同時完成之日期
「條件」	指	售股協議之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生
「可換股票據」	指	本公司於二零一一年九月三十日發行之本金總額為75,000,000港元之可換股票據，每年就不時未償還之本金額按6%計息。於最後實際可行日期，可換股票據之未償還本金總額為40,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售協議」	指	Accordcity出售協議及新澤管理出售協議
「出售事項」	指	Accordcity出售事項及新澤管理出售事項
「出售集團」	指	Accordcity集團及新澤管理集團

---

## 釋 義

---

「出售集團財務報表」	指	於本通函附錄二及三所披露之Accordcity集團及新澤管理集團之財務資料
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年五月五日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓六號會議室召開之股東特別大會，以就(其中包括)新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議(連同據此擬進行之所有交易)尋求獨立股東之批准
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或執行董事之任何代表
「富通大廈物業」	指	位於香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室之辦公物業單位
「Gavett」	指	Gavett Limited，一間於二零一四年一月二日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由賣方人士及彼等各自之聯繫人全資及實益擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Highmind」	指	Highmind Limited，一間於二零一四年一月八日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由賣方人士及彼等各自之聯繫人全資實益擁有
「香港物業」	指	富通大廈物業及富通大廈二樓之兩個停車位(28號及51號)
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「長佳」	指	長佳控股有限公司，一間於二零零八年七月四日於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事，即王家偉先生、孫立勳先生及陳樂文先生組成

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	賣方、Onsite、亞洲金融、亞洲保險及彼等各自之聯繫人及與其任何一方一致行動之人士以外之股東以及並無參與新繼發展收購事項、Accordcity出售事項及／或新澤管理出售事項或於當中擁有權益之人士
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人且與彼等概無關連之人士
「賣方人士」	指	陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生
「聯合公告」	指	本公司及收購方就(其中包括)售股協議聯合刊發日期為二零一四年二月十三日之公告
「最後實際可行日期」	指	二零一四年四月十一日，即就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	售股協議(經售股協議之相同訂約方訂立日期為二零一四年三月二十五日之補充協議所修訂及補充)所界定之「截止日期」之同日，於最後實際可行日期為二零一四年五月五日(或售股協議訂約方可能書面同意之較後日期)
「黃先生」	指	黃康境先生
「新澤企業」	指	New Heritage Corporation Limited(新澤企業有限公司)，一間於二零零五年二月十一日於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司
「新繼發展」	指	新繼發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司間接擁有約90.385%權益之公司
「新繼發展收購事項」	指	新澤企業擬根據新繼發展收購協議向Onsite收購新繼發展銷售股份及新繼發展貸款

---

## 釋 義

---

「新繼發展收購協議」	指	新澤企業與Onsite就新繼發展收購事項訂立日期為二零一四年二月二十八日之有條件買賣協議
「新繼發展收購事項完成」	指	根據新繼發展收購協議之條款完成新繼發展收購事項
「新繼發展集團」	指	新繼發展及其附屬公司
「新繼發展貸款」	指	新繼發展於新繼發展收購協議日期應付及欠付Onsite之為數26,460,000港元之不計息股東貸款
「新繼發展物業」	指	新繼發展集團所擁有及租賃之物業
「新繼發展銷售股份」	指	15股新繼發展股份
「新繼發展股份」	指	新繼發展股本中之普通股
「新繼企業」	指	新繼企業有限公司，一間於一九八四年七月二十日於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本集團之間接全資附屬公司
「新澤(產業)」	指	New Heritage (IP) Limited(新澤(產業)有限公司)，一間於二零零五年一月二十一日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「新澤管理」	指	新澤管理有限公司，一間於二零零四年十月二十七日於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「新澤管理出售事項」	指	新澤企業擬根據新澤管理出售協議向Gavett出售新澤管理銷售股份及新澤管理貸款
「新澤管理出售協議」	指	新澤企業與Gavett就新澤管理出售事項訂立日期為二零一四年二月二十八日之有條件買賣協議
「新澤管理集團」	指	根據新澤管理出售協議將予出售之新澤管理及其附屬公司(即長佳及新澤(產業))
「新澤管理銷售股份」	指	新澤管理股本中之1股股份，即新澤管理之全部已發行股本

---

## 釋 義

---

「新澤管理貸款」	指	新澤管理於完成日期欠付新澤企業之未償還金額，估計為9,000,000港元
「吳江新澤」	指	吳江新澤地產有限公司，一間於二零零八年四月三十日在中國成立之外商獨資企業，於最後實際可行日期分別由新繼發展及本公司間接全資附屬公司仁浚有限公司擁有60%及40%權益
「收購方」	指	中國綠景地產控股有限公司，一間於二零零七年十二月十八日於開曼群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由黃先生最終實益擁有
「收購要約」	指	金利豐證券有限公司代表收購方就本公司全部已發行股份及可換股票據(收購方、黃先生或與其任何一方一致行動之人士已擁有或同意收購者除外)可能提出之強制性無條件現金收購要約及註銷全部尚未行使之購股權
「Onsite」	指	Onsite Investment Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由亞洲金融控制
「購股權」	指	根據本公司於二零零五年十一月十四日採納之購股權計劃授予本公司董事及僱員並於最後實際可行日期仍未行使之購股權，賦予其持有人權利可按行使價每股股份0.235港元認購新股份
「東英」	指	東英亞洲有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，並為本公司之財務顧問
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括台灣、澳門及香港
「協朗」	指	協朗集團有限公司，一間於二零零六年八月十七日於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期分別由新繼發展及獨立第三方擁有51%及49%權益
「餘下集團」	指	除出售集團外之本集團



---

## 釋 義

---

「其後集團」	指	於完成新繼發展收購事項及出售事項後之本集團(即不包括出售集團及新繼發展額外9.615%權益)
「買賣完成」	指	售股協議之完成
「銷售股份」	指	根據售股協議將由收購方收購之合共858,800,792股股份
「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
「蘇州錦華苑」	指	蘇州錦華苑建設發展管理有限公司，一間於一九九一年九月十九日於中國成立之中外股份合營企業，於最後實際可行日期分別由新繼發展及獨立第三方擁有95%及5%權益
「售股協議」	指	收購方及賣方就買賣銷售股份所訂立日期為二零一四年一月二十一日之有條件售股協議
「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
「蘇州新綉」	指	蘇州新綉地產有限公司，一間於二零零七年四月十日於中國成立之外商獨資企業，於最後實際可行日期分別由協朗及新繼發展擁有80%及20%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份購回守則
「該等交易」	指	新繼發展收購事項、Accordcity出售事項及新澤管理出售事項
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司

---

## 釋 義

---

「保證方」	指	Belbroughton Limited，亦為賣方之一
「世謙貸款」	指	世謙有限公司根據大眾銀行(香港)有限公司向世謙有限公司發出之日期為二零一二年十一月七日之信貸函件應付大眾銀行(香港)有限公司之全部本金額及利息
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣款額已按人民幣1元兌1.28港元之匯率換算為港元，惟僅供參考。有關換算不應視作有關款額已予、可能已予或可予按任何特定匯率兌換。

---

## 董事會函件

---

# 新澤控股有限公司 New Heritage Holdings Ltd.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港聯交所股份代號：95)

執行董事：

陶哲甫先生(主席)

陶家祈先生(副主席)

陶錫祺先生(董事總經理)

江淼森先生

嚴振亮先生

註冊辦事處：

Clifton House, 75 Fort Street

P.O. Box 1350 GT, George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

非執行董事：

陳智思先生

香港主要營業地點：

香港灣仔

告士打道77-79號

富通大廈23樓2301室

獨立非執行董事：

王家偉先生

孫立勳先生

陳樂文先生

敬啟者：

**(I)有關收購新繼發展有限公司餘下權益及相關欠付股東貸款之  
特殊交易、關連交易及須予披露交易；**

**及**

**(II)有關出售Accordcity Limited之全部股本權益及相關欠付  
股東貸款之特殊交易、關連交易及非常重大出售事項；**

**及**

**(III)有關出售新澤管理有限公司之全部股本權益及相關欠付股東貸款之  
特殊交易、關連交易及非常重大出售事項**

### 緒言

本公司於二零一四年三月十三日宣佈，(其中包括)於二零一四年二月二十八日：

- (i) 新澤企業(本公司之全資附屬公司)與Onsite訂立新繼發展收購協議，據此，Onsite有條件同意出售，而新澤企業有條件同意收購新繼發展銷售股份及新繼發展貸款，總現金代價為72,919,000港元；

---

## 董事會函件

---

- (ii) Highmind與新澤企業訂立Accordcity出售協議，據此，新澤企業有條件同意出售，而Highmind有條件同意收購Accordcity銷售股份及Accordcity貸款，總代價為170,252,000港元，於完成日期由Highmind以現金償付；及
- (iii) Gavett與新澤企業訂立新澤管理出售協議，據此，新澤企業有條件同意出售，而Gavett有條件同意收購新澤管理銷售股份及新澤管理貸款，總代價為23,210,000港元，於完成日期由Gavett以現金償付。

根據收購守則規則25，該等交易各自構成特殊交易，須經執行人員同意。有關同意（倘授出）須待(i)獨立董事委員會之獨立財務顧問豐盛融資公開發表其意見，表明特殊交易之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於本公司股東大會上以投票方式表決批准後，方可作實。

就新繼發展收購事項而言，由於根據上市規則第14章計算之有關新繼發展收購事項之一項或以上適用百分比率高於5%但低於25%，新繼發展收購事項構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。Onsite由非執行董事陳智思先生之聯繫人控制，故此Onsite為本公司之關連人士。因此，新繼發展收購事項構成本公司之不獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

就出售事項而言，由於根據上市規則第14章計算之有關Accordcity出售事項之一項或以上適用百分比率高於75%，Accordcity出售事項構成本公司非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章之申報及公告以及股東批准之規定。雖然根據上市規則第14章計算之有關新澤管理出售事項之所有適用百分比率少於5%，鑒於Highmind及Gavett均為由控股股東擁有或控制之公司，故根據上市規則第14.22條，Accordcity出售事項及新澤管理出售事項須合併計算。因此，Accordcity出售事項及新澤管理出售事項各自構成本公司非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章之申報及公告以及股東批准之規定。由於Highmind及Gavett均為由控股股東擁有或控制之公司，故此兩間公司均為本公司之關連人士。因此，出售事項構成本公司之不獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

本通函旨在為閣下提供（其中包括）(i)新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就新繼發展收購事項、Accordcity出售事項及新澤管理出售事項發出之意見函件；(iii)豐盛融資就新繼發展收購事項、Accordcity出售事項及新澤管

---

## 董事會函件

---

理出售事項發出之意見函件；(iv)本集團、新繼發展集團、Accordcity集團及新澤管理集團之財務資料；及(v)股東特別大會通告，連同代表委任表格。

### (I) 新繼發展收購協議

下文載列新繼發展收購協議之主要條款：一

#### 日期

二零一四年二月二十八日

#### 訂約方

- (i) 新澤企業(本公司全資附屬公司)，即買方；及
- (ii) Onsite，即賣方

#### 將予收購之資產

根據新繼發展收購協議，Onsite有條件同意出售，而新澤企業有條件同意購買(i)新繼發展銷售股份(即15股新繼發展股份(佔於新繼發展收購協議日期新繼發展股權約9.615%))；及(ii)新繼發展貸款(即新繼發展於新繼發展收購協議日期應付及欠付Onsite之為數26,460,000港元之不計息股東貸款)。

#### 新繼發展收購事項之代價

根據新繼發展收購協議，新繼發展收購事項之代價合共為72,919,000港元(攤分新繼發展銷售股份代價為46,459,000港元及新繼發展貸款代價為26,460,000港元)，將由本公司以現金方式於完成日期撥付。由於新繼發展貸款之金額已於新繼發展收購協議日期釐定，而且於新繼發展收購協議日期至完成日期期間維持不變，故此毋須就新繼發展貸款之代價進行等額調整。

#### 新繼發展收購協議之先決條件

新繼發展收購事項須待以下條件全部獲達成後方告完成：

- (a) 售股協議之全部先決條件(規定新繼發展收購協議及出售協議成為無條件之條件除外)根據售股協議獲達成及／或獲豁免，且新繼發展收購協議須與售股協議及出售協議同時完成；

---

## 董事會函件

---

- (b) Accordcity出售協議之全部先決條件(規定新繼發展收購協議及新澤管理出售協議及售股協議成為無條件之條件除外)根據Accordcity出售協議獲達成及／或獲豁免；
- (c) 新澤管理出售協議之全部先決條件(規定新繼發展收購協議及Accordcity出售協議及售股協議成為無條件之條件除外)根據新澤管理出售協議獲達成及／或獲豁免；
- (d) 按照適用之收購守則、上市規則及本公司之組織章程細則就新繼發展收購協議及據此擬進行之全部交易取得獨立股東批准；及
- (e) 已取得任何第三方一切與新繼發展收購協議項下擬進行之各項交易有關之必要同意書或批文(包括但不限於政府機關、監管機關、聯交所及／或證監會之任何同意書或批文)，包括但不限於取得執行人員根據收購守則規則25就特殊交易授出之同意，且概無政府機關或任何第三方建議或採取任何行動，導致新繼發展收購協議及據此擬進行之各項交易之履行及完成遭受任何阻礙或限制或延誤。

倘新繼發展收購協議之先決條件未能於截止日期或之前獲達成，則Onsite或新澤企業可終止新繼發展收購協議，屆時新繼發展收購協議之訂約方均不得向新繼發展收購協議之另一方提出任何索償，惟任何先前違反新繼發展收購協議者除外。

於新繼發展收購協議日期，除就上述條件(d)及(e)所載收購守則規則25項下之特殊交易獲獨立股東批准及執行人員同意外，新繼發展收購協議訂約方未知悉若欠缺其他必要之同意可影響新繼發展收購事項完成之情況。

概無新繼發展收購協議之先決條件可予豁免。於最後實際可行日期，概無新繼發展收購協議先決條件已獲達成。

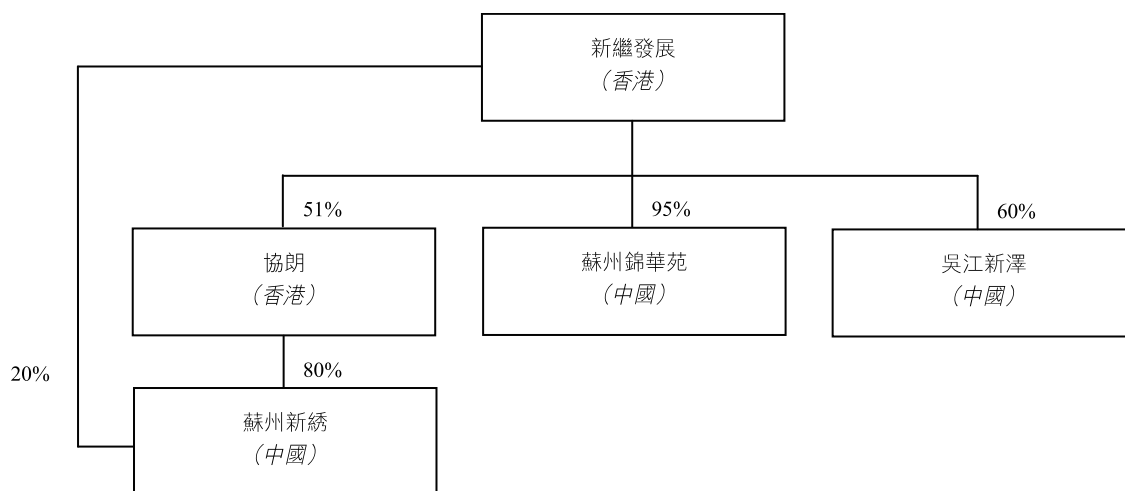
### 新繼發展收購事項完成

待新繼發展收購協議之全部先決條件獲達成後，新繼發展收購事項將於完成日期落實。

### 有關新繼發展集團之資料

新繼發展為於一九九一年四月四日在香港註冊成立之有限公司，分別由本公司直接全資附屬公司新澤企業及Onsite於最後實際可行日期持有約90.385%及約9.615%。新繼發展主要從事投資控股，其附屬公司主要在中國蘇州從事物業發展及投資。新繼發展集團之主要資產為新繼發展物業，包括投資物業、持作出售物業及在建物業。

於最後實際可行日期，新繼發展集團之公司架構載列如下：—



#### 協朗

協朗為於二零零六年八月十七日在香港註冊成立之有限公司，分別由新繼發展及獨立第三方擁有51%及49%，其主要業務為投資控股。協朗直接擁有蘇州新綉（一間於二零零七年四月十日在中國成立之外商獨資企業）之80%權益，餘下20%權益則由新繼發展直接擁有。蘇州新綉主要業務為在中國蘇州從事物業發展及投資，包括錦澤苑之住宅項目。

#### 蘇州錦華苑

蘇州錦華苑為於一九九一年九月十九日在中國成立之中外股份合營企業，分別由新繼發展及獨立第三方擁有95%及5%。其主要業務為在中國蘇州從事物業發展及投資，包括錦華苑、錦麗苑、錦寧閣及錦昌苑之住宅項目。

---

## 董事會函件

---

### 吳江新澤

吳江新澤為於二零零八年四月三十日在中國成立之外商獨資企業，分別由新繼發展及本公司間接全資附屬公司仁浚有限公司擁有60%及40%，主要業務為在中國蘇州從事物業發展及投資，包括錦盛苑之住宅項目。

### 新繼發展集團之財務資料

下文載列根據香港公認會計原則編製之新繼發展集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之綜合財務資料：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一二年 (經審核) (百萬港元)	二零一三年 (經審核) (百萬港元)
除稅前純利	38.96	42.55
除稅後純利	25.65	18.80

於二零一三年十二月三十一日，新繼發展集團之經審核綜合資產淨值約為521,080,000港元。

新繼發展物業已由本集團獨立估值師萊坊測計師行有限公司進行估值，於二零一四年二月二十八日，本集團應佔其市值約人民幣716,650,000元(相等於約917,310,000港元)。新繼發展物業於二零一四年二月二十八日之估值全文載於本通函附錄七。

### 新繼發展收購事項之代價基準

新繼發展收購事項之代價乃由新繼發展收購協議訂約方公平磋商後釐定，並經考慮若干相關因素，包括(i)新繼發展集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約521,080,000港元；(ii)新繼發展貸款賬面值26,460,000港元；及(iii)參考新繼發展物業之初步物業估值所示於新繼發展之持股權益9.615%應佔之新繼發展物業之估計公允值收益9,490,000港元。有關新繼發展物業之物業估值詳情，請參閱本通函附錄七。

本集團擬以本集團內部資源償付新繼發展收購事項之代價。如本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團擁有現金及銀行結餘約435,780,000港元。因此，本集團確認其有足夠內部資源，以支付新繼發展收購事項之代價72,919,000港元。



### 有關ONSITE之資料

Onsite為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，分別由亞洲金融及Ultra Plan Ltd.實益擁有70%及30%。Onsite之主要業務為投資控股，於最後實際可行日期，其擁有新繼發展9.615%之股本權益。

亞洲金融為一間其股份於聯交所上市之公司(股份代號：662)，該公司連同其附屬公司主要從事提供保險及投資服務。Ultra Plan Ltd.為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由Sophonpanich Chali先生擁有，其主要業務為投資控股。亞洲金融及Ultra Plan Ltd.均被視為由本公司非執行董事兼亞洲金融執行董事陳智思先生之聯繫人控制。因此，Onsite被視為由陳智思先生之聯繫人控制，根據上市規則，因而為本公司之關連人士。

於最後實際可行日期，亞洲金融及其全資附屬公司(即亞洲保險)為尚未行使可換股票據持有人，持有本金額合共40,000,000港元之可換股票據，並為持有合共31,818,181股股份之股東。

Onsite於二零零七年六月收購新繼發展9.615%權益之原成本為45,000,000港元。

### (II) ACCORDCITY出售協議

下文載列Accordcity出售協議之主要條款：—

#### 日期

二零一四年二月二十八日

#### 訂約方

- (i) Highmind，即買方；及
- (ii) 新澤企業(本公司全資附屬公司)，即賣方

#### 將予出售之資產

根據Accordcity出售協議，新澤企業有條件同意出售，而Highmind有條件同意購買(i)Accordcity銷售股份(即Accordcity之全部已發行股本)；及(ii)Accordcity貸款(即Accordcity於完成日期未償還欠付新澤企業之金額，估計為76,100,000港元)。

---

## 董事會函件

---

### Accordcity出售事項之代價

根據Accordcity出售協議，Accordcity出售事項之代價合共為170,252,000港元(攤分Accordcity銷售股份代價為94,152,000港元及Accordcity貸款代價為76,100,000港元)，待Accordcity貸款代價進行等額調整，Accordcity貸款代價須相等於實際Accordcity貸款代價於完成日期時的賬面值。Accordcity出售事項之代價將由Highmind以現金方式於完成日期時撥付。

### Accordcity出售協議之先決條件

完成Accordcity出售事項須待以下條件全部獲達成後方告落實：—

- (a) 售股協議之全部先決條件(規定新繼發展收購協議及出售協議成為無條件之條件除外)根據售股協議獲達成及／或獲豁免，且Accordcity出售協議須與售股協議、新繼發展收購協議及新澤管理出售協議同時完成；
- (b) 新繼發展收購協議之全部先決條件(規定出售協議及售股協議成為無條件之條件除外)根據新繼發展收購協議獲達成及／或獲豁免；
- (c) 新澤管理出售協議之全部先決條件(規定Accordcity出售協議及新繼發展收購協議及售股協議成為無條件之條件除外)根據新澤管理出售協議獲達成及／或獲豁免；
- (d) 按照適用之收購守則、上市規則及本公司之組織章程細則就Accordcity出售協議及據此擬進行之各項交易取得獨立股東批准；
- (e) 已取得任何第三方一切與Accordcity出售協議項下擬進行之各項交易有關之必要同意書及批文(包括但不限於政府機關、監管機關、聯交所及／證監會之任何同意書及批文)，包括但不限於取得執行人員根據收購守則規則25就特殊交易授出之同意，且概無政府機關或任何第三方建議或採取任何行動，導致Accordcity出售協議及據此擬進行之各項交易之履行及完成遭受任何阻礙或限制或延誤；及

---

## 董事會函件

---

- (f) 根據適用法律及新繼企業及Accordcity組織章程細則，新繼企業向Accordcity宣派及分派為數不少於5,008,000港元之股息，隨後，Accordcity向新澤企業宣派及分派為數不少於81,396,000港元之股息。

倘Accordcity出售協議之先決條件未能於截止日期或之前獲達成，則Accordcity出售協議將告失效(有關釋義、協議的完整性、保密、通告、費用、使用交易對手方、接收法律程序文件代表的變動及委任及規管法律的條文除外)，屆時訂約方均不得向另一方提出任何索償，惟任何先前違反者除外。

於Accordcity出售協議日期，除就上述條件(d)及(e)所載收購守則規則25項下之特殊交易獲獨立股東批准及執行人員同意外，Accordcity出售協議訂約方未知悉若欠缺其他必要之同意可影響Accordcity出售協議完成之情況。

概無Accordcity出售協議之先決條件可予豁免。於最後實際可行日期，概無Accordcity出售協議先決條件已獲達成。

### Accordcity出售事項完成

待Accordcity出售協議之全部先決條件獲達成後，Accordcity出售協議將於完成日期完成。

### 有關ACCORDCITY集團之資料

Accordcity為於二零零四年十一月三日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。Accordcity集團之主要資產為其於北京亮馬河持有之30.05%股本權益。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，Accordcity集團之公司架構載列如下：



附註：北京亮馬河餘下之69.95%權益分別由北京首都旅游集團有限責任公司及新加坡置業管理(私人)有限公司擁有50%及19.95%。北京首都旅游集團有限責任公司及新加坡置業管理(私人)有限公司及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 新繼企業

新繼企業為於一九八四年七月二十日在香港註冊成立之有限公司，為本集團之全資附屬公司。其主要業務為從事投資控股，並於北京亮馬河直接擁有30.05%股本權益。

### 北京亮馬河

北京亮馬河為於一九八六年一月三十一日在北京成立之中外股份合營企業。其主要業務為於中國擁有酒店及投資物業，並主要發展及營運北京亮馬河大廈。

北京亮馬河大廈目位於中國北京市朝陽區東三環北路8號。現時集辦公大樓、住宅及零售等多功能於一身之綜合物業，包括一幢23層高之辦公大樓(墩座為一層地庫)及一幢27層高之辦公大樓(墩座3層之地庫)，以及一幢12層高之四星級酒店，連同一幢12層高之服務式公寓樓(墩座3層高的商場以及4層的地庫)。樓面面積約130,069.96平方米。北京亮馬河大廈估值之詳情載於本通函附錄七。

### ACCORDCITY出售事項之代價基準

Accordcity出售事項之代價乃由Accordcity出售協議訂約方公平磋商後釐定，並經考慮若干相關因素，包括(i)Accordcity集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約149,430,000港元；(ii)Accordcity於完成日期前最終向新澤企業分派為數不少於81,396,000港元之股息；及(iii)Accordcity貸款於完成日期之賬面值估計為76,100,000港元。

### 有關HIGHMIND之資料

Highmind為於二零一四年一月八日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

Highmind由Gavett直接全資實益擁有，而Gavett則由陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及彼等各自之聯繫人全資實益擁有，陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生均為Highmind之董事。由於陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生均為執行董事，因此，根據上市規則，Highmind為本公司之關連人士。

### (III) 新澤管理出售協議

下文載列新澤管理出售協議之主要條款：一

#### 日期

二零一四年二月二十八日

#### 訂約方

- (i) Gavett，即買方；及
- (ii) 新澤企業(本公司全資附屬公司)，即賣方

#### 將予出售之資產

根據新澤管理出售協議，新澤企業有條件同意出售，而Gavett有條件同意購買(i)新澤管理銷售股份(即新澤管理全部已發行股本)；及(ii)新澤管理貸款，即新澤管理於完成日期欠付新澤企業未償還金額(估計為9,000,000港元)。

---

## 董事會函件

---

### 新澤管理出售事項之代價

根據新澤管理出售協議，新澤管理出售事項之代價合共為23,210,000港元（攤分新澤管理銷售股份代價為14,210,000港元及新澤管理貸款代價為9,000,000港元），待新澤管理貸款代價進行等額調整，新澤管理貸款代價須相等於實際新澤管理貸款於完成日期時的面值。新澤管理出售事項之代價將由Gavett以現金方式於完成日期撥付。

### 新澤管理出售協議之先決條件

新澤管理出售事項須待以下條件獲達成後方告完成：—

- (a) 完成售股協議之全部先決條件（規定新繼發展收購協議及出售協議成為無條件之條件除外）根據售股協議獲達成及／或獲豁免，且新澤管理出售協議須與售股協議、新繼發展收購協議及Accordcity出售協議同時完成；
- (b) 完成新繼發展收購協議之全部先決條件（規定出售協議及售股協議成為無條件之條件除外）根據新繼發展收購協議獲達成及／或獲豁免；
- (c) 完成Accordcity出售協議之全部先決條件（規定新澤管理出售協議及新繼發展收購協議及售股協議成為無條件之條件除外）根據Accordcity出售協議獲達成及／或獲豁免；
- (d) 按照適用之收購守則、上市規則及本公司之組織章程細則就新澤管理出售協議及據此擬進行之各項交易取得獨立股東批准；
- (e) 已取得任何第三方一切與新澤管理出售協議項下擬進行之各項交易有關之必要同意書或批文（包括但不限於政府機關、監管機關、聯交所及／證監會之任何同意書或批文），包括但不限於取得執行人員根據收購守則規則25就特殊交易授出之同意，且概無政府機關或任何第三方建議或採取任何行動，導致新澤管理出售協議及據此擬進行之各項交易之履行及完成遭受任何阻礙、限制或延誤；及

---

## 董事會函件

---

- (f) 世謙貸款已悉數償還，且就世謙貸款以大眾銀行(香港)有限公司為受益人對富通大廈物業及該座大廈第二層之第28及51號之兩個停車位之法定質押已全面、絕對及無條件解除或清償。

倘新澤管理出售協議之先決條件未能於截止日期或之前獲達成，則新澤管理出售協議將告失效(有關釋義、協議的完整性、保密、通告、費用、使用交易對手方、接收法律程序文件代表的變動及委任及規管法律的條文除外)，屆時訂約方均不得向另一方提出任何索償，惟任何先前違反者除外。

於新澤管理出售協議日期，除就上述條件(d)及(e)所載收購守則規則25項下之特殊交易獲獨立股東批准及執行人員同意外，新澤管理出售協議訂約方未知悉若欠缺其他必要之同意可影響新澤管理出售協議完成之情況。

概無新澤管理出售協議之先決條件可予豁免。於最後實際可行日期，概無新澤管理出售協議先決條件已獲達成。

世謙有限公司為本公司間接全資附屬公司。於新澤管理出售協議日期，世謙貸款金額約為27,690,000港元。

### **新澤管理出售事項完成**

待新澤管理出售協議之全部先決條件獲達成後，新澤管理出售協議將於完成日期完成。

### **有關新澤管理集團之資料**

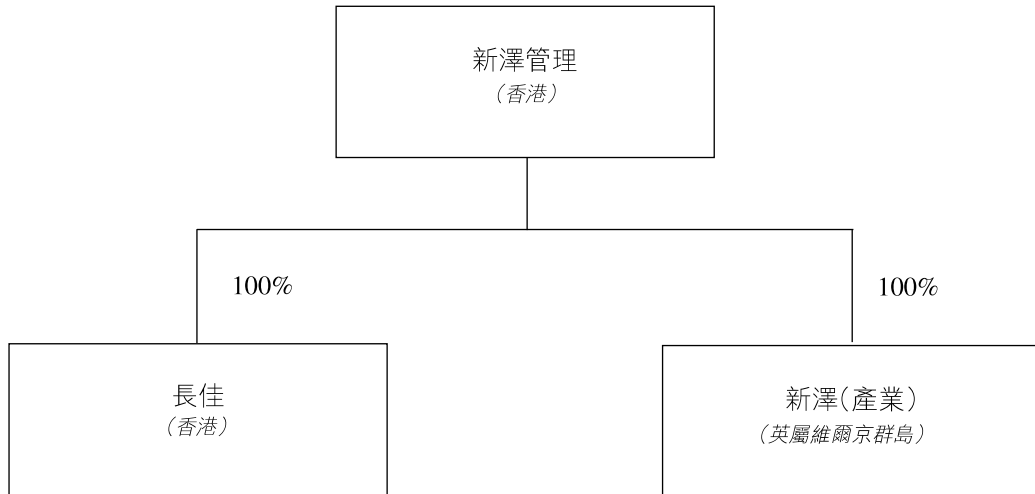
新澤管理為本公司之間接全資附屬公司，處理本集團之行政工作，並持有長佳及新澤(產業)之全部股本權益。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，新澤管理集團之公司架構載列如下：



### 長佳

長佳之主要業務為持有物業，現時擁有香港物業，即現用作本集團於香港之主要營業地點之富通大廈物業，及該座大廈第二層之第28及51號之兩個停車位。富通大廈物業之可銷售總樓面面積約305.94平方米。根據本集團之獨立估值師世邦魏理仕有限公司編製之香港物業估值報告，於二零一四年二月二十八日，香港物業之公允值為約50,000,000港元。香港物業估值報告載於本通函附錄六。

### 新澤(產業)

新澤(產業)之主要業務為持有本集團之商標。

### 新澤管理出售事項之代價基準

新澤管理出售事項之代價乃由新澤管理出售協議訂約方公平磋商後釐定，並經考慮若干相關因素，包括(i)新澤管理集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約580,000港元；(ii)參考香港物業之初步物業估值報告內所示香港物業之估計公允值收益約12,650,000港元；及(iii)於完成日期新澤管理貸款賬面值估計為9,000,000港元。香港物業於二零一四年二月二十八日之估值報告全文載於本通函附錄六。

### 有關GAVETT之資料

Gavett為於二零一四年一月二日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。



---

## 董事會函件

---

Gavett由陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及彼等各自之聯繫人全資實益擁有，陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生均為Gavett之董事，鑒於陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生均為執行董事，因此根據上市規則，Gavett為本公司之關連人士。

### 訂立新繼發展收購事項、ACCORDCITY出售事項及新澤管理出售事項之理由及益處

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，於二零零五年十二月二日起於聯交所主板上市。本集團主要在中國從事物業發展及物業投資。

#### 新繼發展收購事項

非執行董事陳智思先生將於收購要約截止後辭任董事。彼及其聯繫人於收購要約截止後擬不保留其於新繼發展之實益權益，且本公司選擇全面控制新繼發展之財務及經營政策，因此陳智思先生向本公司建議進行新繼發展收購事項。

#### Accordcity出售事項

Accordcity集團之主要資產為其於北京亮馬河(與北京首都旅游集團有限責任公司及新加坡置業管理(私人)有限公司之合營企業)持有之30.05%股本權益。北京亮馬河在二零二零年前在合營企業只餘有限營運期，對未來這方面之投資回報帶來不明朗因素。就此，經考慮收購要約後，本公司同意出售其Accordcity股權，這讓本公司可變現其於Accordcity集團之投資以換取現金，作本公司其他業務運作。本公司因此就隨於買賣完成時本公司之控股權益由賣方轉讓至收購方，向賣方建議進行Accordcity出售事項。

#### 新澤管理出售事項

富通大廈物業現時為本公司之總辦事處及於香港之主要營業地點。經考慮收購要約後，本公司同意不保留富通大廈物業(連同在該座大廈之兩個停車位)，此乃因本公司可變現於該物業之投資以換取現金，作本集團其他業務運作。

經考慮以上理由並鑒於(i)出售事項之所得款項淨額之現金部分導致現金結餘增加，本公司可從中受惠，作為本集團一般營運資金；及(ii)本公司可根據新繼發展收購協議收購新繼發展餘下少數股東權益，因此本集團可全權控制新繼發展。董事認為該等交易屬公平合理，按正常商業條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。

### 餘下集團之財務及貿易前景

根據聯合公告「有關收購方之資料及其對本集團之意向」一段，收購方擬於緊隨完成收購要約後繼續本集團之業務。除出售協議項下擬進行之交易外，收購方無意出售本公司現有業務。收購方將於收購要約完成後，對本公司營運進行詳細檢討，旨在制訂可持續發展企業策略，拓闊其收入來源，其中或會包括於適當時候重新調配本公司資源。

除新繼發展收購事項及出售事項外，於最後實際可行日期，收購方概無有關收購任何新業務及／或任何出售、縮減及／或終止現有業務之意向、磋商、協議、安排或諒解(已落實或以其他方式)。

根據本通函「有關新澤管理集團之資料」一段，新澤管理處理本集團之行政工作，主要持有香港物業(現時用作本集團於香港之主要營業地點)及本集團商標。新澤管理集團並無任何業務營運。誠如本通函「有關Accordcity集團之資料」一段所述，Accordcity集團之主要資產為持有北京亮馬河30.05%股本權益。北京亮馬河為本集團之聯營公司，本集團對其財務及營運政策並無絕對控制權。

誠如聯合公告所披露，收購方向賣方承諾，其須作出一切合理步驟促使本公司、新澤企業、新繼發展及吳江新澤(統稱「持牌公司」)更改名稱，當中吳江新澤於買賣完成後兩年內更改名稱，而其他持牌公司則於買賣完成後一年內更改名稱。保證方承諾將促使出售集團於更改有關名稱前，無償向持牌公司授出使用「New Heritage」、「新澤」及「新繼」之名稱之許可證。

鑑於餘下集團有能力可在不參照或依賴出售集團之情況下營運，故董事認為於出售事項後餘下集團本身可維持其業務營運，亦具備充足水平之營運或充足資產潛值，以保障股份可維持上市地位，故餘下集團於出售事項後將具備價值充裕之有形資產。

於最後實際可行日期，餘下集團於中國蘇州擁有若干投資物業、待售物業及發展中物業。餘下集團將繼續以最恰當的市價出售待售物業，並發展錦盛苑第四期，該物業被分類作發展中物業，披露見本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報。目前仍然預期錦盛苑第四期之建設工程將於二零一四年底完成，而預售單位亦將於完成時交付買家。吳中辦公室大樓項目亦正在施工中，剛完成樁基礎工程期。

---

## 董事會函件

---

### 該等交易之財務影響

於最後實際可行日期，新繼發展為本公司擁有90.385%之間接非全資附屬公司。緊隨新繼發展收購事項完成後，新繼發展將成本公司間接全資附屬公司。

出售事項完成後，本公司將不再於Accordcity及新澤管理中持有任何權益，故此，Accordcity及新澤管理各自將不再為本公司附屬公司，而其各自之財務業績將不再於本集團業績中綜合入賬。

### 於出售事項完成後本集團預期將錄得之收益

根據其後集團之未經審核備考財務資料，猶如該等交易已於二零一三年十二月三十一日完成，本集團將變現出售事項之收益約43,850,000港元，相當於Accordcity銷售股份及新澤管理銷售股份之總現金代價108,362,000港元減(i)本集團於Accordcity集團及新澤管理集團於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值中之權益之賬面總值約150,010,000港元；(ii)將予撇減之收購Accordcity集團及新澤管理集團所產生之相關商譽約29,230,000港元之總和；再加上(a) Accordcity集團將於Accordcity出售事項完成前分派予其後集團之股息金額約81,400,000港元，及(b)將於Accordcity出售事項完成後解除Accordcity集團於二零一三年十二月三十一日之匯兌儲備約33,330,000港元。鑒於Accordcity貸款及新澤管理貸款之現金代價分別為76,100,000港元及9,000,000港元，為Accordcity貸款及新澤管理貸款於完成日期之賬面值等額，預期將不會分別自銷售Accordcity貸款及新澤管理貸款確認收益或虧損。

### 資產淨值

根據本通函附錄四所載之其後集團之未經審核備考財務資料，緊接完成後之股東應佔其後集團資產淨值約為977,410,000港元，而發生該等事項前之資產淨值為973,330,000港元。

### 盈利

根據本通函附錄四所載之其後集團之未經審核備考財務資料，其後集團將由緊接完成前之股東應佔虧損淨額約14,740,000港元轉為緊隨完成後之股東應佔溢利淨額約18,750,000港元，主要是由於Accordcity出售事項及新澤管理出售事項之預期收益所致。

---

## 董事會函件

---

### 營運資金

根據本通函附錄四所載之其後集團之未經審核備考財務資料，其後集團於完成後之流動資產淨值約為846,150,000港元，而發生該等事項前之流動資產淨值約為687,290,000港元。

### 出售事項所得款項之用途

經扣除有關該等交易之相關開支後，出售事項所得款項現金淨額估計約為186,290,000港元。本公司擬將出售事項之所得款項淨額用於本集團一般營運資金。

### 收購守則及上市規則之涵義

#### 新繼發展收購事項

亞洲金融及亞洲保險均為股東，於最後實際可行日期分別持有22,727,272股及9,090,909股股份。亞洲金融及亞洲保險亦為可換股票據之持有人，分別持有本金額25,000,000港元及15,000,000港元，其總額構成可換股票據之全部尚未行使本金額。亞洲保險為亞洲金融之全資附屬公司。如上文「有關Onsite之資料」一節所披露，亞洲金融實益擁有Onsite之70%權益。鑒於Onsite擁有新繼發展收購事項下全部資產（即新繼發展銷售股份及新繼發展貸款），故新繼發展收購事項將未能包括全部其他股東，因此，根據收購守則規則25，新繼發展收購事項構成特殊交易，須經執行人員同意，有關同意（倘授出）須待(i)獨立董事委員會之獨立財務顧問豐盛融資公開發表其意見，表明特殊交易之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於本公司股東大會上以投票方式表決批准後，方可作實。

由於根據上市規則第14章計算之有關新繼發展收購事項之一項或以上適用百分比率高於5%但低於25%，新繼發展收購事項構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。如本公告上文「有關Onsite之資料」一段所述，Onsite為本公司之關連人士。因此，新繼發展收購事項構成本公司之不獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

#### 出售事項

Highmind及Gavett(Accordcity出售協議及新澤管理出售協議各自之買方)為由控股股東擁有或控制之公司，故出售事項將未能包括全部其他股東。因此根據收購守則規則25附註4，出售事項構成特殊交易，須經執行人員同意，有關同意（倘授出）須待(i)獨立董事委員會之獨立

---

## 董事會函件

---

財務顧問豐盛融資公開發表其意見，表明特殊交易之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於本公司股東大會上以投票方式表決批准後，方可作實。

由於根據上市規則第14章計算之有關Accordcity出售事項之一項或以上適用百分比率高於75%，Accordcity出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准之規定。雖然根據上市規則第14章計算之有關新澤管理出售事項之所有適用百分比率少於5%，鑒於Highmind及Gavett均為由控股股東擁有或控制之公司，故根據上市規則第14.22條，Accordcity出售事項及新澤管理出售事項須合併計算。因此，Accordcity出售事項及新澤管理出售事項各自構成本公司非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章之申報、公告以及股東批准之規定。如上文「有關Highmind之資料」及「有關Gavett之資料」各段所述，根據上市規則，Highmind及Gavett均為本公司之關連人士。因此，出售事項構成本公司之不獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

由於訂立新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議為售股協議之條件之一，且該等協議須與買賣完成(即新繼發展收購協議、Accordcity出售協議、新澤管理出售協議及售股協議均各自互為條件)同時進行，故賣方、Onsite、亞洲金融、亞洲保險及彼等各自之聯繫人及與其任何一方一致行動之人士及參與新繼發展收購事項或出售事項或於當中擁有權益之人士須於股東特別大會上放棄就有關新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議以及據此擬進行之各項交易之決議案投票。於最後實際可行日期，賣方、Onsite、亞洲金融、亞洲保險、彼等各自之聯繫人及與彼等任何一方一致行動之人士及參與新繼發展收購事項或出售事項或於當中擁有權益之人士合共持有890,618,973股股份，佔本公司已發行股本約67.24%。執行董事陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生以及非執行董事陳智思先生於新繼發展收購事項、出售事項及收購要約(視情況而定)之結果中擁有權益，故須就有關該等交易之董事會決議案放棄投票。

本公司已根據收購守則規則25向執行人員申請有關該等交易之同意。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年五月五日星期一上午十時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓六號會議室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。於股東特別大會上將考慮及酌情批准(其中包括)有關新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議以及據此擬進行之交易之普通決議案。

---

## 董事會函件

---

本通函隨附股東特別大會(或其任何續會)適用之代表委任表格。閣下不論是否有意出席股東特別大會，務請盡早將隨附代表委任表格按其上印列的指示填妥交回，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達本公司之主要營業地點，地址為香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

### 意見

謹請閣下垂注分別由獨立董事委員會及豐盛融資發出之函件，當中載列彼等有關新繼發展收購事項、Accordcity出售事項及新澤管理出售事項之意見以及彼等達致其意見時所考慮之主要因素以及本通函附錄所載之額外資料。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議乃按正常商業條款訂立，而新繼發展收購事項、Accordcity出售事項及新澤管理出售事項誠屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關新繼發展收購事項、Accordcity出售事項及新澤管理出售事項之決議案。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料以及第N-1至N-2頁所載之股東特別大會通告(構成本通函之一部分)。

此 致

列位股東及(僅供參考)購股權持有人  
及可換股票據持有人 台照

承董事會命  
新澤控股有限公司  
主席  
陶哲甫

二零一四年四月十四日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會函件之全文，當中載列其就新繼發展收購事項、Accordcity出售事項及新澤管理出售事項向獨立股東提供之意見。



敬啟者：

- (I)有關收購新繼發展有限公司餘下權益及相關欠付股東貸款之特殊交易、關連交易及須予披露交易；**  
**及**  
**(II)有關出售ACCORDCITY LIMITED之全部股本權益及相關欠付股東貸款之特殊交易、關連交易及非常重大出售事項；**  
**及**  
**(III)有關出售新澤管理有限公司之全部股本權益及相關欠付股東貸款之特殊交易、關連交易及非常重大出售事項**

茲提述新澤控股有限公司日期為二零一四年四月十四日之通函(「**通函**」)，而本函件為通函的一部分。除非文義另有所指，否則通函已界定的詞語與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以就吾等認為(i)新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議之條款就獨立股東而言是否公平合理；及(ii)新繼發展收購事項、Accordcity出售事項及新澤管理出售事項是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。豐盛融資已獲委任為獨立財務顧問並就此向獨立董事委員會提供意見。彼等之獨立意見詳情，連同彼等已考慮之主要因素及理由，載於通函第三十一至五十四頁。

經考慮新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議之條款及豐盛融資之意見，吾等認為(i)新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議之條款就獨

---

## 獨立董事委員會函件

---

立股東而言誠屬公平合理；及(ii)新繼發展收購事項、Accordcity出售事項及新澤管理出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議及據此擬進行之交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事  
王家偉先生

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
孫立勳先生  
謹啟

獨立非執行董事  
陳樂文先生

二零一四年四月十四日



---

## 豐盛融資函件

---

以下為獨立財務顧問就該等交易所編製之意見函件全文，以供載入本通函。

**AmCap**

*Ample Capital Limited*

豐盛融資有限公司

**豐盛融資有限公司**

香港

德輔道中135號

華懋廣場二期

14樓A室

敬啟者：

**(I) 有關收購新繼發展有限公司餘下權益及  
相關欠付股東貸款之特殊交易、關連交易及須予披露交易；  
及**

**(II) 有關出售Accordcity Limited之全部股本權益及  
相關欠付股東貸款之特殊交易、關連交易及非常重大出售事項；  
及**

**(III) 有關出售新澤管理有限公司之全部股本權益及  
相關欠付股東貸款之特殊交易、關連交易及非常重大出售事項**

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲 貴公司之委任，就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，該等交易之詳情載於日期為二零一四年四月十四日致股東之通函（「**通函**」），而本函件亦已載入通函內。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

豐盛融資獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，負責(i)就新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議（統稱「**該等協議**」）項下之該等交易條款對獨立股東而言是否公平合理及是否屬正常商業條款而提供推薦意見；(ii)就該等交易是否符合 貴

---

## 豐盛融資函件

---

公司及股東整體利益及是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行而提供推薦意見；及(iii)就獨立股東於股東特別大會如何表決提供意見。進行該等交易之詳細理由載於通函「董事會函件」(「**董事會函件**」)一節。

根據收購守則規則25，該等交易各自構成特殊交易，須經執行人員同意，有關同意(倘授出)須待(i)獨立董事委員會之獨立財務顧問豐盛融資公開發表其意見，表明特殊交易之條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於 貴公司股東大會上以投票方式表決批准後，方可作實。

就新繼發展收購事項而言，由於根據上市規則第14章計算之有關新繼發展收購事項之一項或以上適用百分比率高於5%但低於25%，新繼發展收購事項構成 貴公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。Onsite由非執行董事陳智思先生之聯繫人控制，因此，Onsite為 貴公司之關連人士。因此，新繼發展收購事項構成 貴公司之不獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

就出售事項而言，由於根據上市規則第14章計算之有關Accordcity出售事項之一項或以上適用百分比率高於75%，Accordcity出售事項構成 貴公司非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章之申報及公告以及股東批准之規定。雖然根據上市規則第14章計算之有關新澤管理出售事項之所有適用百分比率少於5%，鑒於Highmind及Gavett均為由控股股東擁有或控制之公司，故根據上市規則第14.22條，Accordcity出售事項及新澤管理出售事項須合併計算。因此，Accordcity出售事項及新澤管理出售事項各自構成 貴公司非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章之申報及公告以及股東批准之規定。由於Highmind及Gavett均為控股股東擁有或控制之公司，因此兩間公司均為 貴公司之關連人士。因此，出售事項構成 貴公司之不獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章之獨立股東批准規定。

### 意見基準

於達致意見及推薦意見時，吾等依賴 貴公司提供予吾等之資料、以及 貴公司董事及管理層所發表之意見及作出之聲明(包括通函所載列者)、通函附錄二及三分別載列Accordcity集團及新澤管理集團之未經審核財務資料、通函附錄六載列香港物業估值報告、通函附錄七載

## 豐盛融資函件

列新繼發展物業及Accordcity物業之估值報告，以及通函附錄四載列其後集團之未經審核備考財務資料（「備考財務資料」）。吾等並無理由懷疑董事提供予吾等之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料，以就吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況會導致吾等所獲資料及所得聲明失實、不確或有所誤導。吾等認為，吾等已作出一切所需步驟，以便吾等達致知情見解，並確定吾等依賴所獲提供資料屬合理做法，以為吾等之意見提供合理基礎。董事已確認，據彼等所悉及所知，彼等相信所提供之資料並無遺漏任何重要事實或資料，而所作出之聲明或所發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而通函（包括本函件）並無遺漏任何其他事實或聲明致使當中任何陳述有所誤導。

雖然吾等已採取合理步驟以符合收購守則及上市規則之規定，但吾等並無對 貴公司或其代表所提供或作出之資料、意見或聲明或上述財務資料、估值報告及備考財務資料作任何獨立核證，吾等亦無對 貴集團或該等交易之任何其他參與方之業務或資產及負債作獨立調查。

本函件之英文本及中文譯本如有任何歧義，概以英文本為準。

### 所考慮之主要因素

吾等就該等交易達致意見時經考慮以下因素：

#### 1. 貴集團之資料

貴公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，於二零零五年十二月二日起於聯交所主板上市。貴集團主要在中國從事物業發展及物業投資。以下載列若干摘錄自 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報（「年報」）之財務資料概要：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益	272,102	212,402
貴公司股東應佔盈利／(虧損)	8,208	(14,739)

## 豐盛融資函件

	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
總資產	1,616,623	1,876,876
總負債	589,002	805,939
貴公司股東應佔資產淨值	930,967	973,325

吾等注意到，截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴公司錄得經審核綜合收益約212,402,000港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益約272,102,000港元下跌約21.9%。年報認為有關跌幅是由於已確認物業發展項目的銷售收益下跌所造成。截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴公司錄得股東應佔經審核綜合虧損約14,739,000港元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度，股東應佔經審核綜合盈利約8,208,000港元。於二零一三年十二月三十一日，貴公司擁有貴公司股東應佔經審核綜合總資產、總負債及資產淨值分別約1,876,876,000港元、805,939,000港元及973,325,000港元。

## 2. 有關新繼發展集團、Accordcity集團及新澤管理集團之資料

### 2.1 新繼發展集團

誠如董事會函件所載，新繼發展為於一九九一年四月四日在香港註冊成立之有限公司，分別由貴公司直接全資附屬公司新澤企業及Onsite於最後實際可行日期持有約90.385%及約9.615%。新繼發展主要從事投資控股，其附屬公司主要在中國蘇州從事物業發展及投資。新繼發展集團之主要資產為新繼發展物業，包括投資物業、持作出售物業及在建物業。董事會函件進一步載列，新繼發展集團內之附屬公司如下：

- (i) 蘇州新綉之主要業務為在中國蘇州從事物業發展及投資，包括錦澤苑之住宅項目；
- (ii) 蘇州錦華苑之主要業務為在中國蘇州從事物業發展及投資，包括錦華苑、錦麗苑、錦寧閣及錦昌苑之項目；及
- (iii) 吳江新澤之主要業務為在中國蘇州從事物業發展及投資，包括錦盛苑之項目。

## 豐盛融資函件

下文載列摘錄自董事會函件之新繼發展集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之經選定主要財務資料：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一二年 (經審核) 百萬港元	二零一三年 (經審核) 百萬港元
除稅前純利	38.96	42.55
除稅後純利	25.65	18.80

於二零一三年十二月三十一日，新繼發展股東應佔新繼發展集團之經審核綜合資產淨值及新繼發展集團之綜合資產淨值分別約為396,340,000港元及521,080,000港元。

新繼發展物業已由 貴集團獨立估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊測計師行」)進行估值，於二零一四年二月二十八日， 貴集團應佔其市值約人民幣716,650,000元(相等於約917,310,000港元)。新繼發展物業於二零一四年二月二十八日之估值報告全文載於通函附錄七。

### 2.2 Accordcity集團

誠如董事會函件所載，Accordcity為於二零零四年十一月三日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，為 貴公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。Accordcity集團之主要資產為其於北京亮馬河持有之30.05%股本權益。

北京亮馬河為於一九八六年一月三十一日在北京成立之中外股份合營企業。其主要業務為於中國擁有酒店及投資物業，並發展及營運北京亮馬河大廈。

北京亮馬河綜合項目位於中國北京市朝陽區東三環北路8號。現時為集辦公大樓、住宅及零售等多功能於一身之綜合物業，包括一幢23層高之辦公大樓(墩座為單層平台)、一幢27層高之辦公大樓(墩座為3層之地庫)，以及一幢12層高之四星級酒店大樓，連同一幢12層高之服務式公寓樓(墩座為3層之商業裙樓及4層之地庫)。總建築面積約130,069.96平方米。

## 豐盛融資函件

下文載列摘錄自通函附錄二之Accordcity集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度之經選定財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收益	-	-	-
股東應佔盈利	15,172	17,461	16,891

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
總資產	228,080	238,346	238,645
總負債	85,970	98,893	89,219
股東應佔資產淨值	142,110	139,453	149,426

進一步資料，請參閱附錄二所載Accordcity集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度未經審核財務資料。有關未經審核財務資料乃由貴公司核數師及財務顧問申報，彼等各自之報告分別載於通函附錄八及九。

誠如通函附錄七之新澤發展物業及Accordcity物業估值報告所述，由於該物業之土地使用權性質上屬行政劃撥之土地，不可於市場上自由轉讓，故此於二零一四年二月二十八日，Accordcity物業並無商業價值。此外，於二零一四年二月二十八日，Accordcity物業樓宇部分之折舊重置成本約為人民幣450,000,000元，貴集團分佔當中之30.05%，相等於約人民幣135,225,000元。

### 2.3 新澤管理集團

誠如董事會函件所載，新澤管理為貴公司之間接全資附屬公司，處理貴集團之行政工作，並持有長佳及新澤(產業)之全部股本權益。

長佳之主要業務為持有物業，現時擁有香港物業，即現用作貴集團於香港之主要營業地點之富通大廈物業，及該座大廈第二層第28及51號之兩個停車位。富通大廈物業之可銷售總樓面面積約305.94平方米。根據貴集團之獨立估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)編製之香港物業估值報告，於二零一四年二月二十八日，香港物業之公允值為約50,000,000港元。香港物業估值報告載於通函附錄六。

## 豐盛融資函件

新澤(產業)之主要業務為持有 貴集團之商標。

下文載列摘錄自通函附錄三之新澤管理集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度之經選定財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收益	7,988	7,088	6,988
股東應佔虧損	2,238	2,165	5,706

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
總資產	71,423	72,199	68,232
總負債	63,715	65,911	67,650
股東應佔資產淨值	7,708	6,288	582

進一步資料，請參閱附錄三所載新澤管理集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度未經審核財務資料。有關未經審核財務資料乃由 貴公司核數師及財務顧問申報，彼等各自之報告分別載於通函附錄八及九。

### 3. 進行該等交易之理由及裨益

董事會函件載列，非執行董事陳智思先生將於收購要約截止後辭任董事。彼及其聯繫人於收購要約截止後擬不保留其於新繼發展之實益權益，且 貴公司選擇全面控制新繼發展之財務及經營政策，因此陳智思先生向 貴公司建議進行新繼發展收購事項。

根據董事會函件，Accordcity集團之主要資產為其於北京亮馬河(與北京首都旅遊集團有限責任公司及新加坡置業管理(私人)有限公司之合營公司)持有之30.05%股本權益。北京亮馬河在二零二零年前在合營公司只餘有限之營運期，對未來這方面之投資回報帶來不明朗因素。就此，經考慮收購要約後， 貴公司同意出售其Accordcity股權，這讓 貴公司可變現其於Accordcity集團之投資以換取現金，作 貴集團其他業務運作。 貴公司因此就隨於買賣完成時 貴公司之控股權益由賣方轉讓至收購方，向賣方建議進行Accordcity出售事項。

---

## 豐盛融資函件

---

富通大廈物業現時為 貴公司之總辦事處及於香港之主要營業地點。經考慮收購要約後， 貴公司同意不保留富通大廈為物業(連同在該座大廈之兩個停車位)，此乃因 貴公司可變現於該物業之投資以換取現金，作 貴集團其他業務運作之用。

經考慮以上理由並鑒於(i)出售事項之所得款項淨額之現金部分導致現金結餘增加， 貴公司可從中受惠，可作 貴集團之一般營運資金之用；及(ii) 貴公司可根據新繼發展收購協議收購新繼發展餘下少數股東權益，因此 貴集團可全權控制新繼發展。董事認為該等交易屬公平合理，按正常商業條款進行，且符合 貴公司及股東之整體利益。

經參考上文所述董事會函件所述之進行該等交易之理由，吾等認為上市公司接管出售或收購資產令新入股東及離任股東協定接管處理之條款並非不尋常之做法。就此而言，吾等注意到：

- (i) 就新繼發展收購事項而言， 貴公司將於新繼發展收購事項完成後取得對新繼發展之完全控制權；
- (ii) 就Accordcity出售事項而言，北京亮馬河在二零二零年在合資公司只剩有限營運期對 貴公司未來投資於Accordcity出售事項下之回報以及 貴公司能否變現其於Accordcity之投資換取現金帶來不明朗因素；
- (iii) 就新澤管理出售事項而言，其亦容許 貴集團變現其於香港物業之投資以換取現金；及
- (iv) 如董事會函件「該等交易之財務影響」一節所述，預期 貴集團將變現出售事項收益約43,850,000港元。

經考慮上述各項，吾等認為 貴集團進行該等交易誠屬合理。

#### 4. 該等交易

##### 4.1 新繼發展收購事項

###### 4.1.1 新繼發展收購協議之條款

下文載列摘錄自董事會函件之新繼發展收購協議之主要條款：

#### 日期

二零一四年二月二十八日



### 訂約方

- (i) 新澤企業(貴公司全資附屬公司)，即買方；及
- (ii) Onsite，即賣方

### 將予收購之資產

根據新繼發展收購協議，Onsite有條件同意出售，而新澤企業有條件同意購買(i)新繼發展銷售股份(即15股新繼發展股份(佔於新繼發展收購協議日期新繼發展股權約9.615%))；及(ii)新繼發展貸款(即新繼發展於新繼發展收購協議日期應付及欠付Onsite之為數26,460,000港元之不計息股東貸款)。

### 新繼發展收購事項代價

根據新繼發展收購協議，新繼發展收購事項之代價合共為72,919,000港元(攤分新繼發展銷售股份代價為46,459,000港元(「**新繼發展股本代價**」)及新繼發展貸款代價為26,460,000港元(「**新繼發展貸款代價**」))，將由貴公司以現金方式於完成日期撥付。由於新繼發展貸款之金額已於新繼發展收購協議日期釐定，而且於新繼發展收購協議日期至完成日期期間維持不變，故此毋須就新繼發展貸款之代價進行等額調整。

#### 4.1.2 新繼發展收購事項之代價

誠如上文提及，新繼發展收購事項之總代價72,919,000港元，包括(i)新繼發展股本代價46,459,000港元；及(ii)新繼發展貸款代價26,460,000港元。誠如董事會函件所載，新繼發展收購事項之代價乃由新繼發展收購協議訂約方公平磋商後釐定，並經考慮若干相關因素，包括(i)新繼發展集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約521,080,000港元；(ii)新繼發展貸款賬面值26,460,000港元；及(iii)參考新繼發展物業之初步物業估值報告所示新繼發展持股權益9.615%應佔新繼發展物業之估計公允價值收益約9,490,000港元。

## 豐盛融資函件

### 4.1.2.1 新繼發展股本代價

下文載列新繼發展集團之經調整價值(包括新繼發展集團自二零一三年十二月三十一日至完成日期價值變動之調整)計算：

	千港元
新繼發展銷售股份應佔新繼發展集團 於二零一三年十二月三十一日之資產淨值 <sup>1</sup>	38,108
新繼發展銷售股份應佔新繼發展物業自二零一四年 一月一日至二零一四年二月二十八日之價值變動淨額 <sup>2</sup>	746
新繼發展銷售股份應佔新繼發展物業估值盈餘 <sup>3</sup>	<u>9,494</u>
新繼發展銷售股份應佔新繼發展集團經調整價值	<u><u>48,348</u></u>

附註：

1. 此乃根據新繼發展股東應佔新繼發展集團於二零一三年十二月三十一日之經審核資產淨值約396,340,000港元乘以新繼發展銷售股份應佔新繼發展權益約9.615%計算。
2. 此乃根據 貴集團管理層提供，新繼發展銷售股份於新繼發展權益約9.615%應佔新繼發展物業自二零一四年一月一日至二零一四年二月二十八日之價值變動淨額約746,000港元。
3. 此乃根據 貴集團管理層提供及董事會函件「新繼發展收購事項之代價基準」一節所述，新繼發展銷售股份於新繼發展權益約9.615%應佔新繼發展物業估值盈餘約9,494,000港元。

根據上文，新繼發展股本代價46,459,000港元較新繼發展銷售股份應佔新繼發展集團經調整價值約48,348,000港元折讓約3.9%。

為評估新繼發展股本代價是否公平合理，吾等已識別17間於香港上市之公司(「**新繼發展可資比較公司**」)，該等公司均以物業發展商身份在蘇州所在地長江三角洲經營主要業務(即於(i)長江三角洲相關物業；或(ii)來自長江三角洲之物業銷售之相關收入中擁有35%或以上權益之新繼發展可資比較公司)。據吾等所深知、全悉及確信，新繼發展可資比較公司為吾等所識別之

## 豐盛融資函件

所有已盡列符合上述條件之可資比較公司。就本函件而言，吾等就新繼發展可資比較公司進行市賬率(「市賬率」)分析。吾等認為，市賬率乃比較公司市值與其資產淨值(「資產淨值」)，為一般用於比較不同公司估值基準，適合用於比較物業公司。下文載列吾等對新繼發展可資比較公司之分析。

公司名稱(股份代號)	公司市值／		市賬率 倍數
	估值 <sup>1</sup> 千港元	資產淨值 <sup>2</sup> 千港元	
海港企業有限公司(51)	9,922,500	15,364,500	0.65
保利置業集團有限公司(119)	12,938,462	28,873,140	0.45
湯臣集團有限公司(258)	3,493,803	11,053,590	0.32
綠地香港控股有限公司(前稱盛高 置地(控股)有限公司)(337)	4,831,893	5,601,843 <sup>3</sup>	0.86
金地商置集團有限公司(535)	5,910,516	3,907,736	1.51
眾安房產有限公司(672)	5,919,089	7,158,333 <sup>3</sup>	0.83
合生創展集團有限公司(754)	16,223,516	44,739,625	0.36
上海証大房地產有限公司(755)	1,830,160	5,999,797	0.31
世茂房地產控股有限公司(813)	54,172,115	47,257,111 <sup>3</sup>	1.15
恒盛地產控股有限公司(845)	9,039,469	22,973,915 <sup>3</sup>	0.39
明發集團(國際)有限公司(846)	12,186,902	11,711,806 <sup>3</sup>	1.04
旭輝控股(集團)有限公司(884)	9,401,463	9,046,039 <sup>3</sup>	1.04
新城發展控股有限公司(1030)	4,251,000	6,958,544 <sup>3</sup>	0.61
麗豐控股有限公司(1125)	2,753,425	11,418,834	0.24
金輪天地控股有限公司(1232)	1,459,989	4,098,226 <sup>3</sup>	0.36
景瑞控股有限公司(1862)	5,027,303	2,066,383 <sup>3</sup>	2.43
綠城中國控股有限公司(3900)	21,931,068	27,559,511 <sup>3</sup>	0.80
		最低：	0.24
		最高：	2.43
		平均：	0.78
<b>新繼發展</b>	<b>483,193<sup>4</sup></b>	<b>502,839<sup>5</sup></b>	<b>0.96</b>

資料來源：<http://www.hkex.com.hk/>及<http://www.hkexnews.hk/>

附註：

1. 新繼發展可資比較公司之市值乃按彼等各自於該等協議日期在聯交所所報每股收市價與已發行股本計算。

---

## 豐盛融資函件

---

2. 新繼發展可資比較公司之資產淨值乃按彼等各自於該等協議日期最近期經刊發股東應佔之資產淨值計算。
3. 此間新繼發展可資比較公司之資產淨值乃以人民幣計值。就僅供說明而言，人民幣兌港元金額乃按匯率約人民幣1元兌1.25港元計算。
4. 新繼發展之估值乃按新繼發展股本代價46,459,000港元除以新繼發展銷售股份應佔新繼發展權益約9.615%計算。
5. 新繼發展之資產淨值乃按新繼發展銷售股份應佔新繼發展集團經調整價值約48,348,000港元除以如上文所述之新繼發展銷售股份應佔新繼發展權益約9.615%計算。

如上文分析所示，新繼發展可資比較公司之市賬率介乎最低約0.24倍至最高約2.43倍之間，平均數約0.78倍。因此，新繼發展之市賬率約0.96倍(i)介乎新繼發展可資比較公司之市賬率範圍；及(ii)高於新繼發展可資比較公司之平均市賬率。

#### 4.1.2 新繼發展貸款代價

如上文提及，新繼發展貸款代價乃參考新繼發展貸款賬面值26,460,000港元釐定。因此，新繼發展貸款代價乃於新繼發展收購協議日期尚未償還新繼發展貸款按等額基準釐定。

#### 4.1.3 新繼發展物業之估值報告

通函附錄七載列萊坊測計師行就新繼發展物業及Accordcity物業編製之估值報告(「**新繼發展及Accordcity物業估值報告**」)。吾等注意到，萊坊測計師行之新繼發展及Accordcity物業估值報告載列(i)第一類物業乃參考市場上可供參考之銷售憑證估值並於適時以租金收入資本化為基準；(ii)第二類及第四類物業乃參考可比較之市場交易採用「直接比較法」；(iii)第三類物業乃參考可比物業銷售憑證進行估值採用市場估值方法，並就任何差異作出調整；及(iv)由於第五類物業，例如Accordcity物業，之土地使用權性質屬行政劃撥土地，不可於市場上自由轉讓，故此該物業並無獲給予商業價值。吾等注意到，上述萊坊測計師行採納之方法為物業估值中普遍採納之方法，而吾等認為此等方法就新繼發展物業及Accordcity物業估值而言誠屬恰當。就新繼發展及Accordcity物業估值報告而言，吾等之工作乃按企業融資顧問操守準則(「**企業融資顧問操守準則**」)第5.3段規定進行。此外，吾等亦遵守上市規則第13.80條附註1(d)進行下列工作：(i)與萊坊測計師行討論新繼發展

---

## 豐盛融資函件

---

及Accordcity物業估值報告所採用之方法及假設之適合性；(ii)取得中國物業估值中萊坊測計師行之往績記錄(iii)取得新繼發展及Accordcity物業估值報告簽署人之履歷，當中載列其資歷及過往經驗；(iv)取得萊坊測計師行之委聘書，當中載列其工作範圍；及(v)向萊坊測計師行查詢是否曾對其作出任何正式或非正式聲明。經進行上述各項工作後，吾等並無注意到任何特別事項。

### 4.1.4 新繼發展收購事項之結論

經考慮：

- (i) 新繼發展股本代價較新繼發展銷售股份應佔新繼發展集團經調整價值折讓約3.9%；
- (ii) 新繼發展之市賬率低於1；
- (iii) 新繼發展市賬率介乎新繼發展可資比較公司範圍，顯示新繼發展於新繼發展收購事項之估值介乎市場上類似公司成交價「公允值」範圍；
- (iv) 17間新繼發展可資比較公司中有5間公司之市賬率高於1；及
- (v) 新繼發展貸款代價乃參考新繼發展貸款按等額基準釐定，

吾等認為新繼發展收購事項之條款屬公平合理。

## 4.2 Accordcity出售事項

### 4.2.1 Accordcity出售協議之條款

下文載列摘錄自董事會函件之Accordcity出售協議之主要條款：

#### 日期

二零一四年二月二十八日

#### 訂約方

- (i) Highmind，即買方；及
- (ii) 新澤企業(貴公司全資附屬公司)，即賣方

### 將予出售之資產

根據Accordcity出售協議，新澤企業有條件同意出售，而Highmind有條件同意購買(i)Accordcity銷售股份(即Accordcity之全部已發行股本)；及(ii)Accordcity貸款(即Accordcity於完成日期欠付新澤企業未償還金額，估計為76,100,000港元)。

### Accordcity出售事項代價

根據Accordcity出售協議，Accordcity出售事項之代價合共為170,252,000港元(攤分Accordcity銷售股份代價為94,152,000港元(「**Accordcity股本代價**」)及Accordcity貸款代價為76,100,000港元(「**Accordcity貸款代價**」))，待Accordcity貸款代價進行等額調整，Accordcity貸款代價須相等於實際Accordcity貸款代價於完成日期時的賬面值。Accordcity出售事項之代價將由Highmind以現金方式於完成日期時撥付。

#### 4.2.2 Accordcity出售事項代價

如上文提及，Accordcity出售事項之總代價170,252,000港元，包括(i)Accordcity股本代價94,152,000港元；及(ii)Accordcity貸款代價76,100,000港元(可予調整)。誠如董事會函件所載，Accordcity出售事項之代價乃由Accordcity出售協議訂約方公平磋商後釐定，並經考慮若干相關因素，包括(i)Accordcity集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約149,430,000港元；(ii)Accordcity於完成日期前最終向新澤企業分派為數不少於81,396,000港元之股息；及(ii)Accordcity貸款於完成日期之賬面值估計為76,100,000港元。

##### 4.2.2.1 Accordcity股本代價

經考慮(i) 貴集團於Accordcity物業之投資，即通函附錄二所載Accordcity集團未經審核財務報表所述於二零一三年十二月三十一日之未經審核「於聯營公司的權益」約137,678,000港元；(ii)如 貴集團管理層告知，Accordcity物業之賬面成本僅於北京亮馬河而非Accordcity或新繼企業之賬簿內顯示；及(iii)由於Accordcity物業之土地使用權性質屬行政劃撥之土地，不可由北京亮馬河於市場上自由轉讓，故此新繼發展及Accordcity物業估值報告並無賦予Accordcity物業任何商業價值，吾等於下文載列在並無考慮就估

---

## 豐盛融資函件

---

值盈餘或虧絀作出之任何調整之情況下(「情況一」)Accordcity集團之經調整價值(包括Accordcity集團自二零一三年十二月三十一日至完成日期價值變動之調整)計算：

	千港元
Accordcity於二零一三年十二月三十一日之資產淨值 <sup>1</sup>	149,426
減：於完成日期前向新澤企業分派股息 <sup>2</sup>	<u>(81,396)</u>
於情況一下Accordcity集團經調整價值	<u><u>68,030</u></u>

附註：

1. 此數字乃摘錄自通函附錄三載列Accordcity集團之未經審核財務資料。
2. Accordcity向新澤企業將予分派之股息將令總資產(即現金)減少，因此Accordcity於完成日期前之資產淨值將按相同金額減少。

根據上文，Accordcity股本代價94,152,000港元較Accordcity集團於情況一下之經調整價值約68,030,000港元溢價約38.4%。

除上文情況一外，吾等亦注意到，Accordcity之主要資產為其於北京亮馬河間接持有之30.05%權益，而北京亮馬河持有Accordcity物業。此外，新繼發展及Accordcity物業估值報告所載有關Accordcity物業之第五類估值報告附註五表示，於二零一四年二月二十八日，Accordcity物業樓宇部分之折舊重置成本約為人民幣450,000,000元(相等於約562,500,000港元)，而貴集團分佔當中之30.05%，相等於約人民幣135,225,000元(相等於約169,031,000港元)。由於Accordcity之主要資產為其於北京亮馬河間接持有之30.05%權益，而北京亮馬河持有Accordcity物業，吾等認為載入採納「透視」法之分析

## 豐盛融資函件

及載入經考慮上述Accordcity物業樓宇部分之折舊重置成本之Accordcity集團價值調整誠屬恰當(「情況二」)。此等令Accordcity集團由二零一三年十二月三十一日至完成日期止之價值出現變動之調整載列如下：

	千港元
Accordcity於二零一三年之資產淨值 <sup>1</sup>	149,426
減：將於完成日期前分派予新澤企業之股息 <sup>2</sup>	(81,396)
就Accordcity物業樓宇部分之折舊重置成本作出之調整 <sup>3</sup>	<u>31,353</u>
於情況二下Accordcity集團之經調整價值	<u><u>99,383</u></u>

附註：

1. 該數字乃摘錄自通函附錄二所載Accordcity集團之未經審核財務資料。
2. 將分派予新澤企業之股息將會令總資產(即現金)減少，因此，Accordcity於完成日期前之資產淨值將按相同金額減少。
3. 該數字乃自Accordcity集團應佔Accordcity物業樓宇部分之折舊重置成本約169,031,000港元扣除Accordcity集團未經審核財務報表中於二零一三年十二月三十一日之「於聯營公司的權益」約137,678,000港元。上述計算乃以(i)採納「透視」法；(ii)Accordcity集團財務報表內之「於聯營公司的權益」乃指Accordcity集團應佔Accordcity物業之賬面成本；及(iii)Accordcity物業樓宇部分之折舊重置成本指Accordcity物業之公允價值。

基於上述各項，Accordcity股本代價94,152,000港元相當於較Accordcity集團於情況二下之經調整價值約99,383,000港元折讓約5.3%。

為評估Accordcity股本代價是否公平合理，吾等已識別5間於香港上市之公司或投資信託(「Accordcity可資比較公司」)，該等公司均於北京持有作辦公室、零售、商業及／或酒店用途之重大投資物業(即於北京相關物業擁有35%或以上權益之相關Accordcity可資比較公司)。據吾等所深知、全悉及確信，Accordcity可資比較公司為吾等所識別之所有已盡列符合上述條件之



## 豐盛融資函件

可資比較公司。就本函件而言，吾等就Accordcity可資比較公司進行市賬率分析。下文載列吾等對Accordcity可資比較公司之分析。

公司名稱(股份代號)	公司市值／		市賬率 倍數
	估值 <sup>1</sup> 千港元	資產淨值 <sup>2</sup> 千港元	
達力集團有限公司(29)	724,032	1,781,014	0.41
SOHO中國有限公司(410)	31,030,504	38,672,576 <sup>3</sup>	0.80
北京北辰實業股份有限公司(588)	6,094,306	18,965,396 <sup>3</sup>	0.32
春泉產業信託(1426)	3,228,120	6,233,259 <sup>4</sup>	0.52
匯賢產業信託(87001)	24,402,383 <sup>3</sup>	35,050,000 <sup>3</sup>	0.70
		最低：	0.32
		最高：	0.80
		平均：	0.55
<b>Accordcity(按情況一調整)</b>	<b>94,152<sup>5</sup></b>	<b>68,030<sup>6</sup></b>	<b>1.38</b>
<b>Accordcity(按情況二調整)</b>	<b>94,152<sup>5</sup></b>	<b>99,383<sup>6</sup></b>	<b>0.95</b>

資源來源：<http://www.hkex.com.hk/>及<http://www.hkexnews.hk/>

附註：

- Accordcity可資比較公司之市值乃按彼等各自於該等協議日期在聯交所所報每股／單位收市價與已發行股本／尚未贖回單位計算。
- Accordcity可資比較公司之資產淨值乃按彼等各自於該等協議日期最近期經刊發股東／單位持有人應佔之資產淨值計算。
- 此間Accordcity可資比較公司之資產淨值或股價乃以人民幣計值。就僅供說明而言，人民幣兌港元金額乃按匯率約人民幣1元兌1.25港元計算。
- 此間Accordcity可資比較公司之資產淨值乃以美元計值。就僅供說明而言，美元兌港元金額乃按匯率約1美元兌7.76.港元計算。
- Accordcity之估值乃按Accordcity股本代價94,152,000港元計算。
- 此項Accordcity之資產淨值乃按上文所述之Accordcity集團於情況一下之經調整價值約68,030,000港元計算。
- 此項Accordcity之資產淨值乃按上文所述之Accordcity集團於情況二下之經調整價值約99,383,000港元計算。

如上文分析所示，Accordcity可資比較公司市賬率介乎最低約0.32倍至最高約0.80倍之間，平均數約0.55倍。因此Accordcity於情況一及情況二下之市賬率分別較Accordcity可資比較公司市賬率及平均數高出約1.38倍及0.95倍。

#### 4.2.2.2 Accordcity貸款代價

如上文提及，Accordcity貸款代價乃參考Accordcity貸款賬面值76,100,000港元釐定，須就於完成日期尚未償還金額進行等額調整。因此，Accordcity貸款代價乃按於完成日期尚未償還Accordcity貸款按等額基準釐定。

#### 4.2.3 Accordcity出售事項之結論

經考慮：

- (i) Accordcity股本代價於情況一下較Accordcity集團經調整價值溢價約38.4%及於情況二下較Accordcity集團經調整價值折讓約5.3%；
- (ii) Accordcity於情況一下之市賬率高於1，但於情況二下之市賬率低於1；
- (iii) Accordcity於情況一及情況二下之市賬率均高於Accordcity可資比較公司市賬率範圍，顯示Accordcity於Accordcity出售事項之估值高於市場上類似公司成交價「公允價值」範圍；及
- (iv) Accordcity貸款代價乃參考尚未償還貸款按等額基準釐定，

吾等認為Accordcity出售事項之條款屬公平合理。

### 4.3 新澤管理出售事項

#### 4.3.1 新澤管理出售協議之條款

下文載列摘錄自董事會函件之新澤管理出售協議之主要條款：

**日期**

二零一四年二月二十八日

### 訂約方

- (i) Gavett，即買方；及
- (ii) 新澤企業(貴公司全資附屬公司)，即賣方

### 將予出售之資產

根據新澤管理出售協議，新澤企業有條件同意出售而Gavett有條件同意購買(i)新澤管理銷售股份(即新澤管理全部已發行股本)；及(ii)新澤管理貸款(即於新澤管理完成日期欠付新澤企業之未償還貸款，估計為9,000,000港元)。

### 新澤管理出售事項之代價

根據新澤管理出售協議，新澤管理出售事項之代價合共為23,210,000港元(攤分新澤管理銷售股份代價為14,210,000港元(「**新澤管理股本代價**」)及新澤管理貸款代價為9,000,000港元(「**新澤管理貸款代價**」)，須待新澤管理貸款代價進行等額調整，新澤管理貸款代價須相等於實際新澤管理貸款於完成日期時的賬面值。新澤管理出售事項之代價將由Gavett以現金方式於完成日期撥付。

#### 4.3.2 新澤管理出售事項之代價

如上文提及，新澤管理出售事項之總代價23,210,000港元，包括(i)新澤管理股本代價14,210,000港元；及(ii)新澤管理貸款代價9,000,000港元(可予調整)。誠如董事會函件所載，新澤管理出售事項之代價乃由新澤管理出售協議訂約方公平磋商後釐定，並經考慮若干相關因素，包括(i)新澤管理集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約580,000港元；(ii)參考香港物業之初步物業估值報告內所示香港物業之估計公允價值收益約12,650,000港元；及(iii)於完成日期新澤管理貸款賬面值估計為9,000,000港元。

---

## 豐盛融資函件

---

### 4.3.2.1 新澤管理股本代價

下文載列新澤管理集團之經調整價值(包括新澤管理集團自二零一三年十二月三十一日至完成日期價值變動之調整)計算：

	千港元
新澤管理於二零一三年十二月三十一日之資產淨值 <sup>1</sup>	582
香港物業自二零一四年一月一日至二零一四年二月二十八日之價值變動淨額 <sup>2</sup>	(134)
香港物業估值盈餘 <sup>3</sup>	<u>12,651</u>
新澤管理集團經調整價值	<u><u>13,099</u></u>

附註：

1. 此數字乃摘錄自通函附錄三載列新澤管理集團未經審核財務資料。
2. 此數字乃摘錄自通函附錄一「II.對賬聲明」一節有關香港物業對賬聲明列明之折舊約134,000港元。
3. 此數字乃摘錄自通函附錄一「II.對賬聲明」一節有關香港物業對賬聲明列明之估值盈餘約12,651,000港元。

根據上文，新澤管理股本代價14,210,000港元較新澤管理集團經調整價值約13,099,000港元溢價約8.5%。

為評估新澤管理股本代價是否公平合理，吾等已識別4間於香港上市之公司或投資信託(「**新澤管理可資比較公司**」)，該等公司均主要從事物業投資，於香港持有作辦公室或商業用途之重大物業(即於香港相關物業中擁有35%或以上權益之新澤管理可資比較公司)。據吾等所深知、全悉及確信，新

## 豐盛融資函件

澤管理可資比較公司為吾等所識別之所有已盡列符合上述條件之可資比較公司。就本函件而言，吾等就新澤管理可資比較公司進行市賬率分析。下文載列吾等對新澤管理可資比較公司之分析。

公司名稱(股份代號)	公司市		
	值/估值 <sup>1</sup> 千港元	資產淨值 <sup>2</sup> 千港元	市賬率 倍數
希慎興業有限公司(14)	34,461,840	60,603,000	0.57
大生地產發展有限公司(89)	1,084,515	4,887,568	0.22
萬邦投資有限公司(158)	3,447,500	5,683,822	0.61
陽光房地產投資信託基金(435)	4,700,894	10,979,460	0.43
		最低：	0.22
		最高：	0.61
		平均：	0.46
<b>新澤管理</b>	<b>14,210<sup>3</sup></b>	<b>13,099<sup>4</sup></b>	<b>1.08</b>

資源來源：<http://www.hkex.com.hk/>及<http://www.hkexnews.hk/>

附註：

1. 新澤管理可資比較公司之市值乃按彼等各自於該等協議日期在聯交所所報每股/單位收市價與已發行股本/尚未贖回單位計算。
2. 新澤管理可資比較公司之資產淨值乃按彼等各自於該等協議日期最近期經刊發股東/單位持有人應佔之資產淨值計算。
3. 新澤管理之估值乃按新澤管理股本代價14,210,000港元計算。
4. 新澤管理之資產淨值乃按上文所述之新澤管理集團經調整價值約13,099,000港元計算。

如上文分析所示，新澤管理可資比較公司之市賬率介乎最低約0.22倍至最高約0.61倍之間，平均數約0.46倍。因此，新澤管理市賬率約1.08倍均高於新繼發展可資比較公司市賬率範圍及平均數。

### 4.3.2.2 新澤管理貸款代價

如上文提及，新澤管理貸款代價乃參考新澤管理貸款9,000,000港元之賬面值釐定，須就於完成日期尚未償還金額進行等額調整。因此，新澤管理貸款代價乃按於完成日期尚未償還新澤管理貸款按等額基準釐定。

### 4.3.3 香港物業估值報告

通函附錄六載列世邦魏理仕就香港物業編製之估值報告（「**香港物業估值報告**」）。吾等注意到，世邦魏理仕之香港物業估值報告參考相關市場上可資比較銷售交易採用「直接比較法」編製。吾等注意到，上述世邦魏理仕採納之方法為物業估值中普遍採納之方法，而吾等認為此等方法就香港物業估值而言誠屬恰當。就香港物業估值報告而言，吾等之工作乃按企業融資顧問操守準則第5.3段規定進行。此外，吾等亦遵守上市規則第13.80條附註1(d)進行下列工作：(i)與世邦魏理仕討論香港物業估值報告所採用之方法及假設之適合性；(ii)取得香港物業估值中世邦魏理仕之過去往績；(iii)取得香港物業估值報告簽署人之履歷，當中載列其資歷及過往經驗；(iv)取得世邦魏理仕之委聘書，當中載列其工作範圍；及(v)向世邦魏理仕查詢是否曾對其作出任何正式或非正式聲明。經進行上述各項工作後，吾等並無注意到任何特別事項。

### 4.3.4 新澤管理出售事項之結論

經考慮：

- (i) 新澤管理股本代價較新澤管理集團經調整價值溢價約8.5%；
- (ii) 新澤管理市賬率高於1；
- (iii) 新澤管理市賬率高於新澤管理可資比較公司市賬率範圍，顯示新澤管理於新澤管理出售事項之估值高於市場上類似公司成交價「公允價值」範圍；及
- (iv) 新澤管理貸款代價乃參考尚未償還貸款按等額基準釐定，

吾等認為新澤管理出售事項之條款屬公平合理。

### 5. 該等交易之財務影響

#### 5.1 資產淨值

通函附錄四載列備考財務資料乃為說明猶如新繼發展收購事項、Accordcity出售事項及新澤管理出售事項於二零一三年十二月三十一日完成，其後集團之財務狀況而編製。

根據備考財務資料，於二零一三年十二月三十一日，貴集團股東應佔之資產淨值約973,325,000港元。經作出備考調整後，其後集團股東應佔未經審核備考資產淨值將為約977,405,000港元，產生輕微改善。

#### 5.2 盈利能力

誠如備考財務資料所披露，截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團股東應佔虧損約14,739,000港元。經作出備考調整後，其後集團股東應佔未經審核備考盈利約18,745,000港元。根據董事會函件「該等交易之財務影響」一節，以上變動主要是由於Accordcity出售事項及新澤管理出售事項之預期收益約43,850,000港元所致。有關收益指Accordcity銷售股份及新澤管理銷售股份之現金總代價108,362,000港元減以下項目之總和：(i) 貴集團於Accordcity集團及新澤管理集團於二零一三年十二月三十一日綜合資產淨值之權益賬面值總額約150,000,000港元；及(ii)收購Accordcity集團及新澤管理集團產生相關商譽並將予撇減約29,230,000港元，另加以下項目總額：(i)Accordcity集團於完成Accordcity出售事項前向其後集團分派股息金額約81,390,000港元；及(b)於二零一三年十二月三十一日，Accordcity集團於完成Accordcity出售事項時解除匯兌儲備約33,330,000港元。

#### 5.3 流動資金

誠如備考財務資料說明，於二零一三年十二月三十一日，貴集團之流動資產及流動負債分別約1,343,022,000港元及約655,737,000港元，即流動比率(流動資產／流動負債)約2.0倍。經作出備考調整後，其後集團之未經審核備考流動資產及流動負債分別約1,472,766,000港元及626,614,000港元，即流動比率約2.4倍，流動資金因而得以改善。

#### 5.4 資本負債比率

誠如備考財務資料所示，於二零一三年十二月三十一日，貴集團債務總額約223,768,000港元(包括(i)可換股票據約42,140,000港元；(ii)借貸(流動部分)約85,173,000港元；及(iii)借貸(非流動部分)約96,455,000港元)，及權益總額約

---

## 豐盛融資函件

---

1,070,937,000港元，資本負債比率(債務總額／權益總額 x 100%)約20.9%。經作出備考調整後，其後集團未經審核備考債務總額約195,006,000港元(包括(i)可換股票據約42,140,000港元；(ii)借貸(流動部分)約56,411,000港元；及(iii)借貸(非流動部分)約96,455,000港元)，未經審核備考權益總額約1,027,641,000港元，資本負債比率約19.0%。

### 總結

經考慮上述主要因素後，吾等認為該等交易條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。此外，吾等認為該等交易由於其「一次過」性質使然，按正常商業條款訂立，但非於 貴集團日常及一般業務過程中進行。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案，以批准該等交易。

此 致

新澤控股有限公司獨立董事委員會  
及列位獨立股東 台照

代表  
豐盛融資有限公司  
總裁  
鄧瀚暉  
謹啟

代表  
豐盛融資有限公司  
副總裁  
蘇凱澤  
謹啟

二零一四年四月十四日



## I. 本集團財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報表分別於本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之年報內披露，所有該等年報均於香港聯合交易所(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.nh-holdings.com)上刊發。

## II. 對賬聲明

獨立估值師世邦魏理仕有限公司已於二零一四年二月二十八日對香港物業進行估值，並認為香港物業於二零一四年二月二十八日之估值總額為50,000,000港元。有關香港物業之函件全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄六。

獨立估值師萊坊測計師行有限公司已於二零一四年二月二十八日對新繼發展物業進行估值，並認為本集團應佔新繼發展物業於二零一四年二月二十八日之估值總額約為人民幣716,650,000元(約為917,310,000港元)。有關新繼發展物業之函件全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄七。

下表列示本集團應佔香港物業於二零一三年十二月三十一日的賬面淨值與本集團於該等物業之權益於二零一四年二月二十八日之估值之對賬：

	本集團 千港元
本集團應佔香港物業於二零一三年十二月三十一日的賬面淨值	37,483
二零一四年一月一日至二零一四年二月二十八日期間變動	
折舊	<u>(134)</u>
本集團應佔香港物業於二零一四年二月二十八日的賬面淨值	37,349
估值盈餘	<u>12,651</u>
香港物業於二零一四年二月二十八日之估值，如附錄六所載	<u><u>50,000</u></u>

附註：根據本集團的會計政策，本集團應佔香港物業部分於二零一三年十二月三十一日的賬面淨值乃根據成本模型，按歷史成本值減累計折舊及減值虧損之金額入賬列為「物業、廠房及設備」。同時，如本通函附錄六估值報告所載，該等物業權益於二零一四年二月二十八日之估值乃按市值基準計算所得。因此，根據本集團現有會計政策，香港物業於二零一四年二月二十八日的估值盈餘將不會計入本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

下表列示本集團應佔新繼發展物業於二零一三年十二月三十一日的賬面淨值與本集團於該等物業之權益於二零一四年二月二十八日之估值的對賬：

	本集團 千港元
本集團應佔新繼發展物業於二零一三年十二月三十一的賬面淨值	828,603
二零一四年一月一日至二零一四年二月二十八日期間變動	
添置	17,205
出售	(4,886)
折舊	<u>(81)</u>
本集團應佔新繼發展物業於二零一四年二月二十八日的賬面淨值	840,841
估值盈餘	<u>76,468</u>
新繼發展物業於二零一四年二月二十八日之估值，如附錄七所載	<u><u>917,309</u></u>

附註：本集團應佔新繼發展物業部分於二零一三年十二月三十一日的賬面淨值828,603,000港元包括(i)物業、廠房及設備約7,099,000港元；(ii)投資物業約273,825,000港元；(iii)發展中物業及待售物業約547,679,000港元。於新繼發展集團應佔權益(其公允價值於本通函附錄七披露)於二零一三年十二月三十一日的賬面淨值則包括(i)物業、廠房及設備約10,661,000港元；(ii)投資物業約274,155,000港元；(iii)發展中物業及待售物業約632,493,000港元。根據本集團的會計政策，除投資物業外，該等物業權益乃根據成本模型，按歷史成本值減累計折舊及減值虧損之金額或按成本值入賬。同時，如本通函附錄七估值報告所載，該等物業權益於二零一四年二月二十八日之估值乃按市值基準計算所得。因此，根據本集團現有會計政策，新繼發展物業(投資物業除外)於二零一四年二月二十八日的估值盈餘將不會計入本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

## III. 債務聲明

## 借貸

於二零一四年二月二十八日(就本債務聲明而言，為本通函刊印前之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的有抵押銀行及其他借貸分別為約77,107,000港元及143,824,000港元，詳情如下：

	無抵押 千港元	以下列各項作抵押：	
		按揭或資產 抵押 千港元	公司擔保 (附註(a)) 千港元
銀行貸款	—	55,980	21,127
非控股股東貸款(附註(b))	101,283	—	—
可換股票據(附註(c))	42,541	—	—
	<u>143,824</u>	<u>55,980</u>	<u>21,127</u>

附註：

- (a) 銀行借貸以本公司簽立的公司擔保作抵押。
- (b) 非控股股東貸款為無抵押及免息。
- (c) 於二零一一年九月三十日，本公司發行50,000,000港元及25,000,000港元的可換股票據，本金總額為75,000,000港元，按年利率6%計息。自發行日期起已有部分獲兌換，於二零一三年十二月三十一日，可換股票據的未兌換本金額為40,000,000港元。可換股票據被視為複合式金融工具，當中包括(i)負債部分，按上文披露之攤銷成本計量及(ii)權益部分。

## 其他資產抵押

於二零一四年二月二十八日營業時間結束時，本集團若干銀行借貸乃以本公司提供的公司擔保作抵押及以金額分別為167,680,000港元及37,349,000港元的若干投資物業與租賃土地及樓宇作抵押。

**免責聲明**

除上述或本通函其他部分披露者，以及除集團內部負債及日常貿易應付款項外，於二零一四年二月二十八日營業時間結束時，本集團概無任何已發行及發行在外、或已授權或已設立但未發行的債務證券、任何定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或無擔保)、任何其他借貸或借貸性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(常規貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(無論有抵押或無抵押、有擔保或無擔保)、任何按揭或質押，或其他重大或然負債或擔保。

**IV. 營運資金**

經計及本集團現有內部資源、現有可得融資及出售事項將取得的款項淨額及不出現不可預見事件之情況下，董事認為，於出售事項完成後，本集團將擁有足夠營運資金以撥付本通函日期後未來十二個月的現時需求。

**V. 重大不利變動**

據董事所知，本集團的財務或貿易狀況自二零一三年十二月三十一日(即本集團最新經審核綜合財務報表之編製日期)以來未出現任何重大不利變動。

下文所載為Accordcity集團的財務資料，包括Accordcity集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日（「有關期間」）的未經審核綜合財務狀況報表及Accordcity集團截至該日止各年度的未經審核綜合收益表、未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表以及若干解釋性附註（「未經審核綜合財務資料」）。未經審核綜合財務資料已由本公司的獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱。根據彼等審閱，彼等並無發現任何事實導致彼等認為Accordcity集團的未經審核綜合財務資料在任何重大方面未有根據本集團編製綜合財務報表所採納的會計政策（有關會計政策載於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報）及Accordcity集團未經審核綜合財務資料附註2所載之編製基準而編製。

### ACCORDCITY集團未經審核綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>收益</b>	-	-	-
銷售成本	-	-	-
毛利	-	-	-
行政開支	(315)	(537)	(481)
應佔聯營公司業績	18,500	20,417	19,848
<b>除所得稅前盈利</b>	18,185	19,880	19,367
所得稅開支	(3,013)	(2,419)	(2,476)
<b>年度盈利</b>	<u>15,172</u>	<u>17,461</u>	<u>16,891</u>
<b>以下人士應佔年度盈利：</b>			
標的公司股東	<u>15,172</u>	<u>17,461</u>	<u>16,891</u>

## ACCORDCITY集團未經審核綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元
年度盈利	15,172	17,461	16,891
<b>其他全面收益</b>			
隨後或會重新分類至損益之項目：			
應佔換算一間聯營公司的境外業務的匯兌收益	5,499	908	4,475
隨後不會重新分類至損益之項目：			
應佔一間聯營公司酒店物業的重估盈餘	<u>2,465</u>	<u>4,014</u>	<u>1,127</u>
年度其他全面收益(扣減稅項後)	<u>7,964</u>	<u>4,922</u>	<u>5,602</u>
<b>年度全面收益總額</b>	<b><u>23,136</u></b>	<b><u>22,383</u></b>	<b><u>22,493</u></b>
<b>以下人士應佔全面收益總額：</b>			
標的公司股東	<b><u>23,136</u></b>	<b><u>22,383</u></b>	<b><u>22,493</u></b>

## ACCORDCITY集團未經審核綜合財務狀況報表

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於聯營公司的權益	133,870	137,158	137,678
	<u>133,870</u>	<u>137,158</u>	<u>137,678</u>
<b>流動資產</b>			
應收其後集團的款項	94,153	100,908	100,808
現金及銀行結餘	57	280	159
	<u>94,210</u>	<u>101,188</u>	<u>100,967</u>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	139	162	226
應付其後集團的款項	82,170	94,709	85,010
應付新澤管理集團的款項	1,492	1,603	1,509
	<u>83,801</u>	<u>96,474</u>	<u>86,745</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>10,409</u>	<u>4,714</u>	<u>14,222</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>144,279</u>	<u>141,872</u>	<u>151,900</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	2,169	2,419	2,474
	<u>2,169</u>	<u>2,419</u>	<u>2,474</u>
<b>資產淨值</b>	<u>142,110</u>	<u>139,453</u>	<u>149,426</u>
<b>權益</b>			
股本	1	1	1
儲備	142,109	139,452	149,425
<b>下列人士應佔權益：</b>			
標的公司股東	<u>142,110</u>	<u>139,453</u>	<u>149,426</u>
<b>權益總額</b>	<u>142,110</u>	<u>139,453</u>	<u>149,426</u>

## ACCORDCITY集團未經審核綜合權益變動表

	標的公司股東應佔權益						
	股本 千港元	股份溢價 千港元	酒店物業、 廠房及設備重 估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	(累計虧 損)/保留 盈利 千港元	權益總額 千港元
於二零一一年一月一日的結餘	1	76,092	14,692	22,450	11,177	(5,438)	118,974
年度盈利	-	-	-	-	-	15,172	15,172
其他全面收益							
應佔換算一間聯營公司的境外業務的 匯兌收益	-	-	-	5,499	-	-	5,499
應佔一間聯營公司酒店物業的重估 盈餘	-	-	2,465	-	-	-	2,465
年度全面收益總額	-	-	2,465	5,499	-	15,172	23,136
應佔一間聯營公司法定儲備	-	-	-	-	2,410	(2,410)	-
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日的結餘	1	76,092	17,157	27,949	13,587	7,324	142,110
年度盈利	-	-	-	-	-	17,461	17,461
其他全面收益							
應佔換算一間聯營公司的境外業務的 匯兌收益	-	-	-	908	-	-	908
應佔一間聯營公司酒店物業的重估 盈餘	-	-	4,014	-	-	-	4,014
年度全面收益總額	-	-	4,014	908	-	17,461	22,383
應佔一間聯營公司法定儲備	-	-	-	-	2,686	(2,686)	-
中期股息	-	-	-	-	-	(25,040)	(25,040)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日的結餘	1	76,092	21,171	28,857	16,273	(2,941)	139,453
年度盈利	-	-	-	-	-	16,891	16,891
其他全面收益							
應佔換算一間聯營公司的境外業務的 匯兌收益	-	-	-	4,475	-	-	4,475
應佔一間聯營公司酒店物業的重估 盈餘	-	-	1,127	-	-	-	1,127
年度全面收益總額	-	-	1,127	4,475	-	16,891	22,493
應佔一間聯營公司法定儲備	-	-	-	-	428	(428)	-
中期股息	-	-	-	-	-	(12,520)	(12,520)
於二零一三年十二月三十一日的結餘	1	76,092	22,298	33,332	16,701	1,002	149,426



## ACCORDCITY集團未經審核綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>經營活動的現金流量</b>			
除所得稅前盈利	18,185	19,880	19,367
調整項目：			
應佔聯營公司業績	<u>(18,500)</u>	<u>(20,417)</u>	<u>(19,848)</u>
未計營運資金變動前經營虧損	(315)	(537)	(481)
集團結餘(增加)／減少	(14,984)	5,895	(9,693)
應計費用及其他應付款項增加	<u>19</u>	<u>23</u>	<u>64</u>
經營活動(所用)／產生的現金	(15,280)	5,381	(10,110)
已付所得稅	<u>(1,645)</u>	<u>(2,169)</u>	<u>(2,420)</u>
經營活動(所用)／產生的現金淨額	<u>(16,925)</u>	<u>3,212</u>	<u>(12,530)</u>
<b>投資活動的現金流量</b>			
收取一間聯營公司的股息	<u>16,915</u>	<u>22,051</u>	<u>24,929</u>
投資活動產生的現金淨額	<u>16,915</u>	<u>22,051</u>	<u>24,929</u>
<b>融資活動的現金流量</b>			
已付股息	<u>—</u>	<u>(25,040)</u>	<u>(12,520)</u>
融資活動所用的現金淨額	<u>—</u>	<u>(25,040)</u>	<u>(12,520)</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(10)	223	(121)
於一月一日的現金及現金等價物	<u>67</u>	<u>57</u>	<u>280</u>
於十二月三十一日的現金及現金等價物	<u><u>57</u></u>	<u><u>280</u></u>	<u><u>159</u></u>

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

於二零一四年二月二十八日，Highmind與新澤企業訂立Accordcity出售協議，據此，新澤企業有條件同意出售，而Highmind有條件同意收購Accordcity銷售股份及Accordcity貸款，總代價為170,252,000港元，於完成日期由Highmind以現金償付。

標的公司主要於香港從事投資控股。其附屬公司主要於中國從事投資控股。

### 2. 財務資料的編製及呈列基準

未經審核綜合財務資料乃根據上市規則第14章68(2)(a)(i)段，並僅為載入本公司就出售Accordcity集團將予刊發的本通函編製。

編製該等未經審核綜合財務資料所列金額的會計政策與編製本公司及其附屬公司於有關期間的綜合財務報表時本公司所採納者一致，均符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的確認及計量要求。

Accordcity集團的未經審核綜合財務資料所載資料並不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」所界定的完整財務報表。

董事於編製Accordcity集團的財務資料時，已審慎考慮Accordcity集團未來的流動資金Accordcity集團的財務資料乃基於假設Accordcity集團將於可見未來持續經營(「假設」)編製而成。董事認為於編製Accordcity集團的財務資料時應用假設誠屬恰當。

下文所載為新澤管理集團的財務資料，包括新澤管理集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日（「有關期間」）的未經審核綜合財務狀況報表及新澤管理集團截至該日止各年度的未經審核綜合收益表、未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表以及若干解釋性附註（「未經審核綜合財務資料」）。未經審核綜合財務資料已由本公司的獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱。根據彼等審閱，彼等並無發現任何事實導致彼等認為新澤管理集團的未經審核綜合財務資料在任何重大方面未有根據本集團編製綜合財務報表所採納的會計政策（有關會計政策載於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報）及新澤管理集團未經審核綜合財務資料附註2所載之編製基準而編製。

### 新澤管理集團未經審核綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>收益</b>	7,988	7,088	6,988
銷售成本	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
毛利	7,988	7,088	6,988
其他收入	14	—	1
行政開支	(10,077)	(9,070)	(12,569)
融資成本	<u>(163)</u>	<u>(183)</u>	<u>(126)</u>
<b>除所得稅前虧損</b>	(2,238)	(2,165)	(5,706)
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>年度虧損</b>	<u><u>(2,238)</u></u>	<u><u>(2,165)</u></u>	<u><u>(5,706)</u></u>
<b>以下人士應佔年度虧損：</b>			
標的公司股東	<u><u>(2,238)</u></u>	<u><u>(2,165)</u></u>	<u><u>(5,706)</u></u>

## 新澤管理集團未經審核綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
年度虧損	(2,238)	(2,165)	(5,706)
其他全面收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度全面收益總額	<u>(2,238)</u>	<u>(2,165)</u>	<u>(5,706)</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
標的公司股東	<u>(2,238)</u>	<u>(2,165)</u>	<u>(5,706)</u>

## 新澤管理集團未經審核綜合財務狀況報表

	於十二月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	39,255	38,499	37,726
	<u>39,255</u>	<u>38,499</u>	<u>37,726</u>
<b>流動資產</b>			
已付按金、預付款項及其他應收款項	213	193	202
應收其後集團的款項	30,274	31,723	28,572
應收Accordcity集團的款項	1,492	1,603	1,509
現金及銀行結餘	189	181	223
	<u>32,168</u>	<u>33,700</u>	<u>30,506</u>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	1,060	300	135
應付其後集團的款項	57,535	55,811	65,035
借貸	5,120	9,800	2,480
	<u>63,715</u>	<u>65,911</u>	<u>67,650</u>
<b>流動負債淨值</b>	<u>(31,547)</u>	<u>(32,211)</u>	<u>(37,144)</u>
<b>資產淨值</b>	<u>7,708</u>	<u>6,288</u>	<u>582</u>
<b>權益</b>			
股本	1	1	1
儲備	7,707	6,287	581
<b>下列人士應佔權益：</b>			
標的公司股東	<u>7,708</u>	<u>6,288</u>	<u>582</u>
<b>權益總額</b>	<u>7,708</u>	<u>6,288</u>	<u>582</u>

## 新澤管理集團未經審核綜合權益變動表

	標的公司股東應佔權益				
	股本 千港元	資本儲備 千港元	資本出資 儲備 千港元	累計虧損 千港元	權益總額 千港元
於二零一一年一月一日的結餘	1	494	11,700	(2,249)	9,946
已歸屬購股權到期後轉撥	—	(494)	—	494	—
年度虧損	—	—	—	(2,238)	(2,238)
其他全面收益	—	—	—	—	—
年度全面收益總額	—	—	—	(2,238)	(2,238)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日的結餘	1	—	11,700	(3,993)	7,708
以權益結算股份支付的僱員款項	—	745	—	—	745
年度虧損	—	—	—	(2,165)	(2,165)
其他全面收益	—	—	—	—	—
年度全面收益總額	—	—	—	(2,165)	(2,165)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日的結餘	1	745	11,700	(6,158)	6,288
年度虧損	—	—	—	(5,706)	(5,706)
其他全面收益	—	—	—	—	—
年度全面收益總額	—	—	—	(5,706)	(5,706)
於二零一三年十二月三十一日的結餘	<u>1</u>	<u>745</u>	<u>11,700</u>	<u>(11,864)</u>	<u>582</u>

## 新澤管理集團未經審核綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
<b>經營活動的現金流量</b>			
除所得稅前虧損	(2,238)	(2,165)	(5,706)
調整項目：			
應收其後集團款項的減值虧損	382	54	4,593
折舊	1,092	967	880
以權益結算股份支付的僱員款項	–	745	–
利息開支	163	183	126
未計營運資金變動前經營虧損	(601)	(216)	(107)
已付按金、預付款項及其他應收款項減少／(增加)	84	20	(9)
集團結餘增加／(減少)	717	(3,338)	7,876
應計費用及其他應付款項增加／(減少)	953	(760)	(165)
經營活動產生／(所用)的現金	1,153	(4,294)	7,595
已付利息	(163)	(183)	(126)
經營活動產生／(所用)的現金淨額	990	(4,477)	7,469
<b>投資活動的現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備	–	(211)	(107)
投資活動所用的現金淨額	–	(211)	(107)
<b>融資活動的現金流量</b>			
新造借貸所得款項	–	12,000	–
償還借貸	(880)	(7,320)	(7,320)
融資活動(所用)／產生的現金淨額	(880)	4,680	(7,320)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	110	(8)	42
於一月一日的現金及現金等價物	79	189	181
於十二月三十一日的現金及現金等價物	189	181	223

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

於二零一四年二月二十八日，Gavett與新澤企業訂立新澤管理出售協議，據此，新澤企業有條件同意出售，而Gavett有條件同意收購新澤管理銷售股份及新澤管理貸款，總代價為23,210,000港元，於完成日期由Gavett以現金償付。

標的公司主要從事提供管理服務。其附屬公司主要從事香港物業投資及持有商標業務。

### 2. 財務資料的編製及呈列基準

未經審核綜合財務資料乃根據上市規則第14章68(2)(a)(i)段，並僅為載入本公司就出售新澤管理集團將予刊發的本通函而編製。

編製該等未經審核綜合財務資料所列金額的會計政策與編製本公司及其附屬公司於有關期間的綜合財務報表時本公司所採納者一致，均符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的確認及計量要求。

新澤管理集團的未經審核綜合財務資料所載資料並不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈列」所界定的完整財務報表。

董事於編製新澤管理集團的財務資料時，已審慎考慮新澤管理集團未來的流動資金。新澤管理集團的財務資料乃基於假設新澤管理集團將於可見未來持續經營(「假設」)編製而成，儘管於二零一三年十二月三十一日，新澤管理集團擁有流動負債淨額37,144,000港元。由於本公司同意提供充足資金，只要新澤管理集團仍為本公司附屬公司，故此董事信納新澤管理集團將能於可見將來悉數履行其到期的財務責任。鑒於此項提供財務資助的承諾，董事認為於編製新澤管理集團的財務資料時應用假設誠屬恰當。



## A. 未經審核備考財務資料

隨附其後集團的未經審核備考資料乃根據上市規則第4.29段所編製，為說明(a)倘新繼發展收購事項及出售事項已於二零一三年十二月三十一日完成，其後集團的財務狀況；及(b)倘新繼發展收購事項及出售事項已於二零一三年一月一日完成，其後集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量。

### 1. 其後集團的未經審核備考綜合財務狀況報表

其後集團的未經審核備考綜合財務狀況報表乃基於本公司於二零一三年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況報表(摘錄自本公司已刊發的截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報)，並就新繼發展收購事項及出售事項作出備考調整，有關調整(i)直接歸屬於交易，並不涉及未來事件或決定；(ii)具實際理據；及(iii)被視為涉及新繼發展收購事項及出售事項的必要調整。其後集團的未經審核備考綜合財務狀況報表涉及諸多假設、估計及不確定因素，因此不得被視為假若新繼發展收購事項及出售事項已於二零一三年十二月三十一日完成，其後集團可能達致的實際財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報(「二零一三年年報」)所載的本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

其後集團的未經審核備考綜合財務狀況報表由董事編製，僅供說明用途，且因其具假設性質，未必能真實反映假若新繼發展收購事項及出售事項於二零一三年十二月三十一日或日後任何日期完成，其後集團的財務狀況。

## 未經審核備考綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	本集團 千港元	備考調整 千港元 附註(a)(i)	備考調整 千港元 附註(b)(i)	備考調整 千港元 附註(c)	備考調整 千港元 附註(d)	備考調整 千港元 附註(f)	備考調整 千港元 附註(g)	備考調整 千港元 附註(l)	其後集團 千港元
<b>非流動資產</b>									
商譽	29,249						(29,233)		16
物業、廠房及設備	47,611		(37,726)						9,885
投資物業	318,899								318,899
於聯營公司的權益	137,922	(137,678)							244
遞延稅項資產	173								173
	<u>533,854</u>								<u>329,217</u>
<b>流動資產</b>									
發展中物業	457,085								457,085
待售物業	343,501								343,501
存貨	67								67
應收賬款	166								166
應收出售集團的款項	-		34,954		(34,954)				-
已付按金、預付款項及 其他應收款項	47,543		(202)						47,341
可收回稅款	22,648								22,648
受限制銀行存款	36,230								36,230
現金及銀行結餘	435,782	(159)	(223)	193,462	16,961	(72,919)		(7,176)	565,728
	<u>1,343,022</u>								<u>1,472,766</u>
<b>流動負債</b>									
應付賬款	112,179								112,179
應計費用、已收按金及 其他應付款項	416,245	(226)	(135)						415,884
應付出售集團的款項	-	(14,289)			14,289				-
可換股票據	42,140								42,140
借貸	85,173		(2,480)			(26,282)			56,411
	<u>655,737</u>								<u>626,614</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>687,285</u>								<u>846,152</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,221,139</u>								<u>1,175,369</u>
<b>非流動負債</b>									
借貸	96,455								96,455
遞延稅項負債	53,747	(2,474)							51,273
	<u>150,202</u>								<u>147,728</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,070,937</u>								<u>1,027,641</u>
<b>權益</b>									
股本	13,246								13,246
儲備	960,079			10,517		739		(7,176)	964,159
本公司股東應佔權益	973,325								977,405
非控股權益	97,612					(47,376)			50,236
<b>權益總額</b>	<u>1,070,937</u>								<u>1,027,641</u>

**2. 其後集團的未經審核備考綜合全面收益表及現金流量表**

其後集團的未經審核備考綜合全面收益表及現金流量表乃基於本公司於二零一三年十二月三十一日的經審核綜合全面收益表及現金流量表(摘錄自本公司已刊發的截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報)，並就新繼發展收購事項及出售事項作出備考調整，有關調整(i)直接歸屬於交易，並不涉及未來事件或決定；(ii)具實際理據；及(iii)被視為涉及新繼發展收購事項及出售事項的必要調整。董事編製之其後集團的未經審核備考綜合全面收益表及現金流量表僅供說明用途，且因其具假設性質，未必能真實反映其後集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度或未來任何期間的業績及現金流量。

## 未經審核備考綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元	備考調整 千港元 附註(a)(ii)	備考調整 千港元 附註(b)(ii)	備考調整 千港元 附註(c)	備考調整 千港元 附註(h)	備考調整 千港元 附註(k)	備考調整 千港元 附註(l)	其後集團 千港元
收益	212,402		(6,988)			6,988		212,402
銷售成本	(180,693)							(180,693)
毛利	31,709							31,709
其他收入	9,101		(1)					9,100
銷售開支	(9,384)							(9,384)
行政開支	(39,927)	481	12,569		(178)			(27,055)
投資物業的公允價值調整	11,101							11,101
出售投資物業的虧損	(150)							(150)
註銷一間附屬公司的收益	8,898							8,898
出售出售集團的收益	-			43,640				43,640
商譽減值虧損	(7,799)							(7,799)
融資成本	(1,828)		126					(1,702)
應佔聯營公司業績	19,848	(19,848)						-
就新繼發展收購事項及出售事項支付的法律及專業費用	-						(7,176)	(7,176)
除所得稅前盈利	21,569							51,182
所得稅開支	(26,230)	2,476						(23,754)
年度(虧損)/盈利	(4,661)							27,428
以下人士應佔年度(虧損)/盈利：								
本公司股東	(14,739)	(16,891)	5,706	43,640	1,217	6,988	(7,176)	18,745
非控股權益	10,078				(1,395)			8,683
	(4,661)							27,428
<b>其他全面收益</b>								
隨後或會重新分類至損益之項目：								
換算附屬公司境外業務的匯兌收益	30,543							30,543
應佔換算一間聯營公司的境外業務的匯兌收益	4,475	(4,475)						-
出售出售集團時解除外匯儲備的重新分類調整	-			(28,856)				(28,856)
隨後不會重新分類至損益之項目：								
註銷一間附屬公司時重新分類之匯兌儲備	(8,898)							(8,898)
應佔一間聯營公司酒店物業的重估盈餘	1,127	(1,127)						-
年度其他全面收益(扣減稅項後)	27,247							(7,211)
年度全面收益總額	22,586							20,217
以下人士應佔全面收益總額：								
本公司股東	6,405	(22,493)	5,706	14,784	1,217	6,988	(7,176)	5,431
非控股權益	16,181				(1,395)			14,786
	22,586							20,217

## 未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元	備考調整 千港元 附註(a)(ii)	備考調整 千港元 附註(b)(ii)	備考調整 千港元 附註(d)	備考調整 千港元 附註(e)	備考調整 千港元 附註(f)	備考調整 千港元 附註(i)	備考調整 千港元 附註(j)	備考調整 千港元 附註(l)	其後集團 千港元
經營活動的現金流量										
除所得稅前盈利	21,569	(19,367)	5,706		43,640	(178)			(7,176)	44,194
調整項目：										
折舊	2,271		(880)							1,391
出售物業、廠房及設備的虧損	8									8
出售投資物業的虧損	150									150
提前償還非控股股東貸款的虧損	27					178				205
出售出售集團的收益	-				(43,640)					(43,640)
投資物業的公允價值調整	(11,101)									(11,101)
應佔聯營公司業績	(19,848)	19,848								-
商譽減值虧損	7,799									7,799
其他應收款項的減值虧損	74									74
應收其後集團款項的減值虧損			(4,593)							(4,593)
待售物業的減值虧損	14,836									14,836
利息收入	(5,509)									(5,509)
利息開支	1,828		(126)							1,702
未計營運資金變動前經營現金流量	12,104									5,516
發展中物業及待售物業增加	(65,978)									(65,978)
存貨增加	(2)									(2)
應收賬款增加	(27)									(27)
已付按金、預付款項及其他應收款項增加	(15,131)		9							(15,122)
應付賬款、應計費用、已收按金及其他應付款項增加	289,280	(64)	165							289,381
集團結餘增加	-	9,693	(7,876)							1,817
經營活動產生的現金	220,246									215,585
已付利息	(3,686)		126							(3,560)
已付所得稅	(31,645)	2,420								(29,225)
經營活動產生的現金淨額	184,915									182,800

## 附錄四

## 其後集團之未經審核備考財務資料

	本集團 千港元	備考調整 千港元 附註(a)(ii)	備考調整 千港元 附註(b)(ii)	備考調整 千港元 附註(d)	備考調整 千港元 附註(e)	備考調整 千港元 附註(f)	備考調整 千港元 附註(i)	備考調整 千港元 附註(j)	備考調整 千港元 附註(l)	其後集團 千港元
投資活動的現金流量										
購置物業、廠房及設備	(581)		107							(474)
出售物業、廠房及設備所得款項	28									28
出售投資物業所得款項	6,541									6,541
於三個月後但於一年內到期的短期存款	(78,000)									(78,000)
寄存結構性銀行存款	(1,277)									(1,277)
收取一間聯營公司的股息	24,929	(24,929)								-
已收利息	5,509									5,509
受限制銀行存款減少	2,646									2,646
出售出售集團產生的現金流入淨額	-						107,901			107,901
於出售事項完成後收取出售集團的還款	-			16,961	85,100					102,061
收購新繼發展權益	-					(46,459)				(46,459)
投資活動(所用)產生的現金淨額	<u>(40,205)</u>									<u>98,476</u>
融資活動的現金流量										
發行股本所得款項	1,737									1,737
新造借貸所得款項	73,180									73,180
償還借貸	(133,184)		7,320			(26,460)				(152,324)
註銷一間附屬公司後退還非控股股東之款項	(15,223)									(15,223)
已付可換股票據利息	(4,425)									(4,425)
已付股息	(2,579)	12,520						(12,520)		(2,579)
融資活動所用的現金淨額	<u>(80,494)</u>									<u>(99,634)</u>
現金及現金等價物增加淨額	64,216									181,642
匯率影響	1,290									1,290
於一月一日的現金及現金等價物	<u>290,999</u>	(280)	(181)				461	12,520		<u>303,519</u>
於十二月三十一日的現金及現金等價物	<u>356,505</u>									<u>486,451</u>

## 備考財務資料附註

- (a) 有關調整指下述各項：
- (i) Accordcity集團的資產與負債對銷乃摘錄自本通函附錄二所載Accordcity集團於二零一三年十二月三十一日的未經審核財務資料，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日發生。
- (ii) Accordcity集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績及現金流量乃摘錄自本通函附錄二所載Accordcity集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料，猶如收購事項已於二零一三年一月一日發生。
- (b) 有關調整指下述各項：
- (i) 新澤管理集團的資產與負債對銷乃摘錄自本通函附錄三所載新澤管理集團於二零一三年十二月三十一日的未經審核財務資料，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日發生。
- (ii) 新澤管理集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績及現金流量乃摘錄自本通函附錄三所載新澤管理集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料，猶如收購事項已於二零一三年一月一日發生。
- (c) 有關調整指(i)本集團出售Accordcity及新澤管理股份而應收的現金代價108,362,000港元；(ii)本集團出售Accordcity及新澤管理的股東貸款而應收的現金代價85,100,000港元；(iii)假設出售事項已於二零一三年十二月三十一日發生，出售事項產生的估計收益。

出售事項產生的估計現金流量淨額如下：

	千港元
出售Accordcity股份	94,152
出售新澤管理股份	<u>14,210</u>
	<u>108,362</u>
出售Accordcity貸款	76,100
出售新澤管理貸款	<u>9,000</u>
	<u>85,100</u>
出售事項所得現金流入總額	<u><u>193,462</u></u>

假設出售事項已於二零一三年十二月三十一日發生，出售出售集團的估計備考收益計算如下：

	千港元	千港元
出售Accordcity及新澤管理股份的現金總代價		108,362
所出售資產於二零一三年十二月三十一日的淨值		
Accordcity集團	(149,426)	
新澤管理集團	<u>(582)</u>	(150,008)
Accordcity集團於出售事項完成前向其後集團派付的股息		81,396
收購Accordcity集團及新澤管理集團所產生的商譽於出售事項 完成後撇銷		<u>(29,233)</u>
出售出售集團的收益		10,517
於二零一三年十二月三十一日出售事項完成後解除出售集團的 匯兌儲備		
Accordcity集團	33,331	
新澤管理集團	<u>-</u>	<u>33,331</u>
於二零一三年十二月三十一日出售事項完成後解除出售集團儲 備後的出售出售集團的收益		43,848
有關出售事項完成後解除出售集團儲備的重新分類調整，於其 他全面收益內確認		<u>(33,331)</u>
於全面收益總額內確認出售出售集團的收益		<u><u>10,517</u></u>

Accordcity集團及新澤管理集團於二零一三年十二月三十一日的資產淨值乃分別摘錄自本通函附錄二及三載列的Accordcity集團及新澤管理集團的未經審核財務資料。



- (d) 有關調整指出售集團及其後集團於出售事項完成之時或之前的結餘結算，出售集團與其後集團之間無任何債務。

於二零一三年十二月三十一日，應收／應付出售集團的結餘淨額結算如下：

	千港元
應付Accordcity集團的款項	(14,289)
應收新澤管理集團的款項	<u>34,954</u>
	20,665
Accordcity貸款及新澤管理貸款的出售所得款項	<u>(85,100)</u>
	(64,435)
Accordcity集團於出售事項完成前向其後集團派付的股息	<u>81,396</u>
於二零一三年十二月三十一日的結算金額	<u><u>16,961</u></u>

- (e) 有關調整指(i)本集團出售Accordcity及新澤管理股份而應收的現金代價108,362,000港元；(ii)本集團出售Accordcity及新澤管理的股東貸款而應收的現金代價85,100,000港元；(iii)假設出售事項已於二零一三年一月一日發生，出售事項產生的估計收益。

出售事項產生的估計現金流量淨額如下：

	千港元
出售Accordcity股份	94,152
出售新澤管理股份	<u>14,210</u>
	<u>108,362</u>
出售Accordcity貸款	76,100
出售新澤管理貸款	<u>9,000</u>
	<u>85,100</u>
出售事項所得現金流入總額	<u><u>193,462</u></u>

假設出售事項已於二零一三年一月一日發生，出售出售集團的估計備考收益計算如下：

	千港元	千港元
出售Accordcity及新澤管理股份的現金總代價		108,362
所出售資產於二零一三年一月一日的淨值		
Accordcity集團	(139,453)	
新澤管理集團	<u>(6,288)</u>	(145,741)
Accordcity集團於出售事項完成前向其後集團派付的股息		81,396
收購Accordcity集團及新澤管理集團所產生的商譽於出售事項 完成後撇銷		<u>(29,233)</u>
出售出售集團的收益		14,784
於二零一三年一月一日出售事項完成後解除出售集團的匯兌儲 備		
Accordcity集團	28,856	
新澤管理集團	<u>-</u>	<u>28,856</u>
於二零一三年一月一日出售事項完成後解除出售集團儲備後的 出售出售集團的收益		43,640
有關出售事項完成後解除出售集團儲備的重新分類調整，於其 他全面收益內確認		<u>(28,856)</u>
於全面收益總額內確認的出售出售集團的收益		<u><u>14,784</u></u>

Accordcity集團及新澤管理集團於二零一三年一月一日的資產淨值乃分別摘錄自本通函附錄二及三載列的Accordcity集團及新澤管理集團的未經審核財務資料。

- (f) 有關調整指(i)以現金代價46,459,000港元收購新繼發展9.615%股權；(ii)以代價26,460,000港元收購新繼發展貸款，該貸款為新繼發展應付及欠付Onsite的無息股東貸款。

	千港元
收購新繼發展9.615%股權的代價	46,459
9.615%股權應佔的新繼發展資產淨值	<u>(47,376)</u>
本公司股東應佔權益增加(計入保留盈利)	<u>(917)</u>

	千港元
收購新繼發展貸款的代價	26,460
新繼發展貸款的賬面值	<u>(26,282)</u>
提早償還之虧損(計入保留盈利)	<u>178</u>

申報會計師及董事運用香港會計準則第36號資產減值第12段所載減值指標估計，於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日，無任何指標顯示於新繼發展的權益出現減值。因此，無須考慮於新繼發展的權益於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日的減值。

- (g) 有關調整指終止確認Accordcity集團及新澤管理集團應佔商譽分別為26,122,000港元及3,111,000港元，猶如出售事項已於二零一三年十二月三十一日發生。
- (h) 有關調整指根據本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度的管理層賬目，應佔新繼發展的盈利為1,395,000港元，佔新繼發展盈利的9.615%。
- (i) 有關調整指，出售事項於二零一三年一月一日所得現金流入淨額約107,901,000港元，乃以出售Accordcity及新澤管理股份的現金總代價約108,362,000港元減出售集團於二零一三年一月一日的現金及現金等價物約461,000港元計算得出，猶如出售事項已於二零一三年一月一日發生。
- (j) 有關調整指撥回Accordcity集團已付其後集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的股息12,520,000港元，倘出售事項已於二零一三年一月一日完成，則Accordcity集團不應支付該股息。
- (k) 有關調整指撥回新澤管理集團向其後集團收取的截至二零一三年十二月三十一日止年度的管理費約6,988,000港元，倘出售事項已於二零一三年一月一日完成，則新澤管理集團不應收取該管理費。
- (l) 有關調整指董事估計在出售事項完成後出售事項直接應佔交易成本7,176,000港元(包括法律及專業費用)。董事估計，在出售事項後一年內將悉數清償成本。
- (m) 除(h)外，有關其後集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表及現金流量表的備考調整預計不會對本公司具有反覆影響。

## B. 獨立申報會計師就編製其後集團未經審核備考財務資料作出之核證報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就新澤控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明之用。該備考財務資料包括貴公司於二零一四年四月十四日刊發之通函（「通函」）附錄四「其後集團之未經審核備考財務資料」一節所載於二零一三年十二月三十一日的備考綜合財務狀況報表、截至二零一三年十二月三十一日止年度的備考綜合全面收益表、截至二零一三年十二月三十一日止年度的備考綜合現金流量表及相關附註。董事編製該備考財務資料所採用之適用準則亦於本通函附錄四「其後集團之未經審核備考財務資料」一節中闡述。

備考財務資料由董事編製，以說明建議收購新繼發展有限公司（「新繼發展」）9.615%股權（「新繼發展收購事項」）以及出售Accordcity Limited（「Accordcity」）及新澤管理有限公司（「新澤管理」）（包括彼等的附屬公司，統稱為「出售集團」）全部已發行股本（「出售事項」）對貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況及貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度財務表現及現金流量的影響，猶如新繼發展收購事項及出售事項已分別於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日完成。作為此過程之一部份，貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表（已就此刊發審核報告）。

### 董事於備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製備考財務資料。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港查證準則(「香港查證準則」)第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理查證。

就是次聘約而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證的過程中，亦無就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的備考財務資料，僅旨在說明，某重大事件或交易對相關實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於經選定較早日期發生或完成，以便說明。故此，吾等概不就新繼發展收購事項及出售事項於二零一三年十二月三十一日的實際結果會否如所呈列者作出任何擔保。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理受聘查證，涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項提供充份而適當的憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料調整的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關受聘查證狀況。

此查證聘約亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充份及恰當，可為吾等意見提供基準。

### 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的該等調整均屬恰當。

此 致

香港  
灣仔告士打道77-79號  
富通大廈23樓2301室  
新澤控股有限公司

列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年四月十四日

## 其餘集團的管理層討論與分析

新澤管理處理本集團之行政工作，目前並無任何經營業務，其主要持有香港物業(目前被用於本集團的香港主要營業地點)及本集團的商標。Accordcity集團之主要資產為其於北京亮馬河(本集團的聯營公司)持有之30.05%股本權益，本集團對其並財務及業務政策並無絕對控制權。

鑒於本集團於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度並無透過出售集團開展其主要業務，本集團年預期出售事項完成不會對本集團的業務產生重大不利影響。

## 業務及財務回顧

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年內，其餘集團繼續專注在中國蘇州從事物業發展及投資業務。其餘集團繼續審慎拓展江蘇省內外具高發展潛力的土地，以把握有盈利的發展或投資商機。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，其餘集團的收益主要包括已確認物業發展項目的銷售及投資物業的租賃收益。其收益約為375,200,000港元，較上一年輕微下跌。截至二零一一年十二月三十一日止年度，其餘集團的毛利約為56,700,000港元，及其於截至二零一一年十二月三十一日止年度的毛利率約為15%，而上一年則約為21%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，其餘集團股東應佔盈利約為6,700,000港元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，其餘集團的收益主要包括已確認物業發展項目的銷售及投資物業的租賃收益。其收益約為272,100,000港元，較上一年下跌約27%。其餘集團之收益下跌主要是由於已確認物業發展項目的銷售收益下跌。截至二零一二年十二月三十一日止年度，其餘集團的毛利約為48,900,000港元，及其於截至二零一二年十二月三十一日止年度的毛利率約為18%，而上一年則約為15%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，其餘集團股東應佔虧損約為1,000,000港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，其餘集團的收益主要包括包括出售待售物業及租賃投資物業的收益。其收益約為214,400,000港元，較上一年下跌約22%。其餘集團之收益下跌主要是由於已確認物業發展項目的銷售收益下跌。截至二零一三年十二月三十一日止年度，其餘集團的毛利約為31,700,000港元，及其於截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利率約為15%，而上一年則約為18%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，其餘集團股東應佔虧損約為23,700,000港元。

**流動資金、財務資源及資本負債比率**

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，其餘集團的現金及銀行結餘分別為約265,500,000港元、290,500,000港元及435,400,000港元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，其餘集團的銀行借貸總額分別為約260,100,000港元、112,700,000港元及78,000,000港元。除未償還本金額40,000,000港元、且按年率6%計息之可換股票據外，於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年內，其餘集團之所有計息借貸均以浮動利率計息。

於二零一一年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)約為30%，乃按銀行借貸總額約260,100,000港元除以總權益870,900,000港元計算得出。

於二零一二年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)約為13%，乃按銀行借貸總額約112,700,000港元除以總權益901,600,000港元計算得出。

於二零一三年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)約為9%，乃按銀行借貸總額約78,000,000港元除以總權益871,000,000港元計算得出。

**財資政策及資本結構**

於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年內，其餘集團就其財資及資本政策取態審慎，並專注於風險管理及與其餘集團的相關業務有直接關係的交易。

**匯率波動風險及有關對沖**

其餘集團的貨幣資產、貸款和交易主要以人民幣、港元及美元計值。於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年內，除人民幣兌美元及港元的匯率有所升值外，該三種貨幣的匯率並無重大波動。本集團並沒有參與任何衍生工具活動，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度亦沒有使用任何金融工具以對沖財務狀況報表的風險。

**或然負債及資本承擔**

董事認為於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日並無重大或然負債。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，其餘集團就其發展中物業而擁有的資本承擔分別為約91,100,000港元、194,700,000港元及64,100,000港元。



**僱員及薪酬政策**

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，其餘集團分別僱有106名員工（其中78名長駐中國及28名長駐香港）、103名員工（其中75名長駐中國及28名長駐香港）及99名員工（其中72名長駐中國及27名長駐香港）。

於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度內，僱員的薪酬與市場趨勢一致，可與業內的薪酬水平相比。其餘集團的僱員薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵，如批准計劃內的購股權計劃。

**資產抵押**

於二零一一年十二月三十一日，其餘集團的銀行貸款約243,100,000港元，分別由若干其餘集團約158,700,000港元的投資物業、約211,000,000港元的發展中物業及新澤管理出售集團約39,100,000港元的香港物業作為抵押。

於二零一二年十二月三十一日，其餘集團的銀行貸款約89,200,000港元，分別由其餘集團約71,600,000港元的發展中物業及新澤管理出售集團約38,300,000港元的香港物業作為抵押。

於二零一三年十二月三十一日，其餘集團的銀行貸款約57,000,000港元，分別由其餘集團約167,700,000港元的投資物業及新澤管理出售集團約37,500,000港元的香港物業作為抵押。

**未來重大投資及收購資本資產的規劃**

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，並無任何有關重大投資及收購資本資產的具體規劃。



CBRE Limited

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](http://www.cbre.com.hk)

地產代理（公司）牌照號碼  
Estate Agent's Licence No: C-004065

敬啟者：

**關於： 香港灣仔告士打道77至79號富通大廈兩個辦公單位及五個停車位（「該等物業」）之物業估值服務**

吾等按照新澤控股有限公司（「貴公司」）給吾等指示，對 貴公司所持的香港物業進行估值，有關詳情載於所隨附的估值證書上，作為公開披露目的。吾等確認，吾等已進行視察並作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於二零一四年二月二十八日（「估值日」）之市場價值之意見。

### 估值基準、假設及方法

除非另有說明，吾等的估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）」進行編製。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章及應用指引第十二項所載的所有規定以及證券及期貨事務監察委員會關於香港公司收購、合併及股份購回守則（「收購守則」）規則第十一項所載的規則。

吾等的估值乃吾等所認為的市值。按照香港測量師學會物業估值準則的定義，是指「經過適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就資產或負債達成公平易手交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易。」

吾等估值不包括因特別條款或情況(如非一般的融資、與業主租賃安排、合營企業、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素)而被抬高或貶低的估計價格。吾等估值假設業主在公開市場出售物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業價值而得益或承受負擔。該等物業之估值亦無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項。

除非另有說明，吾等假設該等物業已按每年土地使用費面值獲授其各自指定年期的可轉讓土地使用權，而且已悉數繳付任何應付土地出讓金。除非另有說明，吾等亦假設該等物業的擁有人持有適當的法定業權，並有權於各自獲授的年期末屆滿的整個期間按分層業權基準自由及在不受干預的情況下使用、佔用或指讓該等物業。

除非另有說明，所有物業均以採用直接比較法進行估值，並假設每項物業均以現時狀況出售，並受現有租約限制，或可以交吉形式出售，並參考相關市場現有可資比較銷售交易。直接比較法(亦稱市場法)乃以直接比較將予估值的物業及其他可資比較物業為基準。吾等會分析面積、特性及地點相若的可比較物業會互相作比較分析，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致資本價值的公平比較。與該等物業比較時，實質狀況、地點及經濟特點會為分析的重要準則。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益所欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設物業權益概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。估值時，吾等假設可就物業所獲授土地使用權於整個未屆滿年限內之現有用途，向當地及海外買家自由轉讓該物業而無須向有關部門繳納任何地價。

### 資料來源

吾等相當依賴 貴公司所提供的資料，尤其是(但不限於)年期、規劃批文、法定通告、地役權、租約、建築面積、佔用率、圖則及對本估值屬重要之所有其他相關事宜。吾等並無實地測量，估值證書所載的尺寸、量度及面積僅根據吾等所獲文件所載資料，因此僅為約數。

於檢查所獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無考證原文件以核實資料的真確性，或就不會在吾等所獲副本上出現之隨後修訂(如有)進行確認。

吾等無理由懷疑 貴公司提供予吾等作估值依據的重要資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已於香港土地註冊處進行查冊。但吾等並無檢查原文件，以證實擁有權，或就不會在吾等所獲副本上出現之任何租約修訂(如有)進行確認。所有文件僅用作參考之用。

吾等已對該等物業進行實地查驗，僅供吾等進行估價之用。於查驗過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構性測量，亦無測試建築物的設施。因此，吾等無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

### **同意**

世邦魏理仕同意將本概要函納入新澤控股有限公司的公開通函，惟新澤控股有限公司須促使本公開通函之接收者獲悉下述免責聲明。

### **責任及免責聲明**

本報告及估值必須整份參考，不得單獨參考其中章節。本報告及估值不得用於上文所述之外的其他目的。

世邦魏理仕及其董事及僱員僅對本報告的收件人承擔責任，概不向任何第三方承擔任何問責、義務或責任。

閣下同意免除吾等可能因進行本次估值而招致之任何及一切損失、申索、訴訟、損害、開支或責任(包括合理的律師費用)並保護吾等免受上述損失。閣下的彌償及賠償責任應延伸至世邦魏理仕有限公司之所有控制權人士，包括任何董事、高級職員、僱員、分包商、聯屬機構或代理。倘吾等因本次估值須承擔任何責任，無論涉及何種法律理論，該責任將僅限於吾等就本次估值所收取費用之三倍。

### **備註**

倘資產以估值金額出售，則可能產生潛在稅項負債，包括(但不限於)利得稅、營業稅、土地增值稅、資本利得稅及於相關司法權區內當時通行的任何其他相關稅項。市值之基準及定義不允許任何因進行銷售而可能產生的稅項，故此吾等並無於估值過程中考慮該等稅項負債。

於估值日，在香港出售物業時可能產生之潛在稅項負債為按銷售物業之應課稅溢利之16.5%計算之利得稅。根據吾等所得之物業資料，該物業自二零一零年九月二十九日（於土地註冊處所示之登記日期）至估值日乃由 貴集團持有作自用，故此，利得稅負債似乎微乎其微。

世邦魏理仕有限公司估值及諮詢服務部高美欣女士於二零一四年一月進行實地視察。

以下世邦魏理仕有限公司估值及諮詢服務部工作的人士向簽署本報告之人士提供專業協助：

黃璟淪女士  
高美欣女士

除非另有說明，香港物業權益之一切貨幣款項均以港元（「港元」）計值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

香港  
灣仔  
告士打道77-79號  
富通大廈23樓2301室  
新澤控股有限公司

代表  
**世邦魏理仕有限公司**  
**盧銘恩** MRICS MHKIS RPS(GP)  
資深董事  
大中華區估值及諮詢服務部  
謹啟

附件

二零一四年四月十四日

## 估值概要

於二零一四年  
二月二十八日  
現況下的市值

## 物業

## 第一類－貴公司持作自用的物業權益

- |    |                                                          |              |
|----|----------------------------------------------------------|--------------|
| 1. | 香港灣仔<br>告士打道77、78-79號<br>華比富通大廈23樓2301室<br>及2樓28號及51號泊車位 | 50,000,000港元 |
|----|----------------------------------------------------------|--------------|

## 第二類－貴公司租賃的物業權益

- |    |                                                                  |       |
|----|------------------------------------------------------------------|-------|
| 2. | 香港灣仔<br>告士打道77、78-79號<br>華比富通大廈23樓2308室部分<br>及2樓46號及4樓84號及92號泊車位 | 無商業價值 |
|----|------------------------------------------------------------------|-------|

總計：50,000,000港元

## 第一類－貴公司持作自用的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值
1. 香港灣仔 告士打道77、78-79號 華比富通大廈 23樓2301室及 2樓28號及51號停車位  (內地段第2782號餘段 3100份均等且不可分 割份數中的67份)	該物業包括一九八二年落成 之32層高辦公大樓23樓辦公 單位及2樓之2個停車位。  辦公單位之可出售總樓面面 積約305.94平方米(3,293.2平 方呎)。  內地段第2782號餘下地段乃 根據政府租契持有，從一九 二九年九月三十日起為期99 年，可續期99年。	該物業由 貴集團 自用，作辦公室及 停車位。	50,000,000港元

## 附註：

1. 根據日期為二零一零年九月三日的註冊摘要(見註冊摘要編號10092901780108)，該物業的註冊業主為新澤控股有限公司間接全資附屬公司長佳控股有限公司。
2. 該物業受以下產權負擔規限：
  - a. 日期為一九八三年四月七日之大廈公契(見註冊摘要編號UB2398910)；
  - b. 日期為二零一零年七月十六日之公契分契連圖則(見註冊摘要編號10092901780115)；
  - c. 日期為二零一零年九月三日之按揭予大眾銀行(香港)有限公司(見註冊摘要編號10093002720211)。
3. 根據灣仔分區計劃大綱草圖S/H5/27號，該物業位於劃分為「商業」之地段。
4. 根據香港特別行政區差餉物業估價署，華比富通大廈之新名稱為「富通大廈」，吾等最後版本之報告採用「華比富通大廈」。

## 第二類－貴公司租賃的物業權益

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下的市值
2. 香港灣仔 告士打道77、78-79號 華比富通大廈 23樓2308室部分及 2樓46號及4樓84號及 92號停車位  (內地段第2782號餘段 3100份均等且不可分 割份數中的38份)	<p>該物業包括一九八二年落成之32層高辦公大樓23樓辦公單位部份及2樓之1個停車位及4樓2個停車位。</p> <p>辦公單位部份之可出售總樓面面積約35.86平方米(386.02平方呎)。</p> <p>內地段第2782號餘下地段乃根據政府租契持有，從一九二九年九月三十日起為期99年，可續期99年。</p> <p>貴公司以月租9,500港元租用該物業，自二零一三年二月一日起至二零一四年一月三十一日屆滿，不包括管理費。</p>	<p>貴公司以月租9,500港元租用該物業，為期一年，自二零一三年二月一日起至二零一四年一月三十一日屆滿，其後，可按每月基準續租，同時，經雙方同意，任何一方向對方發出不少於一個月書面通知終止合約。終止日期為每曆月月底，不包括管理費、維修費及政府差餉稅項。</p>	無商業價值



附註：

1. 根據日期為二零零四年十一月四日的註冊摘要(見註冊摘要編號UB9386969)，該物業的註冊業主為Fontwell Holdings Limited。
2. 租賃協議於二零一三年一月三十日訂立，為期一年，自二零一三年二月一日起至二零一四年一月三十一日屆滿(包括首尾兩日)。日期為二零一四年一月三十日之附錄列明，租賃協議其後按每月基準終止，經(i)雙方同意或(ii)任何一方向對方發出不少於一個月書面通知終止，終止日期為每曆月月底。
3. 該物業受以下產權負擔規限：
  - a. 日期為一九八三年四月七日之大廈公契(見註冊摘要編號UB2398910)；
  - b. 日期為二零一零年七月十六日之公契分契連圖則(見註冊摘要編號10092901780115)；
  - c. 日期為二零一零年九月三日之按揭予大眾銀行(香港)有限公司(見註冊摘要編號10093002720211)。
4. 根據灣仔分區計劃大綱草圖S/H5/27號，該物業位於劃分為「商業」之地段。
5. 根據香港特別行政區差餉物業估價署，該物業之單位新號碼為「2309室」，吾等最後版本之報告採用「2308室」。
6. 根據香港特別行政區差餉物業估價署，華比富通大廈之新名稱為「富通大廈」，吾等最後版本之報告採用「華比富通大廈」。

以下是獨立合資格物業估值師萊坊測計師行有限公司就其於二零一四年二月二十八日的新繼發展物業及Accordcity物業市值而編制的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊  
香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

電話：+852 2840 1177  
傳真：+852 2840 0600  
[www.knightfrank.com.hk](http://www.knightfrank.com.hk)

敬啟者：

吾等已根據閣下的指示，就新澤控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（以下簡稱「中國」）持有的多項物業權益進行估值。吾等確認，吾等已審閱、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的其他有關資料，以就上述物業權益於二零一四年二月二十八日的市值，向閣下提供意見。

### **估值基準**

吾等認為，各項物業權益的估值為其市值，吾等將市值定義為「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就一項資產或負債進行公平交易的估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫的情況下進行交易。」

市值被理解為一項資產或負債於不考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何有關或潛在稅項時的估計價值。

### **估值方法**

吾等已就第一類第1至5項 貴集團持有作投資用途之物業進行估值，估值乃參考市場上可供參考之銷售憑證及(如適用)按 貴集團交予吾等之文件所示租金收入資本化之基準計算。吾等已考慮到支銷及(如適用)就可能撥回收入作出撥備。

吾等已就第二類第6至9項 貴集團持有之物業進行估值，估值乃使用「直接比較法」，經參考可比較之市場交易及假設物業可以交吉狀態出售。

吾等已就第三類第10項 貴集團持有之開發中物業進行估值，乃使用市場估值方法及參考可比較之物業銷售憑證進行估值，並就任何差異作出調整。吾等假設物業將根據提供予吾等之發展規劃完工，並已取得相關規劃批文。吾等亦已計及開發成本，包括建設成本、財務費用、專業費用及發展商利潤等充分影響物業發展風險之項目。

吾等已就第四類第11項 貴集團已訂約予以出售之物業進行估值，估值乃使用「直接比較法」，經參考可比較之市場交易及假設物業可以交吉狀態出售。

就第五類第12項 貴集團聯營公司持作營運之物業，吾等認為該物業並無任何商業價值，由於該物業土地使用權性質上屬行政劃撥之土地，並無法於市場自由轉讓。

### **業權文件及產權負擔**

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件副本。吾等並無查閱文件正本以核實擁有權。吾等依賴 貴集團及其法律顧問國浩律師(上海)事務所及江蘇新天倫律師事務所就該等物業之業權及其他法律事宜所提供之資料。

吾等於估值時並無就任何物業所附帶之任何抵押、按揭或債項作出任何扣減，亦無考慮出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 資料來源

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料及 貴集團法律顧問的法律意見。吾等無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問提供予吾等作估值依據的重要資料的真實性及準確性。吾等已接納 貴集團提供予吾等有關圖則批文或法定通告、地役權、年期、擁有權、樓宇落成日期、佔用詳情、租約詳情、樓面及地盤面積、發展建議書、建築成本，以及其他一切有關資料之意見。估值報告所載尺寸、量度及面積僅根據吾等所獲文件所載資料，因此僅為約數。吾等並無進行實地量度，以核實該等物業之地盤及樓面面積是否正確，並假設交予吾等之文件所載之地盤及樓面面積乃為正確。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

## 視察及結構狀況

吾等曾視察所估物業外部，並在可能情況下視察其內部，而該視察於二零一四年一月由阮揚先生及梁祖冠先生進行。然而，吾等並無進行實地勘察，以確定地面情況及設施等是否適合日後發展。吾等於編製估值時，假定上述各方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。因此，吾等無法匯報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。我們亦無進行任何設施測試。

## 備註

編製估值報告時，吾等已遵從香港測量師學會公佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」、香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第五章及應用指引第12項及證券及期貨事務監察委員會公佈之公司收購、合併及股份購回守則規則11所載的一切規定。

根據 貴集團提供之資料，出售中國第一至第四類物業權益可能產生之潛在稅項負債主要為營業稅及相關附加稅(約5.6%)、土地增值稅(約為增值額30%-60%)及企業所得稅(25%)。

獲 貴集團告知，就第1至8項 貴集團持作投資及業務營運目的之物業， 貴集團目前無意出售該等物業。因此，產生有關稅項負債之可能性甚微。對於第9、11項物業及第10項物業的第1至3期 貴集團持作銷售或已訂約予以銷售的物業，相關潛在稅項責任將於出售有關物業權益時出現，主要為營業稅及相關附加稅、土地增值稅及企業所得稅。根據 貴集團提供之

資料，貴集團應佔之潛在稅項負債總額估計為約人民幣68,400,000元。就第10項目第4期貴集團持作開發之物業，貴集團目前無意於完工後出售該部分物業，因此，該部分物業產生潛在稅項責任的可能性甚微。

有關貴集團潛在稅項責任的資料乃僅為本次估值而估計得出，不應被錯誤地理解為貴集團於相關物業出售後可能繳納的實際稅項金額。中國稅項責任的實際金額須於實際出售發生時重新計算，且尤其是，閣下應注意實際平均售價（及因此涉及之稅項）取決於諸多因素（包括但不限於當時之市況），因此可能與估值有所不同。

**貨幣**

除非另有說明，所有貨幣金額均以人民幣列賬。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

香港  
灣仔告士打道77-79號  
富通大廈23樓2301室  
新澤控股有限公司

代表  
**萊坊測計師行有限公司**  
執行董事  
**梁偉明**  
*MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

二零一四年四月十四日

附註：梁偉明，MRICS, MHKIS, RPS(GP)，自一九九九年於萊坊測計師行有限公司任職合資格估值師，於香港、澳門及亞太地區物業估值方面擁有約二十一年經驗，並於中國物業估值方面擁有十八年經驗。

## 估值概要

物業	二零一四年 二月二十八日 現況下市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零一四年 二月二十八日 現況下市值
<b>第一類－貴集團持作投資用途之物業權益</b>			
1. 中國江蘇省蘇州市新區 獅山路98號錦華苑 第一期J101別墅	人民幣 10,500,000元	85.866%	人民幣 9,015,930元
2. 中國江蘇省蘇州市新區 獅山路98號錦華苑第二期 錦國樓1A室及錦興樓29套住宅單位	人民幣 54,540,000元	85.866%	人民幣 46,831,316元
3. 中國江蘇省蘇州市新區 獅山路98號錦華苑第三期 錦邦樓1B、1D及1F室	人民幣 5,300,000元	85.866%	人民幣 4,550,898元
4. 中國江蘇省蘇州市新區 獅山路98號錦華苑第一期 購物商場及第五期一樓多個商鋪	人民幣 131,000,000元	85.866%	人民幣 112,484,460元

物業	二零一四年 二月二十八日 現況下市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零一四年 二月二十八日 現況下市值
5. 中國江蘇省蘇州市新區 濱河路1333號 錦麗苑錦麗商業中心	人民幣 48,100,000元	85.866%	人民幣 41,301,546元
<b>小計：</b>	<b>人民幣 249,440,000元</b>		<b>人民幣 214,184,150元</b>
<b>第二類－貴公司持有的物業權益</b>			
6. 中國江蘇省蘇州市新區 獅山路100號 錦華苑錦昌苑地庫 及二樓的部份泊車位	人民幣 3,800,000元	85.866%	人民幣 3,262,908元
7. 中國江蘇省蘇州市新區 濱河路1333號 錦麗苑的部分地庫	人民幣 2,400,000元	85.866%	人民幣 2,060,784元
8. 中國江蘇省蘇州市新區 獅山路88號 金河國際中心26層	人民幣 9,700,000元	85.866%	人民幣 8,329,002元

物業	二零一四年 二月二十八日 現況下市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零一四年 二月二十八日 現況下市值
9. 中國江蘇省蘇州市 吳中區凌塘路 錦澤苑的未售部分	人民幣 306,000,000元	54.954%	人民幣 168,159,240元
<b>小計：</b>	<b>人民幣 321,900,000元</b>		<b>人民幣 181,811,934元</b>
<b>第三類－貴公司持有開發中物業權益</b>			
10. 中國江蘇省蘇州市 吳江區盛澤鎮中心大道 錦盛苑第四期及第一及三期 的未售部分	人民幣 336,000,000元	94.231%	人民幣 316,616,160元
<b>小計：</b>	<b>人民幣 336,000,000元</b>		<b>人民幣 316,616,160元</b>



物業	二零一四年 二月二十八日 現況下市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 二零一四年 二月二十八日 現況下市值
<b>第四類－貴集團已訂約予以出售的物業權益</b>			
11. 中國江蘇省蘇州市 新區獅山路100號錦華苑 錦昌苑2605室	人民幣 4,700,000元	85.866%	人民幣 4,035,702元
	<b>小計：</b>		<b>人民幣 4,035,702元</b>
<b>第五類－貴集團持有營運中的物業權益</b>			
12. 中國北京市朝陽區 東三環北路8號 北京亮馬河大廈	無商業價值	30.05%	無商業價值
	<b>小計：</b>		<b>無商業價值</b>
	<b>總計：</b>		<b>人民幣 716,647,946元</b>
	<b>912,040,000元</b>		<b>716,647,946元</b>

## 估值報告

## 第一類－貴集團持作投資用途之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	二零一四年 二月二十八日 現況下市值
1. 中國江蘇省蘇州市新區 獅山路98號錦華苑 第一期J101別墅	<p>錦華苑(「該開發項目」)為一個大型住宅開發項目，位於新區的中央商務區，於一九九四年至二零零六年間分多個階段完工。</p> <p>該物業包括該開發項目第一期的四合院，於一九九五年落成。該物業的總建築面積約為270.00平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零六二年十月十八日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>該物業受限於一份租約，年期至二零一四年十月十四日屆滿，每月租金約人民幣9,000元(不含管理費)。</p>	<p>人民幣 10,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 85.866%權益： 人民幣 9,015,930元)</p>

## 附註：

- 根據蘇州市土地規劃管理局於一九九二年十一月五日簽發的《國有土地使用權證》(蘇新國用(1992)字第001號)，該開發項目的土地使用權中地盤面積為40,000平方米的部分已授予一家由新繼發展有限公司擁有95%權益之中外股份合營企業蘇州錦華苑建設發展管理有限公司(「蘇州錦華苑」)，年期至二零六二年十月十八日屆滿，作住宅用途。
- 根據蘇州市房產管理局於二零零五年三月二十三日簽發的《房屋所有權證》(蘇房權證新區字第0032711號)，該物業的業權已授予蘇州錦華苑。該物業的總建築面積為270.00平方米。
- 吾等已獲提供日期為二零一四年四月十四日之貴集團中國法律顧問就該物業業權的意見，包括(其中包括)下述各項：
  - 該物業由蘇州錦華苑合法擁有，蘇州錦華苑有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
  - 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一四年 二月二十八日 現況下市值								
2. 中國江蘇省蘇州市新區 獅山路98號錦華苑 第二期錦國樓1A室及 錦興樓29套住宅單位	<p>錦華苑(「該開發項目」)為一個大型住宅開發項目，位於新區的中央商務區，於一九九四年至二零零六年間分多個階段完工。</p> <p>該物業包括錦國樓的一個住宅單位及錦興樓29套住宅單位，錦國樓及錦興樓均為該開發項目第二期18層高的住宅公寓，於一九九六年完工。該物業的總建築面積約為4,756.00平方米。該物業的概約總建築面積詳情如下：</p>	<p>該物業總建築面積約為3,231.00平方米的部分根據多份租約租賃，最遲租約為期至二零一五年三月十四日屆滿，每月租金合共約為人民幣155,000元(不含管理費)。</p>	<p>人民幣 54,540,000元</p> <p>(貴集團應佔 85.866%權益： 人民幣 46,831,316元)</p>								
	<table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>總建築面積 (平方米)</b></td> </tr> <tr> <td>錦國樓1A室</td> <td style="text-align: right;">128.00</td> </tr> <tr> <td>錦興樓29套住宅 單位</td> <td style="text-align: right;"><u>4,628.00</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><u><u>4,756.00</u></u></td> </tr> </table>		<b>總建築面積 (平方米)</b>	錦國樓1A室	128.00	錦興樓29套住宅 單位	<u>4,628.00</u>		<u><u>4,756.00</u></u>	<p>該物業的餘下部分目前空置。</p>	
	<b>總建築面積 (平方米)</b>										
錦國樓1A室	128.00										
錦興樓29套住宅 單位	<u>4,628.00</u>										
	<u><u>4,756.00</u></u>										
	<p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零六二年十月十八日屆滿，作住宅用途。</p>										

附註：

1. 根據蘇州市土地規劃管理局分別於一九九五年十二月一日及一九九六年四月八日簽發的兩份《國有土地使用權證》(蘇新國用(1995)字第258號及蘇新國用(1996)字第295號)，該開發項目的土地使用權中總地盤面積為17,154.683平方米的部分已授予一家由新繼發展有限公司擁有95%權益之中外股份合營企業蘇州錦華苑建設發展管理有限公司(「蘇州錦華苑」)，年期至二零六二年十月十八日屆滿，作住宅用途。
2. 根據蘇州市房產管理局於簽發的30份《房屋所有權證》，該物業業權已授予蘇州錦華苑。該物業樓宇的總建築面積為4,756.00平方米。證書詳情概述如下：

證書編號	總建築面積 (平方米)	部分	用途	簽發日期
蘇房權證新區字第0032829號	128.00	錦國樓1A室	住宅	二零零五年三月二十五日
蘇房權證新區字第0032828號	128.00	錦興樓1A室	住宅	二零零五年三月二十五日
蘇房權證新區字第00073472號	157.00	錦興樓2D室	住宅	二零零七年八月二十三日
蘇房權證新區字第00073733號	157.00	錦興樓6C室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第00073477號	157.00	錦興樓7C室	住宅	二零零七年八月二十三日
蘇房權證新區字第00073729號	157.00	錦興樓8C室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第00073762號	157.00	錦興樓9C室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第00073483號	170.00	錦興樓10B室	住宅	二零零七年八月二十三日
蘇房權證新區字第00073485號	157.00	錦興樓10C室	住宅	二零零七年八月二十三日
蘇房權證新區字第00073486號	157.00	錦興樓10D室	住宅	二零零七年八月二十三日
蘇房權證新區字第00073450號	157.00	錦興樓11C室	住宅	二零零七年八月二十三日
蘇房權證新區字第00073451號	157.00	錦興樓11D室	住宅	二零零七年八月二十三日
蘇房權證新區字第00073700號	170.00	錦興樓12A室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第00073702號	170.00	錦興樓12B室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第00073738號	157.00	錦興樓12C室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第00073740號	157.00	錦興樓12D室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第00073453號	170.00	錦興樓15B室	住宅	二零零七年八月二十三日
蘇房權證新區字第00073748號	157.00	錦興樓16D室	住宅	二零零七年八月二十五日

證書編號	總建築面積 (平方米)	部分	用途	簽發日期
蘇房權證新區字第 00073757號	170.00	錦興樓17A室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第 00073736號	170.00	錦興樓17B室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第 00073720號	157.00	錦興樓17C室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第 00073718號	157.00	錦興樓17D室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第 00073726號	170.00	錦興樓18B室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第 00073725號	157.00	錦興樓18C室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第 00073723號	157.00	錦興樓18D室	住宅	二零零七年八月二十五日
蘇房權證新區字第 00073482號	170.00	錦興樓19A室	住宅	二零零七年八月二十三日
蘇房權證新區字第 00073460號	157.00	錦興樓19C室	住宅	二零零七年八月二十三日
蘇房權證新區字第 00073458號	157.00	錦興樓19D室	住宅	二零零七年八月二十三日
蘇房權證新區字第 00073439號	157.00	錦興樓20C室	住宅	二零零七年八月二十三日
蘇房權證新區字第 00073440號	157.00	錦興樓20D室	住宅	二零零七年八月二十三日

3. 吾等已獲提供日期為二零一四年四月十四日之 貴集團中國法律顧問就該物業業權的意見，包括(其中包括)下述各項：

- (i) 該物業由蘇州錦華苑合法擁有，蘇州錦華苑有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
- (ii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一四年 二月二十八日 現況下市值
3. 中國江蘇省蘇州市新區 獅山路98號錦華苑 第三期錦邦樓 1B、1D及1F室	錦華苑(「該開發項目」)為 一個大型住宅開發項目， 位於新區的中央商務區， 於一九九四年至二零零六 年間分多個階段完工。	該物業目前空 置。	人民幣 5,300,000元  (貴集團應佔 85.866%權益： 人民幣 4,550,898元)
	該物業包括錦邦樓一樓的 三套住宅單位，其為該開 發項目第三期的一幢18層 高的住宅公寓，於一九九 八年完工。該物業的總建 築面積約為483.58平方 米。		
	該物業已獲授土地使用 權，年期至二零六一年十 月十八日屆滿，作住宅用 途。		

## 附註：

1. 根據蘇州市土地規劃管理局於一九九八年七月七日簽發的《國有土地使用權證》(蘇新國用(1998)字第1058號)，該開發項目的土地使用權中總地盤面積為9,390.31平方米的部分已授予一家由新繼發展有限公司擁有95%權益之中外股份合營企業蘇州錦華苑建設發展管理有限公司(「蘇州錦華苑」)，年期至二零六一年十月十八日屆滿，作住宅用途。
2. 根據三份《房屋所有權證》，即日期分別為二零零八年十二月十三日的一份(蘇房權證新區字第00095822號)及二零零八年十二月十五日的兩份(蘇房權證新區字第00095823及00095825號)，該物業的業權已授予蘇州錦華苑。該物業樓宇的總建築面積為483.58平方米。
3. 吾等已獲提供日期為二零一四年四月十四日之 貴集團中國法律顧問就該物業業權的意見，包括(其中包括)下述各項：
  - (i) 該物業由蘇州錦華苑合法擁有，蘇州錦華苑有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
  - (ii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一四年 二月二十八日 現況下市值						
4. 中國江蘇省蘇州市新區 獅山路98號錦華苑 第一期購物商場及 第五期一樓多個商鋪	<p>錦華苑(「該開發項目」)為一個大型住宅開發項目，位於新區的中央商務區，於一九九四年至二零零六年間分多個階段完工。</p> <p>該物業包括該開發項目第一期的整座兩層高的購物商場以及第五期一樓的多個商鋪。該物業的第一期及五期分別於一九九五年及二零零六年完工。該物業的總建築面積約為11,023.48平方米。該物業的概約總建築面積詳情如下：</p>	<p>該物業總可出租面積約為5,489.32平方米的部分根據多份租約租賃，最遲租約為期至二零一六年十二月十一日屆滿，每月租金合共約為人民幣520,000元(不含管理費)。</p> <p>該物業的餘下部分目前空置。</p>	<p>人民幣 131,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 85.866%權益： 人民幣 112,484,460元)</p>						
	<p style="text-align: center;"><b>總建築面積 (平方米)</b></p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="552 1102 738 1132">第一期購物商場</td> <td data-bbox="831 1102 935 1132">9,500.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="552 1144 738 1174">第五期多個商鋪</td> <td data-bbox="831 1144 935 1174"><u>1,523.48</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="820 1242 935 1272"><u><u>11,023.48</u></u></td> </tr> </table>	第一期購物商場	9,500.00	第五期多個商鋪	<u>1,523.48</u>		<u><u>11,023.48</u></u>		
第一期購物商場	9,500.00								
第五期多個商鋪	<u>1,523.48</u>								
	<u><u>11,023.48</u></u>								
	<p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零六二年十月十八日屆滿，作住宅用途。</p>								

附註：

1. 根據蘇州市土地規劃管理局簽發的九份《國有土地使用權證》，該開發項目的土地使用權中總地盤面積為4,365.26平方米的部分已授予一家由新繼發展有限公司擁有95%權益之中外股份合營企業蘇州錦華苑建設發展管理有限公司（「蘇州錦華苑」），年期至二零六二年十月十八日屆滿，作住宅用途。證書詳情概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	土地用途	土地使用期限	簽發日期
蘇新國用(2009)字第012889號	4,218.60	住宅	二零六二年十月十八日	二零零九年九月九日
蘇新國用(2007)字第000874號	20.82	住宅	二零六二年十月十八日	二零零七年二月五日
蘇新國用(2007)字第000875號	42.19	住宅	二零六二年十月十八日	二零零七年二月五日
蘇新國用(2007)字第000876號	7.90	住宅	二零六二年十月十八日	二零零七年二月五日
蘇新國用(2007)字第000877號	2.90	住宅	二零六二年十月十八日	二零零七年二月五日
蘇新國用(2007)字第000878號	12.64	住宅	二零六二年十月十八日	二零零七年二月五日
蘇新國用(2007)字第000879號	10.24	住宅	二零六二年十月十八日	二零零七年二月五日
蘇新國用(2007)字第000880號	29.52	住宅	二零六二年十月十八日	二零零七年二月五日
蘇新國用(2007)字第000881號	20.45	住宅	二零六二年十月十八日	二零零七年二月五日

2. 根據蘇州市房產管理局於簽發的九份《房屋所有權證》，該物業業權已授予蘇州錦華苑。該物業樓宇的總建築面積為11,023.48平方米。證書詳情概述如下：

證書編號	總建築面積 (平方米)	部分	用途	簽發日期
蘇房權證新區字第00000245號	9,500.00	錦華苑商業中心	非住宅	一九九九年三月二十四日
蘇房權證新區字第00066666號	216.30	獅山路100號01室	非住宅	二零零七年一月二十五日
蘇房權證新區字第00066665號	438.29	獅山路100號02室	非住宅	二零零七年一月二十五日
蘇房權證新區字第00066663號	82.02	獅山路100號03室	非住宅	二零零七年一月二十五日
蘇房權證新區字第00066671號	30.16	獅山路100號04室	非住宅	二零零七年一月二十五日
蘇房權證新區字第00066670號	131.27	獅山路100號05室	非住宅	二零零七年一月二十五日
蘇房權證新區字第00066669號	106.36	獅山路100號06室	非住宅	二零零七年一月二十五日
蘇房權證新區字第00066668號	306.63	獅山路100號07室	非住宅	二零零七年一月二十五日
蘇房權證新區字第00066667號	212.45	獅山路100號08室	非住宅	二零零七年一月二十五日

3. 吾等已獲提供日期為二零一四年四月十四日之 貴集團中國法律顧問就該物業業權的意見，包括(其中包括)下述各項：

- (i) 該物業由蘇州錦華苑合法擁有，蘇州錦華苑有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
- (ii) 該物業受抵押權限制。



物業	概況及年期	估用詳情	二零一四年 二月二十八日 現況下市值						
5. 中國江蘇省蘇州市新區 濱河路1333號錦麗苑 錦麗商業中心	<p>錦麗苑(「該開發項目」)為一個大型住宅開發項目，位於新區的中央商務區，於一九九四年至二零零六年間分多個階段完工。</p> <p>該物業包括該開發項目中一幢11層高綜合建築中的三層高商業平台，於二零零四年完工。該物業目前用於零售用途。該物業的總建築面積約為4,480.77平方米。該物業的概約總建築面積詳情如下：</p>	<p>該物業總建築面積約為3,309.49平方米的零售平台部分根據多份租約租賃，最遲租約為期至二零一六年八月三十一日屆滿，每月租金合共約為人民幣245,000元(不含管理費)。</p> <p>該物業的餘下部分目前空置。</p>	<p>人民幣 48,100,000元</p> <p>(貴集團應佔 85.866%權益： 人民幣 41,301,546元)</p>						
	<p><b>總建築面積 (平方米)</b></p>								
	<table border="0"> <tr> <td>一樓</td> <td style="text-align: right;">1,186.39</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td style="text-align: right;">1,593.16</td> </tr> <tr> <td>三樓</td> <td style="text-align: right;"><u>1,701.22</u></td> </tr> </table>	一樓	1,186.39	二樓	1,593.16	三樓	<u>1,701.22</u>		
一樓	1,186.39								
二樓	1,593.16								
三樓	<u>1,701.22</u>								
	<p><u><u>4,480.77</u></u></p>								
	<p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零六五年一月十五日屆滿，作住宅用途。</p>								

附註：

1. 根據蘇州市土地規劃管理局簽發的16份《國有土地使用權證》，該開發項目的土地使用權中總地盤面積為765.61平方米的部分已授予一家由新繼發展有限公司擁有95%權益之中外股份合營企業蘇州錦華苑發展管理有限公司（「蘇州錦華苑」），年期至二零六五年一月十五日屆滿。證書詳情概述如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	土地用途	土地使用期限	簽發日期
蘇新國用(2009)字第009180號	35.00	住宅	二零六五年一月十五日	二零零九年七月二十九日
蘇新國用(2009)字第009181號	21.10	住宅	二零六五年一月十五日	二零零九年七月二十九日
蘇新國用(2009)字第009182號	22.00	住宅	二零六五年一月十五日	二零零九年七月二十九日
蘇新國用(2009)字第009183號	8.80	住宅	二零六五年一月十五日	二零零九年七月二十九日
蘇新國用(2009)字第009184號	9.40	住宅	二零六五年一月十五日	二零零九年七月二十九日
蘇新國用(2009)字第009185號	9.10	住宅	二零六五年一月十五日	二零零九年七月二十九日
蘇新國用(2009)字第009186號	25.70	住宅	二零六五年一月十五日	二零零九年七月二十九日
蘇新國用(2009)字第009187號	21.10	住宅	二零六五年一月十五日	二零零九年七月二十九日
蘇新國用(2009)字第009188號	43.00	住宅	二零六五年一月十五日	二零零九年七月二十九日
蘇新國用(2009)字第009189號	6.90	住宅	二零六五年一月十五日	二零零九年七月二十九日
蘇新國用(2007)字第001012號	135.68	住宅	二零六五年一月十五日	二零零七年二月七日
蘇新國用(2007)字第001013號	136.75	住宅	二零六五年一月十五日	二零零七年二月七日
蘇新國用(2007)字第001014號	147.85	住宅	二零六五年一月十五日	二零零七年二月七日
蘇新國用(2007)字第001015號	32.73	住宅	二零六五年一月十五日	二零零七年二月七日
蘇新國用(2007)字第001017號	86.57	住宅	二零六五年一月十五日	二零零七年二月七日
蘇新國用(2007)字第001016號	23.93	住宅	二零六五年一月十五日	二零零七年二月七日

2. 根據蘇州市房產管理局簽發的16份《房屋所有權證》，該物業業權已授予蘇州錦華苑。該物業樓宇的總建築面積為4,480.77平方米。證書詳情概述如下：

證書編號	總建築面積 (平方米)	部分	用途	簽發日期
蘇房權證新區字第00037131號	205.47	11座101室	非住宅	二零零五年七月二十八日
蘇房權證新區字第00037126號	123.67	11座102室	非住宅	二零零五年七月二十八日
蘇房權證新區字第00037125號	129.42	11座103室	非住宅	二零零五年七月二十八日
蘇房權證新區字第00037124號	51.77	11座104室	非住宅	二零零五年七月二十八日
蘇房權證新區字第00037123號	55.38	11座105室	非住宅	二零零五年七月二十八日
蘇房權證新區字第00037130號	53.18	11座106室	非住宅	二零零五年七月二十八日
蘇房權證新區字第00037129號	151.00	11座107室	非住宅	二零零五年七月二十八日
蘇房權證新區字第00037128號	123.67	11座108室	非住宅	二零零五年七月二十八日
蘇房權證新區字第00037127號	252.18	11座109室	非住宅	二零零五年七月二十八日
蘇房權證新區字第00037122號	40.65	11座110室	非住宅	二零零五年七月二十八日
蘇房權證新區字第00066918號	793.43	11座201室	非住宅	二零零七年二月五日
蘇房權證新區字第00066919號	799.73	11座202室	非住宅	二零零七年二月五日
蘇房權證新區字第00066920號	864.61	11座301室	非住宅	二零零七年二月五日
蘇房權證新區字第00066921號	190.42	11座302室	非住宅	二零零七年二月五日
蘇房權證新區字第00066922號	506.24	11座303室	非住宅	二零零七年二月五日
蘇房權證新區字第00066923號	139.95	11座304室	非住宅	二零零七年二月五日

3. 吾等已獲提供日期為二零一四年四月十四日之 貴集團中國法律顧問就該物業業權的意見，包括(其中包括)下述各項：

- (i) 該物業由蘇州錦華苑合法擁有，蘇州錦華苑有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
- (ii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

## 第二類－貴公司持有的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一四年 二月二十八日 現況下市值
6. 中國江蘇省蘇州市新區 獅山路100號錦華苑 錦昌苑地庫及二樓 的部份泊車位	錦華苑(「該開發項目」)為一個大型住宅開發項目，位於新區的中央商務區，於一九九四年至二零零六年間分多個階段完工。  該物業包括該開發項目中錦昌苑地庫裏合共16個泊車位及二樓合共28個泊車位。該物業於二零零六年完工。  該開發項目已獲授土地使用權，年期至二零六二年十月十八日屆滿，作公寓、別墅及配套設施用途。	該物業目前空置。	人民幣 3,800,000元 (見附註4)  (貴集團應佔 85.866%權益： 人民幣 3,262,908元)

## 附註：

- 根據蘇州市土地規劃管理局於一九九二年十一月五日簽發的《國有土地使用權證》(蘇新國用(1992)字第0001號)，該開發項目的土地使用權中地盤面積為40,000平方米的部分已授予一家由新繼發展有限公司擁有95%權益之中外股份合營企業蘇州錦華苑建設發展管理有限公司(「蘇州錦華苑」)，年期至二零六二年十月十八日屆滿，作公寓、別墅及配套設施用途。
- 根據蘇州建設局於二零零六年十一月十五日簽發的《建築工程竣工證書》(2006198號)，地面總建築面積為35,355平方米及地下總建築面積為5,000平方米的錦昌苑獲竣工驗收。
- 吾等已獲提供日期為二零一四年四月十四日之 貴集團中國法律顧問就該物業業權的意見，包括(其中包括)下述各項：
  - 該物業由蘇州錦華苑合法擁有，其擁有該物業二樓泊車位的使用權且有權轉讓、以禮物形式讓與及租賃該物業的該部分；及
  - 蘇州錦華苑有權使用該物業的地庫及有權租賃該物業的該部分。
- 於吾等估值過程中，吾等認為該物業的地庫並無商業價值，由於該物業的該部分業權不可轉讓。倘可自由轉讓，該部分於估值日的市值為人民幣2,200,000元，該數據僅供參考。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一四年 二月二十八日 現況下市值
7. 中國江蘇省蘇州市新區 濱河路1333號 錦麗苑部分地庫	錦麗苑(「該開發項目」)為 一個大型住宅開發項目， 於一九九四年至二零零六 年間分多個階段完工。	該物業目前空 置。	人民幣 2,400,000元  (貴集團應佔 85.866%權益： 人民幣 2,060,784元)
	該物業包括該開發項目中1 至10號樓地庫裏共79個自 行車泊車位。該物業的總 建築面積約為652.722平方 米。		
	該開發項目已獲授土地使 用權，年期至二零六二年 十月十八日屆滿，作公 寓、別墅及配套設施用 途。		

## 附註：

1. 根據蘇州土地規劃管理局於一九九二年十一月五日簽發的《國有土地使用權證》(蘇新國用(1992)字第0001號)，該開發項目的土地使用權中總地盤面積為40,000平方米的部分已授予一家由新繼發展有限公司擁有95%權益之中外股份合營企業蘇州錦華苑發展管理有限公司(「蘇州錦華苑」)，年期至二零六二年十月十八日屆滿，作公寓、別墅及配套設施用途。
2. 根據蘇州建設局於二零零四年六月二十九日簽發的《建築工程竣工證書》，部分該開發物業中總建築面積為45,694平方米獲竣工驗收。
3. 吾等已獲提供日期為二零一四年四月十四日之 貴集團中國法律顧問就該物業業權的意見，包括(其中包括)下述各項：
  - (i) 蘇州錦華苑擁有該物業及有權轉讓、以禮物形式轉讓及租賃該物業。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一四年 二月二十八日 現況下市值
8. 中國江蘇省蘇州市新區 獅山路88號 金河國際中心26層	金河國際中心(「該開發項目」)為一幢28層高的寫字樓，於二零零六年完工。  該物業包括該開發物業的第26層。該物業的總建築面積約為647.33平方米。  該開發項目已獲授土地使用權，年期分別至二零五四年十二月三十一日屆滿，作其他商業服務用途。	該物業目前由貴集團用作辦公樓用途。	人民幣 9,700,000元  (貴集團應佔 85.866%權益： 人民幣 8,329,002元)

## 附註：

- 根據蘇州市國土資源局簽發的四份《國有土地使用權證》，地盤面積為59.60平方米的該開發項目的土地使用權已授予一家由新繼發展有限公司擁有95%權益之中外股份合營企業蘇州錦華苑建設發展管理有限公司(「蘇州錦華苑」)，年期至二零五四年十二月三十一日屆滿。證書詳情如下：

證書編號	地盤面積		土地使用期限	簽發日期
	(平方米)	土地用途		
蘇新國用(2008)第008315號	26.30	其他商業服務	二零五四年十二月三十一日	二零零八年九月十一日
蘇新國用(2008)第008316號	11.20	其他商業服務	二零五四年十二月三十一日	二零零八年九月十一日
蘇新國用(2008)第008326號	11.00	其他商業服務	二零五四年十二月三十一日	二零零八年九月十一日
蘇新國用(2008)第008324號	11.10	其他商業服務	二零五四年十二月三十一日	二零零八年九月十一日

2. 根據蘇州市房產管理局於簽發的四份《房屋所有權證》，該物業業權已授予蘇州錦華苑。該物業樓宇的總建築面積為647.33平方米。證書詳情概述如下：

證書編號	總建築面積 (平方米)	房號	用途	簽發日期
蘇房權證新區字第00091870號	285.16	2601室	非住宅	二零零八年八月二十五日
蘇房權證新區字第00091868號	121.87	2602室	非住宅	二零零八年八月二十五日
蘇房權證新區字第00091867號	119.42	2603室	非住宅	二零零八年八月二十五日
蘇房權證新區字第00091864號	120.88	2605室	非住宅	二零零八年八月二十五日

3. 吾等已獲提供日期為二零一四年四月十四日之 貴集團中國法律顧問就該物業業權的意見，包括(其中包括)下述各項：

- (i) 該物業由蘇州錦華苑合法擁有，蘇州錦華苑有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
- (ii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	二零一四年 二月二十八日 現況下市值
9. 中國江蘇省蘇州市 吳中區凌塘路錦澤苑 的未售部分	<p>錦澤苑(「該開發項目」)為一個低密度住宅開發項目，於二零零九年至二零一三年間分三期完工。</p> <p>該物業包括該開發項目第一至第三期的未出售排屋。該物業的總建築面積約為34,515.59平方米。</p> <p>該開發項目已獲授土地使用權，年期至二零七七年二月二十八日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 306,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 54.954%權益： 人民幣 168,159,240元)</p>

## 附註：

- 根據蘇州市國土資源局於二零零七年十二月二十一日簽發的《國有土地使用權證》(吳國用(2007)第21526號)，地盤面積為131,445.20平方米的該開發項目的土地使用權已授予蘇州新綉地產有限公司(「蘇州新綉」，一家由協朗及新繼發展有限公司分別擁有80%及20%權益之外商獨資企業)，年期至二零七七年二月二十八日屆滿，作住宅用途。
- 根據蘇州市房產交易登記管理中心簽發的三份《房屋所有權證》，該部分物業的業權已授予蘇州新綉。該物業樓宇的總建築面積為1,058.22平方米。證書詳情概述如下：

證書編號	總建築面積		用途	登記日期
	(平方米)	房號		
蘇房權證吳中字第00150866號	315.96	8座1號	住宅	二零零九年十二月四日
蘇房權證吳中字第00150887號	426.30	51座4號	住宅	二零零九年十二月四日
蘇房權證吳中字第00150868號	315.96	9座2號	住宅	二零零九年十二月四日



3. 根據吳中區房產管理局簽發的110份《房屋所有權證》，該部分物業的業權已授予蘇州新綉。該物業樓宇的總建築面積為33,457.37平方米。證書詳情概述如下：

證書編號	總建築面積 (平方米)	房號	簽發日期
蘇房證(吳中)第0092248號	301.58	6座4號	二零零九年八月三十一日
蘇房證(吳中)第0092367號	425.72	55座1號	二零零九年九月一日
蘇房證(吳中)第0143147號	429.69	57座2號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143220號	437.72	58座	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143230號	254.00	61座1號	二零一二年八月九日
蘇房證(吳中)第0143235號	254.00	61座6號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143246號	254.00	62座8號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143303號	283.62	66座3號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143307號	282.57	67座2號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143308號	282.57	67座3號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143309號	282.38	67座4號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143311號	284.13	68座2號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143314號	280.57	69座1號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143319號	282.00	70座2號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143320號	281.81	70座3號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143321號	281.81	70座4號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143331號	284.13	73座1號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143381號	283.84	74座3號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143382號	283.84	74座4號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143383號	283.66	74座5號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143385號	283.62	75座2號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143387號	283.84	75座4號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143456號	282.81	76座2號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143458號	282.99	76座4號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143468號	281.99	78座3號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0143478號	281.16	80座3號	二零一二年三月九日
蘇房證(吳中)第0176758號	433.03	81座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176759號	282.15	81座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176760號	282.33	81座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176761號	282.33	81座4號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176762號	282.15	81座5號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176763號	281.53	82座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176764號	281.72	82座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176765號	281.71	82座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176766號	280.63	83座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176767號	280.81	83座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176768號	280.81	83座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176769號	280.63	83座4號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176770號	281.71	84座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176771號	281.72	84座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176772號	281.53	84座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176773號	280.63	85座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176774號	280.81	85座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176775號	280.81	85座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176776號	280.63	85座4號	二零一三年十一月二十六日

證書編號	總建築面積 (平方米)	房號	簽發日期
蘇房證(吳中)第0176777號	361.20	86座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176778號	361.20	86座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176779號	362.84	87座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176780號	362.84	87座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176781號	361.20	88座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176782號	361.20	88座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176783號	280.65	89座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176784號	280.66	89座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176785號	280.66	89座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176786號	280.66	89座4號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176787號	280.47	89座5號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176788號	281.71	90座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176789號	281.72	90座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176790號	281.53	90座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176791號	281.71	91座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176792號	281.72	91座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176793號	281.53	91座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176794號	362.84	92座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176795號	362.84	92座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176796號	362.84	93座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176797號	362.84	93座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176798號	362.84	94座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176799號	362.84	94座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176800號	281.68	95座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176801號	281.69	95座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176802號	281.50	95座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176803號	280.65	96座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176804號	280.66	96座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176805號	280.66	96座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176806號	280.66	96座4號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176807號	280.47	96座5號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176808號	281.71	97座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176809號	281.72	97座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176810號	281.53	97座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176811號	361.20	98座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176812號	361.20	98座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176813號	362.84	99座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176814號	362.84	99座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176815號	362.84	100座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176816號	362.84	100座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176817號	280.65	101座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176818號	280.66	101座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176819號	280.66	101座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176820號	280.66	101座4號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176821號	280.47	101座5號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176822號	281.71	102座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176823號	281.72	102座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176824號	281.53	102座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176825號	281.53	103座1號	二零一三年十一月二十六日

證書編號	總建築面積 (平方米)	房號	簽發日期
蘇房證(吳中)第0176826號	281.72	103座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176827號	281.71	103座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176828號	362.84	104座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176829號	362.84	104座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176832號	362.84	106座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176833號	362.84	106座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176830號	362.84	105座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176831號	362.84	105座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176834號	280.63	107座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176835號	280.81	107座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176836號	280.81	107座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176837號	280.63	107座4號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176838號	282.37	108座1號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176839號	282.37	108座2號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176840號	282.37	108座3號	二零一三年十一月二十六日
蘇房證(吳中)第0176841號	282.37	108座4號	二零一三年十一月二十六日

4. 獲 貴集團告知，該物業總建築面積為2,264.62平方米的部分已訂約銷售，總代價為人民幣23,505,000元。吾等於估值過程中已考慮該代價。
5. 吾等已獲提供日期為二零一四年四月十四日之 貴集團中國法律顧問就該物業業權的意見，包括(其中包括)下述各項：
- (i) 該物業由蘇州新綉合法擁有，蘇州新綉有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業；及
  - (ii) 該物業不存在抵押及其他產權負擔。

## 第三類－貴公司持有發展中物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	二零一四年 二月二十八日 現況下市值
10. 中國江蘇省蘇州市 吳江區盛澤鎮中心大道 錦盛苑第四期及第一及 三期的未售部分	錦盛苑(「該開發項目」)為一個大型住宅 開發項目，規劃分四期開發。該物業包 括第一及三期總建築面積約為7,449.54平 方米的未售部分，已於二零一零年至二 零一二年完工。該物業亦包括該開發項 目第四期，規劃總建築面積約為 72,981.34平方米。該物業第四期正在施 工中，預計於二零一四年十二月完工。 該物業概約總建築面積的詳情如下：	該物業第一及三期 目前空置，第四期 正在施工。	人民幣 336,000,000元  (貴集團應佔 94.231%權益： 人民幣 316,616,160元)
		<b>總建築面積 (平方米)</b>	
	<b>第一期</b>		
	住宅	357.23	
	商舖	2,070.02	
	俱樂部	794.66	
	居委會會議室	<u>472.60</u>	
		<u>3,694.51</u>	
		<b>總建築面積 (平方米)</b>	
	<b>第三期</b>		
	住宅	<u>3,755.03</u>	
		<b>總建築面積 (平方米)</b>	
	<b>第四期</b>		
	住宅	56,188.10	
	泊車位	13,171.06	
	配套設施	<u>3,622.18</u>	
		<u>72,981.34</u>	
	該開發項目已獲授土地使用權，年期至 二零七七年十二月二十二日及二零四七 年十二月二十二日屆滿，分別作住宅及 商業用途。		

附註：

- 根據吳江區國土資源局於二零零九年七月二十日簽發的《國有土地使用權證》(吳國用(2009)第02189094號)，地盤面積為86,236.00平方米的該開發項目的土地使用權已授予吳江新澤地產有限公司(「吳江新澤」，一家由新繼發展有限公司(「新繼發展」)及仁浚有限公司(「仁浚」)分別擁有60%及40%權益之外商獨資企業，而新繼發展由 貴公司持有90.385%，仁浚則為 貴公司全資附屬公司)，年期至二零七七年十二月二十二日及二零四七年十二月二十二日屆滿，分別作住宅及商業用途。
- 根據42份《房屋初始登記證》，該部分物業的業權已授予吳江新澤。該物業樓宇的總建築面積為7,449.54平方米。證書詳情概述如下：

證書編號	總建築面積 (平方米)	房號	簽發日期
吳房證明(盛澤)第00116715號	133.83	14座101號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116723號	68.64	14座202號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116922號	67.71	22座1705號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116923號	87.05	22座1706號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116930號	220.10	21座101號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116931號	146.68	21座102號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116932號	188.69	21座103號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116933號	294.23	21座104號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116934號	171.91	21座105號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116935號	172.72	21座106號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116936號	172.72	21座107號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116937號	189.54	21座108號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116938號	235.80	21座109號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116939號	277.63	21座110號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116940號	18.53	21座301號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116941號	18.53	21座302號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116942號	169.56	21座303號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116943號	93.20	21座304號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116944號	73.79	21座305號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116949號	365.42	21座310號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116950號	55.63	21座311號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116945號	102.74	21座306號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116946號	201.06	21座307號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116947號	84.40	21座308號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00116948號	84.40	21座309號	二零一一年三月三十日
吳房證明(盛澤)第00145495號	193.69	3座105號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145497號	256.01	4座101號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145498號	193.58	4座102號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145499號	193.58	4座103號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145502號	193.58	4座106號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145503號	193.58	4座107號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145506號	217.82	5座102號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145511號	217.81	6座103號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145512號	235.51	6座104號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145518號	218.02	8座102號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145519號	218.02	8座103號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145538號	217.83	13座102號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145559號	256.51	18座101號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145560號	217.83	18座102號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145562號	256.51	18座104號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145548號	218.02	16座102號	二零一三年一月二十五日
吳房證明(盛澤)第00145558號	257.13	17座106號	二零一三年一月二十五日

3. 根據蘇州市住房和城鄉建設局分別於二零一零年十二月三十一日、二零一二年一月九日及二零一二年十一月二十二日簽發的《商品房交付使用通知書》(編號分別為2010第0068號、2012第0003號及2012第0048號)，該開發項目的第一期至第三期已備案及獲准轉讓與佔用。
4. 根據吳江市盛澤鎮城市建設管理辦公室於二零零八年六月六日簽發的《建設用地規劃許可證》(吳規批字第320584200802010號)，地盤面積為86,236平方米的一幅土地獲准開發。
5. 根據吳江市規劃局簽發的《建設工程規劃許可證》(建字第320584201102075號)，該開發項目的第四期獲准施工。
6. 根據吳江市住房和城鄉建設局簽發的《建設工程施工許可證》(編號為RJ20120393320584201209190101)，第四期的施工作業獲准開始，建築規模為72,980.71平方米。
7. 根據吳江市住房和城鄉建設局於二零一二年十二月七日、二零一三年二月五日及二零一三年五月六日簽發的《商品房預售許可證》(編號分別為(2012)073、(2013)007及(2013)028)，該開發項目第四期獲准預售，總建築面積為55,951.96平方米。
8. 獲 貴集團告知，該物業第一、三及四期的部分住宅區域已預售，總建築面積分別為154.76平方米、667.91平方米及42,214.71平方米，總代價分別為約人民幣874,000元、人民幣6,367,000元及人民幣301,917,000元。吾等於估值過程中已考慮有關代價。
9. 獲 貴集團告知，於估值日期，該物業第四期工程已產生的施工成本及估計未償還施工成本分別為人民幣155,273,000元及人民幣81,674,000元。因此，吾等的估值已考慮上述成本。吾等認為，該物業之擬定開發項目的總開發價值(假設於估值日已完成開發)估計為約人民幣492,000,000元。
10. 吾等已獲提供日期為二零一四年四月十四日之 貴集團中國法律顧問就該物業業權的意見，包括(其中包括)下述各項：
  - (i) 該物業第一至三期由吳江新澤合法擁有，吳江新澤有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業；
  - (ii) 於該物業第四期工程完工後，吳江新澤將為該物業第四期工程申請《竣工驗收備案證》；及
  - (iii) 吳江新澤取得該物業第四期工程的《房屋所有權證》不存在法律障礙。

## 第四類－貴集團已訂約予出售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一四年 二月二十八日 現況下市值
11. 中國江蘇省蘇州市新區 獅山路100號錦華苑 錦昌苑2605室	<p>錦華苑(「該開發項目」)為一個大型住宅開發項目，於一九九四年至二零零六年間分多個階段完工。</p> <p>該物業包括錦昌苑的住宅單位。錦昌苑為該開發項目第五期工程中一幢27層高住宅樓，於二零零六年完工。該物業的總建築面積約為360.16平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零六二年十月十八日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣4,700,000元</p> <p>(貴集團應佔85.866%權益：人民幣4,035,702元)</p>

## 附註：

- 根據蘇州市土地規劃管理局於一九九二年十一月五日簽發的《國有土地使用權證》(蘇新國用(1992)第0001號)，該物業的土地使用權已授予一家由新繼發展有限公司擁有95%權益之中外股份合營企業蘇州錦華苑建設發展管理有限公司(「蘇州錦華苑」)，年期至二零六二年十月十八日屆滿，作公寓、別墅及配套設施用途。該物業的地盤面積為40,000平方米。
  - 根據編號為蘇房權證新區字第00195761號的《房屋所有權證》，該物業業權已授予蘇州錦華苑。該物業樓宇的總建築面積為360.16平方米。
  - 根據蘇州錦華苑與王君女士於二零一三年十一月五日訂立的《買賣合約》(編號為蘇存新合同201311050068號)，蘇州錦華苑同意將該物業售予王君女士，代價為人民幣4,700,000元。
- 獲 貴集團告知，蘇州錦華苑為 貴集團持有85.866%權益的附屬公司，王君女士為 貴集團的獨立第三方。
- 吾等已獲提供日期為二零一四年四月十四日之 貴集團中國法律顧問就該物業業權的意見，包括(其中包括)下述各項：
    - 該物業由蘇州錦華苑合法擁有，蘇州錦華苑有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業。

## 第五類－貴集團持作營運的物業權益

二零一四年  
二月二十八日  
現況下市值

物業	概況及租約詳情	估用詳情	現況下市值
12. 中國北京朝陽區 東三環北路8號 北京亮馬河大廈	北京亮馬河大廈位於東三環北路8號以東及亮馬河以南，離地鐵站約10分鐘步行距離。其包括23層高之辦公室大樓(墩座為地庫)、27層高之辦公室大樓(墩座為3層之地庫)及12層高之4星酒店、連同12層高之服務式公寓樓(墩座為3層高商場及4層高地庫)。該物業總地盤面積約為33,799.10平方米，並已於一九九零年落成(辦公室大樓之其後擴充部分於一九九八年落成除外)。	吾等獲告知，該物業的辦公室、服務式公寓樓及商舖的部分根據多份租約租賃。然而，吾等並無獲提供有關資料的詳情。該酒店正在營運。  該物業的餘下部分為空置。	無商業價值 (見附註5)
	該物業的總建築面積約為130,069.96平方米。建築面積詳情如下：		
	<b>概況及租約詳情</b>	<b>建築面積 (平方米)</b>	
	酒店(466間客房)	15,504.00	
	辦公室	50,768.00	
	零售	22,663.00	
	服務式公寓 (228個單位)	15,504.00	
	地庫	25,630.96	
		<u>130,069.96</u>	
	該物業的土地使用權劃撥作辦公室及酒店用途，年期為自一九八六年一月三十日起至二零二零年十月七日。		



附註：

1. 根據北京市房屋土地管理局於一九九七年七月十八日簽發的《國有土地使用權證》(市朝中外國用(97)字第00349號)，該物業土地使用權中地盤面積為33,799.10平方米已劃撥予北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」，一家由 貴公司擁有30.05%權益之聯營公司)，年期自一九八六年一月三十日起，至二零二零年十月七日屆滿，作酒店及辦公室用途。
2. 根據北京市住房和城鄉建設委員會及北京市房屋土地管理局於分別簽發的2份《房屋所有權證》(X京房權證朝字第840776號及市朝中外字第00187號)，該物業總建築面積為130,069.96平方米的房屋所有權已授予北京亮馬河。
3. 吾等已獲提供日期為二零一四年四月十四日之 貴集團中國法律顧問就該物業業權的意見，包括(其中包括)下述各項：
  - (i) 北京亮馬河合法擁有該物業之獲劃撥土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 於土地使用期期間，北京亮馬河有權使用該物業之土地；及
  - (iii) 於土地使用期期間，北京亮馬河有權使用、租賃及抵押該物業之樓宇。
  - (iv) 自中國政府取得批文、完成相關手續及支付地價後，北京亮馬河方有權轉讓該物業。
4. 行政劃撥土地為使用者支付賠償或安置費後，中國政府批准使用者使用之土地，或中國政府將土地使用權給予使用者而不收取任何費用之土地。
5. 由於該物業土地使用權性質上屬行政劃撥之土地，北京亮馬河無法於市場上自由轉讓，因此吾等於估值時認為該物業並無商業價值。於二零一四年二月二十八日，該物業樓宇部分之折舊重置成本約為人民幣450,000,000元，而本集團擁有其30.5%(即相等於約人民幣135,225,000元)。



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

敬啟者：

## 向新澤控股有限公司董事會提呈出售集團財務資料的審閱報告

### 簡介

為新澤控股有限公司（「貴公司」）日期為二零一四年四月十四日有關建議出售 Accordcity Limited 及新澤管理有限公司（包括彼等的附屬公司，統稱為「出售集團」）的全部股權及轉讓出售集團擁有的股東貸款（統稱為「出售事項」）的通函（「本通函」）刊發之目的，吾等已審閱出售集團的未經審計財務資料，包括於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的未經審核綜合財務狀況報表及截至該日止各年度（「有關期間」）的相關未經審核綜合收益表、未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合現金流量表及未經審核綜合權益變動表以及解釋性附註（「財務資料」）。本報告已隨附由貴公司董事編製及已為簽署確認的財務資料副本。財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.68(2)(a)(i)條僅為載入本通函而編製。

貴公司董事須負責根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條及財務資料附註2所載編製基準編製及呈列出售集團的財務資料。董事亦對管理層認為必要，以使所編製的財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的內部監控負責。財務資料並無載有足夠資料，以構成香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表的呈列」所界定法人完整財務報表。吾等之責任是根據吾等的審閱對財務資料作出結論，並依據吾等協定的委聘條款，僅向全體董事會報告吾等的結論，除此之外不作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

**審閱範圍**

吾等已根據由香港會計師公會頒佈的香港審閱聘任準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱。財務資料的審閱包括向主要負責財務及會計事宜之人員作出詢問，並實施分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行審核之範圍為小，故不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

**結論**

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信出售集團於有關期間的財務資料在各重要方面未有根據財務資料附註2所載的編製基準編製。

**就公司收購、合併及股份購回守則(「守則」)第10條項下之事宜作出之報告**

吾等獲 貴公司委聘根據守則第10條就出售集團之財務資料作出報告。

按照吾等所進行之工作，就會計政策及計算方法而言，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度出售集團之財務資料已根據出售集團財務資料附註2所載之假設為基準妥為編製。

香港  
灣仔告士打道77-79號  
富通大廈23樓2301室  
新澤控股有限公司

列位董事 台照

**香港立信德豪會計師事務所有限公司**  
執業會計師  
謹啟

香港，二零一四年四月十四日

下文乃本公司財務顧問東英僅就載入本通函之目的而提供之有關出售集團財務報表的報告。



香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二座27樓

敬啟者：

茲提述新澤控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱為「貴集團」)於二零一四年四月十四日刊發的通函(「該通函」)，本函件為該通函之一部分。除非文意另有規定，本函件所用粗體詞彙具有本通函所界定之相同含義。

茲提述Accordcity集團及新澤管理集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年的未經審核財務報表(「出售集團財務報表」)，分別載於本通函附錄二及附錄三。董事對該等財務報表承擔全部責任。

吾等已與董事討論出售集團財務報表之編製基準及假設。吾等亦考慮本通函附錄八所載 貴公司核數師立信德豪提供予全體董事之日期為二零一四年四月十四日的函件，其內容有關編製出售集團財務報表所依據及遵從之會計政策及算法。

基於上述基準，吾等認為，董事全權編製之出售集團財務報表乃經審慎考量後方予編製。

此 致

香港  
灣仔告士打道77-79號  
富通大廈23樓2301室  
新澤控股有限公司

董事會 台照

代表  
東英亞洲有限公司  
董事  
陳立德  
謹啟

二零一四年四月十四日

## **1. 責任聲明**

本通函載有根據上市規則規定提供有關本集團資料的詳情，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，本通函並無遺漏其他事實以致本附錄或本通函所載任何聲明產生誤導。

董事願共同及個別就本通函所載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，就彼等所知，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，本通函概無遺漏任何其他事實以致本通函任何陳述有所誤導。

## **2. 董事及本公司主要行政人員的權益**

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例規定由本公司置存登記冊的權益及淡倉；或(c)根據本公司所採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	好倉／淡倉	身份	所持股份 數目	相關股份 數目(於本公 司股本衍生 工具下)	權益總額	佔本公司 已發行股本 概約百分比
陶哲甫先生	好倉	受控法團權益	651,882,278 (附註1)	-	664,397,278	50.16%
		個人權益	11,515,000	1,000,000 (附註2)		
陶家祈先生	好倉	受控法團權益	651,882,278 (附註1)	-	675,584,035	51.00%
		個人權益	22,701,757	1,000,000 (附註2)		
陶錫祺先生	好倉	受控法團權益	651,882,278 (附註1)	-	675,584,035	51.00%
		個人權益	22,701,757	1,000,000 (附註2)		
江森森先生	好倉	個人權益	4,500,000	4,000,000 (附註2)	8,500,000	0.64%
嚴振亮先生	好倉	個人權益	4,976,605	9,000,000 (附註2)	13,976,605	1.06%
陳智思先生	好倉	其他	23,545	26,909	50,454 (附註3)	0.004%

附註：

- (1) Belbroughton Limited乃於英屬維爾京群島註冊成立的公司，實益擁有651,882,278股股份。Seal United Investments Limited(一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由陶哲甫先生及其配偶陶潘麗瑤女士按相等比例持有)及United Islands Group Limited(一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由陶哲甫先生及其配偶陶潘麗瑤女士以及其子女陶蘊怡女士、陶家祈先生及陶錫祺先生按相等比例持有)分別擁有Belbroughton Limited 20%及80%權益。因此，Seal United Investments Limited、United Islands Group Limited、陶哲甫先生、陶潘麗瑤女士、陶蘊怡女士、陶家祈先生及陶錫祺先生被視為於該等由Belbroughton Limited持有的651,882,278股股份擁有權益。
- (2) 購股權於二零一二年九月四日授予執行董事，並分別可於二零一二年九月四日至二零一七年九月三日期間按行使價每股0.235港元行使。

- (3) 由於陳智思先生擁有亞洲金融集團(控股)有限公司約0.074%持股權益，故此其間接於50,454股股份／相關股份中擁有權益。於最後實際可行日期，亞洲金融集團(控股)有限公司於68,181,816股股份(包括未償還本金額40,000,000港元之可換股票據獲悉數轉換後可能發行之36,363,635股相關股份)中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例規定由本公司置存登記冊的任何權益或淡倉；或(c)根據本公司所採納標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，根據本公司按證券及期貨條例第XV部存置的登記冊，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本的任何購股權：

## (A) 本公司

股東名稱	好倉／淡倉	身份	所持股份／ 相關股份數目	權益總額	估本公司 已發行股本 概約百分比	附註
陶潘麗瑤女士	好倉	受控法團權益 配偶權益	651,882,278 12,515,000	664,397,278	50.16%	1
Belbroughton Limited	好倉	實益擁有人	651,882,278	651,882,278	49.21%	1
Seal United Investments Limited	好倉	受控法團權益	651,882,278	651,882,278	49.21%	1
United Islands Group Limited	好倉	受控法團權益	651,882,278	651,882,278	49.21%	1
陶蘊怡女士	好倉	受控法團權益	651,882,278	651,882,278	49.21%	1
天祥事務有限公司	好倉	實益擁有人	150,000,000	150,000,000	11.32%	不適用
亞洲金融集團(控股) 有限公司	好倉	實益擁有人 受控法團權益	45,454,544 22,727,272	68,181,816	5.01%	2
China LVGEM Property Holdings Limtied	好倉	實益擁有人	858,800,792	858,800,792	64.83%	3
Go Great International Limited	好倉	受控法團權益	858,800,792	858,800,792	64.83%	3
黃康境先生	好倉	受控法團權益	858,800,792	858,800,792	64.83%	3

附註：

- (1) Belbroughton Limited 乃於英屬維爾京群島註冊成立的公司，實益擁有 651,882,278 股股份。Seal United Investments Limited (一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由陶哲甫先生及其配偶陶潘麗瑤女士按相等比例持有) 及 United Islands Group Limited (一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由陶哲甫先生及其配偶陶潘麗瑤女士以及其子女陶蘊怡女士、陶家祈先生及陶錫祺先生按相等比例持有) 分別擁有 Belbroughton Limited 20% 及 80% 權益。因此，Seal United Investments Limited、



United Islands Group Limited以及陶哲甫先生、陶潘麗瑤女士、陶蘊怡女士、陶家祈先生及陶錫祺先生被視為於該等由Belbroughton Limited持有的651,882,278股股份擁有權益。本公司執行董事陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生亦為Belbroughton Limited及United Islands Group Limited的董事。此外，陶哲甫先生亦為Seal United Investments Limited的董事。

- (2) 該等68,181,816股包括36,363,635股相關股份，指未償還本金額40,000,000港元之可換股票據獲悉數轉換後可能發行之股份。據此，相關股權乃根據本公司經兌換股份擴大後之已發行股本計算。本公司非執行董事陳智思先生亦為亞洲金融集團(控股)有限公司的執行董事。
- (3) 該等858,800,792股指根據售股協議將由收購方收購之銷售股份。收購方由Go Great International Limited 擁有100%權益，而黃康境先生則擁有Go Great International Limited 100%權益。因此Go Great International Limited 及黃康境先生被視為於收購方持有之858,800,792股股份中擁有權益。

#### (B) 本集團其他成員公司

股東名稱	集團成員	好倉/淡倉	身份	註冊資本/ 所持股份數目	所佔股本 概約百分比
Spinnaker Global Emerging Markets Fund Limited, Spinnaker Global Strategic Fund Limited and Spinnaker Global Opportunity Fund Limited	協朗集團有限公司	好倉	實益擁有人	4,900股股份	49%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益；或持有涉及有關股本的任何購股權。

#### 4. 申索及訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或將可能被提起的重大訴訟或申索。

## 5. 服務合約

各執行董事與本公司訂立服務合約，由二零一四年一月一日開始，任期固定為一年，並可由執行董事或本公司以服務合約所載之方式予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事與本公司訂立委任書，由二零一一年十一月十四日開始，任期固定為三年；其中一方可向另一方發出一個月的書面通知終止有關委任書。

除上文所披露者外，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何可由本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的服務合約。

## 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，本公司主席陶哲甫先生的家族成員(包括副主席陶家祈先生)實益擁有由本公司一間附屬公司發展的蘇州兩幢別墅(「該等別墅」)，總建築面積約770.76平方米，此舉可能構成與本集團競爭的業務。該等別墅自二零零五年起持有以為該等別墅擁有人(包括主席的女兒及陶家祈先生實益擁有的湖濱諮詢有限公司)賺取一般租金收入。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中直接或間接擁有任何權益。

## 7. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
東英	根據證券及期貨條例，可從事第1類(證券交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團及本公司財務顧問
豐盛融資	根據證券及期貨條例，可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
立信德豪	執業會計師
世邦魏理仕有限公司	專業估值師
萊坊測計師行有限公司	專業估值師

上述專家已各自就本通函的刊發發出同意書，同意在本通函內以現時的形式及文義刊載其意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無實益擁有本集團任何成員公司股本，亦無擁有可自行或委任他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論可否依法行使）。

於最後實際可行日期，上述專家概無於自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核賬目結算日）向本集團任何成員公司收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## **8. 於資產及合約的權益**

除陳智思先生於新繼發展收購事項以及陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於出售事項中各自之權益外，自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核賬目結算日）以來，董事概無於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除(i)陳智思先生於可換股票據及新繼發展收購事項中擁有權益及(ii)陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於出售事項及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度財務報表附註35所披露之關連人士交易中之權益外，於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重要的任何存在合約或安排中擁有直接或間接重大權益。

## **9. 重大合約**

除以下重大合約外，本集團並無任何於緊接本通函日期前兩年訂立的重大合約（並非在本集團日常業務過程中訂立者）：

- (a) Accordcity出售協議；
- (b) 新繼發展收購協議；及
- (c) 新澤管理出售協議。

## **10. 重大不利變動**

自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核賬目結算日）以來，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

## 11. 備查文件

以下文件的副本由本通函日起至特別股東大會召開當天(包括該日)止任何工作日的一般辦公時間內，在本公司的辦事處(地址為香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (c) Accordcity集團及新澤管理集團之財務資料，全文分別載於本通函附錄二及三；
- (d) 立信德豪有關其後集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 世邦魏理仕有限公司就香港物業刊發的估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (f) 萊坊測計師行有限公司就新繼發展物業及Accordcity物業刊發的估值報告，全文載於本通函附錄七；
- (g) 立信德豪就審閱出售集團財務報表刊發的報告，全文載於本通函附錄八；
- (h) 東英就審閱出售集團財務報表刊發的報告，全文載於本通函附錄九；
- (i) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第二十九至三十頁；
- (j) 豐盛融資函件，全文載於本通函第三十一至五十四頁；
- (k) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述各專家之同意書；
- (l) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約的副本；
- (m) 本附錄「服務合約」一段所述服務合約的副本；
- (n) 新繼發展收購協議；
- (o) 出售協議；及
- (p) 本通函。

**12. 其他事項**

- (a) 本公司的公司秘書為賴兆鴻先生。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員、英國特許公認會計師公會之資深會員、香港會計師公會及澳洲特許會計師公會之會員。彼亦已取得工商管理碩士學位。
- (b) 本公司註冊辦事處地址為Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (c) 本公司香港總辦事處及主要營業地點為香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 股東特別大會通告

# 新澤控股有限公司 New Heritage Holdings Ltd.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港聯交所股份代號：95)

茲通告新澤控股有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零一四年五月五日星期一上午十時三十分假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店閣樓六號會議室舉行股東特別大會(或其任何續會)，以便審議及酌情通過下列將以本公司普通決議案形式提呈的決議案：—

### 普通決議案

「**動議**確認、追認及批准簽立：—

- (a) 新澤企業有限公司(「**新澤企業**」，作為買方)與Onsite Investment Limited(「**Onsite Investment**」，作為賣方)所訂立日期為二零一四年二月二十八日之有條件協議(「**新繼發展收購協議**」)(註有「A」字樣的副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)，內容有關於新繼發展收購協議日期買賣新繼發展有限公司(「**新繼發展**」)股本中之15股股份及新繼發展應付及欠付Onsite Investment之股東貸款；
- (b) 新澤企業(作為賣方)與Highmind Limited(作為買方)所訂立日期為二零一四年二月二十八日之有條件協議(「**Accordcity 出售協議**」)(註有「B」字樣的副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)，內容有關於Accordcity出售協議完成日期買賣Accordcity Limited (「**Accordcity**」)全部已發行股本及Accordcity應付及欠付新澤企業之股東貸款；及
- (c) 新澤企業(作為賣方)與Gavett Limited(作為買方)所訂立日期為二零一四年二月二十八日之有條件協議(「**新澤管理出售協議**」)(註有「C」字樣的副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)，內容有關於新澤管理出售協議完成日期買賣新澤管理有限公司(「**新澤管理**」)全部已發行股本及新澤管理應付及欠付新澤企業之股東貸款，

及新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議據此各自擬進行之交易；並**動議**：授權本公司董事為及代表本公司簽訂及簽立彼等認為必需或適宜的該等文件或協

---

## 股東特別大會通告

---

議或契據及於其上蓋上法團印章(如屬必要),並進行及採取彼等全權酌情認為必需或適宜、附帶、補充或相關或其他方面之所有該等事情及行動,致使新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議以及上述各項協議項下擬進行的交易生效。」

承董事會命  
**新澤控股有限公司**  
主席  
**陶哲甫**

二零一四年四月十四日

香港主要營業地點：

香港灣仔  
告士打道77-79號  
富通大廈  
23樓2301室

附註：

1. 隨附適用於大會的代表委任表格。
2. 有權出席大會並於會上投票的任何本公司股東,均有權委派另一名人士作為其代表,代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名受委代表,並於本公司股東大會上或類別大會上代其投票。受委代表毋須為股東。受委代表有權代表其所代表的個別人士股東行使該股東可行使的相同權力。此外,受委代表有權代表其所代表的公司股東行使該股東可行使的相同權力,猶如其為個別人士股東。
3. 本公司將於二零一四年四月二十九日至二零一四年五月五日(首尾兩天包括在內),暫停辦理股份過戶登記,在此期間股份之轉讓手續將不予辦理。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票,所有股份過戶文件連同有關股票及適當之過戶表格必須於二零一四年四月二十八日下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
4. 委任代表的文件須經委任人或其書面正式授權人簽署,或倘委任人為公司,則須加蓋公司印鑑或經正式授權職員或授權人簽署。
5. 委任代表的文件及授權書或其他經簽署的授權文件(如有)或經公證人簽署證明的授權書副本,須於文件所指定人士擬進行表決的大會或其任何續會或投票表決(視情況而定)指定舉行時間48小時前,呈送本公司之主要營業地點,地址為香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室,否則代表委任文件將不會被視為有效。交回代表委任文件後,股東仍可親身出席有關大會並投票或以點票方式投票。
6. 倘為聯名持有人,則僅接受排名首位的持有人(不論親身或透過受委代表或代表)的投票,而不接受其他聯名持有人的投票;就此而言,排名先後乃按股東名冊內的排名次序而定。
7. 倘於股東特別大會當日懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告,股東請致電本公司熱線(852) 2520 1620查詢股東特別大會上的安排。