

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已將名下之豐盛控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



### Fullshare Holdings Limited

### 豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

#### (1)有關收購

南京豐盛科技

全部已發行股本之

主要及關連交易；

及

#### (2)建議重選董事

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

獨立董事委員會函件載於本通函第23頁及載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見之獨立財務顧問函件載於本通函第24至第43頁。

豐盛控股有限公司謹訂於二零一五年一月十六日(星期五)下午三時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座25樓2526室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零一四年十二月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
1. 釋義 .....	1
2. 董事會函件 .....	6
3. 獨立董事委員會函件 .....	23
4. 獨立財務顧問函件 .....	24
附錄一 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 南京豐盛科技之會計師報告 .....	II-1
附錄三 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 南京豐盛科技之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 南京豐盛科技之估值報告 .....	V-1
附錄六 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Fullshare Holdings Limited豐盛控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，及已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「該等控股股東」	指	本公司之控股股東，即季先生及Magnolia Wealth
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以供獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）南京豐盛科技股份轉讓協議及南京豐盛科技收購事項之股東特別大會
「經擴大集團」	指	經南京豐盛科技收購事項擴大後之本集團
「除外公司」	指	具有RTO通函所賦予之涵義
「除外項目」	指	六個位於中國昆山、南京、文昌及都江堰之物業項目以及十個位於澳洲及加拿大之物業項目，由控股股東透過除外公司開發，其進一步詳情披露於RTO通函內「與控股股東之關係」一節
「豐盛綠色設計」	指	江蘇豐盛綠色建築設計研究院有限公司，一間於中國註冊成立之公司，其超過50%股權由季先生實益擁有，並為本公司之關連人士

---

## 釋 義

---

「建築面積」	指	建築面積
「綠色建築顧問協議」	指	南京豐盛科技（作為服務接收商）與豐盛綠色設計（作為服務提供商）訂立之日期為二零一三年六月二十六日之協議，內容有關為位於南京豐盛科技目標土地之四幢樓宇申請國家三星級綠色建築設計評價標識提供顧問服務
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會之獨立委員會，以就南京豐盛科技股份轉讓協議之條款及南京豐盛科技收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	富強金融資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關南京豐盛科技股份轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	季先生及其聯繫人士以外之股東
「江蘇豐盛房地產」	指	江蘇省豐盛房地產開發有限公司，於中國註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十二月二十四日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Magnolia Wealth」	指	Magnolia Wealth International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由季先生實益擁有
「季先生」	指	季昌群先生，本公司之主席兼首席執行官及執行董事
「南京豐利」	指	南京豐利股權投資企業（有限合夥），根據中國法律成立之有限合夥企業，並為本公司之全資附屬公司
「南京豐盛控股」	指	南京豐盛產業控股集團有限公司，一間於中國註冊成立之公司，其中，於最後實際可行日期季先生持有約79.74%股權
「南京豐盛科技」	指	南京豐盛大族科技股份有限公司，根據中國法律成立之股份有限公司
「南京豐盛科技收購事項」	指	南京豐盛科技買方根據南京豐盛科技股份轉讓協議之條款及條件向南京豐盛科技賣方建議收購南京豐盛科技之全部已發行股本
「南京豐盛科技公佈」	指	本公司日期為二零一四年十二月八日有關南京豐盛科技收購事項之公佈
「南京豐盛科技完成」	指	完成南京豐盛科技收購事項
「南京豐盛科技條件」	指	本通函「南京豐盛科技收購事項」一節之「先決條件」一段所載之條件
「南京豐盛科技代價」	指	南京豐盛科技買方就南京豐盛科技收購事項應付之總代價人民幣667,000,000元

---

## 釋 義

---

「南京豐盛科技買方」	指	南京豐利及江蘇豐盛房地產之統稱
「南京豐盛科技股份轉讓協議」	指	南京豐利、江蘇豐盛房地產、南京豐盛控股及新盟資產於二零一四年十二月八日訂立之買賣協議，據此，南京豐利及江蘇豐盛房地產已有條件同意分別向南京豐盛控股及新盟資產收購南京豐盛科技之99%及1%已發行股本，南京豐盛控股及新盟資產已有條件同意分別向南京豐利及江蘇豐盛房地產出售於南京豐盛科技之99%及1%已發行股本
「南京豐盛科技目標土地」	指	位於中國南京市雨花臺區軟件大道119號及中國南京市雨花臺區寧丹路東側之兩幅總佔地面積約155,486平方米之土地之統稱
「南京豐盛科技交易文件」	指	南京豐盛科技股份轉讓協議、南京豐盛科技之新組織章程細則及訂約方訂立之任何其他協議或文件之統稱
「南京豐盛科技賣方」	指	南京豐盛控股及新盟資產之統稱
「不競爭承諾」	指	季先生、Magnolia Wealth及本公司所訂立之日期為二零一三年十月二十五日之不競爭承諾，有關其進一步詳情披露於RTO通函內「與控股股東之關係」一節
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「RTO通函」	指	本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函，內容有關（其中包括）有關收購南京豐盛資產管理有限公司之非常重大收購事項及涉及新上市申請之反向收購

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「備用融資」	指	南京建工集團有限公司(作為貸方,基於其股權之逾50%由季昌斌先生(季先生之胞兄)實益擁有而為季先生之聯繫人士)根據南京建工集團有限公司發出之日期為二零一四年十二月八日之承諾函所載之條款及條件將向南京豐利提供之備用貸款融資人民幣500,000,000元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新盟資產」	指	南京新盟資產管理有限公司,一間根據中國法律成立之公司,其中,於最後實際可行日期季先生持有約99.9%股權
「雨花臺土地」	指	位於中國南京雨花臺區雨花臺風景區內西南側之一幅總地盤面積為49,220平方米之土地
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

就通函而言,除文義另有所指外,人民幣乃按人民幣0.794元兌1港元之概約匯率換算為港元。上述匯率僅供說明用途,概不表示任何港元或人民幣金額已經、應已或可以按此匯率或任何其他匯率進行換算。



**Fullshare Holdings Limited**

**豐盛控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

執行董事：

季昌群先生  
施智強先生  
王 波先生  
丘鉅淙先生  
周延威先生  
房 堅先生

獨立非執行董事：

劉智強先生  
鄒小磊先生  
曾細忠先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港  
金鐘夏慤道18號  
海富中心1座  
25樓2526室

**(1)有關收購南京豐盛科技  
全部已發行股本之主要及關連交易；  
及  
(2)建議重選董事**

**緒言**

謹此提述(1)本公司日期為二零一四年十一月五日之公佈，內容有關南京豐利、江蘇豐盛房地產、南京豐盛控股及新盟資產訂立之日期為二零一四年十一月五日之諒解備忘錄，以及日期為二零一四年十二月八日之南京豐盛科技公佈，內容有關南京豐盛科技收購事項；及(2)本公司日期為二零一四年十二月二十四日之公佈，內容有關委任房堅先生為執行董事。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)南京豐盛科技收購事項之詳情;(ii)獨立董事委員會之函件(載有其致獨立股東之推薦意見);(iii)獨立財務顧問函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見);(iv)物業估值報告;(v)南京豐盛科技之會計師報告;(vi)有關建議重選房堅先生為董事之資料;及(vii)股東特別大會通告。

### 南京豐盛科技收購事項

### 南京豐盛科技股份轉讓協議

#### 日期

二零一四年十二月八日(交易時段後)

#### 訂約方

- 南京豐盛科技買方：
- (1) 南京豐利，本公司之間接全資附屬公司
  - (2) 江蘇豐盛房地產，本公司之間接全資附屬公司
- 南京豐盛科技賣方：
- (1) 南京豐盛控股
  - (2) 新盟資產，其直接持有南京豐盛控股之約43.45%股權。

於最後實際可行日期及緊接南京豐盛科技完成前，南京豐盛控股及新盟資產分別直接持有南京豐盛科技之99%及1%已發行股本。

#### 將予收購之資產

根據南京豐盛科技股份轉讓協議，南京豐利及江蘇豐盛房地產已有條件同意分別向南京豐盛控股及新盟資產收購南京豐盛科技之99%及1%已發行股本，南京豐盛控股及新盟資產已有條件同意分別向南京豐利及江蘇豐盛房地產出售於南京豐盛科技之99%及1%已發行股本。

---

## 董事會函件

---

南京豐盛科技之主要資產為位於中國南京雨花臺區之南京豐盛科技目標土地。南京豐盛科技目標土地之總佔地面積約為155,486平方米及總建築面積約504,068平方米，土地使用權為期40年。南京豐盛科技目標土地包括位於中國南京市雨花臺區軟件大道119號及中國南京市雨花臺區寧丹路東側之兩幅土地，其土地使用權分別自二零零九年三月一日及二零一零年三月一日開始。南京豐盛科技目標土地上名為豐盛商匯之商業項目包括(1)一個辦公發展項目（由多個辦公單位、商用單位、停車位及配套設施組成），總建築面積約為96,138平方米，並於二零一一年竣工，而尚有若干單位未獲售出；(2)一個商業發展項目，由正在建設中之辦公室及酒店組成；及(3)建議發展為商業及混合式發展項目之空置土地。載有南京豐盛科技目標土地及其上之商業項目之進一步資料之估值報告載於本通函附錄五內。

### 南京豐盛科技代價

南京豐盛科技買方應付南京豐盛科技賣方之南京豐盛科技代價為人民幣667,000,000元（相等於約840,420,000港元），其將以下列方式分期支付：

- (1) 於所有南京豐盛科技條件獲達成或獲豁免（視乎情況而定）後20個營業日內，人民幣66,033,000元（即應付予南京豐盛控股之南京豐盛科技代價之10%）將由南京豐利存入於南京豐盛控股所指定之銀行賬戶，而人民幣667,000元（即應付予新盟資產之南京豐盛科技代價之10%）將由江蘇豐盛房地產存入於新盟資產所指定之銀行賬戶（統稱「**首期金額**」）；及
- (2) 於所有南京豐盛科技條件已獲達成或豁免（視乎情況而定）後及於南京豐盛科技完成（而南京豐盛科技買方可獲授出將支付日期一次性延遲至南京豐盛科技完成後240個營業日或之前之日期）後120個營業日內，人民幣396,198,000元（即應付予南京豐盛控股之南京豐盛科技代價之60%）將由南京豐利存入南京豐盛控股所指定之銀行賬戶，而人民幣4,002,000元（即應付予新盟資產之南京豐盛科技代價之60%）將由江蘇豐盛房地產存入新盟資產所指定之銀行賬戶（統稱「**第二期金額**」）；及

---

## 董事會函件

---

- (3) 於支付第二期金額及南京豐盛科技收到將於《國有土地使用證》寧兩國用(2013)第14323號項下佔地面積約30,416平方米之該幅土地上進行之建設項目(「**A2地塊**」)之建設工程規劃許可證及建設許可證後60個營業日內，人民幣198,099,000元(即應付南京豐盛控股之南京豐盛科技代價餘額)將由南京豐利存入南京豐盛控股所指定之銀行賬戶，而人民幣2,001,000元(即應付予新盟資產之南京豐盛科技代價餘額)將由江蘇豐盛房地產存入新盟資產所指定之銀行賬戶(統稱「**第三期金額**」)。

誠如本公司之中國法律顧問金杜律師事務所(「**金杜**」)所建議，A2地塊之建築工程動工日期及完工日期已被推遲。進一步詳情請參考通函附錄五南京豐盛科技之估值報告第V-16至V-17頁。金杜認為A2地塊之土地使用權被中國有關當局收回之可能性相對微小。然而，南京豐盛科技根據有關規則及規例及土地出讓合同仍有可能就延遲完成A2地塊之建築工程被要求支付土地閒置費用及違約費用。誠如金杜所建議，由於南京豐盛科技已取得當地政府主管部門就閒置土地確認之書面理由及解釋，其可由A2地塊之賣方南京市國土資源局提供，作為延遲建築工程動工之支持憑證，故南京市國土資源局要求南京豐盛科技支付上述土地閒置費及違約費用之可能性相對較低。假設A2地塊之建築工程完工日期將為二零一六年十二月，預計就延遲完成A2地塊之建築工程之閒置土地費用及違約費用總額為人民幣129,960,000元。南京豐盛科技股份轉讓協議規定，倘南京豐盛科技並未收到將於A2地塊進行之建設項目之建設工程規劃許可證及建設許可證，南京豐盛科技買方可拒絕支付第三期金額。於該情況下，南京豐盛科技買方將無責任向南京豐盛科技賣方支付第三期金額，直至南京豐盛科技收到有關許可證為止。只要南京豐盛科技賣方並無對南京豐盛科技股份轉讓協議構成其他違反，則此舉將不會影響南京豐盛科技股份轉讓協議或南京豐盛科技完成(其將於第二期金額到期及應由南京豐盛科技買方支付時之前發生)之有效性，亦將不會有首期金額及第二期金額之任何退款。倘A2地塊之建設工程之完成日期出現任何延遲或A2地塊之建設工程未能完成，並不會對南京豐盛科技目標土地之其他地塊造成任何影響。倘中國有關當局就閒置土地向南京豐盛科技索償土地閒置費用或其他負債，且南京市國土資源局根據土地出讓合同向南

---

## 董事會函件

---

京豐盛科技索償有關責任，則南京豐盛科技賣方應共同及個別就南京豐盛科技所導致之損害及虧損承擔責任。金杜認為南京豐盛科技買方可依賴南京豐盛科技股份轉讓協議項下之有關規定向南京豐盛科技賣方索償上述損害及虧損。經考慮金杜之意見，董事認為延遲完成A2地塊之建築工程將不會對經擴大集團產生任何重大不利影響。

南京豐利已取得人民幣500,000,000元之備用融資，而其部分將用作為南京豐盛科技代價提供資金。由於備用融資由本公司之關連人士（定義見上市規則）按一般商業條款於並無對本集團之資產作出任何抵押之情況下提供，其根據上市規則第14A.90條獲全面豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。預期南京豐盛科技代價之付款將由備用融資及／或本集團之內部營運資金提供資金，視乎應付南京豐盛科技代價時之現行情況而定。

### **釐定南京豐盛科技代價之基準**

南京豐盛科技代價人民幣667,000,000元（相當於約840,420,000港元）乃由南京豐盛科技買方與南京豐盛科技賣方根據南京豐盛科技全部已發行股份之原收購成本，即(i)南京豐盛科技賣方於二零一二年七月十一日收購南京豐盛科技之49.9%已發行股本之成本總額人民幣387,000,000元（相等於約487,620,000港元）；及(ii)南京豐盛控股於二零一零年十二月十日向南京豐盛科技之50.1%註冊資本作出之注資金額人民幣280,560,000元（相等於約353,506,000港元）之總和，經公平磋商後協定。

南京豐盛科技代價較(i)第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一四年九月三十日採用市場法就南京豐盛科技目標土地連同其上之商業項目編製之估值約人民幣1,580,000,000元（相當於約1,990,800,000港元）折讓約57.78%；及(ii)根據香港財務報告準則編製之南京豐盛科技於二零一四年九月三十日之經審核資產淨值約人民幣573,714,000元（相當於約722,880,000港元）溢價約16.26%。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

南京豐盛科技買方根據南京豐盛科技收購事項支付南京豐盛科技代價之各分期付款（「分期付款」）須待達成及／或豁免（視乎情況而定）下文所載之南京豐盛科技條件後，方可作實：

- (a) 南京豐盛科技買方已信納有關（其中包括）南京豐盛科技、南京豐盛科技目標土地及其上之商業項目之財務及法律方面盡職審查之結果且於支付各分期付款日期前並無南京豐盛科技買方不予接受之有關結果變動；
- (b) 南京豐盛科技買方已收到中國律師就中國法律發出之有關南京豐盛科技收購事項、南京豐盛科技目標土地及其上之商業項目之法律意見並於所有方面獲南京豐盛科技買方信納；
- (c) 南京豐盛科技買方已就南京豐盛科技股份轉讓協議、南京豐盛科技收購事項及南京豐盛科技股份轉讓協議項下擬進行之其他交易取得根據相關法律及法規所須之所有批准及自第三方取得所有必要同意；
- (d) 本公司已就南京豐盛科技股份轉讓協議、南京豐盛科技收購事項及南京豐盛科技股份轉讓協議項下擬進行之其他交易遵守相關法例、上市規則及聯交所之規定及取得所有相關監管批准及／或股東於本公司舉行之股東大會上批准（倘必要）；
- (e) 有關訂約方已簽署南京豐盛科技交易文件及附帶協議及其項下擬進行之文件且其正本已提供予南京豐盛科技買方；
- (f) 南京豐盛科技目標土地之按揭已獲解除，而南京豐盛科技買方已收到令南京豐盛科技買方信納之支持文件；
- (g) 除南京豐盛科技股份轉讓協議所載之(i)由南京豐盛科技（作為擔保人）為獨立於本公司及其關連人士之第三方之其物業買家（作為借款人）之利益而提供之以擔保買家於中國商業銀行（作為貸方）授出之按揭貸款之項下之責任之擔保及(ii)南京豐盛科技（作為按揭人）以一間中國商業銀行為受益人（作為承按人）創立之以擔保其於人民幣80,000,000元之銀行融資項下之責任之按揭外，解除南京豐盛科技所涉及之所有抵押品之登記已完成，而南京豐盛科技一直維持並無產權負擔；

---

## 董事會函件

---

- (h) 南京豐盛科技買方全權認為，概無有關南京豐盛科技目標土地（或南京豐盛科技於此之權利）、其上所發展之商業項目或南京豐盛科技之重大不利變動；
- (i) 於支付各分期付款日期，南京豐盛科技股份轉讓協議及南京豐盛科技交易文件所載之南京豐盛科技賣方聲明及保證仍屬真實、準確及並無誤導成份；
- (j) 於支付各分期付款日期，任何政府機關概無阻止（或有意阻止）南京豐盛科技收購事項或南京豐盛科技股份轉讓協議下擬進行之其他交易之限制、禁制、禁制令、失效或其他限制；
- (k) 於支付各分期付款日期，南京豐盛科技賣方已遵守彼等各自於南京豐盛科技股份轉讓協議及南京豐盛科技交易文件項下之所有義務；

南京豐盛科技買方可透過向南京豐盛科技賣方發出書面通知而有條件或無條件全部或部分豁免上文(a)、(b)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)及(k)項所載之條件。上文(c)、(d)及(j)項所載之條件不可豁免。

於最後實際可行日期，南京豐盛科技買方無意豁免上述任何條件，且除上文(b)所載之條件獲達成外，上述先決條件尚未達成。

### **南京豐盛科技完成**

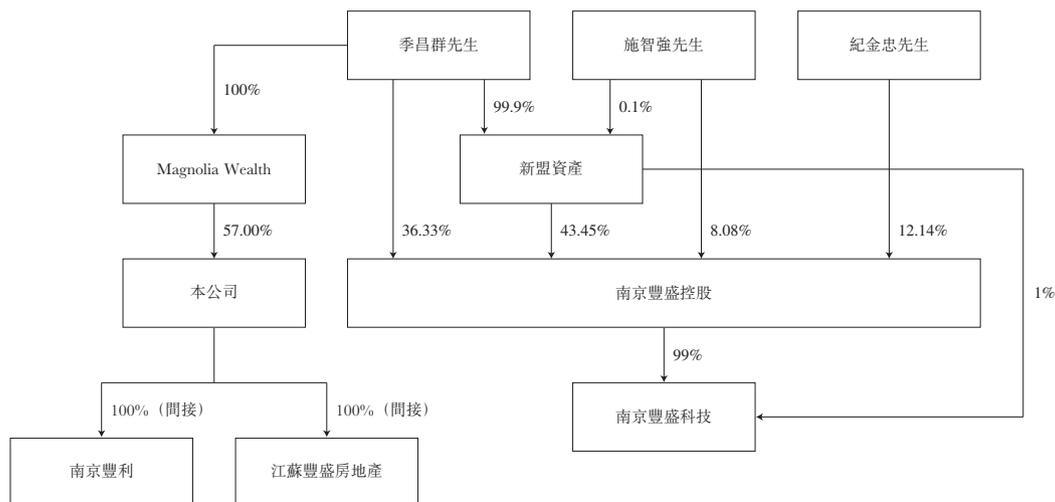
於南京豐盛科技買方根據南京豐盛科技股份轉讓協議向南京豐盛科技賣方之指定銀行賬戶支付首期金額後，須於其後五個營業日內完成向中國之相關工商行政管理局登記南京豐盛科技之新組織章程細則。南京豐盛科技完成須於向有關工商行政管理局登記列明南京豐盛科技買方為其股東之南京豐盛科技之新組織章程細則（或經修訂組織章程細則）當日進行。

於南京豐盛科技完成後，南京豐盛科技將成為本公司之間接全資附屬公司，南京豐盛科技之財務業績、資產及負債將綜合計入本集團之賬目內。

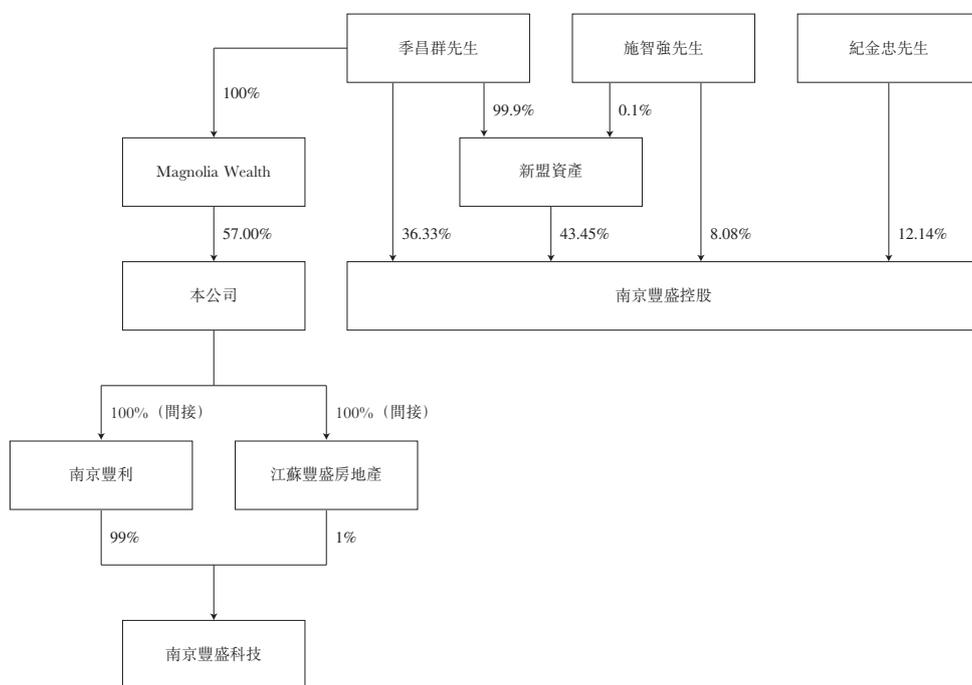
## 董事會函件

下圖顯示南京豐盛科技(a)於最後實際可行日期；及(b)緊隨南京豐盛科技完成後之簡明股權架構。

(a) 於最後實際可行日期



(b) 緊隨南京豐盛科技完成後



---

## 董事會函件

---

### 終止

倘南京豐盛科技股份轉讓協議被嚴重違反，且並未於守約方向違約方發出書面通知後20個營業日內補救，則守約方有權終止南京豐盛科技股份轉讓協議及南京豐盛科技交易文件。

倘(i)南京豐盛科技條件因任何原因未能於南京豐盛科技股份轉讓協議簽署日後兩(2)個月內全部獲達成或豁免(視乎情況而定)；(ii)有關南京豐盛科技收購事項於中國相關工商行政管理局登記南京豐盛科技之新組織章程細則因任何原因(南京豐盛科技買方之原因除外)未能於南京豐盛科技股份轉讓協議簽署日後三(3)個月內完成；或(iii)南京豐盛科技完成並未於有關南京豐盛科技收購事項於中國相關工商行政管理局完成登記南京豐盛科技之新組織章程細則後三(3)個月內進行，則南京豐盛科技買方將有權透過書面通知終止南京豐盛科技股份轉讓協議及南京豐盛科技交易文件。

### 有關訂約方之資料

#### 本集團

誠如(a)本公司日期分別為二零一四年十一月六日及二零一四年十一月二十日之公佈所披露，本集團已收購江蘇銳恒建設有限公司之全部股權；及誠如(b)本公司日期為二零一四年十一月六日及二十六日之公佈所披露，本公司已承諾投資建設中國江蘇省句容市之綠色城市及地區發展等。本集團已拓展其於中國之主要業務活動至綠色建築、綠色城鎮EPC(設計採購施工)、EMC(能源管理合約)服務及房地產開發。

#### 南京豐利

南京豐利為本公司之間接全資附屬公司。其為於中國成立之有限合夥企業。其主要業務為投資於(其中包括)中國之物業及業務。

---

## 董事會函件

---

### 江蘇豐盛房地產

江蘇豐盛房地產為本公司之間接全資附屬公司。其為一間於中國成立之有限公司。其主要業務為住宅房地產開發及銷售。

### 南京豐盛控股

南京豐盛控股為一間於中國成立之有限公司，並主要從事房地產開發及生產大型醫療設備業務。

### 新盟資產

新盟資產為一間於中國成立之有限公司，並主要從事資產管理及產業投資業務。

### 南京豐盛科技

南京豐盛科技為於中國成立之股份有限公司，並主要從事房地產開發及銷售業務。

誠如南京豐盛科技賣方所告知，南京豐盛科技之99%及1%已發行股本之原收購成本分別為人民幣659,810,000元及人民幣7,750,000元。

### 南京豐盛科技之財務資料

下文載列南京豐盛科技截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度按照香港財務報告準則編製之未經審核財務資料：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元
除稅前純利	93,313	141,135
除稅後純利	47,663	57,900

---

## 董事會函件

---

	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
--	----------------------------	----------------------------

資產淨值	654,172	606,509
------	---------	---------

根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用市場法編製之初步估值報告，南京豐盛科技目標土地及其上之商業項目於二零一四年九月三十日之初步估值約為人民幣1,580,000,000元。

### 進行南京豐盛科技收購事項之理由及裨益

誠如RTO通函所披露，根據不競爭承諾，除控股股東繼續除外項目之業務及不競爭承諾所載之若干例外情況外，控股股東將不獲准於中國從事任何住宅物業（包括別墅）及多用途物業（定義見RTO通函之技術詞彙表）發展業務及彼等僅將涉及商用物業發展業務。於最後實際可行日期，控股股東透過除外公司從事發展六個位於中國昆山、南京、文昌及都江堰之物業項目及十個位於澳洲及加拿大之物業項目。南京豐盛科技為除外公司之一，而該等控股股東透過除外公司從事其中一項除外項目。本集團專注於開發住宅物業，而該等控股股東透過除外公司（包括南京豐盛科技）主要專注於開發非住宅物業。由於根據不競爭承諾，控股股東獲准繼續進行除外項目之業務及南京豐盛科技收購事項涉及本集團收購南京豐盛科技即除外公司之全部已發行股本，而控股股東透過除外公司進行除外項目，南京豐盛科技收購事項並不構成違反不競爭承諾。誠如本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告所述，本集團將於二零一四年下半年積極尋找優質房地產項目以增加其儲備。本集團於分析及研究後確認中國南京為未來發展之主要地區。自近期完成收購南京天韻房地產開發有限公司之80%股權以來，本集團已擴展其業務至南京物業市場。董事相信，南京豐盛科技收購事項為本集團透過利用該等控股股東之完善管理團隊之相關經驗鞏固本集團於商業物業發展之經驗之良機。由於南京豐盛科技目標土地上之商業項目將包括辦公樓宇、酒店及購物商場，董事相信，於南京豐盛科技目標土地上之商業項目將多元化本集團之項目組合及分散業務風險。此外，於南京豐盛科技目標土地上之商業項

---

## 董事會函件

---

目為該等控股股東於南京從事之唯一商業項目，因此，南京豐盛科技收購事項將本集團與該等控股股東之間之任何競爭減至最低。

於最後實際可行日期，有三個除外項目位於中國南京，即(i)南京豐盛科技之一個名為豐盛商匯之商用物業項目；(ii)江蘇安科科技發展有限公司之一個名為新城科技園用作科學及教育用途之物業項目；及(iii)南京燕子磯保障房開發有限公司之一個名為盛世公館之商用物業項目。南京豐盛科技收購事項涉及收購南京豐盛科技之全部已發行股本，而南京豐盛科技將繼續發展南京之豐盛商匯。盛世公館之所有單位已售出。因此，於完成南京豐盛科技收購事項後，新城科技園為位於南京之唯一除外項目。由於新城科技園用作科學及教育用途，故董事認為新城科技園與本集團之現有物業項目或豐盛商匯並無重大競爭。除上文所披露者外，控股股東現時並無於南京從事任何物業發展業務（無論住宅或非住宅）之意向或計劃。本公司現時並無意向進一步發展或收購任何非住宅物業業務。因此，於緊隨南京豐盛科技完成後，控股股東之物業發展業務及經擴大集團之物業發展業務之間將不會有任何實際競爭。倘本集團之任何成員公司於日後訂立涉及發展或收購任何非住宅物業業務之協議，本公司將遵守有關上市規則規定。

董事（不包括(i)已放棄投票之季先生及施先生；及(ii)將於考慮獨立財務顧問之意見及建議後始行提供意見之獨立非執行董事）認為，南京豐盛科技收購事項之條款乃屬公平合理，並按一般商業條款訂立且符合本公司及股東之整體利益。

### 南京豐盛科技收購事項對本集團之盈利、資產及負債之影響

於二零一四年六月三十日，本集團之最近期已刊發未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為人民幣1,319,258,000元及人民幣1,632,519,000元。

根據本公司日期為二零一四年九月五日之公佈、日期為二零一四年九月二十五日之通函（「天韻通函」）及日期為二零一四年十月十五日之完成公佈，本集團已收購南京天韻房地產開發有限公司（一間根據中國法律成立之公司）之80%股權（「天韻收

---

## 董事會函件

---

購事項」)。誠如天韻通函附錄三所載，假設天韻收購事項已於二零一四年六月三十日完成，則經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值將增加至約人民幣2,203,980,000元，而經擴大集團之未經審核備考綜合負債總額將增加至約人民幣2,119,087,000元。

誠如本通函附錄三所載，於計及天韻收購事項之影響後，並假設南京豐盛科技完成已於二零一四年六月三十日進行，則經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值將進一步增加至約人民幣3,221,410,000元及經擴大集團之未經審核備考綜合負債總額將進一步增加至約人民幣3,157,454,000元。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得除稅後虧損約人民幣206,162,000元，其將不會受南京豐盛科技收購事項影響。然而，於南京豐盛科技完成後，南京豐盛科技之財務業績將與本集團之財務業績合併，而本集團之盈利將受南京豐盛科技之表現影響。

南京豐盛科技收購事項對本集團之資產及負債之財務影響之進一步詳情連同編製未經審核備考財務資料之基準載於本通函附錄三。

### 南京豐盛科技收購事項之上市規則涵義

由於有關南京豐盛科技收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，南京豐盛科技收購事項構成本公司之主要交易，並須根據上市規則第14章遵守申報、公佈及股東批准規定。

於最後實際可行日期，季先生現時擁有本公司已發行股本之約57.00%權益並為本公司董事會主席、首席執行官兼執行董事。由於季先生於最後實際可行日期，分別持有南京豐盛控股及新盟資產之約79.74%及99.9%股權，而南京豐盛控股及新盟資產各自為季先生之聯繫人士並因此根據上市規則第14A章成為本公司關連人士。故此，根據上市規則，南京豐盛科技收購事項亦構成關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。季先生及其緊密聯繫人士須於股東特別大會上就批准南京豐盛科技股份轉讓協議之決議案放棄投票。此外，季先生因南京豐盛科技公佈內「可能未來持續關連交易」一節所披露之可能持續關連交易協議（定義見南京豐盛科技公佈）及南京豐盛科技（作為服務接收商）與豐盛綠色設計（作為服務提供商）訂立之日期為二零一三年六月二十六日之綠色建築顧問協議而被視為於南京豐盛科技收購事項中擁有權益。根據綠色建築顧問協議，豐盛綠色設計同意為位於南京豐盛科技目標土地上的四幢樓宇承擔項目預評估及設計及建築繪圖，以及代表南京豐盛科技申請國家三

---

## 董事會函件

---

星級綠色建築設計評價標識，代價為人民幣1,000,000元。該協議之年期自二零一三年五月十六日起至二零一五年五月十六日止。綠色建築顧問協議之代價乃由南京豐盛科技與豐盛綠色設計按市場水平基準經公平磋商後釐定。於最後實際可行日期，季先生實益擁有豐盛綠色設計超過50%股權。

季先生已就本公司關於南京豐盛科技收購事項之相關董事會決議案放棄投票。

施先生為本公司之執行董事，並於最後實際可行日期分別持有南京豐盛控股及新盟資產約8.12%及約0.1%股權。施先生已就本公司關於南京豐盛科技收購事項之相關董事會決議案放棄投票。於最後實際可行日期，施先生並無於股份擁有任何權益。倘施先生及／或其緊密聯繫人士於股東特別大會舉行之日持有任何股份，彼等將於股東特別大會上就批准南京豐盛科技股份轉讓協議之決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會經已成立，以就南京豐盛科技股份轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立股東作出推薦建議。富強金融資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就南京豐盛科技股份轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 建議重選董事

房堅先生（「房先生」）已於二零一四年十二月二十四日獲董事會委任為執行董事作為董事會之新增董事。根據本公司之組織章程細則，任何就此獲董事會委任作為現有董事會新增董事之董事將僅任職至本公司之下屆股東大會，惟屆時將合資格膺選連任。因此，房先生將任職至股東特別大會及於會上符合資格膺選連任。本公司將於股東特別大會上提呈獨立決議案以重選房先生為董事。

---

## 董事會函件

---

房先生之簡歷載列如下：

房先生，48歲，於一九八七年獲得金陵科技學院土木工程系道路與橋樑專業文憑。房先生於中國綠色建築及節能建築行業方面擁有超過八年之管理經驗。彼於二零零六年七月至二零零九年十二月期間加入南京豐盛控股擔任副總裁及自二零一一年起獲委任為南京豐盛控股之董事。彼於二零零六年十月至二零一四年十二月二十四日期間曾擔任南京豐盛新能源科技股份有限公司（「南京豐盛新能源」）之董事長、執行董事及法人代表。彼自二零一零年十一月起為南京豐盛新能源之股東。彼亦分別自二零零八年九月及二零一三年七月起獲委任為江蘇省綠色建築工程技術研究中心有限公司（「江蘇省綠色建築」）及安徽省綠色建築有限公司（「安徽省綠色建築」）之董事長、執行董事及法人代表。江蘇省綠色建築及安徽省綠色建築為南京豐盛新能源之附屬公司。南京豐盛新能源為南京豐盛控股之附屬公司，而南京豐盛控股由季先生（彼亦為本公司之控股股東、執行董事、主席兼首席執行官）控股。

除本通函所披露者外，房先生確認：(i)彼於過去三年並無於任何其證券於香港及／或海外任何證券市場上市之公眾公司擔任任何董事職務，亦無持有任何其他重要任命或專業資格；(ii)彼與本公司任何其他董事、高級管理層成員或主要或控股股東並無任何關係，且彼概無於本公司股份或證券中擁有證券及期貨條例第XV部所指之任何權益；(iii)概無根據上市規則第13.51(2)條之規定須予披露有關房先生之其他資料；及(iv)概無其他有關房先生就重選為董事之事宜須提請股東注意。

房先生已與本公司訂立服務合約，自二零一四年十二月二十四日起生效並將於二零一七年十二月二十三日屆滿，除非該合約於該日期前被終止。根據本公司之組織章程細則，房先生將任職至股東特別大會（即彼獲董事會委任後之本公司下屆股東大會）為止，而彼將合資格於股東特別大會上膺選連任。房先生將收取人民幣1,200,000元（約1,512,000港元）之年度酬金，其乃由本公司薪酬委員會建議並由董事會經參考現行市況及根據彼之職務及責任釐定。

---

## 董事會函件

---

就董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東須根據上市規則於股東特別大會上就重選房先生為董事之決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年一月十六日（星期五）下午三時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座25樓2526室召開股東特別大會，以考慮及酌情批准南京豐盛科技股份轉讓協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。根據上市規則第13.39(4)條，就有關決議案之表決將以點票方式進行。

本通函隨附股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

### 推薦意見

謹請閣下垂注(i)本通函第23頁所載之日期為二零一四年十二月三十日之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就南京豐盛科技轉讓協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見；及(ii)本通函第24至43頁所載之日期為二零一四年十二月三十日之獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就南京豐盛科技股份轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見以及獨立財務顧問於達致其推薦意見所考慮之主要因素及理由。

經計及所考慮之因素及理由以及獨立財務顧問於其函件內所載述之意見後，董事認為，南京豐盛科技股份轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易均屬公平合理、按一般商業條款訂立（並非於本集團一般及日常業務過程中訂立），乃符合本公司及股東之整體利益，並推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准南京豐盛科技股份轉讓協議及其項下擬進行之交易。

---

## 董事會函件

---

董事認為建議重選房先生為董事符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准重選房先生為董事。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
豐盛控股有限公司  
主席  
季昌群  
謹啟

二零一四年十二月三十日



**Fullshare Holdings Limited**

**豐盛控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

敬啟者：

**有關收購南京豐盛科技之全部已發行股本  
之主要及關連交易**

吾等謹此提述向股東寄發之日期為二零一四年十二月三十日之通函（「通函」），而本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所用者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，負責就有關南京豐盛科技股份轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易是否屬公平合理，是否屬一般商業條款以及是否符合本公司及其股東之整體利益，向獨立股東提供意見。富強金融資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就南京豐盛科技股份轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注本通函之第6頁到22頁列載之董事會函件，以及本通函之第24頁到43頁列載之獨立財務顧問就南京豐盛科技股份轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易對吾等及獨立股東提供意見之函件。

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等認為，南京豐盛科技股份轉讓協議之條款及南京豐盛科技收購事項屬一般商業條款（並非於本集團一般及日常業務過程中訂立），屬公平合理，以及符合本公司及股東之整體利益，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案以批准南京豐盛科技股份轉讓協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

**獨立董事委員會**

**獨立非執行董事**

劉智強先生

鄒小磊先生

曾細忠先生

謹啟

二零一四年十二月三十日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載有其就南京豐盛科技收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函而編製。



富強金融資本有限公司

香港

灣仔港灣道1號

會展廣場

辦公大樓35樓

敬啟者：

### 有關南京豐盛科技之全部已發行股本之南京豐盛科技收購事項 之主要及關連交易

#### 緒言

吾等謹提述吾等獲委任以就南京豐盛科技收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出之日期為二零一四年十二月三十日之通函（「通函」）中董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件構成通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一四年十二月八日（交易時段後），南京豐利及江蘇豐盛房地產（各自為 貴公司之間接全資附屬公司）與南京豐盛控股及新盟資產訂立南京豐盛科技股份轉讓協議，據此，南京豐利及江蘇豐盛房地產已有條件同意收購而南京豐盛控股及新盟資產已有條件同意出售分別於南京豐盛科技之99%及1%已發行股本，總代價為人民幣667,000,000元（相等於約840,420,000港元）。預期支付南京豐盛科技代價將透過備用融資及／或 貴集團之內部營運資金（視於南京豐盛科技代價成為應付時之現行情況而定）提供資金。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於有關南京豐盛科技收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，南京豐盛科技收購事項構成 貴公司之主要交易，並須根據上市規則第14章遵守申報、公佈及股東批准規定。

季先生現時擁有 貴公司已發行股本約57.00%權益並為 貴公司之董事會主席及首席執行官以及執行董事。於最後實際可行日期，季先生分別持有南京豐盛控股及新盟資產之約79.74%股權及99.9%股權，而南京豐盛控股及新盟資產各自為季先生之聯繫人士，故此根據上市規則第14A章成為 貴公司之關連人士。此外，季先生因南京豐盛科技公佈內「可能未來持續關連交易」一節所披露之可能持續關連交易協議（定義見南京豐盛科技公佈）及南京豐盛科技（作為服務接收商）與豐盛綠色設計（作為服務提供商）訂立之日期為二零一三年六月二十六日之綠色建築顧問協議而被視為於南京豐盛科技收購事項中擁有權益。故此，根據上市規則，南京豐盛科技收購事項亦構成關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。季先生及其緊密聯繫人士須於股東特別大會上就批准南京豐盛科技股份轉讓協議之決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會（包括全體獨立非執行董事劉智強先生、鄒小磊先生及曾細忠先生）已告成立，以考慮南京豐盛科技股份轉讓協議及南京豐盛科技收購事項之條款以及就(i)南京豐盛科技收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)南京豐盛科技收購事項是否(a)屬一般商業條款；(b)對獨立股東而言屬公平合理；及(c)為 貴集團之一般及日常業務；及(iii)如何就批准南京豐盛科技收購事項之決議案於股東特別大會投票向獨立股東提供意見及推薦建議。

### 吾等意見的基準

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議時，吾等已依賴通函內所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事及／或 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供的資料及聲明。吾等假設，董事及／或管理層提供的所有資料及聲明（彼等須就此個別及共同承擔責任）於彼等提呈或作出時於各重大方面均屬真實、準確及完整且無誤導或欺詐成份，及於截至通函寄發日期將仍然如此。吾等亦假設董事於通函

---

## 獨立財務顧問函件

---

所作出有關信念、意見、預期及意向之所有陳述乃經董事恰當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函內概無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何有關陳述產生誤導成份。吾等並無理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞，亦未察覺任何事實或情況致使吾等獲提供的資料及向吾等作出的聲明及意見失實、不準確或誤導。然而，吾等並無獨立核證董事及／或管理層提供的任何資料，亦無獨立調查 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景。

董事願就遵照上市規則所提供所有有關 貴公司之資料共同及個別承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事宜，致使通函所載任何陳述或通函有所誤導。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東考慮南京豐盛科技收購事項而向彼等發出。

### 主要考慮因素及理由

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由。吾等之結論乃以吾等所作之全面分析結果為基準。

#### 1. 貴集團之過往及財務資料

##### 1.1 主要業務活動

貴集團從事之主要業務為於中國境內之房地產開發。於最後實際可行日期， 貴集團已拓展其於中國之主要業務活動至綠色建築、綠色城鎮EPC（工程採購施工）、EMC（能源管理合約）服務及房地產開發。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 1.2 貴集團之財務資料

下表載列 貴集團於二零一二年及二零一三年十二月三十一日（摘錄自 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報（「二零一三年年報」））以及於二零一四年六月三十日（摘錄自 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一四年中期報告」））之若干財務資料。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (人民幣千元) (經審核) (經重列)	二零一三年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 (人民幣千元) (經審核) (經重列)	二零一四年 (人民幣千元) (未經審核)
收益	399,140	859,393	303,107	295,005
貴公司擁有人應佔 溢利／(虧損)	30,466	(241,746)	29,580	(208,506)
			於十二月三十一日 二零一二年 (人民幣千元) (經審核) (經重列)	於二零一四年 六月三十日 (人民幣千元) (未經審核)
資產／(負債)淨額		389,709	(194,745)	(313,261)

吾等自二零一三年年報及二零一四年中期報告中注意到 貴集團收益之主要來源乃來自銷售及交付多個項目之住宅物業之貢獻。

貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之收益較截至二零一二年十二月三十一日止年度大幅增長。誠如於二零一三年年報所述，有關增長之主要原因是西城逸品三期二標段、同景躍城一期及書香苑項目相繼於二零一三年年中落成並交付。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團之收益由截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣303,110,000元減少至截至二零一四年六月三十日止六個月約人民幣295,010,000元。誠如於二零一四年中期報告所述，有關減少之主要原因是二零一三年上半年主要交付規模較大的物業項目同景躍城一期而二零一四年上半年主要交付規模較小的物業項目書香苑。

貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務表現較截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利現下降並錄得虧損。有關下降之主要原因是來自可換股債券公允值虧損約人民幣292,870,000元及來自己終止經營業務之商譽減值虧損約人民幣32,040,000元。倘撇除上述兩項虧損，貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度將可錄得年內純利約人民幣91,530,000元。貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月之財務表現進一步下降至虧損約為人民幣208,510,000元，其主要原因是來自可換股債券公允值虧損約人民幣216,750,000元。倘撇除上述虧損，貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月將錄得期內純利約人民幣10,590,000元。

貴集團於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日處於負債淨額狀況，而於二零一二年十二月三十一日則處於資產淨額狀況。誠如於二零一四年中期報告所述，貴集團於二零一四年六月三十日之負債主要包括應付貿易賬款及其他應付款項、銀行及其他借款以及可換股債券。非流動負債包括約人民幣660,920,000元之可換股債券（本金額為355,000,000港元）將於可換股債券之轉換期間最後營業日或之前悉數兌換為貴公司之普通股。此等可換股債券將不會對貴集團造成現金流出之影響。因此，董事認為貴集團擁有充足營運資金可滿足其到期時之財務承擔。

## 2. 南京豐盛科技

### 2.1 南京豐盛科技之主要資產

南京豐盛科技之主要資產為位於中國南京雨花臺區之南京豐盛科技目標土地。南京豐盛科技目標土地之佔地總面積約為155,486平方米及總建築面積約504,068平方米，土地使用權為期40年。吾等自通函附錄五內由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「估值師」）編製之函件、估值概要及估值證書（「物業估值報告」）中注意到，南京豐盛科技目標土地包括兩幅土地：(i)位於中國南京市雨花臺區軟件大道119號之一幅土地（「第一幅土地」）及(ii)位於南京市雨花臺區寧丹路東側之一幅土地（「第二幅土地」）。

下文載列第一幅土地及第二幅土地之詳情：

#### 2.1.1 第一幅土地

於二零一四年九月三十日，第一幅土地之佔地面積約為64,022.30平方米。吾等注意到，於第一幅土地上有兩個項目：A地塊一期項目（「一期項目」）及A地塊二期項目（「二期項目」）。

於二零一四年九月三十日（「估值日期」），南京豐盛科技於一期項目項下持有之物業乃於物業估值報告中分類為(i)可供銷售之「第一類— 貴公司將於中國持作銷售之物業」（「第一類物業」）；及(ii)「第二類— 貴公司將於中國持作自用之物業」（「第二類物業」）。於估值日期，第一類物業包括多個辦公室單位及停車位，總建築面積約為27,530.45平方米。第一類物業之部份已受多份租賃規限，總月租約為人民幣1,500,000元而餘下部份為空置。第二類物業為業主自用之辦公室單位，總建築面積約為1,855.40平方米。

二期項目包括第一幅土地餘下部份下佔地面積約30,416.26平方米之物業，而南京豐盛科技於估值日期於二期項目下持有之物業乃於物業估值報告內分類為「第四類－ 貴公司將於中國持作未來發展之物業」（「**第四類物業**」）。誠如與管理層所討論，二期項目預期將包括酒店、辦公室及商業樓宇。然而，於最後實際可行日期，二期項目尚未開始施工及詳細發展計劃尚未確定。

### 2.1.2 第二幅土地

吾等注意到，第二幅土地有兩個項目：C南地段項目（「**南段項目**」）及C北地段項目（「**北段項目**」）。

南段項目包括第二幅土地部份上地盤面積約37,487平方米之物業，而南京豐盛科技於估值日期於南段項目下持有之物業乃於物業估值報告內分類為「第三類－ 貴公司將於中國持有之發展中物業」（「**第三類物業**」）。根據物業估值報告，南段項目將興建多個辦公室單位、零售店及停車位，總建築面積約為133,831.06平方米。

北段項目包括第二幅土地餘下部份上地盤面積約53,977平方米之物業，而南京豐盛科技於估值日期於北段項目下持有之物業乃於物業估值報告內分類為第四類物業。誠如與管理層所討論，北段項目預期將包括辦公室及商業樓宇。然而，於最後實際可行日期，北段項目尚未開始施工及詳細發展計劃尚未確定。

## 獨立財務顧問函件

### 2.2 財務資料

下文載列南京豐盛科技截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日及二零一四年九月三十日止九個月之財務業績，乃摘錄自通函附錄二所載南京豐盛科技之會計師報告（「會計師報告」）：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一四年 (人民幣千元) (經審核)
收益	336,824	156,431	150,265	72,713
毛利	145,809	87,796	84,690	40,390
毛利率	43.29%	56.12%	56.36%	55.55%
年/期內溢利	57,900	47,663	45,003	19,542
純利率	17.19%	30.47%	29.95%	26.88%

	於十二月三十一日		於二零一四年
	二零一二年 (人民幣千元) (經審核)	二零一三年 (人民幣千元) (經審核)	九月三十日 (人民幣千元) (經審核)
資產淨額	606,509	654,172	573,714

吾等注意到，南京豐盛科技截至二零一三年十二月三十一日止年度之收益較截至二零一二年十二月三十一日止年度之收益為低。誠如與管理層所討論，該減少主要由於一期項目於二零一二年較二零一三年交付更多物業所致。

南京豐盛科技截至二零一四年九月三十日止九個月之收益較二零一三年同期之收益為低。誠如與管理層所討論，截至二零一三年九月三十日止九個月，一期項目較二零一四年同期交付更多物業。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到，南京豐盛科技截至二零一三年十二月三十一日止年度之毛利率及純利率較二零一二年者為高。誠如與管理層所討論，利潤率較高主要由於相對總銷售額而言，截至二零一三年十二月三十一日止年度交付之高價值商業物業所佔比重較大，而商業物業之平均單位價格高於辦公室單位之平均單位價格。

南京豐盛科技截至二零一四年九月三十日止九個月之純利率較截至二零一三年九月三十日止九個月之純利率為低，乃由於南段項目下物業之預售所產生之較高廣告及推廣開支致使截至二零一四年九月三十日止九個月之銷售開支增加所致。

南京豐盛科技於二零一三年十二月三十一日之資產淨值較二零一二年十二月三十一日者為高，乃主要由於二零一二年之預售活動較多導致二零一二年十二月三十一日之預收款項較二零一三年十二月三十一日較高所致。

南京豐盛科技於二零一四年九月三十日之資產淨值較二零一三年十二月三十一日者為低，乃主要由於二零一四年九月三十日之應付股息約為人民幣91,941,000元所致。

誠如與管理層所討論，於二零一四年九月三十日，一期項目下之大部份物業已售出及交付。管理層認為，於二期項目、南段項目及北段項目之建設工程竣工後，貴集團將可自銷售南京豐盛科技持有之該等項目下之物業而產生更多收益及溢利。

吾等自會計師報告注意到並與管理層討論：

- 1) 於二零一四年九月三十日，南京豐盛科技之主要資產包括(i)發展中物業；(ii)持作出售物業；及(iii)其他應收款項、預付款項及按金。發展中物業主要包括二期項目、南段項目及北段項目之土地使用權及建設成本及資本化開支。持作出售物業主要包括第一類物業。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於二零一四年九月三十日，其他應收款項、預付款項及按金約為人民幣97,342,000元，其中約人民幣64,970,000元乃截止二零一二年七月十一日應收南京豐盛科技之主要股東深圳市大族控股集團有限公司之款項。誠如與管理層所討論，該等應收款項已於二零一四年九月三十日後悉數收回。

於二零一四年九月三十日之其他應收款項、預付款項及按金之結餘主要包括預付承包商之建設成本以及吾等於一般商業過程中所考慮之公用設施按金；

- 2) 截至二零一四年九月三十日止九個月，經營現金流出約為人民幣51,839,000元，主要歸因於發展中物業增加約人民幣102,232,000元。誠如與管理層所討論，該增加主要由於發展南段項目之建設成本所致。吾等亦注意到，於二零一四年九月三十日，二期項目、南段項目及北段項目之(i)已授權但未訂約之資本承擔約為人民幣416,628,000元；及(ii)已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣870,966,000元。誠如與管理層所討論，視乎上述項目之施工階段而定，預期該等資本承擔將持續三年。預期銷售一期項目下物業及其他項目下物業之預售活動之現金流量應可支付不同施工階段之資本承擔；
- 3) 於二零一四年九月三十日之應付股息約為人民幣91,941,000元，導致南京豐盛科技於二零一四年九月三十日之資產淨值較二零一三年十二月三十一日者有所減少。誠如與管理層所討論，於最後實際可行日期，合共約人民幣86,859,000元之股息已支付予南京豐盛科技賣方；
- 4) 於二零一四年九月三十日，銀行借款為人民幣80,000,000元。該銀行借款乃以一期項目下之若干租賃土地及樓宇及持作出售物業作抵押；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 5) 二期項目、南段項目及北段項目下之部份土地已抵押作為南京豐盛科技、貴公司及彼等之聯繫人士之獨立第三方獲授財務融資之擔保。誠如與管理層所討論及誠如南京豐盛科技股份轉讓協議所規定，上述抵押將於南京豐盛科技完成前獲解除；
- 6) 就或然負債而言，南京豐盛科技已為第一類物業下之物業之若干獨立買家安排銀行融資，並為該等買家履行還款責任提供財務擔保。誠如與管理層所討論，(i)該等買家過去並無拖欠還款；及(ii)倘該等買家拖欠任何還款，則南京豐盛科技有權接管相關物業之法定業權及所有權。因此，管理層認為該等買家拖欠還款之可能性及損失極微；及
- 7) 誠如管理層所確認，於最後實際可行日期，南京豐盛科技概無涉及任何重大訴訟、法律程序或仲裁。

### 3. 南京豐盛科技股份轉讓協議之主要條款

根據南京豐盛科技股份轉讓協議，南京豐盛科技買方已同意收購及南京豐盛科技賣方已同意出售於南京豐盛科技之全部股權。為評估其公平性及合理性，吾等已考慮以下南京豐盛科技股份轉讓協議之條款：

#### **3.1 南京豐盛科技代價**

南京豐盛科技買方應付南京豐盛科技賣方之南京豐盛科技代價為人民幣667,000,000元（相等於約840,420,000港元）。

在評估南京豐盛科技代價之公平性及合理性時，吾等已將南京豐盛科技代價與南京豐盛科技之資產淨值（經(i)物業估值報告所述第一類物業、第二類物業、第三類物業及第四類物業（統稱「該等物業」）之市值與該等物業於估值日期之賬面值之間之差額；及(ii)該等物業之公允值增加產生之遞延稅項負債作出調整（「經調整資產淨值」）進行比較。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等已考慮是否對南京豐盛科技收購事項進行價格對賬面值分析。然而，鑑於(i)南京豐盛科技於二零一四年九月三十日之大部份資產為該等物業；(ii)估值師已獲委任以進行該等物業之估值（「估值」），其應公平呈列該等物業之市值；及(iii)倘作出可資比較公司之價格對賬面值比率以供比較用途，則可資比較公司之賬面值未必可公平呈列可資比較公司之資產價值，故吾等認為，價格對賬面值分析於此等情況下可能並無意義。

吾等已根據上市規則第13.80條附註1(d)就估值師編製之估值及物業估值報告履行以下步驟：

- (i) 審閱估值師提供之公司手冊及往積記錄，並信納彼等之經驗及專業知識；
- (ii) 審閱估值師之委聘條款及工作範圍，並認為工作範圍乃屬適當且不受限制；
- (iii) 與估值師確認，除就南京豐盛科技收購事項進行資產評估外，彼等現時或過往與南京豐盛科技賣方、 貴公司或彼等之聯繫人士並無任何關係；
- (iv) 除通函所披露之南京豐盛科技之資料外，吾等並不知悉 貴公司或南京豐盛科技股份轉讓協議之訂約各方已向估值師作出正式或非正式聲明；
- (v) 審閱估值師進行估值及物業估值報告內所使用之相關假設。並無於彼等之委聘期間發現任何事項，致使估值及物業估值報告之假設之有效性或合理性可能存有疑問；及
- (vi) 與估值師討論彼等所使用之直接比較法，並信納在該等情況下，該方法乃屬適當及客觀。

吾等亦已審閱 貴公司之中國法律顧問金杜律師事務所（「金杜」）就該等物業之法定業權編製之法律意見，並注意到該等物業之法定業權並無瑕疵，亦無轉讓該等物業之限制。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等亦注意到，第一類物業之部份（包括若干辦公室單位）乃受多份租賃規限。誠如與管理層及金杜所討論，於南京豐盛科技完成後，該等辦公室單位可自由出售。

下文所載為該等物業於估值日期之賬面值及市值概要：

物業	於估值日期 之賬面值 (人民幣千元)	估值師估計之 於估值日期之市值 (人民幣千元)	賬面值與 市值之差額 (人民幣千元)
第一類物業			
（一期項目項下）	189,504	432,000	242,496
第二類物業			
（一期項目項下）	12,753	31,000	18,247
第三類物業及第四類物業		1,117,000	
（二期項目、南段項目及北 段項目項下）	613,038	（第三類物業：479,000 第四類物業：638,000）	503,962
總計：			<u>764,705</u>

誠如上表所示，該等物業於估值日期之市值高於該等物業之賬面值，為人民幣764,705,000元。南京豐盛科技之遞延稅項負債（其相當於該等物業之公允值調整之25%）將約為人民幣191,176,000元。

經調整資產淨值（按南京豐盛科技之資產淨值約人民幣573,714,000元加該等物業於估值日期之市值與賬面值之差額約人民幣764,705,000元及減因該等物業之公允值增加產生之遞延稅項負債約人民幣191,176,000元計算）約為人民幣1,147,243,000元，並高於南京豐盛科技代價。吾等認為南京豐盛科技代價屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 3.2 支付條款

誠如董事會函件所述，南京豐盛科技代價將須以下列方式分期支付：

- (1) 於所有南京豐盛科技條件獲達成或獲豁免（視乎情況而定）後20個營業日內，人民幣66,033,000元（即應付予南京豐盛控股之南京豐盛科技代價之10%）將由南京豐利存入於南京豐盛控股所指定之銀行賬戶，而人民幣667,000元（即應付予新盟資產之南京豐盛科技代價之10%）將由江蘇豐盛房地產存入於新盟資產所指定之銀行賬戶（統稱「**首期金額**」）；及
- (2) 於所有南京豐盛科技條件獲達成或豁免（視情況而定）後及於南京豐盛科技完成後120個營業日內（而南京豐盛科技買方可授出將支付日期一次性延遲至南京豐盛科技完成後240個營業日或之前之日期），人民幣396,198,000元（即應付予南京豐盛控股之南京豐盛科技代價之60%）將由南京豐利存入南京豐盛控股所指定之銀行賬戶，而人民幣4,002,000元（即應付予新盟資產之南京豐盛科技代價之60%）將由江蘇豐盛房地產存入新盟資產所指定之銀行賬戶（統稱「**第二期金額**」）；及
- (3) 於支付第二期金額及收到將於《國有土地使用證》寧兩國用（2013）第14323號項下之約30,416平方米之土地上進行之建設項目之建設工程規劃許可證及建設許可證後60個營業日內，人民幣198,099,000元（即應付南京豐盛控股之南京豐盛科技代價餘額）將由南京豐利存入南京豐盛控股所指定之銀行賬戶，而人民幣2,001,000元（即應付予新盟資產之南京豐盛科技代價餘額）將由江蘇豐盛房地產存入新盟資產所指定之銀行賬戶（統稱「**第三期金額**」）。

誠如董事會函件所述，南京豐利已取得備用融資約人民幣500,000,000元，而其部分將用作為南京豐盛科技代價提供資金。管理層聲明，備用融資可償付首期金額及大部分第二期金額。誠如南京豐盛科技股份轉讓協議所規定，南京豐盛科技買方可就支付第二期金額獲授120個營業日之一次性延遲。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到，毋須就南京豐盛科技收購事項支付初步按金及首期金額是於南京豐盛科技條件獲達成後支付。首期金額為南京豐盛科技代價之小部份（約10%）。按此基準，吾等認為，有關相當大額遞延付款時間表對南京豐盛科技買方具吸引力。

經計及上文後，吾等認為上述付款條款乃可予接受。

### 3.3 其他條款

吾等已審閱南京豐盛科技股份轉讓協議並注意到，作為南京豐盛科技條件之一部份，抵押南京豐盛科技目標土地（包括二期項目項下之南京豐盛科技目標土地部分、南段項目及北段項目，其已抵押作為授予南京豐盛科技、貴公司及彼等之聯繫人士之獨立第三方之銀行融資之擔保）及南京豐盛科技之所有抵押品將於南京豐盛科技完成前予以解除。

誠如與管理層所討論，解除(i)為取得南京豐盛科技之銀行借貸人民幣80,000,000元作出之一期項目項下之若干租賃土地及樓宇及持作出售物業之抵押；及(ii)為保證一期項目項下之若干物業買方償還銀行融資之責任所提供之財務擔保並非南京豐盛科技完成之先決條件。就上述財務擔保而言，管理層表示(i)買方於過去並無拖欠還款；及(ii)倘買方出現任何拖欠還款，南京豐盛科技有權接管相關物業之法定業權及佔有權。因此，管理層認為，買方拖欠還款之可能性及損失極微。

誠如金杜所表示及通函附錄五第V-16至V-17頁所載，二期項目之建築工程動工日期及完工日期已被推遲。金杜認為二期項目之土地使用權被中國有關當局收回之可能性相對微小。然而，南京豐盛科技根據有關規則及規例及土地出讓合同仍有可能就延遲完成二期項目之建築工程被要求支付土地閒置費用及違約費用。誠如金杜所建議，由於南京豐盛科技已取得當地政府主管部門就閒置土地確認之書面理由及解釋，其可由土地出讓合同項下之賣方南京市國土資源局提供，作為延遲建築工程動工之支持憑證，故南京市國土資源局要求南京豐盛科技支付上述土地閒置費及違約費用之可能性相對較低。假設二期項目之建築工程完工日期為二零一六年十二月，預計就延遲完成二期項目之建築工程之土

---

## 獨立財務顧問函件

---

地閒置費用及違約費用總額為人民幣129,960,000元。南京豐盛科技股份轉讓協議規定，倘南京豐盛科技並未收到將於二期項目進行之建設項目之建設工程規劃許可證及建設許可證，南京豐盛科技買方可拒絕支付第三期金額。於該情況下，南京豐盛科技買方將無責任向南京豐盛科技賣方支付第三期金額，直至南京豐盛科技收到有關許可證為止。只要南京豐盛科技賣方並無對南京豐盛科技股份轉讓協議構成其他違反，則此舉將不會影響南京豐盛科技股份轉讓協議或南京豐盛科技完成（其將於第二期金額到期及應由南京豐盛科技買方支付時之前發生）有效性，亦將不會有首期金額及第二期金額之任何退款。倘二期項目之建設工程之完成日期出現任何延遲或二期項目之建設工程未能完成，並不會對南京豐盛科技目標土地上之其他項目（一期項目、南段項目及北段項目）造成任何影響。倘中國有關當局就閒置土地向南京豐盛科技索償閒置土地費用或其他負債，且南京市國土資源局根據土地出讓合同向南京豐盛科技索償有關責任，則南京豐盛科技賣方應共同及個別就南京豐盛科技所導致之損害及虧損承擔責任。金杜認為南京豐盛科技買方可依賴南京豐盛科技股份轉讓協議項下之有關規定向南京豐盛科技賣方索償上述損害及虧損。經考慮金杜之意見，董事認為延遲完成二期項目之建築工程將不會對經擴大集團產生任何重大不利影響。吾等認為，上述保障條文可令 貴集團減輕有關中國當局作出之上述潛在閒置土地費索償或其他負債之風險。

吾等並不知悉，南京豐盛科技股份轉讓協議之任何條款不利於 貴集團訂立有關協議。

經計及上文所述後，吾等認為南京豐盛科技收購事項乃按一般商業條款訂立（並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立）及南京豐盛科技股份轉讓協議之條款對獨立股東而言屬公平合理。

#### 4. 進行南京豐盛科技收購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所述，自近期完成收購南京天韻房地產開發有限公司之80%股權以來，貴公司已擴展其業務至南京物業市場。董事相信，南京豐盛科技收購事項為貴集團透過利用該等控股股東之完善管理團隊之相關經驗鞏固貴集團於商業物業發展之經驗之良機。由於南京豐盛科技目標土地上之商業項目將包括辦公樓宇、酒店及購物商場，董事相信，於南京豐盛科技目標土地上之商業項目將多元化貴集團之項目組合及分散業務風險。

吾等已審閱南京統計局分別於二零一三年三月及二零一四年三月刊發之南京截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度之年度統計報告。根據上述報告，南京於截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度之名義國內生產總值增長率分別約為11.7%及11.0%。城市居民年人均可支配收入於截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度約為人民幣36,322元及人民幣39,881元，分別相當於較截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度之年人均可支配收入之名義增長率約12.8%及9.8%。南京於截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度之房地產總投資約為人民幣1,015.8億元及人民幣1,120.2億元，分別相當於較截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度之房地產總投資之名義增長率約13.3%及10.3%。董事認為，鑑於南京之上述經濟指標之增長率，彼等認為南京豐盛科技收購事項以進一步投資於南京物業市場乃符合貴公司及股東之利益。吾等與董事之觀點一致。

吾等已與管理層討論並獲悉貴集團之財務表現取決於各項因素，包括但不限於中國物業市場之氛圍、手頭項目發展進度，取得土地及於物業市場實施之政府政策。南京豐盛科技所持之資產主要包括南京豐盛科技目標土地且將於開發土地後長期為貴集團提供另一收入來源。吾等已審閱中國國務院就物業市場發佈之先前政府政策，並了解到更多政策實施在限制住宅物業之發展而非商用物業。經與管理層討論，由於中國政府於商業物業市場及住宅物業市場實施之不同政策，管理層認為南京豐盛科技收購事項可讓貴集團分散住宅物業市場之風險。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如管理層所確認，南京豐盛科技買方擬留聘南京豐盛科技之管理層及僱員以繼續進行其業務營運。

吾等已審閱南京豐盛科技管理層之專業資格及經驗，並認為該管理層擁有相關資格及充足經驗進行南京豐盛科技之業務營運。 貴集團管理層由一支於物業管理、項目管理、酒店管理、工程、建築及會計以及財務領域富有經驗之團隊組成，且平均行業經驗逾10年。

誠如董事會函件所載，於南京豐盛科技完成後，根據上市規則，可能持續關連交易協議及其項下擬進行之交易將構成 貴公司之持續關連交易。 貴公司將於適當時候遵守上市規則之相關規定。

經計及(i)南京豐盛科技收購事項符合 貴集團開發南京物業市場之業務計劃；(ii)南京豐盛科技能長期提供具有較高盈利能力之另一收入來源；(iii)南京豐盛科技收購事項可讓 貴集團分散住宅物業市場之風險；及(iv)南京豐盛科技買方將留聘南京豐盛科技之具備相關資格及足夠經驗之管理層以進行南京豐盛科技之業務營運後，吾等認為進行南京豐盛科技收購事項之理由乃屬合理。

### 5. 南京豐盛科技收購事項對 貴集團之財務影響

於南京豐盛科技完成後，南京豐盛科技將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而其業績將綜合計入 貴集團之綜合財務報表內。

經擴大集團之未經審核備考財務資料（基於南京豐盛科技收購事項已完成及所有股權已於二零一四年六月三十日被收購說明財務影響）載於通函附錄三「經擴大集團之未經審核備考財務資料」（「備考」）。

### 5.1 對資產淨值及資本負債率之影響

經參考備考，南京豐盛科技收購事項將導致經擴大集團之資產淨值由約人民幣84,893,000元減少至約人民幣63,956,000元。有關減少乃主要由於將支付為南京豐盛科技收購事項代價之現金流出超過南京豐盛科技之資產淨值所致。

誠如二零一四年中期報告所述，貴集團於二零一四年六月三十日之資本負債率（按銀行及其他借款及可換股債券總額相對資產總值之比率計算）約為79%。吾等注意到，南京豐盛科技代價將使用備用融資及／或貴集團之內部營運資金以現金方式償付。倘備用融資及／或其他現有可動用銀行融資獲動用，則貴集團之資本負債率可能上升。經考慮南京豐盛科技收購事項將於南京豐盛科技完成後提升經擴大集團之財務表現，吾等認為資本負債率上升屬可接受。

### 5.2 對營運資金及盈利之影響

經參考備考，南京豐盛科技收購事項將導致經擴大集團之營運資金（以流動資產減流動負債計算得出）由約人民幣984,955,000元減少至約人民幣967,893,000元。吾等亦自通函附錄一注意到，經考慮經擴大集團之業務前景、內部資源、可動用信貸融資及南京豐盛科技完成後，董事認為，在並無不可預見情況下，經擴大集團具有足夠營運資金應付其自本通函日期起計最少未來十二個月之需要。

動用備用融資及／或其他現有可動用銀行融資可能為貴集團引致額外融資成本。然而，鑑於銷售南京豐盛科技所持有之物業將產生之額外收入來源及南京豐盛科技收購事項將向經擴大集團貢獻南京豐盛科技之100%溢利淨額，董事預期經擴大集團將於南京豐盛科技收購事項後享有較高日後盈利。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並非預示經擴大集團將於南京豐盛科技完成後之財務狀況及表現。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦意見

經計及上文所述之因素及理由後，吾等認為南京豐盛科技收購事項乃按一般商業條款訂立（並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立），南京豐盛科技收購事項之條款對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准南京豐盛科技收購事項之決議案。

此 致

豐盛控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
富強金融資本有限公司

董事總經理  
古栢堅

董事  
鍾浩東

謹啟

二零一四年十二月三十日

古栢堅先生為可根據證券及期貨條例從事第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌人員。彼於企業融資方面擁有超過14年經驗。

鍾浩東先生為可根據證券及期貨條例從事第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌人員。彼於企業融資方面擁有超過14年經驗。

## 本集團之財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止三個財政年度各年及截至二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.fullshare.com)刊登之下列文件中披露：

- 於二零一四年九月五日刊發之截至二零一四年六月三十日止六個月之本公司中期報告（第2至35頁）；

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0905/LTN20140905816\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0905/LTN20140905816_c.pdf)

- 於二零一四年三月十一日刊發之截至二零一三年十二月三十一日止年度之本公司年報（第34至第111頁）；

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0311/LTN20140311731\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0311/LTN20140311731_c.pdf)

- 於二零一三年八月十三日刊發之截至二零一三年四月三十日止年度之本公司年報（第27至第78頁）；

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0813/LTN20130813872\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0813/LTN20130813872_c.pdf)

- 於二零一二年八月十六日刊發之截至二零一二年四月三十日止年度之本公司年報（第23至第67頁）；及

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0816/LTN20120816782\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0816/LTN20120816782_c.pdf)

- 於二零一一年八月十二日刊發之截至二零一一年四月三十日止年度之本公司年報（第21至第61頁）。

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0812/LTN20110812207\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0812/LTN20110812207_c.pdf)

## 債務聲明

### 借貸

於二零一四年十月三十一日（即本通函付印前就確認債務之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團擁有尚未償還有抵押銀行貸款人民幣560,320,000元，其乃由本集團賬面值約為人民幣1,072,706,000元之發展中物業作為抵押，無抵押其他借貸人民幣233,678,000元及尚未行使可換股債券之本金額約377,000,000港元，其將於可換股債券轉換期間之最後營業日或之前悉數轉換為本公司之普通股。

於二零一四年十月三十一日（即本通函付印前就確認債務之最後實際可行日期）營業時間結束時，南京豐盛科技擁有已抵押銀行貸款人民幣80,000,000元，其乃由其賬面值分別約為人民幣151,824,000元及人民幣12,722,000元之若干持作出售物業及若干物業、廠房及設備作為抵押。

於二零一四年十月三十一日營業時間結束時，本集團擁有可透過中國民生銀行股份有限公司提取之未動用融資人民幣130,000,000元、來自中國銀行股份有限公司鹽城城中支行人民幣60,000,000元。

### 或然負債

本集團就其客戶之按揭貸款向銀行提供擔保以為彼等購買本集團所開發之住宅物業提供資金。於二零一四年十月三十一日，經擴大集團所擔保之按揭貸款之尚未償還結餘約為人民幣324,129,000元。根據擔保之條款，於該等買家拖欠按揭付款時，本集團須負責償還未償還按揭本金連同累計利息以及拖欠還款買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管相關物業之法定業權及佔有權。本集團之擔保期間自授出按揭日期開始。董事認為，買家拖欠付款之可能性極低，因此按公允值計量之財務擔保並不重大。

除上文所述者及集團間負債外，於二零一四年十月三十一日營業時間結束時，概無經擴大集團之實體擁有任何已發行及尚未償還，或已獲授權發行或以其他方式設立惟尚未發行之債務證券、定期貸款、其他借貸或經擴大集團之借貸性質之債務（包括銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸或租購承擔、按揭、質押、擔保或其他重大或然負債）。

## 近期發展及財務及貿易前景

本集團之收益主要來自房地產銷售。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團物業銷售收益約為人民幣295,005,000元，較二零一三年同期下降2.7%。本集團於本期內交付物業總建築面積約為45,781平方米及3個儲藏室（總建築面積約為89平方米）。截至二零一四年六月三十日止六個月的物業銷售毛利率較去年同期下降至26%。

截至二零一四年六月三十日止六個月，已確認平均銷售價格為人民幣6,431元／平方米。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團合約銷售額約人民幣242,270,000元，較二零一三年同期下降7.37%。本集團合約銷售總建築面積約40,838平方米，較二零一三年同期下降2.79%。

截至二零一四年六月三十日，本集團已簽合同但未交付的合約銷售額約為人民幣550,741,000元，總面積為90,589平方米，為本集團未來的收益持續穩定增長奠定堅實的基礎。

於最後實際可行日期，本集團位於江蘇省鹽城市開創路以東的總佔地面積約為89,123平方米的九總溝地塊仍處於前期規劃的階段。該項目主要由多幢高層公寓大樓組成，包含商業配套設施及幼兒園。本集團預期在二零一五年上半年啟動該項目一期建設工程。預期竣工後該項目的總建築面積約為277,881平方米。

根據本公司日期為二零一四年九月五日之公佈、日期為二零一四年九月二十五日之通函以及日期為二零一四年十月十五日之完成公佈，本集團已收購於南京天韻房地產開發有限公司（「天韻」）（一家根據中國法律成立之公司）之80%股權。天韻主要從事物業開發。天韻於二零一四年三月三十一日前並無產生任何收益或溢利。雨花臺土地之住宅物業已於二零一四年九月初開始預售。有關收購事項於二零一四年十月十五日完成。有關天韻截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月之財務資料詳情載於已於聯交所網站（[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)）及本公司網站（[www.fullshare.com](http://www.fullshare.com)）刊登之本公司日期為二零一四年九月二十五日之通函（第22至57頁）。

根據本公司日期為二零一四年十一月六日及二零一四年十一月二十日之公佈，本集團已收購江蘇銳恒建設有限公司（「銳恒」）之全部股權。銳恒主要於中國從事房屋工程建築、建築裝飾裝修等施工以及建築工程管理諮詢及工程設計業務。銳恒擁有主項資質為中國房屋建築工程施工總承包壹級資質、市政公用工程施工總承包壹級資質的建築業企業資質證書，及其附屬公司擁有資質等級為中國建築行業（建築工程）甲級工程設計資質證書。收購銳恒已於二零一四年十二月十五日完成。

有關收購天韻及銳恒之代價分別為人民幣500,000,000元及人民幣200,000,000元。

應付董事之薪酬總額及董事應收之實物福利將不會因上述收購事項而變動。

於最後實際可行日期，本集團已透過南京豐盛控股於二零一四年八月二十日提供之備用融資（「八月備用融資」）結付收購天韻之代價中之人民幣50,000,000元（即首期金額），而代價中之人民幣294,000,000元透過內部資金結付。本集團擬根據八月備用融資支付代價餘額。

於最後實際可行日期，本集團已透過南京豐盛控股及其全資附屬公司之一於二零一四年十一月十八日提供之備用融資（「十一月備用融資」）結付收購銳恒之代價中之人民幣20,000,000元（即首期金額）。部份代價將透過抵銷（就此買方將承擔賣方結欠之應付賬款為數人民幣130,000,000元）方式支付。本集團將根據十一月備用融資結付代價餘額為數人民幣50,000,000元。

## 營運資金

經考慮經擴大集團之業務前景、內部資源、可動用信貸融資及南京豐盛科技完成後，董事認為，在並無不可預見情況下，經擴大集團具有足夠營運資金應付其自本通函日期起計最少十二個月之需要。

## 重大不利變動

於二零一四年七月十八日，本公司發出盈利警告以知會股東及潛在投資者，於初步審閱本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之綜合管理賬目後，本集團預期於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得顯著淨虧損。

根據董事會於二零一四年七月十八日可得之相關資料及本公司於截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告所披露者，截至二零一四年六月三十日止六個月之預期顯著淨虧損乃由於遵照香港財務報告準則於二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日期間就本公司於二零一三年十二月十二日發行之可換股債券之經調整公允值作出之非現金會計調整所致。董事會認為有關可換股債券之經調整公允值之非現金會計處理將不會對本集團之經營財務狀況產生不利影響。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，董事確認，自二零一三年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況或前景概無出現重大不利變動。

以下乃自本公司之申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司接獲之  
為供收錄於本通函而編製之報告全文：



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

敬啟者：

以下為吾等就南京豐盛大族科技股份有限公司(「南京豐盛科技」)之財務資料(「財務資料」)所編製之報告，此等財務資料包括南京豐盛科技於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年九月三十日之財務狀況表、南京豐盛科技於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年九月三十日止九個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同其附註。財務資料由南京豐盛科技董事編製以供收錄於豐盛控股有限公司(「貴公司」)於二零一四年十二月三十日就其建議由南京豐利股權投資企業(有限合夥)及江蘇省豐盛房地產開發有限公司(均為 貴公司之全資附屬公司)收購南京豐盛科技全部股權刊發之通函(「通函」)之附錄二。

南京豐盛科技為於二零零八年七月十一日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限責任公司。南京豐盛科技主要從事物業發展業務。南京豐盛科技之註冊辦事處地址及主要營業地點分別為中國江蘇省南京市雨花臺區軟件大道188號及中國江蘇省南京市雨花臺區軟件大道119號8幢212室。

南京豐盛科技截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據適用之中國會計原則及規例所編製，並已分別由於中國註冊之致同會計師事務所、立信會計師事務所（特殊普通合伙）及立信會計師事務所（特殊普通合伙）審核。

就本報告而言，南京豐盛科技董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製南京豐盛科技於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核程序，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」審核相關額外程序。

財務資料乃由南京豐盛科技董事按財務資料附註1所載的基準根據相關財務報表編製，並無作出有關調整，且符合香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文。

南京豐盛科技董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例之披露規定及上市規則之適用披露條文編製真實而公平的財務資料，以及負責南京豐盛科技董事認為必要之相關內部監控，以使財務資料的呈列不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。 貴公司之董事對載有本報告之通函之內容負責。

吾等的責任是根據吾等的審核程序，就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，根據財務資料附註1所載編製基準，就本報告而言，財務資料真實及公平反映南京豐盛科技於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年九月三十日之事務狀況以及南京豐盛科技於有關期間之業績及現金流量。

南京豐盛科技截至二零一三年九月三十日止九個月之比較損益及其他全面收益、現金流量及權益變動表連同相關附註，乃摘錄自南京豐盛科技同期之未經審核財務資料（「二零一三年九月三十日財務資料」），而該等資料乃由南京豐盛科技董事純粹為本報告而編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱二零一三年九月三十日財務資料。吾等對二零一三年九月三十日財務資料之審閱包括向負責財務及會計事務之主要人員查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍，故吾等無法保證吾等將知悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會就二零一三年九月三十日財務資料發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等認為二零一三年九月三十日財務資料於所有重大方面並非根據與編製符合香港財務報告準則規定之財務資料所採用者一致之會計政策編製。

## I. 財務資料

## 損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
營業額	7	-	336,824	156,431	150,265	72,713
銷售成本		-	(191,015)	(68,635)	(65,575)	(32,323)
毛利		-	145,809	87,796	84,690	40,390
其他收入	9	641	15,288	16,577	11,660	13,240
銷售開支		(2,609)	(6,442)	(2,560)	(1,495)	(7,878)
行政開支		(2,854)	(13,520)	(8,500)	(6,185)	(6,104)
融資成本	10	-	-	-	-	-
除稅前(虧損)溢利		(4,822)	141,135	93,313	88,670	39,648
所得稅開支	11	-	(83,235)	(45,650)	(43,667)	(20,106)
年/期內(虧損) 溢利及全面(開支) 收入總額	12	(4,822)	57,900	47,663	45,003	19,542

附註：由於就本報告而言，南京豐盛科技於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年九月三十日止九個月之每股(虧損)溢利被視為無意義，故並無呈列有關資料。

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一四年
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	780	19,925	18,190	18,687
<b>流動資產</b>					
發展中物業	15	456,993	473,545	507,061	613,038
持作出售物業	16	495,063	290,462	221,827	189,504
其他應收款項、預付款項及按金	17	10,870	97,330	96,407	97,342
預繳稅項	18	510	-	-	-
應收直接控股公司款項	19	-	1,703	10,830	-
應收關連方款項	20	65,000	52,899	54,348	-
銀行結餘及現金	21	25,185	9,702	4,562	7,817
		<u>1,053,621</u>	<u>925,641</u>	<u>895,035</u>	<u>907,701</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款及其他應付款項	22	197,167	103,777	79,334	68,937
預收賬款	23	76,894	87,634	31,918	26,356
應付所得稅		-	67,646	67,801	85,440
應付股息		-	-	-	91,941
應付直接控股公司款項	19	91,985	-	-	-
有抵押銀行借款					
—一年內到期	24	139,746	-	-	80,000
		<u>505,792</u>	<u>259,057</u>	<u>179,053</u>	<u>352,674</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>547,829</u>	<u>666,584</u>	<u>715,982</u>	<u>555,027</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>548,609</u>	<u>686,509</u>	<u>734,172</u>	<u>573,714</u>
<b>資本及儲備</b>					
實繳股本	25	560,000	560,000	560,000	560,000
儲備		(11,391)	46,509	94,172	13,714
<b>權益總額</b>		<u>548,609</u>	<u>606,509</u>	<u>654,172</u>	<u>573,714</u>
<b>非流動負債</b>					
有抵押銀行借款					
—一年後到期	24	-	80,000	80,000	-
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u>548,609</u>	<u>686,509</u>	<u>734,172</u>	<u>573,714</u>

## 權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註)	(累計虧損) 保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	560,000	-	(6,569)	553,431
年內虧損及全面開支總額	-	-	(4,822)	(4,822)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	560,000	-	(11,391)	548,609
年內溢利及全面收益總額	-	-	57,900	57,900
轉撥至法定儲備	-	10,022	(10,022)	-
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	560,000	10,022	36,487	606,509
年內溢利及全面收益總額	-	-	47,663	47,663
轉撥至法定儲備	-	2,478	(2,478)	-
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	560,000	12,500	81,672	654,172
期內溢利及全面收益總額	-	-	19,542	19,542
已宣派股息 (附註13)	-	-	(100,000)	(100,000)
於二零一四年九月三十日	<u>560,000</u>	<u>12,500</u>	<u>1,214</u>	<u>573,714</u>
	實繳股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日 (經審核)	560,000	10,022	36,487	606,509
期內溢利及全面收益總額	-	-	45,003	45,003
於二零一三年九月三十日 (未經審核)	<u>560,000</u>	<u>10,022</u>	<u>81,490</u>	<u>651,512</u>

附註：根據中國公司法及中國附屬公司的組織章程細則，於中國註冊的附屬公司（作為內資公司）須按適用於中國成立的企業的相關法定規則及規例所規定，將其年度法定純利10%（在抵銷過往年度之任何虧損後）撥至法定儲備。當有關儲備基金結餘達實體資本的50%，則任何進一步轉撥為非強制性。法定儲備可用於抵銷過往年度之虧損或增加資本。然而，法定儲備結餘用作此等用途後須維持在最少為資本的25%。

## 現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營業務</b>					
除稅前(虧損)溢利	(4,822)	141,135	93,313	88,670	39,648
已作下列調整：					
物業、廠房及設備折舊	110	980	1,822	1,366	1,380
出售物業、廠房及設備虧損	-	58	1	-	189
利息收入	(39)	(96)	(77)	(70)	(41)
營運資金變動前之經營現金 (流出)流入	(4,751)	142,077	95,059	89,966	41,176
持作出售物業減少	-	191,015	68,635	65,575	32,323
發展中物業增加	(276,264)	(11,054)	(28,467)	(25,520)	(102,232)
其他應收款項、預付款項及 按金減少(增加)	25,590	(21,460)	897	(75,944)	(935)
貿易賬款及其他應付款項 增加(減少)	186,389	(93,390)	(24,443)	(11,903)	(10,397)
預收賬款增加(減少)	76,794	10,740	(55,716)	(52,017)	(5,562)
經營所產生(所用)現金 已付所得稅	7,758	217,928	55,965	(9,843)	(45,627)
已付利息	(510)	(15,079)	(45,495)	(41,134)	(2,467)
	(9,228)	(5,498)	(5,049)	(3,745)	(3,745)
經營業務(所用)所得現金淨額	(1,980)	197,351	5,421	(54,722)	(51,839)
<b>投資業務</b>					
購買物業、廠房及設備	(85)	(6,737)	(96)	(74)	(2,071)
出售物業、廠房及設備 所得款項	-	140	8	7	5
(墊款予直接控股公司)					
直接控股公司還款	-	(1,703)	(9,127)	(2,127)	10,830
關連方還款	-	-	935	52,899	54,348
前股東還款	-	-	26	26	-
墊款予關連方	(65,000)	(52,899)	(2,384)	-	-
已收利息	39	96	77	70	41

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動(所用)所得現金淨額	(65,046)	(61,103)	(10,561)	50,801	63,153
<b>融資活動</b>					
已籌得銀行借款	7,500	80,000	-	-	-
償還銀行借款	-	(139,746)	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	(8,059)
來自直接控股公司之墊款 (償還直接控股公司款項)	80,635	(91,985)	-	-	-
融資活動所得(所用)現金淨額	88,135	(151,731)	-	-	(8,059)
<b>現金及現金等值物增加(減少)</b>					
淨額	21,109	(15,483)	(5,140)	(3,921)	3,255
<b>於年/期初之現金及現金</b>					
等值物	4,076	25,185	9,702	9,702	4,562
<b>於年/期末之現金及現金</b>					
等值物, 即銀行結餘及現金	25,185	9,702	4,562	5,781	7,817

## 財務資料附註

### 1. 公司資料及編製基準

南京豐盛科技於二零零八年七月十一日在中國成立為股份有限公司。其註冊辦事處地址及主要營業地點分別為中國江蘇省南京市雨花臺區軟件大道188號及中國江蘇省南京市雨花臺區軟件大道119號8幢212室。南京豐盛科技之主要業務為房地產發展及銷售。

於本報告日期，南京豐盛科技之最終控股公司及母公司分別為南京豐盛產業控股集團有限公司（「南京豐盛控股」）及南京新盟資產管理有限公司（「新盟資產」），南京豐盛控股及新盟資產均在中國成立。

財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，與南京豐盛科技之功能貨幣相同。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，南京豐盛科技一直貫徹採納香港會計師公會所頒佈之南京豐盛科技由二零一四年一月一日起開始之財政年度生效之所有相關香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂及相關詮釋。

南京豐盛科技並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則（修訂）	二零一零年至二零一二年週期 香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂）	二零一一年至二零一三年週期 香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂）	二零一二年至二零一四年週期 香港財務報告準則之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號 （二零一四年）	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 （修訂）	投資者與其聯營公司或合資企業之間 出售或注入資產 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號 （修訂）	收購合營業務權益之會計法 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及香港 會計準則第38號（修訂）	澄清可接納之折舊及攤銷方法 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及香港 會計準則第41號（修訂）	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號（修訂）	定額福利計劃－僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（修訂）	獨立財務報表之權益法 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

<sup>4</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

南京豐盛科技之董事預期，除下文所述者外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對南京豐盛科技之業績及財務狀況造成重大影響。

**香港財務報告準則第9號金融工具**

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新要求。其後於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債分類及計量以及終止確認之規定，並於二零一三年加入有關一般對沖會計處理方法之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入a)有關金融資產之減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收益之公允值」（「透過其他全面收益之公允值」）計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，於目的為收取合約現金流量之業務模式下持有以及附有純粹作本金及尚未償還本金利息付款之合約現金流量之債務投資，一般於其後之會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產之業務模式下持有之債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，按透過其他全面收益之公允值計量。所有其他債務投資及股權投資均於其後之會計期間結束時按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列並非持作買賣之股權投資公允值之其後變動，僅股息收入一般於損益確認。

- 就指定為以公允值透過損益計量之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，歸因於金融負債之信貸風險變動之該負債公允值變動金額，乃於其他全面收益呈列，惟在其他全面收益內確認負債信貸風險變動影響會導致於損益產生或擴大會計錯配則另當別論。歸因於金融負債信貸風險之公允值變動，其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為以公允值透過損益計量之金融負債公允值變動金額全數於損益呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及變動計入該等預期信貸虧損，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 一般對沖之新會計處理規定保留現時香港會計準則第39號可使用之三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，已為符合對沖會計處理之交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具之工具類型及符合對沖會計處理之非金融項目之風險組成部分類型。此外，效益性測試經已全面革新及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦毋須再作追溯評估。該準則亦加強有關實體風險管理活動披露之規定。

南京豐盛科技之董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能對南京豐盛科技之金融資產及金融負債所呈報金額構成重大影響。有關南京豐盛科技之金融資產及金融負債，於完成詳盡審閱前，提供該影響之合理估計並不切實可行。

### 3. 重要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露（於有關期間根據香港公司條例（第622章）第九部「賬目及審計」之過渡及保留安排（其載於該條例附表11第76至87條）繼續為前身公司條例（第32章）之披露規定）。

財務資料按歷史成本法編製。歷史成本一般以為交換貨品及服務所作代價之公允值為準。

公允值乃為在現時市況（即平倉價）之情況下，於計量日在主要（或最有利）市場之有序交易中，市場參與者出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付價格，而不論可否使用其他估值方法直接可觀察或估計該價格。於估計資產或負債之公允值時，倘市場參與者於計量日對資產或負債進行定價時會考慮該等資產或負債特徵，則南京豐盛科技會考慮彼等之特徵。該等財務報表中作計量及／或披露用途之公允值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎之付款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及與公允值存在若干相似點但並非公允值之計量（如香港會計準則第2號中之可變現淨值或香港會計準則第36號中之使用價值）除外。

此外，就財務呈報而言，公允值計量根據公允值計量之輸入數據可觀察程度及公允值計量之輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日評估之完全相同之資產或負債於活躍市場之報價（未調整）；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債之可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

### 收入確認

收入按已收或應收代價之公允值計算，相當於一般業務過程中已售出貨品之應收款項，扣除銷售相關稅項。

#### (i) 物業銷售額

倘銷售物業所得收入於物業所有權之重大風險及回報轉移至買方時，方予確認。於本階段前自買方收取之按金及分期付款已計入流動負債中。

#### (ii) 利息收入

金融資產所產生之利息收入於經濟利益將有可能流入南京豐盛科技且收入金額能可靠計量時確認。利息收入乃以尚餘本金及適用實際利率按時間基準計算，有關利率乃按於初步確認時確切折現金融資產預計年期估計日後現金收款至資產賬面淨值之利率。

### 租賃

倘租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉移予承租人，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

#### 南京豐盛科技為出租人

經營租賃之租金收入乃於相關租賃租期內按直線基準於損益確認。

### 政府補助

在合理地保證南京豐盛科技將遵守補助之附帶條件以及將會得到補助後，方會確認政府補助。

政府補助於期內按系統基準於損益確認，南京豐盛科技將該補助擬補償之有關成本確認為支出。

用作補償南京豐盛科技已產生支出或虧損或旨在為南京豐盛科技提供即時財務援助（而無未來相關成本）之應收政府補助，乃於應收期間經損益確認。

### 借款成本

與購買、建造或生產合資格資產（須耗用大量時間以達至其擬定用途或可供出售者）直接相關之借款成本可撥入該等資產之成本，直至該等資產已大致上預備妥當作為其擬定用途或出售為止。

所有其他借款成本於產生期間經損益確認。

### 租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇部份時，南京豐盛科技以評估與各部份擁有權有關之絕大部份風險及回報是否已轉移至南京豐盛科技為基礎，評估如何將各部份分別分類為融資或經營租賃，除非肯定兩部份均為經營租賃，則於該情況下，整項租賃乃分類為經營租賃。尤其是，最低租賃付款（包括任何一次性預付款項）乃以租約開始時，於土地及樓宇部份之間進行分配，比例以租賃權益於租賃之土地部份及樓宇部份之相對公允值釐定。

當租賃付款無法於土地及樓宇部份之間可靠分配時，則整份租約一般分類為融資租賃並入賬列作物業、廠房及設備。

#### **物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備包括持有作行政用途之租賃土地及樓宇（分類為融資租賃），以成本減其後累計折舊及減值虧損（如有）在財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊乃於其估計可使用年期，以直線法按後撇銷資產成本減其估計剩餘價值計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，並採用未來適用法對估計變更之影響進行核算。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目時產生之任何盈虧，按出售所得款項與該資產賬面值之間差額釐定，並於損益中確認。

#### **發展中物業**

發展中物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接發展開支。

可變現淨值以估計日常業務過程之售價扣除估計竣工成本及適用銷售開支計算。

#### **持作出售物業**

持作出售物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本值包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及未出售物業應佔其他直接發展開支。

可變現淨值按於日常商業過程出售物業之銷售所得款項減報告期末所有估計銷售開支，或按管理層根據現時市況作出之估計釐定。

### **有形資產之減值虧損**

於各報告期末，南京豐盛科技審閱其於有限可用年期之有形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘存在任何該等跡象，將對資產之可回收金額作出估計以確定減值虧損（如有）之程度。倘無法估計個別資產之可回收金額，南京豐盛科技估計該資產所屬之現金產生單位（「現金產生單位」）之可回收金額。倘可辨識到合理而始終如一之分配基準，企業資產亦分配到個別現金產生單位或彼等獲分配到現金產生單位最小之組別，當中可辨識合理而始終如一之分配基準。

可回收金額乃公允值減銷售成本及使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映估計未來現金流量並未作出調整時，當時市場對貨幣時間值及該資產特定風險之估計之稅前貼現率貼現至其現值。

倘估計一項資產（或現金產生單位）之可回收金額低於其賬面值，該資產（或該現金產生單位）之賬面值將減少至其可回收金額。減值虧損將即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，資產（或現金產生單位）之賬面值將增加至其經修訂之估計可回收金額，惟所增加賬面值不得超過倘於過往年度並無就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損情況下所釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時確認為收入。

### **退休福利成本**

根據中國有關勞動法規章制度向中國當地政府定額供款退休計劃作出之付款，於僱員提供致使彼等有權獲供款服務時扣除開支。

### 金融工具

倘南京豐盛科技成為工具合約條文之訂約方，則於財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本，於初步確認時按適用情況加入金融資產之公允值或自金融負債之公允值扣除。

### 金融資產

金融資產歸類為貸款及應收款項。分類根據金融資產之性質及目的，於初步確認時釐定。所有金融資產之日常買賣按交易日基準確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

### 實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率指確切折現債務工具之預計可使用年期或較短期間（如適用）內估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分之已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認賬面淨值之利率。

利息收入就債務工具按實際利率基準確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價但具有固定或待付之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項，包括其他應收款項、按金、應收直接控股公司及關連方款項以及銀行結餘及現金，以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計賬（請參閱下文金融資產減值虧損之會計政策）。

利息收入按實際利率確認，短期應收賬款之利息確認微不足道時除外。

#### 金融資產減值

金融資產於各報告期末評定是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因初步確認該資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則該金融資產被視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手有重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 由於財務困難令金融資產之活躍市場消失。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘有客觀證據顯示有關資產出現減值，則減值虧損於損益確認，並按資產賬面值與採用原實際利率貼現之估計日後現金流現值之差額計算。

所有金融資產之減值虧損直接於金融資產之賬面值中扣減，惟其他應收款項及按金以及應收直接控股公司及關連方款項除外，該等款項之賬面值透過使用撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動於損益確認。其他應收款項及按金被視為不可收回時將於撥備賬撇銷。先前已撇銷之款項倘於其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產，倘在隨後期間減值虧損數額減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事件有客觀聯繫，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

由南京豐盛科技發行之債務及股本工具按所訂立合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為任何證明南京豐盛科技資產經扣除其所有負債後剩餘權益之合約。南京豐盛科技發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記錄確認。

#### 金融負債

金融負債（包括應付貿易賬款及其他應付款項、有抵押銀行借款及應付直接控股公司款項）於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及在有關期間內分配所產生之利息支出之方法。實際利率指於初步確認時將金融負債在估計年期或更短期間（如適用）內之估計未來現金付款（包括構成實際利率之一部分之已付或已收之所有費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓）準確折現至賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

### 財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人支付明確款額以補償持有人損失之合約，而該損失乃因某特定債務人於債務工具到期時並無根據該債務工具之原有或經修改條款付款而招致。

南京豐盛科技所發出之財務擔保合約初步按公允值計量及倘並非指定為按公允值計入損益則隨後按下列各項之較高者計量：

- (i) 根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定合約項下責任之金額；及
- (ii) 初步確認金額減（如適用）根據收入確認政策確認之累計攤銷。

### 終止確認

南京豐盛科技僅於自資產獲取現金流量之合約權利屆滿時，或其向其他實體轉讓擁有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

於完全終止確認一項金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認及於權益累計之累計收益總和間之差額於損益確認。

南京豐盛科技僅於南京豐盛科技之責任獲履行、註銷或屆滿時終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

### 稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表中所報除稅前（虧損）溢利不同，乃由於其剔除在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目以及其進一步剔除從未課稅及扣稅之項目。南京豐盛科技之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項指於財務資料內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產之確認，一般限於將有可用作抵銷可扣稅暫時差額之應課稅溢利之情況。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末審閱並削減至不再可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率（及稅法）計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按南京豐盛科技預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式產生之稅務責任。

即期及遞延稅項於損益中確認。

### 現金及現金等值物

於財務狀況表之銀行結餘及現金包括銀行現金及手頭現金。就現金流量表而言，現金及現金等值物包括上文界定之銀行結餘及現金。

#### 4. 估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述南京豐盛科技之會計政策時，南京豐盛科技董事須就財務報表內呈報之資產、負債、收入及支出之賬面值及所作之披露作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被認為屬相關之因素。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響該期間，則有關修訂將於修訂估計期間確認，或倘有關修訂影響當期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

以下為涉及日後之主要假設及於各報告期末估計不明朗因素之其他主要來源（彼等均涉及會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值出現大幅調整之重大風險）。

##### **物業、廠房及設備折舊**

物業、廠房及設備乃經計及其估計剩餘價值按直線基準於其估計可使用年期予以折舊。釐定可使用年期及剩餘價值涉及管理層之估計乃根據有關相似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗得出。南京豐盛科技每年評估物業、廠房及設備之剩餘價值及可使用年期，而倘預期與原有估計不同，則有關差額可能影響年內折舊而有關估計將會於未來期間作出變動。

##### **中國土地增值稅**

南京豐盛科技須繳納中國土地增值稅。土地增值稅之撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規要求之理解所作出之最佳估計。實際土地增值稅負債須於物業發展項目竣工時由稅務機關釐定。南京豐盛科技尚未就其物業發展項目與稅務機關確定土地增值稅之計算及納稅方案。最終結果可能有別於初始入賬之金額。於截至二零一一年、二零一二年及二零

一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年九月三十日止九個月，土地增值稅之撥備分別為零、約人民幣49,635,000元、人民幣23,052,000元及人民幣10,715,000元。

#### **持作出售物業之估計可變現淨值**

南京豐盛科技之董事採用當時市場數據（如最近期銷售交易及按承包商所報成本作出之內部估計）釐定持作出售物業之可變現淨值。此等估計須於參考鄰近地點之近期銷售交易、新物業銷售價、市場推廣開支（包括促銷折扣價）、法律及監管架構以及整體市況後，就預測售價作出判斷。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年九月三十日，持作出售物業之賬面值約為人民幣495,063,000元、人民幣290,462,000元、人民幣221,827,000元及人民幣189,504,000元。於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月，概無確認減值虧損。

#### **發展中物業之估計可變現淨值**

於釐定應否就南京豐盛科技旗下發展中物業計提撥備時，南京豐盛科技董事將考慮當前市況及估計市值（即估計售價減估計銷售成本）減落成物業估計所需成本。倘物業之估計市值低於其賬面金額，將作出撥備。倘發展中物業之實際可變現淨值因市況變動及／或預計發展成本大幅變動而低於預期，則可能導致須就減值虧損作出重大撥備。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年九月三十日，發展中物業之賬面值分別為約人民幣456,993,000元、人民幣473,545,000元、人民幣507,061,000元及人民幣613,038,000元。於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月，並無計提減值撥備。

### 其他應收款項及按金之估計減值

當出現減值虧損之客觀憑據，南京豐盛科技董事將考慮估計未來現金流量。減值虧損金額按資產賬面值與以金融資產之原始實際利率（即初步確認時推算之實際利率）貼現之估計未來現金流量（不包括尚未發生之未來信貸虧損）之現值之間之差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年九月三十日，其他應收款項及按金之賬面值分別為約人民幣221,000元、人民幣90,276,000元、人民幣81,208,000元及人民幣72,224,000元。於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月，並無計提減值撥備。

### 財務擔保之估計公允值

於估計有關物業買方按揭融資提供之財務擔保之公允值時，南京豐盛科技董事考慮對照相關物業之可變現淨值與未償還本金及利息。

與本公司及南京豐盛科技無關連之獨立專業估值師世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）評估之財務擔保於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年九月三十日之公允值極微。財務擔保之詳情載列於附註28。

## 5. 資本風險管理

南京豐盛科技之資本管理旨在確保南京豐盛科技可持續經營，同時透過優化債務與權益之平衡使股東獲得最大回報。於過往年度，南京豐盛科技之整體策略於有關期間維持不變。

南京豐盛科技之資本結構由債務淨額（包括應付直接控股公司款項及有抵押銀行借款）扣除南京豐盛科技擁有人應佔現金及現金等值物以及權益（包括繳足股本及儲備）組成。

南京豐盛科技董事按持續基準檢討資本架構時，考慮資本成本及資本所附帶風險。根據董事之建議，南京豐盛科技將透過支付股息以及增加新債務或償還現有債務，平衡其整體資本架構。

## 6. 金融工具

### a) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項 (包括銀行結餘 及現金)	90,406	154,580	150,948	80,041
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本	428,888	183,723	159,165	240,056

### b) 財務風險管理目標及政策

南京豐盛科技之主要金融工具包括其他應收款項、按金、應收(付)直接控股公司及關連方款項、應付貿易賬款及其他應付款項、銀行結餘及現金以及有抵押銀行借款。金融工具之詳情於相關附註中披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險之政策。南京豐盛科技管理層管理及監察該等風險，以確保及時和有效地採取適當措施。

### 市場風險

#### (i) 外幣風險

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易必須透過中國人民銀行或其他獲授權買賣外匯之機構進行。就外匯交易所採納之匯率為中國人民銀行所報匯率，該匯率很大程度透過供求釐定。

由於南京豐盛科技之全部貨幣資產及負債以人民幣計值而南京豐盛科技主要人民幣進行業務交易，故南京豐盛科技之貨幣風險並不重大，且南京豐盛科技現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

南京豐盛科技董事認為，由於外幣風險甚微，故並無呈列敏感度分析。

#### (ii) 利率風險

南京豐盛科技亦就於有關期間按浮動利率計息之有抵押銀行借款（見附註24）承擔現金流量利率風險。

南京豐盛科技之政策乃維持其借款以浮動利率計息，以將公允值利率風險降至最低。

南京豐盛科技亦面對有關按當前市場利率計息之銀行結餘之現金流量利率風險。然而，由於銀行結餘均屬短期性質，該風險對南京豐盛科技而言屬極微。

南京豐盛科技於金融負債之利率風險詳列於本附註流動資金風險管理一節。南京豐盛科技之現金流量利率風險主要集中來自南京豐盛科技之以人民幣計值之借款按中國人民銀行訂明之固定存款利率波動。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末就非衍生工具承擔之利率風險而釐定。就浮息銀行借款而言，所呈列分析假設於報告期末未償還負債金額於整個年度內一直尚未償還。

就浮息銀行結餘及銀行借款而言，倘利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數維持不變，南京豐盛科技於截至二零一一年、二零一二年及二零一三十二月三十一日止年度及於二零一四年九月三十日之除稅後（虧損）溢利及（累計虧損）保留溢利將分別增加／減少約人民幣430,000元、人民幣264,000元、人民幣283,000元及人民幣272,000元。

#### 信貸風險

於各報告期末，南京豐盛科技因交易對手方未能履行責任造成南京豐盛科技財務損失而面對之最高信貸風險，乃源自於財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值及有關南京豐盛科技所發出財務擔保之或然負債金額（誠如附註28所披露）。

由於風險分散於眾多對手方，故南京豐盛科技並無明顯集中之信貸風險。

南京豐盛科技於各報告期末審閱各名個別債務人之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此，南京豐盛科技董事認為，南京豐盛科技之信貸風險已大幅減低。

由於對手方為獲權威信貸評級機構賦予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

除面臨應收深圳大族控股集團有限公司（「深圳大族」）及南京豐盛投資集團有限公司（「南京豐盛投資」）之款項之集中信貸風險外，南京豐盛科技並無重大集中信貸風險。於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年九月三十日，總賬面值分別為約人民幣65,000,000元、人民幣115,464,000元、人民幣116,607,000元及人民幣64,974,000元（於有關期間並無已確認之減值虧損）。

就已預售但仍未竣工之物業而言，南京豐盛科技一般就其客戶為按個別物業採購價購買物業提供資金而申請之按揭貸款向銀行提供擔保。倘買方於擔保期間拖欠按揭付款，持有按揭之銀行可能要求南京豐盛科技償還未償還貸款及其任何累計利息。由於按揭貸款以現時市價較擔保金額高之物業作抵押，南京豐盛科技董事認為，其可收回就南京豐盛科技提供之擔保產生之任何虧損。

#### 流動資金風險

就管理流動資金風險而言，南京豐盛科技會監控並維持管理層認為足以為南京豐盛科技業務營運提供資金之現金及現金等值物，並減低現金流量波動之影響。南京豐盛科技管理層會監控銀行借款之運用及確保遵從貸款契約。

下表詳細列明根據協定還款條款南京豐盛科技非衍生金融負債餘下之合約到期期限。該表乃按南京豐盛科技須付款之最早日期並以金融負債之未貼現現金流為基準編製。該表載列利息及本金現金流量。在利息流量為浮動利率情況下，未貼現金額乃根據於各報告期末之利率曲線得出。

### 流動資金風險列表

	一年內 人民幣千元	一年以上但 不超過兩年 人民幣千元	兩年以上但 不超過五年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日					
應付貿易賬款及其他應付款項	197,157	-	-	197,157	197,157
應付直接控股公司款項	91,985	-	-	91,985	91,985
抵押銀行借款	141,894	-	-	141,894	139,746
財務擔保	4,000	-	-	4,000	-
	<u>435,036</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>435,036</u>	<u>428,888</u>
於二零一二年十二月三十一日					
應付貿易賬款及其他應付款項	103,723	-	-	103,723	103,723
抵押銀行借款	4,920	4,920	80,588	90,428	80,000
財務擔保	46,279	-	-	46,279	-
	<u>154,922</u>	<u>4,920</u>	<u>80,588</u>	<u>240,430</u>	<u>183,723</u>
於二零一三年十二月三十一日					
應付貿易賬款及其他應付款項	79,165	-	-	79,165	79,165
抵押銀行借款	4,920	80,588	-	85,508	80,000
財務擔保	37,689	-	-	37,689	-
	<u>121,774</u>	<u>80,588</u>	<u>-</u>	<u>202,362</u>	<u>159,165</u>
於二零一四年九月三十日					
應付貿易賬款及其他應付款項	68,115	-	-	68,115	68,115
應付股息	91,941	-	-	91,941	91,941
抵押銀行借款	81,845	-	-	81,845	80,000
財務擔保	37,689	-	-	37,689	-
	<u>279,590</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>279,590</u>	<u>240,056</u>

倘南京豐盛科技物業之買方促成之貸款擔保對手方提出申索，上述財務擔保合約之金額為南京豐盛科技根據安排就所擔保全額須支付之最大金額。根據報告期末之預測，南京豐盛科技認為並無金額將根據安排支付。然而，有關預測可能根據對手方按擔保申索之可能性而予以調整，而提呈申索之可能性為受擔保之對手方所持應收財務款項可能蒙受信貸虧損之可能性。

**c) 金融資產及負債之公允值**

並非按經常性基準及公允值計量之金融資產及金融負債之公允值乃按獲普遍接納之定價模式根據貼現現金流量分析釐定。

南京豐盛科技董事認為，由於還款期限屬短期或即時到期，於財務資料中按攤銷成本入賬之此等金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

南京豐盛科技董事認為，由於利率乃根據市場利率釐定，故非即期有抵押計息銀行借款之賬面值與其之公允值相若。

**7. 營業額**

營業額指南京豐盛科技向外界客戶出售物業之已收及應收款項淨額減銷售相關稅項。

**8. 分類資料**

香港財務報告準則第8號規定須根據最高營運決策者（南京豐盛科技董事）定期審閱以向分類分配資源並評估其表現之南京豐盛科技分類之內部報告基準識別經營分類。

就管理而言，根據南京豐盛科技之產品劃分，其經營一個業務單位，並擁有一個可報告及經營分類：物業發展。南京豐盛科技董事根據每月銷售額及預售額監控整體業務單位收益，以就資源分配及表現評估作出決定。分類收益及業績以及分類資產及負債分別於全面收益表及財務狀況表內呈列。

*地理區域資料*

由於南京豐盛科技主要自以中國為基地（所在國家）之客戶取得收益，且南京豐盛科技所有非流動資產均位於中國，故並未呈列地理資料。

*主要客戶資料*

於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月，並無任何單一外部客戶貢獻南京豐盛科技10%以上之收益。

## 9. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業租金收入	-	13,086	15,074	11,590	13,126
利息收入	39	96	77	70	41
軟件開發	-	-	1,399	-	-
政府補助(附註)	600	900	-	-	-
物業管理費收入	-	949	-	-	-
其他	2	257	27	-	73
	<u>641</u>	<u>15,288</u>	<u>16,577</u>	<u>11,660</u>	<u>13,240</u>

附註：於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度南京豐盛科技獲授鼓勵使用環保建材之無條件政府補助。

## 10. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
須於五年內悉數償還之					
銀行借款利息開支	9,228	5,498	5,049	3,745	3,745
減：合資格資產成本中 資本化利息 (附註15)	(9,228)	(5,498)	(5,049)	(3,745)	(3,745)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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年度及截至二零一三年及二零一四年九月三十日止九個月資本化之借款成本乃來自物業發展之特定銀行借款。

## 11. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	-	33,600	22,598	21,523	9,391
中國土地增值稅 (「土地增值稅」)	-	49,635	23,052	22,144	10,715
	<u>-</u>	<u>83,235</u>	<u>45,650</u>	<u>43,667</u>	<u>20,106</u>

附註：

- (a) 根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法之實施條例，南京豐盛科技於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月之稅率為25%。
- (b) 中國土地增值稅撥備根據相關中國稅務法律及法規所載規定估算。中國土地增值稅按增值30%至60%之累進稅率，減去若干減免如土地成本及相關物業發展開支作出撥備。根據國家稅務總局之官方通知，中國土地增值稅須在物業出售時暫時繳納，再於物業發展竣工時確定最終收益。

年／期內的稅項支出與損益及其他全面收益表的除稅前（虧損）溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前（虧損）溢利	<u>(4,822)</u>	<u>141,135</u>	<u>93,313</u>	<u>88,670</u>	<u>39,648</u>
按本地所得稅稅率25%					
計算稅項	(1,206)	35,284	23,328	22,168	9,912
年／期內土地增值稅撥備	-	49,635	23,052	22,144	10,715
不可扣稅開支之稅務影響	1,206	1,560	109	137	147
可就中國企業所得稅					
扣減中國土地增值稅之					
稅務影響	<u>-</u>	<u>(3,244)</u>	<u>(839)</u>	<u>(782)</u>	<u>(668)</u>
年／期內所得稅開支	<u>-</u>	<u>83,235</u>	<u>45,650</u>	<u>43,667</u>	<u>20,106</u>

## 12. 年／期內（虧損）溢利

年／期內（虧損）溢利於扣除（計入）下列各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
董事薪酬(附註a)	-	-	-	-	-
員工成本, 不包括 董事酬金					
薪金、工資及其他福利	1,824	5,140	2,687	1,776	2,633
退休福利計劃供款	122	633	305	240	262
	<u>1,946</u>	<u>5,773</u>	<u>2,992</u>	<u>2,016</u>	<u>2,895</u>
物業租金收入	-	(13,086)	(15,074)	(11,590)	(13,126)
直接支出	<u>-</u>	<u>1,403</u>	<u>1,716</u>	<u>1,667</u>	<u>83</u>
	-	(11,683)	(13,358)	(9,923)	(13,043)
核數師酬金(附註c)	-	-	-	-	-
物業、廠房及設備折舊 確認為開支之持作出售 物業成本(計入為 銷售成本)	110	980	1,822	1,366	1,380
出售物業、廠房及設備之 虧損	<u>-</u>	<u>58</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>189</u>

附註：

## (a) 董事薪酬

於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月，概無已付或應付南京豐盛科技董事之薪酬。

於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月內，概無董事放棄或同意放棄南京豐盛科技支付之任何酬金。於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月，南京豐盛科技概無向任何董事支付酬金作為彼等加入南京豐盛科技或於加入時之獎金或離職補償。

## (b) 僱員薪酬

於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月，南京豐盛科技五名最高薪酬人士中概無南京豐盛科技董事。於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月，支付予該等五名南京豐盛科技最高薪酬人士之薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、津貼及 其他福利	956	803	1,211	841	1,007
退休福利計劃 供款	43	47	49	38	64
	<u>999</u>	<u>850</u>	<u>1,260</u>	<u>879</u>	<u>1,071</u>

於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月，上述僱員各自之薪酬均低於每年1,000,000港元。

於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月，南京豐盛科技概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引彼等加入南京豐盛科技或於加入時之獎金或離職補償。

## (c) 核數師酬金

於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月，核數師酬金由直接控股公司承擔。

## 13. 股息

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於年／期內確認為分派之 中期股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,000</u>

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，概無宣派或派付股息。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京豐盛科技宣派股息合共約人民幣100,000,000元。

#### 14. 物業、廠房及設備

	租賃土地及 樓宇 人民幣千元	傢俬及 固定裝置 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>					
於二零一一年一月一日	-	3	288	617	908
添置	-	-	83	2	85
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日	-	3	371	619	993
自持作出售物業轉撥	13,586	-	-	-	13,586
添置	-	6,556	181	-	6,737
出售	-	-	-	(271)	(271)
於二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年一月一日	13,586	6,559	552	348	21,045
添置	-	-	96	-	96
出售	-	-	(34)	-	(34)
於二零一三年 十二月三十一日及 二零一四年一月一日	13,586	6,559	614	348	21,107
添置	-	-	936	1,135	2,071
出售	-	-	(14)	(346)	(360)
於二零一四年九月三十日	13,586	6,559	1,536	1,137	22,818
<b>累計折舊</b>					
於二零一一年一月一日	-	-	51	52	103
年內撥備	-	1	51	58	110
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日	-	1	102	110	213
年內撥備	185	656	80	59	980
出售時抵銷	-	-	-	(73)	(73)

	租賃土地及 樓宇 人民幣千元	傢俬及 固定裝置 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年一月一日	185	657	182	96	1,120
年內撥備	370	1,312	107	33	1,822
出售時抵銷	-	-	(25)	-	(25)
於二零一三年 十二月三十一日及 二零一四年一月一日	555	1,969	264	129	2,917
期內撥備	278	984	93	25	1,380
出售時抵銷	-	-	(13)	(153)	(166)
於二零一四年九月三十日	833	2,953	344	1	4,131
<b>賬面值</b>					
於二零一一年 十二月三十一日	-	2	269	509	780
於二零一二年 十二月三十一日	13,401	5,902	370	252	19,925
於二零一三年 十二月三十一日	13,031	4,590	350	219	18,190
於二零一四年 九月三十日	12,753	3,606	1,192	1,136	18,687

已就使用直線法按其估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備之成本減其剩餘價值（如有）以確認折舊如下：

租賃土地及樓宇	租約年期或40年 (以較短者為準)
傢俬及固定裝置	五年
辦公室設備	五年
汽車	十年

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年九月三十日，南京豐盛科技已抵押賬面淨值分別為人民幣零元、約人民幣13,401,000元、人民幣13,031,000元及人民幣12,753,000元之租賃土地及樓宇以取得南京豐盛科技獲授之銀行融資。

## 15. 發展中物業

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	666,564	456,993	473,545	507,061
添置	276,264	11,054	28,467	102,232
資本化利息 (附註10)	9,228	5,498	5,049	3,745
轉撥至持作出售物業	(495,063)	-	-	-
	<u>456,993</u>	<u>473,545</u>	<u>507,061</u>	<u>613,038</u>

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下列項目呈列：				
土地使用權	448,974	448,974	448,974	448,974
建築成本及資本化開支	8,019	24,571	58,087	164,064
	<u>456,993</u>	<u>473,545</u>	<u>507,061</u>	<u>613,038</u>

位於中國租賃土地之發展中物業賬面值如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中期租約	<u>456,993</u>	<u>473,545</u>	<u>507,061</u>	<u>613,038</u>

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，南京豐盛科技分類為發展中物業之土地使用權金額分別為約人民幣353,452,000元及人民幣448,974,000元，已抵押作為獨立第三方獲授銀行融資之擔保。

根據南京豐盛科技之會計政策，由於相關物業發展項目的建築期預期將於一般營運周期內完成，故發展中物業乃分類為流動資產。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年九月三十日，發展中物業之賬面值分別約為人民幣456,993,000元、人民幣473,545,000元、人民幣507,061,000元及人民幣613,038,000元，並預期不會於該等有關日期起計未來十二個月內確認。

## 16. 持作出售物業

南京豐盛科技之持作出售物業位於中國。所有持作出售物業均按成本呈列。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年九月三十日，南京豐盛科技之金額分別約為人民幣105,631,000元、人民幣190,003,000元、人民幣171,447,000元及人民幣153,629,000元之持作出售物業已抵押作為南京豐盛科技獲授銀行融資之擔保。

## 17. 其他應收款項、預付款項以及按金

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項及按金	221	90,276	81,208	72,224
其他預繳稅項	971	5,514	1,724	955
預付款項	9,678	1,540	13,475	24,163
	<u>10,870</u>	<u>97,330</u>	<u>96,407</u>	<u>97,342</u>

南京豐盛科技並無就該等結餘持有任何抵押品。

附註(i)：於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年九月三十日之其他應收款項及按金分別包括零、約人民幣65,000,000元、人民幣64,974,000元及人民幣64,974,000元乃指截至二零一二年七月十一日止應收南京豐盛科技之主要股東深圳大族之款項。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。該金額已於有關期間結束後結清。

附註(ii)：於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年九月三十日之其他應收款項、預付款項及按金分別包括零、約人民幣1,509,000元、人民幣4,546,000元及人民幣4,194,000元，該等款項指應收關連方款項（與應收租金收入及預付建築成本有關）。

南京豐盛科技董事認為其他應收款項、預付款項及按金之信貸質素並無重大變動且無近期違約歷史，因此，該等金額被視為可收回。

## 18. 預繳稅項

根據中國稅法，地方稅務機關規定南京豐盛科技於預售物業時預繳中國土地增值稅。預繳稅項主要為預繳中國土地增值稅及中國企業所得稅。

## 19. 應收（付）直接控股公司款項

應收（付）直接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 20. 應收關連方款項

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
深圳大族 <sup>*1</sup>	65,000	-	-	-
南京豐盛投資 <sup>*2</sup>	-	50,464	51,633	-
南京豐盛能源管理有限公司 (「南京豐盛能源管理」) <sup>3</sup>	-	435	1,215	-
湖北風神淨化空調設備工程 有限公司(「湖北風神」) <sup>3</sup>	-	2,000	1,500	-
總計	<u>65,000</u>	<u>52,899</u>	<u>54,348</u>	<u>-</u>

- 1 誠如附註17(i)所進一步詳述，截至二零一二年七月十一日，該公司為南京豐盛科技之主要股東。
- 2 該公司為季昌群先生(「季先生」)直系家屬控制之公司。
- 3 該公司受季先生控制。

最高尚未行使結餘：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 止九個月 人民幣千元
深圳大族	<u>65,000</u>	<u>65,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
南京豐盛投資	<u>-</u>	<u>50,464</u>	<u>51,633</u>	<u>51,633</u>
南京豐盛能源管理	<u>-</u>	<u>435</u>	<u>1,215</u>	<u>1,215</u>
湖北風神	<u>-</u>	<u>3,500</u>	<u>2,000</u>	<u>1,500</u>

附註：應收關連方款項為無抵押、免息、無交易性質及按要求償還。

## 21. 銀行結餘及現金

- (i) 銀行結餘及現金包括手頭現金及原定到期日為三個月或以下之存款。
- (ii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度、截至二零一二年十二月三十一日止年度、截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年九月三十日止九個月，銀行結餘按當前市場利率介乎每年0.36%至0.5%、介乎每年0.35%至0.5%、每年0.35%及0.35%計息。
- (iii) 銀行結餘及現金均以人民幣計值。人民幣兌換為外幣須受中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定限制。

## 22. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
應付貿易賬款				
—予第三方	3,739	15,498	18,618	9,320
—予關連方	—	3,494	—	—
	<u>3,739</u>	<u>18,992</u>	<u>18,618</u>	<u>9,320</u>
其他應付款項	20,847	5,678	6,850	8,122
其他應付稅項	10	54	169	822
應計開支	<u>172,571</u>	<u>79,053</u>	<u>53,697</u>	<u>50,673</u>
	<u>197,167</u>	<u>103,777</u>	<u>79,334</u>	<u>68,937</u>

附註：於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年九月三十日之應付貿易賬款及其他應付款項分別為零、約人民幣3,494,000元、零及零指就貿易應付賬款應付一名關連方之款項。

於報告期末按發票日期呈列南京豐盛科技之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
90日內	—	17,346	471	562
91-180日	81	1,246	574	227
181-365日	3,522	301	78	330
1-2年	22	99	17,469	7,968
2年以上	<u>114</u>	<u>—</u>	<u>26</u>	<u>233</u>
	<u>3,739</u>	<u>18,992</u>	<u>18,618</u>	<u>9,320</u>

應付貿易賬款乃根據相關協議條款及項目進度累計，於各報告期末尚未到期支付。南京豐盛科技設有財務風險管理政策，確保所有應付貿易賬款於信貸期限內清還。

## 23. 預收賬款

預收賬款乃於有關期間就南京豐盛科技預售物業自客戶收取之銷售所得款項。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年九月三十日之預收賬款分別為零、零、約人民幣250,000元及人民幣206,000元指就租金收入預收賬款應付關連方之款項。

## 24. 抵押銀行貸款

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須予償還之賬面值：				
按要求或於一年內	139,746	-	-	80,000
超過一年但不超過兩年	-	-	80,000	-
超過兩年但不超過五年	-	80,000	-	-
	139,746	80,000	80,000	80,000
減：流動負債項下顯示之				
一年內之款項	139,746	-	-	80,000
非流動負債項下顯示之款項	-	80,000	80,000	-

抵押銀行借貸按現行市場利率計息。截至二零一一年十二月三十一日止年度、截至二零一二年十二月三十一日止年度、截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年九月三十日止九個月之抵押銀行借貸之實際利率分別為每年6.44%、每年6.62%、每年6.15%及6.15%。

銀行借貸以人民幣列值。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年九月三十日，抵押銀行借貸將以若干租賃土地及樓宇及持作出售物業作抵押（誠如附註14、16及27所披露）。

## 25. 繳入資本

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已註冊及繳入資本	560,000	560,000	560,000	560,000

南京豐盛科技於二零零八年七月十一日成立，註冊資本為人民幣560,000,000元，該等款項已悉數繳足。

## 26. 承擔

於報告期末，南京豐盛科技就發展中物業擁有如下承擔：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已授權但未訂約	38,347	50,943	158,902	416,628
已訂約但未撥備	1,083,660	1,068,442	947,294	870,966

## 27. 資產抵押

- (a) 於報告期末，南京豐盛科技若干資產已抵押作為南京豐盛科技之銀行融資擔保如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
持作出售物業	105,631	190,003	171,447	153,629
物業、廠房及設備	<u>-</u>	<u>13,401</u>	<u>13,031</u>	<u>12,753</u>
	<u>105,631</u>	<u>203,404</u>	<u>184,478</u>	<u>166,382</u>

- (b) 於報告期末，南京豐盛科技若干資產已抵押作為南京豐盛科技之獨立第三方之銀行融資擔保如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>353,452</u>	<u>448,974</u>

## 28. 或然負債

就南京豐盛科技之物業單位買家之按揭融資所作擔保：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就南京豐盛科技之 物業單位若干買家之按揭融資 所作擔保	<u>4,000</u>	<u>46,279</u>	<u>37,689</u>	<u>37,689</u>

南京豐盛科技已為南京豐盛科技之物業單位之若干買家安排銀行融資，並為該等買家履行還款責任提供擔保。該等擔保於以下較早者發生時終止：(i)發行產權證時，一般於完成擔保登記而銀行取得有關該證明後平均兩至三個月期間；或(ii)物業買家清還按揭貸款時。

根據擔保之條款，於該等買家拖欠按揭付款時，南京豐盛科技須負責償還未償還按揭本金連同累計利息以及拖欠還款買家結欠銀行之罰款，而南京豐盛科技有權接管相關物業之法定業權及所有權。南京豐盛科技之擔保期間自授出按揭日期開始。董事認為，買家拖欠付款之可能性極微，因此按公允值計量之財務擔保並不重大。

南京豐盛科技之財務擔保公允值由與南京豐盛科技並無關連之合資格獨立估值師世邦魏理仕評估。

## 29. 關連方交易

- (a) 除財務資料其他部分所披露者外，於有關期間及截至二零一三年九月三十日止九個月，南京豐盛科技與關連方曾進行以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
由南京豐盛新能源科技股份 有限公司(「南京豐盛 新能源」)提供之顧問服務	-	5,000	-	-	-
由湖北風神提供之 建造服務	25,339	2,500	2,250	-	5,427

(未經審核)

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
江蘇豐盛綠色建築設計 研究院有限公司 (「豐盛綠色設計」) (前稱為江蘇東海豐盛 建築設計院有限公司) <sup>1</sup>	-	600	1,562	1,402	400
已收江蘇豐盛捷農超市 有限公司(「江蘇豐盛 捷農」)之租金收入 <sup>2</sup>	-	145	757	499	795
已收豐盛綠色設計之 租金收入	-	1,115	2,329	1,727	1,814
支付南京豐盛控股之 租金支出	317	127	-	-	-
已收江蘇豐盛捷農之軟件開 發服務收入	-	-	1,399	-	-
已收南京豐盛置業發展 有限公司之租金收入 <sup>1</sup>	-	-	57	-	221
已收南京豐盛資產管理有限 公司之租金收入 <sup>3</sup>	-	-	787	588	588
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>787</u>	<u>588</u>	<u>588</u>

<sup>1</sup> 該公司受季先生控制。

<sup>2</sup> 該公司為季先生直系家屬控制之公司。

<sup>3</sup> 該公司為本公司之全資附屬公司。

附註：全部條款均由雙方達成一致協定。

#### (b) 主要管理人員之補償

南京豐盛科技董事之酬金於附註12中披露。

**II. 報告期後事項**

於二零一四年九月三十日後並無重大其後事件發生。

**III. 其後財務報表**

並無就二零一四年九月三十日後之任何期間編製南京豐盛科技之經審核財務報表。

此 致

豐盛控股有限公司 (前稱匯多利國際控股有限公司)

董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃漢基

執業證書號碼：P05591

香港

二零一四年十二月三十日

**經擴大集團之未經審核備考財務資料**

以下為豐盛控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（下文統稱為「本集團」）以及南京豐盛大族科技股份有限公司（「南京豐盛科技」）（連同本集團，下文統稱為「經擴大集團」）按照下文附註所載基準編製之說明及未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），以供說明建議收購南京豐盛科技全部股權（「南京豐盛科技收購事項」）之影響。

未經審核備考財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4章第29段編製，以供說明南京豐盛科技收購事項之影響，猶如南京豐盛科技收購事項已於二零一四年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料已由本公司董事編製，以提供本集團於南京豐盛科技收購事項完成時之資料。其編製僅供說明，且基於多項假設、估計及不確定因素。因其假設性質關係，未經審核備考財務資料不一定能真實反映經擴大集團於南京豐盛科技收購事項完成後或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與日期為二零一四年九月二十五日之已刊發通函所載本集團之備考財務資料、通函附錄二所載南京豐盛科技之會計師報告及通函其他部份載列之其他財務資料一併閱讀。

## 經擴大集團於二零一四年九月三十日之未經審核備考資產及負債表

	備考 本集團 (包括天額)		南京豐盛科技		南京豐盛科技		經擴大集團		
	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元	於二零一四年 九月三十日 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	於二零一四年 九月三十日 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)=(B)+(C) +(D)	(F)	(G)	(H)	(I)=(A)+(E)+ (F)+(G)+(H)
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)		(附註5)	(附註6)	(附註7)	
<b>非流動資產</b>									
物業、機器及設備	2,631	18,687	2,347	(144)	20,890				23,521
投資物業	5,600	-			-				5,600
於附屬公司之投資	-	-			-	667,000	(667,000)		-
遞延稅項資產	1,227	-			-				1,227
	9,458	18,687			20,890				30,348
<b>流動資產</b>									
其他應收款項、預付款項及按金	68,710	97,342			97,342				166,052
預繳稅項	15,378	-			-				15,378
發展中物業	1,841,018	613,038	61,642		674,680				2,515,698
持作出售物業	266,762	189,504	85,447	(50,433)	224,518				491,280
已抵押銀行存款	2,654	-			-				2,654
銀行結餘及現金	-	7,817			7,817	(7,817)			-
	2,194,522	907,701			1,004,357				3,191,062
<b>流動負債</b>									
應付代價	423,915	-			-	659,183			1,083,098
應付股息	-	91,941			91,941				91,941
應付貿易賬款及其他應付款項	176,476	68,937			68,937			1,795	247,208
預收賬款	405,529	26,356			26,356				431,885
應付所得稅	58,647	85,440			85,440				144,087
銀行及其他借款 — 一年內到期	145,000	80,000			80,000				225,000
	1,209,567	352,674			352,674				2,223,219
<b>流動資產淨額</b>	984,955	555,027			651,683				967,893
<b>總資產減流動負債</b>	994,413	573,714			672,573				998,191
<b>非流動負債</b>									
可換股債券	812,353	-			-				812,353
銀行及其他借款 — 一年後到期	85,000	-			-				85,000
遞延稅項負債	12,167	-	37,359	(12,644)	24,715				36,882
	909,520	-			24,715				934,235
<b>資產淨額</b>	84,893	573,714			647,858				63,956

附註：

1. 該等金額乃摘錄自載於本公司日期為二零一四年九月二十五日之已刊發通函（「天韻通函」）之於二零一四年六月三十日本公司、其附屬公司之未經審核備考資產及負債表及經擴大集團之未經審核備考財務資料。有關收購天韻之備考調整之詳情，請參閱天韻通函。
2. 該等金額摘錄自於本通函附錄二所載之南京豐盛科技於二零一四年九月三十日之經審核財務狀況表。
3. 於二零一零年十二月十日前，南京豐盛科技乃由與本公司同受季昌群先生（「季先生」）最終控制之南京豐盛產業控股集團有限公司（「南京豐盛控股」）及深圳市大族激光科技股份有限公司（「深圳大族激光」）分別持有50%及50%權益。於二零一零年十二月十日，南京豐盛控股以現金代價人民幣560,000元收購南京豐盛科技之0.1%股權，而南京豐盛科技成為南京豐盛控股之直接非全資附屬公司。南京豐盛科技之可識別資產及負債將根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則第3號（經修訂「業務合併」）按會計收購法以公允值於財務報表中入賬（猶如綜合財務報表已由季先生編製）。

根據南京豐盛科技之未經審核管理賬目，南京豐盛科技於二零一零年十二月十日之可識別資產及負債之公允值詳情載列如下：

	人民幣千元
機器、廠房及設備	805
發展中物業	666,564
其他應收款項、預付款項及按金	36,460
銀行結餘及現金	4,076
應付貿易賬款及其他應付款項	(10,878)
銀行及其他借款	(132,246)
應付直接控股公司款項	(11,350)
	<u>553,431</u>
加：發展中物業之公允值增加	149,436*
減：發展中物業之公允值增加產生之遞延稅項負債	(37,359)
	<u>665,508</u>
於二零一零年十二月十日南京豐盛科技之 可識別淨資產之公允值	<u>665,508</u>

\* 約人民幣85,447,000元及人民幣2,347,000元之金額（相當於可銷售面積約67,556平方米及1,855.3平方米）已於二零一零年十二月十日之若干發展中物業竣工時分別重新分類至持作出售之物業及物業、廠房及設備。餘額約人民幣61,642,000元指未完成項目之發展中物業之公允值增加。

遞延稅項負債約為人民幣37,359,000元，相當於發展中物業之公允值調整之25%。

發展中物業之估值乃於二零一一年一月一日根據市場法，經參考與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司作出之估值報告進行。就編製未經審核備考資產及負債表而言，本公司之董事認為發展中物業於二零一一年一月一日之公允值與發展中物業於二零一零年十二月十日之公允值相若。

於二零一二年七月十一日，南京豐盛控股及南京新盟資產管理有限公司（「新盟資產」）已分別自深圳大族激光收購南京豐盛科技之48.9%及1%股權，總代價為人民幣387,000,000元。南京豐盛控股及新盟資產由季先生最終控股。

4. 該調整指由於若干持作出售之物業（可銷售面積為約39,873平方米及1,855.4平方米）已分別於二零一一年十二月三十一日後出售及於二零一二年十二月三十一日結束前轉撥至物業、廠房及設備以及其就物業、廠房及設備之額外折舊人民幣144,000元，於二零一零年十二月十日確認之發展中物業公允值增加及遞延稅項負債之對銷。
5. 於二零一四年十二月八日，南京豐利股權投資企業（有限合夥）（「南京豐利」）及江蘇省豐盛房地產開發有限公司（「江蘇豐盛房地產」）（均為本公司的全資附屬公司）與南京豐盛控股及新盟資產（分別直接持有南京盛科技之99%及1%股權）訂立股權轉讓協議，以分別收購南京豐盛科技之99%及1%股權，合共現金代價為人民幣667,000,000元。

該調整指將於南京豐盛科技收購事項完成後以現金支付之南京豐盛科技收購事項之現金代價人民幣667,000,000元。

本公司董事認為，人民幣667,000,000元之應付代價將透過人民幣500,000,000元之備用貸款融資（「備用貸款融資」）及／或經擴大集團之內部營運資金提供資金（視於代價應付時之通行情況而定）。

償付代價之詳情載於「董事會函件」。

6. 該調整反映對銷於南京豐盛科技之投資成本人民幣667,000,000元。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃按涉及受共同控制實體之業務合併基準編製，其中所有合併企業於南京豐盛科技收購事項前後均由同一方最終控制，且該控制並非暫時性。本集團、南京豐盛控股、新盟資產及南京豐盛科技自二零一零年十二月十日（「受共同控制首日」），即季先生已取得南京豐盛科技之實際控制權）起由季先生最終控制，誠如附註3所載。於實際完成南京豐盛科技收購事項後，根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號共同控制合併之合併會計法，經擴大集團本公司綜合財務報表將採納合併會計法。就僅供說明用途之本未經審核備考資產及負債表而言，本公司董事根據南京豐盛科技之未經審核管理賬目（經由發展中物業、持作出售物業及有關延遲稅項負債之公允值調整）計算得出南京豐盛科技於受共同控制首日之淨資產估計賬面值。合併儲備計算如下：

	人民幣千元
現金代價	667,000
減：於二零一零年十二月十日南京豐盛科技之 可識別淨資產之公允值	(665,508)
	1,492
合併儲備	1,492

7. 就與南京豐盛科技收購事項有關之估計交易成本約為人民幣1,795,000元。

以下乃自本公司之申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)接獲之為供載於本通函所編製之報告全文。



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

敬啟者：

我們已完成受聘進行之鑒證工作，以就豐盛控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「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撰，僅供說明之用。備考財務資料包括貴公司於二零一四年十二月三十日刊發內容有關建議收購南京豐盛大族科技股份有限公司(「南京豐盛科技」)(貴集團連同南京豐盛科技以下統稱為「經擴大集團」)之全部股權(「南京豐盛科技收購事項」)之通函(「通函」)第III-1頁至第III-4頁所載於二零一四年六月三十日之未經審核備考資產及負債報表及相關附註。貴公司董事編製備考財務資料時採用之適用準則於通函第III-1頁至第III-4頁中闡述。

備考財務資料由貴公司董事編製，以說明南京豐盛科技收購事項對貴集團於二零一四年六月三十日之財務狀況構成之影響，猶如南京豐盛科技收購事項已於二零一四年六月三十日進行。作為此過程之一部分，有關貴集團財務狀況之資料乃由貴公司董事摘錄自經擴大集團於二零一四年六月三十日之未經審核備考資產及負債報表，我們已就此刊發會計師報告。

### 董事就備考財務資料須承擔之責任

貴公司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章第29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」（「會計指引第7號」），編製備考財務資料。

### 申報會計師之責任

我們之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告我們之意見。我們對於我們先前就該等用於編製備考財務資料之任何財務資料發出之任何報告概不承擔任何責任，惟我們於報告發出當日對報告之收件人承擔者除外。

我們乃根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告之鑒證業務」進行工作。該項準則規定申報會計師須遵守道德規範，並計劃及執行程序，以就貴公司董事是否已按照上市規則第4章第29段並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號取得合理保證。

就是次委聘而言，我們概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，我們於受聘進行鑒證之過程中亦無就編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料僅旨在說明南京豐盛科技收購事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如南京豐盛科技收購事項已於經選定較早日期進行，以供說明。因此，吾等概不就南京豐盛科技收購事項於二零一四年六月三十日之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當準則妥為編製而作出報告之合理鑒證業務，涉及進程序評估本公司董事在編製備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以呈列直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 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該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之瞭解、與備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評價備考財務資料之整體呈列方式。

我們相信，我們所獲之憑證充分及恰當，可為我們之意見提供基準。

## 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 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就誠如根據上市規則第4章第29(1)段披露之備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

此 致

香港  
金鐘夏慤道18號  
海富中心1座  
25樓2526室  
豐盛控股有限公司  
董事 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師  
黃漢基  
執業證書編號：P05591  
香港

二零一四年十二月三十日

下文載列南京豐盛科技於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年九月三十日止九個月之管理層討論與分析。

### 業務回顧

南京豐盛科技主要從事房地產開發及銷售。

於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年九月三十日止九個月，南京豐盛科技專注於發展南京豐盛科技目標土地上之豐盛商匯。南京豐盛科技目標土地包括分別位於(i)中國江蘇省南京市雨花臺區軟件大道119號(「A地塊」)；及(ii)中國江蘇省南京市雨花臺區寧丹路東側(「C地塊」)之兩幅土地。南京豐盛科技根據該等土地各自之發展規劃將該等土地各自分拆為兩個發展項目(即分別為A地塊一期、A地塊二期、C北地塊及C南地塊)，下表載列該等發展項目之主要資料。

項目	項目類型	竣工時間/ 預計施工工期	地盤面積 平方米	總建築 面積 平方米	可銷售 建築面積 平方米
<b>竣工項目</b> (附註1)					
A地塊一期	辦公、商業	二零一一年十二月	33,606	96,138	69,411
<b>持作未來發展項目</b> (附註1)					
A地塊二期	辦公、商業、 酒店	二零一五年一月至 二零一六年十二月	30,416	82,670	71,073
C北地塊	辦公、商業	二零一五年六月至 二零一七年五月	53,977	191,429	189,077
<b>發展中項目</b> (附註1)					
C南地塊	辦公、商業	二零一四年三月至 二零一六年四月	37,487	133,831	130,236
			<b>155,486</b>	<b>504,068</b>	<b>459,797</b>

附註：

1. 該等項目乃按下列標準概要進行分類：

竣工項目－已自相關政府建設部門取得竣工證書；

持作未來發展項目－已取得相關土地使用權證，且就各情況而言，尚未開始施工；及

發展中項目－已取得規定之施工許可證，惟相關竣工證書尚未收到。

發展項目之總建築面積乃按下列不同用途予以分配：

	辦公樓 平方米	商業單位 平方米	酒店及 酒店式公寓 平方米	停車位 平方米	配套設施 平方米	架空層 平方米
竣工項目						
A地塊一期	64,732	1,372	-	3,307	26,727	-
持作未來發展項目						
A地塊二期	-	11,938	42,319	18,820	5,648	3,945
C北地塊	12,627	46,492	69,961	59,997	2,352	-
發展中項目						
C南地塊	70,096	24,968	-	38,767	-	-
	<u>147,455</u>	<u>84,770</u>	<u>112,280</u>	<u>120,891</u>	<u>34,727</u>	<u>3,945</u>

## 財務回顧

下表載列南京豐盛科技於回顧期間內之損益及其他全面收益表。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	-	336,824	156,431	150,265	72,713
銷售成本	-	(191,015)	(68,635)	(65,575)	(32,323)
毛利	-	145,809	87,796	84,690	40,390
其他收入	641	15,288	16,577	11,660	13,240
銷售開支	(2,609)	(6,442)	(2,560)	(1,495)	(7,878)
行政開支	(2,854)	(13,520)	(8,500)	(6,185)	(6,104)
融資成本	-	-	-	-	-
除稅前(虧損)溢利	(4,822)	141,135	93,313	88,670	39,648
所得稅開支	-	(83,235)	(45,650)	(43,667)	(20,106)
年/期內(虧損)溢利 及全面(開支)					
收入總額	<u>(4,822)</u>	<u>57,900</u>	<u>47,663</u>	<u>45,003</u>	<u>19,542</u>

## 收益及毛利

於回顧期間內，南京豐盛科技僅就銷售A地塊一期物業錄得收益。南京豐盛科技於二零一一年開始預售A地塊一期物業及於二零一二年開始交付。因此，截至二零一一年十二月三十一日止年度概無錄得收益。

南京豐盛科技於回顧期間內達致合約銷售額人民幣663,100,000元。下表載列有關A地塊一期物業之合約銷售額之主要資料。

	合約銷售額 人民幣	合約銷售面積 平方米	合約單價 人民幣／ 平方米
<b>辦公樓</b>			
截至二零一一年十二月三十一日 止年度	64,376	4,761	13,522
截至二零一二年十二月三十一日 止年度	373,807	26,487	14,113
截至二零一三年十二月三十一日 止年度	104,765	5,666	18,490
截至二零一四年九月三十日 止九個月	<u>101,094</u>	<u>5,314</u>	<u>19,024</u>
總計	<u><u>644,042</u></u>	<u><u>42,228</u></u>	<u><u>15,252</u></u>
<b>商業單位</b>			
截至二零一一年十二月三十一日 止年度	12,952	573	22,604
截至二零一二年十二月三十一日 止年度	6,145	256	24,004
截至二零一三年十二月三十一日 止年度	—	—	—
截至二零一四年九月三十日 止九個月	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>19,097</u></u>	<u><u>829</u></u>	<u><u>23,036</u></u>

於上述合約銷售中，其於截至二零一一年十二月三十一日止年度概無確認為收入。下表載列於各回顧期間內已確認為收入之合約銷售金額，連同已確認之銷售相關稅項金額。

	截至十二月三十一日止年度			截至	總計
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 九月三十日 止九個月	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公樓宇	-	343,853	159,566	77,026	580,445
商業單位	-	12,952	6,145	-	19,097
總收入	-	356,805	165,711	77,026	599,542
減：銷售相關稅項	-	(19,981)	(9,280)	(4,313)	(33,574)
收入	-	336,824	156,431	72,713	565,968

於二零一四年九月三十日，合約銷售額人民幣63,600,000元尚未確認為南京豐盛科技之收入。

於回顧期間內，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，南京豐盛科技分別錄得毛利零、人民幣145,809,000元及人民幣87,796,000元。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京豐盛科技錄得毛利人民幣40,390,000元。

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，南京豐盛科技之毛利率分別為零、43.3%及56.1%。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京豐盛科技之毛利率為55.5%。誠如上文所披露，南京豐盛科技僅於二零一二年交付有關A地塊一期之物業後錄得收入，因此並無於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得任何收入及亦無錄得任何毛利。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，南京豐盛科技之毛利率較截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年九月三十日止九個月之毛利率為低。此乃主要由於南京豐盛科技於回顧期間內物業之合約平均售價不斷上升所致。

### 其他收入

於回顧期間內，南京豐盛科技的其他收入主要為物業租金收入。南京豐盛科技之物業乃供銷售用途，而若干未售出物業已出租以提高南京豐盛科技之現金流量，及因此有關租金收入分類為「其他收入」。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，南京豐盛科技的其他收入分別達人民幣641,000元、人民幣15,288,000元及人民幣16,577,000元。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京豐盛科技錄得其他收入人民幣13,240,000元。

### 銷售開支

於回顧期間內，南京豐盛科技之銷售開支主要包括廣告開支、銷售佣金以及薪金及津貼。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，南京豐盛科技之銷售開支分別為人民幣2,609,000元、6,442,000元及人民幣2,560,000元。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京豐盛科技錄得銷售開支人民幣7,878,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，南京豐盛科技之銷售開支乃大幅高於截至二零一一年十二月三十一日及截至二零一三年十二月三十一日止年度之銷售開支，原因為A地塊一期上之物業銷售活動於二零一三年達到頂峰。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京豐盛科技之銷售開支乃大幅高於二零一三年同期之銷售開支，原因為南京豐盛科技已於二零一四年開始就C南地塊上之物業進行宣傳及預售活動。

### 行政開支

於回顧期間內，南京豐盛科技的行政開支主要包括薪金及津貼、物業費用、折舊、其他稅項開支及前期設計費用。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，南京豐盛科技的行政開支分別達人民幣2,854,000元、人民幣13,520,000元及人民幣8,500,000元。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京豐盛科技錄得行政開支人民幣6,104,000元。

於回顧期間內，行政開支全面增加乃主要由於員工成本增加所致，而員工成本增加則由於員工人數增加及薪酬調整所致。然而，截至二零一三年十二月三十一日止年度之行政開支減少乃由於(i)下文本附錄「僱員」一節所詳述之人數減少；及(ii)暫停物業發展項目，其初步設計成本於二零一二年錄得為數人民幣2,600,000元。

### 財務成本

於回顧期間內，南京豐盛科技並無產生財務成本，此乃由於其產生的所有利息於合資格資產成本內資本化。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，南京豐盛科技的資本化利息分別達人民幣9,228,000元、人民幣5,498,000元及人民幣5,049,000元。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京豐盛科技資本化利息人民幣3,745,000元。

### 流動資金、財務資源及資本架構

於回顧期間內，南京豐盛科技主要以自其經營活動內部產生的現金流、以及有抵押銀行借款及來自直接控股公司的貸款而為其營運提供資金。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及於二零一四年九月三十日，南京豐盛科技的資產淨額分別為人民幣548,609,000元、人民幣606,509,000元、人民幣654,172,000元及人民幣573,714,000元。南京豐盛科技的資產淨額持續增加乃主要由於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度產生的溢利所致，於二零一四年九月三十日的資產淨額減少乃主要由於宣派股息所致。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及於二零一四年九月三十日，南京豐盛科技的流動資產淨額分別為人民幣547,829,000元、人民幣666,584,000元、人民幣715,982,000元及人民幣555,027,000元。南京豐盛科技的流動資產淨額狀況的波動乃主要由於分類其有抵押銀行借款及宣派股息所致。

南京豐盛科技的借款主要包括銀行借款及來自直接控股公司款項。下表載列其於各回顧期末按類型及到期日組合分類的借款。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 九月三十日 人民幣千元
<b>應收直接控股公司款項</b>				
按要求或一年內	91,985	-	-	-
	<u>91,985</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>有抵押銀行借款</b>				
按要求或一年內	139,746	-	-	80,000
一年以上但不超過兩年	-	-	80,000	-
兩年以上但不超過五年	-	80,000	-	-
	<u>139,746</u>	<u>80,000</u>	<u>80,000</u>	<u>80,000</u>
<b>借款總額</b>	<b><u>231,731</u></b>	<b><u>80,000</u></b>	<b><u>80,000</u></b>	<b><u>80,000</u></b>

應收直接控股公司款項為無抵押、免息及應按要求償還。應收直接控股公司款項按人民幣計值。

有抵押銀行借款按當時市利率計息。有抵押銀行借款的實際利率於截至二零一一年十二月三十一日止年度、截至二零一二年十二月三十一日止年度、截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年九月三十日止九個月分別為6.44%、6.62%、6.15%及6.15%。有抵押銀行借款按人民幣計值。

南京豐盛科技遵照適用法律及規例以及根據有關業務企業之會計準則規定及內部控制規例進行其包括融資、投資及營運在內之財務活動。

南京豐盛科技並無採用金融工具作對沖用途。並無外幣淨投資以貨幣借貸及其他對沖工具作對沖。

## 僱員

南京豐盛科技根據員工之資歷、經驗、職責、南京豐盛科技的盈利及現時市況釐定其員工薪酬。如適用中國法規所規定，南京豐盛科技參與由市及省政府機關籌劃之若干僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、生育及失業福利計劃。

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，南京豐盛科技所產生員工成本分別為人民幣1,900,000元、人民幣5,800,000元及人民幣3,000,000元。截至二零一四年九月三十日止九個月，南京豐盛科技所產生員工成本為人民幣2,900,000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及於二零一四年九月三十日，南京豐盛科技分別僱用46、104、33及69名全職僱員。下表載列南京豐盛科技之僱員於所示期間之資料詳情：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 九月三十日
行政	31	83	9	29
建設	11	16	18	29
銷售及市場推廣	4	5	6	11
總計	<u>46</u>	<u>104</u>	<u>33</u>	<u>69</u>

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之僱員人數出現重大變動乃由於南京豐盛科技於二零一三年一月分拆整體物業管理部門（包括80名僱員）所致。由於物業管理費所貢獻的收入不多以及相關管理大量人員的管理支出高，南京豐盛科技決定終止物業管理服務及分拆整體物業管理部門。

## 資產抵押

於各回顧期末，南京豐盛科技抵押其部份資產以作為其本身及南京豐盛科技之獨立第三方獲授銀行融資之擔保。下表載列南京豐盛科技於各回顧期末所抵押資產之賬面值。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售物業 (附註1)	105,631	190,003	171,447	153,629
物業、廠房及設備 (附註1)	–	13,401	13,031	12,753
發展中物業 (附註2)	–	–	353,452	448,974
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
總計	<u>105,631</u>	<u>203,404</u>	<u>537,930</u>	<u>615,356</u>

附註：

1. 持作出售之若干物業以及物業、廠房及設備已予抵押以作為南京豐盛科技獲授銀行融資之擔保。
2. 發展中物業已予抵押以作為南京豐盛科技之獨立第三方獲授銀行融資之擔保。

## 重大投資、資本資產、收購事項及出售事項

於回顧期間內，南京豐盛科技並無持有任何重大投資、亦無任何有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

南京豐盛科技將繼續專注於南京豐盛科技目標土地之發展，預期將透過自其經營業務內部產生之現金流量以及銀行借款提供資金。除發展南京豐盛科技目標土地外，南京豐盛科技並無有關重大投資或資本資產之任何未來計劃。

## 股息

並無於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度內宣派或支付任何股息。

截至二零一四年九月三十日止九個月，南京豐盛科技宣派股息人民幣100,000,000元。合共約人民幣86,900,000元之股息已於二零一四年九月三十日之後支付。股息支付之資金來源主要來自南京豐盛科技之前股東償還其他應收賬款（為約人民幣65,000,000元）以及隨後出售位於A地塊一期及C南地塊上之物業之所得款項。

## 資本負債比率

於回顧期間內，南京豐盛科技之唯一計息借款為其有抵押銀行借款。

南京豐盛科技乃以其有抵押銀行借款減其現金及現金等值物與其權益總額之比率計算其資本負債比率。南京豐盛科技於各回顧期末之資本負債比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行借款	139,746	80,000	80,000	80,000
現金及現金等值物	(25,185)	(9,702)	(4,562)	(7,817)
債務淨額	114,561	70,298	75,438	72,183
權益總額	548,609	606,509	654,172	573,714
資本負債比率(%)	20.9%	11.6%	11.5%	12.6%

## 外幣風險

由於南京豐盛科技之貨幣資產及負債均以人民幣計值且南京豐盛科技僅以人民幣進行其業務交易，故南京豐盛科技之貨幣風險較小，而南京豐盛科技並無外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 或然負債

南京豐盛科技已為南京豐盛科技之物業單位之若干買家安排銀行融資，並為該等買家履行還款責任提供擔保。下表載列南京豐盛科技於各回顧期末之財務擔保。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
就南京豐盛科技之 物業單位若干買家之 按揭融資所作擔保	4,000	46,279	37,689	37,689

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一四年九月三十日就其對本公司將收購之物業之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



香港中環  
交易廣場二期 23 樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

遵照豐盛控股有限公司（「貴公司」）對吾等之指示，對南京豐盛大族科技股份有限公司（「南京豐盛科技」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必需之有關進一步資料，藉以向閣下提供吾等就該等物業於二零一四年九月三十日（「估值日期」）市值之意見，以供載入通函。

## 估值基準

吾等之估值乃代表吾等對有關物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強迫之情況下於估值日期對一項資產或負債交易進行之估計金額」。

吾等之估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及遵照香港測量師學會發佈之《香港測量師學會物業估值準則》(二零一二年版)載列之規定編製。

## 物業分類及估值方法

於對 貴公司將予持作銷售之第一類物業進行估值時，吾等參考市場上可獲得之可資比較市場交易及在適當情況下根據源自於現有租賃之租金收入資本化，並適當計及該物業之收入復歸潛力後進行估值。

於對將由 貴公司持作自用之第二類物業進行估值時，吾等已參考於市場上可用之可資比較市場交易並假設於空置佔有情況下出售。

於對 貴公司將予持有之發展中第三類物業進行估值時，吾等對該物業之估值乃基於該物業將按照吾等所獲提供之最新開發計劃開發及落成。吾等已假設已就發展建議自相關部門獲得所有同意、批准及牌照。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法並參考市場上可獲得之可資比較市場交易及亦計及所耗用之建築成本。「落成時之市值」指吾等對發展項目之總銷售價並假設其於估值日期已落成。

於對 貴公司將持作未來發展之第四類物業進行估值時，吾等已採納直接比較法並參考市場上可獲得之可資比較市場交易及亦計及於估值日期所耗用之成本(如有)。

## 業權調查

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱文件正本確定有否任何修訂並未於吾等所獲副本上顯示。於吾等之估值過程中，吾等於頗大程度上依賴 貴公司及其法律顧問金杜律師事務所就該等物業之業權所提供之資料。

## 估值考慮因素及假設

於吾等之估值過程中，吾等於頗大程度上依賴 貴公司就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、已耗用建築成本、將予支付之建築成本、佔地面積及建築面積等事項以及所有其他相關事項所提供之資料。估值證書所載呎寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供文件內載列之資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地詳細測量以核實該等物業之地盤及建築面積之正確與否，且吾等已假設提交予吾等之文件上所示地盤及建築面積均為正確。吾等並無理由懷疑提供予吾等對估值屬重大之資料是否真實及準確。吾等亦獲 貴公司表示，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等之估值並無考慮任何物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 實地視察

吾等已視察該等物業之外觀，並盡可能視察其內部。對該等物業之實地視察乃由郝敏豔女士（高級經理）及沈詩閔女士（估值助理）於二零一四年十月十六日進行。郝敏豔女士為中國房地產估價師協會（CIREA）之註冊會員，而沈詩閔女士已取得工商管理學士學位並於物業分析及估值方面擁有約3年經驗。於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。此外，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

## 備註

除另有說明外，所列之所有金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港

金鐘

夏慤道18號

海富中心一座

25樓2526室

豐盛控股有限公司

列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事

劉振權

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一四年十二月三十日

附註：劉振權先生為合資格估值師，擁有逾22年中國及香港物業估值經驗。

## 估值概要

於二零一四年  
九月三十日  
現況下之市值  
(人民幣)

編號 物業

## 第一類－ 貴公司將於中國持作銷售之物業

1. 中國 432,000,000元  
江蘇省  
南京  
雨花臺區  
軟件大道119號  
豐盛商匯  
多個單位

小計： 432,000,000元

## 第二類－ 貴公司將於中國持作自用之物業

2. 中國 31,000,000元  
江蘇省  
南京  
雨花臺區  
軟件大道119號  
豐盛商匯8棟  
2樓201至208、212及213等辦公室單位

小計： 31,000,000元

	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值 (人民幣)
編號 物業	

第三類－ 貴公司將於中國持有之發展中物業

3.	中國 江蘇省 南京 雨花臺區 寧丹路東側 C地塊南部份(地段編號14100169002及14100169005)	479,000,000元
	小計：	<u>479,000,000元</u>

第四類－ 貴公司將於中國持作未來發展之物業

4.	中國 江蘇省 南京 雨花臺區 寧丹路東側 C地塊北部份(地段編號14100169002及14100169005)	442,000,000元
5.	中國 江蘇省 南京 雨花臺區 軟件大道第119號 A2地塊(地段編號：14106045011) asdasd	196,000,000元
	小計：	<u>638,000,000元</u>
	總計：	<u>1,580,000,000元</u>

## 估值證書

## 第一類－ 貴公司將於中國持作銷售之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值															
1.	中國 江蘇省 南京 雨花臺區 軟件大道119號 豐盛商匯 多個辦公室單位	<p>豐盛商匯（「發展項目」）為一個建於一幅土地面積約為64,022.30平方米（689,136平方呎）土地上之商業發展項目。</p> <p>該物業位於雨花臺區軟件大道，乃位於南京城區以南。附近發展項目包括低層辦公室、科研發展項目、商業發展項目及其他多個公共設施。該物業距南京市中心僅約15分鐘車程。</p> <p>該物業包括發展項目之多個單位及停車位，總建築面積約為27,530.45平方米（296,337平方呎）。該物業之用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積 (平方米) (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>543.69</td> <td>5,852</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>23,679.69</td> <td>254,888</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>3,307.07</td> <td>35,597</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>27,530.45</u></b></td> <td><b><u>296,337</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米) (平方呎)		商業	543.69	5,852	辦公室	23,679.69	254,888	停車位	3,307.07	35,597	<b>總計：</b>	<b><u>27,530.45</u></b>	<b><u>296,337</u></b>	<p>於估值日期，該物業之部份已接受多份租賃規限，最遲年期將於二零二七年四月十八日屆滿，總月租約為人民幣1,500,000元。該物業之餘下部份為空置。</p>	人民幣 432,000,000元
用途	概約建築面積 (平方米) (平方呎)																		
商業	543.69	5,852																	
辦公室	23,679.69	254,888																	
停車位	3,307.07	35,597																	
<b>總計：</b>	<b><u>27,530.45</u></b>	<b><u>296,337</u></b>																	
		<p>誠如 貴公司所告知，該物業已於二零一一年落成。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授之年期於二零四九年二月二十八日屆滿，作商業金融用途。</p>																	

附註：

1. 根據多份房地產所有權證，總建築面積約為27,340.50平方米之該物業之房屋所有權已授予南京豐盛科技。該等證書之詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
雨初字第315678號	二零一二年七月十日	商業	543.69
雨初字第315679號	二零一二年七月十日	辦公室	1,372.09
雨初字第315739號	二零一二年七月十日	辦公室	552.65
雨初字第315743號	二零一二年七月十日	辦公室	165.86
雨初字第315749至315750號	二零一二年七月十日	辦公室	598.60
雨初字第315752至515817、315826至315828及315831至315870號	二零一二年七月十日	辦公室	20,800.54
雨初字第344876至344940號	二零一三年九月五日	停車場	3,307.07
<b>總計：</b>			<b><u>27,340.50</u></b>

誠如 貴公司所告知，總建築面積為189.95平方米之辦公室物業之部份已售出，且現時正在申請變更房地產所有權證之過程中。

2. 誠如 貴公司所告知，於估值日期，總建築面積約為3,138.65平方米之該物業之部份已根據多份買賣協議以總代價約人民幣62,300,000元售出。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述金額。
3. 誠如 貴公司所告知，該物業須受一份按揭規限。
4. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問發出之有關該物業業權之法律意見，其載有（其中包括）下列資料：
- (i) 南京豐盛科技已合法取得土地使用權及獲授受中國法律保護之土地性質及房屋所有權（不包括已獲授出及交付之樓宇），並有權於土地使用年內轉讓、出租或按揭有關土地使用權及房屋所有權；
  - (ii) 就該物業之已按揭部份而言，須於南京豐盛科技可出售、轉讓、出租或按揭有關已按揭部份前於按揭期內取得來自受押人之事先批准；及
  - (iii) 就已售出惟尚未進行有關所有權轉讓登記之樓宇及其相應土地使用權而言，於未取得買方之同意或終止有關買賣協議之情況下，南京豐盛科技無權轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置有關樓宇及其相應土地使用權。

## 第二類一 貴公司將於中國持作自用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日現況下 之市值
2.	中國 江蘇省 南京市 雨花臺區 軟件大道119號 豐盛商匯8棟 2樓201至208、212 及213等辦公室單 位	<p>豐盛商匯（「發展項目」）為一個建於一幅土地面積約為64,022.30平方米（689,136平方呎）土地上之商業發展項目。</p> <p>該物業位於雨花臺區軟件大道，乃位於南京城區以南。附近發展項目包括低層辦公室、科研發展項目、商業發展項目及其他多個公共設施。該物業距南京市中心僅約15分鐘車程。</p> <p>該物業包括發展項目之多個辦公室單位，總建築面積約為1,855.40平方米（19,972平方呎）。</p> <p>誠如 貴公司所告知，該物業已於二零一一年落成。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授之年期於二零四九年二月二十八日屆滿，作商業金融用途。</p>	於估值日期，該物業由業主佔用作辦公用途。	人民幣 31,000,000元

附註：

1. 根據多份房地產所有權證，總建築面積約為1,855.40平方米之該物業之房屋所有權已授予南京豐盛科技。該等證書之詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	建築面積 (平方米)
雨初字第315818至315825號	二零一二年七月十日	辦公室	1,126.20
雨初字第315829至315830號	二零一二年七月十日	辦公室	<u>729.20</u>
	總計：		<u><u>1,855.40</u></u>

2. 誠如 貴公司所告知，該物業須受一份按揭規限。
3. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問發出之有關該物業業權之法律意見，其載有（其中包括）下列資料：
- (i) 南京豐盛科技已合法取得土地使用權及獲授受中國法律保護之土地性質及房屋所有權，並有權於土地使用年期內轉讓、出租或按揭有關土地使用權及房屋所有權；及
- (ii) 就該物業之已按揭部份而言，須於南京豐盛科技可出售、轉讓、出租或按揭有關已按揭部份前於按揭期內取得來自受押人之事先批准。

## 第三類一 貴公司將於中國持有之發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值																		
3.	中國 江蘇省 南京市 雨花臺區 寧丹路東側 C地塊南部份 (地段編號 14100169002及 14100169005)	<p>該物業包括一幅土地面積約為91,464.07平方米(984,519平方呎)之土地，其上正興建一個商業發展項目。</p> <p>該物業位於雨花臺區軟件大道，乃位於南京城區以南。附近發展項目包括低層辦公室、科研發展項目、多個零售發展項目及其他公共設施。該物業距南京市中心僅約15分鐘車程。</p> <p>誠如 貴公司所告知，該物業擁有約37,487平方米(403,510平方呎)之地盤面積。根據 貴公司所提供之最新發展建議，該物業將於落成時擁有約為133,831.06平方米(1,440,558平方呎)之總規劃建築面積。該物業之用途及概約建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>70,096.03</td> <td>754,514</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>24,967.95</td> <td>268,755</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>38,767.08</td> <td>417,289</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b><u>133,831.06</u></b></td> <td><b><u>1,440,558</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			(平方米)	(平方呎)	辦公室	70,096.03	754,514	商業	24,967.95	268,755	停車場	38,767.08	417,289	<b>總計</b>	<b><u>133,831.06</u></b>	<b><u>1,440,558</u></b>	於估值日期，該物業乃於興建中。	人民幣 479,000,000元
用途	概約建築面積																					
	(平方米)	(平方呎)																				
辦公室	70,096.03	754,514																				
商業	24,967.95	268,755																				
停車場	38,767.08	417,289																				
<b>總計</b>	<b><u>133,831.06</u></b>	<b><u>1,440,558</u></b>																				
		<p>該物業計劃於二零一六年四月落成。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授之年期於二零五零年二月二十八日屆滿，作商業金融用途。</p>																				

附註：

1. 根據日期為二零零九年七月二十八日之土地出讓合同(320102009CR0088號)及其日期為二零一三年十二月十日之補充協議，一幅土地面積約為91,462.80平方米之土地使用權已以總土地出讓金人民幣343,000,000元授予南京豐盛科技，年期為40年，作商業金融用途。根據上述補充協議，建設工程須於二零一七年六月十日前竣工。

誠如 貴公司所告知，該物業僅包括上述土地出讓合同所述之地塊部份。

2. 根據下列土地使用證，總土地面積約為91,464.07平方米之該物業之土地使用權已授予南京豐盛科技。該等證書之詳情如下：

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期 屆滿日期
寧雨國用(2011)第04273號	二零一一年 五月三十一日	42,638.60	商業：二零五零年 二月二十八日
寧雨國用(2013)第10404號	二零一三年八月 二十六日	48,825.47	商業：二零五零年 二月二十八日
		91,464.07	

誠如 貴公司所告知，該物業僅包括上述土地使用證所述之地塊部份。

3. 根據日期為二零一零年三月二十九日之建設用地規劃許可證地字第320114201011102號，南京豐盛科技獲准開發一幅土地面積約為91,462.80平方米之土地。

誠如 貴公司所告知，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所述之地塊部份。

4. 根據日期為二零一三年十一月十四日至二零一四年一月二十三日期間之三份建設工程施工許可證一建字第320114201390098、320114201390139及320114201490013號，多幢樓宇之總批准建設規模為133,832.40平方米。
5. 根據日期為二零一四年三月三日及二零一四年三月十八日之兩份建設工程施工許可證一第320100820140005及320100820140009號，多幢樓宇之總建設規模為133,804.4平方米之建設工程已獲准動工。

6. 誠如 貴公司所告知，於估值日期所花費之總建設成本約為人民幣129,000,000元及該物業竣工所需之估計未投入建設成本將約為人民幣475,000,000元。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述金額。
7. 於估值日期，該物業落成時之市值估計約為人民幣1,533,000,000元。
8. 誠如 貴公司告知，該物業須受一份按揭規限。
9. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問發出之有關該物業業權之法律意見，其載有（其中包括）下列資料：
  - (i) 南京豐盛科技已取得該物業之有關土地使用證並有權轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業之土地使用權；
  - (ii) 南京豐盛科技已合法取得相關部門之有關建設規劃批准及許可證並合法佔有該物業之權利；
  - (iii) 該物業總建築面積（即133,831.06平方米）與上文附註5所述獲准建設規模133,804.4平方米之間之差額乃因該物業C地塊上1號樓產生。誠如建設工程規劃許可證—建字第320114201390098號所闡明，C地塊上1號樓之總建築面積為5,810平方米，而誠如建設工程施工許可證第320100820140005所闡明，上述樓宇之建設規模為5,782平方米，因此建設工程規劃許可證與建設工程施工許可證所述上述樓宇之建築面積存在28平方米之差額。上述建設工程規劃許可證與建設工程施工許可證乃分別由兩個獨立的政府行政部門發出，即南京市規劃局與南京市雨花臺區住房和建設局，而根據吾等之理解，上文所述兩張許可證均有效。由於上述樓宇處於建設初期，故該樓宇現有規劃建築面積與建築落成驗收時之面積之間有可能存在誤差。根據南京市規劃局於二零一三年一月二十一日發出的《關於建築工程規劃許可面積的管理規定（試行）》第7條，規定就建設規模超過50,000平方米之建設項目而言，相對誤差低於1%或絕對誤差低於1,000平方米乃屬合理誤差。於此情況下，倘建築完成驗收後，C地塊上1號樓之實際建築面積屬於5,810平方米以內或 $\pm 116.2$ 平方米，有關誤差將被視為合理。因此，上述建設工程施工許可證所述現有建築面積較上述建設工程規劃許可證所述面積少28平方米乃處於合理誤差範圍內；及
  - (iv) 就該物業之已按揭部份而言，須於南京豐盛科技可出售、轉讓、出租或按揭有關已按揭部份前於按揭期內取得來自受押人之事先批准。

## 第四類一 貴公司將於中國持作未來發展之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值
4.	中國 江蘇省 南京市 雨花臺區 寧丹路東側 C地塊北部份 (地段編號 14100169002及 14100169005)	<p>該物業包括一幅土地面積約為91,464.07平方米(984,519平方呎)之土地。</p> <p>該物業位於雨花臺區軟件大道，乃位於南京城區以南。附近發展項目包括低層辦公室、科研發展項目、多個零售發展項目及其他多個公共設施。該物業距南京市中心僅約15分鐘車程。</p> <p>誠如 貴公司所告知，該物業擁有約為53,977平方米(581,008平方呎)之土地面積。</p> <p>根據 貴公司提供之最新發展建議，於落成後，該物業之總規劃建築面積將約為191,429.00平方米(2,060,542平方呎)。誠如 貴公司所告知，該物業之詳細發展計劃尚未最終確定。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授之年期將於二零五零年二月二十八日屆滿，作商業金融用途。</p>	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 442,000,000元

附註：

1. 根據日期為二零零九年七月二十八日之土地出讓合同320102009CR0088號及其日期為二零一三年十二月十日之補充協議，一幅土地面積約為91,462.80平方米之土地使用權已以總土地出讓金人民幣343,000,000元授予南京豐盛科技，年期為40年，作商業金融用途。根據上述補充協議，建設工程須於二零一七年六月十日前竣工。

誠如 貴公司所告知，該物業僅包括上述土地出讓合同所述之地塊部份。

2. 根據下列土地使用證，總土地面積約為91,464.07平方米之該物業之土地使用權已授予南京豐盛科技。該等證書之詳情如下：

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用年期 屆滿日期
寧雨國用(2011)第04273號	二零一一年 五月三十一日	42,638.60	商業：二零五零年 二月二十八日
寧雨國用(2013)第10404號	二零一三年 八月二十六日	48,825.47	商業：二零五零年 二月二十八日
		<b>91,464.07</b>	

誠如 貴公司所告知，該物業僅包括上述土地使用證所述之地塊部份。

3. 根據日期為二零一零年三月二十九日之建設用地規劃許可證地字第320114201011102號，南京豐盛科技獲准開發一幅土地面積約為91,462.80平方米之土地。

誠如 貴公司所告知，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所述之地塊部份。

4. 誠如 貴公司所告知，該物業須受一份按揭規限。
5. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問發出之有關該物業業權之法律意見，其載有（其中包括）下列資料：
  - (i) 南京豐盛科技已取得該物業之有關土地使用證並有權轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業之土地使用權；及
  - (ii) 就該物業之已按揭部份而言，須於南京豐盛科技可出售、轉讓、出租或按揭有關已按揭部份前於按揭期內取得來自受押人之事先批准。

## 第四類一 貴公司將於中國持作未來發展之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值
5.	中國 江蘇省 南京市 雨花臺區 軟件大道 第119號 A2地塊 (地段編號 14106045011)	<p data-bbox="528 485 863 591">該物業包括一幅土地面積約為30,416.26平方米(327,401平方呎)之土地。</p> <p data-bbox="528 644 863 874">該物業位於雨花臺區軟件大道，乃位於南京城區以南。附近發展項目包括低層辦公室及科研發展項目、商業發展項目及其他多個公共設施。該物業距南京市中心僅約15分鐘車程。</p>	於估值日期，該物業為空置土地。	人民幣 196,000,000元
		<p data-bbox="528 927 863 1278">誠如 貴公司所告知，該物業之佔地面積約為30,416平方米(327,398平方呎)。根據 貴公司提供之最新發展建議，於落成後，該物業之總規劃建築面積約為82,669.64平方米(889,856平方呎)。誠如 貴公司所告知，該物業之詳細發展計劃尚未最終確定。</p>		
		<p data-bbox="528 1332 863 1434">該物業之土地使用權已獲授之年期於二零四九年二月二十八日屆滿，作商業用途。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一三年十一月二十九日之土地使用證（寧兩國用（2013）第14323號），一幅土地面積約為30,416.26平方米之該物業之土地使用權已授予南京豐盛科技，年期於二零四九年二月二十八日屆滿，作商業金融用途。根據日期為二零零八年八月八日號之土地出讓合同（「土地出讓合同」）（寧國土資讓合[2008] 144 號，建設工程須於二零零九年六月一日前動工及於二零一一年六月一日前竣工。
2. 根據日期為二零零七年八月一日之建設用地規劃許可證一地字第寧規城南用第20070037號，南京豐盛科技獲准使用一幅土地面積約為64,022.4平方米之土地，作發展之用。

誠如 貴公司所告知，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所述之地塊部份。

3. 誠如 貴公司所告知，於估值日期所耗費之總建設成本約為人民幣16,200,000元。於吾等之估值過程中，吾等已計及上述金額。
4. 誠如 貴公司告知，該物業須受一份按揭規限。
5. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問發出之有關該物業業權之法律意見，其載有（其中包括）下列資料：

(i) 南京豐盛科技已取得該物業之有關土地使用證並有權轉讓、出租、按揭或以其他合法方式處置該物業之土地使用權；及

(ii) 根據上述土地出讓合同，該物業建設工程之動工日期及竣工日期已有延遲，而南京豐盛科技尚未收到相關政府部門就有關閒置土地及上述土地出讓合同項下責任之申索之任何通知。南京豐盛亦提供由中國（南京）軟件谷管理委員會規劃建設局及中國（南京）軟件谷管理委員會軟件谷發展促進局分別於二零一四年十月十七日及二零一四年十月二十四日發出之兩份函件，詳細說明建設工程延遲乃由於(i)發展基礎設施及甄選五星級酒店之最佳地段已令酒店延遲建設；(ii)週邊配套設施之規劃及發展變動使該物業之規劃時間表無法得到落實；及(iii)週邊配套設施供應不足使該項目無法實施。此外，南京規劃局於二零一四年十二月一日發出函件，內容有關於申請該物業之相關建設工程規劃許可證前之規劃批准。於該等情況下，該物業之土地使用權由政府收回之可能性相對細小。然而，南京豐盛科技仍可能須根據有關規則及規例繳付閒置土地費及就該物業延遲竣工之違約金。由於上述理由，南京豐盛科技可考慮請求減少上述閒置土地費及違約金；及

(iii) 就該物業之已按揭部份而言，須於南京豐盛科技可出售、轉讓、出租或按揭有關已按揭部份前於按揭期內取得來自受押人之事先批准。

6. 根據法律意見，吾等已於進行吾等之估值時假設該物業建設工程之動工日期及竣工日期將可獲延長。於進行吾等之估值中，吾等亦並無計及上述閒置土地費及就該物業延遲竣工之違約金，原因為 貴公司可要求南京豐盛科技支付政府部門所徵收之有關費用。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本公司之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

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（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定必須列入該條例所指之登記冊內；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須另行通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (i) 於股份、本公司相關股份之好倉

董事姓名	持有權益之		所持已發行 股份數目	佔本公司
	公司名稱	權益性質		已發行股本之 概約百分比
季先生	本公司	最終實益擁有人 (附註2)	10,143,036,404 (附註1)	127.27%

附註：

- (1) 該等股份為(i) Magnolia Wealth所持有之4,543,036,404股股份；及(ii)悉數行使由Magnolia Wealth根據本公司、簡志堅（「簡先生」）及Magnolia Wealth所訂立日期為二零一二年八月二十一日之認購協議（「認購協議」）所認購本金額為420,000,000港元之2%計息可換股債券所附換股權後將予配發及發行予Magnolia Wealth之5,600,000,000股股份。認購協議於二零一三年十二月十二日完成。於二零一四年六月二十三日，本公司收到Magnolia Wealth簽署日期為二零一四年六月十八日之放棄與承諾契據，Magnolia Wealth於其中(a)提出不可撤銷地且無條件地承諾並同意就其根據認購協議認購之可換股債券放棄所有利息權及其所產生的或與之有關的所有權利；(b)於可換股期間的最後一個營業日，轉換其所有可換股債券的全額並將無權就其可換股債券擁有任何贖回權。
- (2) 季先生為Magnolia Wealth的唯一股東及唯一董事，根據證券及期貨條例被視為於相同10,143,036,404股股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團之股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	佔相聯法團
				已發行股本之概約百分比
季先生	Magnolia Wealth	實益擁有人	1	100%

除上文所披露者外，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）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須知會本公司及聯交所或根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊所記錄；或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無擔任公司董事或僱員之董事於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

## 主要股東

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉：

## 於股份或本公司相關股份之好倉

股東姓名／名稱	所持 已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Magnolia Wealth	10,143,036,404 (附註)	127.27%

## 附註：

該等股份為(i) Magnolia Wealth所持有之4,543,036,404股股份；及(ii)悉數行使由Magnolia Wealth根據本公司、簡先生及Magnolia Wealth所訂立日期為二零一二年八月二十一日之認購協議所認購本金額為420,000,000港元之2%票息可換股債券所附換股權後將予配發及發行予Magnolia Wealth之5,600,000,000股股份。認購協議於二零一三年十二月十二日完成。於二零一四年六月二十三日，本公司收到Magnolia Wealth簽署日期為二零一四年六月十八日之放棄與承諾契據，Magnolia Wealth於其中(a)不可撤銷且無條件地承諾並同意就其根據認購協議認購之可換股債券放棄所有利息權及其所產生或與之有關之所有權利；(b)於換股期間之最後一個營業日，全額轉換其所有可換股債券並將無權就其可換股債券擁有任何贖回權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，除董事或本公司主要行政人員外，並無任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉。

### 3. 競爭業務

誠如RTO通函所披露，根據不競爭承諾，除該等控股股東繼續除外項目之業務及不競爭承諾所載之若干例外情況外，該等控股股東將不獲准於中國從事任何住宅物業（包括別墅）及多用途物業（定義見RTO通函之技術詞彙表一節）發展業務及彼等將僅參與商用物業發展業務。於最後實際可行日期，該等控股股東透過除外公司從事發展六個位於中國昆山、南京、文昌及都江堰之物業項目及十個位於澳洲及加拿大之物業項目。南京豐盛科技為除外公司之一，而該等控股股東透過除外公司從事其中一項除外項目。本集團專注於開發住宅物業，而該等控股股東透過除外公司（包括南京豐盛科技）主要專注於開發非住宅物業。由於根據不競爭承諾，該等控股股東獲准繼續進行除外項目之業務及南京豐盛科技收購事項涉及本集團收購南京豐盛科技（即除外公司）之全部已發行股本，而該等控股股東透過除外公司進行除外項目，南京豐盛科技收購事項並不構成違反不競爭承諾。誠如本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告所述，本集團將於二零一四年下半年積極尋找優質房地產項目以增加其儲備。本集團於分析及研究後確認中國南京為未來發展之主要地區。自近期完成收購南京天韻房地產開發有限公司之80%股權以來，本公司已擴展其業務至南京物業市場。董事相信，南京豐盛科技收購事項為本集團透過利用該等控股股東之完善管理團隊之相關經驗鞏固本集團於商業物業發展之經驗之良機。由於南京豐盛科技目標土地上之商業項目將包括辦公樓宇、酒店及購物商場，董事相信，於南京豐盛科技目標土地上之商業項目將多元化本集團之項目組合及分散業務風險。此外，於南京豐盛科技目標土地上之商業項目為該等控股股東於南京從事之唯一商業項目，因此，南京豐盛科技收購事項將本集團與該等控股股東之間之任何競爭減至最低。

於最後實際可行日期，有三個除外項目位於中國南京，即(i)南京豐盛科技之一個名為豐盛商匯之商用物業項目；(ii)江蘇安科科技發展有限公司之一個名為新城科技園用作科學及教育用途之物業項目；及(iii)南京燕子磯保障房開發有限公司之一個名為盛世公館之商用物業項目。南京豐盛科技收購事項涉及收購南京豐盛科技之全部已發行股本，而南京豐盛科技將繼續發展南京之豐盛商匯。盛世公館之所有單位已售出。因此，於完成南京豐盛科技收購事項後，新城科技園為位於南京之唯一除外項

目。由於新城科技園用作科學及教育用途，故董事認為新城科技園與本集團之現有物業項目或豐盛商匯並無重大競爭。除上文所披露者外，該等控股股東現時並無於南京從事任何物業發展業務（無論住宅或非住宅）之意向或計劃。本公司現時並無意向進一步發展或收購任何非住宅物業業務。因此，於緊隨南京豐盛科技完成後，該等控股股東之物業發展業務及經擴大集團之物業發展業務之間將不會有任何實際競爭。倘本集團之任何成員公司於日後訂立涉及發展或收購任何非住宅物業業務之協議，本公司將遵守有關上市規則規定。

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之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

#### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本集團不作賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

#### 5. 董事於資產之權益

於二零一三年九月二十二日，本公司間接全資附屬公司南京豐盛資產管理有限公司與南京豐盛科技（於最後實際可行日期由季先生間接擁有79.74%權益）訂立由二零一三年一月一日起計為期三年（除非訂約一方於任何時間向另一方發出至少三個月之事先書面終止通知並經有關訂約方同意則作別論）之物業租賃協議，據此，南京豐盛科技已同意向南京豐盛資產管理有限公司出租一處位於南京之物業作辦公室，每年應付物業租金為人民幣786,642元。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近刊發之經審核綜合財務報表編製日期）以來及直至最後實際可行日期所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 董事於合約之權益

經擴大集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期仍然存續而任何董事於其中擁有重大權益且對經擴大集團業務關係重大之任何合約或安排。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無涉及尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 專家資格及同意書

(a) 以下為於本通函內給予意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）	執業會計師
富強金融資本有限公司（「富強金融」）	一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）	獨立物業估值師
金杜	中國法律顧問

(b) 於最後實際可行日期，信永中和、富強金融、第一太平戴維斯及金杜各自概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無享有認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

- (c) 信永中和、富強金融、第一太平戴維斯及金杜各自已就刊發本通函而發出其同意書，同意按其在本文件所分別出現之形式及涵義載入其函件及引用其名稱，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，信永中和、富強金融、第一太平戴維斯及金杜各自概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近刊發之經審核賬目編製日期）以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大合約

以下合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）乃經擴大集團於緊接刊發本通函前兩年內所訂立之重大或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司之全資附屬公司堅榮有限公司（「堅榮」）與南京豐盛產業控股集團有限公司（「南京豐盛控股」）就按代價500,000,000港元收購南京豐盛資產管理有限公司（「南京豐盛資產管理」）之全部股權（「豐盛收購事項」）所訂立日期為二零一二年八月二十一日之收購協議（「豐盛收購協議」）以及就修訂豐盛收購協議若干條款所訂立日期分別為二零一三年二月二十七日、二零一三年六月二十八日、二零一三年八月十八日及二零一三年十月二十五日之補充收購協議；
- (b) 本公司、Magnolia Wealth及前董事簡志堅先生（「簡先生」）就按每股轉換股份0.05港元認購可轉換為10,000,000,000股轉換股份之本金總額為500,000,000港元之可換股債券（「可換股債券」）所訂立日期為二零一二年八月二十一日之認購協議（「認購協議」）、就押後認購協議之最後截止日期所訂立日期分別為二零一三年二月二十七日、二零一三年六月二十八日及二零一三年十月二十五日之延期協議，以及就修訂認購協議若干條款所訂立日期為二零一三年十月二十五日之認購協議之補充協議；

- (c) 本公司、堅榮、南京豐盛控股、Magnolia Wealth及簡先生就下列事項訂立日期為二零一二年八月二十一日之確認函件：豐盛收購事項、按每持有一股股份獲發四股發售股份之基準按每股發售股份0.05港元發行1,688,000,000股新股份（「發售股份」）（「公開發售」），發售股份之本金額為84,400,000港元。認購協議及根據香港公司收購及合併守則第26條豁免註釋1申請豁免Magnolia Wealth因其根據本公司與Magnolia Wealth就公開發售所訂立日期為二零一三年十月二十五日之包銷協議（「包銷協議」）包銷發售股份及根據認購協議轉換因可換股債券所附換股權獲行使而可予發行之新股份而須就股份向其他股東提出強制性全面收購要約之責任；
- (d) 本公司與簡先生就出售匯多利集團有限公司所訂立日期為二零一三年一月十八日之買賣協議，據此，簡先生有條件同意收購而本公司有條件同意出售匯多利集團有限公司之全部已發行股本，代價為1港元；
- (e) 本公司與簡先生就出售富誠（歐洲）有限公司所訂立日期為二零一三年一月十八日之買賣協議，據此，簡先生有條件同意收購而本公司有條件同意出售富誠（歐洲）有限公司之全部已發行股本，代價為1港元；
- (f) 本公司與簡先生就出售Olevia Home Appliances Limited所訂立日期為二零一三年一月十八日之買賣協議，據此，簡先生有條件同意收購而本公司有條件同意出售Olevia Home Appliances Limited之全部已發行股本，代價為1港元；
- (g) 本公司與鵬利製造有限公司就買賣由本公司全資擁有之堅東控股有限公司（「堅東」）1股面值1港元之普通股（相當於堅東全部已發行股本）所訂立日期為二零一三年四月五日之出售協議以及日期為二零一三年六月二十八日及二零一三年十月二十五日之延期函件；
- (h) 季先生、Magnolia Wealth及本公司就盡量減少季先生、Magnolia Wealth及經收購南京豐盛資產管理及其附屬公司擴大後之本集團（「二零一三年經擴大集團」）之間之直接競爭所訂立日期為二零一三年十月二十五日之不競爭承諾；

- (i) 本公司與Magnolia Wealth就以認購價每股發售股份0.05港元按每持有一股股份獲發四股發售股份之基準發行1,688,000,000股新股份而訂立日期為二零一三年十月二十九日之包銷協議；
- (j) 季先生、Magnolia Wealth及本公司所訂立日期為二零一三年十月二十五日之彌償契據，據此，季先生及Magnolia Wealth將向本公司悉數彌償本公司及／或經收購南京豐盛資產管理及其附屬公司擴大後之本集團之任何其他成員公司因二零一三年經擴大集團就豐盛收購事項項下二零一三年經擴大集團之業務之任何不合規事宜而產生或蒙受之任何損失或責任；
- (k) 南京豐利、南京通路資產管理有限公司（「南京通路」）及南京長發都市房地產開發有限公司所訂立日期為二零一四年九月五日之股權轉讓協議，據此，南京豐利有條件同意購買而南京通路有條件同意出售於南京天韻房地產開發有限公司之80%股權，代價為人民幣500,000,000元；
- (l) 本公司與國泰君安證券（香港）有限公司（「配售代理」，作為配售代理）所訂立日期為二零一四年十一月七日之配售協議，據此，本公司已委任配售代理而配售代理已有條件同意按盡力基準促使不少於六名承配人按每股配售股份0.45港元之配售價認購最多680,000,000股新配售股份；
- (m) 南京豐利及江蘇蘇豐投資有限公司（「江蘇蘇豐」）所訂立日期為二零一四年十一月二十日之股權轉讓協議及南京豐利、江蘇豐盛房地產及江蘇蘇豐所訂立日期為二零一四年十二月十二日之補充協議，據此，南京豐利及江蘇豐盛房地產分別有條件同意購買於江蘇銳恒建設有限公司之99%及1%股權而江蘇蘇豐有條件同意出售上述99%及1%股權，代價為人民幣200,000,000元；
- (n) 南京豐盛科技股份轉讓協議；及

- (o) 本公司與配售代理所訂立日期為二零一四年十二月十七日之配售協議，據此，本公司已委任配售代理而配售代理已有條件同意按盡力基準促使不少於六名承配人按每股配售股份0.48港元之配售價認購最多1,000,000,000股新配售股份。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港金鐘夏慤道18號海富中心1座25樓2526室。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited, 地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本公司之公司秘書為司徒瑩女士。司徒女士為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (f) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期直至二零一五年一月十四日止期間（包括該日）之工作日（星期六及公眾假日除外）之一般辦公時間內，可於本公司之香港主要營業地點查閱，地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心1座25樓2526室：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第23頁；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函第24頁至第43頁；
- (d) 本公司截至二零一二年四月三十日及二零一三年四月三十日止兩個財政年度及截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之年報及本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 南京豐盛科技之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 信永中和關於經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 第一太平戴維斯之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (h) 金杜就南京豐盛科技目標土地及於其上商業項目發出之中國法律意見；
- (i) 本附錄「專家之資格及同意書」一段所提述專家之同意書；
- (j) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (k) 本公司於二零一四年九月二十五日發出之通函副本；及
- (l) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



### Fullshare Holdings Limited

### 豐盛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

茲通告豐盛控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一五年一月十六日（星期五）下午三時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座25樓2526室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮及酌情通過下列普通決議案：

#### 普通決議案

##### 1. 「動議

- (a) 謹此確認、批准及追認南京豐利股權投資企業（有限合夥）（「南京豐利」）及江蘇省豐盛房地產開發有限公司（「江蘇豐盛房地產」）（各自均為本公司之全資附屬公司）（作為買方），與南京豐盛產業控股集團有限公司（「南京豐盛控股」）及南京新盟資產管理有限公司（「新盟資產」）（作為賣方）訂立之日期為二零一四年十二月八日之股份轉讓協議（「南京豐盛科技協議」），據此，南京豐利及江蘇豐盛房地產已有條件同意分別向南京豐盛控股及新盟資產收購南京豐盛大族科技股份有限公司（「南京豐盛科技」）之99%及1%已發行股本，而南京豐盛控股及新盟資產已有條件同意分別向南京豐利及江蘇豐盛房地產出售於南京豐盛科技之99%及1%已發行股本，總代價為人民幣667,000,000元（惟須受南京豐盛科技協議之條款及條件所規限）以及南京豐盛科技協議（註有「A」字樣之南京豐盛科技協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）項下擬進行之所有其他交易；及

---

## 股東特別大會通告

---

(b) 謹此授權本公司任何一名董事於彼認為就南京豐盛科技協議項下擬進行事宜及完成南京豐盛科技協議而言屬必要或適宜之情況下簽立所有文件，並進行及採取所有有關事項及所有有關其他措施。」

2. 「動議，謹此重選房堅先生為本公司董事並謹此確認、批准及追認本公司董事會釐定之房先生之薪酬。」

承董事會命  
豐盛控股有限公司  
主席  
季昌群  
謹啟

香港，二零一四年十二月三十日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

金鐘夏慤道18號

海富中心1座

25樓2526室

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會及於會上投票之股東均有權委派另一名人士為彼之受委代表代彼出席，及在本公司組織章程細則規限下代彼投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟如超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會，則只有於本公司股東名冊排名首位之聯名持有人方可親身或委派代表就有關聯名持有股份表決，其他聯名持有之表決將不被接納。
3. 股東特別大會適用之代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有），或經簽署或證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 於本通告日期，董事會由執行董事季昌群先生、施智強先生、王波先生、丘鉅滄先生、周延威先生及房堅先生，以及獨立非執行董事劉智強先生、鄒小磊先生及曾細忠先生組成。