香港聯合交易所有限公司及證券以及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不對因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

FIRST MOBILE GROUP HOLDINGS LIMITED

(第一電訊集團有限公司)*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：865)

聆訊後資料集

警告

本聆訊後資料集(「**聆訊後資料集**」)乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)以及證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本聆訊後資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出改動。 閣下閱覽本文件，即代表 閣下知悉、接納並向第一電訊集團有限公司(「**本公司**」)、其保薦人或顧問表示同意：

(a) 本文件僅向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；

(b) 在聯交所網站登載本文件或其任何補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人或顧問在香港或任何其他司法權區進行發售的任何責任。無法保證本公司將進行本文件所述的有關交易；

(c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最終上市文件全部或部分轉載；

(d) 本聆訊後資料集並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《上市規則》作出更新或修訂；

(e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不旨在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；

(f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；

(g) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人或顧問概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或遊說購買任何證券的要約；

(h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不會獲得接納；

(i) 本公司並未亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州立證券法例辦理登記；

(j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制， 閣下同意了解並遵守任何該等適用於 閣下的限制；及

(k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所以及證券及期貨事務監察委員會或會接納、發回或拒絕有關的上市申請。

* *僅供識別*

本文件為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

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**，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之第一電訊集團有限公司證券全部**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持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅作參考用途，並不構成任何收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約，且僅供　閣下考慮在將於[編纂]舉行之股東特別大會上擬投票表決之決議案。

發出本通函並不代表將恢復買賣股份。本公司將就復牌另發公告。

FIRST MOBILE GROUP HOLDINGS LIMITED
（第一電訊集團有限公司）*

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：865）

(1) 有關收購中總（香港）有限公司之非常重大收購事項；
(2) 涉及新[編纂]申請之反向收購；
(3) 建議股本重組；
(4) 債權人計劃；
(5) 發售股份的建議[編纂]基準為於[編纂]記錄日期每持有一股新股份獲發兩股[編纂]；
(6) 建議認購特別授權下發行的認購股份；
(7) 申請清洗豁免；
(8) 有關出售事項之特別交易及主要及關連交易；
(9) 建議採納新組織章程大綱及細則；
(10) 建議委任候任董事；及
(11) 股東特別大會通告

本公司新[編纂]申請之保薦人

信達國際 CINDA INTERNATIONAL

本公司財務顧問

ASIAN CAPITAL (CORPORATE FINANCE) LIMITED 卓亞（企業融資）有限公司

獨立股東之獨立財務顧問

高銀融資有限公司 GOLDIN FINANCIAL LIMITED

董事會函件載於本通函第43至92頁。獨立財務顧問致獨立股東之意見函件載於本通函第93至131頁。

本公司謹訂於[編纂]假座香港灣仔駱克道3號香港小童群益會101室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM–1至EGM–7頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論　閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處[編纂]，地址為[編纂]，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* *僅供識別*

[編纂]

目　錄

頁次

預期時間表	iii
概要	1
釋義	19
技術詞彙	34
董事	37
公司資料	39
參與各方	41
董事會函件	43
獨立財務顧問函件	93
前瞻性陳述	132
風險因素	134
豁免嚴格遵守上市規則	154
行業概覽	156
目標集團之歷史及背景	177
目標集團之業務	189
與控股股東之關係	264
經擴大集團之董事及高級管理層	277
目標集團之財務資料	290
股本	355
主要股東	358

目　錄

頁次

附錄一 — 目標集團之會計師報告 I-1

附錄二 — 本集團之財務資料 II-1

附錄三 — 目標集團之溢利估計 III-1

附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 IV-1

附錄五 — 本集團申報會計師及獨立財務顧問就本集團的虧損估計、經擴大集團的虧損預測及目標集團的未經審核財務資料出具的函件 V-1

附錄六 — 經擴大集團之物業估值 VI-1

附錄七 — 主要中國法律及監管規定概要 VII-1

附錄八 — 本公司憲章文件及開曼群島公司法概要 VIII-1

附錄九 — 法定及一般資料 IX-1

附錄十 — 備查文件 X-1

股東特別大會通告 EGM-1

預期時間表

[編纂]

預期時間表

[編纂]

概　要

本概要旨在為　閣下提供本通函所載資料的概覽。由於此為概要，其並無載有所有可能對　閣下而言屬重要的資料。　閣下於決定如何在股東特別大會上就有關交易投票及　閣下本身應採取之適當行動前應先閱畢本通函。任何業務均涉及風險。　閣下就有關交易作出決定前應細閱「風險因素」一節。

經擴大集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得備考虧損淨額。詳情請參閱本通函附錄二「本集團之財務資料 — 本集團之其他財務資料」一節。

背景資料

本通函旨在向股東提供建議重組之更多詳情，其中包括：(i)股本重組；(ii)[編纂]；(iii)收購事項；(iv)清洗豁免；(v)認購事項；(vi)特別交易；(vii)採納新組織章程大綱及細則；及(viii)建議委任候任董事並向股東發送股東特別大會通告。本通函亦提供有關債權人計劃及目標集團之額外資料，以符合上市規則對新[編纂]申請之規定。有關詳情請參閱本通函「董事會函件」一節。

股份已於二零零九年十一月二十七日起於聯交所暫停買賣。收購事項組成復牌建議之一部份，以尋求新股份恢復買賣。完成收購事項後，本集團將擁有充足營運水平，而[編纂]所得款項將因應建議重組之財務影響而改善本集團之財務及流動資金狀況，建議重組詳情載於本通函「董事會函件 — 建議重組之財務影響」一節。董事相信收購協議條款屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。本公司於二零一四年三月三十一日與賣方訂立收購協議，據此，本公司將收購待售股權。根據收購協議，本公司將向賣方購買待售股權，即目標公司之全部股權。目標公司之全部已發行股本由佘先生及蔡先生各擁有50%及50%。於完成收購事項後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司而經擴大集團將持有中國福建省泉州市及江蘇省揚州市之若干房地產項目之98.387%權益。賣方將成為控股股東，持有本公司之經擴大已發行股本70%。

經擴大集團於復牌後之主要業務活動之變動

賣方無意繼續本集團現有業務。於收購事項及出售事項完成後，經擴大集團復牌後將專注中國之住宅物業發展及銷售。除引入目標集團之業務及出售事項外，賣方無意對經擴大集團之業務作出任何重大變動(包括重新調配經擴大

集團之任何固定資產），亦不擬於復牌後終止僱用本集團任何僱員。詳情請參閱本通函「董事會函件」一節。

目標集團之業務

目標集團為住宅物業發展商，主要透過旗下兩間項目公司惠安中總及揚州德輝分別於中國福建省泉州及浙江省揚州發展及銷售住宅物業。目標集團之營運焦點在於物色及收購合適選址及地段，以供開發、規劃及設計物業發展項目，並制定銷售及營銷策略。目標集團委聘合資格承建商、工程監督公司、銷售代理及物業管理公司，以提供設計、建築、銷售及營銷以及物業管理服務，並監察其表現。截至最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括兩項位於泉州及揚州之物業發展項目，即(i)濱江國際項目及(ii)天璽灣項目。於往績期間，目標集團僅完成濱江國際項目之物業銷售並由此產生收益。於最後實際可行日期，濱江國際項目之所有建築工程均已竣工，項目僅餘少量單位仍未銷售。於最後實際可行日期，目標集團正在開發天璽灣項目第一期第二階段及計劃於二零一六年三月展開開發天璽灣項目第二期。目標集團日後將非常依賴天璽灣項目之發展及銷售。於二零一五年十二月三十一日，兩個項目組合概要如下：

項目名稱及發展階段	工程狀況	已竣工建築面積 *(平方米)*	發展中建築面積 *(平方米)*	作未來發展的立項建築面積 *(平方米)*
濱江國際項目	已竣工	394,701.13	—	—
—第一至第四期				
天璽灣項目				
—第一期第一階段	已竣工	40,294.94	—	—
—第一期第二階段	發展中	—	112,213.55	—
—第二期	持作未來發展	—	—	105,890.00

下表列載截至二零一五年十二月三十一日濱江國際項目及天璽灣項目之概況：

項目	建築用地面積	已竣工				發展中				未來發展
		已竣工建築面積 *(附註1)*	已出售建築面積	餘下未出售的可售建築面積	可售建築面積	發展中建築面積 *(附註1)*	預售建築面積	餘下未出售的可售建築面積	可售建築面積	立項建築面積 *(附註1)*
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*
濱江國際項目	83,399.00	394,701.13	307,831.31	17,283.62	325,114.93	—	—	—	—	—
天璽灣項目	81,749.27	40,294.94	20,629.25	4,678.95	25,308.20	112,213.55	6,574.54	13,081.97	19,656.51	105,890.00 *(附註2)*
總建築面積	165,148.27	434,996.07	328,460.56	21,962.57	350,423.13	112,213.55	6,574.54	13,081.97	19,656.51	105,890.00

附註：

1. 由目標集團持作不可銷售之康樂設施之建築面積部分組成。

2. 預計天璽灣項目第二期將包括面積達80,151.00平方米的住宅物業，於目標集團取得有關預售許可證後將可銷售。

項目概況

濱江國際項目

濱江國際項目為住宅項目，位於中國福建省泉州惠安縣324國道及溪濱公園交界，已竣工建築面積約為394,701平方米。其主要由住宅高樓組成並包括配套零售店舖、幼兒園、會所、游泳池及車位。該等物業之綠化率及地積比分別為43%及3.89。目標集團分四期發展該項目，由18座高層住宅樓宇(總建築面積約394,701平方米)組成。其居住面積約為308,781平方米，零售店舖面積約為16,334平方米，幼兒園約為2,833平方米，會所約為1,121平方米，以及地面及地底配套設施面積(包括車位及配套設施面積)約為65,631平方米。

天璽灣項目

天璽灣項目為住宅項目，位於中國江蘇省揚州望江路以西、定興路以北及臨江路以東，主要由住宅高樓及配套零售店舖及會所設施組成。該等物業之規劃綠化率及地積比分別為35%及2.30。目標集團分兩期發展該項目，由15座住宅高樓組成，總建築面積約40,295平方米為竣工物業、總建築面積約112,214平方米為持作發展中以及總立項建築面積約105,890平方米持作未來發展。天璽灣項目之居住面積約為181,255平方米，零售店舖約為3,843平方米，以及地面及地底配套設施面積(包括車位、會所及配套設施面積)約為73,301平方米。

目標集團之競爭優勢

候任董事認為，目標集團有以下競爭優勢：(i)泉州及揚州之地理及市場優勢；(ii)管理團隊經驗豐富；(iii)優質住宅物業，完善生活社區；及(iv)穩健聲譽、廣受讚揚。候任董事認為，目標集團之成功有賴其致力提供優質住宅物業而且注重細節。濱江國際項目榮獲「2006中國十大典範公園住宅」及「2006中國最佳超級戶型典範住宅」，而天璽灣項目獲頒「2014年度揚州最具潛力樓盤」獎及「2014房地產品牌價值榜城市典範名盤」獎。

目標集團之業務策略

目標集團之業務策略為集中於增長潛力龐大之城市(尤其是中國之三四線城市)開發及向客戶提供優質住宅物業及完善生活環境。為落實策略及實現目標，目標集團委聘合資格承建商、工程監督公司、代理及物業管理公司，以提供設計、建築、銷售及營銷及物業管理服務，並監察彼等之表現及管理整體項目發展進度。

此外，候任董事亦實行以下業務策略，以實現持續增長：(i)繼續於經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國之三四線城市)之優越地段收購土地以開發住宅物業；(ii)繼續專注於向客戶提供居住社區完善的優質住宅物業；(iii)加強公司知名度及物業市場份額；(iv)繼續開發現有物業發展項目及收購土地儲備，以維持未來增長；(v)繼續奉行審慎財務監控，確保增長持續及財務資源充裕；及(vi)提供具競爭力之薪酬組合吸引、留聘及鼓勵人才。詳情請參閱本通函「目標集團之業務」各節。

競爭格局

近年來中國房地產市場競爭十分激烈。目標集團之項目位於泉州或揚州。由於房地產業的地區性質使然，目標集團之主要競爭對手包括於泉州或揚州開發住宅物業之物業發展商。目標集團部分競爭對手可能往績較佳，財務、營銷及土地資源較豐富，銷售網絡較廣泛以及品牌知名度較高。隨著此等城市的競爭日益激烈，優質地盤、土地收購成本等方面的競爭可能隨之增加，價格競爭越趨緊張，同時導致政府當局延遲新物業發展的審批。候任董事相信，其他新晉物業發展商進入泉州及揚州物業市場的主要門檻包括對當地物業市況的認識以至品牌知名度有限。更多資料，請參閱本通函「行業概覽」一節。

中國物業市場之最新發展

根據市場研究報告，在國內投資、消費及中國經濟快速增長的影響下，中國物業市場一直高速增長。中國房地產開發項目的投資總額由二零零八年的約人民幣31,200億元上升至二零一四年的約人民幣95,040億元，複合年增長率約為20.4%。根據市場調查報告，於二零一四年，已竣工住宅物業的總建築面積約為19.25億平方米，在建住宅物業的建築面積約為68.90億平方米，而已出售住宅物業的建築面積約為10.52億平方米。在建住宅物業的建築面積及已售住宅物

業的建築面積相較於二零零八年均有顯著增加。與此同時，由於住宅物業市場中投資者及終端用戶的需求上升，住宅物業之成交量及價格均有所增加。

此外，中國人民銀行的官方借貸及儲蓄比率於二零一一年七月達到高位，其後於二零一二年下調兩次，在二零一四年下調一次，並在二零一五年再下調五次。基於此貨幣政策變動，購買物業的融資成本減低。預期物業市場流動性將會改善，並刺激物業市場需求，讓市場繼續穩定增長。

詳情請參閱本通函「行業概覽」一節。

中國政府對物業市場採取之緊縮措施

根據市場研究報告，中國政府制定若干政策，擬穩定房價及控制中國之房地產貸款。此等政策主要有關(其中包括)控制投機買賣物業及因應經濟狀況及宏觀經濟調控所需，調整固定資產投資項目的最低資本比率。有關上述法規之詳情，請參閱本通函附錄七「主要中國法律及監管規定概要」。

候任董事認為，基於(i)往績期間及截至最後實際可行日期的目標集團營運業績，及(ii)於往績期間目標集團在獲取銀行借貸方面並無遇到重大障礙，此等緊縮措施並無亦不會對目標集團的業務營運造成任何重大不利影響。

目標集團之未來發展及計劃

下表列載天璽灣項目之實際／規劃發展時間表：

	實際／計劃動工日期	實際／計劃預售開始日期	實際／計劃竣工日期	計劃交付物業日期
天璽灣項目				
—第一期第一階段	二零一三年十月	二零一四年五月	二零一五年五月	二零一六年六月
—第一期第二階段	二零一四年五月	二零一五年七月	二零一六年十二月	二零一七年六月
—第二期	二零一六年三月	二零一六年十一月	二零一七年十二月	二零一八年六月

下表載列濱江國際項目及天璽灣項目於二零一五年十月三十一日已產生或估計將產生之開發成本及資金來源詳情：

項目期數	已產生之開發成本 (人民幣百萬元) 已付土地收購成本	已付建築及開發成本及資本化財務成本	將付建築及開發成本及資本化財務成本	估計完成相關期數之進一步開發成本 (人民幣百萬元)	總開發成本 (人民幣百萬元)
濱江國際項目					
第一期	13.4	201.0	1.2	—	215.6
第二期	9.0	176.0	2.5	—	187.5
第三期	18.0	223.9	1.4	—	243.3
第四期第一階段	7.2	179.3	1.1	—	187.6
第四期第二階段	4.2	110.1	1.0	—	115.3
小計	**51.8**	**890.3**	**7.2**	**—**	**949.3**
天璽灣項目					
第一期第一階段	50.8	127.7	17.1	32.1	227.7
第一期第二階段	150.3	101.0	72.1	294.5	617.9
第二期	135.8	16.3	1.0	430.1	583.2
小計	**336.9**	**245.0**	**90.2**	**756.7**	**1,428.8**
總計	**388.7**	**1,135.3**	**97.4**	**756.7**	**2,378.1**

目標集團透過銀行借款、目標集團股東墊付之股本注資及內部產生資金撥付開發成本。目標集團擬透過銀行借貸及內部產生資金撥付未來開發成本。更多資料請參閱本通函「目標集團之業務」一節。

候任董事有意實行審慎及有序之企業策略，促進目標集團持續穩定增長。目標集團將繼續物色具有潛力且適合其發展項目的地塊，並於福建省及江蘇省以及其他擁有較高經濟增長潛力的城市(尤其是中國的三四線城市)增加土地儲備，以維持其增長。其亦將繼續藉不同方法收購土地(例如中國政府相關部門舉辦的公開招標、拍賣及掛牌出售)，或收購擁有土地使用權的實體的控股權益。於最後實際可行日期，除目標集團就可能土地收購訂立意向函(詳情載於本通函「目標集團之業務 — 未來物業發展計劃」一節)外，目標集團尚未物色

到可擴張市場版圖之土地，惟將竭力於經濟增長潛力龐大之城市，以具競爭力之成本尋求合適之土地，以維持其長期增長。候任董事預期以內部資源及銀行借款為擴展計劃提供資金。有關目標集團日後的物業發展計劃的進一步資料，請參閱本通函「目標集團之業務」一節。

風險因素

經擴大集團之業務及營運及收購事項涉及若干風險。該等風險可分類為：(i)與收購事項、[編纂]及認購協議有關之風險；(ii)與經擴大集團有關之風險；(iii)與中國整體有關之風險；及(iv)與本通函有關之風險。

該等風險因素於本通函「風險因素」一節詳述。下文載列可能對經擴大集團造成嚴重不利影響之若干主要風險：(i)收購事項須待先決條件達成後方告完成，惟未能保證該等先決條件將能達成及／或收購事項將如期完成；(ii)緊隨[編纂]及據認購協議以及收購協議之條款擬進行交易完成後，現有股東於本公司之股權百分比將大幅攤薄；(iii)本公司或未能於緊隨[編纂]完成後達到公眾持股量；(iv)經擴大集團之增長前景取決於目標集團能否持續成功經營及發展；(v)目標集團過往銷售表現不應視為未來前景及經營業績之指標；及(vi)目標集團的經營業績依賴銷售物業，此舉受多項因素影響，包括物業發展及交付時間表及推售物業時機。

客戶及供應商

目標集團之客戶主要為中國個人買家。一般而言，目標集團與其客戶訂立標準買賣協議，訂明將出售之物業單位、其建築面積、購入價、付款方法及預期交付已竣工物業之日期等資料。客戶可以一筆過付款、分期付款、按揭貸款融資或以住房公積金賬戶付款之方式購買物業。就客戶購買預售物業的按揭貸款而言，目標集團向中國的銀行提供臨時公司擔保，為有關購買提供資金。有關擔保於下列情況(以較早者為準)解除：(i)銀行接獲客戶提供相關物業之個人物業所有權證作為按揭貸款之抵押品；及(ii)客戶悉數結付按揭貸款。倘任何客戶於上述擔保期間違反其於按揭貸款項下之付款責任，則銀行可要求目標集團履行該等付款責任。於二零一五年十月三十一日，目標集團所擔保按揭貸款之未付餘額為約人民幣353.5百萬元。

目標集團委聘合資格承建商、工程監督公司、銷售代理及物業管理公司，以提供設計、建築、銷售及營銷及物業管理服務，並監察彼等之表現。整體項目發展進度由目標集團全面管理及監察。目標集團之主要供應商包括(i)工程承建商，包括合資格樓宇工程承建商、電訊網絡工程承建商及升降機安裝承建商；(ii)建材(例如鋼及混凝土)供應商；及(iii)外部設計公司，負責目標集團項目之物業設計。

目標集團之財務資料概要

下文概述目標集團於往績期間之綜合業績，其摘錄自本通函附錄一目標集團之會計師報告。

綜合損益及其他全面收益表摘要

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	**二零一三年**	**二零一四年**	**二零一四年**	**二零一五年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
收益	90,603	203,689	256,532	183,120	86,796
毛利	26,801	47,682	69,827	48,886	47,371
除稅前溢利	22,447	39,736	53,661	36,419	39,822
年內／期內溢利及全面收益總額	15,295	27,372	35,813	23,592	20,985
年內／期內目標公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	15,031	26,836	35,094	23,053	20,598

附註：

有關目標集團截至二零一四年十月三十一日止十個月的未經審核綜合財務資料的更多詳情，請參閱「附錄五 — 本集團申報會計師及獨立財務顧問就本集團的虧損估計、經擴大集團的虧損預測及目標集團的未經審核財務資料出具的函件」一節。

綜合財務狀況表摘要

	於十二月三十一日			於二零一五年十月三十一日
	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*
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	103,748	116,315	123,185	126,508
流動資產	736,471	852,681	809,233	909,739
流動負債	757,323	848,575	244,668	332,944
非流動負債	13,282	23,435	186,850	181,418
流動(負債)資產淨值	(20,852)	4,106	564,565	576,795
淨資產	69,614	96,986	500,900	521,885

綜合現金流量表摘要

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
經營活動(所用)所得淨現金	(157,819)	4,159	(58,001)	(70,447)	26,646
投資活動(所用)所得淨現金	(15,624)	(58,031)	53,861	56,444	(17,153)
融資活動所得(所用)淨現金	167,553	61,420	100,225	105,539	(24,651)
現金及現金等價物淨(減少)增加	(5,890)	7,548	96,085	91,536	(15,158)
年／期初的現金及現金等價物	27,864	21,974	29,522	29,522	125,607
匯率變動之影響	—	—	—	—	333
年／期末的現金及現金等價物	21,974	29,522	125,607	121,058	110,782

濱江國際項目按期數劃分之收入

目標集團之收益於物業竣工及交付予客戶時確認。下表列示目標集團按濱江國際項目於所示期間之不同期數劃分之收入明細：

	截至十二月三十一日止年度									截至二零一五年十月三十一日止十個月					
	二零一二年			二零一三年			二零一四年			二零一四年			二零一五年		
	收入	已交付總可售建築面積	平均售價	收入	已交付總可售建築面積	平均售價	收入	已交付總樓面面積	平均售價	收入	已交付總樓面面積	平均售價	收入	已交付總樓面面積	平均售價
	人民幣千元	*平方米*	*每平方米人民幣元*	*人民幣千元*	*平方米*	*每平方米人民幣元*	*人民幣千元*	*平方米*	*每平方米人民幣元*	*人民幣千元* (未經審核)	*平方米*	*每平方米人民幣元*	*人民幣千元*	*平方米*	*每平方米人民幣元*
第一期	16,748	4,876.76	3,434	29,444	9,051.32	3,253	12,663	2,580.06	4,908	9,587	1,914.67	5,007	2,663	753.48	3,534
第二期	44,110	11,362.94	3,882	45,473	11,790.00	3,857	20,646	3,917.15	5,271	16,649	3,132.52	5,315	21,482	3,289.00	6,531
第三期	29,745	8,203.62	3,626	42,163	11,107.70	3,796	2,885	555.39	5,193	2,348	388.76	6,040	2,340	625.22	3,743
第四期															
第一階段	–	–	–	86,609	22,131.04	3,913	112,787	26,858.16	4,199	109,631	26,112.94	4,198	8,239	1,148.77	7,172
第四期															
第二階段	–	–	–	–	–	–	107,551	21,920.19	4,906	44,905	9,152.46	4,906	52,072	6,464.73	8,055
總計	90,603	24,443.32	3,707	203,689	54,080.06	3,766	256,532	55,830.95	4,595	183,120	40,701.35	4,499	86,796	12,281.20	7,067

投資物業公平值變動

濱江國際項目的幼兒園及車位於往績期間由目標集團持有，以賺取租金收入及／或資本增值，並根據香港財務報告準則，在綜合財務狀況表中，按公平值分類為投資物業及據此入賬。於往績期間，目標集團投資物業的公平值，據戴德梁行評估，分別約為人民幣101.5百萬元、人民幣112.8百萬元、人民幣117.2百萬元及人民幣119.1百萬元。投資物業公平值變動將於相應期間的綜合損益及其他全面收益表中確認。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，投資物業公平值變動之收益分別約人民幣5.9百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣1.9百萬元，分別佔目標集團除稅前溢利約26.3%、19.9%、8.2%及4.8%或目標集團擁有人應佔溢利分別約39.3%、29.5%、12.5%及9.2%。倘撇除投資物業公平值變動之收益，則目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月之除稅前溢利將分別約為人民幣16.5百萬元、人民幣31.9百萬元、人民幣49.3百萬元及人民幣37.9百萬元。

目標集團之主要財務比率

下表載列目標集團於所示期間之主要財務比率。詳情請參閱本通函「目標集團之財務資料 — 主要財務比率分析」一節。

	截至十二月三十一日止年度／於十二月三十一日			截至二零一五年十月三十一日止十個月／於二零一五年十月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
權益回報率(%)	26.8%	32.9%	12.0%	4.9%
總資產回報率(%)	2.4%	3.0%	3.8%	2.6%
流動比率	1.0	1.0	3.3	2.7
速動比率	0.1	0.2	0.7	0.5
資產負債比率(%)	614.8%	508.0%	48.2%	44.2%
淨負債對權益比率(%)	583.3%	477.5%	23.1%	23.0%
盈利對利息倍數	不適用	25.1	28.1	193.4

近期發展及概無重大不利影響

目標集團之經營模式、收益及成本架構，由二零一五年十月三十一日以來維持不變。根據截至二零一五年十二月三十一日止兩個月之未經審核管理賬目，其截至二零一五年十二月三十一日止兩個月之未經審核平均每月收益，低於截至二零一五年十月三十一日止十個月之平均每月收益，主要由於自二零一四年六月濱江國際項目最後一期(即第四期第二階段)的落成物業展開交付後，截至二零一五年十二月三十一日止兩個月的單位交付減少所致。

據候任董事所知，中國或目標集團經營之物業市場之一般經濟及市況概無重大變動，可對其二零一五年十月三十一日起直至本通函日期之業務營運或財務狀況構成重大不利影響。候任董事確認由二零一五年十月三十一日以來及直至本通函日期，目標集團之財務、營運或業務狀況或前景概無任何重大不利變動。董事確認，除一筆過的視作[編纂]開支外，自二零一五年十月三十一日以來及截至本通函日期，經擴大集團之財務、經營或業務狀況或前景概無任何重大不利變動。

收購事項及復牌完成後及假設收購事項於二零一六年七月完成，預期經擴大集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得淨虧損不超過人民幣301百萬元，此乃根據本通函附錄五所載之基礎及假設編製。引致於截至二零一六

年十二月三十一日止年度出現虧損的主要項目為建議重組的視作[編纂]開支。假設建議重組於二零一六年完成，預期視作[編纂]開支將於截至二零一六年十二月三十一日止年度的損益中扣除。就編製載於本通函附錄四之經擴大集團未經審核備考財務資料而言，已假設建議重組於二零一四年一月一日進行，視作[編纂]開支約404.9百萬港元於損益中扣除。有關視作[編纂]開支的詳情載於本通函附錄四附註12(a)內。此外，本集團預期於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得淨虧損不超過人民幣135百萬元，此乃根據本通函附錄五所載之基礎及假設編製。有關虧損主因為融資成本，其主要為本集團就銀行借貸及可換股貸款產生之非經常利息開支。預期上述的融資成本不會再次出現，因相關債務須按債權人計劃的條款償清。有關詳情請參閱「附錄二 — 本集團之財務資料」一段。

有關本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的虧損估計及經擴大集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的虧損預測的更多詳情，請參閱「附錄五 — 本集團申報會計師及獨立財務顧問就本集團的虧損估計、經擴大集團的虧損預測及目標集團的未經審核財務資料出具的函件」一節。

違規事件

於往績期間，目標集團涉及若干重大違規事件，包括未能於指定時限內繳付全部社會保險及住房公積金供款並開立賬戶，以及使用個人銀行戶口結付公司資金，包括向客戶收取購買物業之預售所得款項。各控股股東已向本公司承諾，就違規事件產生之負債作出彌償。詳情請參閱「目標集團之業務 — 法律程序及合規情況 — 合規情況」一節。

控股股東

緊隨完成交易後，佘先生、蔡先生、Fame Build及Talent Connect共同實益擁有本公司已發行股本70%。因此，佘先生、蔡先生、Fame Build及Talent Connect就上市規則而言為控股股東。

除目標集團外，於往績期間及於最後實際可行日期，佘先生及蔡先生持有業務範疇涉及中國物業發展的公司的權益。為確保日後不存在競爭，控股股東

將與本公司訂立不競爭契據，致使彼等各自將不會，並將促使彼等各自之聯繫人不會直接或間接參與、從事或進行任何可能對經擴大集團之業務構成競爭的業務。有關控股股東的更多詳情，請參閱本通函「與控股股東之關係」一節。

[編纂]

本公司擬按於[編纂]記錄日期合資格股東每持有一(1)股新股份獲發兩(2)股[編纂]之基準進行[編纂]。本公司將配發及發行合共[編纂]股[編纂]予合資格股東及╱或[編纂]，公開發售價為每股發售股份[編纂]。[編纂]以完成重組為條件。詳情請參閱「董事會函件—[編纂]」一節。

經擴大集團於二零一五年十一月三十日之物業估值

於二零一五年十一月三十日，目標集團就持作出售物業、持作投資之物業及持作發展之物業應佔之評估市值總額分別約為人民幣180.8百萬元、人民幣83.0百萬元及人民幣676.9百萬元。戴德梁行採用之估值方法乃根據投資法，經考慮現有租約取得的租金收入資本化，並適當地計及業權復歸後可賺取收入的潛力，或(倘適用)採用直接比較法，經參考可於相關市場獲得的可比較銷售案例進行交叉核對，於標的物業與可資比較物業之間進行適當調整。在對持作未來用途之中國物業進行估值時，戴德梁行根據該物業將按照戴德梁行獲提供之目標集團最新發展建議發展及竣工之基準估值。於物業估值過程中，戴德梁行已假設(i)已獲授物業於相關特定期限(按象徵式年度土地使用費計算)的可轉讓土地使用權，以及已悉數繳付任何應付的土地出讓金；(ii)業主擁有物業的可執行業權，且於獲授的整段未屆滿期限內有權自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業；及(iii)物業概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。董事無法保證戴德梁行所作之假設將會實現。有關假設及估值基準之其他詳情，請參閱物業估值報告。

二零一五年目標集團之溢利估計

據本通函附錄三載列的基準，候任董事估計目標公司擁有人應佔未經審核綜合溢利如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度
目標公司擁有人應佔溢利估計*(附註)*.....不少於人民幣21.0百萬元
（約25.1百萬港元）

附註：

編製上文溢利估計的基準於本通函附錄三A部分概述。候任董事已基於目標集團截至二零一五年十月三十一日止十個月的經審核財務業績及截至二零一五年十二月三十一日止餘下兩個月的未經審核管理賬目編製截至二零一五年十二月三十一日止年度目標集團擁有人應佔綜合溢利估計。

二零一五年本集團之虧損估計

據本通函附錄五載列的基準及假設，董事估計本集團的未經審核虧損淨額如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度
本集團估計虧損淨額*(附註)*.....不超過人民幣135百萬元
（約161百萬港元）

附註：

上述虧損預測乃根據本通函附錄五所載之基礎及假設編製。有關虧損主因為融資成本，此乃主要為本集團就銀行借貸及可換股貸款產生之非經常利息開支。預期上述的融資成本不會再次出現，因相關債務須按債權人計劃的條款償清。

二零一六年經擴大集團之虧損預測

據本通函附錄五載列的基準及假設，以及假定收購事項將於二零一六年七月完成，董事預期經擴大集團的未經審核綜合虧損淨額如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度
經擴大集團預計虧損淨額*(附註)*..... 不超過人民幣301百萬元
(約360百萬港元)

附註：

1. 上述虧損淨額預測乃根據本通函附錄五所載之基礎及假設編製。有關虧損乃主要由於視作[編纂]費用約467百萬港元所致，惟部分遭出售集團之出售收益約82百萬港元抵銷，預期上述事項不會再次發生。視作[編纂]費用(指本公司之[編纂]地位)於綜合損益中支銷，因為[編纂]地位不符合確認為無形資產之資格。更多詳情請參閱本通函附錄四內經擴大集團未經審核備考財務資料。倘不計及有關非經常項目，經擴大集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度應錄得預測純利約人民幣21百萬元(或約25百萬港元)。有關預測僅根據對最新可得資料的初步審閱，有關資料並未由經擴大集團核數師審核，因此可能有所變動或調整。實際結果可能與上述預測及假設不同。

2. 完成建議重組後，經擴大集團將主要從事目標集團之業務，即開發及銷售住宅物業，其於往績期間錄得溢利，於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月分別為約人民幣15.3百萬元、人民幣27.4百萬元、人民幣35.8百萬元及人民幣21.0百萬元。

經擴大集團之經選定未經審核備考財務資料

下表列載經擴大集團於二零一五年六月三十日經選定未經審核備考財務資料。更多詳情請參閱本通函附錄四所載「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節。

	本集團未經審核綜合有形資產淨值	本集團每股未經審核綜合有形資產淨值	經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	經擴大集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值
	千港元	*港元*	*千港元*	*港元*
本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值	(2,063,694)	(1.06)	[編纂]	[編纂]

交易開支

合計費用，連同聯交所[編纂]費用、法律及其他專業費用、印刷及與收購事項、[編纂]及認購事項有關之其他開支估計約為40.2百萬港元。於估計總交易開支約40.2百萬港元中，其中約0.6百萬港元直接源於發行[編纂]，其將於發行[編纂]後按所產生金額入賬為股權扣減。交易開支約14.6百萬港元及25.6百萬港元已分別於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月之損益扣除，而預計並無額外交易成本須於截至[編纂]止餘下兩個月之損益中扣除。估計總交易開支之主要部分屬非經常性質。

股息

於往績期間，本公司與目標集團並無宣派或支付任何股息，其未必反映本公司日後宣派股息之意向。本公司目前並無既定股息政策。董事會可酌情決定是否就任何期間宣派任何股息及(倘其決定宣派股息)將予宣派之股息金額。本公司將不時因應財務狀況及當前經濟狀況評估股息政策。然而，派付股息之決

定將由董事會酌情作出，並將以本公司之盈利、現金流量、財務狀況、資本需要、法定儲備金要求及董事會認為相關之任何其他條件為依歸。

推薦建議及股東特別大會

董事會已委任獨立財務顧問，以就[編纂]、認購事項、收購事項、清洗豁免申請、特別交易及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問認為，建議重組之條款及條件(包括但不限於[編纂]、認購事項、收購事項、清洗豁免、出售事項及據此擬進行之交易)對獨立股東而言誠屬公平合理，亦符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，獨立財務顧問建議獨立股東於股東特別大會投票贊成有關股本重組、[編纂]、認購事項、收購事項、清洗豁免及特別交易之提呈決議案。

本公司謹訂於[編纂]假座香港灣仔駱克道3號香港小童群益會101室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准股本重組、[編纂]、收購事項、清洗豁免、認購事項、特別交易、採納新組織章程大綱及細則及建議委任候任董事，召開大會之通告載於本通函第EGM–1至EGM–7頁。決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式進行表決。

收購守則之涵義

清洗豁免

由於發行代價股份，一致行動集團須根據收購守則規則26.1就本公司所有已發行股份(並非一致行動集團已擁有或同意收購之股份)作出強制性全面收購要約，除非獲執行人員豁免嚴格遵守收購守則規則26.1則另作別論。

賣方已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請授出清洗豁免。清洗豁免一旦獲執行人員授出，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會以投票表決方式(一致行動集團及參與或於建議重組擁有權益的人士須就有關決議案放棄投票)批准後，方告作實。倘獲執行人員授出清洗豁免，一致行動集團不須作出強制性收購要約(否則須因收購代價股份而作出強制性收購要約)。執行人員不一定會授出清洗豁免。倘未獲授清洗豁免，收購協議將告失效。其後認購協議、[編纂]協議、出售協議及[編纂]亦將會失效。

特別交易

由於出售事項不會延伸至其他現有股東，出售事項構成收購守則規則25註釋4項下之一項特別交易，根據收購守則規則25須取得執行人員事先同意後，方可作實。本公司已根據收購守則規則25，向執行人員申請批准出售事項。有關同意一經授出，須待(i)獨立財務顧問公開聲明其認為特別交易之條款屬公平合理；及(ii)特別交易由獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准後，方可作實。以下股東須就股東特別大會上將予提呈的相關決議案放棄投票：(i)買方、黃先生及其任何一致行動人士；及(ii)參與建議重組及／或特別交易或於其中擁有權益之任何股東(如有)(包括一致行動集團)。

釋　義

於本通函內，除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有下列涵義：

「會計師報告」	指	目標集團之會計師報告，載於本通函附錄一
「收購事項」	指	根據收購協議買賣待售股權
「收購協議」	指	由(其中包括)本公司與賣方就買賣待售股權於二零一四年三月三十一日訂立之收購協議(經日期為二零一四年十月二十七日之補充協議及日期為二零一五年四月三十日之第二份補充協議補充)，經訂約各方不時以書面修正、修訂、修改或補充
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「一致行動確認」	指	賣方簽立日期為二零一四年十月二十三日之確認契據，據此彼等確認其一致行動安排，有關概要載於本通函「與控股股東之關係 — 一致行動確認」一節
「經修訂認購協議」	指	經日期為二零一四年十月二十七日之第二份補充協議及日期為二零一五年四月三十日之第三份補充協議補充之原認購協議，經訂約各方不時以書面修正、修訂、修改或補充
「經修訂TB期權協議」	指	經日期為二零一四年十月二十七日之補充期權契據及日期為二零一五年四月三十日之第二份補充期權契據補充之TB期權協議，經訂約各方不時以書面修正、修訂、修改或補充
「該等公告」	指	本公司日期為二零一四年八月二十二日、二零一四年十月三十一日及二零一四年十一月三日之公告，內容關於(其中包括)收購事項、股本重組、[編纂]、認購事項、清洗豁免及特別交易

釋　義

「卓亞」	指	卓亞(企業融資)有限公司，就證券及期貨條例而言，可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為本公司就申請復牌之財務顧問
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「法定股本註銷」	指	緊隨股份合併生效後建議註銷本公司全部法定惟未發行之股本
「法定股本增資」	指	緊隨法定股本註銷生效後建議增加本公司法定股本至500,000,000港元
「濱江國際項目」	指	濱江國際項目，目標集團現時持有位於福建省泉州之住宅物業發展項目
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「股本削減」	指	建議削減每股現有已發行股份之面值，由0.10港元減至0.0005港元
「股本重組」	指	建議重組本公司股本，包括但不限於股本削減、股份溢價註銷、股份合併、法定股本註銷及法定股本增資
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋　義

「中總」或「目標公司」	指	中總(香港)有限公司，一間於一九九二年九月一日根據香港法律註冊成立之公司，由佘先生及蔡先生各自擁有50%權益
「中總集團」或「目標集團」	指	中總及其附屬公司，包括惠安中總、厚德企業、恒德、揚州德輝及揚州德泰
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)
「本公司」	指	第一電訊集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：865)
「完成重組」	指	完成建議重組
「一致行動集團」	指	Fame Build、Talent Connect、賣方及其一致行動人士
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	待售股權之代價約817,000,000港元
「代價股價」	指	0.20港元，即根據收購協議將予發行代價股份之價格
「代價股份」	指	根據收購協議，由本公司向賣方配發及發行之繳足4,086,592,788股新股份
「控股股東」	指	佘先生、蔡先生、Fame Build及Talent Connect，彼等將於完成收購事項後成為控股股東
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「債權人計劃」	指	本公司及其債權人(彼等並非股東)根據前身香港公司條例第166條及公司法第86條訂立之安排計劃，附帶或受限於高等法院及大法院批准或施加的任何修改、增添或條件

釋　義

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	控股股東(以自身名義及作為經擴大集團附屬公司之受託人)以本公司為受益人訂立日期為二零一六年二月二十六日之彌償契據，請參閱本通函附錄九「K.彌償契據」
「視作[編纂]費用」	指	以本公司[編纂]地位表示的開支
「不競爭契據」	指	控股股東(作為契諾承諾人)以本公司為受益人簽立日期為二零一六年二月二十六日之不競爭契據，詳情載於本通函「與控股股東之關係 — 不競爭承諾」一節
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議，以象徵式代價1.00港元將出售公司售予買方
「出售協議」	指	本公司與買方就出售事項訂立日期為二零一四年十月二十七日之買賣協議(經日期為二零一五年四月三十日之補充協議補充)，經訂約各方不時以書面修正、修訂、修改或補充
「出售公司」	指	Marzo Holdings、Value Day及MDL
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司，包括eTouch Mobile Private Limited、PT Comworks Indonesia、Multi Brand Telecom Services Trade Company Limited、Calibro Global Limited、Distinct Elite Limited及Matrix Star Limited
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為本公司獨立物業估值師、獨立市場顧問及行業研究顧問，並為獨立第三方

釋　義

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)股本重組、[編纂]、認購事項、收購事項、特別交易、委任候任董事、新組織章程大綱及細則及清洗豁免
「涪陵能源實業」	指	重慶涪陵能源實業集團有限公司，一間於二零一三年一月十八日在中國成立的公司
「經擴大集團」	指	完成重組後之本集團
「專屬權協議」	指	本公司、金鋈、Asia Debt Management Hong Kong Limited、黃先生、陳素娟女士、NKT Holdings Sdn. Bhd.、黃國揚先生及德勤•關黃陳方會計師行就本公司的建議重組於二零一零年六月二十五日訂立的協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何授權人士
「現有控股股東」	指	黃先生、陳素娟女士、Ng Kok Tai先生、Siew Ai Lian女士、NKT Holdings Sdn. Bhd.及黃國揚先生，共同於1,349,566,292股股份中擁有權益，於本通函日期，佔本公司已發行股本約69.4%
「現有組織章程大綱及細則」	指	本公司現有組織章程大綱及組織章程細則
「現有股東」	指	於本通函日期的股東
「富祺貸款協議」	指	富祺及MDL於二零一二年二月三日訂立之貸款協議(分別經日期為二零一二年十二月四日、二零一三年二月五日及二零一三年九月三十日之補充函件、日期為二零一四年十月二十七日之補充貸款協議及日期為二零一五年四月三十日之第二份補充貸款協議補充)，經訂約各方不時以書面修正、修訂、修改或補充
「富祺期權」	指	本公司根據富祺期權協議向富祺授出之期權，以認購可轉換優先股，其可轉換為本公司股本中每股面值0.01港元之普通股

釋　義

「富祺期權協議」	指	富祺與本公司就發行富祺期權而於二零一二年二月三日訂立之期權契據，並由本公司與富祺於二零一四年十月二十七日訂立之終止契據予以終止
「Fame Build」	指	Fame Build Holdings Limited，一間於二零一四年六月十六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由佘先生全資實益擁有
「富祺」	指	富祺投資有限公司，一間於二零一零年三月十一日在香港註冊成立之有限公司，由Benjamin Kumar Sharma先生(彼並不是現有股東)全資實益擁有，將於認購事項完成及行使新富祺期權後成為其中一名股東
「涪陵水資源」	指	重慶涪陵水資源開發有限責任公司，為聚龍擁有52.5%權益之附屬公司，於一九九三年八月五日在中國成立，並為獨立第三方
「大法院」	指	開曼群島大法院
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「集團重組」	指	債權人計劃生效後，為計劃債權人之利益，將計劃附屬公司轉至計劃公司或債權人計劃管理人(或其代名人)及(如適用)計劃附屬公司之債權人
「恒德」	指	恒德(石獅)投資有限公司，一間於二零一二年七月二日根據中國法律成立之公司，由厚德企業直接全資擁有
「高等法院」	指	香港高等法院
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「香港公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「香港計劃」	指	高等法院批准之安排計劃
「厚德企業」	指	福建省厚德企業管理有限公司，一間於二零一四年八月二十日根據中國法律成立之公司，由惠安中總直接全資擁有
「惠安中總」	指	惠安中總房地產開發有限公司，一間於二零零六年二月二十二日根據中國法律成立之公司，由中總擁有98.387%權益、洪聯積先生(為獨立第三方)擁有0.726%權益，以及由蔡建六先生(為蔡先生之胞弟)擁有0.887%權益
「獨立財務顧問」	指	高銀融資有限公司，為根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就[編纂]、認購事項、收購事項、清洗豁免及特別交易而言為獨立股東之獨立財務顧問，並為獨立第三方
「獨立股東」	指	並非一致行動集團成員及／或參與股本重組、債權人計劃、認購協議、收購協議、[編纂]、出售協議及／或清洗豁免項下擬進行之交易或於當中擁有權益(以股東身份除外)之股東，故獲准於股東特別大會上就批准股本重組、債權人計劃、認購事項、收購事項、[編纂]、清洗豁免及／或特別交易的決議案投票
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或目標公司或彼等各自之關連人士(視乎情況而定)之一方

釋　義

「金鋈」	指	金鋈有限公司，由大信投資基金擁有的特殊目的投資公司，而大信投資基金則為於二零一零年五月二十六日根據開曼群島法律成立的投資基金，由漢華資本有限公司(彼並不是現有股東)管理，將於認購事項完成後成為其中一名股東
「聚龍」	指	重慶涪陵聚龍電力有限公司，一家於二零零七年五月二十三日在中國成立的公司，且為獨立第三方
「聚龍集團」	指	聚龍、涪陵水資源及聚龍之聯營公司之統稱，主要於中國重慶若干地區從事發電、供電及銷售及分銷電力
「聚龍管理層股東」	指	聚龍之管理層股東，在向中國當地工商行政管理局辦理登記之前提下，彼等將合共擁有聚龍10%之股權
「最後交易日」	指	二零零九年十一月二十七日，為停牌前之最後交易日
「土地增值稅」	指	土地增值稅(定義見《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》)
「最後實際可行日期」	指	二零一六年二月二十六日，即本通函日期前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
[編纂]	指	具有[編纂]所賦予的涵義
[編纂]	指	具有上市規則所賦予的涵義
[編纂]	指	[編纂]會根據[編纂]第17項應用指引取消股份於[編纂]之決定(載於[編纂]日期為二零一四年四月十一日之函件內)
「[編纂](覆核)委員會」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋　義

「上市規則」	指	聯交所之證券上市規則
「市場研究報告」	指	戴德梁行獲委託編製之研究報告，構成本通函一部分，旨在為股東提供有關中國經濟、揚州及泉州住宅物業市場以及目標集團經營行業的資料。請參閱本通函「行業概覽」一節
「Marzo Holdings」	指	Marzo Holdings Limited，本公司之直接全資附屬公司，於二零一一年一月三十一日在英屬處女群島註冊成立
「MDL」	指	Mobile Distribution Limited，本公司之間接全資附屬公司，於二零零八年八月二十九日在香港註冊成立
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「黃先生」	指	黃國煌先生，為董事及於最後實際可行日期持有本公司發行股本約31.1%之主要股東，以及買方之唯一股東
「佘先生」	指	佘德聰先生，賣方之一，彼擁有中總50%股權
「蔡先生」	指	蔡建四先生，賣方之一，彼擁有中總50%股權
「新富祺期權」	指	本公司根據新富祺期權協議向富祺授出期權，以認購新富祺認購股份，更多詳情載於本通函「董事會函件—認購事項」一節
「新富祺期權協議」	指	富祺與本公司就發行新富祺期權於二零一四年十月二十七日訂立之期權契據(經日期為二零一五年四月三十日之補充期權契據補充)，經訂約各方不時以書面修正、修訂、修改或補充
「新富祺認購股份」	指	本公司根據新富祺期權協議將以繳足股款方式向富祺配發及發行之129,032,258股新股份

釋　義

「新[編纂]申請」	指	本公司根據上市規則第8章及第9章所載規定及程序，就復牌建議(及有關修訂)項下擬進行之交易於二零一四年十月三十日向聯交所提交之新[編纂]申請
「新組織章程大綱及細則」	指	將由股東於股東特別大會上考慮及批准之本公司新訂組織章程大綱及細則
「新股份」	指	緊隨股本重組生效後，本公司股本中每股面值0.005港元之普通股
「新TB期權」	指	本公司根據經修訂TB期權協議向Time Boomer授出之期權，以認購新TB認購股份，更多詳情載於本通函「董事會函件 — 認購事項」一節
「新TB認購股份」	指	本公司根據經修訂TB期權協議將以繳足股款方式向Time Boomer配發及發行之83,870,968股新股份
「非合資格股東」	指	於[編纂]記錄日期在本公司股東名冊所示地址乃處於香港境外之股東，根據本公司相關境外法律顧問提供之法律意見，董事認為鑑於相關地區法律限制或當地相關監管機構或證券交易所之規定，排除向該等股東提呈[編纂]實屬必須或合宜
[編纂]	指	根據[編纂]將予配發及發行之新股份，即389,199,312股新股份
[編纂]	指	建議按合資格股東於[編纂]記錄日期每持有一(1)股新股份獲發兩(2)股[編纂]之基準以[編纂]價發行[編纂]
[編纂]	指	[編纂]，即向合資格股東發售[編纂]之價格
「[編纂]記錄日期」	指	釐定[編纂]配額之日期

釋　義

「原收購事項」	指	本公司擬收購聚龍之全數已發行及繳足股本
「原認購協議」	指	本公司(為發行人)及金鋈(為認購人)訂立日期為二零一零年八月二十七日之認購協議(分別經日期為二零一零年九月十五日、二零一零年十二月二十三日、二零一一年三月三十一日、二零一一年七月七日、二零一一年十一月二日、二零一二年三月三十日、二零一二年十二月四日及二零一三年二月六日之補充函件及日期為二零一零年九月二十八日之補充協議作出補充)，內容有關認購本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「中國企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「中國法律顧問」	指	本公司就中國法律之法律顧問大成律師事務所
「前身香港公司條例」	指	於二零一四年三月三日前不時有效之香港法例第32章公司條例
「物業估值報告」	指	經擴大集團物業之物業估值報告，載於本通函附錄六
「建議重組」	指	本集團之建議重組，涵蓋(其中包括)股本重組、債權人計劃、認購事項、[編纂]、收購事項及出售事項
[編纂]	指	[編纂]項下之[編纂]
[編纂]	指	[編纂]及有關[編纂]既定配額之申請表格
[編纂]	指	[編纂](或本公司與[編纂]書面協定之其他日期)，為寄發[編纂]之日期
「買方」	指	Simply Divine Global Limited，一間於二零一四年九月四日在英屬處女群島註冊成立之公司，由黃先生全權實益擁有
「合資格股東」	指	於[編纂]營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(非合資格股東除外)

釋　義

「復牌」	指	新股份恢復於聯交所買賣
「復牌建議」	指	於二零一二年十二月四日提出之復牌建議(經本公司其後呈交之文件補充)，內容關於(其中包括)本公司向聯交所呈交之股本重組、債權人計劃、認購事項、[編纂]及原收購事項
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「待售股權」	指	中總之全數已發行股本
「債權人計劃管理人」	指	高等法院就債權人計劃批准之管理人
「計劃公司」	指	債權人計劃管理人就持有計劃附屬公司而將註冊成立之公司，並由其持有及控制
「計劃債權人」	指	債權人計劃下之債權人
「計劃附屬公司」	指	除出售集團外之本公司附屬公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	股本重組生效前本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份合併」	指	建議將每十(10)股每股面值0.0005港元之已發行股份合併為一(1)股面值0.005港元之新股份
「股份溢價註銷」	指	於股本削減生效後，本公司提出之股份溢價註銷
「股東」	指	股份持有人

「特別交易」	指	出售事項，其根據收購守則規則25註釋4構成一項特別交易
[編纂]	指	信達國際融資有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司保薦人
「備用融資」	指	根據專屬權協議，金鋈將提供金額不少於50,000,000港元之備用營運資金融資
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	金鋈、Time Boomer及富祺
「認購事項」	指	根據認購協議，向認購人配發及發行認購股份
「認購協議」	指	經修訂認購協議、經修訂TB期權協議及新富祺期權協議，更多詳情載於本通函「董事會函件—認購事項」一節
「認購價」	指	0.155港元，即根據認購協議向認購人配發及發行認購股份之價格
「認購股份」	指	本公司將根據認購協議向認購人配發及發行之新股份
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「停牌」	指	應本公司要求自二零零九年十一月二十七日上午九時三十分起暫停股份買賣
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份回購守則
「Talent Connect」	指	Talent Connect Investments Limited，一間於二零一四年六月十三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由蔡先生全資實益擁有

「TB貸款協議」	指	Time Boomer與MDL訂立日期為二零一一年七月七日之貸款協議(經日期為二零一二年二月三日之修訂契據、日期分別為二零一二年十二月四日、二零一三年二月五日及二零一三年九月三十日之補充函件、日期為二零一四年十月二十七日之補充貸款協議及日期為二零一五年四月三十日之第二份補充貸款協議作出補充)，經訂約各方不時以書面修正、修訂、修改或補充
「TB期權」	指	本公司根據TB期權協議向Time Boomer授出之期權，以認購本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「TB期權協議」	指	Time Boomer與本公司就發行TB期權而於二零一一年七月七日訂立之期權契據
「天璽灣項目」	指	天璽灣項目，位於江蘇省揚州，目前由目標集團持有之住宅物業發展項目
「Time Boomer」	指	Time Boomer Limited，一間於二零一一年五月二十六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由戴啟興先生(彼並不是現有股東)全資實益擁有，將於認購事項完成及行使新富祺期權後成為其中一名股東
「往績期間」	指	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月
[編纂]	指	卓亞
「[編纂]協議」	指	本公司與[編纂]就[編纂]於二零一六年二月二十六日訂立之[編纂]協議
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「Value Day」	指	Value Day Limited，本公司之直接全資附屬公司，於二零一一年二月二十三日在英屬處女群島註冊成立
「賣方」	指	佘先生及蔡先生

釋　義

「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1已授出或將授出之清洗豁免，有關豁免Fame Build及Talent Connect因履行根據收購協議擬進行之交易而可能須就一致行動集團尚未擁有(或同意將予收購)之全部證券提出強制全面收購協議之責任
「營運融資額資本化」	指	行使新富祺期權及新TB期權項下之期權後，將結欠富祺貸款協議及TB貸款協議項下之金額資本化
「揚州德輝」	指	揚州德輝房地產開發有限公司，一間於二零一二年八月十七日根據中國法律成立之公司，由恒德直接全資擁有
「揚州德泰」	指	揚州德泰物業服務有限公司，一間於二零一三年九月二日根據中國法律成立之公司，由揚州德輝直接全資擁有
「%」	指	百分比

就本通函而言，除文義另有所指外，以人民幣計值的金額按人民幣1元=1.1949港元之概約匯率兌換為港元。有關匯率僅供說明之用，並不代表任何港元或人民幣金額已按、可能已按或可能按有關匯率或其他匯率兌換，甚或完全不能兌換。

本通函所載若干數額已作四捨五入湊整。因此，貨幣兌換或百分比等值所示的數字未必相等於其數字算術上的總和。

本通函所載中國公民、公司、實體、部門、設施、證書、頭銜等之英文名稱為其中文名稱之譯名，僅供識別，且不應視為其正式英文譯名。如有任何歧異，概以中文名稱為準。中文或其他語言之公司名稱的英文譯名會加有「」號，僅供識別。*

本通函英文版已譯成中文，而本通函英文版及中文版乃分別刊發。倘英文版與中文版有任何歧義，概以英文版為準。

技術詞彙

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

「平均售價」	指	平均售價
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證(或其他名稱，視乎情況而定)，為負責房地產及土地資源之相關中國政府當局就房屋擁有權出具之證書、記錄或存檔
「竣工備案表」	指	竣工備案表證明書，為申請房屋所有權證前，中國地方城市建設局或同等機關於檢查及驗收後就物業竣工出具之證明書
「竣工驗收備案」	指	竣工驗收備案，即由中國地方城市建設局或同等機關就物業項目竣工而出具或存檔之建築工程竣工驗收證書或記錄
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機關出具之建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或同等機關出具之建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機關出具之建設工程規劃許可證
「合約平均售價」	指	合約銷售所涉及平均售價
「合約建築面積」	指	合約銷售所涉及建築面積
「合約銷售」	指	物業發展商就銷售物業與客戶訂立物業買賣協議即構成合約銷售，而不論物業是否已交付客戶
「建築面積」	指	建築面積
「土地使用權證」	指	國有土地使用證，一方有權使用一幅土地之一項證明書(或多項證明書，視情況而定)

技術詞彙

「土地使用權出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，目標集團在公開招標、拍賣或掛牌出讓(按適用情況而定)後與相關地方政府機關訂立之協議，規定(其中包括)目標集團就收購有關土地之土地使用權應支付之土地出讓金金額。目標集團支付土地出讓金及達成土地使用權出讓合同所載任何其他條件後，目標集團將取得有關土地之土地使用權證
「預售許可證」	指	授權物業發展商開始預售發展中物業之預售許可證
「預售」	指	於買賣協議已簽訂但物業之建築工程尚未完成及尚未交付物業予客戶之情況下，物業將被視為已預售
「立項批覆」	指	立項批覆，由中國地方城市分區和規劃局或同等機關出具，以批准立項工程
「公開招標」、「拍賣」或「掛牌出讓」	指	於地方政府管理之土地交易所進行公開招標、拍賣或掛牌出讓，各為一項競價過程，買方可透過此過程直接向中國政府收購土地使用權
「建築工程竣工驗收報告」	指	建築工程竣工驗收報告，在竣工備案表簽發前，由(其中包括)主要工程承建商、工程監理人員及設計公司於物業竣工及驗收後共同出具之報告，以提交予地方城市建設局或同等機關
「已售」	指	於物業之建築工程已竣工並已交付予客戶之情況下，物業將被視為已售。交付於客戶簽署交房文件當日達成，或於目標集團發予付款客戶之最終收房通知指定之日期視作已達成
「平方米」	指	平方米

「總建築面積」	指	有關項目任何樓宇每層外牆以內包含之地面及地底可銷售及／或可出租面積，以及外牆本身厚度，連同其他不可出租面積及不可銷售面積。一般而言，該面積包括電機房、垃圾房、水缸、停車場、升降機及樓梯

董　事

於最後實際可行日期之董事(將於緊隨收購事項完成後辭去董事職務)如下：

現任執行董事

姓名	地址	國籍
黃國煌先生	香港 新界大埔 比華利山別墅溫莎道72座	馬來西亞
Ng Kok Tai先生	7B-01-01 Bungaraya Condominium Persiaran Golf Saujana Subang 40150 Shah Alam, Selangor Malaysia	馬來西亞
黃國揚先生	香港 新界西沙路533號 帝琴灣凱琴居16座12及13樓 複式單位B	馬來西亞

緊隨收購事項完成後，候任董事如下：

候任執行董事

姓名	地址	國籍
佘德聰先生	香港 壽臣山道西5–9號 春暉園B7座	中國
蔡建四先生	香港 太康街38號 嘉亨灣3座35樓A室	中國
吳志松先生	中國 福建省 石獅市 福輝路38號 2號樓1009室	中國

董　事

姓名	地址	國籍
李烈武先生	香港 北角 和富道39號 和富中心 10座6樓B室	中國
候任獨立非執行董事		
馬世欽先生	香港 九龍尖沙咀 港景峰2座 51樓D室	中國
張森泉先生	中國 上海市 普陀區 順義路100弄 50號101室	中國
王藝明先生	中國 福建省廈門市 思明區 小學路138號 A座803室	中國

更多有關候任董事之詳情請參閱本通函「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。

公司資料

註冊辦事處	P.O. Box 472, 2/F, Harbour Place 103 South Church Street George Town, KY1-1106 Grand Cayman, Cayman Islands
總辦事處及香港主要營業地點	香港 新界沙田 火炭坳背灣街30–32號 華耀工業中心一樓6號舖
授權代表（復牌後）	李烈武先生 香港 北角 和富道39號 和富中心 10座6樓B室 黃健德先生 香港 九龍 牛池灣 豐盛街63號 曉暉花園 5座23樓B室
公司秘書（完成收購事項後）	黃健德先生*(ACCA, HKICPA)* 香港 九龍 牛池灣 豐盛街63號 曉暉花園 5座23樓B室
核數師	中匯安達會計師事務所有限公司 （前稱安達會計師事務所有限公司） *執業會計師* 香港 銅鑼灣 威非路道18號 萬國寶通中心7樓701室
[編纂]（復牌後）	[編纂]

公司資料

股份過戶登記總處	[編纂]
香港股份過戶登記分處	[編纂]
主要往來銀行	大眾銀行 香港 中環 德輔道中120號 大眾銀行中心
公司網站	www.firstmobile.com.hk *(該網站所載資料並不構成本通函之一部分)*
審核委員會(完成收購事項後)	張森泉先生*(委員會主席)* 馬世欽先生 王藝明先生
提名委員會(完成收購事項後)	佘德聰先生*(委員會主席)* 張森泉先生 馬世欽先生
薪酬委員會(完成收購事項後)	馬世欽先生*(委員會主席)* 佘德聰先生 張森泉先生
合規委員會(完成收購事項後)	馬世欽先生*(委員會主席)* 張森泉先生 李烈武先生

參與各方

本公司之保薦人	信達國際融資有限公司 香港 皇后大道中183號 中遠大廈45樓
本公司之財務顧問	卓亞(企業融資)有限公司 香港 中環夏慤道12號 美國銀行中心601室
獨立股東之獨立財務顧問	高銀融資有限公司 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期23樓
本公司之法律顧問	*重組方面之香港法律* 長盛國際律師事務所 香港 中環康樂廣場8號 交易廣場二座34樓 *新[編纂]方面之香港法律* 的近律師行 香港 中環遮打道18號 歷山大廈5樓 *中國法律方面* 大成律師事務所 中國 深圳市福田區 蓮花支路1001號 公交大廈17樓 郵編518036 *重組及新[編纂]方面之開曼群島法律* Appleby 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈2206–19室

參與各方

保薦人之法律顧問	*香港法律方面：* 美國洛克律師事務所 香港 中環花園道1號 中銀大廈21樓 *中國法律方面：* 競天公誠律師事務所 中國 北京 朝陽區建國路77號 華貿中心3座34樓
目標集團之申報會計師	德勤•關黃陳方會計師行 *執業會計師* 香港 金鐘道88號 太古廣場一座35樓
本公司之申報會計師	中匯安達會計師事務所有限公司 *執業會計師* 香港 銅鑼灣 威非路道18號 萬國寶通中心 7樓701室
內部監控顧問	中匯安達風險管理有限公司 香港 銅鑼灣 威非路道18號 萬國寶通中心 7樓701室
物業估值師	戴德梁行有限公司 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈16樓

FIRST MOBILE GROUP HOLDINGS LIMITED
(第一電訊集團有限公司)*
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：865)

執行董事
黃國煌先生
Ng Kok Tai先生
黃國揚先生

註冊辦事處
P.O. Box 472
2nd Floor, Harbour Place
103 South Church Street
George Town, KY1-1106
Grand Cayman
Cayman Islands

香港總辦事處及
主要營業地點
香港
新界
沙田火炭
坳背灣街30–32號
華耀工業中心
一樓6號舖

敬啟者：

(1)有關收購中總(香港)有限公司之
非常重大收購事項；
(2)涉及新[編纂]之反向收購；
(3)建議股本重組；
(4)債權人計劃；
(5)[編纂]的建議[編纂]
基準為於[編纂]記錄日期
每持有一股新股份獲發兩股發售股份；
(6)建議認購特別授權下發行的認購股份；
(7)申請清洗豁免；
(8)有關出售事項之特別交易及
主要及關連交易；
(9)建議採納新組織章程大綱及細則；
(10)建議委任候任董事；及
(11)股東特別大會通告

* *僅供識別*

董事會函件

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一零年六月七日之公告，股份已由二零零九年十一月二十七日起在聯交所暫停買賣。聯交所分別於二零一零年六月三日及二零一二年六月八日向本公司發出函件列出股份恢復買賣的條件如下：

(i) 公佈未刊發的財務業績以及解答核數師的保留意見；

(ii) 顯示從恢復買賣之日起的至少十二個月的流動資金充足；

(iii) 顯示滿足有關上市規則下要求的充分內部監控；

(iv) 告知市場所有重要資料以評估本集團的情況；及

(v) 本公司有足夠的營運水準或是足夠價值的資產以確保其根據上市規則第13.24條繼續於聯交所上市。

本公司於二零一二年十二月四日向聯交所提交復牌建議，其中包括股本重組、債權人計劃、認購事項、[編纂]及原收購事項。有關復牌建議的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十二月二十一日之公告。

謹此提述該等公告，內容有關(其中包括)建議重組。誠如該等公告所述，本公司與涪陵能源實業及聚龍管理層股東訂立收購協議，並與高海集團有限公司(「**高海**」)(一間於二零一三年一月九日在香港註冊成立的公司)訂立期權協議，據此，本公司分別同意收購聚龍57.55%股權及可購入聚龍餘下42.45%股權之認購期權。於二零一三年七月三十日，本公司進一步(i)與高海訂立終止契據，以終止期權協議；及(ii)與Decent Glory Limited就收購高海全部已發行股本訂立協議(代替透過期權協議收購餘下聚龍股權)。與涪陵能源實業及聚龍管理層股東訂立之協議以及與Decent Glory Limited訂立之協議將令本公司收購聚龍全部股權。

上市委員會透過其日期為二零一三年九月二十七日之函件通知本公司，[編纂]新上市申請。[編纂]委員會亦決定，倘本公司未能於二零一四年三月三十一日之前提交新[編纂]或因任何理由復牌建議未能落實，聯交所將取消股份於聯交所之[編纂]地位。

於訂立該等協議後及準備新[編纂]過程時，發現若干有關聚龍集團的監管事宜。由於尚未解決監管事宜，本公司於二零一四年三月三十一日前無法向聯交所提交新[編纂]。

鑑於已動用大量資源解決有關原收購事項之監管事宜，惟未有成果，董事認為繼續進行原收購事項以尋求恢復買賣股份，並不符合本公司及其股東之整體利益。因此，於二零一四年三月三十一日，本公司與涪陵能源實業及聚龍管理層股東終止收購協議，並與Decent Glory Limited(高海之唯一股東)終止協議，即時生效。於終止該兩份協議後，概無訂約方將向其他訂約方提出任何申索。

為繼續進行復牌建議，本公司物色了一間新的目標公司，並於二零一四年三月三十一日與賣方訂立收購協議，據此，本公司將向賣方收購待售股權(即目標公司之全部已發行股本)。於目標集團重組完成後，目標集團將持有福建省泉州市及江蘇省揚州市之若干物業發展項目之權益。

根據收購協議，本公司將進行之建議重組，現時包括：(i)股本重組；(ii)債權人計劃；(iii)[編纂]；(iv)認購事項；(v)收購事項；及(vi)出售事項。

因此，本公司於二零一四年三月三十一日向聯交所呈交尋求批准進行建議重組，以收購事項取代原收購事項。

於二零一四年四月十一日，[編纂]委員會向本公司發出了一封函件，指出除牌程序的第三階段已於二零一二年十二月十九日屆滿，而本公司並未於[編纂]委員會規定之最後期限前遞交申請。因此，根據上市規則第17項應用指引，[編纂]委員會決定取消股份於聯交所[編纂]。

於二零一四年四月二十四日，本公司提出要求根據上市規則第2B章對[編纂]委員會決定進行覆核。[編纂](覆核)委員會於二零一四年九月二日舉行覆核聆訊。

本公司接獲上市(覆核)委員會日期為二零一四年九月十一日之函件，其中表明，[編纂](覆核)委員會決定批准本公司最終延期至二零一四年十月三十一日提交目標集團之[編纂](而不包括其他任何建議)。[編纂](覆核)委員會之函件亦指出，本公司將不會獲授予進一步延期，[編纂](覆核)委員會決定倘本公司未能於二零一四年十月三十一日前進行上述事項或目標集團之新[編纂]因任何原因未能進行，股份將被取消於聯交所[編纂]。本公司已於二零一四年十月三十日提交新上市申請。

本通函旨在向股東提供建議重組之更多詳情，其中包括：(i)股本重組；(ii)[編纂]；(iii)收購事項；(iv)清洗豁免；(v)認購事項；(vi)特別交易；(vii)採納新組織章程大綱及細則；及(viii)建議委任候任董事，以及向股東發出股東特別大會通告。本通函亦提供有關債權人計劃及目標集團之額外資料，以符合上市規則對新[編纂]之規定。

2. 建議股本重組

董事會建議待股東批准後落實股本重組。股本重組包括：

(i) 股本削減 — 現有已發行股份之面值將由每股0.10港元削減至0.0005港元；

(ii) 股份溢價註銷 — 於股本削減生效後，本公司股份溢價賬之進賬額將全數註銷；

(iii) 股份合併 — 於股份溢價註銷生效後，每十(10)股每股面值0.0005港元之已發行股份將合併為一(1)股每股面值0.005港元之新股份；

(iv) 法定股本註銷 — 於股份合併生效後，全部法定惟未發行之股份將全數註銷；及

(v) 法定股本增資 — 於法定股本註銷生效後，本公司之法定股本將增至500,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.005港元之新股份。

零碎新股份將不予理會，且不會發行予股東，惟所有該等零碎新股份將予彙集，並在可行情況下出售，收益歸本公司所有。

股本重組之影響

除產生有關開支外，實施股本重組本身將不會改變本公司及本集團的相關資產、負債、業務、營運、管理或財務狀況或股東權利。

下表載列股本重組對本公司股本的影響(即股本重組完成前後)：

	緊接股本重組前	緊隨股本重組後
面值	0.10港元	[編纂]
法定股本	300,000,000港元，分為3,000,000,000股股份	[編纂]
已發行及已繳足股本	194,599,656.50港元，分為1,945,996,565股股份	[編纂]

新股份於股本重組後之地位

新股份於股本重組後彼此在各方面將完全相同，且將享有相同地位。

股本重組的條件

落實股本重組及新股份[編纂]須待下列各項條件達成後，方可作實：

(i) 股東於股東特別大會上以投票表決方式通過特別決議案以批准股本重組；

(ii) 大法院頒佈命令確認股本削減；

(iii) 向開曼群島公司註冊處登記大法院命令的副本及載有公司法所規定詳情的會議記錄；

(iv) 遵守大法院附加的任何條件；及

(v) [編纂]批准股本重組生效後已發行新股份的[編纂]及買賣。

[編纂]及買賣

本公司將向聯交所申請批准股本重組產生之已發行新股份的[編纂]及買賣。待新股份獲准於聯交所[編纂]及買賣後，新股份將獲香港結算接納為合資格證券，自新股份在聯交所開始買賣當日或由香港結算決定的其他

日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易須於其後第二個交易日於中央結算系統交收。所有於中央結算系統的活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

本公司股本或債務證券概無於聯交所以外的任何其他證券交易所[編纂]或買賣，且本公司現時並無向任何其他證券交易所尋求或建議尋求有關[編纂]或批准買賣。

股本重組的預期生效日期

待達成上述條件後，股本重組將於緊隨登記大法院指令及上文第(iii)項條件所述的會議記錄後生效。本公司將在切實可行情況下儘快向大法院申請批准股本削減。

進行股本重組的理由

董事會認為，股本重組將讓本公司於日後透過發行新股份集資時更為靈活。此外，股本削減及股份溢價註銷產生的進賬款項將用作抵銷本公司的累計虧損，並將餘額(如有)轉撥至本公司的可分派儲備，以董事會認為合適的有關方式使用。

股本重組須經股東於股東特別大會上批准，而股本重組生效乃收購協議及認購協議下的先決條件之一。因此，董事認為落實股本重組符合本公司及股東之整體最佳利益。

遞交股份過戶文件之截止時間及暫停辦理股東登記

為登記為股東以符合資格獲郵寄新股份之新股票，股東須於二零一六年六月十五日(星期三)下午四時正前向本公司股份過戶登記分處[編纂]遞交股份過戶文件(連同相關股票)，地址為[編纂]。

待完成股本重組後，為(其中包括)確定獲郵寄新股份之新股票之資格，本公司將由[編纂]至[編纂](包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間將不辦理股份過戶登記手續。

向股東郵寄新股票

待完成股本重組後，本公司將向股東寄發新股份之新股票(每張可代表多手新股份)，費用由本公司承擔。現有股份之舊股票將於寄發新股票時自動失效。

3. 債權人計劃

作為建議重組一部分，債權人計劃將按以下方式進行：

(1) 162,000,000港元的[編纂]及認購事項部份[編纂]須以計劃債權人為受益人撥入債權人計劃；

(2) 根據集團重組，以計劃債權人及計劃附屬公司的債權人(倘適用)為受益人，將計劃附屬公司轉讓予計劃公司或計劃管理人(或其代名人)；

(3) 債權人計劃生效後，本公司就截至債權人計劃生效日期發生的交易或事件而針對任何人士(包括但不限於計劃附屬公司)的所有或任何索償，須以計劃債權人為受益人由本公司轉撥及／或轉讓及／或轉移(視情況而定)予計劃公司或計劃管理人(或其代名人)；

(4) 計劃債權人就截至債權人計劃生效日期的交易或事件已提出或將提出的任何待決索償，須轉撥或轉讓予計劃公司以作結算；

(5) 債權人計劃生效後，出售集團就截至債權人計劃生效日期發生的交易或事件而針對計劃附屬公司的所有或任何索償，須由以計劃債權人為受益人出售集團轉撥及／或轉讓及／或轉移(視情況而定)予計劃公司或計劃管理人(或其代名人)；及

(6) 於債權人計劃生效日期的所有本公司債項須予以和解及解除。

各債權人計劃的實施取決於重組完成後方可作實。本公司於債權人計劃生效日期結欠其債權人之任何債項將獲不可撤回地悉數解除，而於完成重組後，計劃債權人不得就本公司於債權人計劃生效日期的任何債項向本公司索償。

債權人計劃已分別於二零一零年十二月二十一日舉行之債權人會議上由債權人批准；於二零一一年二月八日由高等法院批准；及於二零一一年四月二十八日由大法院批准。在就債權人計劃之任何修改(如必要)取得任何批准／同意之前提下，於完成認購協議內所載條件及分別向香港及開曼群島有關公司註冊處就高等法院及大法院之頒令存檔後，債權人計劃將對本公司及其債權人具有法律約束力。

截至最後實際可行日期，債權人計劃尚未生效。

4. [編纂]

為使現有股東能參與建議重組，本公司擬按於[編纂]記錄日期合資格股東每持有一(1)股新股份獲發兩(2)股[編纂]之基準進行公開發售。本公司將配發及發行合共[編纂]予合資格股東及／或[編纂]，[編纂]價為每股[編纂]。[編纂]將於重組完成後，方告作實。

建議公開發售之條款載於下文：

發行統計數據

[編纂]之基準	:	於[編纂]記錄日期合資格股東每持有一(1)股新股份獲發兩(2)股[編纂]
[編纂]	:	每股[編纂]，須於申請時繳足
預期於[編纂]記錄日期已發行新股份數目	:	194,599,656股[編纂]
[編纂]數目	:	[編纂]，相當於(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本之約20.0%；(ii)本公司於緊隨股本重組及[編纂]完成後之已發行股本之約66.7%；及(iii)本公司於完成重組後已發行股本約6.67%

完成股本重組及[編纂]後及完成認購事項及收購事項前之經擴大已發行股本	:	583,798,968股[編纂]
[編纂]之[編纂]	:	約[編纂]

除本通函所披露外，於最後實際可行日期，本公司概無尚未行使之股份期權、認股權證、衍生工具或其他可兑換或轉換為股份之證券。

[編纂]之地位

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

合資格股東

[編纂]僅供合資格股東參與。為符合參與[編纂]之資格，股東必須於[編纂]記錄日期營業時間結束時：

(i) 已於本公司之股東名冊登記為本公司股東；及

(ii) 並非作為一名非合資格股東。

為了於[編纂]記錄日期登記為本公司股東，所有新股份過戶文件(連同相關股票)必須於二零一六年六月十五日(星期三)下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記分處[編纂]，地址為[編纂]。預期新股份按連權基準買賣之最後日期將為二零一六年六月十三日(星期一)，而新股份將自二零一六年六月十四日(星期二)起按除權基準買賣。

待按香港公司條例第140條要求按比例基準配發及發行以外之新股份配發及發行以及[編纂]於股東特別大會上獲批准後，本公司將於[編纂]或前後向各合資格股東寄發[編纂]文件以及向各非合資格股東(如有)寄發[編纂](僅供彼等參考)。

董事會並未收到任何主要股東的任何消息或不可撤回承諾，表明彼等有意認購其於[編纂]下各自的[編纂]。

非合資格股東

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

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

根據本公司股東名冊，於最後實際可行日期，有三名海外股東(合共持有約250,858股股份)於本公司股東名冊所示之地址位於馬來西亞(位處香港境外)。

為遵守上市規則之必要規定，本公司已就向海外股東提呈[編纂]之可行性作出查詢。根據馬來西亞法律顧問提供之法律意見，認為毋須遵守馬來西亞之法律或監管規定。據此[編纂]將向馬來西亞之股東提呈。因此，[編纂]下將無非合資格股東。

擬申請[編纂]之任何香港境外人士(包括但不限於代名人、代理及信託人)均有責任完全符合相關地方之法律及相關監管機構之規定，包括取得任何政府或其他同意書，並支付相關地方要求就申請發售股份支付之任何稅項、徵稅及其他金額。如有疑問，股東應諮詢其專業顧問。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於[編纂](包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東參與[編纂]之資格。於該期間將不會登記任何新股份之過戶。

並無申請額外[編纂]

經與[編纂]公平磋商後，本公司決定其不會向合資格股東提供申請超出其保證配額之任何[編纂]份之權利。

零碎股權

[編纂]的碎股將不會配發予合資格股東，而零碎股權將下調至最接近整數。從彙集零碎[編纂]而成的任何[編纂]將由[編纂]承購。

申請[編纂]

本公司將向聯交所[編纂]委員會申請批准[編纂]及買賣。買賣[編纂]須繳納香港印花稅、聯交所交易徵費及任何其他香港適用費用及收費。

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

[編纂]之股票

待[編纂]條件獲達成後，預期所有繳足股款[編纂]之股票將於[編纂]寄交有權收取之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

[編纂]之條件

[編纂]須待(其中包括)本節「[編纂]協議之條件」一段所載條件達成後，方可作實。因此，[編纂]不一定會進行。

[編纂]協議

發行人	:	本公司
[編纂]	:	卓亞，其(i)並非與一致行動集團任何成員一致行動；及(ii)除為本公司財務顧問外，為獨立第三方

[編纂]將予包銷之[編纂]數目	:	[編纂]
公開發售價	:	[編纂]
[編纂]佣金	:	[編纂]

[編纂]協議之條款乃本公司與[編纂]經公平磋商後釐定。董事認為，[編纂]協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

包銷協議之條件

[編纂]協議須待以下條件達成後，方可作實：

(a) 收購協議之先決條件已達成；

(b) 認購協議之一切先決條件已根據認購協議所載條款獲正式達成或豁免；

(c) 於[編纂]發日期或之前，將經董事以決議案批准後獲兩名董事(或彼等正式書面授權之代理)正式簽署，及符合上市規則及香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)供合資格股東按各自配額申請認購[編纂]所用之各[編纂]文件副本(及隨附一切其他所需文件)，分別交付聯交所審批及向香港公司註冊處處長登記；

(d) 於[編纂]章程寄發日期，將[編纂]文件送交合資格股東，及(如上市規則規定或為遵守上市規則)將印有「僅供參考」字樣之[編纂]章程副本送交非合資格股東；

(e) 獨立股東於股東特別大會批准[編纂]、[編纂]協議及據此擬進行之交易；

(f) 獨立股東於股東特別大會以股數投票表決方式批准清洗豁免；

(g) 執行人員授出清洗豁免；

(h) 獨立股東以股數投票表決方式批准特別交易，且執行人員同意進行特別交易；

(i) [編纂]委員會批准或同意批准(視配發情況而定)所有[編纂]無條件或在本公司接納之條件下[編纂]及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；

(j) 聯交所已有條件或無條件批准或決定允許本公司恢復新股份於聯交所買賣，而有關批准或決定(如有)之一切附帶條件已達成(與恢復公眾持股量有關或相關之該等條件除外)或獲聯交所豁免；及

(k) 已取得所有其他所需豁免、同意及批准，包括但不限於來自聯交所、證監會及任何其他相關政府或監管當局者，而其為實行復牌建議及據此擬進行之一切交易所規定者(如有)。

除條件(h)外，一切其他條件不可獲豁免。截至最後實際可行日期，並無先決條件已達成。倘[編纂]協議之任何條件於[編纂](或本公司與[編纂]可能書面釐定之其他時間及／或日期)前未獲全部達成(或如適用，豁免)，或將無法達成，則[編纂]協議項下各訂約方之所有義務及責任將告終止，且各方不得向[編纂]協議其他一方提出任何申索，且訂約方不得向任何其他訂約方就成本、損害、賠償或其他費用提出申索，惟任何先前違約情況除外。

[編纂]須於二零一六年七月十五日(或本公司與包銷商可能協定之其他時間或日期)前向本公司支付全部[編纂]之總[編纂]。

終止[編纂]協議

倘於二零一六年七月十三日(星期三)下午四時正或本公司與[編纂]可能書面協定的其他較遲日期或時間，即終止[編纂]協議的最後時間(「**最後終止時間**」)前：

(1) [編纂]合理認為，[編纂]的成功將因下列事項受到重大不利影響：

(a) 頒佈任何新法律或法規或現有法例或法規(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何性質的其他事故，而[編纂]全權及合理認

為可能對本集團的整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大不利影響或對[編纂]重大不利；或

(b) 任何地區、國家或國際出現政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否與前述任何一項同類)的事件或變動(不論是否構成於包銷協議日期前及／或後出現或持續出現的連串事件或變動的一部分)，或任何地區、國家或國際爆發敵對狀況或武裝衝突或敵對狀況或武裝衝突升級，或事件足以影響當地證券市場，而[編纂]全權及合理認為可能對本集團的整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大不利影響，或對[編纂]的成功進行產生重大不利影響，或導致進行[編纂]不合宜或不明智；或

(c) 本集團的整體業務或財務或貿易狀況的任何重大不利變動；或

(2) 市況出現任何重大不利變動(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場出現變動、證券買賣暫停或受重大限制)，而[編纂]全權及合理認為其可能重大不利地影響[編纂]的成功進行或導致進行[編纂]不合宜或不明智；或

(3) 本公司或本集團任何成員公司的狀況出現任何變動，而[編纂]全權及合理認為將對本公司前景產生不利影響，包括但不限於上文所述的一般性下，被申請清盤或通過決議案清盤或結業或本集團任何成員公司發生類似事件或本集團任何重大資產被損毀；或

(4) 本公司於[編纂]協議日期後發佈的通函、[編纂]或公佈於刊發時載有若干資料(不論有關本集團的業務前景或狀況或有關其遵守任何法例或上市規則或任何適用法規的情況)，而有關資料於[編纂]協議日期前從未經本公司公開公告或刊發，且[編纂]全權及合理認為可能對本集團整體而言屬重大，並可能會對[編纂]的成功構成重大不利影響，或可能導致審慎的投資者不接納其獲提呈的有關[編纂]，

則[編纂]有權於最後終止時間前向本公司發出書面通知以終止[編纂]協議。

買賣新股份之風險警告

[編纂]須待(其中包括)本通函上文「[編纂]協議之條件」一段所載條件獲達成後，方可作實。因此，[編纂]不一定落實進行。

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

5. 認購事項

根據原認購協議，金鋈同意以總認購價162,000,000港元認購本公司股本中每股面值0.01港元之普通股。

根據備用融資，Time Boomer及富祺分別向本集團提供營運資金融資13,000,000港元及20,000,000港元。根據本公司、Time Boomer及富祺分別訂立之TB期權協議及富祺期權協議，本公司同意向：(1) Time Boomer授出TB期權；及(2)富祺授出富祺期權。

經慮及收購事項，本公司已分別訂立經修訂認購協議、經修訂TB期權協議及新富祺期權協議(以補充或取代(視乎情況而定)、原認購協議、TB期權協議及富祺期權協議)，致使：

(a) 金鋈將認購954,694,714股新股份，認購價為每股新股份0.155港元，認購總額為約148,000,000港元；

(b) Time Boomer將有權認購83,870,968股新股份，總行使價為13,000,000港元(或每股新股份0.155港元)；及

(c) 富祺將有權認購129,032,258股新股份，總行使價為20,000,000港元(或每股新股份0.155港元)。

金鋈之認購

認購股份 : 954,694,714股新股份，約為最後實際可行日期本公司已發行股本之49.1%

認購價	:	約148,000,000港元(相當於約每股新股份0.155港元)
先決條件	:	完成經修訂認購協議須待下列各項達成後，方告落實，其中包括：股本重組、股東於股東特別大會通過普通決議案，批准其項下之股份認購事項及[編纂]委員會批准據此配發及發行之新股份[編纂]及買賣。 倘任何條件未能於[編纂]或金鋈與本公司可能協定的較後日期前達成，經修訂認購協議將告終止。
完成交易	:	達成先決條件後，本公司將向金鋈發出及交付完成通知，連同證明達成先決條件之文件。完成交易將於金鋈接獲有關完成通知當日起計十個營業日內或訂約各方可能協定之其他時間落實。

Time Boomer之認購

期權	:	本公司同意向Time Boomer授出新TB期權。
期權期間	:	新TB期權之期權期間由達成所有經修訂認購協議之先決條件(除非該等條件獲金鋈豁免)起直至完成認購事項日期止。
行使價	:	新TB期權之行使價為每股新股份0.155港元，將等於及不少於認購價，總行使價為13,000,000港元。
期權股份	:	83,870,968股新股份，約為最後實際可行日期本公司已發行股本之4.3%

先決條件 : 完成經修訂TB期權協議須待下列各項達成後，方告落實，其中包括：股東於股東特別大會通過普通決議案，批准授出新TB期權及新TB認購股份；[編纂]委員會批准新TB認購股份[編纂]及買賣；及達成經修訂認購協議項下之所有條件(除非該等條件獲金鋈豁免)。

本公司須竭盡所能確保該等條件於[編纂]前獲達成。倘任何該等條件於[編纂]或Time Boomer與本公司可能協定之較後日期或之前未獲達成，則經修訂TB期權協議將告終止。

抵銷權 : 於完成交易時，Time Boomer將有權全權酌情決定以下列方式支付新TB認購股份之行使價(或其任何部分)：

(a) 以香港之持牌銀行對本公司開出的本票方式或匯款至本公司指定的本公司名下銀行賬戶的方式支付該筆款項(或其任何部分)；及／或

(b) 通過向本公司及MDL發出書面通知向本公司轉讓MDL根據TB貸款協議應付Time Boomer的全部未償還貸款、利息及其他款項而支付、解除及抵銷該筆款項(或其任何部分)。

完成交易 : 待上述先決條件達成及Time Boomer於新TB期權期限內行使新TB期權，經修訂TB期權協議將與認購事項同時完成。

於完成交易，及發出書面通知向本公司轉讓MDL根據TB貸款協議應付Time Boomer的全部未償還貸款、利息及其他款項時：

(a) Time Boomer將及被視為已向本公司出讓及轉讓MDL根據TB貸款協議應付Time Boomer的全部未償還貸款、利息及其他款項以及Time Boomer於TB貸款協議項下的所有權利及責任，條件為Time Boomer無權就少於MDL根據TB貸款協議應付的所有未償還貸款、利息及其他款項的任何金額發出書面通知；

(b) Time Boomer就新TB認購股份應付的行使價將以相等於MDL根據TB貸款協議應付的所有未償還貸款、利息及其他款項的金額予以支付、解除及抵銷，而Time Boomer僅有責任向本公司支付行使價的餘額(如有)；

(c) 倘MDL根據TB貸款協議應付的所有未償還貸款、利息及其他款項超過Time Boomer就新TB認購股份應付的行使價，有關差額(如有)將由本公司於完成交易時支付予Time Boomer；及

(d) MDL須根據TB貸款協議條款向本公司償還MDL根據TB貸款協議應付的所有未償還貸款、利息及其他款項，而MDL向Time Boomer償還MDL根據TB貸款協議應付的所有未償還貸款、利息及其他款項的責任將完全解除。

可轉讓性 : 經金鋈同意後，Time Boomer可出讓或轉讓新TB期權。

富祺之認購

期權	:	本公司同意向富祺授出新富祺期權。
期權期間	:	新富祺期權之期權期間由達成經修訂認購協議所有先決條件(除非該等條件獲金鋈豁免)起直至完成認購事項日期止。
行使價	:	新富祺期權之行使價為每股新股份0.155港元，將等於及不少於認購價，總行使價為20,000,000港元。
期權股份	:	129,032,258股新股份，約為最後實際可行日期本公司已發行股本之6.6%
先決條件	:	完成新富祺期權協議須待下列各項達成後，方告落實，其中包括：股東於股東特別大會通過普通決議案批准授出新富祺期權，以及配發及發行新富祺認購股份予富祺；[編纂]委員會批准新富祺認購股份上市及買賣；及達成經修訂認購協議項下之所有條件(除非該等條件獲金鋈豁免)。 本公司將竭盡所能確保該等條件於[編纂]前達成。倘任何該等條件於[編纂]或富祺與本公司可能協定之較後日期或之前未獲達成，則新富祺期權協議將告終止。

抵銷權 : 於完成交易時，富祺將有權全權酌情決定以下列方式支付新富祺認購股份之行使價(或其任何部分)：

(a) 以香港之持牌銀行對本公司開出的本票方式或匯款至本公司指定的本公司名下銀行賬戶的方式支付該筆款項(或其任何部分)；及／或

(b) 通過向本公司及MDL發出書面通知向本公司轉讓MDL根據富祺貸款協議應付富祺的全部未償還貸款、利息及其他款項而支付、解除及抵銷該筆款項(或其任何部分)。

完成交易 : 待上述先決條件達成及富祺於新富祺期權期間行使新富祺期權後，新富祺期權協議將與認購事項同時完成。

於完成交易，及發出書面通知向本公司轉讓MDL根據富祺貸款協議應付富祺的全部未償還貸款、利息及其他款項時：

(a) 富祺將及被視為已向本公司出讓及轉讓MDL根據富祺貸款協議應付富祺的全部未償還貸款、利息及其他款項以及富祺於富祺貸款協議項下的所有權利及責任，條件為富祺無權就少於MDL根據富祺貸款協議應付的全部未償還貸款、利息及其他款項的任何金額發出書面通知；

(b) 富祺就新富祺認購股份應付的行使價將以相等於MDL根據富祺貸款協議應付的所有未償還貸款、利息及其他款項的金額予以支付、解除及抵銷，而富祺僅有責任向本公司支付行使價的餘額(如有)；

(c) 倘MDL根據富祺貸款協議應付的全部未償還貸款、利息及其他款項超過富祺就新富祺認購股份應付的行使價，有關差額(如有)將由本公司於完成交易時支付予富祺；及

(d) MDL須根據富祺貸款協議條款向本公司償還MDL根據富祺貸款協議應付的全部未償還貸款、利息及其他款項，而MDL向富祺償還MDL根據富祺貸款協議應付的全部未償還貸款、利息及其他款項的責任將完全解除。

可轉讓性 : 經金鋈同意後，富祺可出讓或轉讓新富祺期權。

認購事項、收購事項及[編纂]完成(為建議重組一部分)將各自互為條件。

6. [編纂]、認購事項及營運融資額資本化之理由及[編纂]

[編纂]及認購事項構成尋求新股份恢復買賣之復牌建議的一部分，股份自二零零九年十一月二十七日起暫停買賣。

[編纂]及認購事項之[編纂]總額合共約為[編纂]，及於扣除向本集團提供之33,000,000港元營運資金融資後，[編纂]及認購事項之所得款項淨額約為[編纂]。[編纂]合計[編纂]將撥付債權人計劃，及於扣除專業費用及開支後，結餘(如有)將保留作本公司於重組完成後之營運資金。

營運融資額資本化將不會產生現金款項，因為Time Boomer及富祺認購新股份之認購款項將抵銷TB貸款協議及富祺貸款協議項下結欠之款項。

7. 收購事項

根據收購協議，本公司將向賣方購買待售股權。下文載列收購協議之主要條款：

日期

二零一四年三月三十一日(經日期為二零一四年十月二十七日之補充協議及日期為二零一五年四月三十日之第二份補充協議補充及修訂)

收購協議之訂約方

(i) 本公司，為買方；

(ii) 賣方(即佘先生及蔡先生)，為賣方；及

(iii) 黃先生，為買方之擔保人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。賣方亦已向本公司確認，概無一致行動集團之成員公司與任何認購人及彼等各自之聯繫人一致行動。認購人均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據收購協議將收購之資產為待售股權，即中總之全部股權。中總之全部股權由佘先生及蔡先生各自擁有50%。於完成收購事項後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司。

代價

代價約為817,000,000港元，乃經收購協議之訂約方公平磋商後達致，並已參考(i)目標集團於二零一三年十二月三十一日並假設相關債務資本化已完成之未經審核合併資產淨值約人民幣480,000,000元(相當於約573,600,000港元)；(ii)目標集團之發展前景；及(iii)根據自(其中包括)揚州國土資源局(就揚州地塊之拍賣價)、Soufun Holdings Limited(其業務為於中國經營搜房平台)(就目標集團其中一個住宅物業發展項目濱江國際項目之過往售價)等來源所取得之公開資料，以及賣方提供之資料(包括但不限於目標集團所持住

宅物業發展項目之詳情及日後待售之餘下建築面積)，管理層對目標集團所持物業權益之估值作出之評估而釐定。

於完成收購事項後，代價將通過按每股0.20港元之代價股價配發及發行代價股份之方式支付。

本公司將向聯交所申請批准代價股份[編纂]及買賣。

收購協議先決條件

收購協議先決條件包括下列各項：

(a) 債權人計劃於收購事項完成或之前生效；

(b) 訂立認購協議以修訂原認購協議、富祺期權協議及TB期權協議之條款；

(c) 已獲得認購人簽署之同意書，讓本公司訂立收購協議及據此擬進行之交易；

(d) 已獲得德勤•關黃陳方會計師行(作為參與債權人代理)之同意書，讓本公司訂立收購協議及據此擬進行之交易(如適用)；

(e) 獨立股東於股東特別大會藉投票表決方式通過決議案，以批准：(i)股本重組；(ii)[編纂]；(iii)收購事項；(iv)清洗豁免；(v)認購事項；及(vi)特別交易；

(f) 執行人員已向賣方授出清洗豁免，而其後並無撤銷或撤回清洗豁免；

(g) 執行人員已同意特別交易，且有關同意附帶之條件(如有)已獲達成；

(h) 大法院頒布命令確認股本削減；

(i) 就實施建議重組而言須向任何政府機構或任何法院或司法機構及其他有關第三方取得所需或適合的所有同意並向其存檔；

(j) 本公司已完成對目標集團法律、財務及業務狀況之盡職審查，且有關審查結果令本公司合理滿意；

(k) 賣方已完成對本公司法律、財務及業務狀況之盡職審查，且有關審查結果令賣方合理滿意；

(l) [編纂]委員會已授出於股本重組完成後之所有新股份及根據認購事項、收購事項及[編纂]配發及發行之新股份[編纂]及買賣之批准，且有關批准其後並無撤銷或撤回；

(m) 本公司就目標集團向聯交所提交[編纂]，以及本公司接獲[編纂]委員會的原則上批准，且有關批准其後並無撤銷或撤回；

(n) 股份或新股份仍在聯交所主板[編纂]；

(o) 訂立出售協議，並達成或豁免當中所載全部先決條件；

(p) (如適用)本公司已就建議重組修訂(於二零一四年三月三十一日提交予聯交所)接獲聯交所原則上同意函件；及

(q) 賣方已完成目標集團重組並獲本公司信納；而目標集團將完全擁有天璽灣項目及濱江國際項目的法定擁有權。

上文所載第(a)至(q)項的收購協議先決條件不可由收購協議之訂約方豁免。

截至最後實際可行日期，第(b)、(c)及(d)項條件已獲達成。收購事項之完成及配發及發行代價股份、認購股份及[編纂]將於根據收購協議條款達成或豁免收購協議之先決條件後五個營業日後當日或訂約方書面協定之其他日期同時進行。

倘上述任何條件未能於[編纂]本公司與賣方可能書面協定的其他日期或之前達成，則收購協議將告終止，而收購協議之訂約方毋須承擔收購協議項下之其他義務或責任，惟先前違反收購協議者除外。

收購事項之理由

收購事項組成復牌建議之一部份，以尋求新股份恢復買賣，股份自二零零九年十一月二十七日起暫停買賣。

完成收購事項後，本集團將擁有充足營運水平，因為目標集團將繼續(i)出售濱江國際項目之物業單位，其總可售建築面積當中約19,368平方米於二零一五年九月三十日可供出售；(ii)發展及出售天璽灣項目之物業單位，預期該項目各期或各階段於未來四年開始預售或交付；及(iii)積極為旗下物業發展項目物色合適地塊，以及擴大土地儲備，將能促進目標集團之可持續發展，因而有助本集團於完成收購事項後達致充足的營運水平。與此同時，[編纂]將因應建議重組之財務影響而改善本集團之財務及流動資金狀況，建議重組之財務影響詳情載於本通函「建議重組之財務影響」一節。

經慮及(a)約817.0百萬港元的代價，乃經收購協議之訂約方公平磋商後達致，並已參考(i)目標集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核合併資產淨值約人民幣480.0百萬元(相當於約573.6百萬港元)(假設相關債務資本化已完成)；(ii)目標集團之發展前景；及(iii)根據自(其中包括)揚州國土資源局(就揚州地塊之拍賣價)、Soufun Holdings Limited(其業務為於中國經營搜房平台)(就目標集團其中一個住宅物業發展項目濱江國際項目之過往售價)等來源所取得之公開資料，以及賣方提供之資料(包括但不限於目標集團所持住宅物業發展項目之詳情及日後待售之餘下建築面積)，管理層對目標集團所持物業權益之估值作出之評估而釐定，代價較目標集團擁有人應佔經調整資產淨值約人民幣693.87百萬元(相當於約829.1百萬港元)折讓約6.74%；(b)股份持續暫停買賣；(c)復牌建議乃[編纂](覆核)委員會將就[編纂]而考慮之唯一建議，並不會考慮任何其他建議；及(d)倘未能進行復牌建議，本公司將會除牌，董事相信收購協議條款誠屬公平合理，符合本公司及其股東之整體最佳利益。

反收購及新[編纂]

根據上市規則第14.06(6)(a)條，收購事項亦構成本公司之反收購，理由是(i)根據上市規則第14章，收購事項為本公司之非常重大收購事項；及(ii)收購事項被視為會導致本公司對賣方之控制權出現變動，屬於上市規則第14.06(6)(a)條定義之明確測試。因此，根據上市規則第14.54條本公司將被視為新[編纂]申請人。經擴大集團或目標集團須有能力符合上市規則第8.05條之規定，而經擴大集團須有能力符合上市規則第8章所載之所有其他基本條件。

就此而言，本公司已委任[編纂]及其他專業人士，協助其籌備新[編纂]。於二零一四年十月三十日，本公司已向聯交所提交新上市申請。

收購事項對本公司之財務影響

緊隨收購事項完成後，中總將由本公司全資擁有，及目標集團之業績將綜合入賬至本公司之賬目。

(i) 對盈利之影響

誠如通函附錄四「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載，假設收購事項已於二零一四年一月一日完成，經擴大集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的虧損將約為[編纂]，其已計及視作上市開支(定義見本通函附錄四)。考慮到目標集團的盈利往績，董事預期於完成重組後本集團盈利將有所改善。

(ii) 對資產價值之影響

誠如本通函附錄四「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載，假設收購事項已於二零一五年六月三十日完成，本集團於二零一五年六月三十日之資產價值將由約[編纂]改善至經擴大集團之資產價值約[編纂]。基於上文所述，董事預期於完成重組後本集團資產狀況將有所改善。

(iii) 對資產淨值之影響

誠如本通函附錄四「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節所載，假設收購事項已於二零一五年六月三十日完成，本集團於二零一五年六月三十日之負債淨值將由約[編纂]改善至經擴大集團之資產淨值約[編纂]。基於上文所述，董事預期於完成重組後本集團淨資產狀況將有所改善。

有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之更多詳情，請參閱本通函附錄四。

謹請注意，上述財務影響僅作說明用途，並非旨在表述完成重組後本集團之財務狀況。

8. [編纂]、認購股份及代價股份

新股份數目

將按[編纂]每股[編纂]配發及發行之[編纂]佔：

(i) 本公司於股本重組完成後之已發行股份約200.0%；

(ii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行[編纂]及認購股份擴大之已發行股份約22.2%；及

(iii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行[編纂]、認購股份及代價股份擴大之已發行股份約6.7%。

1,167,597,940股認購股份(當中954,694,714股認購股份、83,870,968股認購股份及129,032,258股認購股份將按認購價每股0.155港元分別向金鋈有限公司、Time Boomer及富祺配發及發行)佔：

(i) 本公司於股本重組完成後之已發行股份約600.0%；

(ii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行[編纂]及認購股份擴大之已發行股份約66.7%；及

(iii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行[編纂]、認購股份及代價股份擴大之已發行股份約20.0%。

將按代價股價每股0.20港元配發及發行之4,086,592,788股代價股份佔：

(i) 本公司於股本重組完成後之已發行股份約2,100.0%；

(ii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行[編纂]及認購股份擴大之已發行股份約233.3%；及

(iii) 本公司於股本重組完成後經配發及發行[編纂]、認購股份及代價股份擴大之已發行股份約70.0%。

新股份價格

[編纂]每股[編纂]較：

(i) 於二零零九年十一月二十七日(即最後交易日)之理論報價每股新股份1.68港元(報價每股股份0.168港元已獲調整以反映股本重組的影響)折讓約92.3%；及

(ii) 於二零一四年十二月三十一日之未經審核每股新股份綜合負債淨額10.27港元(基於本集團於二零一四年十二月三十一日之經審核綜合負債淨額約1,997.7百萬港元及於股本重組生效後之194,599,656股新股份)溢價約10.40港元。

[編纂]乃由本公司經計及以下因素後釐定：(i)本集團之財務表現及財務狀況；及(ii)股份自二零零九年十一月二十七日起於聯交所暫停買賣。

認購價每股0.155港元較：

(i) 於二零零九年十一月二十七日(最後交易日)之理論報價每股新股份1.68港元(報價每股股份0.168港元已獲調整以反映股本重組的影響)折讓約90.8%；及

(ii) 於二零一四年十二月三十一日之未經審核每股新股份綜合負債淨額10.27港元(基於本集團於二零一四年十二月三十一日之經審核綜合負債淨額約1,997.7百萬港元及於股本重組生效後之194,599,656股新股份)溢價約每股新股份10.425港元。

認購價乃經公平磋商並計及以下因素後釐定：(i)本集團之財務表現及財務狀況；(ii)股份自二零零九年十一月二十七日起於聯交所暫停買賣；及(iii)認購人參與建議重組之時間。

代價股價每股0.20港元較：

(i) 於二零零九年十一月二十七日(即最後交易日)之理論報價每股新股份1.68港元(報價每股股份0.168港元已獲調整以反映股本重組的影響)折讓約88.1%；及

(ii) 於二零一四年十二月三十一日之未經審核每股新股份綜合負債淨額10.27港元(基於本集團於二零一四年十二月三十一日之經審核綜合負債淨額約1,997.7百萬港元及於股本重組生效後之194,599,656股新股份)溢價約每股新股份10.47港元。

代價股價乃經公平磋商並計及以下因素後釐定：(i)本集團之財務表現及財務狀況；(ii)股份自二零零九年十一月二十七日起於聯交所暫停買賣；及(iii)賣方參與建議重組之時間。

根據特別授權發行

[編纂]、認購股份及代價股份將根據於股東特別大會獲股東或獨立股東(視乎情況而定)批准後取得之特別授權發行。

9. 股權架構變動

下表載列本公司因股本重組、[編纂]、認購事項及收購事項產生之股權架構變動。下文展示兩個情況，以供說明，其中假設(I)現有股東概無認購[編纂]及[編纂]悉數承購[編纂]；及(II)所有現有股東認購[編纂]：

情況(I) — 概無現有股東認購[編纂]

股東名稱	於最後實際可行日期		(I)緊隨股本重組後		(II)緊隨股本重組後及完成[編纂]後 *(附註2)*		(III)緊隨股本重組、[編纂]及認購事項後 *(附註2)*		(IV)緊隨股本重組、[編纂]、認購事項及收購事項後 *(附註2)*		(V)緊隨股本重組、[編纂]、認購事項、收購事項及[編纂]減持後 *(附註5)*	
	(股份)	*(%)*	*(股份)*	*(%)*	*(股份)*	*(%)*	*(股份)*	*(%)*	*(股份)*	*(%)*	*(股份)*	*(%)*
認購人												
金鋈有限公司	—	—	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Time Boomer	—	—	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
富祺	—	—	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	—	—	—	—	—	—	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**
現有控股股東												
黃國煌先生	596,766,389	30.7	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
陳素娟女士	9,088,625	0.5	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
NKT Holdings Sdn. Bhd *(附註1)*	596,766,389	30.7	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
黃國揚先生	146,944,889	7.5	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	**1,349,566,292**	**69.4**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**
公眾 *(附註3)*	596,430,273	30.6	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
[編纂]	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
佘先生	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
蔡先生	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	**1,945,996,565**	**100.0**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**

情況(II)—所有現有股東認購[編纂]

股東名稱	於最後實際可行日期		(I)緊隨股本重組後		(II)緊隨股本重組後及完成[編纂]後 *(附註2)*		(III)緊隨股本重組、[編纂]及認購事項後 *(附註2)*		(IV)緊隨股本重組、[編纂]、認購事項及收購事項後 *(附註2)*		(V)緊隨股本重組、[編纂]、認購事項、收購事項及[編纂]減持後 *(附註5)*	
	(股份)	*(%)*	*(股份)*	*(%)*	*(股份)*	*(%)*	*(股份)*	*(%)*	*(股份)*	*(%)*	*(股份)*	*(%)*
認購人												
金鋈有限公司	—	—	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Time Boomer	—	—	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
富祺	—	—	—	—	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**
現有控股股東												
黃國煌先生	596,766,389	30.7	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
陳素娟女士	9,088,625	0.5	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
NKT Holdings Sdn. Bhd *(附註1)*	596,766,389	30.7	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
黃國揚先生	146,944,889	7.5	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	**1,349,566,292**	**69.4**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**
公眾 *(附註3)*	596,430,273	30.6	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
佘先生	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
蔡先生	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
合計	**1,945,996,565**	**100.0**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**	**[編纂]**

附註1： NKT Holdings Sdn. Bhd由Ng Kok Tai先生及Siew Ai Lian女士共同擁有。

附註2： [編纂]、認購事項及收購事項將同時完成。股東及公眾投資者應注意上述股權架構變動僅供說明。認購人及[編纂]於任何情況下將不會持有本公司全部已發行股本超過30%。

附註3： 認購人及賣方(如必需)將採取適當行動，可能包括與配售代理之安排，以[編纂]減持部分新股份，確保於股份復牌前維持上市規則所規定的最低公眾持股量。本公司將於適當時候就有關安排另行刊發公告。

附註4： 股東及公眾投資者應注意，本公司之上述股權架構變動僅供說明。

附註5： 假設認購人按比例配售減持合共584,382,770股新股份。

[編纂]減持以恢復公眾持股量

為於股本重組、[編纂]、認購事項及收購事項完成後恢復本公司之公眾持股量，認購人及賣方(如必需)將採取適當措施，包括與第三方經紀或代理訂立[編纂]安排，以向獨立[編纂]配售減持不少於584,382,770股新股份(見

下文各情況所載)，以恢復本公司之公眾持股量至足夠水平。首先，認購人將配售減持合共不少於584,382,770股新股份，以恢復本公司之公眾持股量至足夠水平。倘認購人完成前述[編纂]後，本公司之公眾持股量仍未達到足夠水平，則賣方將配售減持部分新股份，確保復牌前可維持上市規則規定之最低公眾持股量。

聯交所已表示，在完成建議重組後，一旦公眾持股量低於本公司適用之最低規定百分比(即已發行股本25%)，或聯交所相信：

(i) 股份出現或可能出現虛假市場；或

(ii) 公眾股東手上之股份不足以維持有序的市場，股份將繼續暫停買賣。

根據建議[編纂]安排，預期[編纂]代理將於相關情況下按全面包銷基準配售前述數目之新股份。

10. 建議重組之財務影響

根據本通函附錄二，本集團於二零一五年六月三十日之資產及負債總值分別為約0.5百萬港元及約2,065.7百萬港元，代表淨負債狀況約2,065.3百萬港元。

根據本公司目前估計，倘建議重組已於二零一五年六月三十日完成，則經擴大集團將出現淨資產狀況。

於復牌後及假設收購事項於二零一六年七月完成，預期經擴大集團將於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得淨虧損不超過人民幣301百萬元，此乃根據本通函附錄五所載之基礎及假設編製。引致於截至二零一六年十二月三十一日止年度出現虧損的主要項目為建議重組的視作[編纂]開支。假設建議重組於二零一六年七月完成，預期視作[編纂]開支將於截至二零一六年十二月三十一日止年度的損益中扣除。就編製載於本通函附錄四之經擴大集團未經審核備考財務資料而言，已假設建議重組於二零一四年一月一日進行，視作[編纂]開支約404.9百萬港元於損益中扣除。有關詳情請參閱本通函附錄四附註12(a)內。此外，本集團預期於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得淨虧損不超過人民幣135百萬元，此乃根據本通函附錄五所載之基礎及假設編製。有關虧損主因為融資成本，其主要為本集團就銀行借貸及可換股貸款產生之非經常性利息開支。預期上述的融資成本不會再次出現，因相關債務須按債權人計劃的條款償清。有關詳情請參閱「附錄二 — 本集團之財務資料」一節。有關本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的溢利估計及經擴大集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的溢利預測的更多詳情，請參閱「附錄五 — 本集團申報會計師及獨立財務顧問就本集團的虧損估計、經擴大集團的虧損預測及目標集團的未經審核財務資料出具的函件」一節。

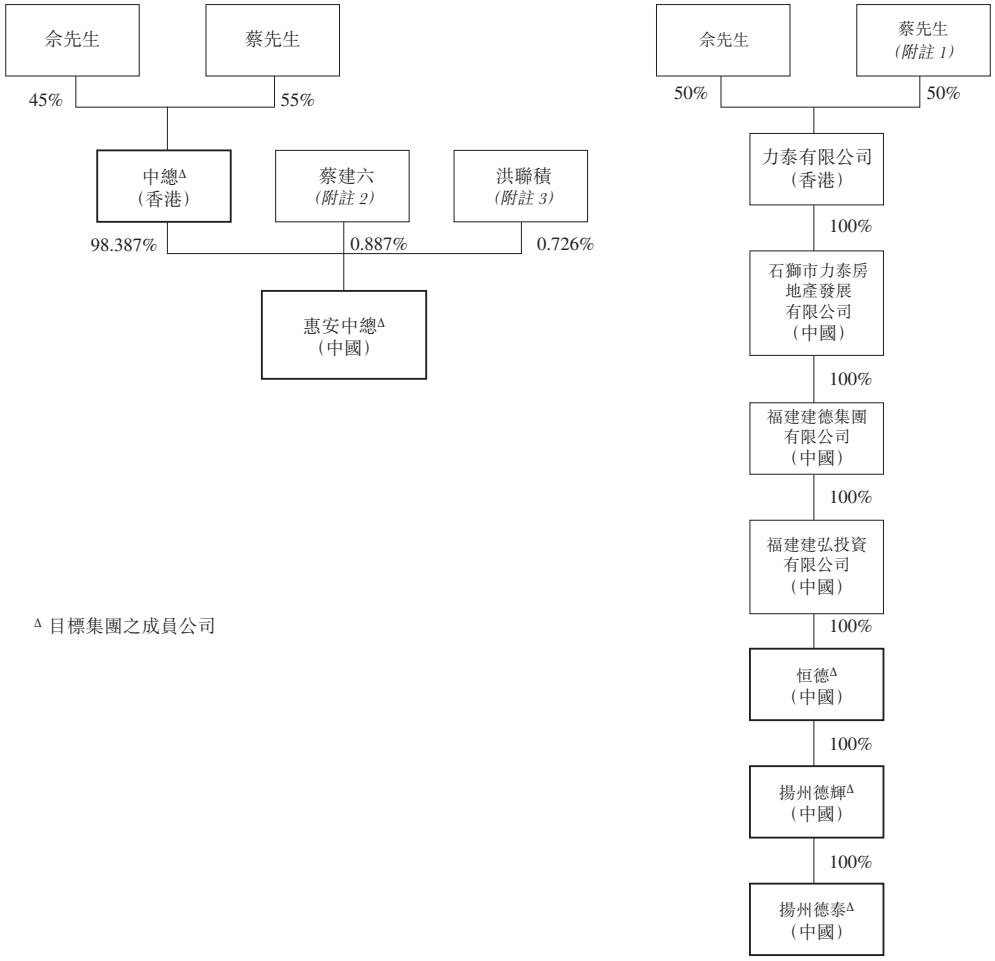
11. 本集團之資料

本公司為投資控股公司。本公司透過其附屬公司主要從事移動電話及相關配件貿易及分銷。

12. 目標集團之資料

目標集團主要於中國福建省泉州市及江蘇省揚州市從事住宅物業發展及銷售。於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括兩個物業發展項目，即福建省的濱江國際項目及江蘇省的天璽灣項目。

目標集團於集團重組及收購事項前的公司架構



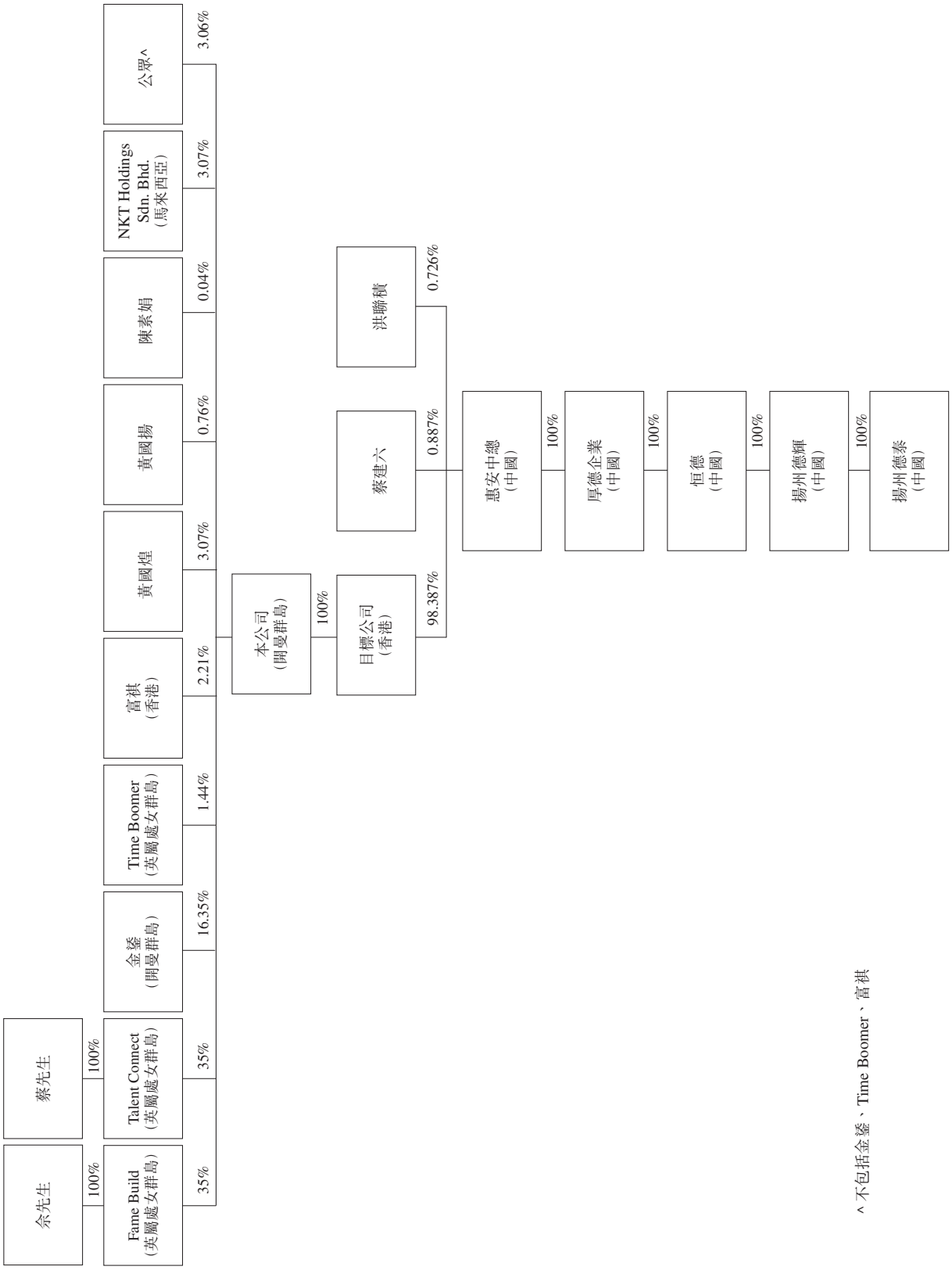
Δ 目標集團之成員公司

附註1：力泰有限公司的股份由謝麗鳳女士(蔡先生的太太)為蔡先生之利益受託持有。

附註2：蔡建六先生為蔡先生之胞弟。

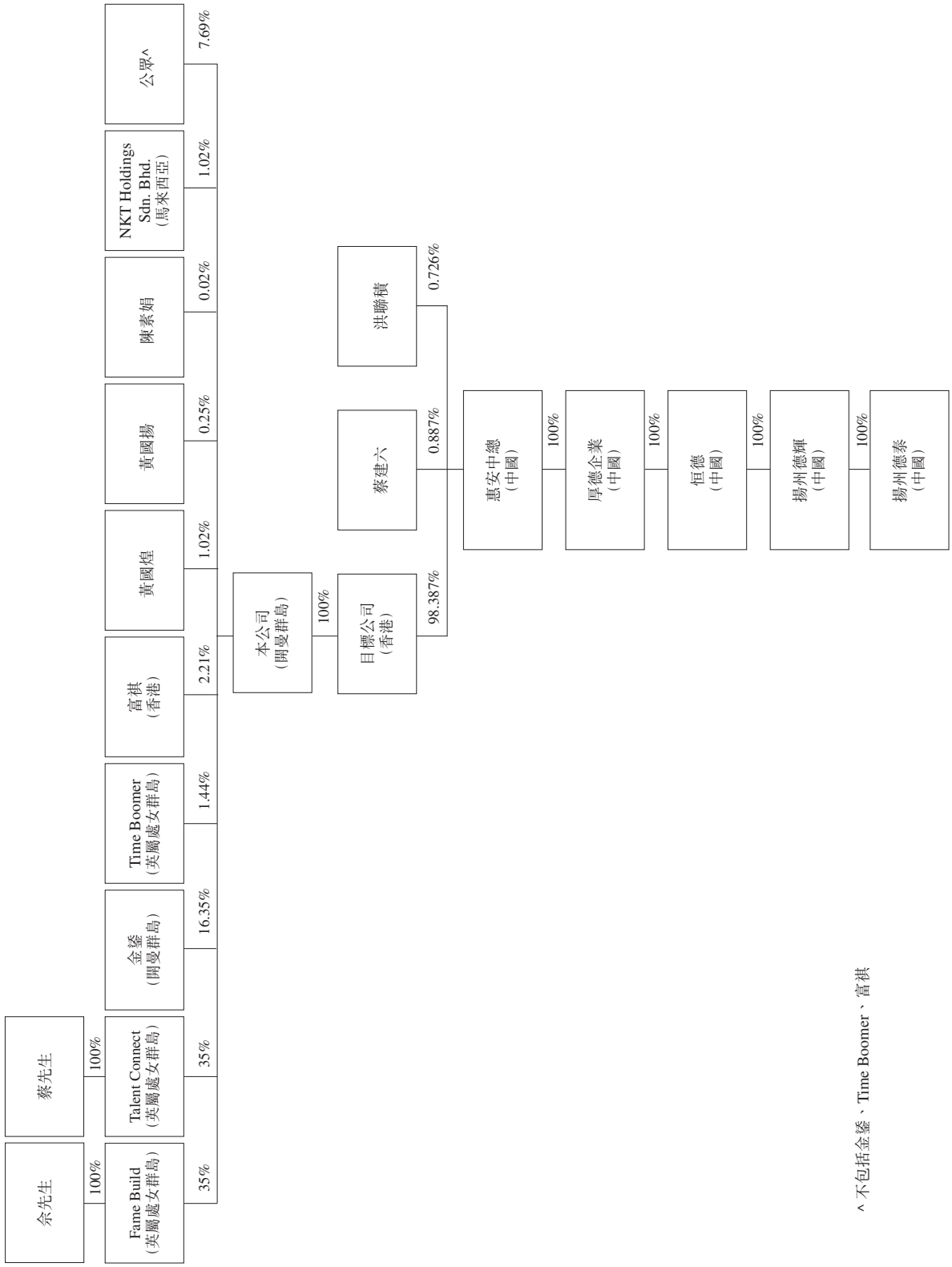
附註3：洪聯積先生為獨立第三方。

目標集團／及本集團於集團重組及收購事項後的公司架構(假設全部現有股東已悉數認購[編纂])



^ 不包括金鋈、Time Boomer、富祺

目標集團／及本集團於集團重組及收購事項後的公司架構(假設概無現有股東認購[編纂])



^ 不包括金鑫、Time Boomer、富祺

經擴大集團之主要業務活動於復牌後之變動

賣方無意繼續本集團現有業務。於收購事項及出售事項(見下文一節詳述)完成後，經擴大集團復牌後將專攻中國之住宅物業發展及銷售。除引入目標集團之業務及出售事項外，賣方無意對經擴大集團之業務作出任何重大變動(包括重新調配經擴大集團之任何固定資產)，亦不擬於復牌後終止僱用本集團任何僱員。

本公司、賣方、認購人及董事(包括候任董事)各自確認，於復牌後24個月內，除出售事項外，彼等各自並無就本公司業務及／或經擴大集團業務訂立任何協議或安排，或有意及／或計劃就此進行收購、出售公司權益或資產，及／或進行經擴大集團業務以外之主要業務。賣方已確認，除建議[編纂]新股份以符合公眾持股量規定(於本節「股權架構變動」一段「[編纂]減持以恢復公眾持股量」分段披露，其中賣方必須參與)外，賣方並無意或無計劃於復牌後24個月內，出售彼等各自於本公司之權益。

目標集團之業務回顧

就物業發展，目標集團專注於(其中包括)物色及收購合適地盤，以供發展、規劃及設計物業發展項目，以及制定銷售及營銷策略。為推行策略及實現目標，目標集團委聘合資格承包商、工程監督公司、代理及物業管理公司(就濱江國際項目而言)，以提供設計、建築、銷售及營銷及物業管理服務，並監察彼等之表現及管理整體項目發展進度。

目標集團持有之物業發展項目

濱江國際項目

濱江國際項目為住宅項目，主要包括住宅高樓，亦包括配套零售店舖、會所、游泳池、車位及幼兒園。該項目位於福建省泉州市惠安縣，由目標集團發展。

該項目分為四期，於最後實際可行日期，目標集團已完成該項目之建築。

天璽灣項目

天璽灣項目為住宅項目，主要包括住宅高樓，亦包括配套零售店舖及會所。該項目目前由目標集團發展，位於江蘇省揚州市望江路西、鼎興路北及臨江路東。

該項目分別兩期。目標集團已完成建築第一期第一階段，並開始發展該項目的第一期第二階段。

未來計劃

目標集團計劃主要透過下列各方面管理其擴展計劃：

- 繼續收購土地，以於經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國三四線城市)的黃金地段發展住宅物業。
- 繼續專注於向客戶提供優質住宅物業及完善生活環境。
- 提升企業於物業市場的知名度及市場佔有率。
- 繼續發展現有物業發展項目，並收購土地儲備，維持未來增長。
- 繼續審慎控制財務，以確保可持續發展及有足夠財務資源。
- 以具競爭力的薪酬待遇，吸引、挽留及鼓勵有才能的員工。

目標集團之管理層資料

目標集團的管理團隊經驗豐富，於房地產業平均累積約七年經驗。本公司相信目標集團經驗豐富及穩定的管理團隊為目標集團之成功作出貢獻，並將進一步提升目標集團的執行能力。

目標集團之財務資料

目標集團於二零一五年十月三十一日之經審核綜合資產淨值約為人民幣521.9百萬元，已假設相關債務資本化已完成。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，收購事項所涉及資產(即目標集團)應佔之純利(除稅前及除稅後)載列如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 *人民幣千元*	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 *人民幣千元*	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 *人民幣千元*	截至 二零一五年 十月三十一日 止十個月 *人民幣千元*
目標集團經審核除稅前純利	22,447	39,736	53,661	39,822
目標集團經審核除稅後純利	15,295	27,372	35,813	20,985

13. 認購人及賣方資料

認購人

金鋈為由大信投資基金擁有的特殊目的投資公司，而大信投資基金則為根據開曼群島法律成立的投資基金，由漢華資本有限公司管理。漢華資本有限公司為根據香港法律成立之投資顧問公司。

Time Boomer為於英屬處女群島註冊成立的公司，並由Tai Kai Hing先生全資實益擁有。Tai先生為經驗豐富的投資者，而Time Boomer基本上為一間投資控股公司。

富祺為於香港註冊成立的有限公司，並由Benjamin Kumar Sharma先生全資實益擁有，Benjamin Kumar Sharma先生為商人，從事大型品牌移動電話及配件分銷，於該行業累積逾30年經驗。富祺基本上為一間投資控股公司。

金鋈、Time Boomer及富祺及彼等各自之實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士及一致行動集團的第三方。

賣方

佘先生及蔡先生為緊隨收購事項完成後的候任執行董事。有關佘先生及蔡先生的履歷資料詳情，請參閱「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。

14. 出售事項

完成交易後，本公司不擬繼續經營本集團之現有業務(目標集團經營的業務除外)，因此，本公司已訂立出售協議，以出售出售集團。

出售協議

日期

二零一四年十月二十七日(經日期為二零一五年四月三十日之補充協議補充)

訂約方

(i) 本公司，為賣方；及

(ii) 買方，為買方，由黃先生唯一實益擁有。

將出售之資產

根據出售協議，買方有條件同意收購而本公司有條件同意銷售各出售公司之全部已發行股本。出售公司及其附屬公司屬出售集團，其將根據建議重組出售。完成出售事項後，本公司將不再於出售集團中擁有權益。

代價

出售集團將按名義代價1.00港元轉讓予買家，金額由訂約方公平磋商而達致，並參考出售集團於二零一五年六月三十日的未經審核有形負債淨值約84.5百萬港元(其中參考出售集團之管理賬目)後釐定。

代價將於完成出售事項後以現金結付。

先決條件

出售事項須達成以下條件後，方告完成：

(1) 獨立股東於本公司股東特別大會上根據上市規則及收購守則的所有適用規定通過批准出售協議項下擬進行交易之決議案；

(2) 就出售協議項下擬進行交易取得執行人員之同意，該等交易構成收購守則規則25項下之特別交易；

(3) 就實施出售協議項下擬進行交易取得及存置相關政府或監管部門、機構或實體或任何其他第三方(包括銀行)之所有規定必需授權；

(4) 概無發生事宜、事件、情況或變動，導致或可能導致本公司進行或履行其於出售協議項下任何義務、承諾或契約之能力受到任何重大不利影響；

(5) 概無任何適用法律禁止、限制或施加條件或限制，或可合理預期將禁止、限制或施加條件或限制完成出售協議項下擬進行之任何交易；

(6) 於出售事項完成時，概無於任何具司法管轄權之法院、審裁處或仲裁人或任何政府機關正在進行、尚未了結或確實面臨要脅之真正法律或其他法律程序，乃尋求禁止、限制出售協議擬進行之任何交易、對其施加任何條件或限制或以其他方式予以質疑；及

(7) 達成收購協議項下之條件(不包括有關達成或豁免出售協議項下之先決條件之條件)。

除上文第(1)及第(2)段所載之先決條件(其於任何情況下均不獲豁免)外，買方將有權豁免任何先決條件。倘上述條件未能於二零一六年三月三十一日(或本公司與買方可能書面協定之較早或較遲日期)或之前獲達成，出售協議將告失效，而本公司不需進行出售事項。

於最後實際可行日期，概無上述先決條件已告達成。

完成

出售事項將於上文所載先決條件全部獲達成之日期起計五個營業日內(或賣方與買方可能書面協定的較早或較遲日期)完成。由於出售事項須待收購協議項下的條件達成後方告完成，故預期出售事項、收購事項、[編纂]及認購事項將於同日完成。

買方之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之公司，由黃先生全資實益擁有，主要從事投資控股。黃先生亦為買方之唯一董事。

於最後實際可行日期，黃先生於合共605,855,014股股份內擁有及被視為擁有權益，該等股份佔本公司已發行股本之約31.1%。因此，根據上市規則第14A章，買方及黃先生為本公司之關連人士。

出售集團之資料

出售集團(包括出售公司)從事手機及相關配件之貿易及分銷業務，而彼等於過去三年逐步縮減其業務規模。MDL乃於香港註冊成立。Marzo Holdings及Value Day均於英屬處女群島註冊成立。

下表載列各出售公司於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核綜合財務業績。

Marzo Holdings

	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	截至二零一四年十二月三十一日止年度
	千港元	*千港元*	*千港元*
除稅前虧損	(80)	(25)	(20)
除稅後虧損	(70)	(25)	(20)

於二零一四年十二月三十一日，Marzo Holdings之綜合資產淨值約為48,000港元。

於二零一五年六月三十日，Marzo Holdings之綜合資產淨值約為48,000港元。

Value Day

	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	截至二零一四年十二月三十一日止年度
	千港元	*千港元*	*千港元*
除稅前虧損	(98)	(115)	(115)
除稅後虧損	(98)	(115)	(115)

於二零一四年十二月三十一日，Value Day之綜合負債淨值約為328,000港元。

於二零一五年六月三十日，Value Day之綜合負債淨值約為376,000港元。

MDL

	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	截至二零一四年十二月三十一日止年度
	千港元	*千港元*	*千港元*
除稅前虧損	(22,909)	(11,353)	(1,954)
除稅後虧損	(22,909)	(11,353)	(1,954)

於二零一四年十二月三十一日，MDL之綜合負債淨值約為85,088,000港元。

於二零一五年六月三十日，MDL之綜合負債淨值約為84,185,000港元。

出售事項之財務影響及出售事項之所得款項用途

出售事項完成後，各出售集團將不再為本公司之附屬公司，而彼等各自之財務業績將不會綜合計入本集團之財務報表。

出售事項完成後，本公司預期就出售事項錄得取消綜合出售集團之未經審核收益約81.9百萬港元，且對本集團之盈利、資產及負債概無重大影響。出售事項之所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金。

進行出售事項之理由

本集團主要從事流動電話及相關配件之買賣及分銷業務。於收購事項及出售事項完成後，本集團將於中總之全部已發行股本擁有權益。因此，本集團之主要業務其後將為從事住宅物業發展及銷售。

出售事項為建議重組之一部分。於完成建議重組後，本集團將擁有充足營運水平，而在建議重組的財務影響的基礎上，[編纂]將改善本集團的財務及流動資金狀況。

董事會認為出售協議之條款乃一般商業條款，誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益。

15. 建議委任候任董事

有關候任董事的其他詳情以及有關任何候任董事的履歷及其他資料，請參閱本通函「經擴大集團董事及高級管理層」一節。

16. 建議採納新組織章程大綱及細則

本公司自二零零零年起採納現有組織章程大綱及細則，以及分別於二零零三年、二零零四年及二零零六年修訂。就建議重組而言，董事會建議於股東特別大會上就採納新組織章程大綱及細則(取代現有組織章程大綱及細則)尋求股東批准，新組織章程大綱及細則之條文將符合上市規則及開曼群島法律之規定。下表簡要概述現有組織章程大綱及細則的主要變動：

(a) 允許本公司使用本公司網站及其他電子方式向股東寄送或公佈通告或文件，惟須遵守上市規則及開曼群島的適用法律，而倘於本公司網站發佈通告，有關股東應獲通知，有關通告已如此發佈；

(b) 反映股本重組之結果，包括本公司法定股本之變動；

(c) 規定本公司股東大會上所有決議案須以投票方式表決(惟股東大會主席可真誠地容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決除外)；

(d) 符合上市規則有關董事規定的最近期變動，內容關於董事不得就批准董事或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排的董事會決議案投票；及

(e) 符合上市規則規定，內容關於主要股東或董事存在利益衝突的事件倘被董事會認為屬重大，應通過董事會實體會議(而非書面決議案)處理。

新組織章程大綱及細則的主要條款概要載於本通函附錄八。

採納新組織章程大綱及細則須待：(i)股東於股東特別大會上通過特別決議案，以批准股本重組及採納新組織章程大綱及細則，取代現有組織章程大綱及細則；(ii)開曼群島法院批准股本削減；(iii)開曼群島公司註冊處登記開曼群島法院之頒令確認股本削減，以及開曼群島法院批准載有公司法就股本削減規定之資料之會議紀錄；(iv)遵守開曼群島法院就股本削減可能施加之任何條件；及(v)[編纂]委員會批准股本削減生效當日已發行之新股份[編纂]及買賣。新組織章程大綱及細則將於達成前述條件當日取代現有組織章程大綱及細則。

股東謹請注意，新組織章程大綱及細則僅以英文編撰，並無正式中文譯本。新組織章程大綱及細則之中文譯本僅供參考，如有歧義，概以英文本為準。

17. 過去十二個月涉及發行證券之集資活動

本公司於最後實際可行日期前過去十二個月並無進行任何股本集資活動。

18. 上市規則項下的涵義

股本重組

由於股東於股東特別大會上通過股本重組之特別決議案為完成認購事項及收購事項之先決條件之一，故須就建議重組及／或清洗豁免及據此擬進行之交易放棄投票的股東亦須於股東特別大會上就批准股本重組之決議案放棄投票。

認購事項

認購人、彼等各自之聯繫人及任何彼等一致行動人士，以及參與建議重組及／或清洗豁免及據此擬進行交易或於當中擁有權益之人士(如有)(包括一致行動集團)須於股東特別大會上就批准認購事項之決議案放棄投票。

收購事項

根據上市規則第14.07條，由於收購事項之一項或以上適用百分比率超過100%，故收購事項分別構成本公司於上市規則第14.06(5)條及上市規則第14.06(6)條下之非常重大收購事項及反收購事項，因此根據上市規則須遵守申報、公告及股東批准之規定，並須由[編纂]委員會批准[編纂]，方可作實。

賣方、彼等各自之聯繫人及任何彼等一致行動人士，以及參與建議重組及／或清洗豁免及據此擬進行交易或於當中擁有權益之人士(如有)，須於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。

[編纂]

由於[編纂]將增加本公司已發行股本逾50%，根據上市規則第7.24(5)條，[編纂]及[編纂]協議項下擬進行之交易須由獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准。於最後實際可行日期，現有控股股東合共於1,349,566,292股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約69.4%，任何股東(如有)倘參與建議重組及／或清洗豁免或於當中擁有權益(包括一致行動集團)，則將於股東特別大會就將予提呈之決議案(以考慮及酌情批准[編纂]及[編纂]協議項下擬進行之交易)放棄投贊成票。

出售事項

由於有關出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，訂立出售協議構成本公司之主要交易，因此根據上市規則第14章須遵守申報、公佈及股東批准規定。

由於買方為一家由黃先生全資擁有之公司，根據[編纂]第14A章，出售事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東於股東特別大會上批准之規定。

由於黃先生於出售事項中擁有重大權益，黃先生已於董事會會議上就批准出售協議及其項下擬進行之交易放棄投票，而買方、黃先生及其任何一致行動人士及參與出售事項或於其中擁有權益之任何股東亦將於股東特別大會上就批准出售協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

其他

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無任何其他股東及其聯繫人須於股東特別大會就將予提呈之任何決議案放棄投票。

為免生疑，概無股東須就有關建議委任候任董事及採納新組織章程大綱及細則之決議案放棄投票。決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式進行表決。

本公司將向聯交所申請批准[編纂]、代價股份及認購股份[編纂]及買賣。

19. 收購守則項下的涵義

清洗豁免

於最後實際可行日期，一致行動集團並未擁有或控制任何現有股份、有關現有股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。完成重組後，一致行動集團將合共持有本公司於股本重組後及經[編纂]、認購股份及代價股份擴大之股本之約70.0%。

因此，一致行動集團須根據收購守則規則26.1就本公司所有已發行股份(並非一致行動集團已擁有或同意收購之股份)作出強制性全面[編纂]，除非獲執行人員豁免嚴格遵守收購守則規則26.1。

賣方已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。倘獲執行人員授出清洗豁免，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准後，方告作實，其中一致行動集團及參與建議重組及／或清

洗豁免或於當中擁有權益的人士須就有關決議案放棄投票。倘獲執行人員授出清洗豁免，一致行動集團不須作出強制性收購要約(否則須因收購代價股份而作出強制性[編纂])。執行人員不一定會授出清洗豁免。倘未獲授清洗豁免，收購協議將告失效，而認購協議、[編纂]協議、出售協議及[編纂]亦會因此失效。

特別交易

由於出售事項不會延伸至其他現有股東，出售事項構成收購守則規則25注釋4項下之一項特別交易，根據收購守則規則25須取得執行人員事先同意後，方可作實。本公司已根據收購守則規則25，向執行人員申請批准出售事項。有關同意一經授出，須待(i)獨立財務顧問公開聲明其認為特別交易之條款屬公平合理；及(ii)特別交易由獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准後，方可作實。

以下股東須就股東特別大會上將予提呈的相關決議案放棄投票：(i)買方、黃先生及其任何一致行動人士；及(ii)參與建議重組及／或特別交易或於其中擁有權益之任何股東(如有)(包括一致行動集團)。

20. 收購守則規定之資料

於最後實際可行日期，除本通函披露者外，一致行動集團確認，

(a) 概無一致行動集團成員公司擁有或控制或主導任何現有股份、對股份之權利、有關股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；

(b) 除訂立收購協議外，於收購協議日期直至最後實際可行日期前六個月內，概無一致行動集團成員公司已收購或出售或訂立任何協議或安排，以收購或出售本公司任何投票權；

(c) 概無一致行動集團成員公司接獲有關於股東特別大會上就股本重組、收購事項、認購事項、[編纂]、[編纂]協議、清洗豁免、特別交易、建議委任候任董事、採納新組織章程大綱及細則或根據上述各項擬進行之任何交易之決議案投票之任何不可撤回承諾；

(d) 一致行動集團任何成員公司並無訂立有關本公司證券之尚未行使衍生工具；

(e) 概無訂立與一致行動集團任何成員公司或本公司股份有關而可能對收購協議、認購協議、[編纂]、[編纂]協議、清洗豁免、特別交易、建議委任候任董事、採納新組織章程大綱及細則或根據上述各項擬進行之任何交易屬重大之安排(無論以期權、彌償保證或其他方式)；

(f) 一致行動集團任何成員公司並無訂立任何協議或安排，而當中涉及其可以或不得援用或尋求援用收購協議、認購協議、[編纂]、[編纂]協議、清洗豁免、特別交易、建議委任候任董事、採納新組織章程大綱及細則或根據上述各項擬進行之任何交易之先決條件或條件之情況，包括任何應付終止費；及

(g) 一致行動集團成員公司概無借入或借出本公司之任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，本公司已發行股本包括1,945,996,565股股份，而除新TB期權及新富祺期權，本公司並無任何已發行之期權、認股權證或可換股證券。

21. 股東特別大會

本公司謹訂於[編纂]下午二時正假座香港灣仔駱克道3號香港小童群益會101室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准股本重組、[編纂]、收購事項、清洗豁免、認購事項、特別交易、採納新組織章程大綱及細則以及建議委任候任董事。召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-7頁。決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式進行表決。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論 閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處[編纂]，地址為[編纂]，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

22. 一般事項

敬希垂注，所擬進行交易須待多項條件達成後方可作實，而該等條件未必獲達成。此外，新[編纂]、清洗豁免及特別交易不一定獲批准。股東及有意投資者於買賣或考慮買賣股份或本公司其他證券時宜審慎行事。

23. 推薦建議

董事認為(i)股本重組；(ii)[編纂]；(iii)收購事項；(iv)清洗豁免；(v)認購事項；(vi)特別交易；(vii)採納新組織章程大綱及細則；及(viii)建議委任候任董事之條款均屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議(i)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准股本重組、[編纂]、收購事項、清洗豁免、認購事項及特別交易；及(ii)股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准採納新組織章程大綱及細則以及建議委任候任董事。

高銀融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立股東提供意見。獨立財務顧問之函件全文載於本通函第93至131頁，當中載有其向獨立股東提供之意見，以及在達致意見時曾加以考慮之主要因素及理由。

24. 其他資料

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

此　致

列位股東　台照

承董事會命
第一電訊集團有限公司
執行主席
黃國煌

二零一六年二月二十九日

獨立財務顧問函件

以下為高銀融資有限公司致獨立股東之意見函件全文，編製以供載入本通函。

高銀融資有限公司
GOLDIN FINANCIAL LIMITED

高銀融資有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
22樓2202-2209室

敬啟者：

(1)[編纂]的建議[編纂]
基準為於[編纂]記錄日期
每持有一股新股份獲發兩股[編纂]；
(2)建議認購特別授權下發行的認購股份；
(3)有關收購目標集團之
非常重大收購事項；
(4)申請清洗豁免；及
(5)有關出售事項之特別交易及主要及關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立股東有關建議重組的獨立財務顧問，建議重組詳情載於 貴公司於二零一六年二月二十九日刊發之通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴公司股份自二零零九年十一月二十七日起在聯交所主板暫停買賣。誠如 貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務資料所載，聯交所根據上市規則第17項應用指引，於二零一二年六月二十日將 貴公司置於除牌程序的第三階段。為了實施日期為二零一二年十二月四日之復牌建議， 貴公司已物色一間新的目標公司，並於二零一四年三月三十一日與賣方訂立收購協

議，據此， 貴公司將收購待售股權。於完成收購事項後，經擴大集團將持有中國福建省泉州市及江蘇省揚州市之若干物業發展項目之98.387%權益。

根據收購協議， 貴公司將進行建議重組，涵蓋(i)股本重組；(ii)債權人計劃；(iii)[編纂]；(iv)認購事項；(v)收購事項；及(vi)出售事項，其構成收購守則規則25註釋4項下之特別交易，詳情載於通函。

根據上市規則第14.07條，由於收購事項之一項或以上適用百分比率超過100%，故收購事項分別構成 貴公司於上市規則第14.06(5)條及第14.06(6)條下之非常重大收購事項及反收購事項，因此須根據上市規則遵守申報、公告及股東批准之規定，並須由[編纂]委員會批准[編纂]，方可作實。

由於[編纂]將增加 貴公司已發行股本逾50%，根據上市規則第7.24(5)條，[編纂]及[編纂]協議項下擬進行之交易須由獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准。於最後實際可行日期，現有控股股東(合共於1,349,566,292股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約69.4%)及任何參與建議重組及／或清洗豁免及據此擬進行之交易或於當中擁有權益的股東(如有)(包括一致行動集團)將於股東特別大會就將予提呈之決議案(以考慮及酌情批准[編纂]及[編纂]協議項下擬進行之交易)放棄投贊成票。

於最後實際可行日期，一致行動集團並未擁有或控制任何現有股份、有關現有股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。完成重組後，一致行動集團將合共持有股本重組後及經[編纂]、認購股份及代價股份擴大之 貴公司股本約70.0%。因此，一致行動集團須根據收購守則規則26.1就 貴公司所有已發行股份(並非一致行動集團已擁有或同意收購之股份)作出強制性全面[編纂]，除非獲執行人員豁免嚴格遵守收購守則規則26.1則另作別論。

賣方已根據收購守則26豁免註釋1向執行人員申請授出清洗豁免。倘獲執行人員授出清洗豁免，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會以投票表決方式(一致行動集團及參與建議重組及／或清洗豁免及據此擬進行之交易或於當中擁有權益的該等股東將放棄就有關決議案投票)批准後，方告作實。清洗豁免，一致行動集團不須作出強制性[編纂](否則須因收購代價股份而作出強制性收

購要約)。執行人員不一定授出清洗豁免。倘未獲授清洗豁免，收購協議將告失效，因此，認購協議、[編纂]協議、出售事項及[編纂]亦將失效。

由於出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，訂立出售協議構成 貴公司之主要交易。此外，由於買方為黃先生全資擁有之公司，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成 貴公司之關連交易。因此，出售事項須遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報、公告及股東批准之規定。

由於出售事項不會延伸至其他現有股東，出售事項構成收購守則規則25附註4項下之一項特別交易，根據收購守則規則25條須經執行人員事先同意方可作實。本公司已根據收購守則規則25，向執行人員申請批准出售事項。有關同意一經授出，須待(i)吾等對特別交易之條款是否公平合理發表意見；及(ii)特別交易由獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准後，方可作實。以下股東須就股東特別大會上將予提呈的相關決議案放棄投票：(i)買方、黃先生及其任何一致行動人士；及(ii)參與建議重組及／或特別交易或於其中擁有權益之任何股東(包括一致行動集團)。

吾等為高銀融資有限公司，已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就[編纂]、認購事項、收購事項、清洗豁免申請、特別交易及出售事項向獨立股東提供意見，並就(其中包括)該等事項之條款及條件是否公平合理，以及如何於股東特別大會就有關決議案投票發表推薦建議。

意見基準

吾等於制定意見及推薦建議時已審閱(其中包括)認購協議、[編纂]協議、收購協議、出售協議、 貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告、 貴公司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十二月三十一日止年度之經審核年度業績及 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月及截至二零一五年六月三十日止六個月的各份中期業績(載於通函附錄二)。吾等亦已審閱 貴公司管理層提供之若干資料，其關於 貴集團之營運、財務狀況及前景。吾等亦已(i)考慮吾等視為相關之其他資料、分析及市場數據；及(ii)與 貴公司管理層口頭討論 貴集團之財政、業務及未來前景。吾等亦已假設，該等資料及聲明以及向吾等作出之任何陳述(即吾等於制訂意見時所依賴者)

於最後實際可行日期在各重大方面屬真實、準確及完備，而如有重大變動，根據收購守則規則9.1，股東將盡快獲得通知。

董事願就通函所載資料(有關賣方及目標集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認就彼等所知，通函內發表之意見(有關賣方及目標集團之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，通函亦無遺漏其他事實，致使本函件或通函所載任何聲明產生誤導。賣方(即中總董事)願就通函所載有關目標集團及其本身之資料(有關 貴集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認就彼等所知，通函內發表之意見(有關 貴集團之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，通函亦無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供(並經由吾等審閱)所有目前可得之資料及文件，致使吾等得以就建議重組之條款及理由達致知情見解，並證明依賴通函所載資料之準確性，從而為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司董事或管理層隱瞞任何重要資料，或資料屬誤導、不實或不準確。然而，吾等並無就此工作進行任何獨立詳細調查，或審核 貴集團之業務或事務或未來前景。吾等並無參與重組建議之甄選程序，故吾等未能就有關程序或任何其他建議之條款提供意見。吾等之意見本質上基於最後實際可行日期之現行財政、經濟、市場及其他狀況以及吾等獲提供之資料。

主要考慮因素及理由

於吾等就建議重組向獨立股東提供推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 建議重組之背景及理由

1.1 建議重組之背景

貴公司股份自二零零九年十一月二十七日起在聯交所主板暫停買賣。誠如 貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告所載，聯交所根據上市規則第17項應用指引，於二零一二年六月二十日將 貴公司置於除牌程序的第三階段。

誠如日期為二零一三年六月二十四日的公告及 貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告所載， 貴公司與涪陵能源實業及聚龍管理層股東訂立收購協議，並與高海訂立期權協議，據此， 貴公司同意分

別收購聚龍57.55%股權，而認購期權可購入聚龍餘下42.45%股權。於二零一三年七月三十日， 貴公司進一步(i)與高海訂立終止契據，以終止期權協議；及(ii)與Decent Glory Limited就收購高海全部已發行股本而訂立買賣協議(代替透過期權協議收購餘下聚龍股權)。與涪陵能源實業及聚龍管理層股東訂立之協議以及與Decent Glory Limited訂立之協議將令 貴公司收購聚龍全部股權。

[編纂]委員會透過日期為二零一三年九月二十七日之函件通知 貴公司，其決定授予最後延期至二零一四年三月三十一日，讓 貴公司提交聚龍的新[編纂]。上市委員會亦決定，倘 貴公司未能於二零一四年三月三十一日之前提交新[編纂]或復牌建議因任何理由未能落實，聯交所將取消股份於聯交所[編纂]。

於訂立該等協議後及準備新[編纂]過程中，發現若干有關聚龍集團的監管事宜。由於尚未解決監管事宜， 貴公司於二零一四年三月三十一日前無法向聯交所提交新[編纂]。

鑑於已動用大量資源解決有關原收購事項之監管事宜，惟至今未有成果，董事認為繼續進行原收購事項以尋求恢復買賣股份，並不符合 貴公司及股東之整體利益。因此，於二零一四年三月三十一日， 貴公司與涪陵能源實業及聚龍管理層股東終止收購協議，並與Decent Glory Limited(高海之唯一股東)終止協議，即時生效。於終止該兩份協議後，概無訂約方將向另一方提出任何申索。

為繼續進行復牌建議， 貴公司已物色一間新的目標公司，並於二零一四年三月三十一日與賣方訂立收購協議，據此， 貴公司將向賣方收購待售股權(即目標公司之全部已發行股本)。於完成目標集團重組後，目標集團將持有福建省泉州市及江蘇省揚州市之若干物業發展項目之權益。

根據收購協議， 貴公司將進行之建議重組現時包括：(i)股本重組；(ii)債權人計劃；(iii)[編纂]；(iv)認購事項；(v)收購事項；及(vi)出售事項。

因此， 貴公司於二零一四年三月三十一日向聯交所呈交尋求批准進行建議重組，以收購事項取代原收購事項。

於二零一四年四月十一日，上市委員會向 貴公司發出一封函件，指出除牌程序的第三階段已於二零一二年十二月十九日屆滿，而 貴公司並未於上市委員會規定之最後期限前遞交申請。因此，根據上市規則第17項應用指引，上市委員會決定取消 貴公司股份於聯交所[編纂]。

於二零一四年四月二十四日， 貴公司已提出要求根據上市規則第2B章對上市委員會決定進行覆核。上市(覆核)委員會已於二零一四年九月二日舉行覆核聆訊。

貴公司接獲上市(覆核)委員會日期為二零一四年九月十一日之函件，其中表明，上市(覆核)委員會決定授予最後延期至二零一四年十月三十一日，讓 貴公司提交目標集團之新[編纂](而不包括其他任何建議)。上市(覆核)委員會之函件亦指出，倘 貴公司未能於二零一四年十月三十一日前進行上述事項或涉及目標集團之新[編纂]因任何原因未能進行， 貴公司將不會獲授予進一步延期，以及上市(覆核)委員會進一步決定取消股份於聯交所[編纂]。 貴公司已於二零一四年十月三十日提交新[編纂]。

1.2 貴集團之財務資料

下表載列 貴集團之財務資料，內容摘錄自通函附錄二：

表1： 貴集團之綜合損益表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
千港元				(未經審核)	(未經審核)
收益	23,186	—	—	—	—
經營溢利／(虧損)	(40,253)	(22,337)	34,209	45,972	174
年／期內虧損	(203,231)	(188,878)	(117,477)	(30,331)	(79,231)

表2： 貴集團之綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日			於二零一五年六月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
千港元				(未經審核)
非流動資產	777	278	101	43
流動資產	5,483	664	367	423
(流動負債)	(1,732,532)	(1,904,869)	(1,998,163)	(2,065,692)
(流動負債淨額)	(1,727,049)	(1,904,205)	(1,997,796)	(2,065,269)
(負債淨額)	(1,726,272)	(1,903,927)	(1,997,695)	(2,065,226)

截至二零一三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，貴集團之收益由上一年度的約23.19百萬港元急跌至零港元。營業額下跌主要由於印尼業務規模縮減。截至二零一三年十二月三十一日止年度的經營虧損約為22.34百萬港元，而上一年度則約為40.25百萬港元；年內除稅後虧損約為188.88百萬港元，而上一年度則約為203.23百萬港元。年內虧損輕微下跌，主要由於下列各項之綜合影響所致：(i)年內並無收益，而上一年度則有毛利約0.18百萬港元；(ii)其他收入由上一年度的約0.14百萬港元增加至約4.25百萬港元；(iii)一般及行政開支及其他經營開支總額由上一年度的約33.21百萬港元減少至約26.59百萬港元；(iv)截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得財務擔保責任撥備約31.14百萬港元；及(v)截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益約24.51百萬港元。

於二零一三年十二月三十一日，貴集團之流動負債淨額及負債淨額分別約為1,904.21百萬港元及約1,903.93百萬港元，而於二零一二年十二月三十一日則分別為約1,727.05百萬港元及約1,726.27百萬港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團之收益仍然為零。截至二零一四年十二月三十一日止年度的經營溢利約為34.21百萬港元，而上一年度則錄得經營虧損約22.34百萬港元；年內除稅後虧損約為117.48百萬港元，而上一年度則約為188.88百萬港元。年內虧損略為下降，主要由於取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益約227.20百萬港元。

於二零一四年十二月三十一日，貴集團之流動負債淨額及負債淨額分別約為1,997.80百萬港元及約1,997.70百萬港元，而於二零一三年十二月三十一日則分別為約1,904.21百萬港元及約1,903.93百萬港元。

截至二零一五年六月三十日止六個月

截至二零一五年六月三十日止六個月，貴集團之收益仍然為零。截至二零一五年六月三十日止六個月的經營溢利降至約0.17百萬港元，而去年同期的經營溢利則約為45.97百萬港元；期內稅後虧損約為79.23百萬港元，而去年同期則約為30.33百萬港元。截至二零一五年六月三十日止六個月的虧損擴大，主要由於期內不如去年同期確認取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益約227.20百萬港元。

於二零一五年六月三十日，貴集團之流動負債淨額及負債淨額分別為約2,065.27百萬港元及約2,065.23百萬港元。

從上述分析可見，貴集團之財務表現及財務狀況均大幅倒退，沒有扭轉劣勢之跡象。

1.3 建議重組詳情

建議股本重組

董事會建議待股東批准後落實股本重組。股本重組將包括：

(i) 股本削減 — 現有已發行股份之面值將由每股0.10港元削減至0.0005港元；

(ii) 股份溢價註銷 — 於股本削減生效後，貴公司股份溢價賬之進賬額將全數註銷；

(iii) 股份合併 — 於股份溢價註銷生效後，每十(10)股每股面值0.0005港元之現有已發行股份將合併為一(1)股每股面值0.005港元之新股份；

(iv) 法定股本註銷 — 於股份合併生效後，全部現有法定惟未發行之股份將全數註銷；及

(v) 法定股本增資 — 於法定股本註銷生效後，貴公司之法定股本將增至500,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.005港元之新股份。

落實股本重組及新股份[編纂]須待下列各項條件達成後，方可作實：

(i) 股東於股東特別大會上以投票表決方式通過特別決議案以批准股本重組；

(ii) 大法院頒佈指令確認股本削減；

(iii) 向開曼群島公司註冊處處長登記大法院指令的副本及載有開曼群島公司法所規定詳情的會議記錄；

(iv) 遵守大法院附加的任何條件；及

(v) 上市委員會批准股本重組生效時的已發行新股份[編纂]及買賣。

債權人計劃

作為建議重組一部分，債權人計劃將按以下方式進行：

(i) [編纂]的[編纂]及認購事項部份[編纂]須以計劃債權人為受益人撥入債權人計劃；

(ii) 根據集團重組，以計劃債權人及(倘適用)計劃附屬公司的債權人為受益人，將計劃附屬公司轉讓予計劃公司或債權人計劃管理人(或其代名人)；

(iii) 債權人計劃生效後， 貴公司就截至債權人計劃生效日期發生的交易或事件而針對任何人士(包括但不限於計劃附屬公司)的所有或任何索償，須由 貴公司轉撥及／或轉讓及／或轉移(視情況而定)予計劃公司或債權人計劃管理人(或其代名人)，以計劃債權人為受益人；

(iv) 計劃債權人就截至債權人計劃生效日期發生的交易或事件已提出或將提出的任何待決索償，須轉撥或轉讓予計劃公司以作結算；

(v) 債權人計劃生效後，出售集團就截至債權人計劃生效日期發生的交易或事件而針對計劃附屬公司的所有或任何索償，須由出

售集團轉撥及／或轉讓及／或轉移(視情況而定)予計劃公司或債權人計劃管理人(或其代名人)，以計劃債權人為受益人；及

(vi) 於債權人計劃生效日期的所有 貴公司債項須予以和解及解除。

各債權人計劃的實施於完成重組後方可作實。 貴公司於債權人計劃生效日期結欠其債權人之任何債項將獲不可撤回地悉數解除，而於完成重組後，計劃債權人不得就 貴公司於債權人計劃生效日期的任何債項向 貴公司索償。

債權人計劃已於二零一零年十二月二十一日舉行之債權人會議上由債權人批准；於二零一一年二月八日由高等法院批准；及於二零一一年四月二十八日由大法院批准，詳情分別載於 貴公司日期為二零一一年二月十四日及五月六日之公告內。在就債權人計劃之任何修改(如必要)取得任何批准／同意之前提下，於完成認購協議內所載條件及分別向香港及開曼群島有關公司註冊處就高等法院及大法院之頒令存檔後，債權人計劃將對 貴公司及其債權人具有法律約束力。截至最後實際可行日期，債權人計劃尚未生效。

收購事項、[編纂]、認購事項及出售事項之資料於本函件下文各節詳細討論。

1.4 進行建議重組之理由

誠如董事會函件所載， 貴公司股份自二零零九年十一月二十七日起於聯交所主板暫停買賣。為實施日期為二零一二年十二月四日之復牌建議， 貴公司已物色一間新的目標公司，並於二零一四年三月三十一日與賣方訂立收購協議，據此， 貴公司將收購待售股權。於完成收購事項後，經擴大集團將持有中國福建省泉州市及江蘇省揚州市之若干物業發展項目之98.387%權益。

根據收購協議， 貴公司將進行建議重組，涵蓋(i)股本重組；(ii)債權人計劃；(iii)[編纂]；(iv)認購事項；(v)收購事項；及(vi)出售事項，其構成收購守則規則25註釋4項下之特別交易，詳情載於通函。

股本重組將讓 貴公司於日後透過發行新股份集資時更為靈活。此外，股本削減及股份溢價註銷產生的進賬款項將用作註銷 貴公司的累計虧損，而餘額(如有)則將轉撥至 貴公司的可分派儲備賬，按董事認為合適的有關方式使用。另外，實施股本重組須待(其中包括)股東通過特別決議案批准股本重組後方可作實，而完成股本重組安排構成遞交予聯交所之復牌建議之一部分。換言之，股本重組必須予以實行，方可進行據建議重組擬進行之交易及復牌。再者，股本重組生效為收購協議及認購協議之先決條件之一。收購事項完成與[編纂]、認購事項及出售事項各自互為條件，[編纂]及認購事項的所得款項將用作解除 貴公司於債權人計劃之負債，以及用作 貴集團之一般營運資金。股本重組將使 貴公司於日後有需要處理新股份發行時更為靈活。於二零一五年六月三十日，根據股本削減產生之進賬總額約193.63百萬港元及 貴公司之股份溢價賬進賬額約127.54百萬港元，合共約321.17百萬港元將用作抵銷 貴公司之累計虧損，其於二零一五年六月三十日之金額約為2,385.83百萬港元。

誠如上文所述， 貴公司於債權人計劃生效日期結欠其債權人之任何債項將獲不可撤回地悉數解除，於完成重組後，計劃債權人不得就 貴公司於債權人計劃生效日期的任何債項向 貴公司索償。

於收購事項完成後， 貴集團將有充足的營運資金水平，另一方面，[編纂]及認購事項[編纂]淨額合共約為198.6百萬港元，其中162.0百萬港元將支付予債權人計劃，而經扣除專業費用及開支後，餘額(如有)將保留作 貴公司於完成重組後之營運資金。[編纂]同時讓現有股東有機會參與建議重組，以及於收購事項後投入 貴集團於中國物業市場之新前景。

貴集團之財政及流動資金狀況將因建議重組而得以改善，其財務影響載於通函「建議重組之財務影響」一節。

於該等交易完成後， 貴公司無意繼續 貴集團之現有業務(目標集團經營之業務除外)，因此已訂立出售協議，以出售出售公司。出售公司(連同其附屬公司為出售集團)，將根據建議重組出售。出售事項為建議重組之一部

分。於完成建議重組後，基於建議重組之財務影響，目標集團將有充足的營運資金水平，而[編纂]之[編纂]將改善 貴集團之財政及流動資金狀況。

2. [編纂]及認購事項

2.1 [編纂]之主要條款

誠如董事會函件所述，為使現有股東能參與建議重組， 貴公司擬按於[編纂]記錄日期合資格股東每持有一(1)股新股份獲發兩(2)股[編纂]之基準進行[編纂]。 貴公司將配發及發行合共[編纂]予合資格股東及／或[編纂]，[編纂]為每股[編纂]。[編纂]將於完成重組後，方告作實。

經與[編纂]公平磋商後， 貴公司決定其不會向合資格股東提供申請超出其保證配額之任何[編纂]之權利。

[編纂]佔：

(i) 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本20.0%；

(ii) 貴公司於股本重組完成後已發行股份約200.0%；

(iii) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行[編纂]及認購股份擴大之已發行股份約22.2%；及

(iv) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行[編纂]、認購股份及代價股份擴大之已發行股份約6.7%。

2.2 認購協議之主要條款

根據原認購協議，金鋈同意以總認購價162.0百萬港元認購 貴公司股本中每股面值0.01港元之普通股。

根據備用融資，Time Boomer及富祺分別向 貴集團提供營運資金融資13百萬港元及20百萬港元。根據 貴公司、Time Boomer及富祺分別訂立之

TB期權協議及富祺期權協議， 貴公司同意向：(1)Time Boomer授出TB期權；及(2)富祺授出富祺期權。經計及收購事項， 貴公司訂立經修訂認購協議、經修訂TB期權協議及新富祺期權協議(以補充或取代(視乎情況而定)原認購協議、TB期權協議及富祺期權協議)，致使：

(a) 金鋈將認購954,694,714股新股份，認購價為每股新股份0.155港元，認購總額為約148.0百萬港元；

(b) Time Boomer將有權認購83,870,968股新股份，總行使價為13百萬港元(或每股新股份0.155港元)；及

(c) 富祺將有權認購129,032,258股新股份，總行使價為20百萬港元(或每股新股份約0.155港元)。

認購事項、收購事項及[編纂]完成(為建議重組一部分)將各自互為條件。完成出售事項(亦為建議重組的一部分)須待達成收購協議項下條件，方可作實。預期出售事項、收購事項、[編纂]及認購事項將於同日完成。

將按認購價每股0.155港元分別向金鋈有限公司、Time Boomer及富祺配發及發行954,694,714股認購股份、83,870,968股認購股份及129,032,258股認購股份，合共1,167,597,940股認購股份佔：

(i) 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約60.0%；

(ii) 貴公司於股本重組完成後之已發行股份約600.0%；

(iii) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行[編纂]及認購股份擴大之已發行股份約66.7%；及

(iv) 貴公司於股本重組完成後經配發及發行[編纂]、認購股份及代價股份擴大之已發行股份約20.0%。

2.3 [編纂]用途

[編纂]及認購事項之[編纂]總額合共約為[編纂]百萬港元，及於扣除向 貴集團提供之[編纂]百萬港元營運資金融資後，[編纂]及認購事項之[編纂]約為[編纂]百萬港元。[編纂]合計[編纂]百萬港元將撥付債權人計劃，

及於扣除專業費用及開支後，結餘(如有)將保留作 貴公司於完成重組後之營運資金。

營運融資額資本化將不會產生現金，因為Time Boomer及富祺認購新股份之認購款項將抵銷TB貸款協議及富祺貸款協議項下結欠之款項。

2.4 [編纂]及認購價

[編纂]每股[編纂]較：

(i) 於二零零九年十一月二十七日(即最後交易日)之理論報價每股新股份1.68港元(報價每股股份0.168港元已獲調整以反映股本重組的影響)折讓約92.3%；及

(ii) 於二零一四年十二月三十一日之未經審核每股新股份綜合負債淨額10.27港元(基於 貴集團於二零一四年十二月三十一日之經審核綜合負債淨額約1,997.70百萬港元及於股本重組生效後之194,599,656股新股份)溢價約10.40港元(按等額基準)。

[編纂]乃由 貴公司經計及以下因素後釐定：(i) 貴集團之財務表現及財務狀況；及(ii)股份自二零零九年十一月二十七日起於聯交所暫停買賣。

認購價每股0.155港元較：

(i) 於二零零九年十一月二十七日(即最後交易日)之理論報價每股新股份1.68港元(報價每股股份0.168港元已獲調整以反映股本重組的影響)折讓約90.8%；及

(ii) 於二零一四年十二月三十一日之未經審核每股新股份綜合負債淨額10.27港元(基於 貴集團於二零一四年十二月三十一日之經審核綜合負債淨額約1,997.70百萬港元及於股本重組生效後之194,599,656股新股份)溢價約每股新股份10.425港元(按等額基準)。

認購價乃經公平磋商並計及以下因素後釐定：(i) 貴集團之財務表現及財務狀況；(ii)股份自二零零九年十一月二十七日起於聯交所暫停買賣；及(iii)認購人參與建議重組之時間。

吾等已審閱於聯交所上市之公司先前進行之其他重組建議，當中涉及(其中包括)收購新業務、供股／[編纂]、新股認購及引入新投資者。吾等得悉，上述各項重組建議、其結構及條款，包括但不限於(i)業務性質及模式、規模、收購目標之財務狀況及前景；(ii)供股／[編纂]之認購比例、認購價，以及[編纂]之金額及用途；(iii)根據新股份認購發行之股份數目、認購價，以及[編纂]之金額及用途；及(iv)新投資者之背景及目的獨特，且各有顯著差異，上述各項乃經有關訂約各方公平磋商後達致，當中已計及各個案之獨有情況及多項因素，例如各有關公司的特定事務狀況，以及財務及經營問題的嚴峻程度。因此，吾等並不認為參考其他公司所提出重組建議的條款，以評估[編纂]及認購事項之條款是否公平及合理屬有意義。鑑於股份已暫停買賣超過六年，吾等認為，股份於暫停買賣前之收市價不能反映 貴公司之目前財務狀況及估值，並將不會對[編纂]及認購價之評估提供公平的基準。

鑑於(i)股份持續暫停買賣， 貴集團於二零一五年六月三十日之嚴重負債淨額狀況及 貴集團之表現持續錄得虧損；(ii)[編纂]構成尋求股份恢復買賣的復牌建議的一部分；(iii)[編纂]部分[編纂]將用作履行 貴公司就落實建議重組項下之債權人計劃而招致之財務責任；(iv)向合資格股東提供平等機會，可透過認購彼等於[編纂]下之保證配額，參與經擴大集團之成長；及(v)公開發售價相對較吸引，其較認購價為低，即合資格股東透過[編纂]將支付之每股價格較認購人透過認購事項將支付之價格相宜。吾等認為[編纂](包括[編纂])誠屬公平合理，且符合 貴公司及其股東之整體利益。

鑑於(i)股份持續暫停買賣， 貴集團於二零一五年六月三十日之嚴重負債淨額狀況及 貴集團之表現持續錄得虧損及基於 貴集團之有關財務及經營狀況， 貴公司未必能尋求其他投資者提供落實復牌建議之所需資金；(ii)認購事項構成尋求股份恢復買賣的復牌建議的一部分；(iii)認購事項部分[編纂]將用作履行 貴公司就落實建議重組項下之債權人計劃而招致之財務責任；(iv) TB貸款協議及富祺貸款協議項下之結欠金額將抵銷Time Boomer及富祺透過營運融資額資本化進行認購事項之認購款項；及(v)認購價較[編

纂]為高，因此較合資格股東透過[編纂]將支付之價格昂貴，吾等認為認購事項(包括認購價)誠屬公平合理，且符合 貴公司及其股東之整體利益。

2.5 [編纂]協議

貴公司與[編纂]於二零一六年二月二十六日訂立[編纂]協議，據此，[編纂]將悉數[編纂]。[編纂]協議之條款乃由 貴公司與[編纂]經公平磋商後釐定。[編纂]協議須待若干條件於二零一六年七月十三日(星期三)或之前(或 貴公司與[編纂]可能書面協定之其他時間及／或日期)達成後方告作實。[編纂]協議之詳情載於董事會函件「[編纂]」分節。由[編纂]包銷之未承購股份之最高數目為[編纂]。[編纂]將收取[編纂]總認購價3%之[編纂]佣金。

經考慮(i)[編纂]協議的[編纂]佣金率符合下文「6.攤薄現有股東之股權」一節所載可資比較公司的佣金率範圍，因此符合市場慣例；及(ii)訂立[編纂]協議可確保 貴集團獲得所需資金，吾等認為[編纂]協議之條款誠屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

[編纂]須待(其中包括)達成董事會函件「[編纂]協議之條件」一段所載之條件後方告作實。完成[編纂]將與收購事項及認購事項(為建議重組的一部分)各自互為條件，而完成出售事項(亦為建議重組的一部分)須待達成收購協議項下條件，方可作實。因此，[編纂]、認購事項、收購事項及出售事項未必一定會進行。因此， 貴公司股東及潛在投資者買賣新股份時務請審慎行事。

3. 收購事項

3.1 目標集團的資料

根據收購協議將收購之資產為待售股權，即目標公司之全部股權。中總之全部股權由佘先生及蔡先生各自擁有50%。

目標集團(包括中總及其附屬公司)為住宅物業發展商，主要透過其兩間項目公司惠安中總及揚州德輝，於中國福建省泉州及江蘇省揚州集中開發及銷售住宅物業。自於二零零五年一月收購中總以來，目標集團專注於

經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國之三四線城市)開發及銷售高層住宅物業連同配套零售店舖。

於二零一五年十二月三十一日，目標集團之物業組合包括兩項物業發展項目，即福建省濱江國際項目及江蘇省天璽灣項目。目標集團於往績期間僅完成濱江國際項目，並自銷售其物業產生收益。

以下載列目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度與截至二零一四年及二零一五年十月三十一日止十個月之財務業績摘要，詳情載於通函附錄一：

表4：目標集團綜合損益及其他全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	**二零一三年**	**二零一四年**	**二零一四年**	**二零一五年**
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
人民幣千元					
收益	90,603	203,689	256,532	183,120	86,796
毛利	26,801	47,682	69,827	48,886	47,371
除稅前溢利	22,447	39,736	53,661	36,419	39,822
年/期內溢利及全面收入總額	15,295	27,372	35,813	23,592	20,985
年/期內目標公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	15,031	26,836	35,094	23,053	20,598

表5：目標集團綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日			於二零一五年十月三十一日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
人民幣千元				
非流動資產	103,748	116,315	123,185	126,508
流動資產	736,471	852,681	809,233	909,739
流動負債	757,323	848,575	244,668	332,944
非流動負債	13,282	23,435	186,850	181,418
流動(負債)／資產淨值	(20,852)	4,106	564,565	576,795
資產淨值	69,614	96,986	500,900	521,885

截至二零一三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，目標集團之收益由上一年度約人民幣90.60百萬元增加約124.82%至約人民幣203.69百萬元。目標集團於年內之收益源於濱江國際項目所交付之建築面積。收益增加主要由於：(i)截至二零一三年十二月三十一日止年度之已出售可售總建築面積約54,080.06平方米，較上一年度約24,443.32平方米有所增加；及(ii)截至二零一三年十二月三十一日止年度之平均售價每平方米約人民幣3,766元，較上一年度每平方米約人民幣3,707元有所增加。截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利及全面收益總額由上一年度約人民幣15.30百萬元增加約78.89%至約人民幣27.37百萬元。

於二零一三年十二月三十一日，目標集團之流動資產淨值及資產淨值分別為約人民幣4.11百萬元及約人民幣96.99百萬元，而於二零一二年十二月三十一日之流動負債淨值及資產淨值則分別為約人民幣20.85百萬元及約人民幣69.61百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之收益由上一年度約人民幣203.69百萬元增加約25.94%至約人民幣256.53百萬元。目標集團於年內之收益源於濱江國際項目所交付之建築面積。收益增加主要由於：(i)截至二零一四年十二月三十一日止年度之已出售可售總建築面積約55,830.95平方米，較上一年度約54,080.06平方米有所增加；及(ii)截至二零一四年十二月三十一日止年度之平均售價約人民幣4,595元，較上一年度約人民幣3,766元有所增加。截至二零一四年十二月

三十一日止年度之溢利及全面收益總額由上一年度約人民幣27.37百萬元增加約30.84%至約人民幣35.81百萬元。

於二零一四年十二月三十一日，目標集團之流動資產淨值及資產淨值分別為約人民幣564.57百萬元及約人民幣500.90百萬元，而於二零一三年十二月三十一日則分別為約人民幣4.11百萬元及約人民幣96.99百萬元。

截至二零一五年十月三十一日止十個月

截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團之收益由截至二零一四年十月三十一日止十個月的約人民幣183.12百萬元，減少約52.60%至約人民幣86.80百萬元。目標集團於期內之收益源於濱江國際項目所交付之總建築面積。截至二零一五年十月三十一日止十個月，已交付之總建築面積為約12,281平方米，去年同期為約40,701平方米。然而，截至二零一五年十月三十一日止十個月的已交付物業錄得的整體平均售價為每平方米約人民幣7,067元，去年同期則為每平方米約人民幣4,499元。故此，收益減少乃主要由於已交付之總建築面積減少及整體平均售價增加的淨影響所致。截至二零一五年十月三十一日止十個月，溢利及全面收益總額由去年同期約人民幣23.59百萬元，減少約11.02%至約人民幣20.99百萬元。

於二零一五年十月三十一日，目標集團的流動資產淨值及資產淨值分別約為人民幣576.80百萬元及約人民幣521.89百萬元。

根據上述分析，雖然目標集團截至二零一五年十月三十一日止十個月的收益及溢利低於去年同期，目標集團證明其擁有獲利往績且資產淨值狀況不斷改善。

3.2 目標集團之物業組合概覽

福建省濱江國際項目

濱江國際項目為住宅項目，位於中國福建省泉州惠安縣324國道及溪濱公園交界，已竣工建築面積約為394,701平方米。其主要由住宅高樓組成並包括配套零售店舖、幼兒園、會所、游泳池及車位。

濱江國際項目主要包括住宅高樓連同配套零售店舖、會所設施、車位及幼兒園。濱江國際項目之綠化率及地積比率分別為43%及3.89。目標集團分四期發展該項目，由18座高層住宅樓宇(已竣工總建築面積約394,701平方米)組成。其居住面積約為308,781平方米，零售店舖面積約為16,334平方米，會所設施約為1,121平方米，地面及地底配套設施面積(包括車位及其他配套設施)約為65,631平方米，以及幼兒園約為2,833平方米。

下表為濱江國際項目於二零一五年十二月三十一日之發展概況：

	建築用地面積	已竣工				在建中	未來發展
		已竣工建築面積 *(附註1)*	已出售建築面積	餘下未出售的可售建築面積	可售建築面積	總建築面積	立項建築面積
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*
濱江國際項目	83,399.00	394,701.13	307,831.31	17,283.62	325,114.93	—	—

附註1： 由目標集團持作不可銷售之康樂設施之建築面積部分組成。

濱江國際項目榮獲「2006中國十大典範公園住宅」及「2006中國最佳超級戶型典範住宅」。

江蘇省天璽灣項目

天璽灣項目為住宅發展項目，位於中國江蘇省揚州望江路以西、定興路以北及臨江路以東。

天璽灣項目主要由住宅高樓及配套零售店舖及會所組成。天璽灣項目之立項綠化率及地積比率分別為35%及2.30。目標集團分兩期發展該項目，由15座住宅高樓組成，總建築面積約40,295平方米為竣工物業、總建築面積約112,214平方米為持作發展中以及總立項建築面積約105,890平方米持作未來發展。天璽灣項目之居住面積約為181,255平方米，零售店舖面積約為3,843平方米，以及地面及地底配套設施面積(包括車位、會所及配套設施面積)約為73,301平方米。

下表為天璽灣項目於二零一五年十二月三十一日之發展概況：

	建築用地面積	已竣工				發展中				未來發展
		已竣工建築面積 *(附註1)*	已出售建築面積	餘下未出售的可售建築面積	可售建築面積	發展中建築面積 *(附註1)*	預售建築面積	餘下未出售的可售建築面積	可售建築面積	立項建築面積 *(附註1)*
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*
天璽灣項目	81,749.27	40,294.94	20,629.25	4,678.95	25,308.20	112,213.55	6,574.54	13,081.97	19,656.51	105,890.00 *(附註2)*

附註：

1. 由目標集團持作不可銷售之康樂設施之建築面積部分組成。

2. 預計天璽灣項目第二期將包括面積達80,151.00平方米的住宅物業，於目標集團取得有關預售許可證後將可銷售。

天璽灣項目第一期第一階段預售於二零一四年五月開展。下表列載天璽灣項目之實際／計劃發展時間表：

	實際／計劃工程開始日期	實際／計劃預售開始日期	實際／計劃工程竣工日期	計劃交付物業日期
天璽灣項目				
一第一期第一階段	二零一三年十月	二零一四年五月	二零一五年五月	二零一六年六月
一第一期第二階段	二零一四年五月	二零一五年七月	二零一六年十二月	二零一七年六月
一第二期	二零一六年三月	二零一六年十一月	二零一七年十二月	二零一八年六月

天璽灣項目獲頒「2014年度揚州最具潛力樓盤」獎及「2014房地產品牌價值榜城市典範名盤」獎。

就濱江國際項目而言，該項目所有期數之工程均已完成，並已展開銷售。濱江國際項目之總可售建築面積為325,114.93平方米，其中307,662.96平方米經已出售，而17,451.97平方米為可供銷售。就天璽灣項目而言，以下時間表提供有關該項目之總可售建築面積概覽，以及開始預售及交付之相關計劃時間。

	總可售建築面積(或住宅單位之總建築面積)*(平方米)*	住宅及配套零售店舖單位數目	實際/計劃預售開始日期	計劃交付物業日期
天璽灣項目				
一第一期第一階段	22,372	231	二零一四年五月	二零一六年六月
一第一期第二階段	78,732	736	二零一五年七月	二零一七年六月
一第二期	80,151	802	二零一六年十一月	二零一八年六月

上述有關濱江國際項目及天璽灣項目之數據獲多項市場認證(可證諸上述所獲獎項)，列述截至二零一八年止期間，目標集團物業組合中可供出售之已竣工建築面積以及發展中及持作發展建築面積，而吾等認為其將對該期間之財務表現有所貢獻。除發展現有物業項目外，目標集團計劃繼續收購土地，以於經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國三四線城市)的黃金地段發展住宅物業。

3.3 中國物業市場概覽

中國經濟

誠如通函「行業概覽」一節所論述，過去數年，中國經濟受全球經濟動盪影響。然而，在各項宏觀經濟政策的影響下，中國國內生產總值增長維持強勁，根據中國國家統計局的資料，國內生產總值由二零零八年的人民幣314,050億元增加至二零一四年的人民幣636,140億元，複合年增長率約為12.5%。根據國際貨幣基金組織發佈之全球經濟展望(二零一六年一月更新)，中國於二零一六年之國內生產總值增長預測為6.3%，分別低於二零一四年及二零一五年之6.9%及7.3%，而二零一七年之增長預期為6.0%。然而，有關預測仍高於發達經濟體(包括美國及歐元區)於二零一六年及二零一七年之國內生產總值預測增長(分別為2.1%及2.1%)，亦高於新興市場及發展中經濟體(包括俄羅斯、印度及東盟)於二零一六年及二零一七年之國內生產總值預測增長(分別為4.3%及4.7%)。

泉州及揚州經濟

根據市場研究報告(戴德梁行獲委託編製之研究報告，構成通函一部分，旨在為股東提供有關中國經濟、揚州及泉州住宅市場以及目標集團經營行業的資料)，泉州之國內生產總值由二零零八年之人民幣2,800億元增加至二零一四年之人民幣5,730億元，複合年增長率為12.7%；揚州之國內生產總值由二零零八年之人民幣1,570億元增加至二零一四年之人民幣3,700億元，複合年增長率為15.4%。隨著地區經濟發展，於二零零八年至二零一四年，泉州及揚州之住宅物業需求量(按總建築面積計算)分別錄得複合年增長率20.3%及12.1%。

據此，吾等認為中國經濟前景(包括泉州及揚州)樂觀，為國內房地產市場發展締造有利環境。

中國物業市場發展及前景

誠如通函「行業概覽」一節所論述，中國房地產開發項目的投資總額由二零零八年的人民幣31,200億元上升至二零一四年的人民幣95,040億元，複合年增長率約20.4%。根據中國統計年鑒2015公佈的數據，於二零一四年，已竣工住宅物業的總建築面積為約19.25億平方米。在建住宅物業的建築面積約為68.90億平方米。已出售住宅物業的建築面積約為10.52億平方米。在建住宅物業及已出售住宅物業的建築面積均較二零零八年有顯著的增幅。與此同時，由於投資者與終端用戶對住宅物業市場的需求不斷上升，商品房的成交量及價格均有所增加。住宅物業的平均售價由二零零八年的每平方米人民幣3,576元升至二零一四年的每平方米人民幣5,933元。

吾等已於公開領域進行研究，並分析圍繞中國房地產市場之政策及監管環境，以及其與市場表現之關係。吾等注意到，自二零一零年一月起，中國物業市場一直受到多項中國政府實施的措施及限制影響，有關措施及限制目的為規管國內物業市場，以期遏抑樓價至較接近當地收入水平。於二零一三年三月一日，《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》(又稱「新國五條」)獲頒佈，載有五項廣泛而嚴格之監管政策，涉及(其中包括)穩定房價及遏抑投機等。

儘管於二零一四年、二零一三年、二零一二年及二零一一年已售商品房總樓面空間增長率分別為–7.6%、17.3%、1.8%及4.9%，足證於二零

一零年頒佈國內物業市場緊縮措施後呈彈性增長，誠如中國國家統計局(「統計局」)於二零一五年七月十五日所宣佈，由二零一五年一月至二零一五年六月期間已售商品房總樓面空間錄得約3.9%的增長，扭轉二零一四年下跌約7.6%的局面，反映商用樓宇的需求仍然高漲。總括而言，由上文提及的數字可推斷，中國房地產市場起伏不定。

雖然如此，有跡象顯示國內房地產市場監控放鬆。根據彭博報導之最新消息，截至最後實際可行日期，於46個對物業擁有權實施限制的城市中，僅有5個城市尚未撤銷或放鬆有關限制，包括南京等二線城市。於二零一四年九月三十日，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委會聯合發佈《進一步做好住房金融服務工作的通知》，列出四項支持國內住房行業之主要措施，特別是將已付清首次按揭之二次置業人士之首期付款比例由60%或70%大幅減低至30%，且享有最高30%的按揭利率折扣，與首次置業人士相同，藉此解放購買力。

其後，於二零一四年十月十四日，中華人民共和國住房和城鄉建設部、中華人民共和國財政部及中國人民銀行聯合公佈《關於發展住房公積金個人住房貸款業務的通知》(資料來源：新華網，www.news.xinhuanet.com)，據此，勞工如有供款至住房公積金，則合資格申請住房公積金按揭。於二零一五年三月三十日，中國人民銀行、中國銀行業監督管理委會及中華人民共和國住房和城鄉建設部聯合發佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，據此，就尚未償還首次按揭的二次置業人士而言，首付款比例由60%降至40%，而就首次置業人士及申請住房公積金按揭的二次置業人士而言，首付款比例分別由30%及70%降至20%及30%。於二零一五年八月三十一日，中國人民銀行、中國銀行業監督管理委會及中華人民共和國住房和城鄉建設部進一步宣佈，就申請住房公積金按揭的二次置業人士而言，首付款比例由30%降至20%；於二零一五年九月三十日，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會進一步將不設購房限制的城市內首次置業人士的首付款比例降至25%。於二零一六年二月一日，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會對不設限購政策的城市進一步削減未償還首次按揭的二次置業人士的首付款比例，

由40%減至不少於30%，而首次置業人士則最多削減5%，目的為削減首付款比例、增加住房公積金按揭授出比率，藉此解放房地產市場之購買力。

此外，由二零一五年起，中國人民銀行五次下調基準借貸及儲蓄利率。最長五年期的基準借貸利率再調低0.25%，至目前4.90%，於二零一五年十月二十四日起生效。由於有關政策，置買物業的融資成本有所下降。預料物業市場的流通量會改善並會刺激需求，令市場可維持平穩增長。據此，預期上述利好政策將反映政府對國內房地產市場取態轉變，刺激買家意欲，因而帶動住宅物業需求增加。

經計及上述因素，吾等認為，於上文分析之中國穩定經濟前景下，國內房地產市場需求將於緊縮政策放緩後回彈，而目標集團業務所在之中國房地產市場前景樂觀。

3.4 收購事項之主要條款

收購事項之先決條件

收購協議先決條件包括(但不限於)下列各項，其不能由收購協議訂約方豁免：(a)債權人計劃於收購事項完成或之前生效；(b)獨立股東於股東特別大會藉投票表決方式通過決議案，以批准：(i)股本重組；(ii)收購事項；(iii)認購事項；(iv)[編纂]；(v)清洗豁免；及(vi)特別交易；(c)執行人員已向賣方授出清洗豁免，而其後並無撤銷或撤回清洗豁免；(d)執行人員已同意特別交易，且有關同意附帶之條件(如有)已獲達成；及(e) 貴公司就目標集團向聯交所提交新[編纂]，以及 貴公司接獲上市委員會的原則上批准，且有關批准其後並無撤銷或撤回。收購協議先決條件之完整詳情載於董事會函件「7.收購事項」一節內「收購協議先決條件」分節。

代價

代價約為817.0百萬港元，乃經收購協議之訂約方公平磋商後達致，並已參考(i)目標集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核合併資產淨值約人民幣480.0百萬元，當中已假設相關債務資本化已完成；(ii)目標集團之發展前景；及(iii)根據自揚州國土資源局(就揚州地塊之拍賣價)、Soufun Holdings Limited(就目標集團其中一個住宅物業發展項目濱江國際項目之過往售價)等來源所取得之公開資料，及賣方提供之資料(包括但不限於目標集團所持住宅物業發展項目之詳情及日後待售之餘下建築面積)，管理層對目標集團所持物業權益(「物業權益」，即濱江國際項目及天璽灣項目之物業)之估值作出之評估而釐定。

於完成收購事項後，代價將通過按每股0.20港元之代價股價配發及發行代價股份之方式支付。

物業估值

獨立物業估值師戴德梁行已對物業權益進行估值(「估值」)。根據通函附錄六所載之估值報告(「估值報告」)，物業權益於二零一五年十一月三十日的估值為人民幣940,776,494元。根據通函附錄一所載目標集團之會計師報告，於二零一五年十月三十一日，目標集團擁有人應佔經審核綜合資產淨值(假設相關債務資本化約人民幣55.63百萬元(相當於約66.47百萬港元)經已完成)約為人民幣568.36百萬元(相當於約679.13百萬港元)，而物業權益應佔賬面值約為人民幣837.94百萬元(相當於約1,001.25百萬港元)。因此，目標集團擁有人應佔經調整資產淨值(「經重估資產淨值」)乃依據目標集團於二零一五年十月三十一日應佔經審核綜合資產淨值(經二零一五年十一月三十日之估值產生之估值盈餘約人民幣102.84百萬元(相當於約122.88百萬港元)調整)並參考估值約人民幣671.20百萬元(相當於約802.02百萬港元)作出(假設相關債務資本化已完成)。因此，代價約817.0百萬港元與經重估資產淨值接近。

就吾等之盡職審查而言，吾等已審閱及查詢戴德梁行有關進行估值之資格及經驗。吾等注意到，戴德梁行對於就上市公司交易及香港與中國的首次公開發售項目進行估值的經驗十分豐富。戴德梁行確認，其為 貴公司之獨立第三方。戴德梁行亦確認， 貴公司提供之相關重大資料已載入估值報告。此外，吾等亦已審閱戴德梁行之委聘條款，注意到工作範圍就所須作出意見而言屬合適，且吾等並不知悉工作範圍有任何限制，可能對估值報告作出保證程度造成不利影響。

於估值報告中，物業權益分類為三個不同組別：(i)第一組為目標集團於中國持有作銷售之物業(即濱江國際項目未出售的部分住宅及零售單位和會所)(「第一組物業」)；(ii)第二組為目標集團於中國持有作投資之物業(即濱江國際項目之幼兒園及地下車位)(「第二組物業」)；及(iii)第三組為目標集團於中國持有之發展中物業(即天璽灣項目之建議發展項目)(「第三組物業」)。

根據估值報告，除下文另有所指外，物業權益項下各物業之估值代表其市值。根據香港測量師學會刊發的HKIS物業估值準則(二零一二年版)，市值定義為「自願買家及自願賣家在知情、謹慎及不受威逼之情況下，在合適市場推銷後於估值日期雙方在公平交易中對交換一項資產或負債的估計金額。」

為釐定物業權益的估值，吾等獲告知兩種物業估值常用的估值方法，即投資估值法(「投資估值法」)及直接比較法(「直接比較法」)，兩者均獲戴德梁行考慮。投資估值法考慮現有租約取得的租金收入資本化，並適當地計及業權復歸後可賺取收入的潛力，而直接比較法參考可於相關市場獲得的可比較銷售案例，於標的物業與可資比較物業之間進行適當調整。

根據估值，目標集團於二零一五年十一月三十日應佔第一組物業於現況下的市值為人民幣180,835,306元。誠如與戴德梁行之討論，評估第一組物業之住宅及零售單位之價值時乃採納直接比較法，原因是有關部分乃持作銷售，有可資比較銷售證據供進行估值。為第一組物業

之會所進行估值時採用投資法，此乃由於鄰近缺乏會所交易，據此已計及會所之復歸收入潛力將產生之租金收入。

根據估值，目標集團於二零一五年十一月三十日應佔第二組物業於現況下的市值為人民幣83,038,628元。誠如與戴德梁行之討論，評估第二組物業時乃採納投資法，原因是第二組物業為持作投資，據此，租金源於物業現有租賃之撥回收入潛力。根據估值報告，吾等注意到，戴德梁行並無按市值基準賦予第二組物業之人防車位商業價值，因為目標集團並無該人防車位的業權。戴德梁行須按非市值基準獨立評估目標集團持有作投資之人防車位於現況下之價值，以供 貴集團管理層參考。根據HKIS物業估值準則遵循的國際估值準則，該價值(稱為投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此，不一定涉及假定交易。目標集團物業的投資價值已於估值證書附註內分開呈列。務須強調投資價值並非市值。

根據估值，目標集團於二零一五年十一月三十日應佔第三組物業於現狀下之市值為人民幣676,902,560元。誠如與戴德梁行之討論，為第三組物業估值時已使用直接比較法，當中參考相關市場上可取得之可資比較銷售證據，亦已計及已支銷建築成本及為完成發展項目將予支銷之成本，以反映竣工發展項目之質量。「竣工時市值」乃戴德梁行對發展項目總售價之意見，當中假設其已於估值日期竣工。由於第三組物業乃持作發展，故採用直接比較法。根據估值報告，於為第三組物業估值時，戴德梁行之估值基準為該物業將按戴德梁行獲提供之目標集團最新發展計劃發展及竣工。戴德梁行已假設，相關政府當局就發展計劃之所有同意書、批文及牌照經已取得，且並無繁瑣條件或延誤。戴德梁行亦假設發展項目之設計及建築乃符合地區規劃條例，且獲有關當局批准。

就估值採納之一般假設而言，吾等得悉各物業之估值不包括因特別條款或情況(如非一般的融資、銷售及售後租回安排、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素)而被抬高或貶低的估計價格。進行估值時，吾等亦假設該等物業在支付名義年度土地使用費用後按其各自之指定期限獲授可轉讓土地使用權，且已悉數支付任何應付土地出讓金。為該等物業進行估值時，除非另有指明，否則戴德梁行已假設擁有人具備該等物業的強制執行業權，及有權於各自所獲授租期未屆滿的整段期間在不受干擾的情況下自由使用、佔用或轉讓該等物業。此外，估值並無就物業所結欠的任何抵押、按揭或款項，或出售時可能產生的任何費用或稅項作出撥備。除另有指明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等獲告知，戴德梁行已審閱 貴公司之中國法律顧問就該物業編製的法律意見，且並不知悉有任何特別條款或情況，或該等物業未有於支付名義年度土地使用費用後按其各自之指定期限獲授可轉讓土地使用權或任何應付土地出讓金未能悉數支付，或該等物業於所獲授租期未屆滿的整段期間之強制執行業權及在不受干擾的情況下使用、佔用或轉讓該等物業之權利未有授予擁有人。

誠如估值報告所披露，經參考 貴公司之中國法律顧問就該物業編製之法律意見後，第三組物業之土地使用權則已向中國建設銀行股份有限公司揚州分行抵押。根據吾等與戴德梁行之討論，吾等獲告知，進行物業估值時並無就物業所欠負之任何抵押、按揭或款項，或出售時可能產生的任何費用或稅項，連同時間及貨幣值之相關成本(扣除出售時所附帶之任何相關抵押或按揭)作出撥備，屬慣常做法，且不能量化，其不會影響該等物業之市值。因此，吾等認為估值中不就物業所欠負之任何抵押、按揭或款項，或出售時可能產生的任何費用或稅項作出撥備屬合理，除另有指明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。據此，吾等認為於估值中採納上述假設屬公平合理。

經計及上文所述，吾等認為估值之主要基準、估值方法及所採用假設誠屬公平、合理及完備，估值報告亦因此屬可靠。

代價股價

代價股價每股0.20港元較：

(i) 於二零零九年十一月二十七日(即最後交易日)之理論報價每股新股份1.68港元(報價每股股份0.168港元已獲調整以反映股本重組的影響)折讓約88.1%；及

(ii) 於二零一四年十二月三十一日之未經審核每股新股份綜合負債淨額10.27港元(基於 貴集團於二零一四年十二月三十一日之經審核綜合負債淨額約1,997.70百萬港元及於股本重組生效後之194,599,656股新股份)溢價約每股新股份10.47港元(按等額基準)。

股份自二零零九年十一月二十七日起暫停買賣，因此，考慮到股份持續暫停買賣，吾等認為代價股價0.20港元與於二零零九年十一月二十七日(即最後交易日)之理論報價每股新股份1.68港元(每股股份0.168港元之報價經已調整，以反映股本重組之影響)之比較並不適合。

吾等認為於評估代價股價是否公平合理時，並不適宜參考代價股價較二零零九年十一月二十七日(即最後交易日)理論報價每股新股份1.68港元(每股股份0.168港元之報價已獲調整以反映股本重組的影響)之折讓，及與聯交所其他上市公司重組個案比較代價股價和有關理論報價之折讓。

股份自二零零九年十一月二十七日起暫停買賣，新股份之理論報價乃基於股份於最後交易日之收市價而釐定，僅反映 貴公司於股份持續暫停買賣前之當時基礎，並無計及長期暫停買賣，以及 貴公司經過長期暫停買賣後之發展。其他重組個案擁有類似特點，而 貴公司之建議重組與該等重組建議各有不同的條款及條件，例如注資金額及完成重組後將由相關投資者持有之股權，這亦可能影響收購事項的代價

股份發行價之釐定。因此，吾等認為直接比較代價股價與其他重組個案之代價股份發行價，或比較代價股價較新股份理論報價之折讓與其他重組個案之折讓，均屬不合適。

另外，吾等認為比較代價股價與二零一四年十二月三十一日每股新股份之未經審核綜合負債淨額10.27港元(根據 貴集團於二零一四年十二月三十一日之經審核綜合負債淨額約1,997.70百萬港元及股本重組生效後之194,599,656股新股份)(「理論資產淨值」)(即新股份之「賬面值」)屬相關。誠如上文所述，就評估代價股價是否公平合理並不合適。鑑於 貴集團於股本重組生效後但於完成交易之前之負債淨額狀況，代價股價較理論資產淨值出現大幅溢價每股新股份約10.47港元。考慮到有關大幅溢價，吾等認為代價股價對獨立股東而言誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

然而，吾等於評估代價是否公平合理時，並無依賴管理層對物業權益價值之評估，於釐定代價時已參考自(其中包括)揚州國土資源局(就揚州地塊之拍賣價)、Soufun Holdings Limited(就目標集團其中一個住宅物業發展項目濱江國際項目之過往售價)等來源所取得之公開資料，及賣方提供之資料(包括但不限於目標集團所持住宅物業發展項目之詳情及日後待售之餘下總建築面積)，以及目標集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核合併資產淨值及目標集團之發展前景。吾等注意到，釐定代價時整體考慮的因素包括但不限於濱江國際項目之過往售價，其並無直接參考物業權益項下建築面積之未來售價，無法對物業權之價值作出完整量化分析。相反，根據戴德梁行編製之估值，物業權益市值使用明確界定之估值方法、相關基準及假設進行評估，而吾等認為該等估值方法、相關基準及假設適用於作為評估物業權益價值以至代價是否公平合理的參考。

經考慮：(i)根據目標集團物業權益估值，代價與經重估資產淨值接近；(ii)達致物業權益之估值所用之估值方法為常用之估值法，如上文所述，誠屬合理；及(iii)如上文所分析，代價股價較理論資產淨值出現大幅溢價，吾等

認為代價及代價股價對獨立股東而言誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

經考慮(i)目標集團過往錄得盈利，顯示其資產淨值狀況有所改善；(ii)目標集團於中國房地產市場經營業務之前景正面；(iii)根據目標集團物業權益的估值，代價與經重估資產淨值接近；及(iv)代價股價較理論資產淨值出現大幅溢價約每股新股份10.47港元，吾等認為收購事項對獨立股東而言誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 出售事項

根據出售協議，買方有條件同意收購而 貴公司有條件同意銷售各出售公司之全部已發行股本。出售公司及其附屬公司屬出售集團，其將根據建議重組出售。完成出售事項後， 貴公司將不再於出售集團中擁有權益，而各出售集團將不再為 貴公司之附屬公司，且其各自之財務業績亦將不再綜合計入 貴集團之財務報表。

4.1 出售集團之資料

出售公司乃分別於英屬處女群島或香港註冊成立。出售集團從事手機及相關配件之貿易及分銷業務，而彼等於過去三年逐步縮減其業務規模。

下表載列各出售公司於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核綜合財務業績：

表6：各出售公司之綜合財務業績概要

Marzo Holdings

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	*千港元*	*千港元*
除稅前虧損	(80)	(25)	(20)
除稅後虧損	(70)	(25)	(20)

於二零一四年十二月三十一日，Marzo Holdings之綜合資產淨值約為48,000港元。

於二零一五年六月三十日，Marzo Holdings之綜合資產淨值約為48,000港元。

Value Day

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	*千港元*	*千港元*
除稅前虧損	(98)	(115)	(115)
除稅後虧損	(98)	(115)	(115)

於二零一四年十二月三十一日，Value Day之綜合負債淨值約為328,000港元。

於二零一五年六月三十日，Value Day之綜合負債淨值約為376,000港元。

MDL

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	千港元	*千港元*	*千港元*
除稅前虧損	(22,909)	(11,353)	(1,954)
除稅後虧損	(22,909)	(11,353)	(1,954)

於二零一四年十二月三十一日，MDL之綜合負債淨值約為85,088,000港元。

於二零一五年六月三十日，MDL之綜合負債淨值約為84,185,000港元。

4.2 出售事項之分析

出售集團將按名義代價1.00港元被轉讓予買家，該名議代價乃由訂約方公平磋商後達致，並參考出售集團於二零一五年六月三十日的未經審核有形負債淨值約[編纂](參考出售集團之管理賬目)後釐定。代價將於完成出售事項後以現金結付。

鑑於出售公司過往連續三年錄得虧損，經營規模日益縮窄，以及其嚴重綜合負債淨額狀況，吾等認為出售公司不大可能於短期內轉虧為盈。

出售事項為建議重組之一部分。於完成建議重組後， 貴集團將擁有充足營運水平，而在建議重組的財務影響的基礎上，[編纂]將改善 貴集團的財務及流動資金狀況。

預期出售事項將為 貴公司錄得終止綜合計入出售集團之未經審核收益約81.9百萬港元，於出售事項完成後，預期不會對 貴集團之盈利、資產及負債造成任何重大影響。出售事項之[編纂]將用作 貴集團之一般營運資金。代價1.00港元較上述未經審核有形負債淨值約84.5百萬港元大幅溢價。

經考慮(i)出售公司過往連續三年錄得虧損，且經營規模日益縮窄，以及出售公司出現嚴重綜合負債淨額狀況；(ii)代價1.00港元較出售集團之估計備考有形負債淨值大幅溢價；及(iii)出售事項讓 貴公司能夠出售於出售公司旗下之業務，亦讓 貴集團能夠調配資源至其他可能帶來更高及吸引回報的投資機會，吾等認為，出售協議之條款對獨立股東誠屬公平合理，而出售事項(構成特別交易)符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 清洗豁免

於最後實際可行日期，一致行動集團並未擁有或控制任何現有股份。完成重組後，一致行動集團將合共持有股本重組後及經[編纂]、認購股份及代價股份擴大之 貴公司股本之約70.0%。

因此，一致行動集團須根據收購守則規則26.1就 貴公司所有已發行股份(並非一致行動集團已擁有或同意收購之股份)作出強制性全面收購要約，除非獲執行人員豁免嚴格遵守收購守則規則26.1則另作別論。

賣方已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請授出清洗豁免。清洗豁免一旦獲執行人員授出，須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會以投票表決方式(一致行動集團及參與或於建議重組及／或於清洗豁免中擁有權益的人士將就有關決議案放棄投票)批准後，方告作實。倘獲執行人員授出清洗豁免，則一致行動集團毋須作出強制性收購要約(否則須因收購代價股份而作出強制

性收購要約)。執行人員不一定會授出清洗豁免。倘未獲授清洗豁免，收購協議將告失效，其後認購協議、[編纂]協議、出售協議及[編纂]亦將會失效。

吾等在董事會函件注意到完成收購事項構成建議重組之一部分，須待(其中包括)下列條件達成後方告作實：(i)獨立股東批准清洗豁免；及(ii)執行人員授出清洗豁免。倘清洗豁免未獲獨立股東批准或獲執行人員授出，則不能落實據收購協議擬進行之交易，這將對建議重組及復牌建議之實行造成不利影響。

經考慮由獨立股東批准清洗豁免為收購協議其中一項先決條件，對落實復牌建議非常重要，吾等認為清洗豁免誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益，因為其讓建議重組及據此擬進行之交易得以進行。

6. 攤薄現有股東之股權

務請 閣下留意董事會函件「9.股權架構變動」一節。吾等注意到，公眾持股量將由於最後實際可行日期的約30.6%削減至(i)股本重組、[編纂]、認購事項及收購事項(假設所有現有股東已承購彼等於[編纂]下之配額)完成時之約3.1%；及(ii)股本重組、[編纂]、認購事項及收購事項(假設所有現有股東並無承購彼等於[編纂]下之配額)完成時之約1.0%。假設全體現有股東已承購其於[編纂]下的配額，股權會由約30.6%攤薄至約3.1%，攤薄影響約為89.97%。

為評估攤薄影響是否公平合理，吾等已識別若干公司，於最後實際可行日期前三年，該等公司已根據第17項應用指引被聯交所置於除牌程序，連同復牌計劃(涉及以[編纂]方式向其現有股東提呈發售股份、認購股份及／或可換股票據(假設已悉數轉換))及收購新業務已獲聯交所批准(須符合復牌條件)並且完成。

根據聯交所網站所得之公開資料，吾等竭盡所能識別出三間公司，根據下列挑選標準，吾等認為可比較公司名單實屬詳盡。吾等亦已假設[編纂]股份獲可比較公司各自之現有股東悉數承購。可比較公司之詳情概述於下表：

可比較公司	公佈日期	因認購事項、[編纂]及收購事項之潛在最大攤薄 *(概約)*	[編纂]的佣金率
唯冠國際控股有限公司(股份代號：334)	30/5/2014	86.60%	3.00%
三丸東傑(控股)有限公司(股份代號：2358)	28/8/2013	82.51%	2.50%
匯多利國際控股有限公司(股份代號：607)	21/3/2013	82.60%	0.00%
	最高	86.60%	3.00%
	最低	82.51%	0.00%
	中位數	83.90%	1.83%
貴公司		89.97%	3.00%

誠如上表所示，吾等注意到，可比較公司之攤薄影響介乎約82.51%至約86.60%，中位數約83.90%。吾等亦注意到，完成(其中包括)[編纂]、認購事項及收購事項後之攤薄影響約為89.97%，不屬於前述範圍。誠如董事會函件所述， 貴公司之股份自二零零九年十一月二十七日以來持續暫停買賣，倘復牌建議未能落實，則聯交所將會取消股份於聯交所[編纂]。此外， 貴公司於二零一四年十二月三十一日有綜合負債淨額約1,997.70百萬港元。儘管於完成(其中包括)[編纂]、認購事項及收購事項後之攤薄影響約89.97%，不屬於前述範圍，經考慮(i)完成建議重組(包括但不限於股本重組、[編纂]、認購事項、收購事項、發行代價股份)構成尋求股份於聯交所恢復買賣之復牌建議一部分；(ii)[編纂]、[編纂]、認購協議及收購協議之條款對獨立股東而言誠屬公平合理；(iii)自[編纂]及認購事項籌集所得之資金將為落實債權人計劃提供財務資源，並增加 貴集團之

營運資金；(iv)完成(其中包括)[編纂]、認購事項及收購事項後之攤薄影響，屬於前述範圍及略高於中位數；及(v)根據通函附錄四所載「經擴大集團之未經審核備考財務資料」，完成公開發售、認購事項及收購事項後， 貴集團將回復淨資產狀況，吾等認為對現有股東造成之攤薄影響對獨立股東而言屬可以接受。

7. 建議重組之財務影響

(a) 資產／(負債)淨額

根據通函附錄四所載之「經擴大集團之未經審核備考財務資料」，假設建議重組已於二零一五年六月三十日完成， 貴集團之財務狀況將由負債淨額約2,065.23百萬港元改善至資產淨值約637.00百萬港元。 貴集團之財務狀況得到重大改善將令 貴公司及股東整體受惠。

(b) 盈利

假設建議重組已於二零一四年一月一日完成， 貴公司之虧損淨額將由約93.77百萬港元擴大至約322.40百萬港元，乃主要由於附錄四所定義之一次性視作[編纂]開支，而根據通函附錄四所載之「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節，預期有關調整將不會對經擴大集團之綜合損益表造成持續影響。鑑於目標集團獲利之往績，預期收購事項於日後將為 貴公司之盈利狀況帶來正面影響。

(c) 資產負債狀況

於二零一五年六月三十日， 貴集團之資產總值約為0.47百萬港元及負債總額約為2,065.69百萬港元。 貴集團之債務對資產比率約為4,395.09倍，即由負債總額除以資產總值計算得出。根據通函附錄四所載之「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節，假設建議重組已於二零一五年六月三十日完成，經擴大集團之資產總值將約為1,264.81百萬港元，以及負債總額將約為627.81百萬港元。因此，經擴大集團之債務對資產比率將削減至約0.50倍。

(d) 營運資金

於二零一五年六月三十日， 貴集團之現金及銀行結餘約為0.08百萬港元，以及流動負債淨額約為2,065.27百萬港元。根據通函附錄四所載之「經

擴大集團之未經審核備考財務資料」一節，假設建議重組已於二零一五年六月三十日完成，經擴大集團之現金及銀行結餘將約為135.22百萬港元，以及流動資產淨值將約為704.02百萬港元。因此， 貴集團之營運資金狀況將於建議重組後顯著改善。

推薦建議

根據上述建議重組及清洗豁免之主要因素及理由，經計及：

(i) 股本重組及債權人計劃將讓 貴集團能夠以正規及有序的方式處理其未償還之債務，吾等認為這對 貴集團之嚴重負債淨額狀況極為重要；

(ii) 完成交易後， 貴公司於債權人計劃生效日期將自其結欠債權人之任何債務中全面獲不可撤回地解除；

(iii) [編纂]向現有股東提供可參與經擴大集團成長之平等機會；

(iv) [編纂]及認購事項之[編纂]將為落實建議重組及 貴集團之一般營運資金提供所需之資金；

(v) [編纂]相對較吸引，其較認購價為低，即合資格股東透過[編纂]將支付之每股價格較認購人透過認購事項將支付之價格相宜；

(vi) 一旦復牌建議未能落實，則聯交所將取消股份於聯交所[編纂]；

(vii) 完成收購事項後， 貴集團將擁有足夠水平之經營，以支持其繼續於聯交所[編纂]；

(viii) 出售事項構成特別交易，讓 貴集團能夠將其資源調配至其他可能帶來更佳及更吸引回報的投資機會；

(ix) 獨立股東批准清洗豁免為收購協議之先決條件之一，其對復牌建議而言屬重要攸關；及

(x) 貴集團之財務狀況於完成交易後顯著改善，

吾等認為建議重組(包括但不限於[編纂]、認購事項、收購事項、清洗豁免、特別交易及出售事項以及據此擬進行之交易)之條款及條件對獨立股東而言誠屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股

東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關股本重組、[編纂]、認購事項、收購事項、清洗豁免、特別交易及出售事項之決議案。

此　致

第一電訊集團有限公司
獨立股東　台照

代表
高銀融資有限公司
董事
鄧振輝
謹啟

二零一六年二月二十九日

前瞻性陳述

本通函包含前瞻性陳述，闡述本集團、經擴大集團及／或目標集團對未來之意向、想法、預期或預測。就其本質而論，必然受制於重大風險及不確定因素，包括本通函所述之風險因素。該等前瞻性陳述包括本通函內所有非過往事實之陳述，包括(但不限於)與下列各項有關之陳述：

- 經擴大集團之營運及業務前景；
- 中國房地產業之未來發展、趨勢及狀況；
- 經擴大集團之策略、計劃、宗旨及目標以及執行該等策略及實現其計劃、宗旨及目標之能力；
- 經擴大集團之未來資本需求及資本開支計劃；
- 經擴大集團業務未來發展之數額及性質以及潛力；
- 中國房地產業之監管環境及整體行業展望；
- 與經擴大集團業務、經營業績及財務狀況有關之預期融資事宜；
- 有關目標集團之物業開發項目之開發成本；
- 目標集團持續檢討有關中國物業發展業務之策略；
- 物業發展商之競爭市場以及本集團各中國競爭對手之行動及發展；及
- 中國整體政治及經濟環境。

本通函所用「旨在」、「期望」、「相信」、「能夠」、「估計」、「預期」、「放眼未來」、「打算」、「或會」、「可能」、「應會」、「計劃」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞彙及有關本集團、目標集團及／或經擴大集團之同類辭句旨在表達前瞻性陳述。然而，本通函內除過往事實之陳述外，一切陳述均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映經擴大集團及／或目標集團管理層(視情況而定)於本通函刊發當日對未來事件之觀點，並根據若干風險、不確定因素及假設(包括本通函所述風險因素)而作出。縱然董事(連同候任執行董事)相信該等前瞻性陳述

所反映預期屬合理，但由於受多種因素影響，實際業績及事件或會與前瞻性陳述所載資料有重大差異，有關因素包括：

- 中國物業市場之表現；
- 經擴大集團成功完成其發展項目並從中獲利之能力；
- 經擴大集團按其所接納條款取得足夠融資之能力；
- 經擴大集團之債務水平及付息責任；
- 經擴大集團有效管理其擴張計劃之能力；
- 目標集團獨立承建商之表現；
- 經擴大集團緊貼市場動態之能力；
- 經擴大集團無間斷使用若干物業之能力；
- 經擴大集團有效管理其營運及項目開發成本之能力；
- 經擴大集團留聘核心團隊成員及招攬合資格和富有經驗人才之能力；
- 經擴大集團因應經濟及財務狀況變動清算資產(如需要)之能力；
- 經擴大集團持有及重續業務營運所需許可證及執照之能力；
- 經擴大集團之未來財務資料；及
- 本公司及目標公司控制範圍以外之其他因素。

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

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

風險因素

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

經擴大集團認為旗下業務營運及收購事項涉及多項風險。該等風險可分類為：(i)與收購事項、[編纂]及認購事項有關之風險；(ii)與經擴大集團有關之風險；(iii)與中國整體有關之風險；及(iv)與本通函有關之風險。

與收購事項、[編纂]及認購協議有關之風險

收購事項須待先決條件達成後方告完成，惟未能保證該等先決條件將能達成及／或收購事項將如期完成

本通函「董事會函件」一節中「收購事項 — 收購協議之先決條件」所載有關收購事項完成之多項先決條件受制於第三方之決定，其中包括於股東特別大會取得獨立股東批准、債權人計劃生效、訂立認購協議、執行人員授出清洗豁免、大法院發出股本削減之確認命令、訂立出售協議及上市委員會批准根據認購事項、收購事項及[編纂]配發及發行之所有新股份上市及買賣。由於達成上述先決條件超出收購事項參與各方之控制範圍，故無法保證收購事項將如期完成，甚或未能成事。

緊隨[編纂]及據認購協議以及收購協議之條款擬進行交易完成後，現有股東於本公司之股權百分比將大幅攤薄

根據[編纂]，本公司將向合資格股東及／或[編纂]配發及發行合共[編纂]。此外，根據認購事項，本公司將向金鋈、Time Boomer及富祺配發及發行合共1,167,597,940股新股份。另外，根據收購事項，本公司將按收購協議條款向賣方發行合共4,086,592,788股新股份。因此，現有股東於本公司之股權百分比將大幅

攤薄。收購事項為新股份帶來之任何增值效果不一定反映於市價中，故未必能夠抵銷現有股東所承受之攤薄影響。

本公司或未能於緊隨[編纂]完成後達到公眾持股量

假設所有現有股東全數接納其各自之[編纂]配額，則本公司之公眾持股量將僅達約10.2%。假設概無現有股東承購彼等各自於[編纂]項下之[編纂]配額而[編纂]承購全部[編纂]，本公司之公眾持股量僅約為3.4%。為達到公眾持股量，認購人與賣方(倘需要)將採取適當行動，包括與第三方經紀或代理訂立[編纂]安排，以向獨立[編纂]配售減持不少於584,382,770股新股份，以恢復足夠之本公司公眾持股量。然而，認購人及／或賣方一旦未能及時與[編纂]代理訂立[編纂]協議，則本公司仍須承受公眾持股量不足之風險，而復牌僅於符合公眾持股量規定之情況下方可進行。

若本公司日後額外發行新股份，現有股東將面臨進一步攤薄

為拓展本公司業務，本公司日後或會考慮額外提呈發售及發行新股份。若本公司日後按低於每股有形資產淨值之價格額外發行新股份，則股東所持新股份之每股有形資產淨值或將進一步攤薄。

緊隨[編纂]及認購協議以及收購協議項下擬進行交易完成後，賣方將對本公司有重大影響力，而其利益未必與其他股東之利益一致

參照本通函「董事會函件」一節中「股權架構變動」，賣方有意於復牌相關時間持有本公司經擴大已發行股本超過50%。賣方之權益可能有別於其他股東之權益。賣方將對經擴大集團之業務有重大影響力，包括管理相關事宜以及與併購、擴展計劃、業務整合及出售經擴大集團全部或絕大部分資產、選任董事及其他重大企業行動有關之政策及決定。賣方有可能對經擴大集團行使其重大影響力，促使其訂立收購事項或採取或不採取其他行動，或作出違背其他股東最佳利益之決策。

與經擴大集團有關之風險

經擴大集團之增長前景取決於目標集團能否持續成功經營及發展，倘未能成功，則會對經擴大集團的營運、財務狀況及業務前景造成不利影響

於收購事項完成後，目標集團將成為本公司之主要營運附屬公司。於債權人計劃生效後，本公司將以計劃債權人為受益者向計劃公司或債權人計劃管理人轉讓計劃附屬公司，並根據出售協議向買方售出出售集團。進一步詳情請參閱本通函「董事會函件」一節。據此，完成向計劃公司或債權人計劃管理人轉讓計劃附屬公司、出售事項及收購事項後，經擴大集團之營運業績、財務狀況及業務前景將單純取決於目標集團，倘目標集團未能持續成功經營及發展旗下業務，則經擴大集團可能蒙受重大不利影響。

目標集團的經營業績依賴銷售物業，此舉受多項因素影響，包括物業發展及交付時間表及推售物業時機，其可能影響收益確認及現金流量，導致目標集團的經營業績波動

由於目標集團的收入來自銷售物業，因此其經營業績可能因目標集團的物業發展及交付時間表及推售物業時機等因素而不時發生重大變動。

根據目標集團的會計政策，其收益乃於有關物業竣工及交付予客戶時確認。目標集團交付總建築面積較大之物業時，通常獲得較高的收益水平。然而，由於多種因素，目標集團的收益在任何具體年份的不同期間可能會分佈不均，該等因素包括：目標集團項目的整體交付計劃、其物業的市場需求及銷售目標集團已開發物業的時機。因此，目標集團於任何特定時期內的經營業績無法反映該期間內對物業的實際需求或所達成的預售或銷售額。目標集團於任何特定時期內的收入及利潤通常反映出購房者在較早時間所作出的物業購置決定。因此，目標集團的經營業績未必表示未來任何期間所預計的業績。

此外，目標集團之物業發展及／或物業交付時間表可能延誤，或同時遭受多項因素之不利影響，包括惡劣天氣、向相關政府當局獲得所需許可及批文時遭到延誤，以及其他目標集團未能控制之因素，其可能對收益確認造成不利影響，因此影響目標集團之現金流量及經營業績。

目標集團過往銷售表現不應視為未來前景及經營業績之指標，倘日後未能解決困難或應對風險，則會對目標集團的營運、財務狀況及前景造成不利影響

目標集團於往績期間就物業發展業務產生之一切收益均源自銷售濱江國際項目之物業。目標集團現正發展天璽灣項目，日後可能把業務拓展至中國其他城市。因此，目標集團於往績期間就濱江國際項目錄得之過往銷售表現及收益未必能夠作為其未來經營業績之參考或指標，亦無法保證目標集團之毛利率可維持於往績期間之相近水平，或目標集團日後於中國其他城市發展天璽灣項目及其他項目時可克服一切可能出現之挑戰以及處理相關風險與不確定因素。倘目標集團日後無力克服該等挑戰或處理相關風險與不確定因素，其業務、經營業績、財務狀況及前景或會蒙受不利影響。

目標集團之業務及前景極為倚重中國房地產市場之表現，尤其是泉州及揚州物業市場，倘中國物業市場狀況有任何變動，則會影響目標集團之經營業績及財務狀況

目標集團為住宅物業發展商，目前主力透過旗下兩個項目(即濱江國際項目及天璽灣項目)於福建省泉州市惠安縣及江蘇省揚州市發展及銷售住宅物業。因此，目標集團之業務及前景極為倚重中國物業市場之表現，尤其是泉州及揚州物業市場。中國房地產市場或有波動，亦可能出現物業單位供應不足或供應過剩以及房價大幅波動等情況。中國經濟一旦大幅倒退，可能對中國住宅物業需求產生不利影響。中國房地產市場不時出現過度發展情況。目標集團經營所在房地產市場一旦出現任何過度發展情況，可能導致物業供應過剩、競爭加劇以及由於競爭加劇導致的土地收購成本上漲。據此，概不能保證目標集團會對此等市場狀況變化以合宜方式作出適切回應，使其競爭優勢得以保持，進而可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

目標集團之經營業績視乎天璽灣項目之發展及銷售而定，倘揚州物業市場狀況有任何不利變動，則目標集團之經營業績及財務狀況將受到影響

濱江國際項目之所有建築工程均已竣工，項目僅餘少量單位仍未銷售。於最後實際可行日期，目標集團正在開發天璽灣項目第一期第二階段，並計劃於二零一六年三月展開開發天璽灣項目第二期。目標集團日後將非常依賴天璽灣項目之發展及銷售。倘揚州物業市場狀況有任何不利變動，天璽灣項目之物業需求可能受到影響，而目標集團之經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

目標集團日後未必能以商業上可接受之價格在理想地點取得適合開發之土地儲備，因而可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成嚴重不利影響

於最後實際可行日期，除用作開發天璽灣項目第二期之土地外，目標集團並無持有其他土地供未來發展之用。目標集團之業務增長及成功取決於其能否繼續以商業上合理之價格在理想地點取得適用於住宅項目之土地儲備。目標集團取得土地之能力或建基於多項目標集團不能控制之因素，如中國整體經濟狀況、物色及收購適合開發之地塊所需時間、土地收購成本、該等地塊之競爭情況及目標集團可使用之財務資源。再者，由於該等城市適合用作發展之土地供應有限，目標集團於計劃收購位址時可能面對來自其他物業發展商之競爭。因此，目標集團未必能夠以合理成本收購合適土地。政府日後如改變土地供應及開發相關政策，則可能導致目標集團之土地收購成本增加，限制其以合理成本成功收購土地之能力，或對其業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

目標集團未必能成功維持增長及擴張步伐，因而可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成嚴重不利影響

目標集團擬於合適機會湧現時在中國泉州及揚州以外其他城市發展項目。然而，由於目標集團對地方監管方式與慣例、客戶偏好與行為、當地承建商及材料供應商之可靠性、商業慣例、商業環境及城市規劃政策缺乏了解，進軍新地理區域須面對多項不確定因素及重重挑戰。此外，該等拓展將使目標集團面對當地較知名、較熟悉當地規管及商業模式與慣例以及與當地供應商、承包商及買家關係穩固之發展商之競爭。由於目標集團可能會遇到前所未有之挑戰，

可能無法確認或恰當評估風險，亦可能無法充分把握機會，或有效利用過往經驗應對在新業務活動中遇到之挑戰。例如，目標集團可能難以準確預測拓展計劃所在城市之房地產市場對旗下物業之需求。再者，業務擴展至新地理區域需要龐大資本及管理資源，加上需要持續增聘員工，以應付擴展。目標集團若未能成功維持增長及擴張步伐，則可能為業務、經營業績、財務狀況及前景帶來重大不利影響。

目標集團旗下業務須受限於多項政府法規，如日後未能適應新政策及法規，則會影響目標集團之經營、財務狀況及前景

目標集團旗下業務須受限於多項政府法規。一如其他中國房地產發展商，目標集團須遵守中國法律及法規強制實施之眾多規定，包括地方機關為實行有關法律及法規而制定之多項政策及程序。中國全國及地方政府可能會頻繁調整貨幣、財政或其他經濟政策以防止與遏制經濟過熱，尤其針對房地產市場。中國政府近年推出多項措施監管房地產市場，以遏制市場炒風，例如調高商業銀行基準利率、進一步限制商業銀行向房地產發展商授出貸款之能力、就物業銷售加收額外稅項及徵費、限制外商投資於中國房地產市場及限制內地居民購買物業。有關中國房地產市場法律及法規之進一步詳情，請參閱本通函附錄七「主要中國法律及監管規定概要」一節。

中國政府推行之多項房地產行業政策並無先例可循，預期假以時日將不斷改進和完善。此改進及調整過程不一定為目標集團之營運及未來業務發展帶來積極影響。無法保證中國政府日後不會進一步採取更嚴格之行業政策及法規。倘目標集團無法調整業務以配合不時生效之新政策及法規，或該等監管措施干擾其業務前景或導致其產生額外成本，則目標集團之業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

目標集團可能無法按時完成發展項目，並根據買賣協議的條款交付物業予其客戶，這可能對目標集團的經營業績及財務狀況造成嚴重不利影響，並使目標集團面臨訴訟風險，繼而影響目標集團之聲譽及財務狀況

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

- 自然災害及惡劣天氣條件；
- 市況變化、經濟倒退以及業務減少；
- 消費者信心整體下降；
- 相關法規及政府政策之變動；
- 現有居民搬遷及／或現有建築物拆卸；
- 材料、設備、承包商及熟練工人短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；及
- 對潛在地點之甄選及收購標準判斷失誤。

倘物業項目未能如期竣工，及／或物業未能根據買賣協議的條款交付予目標集團的客戶，客戶將有權因延遲交付索賠。如延遲超過一定期限，買家將有權終止物業買賣協議並索償損失。誠如中國法律顧問告知，客戶將有權於物業交付後兩年內，就延誤交付對目標集團提出法律訴訟。概無法保證目標集團未來不會在物業竣工或交付方面出現重大延誤。一旦出現任何該等情況，目標集團之經營業績及財務狀況或受到重大不利影響。目標集團於日常業務過程中面臨法律索賠及法律程序之風險。任何訴訟或法律程序均可能令目標集團承受財務責任，並分散其用於業務之資源，而目標集團之聲譽及財務狀況可能受到不利影響。

目標集團可能因延遲交付已竣工物業及協助買家取得個人物業所有權證而須承擔責任，並可能會對目標集團的業務及聲譽造成不利影響

物業發展項目通過必需之竣工驗收後，目標集團必須於買賣協議規定之時限內將已竣工物業交付予買家，否則目標集團或須作出金錢賠償，這可能對目標集團之聲譽及業務營運造成不利影響。此外，目標集團須於買賣協議所規定時限內就該等物業辦妥全部必需之業權登記程序。

誠如中國法律顧問告知，個人買家須於簽立買賣協議後90日內(就購入竣工物業而言)或於交付物業後90日內(就購入預售物業而言)申領個人物業所有權證，惟買賣協議另有列明則除外。目標集團須向有關當局辦妥全部必需之登記程序，當局方能向物業買家發出個人物業所有權證(即分戶產權證)。目標集團須就個人買家申領個人物業所有權證提供所需協助。協助個人買家申領個人物業所有權證時如有延誤(包括目標集團就旗下一個或多個物業發展項目取得一般物業所有權證時出現之延誤)，可能對目標集團之業務及聲譽造成不利影響。

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

中國政府嚴格監控國內房地產行業。物業發展商必須遵守各種法律及法規，包括國家及地方政府為執行該等法律及法規而制定之規則。為從事物業發展業務，目標集團必須向相關政府部門申領(以及就持續經營項目重續)各種執照、許可證、證書及批文，包括但不限於資質證書、土地使用權證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證、預售許可證及竣工備案表。目標集團必須符合特定條件，方可取得或重續該等證書或許可證。詳情請參閱本通函附錄七「主要中國法律及監管規定概要」一節。目標集團日後或在履行必要條件以取得或重續經營所需一切證書或許可證時遭遇重大延誤或困難，甚或根本無法成事。若目標集團未能取得或重續旗下任何物業發展項目所需政府批文或在取得或重續上述批文過程中遭遇任何重大延誤或困難，目標集團將無法繼續其發展計劃，繼而可能對業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

倘目標集團未能根據土地收購協議中載列之條款及時限發展物業，則目標集團的業務及財政狀況或會受到不利影響，因為目標集團在該情況下可能會被中國政府沒收土地或根據土地收購協議而承受處罰

根據中國法律及法規，一旦物業發展商未能根據相關土地收購協議之條款發展項目，包括涉及土地出讓金、清拆及遷移成本及其他費用、土地的指定用途及物業發展的施工及竣工時間者，中國政府可能發出警告、施加處罰，及／或下令沒收有關物業發展商的土地。目標集團一旦未能遵守土地收購協議之條款，或會被處罰(包括沒收相關土地)。倘有關土地被沒收，則目標集團將不只失去於該土地發展其物業發展項目的機會，亦可能會失去其以往於該土地的所有投資，這將對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據目標集團與揚州國土資源局(「**揚州國土局**」)於二零一二年八月就天璽灣項目所訂立的土地收購協議，必須於二零一五年八月七日或之前竣工。假若未能在限期當日或之前竣工，揚州國土局將按土地收購成本價(約人民幣327,000元)，每日徵收0.1%作為罰款。目標集團與揚州國土局於二零一五年九月訂立一份補充協議，據此揚州國土局同意將竣工限期更改為二零一六年八月七日。有關詳情，請參閱本通函「目標集團之業務 — 目標集團之物業發展項目 — 物業發展項目概況 — 天璽灣項目」一節。根據目標集團的興建計劃，天璽灣項目最後一期將於二零一七年十二月前竣工。目標集團會向揚州國土局申請，將竣工限期順延至二零一六年八月七日前30日以內。然而，目前無法保證與揚州國土局就竣工期限再次延期能達成協議。如協議未能達成，根據土地收購協議，目標集團可能須按土地收購成本價(約人民幣327,000元)，每日繳付0.1%作為罰款。此舉對目標集團的財務及業務狀況引致重大不利影響。

目標集團之聲譽及業務或因承建商之表現而蒙受重大不利影響

目標集團聘請承建商進行多項工程，包括樓宇及土木工程之施工、造景、水電安裝、設備安裝及勘探工程。目標集團主要透過招標程序挑選承建商。無法保證承建商將提供質素符合要求之建築工程或可如期施工。承建商一旦未能

按照目標集團訂明之質素要求及時間表施工，則可能增加目標集團之項目開發成本及損害其聲譽。

目標集團自少數主要承建商、設計公司、水電供應商及建材供應商獲得大部分建築服務、建築設計服務、電力供應、設計及工程服務及建材，若其供應出現任何中斷，會對目標集團的業務及經營業績產生重大不利影響

向目標集團五大供應商(包括承建商、設計公司、水電供應商及建材供應商)採購成本總額佔目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月採購成本總額分別約92.8%、90.8%、84.2%及94.7%，彼等與目標集團已建立一至八年不等的往來關係。若一個或多個主要供應商的物料或服務供應中斷，而目標集團又無法及時替換該等承建商、設計公司及建材供應商，目標集團之業務及經營業績將可能遭受重大不利影響。

目標集團的物業銷售受平均售價的波動影響，故未必能夠維持毛利率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，已交付物業錄得的整體平均售價分別約為每平方米人民幣3,707元、每平方米人民幣3,766元、每平方米人民幣4,595元及每平方米人民幣7,067元。單一物業發展項目的物業整體平均售價受物業價格影響，而物業價格基於物業類型、特色、位置以及當地市場的供求等多項因素而異。倘目標集團的平均售價大幅下跌，而每平方米的平均銷售成本增加或維持不變，目標集團可能無法維持往績期間相同的毛利率，因而對財務表現造成不利影響。

建築及開發成本一旦大幅增加，可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響

於往績期間，建築及開發成本佔目標集團銷售成本最大比重。建築及開發成本主要由承建商(包括主要樓宇地基工程及配套設施建築工程的承建商)提供服務產生的承建成本組成。任何建築及開發成本升幅將影響目標集團之銷售成本及項目整體開發成本。此外，由於部分物業會於竣工前先行預售，故目標集團未必能夠將預售後出現之任何建築及開發成本升幅轉嫁至客戶。因此，物業發展所需建築及開發成本一旦出現任何重大升幅，可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

目標集團過往經營業務曾錄得現金流出淨額及流動負債淨額。概不保證目標集團日後經營業務不會錄得現金流出淨額及／或流動負債淨額

截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團經營業務的現金流出淨額分別約為人民幣157.8百萬元及人民幣58.0百萬元。由於物業發展業務屬資本密集式行業，故目標集團可能會不時出現經營現金流出淨額。截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團經營業務的現金流出淨額乃主要由於就天璽灣項目於揚州收購土地，致使存貨增加。截至二零一四年十二月三十一日止年度，經營業務的現金流出淨額乃主要由於交付濱江國際項目第四期已竣工物業後預售所得款項減少所致。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團有流動負債淨額約人民幣20.9百萬元。出現流動負債淨額狀況主要由於應付董事款項(並無固定還款期及分類為流動負債)所致。

概不保證目標集團日後不會出現經營現金流出淨額及／或流動負債淨額的情況。倘目標集團日後繼續有經營現金流出淨額，則或會對其業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。倘目標集團日後繼續有流動負債淨額，其就經營業務之營運資金可能受到限制。

目標集團於往績期間之財務業績包括投資物業公平值變動，而日後投資物業公平值出現任何減幅，可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響

目標集團須遵照香港財務報告準則，於各報告日期重新評估其投資物業公平值。有關投資物業公平值變動之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料」一節。因重估時出現投資物業公平值變動而產生之收益或虧損於相應期間計入目標集團之損益，其可能對盈利能力有重大影響。投資物業公平值乃基於獨立合資格專業估值師行進行之估值，其使用涉及專業判斷之估值技術，以及採納若干基準及假設。此外，各年度之投資物業公平值主要受當前之物業市況影響，並會跟隨市場波動。無法預料物業發展項目之變動以及國家及地方經濟情況，亦可能影響目標集團物業發展項目之價值。概不保證投資物業公平值將在未來

繼續增加。倘中國物業市場下挫或中國政府實施政策令物業價格普遍下跌，則投資物業公平值可能會減少。日後投資物業公平值如出現任何減幅，將對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

中國有關稅務機構可能質疑目標集團計算其土地增值稅責任之基準

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，目標集團須就於中國銷售或轉讓之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得之全部收入，按累進稅率(介乎土地增值額之30%至60%，即物業銷售所得款項減可扣除項目)繳納土地增值稅，惟可就普通住宅物業之物業銷售提供豁免，前提是其增值額不超過可扣除項目總額之20%。有關土地增值稅之中國法規詳情，請參閱本通函附錄七「主要中國法律及監管規定概要」一節。

目標集團根據有關中國法律及法規不時為適用應付土地增值稅金額計提撥備，以待有關稅務機關之最終決定。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團錄得土地增值稅開支分別約人民幣1.4百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣11.3百萬元。倘目標集團計提之土地增值稅撥備遠低於日後中國政府評估之實際土地增值稅金額，其業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

目標集團為購買預售單位之客戶之按揭貸款提供臨時擔保，擔保期直至銀行向客戶取得相關物業的個人物業所有權證或悉數結付按揭貸款為止，因此，倘客戶拖欠按揭貸款，目標集團可能須對承按銀行負責

目標集團就購買預售單位之客戶為購買目標集團之住宅物業而申請之按揭貸款向銀行提供臨時擔保。目標集團之擔保於下列情況解除(以較早者為準)：(i)銀行接獲客戶所提供相關物業之個人物業所有權證作為按揭貸款之抵押品；及(ii)客戶悉數結付按揭貸款。倘任何客戶於相關擔保期間違反其於按揭貸款項下之付款責任，則銀行可能要求目標集團履行該等付款責任。截至二零一五年十月三十一日，由目標集團擔保之未償還按揭貸款結餘約為人民幣353.5百萬元。候任董事確認，於往績期間，目標集團未曾遇到按揭貸款嚴重違約之情況，並無要求彼等履行根據提供予銀行之任何擔保下之重大付款責任。倘目標集團之

客戶嚴重拖欠目標集團所擔保之按揭貸款，銀行將要求目標集團償還巨額款項，此舉可能令其經營業績及財務狀況受到重大不利影響。

目標集團已向銀行借款，目標集團之融資成本或會因利率上升而增加，這可能對目標集團的經營業績及財務狀況造成影響

於往績期間，目標集團透過(其中包括)銀行借款為其物業發展項目撥資。概不保證目標集團日後將能按可接受之條款取得銀行貸款或重續現有信貸融資，或未能取得任何銀行貸款或重續現有信貸融資。中國人民銀行大幅增加利率可能對目標集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團可能並未就其所承擔的若干風險投保，因而招致的損失或會影響目標集團業務、財務狀況及前景。

目標集團遵從房地產業的一般慣例，將於可行情況下購買保險以保障其資產及僱員，保單條文及保險金限額在其認為合理範圍內，或符合目標集團所在地區的法律、規則或法規規定。現時，目標集團並未就若干風險投保，亦無針對其項目的風險進行投保。倘出現受保損失，目標集團可能蒙受損失，包括未來收益虧損。目標集團亦可能須承擔有關物業或第三方涉及的任何債務或其他財務責任。任何該等損失或會對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

目標集團物業的估值可能與其實際可變現價值不同，倘物業之實際可變現價值遠低於其估值，則目標集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響

本通函附錄六物業估值報告所載目標集團物業的估值乃基於多種假設，其中包括主觀及不確定因素。就開發中物業及持作未來開發物業而言，估值乃基於以下假設：(i)物業將按現時進度竣工或開發；(ii)已取得或將取得監管及政府對方案的批文；及(iii)物業無產權負擔及其他限制。就目標集團應佔權益少於100%之項目公司所擁有物業而言，估值假設有關項目公司在物業或業務總價值中所佔權益等同於目標集團在有關公司或業務中的所有權權益比例。

倘任何該等假設獲證明屬不正確或目標集團任何物業的實際可變現價值遠低於其估值，則目標集團的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

目標集團倚重其主要管理人員，倘目標集團未能聘請適合繼任人，或增聘管理人員，則可能對目標集團之業務及未來發展造成不利影響

目標集團倚重主要管理人員提供之服務。尤其是，目標集團非常倚重佘先生(目標公司董事及候任董事會主席)及蔡先生(目標公司董事、本公司候任行政總裁兼候任執行董事)。目標集團並無購買主要僱員保險。如目標集團失去任何主要管理人員之服務，則目標集團可能無法及時或根本不能物色及招攬合適之替補人選，其業務及營運或受到不利影響。此外，目標集團可能需要聘請及留聘額外管理人員，以支持業務擴充至泉州及揚州以外城市。如目標集團未能吸引及留聘足夠合資格管理人員，其業務及未來發展可能受到重大不利影響。

目標集團可能不時捲入法律及其他程序，並可能因此承擔重大責任或蒙受其他損失

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

物業發展業務面臨法定質量保證項下之保證索償，而針對目標集團之任何重大數目之索償可能對目標集團之聲譽及財務狀況造成不利影響

根據於二零一一年修訂之《中華人民共和國建築法》及於一九九八年七月二十日生效之《城市房地產開發經營管理條例》，物業發展企業須對其所發展或建設之物業發展項目品質負責。此外，根據於二零零零年一月三十日生效之《建設工程質量管理條例》，中國所有物業發展商(包括目標集團)須就其建設或出

售之物業提供若干質量保證。目標集團一般自承建商獲得有關物業發展項目之質量保證。倘目標集團面臨保證項下之多筆索償且無法及時或根本無法自承建商就該等索償獲得彌償，或倘目標集團自應收承建商款項中保留之質量保證金不足以抵銷根據質量保證向其客戶承擔之付款責任，目標集團可能在解決該等索償時產生巨額開支或在修復有關缺陷時出現延誤，因而對其聲譽、經營業績及財務狀況產生不利影響。

目標集團須承擔潛在環境責任，如實施更多或更嚴謹之法律或法規，則可能產生重大額外成本

目標集團須遵守多項環境法律及法規。適用於各開發地盤之特定環境法律及法規，會因地盤位置、環境狀況、地盤目前及先前用途以及毗鄰物業之性質而異。遵守環境法律及法規或會延誤發展進度及增加開發成本，並可能對項目開發活動構成限制或甚遭受禁止。根據中國法律及法規之規定，目標集團已委聘環境專家為其發展項目進行環境影響評估。然而，無法保證目標集團日後可有效避免違反適用環境法律及法規之情況。倘發現旗下任何發展項目或其任何部份違反適用環境法律或法規，目標集團或遭勒令中止全部或部分營運，並可能需要繳付罰款及其他罰金，或會對其業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。此外，中國政府可能改變現行法律及法規或施加額外或更嚴格之法律或法規，而遵守有關法律或法規可能導致目標集團產生龐大額外成本。

如中國政府徵用人防物業，則目標公司未必能以擬定用途使用有關物業，並可能因此流失收入

根據人民防空法，於和平時期，人防物業可由投資於建設人防物業之實體或人士使用及管理(包括租賃)，任何使用有關地區所得之收益歸屬於有關投資者。然而，有關地區於戰時可由中國政府無償使用。目標集團之人防區域用作車位。根據目標集團與其物業管理公司就濱江國際項目訂立之物業管理協議，物業管理公司有權獲得租賃車位所得之租金收入，作為部分管理費。因此，於往績期間，目標集團並無自使用人防物業產生收入。倘物業管理公司之條款有所變動，或物業管理公司有所變動，致使目標集團將自租賃車位產生收入，則

於目標集團之人防地區於戰時由中國政府徵用時，目標集團可能無法按擬定用途使用人防地區，而有關地區將不再為目標集團之收入來源。

經擴大集團預期於截至二零一六年十二月三十一日止年度將錄得淨虧損

假設收購事項於二零一六年七月完成，經擴大集團預期於截至二零一六年十二月三十一日止年度將就復牌錄得淨虧損不超過人民幣301百萬元，此乃根據本通函附錄五所載之基礎及假設編製。

引致虧損的主要項目為建議重組的視作[編纂]開支。假設建議重組於二零一六年七月完成，預期視作[編纂]開支將於經擴大集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的損益中扣除。就編製本通函附錄四所載之經擴大集團未經審核備考財務資料而言，已假設建議重組於二零一四年一月一日進行，視作[編纂]開支約為404.9百萬港元已於損益中扣除。有關視作[編纂]開支的詳情載於本通函附錄四附註12(a)內。

與中國整體有關之風險

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

中國經濟在多個方面有別於大多數發達國家之經濟，包括：

- 政治體制；
- 中國政府參與及控制之程度；
- 貪污程度；
- 增長率及發展水平；
- 資本投資及再投資之水平和控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

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

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

中國的法制仍在演進，故詮釋及執行中國法律上的不確定因素會對我們造成重大不利影響

目標集團之業務及營運均於中國經營，故主要受到中國法律及法規監管。中國法制是一個以成文法為基礎的民法法系，過去法院判決的先例價值有限，僅作參考用途。自二十世紀七十年代末以來，中國政府在發展有關監管經濟事宜，例如境外投資、公司組織和管理、業務、稅務及貿易的法律和法規上已取得顯著進展。由於該等法律和法規仍在演進，故不具約束力的法院個案數目有限，在詮釋及執行該等法律及法規時仍存在不明確因素。基於相同理由，我們根據該等法律和法規享有的法律保障或許有限。於中國進行的任何訴訟或規管執行訴訟均會遭延長，導致花費龐大費用，以及分散資源和管理層人員的注意力。

人民幣價值波動可能會對　閣下之投資產生重大不利影響

儘管目標集團之大多數收益及支出均以人民幣計值，人民幣兌港元之匯率波動仍可能對未來本集團淨資產及盈利的價值產生不利影響。尤其是向股份持有人派發的股息乃以港元計值。此外，人民幣兌港元升值或貶值將影響目標集團以港元計值之財務業績，惟不會引致其業務或經營業績之相關變動。

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

在中國，可用於降低人民幣兌其他貨幣間匯率波動風險之對沖工具有限。這些對沖工具之成本可能隨時間大幅波動，並可能超過貨幣波動風險減少帶來

之潛在利益。由於候任執行董事相信貨幣風險極低，迄今為止，目標集團尚未訂立任何對沖工具以降低其承擔之外匯風險。然而，倘出現重大外匯風險，目標集團之業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

中國政府管制外匯兑換可能對目標集團之財務狀況、經營業績及滿足外匯需求之能力產生重大不利影響

目前，人民幣仍不能自由兑換為任何外幣，外幣兑換和匯款受中國外匯法規監管。無法保證在特定匯率下，目標集團將擁有足夠外匯滿足外匯需求。按照當前中國外匯監管體系，目標集團進行之經常賬戶項下之外匯收購事項(包括股息派付)毋須獲國家外匯管理局事先批准，但目標集團需要提交此類收購事項之書面證明材料，並在獲發牌照經營外匯業務之中國境內指定外匯銀行進行此類收購事項。就資本賬交易(例如直接投資、貸款及證券投資等)兑換人民幣為外幣受到的管制更為嚴格，有關兑換須受多項限制。

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

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

根據於二零零八年一月一日生效之中國企業所得稅法(「**中國企業所得稅法**」)，若中國境外成立之企業之「實際管理機構」設於中國境內，則會視為「居民企業」，一般須就全球收入按統一稅率25%繳納企業所得稅(「**企業所得稅**」)。根據中國企業所得稅法之實施條例，「實際管理機構」指對某企業之業務、人員、賬款和財產有重大和全面管理控制權之機構。鑑於目前目標集團絕大部分管理層駐於中國，且日後可能留駐中國，即使目標集團之非中國成員公司之真實業務營運乃於中國境外，目標集團之非中國成員公司可能視作中國居民企業。如其後中國稅務當局判定本公司應分類為居民企業，其來自全球之收入將須繳納

企業所得稅。根據中國企業所得稅法就目標集團作為「居民企業」之全球收入徵收企業所得稅，可能對目標集團之財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

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

根據國務院頒佈之中國企業所得稅法及其實施條例，由中國「居民企業」向「非居民企業」(未在中國擁有設立機構或營業地點之企業，或擁有設立機構或營業地點惟有關收益與所設立機構或營業地點並無有效關連之企業)投資者派付來自中國境內之股息應計及中國所得稅適用稅率10%。同樣，該等企業轉讓股份產生之任何收益若被視為來自中國境內之收益，亦採用10%之中國所得稅稅率。倘經擴大集團被視為一家中國「居民企業」，經擴大集團就其新股份所派付之股息，或 閣下因轉讓新股份而實現之收益會否被視作中國境內之收益而須繳納中國所得稅尚不清楚。這將取決於中國稅務機關如何詮釋、應用或實行中國企業所得稅法及實施條例。預扣稅限定為10%之其中一個例子：根據中國與香港訂立並於二零零六年十二月八日生效之稅務公約，一家於香港註冊成立之公司倘持有於中國成立之公司25%或以上之權益，則須就自中國公司所收取股息繳納5%預扣稅，或倘其持有中國公司之權益不足25%，則繳納10%之預扣稅。倘根據中國企業所得稅法，經擴大集團向外國股東派付之股息須預扣中國所得稅，或倘 閣下須就轉讓新股份支付中國所得稅，則 閣下於新股份之投資價值可能受到重大不利影響。

與本通函有關之風險

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

本通函所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業之事實、預測及其他統計數字，來自多份一般認為可靠之政府刊物。然而，目標集團無法保證有關資料之質素或可靠程度。由於該等資料並非由目標集團或其任何各自之聯屬公司或顧問編製或經彼等獨立核實，因此，目標集團對該等事實、預測及統計數字之準確性不發表任何聲明，該等事實、預測及統計數字可能會與中國境內外編製之其他資料有所偏差。然而，目標集團已合理謹慎轉載及／或摘錄政府官方刊物，以供於本通函作出披露。由於收集方法可能有疏漏或不妥當，或所公佈之資料與市場慣例有差異，本通函所載該等事實、預測及統計數字可能不準確或不能與就其他經濟體系編製之事實、預測及統計數字相比較。再者，不能保

證該等事實、預測及其他統計數字按與其他司法管轄地區相同之基準陳述或編製或準確程度亦不相伯仲。因此， 閣下不應過分依賴本通函所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業之事實、預測及統計數字。

豁免嚴格遵守上市規則

本公司已尋求下列方面豁免嚴格遵守上市規則的相關規定。

上市規則第4.04(1)條

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月之會計師報告載於本通函附錄一內。

根據上市規則第4.04(1)條，本公司於本通函須載列會計師報告，當中涵蓋目標集團緊接本通函刊發前三個財政年度各年或聯交所可接受的較短期間的綜合業績。

根據聯交所刊發的指引函HKEx-GL25-11之規定，若[編纂]申請人在最近一個年結後兩個月內刊發其[編纂]文件，授出豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條之條件(其中包括)如下：

(a) [編纂]申請人須在最近一個財政年結後三個月內於聯交所上市；

(b) [編纂]文件須載有最近一個財政年度的溢利估計(須符合上市規則第11.17至11.19條的規定)，或倘[編纂]申請人不能於[編纂]文件載列溢利估計，則須說明理由；及

(c) [編纂]文件須載有董事聲明，特別表明就匯報期末至最近一個財政年度完結期間的營業業績而言，申請人的財務及營業狀況或前景均無重大不利變動。

本公司已就本通函載列截至二零一五年十二月三十一日止財政年度全年之會計師報告向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條，理由如下：

(a) 嚴格遵守上市規則第4.04(1)條會為本公司帶來繁重負擔，皆因預期本通函於二零一六年二月二十九日刊發，目標集團及其申報會計師並無充裕時間，按照[編纂]時間表完成截至二零一五年十二月三十一日止財政年度全年之經審核財務報表，以載於本通函內。申報會計師須處理的額外核數工作不但涉及更多成本及開支，並須因審核而須承受龐大工作量。要在財政年結後不足兩個月內完成目標集團截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之經審核業績屬不可能。倘若載入截至

二零一五年十二月三十一日止財政年度的全年業績，將會嚴重推遲本通函刊發日期及復牌建議。鑑於目標集團自二零一五年十月三十一日(即目標集團申報會計師的申報期中最後一日)起的財政狀況或前景並無出現重大不利影響，董事認為當中涉及的額外風險、工作量及開支或不合理。[編纂]時間表延期將令股東的利益及權益進一步受損；股份自二零零九年十一月二十七日起在聯交所暫停買賣後，相關股東的利益早已受到損害；

(b) 董事確認已對目標集團進行充足的盡職審查，並作適當查詢後，彼等並不知悉自二零一五年十月三十一日起，有任何事項會對本通函附錄一所載之會計師報告所示資料及本通函內有關目標集團其他財務資料帶來不良及重大影響。董事亦確認，目標集團自二零一五年十月三十一日至二零一五年十二月三十一日的財政及營業狀況或前景並無出現重大不利變動。董事認為，本通函所載截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月的財務資料，已載列股東及有意投資者對目標集團的業務、資產及負債及財務狀況作出知情評估所合理需要的所有資料，豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條有關規定不會損害公眾投資者的利益；

(c) 截至二零一五年十二月三十一日止年度之目標公司權益持有人應佔綜合溢利的估計已載入本通函「附錄三—目標集團之溢利估計」一節內。股東及公眾投資者將獲得有關目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的財政表現的指引；及

(d) 本公司將按上市規則第13.49(1)條及第13.46(1)條所定的時間規範內，分別刊發年度業績及年度報告。

就本公司在最近一個財政年度後三個月內須於聯交市上市，本公司亦已申請豁免嚴格遵守；此乃由於按照新[編纂]及復牌建議的架構及目前[編纂]時間表，本公司需要更多時間達成復牌建議的條件，因此在二零一六年三月三十一日前復牌及新股份在聯交所展開買賣並不可行。

聯交所已向本公司授出豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及本公司須於最近一個財政年度後三個月內於聯交所上市的條件，惟本通函須(i)於二零一六年二月二十九日前刊發；及(ii)載有目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的溢利估計(須符合上市規則第11.17至11.19條的規定)及董事聲明，證明自二零一五年十月三十一日起至最後實際可行日期止期間，目標集團的財務及營業狀況或前景均無重大不利變動。

本節載有關於中國經濟及目標集團經營行業的資料。以下章節的資料部分由本公司摘錄自委託戴德梁行編製的市場研究報告。請參閱下文「— 資料來源」一段。本公司相信，有關資料來源屬於下文資料及數據(包括確定未來期間的前瞻性資料)的適當來源，且本公司於摘錄及轉載有關資料時已審慎行事。本公司並無理由相信有關資料在任何重大方面失實或含誤導成分，或遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面失實或含誤導成分。本公司、目標集團、保薦人、彼等各自的聯屬公司或顧問或者參與新[編纂]的各方概未獨立核實該等資料，並概不會就其準確性作出聲明。有關資料及數據不應作為作出或不作出任何投資決定的依據。

資料來源

針對新[編纂]，本公司已委託戴德梁行編製一份用於本通函的市場研究報告，以向股東提供關於中國經濟、泉州及揚州住宅物業市場及目標集團經營行業的資料。戴德梁行就編製市場研究報告合共收取550,000港元的費用。

戴德梁行是一間全球性的房地產顧問，所提供的服務涵蓋投資代理、租賃代理、物業與設施管理、項目與建築諮詢、投資與資產管理、市場研究與預測以及估值。戴德梁行在52個國家設有208個辦事處。

就新[編纂]而言，戴德梁行亦擔任本公司的獨立物業估值師。戴德梁行編製有關目標集團物業權益的物業估值報告載於本通函附錄六。戴德梁行通過其獨立估值團隊及獨立市場調查團隊提供服務。市場研究報告乃主要由戴德梁行指定市場研究團隊基於中國政府、知名研究機構及戴德梁行的專屬資料庫的數據編製。在研究過程中，戴德梁行採訪了當地住宅物業行業的市場推廣代理人。

以下載列戴德梁行採用上述資料來源並視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；及
- 戴德梁行理解中國房地產指數系統的數據採集方法及所訂閱數據庫的數據來源。

於編製市場研究報告時，戴德梁行倚賴下列主要假設：

- 中國、揚州及泉州各自的宏觀經濟環境預期會穩定增長；
- 中國政治環境維持穩定；及
- 中國、揚州及泉州各自的房地產行業預期會穩定增長。

根據上述基準及假設之審閱及分析，董事、候任董事及保薦人概無發現有任何事宜顯示有關資料屬誤導。於最後實際可行日期，董事及候任董事確認，據彼等所深知及全悉及審慎處理後，市場資料自市場研究報告日期起概無不利變動，以致對本節的資料有保留、矛盾或影響。

中國經濟概覽

過去數年，中國經濟受全球經濟動盪影響。然而，在各項宏觀經濟政策的影響下，中國國內生產總值增長維持強勁，國內生產總值由二零零八年的約人民幣314,050億元增加至二零一四年的約人民幣636,140億元，複合年增長率約為12.5%。根據中國國家統計局之資料，自二零一零年以來，中國於名義國內生產總值方面成為全球第二大經濟體。

中國主要經濟指標

在中國政府宏觀經濟政策的影響下，固定資產投資保持穩健增長。社會就固定資產的整體投資總額由二零零八年的約人民幣172,830億元增加至二零一四年的約人民幣512,020億元，複合年增長率約為19.8%。城鎮居民人均可支配收入由二零零八年的約人民幣15,781元增至二零一四年的約人民幣29,381元，複合年增長率約為10.9%。增勢表明了城鎮居民的消費意願已有所增強，而其購買力亦已提高。

中國主要經濟指標

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八年至二零一四年複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	31,405	34,090	40,151	47,310	51,947	58,802	63,614	12.5%
實際國內生產總值增長(%)	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8	7.7	7.4	N/A
人均國內生產總值(人民幣元)	23,708	25,608	30,015	35,198	38,459	43,302	46,629	11.9%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	29,381	10.9%
固定資產投資(人民幣十億元)	17,283	22,460	25,168	31,149	37,470	44,629	51,202	19.8%

附註：N/A指不適用或無可得資料

資料來源：《中國統計年鑒2015》、戴德梁行

中國經濟前景及政府就經濟增長及城鎮化已制訂之政策

中國之經濟發展加快了城鎮化之速度。過去十年，中國城鎮化比例每年上升1%至1.5%，於二零一四年達致55%。上升1%代表湧入城市的人口增加約13,000,000人，此無疑將為中國城市帶來龐大的住房及消費需求。根據中國國務院發佈的《國家新型城鎮化規劃(2014–2020年)》，若干措施將於未來推行，以提高中國城鎮化程度與質量，致力於二零二零年前將城鎮化率提升至60%。下表載列中國於所示年份城鎮化之若干統計數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八年至二零一四年複合年增長率
人口(百萬人)	1,328	1,334	1,340	1,347	1,354	1,360	1,368	0.5%
城鎮人口(百萬人)	624	645	669	690	711	731	749	3.1%
城鎮化率(%)	47%	48%	50%	51%	53%	54%	55%	2.7%

資料來源：《中國統計年鑒2015》、戴德梁行

中國物業市場概覽

中國政府制定若干政策，擬穩定房價及控制中國之房地產貸款。此等政策主要有關(其中包括)控制投機買賣物業及因應經濟狀況及宏觀經濟調控所需，調整固定資產投資項目的最低資本比率。有關上述法規之詳情，請參閱本通函附錄七「主要中國法律及監管規定概要」。

此外，根據國務院總理李克強先生於二零一四年三月舉行的第十二屆全國人民代表大會第二次會議發表的「政府工作報告」，中國政府將因應當地情況而於各城市實施相應的住房調控，包括增加中小套型商品房和共有產權住房供應、遏制物業投機及投資，以及促進房地產業持續健康發展。

國務院總理李克強先生在二零一五年三月於第十二屆全國人民代表大會第三次會議提交《政府工作報告》，據此，中國政府將繼續集中推進城市化，以收窄城鄉地區的差距。政府將進一步加速舊式建築重建，以及增加津貼住房，以支持人民對自用及改良物業的需求。針對外來居民的城市戶籍制度改革將會實施。更多城市將獲選為城市化試點城市。政府亦將控制巨型城市的人口，以及透過改善縣級城市的社會設施增加其人口。

於二零一四年九月，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委會聯合發佈《進一步做好住房金融服務工作的通知》中放寬按揭融資，二次置業人士(已將第一套住房按揭悉數繳清)的首付款比例由60%降至30%。

此外，於二零一五年三月，中國人民銀行、中國銀行業監督管理委會及中國住房和城鄉建設部聯合發佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》。根據此通知，二次置業人士(第一套住房按揭尚未悉數償還)的首付款比例由60%降至40%。再者，首次置業人士向住房公積金申請貸款繳付的首付款比例由30%降至20%，二次置業人士向住房公積金申請貸款繳付的首付款比例則由70%降至30%。根據中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會及中國住房和城鄉建設部在二零一五年八月二十七日共同發表的《關於調整住房公積金個人住房貸款購房最低首付款比例的通知》，二次置業人士向住房公積金申請貸款繳付的首付款比例由30%進一步降至20%。措施由二零一五年九月一日起生效，藉此支持住房需求。預期放寬按揭融資及上調住房公積金貸款資助，將有助刺激二次置業人士對住宅物業的需求。

於二零一五年九月，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會聯合頒佈《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》。根據有關公佈，在並無購房限制的城市，首次置業人士的首付款由30%調低至25%。放寬首付款比例預期會刺激基本住房需求。

根據住房和城鄉建設部及多個政府機關於二零一五年八月十九日共同發表的《關於調整房地產市場外資進入和管理有關政策的通知》，當局放寬外資進入中國房地產市場的限制。外來房地產投資企業辦理境內貸款、境外貸款及外匯貸款前，必須悉數繳付註冊資本的規定亦告移除，此舉能減輕房地產投資的初期財務負擔。此外，外藉人士在中國工作／讀書逾一年才可自置物業的規定亦已移除。預期對住房需求將起刺激作用。

另一方面，由國家稅務總局於二零一五年三月發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，二手住宅交易所申請的稅務豁免／寬減由五年降至兩年。有關的公佈更能刺激中國二手住宅物業市場的信心。

此外，中國人民銀行的官方借貸及儲蓄比率於二零一一年七月達到高位，其後於二零一二年下調兩次，在二零一四下調一次，並在二零一五年再下調五次(最近一次為二零一五年十月)。基於此貨幣政策變動，購買物業的融資成本減低。預期物業市場流動性將會改善，並刺激物業市場需求，讓市場繼續穩定增長。

在國內投資、消費及中國經濟增長的影響下，中國物業市場一直高速增長。儘管自二零一零年起，房地產投資增長略見放緩，房地產開發項目的投資總額由二零零八年的約人民幣31,200億元上升至二零一四年的約人民幣95,040億元，複合年增長率約為20.4%。

根據《中國統計年鑒2015》的數據，住宅物業供應(反映於已竣工住宅物業之總建築面積)由二零零八年的約15.94億平方米增加至二零一四年的約19.25億平方米。鑑於房地產投資增速放緩，二零一一年至二零一四年的已竣工住宅物業之總建築面積增長維持平穩。

隨著經濟從二零零八年的金融危機中復甦，二零零八年至二零零九年間的住宅物業需求亦見反彈。於二零零九年至二零一二年間，需求有所微升。二零一二年，中國人民銀行兩次下調官方借貸及儲蓄比率刺激住宅物業需求，導致二零一三年已售住宅物業之總建築面積上升。然而，二零一四年的需求輕微下降，主要受借貸及儲蓄利率下降後所帶來的影響減少所致。住宅物業平均售價亦呈類似走勢，於二零零八年至二零零九年間急升，其後增長放緩。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八至二零一四年複合年增長率
房地產投資								
房地產投資(人民幣十億元)	3,120	3,624	4,826	6,180	7,180	8,601	9,504	20.4%
住宅物業供應								
已竣工住宅物業總建築面積(百萬平方米)	1,594	1,842	1,746	1,975	1,951	1,933	1,925	3.2%
住宅物業需求								
已售住宅物業總建築面積(百萬平方米)	593	862	934	965	985	1,157	1,052	10.0%
在建住宅物業總建築面積(百萬平方米)	3,644	4,315	4,808	5,749	6,150	6,732	6,890	11.2%
住宅物業價格水平								
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)	3,576	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	5,933	8.8%

資料來源：《中國統計年鑒2015》、戴德梁行

原料之過往價格走勢

目標集團之物業發展項目所用之主要建築材料一般計有(其中包括)水泥及鋼鐵，其受市場波動及不穩因素影響。中國工業製造商於二零零七年至二零一四年之採購價格指數載列如下：

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
工業製造商採購價格指數(建材)*(附註)*(基準年份二零零七年=100)	100	109.5	110.7	114.9	124.6	124.2	122.6	122.3

資料來源：中國國家統計局、戴德梁行

附註：有關指數反映建築／發展企業從物料交易市場採購生產材料(例如原料)或就多種建築原料向其他建築原料生產企業支付之價格水平變動。整體行業對建材的了解包括水泥、鋼鐵、瀝青、混凝土、玻璃、鋼材、金屬支架、木材支架、油漆、硬質聚氯乙烯管等。

泉州

城市概覽

泉州，地處中國福建省東南部之三線城市，總面積為11,015平方千米。泉州是福建省三大中心城市之一，是福建省和海峽西岸經濟區重要的經濟、文化、商業中心。泉州北承省會福州，南接廈門經濟特區，東望台灣寶島，西毗漳州、龍岩、三明。經濟總量連續15年居福建省首位。

此外，泉州亦將加強建造高速公路。於二零一五年，泉州城鎮由國家二級或以上的道路及高速公路連接，由任何縣級行政中心只需15分鐘路程就可到達高速公路。大部分城鎮需要半小時，而偏遠城鎮則需要一小時，這將縮短泉州內各個縣之間的旅程及時間，令惠安及周遭其他縣的二手住房市場更為活躍。

泉州經濟發展概況

根據《泉州市國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要》內容顯示，在「十二五」期間總體目標是將泉州變為海峽西岸經濟區現代化工貿港口城市，預期到二零一五年，泉州地區生產總值將增至約人民幣6,500億元，年均增長11%以上，地區生產總值持續保持全省首位。

泉州國內生產總值逐年遞增，平均保持在兩位數增長，增長勢頭良好，二零一四年全市實現地區生產總值約人民幣5,730億元，比上年增長約10%；人均生產總值達到約人民幣69,487元，比去年增加約11%；人均可支配收入從二零零八年約人民幣20,420元增長到二零一四年人民幣34,820元；固定資產投資從二零零八年到二零一四年增長近242%達到約人民幣2,940億元；民營企業的發展帶動了泉州地區的生產總值，也加速了其城鎮化進程，城鎮化率由二零零八年的約50%增加到二零一四年的約63%，經濟指標如下所示：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八至二零一四年複合年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	280	307	357	420	470	522	573	12.7%
地區人均生產總值(人民幣元)	35,209	38,249	43,959	51,413	57,002	62,679	69,487	12.0%
城鎮人均可支配收入(人民幣元)	20,420	22,913	25,155	28,703	32,283	35,430	34,820	9.3%
地區人口(百萬人)	6.78	6.81	6.85	6.90	6.93	7.03	7.16	0.9%
城鎮化率(%)	50	52	58	59	60	62	63	N/A
固定資產投資(人民幣十億元)	86	98	125	158	202	250	294	22.7%

附註： N/A指不適用或無可得資料

資料來源： 泉州市統計年鑒、戴德梁行

泉州物業市場

根據福建省住房和城鄉建設廳於二零一四年八月八日發佈的《福建省住房和城鄉建設廳關於促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》(亦稱「閩八條」)，鼓勵商業銀行致力滿足個人住房貸款額，非本地物業買家可於本地商業銀行申請按揭貸款。該項新政策有效刺激泉州市的住宅物業需求。此外，放寬購買住宅物業的限制亦於福建省推行。此舉整體上有利於福建省的住宅物業需求及成交量。

根據泉州市人民政府於二零一四年十月三十一日發表的《關於促進房地產市場平穩健康發展的實施意見》，對非當地個人及機構物業買家購買物業施加的限制已解除。在泉州市購置物業時再毋須提供納稅或社會保障繳納證明。此外，對已清還購置首個物業貸款的泉州市住戶，如彼等擬為了改善居住環境購

買第二個物業，則購買第二個物業時可享有較低的最低首付款比例(30%)。此等政策可提高物業買家的信心，進而帶動泉州市內的物業需求。

根據泉州市人民政府於二零一五年三月三十一日發表的《關於穩定住房消費支持剛性住房需求的實施意見》，當局已推行多措施，刺激剛性住房需求。有關措施包括調高住房公積金向首次置業人士的貸款補貼。首次置業人士的首付款比例由30%下降至20%。有關政策可加強物業買家信心，並促進泉州物業市場的增長。

泉州物業市場之投資於二零零八年至二零一四年期間急升近五倍，由二零零八年的約人民幣135億元增至二零一四年約人民幣776億元，複合年增長率約為33.8%。就泉州住宅物業供應而言，雖然整體走勢向上，但過往年度波動不定，尤以二零零九年及二零一二年為甚。二零零九年的供應下跌乃二零零八年金融危機之後果，二零一二年之跌幅則由於政府推出限制性政策以遏抑住房價格上漲。二零一二年，在建住宅物業之總建築面積增幅亦因而減少。由於二零一二年下調官方借貸及儲蓄比率，二零一三年的住宅物業需求(反映於已售住宅物業之總建築面積)顯著增加約70%。二零一四年，需求下降約15%，主要受借貸及儲蓄利率下降後所帶來的影響減少所致。

於二零零八年至二零一四年期間，住宅物業需求之複合年增長率約為20.3%，而同期住宅物業供應之複合年增長率則約為16.6%。由於住宅物業需求增長較高，泉州住宅物業之平均售價由二零零八年的每平方米約人民幣3,838元增加至二零一四年的每平方米約人民幣6,369元，整體增幅約達65.9%。由於宏觀政策抑制住宅物業價格上升，因此二零一二年的平均售價下跌。二零一三

年的平均售價有所反彈，儘管二零一四年微跌，但二零一二年至二零一四年的平均售價仍錄得增長約3.4%。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八至二零一四年複合年增長率
房地產投資								
房地產投資(人民幣十億元)	13.5	14.7	20.3	27.4	39.6	58.5	77.6	33.8%
住宅物業供應								
已竣工住宅物業總建築面積(百萬平方米)	1.91	1.49	3.30	4.53	3.55	4.63	4.81	16.6%
住宅物業需求								
已售住宅物業總建築面積(百萬平方米)	2.19	3.37	3.96	4.04	4.61	7.84	6.63	20.3%
在建住宅物業總建築面積(百萬平方米)	N/A	N/A	19.0	25.0	26.0	33.7	38.1	19.0%(附註)
住宅物業價格水平								
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)	3,838	4,554	4,919	6,603	6,162	6,598	6,369	8.8%

附註：N/A指不適用或無可得資料；在建住宅物業的建築面積的複合年增長率乃根據二零一零年至二零一四年之數據得出

資料來源：泉州市統計年鑒、泉州市房地產市場運行基本概況、中國房地產指數系統、戴德梁行

泉州發展潛力

近幾年，泉州及周邊地區(包括石獅、晉江、惠安)的快速發展，泉州環灣及向灣已初顯規模。二零一三年泉州新增商品房供應主要集中於江南、橋南、東海及城東板塊，晉江、惠安等地新增商品房供應除市區外多數集中於與泉州市區交界處，泉州環灣及向灣城市發展格局越發明晰。二零一四年為泉州環灣規劃建設年，初步計劃安排項目440個，高鐵惠安站、泉州灣跨海大橋等主要基建設施即將建成，將為泉州環灣的建設發展新動力。

根據惠安縣「十二五」規劃的要求，在二零一五年縣城的建成面積要達到28平方千米，城鎮化率達到61%。中等城市的建設目標以及城鎮化率的提高勢必帶動物業市場的發展，尤其是對於住宅市場的需求。

作為《中長期鐵路網規劃》的重點建設項目，惠安西站是福廈鐵路的一環。惠安西站的建設開通，可以為惠安及周邊地區提供集疏運服務，方便惠安地區與其他地區的聯繫，促進惠安經濟社會發展、加快惠安新城區建設，對區域的房地產市場起到了促進的作用。

泉州土地價格

泉州住宅土地市場從二零零八年到二零一四年呈現顯著波動，二零零八年僅一宗土地成交，二零零九年到二零一一年成交量大幅增長，二零一一年全國住宅土地大量供應，同年泉州住宅用地供應成交量達到113宗，且成交平均樓面地價並沒有很大波動。受到二零一一年全國調控物業市場政策頻出的後續影響，二零一二年土地成交宗數明顯下降，而二零一三年及二零一四年則保持在過往年度的相近水平上。在樓面地價方面，除了二零零九年及二零一四年的平均樓面地價由於土地供應於重要域區高度集中達到了每平方米約人民幣1,414元及每平方米約人民幣1,840元的較高價位，其餘年份平均樓面地價基本維持穩定，說明泉州的土地市場雖然在成交量上波動較大，但是在價格方面相對維持穩定。二零零八年至二零一四年住宅土地市場成交情況如下表所示：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
土地成交宗數(宗)	1	16	91	113	62	57	56
土地出讓金(人民幣百萬元)	147	2,548	9,836	15,283	8,455	7,693	11,666
建築用地面積(平方米)	32,725	661,749	2,727,745	4,559,484	2,705,674	2,385,427	2,752,949
立項建築面積(平方米)	128,872	1,801,528	9,343,346	14,579,072	7,939,119	6,842,191	6,316,459
平均樓面地價(每平方米人民幣元)	1,140	1,414	1,052	1,048	1,052	1,124	1,840
平均溢價率(%)	37.4	58.4	14.9	9.6	2.5	9.0	5.2

資料來源： 中國房地產指數系統

泉州整體住宅市場之競爭格局

隨著泉州城市競爭力逐年上升，吸引越來越多知名的房企紛紛入駐泉州。泉州本土房企也維持著較強的發展勢頭。

下表為根據泉州物業發展商於二零一四年各自之銷售額列示之前五名排名。

排名	物業發展商名稱	項目數量	銷售套數	銷售面積 *(平方米)*	銷售額 *(人民幣元)*	佔泉州市場銷售總額百分比 *(%)*
1	公司A	5	1,146	126,487	1,437,029,300	3.4
2	公司B	1	904	105,697	1,140,419,500	2.7
3	公司C	1	161	54,287	1,061,015,300	2.4
4	公司D	1	524	50,762	496,636,200	1.2
5	公司E	1	155	37,676	488,278,100	1.2

資料來源： 中國房地產指數系統

根據中國房地產指數系統有關泉州的銷售額前50名排名，該50名發展商中名列前五名的發展商佔銷售額之55%。此外，前50名發展商中超過一半屬本地發展商。泉州物業市場提供有利本地發展商發展並與國外發展商競爭的環境。此外，與泉州市內所有發展商的銷售總額相比，前50名物業發展商的銷售額合共僅佔泉州市內銷售總額之20%。這顯示泉州物業市場分散，並無單一發展商或多名發展商主導市場。

下表載列根據泉州物業發展商於二零一四年的銷售面積劃分的前十名排名，資料摘錄自中國房地產指數系統所載泉州前50名物業發展商排名。

排名	物業發展商名稱	項目數量	銷售套數	銷售面積 *(平方米)*	銷售額 *(人民幣元)*
1	公司A	5	1,146	126,487	1,437,029,300
2	公司B	1	904	105,697	1,140,419,500
3	公司C	1	161	54,287	1,016,015,300
4	公司D	1	524	50,762	496,636,200
5	公司F	1	406	48,236	367,071,700
6	公司G	2	381	43,490	428,242,900
7	公司H	1	381	42,076	350,545,000
8	公司E	1	155	37,676	488,278,100
9	公司I	1	310	33,861	289,933,000
10	公司J	1	287	26,369	229,243,800

資料來源： 中國房地產指數系統

根據上述中國房地產指數系統之摘錄資料，候任董事相信，濱江國際項目於二零一四年的銷售面積(55,830.95平方米)應足以讓目標集團於排名表中名列第2至第3位。

當地發展商於較早階段進入泉州市場。該等發展商已於物業市場取得相對較高的市場份額，故能收購位置更佳的地段。此外，其品牌名稱知名度更高。其開發項目的優秀方面(如住宅質量更優、環境更佳等)已贏得認可。

放眼泉州整體市況，價格水平仍是最具影響力的因素，特別是對住宅物業有剛性需求的個體尤甚。除了價格水平外，在購買物業時，買家亦愈加看重住宅物業的質量及住宅環境。

入市門檻

泉州物業市場的入市門檻包括三個方面：收購地段限制、品牌聲譽，及資訊不對等。首先，已入市的發展商已購得位置相對較佳的地段，而餘下地段的位置則吸引力較低。因為最佳地段已被佔用，新的發展商更難以在物業市場競爭。其次，現有發展商的產品及聲譽已在市場上獲得一定程度認可。人們傾向於選擇其所熟知的發展商所開發的住宅項目。而新入市的發展商則須堅持一段時間，以待市場熟悉其品牌名稱。第三，每個地區都有其獨特風俗及傳統。在泉州不同地區及其周邊縣城，住宅物業的焦點各有不同。新入市的發展商需要較長時間以收集相關資訊，以適應不同的市場。

揚州

城市概覽

揚州為江蘇省中部之三線城市，位於長江北岸。揚州總面積為6,634平方千米，城市面積約為2,000平方千米。揚州為南京都會城市之一，亦為長江三角洲城市之一。揚州鄰接台州及鎮江，毗鄰上海。揚州環境舒適，景色宜人。隨著生活水平持續改善，人均可支配收入於二零一四年達人民幣33,605元。

揚州經濟發展概覽

於二零零八年至二零一四年期間，揚州市經濟向好。地區生產總值不斷上升，而年增長率維持雙位數字。於二零一四年，揚州市地區生產總值約達人民幣3,700億元，而二零零八年則約為人民幣1,570億元，複合年增長率約為15.4%。經濟指標列載如下：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八年至二零一四年複合年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	157	186	221	263	293	325	370	15.4%
地區人均生產總值(人民幣元)	35,233	41,406	48,955	58,950	65,692	72,774	82,654	15.3%
城鎮人均可支配收入(人民幣元)	17,398	19,416	21,766	24,780	28,001	30,690	33,605	11.6%
地區人口(百萬人)	4.60	4.59	4.59	4.60	4.58	4.60	4.61	0.0%
固定資產投資(人民幣十億元)	95	106	133	148	178	203	242	16.9%

資料來源： 揚州市國家經濟及社會發展統計公報、戴德梁行

根據《揚州市國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要》，於第十二個五年規劃期間，揚州市生活水平將處於增長期。當局預期於二零一五年底前，揚州之地區生產總值預期約達人民幣4,500億元，平均年增長為12%；地區人均生產總值將達約人民幣100,000元；及總固定資產投資將超過人民幣3,000億元，平均年增長為20%。

揚州物業市場

揚州作為長江三角洲地區的重要樞紐城市，其房地產發展迎來新機遇。由於經濟高速發展，故人均可支配收入持續上升。住宅的需求以及投資意欲逐步提高，形成對住宅的強大需求。此外，隨著地區經濟發展，基礎建設亦得到持續改善。交通項目(包括高鐵、城際鐵路、輕軌及地區高速網路)已先後啟動。尤其是揚州地鐵1號及2號線的建設計劃，已於二零一四年六月完成。預期揚州地鐵1號線及2號線的建設將於二零一六年第二季度開始。同時，高鐵(連同台州及南通等其他城市的高鐵)將於二零一六年投入服務。該地區的城際時間及空間距離將因此大大縮小，此舉將對該等城市的功能一體化及資源共享產生催化效應。

自二零一一年起，江蘇省政府公佈《省政府辦公廳貫徹國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，並要求江蘇省內城市在當地市場過熱時執行銷售限制。南京實行了銷售限制，而揚州未實行。然而，其後整體住宅投資氣氛有所冷卻。根據南京當地政府於二零一四年九月二十日發出之《關於保持我市房地產市場健康發展的通知》，於南京購買住宅物業之限制已獲全部解除。放寬限制的影響尚待研究，惟其將有利於江蘇省整體住宅物業市場氣氛(包括需求及成交量)。

根據揚州市住房公積金管理中心於二零一五年四月二十二日頒佈的《關於調整我市住房公積金貸款首付比例的通知》，首次置業人士的最低首付款由30%下降至20%。有關政策可促進首次置業人士對揚州住宅物業的需求。

揚州之房地產投資由二零零八年的約人民幣138億元，上升至二零一四年的約人民幣360億元，複合年增長率約為17.3%。在建住宅物業的總建築面積於二零一二年至二零一三年間顯著增加約22.9%。住宅物業供應(如已竣工住宅物業建築面積反映)於二零零八年至二零一四年間之複合年增長率約為2.3%。

頒佈《省政府辦公廳貫徹國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》以緩減住宅物業市場增長後，揚州之住宅物業需求(如已售住宅物業總建築面積所表示)於二零一一年有所下滑。隨著該政策的影響減退，於二零一二年及二零一三年，需求回復上升趨勢，分別增加約5.7%及19.9%。由於二零一三年當局宣佈監管政策持續壓抑房價，令需求於二零一四年大部份時間受到影響。儘管中國人民銀行及中國銀行業監督管理委會其後於二零一四年九月宣佈放寬按揭融資，惟二零一四年揚州市的整體需求表現仍較去年下跌約11.5%。

揚州之住宅物業需求於二零零八年至二零一四年間之複合年增長率約為12.1%，增長速度高於同期之住宅物業供應。因此，揚州住宅物業之平均售價由二零零八年的每平方米約人民幣3,447元，增至二零一四年的每平方米約人民幣6,472元，相當於期內整體增幅約87.8%。由二零一二年至二零一四年，由於二零一一年遏抑住宅價格增長的宏觀政策成效顯著，平均售價僅錄得輕微增長。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零八至二零一四年複合年增長率
房地產投資								
房地產投資(人民幣十億元)	13.8	13.0	16.5	19.9	23.6	31.6	36.0	17.3%
住宅物業供應								
已竣工住宅物業總建築面積(百萬平方米)	4.20	4.34	3.72	3.67	4.40	4.75	4.81	2.3%
住宅物業需求								
已售住宅物業總建築面積(百萬平方米)	2.88	4.67	5.82	5.08	5.37	6.44	5.70	12.1%
在建住宅物業總建築面積(百萬平方米)	10.0	10.6	11.3	13.1	14.0	17.2	19.9	12.2%
住宅物業價格水平								
住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)	3,447	4,254	4,682	6,007	6,025	6,190	6,472	11.1%

資料來源： 揚州市國家經濟及社會發展統計公報、中國房地產指數系統、戴德梁行

揚州發展潛力

根據揚州市規劃局頒佈的《揚州市城市總體規劃(2010–2020年)》，揚州市未來規劃將遵循「東聯西優南拓」策略，詳情如下：

— 東聯：強化交通對接和提升綜合服務功能，推動揚州、江都城市空間與功能整合。

— 西優：優化土地使用功能，完善公共服務及配套設施，促進居住與就業相對均衡。

— 南拓：優化完善產業功能，提高土地開發強度，強化產城互動發展。

日後，南部地區(天璽灣項目所在地)將就下列各項進行發展：優化產業功能、增加土地開發強度，以及強化產城互動發展。

根據該計劃，基建及土地資源優勢將獲全面發揮，並加緊建設南區之工業發展區及邗江經濟開發區南園。城內南區之工業分類將獲改良，以建立高新科技行業集中區域，同時擔當重要物流基地。此外，現正建築住宅配套設施，例如高級會所、暖水泳池、停車場及科技設施等。長江流域之生產及生活質素將得以提升。城鎮土地用途規劃將予改善，以發展產城互動。

揚州市南部(天璽灣項目所在地)將依賴高新技術行業及物流業，並推動輸入工業人口及相關輔助建設，將成為揚州房地產迅猛發展的新地區。有賴地方政府制定支援發展計劃，該區為未來發展熱點。隨著多個熱銷樓盤的推出，大大有利改善整體環境和配套設施，逐步提升關注度，區域發展前景也獲得大眾廣泛認可。

購房需求龐大，發展前景可觀：項目所在食品科技園提供大量就業機會，隨著交通配套設施的完善，揚州五個板塊之一的城南板塊與市區聯繫愈加緊密，外來技術人員剛需家庭在城南安家機會增大。

揚州地價

於二零零八年至二零一四年期間，揚州之土地供應維持穩定增長，然而，交易價格總額之趨勢有所波動。

根據中國房地產指數系統有關揚州於二零零八年至二零一四年之土地交易市場的資料，平均樓面地價由二零零八年的每平方米約人民幣733元，增至二零一三年的每平方米約人民幣2,078元，此乃由於物業市場之整體發展及發展商收購土地的需求強勁所致。受宏觀經濟政策影響，住宅物業之銷售額被視為低於土地之購入價。因此，住宅物業之盈利能力有限，導致投資物業市場出現不確定因素。於二零一四年，由於土地供應比較集中於城市近郊地區，導致平

均樓面地價下跌。由於短期市場出現不確定因素，預期日後住宅用地供應的價格將不會大幅波動。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
土地成交宗數(宗)	36	63	54	49	64	59	46
土地出讓金(人民幣百萬元)	2,960	6,946	11,577	10,692	9,982	12,706	7,600
建設用地面積(平方米)	2,034,086	2,850,471	3,849,688	2,619,328	2,887,252	2,964,672	2,957,286
立項建築面積(平方米)	4,315,144	5,302,478	5,821,166	5,090,552	5,443,355	6,088,314	6,502,116
平均樓面地價(每平方米人民幣元)	733	1,310	1,988	2,100	1,795	2,078	1,168
平均溢價率(%)	14.2	32.7	34.4	37.0	7.7	17.4	3.5

資料來源： 中國房地產指數系統

揚州整體住宅市場競爭格局

近年來，隨著揚州市的快速發展以及城市中心向外轉移，全市的住宅市場也發展迅速。二零一一年，國家對全國主要城市住宅類房地產的宏觀調控政策頻出，發展商及購房者重現觀望狀態。近期，全國逐步放開限購，房地產住宅市場總體依舊運行平穩。

目前，揚州市住宅市場主要劃分為五個板塊，分別為城北板塊、城東板塊、老城區板塊、城南板塊及城西板塊。多名揚州本土發展商已深耕於揚州。

下表為根據物業發展商於二零一四年各自之銷售額列示之前五名排名。

排名	物業發展商名稱	項目數量	銷售套數	銷售面積 *(平方米)*	銷售金額 *(人民幣元)*	佔揚州市場銷售總額百分比 *(%)*
1	公司K	3	753	80,457	748,230,900	1.3
2	公司L	2	798	81,242	620,366,900	0.9
3	公司M	1	515	58,286	522,646,000	0.8
4	公司N	1	668	66,107	483,075,100	0.7
5	公司O	1	414	43,625	457,254,800	0.5

資料來源： 中國房地產指數系統、戴德梁行

根據中國房地產指數系統有關揚州的銷售額排名50強，名列前五名的發展商佔50個發展商銷售額之34%，名列50強的發展商中超過一半屬本地發展商。揚州物業市場提供有利本地發展商發展並與國外發展商競爭的環境。此外，與揚州市內所有發展商的銷售總額相比，名列50強的物業發展商的銷售額合共佔揚州市內銷售總額約23%，顯示揚州物業市場分散，並無單一發展商或多名發展商主導市場。

目標集團於揚州之物業發展項目天璽灣項目之市場定位為高級住宅物業，附設一系列一流的會所設施，毗鄰200,000平方米之食品科技園大型綜合體，包括大型商業單位、五星級酒店及甲級寫字樓。項目總投資額達人民幣11.78億元，科技園劃分為五大中心：科技研發中心、檢驗檢測中心、展銷展示中心、會議培訓中心及投資服務中心。根據科技園官方網站提供的資料，預計科技園於二零一六年全面落成。食品科技園被視為天璽灣項目之優良配套設施，其日後可滿足天璽灣項目居民各種居住及餐飲需求，因而使天璽灣項目價格上升。此外，園內辦公室職員可選擇於天璽灣項目單位居住，因而進一步加大該項目之住屋需求。

入市門檻

揚州房地產市場的入市門檻包括兩個主要方面：品牌聲譽及土地資源。首先，國內及揚州當地知名發展商已確立其品牌聲譽，對物業買家的選擇具有積極效應，而令新發展商更難以進入市場。與此同時，買家一般會就發展商所發展的房地產項目的價格、品質及位置來評估發展商。以土地資源而言，在揚州經營一段時日的發展商，會較新近加入的發展商獲得更多資訊及明瞭揚州土地市場狀況。故此，與新發展商相比，彼等在土地收購上將會佔優。

前景

中國

由二零零八年至二零一四年，中國國內生產總值錄得增長。預期增長趨勢仍然向上，在物業市場的基本需求會因日後經濟增長而受惠。

誠如上文「中國物業市場概覽」一段所述，由於國家於二零一四年九月推出政策，調低二次置業人士的首期付款，其後於二零一五年三月又調低首次及二次置業人士的首期付款，並於二零一五年九月再次調低首次置業人士的首期付

款，因而刺激樓市的基本及投資需求。物業市場在二零一五年上半年經歷反彈。根據中國國家統計局的數據，在二零一五年上半年，住宅物業的需求以已出售住宅物業的建築面積計為約443,893,800平方米，較二零一四年上半年按年升約4.5%。

泉州及揚州

由二零零八年至二零一四年，泉州及揚州兩地區內國內生產總值增長平穩，與中國整體的經濟增長相符合。預期區內的國內生產總值持續向上，有助支持泉州及揚州住宅物業的剛性需求。

在泉州，由於國家於二零一四年九月推出政策，調低二次置業人士的首期付款，其後於二零一五年三月又調低首次及二次置業人士的首期付款，並於二零一五年九月再次調低首次置業人士的首期付款，連同當局於二零一五年三月三十一日頒佈《關於穩定住房消費支持剛性住房需求的實施意見》，宣佈調高首次置業人士的住房公積金貸款資助，料有助支持住宅物業的剛性需求。

雖然全國實際國內生產總值增速於二零一五年第三季放緩至低於7%，中國國家統計局的資料顯示，中國政府及泉州地方當局已推出上述支援政策，刺激樓市氣氛。根據中國房地產指數系統，於二零一五年，泉州住宅的平均價格水平較二零一四年輕微下調約5.7%。然而，泉州住宅於二零一五年第一季的價格水平，較二零一四年第四季上升；受上述多項政府推出的政策所影響，二零一五年第二季的價格水平再度上揚。及至二零一五年第三季，受到中國經濟增長放緩，價格水平稍為向下調整。住宅平均價格水平於二零一五年第四季重拾動力並反彈。目前泉州平均住宅價格在二零一二年的價格水平相若位置穩定下來。鑑於上述及當前的數據，戴德梁行認為物業市場的信心已經穩固，返回二零一二年時的平均價格水平，且價格水平在不久將來將不會出現重大變動。

至於揚州，由於當局在二零一四年九月頒佈國家政策，調低二次置業人士的首期付款，其後於二零一五年三月又調低首次及二次置業人士的首期付款，並於二零一五年九月再次調低首次置業人士的首期付款，連同揚州市住房公積金管理中心於二零一五年四月頒佈《關於調整我市住房公積金貸款首付比例的通知》，宣佈調高首次置業人士的住房公積金貸款資助，料有助支持揚州住宅物業的剛性需求。

雖然全國實際國內生產總值增速於二零一五年第三季放緩至低於7%，中國國家統計局的資料顯示中國政府及揚州地方當局已推出上述支援政策，刺激樓市氣氛。根據中國房地產指數系統，二零一五年上半年揚州已售住宅物業建築面積達約2,963,600平方米，較二零一四年上半年增長約15%。揚州住宅平均價格水平在二零一五年第一季出現輕微的價格調整。到二零一五年第二季則反彈，二零一五年第三季及二零一五年第四季更上升。二零一五年的平均價格水平較二零一四年輕微下跌約1.9%。鑑於上述及當前的數據，戴德梁行認為揚州的樓市氣氛將稍為穩固下來，而平均住宅價格水平在不久將來將不會有大幅調整。

近期於二零一五年十月公佈，在官方借貸及儲蓄利率再作下調、降低二次置業人士向住房公積金申請貸款的首付款比例，連同當局於二零一五年八月宣佈放寬外資的限制，戴德梁行認為泉州及揚州的住宅物業的需求及平均價格水平相對穩定。

業務發展

目標集團之歷史可追溯至二零零五年一月，當時佘先生及蔡先生各自出資分別收購目標公司已發行股本之45%及55%，代價為4,500,000港元及5,500,000港元。佘先生及蔡先生對於中國物業發展擁有豐富的知識及經驗。為了發展濱江國際項目，二人成為業務夥伴，並收購目標公司。目標公司持有福建省惠安縣中總商住區建設有限公司(「**福建惠安建設公司**」)全部股權，該公司為於中國成立之有限公司。

於二零零六年二月，福建惠安建設公司與福建惠安縣良波實業有限公司(「**惠安良波公司**」，於中國成立之有限公司)合併，組成惠安中總(「**合併**」)。於合併前，福建惠安建設公司由目標公司全資擁有，而惠安良波公司則分別由蔡建六先生及洪聯積先生擁有55%及45%。蔡建六先生為蔡先生之胞弟，而洪聯積先生為獨立第三方。合併及成立惠安中總已獲泉州市對外貿易經濟合作局正式批准。

福建惠安建設公司從事物業建設、銷售及租賃業務，並持有四幅位於福建省泉州市惠安縣之土地(總地盤面積為63,217.4平方米)之土地使用權。惠安良波公司從事機械設備、金屬產品及家居建材之批發及零售業務，並持有兩幅位於福建省泉州市惠安縣之土地(總地盤面積為16,878平方米)之土地使用權，該兩幅土地毗鄰福建惠安建設公司擁有之土地。

基於合併，惠安中總於二零零六年二月二十二日成立，其全部股權分別由目標公司、蔡建六先生及洪聯積先生擁有98.387%、0.887%及0.726%。惠安良波公司及福建惠安建設公司已分別於二零零六年二月十五日及二零零六年二月二十日正式終止註冊。惠安中總透過合併收購福建惠安建設公司及惠安良波公司所持之土地使用權，以發展濱江國際項目。惠安中總主要於福建省泉州市惠安縣從事物業及配套設施的發展及銷售。

於二零零七年二月，惠安中總就發展濱江國際項目與惠安縣國土資源局訂立土地收購協議，以購買一幅地盤面積為1,273平方米的土地。

為發展天璽灣項目，揚州德輝於二零一二年八月成立。其後，為發展天璽灣項目，恒德與揚州市國土資源局訂立土地收購協議，以收購兩幅總地盤面積

為81,749.27平方米的土地。根據土地收購協議，已協定於揚州德輝成立後，有關天璽灣項目之土地使用權證能夠以揚州德輝之名義註冊。

惠安中總及揚州德輝之成立目的分別為於泉州及揚州開發物業。惠安中總為濱江國際項目(位於泉州)之住宅物業發展商，該項目於二零零六年四月開始施工。濱江國際項目之工程於二零一四年一月竣工。揚州德輝為天璽灣項目(位於揚州)之住宅物業發展商，該項目於二零一三年十月開始施工。

以下為目標集團物業發展項目的主要發展里程概要：

年份	事件
二零零五年一月	佘先生及蔡先生收購目標公司股份，以收購福建惠安建設公司持有之土地
二零零六年二月	透過合併收購土地以發展濱江國際項目
二零零六年四月(1)	濱江國際項目第一期開始施工
二零零六年五月(1)	濱江國際項目第二期開始施工
二零零六年八月(1)	濱江國際項目第三期開始施工
二零零六年十月(3)	濱江國際項目第一期開始預售
二零零七年二月	惠安中總就濱江國際項目與惠安縣國土資源局訂立土地收購協議
二零零七年十二月(3)	濱江國際項目第二期及第三期開始預售
二零零八年五月(2)	濱江國際項目第一期竣工
二零零九年五月(2)	濱江國際項目第二期竣工
二零一零年八月(2)	濱江國際項目第三期竣工

年份	事件
二零一零年十月(1)	濱江國際項目第四期第一階段開始施工
二零一一年六月(3)	濱江國際項目第四期第一階段開始預售
二零一二年二月(1)	濱江國際項目第四期第二階段開始施工
二零一二年八月	恒德就天璽灣項目與揚州市國土資源局訂立土地收購協議
二零一二年十一月(3)	濱江國際項目第四期第二階段開始預售
二零一三年五月(2)	濱江國際項目第四期第一階段竣工
二零一三年十月(1)	天璽灣項目第一期第一階段開始施工
二零一四年一月(2)	濱江國際項目第四期第二階段竣工
二零一四年五月(1及3)	天璽灣項目第一期第二階段開始施工
	天璽灣項目第一期第一階段開始預售
二零一五年五月(2)	天璽灣項目第一期第一階段竣工
二零一五年七月(3)	天璽灣項目第一期第二階段開始預售

附註：

1. 指有關項目階段／期數之首幢住宅樓宇動工之日期。

2. 指有關項目階段／期數之最後一幢住宅樓宇竣工之日期。為免生疑，工程於通過物業驗收時完成。

3. 指有關項目階段／期數之首幢住宅樓宇獲發預售許可證之日期。

公司發展

目標公司

目標公司為於一九九二年九月一日於香港註冊成立之有限公司，法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000股每股面值1.00港元之股份。其為投資控股公司。

於一九九二年九月一日，Asiaworld Internationale Group Inc.及潘慶茹(為初始認購人及獨立第三方)分別認購目標公司5,500,000股及4,500,000股股份。

於二零零四年七月五日，Asiaworld Internationale Group Inc.及潘慶茹分別轉讓目標公司5,500,000股及4,500,000股股份予獨立第三方郭庭志及Guo Jingqing，代價分別為5,500,000港元及4,500,000港元。因此，目標公司全部已發行股本分別由郭庭志及Guo Jingqing擁有55%及45%。

於二零零四年十一月五日，郭庭志及Guo Jingqing分別轉讓目標公司2,500,000股及4,500,000股股份予獨立第三方華財國際有限公司，代價分別為2,500,000港元及4,500,000港元。因此，目標公司全部已發行股本分別由郭庭志及華財國際有限公司擁有30%及70%。

於二零零五年一月十七日，華財國際有限公司轉讓目標公司4,500,000股股份予佘先生，代價為4,500,000港元，乃參考目標公司股份之面值而釐定。同日，華財國際有限公司及郭庭志分別轉讓目標公司2,500,000股及3,000,000股股份予蔡先生，代價分別為2,500,000港元及3,000,000港元，乃參考目標公司股份之面值而釐定。因此，目標公司全部已發行股本分別由蔡先生及佘先生擁有55%及45%。上述目標公司股份之轉讓已妥善及合法地完成及交收。

惠安中總

惠安中總於二零零六年二月二十二日藉合併在中國成立為一間有限公司。基於合併，惠安中總之全部股權分別由目標公司、蔡建六先生及洪聯積先生擁有98.387%、0.887%及0.726%。蔡建六先生為蔡先生之胞弟，而洪聯積先生為獨立第三方。

中國法律顧問已確認惠安中總之註冊資本經已繳足，而惠安良波公司及福建惠安建設公司已分別於二零零六年二月十五日及二零零六年二月二十日正式終止註冊。

厚德企業

厚德企業於二零一四年八月二十日於中國成立為有限公司。厚德企業之註冊資本為人民幣10,000,000元，其全數金額由惠安中總以現金出資。

中國法律顧問已確認厚德企業之註冊資本經已繳足。

恒德

恒德為於二零一二年七月二日在中國成立之有限公司。恒德之全部註冊資本為人民幣10,000,000元，並已由福建建弘投資有限公司(「**建弘投資**」)以現金出資，建弘投資為於中國成立之有限公司，為佘先生及蔡先生間接持有之投資控股公司。恒德主要從事項目投資。

中國法律顧問確認，恒德之註冊資本經已繳足。

揚州德輝

揚州德輝為於二零一二年八月十七日在中國成立之有限公司，主要從事物業開發及銷售，以及興建配套設施。揚州德輝之初步註冊資本為人民幣50,000,000元，其中人民幣9,900,000元及人民幣100,000元乃由恒德及揚州德輝置業有限公司(「**揚州置業公司**」)於二零一二年八月十六日以現金出資。

於二零一二年十月二十日，揚州置業公司轉讓揚州德輝之1%股權予恒德，代價為人民幣100,000元，乃參考股權轉讓時揚州置業公司出資揚州德輝的實繳註冊資本金額後釐定。轉讓完成後，揚州德輝全部股權由恒德持有。

中國法律顧問確認，上述揚州德輝股權轉讓已妥善及合法地完成及交收。

於二零一二年十月二十二日，揚州德輝註冊資本人民幣40,000,000元之餘額由恒德以現金出資。

於二零一三年二月二十二日，揚州德輝之註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣83,000,000元。其他註冊資本人民幣33,000,000元乃由恒德以現金出資。

於二零一三年三月十二日，揚州德輝之註冊資本由人民幣83,000,000元進一步增加至人民幣100,000,000元。其他註冊資本人民幣17,000,000元乃由恒德以現金出資。

於二零一四年十一月二十四日，揚州德輝之註冊資本由人民幣100,000,000元進一步增至人民幣388,000,000元。其他註冊資本人民幣288,000,000元乃恒德透過債轉股方式出資。

中國法律顧問確認，揚州德輝之註冊資本經已繳足。

揚州德泰

揚州德泰於二零一三年九月二日在中國成立為有限公司，主要從事提供物業管理服務。揚州德泰的全部註冊資本為人民幣1,000,000元，並由揚州德輝以現金出資。

中國法律顧問確認，揚州德泰之註冊資本經已繳足。

重組

籌備收購事項時，目標集團已進行下列重組步驟：

(1) 成立厚德企業

厚德企業於二零一四年八月二十日根據中國法律成立為有限公司。厚德企業之註冊資本為人民幣10,000,000元。厚德企業之唯一股東為惠安中總。

(2) 厚德企業收購恒德全部股權

於二零一四年十月九日，建弘投資(為賣方)與厚德企業(為買方)訂立股權轉讓協議，據此，建弘投資將恒德全部股權轉讓予厚德企業，代價為人民幣10,000,000元，乃參考恒德之註冊資本而釐定。代價以現金結算。

根據上述轉讓擬定於二零一四年十月九日完成轉讓恒德股權後，恒德之全部股權由厚德企業持有。誠如中國法律顧問告知，該項股權轉讓已合法及妥善地完成及交收。

(3) 賣方向目標公司轉讓貸款

於二零一四年十月二十三日，目標公司與賣方訂立轉讓契據(「**轉讓契據**」)，據此，佘先生及蔡先生已將彼等於恒德所結欠的若干貸款中的利息、權利及利益分別約人民幣207,955,000元(相當於約264,103,000港元)及人民幣170,145,000元(相當於約216,084,000港元)轉讓予目標公司，代價為分別配發及發行5,500,000股及45,000,000股目標公司股份。上述代價股份已於二零一四年十月二十三日配發及發行予佘先生及蔡先生。

根據轉讓契據配發及發行代價股份後，目標公司全部已發行股本由佘先生及蔡先生各持有50%。

(4) Fame Build及Talent Connect註冊成立

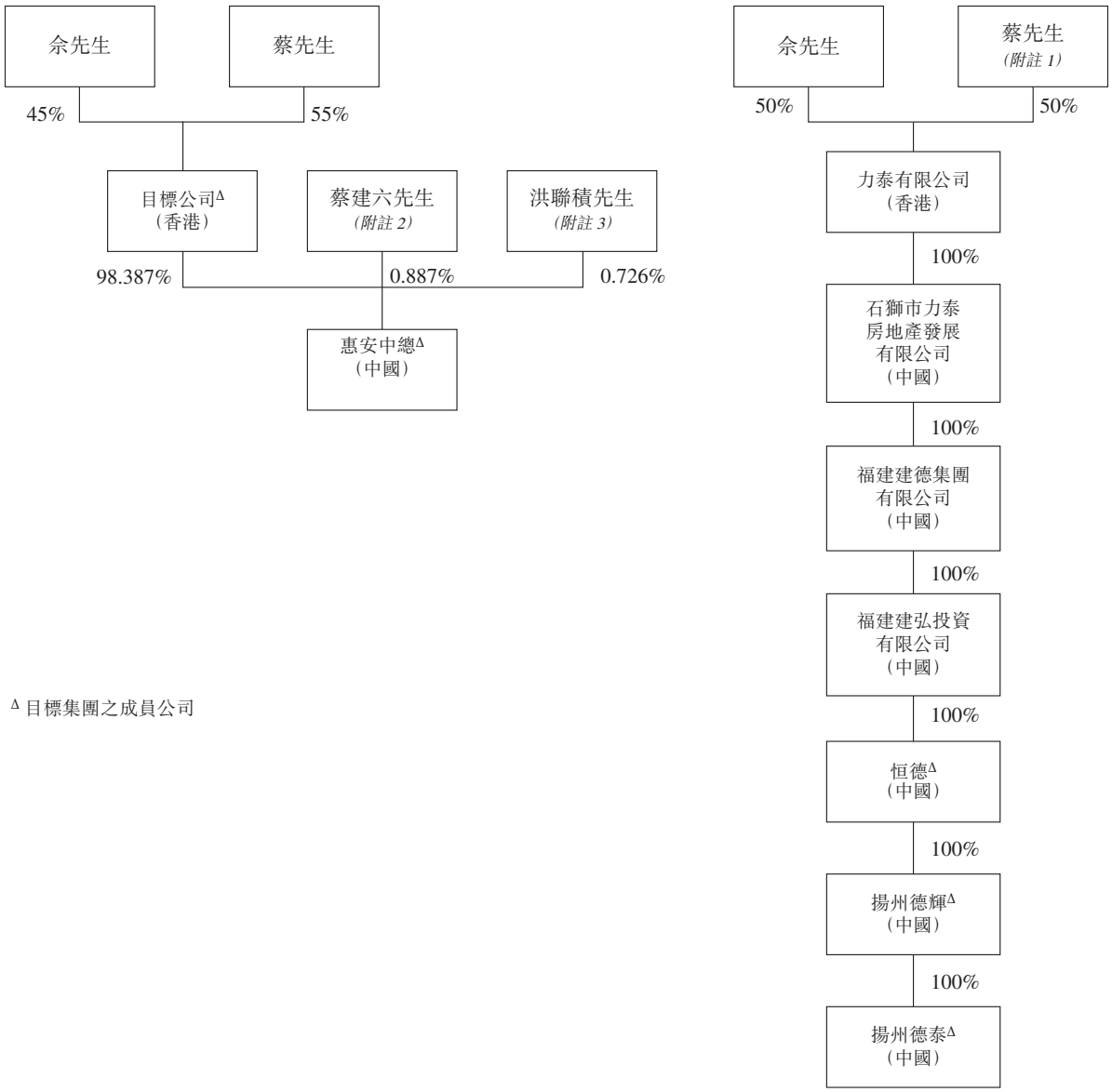
Fame Build於二零一四年六月十六日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，最大股數為50,000股每股1.00美元之股份。其為投資控股公司。於二零一四年十月二十三日，佘先生認購一股Fame Build股份(即Fame Build已發行股份總數)。

Talent Connect於二零一四年六月十三日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，最大股數為50,000股每股1.00美元之股份。其為投資控股公司。於二零一四年十月二十三日，蔡先生認購一股Talent Connect股份(即Talent Connect已發行股份總數)。

Fame Build及Talent Connect將用作持有本公司將根據收購事項發行之代價股份。

目標集團之歷史及背景

下圖載列目標集團於完成重組(就籌備收購事項)前的公司及持股架構：



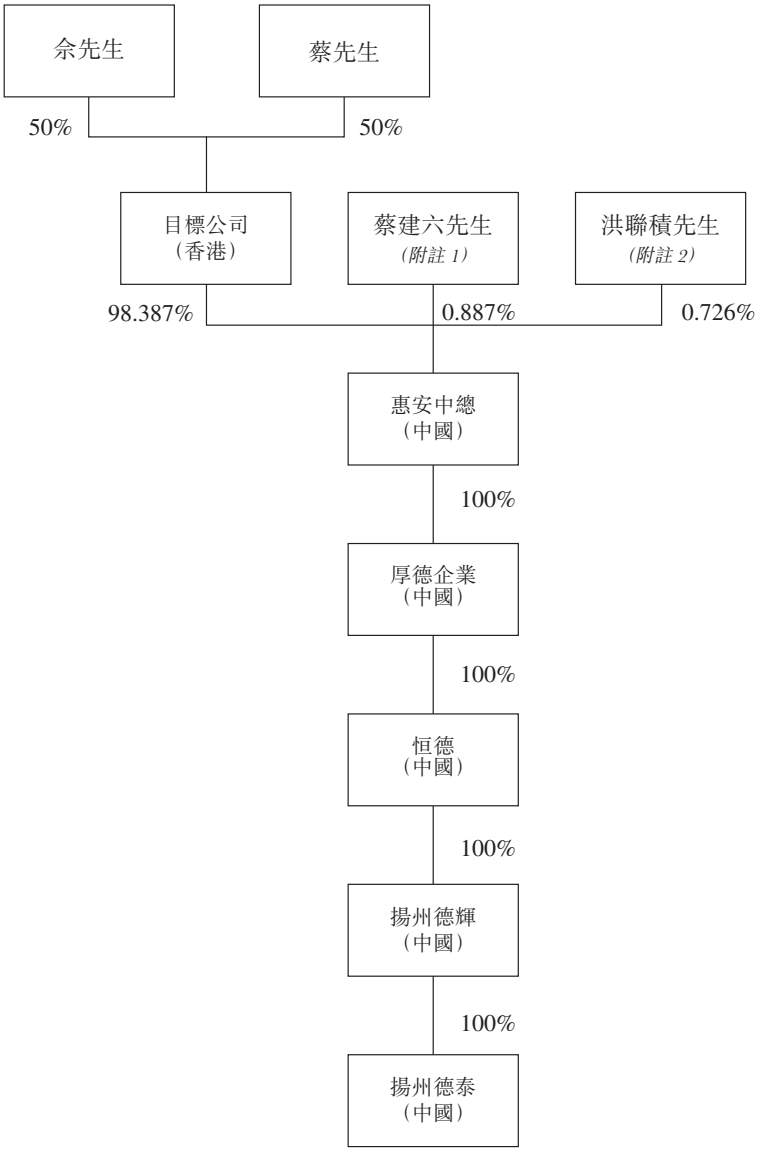
Δ 目標集團之成員公司

附註1： 力泰有限公司之股份由謝麗鳳女士(蔡先生之妻子)以蔡先生為受益人按信託方式持有。

附註2： 蔡建六先生為蔡先生之胞弟。

附註3： 洪聯積先生為獨立第三方。

下圖載列目標集團於完成重組(就籌備收購事項)後的公司及持股架構：

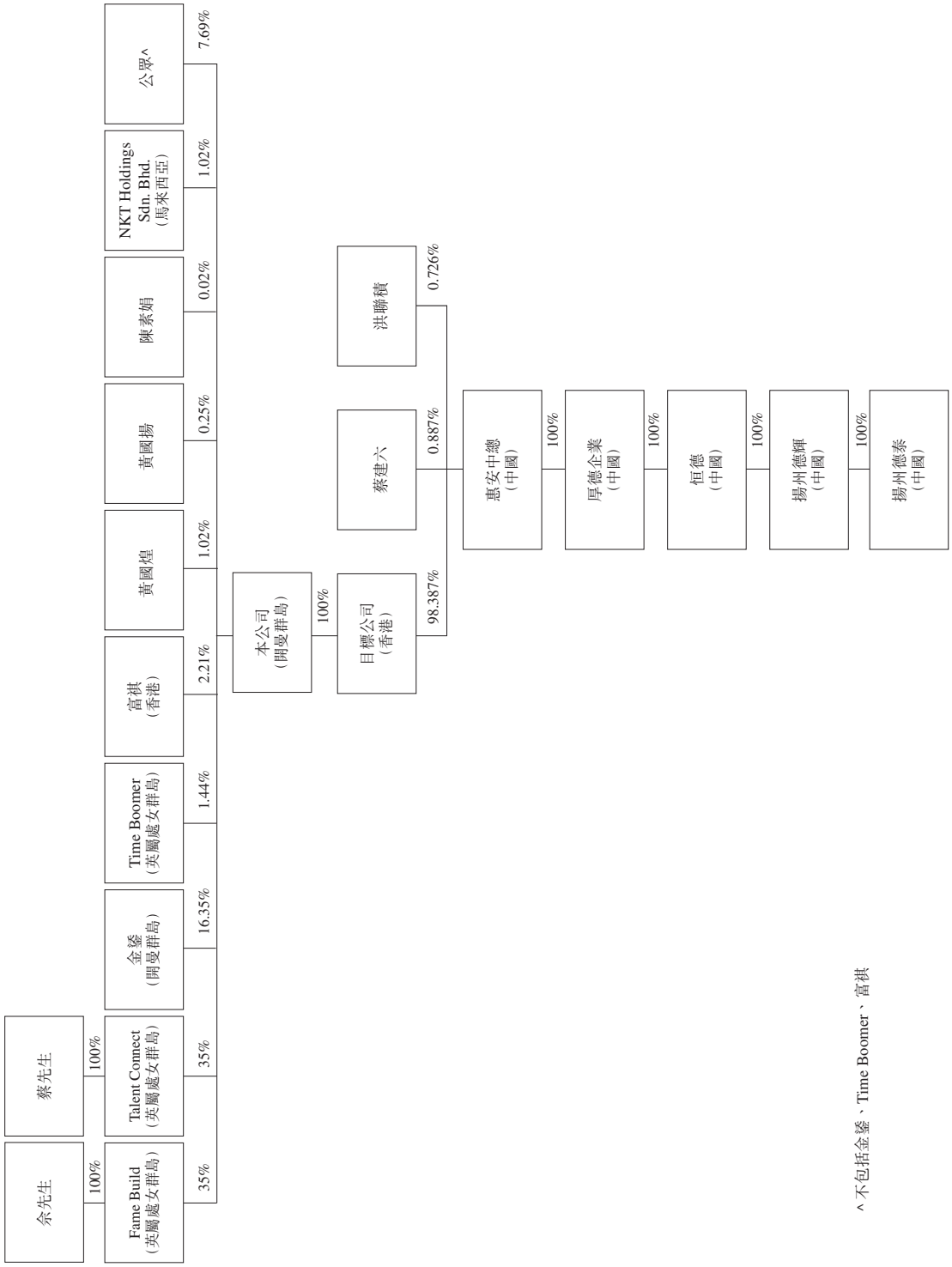


附註1： 蔡建六先生為蔡先生之胞弟。

附註2： 洪聯積先生為獨立第三方。

目標集團之歷史及背景

下圖載列目標集團於建議重組後的公司及持股架構(假設所有現有股東認購[編纂])：



^ 不包括金鑒、Time Boomer、富祺

遵守相關中國法律及法規

誠如中國法律顧問告知，目標集團之成立及每一次股權變動已取得必要之批准及登記(如需要)，並已遵守相關中國法律規定。

併購規定

於二零零六年八月八日，包括商務部、中國證監會及國家外匯管理局在內的六部委聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，於二零零六年九月八日生效，並於二零零九年六月二十二日經商務部修訂。

根據併購規定第二條，併購規定所指「外國投資者併購境內企業」之定義為外國投資者透過購買境內非外商投資企業(「**境內公司**」)股東股權或認購境內公司增資，使該境內公司成為外商投資企業(「**併購股權**」)；或外國投資者設立外商投資企業，並以協議形式購買及營運境內企業資產，或外國投資者以協議形式購買境內企業資產，其後投資該等資產以設立外商投資企業及營運該等資產(「**併購資產**」)。根據併購規定第十一條，境內公司、企業或個人以其在境外合法註冊成立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

惠安中總由目標公司直接成立，其為於香港註冊成立之公司。如中國法律顧問所告知，由於惠安中總之成立並不涉及任何外商投資者收購境內非外商投資企業之股權或外商投資者透過外商投資企業收購境內企業之資產，故併購規定並不適用，且毋須就收購事項及籌備收購事項之重組獲得中國證監會或任何其他中國政府當局的批准或同意，因此中國法律顧問並無諮詢中國證監會。

國家外匯管理局登記手續

根據國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒佈的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**第75號通知**」)，成立或接管境外特殊目的公司的控制權的中國居民須向地方外匯管理局辦理外匯登記手續。當擁有境內企業的境內居民將資產或股權注入境外特殊目的公

司(「**境外特殊目的公司**」)，或於將該等資產或股本注入該特殊目的公司後進行境外股權融資時，境內居民須修訂有關外匯的境外投資登記，以反映其所持有的特殊目的公司的淨資產或股權。第75號通知已於二零一四年七月十四日被《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**第37號通知**」)撤銷。根據國家外匯管理局頒布並於二零一四年七月十四日生效的第37號通知，居於中國境內的中國居民(「**中國居民**」)須在其就進行境外投資或融資而直接設立或控制的境外特殊目的公司注入資產或股權之前，向當地國家外匯管理局分局辦理登記手續。如中國法律顧問告知，由於佘先生及蔡先生並非中國居民或市民，第75號通知及第37號通知均不適用。

概覽

目標集團為住宅物業發展商，主要透過其兩間項目公司惠安中總及揚州德輝，於中國福建省泉州及江蘇省揚州集中開發及銷售住宅物業。目標集團專注於經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國之三四線城市)開發及銷售高層住宅物業連同配套零售店舖。根據市場研究報告，泉州之生產總值由二零零八年之人民幣2,800億元增至二零一四年之人民幣5,730億元，複合年增長率約為12.7%。與此同時，揚州之生產總值由二零零八年之人民幣1,570億元增至二零一四年之人民幣3,700億元，複合年增長率約為15.4%。經濟發展迅速，帶動泉州及揚州之住宅物業需求，因此，泉州及揚州之已售住宅物業的建築面積於二零零八年至二零一四年期間分別按複合年增長率約20.3%及12.1%增長。

於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括兩項物業發展項目：(i)福建省泉州市濱江國際項目及(ii)江蘇省揚州市天璽灣項目。濱江國際項目分為四期，全部均為已竣工物業。天璽灣項目分為兩期，其中第一期第一階段已竣工及開始預售物業，第一期第二階段已動工並開始預售物業，而第二期則尚未動工。於二零一五年十二月三十一日，濱江國際項目及天璽灣項目之已竣工物業總建築面積約434,996平方米、發展中物業總建築面積約112,214平方米，以及持作未來發展物業總立項建築面積約105,890平方米。

候任董事認為，目標集團之成功有賴其致力提供優質物業，且注重細節。濱江國際項目榮獲「2006中國十大典範公園住宅」及「2006中國最佳超級戶型典範住宅」，而天璽灣項目獲頒「2014年度揚州最具潛力樓盤」獎及「2014房地產品牌價值榜城市典範名盤」獎。更多詳情請參閱本節「獎項及嘉許」一段。

目標集團之業務策略為集中於經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國之三四線城市)開發及向客戶提供具有完善居住社區之優質住宅物業。鑑於目標集團業務規模及資本承擔能力小於其他較大型物業發展商，目標集團依循審慎財務監控採納分期發展策略，確保可持續增長及財務資源充足。有別於擁有充裕資本及現金流的其他大型物業發展商(其可同時開發及銷售多個發展項目)，

目標集團所採納的業務策略是先集中發展特定項目及銷售大部分物業，才收購其他合適地段以發展另一項目。

目標集團之營運焦點在於物色及收購合適選址及地段，以供開發、規劃及設計物業發展項目，並制定銷售及營銷策略。目標集團委聘合資格承建商、工程監督公司、銷售代理及物業管理公司，以提供設計、建築、銷售及營銷以及物業管理服務，並監察其表現。整體項目發展進度由目標集團全面管理及監控。

目標集團之收益於物業竣工及交付予客戶時確認。於往績期間，目標集團僅完成濱江國際項目物業，並藉其銷售產生收益。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團之收益分別約為人民幣90.6百萬元、人民幣203.7百萬元、人民幣256.5百萬元及人民幣86.8百萬元，及目標公司擁有人應佔溢利及全面收益總額分別約為人民幣15.0百萬元、人民幣26.8百萬元、人民幣35.1百萬元及人民幣20.6百萬元。

競爭優勢

候任董事認為，彼等能抓緊未來增長機遇，此乃源於以下主要競爭優勢：

泉州及揚州之地理及市場優勢

於往績期間，目標集團於泉州及揚州經營業務。目標集團盡享兩個城市之地理優勢，因為泉州位於福建省東南部，為福建省其他大城市(包括福州、廈門及漳州)之間之重要交通樞紐；揚州位於江蘇省中部，毗鄰省會南京，城內連接多條主要高速公路，包括京滬高速公路、南京—南通高速公路及揚溧高速公路。此外，兩個城市之鐵路及機場設施完備，可連接其他大城市及省份。

根據市場研究報告，泉州及揚州於二零零八年至二零一四年期間，住宅物業需求(按已售總建築面積計算)之複合年增長率分別約為20.3%及12.1%。與中國住宅物業於二零零八年至二零一四年期間的整體需求(按已售總建築面積計算)複合年增長率約10.0%相比，泉州及揚州的住宅物業需求增速較快。目標集團及時抓住機遇，成功發展有關業務，且現正分別於泉州及揚州發展優質物業發展項目，並預期利用該等優勢進一步於福建省及江蘇省其他城市發展住宅物業。

管理團隊經驗豐富

目標集團之管理團隊成員技術純熟，平均於房地產行業擁有約八年經驗。佘先生及蔡先生均熟悉中國房地產市場，於管理及物業發展擁有約十一年經驗，並對中國物業市場發展具深厚市場知識。其有關專業知識讓目標集團得以早著先機，對目標集團長遠發展貢獻良多，且有利目標集團選取城市及用地，以收購優質土地作未來物業發展之用。候任執行董事吳志松先生為中國合資格稅務中級經濟師及合資格中級會計師，於物業發展公司之財務管理擁有約九年經驗。目標集團的高級管理層成員均於營銷、建築、財務管理及人力資源管理領域擁有豐富經驗及專業知識，更擁有廣泛之房地產開發及物業營運及管理經驗。舉例而言，惠安中總副總經理汪敬東先生為中國高級工程師及註冊建造師，於房地產發展行業擁有約十年經驗。更多詳情請參閱本通函「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。

候任董事相信，目標集團管理團隊上下均擁有深入行業知識及經驗，對目標集團之過往成就作出莫大貢獻，亦將繼續於目標集團之未來擔當重要角色。候任董事亦相信，憑藉目標集團管理層之領導及經驗，並借助濱江國際項目之成功經驗，目標集團將能選取合適發展用地作未來發展之用。

優質住宅物業，完善居住社區

目標集團致力以居住社區完善之優質住宅物業別樹一幟。濱江國際項目成功發展為此類居住社區，配套設施完備，包括零售店舖、幼兒園、會所、泳池及車位，讓客戶盡享美好居住環境，以至鄰近社區整體價值上升所帶來之升值潛力，藉此全面發掘目標集團以相宜價格收購之土地之價值。目標集團盡力建設良好之居住環境，輔之以零售店舖、會所及各種康樂設施。為進一步改善居住環境及物業的周遭環境，濱江國際項目及天璽灣項目各自之實際／規劃綠化率分別為43%及35%。此外，目標集團確保客戶享有全面、可靠及細緻入微之專業物業管理服務。濱江國際項目及天璽灣項目分別獲地區政府機構及／或當地傳媒頒贈多個獎項。

目標集團藉著向客戶提供優質住宅物業及完善生活環境，得以擴大市場版圖，加上客戶口碑推薦，令其躋身泉州及揚州著名住宅物業發展商之列。候任董事認為，目標集團之企業知名度及聲譽為客戶向目標集團購買物業之主因。

候任董事亦相信，彼等建設優越居住社區之能力及經驗有助目標集團未來發展，並可於發展過程及為未來項目達致規模經濟、建立地區品牌知名度及獲得當地政府支持。

穩健聲譽、廣受讚揚

目標集團自於二零零六年發展濱江國際項目以來獲多項因素帶動而急速增長，包括候任董事及目標集團管理層之真知灼見及豐富經驗、住宅物業設計及規劃。目標集團亦獲得各種獎項及讚譽，證明目標集團營運成功。候任董事相信，濱江國際項目的成功有助目標集團穩固其優秀住宅物業發展商之聲譽，並提升對目標集團之企業認可。例如，濱江國際項目榮獲「2006中國最佳水岸住宅」及「2012年度全省物業管理示範項目」，而天璽灣項目獲頒「2014房地產品牌價值榜城市典範名盤」。另一方面，候任董事認為，於泉州及揚州提供優質住宅物業之成功經驗，將令目標集團得以進一步滲透泉州及揚州之住宅物業市場，以及為目標集團建立平台，以期未來在其他地區再度獲得成功。

業務策略

經擴大集團有意實施以下主要策略，以達致可持續增長：

繼續於經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國之三四線城市)之優越地段收購土地以開發住宅物業

目標集團一直致力開發高質素住宅物業發展項目。鑑於泉州及揚州擁有地理及市場優勢，以及其物業市場之潛在投資機遇，目標集團選擇於該等城市經營業務。經擴大集團有意繼續發揮目標集團之過往經驗，以物色及收購位於經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國之三四線城市)優越地段之土地。候任董事

認為鄰近交通樞紐、學校、公園、酒店、行政區及商業區的優越地段具有較高投資潛力。

經考慮中國城鎮化步伐及中國三四線城市的經濟增長率高於中國整體經濟增長率，候任董事認為中國三四線城市的住宅物業發展商機較為豐富。根據中國政府的城鎮化計劃，農村村民正移居城鎮地區，令城鎮人口增加。有關中國城鎮化的進一步詳情，請參閱本通函「行業概覽」一節。候任董事認為，隨著中國城鎮化，加上城鎮人口日益增加，將令有關城鎮地區對住宅物業有穩定需求。候任董事亦相信，隨著中國三四線城市實行舊城改造計劃，住宅物業發展的土地供應將會增加及經擴大集團將有能力把握機會，收購土地作住宅物業發展，並擴大於該等城市的住宅物業市場的市場佔有率。

此外，與中國國內生產總值的平均增長率相比，三四線城市近年有較高的生產總值增長率。根據市場研究報告，泉州及揚州的整體生產總值增長率較高，於二零零八年至二零一四年期間分別錄得複合年增長率約12.7%及15.4%，而中國的整體名義國內生產總值增長率於同期僅錄得複合年增長率約12.5%。候任董事相信，隨著該等城市之經濟發展加快及生產總值持續上升，居住環境亦將不斷改善，而優質住宅物業的需求將因而上升。經擴大集團將能夠把握機遇，在經濟增長潛力優厚的城市(尤其是中國的三四線城市)擴大市場佔有率。

與此同時，經擴大集團將不斷於中國其他地區搜羅商機，以擴大其項目之地區版圖，以及抓緊中國其他地區經濟增長之利益。

繼續專注於向客戶提供居住社區完善的優質住宅物業

經擴大集團以向客戶提供優質住房為目標，並向此全力邁進。目標包括建設更舒適而方便之居住環境，輔以會所、零售店舖及車位等配套設施及專業物業管理服務。經擴大集團將繼續擴充配套設施及服務，並尋找機會滿足客戶日益增長之需求。經擴大集團將密切監察市場動向，並研究客戶需要，力求改進居住環境。

鞏固公司知名度及物業市場份額

於往績期間，目標集團透過多種渠道宣傳其物業(包括使用廣告板、小冊子及單張)。經擴大集團有意於營銷投放更多精力，於各種平台舉辦宣傳活動，並於報紙、雜誌、電視、互聯網、戶外廣告看板及公共交通工具等不同途徑置放更多廣告以期提升公司注目程度。

繼續開發現有物業發展項目及收購土地儲備，以維持未來增長

候任董事有意實行審慎及有序之企業策略，帶動經擴大集團持續穩定增長。憑藉濱江國際項目的成功，為促進長期增長，於二零一二年八月，目標集團經公開拍賣於中國江蘇省揚州收購兩塊土地，地盤面積約81,749平方米，以發展天璽灣項目(分兩期開發之住宅物業發展項目)。候任董事認為，現有發展中物業及土地儲備足以應付目標集團直至二零一七年之未來發展。更多詳情請參閱本節「— 目標集團之物業發展項目 — 未來發展及計劃」一段。

目標集團已實行嚴謹土地收購守則，並對土地拍賣採取審慎態度，避免就任何地塊支付過於高昂之地價。目標集團於揀選土地時集中於價格、風險及潛在盈利能力等因素，而其主要投資於主流項目，以迎合大眾市場之需要。目標集團亦密切注視收購機遇，並聚焦於三四線城市之經濟增長，以把握機會以合理價格收購優質土地。

為了拓展目標集團物業發展的地理版圖以於未來保持增長，經擴大集團將繼續於福建省及江蘇省及經濟增長潛力龐大的其他城市(尤其是中國的三四線城市)搜羅適合其住宅物業發展項目之潛在地塊及收購土地儲備。經擴大集團將繼續透過不同方式收購土地，如相關中國政府機構籌辦之公開招標、拍賣及掛牌出讓，或收購持有土地使用權之實體之控股權益。目標集團管理層為業務擴張挑選新市場時將計及多項因素，例如當地地理面積、人口、整體經濟發展及該市場之潛在競爭。於最後實際可行日期，目標集團尚未物色到可擴張市場版圖之土地，惟將竭力於經濟增長潛力龐大之城市，以具競爭力之成本尋求合適之土地，以期維持長期增長。候任董事預期以內部資源及銀行借款為經擴大集團之擴展計劃提供資金。

繼續奉行審慎財務監控，確保增長持續及財務資源充裕

經擴大集團有意於復牌後維持有系統之管理架構，並於經營業務時繼續奉行審慎理財態度，包括制定詳細財務政策及指引。為維持充裕財務資源，以確保穩定持續之長期增長，經擴大集團將透過預算規劃積極監察資本及現金狀況，計有(其中包括)定期審閱項目開支報告、定期分析主要指標(如建築成本及現金流量)等。候任董事認為，藉遵循審慎財務管理策略及增加資本融資之來源，經擴大集團將能維持健康資本架構、把握拓展業務營運之市場機遇，以及為穩定持續之長期增長建立基礎。

提供具競爭力之薪酬組合以吸引、留聘及鼓勵人才

目標集團依賴其員工及管理層管理項目，以及監察第三方供應商、承建商及外部銷售代理以確保服務質素。因此，經擴大集團致力組成專業及獨當一面之團隊，其執行能力強大，且秉持與經擴大集團相同之價值、願景及企業文化。候任董事認為，經擴大集團之成功及未來增長策略取決於其能否吸引及留聘具才幹之專業人士，尤其是資深人士。

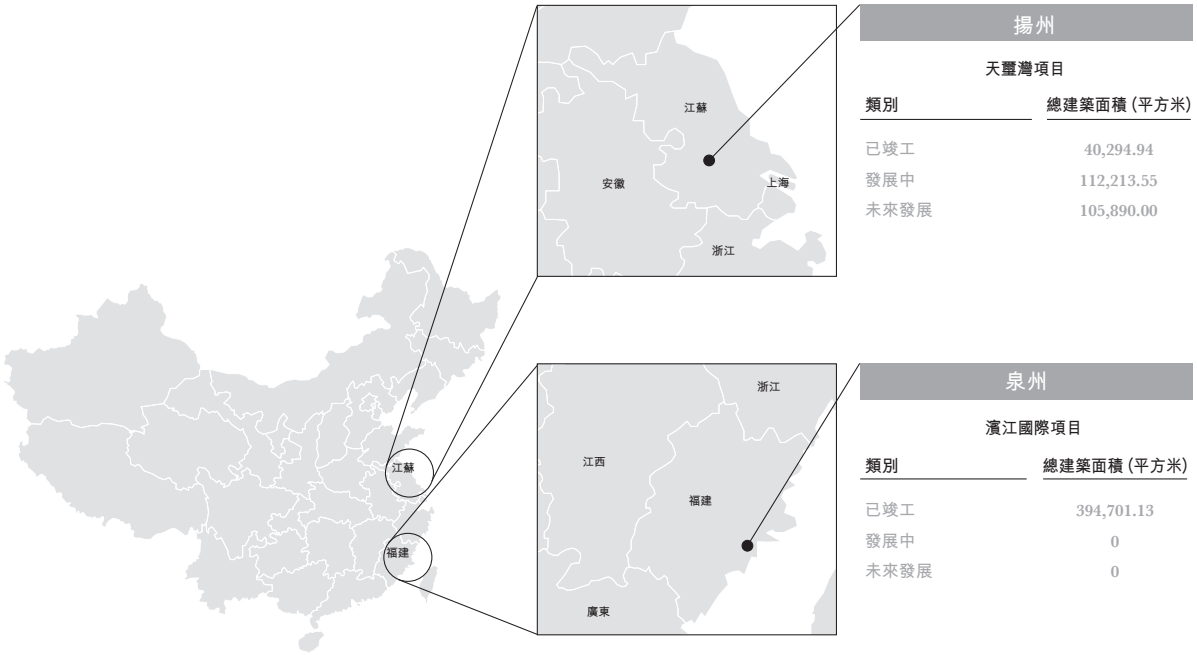
為吸引及留聘具才幹之專業人士，經擴大集團將向僱員提供具競爭力之薪酬組合。經擴大集團亦將繼續鼓勵員工參與研討會及培訓，從而盡力增進營運團隊之知識，並讓彼等緊貼物業發展行業相關之最新資訊。經擴大集團將向僱員提供多項表現獎勵，包括按表現計算之花紅，讓僱員與經擴大集團之利益更為緊密，以及令僱員更為認同及欣賞其企業價值及文化。

目標集團之物業發展項目

項目概覽

目標公司為一家投資控股公司，擁有惠安中總股權之98.387%。於完成重組(載於本通函「目標集團之歷史及背景」一節)後，厚德企業、恒德、揚州德輝及揚州德泰成為目標公司之附屬公司。

下圖顯示目標集團於二零一五年十二月三十一日的項目的地區分佈及發展項目主要資料：



揚州

天璽灣項目

類別	總建築面積(平方米)
已竣工	40,294.94
發展中	112,213.55
未來發展	105,890.00

泉州

濱江國際項目

類別	總建築面積(平方米)
已竣工	394,701.13
發展中	0
未來發展	0

於最後實際可行日期，目標集團有兩個物業發展項目，即：(i)濱江國際項目(位於福建省泉州惠安縣)；及(ii)天璽灣項目(位於江蘇省揚州)。該兩個項目主要包括住宅物業連同零售店舖。

項目分類

目標集團之物業發展項目分期發展，每期可再分為不同發展階段。目標集團之物業發展項目可按發展階段分為三類：

- 已竣工物業 — 於發出建築工程竣工驗收報告後，項目之物業即屬已竣工。於最後實際可行日期，濱江國際項目及天璽灣項目第一期第一階段內目標集團所有物業均分類為已竣工物業；

- 發展中物業 — 於目標集團獲得所需土地使用權證及建築工程施工許可證，但未獲得建築工程竣工驗收報告時，項目之物業即屬在建。於最後實際可行日期，天璽灣項目第一期第二階段內目標集團所有物業均分類為發展中物業；及

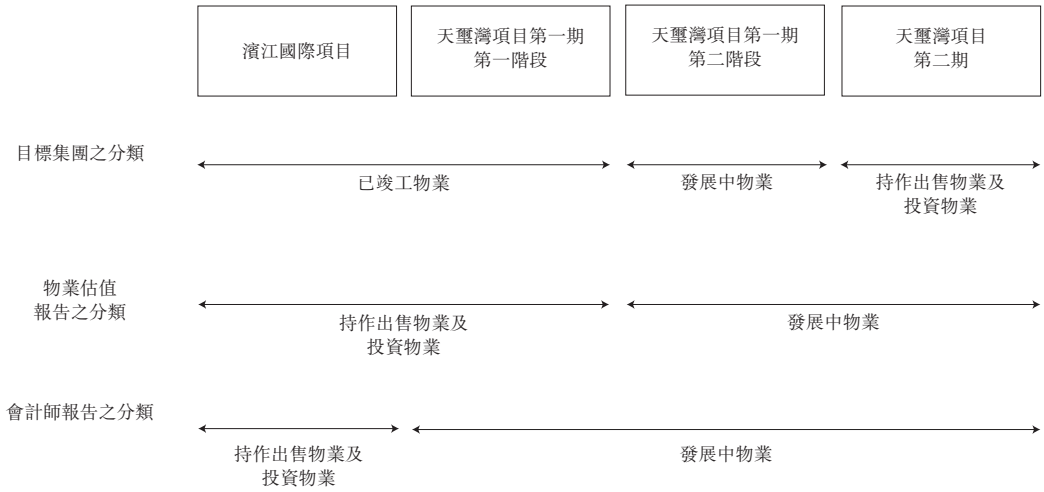
- 持作未來發展物業 — 於目標集團獲得所需土地使用權證，或已簽署相關土地使用權出讓合同，惟未獲得建築工程施工許可證時，項目之物業即屬持作未來發展。於最後實際可行日期，天璽灣項目第二期內目標集團所有物業均分類為持作未來發展物業。

目標集團之項目分類反映其業務營運基礎。物業發展項目可分期發展，每期處於不同之發展階段。各物業發展項目期數可能須取得一項或多項土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及於發展期間不同階段出具之其他許可及證書。目標集團之項目分類不可與本通函附錄六「經擴大集團之物業估值」及本通函附錄一「目標集團之會計師報告」內之物業分類直接比較。

下表列載目標集團之項目分類，以及物業估值報告及會計師報告內之相應項目分類：

目標集團之分類	物業估值報告之分類	會計師報告之分類
— 已竣工物業	持作出售物業及投資物業	持作出售物業及投資物業
— 發展中物業	發展中物業	發展中物業
— 持作未來發展物業	發展中物業	發展中物業

目標集團及物業估值報告及會計師報告的項目分類如下(只作説明)：



建築面積計算

就本通函而言，可售建築面積數據取自相關政府機構於項目不同階段出具之許可或報告，而倘目標集團已取得項目預售許可證，該等項目期數之可售建築面積資料指該等預售許可證所載之總建築面積。

就本通函而言，立項建築面積乃取自政府之立項批覆及目標集團最近期估計及發展規劃。

目標集團之物業發展項目資料概要

就其已竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業，目標集團已取得所有相關土地使用權證。

下表列載截至二零一五年十二月三十一日目標集團之物業發展項目就不同用途按不同發展階段劃分之概況：

		已竣工				發展中				未來發展
項目名稱及發展期數	建築用地面積 *(附註1)* *(平方米)*	已竣工建築面積 *(附註2)* *(平方米)*	已出售建築面積 *(附註3)* *(平方米)*	餘下未出售的可售建築面積 *(平方米)*	可售建築面積 *(附註4)* *(平方米)*	發展中建築面積 *(附註5)* *(平方米)*	預售建築面積 *(附註6)* *(平方米)*	餘下未出售的建築面積 *(平方米)*	可售建築面積 *(附註7)* *(平方米)*	立項建築面積 *(附註8)* *(平方米)*
濱江國際項目	83,399.00 *(附註17)*									
第一期										
住宅		90,799.49	89,188.12	1,611.37	90,799.49	—	—	—	—	—
零售		2,324.59	475.20	1,849.39	2,324.59	—	—	—	—	—
幼兒園*(附註9)*		2,833.32	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*(附註10及12)*		18,007.25	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施*(附註11)*		3,675.26	—	—	—	—	—	—	—	—
第二期										
住宅		61,947.20	54,320.27	7,626.93	61,947.20	—	—	—	—	—
零售		1,019.45	764.25	255.20	1,019.45	—	—	—	—	—
會所*(附註13)*		1,121.47	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*(附註10)*		14,374.67	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施*(附註11)*		32.67	—	—	—	—	—	—	—	—
第三期										
住宅		78,107.74	77,660.92	446.82	78,107.74	—	—	—	—	—
零售		6,032.02	5,945.04	86.98	6,032.02	—	—	—	—	—
停車場*(附註10及14)*		14,860.18	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施*(附註11)*		2,037.20	—	—	—	—	—	—	—	—

項目名稱及發展期數	已竣工					發展中				未來發展
	建築用地面積 *(附註1)* *(平方米)*	已竣工建築面積 *(附註2)* *(平方米)*	已出售建築面積 *(附註3)* *(平方米)*	餘下未出售的可售建築面積 *(平方米)*	可售建築面積 *(附註4)* *(平方米)*	發展中建築面積 *(附註5)* *(平方米)*	預售建築面積 *(附註6)* *(平方米)*	餘下未出售的建築面積 *(平方米)*	可售建築面積 *(附註7)* *(平方米)*	立項建築面積 *(附註8)* *(平方米)*
第四期(第一階段)										
住宅		52,011.20	50,001.10	2,010.10	52,011.20	—	—	—	—	—
零售		2,159.64	608.92	1,550.72	2,159.64	—	—	—	—	—
停車場*(附註10及15)*		5,514.26	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施*(附註11)*		1,736.81	—	—	—	—	—	—	—	—
第四期(第二階段)										
住宅		25,915.54	25,393.85	521.69	25,915.54	—	—	—	—	—
零售		4,798.06	3,473.64	1,324.42	4,798.06	—	—	—	—	—
停車場*(附註10)*		5,203.09	—	—	—	—	—	—	—	—
配套設施		190.02	—	—	—	—	—	—	—	—
小計		394,701.13	307,831.31	17,283.62	325,114.93	—	—	—	—	—
天璽灣項目	81,749.27 *(附註18)*									
第一期(第一階段)										
住宅		22,372.20	19,649.61	2,722.59	22,372.20	—	—	—	—	—
零售		3,842.64	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		4,606.14	—	—	—	—	—	—	—	—
會所及配套設施*(附註11)*		9,473.96	979.64	1,956.36	2,936.00	—	—	—	—	—
第一期(第二階段)										
住宅		—	—	—	—	78,731.56 *(附註19)*	6,479.04	12,081.68	18,560.72	—
停車場		—	—	—	—	22,255.00	—	—	—	—
配套設施		—	—	—	—	11,226.99	95.50	1,000.29	1,095.79	—
第二期										
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	80,151.00 *(附註20)*
停車場*(附註16)*		—	—	—	—	—	—	—	—	14,164.90
配套設施*(附註11)*		—	—	—	—	—	—	—	—	11,574.10
小計		40,294.94	20,629.25	4,678.95	25,308.20	112,213.55	6,574.54	13,081.97	19,656.51	105,890.00
總計	165,148.27	434,996.07	328,460.56	21,962.57	350,423.13	112,213.55	6,574.54	13,081.97	19,656.51	105,890.00

附註：

1. 「建築用地面積」之資料乃項目整體發展及建築所用之地盤面積，此乃根據有關項目的建設用地規劃許可證。
2. 「已竣工建築面積」之資料乃根據濱江國際項目或天璽灣項目的房屋所有權證或物業測繪報告。
3. 「已出售建築面積」指根據買賣協議售予客戶之物業，而該等物業已交付／或將予交付予客戶。
4. 已竣工物業之「可售建築面積」為(i)已出售建築面積與(ii)餘下未出售的可售建築面積的總和。
5. 發展中物業的「發展中建築面積」之資料乃根據天璽灣項目的建設工程規劃許可證。
6. 「預售建築面積」指根據買賣協議預售予客戶之物業，而該等物業尚未交付予客戶。
7. 發展中物業之「可售建築面積」為(i)預售建築面積與(ii)餘下未出售的可售建築面積的總和，並根據天璽灣項目之預售許可證。
8. 有關持作未來發展物業的「立項建築面積」之資料乃根據政府就天璽灣項目之立項批覆。
9. 幼兒園區域根據租賃協議租賃予一名教育營辦商(為獨立第三方)。
10. 目標集團目前將停車場部分位置租賃予獨立第三方。
11. 包括目標集團就持作配套之地面建築面積及半地下建築面積，以作住宅及零售以外之用途，其主要為不可銷售之設施。
12. 有關車位包括地下民用防空區域3,955.46平方米。
13. 會所設有娛樂設施(包括一個健身室及一個游泳池)。目標集團的管理層無意出售會所。
14. 有關車位包括地下民用防空區域13,655.23平方米。
15. 有關車位包括地下民用防空區域3,709.27平方米。
16. 有關車位包括地下民用防空區域8,959.90平方米。
17. 根據濱江國際項目的土地使用權證，用於發展住宅物業的地盤面積為81,368.40平方米。
18. 因天璽灣項目第二期的工程尚未開始，有關的建設用地規劃許可證尚未發出。此地盤面積乃根據天璽灣項目的相關土地使用權證。
19. 計劃天璽灣項目第一期第二階段由78,731.56平方米的住宅物業組成，於目標集團獲得相關預售許可證後即可銷售。
20. 計劃天璽灣項目第二期由80,151.00平方米的住宅物業組成，於目標集團獲得相關預售許可證後即可銷售。

物業組合概要

下表列載截至二零一五年十二月三十一日目標集團之物業組合按不同用途劃分之類別：

用途	已竣工建築面積	發展中建築面積	用作未來發展的立項建築面積
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*
住宅	331,153.37	78,731.56	80,151.00
零售	20,176.40	—	—
幼兒園	2,833.32	—	—
會所	1,121.47	—	—
停車場(1)	62,565.59	22,255.00	14,164.90
配套(2)	17,145.92(3)	11,226.99	11,574.10
總計	434,996.07	112,213.55	105,890.00

附註：

1. 包括總面積為30,279.86平方米之地下民用防空區域。

2. 包括目標集團持作配套之地面建築面積及半地下建築面積，以作住宅及零售以外之用途，其主要為不可銷售之設施。

3. 包括會所面積。

物業發展項目概況

濱江國際項目

濱江國際項目為住宅項目，包括住宅高樓、配套零售店舖、幼兒園、會所、游泳池及車位，位於中國福建省泉州惠安縣324國道及溪濱公園交界，已竣工建築面積約為394,701平方米。項目周邊地區建有超級市場、綜合商業大樓、酒店及學校。惠安中總為該項目之住宅物業發展商。

根據目標集團的內部記錄，發展及建造濱江國際項目產生的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化利息)約為人民幣949.4百萬元。誠如中國法律顧問所告知，濱江國際項目之土地收購成本經已悉數支付。

下圖顯示惠安縣濱江國際項目之位置：

濱江國際項目之綠化率及地積比率分別為43%及3.89。該項目之總建築用地面積約為83,399平方米。目標集團分四期發展該項目，由18座住宅高樓(總建築面積約394,701平方米)組成，而居住面積約為308,781平方米，零售店舖面積約為16,334平方米，幼兒園約為2,833平方米，會所約為1,121平方米，以及地面及地底配套面積(包括車位及配套設施面積)約為65,631平方米。於最後實際可行日期，各期工程經已竣工，詳情如下：

期數	項目類別	住宅及配套零售店舖單位數目	實際建築期間	實際預售開展日期	建築狀況
第一期	住宅	605	二零零六年四月至二零零八年五月	二零零六年十月	已竣工
第二期	住宅	394	二零零六年五月至二零零九年五月	二零零七年十二月	已竣工
第三期	住宅	830	二零零六年八月至二零一零年八月	二零零七年十二月	已竣工
第四期	住宅				
—第一階段		469	二零一零年十月至二零一三年五月	二零一一年六月	已竣工
—第二階段		295	二零一二年二月至二零一四年一月	二零一二年十一月	已竣工

該項目第一期之總可售建築面積約為93,124平方米，包括579個住宅單位(總可售建築面積約為90,799平方米)及26個配套零售店舖(總可售建築面積約為2,325平方米)。該項目第一期於二零零八年十月竣工。截至二零一五年十二月三十一日，571個住宅單位(總可售建築面積約為89,188平方米)及5個配套零售店舖(總可售建築面積約為475平方米)經已售出或預售。

該項目第二期之總可售建築面積約為62,966平方米，包括382個住宅單位(總可售建築面積約為61,947平方米)及12個配套零售店舖(總可售建築面積約為1,019平方米)。該項目第二期於二零零九年七月竣工。截至二零一五年十二月三十一日，343個住宅單位(總可售建築面積約為54,320平方米)及9個配套零售店舖(總可售建築面積約為764平方米)經已售出或預售。

該項目第三期之總可售建築面積約為84,140平方米，包括772個住宅單位(總可售建築面積約為78,108平方米)及58個配套零售店舖(總可售建築面積約為6,032平方米)。該項目第三期於二零一零年七月竣工。截至二零一五年十二月三十一日，763個住宅單位(總可售建築面積約為77,661平方米)及56個配套零售店舖(總可售建築面積約為5,945平方米)經已售出或預售。

該項目第四期第一階段之總可售建築面積約為54,171平方米，包括444個住宅單位(總可售建築面積約為52,011平方米)及25個配套零售店舖(總可售建築面積約為2,160平方米)。該項目第四期第一階段於二零一三年五月竣工。截至二零一五年十二月三十一日，432個住宅單位(總可售建築面積約為50,001平方米)及六個配套零售店舖(總可售建築面積約為609平方米)經已售出或預售。

該項目第四期第二階段之總可售建築面積約為30,714平方米，包括272個住宅單位(總可售建築面積約為25,916平方米)及29個配套零售店舖(總可售建築面積約為4,798平方米)。該項目第四期第二階段於二零一四年一月竣工。截至二零一五年十二月三十一日，263個住宅單位(總可售建築面積約為25,394平方米)及十二個配套零售店舖(總可售建築面積約為3,474平方米)經已售出或預售。

下表載列濱江國際項目於二零一五年十月三十一日已產生之開發成本及資金來源詳情：

	已產生之開發成本 *(人民幣百萬元)*				
項目期數	**已付土地收購成本** *(附註1)*	**已付建築及開發成本及資本化財務成本** *(附註2及3)*	**將付建築及開發成本及資本化財務成本** *(附註2及3)*	**估計完成相關期數之進一步開發成本** *(人民幣百萬元)* *(附註4)*	**總開發成本** *(人民幣百萬元)* *(附註5)*
濱江國際項目					
第一期	13.4	201.0	1.2	—	215.6
第二期	9.0	176.0	2.5	—	187.5
第三期	18.0	223.9	1.4	—	243.3
第四期第一階段	7.2	179.3	1.1	—	187.6
第四期第二階段	4.2	110.1	1.0	—	115.3
總計	**51.8**	**890.3**	**7.2**	**—**	**949.3**

附註：

(1) 各期之已付土地收購成本指目標集團根據相關土地使用權出讓合同已付之應佔土地金(金額按相關期數實際地盤面積分配)，連同與土地收購有關之其他成本(如稅項)。

(2) 建築及開發成本包括直接及間接建築成本、涉及配套設施的其他成本及資本化利息。將支付之建築及開發成本主要為竣工建築工程之應付保修金。

(3) 資本化財務成本乃為物業發展融資而特意取得之銀行及其他借款所產生之借貸成本。於二零一五年十月三十一日，建築工程產生的一切財務成本已支付。

(4) 估計完成項目之進一步開發成本指估計完成項目之進一步建築及開發成本及資本化財務成本，惟不包括目標集團已根據相關土地使用權出讓合同悉數結付之土地金。

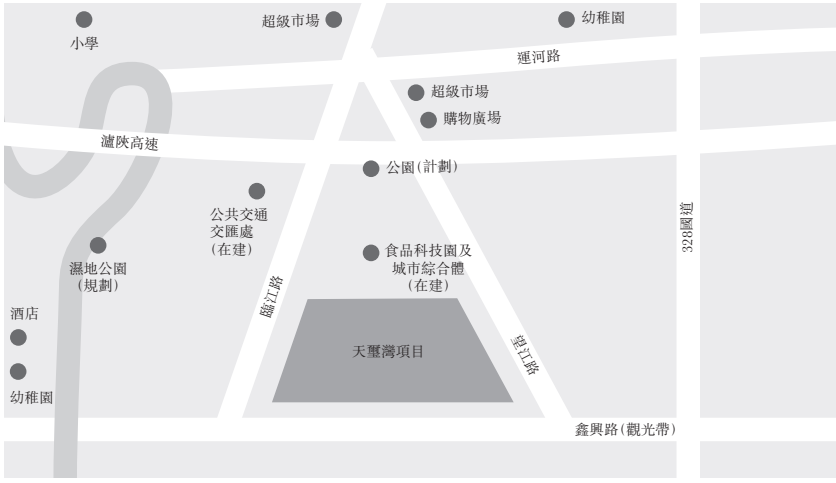
(5) 指以下各項之總和：(i)已付土地收購成本；(ii)將付建築及開發成本及資本化財務成本；(iii)已付建築及開發成本及資本化財務成本；及(iv)估計完成項目之進一步開發成本。目標集團以銀行借款、目標集團股東墊付注資及內部產生資金撥付開發成本。

天璽灣項目

憑藉濱江國際項目的成功，目標集團於二零一二年八月在中國江蘇省揚州市收購兩幅土地以開發天璽灣項目。於二零一五年十二月三十一日，天璽灣項目之已竣工總建築面積約達40,295平方米，發展中建築面積約達112,214平方米，其立項建築面積約為105,890平方米。天璽灣項目為住宅開發項目，主要包括住宅高樓，並設有配套零售店舖及會所，位於中國江蘇省揚州市望江路以西、定興路以北及臨江路以東，揚州德輝為該項目之住宅物業發展商。

根據目標集團內部記錄，截至二零一五年十月三十一日發展天璽灣項目產生的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化利息)約為人民幣672.1百萬元。

下圖展示揚州天璽灣項目之位置：



天璽灣項目規劃之綠化率及地積比率分別為35%及2.30。該項目之總建築用地面積約為81,749平方米。目標集團分兩期發展該項目，包括15座住宅高樓，已竣工總建築面積約為40,295平方米、持有發展中總建築面積約112,214平方米以及持作未來發展之總立項建築面積約為105,890平方米。天璽灣項目之居住面積約為181,255平方米，零售店舖約為3,843平方米，以及地面及地底配套設施面積(包括車位、會所及其他配套設施)約為73,301平方米。

該項目分為兩期。於最後實際可行日期，目標集團正在發展該項目第一期第二階段，有關項目詳情列載如下：

期數	項目類別	住宅及配套零售店舖單位數目	實際/規劃建築期間	實際/計劃預售開始日期	建築狀況
第一期					
—第一階段	住宅	231	二零一三年十月至二零一五年五月	二零一四年五月	已竣工
—第二階段	住宅	736	二零一四年五月至二零一六年十二月	二零一五年七月	發展中物業
第二期	住宅	802	二零一六年三月至二零一七年十二月	二零一六年十一月	持作未來發展物業

該項目第一期第一階段的建築已完成，已竣工總建築面積約40,295平方米，包括216個住宅單位，總已竣工建築面積為22,372平方米，15個配套零售店舖，總可售建築面積為3,843平方米；車位為4,606平方米以及地面及半地底配套設施(包括會所及配套設施範圍)約9,474平方米。目標集團於二零一四年五月開始

預售。於二零一五年十二月三十一日，192個住宅單位(總可售建築面積約為19,650平方米)經已預先售出。目標集團已於二零一五年五月完成該項目第一期第一階段之建築工程。

該項目第一期第二階段正在發展中，其總建築面積約為112,214平方米，包括736個住宅單位(總建築面積約為78,732平方米)及地面及地底配套面積約33,482平方米。目標集團已於二零一五年七月展開預售。於二零一五年十二月三十一日，64個住宅單位(總可售建築面積約為6,479平方米)經已預先售出。目標集團預期該項目第一期第二階段之建築工程將於二零一六年十二月前竣工。

該項目第二期現正持作未來發展，預期竣工後之總建築面積約為105,890平方米，包括約802個住宅單位(總建築面積約為80,151平方米)及配套設施約25,739平方米。目標集團預期於二零一六年十一月開始預售，並於二零一七年十二月前完成該項目第二期之建築工程。

根據目標集團與揚州國土資源局(「**揚州國土局**」)於二零一二年八月訂立的土地收購協議，建築工程必須於二零一五年八月七日或之前完成。假若未能在限期當日或之前竣工，揚州國土局將按土地收購成本價(約人民幣327,000元)，每日徵收0.1%作為罰款。目標集團與揚州國土局於二零一五年九月訂立一份補充協議(「**補充協議**」)，據此，受到(i)在天璽灣位處的土地附近，一條道路的設計規劃工程出現延誤，及(ii)地方政府完成土地重置的工作出現延誤所影響，已經確實天璽灣的工程竣工將會延期(「**延期**」)。誠如中國監管機關揚州市食品產業園管理委員會(「**揚州市食品產業園管理委員會**」)證實，(i)出現延期並非由目標集團所致；(ii)揚州市食品產業園管理委員會需要更多時間，解決因延期而引起的事宜，天璽灣項目的興建計劃已受影響。中國法律顧問已經證實，揚州市食品產業園管理委員會具有相應權力，並且有資格發出相關確認。揚州國土局已同意將竣工限期更改為二零一六年八月七日。中國法律顧問已經確認，補充協議為合法、有效及可強制執行。揚州國土局亦確認，(i)不會因竣工出現延期，向目標集團徵收罰款；(ii)授出不超過一年的竣工期限延長，是揚州國土局的當地慣例，以協助揚州國土局監察建築工程進度，便於管理其所轉讓的土地；及(iii)在新限期之前，目標集團仍可申請將竣工期限再作延長。按目標集團的興建計劃，天璽灣項目最後一期將於二零一七年十二月竣工。誠如中國法律顧問所述，根據揚州國土局在二零一一年十月二十四日頒佈的《關於進一步加強市區土地

出讓管理的意見》(「**市區土地出讓意見**」)，申請將竣工限期延長須於到期前30日內提出；此外，在市區土地出讓意見或其他中國法例或規例中，申請延長竣工限前之前毋須達成某條件或準則。故此，目標集團會於二零一六年八月七日前日內，向揚州國土局申請將竣工限期順延。揚州市食品產業園管理委員會已經證實，將會為目標集團在申請再次延長竣工期限中，提供一切所需協助。保薦人及中國法律顧問曾與揚州國土局土地利用處處長會晤，而揚州國土局已確認，倘若天璽灣項目按其時間表發展及興建，向目標集團授出延長竣工限期的決定，不會引致任何法律障礙。鑑於(i)目標集團不會因未能於二零一六年八月七日前竣工而須承擔任何責任；(ii)揚州國土局不會沒收用來發展天璽灣項目的土地，因工程仍然持續，故根據《閒置土地處置法》，該幅土地並不視為閒置土地；(iii)延期並非目標集團導致；及(iv)揚州國土局已確認，不會就未能在二零一五年八月七日前竣工而向目標集團作懲處，中國法律顧問確認目標集團於二零一七年十二月前竣工而招致懲罰的可能性不大。中國法律顧問確認，揚州國土局土地利用處處長有權批准延長竣工期限。再者，基於天璽灣項目的發展及興建工作按正常程序安排，中國法律顧問確認，揚州國土局向目標集團授出延長竣工限期的決定，不會遭遇任何法律障礙。

就交付天璽灣項目第一期第一階段的物業而言，計劃交付日期由二零一五年十一月延遲至二零一六年六月，原因是項目毗鄰有修路工程，導致政府配套設施延遲完工。有關延誤並非目標集團所能控制。所有政府一方的工程(包括所有電力網絡及喉管的鋪設工程)已於二零一六年一月完成。目標集團預期天璽灣項目第一期第一階段其餘所有修路工作將於二零一六年五月竣工，並將於二零一六年六月交付物業。目標集團及其客戶就銷售天璽灣項目第一期第一階段物業訂立之買賣協議，據此，目標集團將於二零一六年六月三十日前向客戶交付物業。雖然發生延期，預期目標集團仍可根據買賣協議之條款交付物業。候任董事已經確認，因延期而引致的營運及財務影響對目標集團而言並不重大；目標集團並未因延期而流失客戶或違反買賣協議。此外，誠如中國法律顧問所

述：(i)根據買賣協議條款，倘延期因政府行動或不可抗力事件或與目標集團無關的原因所致，目標集團可延後物業交付日期；及(ii)目標集團將毋須為延遲交付作出任何賠償，因為其並無違反中國合同法及其他適用中國法律。

根據目標集團的估計，天璽灣項目之總開發成本(包括土地收購成本)將約為人民幣14億元。候任董事擬藉內部產生之資金及銀行借貸為天璽灣項目之建築成本提供資金。

未來發展及計劃

候任董事有意實行審慎及有序之企業策略，促進目標集團持續穩定增長。於二零一四年五月，目標集團開始天璽灣項目第一期預售。候任董事認為，現有發展中物業及土地儲備足以應付目標集團直至二零一七年之未來發展。

下表列載天璽灣項目之實際／計劃發展時間表：

	實際／計劃動工日期	實際／計劃預售開始日期	實際／計劃竣工日期	計劃交付物業日期
天璽灣項目				
—第一期第一階段	二零一三年十月	二零一四年五月	二零一五年五月	二零一六年六月
—第一期第二階段	二零一四年五月	二零一五年七月	二零一六年十二月	二零一七年六月
—第二期	二零一六年三月	二零一六年十一月	二零一七年十二月	二零一八年六月

目標集團將繼續物色適合其發展項目的潛在地塊，並於福建省及江蘇省以及其他擁有較高經濟增長潛力的城市(尤其是中國的三四線城市)增加土地儲備，以期維持增長。其亦將繼續藉不同方法收購土地(例如中國政府相關部門舉辦的公開招標、拍賣及掛牌出售)，或收購擁有土地使用權的實體的控股權益。於最後實際可行日期，目標集團尚未物色到可擴展市場版圖之土地，惟將竭力於經濟增長潛力龐大之城市，以具競爭力之成本尋求合適之土地，以期維持長期增長。候任董事預期以內部資源及銀行借貸為擴展計劃提供資金。

下表載列天璽灣項目於二零一五年十月三十一日已產生或估計將產生之開發成本詳情：

項目期數	已產生之開發成本 (人民幣百萬元)			估計完成相關期數之進一步開發成本 (人民幣百萬元)	總開發成本 (人民幣百萬元)	將產生之進一步開發成本時間表 (估計) (人民幣百萬元)(附註6)			
	已付土地收購成本	已付建築及開發成本及資本化財務成本	將付建築及開發成本及資本化財務成本			截至二零一五年十二月三十一日止兩個月	截至二零一六年十二月三十一日止年度	截至二零一七年十二月三十一日止年度	截至二零一八年十二月三十一日止年度
	(附註1)	(附註2及3)	(附註2及3)	(附註4)	(附註5)				
天璽灣項目									
一第一期第一階段	50.8	127.7	17.1	32.1	227.7	6.9	25.2	—	—
一第一期第二階段	150.3	101.0	72.1	294.5	617.9	31.0	170.0	93.5	—
第二期	135.8	16.3	1.0	430.1	583.2	2.5	64.6	275.2	87.8
總計	336.9	245.0	90.2	756.7	1,428.8	40.4	259.8	368.7	87.8

附註：

(1) 各期之已付土地收購成本指目標集團根據相關土地使用權出讓合同已付之應佔土地金(金額按相關期數實際地盤面積分配)，連同與土地收購有關之其他成本(如稅項)。

(2) 建築及開發成本包括直接及間接建築成本、涉及配套設施的其他成本及資本化利息。

(3) 資本化財務成本乃為物業發展融資而特意取得之銀行及其他借款所產生之借貸成本。

(4) 估計完成項目之進一步開發成本指估計完成項目之進一步建築及開發成本及資本化財務成本，惟不包括目標公司已根據相關土地使用權出讓合同悉數結付之土地金。

(5) 指以下各項之總和：(i)已付土地收購成本；(ii)將付建築及開發成本及資本化財務成本；(iii)已付建築及開發成本及資本化財務成本；及(iv)估計完成項目之進一步開發成本。目標集團以銀行借款、目標集團股東墊付注資及內部產生資金撥付開發成本。

(6) 目標集團擬以內部資源及銀行借貸支付未來開發成本。其他詳情請參閱本通函「目標集團之財務資料 — 流動資金及資本來源 — 營運資金」一節。

根據目標集團之內部估計、記錄、現有項目計劃及／或相關建築及／或發展項目合約，於二零一五年十月三十一日，天璽灣項目之估計進一步開發成本付款總額於截至二零一五年十二月三十一日止兩個月約為人民幣40.4百萬元，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度及其後則約為人民幣716.3百萬元。

雖然上文所述為現任管理層對目標集團就天璽灣項目之資本開支之計劃，惟有關計劃因情況變動而改變，而上文所載開支之實際金額可能因市場狀況、競爭及其他因素而有別於估計開支金額。隨著目標集團持續發展，經擴大集團亦可能產生額外資本開支。目標集團能否為其未來資本開支取得額外資金，視乎多項不確定因素，包括未來營運業績、財務狀況及現金流、經濟、政治及其他狀況、債務及資本市場環境及行業環境。

民用防空區域

根據相關中國法律及法規，城市新樓宇須設有若干地底區域，以於戰爭時用作民用防空。濱江國際項目之總民用防空建築面積約為21,320平方米，此乃根據已竣工物業中用作民用防空之建築面積計算。截至最後實際可行日期，目標集團並無出售或出租任何民用防空區域。濱江國際項目之民用防空區域一般於和平期間用作車位。天璽灣項目第一期概無區域將指定用作民用防空用途，然而天璽灣項目第二期將包括民用防空區域約8,960平方米(獲揚州市民防局批准)。天璽灣項目之人防區域一般於和平期間擬用作車位。候任董事認為，目標集團項目之總人防區域對整體物業及業務營運而言並不重大，而目標集團並無面臨有關人防區域之重大風險。

一旦中國政府宣告進入戰爭狀態，則中國政府可能會將人防區域用作避難所。根據防空法，人防區域投資者獲允許於和平時期使用(包括租賃)、管理民防物業及由此獲利。目標集團將遵守防空法及於和平時期使用民用防空區域的許可(於在所有重大方面取得後)，以及不時諮詢其外部中國法律顧問，確保合規。就濱江國際項目的民用防空區域而言，目標集團將監督物業管理公司，確保民用防空區域之配套設施之維護、管理及維修處於良好狀況。目標集團將同樣採取措施，致力維持及維修天璽灣項目的民用防空區域，將民用防空區域維持於良好狀況。

中國法律顧問已告知目標集團，於往績期間及截至最後實際可行日期，就人防區域而言，目標集團之業務營運已於各重大方面遵守適用中國法律及法規。

土地重置及閒置土地

於往績期間，目標集團並未進行任何土地重置工作，因為濱江國際項目及天璽灣項目所處土地已於先前收購，故毋須進行任何重置工作。此外，經中國法律顧問告知，濱江國際項目及天璽灣項目乃按照政府之項目批文，分階段發展，因此，根據適用中國法律及法規，並不存在閒置土地問題，亦無已授出的相關土地使用權被沒收或目標集團被施加閒置土地罰金的風險。

幼兒園

作為濱江國際項目的一項配套設施，濱江國際項目第一期內已興建一間三層高的幼兒學校，總建築面積約為2,833平方米。幼兒學校已出租予一間教育營辦商(為獨立第三方)，為居住在當地社區之兒童提供雙語幼兒學校教育。根據租賃協議，幼兒學校已出租予教育營辦商，由二零一零年九月起計，為期二十年，租金乃參考物業之配套性質釐定，並須每年支付。

牌照及許可證

就有關土地使用權及物業發展的許可證及證書而言，除持作未來建築物業或發展中物業外，據中國法律顧問告知，目標集團已就開發、建造及銷售物業取得所有必需之證書，包括土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及預售許可證，且目標集團已在有關政府能夠為濱江國際項目的客戶發出各份物業所有權證前，於有關政府部門完成所有必須登記或目前正在辦理所有必須手續。

誠如中國法律顧問所告知，目標集團已取得一切經營業務所需之牌照及許可證。下表載列目標集團附屬公司於最後實際可行日期所持有之主要牌照名單：

實體	牌照／許可證名稱	簽發機構	簽發日期	屆滿日期
惠安中總	《中華人民共和國房地產開發企業資質證書》(三級)	泉州市住房和城鄉建設局	二零一三年八月十二日	二零一六年八月十一日

實體	牌照／許可證名稱	簽發機構	簽發日期	屆滿日期
揚州德輝	《中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書》(二級)	江蘇省住房和城鄉建設廳	二零一六年二月二十一日	二零一七年二月二十日
揚州德泰	《中華人民共和國物業服務企業資質證書》(三級)	揚州市住房保障和房產管理局	二零一四年十二月十一日	不適用

未來物業發展計劃

為促進目標集團穩定及持續發展，目標集團將繼續於經濟增長潛力優厚的城市內，特別是中國三四線城市，收購合適的土地以開發住宅物業，此舉符合其業務策略。目標集團正在就潛在土地收購事項進行可行性研究，其中已對泉州(濱江國際項目所在城市)一塊土地(「**該土地**」)進行初步可行性研究。根據目標集團之可行性研究，有關地塊周圍建有超級市場、商業大樓、酒店、學校及銀行，可用作發展住宅樓宇、配套零售店舖及泊車位。候任董事認為，借鑑濱江國際項目的成功，目標集團將繼續於泉州提供優質住宅物業。作為可行性研究的一部分，目前預定發展該項目的資金將由內部資源及／或銀行借貸撥付及／或於復牌後透過股權或債務融資撥付。於二零一五年九月十八日，目標集團與惠安縣國土資源局(「**惠安國土資源局**」)訂立意向書，當中目標集團表明有意根據公開招標、競投及掛牌出售程序收購該土地。根據對中國(特別是惠安縣)物業發展市場的市場知識，公開招標、競投及掛牌出售程序將於相關地段落實土地規劃、考慮宏觀經濟狀況及根據當地慣例完成惠安國土資源局內部行政程序後進行。於最後實際可行日期，概無就該土地進行公開招標、競投及掛牌出售程序。倘目標集團成功中標及收購該土地，目標集團將與惠安國土資源局就該土地訂立正式土地收購協議。待成功收購該土地及簽署正式土地收購協議後，目標集團將開發其第三項物業發展項目。由於收購土地須經過公開招標、競投

及掛牌出售程序，故於最後實際可行日期，尚未落實該項目的詳細時間框架及發展計劃。此外，目標集團亦正在評估位於其他經濟增長潛力優厚的城市的其他潛在土地目標。直至最後實際可行日期，除該幅土地外，概無據此物色到其他具體收購目標。

目標集團的策略為實行謹慎及節儉的公司發展計劃，以促進目標集團穩定及持續發展。因此，目標集團之管理層將審慎行事，於收購土地前進行可行性研究及盡職審查活動。目標集團之長期發展計劃目標為於二零一八年年底前收購土地以發展新物業項目，惟其受限於多項目標集團無法控制的因素，包括中國經濟、政治及其他狀況。實行收購計劃前，目標集團將對收購目標進行嚴密檢討及可行性研究，並考慮、評估及決定是否進行收購。目標集團將審慎考慮有關收購目標的多項因素，包括但不限於以下各項：土地質素、土地所在城市的人口及經濟狀況、收購事項對目標集團的內部及外部財務資源的成本及益處、土地是否鄰近目標集團的現有營運及目標集團的整體公司策略及長期發展計劃。

物業發展過程

目標集團之項目發展過程大概分為(其中包括)挑選城市及地段、土地收購、項目設計及規劃、項目融資、建築、質量監控及監督建築、銷售及營銷、交付及售後服務及物業管理。

下圖概括及略述目標集團一般項目發展過程之核心部分：

挑選城市及地段

挑選城市及地段及評估過程乃物業發展之重要階段，並為物業發展項目之成功關鍵之一。目標集團於挑選城市過程中會考慮以下因素，計有(其中包括)：

- 地理面積、人口及整體經濟發展；
- 當地市場物業供求；及
- 競爭格局，包括現有及潛在競爭對手之身份、規模及發展計劃及競爭項目之定價。

於特定城市挑選項目地段時，目標集團主要考慮以下因素：

- 地段面積及地段位置，尤其是其是否鄰近及連接市中心或商業區；
- 地段對城市未來發展規劃之重要性；
- 地段是否連接現有或當地政府規劃之完備交通基建及輔助設施；及
- 潛在物業發展之整體成本架構，包括地段是否立即可供開發而毋須大量拆卸現有構築物。

候任董事主要負責為目標集團物業發展項目敲定挑選之地段。於目標集團收購地塊以發展項目前，候任董事連同目標集團之高級管理層會進行實地探訪及收集相關市場資料，包括區內對物業之潛在市場需求、區內未來發展相關政府規劃及政策及區內其他物業發展商之潛在競爭等。

項目規劃及籌備工作

目標集團物色到潛在地段後，會開展項目規劃及籌備工作。有關工作一般包括：

- 擬備可行性研究報告；
- 土地收購；
- 建前規劃；

- 項目設計；及
- 項目融資。

擬備可行性研究報告

目標集團決定收購地塊前，目標集團通常會委聘市場調查公司(為獨立第三方)，對目標地段之潛在物業需求進行研究、評估市場競爭及制定初步項目可行性研究報告，以供閱覽。於往績期間，目標集團已委聘一間市場調查公司研究天璽灣項目之可行性。

土地收購

目標集團主要按以下方法收購土地使用權：

- 藉公開競投、拍賣或掛牌出售向當地政府收購土地；或
- 收購或併購持有附帶土地使用權之土地之公司。

濱江國際項目之土地使用權由一間公司間接持有，而目標集團於二零零五年一月藉收購該公司之股份收購該等土地使用權，並於二零零七年二月向地方政府收購土地使用權，而天璽灣項目之土地使用權由目標集團於二零一二年八月經公開拍賣，向地方政府收購所得。誠如中國法律顧問所告知，目標集團已取得濱江國際項目及天璽灣項目兩塊土地之土地使用權證。

物業發展商向中國政府收購土地時必須支付地價。誠如中國法律顧問所述，濱江國際項目及天璽灣項目土地之全部地價已悉數支付。中國政府向住宅物業發展商收取地價及接獲土地使用權證申請後會出具有關證明。土地使用權出讓合同通常為期70年(住宅物業)、40年(商業物業)及50年(綜合用途物業)。

建前規劃

根據適用中國法律及法規，物業發展商就項目發展獲得土地使用權後，必須獲得所需政府批文，方可開展項目規劃及建築。有關批文包括：

- 建設用地規劃許可證，其准許物業發展商測量、規劃及設計地塊；及

- 建設工程規劃許可證，其證明主管政府機構批准物業發展商呈交之項目整體規劃及設計。

於往績期間及最後實際可行日期，目標集團獲取上述憑證及許可證時並無遭到任何重大拖延。

項目設計

項目設計反映具體市場定位及項目規劃。目標集團對目標市場之客戶進行市場研究，確立項目之市場定位及釐定設計預算。其後，目標集團選定外部設計公司，負責詳細設計工作，包括建築設計、景觀設計、室內設計及配套設施設計。根據物業發展類型、設計概念、位置及項目規模等因素，目標集團審慎挑選外部設計公司。於整個設計過程，目標集團與外部設計公司緊密合作，確保項目設計反映所需之市場定位，並編製詳細設計建議書，以供相關中國政府機構審批。獲批設計建議書將用作相關項目期數之建築基礎。候任董事確認，目標集團委聘之外部設計公司為獨立第三方。

於往績期間，目標集團與兩間外部設計公司合作。與該等外部設計公司訂立之協議訂明規管目標集團與該等外部設計公司進行交易之一般條款及條件。有關協議之一般重大條款如下：

- 付款條款：於項目設計或建築工程各階段完成後，目標集團須分期向外部設計公司支付服務費用。

- 終止：

  — 倘目標集團於外部設計公司開展任何設計工作前終止協議，外部設計公司有權根據協議沒收目標集團已付之按金。

  — 倘目標集團於外部設計公司開展相關階段之設計工作時終止協議，外部設計公司有權收取相關階段之：(i)50%服務費用(如已完成之相關階段設計工作不足一半)；或(ii)100%服務費用(如已完成之相關階段設計工作超過一半)。

  — 倘外部設計公司終止協議，外部設計公司須向目標集團支付款項，金額相當於目標集團根據協議所付按金之兩倍。

於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團並無與外部設計公司訂立任何長期協議，亦無與外部設計公司發生任何重大糾紛，以及目標集團並無經歷外部設計公司進行之工作未如理想或設計缺陷之情況。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十日止十個月，外部設計公司產生之項目設計成本分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣2.7百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣0.5百萬元。

項目融資

於往績期間，目標集團以內部產生之資金及銀行借貸，作為土地收購成本及建築成本之資金。

建築

目標集團之工程部門負責(其中包括)挑選工程承建商、採購建築材料或批准工程承建商採購建築物料、建築工程之品質監控及監察工程承建商進行之建築工程。於最後實際可行日期，目標集團之工程部門包括11名員工。濱江國際項目之建築工程由汪敬東先生領導，彼為惠安中總副總經理及中國合資格的高級工程師及註冊一級建造師。天璽灣項目之建築工程由陶乃寶先生領導，彼為揚州德輝工程部經理及中國合資格的高級工程師。

目標集團將所有建築工程外判予中國的工程承建商。就主要樓宇工程承建商而言，於往績期間，目標集團已就主要建築工程與四名工程承建商合作。除樓宇建築工程及土木工程等主要建築工程外，目標集團亦委聘其他承建商承辦多項建築工程，包括園景、水電設備安裝、設備安裝及勘探工程。

於往績期間，主要建築工程承建商一般由目標集團透過招標程序挑選，當中會考慮工程承建商之專業資格、聲譽及往績。目標集團已制定政策，規管承建商之甄選及管理程序。

目標集團一般與工程承建商訂立建築工程協議。該等協議載列規管目標集團及工程承建商之間交易的一般條款及條件。根據該等協議，工程承建商須確保相關質量水平及工程進度。工程承建商須向目標集團提供定期進度報告，以讓目標集團能夠密切監察工程進度。

目標集團通常根據完成進度支付建築費用予工程承建商，並可能於建築工程竣工及驗收時支付總建築費用之最多90%至97%。總建築費用之餘下3%至10%將於保養及維修期末支付。

候任董事確認，目標集團於往績期間委聘之所有工程承建商均為獨立第三方。於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團並無與任何工程承建商訂立任何長期協議，亦無與工程承建商發生任何重大糾紛，以及目標集團並無因工程承建商負責之工作未如理想或工程延誤而遭受任何重大損失。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，工程承建商產生之建築成本總額(包括已確認建築成本及在損益中未確認的建築成本)分別約為人民幣112.2百萬元、人民幣128.1百萬元、人民幣93.0百萬元及人民幣105.5百萬元。

採購

除非目標集團及工程承建商訂立之相關協議另有訂明，工程承建商一般負責購買鋼、水泥、磚及地板等建材。該等工程承建商須根據有關協議所載之規定採購建材。建材通常採購自中國國內供應商。工程承建商須將建材樣本提交相關政府機構抽檢，方可展開工程。

目標集團已制定採購程序，務求達致生產經濟規模，提升議價能力，確保建材品質一致及控制成本。一般情況下，目標集團並無建材存貨，僅於需要時訂購該等物料。

就目標集團購買建材，款項一般根據合約所載之條款及條件以及其供應商給予的付款條款分期支付，並視乎與供應商之關係及交易量等多項因素而異。目標集團一般須在發票日期起計90日內結付，而發票一般於物料通過相關品質控制檢驗程序及工程監督公司的檢驗後提供。目標集團於往績期間及截至最後實際可行日期並無遭遇任何原料短缺或原料供應延誤，以致其營運受到重大影響。

品質控制及工程監督

目標集團專注於其項目的品質控制。以下載列目標集團為品質控制而制定的若干重要措施或程序：

- 建築合約一般包含工程承建商就建築項目品質及準時竣工所作之保證；

- 遵照相關中國法律及法規，目標集團委聘認可工程監督公司以監察及監督項目工程。該等工程監督公司對所有物料及手工進行現場品質及安全控制檢驗並監督工程進度、工地安全及工程時間表；及

- 倘工程承建商須就建築工程採購部分建材或設備，目標集團指明若干主要物料或設備的品牌或指定合資格供應商，以供工程承建商採購有關物料或設備。

於往績期間，目標集團已與兩間工程監督公司(均為獨立第三方)合作，以監察及督導建築工程。工程監督公司由目標集團根據工程監督公司之專業資格、聲譽及往績選出。目標集團亦透過招標程序選取工程監督公司，當中會考慮其專業資格。

目標集團就濱江國際項目及天璽灣項目委聘之各間工程監督公司已取得《房屋建築工程監理甲級》證書。於往績期間，與目標集團委聘之工程監督公司有關之費用分別約為人民幣110,000元、人民幣254,000元、人民幣599,000元及人民幣262,000元。

目標集團通常與工程監督公司訂立工程監督協議。有關協議訂明規管目標集團與工程監督公司之交易之一般條款及條件。根據該等協議，工程監督公司須就所有建材進行品質控制檢驗，並監察工程進度及相關工程竣工時間表。工程監督公司須定期向目標集團提交監督報告，以讓目標集團能夠密切監察工程監督公司的監督工作。

工程監督協議之一般重大條款概述如下：

- 付款條款：目標集團一般須根據建築工程進度向工程監督公司支付總費用之最多85%，並於完成工程監督工作後支付總費用之餘下15%。

- 終止：工程監督協議須由目標集團或工程監督公司向對方發出四十二日事先書面通知終止。

於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團並無與任何工程監督公司訂立任何長期協議，亦無遭遇任何重大品質問題，或須就此承擔任何重大索償。

銷售及營銷

外部銷售代理

目標集團按個別期數／階段工程委聘外部銷售代理，協助增加其銷售及營銷力度。目標集團之內部營銷人員負責制定及監督其銷售及營銷策略之執行，而外部銷售代理負責執行有關策略及銷售，包括準備營銷材料、進行市場推廣、建議單位售價及協調和監察目標集團與媒體的關係。目標集團設有進行銷售之內部指引，並密切監察外部銷售代理之銷售表現。

目標集團根據代理資格、於當地市場的經驗及其收取之佣金金額挑選代理。目標集團根據代理按照目標集團及該外部銷售代理訂立之合約進行銷售之數目向其外部銷售代理支付佣金。有關合約亦訂明規管目標集團與外部銷售代理之交易之一般條款及條件。根據該等合約，外部銷售代理須於指定期間根據目標集團釐訂的價格獨家推銷目標集團的物業。該等協議之主要條款包括工作範圍、服務期限、授權範圍、費用、付款、獎賞及違反條款之處罰及後果。

目標集團與外部銷售代理訂立之合約之一般重大條款如下：

- 獨家權：代理將享有獨家權，於指定期間推銷及出售目標集團物業。

- 付款條款：目標集團將根據代理已售住宅及零售單位之總成交額，按月向代理支付佣金(介乎0.8%至2.0%)。

- 終止：任何一方可於合約期滿前終止合約；然而，該方可能須根據合約條款向另一方支付賠償費用。

於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團委聘四名外部銷售代理。候任董事確認，外部銷售代理為獨立第三方。誠如中國法律顧問告知，目標集團委聘之外部銷售代理擁有相關資格。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，與目標集團外部銷售代理有關之佣金分別為約人民幣2.7百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.2百萬元。

定價

目標集團根據多個因素(如物業類型、特色、地點及當地市場的供求情況)為物業定價。外部銷售代理根據其定期市場調查、鄰近目標集團物業之物業價格及指定物業的地點、景觀及環境就單位售價向目標集團提出建議。高級管理層、內部銷售及營銷人員為外部銷售代理制定物業單位售價，彼等會商討及評估目標集團之市場營銷策略之成效。

預售

目標集團一般在項目某一期或某一階段竣工前推出物業預售，惟須符合規管物業預售之法律及法規所載之若干規定。根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》，指定物業展開預售前必須達成若干條件，包括：

- 悉數支付地價及取得相關土地使用權證；

- 就規劃及建設物業取得所需相關許可；

- 已對項目投資的金額不得少於將對項目投資總額之25%；

- 已釐定建築工程之預期竣工日期及交付日期；及
- 已取得相關地方政府機構出具之預售許可。

中國法律顧問告知，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團已根據適用於中國預售物業之相關法律及法規，於其物業進行預售前取得一切預售許可。更多有關適用中國法律及法規之詳情，請參閱本通函附錄七「主要中國法律及監管規定概要」一節。

一般而言，目標集團與其客戶訂立標準買賣協議，訂明將出售之物業單位、其建築面積、購入價、付款方法及預期交付已竣工物業之日期等資料。

付款安排

客戶可以一筆過付款、分期付款、按揭貸款融資或以住房公積金賬戶付款之方式購買物業。客戶於簽立買賣協議時須以本身資金支付至少30%購買價作為首期款項，其餘購買價一般於簽立買賣協議後三個月內以本身資金或按揭貸款(包括現行中國法律及法規所批准之住房公積金貸款)支付。

根據目標集團之會計政策，來自物業銷售之收益於相關物業工程已竣工及物業已交付予買家時由目標集團確認。

目標集團向到期付款之每名客戶發出催繳函。根據買賣協議之條款，目標集團可選擇向有關客戶提起法律行動或仲裁程序以收回欠款及欠款罰金。此外，當不可能收回欠款時，目標集團可選擇撤銷買賣協議並重售物業。於該情況下，客戶仍須繳納欠款罰金。於往績期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無經歷任何客戶嚴重違約的情況。

向銀行作出擔保

客戶可購買物業及以按揭貸款作為該等購買之資金。於往績期間，目標集團就其客戶為購買預售住宅物業所需資金而申請之按揭貸款，按臨時基準向銀行提供擔保。目標集團之擔保於下列情況(以較早者為準)解除：(i)銀行接獲客

戶提供相關物業之個人物業所有權證作為按揭貸款之抵押品後；及(ii)客戶悉數結付按揭貸款。倘任何客戶於上述擔保期間違反其於按揭貸款項下之付款責任，則銀行有權(其中包括)出售該客戶之物業或要求目標集團履行該等付款責任。誠如中國法律顧問告知，倘目標集團按銀行要求結付違約付款，則目標集團有權向客戶收回有關違約付款。據候任董事確認，目標集團一般不會對其顧客進行任何獨立信貸評估，而是依賴承按銀行對該等客戶進行信貸評估之結果。截至二零一五年十月三十一日，由目標集團擔保之未償還按揭貸款結餘約為人民幣353.5百萬元。中國法律顧問告知，該等由目標集團提供之擔保均屬合法、有效及可根據相關中國法律及法規強制執行。於往績期間及截至最後實際可行日期，總額約人民幣484,000元之違約付款已支付予銀行，以履行在擔保下之付款責任，而目標集團其後向其客戶收回違約付款，總額為人民幣373,000元。

交付及售後服務

交付物業

目標集團密切監察物業之施工進度及盡力於各買賣協議所訂明之時限內交付物業予客戶。根據相關中國法律及法規及按各買賣協議所訂明，目標集團交付物業予買家前須通過建築工程竣工驗收。誠如中國法律顧問所述，於往績期間，目標集團之物業於交付物業予其客戶前均已通過建築工程竣工驗收。

目標集團須於物業發展項目已通過必要的竣工驗收後，於指定日期前交付物業予客戶。然而，倘目標集團無法於各買賣協議中所訂明之交付日期交付物業予客戶，則目標集團有責任支付購入價若干比例之補償費用。候任董事確認，於往績期間及截至最後實際可行日期，並無因目標集團之過失而導致發生於協定期間內無法交付物業予其客戶之重大過失。

目標集團將於有關機構可發出個人物業所有權證(即分戶產權證)前，向有關機構辦妥所有必要的註冊程序，而目標集團亦透過向當地房管部門提供規定資料，協助其客戶申請分戶產權證。

售後服務

目標集團提供全方位售後服務，包括協助客戶辦理有關按揭申請、註冊買賣協議、交付物業及取得物業業權證明。

目標集團員工會於交付物業後聯絡客戶，以取得反饋。客戶可透過物業管理公司提出投訴，而目標集團之營銷部門會及時處理客戶投訴，其主要關於修葺單位之裝修或工藝之投訴。候任董事確認，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團並未收到任何來自其客戶之重大投訴。

保修及退還

目標集團遵照有關監管規定為其物業提供保修。具體而言，目標集團為其住宅物業提供(其中包括)以下保養：

- 有關物業外牆、牆壁、廚房及浴室防水缺陷之五年保養；
- 有關外牆及天花石灰剝落、樓面破裂及大範圍摻砂之兩年保養；
- 有關門窗破裂及金屬硬件損壞之一年保養；及
- 有關管道堵塞之兩個月保養。

所有保養期由相關物業交付當日開始。

整體而言，目標集團提供之保修乃與其工程承建商提供予目標集團之保修一致。如工程承建商提供的保修超過上述保修期，則目標集團亦會提供具較長保修期之保修。

對於由第三方或不當使用造成之缺陷、因天災而導致之缺陷、交付物業後更改或安裝之設備或室內易碎物件(如玻璃、鏡子、燈泡及窗台)，目標集團並不提供保修。

目標集團之工程承建商負責與其工程相關之保修，且彼等須維持有關質量標準。整體上，目標集團扣留項目成本之3%至10%作為保修金(為期約一至五年)，該款項將用於支付任何可能因建築缺陷而產生之或然開支。倘出現建築缺陷而

工程承建商無法及時修補該等缺陷，目標集團可修補缺陷並自保修金扣除產生之開支。目標集團僅負責與並無確認由第三方負責之維修工程相關之開支。於往績期間，概無與維修工程有關的成本由目標集團支付。於往績期間及截至最後實際可行日期，並無發生保修金少於就修補建築缺陷須支付的金額之情況，亦無目標集團扣減保修金之事例，故此並未就保修維持任何規定。

整體而言，目標集團允許在下列情況下退還物業：

- 交付物業遭受重大延誤，超出相關買賣協議所訂明之期限；
- 物業出現重大質量缺陷(例如重大結構性缺陷)；
- 已交付物業之建築面積與買賣協議所列明之建築面積存在重大差異；或
- 目標集團對物業設計作出重大改動，以致物業類型、尺寸及空間朝向等方面出現變動。

候任董事確認，於往績期間及截至最後實際可行日期概無物業退還個案。

目標集團確認，於最後實際可行日期，物業的建造進度合乎預期，且概不知悉在物業原訂竣工及交付方面會有任何重大延誤。中國法律顧問亦確認，彼等並不知悉目標集團就取得一切相關許可、批文及證書以於二零一五年及二零一六年交付物業方面遇到任何法律障礙。

物業管理服務

目標集團選擇一間物業管理公司，為濱江國際項目提供物業管理服務。目標集團與一間物業管理公司訂立協議，據此，物業管理公司應全面負責物業之日常管理，包括物業管理、維修及保養屋苑之公用地方(包括所有配套設施及車位)。物業管理協議之期限於二零零九年十一月起計，其將於業主立案法團與物業管理公司訂立新物業管理協議當日終止。物業管理公司之管理費由物業用戶(包括目標集團客戶及幼兒園之教育營辦商)支付。目標集團亦無償授予物

業管理公司權利使用及管理車位及游泳池，由二零零九年十一月起計為期五年。候任董事確認，目標集團擬於授權屆滿時自行使用車位及游泳池。於二零一五年一月，目標集團將濱江國際項目的若干車位租予獨立第三方，開始賺取租賃收入。

物業管理公司乃由目標集團根據其物業管理之資格、聲譽及往績選定。目標集團管理層與物業管理公司緊密合作，以確保提供優質物業管理。候任董事確認，濱江國際項目之物業管理公司乃為獨立第三方。

誠如中國法律顧問告知，目標集團向有關政府部門取得事先批准後，訂立協議，委聘物業管理公司，符合中國相關法規。此外，雖然物業管理公司並無物業管理所需之資格水平，誠如中國法律顧問告知，目標集團毋須承擔由此引起的責任，惟相關物業管理公司須繳交罰款。一旦物業管理公司日後未能繼續向目標集團提供物業管理服務，則候任董事將能夠物色其他持有所需資格之替代物業管理公司。

揚州德泰為天璽灣項目第一期提供初步物業管理服務。

透過個人銀行戶口結算

(A) 背景

於往績期間及直至二零一四年六月一日(「**安排期間**」)，目標公司其中一間附屬公司惠安中總透過於八間中國國內銀行的不同分行開設的17個總經理王德林先生名下之個人銀行戶口(「**個人銀行戶口**」)，以結付公司資金(「**該等安排**」)，包括就購買物業向客戶收取付款。

中國國內銀行一般於一星期營業五日(星期一至星期五)以受理公司客戶的交易，及於一星期七日(星期一至星期日)受理個人客戶的交易。另外，中國國內銀行通常僅於營業時間上午九時正至下午五時正處理公司客戶的交易，而銀行交易透過使用自動櫃員機、借記卡或網上銀行服務進行時，會於非營業時間處理個人客戶交易。

根據目標集團之買賣協議，客戶須於簽立買賣協議日期支付按金。倘於銀行非營業時間支付按金予目標集團之公司戶口，目標集團將無法及時檢查及確

認有關客戶付款。再者，有客戶於週末期間參觀目標集團之物業及作出購買決定。倘客戶於星期五辦公時間後向目標集團之公司戶口入賬，目標集團須保留該等物業，並於下星期一查收有關款項，以確認客戶是否兑現其付款承諾。然而，若客戶向個人銀行戶口支付款項，惠安中總財務部的指定會計人員會於收取付款後接獲銀行發出的手機訊息。其後及於同日，財務部的會計人員會通知財務部的司庫，根據有關訊息向客戶發出收款確認，並通知銷售部以確認及完成有關銷售交易。

為了及時確認客戶付款、防止流失潛在客戶及促成相關預售或銷售交易，目標集團管理層認為於同日確認客戶付款誠為重要。使用個人銀行戶口後，目標集團之業務靈活性有所提高，因為目標集團能夠於銀行非營業時間為公司客戶檢查及確認其客戶付款並進行交割。候任執行董事兼惠安中總董事蔡先生及佘先生認為，使用個人銀行戶口乃出於付款及結付方式考慮之選擇，可提高業務靈活性。

有關就購買物業向客戶收取付款，目標集團一般使用(a)公司戶口以收取透過客戶住房公積金賬戶作出之付款及通過銀行按揭貸款融資作出之付款；及(b)個人銀行戶口以收取客戶之按金及付款(並非根據按揭貸款融資作出)。儘管如此，目標集團運營個人銀行戶口之方式與目標集團之公司戶口相同。

候任執行董事根據彼等各自對市場的了解，認為訂立使用個人銀行戶口收取客戶購買物業之款項的類似安排，乃中國泉州及惠安縣鄰近地區物業發展商的慣常做法。在保薦人考察泉州及惠安縣兩地的若干主要物業發展項目時，保薦人獲告知，該等物業發展商亦使用個人銀行戶口收取客戶之購房付款，故此認同候任執行董事之見解。

(B) 該等安排之內部監控措施及參與人員

目標集團自二零零六年六月開設第一個個人銀行戶口已採納以下內部監控措施，(i)確保存入個人銀行戶口之所有資金僅根據相關中國法律及法規用於目標集團之業務，任何實體或個人均不得挪用公款；(ii)自個人銀行戶口轉移資金之授權、執行、監查及賬簿管理職能之責任分立；及(iii)防止發生詐騙、挪用公款、洗錢或避稅：

(a) 於二零零六年至二零一三年期間開立個人銀行戶口當日，目標集團與王德林先生就規管使用個人銀行戶口訂立書面協議，據此，其同意及確認，(i)個人銀行戶口僅可在目標集團之指示下運作；(ii)個人銀行戶口內所有儲蓄及存款之實益權益僅歸於目標集團所有；(iii)個人銀行戶口之所有銀行賬簿、借記卡、保安裝置及密碼由王德林先生以外之指定目標集團人員持有及保管；(iv)未得目標集團事先批准，王德林先生不得就銀行賬簿、借記卡、保安裝置及密碼向銀行報失、補領或重新申請；(v)銀行有關個人銀行戶口之所有訊息須準時向目標集團傳達；及(vi)倘王德林先生違反協議之任何條款、目標集團政策或中國相關法律及法規，導致目標集團失去任何個人銀行戶口內之資金，則目標集團將有權向王德林先生採取法律行動。誠如目標集團確認，王德林先生並無違反上述協議之任何條款或目標集團任何政策。據中國法律顧問所述，根據中國相關法律及法規，目標集團與王德林先生訂立之該等協議屬合法、有效及可強制執行。有關中國法律顧問就此等協議之法律效力之其他意見，請參閱本節「— 透過個人銀行戶口結算 — (H)該等安排之法律後果」一段；

(b) 個人銀行戶口的所有銀行賬簿、借記卡、保安裝置及密碼由王德林先生以外之指定惠安中總人員持有及保管。惠安中總財務部之指定司庫持有銀行賬簿及借記卡，而惠安中總財務部之經理負責管有保安裝置及密碼。惠安中總之指定司庫及財務經理共同負責個人銀行戶口的一切運作；

(c) 惠安中總財務部之指定會計人員負責監管個人銀行戶口運作、為個人銀行戶口記賬，以及就個人銀行戶口之變動於目標集團之會計系統中作出相應會計輸入。於各個月結日，會計人員會對個人銀行戶口之月結單與目標集團之會計總賬進行每月銀行對賬或檢查。上述會計輸入及月結日銀行對賬或檢查會由惠安中總財務部之經理審閱及批准。有關個人銀行戶口之會計及賬簿管理程序之運作方式與目標集團之公司戶口一致；

(d) 為確保目標集團收取之預售所得款項僅用於結付建築費用及福建省商品房預售管理暫行辦法允許之其他相關開支(「**允許成本**」)，目標集團設有內部監控政策，以批准分別向第三方、承建商及其股東之付款。不論以個人銀行戶口或目標集團之公司戶口付款，要求付款之相關部門(尤其是工程部要求支付建築費用)均須填妥付款要求表格，連同證明文件(例如購置或工程合約及賬單發票)呈交予財務部。財務部之會計人員將審閱及審查付款申請表格及有關證明文件是否準確。待財務部經理及總經理批准付款後，指定司庫(負責保管銀行賬簿及借記卡)及財務部經理(負責保管保安裝置及密碼)方會向第三方及承建商支付相關款項。有關付款記錄將由財務部保存，而會計人員則會據此記賬。該等安排僅用於就購買物業向客戶收款，不擬用作提供任何個人利益予王德林先生。王德林先生確認，彼並無自該等安排取得任何直接或間接個人利益

目標集團亦設有內部政策，以確保妥善記錄預售所得款項，以及預售所得款項僅用作支付中國相關法律及法規項下之允許成本。財務部之司庫將及時記錄所有向客戶收取之預售所得款項，而財務部之會計人員則審閱及審查有關記錄，確保記錄均屬準確完整。倘動用任何預售所得款項以支付允許成本，財務部之會計人員會審查工程部呈交之付款要求表格及證明文件，以確保有關款項僅用於支付允許成本。財務部經理及總經理在有文件表明資金僅用於結付允許成本時方批准動用資金。以預售所得款項支付允許成本後，財務部將據此更新預售所得款項之結餘。蔡先生及佘先生確認，目標公司於安排期間所收取之預售所得款項僅用於結付允許成本；

根據保薦人進行之盡職審查，其中包括(i)與目標集團管理層討論該等安排；(ii)與目標集團之申報會計師討論並得悉，就發出附有無保留意見的會計師報告整體而言，彼等已就使用個人銀行戶口履行全面的審核程序及查證；(iii)審閱目標集團之內部監控政策；及(iv)審閱目標集團於安排期間已收客戶之預售所得款項及所產生建築成本之會計記錄，

方式為(a)對比本集團銀行報表記錄，交叉檢查已收預售所得款項與所產生建築成本之差額；及(b)審閱目標集團已收及已用之預售所得款項明細及相關交易文件，保薦人並不知悉有任何預售所得款項並無根據相關中國法律及法規之許可，用於結付建築成本。

(e) 由於目標集團使用及運營個人銀行戶口之方式與其公司戶口相同，故批准動用個人銀行戶口及公司戶口內資金之授權程序亦相同。如上文所載述，待付款予第三方、承建商及其股東之審批程序完成後，財務部經理有權發出使用個人銀行戶口及公司戶口內資金之指示。有關授權程序及授權載於目標集團之內部政策；及

(f) 為確保透過個人銀行戶口進行之所有銀行提存及匯款均由目標集團相關交易全面證明，以及防止洗錢、挪用公款或自個人銀行戶口提存不明來歷之資金，目標集團制定內部指引，比照證明文件，查看個人銀行戶口之資金變動。就動用個人銀行戶口收取客戶的預售及銷售所得款項，司庫將比照相關銷售交易文件(例如買賣協議)，查看存入個人銀行戶口的存款收據。客戶簽訂買賣協議時須出示彼等之身份證明。就自個人銀行戶口進行匯款而言，會計人員須收集所有相關文件，例如工程進度報告及供應商之發票，以及向財務部經理取得內部批准，方可提取資金。

蔡先生及佘先生相信目標集團所採用及實行之內部監控措施屬有效，且彼等亦確認並無發生欺詐、挪用公款、洗錢或逃稅的事件。

(C) 開立個人銀行戶口

個人銀行戶口於二零零六年至二零一三年期間開立，僅為收取客戶購買物業之款項而開立。開立多個個人銀行戶口乃由於在客戶銀行戶口與目標集團於同一銀行開立的銀行戶口之間進行轉賬，可辦理即時付款及免除誇行轉賬所收

取的銀行費用。目標集團管理層確認，目標集團可透過免除誇行轉賬所收取的銀行費用而減低開支，雖然有關影響對目標集團而言屬微不足道。

個人銀行戶口僅以王德林先生之名義開立，鑑於王德林先生為惠安中總之唯一董事，彼於惠安縣居住，亦出任惠安中總總經理(最高級管理人員)一職，負責管理惠安中總的日常營運及監控其所有部門，故讓王德林先生以其名義持有個人銀行戶口，可確保持有個人銀行戶口的人員與涉及對個人銀行戶口內的資金作出授權、執行、監控及記錄賬目的財務部人員有所區分。此外，由於王德林先生自惠安中總於二零零六年二月成立以來曾任總經理、董事及副主席，故根據惠安中總的章程細則，彼須為惠安中總盡職並致力履行其職責。再者，佘先生及蔡先生認為王德林先生品格良好，為人可靠、值得信賴。該等安排純粹是為從客戶接受購買物業的付款而使用，並非為了向王德林先生提供個人利益。王德林先生已確認，彼並未從該等安排中獲取任何直接或間接個人利益。

(D) 個人銀行戶口用途

於安排期間，個人銀行戶口除用作收取客戶款項(包括收取客戶之預售款項、收取客戶之銷售所得款項，以及向客戶退還預售或銷售所得款項)外，個人銀行戶口僅用作下列用途：(i)結付應付供應商款項(包括建築成本及經營開支)；及(ii)結付應付及應收其股東款項，因為目標集團以同一方式使用及運營其個人銀行戶口及公司戶口。目標集團一般使用其公司戶口向供應商及目標集團股東支付款項。由於目標集團使用個人銀行戶口的方式與公司戶口相同，故目標集團之公司戶口及個人銀行戶口均用作向供應商及目標集團股東。目標集團管理層確認，倘個人銀行戶口有可動用資金，會用作向供應商及目標集團股東支付款項。

(E) 交易宗數、所涉金額及資金流性質

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團使用個人銀行戶口與其客戶分別訂立279、153及22宗交易，並使用個人銀行戶口就預售期內出售之物業分別收取預售所得款項合共約人民幣57.0百萬元、人民幣50.6百萬元及人民幣9.0百萬元，(i)分別佔向其客戶收取之款項總額約27.9%、30.0%及7.0%；及(ii)分別佔向其客戶收取之預售所得款項總額約40.8%、39.2%及11.1%。該等安排自二零一四年六月一日中止後，目標集團並無使用個人銀行戶口與其客戶進行任何交易。目標集團於同期使用個人銀行戶口與其客戶訂立80、55及26宗交易，以分別收取已竣工物業之銷售所得款項合共約人民

幣26.3百萬元、人民幣26.1百萬元及人民幣16.3百萬元，(i)分別佔向其客戶收取之款項總額約12.9%、15.5%及12.6%；及(ii)分別佔向其客戶收取之銷售所得款項總額約40.6%、65.2%及34.1%。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團亦使用個人銀行戶口分別就3個、1個及1個物業向客戶退還預售所得款項或銷售所得款項，總額分別為約人民幣0.7百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團與其第三方供應商分別訂立7、8及6宗交易，並使用個人銀行戶口結付建築成本總額分別約人民幣76.9百萬元、人民幣53.5百萬元及人民幣6.1百萬元，分別佔目標集團與第三方供應商訂立之合約項下之付款總額約58.8%、33.4%及6.5%。目標集團於同期向其他第三方供應商支付款項，以結付經營開支(如水電費及購置辦公室設備及傢俬)，總額分別約為人民幣零元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.5百萬元。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團向其股東收取款項總額分別約人民幣15.4百萬元、人民幣38.6百萬元及人民幣17.0百萬元，並結付應付其股東款項總額分別約人民幣47.6百萬元、人民幣64.6百萬元及人民幣10.5百萬元。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，個人銀行戶口之每日結餘上限總額分別約為人民幣31.7百萬元、人民幣24.5百萬元及人民幣16.0百萬元。

(F) 存入個人銀行戶口之資金之所有權

目標集團已與個人銀行戶口的登記持有人王德林先生訂立協議，以規管上述個人銀行戶口的用途。中國法律顧問審閱協議之條款後，認為該等協議屬合法、有效及可根據中國法律及法規強制執行，而個人銀行戶口中的所有儲蓄及存款的實益權益，均僅由目標集團根據該等協議的條款擁有。經考慮上述情況，中國根據中國物權法，法律顧問進一步告知，根據中國物權法，目標集團作為該等資金的實益擁有人，有權擁有及使用個人銀行戶口的資金。另外，基於事實上該等資金為目標集團在其業務過程中收取之款項，中國法律顧問認為目標集團應根據中國會計法，將個人銀行戶口的銀行結餘計入目標集團的銀行結餘及現金，因為中國會計法要求企業就其業務交易的財務方面採納會計程序及作出記錄。

(G) 於個人銀行戶口與目標集團之公司戶口之間轉移資金及資金流之性質

由於個人銀行戶口之儲蓄及存款僅由目標集團擁有，而目標集團以個人銀行戶口作為其自身之銀行戶口，目標集團於需要資金以其公司戶口支付款項時，將資金由個人銀行戶口轉移至目標集團之公司戶口。舉例而言，稅款必須使用公司戶口結付，而若干供應商要求目標集團使用公司戶口結付款項。另一方面，目標集團將資金存入個人銀行戶口，或於不同個人銀行戶口之間轉移資金，以於個人銀行戶口維持充裕資金，方便付款予供應商。

目標集團於二零一四年八月取消所有個人銀行戶口，當時已將個人銀行戶口之全部銀行結餘轉移至其公司戶口。

(H) 該等安排之法律後果

據中國法律顧問所述，就購買物業使用個人銀行戶口結付公司資金(包括收取預售所得款項)，並不符合相關中國法律及法規。誠如中國法律顧問所告知：

(a) 根據中國《公司法》，公司不可建立法律規定以外的任何賬簿，亦不可以任何個人名義開立賬戶以存置公司資產。然而，中國《公司法》並無訂明有關違規事項之法律後果；

(b) 根據中國《商業銀行法》，倘就單位資金開立私人銀行戶口，中國人民銀行或會對私人銀行戶口用戶處以罰款，罰金介乎人民幣50,000元至人民幣500,000元；

(c) 根據泉州市住房和城鄉建設局頒佈之《泉州市商品房預售資金監督管理工作實施意見》(「**實施意見**」)，預售商品房單位所得的全部資金應存入物業發展商之指定銀行戶口。如有任何違反上述規定之事件，相關政府部門可命令物業發展商就該事件進行修正，並於進行修正期間停業，亦可吊銷該發展商開發物業之資格證明；

(d) 除實施意見外，中華人民共和國建設部頒佈的《城市商品房預售管理辦法》及福建省住房和城鄉建設局頒佈的《福建省商品房預售管理暫行辦法》均適用於規管物業發展商使用指定銀行戶口收取預售所得款項。然而，

實施意見為就不使用物業發展商指定銀行戶口收取預售所得款項訂有法律後果之唯一適用規則；及

(e) 基於以下事實：(i)目標集團實益擁有該等個人銀行戶口而該等個人銀行戶口乃按其指示運作；(ii)王德林先生未曾不當挪用資金；(iii)個人銀行戶口內的資金是目標集團合法下賺取的收入；及(iv)就該等安排而言，目標集團並無不當挪用公眾或其他人士的資產，就採用該等安排而言，目標集團不虞承擔受中國反貪法律法規下任何法律責任的風險。即使王德林先生獲得任何直接或間接個人利益，考慮到就該等安排而言，目標集團並無作出任何賄賂或貪污行徑以尋求一己的不合法利益，亦無為著他人的不合法利益引取或收集其他人士的財產，故就採用該等安排而言，目標集團不虞承擔受中國反貪法律法規下任何法律責任的風險。

有關違規、潛在後果及目標集團採取的修正措施詳情，請參閱本節「— 法律程序及合規情況 — 合規情況」一段。

中國法律顧問進一步告知(i)目標集團與王德林先生訂立的該等協議應受《中國合同法》規管；及(ii)根據《中國合同法》，倘合同違反任何強制性法律及行政規則，並列明違反有關法律及行政規則會導致合同無效，則合同應屬無效。中國法律顧問認為，由於《中國公司法》、中國《商業銀行法》、《泉州市商品房預售資金監管管理工作實施意見》及《城市商品房預售管理辦法》有關使用個人銀行戶口之條文並無列明違反有關法律及規則會導致合同無效，故根據《中國合同法》，目標集團與王德林先生訂立之協議仍屬合法、有效及可強制執行。保薦人之中國法律顧問認同中國法律顧問之意見。

中國法律顧問亦告知，根據中國《建築法》、中國《合同法》及《城市商品房預售管理辦法》，透過個人銀行戶口進行有關交易屬合法、有效及可根據中國法律及法規強制執行。

目標集團已於二零一四年十一月取得惠安縣住房與城鄉建設局的書面確認，確認惠安中總已於二零一四年八月二十七日完成違規事項之修正工作，並一直符合有關商品房預售所收款項之法規，以及其將不會就上述違規事項對惠安中總施加懲處，而惠安中總之業務將不會暫停，其物業發展牌照亦不會遭撤銷。此外，泉州市住房和城鄉建設局及福建省住房和城鄉建設廳已於二零一五年一月確認彼等同意上述由惠安縣住房與城鄉建設局發出之確認函。據中國法律顧問所述，惠安縣住房與城鄉建設局、泉州市住房和城鄉建設局及福建省住房和城鄉建設廳有權及有能力發出上述確認。

(I) 補救措施

開立個人銀行戶口時，蔡先生及佘先生(均為候任執行董事)自彼等開始擔任惠安中總董事時已知悉該等安排，然而，彼等並不知悉該等安排不符合中國相關法律及法規。蔡先生以惠安中總主席之身份參與開立個人銀行戶口之審批工作，做法與開立公司戶口相同。蔡先生及佘先生參與監察目標集團之整體營運，並確保該等安排項下之相關收款及付款均按照內部指引作出(不論結付方式為何)。該等安排涉及王德林先生(彼以其名義開立個人銀行戶口)及惠安中總的司庫、會計人員及財務經理(彼等根據上文所述運作個人銀行戶口)。候任執行董事知悉該等安排可能不符合中國相關法律及法規後，隨即向中國法律顧問尋求法律意見，並採取所有下文詳述之適當補救行動。

(J) 終止該等安排及終止之營運及財務影響

於修正有關違規事項時，目標集團自二零一四年六月一日起停止使用個人銀行戶口結付公司資金。個人銀行戶口之所有結餘已轉移至目標集團之公司戶口，而所有個人銀行戶口已於二零一四年八月關閉。

終止該等安排後，目標集團僅使用公司戶口向客戶收款。為了盡量減輕因終止該等安排產生之營運影響，目標集團與兩間銀行訂立協議，以自助終端使用不同銀行發行之借記卡結付資金。換言之，於多間銀行擁有銀行戶口之客戶

可以使用目標集團之自助終端結付資金。有關安排令目標集團可於銀行營業及非營業時間檢查及確認客戶付款。如有必要，目標集團擬與其他提供自助終端服務之銀行訂立協議。

候任董事認為終止該等安排僅影響目標集團之業務靈活性，而有關營運影響已有所舒緩，因為已與銀行訂立上述安排。候任董事確認，終止該等安排造成之營運及財務影響對目標集團而言並不重大，而於二零一四年六月一日起及截至最後實際可行日期，目標集團概無因終止該等安排而無法訂立銷售合約或流失任何客戶。由於終止該等安排不影響目標集團物業之銷售，候任董事認為，終止該等安排不影響目標集團之財務表現。

(K) 改進內部監控措施以防止日後再次違規

為防止日後再次使用個人銀行戶口結付公司資金，目標集團亦已改進其內部監控措施：

(a) 目標集團已修訂內部監控手冊，規定必須透過公司戶口收款及付款，且不得開立及使用個人銀行戶口。該手冊於二零一四年九月一日實施及生效，並已通知目標集團員工；

(b) 在候任執行董事吳志松先生(其履歷詳情載於本通函「經擴大集團之董事及高級管理層 — 候任董事 — 執行董事」一節)監督下，目標集團財務部經理將密切監察目標集團所有成員公司，確保目標集團任何成員公司概無開立及使用個人銀行戶口，方法為：(i)檢查所有會計記錄，以查找資金收款或付款是否涉及任何個人銀行戶口；及(ii)審閱目標集團公司戶口之所有月結單，以查找任何異常或未經授權資金轉移。倘有跡象顯示目標集團任何成員公司使用個人銀行戶口進行資金收款或付款，經理須即時向吳志松先生報告；

(c) 經擴大集團將於復牌後繼續委聘獨立內部監控顧問，每年進行內部監控審閱；及

(d) 候任董事已出席由中國法律顧問就經擴大集團業務營運適用的法律及監管規定舉辦的培訓課程。經擴大集團將成立合規委員會，成員為兩名候任獨立非執行董事及一名候任執行董事，以監督法規合規事宜。其亦將委聘外部專業顧問及不時就法規規定合規事宜諮詢專業意見，

並於復牌後每半年向相關候任董事、高級管理層及僱員提供關於法律及法規規定之培訓、發展計劃及／或最新資料。其他詳情請亦參閱本節「— 法律程序及合規情況 — 內部監控措施」一段。

(L) 獨立內部監控顧問檢討針對該等安排之內部監控措施及經改進內部監控措施之成效

本公司獨立內部監控顧問中匯安達風險管理有限公司(「**內部監控顧問**」)：(i)於二零一四年八月進行初步內部監控審閱；(ii)於二零一四年九月及十月進行後續審閱；及(iii)於二零一五年四月、五月及八月進行長期跟進審閱。目標集團委聘內部監控顧問，以自二零一四年八月起提供企業管治及內部監控審閱服務。其為超過10間於聯交所上市之公司提供企業管治及內部監控審閱服務，包括物業開發及物業管理業務。

於初步檢討中，內部監控顧問檢討目標集團就該等安排實施之內部監控措施。內部監控顧問進行內部監控審閱工作，其中包括(i)審閱有關該等安排之內部監控手冊及有關該等安排之書面協議；(ii)與惠安中總之財務經理及會計人員進行面談，內容有關收款及付款手續、授權及個人銀行戶口之記賬，當中參考隨機樣本；(iii)抽查證明文件，包括銀行月結單、發票及確認收據，以確認有關該等安排之內部監控措施得以妥善落實；及(iv)抽樣審閱主要個人銀行戶口之賬簿記錄。內部監控顧問已確定(其中包括)，個人銀行戶口按目標集團與王德林先生就該等安排訂立之協議運作，而個人銀行戶口乃按目標集團之指示使用及運作，且王德林先生無權取得或控制個人銀行戶口。請參閱本節「透過個人銀行戶口結算 — (B)該等安排之內部監控措施及參與人員」一段之論述。此外，內部監控顧問亦確定，個人銀行戶口之授權、執行、賬簿管理職能責任分立獲委善維持，指定司庫持有銀行賬簿或借記卡，而財務部經理持有密碼及保安裝置，且個人銀行戶口記錄妥為存置，並已於目標集團會計系統作出相關會計輸入。由於內部監控措施順利實施，內部監控顧問並無就該等安排發現重大內部監控漏洞。

內部監控顧問確認，於後續檢討中：(i)所有個人銀行戶口已由王德林先生於二零一四年八月關閉，而個人銀行戶口之結餘已轉移至目標集團之公司戶口；(ii)目標集團已修訂內部監控手冊，規定日後業績營運中所有收款及付款須經

公司戶口作出，有關經修訂手冊已向目標集團所有員工傳閱；及(iii)使用公司戶口以供目標集團結付資金。內部監控顧問已進行長期的跟進審閱，涵蓋目標集團達一年時間，由二零一四年九月一日至二零一五年八月三十一日(「**回顧期間**」)推行改進內部監控措施的情況。於長期跟進審閱期間：(i)就該等安排開立之所有個人銀行戶口均已關閉；(ii)該等安排終止後，概無預售所得款項存入任何個人銀行戶口；(iii)業務營運之所有收款及付款均經公司戶口進行；及(iv)公司戶口乃用作結付目標集團之資金。內部監控顧問的結論是目標集團於回顧期間的改良內部監控措施，實屬充份及有效，可防止日後目標集團再次使用個人銀行戶口結付款項或轉賬。

保薦人已：(i)與目標集團管理層討論，以了解經改進內部監控措施，包括經修訂內部監控手冊；(ii)審閱內部監控顧問就經改進內部監控措施測試結果而編製之報告，當中指於後續檢討中發現以公司戶口為目標集團結付資金；及(iii)與內部監控顧問面談，並討論(其中包括)其資歷、工作範疇及內部監控檢討所採用之方法。經考慮上述各項，保薦人同意內部監控顧問之見解，認為經改進內部監控措施屬充分及有效，可防止日後再次發生使用個人銀行戶口。

(M) 該等安排項下之交易

據候任執行董事確認，根據該等安排向客戶收取之所有款項均以預售或買賣協議及中國登記發票為依據，而根據該等安排向第三方供應商支付之所有款項均以合約及發票為依據。候任執行董事亦已確認目標集團會計賬目及記錄之準確性及完整性。

根據保薦人進行之盡職審查工作，其中包括：(a)與目標集團高級管理層(包括王德林先生)討論，當中涉及該等安排之背景及商業理由、該等安排之交易流程及就此採納之內部監控措施；(b)與目標集團的申報會計師討論及了解彼等已履行全面的審核程序及查證，檢查目標集團之會計賬簿及記錄及相關預售或買賣協議、合約及發票及中國登記發票之準確性及完整性，以就目標集團整體財務資料發表無保留意見；(c)審閱有關該等安排之交易流程及就此採納之內部監控措施之走查文件；(d)與參與該等安排之人員(即惠安中總財務部之司庫、經理及會計人員)面談；(e)與客戶面談，確認該等安排下之相關銷售交易；(f)

審閱直接從目標集團於安排期間設立之個人銀行戶口取得之銀行報表，並就銀行報表及會計記錄所示之交易詳情進行實質檢測；(g)檢查大量相關證明文件，包括但不限於預售及買賣協議、目標集團發出之收據、客戶之付款記錄及中國登記發票；(h)審閱客戶就(其中包括)於安排期間與目標集團之交易金額及彼等對目標集團之獨立性發出之確認；及(i)審閱內部監控顧問編製之內部監控報告，其中該等安排下之內部監控措施已妥善實施，並指出概無發現重大內部監控漏洞。保薦人並不知悉有跡象顯示目標集團之會計賬簿及記錄屬不準確及不完整，亦無根據該等安排向客戶收取任何款項而沒有相關預售或買賣協議、合約及發票及中國登記發票支持。

(N) 概無逃稅或違反有關稅務之中國法律及法規

惠安中總於二零一四年十一月取得惠安縣地方稅務局及惠安縣國家稅務局(統稱「**稅務局**」)的書面確認，指(其中包括)其已知悉惠安中總之該等安排，且並發現該等安排涉及逃稅或違反相關稅法及法規。此外，泉州市及福建省相關稅務局亦各自於二零一五年一月確認，指彼等同意稅務局出具之上述確認函。據中國法律顧問所述，上述稅務局有權及有資格發出上述確認。

此外，保薦人，連同保薦人之中國法律顧問、申報會計師及中國法律顧問已個別親身到訪稅務局，並向(i)惠安縣國家稅務局稅收管理組副主任：及(ii)惠安縣地方稅務局稅收管理組負責人員(統稱「**稅務人員**」)取得口頭確認，稅務人員負責處理惠安中總之稅務事宜，包括但不限於報稅及調查稅務事務。稅務人員確認：(i)惠安中總之該等安排並無涉及逃稅或構成任何違反有關稅務之中國法律及法規；(ii)惠安中總已根據中國法律及法規妥善申報及支付其應付稅項；及(iii)惠安中總已就根據該等安排進行之所有銷售交易發出中國登記發票。於親身到訪稅務局期間，稅務人員亦已分別認證上述稅務局發出之書面確認。

經考慮稅務局的權限以及稅務人員的職責及責任，中國法律顧問認為稅務局為合資格機關及稅務人員為合資格人士作出上述口頭確認。保薦人已與中國法律顧問商討，並認同中國法律顧問之意見。因此，其與中國法律顧問一致認為稅務局為合資格機關及稅務人員為合資格人士，可作出上述口頭確認。

中國法律顧問認為，根據地方及省級相關稅務局發出之書面確認及稅務人員作出之口頭確認，該等安排不大可能涉及目標集團逃稅，惟本節「— 法律程序及合規情況 — 合規情況」一段所載之違法情況另作別論。

根據保薦人進行之盡職審查，其中包括(i)審閱上文所載由地方及省級相關稅務局發出的確認書；(ii)尋求稅務人員的口頭確認；(iii)與目標集團申報會計師討論並得悉，就發出附有無保留意見的會計師報告而言，彼等已就本集團的稅務負債履行全面的審核程序及查證；(iv)審閱上文具體載列的中國法律顧問意見；及(v)尋求保薦人之中國法律顧問意見而其持有相同見解，保薦人並不知悉該等安排涉及任何逃稅、欺詐、洗黑錢(因為目標集團並無透過非法手段取得資金)或目標集團進行其他非法活動。

客戶

目標集團之客戶主要為中國個人買家。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團五大客戶應佔收益總額(扣除營業稅)分別約為人民幣7.2百萬元、人民幣24.8百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣44.5百萬元，分別佔目標集團收益總額(扣除營業稅)約8.0%、12.2%、4.5%及51.3%。同期，目標集團最大客戶應佔收益總額(扣除營業稅)分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣9.2百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣32.0百萬元，分別佔目標集團收益總額(扣除營業稅)約2.9%、4.5%、1.3%及36.9%。候任董事確認，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團與其客戶並無重大爭議。

下表載列截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月之五大客戶資料：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

客戶	公司／個人	物業類型	收益（扣除營業稅）*(人民幣千元)*	佔目標集團收益總額（扣除營業稅）之百分比
客戶F	個人	零售店舖	2,585	2.9%
客戶G	個人	住宅單位	1,388	1.5%
客戶H	個人	零售店舖	1,096	1.2%
客戶I	個人	住宅單位	1,095	1.2%
客戶J	個人	住宅單位	1,058	1.2%
			7,222	8.0%

截至二零一三年十二月三十一日止年度

客戶	公司／個人	物業類型	收益（扣除營業稅）*(人民幣千元)*	佔目標集團收益總額（扣除營業稅）之百分比
客戶K	個人	住宅單位及零售店舖	9,194	4.5%
客戶L	個人	住宅單位及零售店舖	6,700	3.3%
客戶M	個人	住宅單位及零售店舖	5,874	2.9%
客戶N	個人	住宅單位	1,547	0.8%
客戶O	個人	住宅單位	1,438	0.7%
			24,753	12.2%

截至二零一四年十二月三十一日止年度

客戶	公司／個人	物業類型	收益（扣除營業稅）(人民幣千元)	佔目標集團收益總額（扣除營業稅）之百分比
客戶P	個人	住宅單位	3,210	1.3%
客戶Q	公司	住宅單位	2,354	0.9%
客戶U	個人	住宅單位	2,241	0.9%
客戶R	個人	住宅單位及零售店舖	1,884	0.7%
客戶S	個人	住宅單位	1,751	0.7%
			11,440	4.5%

截至二零一五年十月三十一日止十個月

客戶	公司／個人	物業類型	收益（扣除營業稅）(人民幣千元)	佔目標集團收益總額（扣除營業稅）之百分比
客戶P	個人	零售店舖	32,031	36.9%
客戶T	個人	零售店舖	3,989	4.6%
客戶Y	個人	零售店舖	3,640	4.2%
客戶V	個人	零售店舖	3,021	3.5%
客戶W	個人	零售店舖	1,841	2.1%
			44,522	51.3%

截至二零一三年十二月三十一日止年度，濱江國際項目有若干物業已出售予兩名客戶，彼等為目標集團一名原料供應商之股東。年內，該等客戶之收益貢獻(扣除營業稅)約為人民幣15.1百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，客戶P為目標集團最大客戶。客戶P為一名企業家，在廣州經營足部按摩中心。據目標集團管理層所了解，客戶P有意(i)於二零一六年使用零售店舖經營一家新足部按摩中心，及(ii)持有住宅單位作投資用途。

據董事及候任董事所深知，彼等及彼等各自之緊密聯繫人或持有5%以上股份之任何股東概無擁有目標集團五大客戶之任何權益。

供應商

目標集團之主要供應商包括(i)工程承建商，包括合資格樓宇工程承建商、電訊網絡工程承建商及升降機安裝承建商；(ii)建材(例如鋼及混凝土)供應商；(iii)水電供應商；及(iv)外部設計公司，負責目標集團項目之物業設計。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，向目標集團五大供應商支付之款項分別約為人民幣108.8百萬元、人民幣142.4百萬元、人民幣87.5百萬元及人民幣108.0百萬元，分別佔目標集團與第三方供應商訂立之合約下之付款總額約92.8%、90.8%、84.2%及94.7%。同期，向目標集團最大供應商支付之款項分別為約人民幣38.6百萬元、人民幣49.7百萬元、人民幣64.4百萬元及人民幣60.3百萬元，分別佔目標集團與第三方供應商訂立之合約下之付款總額約32.9%、31.7%、62.0%及52.9%。於往績期間，目標集團並無與其五大供應商訂立長期合約。然而，目標集團與其五大供應商維持介乎一至八年不等的業務關係。於往績期間，五大供應商均非目標集團主要客戶。候任董事確認，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團與其供應商並無重大爭議。於往績期間，目標集團以人民幣結付所有採購額，而大部分採購額透過銀行轉賬、現金及票據支付。目標集團大部分採購額為應付承建商建築費用，須根據物業發展項目完成階段結付。供應商提供之信貸期通常為發票日期起計九十日內。此外，目標集團透過控股股東提供個人擔保及抵押土地使用權予銀行，成功以銀行承兑票據方式取得商業銀行之融資。

下表載列截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年十月三十一日止十個月之五大供應商資料：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

供應商	公司／個人	供應商類型	採購額 *(人民幣千元)*	佔目標集團總採購額之百分比
供應商B	公司	工程承建商	38,643	32.9%
供應商A	公司	工程承建商	33,412	28.5%
供應商F	公司	工程承建商	30,970	26.4%
供應商G	公司	建材供應商	3,310	2.8%
供應商H	公司	工程承建商	2,488	2.2%
			108,823	92.8%

截至二零一三年十二月三十一日止年度

供應商	公司／個人	供應商類型	採購額	佔目標集團總採購額之百分比
			(人民幣千元)	
供應商A	公司	工程承建商	49,668	31.7%
供應商I	公司	工程承建商	49,149	31.3%
供應商J	公司	工程承建商	18,085	11.5%
供應商F	公司	工程承建商	16,640	10.6%
供應商B	公司	工程承建商	8,898	5.7%
			142,440	90.8%

截至二零一四年十二月三十一日止年度

供應商	公司／個人	供應商類型	採購額	佔目標集團總採購額之百分比
			(人民幣千元)	
供應商I	公司	工程承建商	64,419	62.0%
供應商K	公司	工程承建商	11,844	11.4%
供應商L	公司	工程承建商	4,750	4.6%
供應商H	公司	工程承建商	4,010	3.9%
供應商N	公司	工程承建商	2,438	2.3%
			87,461	84.2%

截至二零一五年十月三十一日止十個月

供應商	公司／個人	供應商類型	採購額	佔目標集團總採購額之百分比
			(人民幣千元)	
供應商I	公司	工程承建商	60,302	52.9%
供應商O	公司	工程承建商	41,543	36.4%
供應商P	公司	水電供應商	3,254	2.9%
供應商N	公司	工程承建商	1,598	1.4%
供應商K	公司	工程承建商	1,321	1.1%
			108,018	94.7%

據董事及候任董事所深知，彼等及彼等各自之緊密聯繫人或持有5%以上股份之任何股東概無擁有目標集團五大承建商／供應商之任何權益。

物業

自有物業

目標集團於其經營地點泉州及揚州之自有物業設立辦事處。更多詳情請參閱物業估值報告。

租賃物業

於最後實際可行日期，目標集團於中國租用一個物業作辦公室及業務用途，建築面積約60平方米。租期約一年。該項物業的租賃協議並未向中國有關當局登記，其可能導致有關當局勒令修正，而目標集團可能就每項租賃協議被罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。誠如中國法律顧問告知，即使未能正式向有關政府當局登記或存檔，亦不會影響租賃協議之效力。並無登記之租賃協議可能遭勒令修正。於最後實際可行日期，目標集團並無接獲有關修正命令。

目標集團(為出租人)與幼兒園教育經營者(為承租人)訂立之租賃協議並無向惠安縣有關中國機關登記，因為該機關並無接納任何租賃協議之登記或存檔。誠如中國法律顧問告知，被有關機關懲罰之機會很微，而租賃協議之有效性不會受未有登記或存檔影響。故此，候任董事認為，對目標集團之業務之影響將極微，以及將不會對目標集團之業務營運構成任何重大不利影響。候任董事確認，倘可向惠安縣有關機關登記租賃協議或將其存檔，目標集團會立刻向該機關登記該租賃協議或將其存檔。

競爭格局

近年來中國房地產市場競爭十分激烈。目標集團之項目位於泉州或揚州。由於房地產業的地區性質使然，目標集團之主要競爭對手包括於泉州或揚州開發住宅物業之物業發展商。目標集團部分競爭對手可能往績較佳，財務、營銷及土地資源較豐富，銷售網絡較廣泛以及品牌知名度較高。隨著此等城市的競爭日益激烈，優質地盤、土地收購成本等方面的競爭可能隨之增加，價格競爭越趨緊張，同時導致政府當局延遲新物業發展的審批。候任董事相信，其他新晉物業發展商進入泉州及揚州物業市場的主要門檻包括對當地物業市況的認

識以至品牌知名度有限。更多資料，請參閱本通函「行業概覽」一節。此外，目標集團將業務擴展至新地點勢必面對當地規模可能較穩健的發展商的競爭，因為彼等較為熟悉當地監管及業務慣例及常規，且與當地供應商、承建商及買方建立較緊密的關係。

獎項及嘉許

目標集團的項目獲中國省級及地方機構頒授榮譽及獎項，認可有關項目的優質水平。下表載列目標集團已就其物業發展項目獲得之榮譽及獎項：

獲獎年份	得獎人／項目	榮譽／獎項	頒獎機構
二零零六年七月	濱江國際項目	2006中國最佳水岸住宅	中國房地產業協會城市開發專業委員會
二零零六年七月	濱江國際項目	2006中國十大典範公園住宅	中國房地產業協會城市開發專業委員會
二零零六年七月	濱江國際項目	2006中國最佳超級戶型典範住宅	中國房地產業協會城市開發專業委員會
二零一二年九月	濱江國際項目	2012年度全省物業管理示範項目	泉州市住房和城鄉建設局
二零一三年一月	濱江國際項目	2012年度泉州市物業管理文明小區	泉州市住房和城鄉建設局

獲獎年份	得獎人／項目	榮譽／獎項	頒獎機構
二零一三年十二月	天璽灣項目	2014揚州樓市最值得購買樓盤	揚州房地產網
二零一三年十二月	天璽灣項目	2014年度揚州最具潛力樓盤	搜房網(www.SouFun.com)
二零一四年三月	天璽灣項目	2014揚州3.15責任地產榜	揚州日報、揚州晚報、揚州時報
二零一四年五月	天璽灣項目	2014房地產品牌價值榜城市典範名盤	新浪樂居、揚子晚報

知識產權

目標集團並無於香港及中國持有任何商標。於最後實際可行日期，候任董事並不知悉：(i)目標集團對第三方擁有之任何知識產權之任何重大侵犯；或(ii)任何第三方對目標集團擁有之任何知識產權之任何重大侵犯，或與上述兩項有關之任何待決或受威脅之申索。目標集團之管理層相信，彼等已採取一切合理措施，以防止其自有知識產權被侵犯。

保險

誠如中國法律顧問所告知，根據相關中國法律、法規或規例，概無強制性條文要求房地產發展商為其房地產發展項目投保。於往績期間，目標集團並無就其物業交付予顧客前之潛在損失或損毀投購保險。然而，目標集團已根據銀行貸款協議之條款，就若干物業之潛在損失或損毀投購保險(以銀行為受益人)。

根據適用中國法律及法規，以及目標集團與其工程承建商訂立之建築合約，工程承建商對建築工程造成之人身傷害承擔主要民事責任。國家安全生產監督

管理總局要求各工程承建商為其建築工人購買工傷保險。於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團並無面對其物業之任何重大損毀，亦無針對目標集團提出任何有關人身傷害之索償。

此外，目標集團並無就地震、核污染、颱風、水災、戰爭及內亂等若干種類之損失投購保險，此等範圍目前於中國亦不受保。目標集團之管理層相信，其慣例符合中國物業發展行業之一般慣例。

僱員

於最後實際可行日期，目標集團於中國共有52名僱員。下表載列於最後實際可行日期各部門僱員人數之詳情：

部門	僱員人數
管理	5
行政	14
財務	6
工程	11
營銷	6
物業服務	10
總計	52

根據適用中國法律及法規之規定，目標集團參與不同省市政府之僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、分娩、工傷保險及失業福利計劃。根據中國法律，目標集團須按其僱員薪金、花紅及合資格津貼之特定百分比率向僱員福利計劃作出供款，最高金額以相關地方政府機構訂明者為限。除本節下文「— 法律程序及合規情況 — 合規情況」一段所披露者外，目標集團於往績期間及截至最後實際可行日期，已根據適用法律及法規作出有關供款。中國法律顧問告知，除本節「— 法律程序及合規情況 — 合規情況」一段所述之事項外，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團於各重大方面已遵守所有中國適用僱傭法律及法規，且目標集團並無被提起勞資相關的重大法律程序。

健康、安全及環境事宜

職業健康及安全

目標集團須遵守中國的職業健康及安全規例。目標集團向其僱員提供安全設備。中國法律顧問告知，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團於所有重大方面已遵守中國適用職業健康及安全規例，且並無遭遇任何嚴重不利其業務之事件或投訴。

環境事宜

目標集團須遵守中國多項環境法律及法規。應用於特定物業發展項目之特定環境法律及法規因項目地點、土地性質、項目規劃及設計、建築及／或經營以至土地及物業之目前及預計用途而有所不同。根據該等法律及法規，每個物業發展項目必須進行環境評估。項目發展商必須向有關地方的環保監管機構遞交環境影響評估報告、環境影響評估表或環境影響評估登記，以待相關機構發出該項目的建築工程施工許可證。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團分別支付約人民幣0.1百萬元、零、零及零，作為遵守中國適用環境規則及規定之費用。預期目標集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度將不會就遵守中國適用環境法律及法規產生重大成本。董事(連同候任董事)預期目標集團將繼續產生成本以遵守適用環境規則及規定。

董事(連同候任董事)相信目標集團擁有足夠人力資源以符合相關規定。中國法律顧問告知，目標集團於所有重大方面已遵守所有相關環境法律及法規，並已取得所有必須許可及環境批文。於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團毋須承擔有關環境事宜的任何處罰。

法律程序及合規情況

法律程序

目標集團於日常業務過程中不時牽涉法律程序或糾紛。有關程序及糾紛主要包括與客戶就延遲交付物業予彼等之糾紛，而目標集團認為其對財務及經營狀況之影響微不足道。於最後實際可行日期，並無尚未了結之訴訟程序。此外，於最後實際可行日期，目標集團概不知悉目標集團成員公司提起或面臨任何待決或受威脅之重大訴訟或索償。

合規情況

於最後實際可行日期，除下文披露者外，候任董事確認，彼等概不知悉目標集團就香港及中國任何適用法律及法規有任何重大違規情況。

於往績期間，目標集團未能遵守中國若干適用法律及法規，有關目標集團之重大違規事件概要載列如下：

編號	違規事件	違規之原因	相關法律及法規及最高處罰	修正行動	對目標集團之任何影響
	中國				
1.	惠安中總、厚德企業、恒德、揚州德輝及揚州德泰未能按相關中國法律及法規的規定，於指定時限內為其僱員繳付全部社會保險基金供款及住房公積金供款及／或未有登記社會保險基金及住房公積金之供款。	於相關期間，社會保險及住房公積金供款由目標集團財務部經理蔡麗珍女士處理，有關員工並無完全理解社會保險及住房公積金供款的規定，未能於指定時限內繳付全部社會保險及住房公積金供款及／或登記相關賬戶。	根據中國社會保險法(「社會保險法」)，目標集團須參與由有關地方政府機關組織的相關社會保險供款計劃。目標集團須為其僱員就社會保險金繳付全部供款，包括退休金保險、醫療保險、失業保險、工傷及分娩(如適用)。 就二零一一年七月一日之後及未來發生的任何違規事件，根據社會保險法，社會保險當局有權下令違法的僱主支付未繳付的社會保險，並就全部五類社會保險的未繳社會保險徵收0.05%之滯納金及介乎一至三倍的罰款。	在目標集團管理層意識到違規情況後，目標集團已即時繳付全部社會保險及住房公積金供款，並登記相關賬戶。誠如中國法律顧問告知，目標集團之所有成員公司最遲於二零一四年十月已遵守中國法律的相關社會保險及住房公積金供款規定。 目標集團已取得惠安縣人力資源和社會保障局(於二零一四年十月十七日發出)、石獅市人力資源和社會保障局(於二零一四年十月十五日發出)、揚州市廣陵區社會保險管理中心(於二零一四年八月十五日發出)、泉州市住房公積金管理中心惠安縣管理部(於二零一四年八月二十五日發出)及泉州市住房公積金管理中心石獅管理部(於二零一四年十月八日發出)的確認書，確認目標集團之有關成員公司已遵守社會保險及住房公積金的相關法規，且有關公司並無遭受任何行政處罰。	候任董事認為，由於已取得相關政府部門之確認書，加上該等目標集團之成員公司最遲於二零一四年十月已遵守社會保險及住房公積金的相關規定，故對目標集團並不構成重大不利影響。

編號	違規事件	違規之原因	相關法律及法規及最高處罰	修正行動	對目標集團之任何影響
			根據《社會保險費申報繳納管理規定》，社會保險當局會於調查後5個營業日內向違反法律的僱主發出未繳供款通知，而僱主須於接獲該通知後5個營業日內支付未繳供款，僱主如一再延遲繳付供款，將被處以遲繳費用及罰款。由於目標集團未曾接獲任何有關通知，據中國法律顧問告知，目標集團不會被處以遲繳費用及罰款。 根據《住房公積金管理條例》，目標集團須為其僱員向主管住房公積金管理中心登記，並對住房公積金作出供款。 根據《住房公積金管理條例》，任何實體如未能登記住房公積金戶口，可能被勒令於限定時間內修正有關違規事項，如未能修正，可能罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元；任何實體如未能悉數支付住房公積金，可能被勒令於限定時間內修正有關違規事項，如未能修正，有關當局可能向法院申請強制執行。	誠如中國法律顧問告知，該等部門均有權並合資格發出上述確認書。中國法律顧問認為所取得之確認書將不會遭到更高機關質疑或撤銷。於最後實際可行日期，目標集團並無接獲有關政府當局的任何命令或要求，要求目標集團支付未繳付之社會保險及住房公積金款項。 雖然彌償契據已涵蓋違規事件，惟目標集團已就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之未繳款項(分別約為人民幣397,000元、人民幣685,000元及人民幣391,000元)於其財務報表悉數作出撥備。候任董事認為，該等金額之撥備經已足夠。 目標集團已就遵守社會保險基金及住房公積金之規定實施一套內部監控政策(見下文「— 法律程序及合規情況 — 內部監控措施」一段)。	

編號	違規事件	違規之原因	相關法律及法規及最高處罰	修正行動	對目標集團之任何影響
2.	惠安中總已安排惠安中總之總經理王德林先生設立個人銀行戶口，以結付公司資金(包括就目標集團客戶購買物業收取預售所得款項)。 其他詳情請參閱本節「透過個人銀行戶口結算」一段。	是次事件乃由於惠安中總未能檢查及確認其客戶於銀行非營業時間向其公司戶口付款。因此，為維持靈活度及為能夠即時與客戶確認收款，惠安中總使用並運營惠安中總之總經理所持有之個人銀行戶口。	根據中國《公司法》，公司不可設立任何法律所規定者以外之賬戶，亦不可就存置公司資產而以任何個人之名義開設賬戶。 根據中國《商業銀行法》，倘就單位資金開設私人銀行賬戶，國務院銀行業監督管理機構或會按介乎人民幣50,000元至人民幣500,000元(在使用私人銀行賬戶不產生非法盈利或非法盈利不足人民幣50,000元)之金額對私人銀行賬戶用戶處以罰款。由於(i)個人銀行戶口僅由目標集團使用；(ii)存入該等個人銀行戶口之款項為銷售目標集團物業之所得款項；(iii)該等個人銀行戶口之儲蓄及存款所得利息屬目標集團所有；及(iv)惠安縣住房與城鄉建設局已向惠安中總發出確認書，確認使用個人銀行戶口收取的預售所得款項屬合法收益，中國法律顧問認為，惠安中總並無就使用其總經理之私人銀行賬戶而產生非法盈利，因此，惠安中總涉及之最高處罰可能為介乎人民幣50,000元至人民幣500,000元之罰款。	目標集團所用個人銀行戶口已全部於二零一四年八月關閉，而惠安中總已自二零一四年六月停用個人銀行戶口管理其資金。 惠安中總已於二零一四年十一月取得惠安縣住房與城鄉建設局的確認書，確認惠安中總於二零一四年八月二十七日已完成違規事件之修正，並已遵守有關預售商品房單位所收取之資金之規定，且有關當局不會就上述違規事件向惠安中總施加處罰，且不會暫停惠安中總之業務，亦不會撤銷其物業發展之牌照。此外，泉州市住房和城鄉建設局及福建省住房和城鄉建設廳已於二零一五年一月確認彼等同意上述由惠安縣住房與城鄉建設局發出之確認函。誠如中國法律顧問告知，惠安縣住房與城鄉建設局及泉州市住房與城鄉建設局及福建省住房和城鄉建設廳有權並負責發出上述確認函。 考慮到已獲得書面確認、上述中國法律顧問之意見，以及彌償契據涵蓋該違規事項，目標公司概無就有關違規事件產生之責任(如有)於財務報表作出撥備。 目標集團已實施一套內部監控政策，禁止使用個人銀行戶口以收取目標集團客戶就購買物業所作的付款(見「透過個人銀行戶口結算—(K)改進內部監控措施以防止日後再次違規」一段)。	候任董事認為，鑑於惠安中總已停用個人銀行戶口管理其資金，並取得有關政府當局的確認書，確認惠安中總於所收取已遵守有關預售商品房單位之資金之規定，而且有關當局不會施加處罰，因此對於目標集團概無重大不利影響。

編號	違規事件	違規之原因	相關法律及法規及最高處罰	修正行動	對目標集團之任何影響
			根據《泉州市商品房預售資金監督管理工作實施意見》，預售商品房單位所得全部資金應存入物業發展商之指定銀行賬戶。如有任何違反上述規定之事件，相關部門可命令物業發展商為該事件進行修正，並於進行修正期間停業，亦可吊銷該發展商開發物業之牌照。		

於往績期間，目標公司未能遵守前身香港公司條例的若干法例及條例，而董事及候任董事認為相關違反屬不重大。相關情況概述如下，僅供參考：

編號	違規事件	違規之原因	相關法律及法規及最高處罰	修正行動	對目標集團之任何影響
	香港				
1.	目標公司董事未能於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之股東大會提呈相關年度之經審核財務報表	違規因疏忽引起，此乃歸咎於目標公司所依賴負責會計及公司秘書事宜之外部服務供應商，未能適切就持續遵守前身香港公司條例規定向目標公司提供意見	不遵守前身香港公司條例第122條(重新頒佈為公司條例第429條)而公司董事未能採取一切合理步驟遵守可被處罰之最高罰款為300,000港元。倘證實蓄意違規，有關董事可被判監禁最多十二個月。	經擴大集團已就遵守舉行股東週年大會及提呈賬目之規定，實施一套內部監控政策。請參見下文「一法律程序及合規情況一內部監控措施」一段。 目標公司財務報表內並無就因違反前身香港公司條例第122條而產生的負債(如有)計提撥備，因為該不合規事件由彌償契據涵蓋。	根據前身香港公司條例第122條，倘公司董事未能採取所有合理措施以遵守該條條文，則彼須就各項違規面臨十二個月監禁及罰款，惟： (a) 倘證明彼有合理依據認為及確實認為有勝任及可靠人士負責監察該條條文已獲委派且有能力履行該責任，則可作為抗辯理由；及 (b) 除非處理案件之法庭認為該項違規乃蓄意作出，否則不得就有關違規判處監禁。 基於上文所述及根據香港大律師羅蔚山女士之意見，(i)提出檢控的可能性不大，因為違例事項屬技術性質，程度輕微；及(ii)即使提出檢控，所施加的任何罰則極可能很輕(由於存在可減輕處罰因素)，而在並無證據表明目標公司董事蓄意不遵守前身香港公司條例第122條下規定的情況下，判處羈留的可能性極低，故此候任董事相信相關董事不大可能面臨監禁及／或罰款，而不合規事件對經擴大集團整體而言並無重大不利影響。

內部監控措施

下文載列目標集團之內部監控顧問就防止再次發生違規事件提出並獲目標集團採納的主要建議概要：

遵守中國社會保險及住房公積金供款規定

1. 目標集團財務部主管及行政部主管會定期共同審閱目標集團僱員社會保險及住房公積金供款的報告。中國法律顧問將就相關中國法律法規有關社會保險及住房公積金的規定知會財務部及行政部主管。經擴大集團會不時向有關人員提供培訓，以緊貼該等領域的最新資訊。

2. 財務部主管及行政部主管會向目標集團總經理報告法律法規的合規情況，並在需要時提出改進建議。

有關使用公司戶口的合規情況

詳情請參閱本節「透過個人銀行戶口結算— (K)改進內部監控措施以防止日後再次違規」一段。

遵守前身香港公司條例第122條

1. 就於目標公司的股東週年大會上呈報經審核賬目，目標公司將與其公司秘書服務供應商加緊合作，以確保遵守香港公司條例的相關條文。

2. 將編製檢視表，並不時作出更新，以記錄目標公司的公司及合規詳情，例如註冊成立日期、上屆股東週年大會日期及經審核賬目日期。檢視表將由本公司之公司秘書審閱。目標公司之秘書將時常注意下屆股東週年大會日期。在舉行下屆股東週年大會的期限屆滿前最少兩個月，目標公司之秘書須聯絡公司秘書服務供應商，並通知經擴大集團之會計經理聯絡相關核數師，藉以確保有足夠時間編製經審核賬目，以於股東週年大會上呈報。

除上述措施外，為提高經擴大集團的企業管治措施效率及加強其監察與內部監控制度，經擴大集團已實施下列措施，以確保復牌後持續遵守所有適用法律及法規：

1. 經擴大集團將成立合規委員會(「**合規委員會**」)，成員包括兩名候任獨立非執行董事及一名候任執行董事，即馬世欽先生、張森泉先生及李烈武先生，並由馬世欽先生擔任主席，以監察所有監管及賬目相關之合規事宜及企業管治規定。合規委員會的主要職能包括(其中包括)就遵守董事會可能訂明、任何憲章文件所載、或上市規則或其他適用法律、法規、規則或守則施加之任何規定、指示或規則之政策及常規作出檢討及向董事會提出建議，並確保實施適當監察制度，以遵守相關內部監控系統、程序及政策，並監察經擴大集團推行計劃以維持對風險管理標準的高合規水平。

2. 為進一步確保遵守相關法定規定，經擴大集團將委聘外部專業顧問，例如認可人士、公司秘書服務公司、顧問公司、核數師及外部法律顧問，以提供專業意見，藉以符合不時適用於經擴大集團之法定規定(包括香港公司條例、中國規則及法規及上市規則)，避免再次發生違反香港公司條例之任何類似事件。

3. 本公司已委聘[編纂]於復牌後擔任其[編纂]，以根據上市規則[編纂]就合規事宜向本公司提供意見。

4. 候任董事及候任公司秘書已出席由目標集團之香港法律顧問舉辦之培訓課節，題材包括持續責任、一般企業管治規定、聯交所上市公司董事於適用法律、規則及法規(包括但不限於上市規則及香港公司條例)下之職責及責任。候任董事已就彼等對自身在上市規則及其他適用法律及法規下之職責之了解提供書面確認。

5. 經擴大集團將每半年向候任董事、高級管理層及涉及之僱員提供培訓、發展課程及／或有關不時適用於經擴大集團業務經營之法律及監管規定之更新資料。

6. 經擴大集團將不時委聘外部法律顧問，並就經擴大集團之法律事宜尋求法律意見。

控股股東之彌償

根據彌償契據，各控股股東同意就經擴大集團因目標集團之任何違規事件(披露於本節「— 法律程序及合規情況 — 合規情況」一段)而招致或承受之任何成本、開支、申索、負債、處罰、虧損或損害賠償共同及各別向經擴大集團作出彌償。有關彌償契據之進一步詳情，請參閱本通函附錄九「K.彌償契據」一段。

候任董事信納控股股東擁有充足財務資源，可履行彼等之責任，根據彌償契據就上述之違規事件向經擴大集團提供彌償。

內部監控顧問之審閱

目標集團已委聘內部監控顧問，對目標集團之內部監控系統進行全面之審視，涵蓋(其中包括)目標集團對企業管治、收益及收款循環、開支及付款循環、財務申報及法律合規之控制及程序。就上文提述之不合規事件而言，內部監控顧問已提出建議，預防再次違規，以及確保持續合規。內部監控顧問已進行跟進審視，以檢討目標集團新採納之政策及作出取樣測試，核實目標集團經改良內部監控的實施。內部監控顧問確認，目標集團已執行彼等建議之內部監控措施，以及措施屬充份及有效，可提升內部監控系統。

候任董事及保薦人之意見

過往之違規事件乃主要由於候任執行董事及／或有關員工以往無心下的疏忽或對相關司法權區的有關法律及法規欠缺全面的了解所致。

經考慮(i)目標集團接獲相關社會保險部門以及住房公積金管理中心的確認書，指目標集團已修正有關社會保險及住房公積金之違規事項；(ii)惠安中總已接獲有關政府當局之確認函，確認違規事件之修正經已完成，及其將不會對惠安中總施加處罰；(iii)於最後實際可行日期，概無針對目標集團或目標集團附屬公司任何董事提出之任何檢控，且目標集團或目標集團附屬公司任何董事亦無因違規事件而被判罰款；(iv)誠如於本節「法律程序及合規情況 — 內部監控措施」及「透過個人銀行戶口結算 — (K)改進內部監控措施以防止日後再次違規」各段所述，目標集團已實行充分及有效的內部監控措施；(v)內部監控顧問已進行審閱，並確認目標集團加強內部監控措施之充裕性及成效，以避免日後出現違規情況；(vi)各控股股東已向經擴大集團提供彌償，範圍涵蓋違規事件；及(vii)違規事件屬候任執行董事之無心之失，並不涉及欺詐行為，亦不會令人懷疑候任董事之誠信，候任董事認為，而保薦人亦同意，上述違規事件不會影響上市規則[編纂]下之候任董事之合適性，以及上市規則[編纂]下之[編纂]合適性。

控股股東

考慮到本通函「董事會函件」一節內「股權架構變動」一段所述，賣方有意繼續持有本公司於復牌時之經擴大已發行股本之逾50%。因此，賣方於復牌時將為控股股東。有關控股股東背景的詳情，請參閱本通函「目標集團之歷史及背景」及「經擴大集團之董事及高級管理層」兩節。

競爭

A. 目標集團業務概覽

於往績期間，目標集團為住宅物業發展商，主要透過兩間項目公司(即惠安中總及揚州德輝)集中開發中國福建省泉州及江蘇省揚州之住宅物業以供銷售。

於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括兩項住宅物業發展項目，即福建省泉州之濱江國際項目(由惠安中總開發)及江蘇省揚州之天璽灣項目(由揚州德輝開發)，兩者均主要包括住宅單位連同配套零售店舖。有關目標集團持有之物業發展項目進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之業務 — 目標集團之物業發展項目」一節。

B. 除外公司之業務

於最後實際可行日期，控股股東(i)有權於股東大會上行使10%或以上之投票權及／或(ii)擔任下列公司(「**除外公司**」)之董事：

公司名稱及註冊成立／成立地點	與控股股東的關係	業務詳情	不納入目標集團之理據
力泰有限公司*(香港)*	• 佘先生及蔡先生(其股份由謝麗鳳女士(「**謝女士**」，蔡先生之配偶)以信託方式持有)分別擁有50%股權 • 佘先生及謝女士為公司董事	• 投資控股	• 公司為投資控股公司，並無從事物業發展業務

公司名稱及註冊成立／成立地點	與控股股東的關係	業務詳情	不納入目標集團之理據
利建投資有限公司 *(香港)*	• 佘先生及蔡先生於出售前間接擁有70%股權	• 投資控股	• 公司為投資控股公司，並無從事物業發展業務 • 於最後實際可行日期，70%股權已售予一名獨立第三方
建聯集團(香港)有限公司*(香港)*	• 佘先生及蔡先生於出售前間接擁有28%應佔股權	• 投資控股	• 公司為投資控股公司，並無從事物業發展業務 • 於最後實際可行日期，間接擁有之28%股權已透過出售利建投資有限公司之70%股權而售予一名獨立第三方
福建建誠置業有限公司 *(中國)*	• 佘先生及蔡先生於出售前間接擁有28%應佔股權	• 於福建省石獅市建設、銷售及租賃商品房	• 於最後實際可行日期，間接擁有之28%應佔股權已透過出售利建投資有限公司之70%股權而售予一名獨立第三方

公司名稱及註冊成立／成立地點	與控股股東的關係	業務詳情	不納入目標集團之理據
石獅市德建房地產開發有限公司*(中國)*	• 佘先生及蔡先生分別擁有60%及40%之股權 • 蔡先生為公司董事	• 於福建省石獅市開發及銷售商品房並提供相關房屋物業管理服務	• 公司參與名為濠江明珠的物業發展項目。根據石獅市房產登記交易中心(「**登記中心**」)出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，濠江明珠於二零零八年八月三十日前已售罄，並於二零零八年九月三十日前完成登記
石獅市建德房地產有限公司*(中國)*	• 謝女士擁有40%股權	• 開發及從事房地產業務；及銷售建築材料	• 公司參與以下物業發展項目： (i) 建德花園一期； (ii) 建德花園二期； (iii) 建德商住樓； (iv) 濠江麗景；及 (v) 濠江大廈

與控股股東之關係

公司名稱及註冊成立／成立地點	與控股股東的關係	業務詳情	不納入目標集團之理據
			• 根據登記中心出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，建德花園一期於二零零零年八月三十日前已售罄並於二零零零年九月三十日前完成登記 • 根據登記中心出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，建德花園二期於二零零五年三月三十日前已售罄並於二零零五年四月三十日前完成登記 • 根據登記中心出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，建德商住樓於二零零一年八月三十日前已售罄並於二零零一年九月三十日前完成登記

公司名稱及註冊成立／成立地點	與控股股東的關係	業務詳情	不納入目標集團之理據
			• 根據登記中心出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，濠江麗景於二零零七年四月三十日前已售罄並於二零零七年五月三十日前完成登記 • 根據登記中心出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，濠江大廈於二零零八年六月三十日前已售罄並於二零零八年七月三十日前完成登記
石獅市力泰房地產發展有限公司*(中國)*	• 佘先生及蔡先生間接擁有全部股權	• 於福建省石獅市開發、銷售及租賃具備商用或住宅功能的商品房，並提供相關房屋物業管理服務	• 公司參與名為濠江國際之房地產開發項目。根據登記中心出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，濠江國際於二零一一年十一月三十日前已售罄並於二零一一年十二月三十日前完成登記
宜城富億置業有限公司	• 佘先生及蔡先生於出售前間接擁有70%股權	• 物業發展業務	• 於最後實際可行日期，間接擁有之70%股權已售予一名獨立第三方

公司名稱及註冊成立／成立地點	與控股股東的關係	業務詳情	不納入目標集團之理據
福建省石獅市遠東房地產開發有限公司 *(中國)*	• 佘先生及蔡先生間接擁有全部股權	• 發展及銷售房地產、物業管理、銷售鋼鐵及建築材料	• 公司參與名為濠江國際二期的物業發展項目。根據登記中心出具日期為二零一四年八月二十七日之確認書，濠江國際二期於二零一四年五月三十日前已售罄，並於二零一四年六月三十日前完成登記

於最後實際可行日期，控股股東亦(i)有權於股東大會行使10%或以上投票權及／或(ii)為多間香港公司及中國公司之董事。候任董事確認，該等香港公司及中國公司(a)為投資控股公司；及／或(b)並無從事物業發展業務；及／或(c)未曾承接物業發展項目。

誠如中國法律顧問告知，登記中心出具之確認書乃顯示相關物業發展項目經已售罄及完成登記的憑證。

於最後實際可行日期，候任董事確認：(i)除外公司承接之所有物業發展項目(如有)經已完成及出售；及(ii)除外公司日後將不會承接其他物業發展項目。本公司已取得石獅市建德房地產有限公司(由謝女士擁有40%股權)之確認書，確認其日後將不會承接其他物業發展項目。

C. 不競爭

候任董事確認，於最後實際可行日期，概無控股股東及董事於任何與經擴大集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務擁有任何權益。

不競爭承諾

不競爭契據

為確保未來不會發生競爭，控股股東已經以本公司為受益人訂立不競爭契據。

根據不競爭契據，控股股東均不會及將促使其緊密聯繫人(經擴大集團任何成員公司除外)不會於收購事項完成後及於不競爭期間(定義見下文)直接或間接為其本身或連同或代表任何人士、商號或公司擁有、投資、經營、參與、發展、營運或收購或持有任何活動或業務，或於當中擁有權益或參與其中(於各情況下，不論以股東、董事、合夥人、代理、僱員或其他身份，以及不論為牟利、報酬或其他原因)，而該活動或業務直接或間接與經擴大集團任何成員公司不時於中國經營或擬經營之業務(即住宅及商業物業之物業發展)(「**受限制業務**」)競爭或可能競爭。

各控股股東已聲明及保證，於不競爭契據日期，除透過經擴大集團外，彼及其任何緊密聯繫人目前概無直接或間接於受限制業務擁有權益，或參與或從事受限制業務(不論以股東、合夥人、代理或其他身份，以及不論為牟利、報酬或其他原因)，亦無以其他方式從事任何與經擴大集團業務競爭或可能競爭之業務。

各控股股東亦已向本公司承諾：

(a) 提供本公司要求之所有必需資料或否定確認(視何者適用而定)，以供獨立非執行董事每年審查其對不競爭契據條款之合規情況，以及強制執行不競爭契據；

(b) 促使本公司透過本公司年報或公佈向公眾披露有關獨立非執行董事所審查事項(有關不競爭契據之合規情況及強制執行當中之不競爭承諾)之決策；及

(c) 按獨立非執行董事認為合適之方式，於本公司年報就其於不競爭契據承諾之合規情況作出年度聲明，並確保其對不競爭契據之合規情況及強制執行當中之不競爭承諾之披露詳情符合上市規則相關規定。

不競爭契據不適用於：

(a) 於經擴大集團任何成員公司股份之持股或權益；或

(b) 中總及其附屬公司於不競爭契據日期經營之任何活動及業務；或

(c) 於任何經營或從事任何受限制業務之公司(經擴大集團除外)之股份或其他證券之持股或權益；前提為就該等股份而言，其於獲認可證券交易所上市以及符合以下其中一項：

(i) 據該公司最近期經審核賬目所示，相關受限制業務(及其相關資產)佔該有關公司綜合營業額或綜合資產少於5%；或

(ii) 控股股東及／或其各自之緊密聯繫人持有或彼等共同擁有權益之股份總數不超過有關公司該類別已發行股份之5%，前提是控股股東及／或其各自之緊密聯繫人(不論個別或共同行動)並無權委任該公司之大多數董事，或以其他方式參與或涉足該公司之管理，且於任何時間須有最少另一名該公司之股東(連同其緊密聯繫人(如適用))於該公司之持股多於控股股東及／或其各自之緊密聯繫人合共持有之股份總數。

新商機

倘任何控股股東或其緊密聯繫人(任何經擴大集團成員公司除外)(「**要約人**」)接獲／物色／獲提呈任何業務投資或商業機會，而其與受限制業務直接或間接競爭或可能導致與受限制業務競爭(「**新商機**」)，則彼將於切實可行情況下盡快按以下方式轉介及促使其緊密聯繫人轉介新商機予本公司：

(a) 各控股股東須並須促使其緊密聯繫人(經擴大集團成員公司除外)轉介或促使轉介新商機予本公司，並須以書面通知本公司有關任何新商機，當中須載列本公司就考慮下列各項而言屬合理必需之所有資料：(a)有關新商機是否與其核心業務構成競爭；及(b)把握有關新商機是否符合經擴大集團的利益，包括但不限於新商機的性質及投資或收購成本的詳情(「**要約通知**」)；

(b) 各控股股東須合理努力地促使首先向本公司提呈新商機，且條款及條件公平合理；

(c) 要約人僅在下列情況下有權把握新商機：(a)要約人接獲本公司有關拒絕新商機及確認有關新商機不會與本公司核心業務構成競爭的通知；或(b)要約人於本公司接獲要約通知起計十(10)個營業日內未接獲本公司的有關通知。倘要約人所把握的新商機的條款及條件出現重大變動，則要約人將按上述方式，向本公司轉介據此經修訂之新商機；及

(d) 按獨立非執行董事認為合適之方式，於本公司年報披露要約人向本公司轉介之任何新商機及本公司是否接納新商機及其他相關資料。

接獲要約通知後，本公司將就(a)新商機是否與經擴大集團之核心業務構成競爭；及(b)把握新商機是否符合本公司及其股東的整體利益，向在有關事項中並無重大利益關係的本公司獨立非執行董事徵詢意見及決定。

各控股股東謹此進一步無條件及不可撤回地承諾，及促使其緊密聯繫人(如適用)向本公司授出：

(i) 應本公司要求，隨時收購本公司並無接納之上述新商機所產生或發展出之任何業務之全部或部分權益之期權(「**期權**」)；及

(ii) 倘控股股東(或其任何緊密聯繫人)有意出售本公司並無接納之上述新商機所產生或發展出之任何業務之全部或任何部分權益(「**相關權益**」)，則為相關權益之優先權(「**優先權**」)。

控股股東及本公司謹此同意及確認：

(i) 期權之行使價及相關權益之代價將由控股股東與本公司公平磋商協定。倘控股股東與本公司未能協定期權之行使價及相關權益之代價，則將委聘獨立估值師行，以釐定期權之行使價及相關權益之代價；及

(ii) 是否行使期權或優先權之決定須獲本公司獨立非執行董事及獨立股東批准(如需要)，並受限於所有適用法律、規則及法規，包括但不限於上市規則。

不競爭契據之期限

控股股東於不競爭契據下之責任將在下列時間終止生效：

(a) 本公司股份終止於聯交所[編纂]當日；或

(b) 就控股股東而言，該控股股東及／或其緊密聯繫人共同及各別不再於本公司持有股權當日；或

(c) 就控股股東而言，該控股股東及／或其緊密聯繫人共同及各別不再有權行使或控制行使本公司股東大會合共不少於30%的投票權當日，

以最早者為準(「**不競爭期間**」)。

一致行動確認書

於二零零五年一月十七日，控股股東向中總當時之股東收購中總全部股權。自前述收購事項起中總於過去經營過程中，各控股股東於行使及執行中總及各中總附屬公司之管理及營運時，彼此間一致行動。由於中總集團過去為一個私人實體集團，上述一致行動安排並無正式書面確認，而各控股股東基於彼等之緊密及長期業務及個人關係，以及對彼此之信任及信心而滿意該等安排。

為更佳反映一致行動安排，控股股東簽立一致行動確認書，據此，彼等確認過去存在一致行動安排，以及彼等有意於完成收購事項後繼續按上述方式行事，以鞏固彼等對中總集團之控制權，直至彼等書面終止一致行動確認書為止。一致行動確認書涵蓋本公司及經擴大集團各成員公司。

根據一致行動確認書，就中總集團成員公司之業務而言，控股股東互相確認，於彼等全體曾經同時／同時作為中總集團成員公司股份擁有人及於完成收購事項後作為本公司股份擁有人之整段期間：

(a) 彼等已同意及將繼續在任何股東決議案提呈本公司及本公司附屬公司(視乎情況而定)任何股東大會通過前，就該等決議案所涉及事項互相諮詢並達成一致共識，而過往曾就有關決議案以相同方式表決；

(b) 彼等一直及將繼續集中彼等就於本公司及其附屬公司(視乎情況而定)業務及項目的權益所享有的最終控制權及作出最終決定的權利；及

(c) 彼等一直共同經營並將繼續共同經營本公司及其附屬公司(視乎情況而定)為單一業務企業，並一直共同決定有關本公司及附屬公司(視乎情況而定)之財務及營運政策。

根據一致行動確認書，緊隨復牌後，控股股東將共同擁有權利，可行使及控制本公司全部已發行股本之70%。

[編纂]

獨立於控股股東

董事及候任董事經考慮上述各項後信納，經擴大集團可獨立於控股股東履行職能、運作及經營業務，原因如下：

管理獨立性

於復牌後，董事會將由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，詳情載於本通函「經擴大集團之董事及高級管理層」一節。

本公司已制定程序，管理任何實質或潛在之董事利益衝突。根據新組織章程大綱及細則，在若干慣常例外情況規限下，董事不得就任何批准彼或任何其緊密聯繫人於其中擁有任何重大權益之任何合約或安排或任何其他建議之本公司董事會決議案投票(或就此計入法定人數)，及倘該董事如此行事，其投票將不計入投票票數(且彼不計入有關決議案之法定人數)。倘任何該等建議合約或安排或任何其他建議分別亦構成上市規則第14或14A章下的主要交易或更高級別的交易或關連交易，董事會亦須遵守上市規則項下所有規定，包括(倘適用)取得本公司獨立股東之批准；及

各董事均知悉其作為董事的受信責任，其要求(其中包括)彼為本公司及其股東之整體利益及最佳利益行事，且不容許其作為董事的職責與其個人利益或其於其他法團之職務存在任何衝突。倘在經擴大集團與任何董事或其各自之緊密聯繫人訂立之任何交易中出現任何潛在利益衝突，有利害關係之董事須於本公司相關董事會會議上就有關交易放棄投票，且不得計入法定人數。

經考慮上述因素，董事及候任董事信納，彼等能夠在經擴大集團內獨立地履行彼等之職務，且董事及候任董事認為，彼等在復牌後，能夠獨立地管理經擴大集團之業務。

經營獨立性

董事及候任董事認為經擴大集團將能夠獨立地經營，原因如下：

(a) 本公司及相關項目公司持有對經擴大集團之業務經營屬必要之相關牌照及資格；

(b) 經擴大集團已建立其自身之經營架構，其由獨立部門組成，並聘有獨立管理團隊，以處理經擴大集團之日常經營；

(c) 經擴大集團擁有其自身之能力及人員，可履行所有必要之行政職能，包括財務及會計管理、發票及開單、人力資源及資訊科技；及

(d) 經擴大集團亦可直接及獨立地聯絡供應商及客戶。

財政獨立性

經擴大集團擁有獨立的會計、財務及內部監控系統，並將根據其自身的業務需求，作出財政決策。此外，其亦擁有自身的獨立庫務職能。

於往績期間，佘先生及蔡先生為目標集團多筆銀行貸款提供擔保。佘先生及蔡先生之擔保已獲得解除。董事及候任董事亦確認，由佘先生或蔡先生向經擴大集團提供之未償還貸款將於復牌前悉數償付。

董事及候任董事認為，復牌後，在財務方面，本公司能夠在不依賴控股股東提供任何貸款、擔保或抵押的情況下，向獨立第三方取得融資，而經擴大集團將能夠獨立於控股股東經營。

候任董事

所有現任董事將辭任董事職務，於緊隨收購事項完成後生效。

緊隨收購事項完成後，經擴大集團之候任董事包括七名董事，其中四名為執行董事，三名為獨立非執行董事。董事會負責管理及進行業務，並對此擁有一般權力。下表列明緊隨收購事項完成後有關董事會候任成員之若干資料：

姓名	年齡	職位／職銜	角色及職責	建議委任為董事之日期	加盟經擴大集團擔任董事之日期
佘德聰先生	59	主席兼執行董事	負責制定經擴大集團之整體公司策略及管理及業務發展	收購事項完成日期	二零零五年一月十七日
蔡建四先生	45	行政總裁兼執行董事	負責經擴大集團之整體業務管理及監察業務營運	收購事項完成日期	二零零五年一月十七日
吳志松先生	47	執行董事	負責監察經擴大集團之財務事宜	收購事項完成日期	二零一四年八月二十日
李烈武先生	44	執行董事	負責監察經擴大集團之公司事宜及業務發展	收購事項完成日期	收購事項完成日期
馬世欽先生	52	獨立非執行董事	擔任合規及薪酬委員會主席及審核及提名委員會各自之成員；就企業管治、關連交易及其他企業與合規事宜提供意見	收購事項完成日期	收購事項完成日期

姓名	年齡	職位/職銜	角色及職責	建議委任為董事之日期	加盟經擴大集團擔任董事之日期
張森泉先生	47	獨立非執行董事	擔任審核委員會主席及合規、薪酬及提名委員會各自之成員；就企業管治事宜提供意見	收購事項完成日期	收購事項完成日期
王藝明先生	38	獨立非執行董事	擔任審核委員會之成員；就企業管治事宜提供意見	收購事項完成日期	收購事項完成日期

執行董事

佘德聰先生(「**佘先生**」)，59歲，建議於緊隨收購事項完成後，委任彼為執行董事及董事會主席。自二零零五年起，佘先生擔任中總及惠安中總之董事。佘先生將負責制定經擴大集團之整體公司策略及管理及業務發展。

佘先生於中國房地產行業擁有約十年管理經驗。佘先生為福建建德集團有限公司兩名最終股東之一。佘先生透過線上課程於二零一四年一月獲廈門大學頒授國際經濟及貿易系學士學位。佘先生擔任多項社會要職，包括中國人民政治協商會議福建省委員會委員、中國和平統一促進會香港總會理事、香港福建社團聯會董事會副主席、世界石獅同鄉聯誼會首屆名譽會長、旅港福建商會顧問、香港福建希望工程基金會執行董事、石獅市旅港同鄉公會永遠榮譽會長、香港廈門聯誼總會副監事長、中華海外聯誼會理事、福建海外聯誼會常務理事、中華全國歸國華僑聯合會委員及香港樂群慈善基金有限公司常務副主席。彼為李烈武先生之大舅。

佘先生為Fame Build權益之唯一實益擁有人，Fame Build於收購事項完成後將持有本公司之經擴大已發行股本之35%。因此，佘先生於收購事項完成後將為其中一名控股股東。

佘先生曾為下列公司之董事，該等公司於香港註冊成立，並根據前身香港公司條例第291AA條撤銷註冊，該條規定不營運但有力償債之公司透過撤銷註冊而予以解散。佘先生確認，下列公司撤銷註冊全部屬自願性質，均透過向香港公司註冊處提交申請撤銷註冊。有關詳情如下：

公司名稱	業務性質	遞交撤銷註冊申請日期	撤銷註冊日期
長泰(香港)有限公司	從未開展業務	二零零零年八月十七日	二零零零年十二月二十二日
明森國際投資有限公司	從未開展業務	二零零五年九月二十三日	二零零六年二月三日
萬貴投資有限公司	從未開展業務	二零零八年二月十四日	二零零八年六月二十七日
吉田精工株式會社(香港)有限公司	從未開展業務	二零零九年三月十八日	二零零九年七月二十四日

佘先生亦曾為下列已除名及／或解散公司之董事，其詳情列載如下：

公司名稱	註冊成立地點	業務性質	撤銷註冊日期	其他詳情
德世(集團)有限公司	香港	從未開展業務	二零一二年四月十二日	該公司根據前身香港公司條例第291條除名，其訂明香港公司註冊處處長可於公司登記冊將不營運公司除名

公司名稱	註冊成立地點	業務性質	撤銷註冊日期	其他詳情
Tak Fi (UK) Investment Co. Limited	英國	從未開展業務	一九九三年六月二十日	因並無開展業務而除名
Tak Fi Business Development Inc.	加拿大	從未開展業務	一九九五年四月四日	該公司根據加拿大商業公司法第210條解散，其訂明一間公司可於開展業務前解散

余先生曾為下列公司之法人代表，該等公司於中國成立，其營業牌照因其未能參與年度審查而遭吊銷。余先生確認，下列公司均已終止經營其各自之業務，導致該等公司並未進行年度審查。有關詳情如下：

公司名稱	業務性質	撤銷註冊日期
鎮江匯江房地產開發有限公司	房地產物業發展及分銷，惟該公司於撤銷註冊前已終止業務營運	二零零四年十二月二十二日
廈門嘉匯房地產開發有限公司	房地產物業發展及管理，惟該公司於撤銷註冊前已終止業務營運	一九九九年十二月七日

公司名稱	業務性質	撤銷註冊日期
鎮江德輝購物中心有限責任公司	零售業務，惟該公司於撤銷註冊前已終止業務營運	二零零八年六月三十日
西安唐城德輝專科醫院	提供醫療服務，惟該公司於撤銷註冊前已終止業務營運	二零零三年九月二日
福建中輝建材有限公司	製造板石釉面磚，惟該公司於撤銷註冊前已終止業務營運	二零零二年十一月二十九日

佘先生曾任德輝遠東有限公司之董事，該公司於香港註冊成立，從事皮革生產業務。該公司自二零零三年七月三日起進入債權人自動清盤程序，並於二零零四年四月二十日清盤。

蔡建四先生(「**蔡先生**」)，45歲，建議於緊隨收購事項完成後委任彼為本公司執行董事及行政總裁。自二零零五年起，蔡先生擔任中總之董事及惠安中總之主席及法人代表。蔡先生將負責經擴大集團之整體業務管理及監察業務營運。

蔡先生於中國房地產行業擁有約十年管理經驗。蔡先生為福建建德集團有限公司兩名最終股東之一。蔡先生擔任多項社會要職，包括中國人民政治協商會議福建省委員會委員、福建海外聯誼會理事、石獅市政協常委、石獅市中華慈善總會名譽會長、石獅市工商聯副會長及石獅市旅港同鄉會常務副會長。

蔡先生為Talent Connect權益之唯一實益擁有人，Talent Connect於收購事項完成後將持有本公司之經擴大已發行股本之35%。因此，蔡先生於收購事項完成後將為其中一名控股股東。

吳志松先生(「吳先生」)，47歲，建議於緊隨收購事項完成後委任彼為執行董事。吳先生自二零一四年八月二十日起擔任厚德企業之執行董事、法人代表及總經理。吳先生將負責監察經擴大集團之財務事宜。

吳先生自二零一一年十二月起擔任福建建德集團有限公司之財務總監，並於二零零六年八月至二零一一年十二月擔任石獅市建德房地產有限公司之財務總監。於加入石獅市建德房地產有限公司前，吳先生於泉州市國家稅務局任職公務員。吳先生擔任多項社會要職，包括中國人民政治協商會議石獅市委員會委員、石獅市青年商會副會長、福建省青年商會常務理事及石獅市圍棋協會會長。吳先生於一九九零年七月獲得華僑大學應用化學系學士學位。自一九九五年十二月起，吳先生為中國合資格稅務中級經濟師；自一九九九年十二月起，彼為中國合資格中級會計師。

李烈武先生(「李先生」)，44歲，建議於緊隨收購事項完成後委任彼為執行董事。李先生將主要負責監察經擴大集團之公司事宜及發展。

李先生於金融行業擁有逾十年經驗。於二零一零年八月至二零一三年十二月，李先生擔任鉅大國際控股有限公司之執行董事，該公司之股份於聯交所上市(股份代號：1329)。於二零零六年三月至二零零八年八月，彼任職建銀國際資產管理有限公司直接投資分部聯席董事。於二零零一年四月至二零零六年三月，彼受聘於京華山一企業融資有限公司，負責企業融資交易及管理首次公開發售項目，並於二零零六年三月辭任高級經理。於一九九六年九月至二零零一年四月，彼起初擔任上海實業資產管理有限公司(前稱海裕資產管理有限公司)的投資分析員，後來擔任助理基金經理。李先生於一九九五年六月自加拿大蒙特利爾的麥基爾大學畢業，獲頒商科學士學位，主修金融財務及管理信息系統。彼為佘先生之妹夫。

獨立非執行董事

馬世欽先生(「馬先生」)，52歲，建議於緊隨收購事項完成後委任彼為獨立非執行董事。馬先生將擔任合規及薪酬委員會主席兼審核及提名委員會成員。

馬先生為香港執業律師，並已在法律界累積逾十七年豐富經驗。彼於一九九七年九月在香港取得執業律師資格，並自此為香港律師會會員。

自二零零二年三月起，馬先生為馬世欽鄧文政黃和崢吳慈飛律師行合夥人兼執業律師。在擔任現時的職位前，彼於二零零零年六月至二零零二年三月為梁錫濂、黃國基、吳志彬律師行顧問兼執業律師。彼於上市公司之企業管治及管理經驗包括彼現時於金力集團控股有限公司(其股份於聯交所創業板上市，股份代號：8038)出任獨立非執行董事兼審核、提名及薪酬委員會成員，由二零一五年五月生效。

馬先生於一九九一年八月作為校外學生畢業於英國倫敦大學，持有經濟學理學士學位。彼其後於一九九五年六月在香港大學取得法學專業證書並於二零一二年一月取得中國人民大學法律碩士學位。董事及候任董事確認，於緊接最後實際可行日期前一年內，馬先生及馬世欽鄧文政黃和崢吳慈飛律師行概無向本公司、本集團成員公司、目標公司、目標集團成員公司、控股股東或任何彼等各自之聯繫人提供專業服務。

張森泉先生(「張先生」)，39歲，建議於緊隨收購事項完成後委任彼為獨立非執行董事。張先生將擔任審核委員會主席及合規、提名及薪酬委員會成員。

張先生為香港會計師公會、中國註冊會計師協會及美國註冊會計師協會之會員。張先生一直擔任西證國際證券股份有限公司(其股份自二零一六年二月起於聯交所上市，股份代號：812)之附屬公司西證(香港)融資有限公司之中國業務發展部主管。張先生(i)由二零一四年十二月起，現為通策醫療投資股份有限公司之獨立董事，該公司之股份於上海證券交易所上市(股份代號：600763)；及(ii)由二零一五年四月起，現為卡撒天嬌集團有限公司之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所上市(股份代號：2223)。由二零一四年五月至二零一五年六月，張先生為華眾車載控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：6830)之聯席公司秘書及首席財務官。於二零一三年三月至二零一四年四月，張先生曾任好孩子國際控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1086)戰略發展部主管。彼於會計及審計方面有逾十年專業經驗，並於一九九九年至二零一二年間曾在安永會計師事務所、畢馬威會計師事務所及德勤•關黃陳方會計師行擔任由審計員至審計合夥人等不同職位。張先生在一九九九年於中國復旦大學取得學士學位。

王藝明先生(「**王先生**」)，38歲，建議於緊隨收購事項完成後委任彼為獨立非執行董事。王先生將擔任審核委員會成員。

王先生於二零零九年八月成為廈門大學經濟學院教授，於二零零六年八月成為副教授。彼自二零一零年九月、二零零五年九月及二零零四年八月起，分別成為廈門大學經濟學院博士生導師、碩士生導師及講師。由二零零六年一月至二零零六年六月，彼為聖地亞哥加利福尼亞大學經濟系訪問學者。

王先生畢業於廈門大學，並於一九九八年、二零零一年及二零零四年分別取得經濟學士學位、碩士學位及博士學位。

各候任董事將與本公司訂立服務合約或委任函，自完成收購事項當日起計為期三年，其後將予持續，直至任何一方向另一方發出三個月書面通知予以終止(無需作出賠償)為止。

各候任董事就擔任本公司或本集團其他成員公司的董事、委員會成員及／或出任其他職位，將有權獲得年度酬金，金額由本公司薪酬委員會釐定。各候任執行董事亦可獲得本公司各財政年度的花紅。花紅由董事會酌情授予，經參考各相關候任董事的表現及經擴大集團於相關財政年度的表現，並根據本公司薪酬委員會的建議而釐定。

除上述所披露者外，各候任董事確認：彼(i)於最後實際可行日期前三年內概無擔任證券於香港或海外證券市場上市之公眾公司之任何董事職務；(ii)概無於經擴大集團任何成員公司擔任任何其他職務；及(iii)與本公司或目標公司之任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東並無任何關係，亦無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。

除上述所披露者外，據各候任董事所知，概無任何其他事宜須敦請本公司證券持有人垂注，本公司亦無任何資料須根據上市規則第13.51(2)條之任何規定予以披露。

目標集團之高級管理層

目標集團之管理團隊於房地產開發、業務管理及金融方面擁有豐富的相關經驗。下表列載有關目標集團高級管理層之資料，彼等將於收購事項完成後留任。本公司相信目標集團富有經驗及穩定之管理團隊乃目標集團成功之原因之一，並將進一步加強目標集團之執行能力。

姓名	年齡	職位	職務生效日期	加入經擴大集團日期
盧成道先生	38	揚州德輝之執行董事、總經理及法人代表、揚州德泰之監事	收購事項完成日期	二零一二年八月
佘啟元先生	55	揚州德輝之副總經理及揚州德泰之執行董事、總經理及法人代表	收購事項完成日期	二零一二年八月
王德林先生	46	惠安中總之總經理、董事及副主席	收購事項完成日期	二零零六年二月
汪敬東先生	43	惠安中總之副總經理	收購事項完成日期	二零零六年二月
林景峰先生	44	惠安中總之總經理助理	收購事項完成日期	二零零六年二月

盧成道先生(「**盧先生**」)，39歲，自二零一二年八月起擔任揚州德輝總經理、執行董事及法人代表。自二零一三年九月起，彼亦擔任揚州德泰之監事。盧先生於一九九八年六月獲得北京商學院會計系學士學位。

佘啟元先生(「**佘先生**」)，56歲，自二零一二年八月起出任揚州德輝之副總經理。彼亦自二零一三年九月起擔任揚州德泰之執行董事、總經理及法人代表。佘先生於二零零五年六月畢業於中國人民解放軍軍事經濟學院。

王德林先生(「王先生」)，47歲，自二零零六年二月起擔任惠安中總之總經理、董事及副主席。王先生於二零零零年六月成為助理工程師。

汪敬東先生(「汪先生」)，44歲，自二零零六年二月起擔任惠安中總之副總經理。汪先生於一九九四年六月取得福州大學之學士學位，主修工業與民用建築。汪先生於二零零六年六月成為高級工程師，並於二零零六年七月成為註冊一級建造師。

林景峰先生(「林先生」)，45歲，自二零零六年二月起擔任惠安中總之總經理助理。林先生於一九九二年七月取得華僑大學之學位，主修營銷及會計。

公司秘書

黃健德先生(「黃先生」)，43歲，將於緊隨收購事項完成後獲委任為本公司之公司秘書。黃先生將負責經擴大公司之秘書事務。

黃先生為香港會計師公會及英國特許會計師公會會員。黃先生現為宜加顧問有限公司之董事，該公司為香港之業務諮詢及企業服務供應商。於二零一一年二月至二零一二年十一月，黃先生為China Paper Holdings Limited的財務總監及助理公司秘書，該公司之股份於新加坡交易所有限公司上市。於二零零九年十一月至二零一一年二月，彼為中國會計師行中喜會計師事務所之高級顧問。於二零零三年五月至二零零九年九月，黃先生為妍華控股有限公司之財務總監及聯席公司秘書，該公司之股份於新加坡交易所有限公司上市。於二零零一年十月至二零零二年六月，黃先生為自然美生物科技有限公司之財務總監及公司秘書，該公司之股份於聯交所上市(股份代號：157)。黃先生畢業於香港浸會大學，獲頒會計學工商管理學士(榮譽)學位。

董事委員會

候任董事將取代現任董事，以於緊隨復牌後組成經擴大集團之四個董事委員會。下表列載各候任董事擔任該等委員會之成員資料：

董事委員會董事	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	合規委員會
主席兼執行董事				
佘德聰先生		M	C	
執行董事				
蔡建四先生				
吳志松先生				
李烈武先生				M
獨立非執行董事				
馬世欽先生	M	C	M	C
張森泉先生	C	M	M	M
王藝明先生	M			

附註：

C　相關董事委員會之主席

M　相關董事委員會之成員

審核委員會

本公司將於收購事項完成後成立本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)，並按照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)訂明書面職權範圍。審核委員會之主要職責為檢討及監督經擴大集團之財務申報程序及內部監控制度，以及審閱本公司中期及年度報告及財務報表。本公司審核委員會將由馬世欽先生、王藝明先生及張森泉先生組成，而張森泉先生將擔任主席。彼等均為候任獨立非執行董事。

提名委員會

本公司將於收購事項完成後成立本公司之提名委員會(「**提名委員會**」)，並按照企業管治守則訂明書面職權範圍。提名委員會的主要職能是就填補空缺或董事會新增董事及高級管理職位的可能候選人向董事會提供推薦建議。提名委

員會就董事及高級管理層候選人作出提名時會考慮職位空缺、候選人之能力及經驗、是否擁有職位所需技能及資歷、是否獨立及誠實。提名委員會將由馬世欽先生、佘德聰先生及張森泉先生組成，佘德聰先生(候任董事會主席及候任執行董事)將擔任主席。

薪酬委員會

本公司將於收購事項完成後成立本公司之薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)，並按照上市規則第3.25條及企業管治守則訂明書面職權範圍。薪酬委員會之主要職責為釐定本公司全體執行董事及高級管理層之特定薪酬組合，包括實物利益、退休金權利及報酬付款，並就非執行董事之薪酬向董事會提供意見。於制定薪酬政策及就董事及本公司高級管理層之薪酬作出推薦意見時，薪酬委員會將計及經擴大集團及本公司個別董事及高級管理層之表現。薪酬委員會將由馬世欽先生、佘德聰先生及張森泉先生組成，而候任獨立非執行董事馬世欽先生將擔任主席。

合規委員會

本公司將於收購事項完成後成立本公司之合規委員會(「**合規委員會**」)，並訂明書面職權範圍。合規委員會之主要職責為檢討及監督經擴大集團之法律及合規方面，以確保經擴大集團遵守所有適用法律及法規。合規委員會將包括馬世欽先生、李烈武先生及張森泉先生。候任獨立非執行董事馬世欽先生將擔任合規委員會之主席。

薪酬政策

經擴大集團預期可於收購事項完成後向候任董事及本公司高級管理層提供具競爭力的薪酬組合，包括酌情花紅、退休計劃福利及股份期權，此乃根據彼等之個人職責、資歷、表現及年資而釐定。

董事培訓

根據經修訂企業管治守則(於二零一二年四月一日起生效)，候任董事已參與持續專業發展，以增進及更新其知識及技能，確保其擁有充分知識對董事會作出相關貢獻，並使彼等得以緊貼適用法律及法規之變更及本公司整體業務發展。

合規顧問

於二零一四年十月二十三日，本公司根據上市規則第3A.19條，委任信達國際融資有限公司為其合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於以下情況向本公司提供意見，其中包括：

(i) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；

(ii) 倘擬進行之交易可能構成須予公佈或關連交易，包括股份發行及股份購回；及

(iii) 倘聯交所就股份之價格或交易量之不尋常波動向本公司查詢。

委任期限將由復牌日期起至本公司根據上市規則第[編纂]條規定就其復牌後開始之首個完整財政年度寄發財務業績當日止。

目標集團之財務資料

目標集團以下財務狀況及經營業績討論應與目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五十月三十一日止十個月之經審核綜合財務報表一併閱讀，且在各情況下連同目標集團之會計師報告所載之相關附註(載於本通函附錄一)一併閱讀。目標集團的經審核綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製，其在重大方面可能與其他司法權區的公認會計原則有所差異。

以下討論可能載有涉及風險及不穩定因素之前瞻性陳述。經選定事項之實際結果及時間可能因多項因素而與該等前瞻性陳述所預測者有重大出入，包括「風險因素」一節及本通函其他章節所載者。

概覽

目標集團為住宅物業發展商，主要集中通過其兩間項目公司(即惠安中總及揚州德輝)於中國福建省泉州市及江蘇省揚州市發展及銷售住宅物業。目標集團專注於經濟增長潛力龐大之城市(尤其是中國之三四線城市)開發及銷售高層住宅物業及配套零售店舖。

於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括兩項物業發展項目：(i)福建省泉州市濱江國際項目及(ii)江蘇省揚州市天璽灣項目。濱江國際項目分為四期，全部均已竣工。天璽灣項目分為兩期，其中第一期第一階段已竣工及開始預售物業，第一期第二階段已動工及預售物業，而第二期則尚未動工。於二零一五年十二月三十一日，濱江國際項目及天璽灣項目之已竣工物業總建築面積約434,996平方米、發展中物業總建築面積約112,214平方米，以及持作未來發展物業總立項建築面積約105,890平方米。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團之收益分別約為人民幣90.6百萬元、人民幣203.7百萬元、人民幣256.5百萬元及人民幣86.8百萬元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標公司擁有人應佔溢利及全面收益總額分別約為人民幣15.0百萬元、人民幣26.8百萬元、人民幣35.1百萬元及人民幣20.6百萬元。

呈列基準

根據目標集團進行之重組(更多詳情載於「目標集團之歷史及背景」及本通函附錄九「法定及一般資料」各節)，目標公司於二零一四年十月九日成為目標集團現時轄下所有公司之控股公司。由於控股股東於集團重組前後控制目標集團現時轄下所有公司，目標集團(包括目標公司及源於其集團重組之附屬公司)被視為一個持續實體。目標集團之財務報表使用合併會計原則並按照香港會計師公會(「**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」編製，當中假設目標公司一直為目標集團之控股公司。

於往績期間之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(載於目標集團之會計師報告，全文載於本通函附錄一)包括目標集團轄下公司之經營業績，編製時已假設現有集團結構於往績期間或自相關註冊成立／成立日期(以較短期間為準)一直存在。

影響目標集團經營業績之重大因素

目標集團之業務及前景高度倚重中國物業市場之表現，尤其是泉州及揚州物業市場

目標集團為住宅物業發展商，主要透過旗下兩個項目(即濱江國際項目及天璽灣項目)，於中國福建省泉州及江蘇省揚州發展供銷售之住宅物業。因此，目標集團之業務及前景高度倚重中國物業市場之表現，尤其是泉州及揚州物業市場。中國房地產市場可能出現物業單位供應不足或供應過剩以及房價大幅波動等情況。中國經濟一旦大幅倒退，可能對中國住宅物業需求產生不利影響。此外，中國全國及地方政府可能頻繁調整貨幣、財政或其他經濟政策以防止與遏制經濟過熱，尤其針對物業市場，或導致物業需求下跌，繼而令目標集團之業務及財務狀況蒙受不利影響。目標集團經營所在物業市場一旦出現任何過度發展情況，可能導致物業供應過剩、競爭加劇及因競爭加劇而導致土地收購成本上漲，繼而可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

目標集團之業務受到政府法規之廣泛規管

目標集團之業務受到政府法規之廣泛規管。如其他中國物業發展商，目標集團必須遵守中國法律及法規多項強制規定，包括當地機構為實行有關法律及法規所設之政策及程序。尤其是中國政府近年來為抑制對物業市場投機活動而採納的各種規管物業市場之措施，如提高商業銀行之基準利率、對商業銀行向物業發展商授出貸款之能力施加額外限制、就出售物業徵收額外稅項及費用、限制中國物業市場之外國投資及對國內人士購買物業施加限制。

中國政府所推行的房地產行業政策中，有很多都無先例可循，故預期有關政策會逐步作出微調及改進。概不保證中國政府在日後將不會採納其他及更多嚴苛的行業政策及法規。倘目標集團的經營未能適應可能生效的新政策及法規，或目標集團的業務前景因有關監管政策而受干擾或令其產生額外成本，則可能對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

目標集團之經營業績取決於物業銷售，而物業銷售則受物業發展及交付時間表及物業銷售時間等因素影響

目標集團之收益來自物業銷售。根據目標集團之會計政策，目標集團之收益在相關物業竣工及交付予客戶時予以確認。目標集團交付總建築面積較高的已竣工物業期間，一般產生較高的收益水平。然而，目標集團之收益基於多項因素，未能就任何特定年度之不同期間平均分配，有關因素包括目標集團項目的整體交付時間表、物業的市場需求及目標集團所開發物業的銷售時間。

因此，目標集團就任何特定期間的經營業績未必能夠反映物業於該期間的實際需求，或所完成之預售或銷售。目標集團於任何特定期間的收益及純利一般反映買方早前的置業決定。因此，目標集團之經營業績未必一定反映任何未來期間的預期業績。

目標集團銷售物業受平均售價波動影響，未必可維持其毛利率

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，已交付物業變現的整體平均售價，分別約為每平方米人民幣3,707元、每平方米人民幣3,766元、每平方米人民幣4,595元及每平方米人民幣7,067元。單一物業項目內整體物業平均售價，受物業之定

價影響，而定價則基於多項因素作出，例如物業類型、特色、位置及當地市場之供求情況。倘目標集團經歷平均售價大幅減少，而每平方米平均銷售成本增加或持平，目標集團未必可維持在往績期間之該等毛利率，其財務表現可能受到不利影響。

建築及開發成本之任何顯著增幅或會對目標集團之業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

建築及開發成本構成往績期間目標集團銷售成本之最主要部分。建築及開發成本主要由工程承建商(包括主要樓宇地基建築工程之承建商)提供服務而產生之工程合約成本組成。建築及開發成本之任何增幅均會影響目標集團之銷售成本及整體項目開發成本。另外，由於目標集團於物業竣工前預售其部分物業，目標集團可能無法將預售後之任何建築及開發成本增幅轉嫁給其客戶。因此，其物業發展項目之建築及開發成本任何重大增幅或會對目標集團之業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

目標集團於往績期間之財務業績包括投資物業公平值變動，而日後投資物業公平值出現任何減幅，可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響

根據香港財務報告準則，目標集團須於各報告期末重估其投資物業公平值。由於重估時投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於相應期間計入目標集團之損益，其可能對盈利能力有重大影響。於往績期間，投資物業公平值變動所產生之收益分別約為人民幣5.9百萬元、人民幣7.9百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣1.9百萬元，佔目標集團於各個期間之除稅前溢利約26.3%、19.9%、8.2%及4.8%。倘撇除投資物業公平值變動之收益，則目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月之除稅前溢利將分別約為人民幣16.5百萬元、人民幣31.8百萬元、人民幣49.3百萬元及人民幣37.9百萬元。

投資物業公平值乃基於獨立及合資格專業估值師行戴德梁行進行之估值，其使用涉及專業判斷之估值技術及採納若干基準及假設。此外，年內投資物業公平值主要受當前物業市況影響，並會跟隨市場起伏波動。物業發展項目以及國家及地方經濟狀況之變動難以預計，亦可能影響目標集團物業發展項目之價

值。概不保證投資物業公平值將於未來繼續增加。倘中國物業市場下挫或中國政府實施政策令物業價格普遍下跌，則投資物業公平值可能會減少。日後投資物業公平值減少，將對目標集團之業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

下列敏感度分析說明往績期間投資物業公平值之假設波幅(所有其他變數維持不變)對除稅前溢利之影響。假設波幅為0.9%及11.5%，其與往績期間投資物業公平值的過往波幅相符：

假設波幅	-11.5%	-0.9%	+0.9%	+11.5%
除稅前溢利變動*(人民幣千元)*				
截至二零一二年十二月三十一日止年度	-679	-53	+53	+679
截至二零一三年十二月三十一日止年度	-903	-71	+71	+903
截至二零一四年十二月三十一日止年度	-506	-40	+40	+506
截至二零一四年十月三十一日止十個月	-495	-39	+39	+495
截至二零一五年十月三十一日止十個月	-219	-17	+17	+219

中國有關稅務機關可能質疑目標集團計算其土地增值稅責任之基準

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，目標集團須就於中國銷售或轉讓之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得之全部收入，按累進稅率(介乎土地增值額之30%至60%，即物業銷售所得款項減可扣除項目)繳納土地增值稅，惟可就普通住宅物業之物業銷售提供豁免，前提是其增值額不超過可扣除項目總額之20%。有關土地增值稅之中國法規詳情，請參閱本通函附錄七「主要中國法律及監管規定概要」一節。

目標集團根據有關中國法律及法規不時為適用應付土地增值稅金額計提撥備，以待有關稅務機關之最終決定。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團錄得土地增值稅開支分別約人民幣1.4百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣11.3百萬元。倘目標集團計提之土地增值稅撥備遠低於日後中國政府評估之實際土地增值稅金額，其業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

目標集團為購買預售單位之客戶之按揭貸款提供臨時擔保，擔保期直至銀行向客戶取得個人物業所有權證或客戶悉數結付按揭貸款為止，因此，倘客戶拖欠按揭貸款，目標集團可能須對承按銀行負責

目標集團就購買預售單位之客戶為購買目標集團之住宅物業而申請之按揭貸款向銀行提供臨時擔保。目標集團的擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)銀行向客戶取得個人物業所有權證，作為按揭貸款的抵押；或(ii)客戶悉數結付按揭貸款。倘任何客戶於相關擔保期間違反其於按揭貸款項下之付款責任，則銀行可能要求目標集團履行該等付款責任。截至二零一五年十月三十一日，提供擔保期直至完全結付按揭貸款為止之未結付財務擔保約為人民幣353.5百萬元。倘目標集團之客戶嚴重拖欠目標集團所擔保之按揭貸款，銀行將要求目標集團償還龐大款項，此舉可能令其經營業績及財務狀況受到重大不利影響。

重大會計政策及估計

目標集團之會計師報告內之財務資料(載於本通函附錄一)乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計量。目標公司管理層亦須就其他資料來源無法提供之資產及負債之賬面值進行判斷、假設及估計。此等判斷、假設及估計乃基於過往經驗及其他於有關情況下被認為相關之因素。實際結果可能有別於該等估計。

候任董事認為，下列會計政策及估計對理解目標集團之財務狀況及經營業績而言最為重要。其他重大會計政策及關鍵估計則分別詳列於本通函附錄一內目標集團之會計師報告附註4及5。

收益確認

收益乃以已售貨品及於一般業務過程中提供的服務之已收或應收代價公平值計量(扣除折讓及與銷售相關的稅項)。

銷售貨品產生之收益在下列條件全部獲達成時予以確認：

- 目標集團已向客戶轉讓該等貨品所有權之重大風險及回報；
- 目標集團概無保留已售貨品所有權相關之持續管理參與權或對已售貨品之實際控制擁有權；
- 收益之金額能可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益可能會流入目標集團；及
- 交易所產生或將產生之開支能可靠計量。

具體而言，於一般業務過程中出售物業所得收益乃於各物業竣工及交付予客戶時以確認。交付於客戶簽署交付文據當日達成，或目標集團根據銷售合約發予客戶最終收房通知書日期後某個特定日數達成。於達致上述收益確認之標準前向買方收取之按金及分期付款則計入綜合財務狀況表內流動負債項下之「出售物業之已收預售所得款項」。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項與遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年／期內應課稅溢利而計算。由於應課稅溢利不包括於其他年內課稅或可減稅額的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或可減稅額的項目，故應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表內呈報的「除稅前溢利」不同。目標集團的即期稅項負債乃以各報告期末已生效或實際上已生效的稅率計算。

遞延稅項按資產及負債的賬面值(作財務申報用途)與計算應課稅溢利所採用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產僅於可能有應課稅溢利用於對銷可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認入賬。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末均會予以審查，並削減至不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債按償還負債或變現資產的期間內預期適用之稅率，根據各報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照目標集團所預期方式於各報告期末收回或結算其資產及負債賬面值將出現之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關時，則該即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

於釐定遞延稅項資產之賬面值時，預計應課稅溢利乃按多項與目標集團經營環境有關的假設作估計，並須目標公司管理層作出重大判斷。該等假設及判斷如有任何變動，會對將予確認之遞延稅項資產之賬面值以至未來數年之純利造成影響。

就按公平值模式計量之投資物業產生之遞延稅項之計量而言，目標集團之管理層已審閱投資物業組合以及若干物業特點。就目標集團於往績期間各個報告期末持有之若干投資物業而言，目標集團管理層之結論是，其並非根據旨在隨時間消耗(而非透過銷售)該投資物業內含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，於計量目標集團之投資物業之遞延稅項時，管理層已確定，按公平值模型計量之投資物業之賬面值透過銷售全部收回之假設不會被推翻。目標集團估計出售此等投資物業所承擔之遞延稅項時，已同時考慮土地增值稅及企業所得稅。

土地增值稅

目標集團在中國須繳納土地增值稅。有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法管轄權而各異，而目標集團若干物業發展項目尚未與中國地方稅務機關確定土地增值稅的計算及支付方法。因此，目標集團於釐定土地增值稅及其相關所得稅撥備金額時須作出影響重大的判斷。目標集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額會於目標集團與地方稅務機關確定有關稅項的期間，對所得稅開支及相關所得稅撥備造成影響。

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金收入及／或資本增值之物業，包括已竣工投資物業及用作有關用途之在建投資物業。

投資物業初步以成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業根據獨立專業合資格估值師之公平值評估以公平值計量。因投資物業公平值變動而產生之盈利或虧損於產生期間計入損益。

在建投資物業所產生之建築成本被資本化，作為在建投資物業賬面值的一部分。

存貨

存貨包括持作出售物業及發展中待售物業。

擬於開發完成後在業務一般過程中出售之持作出售物業及持作出售發展中物業，以成本及可變現淨值之較低者按其獨立基準列賬。成本包括收購成本、資本化借貸成本以及產生自有關物業之其他直接成本。可變現淨值指存貨之預計售價減所有竣工之預計成本及預計出售開支，其由目標集團管理層根據現行市況及所獲最佳資料而釐定。

經營業績

下文目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月之綜合損益及其他全面收益表，載於本通函附錄一內目標集團之會計師報告內：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	**二零一三年**	**二零一四年**	**二零一四年**	**二零一五年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收益	90,603	203,689	256,532	183,120	86,796
銷售成本	(63,802)	(156,007)	(186,705)	(134,234)	(39,425)
毛利	26,801	47,682	69,827	48,886	47,371
其他收入	448	930	1,404	1,227	4,569
其他收益及虧損	191	1,399	(428)	(48)	(1,182)
投資物業公平值變動	5,900	7,850	4,400	4,300	1,900
銷售開支	(4,854)	(7,723)	(9,252)	(7,746)	(4,855)
行政開支	(6,039)	(8,752)	(10,313)	(8,403)	(7,774)
財務成本	—	(1,650)	(1,977)	(1,797)	(207)
除稅前溢利	22,447	39,736	53,661	36,419	39,822
所得稅開支	(7,152)	(12,364)	(17,848)	(12,827)	(18,837)
年內／期內溢利及全面收益總額	**15,295**	**27,372**	**35,813**	**23,592**	**20,985**
應佔：					
目標公司擁有人	15,031	26,836	35,094	23,053	20,598
非控股權益	264	536	719	539	387

附註：

有關目標集團截至二零一四年十月三十一日止十個月的未經審核綜合財務資料的更多詳情，請參閱「附錄五 — 本集團申報會計師及獨立財務顧問就本集團的虧損估計、經擴大集團的虧損預測及目標集團的未經審核財務資料出具的函件」一節。

主要綜合損益及其他全面收益表項目說明

收益

目標集團從事物業發展，而往績期間確認的收益來自銷售及交付福建省泉州濱江國際項目的物業予客戶(已扣除折扣及銷售相關稅項)。

銷售物業之收益在相關物業竣工及交付予客戶時予以確認。客戶簽署交付文件當日或目標集團根據銷售合同發出最終收房通知予客戶後某個日數達成交付。目標集團於發展中物業根據相關中國法律及法規達致預售規定後獲准開始預售。預售物業與交付已竣工物業之間通常有一段時間差距。於交付已竣工物業前向客戶收取之按金及分期付款計入綜合財務狀況表內流動負債項下之「出售物業之已收預售所得款項」。

目標集團於任何指定期間之收益乃按相關期間該等已交付物業之所交付建築面積及已變現平均售價釐定。任何指定期間已交付物業建築面積主要源於物業發展及交付時間表。該等已交付物業於有關期間變現之平均售價主要受預售或出售物業時之整體市場需求及市況、地理位置、設計特點、目標客戶群及已售物業之質量及成本影響。一般而言，單一發展項目內物業的平均售價取決於物業的定價，而定價則根據多項因素，例如類別、特色、物業位置及當地市場的供求情況。而零售店舖之平均售價亦高於住宅物業。為推動整體物業之預售進度，在預售階段，目標集團或以低於市場上可資比較已竣工物業之價格以預售單位。

下表載列目標集團於所示期間按濱江國際項目之不同期數劃分之收入明細：

	截至十二月三十一日止年度									截至十月三十一日止十個月					
	二零一二年			二零一三年			二零一四年			二零一四年			二零一五年		
	收入	已交付總可售建築面積	平均售價	收入	已交付總可售建築面積	平均售價	收入	已交付總可售建築面積	平均售價	收入	已交付總可售建築面積	平均售價	收入	已交付總可售建築面積	平均售價
	人民幣千元	*平方米*	*每平方米人民幣元*	*人民幣千元*	*平方米*	*每平方米人民幣元*	*人民幣千元*	*平方米*	*每平方米人民幣元*	*人民幣千元*	*平方米*	*每平方米人民幣元*	*人民幣千元*	*平方米*	*每平方米人民幣元*
										(未經審核)					
第一期	16,748	4,876.76	3,434	29,444	9,051.32	3,253	12,663	2,580.06	4,908	9,587	1,914.67	5,007	2,663	753.48	3,534
第二期	44,110	11,362.94	3,882	45,473	11,790.00	3,857	20,646	3,917.15	5,271	16,649	3,132.52	5,315	21,482	3,289.00	6,531
第三期	29,745	8,203.62	3,626	42,163	11,107.70	3,796	2,885	555.39	5,193	2,348	388.76	6,040	2,340	625.22	3,743
第四期															
第一階段	–	–	–	86,609	22,131.04	3,913	112,787	26,858.16	4,199	109,631	26,112.94	4,198	8,239	1,148.77	7,172
第四期															
第二階段	–	–	–	–	–	–	107,551	21,920.19	4,906	44,905	9,152.46	4,906	52,072	6,464.73	8,055
總計	90,603	24,443.32	3,707	203,689	54,080.06	3,766	256,532	55,830.95	4,595	183,120	40,701.35	4,499	86,796	12,281.20	7,067

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團來自物業銷售之收益分別約為人民幣90.6百萬元、人民幣203.7百萬元、人民幣256.5百萬元及人民幣86.8百萬元，源於濱江國際項目第一至第四期之住宅物業及零售店舖銷售，同期已交付之總建築面積分別約為24,443平方米、54,080平方米、55,831平方米及12,281平方米。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，交付該等物業變現之整體平均售價分別約為每平方米人民幣3,707元、每平方米人民幣3,766元、每平方米人民幣4,595元及每平方米人民幣7,067元。

銷售成本

下表載列目標集團於所示期間銷售成本之明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
建築及開發成本	57,845	143,918	174,284	125,626	36,449
土地收購成本	3,796	7,799	7,319	5,287	1,673
資本化財務成本	2,161	4,290	5,102	3,321	1,303
總計	63,802	156,007	186,705	134,234	39,425

目標集團之銷售成本指就已售及已交付物業產生的成本，其與指定期間自銷售及交付物業確認之收益直接相關。於往績期間，銷售成本主要包括建設及開發成本、土地收購成本及資本化融資成本。

建築及開發成本主要包括承建成本、項目設計成本及薪金及員工福利開支。建築及開發成本其中一個主要組成部分是承建商(包括主要樓宇地基建築工程的承建商)提供服務所產生之承建成本。薪金及員工福利開支主要源自負責監察整體建築進度及進行其他維修工作之工程部員工。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團之銷售成本分別約為人民幣63.8百萬元、人民幣156.0百萬元、人民幣186.7百萬元及人民幣39.4百萬元。銷售成本於往績期間之變動主要由於相關期內已交付竣工物業總建築面積變動所致。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，已交付建築面積之平均銷售成本分別約為每平方米人民幣2,610元、每平方米人民幣2,885元、每平方米人民幣3,344元及每平方米人民幣3,210元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度至截至二零一五年十月三十一日止十個月的增幅達約23.0%，主要由於二零一三年七月起開始交付濱江國際項目第四期之已竣工物業，其平均建築及開發成本較濱江國際項目其他期數相對較高，因為期內建築材料及勞工成本上漲。

毛利及毛利率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團錄得毛利分別約為人民幣26.8百萬元、人民幣47.7百萬元、人民幣69.8百萬元及人民幣47.4百萬元，毛利率分別約為29.6%、23.4%、27.2%及54.6%。

下表載列目標集團於所示期間按濱江國際項目之不同期數劃分之毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至十月三十一日止十個月			
	二零一二年		二零一三年		二零一四年		二零一四年		二零一五年	
	人民幣千元	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元*	*%*	*人民幣千元* (未經審核)	*%*	*人民幣千元*	*%*
第一期	6,335	37.8	10,117	34.4	7,154	56.5	5,499	57.4	1,054	39.6
第二期	13,031	29.5	13,227	29.1	9,932	48.1	8,081	48.5	12,486	58.1
第三期	7,435	25.0	11,955	28.4	1,375	47.7	1,291	55.0	640	27.4
第四期第一階段	—	—	12,383	14.3	22,707	20.1	22,050	20.1	4,386	53.2
第四期第二階段	—	—	—	—	28,659	26.6	11,965	26.6	28,805	55.3
毛利總額／整體毛利率	26,801	29.6	47,682	23.4	69,827	27.2	48,886	26.7	47,371	54.6

其他收入

往績期間之其他收入主要包括投資物業所賺取之租金收入及銀行利息收入。

下表載列目標集團於所示期間其他收入之明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
投資物業之租金收入	202	246	253	212	2,376
銀行利息收入	244	682	1,151	1,015	2,193
其他	2	2	—	—	—
總計	448	930	1,404	1,227	4,569

其他收益及虧損

往績期間之其他收益及虧損包括主要源於將應付董事的港元款項兑換為人民幣產生的外匯收益／虧損、出售廠房及設備的虧損、指定為按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」)的結構性存款的公平值變動以及應收賬項及其他應收款項之減值虧損。

下表載列目標集團於所示期間其他收益及虧損之明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
外匯收益／(虧損)淨額	234	1,405	(243)	(117)	(1,182)
廠房及設備撇銷	—	—	(283)	—	—
指定為按公平值計入損益之結構性存款公平值變動	—	14	30	30	—
應收賬項之減值虧損	—	(20)	—	—	—
其他應收款項之(減值虧損)／減值虧損撥回	(43)	—	68	39	—
總計	191	1,399	(428)	(48)	(1,182)

投資物業公平值變動

於往績期間，濱江國際項目的幼兒園及車位由目標集團持有，以賺取租金收入及／或資本增值，並根據香港財務報告準則，在綜合財務狀況表中按公平值分類為投資物業及據此入賬。投資物業公平值變動將於相應期間的綜合損益及其他全面收益表中確認。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，目標集團投資物業的公平值由獨立合資格專業估值師行戴德梁行估值，分別約為人民幣101.5百萬元、人民幣112.8百萬元、人民幣117.2百萬元及人民幣119.1百萬元。於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團錄得投資物業公平值變動收益分別約人民幣5.9百萬元、人民幣7.9百

萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣1.9百萬元，分別佔除稅前溢利約26.3%、19.9%、8.2%及4.8%，或分別相當於目標集團擁有人應佔溢利約39.3%、29.5%、12.5%及9.2%。

有關濱江國際項目的車位及幼兒園的已竣工投資物業於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日的公平值，乃根據投資法釐定，其中已考慮已訂約租賃產生的資本化租金收入。於評估公平值時亦考慮已訂約租賃屆滿後的復歸市場租金上升及可資比較物業的市場租金。濱江國際項目第四期的車位涉及的投資物業(並無出租或在建)於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日的公平值，乃根據將假設及合理市場租金資本化並按慣常租期計算，並計及估計竣工成本(如適用)。投資物業公平值評估的其中一項關鍵數據主要為定期收益及復歸收益，均根據惠安縣類似濱江國際項目的物業銷售交易的分析釐定，其中已考慮物業投資者的市場期望，以反映目標集團投資物業特有的因素。

投資物業估值法的更多詳情，請參閱本通函「附錄六 — 經擴大集團之物業估值」。

就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級。目標集團之投資物業歸類為公平值層級之第三級，乃基於投資物業公平值計量之主要輸入數據(包括定期收益、復歸收益及可資比較物業之市場租金)須使用不可觀察輸入數據作出調整，有關輸入數據對投資物業公平值計量之整體十分重要。更多有關目標集團投資物業歸類為公平值層級之第三級之詳情，請參閱本通函附錄一所載目標集團之會計師報告附註17。

銷售開支

於往績期間，目標集團之銷售開支包括外部銷售代理的銷售佣金開支、廣告及宣傳開支、營銷人員之薪金及其他銷售相關開支。

於往績期間，目標集團的銷售開支變動與收益變動相符。於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，銷售開支佔收益的百分比分別約為5.4%、3.8%、3.6%及5.6%。

行政開支

於往績期間，行政開支主要包括薪金及員工福利開支、辦公室及差旅開支、稅項及其他徵費、折舊及其他行政相關開支。於截至二零一二年十二月三十一日止年度至截至二零一四年十二月三十一日止年度期間，目標集團之行政開支有所增加，主要由於揚州德輝天璽灣項目之建築及開發於二零一二年八月成立以來的經營規模增長所致。截至二零一五年十月三十一日止十個月的行政開支較截至二零一四年十月三十一日止十個月的有所下降，主要由於揚州德輝自天璽灣項目第一期第一階段於二零一四年五月開始預售後，產生較少差旅及會議開支所致。

下表載列目標集團於所示期間之行政開支明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
薪金及員工福利開支	1,406	3,038	3,836	2,856	3,249
辦公室及差旅開支	1,665	3,241	3,472	3,038	1,938
稅項及其他徵費	998	849	1,066	821	1,026
折舊	568	700	362	307	524
租金	94	312	291	267	74
捐款	640	120	—	—	30
其他	668	492	1,286	1,114	933
總計	6,039	8,752	10,313	8,403	7,774

財務成本

財務成本主要包括有抵押銀行借貸之利息開支及票據貼現費用減合資格資產資本化利息。於往績期間，目標集團與中國商業銀行訂立信貸融資合約及補充協議，據此，有關銀行同意在指定兩年期限內提供信貸融資。信貸融資合約載列銀行及擔保人就該等信貸融資所需授出之信貸融資之限額、條款及類型，包括發行商業票據。於指定信貸限額內，目標集團向若干工程承建商發行票據作為工程費用之付款。為發行有關票據，目標集團向銀行出示相關建築合約並抵押存款，金額相等於銀行要求將發行票據之部分面值。於往績期間，目標集團發行之所有票據於一年內到期。於到期日前，相關工程承建商向銀行出示該

等票據，以按貼現價提早以現金支付。該等相關工程承建商已取得相等於票據面值之款項(經扣除目標集團所承擔之貼現費用)。於到期時，銀行會直接於目標集團之銀行賬戶扣除款項，以結付該等票據面值。因此，由於銀行就提早現金付款而貼現票據，故由截至二零一二年十二月三十一日止年度起，目標集團錄得票據貼現費用。中國法律顧問確認，根據中國票據法，目標集團根據票據貼現安排發行票據屬合法並可強制依法執行。

倘有抵押銀行借貸及票據直接與個別物業發展項目之建築及開發之融資有關，則會將有抵押銀行借貸及票據貼現費用之利息開支資本化。當個別物業發展項目大致上可作擬定用途時，則不再將有抵押銀行借貸利息開支及票據貼現費用資本化。因此，財務成本於往績期間因有抵押銀行借貸及票據貼現產生之財務成本總額及各財政期間資本化的利息水平產生的綜合影響而有所波動。

下表載列所示期間之財務成本明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	**二零一三年**	**二零一四年**	**二零一四年**	**二零一五年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
票據貼現費用	800	3,191	1,664	1,664	—
須於五年內悉數償還之有抵押銀行借貸利息	1,131	1,451	14,590	12,233	12,476
減：合資格資產成本之資本化金額	(1,931)	(2,992)	(14,277)	(12,100)	12,269
	—	1,650	1,977	1,797	207

所得稅開支

所得稅開支包括即期稅項，其計及就目標集團於中國業務計提之企業所得稅及土地增值稅撥備，以及遞延稅項資產及負債之變動。

下表載列所示期間之所得稅開支明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
即期稅項：					
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	6,569	7,853	7,890	5,448	9,915
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	1,370	1,748	5,526	4,126	11,348
	7,939	9,601	13,416	9,574	21,263
遞延稅項	(787)	2,763	4,432	3,253	(2,426)
總計	7,152	12,364	17,848	12,827	18,837

香港利得稅

於往績期間，由於目標集團之收入並非於香港產生或衍生自香港，故並未就香港利得稅計提撥備。

企業所得稅

根據中國企業所得稅法，目標集團於中國之經營附屬公司須繳納企業所得稅。於往績期間，中國附屬公司之企業所得稅乃根據中國企業所得稅法規定之法定稅率25%計提撥備。

土地增值稅

目標集團於中國的經營附屬公司須繳納土地增值稅，土地增值稅乃就出售或轉讓由目標集團開發的中國物業所得全部收入按增值額介乎30%至60%之累進稅率徵收，而增值額乃出售物業所得款項減可扣稅開支(包括借貸成本及與出售中國物業之收益相關的物業發展開支)。如出售普通住宅物業之增值額不超過可扣稅開支總額的20%，則可獲豁免繳納土地增值稅。

遞延稅項

目標集團之遞延稅項負債主要與源自投資物業公平值變動之遞延稅項及土地增值稅有關。目標集團之遞延稅項資產主要與源自揚州德輝自二零一二年八月成立以來錄得經營虧損所產生之預售所得款項及稅項虧損之遞延稅項有關。

基於上述事項，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月之實際稅率(相當於所得稅開支除以除稅前溢利)分別約為32.1%、31.2%、33.1%及47.3%。

各期間之經營業績比較

截至二零一五年十月三十一日止十個月與截至二零一四年十月三十一日止十個月比較

收益

目標集團之收益由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣183.1百萬元，減少至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣86.8百萬元，減幅約52.6%。該減幅乃主要由於以下項目的淨影響所致：(i)已交付的總建築面積減少約69.8%；及(ii)截至二零一五年十月三十一日止十個月已交付物業錄得的整體平均售價較去年同期增加約57.1%。

已交付的總建築面積由截至二零一四年十月三十一日止十個月約40,701平方米減少約28,420平方米或69.8%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約12,281平方米，此乃由於目標集團於二零一四年六月開始交付濱江國際項目最後一期(即第四期第二階段)的已竣工物業後，目標集團交付物業的進度減慢。

已交付物業錄得的整體平均售價由截至二零一四年十月三十一日止十個月約每平方米人民幣4,499元增加約每平方米人民幣2,568元或57.1%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約每平方米人民幣7,067元。該升幅乃主要由於截至二零一四年十月三十一日止十個月已出售零售店舖所佔比例增加，由佔已交付的總建築面積約0.8%升至截至二零一五年十月三十一日止十個月約34.4%，而已交付零售店舖錄得的整體平均售價遠高於濱江國際項目已交付住宅單位的整體平均售價。

銷售成本

目標集團之銷售成本由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣134.2百萬元，減少約人民幣94.8百萬元或70.6%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣39.4百萬元。該減幅乃主要由於目標集團於二零一四年六月開始交付濱江國際項目第四期第二階段的已竣工物業後，目標集團交付已竣工物業的進度減慢，因而令建築及發展成本下降。

毛利及毛利率

目標集團之毛利由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣48.9百萬元，減少約人民幣1.5百萬元或3.1%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣47.4百萬元，主要由於(i)上文「收益」一段所述收益下跌；及(ii)大部分因毛利率由截至二零一四年十月三十一日止十個月約26.7%升至截至二零一五年十月三十一日止十個月約54.6%而抵銷，此乃源於已交付物業的整體平均售價上升。

其他收入

其他收入由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣1.2百萬元，增加至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣4.6百萬元，升幅為約283.3%。其他收入出現升幅，主要源於以下項目：(i)截至二零一五年十月三十一日止十個月之平均受限制及已抵押銀行存款結餘、定期存款及銀行結餘，較截至二零一四年十月三十一日止十個月增加，以致銀行利息收入增加約人民幣1.2百萬元；及(ii)自二零一四年十一月專利屆滿後目標集團不再授予物業發展公司使用濱江國際項目內的車位專利，且由二零一五年一月起目標集團憑其擁有的車位帶來租賃收入，從而令由投資物業帶來的租賃收入增加約人民幣2.2百萬元。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣48,000元，增加至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣1.2百萬元，因而錄得虧損淨額。此乃主要由於同期的外匯虧損淨額由約人民幣0.1百萬元，升至約人民幣1.2百萬元。出現外匯虧損淨額，主要是因為以港元計值之應付目標公司董事款項兌換為人民幣之外匯換算所致。外匯虧損淨額上升，主要是因為人民幣兌港元的匯價在截至二零一五年十月三十一日止十個月的貶值情況，遠較截至二零一四年十月三十一日止十個月嚴重。

投資物業公平值變動

目標集團於截至二零一四年及二零一五年十月三十一日止十個月錄得投資物業公平值變動收益分別約人民幣4.3百萬元及人民幣1.9百萬元，顯示期內減少約55.8%。投資物業於截至二零一五年十月三十一日止十個月之公平值變動收益減少，為同期若干物業市場狀況出現變動致使公平值增長放緩所致。

銷售開支

銷售開支由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣7.7百萬元減少約人民幣2.8百萬元或36.4%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣4.9百萬元，主要由於截至二零一四年十月三十一日止十個月期間，在宣傳天璽灣項目於二零一四年五月開始的預售上，產生額外廣告及宣傳作開銷。

行政開支

目標集團之行政開支由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣8.4百萬元，減少約人民幣0.6百萬元或7.1%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣7.8百萬元，主要由於二零一四年五月天璽灣項目第一期第一階段開始預售，令揚州德輝所產生的差旅及會議開支減少所致。

財務成本

於目標集團損益確認之財務成本為總財務成本減合資格資產資本化金額。於截至二零一四年及二零一五年十月三十一日止十個月，於損益確認之財務成本，主要指其有抵押銀行貸款之利息開支及為濱江國際項目第四期第一階段及第二階段的建築及發展費融資的票據貼現費用，該兩階段項目分別自二零一三年七月及二零一四年六月開始交付相關已竣工物業。

財務成本由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣1.8百萬元，減少約人民幣1.6百萬元或88.9%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月人民幣0.2百萬元，主要是償還若干貸款淨額後，供濱江國際項目第四期的建築及開發融資的有抵押銀行貸款及票據的平均結餘減少。

合資格資產之財務成本資本化前，總財務成本由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣13.9百萬元，減少至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣12.5百萬元，此乃主要由於在截至二零一四年十月三十一日止十個月內悉數支付票據約人民幣45.0百萬元。

所得稅開支

目標集團之所得稅開支由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣12.8百萬元，增加約人民幣6.0百萬元或46.9%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣18.8百萬元，此乃主要由於企業所得稅及土地增值稅增加約人民幣11.7百萬元，惟期內遞延稅項開支減少約人民幣5.7百萬元，抵銷部份影響。

期內溢利及純利率

目標集團之溢利由截至二零一四年十月三十一日止十個月約人民幣23.6百萬元，減少約人民幣2.6百萬元或11.0%，至截至二零一五年十月三十一日止十個月約人民幣21.0百萬元，出現減少乃受以下項目的綜合影響：(i)毛利減少約人民幣1.5百萬元；(ii)投資物業公平值收益減少約人民幣2.4百萬元；及(iii)如上段所述，所得稅開支增加約人民幣6.0百萬元；並因(i)其他收入增加約人民幣3.4百萬元；及(ii)銷售開支、行政開支及財務成本合共減少約人民幣5.0百萬元抵銷了部份影響。

目標集團之純利率由截至二零一四年十月三十一日止十個月約12.9%，增加至截至二零一五年十月三十一日止十個月約24.2%，主要由於以下項目的綜合影響：(i)誠如上段「毛利及毛利率」所述，毛利率由截至二零一四年十月三十一日止十個月約26.7%，增加至截至二零一五年十月三十一日止十個月約54.6%；及(ii)所得稅開支增加，由截至二零一四年十月三十一日止十個月佔收益約7.0%，升至截至二零一五年十月三十一日止十個月約21.7%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較

收益

目標集團之收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣203.7百萬元，增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣256.5百萬元，增長約達人民幣52.8百萬元或25.9%，乃主要由於以下項目的綜合影響所致：(i)已交付的總建築面積增加約3.2%；及(ii)二零一四年已交付物業錄得的整體平均售價增加約22.0%。

已交付的總建築面積由截至二零一三年十二月三十一日止年度約54,080平方米增加約1,751平方米或3.2%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約55,831平方米，此乃由於自二零一三年七月及二零一四年六月起分別增加交付濱江國際項目第四期第一階段及第二階段的竣工物業所致。

已交付物業錄得的整體平均售價由截至二零一三年十二月三十一日止年度約每平方米人民幣3,766元增加約每平方米人民幣829元或22.0%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約每平方米人民幣4,595元。目標集團有見泉州市的住房物業市場需求有所增加，遂於二零一二年起調高預售物業的平均售價。由於截至二零一四年十二月三十一日止年度確認的整體平均售價，主要來自交付二零一二年或其後預售的已竣工物業，而截至二零一三年十二月三十一日止年度實現的整體平均售價則大多數來自交付二零一一年或以前預售的已竣工

物業，目標集團於二零一二年因應泉州市住房物業市場需求增加而提高平均售價，導致截至二零一四年十二月三十一日止年度已交付物業所確認的整體平均售價，較截至二零一三年十二月三十一日止年度已交付物業所確認的整體平均售價有所提升。

銷售成本

目標集團之銷售成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣156.0百萬元增加約人民幣30.7百萬元或19.7%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣186.7百萬元。期內升幅主要由於建築及開發成本增加，此乃由於交付濱江國際項目第四期第一及第二階段之已竣工物業令已交付總建築面積增加，而於截至二零一三年十二月三十一日止年度則交付第一至三期物業，加上第四期的每平方建築面積平均銷售成本較第一至三期為高。

毛利及毛利率

目標集團之毛利由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣47.7百萬元增加約人民幣22.1百萬元或46.3%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣69.8百萬元，該增幅與收益增幅一致，乃由於已交付總建築面積及已交付物業錄得的整體平均售價均有所增加。

毛利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度約23.4%，增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約27.2%，主要由於以下項目的淨影響：(i)已交付物業錄得的平均售價增加約22.0%，如上文「— 收益」一段所述；及(ii)每平方已交付建築面積之平均銷售成本增加約15.9%，主要源於建築材料及勞工成本增加，以致濱江國際項目第四期之平均建築及開發成本增加。

其他收入

其他收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣0.9百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣1.4百萬元，增長約達人民幣0.5百萬元或55.6%。年內之其他收入增加之主因是截至二零一四年十二月三十一日止年度之平均受限制及有抵押銀行存款結餘、定期存款及銀行結餘較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加，以致銀行利息收入增加人民幣0.5百萬元。

其他收益及虧損

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團錄得虧損約人民幣0.4百萬元，而截至二零一三年十二月三十一日止年度則錄得收益約人民幣1.4百萬元。有關變動主要由於(i)期間港元兌人民幣匯率波動影響，令應付董事港元

款項換為人民幣之外幣兑換產生外匯虧損約人民幣0.2百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團確認外匯虧損淨額，乃由於二零一四年人民幣兑港元貶值，而截至二零一三年十二月三十一日止年度則錄得外匯收益淨額約人民幣1.4百萬元，乃由於二零一三年人民幣兑港元升值；及(ii)出售廠房及設備虧損約人民幣0.3百萬元。

投資物業公平值變動

目標集團於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度錄得投資物業公平值變動收益分別約人民幣7.9百萬元及人民幣4.4百萬元，代表期內減少約44.3%。於截至二零一四年十二月三十一日止年度之投資物業公平值變動收益減少，主要由於濱江國際項目之車位建築工程於二零一四年六月竣工所致。

銷售開支

銷售開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣7.7百萬元增加約人民幣1.6百萬元或20.8%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣9.3百萬元，主要因宣傳天璽灣項目於二零一四年五月開始的預售，令廣告及宣傳開支增加所致。

行政開支

目標集團之行政開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣8.8百萬元增加約人民幣1.5百萬元或17.0%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣10.3百萬元，主要由於期內揚州德輝經營規模擴張而導致行政人員薪金及員工福利開支增加以及辦公及差旅開支增加所致。

財務成本

於目標集團損益確認之財務成本為總財務成本減合資格資產資本化金額。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，於損益確認之財務成本，主要歸屬於由二零一三年七月起濱江國際項目第四期第一階段開始交付已竣工物業，而截至二零一四年十二月三十一日止年度則歸屬於濱江國際項目第四期第一階段及第二階段，其相關已竣工物業分別於二零一三年七月及二零一四年六月開始交付。於損益確認之財務成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約人民幣1.7百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣2.0百萬元，乃源於濱江國際項目第四期第一階段及第二階段分別由二零一三年七月及二零一四年六月開始交付已竣工物業，因此，其後產生的相關成本經已支

銷，該部分由為濱江國際項目第四期第一階段及第二階段的興建及發展籌集的銀行借款結餘減少抵銷。

合資格資產之財務成本資本化前，總財務成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約人民幣4.6百萬元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣16.3百萬元。有關增幅主要由於為興建及發展天璽灣項目籌集的銀行借款增加。

所得稅開支

目標集團之所得稅開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣12.4百萬元增加約人民幣5.4百萬元或43.5%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣17.8百萬元。所得稅開支增加，主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度，土地增值稅增加約人民幣3.8百萬元及遞延稅項開支增加約人民幣1.6百萬元。

年內溢利及純利率

目標集團之溢利由截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣27.4百萬元增加約人民幣8.4百萬元或30.7%，至截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣35.8百萬元，與收益升幅一致，此乃由於截至二零一四年十二月三十一日止年度之已交付總建築面積及已交付物業錄得的整體平均售價均有所增加。

目標集團之純利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度約13.5%，增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約14.0%，主要由於以下項目的綜合影響：(i)毛利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度約23.4%增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約27.2%，其乃由於交付濱江國際項目第四期第二階段已竣工物業，銷售該等物業之毛利率較其他期數之物業高；及(ii)上文所述截至二零一四年十二月三十一日止年度投資物業公平值變動收益較少。

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度比較

收益

目標集團之收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣90.6百萬元增加約人民幣113.1百萬元或124.8%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣203.7百萬元，主要源於二零一三年已交付之總建築面積增加約121.2%，以及已售與已交付物業所錄得之整體平均售價增加約1.6%。

已交付的總建築面積由截至二零一二年十二月三十一日止年度約24,443平方米增加約29,637平方米或121.2%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約54,080平方米，主要由於自二零一三年七月起開始交付濱江國際項目第四期第一階段的已竣工物業所致。

已交付物業錄得之整體平均售價於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度維持相對穩定，分別為每平方米約人民幣3,707元及每平方米約人民幣3,766元。

銷售成本

目標集團之銷售成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣63.8百萬元增加約人民幣92.2百萬元或144.5%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣156.0百萬元。增幅主要由於如上文所述，由於二零一三年下半年因開始交付濱江國際項目第四期第一階段已竣工物業，令已交付總建築面積增加，從而導致建築及開發成本增加。

毛利及毛利率

目標集團之毛利由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣26.8百萬元增加約人民幣20.9百萬元或78.0%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣47.7百萬元，該增幅與收益增幅一致，乃主要源於年內已售與已交付物業之總建築面積及已變現整體平均售價增加。

目標集團的毛利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約29.6%減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約23.4%，減幅主要由於已交付單位建築面積平均銷售成本增加約10.5%，其主要源於建築材料及勞工成本增加導致濱江國際項目第四期的平均建築及開發成本增加而如上文「— 收益」一節所述，各期間達成的整體平均售價維持相對穩定。

其他收入

其他收入由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣0.4百萬元增加約人民幣0.5百萬元或125.0%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣0.9百萬元，主要由於銀行利息收入增加人民幣0.5百萬元，其乃源自截至二零一三年十二月三十一日止年度之平均受限制及有抵押銀行存款結餘、定期存款及銀行結餘較截至二零一二年十二月三十一日止年度有所增加所致。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣0.2百萬元增加約人民幣1.2百萬元或600.0%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣1.4百萬元，乃主要源於將應付董事之港元款項兑換為人民幣而導致外匯收益淨額增加約人民幣1.2百萬元。外匯收益淨額增加主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度人民幣兑港元的升值幅度較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加所致。

投資物業公平值變動

目標集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度錄得投資物業公平值變動收益分別約人民幣5.9百萬元及人民幣7.9百萬元，代表年內增加約33.9%。於截至二零一三年十二月三十一日止年度之投資物業公平值變動收益增加，主要由於二零一三年建築工程及發展進度均有所改進，令在建車位公平值增加所致。

銷售開支

銷售開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣4.9百萬元增加約人民幣2.8百萬元或57.1%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣7.7百萬元。於截至二零一三年十二月三十一日止年度銷售開支增加，主要由於就天璽灣項目預期於二零一四年五月預售，自二零一三年下半年起展開營銷及推廣活動產生的廣告及宣傳開支增加所致。

行政開支

目標集團之行政開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣6.0百萬元增加人民幣2.8百萬元或46.7%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣8.8百萬元，主要由於揚州德輝於二零一二年八月成立後經營規模擴張而導致行政人員薪金及員工福利開支增加以及辦公及差旅開支增加。

財務成本

於截至二零一二年十二月三十一日止年度概無產生財務成本，而於截至二零一三年十二月三十一日止年度則產生財務成本約人民幣1.7百萬元。於目標集團損益確認之財務成本以總財務成本減合資格資產已資本化金額計算得出。於截至二零一三年十二月三十一日止年度於損益確認之財務成本主要因濱江國際項目第四期第一階段自二零一三年七月起已竣工物業開始交付，故此已產

生財務成本均支銷。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無支銷財務成本，因濱江國際項目第四期之建築工程及開發於二零一二年未完成，故此年內合資格資產之所有融資成本均作資本化。

合資格資產財務成本資本化前，總財務成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣1.9百萬元增至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣4.6百萬元。該增幅主要因目標集團為作出提早現金結付而發行予工程承建商之票據之票據貼現開支增加所致。

所得稅開支

目標集團之所得稅開支由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣7.2百萬元增加約人民幣5.2百萬元或72.2%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣12.4百萬元。所得稅開支於二零一三年增加主要由於企業所得稅增加約人民幣1.3百萬元所致，而該增幅則源於除稅前溢利增加及截至二零一二年十二月三十一日止年度進賬結餘內遞延稅項為約人民幣0.8百萬元，轉為截至二零一三年十二月三十一日止年度開支約人民幣2.8百萬元所致。

年度溢利及純利率

目標集團之溢利由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣15.3百萬元增加約人民幣12.1百萬元或79.1%，至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣27.4百萬元，該增幅與收益增幅一致，其乃由於截至二零一三年十二月三十一日止年度已交付總建築面積及已交付物業錄得的整體平均售價均有所增加所致。

純利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約16.9%下降至截至二零一三年十二月三十一日止年度約13.5%，此乃主要由於毛利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約29.6%減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度約23.4%，其乃由於交付濱江國際項目第四期第一階段已竣工物業，銷售該等物業之毛利率較其他期數之毛利率為低。

流動資金及資金來源

現金流量

下表載列目標集團於所示期間之綜合現金流量表概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
經營活動(所用)所得淨現金	(157,819)	4,159	(58,001)	(70,447)	26,646
投資活動(所用)所得淨現金	(15,624)	(58,031)	53,861	56,444	(17,153)
融資活動所得(所用)淨現金	167,553	61,420	100,225	105,539	(24,651)
現金及現金等價物淨(減少)增加	**(5,890)**	**7,548**	**96,085**	**91,536**	**(15,158)**
年初的現金及現金等價物	27,864	21,974	29,522	29,522	125,607
匯率變動之影響	—	—	—	—	333
年末的現金及現金等價物	**21,974**	**29,522**	**125,607**	**121,058**	**110,782**

經營活動(所用)所得淨現金

於往績期間，經營活動所得現金主要源於就預售及銷售目標集團物業向客戶收取之所得款項。於往績期間，經營活動所用現金主要為目標集團物業發展業務之付款，包括土地收購及相關建築工程。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之經營活動所用淨現金約為人民幣157.8百萬元，主要由於本年度產生除稅前溢利約人民幣22.4百萬元，以及就下列各項作出下調所致：(i)存貨增加約人民幣262.3百萬元，主要由於二零一二年在揚州收購土地，以興建及發展天璽灣項目；及(ii)應收賬項及其他應收款項增加約人民幣17.2百萬元，主要由於已付供應商按金增加，以興建目標集團之物業發展項目。這被下列各項部分抵銷：(i)自銷售物業所得之預售款項增加約人民幣108.1百萬元，主要由於自濱江國際項目第四期第一階段之預售

物業獲得預售款項；及(ii)應付賬項及應付票據增加約人民幣23.2百萬元，主要由於發行票據以就濱江國際項目之建築工程結算應付一間大型承建商之建築費用。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之經營活動所得淨現金約為人民幣4.2百萬元，主要由於本年度產生除稅前溢利約人民幣39.7百萬元，以及主要就下列各項作出調整所致：(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣61.3百萬元，主要由於天璽灣項目之建築及開發累計建築成本上升；及(ii)應付賬項及應付票據增加約人民幣18.8百萬元，主要源於發行額外票據以就濱江國際項目之建築工程結算應付一間大型承建商之建築費用。這被下列各項部分抵銷：(i)存貨增加約人民幣51.5百萬元，主要源於建築及發展天璽灣項目，令待售之發展中物業增加；及(ii)自銷售物業所得之預售款項減少約人民幣47.3百萬元，主要由於年內交付濱江國際項目第四期第一階段之已竣工物業，因而確認向客戶收取之預售款項為收入。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之經營活動所用淨現金約為人民幣58.0百萬元，主要由於本期間產生除稅前溢利約人民幣53.7百萬元，以及就下列各項作出下調所致：(i)自銷售物業所得之預售款項減少約人民幣138.3百萬元，主要由於交付濱江國際項目第四期第一及第二階段之已竣工物業，因而確認向客戶收取之預售款項為收入；及(ii)應付賬項及應付票據減少約人民幣45.1百萬元，主要由於向濱江國際項目主承建商悉數結付建築費用票據。這因存貨減少約人民幣82.9百萬元而抵銷部分，主要由於期內交付濱江國際項目第四期之已竣工物業。

截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團由經營活動所得的淨現金約為人民幣26.6百萬元，乃因期內產生除稅前溢利約人民幣39.8百萬元所致，並主要就下列各項作出調整：(i)預售天璽灣項目第一期第一階段物業而令物業銷售所收取之預售所得款項增加約人民幣49.1百萬元；及(ii)天璽灣項目產生額外應計建築成本，令其他應付款項及應計費用增加約人民幣35.8百萬元。這因(i)期內天璽灣項目引致額外建築及發展成本上升，令存貨增加約人民幣74.9百萬元；及(ii)主要向供應商支付天璽灣項目建築及發展成本的訂金上升，令應收賬款及其他應收款項增加約人民幣16.5百萬元，而部分抵銷。

投資活動所得淨現金

於往績期間，投資活動所得現金主要源自一名關連方還款、贖回結構性存款及自受限制及已抵押銀行存款、定期存款及結餘收取之利息收入。於往績期間，投資活動所用現金主要為購買結構性存款、墊款予一名關連方。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之投資活動所用淨現金約為人民幣15.6百萬元，主要由於(i)存置已抵押銀行存款約人民幣10.0百萬元，用作擔保目標集團獲授的一般銀行融資的抵押品；及(ii)年內有關濱江國際項目第四期車位建築工程的在建投資物業添置約人民幣4.6百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之投資活動所用淨現金約為人民幣58.0百萬元，主要由於(i)揚州德輝存置結構性存款淨額約人民幣25.0百萬元；(ii)墊款予一名關連方約人民幣23.3百萬元；(iii)存置已抵押銀行存款淨額約人民幣5.0百萬元，用作擔保目標集團獲授的一般銀行融資的抵押；及(iv)年內有關濱江國際項目第四期車位建築工程的在建投資物業添置約人民幣3.5百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之投資活動所得淨現金約為人民幣53.9百萬元，主要由於：(i)揚州德輝贖回結構性存款約人民幣25.0百萬元；及(ii)年內關連方還款淨額約人民幣23.3百萬元。

截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團於投資活動所用的淨現金約為人民幣17.2百萬元，主要是接獲天璽灣項目第一期第一階段的預售所得款項，令受限制存款增加約人民幣19.3百萬元所致。

融資活動所得淨現金

於往績期間，融資活動所得現金主要源於有抵押銀行借貸之所得款項及一名關連方及董事之墊款。於往績期間，融資活動所用現金主要涉及償還有抵押銀行借款及董事墊款。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所得淨現金約為人民幣167.6百萬元，主要由於以下各項的影響：(i)一名關連方及董事主要就收購揚州地塊以建設及發展天璽灣項目融資而墊款，約為人民幣309.3百萬元；及(ii)年內就成立恒德注資約人民幣10.0百萬元，惟有部分因年內還款約人民幣153.1百萬元予董事而被抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所得淨現金約為人民幣61.4百萬元，主要由於(i)提取有抵押銀行借款淨額約人民幣55.3百萬元，主要源於為天璽灣項目之建築及發展提供資金而提取新獲授之有抵押銀行借貸，及(ii)一名關連方及董事提供之墊款人民幣142.5百萬元，惟有部分因年內向董事還款約人民幣131.8百萬元抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所得淨現金約為人民幣100.2百萬元，主要由於提取有抵押銀行借款淨額約人民幣117.2百萬元，主要源於提取另一項新授出之有抵押銀行借款，以為天璽灣項目之建築及發展提供資金，惟被年內支付利息開支及票據貼現開支約人民幣16.3百萬元部分抵銷。

截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團用於融資活動的淨現金約為人民幣24.7百萬元，主要由於下列各項所致：(i)根據各貸款協議的條款償還銀行借款約人民幣12.2百萬元；及(ii)支付利息開支約人民幣12.5百萬元。

受限制及已抵押銀行存款、定期存款以及銀行結存及現金

下表概列目標集團於所示日期持有之定期存款、銀行結餘以及受限制及已抵押銀行存款：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	**二零一三年**	**二零一四年**	**十月三十一日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
受限制及已抵押銀行存款				
—受限制存款	1,209	2,038	12,147	31,470
—就一般銀行融資之已抵押存款	10,000	15,000	—	—
	11,209	17,038	12,147	31,470
定期存款	—	—	68,000	65,728
銀行結存及現金	21,974	29,522	57,607	45,054
總計	33,183	46,560	137,754	142,252

受限制銀行存款結餘為指定銀行戶口(其僅供根據中國相關法律及法規收取物業預售所得款項及結付物業之建築成本)之銀行存款。該等受限制銀行存款結餘將會在相關物業建設及開發完成後解除。目標集團持有之已抵押銀行存款指就目標集團獲授之一般銀行融資質押之抵押存款。

資金來源

於往績期間，目標集團主要藉內部產生資金(主要源於目標集團售出之物業)、股東貸款及有抵押銀行借款獲得資金。

除目標集團於完成收購目標公司後不再以股東貸款獲得資金外，候任董事預期資金來源組合及相對成本將不會有其他重大改變。

資本開支

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十月三十一日止十個月，目標集團產生資本開支分別約人民幣5.8百萬元、人民幣4.6百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣23,000元。下表載列於所示期間之資本開支：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年十月三十一日止十個月
	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*
有關投資物業之添置	4,600	3,450	—	—
有關廠房及設備之添置	1,221	1,147	512	23
總計	**5,821**	**4,597**	**512**	**23**

管理現金流錯配風險的內部監控措施

目標集團之現金流入主要來自銷售及預售交易收取客戶之所得款項，其僅會在有關目標集團之物業項目之預售許可證批出後收取。另外，由於土地收購及於物業項目之建築期內，目標集團主要就土地收購事項及承建商提供服務而支付費用以及償還有抵押銀行借款，導致現金流出。收取物業預售及銷售收益與就土地收購及承建商提供服務支付費用及償還銀行借款之間之時間差異，可導致現金流錯配，從而可能對目標集團日後之流動資金狀況及營運資金需求造成不利影響。

為管理日後之現金流錯配風險，目標集團已實行若干內部控制措施，包括但不限於：(i)財務部編製季度或半年度之報告，監察每個物業發展項目產生之實際開支；(ii)編製集團層面之現金流預測，其已計及供應商款項之預期結算及貸款還款；及(iii)與候任董事舉行季度或半年度會議，檢視未償還應付款項之狀況及現金流預測，確保有足夠現金流應付物業發展項目之資金需求。

營運資金

於本通函日期後十二個月內，將有多項因素可能會影響經擴大集團之營運資金需求，包括天璽灣項目發展計劃及履行目標集團未償還和未來債務責任之需要。於二零一五年十月三十一日，目標集團預計會支付約人民幣854.1百萬元以完成餘下發展工程，並結付濱江國際項目及天璽灣項目任何未償付之開發費用。該款項包括於二零一五年十月三十一日就目標集團物業項目發展而產生之建築承擔金額約人民幣236.5百萬元。有關將產生之進一步開發費用時間表之詳情，請參閱本通函「目標集團之業務 — 未來發展及計劃」一節。此外，於二零一五年十二月三十一日，經擴大集團之未償還銀行借款約達620.9百萬港元，其中(i)約418.0百萬港元為本集團借款；及(ii)約202.9百萬港元(或人民幣170百萬元)為目標集團之銀行借款。有關目標集團銀行借款之詳情，請參閱本節「債項及或然負債」一段。

經擴大集團擬主要透過其內部產生資金及銀行借款撥付其營運資金需要。內部產生資金主要源自目標集團預售及銷售物業將收取之所得款項。於最後實際可行日期，就目標集團尚未交付之物業已收取之預售所得款項約為人民幣

190百萬元。銀行借款將包括現有銀行借款及目標集團將於有需要時取得之任何新造銀行借款，以應付資金需要。於二零一四年十一月，目標集團接獲一間商業銀行的無法律約束力確認函，表示其原則上同意向目標集團授出為數人民幣200.0百萬元之銀行融資，以發展天璽灣項目。原則上批准有效期為期一年，貸款將於完成銀行貸款審批程序及達成貸款條件後，方予授出。候任董事將於有需要尋求其他融資時申請銀行融資，且彼等認為目標集團於取得上述銀行融資方面並無障礙。此外，目標集團從中國一家商業銀行獲授另一批銀行融資，金額為人民幣60百萬元，由二零一六年一月起計為期三年。提取該筆貸款視乎目標集團向銀行提供的抵押品(包括但不限於泊車位、住宅物業及／或零售單位)而定。

候任董事認為，而且保薦人亦同意，計及經擴大集團現時可得之財務資源，包括自有資金及銀行借款，倘沒有不可預見之情況，經擴大集團有充裕營運資金可應付由本通函日期起計未來最少十二個月的現時所需。

流動負債／資產淨額

下表載列目標集團於所示日期之流動資產／負債淨額：

	於十二月三十一日			於二零一五年十月三十一日	於二零一五年十二月三十一日
	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*	*人民幣千元* (未經審核)
流動資產					
存貨	659,540	714,045	645,440	732,576	769,867
應收關連方款項	—	23,301	—	—	—
應收賬項及其他應收款項	28,342	29,009	14,999	31,502	27,251
預付土地增值稅	15,406	14,766	11,040	3,409	2,854
結構性存款	—	25,000	—	—	—
受限制及已抵押銀行存款	11,209	17,038	12,147	31,470	36,368
定期存款、銀行結餘及現金	21,974	29,522	125,607	110,782	122,533
	736,471	**852,681**	**809,233**	**909,739**	**958,873**
流動負債					
應付賬項及應付票據	29,279	48,078	2,953	5,484	5,689
其他應付款項及應計費用	30,821	92,150	77,247	113,013	133,174
銷售物業所獲之預售所得款項	272,265	224,983	86,687	135,817	165,214
應付關連方款項	413,409	422,766	54,112	55,626	57,148
有抵押銀行借款	6,600	55,600	17,175	10,000	170,000
應付所得稅	4,949	4,998	6,494	13,004	16,189
	757,323	**848,575**	**244,668**	**332,944**	**547,414**
流動(負債)資產淨值	**(20,852)**	**4,106**	**564,565**	**576,795**	**411,459**

於二零一二年十二月三十一日，目標集團錄得流動負債淨值約人民幣20.9百萬元；於二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，目標集團分別錄得流動資產淨值約人民幣4.1百萬元、人民幣564.6百萬元及人民幣576.8百萬元。於二零一二年十二月三十一日之負債淨額狀況主要由

於須按要求償還及分類為流動負債之應付關連方款項。應付關連方款項已悉數結付／解除及確認作權益。候任董事認為目標集團之流動資產狀況已獲改善。

就二零一三年十二月三十一日之有抵押銀行借款流動部分而言，目標集團之附屬公司可能違反一份關於資產及負債比率規定之貸款條款。於二零一三年十二月三十一日，該有抵押銀行借款的賬面值約為人民幣50.0百萬元，貸款期約為3年，以為建築及發展天璽灣項目提供資金。於取得相關銀行之確認函前確認不會即時要求償還有抵押銀行借款，於二零一三年十二月三十一日之相關有抵押銀行借款已就會計目的分類為流動負債。更多詳情請參閱下文「於往績期間可能違反貸款契約」一節。

目標集團於二零一三年十二月三十一日錄得流動資產淨值約人民幣4.1百萬元，而於二零一二年十二月三十一日則錄得流動負債淨額約人民幣20.9百萬元，主要由於(i)主要因在建中待售物業增加，令存貨增加約人民幣54.5百萬元；及(ii)自二零一三年七月交付濱江國際項目第四期第一階段之已竣工物業，確認來自客戶之預售所得款項為收益，令銷售物業所獲之預售所得款項減少約人民幣47.3百萬元，惟被以下各項部分抵銷：(i)其他應付款項及應計款項增加約人民幣61.3百萬元，主因是與天璽灣項目之建築及發展有關之應計建築成本增加；及(ii)主要由於年內提取新授出之有抵押銀行借貸，以為天璽灣項目之建築及發展提供資金，令有抵押銀行借貸流動部分增加約人民幣49.0百萬元，就會計目的分類為流動負債(如上述)。

目標集團之流動資產淨值由二零一三年十二月三十一日的約人民幣4.1百萬元增加約人民幣560.5百萬元或137.7倍至二零一四年十二月三十一日的約人民幣564.6百萬元，主要由於以下項因素之綜合影響所致：(i)應付關連方款項減少約人民幣368.7百萬元，主要由於在二零一四年十月二十三日，蔡先生及佘先生將相等於價值分別約人民幣170.1百萬元及人民幣208.0百萬元的應收恒德結餘中之權益、權利及利益出讓予目標公司，代價分別為彼等獲發行4,500,000股及5,500,000股目標公司股份；(ii)收取物業銷售之預售所得款項減少約人民幣138.3百萬元，主要由於因交付濱江國際項目第四期之已竣工物業而確認收取客戶預售所得款項；(iii)基於相關銀行發出的書面確認，於二零一四年八月三十一日，其並不知悉目標集團違反任何貸款契約或有任何情況引致任何提早償還貸款，有部分抵押銀行借款自二零一三年十二月三十一日之流動負債重新分類至二零一四年十二月三十一日之非流動負債，致使有抵押銀行借款即期部分減少約人民幣38.4百萬元；(iv)應付賬項及應付票據因悉數結付票據而減少

約人民幣45.1百萬元；及(v)年內定期存款、銀行結餘及現金增加約人民幣96.1百萬元，惟被存貨減少約人民幣68.6百萬元部分抵銷，主要源於因交付濱江國際項目第四期之已竣工物業而致使持作銷售物業減少。

目標集團的流動資產淨值由二零一四年十二月三十一日的約人民幣564.6百萬元，上升約人民幣12.2百萬元至二零一五年十月三十一日的約人民幣576.8百萬元，主要由於以下各項的綜合影響：(i)興建及發展天璽灣項目的額外成本資本化，令存貨增加約人民幣87.1百萬元；(ii)接獲天璽灣項目第一期第一及第二階段的預售所得款項(扣除目標集團營運開支及建築成本)，令受限制及有抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘及現金增加約人民幣4.5百萬元；(iii)期內償還若干貸款款項，令有抵押銀行貸款的即期部份減少約人民幣7.2百萬元；及(iv)由於向天璽灣項目供應商支付的按金增加，致使應收賬項及其他應收款項增加約人民幣16.5百萬元。這被下列各項部分抵銷：(i)其他應付款項及應計費用增加約人民幣35.8百萬元，主因為天璽灣項目額外應計建築成本；及(ii)主要源自預售天璽灣項目令其在物業銷售獲得的預售所得款項增加約人民幣49.1百萬元。

目標集團的流動資產淨值由二零一五年十月三十一日的約人民幣576.8百萬元，減少約人民幣165.3百萬元，至二零一五年十二月三十一日的約人民幣411.5百萬元。這主要是於二零一六年十一月到期的有抵押銀行貸款約人民幣165.0百萬元重新分類。由二零一五年十月三十一日列作非流動負債，轉為於二零一五年十二月三十一日列作流動負債。

若干主要資產負債表項目之概況

投資物業

目標集團根據經營租賃為賺取租金或作資本增值而持有之物業權益使用公平值模型計量並分類及入賬為投資物業。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團持有的投資物業包括已竣工部分，包括濱江國際項目第一至三期的幼兒園及車位，以及在建部分，為濱江國際項目第四期的車位。於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，在濱江國際項目第四期的車位於截至二零一四年十二月三十一日止年度落成後，投資物業包含濱江國際項目第一至四期的已落成的幼兒園及車位。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，根據戴德梁行(為一間獨立合資格專業估值公司)的公平值評估，

目標集團的投資物業公平值分別約為人民幣101.5百萬元、人民幣112.8百萬元、人民幣117.2百萬元及人民幣119.1百萬元。

投資物業的公平值受多項因素影響，計有(其中包括)中國的經濟增長率、利率及政治及經濟發展。此外，各項發展中投資物業的物業價值亦受建築成本及開發進度影響。

下表呈列目標集團之投資物業於往績期間之明細及變動：

	已竣工投資物業	在建投資物業	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
公平值			
於二零一二年一月一日	86,600	4,400	91,000
添置	—	4,600	4,600
於損益確認之公平值增加	4,600	1,300	5,900
於二零一二年十二月三十一日	91,200	10,300	101,500
添置	—	3,450	3,450
於損益確認之公平值增加	3,600	4,250	7,850
於二零一三年十二月三十一日	94,800	18,000	112,800
於損益確認之公平值增加	4,400	—	4,400
轉撥	18,000	(18,000)	—
於二零一四年十二月三十一日	117,200	—	117,200
於損益確認之公平值增加	1,900	—	1,900
於二零一五年十月三十一日	119,110	—	119,110

存貨

目標集團之存貨(包括發展中待售物業及持作出售物業)於綜合財務狀況表中入賬為流動資產。下表載列目標集團於所示日期之存貨明細：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
發展中待售物業	508,320	537,283	545,575	672,136
持作出售物業	151,220	176,762	99,865	60,440
總計	659,540	714,045	645,440	732,576

發展中待售物業

於往績期間之發展中待售物業結餘之變動反映於各報告日期之在建總建築面積，其受項目發展時間表大幅影響。於達成已竣工物業之交付條件時，已竣工物業之相關累計資本化成本將由發展中待售物業轉移至持作出售物業。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年十月三十一日，目標集團之發展中待售物業分別約為人民幣508.3百萬元、人民幣537.3百萬元、人民幣545.6百萬元及人民幣672.1百萬元。

發展中待售物業之結餘由二零一二年十二月三十一日之約508.3百萬元，增加約人民幣29.0百萬元或5.7%至二零一三年十二月三十一日之約人民幣537.3百萬元，主要源於以下各項之淨影響：(i)建築及開發濱江國際項目第四期及天璽灣項目之額外資本化成本；及(ii)鑑於濱江國際項目第四期第一階段之建築工程於二零一三年七月已竣工，並準備交付，因而轉移濱江國際項目第四期第一階段之累計資本化成本至持作出售物業。

發展中待售物業之結餘由二零一三年十二月三十一日之約537.3百萬元，增加約人民幣8.3百萬元或1.5%至二零一四年十二月三十一日之約人民幣545.6百萬元，主要源於以下各項之淨影響：(i)建築及開發濱江國際項目第四期第二階段及天璽灣項目之額外資本化成本；及(ii)鑑於濱江國際項目第四期第二階段之建築工程於二零一四年六月已竣工，並準備交付，因而轉移濱江國際項目第四期第二階段之累計資本化成本至持作出售物業。

發展中待售物業結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣545.6百萬元，增加約人民幣約126.5百萬元或23.2%，至二零一五年十月三十一日約人民幣672.1百萬元，主要是期內天璽灣項目建築及開發出現額外資本化成本。

持作出售物業

持作出售物業指於各往績期間報告日期尚未交付予客戶之已竣工物業。於往績期間，持作出售物業結餘之變動受於各報告期間已竣工及交付之總建築面積影響。該兩項因素均受項目發展時間表及物業市場狀況大幅影響。於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日以及二零一五年十月三十一日，目標集團擁有持作出售物業(全為濱江國際項目之已竣工但未交付物業)分別約人民幣151.2百萬元、人民幣176.8百萬元、人民幣99.9百萬元及人民幣60.4百萬元。

持作出售物業之結餘由二零一二年十二月三十一日之約人民幣151.2百萬元，增加約人民幣25.6百萬元或16.9%至二零一三年十二月三十一日之約人民幣176.8百萬元，主要源於以下各項之淨影響：(i)轉移濱江國際項目第四期第一階段之累計資本化成本至持作出售物業；及(ii)主要因為於二零一三年交付濱江國際項目第四期第一階段之已竣工物業，因而確認成本。

持作出售物業之結餘由二零一三年十二月三十一日之約人民幣176.8百萬元，減少約人民幣76.9百萬元或43.5%至二零一四年十二月三十一日之約人民幣99.9百萬元，主要源於以下各項之淨影響：(i)轉移濱江國際項目第四期第二階段之累計資本化成本至持作出售物業；及(ii)於期內交付濱江國際項目第四期之已竣工物業，因而確認成本。

持作出售物業結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣99.9百萬元，減少約人民幣39.5百萬元或39.5%，至二零一五年十月三十一日約人民幣60.4百萬元，主要是期內濱江國際項目交付已完成物業後成本確認所致。

應收賬項

下表列載目標集團於所示日期之應收賬項明細：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收賬項	2,888	2,938	6,989	7,012
減：已確認減值虧損	(10)	(30)	(30)	(30)
總計	2,878	2,908	6,959	6,982

目標集團於往績期間各報告日期之應收賬項，代表竣工物業交付予客戶後，待收取之客戶應付物業購買代價。已售物業之購買價應由各客戶根據銷售協議之條款支付。客戶於簽署銷售協議時或之前支付不可退回初始按金後，客戶可以一筆過付款、分期付款，按揭貸款融資或透過客戶的住房公積金賬戶支付餘下款項。目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年十月三十一日之應收賬項之主要成份如下：(i)客戶將支付餘下之分期付款；及(ii)承押銀行同意將解除之按揭付款。

目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年十月三十一日分別錄得應收賬項總額約人民幣2.9百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣7.0百萬元及人民幣7.0百萬元。

以下為應收賬項總額之賬齡分析，內容以有關物業之銷售收益獲確認之日期為依據：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0–30日	—	450	—	1,890
31–90日	1,230	729	—	5,092
91–180日	1,100	1,420	4,479	—
181–365日	470	329	2,510	—
超過365日	88	10	—	30
總計	2,888	2,938	6,989	7,012

目標集團一般不授出信貸期予客戶及僅允許若干客戶分期支付購買代價。候任董事將監察該等逾期應收賬項是否可收回，倘有客觀證據反映該等逾期應收賬項未必可收回，則就該等款項計提減值虧損。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年十月三十一日，已確認之減值虧損分別約為人民幣10,000元、人民幣30,000元、人民幣30,000元及人民幣30,000元。應收賬項之更多詳情載於目標集團之會計師報告(載於本通函附錄一)。

於二零一五年十二月三十一日，於二零一五年十月三十一日的應收賬項淨額其後已經結付約68.5%。

下表載列所示期間之平均應收賬項週轉日數：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年十月三十一日止十個月
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
平均應收賬項週轉日數	13	5	7	24

附註： 平均應收賬項週轉日數乃根據相關期間之平均應收賬項結餘除以總收益，並乘以相關期間的日數計算得出。平均結餘的計算方法為相關期間初始結餘及期末結餘之總和除以二。

平均應收賬項週轉日數由截至二零一二年十二月三十一日止年度的約13日減至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約5日，乃主要源於截至二零一三年十二月三十一日止年度的收益增加，原因為年內交付的已竣工物業多於截至二零一二年十二月三十一日止年度。

平均應收賬項週轉日數由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約5日增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約7日，主要由於二零一四年十二月三十一日的應收賬項結餘增加，因為目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度一般需要較長時間方能收取承按銀行同意解除的按揭付款餘額。

平均應收賬項週轉日數由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約7日增加至截至二零一五年十月三十一日止十個月的約24日，主要由於截至二零一五年十月三十一日止十個月需要較長時間方能收取承按銀行同意解除的按揭付款餘額。

結構性存款

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團收購由中國一家銀行發行之人民幣計值結構性存款約人民幣45.0百萬元。銀行並無保證回報及本金額，而預期回報乃參考相關股本及債務工具之市價以及外幣市場匯率而定。結構性存款於初步確認時被指定為按公平值計入損益之列賬，因為其包含非緊密關聯之內嵌衍生工具。候任董事相信，於二零一三年十二月三十一日，結構性存款之公平值與其賬面值相若。於二零一三年十二月三十一日，預期回報率為每年2.4%。

於二零一三年十二月，目標集團贖回結構性存款約人民幣20.0百萬元，而餘下結餘約人民幣25.0百萬元已於二零一四年一月按其本金額連同與預期回報相若之回報獲全數贖回。

除上文披露者外，目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月並無取得任何結構性存款。

於最後實際可行日期，目標集團並無持有任何投資。

目標集團之投資、庫務及風險管理政策

於往績期間，目標集團主要透過投資由中國一家信譽良好的銀行發行之人民幣計值結構性存款管理現金盈餘。候任董事認為，與中國商業銀行提供的定期存款相比，該等結構性存款就所承擔之風險提供合理的回報率。

目標集團自二零一零年一月起實施投資、庫務及風險管理政策，以監管目標集團之投資。目標集團之投資、庫務及風險管理政策涉及(其中包括)下列各項：

— 目標集團僅可於現金盈餘足以應付一般營運資金需求時進行投資；

— 投資期不得超過12個月，以維持資金流動性及財務靈活性；

— 僅可投資低風險的投資類別，與中國商業銀行定期存款之回報相比，該類投資提供較佳回報；

— 不得投資高風險投資，例如證券及其衍生工具以及投資基金；及

— 僅可向信譽良好及持牌之金融機構購買短期投資產品。

為進一步減低上述與目標集團之投資有關之風險，候任董事決定目標集團日後不再計劃作出任何非保本投資。投資、庫務及風險管理政策將不時因應目標集團之發展及中國之宏觀經濟環境作出修訂。

目標集團投資之內部監控程序

目標集團訂立之投資必須獲候任董事批准。目標集團財務部會透過審閱當前營運資金狀況、估計預期營運資金需求及評估投資建議之回報率及風險水平，向候任董事提供投資建議。候任董事其後將負責計及多項因素，例如投資期之靈活性、是否有更佳的投資選擇及全球經濟環境，以考慮訂立投資之風險及裨益，從而評估是否適合訂立投資。

候任執行董事之一吳志松先生亦負責監察目標集團之投資活動，包括簽立投資交易及管理投資組合，以確保符合目標集團之投資、庫務及風險管理政策範圍。彼亦須就投資活動向董事會匯報，以及定期編製表現報告供董事會審閱。吳先生於財務管理方面有超過八年經驗。彼自一九九五年十二月及一九九九年十二月起分別獲得中國稅務中級經濟師資格及中國中級會計師資格。

應付賬項及應付票據

下表列載目標集團於所示日期之應付賬項及應付票據明細：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付賬項	4,279	3,078	2,953	5,484
應付票據	25,000	45,000	—	—
總計	29,279	48,078	2,953	5,484

於往績期間各報告日期之應付賬項及應付票據主要指應付第三方供應商及工程承建商之款項。向工程承建商支付款項一般根據工程承辦合約之物業發展項目竣工階段支付。除保留合約總額的3%至10%以支付因任何建築瑕疵可能產

生的任何開支外，目標集團將於信貸期內結付應付工程承建商之款項。有關應付保修金於建築工程竣工後約二至五年內結付。

應付賬項及應付票據由二零一二年十二月三十一日的約人民幣29.3百萬元增加約人民幣18.8百萬元或64.2%，至二零一三年十二月三十一日的約人民幣48.1百萬元，乃主要由於發行票據，以結算應付大型工程承建商之建築費用，該等大型工程承建商於有關年度負責濱江國際項目第四期的主要樓宇地基建造工程。

應付賬項及應付票據由二零一三年十二月三十一日的約人民幣48.1百萬元減少約人民幣45.1百萬元或93.8%，至二零一四年十二月三十一日的約人民幣3.0百萬元，乃主要由於年內悉數結付票據約人民幣45.0百萬元所致。

應付賬項及應付票據由二零一四年十二月三十一日的約人民幣3.0百萬元，增加約人民幣2.5百萬元或83.3%，至二零一五年十月三十一日的約人民幣5.5百萬元，主要由於期內為持續建築及發展天璽灣項目而應付供應商及工程承建商的賬項增加所致。

工程承建商、原料供應商及其他供應商提供以結算工程相關應付款項之信貸期一般為發票日期起計90日內。就目標集團之發行票據而言，到期日乃由票據發行日起計一年。下表為於所示日期根據發票日期呈列之應付賬項及應付票據之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0至60日	177	91	44	2,730
61至90日	—	122	—	10
91至180日	25,750	25,050	116	26
181日至1年	66	20,040	274	563
1年以上	3,286	2,775	2,519	2,155
總計	29,279	48,078	2,953	5,484

上述賬齡分析所示之賬齡超過1年之應付賬項及應付票據主要為目標集團根據合約安排就任何建築瑕疵預扣工程承建商的保修金。於二零一五年十二月三十一日，於二零一五年十月三十一日之應付賬項其後約52.8%或人民幣2.9百萬元已結付。

於往績期間，目標集團並未遭遇應付賬項及應付票據之重大欠款情況。

下表載列所示期間之平均應付賬項及應付票據週轉日數：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年十月三十一日止十個月
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
平均應付賬項及應付票據週轉日數	101	90	50	33

附註： 平均應付賬項及應付票據週轉日數乃根據相關期間之平均應付賬項及應付票據結餘除以總銷售成本，並乘以相關期間的日數計算得出。平均結餘計算作為相關期間期初結餘及期末結餘之總和除以二。

平均應付賬項及應付票據週轉日數由截至二零一二年十二月三十一日止年度的約101日減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度的約90日，主要由於銷售成本增長百分比較應付賬項及應付票據增長高，而這是因為濱江國際項目於二零一三年交付竣工物業增加，而應付賬項及應付票據的增長百分比源於發行額外票據約人民幣20.0百萬元，以結付就興建濱江國際項目應付主要工程承建商之建築費用。

平均應付賬項及應付票據週轉日數由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約90日減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約50日，並且於截至二零一五年十月三十一日止十個月更縮減至約33日，主要由於應付票據減少，此乃源於約人民幣45.0百萬元之票據於截至二零一四年十二月三十一日止年度已結付。

其他應付款項及應計費用

下表列示目標集團於所示日期之其他應付款項及應計費用明細：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應計建築成本	20,361	79,387	62,032	97,383
社會保險及住房公積金應計費用	3,355	4,040	4,628	4,628
應計員工成本	256	578	640	194
已收客戶之公共維修金	3,709	3,805	4,014	4,247
其他應付稅項	1,456	2,446	3,945	4,789
應計代理費用	132	433	555	865
應付利息	—	99	—	—
已收供應商按金	1,125	904	904	154
其他	427	458	529	753
總計	30,821	92,150	77,247	113,013

其他應付款項及應計費用主要包括應計建築成本、已收客戶之公共維修金以及社會保險及住房公積金之應計款項。應計建築成本指已實際竣工之建造開發費之未發單部分，並且於相關期末並無記作應付賬項。已收客戶之公共維修金之結餘乃代表中國住房城鄉建設部向物業客戶收取，用作濱江國際項目內公共設施之維修金。

其他應付款項及應計費用結餘由二零一二年十二月三十一日的約人民幣30.8百萬元，增加約人民幣61.4百萬元或199.4%至二零一三年十二月三十一日的約人民幣92.2百萬元，主要由於天璽灣項目建築及發展產生的應計建築成本增加所致。

其他應付款項及應計費用結餘由二零一三年十二月三十一日的約人民幣92.2百萬元，減少約人民幣15.0百萬元或16.3%至二零一四年十二月三十一日的約人民幣77.2百萬元，主要由於應計建築成本因結付天璽灣項目建築之相關應計成本而減少。

其他應付款項及應計費用結餘由二零一四年十二月三十一日的約人民幣77.2百萬元，增加約人民幣35.8百萬元或46.4%，至二零一五年十月三十一日的約人民幣113.0百萬元，主要由於天璽灣項目進一步建築及發展產生的應計建築成本增加所致。

銷售物業所獲之預售所得款項

於交付已竣工物業前就銷售有關物業已收客戶之按金及分期付款於綜合財務狀況表之流動負債入賬為銷售物業所獲之預售所得款項。銷售物業所獲之預售所得款項於有關物業已竣工及交付予客戶時確認為收益。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，銷售物業所獲之預售所得款項結餘分別約人民幣272.3百萬元及人民幣225.0百萬元乃全部來自濱江國際項目的客戶之預售所得款項。

銷售物業所獲之預售所得款項結餘由二零一二年十二月三十一日約人民幣272.3百萬元減少約人民幣47.3百萬元或17.4%至二零一三年十二月三十一日約人民幣225.0百萬元，主要由於自二零一三年七月開始交付濱江國際項目第四期第一階段之已竣工物業，導致確認來自客戶的預售所得款項為收益所致。

揚州天璽灣項目於二零一四年五月開始預售。於二零一四年十二月三十一日，銷售物業所獲之預售所得款項結餘包括來自濱江國際項目及天璽灣項目客戶的預售所得款項。結餘由二零一三年十二月三十一日的約人民幣225.0百萬元減少約人民幣138.3百萬元或61.5%，至二零一四年十二月三十一日約人民幣86.7百萬元，主要由於交付濱江國際項目第四期之已竣工物業，導致確認來自客戶的預售所得款項為收益所致。

銷售物業所獲之預售所得款項結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣86.7百萬元，增加約人民幣49.1百萬元或56.6%，至二零一五年十月三十一日約人民幣135.8百萬元，主要由於就預售天璽灣項目第一期收取額外所得款項所致。

應收一名關連方款項

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及截至二零一五年十月三十一日止十個月，應收一名關連方款項分別為零、約人民幣23.3百萬元、零及零，乃指應收蔡先生之款項，為無抵押、不計息及須按要求償還。

債項及或然負債

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日及十二月三十一日，目標集團之總債項分別約為人民幣428.0百萬元、人民幣492.7百萬元、人民幣241.3百萬元、人民幣230.6百萬元及人民幣227.1百萬元。

下表概列目標集團於所示日期之債項：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年十月三十一日	二零一五年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)
有抵押銀行借款					
—即期部分	6,600	55,600	17,175	10,000	170,000
—非即期部分	8,000	14,300	170,000	165,000	—
	14,600	69,900	187,175	175,000	170,000
應付關連方款項	413,409	422,766	54,112	55,626	57,148
總計	428,009	492,666	241,287	230,626	227,148

有抵押銀行借款

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日、二零一五年十月三十一日及十二月三十一日，目標集團尚未償還之有抵押銀行借款之賬面總值分別約達人民幣14.6百萬元、人民幣69.9百萬元、人民幣187.2百萬元、人民幣175.0百萬元及人民幣170.0百萬元。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日、二零一五年十月三十一日及十二月三十一日，目標集團之全部有抵押銀行借款均以人民幣計值。於二零一五年十二月三十一日之銀行借款為無擔保但由目標集團擁有之若干發展中物業作抵押。

下表列載於所示日期有抵押銀行借款之到期情況：

	於十二月三十一日			於二零一五年	於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)
有抵押銀行借款總額須予償還如下：					
一年內	6,600	7,600	17,175	10,000	170,000
超過一年但不超過兩年	5,600	5,500	170,000	165,000	—
超過兩年但不超過五年	2,400	56,800	—	—	—
	14,600	69,900	187,175	175,000	170,000
減：因違反貸款契約而須按要求償還之有抵押銀行借款賬面值(列作流動負債)	—	(50,000)	—	—	—
減：須於一年內結付之款項(列作流動負債)	(6,600)	(5,600)	(17,175)	(10,000)	(170,000)
列作非流動負債之款項	8,000	14,300	170,000	165,000	—

目標集團之未償還有抵押銀行借款總額由二零一二年十二月三十一日約人民幣14.6百萬元，大幅增加至二零一四年十二月三十一日約人民幣187.2百萬元，主要由於該等期間為天璽灣項目之建設開發融資。有抵押銀行借款結餘由二零一四年十二月三十一日之約人民幣187.2百萬元減少至二零一五年十月三十一日之約人民幣175.0百萬元，並於二零一五年十二月三十一日更減少至約人民幣170.0百萬元，主要源於期內償還部分銀行借款。

於二零一五年十二月三十一日，目標集團之銀行融資約人民幣170.0百萬元已用於物業發展項目。

於二零一五年十二月三十一日，目標集團尚未動用的銀行融資為人民幣60.0百萬元。

下表概列目標集團於所示日期之定息及浮息借款：

	於十二月三十一日			於二零一五年	於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)
定息借款	3,100	—	—	—	—
浮息借款	11,500	69,900	187,175	175,000	170,000
	14,600	69,900	187,175	175,000	170,000

於二零一二年十二月三十一日，定息借款之實際年利率為5.85%。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日、二零一五年十月三十一日及十二月三十一日，浮息借款之實際年利率分別為1.92%、0.31%至1.92%、0.30%、0.30%及0.30%加中國借貸基準利率。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，部分抵押銀行借款分別為人民幣14.6百萬元及人民幣19.9百萬元獲目標集團之若干董事及一名董事之直系親屬擔保。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團之若干董事亦就目標集團獲授之一般融資向銀行提供無限個人擔保。於二零一四年十二月三十一日，所有抵押銀行借款及一般融資之所有擔保均已獲解除或有關銀行融資已償還。

於往績期間，目標集團亦把以下資產質押予銀行，換取授予目標集團及一間關聯公司之銀行借款及其他銀行融資：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
存貨	31,594	361,779	342,275	336,934
已抵押銀行存款	10,000	15,000	—	—
	41,594	376,779	342,275	336,934

候任董事確認，於往績期間及截至最後實際可行日期，目標集團於取得信貸融資或提取融資方面並無任何困難。

於往績期間可能違反貸款契約

就二零一三年十二月三十一日尚未償還之有抵押銀行借款而言，目標集團管理層發現可能違反貸款協議中一項有關資產負債比率要求之條款。察覺到可能違約事項後，候任董事已知會相關銀行。由於相關貸款協議附有按要求償還條款，授予銀行無條件權利可在目標集團違反貸款協議任何條款之情況下隨時要求償還貸款，且銀行尚未確認將會放棄其要求即時還款之權利，而於二零一三年十二月三十一日，相關有抵押銀行借款之未償還結餘約為人民幣50.0百萬元，其原有貸款期限為超過一年及須按要求償還，因此已就會計目的分類為流動負債。於最後實際可行日期，目標集團已向銀行償還約人民幣4百萬元，而有關之有抵押銀行借貸未付結餘約為人民幣46百萬元，該等結餘須於二零一六年十一月底以前償還予銀行。

根據有關貸款協議之條款，倘目標集團違反任何財務契約，銀行有權要求目標集團立即償還有關貸款之本金、利息及費用，行使其抵押權，要求作出額外擔保，終止有關貸款協議，或透過於目標集團在該銀行開設的任何其他銀行戶口扣除其於有關貸款協議項下應付之款項。於二零一四年八月三十一日，根據該銀行發出的確認函，該銀行同意不會要求立刻償還各項貸款，其並不代表對任何違反貸款契約之豁免。該銀行進一步確認，於二零一四年十月三十一日及最後實際可行日期，就目標集團之銀行借款而言，並無發現目標集團違反任何貸款契約或有任何情況導致提早償還貸款。於最後實際可行日期，目標集團相關附屬公司之資產負債比率約為24.1%，符合貸款協議中資產負債比率不得超過65%的規定。銀行之確認函指銀行並不知悉有任何違反貸款契約之事項，據此，候任董事認為目標集團可能違反其他銀行借貸之貸款契約並無觸發交叉違約條款。

日後，目標集團將藉以下方法減低違反貸款契約之風險：(i)經審慎考慮後，在目標集團能夠遵守新合約內所有契約時，方訂立新貸款合約；及(ii)實行本節下文「持續遵守貸款契約之內部監控措施」一段所述之內部監控措施。

貸款契約

於最後實際可行日期，目標集團持有之未償還有抵押銀行借款總額約為人民幣170.0百萬元，為物業建築及發展提供資金。於最後實際可行日期，目標集團主要有抵押銀行借款之重大貸款契約如下：

(i) 有抵押銀行借款僅用於貸款協議規定作發展特定物業項目或物業期數的用途；

(ii) 倘借款人訂立任何關連方交易之金額超過該借款人資產淨值之10%，須通知相關銀行有關詳情；

(iii) 向任何第三方抵押相關銀行借款項下之已抵押資產作為擔保前，須獲得相關銀行書面同意；

(iv) 就可能影響借款人償還能力、公司變動、合併、分拆、股權變動、投資，及向第三方取得額外債務融資等重大不利變動知會相關銀行或取得相關銀行書面同意；及

(v) 達致若干財務比率規定，包括資產負債比率不得超過65%及／或流動比率不得少於1。

除上文所述於往績期間可能違反貸款契約外，候任董事確認，目標集團(i)並無其他有關銀行借款貸款契約之重大違約；(ii)並無接獲銀行發出違反重大貸款契約，或要求提早或立即償還貸款的通知；(iii)二零一三年十二月三十一日之重新分類並無觸發其他銀行借款之連帶違約條款；及(iv)於往績期間至最後實際可行日期，並無延遲或拖欠銀行借款之還款。

持續遵守貸款契約之內部監控措施

為確保持續遵守貸款契約，目標集團制定內部監控措施，包括但不限於定期(i)檢討現有及新造銀行借款之貸款契約；(ii)評估目標集團之目前財務狀況及其銀行借款之未償還結餘；及(iii)向候任董事匯報結果。目標集團正強化預算系統，據此每月進行契約合規預測，以確保日後能遵守有關契約。倘日後發現可能違反貸款契約，候任董事將審閱有關事宜並立即與相關銀行聯繫，以解決該可能違反貸款契約。候任董事認為該等措施能確保日後持續遵守貸款契約。

應付關連方款項

下表列載於所示日期之無抵押及無擔保應付關連方款項明細：

	於十二月三十一日			於二零一五年	於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)
應付董事款項	196,571	41,915	54,112	55,626	57,148
應付關連公司款項	216,838	380,851	—	—	—
	413,409	422,766	54,112	55,626	57,148

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日及十二月三十一日，應付董事款項(為無抵押、免息及須按要求償還)為蔡先生及佘先生提供之墊款，以作為往績期間目標集團之營運資金。

就應付蔡先生及佘先生款項而言，於二零一四年十月二十三日，蔡先生及佘先生訂立一份出讓契據，據此彼等將彼等於應收恒德結餘中之權益、權利及利益(金額分別約為人民幣170.1百萬元及人民幣208.0百萬元)出讓予目標公司，代價則以向彼等配發發行價約每股人民幣38元的4,500,000股及5,500,000股之目標公司股份。上述代價股份已於二零一四年十月二十三日配發及發行予蔡先生及佘先生。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之應付關連公司款項指佘先生及蔡先生透過建弘投資作出之墊款，主要用作支持揚州德輝營運，屬非貿易性質、無抵押、不計息及並無固定還款期。

或然負債

目標集團之或然負責指就向目標集團客戶提供按揭貸款而向中國國內銀行作出之公司擔保。

	於十二月三十一日			於二零一五年	於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
					(未經審核)
就物業買家獲授按揭融資向銀行作出之公司擔保	289,773	333,582	336,554	353,457	363,085

就授予客戶供彼等購買物業的按揭貸款，目標集團向中國國內銀行提供擔保，而該等擔保將於以下時間解除(以較早者為準)：(i)銀行向客戶取得相關物業的個人物業所有權證，作為按揭貸款的抵押；及(ii)客戶悉數結付按揭貸款。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日及十二月三十一日，目標集團就其客戶提供的未結付按揭貸款擔保分別約為人民幣289.8百萬元、人民幣333.6百萬元、人民幣336.6百萬元、人民幣353.5百萬元及人民幣363.1百萬元。候任董事相信倘買家對按揭貸款付款違約，相關物業的可變現淨值預期可抵償未結付按揭貸款本金，連同累計利息及罰款。因此，概無就該等擔保計提撥備。於往績期間，目標集團並無經歷整體對財務狀況及經營業績有重大不利影響的買家嚴重違約。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團已將其存貨質押，為授予一名關聯方之一般銀行融資提供擔保。根據獨立合資格專業估值師行戴德梁行所進行之估值工作，該項財務擔保於開始日期並無公平值。概無就財務擔保合約作出撥備，因候任董事認為借款人之違約風險偏低。於二零一四年十月，向關連方提供之擔保已獲解除。

承擔

建築承擔

目標集團於所示日期有以下建築承擔：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已訂約但並未計提撥備的				
銷售發展中物業工程承擔	43,647	72,308	354,973	236,517

目標集團於往績期間各個報告期末的建築承擔為將因應目標集團物業發展項目(包括濱江國際項目及天璽灣項目)的建築進展而產生的承擔。於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日的建築承擔主要涉及天璽灣項目的建築及發展。候任董事相信目標集團將可以內部產生的資金及有抵押銀行貸款結付建築承擔。

經營承擔

目標集團根據經營租賃安排出租部分投資物業，租期為20年。下表載列所示日期，根據目標集團作為出租人之租賃之未來不可撤銷最低租金付款：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	217	246	246	254
第二至五年(包括首尾兩年)	1,045	1,090	1,135	1,182
超過五年	4,976	4,686	4,394	4,134
	6,238	6,022	5,775	5,570

作為承租人之目標集團亦就辦公室物業及銷售中心訂立不可撤銷經營租賃安排，平均為期一至三年，並須繳付固定租金。下表列載作為承租人之目標集團於所示日期之不可撤銷經營租賃之未來最低租金付款：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	190	426	161	79
第二至第五年（包括首尾兩年）	—	97	22	22
	190	523	183	101

資產負債表外安排

於往績期間，除本節或本通函附錄一所載目標集團之會計師報告所披露者外，目標集團並無任何尚未償還之已發行或協定將發行貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債項、承兑負債（一般貿易票據除外）或承兑信貸、債券、按揭、押記、融資租約、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

目標集團董事已確認於往績期間及截至最後實際可行日期，除本節或本通函附錄一所載目標集團會計師報告披露者外，目標集團並無訂立任何重大資產負債表外安排。

主要財務比率分析

下表載列目標集團於所示期間之主要財務比率：

		截至十二月三十一日止年度／於十二月三十一日			截至二零一五年十月三十一日止十個月／於二零一五年十月三十一日
	附註	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
權益回報率(%)	*1*	26.8%	32.9%	12.0%	4.9% *(附註8)*
總資產回報率(%)	*2*	2.4%	3.0%	3.8%	2.6% *(附註8)*
流動比率(倍)	*3*	1.0	1.0	3.3	2.7
速動比率(倍)	*4*	0.1	0.2	0.7	0.5
資產負債比率(%)	*5*	614.8%	508.0%	48.2%	44.2%
淨負債對權益比率(%)	*6*	583.3%	477.5%	23.1%	23.0%
盈利對利息倍數	*7*	不適用	25.1	28.1	193.4

附註：

(1) 權益回報率乃根據相關年／期內之溢利除以相關年／期初及年／期末之平均權益總額，並乘以100%計算。

(2) 總資產回報率乃根據相關年／期內之溢利除以相關年／期初及年／期末之平均資產總值，並乘以100%計算。

(3) 流動比率乃根據相關日期之流動資產總值除以相關日期之流動負債總額計算。

(4) 速動比率乃根據相關日期之流動資產總值扣除存貨除以相關日期之流動負債總額計算。

(5) 資產負債比率乃根據相關日期之債務總額(包括銀行借款及應付關連方款項)除以相關日期之權益總額，並乘以100%計算，債務之定義包括並非於日常業務過程中產生之所有負債，惟不包括貿易相關應付款項。

(6) 淨負債對權益比率乃根據相關日期之所有債務扣除現金及現金等價物除以相關日期之權益總額計算。

(7) 盈利對利息倍數是根據有關年度／期間之未計融資成本及稅項前溢利除以記在收益表內之融資成本計算。

(8) 溢利(就截至二零一五年十月三十一日止期間按年率化基準)除以平均總資產／股權再乘以100%計算。

權益回報率

權益回報率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約26.8%，增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約32.9%，乃由於年內溢利淨額增加所致。

權益回報率由截至二零一三年十二月三十一日止年度約32.9%，減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度約12.0%，乃由於年內純利增加，但受目標公司於二零一四年十月二十三日向蔡先生及佘先生發行股份，令於二零一四年十二月三十一日總權益增加的綜合影響。

總資產回報率

總資產回報率由截至二零一二年十二月三十一日止年度約2.4%，增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約3.0%，乃由於純利由截至二零一二年十二月三十一日止年度約人民幣15.3百萬元上升至截至二零一三年十二月三十一日止年度約人民幣27.4百萬元，而超過了較高的總資產平均結餘所致；較高總資產平均結餘主要源於有關濱江國際項目第四期第二階段持續建築的存貨進一步增加，以及定期存款、銀行結餘及現金、受限制及已抵押銀行存款及主要產生自新增銀行借款的結構性存款增加所導致。

總資產回報率由截至二零一三年十二月三十一日止年度的約3.0%增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的約3.8%，主要由於純利由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣27.4百萬元增至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣35.8百萬元。

流動比率

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，流動比率維持約1.0倍。

流動比率由二零一三年十二月三十一日約1.0倍改善至二零一四年十二月三十一日約3.3倍，主要由於在蔡先生及佘先生於二零一四年十月二十三日向目標公司轉讓應收恒德餘額合共約人民幣378.1百萬元之權益、權利及利益後，令應付關連公司款項由二零一三年十二月三十一日的人民幣380.9百萬元減少至二零一四年十二月三十一日的零，致使流動負債減少。

流動比率由二零一四年十二月三十一日約3.3倍，微跌至二零一五年十月三十一日約2.7倍，主要原因為天璽灣項目產生的建築成本及出售該項目之物業所收取的預售所得款項增加所致。

速動比率

由於流動資產(存貨除外)由二零一二年十二月三十一日約人民幣76.9百萬元增至二零一三年十二月三十一日約人民幣138.6百萬元(主要源於定期存款、銀行結餘及現金、受限制及有抵押銀行存款、結構性存款及應收一名關連方款項有所增加)，故速動比率由二零一二年十二月三十一日的約0.1倍上升至二零一三年十二月三十一日約0.2倍。

速動比率由二零一三年十二月三十一日約0.2倍進一步增至二零一四年十二月三十一日約0.7倍，主要由於應付關連方款項減少，致使流動負債減少。

速動比率由二零一四年十二月三十一日約0.7倍，下跌至於二零一五年十月三十一日約0.5倍，主要由於如上文解釋，期內流動比率出現變動，令流動負債增加所致，並抵銷部份因天璽灣項目建築及開發額外的資本化成本，而令存貨增加的影響。

資產負債比率

資產負債比率由二零一二年十二月三十一日約614.8%，減少至二零一三年十二月三十一日約508.0%，乃因為權益的增長快於總債務的增長。

資產負債比率由二零一三年十二月三十一日的508.0%大幅下跌至二零一四年十二月三十一日的約48.2%，主要由於應付關連公司款項減少及蔡先生及佘先生向目標公司轉讓應收恒德餘額合共約人民幣378.1百萬元之權益、權利及利益，以換取向蔡先生及佘先生發行目標公司股份，因而令股本增加。

資產負債比率由二零一四年十二月三十一日約48.2%，降至二零一五年十月三十一日約44.2%，主要由於截至二零一五年十月三十一日止十個月銀行貸款之償還所致。

淨負債對權益比率

往績期間各期末淨負債對權益比率波動的原因，與上文所載資產負債比率變動的原因相同。

盈利對利息倍數

截至二零一二年十二月三十一日止年度並無計算盈利對利息倍數，此乃由於有關融資成本均直接歸入物業建設範疇，故目標集團已把該等由存貨產生之融資成本悉數撥充資本。

盈利對利息倍數由截至二零一三年十二月三十一日止年度約25.1倍，增至截至二零一四年十二月三十一日止年度約28.1倍，因為除融資成本及稅項前之溢利增速快於融資成本之增加。

盈利對利息倍數由截至二零一四年十二月三十一日止年度約28.1倍，增至截至二零一五年十月三十一日止十個月約193.4倍，主要由於清繳有關建築及開發濱江國際項目的銀行借貸及票據，令其收益表所記財務成本，由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣2.0百萬元，大幅減少至截至二零一五年十月三十一日止十個月的人民幣0.2百萬元。

財務風險的量化和質化披露

目標集團於一般業務過程中面臨多項財務風險，計有市場風險(包括利率風險、其他價格風險及貨幣風險)、流動資金風險及信貸風險。

利率風險

目標集團因有抵押銀行借款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘而面臨現金流利率風險。現金流利率風險主要集中於有抵押銀行借貸方面與中國借貸基準利率掛鈎之浮動利率，和受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘之浮動利率之波幅。

目標集團亦就定息有抵押銀行借款面臨公平值利率風險。

目標集團目前並無利息對沖政策。然而，管理層繼續監察着利率風險，並會在需要時考慮做利率對沖。

其他價格風險

目標集團因結構性存款投資(指定為按公平值計入損益之金融資產)而面臨價格風險。目標集團管理層藉挑選多元化投資組合及風險不一之結構性存款控制此風險。目標集團之價格風險主要集中於相關股權及債務工具之市價，以及外幣市場之匯率。目標集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其他價格風險。候任董事認為價格風險輕微。

貨幣風險

目標集團已產生應付董事款項結餘，以有關集團實體之外幣計值，因而面臨匯兑風險。

目標集團並無訂立任何衍生工具合約，以盡量減低貨幣風險。然而，目標集團管理層監察匯兑風險，將於有需要時考慮對沖重大匯兑風險。

流動資金風險

管理流動資金風險時，目標集團監察定期存款、銀行結餘及現金以及未提取銀行融資水平，並將其維持於管理層認為充足之水平，以為目標集團之營運提供資金，並緩減現金流量波動之影響。目標集團管理層監察銀行借款的使用情況。

信貸風險

在對方未能履行其責任之情況下，目標集團於各報告期末有關各類別已確認金融資產所面對之最大信貸風險，乃該等資產列於綜合財務狀況表內之賬面值，以及目標集團提供之財務擔保，詳情於上文「或然負債」一節披露。目標集團之信貸風險主要源自其應收賬項及其他應收款項、結構性存款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘。

目標集團按地理位置劃分之信貸風險主要集中於中國，其佔於二零一二年及二零一三年十二月三十一日的金融資產總值99%、而於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日則佔金融資產總值92%。

為了盡量降低信貸風險，目標集團管理層已指派團隊負責監控程序，確保採取後續行動，以收回逾期債務。此外，目標集團於各報告期末審閱每筆保證貿易債項之可收回金額，從而確保為不可收回款項計提足夠減值虧損。候任董事因此認為目標集團之信貸風險已大幅減少。

就目標集團提供財務擔保去為物業客戶償還按揭貸款之責任作出保證而言，倘該等買家未能償還款項，目標集團有責任償還結欠之按揭貸款連同該等違約買家結欠銀行之任何應計利息及罰金。於此等情況下，目標集團能夠接管有關物業之擁有權並出售物業，以收回目標集團向銀行支付之任何款項。候任董事因此認為就有關擔保之信貸風險得以大幅降低。

目標集團就其他應收款項之信貸風險狀況，由目標集團管理層密切監察，並於各報告期末審視其他應收款項之可收回金額，以確保已就不可收回款項作出充足減值虧損撥備。

結構性存款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘之信貸風險有限，因為對方為中國聲譽良好之銀行。

二零一五年目標集團之溢利估計

據本通函附錄三載列的基準，候任董事估計目標公司擁有人應佔未經審核綜合溢利如下：

截至二零一五年十二月三十一日
止年度目標公司擁有人應佔溢利估計*(附註)*.....不少於人民幣21.0百萬元
(約25.1百萬港元)

附註：

編製上文溢利估計的基準於本通函附錄三A部分概述。候任董事已基於目標集團截至二零一五年十月三十一日止十個月的經審核財務業績及截至二零一五年十二月三十一日止餘下兩個月的未經審核管理賬目編製截至二零一五年十二月三十一日止年度目標集團擁有人應佔綜合溢利估計。

股息

於往績期間，本公司與目標集團並無宣派或支付任何股息，其未必反映本公司日後宣派股息之意向。本公司目前並無既定股息政策。董事會可酌情決定是否就任何期間宣派任何股息及(倘其決定宣派股息)將予宣派之股息金額。本公司將不時因應財務狀況及當前經濟狀況評估股息政策。然而，派付股息之決定將由董事會酌情作出，並將以本公司之盈利、現金流量、財務狀況、資本需要、法定儲備金要求及董事會認為相關之任何其他條件為依歸。

可分派儲備

於二零一五年十月三十一日，目標公司之可分派儲備(包括保留盈利)約為人民幣23.9百萬元，可向其股東作出分派。

近期發展及概無重大不利影響

目標集團之經營模式、收益及成本架構，自二零一五年十月三十一日以來維持不變。根據截至二零一五年十二月三十一日止兩個月之未經審核管理賬目，其截至二零一五年十二月三十一日止兩個月之未經審核平均每月收益，低於截至二零一五年十月三十一日止十個月之平均每月收益，主要由於自二零一四年六月濱江國際項目最後一期(即第四期第二階段)的落成物業展開交付後，截至二零一五年十二月三十一日止兩個月的單位交付減少所致。

據候任董事所知，中國或目標集團經營之物業市場之一般經濟及市況概無重大變動，可對其二零一五年十月三十一日起直至本通函日期之業務營運或財務狀況構成重大不利影響。候任董事確認由二零一五年十月三十一日以來及直至本通函日期，目標集團之財務、營運或業務狀況或前景概無任何重大不利變動。董事確認，除一筆過的視作[編纂]開支外，自二零一五年十月三十一日以來及截至本通函日期，經擴大集團之財務、經營或業務狀況或前景概無任何重大不利變動。

候任董事並不知悉自二零一五年十月三十一日以來目標集團的財政或經營狀況或前景出現任何重大改變。

候任董事確認，目標集團並無遭到撤回銀行融資、要求提早償還結欠之銀行貸款或增加擔保額、因客戶或供應商註銷訂單、破產或違約而對吾等的業務營運造成重大不利影響。

上市規則之披露規定

候任董事確認，於最後實際可行日期，概無任何會導致須根據上市規則第[編纂]至[編纂]條規定作出披露的狀況。

物業權益及物業估值

獨立合資格專業估值師行戴德梁行已評估目標集團截至二零一五年十一月三十日之物業權益，並認為目標集團於該日期之物業權益總值為人民幣940.8百萬元。關於物業權益之函件全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄六之物業估值報告內。

根據上市規則第[編纂]條，下表列載本通函附錄一所載二零一五年十月三十一日之綜合財務報表所反映之若干物業與土地使用權總值，與本通函附錄六所載該等物業權益於二零一五年十一月三十日之估值之對賬。

	(人民幣百萬元)
物業於二零一五年十月三十一日之賬面淨值	
—待售發展中物業	672
—持作待售物業	60
—投資物業	119
	851
由二零一五年十月三十一日至二零一五年十一月三十日之變動	14
於二零一五年十一月三十日之賬面淨值	865
估值盈餘淨額	76
本通函附錄六之物業估值報告所載於二零一五年十一月三十日之物業之市值	941

本公司於最後實際可行日期及緊隨：(i)股本重組生效；(ii)[編纂]；(iii)認購事項；及(iv)發行代價股份後之法定及已發行股本列載如下：

(i) 於最後實際可行日期

法定股本

股份		*港元*
3,000,000,000	股每股0.10港元之股份	300,000,000.00

已發行及繳足股本

1,945,996,565	股每股0.10港元之股份	194,599,656.50

(ii) 緊隨：(i)股本重組生效；(ii)[編纂]；(iii)認購事項；及(iv)發行代價股份後

法定股本

新股份		*港元*
100,000,000,000	股每股0.005港元之新股份	500,000,000.00

已發行及繳足股本

194,599,655	股於緊接股本重組生效後每股0.005港元之新股份	972,998.28
389,199,312	股根據[編纂]將配發及發行予合資格股東之新股份，基準為於[編纂]記錄日期每持有一(1)股新股份獲發兩(2)股[編纂]，或根據[編纂]協議配發及發行予[編纂]之新股份	1,945,996.56
1,167,597,940	股根據認購協議將配發及發行予認購人之新股份	5,837,989.70
4,086,592,788	股根據收購協議將配發及發行予賣方之新股份	20,432,963.94
5,837,989,695		**29,189,948.48**

自二零一四年十二月三十一日(本公司最近期經審核財務報表之結算日)起至最後實際可行日期止，本公司概無配發及發行或購回股份。本公司並無於緊接最後實際可行日期前12個月期間購回任何股份。本公司概無股權或債務證券部分於任何其他證券交易所[編纂]或買賣，亦並無尋求且無建議尋求本公司股份或借貸資本於任何其他證券交易所[編纂]或批准買賣。

地位

[編纂]、認購股份及代價股份一旦繳足及配發，將在各方面於彼此之間及與有關各自配發及發行日期之已發行新股份(於股本重組生效後)享有同等地位，包括享有本公司可能宣派、作出或支付之股息及分派之所有權利、投票權及資本權益。

最低公眾持股量

根據上市規則第[編纂]條，於任何時間，本公司全部已發行股本之最少25%必須由公眾持有。

認購人及賣方(如有需要)將採取合適步驟，包括與第三方經紀或代理訂立[編纂]協議，以減持部分新股份，以恢復本公司之公眾持股量至充足水平。建議[編纂]之進一步詳情，請參閱本通函「董事會函件 — 9.股權架構變動 — [編纂]減持以恢復公眾持股量」一節。

尚未行使期權

除Time Boomer及富祺根據認購協議將予發行合共212,903,226股新股份外，於最後實際可行日期，概無其他尚未行使期權、認股權證或其他涉及本公司任何部分股本之轉換權。

除本公司之股本外，本集團任何成員公司概無股本附有期權或獲同意有條件或無條件附有期權。

發行授權

本公司將於股東特別大會上提呈一項決議案，以供股東或獨立股東(視乎情況而定)批准授出發行[編纂]、認購股份及代價股份之特別授權。

有關發行[編纂]、認購股份及代價股份之特別授權之進一步詳情，請參閱本通函「董事會函件 — 8.[編纂]、認購股份及代價股份」一節。

須舉行股東大會及類別股東大會之情況

本公司僅有一類股份，即普通股，每股普通股均與其他股份享有同等地位。

根據公司法及新組織章程大綱及細則條款，本公司可不時透過普通股東決議案(i)增加其股本；(ii)將其股本合併及分為款額較高的股份；(iii)將其股份分為多類股份；(iv)將其股份拆細為款額較低的股份；及(v)註銷任何無人認購的股份。此外，在開曼群島法庭批准的前提下，本公司可透過股東特別決議案削減其股本。

本公司股份或本公司任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而予以更改、修訂或廢除。

更多詳情請參閱本通函附錄八所載「本公司憲章文件及開曼群島公司法概要」一節。

主要股東

於最後實際可行日期，以下人士(不包括本公司董事及最高行政人員)於股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益(或好倉)或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

主要股東 姓名／名稱	好倉／淡倉	身份	擁有權益 之股份數目	佔本公司 已發行 股本之 概約百分比
陳素娟女士	好倉	配偶權益	[編纂] *(附註1)*	[編纂]
NKT Holdings Sdn. Bhd.	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
Siew Ai Lian女士	好倉	受控制法團權益	[編纂] *(附註2)*	[編纂]
佘先生	好倉	受控制法團權益	[編纂] *(附註3)*	[編纂]
Fame Build	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
蔡先生	好倉	受控制法團權益	[編纂] *(附註4)*	[編纂]
Talent Connect	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
金鋈	好倉	實益擁有人	[編纂] *(附註5)*	[編纂]
富祺	好倉	實益擁有人	[編纂] *(附註6)*	[編纂]
大信投資基金	好倉	受控制法團權益	[編纂] *(附註7)*	[編纂]

主要股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身份	擁有權益之股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比
漢華資本有限公司	好倉	投資管理人	[編纂] *(附註7)*	[編纂]
Benjamin Kumar Sharma先生	好倉	受控制法團權益	[編纂] *(附註8)*	[編纂]

緊隨完成建議重組後，以下人士將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條須予存置的登記冊內，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司及聯交所披露之權益(或好倉)或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

主要股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身份	擁有權益之股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比
佘先生	好倉	受控制法團權益	[編纂] *(附註3)*	[編纂]
Fame Build	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
蔡先生	好倉	受控制法團權益	[編纂] *(附註4)*	[編纂]
Talent Connect	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
金鋈	好倉	實益擁有人	[編纂] *(附註5)*	[編纂]
大信投資基金	好倉	受控制法團權益	[編纂] *(附註7)*	[編纂]
漢華資本有限公司	好倉	投資管理人	[編纂] *(附註7)*	[編纂]

附註：

(1) 該等股份代表(i)由陳素娟女士所持之[編纂]股股份；及(ii)由陳素娟女士之配偶黃國煌先生所持有之[編纂]股股份。根據證券及期貨條例，陳素娟女士被視為擁有[編纂]股股份之權益。

(2) 該等股份由在馬來西亞註冊成立之公司NKT Holdings Sdn. Bhd.持有。Ng Kok Tai先生及其配偶Siew Ai Lian女士各自擁有該公司50%權益。根據證券及期貨條例，Siew Ai Lian女士被視為擁有該等股份權益。

(3) 該等股份代表完成收購協議後將向佘先生配發及發行之代價股份之50%，將由在英屬處女群島註冊成立並由佘先生全資擁有之公司Fame Build持有。根據證券及期貨條例，佘先生被視為於該等股份中擁有權益。

(4) 該等股份代表完成收購協議後將向蔡先生配發及發行之代價股份之50%，將由在英屬處女群島註冊成立並由蔡先生全資擁有之公司Talent Connect持有。根據證券及期貨條例，蔡先生被視為於該等股份中擁有權益。

(5) 該等股份代表根據相關認購協議將向金鋈配發及發行之認購股份。

(6) 該等股份代表根據相關認購協議將向富祺配發及發行之認購股份。

(7) 根據相關認購協議，[編纂]股股份將配發及發行予金鋈，其由大信投資基金擁有及由漢華資本有限公司(為投資管理人)管理。根據證券及期貨條例，大信投資基金及漢華資本有限公司被視為於上述金鋈所持有之[編纂]股股份中擁有權益。

(8) 根據相關認購協議，[編纂]股股份將配發及發行予富祺，其由Benjamin Kumar Sharma先生全資實益擁有。根據證券及期貨條例，Benjamin Kumar Sharma先生被視為於上述富祺所持有之[編纂]股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何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條須予存置的登記冊內，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露之權益(或好倉)或淡倉，或將直接或間接擁有在任何情況下於本公司股東大會擁有投票權之任何類別股本面值10%或以上權益。

Deloitte.
德勤

德勤．關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

吾等以下載列有關中總(香港)有限公司(「中總」)及其附屬公司(以下統稱為「中總集團」)截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年十月三十一日止十個月(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)之報告，以供載入第一電訊集團有限公司(「貴公司」)於二零一六年二月二十九日有關建議收購中總之通函(「通函」)。

中總於一九九二年九月一日根據香港公司條例於香港註冊成立為有限公司。該公司為投資控股公司。

透過於二零一四年十月九日完成的集團重組(「集團重組」)(詳情載於本報告A節附註2)，中總之直接擁有附屬公司惠安中總房地產開發有限公司於中華人民共和國(「中國」)成立全資附屬公司福建省厚德企業管理有限公司，而福建省厚德企業管理有限公司收購恒德(石獅)投資有限公司之全部繳足股本及其附屬公司(連同其附屬公司統稱「德輝子集團」)，其於中國成立。其後，中總成為中總集團轄下公司之控股公司。

於本報告日期，中總於以下附屬公司擁有股權：

					中總集團所持股權應佔					
					於十二月三十一日			於二零一五年十月三十一日		
附屬公司名稱	**成立地點**	**法定形式**	**成立日期**	**註冊股本／繳足股本**	**二零一二年**	**二零一三年**	**二零一四年**		**於報告日期**	**主要業務**
直接										
惠安中總房地產開發有限公司(「惠安中總」)	中國	有限責任公司	二零零六年二月二十二日	註冊股本人民幣62,000,000元及繳足股本人民幣62,000,000元	98.387%	98.387%	98.387%	98.387%	98.387%	物業發展
間接										
福建省厚德企業管理有限公司(「厚德企業」)	中國	有限責任公司	二零一四年八月二十日	註冊股本人民幣10,000,000元及繳足股本人民幣10,000,000元	不適用	不適用	98.387%	98.387%	98.387%	投資控股
恒德(石獅)投資有限公司(「恒德」)	中國	有限責任公司	二零一二年七月二日	註冊股本人民幣10,000,000元及繳足股本人民幣10,000,000元	100%	100%	98.387%	98.387%	98.387%	投資控股
揚州德輝房地產開發有限公司(「揚州德輝」)	中國	有限責任公司	二零一二年八月十七日	註冊股本人民幣388,000,000元及繳足股本人民幣388,000,000元	100%	100%	98.387%	98.387%	98.387%	物業發展
揚州德泰物業服務有限公司(「揚州德泰」)	中國	有限責任公司	二零一三年九月二日	註冊股本人民幣1,000,000元及繳足股本人民幣1,000,000元	不適用	100%	98.387%	98.387%	98.387%	尚無業務

所有中總集團之現有組成公司採納十二月三十一日為其財政年結日。

中總於截至二零一二年、二零一三及二零一四年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由德勤•關黃陳方會計師行審核。

於中國成立之其他附屬公司於相關期間或自彼等各自成立日期以來(以較短者為準)之法定財務報表乃根據相關會計原則及適用於中國註冊公司之財務法規編製，並由下文所述之中國註冊會計師審核。

名稱	財務期間	核數師
惠安中總	截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	廈門中永旭會計事務所有限公司
厚德企業	由二零一四年八月二十日(成立日期)起至二零一四年十二月三十一日止期間	廈門中永旭會計事務所有限公司
恒德	由二零一二年七月二日(成立日期)起至二零一二年十二月三十一日止期間及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	廈門中永旭會計事務所有限公司
揚州德輝	由二零一二年八月十七日(成立日期)起至二零一二年十二月三十一日止期間及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度	揚州德誠聯合會計事務所
揚州德泰	由二零一三年九月二日(成立日期)起至二零一三年十二月三十一日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度	揚州德誠聯合會計事務所

就本報告而言，中總之董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製中總集團於相關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核並根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「[編纂]及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載之中總集團於相關期間之財務資料乃依據相關財務報表編製。編製本報告以供載入通函時毋須就相關財務報表作出調整。

中總之董事負責批准刊發相關財務報表。 貴公司董事對通函內容負責，而本報告載入其中。吾等有責任依據相關財務報表編製本報告所載之財務資料，以就財務資料達成獨立意見並向 閣下匯報。

吾等認為，基於下文A節附註2所載之編製基準，就本報告而言，財務資料及其相關附註真實公平反映中總集團及中總於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日之財務狀況以及中總集團於相關期間之財務表現及現金流量。

中總集團截至二零一四年十月三十一日止十個月的比較綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同其附註，乃摘錄自中總集團同期的未經審核綜合財務資料(「二零一四年十月財務資料」)。該份財務資料由中總董事僅因本報告而編製。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一四年十月財務資料。吾等審閱二零一四年十月財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。故此，吾等不會就二零一四年十月財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何導致吾等相信編製二零一四年十月財務資料時使用之會計政策於各重大方面與編製財務資料時所用者(其符合香港財務報告準則)不一致。

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

		截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
收益	*6*	90,603	203,689	256,532	183,120	86,796
銷售成本		(63,802)	(156,007)	(186,705)	(134,234)	(39,425)
毛利		26,801	47,682	69,827	48,886	47,371
其他收入	*7*	448	930	1,404	1,227	4,569
其他收益及虧損	*8*	191	1,399	(428)	(48)	(1,182)
投資物業公平值變動	*17*	5,900	7,850	4,400	4,300	1,900
銷售開支		(4,854)	(7,723)	(9,252)	(7,746)	(4,855)
行政開支		(6,039)	(8,752)	(10,313)	(8,403)	(7,774)
財務成本	*9*	—	(1,650)	(1,977)	(1,797)	(207)
除稅前溢利		22,447	39,736	53,661	36,419	39,822
所得稅開支	*10*	(7,152)	(12,364)	(17,848)	(12,827)	(18,837)
年/期內溢利及全面收入總額	*11*	15,295	27,372	35,813	23,592	20,985
以下各方應佔年/期內溢利及全面收益總額：						
中總擁有人		15,031	26,836	35,094	23,053	20,598
非控股權益		264	536	719	539	387
		15,295	27,372	35,813	23,592	20,985

綜合財務狀況表

中總集團

		於十二月三十一日			於二零一五年十月三十一日
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產					
廠房及設備	*16*	1,952	2,129	1,316	745
投資物業	*17*	101,500	112,800	117,200	119,100
遞延稅項資產	*27*	296	1,386	4,669	6,663
		103,748	116,315	123,185	126,508
流動資產					
存貨	*19*	659,540	714,045	645,440	732,576
應收關連方款項	*26*	—	23,301	—	—
應收賬項及其他應收款項	*20*	28,342	29,009	14,999	31,502
預付土地增值稅		15,406	14,766	11,040	3,409
結構性存款	*21*	—	25,000	—	—
受限制及已抵押銀行存款	*22*	11,209	17,038	12,147	31,470
定期存款、銀行結餘及現金	*22*	21,974	29,522	125,607	110,782
		736,471	852,681	809,233	909,739
流動負債					
應付賬項及應付票據	*23*	29,279	48,078	2,953	5,484
其他應付款項及應計費用	*24*	30,821	92,150	77,247	113,013
銷售物業所獲之預售所得款項	*25*	272,265	224,983	86,687	135,817
應付關連方款項	*26*	413,409	422,766	54,112	55,626
有抵押銀行借款	*28*	6,600	55,600	17,175	10,000
應付所得稅		4,949	4,998	6,494	13,004
		757,323	848,575	244,668	332,944
流動(負債)資產淨值		(20,852)	4,106	564,565	576,795
總資產減流動負債		82,896	120,421	687,750	703,303
非流動負債					
有抵押銀行借款	*28*	8,000	14,300	170,000	165,000
遞延稅項負債	*27*	5,282	9,135	16,850	16,418
		13,282	23,435	186,850	181,418
資產淨值		69,614	96,986	500,900	521,885
資本及儲備					
股本／繳足股本	*29*	21,089	21,089	389,190	389,190
儲備		46,821	73,657	102,950	123,548
中總擁有人應佔權益		67,910	94,746	492,140	512,738
非控股權益		1,704	2,240	8,760	9,147
總權益		69,614	96,986	500,900	521,885

本文件為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

財務狀況表

中總

		於十二月三十一日			於二零一五年
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產					
於附屬公司之權益	*18*	61,038	61,038	156,600	156,600
應收附屬公司款項	*26*	—	—	285,743	299,863
		61,038	61,038	442,343	456,463
流動資產					
其他應收款項		—	—	336	326
銀行結餘及現金	*22*	13	12	11,584	11,924
		13	12	11,920	12,250
流動負債					
應計費用		64	70	39	46
應付關連方款項	*26*	43,318	41,915	54,112	55,626
		43,382	41,985	54,151	55,672
流動負債淨值		(43,369)	(41,973)	(42,231)	(43,422)
總資產減流動負債		17,669	19,065	400,112	413,041
資本及儲備					
股本	*29*	11,089	11,089	389,190	389,190
儲備	*30*	6,580	7,976	10,922	23,851
總權益		17,669	19,065	400,112	413,041

綜合權益變動表

	中總擁有人應佔						
	股本／繳足股本	其他不可分派儲備	其他儲備	累計溢利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	*人民幣千元 (附註a)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零一二年一月一日	11,089	4,813	—	26,977	42,879	1,440	44,319
年度溢利及全面收益總額	—	—	—	15,031	15,031	264	15,295
轉撥不可分派儲備	—	2,043	—	(2,043)	—	—	—
向恒德注資	10,000	—	—	—	10,000	—	10,000
於二零一二年十二月三十一日	21,089	6,856	—	39,965	67,910	1,704	69,614
年度溢利及全面收益總額	—	—	—	26,836	26,836	536	27,372
轉撥不可分派儲備	—	1,621	—	(1,621)	—	—	—
於二零一三年十二月三十一日	21,089	8,477	—	65,180	94,746	2,240	96,986
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	35,094	35,094	719	35,813
轉撥不可分派儲備	—	1,099	—	(1,099)	—	—	—
發行股份	378,101	—	—	—	378,101	—	378,101
集團重組*(附註b)*	(10,000)	—	(5,801)	—	(15,801)	5,801	(10,000)
於二零一四年十二月三十一日	389,190	9,576	(5,801)	99,175	492,140	8,760	500,900
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	20,598	20,598	387	20,985
於二零一五年十月三十一日	389,190	9,576	(5,801)	119,773	512,738	9,147	521,885
於二零一四年一月一日	21,089	8,477	—	65,180	94,746	2,240	96,986
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	23,053	23,053	539	23,592
股份發行	378,101	—	—	—	378,101	—	378,101
集團重組*(附註b)*	(10,000)	—	(5,801)	—	(15,801)	5,801	(10,000)
於二零一四年十月三十一日 (未經審核)	389,190	8,477	(5,801)	88,233	480,099	8,580	488,679

附註：

(a) 其他不可分派儲備主要指根據相關法律及法規，須從於中國成立之附屬公司之除所得稅後溢利提取之法定儲備。法定儲備之分配比例須經有關附屬公司之董事會批准。倘法定儲備結餘達到有關附屬公司註冊資本之50%，則可停止提取法定儲備。法定儲備可用作彌補虧損或轉換為資本。有關附屬公司可在股東大會／董事會會議上通過決議案批准後，按其當時之現有持股量比例將其法定儲備轉換為資本。然而，將法定儲備轉換為資本時，仍未轉換之儲備結餘不得少於有關附屬公司註冊資本之25%。

(b) 根據集團重組(詳情見附註2)，厚德企業向福建建弘投資有限公司(「建弘投資」)收購恒德全部繳足股本，代價為現金人民幣10,000,000元，交易於二零一四年十月九日完成。收購完成後，恒德成為厚德企業的全資附屬公司。代價入賬為視作向控股權持有人(定義及解釋見附註2)分派，而本集團於德輝子集團之擁有權權益攤薄金額人民幣5,801,000元已自中總擁有人應佔權益扣除。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
經營活動					
除稅前溢利	22,447	39,736	53,661	36,419	39,822
調整：					
應收賬項及其他應收款項之減值虧損(撥回減值虧損)	43	20	(68)	(39)	—
銀行利息收入	(244)	(682)	(1,151)	(1,015)	(2,193)
財務成本	—	1,650	1,977	1,797	207
廠房及設備折舊	568	970	1,042	955	594
廠房及設備撇銷	—	—	283	—	—
投資物業公平值變動	(5,900)	(7,850)	(4,400)	(4,300)	(1,900)
指定為按公平值計入損益之結構性存款公平值變動	—	(14)	(30)	(30)	—
未實現外匯(收益)虧損淨額	(234)	(1,405)	243	117	1,182
營運資金變動前之經營現金流	16,680	32,425	51,557	33,904	37,712
存貨(增加)減少	(262,314)	(51,513)	82,882	55,150	(74,867)
應收賬項及其他應收款項(增加)減少	(17,158)	(687)	14,078	11,230	(16,503)
應付賬項及應付票據增加(減少)	23,212	18,799	(45,125)	(45,068)	2,531
其他應付款項及應計費用(減少)增加	(10,827)	61,329	(14,903)	(31,501)	35,766
銷售物業所獲之預售所得款項增加(減少)	108,075	(47,282)	(138,296)	(87,587)	49,130
經營(所用)所得現金	(142,332)	13,071	(49,807)	(63,872)	33,769
已付中國所得稅及土地增值稅	(15,487)	(8,912)	(8,194)	(6,575)	(7,123)
經營活動(所用)所得現金淨額	(157,819)	4,159	(58,001)	(70,447)	26,646
投資活動					
受限制存款減少	(47)	(829)	(10,109)	(7,494)	(19,323)
存放已抵押銀行存款	(10,000)	(15,000)	—	—	—
購買結構性存款	—	(45,000)	—	—	—
添置在建投資物業	(4,600)	(3,450)	—	—	—
墊款予一名關連方	—	(23,301)	(16,419)	(16,419)	—
一名關連方還款	—	—	39,720	39,720	—
購置廠房及設備	(1,221)	(1,147)	(512)	(408)	(23)
提取已抵押銀行存款	—	10,000	15,000	15,000	—
贖回結構性存款	—	20,014	25,030	25,030	—
銀行存款已收利息	244	682	1,151	1,015	2,193
投資活動(所用)所得現金淨額	(15,624)	(58,031)	53,861	56,444	(17,153)

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
融資活動					
董事墊款	92,496	68,545	11,954	11,916	—
一名關連方墊款	216,838	74,013	—	—	—
償還董事款項	(153,120)	(131,796)	—	—	—
償還關連方款項	—	—	(2,750)	(2,750)	—
償還銀行借款	(10,730)	(8,700)	(21,855)	(18,860)	(12,175)
已付利息開支及票據折現費用	(1,931)	(4,642)	(16,254)	(13,897)	(12,476)
新造銀行借款	14,000	64,000	139,130	139,130	—
視作向控股權持有人分派	—	—	(10,000)	(10,000)	—
向恒德注資	10,000	—	—	—	—
融資活動所得(所用)現金淨額	167,553	61,420	100,225	105,539	(24,651)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(5,890)	7,548	96,085	91,536	(15,158)
年/期初現金及現金等價物	27,864	21,974	29,522	29,522	125,607
匯率變動之影響	—	—	—	—	333
年/期末現金及現金等價物	21,974	29,522	125,607	121,058	110,782

財務資料附註

1. 一般事項

中總為於香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於香港鰂魚涌華蘭路70號華蘭中心4樓401–402室。主要營業地點位於中國福建省惠安縣螺陽鎮大紅埔。

中總為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為於中國從事物業發展。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為中總之功能貨幣。

2. 集團重組及編製財務資料的基準

於二零一四年開展集團重組前，集團實體於整個相關期間由蔡建四先生及佘德聰先生(統稱「控股權持有人」)控制。蔡建四先生及佘德聰先生持有中總已發行股本之55%及45%，彼等各自持有福建建弘投資有限公司(「建弘投資」)之50%實益權益。於二零一四年十月二十三日，蔡建四先生及佘德聰先生已簽立有關中總及建弘投資之一致行動確認，當中確認彼等之間於過去、現在及未來存有一致行動安排，藉此共同對中總集團之控制。集團重組包括下列程序：

- 於二零一四年八月二十日，惠安中總於中國成立一間全資附屬公司厚德企業，其負責收購恒德。

- 於二零一四年十月九日，厚德企業向建弘投資收購恒德全部繳足股本，代價為現金人民幣10,000,000元。於上述事項完成後，恒德及其附屬公司成為中總之附屬公司。

根據集團重組，中總於二零一四年十月九日成為中總集團現時轄下所有公司之控股公司。由於控股權持有人於集團重組前後控制中總集團現時轄下所有公司，中總集團(包括中總及源於集團重組之附屬公司)被視為持續實體。中總集團之財務資料使用合併會計原則按照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」編製基準，當中假設中總一直為中總集團之控股公司。

於相關期間之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括中總集團轄下實體之業績、權益變動及現金流，編製時已假設現有集團結構於相關期間或彼等各自成立日期(以較短期間為準)一直存在。

編製於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表旨在呈列中總集團轄下實體之資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期已存在。

3. 應用香港財務報告準則

為編製及呈列相關期間之財務資料，中總集團已於整個相關期間持續採納於中總集團在二零一五年一月一日開始之財政期間生效之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)、修訂本及詮釋。

於本報告日期，以下新訂及經修訂香港財務報告準則經已頒佈但尚未生效。中總集團尚未提早應用該等準則及修訂本。

香港財務報告準則第9號	金融工具[1]
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶[2]
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益[1]
香港會計準則第1號之修訂本	披露措施[3]
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	澄清可接納之折舊及攤銷方法[3]
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：結果植物[3]
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法[3]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業出售或注入資產[4]
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況[3]
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益之會計處理[3]
香港財務報告準則之修訂本	二零一二至二零一四年週期香港財務報告準則之年度改進項目[3]

1 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
2 於二零一六年一月一日或之後開始之首個年度香港財務報告準則財務報表中生效
3 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效
4 於已釐定當日或之後開始之年度期間生效

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號引進有關金融資產分類及計量之新規定。隨後於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括對金融負債分類及計量與取消確認之規定，並且於二零一三年進一步修訂以載入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號另一修訂版本主要包含a)金融資產之減值規定及b)藉引入「按公平值計入其他全面收益」之計量類別以對分類及計量作出有限修訂。

具體而言，根據香港財務報告準則第9號，屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。根據香港財務報告準則第9號，旨在收取訂約現金流之業務模式，以及純粹為支付本金額及尚未償還本金之利息而持有之訂約現金流之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則於其後報告期間按公平值計量。另外，香港財務報告準則第9號規定，符合一定規定時，若干簡單債務工具須按公平值計入其他全面收益來計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

就金融資產之減值而言，香港財務報告準則第9號採納預期信貸虧損模式，而不採納香港會計準則第39號下之已產生信貸虧損模式。預期信貸虧損模式要求實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認起之變化。換而言之，確認信貸虧損不再需要先前已發生信貸事件。

中總董事認為，於未來採納香港財務報告準則第9號可能影響中總集團金融資產(包括減值評估)，惟不大可能對中總集團之金融負債造成影響。然而，要在詳細審閱完成前就中總集團財務報表所受之財務影響提供合理估計，實屬不可行。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第15號確立單一綜合模式供實體使用，以入賬客戶合約產生之收益。香港財務報告準則第15號於生效後將取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則是實體確認收益以說明按反映實體預期可用以交換已約定商品或服務之代價之金額向客戶移交該等商品或服務。具體而言，該準則引入五個步驟的收益確認方法：

- 步驟1：與客戶確定合約
- 步驟2：確定合約之履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至合約之履約責任
- 步驟5：於(或因)實體達成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於(或因)達成履約責任時(即當與特定履約責任相關之商品或服務之控制權轉交至客戶時)確認收益。香港財務報告準則第15號內加入更多規範性指引，以處理特定狀況。另外，香港財務報告準則第15號亦要求作出更廣泛之披露。

中總董事尚未對香港財務報告準則第15號之潛在影響進行詳細審閱。因此，目前要提供財務影響之合理估計及作出相關披露並不可行。

除上文所述外，中總董事認為應用其他新訂及經修訂準則及修訂本不會對中總集團之財務狀況及表現以及披露資料產生重大影響。

4. 重大會計政策

財務資料乃根據下列會計政策編製，其符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量(於下文所載會計政策解釋)。歷史成本通常基於交換貨品及服務所得代價之公平值。

公平值為於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接可觀察或估計。於估計資產或負債之公平值時，中總集團於計量日會考慮資產或負債特點。財務資料中作計量及／或披露用途之

公平值乃按此基準釐定，惟香港會計準則第17號範疇內之租賃交易以及與公平值相似但並非公平值之項目之計量(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，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；

- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及

- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策列載如下。

綜合基準

財務資料包括中總及中總控制之實體(其附屬公司)之財務報表。中總於以下情況擁有控制權：

- 對投資對象擁有權力；

- 因參與投資對象營運而承受可變回報之風險或有權獲得可變回報；及

- 有能力運用權力影響回報。

倘事實及狀況顯示，上文所列三個控制權部分其中一項或多項有所變動，則中總集團重新評估其是否控制投資對象。

附屬公司之綜合入賬於中總集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於中總集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，於相關期間所收購或出售附屬公司之收入及支出乃自中總集團取得控制權之日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至中總集團不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及各項其他全面收益組成部分歸屬於中總擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於中總擁有人及非控股權益，即使這將導致非控股權益出現虧絀結餘。

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與中總集團其他成員公司所用之會計政策一致。

所有重大集團內公司間交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時悉數對銷。

附屬公司之非控股權益與中總集團於附屬公司之權益分開呈列。

業務合併之合併會計處理涉及共同控制實體

財務資料包括屬共同控制之合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等合併實體或業務於首度控制方控制之日期起已綜合。

合併實體或業務之資產淨值按控制方的現有賬面值綜合入賬。在控制方之權益持續之情況下，商譽或收購方應佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平淨值之權益超過於共同控制合併時之現有賬面值的金額不予確認。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務首次受共同控制日期(以較短期間為準，而不論何日為共同控制合併日期)之業績。

附屬公司投資

中總財務狀況表所載附屬公司投資乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。

附屬公司業績乃按相關期間內已收及應收股息入賬。

收益確認

收益乃以已售貨品及於一般業務過程中提供的服務之已收或應收代價之公平值計量(扣除折讓及與銷售相關的稅項)。

銷售貨品產生之收益在下列條件全部獲達成時予以確認：

- 中總集團已向買家轉讓該等貨品所有權之重大風險及回報；
- 中總集團概無保留通常與已售貨品所有權相關之持續管理參與權或對已售貨品之實際控制權；
- 收益之金額能可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益可能會流入中總集團；及
- 交易所產生或將產生之開支能可靠計量。

具體而言，於一般業務過程中出售物業所得收益乃於各物業竣工及交付予買家時確認。交付於物業買家簽署交房通知書當日達成，或中總公司根據銷售合約發予物業買家最終收房通知書日期後某個特定日數達成。於達致上述收益確認之標準前向買方收取之按金及分期付款則計入綜合財務狀況表內流動負債項下之「出售物業之已收預售所得款項」。

利息收入經濟利益可能會流入中總集團，且收入金額能可靠計量時予以確認。利息收入按時間基準累計，並參考尚未償還本金額按適用實際利率計息，該實際利率等於將估計未來現金流入按金融資產之預期使用年期貼現至該資產首次確認時之賬面淨值之利率。

租賃

倘租賃之條款將擁有權之絕大部分所有風險及回報轉予承租人時，則租賃歸類為融資租賃。所有其他租賃歸類為經營租賃。

中總集團作為出租人

經營租賃之租金收入會以直線法按有關租賃年期在損益中確認。

中總集團作為承租人

經營租賃付款於有關租賃年期以直線法確認為開支。

外幣

於編製集團各個獨立實體之財務資料時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(即是該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記賬。於各報告期末，以外幣定值之貨幣項目按該日之適用匯率重新換算。按歷史成本計量之外幣非貨幣項目毋須重新換算。貨幣項目之匯兑差額於產生期間在損益中確認。

借貸成本

收購、建築或生產認可資產(指需要用上大量時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至該等資產大致上已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。

其他借貸成本按其產生期間之損益中確認。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃供款(包括中國國營退休福利計劃)於僱員因提供服務而有權獲得供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項與遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年／期內應課稅溢利而計算。由於應課稅溢利不包括於其他年內課稅或可減稅額的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或可減稅額的項目，故應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表內呈報的「除稅前溢利」不同。中總集團的即期稅項負債乃以各報告期末已生效或實際上已生效的稅率計算。

遞延稅項按財務務料中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產僅於可能有應課稅溢利用於對銷可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認入賬。若

於一項交易中，因商譽或初次確認資產及負債(業務綜合除外)而引致之暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額進行確認，惟倘中總集團能控制暫時差額之撥回，且暫時差額不可能於可見將來撥回之情況則除外。因有關該等投資的可扣減暫時差額而產生的遞延稅項資產僅在可能產生足夠應課稅溢利以使用暫時差額利益並預期能夠在可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末均會予以審查，並削減至不可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產為止。

遞延稅項資產及負債按償還負債或變現資產的期間內預期適用之稅率，根據各報告期末已生效或實際已生效的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照中總集團所預期方式於各報告期末收回或結算其資產及負債賬面值將出現之稅務後果。

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業之賬面值假定為藉銷售全數收回，惟該假定被推翻除外。倘投資物業屬可減值，以及按目標為藉時間過去(而非出售)消耗投資物業附有之接近全部經濟利益之業務模式持有，則假定被推翻。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關時，則該即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

廠房及設備

廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃以直線法撇銷廠房及設備項目的成本減估計可使用年期內剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而估計任何變動之影響以預先計提之基準列賬。

廠房及設備項目於出售時或預期日後將不會自持續使用資產獲得經濟利益時終止確認。廠房及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損按資產出售所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益確認。

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及／或資本增值之物業，包括用作有關用途之發展中物業。

投資物業初步以成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業以公平值計量。因投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

在建投資物業所產生之建築成本將被資本化，作為在建投資物業賬面值的一部份。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時取消確認。該項物業取消確認所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)於取消確認該物業期間計入損益。

有形資產之減值

中總集團於各報告期末審閱其具有固定使用年期之有形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額以釐定減值虧損(如有)幅度。倘不大可能估計個別資產之可收回金額，中總集團會估計有關資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及一致之分配基準，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，否則公司資產將分配至能確定合理及一致之分配基準之最小組別現金產生單位。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間價值及資產特定風險(就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整)。

倘估計資產(或現金產出單位)之可收回金額低於賬面值，則會將資產(或現金產出單位)賬面值降至可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產出單位)之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度／期內就資產(或現金產出單位)確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

存貨

持作出售物業及持作出售發展中物業

擬於開發完成後在一般業務過程中出售之持作出售物業及持作出售發展中物業，按個別基準以成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括收購成本、根據集團會計政策變現之借貸成本以及產生自有關物業，並於各期內使用加權平均法根據可售建築面積分配予各單位之其他直接成本。可變現淨值指存貨之預計售價減所有完工之預計成本及出售所需作出之開支。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則金融資產及金融負債於財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步以公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債應佔之直接交易成本(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時在金融資產或金融負債之公平值加入或扣除(視乎情況而定)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債應佔之交易成本，應即時於損益中確認。

金融資產

中總集團之金融資產分類為貸款及應收款項及以公平值計入損益之金融資產。分類視乎金融資產之性質及目的，並於初始確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為計算於相關期間金融債務工具攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率為將於金融資產預期使用期或較短年期(倘適用)之估計未來現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓整體之已付或收取所有費用和利率差價)之實際折讓至初始確認時之賬面淨值。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認，惟分類為按公平值計入損益之其他金融資產除外，其利息收入計入淨收益或虧損。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產指於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。

倘屬以下事項，金融資產可於首次確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減低將會產生的計量或確認不一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或兩者的一部分，其管理及表現評估均根據中總集團訂明的風險管理或投資策略按公平值基準進行，而有關編組的資料亦按該基準由內部提供；或
- 其構成含有一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產以公平值列賬，重新計量所產生的公平值變動於損益確認。在損益中確認的收益或虧損淨額包括金融資產賺取的任何股息或利息，並計入其他收益及虧損。

公平值根據附註32(c)(i)所述方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃指具有固定或可釐定付款並不在活躍市場報價之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(包括應收賬項及其他應收款項、應收關連方及附屬公司款項、結構性存款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款、銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文金融資產的減值的會計政策)。

利息收入按實際利率確認，惟確認利息屬不重大之短期應收款項除外。

金融資產減值

金融資產(按公平值計入損益者除外)於各報告期末作出減值跡象評估。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，金融資產的估計未來現金流受到影響，則金融資產被視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違約，如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面值變動於損益內確認。倘應收賬項被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益內。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，已確認減值虧損按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

金融負債及股本工具

一間集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排內容及就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

股本工具是證明任何在扣除所有負債後中總集團之資產剩餘權益之合約。集團實體發行之股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

金融負債

金融負債(包括應付賬項及應付票據、其他應付款項、應付關連方款項及有抵押銀行借款)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃一種在相關期間內用於計算金融負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率乃在金融負債之預期使用年期或(如適用)更短期間內能夠將估計未來現金付款精確折讓至初步確認賬面值淨額(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓整體部分之已付或已收取之全部費用)之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

財務擔保合約

財務擔保合約是一份要求發行人繳付某指定款項予持有人，作為因某指定債務人未能履行債務工具的原有或經修訂條款中指定需要繳付的款項而引致損失的合約。

由中總集團簽發之財務擔保合約初步按其公平值計量，如非指定為按公平值計入損益，則其後按以下較高者計量：

(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的合約承擔金額；及

(ii) 初步確認金額減根據收入確認政策確認之累計攤銷(如適用)。

取消確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，中總集團方會取消確認金融資產。

全面取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額乃於損益確認。

中總集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所述中總集團之會計政策時，中總之董事須就無法從其他來源即時得到之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設均以過往經驗以及其他被視為相關的因素為依據。實際結果與該等估計可能有所不同。

估計及相關假設須持續檢討。對會計估計作出之修訂，倘修訂僅影響修訂估計之期間，則於該段期間確認，或倘修訂影響本期及未來期間，則在修訂之期間以及未來期間確認。

應用會計政策之重大判斷

以下為中總之董事於應用中總集團之會計政策過程中作出，且對財務資料確認之金額有重大影響之重大判決。

投資物業之遞延稅項

就按香港會計準則第40號內公平值模式計量之投資物業產生之遞延稅項之計量而言，中總董事已審閱中總集團之投資物業組合，連同若干物業特點。就於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日分別達人民幣10,400,000元、人民幣10,800,000元、人民幣11,200,000元及人民幣11,300,000元之投資物業而言，其並非透過目的為消費該等投資物業所附之絕大部分經濟利益的商業模式而持有。因此，於計量該等投資物業之遞延稅項時，按公平值模型計量之投資物業之賬面值透過銷售全部收回之假設並未推翻。中總集團對遞延稅項作出預估，並計及出售該等投資物業的土地增值稅及企業所得稅。

就於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日金額分別為人民幣91,100,000元、人民幣102,000,000元、人民幣106,000,000元及人民幣107,800,000元之其他投資物業而言，中總董事已總結，其乃透過目的為消費該等投資物業所附之絕大部分經濟利益的商業模式而持有，而非透過銷售持有，因為該等投資物業不能售予或轉讓予第三方。對於此等投資物業，按公平值模型計量之投資物業透過銷售全部收回之假設被推翻，而中總集團已對遞延稅項作出預估，並計及企業所得稅。

估計不確定因素之主要來源

以下為有關未來之主要假設及各報告期末估計不確定因素之其他主要來源，該等假設及不確定因素來源附有重大風險，可能對各報告期末後之下一個財政年度之資產及負債賬面值帶來重大調整。

土地增值稅

中總集團須在中國繳納土地增值稅。然而，中國不同城市在執行及結算稅項時存在差異，且中總集團之若干物業發展項目尚未與中國當地稅務機關釐定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值及其相關所得稅項撥備時，需要作出重大判斷。本集團根據管理層所作出之最佳預估確認此等土地增值稅。最終稅項結果可能與初始記錄之金額有所不同，而該等差額將影響當地稅務機關作出最終稅務釐定期間之所得稅項開支及相關所得稅撥備。

釐定發展中待售物業及已竣工待售物業之物業可變現淨值

發展中待售物業及已竣工待售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，賬面總值分別為人民幣659,540,000元、人民幣714,045,000元、人民幣645,440,000元及人民幣732,576,000元。成本(包括土地成本、開發費用、根據中總集團會計政策套現的借貸成本及其他涉及之開支)，乃於各期按可售建築面積分配至各單元，其中使用加權平均法。可變現淨值為預計售價減預計銷售開支及預計竣工成本(如有)，其乃根據可

獲得之最佳資料釐定。倘預計售價因中國物業市場狀況任何變動而有所減少，則可能會撇銷發展中待售物業及已竣工待售物業。

投資物業公平值估計

投資物業估值乃根據投資法釐定，當中會考慮現有租約產生的租金收入資本化，以及物業權益的收入復歸潛力作出適當的撥備。就目前閒置或在建之物業，估值乃根據假設及合理市場租金(具有典型租期)資本化並計及估計竣工成本(如適用)而得出。附註17提供有關釐定中總集團投資物業公平值時所用之估值技術、輸入數據及主要假設之詳情。

投資物業於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日之賬面值約為人民幣101,500,000元、人民幣112,800,000元及人民幣117,200,000元及人民幣119,100,000元。儘管管理層聘用獨立專業合資格估值師根據該等假設進行公平值評估，惟此等投資物業公平值可視乎未來市況增加或減少。

6. 收益及分部資料

中總集團從事物業發展，而收益指中總集團於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月於日常業務過程中向客戶出售物業所收及應收之款項淨額。

資料乃按項目分類並向中總集團管理層(即主要營運決策者)匯報，以作出資源配置及評估分部表現。各獨立項目構成一個經營分部。就具有類似經濟特色之經營分部，均使用類似生產程序生產、分銷及售予類似級別之客戶，並受類似監管環境規管，其分部資料整合納入物業發展營運，作為單一可報告分部。中總集團管理層根據中總集團之年度／期內收益及毛利，評估可報告分部之表現，而該收益及毛利列報於綜合損益及其他全面收益表。可報告分部之會計政策與附註4所述中總集團之會計政策相同。並無定期向中總集團管理層提供中總集團之資產及負債分析，以供審閱。

整體披露

主要產品

相關期間之收益指中國福建惠安縣名為濱江國際項目之物業發展項目之物業銷售額。

地區資料

中總集團之業務位於中國。所有中總集團之收益及非流動資產源自及位於中國。

主要客戶

於有關期間，單一客戶或一組受共同控制客戶之貢獻之收益，佔中總集團之總收益10%以上如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
客戶A	*附註*	*附註*	*附註*	*附註*	33,931

附註： 相應收益並未為中總集團的總收益超過10%。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十月三十一日止十個月，概無單一客戶或一組受共同控制客戶貢獻之收益，佔中總集團收益超超過10%。

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
投資物業之租金收入	202	246	253	212	2,376
銀行利息收入	244	682	1,151	1,015	2,193
其他	2	2	—	—	—
	448	930	1,404	1,227	4,569

8. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
				(未經審核)	
外匯收益(虧損)淨額	234	1,405	(243)	(117)	(1,182)
指定為按公平值計入損益之結構性存款之公平值變動	—	14	30	30	—
廠房及設備撇銷	—	—	(283)	—	—
應收賬款減值虧損	—	(20)	—	—	—
其他應收款項(減值虧損)撥回減值虧損	(43)	—	68	39	—
	191	1,399	(428)	(48)	(1,182)

9. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
票據貼現費用*(附註)*	800	3,191	1,664	1,664	—
須於五年內悉數償還之銀行抵押借貸利息	1,131	1,451	14,590	12,233	12,476
減：合資格資產成本之資本化金額	(1,931)	(2,992)	(14,277)	(12,100)	(12,269)
	—	1,650	1,977	1,797	207

附註：於相關期間，中總集團向供應商發行票據，以償清未付結餘。作為融資安排之一部分，中總集團同意承擔供應商向銀行貼現票據換取款項時銀行施加之貼現費用。

因物業發展融資而特意取得之借款成本(如產生自銀行及其他借款)對發展中待售物業予以資本化。

10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
即期稅項：					
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	6,569	7,853	7,890	5,448	9,915
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,370	1,748	5,526	4,126	11,348
	7,939	9,601	13,416	9,574	21,263
遞延稅項*(附註27)*	(787)	2,763	4,432	3,253	(2,426)
	7,152	12,364	17,848	12,827	18,837

中總須繳納香港利得稅。香港利得稅乃就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年十月三十一日止十個月之估計應課稅溢利的16.5%計算。由於中總集團之收入並非產生自或源自香港，故並無就香港稅項計提撥備。

即期稅項撥備指就中國企業所得稅及中國土地增值稅作出之撥備。根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之施行法規，中國附屬公司之稅率為25%。

此外，根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》之規定，出售或轉讓於中國之國有土地使用權、樓宇及其附屬設施之所有收入須就增值額(即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括來自因自二零零四年一月一日起生效於中國銷售物業之

收益之借貸成本及物業發展開支))按介乎30%至60%之遞增稅率繳納土地增值稅，惟倘普通標準住宅之物業出售之增值額不超過可扣減項目總額之總和之20%，則其可獲豁免。

根據中國相關稅法及施行法規，自二零零八年一月一日起，屬「非稅項居民企業」(於中國並無設立機構或營業地點，或於中國設立機構或營業地點，而相關收入與所設立機構或營業地點並無實際關連)之投資者就中國附屬公司賺取之溢利所賺取及應收利息或股息須繳納預扣所得稅，惟以該等利息或股息源於中國為限。在此情況下，中國附屬公司向離岸集團實體支付之股息須按10%或更低協定稅率繳納預扣稅。中總須就惠安中總派付的股息繳納預扣稅。由於中總決定不會就惠安中總分別於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日之未分派盈利約人民幣68,393,000元、人民幣84,598,000元、人民幣96,284,000元及人民幣99,781,000元於可見將來向中總宣派任何股息，故於相關期間概無就該等未分派盈利確認任何遞延稅項負債。

年／期內所得稅開支可與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
除稅前溢利	22,447	39,736	53,661	36,419	39,822
按中國企業所得稅25%繳納之稅項*(附註)*	5,611	9,934	13,415	9,105	9,956
不可扣稅開支之稅務影響	351	1,244	343	577	657
毋須課稅收入之稅務影響	(60)	(352)	(1)	(1)	—
中國土地增值稅	1,370	1,748	5,526	4,126	11,348
中國土地增值稅之稅務影響	(343)	(437)	(1,382)	(1,031)	(2,837)
未確認之可扣減暫時性差異	—	—	—	—	(223)
於投資物業公平值變動土地增值稅之遞延稅項影響	113	113	113	113	30
其他	110	114	(166)	(62)	(94)
年／期內所得稅開支	7,152	12,364	17,848	12,827	18,837

附註： 稅率指中總集團大部分業務所在司法權區之法定經營稅率。遞延稅項變動之詳情載於附註27。

11. 年／期內溢利及全面收益總額

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
年／期內溢利及全面收益總額已扣除／(計入)：					
核數師酬金	17	22	20	16	36
廠房及設備折舊	568	970	1,042	955	594
根據經營租賃租用物業之租金開支	94	487	647	477	74
投資物業所得租金收入總額	(202)	(246)	(253)	(212)	(2,376)
減：已產生直接經營開支	42	43	53	44	516
	(160)	(203)	(200)	(168)	(1,860)
確認為開支之持作銷售物業成本	63,802	156,007	186,705	134,234	39,425
員工成本					
—其他員工成本	1,160	2,439	3,057	2,306	2,849
—退保福利計劃供款	420	808	1,038	736	714
總員工成本（不包括董事酬金）	1,580	3,247	4,095	3,042	3,563

12. 董事及最高行政人員酬金及僱員薪酬

下表列載於相關期間中總董事之若干資料：

姓名	職位	加入中總及獲委任為董事之日期	辭任日期
蔡建四先生	主席及董事	二零零五年一月十七日	不適用
佘德聰先生	董事及行政總裁	二零零五年一月十七日	不適用
林麗娜女士	董事	二零零五年一月十七日	二零一四年十月二十二日

蔡建四先生及佘德聰先生亦為本公司行政總裁，而於相關期間，概無支付酬金予任何中總董事，亦無就彼等身為最高行政人員而提供服務而支付酬金。

中總最高行政人員或任何董事概無於相關期間放棄任何酬金。

僱員薪酬

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月，中總集團五名最高薪僱員均非中總董事。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月，中總集團五名最高薪人士之薪酬列載如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	**二零一三年**	**二零一四年**	**二零一四年**	**二零一五年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
薪金及津貼	528	749	804	574	635
退休福利計劃供款	109	176	196	125	172
	637	925	1,000	699	807

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月，五名最高薪人士各自之薪酬分別於1,000,000港元內。

於相關期間，中總集團概無向任何中總董事或中總集團五名最高薪人士支付酬金，作為加盟中總集團或於加盟中總集團時之報酬或離職補償。

13. 股息

中總集團及中總

概無就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月建議支付股息。

14. 每股盈利

概無呈列每股盈利資料，因為就本報告而言，載入有關資料並無意義。

15. 僱員福利

根據中國有關法律及法規，中總集團之中國附屬公司須按現任僱員之每月基本薪金總額之10%至22%，向中國政府管理之退休基金供款。此外，按照法律規定，中總集團之中國附屬公司對有關員工福利、住房、醫療及教育福利向社會保險供款，金額為僱員基本薪金2%至15%。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月，中總集團之中國附屬公司因有關安排而支付之成本分別約為人民幣420,000元、人民幣808,000元、人民幣1,038,000元、人民幣736,000元(未經審核)及人民幣714,000元。

中總集團並無任何其他重大退休福利計劃。

16. 廠房及設備

	租賃裝修	傢具及設備	汽車	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成本				
於二零一二年一月一日	—	872	1,771	2,643
添置	—	368	853	1,221
於二零一二年十二月三十一日	—	1,240	2,624	3,864
添置	852	295	—	1,147
於二零一三年十二月三十一日	852	1,535	2,624	5,011
添置	—	267	245	512
撇銷時對銷	(852)	—	—	(852)
於二零一四年十二月三十一日	—	1,802	2,869	4,671
添置	—	23	—	23
於二零一五年十月三十一日	—	1,825	2,869	4,694
累計折舊				
於二零一二年一月一日	—	396	948	1,344
年度撥備	—	255	313	568
於二零一二年十二月三十一日	—	651	1,261	1,912
年度撥備	249	276	445	970
於二零一三年十二月三十一日	249	927	1,706	2,882
年度撥備	320	257	465	1,042
撇銷時對銷	(569)	—	—	(569)
於二零一四年十二月三十一日	—	1,184	2,171	3,355
期內撥備	—	235	359	594
於二零一五年十月三十一日	—	1,419	2,530	3,949
賬面值				
於二零一二年十二月三十一日	—	589	1,363	1,952
於二零一三年十二月三十一日	603	608	918	2,129
於二零一四年十二月三十一日	—	618	698	1,316
於二零一五年十月三十一日	—	406	339	745

上述廠房及設備項目按直線基準按以下估計可使用年期折舊：

租賃裝修	二至四年
傢具及設備	三至五年
汽車	四至五年

17. 投資物業

	已竣工投資物業	在建投資物業	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
公平值			
於二零一二年一月一日	86,600	4,400	91,000
添置	—	4,600	4,600
於損益確認之公平值增加	4,600	1,300	5,900
於二零一二年十二月三十一日	91,200	10,300	101,500
添置	—	3,450	3,450
於損益確認之公平值增加	3,600	4,250	7,850
於二零一三年十二月三十一日	94,800	18,000	112,800
於損益確認之公平值增加	4,400	—	4,400
轉撥	18,000	(18,000)	—
於二零一四年十二月三十一日	117,200	—	117,200
於損益確認之公平值增加	1,900	—	1,900
於二零一五年十月三十一日	119,100	—	119,100

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* (未經審核)	*人民幣千元*
投資物業重估之未變現收益(計入綜合損益及其他全面收益表)	5,900	7,850	4,400	4,300	1,900

中總集團按經營租賃持有以賺取租金或擬於未來賺取租金或資本增值之所有物業權益，均以公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

中期租賃項下位於中國的土地之投資物業賬面值。

中總集團之各項投資物業於報告期末之公平值乃基於戴德梁行有限公司於該等日期進行之估值釐定，而戴德梁行有限公司(香港中環康樂廣場1號怡和大廈16樓)為與中總集團並無關連之獨立合資格專業估值師。

於估計投資物業公平值時，中總之董事已確定適合的估值方法及公平值計量之輸入數據。中總集團使用市場可得之可觀察數據。中總集團委聘第三方合資格估值師進行估值。中總集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作，確立適合的估值方法及估值模型輸入數據。中總集團使用並非以可觀察市場數據為依據之輸入數據的估值方法，估計投資物業公平值。

公平值歸類為第三級，並根據投資法釐定，據此考慮現有租賃產生之已資本化租金收入，同時就該等物業權益產生之任何潛在復歸收入作出適當撥備。就目前並無租出或在建之物業而言，估值乃根據假設及合理市值租金之市值，並按典型租期及計及預計竣工成本(如適用)作出。進行投資物業估值之其中一項主要輸入數據包括期間收益率及復歸收益率。期間收益率及復歸收益率乃參考中國惠安及福建省同類物業之銷售交易之分析所得之收益率而釐定，並已作調整，以計入物業投資者之市場預期，反映中總集團投資物業特有之因素。

下表列載該等投資物業公平值之釐定方式之資料(尤其是估值技術及所用輸入數據)，以及公平值計量基於公平值計量之輸入數據之可觀察程度所歸入之公平值層級。

綜合財務狀況表內中總集團持有之投資物業	**公平值層級**	**估值技術及主要輸入數據**	**重大不可觀察輸入數據**	**不可觀察輸入數據與公平值之關係**
位於中國福建的車位及幼兒園	第三級	投資方法 主要輸入數據為： — 有期回報率 — 復歸回報率 — 可資比較物業之市場租金	主要及不可觀察輸入數據為： — 車位的有期回報率及復歸回報率分別為：3.5%及4.5% — 幼兒園的有期回報率及復歸回報率分別為：4%及4.5% — 可資比較物業之市場租金，當中參考可達度、大小、位置及物業環境	— 有期回報率及復歸回報率愈高，公平值愈低。 — 市場租金愈高，公平值愈高。
於二零一二年及二零一三年十二月三十一日位於中國福建的發展中車位	第三級	投資方法 主要輸入數據為： — 有期回報率 — 復歸回報率 — 可資比較物業之市場租金 — 未來建築竣工成本	主要及不可觀察輸入數據為： — 車位的有期回報率及復歸回報率分別為：3.5%及4.5% — 幼兒園的有期回報率及復歸回報率分別為：4%及4.5% — 可資比較物業之市場租金，當中參考可達度、大小及位置及物業環境	— 有期回報率及復歸回報率愈高，公平值愈低。 — 市場租金愈高，公平值愈高。

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，投資物業為人民幣91,100,000元、人民幣102,000,000元、人民幣106,000,000元及人民幣107,800,000元，分別為二零一二年及二零一三年十二月三十一日已竣工車位及在建車位，及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日的已竣工車位。該等車位無業權證，根據中國相關法律及法規，無法向其他人士售出或轉出。

於相關期間，所用估值技術概無變動。於估計投資物業公平值時，投資物業之最高及最佳用途為其現有用途。

於相關期間，概無轉入或轉出第三級。

18. 於附屬公司之權益

中總

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非上市投資(按成本)	61,038	61,038	61,038	61,038
視作分派	—	—	95,562	95,562
	61,038	61,038	156,600	156,600

於二零一四年作出的視作分派人民幣95,562,000元指於初次確認時對應收附屬公司非即期不計息款項的公平值調整。應收附屬公司款項詳情於附註26披露。

19. 存貨

綜合財務狀況表所示存貨包括：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
物業發展				
在建待售物業	508,320	537,283	545,575	672,136
持作銷售物業	151,220	176,762	99,865	60,440
	659,540	714,045	645,440	732,576

所有發展中物業及已竣工持作銷售物業均位於中國。所有持作銷售物業均按成本列賬。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，人民幣508,320,000元、人民幣537,283,000元、人民幣364,067,000元及人民幣476,589,000元之發展中物業預期不會於一年內套現。

中總集團抵押為借款及一般銀行融資抵押品之存貨及其他資產之詳情載於附註28。

20. 應收賬項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收賬項	2,888	2,938	6,989	7,012
減：已確認減值虧損	(10)	(30)	(30)	(30)
	2,878	2,908	6,959	6,982
其他應收款項（扣除已確認減值虧損）	336	1,189	226	792
土地增值税以外之預付税項	11,971	8,808	3,901	7,679
已付供應商按金	11,869	13,771	3,779	15,920
其他按金及預付款項	1,288	2,333	134	129
	28,342	29,009	14,999	31,502

中總集團一般不會向物業買家授出信貸期，而僅允許若干客戶分期結付其款項。以下為於各報告期末，應收賬項總額根據銷售相關物業之收益確認日期之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0–30日	—	450	—	1,890
31–90日	1,230	729	—	5,092
91–180日	1,100	1,420	4,479	—
181–365日	470	329	2,510	—
超過365日	88	10	—	30
	2,888	2,938	6,989	7,012

已逾期但未減值應收賬項（扣除已確認減值虧損）之賬齡

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
1–30日	—	450	—	1,890
31–90日	1,230	729	—	5,092
91–180日	1,100	1,420	4,479	—
181–365日	470	309	2,480	—
超過365日	78	—	—	—
	2,878	2,908	6,959	6,982

已逾期但未計提減值虧損撥備之應收賬項與多名獨立客戶有關。根據過往經驗，管理層認為毋須就該等餘額計提減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，而餘額仍屬可全數收回。

呆賬撥備變動

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於年／期初	10	10	30	30
就損益確認減值虧損	—	20	—	—
於年／期末	10	30	30	30

21. 結構性存款

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非上市投資，按公平值	—	25,000	—	—

於二零一三年十二月三十一日，人民幣25,000,000元之結構性存款以人民幣計值並由中國國內銀行發行。相關銀行並無保證回報及本金。結構性存款於初步確認時指定為按公平值計入損益，因為其包含非緊密關連嵌入式衍生工具。中總董事認為結構性存款之公平值乃參考附註32(c)所述之貼現現金流量法計量，與其於二零一三年十二月三十一日賬面值相若。於二零一三年十二月三十一日，預期年度回報率為2.4%。

為數人民幣20,000,000元之結構性存款已於二零一三年十二月贖回，而餘下人民幣25,000,000元則於二零一四年一月按其本金額連同回報(與預期回報相若)贖回。直至贖回日期之公平值變動並不重大。

於截至二零一二年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年與二零一五年十月三十一日止十個月並無獲得任何結構性存款。

22. 定期存款、銀行結餘及現金和受限制及已抵押銀行存款

中總集團

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日與二零一五年十月三十一日，銀行結餘分別按市場年利率介乎0.0001厘至1.265厘。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，受限制及已抵押銀行存款分別按市場年利率介乎0.30厘至0.40厘計息。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，原有到期日為三個月的定期款分別為人民幣24,000,000元及人民幣60,728,000；彼等分別按市場年利率介乎1.35厘至2.35厘計息。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，原有到期日為逾三個月但少於六個月的定期存款分別為人民幣44,000,000元及人民幣5,000,000元；彼等分別按年利率介乎1.55厘至2.55厘計息。相關定期存款可於原有到期日屆滿前提取，無須向銀行作任何通知，該等定期存款歸類為現金及現金等價物。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，已抵押銀行存款分別人民幣10,000,000元及人民幣15,000,000元，抵押予銀行以獲取附註28所述授予中總集團之一般銀行融資。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，受限制銀行存款分別為人民幣1,209,000元、人民幣2,038,000元、人民幣12,147,000元及人民幣31,470,000元，代表僅就收集預售所得款項及結算物業建築成本之指定銀行賬戶，並將於完成物業發展後予以解除。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，銀行結餘及現金分別包括人民幣8,762,000元及人民幣3,369,000元，乃存放於中總集團總經理王德林先生之個人銀行戶口內。該等以王德林先生名義開立之銀行賬戶已於二零一四年關閉。

中總

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，銀行結餘分別按市場年利率介乎0.0001厘至0.01厘計息。

23. 應付賬項及應付票據

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付賬項	4,279	3,078	2,953	5,484
應付票據	25,000	45,000	—	—
	29,279	48,078	2,953	5,484

下表為根據各報告期末之發票日期呈列之應付賬項及應付票據之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
0至60日	177	91	44	2,730
61至90日	—	122	—	10
91至180日	25,750	25,050	116	26
181日至1年	66	20,040	274	563
1年以上	3,286	2,775	2,519	2,155
	29,279	48,078	2,953	5,484

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，建築應付款項及應付票據之信貸期通常分別為發票日期起計90日內及票據出具日期起計1年內。

中總集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期內結付。

24. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於二零一五年十月三十一日
	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*
應計建築成本	20,361	79,387	62,032	97,383
社會保險及住房公積金應計費用	3,355	4,040	4,628	4,628
應計員工成本	256	578	640	194
已收客戶之公共維修金*(附註)*	3,709	3,805	4,014	4,247
其他應付稅項	1,456	2,446	3,945	4,789
應計代理費用	132	433	555	865
應付利息	—	99	—	—
已收供應商按金	1,125	904	904	154
其他	427	458	529	753
	30,821	92,150	77,247	113,013

附註： 公共維修金乃代表中國住房和城鄉建設部向物業買家收取，作為住宅物業內公共設施之維修金。有關基金將按要求歸還予住房和城鄉建設部。

25. 銷售物業之預售所得款項

銷售物業之預售所得款項指尚未根據中總集團收益確認政策確認為收益之物業單位銷售所得款項。

26. 應收(付)關連方款項

根據公司條例披露之董事及關連方來往賬戶列載如下：

中總集團

						於以下期間最大未償還金額			
		於十二月三十一日			於二零一五年十月三十一日	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年十月三十一日止十個月
		二零一二年	二零一三年	二零一四年		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*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
蔡建四先生	無抵押、不計息及須按要求償還	(151,571)	(41,915)	(27,056)	(27,813)	不適用	不適用	不適用	不適用
佘德聰先生	無抵押、不計息及須按要求償還	(45,000)	—	(27,056)	(27,813)	不適用	不適用	不適用	不適用
建弘投資	非貿易、無抵押、不計息及須按要求償還	(216,838)	(380,851)	—	—	不適用	不適用	不適用	不適用
		(413,409)	(422,766)	(54,112)	(55,626)	不適用	不適用	不適用	不適用
蔡建四先生	無抵押、不計息及須按要求償還	—	23,301	—	—	—	23,301	23,301	-

中總

		於十二月三十一日			於二零一五年
		二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
蔡建四先生	無抵押、不計息及須按要求償還	(43,318)	(41,915)	(27,056)	(27,813)
佘德聰先生	無抵押、不計息及須按要求償還	—	—	(27,056)	(27,813)
		(43,318)	(41,915)	(54,112)	(55,626)

應收(付)董事款項指於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日應收(付)中總董事蔡建四先生及佘德聰先生之墊款。

應付建弘投資之款項指於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之蔡建四先生及佘德聰先生透過建弘投資(定義及解釋見附註2)之墊款。款項為非貿易性質、無抵押、不計息及並無固定還款期。於二零一三年，蔡建四先生及佘德聰先生將各自結欠建弘投資之人民幣45,000,000元貸款轉讓予中總集團。於二零一四年一月一日，蔡建四先生及佘德聰先生與建弘投資協定，將中總集團應付建弘投資之餘額人民幣378,101,000元轉讓予蔡建四先生及佘德聰先生。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，蔡建四先生及佘德聰先生代中總集團支付人民幣90,000,000元，以結付若干土地費用。

就結欠蔡建四先生及佘德聰先生之款項而言，於二零一四年十月二十三日，中總、蔡建四先生及佘德聰先生訂立一份轉讓契據，據此，蔡建四先生及佘德聰先生將彼等於恒德結欠中總之所欠款項金額分別為人民幣170,145,000元及人民幣207,956,000元之權益、權利及利益轉讓，代價分別為按發行價每股48港元(相當於約每股人民幣38元)發行4,500,000股及5,500,000股中總股份，而此等事項構成非現金交易上述代價股份已於二零一四年十月二十三日配發及發行予蔡建四先生及佘德聰先生。

應收董事款項於二零一四年十月悉數結付。應付董事款項預期於本公司完成收購中總前悉數結付。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，賬面值分別為人民幣285,743,000元及人民幣299,863,000元的應收附屬公司款項(本金額為人民幣378,101,000元)為無抵押、不計息、須按要求償還及以人民幣計值。中總董事認為，中總將不會於報告期末起計一年內要求還款，而應收附屬公司款項因此屬非即期。有關不計息墊款於二零一四年十二月三十一日根據還款的估計時機，使用每年6%的五年中國基準借貸利率按攤銷成本計量。

27. 遞延稅項

為呈列於綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。遞延稅項結餘分析如下，供財務申報之用。

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延稅項資產	296	1,386	4,669	6,663
遞延稅項負債	(5,282)	(9,135)	(16,850)	(16,418)
	(4,986)	(7,749)	(12,181)	(9,755)

下表為於相關期間確認之主要遞延稅項資產及負債及其變動：

	重估投資物業	預售物業土地增值稅	預售所得款項之遞延稅項	稅項虧損	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零一二年一月一日	(10,449)	(1,897)	6,573	—	(5,773)
於損益(扣除)計入	(1,588)	(1,974)	4,053	296	787
於二零一二年十二月三十一日	(12,037)	(3,871)	10,626	296	(4,986)
於損益(扣除)計入	(2,076)	(4)	(1,773)	1,090	(2,763)
於二零一三年十二月三十一日	(14,113)	(3,875)	8,853	1,386	(7,749)
於損益(扣除)計入	(1,212)	714	(5,797)	1,863	(4,432)
於二零一四年十二月三十一日	(15,325)	(3,161)	3,056	3,249	(12,181)
於損益(扣除)計入	(505)	1,380	2,454	(903)	2,426
於二零一五年十月三十一日	(15,830)	(1,781)	5,510	2,346	(9,755)

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，中總集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損分別為人民幣1,184,000元、人民幣5,544,000元、人民幣12,996,000元及人民幣9,384,000元，並已就全部該等虧損確認遞延稅項資產，而稅項虧損將於二零一七年至二零二零年過期。

28. 有抵押銀行借款

	於十二月三十一日			於二零一五年十月三十一日
	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*
有抵押銀行借款之到期情況如下：				
一年內	6,600	7,600	17,175	10,000
超過一年但少於兩年	5,600	5,500	170,000	165,000
超過兩年但少於五年	2,400	56,800	—	—
	14,600	69,900	187,175	175,000
減：須因違反貸款契約而按要求償還之有抵押銀行借款賬面值(計入流動負債)	—	(50,000)	—	—
減：須於一年內結付之款項(計入流動負債)	(6,600)	(5,600)	(17,175)	(10,000)
須於一年後結付之款項	8,000	14,300	170,000	165,000

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，就於二零一三年十二月三十一日之賬面值為人民幣50,000,000元之銀行借款而言，中總集團發現其可能違反貸款協議之一項條款(附屬公司之資產及負債比率)。中總集團管理層於發現可能違約事項後知會貸方。由於貸方並無確認放棄要求即時付款之權利，該有抵押銀行借款已於二零一三年十二月三十一日分類為流動負債。於二零一四年八月三十一日，根據銀行確認，銀行同意按原定還款期還款。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，金額分別為人民幣14,600,000元及人民幣19,900,000元之有抵押銀行借款獲中總若干董事及一名董事的直系親屬擔保，而該等擔保已於二零一四年解除。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，中總若干董事已就中總獲授之一般融資向銀行提供無限個人擔保。該等個人擔保已於二零一四年解除。

中總集團抵押以下資產予銀行，以獲取授予中總集團之借貸及其他一般銀行融資：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
存貨	31,594	361,779	342,275	336,934
已抵押銀行存款	10,000	15,000	—	—
	41,594	376,779	342,275	336,934

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，所有借貸以人民幣計值及中總集團之定息借貸根據其合約到期日分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
定息借貸：				
一年內	3,100	—	—	—

此外，中總集團之浮息借貸按中國貸款基準利率計息，而利率每年重訂一次。中總集團之浮息借貸根據其合約到期日(或利息重整日期)分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
浮息借貸：				
一年內	3,500	7,600	17,175	10,000
超過一年，但不超過兩年	5,600	5,500	170,000	165,000
超過兩年，但不超過五年	2,400	56,800	—	—
	11,500	69,900	187,175	175,000

中總集團借款之實際利率(已訂約利率)範圍如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
實際年利率：				
定息借貸	5.85%	不適用	不適用	不適用
浮息借貸：				
中國貸款基準利率	+ 1.92%	+ 0.31%至 1.92%	+ 0.30%	+ 0.30%

29. 股本／繳足股本

中總集團

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之股本／繳足股本指中總之合併股本及恒德之繳足股本。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日之股本指中總之股本。

中總

	股份數目	股本 *人民幣千元*
法定：		
於二零一二年一月一日、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—每股1港元之普通股	10,000,000	11,089
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日*(附註1)*	不適用	不適用
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日、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—每股1港元之普通股	10,000,000	11,089
於二零一四年十月二十三日發行股份*(附註2)*	10,000,000	378,101
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日(並無面值)	20,000,000	389,190

附註：

(1) 根據二零一四年三月三日生效之香港公司條例(第622章)，不再沿用法定股本概念及中總股份不再擁有面值。該轉變不會影響已發行股份數目或任何股東之相關擁有權。

(2) 於二零一四年十月二十三日，本公司分別向蔡建四先生佘德聰先生配發及發行4,500,000及5,500,000股股份，每股作價48港元(相當於約人民幣38元)，以資本化股東貸款(於附註26披露)。新股份於所有方面與現有股份享有等地位。

30. 中總之儲備

	累計溢利 *人民幣千元*
於二零一二年一月一日	6,355
年內溢利及全面收益總額	225
於二零一二年十二月三十一日	6,580
年內溢利及全面收益總額	1,396
於二零一三年十二月三十一日	7,976
年內溢利及全面收益總額	2,946
於二零一四年十二月三十一日	10,922
期內溢利及全面收益總額	12,929
於二零一五年十月三十一日	23,851

31. 資本風險管理

中總集團管理其資本，以確保中總集團內之實體能夠繼續按持續基準經營，與此同時透過優化債務及權益結餘，盡量擴大股東回報。中總集團之整體策略於整個相關期間維持不變。

中總集團之資本架構包括債務(包括應付關連方款項及有抵押銀行借貸，詳情分別於附註26及28披露)，扣除定期存款、銀行結餘及現金及中總擁有人應佔權益(包括股本／繳足股本及儲備)。

中總集團管理層不時檢討資本架構。管理層進行有關檢討時，會考慮各類別資本所涉及之資本成本及風險。中總集團將根據管理層之建議，透過支付股息、發行新股份、新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

32. 金融工具

a. 金融工具之類別

	中總集團				中總			
	於十二月三十一日			於二零一五年	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
金融資產								
貸款及應收賬項(包括現金及現金等價物)	36,278	73,630	144,752	149,679	13	12	297,663	312,113
指定為按公平值計入損益之結構性存款	—	25,000	—	—	—	—	—	—
金融負債								
攤銷成本	457,715	541,202	244,769	236,863	43,318	41,915	54,112	55,626

b. 金融風險管理目標及政策

中總集團及中總之主要金融工具包括應收賬項及其他應收款項、應收關連方及附屬公司款項、結構性存款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款、銀行結餘及現金、應付賬項及票據、其他應付款項、應付關連方款項、有抵押銀行借貸及財務擔保合約。金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險、其他價格風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何紓緩該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 利率風險

中總集團就有抵押銀行借款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘面臨現金流利率風險。現金流利率風險主要集中於涉及浮息有抵押銀行借款(與中國基準借貸利率相關連)及浮息受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘之波幅。

於二零一二年，中總集團亦就定息有抵押銀行借款面臨公平值利率風險。

中總承受的利率風險甚微，因為中總於各報告期的附息金融資產的利率預期不會出現重大波動。

中總集團目前並無利息對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並會於有需要時考慮利率對沖。

由於利率之合理可能變動將不會對中總集團之盈虧造成重大影響，故並無呈列定期存款及銀行結餘之敏感度分析。

此外，由於浮息借款是就物業發展而籌措且利率的任何變動將大部分撥充資本化至待售發展中物業，其於該等物業出售前不會對中總集團之盈虧造成重大影響，故並無呈列浮息借款之敏感度分析。

(ii) 其他價格風險

中總集團因結構性存款投資(指定為按公平值計入損益之金融資產)而面臨價格風險。中總集團之價格風險主要集中於相關股權及債務工具之市價，以及外匯市場之匯率。中總集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其他價格風險。然而，鑑於結構性存款到期日較短，管理層已斷定價格風險屬輕微。

(iii) 貨幣風險

中總集團及中總有部分應付關連方款項及銀行結餘及現金以有關集團實體之外幣計值，因而面臨匯兑風險。

中總集團及中總於各報告期末以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值如下：

中總集團及中總

	資產			
	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
港元	13	12	11,584	11,924

	負債			
	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
港元	43,318	41,915	54,112	55,626

中總集團及中總並無訂立任何衍生工具合約以盡量減低貨幣風險。然而，管理層監察匯兌風險，將於有需要時考慮對沖重大匯兌風險。

敏感度分析

中總集團主要受港元波動影響。

下表詳列中總集團及中總在港元兌人民幣可能出現5%之合理變動而其他所有變數保持不變之情況下之敏感度。獲採用之5%代表了管理層對匯率可能出現之合理變動之評估。敏感度分析僅包括未交割之外幣計值貨幣項目，並於各報告期末就匯率之5%變動調整其換算。

貨幣風險之敏感度分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年十月三十一日止十個月
	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*
在下列情況下年／期內之除稅後溢利增加(減少)				
一倘人民幣兌港元貶值	(2,166)	(2,096)	(2,126)	(2,185)
一倘人民幣兌港元升值	2,166	2,096	2,126	2,185

管理層認為，敏感度分析並不代表既有之匯兌風險，因為年／期末風險並無反映年／期內之風險。

流動資金風險

管理流動資金風險時，中總集團監察定期存款、銀行結餘及現金水平，並將其維持於管理層認為充足之水平，以為中總集團之營運提供資金，並緩減現金流波幅之影響。管理層監察銀行借款的使用。

下表詳述中總集團及中總之金融負債之餘下合約到期情況。下表乃根據中總集團及中總可能須支付金融負債之最早日期以金融負債之未貼現現金流劃分。表格包括利息及本金現金流。倘利息流量按屬動利率，則未貼現金額源自各報告期末之利率。

中總集團

	加權平均實際利率	按要求償還或少於3個月	3個月至1年	1至2年	2至5年	未貼現現金流總額	賬面值
	%	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零一二年十二月三十一日							
應付賬項及應付票據	—	4,279	25,000	—	—	29,279	29,279
其他應付款項	—	427	—	—	—	427	427
應付關連方款項	—	413,409	—	—	—	413,409	413,409
有抵押銀行借貸							
—固定利率	5.85	45	3,128	—	—	3,173	3,100
—浮動利率	8.32	236	4,221	6,266	2,488	13,211	11,500
就物業買家獲授之按揭融資提供之公司擔保	—	289,773	—	—	—	289,773	—
		708,169	32,349	6,266	2,488	749,272	457,715

	加權平均實際利率	按要求償還或少於3個月	3個月至1年	1至2年	2至5年	未貼現現金流總額	賬面值
	%	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零一三年十二月三十一日							
應付賬項及應付票據	—	3,078	45,000	—	—	48,078	48,078
其他應付款項	—	458	—	—	—	458	458
應付關連方款項	—	422,766	—	—	—	422,766	422,766
有抵押銀行借貸							
—浮動利率	7.03	50,634	6,654	4,367	11,257	72,912	69,900
就物業買家獲授之按揭融資提供之公司擔保	—	333,582	—	—	—	333,582	—
		810,518	51,654	4,367	11,257	877,796	541,202

	加權平均實際利率	按要求償還或少於3個月	3個月至1年	1至2年	2至5年	未貼現現金流總額	賬面值
	%	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於二零一四年十二月三十一日							
應付賬項及應付票據	—	2,953	—	—	—	2,953	2,953
其他應付款項	—	529	—	—	—	529	529
應付關連方款項	—	54,112	—	—	—	54,112	54,112
有抵押銀行借貸							
—浮動利率	6.38	2,943	25,913	170,969	—	199,825	187,175
就物業買家獲授之按揭融資提供之公司擔保	—	336,554	—	—	—	336,554	—
		397,091	25,913	170,969	—	593,973	244,769

	加權平均實際利率	按要求償還或少於3個月	3個月至1年	1至2年	2至5年	未貼現現金流總額	賬面值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年十月三十一日							
應付賬項及應付票據	—	5,484	—	—	—	5,484	5,484
其他應付款項	—	753	—	—	—	753	753
應付關連方款項	—	55,626	—	—	—	55,626	55,626
有抵押銀行借貸							
—浮動利率	4.99	2,153	15,579	166,862	—	184,594	175,000
就物業買家獲授之按揭融資提供之公司擔保	—	353,457	—	—	—	353,457	—
		417,473	15,579	166,862	—	599,914	236,863

* 如附註28所闡述，中總集團違反銀行借款之若干條款，該等銀行借款於二零一三年十二月三十一日之賬面值為人民幣50,000,000元。

由於貸款人於二零一三年十二月三十一日並未確認放棄其要求即時還款的權利，故貸款計入上述到期情況分析之「按要求償還或少於3個月」一欄。於二零一四年八月三十一日，根據銀行之確認書，銀行同意按原定還款期償還貸款。

根據貸款協議所載預定還款日期，下表詳述中總集團就違反條款的銀行借貸之本金總額及利息現金流出。倘利息流量屬浮動利率，則未貼現金額源自各報告期末之利率。

中總集團

	加權平均實際利率	少於3個月	3個月至1年	1至2年	2至5年	未貼現現金流總額	賬面值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中總集團違反若干借貸條款的銀行借貸							
於二零一三年十二月三十一日	7.026%	866	4,647	5,373	48,949	59,835	50,000

倘浮動利率的變動與各報告期末釐定的估計利率有差異，則計入上表之浮息金融負債金額可能出現變動。

中總

	加權平均實際利率	按要求償還	未貼現現金流總額	賬面值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日				
應付關連方款項	—	43,318	43,318	43,318

	加權平均實際利率	按要求償還	未貼現現金流總額	賬面值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日				
應付關連方款項	—	41,915	41,915	41,915

	加權平均實際利率	按要求償還	未貼現現金流總額	賬面值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日				
應付關連方款項	—	54,112	54,112	54,112

	加權平均實際利率	按要求償還	未貼現現金流總額	賬面值
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年十月三十一日				
應付關連方款項	—	55,626	55,626	55,626

上述財務擔保合約金額為中總集團在擔保對手方作出申索時，於有關安排下可能就全數擔保須支付的最高金額。根據各報告期末之預測，中總集團認為毋須根據有關安排支付任何款項的可能性較高。然而，此估計可能會改變，取決於交易對方持有之已擔保財務應收賬款遭受信貸損失而按擔保條款追討之可能性。

信貸風險

在對方未能履行其責任之情況下，中總集團於各報告期末有關各類別已確認金融資產所面對之最大信貸風險，乃該等資產列於綜合財務狀況表內之賬面值及中總集團提供之財務擔保(見附註35之披露)。中總集團之信貸風險主要源自其應收賬項及其他應收款項、應收關連方款項、結構性存款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘。

中總集團按地理位置劃分之信貸風險主要集中於中國，其佔於二零一二年及二零一三年十二月三十一日的金融資產總值99%，而於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日則佔92%。

為了盡量降低信貸風險，中總集團管理層已指派團隊負責監控程序，確保採取後續行動，以收回逾期債務。此外，中總集團於各報告期末審閱各獨立貿易債項之可收回金額，從而確保為不可收回款項作出足夠減值虧損。就此而言，中總董事認為中總集團之信貸風險已大大減少。

關於中總集團為物業單位之買家償付其抵押貸款之責任而向銀行提供之擔保，倘該等買方未能償還款項，中總集團有責任償還結欠之抵押貸款連同該等違約買方結欠銀行之任何應計利息及罰金。於此等情況下，中總集團能夠取得有關物業之擁有權並出售物業，以收回中總集團向銀行支付之任何款項。就此而言，中總之董事認為中總集團就有關擔保之信貸風險得以大幅降低。該等擔保之披露詳情載於附註35。

除結構性存款、受限制及已抵押銀行存款、定期存款及銀行結餘(存放於中國多間聲譽良好之銀行)之信貸集中風險外，中總集團並無任何其他重大信貸集中風險。

c. 金融工具之公平值計量

(i) 中總集團按經常性基準以公平值計量之金融資產之公平值

中總集團之若干金融資產於各報告期末按公平值計量。

結構性存款屬於公平值層級之第三級。對分類作指定為按公平值計入損益之金融資產之結構性存款估值時，使用折現現金流量釐定。主要不可觀察輸入數據包括預期回報率及反映交易對手銀行之信貸風險之貼現率。

中總董事認為，預期回報波幅對結構性存款公平值之影響屬不重大，因為結構性存款於短期內到期及已於二零一四年一月贖回，因此概無呈列敏感度分析。

金融資產第3級公平值計量之對賬。

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於年／期初	—	—	25,000	—
於年／期內收購	—	45,000	—	—
贖回時接獲之所得款項	—	(20,014)	(25,030)	—
於損益確認之公平值變動	—	14	30	—
於年／期末	—	25,000	—	—

(ii) 中總集團並非按經常性基準以公平值計量之金融資產及金融負債之公平值

中總董事認為，根據貼現現金流分析，於財務資料按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

33. 經營承擔

中總集團作為出租人

已竣工投資物業(於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日之賬面值分別約為人民幣10,400,000元、人民幣10,800,000元、人民幣11,200,000元及人民幣119,100,000元)乃為收取租金持有。

於各報告期末，中總集團就租賃若干投資物業與租戶訂約之未來不可撤銷最低租金如下。租賃已商定為期20年，租金為固定。

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
租賃投資物業				
一年內	217	246	246	254
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,045	1,090	1,135	1,182
五年後	4,976	4,686	4,394	4,134
	6,238	6,022	5,775	5,570

中總集團作為承租人

於各報告期末，中總集團根據不可撤銷經營租賃承擔之未來最低租金到期情況如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	190	426	161	79
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	97	22	22
	190	523	183	101

經營租賃付款指中總集團就若干固定租金之辦公室物業租賃(平均租期1至3年)應付之租金。

34. 其他承擔

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已訂約但未於財務資料計提撥備的發展中待售物業工程承擔	43,647	72,308	354,973	236,517

35. 或然負債

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	十月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
就物業買家獲授之按揭融資向銀行提供公司擔保	289,773	333,582	336,554	353,457

中總集團按照市場慣例向物業買家提供擔保以獲授中國之銀行按揭貸款，從而促進彼等購買中總集團之物業。物業按揭之擔保與有關按揭同步開始，通常於(i)物業買家獲得個人物業所有權證及(ii)物業買家悉數結付抵押貸款時(以較早者為準)解除。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年十月三十一日，現有財務擔保(擔保期截至悉數結付按揭貸款止)分別為人民幣289,773,000元、人民幣333,582,000元、人民幣336,554,000元及人民幣353,457,000元。根據擔保條款，就按揭貸款而言，倘物業買家拖欠按揭付款，則中總集團負責向銀行償還按揭貸款之未償還餘額連同應計利息，以及拖欠物業買家結欠之罰金。倘中總集團未能按此行事，則按揭銀行將首先扣減物業買家於銀行擁有之現有銀行結餘。任何差額將藉拍賣相關物業收回；如未償還貸款金額超出變現抵押品銷售所得款項淨額，則會向中總集團收回餘下款項。中總集團並無對其客戶進行獨立信貸審查，惟依賴按揭銀行進行之信貸審查。

中總集團董事認為，中總集團之財務擔保合約公平值於初始確認時並不重大，且中總集團董事認為，有關買方拖欠還款之機會不大。倘出現拖欠還款情況，則相關物業之可變現淨值預期可補足未償還按揭本金額連同應計利息及罰金。因此，概無於財務資料就該等擔保計提撥備。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，中總集團已抵押其存貨，及就銀行融資向一間關連公司泉州華建商貿有限公司(由蔡建四先生之弟婦控制)提供擔保，金額為人民幣27,000,000元。根據獨立估值師戴德梁行有限公司作出之估值，此財務擔保於初始日期並無公平值，因為已抵押資產超過授予有關公司之借款。於二零一四年十月，向關連公司提供的擔保已獲解除。

36. 關連方披露

除於綜合財務狀況表披露與關連方之結餘之詳情及於財務資料其他地方披露之其他詳情外，中總集團於相關期間並無與關連方訂立任何重大交易。

主要管理人員之薪酬

於相關期間，董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
短期福利	457	719	773	569	627
離職福利	100	164	176	128	167
	557	883	949	697	794

董事及主要行政人員之薪酬乃根據於中總集團之個人表現及市場趨勢釐定。

B. 董事薪酬

除本文所披露者外，於相關期間，中總或其任何附屬公司概無已付或應付中總董事任何薪酬。

C. 報告期後事項

二零一五年十月三十一日後，中總集團概無重大報告期後事項。

D. 結算日後財務報表

概無就二零一五年十月三十一日之後任何期間編製中總集團、中總或其任何附屬公司之經審核財務報表。

此 致

第一電訊集團有限公司
信達國際融資有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零一六年二月二十九日

本集團之財務資料概要

本集團之資產及負債概要乃摘錄自本公司之相關年度經審核報告及中期報告，內容載列如下：

業績	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	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	23,186	—	—	—	—
除稅前虧損	(203,242)	(188,903)	(117,477)	(30,331)	(79,231)
所得稅	11	25	—	—	—
年/期內虧損	(203,231)	(188,878)	(117,477)	(30,331)	(79,231)
年/期內其他全面收益/(虧損)	(2,194)	11,223	23,709	2,838	11,700
年/期內全面虧損總額，扣除稅項	(205,425)	(177,655)	(93,768)	(27,493)	(67,531)
應佔年/期內虧損：					
本公司擁有人	(203,228)	(188,878)	(117,477)	(30,331)	(79,231)
非控制性權益	(3)	—	—	—	—
	(203,231)	(188,878)	(117,477)	(30,331)	(79,231)
應佔年/期內全面虧損總額：					
本公司擁有人	(205,422)	(177,655)	(93,768)	(27,493)	(67,531)
非控制性權益	(3)	—	—	—	—
	(205,425)	(177,655)	(93,768)	(27,493)	(67,531)
每股虧損					
基本及攤薄(每股港仙)	(10.44)	(9.71)	(6.04)	(1.56)	(4.07)

附註： 於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四及二零一五年六月三十日止六個月，並無派付任何股息。在上述期間內亦無發生任何重大或特殊事宜。

資產及負債	於十二月三十一日			於二零一五年六月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產	777	278	101	43
流動資產	5,483	664	367	423
流動負債	(1,732,532)	(1,904,869)	(1,998,163)	(2,065,692)
負債淨值	(1,726,272)	(1,903,927)	(1,997,695)	(2,065,226)
應佔部分：				
本公司擁有人	(1,724,740)	(1,902,395)	(1,996,163)	(2,063,694)
非控制性權益	(1,532)	(1,532)	(1,532)	(1,532)
權益總額	(1,726,272)	(1,903,927)	(1,997,695)	(2,065,226)

中汇
ZHONGHUI

獨立核數師報告
致：第一電訊集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

吾等獲委聘以審核載於第8至38頁之第一電訊集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。此等財務報表包括二零一四年十二月三十一日之綜合及 貴公司財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司之董事(「董事」)負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編撰表達真實且公平觀點之綜合財務報表，以及董事認為必要之內部控制，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

吾等之責任為根據吾等之審核對該等綜合財務報表發表意見，並僅為全體股東報告，並不可作其他目的。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。除下文所述未能獲取充足審核證據外，吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核。這些準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得就此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述合理確定。然而，由於拒絕發表意見之基準段落所述事宜，吾等未能獲取充足適當審核證據為發表審核意見提供基礎。

拒絕發表意見之基準

1. 期初結餘及比較數字

吾等無法對 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零一三年財務報表」，其為本年度綜合財務報表所列比較數字之基礎)發表審核意見，乃由於吾等審核範圍之局限性及有關持續經營基準之重大不確定因素可能造成重大影響，有關詳情載於吾等日期為二零一六年二月二十六日之報告。因此，吾等對二零一三年財務報表能否真實而公平地反映 貴集團及 貴公司於二零一三年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之業績及現金流量無法達成意見。

2. 無法查看一間已清盤附屬公司之會計賬冊及記錄及一間已清盤附屬公司之解除綜合入賬收益

如綜合財務報表附註10所闡釋，由於無法查看一間已清盤附屬公司First Mobile Group Sdn. Bhd.(「FMGSB」)之文件、會計賬冊及記錄，吾等未能進行審核程序，足以令吾等信納FMGSB於二零一四年一月一日至二零一四年二月五日期間之虧損約1,292,000港元及FMGSB之淨負債約238,972,000港元(均於二零一四年二月五日解除與 貴集團綜合入賬)已公允地列賬。

基於上述情況，吾等亦未能進行審核程序，足以令吾等信納 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益賬內FMGSB之解除綜合入賬收益約227,198,000港元已公允地列賬。

3. 財務擔保責任

FMGSB部分一般銀行備用信貸乃以 貴公司提供之公司擔保作抵押，而FMGSB亦已提供公司擔保作為其已清盤附屬公司之部分一般銀行備用信貸之抵押。

由於欠缺足夠之支持文件及說明(見上文第2點之解釋)，吾等未能進行審核程序，足以令吾等信納綜合及 貴公司財務狀況表所包含之該等財務擔保責任於二零一四年十二月三十一日約185,386,000港元已公允地列賬。

吾等亦未能進行審核程序，足以令吾等信納 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益賬所包含之提供財務擔保責任約172,398,000港元已公允地列賬。

4. 報告期末後之事宜

誠如綜合財務報表附註2進一步所述，在報告期末後至批准該等綜合財務報表當日止，本集團積極處理重組事宜，包括但不限於債權人計劃及涉及新[編纂]申請之反收購。

鑑於(i)本集團自二零一三年起僅維持有限度業務及經營活動；及(ii)債權人、投資人士、貸方、賣方及任何其他涉及經修訂建議重組事項之人士，一直按經修訂建議重組事項的簽立及完成一系列重組程序，積極促成調和重組債務的安排；董事認為，在綜合損益表及其他全面收益表內，更新及確定綜合開支的金額準確無誤存在固有困難。除了上文附註1至3所述的限制外(上述重組集團及本公司的債務重組於經修訂建議重組完成後解除)，在本公司綜合財務狀況表內反映的負債之賬面值，仍面對同樣問題。在此情況下，根據香港財務報告準則第10條「綜合財務報表」，我們未能信納本公司於本集團控制若干附屬公司的會計處理不確定性，以及一直按經修訂建議重組事組能相應適當重組該等附屬公司。我們未能提出相應信納的核數程序，評估以下載入本公司綜合財務報表及本公司財務狀況表項目的估值、準確度及完整性。

	截至二零一四年十二月三十一日止年度
	千港元
綜合開支：	
一般及行政開支	4,005
其他營運開支	152
融資成本	150,405
	154,562

	截至二零一四年十二月三十一日止年度
	千港元
綜合負債：	
應付賬項及應付票據	426,163
應計費用及其他應付款項	865,689
銀行借貸	114,122
流動稅項負債	1,455
	1,407,429
本公司負債：	
財務擔保責任	1,185,080

我們亦未能信納於二零一四年十二月三十一日，承擔及或然負債的披露是否存及完整。

上文第1至4點所述數目的任何調整均可能對 貴集團截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度的業績和現金流量、 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況以及 貴公司於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的財務狀況，以及綜合財務報表中有關披露產生重大後續影響。

有關持續經營基準的重大不確定性

於達致吾等的意見時，吾等已考慮綜合財務報表附註2中所作披露的充分性，當中闡明有關 貴公司股份恢復買賣及 貴集團重組之建議已提交予香港聯合交易所有限公司以尋求重組 貴公司。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，有關基準假設 貴集團將成功完成建議重組，且於重組後， 貴集團在可預見未來將可繼續如期悉數履行其財務責任。綜合財務報表並不包括因未能完成重組可能導致之任何調整。吾等認為已作出足夠披露。然而，鑒於有關完成重組的不確定性，吾等拒絕就有關持續經營基準的重大不確定性發表意見。

拒絕發表意見

由於上文拒絕發表意見之基準段落所述事宜的重要性及上述有關持續經營基準的重大不確定性，吾等未能獲得足夠恰當的審核證據作為審計意見的基礎，因此，吾等拒絕就綜合財務報表發表意見。就所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
彭漢忠
執業證書編號P05988
香港，二零一六年二月二十六日

綜合損益及其他綜合收入表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	*8*	—	—
銷售成本		—	—
毛利		—	—
其他收入	*9*	24	4,252
銷售及分銷開支		(1)	(3)
一般及行政開支		(20,455)	(19,028)
其他營運開支		(159)	(7,558)
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益	*10*	227,198	—
財務擔保責任撥備	*23*	(172,398)	—
經營產生之溢利／(虧損)		34,209	(22,337)
融資成本	*11*	(151,686)	(166,566)
除稅前虧損		(117,477)	(188,903)
所得稅	*12*	—	25
本公司擁有人應佔年度虧損	*13, 14*	(117,477)	(188,878)
除稅後其他全面收益：			
可能重新分類至損益的項目：			
取消一間清盤附屬公司綜合入賬時重新分類至損益之匯兑差額	*10*	8,859	—
換算海外業務之匯兑差額		14,850	11,223
		23,709	11,223
本公司擁有人應佔年度全面虧損總額		(93,768)	(177,655)
每股虧損			
— 基本及攤薄(每股港仙)	*17*	(6.04)	(9.71)

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	*18*	101	278
流動資產			
存貨		—	25
預付款項、按金及其他應收款項		285	188
銀行及現金結餘		82	451
		367	664
流動負債			
應付賬項及應付票據	*20*	426,163	542,641
應計費用及其他應付款項	*21*	944,767	790,340
銀行借貸	*22*	407,392	478,483
流動稅項負債		1,455	1,469
財務擔保責任	*23*	185,386	58,936
可換股貸款	*24*	33,000	33,000
		1,998,163	1,904,869
流動負債淨值		(1,997,796)	(1,904,205)
負債淨值		(1,997,695)	(1,903,927)
股本及儲備			
股本	*25*	194,600	194,600
儲備	*26*	(2,190,763)	(2,096,995)
本公司擁有人應佔權益		(1,996,163)	(1,902,395)
非控股權益		(1,532)	(1,532)
權益總額		(1,997,695)	(1,903,927)

財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產			
其他應收款項		285	275
銀行及現金結餘		18	21
		303	296
流動負債			
應計費用及其他應付款項		34,669	19,293
應付附屬公司款項	*19*	5,534	4,660
財務擔保責任	*23*	1,185,080	1,153,823
		1,225,283	1,177,776
負債淨值		(1,224,980)	(1,177,480)
股本及儲備			
股本	*25*	194,600	194,600
儲備	*26*	(1,419,580)	(1,372,080)
權益總額		(1,224,980)	(1,177,480)

本文件為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔								
	股本	股份溢價賬	合併儲備	外幣換算儲備	資本儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零一三年一月一日	194,600	127,539	3,982	22,681	2,609	(2,076,151)	(1,724,740)	(1,532)	(1,726,272)
年度全面虧損總額	—	—	—	11,223	—	(188,878)	(177,655)	—	(177,655)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	194,600	127,539	3,982	33,904	2,609	(2,265,029)	(1,902,395)	(1,532)	(1,903,927)
年度全面收益／(虧損)總額	—	—	—	23,709	—	(117,477)	(93,768)	—	(93,768)
於二零一四年十二月三十一日	194,600	127,539	3,982	57,613	2,609	(2,382,506)	(1,996,163)	(1,532)	(1,997,695)

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務之現金流量			
除稅前虧損：		(117,477)	(188,903)
經下列各項調整：			
利息收入		—	(1)
融資成本		151,686	166,566
物業、廠房及設備折舊		179	388
出售物業、廠房及設備之收益		—	(112)
存貨減值		—	419
應收賬項減值		17	—
撥回應收賬項減值		—	(151)
預付款項、按金及其他應收款項減值		125	4,117
撥回其他應收款項減值		—	(3,545)
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益	*10*	(227,198)	—
財務擔保責任撥備		172,398	—
營運資金變動前之經營虧損		(20,270)	(21,222)
存貨變動		—	49
應收賬項變動		—	595
預付款項、按金及其他應收款項變動		(239)	(484)
應付賬項及應付票據變動		1,200	1,261
應計費用及其他應付款項變動		10,016	2,908
經營業務耗用之現金		(9,293)	(16,893)
已付海外稅項		(14)	(419)
海外稅項退款		—	3,545
已收利息		—	1
已付利息		(257)	(1,040)
經營業務耗用之現金淨額		(9,564)	(14,806)
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備		—	(3)
出售物業、廠房及設備之所得款項		—	192
取消一間附屬公司綜合入賬之現金流入淨額	*10*	56,183	—
投資活動產生之現金淨額		56,183	189
融資活動之現金流量			
償還應付融資租資款項		—	(106)
融資活動所耗用之現金淨額		—	(106)
現金及現金等價物增加淨額		46,619	(14,723)
匯率變動之影響		5,509	5,118
年初現金及現金等價物		(60,494)	(50,889)
年終現金及現金等價物		(8,366)	(60,494)
現金及現金等價物分析			
銀行及現金結餘		82	451
銀行透支，有抵押		(8,448)	(60,945)
		(8,366)	(60,494)

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

第一電訊集團有限公司(「本公司」)為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位 於P.O. Box 472, 2nd Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, George Town, KY1-1106, Grand Cayman, Cayman。其主要營業地址為香港新界沙田火炭坳背灣街30–32號華耀工業中心一樓6號舖。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市且其股份自二零零九年十一月二十七日暫停買賣。

本公司為一間投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註29。

2. 編製基準

本公司股份暫停買賣

應本公司之要求，本公司股份自二零零九年十一月二十七日起暫停買賣。根據聯交所於二零一零年六月三日發出之函件(其中包括)，本公司須向聯交所提交一份可行之復牌建議(「復牌建議」)，該建議須滿足本公司股份恢復買賣的若干條件。

於二零一零年十一月二日，聯交所向本公司發出另一封函件，通知本公司其已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)之第17項應用指引(「第17項應用指引」)，將本公司置於除牌程序的第一階段。本公司須於二零一一年五月一日前向聯交所提交復牌建議以表明本公司：

(a) 具備上市規則第13.24條規定的足夠業務水平或足夠價值的資產；

(b) 有充分的內部監控程序以履行上市規則規定的義務；及

(c) 有足夠的營運資金可供復牌日期起至少十二個月之用。

本公司於二零一一年四月一日向聯交所提交復牌建議，以尋求聯交所批准恢復本公司股份之買賣。然而，於二零一一年五月二十六日，聯交所知會本公司，該復牌建議不足以證明能符合上市規則第13.24條具備足夠業務運作或資產，故其於二零一一年五月二十六日已根據第17項應用指引，將本公司置於除牌程序第二階段。

於二零一一年十一月八日，本公司向聯交所提交經修訂之復牌建議，以尋求聯交所批准恢復本公司股份之買賣。於二零一二年三月十六日，本公司向聯交所提交進一步資料，以回答聯交所之疑問及作為經修訂復牌建議之輔助證明。

於除牌程序第二階段結束時，本公司並無向聯交所提供重組建議以證明其具備足夠之業務運作或資產以供上市之用，故聯交所於二零一二年六月二十日將本公司置於除牌程序第三階段。

其後，於二零一二年十二月四日，本公司已向聯交所提交另一份復牌建議，其中涉及(當中包括)本公司建議收購重慶涪陵聚龍電力有限公司(「聚龍」)的全部股權權益(「原收購事項」)。有關原收購事項之其他詳情載於本集團二零一二年年報及本公司日期為二零一二年十二月二十一日、二零一三年一月十八日、二零一三年五月十三日、二零一三年六月二十四日及二零一三年七月十九日之公佈。

本集團之建議重組計劃

如本公司日期分別為二零一三年十二月二日、二零一四年一月九日及二月二十六日之公佈所述，就聚龍集團準備[編纂]過程中，發現若干監管事宜，而鑑於已動用大量資源解決有關建議聚龍收購事項之監管事宜，惟直至就復牌建議向上市委員會提交[編纂]的最後限期時仍無甚進展，董事認為繼續進行原收購事項以尋求恢復買賣本公司股份，並不符合本公司及其股東之整體利益。

為繼續進行復牌建議，本公司已物色一間新的目標公司，並於二零一四年三月三十一日與賣方訂立協議(「收購協議」)，據此，本公司將收購中總(香港)有限公司(「中總」，連同其附屬公司統稱「目標集團」)的全部已發行股本。於完成目標集團重組後，目標集團將持有中華人民共和國江蘇省揚州市及福建省泉州市之若干房地產項目之權益。

根據收購協議，本公司將進行之建議重組(「經修訂建議重組計劃」)現時包括建議股本重組及債權人計劃、建議[編纂]、建議認購事項及營運融資額資本化、收購事項、申請授出清洗豁免及出售本集團旗下三間公司及其附屬公司。經修訂建議重組計劃須待若干主要先決條件達成後，方告完成。主要先決條件包括(但不限於)由本公司股東於股東特別大會上通過決議案；香港證券及期貨事務監察委員會授出清洗豁免；股本重組生效；向聯交所提交復牌建議及達致聯交所就復牌建議授出原則性批准而向本公司發出之函件所載之條件。

先決條件之詳情及經修訂建議重組計劃之最新進展於本公司於二零一四年八月二十二日刊發之公佈(「修訂公佈」)中進一步闡述。如成功進行，經修訂建議重組計劃包括(但不限於)下文附註及段落之要素。除非另有訂明，本財務資料所用之詞彙與該公佈所用者具有相同涵義。

(a) 股本重組

本公司將進行股本重組，包括股本削減、股份溢價註銷及股份合併。在股本重組前，本公司之法定股本為300,000,000港元，分為3,000,000,000股每股面值0.10港元之股份；本公司之已發行股本為194,599,656.50港元，分為1,945,996,565股每股面值0.10港元之股份。緊隨股本重組完成後，本公司之法定股本將為500,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.005港元經調整股份；本公司之已發行股本將削減至972,998.28港元，分為194,599,656股每股面值0.005港元新股份。股本重組後之經調整股份將會彼此在各方面完全相同及享有同等權益。

(b) 債權人計劃

本公司與其債權人訂立之安排計劃(「債權人計劃」)已於二零一零年十二月二十一日舉行之債權人會議上獲債權人批准，並於二零一一年二月八日及二零一一年四月二十八日分別經高等法院及大法院批准，詳情分別載於本公司日期為二零一一年二月十四日及五月六日之公告內。在就債權人計劃之任何修改取得任何批准／同意之前提下，於完成認購協議內所載條件及分別向香港及開曼群島有關公司註冊處就高等法院及大法院之頒令存檔後，債權人計劃將對本公司及其債權人具有法律約束力。

作為經修訂建議重組計劃一部分，根據債權人計劃，待其生效後，針對本公司之所有或任何申索及本公司所有債項將得到妥協及解除，此乃藉著：(i)支付現金162,000,000港元(將由本公司從認購事項及[編纂]所得款項淨額約198,600,000港元中撥資)；(ii)根據債權人計劃，為債權人之利益，將計劃附屬公司轉至計劃公司或計劃管理人(或其代名人)；及(iii)出售集團針對計劃附屬公司之所有或任何申索(有關截至債權人計劃生效當日為止所招致之交易或事項)將由出售集團出讓及／或轉讓及／或更替至計劃公司或計劃管理人(或其代名人)。

有關債權人計劃之詳情，請參閱該公告。

(c) 出售事項

根據本公司二零一四年十月三十一日之公告，作為經修訂建議重組計劃，本公司將出售若干附屬公司予部分或所有現有控股股東或彼等之代名人。在出售協議規限下，買方已有條件同意收購及本公司已有條件同意出售Marzo Holdings Limited、Value Day Limited及MDL(「出售公司」，其各自為本公司之全資附屬公司)之全部已發行股本(「出售事項」)。出售公司及其附屬公司屬出售集團，其將根據經修訂建議重組計劃出售。完成出售事項後，本公司將不再擁有出售集團之權益。

(d) 收購新目標公司

根據收購協議將收購之資產為待售股權，即中總之全部已發行股本。於該公佈日期，中總之全部已發行股本分別由余先生及蔡先生擁有45%及55%。於完成收購事項後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司。

根據上市規則第14章及上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，收購事項分別構成本公司一項非常重大收購事項及反收購行動以及一項關連交易，並因此須經獨立股東於股東特別大會上批准及須經聯交所批准本公司之[編纂]。

有關收購協議之資料(正如收購守則及上市規則所規定)載於該公佈內。

誠如本公司日期為二零一四年九月十二日之公佈所披露，本公司接獲上市(覆核)委員會日期為二零一四年九月十一日之函件(「上市(覆核)委員會函件」)，其中載明上市(覆核)委員會已決定授予最終延期至二零一四年十月三十一日，讓本公司提交目標集團之[編纂](而不包括任何其他建議)(「該建議」)。上市(覆核)委員會函件亦說明，倘本公司未能於二零一四年十月三十一日前進行上述事項或該建議因任何原因而未能進行，本公司將不獲授予進一步延期，而上市(覆核)委員會進一步決定取消股份於聯交所上市。

誠如本公司二零一四年十月三十一日、二零一四年十二月三十日、二零一五年四月三十日、二零一五年十月三十日及二零一五年十二月三十一日之公告所述，本公司已於二零一四年十二月三十日就收購新目標公司向聯交所提出[編纂]，而聯交所仍在審批本公司之[編纂]。

持續經營基準

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約117,477,000港元(二零一三年：188,878,000港元)，而本集團於該日之流動負債淨額及負債淨額分別約1,997,796,000港元(二零一三年：1,904,205,000港元)及約1,997,695,000港元(二零一三年：1,903,927,000港元)。

上述情況說明存有可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問之重大不明朗因素。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及解除其負債。為解決上述問題，本公司已就本集團之經修訂建議重組與其債權人、投資者、賣方及其他任何所牽涉的人士。

本公司正制訂復牌建議，若建議成功執行，將令(包括但不限於)經修訂建議重組生效，以與本公司債權人結清相關款項及恢復本公司股份之買賣，因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。董事認為，經修訂建議重組計劃之主要流程將最終由本公司債權人、投資者、賣方、本公司股東及其他任何所牽涉的人士議定，並成功執行。

倘若本集團未能成功進行上述之重組或並無其他可行之重組選擇而因此未能持續經營業務，本集團資產之賬面值可能須調整至按其可收回金額入賬、就任何可能產生之進一步負債計提撥備及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度內，本集團已採納香港會計師公會頒佈之與其業務有關，並自二零一四年一月一日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則，並無導致本集團之會計政策、本集團財務報表之呈列方式及於本年度所申報之金額出現任何重大變動。

本集團並未提早採納任何已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新訂或經修訂香港財務報告準則之影響，惟此階段尚未能評定新訂或經修訂香港財務報告準則會否對集團業績及財務狀況構成重大影響。

4. 重要會計政策

此等財務報表乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則以及上市規則及香港公司條例適用之披露規定編製。

此等財務報表乃按歷史成本慣例編製。此等財務報表乃按港元(「港元」)呈列，且所有金額均四捨五入至最接近千位，惟另有說明除外。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須採用若干主要假設及估計，亦要求董事於應用該等會計政策之過程中作出判斷。該等涉及關鍵判斷之範疇及對此等財務報表而言屬重大之假設及估計範疇，進一步在財務報表附註5中披露。

於編製此等財務報表時應用之重要會計政策載列如下。

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司指本集團擁有控制權之實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團之現有權力賦予其目前掌控有關業務(即大幅影響實體回報之業務)之能力時，則本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有之潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使潛在投票權之情況下，方會考慮其權利。

附屬公司之賬目由其控制權轉至本集團當日起綜合入賬，直至控制權終止之日起不再綜合入賬。

致使控制權喪失之出售一間附屬公司之盈虧為(i)出售代價公平值加於該附屬公司保留之任何投資之公平值，及(ii)本公司應佔該附屬公司之資產淨值加任何有關該附屬公司之餘下商譽以及任何有關累計外幣匯兑儲備兩者之間之差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值之憑證，未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策在必要時會作出更改，以確保與本集團所採納之政策一致。

非控股權益指本公司不直接或間接應佔之附屬公司權益。非控股權益乃於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內呈列。於綜合損益及其他全面收益表內，非控股權益呈列為年內溢利或虧損及全面收益總額在非控股股東與本公司擁有人之間之分配。

損益及其他全面收益各成份歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使導致非控股權益出現赤字結餘。

本公司並無導致失去附屬公司控制權之擁有人權益變動按權益交易入賬，即與擁有人以擁有人身分進行之交易。控股及非控股權益的賬面金額經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益數額的調整額與已付或已收代價公平值間差額，直接於權益確認，歸本公司擁有人。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司賬目。

外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表內項目均以該實體業務所在主要經濟環境通行之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，該貨幣為本公司之功能及呈報貨幣。

(b) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於損益內確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兑部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兑部分於損益確認。

(c) 綜合賬目時進行換算

功能貨幣與本公司之呈報貨幣不同的所有集團實體之業績及財務狀況均按以下方法換算為本公司之呈報貨幣：

(i) 各財務狀況表所列之資產及負債按財務狀況表日之收市匯率換算；

(ii) 收入及支出均按平均匯率換算，除非該平均值並非為按於交易日之匯率累計影響之合理近似值，在此情況下，收入及支出按交易日期匯率換算；及

(iii) 一切因此而產生之匯兑差額均在外幣換算儲備內確認。

於綜合賬目時，換算境外實體之投資淨額及借貸所產生之匯兑差額於外幣換算儲備內確認。當境外業務被出售時，有關匯兑差額作為出售之盈利或虧損之一部分於綜合損益內確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

倘與該項目有關之日後經濟利益有可能流入本集團，及該項目成本能可靠計量時，則其後成本可計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間在損益確認。

租賃物業裝修	12.5%–50%
汽車	20%–25%
傢俬、裝置及設備	8%–25%

殘值、可使用年期及折舊法會於各報告期末作出檢討及調整(如適用)。

出售物業、廠房及設備之盈虧為出售所得款項淨額與相關資產之賬面值兩者之間差額，於損益確認。

經營租賃

資產所有權之所有風險及回報未實質上轉移至本集團之租賃，列為經營租賃。租賃款額在扣除自出租人收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法確認為開支。

存貨

存貨主要包括用於轉售之流動電話及相關配件，並按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本使用先入先出法釐定，並包括採購發票金額以及(如適用)運費、保險費及送貨費。可變現淨值即於一般業務過程中之估計售價，減完成及出售所需估計成本。

確認及不再確認金融工具

當本集團成為工具合約條款之一方時，會在財務狀況表確認金融資產及金融負債。

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；或本集團將資產所有權絕大部分風險及回報轉讓時；或本集團概無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報惟並無保留對資產之控制權時，則不再確認金融資產。於不再確認金融資產時，資產賬面值與已收代價以及於其他全面收益確認之累計損益之總和差額於損益確認。

當有關合約內指定之責任獲解除、取消或屆滿時不再確認金融負債。不再確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

應收賬項及其他應收款項

應收賬項及其他應收款項指附有固定或可釐訂付款額及無活躍市場報價之非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計算。倘有客觀憑證顯示本集團將不能按應收款項之原有條款收回所有到期款項，則會對應收賬項及其他應收款項作出減值撥備。撥備數額為應收款項賬面值與估計未來現金流量現值間之差額，並按初步確認之實際利率貼現。該撥備數額於損益表內確認。

當應收款項之可收回金額增加乃客觀地與於確認減值後發生之事件有關時，則減值虧損會於隨後期間撥回並在損益確認，惟應收款項於減值被撥回日期應有之賬面值不得超過倘無確認減值之攤銷成本。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期高流通性之投資(可即時轉換為已知數額現金款項及受極輕微價值變動風險所限)。現金及現金等價物亦包括須按要求償還及為本集團整體現金管理一部分之銀行透支。

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據合約安排之實質內容以及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為可證明於本集團經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。就特定類別之金融負債及股本工具採納之會計政策於下文載列。

借貸

借貸初步按公平值，扣除所產生之交易成本確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團有無條件權利延遲償還負債直至報告期後最少十二個月，否則借貸應分類為流動負債。

財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初步按其公平值計量，其後按以下較高者計量：

(a) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約之金額責任；及

(b) 初步確認金額減於擔保合約年期內按直線法於損益內確認之累計攤銷。

可換股貸款

賦予持有人權利按固定兌換價將貸款兌換為固定數目之權益工具之可換股貸款乃視為由負債及權益部分組成之複合工具。於發行當日，負債部分之公平值乃按當時適用於類似非可換股債項之市場利率估計。發行可換股貸款之所得款項與劃定為負債部分之公平值之差額，即讓持有人可轉換貸款為本集團股權之內含期權，乃計入權益列為資本儲備。負債部分使用實際利率法按攤銷成本列值，直至獲轉換或贖回時註銷為止。

交易成本乃根據可換股貸款之負債及權益部分於發行當日之相關賬面值按比例分攤。與權益部分有關之份額乃直接在權益中扣除。

應付賬項及其他應付款項

應付賬項及其他應付款項初步按公平值列賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，惟如貼現影響並不重大，則以成本列賬。

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

收益確認

收益包括本集團日常業務中銷售貨品代價之公平值。收益按扣除增值稅、退貨、回佣及許可折扣以及對銷集團內部銷售後列示。本集團以下列基準確認收益：

(a) 銷售流動電話及相關配件之收益於貨品擁有權之主要風險及回報轉移時(一般為流動電話及相關配件付運予客戶及所有權轉讓予客戶時)確認。

(b) 經營租約項下之租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 利息收入按時間比例基準採用實際利息法確認。

僱員福利

(a) 僱員應享假期

僱員可享有之年假及長期服務假期乃在其權利產生時確認。本集團為截至報告期末僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假直至僱員正式休假時方予確認。

(b) 退休福利責任

根據馬來西亞及印度尼西亞政府之有關法規，本集團之附屬公司在此等國家分別參予各有關政府之退休福利計劃(「計劃」)。據此，此等附屬公司須向計劃供款，用以支付合資格僱員之退休福利。向計劃作出之供款，乃根據各有關國家之規定，按每名僱員適用工資成本之若干百分比或參照薪酬比例之定額款項計算。有關國家之政府負責向退休僱員支付所有退休金。該等計劃均為定額供款計劃。本集團在計劃中之唯一責任為必須根據計劃持續支付所需供款。計劃之供款於產生時在損益表扣除。

本集團香港附屬公司根據強制性公積金計劃條例，為合資格參與強積金計劃之僱員，設立一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款乃於支付供款時按照僱員相關收入的5%作出(相關每月收入之上限為25,000港元(自二零一四年六月一日起為30,000港元))，並自損益中扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開持有，並存放於獨立管理基金。在參與強積金計劃時，本集團的僱主供款全數歸屬予僱員。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借貸成本乃資本化為該等資產之成本一部分，直至該等資產大致上可準備用作其擬定用途或出售時為止。從特定借貸待支付合資格資產之費用前而作出之短暫投資所賺取之投資收入乃從合資格資本化之貸款成本中扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化之借貸成本金額乃按用於該資產之開支資本化比率計算。資本化比率為適用於本集團該期間內尚未償還借貸(不包括就取得合資格資產而借入之特定借貸)之加權平均借貸成本。

所有其他借貸成本均在產生期間於損益內確認。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益內確認之溢利不同，原因是應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目。本集團有關即期稅項之負債乃採用於報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項乃指在財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利採用之相應稅基之差額。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會在可能有應課稅溢利可供作抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額乃因商譽或首次確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資而產生之應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回，並預期該暫時差額將不會在可見將來撥回者除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並於預期將不可能有充裕之應課稅溢利以抵銷所有或部分將予收回之資產時調減。

遞延稅項乃根據於報告期末已實施或實質上已實施之稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項乃於損益中確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關，則在此情況下亦會在其他全面收益或直接於權益內確認。

當有合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

關連方

關連方乃與本集團有關連之人士或實體：

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家庭近親成員與本集團有關連：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本公司或本公司母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

(i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。

(ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。

(iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

(v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與本集團有關連。

(vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。

(vii) 於附註(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

分類報告

經營分類及各分類項目於財務報表內呈報之金額，乃根據就資源分配及評估本集團不同業務線之表現定期提供予本集團最高行政管理人員的財務資料識別。

就財務報告而言，除非分類具備類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似，否則各個重大經營分類不會進行合算。就個別非重大經營分類而言，倘若符合上述大部分標準，則可進行合算。

資產減值

於各報告期末，本集團審閱其有形及無形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損，存貨及應收款項除外。倘若出現任何該等跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定任何減值虧損。倘若未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額乃公平值減處置成本及使用價值兩者中較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流按反映當時市場對貨幣時值之評估及資產特定風險的稅前折現率折算至其現值。

倘若估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘若減值虧損其後撥回，資產或現金產生單位之賬面值乃增加至其經重新估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過於過往年度並無確認資產或現金產生單位減值虧損而釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

撥備及或然負債

當本集團因已發生的事件須承擔現有法定或推定責任，而履行責任有可能導致經濟利益流出，並可準確估計責任金額的情況下，須對該等時間或金額不確定之負債確認撥備。倘時間價值重大，則撥備之金額乃按預期用於解除該責任之支出之現值列賬。

倘需要流出經濟利益的機會不大，或責任金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。可能出現之責任，即是否存在將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件，除非經濟利益流出之可能性極低，否則這些負債亦披露為或然負債。

報告期間後事項

為本集團於報告期末狀況提供額外資料或顯示持續經營假設並不適合之報告期間後事項均屬於調整事項，於財務報表內反映。並非屬調整事項之報告期間後事項如屬重大，則於財務報表附註中披露。

5. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策時的關鍵判斷

於應用會計政策過程中，董事已作出以下對財務報表中所確認金額具有重大影響的判斷。

持續經營基準

此等財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性視乎本集團之經修訂建議重組能否成功，有關詳情於財務報表附註2說明。

估計不確定因素之主要來源

很大可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之未來主要假設，以及於報告期末估計不確定因素之其他主要來源於下文討論。

應付利息

釐定應付利息(記入綜合財務狀況表內的應計費用及其他應付款項以下)涉及管理層作出之估計。本集團已評估可帶來經濟效益的資源流出以償還債務之可能性及程度，倘預期情形與原估計出現差異，該差額可影響於二零一四年十二月三十一日之應計利息賬面值。

6. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括應付賬項、應付票據、借貸及財務擔保責任。本集團經營活動承受多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)及流動資金風險。管理層管理及監察此等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

風險管理由董事按董事會批准之政策執行。董事與本集團其他經營單位緊密合作，負責確定、評估及對沖財務風險。

(a) 市場風險

外匯風險

本集團在世界各地經營，因涉及不同貨幣，主要為美元(「美元」)、馬來西亞令吉(「令吉」)及歐元(「歐元」)而須承擔外匯風險。日後商業交易或已確認之資產與負債以並非實體之功能貨幣之貨幣計值時會產生外匯風險。

根據香港的聯繫匯率制度(港元與美元掛鈎)，管理層認為本集團於香港營運並以美元列值之交易並無重大外匯風險。

於二零一四年十二月三十一日，如港元對歐元轉弱或轉強5%(二零一三年：5%)，而所有其他變數均不變，則該年度之除稅前虧損會增加或減少約2,937,000港元(二零一三年：3,901,000港元)，主要由於就香港之業務換算以歐元列值之應付賬項及銀行借貸時產生之外匯收益或虧損。

利率風險

本集團之利率風險源自銀行及現金結餘和銀行借貸。銀行及現金結餘及浮息銀行借貸致令本集團面對現金流量利率風險。

本集團所遵循之政策包括嚴密監察利率變動，並於有利之利率價格出現時，轉換及訂立新的銀行信貸。

於報告期末，如利率上升或下跌50點子(二零一三年：50點子)，而所有其他變數均不變，則本集團之除稅前虧損將增加或減少約992,000港元(二零一三年：992,000港元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加或減少所致。

(b) 流動資金風險

本集團於應付現有到期債務時面臨困難。按財務報表反映的借貸及應付款項之賬面值計算，於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團大部分債務將按要求或一年內償還。

董事已仔細考慮目前就本集團之流動資金狀況採取之措施。董事相信，本集團於完成經修訂建議重組(誠如財務報表附註2進一步說明)後將有能力完全應付其到期之財務責任。

(c) 公平值

綜合財務狀況表內所列本集團之金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公平值相若。

7. 分類資料

由於本集團之移動電話及相關配件銷售及分銷業務已於二零一四年及二零一三年縮減至不活躍，董事認為於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度並無可呈報分部。

8. 收益

本集團年內並無完成任何交易為其賺取任何經營收入。

9. 其他收入

	二零一四年 *千港元*	二零一三年 *千港元*
利息收入	—	1
出售物業、廠房及設備之收益	—	112
應收賬項減值撥回	—	151
其他應收款項減值撥回	—	3,545
雜項收入	24	443
	24	4,252

10. 取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益

誠如本公司日期為二零一三年財務報表所詳述，馬來西亞莎阿南高等法院於二零一四年二月五日頒發清盤令，下令(其中包括)將本公司全資附屬公司FMGSB清盤，並委任馬來西亞破產管理署署長為FMGSB之清盤人，因此，董事及本公司員工未能取得FMGSB之文件、賬簿及記錄。在上文所述之情況下，董事已無法取得FMGSB之賬簿及記錄，以計算於二零一四年二月五日之取消入賬收益。

	千港元
取消綜合入賬附屬公司之負債淨額：	
預付款項、按金及其他應收款項	17
銀行及現金結餘	24
應付賬項及應付票據	(108,330)
應計費用及其他應付款項	(5,047)
應付本集團款項	(2,915)
銀行透支	(56,207)
銀行借貸	(20,566)
財務擔保責任	(45,948)
取消綜合入賬附屬公司之負債淨額	(238,972)
應收已取消綜合入賬附屬公司之款項減值	2,915
解除相關外幣換算儲備	8,859
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益	(227,198)

取消該附屬公司綜合入賬之現金流量淨額如下：

	千港元
取消綜合入賬之現金及現金等價物：	
銀行及現金結餘	24
銀行透支	(56,207)
	(56,183)

11. 融資成本

	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
須於五年內悉數償還之借貸及應付款項之利息開支		
— 銀行借貸	46,048	60,814
— 融資租賃	—	13
— 可換股貸款	1,041	1,172
— 應付賬項	104,597	104,567
	151,686	166,566

12. 所得稅

	二零一四年 *千港元*	二零一三年 *千港元*
即期稅項—海外：		
過往年度超額撥備	—	(25)
	—	(25)

由於本集團並無於香港及海外產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。海外溢利的稅項乃就該年度的估計應課稅溢利按本集團業務所在國家之現行稅率計算。

所得稅與除稅前虧損乘以香港利得稅稅率之對賬如下：

	二零一四年 *千港元*	二零一三年 *千港元*
除稅前虧損：	(117,477)	(188,903)
按當地稅率16.5%(二零一三年：16.5%)計算	(19,384)	(31,169)
其他國家不同稅率之影響	11,672	10,534
毋須繳稅收入	(37,607)	(1,381)
不可扣稅支出	45,297	14,726
過往年度超額撥備	—	(25)
未確認稅項虧損	22	7,290
	—	(25)

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約為2,318,544,000港元(二零一三年：2,318,521,000港元)，惟須待與稅務機關協定後始能作實。由於不可預測本集團之未來溢利流，故並無確認遞延稅項資產。

13. 本年度虧損

本集團之本年度虧損乃經扣除／(計入)下述金額後而達致。

	二零一四年 *千港元*	二零一三年 *千港元*
核數師薪酬	851	629
物業、廠房及設備折舊	179	388
經營租約開支：	170	302
存貨減值*	17	—
應收賬項減值**	—	419
預付款項、按金及其他應收款項減值*	125	4,117
僱員成本(包括董事酬金)：		
— 薪金、花紅及津貼	3,251	3,097
— 退休福利計劃供款	78	78
	3,329	3,175
匯兑虧損*	—	335
出售物業、廠房及設備之收益*	—	(112)
應收賬項減值撥回	—	(151)
其他應收款項減值撥回	—	(3,545)

* 該等項目已包括在其他經營開支內。
** 該等項目已包括在一般及行政開支內。

14. 本公司擁有人應佔本年度虧損

本公司擁有人應佔本年度虧損包含於本公司財務報表內處理的虧損金額約47,500,000港元(二零一三年：56,178,000港元)。

15. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

截至二零一四年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

	薪金 *千港元*	退休福利成本 *千港元*	總計 *千港元*
執行董事：			
黃國煌	1,063	17	1,080
Ng Kok Tai	—	—	—
黃國揚	—	—	—
	1,063	17	1,080

截至二零一三年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

	薪金	退休福利成本	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*
執行董事：			
黃國煌	1,065	15	1,080
Ng Kok Tai	—	—	—
黃國揚	—	—	—
	1,065	15	1,080

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司執行董事黃國煌先生、Ng Kok Tai先生及黃國揚先生分別同意放棄其酬金合共約2,967,000港元(二零一三年：2,965,000港元)、1,950,000港元(二零一三年：1,950,000港元)及2,470,000港元(二零一三年：2,470,000港元)。除以上所披露者外，年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之其他安排。

(b) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士如下：

	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
董事	1,080	1,080
僱員	1,692	1,828
	2,772	2,908

於兩個年度內，本集團五名最高薪人士包括一名董事及四名僱員。董事酬金之詳情反映於上文呈列之分析內。年內四名屬1,000,000港元或以下酬金範圍之僱員酬金總額詳情如下：

	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
薪金、津貼及實物利益	1,625	1,759
退休福利成本	67	69
	1,692	1,828

除上文披露者外，截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無向董事或五名最高薪人士支付任何其他酬金，作為吸引加入或加入本集團之獎勵或離職賠償。

16. 股息

董事不建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一三年：無)。

17. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損約117,477,000港元(二零一三年：188,878,000港元)及本年度已發行普通股加權平均數1,945,996,565股(二零一三年：1,945,996,565股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於該兩個年度內本集團行使尚未行使之可換股貸款具反攤薄效應，故並未呈列每股攤薄虧損。

18. 物業、廠房及設備

	本集團			
	租賃物業裝修	汽車	傢俬、裝置及設備	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
成本：				
於二零一三年一月一日	501	977	14,397	15,875
添購	—	—	3	3
出售	—	(247)	(166)	(413)
匯兑差額	(106)	(8)	(193)	(307)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	395	722	14,041	15,158
匯兑差額	—	—	(1)	(1)
於二零一四年十二月三十一日	395	722	14,040	15,157
累計折舊：				
於二零一三年一月一日	456	841	13,801	15,098
本年度支出	43	91	254	388
出售	—	(205)	(125)	(330)
匯兑差額	(104)	(5)	(167)	(276)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	395	722	13,763	14,880
本年度支出	—	—	179	179
匯兑差額	—	—	(3)	(3)
於二零一四年十二月三十一日	395	722	13,939	15,056
賬面值：				
於二零一四年十二月三十一日	—	—	101	101
於二零一三年十二月三十一日	—	—	278	278

19. 附屬公司投資

		本公司	
	附註	二零一四年	二零一三年
		千港元	*千港元*
非上市股份，成本值	*(a)*	233,433	233,433
減：減值	*(c)*	(233,433)	(233,433)
		—	—
應收附屬公司款項	*(b)*	339,266	339,266
減：減值	*(c)*	(339,266)	(339,266)
		—	—
應付附屬公司款項	*(b)*	5,534	4,660

附註：

(a) 主要附屬公司詳情載於財務報表附註29。

(b) 附屬公司餘額為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，董事對本集團於附屬公司之投資及應收附屬公司款項進行減值測試，且彼等認為，由於相關附屬公司之持續營運虧損，應收賬項之賬面值均超過其可收回金額。因此，於報告期末，有關於附屬公司投資及就應收附屬公司款項作出之減值撥備分別約為233,433,000港元(二零一三年：233,433,000港元)及約339,266,000港元(二零一三年：339,266,000港元)。

20. 應付賬項及應付票據

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
應付賬項	426,163	438,073
應付票據	—	104,568
	426,163	542,641

於報告期末，所有應付賬項之賬齡均超過120日。

於報告期末的應付賬項內，其中約401,529,000港元(二零一三年：409,375,000港元)由本公司授予本集團之前任最大供應商及若干貿易保險公司之若干公司擔保作抵押。於已擔保應付賬項內，其中約344,500,000港元(二零一三年：344,500,000港元)及約57,029,000港元(二零一三年：64,875,000港元)，分別附有每月約2.5厘及每年約1.95厘的利息。

於報告期末，本集團並無應付票據(二零一三年：本集團應付票據乃按每年約8.29厘計息)。

本集團應付賬項及應付票據之賬面值乃以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
美元	344,511	408,372
歐元	55,923	65,047
馬幣	2,392	44,540
港元	12,269	13,448
印度盧比	1,325	1,348
越南盾	7,780	7,857
其他	1,963	2,029
	426,163	542,641

21. 應計費用及其他應付款項

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
應付利息*(附註(a))*	854,267	705,557
應計費用	62,257	72,651
應付董事款項*(附註(b))*	3,668	972
應付賣方款項*(附註(c))*	11,801	—
其他應付款項	12,774	11,160
	944,767	790,340

附註：

(a) 於報告期末的應付利息內，約212,802,000港元(二零一三年：172,911,000港元)乃由本公司授予本集團前最大供應商及若干銀行之若干公司擔保作抵押。

(b) 應付董事款項為無抵押、不計息及並無固定還款期。

(c) 應付賣方款項指本公司就經修訂建議重組產生的專業費用及開支，為無抵押、不計息及將於經修訂建議重組完成後資本化為注資。

22. 銀行借貸

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
有抵押銀行借貸	398,946	417,537
有抵押銀行透支	8,446	60,946
	407,392	478,483

(a) 銀行借貸之賬面值乃以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
美元	192,985	194,109
港元	211,585	209,050
馬幣	—	72,751
歐元	2,822	2,573
	407,392	478,483

(b) 於報告期末，銀行借貸之實際利率如下：

	銀行借款		銀行透支	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
美元	5.7%	5.7%	—	—
港元	4.3%	4.3%	5.9%	5.9%
馬幣	—	7.6%	—	9.1%
歐元	4.4%	4.4%	—	—

(c) 本集團之銀行借貸由本公司授出之若干公司擔保作抵押。

23. 財務擔保責任

本集團

本公司已向若干銀行作出公司擔保，以擔保FMGSB、Exquisite Model Sdn. Bhd.(「EM」)及Mobile Distribution (M) Sdn. Bhd.(「MDM」)共計約185,386,000港元之一般銀行融資。鑒於FMGSB、EM及MDM現時正進行清盤，且由於本公司授出之公司擔保可能被上述銀行提出申索，故因本公司於該等擔保項下可能承擔之不可收回風險，就約172,398,000港元之財務擔保責任於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益作出進一步撥備。

本公司

於二零一四年十二月三十一日，若干銀行、貿易信貸保險公司及本集團前最大供應商向若干本公司附屬公司授出一般銀行信貸及貿易信貸，本公司已就此項作出公司擔保，及於該日，附屬公司已動用其中約1,185,080,000港元(二零一三年：1,153,823,000港元)。本集團已違反若干銀行契約規定及拖欠償還若干銀行借貸。於報告期末，本公司可能面臨任何該等擔保項下之潛在索償。因此，本公司已就財務擔保責任約1,185,080,000港元(二零一三年：1,153,823,000港元)作出撥備，以抵償本公司可能於報告期末因該等擔保所承擔而未有保障之風險。

24. 可換股貸款

(a) Time Boomer Limited(「Time Boomer」)(投資者按獨家協議的條款提供50,000,000港元備用營運資金融資的其中之13,000,000港元所指定的訂約方)與本公司全資附屬公司Mobile Distribution Limited(「MDL」)訂立貸款協議(「TB貸款」)及期權協議(「TB期權」)。根據與Time Boomer訂立以修訂TB期權條款之補充契據，Time Boomer在該公佈內所述之若干先決條件達成後，現有權按總行使價13,000,000港元或每股新股份0.155港元認購83,870,968股新股份。

每月按年利率8厘付息，直至Time Boomer貸款獲兌換或贖回為止。

本年度負債部份之利息支出乃按實際年利率8.3厘(二零一三年：8.6厘)計算。

TB貸款乃由以下各項作抵押：(i)由主要股東持有之本公司全部已發行股份合共68.5%之第一電訊集團股份押記；(ii)黃國煌先生及陳素娟女士提供之個人擔保；(iii)MDL之全部已發行股本之股份押記；及(iv)MDL資產之定息及浮息押記。第一電訊集團股份押記、個人擔保及定息及浮息押記將繼續有效，且須受本公司日期為二零一一年七月十四日之公佈內詳述之條款及條件所限。

(b) 富祺投資有限公司(「富祺」)(投資者所指定的按獨家協議的條款提供50,000,000港元備用營運資金融資的其中之20,000,000港元之訂約方)與MDL訂立貸款協議(「富祺貸款」)及期權協議(「富祺期權」)。根據與富祺訂立以終止富祺期權之終止契據及與富祺訂立之新期權契據，據此，本公司將在該公佈內所述之若干先決條件達成後，向富祺授出期權，可按總行使價20,000,000港元或每股新股份約0.155港元認購129,032,258股新股份。

富祺貸款並不計息。

本年度負債部份之利息支出乃按實際年利率約零厘(二零一三年：1.25厘)計算。

富祺貸款乃由以下各項作抵押：(i)由主要股東持有之本公司全部已發行股份合共68.5%之第一電訊集團股份押記；(ii)黃國煌先生提供之個人擔保；(iii)MDL之全部已發行股本之股份押記；及(iv)MDL資產之定息及浮息押記。第一電訊集團股份押記、個人擔保及定息及浮息押記將繼續有效，且須受本公司日期為二零一二年二月十四日之公佈內詳述之條款及條件所限。

誠如本公司日期為二零一五年五月十二日的公佈所進一步披露，TB貸款及富祺貸款償還日期已延至二零一六年三月三十一日。

(c) TB貸款及富祺貸款於報告期末之負債部份分析如下：

	可換股貸款—本集團		
	Time Boomer	**富祺**	**總計**
	千港元	*千港元*	*千港元*
於二零一三年一月一日之負債部份	12,976	19,892	32,868
利息支出	1,064	108	1,172
已付利息	(1,040)	—	(1,040)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日之負債部份	13,000	20,000	33,000
利息支出	1,041	—	1,041
已付利息	(257)	—	(257)
計入應計費用及其他應收款項之利息	(784)	—	(784)
於二零一四年十二月三十一日之負債部份	13,000	20,000	33,000

董事估計於二零一四年十二月三十一日之可換股貸款之負債部分之公平值約為33,755,000港元(二零一三年：33,934,000港元)。該公平值乃透過按市場利率貼現未來現金流計算得出(第二級公平值計量)。

25. 股本

	本公司	
	普通股數目 每股面值 0.10港元	*千港元*
法定：		
於二零一三年及二零一四年十二月三十一日	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一三年及二零一四年十二月三十一日	1,945,996,565	194,600

資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團能夠持續經營，同時透過優化債項及權益結存將股本回報提升至最高。本集團管理其資本結構及就經濟狀況變動作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整股東之股息款項，退回資本或發行新股。於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，管理資本之目標、政策或程序並無主要變動。

本集團之資本結構由債項(包括附註22、23及24所披露之銀行借貸、財務擔保責任及可換股貸款)及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)所組成。

本集團遵循行業慣例，以負債比率作為評估資本水平之指標。此比率按照債項除以資產總值計算。債項乃按借貸總額(包括流動及非流動銀行及其他借貸及財務擔保責任，但不包括應付賬項及應付票據、應計費用及綜合財務狀況表所示之其他應付款項及應付稅項)計算。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之負債比率載列如下：

	本集團	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	*千港元*
借貸總額	625,778	570,419
資產總值	468	942
負債比率	133,713%	60,554%

上述負債比率說明存有可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問之重大不明朗因素。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及解除其負債。董事已就本集團流動資金狀況現時採取之措施作出審慎考慮。董事相信，於經修訂建議重組計劃完成後，本集團將可完全償還到期之融資承擔。進一步詳情載於綜合財務報表附註2。

26. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備及變動金額列示於綜合損益及全面收益表及綜合權益變動表。

(b) 本公司

	股份溢價	累計虧損	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*
於二零一三年一月一日	287,281	(1,603,183)	(1,315,902)
年內虧損	—	(56,178)	(56,178)
於二零一三年十二月十一日及二零一四年一月一日	287,281	(1,659,361)	(1,372,080)
年內虧損	—	(47,500)	(47,500)
於二零一四年十二月三十一日	287,281	(1,706,861)	(1,419,580)

(c) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價賬

根據開曼群島公司法(一九九八年修訂版)及本公司組織章程細則規定，本公司之股份溢價可供分派予權益持有人，惟須緊隨建議派發股息之日期後，本公司有能力清償於一般業務過程中到期之債項。

(ii) 合併儲備

本集團之合併儲備指所收購附屬公司股份面值與本公司作為其交換代價所發行股份面值之差額。

(iii) 資本儲備

資本儲備包含(a)根據綜合財務報表附註4中就以股份為基礎之付款採納之會計政策，確認授予本公司僱員但尚未行使之股份期權數目之公平值；及(b)本集團發行之可換股貸款之權益部分，即發行可換股貸款之所得款項總額與轉讓予負債成份之公平值間之差額(指持有人將票據轉換為權益之換股期權)。

(iv) 外幣換算儲備

外幣換算儲備包括由於換算境外業務之財務報表所致之所有外匯差額。該儲備乃按綜合財務報表附註4所載會計政策處理。

27. 經營租約承擔

辦公室物業租期協定為介乎1至2年。於報告期末，本集團根據將到期不可撤銷經營租約承擔之未來最低租金付款總額如下：

	二零一四年 *千港元*	二零一三年 *千港元*
一年內	166	163
第二至五年(包括首尾兩年)	33	199
	199	362

28. 報告期後事項

於報告期末後，有關本集團正進行之經修訂建議重組計劃之若干更新情況之有關詳情已載列於此等綜合財務報表附註2。

29. 主要附屬公司之詳情

由於董事認為列出所有附屬公司之詳情將令篇幅過於冗長，故下文僅列出對本集團於報告期末之業績或財務狀況有主要影響之附屬公司。

附屬公司名稱	成立／註冊／營業地點	已發行及繳足股本／註冊資本	本集團應佔股權百分比 二零一四年	二零一三年	主要業務
直接附屬公司：					
E-Tech Resources Limited	英屬處女群島	10,000股每股面值1美元之股份	100%	100%	投資控股

附屬公司名稱	成立／註冊／營業地點	已發行及繳足股本／註冊資本	本集團應佔股權百分比 二零一四年	二零一三年	主要業務
間接附屬公司：					
é-Touch Mobile Private Limited	印度	10,000股每股面值10印度盧比之股份	95%	95%	概無業務
First Asia Mobile, Inc.	菲律賓共和國	12,500,000股每股面值1菲律賓比索之股份	100%	100%	概無業務
第一電訊國際有限公司	香港	50,000,000港元每股面值1港元之普通股 3,019,944港元每股面值1港元之無投票權遞延股份	100%	100%	概無業務
Lets Do Mobile Philippines Inc.	菲律賓共和國	85,000,000股每股面值1菲律賓比索之股份	100%	100%	概無業務
企星有限公司	香港	1股每股面值1港元之普通股	100%	—	概無業務
Mobile Distribution Limited	香港	1股每股面值1港元之普通股	100%	100%	概無業務
Mobile performances SARL	法國	850股每股面值10歐元之股份	100%	100%	概無業務
Multi Brand Telecom Services Trade Joint Stock Company	越南	2,000,000,000越南盾	90%	90%	概無業務
Precision SARL	法國	850股每股面值10歐元之股份	100%	100%	概無業務
PT. Comworks Indonesia	印度尼西亞	330,000股每股面值1美元之股份	100%	100%	概無業務

30. 批准財務報表

董事會已於二零一五年二月二十六日批准及授權刊發財務報表。

中汇
ZHONGHUI

獨立核數師報告
致：第一電訊集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

吾等獲委聘以審核載於第44至79頁之第一電訊集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。此等財務報表包括二零一三年十二月三十一日之綜合及 貴公司財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司之董事(「董事」)負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編撰表達真實且公平觀點之綜合財務報表，以及董事認為必要之內部控制，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

吾等之責任為根據吾等之審核對該等綜合財務報表發表意見，並僅為全體股東報告，並不可作其他目的。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。除下文所述未能獲取充足審核證據外，吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核。這些準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得就此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述合理確定。然而，由於拒絕發表意見之基準段落所述事宜，吾等未能獲取充足適當審核證據為發表審核意見提供基礎。

拒絕發表意見之基準

1. 未能取得一間正在清盤的附屬公司的會計賬冊及記錄

於二零一四年二月五日之清盤呈請聆訊延會上，馬來西亞高等法院下令(其中包括) 貴公司全資附屬公司First Mobile Group Sdn. Bhd.(「FMGSB」)清盤，並委任馬來西亞破產管理署署長為FMGSB的臨時清盤人，致使 貴公司董事及員工無法取得FMGSB的文件、會計賬目及記錄。

綜合財務報表已根據 貴公司及其附屬公司存置之會計賬目及記錄編製。鑑於前段所述情況，董事已無法取得下文所列載錄於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度財務報表的FMGSB會計賬簿及記錄。

由於缺乏足夠支持素材及解釋，吾等無法開展審計程序，以令吾等信納載於 貴集團綜合財務報表內有關FMGSB截至二零一三年十二月三十一日止年度之下列收入及開支、於該日的資產及負債以及相關披露附註是否已準確記錄，並妥善計入綜合財務報表：

	截至二零一三年十二月三十一日止年度
	千港元
收入及支出：	
一般及行政開支	252
其他營運開支	3,452
融資成本	15,045
年度虧損	18,749

	於二零一三年十二月三十一日 千港元
資產及負債：	
預付款項、按金及其他應收款項	16
銀行及現金結餘	23
應付賬項及應付票據	(105,850)
應計費用及其他應付款項	(6,089)
銀行借貸	(72,751)
負債淨值	(184,651)

吾等亦未能獲得足夠可靠證據以令吾等信納 貴集團於二零一三年十二月三十一日是否有任何關於FMGSB的重大或然負債及承擔，從而需要於綜合財務報表中作出調整或披露。

2. 財務擔保責任

由於未能取得FMGSB的會計賬冊及記錄，吾等無法開展審計程序，以令吾等信納載於綜合及 貴公司財務狀況表內的財務擔保責任約58,936,000港元是否已準確記錄並妥善計入綜合財務報表。

3. 報告期末後之事宜

誠如綜合財務報表附註2進一步所述，在報告期末後至批准該等綜合財務報表當日止，本集團積極處理重組事宜，包括但不限於債權人計劃及涉及[編纂]之反收購。

鑑於(i)本集團自二零一三年起僅維持有限業務及經營活動；及(ii)債權人、投資人士、貸方、賣方及任何其他涉及經修訂建議重組事項之人士，一直按經修訂建議重組事項的簽立及完成一系列重組程序，積極促成調和重組債務的安排；董事認為，在綜合損益表及其他全面收益表內，更新及確定綜合收入及開支的金額準確無誤存在固有困難。除了上文附註1至2所述的限制外(上述重組集團及本公司的債務重組於經修訂建議重組完成後解除)，在本公司綜合財務狀況表內反映的負債之賬面值，仍面對同樣問題。在此情況下，根據香港財務報告準則第10條「綜合財務報表」，我們未能信納本公司控制本集團內若干附屬

公司的會計不確定性，以及一直按經修訂建議重組事組能相應適當重組該等附屬公司。我們未能提出相應信納的核數程序，評估以下載入本公司綜合財務報表及本公司財務狀況表項目的估值、準確度及完整性。

	截至二零一三年十二月三十一日止年度
	千港元
綜合開支：	
其他收入	4,252
一般及行政開支	(6,265)
其他營運開支	(4,097)
融資成本	(151,521)
所得稅	25
	(157,606)

	截至二零一三年十二月三十一日止年度
	千港元
綜合負債：	
應付賬項及應付票據	436,791
應計費用及其他應付款項	731,447
銀行借貸	114,121
流動稅項負債	1,469
	1,283,828
本公司負債：	
財務擔保責任	1,153,823

我們亦未能信納於二零一三年十二月三十一日，承擔及或然負債的披露是否存及完整。

上文第1至3點所述數目的任何調整均可能對 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績和現金流量以及 貴集團和 貴公司於二零一三年十二月三十一日的財務狀況，以及綜合財務報表中有關披露產生重大後續影響。

有關持續經營基準的重大不確定性

於達致吾等的意見時，吾等已考慮綜合財務報表附註2中所作披露的充分性，當中闡明有關 貴公司股份恢復買賣及 貴集團重組之建議已提交予香港聯合交易所有限公司以尋求重組 貴公司。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，有關基準假設 貴集團將成功完成建議重組，且於重組後， 貴集團在可預見未來將可繼續如期悉數履行其財務責任。綜合財務報表並不包括因未能完成重組可能導致之任何調整。吾等認為已作出足夠披露。然而，鑒於有關完成重組的不確定性，吾等拒絕就有關持續經營基準的重大不確定性發表意見。

拒絕發表意見

由於上文拒絕發表意見之基準段落所述事宜的重要性及上述有關持續經營基準的重大不確定性，吾等未能獲得足夠恰當的審核證據作為審計意見的基礎；因此吾等拒絕就綜合財務報表發表意見。就所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
彭漢忠
執業證書編號P05988
香港，二零一六年二月二十六日

綜合損益及其他綜合收入表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 *千港元*	二零一二年 *千港元*
收益	*8*	—	23,186
銷售成本		—	(23,004)
毛利		—	182
其他收入	*9*	4,252	142
銷售及分銷開支		(3)	(739)
一般及行政開支		(19,028)	(14,397)
其他營運開支		(7,558)	(18,810)
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益	*10*	—	24,508
財務擔保責任撥備	*27*	—	(31,139)
經營產生之虧損		(22,337)	(40,253)
融資成本	*11*	(166,566)	(162,989)
除稅前虧損		(188,903)	(203,242)
所得稅	*12*	25	11
年度虧損	*13*	(188,878)	(203,231)
稅後其他全面收益／(虧損)：			
可能重新分類至損益的項目：			
取消一間清盤附屬公司綜合入賬時重新分類至損益之匯兌差額	*10*	—	1,514
換算海外業務之匯兌差額		11,223	(3,708)
		11,223	(2,194)
年度全面虧損總額		(177,655)	(205,425)
年度虧損，歸屬於：			
本公司擁有人		(188,878)	(203,228)
非控股權益		—	(3)
	14	(188,878)	(203,231)
年度全面虧損總額，歸屬於：			
本公司擁有人		(177,655)	(205,422)
非控股權益		—	(3)
		(177,655)	(205,425)
每股虧損			
— 基本及攤薄(每股港仙)	*17*	(9.71)	(10.44)

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 *千港元*	二零一二年 *千港元*
非流動資產			
物業、廠房及設備	*18*	278	777
流動資產			
存貨	*20*	25	74
應收賬項	*21*	—	868
預付款項、按金及其他應收款項	*22*	188	3,863
銀行及現金結餘		451	678
		664	5,483
流動負債			
應付賬項及應付票據	*23*	542,641	546,246
應計費用及其他應付款項	*24*	790,340	623,718
銀行借貸	*25*	478,483	468,745
應付融資租賃	*26*	—	106
流動稅項負債		1,469	1,913
財務擔保責任	*27*	58,936	58,936
可換股貸款	*28*	33,000	32,868
		1,904,869	1,732,532
流動負債淨值		(1,904,205)	(1,727,049)
負債淨值		(1,903,927)	(1,726,272)
股本及儲備			
股本	*29*	194,600	194,600
儲備	*30*	(2,096,995)	(1,919,340)
本公司擁有人應佔權益		(1,902,395)	(1,724,740)
非控股權益		(1,532)	(1,532)
權益總額		(1,903,927)	(1,726,272)

財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年	二零一二年
		千港元	*千港元*
流動資產			
其他應收款項		275	258
銀行及現金結餘		21	23
		296	281
流動負債			
應計費用及其他應付款項		19,293	8,063
應付一間附屬公司款項	*19*	4,660	3,362
財務擔保責任	*27*	1,153,823	1,110,158
		1,177,776	1,121,583
負債淨值		(1,177,480)	(1,121,302)
股本及儲備			
股本	*29*	194,600	194,600
儲備	*30*	(1,372,080)	(1,315,902)
權益總額		(1,177,480)	(1,121,302)

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔								
	股本	股份溢價賬	合併儲備	外幣換算儲備	資本儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零一二年一月一日	194,600	127,539	3,982	24,875	778	(1,872,923)	(1,521,149)	(1,529)	(1,522,678)
年度全面虧損總額	—	—	—	(2,194)	—	(203,228)	(205,422)	(3)	(205,425)
可換股貸款之權益部分	—	—	—	—	1,831	—	1,831	—	1,831
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	194,600	127,539	3,982	22,681	2,609	(2,076,151)	(1,724,740)	(1,532)	(1,726,272)
年度全面收益／(虧損)總額	—	—	—	11,223	—	(188,878)	(177,655)	—	(177,655)
於二零一三年十二月三十一日	194,600	127,539	3,982	33,904	2,609	(2,265,029)	(1,902,395)	(1,532)	(1,903,927)

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 *千港元*	二零一二年 *千港元*
經營業務之現金流量		(188,903)	(203,242)
除稅前虧損：			
經下列各項調整：			
利息收入		(1)	(1)
融資成本		166,566	162,989
物業、廠房及設備折舊		388	666
出售物業、廠房及設備之收益		(112)	(32)
撥回存貨減值		—	(981)
應收賬項減值		419	447
撥回應收賬項減值		(151)	—
預付款項、按金及其他應收款項減值		4,117	13,843
撥回其他應收款項減值		(3,545)	—
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益	*10*	—	(24,508)
財務擔保責任撥備		—	31,139
營運資金變動前之經營虧損		(21,222)	(19,680)
存貨變動		49	2,648
應收賬項變動		595	1,649
預付款項、按金及其他應收款項變動		(484)	(8,286)
應付賬項及應付票據變動		1,261	8,183
應計費用及其他應付款項變動		2,908	(9,243)
經營業務耗用之現金		(16,893)	(24,729)
已付香港利得稅		—	(25)
已付海外稅項		(419)	(120)
海外稅項退款		3,545	—
已收利息		1	1
已付利息		(1,040)	(1,043)
經營業務耗用之現金淨額		(14,806)	(25,916)
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(3)	(430)
出售物業、廠房及設備之所得款項		192	129
取消一間附屬公司綜合入賬之現金流入淨額	*10*	—	2,579
有抵押銀行存款減少		—	221
投資活動產生之現金淨額		189	2,499
融資活動之現金流量			
償還應付融資租資款項		(106)	(174)
發行可換股貸款之所得款項		—	20,000
融資活動所(耗用)／產生之現金淨額		(106)	19,826
現金及現金等價物增加淨額		(14,723)	(3,591)
匯率變動之影響		5,118	(2,504)
年初現金及現金等價物		(50,889)	(44,794)
年終現金及現金等價物		(60,494)	(50,889)
現金及現金等價物分析			
銀行及現金結餘		451	678
銀行透支，有抵押		(60,945)	(51,567)
		(60,494)	(50,889)

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

第一電訊集團有限公司(「本公司」)為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於P.O. Box 472, 2nd Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, George Town, KY1-1106, Grand Cayman, Cayman。其主要營業地址為香港新界沙田火炭坳背灣街30–32號華耀工業中心一樓6號舖。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市且其股份自二零零九年十一月二十七日暫停買賣。

本公司為一間投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註33。

2. 編製基準

本公司股份暫停買賣

應本公司之要求，本公司股份自二零零九年十一月二十七日起暫停買賣。根據聯交所於二零一零年六月三日發出之函件(其中包括)，本公司須向聯交所提交一份可行之復牌建議(「復牌建議」)，該建議須滿足本公司股份恢復買賣的若干條件。

於二零一零年十一月二日，聯交所向本公司發出另一封函件，通知本公司其已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)之第17項應用指引(「第17項應用指引」)，將本公司置於除牌程序的第一階段。本公司須於二零一一年五月一日前向聯交所提交復牌建議以表明本公司：

(a) 具備上市規則第13.24條規定的足夠業務水平或足夠價值的資產；

(b) 有充分的內部監控程序以履行上市規則規定的義務；及

(c) 有足夠的營運資金可供復牌日期起至少十二個月之用。

本公司於二零一一年四月一日向聯交所提交復牌建議，以尋求聯交所批准恢復本公司股份之買賣。然而，於二零一一年五月二十六日，聯交所知會本公司，該復牌建議不足以證明能符合上市規則第13.24條具備足夠業務運作或資產，故其於二零一一年五月二十六日已根據第17項應用指引，將本公司置於除牌程序第二階段。

於二零一一年十一月八日，本公司向聯交所提交經修訂之復牌建議，以尋求聯交所批准恢復本公司股份之買賣。於二零一二年三月十六日，本公司向聯交所提交進一步資料，以回答聯交所之疑問及作為經修訂復牌建議之輔助證明。

於除牌程序第二階段結束時，本公司並無向聯交所提供可行之復牌建議以證明其具備足夠之業務運作或資產以供上市之用，故聯交所於二零一二年六月二十日將本公司置於除牌程序第三階段。

其後，於二零一二年十二月四日，本公司已向聯交所提交另一份復牌建議，其中涉及(當中包括)本公司建議收購重慶涪陵聚龍電力有限公司(「聚龍」)的全部股權權益(「原收購事項」)。有關原收購事項之其他詳情載於本集團二零一二年年報及本公司日期為二零一二年十二月二十一日、二零一三年一月十八日、二零一三年五月十三日、二零一三年六月二十四日及二零一三年七月十九日之公佈。

本集團之建議重組計劃

如本公司日期分別為二零一三年十二月二日、二零一四年一月九日及二月二十六日之公佈所述，就聚龍集團準備[編纂]過程中，發現若干監管事宜，而鑑於已動用大量資源解決有關建議聚龍收購事項之監管事宜，惟直至就復牌建議向上市委員會提交[編纂]的最後限期時仍無甚進展，董事認為繼續進行原收購事項以尋求恢復買賣本公司股份，並不符合本公司及其股東之整體利益。

為繼續進行復牌建議，本公司已物色一間新的目標公司，並於二零一四年三月三十一日與賣方訂立一份收購協議，據此，本公司將收購目標集團全部已發行股本。於完成目標集團重組後，目標集團將持有中華人民共和國江蘇省揚州市及福建省泉州市之若干房地產項目之權益。

根據收購協議，本公司將進行之建議重組(「經修訂建議重組計劃」)現時包括建議股本重組及債權人計劃、建議[編纂]、建議認購事項及營運融資額資本化、收購事項、申請授出清洗豁免及出售三家公司，連同彼等於本集團旗下的附屬公司。經修訂建議重組計劃須待若干主要先決條件達成後，方告完成。主要先決條件包括(但不限於)由本公司股東於股東特別大會上通過決議案；香港證券及期貨事務監察委員會授出清洗豁免；股本重組生效；向聯交所提交復牌建議及達致聯交所就復牌建議授出原則性批准而向本公司發出之函件所載之條件。

先決條件之詳情及經修訂建議重組計劃之最新進展於本公司於二零一四年八月二十二日刊發之公佈(「經修訂公佈」)中進一步闡述。如成功進行，經修訂建議重組計劃包括(但不限於)下文附註及段落之要素。除非另有訂明，本財務資料所用之詞彙與經修訂公佈所用者具有相同涵義。

(a) 股本重組

本公司將進行股本重組，包括股本削減、股份溢價註銷及股份合併。在股本重組前，本公司之法定股本為300,000,000港元，分為3,000,000,000股每股面值0.10港元之股份；本公司之已發行股本為194,599,656.50港元，分為1,945,996,565股每股面值0.10港元之股份。緊隨股本重組完成後，本公司之法定股本將為500,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.005港元新股份；本公司之已發行股本將削減至972,998.28港元，分為194,599,656股每股面值0.005港元新股份。股本重組後之新股份將會彼此在各方面完全相同及享有同等權益。

(b) 債權人計劃

根據建議債權人計劃，在其生效後，一切或任何向本公司提起之索償將透過以下方式和解及解除：(i)現金支付162,000,000港元(將由本公司從認購事項及[編纂]所得款項淨額約198,600,000港元中支取)；(ii)在支付彼等各自之負債後透過計劃附屬公司之變現或清盤收取之資金；及(iii)就債權人計劃而言，向新公司或管理人(或其代名人)出讓及／或轉讓計劃附屬公司及本公司連同出售集團截至生效日期之結餘。

於二零一零年十二月二十一日舉行之計劃會議上，本公司與債權人建議作出之債權人計劃獲得親身或委任代表出席該會議並於會上投票之債權人一致批准。

於二零一一年二月八日，香港計劃獲高級法院批准。待達致(i)香港計劃所訂明之條件，其中包括達致認購協議之指定先決條件；及(ii)待高等法院上述判令提呈至香港公司註冊處處長後，香港計劃方可生效，且對本公司及債權人具有法律約束力。

於二零一一年四月二十八日，根據開曼群島公司法第86條，建議本公司與債權人達成之安排計劃(「開曼計劃」)已獲開曼群島法院批准。香港計劃及開曼計劃須待認購協議之特殊先決條件達成後方會生效，並對本公司及債權人具有法定約束力。

(c) 出售事項

視乎收購事項完成而定，本公司將出售出售集團予多名或全部現有控股股東或其代名人，代價將根據出售集團之資產負債賬面淨值釐定。

(d) 收購新目標公司

根據收購協議將收購之資產為待售股權，即中總之全部已發行股本。於該公佈日期，中總之全部已發行股本分別由佘先生及蔡先生擁有45.0%及55.0%。於完成收購事項後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司。

根據上市規則第14章及上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，收購事項分別構成本公司一項非常重大收購事項及反收購行動以及一項關連交易，並因此須經獨立股東於股東特別大會上批准及須經聯交所批准本公司之[編纂]。

有關收購協議之資料(正如收購守則及上市規則所規定)載於該公佈內。

誠如本公司日期為二零一四年九月十二日之公佈所披露，本公司接獲上市(覆核)委員會日期為二零一四年九月十一日之函件(「上市(覆核)委員會函件」)，其中載明上市(覆核)委員會已決定授予最終延期至二零一四年十月三十一日，讓本公司提交目標集團之[編纂](而不包括任何其他建議)(「該建議」)。上市(覆核)委員會函件亦說明，倘本公司未能於二零一四年十月三十一日前進行上述事項或該建議因任何原因而未能進行，本公司將不獲授予進一步延期，而上市(覆核)委員會進一步決定取消股份於聯交所上市。

誠如本公司分別於二零一四十月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年四月三十日、二零一五年十月三十日及二零一五年十二月三十一日發表之公告所載，本公司已就收購新目標公司，已於二零一四年十月三十日向聯交所提呈上市申請。聯交所仍審閱本公司新上市申請。

持續經營基準

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約188,878,000港元(二零一二年：203,228,000港元)，而本集團於該日之流動負債淨額及負債淨額分別約1,904,205,000港元(二零一二年：1,727,049,000港元)及約1,903,927,000港元(二零一二年：1,726,272,000港元)。

上述情況說明存有可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問之重大不明朗因素。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及解除其負債。為解決上述問題，本公司已就本集團之經修訂建議重組進行探討並與其債權人投資者、賣方及任何其他相關方進行磋商。

本公司正制訂復牌建議，若建議成功執行，將令(包括但不限於)經修訂建議重組生效，以與本公司債權人結清相關款項及恢復本公司股份之買賣，因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。董事認為，經修訂建議重組計劃之主要流程將最終由本公司債權人、投資者、賣方、本公司股東及涉定之任何其他人士議定，並成功執行。

倘若本集團未能成功進行上述之重組或並無其他可行之重組選擇而因此未能持續經營業務，本集團資產之賬面值可能須調整至按其可收回金額入賬、就任何可能產生之進一步負債計提撥備及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度內，本集團已採納香港會計師公會頒佈之與其業務有關，並自二零一三年一月一日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則，並無導致本集團之會計政策、本集團財務報表之呈列方式及於本年度所申報之金額出現任何重大變動。

(a) 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號(修訂本)標題為其他全面收益項目之呈列，其引入有關全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」更名為「損益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留呈列損益及其他全面收益為單一報表或兩個獨立但相連報表之選擇權。

香港會計準則第1號(修訂本)要求其他全面收益部分作出額外披露，使其他全面收益項目歸類為兩個類別：(a)不會於其後重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。

修訂本已追溯應用，因此，其他全面收益項目之呈列方式已經修訂，以反映有關變動。除上述呈列方式修訂外，應用香港會計準則第1號(修訂本)不會對損益、其他全面收益及全面收益總額構成任何影響。

本集團尚未應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚不確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否將會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

4. 重要會計政策

此等財務報表乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則以及上市規則及香港公司條例適用之披露規定編製。

此等財務報表乃按歷史成本慣例編製。此等財務報表乃按港元(「港元」)呈列，且所有金額均四捨五入至最接近千位，惟另有說明除外。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須採用若干主要假設及估計，亦要求董事於應用該等會計政策之過程中作出判斷。該等涉及關鍵判斷之範疇及對此等財務報表而言屬重大之假設及估計範疇，進一步在財務報表附註5中披露。

於編製此等財務報表時應用之重要會計政策載列如下。

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司指本集團擁有控制權之實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團之現有權力賦予其目前掌控有關業務(即大幅影響實體回報之業務)之能力時，則本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有之潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使潛在投票權之情況下，方會考慮其權利。

附屬公司之賬目由其控制權轉至本集團當日起綜合入賬，直至控制權終止之日起不再綜合入賬。

致使控制權喪失之出售一間附屬公司之盈虧為(i)出售代價公平值加於該附屬公司保留之任何投資之公平值，及(ii)本公司應佔該附屬公司之資產淨值加任何有關該附屬公司之餘下商譽以及任何有關累計外幣匯兑儲備兩者之間之差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值之憑證，未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策在必要時會作出更改，以確保與本集團所採納之政策一致。

非控股權益指本公司不直接或間接應佔之附屬公司權益。非控股權益乃於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內呈列。於綜合損益表以及其他全面收益表內，非控股權益呈列為年內溢利或虧損及全面收益總額在非控股股東與本公司擁有人之間之分配。

損益及其他全面收益各成份歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使導致非控股權益出現赤字結餘。

不導致失去於附屬公司控制權的本公司擁有權權益變動，按權益交易(即與以其作為擁有人身份的擁有人進行交易)入賬。控股及非控股權益的賬面值乃經調整以反映其於附屬公司相關權益的變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公平值之間的差額直接於權益確認及歸屬於本公司擁有人。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司賬目。

外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表內項目均以該實體業務所在主要經濟環境通行之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，該貨幣為本公司之功能及呈報貨幣。

(b) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於損益內確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兑部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於損益確認時，該盈虧之任何匯兑部分於損益確認。

(c) 綜合賬目時進行換算

功能貨幣與本公司之呈報貨幣不同的所有集團實體之業績及財務狀況均按以下方法換算為本公司之呈報貨幣：

(i) 各財務狀況表所列之資產及負債按財務狀況表日之收市匯率換算；

(ii) 收入及支出均按平均匯率換算，除非該平均值並非為按於交易日之匯率累計影響之合理近似值，在此情況下，收入及支出按交易日期匯率換算；及

(iii) 一切因此而產生之匯兑差額均在外幣換算儲備內確認。

於綜合賬目時，換算境外實體之投資淨額及借貸所產生之匯兑差額於外幣換算儲備內確認。當境外業務被出售時，有關匯兑差額作為出售之盈利或虧損之一部分於綜合損益內確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

倘與該項目有關之日後經濟利益有可能流入本集團，及該項目成本能可靠計量時，則其後成本可計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間在損益確認。

租賃物業裝修	12.5%–50%
汽車	20%–25%
傢俬、裝置及設備	8%–25%

殘值、可使用年期及折舊法會於各報告期末作出檢討及調整(如適用)。

出售物業、廠房及設備之盈虧為出售所得款項淨額與相關資產之賬面值兩者之間差額，於損益確認。

租賃

(a) 經營租賃

資產所有權之所有風險及回報未實質上轉移至本集團之租賃，列為經營租賃。租賃款額在扣除自出租人收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法確認為開支。

(b) 融資租賃

資產所有權之所有風險及回報實質上轉移至本集團之租賃，列為融資租賃。融資租賃在開始時按租賃資產之公平值及最低租賃款項現值(兩者均於租賃開始時釐定)之較低者資本化。

出租人之相應債務於財務狀況表中列作應付融資租賃。租賃款項按比例分配為財務費用及削減未償付債務。財務費用在各租期內分攤，以為債務結餘得出一個貫徹之定期利率。

於融資租賃下之資產與自置資產同樣按租期及其估計可使用年期(以較短者為準)計算折舊。

存貨

存貨主要包括用於轉售之流動電話及相關配件，並按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本使用先入先出法釐定，並包括採購發票金額以及(如適用)運費、保險費及送貨費。可變現淨值即於一般業務過程中之估計售價，減完成及出售所需估計成本。

確認及不再確認金融工具

當本集團成為工具合約條款之一方時，會在財務狀況表確認金融資產及金融負債。

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；或本集團將資產所有權絕大部分風險及回報轉讓時；或本集團概無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報惟並無保留對資產之控制權時，則不再確認金融資產。於不再確認金融資產時，資產賬面值與已收代價以及於其他全面收益確認之累計損益之總和差額於損益確認。

當有關合約內指定之責任獲解除、取消或屆滿時不再確認金融負債。不再確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益確認。

應收賬項及其他應收款項

應收賬項及其他應收款項指附有固定或可釐訂付款額及無活躍市場報價之非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計算。倘有客

觀憑證顯示本集團將不能按應收款項之原有條款收回所有到期款項，則會對應收賬項及其他應收款項作出減值撥備。撥備數額為應收款項賬面值與估計未來現金流量現值間之差額，並按初步確認之實際利率貼現。該撥備數額於損益表內確認。

當應收款項之可收回金額增加乃客觀地與於確認減值後發生之事件有關時，則減值虧損會於隨後期間撥回並在損益確認，惟應收款項於減值被撥回日期應有之賬面值不得超過倘無確認減值之攤銷成本。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期高流通性之投資(可即時轉換為已知數額現金款項及受極輕微價值變動風險所限)。現金及現金等價物亦包括須按要求償還及為本集團整體現金管理一部分之銀行透支。

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據合約安排之實質內容以及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為可證明於本集團經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。就特定類別之金融負債及股本工具採納之會計政策於下文載列。

借貸

借貸初步按公平值，扣除所產生之交易成本確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團有無條件權利延遲償還負債直至報告期後最少十二個月，否則借貸應分類為流動負債。

財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初步按其公平值計量，其後按以下較高者計量：

(a) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約之金額責任；及

(b) 初步確認金額減於擔保合約年期內按直線法於損益內確認之累計攤銷。

可換股貸款

賦予持有人權利按固定兌換價將貸款兌換為固定數目之權益工具之可換股貸款乃視為由負債及權益部分組成之複合工具。於發行當日，負債部分之公平值乃按當時適用於類似非可換股債項之市場利率估計。發行可換股貸款之所得款項與劃定為負債部分之公平值之差額，即讓持有人可轉換貸款為本集團股權之內含期權，乃計入權益列為資本儲備。負債部分使用實際利率法按攤銷成本列值，直至獲轉換或贖回時註銷為止。

交易成本乃根據可換股貸款之負債及權益部分於發行當日之相關賬面值按比例分攤。與權益部分有關之份額乃直接在權益中扣除。

應付賬項及其他應付款項

應付賬項及其他應付款項初步按公平值列賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，惟如貼現影響並不重大，則以成本列賬。

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

收益確認

收益包括本集團日常業務中銷售貨品代價之公平值。收益按扣除增值稅、退貨、回佣及許可折扣以及對銷集團內部銷售後列示。本集團以下列基準確認收益：

(a) 銷售流動電話及相關配件之收益於貨品擁有權之主要風險及回報轉移時(一般為流動電話及相關配件付運予客戶及所有權轉讓予客戶時)確認。

(b) 經營租約項下之租金收入於租期內按直線法確認。

(c) 利息收入按時間比例基準採用實際利息法確認。

僱員福利

(a) 僱員應享假期

僱員可享有之年假及長期服務假期乃在其權利產生時確認。本集團為截至報告期末僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假直至僱員正式休假時方予確認。

(b) 退休福利責任

根據馬來西亞及印度尼西亞政府之有關法規，本集團之附屬公司在此等國家分別參予各有關政府之退休福利計劃(「計劃」)。據此，此等附屬公司須向計劃供款，用以支付合資格僱員之退休福利。向計劃作出之供款，乃根據各有關國家之規定，按每名僱員適用工資成本之若干百分比或參照薪酬比例之定額款項計算。有關國家之政府負責向退休僱員支付所有退休金。該等計劃均為定額供款計劃。本集團在計劃中之唯一責任為必須根據計劃持續支付所需供款。計劃之供款於產生時在損益表扣除。

本集團香港附屬公司根據強制性公積金計劃條例，為合資格參與強積金計劃之僱員，設立一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款乃於支付供款時按照僱員相關收入的5%作出(相關每月收入之上限為25,000港元)，並自損益中扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開持有，並存放於獨立管理基金。在參與強積金計劃時，本集團的僱主供款全數歸屬予僱員。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借貸成本乃資本化為該等資產之成本一部分，直至該等資產大致上可準備用作其擬定用途或出售時為止。從特定借貸待支付合資格資產之費用前而作出之短暫投資所賺取之投資收入乃從合資格資本化之貸款成本中扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化之借貸成本金額乃按用於該資產之開支資本化比率計算。資本化比率為適用於本集團該期間內尚未償還借貸(不包括就取得合資格資產而借入之特定借貸)之加權平均借貸成本。

所有其他借貸成本均在產生期間於損益內確認。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益內確認之溢利不同，原因是應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目。本集團有關即期稅項之負債乃採用於報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項乃指在財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利採用之相應稅基之差額。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會在可能有應課稅溢利可供作抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額乃因商譽或首次確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資而產生之應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回，並預期該暫時差額將不會在可見將來撥回者除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並於預期將不可能有充裕之應課稅溢利以抵銷所有或部分將予收回之資產時調減。

遞延稅項乃根據於報告期末已實施或實質上已實施之稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項乃於損益中確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關，則在此情況下亦會在其他全面收益或直接於權益內確認。

當有合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

關連方

關連方乃與本集團有關連之人士或實體：

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家庭近親成員與本集團有關連：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本公司或本公司母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

(i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。

(ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。

(iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

(v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與本集團有關連。

(vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。

(vii) 於附註(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

分類報告

經營分類及各分類項目於財務報表內呈報之金額，乃根據就資源分配及評估本集團不同業務線之表現定期提供予本集團最高行政管理人員的財務資料識別。

就財務報告而言，除非分類具備類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似，否則各個重大經營分類不會進行合算。就個別非重大經營分類而言，倘若符合上述大部分標準，則可進行合算。

資產減值

於各報告期末，本集團審閱其有形及無形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損，存貨及應收款項除外。倘若出現任何該等跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定任何減值虧損。倘若未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額乃公平值減處置成本及使用價值兩者中較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流按反映當時市場對貨幣時值之評估及資產特定風險的稅前折現率折算至其現值。

倘若估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘若減值虧損其後撥回，資產或現金產生單位之賬面值乃增加至其經重新估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過於過往年度並無確認資產或現金產生單位減值虧損而釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

撥備及或然負債

當本集團因已發生的事件須承擔現有法定或推定責任，而履行責任有可能導致經濟利益流出，並可準確估計責任金額的情況下，須對該等時間或金額不確定之負債確認撥備。倘時間價值重大，則撥備之金額乃按預期用於解除該責任之支出之現值列賬。

倘需要流出經濟利益的機會不大，或責任金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。可能出現之責任，即是否存在將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件，除非經濟利益流出之可能性極低，否則這些負債亦披露為或然負債。

報告期間後事項

為本集團於報告期末狀況提供額外資料或顯示持續經營假設並不適合之報告期間後事項均屬於調整事項，於財務報表內反映。並非屬調整事項之報告期間後事項如屬重大，則於財務報表附註中披露。

5. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策時的關鍵判斷

於應用會計政策過程中，董事已作出以下對財務報表中所確認金額具有重大影響的判斷。

持續經營基準

此等財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性視乎本集團之經修訂建議重組能否成功，有關詳情於財務報表附註2說明。

估計不確定因素之主要來源

很大可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之未來主要假設，以及於報告期末估計不確定因素之其他主要來源於下文討論。

(a) 所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅，決定所得稅撥備時須作出重大評估。有關多項交易及計算之最終稅項未能於日常業務中確定。倘此等事務之最終稅務結果與初步記錄款額有別，差額將影響作出決定之財政期間之所得稅及遞延稅項撥備。

(b) 應付利息

釐定應付利息(記入綜合財務狀況表內的應計費用及其他應付款項以下)涉及管理層作出之估計。本集團已評估可帶來經濟效益的資源流出以償還債務之可能性及程度，倘預期情形與原估計出現差異，該差額可影響於二零一三年十二月三十一日之應計利息賬面值。

6. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括應收賬項及其他應收款項、銀行及現金結餘、應付賬項、應付票據、借貸及財務擔保責任。本集團經營活動承受多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察此等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

風險管理由董事按董事會批准之政策執行。董事與本集團其他經營單位緊密合作，負責確定、評估及對沖財務風險。

(a) 市場風險

外匯風險

本集團在世界各地經營，因涉及不同貨幣，主要為美元(「美元」)、馬來西亞令吉(「令吉」)、印尼盾(「印尼盾」)及歐元(「歐元」)而須承擔外匯風險。日後商業交易或已確認之資產與負債以並非實體之功能貨幣之貨幣計值時會產生外匯風險。

根據香港的聯繫匯率制度(港元與美元掛鈎)，管理層認為本集團於香港營運並以美元列值之交易並無重大外匯風險。

於二零一三年十二月三十一日，如港元對歐元轉弱或轉強5%(二零一二年：5%)，而所有其他變數均不變，則該年度之除稅前虧損會增加或減少約3,901,000港元(二零一二年：3,233,000港元)，主要由於就香港之業務換算以歐元列值之應收賬項、應付賬項及銀行借貸時產生之外匯收益或虧損。

利率風險

本集團之利率風險源自銀行及現金結餘和銀行借貸。銀行及現金結餘及浮息銀行借貸致令本集團面對現金流量利率風險。

本集團所遵循之政策包括嚴密監察利率變動，並於有利之利率價格出現時，轉換及訂立新的銀行信貸。

於報告期末，如利率上升或下跌50點子(二零一二年：50點子)，而所有其他變數均不變，則本集團之除稅前虧損將增加或減少約992,000港元(二零一二年：1,304,000港元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加或減少所致。

(b) 信貸風險

本集團涉及之信貸風險主要關於其應收賬項及其他應收款項、存放於銀行之現金存款，而最大之信貸風險相當於此等金融資產之賬面值。現金及銀行交易之對手方僅限於信用評級良好之金融機構。

於報告期末，本集團有若干集中信貸風險，乃由於本集團應收賬項約96%(二零一二年：51%)及約100%(二零一二年：78%)均分別為應收本集團最大應收債務人及五大應收債務人。本集團已制訂政策，確保向具有良好信貸記錄之客戶銷售產品。本集團定期檢討應收賬項及其他應收款項之可收回金額，並根據本集團之政策審閱呆賬撥備。此外，董事定期檢討各個別應收賬項之可收回金額，以確保就不可收回之債務確認足夠之減值虧損。就此而言，董事認為本集團之信貸風險顯著下降。

(c) 流動資金風險

本集團於應付現有到期債務時面臨困難。按財務報表反映的借貸及應付款項之賬面值計算，於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團大部分債務將按要求或一年內償還。

董事已仔細考慮目前就本集團之流動資金狀況採取之措施。董事相信，本集團於完成經修訂建議重組(誠如財務報表附註2進一步說明)後將有能力完全應付其到期之財務責任。

(d) 公平值

綜合財務狀況表內所列本集團之金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公平值相若。

7. 分類資料

本集團於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的收益及虧損主要來自流動電話及相關配件之買賣及分銷的唯一經營分類。

本集團的可報告分部為策略性業務單位，提供不同產品及服務。各分部獨立管理，原因是各業務需要不同的技術及營銷策略。本集團其他業務主要包括持有物業，此業務未達到獨立釐定可報告分部的任何定量規模。就其他經營的資料呈報載入流動電話及相關配件之買賣及分銷業務分部之下。

就經營分部的會計政策與財務報表附註4所述者相同。分類溢利或虧損不包括利息收入、融資成本、取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益、財務擔保責任撥備、分佔一間聯營公司之業績、所得稅以及未分配收入及開支。分類資產主要包括物業、廠房及設備、存貨、應收賬項、其他應收款項、預付款項及經營現金，且主要不包括稅項資產及其他未分配資產。分類負債包括經營負債，且不包括借貸、應付租賃款項、應付稅項、財務擔保責任及可換股貸款。分類非流動資產不包括金融工具、遞延稅項資產、退休福利資產及根據保險合約產生之權利。

有關可報告分類之溢利或虧損、資產及負債之資料：

	二零一三年 *千港元*	二零一二年 *千港元*
截至十二月三十一日止年度：		
來自外界客戶之收入	—	23,186
分類虧損	(22,338)	(33,623)
利息收入	1	1
利息開支	166,566	162,989
財務擔保責任撥備	—	31,139
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益	—	(24,508)
折舊	388	666
所得稅	(25)	(11)
其他重大非現金項目：		
存貨減值撥回	—	(981)
應收賬項減值撥回	(151)	—
其他應收款項減值撥回	(3,545)	—
應收賬項減值	419	447
預付款項、按金及其他應收款項減值	4,117	13,843
出售物業、廠房及設備收益	(112)	(32)
添置分類非流動資產	3	430
於十二月三十一日：		
分類資產	942	6,260
分類負債	1,332,981	1,169,964

可報告分類之溢利或虧損、資產及負債之對賬：

	二零一三年 *千港元*	二零一二年 *千港元*
溢利或虧損：		
可報告分類之溢利或虧損總額	(22,338)	(33,623)
未分配溢利或虧損：		
財務擔保責任撥備	—	(31,139)
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益	—	24,508
融資成本	(166,566)	(162,989)
所得稅	25	11
利息收入	1	1
年度綜合虧損	(188,878)	(203,231)
資產：		
可報告分類之資產總值／綜合資產總值	942	6,260
負債：		
可報告分類之負債總額	1,332,981	1,169,964
未分配負債：		
銀行借貸	478,483	468,745
應付融資租賃	—	106
即期稅項負債	1,469	1,913
財務擔保責任	58,936	58,936
可換股貸款	33,000	32,868
綜合負債總額	1,904,869	1,732,532

地區資料：

	收益		非流動資產	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
香港	—	14,314	193	368
馬來西亞	—	1,606	—	—
印度尼西亞	—	7,266	85	409
	—	23,186	278	777

編製地區資料時，收益乃按客戶所在地劃分。

8. 收益

收益包括年內已收及應收本集團日常業務過程中銷售貨品之代價之公平值。所示收益已扣除增值稅、退貨、回佣及折扣，並已撇銷本集團內部銷售。本集團之收益分析如下：

	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
銷售流動電話及相關配件之營業淨額	—	23,186

9. 其他收入

	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
利息收入	1	1
出售物業、廠房及設備之收益	112	32
應收賬項減值撥回	151	—
其他應收款項減值撥回	3,545	—
雜項收入	443	109
	4,252	142

10. 取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益

誠如本公司日期為二零一二年二月十七日之公佈所詳述，馬來西亞吉隆坡高等法院於二零一二年二月十四日頒發清盤令，下令(其中包括)將本公司之間接全資附屬公司Mobile Distribution (M) Sdn. Bhd.(「MDM」)清盤，並委任馬來西亞破產管理署署長為MDM之清盤人。董事認為，本公司自此對MDM喪失控制權。MDM之業績、資產及負債及現金流取消於本集團綜合財務報表綜合入賬，自二零一二年二月十四日生效。

	MDM **二零一二年** *千港元*
取消綜合入賬附屬公司之負債淨額：	
銀行及現金結餘	2
應付賬項及應付票據	(5,527)
應計費用及其他應付款項	(112)
應付本集團款項	(23,137)
銀行透支	(2,581)
銀行借貸	(17,804)
取消綜合入賬附屬公司之負債淨額	(49,159)
應收已取消綜合入賬附屬公司之款項減值	23,137
解除相關外幣換算儲備	1,514
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益	(24,508)

取消該附屬公司綜合入賬之現金流量淨額如下：

	MDM **二零一二年** *千港元*
取消綜合入賬之現金及現金等價物：	
銀行及現金結餘	(2)
銀行透支	2,581
	2,579

11. 融資成本

	二零一三年 *千港元*	**二零一二年** *千港元*
須於五年內悉數償還之借貸及應付款項之利息開支		
— 銀行借貸	60,814	55,159
— 融資租賃	13	49
— 可換股貸款	1,172	3,181
— 應付賬項	104,567	104,600
	166,566	162,989

12. 所得稅

	二零一三年 *千港元*	二零一二年 *千港元*
即期稅項—香港利得稅：		
過往年度超額撥備	—	(11)
即期稅項—海外：		
過往年度超額撥備	(25)	—
	(25)	(11)

由於本集團並無於香港及海外產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。香港利得稅乃就去年估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。海外溢利的稅項乃就該年度的估計應課稅溢利按本集團業務所在國家之現行稅率計算。

所得稅與除稅前虧損乘以香港利得稅稅率之對賬如下：

	二零一三年 *千港元*	二零一二年 *千港元*
除稅前虧損：	(188,903)	(203,242)
按當地稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算	(31,169)	(33,535)
其他國家不同稅率之影響	10,534	527
毋須繳稅收入	(1,381)	(4,038)
不可扣稅支出	14,726	25,136
過往年度超額撥備	(25)	(11)
未確認稅項虧損	7,290	11,910
	(25)	(11)

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約為2,318,521,000港元(二零一二年：2,311,231,000港元)，惟須待與稅務機關協定後始能作實。由於不可預測本集團之未來溢利流，故並無確認遞延稅項資產。

13. 本年度虧損

本集團之本年度虧損乃經扣除／(計入)下述金額後而達致。

	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
已售存貨成本	—	23,004
核數師薪酬	629	745
物業、廠房及設備折舊	388	666
經營租約：		
—土地及樓宇	302	749
—辦公室設備	—	16
應收賬項減值**	419	447
預付款項、按金及其他應收款項減值*	4,117	13,843
僱員成本(包括董事酬金)：		
—薪金、花紅及津貼	3,097	6,092
—退休福利計劃供款	78	109
	3,175	6,201
匯兑虧損*	335	4,962
出售物業、廠房及設備之收益*	(112)	(32)
應收賬項減值撥回	(151)	—
其他應收款項減值撥回	(3,545)	—
存貨減值撥回#(包括於已售存貨成本內)	—	(981)

* 該等項目已包括在其他經營開支內。
** 該等項目已包括在一般及行政開支內。
\# 存貨減值因其賬面值隨後以較高可變現淨值收回而撥回價值。

14. 本公司擁有人應佔本年度虧損

本公司擁有人應佔本年度虧損包含於本公司財務報表內處理的虧損金額約56,178,000港元(二零一二年：59,668,000港元)。

15. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

	薪金	退休福利成本	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*
執行董事：			
黃國煌	1,065	15	1,080
Ng Kok Tai	—	—	—
黃國揚	—	—	—
	1,065	15	1,080

截至二零一二年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

	薪金	退休福利成本	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*
執行董事：			
黃國煌	1,020	14	1,034
Ng Kok Tai	51	6	57
黃國揚	—	—	—
	1,071	20	1,091

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司執行董事黃國煌先生、Ng Kok Tai先生及黃國揚先生分別同意放棄其酬金約2,965,000港元(二零一二年：3,010,000港元)、1,950,000港元(二零一二年：1,899,000港元)及2,470,000港元(二零一二年：2,470,000港元)。除以上所披露者外，年內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之其他安排。

(b) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士如下：

	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
董事	1,080	1,034
僱員	1,828	2,146
	2,908	3,180

於兩個年度內，本集團五名最高薪人士包括一名董事及四名僱員。董事酬金之詳情反映於上文呈列之分析內。年內四名屬1,000,000港元或以下酬金範圍之僱員酬金總額詳情如下：

	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
薪金、津貼及實物利益	1,759	2,104
退休福利成本	69	42
	1,828	2,146

除上文披露者外，截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無向董事或五名最高薪人士支付任何其他酬金，作為吸引加入或加入本集團之獎勵或離職賠償。

16. 股息

董事不建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一二年：無)。

17. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損約188,878,000港元(二零一二年：203,228,000港元)及本年度已發行普通股加權平均數1,945,996,565股(二零一二年：1,945,996,565股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

由於該兩個年度內本集團行使尚未行使之可換股貸款具反攤薄效應，故並未呈列每股攤薄虧損。

18. 物業、廠房及設備

	本集團			
	租賃物業裝修	汽車	傢俬、裝置及設備	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
成本：				
於二零一二年一月一日	658	1,198	14,079	15,935
添購	26	—	404	430
出售	—	(205)	(18)	(223)
本年度撇銷	(151)	—	—	(151)
匯兑差額	(32)	(16)	(68)	(116)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	501	977	14,397	15,875
添購	—	—	3	3
出售	—	(247)	(166)	(413)
匯兑差額	(106)	(8)	(193)	(307)
於二零一三年十二月三十一日	395	722	14,041	15,158
累計折舊：				
於二零一二年一月一日	503	793	13,507	14,803
本年度支出	132	181	346	659
出售	—	(122)	(4)	(126)
於撇銷時對銷	(151)	—	—	(151)
匯兑差額	(28)	(11)	(48)	(87)
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	456	841	13,801	15,098
本年度支出	43	91	254	388
出售	—	(205)	(125)	(330)
匯兑差額	(104)	(5)	(167)	(276)
於二零一三年十二月三十一日	395	722	13,763	14,880
賬面值：				
於二零一三年十二月三十一日	—	—	278	278
於二零一二年十二月三十一日	45	136	596	777

本集團融資租賃資產之賬面淨值於報告期末計入汽車總額約零港元(二零一二年：136,000港元)。

19. 附屬公司投資

	附註	本公司 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，成本值	(a)	233,433	233,433
減：減值	(c)	(233,433)	(233,433)
		—	—
應收一間附屬公司款項	(b)	339,266	339,266
減：減值	(c)	(339,266)	(339,266)
		—	—
應付一間附屬公司款項	(b)	4,660	3,362

附註：

(a) 主要附屬公司詳情載於財務報表附註33。

(b) 附屬公司餘額為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，董事對本集團於附屬公司之投資及應收附屬公司款項進行減值測試，且彼等認為，由於相關附屬公司之持續營運虧損，應收賬項之賬面值均超過其可收回金額。因此，於報告期末，有關於附屬公司投資及就應收一間附屬公司款項作出之減值撥備分別約為233,433,000港元(二零一二年：233,433,000港元)及約339,266,000港元(二零一二年：339,266,000港元)。

20. 存貨

	本集團 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
商品	748	3,675
減：減值	(723)	(3,601)
	25	74

21. 應收賬項

除若干信譽良好之客戶可按個別情況獲授較長信貸期外，本集團授予客戶之一般信貸期最高為30日(二零一二年：30日)。於報告期末，應收賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
1至30日	—	173
31至60日	—	21
61至90日	—	—
91至120日	—	21
120日以上	1,237,044	1,239,000
減：減值	(1,237,044)	(1,238,347)
	—	868

已作減值應收賬項之撥備之增設或解除已計入綜合損益表之「一般及行政開支」內。應收賬項減值虧損使用撥備賬記賬，除非本集團信納該賬項收回之可能性極低。減值款項乃與應收賬項於預期不可收回額外現金時直接撇銷。

於報告期末，本集團已作減值之應收賬項約1,237,044,000港元(二零一二年：1,238,347,000港元)。個別已作減值之應收賬項主要與遭遇無法預期之財政困難而延遲還款之客戶有關。

應收賬項減值之變動如下：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
於一月一日	1,238,347	1,238,654
年內減值	419	447
減值撥回	(151)	—
取消一間附屬公司綜合入賬	(391)	(129)
匯兑差額	(1,180)	(625)
於十二月三十一日	1,237,044	1,238,347

22. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
預付款項	293	258
按金及其他應收款項	18,779	24,571
	19,072	24,829
減：減值	(18,884)	(20,966)
	188	3,863

計入預付款項、按金及其他應收款項之確認減值為個別減值按金及其他應收款項，金額共計約18,884,000港元(二零一二年：20,966,000港元)，與報告期末之總額相同。個別已作減值之款項乃與拖欠還款之客戶有關。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

除所披露者外，上述資產概無過期或減值，及計入上述結餘之金融資產乃有關並無近期拖欠記錄之應收款項。

23. 應付賬項及應付票據

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
應付賬項	438,073	435,603
應付票據	104,568	110,643
	542,641	546,246

於報告期末，應付賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
1至30日	—	9
31至60日	—	16
61至90日	—	178
91至120日	—	—
120日以上	438,073	435,400
	438,073	435,603

於報告期末的應付賬項內，其中約409,375,000港元(二零一二年：406,589,000港元)由本公司授予本集團之前任最大供應商及若干貿易保險公司之若干公司擔保作抵押。於已擔保應付賬項內，其中約344,500,000港元(二零一二年：344,500,000港元)及約64,875,000港元(二零一二年：62,089,000港元)，分別附有每月約2.5厘及每年約1.95厘的利息。

於報告期末，本集團應付票據乃由本公司授予之若干公司擔保作抵押。本集團應付票據乃按每年約8.29厘(二零一二年：8.29厘)計息。

本集團應付賬項及應付票據之賬面值乃以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
美元	408,372	405,374
歐元	65,047	61,808
馬幣	44,540	54,190
港元	13,448	13,159
印度盧比	1,348	1,522
越南盾	7,857	7,956
其他	2,029	2,237
	542,641	546,246

24. 應計費用及其他應付款項

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
應付利息*(附註(a))*	705,557	487,193
應計費用	72,651	54,861
應付一名董事款項*(附註(b))*	972	—
其他應付款項	11,160	81,664
	790,340	623,718

附註：

(a) 於報告期末的應付利息內，約172,911,000港元(二零一二年：113,102,568港元)乃由本公司授予本集團前最大供應商及若干銀行之若干公司擔保作抵押。

(b) 應付一名董事之款項為無抵押、並無計息及無固定還款條件。

25. 銀行借貸

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
有抵押銀行借貸	417,537	417,178
有抵押銀行透支	60,946	51,567
	478,483	468,745

(a) 銀行借貸之賬面值乃以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
美元	194,109	195,560
港元	209,050	204,844
馬幣	72,751	65,638
歐元	2,573	2,703
	478,483	468,745

(b) 於報告期末，銀行借貸之實際利率如下：

	銀行借款		銀行透支	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
美元	5.7%	5.7%	—	—
港元	4.3%	4.3%	5.9%	5.9%
馬幣	7.6%	7.6%	9.1%	9.1%
歐元	4.4%	4.4%	—	—

(c) 本集團之銀行借貸由本公司授出之若干公司擔保作抵押。

26. 應付融資租賃

於報告期末，融資租賃項下之未來最低租金付款總額及其現值如下：

	本集團			
	最低租金付款二零一三年	最低租金付款二零一二年	最低租金付款之現值二零一三年	最低租金付款之現值二零一二年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
一年內應付之最低融資租賃付款總額	—	130	—	106
未來融資費用	—	(24)		
應付融資租賃淨值總額	—	106		
分類為流動負債之部分	—	(106)		
非流動部分	—	—		

本集團之政策為根據融資租賃租賃其若干汽車。於報告期末，平均實際借貸比率為零(二零一二年：3.9%)。利率於合約日期為固定利率，因此迫使本集團面臨公平值利率風險。所有租賃按固定還款基準計算，而並無就或然租金訂立任何安排。本集團之應付融資租賃款項乃由出租人按所租賃資產之所有權作抵押。

27. 財務擔保責任

本集團

本公司及FMGSB已向若干銀行作出公司擔保，以擔保Exquisite Model Sdn. Bhd.(「EM」)及MDM共計約58,936,000港元(二零一二年：58,936,000港元)之一般銀行融資。鑒於EM及MDM現時正進行清盤，且由於本公司及FMGSB授出之公司擔保可能被上述銀行提出申索，故因本公司及FMGSB於該等擔保項下可能承擔之不可收回風險就約58,936,000港元之財務擔保責任作出撥備。

本公司

於二零一三年十二月三十一日，若干銀行、貿易信貸保險公司及本集團前最大供應商向若干本公司附屬公司授出一般銀行信貸及貿易信貸，本公司已就此項作出公司擔保，及於該日，附屬公司已動用其中約1,153,823,000港元(二零一二年：1,110,158,000港元)。本集團已違反若干銀行契約規定及拖欠償還若干銀行借貸。於報告期末，本公司可能面臨任何該等擔保項下之潛在索償。因此，本公司已就財務擔保責任約1,153,823,000港元(二零一二年：1,110,158,000港元)作出撥備，以抵償本公司可能於報告期末因該等擔保所承擔而未有保障之風險。

28. 可換股貸款

(a) Time Boomer Limited(「Time Boomer」)(投資者按獨家協議的條款提供50,000,000港元備用營運資金融資的其中之13,000,000港元所指定的訂約方)與本公司全資附屬公司Mobile

Distribution Limited(「MDL」)訂立貸款協議(「TB貸款」)及期權協議(「TB期權」)。根據與Time Boomer訂立以修訂TB期權條款之補充契據，Time Boomer在該公佈內所述之若干先決條件達成後，現有權按總行使價13,000,000港元或每股新股份0.155港元認購83,870,968股新股份。

每月按年利率8厘付息，直至Time Boomer貸款獲兑換或贖回為止。

本年度負債部份之利息支出乃按實際年利率8.6厘(二零一二年：12.01厘)計算。

TB貸款乃由以下各項作抵押：(i)由主要股東持有之本公司全部已發行股份合共68.5%之第一電訊集團股份押記；(ii)黃國煌先生及陳素娟女士提供之個人擔保；(iii) MDL之全部已發行股本之股份押記；及(iv) MDL資產之定息及浮息押記。第一電訊集團股份押記、個人擔保及定息及浮息押記將繼續有效，且須受本公司日期為二零一一年七月十四日之公佈內詳述之條款及條件所限。

(b) 富祺投資有限公司(「富祺」)(投資者所指定的按獨家協議的條款提供50,000,000港元備用營運資金融資的其中之20,000,000港元之訂約方)與MDL訂立貸款協議(「富祺貸款」)及期權協議(「富祺期權」)。根據與富祺訂立以終止富祺期權之終止契據及與富祺訂立之新期權契據，據此，本公司將在該公佈內所述之若干先決條件達成後，向富祺授出期權，可按總行使價20,000,000港元或每股新股份約0.155港元認購129,032,258股新股份。

富祺貸款並不計息。

本年度負債部份之利息支出乃按實際年利率1.25厘(二零一二年：10.35厘)計算。

富祺貸款乃由以下各項作抵押：(i)由主要股東持有之本公司全部已發行股份合共68.5%之第一電訊集團股份押記；(ii)黃國煌先生提供之個人擔保；(iii) MDL之全部已發行股本之股份押記；及(iv) MDL資產之定息及浮息押記。第一電訊集團股份押記、個人擔保及定息及浮息押記將繼續有效，且須受本公司日期為二零一二年二月十四日之公佈內詳述之條款及條件所限。

誠如本公司於二零一五年五月十二日之公佈所披露，TB貸款及富祺貸款之還款期已順延至二零一六年三月三十一日。

(c) TB貸款及富祺貸款於報告期末之負債部份分析如下：

	可換股貸款—本集團		
	Time Boomer	**富祺**	**總計**
	千港元	*千港元*	*千港元*
於二零一二年一月一日之負債部份	12,561	18,169	30,730
利息支出	1,458	1,723	3,181
已付利息	(1,043)	—	(1,043)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日之負債部份	12,976	19,892	32,868
利息支出	1,064	108	1,172
已付利息	(1,040)	—	(1,040)
於二零一三年十二月三十一日之負債部份	13,000	20,000	33,000

董事估計於二零一三年十二月三十一日之可換股貸款之負債部分之公平值約為33,934,000港元。該公平值乃透過按市場利率貼現未來現金流計算得出(第二級公平值計量)。

29. 股本

	本公司	
	普通股數目	
	每股面值	
	0.10港元	*千港元*
法定：		
於二零一二年及二零一三年十二月三十一日	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一二年及二零一三年十二月三十一日	1,945,996,565	194,600

資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團能夠持續經營，同時透過優化債項及權益結存將股本回報提升至最高。本集團管理其資本結構及就經濟狀況變動作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整股東之股息款項，退回資本或發行新股。於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度，管理資本之目標、政策或程序並無主要變動。

本集團之資本結構由債項(包括附註25、26、27及28所披露之銀行借貸、應付融資租賃款項、財務擔保責任及可換股貸款)及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)所組成。

本集團遵循行業慣例，以負債比率作為評估資本水平之指標。此比率按照債項除以資產總值計算。債項乃按借貸總額(包括流動及非流動銀行及其他借貸及財務擔保責任，但不包括應付賬項及應付票據、應計費用及綜合財務狀況表所示之其他應付款項及應付稅項)計算。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之負債比率載列如下：

	本集團	
	二零一三年	**二零一二年**
	千港元	*千港元*
借貸總額	570,419	560,655
資產總值	942	6,260
負債比率	60,554%	8,956%

上述負債比率說明存有可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問之重大不明朗因素。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及解除其負債。董事已就本集團流動資金狀況現時採取之措施作出審慎考慮。董事相信，於經修訂建議重組計劃完成後，本集團將可完全償還到期之融資承擔。進一步詳情載於綜合財務報表附註2。

30. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備及變動金額列示於綜合損益表及其他全面收益表及綜合權益變動表。

(b) 本公司

	股份溢價 *千港元*	累計虧損 *千港元*	總計 *千港元*
於二零一二年一月一日	287,281	(1,543,515)	(1,256,234)
年內虧損	—	(59,668)	(59,668)
於二零一二年十二月十一日及二零一三年一月一日	287,281	(1,603,183)	(1,315,902)
年內虧損	—	(56,178)	(56,178)
於二零一三年十二月三十一日	287,281	(1,659,361)	(1,372,080)

(c) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價賬

根據開曼群島公司法(一九九八年修訂版)及本公司組織章程細則規定，本公司之股份溢價可供分派予權益持有人，惟須緊隨建議派發股息之日期後，本公司有能力清償於一般業務過程中到期之債項。

(ii) 合併儲備

本集團之合併儲備指所收購附屬公司股份面值與本公司作為其交換代價所發行股份面值之差額。

(iii) 資本儲備

資本儲備包含(a)根據綜合財務報表附註4中就以股份為基礎之付款採納之會計政策，確認授予本公司僱員但尚未行使之股份期權數目之公平值；及(b)本集團發行之可換股貸款之權益部分，即發行可換股貸款之所得款項總額與轉讓予負債成份之公平值間之差額(指持有人將票據轉換為權益之換股期權)。

(iv) 外幣換算儲備

外幣換算儲備包括由於換算境外業務之財務報表所致之所有外匯差額。該儲備乃按綜合財務報表附註4所載會計政策處理。

31. 經營租約承擔

辦公室物業租期協定為介乎1至2年。於報告期末，本集團根據將到期不可撤銷經營租約承擔之未來最低租金付款總額如下：

	土地及樓宇	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	*千港元*
一年內	163	277
第二至五年(包括首尾兩年)	199	26
	362	303

32. 報告期後事項

於報告期末後，有關本集團正進行之經修訂建議重組計劃之若干更新情況之有關詳情已載列於此等綜合財務報表附註2。

33. 主要附屬公司之詳情

由於董事認為列出所有附屬公司之詳情將令篇幅過於冗長，故下文僅列出對本集團於報告期末之業績或財務狀況有主要影響之附屬公司。

附屬公司名稱	成立／註冊／營業地點	已發行及繳足股本／註冊資本	本集團應佔股權百分比 二零一三年	二零一二年	主要業務
直接附屬公司：					
E-Tech Resources Limited	英屬處女群島	10,000股每股面值1美元之股份	100%	100%	投資控股
間接附屬公司：					
é-Touch Mobile Private Limited	印度	10,000股每股面值10印度盧比之股份	95%	95%	概無業務
First Asia Mobile, Inc.	菲律賓共和國	12,500,000股每股面值1菲律賓比索之股份	100%	100%	概無業務
First Mobile Group Sdn. Bhd.	馬來西亞	500,000股每股面值1馬幣之普通股	100%	100%	概無業務
第一電訊國際有限公司	香港	50,000,000股每股面值1港元之普通股	100%	100%	概無業務
		3,019,944股每股面值1港元之無投票權遞延股份			

附屬公司名稱	成立／註冊／營業地點	已發行及繳足股本／註冊資本	本集團應佔股權百分比 二零一三年	二零一二年	主要業務
Lets Do Mobile Philippines Inc.	菲律賓共和國	85,000,000股每股面值1菲律賓比索之股份	100%	100%	概無業務
企星有限公司	香港	1股每股面值1港元之普通股	100%	—	概無業務
Mobile Distribution Limited	香港	1股每股面值1港元之普通股	100%	100%	概無業務
Mobile performances SARL	法國	850股每股面值10歐元之股份	100%	100%	概無業務
Multi Brand Telecom Services Trade Joint Stock Company	越南	2,000,000,000越南盾	90%	90%	概無業務
Precision SARL	法國	850股每股面值10歐元之股份	100%	100%	概無業務
PT. Comworks Indonesia	印度尼西亞	330,000股每股面值1美元之股份	100%	100%	概無業務

34. 批准財務報表

董事會已於二零一六年二月二十六日批准及授權刊發財務報表。

獨立核數師報告

致：第一電訊集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

吾等獲委聘以審核載於第82至123頁之第一電訊集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。此等財務報表包括二零一二年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司之董事(「董事」)負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編撰表達真實且公平觀點之綜合財務報表，以及董事認為必要之內部控制，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

吾等之責任為根據吾等之審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅為全體股東報告，並不可作其他目的。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核。這些準則要求吾等遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

不發表意見之基準

吾等在達成意見時，已考慮綜合財務報表附註2就解釋 貴公司正在進行建議重組作出之披露之充分性。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，有關基準假設 貴公司將成功完成建議重組，且於重組後， 貴集團在可預見未來將可繼續如期悉數履行其財務責任。綜合財務報表並不包括因未能完成建議重組可能導致之任何調整。吾等認為已作出足夠披露。然而，考慮到有關完成重組存在不明朗因素，吾等拒絕就持續經營基準之重大不明朗因素發表意見。

不發表意見

鑑於不發表意見之基準各段所述有關持續經營基準之重大不明朗因素之重大影響，吾等對綜合財務報表不發表意見。就所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

安達會計師事務所有限公司
執業會計師
陳志興
執業證書編號P05068
香港，二零一三年三月二十一日

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	*8*	23,186	58,602
銷售成本		(23,004)	(54,387)
毛利		182	4,215
其他收入	*9*	142	23,962
銷售及分銷開支		(739)	(10,080)
一般及行政開支		(14,397)	(25,223)
其他營運開支		(18,810)	(8,014)
財務擔保責任撥備	*28*	(31,139)	(27,797)
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益	*10*	24,508	29,107
經營產生之虧損		(40,253)	(13,830)
融資成本	*11*	(162,989)	(164,182)
除稅前虧損		(203,242)	(178,012)
所得稅	*12*	11	6,255
年度虧損	*13*	(203,231)	(171,757)
應佔部分：			
本公司擁有人		(203,228)	(171,719)
非控股權益		(3)	(38)
		(203,231)	(171,757)
每股虧損			
— 基本及攤薄(每股港仙)	*17*	(10.44)	(8.82)

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
年度虧損	(203,231)	(171,757)
其他全面(虧損)／收益：		
取消一間清盤附屬公司時重新分類至損益之匯兑差額	1,514	(1,821)
換算海外業務之匯兑差額	(3,708)	4,640
	(2,194)	2,819
年度全面虧損總額	(205,425)	(168,938)
應佔部分：		
本公司擁有人	(205,422)	(168,901)
非控股權益	(3)	(37)
	(205,425)	(168,938)

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	*18*	777	1,132
流動資產			
存貨	*20*	74	1,843
應收賬項	*21*	868	3,151
預付款項、按金及其他應收款項	*22*	3,863	9,682
有抵押銀行存款	*23*	—	213
現金及銀行結餘	*23*	678	903
		5,483	15,792
流動負債			
應付賬項及應付票據	*24*	546,246	543,590
應計費用及其他應付款項	*25*	623,718	473,265
銀行借貸	*26*	468,745	480,040
應付融資租賃	*27*	106	231
流動稅項負債		1,913	2,069
財務擔保責任	*28*	58,936	27,797
可換股貸款	*29*	32,868	12,561
		1,732,532	1,539,553
流動負債淨值		(1,727,049)	(1,523,761)
資產總值減流動負債		(1,726,272)	(1,522,629)
非流動負債			
應付融資租賃	*27*	—	49
負債淨值		(1,726,272)	(1,522,678)
股本及儲備			
股本	*30*	194,600	194,600
儲備		(1,919,340)	(1,715,749)
本公司擁有人應佔權益		(1,724,740)	(1,521,149)
非控股權益		(1,532)	(1,529)
權益總額		(1,726,272)	(1,522,678)

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
流動資產			
其他應收款項		258	257
現金及銀行結餘		23	25
		281	282
流動負債			
應計費用及其他應付款項		8,063	6,308
應付一間附屬公司款項	*19*	3,362	1,586
財務擔保責任	*28*	1,110,158	1,054,022
		1,121,583	1,061,916
負債淨值		(1,121,302)	(1,061,634)
股本及儲備			
股本	*30*	194,600	194,600
儲備	*31*	(1,315,902)	(1,256,234)
權益總額		(1,121,302)	(1,061,634)

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔								
	股本	股份溢價賬	合併儲備	外幣換算儲備	資本儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零一一年一月一日	194,600	127,539	3,982	22,057	7,597	(1,708,801)	(1,353,026)	(1,492)	(1,354,518)
年度全面收益/(虧損)總額	—	—	—	2,818	—	(171,719)	(168,901)	(37)	(168,938)
可換股貸款之權益部分	—	—	—	—	778	—	778	—	778
於股份期權失效時轉撥	—	—	—	—	(7,597)	7,597	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	194,600	127,539	3,982	24,875	778	(1,872,923)	(1,521,149)	(1,529)	(1,522,678)
年度全面虧損總額	—	—	—	(2,194)	—	(203,228)	(205,422)	(3)	(205,425)
可換股貸款之權益部分	—	—	—	—	1,831	—	1,831	—	1,831
於二零一二年十二月三十一日	194,600	127,539	3,982	22,681	2,609	(2,076,151)	(1,724,740)	(1,532)	(1,726,272)

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務之現金流量			
除稅前虧損：			
經下列各項調整：		(203,242)	(178,012)
利息收入		(1)	(12)
融資成本		162,989	164,182
物業、廠房及設備折舊		666	1,116
出售物業、廠房及設備之收益		(32)	(555)
出售持作出售之非流動資產收益		—	(10,255)
物業、廠房及設備撇銷		—	725
撥回存貨減值		(981)	(877)
應收賬項減值		447	4,377
預付款項、按金及其他應收款項減值		13,843	5,670
財務擔保責任撥備		31,139	27,797
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益	*10*	(24,508)	(29,107)
營運資金變動前之經營虧損		(19,680)	(14,951)
存貨減少		2,648	4,585
應收賬項減少		1,649	4,561
預付款項、按金及其他應收款項增加		(8,286)	(2,019)
應付賬項及應付票據增加／(減少)		8,183	(13,393)
應計費用及其他應付款項減少		(9,243)	(6,263)
經營業務耗用之現金		(24,729)	(27,480)
已付香港利得稅		(25)	—
香港利得稅退款		—	163
已付海外稅項		(120)	(110)
海外稅項退款		—	2,224
已收利息		1	12
已付利息		(1,043)	(496)
經營業務耗用之現金淨額		(25,916)	(25,687)

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(430)	(680)
出售物業、廠房及設備之所得款項		129	1,702
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之現金流量淨額	*10*	2,579	26,551
有抵押銀行存款減少		221	27
投資活動產生之現金淨額		2,499	27,600
融資活動之現金流量			
償還銀行借貸		—	(863)
償還應付融資租資款項		(174)	(450)
發行可換股貸款之所得款項		20,000	13,000
融資活動所產生之現金淨額		19,826	11,687
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(3,591)	13,600
匯率變動之影響		(2,504)	4,469
年初現金及現金等價物		(44,794)	(62,863)
年終現金及現金等價物		(50,889)	(44,794)
現金及現金等價物分析			
現金及銀行結餘		678	903
銀行透支，有抵押		(51,567)	(45,697)
		(50,889)	(44,794)

綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

第一電訊集團有限公司(「本公司」)為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位 於P.O. Box 472, 2nd Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, George Town, KY1-1106, Grand Cayman, Cayman。其主要營業地址為香港新界沙田火炭坳背灣街30–32號華耀工業中心一樓6號舖。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市且其股份自二零零九年十一月二十七日暫停買賣。

本公司為一間投資控股公司。於本年度，本集團的主要業務並無更改，從事流動電話及相關配件的買賣及分銷。

2. 編製基準

本公司股份暫停買賣

應本公司之要求，本公司股份自二零零九年十一月二十七日起暫停買賣。根據聯交所於二零一零年六月三日發出之函件(其中包括)，本公司須向聯交所提交一份可行之復牌建議(「復牌建議」)，該建議須滿足本公司股份恢復買賣的若干條件。

於二零一零年十一月二日，聯交所向本公司發出另一封函件，通知本公司其已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)之第17項應用指引(「第17項應用指引」)，將本公司置於除牌程序的第一階段。本公司須於二零一一年五月一日前向聯交所提交復牌建議以表明本公司：

(a) 具備上市規則第13.24條規定的足夠業務水平或足夠價值的資產；

(b) 有充分的內部監控程序以履行上市規則規定的義務；及

(c) 有足夠的營運資金可供復牌日期起至少十二個月之用。

本公司於二零一一年四月一日向聯交所提交復牌建議，以尋求聯交所批准恢復本公司股份之買賣。然而，於二零一一年五月二十六日，聯交所知會本公司，該復牌建議未能足以證明能符合上市規則第13.24條具備足夠業務運作或資產，故其於二零一一年五月二十六日已根據第17項應用指引，將本公司置於除牌程序第二階段。

於二零一一年十一月八日，本公司向聯交所提交經修訂之復牌建議，以尋求聯交所批准恢復本公司股份之買賣。於二零一二年三月十六日，本公司向聯交所提交進一步資料，以回答聯交所之疑問及作為經修訂復牌建議之輔助證明。

於除牌程序第二階段結束時，本公司並無向聯交所提供可行之復牌建議以證明其具備足夠之業務運作或資產以供上市之用，故聯交所於二零一二年六月二十日將本公司置於除牌程序第三階段。

其後，於二零一二年十二月四日，本公司已向聯交所提交另一份復牌建議，其中涉及(當中包括)本公司建議收購重慶涪陵聚龍電力有限公司(「聚龍」)的全部股權權益(「建議收購事項」)。有關建議收購事項之詳情已於本公司日期為二零一二年十二月二十一日之公佈中詳述。

本集團之建議重組計劃(「建議重組計劃」)

如本公司日期為二零一零年七月五日之公佈所述，本公司、有意投資者、主要股東及債權人之授權代理德勤•關黃陳方會計師事務所(「德勤」)於二零一零年六月二十五日就建議重組計劃訂立獨家協議(「獨家協議」)。建議重組計劃將按照債權人於債權人選擇期內指示之選擇以債項收購或者債務償還安排計劃之方式進行。

於二零一零年八月十八日，本公司宣佈，於債權人選擇期到期後，於二零一零年八月十二日釐定建議重組計劃將根據獨家協議議定，按照相關債權人於債權人選擇期內指示之選擇，以債務償還安排計劃之方式進行。此外，所持有關負債超過負債總額75%之債權人已於債權人選擇期內與本集團簽訂暫緩協議(「暫緩協議」)。本公司已向債權人尋求並取得批准，將暫緩協議下之暫緩期延長至二零一五年十月三十一日。

於二零一五年四月三十日，本公司分別與Time Boomer訂立TB期權協議之第二份補充契據、與富祺訂立新富祺期權協議之補充契據，以及與金鋈有限公司訂立原認購協議之進一步補充協議，藉以(其中包括)延長截止日期至二零一六年三月三十一日。

於二零一五年四月三十日，MDL亦分別與富祺訂立富祺貸款協議之第二份補充協議及與Time Boomer訂立TB貸款協議之第二份補充契據，藉以(其中包括)延長根據富祺貸款協議及TB貸款協議授出之各份貸款之還款日期至二零一六年三月三十一日。

經修訂建議重組計劃涉及(其中包括)建議股本重組、建議債權人計劃及集團重組、建議認購新股及建議申請授出清洗豁免及建議收購事項。經修訂建議重組計劃須待若干先決條件達成後，方告完成。先決條件包括(其中包括)由本公司股東於股東特別大會上通過決議案；香港證券及期貨事務監察委員會授出清洗豁免；股本重組生效；向聯交所提交復牌建議及達致聯交所就復牌建議授出原則性批准而向本公司發出之函件所載之條件。

先決條件之詳情及經修訂建議重組計劃之最新進展於本公司於二零一零年九月十六日、二零一零年九月三十日、二零一零年十二月二十四日、二零一一年二月十四日、二零一一年五月六日、二零一一年七月十四日、二零一二年二月十四日及二零一二年十二月二十一日刊發之公佈(下稱「該等公佈」)中進一步闡述。如成功進行，經修訂建議重組計劃包括(其中包括)下文所議及段落之要素。除非另有訂明，本公佈所用之詞彙與該等公佈所用者具有相同涵義。

(a) 股本重組

本公司將進行股本重組，包括股本削減、股份溢價註銷及股份合併。在股本重組前，本公司之法定股本為300,000,000港元，分為3,000,000,000股每股面值0.10港元之股份；本公司之已發行股本為194,599,656.50港元，分為1,945,996,565股每股面值0.10港元之股份。緊隨股本重組完成後，本公司之法定股本將為500,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.005港元經調整股份；本公司之已發行股本將削減至972,998.28港元，分為194,599,656股每股面值0.005港元經調整股份。股本重組後之經調整股份將會彼此在各方面完全相同及享有同等權益。

(b) 債權人計劃

根據建議債權人計劃，在其生效後，一切或任何向本公司提起之索償將透過以下方式和解及解除：(i)現金支付162,000,000港元(將由本公司從認購所得款項中支取)；(ii)在支付彼等各自之負債後透過計劃附屬公司之變現或清盤收取之資金；及(iii)就債權人計劃而言，向新公司或管理人(或其代名人)出讓及／或轉讓計劃附屬公司及本公司連同出售集團截至生效日期之結餘。

於二零一零年十二月二十一日舉行之計劃會議上，本公司與債權人建議作出之債權人計劃獲得親身或委任代表出席該會議並於會上投票之債權人一致批准。

於二零一一年二月八日，香港計劃獲高級法院批准。待達致香港計劃所訂明之條件，包括(其中包括(i)達致認購協議之指定先決條件；及(ii)待高等法院上述判令提呈至香港公司註冊處處長合，香港計劃方可生效，且對本公司及債權人具有法律約束力。

於二零一一年四月二十八日，根據開曼群島公司法第86條，建議本公司與債權人達成之安排計劃(「開曼計劃」)已獲開曼群島法院批准。香港計劃及開曼計劃須待認購協議之特殊先決條件達成後方會生效，並對本公司及債權人具有法定約束力。

(c) 集團重組

建議債權人計劃及集團重組將本集團分拆為(i)透過其全資附屬公司Marzo Holdings Limited(一間新註冊成立之特殊目的公司)在本公司控制下保留之出售集團；及(ii)由一間新公司(由管理人就持有計劃附屬公司而全資擁有)在重組集團外將予持有之計劃附屬公司。

集團重組乃債權人計劃之一部分，而債權人計劃已於二零一零年十二月二十一日舉行之計劃會議上獲債權人批准。倘集團重組於上述計劃會議日期得以執行，則根據上市規則第14.06條構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則項下之通知及刊發公佈的規定。相關公佈已於二零一零年十二月二十四日作出。

(d) 認購新股份

根據日期為二零一零年八月二十七日之認購協議(經日期為二零一零年九月十五日、二零一零年十二月二十三日、二零一一年三月三十一日、二零一一年七月七日、二零一一年十一月二日及二零一二年三月三十日之附函以及日期為二零一零年九月二十八日之補充認購協議修訂)，本公司已有條件地同意向投資者配發及發行而投資者有條件地同意認購925,714,285股認購股份，認購價為每股認購股份約0.175港元，因此扣除開支前之總現金代價為162,000,000港元。

(e) 收購聚龍

於二零一二年十一月二十四日，本公司與CWCPI及聚龍之管理層股東(「聚龍管理層股東」)訂立框架協議，據此，本公司建議以代價約680,000,000港元(可根據框架協議而予以調整)收購聚龍全部股權，並將透過發行代價股份支付。如本公司先前於二零一零年九月十六日(訂立框架協議之前)公佈，認購事項將導致投資者擁有本公司約95%的投票權。根據框架協議及認購協議(於二零一二年十二月四日經修訂及修改，以促成根據框架協議擬進行之交易)，待完成建議收購事項及認購事項後，聚龍所有股權之擁有人(「賣方」)及投資者將分別擁有本公司約68%及22%投票權。根據以上所述，投資者將於完成建議收購事項及認購事項後擁有本公司30%以下的投票權。投資者將不會向執行人員申請任何清洗豁免。有關建議收購事項之詳情已於本公司日期為二零一二年十二月二十一日和二零一三年一月十八日之公佈中詳述。

於訂立框架協議後，CWCPI已轉讓其於聚龍之全部股權予能源實業。於二零一三年一月二十一日，本公司與能源實業及聚龍管理層股東訂立收購協議，據此，本公司建議以代價680,000,000港元收購待售股權(相等於聚龍全部股權)，並將透過發行代價股份支付。

根據上市規則第14章及上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，建議收購事項將分別構成本公司一項非常重大收購事項及反收購行動以及一項關連交易，並因此須經獨立股東於股東特別大會上批准及須經聯交所批准本公司之[編纂]。

有關收購協議之資料(如收購守則及上市規則所規定)將載於本公司及能源實業將會刊發之聯合公佈內。

持續經營基準

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約203,228,000港元(二零一一年：171,719,000港元)，而本集團於該日之流動負債淨額及負債淨額分別約1,727,049,000港元(二零一一年：1,523,761,000港元)及約1,726,272,000港元(二零一一年：1,522,678,000港元)。

上述情況說明存有可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問之重大不明朗因素。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及解除其負債。為解決上述問題，本公司已與其債權人及潛在投資者就上述本集團之經修訂建議重組商討及磋商。

本公司已提交復牌建議，且復牌建議內主要元素之成功執行將令債權人計劃及認購協議生效，以與債權人結清相關款項及恢復本公司股份之買賣，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。董事認為，經修訂建議重組計劃之主要流程將最終由本公司債權人、投資者、貸款人、賣方及本公司股東議定，並成功執行。

倘若本集團未能成功進行上述之重組或並無其他可行之重組選擇，因此未能持續經營業務，本集團資產之賬面值可能須調整至按其可收回款項入賬、就任何可能產生之進一步負債計提撥備及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度內，本集團已採納香港會計師公會頒佈之與其業務有關，並自二零一二年一月一日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則，並無導致本集團之會計政策、本集團財務報表之呈列方式及於本年度所申報之金額出現任何重大變動。

本集團尚未應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚不確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否將會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

4. 重要會計政策

此等財務報表乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則以及上市規則及香港公司條例適用之披露規定編製。

此等財務報表乃按歷史成本慣例編製。此等財務報表乃按港元(「港元」)呈列，且所有金額均四捨五入至最接近千位，惟另有說明除外。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須採用若干主要假設及估計，亦要求董事於應用該等會計政策之過程中作出判斷。該等涉及關鍵判斷之範疇及對此等財務報表而言屬重大之假設及估計範疇，進一步在綜合財務報表附註5中披露。

於編製此等財務報表時應用之主要會計政策載列如下。

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司指本集團擁有控制權之實體。控制權指監管該實體之財務及營運政策以自其活動獲得利益之權力。在評估本集團是否控制另一實體時，會考慮目前可行使或可轉換潛在表決權之存在及影響。

附屬公司之賬目由其控制權轉至本集團當日起綜合入賬，直至控制權終止之日起不再綜合入賬。

致使控制權喪失之出售一間附屬公司之盈虧為(i)出售代價公平值加於該附屬公司保留之任何投資之公平值，及(ii)本公司應佔該附屬公司之資產淨值加任何有關該附屬公司之餘下商譽以及任何有關累計外幣匯兑儲備兩者之間之差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值之憑證，未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策在必要時會作出更改，以確保與本集團所採納之政策一致。

非控股權益指本公司不直接或間接應佔之附屬公司權益。非控股權益乃於綜合財務狀況表及綜合權益變動表內呈列。於綜合收益表及綜合全面收益表內，非控股權益呈列為年內溢利或虧損及全面收益總額在非控股股東與本公司擁有人之間之分配。

損益及其他全面收益各成份歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使導致非控股權益出現赤字結餘。

不導致失去於附屬公司控制權的本公司擁有權權益變動，按權益交易(即與以其作為擁有人身份的擁有人進行交易)入賬。控股及非控股權益的賬面值乃經調整以反映其於附屬公司相關權益的變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公平值之間的差額直接於權益確認及歸屬於本公司擁有人。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本減去減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司賬目。

外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表內項目均以該實體業務所在主要經濟環境通行之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，該貨幣為本公司之功能及呈報貨幣。

(b) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之盈虧於收益表內確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認時，該盈虧之任何匯兑部分於其他全面收益確認。當非貨幣項目之盈虧於收益表確認時，該盈虧之任何匯兑部分於收益表確認。

(c) 綜合賬目時進行換算

功能貨幣與本公司之呈報貨幣不同的所有集團實體之業績及財務狀況均按以下方法換算為本公司之呈報貨幣：

(i) 各財務狀況表所列之資產及負債按財務狀況表日之收市匯率換算；

(ii) 各收益表之收入及支出均按平均匯率換算，除非該平均值並非為按於交易日之匯率累計影響之合理近似值，在此情況下，收入及支出乃於交易日期換算；及

(iii) 一切因此而產生之匯兑差額均在外幣換算儲備內確認。

於綜合賬目時，換算境外實體之投資淨額及借貸所產生之匯兑差額於外幣換算儲備內確認。當境外業務被出售時，有關匯兑差額作為出售之盈利或虧損之一部分於綜合收益表內確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

倘與該項目有關之日後經濟利益有可能流入本集團，及該項目成本能可靠計量時，則其後成本可計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間在收益表確認。

租賃物業裝修	12.5%–50%
汽車	20%–25%
傢俬、裝置及設備	8%–25%

殘值、可使用年期及折舊法會於各報告期末作出檢討及調整(如適用)。

出售物業、廠房及設備之盈虧為出售所得款項淨額與相關資產之賬面值兩者之間差額，於收益表確認。

租賃

(a) 經營租賃

資產所有權之所有風險及回報未實質上轉移至本集團之租賃，列為經營租賃。租賃款額在扣除自出租人收取之任何獎勵金後，於租賃期內以直線法確認為開支。

(b) 融資租賃

資產所有權之所有風險及回報實質上轉移至本集團之租賃，列為融資租賃。融資租賃在開始時按租賃資產之公平值及最低租賃款項現值(兩者均於租賃開始時釐定)之較低者入賬。

出租人之相應債務於財務狀況表中列作應付融資租賃。租賃款項按比例分配為財務費用及削減未償付債務。財務費用在各租期內分攤，以為債務結餘得出一個貫徹之定期利率。

於融資租賃下之資產與自置資產同樣按租期及其估計可使用年期(以較短者為準)計算折舊。

存貨

存貨主要包括用於轉售之流動電話及相關配件，並按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本使用先入先出法釐定，並包括採購發票金額以及(如適用)運費、保險費及送貨費。可變現淨值即於一般業務過程中之估計售價，減完成及出售所需估計成本。

確認及不再確認金融工具

當本集團成為工具合約條款之一方時，會在財務狀況報表確認金融資產及金融負債。

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；或本集團將資產所有權絕大部分風險及回報轉讓時；或本集團概無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報惟並無保留對資產之控制權時，則不再確認金融資產。於不再確認金融資產時，資產賬面值與已收代價以及於其他全面收益確認之累計損益之總和差額於收益表確認。

當有關合約內指定之責任獲解除、取消或屆滿時不再確認金融負債。不再確認金融負債之賬面值與已付代價之差額於收益表確認。

應收賬項及其他應收款項

應收賬項及其他應收款項指附有固定或可釐訂付款額及無活躍市場報價之非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計算。倘有客觀憑證顯示本集團將不能按應收賬項之原有條款收回所有到期款項，則會對應收賬項及其他應收款項作出減值撥備。撥備數額為應收賬項賬面值與估計未來現金流量現值間之差額，並按初步確認之實際利率貼現。該撥備數額於收益表內確認。

當應收賬項之可收回金額增加乃客觀地與於確認減值後發生之事件有關時，則減值虧損會於隨後期間撥回並在收益表確認，惟應收賬項於減值被撥回日期應有之賬面值不得超過倘無確認減值之攤銷成本。

現金及現金等價物

就現金流量報表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期高流通性之投資(可即時轉換為已知數額現金款項及受極輕微價值變動風險所限)。現金及現金等價物亦包括須按要求償還及為本集團整體現金管理一部分之銀行透支。

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據合約安排之實質內容以及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義予以分類。股本工具為可證明於本集團經扣除所有負債後於資產中擁有之剩餘權益之任何合約。就特定類別之金融負債及股本工具採納之會計政策於下文載列。

借貸

借貸初步按公平值，扣除所產生之交易成本確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團有無條件權利延遲償還負債直至報告期後最少十二個月，否則借貸應分類為流動負債。

財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初步按其公平值計量，其後按以下較高者計量：

(a) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約之金額責任；及

(b) 初步確認金額減於擔保合約年期內按直線法於收益表內確認之累計攤銷。

可換股貸款

賦予持有人權利按固定兌換價將貸款兌換為固定數目之權益工具之可換股貸款乃視為由負債及權益部分組成之複合工具。於發行當日，負債部分之公平值乃按當時適用於類似非可換股債項之市場利率估計。發行可換股貸款之所得款項與劃定為負債部分之公平值之差額，即讓持有人可轉換貸款為本集團股權之內含期權，乃計入權益列為資本儲備。負債部分使用實際利率法按攤銷成本列值，直至獲轉換或贖回時註銷為止。

交易成本乃根據可換股貸款之負債及權益部分於發行當日之相關賬面值按比例分攤。與權益部分有關之份額乃直接在權益中扣除。

應付賬項及其他應付款項

應付賬項及其他應付款項初步按公平值列賬，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量，惟如貼現影響並不重大，則以成本列賬。

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收取之所得款項扣除直接發行成本入賬。

收益確認

收益包括本集團日常業務中銷售貨品代價之公平值。收益按扣除增值稅、退貨、回佣及許可折扣以及對銷集團內部銷售後列示。本集團以下列基準確認收益：

(a) 銷售流動電話及相關配件之收益於貨品擁有權之主要風險及回報轉移時(一般為流動電話及相關配件付運予客戶及所有權轉讓予客戶時)確認；

(b) 經營租約項下之租金收入於租期內按直線法確認；及

(c) 利息收入按時間比例基準採用實際利息法確認。

僱員福利

(a) 僱員應享假期

僱員可享有之年假及長期服務假期乃在其權利產生時確認。本集團為截至報告期末僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假直至僱員正式休假時方予確認。

(b) 退休福利責任

根據馬來西亞及印度尼西亞政府之有關法規，本集團之附屬公司在此等國家分別參予各有關政府之退休福利計劃(「計劃」)。據此，此等附屬公司須向計劃供款，用以支付合資格僱員之退休福利。向計劃作出之供款，乃根據各有關國家之規定，按每名僱員適用工資成本之若干百分比或參照薪酬比例之定額款項計算。有關國家之政府負責向退休僱員支付所有退休金。該等計劃均為定額供款計劃。本集團在計劃中之唯一責任為必須根據計劃持續支付所需供款。計劃之供款於產生時在收益表扣除。

本集團香港附屬公司根據強制性公積金計劃條例，為合資格參與強積金計劃之僱員，設立一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃之規則，供款乃於支付供款時按照僱員相關收入的5%作出(相關每月收入之上限為20,000港元(自二零一二年六月一日起為25,000港元))，並自損益表中扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開持有，並存放於一獨立管理基金。在參與強積金計劃時，本集團的僱主供款全數歸屬予僱員。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借貸成本乃資本化為該等資產之成本一部分，直至該等資產大致上可準備用作其擬定用途或出售時為止。從特定借貸待支付合資格資產之費用前而作出之短暫投資所賺取之投資收入乃從合資格資本化之貸款成本中扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化之借貸成本金額乃按用於該資產之開支資本化比率計算。資本化比率為適用於本集團該期間內尚未償還借貸(不包括就取得合資格資產而借入之特定借貸)之加權平均借貸成本。

所有其他借貸成本均在產生期間於損益內確認。

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益內確認之溢利不同，原因是應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目。本集團有關即期稅項之負債乃採用於報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項乃指在財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利採用之相應稅基之差額。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則會在預期應課稅溢利可供作抵銷可予扣減暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時確認入賬。倘暫時差額乃因商譽或首次確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資而產生之應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額之撥回，並預期該暫時差額將不會在可見將來撥回者除外。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行檢討，並於預期將不可能有充裕之應課稅溢利以抵銷所有或部分將予收回之資產時調減。

遞延稅項乃根據於報告期末已實施或實質上已實施之稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項乃於收益表中確認，惟倘遞延稅項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關，則在此情況下亦會在其他全面收益或直接於權益內確認。

當有合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

關連方

下列人士將被視為與本集團有關連：

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家庭近親成員與本集團有關連：

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本公司或本公司母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團(報告實體)有關連：

(i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。

(ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。

(iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

(v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與本集團有關連。

(vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。

(vii) 於附註(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

分類報告

經營分類及各分類項目於財務報表內呈報之金額，乃根據就資源分配及評估本集團不同業務線之表現定期提供予本集團最高行政管理人員的財務資料識別。

就財務報告而言，除非分類具備類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似，否則各個重大經營分類不會進行合算。就個別非重大經營分類而言，倘若符合上述大部分標準，則可進行合算。

資產減值

於各報告期末，本集團審閱其有形及無形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損，存貨及應收款項除外。倘若出現任何該等跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定任何減值虧損。倘若未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額乃公平值減銷售成本及使用價值兩者中較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流按當時市場對該項資產之貨幣時值及資產特定風險之評估的折現率折算至其現值。

倘若估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘若減值虧損其後撥回，資產或現金產生單位之賬面值乃增加至其經重新估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過於過往年度並無確認資產或現金產生單位減值虧損而釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

撥備及或然負債

當本集團因已發生的事件須承擔現有法定或推定責任，而履行責任有可能導致經濟利益流出，並可估計責任金額的情況下，須對這該等時間或金額不確定之負債確認撥備。倘時間價值重大，則撥備之金額乃按預期用於解除該責任之支出之現值列賬。

倘需要流出經濟利益的機會不大，或責任金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。可能出現之責任，即是否存在將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件，除非經濟利益流出之可能性極低，否則這些負債亦披露為或然負債。

報告期間後事項

為本集團於報告期末狀況提供額外資料或顯示持續經營假設並不適合之報告期間後事項均屬於調整事項，於綜合財務報表內反映。並非屬調整事項之報告期間後事項如屬重大，則於綜合財務報表附註中披露。

5. 關鍵判斷及主要假設

應用會計政策時的關鍵判斷

於應用會計政策過程中，董事已作出以下對財務報表中所確認金額具有重大影響的判斷。

持續經營基準

此等財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性視乎本集團之經修訂建議重組計劃能否成功，有關詳情於綜合財務報表附註2說明。

估計不確定因素之主要來源

很大可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之未來主要假設，以及於報告期末估計不確定因素之其他主要來源於下文討論。

(a) 資產減值

本集團須於釐訂資產是否出現減值或過往導致資產減值之事件是否不再存在時作出判斷，尤其於評估下列事項時：(i)是否發生可影響資產價值之事件或該等影響資產價值之事件已不再存在；(ii)資產賬面值是否有未來現金流之現值淨額支持，有關金額乃以資產持續使用或終止確認之基準釐訂；及(iii)於準備現金流預測時採用合適之主要假設，包括該等現金流預測是否以合適之貼現率折算。管理層就釐訂減值水平所選定之假設(包括現金流量預測所採用之貼現率或增長率假設)之變動，或會對減值測試中所採用之現值淨額構成重大影響。

(b) 物業、廠房及設備與折舊

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期、殘值及相關折舊開支。是項估算乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期及殘值之過往經驗作出。當可使用年期與先前估算之年期不同時，本集團將修訂折舊開支或將已棄用或出售在技術上過時或屬非戰略性之資產作撇銷或撇減。

(c) 所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅，決定所得稅撥備時須作出重大評估。有關多項交易及計算之最終稅項未能於日常業務中確定。倘最終稅務結果與初步記錄款額有別，差額將影響決定之財政期間之應繳所得稅及遞延稅項撥備。

(d) 呆壞賬減值虧損

本集團根據應收賬項及其他應收款項之可收回性評估作出呆壞賬減值虧損，包括每名債務人之現時信譽及過往收款歷史記錄。若事件或情況變化顯示無法收取結餘，則產生減值。確認呆壞賬需要作出判斷及估計。倘若實際結果與最初估計存在差異，則將影響於該估計改變年度之應收賬項及其他應收款項之賬面值以及呆賬開支。倘若債務人之財務狀況惡化，引致其作出付款之能力下降，則可能須作出進一步撥備。

(e) 存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值指於日常業務中估計售價扣除完成之估計成本及銷售開支。有關估計根據現行市場情況及過往生產及出售類似產品之經驗而作出。相關估計可能因客戶喜好之改變及競爭對手對行業週期之反應而出現重大變動。本集團於各報告期末重新評估此等估計。

6. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括應收賬項及其他應收款項、銀行及現金結餘、應付賬項、應付票據、借貸及金融擔保負債。本集團經營活動承受多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察此等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

風險管理由董事按董事會批准之政策執行。董事與本集團其他經營單位緊密合作，負責確定、評估及對沖財務風險。

(A) 市場風險

外匯風險

本集團在世界各地經營，因涉及不同貨幣，主要為美元(「美元」)及歐元(「歐元」)而須承擔外匯風險。日後商業交易或已確認之資產與負債以並非實體之功能貨幣之貨幣計值時會產生外匯風險。

根據香港的聯繫匯率制度(港元與美元掛鈎)，管理層認為本集團於香港營運並以美元列值之交易並無重大外匯風險。

於二零一二年十二月三十一日，如港元對歐元轉弱或轉強5%(二零一一年：5%)，而所有其他變數均不變，則該年度之除稅前虧損會增加或減少約3,233,000港元(二零一一年：3,232,000港元)，主要由於就香港之業務換算以歐元列值之應收賬項、應付賬項及銀行借貸時產生之外匯虧損或收益。

利率風險

本集團之利率風險源自銀行及現金結餘和銀行借貸。銀行及現金結餘及以不同利率授出之銀行借貸致令本集團面對現金流量利率風險。

本集團所遵循之政策包括針對利率變動作出嚴密監察，並於有利之利率價格出現時，轉換及訂立新的銀行信貸。

於報告期末，如利率上升或下跌50點子(二零一一年：50點子)，而所有其他變數均不變，則本集團之除稅前虧損將增加或減少約1,304,000港元(二零一一年：1,336,000港元)，主要由於浮息借貸之利息開支增加或減少所致。

(B) 信貸風險

本集團涉及之信貸風險主要關於其應收賬項及其他應收款項、存放於銀行之現金存款，而最大之信貸風險相當於此等金融資產之賬面值。現金及銀行交易之對手方僅限於信用評級良好之金融機構。

於報告期末，本集團有若干集中信貸風險，乃由於本集團應收賬項約51%(二零一一年：12%)及約78%(二零一一年：44%)均分別為應收本集團最大應收債務人及五大應收債務人。本集團已制訂政策，確保向具有良好信貸記錄之客戶銷售產品。本集團定期檢討應收賬項及其他應收款項之可收回金額，並根據本集團之政策計提呆賬撥備。此外，董事定期檢討各個別應收賬項之可收回金額，以確保就不可收回之債務確認足夠之減值虧損。就此而言，董事認為本集團之信貸風險顯著下降。

(C) 流動資金風險

本集團於應付現有到期債務時面臨困難。按財務報表反映的借貸及應付款項之賬面值計算，本集團大部分債務將按要求或於二零一二年及二零一一年十二月三十一日報告期末一年內償還。

董事已仔細考慮目前就本集團之流動資金狀況採取之措施。董事相信，本集團於完成經修訂建議重組計劃(誠如綜合財務報表附註2進一步說明)後將有能力完全應付其到期之財務責任。

(D) 公平值

綜合財務狀況表內所列本集團之金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公平值相若。

7. 分類資料

本集團於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度的收益及虧損主要來自流動電話及相關配件之買賣及分銷的經營分類。

分類溢利或虧損不包括利息收入、融資成本、所得稅以及未分配公司收入及開支。分類資產主要包括物業、廠房及設備、存貨、應收賬項、其他應收款項、預付款項及經營現金，且主要不包括稅項資產及其他未分配公司資產。分類負債包括經營負債，且不包括銀行借貸、應付融資租賃款項、應付稅項、財務擔保責任及可換股貸款。分類非流動資產不包括金融工具、遞延稅項資產、退休福利資產及根據保險合約產生之權利。

有關呈報分類之溢利或虧損、資產及負債之資料：

	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
截至十二月三十一日止年度：		
來自外界客戶之收入	23,186	58,602
分類虧損	(40,254)	(13,842)
利息收入	1	12
利息開支	162,989	164,182
折舊	666	1,116
所得稅	(11)	(6,255)
其他重大非現金項目：		
存貨減值撥回	(981)	(877)
應收賬項減值	447	4,377
預付款項、按金及其他應收款項減值	13,843	5,670
出售持作出售非流動資產收益	—	(10,255)
出售物業、廠房及設備收益	(32)	(555)
添置分類非流動資產	430	680
於十二月三十一日：		
分類資產	6,260	16,924
分類負債	1,169,964	1,016,855

呈報分類之溢利或虧損、資產及負債之對賬：

	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
溢利或虧損：		
呈報分類之溢利或虧損總額		
未分配溢利或虧損：	(40,254)	(13,842)
融資成本	(162,989)	(164,182)
所得稅	11	6,255
利息收入	1	12
年度綜合虧損	(203,231)	(171,757)
資產：		
呈報分類之資產總值／綜合資產總值	6,260	16,924
負債：		
呈報分類之負債總額	1,169,964	1,016,855
未分配負債		
銀行借貸	468,745	480,040
應付融資租賃	106	280
即期稅項負債	1,913	2,069
財務擔保責任	58,936	27,797
可換股貸款	32,868	12,561
綜合負債總額	1,732,532	1,539,602

地區資料：

	收入		非流動資產	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
香港	14,314	1,754	368	191
馬來西亞	1,606	879	—	84
印度尼西亞	7,266	55,216	409	857
越南	—	117	—	—
印度	—	636	—	—
	23,186	58,602	777	1,132

本集團年內來自兩名客戶的收益分別約佔本集團收益總額的5,547,000港元及3,307,000港元。本集團去年來自其他兩名客戶的收益分別約相當於本集團去年收益總額約12,034,000港元及10,746,000港元。

編製地區資料時，收入乃按客戶所在地劃分。

8. 收益

收益包括本集團日常業務過程中銷售貨品之代價之公平值、年內已收及應收租金總收入。所示收益已扣除增值稅、退貨、回佣及折扣，並已撇銷本集團內部銷售。本集團之收益分析如下：

	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
銷售流動電話及相關配件之營業淨額	23,186	58,555
其他租金收入	—	47
收益總額	23,186	58,602

9. 其他收入

	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
保險申索之賠償	—	870
利息收入	1	12
匯兑收益淨額	—	10,200
出售物業、廠房及設備之收益	32	555
出售持作出售非流動資產收益	—	10,255
雜項收入	109	2,070
	142	23,962

10. 取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益

誠如本公司日期為二零一二年二月十七日之公佈所詳述，馬來西亞吉隆坡高等法院於二零一二年二月十四日頒發清盤令，下令(其中包括)將本公司之間接全資附屬公司Mobile Distribution (M) Sdn. Bhd.(「MDM」)清盤，並委任馬來西亞破產管理署署長為MDM之清盤人。董事認為，本公司自此對MDM喪失控制權。MDM之業績、資產及負債及現金流取消於本集團綜合財務報表綜合入賬，自二零一二年二月十四日生效。

	MDM	**EM***
	二零一二年	**二零一一年**
	千港元	*千港元*
取消綜合入賬附屬公司之負債淨額：		
預付款項、按金及其他應收款項	—	158
即期稅項資產	—	640
現金及銀行結餘	2	90
應付賬項及應付票據	(5,527)	—
應計費用及其他應付款項	(112)	(377)
應付本集團款項	(23,137)	(56,355)
銀行透支	(2,581)	(26,641)
銀行借貸	(17,804)	(1,156)
取消綜合入賬附屬公司之負債淨額	(49,159)	(83,641)
應收已取消綜合入賬附屬公司之款項減值	23,137	56,355
解除相關外幣換算儲備	1,514	(1,821)
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益	(24,508)	(29,107)

取消一間清盤附屬公司綜合入賬之現金流量淨額如下：

	MDM 二零一二年 *千港元*	EM* 二零一一年 *千港元*
綜合入賬之現金及現金等價物：		
現金及銀行結餘	(2)	(90)
銀行透支	2,581	26,641
	2,579	26,551

* 於二零一一年十二月六日，本公司之間接全資附屬公司Exquisite Model Sdn. Bhd（「EM」）清盤且馬來西亞破產管理署署長獲委任為EM之清盤人。董事認為，本公司自此對EM喪失控制權。EM之業績、資產及負債及現金流取消於本集團綜合財務報表綜合入賬，自二零一一年十二月六日生效。

11. 融資成本

	二零一二年 *千港元*	二零一一年 *千港元*
須於五年內悉數償還之借貸及應付賬項之利息開支		
— 銀行借貸	55,159	58,602
— 融資租賃	49	55
— 可換股貸款	3,181	835
— 應付賬項	104,600	104,690
	162,989	164,182

12. 所得稅

	二零一二年 *千港元*	二零一一年 *千港元*
即期稅項 — 香港利得稅：		
本年度撥備	—	37
過往年度超額撥備	(11)	—
遞延稅項	—	(6,292)
	(11)	(6,255)

由於本集團於年內並無於香港及海外產生估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅及海外稅項作撥備。香港利得稅乃就去年估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。

所得稅與除稅前虧損乘以香港利得稅稅率之對賬如下：

	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
除稅前虧損：	(203,242)	(178,012)
按當地稅率16.5%(二零一一年：16.5%)計算	(33,535)	(29,372)
其他國家不同稅率之影響	527	113
毋須繳稅收入	(4,038)	(8,262)
不可扣稅支出	25,136	26,762
過往年度稅項撥備	(11)	—
暫時差額撥回	—	(6,292)
未確認稅項虧損	11,910	10,796
	(11)	(6,255)

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約為2,311,231,000港元(二零一一年：2,324,910,000港元)，惟須待與稅務機關協定後始能作實。由於不可預測本集團之未來溢利流，故並無確認遞延稅項資產。

13. 本年度虧損

本集團之本年度虧損乃經扣除／(計入)下述金額後而達致。

	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
已售存貨成本	23,004	54,387
核數師薪酬：	745	744
物業、廠房及設備折舊	666	1,116
經營租約：		
— 土地及樓宇	749	1,292
— 辦公室設備	16	56
已撇銷物業、廠房及設備*	—	725
應收賬項減值**	447	4,377
預付款項、按金及其他應收款項減值*	13,843	5,670
僱員成本(包括董事酬金)：		
— 薪金、花紅及津貼	6,092	9,182
— 退休福利計劃供款	109	368
	6,201	9,550
匯兑虧損／(收益)*	4,962	(10,200)
出售物業、廠房及設備之收益*	(32)	(555)
出售持作出售非流動資產之收益*	—	(10,255)
存貨減值撥回#(包括於已售存貨成本內)	(981)	(877)

* 該等項目已包括在其他收入或其他經營開支內。

** 該等項目已包括在一般及行政開支內。

存貨減值因其賬面值隨後以較高可變現淨值收回而撥回價值。

14. 本公司擁有人應佔本年度虧損

本公司擁有人應佔本年度虧損包含於本公司財務報表內處理的虧損金額約59,668,000港元(二零一一年：約95,351,000港元)。

15. 董事及高級管理人員酬金

(A) 董事酬金

截至二零一二年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

	薪金	退休福利成本	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*
執行董事：			
黃國煌	1,020	14	1,034
Ng Kok Tai	51	6	57
黃國揚	—	—	—
	1,071	20	1,091

截至二零一一年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

	薪金	退休福利成本	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*
執行董事：			
黃國煌	236	7	243
Ng Kok Tai	987	119	1,106
黃國揚	—	3	3
	1,223	129	1,352

截至二零一二年十二月三十一日止本年度，本公司執行董事黃國煌先生、Ng Kok Tai先生及黃國揚先生分別同意放棄其酬金約3,010,000港元(二零一一年：3,593,000港元)、1,899,000港元(二零一一年：963,000港元)及2,470,000港元(二零一一年：2,470,000港元)。除以上所披露者外，年內概無董事放棄或同意放棄其他酬金之安排。

(B) 五名最高薪人士

本集團五名最高薪人士如下：

	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
董事	1,034	1,106
僱員	2,146	2,743
	3,180	3,849

於兩個年度內，本集團五名最高薪人士包括一名董事及四名僱員。董事酬金之詳情反映於上文呈列分析。年內四名屬1,000,000港元或以下酬金範圍之僱員之酬金總額詳情如下：

	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
薪金、津貼及實物利益	2,104	2,616
退休福利成本	42	127
	2,146	2,743

除上文披露者外，截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無向董事或五名最高薪人士支付任何其他酬金，作為吸引加入或加入本集團之獎勵或離職賠償。

16. 股息

董事不建議派付截至二零一二年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一一年：無)。

17. 每股虧損

(A) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損約203,228,000港元(二零一一年：171,719,000港元)及本年度已發行普通股加權平均數1,945,996,565股(二零一一年：1,945,996,565股)計算。

(B) 每股攤薄虧損

由於該兩個年度內本集團行使尚未行使之可換股貸款具反攤薄效應，故並未呈列每股攤薄虧損。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司之未行使股份期權並無潛在攤薄普通股。

18. 物業、廠房及設備

	本集團			
	租賃物業	裝修汽車	傢俬、裝置及設備	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
成本：				
於二零一一年一月一日	1,651	5,412	24,290	31,353
添購	243	—	437	680
出售	—	(2,348)	(11)	(2,359)
本年度撇銷	(1,226)	(1,873)	(10,700)	(13,799)
匯兑差額	(10)	7	63	60
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	658	1,198	14,079	15,935
添購	26	—	404	430
出售	—	(205)	(18)	(223)
本年度撇銷	(151)	—	—	(151)
匯兑差額	(32)	(16)	(68)	(116)
於二零一二年十二月三十一日	501	977	14,397	15,875
累計折舊：				
於二零一一年一月一日	1,584	3,194	23,125	27,903
本年度支出	147	460	509	1,116
出售	—	(1,206)	(6)	(1,212)
於撇銷時對銷	(1,231)	(1,662)	(10,181)	(13,074)
匯兑差額	3	7	60	70
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	503	793	13,507	14,803
本年度支出	132	181	346	659
出售	—	(122)	(4)	(126)
於撇銷時對銷	(151)	—	—	(151)
匯兑差額	(28)	(11)	(48)	(87)
於二零一二年十二月三十一日	456	841	13,801	15,098
賬面值：				
於二零一二年十二月三十一日	45	136	596	777
於二零一一年十二月三十一日	155	405	572	1,132

本集團融資租賃資產之賬面淨值於報告期末計入汽車總額約136,000港元(二零一一年：405,000港元)。

19. 附屬公司投資

		本公司	
		二零一二年	二零一一年
	附註	*千港元*	*千港元*
非上市股份，成本值	*(a)*	233,433	233,433
減：減值	*(c)*	(233,433)	(233,433)
		—	—
應收一家附屬公司款項	*(b)*	339,266	339,266
減：減值	*(c)*	(339,266)	(339,266)
		—	—
應付一家附屬公司款項	*(b)*	3,362	1,586

附註：

(a) 主要附屬公司詳情載於綜合財務報表附註35。

(b) 附屬公司餘額為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，董事對本集團於附屬公司之投資及應收附屬公司款項進行減值評估，且彼等認為，由於相關附屬公司之持續營運虧損，應收賬項之賬面值均超過其可收回金額。因此，於報告期末，本公司就應收一間附屬公司款項及有關於附屬公司投資之減值撥備分別約為233,433,000港元（二零一一年：233,433,000港元）及約339,266,000港元（二零一一年：339,266,000港元）。

20. 存貨

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
商品	3,675	12,767
減：減值	(3,601)	(10,924)
	74	1,843

21. 應收賬項

除若干信譽良好之客戶可按個別情況獲授較長信貸期外，本集團授予客戶之一般信貸期最高為30日(二零一一年：30日)。於報告期末，應收賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
1至30天	173	2,444
31至60天	21	371
61至90天	—	275
91至120天	21	70
120天以上	1,239,000	1,238,645
減：減值	(1,238,347)	(1,238,654)
	868	3,151

於報告期末，已過期但不作減值之應收賬項淨額之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
31至60天	—	371
61至90天	—	275
91至120天	—	61
120天以上	847	—
	847	707

已作減值應收賬項之撥備之增設或解除已計入綜合收益表之「一般及行政開支」內。應收賬項減值虧損使用撥備賬記賬，除非本集團信納該賬項收回之可能性極低。減值款項乃與應收賬項於預期不可收回額外現金時直接撇銷。

於報告期末，本集團已作減值之應收賬項約1,238,347,000港元(二零一一年：1,238,654,000港元)。個別已作減值之應收賬項主要與遭遇無法預期之財政困難而延遲還款之客戶有關。

應收賬項減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
於一月一日	1,238,654	1,239,653
年內減值	447	4,377
取消一間清盤附屬公司綜合入賬	(129)	—
匯兑差額	(625)	(5,376)
於十二月三十一日	1,238,347	1,238,654

本集團應收賬項之總金額乃以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
港元	1,223,143	1,223,528
馬元	2,755	2,788
美元	2,646	573
印尼盾	1,439	5,504
新加坡元	2,714	1,357
新台幣	573	2,601
越南盾(「越南盾」)	2,901	2,978
菲律賓比索(「菲律賓比索」)	3,044	2,476
	1,239,215	1,241,805

22. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
預付款項	258	1,436
按金及其他應收款項	24,571	20,018
	24,829	21,454
減：減值	(20,966)	(11,772)
	3,863	9,682

計入預付款項、按金及其他應收款項之確認減值為個別減值按金及其他應收款項，金額共計約20,966,000港元(二零一一年：11,772,000港元)，與報告期末之總賬面值相同。個別已作減值之款項乃與拖欠還款之客戶有關。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品或其他信貸保證。

除披露者外，上述資產概無過期或減值，及計入上述結餘之金融資產乃有關並無近期拖欠記錄之應收款項。

23. 已抵押銀行存款、現金及銀行結餘

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
已抵押銀行存款	—	213
現金及銀行結餘	678	903
	678	1,116

於二零一一年十二月三十一日，已抵押銀行存款就本集團獲取銀行融資作抵押品。

銀行現金按銀行存款每日利率基準之浮息賺取利息。銀行結餘及已抵押存款乃存入近期並無拖欠記錄之信譽良好之銀行。

已抵押銀行存款、現金及銀行結餘乃以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
馬元	357	583
港元	192	344
印尼盾	124	184
其他	5	5
	678	1,116

24. 應付賬項及應付票據

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
應付賬項	435,603	434,302
應付票據	110,643	109,288
	546,246	543,590

於報告期末，應付賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
1至30天	9	252
31至60天	16	—
61至90天	178	—
91至120天	—	—
120天以上	435,400	434,050
	435,603	434,302

於報告期末的應付賬項內，其中約406,589,000港元(二零一一年：405,432,000港元)由本公司授予本集團之前任最大供應商及若干貿易保險公司之若干公司擔保作抵押。於已擔保應付賬項內，其中約344,500,000港元(二零一一年：344,500,000港元)及約62,089,000港元(二零一一年：60,933,000港元)，分別附有每月約2.5%及每年約1.95%的利息。

於報告期末，本集團應付票據乃由本公司授予之若干公司擔保作抵押。本集團應付票據乃按每年約8.29厘(二零一一年：8.28厘)計息。

本集團應付賬項及應付票據之賬面值乃以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
美元	405,374	403,240
歐元	61,808	60,933
馬元	54,190	55,360
港元	13,159	12,785
印度盧比	1,522	1,575
越南盾	7,956	7,783
其他	2,237	1,914
	546,246	543,590

25. 應計費用及其他應付款項

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
應付利息	487,193	342,004
應計費用	54,861	56,755
其他應付款項	81,664	74,506
	623,718	473,265

於報告期末的應付利息內，其中約113,102,568港元(二零一一年：89,149,000港元)乃由本公司授予本集團前最大供應商及若干銀行之若干公司擔保作抵押。

26. 銀行借貸

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
有抵押銀行借貸	417,178	434,343
有抵押銀行透支	51,567	45,697
	468,745	480,040

(a) 銀行借貸之賬面值乃以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
美元	195,560	196,251
港元	204,844	203,209
馬元	65,638	77,877
歐元	2,703	2,703
	468,745	480,040

(b) 於報告期末，銀行借貸之實際利率如下：

	銀行借款		銀行透支	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
美元	5.7%	5.7%	—	6.0%
港元	4.3%	4.3%	5.9%	5.9%
馬元	7.6%	8.2%	9.1%	9.1%
歐元	4.4%	4.4%	—	—

(c) 本集團之銀行借貸由本公司授出之若干公司擔保作抵押。

27. 應付融資租賃

於報告期末，融資租賃項下之未來最低租金付款總額及其現值如下：

	本集團			
	最低租金付款 二零一二年	最低租金付款 二零一一年	最低租金付款之現值 二零一二年	最低租金付款之現值 二零一一年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
應付款項：				
一年內	130	232	106	231
第二至五年內(包括首尾兩年)	—	49	—	49
最低融資租賃付款總額	130	281	106	280
未來融資費用	(24)	(1)		
應付融資租賃淨值總額	106	280		
分類為流動負債之部分	(106)	(231)		
非流動部分	—	49		

本集團之政策為根據融資租賃租賃其若干汽車。平均剩餘租期為一至兩年。於報告期末，平均實際借貸比率為3.9%(二零一一年：3.9%)。利率於合約日期為固定利率，因此迫使本集團面臨公平值利率風險。所有租賃按固定還款基準計算，而並無就或然租金訂立任何安排。本集團之應付融資租賃乃由出租人按所租賃資產之所有權作抵押。

28. 財務擔保責任

本集團

本公司及其間接全資附屬公司First Mobile Group Sdn. Bhd.(「FMGSB」)已向若干銀行作出公司擔保，以擔保EM及MDM共計約58,936,000港元之一般銀行融資。鑒於EM及MDM現時正進行清盤，且由於本公司及FMGSB授出之公司擔保可能被上述銀行提出申索，故因本公司及FMGSB於該等擔保項下可能承擔之不可收回風險就約58,936,000港元之財務擔保責任作出撥備。

本公司

於二零一二年十二月三十一日，若干銀行、貿易信貸保險公司及本集團前最大供應商向若干本公司附屬公司授出一般銀行信貸及貿易信貸，本公司已就此項作出公司擔保，及於該日，附屬公司已動用其中約1,110,158,000港元(二零一一年：1,054,022,000港元)。本集團已違反若干銀行契約規定及拖欠償還若干應付賬項及銀行借貸。於報告期末，本公司可能面臨任何該等擔保項下之潛在索償。因此，本公司已就財務擔保責任約1,110,158,000港元(二零一一年：1,054,022,000港元)作出撥備，以抵償本公司於報告期末時因該等擔保所承擔而未有保障之風險。

29. 可換股貸款

(a) Time Boomer Limited(投資者按獨家協議的條款提供50,000,000港元備用營運資金融資的其中之13,000,000港元所指定的訂約方)與本公司全資附屬公司Mobile Distribution Limited(「MDL」)訂立貸款協議(「Time Boomer貸款」或「Time Boomer可換股貸款」)。Time Boomer貸款待本公司日期為二零一一年七月十四日之公佈(「二零一一年七月十四日之公佈」)內所述之若干先決條件達成後，可按每股0.175港元兌換為74,285,714股本公司之經調整股份。

Time Boomer貸款初步須於二零一二年十二月三十一日全數償還(見下文附註)(倘Time Boomer貸款於其時尚未兌換)。每月按年利率8厘付息，直至Time Boomer貸款獲兌換或贖回為止。

本年度負債部份之利息支出乃按實際年利率12.01厘計算。

Time Boomer可換股貸款乃由以下各項作抵押：(i)由主要股東持有之本公司全部已發行股份合共68.5%之第一電訊集團股份押記；(ii)黃國煌先生及陳素娟女士提供之個人擔保；(iii) MDL之全部已發行股本之股份押記；及(iv) MDL資產之定息及浮息押記。第一電訊集團股份押記、個人擔保及定息及浮息押記將繼續有效，且須受二零一一年七月十四日之公佈內詳述之條款及條件所限。

(b) 富祺投資有限公司(First Apex Investments Limited)(投資者按獨家協議的條款提供50,000,000港元備用營運資金融資的其中之20,000,000港元所指定的訂約方)與本公司全資附屬公司MDL訂立貸款協議(「富祺貸款」或「富祺可換股貸款」)。富祺貸款待本公司日期為二零一二年二月十四日之公佈(「二零一二年二月十四日之公佈」)內所述之若干先決條件達成後可以每股可轉換優先股(「可轉換優先股」)0.175港元的價格兌換為114,285,714股本公司每股面值0.005港元之可轉換優先股。每股可轉換優先股可兌換為一股本公司經調整股份。

富祺貸款初步須於二零一二年十二月三十一日全數償還(見下文附註)(倘富祺貸款於其時尚未兌換)。富祺貸款並不計息。

本年度負債部份之利息支出乃按實際年利率10.35厘計算。

富祺可換股貸款乃由以下各項作抵押：(i)由主要股東持有之本公司全部已發行股份合共68.5%之第一電訊集團股份押記；黃國煌先生提供之個人擔保；(iii) MDL之全部已發行股本之股份押記；及(iv) MDL資產之定息及浮息押記。第一電訊集團股份押記、個人擔保及定息及浮息押記將繼續有效，且須受二零一二年二月十四日之公佈內詳述之條款及條件所限。

(c) 自Time Boomer及富祺可換股貸款已收取之所得款項淨額已按下列方式於負債部分及權益部分分攤：

	可換股貸款—本集團		
	Time Boomer	**富祺**	**總計**
	千港元	*千港元*	*千港元*
已發行可換股貸款之面值	13,000	—	13,000
減：初始權益部分	(778)	—	(778)
負債部分小計	12,222	—	12,222
利息支出	835	—	835
已付利息	(496)	—	(496)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日之負債部份	12,561	—	12,561
已發行可換股貸款之面值	—	20,000	20,000
減：初始權益部分	—	(1,831)	(1,831)
負債部分小計	12,561	18,169	30,730
利息支出	1,458	1,723	3,181
已付利息	(1,043)	—	(1,043)
於二零一二年十二月三十一日之負債部分	12,976	19,892	32,868

30. 股本

	本公司	
	每股面值 0.10港元之普通股數目	*千港元*
法定：		
於二零一一年及二零一二年十二月三十一日	3,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一一年及二零一二年十二月三十一日	1,945,996,565	194,600

資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團能夠持續經營，同時透過優化債項及權益結存將股本回報提升至最高。本集團管理其資本結構及就經濟狀況作出調整。鑒於經濟狀況發生變動，本集團管理其資本結構及對其作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整股東之股息款項，退回資本或發行新股。於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度，管理資本之目標、政策或程序並無主要變動。

本集團之資本結構由債項(包括綜合財務報表附註26、27、28及29所披露之銀行借貸、應付融資租賃、財務擔保責任及可換股貸款)及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)所組成。

本集團遵循行業慣例，以負債比率作為評估資本水平之指標。此比率按照債項除以資產總值計算。債項乃按借貸總額(包括其他借貸、金融擔保負債及可換股貸款，但不包括應付賬項及應付票據、應計費用及綜合財務狀況表所示之其他應付款項)計算。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之負債比率載列如下：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
借貸總額	560,655	520,678
資產總值	6,260	16,924
負債比率	8,956%	3,077%

上述負債比率說明存有可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問之重大不明朗因素。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及解除其負債。董事已就本集團流動資金狀況現時採取之措施作出審慎考慮。董事相信，於經修訂建議重組計劃完成後，本集團將可完全償還到期之融資承擔。進一步詳情載於綜合財務報表附註2。

31. 儲備

(A) 本集團

本集團之儲備及變動金額列示於綜合全面收益表及綜合權益變動表。

(B) 本公司

	股份溢價	股本儲備	累計虧損	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零一一年一月一日	287,281	7,597	(1,455,761)	(1,160,883)
年內虧損	—	—	(95,351)	(95,351)
於股份期權失效時轉撥	—	(7,597)	7,597	—
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	287,281	—	(1,543,515)	(1,256,234)
年內虧損	—	—	(59,668)	(59,668)
於二零一二年十二月三十一日	287,281	—	(1,603,183)	(1,315,902)

(C) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價賬

根據開曼群島公司法(一九九八年修訂版)及本公司組織章程細則規定，本公司之股份溢價可供分派予權益持有人，惟倘緊隨股息建議派發之日後，本公司可清償於一般業務過程中到期之債項。

(ii) 合併儲備

本集團之合併儲備指所收購附屬公司股份面值與本公司作為其交換代價所發行股份面值之差額。

(iii) 資本儲備

資本儲備包含(a)在以前年度確認授予本公司僱員但尚未行使之股份期權數目之公平值；及(b)本集團發行之可換股貸款之權益部分，即發行可換股貸款之所得款項總額與轉讓予負債成份之公平值間之差額(指持有人將票據轉換為權益之換股期權)。

(iv) 外幣換算儲備

外幣換算儲備包括由於換算境外業務之財務報表所致之所有外匯差額。該儲備乃按綜合財務報表附註4所載會計政策處理。

32. 重大非現金交易

於去年，本集團持作出售之非流動資產被相關銀行債權人強制取消抵押品贖回權並出售。相關所得款項約19,533,000港元已悉數償還部分相關銀行透支、銀行借貸及應付票據。

33. 經營租約承擔

辦公室物業租期協定為介乎1至2年。於報告期末，本集團根據將到期不可撤銷經營租約承擔之未來最低租金付款總額如下：

	土地及樓宇	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	*千港元*
一年內	277	689
第二至五年(包括首尾兩年)	26	131
	303	820

34. 報告期後事項

(a) 於報告期末後，有關本集團正進行之建議重組計劃之若干更新情況之有關詳情已載列於綜合財務報表附註2。

(b) FMGSB於二零一三年二月十五日接獲一份日期為二零一三年二月十三日的傳召令狀。原告人Raja, Darryl & Loh向FMGSB申索逾期未付的賬單及相關利息，合計約為馬幣88,000元(相等於約224,000港元)。董事認為已於報告期末就上述申索計提足夠撥備。

35. 主要附屬公司之詳情

由於董事認為列出所有附屬公司之詳情將令篇幅過於冗長，故下文僅列出對本集團於報告期末之業績或財務狀況有重大影響之附屬公司。

附屬公司名稱	成立/註冊/營業地點	已發行及繳足股本/註冊資本	本集團應佔股權百分比 二零一二年	二零一一年	主要業務
直接附屬公司：					
E-Tech Resources Limited	英屬處女群島	10,000股每股面值1美元	**100%**	100%	投資控股

附屬公司名稱	成立／註冊／營業地點	已發行及繳足股本／註冊資本	本集團應佔股權百分比 二零一二年	二零一一年	主要業務
間接附屬公司：					
é-Touch Mobile Private Limited	印度	10,000股每股面值10印度盧比	95%	95%	不活躍
First Asia Mobile, Inc.	菲律賓共和國	12,500,000股每股面值1菲律賓比索	100%	100%	不活躍
First Mobile Group Sdn. Bhd.	馬來西亞	500,000股每股面值1馬元之普通股	100%	100%	不活躍
第一電訊國際有限公司	香港	50,000,000股每股面值1港元之普通股	100%	100%	不活躍
		3,019,944股每股面值1港元之無投票權遞延股份			
Lets Do Mobile Philippines Inc.	菲律賓共和國	85,000,000股每股面值1菲律賓比索	100%	100%	不活躍
企星有限公司	香港	1股每股面值1港元之普通股	100%	100%	買賣流動電話
Mobile Distribution Limited	香港	1股每股面值1港元之普通股	100%	100%	買賣流動電話
Mobileperformances SARL	法國	850股每股面值10歐元之股份	100%	100%	不活躍
Multi Brand Telecom Services Trade Joint Stock Company	越南	2,000,000,000越南盾	90%	90%	不活躍
Precision SARL	法國	850股每股面值10歐元之股份	100%	100%	不活躍
PT. Comworks Indonesia	印度尼西亞	330,000股每股面值1美元	100%	100%	買賣及分銷流動電話及相關配件

36. 批准綜合財務報表

董事會已於二零一三年三月二十一日通過及授權刊發綜合財務報表。

截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一五年	二零一四年
	附註	*千港元*	*千港元*
		(未經審核)	(未經審核)
收益	*4/5*	—	—
銷售成本		—	—
毛損		—	—
其他收入		9,639	1,661
銷售及分銷開支		—	—
一般及行政開支		(6,669)	(2,726)
其他經營開支		(5)	(16)
財務擔保責任撥備		(2,791)	(180,145)
取消一間已清盤附屬公司綜合入賬之收益		—	227,198
溢利		174	45,972
融資成本	*6*	(79,405)	(76,303)
除稅前虧損	*7*	(79,231)	(30,331)
所得稅	*8*	—	—
期內虧損		(79,231)	(30,331)
應佔部分：			
本公司擁有人		(79,231)	(30,331)
非控股權益		—	—
		(79,231)	(30,331)
每股虧損	*9*		
基本及攤薄*(每股港仙)*		(4.07)	(1.56)

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
期內虧損	(79,231)	(30,331)
其他除稅後全面收益：		
其後或會重新分類至損益表之項目：		
取消一間已清盤附屬公司綜合入賬時匯兑差異重新分類至損益	—	4,855
換算海外業務的匯兑差額	11,700	(2,017)
	11,700	2,838
期內全面虧損總額	(67,531)	(27,493)
以下各方應佔：		
本公司擁有人	(67,531)	(27,493)
非控股權益	—	—
	(67,531)	(27,493)

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	*11*	43	101
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		344	285
銀行及現金結餘		79	82
		423	367
流動負債			
應付賬項及應付票據	*12*	419,765	426,163
應計費用及其他應付款項		1,024,388	944,767
銀行借貸		408,622	407,392
即期稅項負債		1,377	1,455
財務擔保責任	*13*	178,540	185,386
可換股貸款	*14*	33,000	33,000
		2,065,692	1,998,163
流動負債淨值		(2,065,269)	(1,997,796)
負債淨值		(2,065,226)	(1,997,695)
股本及儲備			
股本		194,600	194,600
儲備		(2,258,294)	(2,190,763)
本公司擁有人應佔權益		(2,063,694)	(1,996,163)
非控股權益		(1,532)	(1,532)
權益總額		(2,065,226)	(1,997,695)

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔								
	股本	股份溢價賬	合併儲備	外幣換算儲備	資本儲備	累計虧損	總計	非控股權益	總額
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於二零一五年一月一日(經審核)	194,600	127,539	3,982	57,613	2,609	(2,382,506)	(1,996,163)	(1,532)	(1,997,695)
期內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	11,700	—	(79,231)	(67,531)	—	(67,531)
於二零一五年六月三十日(未經審核)	194,600	127,539	3,982	69,313	2,609	(2,461,737)	(2,063,694)	(1,532)	(2,065,226)
於二零一四年一月一日(經審核)	194,600	127,539	3,982	33,904	2,609	(2,265,029)	(1,902,395)	(1,532)	(1,903,927)
期內全面虧損總額	—	—	—	2,838	—	(30,331)	(27,493)	—	(27,493)
於二零一四年六月三十日(未經審核)	194,600	127,539	3,982	36,742	2,609	(2,295,360)	(1,929,888)	(1,532)	(1,931,420)

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動所(所用)／產生之現金淨額	(2,812)	58,859
投資活動耗用之現金淨額	—	(24)
融資活動所耗用之現金淨額	—	—
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(2,812)	58,835
匯率變動之影響	1,986	(6,024)
期初現金及現金等價物	(8,366)	(60,494)
期終現金及現金等價物	(9,192)	(7,683)
現金及現金等價物分析		
銀行及現金結餘	79	100
銀行透支	(9,271)	(7,783)
	(9,192)	(7,683)

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 一般資料

第一電訊集團有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於P.O. Box 472, 2nd Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, George Town, KY1-1106, Grand Cayman, Cayman。其主要營業地址為香港新界沙田火炭坳背灣街30–32號華耀工業中心一樓6號舖。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，而其股份自二零零九年十一月二十七日起暫停買賣。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事流動電話及相關配件的買賣及分銷，而此等業務已逐步縮減至不活躍。

2. 編製基準及會計政策

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月產生本公司擁有人應佔虧損約79,231,000港元(二零一四年：30,331,000港元)，而本集團於二零一五年六月三十日分別有流動負債淨值約2,065,269,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,997,796,000港元)及負債淨值約2,065,226,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,997,695,000港元)。

上述狀況表明，本集團之持續經營能力可能因所存在之重大不明朗因素而面臨重大疑慮。因此，本集團可能無法於一般業務過程中變現其資產及解除其負債。為解決上述問題，本公司已與債權人及潛在投資者討論及磋商本集團之建議重組計劃(「建議重組計劃」)，其載於本公司於二零一二年十二月四日呈交予聯交所之復牌建議(「復牌建議」)。如本公司日期分別為二零一三年十二月二日、二零一四年一月九日及二月二十六日之公佈所述，就聚龍集團準備新上市申請過程中，發現若干監管事宜，而鑑於已動用大量資源解決有關建議聚龍收購事項之監管事宜，惟直至就復牌建議向上市委員會提交[編纂]的最後限期時仍無甚進展，董事認為繼續聚龍收購事項以尋求恢復股份買賣，並不符合本公司及其股東之整體利益。

為繼續進行復牌建議，本公司已物色一間新的目標公司(「目標公司」)，並於二零一四年三月三十一日與賣方訂立收購協議(「收購協議」)，據此，本公司將收購待售股權。於完成目標集團重組後，目標公司及其附屬公司(統稱為「目標集團」)將持有中華人民共和國江蘇省揚州市及福建省泉州市之若干房地產項目之權益。

根據收購協議，本公司將進行經修訂建議重組(「經修訂建議重組計劃」),有關詳情已於本公司日期為二零一四年八月二十二日之公告(「公告」)內公佈，現概述如下(本附註所用詞彙與各公佈所使用者具相同涵義)：

— 根據日期為二零一零年八月二十七日之認購協議之補充認購協議(經日期分別為二零一零年九月十五日、二零一零年十二月二十三日、二零一一年三月三十一日、二零一一年七月七日、二零一一年十一月二日、二零一二年三月三十日、二零一二年十二月四日及二零一三年二月六日之補充函件及日期為二零一零年九月二十八日之補充協議補充)，本公司已有條件同意向認購人配發及發行，而認購人則有條件同意認購954,694,713股認購股份，認購價為每股認購股份約0.155港元，總現金代價(扣除開支前)約為148,000,000港元。

— 於二零一零年十二月二十一日舉行之計劃會議上，本公司與債權人建議作出之債權人計劃獲得親身或委託代表出席該會議並於會上投票之債權人一致批准。

— 於二零一一年二月八日，香港計劃獲高等法院批准及於二零一一年四月二十八日，開曼群島計劃獲大法院批准。待達成認購協議規定的指定先決條件後，香港計劃及開曼群島計劃將會生效，並對本公司及債權人具有法律約束力。

— 根據收購協議將收購之資產為待售股權，即中總(香港)有限公司(「中總」)之全部股權。於公告日期，中總之全部已發行股本分別由佘先生及蔡先生擁有45.0%及55.0%。於完成收購事項後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司。

— 根據上市規則第14章及上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，收購事項分別構成本公司一項非常重大收購事項及反收購行動以及一項關連交易，並因此須經聯交所及本公司獨立股東批准。根據上市規則第14.54條，聯交所會將擬進行反收購之上市發行人當作新[編纂]處理。因此，本公司將被當作新[編纂]處理。

誠如本公司日期為二零一四年九月十二日之公佈所披露，本公司接獲上市(覆核)委員會日期為二零一四年九月十一日之函件(「上市(覆核)委員會函件」)，其中載明，上市(覆核)委員會已決定授予最終延期至二零一四年十月三十一日，讓本公司提交目標集團之[編纂](「建議」)，惟不包括其他任何建議。上市(覆核)委員會函件亦說明，倘本公司未能於二零一四年十月三十一日前進行上述事項或建議因任何原因未能進行，本公司將不會獲授予進一步延期，以及上市(覆核)委員會進一步決定取消股份於聯交所上市。於二零一四年十月三十日，本公司向聯交所提交上述建議。

未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)已按持續經營基準編製，因為本公司已提呈經修訂復牌建議，而該建議之成功實施將可完成經修訂建議重組計劃的各項要素，並會令本公司股份恢復買賣。董事認為，本公司債權人、投資者、賣方、本公司股東及任何其他有關人士最終將可就經修訂建議重組計劃之主要流程達成協議，並將之成功執行。

中期財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

中期財務報表並無載列根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的完整財務報表所規定的全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

管理層在編製符合香港會計準則第34號規定之中期財務報表時所作之判斷、估計及假設，會影響會計政策之應用以及按目前情況為基準計算之經匯報資產與負債、收入及支出之金額。實際結果可能與估計金額有異。

編製中期財務報表所採納的會計政策與編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者一致。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納香港會計師公會頒佈且與本集團業務有關，並自二零一五年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對簡明綜合財務報表所申報之金額及／或簡明綜合財務報表所載披露資料構成任何重大影響。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟目前未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

4. 收益

本集團於期內並無落實任何產生貿易收入之交易。

5. 分類資料

由於本集團流動電話及相關配件的買賣及分銷業務已逐步縮減至不活躍，董事認為截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月並無可報告分部。

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
以下各項的利息開支：		
— 銀行借貸	22,247	23,483
— 可換股貸款	4,970	516
— 應付賬項	52,188	52,304
	79,405	76,303

7. 除稅前虧損

本集團期內除稅前虧損已扣除／(計入)下列金額：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
確認存貨減值	—	25
僱員成本(包括董事酬金)：		
— 薪金、花紅及津貼	909	1,421
— 退休福利計劃供款	24	38
	933	1,459
折舊	57	92
匯兑收益淨額	(9,639)	(1,661)

8. 所得稅

由於本集團於截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月均未產生任何應課稅溢利，故並無就利得稅計提撥備。

9. 每股虧損

每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔期內虧損約79,231,000港元(二零一四年：30,331,000港元)及期內已發行普通股加權平均數1,945,996,565股(二零一三年：1,945,996,565股)計算。

每股攤薄虧損

並無就每股攤薄虧損作出有關攤薄效應之調整，原因為該兩個期間內本集團行使尚未行使之可換股貸款具反攤薄效應。

10. 股息

董事不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派付中期股息(二零一四年：無)。

11. 物業、廠房及設備

	二零一五年 物業、 廠房及設備 *千港元*	二零一四年 物業、 廠房及設備 *千港元*
於一月一日之賬面值(經審核)	101	278
匯兑差額	(1)	3
折舊	(57)	(92)
於六月三十日之賬面值(未經審核)	43	189

12. 應付賬項及應付票據

	二零一五年 六月三十日 *千港元* (未經審核)	二零一四年 十二月 三十一日 *千港元* (經審核)
應付賬項	419,765	426,163

於報告期末，應付賬項的賬齡均逾120日。

13. 財務擔保責任

本集團

本公司已向若干銀行作出公司擔保，以擔保First Mobile Group Sdn. Bhd.(「FMGSB」)、Exquisite Model Sdn. Bhd.(「EM」)及Mobile Distribution (M) Sdn. Bhd.(「MDM」)共計約178,540,000港元之一般銀行融資。鑒於FMGSB 、EM及MDM現時正進行清盤，且由於本公司授出之公司擔保可能被有關銀行提出申索，故因本公司於該等擔保項下可能承擔之不可收回風險，就約2,791,000港元之財務擔保責任於本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之綜合損益作出進一步撥備。

14. 可換股貸款

(a) Time Boomer Limited(「Time Boomer」)(其為投資者指定訂約方，負責提供根據獨家協議條款所提供的50,000,000港元備用營運資金融資中的13,000,000港元)與本公司全資附屬公司Mobile Distribution Limited(「MDL」)訂立貸款協議(「TB貸款」)及期權協議(「TB期權」)。根據與Time Boomer訂立關於修訂TB期權條款之補充契據，於達成公告所述之若干先決條件後，Time Boomer應即時有權認購83,870,968股經調整股份，總行使價為13,000,000港元或每股經調整股份0.155港元。

每月按年利率8厘付息，直至TB貸款獲兌換或贖回為止。

六個月期間負債部份之利息支出乃按實際年利率8.3厘(二零一四年：8.3厘)計算。

TB貸款乃由以下各項作抵押：(i)主要股東所持本公司全部已發行股份合共68.5%之第一電訊集團股份押記；(ii)黃國煌先生及陳素娟女士提供之個人擔保；(iii)MDL之全部已發行股本之股份押記；及(iv)MDL資產之固定及浮動押記。第一電訊集團股份押記、個人擔保及固定及浮動押記將繼續有效，且須受本公司日期為二零一一年七月十四日之公佈內詳述之條款及條件所限。

(b) 富祺投資有限公司(「富祺」)(其為投資者指定訂約方，負責提供根據獨家協議條款所提供的50,000,000港元備用營運資金融資中的20,000,000港元)與MDL訂立貸款協議(「富祺貸款」)及期權協議(「富祺期權」)。根據與富祺就終止富祺期權訂立之終止契據及與富祺訂立之新期權契據，本公司將即時向富祺授出期權，以認購129,032,258股經調整股份，於達成公告所述之若干先決條件後，總行使價為20,000,000港元或約每股經調整股份0.155港元。

富祺貸款並不計息。

六個月期間負債部份之利息支出乃按實際年利率零厘(二零一四年：零厘)計算。

富祺貸款乃由以下各項作抵押：(i)主要股東所持本公司全部已發行股份合共68.5%之第一電訊集團股份押記；(ii)黃國煌先生提供之個人擔保；(iii)MDL之全部已發行股本之股份押記；及(iv)MDL資產之固定及浮動押記。第一電訊集團股份押記、個人擔保及固定及浮動押記將繼續有效，且須受本公司於二零一二年二月十四日刊發之公佈內詳述之條款及條件所限。

誠如本公司於二零一五年五月十二日之公佈所披露，TB貸款及富祺貸款之還款期已順延至二零一六年三月三十一日。

(c) 於報告期末，TB貸款及富祺貸款之負債部份分析如下：

	可換股貸款—本集團		
	Time Boomer	**富祺**	**總計**
	千港元	*千港元*	*千港元*
於二零一五年一月一日之負債部份	13,000	20,000	33,000
利息支出	4,970	—	4,970
計入應計款項及其他應付款項之利息	(4,970)	—	(4,970)
於二零一五年六月三十日之負債部份	13,000	20,000	33,000

15. 報告期末後事項

於報告期末後，本公司將就本集團經修訂建議重組進展提供若干更新資料，進一步詳情載於此等財務報表附註2。

16. 批准未經審核簡明綜合中期財務報表

本中期財務報表於二零一六年二月二十六日獲董事會批准並授權刊發。

本集團過往業績之管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年止三個年度之經營業績之管理層討論及分析。下文載列之資料主要摘錄自本公司之經審核年報，以提供有關本集團於所示期間之財務狀況及經營業績之更多資料。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

財務回顧

本集團於二零一四財年錄得其他收入約24,000港元，較二零一三財年減少約4,200,000港元，此乃主要由於二零一三財年撥回其他應收款項之減值所致。

本集團的一般及行政開支較二零一三財年增加約1,400,000港元，主要由於年內進行重組之專業費用增加所致。

本集團於二零一三財年的其他經營開支主要由於就針對本公司於馬來西亞一間全資附屬公司的兩項法律程序計提撥備，以及其他應收款項之減值所致。

融資成本較二零一三財年減少約14,900,000港元，主要由於於二零一四年二月五日起取消入賬一間全資附屬公司而導致銀行借款之融資成本減少所致。

本集團於二零一四財年作出財務擔保責任撥備，主要關乎就授予全資附屬公司(自二零一四年二月五日起取消於本集團之綜合財務報表綜合入賬)之公司擔保可能被提出申索(包括本金及利息)而作出之撥備。

於二零一四財年，本公司擁有人應佔虧損約117,500,000港元，每股虧損為6.04港仙；而二零一三財年虧損約188,900,000港元，每股虧損為9.71港仙。

分部資料

本集團於二零一四財年並無錄得收益。

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團銀行及現金結存約為82,000港元(二零一三年：450,000港元)。

本集團於二零一四年十二月三十一日之資產負債比率(以借貸總額除以資產總值計算)為133,713%(二零一三年：60,554%)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團若干銀行借貸乃以本公司授出之公司擔保作抵押(二零一三年十二月三十一日：由本公司授出之公司擔保作抵押)。

資產及負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團的資產總值約為468,000港元(二零一三年：942,000港元)，負債總額為1,998,000,000港元(二零一三年：1,905,000,000港元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團的負債淨額為1,998,000,000港元(二零一三年：1,904,000,000港元)。

重大投資及收購

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資，亦無進行任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

集團資產抵押

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，除Time Boomer及富祺之抵押外，本集團並無其他抵押。有關詳情載於綜合財務報表附註24。

儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司並無任何可動用分派儲備。有關本公司及本集團於年內之儲備變動詳情，分別載於綜合財務報表附註26及截至該日止年度之綜合權益變動表內。

資本架構

本公司年內之股本概無變動。

資本承擔

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

或然負債

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘用8名(二零一三年：9名)僱員。截至二零一四年十二月三十一日止年度，僱員薪酬(包括董事薪酬)合共約3,300,000港元(二零一三年：3,200,000港元)。本集團按僱員表現、經驗及當時行業慣例釐定僱員之薪酬。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

財務回顧

營業額減少源於本集團業務規模縮減所致。

本集團於二零一三財年錄得其他收入約4,300,000港元，較二零一二財年增加約4,100,000港元，此乃主要由於撥回其他應收款項之減值所致。

本集團的一般及行政開支較二零一二財年增加約4,600,000港元，主要由於年內進行重組之專業費用增加所致。

本集團的其他經營開支由二零一二財年約18,800,000港元減少59.82%至二零一三財年約7,600,000港元，主要由於應收賬項及其他應收款項之減值減少所致。

融資成本較二零一二財年增加約3,600,000港元，主要由於銀行借款之融資成本增加所致。

本集團於二零一二財年作出財務擔保責任撥備，主要關乎就授予全資附屬公司(自二零一二年二月十四日起取消於本集團之綜合財務報表綜合入賬)之公司擔保可能被提出申索(包括本金及利息)而作出之撥備。

於二零一三財年，本公司擁有人應佔虧損約188,900,000港元，每股虧損為9.71港仙；而二零一二財年虧損約203,200,000港元，每股虧損為10.44港仙。

分部資料

本集團於二零一三財年並無錄得收益。

流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行及現金結存約為450,000港元(二零一二年十二月三十一日：680,000港元)。

本集團於二零一三年十二月三十一日之資產負債比率(以借貸總額除以資產總值計算)為60,554%(二零一二年十二月三十一日：8,956%)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團若干銀行借貸乃以本公司授出之公司擔保作抵押(二零一二年十二月三十一日：由本公司授出之公司擔保作抵押)。

資產及負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團的資產總值約為942,000港元(二零一二年：6,260,000港元)，負債總額約為1,905,000,000港元(二零一二年：1,733,000,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團的負債淨額為1,904,000,000港元(二零一二年：1,726,000,000港元)。

重大投資及收購

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資，亦無進行任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

集團資產抵押

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，除Time Boomer及富祺之抵押外，本集團並無其他抵押。有關詳情載於綜合財務報表附註28。

儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無任何可動用分派儲備。有關本公司及本集團於年內之儲備變動詳情，分別載於綜合財務報表附註30及截至該日止年度之綜合權益變動表內。

資本架構

本公司年內之股本概無變動。

資本承擔

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

或然負債

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘用9名(二零一二年：11名)僱員。截至二零一三年十二月三十一日止年度，僱員薪酬(包括董事薪酬)合共約3,200,000港元(二零一二年：6,200,000港元)。本集團按僱員表現、經驗及當時行業慣例釐定僱員之薪酬。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

業務回顧

於回顧財政年度內，本集團繼續專注其自主品牌流動電話買賣及分銷業務。

自二零零九年以來，本集團之銀行及貿易賬項債權人撤銷信貸，本集團營運資金顯著緊張。因此，管理層採取適當措施，減少其行政費用與財務承擔，盡可能確保其有限營運資金得以用得其所，從而提高本集團的財務狀況。

財務回顧

概覽

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度(「二零一二財年」)錄得營業額約23,000,000港元，較截至二零一一年十二月三十一日止財政年度(「二零一一財年」)約59,000,000港元下降60.4%。營業額減少主要因為於印尼自主品牌流動電話的市況普遍疲弱。因此，本集團於二零一二財年全年錄得毛利率約為0.8%，而二零一一財年的毛利率約為7.2%。本公司二零一二財年錄得其他收入約100,000港元，較二零一一年財年減少99.4%。跌幅主要因為在二零一一財年出售持作出售非流動資產收益約10,000,000港元以及淨滙兑收益約10,000,000港元。

本集團的銷售及分銷開支由10,100,000港元下跌92.7%至700,000港元，主要由於營業額下降以及二零一一財年曾有關於本集團在印尼打造品牌及市場推廣活動的開支。

本集團的一般及行政開支較二零一一財年下跌約11,000,000港元，主要由於本集團實行多項成本削減措施。

融資成本較二零一一年財年減少約1,000,000港元，主要由於i)在二零一二財年取消一間附屬公司綜合入賬而導致銀行借貸減少及ii)新籌集可換股貸款之淨影響。

二零一二財年本公司擁有人應佔虧損約203,000,000港元，每股虧損為10.44港仙；而二零一一財年虧損約172,000,000港元，每股虧損為8.82港仙。

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行及現金結存約為680,000港元(二零一一年：1,120,000港元)，當中零港元(二零一一年：210,000港元)已就一般銀行信貸作出抵押。

本集團於二零一二年十二月三十一日之資產負債比率(以借貸總額除以資產總值計算)為8,956%(二零一一年：3,077%)。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團若干銀行借貸乃以本公司授出之公司擔保作抵押。

資本結構

本公司之股本於年內並無變化。

資本承擔

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

或然負債

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團聘用11名(二零一一年：88名)僱員。截至二零一二年十二月三十一日止年度，僱員薪酬(包括董事薪酬)合共約6,200,000港元(二零一一年：9,550,000港元)。本集團按僱員表現、經驗及當時行業慣例釐定僱員之薪酬。

報告期後事項

本集團報告期後事項之詳情載於綜合財務報表附註34。

二零一三年之策略

本集團將繼續專注其流動電話及相關配件的買賣及分銷之核心業務。

此外，本集團將持續挖掘切實可行且有利可圖的商機，以提升股東價值及強化其財務基礎。

本公司股份已於二零零九年十一月二十七日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板暫停買賣。於二零一二年十二月四日本公司已向聯交所提交一份經修訂復牌建議。

截至二零一五年六月三十日止六個月

財務回顧

本集團於二零一五財政年度(「二零一五財年」)上半年錄得其他收入約9,600,000港元，較去年同期增加約8,000,000港元，此乃主要由於財務擔保責任之匯兑收益所致。

本集團的一般及行政開支較二零一四年同期增加約4,000,000港元，主要由於當前之重組／[編纂]事項產生之法律及專業費用所致。

本集團的財務擔保責任撥備下降約98.5%，由二零一四年財政年度(「二零一四財年」)上半年約180,100,000港元減至二零一五財年同期約2,800,000港元，主要由於就授予全資附屬公司(自二零一四年二月五日起取消於本集團之綜合財務報表綜合入賬)之公司擔保可能被提出申索(包括本金及利息)而於二零一四財年作出之撥備。

融資成本較去年同期增加約3,100,000港元，主要由於補償可換股貸款之違約利息所致。

於二零一五財年上半年，本公司擁有人應佔虧損約79,200,000港元，每股虧損為4.07港仙；而二零一四年同期虧損約30,300,000港元，每股虧損為1.56港仙。

分部資料

本集團於二零一五財年上半年並無錄得收益。

流動資金及財務資源

於二零一五年六月三十日，本集團銀行及現金結存約為79,000港元(於二零一四年十二月三十一日：82,000港元)。

本集團於二零一五年六月三十日之資產負債比率(以借貸總額除以資產總值計算)為133,082%(於二零一四年十二月三十一日：133,713%)。

於二零一五年六月三十日，本集團若干銀行借貸乃以本公司授出之公司擔保作抵押(於二零一四年十二月三十一日：由本公司授出之公司擔保作抵押)。

資產及負債

於二零一五年六月三十日，本集團的資產總值約為466,000港元(於二零一四年十二月三十一日：468,000港元)，負債總額約為2,066,000,000港元(於二零一四年十二月三十一日：1,998,000,000港元)。於二零一五年六月三十日，本集團的負債淨額約為2,065,000,000港元(於二零一四年十二月三十一日：1,998,000,000港元)。

重大投資及收購

於截至二零一五財年上半年，本集團並無任何重大投資，亦無進行任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

集團資產抵押

於二零一五年六月三十日，除Time Boomer及富祺之抵押外，本集團並無其他抵押。有關詳情載於未經審核簡明綜合中期財務報表附註14。

儲備

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何可動用分派儲備。有關本集團於二零一五財年上半年之儲備變動詳情，載於截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合權益變動表內。

資本架構

於二零一五財年上半年，本公司之股本概無變動。

資本承擔

於二零一五年六月三十日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員

於二零一五年六月三十日，本集團聘用7名(於二零一四年十二月三十一日：8名)僱員。截至二零一五年六月三十日止六個月，僱員薪酬(包括董事薪酬)合共約900,000港元(截至二零一四年六月三十日止六個月：1,500,000港元)，其中約300,000港元為董事酬金。本集團按僱員表現、經驗及當時行業慣例釐定僱員之薪酬。

重大變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零一四年十二月三十一日起(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)，本集團之財務或業務狀況或前景概無重大變動。

營運資金聲明

董事經審慎周詳查詢後，於完成建議重組後，經計及經擴大集團可動用之財務資源(包括內部產生資金及可動用銀行融資)，在並無不可預測之情況下，經擴大集團具備充裕營運資金供其目前(即由本通函日期起計最少未來十二個月)需要。

債務

於二零一五年十二月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，經擴大集團之債務分析如下：

本集團

	千港元
無抵押及無擔保：	
應計費用及其他應付款項	846,242
應付賬項及應付票據	22,270
財務擔保責任	165,251
	1,033,763
有抵押及有擔保：	
應付利息(計入應計費用及其他應付款項)	259,905
應付賬項及應付票據	395,350
銀行借貸	418,008
可換股貸款	33,000
	1,106,263
借貸總額	2,140,026

於二零一五年十二月三十一日營業時間結束時，本集團若干應付利息、應付賬項及票據及銀行借貸以本公司授出之若干公司擔保作抵押。可換股貸款以下列各項作抵押：(i)主要股東所持本公司全部已發行股份合共68.5%之股份押記；(ii)本集團若干董事提供之個人擔保；(iii)本公司一家直接全資附屬公司全部已發行股本之股份押記；及(iv)本公司一家直接全資附屬公司資產之定息及浮息押記。

目標集團

	千港元
有抵押銀行借貸	
— 即期部分	202,917
應付關連方款項	68,214
總計	271,131

於二零一五年十二月三十一日營業時間結束時，目標集團已就已抵押銀行借貸及其他一般銀行融資抵押若干其存貨，賬面值為約人民幣336.9百萬元。

經擴大集團

	千港元
無抵押及無擔保：	
即期部分	
應計費用及其他應付款項	846,242
應付賬項及應付票據	22,270
財務擔保責任	165,251
應付關連方款項	68,214
	1,101,977
有抵押及有擔保：	
即期部分	
應付利息(計入應計費用及其他應付款項)	259,905
應付賬項及應付票據	395,350
銀行借貸	620,925
可換股貸款	33,000
	1,309,180
總結餘	2,411,157

或然負債

於二零一五年十二月三十一日營業時間結束時，目標集團及經擴大集團有以下或然負債：

	千港元
就物業買家獲授按揭融資向銀行提供之公司擔保	433,389

承擔

於二零一五年十二月三十一日營業時間結束時，目標集團及經擴大集團有以下建築承擔：

建築承擔

	千港元
已訂約但並未計提撥備的銷售發展中物業工程承擔	252,609

於二零一五年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有下列經營租約承擔：

經營租約承擔

為出租人

目標集團及經擴大集團按經營租約安排將其若干投資物業租出，租賃期為20年。下表載列於二零一五年十二月三十一日營業時間結束時，目標集團及經擴大集團身為出租人，在相關租賃中預期收取的不可撤銷最低租金付款：

	千港元
一年內	312
第二至五年(包括首尾兩年)	1,430
五年後	4,857
	6,599

為承租人

於二零一五年十二月三十一日營業時間結束時，本集團及經擴大集團根據將到期不可撤銷重大經營租約承擔之未來最低租金付款承擔如下：

	千港元
一年內	125
第二至五年(包括首尾兩年)	16
	141

免責聲明

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，經擴大集團概無任何債務證券、任何其他未償還之貸款資本、任何其他借貸或屬於借貸性質之債務，包括銀行透支及任何承兑負債(一般商業票據除外)或其他類似債務、承兑信貸、債券、按揭、押記、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

據董事所深知及所悉，董事確認債務狀況自二零一五年十二月三十一日至最後實際可行日期止期間概無重大變動。

本債務聲明中以港元以外之貨幣計值之金額已按二零一五年十二月三十一日營業時間結束時之有關匯率換算為港元。

本集團之其他財務資料

假設收購事項於二零一四年完成，經擴大集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度應錄得備考虧損淨額，主要由於計提財務擔保責任撥備、復牌產生之相關開支及年內產生之融資成本所致，部分被取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益抵銷，預期不會再次產生該等款項。

財務擔保責任撥備主要因授予全資附屬公司(自二零一四年二月五日起取消於本集團之綜合財務報表綜合入賬)之公司擔保可能被提出申索(包括本金及利息)而作出之撥備。就復牌所產生的開支主要源於集團重組及[編纂]已付之專業費用。融資成本主要包括與本集團可換股貸款及銀行借貸有關之利息開支。本集團取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益，主要由於取消該清盤附屬

公司之資產及負債綜合入賬，詳情請參閱本通函附錄二第II–26頁所載截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表附註10。

交易開支

合計費用，連同聯交所[編纂]、法律及其他專業費用、印刷及與收購事項、[編纂]及認購事項有關之其他開支估計約為40.2百萬港元，於估計總交易開支約40.2百萬港元中，其中約0.6百萬港元直接源於發行[編纂]，其將於發行[編纂]後按所產生金額入賬為股權扣減。交易開支約14.6百萬港元及25.6百萬元，已分別於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月之損益扣除，而預計概無額外交易費用須於截至二零一五年十二月三十一日止餘下兩個月之損益扣除。估計總交易開支之主要部分屬非經常性質。

目標公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之權益持有人應佔綜合溢利估計已載於本通函「目標集團之財務資料 — 二零一五年目標集團之溢利估計」一節內。

基準

目標公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之權益持有人應佔溢利由候任董事按本通函附錄一概述中，在各重大方面與目標集團目前所採納的會計政策一致的會計政策編製；並按本通函附錄一所載之目標集團截至二零一五年十月三十一日止十個月之經審核財務業績及目標集團截至二零一五年十二月三十一日止餘下兩個月之未經審核管理賬目編製。

(i) 德勤•關黃陳方會計師行函件

Deloitte.
德勤

德勤．關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

第一電訊集團有限公司(「貴公司」)

截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利估計

吾等提述有關中總(香港)有限公司(「以下統稱為「目標公司」)權益持有人截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔綜合溢利之估計(「溢利估計」)，有關估計載於日期為二零一六年二月二十九日通函(「通函」)目標集團之財務資料一節內。

董事責任

貴公司及目標公司之董事(「董事」)已基於目標公司及其附屬公司(統稱為「目標集團」)截至二零一五年十月三十一日止十個月的經審核綜合業績，及基於目標集團截至二零一五年十二月三十一日止餘下兩個月之管理賬目而得出的未經審核綜合業績，編製溢利估計。

董事對溢利估計負全責。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的規定，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核和審閱的機構適用的品質控制，以及其他查證和相關服務受聘」，因此設有一個全面的品質控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準和適用法律和監管規定的成文政策和程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為按照吾等之程序對會計政策及溢利估計的計算表達意見。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告業務準則第500號「溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明報告」及參考香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審計及審閱過往財務資料以外的核證委聘」以執行吾等的工作。有關準則規定吾等規劃及進行吾等之工作，以合理確定就會計政策及計算方法而言，董事是否已根據董事採納之基準妥為編製溢利估計，以及溢利估計之呈列基準於各重要方面是否與目標集團一般採納之會計政策保持一致。吾等之工作遠較根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則要求之審核範圍為小，故吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算而言，溢利估計已根據董事採納載於本通函附錄三之基準編製，其呈列基準亦於各重要方面與目標集團一般採納之會計政策(載於吾等之會計師報告，全文載於通函附錄一)一致。

此　致

第一電訊集團有限公司
董事會　台照
香港新界沙田火炭
坳背灣街30–32號
華耀工業中心
一樓6號舖

信達國際融資有限公司
香港中環
皇后大道中183號
中遠大廈45樓

德勤•關黃陳方會計師行
香港
執業會計師

二零一六年二月二十九日

(ii) 信達國際融資有限公司函件

信達國際
CINDA INTERNATIONAL

香港
皇后大道中183號
中遠大廈45樓

敬啟者：

吾等茲估計第一電訊集團有限公司於二零一六年二月二十九日刊發的通函(「**通函**」)載列的中總(香港)有限公司(「**目標公司**」)擁有人截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔的溢利(「**溢利估計**」)。

由 貴公司及目標公司董事負責的溢利估計，已由 貴公司及目標公司董事基於目標公司及其附屬公司(以下統稱為「**目標集團**」)截至二零一五年十月三十一日止十個月的經審核綜合業績及基於目標集團截至二零一五年十二月三十一日止兩個月之管理賬目的未經審核業績而編製。

吾等已與 貴公司及目標公司董事討論通函附錄三所載編製溢利估計所採納的基準及假設。吾等亦已考慮目標集團申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就編製溢利估計所採納的會計政策及計算方法而於二零一六年二月二十九日向 閣下及吾等發出的函件。

根據組成溢利估計的資料及由 貴公司及目標公司董事作出的基準及假設，以及目標集團董事所採納並與德勤•關黃陳方會計師行討論的會計政策及計算方法，吾等認為 貴公司及目標公司董事所負責的溢利估計乃經審慎周詳查詢及考慮後編製而成。

此 致

第一電訊集團有限公司
董事會 台照
香港
新界沙田火炭
坳背灣街30–32號
華耀工業中心
一樓6號舖

代表
信達國際融資有限公司
董事總經理
投資銀行部主管
曾文舜
謹啟

二零一六年二月二十九日

經擴大集團之未經審核備考財務資料

緒言

隨附之未經審核備考財務資料乃為說明由(i)建議股本重組、(ii)建議[編纂]、(iii)認購事項及營運融資額資本化、(iv)債權人計劃、(v)有關中總(香港)有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱為「目標集團」)全部股權之收購事項及(vi)出售事項組成之「建議重組」可能對第一電訊集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)財務資料構成之影響而編製。緊隨建議重組完成後之本集團稱為「經擴大集團」。根據香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)，目標公司為收購事項之會計收購方，本公司為會計收購對象。建議重組之詳情載於本公司日期為二零一六年二月二十九日之通函(「通函」)。

於二零一五年六月三十日，經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表及本公司擁有人應佔未經審核備考綜合有形資產淨值乃根據(1)本集團於二零一五年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告)及(2)目標集團於二零一五年十月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自通函附錄一所載目標集團之會計師報告)而編製，並根據相關附註所述備考調整作出調整，猶如建議重組已於二零一五年六月三十日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃根據(1)本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表(摘錄自本公司已刊發之截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表)及(2)目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表(摘錄自通函附錄一所載目標集團之會計師報告)而編製，並根據相關附註所述備考調整作出調整，猶如建議重組已於二零一四年一月一日完成。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前所得資料而編製，僅供說明用途。據此，由於經擴大集團之未經審核備考財務資料之性質使然，未必可真確地反映倘建議重組確實於本文所示日期發生，經擴大集團可達成之實際財務狀況、經營業績或現金流量。再者，經擴大集團之未經審核備考財務資料並不旨在預計經擴大集團之未來財務狀況、經營業績或現金流量。

A. 經擴大集團於二零一五年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	備考調整									保留集團
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(附註1(a))	*(附註2(a))*	*(附註3)*	*(附註4)*	*(附註5(a))*	*(附註6(a))*	*(附註7(a))*	*(附註8(a))*	*(附註8(b))*	*(附註10)*	
非流動資產											
物業、廠房及設備	43										
流動資產											
預付款項、按金及其他應收款項	344										
應收計劃附屬公司款項	—										
現金及銀行結餘	79										
	423										
流動負債											
應付賬項及應付票據	419,765										
應計費用及其他應付款項	1,024,388										
銀行借款	408,622										
應付計劃附屬公司款項	—										
即期稅項負債	1,377										
財務擔保責任	178,540										
可換股貸款	33,000										
	2,065,692										
流動負債淨值	(2,065,269)										
負債淨值	(2,065,226)										
股本及儲備											
已發行股份	194,600										
股份溢價	127,539										
儲備	(2,385,833)										
本公司擁有人應佔權益	(2,063,694)										
非控股權益	(1,532)										
權益總額	(2,065,226)										

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

A. 經擴大集團於二零一五年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	保留集團	目標集團	目標集團	小計	備考調整				經擴大集團
	千港元	*人民幣千元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
		(附註11)	*(附註11)*		*(附註12(a))*	*(附註12(b))*	*(附註13(a))*	*(附註15)*	
非流動資產									
物業、廠房及設備	38	745	909	947					
投資物業	—	119,100	145,370	145,370					
遞延稅項資產	—	6,663	8,133	8,133					
	38	126,508	154,412	154,450					
流動資產									
存貨	—	732,576	894,160	894,160					
應收賬項及其他應收款項	—	31,502	38,450	38,450					
預付款項、按金及其他應收款項	—	—	—	—					
預付土地增值稅	—	3,409	4,161	4,161					
受限制及已抵押銀行存款	—	31,470	38,411	38,411					
定期存款、銀行結餘及現金	—	110,782	135,217	135,217					
	—	909,739	1,110,399	1,110,399					
流動負債									
應付賬項及應付票據	8,997	5,484	6,694	15,691					
應計費用及其他應付款項	42,295	113,013	137,940	180,235					
銷售物業所得預售款項	—	135,817	165,774	165,774					
應付關連方款項	—	55,626	67,895	67,895					
應付計劃附屬公司款項	65,484	—	—	65,484					
有抵押銀行借款	—	10,000	12,206	12,206					
應付所得稅	1,377	13,004	15,872	17,249					
	118,153	332,944	406,381	524,534			[編纂]		
流動(負債)/資產淨值	(118,153)	576,795	704,018	585,865					
資產總值減流動負債	(118,115)	703,303	858,430	740,315					
非流動負債									
有抵押銀行借款	—	165,000	201,394	201,394					
遞延稅項負債	—	16,418	20,039	20,039					
	—	181,418	221,433	221,433					
(負債)/資產淨值	(118,115)	521,885	636,997	518,882					
股本及儲備									
股本/繳足股款	8,758	389,190	475,033	483,791					
股份溢價	226,398	—	—	226,398					
特別儲備	—	—	—	—					
儲備	(351,739)	123,548	150,799	(200,940)					
本公司擁有人應佔權益	(116,583)	512,738	625,832	509,249					
非控股權益	(1,532)	9,147	11,165	9,633					
權益總額	(118,115)	521,885	636,997	518,882					

B. 經擴大集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團	目標集團	目標集團	小計	備考調整							經擴大集團
	千港元	*人民幣千元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(附註1(b))	*(附註11)*	*(附註11)*		*(附註2(b))*	*(附註7(b))*	*(附註9(a))*	*(附註10)*	*(附註12(a))*	*(附註13(b))*	*(附註14)*	
收益	—	256,532	322,900	322,900								
銷售成本	—	(186,705)	(235,008)	(235,008)								
毛利	—	69,827	87,892	87,892								
其他收入	24	1,404	1,767	1,791								
其他收益或虧損	—	(428)	(539)	(539)								
投資物業公平值變動	—	4,400	5,538	5,538								
銷售開支	(1)	(9,252)	(11,646)	(11,647)								
一般及行政開支	(20,455)	(10,313)	(12,981)	(33,436)								
其他經營開支	(159)	—	—	(159)								
財務擔保責任撥備	(172,398)	—	—	(172,398)								
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益	227,198	—	—	227,198								
經營溢利	34,209	55,638	70,031	104,240								
本集團債務重組之收益	—	—	—	—								
出售出售集團之收益	—	—	—	—								
視作[編纂]開支	—	—	—	—								
融資成本	(151,686)	(1,977)	(2,488)	(154,174)								
除稅前(虧損)/溢利	(117,477)	53,661	67,543	(49,934)								
所得稅開支	—	(17,848)	(22,465)	(22,465)				[編纂]				
年內(虧損)/溢利	(117,477)	35,813	45,078	(72,399)								
稅後其他全面收益：												
可能重新歸類損益之項目												
於取消一間清盤附屬公司綜合入賬後重新歸類至損益之匯兌差額	8,859	—	—	8,859								
換算海外業務之匯兌差額	14,850	—	—	14,850								
年內(虧損)/溢利及全面收入/(虧損)總額	(93,768)	35,813	45,078	(48,690)								
以下各方應佔年內(虧損)/溢利及全面收入/(虧損)總額：												
本公司擁有人	(93,768)	35,094	44,173	(49,595)								
非控股權益	—	719	905	905								
	(93,768)	35,813	45,078	(48,690)								

C. 經擴大集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團	目標集團	目標集團	小計	備考調整									經擴大集團
	千港元	*人民幣千元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(附註1(b))	*(附註11)*	*(附註11)*		*(附註2(b))*	*(附註5(b))*	*(附註6(b))*	*(附註7b)*	*(附註9(b))*	*(附註10)*	*(附註12(a))*	*(附註13(b))*	*(附註14)*	
經營活動之現金流量														
除稅前(虧損)/溢利	(117,477)	53,661	67,543	(49,934)										
經調整:														
銀行利息收入	—	(1,151)	(1,449)	(1,449)										
融資成本	151,686	1,977	2,488	154,174										
折舊及攤銷	179	1,042	1,312	1,491										
應收賬項及其他應收款項之減值虧損/(撥回減值虧損)	125	(68)	(86)	39										
存貨減值	17	—	—	17										
廠房及設備撇銷	—	283	356	356										
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之收益	(227,198)	—	—	(227,198)										
財務擔保責任撥備	172,398	—	—	172,398										
投資物業公平值變動	—	(4,400)	(5,538)	(5,538)										
指定為按公平值計入損益之結構性存款公平值變動	—	(30)	(38)	(38)										
外匯虧損淨額	—	243	306	306										
視作[編纂]開支	—	—	—	—										
出售出售集團收益	—	—	—	—										
本集團債務重組之收益	—	—	—	—					[編纂]					
營運資金變動前之經營現金流量	(20,270)	51,557	64,894	44,624										
存貨變動	—	82,882	104,325	104,325										
應收賬項及其他應收款項變動	—	14,078	17,718	17,718										
預付款項、按金及其他應收款項變動	(239)	—	—	(239)										
應付賬項及應付票據變動	1,200	(45,125)	(56,799)	(55,599)										
銷售物業所得預售款項變動	—	(138,296)	(174,075)	(174,075)										
應計費用及其他應付款項變動	10,016	(14,903)	(18,759)	(8,743)										
經營所用現金	(9,293)	(49,807)	(62,696)	(71,989)										
已付利息	(257)	—	—	(257)										
已付中國所得稅及土地增值稅	—	(8,194)	(10,314)	(10,314)										
已付海外稅項	(14)	—	—	(14)										
經營活動所用之現金淨額	(9,564)	(58,001)	(73,010)	(82,574)										

	本集團	目標集團	目標集團	小計	備考調整									經擴大集團
	千港元	*人民幣千元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(附註1(b))	*(附註11)*	*(附註11)*		*(附註2(b))*	*(附註5(b))*	*(附註6(b))*	*(附註7b)*	*(附註9(b))*	*(附註10)*	*(附註12(a))*	*(附註13(b))*	*(附註14)*	
投資活動之現金流量														
受限制存款增加	—	(10,109)	(12,724)	(12,724)										
取消計劃附屬公司綜合入賬現金流入淨額	—	—	—	—										
取消一間清盤附屬公司綜合入賬之現金流入淨額	56,183	—	—	56,183										
墊款予一位關連方	—	(16,419)	(20,667)	(20,667)										
一位關連方還款	—	39,720	49,996	49,996										
購置物業、廠房及設備	—	(512)	(644)	(644)										
提取有抵押銀行存款	—	15,000	18,881	18,881										
贖回結構性存款	—	25,030	31,506	31,506										
已收銀行存款利息	—	1,151	1,449	1,449										
投資活動產生現金淨額	56,183	53,861	67,797	123,980										
融資活動之現金流量														
董事墊款	—	11,954	15,047	15,047										
償還關連方款項	—	(2,750)	(3,461)	(3,461)										
償還銀行貸款	—	(21,855)	(27,509)	(27,509)										
利息開支及已付票據貼現開支	—	(16,254)	(20,459)	(20,459)					[編纂]					
新造銀行貸款	—	139,130	175,125	175,125										
被視為分派予控股權持有人	—	(10,000)	(12,587)	(12,587)										
融資活動產生之現金淨額	—	100,225	126,156	126,156										
現金及現金等價物增加淨額	46,619	96,085	120,943	167,562										
外匯匯率變動影響	5,509	—	—	5,509										
年初現金及現金等價物	(60,494)	29,522	37,160	(23,334)										
年終現金及現金等價物	(8,366)	125,607	158,103	149,737										
現金及現金等價物分析														
銀行及現金結餘	82	125,607	158,103	158,185										
銀行透支，有抵押	(8,448)	—	—	(8,448)										
	(8,366)	125,607	158,103	149,737										

D. 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

(1) (a) 為編製未經審核備考綜合財務狀況表，金額乃摘錄自本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務狀況表，均載於通函附錄二。

(b) 為編製未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，金額乃摘錄自本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，均載於通函附錄二。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

[編纂]

[編纂]

(16) 除上述情況外，概無調整未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，以反映經擴大集團於二零一五年六月三十日後任何經營業績或其他交易(如適用)。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

E. 經擴大集團於二零一五年六月三十日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表

	本集團未經審核綜合有形資產淨值	本集團每股未經審核綜合有形資產淨值	經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	經擴大集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值
	千港元	*港元*	*千港元*	*港元*
	附註1	*附註2*	*附註3*	*附註4*
本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值	(2,063,694)	(1.06)	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 本集團於二零一五年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值為根據於二零一五年六月三十日本公司擁有人應佔未經審核綜合有形資產淨值釐定，有關資料摘錄自本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料。

(2) [編纂]股股份用於計算本集團之每股未經審核綜合有形資產淨值，即於二零一五年六月三十日已發行股份之數目。

(3) 經擴大集團於二零一五年六月三十日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值為根據於二零一五年六月三十日本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值計算，其摘錄自經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表，金額約[編纂]港元。

(4) 根據附註12(b)所載於二零一五年六月三十日完成建議重組後，[編纂]股股份用於計算經擴大集團之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值。

(5) 除上文所述者外，概無就未經審核備考經調整綜合資產淨值表作出調整，以反映經擴大集團於二零一五年六月三十日後之任何經營業績或所進行之其他交易(如適用)。

經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師中匯安達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)的報告全文，僅為載入本通函而編製。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

[編纂]

基準及假設

本公司權益持有人應佔截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合虧損估計及經擴大集團權益持有人應佔截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合虧損預測已按照在所有重大方面與本通函附錄二所概述本集團現時所採納的會計政策一致的會計政策編製，並根據本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績、本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績及經擴大集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績預測。

編製經擴大集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績預測時，董事於釐定溢利預測(「該預測」)所載業務條款及財務參數時已採納多項假設。有關業務條款及財務參數的主要假設為董事所作的最佳估計。

編製該預測所涉及的主要假設列載如下：

(1) 經擴大集團將能於可見未來繼續為業務取得充足融資及按持續經營基準營運。

(2) 中華人民共和國(「中國」)及香港或與經擴大集團訂有安排或協議者的現有政府政策、法例、規例及法規、政治、法律、財政或經濟狀況不會有重大變動而對經擴大集團的業務或財務表現造成嚴重不利影響。

(3) 中國、香港或經擴大集團經營所在的任何其他地域的稅基不會有重大變動。

(4) 就經擴大集團項目所在地點的房地產行業而言，中國政府不會實行重大監管及政策變動或額外緊縮措施，以抑制房地產物業的銷售及價格或控制或限制金融市場對房地產物業的按揭貸款。

(5) 利率及人民幣兑港元匯率不會自二零一五年十二月三十日的現行利率及匯率產生重大變化。編製本預測所採用的人民幣兑港元匯率為人民幣1元兑1.1949港元。

(6) 該預測並無計及通脹。此外，對經擴大集團的物業的需求亦不會有重大不利變動。

(7) 經擴大集團的營運不會因管理層無法控制的因素(包括但不限於自然災害、火災、疾病、勞務及糾紛)而受到不利影響或受阻。

(8) 除收購事項以外，董事並不知悉有任何非經常項目將於該預測期間產生。因此，該預測並無預計有關項目。

(9) 編製該預測時已計及候任董事、主要高級管理層(將於收購事項完成後委任)及其他所需人才將繼續參與本集團業務的發展。已假設經擴大集團將能於該預測期間內留聘其主要管理層及人員。

(10) 編製該預測時採納之主要會計政策於所有重大方面與本集團所採納者(載於通函內經審核財務報表)及目標集團所採納者(載於通函內會計師報告)一致。

(11) 董事已竭盡所能確保本通函所有事實及意見陳述為準確及真誠作出，且概無重大遺漏。

(12) 經擴大集團於該預測期間將不會產生重大額外員工成本。

(13) 經擴大集團於該預測期間將不會有任何重大有形或無形資產減值。

(14) 現有銷售、營運成本及開支收款及付款模式將不會有重大變動。

(15) 本集團的建議重組(定義見通函)預期於二零一六年七月完成。

(16) 經擴大集團將能實行未來擴張計劃，包括經擴大集團物業發展項目不同項目期數(載於通函)的建築預期時間表、竣工、開始預售及交付。

(i) 中匯安達會計師事務所有限公司函件

中汇
ZHONGHUI

敬啟者：

貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的虧損估計(「虧損估計」)及經擴大集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的虧損預測(「虧損預測」)

吾等茲提述 貴公司日期為二零一六年二月二十九日之通函(「通函」)「概要」及「董事會函件」兩節所載的虧損估計及虧損預測。

董事責任

貴公司之董事已基於 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績、以 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的管理賬目為依據的未經審核綜合業績及經擴大集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績預測(假設完成建議重組於二零一六年進行)編製虧損估計及虧損預測。

貴公司董事對虧損估計及虧損預測負全責。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的規定，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「*進行財務報表審核和審閱的機構適用的品質控制，以及其他查證和相關服務受聘*」，因此設有一個全面的品質控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準和適用法律和監管規定的成文政策和程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為按照吾等之程序對會計政策及虧損估計及虧損預測的計算表達意見。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告業務準則第500號「*溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明報告*」及參考香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「*審計及審閱過往財務資料以外的核證委聘*」以執行吾等的工作。有關準則規定吾等規劃及進行吾等之工作，以合理確定就會計政策及計算方法而言， 貴公司董事是否已根據董事採納之基準及假設妥為編製虧損估計及虧損預測，以及虧損估計及虧損預測之呈列基準於各重要方面是否與 貴集團一般採納之會計政策保持一致。吾等之工作遠較根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則要求之審核範圍為小，故吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算而言，虧損估計及虧損預測已根據董事採納載於通函附錄五之基準及假設編製，其呈列基準亦於各重要方面與 貴集團一般採納之會計政策(載於通函附錄二)一致。

此 致

第一電訊集團有限公司(「貴公司」)
董事會

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
彭漢忠
執業證書編號P05988
香港
謹啟

二零一六年二月二十九日

(ii) 中匯安達會計師事務所有限公司函件

中汇
ZHONGHUI

敬啟者：

截至二零一四年十月三十一日止十個月期間之未經審核綜合損益表及其他全面收益(「目標集團二零一四年未經審核財務資料」)

吾等提述有關中總(香港)有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)二零一四年未經審核財務資料，內容載於 貴公司日期為二零一六年二月二十九日之通函(「通函」)。

董事責任

目標公司之董事(「董事」)已基於目標集團截至二零一四年十月三十一日止十個月期間的管理賬目，編製目標集團二零一四年未經審核財務資料。

董事對目標集團二零一四年未經審核財務資料負全責。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的規定，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「*進行財務報表審核和審閱的機構適用的品質控制，以及其他查證和相關服務受聘*」，因此設有一個全面的品質控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準和適用法律和監管規定的成文政策和程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為按照吾等之程序對會計政策及目標集團二零一四年未經審核財務資料的計算表達意見。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告業務準則第500號「*溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明報告*」及參考香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「*審計及審閱過往財務資料以外的核證委聘*」以執行吾等的工作。有關準則規定吾等規劃及進行吾等之工作，以合理確定就會計政策及計算方法而言，董事是否已根據董事採納之基準妥為編製目標集團二零一四年未經審核財務資料，以及目標集團二零一四年未經審核財務資料之呈列基準於各重要方面是否與目標集團一般採納之會計政策保持一致。吾等之工作遠較根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則要求之審核範圍為小，故吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算而言，目標集團二零一四年未經審核財務資料已根據編製基準妥善編製，其呈列基準亦於各重要方面與目標集團一般採納之會計政策(全文載於吾等之會計師報告，全文載於通函附錄一)一致。

此　致

第一電訊集團有限公司(「貴公司」)
董事會

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
彭漢忠
執業證書編號P05988
香港
謹啟

二零一六年二月二十九日

(iii) 高銀融資有限公司函件

高銀融資有限公司
GOLDIN FINANCIAL LIMITED

高銀融資有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
22樓2202-2209室

敬啟者：

吾等茲提述第一電訊集團有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司「貴集團」)所刊發日期為二零一六年二月二十九日的通函(「通函」)，本函件構成當中的一部分。除文義另有指明外，本函件使用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等茲提述(i)目標集團截至二零一四年十月三十一日止十個月的未經審核綜合財務資料(「目標集團二零一四年未經審核財務資料」)，其內容載於通函附錄一；(ii) 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的虧損估計(「虧損估計」)；及(iii)經擴大集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的虧損預測(「虧損預測」)，其內容均載於通函「概要」及「董事會函件」兩節。吾等注意到目標集團二零一四年未經審核財務資料、虧損估計及虧損預測被視作收購守則規則10項下的溢利預測處理。

就目標集團二零一四年未經審核財務資料而言，吾等已與目標公司及 貴公司董事討論目標集團二零一四年未經審核財務資料的編製基準，以及計算目標集團二零一四年未經審核財務資料時所採納的會計政策。吾等亦已考慮中匯安達會計師事務所有限公司日期為二零一六年二月二十九日致 閣下之函件，內容關於目標集團二零一四年未經審核財務資料之會計政策及計算，當中載述目標集團二零一四年未經審核財務資料已根據編製基準妥善編製，以及呈報基

準在所有重大方面與會計師報告(全文載於通函附錄一)所載目標集團一般採用之會計政策一致。

就虧損估計及虧損預測而言，吾等已與董事討論通函附錄五所載計算虧損估計及虧損預測所依據的基準及假設。虧損估計及虧損預測(董事就此承擔全部責任)乃根據 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績、以 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的管理賬目為依據的未經審核綜合業績及經擴大集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績預測編製。吾等亦已考慮中匯安達會計師事務所有限公司就計算虧損估計及虧損預測所依據的會計政策及計算方式向 閣下發出日期為二零一六年二月二十九日的函件。

基於上述，吾等信納目標集團二零一四年未經審核財務資料、虧損估計及虧損預測(董事就此承擔全部責任)乃於審慎周詳考慮後編製。

此 致

第一電訊集團有限公司
董事會 台照

香港
新界沙田火炭
坳背灣街30–32號
華耀工業中心
一樓6號舖

代表
高銀融資有限公司
董事
鄧振輝
謹啟

二零一六年二月二十九日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函，內容關於其對經擴大集團物業權益於二零一五年十一月三十日之價值之意見。

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等按照 閣下的指示，對中總(香港)有限公司(下稱「中總」)及其附屬公司(統稱「中總集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益之物業(於隨附之估值證書加以詳述)，以及第一電訊集團有限公司(「貴公司」)計劃將予收購之物業進行估值。吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢及取得吾等認為所需之其他資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業於二零一五年十一月三十日的價值之意見。

估值基準

除另有指明外，吾等對各項物業之估值代表其市值，根據香港測量師學會刊發之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)，市值之定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願之情況下於估值日期進行公平交易中應換取的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對各物業的估值，並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素)所引致的估計價格上升或下跌。

除另有指明外，吾等對物業進行估值時，乃假設已獲授物業於相關特定期限(按象徵式年度土地使用費計算)的可轉讓土地使用權，以及已悉數繳付任何應付的土地出讓金。除另有指明外，吾等對物業進行估值時，乃假設業主擁有物業的可執行業權，且於獲授的整段未屆滿期限內有權自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業。

出售中國物業所產生的潛在稅項責任為中國銷售稅(約5%)，中國土地增值稅(約增值數額的30%至60%)及外資公司預扣稅(約20%)(如有)。根據既定慣例，吾等在估值過程中不會核實亦不會計入上述稅項責任。確切之稅項影響將須遵守出售時之通用規則及規定。

有關已竣工持作銷售物業及發展中物業的相關稅務責任很可能於銷售後產生。

吾等估值時並無就物業所涉及的任何抵押、按揭或結欠負債或出售時所涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業進行估值時乃按照香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載規定。吾等亦已遵守公司條例附表3第46段，以及上市規則第5章、應用指引第12項及公司收購、合併及股份回購守則規則11所載的一切規定。

估值方法

在對物業進行估值時，吾等主要採用投資法，當中考慮現有租約取得的租金收入資本化，並適當地計及業權的復歸潛力，或(倘適用)直接比較法，當中經參考可於相關市場獲得的可資比較銷售案例，並於標的物業與可資比較物業之間進行適當調整。

在對第三類物業(由中總集團於中國持作發展)進行估值時，吾等根據該物業將按照吾等獲提供之中總集團最新發展建議(如有)發展及竣工之基準估值。

吾等已假設已就發展建議向相關政府當局取得所有同意書、批准及牌照，而不附帶繁瑣條件或延誤。吾等亦假設發展項目之設計及建設符合當地規劃條例，並已獲有關當局批准。在達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法，當中參考相關市場內可得之可資比較之銷售證據，而吾等亦已計及已支付之建築成本及將會支付以完成發展之成本，藉以反映已竣工物業品質。「假設建成後價值」指吾等對該發展總售價之意見，並假設其於估值日期已經竣工。

第二類物業第2號物業(由中總集團於中國持作投資之物業)亦由人防車位組成。按照市值基準，吾等並無對物業之人防部分賦予商業價值，因為中總集團並無擁有該人防車位之業權。然而，為供 貴集團管理層參考，吾等獲要求按非市值基準獨立評估中總集團持作投資之人防車位於現況下之價值。根據香港測量師學會估值準則遵循之國際估值準則，相關價值(稱作投資價值)的定義是「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此，不一定涉及假定交易。物業對中總集團而言的投資價值已於估值證書附註內分開呈列。務須強調投資價值並非市場價值。

資料來源

吾等獲中總集團提供有關物業業權文件的摘錄。然而，吾等並無檢查文件正本以核實於遞交予吾等的副本中沒有出現的任何修改。

吾等於估值過程中就有關物業的業權及中總集團於物業的權益在頗大程度上依賴中總集團及 貴公司之中國法律顧問大成律師事務所所提供的資料。就中國物業而言，吾等接納中總集團及 貴公司之中國法律顧問提供有關規劃審批或法定通告、地役權、租期、土地及樓宇證明、樓宇竣工日期、車位數目、人防車位、佔用詳情、預售詳情、地盤面積、建築面積(「建築面積」)以及中總集團應佔權益及所有其他相關事項等事宜之意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積是根據本測量師行獲提供的資料呈列，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑中總集團向我們提供而與估值有重大關係的資料屬失實及不準確。中總集團亦已向本測量師行表示，其所提供資料並無遺漏任何重大事項。

吾等謹此指出，吾等獲提供的中國物業文件主要以中文編寫，英文譯本是吾等對內容的理解。因此，吾等建議 閣下參考該等文件的中文原本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

業權調查

吾等已獲提供與中國物業的業權有關的文件摘錄，惟並無對該等物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無出現於吾等獲提供的文件的修訂。吾等亦無法確知於中國物業的業權，因此，吾等依賴中總集團及 貴公司之中國法律顧問就中總集團於中國物業的權益所提供的意見。

實地視察

戴德梁行廈門辦事處估值師Andy Chen及戴德梁行上海辦事處副經理Jack Wang曾於二零一四年七月視察各項物業的外部，並在可能情況下亦視察內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何有關設施。此外，吾等並無進行土壤調查以確定地面狀況及設施是否適合作任何發展。吾等的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。除另有說明外，吾等亦未有進行實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，故假設吾等獲提供的文件所示的面積正確無誤。

貨幣

除另有說明外，估值證書中所列全部款額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

第一電訊集團有限公司
列位董事 台照
香港
新界沙田火炭
坳背灣街30–32號
華耀工業中心
一樓6號舖

代表
戴德梁行有限公司
估價及顧問服務高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

二零一六年二月二十九日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾28年中國物業估值經驗。

本文件為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

估值概要

物業	於二零一五年十一月三十日現況下之市值	中總集團應佔權益	中總集團應佔於二零一五年十一月三十日現況下之市值
	人民幣元	*%*	*人民幣元*
第一類—中總集團於中國持作出售之物業			
1. 中國 福建省 泉州 惠安縣 螺陽鎮 濱江國際 住宅及零售單位及會所之 未售部分	183,800,000	98.387	180,835,306
第二類—中總集團於中國持作投資之物業			
2. 中國 福建省 泉州 惠安縣 螺陽鎮 濱江國際 幼兒園及地下車位	84,400,000	98.387	83,038,628
第三類—中總集團於中國持作發展之物業			
3. 中國江蘇省 揚州鼎興路北 臨江路東第755號地段 建議發展項目(擬稱天璽灣)	688,000,000	98.387	676,902,560
總計：	956,200,000		940,776,494

估值證書

第一類—中總集團於中國持作銷售之物業

	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年十一月三十日現況下之市值
1.	中華人民共和國 福建省 泉州市 惠安縣 螺陽鎮 濱江國際住宅及商舖之未售部分及會所	該物業包括濱江國際未售住宅、商舖及會所，其自二零零八年起分四期發展。 該物業位於惠安縣溪濱公園東南面。該物業東至惠泉南路，南與河道相連，西毗鄰住宅樓宇及北至惠崇公路。 該物業總建築面積為22,031.53平方米，詳情如下：	於估值日期，住宅及商舖仍然空置。 會所由中總集團佔用。	人民幣183,800,000元 （中總集團應佔98.387%權益：人民幣180,835,306元）

部分	建築面積 *(平方米)*
住宅	15,371.28
商舖	5,538.78
會所	1,121.47
總計	**22,031.53**

該物業的土地使用權作為商用及住宅用途的所授年期於二零六二年十二月八日至二零七七年二月二十七日屆滿。

附註：

(1) 根據中總集團提供之資料，於二零一五年十一月三十日，總建築面積3,659.19平方米的物業部分經已預售，總代價為人民幣22,983,188元。吾等估值時已計及有關部分及有關金額。

(2) 根據惠安縣人民政府出具的七份國有土地使用權證，總地盤面積81,368.4平方米的該物業的土地使用權已歸屬予惠安中總房地產開發有限公司(中總直接擁有98.387%的附屬公司)。

證書編號	用途	地盤面積 (平方米)	出具日期	屆滿日期
HGY (2006) CZ No. 120008	商用及住宅	3,933.0	二零零六年四月	二零七四年八月二十八日
HGY (2006) CZ No. 120009	商用及住宅	12,945.0	二零零六年四月	二零六四年六月二十五日
HGY (2006) CZ No. 120010	商用及住宅	13,083.1	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2006) CZ No. 120011	商用及住宅	18,289.1	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2006) CZ No. 120012	商用及住宅	17,623.5	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2006) CZ No. 120013	商用及住宅	14,221.7	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2007) CZ No. 120029	商用及住宅	1,273.0	二零零七年七月	二零七七年二月二十七日
總計		81,368.4		

(3) 根據惠安縣規劃建設局出具日期為二零一零年八月二日的房屋所有權證HFQZHYZ 01272號，建築面積為1,121.47平方米的會所的房屋所有權已歸屬予惠安中總房地產開發有限公司。

(4) 惠安縣規劃建設局發出兩份會審紀要《關於惠安濱江國際星城規劃設計方案會審紀要》及《關於惠安濱江國際星城三、四期項目規劃設計方案會審紀要》(日期為二零零五年十月二十六日及二零零五年十二月三十日)，據此建議惠安濱江國際項目已獲得發展批文，其建築工地面積為83,399平方米，總立項建築面積為395,174平方米，包括地面建築面積324,822平方米。

(5) 根據中國法律意見，濱江國際項目之整體設計及發展包括地盤面積約2,030.6平方米之臨時公路，連同總地盤面積為81,368.4平方米之七個地段，此乃基於惠安縣規劃建設局在二零零五年六月一日發出之《中共惠安縣委辦公會議紀要》。惠安縣國土資源局於二零一四年九月二十五日發出《國有土地使用合規證明》，確認上文所述事項屬合規。

(6) 根據惠安縣規劃建設局發出日期為二零零五年十一月三日之建設用地規劃許可證HGJ (2005) No. 20，濱江國際已獲動工批文，其總建築用地面積為83,399平方米。

(7) 根據惠安縣規劃建設局出具的兩份建設工程規劃許可證，總建築面積352,153平方米的濱江國際項目的建設工程，符合建設工程規定，並已獲批准，詳情如下：

證書編號	出具日期	項目名稱		建設規模 *(平方米)*
HGJ No. 2006025	二零零六年四月十日	濱江國際第一期及第二期		149,953
HGJ No. 2006052	二零零六年五月二十二日	濱江國際第三期及第四期	地面建築面積：	170,961
			地下建築面積：	28,788
			半地下儲藏面積：	2,451
總計				352,153

(8) 根據惠安縣規劃建設局出具的七份惠安縣建設工程竣工驗收備案證明書，該發展項目的部分建設工程已竣工，詳情如下：

證書編號	出具日期	地點	建設規模 *(平方米)*
2008049	二零零八年七月十七日	第一、二座及地下室	第一座地面建築面積：20,540.58平方米 第二座地面建築面積：20,013.85平方米 地下室建築面積：10,807.65平方米
2009080	二零零九年七月二日	第三座	總建築面積：23,648.35平方米 地下建築面積(包括在內)：4,045.5平方米
2009079	二零零九年七月二日	第五、六、八及九座	總建築面積：53,725.59平方米 地下建築面積(包括在內)：10,329.12平方米
2008048	二零零八年七月十七日	第七座及地下室	地面建築面積：24,818.34平方米 地下建築面積：3,955.46平方米 半地下建築面積：2,079.53平方米
2008068	二零零八年十月十四日	第十座及地下室	地面建築面積：27,751.31平方米 半地下建築面積(儲藏室)：1,447.5平方米 垃圾收集站(半地下建築面積)：148.24平方米 地下建築面積：3,244.14平方米
2010006	二零一零年一月二十日	第十一及十二座	第十一座建築面積：11,586平方米 第十二座建築面積：23,635.92平方米 半地下建築面積：203.58平方米 地下建築面積：5,623.09平方米
2010064	二零一零年七月十三日	第十三及十五座	第十三座地上建築面積：28,638.8平方米 半地下建築面積：530.5平方米 第十五座地上建築面積：21,945平方米 半地下建築面積：1,052.9平方米 第十三及十五座地下建築面積：9,154.6平方米

證書編號	出具日期	地點	建設規模 *(平方米)*
FJYSBA-0595-HA-2014–00025	二零一四年九月三十日	第十六、十七、十八座及第十七及第十八座地下室	第十六座地面建築面積：22,573.43平方米 第十七座地面建築面積：16,368.71平方米 第十八座地面建築面積：15,253.28平方米 第十七座半地底建築面積：522.12平方米 第十八座半地底建築面積：467.74平方米 第十七及第十八座地底建築面積：6,237.36平方米
FJYSBA-0595-HA-2015–00017	二零一五年五月二十二日	第十九座	總建築面積：12,818.95平方米

(9) 根據十二份測量報告，住宅、零售、地下及人防建築面積概述如下：

出具日期	座	建築面積 住宅 *(平方米)*	零售 *(平方米)*	地下 *(平方米)*	人防面積 *(平方米)*
二零零八年六月十七日	1	19,370.02	店面：1,090.36	5,749.29	—
	2	18,859.82	店面：1,080.23	5,058.36	—
	7	24,818.34	—	—	3,955.46
	1及2	—	店面：154.00	—	—
二零零八年七月二十四日	10	27,751.31	—	3,244.14	—
二零零九年二月十六日	3	18,583.40	店面：1,019.45	4,045.55	—
二零一零年九月二日	5、6、8及9	43,363.80	—	10,329.12	—
二零零九年十月十四日	11	11,401.75	店面：184.30	—	—
	12	19,900.23	店面：1,790.94 購物長廊：1,862.23	—	—
	11及12	—	—	—	5,623.09
二零一零年四月十三日	13	26,432.05	店面：1,676.21	—	—
	15	20,373.71	店面：518.34	—	—
	13及15	—	—	1,204.95	7,949.63
二零一三年三月十四日	16	21,250.00	店面：1,323.43	—	—
二零一三年三月十四日	17	第一層：596.80 14,728.65 第202號：305.50 第203號：270.86	店面：443.05	—	—
二零一三年六月二十七日	18	第一層：512.581 第2–19層：14,346.81	店面：393.16	—	—
二零一三年三月十四日	17及18	—	—	非人防車位：1,804.99	人防車位：3,685.42
二零一二年十月二十五日	19	10,480.60	店面：901.13 購物長廊1：207.98 購物長廊2：542.35 購物長廊3：747.08	—	—
二零一二年十月二十五日	20	15,434.94	店面：1,046.29 購物長廊1：444.53 購物長廊2：416.72 購物長廊3：491.98	—	—
	19及20	—	—	5,203.09	—
總計		**308,781.17**	**16,333.76**	**36,639.49**	**21,213.60**

(10) 建設項目竣工環境保護驗收申請登記卡的詳情如下：

登記編號	座數	建設規模 *(平方米)*
(2014) No. 012	第十九及二十座	第十九座建築面積：12,835.77平方米 第二十座建築面積：17,536.5平方米

(11) 根據惠安縣規劃建設局出具的九份預售許可證，惠安中總房地產開發有限公司獲准預售該物業的其中部分，詳情如下：

許可證編號	出具日期	座數	預售建築面積 *(平方米)*
(2006) No. 12	二零零六年十月十二日	第一、二及七座	66,170.29
(2007) No. 40	二零零七年十二月二十九日	第三、十一及十二座	56,702.68
(2010) No. 29	二零一零年十二月二十七日	第五、六、八及九座	43,363.80
(2006) No. 19	二零零六年十一月二十三日	第十座	30,020.79
(2008) No. 21	二零零八年八月十三日	第十三及十五座	58,909.99
(2011) No. 13	二零一一年六月二十三日	第十六座	22,553.35
(2011) No. 22	二零一一年九月二十三日	第十七座	16,315.38
(2012) No. 6	二零一二年三月十二日	第十八座	15,252.48
(2012) No. 24	二零一二年十一月二十日	第十九及二十座	30,510.51
總計			339,799.27

(12) 根據營業執照第350500400036076號，惠安中總房地產開發有限公司以註冊資本人民幣62,000,000元成立為有限公司，經營有效期由二零零六年二月二十二日至二零五六年二月二十二日。

(13) 吾等獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製日期為二零一六年二月二十九日的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 惠安中總房地產開發有限公司擁有該物業的正當合法業權，並有權將具有剩餘土地使用權年期的物業轉讓；

(ii) 惠安中總房地產開發有限公司為物業之唯一合法土地使用者，並已就建築物業向政府獲得相關證書及批准；及

(iii) 惠安中總房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法途徑出售物業。

(14) 根據中總集團提供之資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部分)
會審紀要	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程竣工驗收備案證明書	有(部分)
測量報告	有
建設項目竣工環境保護驗收申請登記卡	有
預售許可證	有
營業執照	有

本文件為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

估值證書

第二類—中總集團於中國持作投資的物業

	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年十一月三十日現況下的市值
2.	中華人民共和國福建省泉州市惠安縣螺陽鎮濱江國際的幼兒園及地下車位	該物業包括濱江國際幼兒園及873個地下車位，其自二零零八年起分四期發展。 該物業位於惠安縣溪濱公園東南面。該物業東至泉南路，南與河道相連，西毗鄰住宅樓宇及北至惠崇公路。 該物業總建築面積為39,472.81平方米，詳情如下： **部分** — **建築面積**（*平方米*） 幼兒園 — 2,833.32 873個車位 — 36,639.49 **總計** — **39,472.81** 該物業的土地使用權作為商用及住宅用途的所授年期於二零六二年十二月八日至二零七七年二月二十七日屆滿。	於估值日期，幼兒園按不同期間之不同租金出租，租期由二零一零年九月一日至二零三零年八月三十一日止，為期二十年。二零一三年九月一日至二零一六年八月三十一日之現行租金為每年人民幣246,400元。 於估值日期，部分車位按月租出租，餘下部分為空置。	人民幣84,400,000元 （中總集團應佔98.387%權益：人民幣83,038,628元）

附註：

(1) 根據惠安縣人民政府出具的七份國有土地使用權證，總地盤面積81,368.4平方米的該物業的土地使用權已歸屬予惠安中總房地產開發有限公司。

證書編號	用途	地盤面積 (平方米)	出具日期	屆滿日期
HGY (2006) CZ No. 120008	商用及住宅	3,933.0	二零零六年四月	二零七四年八月二十八日
HGY (2006) CZ No. 120009	商用及住宅	12,945.0	二零零六年四月	二零六四年六月二十五日
HGY (2006) CZ No. 120010	商用及住宅	13,083.1	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2006) CZ No. 120011	商用及住宅	18,289.1	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2006) CZ No. 120012	商用及住宅	17,623.5	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2006) CZ No. 120013	商用及住宅	14,221.7	二零零六年三月	二零六二年十二月八日
HGY (2007) CZ No. 120029	商用及住宅	1,273.0	二零零七年七月	二零七七年二月二十七日
總計		81,368.4		

(2) 根據惠安縣規劃建設局出具日期為二零一零年八月二日的房屋所有權證HFQZHYZ 01271號，建築面積2,833.32平方米的幼兒園的房屋所有權已歸屬予惠安中總房地產開發有限公司。

(3) 惠安縣規劃建設局發出兩份會審紀要《關於惠安濱江國際星城規劃設計方案會審紀要》及《關於惠安濱江國際星城三、四期項目規劃設計方案會審紀要》(日期為二零零五年十月二十六日及二零零五年十二月三十日)，據此建議惠安濱江國際項目已獲得發展批文，其建築工地面積為83,399平方米，總立項建築面積為395,174平方米，包括地面建築面積324,822平方米。

(4) 根據中國法律意見，濱江國際項目之整體設計及發展包括地盤面積約2,030.6平方米之臨時公路，連同總地盤面積為81,368.4平方米之七個地段，此乃基於惠安縣規劃建設局在二零零五年六月一日發出之《中共惠安縣委辦公會議紀要》。惠安縣國土資源局於二零一四年九月二十五日發出《國有土地使用合規證明》，確認上文所述事項屬合規。

(5) 根據惠安縣規劃建設局發出日期為二零零五年十一月三日之建設用地規劃許可證HGJ (2005) No. 20，濱江國際已獲動工批文，其總建築用地面積為83,399平方米。

(6) 根據惠安縣規劃建設局出具的兩份建設工程規劃許可證，總建築面積352,153平方米的濱江國際項目的建設工程，符合建設工程規定，並已獲批准，詳情如下：

證書編號	出具日期	項目名稱		建設規模 (平方米)
HGJ No. 2006025	二零零六年四月十日	濱江國際第一期及第二期		149,953
HGJ No. 2006052	二零零六年五月二十二日	濱江國際第三期及第四期	地面建築面積：	170,961
			地下建築面積：	28,788
			半地下儲藏面積：	2,451
總計				352,153

(7) 根據惠安縣規劃建設局發出的七份惠安縣建設工程竣工驗收備案證明書，該開發項目的部分建設工程已竣工，詳情如下：

證書編號	出具日期	地點	建設規模 (平方米)
2008049	二零零八年七月十七日	第一、二座及地下室	第一座地面建築面積：20,540.58平方米 第二座地面建築面積：20,013.85平方米 地下建築面積：10,807.65平方米
2009080	二零零九年七月二日	第三座	總建築面積：23,648.35平方米 地下建築面積(包括在內)：4,045.5平方米
2009079	二零零九年七月二日	第五、六、八及九座	總建築面積：53,725.59平方米 地下建築面積(包括在內)：10,329.12平方米
2008048	二零零八年七月十七日	第七座及地下室	地面建築面積：24,818.34平方米 地下建築面積：3,955.46平方米 半地下建築面積：2,079.53平方米
2008068	二零零八年十月十四日	第十座及地下室	地面建築面積：27,751.31平方米 半地下建築面積(儲藏室)：1,447.5平方米 垃圾收集站(半地下建築面積)：148.24平方米 地下建築面積：3,244.14平方米
2010006	二零一零年一月二十日	第十一及十二座	第十一座建築面積：11,586平方米 第十二座建築面積：23,635.92平方米 半地下建築面積：203.58平方米 地下建築面積：5,623.09平方米
2010064	二零一零年七月十三日	第十三及十五座	第十三座地上建築面積：28,638.8平方米 半地下建築面積：530.5平方米 第十五座地上建築面積：21,945平方米 半地下建築面積：1,052.9平方米 第十三及十五座地下建築面積：9,154.6平方米

證書編號	出具日期	地點	建設規模 *(平方米)*
FJYSBA-0595-HA-2014–00025	二零一四年九月三十日	第十六、十七、十八座及第十七及第十八座地下室	第十六座地面建築面積：22,573.43平方米 第十七座地面建築面積：16,368.71平方米 第十八座地面建築面積：15,253.28平方米 第十七座半地底建築面積：522.12平方米 第十八座半地底建築面積：467.74平方米 第十七及第十八座地底建築面積：6,237.36平方米
FJYSBA-0595-HA-2015–00017	二零一五年五月二十二日	第十九座	總建築面積：12,818.95平方米

(8) 根據十二份測量報告，住宅、零售、地下及人防建築面積概述如下：

出具日期	座	建築面積 住宅 *(平方米)*	零售 *(平方米)*	地下 *(平方米)*	人防面積 *(平方米)*
二零零八年六月十七日	1	19,370.02	店面：1,090.36	5,749.29	—
	2	18,859.82	店面：1,080.23	5,058.36	—
	7	24,818.34	—	—	3,955.46
	1及2	—	店面：154.00	—	—
二零零八年七月二十四日	10	27,751.31	—	3,244.14	—
二零零九年二月十六日	3	18,583.40	店面：1,019.45	4,045.55	—
二零一零年九月二日	5、6、8及9	43,363.80	—	10,329.12	—
二零零九年十月十四日	11	11,401.75	店面：184.30	—	—
	12	19,900.23	店面：1,790.94 購物長廊：1,862.23	—	—
	11及12	—	—	—	5,623.09
二零一零年四月十三日	13	26,432.05	店面：1,676.21	—	—
	15	20,373.71	店面：518.34	—	—
	13及15	—	—	1,204.95	7,949.63
二零一三年三月十四日	16	21,250.00	店面：1,323.43	—	—
二零一三年三月十四日	17	第一層：596.80 14,728.65 第202號：305.50 第203號：270.86	店面：443.05	—	—
二零一三年六月二十七日	18	第一層：512.58 第2–19層：14,346.81	店面：393.16	—	—
二零一三年三月十四日	17及18	—	—	非人防車位：1,804.99	人防車位：3,685.42
二零一二年十月二十五日	19	10,480.60	店面：901.13 購物長廊1：207.98 購物長廊2：542.35 購物長廊3：747.08	—	—
二零一二年十月二十五日	20	15,434.94	店面：1,046.29 購物長廊1：444.53 購物長廊2：416.72 購物長廊3：491.98	—	—
	19及20	—	—	5,203.09	—
總計		**308,781.17**	**16,333.76**	**36,639.49**	**21,213.60**

(9) 建設項目竣工環境保護驗收申請登記卡的詳情如下：

登記編號	座數	建設規模 *(平方米)*
(2014) No. 012	第十九及二十座	第十九座建築面積：12,835.77平方米 第二十座建築面積：17,536.5平方米

(10) 根據營業執照第350500400036076號，惠安中總房地產開發有限公司以註冊資本人民幣62,000,000元成立為有限公司，經營有效期為二零零六年二月二十二日至二零五六年二月二十二日。

(11) 誠如中總集團告知，濱江國際亦包括額外457個人防車位，建築面積約為21,319.96平方米。由於中總集團並無擁有該等人防車位的業權，故根據市值基準，吾等並未賦予該物業部分任何商用價值。然而，吾等已應要求按非市值基準單獨評估中總集團持作投資物業於現況下的投資價值，以供 貴集團管理層參考。根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，投資價值的定義是「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此，不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

鑑於上文所述，就中總集團而言，人防車位於二零一五年十一月三十日現況下的投資價值為人民幣34,800,000元(中總集團應佔98.387%權益：人民幣34,238,676元)。

(12) 吾等獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製日期為二零一六年二月二十九日的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 惠安中總房地產開發有限公司已獲得幼兒園及地下車位之擁有權；

(ii) 幼兒園之租賃具有法律約束力及可強制執行；

(iii) 租賃尚未向有關地區當局登記，惟不影響合約之法律效力；

(iv) 惠安中總房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法途徑出售幼兒園；

(v) 惠安中總房地產開發有限公司有權使用或租賃地下車位；及

(vi) 惠安中總房地產開發有限公司有權使用或租賃人防區域。如省級政府發出緊急命令，人防區域須由人民防空主管部門無償佔用及全面管理。

(13) 根據中總集團提供的資料，業權及主要批准及牌照授出狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部分)
會審紀要	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程竣工驗收備案證明書	有(部分)
測量報告	有
建設項目竣工環境保護驗收申請登記卡	有
營業執照	有

估值證書

第三類—中總集團於中國持有作發展之物業

	物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年十一月三十日現況下的市值
3.	中華人民共和國江蘇省揚州市臨江路東側，鼎興路北側，755號地塊的規劃建設項目(擬稱天璽灣)	該物業包括一個在建的住宅開發項目，總立項建築面積為258,630,705平方米，建於總地盤面積為81,749.27平方米的地塊上。 該物業位於揚州市廣陵區。該物業東至望江路，南與鼎興路以南西毗鄰臨江路以西及北面為一棟商舖開發項目。 該物業計劃分兩期開發(其中第一期分為兩個階段)，以包括多個住宅區，配備有零售層、配套設施及車位。 根據中總集團所提供的資料，第一期及第二期的各部分立項建築面積分別如下： **第一期第一階段**	該物業的第一期第一階段已於二零一五年五月竣工。第一期第二階段現正動工，預期於二零一六年十二月竣工。 於估值日期，該物業的第二期為待建的土地儲備。第二期預計於二零一六年動工及將於二零一七年前竣工。	人民幣688,000,000元 (中總集團應佔98.387%權益：人民幣676,902,560元)

部分	建築面積 *(平方米)*
住宅	22,372.200
零售	3,842.640
配套設施	6,521.660
地下車位	4,606.140
其他	2,952,300
總計	**40,294.940**

物業	概況及租期	佔用詳情	於二零一五年十一月三十日現況下的市值
	第一期第二階段		
	部分	**建築面積** *(平方米)*	
	住宅	78,671.125	
	配套設施	3,018.530	
	地下車位	22,255.000	
	其他	8,501.110	
	總計	**112,445.765**	
	第二期		
	部分	**建築面積** *(平方米)*	
	住宅	80,151.000	
	配套設施	11,574.000	
	地下車位（包括人防區域8,960平方米）	14,165.000	
	總計	**105,890.000**	
	該物業的土地使用權出讓年限至二零八三年五月二十二日屆滿，作住宅用途。		

附註：

(1) 根據揚州市人民政府發出的兩份國有土地使用權證，總地盤面積為81,749.27平方米的該物業的土地使用權已轉歸揚州德輝房地產開發有限公司(中總擁有98.387%的附屬公司)，詳情如下：

證書編號	用途	地盤面積 *(平方米)*	簽發日期	屆滿日期
YGY (2013) No. 0350	住宅	54,137.85	二零一三年七月十六日	二零八三年五月二十二日
YGY (2013) No. 0351	住宅	27,611.42	二零一三年七月十六日	二零八三年五月二十二日
總計		81,749.27		

(2) 根據揚州市國土資源局及恒德(石獅)投資有限公司於二零一二年八月六日所訂立的土地使用權出讓合同編號3210012012CR0045，該物業的土地使用權已訂約授予恒德(石獅)投資有限公司，詳情如下：

(i)	地點	:	臨江路以東，南繞城公路以南，望江路以西，鼎興路以北
(ii)	地盤面積	:	81,749平方米
(iii)	用途	:	住宅
(iv)	地積比率	:	≤2.3
(v)	建築契約	:	於二零一五年八月七日之前竣工
(vi)	地價	:	人民幣326,996,000元

根據日期為二零一五年九月二十二日之土地使用權出讓合同之條款更改，按土地使用權出讓合同編號為3210012012CR0045，建築契約下該物業地盤面積為81,749平方米之竣工日期已由二零一五年八月七日更改至二零一六年八月七日。

(3) 根據揚州市規劃局出具日期為二零一三年五月二十日的建設用地規劃許可證第321000201300023號，該物業的擬定建設土地用途符合城市規劃規定及許可進行建設的地盤面積為49,137平方米。

(4) 根據揚州市規劃局出具的11份建設用地規劃許可證，建築面積為152,744.69平方米的該物業的建築工程符合建築工程規定，並已獲批准，詳情如下：

證書編號	**簽發日期**	**項目名稱**	**工程規模** *(平方米)*
321000201300435	二零一三年八月六日	零售綜合大樓	14,717.720
321000201300436	二零一三年八月六日	第一座	8,550.855
321000201300437	二零一三年八月六日	第二座	8,550.855
321000201300438	二零一三年八月六日	第三座	8,558.205
321000201300817	二零一三年十一月二十九日	1號地下停車場	22,255.000
321000201300818	二零一三年十一月二十九日	第八座	15,077.580
321000201300819	二零一三年十一月二十九日	第九座	20,925.030
321000201300820	二零一三年十一月二十九日	第十二座	8,561.755
321000201300821	二零一三年十一月二十九日	第十五座	21,743.030
321000201300822	二零一三年十一月二十九日	第十六座	23,651.150
321000201400045	二零一四年一月十六日	東門	153.510
總計			152,744.690

該物業的第二期尚未取得規劃許可證。誠如中總集團所述，相關規劃許可證的申請經已提交。

(5) 根據揚州市廣陵區城鄉建設局簽發的兩份建築工程施工許可證，該發展項目總建築面積為152,591.19平方米的建築工程符合工程施工規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	工程規模 *(平方米)*
321002020130028	二零一三年十月十一日	第一至三座及零售綜合大樓	40,377.64
321002020140020	二零一四年五月九日	第八、九、十二、十五及十六座及1號地下停車場	112,213.55
總計			152,591.19

(6) 根據揚州市發展和改革委員會頒佈日期為二零一三年八月十五日的《揚州市發改委關於下達天璽灣花園商品房開發建設項目二期工程核准決定書的通知》，總建築面積105,890平方米的第二期發展工程已獲批准，詳情如下：

部分	建築面積 *(平方米)*
住宅	80,151
大閘及配電房	371
開放空間	1,403
地下(包括8,960平方米人防區域)	23,965
總計	105,890

(7) 根據兩份住房調查結果報告，該物業第一、二、三、八及九座的建築面積概述如下：

座數	住宅 *(平方米)*	地下建築面積 *(平方米)*	其他 *(平方米)*
1	7,457.40	984.54	30.36
2	7,457.40	984.54	30.36
3	7,457.40	983.22	38.49
8	12,461.32	1,939.36	640.94
9	18,560.72	1,618.34	1,014.15
總計	53,394.24	6,510.00	1,754.30

(8) 根據四份日期為二零一五年六月三十日的單位工程竣工審查權證，該物業的第一、二及三座及零售綜合大樓已經竣工，總建築面積為40,583平方米，詳情概述如下：

樓宇名稱	建築面積 (平方米)	竣工日期
第一座	8,550	二零一五年五月二十八日
第二座	8,550	二零一五年五月二十八日
第三座	8,558	二零一五年五月二十八日
零售綜合大樓	14,925	二零一五年五月二十八日
總計	40,583	

(9) 根據由揚州市住房保障和房產管理局發出的兩份預售許可，揚州德輝房地產開發有限公司獲准預售第一座、第二座、第三座及第九座，總建築面積為44,964.71平方米。詳情概述如下：

項目名稱	預售建築面積 (平方米)	發出日期
第一座、第二座及第三座	25,308.20	二零一四年五月十五日
第九座	19,656.51	二零一五年七月二十九日
總計	**44,964.71**	

(10) 根據中總集團提供的資料，於二零一五年十一月三十日，該發展項目第一期第二階段及第二期的已產生建築成本約為人民幣163,000,000元。估計該發展項目第一期第二階段及第二期竣工建築成本約為人民幣717,000,000元。於吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。

(11) 根據中總集團提供的資料，於二零一五年十一月三十日，該物業總建築面積為22,935.26平方米的物業部分經已預售，代價為人民幣158,783,811元。吾等的估值已包括該部分，並已計及有關金額。

(12) 擬發展項目於二零一五年十一月三十日竣工時的假設建成後價值(不包括已竣工的第一期第一階段)約為人民幣1,468,000,000元。

(13) 根據營業執照第321000000086162號，揚州德輝房地產開發有限公司為一家於二零一二年八月十七日成立的有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，營運期由二零一二年八月十七日至二零三二年八月十六日。

(14) 吾等已獲中總集團的中國法律顧問提供日期為二零一六年二月二十九日有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(i) 根據中國法律，該物業的兩份國有土地使用證屬有效、合法並可強制執行；

(ii) 於二零一三年十一月二十九日至二零一六年十一月二十八日止期間，該物業之土地使用權抵押予中國建設銀行股份有限公司揚州分行；

(iii) 揚州德輝房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業第一期的工程取得政府的有關證書及批文；及

(iv) 揚州德輝房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法途徑出售該物業。

(15) 根據中總集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及牌照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有(部分)
建設工程規劃許可證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
住房調查結果報告	有(部分)
單位工程竣工審查權證	有(部分)
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

監管概覽

下文載列與目標集團的營運及業務相關的中國法律及監管規定條文若干方面的概要，包括但不限於有關土地、房地產開發、房地產管理、環境保護、稅務、外匯管制及人民防空工程的法律及法規。

中國有關監管物業發展企業的法規

一、外商投資中國房地產行業

《中華人民共和國中外合資經營企業法》(「**合營企業法**」)由全國人民代表大會(「**全國人大**」)於一九七九年七月一日通過並於一九七九年七月八日施行，並於一九九零年四月四日第一次修正以及於二零零一年三月十五日第二次修正。《合營企業法》規定，中國政府依法保護外國合營者按照經中國政府批准的合同、協議、章程在合營企業的投資、應分得的利潤和其它合法權益；合營各方簽訂的合營協議、合同、章程，應報國家對外經濟貿易主管部門審查批准；在合營企業的註冊資本中，外國合營者的投資比例一般不低於百分之二十五；合營各方按註冊資本比例分享利潤和分擔風險及虧損。按中華人民共和國稅法規定就所得毛利潤繳納合營企業所得稅後，從毛利潤扣除合營企業章程規定的儲備基金、職工獎勵及福利基金、企業發展基金，淨利潤根據合營各方註冊資本的比例進行分配。

《中華人民共和國公司法》(「**公司法**」)由全國人大常務委員會(「**全國人大常委會**」)於一九九三年十二月二十九日通過並自一九九四年七月一日起施行，並於一九九九年十二月二十五日第一次修正，於二零零四年八月二十八日第二次修正，於二零零五年十月二十七日第三次修正，於二零一三年十二月二十八日第四次修正。《公司法》在有限責任公司和股份有限公司的設立和組織機構、上市公司組織機構的特別規定、股份有限公司的股份發行和轉讓、公司董事、監事、高級管理人員的資格和義務、公司債券、公司財務及會計、公司合併分立以及增資減資、公司解散和清算、外國公司的分支機構以及違反有關規定之法律責任等方面做出具體法律規定。《公司法》並規定，外商投資公司適用本法；有關外商投資的法律另有規定的，適用其規定。

國務院於二零零二年二月十一日發佈並於二零零二年四月一日實施了《指導外商投資方向規定》，根據該規定，外商投資項目分為鼓勵、限制、禁止和允

許四類。鼓勵類、限制類和禁止類的外商投資項目，列入《外商投資產業指導目錄》(「**指導目錄**」)。不列入《指導目錄》的外商投資項目，為允許類外商投資項目。《指導目錄》是指導審批外商投資項目和外商投資企業適用有關政策的依據。

根據國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)於二零一四年五月十七日發佈並於二零一四年六月十七日執行及於二零一四年十二月二十七日經修訂的《外商投資項目核准和備案管理辦法》，(一)鼓勵類外商投資項目(總投資額為3億美元或以上，並於《指導目錄》中有中方投資者控股要求)，以及總投資額不少於5,000萬美元限制類項目(不包括房地產項目)，須由國家發改委核准；(二)限制類外商投資項目中的房地產項目和總投資額為5,000萬美元以下的其他限制類外商投資項目，須由省級政府核准；(三)鼓勵類外商投資項目(總投資額為3億美元以下，並於《指導目錄》中有中方投資者控股要求)，須由地方政府核准；及(四)第(一)、(二)或(三)項以外的其他外商投資項目由地方政府投資主管部門備案。

根據國家發改委及商務部於二零一五年三月十日聯合發佈及於二零一五年四月十日生效的《指導目錄》，高爾夫球場及別墅的建設及經營屬於禁止類外商投資產業。其他種類房地產項目則屬允許類外商投資項目。

建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行(「**人民銀行**」)、國家工商行政管理總局(「**工商總局**」)及外匯管理局於二零零六年七月十一日聯合發佈並實施《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「**171號意見**」)，171號意見規定(一)設立外商投資房地產企業所需辦理各項證照的相關程序；(二)外商投資房地產企業之投資總額為1,000萬美元或以上者，註冊資本不得低於投資總額的50%；及(三)投資總額低於1,000萬美元者，註冊資本仍按現行規定執行。按照現行的《關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》，倘外商投資房地產企業之投資總額高於300萬美元但低於1,000萬美元，其註冊資本不得低於投資總額的二分之一；投資總額在300萬美元或以下者，註冊資本至少佔投資總額的十分之七。171號意見亦對外商投資房地產企業的股權轉讓和外

商房地產企業所持之項目權益轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業的程序進行了規定。

商務部辦公廳於二零零六年八月十四日發佈了《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉的通知》，將外商投資房地產企業定義為從事普通住宅、公寓、別墅、賓館(包括飯店)、度假村、會展中心、商業設施、主題公園等建設經營，或以上述項目建設為目的的土地開發或成片開發項目的外商投資企業。

二零零六年九月一日，建設部與外匯管理局聯合發佈並實施了《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知規定，倘外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付，或未取得《國有土地使用證》(「**土地使用證**」)，或投資開發項目的資金未達到項目投資總額的35%，不得向境外借用外債，外匯局不予辦理外債登記或外債結匯核准。倘(一)境外機構和個人通過股權收購或以其他方式併購境內房地產企業，或收購中外合資企業中方股權，未能以自有資金一次性支付全部轉讓款項；或(二)外商投資房地產企業的中外投資各方，在合同、章程、股權轉讓協議以及其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報條款的，則外匯局不予辦理外債登記。境外機構和個人在境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於房地產開發和營運。該通知亦對境外機構在中國境內設立的分支和代表機構、境外個人、港澳台居民和華僑於中國境內買賣商品房有關之外匯操作手續進行了規定。

二零零七年五月二十三日，商務部及外匯管理局聯合發佈並實施了《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，要求：(一)商務部地區主管部門依法加強外商投資房地產企業的審批和監管，嚴格控制外商投資高檔房地產，嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管控機構一經發現以採取蓄意規避、虛假陳述及瞞騙等手段違規設立的外商投資房地產企業，將對其擅自匯出資本及附生收益的

行為追究其法律責任；(二)境外投資者在中國從事房地產開發或經營業務，應遵從項目公司原則，申請設立外商投資房地產企業，按核准的經營範圍從事相關業務。外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；(三)地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應即時依法向商務部備案；及(四)外匯管理部門及外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。對地方審批部門違規審批外商投資房地產企業，商務部將予以查處糾正，外匯管控機構對違規設立的外商投資房地產企業將不予辦理外匯登記等手續。

商務部於二零零八年六月十八日頒佈並於二零零八年七月一日發佈了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，對外商投資房地產企業備案工作的程序作出規定。根據有關程序，由省級商務部主管部門核對外商投資房地產企業備案材料，商務部辦理備案。商務部會同國務院有關部門對外商投資房地產企業進行抽查。經核查不符合現行規定的外商投資房地產企業，商務部將通知外匯管理部門取消公司外匯登記，並取消其外資統計。

商務部於二零一零年十一月二十二日發佈並實施了《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，該通知要求，各地商務主管部門要切實加強涉及外匯流入類房地產項目的審查，在核對備案材料時，重點應就土地文件的完整性進行復核，法律規定無需採用招標拍賣掛牌出售轉讓土地方式的，要提供由土地管理部門出具的符合國家土地管理規定的證明材料；各地商務主管部門要會同當地有關部門加強對跨境投融資活動的監控以及對房地產市場風險的防範，抑制投機性投資。對境外資本在境內設立房地產企業，不得通過買賣境內已建／在建房地產物業進行套利；各地商務主管部門要嚴格按照外商投資設立投資性公司的各項規定開展審批工作，不得審批涉及房地產開發經營業務的

投資性公司；各地商務主管部門要會同外匯局等有關部門認真甄別、嚴格審核返程投資類房地產企業，嚴格控制以返程投資方式設立房地產企業。

住房城鄉建設部(「**住房城鄉建設部**」)及其他五個部門於二零一五年八月十九日頒布了《關於調整房地產市場外資進入和管理有關政策的通知》。該通知規定，(i)外商投資房地產企業註冊資本與投資總額比例，須按國家工商行政管理局頒佈的《關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》執行；(ii)撤消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款及外匯借款結匯前，必須全部繳付註冊資本的要求；(iii)境外機構(房地產企業除外)於境內設立分支機構、代表機構及在中國境內工作、學習的外地人，可以購買房地產物業作自住用途；及(iv)外商投資房地產企業可直接到銀行辦理外匯登記。

二、房地產開發行業

1、 房地產開發企業

《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**房地產管理法**」)由全國人大常委會於一九九四年七月五日發佈並於一九九五年一月一日起實施，於二零零七年八月三十日修訂。根據《房地產管理法》的規定，房地產開發企業(或房地產發展商)是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。設立房地產開發企業的條件為：(一)有自己的名稱和組織機構；(二)有固定的經營場所；(三)有符合國務院規定的註冊資本；(四)有足夠的專業技術人員；及(五)法律及行政法規規定的其他條件。房地產開發企業在領取營業執照後的一個月內，應當到登記機關所在地的縣級以上地方人民政府規定的部門備案。

《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發條例**」)由國務院於一九九八年七月二十日發佈並施行，其後於二零零二年十一月一日、二零零四年五月十九日以及二零一一年一月八日修改。《開發條例》規定，設立房地產開發企業，除應當符合有關法律及行政法規規定的其他企業設立條件外，還應當具備如下條件：(一)有人民幣100萬元以上的註冊資本；(二)有4名或以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員；及(三)有2名或以上持有資格證書的專職會計人員。省、自治區、直轄市當地政府可

以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出高於前文所述者的規定。房地產主管部門應當根據房地產發展商於房地產開發的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產發展商核定資質等級。

《房地產開發企業資質管理規定》(「**資質管理規定**」)由建設部於二零零零年三月二十九日發佈並實施。《資質管理規定》規定了房地產開發企業應當申請核定企業資質等級證書。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發業務。《資質管理規定》將房地產發展商分為四個資質等級：一級、二級、三級及四級。一級資質由省、自治區及直轄市當地政府建設主管部門初審，報國務院建設主管部門最終審批；其餘三個資質等級的審批辦法由省、自治區及直轄市當地政府建設行政主管部門制定。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目；二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省級人民政府建設行政主管部門確定。各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。新設立的房地產開發企業應當註冊成立起三十日內，到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後三十日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期1年。房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。房地產開發企業無正當理由不參加資質年檢的，視為年檢不合格，由原資質審批部門註銷資質證書。

根據福建省建設廳於二零零五年十二月二十八日發佈並實施的《福建省〈房地產開發企業資質管理規定〉實施細則》，(一)一級資質房地產開發企業在福建省內承擔房地產項目的建設規模不受限制；(二)二級資質房地產開發企業在福建省內可以承擔總建築面積25萬平方米以下的開發建設項目；(三)三級資質房地產開發企業在福建省內可以承擔總建築面積20萬平方米以下(含20萬平方米)的開發建設項目；(四)四級資質房地產開發企業在福建省內可以承擔總建築面積10萬平方米以下(含10萬平方米)的開發建設項目。註冊資金人民幣800萬元(含人民幣800萬元)以上、技術人員數量符合三級資質的暫定資質與三級資質可承擔的開發規模相應；註冊資金在人民幣800萬元以下、人民幣200萬元以上的暫定資質與四級資質可承擔的開發規模相應。房地產開發企業的資質年檢時間為每年的三至六月。

根據揚州市人民政府於二零零四年七月十七日發佈並實施的《揚州市區房地產開發經營管理辦法》，(一)一級資質的房地產開發企業承擔房地產開發項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目；(二)二級資質的房地產開發企業可以在江蘇省範圍內承攬房地產開發項目，承擔總建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，建設樓層不受限制；(三)三級資質的房地產開發企業可以在揚州市範圍內承攬房地產開發項目，承擔總建築面積15萬平方米以下的開發建設項目，不得承擔16層(含16層)以上的建築物的建設；(四)四級資質的房地產開發企業限於在揚州城市規劃區以外的鄉鎮從事房地產開發業務，可以承擔總建築面積5萬平方米以下的開發建設項目，不得承擔7層(含7層)以上的建築物的建設。房地產開發企業須在每年一月二十日前將資質年檢材料報送房地產開發行政主管部門，四月三十日前房地產開發行政主管部門公佈年檢結果。

2、 房地產開發用地

《中華人民共和國土地管理法》(「**土地法**」)由全國人大常委會於一九八六年六月二十五日通過並於一九八七年一月一日實施，經一九八八年十二月二十九日第一次修正，一九九八年八月二十九日修訂，二零零四年八月二十八日第二次修正。《土地法》規定，城市市區的土地屬於國家所有；除法律另有規定外，建設單位使用國有土地，應當以出讓等有償使用方式取得；以出讓等有償使用方式取得國有土地使用權的建設單位，按照國務院規定的標準和辦法，繳納土地使用權出讓金等土地有償使用費和其他費用後，方可使用土地。

《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「**土地使用權出讓和轉讓條例**」)由國務院於一九九零年五月十九日發佈並實施。《土地使用權出讓和轉讓條例》規定，國家按照所有權與使用權分離的原則，實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用權出讓可以採取協議、招標以及拍賣方式出讓。土地使用權出讓應當簽訂出讓合同。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。土地使用者的使用權在土地使用權年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。土地使用權出讓最高年限按下列用途確定：(一)居住用地七十年；(二)商業、旅遊、娛樂用地四十年；(三)工業用地五十年；(四)教育、科技、文化、衛生、體育用地五十年；(五)綜合或者其他用地五十年。國家對未滿出讓年限的土地使用權不提前收回；在特殊情況下，國家根據社會公眾利益的需要提前收回的，應當給予相應的補償。土地使用權期滿，土地使用者可以申請續期；需要續期的，應當重新簽訂合同，支付土地使用權出讓金並辦理登記。

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》由國土資源部(「**國土資源部**」)於二零零二年五月九日發佈，並於二零零二年七月一日實施及於二零零七年九月二十一日修訂。該規定要求工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的土地使用權，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓，並對招標、拍賣和掛牌等出讓方式的程序進行了具體規定。

《協議出讓國有土地使用權規定》由國土資源部於二零零三年六月十一日發佈並於二零零三年八月一日施行。根據該規定，出讓國有土地使用權，是指國家以協議方式將國有土地使用權在一定年限內出讓給土地使用者，由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。出讓國有土地使用權，除依照法律、法規和規章的規定應當採用招標、拍賣或者掛牌方式外，方可採取協議方式。協議出讓國有土地使用權，應當遵循公開、公平、公正和誠實信用的原則。以協議方式出讓國有土地使用權的出讓金不得低於按國家規定所確定的最低價。

《閒置土地處置辦法》(「**閒置土地處置法**」)由國土資源部於一九九九年四月二十六日頒佈，並於二零一二年五月二十二日修訂。根據閒置土地處置法，根據以下情況：(一)該幅土地未能根據土地出讓合同或土地劃撥決定書的規定，自展開興建日期起計一年尚未開發或建設；(二)已開發或建設但佔地總面積不足三分之一，或該幅土地已投資額佔總投資額不足百分之二十五，及中止開發建設滿一年，則該幅予以開發或建設的土地屬國有建設用地，也可以視為為閒置土地。屬於政府行為或者不可抗力導致土地閒置，市、縣國土資源主管部門應當與國有建設用地使用權人協商，就閒置土地採取的處置辦法有：(一)延長動工開發期限(但最長不得超過一年)；(二)調整土地用途或規劃條件；(三)由政府安排臨時使用；(四)協議有償收回國有建設用地使用權；及(五)置換土地以及其他處置方式。非因政府行為或者不可抗力導致的閒置土地的處置方式為：由市、縣國土資源主管部門報經本級人民政府批准後按照土地出讓金的百分之二十徵繳土地閒置費。土地閒置費不得列入開發成本；未動工開發滿兩年的，由市、縣國土資源主管部門報經有批准權的人民政府批准後，無償收回國有建設用地使用權。

國務院於二零零八年一月三日頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，強調要嚴格執行閒置土地處置的政策。土地閒置滿兩年，依法應當無償收回，重新安排使用；不符合法定的收回條件的，也應採取改變用途、等價置換、安排臨時使用、納入政府儲備等途徑及時處置及充分利用。土地閒置滿一年但未滿兩年的，應按土地出讓金的百分之二十徵收土地閒置費。

3、 房地產開發項目規劃

《中華人民共和國城鄉規劃法》由全國人大常委會於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零零八年一月一日實施。該法規規定，以出讓方式取得土地建設項目，在簽訂國有土地使用權出讓合同後，建設單位或者個人應當向主管部門領取建設用地規劃許可證。此外，在城市、市鎮規劃區內進行工程建設的，建設項目單位或者個人應當向主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。對未取得建設工程規劃許可證的建設實體批准出讓國有土

地使用權的，應由縣級以上當地政府撤銷有關批准文件；佔用土地的，應當及時退回；給當事人造成損失的，應當依法給予賠償。

根據建設部於一九九二年十一月六日頒佈並於一九九三年一月一日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，國有土地使用權的受讓方在取得建設用地規劃許可證後，方可辦理土地使用權屬證明。

4、 房地產開發項目建設

《中華人民共和國建築法》(「**建築法**」)由全國人大常委會於一九九七年十一月一日頒佈，自一九九八年三月一日起施行，二零一一年四月二十二日修訂。建築法在建築許可、建築工程發包與承包、建築工程監理、建築安全生產管理以及建築工程質量管理等方面作出了規定。按照建築法的規定，建築工程施工前，建設單位或者個人應當申請領取建築工程施工許可證。

《中華人民共和國招標投標法》(「**招投標法**」)由全國人大常委會於一九九九年八月三十日頒佈，自二零零零年一月一日起施行。根據招投標法，在中國境內進行下列工程建設項目的勘察、設計、施工、監理以及與工程建設有關的重要設備、材料等的採購，必須進行招標及投標：(一)大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的項目；(二)全部或者部分使用國有資金投資或者國家融資的項目；或(三)使用國際組織或者外國政府貸款、援助資金的項目。

國家發展計劃委員會於二零零零年五月一日發佈並實施了《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》。根據該規定，規定範圍內的各類工程建設項目達到下列標準之一的，必須進行招標：(一)施工單項合同估算價在人民幣200萬元以上的；(二)重要設備、材料等貨物的採購，單項合同估算價在人民幣100萬元以上的；(三)勘察、設計、監理等服務的採購，單項合同估算價在人民幣50萬元以上的；及(四)單項合同估算價低於上述標準，但項目總投資額在人民幣3,000萬元以上的。

《建設工程質量管理條例》由國務院於二零零零年一月三十日發佈並實施。該條例規定了建設單位、勘察單位、設計單位、施工單位、工程監理單位依法對建設工程質量的責任和義務，並進一步規定縣級以上地方人民政府建設行政主管部門對本行政區域內的建設工程質量實施監督管理。建設實體應當自建設工程竣工驗收合格之日起15日內，將建設工程竣工驗收報

告和規劃、公安消防、環保等部門出具的認可文件或者准許使用文件報建設行政主管部門或者其他有關部門備案。建設工程實行質量保修制度。建設工程承包單位在向建設實體提交工程竣工驗收報告時，應當向建設實體出具質量保修書。質量保修書中應當明確列明建設工程的保修範圍、保修期限和保修責任等。在正常使用條件下，建設工程的最低保修期限為：(一)基礎設施工程、地基基礎工程和主體結構工程，為設計文件規定的該工程的合理使用年限；(二)屋面防水工程、有防水要求的衛生間、房間和外墻面的防滲漏，為5年；(三)供熱與供冷系統，為2個採暖期、供冷期；及(四)電氣管綫、給排水管道、設備安裝和裝修工程，為2年。

根據建設部於一九九九年十月十五日發佈，後於二零零一年七月四日及二零一四年六月二十五日修改的《建築工程施工許可管理辦法》(最新修訂於二零一四年十月二十五日生效)，從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾和與其配套的綫路、管道、設備的安裝，以及城鎮市政基礎設施工程的施工，建設單位在開工前應當依照本辦法的規定，向工程所在地的縣級以上人民政府建設行政主管部門(以下簡稱發證機關)申請領取施工許可證。工程投資額在人民幣30萬元以下或者建築面積在300平方米以下的建築工程，可以不申請辦理施工許可證。建設單位應當自領取施工許可證之日起三個月內開工。因故不能按期開工的，應當在期滿前向發證機關申請延期，並說明理由；延期以兩次為限，每次不超過三個月。既不開工又不申請延期或者超過延期次數、時限的，施工許可證自行廢止。

根據住房和城鄉建設部(「**住房城鄉建設部**」)於二零一三年十二月二日頒佈並實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，建設單位負責組織實施工程竣工驗收；工程竣工驗收必須按照規定的程序進行。建設單位應當自建設工程竣工驗收合格之日起15日內，向工程所在地的縣級以上地方人民政府建設主管部門提交工程竣工驗收報告及備案。

5、 商品房銷售

《商品房銷售管理辦法》(「**銷售辦法**」)由建設部於二零零一年四月四日發佈並於二零零一年六月一日實施。銷售辦法對商品房銷售條件、廣告與合同、銷售代理以及交付等方面進行了規定。根據銷售辦法，商品房銷售包括商品房現售和商品房預售。商品房現售是指房地產開發企業將竣工驗收合格的商品房出售給買受人，並由買受人支付房價款的行為。商品房現售應當符合的條件為：(一)現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；(二)房地產開發企業取得土地使用權證書或者使用土地的其他批准文件；(三)房地產開發企業取得建設工程規劃許可證和施工許可證；(四)已通過竣工驗收；(五)拆遷安置已經落實；(六)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(七)物業管理方案已經落實。房地產開發企業在商品房現售前須將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的其他證明文件報送房地產開發主管部門備案。

商品房預售是指房地產開發企業將正在建設中的商品房預先出售給買受人，並由買受人支付定金或者房價款的行為。根據建設部於一九九四年十一月十五日發佈，並於一九九五年一月一日實施及其後於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》，商品房預售應當符合下列條件：(一)房地產開發企業已交付全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證書；(二)房地產開發企業持有預售物業的建設工程規劃許可證和施工許可證；(三)按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已經確定施工進度和竣工交付日期。房地產開發企業進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請預售許可，取得《商品房預售許可證》，並於自簽約之日起三十日內，向房地產管理部門和市、縣人民政府土地管理部門辦理商品房預售合同登記備案手續。預售商品房所得款項須用於有關項目的工程建設。

根據福建省住房和城鄉建設廳於二零零五年十二月十四日發佈並實施的《福建省商品房預售管理暫行辦法》，房地產開發企業在申請《商品房預售許可證》之前，應在項目所在地的銀行設立商品房預售款專項賬戶。在房地產開發企業付清該開發項目工程款(不含質量保修金)之前，商品房預售款只能用於購買項目建設必需的建築材料設備和支付項目建設的工程款、法定稅費及支付土地使用權或在建工程抵押的貸款，不得挪作他用。

根據泉州市住房和城鄉建設局於二零一三年四月十八日發佈的《泉州市商品房預售資金監督管理工作實施意見》，預售人出現逃避資金監管、未按核撥用途使用資金、提供虛假施工進度證明或虛假合同以及其它方式超前超額騙取預售資金等違反預售資金監管行為的，由房地產行政主管部門責令限期整改，直至吊銷房地產企業資質。整改期間，暫停該項目的商品房網簽及相關業務辦理。

根據江蘇省建設廳於二零零四年十月二十八日發佈並實施的《江蘇城市商品房預售管理辦法》，房地產開發企業、銷售代理企業進行商品房預售應在開戶的商業銀行設立商品房預售款專控賬戶。商品房預售所得的款項必須存入專控賬戶，用於相應的工程建設或用於歸還房地產開發工程貸款。房產管理部門對商品房預售款收付情況進行監管時，可以對商品房預售款專控賬戶資金流入、流出情況進行核查。

《商品房銷售明碼標價規定》由國家發改委於二零一一年三月十六日發佈並於二零一一年五月一日起施行。根據該規定，房地產開發企業和中介服務機構銷售新建商品房，應當按照本規定實行明碼標價。中介服務機構銷售二手房的明碼標價參照本規定執行。各級政府價格主管部門是商品房明碼標價的管理機關，依法對商品房經營者執行明碼標價和收費公示規定的情況進行監督檢查。根據有關規定，已取得預售許可和銷售現房的房地產開發企業，在公開房源時，應實行明碼標價，一套一標。按照建築面積或者套內建築面積計價的，還應當標示建築面積單價或者套內建築面積單價。

房地產發展商(即商品房經營者)要在規定時間內一次性公開全部銷售房源，並嚴格按照申報價格明碼標價對外銷售。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。

6、 房地產抵押

《中華人民共和國擔保法》(「**擔保法**」)由全國人大常委會於一九九五年六月三十日發佈並於一九九五年十月一日實施。《中華人民共和國物權法》(「**物權法**」)，由全國人大於二零零七年三月十六日公佈，於二零零七年十月一日施行。擔保法及物權法規定，抵押是指債務人或者第三人不轉移對財產的佔有，將該財產作為債權的擔保。債務人不履行債務時，債權人有權依照本法規定以該財產折價或者以拍賣、變賣該財產的價款優先受償。抵押人所擔保的債權不得超出其抵押物的價值。財產抵押後，該財產的價值大於所擔保債權的餘額部分，可以再次抵押，但不得超出其餘額部分。建設用地使用權、建築物和其他土地附著物、正在建造的建築物，可以抵押。以建築物抵押的，該建築物佔用範圍內的建設用地使用權一併抵押。以建設用地使用權抵押的，該土地上的建築物一併抵押。抵押人和抵押權人應當以書面形式訂立抵押合同。房地產抵押，須到房地產所在地的房地產管理主管部門辦理抵押登記，抵押權自登記時設立。

《城市房地產抵押管理辦法》(「**抵押辦法**」)由建設部於一九九七年五月九日發佈，二零零一年八月十五日修正。該辦法適用於城市規劃區國有土地範圍內從事的房地產抵押活動，在城市規劃區外國有土地上進行房地產抵押活動的，參照本辦法執行。該辦法規定，以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記載後，由抵押人收執，並向抵押權人頒發《房屋他項權證》。預購商品房貸款抵押的，商品房開發項目必須符合房地產轉讓條件並取得商品房預售許可證。以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關應當在抵押合同上作記載。抵押的預售房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在抵押人領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

7、 房地產信貸

《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》由人民銀行於二零零三年六月五日發佈並實施。該通知規定商業銀行嚴禁向未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目以任何方式授出貸款；商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款；對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，首付款比例仍執行20%的規定；對任何購買第二套以上(包括第二套)住房的，應適當提高首付款比例。

人民銀行於二零零五年三月十六日發佈《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》並於二零零五年三月十七日實施。該通知取消了商業銀行自營性個人住房貸款優惠利率，地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由20%提高到30%。

《商業銀行房地產貸款風險管理指引》由中國銀行業監督管理委員會(「**中國銀監會**」)於二零零四年八月三十日發佈並實施。該指引規定，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

二零零七年九月二十七日人民銀行、中國銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，加強商業性房地產信貸管理。該通知要求商業銀行嚴格執行房地產開發貸款程序，對項目資本金(所有者權益)比例達不到35%或未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；對經國土資源部門、建設主管部門查實具有非法囤積土地、囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款；對空置3年或以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以下的，貸款首付款比例不得低於20%；對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%；對已利

用貸款購買住房、又申請購買第二套(含)或以上住房的，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍，而且貸款首付款比例和利率水平應隨套數增加而大幅度提高，具體提高幅度由商業銀行根據貸款風險管理相關原則自主確定，但借款人償還住房貸款的月支出不得高於其月收入的50%。

《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》由國務院於二零零九年五月二十五日發佈並實施。該通知規定保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例調整為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%，並規定國家將根據經濟形勢發展和宏觀調控需要，適時調整固定資產投資項目最低資本金比例。

8、 房地產價格調控

為遏制投機性炒房，控制投資性購房，鼓勵普通商品住房和經濟適用住房建設，合理引導住房消費，促進住房價格的基本穩定和房地產業的健康發展，國務院及有關部門近年來陸續發佈了一些房地產調控政策。

二零零五年五月九日國務院辦公廳轉發建設部等部門《關於做好穩定住房價格工作意見的通知》。該通知規定，對於住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用房用地供應不足的地區，住房建設應以上文所提及的普通商品住房和經濟適用房為主，以增加中低價位普通商品住房和經濟適用房的供應量。對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。對於滿足下列條件的中小套型、中低價位普通住房應給予規劃審批、土地供應以及信貸、稅收等方面的優惠政策支持：(一)住宅小區建築容積率在1.0以上；(二)單套建築面積在120平方米以下；及(三)實際成交價格低於同級別土地上住房平均交易價格的120%。另外，自二零零五年六月一日起，對個人購買住房不足2年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過2年(含2年)轉手交易的，銷售時免

徵營業稅；對個人購買非普通住房超過2年(含2年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。商品房預購人不得將購買的未竣工預售商品房再行轉讓。商品房購買實行實名制。

二零零六年五月二十四日國務院辦公廳轉發建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知規定：(一)要重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品住房。中低價位、中小套型普通商品住房、廉租住房的年度土地供應量不得低於居住用地供應總量的70%；(二)自二零零六年六月一日起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房所佔面積必須達到開發建設總面積的70%以上，二零零六年六月一日前已審批但未取得施工許可證的住宅建設項目凡不符合上述要求的，應根據要求進行套型調整；(三)從二零零六年六月一日起，對購買住房不足5年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過5年(含5年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房超過5年(含5年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；(四)對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；(五)從二零零六年六月一日起，購買住宅單位的首付款比例不得低於30%。考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住宅單位建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定；(六)對超出合同約定動工開發日期滿1年未動工開發的，依法從高徵收土地閒置費；滿2年未動工開發的，無償收回土地使用權。對雖按照合同約定日期動工建設，但開發建設面積不足1/3或已投資額不足1/4，且未經批准中止開發建設連續滿1年的，按閒置土地處置。

二零一零年四月十七日國務院發佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，實行更為嚴格的差別化住房信貸政策，對貸款購買首套自住住房且套型建築面積在90平方米以下的家庭，首付款不得低於購入價之30%；對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍。對貸款購買第三套及以上住房的，首付款比例和貸款利率應大幅度提高。對於住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可暫停發放購買第三套及以上住房貸款。住房貸款不得授予未能提供支付一年以上當地稅款或社會保險收據單之非當地居民。當地政府可採納臨時措施限制於特定期間可供購買之住宅單元數量。

二零一一年一月二十六日國務院辦公廳發佈並實施了《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。該通知規定對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，在一定時期內，要從嚴制定和執行住房限購措施，原則上包括(一)對已擁有1套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購1套住房；(二)對已擁有2套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套或以上住房的非當地戶籍居民家庭或無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

二零一三年二月二十六日國務院辦公廳發佈並實施《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。該通知規定調控房地產市場的六條政策，包括(一)完善穩定房價工作責任制；(二)堅決抑制投機投資性購房；(三)增加普通住房及用地供應；(四)加快保障性安居工程規劃建設；(五)加強市場監管和預期管理；及(六)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。另外，該通知還規定，對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的商品住房建設項目，銀行或其他金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其開發貸款需求。

三、環境保護

《中華人民共和國環境保護法》由全國人大常委會於一九八九年十二月二十六日發佈並實施，並於二零一四年四月二十四日修訂，其最新修訂於二零一五年一月一日生效。《中華人民共和國環境保護法》規定地方各級人民政府應當對其行政區域的環境質量負責，企業、機構單位和其他生產經營者應當防止、減少環境污染和生態破壞，對所造成的損害依法承擔責任。

《中華人民共和國環境影響評價法》由全國人大常委會於二零零二年十月二十八日發佈並於二零零三年九月一日實施。該法規定，國家根據建設項目對環境的影響程度，對建設項目實行分類管理。可能造成重大環境影響的，建設單位應當編制環境影響報告書，對產生的環境影響進行全面評價；可能造成輕度環境影響的，建設單位應當編制環境影響報告表，對產生的環境影響進行分析或者專項評價；對環境影響很小、不需要進行環境影響評價的，建設單位應當填報環境影響登記表。建設項目的環境影響評價文件未經法律規定的審批部門審查或者審查後未予批准的，該項目審批部門不得批准其建設，建設單位不得開工建設。

四、稅務

1、企業所得稅

《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)由全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日起實施。《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「**實施條例**」)由國務院於二零零七年十二月六日發佈，自二零零八年一月一日起施行。根據《企業所得稅法》及《實施條例》的規定，居民企業(指依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業)應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅，企業所得稅的稅率為25%。《實施條例》規定，非居民企業(指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業)在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得減按10%的稅率繳納企業所得稅。

根據二零零七年一月一日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，經相關稅務機關批准後，如果香港公司直接擁有內地公司至少25%的資本，香港公司從該內地公司獲得的股息收入將適用5%的稅率。如果香港公司直接擁有內地公司少於25%的資本，香港公司從該內地公司獲得的股息收入將適用10%的稅率。

2、 營業稅

《中華人民共和國營業稅暫行條例》由國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日實施，於二零零八年十一月十日修訂。根據該條例，銷售不動產的適用營業稅稅率為5%。

3、 土地增值稅

《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「**土地增值稅條例**」)由國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並自一九九四年一月一日實施。根據該條例，單位和個人應就其轉讓土地使用權或房地產所得在扣除可扣除項目後的增值額繳納土地增值稅(「**土地增值稅**」)。土地增值稅實行四級超率累進稅率，(一)增值額未超過扣除項目金額百分之五十的部分，稅率為百分之三十；(二)增值額超過扣除項目金額百分之五十、未超過扣除項目金額百分之一百的部分，稅率為百分之四十；(三)增值額超過扣除項目金額百分之一百、未超過扣除項目金額百分之二百的部分，稅率為百分之五十；(四)增值額超過扣除項目金額百分之二百的部分，稅率為百分之六十。在下列情形下，納稅人可免繳納增值稅：(一)建造普通標準住宅出售，增值額未超過扣除項目金額百分之二十的，或(二)因國家建設需要依法徵用、收回的房地產。納稅人應當自轉讓房地產合同簽訂之日起七日內向房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並在稅務機關核定的期限內繳納土地增值稅。

財政部於一九九五年一月二十七日發佈並實施《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「**土地增值稅條例實施細則**」)。該實施細則規定，計算增值額的扣除項目為：(一)取得土地使用權所支付的金額；(二)開發土地和新建房及配套設施的成本；(三)開發土地和新建房及配套設施的費用，包括銷售費用、管理費用及財務費用；(四)舊房及建築物的評估價格；(五)與轉讓房地產有關的稅金；及(六)對從事房地產開發的納稅人，可按第(一)與第(二)項的金額之和，加計百分之二十的扣除。該實施細則還規定，

納稅人成片受讓土地使用權後，分期分批開發、轉讓房地產的，其扣除項目金額的確定，可按轉讓土地使用權的面積佔總面積的比例計算分攤，或按稅務機關確認的其他方式計算分攤。

《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(「**清算通知**」)由國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日發佈並於二零零七年二月一日起生效。該通知規定，房地產開發企業應就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅繳款；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。如果項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：(一)物業發展項目已全部竣工及完成銷售的；(二)整體轉讓未竣工決算房地產開發項目；或(三)直接轉讓土地使用權的。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求物業發展企業繳納土地增值稅：(一)竣工房地產項目經已出讓的建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%，或倘前述已出讓比例低於85%，但其餘可售建築面積已出租或由發展商保留自用；(二)有關項目的物業銷售於取得銷售許可證或預售許可證後三年內仍未完成；(三)開發企業申請撤回稅務登記，但並未清算土地增值稅；或(四)省級稅務機關規定的其他情況。

4、 契稅

《中華人民共和國契稅暫行條例》由國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施。該條例規定，在中國境內轉移土地或房屋權屬，承受的單位或個人均須為契稅的納稅人，應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部於二零一零年九月二十九日發佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。

5、 城鎮土地使用稅

《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》由國務院於一九八八年九月二十七日發佈並於一九八八年十一月一日實施，於二零零六年十二月三十一日、二零一一年一月八日及二零一三年十二月七日修訂。該條例規定土地使用稅以納稅人實際佔用的土地面積為計稅依據，依照規定稅額計算徵收。(一)大城市的土地使用稅每平方米年稅額人民幣1.5元至人民幣30元；(二)中等城市人民幣1.2元至人民幣24元；(三)小城市人民幣0.9元至人民幣18元；(四)縣城、建制鎮、工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。土地使用稅按年計算、分期繳納。根據該暫行條例，城市土地使用稅亦適用於外商投資企業。

6、 房產稅

《中華人民共和國房產稅暫行條例》(「**房產稅條例**」)由國務院於一九八六年九月十五日發佈並於一九八六年十月一日實施，於二零一一年一月八日修訂。該條例規定房產稅由產權所有人繳納。房產稅按房產餘值計算繳納的，徵收稅率為1.2%；按房產租金計算繳納的，稅率為12%。

根據財政部及國家稅務總局於二零零九年一月十二日發佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》，自二零零九年一月一日起，對外資企業及外籍個人的房產徵收房產稅，按照《中華人民共和國房產稅暫行條例》及有關規定執行。

7、 印花稅

《中華人民共和國印花稅暫行條例》由國務院於一九八八年八月六日發佈並於一九八八年十月一日實施。該條例規定納稅人根據應納稅憑證的性質，分別按比例稅率或者按件定額計算應納稅額。對於建設工程承包合同及於產權轉移書據，應按合同金額的0.05%徵繳印花稅；對於權利證照，包括房屋產權證及土地使用權證，應按每件人民幣5元徵繳印花稅。

8、 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅或營業稅的單位和個人，都應當繳納城市建設維護稅。納稅人所在地為市區

的，稅率為7%；納稅人所在地為縣或鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。

根據國務院於二零一零年十月十八日發佈並於二零一零年十二月一日實施的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(「**統一通知**」)，城市維護建設稅暫行條例也適用於外商投資企業。

9、 教育費附加

《徵收教育費附加的暫行規定》由國務院於一九八六年四月二十八日發佈並於一九八六年七月一日實施，經一九九零年六月七日第一次修訂，二零零五年八月二十日第二次修訂，二零一一年一月八日第三次修訂。教育費附加，以各單位和個人實際繳納的增值稅、營業稅、消費稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與增值稅、營業稅、消費稅同時繳納。根據統一通知，《徵收教育費附加的暫行規定》也適用於外商投資企業。

五、 外匯

《中華人民共和國外匯管理條例》由國務院於一九九六年一月二十九日頒佈並於一九九六年四月一日實施，於二零零八年八月一日修訂。《結匯、售匯及付匯管理規定》由人民銀行於一九九六年六月二十日發佈並於一九九六年七月一日實施。根據該等條例，支付經常項目的人民幣可自由兌換，但是資本項目的兌換則必須事先取得外匯管理局或其地方分局的批准。

外匯管理局於二零零八年八月二十九日發佈並實施了《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》，該通知規定，外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金，應當在政府審批部門批准的經營範圍內使用，除另有規定外，結匯所得人民幣資金不得用於境內股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得以資本金結匯所得人民幣資金購買非自用境內房地產。

根據《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》，境內直接投資活動所涉機構與個人應在國家外匯管理局或其分支機構辦理登記。銀行應依據外匯局登記信息辦理境內直接投資相關業務。外匯局對境內直接投資登記賬戶開立與變動、資金收付及結售匯等實施監督管理。

六、勞動用工

《中華人民共和國勞動法》(「**勞動法**」)由全國人大常委會於一九九四年七月五日通過，自一九九五年一月一日起施行，並於二零零九年八月二十七日修訂。《勞動法》在促進就業、勞動合同、工作時間和休息休假、工資、勞動安全衛生、女職工和未成年工特殊保護、職業培訓以及社會保險和福利等方面作出了規定。

《中華人民共和國勞動合同法》(「**勞動合同法**」)由全國人大常委會於二零零七年六月二十九日發佈並於二零零八年一月一日實施，於二零一二年十二月二十八日修正。《勞動合同法》對勞動合同的訂立、勞動合同的履行和變更、勞動合同的解除和終止、集體合同、勞務派遣、非全日制用工等內容作出規定。根據《勞動合同法》的規定，除《勞動合同法》明確規定無須作出經濟補償的情形外，用人單位非法解除或者終止勞動合同須向勞動者支付經濟補償。

根據國務院於二零零七年十二月十四日發佈並於二零零八年一月一日生效的《職工帶薪年休假條例》，單位職工連續工作1年以上的，享受帶薪年休假(以下簡稱年休假)。單位應當保證職工享受年休假。職工在年休假期間享受與正常工作期間相同的工資收入。單位確因工作需要不能安排職工休年休假的，經職工本人同意，可以不安排職工休年休假。對職工應休未休的年休假天數，單位應當按照該職工日工資收入的300%支付年休假工資報酬。

《中華人民共和國社會保險法》(「**社會保險法**」)由全國人大常委會於二零一零年十月二十八日公佈，自二零一一年七月一日起施行。根據《社會保險法》的規定，國家建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險以及生育保險制度，保障公民在年老、疾病、工傷、失業、生育等情況下依法從國家和社會獲得物質幫助的權利。用人單位以及職工應當按照國家規定依法繳納各項保險費。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限

期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

《住房公積金管理條例》由國務院於一九九九年四月三日發佈並實施，於二零零二年三月二十四日修訂。該條例規定，單位應當到住房公積金管理中心(「**住房公積金管理中心**」)辦理住房公積金繳存登記，並應當按時、足額繳存住房公積金，不得逾期繳存或者少繳。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

七、物業管理

根據二零一一年頒佈的指導目錄，物業管理屬於允許外商投資之行業。

《物業管理條例》由國務院於二零零三年六月八日發佈並於二零零三年九月一日實施，於二零零七年八月二十六日修訂。該條例規定，在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當通過招投標的方式，或經房地產行政主管部門批准後採用協議方式，選聘物業服務企業，且應當與選聘的物業服務企業簽訂書面的前期物業服務合同。從事物業管理活動的企業應當具有獨立的法人資格；國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

《物業管理企業資質管理辦法》由建設部於二零零四年三月十七日發佈並於二零零四年五月一日實施，於二零零七年十一月二十六日修訂。該辦法規定，物業服務企業資質等級分為一、二、三級。一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接30萬平方米以下的住宅項目和8萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接20萬平方米以下住宅項目和5萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。新成立的物業管理企業需於獲得營業執照後的三十天內向工商註冊所在地直轄市、設區的市的人民政府房地產主管部門申請物業管理資質。

八、有關房屋租賃的法律法規

根據全國人大於一九九九年三月十五日通過，並自一九九九年十月一日生效的《中華人民共和國合同法》(「**合同法**」)，租賃合同是出租人將租賃物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。《合同法》規定，租賃期限6個月以上的，應當採用書面形式，當事人未採用書面形式的，視為不定期租賃。租賃期限不得超過20年，超過20年的，超過部分無效，租賃期限屆滿時，雙方可續約，但約定的租賃期限自續約之日起不得超過20年。

根據住房城鄉建設部於二零一零年十二月一日頒佈並自二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃當事人須簽訂租賃合同。簽訂、變更、續租或終止租賃合同，當事人應當於三十日內到房屋所在地市或縣房地產主管部門辦理登記備案手續。

九、有關人民防空工程的法律法規

《關於平時使用人民防空工程的若干規定》由財政部和國家人防委員會於一九八三年三月二十日發佈並實施。根據該規定，平時使用人防工程必須辦理審批手續。平時使用人防工程的單位，要按照有關規定負責工程的維護管理和設備維修、更新，使其經常保持良好狀態。

《中華人民共和國人民防空法》由全國人大常委會於一九九六年十月二十九日發佈並於一九九七年一月一日起施行，於二零零九年八月二十七日修改。該法規定，城市新建民用建築應修建戰時可用於防空的地下室。國家鼓勵平時利用人民防空工程為經濟建設和人民生活服務，但不得影響其防空效能。

以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文以及開曼群島公司法律若干方面的概要。

本公司於二零零零年五月五日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的憲章文件(倘於股東特別大會獲採納)將包括經修訂及重列的組織章程大綱(「**章程大綱**」)及經修訂及重列的組織章程細則(「**細則**」)。

1. 組織章程大綱

(a) 章程大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一家投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理人、承包商或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。

(b) 本公司可藉特別決議案修改章程大綱所載的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

本公司將於股東特別大會採納細則，其若干條文的概要如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 股票

凡姓名或名稱已記入股東名冊作為股東的人士，均有權就其股份獲發股票一張。並無股票發行予持票人。

本公司股份、認股權證或債權證或代表任何其他形式證券的每張股票或證書，均須蓋上本公司印章發行，並須由一名董事及秘書，或兩名董事，或若干獲董事會為此委任的其他人士親筆簽署。就本公司股份或債權證或其他證券的任何股票或證書而言，董事會可藉決議案決定豁免該等簽署或其中任何簽署，或決定須以若干機印簽署方式或系

統作出該等簽署或其中任何簽署(而非按該決議案所指作出親筆簽署或其所列印者方式)，或決定該等股票或證書毋須由任何人士簽署。每張獲發行股票須列明所發行股份數目及類別以及已繳金額，而股票在其他方面所採用的形式可由董事會不時指定。每張股票僅可與一種股份類別有關，而倘本公司股本包括附有不同投票權的股份，則各股份類別(附有股東大會一般投票權的類別除外)的名稱，均須附有「受限制投票權」或「有限投票權」或「無投票權」的字眼，或若干其他與有關股份類別所附權利配合的適當名稱。本公司並無責任就任何股份登記超過4名人士作為其聯名持有人。

(b) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證的權力

在開曼群島公司法、章程大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，本公司的任何股份均可連同本公司可藉普通決議案所決定(倘無任何有關決定或凡有關決定未能作出明確條文者，則由董事會決定)關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制予以發行，或附有的該等權利或限制。本公司發行任何股份時，有關條款中可訂明一旦某特定事件發生或某指定日期來臨，本公司或有關持有人可選擇將股份贖回。

董事會可按其不時釐定的條款，發行可認購本公司任何股份類別或其他證券的認股權證。

倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信有關的原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書取得董事會認為形式合宜的彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在開曼群島公司法、細則條文，以及(在適用情況下)有關地區(定義見細則)內任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為合適的時間、代價、條款及條件，將該等股份向該等人士提呈發售、配發或以其他方式處置，或就該等股份向上述人士授出期權，惟不得以折讓方式發行任何股份。

在配發、提呈發售或處置股份，或就股份授出期權時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續，而將任何該等股份配發予、提呈發售予登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士或就股份向上述人士授出任何該等期權，即屬或可能屬違法或不可行者，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬且不被視為另一類別股東。

(ii) 處置本公司或任何附屬公司資產的權力

倘細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的特定條文，董事會可行使本公司可行使的一切權力、作出本公司可作出的一切行為及進行本公司可能批准的一切事宜(即使細則或開曼群島公司法並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜)，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規則訂定前屬有效的任何行為失效。

(iii) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價，或就其退任向該等董事支付任何款項(並非有關董事有權收取的合約或法定支款)，均須獲本公司於股東大會上批准。

(iv) 向董事提供貸款及貸款抵押

細則載有禁止向董事及其聯繫人提供貸款的條文，與採納細則當時的現行香港法例條文相對應。

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人提供貸款，不得就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押，或(倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接擁有另一家公司的控股權益)向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或獲利崗位(本公司核數師一職除外)，任期及條款由董事會釐定，並可就此獲支付任何其他細則所規定或根據任何其他細則而享有的任何酬金以外的額外酬金(不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付)。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員或股東，而毋須就其在該等其他公司兼任董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可按其認為在所有方面均合適的方式，安排行使本公司所持有或擁有的任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的任何決議案的投票權。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去其以賣方、買方或其他身份與本公司訂約的資格，且任何該等合約，或任何董事於其中以任何方式擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或擁有權益的任何董事亦毋須僅因其董事職位或由此建立的受信關係而向本公司交代於任何該等合約或安排獲得的任何溢利。倘董事在與本公司訂立或擬與本公司訂立的合約或安排中以任何方式擁有重大權益，則有關董事須隨後於實際可行的情況下在首次董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式減損其所持股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或其他建議的任何董事會決議案投票(亦不得就此計入法定人數內)，倘董事就任何上述決議案投票，彼就該項決議案的投票將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此禁制不適用於任何下列事項：

(aa) 董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出的款項或招致或承擔的責任，而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證；

(bb) 董事或其聯繫人就本公司或其任何附屬公司的債項或責任，透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部份責任，而向第三方提供任何抵押或彌償保證；

(cc) 董事或其聯繫人因參與提呈發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益的有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券，或由本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司提呈發售股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議；

(dd) 有關採納、修改或實施與董事、其聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的股份期權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其聯繫人與該等計劃或基金相關的僱員一般未獲賦予的任何特權或利益；或

(ee) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以同一方式擁有權益的任何合約或安排。

(vi) 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關款額由董事會或本公司於股東大會上不時釐定(視乎情況而定)，除藉釐定酬金的決議案另行指示外，該等款額概按董事可能同意的比例及方式攤分予各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則有關董事僅可於其任職期間按比例收取酬金。董事亦有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理地招致的旅費、酒店費及其他開支。擔任本公司任何受薪工作或職位的董事所收取的上述酬金，乃因其擔任該等工作或職位而可享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金(不論以薪金、佣金、分

享溢利或其他方式支付)，該等額外酬金須為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金(不論以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括養老金及／或獎金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的酬金。

董事會可自行設立，或(藉著同意或協議)聯同其他公司(本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立，或自本公司撥款至該等計劃或基金，向本公司僱員(此詞句於本段及下段的涵義包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何獲利崗位的任何董事或前任董事)及前僱員及彼等供養的人士或任何前述一個或多個類別人士，提供養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

此外，董事會亦可向僱員、前任僱員及彼等供養的人士或任何該等人士，支付、訂立協議(不論是否受任何條款或條件所規限)支付或授出可撤回或不可撤回的養老金或其他福利，包括該等僱員、前任僱員或彼等供養的人士根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者以外的養老金或福利(如有)。該等養老金或福利可在董事會認為適當的情況下，在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vii)委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限(如有)所規限。任何獲董事會委任填補臨時空缺之董事之任期至其獲委任後的首次股東大會，並可於會上膺選連任。任何獲董事會委任之董事(其增加現有董事會人數之名額)之任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時有資格於會上膺選連任。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事將輪席退任，前提是每名董事最少每三年須於股東週年大會上退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。

每年須退任的董事將為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘多位董事於同日成為或上次於同日獲選連任為董事，則以抽籤決定須退任的董事，除非彼等之間另有協定。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知，以及該名人士表明願意參選的書面通知已送達總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期間將不早於就選舉所指定舉行大會的通知寄發翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前7日完結，而向本公司提交該等通知的最短期間須達至少7日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可藉普通決議案將任期未滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而可能造成的損失而提出的任何索償)，且本公司可藉普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。董事人數不得少於兩人。

除上文所述者外，董事在以下情況發生時亦須離職：

(aa) 董事將辭職通知書送交本公司當時的註冊辦事處或總辦事處，或於董事會會議上提呈該通知書；

(bb) 董事身故，或任何管轄法院或合格人員以董事屬或可能屬精神失常，或以董事因其他原因而未能處理本身事務為由，頒令判定其為神智紊亂，且董事會議決將其撤職；

(cc) 董事未獲特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；

(dd) 董事破產或接獲接管令，或暫停付款或與債權人全面訂立債務重整協議；

(ee) 法律禁止董事擔任董事職務；

(ff) 董事根據任何法律條文不再為董事，或董事根據細則被免職；

(gg) 有關地區(定義見細則)證券交易所有效要求董事終止其董事職務，且有關規定的覆核申請或上訴的有關期限已失效，且與該規定有關的覆核申請或上訴並無提交或並非在處理當中；或

(hh) 人數不少於四分之三(倘該人數並非整數，則以最接近的較低整數為準)的當時在任董事(包括該名董事)以經彼等簽署的書面通知將董事免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事及其他人士所組成的委員會，而董事會亦可不時就任何人士或目的撤回全部或部份上述授權或委任及解散任何該等委員會，惟任何以上述方式成立的委員會在行使所獲授權時，均須遵守董事會不時施行的任何規則。

(viii) 借貸權力

根據細則，董事會可行使本公司一切權力以籌措或借入款項、按揭或押記本公司全部或任何部份的業務、物業及未催繳股本，並在開曼群島公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券(無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的附屬抵押品)。上文所概述的條文與組織章程細則的條文大致相同，如獲本公司特別決議案批准即可予以更改。

(ix) 董事及高級人員名冊

根據開曼群島公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動(包括更改該等董事或高級人員的名稱)須於60日內通知公司註冊處處長。

(x) 董事會議事程序

在細則的規限下，倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的事項，均須在表決中以多數票決定。倘票數相同，則會議主席可投第二票或決定票。

經所有董事(或彼等各自之替任董事)簽署之書面決議案應為合法及有效，並等同已在正式召開及舉行的董事會會議上通過。該決議案可載於一份文件或形式相同之數份文件，每份經由一位或以上董事(或彼等各自之替任董事)簽署，就此目的而言，董事(或彼等各自之替任董事)之傳真簽署應視為有效。

儘管上文有所規定，於考慮本公司主要股東或董事於任何有利益衝突且董事會已確定該利益衝突屬重大的事宜或業務時，不得以通過書面決議案取代召開董事會會議。

(c) 修訂憲章文件

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司須先經特別決議案通過，方可更改或修訂章程大綱及細則及更改本公司名稱。

(d) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼群島公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別，則任何股份類別所附的所有或任何特別權利可(除非該股份類別的發行條款另有規定)藉由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意或該類股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案所授批准予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適用於上述各另行召開的股東大會，惟續會除外，所需法定人數不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，其獲正式授權代表)或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票。

除非有關股份的發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

(e) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案以：(a)按本公司認為適當的數目增設新股份，以增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並分別將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；(d)將其股份或任何部份股份拆細為面額較章程大綱所訂定者為細的股份；及(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購的股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份訂定條文；(g)更改其股本的結算貨幣；及(h)透過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

削減股本 — 在開曼群島公司法及法院確認的規限下，股份有限公司如獲其組織章程細則授權，則可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

(f) 特別決議案 — 須以多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須於股東大會上親身或以受委代表出席並有權投票的股東、(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)其受委代表以不少於四分之三的多數票通過，且有關大會通告須於至少足21日前已妥為發出，並列明擬提呈有關決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，倘有權出席該大會並於會上投票且合共持有授予上述權利的股份面值不少於95%的大多數股東同意，及倘(如屬股東週年大會)全部有權出席大會並於會上投票的股東同意，則可在發出少於足21日通知的大會上提呈及通過決議案為特別決議案。

根據開曼群島公司法，本公司須於任何特別決議案通過後15日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

根據細則的定義，「普通決議案」則指有權於股東大會上親身出席並有權投票的本公司股東，或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以過半數通過的決議案，而大會通知須於不少於足14日發出，並須根據細則規定舉行。由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在

適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。該決議案可載於一份文件或形式相同之數份文件，每份經由一位或以上股東簽署，就此目的而言，股東之傳真簽署應視為有效。

(g) 表決權

根據細則，在任何股份類別當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下，凡於任何股東大會上以投票方式表決，每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東均可投一票，而倘以投票方式表決，則每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳的款項就上述者而不會被視為已繳股款。有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

於任何股東週年大會上，提呈大會表決之決議將以投票方式表決，惟大會主席可真誠准許就純粹與程序或行政事宜有關之決議以舉手投票方式表決，在該情況下，每名親身(或倘為法團，則由獲正式授權代表出席)或由委任代表出席之股東均可投一票，惟倘身為結算所或其代名人之股東委派多於一名委任代表，則每名委任代表於舉手表決時可投一票。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何股東類別大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士將被視為已獲正式授權而毋須作進一步證明，且有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力(包括倘允許以舉手方式進行，則個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就本公司任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就本公司任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

(h) 股東週年大會

本公司股東週年大會須每年於董事會釐定的時間及地點舉行，且不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或聯交所可能授權的有關較長期間舉行。

(i) 賬目與核數

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、有關該等收支事項、本公司的資產及負債，及開曼群島公司法所規定就真實公平地反映本公司狀況及列明及解釋有關交易而言必需的一切其他事項。

本公司的賬簿須保存於本公司總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目或賬簿或文件，惟倘開曼群島公司法賦予、司法管轄權法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會上授出有關權利除外。

於本公司股東週年大會舉行日期前不少於21日，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本各一份，以向本公司於該股東週年大會上省覽。該等文件副本連同本公司股東週年大會通告，須根據細則條文於大會舉行日期前不少於21日寄交有權收取本公司股東大會通告的所有人士。

在有關地區(定義見細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向(根據有關地區(定義見細則)證券交易所規則)同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區(定義見細則)證券交易所規則可能規定的任何其他文件，於股東大會日期前不少於21日一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師擔任職務，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。

核數師須按照香港的公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能准許的該等其他準則審核本公司的財務報表。

(j) 會議通告及議程

凡召開股東週年大會及提呈通過特別決議案的任何股東特別大會，均須發出最少21日的書面通告，而召開任何其他股東特別大會則須發出最少14日書面通告。該通告不包括發出或視作發出通告當日及送達通告當日，且須列明大會舉行時間、地點及議程，以及將於會上考慮的決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司以下列方式送達任何股東：面交送達或使用預付郵資的信封或包裝物以郵寄方式按本公司股東名冊所示的有關登記地址寄往股東，或將通告或文件遺置於上述登記地址，或(倘屬通告)在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就發出通告而言將被視為其登記地址。倘股東的登記地址位於香港以外地區，則通知(如以郵寄方式送達)均須以預付郵資的空郵信件(如可供使用)寄出。在開曼群島公司法及上市規則的規限下，本公司可以電子方式發出或送遞通告或文件至任何股東不時指定之地址或登載於網站並向股東發出通知，表示通告或文件已經刊登。

雖然本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，但倘獲以下股東同意，則有關大會可視作已正式召開：

(i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該會並於會上投票的本公司股東同意；及

(ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該會並於會上投票的股東(合共持有賦予上述權利的已發行股份面值不少於95%的大多數股東)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項，而於股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟下列事項則被視為普通事項：

(aa) 宣派及批准分派股息；

(bb) 考慮及採納賬目、資產負債表及董事會報告與核數師報告；

(cc) 選舉董事以替代退任董事；

(dd) 委任核數師；

(ee) 釐定董事及核數師的酬金；

(ff) 向董事會授出提呈發售、配發或以其他方式處置佔本公司現有已發行股本面值不超過20%的本公司未發行股份(或聯交所規則可不時列明的其他百分比)，或就該等股份授出期權的任何授權或權力，以及自授出該等授權起本公司購回的任何證券數目；及

(gg) 向董事會授出任何購回本公司證券的授權或權力。

(k) 股份轉讓

在開曼群島公司法的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式(須為聯交所指定的格式且可為親筆簽署)的轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可於任何其認為適當的情況下酌情豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據，且在有關股份的承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東總名冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行協定，否則股東總名冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東總名冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊的股份，有關登記須於相關註冊辦事處辦理，而倘屬股東總名冊的股份，則有關登記須於存放股東總名冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或轉讓根據任何股份期權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理登記，亦可拒絕就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份辦理登記。

除非有關人士已就所提交的轉讓文據，向本公司繳交聯交所可能釐定的有關應繳最高費用或董事會可不時規定的較低費用並已繳付應繳的印花稅(如適用)，且轉讓文據只涉及一類股份，並連同有關股票、董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件及(倘轉讓文據由其他人士代其簽立)該其他人士的有關授權文件，送達有關的註冊辦事處或存置股東總名冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何有關轉讓文據。

受上市規則(定義見細則)所規限，可暫停辦理股份過戶登記手續的時間或期間由董事會決定，於每一年度合計不得超過30日。

繳足股份不受任何有關股份持有人轉讓該等股份的權利的限制(惟獲聯交所批准者除外)，亦不受任何留置權所約束。

(l) 本公司購回本身股份的權力

根據開曼群島公司法及細則的授權，本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須符合細則、聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

凡本公司購回可贖回股份以作贖回時，非經市場或非以招標方式購回的股份的購回價格須以某一最高價格為限；而倘以招標方式購回，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

(m) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(n) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派將付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除任何股份的所附權利或發行條款另有規定外：

(i) 一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款；及

(ii) 一切股息須按股息獲派付的任何相關期間內的實繳股款金額，須按比例分攤及派付。倘股東現時欠付本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項(如有)。

倘董事會或本公司已在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息，則董事會可議決：

(aa) 配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部份該等股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息(或其部份)以代替上述配發；或

(bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部份股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項個別股息，議決配發入賬列為繳足股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

本公司向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款，均可以支票或股息單形式支付，並按持有人的登記地址郵寄至持有人，或(倘屬聯名持有人)按本公司股東名冊中就有關股份所作登記的名列首位持有人的地址寄往該名持有人，或按持有人或聯名持有人可以書面指示的地址寄往其指示的有關人士。上述每張支票或股息單均須以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兑現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部份該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以金錢或有價實物繳付)的股東收取就其所持任何股份應繳的全部或任何部份未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部份股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

宣派後一年未獲認領的所有股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，且本公司不會被視為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派均可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兑現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，則本公司可行使權力終止以郵寄方式寄發股息權益支票或股息單。

(o) 受委代表

凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或(倘獲允許)舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其獲正式授權代表)或由受委代表代其投票。

受委代表委任文據須以書面作出，並由委任人或其書面獲正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由高級人員或獲正式授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可不時批准者，惟其不排除使用雙向格式。任何發出予股東供其用作委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或

股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票(或倘並無指示，由受委代表行使其有關酌情權)。

(p) 催繳股款及沒收股份

除有關的配發條件另有訂定付款期外，董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款(無論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率(不超過年息20%)支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部份有關利息。倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持有任何股份應繳的全部或任何部份未催繳及未支付股款或分期股款(以金錢或有價實物繳付)，且本公司可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息。

其後仍未繳付該催繳股款或分期股款任何部份的任何時間內，董事會可向股東發出不少於14日通知要求股東支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止可能累計的利息。該通知亦指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期(不早於通知日期起計14日屆滿時)及付款地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知的要求辦理，則發出通知所涉的任何股份其後可在未支付通知所要求款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日期至付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20%。

(q) 查閱公司記錄

開曼群島公司法並無賦予本公司股東查閱或取得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利。然而，本公司股東將擁有細則可能列明的權利。細則規定，只要本公司任何部份股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，並可要求取得股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該條例規限。

在組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在董事不時認為適當的地點(無論於開曼群島以內或以外)存置股東總名冊及任何股東名冊分冊。

(r) 大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身(倘股東為公司，由其獲正式授權代表出席)或由受委代表代為出席並有權投票的股東。為批准修改個別股份類別權利而另行召開的類別股東會議(續會除外)所需的法定人數，為兩名持有或以受委代表身份代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。

(s) 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法若干補救方法，有關概要見本附錄第3(f)段。

(t) 清盤程序

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

(i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部已繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及

(ii) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能分別根據股東所持股份的已繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論自動清盤或由法院強制清盤)，則清盤人在獲得特別決議案的批准及開曼群島公司法規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部份資產以現金或現物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別的財產，清盤人可就此為前述將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同樣批准的情況下，可將任何部份資產授予清盤人認為適當而為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

(u) 未能聯絡的股東

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兑現，或在該等支票或股息單首次無法投遞後被退回，則本公司可行使權力終止以郵寄方式寄發股息權益支票或股息單。

根據細則，本公司有權在下列情況下出售未能聯絡股東的任何股份：

(i) 就有關股份須以現金付予持有人的任何款項的全部支票或股息單(總數不少於三張)在12年內仍未兑現；

(ii) 在12年零3個月期間(當中3個月為分段(iii)所指的通知期)屆滿時，本公司於期內並無收到任何消息顯示該股東仍存在；及

(iii) 本公司根據有關地區(定義見細則)證券交易所規則，安排刊發廣告以通知其有意出售該等股份，且由廣告日期起計的三個月期間已屆滿，並已將上述意向知會有關地區(定義見細則)證券交易所。出售該等股份任何所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該所得款項淨額後，本公司即結欠該前股東一筆相等於該所得款項淨額的債項。

(v) 認購權儲備

根據細則，在公司法未予禁止及以其他方式遵守開曼群島公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於二零零零年五月五日在開曼群島公司法規限下在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干條文，惟本節概不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示屬開曼群島公司法及稅務方面的全部事項的總覽，該等條文或與有權益各方可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

(a) 公司業務

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。此外，本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

(b) 股本

根據開曼群島公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。開曼群島公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他代價，則須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發按溢

價發行的股份溢價。開曼群島公司法規定，在組織章程大綱及組織章程細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

(i) 向股東作出分派或支付股息；

(ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；

(iii) 按開曼群島公司法第37條列明的任何方式；

(iv) 撇銷公司的開辦費用；及

(v) 撇銷公司股份或債權證的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除上述者外，開曼群島公司法規定，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

開曼群島公司法進一步規定，倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干保障特別股份類別持有人的條文，規定在更改彼等的權利前須先獲彼等同意。更改有關權利前，須先獲該類別已發行股份的特定比率持有人同意，或獲該等股份持有人另行召開會議通過決議案批准。

(c) 資助購買公司或其控股公司的股份

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購公司本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則批准，則有關公司可發行公司或股東可選擇的將予贖回或可予贖回股份，為釋疑慮，

更改任何股份附帶的權利須為合法，在該公司的組織章程細則規限下，使得該等股份須或將須按上述方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則批准，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則並無批准購回的方式或條款，則在未獲公司以普通決議案批准購回的方式或條款前，公司不得購回任何本身股份。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回本身股份。此外，倘有關贖回或購回將導致再無本公司的已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則該公司不得贖回或購回任何本身股份。再者，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

根據開曼群島公司法第37A(1)條，由公司購買或贖回的股份或向該公司交回的股份，不得視為已註銷但須列作庫存股份，惟(a)該公司組織章程大綱及細則並無禁止持有庫存股份；(b)符合組織章程大綱及細則的相關條文(如有)；及(c)於購回、贖回或交回該等股份前，該公司根據其組織章程細則或藉董事通過決議案獲准以該公司名義持有該等股份作為庫存股份。根據公司法第37A(1)條，公司持有的股份須繼續列作庫存股份，直至根據開曼群島公司法該等股份被註銷或轉讓。

開曼群島公司可按相關認股權證票據或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或組織章程細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

除開曼群島公司法第34及37A(7)條外，並無有關派息的法定條文。根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息只可自溢利分派。此外，開曼群島公司法第34條容許公司(在償付能力測試及公司組織章程大綱及組織章程細則的條文(如有)的規限下)運用股份溢價賬支付股息及分派(詳情

見本附錄2(n)分段)。開曼群島公司法第37A(7)(c)條規定，只要公司持有庫存股份，不得就任何庫存股份宣派或派付股息，亦不得向該公司作出其資產(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)的其他分派(不論現金或其他方式)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是Foss v.Harbottle案例的判決及其例外情況)，該等先例允許少數股東就下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出引申訴訟以質疑下述事項：

(i) 超越公司權力行為或非法行為；

(ii) 公司控制者為過失方，對少數股東涉嫌作出欺詐行為；及

(iii) 須以認可(或特別)多數票通過的決議案以違規方式通過(該多數票並未獲得)。

倘公司並非銀行而其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請的情況下，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報結果。

此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償，須基於在開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或公司組織章程大綱及組織章程細則訂明的股東個別權利遭潛在違反。

(g) 出售資產

開曼群島公司法並無明確限制董事出售公司資產的權力，惟明確規定公司各高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使權力及履行職責時須為公司的最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

開曼群島公司法第59條規定公司須安排妥為存置有關(i)公司所有收支款項及有關收支事項；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司資產及負債等的賬目記錄。

開曼群島公司法第59條進一步訂明，倘並未存置就真實公平地反映公司狀況及解釋其交易而言所需的賬簿，則不應視為已妥善保存賬簿。

倘本公司在其註冊辦事處以外的任何地方或在開曼群島的任何地方存置其賬簿，其在稅務資訊機關(Tax Information Authority)根據開曼群島稅務資訊機關法(Tax Information Authority Law)(二零一三年修訂本)送達命令或通知後，應按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒體提供其賬簿副本或其任何部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6條，本公司可取得總督會同行政局承諾：

(i) 於開曼群島制定就溢利或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 此外，本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債權證或其他責任；或

(bb) 以預扣全部或部份稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6(3)條所界定的任何有關款項的方式，支付任何就溢利、收入收益或增值徵收的稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文據支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

(l) 向董事貸款

開曼群島公司法並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，細則規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

開曼群島公司法並無賦予公司股東查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定之任何國家或地區(無論於開曼群島以內或以外)存置其股東總名冊及任何股東名冊分冊。開曼群島公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)，遵守其於接收稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法(二零一三年修訂本)發出之法令或通知後之有關規定。

(o) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)自願(由其股東提出)；或(iii)在法院監督下清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘該公司藉特別決議案決議將自願清盤或倘該公司於股東大會上議決將自願清盤(因為其未能償還其到期之債項)；或(倘屬有限期之公司)倘章程大綱或章程細則所指定之公司期限屆滿，或倘發生章程大綱或章程細則中規定公司須清盤之事件，則公司將自願清盤。倘屬自願清盤，則該公司須由其清盤開始時起停止經營其業務，但倘對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事之一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自願清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責結束公司事務及分派其資產。

待公司事務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及記錄，顯示清盤及出售公司財產的過程，並於其後召開公司股東大會，向公司提呈報告並加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自願清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請法令，以延續在法院監督下進行的清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更有效、更經濟地或加快進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自願清盤及自願清盤人先前所作的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人；而法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該等職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為是否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則公司的所有財產均由法院保管。

(p) 重組

重組及合併受開曼群島公司法的明確法定條文規管，據此，倘就此召開的大會上佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，則有關安排可獲批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易對股東所持股份將不能給予公平價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)的權利。

(q) 收購

倘一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，有關收購所涉的不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人在上述四個月屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示涉及欺詐或不誠信行為，或收購人與接納收購建議的有關股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

(r) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可能規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院可能認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對犯罪的後果作出彌償保證的條文。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Appleby已向本公司寄發一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干範疇。誠如本招股章程附錄九內「備查文件」一段所述，該函件連同開曼群島公司法的副本均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解開曼群島公司法與其較為熟悉的任何司法權區法律之間的差異，均應諮詢獨立法律意見。

A. 責任聲明

本通函載有根據收購守則及上市規則提供之詳情，旨在提供關於經擴大集團之資料。

各董事願就本通函所載資料(有關賣方及目標集團的資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達之意見(賣方及目標集團董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，本通函亦無遺漏其他事實，以致本通函所載任何陳述產生誤導。

賣方(即佘先生及蔡先生，而彼等為中總僅有之董事)願就本通函所載有關目標集團及其自身的資料(有關本集團的資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達之意見(董事表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，本通函亦無遺漏其他事實，以致本通函所載任何陳述產生誤導。

B. 有關經擴大集團之進一步資料

1. 註冊成立

本公司於二零零零年五月五日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於二零零零年八月一日根據前身香港公司條例第XI部於香港註冊為非香港公司，其香港主要營業地點為香港新界沙田火炭坳背灣街30–32號華耀工業中心一樓6號舖。李烈武先生(候任執行董事)及黃健德先生(候任公司秘書)將於復牌後獲委任為本公司之獲授權代表，負責代表本公司在本公司之香港主要營業地點接收法律程序文件及通知的送達。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其業務受限於公司法及其憲章文件(包括其現有組織章程大綱及細則)。待股東批准股本重組及採納新組織章程大綱及細則後及受限於本通函「董事會函件 — 16. 建議採納新組織章程大綱及細則」一節所載之條件，本公司之憲章文件將包括新組織章程大綱及細則，以取代現有組織章程大綱及細則。新組織章程大綱及細則之各部分及公司法之相關方面概述於本通函附錄八。

2. 本集團成員公司之股本變動

緊接本通函日期前兩個年度，本集團之股本概無變動。

由於出售集團(本公司所有現有附屬公司)將分別根據建議重組撤資及根據出售事項出售，故本通函並無載入有關出售集團之股本或註冊資本變動(如有)的資料。

3. 購回股份

根據上市規則規定，本節載列有關購回證券之資料如下：

(a) 股東批准

本公司僅在聯交所上市。以聯交所為第一上市地的公司的所有購回股份建議須事先通過普通決議案以一般授權或指定交易的特別批准形式批准。

(b) 資金來源

根據本公司章程細則及開曼群島適用法律，購回股份的資金須為可合法作此用途的資金。開曼群島法律規定，本公司股份僅能通過本公司盈利、股份溢價賬或就有關目的而新發行股份所得款項，或(在本公司章程細則批准並符合公司法條文的前提下)通過若干情況下的資本出資購回。購回股份時，任何超過將購回的本公司股份面值的應付溢價，必須通過本公司盈利或本公司股份溢價賬或(在本公司章程細則批准並符合公司法條文的前提下)通過若干情況下的資本出資提供。

(c) 行使購回授權

本公司擬購回的本公司股份必須已繳足股款。根據上市規則，公司獲授權於聯交所購回的股份總數，乃佔於授出有關一般授權的決議案日期的現有已發行股本之最多10%之股份。倘購買價較公司股份於聯交所記錄前五個交易日的平均收市價高5%或以上，則公司不得於聯交所購回其股份。

(d) 購回的資金

購回本公司股份時，本公司僅可動用根據本公司章程細則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

4. 目標集團成員公司之股本變動

目標集團成員公司之股本於緊接本通函日期前兩年之變動如下：

(a) 於二零一四年十月九日，建弘投資(作為賣方)與厚德企業(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，建弘投資將於恒德的全部股權轉讓予厚德企業，代價為人民幣10百萬元；

(b) 於二零一四年十月二十三日，中總與賣方訂立轉讓契據(「**轉讓契據**」)，據此，佘先生與蔡先生將其應收恒德的若干貸款分別約人民幣207,955,000元(相當於約264,103,000港元)及人民幣170,145,000元(相當於約216,084,000港元)中的權益、權利及利益轉讓予中總，代價為分別配售及發行5,500,000股及45,000,000股中總股份。前述代價股份已於二零一四年十月二十三日配發及發行予佘先生及蔡先生；及

(c) 於二零一四年十一月二十四日，揚州德輝之註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣388,000,000元。額外之註冊資本人民幣288,000,000元乃恒德透過債轉股方式注資。

除上文披露者外，目標集團之股本於緊接本通函日期前兩年並無變動。

5. 公司重組

為籌備[編纂]，目標集團進行重組，藉以合理調整目標集團的架構。有關目標集團重組的更多詳情，請參閱本通函「目標集團之歷史及背景 — 重組」一節。

6. 本集團之知識產權

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下對本集團業務屬重大的知識產權。

本集團擁有之商標

已註冊商標

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下對本集團業務屬重大的商標：

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊號碼	到期日
	第一電訊國際有限公司	香港	35	2002B04447	二零一七年七月二十八日
éTouch	Mobile Concept Limited	印尼	9	IDM000319499	二零一八年四月十四日

本集團擁有之域名

於最後實際可行日期，本公司已註冊以下對本集團業務屬重大的域名：

域名	註冊人	到期日
firstmobile.com.hk	第一電訊國際有限公司	二零一六年十月一日
firstmobilegroup.com.hk	第一電訊國際有限公司	二零一六年九月十九日

C. 有關本公司及清洗豁免之進一步資料

1. 本公司

於最後實際可行日期：

(a) 本公司並無於一致行動集團之任何證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券中擁有任何權益；

(b) 除本附錄「權益披露」一段披露者外，概無董事於本公司或一致行動集團之證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券中擁有任何權益；

(c) 概無本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司之退休金或本公司顧問(根據收購守則第(2)類「聯繫人」定義所指)擁有或控制本公司或一致行動集團之任何證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券；

(d) 概無人士與本公司，或與任何為本公司聯繫人(根據收購守則第(1)、(2)、(3)及(4)類「聯繫人」定義所指)之人士訂立收購守則規則22註釋8所指之任何類型安排，擁有或控制本公司或一致行動集團之任何證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券；

(e) 概無本公司股權由與本公司有關連之基金經理按酌情基準管理；及

(f) 概無董事或本公司借入或借出本公司或一致行動集團之任何股份、認股權證、期權、可換股證券或衍生工具。

2. 保薦人

保薦人已代表本公司向上市委員會提出[編纂]，以使股本重組及根據收購事項配發及發行新股份、[編纂]及認購事項完成時已發行之新股份獲准[編纂]及買賣。就[編纂]而言，根據上市規則第[編纂]條，保薦人被視為是獨立保薦人。保薦人將收取6,000,000港元作為保薦費。

於最後實際可行日期，

(a) 保薦人或任何控制其、受其控制或與保薦人受共同控制之人士概無擁有或控制本公司任何證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券；

(b) 保薦人或任何控制其、受其控制或與保薦人受共同控制之人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所指類別的任何安排(有關安排包括與本公司股份或其他證券有關的任何彌償或期權安排，或任何正式或非正式的協議或諒解(不論性質)，而該等安排可能誘發進行或不進行交易)；及

(c) 保薦人或控制其、受其控制或與其受共同控制之人士概無與任何董事或股東訂立協議、安排或諒解，而有關協議、安排或諒解取決於或視乎收購事項或[編纂]之結果，或在其他方面與收購事項或公開發售有關連。

3. 本公司其他顧問

於最後實際可行日期，獨立財務顧問或任何控制其、受其控制或與其受共同控制之人士、與收購事項、[編纂]、認購事項、清洗豁免及出售事項有關之任何銀行、本公司之財務及專業顧問及任何控制有關銀行、財務及專業顧問、受其控制或與其受共同控制之人士概無擁有或控制本公司任何證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

4. 證券交易

董事或本公司於二零一三年九月三十日(即二零一四年三月三十一日收購協議日期之前六個月當日)直至最後實際可行日期(包括該日)期間，概無進行一致行動集團及本公司任何證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券之交易。

本C節上文1(c)、(d)、(e)及(f)段所指之人士於二零一三年九月三十日(即二零一四年三月三十一日收購協議日期之前六個月當日)直至最後實際可行日期(包括該日)期間，概無以代價進行股份或本公司任何其他證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券之交易。

一致行動集團、一致行動集團之董事或董事於二零一三年九月三十日(即二零一四年三月三十一日收購協議日期之前六個月當日)直至最後實際可行日期(包括該日)期間，概無進行任何股份或本公司其他證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券之交易。

D. 有關一致行動集團及清洗豁免之進一步資料

1. 一致行動集團之主要成員

下表載列一致行動集團之詳情及其主要成員及彼等各自之董事：

	地址	董事
佘先生	香港 壽臣山道西5–9號 春暉園B7座	不適用
蔡先生	香港 太康街38號 嘉亨灣3座 35樓A室	不適用
Fame Build	P.O. Box 957 Offshore Incorporations Centre Road Town, Tortola British Virgin Islands	佘先生
Talent Connect	P.O. Box 957 Offshore Incorporations Centre Road Town, Tortola British Virgin Islands	蔡先生

2. 否定聲明

於最後實際可行日期：

(a) 除本附錄「權益披露」一段所披露者外，一致行動集團或與其一致行動之任何人士(包括彼等各自之董事)概無擁有或控制本公司任何股份或可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；

(b) 一致行動集團成員公司或與其一致行動之任何人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所指類別的任何安排(有關安排包括與本公司股份或其他證券有關的任何彌償或期權安排，或任何正式或非正式的協議或諒解(不論性質)，而該等安排可能誘發進行或不進行交易)；

(c) 一致行動集團任何成員公司或與其一致行動之任何人士及本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無訂立任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)，而有關協議、安排或諒解涉及或取決於收購事項、收購協議、[編纂]、認購協議及清洗豁免；

(d) 一致行動集團成員公司於二零一三年九月三十日(即二零一四年三月三十一日收購協議日期之前六個月當日)直至最後實際可行日期(包括該日)期間，概無借入或借出，或曾借入或借出本公司及一致行動集團成員公司的任何股份、認股權證、期權、可換股證券或衍生工具；

(e) 一致行動集團成員公司或任何與其一致行動之人士(包括彼等各自之董事)於二零一三年九月三十日(即二零一四年三月三十一日收購協議日期之前六個月當日)直至最後實際可行日期(包括該日)期間，概無以代價進行本公司任何股份或可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易；

(f) 概無人士就投票贊成或反對收購事項、股本重組、[編纂]、認購事項、清洗豁免及出售事項作出不可撤回承諾；

(g) 黃國煌先生、Ng Kok Tai先生及黃國揚先生(分別為董事及／或股東)須放棄投票贊成或反對股本重組、[編纂]、認購事項、清洗豁免及出售事項；及

(h) 一致行動集團或任何與其一致行動之人士概無訂立協議、安排或諒解，以向任何其他人士轉讓、抵押或質押股份或新股份。

E. 權益披露

1. 董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於股份、本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等當作或視為擁有之權益及／或淡倉)或根據證券及期貨條例第352條之規定須予存置之登記冊記錄之該等權益或淡倉，或須根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)知會本公司及聯交所之該等權益或淡倉如下：

董事姓名	法團名稱	身份	於普通股之權益	於最後實際可行日期佔法團權益之概約百分比
黃國煌先生	本公司	實益擁有人	[編纂] *(附註1)*	[編纂]
Ng Kok Tai先生	本公司	受控制法團權益	[編纂] *(附註2)*	[編纂]
黃國揚先生	本公司	實益擁有人	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 該等股份代表(i)由黃國煌先生所持之[編纂]股股份；及(ii)由黃國煌先生之配偶陳素娟女士所持有之[編纂]股股份。根據證券及期貨條例，黃國煌先生被視為擁有[編纂]股股份之權益。

(2) 該等股份由在馬來西亞註冊成立之公司NKT Holdings Sdn. Bhd.持有，而Ng Kok Tai先生及其配偶Siew Ai Lian女士各自擁有該公司50%權益。根據證券及期貨條例，Ng Kok Tai先生被視為擁有該等股份權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高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、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條之規定須予存置之登記冊記錄之任何權益或淡倉，或根據標準守則知會本公司及聯交所之任何該等權益或淡倉，或須根據收購守則作出披露之任何該等權益或淡倉。

2. 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，以下人士(不包括本公司董事及最高行政人員)於股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益(或好倉)或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

主要股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身份	擁有權益之股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比
陳素娟女士	好倉	配偶權益	[編纂] *(附註1)*	[編纂]
NKT Holdings Sdn. Bhd.	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
Siew Ai Lian女士	好倉	受控制法團權益	[編纂] *(附註2)*	[編纂]
佘先生	好倉	受控制法團權益	[編纂] *(附註3)*	[編纂]
Fame Build	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
蔡先生	好倉	受控制法團權益	[編纂] *(附註4)*	[編纂]

主要股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身份	擁有權益之股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比
Talent Connect	好倉	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
金鋈	好倉	實益擁有人	[編纂] *(附註5)*	[編纂]
富祺	好倉	實益擁有人	[編纂] *(附註6)*	[編纂]
大信投資基金	好倉	受控制法團權益	[編纂] *(附註7)*	[編纂]
漢華資本有限公司	好倉	投資管理人	[編纂] *(附註7)*	[編纂]
Benjamin Kumar Sharma先生	好倉	受控制法團權益	[編纂] *(附註8)*	[編纂]

附註：

(1) 該等股份代表(i)由陳素娟女士所持之[編纂]股股份；及(ii)由陳素娟女士之配偶黃國煌先生所持有之[編纂]股股份。根據證券及期貨條例，陳素娟女士被視為擁有[編纂]股股份之權益。

(2) 該等股份由在馬來西亞註冊成立之公司NKT Holdings Sdn. Bhd.持有，而Ng Kok Tai先生及其配偶Siew Ai Lian女士各自擁有該公司50%權益。根據證券及期貨條例，Siew Ai Lian女士被視為擁有該等股份權益。

(3) 該等股份代表完成收購協議後將向佘先生配發及發行之代價股份之50%，將由在英屬處女群島註冊成立並由佘先生全資擁有之公司Fame Build持有。根據證券及期貨條例，佘先生被視為於該等股份中擁有權益。

(4) 該等股份代表完成收購協議後將向蔡先生配發及發行之代價股份之50%，將由在英屬處女群島註冊成立並由蔡先生全資擁有之公司Talent Connect持有。根據證券及期貨條例，蔡先生被視為於該等股份中擁有權益。

(5) 該等股份代表根據相關認購協議將向金鋈配發及發行之認購股份。

(6) 該等股份代表根據相關認購協議將向富祺配發及發行之認購股份。

(7) 根據相關認購協議，[編纂]股新股份將配發及發行予金鋈，其由大信投資基金擁有及由漢華資本有限公司(為投資管理人)管理。根據證券及期貨條例，大信投資基金及漢華資本有限公司被視為於上述金鋈所持有之[編纂]股新股份中擁有權益。

(8) 根據相關認購協議，[編纂]股新股份將配發及發行予富祺，其由Benjamin Kumar Sharma先生全資實益擁有。根據證券及期貨條例，Benjamin Kumar Sharma先生被視為於上述富祺所持有之[編纂]股新股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉有任何人士(非本公司董事及最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有記錄於證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊，而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益(或好倉)或淡倉，或有任何人士直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

3. 服務合約詳情

現任執行董事黃國煌先生、Ng Kok Tai先生及黃國揚先生各自已與本公司訂立服務協議，據此，彼等擔任執行董事，由二零零一年一月一日開始，初步年期為三年，其後將繼續，直至任何一方透過向另一方發出不少於六個月的書面通知終止為止。

各現任執行董事可收取酌情花紅，金額按本公司擁有人應佔本集團經審核綜合溢利之某百分比計算。該百分比乃由董事會釐定，惟於任何情況下，各財政年度應向全體執行董事支付之總額不得超過有關溢利的10%。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約或委任函(不包括於一年內到期或僱主可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的合約)。

於最後實際可行日期，概無候任董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約或委任函。本公司計劃與各候任執行董事訂立服務合約，及與各候任獨立非執行董事訂立委任函，初步年期分別由彼等各自獲委任日期起計三年。

4. 董事薪酬

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月，已付董事薪酬(包括袍金、薪金、津貼及實物利益及退休福利計劃供款)合共分別約為1,091,000港元、1,080,000港元、1,082,000港元及270,000港元。

除上文所披露者外，於往績期間，本公司或其任何附屬公司概無支付或應付董事其他付款，或向彼等授出任何實物利益。

根據現有安排，並假設候任執行董事及候任獨立非執行董事將於二零一六年七月一日獲委任，截至二零一六年十二月三十一日止年度，估計應付董事的薪酬(包括袍金、薪金、津貼及實物利益以及退休福利計劃供款)總額約為1,817,000港元。

概無董事據此已放棄或同意放棄任何酬金的其他安排，且本集團亦無向董事支付任何薪酬作為吸引彼等加入本集團或於加入本集團時之獎勵，或作為失去職位的補償。

5. 僱員退休福利

本集團為香港的僱員參與強制性公積金計劃(「**強積金計劃**」)。強積金計劃的資產與本集團的資產分開處理，並由受託人所控制的基金持有。本集團按僱員有關入息的5%繳納強積金計劃供款，上限為每月有關入息30,000港元，有關供款與僱員的供款一致。

根據馬來西亞及印尼政府的相關規定，本集團於該等國家的附屬公司參與有關政府退休福利計劃(「**該等計劃**」)，據此，該等附屬公司須向該等計劃作出供款，以為合資格僱員的退休福利提供資金。向該等計劃作出之供款根據適用工資成本的若干百分比或各僱員的固定金額，並參考有關國家規定所訂明之薪級表而計算。有關國家的政府負責應付予退休僱員的全部退休金責任。該等計劃為界定供款計劃。本集團就該等計劃的唯一責任是根據該等計劃持續支付規定之供款。該等計劃項下之供款於產生時在收益表扣除。

除上述之供款外，本集團並無其他退休後福利支付責任。

6. 影響董事之安排

(a) 除本附錄「重大合約概要」一段所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或一致行動集團之成員公司概無訂立重大合約而任何董事於當中擁有重大個人權益。

(b) 概不會給予現任董事任何利益，作為失去職位之補償，或在其他方面就收購事項、[編纂]、認購事項及清洗豁免給予彼等任何利益，且任何董事與任何其他人士概無訂有任何協議或安排，而該等協議或安排視乎或取決於收購事項、[編纂]、認購事項及清洗豁免之結果，或在其他方面與收購事項、[編纂]、認購事項及清洗豁免有關。

7. 競爭權益

董事及候任董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於與經擴大集團之業務構成或可能構成競爭(不論直接或間接)之任何業務(經擴大集團之業務除外)中擁有權益。

F. 市價

收購守則規定提供在(i)緊接認購協議日期前六個月及直至最後實際可行日期期間每月之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期於聯交所記錄之股份收市價之資料。股份自二零零九年十一月二十七日起暫停買賣，因此，就上文第(i)項所指期間及第(iii)項概無錄得股份收市價。股份於最後交易日之收市價為0.168港元(已獲調整以反映股本重組的影響)。

G. 免責聲明

(a) 除本附錄「權益披露」一段所披露者外，概無本公司董事或最高行政人員知悉任何本公司其他董事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之任何股份及相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部將須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條將須登記在該條所述之登記冊內之該等權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之該等權益或淡倉；

(b) 董事及任何名列本附錄「專家資格及同意書」一段之人士概無於發起本公司有任何，亦概無在緊接本通函刊發前兩年內於本集團任何成員公司所買賣或租用或本集團任何成員公司擬買賣或租用之任何資產中擁有任何權益；

(c) 董事及任何名列本附錄「專家資格及同意書」一段之人士概無在於本通函日期仍然有效且與本集團業務關係重大之任何合約或安排中具有重大利害關係；

(d) 除本附錄「服務合約詳情」一段披露者外，董事概無與或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務協議(於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付法定賠償以外補償之合約除外)；

(e) 於緊接本通函日期前兩年內，概無向任何本公司發起人支付、配發或提供現金、證券或其他利益，亦無計劃按本通函所述之引入或相關交易基準而支付、配發或提供任何有關現金、證券或利益；及

(f) 據董事所知，於本公司已發行股本擁有5%或以上權益之董事、彼等各自之聯繫人或股東，概無於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

H. 本集團自二零一五年十月三十一日以來之重大變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零一五年十月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期)起，本集團之財務、營運或經營狀況概無重大變動，及除本公司重組(尤其是出售事項)之影響外，本集團之前景概無重大變動。完成收購事項及出售事項後，本集團將終止現有業務，而僅從事物業發展。

I. 重大合約概要

以下為緊接本公司於二零一四年四月二十四日刊發有關(其中包括)簽訂收購協議之公告當日前兩年內及截至最後實際可行日期止，由經擴大集團之成員公司訂立且屬或可能屬重大之合約(並非在經擴大集團成員公司所進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)：

(a) 日期為二零一二年十一月二十四日之框架協議，由本公司、重慶市涪陵水利電力投資集團有限責任公司及聚龍管理層股東訂立，內容關於本公司擬收購聚龍之全部已發行及繳足股款股本；

(b) 日期為二零一三年一月二十一日之收購協議，由本公司、重慶涪陵能源實業集團有限公司(「**涪陵能源實業**」)及聚龍管理層股東訂立，內容關於擬收購聚龍57.55%權益(「**聚龍收購協議**」)；

(c) 日期為二零一三年三月二十二日之補充協議，由本公司、涪陵能源實業及聚龍管理層股東訂立，以修訂聚龍收購協議之若干條款；

(d) 日期為二零一三年三月二十二日之認購期權協議，由本公司及高海集團有限公司(「**高海**」)訂立，內容關於高海向本公司授出認購期權，可認購聚龍42.45%權益(「**聚龍期權協議**」)；

(e) 日期為二零一三年七月三十日之終止契據，由本公司及高海訂立，以終止聚龍期權協議；

(f) 日期為二零一三年七月三十日之收購協議，由本公司及Decent Glory Limited訂立，內容關於收購高海全部已發行股本(「**高海收購協議**」)；

(g) 日期為二零一四年三月三十一日之終止契據，由本公司、涪陵能源實業 及聚龍管理層股東訂立，以終止聚龍收購協議；

(h) 日期為二零一四年三月三十一日之終止契據，由本公司及Decent Glory Limited訂立，以終止高海收購協議；

(i) 收購協議；

(j) 富祺貸款協議；

(k) 富祺期權協議；

(l) 本公司與富祺訂立日期為二零一四年十月二十七日有關終止富祺期權協議之終止契據；

(m) 新富祺期權協議；

(n) TB貸款協議；

(o) TB期權協議；

(p) 經修訂TB期權協議；

(q) 出售協議；

(r) 原認購協議；

(s) 經修訂認購協議；

(t) 不競爭契據；

(u) [編纂]協議；及

(v) 彌償契據。

J. 本集團之法律程序

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無參與任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉有任何針對本集團任何成員公司之待決或威脅提起之重大訴訟、仲裁或申索。

於二零一三年七月十九日，原告人Metroport Logistics (Malaysia) Sdn. Bhd.的代表律師Surend Mokhzani & Partners送達了一份按公司法(一九六五年)第二百一十八條，日期為二零一三年七月十五日的法定要求償債書給本公司全資附屬公司First Mobile Group Sdn. Bhd.(「**FMGSB**」)(「**該法定要求償債書**」)，按照於二零一二年七月三十一日馬來西亞莎阿南高等法庭所頒佈的判決，向其索取判決金額約馬幣1,376,000元。FMGSB須於該法定要求償債書獲送達之日起計21日內清償上述款項，否則，將可能向其展開清盤程序。於二零一四年二月五日之清盤呈請押後聆訊上，馬來西亞莎阿南高等法庭頒令(其中包括)FMGSB須清盤，且馬來西亞破產管理署署長獲委任為FMGSB之臨時清盤人。於最後實際可行日期，針對FMGSB之清盤法律程序仍在進行。

K. 彌償契據

控股股東(統稱為「**彌償人**」)已以本公司(就其本身及作為經擴大集團附屬公司之受託人)為受益人訂立彌償契據(即本附錄I(v)段所述之重大合約)。

根據彌償契據，彌償人已共同及個別向本公司承諾為本公司及經擴大集團各成員公司(代表其本身及作為經擴大集團附屬公司之受託人)提供彌償，並隨時就本公司及／或經擴大集團任何其他成員公司所蒙受的任何損失(包括於任何業務營運中止期間損失之溢利)或負債作出悉數彌償，包括但不限於因或涉及下列事項而導致本公司或經擴大集團任何其他成員公司已付或須付之任何款項，以及經擴大集團任何成員公司產生之任何成本(包括所有合理法律成本)及開支：

(1) 經擴大集團任何成員公司可能面臨或受威脅面臨之任何訴訟、申索、要求、調查、法律程序或判決(不論是否勝訴、妥協或和解)而產生或涉及之任何罰款、索償、損害賠償、罰金、控訴、譴責、公開譴責或損失(「**索償**」)；或

(2) 爭議、辯護或解決任何有關索償或執行涉及任何有關索償之任何和解或判決；或

(3) 經擴大集團任何成員公司須承擔之其他責任，

而上述各項均由於本通函「目標集團之業務 — 法律程序及合規情況 — 合規情況」一節內披露之目標集團之任何違規事項而產生。

L. 專家資格及同意書

信達國際融資有限公司、高銀融資有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、中匯安達會計師事務所有限公司、Appleby、大成律師事務所、戴德梁行有限公司、中匯安達風險管理有限公司及羅蔚山女士已就本通函之刊發各自發出(且迄今並無撤回)其同意書，同意按照本通函所載之形式及涵義，於本通函分別轉載彼等之報告、估值證書、函件、意見或意見概要(視情況而定)及引述彼等之姓名／名稱。於本通函發表意見之專家之資格如下：

姓名／名稱	資格
信達國際融資有限公司	可進行證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
高銀融資有限公司	可進行證券及期貨條例所界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師

姓名／名稱	資格
Appleby	開曼群島律師事務所
大成律師事務所	中國法律顧問
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
中匯安達風險管理有限公司	獨立內部監控顧問
羅蔚山女士	香港大律師

M. 開支總額

收購事項、[編纂]及認購事項相關之費用總額連同聯交所[編纂]費用、法律及其他專業費用、印刷及其他開支估計為40.2百萬港元，其中約5.6百萬港元應由本公司支付及約34.6百萬港元應由賣方支付。

N. 發起人

本公司並無上市規則所指之發起人。

O. 其他事項

除本通函內本附錄披露者外：

(a) 於本通函日期前兩年內：

(i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或已繳部分款項之股份或借貸資本，以換取現金或現金以外之代價；

(ii) 本公司或其任何附屬公司並無就發行或出售任何資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

(iii) 本公司或其任何附屬公司概無就任何股份或借貸資本設立或同意有條件或無條件設立期權；

(b) 於最後實際可行日期，名列本附錄「專家資格及同意書」一段之人士概無擁有本集團任何成員公司之股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可合法強制執行)；

(c) 董事獲告知，本集團任何成員公司不大可能面對遺產稅之重大負債；

(d) 概無放棄或同意放棄本公司日後宣派之股息之安排；

(e) 於本通函日期前12個月，本集團業務概無可能已嚴重影響本集團財務狀況之任何中斷；

(f) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份、遞延股份或任何債權證；

(g) 已與香港結算作出所有必需安排，讓股份及新股份繼續獲接納為中央結算系統之合資格證券；

(h) 董事概不知悉有任何人士直接或間接於任何附有權利可在任何情況下於本公司或其任何附屬公司股東大會上投票之類別股本(包括有關股本之期權)之10%或以上面值擁有權益；及

(i) 本公司權益或債務證券概無於任何其他證券交易所[編纂]或買賣，亦無尋求或建議尋求任何[編纂]或買賣批准。

本通函中、英文版本如有歧義，概以英文文本為準。

備查文件

下列文件於本公司網站http://www.firstmobile.com.hk及證監會網站http://www.sfc.hk可供查閱。該等文件亦可於本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)止之星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時三十分在本公司香港主要營業地點查閱，地址為香港新界沙田火炭坳背灣街30–32號華耀工業中心一樓6號舖：

(a) 新組織章程大綱及細則；

(b) 中總之組織章程大綱及組織章程細則；

(c) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；

(d) 高銀融資有限公司致獨立股東之意見函件，日期為二零一六年二月二十九日，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；

(e) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；

(f) 本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告；

(g) 由德勤•關黃陳方會計師行所編製目標集團截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月之會計師報告，其全文載於本通函附錄一；

(h) 本集團截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務報表及截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核財務報表，其全文載於本通函附錄二；

(i) 有關溢利估計之函件，部分載於本通函附錄三內；

(j) 中匯安達會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料出具之會計師報告，其全文載於本通函附錄四；

(k) 有關本集團之虧損估計、經擴大集團之虧損預測及目標集團未經審核之財務資料之函件，全文載於本通函附錄五內；

(l) 戴德梁行有限公司就中總集團於二零一五年十一月三十日之物業權益之價值編製之函件、估值概要及估值證書，其全文載於本通函附錄六；

(m) 由Appleby編製概述公司法若干方面之函件，全文載於本通函附錄八；

(n) 中國法律顧問大成律師事務所出具之中國法律意見；

(o) 中匯安達風險管理有限公司就已識別經擴大集團內部監控漏洞所編製之內部監控報告及就修補漏洞所建議之補救措施；

(p) 香港大律師羅蔚山女士出具之法律意見(日期為二零一四年十月二十七日)；

(q) 公司法；

(r) 本通函附錄九「重大合約概要」一段所述之重大合約；

(s) 本通函附錄九「專家資格及同意書」一段所述之同意書；

(t) 卓亞(企業融資)有限公司出具之書面同意；及

(u) 本通函文本。

FIRST MOBILE GROUP HOLDINGS LIMITED
(第一電訊集團有限公司)*
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：865)

股東特別大會通告

茲通告第一電訊集團有限公司(「本公司」)謹訂於[編纂]正假座香港香港灣仔駱克道3號香港小童群益會101室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)作為特別決議案或普通決議案(視乎情況而定)。除文義另有所指外，本公司刊發日期為二零一六年二月二十九日之通函(「通函」)所界定之詞彙在此通告內具有相同涵義。

特別決議案

1. 「股本重組

動議待(i)開曼群島大法院(「開曼群島法院」)批准股本削減(定義見下文)；(ii)開曼群島公司註冊處登記開曼群島法院之頒令確認股本削減(定義見下文)，及開曼群島法院批准載有公司法就股本削減(定義見下文)規定之資料之會議紀錄，以及遵守開曼群島法院就股本削減(定義見下文)可能施加之任何條件；及(iii)上市委員會批准股本削減(定義見下文)生效當日(「生效日期」)已發行之新股份[編纂]及買賣後：

(a) 透過股本削減之方式，註銷截至生效日期之已發行繳足股本每股0.0995港元，將每股已發行股份之面值由0.10港元減至0.0005港元(「股本削減」)；

(b) 緊隨股本削減後，註銷本公司截至生效日期其餘全部法定但未發行之股份(「法定股本註銷」)；

* *僅供識別*

(c) 股本削減及法定股本註銷生效後，本公司每10股每股面值0.0005港元之股份合併為一股每股面值0.005港元之新股份(「股份合併」)，而因股份合併產生之任何新股份碎股將不會分配予本應有權享有之現有股份持有人，惟有關碎股將會彙集及出售，其方式、條款及限制條件由董事全權及酌情決定，收益歸本公司所有；

(d) 註銷本公司於二零一五年六月三十日股份溢價賬之全部進賬額約127.54港元(「股份溢價註銷」)；

(e) 透過增設額外40,000,000,000股新股份(「法定股本增資」，連同股本削減、法定股本註銷、股份合併及股份溢價註銷，為「股本重組」)，將本公司之法定股本由300,000,000港元增加至500,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.005港元之新股份；

(f) 因股本削減及股份溢價註銷而產生之進賬轉撥至本公司之可分派儲備，並用於抵銷本公司於二零一五年六月三十日之累計虧損，以及授權任何一名或以上董事按公司法允許之方式動用本公司可分派儲備之結餘(如有)；及

(g) 授權任何一名或以上董事代表本公司作出彼等認為就使股本重組及據此擬進行之交易生效或就實行及使當中涉及之任何事宜生效而言屬必須、適當、適宜或權宜之一切行動及事情，簽署及執行一切有關其他文件或協議或契據(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑)，以及作出一切有關行動及事情，簽署及執行一切有關其他文件並採取一切有關步驟。」

2. 「採納新組織章程大綱及細則

動議待召開本大會通告所載之第1項決議案獲通過後，謹此批准及採納新組織章程大綱及細則(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，作為本公司之新組織章程大綱及細則，取代並排除現有組織章程大綱及細則且即時生效。」

普通決議案

3. 「收購事項

動議：

(a) 批准、追認及確認收購協議(其註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；

(b) 待收購協議之條件獲達成及待上市委員會批准代價股份[編纂]及買賣後，向董事授出特別授權(「代價股份特別授權」)，根據收購協議配發、發行代價股份(入賬列作繳足)予賣方，惟前提是代價股份特別授權須為額外授出且不得損害或撤回於本決議案獲通過前後不時授予董事的該等其他一般或特別授權；及

(c) 授權任何一名或以上董事代表本公司作出彼等認為就使收購協議及據此擬進行之交易生效或就實行及使當中涉及之任何事宜生效而言屬必須、適當、適宜或權宜之一切行動及事情，簽署及執行一切有關其他文件或協議或契據(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑)，以及作出一切有關行動及事情，簽署及執行一切有關其他文件並採取一切有關步驟。」

4. 「[編纂]

動議：

(a) 批准、追認及確認[編纂]協議(其註有「C」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；

(b) 待[編纂]協議之條件獲達成及待上市委員會批准發售股份上市及買賣後，向董事授出特別授權(「[編纂]特別授權」)，按認購價每股[編纂]配發、發行[編纂](入賬列作繳足)予合資格股東，基準

為合資格股東每持有1股新股份獲發2股[編纂]，條款載於通函(其註有「D」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，惟前提是[編纂]特別授權須為額外授出且不得損害或撤回於本決議案獲通過前後不時授予董事的有關其他一般或特別授權；

(c) 批准、確認及追認本公司訂立[編纂]協議，並批准進行本公司據[編纂]協議擬進行之交易(包括但不限於就[編纂]認購已獲承購發售股份(如有)所作之安排)；

(d) 批准根據通函所載條款及條件不設發售股份超額申請安排；及

(e) 授權任何一名或以上董事代表本公司作出彼等認為就使[編纂]、[編纂]協議及據此擬進行之交易生效或就實行及使當中涉及之任何事宜生效而言屬必須、適當、適宜或權宜之一切行動及事情，簽署及執行一切有關其他文件或協議或契據(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑)，以及作出一切有關行動及事情，簽署及執行一切有關其他文件並採取一切有關步驟。」

5. 「認購事項

動議：

(a) 批准、追認及確認認購協議(其註有「E」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；

(b) 待認購協議之條件獲達成及待上市委員會批准認購股份[編纂]及買賣後，向董事授出特別授權(「認購股份特別授權」)，以根據認購協議向認購人配發、發行認購股份(入賬列作繳足)，惟前提是認購

股份特別授權須為額外授出且不得損害或撤回於本決議案獲通過前後不時授予董事的有關其他一般或特別授權；及

(c) 授權任何一名或以上董事代表本公司作出彼等認為就使認購協議、配發及發行認購股份及據此擬進行之交易生效或就實行及使當中涉及之任何事宜生效而言屬必須、適當、適宜或權宜之一切行動及事情，簽署及執行一切有關其他文件或協議或契據(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑)，以及作出一切有關行動及事情，簽署及執行一切有關其他文件並採取一切有關步驟。」

6. 「清洗豁免

動議：

(a) 批准待執行人員向賣方授出清洗豁免及由執行人員在清洗豁免所施加之任何附帶條件獲達成、根據收購守則規則26豁免註釋1授出豁免後，豁免賣方及其一致行動人士因收購代價股份而就新股份向其他股東提出強制全面要約之任何責任；及

(b) 授權任何一名或以上董事代表本公司作出彼等認為就使清洗豁免生效或就實行及使當中涉及之任何事宜生效而言屬必須、適當、適宜或權宜之一切行動及事情，簽署及簽立一切有關其他文件或協議或契據(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑)，以及採取彼等認為屬必須、適當、適宜或權宜之有關步驟，作出一切有關行動及事情，簽署及簽立一切有關其他文件並採取一切有關步驟。」

7. 「特別交易

動議根據收購守則規則25獲得執行人員(或執行人員之任何代表)同意特別事項及可能對其施加的任何條件後：

(a) 批准、追認及確認出售協議(其註有「F」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；及

(b) 授權任何一名或以上董事代表本公司作出彼等認為就使出售協議及據此擬進行之交易生效或就實行及使當中涉及之任何事宜生效而言屬必須、適當、適宜或權宜之一切行動及事情，簽署及執行一切有關其他文件或協議或契據(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑)，以及作出一切有關行動及事情，簽署及執行一切有關其他文件並採取一切有關步驟。」

8. 「建議委任候選董事

動議：

(a) 批准委任下列候選人為董事，由收購事項完成起生效：

(i) 余德聰先生為執行董事；

(ii) 蔡建四先生為執行董事；

(iii) 吳志松先生為執行董事；

(iv) 李烈武先生為執行董事；

(v) 馬世欽先生為獨立非執行董事；

(vi) 張森泉先生為獨立非執行董事；及

(vii) 王藝明先生為獨立非執行董事。

(b) 授權董事會釐定彼等之酬金。」

承董事會命
執行主席
黃國煌

香港，二零一六年二月二十九日

總辦事處及主要營業地點：
香港
新界沙田火炭
坳背灣街30–32號
華耀工業中心
一樓6號舖

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之每位本公司股東均有權委派一名或多名代表出席，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。

2. 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)或經公證人認證之該等授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處[編纂]，地址為[編纂]，方為有效。

3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會並於會上投票。

4. 倘為任何股份之聯名持有人，任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表於會上就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則只會接納於本公司股東名冊排名首位之聯名持有人之表決(不論親身或委派代表表決)，其他聯名持有人之表決均屬無效。

5. 於本通告日期，董事會成員包括黃國煌先生、Ng Kok Tai先生及黃國揚先生，彼等均為執行董事。

* *僅供識別*