
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已售出或轉讓名下所有盛明國際(控股)有限公司(「本公司」)之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Madex International (Holdings) Limited

盛明國際(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00231)

(1) 非常重大收購事項及關連交易；

及

(2) 申請清洗豁免

本公司之財務顧問



本公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



新百利有限公司

本公司獨立董事委員會函件(載有其向本公司獨立股東提供之推薦意見)載於本通函第41頁。獨立財務顧問新百利有限公司函件(載有其向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)載於本通函第42至第98頁。

本公司謹訂於二零一一年六月十三日(星期一)下午三時正，假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座1-2號宴會廳舉行本公司股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-3頁。無論閣下是否打算出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥及簽署，並盡快交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

二零一一年五月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	41
新百利函件	42
附錄一 — 本集團之財務資料	I – 1
附錄二A — 榮銳之會計師報告	IIA – 1
附錄二B — 大鴻之會計師報告	IIB – 1
附錄二C — 盛明基建之會計師報告	IIC – 1
附錄二D — 帝景開發之會計師報告	IID – 1
附錄二E — 目標集團之管理層討論及分析及其他財務資料	IIE – 1
附錄三 — 經擴大集團之財務資料	III – 1
附錄四 — 本集團物業權益之估值報告	IV – 1
附錄五 — 目標集團物業權益之估值報告	V – 1
附錄六 — 一般資料	VI – 1
股東特別大會通告	SGM – 1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，以下詞彙之涵義如下：

「收購事項」	指	買方建議根據收購協議向賣方收購出售股份及出售貸款
「收購協議」	指	賣方、買方及梁先生於二零一一年二月二十七日就買賣出售股份及出售貸款而訂立之有條件買賣協議（經補充協議所修訂及補充）
「收購事項完成」	指	按照收購協議之條款及條件完成買賣出售股份及出售貸款
「一致行動」	指	具收購守則所賦予該詞之涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零一一年三月十一日有關收購事項及清洗豁免之公告
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行全面開門營業之日（星期六及香港其他一般公眾假期以及於上午九時正至正午十二時正期間懸掛或保持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號且於正午十二時正或之前並無降低或除下之日除外）
「買家」	指	相關合同之買家
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「註銷合同」	指	截至二零一零年十二月三十一日止帝景開發與897名買家訂立，（其中包括）以註銷相關合同之註銷合同，涉及（其中包括）若干物業之據稱銷售及租賃，內容有關該商場B1樓層總建築面積10,325.75平方米之物業
「本公司」	指	盛明國際（控股）有限公司，於百慕達註冊成立之有限責任公司，其已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：231）
「一致行動集團」	指	梁先生、賣方及與彼等任何一員一致行動之人士

釋 義

「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	1,213,550,738.24港元，即買方就收購事項應向賣方支付之總代價
「代價股份」	指	收購事項完成時本公司為結付部分代價而按發行價向賣方及／或其代名人配發及發行之4,373,997,292股新股份
「換股價」	指	因行使可換股票據所附帶換股權而將予發行之每股換股股份之換股價，即初步為第一可換股票據及(假設收購事項完成日起至發行第二可換股票據及第三可換股票據止期間無調整事件(如本通函「董事會函件」之「收購協議」內「可換股票據」一段所詳述))第二可換股票據及第三可換股票據之0.128港元，惟可根據可換股票據之條款作出調整
「換股股份」	指	本公司因可換股票據所附帶換股權獲行使或根據可換股票據之條款及條件而將予配發及發行之新股份
「可換股票據」	指	第一可換股票據、第二可換股票據及第三可換股票據
「費用」	指	各情況下任何性質之付款、款項、支銷、收費、追索款、申索、損失、費用(包括但不限於法律及其他專業費用)、押記、開支、負債、損害、賠償、稅項、罰款(包括但不限於違約罰款)、懲罰、關稅及徵稅
「大鴻」	指	大鴻投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。於最後可行日期，大鴻為賣方之全資附屬公司並擁有盛明基建之45%股本權益
「物業契據及其他彌償保證」	指	賣方及梁先生將於收購事項完成時為買方簽立有關該物業及其他事宜之彌償保證契據，詳情載於本通函「董事會函件」中「收購協議」之「彌償保證」一段

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	收購事項完成後之本集團及目標集團
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或任何獲其轉授權力之人士
「擴建工程」	指	該物業B2至L7樓層之擴建及翻新工程，已獲得相關中國監管當局批准而產生額外建築面積10,773.43平方米
「第一可換股票據」	指	本公司於收購事項完成時根據收購協議之條款為部分結付代價而將予發行之零票息可換股票據，詳情載於本通函「董事會函件」中「收購協議」之「代價」一段中(b)項
「榮銳」	指	榮銳投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。於最後可行日期，榮銳為賣方之全資附屬公司並擁有盛明基建之55%股本權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「好來屋」	指	重慶好來屋家居用品有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於最後可行日期為帝景開發之全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事董安生博士、孔慶文先生及譚學林博士太平紳士組成，就收購事項及清洗豁免向獨立股東提出意見而成立
「獨立股東」	指	以下人士以外之股東：(i)梁先生、賣方及彼等各自之聯繫人及一致行動人士；及(ii)所有涉及收購事項及／或清洗豁免或於其中有利害關係之人士

釋 義

「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）之人士或公司
「發行價」	指	發行價每股代價股份0.11港元
「帝景開發」	指	重慶帝景摩爾房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於最後可行日期為盛明基建之全資附屬公司
「帝景開發集團」	指	帝景開發及其附屬公司
「最後交易日」	指	二零一一年二月二十五日，即該公告發表前股份在聯交所之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一一年五月二十日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市委員會」	指	具上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「盛明基建」	指	盛明基建工程有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，於最後可行日期由榮銳擁有55%權益及由大鴻擁有45%權益
「盛明基建集團」	指	盛明基建及其附屬公司
「該商場」	指	帝景摩爾
「梁先生」	指	梁文貫先生，於最後可行日期直接及間接合共持有已發行股份約46.14%之控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「中國法律顧問」	指	廣東江山宏律師事務所，即本公司有關中國法律之法律顧問
「該物業」	指	位於中國重慶市南岸區南坪街道南坪北路8號該商場B2至L7樓層多個不同部分
「買方」	指	裕捷環球企業有限公司，一家在二零一零年十月十八日於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司並為本公司之全資附屬公司
「相關合同」	指	二零零四年十二月十六日至二零零六年五月二十四日期間(其中包括)帝景開發及買家於該物業B1樓層總建築面積14,606.48平方米之若干物業與1,267名買家之據稱銷售及租賃中訂立之全部合同，包括但不限於買賣合同及其補充協議、委託租賃合同及抵押合同
「相關訴訟」	指	於收購協議(日期為二零一一年二月二十七日)日期目標集團成員公司所提出或遭提出，懸而未決之訴訟；
「有關期間」	指	二零一一年三月十一日(即該公告日期)前六個月起至最後可行日期止期間
「其餘相關合同」	指	已根據註銷合同註銷者以外之相關合同
「受限制持有人」	指	於香港以外任何司法權區之居民或國民，或於該等地區註冊成立之可換股票據持有人，且如本公司不先行於該等司法權區採取若干行動或任何行動，由該持有人行使換股權或由本公司履行其根據可換股票據之條款及條件明文須履行之義務或配發及發行及持有換股股份，將不可合法進行
「出售貸款」	指	目標集團任何成員於收購事項完成日期欠負賣方之全數貸款額。於二零一一年二月二十八日，出售貸款金額約為396,600,000港元

釋 義

「出售股份」	指	榮銳股本中一股每股面值1美元之已發行股份，即榮銳之全部已發行股本，以及大鴻股本中一股每股面值1美元之已發行股份，即大鴻之全部已發行股本
「第二可換股票據」	指	本公司根據收購協議之條款為部分結付代價而發行之零票息可換股票據，詳情載於本通函「董事會函件」中「收購協議」之「代價」一段中(c)項
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年六月十三日(星期一)下午三時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座1-2號宴會廳召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准收購協議及據此擬進行之交易以及清洗豁免
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「新百利」	指	新百利有限公司，一家根據證券及期貨條例，可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券交易提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，乃獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項及清洗豁免之獨立財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	賣方、買方及梁先生於二零一一年五月十九日所訂立以修訂及補充收購協議(日期為二零一一年二月二十七日)若干條款之補充協議
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	榮銳及大鴻

釋 義

「目標集團」	指	目標公司及彼等之附屬公司
「第三可換股票據」	指	本公司根據收購協議之條款為部分結付代價而將予發行之零票息可換股票據，詳情載於本通函「董事會函件」中「收購協議」之「代價」一段中(d)項
「賣方」	指	利華投資發展有限公司，一家於二零零七年十二月七日於薩摩亞註冊成立之有限責任公司，而其全部已發行股本於最後可行日期由梁先生實益全資擁有
「清洗豁免」	指	就發行代價股份及換股股份而導致賣方須根據收購守則規則第26條就本公司全部已發行證券(已由一致行動集團擁有(或同意將予收購)者除外)作出強制性全面收購之責任之豁免
「珠海口岸廣場」	指	珠海口岸廣場發展有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於最後可行日期由梁先生最終間接擁有52.25%權益
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



Madex International (Holdings) Limited
盛明國際(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00231)

執行董事：

鍾國興先生(行政總裁)

張國東先生

非執行董事：

梁惠欣小姐

獨立非執行董事：

董安生博士

孔慶文先生

譚學林博士太平紳士

註冊辦事處：

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

干諾道中168至200號

信德中心西座

30樓3005室

敬啓者：

(1) 非常重大收購事項及關連交易；

及

(2) 申請清洗豁免

緒言

董事會於二零一一年三月十一日宣佈，於二零一一年二月二十七日，買方(本公司之全資附屬公司)、賣方(梁先生實益全資擁有之公司)及梁先生(於最後可行日期直接及間接合共持有已發行股份約46.14%之控股股東)訂立收購協議，據此(其中包括)，買方有條件同意以代價1,213,550,738.24港元向賣方收購出售股份及出售貸款。於二零一一年五月十九日，董事會宣布，買方、賣方及梁先生於二零一一年五月十九日訂立補充協議，據此，(i)賣方及梁先生同意並承諾支付擴建工程之實際地價中超出人民幣7,110,463.80元之部分(「地價額外部分」)，並協定倘賣方及梁先生未能按補充協議之條款支付地價額外部分或其任何部分，買方有權代為支付該筆款項，並自將以發行第二

董事會函件

可換股票據方式支付之代價中扣除上述地價額外部分或由買方支付之任何部分；及(ii)賣方及梁先生已同意及承諾買方，彼等促使珠海口岸廣場於收購事項完成時向帝景開發實行承諾（如下文「珠海口岸廣場將予提供之承諾」一段所載）。

本通函旨在為閣下提供（其中包括）(i)收購事項及清洗豁免之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項及清洗豁免致獨立股東之推薦意見函件；(iii)新百利就收購事項及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則及收購守則所規定之其他資料。

收購協議

日期

二零一一年二月二十七日（經日期為二零一一年五月十九日之補充協議所修訂及補充）

訂約方

- (i) 利華投資發展有限公司，於薩摩亞註冊成立之公司並由梁先生實益全資擁有，作為賣方；
- (ii) 裕捷環球企業有限公司，本公司之全資附屬公司，作為買方；及
- (iii) 梁先生，作為保證賣方履行其於收購協議項下義務之擔保人。

盡本公司所知、所悉及所信，賣方的主要業務是投資控股。

將收購之資產

出售股份（即目標公司全部已發行股本）及出售貸款（即於收購事項完成日目標集團欠負賣方之全部欠款）。

代價

代價為1,213,550,738.24港元，將由買方以下列方式支付：

- (a) 於收購事項完成時向賣方以發行代價股份之方式支付481,139,702.12港元；

董事會函件

- (b) 於收購事項完成時由本公司以按全部面值向賣方發行第一可換股票據之方式支付502,521,036.12港元；
- (c) 在下文所述規限下，於擴建工程完成並全數繳付與擴建工程有關之地價，及買方收到中國合資格律師所出具法律意見(其形式及內容為買方所接納)，確認(其中包括)帝景開發按適用法律、法規及規例所規定就取得有關擴建工程所有有效房地產權證及其他必要證書及文件概無法律障礙後，由本公司以按全部面值向賣方發行第二可換股票據之方式支付150,350,000港元；及
- (d) 在下文所述規限下，於買方信納承諾(如下文所界定)已獲達成時由本公司以按全部面值向賣方發行第三可換股票據之方式支付79,540,000港元。

代價乃由收購協議訂約方經公平磋商釐定，並已考慮到(其中包括)該物業之市場資料(包括相關市場可得之可資比較銷售證據)、目標集團之業務前景及將退還予買家有關該物業相關部分之原購入價(於二零一零年十二月三十一日約為人民幣159,000,000元)、盛明基建集團有關該物業公平值超出其成本部分之遞延稅項負債(於二零一零年十二月三十一日約達327,000,000港元)、應付賬款及其他應付款項及應付稅項。上述遞延稅項負債乃一項會計處理方法，反映因該物業公平值超過成本而產生之遞延稅項影響，且將於目標集團出售該物業時方才實現。如普敦國際評估有限公司所評估，該物業於二零一一年二月二十八日之市值(包括位於該商場B1樓層總建築面積4,244.34平方米之物業，即與於二零一一年二月二十八日尚未訂立合同註銷相關合同之合同有關之物業)並計及擴建工程)為1,835,000,000港元，詳情載於本通函附錄五。

有關其餘相關合同之承諾

根據收購協議，賣方及梁先生已共同及各別協定及向買方承諾，彼等將促使盡快並於收購事項完成日期之第二週年日之前註銷其餘相關合同(有關註銷須按買方批准之條款及條件進行)(「承諾」)。該物業與相關合同有關之相關部分尚未退回之原購入價及遞延稅項負債將由帝景開發承擔，且不會納入物業契據及其他彌償保證項下之彌償保證當中。按註銷合同(不論於收購事項完成前或後訂立)將退回買家且超過該物業相關部分原購入價之任何金額將獲賣方及梁先生根據物業契據及其他彌償保證作出彌償。倘賣方及梁先生未能於收購事項完成起計第二個週年日前遵守承諾，則賣方無權收取，而買方可絕對解除其如上文(d)項所載方式對部分代價79,540,000港元之支付責任，且代價將被視為減少了79,540,000港元。倘賣方及梁先生實行承諾，買方將有權從上文(d)項下79,540,000港元款額中扣除物業契據及其他彌償保證所述彼等於物業事

項(定義見下文)中到期欠負之任何款項，並按上文(d)項所載之方式向賣方支付有關款項。不論賣方及梁先生是否已遵守承諾，賣方及梁先生於物業契據及其他彌償保證項下之責任將仍不受影響及具全面效力。

有關擴建工程之地價之承諾

繼訂立收購協議(日期為二零一一年二月二十七日)後，重慶市國土資源和房屋管理局發出關於就重慶若干地區(包括南岸區)總建築面積增加而調高地價之通知(「該通知」)。根據該通知，適用於擴建工程之地價約為每平方米人民幣4,050元，而基於額外建築面積10,773.43平方米計算(如相關中國監管當局所批准)，估計就擴建工程應付之地價約為人民幣43,600,000元(比照舊有費率之人民幣7,110,463.8元)。該通知所載新費率適用於二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間內已作出或將予作出之全部地價付款申請。就擴建工程應付之實際地價金額，將於向相關中國當局提交地價付款申請後確定，有關地價預期將於就擴建工程申請房地產權證時或之前支付。

鑒於就擴建工程應付之地價之新費率，買方、賣方及梁先生於二零一一年五月十九日訂立補充協議，據此，賣方及梁先生同意並承諾支付擴建工程之實際地價中超出人民幣7,110,463.80元之部分(「地價額外部分」)，並協定倘賣方及梁先生未能按補充協議之條款支付地價額外部分或其任何部分，買方有權代為支付該筆款項，並自將以發行第二可換股票據方式支付之代價中扣除上述地價額外部分或由買方支付之任何部分(即第二可換股票據之本金額將扣除上述地價額外部分或由買方支付之任何部分)。

收購協議之先決條件

收購事項完成之條件為：

- (a) 取得獨立股東在股東特別大會上通過普通決議案以批准(其中包括)(i)訂立收購協議；(ii)配發及發行代價股份；(iii)發行可換股票據及配發及發行換股股份；及(iv)買方履行根據協議擬進行之其他交易；
- (b) 取得執行人員根據收購守則第26條豁免註釋1授出豁免並獲獨立股東批准，豁免賣方及其一致行動人士根據收購守則第26條，因發行代價股份及換股股份(各情況下僅限附帶賣方及買方無合理拒絕之條件)就全部股份作出強制性全面收購之責任；

董事會函件

- (c) 買方書面知會賣方，表示其信納(i)對該物業及目標集團之盡職審查，及(ii)目標集團具備足夠財務資源應付收購事項完成日起至少12個月期間之營運資金；
- (d) 上市委員會批准代價股份及換股股份(各情況下僅限附帶賣方及買方無合理拒絕之條件)上市及買賣；
- (e) 所有有關目標集團業務營運之現有許可證仍然有效及存續，且賣方或目標集團成員沒有收到有關許可證將被終止、吊銷、撤回或暫停之通知(實際或推定)；
- (f) 賣方、買方及本公司已取得有關完成根據收購協議擬進行交易，以及收購事項完成後目標集團業務及目標集團成員所享有現有權利不受干擾地持續之全部各種必要認許、授權及批文(或豁免)；
- (g) 買方收到有關目標集團各有關成員持股權益、目標集團各有關成員於彼等各自註冊成立地點之成立及存在、目標集團各成員業務、許可證之有效性、該物業之業權、相關合同、相關合同之註銷合同、相關訴訟及買方可能向目標集團各成員或該物業所在司法權區之合資格律師(須獲買方批准)要求之其他事宜之法律意見，費用及開支全由賣方承擔，且有關法律意見之格式及內容須為買方所接受；及
- (h) (如需)百慕達金融管理局批准配發及發行代價股份、發行可換股票據及因根據可換股票據之條款及條件行使可換股票據所附帶換股權或其他權利而配發及發行換股股份，且有關批准仍具全面效力。

買方可於收購事項完成前，藉書面通知賣方而隨時全權酌情豁免先決條件(c)(i)項及(g)項。買方無意豁免先決條件(c)(i)及(g)項。根據收購協議，除先決條件(c)(i)及(g)項外，全部其他先決條件均不得由收購協議任何訂約方豁免。

若有上述任何先決條件未有於二零一一年九月三十日(或賣方與買方書面協定之其他日期)之前達成(或就先決條件(c)(i)項及(g)項而言未獲買方豁免)，收購協議將告作廢而各訂約方均毋須承擔任何責任，惟此不損害各方就任何先前違反所享有之權利。

董事會函件

於最後可行日期，只有先決條件(h)項已告達成。據中國法律顧問表示，於最後可行日期，就中國法律而言，無須就收購事項完成以及於收購事項完成後目標集團不間斷持續業務及享受目標集團成員公司享有之現有權利取得同意、授權及批准(或豁免)。就達成先決條件(c)(ii)項而言，買方將參考現金流量預測(將由外聘專業會計師審閱)以考慮目標集團是否具備充足財務資源應付其營運。就先決條件(b)項方面，清洗豁免之條件為獲取獨立股東批准及執行人員可能施加其他條件。就先決條件第(g)項而言，買方將接納之法律意見亦須包含(i)盛明基建(作為轉授人)、珠海口岸廣場(香港)發展有限公司(「珠海口岸廣場(香港)」)(作為承授人)及盛明(中國)投資有限公司(作為債務人)日期為二零一零年九月三十日之轉授契據(據此，盛明基建轉授，而珠海口岸廣場(香港)接受轉授一筆盛明(中國)投資有限公司結欠盛明基建之貸款163,760,000港元，用作清償盛明基建結欠珠海口岸廣場(香港)之554,636,000港元債項之一部分)；(ii)珠海口岸廣場(香港)(作為轉授人)、賣方(作為承授人)及盛明基建(作為債務人)日期為二零一零年九月三十日之轉授契據(據此，珠海口岸廣場(香港)轉授，而賣方接受轉授一筆盛明基建結欠珠海口岸廣場(香港)為數390,876,000港元之貸款)；及(iii)盛明集團有限公司(「盛明集團」)(作為轉授人)、賣方(作為承授人)及盛明基建(作為債務人)日期為二零一零年九月三十日之轉授契據(據此，盛明集團轉授，而賣方接受轉授一筆盛明基建結欠盛明集團為數6,233,000港元之貸款)之有效性及強制執行性。

收購事項完成

收購事項完成須於上文「收購協議之先決條件」一段所載先決條件最後一項達成或獲豁免(如適用)後第三個營業日或賣方與買方書面協定之其他日期發生(惟先決條件(e)項須於緊接收購事項完成前達成)。

代價股份

為數481,139,702.12港元之部分代價將由本公司於收購事項完成時向賣方及／或其代名人按發行價每股代價股份0.11港元發行4,373,997,292股代價股份支付。

發行價每股代價股份0.11港元乃由收購協議各訂約方經公平磋商達成，並已參考(其中包括)股份近期成交價、本集團財務表現及目前市況。

發行價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.108港元溢價約1.9%；

董事會函件

- (ii) 股份於截至及包括最後交易日最後五個連續交易日在聯交所所報收市價平均數每股0.1216港元折讓約9.5%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日最後十個連續交易日在聯交所所報收市價平均數每股0.1272港元折讓約13.5%；
- (iv) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.190港元折讓約42.1%；及
- (v) 於二零一零年十二月三十一日股東應佔本集團經審核綜合資產淨值每股股份約0.0744港元溢價約47.8%。

4,373,997,292股代價股份相等於(i)截至最後可行日期本公司全部已發行股本約111.20%；(ii)經發行代價股份擴大之本公司全部已發行股本約52.65%；及(iii)經發行代價股份及換股股份(假設按初步換股價每股換股股份0.128港元悉數轉換總本金總額732,411,036.12港元之可換股票據)擴大之本公司全部已發行股本約31.18%。本公司將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

可換股票據

合共732,411,036.12港元之部分代價將按上文「代價」一段所載方式發行可換股票據支付。

可換股票據之主要條款如下：

發行人： 本公司

各可換股票據之本金額： 第一可換股票據本金總額為502,521,036.12港元。

待作出上文「代價」下「有關擴建工程之地價之承諾」一段所載可能作出之調整後，第二可換股票據本金總額為150,350,000港元。

在上文「代價」內有關「有關其餘相關合同之承諾」一段所載可能作出調整之規限下，第三可換股票據本金總額為79,540,000港元。

董事會函件

- 法定換股面額： 500,000港元或其完整倍數（「法定面額」）（除非於任何時間有可換股票據之未行使本金額少於法定面額，則可兌換可換股票據全部（但非部分）未行使本金額）
- 到期日： 本公司須於可換股票據發行日期起計第五週年日贖回各可換股票據之未行使本金額，或如該日非營業日，則為其後第一個營業日
- 換股權及換股期： 第一可換股票據或第三可換股票據之持有人有權於第一可換股票據或第三可換股票據（視情況而定）發行日期後足六個月之第一個營業日起至緊接第一可換股票據或第三可換股票據（視情況而定）之到期日前之營業日下午五時正止期間任何營業日按換股價將第一可換股票據或第三可換股票據（視情況而定）全部或部分未行使本金額兌換成股份。
- 第二可換股票據之持有人有權於第二可換股票據發行日期後第一個營業日上午九時正起至緊接第二可換股票據之到期日前之營業日下午五時正止期間任何營業日按換股價將第二可換股票據全部或部分未行使本金額兌換成股份。
- 行使換股權之限制： 倘發行換股股份將導致股份於聯交所之公眾持有量不足以達到上市規則規定之水平，本公司有權視此類換股通知及此類行使其項下之換股權為無效而無須對可換股票據持有人負上任何責任，且本公司將無責任發行任何換股股份。
- 任何屬受限制持有人之人士不得行使換股權，而向本公司交付換股通知將構成其向本公司確認、陳述及保證其非為受限制持有人。

換股價： 初步為每股換股股份0.128港元，可根據若干事項調整，包括但不限於股份合併、股份重新分類或分拆、資本化發行、股本分派或向股東授出權利以購買本公司或其任何附屬公司現金資產、向股東提呈以供股方式認購新股份或授予股東購股權或認股權證或其他權利以按低於截至公布要約或授出條款公告日期對上各五個交易日每股股份在聯交所之收市價平均數之價格認購或購買任何股份，或授予其他股本或股本衍生發行及修改證券附帶轉換或兌換或認購之權利。調整不得引致換股價降至低於股份面值，在此情況下，將會作出調整，使換股價降至股份面值。初步換股價普遍在相似類型可換股證券中受正常反攤薄之調整。

倘本公司於收購事項完成日起至根據收購協議發行第二可換股票據或第三可換股票據(視情況而定)止期間發行任何股份、可轉換或兌換為股份之證券、附帶權利可購買或認購任何股份之購股權及認股權證或任何類此工具或證券，於第二可換股票據或第三可換股票據(視情況而定)之條款及條件項下換股價須按照第二可換股票據或第三可換股票據(視情況而定)之條款作出調整，猶如第二可換股票據或第三可換股票據(視情況而定)已於收購事項完成日發行。

息率： 可換股票據並無應付利息。

可轉讓性： 任何可換股票據之任何出讓或轉讓須就可換股票據未行使本金額之全部或部分(以法定面額為單位)進行，並須符合聯交所(及股份於相關時間可

董事會函件

能上市之任何其他證券交易所)之規則及規例及一切適用法例及規例。

未經本公司事先書面同意，可換股票據或其何部分不可出讓或轉讓予本公司之關連人士。

投票權：可換股票據之持有人將不會純粹因身為任何可換股票據持有人而有權接獲本公司任何大會之通告、出席大會或於會上投票。

上市：可換股票據不會申請於聯交所或任何其他證券交易所上市。

本公司將申請於可換股票據所附帶之換股權獲行使時將予發行之換股股份上市及買賣。

地位：本公司於可換股票據項下之責任並無保證。

將於轉換可換股票據時發行之換股股份在所有方面將與就行使換股權發出通知之日所有其他已發行股份享有同等權利，並享有記錄日期為就行使換股權發出通知當日或之後之所有股息及其他分派。

提早贖回及購回：本公司可於發行任何可換股票據當日之後，通過向票據持有人發出不少於3個營業日之書面通知，隨時選擇贖回全部或部分當時未行使之可換股票據(以法定面額為單位)，金額相等於將予贖回未行使可換股票據本金之面值。

本公司或其任何附屬公司可隨時及不時按本公司或有關附屬公司與可換股票據持有人協定之任何價格購入可換股票據或其任何部分。按此購入之可換股票據或其任何部分，本公司將立即予以註銷。

違約事件：

倘發生可換股票據之條款及條件所訂明的任何違約事件，任何可換股票據持有人可向本公司發出通知，有關可換股票據未行使本金額變成即時到期應付。該等違約事件包括(i)股份被永久終止在聯交所上市或於連續21個交易日之連續期間內被暫停上市；(ii)本公司不履行或無遵守其於可換股票據項下之義務(不包括按可換股票據支付款項之契諾)(如有關違約無於有關違約通知交給本公司後21個營業日內作出補救)；(iii)本公司或其任何主要附屬公司之事業、財產、資產或收益之全部或任何重大部分由產權負擔人接管，或遭委任接管人、經辦人或其他類似人員(而未有於15個營業日內解除、償付、撤銷或補救)；(iv)本公司或其任何附屬公司財產之全部或重大部分遭發出扣押、執行或檢取命令(而未有於30個營業日內解除)；(v)發生若干涉及本公司或其任何主要附屬公司全部或任何重大部分之事業、財產、資產或收益之資不抵債相關事件；(vi)本公司或其任何主要附屬公司倒閉，惟不包括先前已獲有關可換股票據持有人書面批准，出於聯組、兼併、合併或重組目的者；(vii)本公司拖欠其於可換股票據項下任何應付款項；或(viii)本公司或其任何主要附屬公司延期償付債項或本公司或其任何主要附屬公司資產之全部或部分重大任何被政府當局或機關檢取、強制購買或沒收。

董事會函件

按初步換股價每股換股股份0.128港元悉數轉換本金總額732,411,036.12港元之可換股票據時，將發行共5,721,961,219股換股股份，相等於(i)截至最後可行日期本公司全部已發行股本約145.47%；(ii)經發行換股股份擴大後之本公司全部已發行股本約59.26%；及(iii)經發行代價股份及換股股份擴大後之本公司全部已發行股本約40.79%。

代價股份及換股股份將根據獨立股東在股東特別大會上批准之特定授權予以發行。

換股價

初步換股價每股換股股份0.128港元相比於：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.108港元溢價約18.5%；
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日最後五個連續交易日在聯交所所報收市價平均數每股0.1216港元溢價約5.3%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日最後十個連續交易日在聯交所所報收市價平均數每股0.1272港元溢價約0.6%；
- (iv) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.190港元折讓約32.6%；及
- (v) 於二零一零年十二月三十一日股東應佔本集團經審核綜合資產淨值每股股份約0.0744港元溢價約72.0%。

換股價乃由收購協議各訂約方經公平磋商達成，並已參考(其中包括)股份當前市價、本集團財務表現及目前市況。

彌償保證

於收購事項完成時，賣方及梁先生將簽立(其中包括)物業契據及其他彌償保證，據此彼等須負責彌償買方及目標集團有關(其中包括)(在並無於盛明基建之未經審核綜合管理賬目(編製至二零一零年十二月三十一日)內作出撥備或儲備之情況下)買方或目標集團任何成員關乎(其中包括)(i)該物業可能蒙受之一切費用及收購事項完成日或之前產生或應計之任何事宜，包括但不限於遵循、根據或因應相關合同(包括但不限於帝景開發及買家等於二零零四年十二月十六日至二零零六年五月二十四日期間訂

立之買賣合同及其補充協議、委託租賃合同及抵押合同) (包括但不限於據此應付之全數擔保租金)，以及相關合同之註銷合同 (無論是於收購事項完成之前或之後訂立) (統稱「物業事項」)，惟不包括所有有關註銷合同中所述將退還各買家該物業相關部分之原購入價；及(ii)買方或目標集團任何成員就目標集團於收購事項完成時之營運 (包括但不限於相關訴訟) 而產生或引致之任何訴訟、仲裁或其他程序、調查及爭議 (無論於收購事項完成前或後開始)。賣方及梁先生於物業契據及其他彌償保證項下並無最大責任之限制，亦無規定時間限制。根據香港法例第347章時效條例，不得於引致任何訴訟日期起計六年屆滿後採取任何行動。

誠如上文所述，代價乃由收購協議訂約方經公平磋商釐定，並已考慮到 (其中包括) 將退還予買家有關該物業相關部分之原購入價及遞延稅項負債。該物業與相關合同有關之相關部分尚未退回之原購入價及上述遞延稅項負債將由帝景開發承擔，且不會納入上述彌償保證當中，乃因於達成代價時已扣除上述金額。

根據物業契據及其他彌償保證，賣方及梁先生將負責按註銷合同項下將 (無論是於收購協議前或後訂立) 退回買家且超過該物業相關部分原購入價之任何金額向買方及目標集團遵守該彌償 (無論於收購事項完成前或後訂立)。倘賣方及梁先生未能如上文所述作出彌償，將退回買家且超過原購入價之金額將由帝景開發及買方承擔。然而，董事認為，買方利益透過下列方法得到保障：(i) 根據收購協議，買方有權從上述79,540,000港元款額中扣除賣方及梁先生就物業契據及其他彌償保證所指物業事項而當時到期欠負之任何金額，並按上文「收購協議」內「代價」下「有關其餘相關合同之承諾」一段所載支付有關款項；及(ii) 註銷將於收購協議 (日期為二零一一年二月二十七日) 日期後訂立之其餘相關合同之條款將須由買方批准 (收購事項完成後，買方將有權監察與買家進行之磋商)，而買方只會於信納賣方及梁先生將能夠向買家支付超過該物業相關部分原購入價之金額之情況下同意有關註銷合同之條款。倘未能於收購事項完成日期之第二週年日就註銷其餘相關合同達成協議，而賣方及梁先生未能根據物業契據及其他彌償保證遵守該彌償，則買方或目標集團將須承擔彼就此蒙受之費用並將就賣方及梁先生違反物業契據及其他彌償保證之條款提出訴訟。

珠海口岸廣場將予提供之承諾 (「珠海承諾」)

為進一步保障帝景開發就相關合同之任何訴訟或潛在訴訟之可能損失，根據補充協議，賣方及梁先生同意及承諾促使珠海口岸廣場 (主要在中國珠海從事購物商場發展、建設及銷售之公司，於最後可行日期由梁先生最終間接擁有52.25%權益) 於收購事項完成時為帝景開發訂立一項承諾，以承諾支付帝景開發可能因 (其中包括) (i) 相關合同及其註銷合同 (但不包括將退還買家該物業相關部分之原購入價)；及(ii) 帝景開發集團於收購事項完成前因帝景開發集團之營運產生由其提出或遭提出之任何訴訟、仲

董事會函件

裁或其他法律程序及糾紛而蒙受之一切損失、負債及開支(以未獲梁先生根據其於彼為帝景開發簽立之彌償保證協議項下責任結付之損失、負債及開支為限)。

董事認為，由於珠海口岸廣場之資產負債表狀況良好，且持續錄得收入及現金流量，故珠海口岸廣場提供之珠海承諾可進一步加強保障帝景開發不受有關相關合同之任何訴訟或潛在訴訟影響。梁先生陳述，珠海口岸廣場主要從事購物商場(定義見下文)之發展、建設及銷售，並為控股股東盛明國際有限公司之間接附屬公司，而該公司於最後可行日期由梁先生全資實益擁有。珠海口岸廣場之主要資產為一個位於中國珠海迎賓南路之購物商場，總建築面積約為100,000平方米(「購物商場」)。根據按照中國會計準則而編製之最新經審核賬目，截至二零一零年十二月三十一日止年度，珠海口岸廣場錄得營業額約人民幣184,000,000元及來自經營業務之現金流入淨額約人民幣297,000,000元。於二零一零年十二月三十一日，珠海口岸廣場有現金約人民幣339,000,000元、流動資產約人民幣849,000,000元及流動負債約人民幣28,000,000元。

梁先生陳述，及根據購物商場之若干部分於二零零九年六月之估值，有關部分購物商場之估值約為人民幣2,200,000,000元。倘此估值於珠海口岸廣場之資產負債表充分反映，則珠海口岸廣場之資產淨值應增加最少人民幣1,000,000,000元(扣除相應稅項影響後)。

董事會函件

收購協議之付款階段概要

下表為有關收購協議之付款階段概要。請與本通函其他部分一併細閱。

	付款階段－收購事項完成時	付款階段－擴建工程完成、全數支付有關擴建工程之地價並取得滿意中國法律意見時	付款階段－收購事項完成兩週年當日前達成與其餘相關合同有關之承諾時
該商場之建築面積	100,349.57平方米 (總建築面積115,367.34平方米之約87%)	10,773.43平方米 (總建築面積115,367.34平方米之約9%)	4,244.34平方米 (總建築面積115,367.34平方米之約4%)
	<i>(若不包括10,773.43平方米及4,244.34平方米)</i>	<i>(指於擴建工程完成時之額外建築面積)</i>	<i>(指於二零一一年二月二十八日尚未訂立註銷合同之相關合同之總建築面積)</i>
代價	983,660,738.24港元 (代價之約81%)	150,350,000港元 (代價之約12%)	79,540,000港元 (代價之約7%)
	<i>(透過發行代價股份及第一可換股票據之方式)</i>	<i>(透過發行第二可換股票據之方式)</i>	<i>(透過發行第三可換股票據之方式)</i>
普敦國際評估有限公司進行於二零一一年二月二十八日之估值	1,587,000,000港元 (總評值建築面積估值之約86%)	165,000,000港元 (總評值建築面積估值之約9%)	83,000,000港元 (總評值建築面積估值之約5%)

董事會函件

	付款階段－收購事項完成時	付款階段－擴建工程完成、全數支付有關擴建工程之地價並取得滿意中國法律意見時	付款階段－收購事項完成兩週年當日前達成與其餘相關合同有關之承諾時
合法業權	由帝景開發合法及實益擁有	由帝景開發合法及實益擁有	<p>該物業該部分之土地使用權及房屋所有權以帝景開發名義登記。</p> <p>若干面積在爭議及訴訟中，賣方及梁先生將根據物業契據及其他彌償保證向目標集團作出彌償保證，而帝景開發將根據珠海承諾就此獲珠海口岸廣場償付。367名買家就該物業中建築面積4,244.34平方米之部分之已付原收購價約為人民幣61,000,000元。</p>
使用權	有	有	<p>有，只要目標集團向買家支付保證租金。</p> <p>目標集團須就標的面積支付保證租金，倘與該367名買家訂立之相關合同並無予以註銷，則約為每年人民幣6,100,000元，而有關金額將由賣方及梁先生根據物業契據及其他彌償保證以及珠海口岸廣場根據珠海承諾作出償付。</p>

董事會函件

	付款階段－擴建工 程完成、全數支付 有關擴建工程之地 價並取得滿意中國 法律意見時	付款階段－收購事項完成兩週 年當日前達成與其餘相關合同 有關之承諾時
轉讓／抵押權	有	有
		無，標的面積於與367名買家 簽訂相關合同之註銷合同後方 可予以轉讓／抵押。

彌償保證安排

根據物業契據及其他彌償保證，賣方及梁先生將向買方及目標集團就(其中包括)買方或目標集團可能因下列而招致之一切成本(以尚未於盛明基建截至二零一零年十二月三十一日止之未經審核綜合管理賬目作出撥備或儲備者為限)作出償付：

- (a) 於收購事項完成日期或之前因該物業及任何有關或因而產生或招致之任何事項(包括但不限於相關合同及有關之註銷合同，惟不包括原購入價)而產生；及
- (b) 於收購事項完成日期或之前由或向買方或目標集團提出有關目標集團經營所產生之任何爭議或訴訟(不論於收購事項完成之前或之後展開)。

根據珠海承諾，珠海口岸廣場將承諾支付帝景開發可能因下列事項而蒙受之一切損失、負債及開支(以未獲梁先生根據其於彼為帝景開發簽立之彌償保證協議項下責任結付之損失、負債及開支為限)，該等事項包括：

- (i) 相關合同及其註銷合同(但不包括將退還買家該物業相關部分之原購入價)；及
- (ii) 帝景開發集團於收購事項完成前因帝景開發集團之營運產生由其提出或遭提出之任何訴訟、仲裁或其他法律程序及糾紛(無論於收購事項完成前或後開始)。

董事會函件

		付款階段－擴建工 程完成、全數支付 有關擴建工程之地 價並取得滿意中國 法律意見時	付款階段－收購事項完成兩週 年當日前達成與其餘相關合同 有關之承諾時
「假設」賣方未能兌現 有關其餘相關合同之 承諾	概無對帝景開發於 該物業之擁有權造 成影響	概無對帝景開發於 該物業之擁有權造 成影響	即使只有一份其餘相關合同 尚未處理，買方無需透過發行 第三可換股票據之方式支付 79,540,000港元。

清洗豁免

於最後可行日期，一致行動集團實益擁有合共1,814,961,171股股份，佔本公司總投票權約46.14%。

收購協議須待(其中包括)獨立股東批准且執行人員授出清洗豁免後，方告完成。緊隨發行代價股份及換股股份(假設按初步換股價每股換股股份0.128港元悉數轉換本金總額732,411,036.12港元之可換股票據後)，並假設本公司已發行股本及股權架構於最後可行日期起至各有關發行日期止期間概無其他變動，一致行動集團將合共持有本公司約84.90%總投票權。根據收購守則規則第26條，在此情況下收購投票權將觸發賣方就本公司全部證券(已由一致行動集團擁有(或同意將予收購)者除外)作出強制性全面收購，除非(其中包括)獲得執行人員之清洗豁免並獲獨立股東透過投票方式批准。賣方已根據收購守則第26條的豁免註釋附註1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免倘獲授出，亦須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式予以批准及執行人員可能施加之其他條件完全達成後，方可作實。執行人員已表明將授出清洗豁免，惟須待獨立股東在股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。梁先生、賣方及彼等各自之聯繫人及一致行動人士，以及全部涉及收購事項及／或清洗豁免或於當中有利害關係之人士將於股東特別大會上放棄就所提呈批准清洗豁免之決議案投票。倘執行人員未有授出或獨立股東未有批准清洗豁免，則收購協議將不會成為無條件，而收購事項將不會進行。

基於本公司於最後可行日期之股權架構並假設自最後可行日期至收購事項完成期間本公司已發行股本及股權架構無其他變動(發行代價股份除外)，於收購事項完成時，一致行動集團將合共持有50%以上本公司之總投票權。一致行動集團其後或會增持股份而不招致收購守則第26條項下提出全面收購建議之進一步責任。然而，一致行

董事會函件

動集團之組成或會更改，且一致行動集團內各方之股權可能不時更改。在此情況下，除非執行人員授出豁免，否則一致行動集團內任何持有本公司投票權50%以下之任何一方於進一步收購股份後或會引致根據收購守則第26.1條作出強制性收購建議之其他責任。

本公司之股權架構

下表載列本公司於最後可行日期以及在下列情況下(假設由最後可行日期起至下文所述事件發生期間本公司之已發行股本及股權架構概無其他變動)之股權架構：

- (A) 緊隨發行代價股份但於發行換股股份前；
- (B) 緊隨發行代價股份及換股股份(假設賣方按初步換股價每股換股股份0.128港元悉數轉換本金額502,521,036.12港元之第一可換股票據)後；及
- (C) 緊隨發行代價股份及換股股份(假設賣方按初步換股價每股換股股份0.128港元悉數轉換總本金額732,411,036.12港元之可換股票據)後。

	於最後可行日期		假設A		假設B(附註)		假設C(附註)	
	股份數目	% (約數)	股份數目	% (約數)	股份數目	% (約數)	股份數目	% (約數)
一致行動集團								
梁先生	125,412,000	3.19%	125,412,000	1.51%	125,412,000	1.03%	125,412,000	0.90%
盛明國際有限公司 (由梁先生全資擁有 之公司)	1,689,549,171	42.95%	1,689,549,171	20.34%	1,689,549,171	13.81%	1,689,549,171	12.04%
賣方	-	-	4,373,997,292	52.65%	8,299,942,886	67.85%	10,095,958,511	71.96%
小計	1,814,961,171	46.14%	6,188,958,463	74.50%	10,114,904,057	82.69%	11,910,919,682	84.90%
董事鍾國興先生 之配偶	550,000	0.01%	550,000	0.01%	550,000	0.00%	550,000	0.00%
公眾股東	2,117,818,333	53.85%	2,117,818,333	25.49%	2,117,818,333	17.31%	2,117,818,333	15.10%
總計	3,933,329,504	100.00%	8,307,326,796	100.00%	12,233,272,390	100.00%	14,029,288,015	100.00%

董事會函件

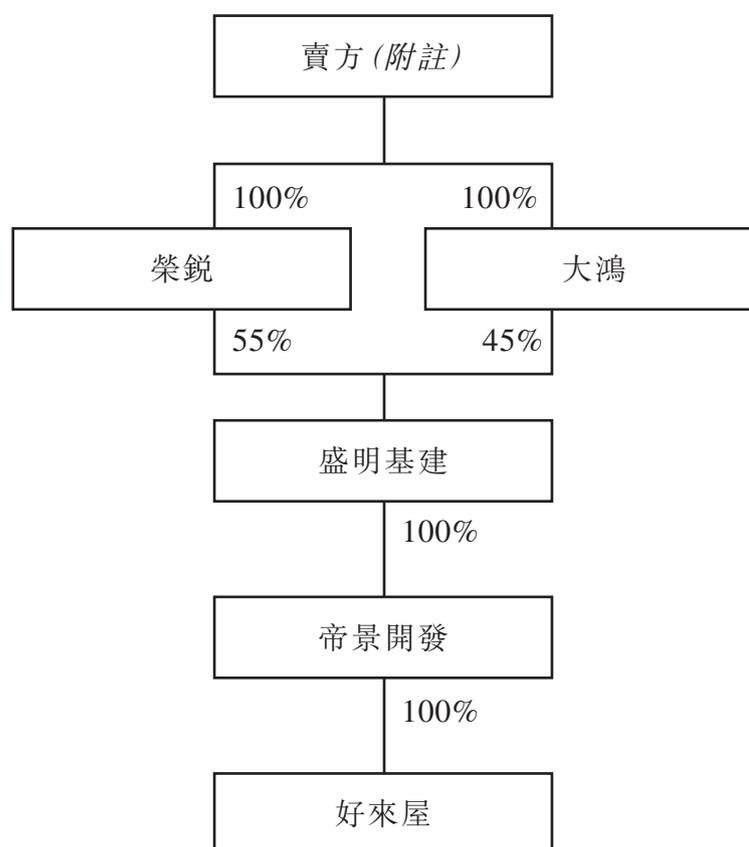
附註： 上文假設(B)及假設(C)之股權架構僅供說明用途，根據可換股票據之條款，倘任何換股股份之發行將導致股份於聯交所上市規則規定之公眾持股量不足，本公司並無義務發行任何換股股份。

於最後可行日期，概無未行使之購股權、認股權證、衍生工具或其他附帶權利認購股份或可轉換為股份之證券。

目標集團之資料

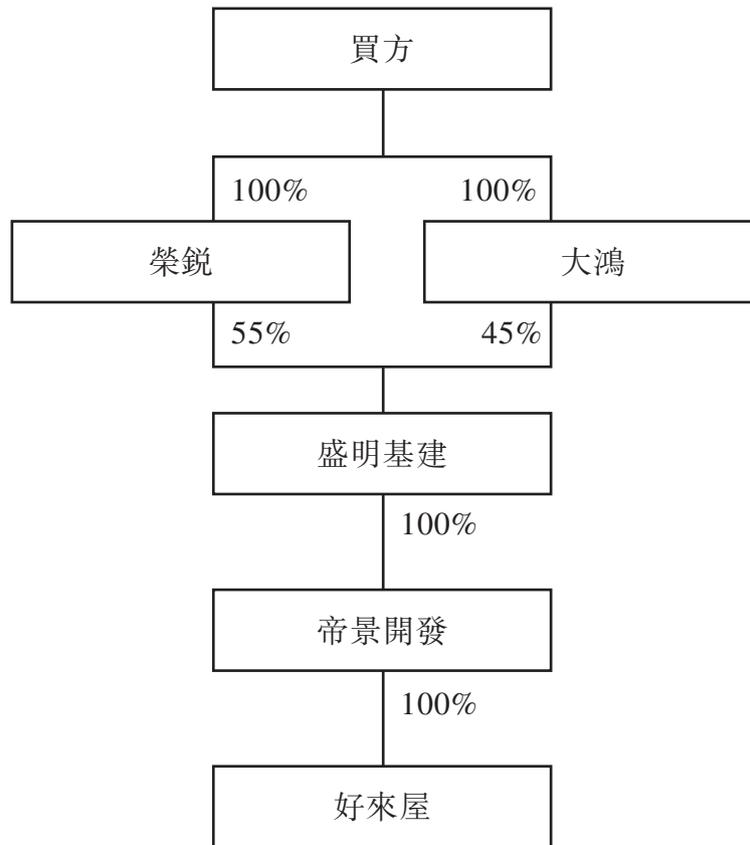
目標集團之股權架構

於最後可行日期及緊接收購事項完成前：



附註： 賣方由梁先生實益全資擁有。

緊隨收購事項完成後：



目標集團之資料

榮銳及大鴻分別於二零零八年四月二十八日及二零一零年十二月六日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。於最後可行日期，榮銳及大鴻為賣方之全資附屬公司及投資控股公司，主要從事分別持控盛明基建之55%及45%股本權益。

盛明基建於一九九七年二月二十六日在香港註冊成立為有限責任公司。於最後可行日期，盛明基建為投資控股公司，主要業務是持控帝景開發全部股本權益。

帝景開發於二零零三年一月二十九日在中國成立為有限責任公司，主要業務是持有物業，詳情載於下文「該物業之資料」一段。據賣方告知，賣方及／或其聯繫人就收購帝景開發100%股權所涉及原有成本達人民幣340,000,000元（包括轉讓代價人民幣40,000,000元及注資人民幣300,000,000元）。賣方及／或其聯繫人於二零零九年八月收購帝景開發之100%股本權益。

好來屋於二零零六年十月十一日在中國成立為有限責任公司，目前並無進行任何業務活動。待相關政府當局批准後，本公司擬於收購事項完成後取消好來屋之註冊。

董事會函件

根據按照香港普遍接納之會計原則而編製之榮銳會計師報告(載於本通函附錄二A)，榮銳之經審核負債淨額於二零一零年十二月三十一日約為60,000港元。下表顯示榮銳由二零零八年四月二十八日(註冊成立日期)起至二零一零年十二月三十一日止摘錄自榮銳會計師報告(載於本通函附錄二A)之經審核業績：

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	由二零零八年 四月二十八日 (註冊成立日期) 起至二零零八年 十二月三十一日止 千港元
營業額	-	-	-
除稅前虧損	(16)	(13)	(28)
除稅後虧損	(16)	(13)	(28)

本通函附錄二A所載榮銳之會計師報告內載有申報會計師因榮銳所編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表並無將其附屬公司(盛明基建集團)之資產、負債及業績綜合入賬而就榮銳截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務資料提出之反對意見。進一步詳情請參閱本通函附錄二A。

根據按照香港普遍接納之會計原則而編製之大鴻會計師報告(載於本通函附錄二B)，大鴻之經審核負債淨額於二零一零年十二月三十一日約為20,000港元。下表顯示大鴻由二零一零年十二月六日(註冊成立日期)起至二零一零年十二月三十一日止摘錄自大鴻會計師報告(載於本通函附錄二B)之經審核業績：

		由二零一零年 十二月六日 (註冊成立日期) 起至二零一零年 十二月三十一日止期間 千港元
營業額		-
除稅前虧損		(15)
除稅後虧損		(15)

本通函附錄二B所載大鴻之會計師報告內載有申報會計師因大鴻所編製截至二零一零年十二月三十一日止期間之財務報表並無就大鴻於聯營公司(盛明基建集團)之投資採用權益會計法而提出之反對意見。進一步詳情請參閱本通函附錄二B。

董事會函件

基於本通函附錄二C載列按香港公認會計原則編製盛明基建之會計師報告，盛明基建集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值為約758,300,000港元（經扣除於二零一零年十二月三十一日約396,600,000港元之出售貸款後）。下表載列摘錄自本通函附錄二C所載盛明基建之會計師報告之盛明基建集團截至二零一零年十二月三十一日止三年之經審核綜合業績（附註）：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元
營業額	3,494	2,338	-
除稅前溢利（虧損）	259,671	548,764	(15)
除稅後溢利（虧損）	187,782	542,239	(15)

附註： 盛明基建於二零零九年八月二十八日收購帝景開發全部股本權益，因此自二零零九年八月二十八日起，帝景開發集團之業績於盛明基建集團之綜合財務報表內綜合入賬。

基於本通函附錄二D所載按香港公認會計原則編製帝景開發之會計師報告，帝景開發集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值為約人民幣981,400,000元。下表載列摘錄自本通函附錄二D所載列帝景開發之會計師報告之帝景開發集團截至二零一零年十二月三十一日止三年之經審核綜合業績：

	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元
營業額	3,044	8,209	11,219
除稅前溢利（虧損）	226,435	188,781	(89,626)
除稅後溢利（虧損）	163,796	137,741	(17,161)

收購事項完成後，目標公司、盛明基建、帝景開發及好來屋將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之業績、資產與負債將於經擴大集團之綜合財務報表內綜合入賬。因此，預期於收購事項完成後將予編製有關經擴大集團之綜合財務報表不會載有因未有將目標集團之財務資料綜合入賬而引致之反對意見。

該物業之資料

該物業為該商場B2至L7樓層多個不同部分，位於中國重慶南岸區南坪街道南坪北路8號，包括可作商業用途、管理辦公室及停車場之物業。該商場位於重慶南坪。該區步行街縱橫，購物商場林立。由於該區向來公共交通便利，故為重慶南部居民常去之品味、購物、娛樂及商業區。下圖標示該商場之位置。



該物業乃由帝景開發發展。該商場L7樓層上為15層高之住宅大廈，已出售並非由目標集團擁有。於二零一一年二月二十八日，該物業（不計擴建工程之額外建築面積及該物業位於該商場B1樓層部分總建築面積4,244.34平方米之額外的總樓面面積（於二零一一年二月二十八日並無訂立註銷合同））之總建築面積約100,349.57平方米。中國法律顧問認為，帝景開發享有上述物業總建築面積約100,349.57平方米之物業之法定業權。

根據建設工程規劃許可證，帝景開發已獲批准將該商場B2至L7樓層擴建，額外建築面積為10,773.43平方米。

該物業現正進行翻新擴建。根據中國法律顧問之意見，截至最後可行日期，帝景開發已取得擴建工程之一切相關批准。該物業的翻新擴建工程預期於二零一一年七月完成。帝景開發之管理層預期（執行董事亦認同此意向），將該商場重新包裝為生活品

味購物商場，內裡將開設國際知名年青及時尚品牌名店，包括數個品牌在重慶之旗艦店、精品店、時裝店、娛樂及休閒設施、電影院、健身中心及餐廳。該商場將不單是購物中心，亦為休閒及社交中心，集五大功用於一身，即購物、餐飲、休閒、娛樂及提供服務。

帝景開發之管理層預期（執行董事亦認同此意向），若干核心商店（例如大型百貨公司及國際知名商店）將會進駐該商場，此舉不僅為該等店舖增加人流，該商場內其他店舖亦因而會人氣大增。餐飲方面，目標集團計劃引入各地不同菜式之餐廳，迎合各種不同的口味。現代娛樂設施亦將為該商場之另一焦點。預期該商場之租客組合將包括大型溜冰場、大型電影院、健身中心、卡拉OK酒廊、酒吧及兒童天地，滿足不同興趣及不同年齡之需求。預期該商場將提供全新寬敞購物空間及潮流時尚之環保空間，讓訪客盡情放鬆享用。

該物業部分已出租，而鑒於該物業現正進行翻新擴建，故有關租賃目前並無產生租金收入。

於二零一一年三月，帝景開發取得一筆約人民幣340,000,000元，並按中國人民銀行標準借貸利率1.1倍之浮動利率計息之銀行信貸額，以撥資該物業進行翻新擴建，有關銀行信貸額以按揭該物業總建築面積約80,672.08平方米之部分作抵押。有關銀行信貸額將於收購事項完成後持續。

相關合同項下有關該物業方面之資料

二零零四年至二零零六年，帝景開發出售該物業位於該商場B1樓層之一部分（總建築面積14,606.48平方米）（屬收購事項下該物業之一部分）予1,267名買家。買家與一家租務代理重慶佳俊商務管理顧問有限公司及帝景開發訂立委託租賃合同，據此，（其中包括）買家向租務代理委託彼等出租購入之該物業相關部分，租期由二零零五年十月一日至二零三五年九月三十日止為期三十年。租務代理同意於首20年向買家支付年度租金收入，該金額相當於該部分物業之購買價之10%，並就最後10年支付年度租金收入（按自租賃該部分物業收取之實際年度租金收入計算）。帝景開發透過租務代理取得使用及租賃該部分物業之權利，直至二零三五年九月三十日或註銷有關該物業相關部分之相關合同當日（以較早者為準）止，帝景開發將向租務代理支付租金，再由租務

代理向買家支付租金。帝景開發目前支付之租金與租務代理向買家支付之租金相同。根據協定，自二零一一年四月一日起，帝景開發將直接向買家支付租金，以應付租務代理向買家支付之租金收入。租務代理於委託租賃合同項下之付款責任(包括支付租金收入及延遲支付費用及違約罰款)由帝景開發於二零零五年十月一日至二零二五年九月三十日期間就該物業位於該商場1樓若干部分提供之抵押及由帝景開發於完成抵押程序前作出之保證擔保作擔保。於買家、帝景開發及租務代理所訂定之委託租賃合同中，並無標明帝景開發提供之保證擔保之最大負債限額。然而，相關中國房地產登記當局拒絕登記買家所購入該物業中有關部分之產權轉讓及帝景開發之上述抵押，理由為買賣合同項下該物業之相關部分並不符合房屋登記辦法「具有固定界限」之條件。因此，帝景開發已與買家商討註銷相關合同。本公司中國法律顧問認為，該物業上述部分之土地使用權及房屋所有權仍然以帝景開發名義登記。

按賣方所提供資料，於二零一一年二月二十八日，已與900名買家就該物業位於該商場B1樓層總建築面積10,362.14平方米之相關部分訂立註銷合同，而帝景開發將向買家退回相關原購入價。於二零一一年二月二十八日，就該等註銷合同，合共約人民幣49,000,000元之購入價(與276名買家有關)已退回，而合共約人民幣98,000,000元之購入價(與624名買家有關)則尚未退回。於二零一一年二月二十八日，有367名買家尚未訂立註銷合同，關乎該物業位於該商場B1樓層總建築面積4,244.34平方米之部分，售予此等367名買家之該物業相關部分之原購入價約為人民幣61,000,000元。就並未訂立註銷合同之上述相關合同而言，帝景開發與買家並無協定註銷相關合同之條款。因此，未能確定帝景開發將支付予買家之最大可能金額。根據收購協議之條款，於收購協議(日期為二零一一年二月二十七日)日期後訂立註銷相關合同之條款須由買方批准。

367名買家中，五名買家提出訴訟，要求帝景開發完成登記該物業相關部分所有權之轉讓，惟訴訟請求已被駁回。15名買家提出訴訟，(其中包括)要求帝景開發完成上述抵押登記手續，而一審法院已駁回其申索。其中兩名買家提出上訴，結果二審法院維持下級法院之原有判決，另其餘13名買家(關乎該物業位於該商場B1樓層總建築面積151.75平方米之部分)沒有上訴，惟提出其他兩項訴訟，要求(其中包括)終止委託租賃合同及獲賠違約金合共約人民幣4,212元，原因是指稱未能及時交租及就上述抵押進行登記。請見本通函附錄六「訴訟」一段第(1)分段。於最後可行日期，上述涉及13名買家之案件仍在審理中。除上文所述者外，於最後可行日期，其他買家並無提出其他尚未處理之訴訟。

據中國法律顧問表示：

- (i) 於二零零八年，建設部頒佈房屋登記辦法。根據第10條，物業須以單位登記。單位指有固定界限、可獨立使用及有明確及獨立號碼(樓宇號碼、房間號碼等)的房屋或特定空間；
- (ii) 通常而言，相關中國房地產登記當局認為，擁有「固定界限」之物業指一項物業之基本特徵，即是其實體須擁有固定界址、隔斷設施，構成獨立及封閉空間。由於相關合同項下該物業之一部分並無固定界址及隔斷設施，故不構成獨立及封閉空間，「固定界限」之條件被視為並無達成；
- (iii) 尚未予註銷之其餘相關合同之買家並無任何權利向帝景開發就有關未能就彼等所購買該物業之相關部分之擁有權轉讓進行登記所引致損失提出申索。簽訂相關合同時，房屋登記辦法並未實施，舊法例並無「固定界限」限制。因此，未能就買家所購買該物業之相關部分之擁有權轉讓進行登記並非由帝景開發造成；
- (iv) 鑑於中國相關房產登記機構拒絕為該物業位於商場1樓之若干部分登記帝景開發之抵押合同，帝景開發於該物業位於商場1樓之該等部分之權益將不會受訂定該等抵押合同所影響；
- (v) 尚未予註銷之其餘相關合同合法且有效，倘未能就註銷該等其餘相關合同達成協議，該等其餘相關合同下之現有安排將會繼續，藉著支付租金，帝景開發有權使用及出租該物業有關上述其餘相關合同的相關部分。然而，帝景開發無權轉讓該部分物業或將之抵押；
- (vi) 除「相關合同項下有關該物業方面之資料」一段所披露者外，於最後可行日期，該物業概無其他部分因如上文所述不能達成房屋登記辦法中「具有固定界限」之條件而在登記所有權轉讓時出現困難。

盡董事所知，於最後可行日期，買家並非股東。

董事所估計帝景開發就於二零一一年二月二十八日尚未訂立註銷合同之相關合同進一步訴訟之可能性及潛在負債

董事贊同帝景開發董事之觀點，即彼等就關於訴訟之任何申索（於二零一一年二月二十八日尚未註銷之相關合同所涉及者）及有關位於該商場B1樓層該物業總建築面積4,244.34平方米之部分之使用具有強力有效理據作抗辯，並應不會因有關申索蒙受重大財務損失，原因為(i)直至最後可行日期1,267名買家中僅有20名針對帝景開發提出訴訟；(ii)1,267名買家中有900名已就相關合同簽署註銷合同，且有理由相信該900名買家預期將不會就彼等之相關合同再針對帝景開發提出訴訟；(iii)前述20名買家之申索已遭法院駁回（於最後可行日期其中13名買家再針對帝景開發提出訴訟），詳見「該物業涉及相關合同之部分之資料」一段；及(iv)另有理由相信基於該20名買家類似理據就相關合同針對帝景開發提出訴訟之可能性不大。董事又估計，帝景開發就買家所提出或將提出訴訟之最大責任、前述該物業總建築面積4,244.34平方米之部分之擔保租金以及相關行政及專業開支約為人民幣150,000,000元（包括二零一一年五月一日至二零三五年九月三十日之擔保租金約人民幣148,000,000元（假設帝景開發須按相當於該物業所涉及部分購入價10%之年度租金支付截至二零三五年九月三十日之租金）及估計相關行政及專業開支約人民幣2,000,000元），而此將由賣方及梁先生根據物業契據及其他彌償保證予以償付。

進行收購事項之原因

本集團主要在中國從事物業投資及開發。收購事項將使本集團能擴大其物業組合。根據中國國家統計局的資料，重慶為中國西南部主要城市，於二零零九年十二月三十一日人口約32,800,000人，覆蓋面積約82,400平方公里，其二零零九年全市生產總值約人民幣6,530億元，較二零零八年增長約12.7%。董事認為該物業位置良佳，具巨大投資潛力，為本集團增加收入之不可多得機遇。

按照本通函附錄三所載經擴大集團之備考財務資料，考慮到目標集團為就該物業翻新擴建之資本開支融資及／或退回尚未向買家退回之原購入價而已經及／或可能籌集之借貸，本集團之債務及流動負債淨額將會於收購事項完成後上升。即使上文所述，而代價與賣方及／或其聯屬公司收購帝景開發100%股本權益時所產生之原成本相比出現明顯溢價，惟考慮到（其中包括）(i)該物業之投資潛力；(ii)釐定代價之基準；(iii)根據收購協議及物業契據及其他彌償保證所擬定需由賣方及梁先生已提供及將予提供

之彌償保證；(iv)珠海口岸廣場所實行之承諾(如上文「珠海口岸廣場所提供之承諾」一段所述)；(v)因上市規則下之公眾持股量規定，向賣方發行股份之空間極為有限，加上除發行代價股份外，本公司現時並無其他股本集資之選擇(如配售新股份)；及(vi)經擴大集團之財務槓桿預期會於兌換可換股票據及／或本公司未來數年或會進行之股本集資後降低，董事認為，收購事項符合本集團及股東整體利益，而收購協議之條款(包括代價)屬公平合理。

於最後可行日期，本公司無意因收購事項而更改董事會之組成。

本公司過去十二個月之集資活動

本公司於該公告日前十二個月內概無進行任何集資活動。

上市規則及收購守則之含義

於最後可行日期，直接及間接合共持有已發行股份約46.14%之控股股東梁先生實益擁有賣方全部股本權益。因此，賣方為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章收購事項構成本公司之關連交易。此外，收購事項根據上市規則第14章亦構成本公司之非常重大收購事項。收購事項因而須於股東特別大會上獲獨立股東透過投票表決方式予以批准。

梁先生、賣方及彼等各自之聯繫人及一致行動人士，以及所有涉及收購事項及／或清洗豁免或於當中有利害關係之人士將於股東特別大會上放棄就所提呈批准收購事項之決議案投票。就本公司經作出一切合理查詢後知悉，於最後可行日期，梁先生、賣方及彼等各自之聯繫人及一致行動人士，以及所有涉及收購事項及／或清洗豁免或於當中有利害關係之人士實益擁有合共1,814,961,171股股份，佔本公司全部現有已發行股本約46.14%，此乃彼等應控制或應有權在本公司股東大會上控制投票權之股份數目。於最後可行日期，(i)任何有關人士概無訂立投票信託或其他協議或安排或諒解(全面出售除外)或受其約束；及(ii)任何有關人士亦概無責任或權利以使任何有關人士曾經或可能已經暫時或永久以整體或按個別情況，將行使對其股份之投票權之控制權轉予第三方。

梁惠欣小姐(非執行董事及梁先生之女兒)已放棄就批准收購事項之董事會決議案投票。

收購事項之財務影響

於收購事項完成後，目標公司、盛明基建、帝景開發及好來屋將成為本公司之間接全資附屬公司，而彼等業績將於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。經擴大集團之未經核審備考綜合財務資料載於本通函附錄三，闡述了收購事項對本集團之業績、資產及負債之財務影響(如屬經擴大集團未經核審備考綜合財務狀況表之情況，假設收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成；如屬經擴大集團未經核審備考綜合收益表及未經核審備考綜合現金流量表之情況，則假設收購事項已於二零一零年一月一日完成)。按照本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報，於二零一零年十二月三十一日，本集團之總資產約為544,000,000港元，總負債約為246,600,000港元，流動負債淨額約為58,400,000港元，及資本負債比率(計算法為總負債除以總資產)約為45.3%。按本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表(假設收購事項於二零一零年十二月三十一日完成)，於二零一零年十二月三十一日，經擴大集團之總資產約為2,486,500,000港元，總負債約為1,559,000,000港元，流動負債淨額約為687,700,000港元，及資本負債比率(計算法為總負債除以總資產)約為62.7%。按上述數據，本集團之流動負債淨額及資本負債比率將因收購事項完成而上升。誠如本通函附錄二C盛明基建會計師報告所載，於二零一零年十二月三十一日，盛明基建集團就重新發展中投資物業有已訂約但未撥備承擔約238,200,000港元。於二零一一年三月，帝景開發取得為數人民幣340,000,000元之銀行貸款融通額，以應付該物業之翻新擴建，而此信貸額乃以該物業若干部分之抵押為擔保。經考慮目標集團為應付其資本開支及／或退回尚未向買家退回之原購入價而已經及／或可能籌集之借款後，預期經擴大集團之債項將進一步上升。

誠如本通函附錄三所載，於收購事項完成之日期，目標集團之淨已辨認資產、負債及或然負債及代價股份，以及可換股票據及或有代價(倘第二可換股票據及／或第三可換股票據因收購協議所載條件並無於當日達成而尚未於收購事項完成日期發行)之公平值將予評估；由於收購事項被分類為通過收購附屬公司而收購資產，收購事項所付代價之公平值超逾所收購資產及負債淨額以及或然負債(如有)之金額(「超逾款額」)乃分配至投資物業之價值內，而投資物業之初步確認乃按成本(包括收購事項之購入價)計量。按本通函附錄三經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表(假設收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成，而發行第二可換股票據及第三可換股票據之全部條件均已於收購事項完成之日期達成)超逾款額約為211,700,000港元。於收購事項完成當日會否出現超逾款額及超逾款額之實際金額多少，將視乎所評估公平值數據而定，而公平值所受到(其中包括)股份於收購事項完成當日之收市價影響，或會與上文所述不同。

董事會函件

收購事項完成後，投資物業之公平值將於各財政報告期末參考有關物業之估值進行評估。投資物業公平值之任何變動將於經擴大集團之綜合收益表內確認。倘於收購事項完成當日，股份收市價明顯高於代價股份發行價，超逾款額將上升，而投資物業之入賬金額亦將上升。將於收購事項完成當日後之財務報告期末，參考估值評估投資物業之公平值低於投資物業賬面值，經擴大集團將須確認投資物業公平值之減幅，將對經擴大集團於該財政年度之綜合業績有不利影響。然而，投資物業公平值之上述減少乃因為(其中包括)股份於收購事項完成當日之公平值上升(與代價股份發行價相比)而產生，在投資物業以相若之經重估金額出售前不會使經擴大集團產生任何實際現金流入或流出。投資物業公平值之實際變動或會與上文所述不同，並將視乎因收購事項完成而分配至投資物業價值之金額，以及投資物業於財政報告期末之公平值而定。

鑒於發行第二可換股票據及第三可換股票據須符合收購協議所載若干條件，經擴大集團可能錄得或有代價。誠如本通函附錄三所述，由於收購事項完成之完成日期及發行第二可換股票據及第三可換股票據之各實際日期可能不同，其可能於綜合收益表中錄得有關發行可換股票據以結付於實際收購事項完成日期確認之或有代價之盈虧。

誠如本通函附錄三所載，根據香港會計準則，於初始確認時，可換股票據之本金額分為直接債項部分、嵌入式換股權及提早贖回權。於初始確認時，債項部分按公平值計量，其後按經攤銷成本計量。嵌入式換股權及提早贖回權乃按按報告期末通過損益計算之公平值計量。依照本通函附錄三所載經擴大集團之未經核審備考綜合收益表，除了有關收購事項之估計交易成本之外，經擴大集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度有因嵌入可換股票據之衍生金融工具之公平值減少約264,200,000港元，以及推算利息開支約51,400,000港元。衍生金融工具公平值之上述減少表示衍生金融工具於二零一零年十二月三十一日與可換股票據發行日(假設為二零一零年一月一日)相比下嵌入式換股權之公平值變動(提早贖回權之公平值並不重大)。發行可換股票據之財政年度所錄得衍生金融工具之公平值變動及推算利息開支之實際金額或會與上文所述不同，並將視乎嵌入式換股權及提早贖回權於各可換股票據之發行日及財政年度末之公平值，以及債項部分之價值及適用實際利率而定。衍生金融工具之公平值變動及可換

董事會函件

股票據之推算利息開支將會對經擴大集團之綜合財務報表有持續影響，而實際金額會因應換股及贖回全部或任何部分可換股票據之時間及適用實際利率而不同。董事將於各財務報告期末評估嵌入式換股權及提早贖回權之公平值。

其他詳情請參閱本通函附錄三。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年六月十三日(星期一)下午三時正，假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座1-2號宴會廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM – 1至第SGM – 3頁，會上將考慮及酌情批准收購協議及據此擬進行之交易，以及清洗豁免。

隨通函附奉用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否打算出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥及簽署，並盡快交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時。填妥並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。提呈股東特別大會之決議案將以投票方式進行表決。

推薦建議

敬請閣下留意本通函第41頁所載獨立董事委員會致獨立股東之函件及本通函第42至98頁所載新百利函件，當中載有其就收購協議及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及達致其意見時曾考慮之主要因素及理由。

董事認為收購協議及清洗豁免的條款屬公平合理，且符合本集團及股東整體利益。因此，董事推薦獨立股東就於股東特別大會提呈之決議案投贊成票，批准收購協議及據此擬進行之交易以及清洗豁免。敬請閣下於股東特別大會上就所提呈之決議案作出投票決定前，細閱獨立董事委員會函件及新百利函件。

董事會函件

其他資料

敬請 閣下留意本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
盛明國際(控股)有限公司
行政總裁兼執行董事
鍾國興
謹啟

二零一一年五月二十五日

以下為獨立董事委員會致獨立股東有關收購及清洗豁免之推薦意見函件全文，以供載入本通函。



Madex International (Holdings) Limited
盛明國際(控股)有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00231)

敬啟者：

(1)非常重大收購事項及關連交易；
及
(2)申請清洗豁免

吾等謹此提述本公司日期為二零一一年五月二十五日之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部分。除另有指明外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以就收購協議之條款及清洗豁免向閣下提供意見。新百利獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。彼等之意見詳情連同彼等作出該等意見時所考慮之主要因素及原因載列於通函第42頁至第98頁。務請閣下留意通函所載之董事會函件及載於各附錄之其他資料。

經考慮收購協議之條款及清洗豁免，以及載列有關主要因素、理由及推薦意見之新百利函件後，吾等認為訂立收購協議及據此擬進行之交易及清洗豁免符合本集團及獨立股東之整體利益以及收購協議之條款乃按正常商業條款釐訂，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下於股東特別大會投票贊成將予提呈批准收購協議及其項下擬進行之交易及清洗豁免之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

董安生

孔慶文

譚學林太平紳士

謹啟

二零一一年五月二十五日

新百利函件

以下為獨立財務顧問新百利有限公司致獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項及清洗豁免之意見函，以供載入本通函而編製。



新百利有限公司
香港
中環
遮打道3A號
香港會所大廈
10樓

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易 及 申請清洗豁免

緒言

謹此提述吾等已就收購事項及清洗豁免獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。收購事項及清洗豁免之詳情載於 貴公司於日期二零一一年五月二十五日所刊發致股東之通函（「通函」）內，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所採用的詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

於二零一一年二月二十七日，買方（ 貴公司之全資附屬公司）、賣方（由控股股東梁先生實益全資擁有之公司）及梁先生訂立收購協議，據此買方有條件同意以代價1,213,550,738.24港元向賣方收購出售股份及出售貸款。目標集團之主要資產為該物業，即中國重慶南岸區南坪街道南坪北路8號B2至L7樓層多個不同部分，包括可作商業用途、管理辦公室及停車場之物業。

收購事項完成之條件為（其中包括），獨立股東批准及執行人員授出清洗豁免。賣方已向執行人員申請清洗豁免。倘執行人員未有授出或獨立股東未有批准清洗豁免，則收購協議將不會成為無條件，而收購事項將不會進行。

新百利函件

於最後可行日期，直接及間接合共持有已發行股份約46.14%之控股股東梁先生實益擁有賣方全部股本權益。因此，賣方為 貴公司之關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章構成 貴公司之關連交易。此外，收購事項根據上市規則第14章亦構成 貴公司之非常重大收購事項。收購事項因而須於股東特別大會上獲獨立股東以點票方式批准。梁先生、賣方及彼等各自之聯繫人及一致行動人士，以及所有涉及收購事項及／或清洗豁免或於當中有利害關係之人士將於股東特別大會上放棄就所提呈批准收購事項及清洗豁免之決議案投票。

由全體獨立非執行董事(即董安生博士、孔慶文先生及譚學林博士太平紳士)組成之獨立董事委員會已經成立，以就收購事項及清洗豁免之條款向獨立股東提供意見。非執行董事梁惠欣小姐為梁先生之女兒，故被排除於獨立董事委員會之外。吾等(新百利有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、賣方或彼等各自之主要股東或聯繫人概無關聯，因此被認為符合資格就收購事項及清洗豁免之條款提供獨立意見。除與是次委任及有關而應付予吾等之正常專業費用外，概無存在吾等將從 貴公司、賣方或彼等各自之主要股東或聯繫人收取任何費用或利益的任何安排。

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)收購協議、 貴公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報(「二零零九年年報」)、 貴公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告、 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報(「二零一零年年報」)、目標集團及經擴大集團之財務資料及該物業之估值報告(如通函各附錄所載)。吾等並曾到該物業視察。

此外，吾等倚賴董事及 貴集團管理層所提供資料及事實以及所發表意見，並已假設以上各項於通函日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已徵求並且獲得董事確認，其已向吾等提供全部重大相關資料以及所提供資料及所發表意見並無遺漏重大事實。吾等無理由懷疑獲提供資料之真實性或準確性，亦無理由相信有任何重大資料被遺漏或隱瞞，吾等倚賴該等資料，並認為吾等獲得的資料足以讓吾等達致本函件所載意見及推薦建議。然而，吾等並無就 貴集團或目標集團任何成員公司之業務及事務進行任何獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之主要業務

貴集團主要在中國從事物業投資及開發。以下載列 貴集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度若干財務資料(乃摘錄自二零零九年年報及二零一零年年報)。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (經審核) 千港元	二零零九年 (經審核) 千港元 (經重列)	二零零八年 (經審核) 千港元
收益	24,814	22,568	66,114
毛利	17,609	16,213	16,593
年度溢利／(虧損)			
—來自持續經營業務	9,042	(6,396)	(25,895)
—來自終止經營業務	43,947	(11,774)	—

貴集團之收益主要來自中國黑龍江省哈爾濱商場之租金收入以及將 貴集團所擁有中國珠海市香泉酒店之管理權授予營辦商所得承包費收入。截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團約66%及23%營業額乃分別來自哈爾濱商場之租金收入以及將珠海市香泉酒店之管理權授予營辦商所得承包費收入。

截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得收益約24,800,000港元，較去年增長約10.0%。收益增加主要由於截至二零一零年十二月三十一日止年度收取足十二個月之承包費收入，以及人民幣較去年升值所致。 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得收益約22,600,000港元，較上一年度減少約65.9%。經與 貴集團管理層討論，該收益減少主要源於截至二零零九年十二月三十一日止年度無銷售物業，而二零零八年 貴集團於上海之物業銷售額約達53,000,000港元。收益減少有部分得以彌補，因為哈爾濱物業之租金增加，以及另有自二零零九年開始珠海酒店承辦商之承包費收入。

貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績錄得溢利53,000,000港元，較去年錄得虧損約18,200,000港元有顯著改善。此顯著改善主要由於出售 貴集團於中國上海一項物業發展業務所產生溢利約43,900,000港元以及哈爾濱商業

新百利函件

大樓之公平值進一步上升所致。 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之虧損達18,200,000港元，較上一年度減少約29.8%。該年度虧損減少，主因(其中包括)確認 貴集團於哈爾濱之旗鑑商場之公平值增益所致。

誠如二零一零年年報所述， 貴集團打算增加在中國物業發展及管理界別的市場佔有率，並已於二零一零年七月與一名獨立第三方成立了一家合營企業。該合營企業由 貴集團持有49%權益及由合營夥伴持有51%權益，主要從事提供物業管理服務。收購事項涉及收購該物業，預期完成時將在 貴集團現有投資物業組合中佔一重要增加部份。

以下載列 貴集團於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之財務狀況表概要(乃摘錄自二零零九年年報及二零一零年年報)。

	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	367,811	331,066	302,721
其他	124,472	58,829	37,726
	492,283	389,895	340,447
流動資產			
銀行結餘及現金	28,467	64,446	80,680
應收賬款及其他應收款項	18,983	6,388	32,229
其他	4,227	5,985	6,154
	51,677	76,819	119,063
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	38,955	68,882	55,865
銀行貸款	70,909	8,929	7,370
其他	210	1,446	3,099
	110,074	79,257	66,334
流動資產／(負債)淨額	(58,397)	(2,438)	52,729
非流動負債			
銀行貸款	83,421	88,433	49,745
遞延稅項負債及其他	53,135	46,409	39,969
	136,556	134,842	89,714
總權益	297,330	252,615	303,462

如上表所示，貴集團之主要資產為投資物業，即哈爾濱之旗艦商場，以及銀行結餘及現金。貴集團之負債主要包括貴集團就合約工程所持保固金（歸入應付賬款及其他應付款項）、銀行貸款及遞延稅項負債。除於二零零八年十二月三十一日之結算日外，貴集團於上表所示其他結算日均維持淨流動負債狀況。

2. 該物業、目標集團及中國物業市場之資料

(a) 該物業

(i) 該商場之資料

該物業為該商場B2至L7樓層多個不同部分，該商場位於中國重慶南岸區南坪街道南坪北路8號，包括可作商業用途、管理辦公室及停車場之物業。該物業已由帝景開發發展。該商場L7樓層之上為一幢15層高之住宅大廈，已出售且不再由目標集團擁有。於二零一一年二月二十八日，該物業（不計擴建工程之額外建築面積（「**建築面積**」）及該物業位於該商場B1樓層部分總建築面積4,244.34平方米（與於二零一一年二月二十八日尚未訂立註銷合同有關））之總建築面積約100,349.57平方米。

根據建設工程規劃許可證，帝景開發已獲批該商場B2至L7樓層擴建工程之批准，可得額外建築面積10,773.43平方米。

該物業現正進行翻新擴建。根據中國法律顧問，帝景開發於最後可行日期已就擴建工程取得一切所需相關批准。預期該物業的翻新擴建工程將於二零一一年七月完成。帝景開發管理層計劃，執行董事並同意有關計劃將該商場按新模式發展並重新包裝為生活品味購物商場，內裡將開設國際知名年青及時尚品牌名店，包括數個品牌在重慶之旗艦精品店、時裝店、娛樂及休閒設施、電影院、健身中心及餐廳。該商場將不單是購物中心，亦為休閒及社交中心，集五大功用於一身，即購物、餐飲、休閒、娛樂及提供服務。

帝景開發管理層計劃，執行董事並同意有關計劃將若干核心商店（例如大型百貨公司及國際知名商店）將被引進該商場，此舉不僅為該等店舖增加人流，該商場內其他店舖亦因而受惠。餐飲方面，目標集團計劃引入各地不同菜式之餐廳，迎合各種不同的口味。現代娛樂設施亦將為該商場之另一焦點。帝景開發管理層計劃，執行董事並同意有關計劃該商場之租客組合將包括大型溜冰場、大型電影院、健身中心、卡拉OK酒廊、酒吧及兒童天地，滿足不同興趣及不同年齡之需求。預期該商場將提供全新寬敞購物空間及潮流時尚之環保空間，讓訪客有足夠空間放鬆享用。

基於 貴公司所提供資料，目標公司與34個潛在租戶之磋商已屆成熟階段，並已與他們簽署意向書，其中包括星巴克、味千拉麵、Cerruti 1881、I.T.、Zara、麥當勞、兩岸咖啡、AST真雪溜冰場、星美院線、新世界百貨及純K派對等，以承租56,748平方米或佔該物業總面積約49.2%（包括本函件下文「2.該物業、目標集團及中國物業市場之資料」分節「(ii)相關合同項下有關該物業部分之資料」一段所指之除外地方）。

該物業有部分已出租，但因該物業現正進行翻新擴建，故有關租賃目前並無產生租金收入。

於二零一一年三月，帝景開發取得一筆約人民幣340,000,000之八年期銀行信貸額，按中國人民銀行標準浮動借貸利率之1.1倍計息。此筆信貸額乃用以撥資供該物業進行翻新擴建，有關銀行信貸額以按揭該物業總建築面積約80,672.08平方米之部分作抵押。現計劃有關銀行信貸額將於收購事項完成後持續。買方已向帝景開發批出同意書以取得上述銀行信貸額。

(ii) 相關合同項下有關該物業部分之資料

在二零零四年至二零零六年之間，帝景開發出售該物業位於該商場B1樓層之若干部分（總建築面積14,606.48平方米）（屬收購事項下該物業之一部分）予1,267名買家，並租回該物業標的部分。因著租回，帝景開發透過該物業之租務代理取得使用及分租該物業有關部份之權利。於各個租期，帝景開發已或將就該物業標的部分向租務代理支付租金，其再向買家已或將支付租務款項。為了向購入該物業標的部分之1,267名買家提供抵押，上述租務代理支付租務款項之責任乃由帝景開發（該物業標的按揭部分之業主）以該物業位於該商場1樓若干部分之按揭作為抵押。據貴集團管理層表示，該367名買家（其餘買家並無於二零一一年二月二十八日簽署有關相關合同之註銷合同）為該物業標的按揭部分之受按揭人（其持有擔保權益）。然而，相關中國房地產登記當局拒絕登記買家所購入該物業中有關部分之產權轉讓及帝景開發之上述抵押，理由為買賣合同項下該物業之相關部分並不符合房屋登記辦法「具有固定界限」之條件。因此，帝景開發已與買家商討註銷相關合同。中國法律顧問認為，該物業該部分之土地使用權及房屋所有權仍然以帝景開發名義登記。

如通函內董事會函件所載，按賣方所提供資料，於二零一一年二月二十八日，已與900名買家就該物業位於該商場B1樓層總建築面積10,362.14平方米之相關部分訂立註銷合同，而帝景開發將向買家退回相關原購入價。於二零一一年二月二十八日，就該等註銷合同，合共約人民幣49,000,000元之購入價（與276名買家有關）已退回，而合共約人民幣98,000,000元之購入價（與624名買家有關）則尚未退回。於二零一一年二月二十八日，有367名買家尚未訂立註銷合同，關乎該物業位於該商場B1樓層總建築面積4,244.34平方米之部分（「除外地方」），售予此等367名買家之該物業相關部分之原購入價約為人民幣61,000,000

元。就並未訂立註銷合同之相關合同而言，帝景開發與買家並無協定註銷相關合同之條款。因此，未能確定帝景開發將支付予買家之最大可能金額。根據收購協議之條款，於收購協議日期後訂立註銷相關合同之條款須由買方批准。根據 貴集團管理層，自收購協議日期以來，目標集團至最後可行日期止概無就其餘相關合同訂立註銷協議。

於367名買家之中，數名買家針對帝景開發提出訴訟，惟訴訟請求已初步被相關中國法院駁回。若干該等買家遂提出相關訴訟，而案件仍在排期審理。訴訟進一步詳情載於通函之董事會函件中。股東應注意，目標集團於收購事項完成後可能仍須面對有關相關合同之若干糾紛及潛在訴訟並招致行政開支及法律費用。縱然如此，據 貴集團管理層表示，直至最後可行日期目標集團就處理買家所提出訴訟之行政開支及專業費用估計不多於人民幣200,000元，而有關開支及費用於收購事項完成時將繼續累計，並將由賣方、梁先生及珠海口岸廣場根據物業契據及其他彌償保證以及珠海承諾(定義見下文)償付。因此，吾等認為處理訴訟及監察根據物業契據及其他彌償保證以及珠海承諾向賣方、梁先生及珠海口岸廣場討回款項將不會對 貴集團於收購事項完成後之營運及財務表現造成任何重大不利影響。

中國法律顧問認為，其餘相關合同合法且有效，倘未能就註銷其餘相關合同達成協議，其餘相關合同下之現有安排將會繼續，藉著支付租金，帝景開發根據其餘相關合同有權使用及出租該物業之相關部分。然而，帝景開發無權轉讓該物業相關部分或將之抵押。中國法律顧問就有關除外地方之法律意見進一步詳情，載於通函之董事會函件中。此外，根據中國法律顧問，雖然帝景開發因已將該部分之該物業售予買家而無權轉讓該物業中其餘相關合同項下之部分，惟轉讓帝景開發之所有權並無限制。

此外，如上文及通函之附錄二C盛明基建之會計師報告附註28所述，買家、帝景開發及租務代理重慶佳俊商務管理顧問有限公司(「佳俊」)曾訂立委託租賃合同，據此佳俊同意向買家支付每年租金收入。委託租賃合同之條款列明，佳俊須根據相關合同自買賣合同日期起分二十年每年向買家支付物業購入價之10%(「擔保租金」)。倘有拖欠支付租金收入，帝景開發須負責向買家支付租金收入欠款。因此，如佳俊拖欠向買家支付上述租金收入，目標集團便須接受或然負債。其後，佳俊同意委託帝景開發負責管理買家所擁有該物業之部分直至二零三五年九月三十日，而帝景開發須於二零一一年四月一日起開始向買家支付擔保租金(「租賃安排」)。根據租賃安排，無論目標集團能否

租出標的物業，目標集團均有責任直至二零三五年九月三十日向367名買家支付擔保租金（若與買家訂立之相關合同並未註銷）。然而，有關金額將由賣方、梁先生及珠海口岸廣場根據物業契據及其他彌償保證以及珠海承諾作出償付。吾等認為該租賃安排能消除佳俊不向買家支付擔保租金之潛在風險，並能確保目標集團營運順暢。吾等認為，目標集團根據租賃安排有權選擇被視為符合該商場品位及風格之租戶，於收購事項完成後對目標集團及經擴大集團在該商場之營運及管理上有利。目標集團藉向買家支付租金而取得買家所擁有該物業部分之使用及出租權利。根據 貴集團管理層，目標集團向該1,267名買家支付之租金約為每年人民幣21,000,000元，而目標集團於截至二零一零年十二月三十一日止三年收到租金總額約人民幣6,000,000元。收到低水平租金收入之原因包括（但不限於）截至二零一零年八月止之主要高速公路工程所帶來之不利影響，以及其後該物業之翻新擴建工程。

應付前述367名買家之擔保租金年度金額將約為人民幣6,100,000元（相當於約7,200,000港元）（即前述367名買家根據相關合同已付原購入價之10%）。該年度款項（對比除外地方之指示性市值83,000,000港元（詳情載於本函件下文標題為「6.該物業之估值」之分節））代表實際租金回報率約8.7%，稍微高於該商場將取得租金收入之估計收益率約6.0%（該收益率已被估值師用作評估該商場）。縱然如此，鑒於(i)目標集團將可統一管理該物業及享有使用及出租全部該物業之權利，使目標集團於該物業之管理及營運上更具靈活性；(ii)上述年度租金款項與該物業將取得估計租金收入相比分別不大；及(iii)擔保租金須由賣方、梁先生及珠海口岸廣場根據物業契據及其他彌償保證以及珠海承諾向目標集團／買方支付，吾等認為租賃安排對目標集團有利。

吾等注意到，除外地方之代價將以第三可換股票據支付，僅於有關其餘相關合同之承諾（「賣方承諾」）獲達成時應付。根據賣方承諾，其餘相關合同須盡快且於收購事項完成日期足二週年之前註銷，而該等註銷須按買方批准之條款及條件進行。因此，買方將毋須支付除外地方之代價，直至全部其餘相關合同已於上述時限前註銷為止。賣方承諾之詳情載於本函件下文「5.收購協議之主要條款」分節「(h)收購協議之其他關鍵條款」一段「(ii)有關其餘相關合同之承諾」分段。

據 貴集團管理層表示，如與其餘367名買家訂立之相關合同並無被註銷，目標集團將須向該367名買家支付擔保租金每年約人民幣6,100,000元。雖然直至二零三五年九月三十日擔保租金總額將約達人民幣148,000,000元，預期高於第三可換股票據之本金，目標集團仍有權使用或租出該物業有關部份並收取租金收入（如彼向該等買家支付擔保租金）。

除外地方之原購入價已於目標集團之賬目中計入，故代價已扣減相應款額。任何超出除外地方原購入價之款額將由賣方、梁先生及珠海口岸廣場根據物業契據及其他彌償保證以及珠海承諾償付，詳情載於本函件下文「5.收購協議之主要條款」分節「(h)收購協議之其他關鍵條款」一段「(i)物業契據及其他彌償保證」及「(iv)董事估計目標集團就相關合同及潛在責任面對進一步訴訟之可能性」分段。此外，目標集團已委聘法律顧問處理相關合同，而法律顧問將繼續為目標集團處理所有有關其餘相關合同之事宜。有關專業費用將由物業契據及其他彌償保證以及珠海承諾覆蓋。

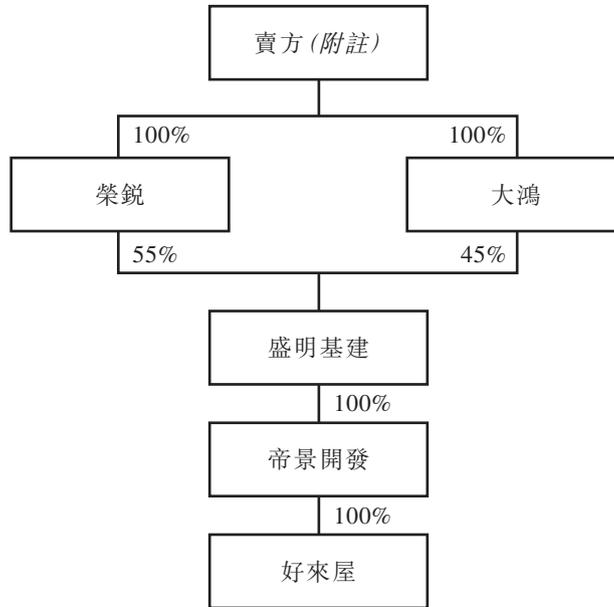
該物業雖有若干法律問題糾纏，惟有關法律問題對收購事項乃至該物業之業務營運並無不利，且有關法律問題已因目標集團對其賬目所作出充足的撥備以及控股股東、賣方提供之彌償保證以及珠海承諾而得以減輕。

(b) 目標集團

(i) 股權架構

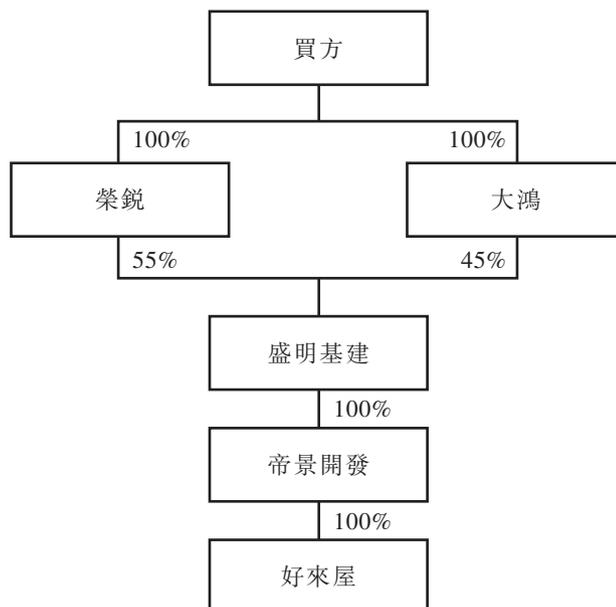
以下載列目標集團(i)於最後可行日期及緊接收購事項完成前；及(ii)緊隨收購事項完成後之簡化股權架構。

於最後可行日期及緊接收購事項完成前



附註：賣方由梁先生實益全資擁有。

緊隨收購事項完成後



(ii) 目標集團之主要業務活動

榮銳及大鴻為投資控股公司，主要從事分別持控盛明基建之55%及45%股權。除上述外，榮銳及大鴻自彼等各有關註冊成立以來從未進行任何業務活動。盛明基建亦為投資控股公司，主要從事持控帝景開發之全部股權。

帝景開發主要從事持控該物業。好來屋目前概無進行任何業務活動。

(iii) 目標集團之財務資料

榮銳及大鴻為投資控股公司。彼等自註冊成立以來從未進行任何業務活動，亦無錄得或錄得微量營業額，產生之行政開支也不大，且除於盛明基建之股權外並無其他重大資產及負債。基於榮銳於二零零八年四月二十八日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日期間及大鴻於二零一零年十二月六日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日期間之會計師報告，榮銳或大鴻概無錄得重大損益或持有重大資產或負債（彼等所持有於盛明基建之股權除外）。

榮銳及大鴻之會計師報告載於通函附錄二A及二B。由於榮銳並無將盛明基建之財務報表綜合入賬，而大鴻並無將彼於盛明基建之投資以權益法入賬，與相關會計準則下之規定相悖，故兩份會計師報告均載有反對意見。據 貴集團管理層表示，目標集團之資產與負債及經營業績已於盛明基建及帝景開發之會計師報告中作出充分披露。榮銳及大鴻之資產與負債及經營業績並不重大，故董事認為編製綜合財務報表將涉及不合 貴集團成員價值比例之開支。

再者，通函內董事會函件所述，於收購事項完成後，榮銳、大鴻、盛明基建、帝景開發及好來屋將成為貴公司之間接全資附屬公司，而目標集團之業績、資產與負債將於經擴大集團之綜合財務報表內綜合入賬。因此，預期於收購事項完成後將予編製有關經擴大集團之綜合財務報表不會載有因未有將目標集團之財務資料綜合入賬而引致之反對意見。

吾等贊同 貴集團管理層之觀點，並認為此類反對意見對吾等之意見影響並不重大，鑒於(i)此類反對意見乃因為剔除盛明基建財務業績所致；及(ii)盛明基建之綜合財務資料已載於通函，故目標集團已提供充份財務資料。

新百利函件

盛明基建之會計師報告載於通函附錄二C。盛明基建截至二零一零年十二月三十一日止三年之綜合全面收益表之關鍵數字摘要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (經審核) 千港元	二零零九年 (經審核) 千港元	二零零八年 (經審核) 千港元
收益	3,494	2,338	—
銷售成本	(1,305)	(657)	—
毛利	2,189	1,681	—
其他收入	87	6	—
投資物業之公平值 增加	287,556	26,101	—
負商譽	—	531,097	—
行政開支	(29,875)	(8,022)	(15)
財務成本	(286)	(2,099)	—
除稅前溢利／(虧損)	259,671	548,764	(15)
所得稅開支	(71,889)	(6,525)	—
除稅後溢利／(虧損)	<u>187,782</u>	<u>542,239</u>	<u>(15)</u>

上文所示盛明基建集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得經審核虧損淨額15,000港元，因為盛明基建集團於年內仍暫無活躍業務。

盛明基建集團截至二零一零年十二月三十一日止兩年之收益為二零零九年八月完成收購帝景開發時來自帝景開發之租金收入。盛明基建集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅後溢利約542,200,000港元主要來自盛明基建於二零零九年八月收購帝景開發之一次性負商譽約531,100,000港元(「負商譽」)。經與盛明基建集團之管理層討論，負商譽代表盛明基建於所收購淨資產之權益超過收購帝景開發全部股權之代價之部分。據董事表示，根據賣方，盛明基建收購帝景開發股權之代價乃基於各訂約方之間的商業決定以及相關時間之當時形勢釐定——帝景開發於相關時間因(i)周邊地區進行主要高速公路建設工程，導致概物業佔用率相對地低；(ii)鄰近地區開設了多個新建且現代化之

新百利函件

購物商場構成競爭環境；(iii)向買家支付擔保租金；(iv)向工程承包商支付欠款；及(v)償還若干銀行借貸而遭遇流動資金問題並獲賣方及其聯繫人拯救。盛明基建集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得除稅後溢利約187,800,000港元，主要乃因該物業公平值增加約287,600,000港元所致。

以下載列盛明基建於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表之摘錄。

	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	207	168	-
投資物業	1,701,000	1,319,000	-
	1,701,207	1,319,168	-
流動資產			
應收賬款及其他			
應收款項	1,593	354,095	-
應收關聯方款項	4,906	-	-
銀行結餘及現金	27,036	64,072	4
	33,535	418,167	4
流動負債			
應付賬款及其他			
應付款項	252,481	641,622	9
應付關聯方款項	396,603	267,821	8,400
銀行貸款	-	48,916	-
	649,084	958,359	8,409
流動負債淨額	(615,549)	(540,192)	(8,405)
非流動負債			
遞延稅項負債	327,341	245,685	-
資產／(負債)淨值	758,317	553,291	(8,405)

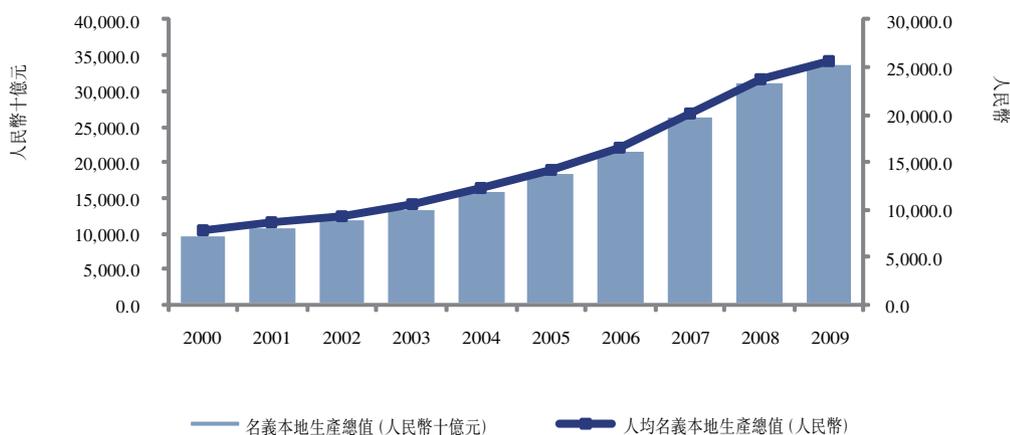
上文所示盛明基建集團之投資物業為該物業。投資物業之公平值已由二零零九年十二月三十一日約1,319,000,000港元增加29.0%至二零一零年十二月三十一日約1,701,000,000港元，主因該物業公平值增加所致。二零零九年十二月三十一日至二零一零年十二月三十一日應收賬款及其他應收款項、應收關聯方款項、應付賬款及其他應付款項以及應付關連方款項之結餘變動，主要歸因根據帝景開發（盛明基建之全資附屬公司）與其若干債務人及債權人訂立之一項債項出讓協議，將其上述結餘抵銷，而據此債項轉讓協議之訂約方已向梁先生出讓及轉讓(i)截至二零一零年九月三十日帝景開發應收租務代理及其一名前股東之所有債項；及(ii)截至二零一零年九月三十日帝景開發應付帝景開發另一名前股東之所有債項及應付其關聯方之款項及若干其他應付款項。於二零一零年十二月三十一日應付關聯方款項（即出售貸款）將根據收購協議轉讓予買方。遞延稅項負債已由二零零九年十二月三十一日約245,700,000港元增加29.5%至二零一零年十二月三十一日約327,300,000港元，主因該物業公平值較原值增加招致額外遞延稅項支出所致。

於二零一零年十二月三十一日，盛明基建集團有資產淨值約758,300,000港元。

3. 中國物業市場之資料

(a) 宏觀經濟環境及中國物業市場

過往十年，中國被譽為世界上增長最快之經濟體之一。中國經濟於二零零零年至二零零九年期間創下國內生產總值之複合年增長率14.7%，及人均國內生產總值之複合年增長率14.0%的記錄。



資料來源：國家統計局

中國經濟環境優越，前景秀麗，加上都市化步伐迅速及中國政府進行之物業市場改革，都帶動中國物業市場之增長。根據國家統計局之數據，中國物業市場近年呈現物業發展投資上有顯著增長，複合年增長率約達24.7%，由二零零零年約人民幣4,984億元增至二零零九年約人民幣36,242億元。二零零零年至二零零九年期間已出售商業化物業之總樓面面積以約19.8%之複合年增長率增長由二零零零年約186,400,000平方米增加至約947,600,000平方米。商業化物業之平均售價由二零零零年約每平方米人民幣2,112.0元漲至二零零九年之每平方米人民幣4,681.0元，複合年增長率約9.2%。

二零零八年全球經濟衰退雖造成短暫影響，使已出售商業化物業之總樓面面積較二零零七年下降約14.7%，惟商業化物業之平均售價仍然靠穩，顯示出中國物業市場之物業價格走勢強橫。

新百利函件

	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
物業發展之總投資額 (人民幣十億元)	498.4	634.4	779.1	1,015.4	1,315.8	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,624.2
施工中商業化樓房 之總樓面面積 (百萬平方米)	505.0	615.8	732.1	913.9	1,082.0	1,290.8	1,517.4	1,867.9	2,228.9	2,513.3
已竣工商業化樓房 之總樓面面積 (百萬平方米)	206.0	246.3	285.2	337.7	346.8	436.8	454.7	498.3	543.3	596.3
已出售商業化樓房 之總樓面面積 (百萬平方米)	186.4	224.1	268.1	337.2	382.3	554.9	618.6	773.5	659.7	947.6
商業化樓房之 平均售價 (每平方米 人民幣元)	2,112.0	2,170.0	2,250.0	2,359.0	2,778.0	3,167.7	3,366.8	3,863.9	3,800.0	4,681.0

資料來源：國家統計局

儘管中國物業市場已經復原，惟近年來樓價急升，使人關注到中國樓市出現泡沫。近年來，中國政府政策立場上堅持冷卻樓市，因此在中央及地方層面均頒佈多項重大房地產政策。中國人民銀行在對中國通脹水平升級及房價上漲之日益關注下，已更頻密、更突然地提高利率，預期可普遍地為樓市降溫。中國政府其他的降溫措施包括旨在限制購房及限制銀行向連續購房人士放貸之一系列措施。此外，中國政府已訂定目標，在二零一一年提供10,000,000套經濟適用房，比二零一零年目標上升58%，使房屋供應大幅增加。

中國政府之上述冷卻市場措施，並非均對中國物業市場的所有範疇具全面傷害。部分政策具支持性，例如中國政府政策立場上堅決逐步由投資轉向內需，以及推動城鎮化，預期將對中國物業市場中之零售及物流範疇具有重要作用。另外，有部分政策對中國物業市場部分範疇不具直接影響，如中國政府近期在重慶徵收物業稅，僅直指住宅物業範疇，對商用物業範疇並無任何直接影響，亦不會為該物業有何後果，因此乃一座購物商場。

(b) 重慶物業市場概覽

重慶為全國五大中心城市之一，屬中央直接控制之直轄市，覆蓋面積約82,400平方公里。二零零九年底錄得總人口約32,800,000人，使重慶成為中國最大的城市。

重慶乃中國西部最重要的社會、經濟、政治及運輸腹地，故被中國政府選定西部發展戰略下之試點改革城市。因著近期一些政策舉措，重慶之經濟於過往十年間經歷非凡增長，其全市生產總值由二零零零年約人民幣1,791億元增至二零零九年約人民幣6,530億元，複合年增長率約15.5%，人均全市生產總值亦由二零零零年約人民幣5,796.1元增至二零零九年約人民幣20,030.7元，複合年增長率約14.8%。

在政策方面，根據中國政府之第十一個五年計劃，大重慶區之都市化速度是到二零一零年年底達到52%。此一目標，加上重慶已然龐大之人口基礎，造就了重慶物業市場穩步增長之故事。根據第十二個五年計劃，中國政府之發展重點已由城市及沿海增長，轉移至重慶所在之鄉郊及內陸發展，而重慶正好佔了地利。

受惠於利好經濟氣氛及不斷上升之城市住房需求，重慶之物業市場近年經歷長足增長。根據國家統計局，商業化物業之平均售價以複合年增長率約11.0%增長，由二零零零年每平方米約人民幣1,351.0元，增至二零零九年每平方米約人民幣3,442.0元。

	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
物業發展之總投資額 (人民幣十億元)	14.0	19.7	24.6	32.8	40.5	51.8	63.0	85.0	99.1	123.9
已售商業化樓房 之總樓面面積 (百萬平方米)	5.8	7.5	10.2	13.2	13.3	20.2	22.3	35.5	28.7	40.0
商業化樓房之平均售價 (每平方米人民幣元)	1,351.0	1,443.0	1,556.0	1,596.0	1,766.0	2,135.0	2,269.0	2,723.0	2,785.0	3,442.0

資料來源：重慶市統計局

4. 進行收購事項之原因及好處

貴集團主要在中國從事物業投資及開發。如通函之董事會函件所載，收購事項將使 貴集團能擴大其物業組合。根據中國國家統計局，重慶為中國西部主要城市，於二零零九年底之人口約32,800,000人，覆蓋面積約82,400平方公里，其二零零九年度全市生產總值約人民幣6,530億元，較二零零八年度增長約12.7%。吾等認同董事意見，認為該物業之位置優越，因為多個商場及南坪步行街近在咫尺，於收購事項完成時亦為 貴集團帶來擴大收益之寶貴良機。

此外，吾等與 貴集團管理層討論到， 貴集團在中國不同地方(包括廈門、上海、哈爾濱及珠海)從事物業投資及發展。基於中國政府所推動之西部發展戰略之巨大發展潛力， 貴集團管理層認為收購事項將能使 貴集團進軍重慶這個中國的試點改革城市，並為股東創造價值。

誠如通函之董事會函件所述，經考慮到(其中包括)(i)該物業之投資潛力；(ii)釐定代價之基準；(iii)根據收購協議及物業契據及其他彌償保證所擬定需由賣方及梁先生已提供及將提供之彌償保證；(iv)珠海口岸廣場所執行之承諾；(v)因上市規則下之公眾持股量規定，向賣方發行股份之空間極為有限，加上除發行代價股份外， 貴公司現時並無其他股本集資之選擇(如配售新股份)；及(vi)經擴大集團之財務槓桿預期會於兌換可換股票據及／或 貴公司未來數年或會進行之股本集資後降低，董事認為，收購事項符合 貴集團及股東之整體利益，而收購協議之條款(包括代價)屬公平合理。

5. 收購協議之主要條款

(a) 將收購之資產

於二零一一年二月二十七日，裕捷環球企業有限公司(買方及 貴公司之全資附屬公司)、利華投資發展有限公司(賣方及由梁先生實益全資擁有之公司)及梁先生(作為保證賣方履行其於收購協議項下義務之擔保人)訂立收購協議，據此買方有條件同意購入出售股份(即目標公司全部已發行股本)及出售貸款(即於收購事項完成日目標集團欠負賣方之全部欠款)。

新百利函件

(b) 收購協議之付款階段概要

下表說明按該商場各建築面積分類有關收購協議之付款階段概要：

	付款階段－收購 事項完成時	付款階段－擴建 工程完成、全數 支付有關擴建工 程之地價並取得 滿意中國法律意 見時	付款階段－收購事項 完成兩週年當日前達成 賣方承諾時
該商場之建 築面積	100,349.57平方米 (115,367.34平方米 之87%) (不包括10,773.43 平方米及4,244.34 平方米)	10,773.43平方米 (115,367.34平方 米之9%) (指於擴建工程完 成時之額外建築 面積)	4,244.34平方米 (115,367.34平方米之 4%) (指於二零一一年二月 二十八日尚未訂立註銷 合同之相關合同之總建 築面積)
代價	983,660,738港元 (代價之81%) (透過發行代價股 份及第一可換股票 據之方式)	150,350,000港元 (代價之12%) (透過發行第二可 換股票據之方式)	79,540,000港元 (代價之7%) (透過發行第三可換股票 據之方式)
估 值 師 進 行 於 二 零 一 一 年 二 月 二 十 八 日 之 估 值	1,587,000,000港元 (總評值建築面積 估值之86%)	165,000,000港元 (總評值建築面積 估值之9%)	83,000,000港元 (總評值建築面積估值之 5%)

新百利函件

	付款階段－收購 事項完成時	付款階段－擴建 工程完成、全數 支付有關擴建工 程之地價並取得 滿意中國法律意 見時	付款階段－收購事項 完成兩週年當日達成 賣方承諾時
合法業權	由帝景開發合法及 實益擁有	由帝景開發合法 及實益擁有	該物業該部分之土地使 用權及房屋所有權以帝 景開發名義登記。 若干面積在爭議及訴訟 中，賣方及梁先生將根 據物業契據及其他彌償 保證向目標集團作出彌 償保證，而帝景開發將 根據珠海承諾獲珠海口 岸廣場償付。367名買家 就除外地方之已付原收 購價為人民幣61,000,000 元。
使用權	有	有	有，只要目標集團向買 家支付保證租金。 目標集團須就標的面積 支付保證租金，倘與該 367名買家訂立之相關 合同並無予以註銷，則 為每年人民幣6,100,000 元，而有關金額將由賣 方及梁先生根據物業契 據及其他彌償保證以及 珠海口岸廣場根據珠海 承諾作出償付。
轉讓／ 抵押權	有	有	無，標的面積於與367名 買家簽訂註銷合同時方 可予以轉讓／抵押。

新百利函件

	付款階段－擴建 工程完成、全數 支付有關擴建工 程之地價並取得 滿意中國法律意 見時	付款階段－收購事項 完成兩週年當日前達成 賣方承諾時
付款階段－收購 事項完成時		

彌償保證安排 根據物業契據及其他彌償保證，賣方及梁先生將向買方及目標集團就(其中包括)買方或目標集團可能因下列而招致之一切成本(以尚未於盛明基建截至二零一零年十二月三十一日止之未經審核綜合管理賬目作出撥備或儲備者為限)作出償付：

- (a) 於收購事項完成日期或之前因該物業及任何有關或因而產生或招致之任何事項(包括但不限於相關合同及有關之註銷合同，惟不包括原購入價)而產生；及
- (b) 於收購事項完成日期或之前由或向買方或目標集團提出有關目標集團經營所產生之任何爭議或訴訟(不論於收購事項完成之前或之後展開)。

根據珠海承諾，珠海口岸廣場將承諾支付帝景開發可能因下列事項而蒙受之一切損失、負債及開支(以未獲梁先生根據其於彼為帝景開發簽立之彌償保證協議項下責任結付之損失、負債及開支為限)，該等事項包括：

- (i) 相關合同及其註銷合同(但不包括將退還買家該物業相關部分之原購入價)；及
- (ii) 帝景開發集團於收購事項完成前因帝景開發集團之營運產生由其提出或遭提出之任何訴訟、仲裁或其他法律程序及糾紛(無論於收購事項完成前或後開始)。

「假設」賣方 未能兌現賣 方承諾	概無對帝景開發於 該物業之擁有權造 成影響	概無對帝景開發 於該物業之擁有 權造成影響	即使只有一份其餘相 關合同尚未處理，買方 無需透過發行第三可 換股票據之方式支付 79,540,000港元。
------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--

(c) 代價

代價為1,213,550,738.24港元，將由買方以下列方式支付：

- (i) 於收購事項完成時向賣方以發行代價股份之方式支付481,139,702.12港元；
- (ii) 於收購事項完成時由 貴公司以按全部面值向賣方發行第一可換股票據之方式支付502,521,036.12港元；
- (iii) 在後文所述規限下，於擴建工程完成、全數支付擴建工程地價及買方收到中國合資格律師所出具法律意見（其形式及內容為買方所接納），確認（其中包括）帝景開發按適用法律、法規及規例所規定就取得有關擴建工程所有有效房地產權證及其他必要證書及文件概無法律障礙後，由 貴公司以按全部面值向賣方發行第二可換股票據之方式支付150,350,000港元；及
- (iv) 在後文所述規限下，於買方信納賣方承諾（如後文所界定）已獲達成時由 貴公司以按全部面值向賣方發行第三可換股票據之方式支付79,540,000港元。

如通函之董事會函件所載，代價乃由收購協議訂約方經公平磋商釐定，並已考慮到（其中包括）該物業之市場資料（包括相關市場可得之可資比較銷售證據）、目標集團之業務前景及將退還予買家有關該物業相關部分之原購入價（於二零一零年十二月三十一日約為人民幣159,000,000元）、盛明基建集團有關該物業公平值超出其成本部分之遞延稅項負債（於二零一零年十二月三十一日約達327,300,000港元）、應付賬款及其他應付款項及應付稅項。

代價股份及換股股份將根據獨立股東將在股東特別大會上批准之特定授權予以發行。

根據補充協議之條款，第二可換股票據將於支付擴建工程之地價後予以發行，並已因地價額外部分（估計將為人民幣36,500,000元）而有所減少，詳情載於下文「(h)收購協議之其他關鍵條款」分節「(iii)有關擴建工程之地價之承諾」分段。

(d) 代價股份

為數481,139,702.12港元之部分代價將由 貴公司於收購事項完成時向賣方及／或其代名人按發行價每股代價股份0.11港元發行4,373,997,292股代價股份支付。發行價每股代價股份0.11港元乃由收購協議各訂約方經公平磋商達成，並已參考(其中包括)股份成交價、 貴集團財務表現及目前市況。

4,373,997,292股代價股份相等於(i)截至最後可行日期 貴公司全部已發行股本約111.20%；(ii)經發行代價股份擴大之 貴公司全部已發行股本約52.65%；及(iii)經發行代價股份及換股股份(假設按初步換股價每股換股股份0.128港元悉數轉換總本金總額732,411,036.12港元之可換股票據)擴大之 貴公司全部已發行股本約31.18%。

(e) 可換股票據

合共732,411,036.12港元之部分代價將通過發行可換股票據支付。可換股票據之主要條款概括如下：

發行人： 貴公司

各可換股票據之本金額： 第一可換股票據、第二可換股票據及第三可換股票據之本金額分別為502,521,036.12港元、150,350,000港元及79,540,000港元(可如通函之董事會函件「(ii)有關其餘相關合同之承諾」及「(iii)有關擴建工程之地價之承諾」兩段所述般作出調整)。

到期日： 貴公司須於發行日期起計第五週年日贖回各可換股票據之未行使本金額。

換股權及換股期： 第一可換股票據或第三可換股票據之持有人有權於發行日期後足六個月之第一個營業日起至緊接到期日前之營業日止期間按

換股價將第一可換股票據或第三可換股票據之全部或部分未行使本金額兌換成股份。

第二可換股票據之持有人有權於第二可換股票據發行日期後第一個營業日起至緊接第二可換股票據之到期日前之營業日止期間按換股價將第二可換股票據全部或部分未行使本金額兌換成股份。

行使換股權之限制： 倘有換股股份導致股份於聯交所之公眾持有量不足以達到上市規則規定之水平， 貴公司將無責任發行任何換股股份。

換股價： 初步為每股換股股份0.128港元，可根據若干事項調整，包括但不限於股份合併、股份重新分類或分拆、資本化發行、股本分派或向股東授出權利以購買 貴公司或其任何附屬公司現金資產、向股東提呈以供股方式認購新股份或授予股東購股權或認股權證或其他權利以按低於截至公布要約或授出條款公告日期對上各五個交易日每股股份在聯交所之收市價平均數之價格認購或購買任何股份，或授予其他股本或股本衍生發行及修改證券附帶轉換或兌換或認購之權利。初步換股價普遍在相似類型可換股證券中受正常反攤薄之調整。

倘 貴公司於收購事項完成日起至根據收購協議發行第二可換股票據或第三可換股票據(視情況而定)止期間發行任何股份、可轉換或兌換為股份之證券、附帶權利可購買或認購任何股份之購股權及認股權證或任

新百利函件

何類此工具或證券，於第二可換股票據或第三可換股票據(視情況而定)之條款及條件項下換股價須按照第二可換股票據或第三可換股票據(視情況而定)之條款作出調整，猶如第二可換股票據或第三可換股票據(視情況而定)已於收購事項完成日發行。

息率： 無。

投票權： 可換股票據之持有人將不會純粹因身為任何可換股票據持有人而有權接獲 貴公司任何大會之通告、出席大會或於會上投票。

提早贖回及購回： 貴公司可於發行任何可換股票據當日之後隨時選擇贖回全部或部分當時未行使之可換股票據，金額相等於將予贖回未行使可換股票據本金之面值。按此購入之可換股票據或其任何部分將由 貴公司立即予以註銷。

可換股票據之更詳細條款載於通函之董事會函件。

按初步換股價每股換股股份0.128港元悉數轉換本金總額732,411,036.12港元之可換股票據時，將發行共5,721,961,219股換股股份，相等於(i)截至最後可行日期 貴公司全部已發行股本約145.47%；(ii)經發行換股股份擴大後之 貴公司全部已發行股本約59.26%；及(iii)經發行代價股份及換股股份擴大後之 貴公司全部已發行股本約40.79%。

換股價乃由收購協議各訂約方經公平磋商達成，並已參考(其中包括)股份當前市價、 貴集團財務表現及目前市況。

(f) 先決條件

收購事項完成之條件為：

- (1) 取得獨立股東在 貴公司股東大會上通過普通決議案以批准(其中包括)(i)訂立收購協議；(ii)配發及發行代價股份；(iii)發行可換股票據及配發及發行換股股份；及(iv)買方履行根據協議擬進行之其他交易；
- (2) 取得執行人員根據收購守則第26條豁免註釋1授出豁免並獲獨立股東批准，豁免賣方及其一致行動人士根據收購守則第26條，因向賣方發行代價股份及換股股份(各情況下僅限附帶賣方及買方無合理拒絕之條件)就全部股份作出強制性全面收購之責任；
- (3) 買方書面知會賣方，表示其信納(i)對該物業及目標集團之盡職審查，及(ii)目標集團具備足夠財務資源應付收購事項完成日起至少12個月期間之營運資金；
- (4) 上市委員會批准代價股份及換股股份(各情況下僅限附帶賣方及買方無合理拒絕之條件)上市及買賣；
- (5) 所有有關目標集團業務營運之現有許可證仍然有效及存續，且賣方或目標集團成員沒有收到有關許可證將被終止、吊銷、撤回或暫停之通知(實際或推定)；
- (6) 賣方、買方及 貴公司已取得有關完成根據收購協議擬進行交易，以及收購事項完成後目標集團業務及目標集團成員所享有現有權利不受干擾地持續之全部各種必要認許、授權及批文(或豁免)；
- (7) 買方收到有關目標集團各有關成員持股權益、目標集團各有關成員於彼等各自註冊成立地點之成立及存在、目標集團各成員業務、許可證之有效性、該物業之業權、相關合同、相關合同之註銷合同、相關訴訟及買方可能向目標集團各成員或該物業所在司

法權區之合資格律師(須獲買方批准)要求之其他事宜之法律意見，費用及開支全由賣方承擔，且有關法律意見之格式及內容須為買方所接受；及

- (8) 如有規定百慕達金融管理局批准配發及發行代價股份、發行可換股票據及因根據可換股票據之條款及條件行使可換股票據所附帶換股權或其他權利而配發及發行換股股份，且有關批准仍具全面效力。

買方可於收購事項完成前，藉書面通知賣方而隨時全權酌情豁免先決條件(3)(i)項及(7)項。買方無意豁免先決條件(3)(i)及(7)項。根據收購協議，除先決條件(3)(i)及(7)項外，全部其他先決條件均不得由收購協議任何訂約方豁免。

若有上述任何先決條件未有於二零一一年九月三十日(或賣方與買方書面協定之其他日期)之前達成(或就先決條件(3)(i)項及(7)項而言未獲買方豁免)，收購協議將告作廢而各訂約方均毋須承擔任何責任，惟此不損害各方就任何先前違反所享有之權利。

(g) 收購事項完成

收購事項完成須於上文本分節標題為「(f)先決條件」一段所載先決條件最後一項達成或獲豁免(如適用)後第三個營業日(惟先決條件(5)項須於緊接收購事項完成前達成)或賣方與買方書面協定之其他日期發生。

(h) 收購協議之其他關鍵條款

(i) 物業契據及其他彌償保證

於收購事項完成時，賣方及梁先生將簽立(其中包括)物業契據及其他彌償保證，據此彼等須負責彌償買方及目標集團有關(其中包括)(在並無於盛明基建之未經審核綜合管理賬目(編製至二零一零年十二月三十一日)內作出撥備或儲備之情況下)買方或目標集團任何成員關乎(其中包括)(i)該物業可能蒙受之一切費用及收購事項完成日或之前產生或應計之任何事宜，包括但不限於遵循、根據或因應相關合同(包括但不限於帝景開發及買家等於二零零四年十二月十六日至二零零六年五月二十四日期間訂立之買賣合同及其補充協議、委託租賃合同及

抵押合同) (包括但不限於全數擔保租金) 及相關合同之註銷合同 (無論是於收購事項完成之前或之後訂立) (統稱「物業事項」)，惟不包括所有有關註銷合同中所述將退還各買家該物業相關部分之原購入價；及(ii)買方或目標集團任何成員就目標集團任何成員於收購事項完成日期或之前之營運 (包括但不限於相關訴訟) 而產生或引致之任何訴訟、仲裁或其他程序、調查及爭議 (無論於收購事項完成前或後開始)。該物業與相關合同有關之相關部分尚未退回之原購入價及相關遞延稅項負債將由帝景開發承擔，且不會納入上述彌償保證當中。賣方及梁先生將負責按註銷合同項下將 (無論是於收購事項完成前或後訂立) 退回買家且超過該物業相關部分原購入價之任何金額向賣方及梁先生彌償 (無論於收購事項完成前或後訂立)。賣方及梁先生於物業契據及其他彌償保證項下並無最大責任之限制。根據香港法例第347章時效條例，不得於引致任何訴訟日期起計六年屆滿後採取任何行動。

股東應注意，目標集團於收購事項完成後可能仍須面對有關相關合同之若干糾紛及潛在訴訟並招致行政開支及法律費用。縱然如此，據貴集團管理層表示，直至最後可行日期目標集團就處理買家所提出訴訟之行政開支及專業費用估計不多於人民幣200,000元，而有關開支及費用於收購事項完成時將繼續累計，並將由賣方及梁先生根據物業契據及其他彌償保證償付。因此，吾等認為處理訴訟及監察將根據物業契據及其他彌償保證向賣方及梁先生討回款項於收購事項完成後將不會對貴集團之營運及財務表現造成任何重大不利影響。

(ii) 有關其餘相關合同之承諾

根據收購協議，賣方及梁先生已共同及各別協定及向買方承諾，彼等將促使盡快並於收購事項完成日期之第二週年日之前註銷其餘相關合同 (有關註銷須按買方批准之條款及條件進行)。該物業與相關合同有關之相關部分尚未退回之原購入價及遞延稅項負債將由帝景開發承擔，且不會納入物業契據及其他彌償保證項下之彌償保證當中。按註銷合同 (不論於收購事項完成前或後訂立) 將退回買家且超過該物業相關部分原購入價之任何金額將獲賣方及梁先生根據物業契據及其他彌償保證作出彌償。倘賣方及梁先生未能於收購事項完成起計第二個

週年日前遵守賣方承諾，則賣方無權收取，而買方可絕對解除其對將以第三可換股票支付之代價79,540,000港元之支付責任，且代價將被視為減少了79,540,000港元。倘賣方及梁先生實行賣方承諾，買方將有權從上述79,540,000港元款額中扣除物業契據及其他彌償保證所述彼等於物業事項中到期欠負之任何款項。

(iii) 有關擴建工程之地價之承諾

繼訂立收購協議後，重慶市國土資源和房屋管理局發出關於就重慶若干地區(包括南岸區)總建築面積增加而調高地價之通知(「該通知」)。根據該通知，適用於擴建工程之地價約為每平方米人民幣4,050元，而基於額外建築面積10,773.43平方米計算(如相關中國監管當局所批准)，估計就擴建工程應付之地價約為人民幣43,600,000元(比照舊有費率之人民幣7,110,463.8元)。該通知所載新費率適用於二零一一年一月一日至二零一一年十二月三十一日期間內已作出或將予作出之全部地價付款申請。就擴建工程應付之實際地價金額，將於向相關中國當局提出地價付款申請後確定，有關地價預期將於就擴建工程申請房地產權證時或之前支付。

鑒於就擴建工程應付之地價之新費率，買方、賣方及梁先生於二零一一年五月十九日訂立補充協議，據此，賣方及梁先生同意並承諾支付擴建工程之實際地價中超出人民幣7,110,463.80元之部分(「地價額外部分」)，並協定倘賣方及梁先生未能按補充協議之條款支付地價額外部分或其任何部分，買方有權代為支付該筆款項，並自以發行第二可換股票據方式支付之代價中扣除上述地價額外部分或由買方支付之任何部分(即第二可換股票據之本金額將扣除上述地價額外部分或由買方支付之任何部分)。

(iv) 董事估計目標集團就相關合同及潛在責任面對進一步訴訟之可能性

董事贊同帝景開發董事之觀點，即彼等就關於訴訟之任何申索（於二零一一年二月二十八日尚未註銷之相關合同所涉及者）及有關除外地區之使用具有強力有效理據作抗辯，並應不會因有關申索蒙受任何重大財務損失，原因為(i)於最後可行日期，1,267名買家中僅有20名針對目標集團提出訴訟；(ii) 1,267名買家中有900名已就相關合同簽署註銷合同，且有理由相信該900名買家預期將不會就彼等之相關合同再針對帝景開發提出訴訟；(iii)前述20名買家之申索已遭中國之法院駁回（於最後可行日期其中13名買家再針對目標集團提出訴訟），詳見「2.該物業、目標集團及中國物業市場之資料」分節「(iii)該物業涉及相關合同之部分之資料」一段；及(iv)另有理由相信其他買家以與該20名買家類似之理據就相關合同針對目標集團提出訴訟之可能性不大。董事又估計，帝景開發就買家所提出或將提出訴訟之最大責任、有關除外地區之擔保租金以及相關行政及專業開支約為人民幣150,000,000元（包括二零一一年五月一日至二零三五年九月三十日有關除外地區之擔保租金約人民幣148,000,000元（假設帝景開發須支付年度租金相當於除外地區購入價10%之租金至二零三五年九月三十日止）及估計相關行政及法律開支之約人民幣2,000,000元），而此將由賣方及梁先生根據物業契據及其他彌償保證予以償付。

為進一步保障帝景開發就相關合同之任何訴訟或潛在訴訟之可能損失，根據補充協議，賣方及梁先生同意及承諾促使珠海口岸廣場（於最後可行日期由梁先生間接實益擁有52.25%權益之公司）於收購事項完成時向帝景開發執行一項承諾（「**珠海承諾**」），以承諾支付帝景開發可能因下列事項而蒙受之一切損失、負債及開支（以未獲梁先生根據其於彼為帝景開發簽立之彌償保證協議項下責任結付之損失、負債及開支為限），該等事項包括：

- (i) 相關合同及其註銷合同（但不包括將退還買家該物業相關部分之原購入價）；及

- (ii) 帝景開發集團於收購事項完成前因帝景開發集團之營運產生由其提出或遭提出之任何訴訟、仲裁或其他法律程序及糾紛(無論於收購事項完成前或後開始)。

董事認為，由於珠海口岸廣場之資產負債表狀況良好，且持續錄得收入及現金流量，故珠海口岸廣場提供之珠海承諾可進一步加強保障帝景開發不受有關相關合同之任何訴訟或潛在訴訟影響。梁先生陳述，珠海口岸廣場主要從事購物商場(定義見下文)之發展、建設及銷售，並為控股股東盛明國際有限公司之間接附屬公司，而該公司由梁先生全資實益擁有。珠海口岸廣場之主要資產為一個位於中國珠海迎賓南路之購物商場，總建築面積約為100,000平方米(「購物商場」)。根據按照中國會計準則而編製之最新經審核賬目，截至二零一零年十二月三十一日止年度，珠海口岸廣場錄得營業額約人民幣184,000,000元及來自經營業務之現金流入淨額約人民幣297,000,000元。於二零一零年十二月三十一日，珠海口岸廣場有現金約人民幣339,000,000元、流動資產約人民幣849,000,000元及流動負債約人民幣28,000,000元。

梁先生陳述，及根據購物商場若干部分於二零零九年六月之估值，所估值部份購物商場之估值約為人民幣2,200,000,000元。倘此估值於珠海口岸廣場之資產負債表充分反映，則珠海口岸廣場之資產淨值應增加最少人民幣1,000,000,000元(扣除相應稅項影響後)。

經考慮珠海口岸廣場所提供之珠海承諾及董事所估計目標集團就若干買家提出之訴訟之最大潛在債務、擔保租金以及相關行政及專業開支，吾等認同董事意見，物業契據及其他彌償保證及珠海承諾的擔保人於財力上有能力對以上保證各自的責任作出兌現，更不用說董事認為目標集團面對有關相關合同之其他訴訟之可能性較低及董事估計之潛在負債。

6. 該物業之估值

該物業已由估值師估值。該物業於二零一一年二月二十八日現況下資本值之估值報告及證書(「估值報告」)全文載於通函附錄五。根據估值報告，於二零一一年二月二十八日，該物業現況下市值(連及不連擴建工程所得額外建築面積)分別為1,752,000,000港元及1,587,000,000港元。此外，待與367名買家訂立有關相

關合同之註銷合同時取得除外地方之妥當合法業權後並假設擴建工程已經完成，除外地方於二零一一年二月二十八日之市值為83,000,000港元（統稱「估值」）。

吾等已檢討並與估值師有關達致估值之方法及就有關估值及調整採納之基準及假設。估值師又已為估值進行視察，作出相關查詢及查冊。吾等注意到估值師乃參考相關市場上可取得之可比較銷售證據採納直接比較法或（如適用）計及現時租金及租賃之復歸收入潛力而採納投資法。根據直接比較法，類同大小、特徵、位置、完工時間、配套設施、鄰近環境及其他相關因素之可比較物業（即零售店及停車場）乃由估值師因應各物業一切有關利弊加以對照、分析及細心秤量，藉以達致適合於該物業之價值（由於其按照 貴公司擴建公司計劃已於二零一一年二月二十八日完工）。估值師又已計入涉及擴建工程已投入或將投入之成本，以反映完工後之該物業之質量。該物業有小部分樓面現附帶兩份租約。估值師通過將現時租金及租賃之復歸收入潛力所得淨收入資本化而採納投資法，並參考可比較物業之單位租值以得出適合於該物業此部分樓面之價值。

吾等認為，上述估值方法就確立該物業之公開市場價值而言屬公平合理。

7. 對代價之評估

(a) 代價之基準

由於目標集團之主要資產為該物業，吾等認為適宜參考目標集團之資產淨值來評估代價。經與 貴集團管理層討論，吾等認為目標集團之經調整公平市值（「經調整資產淨值」）乃基於以下總和得出：

- (i) 盛明基建集團於二零一零年十二月三十一日之經審核資產淨值，經就該物業（不包括除外地方）於二零一一年二月二十八日之市值作出調整；及
 - (ii) 出售貸款；及
- 減：
- (iii) 盛明基建集團於截至二零一一年二月二十八日止兩個月內招致之擴建工程額外費用；及

- (iv) 因截至二零一一年二月二十八日止兩個月內該物業公平值較原值增加所產生盛明基建集團之額外遞延稅項負債。

代價第一及第二部分之和1,134,010,738.24港元(將以代價股份、第一可換股票據及第二可換股票據結付)較經調整資產淨值折讓約4.2%。代價第二部分150,350,000港元(將以第二可換股票據結付)相等於該物業擴建工程市值折讓約8.9%後之數額。代價最後部分79,540,000港元亦相當於除外地方之市值折讓約4.2%後之數額。整體而言,代價較經調整資產淨值及除外地方之市價之總值折讓約4.2% (「收購折讓」)。

於達致上文吾等之觀點時,吾等明確棄用聯交所上市中國地產公司股份相對彼等各自資產淨值之當前買賣折讓(「中國地產公司折讓」)作為收購事項之比較因素,因為吾等認為就吾等之分析而言不宜將收購折讓與中國地產公司折讓比較。收購事項乃參照該物業當前市價(「市價」)按公平基準收購單項財產,故市價不會因買方或賣方是否上市公司作出調整。因此,預期上市公司可純粹因買方為上市公司而可按相對當前市價之中國地產公司折讓低價購得有關財產將會是不尋常。吾等認為收購折讓之性質與中國地產公司折讓完全不同且無關。

經考慮上述,尤其是盛明基建集團於二零一零年十二月三十一日之經審核資產淨值(經該物業之市價作出調整)、出售貸款、擴建工程額外成本、額外遞延稅項負債及相較經調整資產淨值及該物業除外地方之市值折讓約4.2%等因素;吾等認為代價之基準屬公平合理。

(b) 代價股份

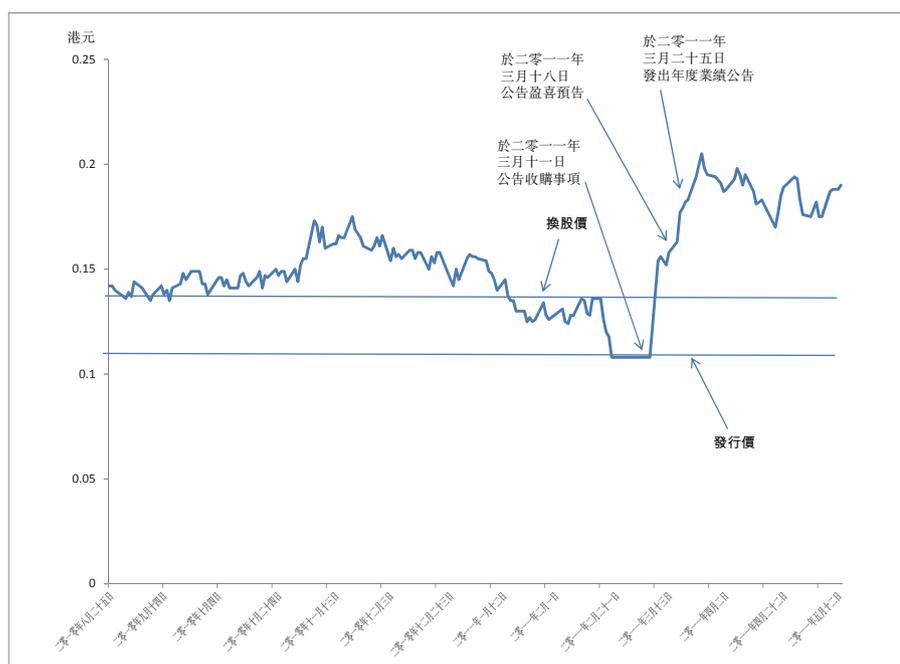
根據收購協議,為數481,139,702.12港元之部分代價將通過由 貴公司於收購事項完成時向賣方按發行價每股代價股份0.11港元發行4,373,997,292股代價股份之方式支付。

吾等經與 貴公司討論並注意到, 貴公司於收購事項完成時向賣方發行4,373,997,292股代價股份而支付部分代價既可保留 貴公司內部資源,又可維持上市規則規定之25%最低公眾持股量。因此, 貴集團管理層認為

發行代價股份將可加強 貴公司之股本基礎，因而將有利於 貴集團未來發展及擴張。

(i) 歷史股價表現之分析

下圖顯示二零一零年八月二十五日(即發表 貴公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績報告日期)直至及包括最後可行日期期間(「回顧期間」)發行、換股價及股份收市價之走勢。



資料來源：彭博

如上圖所示，自二零一零年八月二十五日發表 貴公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績公告以來，儘管 貴公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期綜合收益及業績顯示有所改善，惟股份價格自此及於截至二零一零年十月之大部分時間概無重大變動。其後，股價隨恆生指數上揚，於二零一零年十一月二十二日升至回顧期間內之高位0.175港元，後又下滑至最後交易日之0.108港元。股價經二零一一年三月十四日暫停買賣及發表公告後，由0.108港元升至0.154港元，升幅約42.6%。 貴公司於二零一一年三月十八日發表盈喜預告(內容有關預期 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度由虧轉盈)後，股價上升並於二零一一年三月

三十日收報0.205港元，即自二零一一年初以來股份之最高成交價。其後，股價維持在0.185港元左右，於最後可行日期收報0.190港元。

(ii) 發行價之價格比較

發行價每股代價股份0.11港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.108港元溢價約1.9%；
 - (ii) 股份於截至及包括最後交易日最後五個連續交易日在聯交所所報收市價平均數每股0.1216港元折讓約9.5%；
 - (iii) 股份於截至及包括最後交易日最後十個連續交易日在聯交所所報收市價平均數每股0.1272港元折讓約13.5%；
 - (iv) 股份於二零一零年八月二十五日至最後交易日期間內在聯交所所報收市價平均數每股0.145港元折讓約24.1%；
 - (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.190港元折讓約42.1%；及
 - (vi) 於二零一零年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值每股股份約0.0744港元溢價約47.8%。
- (iii) 發行新股份以應付非常重大收購事項(代價以(其中包括)發行新股份及發行可換股證券方式支付)之部分代價之價格比較

下表列出二零一零年三月一日至最後可行日期期間內聯交所上市公司所進行發行新股以應付非常重大收購事項(其代價以(其中包括)新股份發行及可換股證券發行方式應付)部份代價之活動(吾等認為已是所有個案)之若干條款。雖然下表所載公司之業務、財務狀況、背景及發行股份等原因各有不同，惟吾等認為以下發行活動乃公平及具代表性之可比較個案，因為付款架構相似、爭取達成非常重大收購事項之共同性，且彼等集體上代表了當時市場上流行之類似發行活動之定價。

新百利函件

公佈日期	公司	股份代號	該公司之主要業務活動	收購目標之 主要業務活動	佔於相關 公佈日期 現有股本%	發行價相較相關公佈日期前 (包括公佈日期)之收市/平均收市價 之溢價/(折讓)		
						最後五個 最後交易日	最後五個 交易日	最後十個 交易日
二零一零年 三月二十五日	星美國際集團 有限公司	198	有關電影、電視連續劇、紀錄片 及資訊或娛樂節目之娛樂相關內 容製作、發行及授出專利權之娛 樂相關業務，以及影院業務	位於中國之電影院	61.4%	(11.9)%	(5.8)%	(4.5)%
二零一零年 四月二十六日	中國瑞風銀河 新能源控股 有限公司	527	設計、開發、製造及買賣二極 管、建設電網，以及風力發電機 扇葉加工	製造、加工及銷售風電設 備以及建設電網及變壓站 項目	40.6%	(44.8)%	(44.5)%	(43.5)%
二零一零年 六月二十四日	中彩網通控股 有限公司	8071	勘探、開採及提煉金屬資源業務	開發電腦軟件、硬件及應 用系統、銷售自行開發的 技術或成果及提供相關技 術諮詢服務	4.6%	14.8%	14.1%	9.8%
二零一零年 七月十九日	金保利新能源 有限公司	686	時尚服飾零售及批發	在中國從事製造及銷售矽 晶太陽能電池	27.9%	(17.2)%	(2.2)%	(3.1)%
二零一零年 七月二十九日	神州東盟資源 有限公司	8186	在中國提供醫療設備及相關配 件、提供醫療研究及研發服務， 以及銷售醫療設備	於柬埔寨王國從事森林及 種植業務	40.9%	(21.4)%	(22.8)%	(24.1)%

新百利函件

公佈日期	公司	股份代號	該公司之主要業務活動	收購目標之 主要業務活動	佔於相關 公佈日期 現有股本%	發行價相較相關公佈日期前 (包括公佈日期)之收市/平均收市價 之溢價/(折讓)		
						最後五個 最後交易日	最後五個 交易日	最後十個 交易日
二零一零年 十月十九日	五礦資源 有限公司	1208	開採、處理及生產鋅、銅、鉛、 金及銀；勘探礦化及發展開採 項目；買賣有色金屬；生產氧化 鋁，以及製造及分銷鋁銅製品	勘探及開採鋅、銅、鉛、 金及銀	46.4%	(52.2)%	(51.9)%	(51.5)%
二零一零年 十一月四日	金山能源集團 有限公司	663	生產及買賣磷產品；買賣視光產 品；開採及銷售煤炭	開採、開發及銷售煤炭相 關產品	23.7%	(14.5)%	(10.3)%	(7.8)%
二零一零年 十一月十二日	美亞控股 有限公司	1116	鋼管、鋼片及其他鋼造產品的製 造及買賣、物業投資及飛機租賃 (收取租金)	物業開發、港口及相關物 流業務	34.2%	3.8%	(0.4)%	0.7%
二零一零年 十二月三日	深圳中航集團 股份有限公司	161	與農業有關之資源營運、商品房 開發、設計、製造及銷售若干工 業及消費電子產品	貿易及物流、製造及房地 產行業	64.9%	(3.4)%	1.1%	2.3%

新百利函件

公佈日期	公司	股份代號	該公司之主要業務活動	收購目標之 主要業務活動	佔於相關 公佈日期 現有股本%	發行價相較相關公佈日期前 (包括公佈日期)之收市/平均收市價 之溢價/(折讓)		
						最後五個 最後交易日	最後五個 交易日	最後十個 交易日
二零一零年 十二月十四日	金利豐金融集團 有限公司	1031	經營酒店及買賣上市證券	證券買賣及經紀業務、孖展及首次公開發售融資服務及有關股本集資活動之資本市場服務，如證券包銷及配售	116.3%	(3.6)%	14.6%	18.0%
二零一一年 一月六日	中郵電貿(控股) 有限公司	8041	製造及銷售陶瓷素材及套圈以及提供廣告及媒體服務	製造及買賣國際品牌高檔泳衣及相關成衣產品	26.2%	(19.4)%	(10.3)%	(9.6)%
二零一一年 一月十九日	馬斯葛集團 有限公司 (附註)	136	貸款融資、買賣投資項目、製造及銷售照相、電子及多媒體產品之配件，以及物業投資	製造太陽能電池用多晶硅	189.4%	(14.9)%	(11.5)%	(5.9)%
二零一一年 二月一日	中國大冶有色 金屬礦業 有限公司	661	企業投資及證券買賣；以及礦產開採	採、選、冶煉及銷售礦產資源	221.9%	(15.3)%	(15.5)%	(14.7)%
二零一一年 二月二日	福邦控股 有限公司	1041	製造及銷售木製品，包括包括木芯板及刨花板、門皮及其他木製品	鋰電池之研發及製造；電機電控器之生產；及車輛電控系統之研發及製造	193.3%	(19.1)%	(14.1)%	(13.7)%

新百利函件

公佈日期	公司	股份代號	該公司之主要業務活動	收購目標之 主要業務活動	佔於相關 公佈日期 現有股本%	發行價相較相關公佈日期前 (包括公佈日期)之收市/平均收市價 之溢價/(折讓)		
						最後五個 最後交易日	最後五個 交易日	最後十個 交易日
二零一一年 二月二十五日	香港建屋貸款 有限公司	145	投資控股、財務投資，以及提供 按揭融資及其他相關服務	製冷設備、機電產品、建 築及裝潢材料(水泥、鋼材 除外)、建築物屋面金屬製 品的批發以及建築節能及 顧問服務	93.7%	(19.2)%	(20.5)%	(19.2)%
二零一一年 三月二日	世大控股 有限公司	8003	組裝、分銷及集成電訊產品以及 鐵勘探、開採及處理	物業投資以及發展、營運 及管理商住物業	15.9%	(25.9)%	(27.3)%	(27.9)%
二零一一年 四月十四日	中郵電質(控股) 有限公司	8041	製造及銷售陶瓷素材及套圈以及 提供廣告及媒體服務	服裝及相關配飾之貿易及 零售	2.7%	(0.7)%	0.0%	5.3%
					平均數	(15.6)%	(12.2)%	(11.1)%
					中位數	(15.3)%	(10.3)%	(7.7)%
					最高	14.8%	14.6%	18.0%
					最低	(52.2)%	(51.9)%	(51.5)%
	收購事項					1.9%	(9.5)%	(13.5)%

附註：根據配售協議，配售價須不低於每股配售股份0.40港元，於上述分析中使用此價。

資料來源：彭博及聯交所網站

如上表所示，吾等注意到發行價相較股價之溢價或折讓（視情況而定），大致上與近期市場上涵蓋相關日期及期間之上述發行新股活動之平均數及中位數一致。發行價相較最後交易日股價之溢價以及發行價相較截至及最後五個交易日（包括最後交易日）股價之折讓，均較上述比較個案於相應日子或期間之平均數及中位數有較高之溢價和較低之折讓。股東務請注意，世大控股有限公司（視為接近收購事項之比較案例）建議收購一收購目標，其主要資產為位於中國四川省之住宅及商業物業，而其代價股份之發行價於相關日期及期間之折讓較發行價高。

(c) 可換股票據

(i) 換股價之價格比較

根據收購協議，總計732,411,036.12港元之部分代價須藉發行可換股票據支付。

換股價每股換股股份0.128港元相較發行價溢價16.4%。換股價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.108港元溢價約18.5%；
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日最後五個連續交易日在聯交所所報收市價平均數每股0.1216港元溢價約5.3%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日最後十個連續交易日在聯交所所報收市價平均數每股0.1272港元溢價約0.6%；
- (iv) 股份於二零一零年八月二十五日至最後交易日期間內在聯交所所報收市價平均數每股0.145港元折讓約11.7%；
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.190港元折讓約32.6%；及

新百利函件

(vi) 二零一零年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值每股股份約0.0744港元溢價約72.0%。

(ii) 發行可換股證券以應付非常重大收購事項(代價以(其中包括)發行新股份及發行可換股證券方式支付)之部分代價之價格比較

下表列出二零一零年三月一日至最後可行日期期間內聯交所上市公司所進行發行可換股證券以應付非常重大收購事項(其代價以(其中包括)新股份發行及可換股證券發行方式應付)部份代價之活動(吾等認為已是所有個案)之若干條款。雖然下表所載公司之業務、財務狀況、背景及發行可換股證券原因各有不同,惟吾等認為以下發行活動乃公平及具代表性之可比較個案,因為付款架構相似、可換股證券之年期同為五年、爭取達成非常重大收購事項之共同性,且彼等集體上代表了當時市場上流行之類似發行活動之定價。

公佈日期	公司	股份代號	該公司之主要業務活動	收購目標之主要業務活動	佔於相關 公佈日期 現有股本%	息率/ 分派率	年期	換股價相較相關公佈日期前 (包括公佈日期)之收市/平均收市價 之溢價/(折讓)		
								最後五個 最後交易日	最後五個 交易日	最後十個 交易日
二零一零年 六月二十四日	中彩網通控股 有限公司	8071	勘探、開採及提煉金屬 資源業務	開發電腦軟件、硬件及應用系統、銷售 自行開發的技術或成果及提供相關技術 諮詢服務	76.8%	0.0%	5年	14.8%	14.1%	9.8%
二零一零年 七月十三日	金保利新能源 有限公司	686	時尚服飾零售及批發	在中國從事製造及銷售矽晶太陽能電池	473.0%	0.0%	5年	(17.2)%	(2.2)%	(3.1)%

新百利函件

公佈日期	公司	股份代號	該公司之主要業務活動	收購目標之主要業務活動	佔於相關 公佈日期 現有股本%	息率/ 分派率	換股價相較相關公佈日期前 (包括公佈日期)之收市/平均收市價 之溢價/(折讓)			
							年期	最後五個 最後交易日	最後十個 交易日	
二零一零年 七月二十九日	神州東盟資源 有限公司	8186	在中國提供醫療設備及 相關配件、提供醫療研 究及研發服務，以及銷 售醫療設備	於柬埔寨王國從事森林及種植業務	240.4%	0.0%	5年	(21.4)%	(22.8)%	(24.1)%
二零一零年 十一月四日	金山能源集團 有限公司	663	生產及買賣磷產品；買 賣視光產品；開採及銷 售煤炭	開採、開發及銷售煤炭相關產品	28.0%	0.0%	5年	(10.3)%	(5.8)%	(3.1)%
二零一一年 一月六日	中郵電貿(控股) 有限公司	8041	製造及銷售陶瓷素材及 套圈以及提供廣告及媒 體服務	製造及買賣國際品牌高檔泳衣及相關成 衣產品	85.1%	0.0%	5年	(19.4)%	(10.3)%	(9.6)%
二零一一年 二月一日	中國大冶有色金屬 礦業有限公司	661	企業投資及證券買賣； 以及礦產開採	採、選、冶煉及銷售礦產資源	35.9%	0.0%	5年	(15.3)%	(15.5)%	(14.7)%
二零一一年 二月二日	福邦控股有限公司	1041	製造及銷售木製品，包 括包括木芯板及刨花 板、門皮及其他木製品	鋰電池之研發及製造；電機電控器之生 產；及車輛電控系統之研發及製造	64.4%	0.0%	5年	(19.1)%	(14.1)%	(13.7)%

新百利函件

公佈日期	公司	股份代號	該公司之主要業務活動	收購目標之主要業務活動	佔於相關 公佈日期 現有股本%	息率/ 分派率	年期	換股價相較相關公佈日期前 (包括公佈日期)之收市/平均收市價 之溢價/(折讓)			
								最後交易日	最後五個 交易日	最後十個 交易日	
二零一一年 三月二日	世大控股有限公司	8003	組裝、分銷及集成電訊 產品以及鐵勘探、開採 及處理	物業投資以及發展、營運及管理商住物 業	17.4%	0.0%	5年	(25.9)%	(27.3)%	(27.9)%	
								平均數	(14.2)%	(10.5)%	(10.8)%
								中位數	(18.2)%	(12.2)%	(11.7)%
								最高	14.8%	14.1%	9.8%
								最低	(25.9)%	(27.3)%	(27.9)%
收購事項								18.5%	5.3%	0.6%	

資料來源：彭博及聯交所網站

如上表所示，吾等注意到換股價相較股價之溢價或折讓（視情況而定），優於市場上上述近期發行可換股證券事項於相關日期或期間之平均數及中位數。換股價相比於最後交易日、最後五個交易日（包括最後交易日）、最後十個交易日（包括最後交易日）股份價格之溢價，均高於上述比較案例於相應日期或期間之平均數及中位數。股東務請注意，世大控股有限公司（視為接近收購事項之比較案例）建議收購一收購目標，其主要資產為位於中國四川省之住宅及商業物業，而其可換股證券之換股價於相關日期及期間之折讓較換股價高。

(iii) 可換股票據之其他條款

(a) 到期日

貴公司須於發行日期足五週年之日贖回各可換股票據之未行使本金額。基於吾等與 貴集團管理層之討論，吾等認為可換股票據相對較長之年期，可讓經擴大集團有充裕時間通過股本集資及／或銀行借貸方式，於可換股票據到期時再融資。

(b) 行使換股權之限制

可換股票據持有人可轉換之可換股票據，不得超過可導致貴公司不遵守上市規則之最低公眾持股量規定之數目。

(c) 利率

可換股票據乃免息，而吾等認為此點對 貴公司有利。

(d) 提前贖回及購回

貴公司可酌情隨時按面值贖回未行使之可換股票據。由於貴公司將擁有權利(而非義務)於可換股票據到期前贖回票據，吾等認為此項選擇權讓 貴公司能靈活處理財務管理，對 貴公司有利。

9. 收購事項之財務影響

(a) 盈利

收購事項完成後，目標集團將成為 貴公司之附屬公司，因而目標集團之業績將綜合入 貴集團業績。由於預期擴建工程將於二零一一年七月後方完工，緊接於收購事項完成時，收購事項將不會對 貴集團有任何盈利貢獻。

吾等分別載列以下 貴集團及經擴大集團之盈利及備考盈利(包括每股股份基準)，乃基於通函附錄三所示經擴大集團之備考綜合收益表計算。

新百利函件

	貴集團	經擴大集團	
		緊接於收購事項 完成時(假設 無轉換任何 可換股票據)	緊接於收購事項 完成時(假設 悉數轉換 可換股票據)
股東應佔來自持續 經營業務之年度溢利/ (虧損)淨額(百萬港元)	9.0	(122.7)	(122.7)
已發行股份總數	3,933,329,504	8,307,326,796	14,029,288,015
來自持續經營業務之每股 股份盈利/(虧損)(港仙)	0.23	(1.48)	(0.87)
每股股份盈利增加/ (減少)(港仙)	-	(1.71)	(1.10)

如上表所示，經擴大集團來自持續經營業務之備考綜合純利已由約9,000,000港元減至經擴大集團之備考綜合虧損淨額約122,700,000港元。來自持續經營業務之每股股份盈利將由約0.23港仙減至來自持續經營業務之每股股份虧損約1.48港仙(假設無轉換任何可換股票據)及由約0.23港仙減至來自持續經營業務之每股股份虧損約0.87港仙(於悉數轉換可換股票據時)。

股東應注意，如通函附錄三中經擴大集團之未經審核備考綜合收益表所載，經擴大集團來自持續經營業務之備考綜合虧損淨額約122,700,000港元包括投資物業之公平值變動約305,800,000港元。如不計及公平值變動，經擴大集團預期將錄得來自持續經營業務之更大備考綜合虧損淨額。吾等不會太強調目標集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之此預期備考綜合虧損淨額，因為該物業之佔用率相對較低(於二零零九年底約為18%，於二零一零年底接近零)，而據賣方表示其原因是截至二零一零年八月週遭有主要高速公路建築工程，加上其後該物業進行翻新及擴建工程而帶來不利影響。據董事表示，該物業週遭地區之主要高速公路建築工程於最後可行日期已經完工。於預期中該物業翻新及擴建工程於二零一一年七月完工時，該物業將重新包裝為生活品味購物商場，內裡將開設國際知名年青及時尚品牌名店，以及不同娛樂設施，預計日後可對經擴大集團提供正面貢獻。

此外，如通函附錄三中經擴大集團之未經審核備考綜合收益表所載，經擴大集團來自持續經營業務之備考綜合虧損淨額約為122,700,000港元，此已經扣減（其中包括）可換股票據之換股權（「可換股票據期權」）之公平值約264,200,000港元及可換股票據之估算利息開支約51,400,000港元。前述可換股票據期權之公平值變動及可換股票據之估算利息開支（統稱「可換股票據公平值變動」）於各財務報表日期可換股票據攤銷及內置可換股票據期權重新估值時，對經擴大集團於繼後數年之未來綜合財務報表有持續影響。將於可換股票據發行所屬財政年度記錄之可換股票據內置之可換股票據期權之公平值損益之實際金額，可能與前述不同，並將取決於截至可換股票據各有關發行日期及財政年度結算日可換股票據可換股票據期權部分之公平值，而此又視乎前述日期之相關數據（包括股份收市價等）而定。縱然如此，應注意可換股票據公平值變動開支乃名義上及非現金項目，並將不會導致經擴大集團有現金支出。

儘管可換股票據公平值變動將影響 貴集團財務表現，惟吾等經與董事討論後注意到：(i)收購事項之條款（包括代價）屬公平合理；(ii)除發行可換股票據（連同代價股份）外別無可使用之融資方法（如下文「10.貴公司之股權架構」分節所論述）；及(iii)可換股票據公平值變動將不會影響經擴大集團之創收能力或營運，又或削弱經擴大集團之業務前景。

基於確認可換股票據公平值變動（包括可能於繼後年度內確認者）屬非現金項目，因而將不會對經擴大集團之現金流狀況有任何影響，吾等認為因確認可換股票據公平值變動而產生之財務影響可以接受。

(b) 股東應佔權益

如通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務狀況表所載，股東應佔備考綜合權益（「資產淨值」）約為923,000,000港元，較於二零一零年十二月三十一日約292,800,000港元增加了約215.2%。備考資產淨值已計入（其中包括）可換股票據公平值變動、轉讓出售貸款及對銷 貴公司於目標集團之投資成本以及收購事項完成前之收購事項前儲備。

新百利函件

吾等於下文分別載列 貴集團及經擴大集團之資產淨值及備考資產淨值(包括按每股基準)，乃基於通函附錄三所示經擴大集團之備考綜合財務狀況表編製。

	貴集團	經擴大集團緊接 於收購事項完成時 (假設並無轉換 任何可換股票據)
資產淨值(百萬港元)	292.8	923.0
已發行股份總數	3,933,329,504	8,307,326,796
每股股份資產淨值(港仙)	7.44	11.11
每股股份資產淨值之上升百分比		49.3%

如上表所示，每股股份備考資產淨值已增加49.3%至緊隨收購事項完成後之11.11港仙(假設無轉換任何可換股票據)。此外，基於初步換股價0.128港元高於上表所示每股股份之備考資產淨值0.1111港元，故每股股份資產淨值將於悉數轉換可換股票據時得到進一步提升。

(c) 資債比率

於二零一零年十二月三十一日， 貴集團有總資產約544,000,000港元及總負債約246,600,000港元。資本負債比率(界定為總負債除以總資產)約為45.3%。

吾等於下文載列 貴集團及經擴大集團之資債比率，乃基於通函附錄三所示經擴大集團之備考綜合財務狀況表編製。

	貴集團	經擴大集團緊接 於收購事項完成時 (假設並無轉換 任何可換股票據)
總資產(百萬港元)	544.0	2,486.5
總負債(百萬港元)	246.6	1,559.0
資本負債比率	45.3%	62.7%

如上表所示，貴集團資債比率已增至緊於收購事項完成時之62.7%（假設無轉換任何可換股票據）。

此外，繼二零一零年十二月三十一日後，目標集團取得一筆銀行信貸額人民幣340,000,000元作為目標集團之營運資金用途。計入此筆銀行貸款後，目標集團之資債比率預計將進一步增加。

儘管有資債比率增加，惟基於(i)收購事項之條款（包括代價）屬公平合理；及(ii)除發行代價股份外別無可使用之股本融資（如配售新股等）方法（如下文標題為「10.貴公司之股權架構」分節所論述），吾等認為此乃情有可原，故吾等不會太過強調因收購事項產生資債比率增加這點。

此外，吾等又認為將由賣方（由控股股東梁先生全資擁有）持有之可換股票據可視為貴公司由其控股股東提供之部分權益。按收購事項後之全面攤薄基準計算，控股股東將擁有貴公司約84.90%權益。如悉數轉換可換股票據，經擴大集團之資債比率將大大減低。

吾等經與貴集團管理層後注意到，發行可換股票據（而非增發代價股份）予賣方，主要因為上市規則之25%公眾持股量規定之限制。事實上，基於貴集團管理層之了解，只要可符合公眾持股量規定，梁先生便打算轉換可換股票據。

此外，吾等又自貴集團管理層了解到，貴公司將於可換股票據到期前之五年內考慮股本集資，以降低資債比率。

(d) 營運資金

於二零一零年十二月三十一日，貴集團有淨營運資金（即流動資產減流動負債）約負58,400,000港元。基於通函附錄三所載經擴大集團之備考綜合財務狀況表計算，經擴大集團有淨流動負債約687,700,000港元。經擴大集團之營運資金減少，主要因為確認可換股票據即期部分（即可換股票據期權）及綜合計算目標集團之應付賬款及其他應付款項入貴集團所致。

縱然如此，誠如本分節中較早前所討論，應注意可換股票據期權乃非現金項目，並將不會導致經擴大集團有現金支出。排除該等非現金項目後並計及目標集團於二零一零年三月取得之額外長期銀行信貸額人民幣340,000,000元，以及應付關聯方款項396,600,000港元（即出售貸款）將於收購事項完成時出售予買方（假設於二零一零年十二月三十一日已發生），經擴大集團之營運資金狀況將有所改善，預計可應付經擴大集團應付賬款及其他應付款項下為數252,500,000港元之責任（如本通函附錄三經擴大集團之備考財務資料所載）。

基於 貴公司所提供資料，目標公司之磋商已屆成熟階段，並已與34個潛在租戶簽署意向書，其中包括星巴克、味千拉麵、Cerruti 1881、I.T.、Zara、麥當勞、兩岸咖啡、AST真雪溜冰場、星美院線、新世界百貨及純K派對等，以承租56,748平方米或佔該物業總面積（包括除外地方）約49.2%。吾等認為，上述潛在租戶通過與目標集團訂立具約束力租約而落實彼等之意向時，該商場將極可能重新包裝為生活品味購物商場，內裡將開設國際知名年青及時尚品牌名店，包括數個品牌之旗艦店、精品店、時裝店、娛樂及休閒設施、電影院、健身中心及餐廳。因此，對於 貴集團管理層預期目標集團之營運資金狀況將得到重大改善，吾等表示贊同。

(e) 資本承擔

於二零一一年二月二十八日，經擴大集團有涉及擴建工程之資本承擔總額（未有於目標集團於二零一零年十二月三十一日之賬目中計提）約238,200,000港元，其中大多數預期將須於二零一二年七月左右（即擴建工程預期完工後一年）到期應付。經與 貴集團管理層討論得知（除本分節上文標題為「(c)資債比率」一段所述目標集團獲授銀行貸款人民幣340,000,000元外），正與目標集團國內若干往來銀行討論批給額外銀行融資之可能，而提用該等融資將可使經擴大集團能履行擴建工程之付款責任。

10. 貴公司之股權架構

下表載列 貴公司於最後可行日期以及在下列情況下(假設由最後可行日期起至下文所述事件發生期間 貴公司之已發行股本及股權架構概無其他變動)之股權架構：

	於最後可行日期		A情況		B情況		C情況		D情況	
	股份數目	% (約數)	股份數目	% (約數)	股份數目	% (約數)	股份數目	% (約數)	股份數目	% (約數)
一致行動集團										
梁先生	125,412,000	3.19%	125,412,000	1.51%	125,412,000	1.03%	125,412,000	0.94%	125,412,000	0.90%
盛明國際有限公司 (由梁先生全資 擁有之公司)	1,689,549,171	42.95%	1,689,549,171	20.34%	1,689,549,171	13.81%	1,689,549,171	12.60%	1,689,549,171	12.04%
賣方	-	-	4,373,997,292	52.65%	8,299,942,886	67.85%	9,474,552,261	70.66%	10,095,958,511	71.96%
小計	1,814,961,171	46.14%	6,188,958,463	74.50%	10,114,904,057	82.69%	11,289,513,432	84.20%	11,910,919,682	84.90%
董事鍾國興先生之配偶	550,000	0.01%	550,000	0.01%	550,000	0.00%	550,000	0.00%	550,000	0.00%
公眾股東	2,117,818,333	53.85%	2,117,818,333	25.49%	2,117,818,333	17.31%	2,117,818,333	15.80%	2,117,818,333	15.10%
總計	3,933,329,504	100.00%	8,307,326,796	100.00%	12,233,272,390	100.00%	13,407,881,765	100.00%	14,029,288,015	100.00%

而：

- (A) 緊隨發行代價股份後但於發行換股股份前；
- (B) 緊隨發行代價股份及換股股份(假設賣方按初步換股價每股換股股份0.128港元悉數轉換第一可換股票據)後；及
- (C) 緊隨發行代價股份及換股股份(假設賣方按初步換股價每股換股股份0.128港元悉數轉換第一可換股票據及第二可換股票據，而賣方及梁先生將全數支付地價額外部分且並無就第二可換股票據作出調整)後。
- (D) 緊隨發行代價股份及換股股份(假設賣方按初步換股價每股換股股份0.128港元悉數轉換可換股票據)後。

附註：上述(B)、(C)及(D)情況之股權架構僅供說明而已，因為根據可換股票據之條款，如發行任何換股股份可導致股份在聯交所之公眾持股量低於上市規則之規定，則 貴公司無責任發行任何換股股份。

代價將全數藉發行代價股份及可換股票據支付。此將使獨立股東之持股量由最後可行日期約53.9%攤薄至緊於收購事項完成時約25.5%。此又會使獨立股東之持股量由25.5%進一步攤薄至悉數轉換第一可換股票據、第二可換股票據及第三可換股票據時依次之17.3%、15.8%及15.1%。吾等認為獨立股東持股量之攤薄程度屬嚴重，惟對獨立股東之影響可因以下事實得到消減：(i)彼等之較低應佔持股百分比持股量將由一個經顯著擴大而市場地位得到改善之集團持有，證諸於獨立股東持股量之市值急增，股價由最後交易日之0.108港元增至發表該公告及直至最後可行日期之0.152港元至0.205港元範圍；(ii)獨立股東將能取得該物業之權益，而此權益預期將於本年度較後時完成擴建工程後為經擴大集團帶來穩定租金收入；及(iii)如上文標題為「4.進行收購事項之原因及好處」分節所討論，收購事項對 貴集團之好處。

雖然股本增加不少，惟吾等認為仍不足讓 貴公司毋須發行新股本而籌集得重大收購所需資金。吾等又認為 貴集團目前之資產負債表規模太小，難以通過任何其他方式為此收購集資。吾等亦曾與 貴集團管理層討論其他可能之融資方法。彼等確認曾為著收購事項考慮並尋求其他融資方法，惟全不可行。因此，彼等認為目前代價之付款機制對 貴公司而言最為有效。

11. 清洗豁免

(a) 背景

如上文標題為「10.貴公司之股權架構」分節所闡述，於收購事項完成時，一致行動集團於 貴公司所持投票權將由約46.1%增至：

- (i) 因根據收購協議發行4,373,997,292股代價股份而擴大但於任何轉換可換股票據前 貴公司已發行股本約74.5%；及

- (ii) 因根據收購協議發行4,373,997,292股代價股份而擴大並假設分別依次根據第一可換股票據、第二可換股票據及第三可換股票據於悉數行使各票據之換股權時發行換股股份之情況下 貴公司已發行股本分別約82.7%、84.2%及84.9%。

根據收購守則規則第26條，在此情況下收購投票權將觸發賣方就 貴公司全部證券(已由一致行動集團擁有(或同意將予收購)者除外)作出強制性全面收購，除非(其中包括)獲得執行人員之清洗豁免並經獨立股東透過投票方式批准。賣方已經根據收購守則第26條的豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免須待獨立股東於股東特別大會上以點票表決方式予以批准及執行人員或會施加之其他條件達成後，方會授出。執行人員已表明將授出清洗豁免，惟須待獨立股東在股東特別大會上以點票表決方式批准後，方可作實。梁先生、賣方及彼等各自之聯繫人及一致行動人士，以及全部涉及收購事項及／或清洗豁免或於當中有利害關係之人士將於股東特別大會上放棄就所提呈批准清洗豁免之決議案投票。

- (b) 清洗豁免作為收購事項完成一項條件

股東應注意，收購事項完成之條件為(其中包括)(i)獨立股東在股東特別大會上通過批准清洗豁免之決議案；及(ii)執行人員向賣方批出清洗豁免。獨立股東對清洗豁免之批准因而成為收購協議進行至收購事項完成，以及 貴集團及股東得享收購協議所帶來好處之必要條件。

股東應注意，如不獲執行人員批出清洗豁免，或不獲股東批准清洗豁免，收購協議將不會變成無條件而 貴公司將不會繼續執行收購事項，且收購協議將告終止。換言之，將不會產生一致行動集團方面之全面收購責任。

- (c) 一致行動集團將仍為最大股東群

於最後可行日期，一致行動集團持有1,814,961,171股股份，相當於 貴公司約46.1%股權。

於收購事項完成時(假設 貴公司於最後可行日期至收購事項完成日期期間再無發行股份(代價股份除外))，一致行動集團於 貴公司之實益股權將增至50%以上。按此基準，獨立股東應注意，一致行動集團於收購事項完成時將仍為最大股東群。然而，股東務請注意，可能會有一致行動集團組成更改之情況，一致行動集團各方之股權亦會不時更改。如無執行人員授出豁免，一致行動集團中任何一方(持有 貴公司投票權少於50%)或會因進一步收購股份而招致根據收購守則第26.1條提出全面收購建議之責任。

論析

於截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團營業額穩定下來並維持在約24,800,000港元之相對低水平，來自持續經營業務之溢利錄得9,000,000港元(包括投資物業公平值變動之除稅前收益18,200,000港元)。成本雖得到控制，但如無重大新舉措，管理層似乎難以令 貴集團之盈利能力顯著提高。 貴集團管理層曾考慮市場上類似物業，惟概無物業可提供在價格、結付方法及前景方面與收購事項相若之類似條款。鑒於 貴集團之資源有限，董事認為，收購事項誠 貴集團增加收益之良機。 貴集團管理層具備中國物業投資發展之經驗。收購事項將能發揮他們的經驗並將 貴集團之物業組合擴大至具龐大投資潛力之城市。該物業雖涉及數宗法律問題，但不致危害收購事項乃至該物業之業務營運，且目標集團已於賬目中作出充分撥備，控股股東、賣方及珠海口岸廣場亦已作出彌償保證及承諾。彼等將負責目標集團因相關合同而招致一切費用及開支(退還除外地方原購入價別論)。倘彌償保證及承諾不獲履行，買方或目標集團可就違反彌償保證及承諾向賣方、梁先生及珠海口岸廣場採取法律行動。

經考慮珠海口岸廣場所提供之珠海承諾及彌償保證契據及董事所估計目標集團就若干買家提出之訴訟之最大可能性、擔保租金以及相關行政及專業開支，吾等認同董事意見，根據物業契據及其他彌償保證所提供之彌償保證及珠海承諾能兌現各自之融資義務，更不用說董事認為目標集團面對有關相關合同之其他訴訟之可能性較低及董事估計之潛在負債。

新百利函件

股市對該公告之反應令人鼓舞。於該公告發表後， 貴公司股價由每股股份0.108港元升至0.154港元(即緊隨該公告日期後交易日股份之收市價)。儘管收購事項大部分條件仍未落實，股價表現大致得以維持。於最後可行日期，每股股份之收市價為0.190港元。吾等將此股市之強勁表現歸因於該公告後投資者對 貴公司未來重燃希望。

吾等評估了代價金額。由於目標集團之首要資產就是該物業，吾等認為適宜參考經調整資產淨值來評估代價。尤其是，考慮到代價相等於經調整資產淨值及該物業除外地方市值折讓約4.2%，吾等認為代價基準屬公平合理。

代價約為1,213,600,000港元(可根據收購協議及補充協議予以調整)，將由買方於完成若干重大事件時支付。股東應注意，代價中有合共79,540,000港元之部分僅會於賣方能夠於收購事項完成日期足兩週年前促成註銷全部其餘相關合同時方會由買方以發行第三可換股票據之方式支付。換言之，即使只有一份其餘相關合同仍生效及於收購事項完成足兩週年時未註銷， 貴公司亦毋須發行第三可換股票據。連同賣方及梁先生於物業契據及其他彌償保證項下提供之無上限彌償保證及由珠海口岸廣場(一家於最後可行日期由梁先生間接實益擁有52.25%之公司)將提供之珠海承諾，可見賣方於處理目標集團因相關合約而面對之糾紛及訴訟時真誠行事。代價概無現金成分並將全數由 貴公司通過發行代價股份和可換股票據之方式支付。此將使獨立股東之股權由約53.9%攤薄至約15.1%(悉數轉換可換股票據時)。鑒於 貴集團之資產負債表底子及營運資金狀況相對薄弱，如 貴集團須作重大收購，吾等認為獨立股東於 貴公司之股權有相當攤薄乃在所難免。

各代價股份之發行價為0.11港元，而各代價股份初步換股價為0.128港元。發行價及初步換股價相較最後交易日股價，普遍在市場上近期可比較交易(屬由其他香港上市公司提出涉及發行代價股份及可換股證券之非常重大收購)之範圍內甚或稍勝。代價股份及可換股票據之其他條款普遍符合市場慣例或對 貴公司有利。

新百利函件

收購事項對 貴集團之財務影響屬好壞參半。收購事項將不會即時產生任何盈利但將可提升每股股份之資產淨值(即使在全面攤薄之情況)，另一方面又會導致資債比率上升及營運資金狀況惡化。吾等認為，鑒於(i)代價屬公平合理，尤其是代價較經調整資產淨值及除外地方之市值有約4.2%折讓；(ii)由於上市規則項下之公眾持股量規定，向賣方發行股份之空間極之有限；及(iii)除發行代價股份外別無其他可行股本融資方法(如配售新股等)，資債比率上升情有可原。縱然如此，隨著轉換可換股票據及／或 貴集團將於未來幾年進行股本集資，經擴大集團相對高的財務槓桿比率預期將會降低。

至於清洗豁免，獨立股東批准清洗豁免乃進行收購事項以及 貴集團及股東得享收購協議所帶來好處的必要條件。於收購事項完成時，一致行動集團於 貴公司之實益股權將增至50%以上，而一致行動集團將仍為最大股東群。

推薦建議

經總體考慮上述主要因素及理由以及評估收購事項乃至其融資方法後，吾等認為收購協議之條款均按一般商業條款釐定，就獨立股東而言屬公平合理。吾等又認為訂立收購協議屬 貴公司日常及一般業務過程，符合 貴公司及其股東之整體利益。吾等亦認為清洗豁免之條款對獨立股東屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東，以及獨立董事委員會向獨立股東推薦，就於股東特別大會提呈以批准收購事項及清洗豁免的決議案投贊成票。

此致

盛明國際(控股)有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
新百利有限公司
董事
梁念吾
謹啟

二零一一年五月二十五日

1. 財務概要

以下載列本集團截至二零一零年十二月三十一日止兩年各年的經審核綜合財務資料(摘錄及概括自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報,及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務資料(摘錄及概括自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報))。

業績

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元
持續經營業務			
收益	24,814	22,568	66,114
銷售成本	(7,205)	(6,355)	(49,521)
毛利	17,609	16,213	16,593
其他收入	1,593	414	4,042
收購一家附屬公司額外權益之負商譽	–	4,136	–
收購一家附屬公司之負商譽	–	–	96
出售附屬公司之收益	5,643	–	–
投資物業公平值變動	18,233	28,345	–
就應收賬款及其他應收款項確認的 減值虧損	(1,592)	(16,701)	–
應佔一家共同控制實體溢利	843	–	–
就物業、廠房及設備確認的減值虧損	–	–	(9,409)
分銷成本	(62)	(1,385)	(1,368)
行政費用	(22,154)	(25,161)	(30,545)
融資成本	(6,513)	(4,801)	(4,833)
除稅前溢利(虧損)	13,600	1,060	(25,424)
所得稅開支	(4,558)	(7,456)	(471)
本年度持續經營業務溢利(虧損)	9,042	(6,396)	(25,895)
已終止業務			
本年度已終止經營業務溢利(虧損)	43,947	(11,774)	–
本年度溢利(虧損)	52,989	(18,170)	(25,895)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元
應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人			
– 本年度持續經營業務溢利(虧損)	10,322	(6,583)	(27,134)
– 本年度已終止經營業務溢利(虧損)	43,947	(11,774)	–
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	<u>54,269</u>	<u>(18,357)</u>	<u>(27,134)</u>
非控股權益			
– 本年度持續經營業務(虧損)溢利	(1,280)	187	1,239
– 本年度已終止經營業務溢利	–	–	–
非控股權益應佔本年度(虧損)溢利	<u>(1,280)</u>	<u>187</u>	<u>1,239</u>
	<u>52,989</u>	<u>(18,170)</u>	<u>(25,895)</u>
每股盈利(虧損)			
來自持續經營業務及已終止經營業務			
– 基本及攤薄	<u>1.38港仙</u>	<u>(0.48)港仙</u>	<u>(1.21)港仙</u>
來自持續經營業務			
– 基本及攤薄	<u>0.26港仙</u>	<u>(0.17)港仙</u>	<u>(1.21)港仙</u>

資本及負債

於十二月三十一日

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產總額	543,960	466,714	459,510
減：負債總額	(246,630)	(214,099)	(156,048)
資產淨額	<u>297,330</u>	<u>252,615</u>	<u>303,462</u>
本公司擁有人應佔權益	292,830	247,037	242,935
非控股權益	4,500	5,578	60,527
權益總額	<u>297,330</u>	<u>252,615</u>	<u>303,462</u>

附註：

1. 本公司之核數師已就本集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度之綜合財務報表修改彼等之報告惟並無保留其意見。本集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度之核數師報告載於本通函第I-4頁至I-5頁及I-62頁至I-65頁。本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃由陳葉馮會計師事務所有限公司審核，而本集團截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度之綜合財務報表則由信永中和(香港)會計師事務所有限公司審核。
2. 截至二零一零年十二月三十一日止三個年度，並無非經常或特殊項目影響本集團的綜合財務報表。
3. 於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度，本集團概無宣派股息。
4. 截至二零零八年十二月三十一日止年度的數據乃摘錄自截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團綜合財務報表所示比較數字。該等比較數字的若干部分已被重新分類，以符合截至二零零九年十二月三十一日止年度的呈列方式，而如此重新分類對本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的虧損並不構成任何影響。上述詳情載於本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合財務報表的附註45。
5. 物業發展業務已於截至二零一零年十二月三十一日止年度內終止經營，並於截至二零一零年十二月三十一日止年度分類為已終止經營業務。截至二零零九年十二月三十一日止年度來自已終止經營業務之比較溢利(虧損)及現金流量已予重列，以包括於截至二零一零年十二月三十一日止年度分類為已終止經營之業務。物業發展業務於截至二零零八年十二月三十一日止年度的應佔業績乃被分類為持續經營業務。

2. 截至二零一零年十二月三十一日止年度的核數師報告

下文載列截至二零一零年十二月三十一日止年度之核數師報告，乃摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。頁碼及附註編號乃分別參照本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報頁碼及本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表之附註編號。



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

致：盛明國際(控股)有限公司(前稱環球動力控股有限公司)各股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已完成審核盛明國際(控股)有限公司(前稱環球動力控股有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第19頁至第86頁之綜合財務報表，報告包括貴公司於二零一零年十二月三十一日之綜合財務狀況表，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闡釋附註。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報表準則及香港公司條例披露規定，編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，以及就董事所釐定為確保所編製之綜合財務報表已予真實而公平地列報且並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)而言必需之內部監控負責。

核數師之責任

我們之責任是根據我們審核工作之結果，對該等綜合財務報表表達意見，並根據百慕達公司法第90條之規定編製，並僅向全體股東作出報告，除此以外本報告並無其他用途。我們並不會就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則進行審核。該等準則規定我們遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之該等程序取決於核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公平呈列綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對該公司之內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當之審核憑證，為我們之審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製之綜合財務報表真實而公平地反映 貴集團於二零一零年十二月三十一日之財政狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

強調事項

在不作出保留意見的情況下，我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2，此附註顯示 貴集團於二零一零年十二月三十一日的流動負債超過其流動資產約58,397,000港元。此情況顯示存在一項重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成疑問。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永傑

執業證書編號：P03224

香港

二零一一年三月二十五日

3. 截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表

以下載列本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及其附註(摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度年報)。

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	9	24,814	22,568
銷售成本		(7,205)	(6,355)
毛利		17,609	16,213
其他收入	9	1,593	414
收購一家附屬公司額外權益 之負商譽	34	–	4,136
出售附屬公司之收益	35(ii)	5,643	–
投資物業公平值變動	20	18,233	28,345
就應收賬款及其他應收款項確認 之減值虧損		(1,592)	(16,701)
應佔共同控制實體溢利		843	–
分銷成本		(62)	(1,385)
行政費用		(22,154)	(25,161)
融資成本	10	(6,513)	(4,801)
除稅前溢利		13,600	1,060
所得稅開支	11	(4,558)	(7,456)
本年度持續經營業務溢利(虧損)	13	9,042	(6,396)
已終止經營業務			
本年度已終止經營業務溢利(虧損)	12	43,947	(11,774)
本年度溢利(虧損)		52,989	(18,170)

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人			
— 本年度持續經營業務溢利(虧損)		10,322	(6,583)
— 本年度已終止經營業務溢利(虧損)		43,947	(11,774)
		<u>54,269</u>	<u>(18,357)</u>
本公司擁有人應佔溢利(虧損)			
		54,269	(18,357)
非控股權益			
— 本年度持續經營業務(虧損)溢利		(1,280)	187
— 本年度已終止經營業務溢利		—	—
		<u>(1,280)</u>	<u>187</u>
非控股權益應佔(虧損)溢利			
		(1,280)	187
		<u>52,989</u>	<u>(18,170)</u>
每股盈利(虧損)	17		
來自持續經營業務及已終止經營業務			
— 基本及攤薄		<u>1.38港仙</u>	<u>(0.48)港仙</u>
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄		<u>0.26港仙</u>	<u>(0.17)港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
本年度溢利(虧損)	52,989	(18,170)
其他全面收益(開支)		
換算海外業務產生之匯兌差額：		
年內產生之匯兌差額	13,401	—
有關年內出售海外業務之重新分類調整	(21,675)	—
本年度全面收益(開支)總額	<u>44,715</u>	<u>(18,170)</u>
應佔全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	45,793	(18,357)
非控股權益	(1,078)	187
	<u>44,715</u>	<u>(18,170)</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	37,096	4,075
預付租約款	19	4,572	5,549
投資物業	20	367,811	331,066
無形資產	21	46,961	48,205
可供銷售投資	22	—	—
共同控制實體權益	23	35,843	—
收購一項物業之已付按金	24	—	1,000
		<u>492,283</u>	<u>389,895</u>
流動資產			
存貨	25	748	2,727
應收賬款及其他應收款項	26	18,983	6,388
已抵押銀行結餘	27	3,479	3,258
銀行結餘及現金	27	28,467	64,446
		<u>51,677</u>	<u>76,819</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	28	38,955	68,882
銀行貸款	29	70,909	8,929
稅項負債		210	1,216
撥備	30	—	230
		<u>110,074</u>	<u>79,257</u>
流動負債淨額		<u>(58,397)</u>	<u>(2,438)</u>
資產總值減流動負債		<u><u>433,886</u></u>	<u><u>387,457</u></u>
資本及儲備			
股本	36	196,667	196,667
儲備		96,163	50,370
本公司擁有人應佔權益		<u>292,830</u>	<u>247,037</u>
非控股權益		<u>4,500</u>	<u>5,578</u>
權益總額		<u>297,330</u>	<u>252,615</u>
非流動負債			
銀行貸款	29	83,421	88,433
遞延稅項負債	31	53,135	46,409
		<u>136,556</u>	<u>134,842</u>
		<u><u>433,886</u></u>	<u><u>387,457</u></u>

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本			合計 千港元	非控股權益 千港元	
			贖回儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零零九年一月一日	180,625	124,177	52	28,560	(90,479)	242,935	60,527	303,462
本年度(虧損)溢利	-	-	-	-	(18,357)	(18,357)	187	(18,170)
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(18,357)	(18,357)	187	(18,170)
收購一家附屬公司之額外權益 (附註34)	-	-	-	-	-	-	(55,136)	(55,136)
根據透過收購一家附屬公司 收購一項無形資產發行 股份(附註33)	16,042	6,417	-	-	-	22,459	-	22,459
於二零零九年十二月三十一日	196,667	130,594	52	28,560	(108,836)	247,037	5,578	252,615
於二零一零年一月一日	196,667	130,594	52	28,560	(108,836)	247,037	5,578	252,615
本年度溢利(虧損)	-	-	-	-	54,269	54,269	(1,280)	52,989
其他全面(開支)收益	-	-	-	(8,476)	-	(8,476)	202	(8,274)
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	(8,476)	54,269	45,793	(1,078)	44,715
於二零一零年十二月三十一日	196,667	130,594	52	20,084	(54,567)	292,830	4,500	297,330

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
經營活動		
持續經營業務除稅前溢利	13,600	1,060
終止經營業務除稅前溢利(虧損)	43,947	(11,774)
除稅前溢利(虧損)	57,547	(10,714)
調整：		
物業、廠房及設備折舊	2,414	964
預付租約款攤銷	208	218
無形資產攤銷	3,258	2,254
出售附屬公司收益	(50,532)	–
就應收賬款及其他應收款項確認 之減值虧損	1,592	25,064
撤回其他應付款項	(1,172)	–
投資物業之公平值變動	(18,233)	(28,345)
融資成本	6,513	4,801
利息收入	(284)	(342)
出售物業、廠房及設備虧損	465	2
應佔一家共同控制實體溢利	(843)	–
陳舊存貨撥備	253	–
收購一家附屬公司額外權益之負商譽(附註34)	–	(4,136)
未計營運資金變動前之經營現金流量	1,186	(10,234)
存貨減少	1,422	496
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(15,977)	995
應付賬款及其他應付款項(減少)增加	(508)	3,017
撥備減少	–	(1,553)
經營業務使用之現金	(13,877)	(7,279)
已繳所得稅款	–	(160)
經營活動使用之現金淨額	(13,877)	(7,439)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (經重列)
投資活動		
注資入一家共同控制實體	(35,000)	—
添置投資物業	(3,376)	—
其他應收長期款項減少	—	5,682
已收利息	284	342
出售物業、廠房及設備所得款項	33	7
已抵押銀行結餘增加	(221)	(327)
購買物業、廠房及設備	(34,986)	(340)
出售附屬公司之現金流入淨額(附註35)	2,699	—
購買物業、廠房及設備之已付按金	—	(1,000)
透過收購一家附屬公司收購一項無形資產 之現金付款	—	(8,000)
收購一家附屬公司之額外權益	—	(39,649)
	<hr/>	<hr/>
投資活動使用之現金淨額	(70,567)	(43,285)
	<hr/>	<hr/>
融資活動		
銀行新貸款所得款項	61,500	100,908
償還銀行貸款	(8,469)	(60,661)
已付利息	(6,513)	(4,801)
償還融資租賃應付款項	—	(956)
	<hr/>	<hr/>
融資活動產生之現金淨額	46,518	34,490
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減少淨額	(37,926)	(16,234)
現金及現金等值項目，於一月一日	64,446	80,680
外匯兌換率變動之影響	1,947	—
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目，於十二月三十一日	28,467	64,446
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

盛明國際(控股)有限公司(前稱環球動力控股有限公司)(「本公司」)根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其母公司及最終控股公司為盛明國際有限公司(「盛明國際」)(於西薩摩亞註冊成立)。本公司註冊辦事處及主要營業地點於本年報「公司資料」一節披露。

根據二零一零年四月十六日舉行的股東特別大會通過的特別決議，本公司的名稱由環球動力控股有限公司更改為盛明國際(控股)有限公司，並於二零一零年四月二十九日獲百慕達公司註冊處批准後生效。

本綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，本公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。董事會認為，由於本公司股份於聯交所上市，故較適宜以港元呈列綜合財務報表。

本公司為投資控股公司。附屬公司之主要業務載於附註41。

2. 編製基準

於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產約58,397,000港元。儘管如此，董事仍按持續經營基準編製本集團之綜合財務報表。

董事認為，計及以下因素，本集團能夠在來年保持持續經營：

- (i) 本集團能自其持續經營業務產生正數現金流量；
- (ii) 本公司最終控股公司之一家附屬公司珠海口岸廣場發展有限公司(「珠海口岸」)向本公司授出金額上限達人民幣50,000,000元(約59,172,000港元)之備用信貸，可供本公司於二零一二年七月三日或之前使用；及
- (iii) 總賬面金額約49,153,000港元須於報告期末後超過一年後償還之銀行貸款(按包含可隨時要求償還條款之貸款協議)已分類為於二零一零年十二月三十一日之流動負債，以符合香港詮釋第5號「財務報表之列報—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」所載規定。計及本集團之財務狀況，董事相信銀行將不會行使其酌情權要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款將按照貸款協議所載既定還款日期償還。

因此，董事認為按持續經營基準編製本綜合財務報表乃為恰當之舉。綜合財務報表不包含假設本集團未能持續經營情況下有關賬面金額之調整及資產與負債之重新分類。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團採納了香港會計師公會所頒佈之下列新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋（以下統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則第5號之修訂，作為 二零零八年香港財務報告準則改進之一部分
香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採用者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以集團現金結算之股份支付交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋（「詮釋」）第17號	向擁有人分派非現金資產
香港－詮釋第5號	財務報表之列報－借款人對包含可隨時要求 償還條款之定期貸款之分類

除下文所述者外，採用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團當前或過往會計期間之綜合財務報表構成重大影響。

香港詮釋第5號「財務報表之列報－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」

香港詮釋第5號「財務報表之列報－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」（「香港－詮釋第5號」）闡明借款人應將擁有賦予放款人無條件權利隨時要求還款條款（「須隨時按要求償還條款」）之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本期間首次應用香港－詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港－詮釋第5號所載之規定，本集團已變更分類具有可隨時要求還款條款之定期貸款之會計政策。過往有關定期貸款之分類乃根據載於貸款協議之議定預定還款日期釐定。根據香港－詮釋第5號，具有可隨時要求還款條款之定期貸款乃分類為流動負債。因此，於二零一零年十二月三十一日賬面總值為49,153,000港元（二零零九年：零）之銀行貸款（須於報告期終日後之一年後償還，但具有可隨時要求還款條款）已分類為流動負債。應用香港－詮釋第5號並無對本期間及過往期間所呈報損益構成影響。

該等定期貸款乃呈列於金融負債到期日分析之最早時間帶，以反映其尚餘合約到期日。

香港財務報告準則第5號之修訂 持作銷售之非流動資產及終止經營業務

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及終止經營業務」之修訂（作為香港財務報告準則之改進之一部分）闡明就被分類為持作銷售之非流動資產（或出售組別）或終止經營業務須作出之披露事項。該項修訂指出其他香港財務報告準則之披露規定並不適用於被分類為持作銷售之非流動資產（或出售組別）或終止經營業務，除非該等香港財務報告準則就該等資產（或出售組別）有具體之披露規定；或披露與遵循其他香港財務報告準則之計量（關於個別資產或作為出售組別一部分之資產）有關且資料並未於綜合財務報表其他章節披露。

於本綜合財務報表之披露已經修訂以反映上述闡明。

香港會計準則第17號之修訂租賃

作為「二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進」之一部分，香港會計準則第17號「租賃」就租賃土地之分類作出修訂。在香港會計準則第17號修訂前，承租人須將租賃土地歸類為經營租賃並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。有關修訂刪除了這項規定。取而代之為要求租賃土地應按香港會計準則第17號所列之一般原則分類，即按租賃資產所有權之相關風險及回報依附於出租人或承租人之程度為依據。

根據香港會計準則第17號租賃之過渡條文，本集團對於二零一零年一月一日尚未到期之租賃土地之分類，已根據其訂立租約時存在之資料重新評估。概無已分類作預付租約款之融資租賃之租賃土地被追溯重新分類為物業、廠房及設備。於二零一零年十二月三十一日，符合融資租賃分類之租賃土地已歸入賬面值大約為2,119,000港元之物業、廠房及設備。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零年香港財務報告準則之改善，除對香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號之修訂 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	比較香港財務報告準則第7號首次採納者之披露之有限豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ⁵
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一轉移金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港財務報告準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋14(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋19	以股本工具撇減金融負債 ³

¹ 於二零一零年七月一日或其後開始之會計期間及二零一一年一月一日(倘適用)生效。

² 於二零一零年二月一日或其後開始之會計期間生效。

³ 於二零一零年七月一日或其後開始之會計期間生效。

⁴ 於二零一一年一月一日或其後開始之會計期間生效。

⁵ 於二零一一年七月一日或其後開始之會計期間生效。

⁶ 於二零一二年一月一日或其後開始之會計期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或其後開始之會計期間生效。

於二零零九年十一月頒佈及二零一零年十月修訂之香港財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產與金融負債之分類及計量以及取消確認之新規定。

香港財務報表準則第9號規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之金融資產隨後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於隨後會計期間完結時根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有，及僅為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流量之債務投資一般按攤銷成本計量。其他債務投資及權益投資均於隨後會計期間完結時以公平值計量。

就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關金融負債因信貸風險變動而應佔該負債(指定為按公平值計入損益)公平值變動之會計處理方法。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，該負債因信貸風險變動而應佔之金融負債公平值變動金額確認於其他全面收益，除非在其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債因信貸風險而應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動全部金額於損益確認。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，准予提早應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一三年一月一日開始之年度期間在本集團綜合財務報表內採納，採納新訂準則將對本集團金融資產及金融負債呈報之金額有重大影響。然而，直至詳細審閱已完成為止，提供該影響之合理估計並不可行。

香港會計準則第24號「關連人士披露(二零零九年經修訂)」修訂關連人士之定義及簡化政府相關實體披露。

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)引入之披露豁免並未影響本集團，原因為本集團並非政府相關實體。

香港會計準則第32號「供股分類」之修訂本闡述以外幣(作為股本工具或金融負債)列值之若干供股分類。到目前為止，本集團並無訂立任何屬於該等修訂範疇之安排。然而，倘本集團於未來會計期間訂立任何屬於該等修訂範疇之供股，則香港會計準則第32號的修訂本將會影響該等供股之分類。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 主要會計政策

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及某些金融工具按公平值計算者除外。

綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露內容。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及所控制實體(其附屬公司)的財務報表。倘本公司有權控制一家實體之財務及營運政策，以從其業務中獲利，則被視為對該實體擁有控制權。

本年度內收購或出售的附屬公司業績，自收購生效日期起及截至出售生效日期止(如適用)計入綜合收益表。

附屬公司之財務報表會於需要情況下作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間的交易、結餘及收支均於綜合賬目時對銷。

附屬公司之非控股權益與本集團的權益分開呈列。

將全面收益總額分配至非控股權益

附屬公司之全面收益及開支總額歸屬於本公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。於二零一零年一月一日之前，倘非控股權益所適用之虧損超過非控股權益於該附屬公司之權益，該差額將撥歸於本集團之權益中對銷，惟倘非控股權益須承擔具約束性責任及有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

於二零一零年一月一日或之後本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

倘本集團於一家附屬公司之擁有權權益變動並無導致本集團失去對該附屬公司之控制權，則此權益變動將會以股本交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值乃作出調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。經調整之非控股權益金額與已支付或已收取代價之公平值間之任何差額乃直接於權益確認，並歸於本公司擁有人。

倘本集團失去一家附屬公司之控制權，則於出售時之損益乃以下列兩項之差額計算：(i)所收取代價之公平值及任何保留權益公平值之總和，及(ii)附屬公司先前之資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之賬面值。倘附屬公司之資產按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額將會以猶如本公司已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至累計虧損)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平值，則根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，將被視為就其後入賬而言初步確認之公平值，或(如適用)於聯營公司或共同控制實體之投資之初步確認成本。

於二零一零年一月一日前本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

增加於現有附屬公司之權益與收購附屬公司之處理方式相同，商譽或議價購入收益於適用時確認。就於附屬公司之權益(不論有關出售事項是否將導致本集團失去對附屬公司之控制權)減少而言，已收代價及對非控股權益之調整之差額乃於損益內確認。

於聯營公司之投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力但並非附屬公司或合資企業之實體。重大影響力乃指參與被投資方財務及營運決策之權利，但並非對該等政策擁有控制或共同控制權。

聯營公司之業績及資產及負債乃以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合財務狀況表中列賬，並就本集團於收購後應佔該聯營公司之資產淨值變動作出調整，以及減去任何已識別之減值虧損。當本集團應佔某聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益(包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之一部分)，則本集團不再繼續確認其應佔之進一步虧損。當只有在本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付之款項時，方會就該額外應佔之虧損計提撥備及確認負債。

倘一集團實體與本集團之聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益只會在有關聯營公司之權益與本集團無關的情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

於共同控制實體之權益

共同控制實體乃指本集團與其他方就從事受他們共同控制之經濟活動所訂立之合同約定(即合營各方共同統馭該共同控制實體之經濟活動之相關財務及經營政策)。

共同控制實體安排乃指涉及設立一獨立實體而經營方對該實體之經濟活動擁有共同控制權。共同控制實體之經營成果、資產及負債會按權益法計入綜合財務報表內。在權益法下，在共同控制實體之投資會於綜合財務狀況表內以成本入賬，並按本集團在收購後所佔共同控制實體之資產淨值的變動進行調整，再扣除任何可識別減值損失後而列載。當集團應佔共同控制實體的損失相等或超出其在該共同控制實體之所佔權益(包括任何長期權益實際上是本集團對該共同控制實體之淨投資)，集團將終止確認日後之應佔虧損。當只有在本集團產生法定或既定責任或代該共同控制實體付款時，方會就該額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

倘集團實體與本集團共同控制實體進行交易，則進行扣除之損益以本集團於有關共同控制實體中之權益為限。

收益確認

收益乃以已收或應收代價之公平值及於正常業務過程中售出貨物之應收款項，扣除折扣及銷售相關稅項計算。

銷售貨品之收益乃於貨品交付及擁有權轉交時確認。

特許權收入根據有關協議條款按累計基準確認。

金融資產之利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括用於生產或為行政目的而持有的樓宇)，按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃採用直線法，就物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內撇銷其成本，並經計入其估計剩餘價值計提。

根據融資租賃持有之資產按自置資產相同基準於預期可使用年期，或其租賃合約之較短期限內予以折舊。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時不再確認。於不再確認資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)會計入不再確認該項目期間之損益內。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或資本升值之物業。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式按其公平值計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益內。

於投資物業出售或永久停止使用或預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時，投資物業會被終止確認。於終止確認有關資產時所產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算）將計入終止確認該項目當期之損益內。

無形資產

業務合併中所收購之無形資產倘符合無形資產之定義而其公平值亦能可靠地計量，則與商譽分開確定及確認。有關無形資產之成本為其於收購日期之公平值。

於初步確認後，具備有限使用年期的無形資產按成本扣除累計攤銷及任何累計減值虧損／重估金額列賬（即其於重估日期的公平值扣除隨後的累計攤銷及任何累計減值虧損）。有限使用年期之無形資產乃按估計可使用年期以直線法攤銷。另一方面，無限可使用年期之無形資產乃按成本減任何其後累計減值虧損入賬（見下文有關有形及無形資產之減值虧損之會計政策）。

有形資產及無形資產之減值虧損

本集團會於報告期末檢討其有形及無形資產之賬面值，以確定該等資產是否存在減值虧損之跡象。倘出現此等跡象，會為該等資產之可收回金額作出估計，以確定減值虧損（如有）之程度。

倘無法估計單個資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。在合理及一貫之分配基準可被確定之情況下，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至合理及一貫之分配基準可被確定之最小現金產生單位。

此外，並無限定使用年期之無形資產以及尚未可供運用之無形資產會每年及每當出現減值跡象時進行減值測試。

可收回數額乃公平值扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用除稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及將來之現金流預期未經調整之資產有關之風險。

當某資產（或現金產生單位）之可收回金額估計比賬面值小時，資產（或現金產生單位）之賬面值乃調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

當減值虧損隨後撥回時，則須將該項資產之賬面值(現金產生單位)增加至其修訂妥後之估計可收回金額，但增加之賬面值不得超過過往年度假設未確認減值虧損下時所確定之賬面值(現金產生單位)。減值虧損撥回即時於損益內確認為收入。

租賃

當租賃條款將從擁有權而產生近乎全部之風險及回報轉讓予承租人時，租賃分類為融資租賃，而所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租期以直線法於損益內確認。

本集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產乃以租賃開始時之公平值或須支付最低租金款項之現值之較低者確認為本集團之資產。於綜合財務狀況表內以融資租賃債務作為對出租人相關之責任。支付之租金款項分配於融資費用及扣減租賃債務，以使負債餘額能達致穩定利率。融資費用直接於損益中扣除。

經營租賃支出乃於相關租期內按直線法確認為開支。作為訂立經營租賃之獎勵而已收取及應收取之利益，以直線法於租期內確認為租賃開支之扣減。

自用之租賃土地

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別依照各部分擁有權相關之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，評估各部分之融資或經營租賃分類。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)會按訂立租賃時租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值之比例，於土地及樓宇部分之間分配。倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為融資租賃，並入賬列作物業、廠房及設備。

倘能夠可靠分配租賃款項，則入賬列為經營租賃之土地租賃權益會於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款項」，並以直線法基準按租賃期攤銷。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(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。按公平值以外幣定值之非貨幣項目按於公平值釐定當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。

期內貨幣項目之匯兌差額於產生時在損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為本公司之列賬貨幣（即港元），而其收入及支出按該年度之平均匯率進行換算，惟倘期內匯率大幅波動，則採用交易日期適用之匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）於其他全面收益中確認及於匯兌儲備名目下之權益中累計（歸入非控股權益（如適用））。

於出售海外業務（即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一家附屬公司（包括海外業務）之控制權之出售、涉及失去對共同控制實體（包括海外業務）之共同控制權之出售、或失去對一家聯營公司（包括海外業務）之重大影響力之出售）時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內確認之所有匯兌差額重新分類至損益賬。

自二零一零年一月一日起，於出售海外業務（即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一家附屬公司（包括海外業務）之控制權之出售時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內確認之所有匯兌差額重新分類至損益賬。此外，有關部分出售並未導致本集團失去包含海外業務之附屬公司之控制權，則按此比例將累計匯兌差額重新歸類為非控股權益，而並不於損益內確認。就所有其他部分出售（即削減本集團於聯營公司或共同控制實體之擁有權權益但不引致本集團失去重大影響力或共同控制權）而言，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

借貸成本

所有借貸成本於產生期間於損益確認。

退休福利成本

向國家管理的退休計劃及強制性公積金計劃支付的款項，於員工提供之服務令彼等合資格享有供款時列作開支扣除。

稅項

所得稅支出乃指即期應付稅項及遞延稅項之總金額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所報溢利不同，是由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣減支出項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅的項目。本集團即期稅項負債是按報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項指在綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時性差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產通常會就所有可扣稅之暫時性差額於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時性差額時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因開始確認之其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時性差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債是按投資於附屬公司及共同控制實體相關之應課稅暫時性差異而確認，除非本集團可控制暫時差異回撥及暫時性差異在可預見之將來可能不會回撥。與該等投資及權益有關之可扣減暫時性差異產生之遞延稅項資產僅於將可能有足夠應課稅溢利動用暫時性差異之利益且預期該等暫時性差異於可見將來撥回之情況下方確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並於不再有足夠應課稅溢利變現全部或部分資產價值時作出相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率(以報告期末時已生效或實質上已生效之稅率(及稅法)為基準)計算。遞延稅項負債及資產之計算，反映了本集團於報告期末時所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值的方式所產生之稅務結果。遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收入內或直接在權益中確認的項目有關之遞延稅項除外，在此情況下遞延稅項亦確認於其他全面收入內或直接在權益中確認。倘因業務合併之初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計方法內。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本按加權平均法計算。

現金及現金等值項目

綜合財務狀況表中的銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金及於三個月或以內到期之短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括現金及上文所界定之短期存款。

撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有法律責任或推定責任時，而本集團可能須履行該項責任時則會確認撥備。撥備乃根據於報告期末對履行現有責任並計及負債之風險及不確定性而需要支付之代價之最佳估計而計量。當撥備採用預期履行現有責任之現金流計量，則其賬面值為該等現金流之現有價值(倘影響重大)。

當結算撥備所需之部分或全部經濟利益預期可自第三方收回時，倘大致確定將可獲償付及應收款項金額可作可靠估算，則將應收款項確認為資產。

金融工具

當集團實體成為金融工具合同條文的一方，則於綜合財務狀況表內確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時計入金融資產及金融負債(如適用)之公平值，或從中扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益賬中確認。

金融資產

本集團之金融資產歸入下列兩個類別之其中一個，包括可供銷售投資及貸款及應收款項。所有正常購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於初步確認時予以釐定。正常購買或出售乃購買或銷售金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

實際利率法

實際利率法為計算某金融資產之攤銷成本以及就有關期間分配利息收入之方法。實際利率為於初步確認時可透過金融資產之預計可用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價)至其賬面淨值之利率。

利息收入按債項工具之實際利率基準確認。

可供銷售投資

可供銷售投資為非衍生項目，其須為指定或未有劃分為貸款及應收款項。

就並無活躍市場報價且其公平值無法可靠地計量，以及與其相關之衍生工具須以交付有關非報價股權投資結付之可供銷售股本投資而言，於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並非於活躍市場報價之固定或可釐定付款非衍生金融工具。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、已抵押及有限制銀行結餘及銀行結餘及現金)均採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

利息收入乃應用實際利率予以確認，惟確認不重大利息之短期應收款項除外。

金融資產減值虧損

金融資產於各報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明金融資產於初步確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流之事宜，則金融資產將被視為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公平值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違約(如利息或本金付款出現逾期或拖欠情況)；或
- 借貸人可能面臨破產或進行財務重組；或
- 因財務困難導致該金融資產失去活躍市場。

就應收賬款及其他應收款項等若干種類金融資產而言，個別評估時獲評為未有減值之資產其後將進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過往收取款項之經驗及與拖欠應收款項相關之國家或當地經濟狀況顯著變動。

就以攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損於有客觀證據證明資產出現減值時於損益中確認，而有關數額乃根據資產賬面值與按原有實際利率貼現之估計未來現金流之間之差額計算得出。

就以成本入賬之金融資產而言，減值虧損數額乃根據資產賬面值與按類似金融資產現有市場回報率貼現之估計未來現金流現值之間之差額計算得出。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

除於撥備賬扣除賬面值之應收賬款及其他應收款項外，所有金融資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬之賬面值變動將於損益確認。倘應收賬款及其他應收款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益。

倘可供銷售金融資產被視為減值時，先前於其他綜合收入確認之累計收益或虧損於期內重新分類至損益。

就以攤銷成本列值之金融資產而言，倘減值虧損款額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項有客觀關係，則過往確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值時所應有之攤銷成本。

可供出售股本投資的減值虧損其後將不會於損益中撥回。於減值虧損後錄得之任何公平值增加乃於全面收益表內直接確認並於投資重估儲備項下累計。就可供出售債權投資而言，倘投資的公平值增加可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則減值虧損於隨後撥回。

金融負債及股本工具

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃任何合同證明集團經扣減所有負債後之資產剩餘權益。

本集團之金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算有關期間之金融負債的攤銷成本以及利息開支分配之方法。實際利率乃確切折算金融負債預期年限或（倘適用）較短期間估計未來現金付款之利率。

利息按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債（包括應付賬款及其他應付款項及銀行借貸）其後以實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

終止確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被終止確認。倘本集團既不轉讓亦不保留所有權之絕大部分風險及回報並持續控制該轉讓資產，本集團將於資產內確認其保留權益及有關其必須支付金額之相關負債。如本集團保留所轉讓金融資產所有權之大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產並就所收取之所得款項確認為有擔保之貸款。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於其他綜合收入中確認之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

若有關合約之指定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團之會計政策時（誠如附註4所述），本公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。倘若會計估計之修訂只影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當期和未來期間均有影響，則在作出修訂之期間和未來期間確認。

以下為董事在應用本集團會計政策過程中作出之關鍵判斷(包含估計之判斷除外(見如下)),並對綜合財務報表已確認之金額具有最重要影響。

(i) 持續經營基準

對持續經營假設之評估,涉及管理層於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。管理層認為,本集團有能力持續經營,而可能導致業務風險(可能個別或共同引發對持續經營假設之重大疑慮)之重大事件或狀況載於附註2。

(ii) 潛在訴訟

誠如附註42所詳述,於年內,本集團收到一封由一名獨立第三者發出之法律函件,申索其於一份已過去之分銷權合同下之權利。董事向本公司律師徵詢法律意見後認為,可成功就申索作出抗辯,而無需於綜合財務報表作出撥備。

估計不確定因素的主要來源

下文載列有關未來之主要假設及於報告期末其估計不明朗因素之其他主要來源,而該等假設及不明朗因素存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

(i) 物業、廠房及設備之可使用年期及折舊之估計

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計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之過往經驗而釐定。當可使用年期與先前之估計年期不相同,本集團將調節折舊費用,或將撤銷或撤減技術廢舊或已報廢或出售之非策略性資產。

(ii) 投資物業之公平值

於綜合財務狀況表內,投資物業按公平值列賬。公平值乃基於雍盛資產評估及房地產顧問有限公司(與本集團無關連之專業獨立估值師行)利用物業估值法就該等物業進行之估值(當中涉及若干有關市況之假設)計算。該等假設之有利或不利變動將會導致本集團之投資物業之公平值出現變動及對在綜合收益表內確認的盈虧作出相應調整。

(iii) 無形資產之估計減值虧損

無形資產於有跡象顯示該等資產可能不可收回及蒙受減值虧損時進行減值測試。可收回金額即使用價值。計算使用價值時,本公司董事必須估計預期從有關現金產生單位所得之未來現金流量,並需要合適之貼現率以計算現值。

(iv) 應收賬款及其他應收款項之估計減值虧損

本集團為個別客戶無能力支付須繳款項而導致之估計損失作備抵。本集團根據客戶記錄(例如財務困難或拖欠款項)及目前市況作出估計。倘個別顧客之財政狀況會轉壞致令實際減值損失較預期為高,本集團須修訂備抵依據,而未來業績會受影響。於二零一零年十二月三十一日,應收賬款及其他應收款項之賬面值約為18,983,000港元,扣除呆賬撥備約為21,547,000港元(二零零九年:賬面值約為6,388,000港元,扣除呆賬撥備約為28,287,000港元)。

(v) 即期及遞延稅項撥備之估計

本集團須繳納中國之稅項。於釐定相關稅項之稅項撥備金額及支付時間時須作出重大之判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項之交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不同,有關差異將影響作出釐定期間內之所得稅及遞延稅項負債。

6. 資本風險管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團持續經營之能力以支持其業務及使股東獲得最大利益。

本集團之資本架構包括債務(包括於附註29披露之銀行貸款)、現金及現金等值項目以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討的一部分,董事考慮資金之成本及各類資金的相關風險。根據董事的推薦建議,本集團會透過派付股息、發行新股份及發行新債或贖回現有債務來平衡其整體資本架構。

於截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止兩個年度內,本公司所採納的資本風險管理政策並無變動。

本集團概無任何外部強加之要求。

7. 金融工具

a) 金融工具類別

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
金融資產		
可供銷售之投資	—	—
借款及應收款		
— 應收賬款及其他應收款項	14,865	5,576
— 已抵押銀行結餘	3,479	3,258
— 銀行結餘及現金	28,467	64,446
	<u>46,811</u>	<u>73,280</u>
	<u>46,811</u>	<u>73,280</u>
金融負債		
以攤銷成本計量之其他金融負債		
— 應付賬款及其他應付款項	32,663	63,279
— 銀行貸款	154,330	97,362
	<u>186,993</u>	<u>160,641</u>

b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款。本集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債比如可供銷售之投資、應收賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項等。這些金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。該等金融工具之詳情於各附註披露。有關該等金融工具的風險包括市場風險(外幣風險、利率風險)、信貸風險及流動性風險。

如何減少該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保在適當時間有效地實行合適的措施。

市場風險

(i) 匯率風險

由於本集團全部收益乃產生自中國之業務，故若干附屬公司之功能貨幣為人民幣。就人民幣對港元之變動，本集團認為因該等貨幣產生之匯兌風險不會對本集團構成重大財務影響。年內並無進行對沖或其他活動。本集團將於需要時考慮對沖重大外幣風險。除以上所述，本集團概無來自外幣匯率變動之重大風險。

本集團以外幣為單位之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	負債	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	40,000	—

敏感度分析

本集團主要面對港元幣值之風險。

下表詳列本集團對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%（二零零九年：5%）之敏感度。5%（二零零九年：5%）為初步向管理層人員匯報外匯風險時所用之敏感度比率，表示管理層對外幣匯率合理可能變動所作之評估。下表之正數表示當人民幣兌相關貨幣增強5%（二零零九年：5%）時除稅後溢利之增長。如人民幣兌相關貨幣減弱5%（二零零九年：5%），對溢利將有相反而等值之影響，而下文之結餘應為負數。

	港元之影響	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
損益	2,000	—

(ii) 利率風險

本集團初步面對有關固定利率銀行貸款之公平值利率風險（見附註29）及有關按現行市率計息之浮息銀行結餘及銀行貸款之現金流量利率風險（見附註27及29）。本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其利率風險。本公司董事認為，由於計息銀行結餘於短期內到期，故本集團短期銀行存款面對之利率風險並不重大。

利率敏感度

倘利率上升／下降25個基點(二零零九年：25個基點)，而其他所有變數保持不變，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加306,000港元(二零零九年：74,000港元)；此乃主要由於本集團浮息銀行存款及銀行貸款之利率所面對綜合風險所致。

25個基點上升或下跌為管理層對期間至下個年度報告日之合理可能利率變動作出之評估。

信貸風險

於二零一零年十二月三十一日，因交易對方未能履行責任而可為本集團帶來財務虧損之本集團最大信貸風險，乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。

為了將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保已採取跟進行動以追收逾期債項。此外，本集團於每個報告期間檢討各項個別應收賬款及其他應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團面對之信貸風險主要受每個客戶之個人特色所影響。於客戶經營之行業之拖欠風險亦會對信貸風險構成影響，但影響相對較少。於報告期末，由於本集團最大客戶及五大客戶分別結欠佔應收賬款總額92%(二零零九年：67%)及100%(二零零九年：91%)之款項，故本集團有若干信貸集中風險。然而，由於管理層審慎授予信貸及定期檢查此等客戶之財政背景，因此董事認為信貸風險乃於控制之內。

由於流動資金之交易對手為獲國際信貸評級機構授以高度信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險僅屬有限。

本集團之信貸風險按地區劃分則主要集中於中國，佔於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之應收賬款總額之100%。

流動資金風險

在流動資金風險管理方面，本集團政策為定期監察即期及預期流動資金需求，以確保達到短期及長期流動資金之需求。

由於本集團於二零一零年十二月三十一日錄得淨流動負債約58,397,000港元(二零零九年：2,438,000港元)，故本集團面臨流動資金風險。本集團之流動資金主要取決於未來可動用資金及本集團履行其到期財政承擔之能力。有關詳情載於附註2。

下表詳列本集團非衍生金融負債之剩餘合約期限。下表乃基於金融負債於本集團能被要求支付的最早日期的未貼現現金流編製。

具體來說，不論銀行選擇行使其權利之可能性，具有可隨時要求償還條文之貸款均計入最早時間範圍。其他非衍生金融負債之到期日分析乃按固定還款日期編製。

下表包括利息及本金現金流。在利息流採用浮動利率之限度內，未貼現現金額乃由報告期末之利率曲線得出。

於二零一零年十二月三十一日

	實際利率	一年內或 於要求時 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	合約 未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
應付賬款及其他							
應付款項		32,663	-	-	-	32,663	32,663
銀行貸款	4.84%	76,379	17,144	53,334	29,081	175,938	154,330
		<u>109,042</u>	<u>17,144</u>	<u>53,334</u>	<u>29,081</u>	<u>208,601</u>	<u>186,993</u>

於二零零九年十二月三十一日

	實際利率	一年內或 於要求時 千港元	一至二年 千港元	二至五年 千港元	超過五年 千港元	合約未 貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
應付賬款及其他							
應付款項		63,279	-	-	-	63,279	63,279
銀行貸款	5.94%	9,362	11,206	44,902	55,915	121,385	97,362
		<u>72,641</u>	<u>11,206</u>	<u>44,902</u>	<u>55,915</u>	<u>184,664</u>	<u>160,641</u>

c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以折現現金流量分析為基礎之普遍公認定價模式，使用現行可觀察市場交易之價格及相若工具的報價而釐定。

本公司董事認為，由於將在短期內屆滿之性質，在綜合財務報表以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

8. 分類資料

向本公司董事會（即首席營運決策人）匯報用於資源分配及評估分類表現之資料較具體集中於行業之性質。

按香港財務報告準則第8號本集團之營運及可報告分類如下：

物業租賃	出租位於哈爾濱之物業以賺取租金收入及位於南漳之度假村業務
收取特許費之權利	出租位於珠海之特許權而產生之特許費
貿易貨品	於哈爾濱及濱州之貨品貿易

物業發展業務於本年度已終止經營。於下頁列示之分部信息不包括非持續經營業務，非持續經營業務詳細信息於附註12中披露。

分類收益及業績

以下為本集團按可報告分類劃分來自持續經營業務之收益及業績分析：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許費 之權利 千港元	貨品貿易 千港元	總計 千港元
收益	<u>16,392</u>	<u>5,747</u>	<u>2,675</u>	<u>24,814</u>
分類溢利(虧損)	<u>29,689</u>	<u>(311)</u>	<u>(1,070)</u>	28,308
未予分配企業開支				(14,965)
其他未予分配收入				284
出售附屬公司收益				5,643
應佔一家共同控制實體溢利				843
融資成本				<u>(6,513)</u>
來自持續經營業務之除稅前溢利				<u>13,600</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業租賃 千港元	收取特許費 之權利 千港元	貨品貿易 千港元	總計 千港元
收益	<u>16,518</u>	<u>3,962</u>	<u>2,088</u>	<u>22,568</u>
分類溢利(虧損)	<u>41,631</u>	<u>574</u>	<u>(871)</u>	41,334
未予分配企業開支				(35,815)
其他未予分配收入				342
融資成本				<u>(4,801)</u>
來自持續經營業務之除稅前溢利				<u>1,060</u>

報告分類之會計政策與附註4所述之本集團會計政策相同。分類溢利(虧損)指各分類所賺取之溢利或所產生之虧損，當中並未分配中央行政成本、董事薪金、應佔一家共同控制實體之溢利、出售附屬公司之收益、其他應收款項確認之減值虧損、負商譽、銀行利息收入及融資成本。此乃為分配資源及評估表現而向主要營運決策者匯報之基準。

分類資產及負債

下文為本集團按可報告分類劃分之資產及負債分析：

分類資產	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業租賃	369,151	333,905
收取特許費之權利	53,542	50,767
貨品貿易	7,419	9,276
總分類資產	430,112	393,948
有關物業發展(現已終止)之資產	–	1,586
未分配企業資產	113,848	71,180
綜合資產	<u>543,960</u>	<u>466,714</u>
分類負債	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業租賃	13,592	15,441
收取特許費之權利	11,965	11,937
貨品貿易	268	268
總分類負債	25,825	27,646
有關物業發展(現已終止)之負債	–	28,549
未分配企業負債	220,805	157,904
綜合負債	<u>246,630</u>	<u>214,099</u>

就監察分類表現及各分類間分配資源而言：

- 所有資產分撥入可報告分類資產(其他應收款項、於共同控制實體之權益、總部之設備、已抵押銀行結餘，以及銀行結餘及現金除外)。
- 所有負債分撥入可報告分類負債(銀行貸款、稅項負債、遞延稅項負債及其他應付款項除外)。

其他分類資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度

持續經營業務：

	物業租賃 千港元	收取特許費 之權利 千港元	貿易貨品 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
計入分類損益或分類資產中的款項：					
非流動資產添置(附註)	3,406	971	709	69,276	74,362
物業、廠房及設備折舊	219	72	292	1,810	2,393
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	309	156	465
預付租約款攤銷	79	-	129	-	208
投資物業公平值變動	(18,233)	-	-	-	(18,233)
無形資產攤銷	-	3,258	-	-	3,258
就應收賬款確認減值虧損	-	-	428	-	428
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：非流動資產不包括可供銷售投資。

定期向主要營運決策人提交
但並無計入分部溢利或虧損
或分部資產之計量之金額：

利息收入	268	12	3	1	284
利息開支	5,689	-	-	824	6,513
所得稅開支	4,558	-	-	-	4,558
	<u> </u>				

截至二零零九年十二月三十一日止年度

持續經營業務：

	收取特許費				總額 千港元
	物業租賃 千港元	之權利 千港元	貿易貨品 千港元	未分配 千港元	
計入分類損益或分類資產中的款項：					
非流動資產添置(附註)	5	50,516	245	1,020	51,786
物業、廠房及設備折舊	251	6	310	357	924
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	1	-	1
預付租約款攤銷	218	-	-	-	218
投資物業公平值變動	(28,345)	-	-	-	(28,345)
無形資產攤銷	-	2,254	-	-	2,254
	<u> </u>				

附註：非流動資產不包括可供銷售投資。

定期向主要營運決策人提交
但並無計入分部溢利或虧損
或分部資產之計量之金額：

利息收入	257	3	1	79	340
利息開支	4,694	-	-	107	4,801
所得稅開支	7,086	210	160	-	7,456
	<u> </u>				

地區資料

本集團於兩個主要地區經營：中國(除香港)和香港(所在國家)。

本集團之持續經營業務來自外來客戶之收益及有關其按地區劃分之非流動資產詳情如下：

	來自外來客戶之收益		非流動資產(附註)	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中國	24,814	22,568	458,885	387,602
香港	-	-	33,398	2,095
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>24,814</u>	<u>22,568</u>	<u>492,283</u>	<u>389,697</u>

附註：非流動資產不包括已終止經營業務及可供銷售投資。

有關主要客戶之資料

於有關年度佔本集團總收入10%以上來自客戶之收入如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
客戶A ¹	16,392	16,518
客戶B ²	5,747	3,962

¹ 來自物業租賃之收益

² 來自收取特許費權利之收益

9. 收益及其他收益

年內，收益指出售成品、投資物業之租金收入總額及特許費收入等產生之收益。本集團年內收益分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務		
收益		
投資物業之租金收入總額(附註)	16,392	16,518
特許費收入	5,747	3,962
貨品貿易	2,675	2,088
	<u>24,814</u>	<u>22,568</u>
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務		
其他收益		
銀行利息收入	284	340
撤回其他應付款項	1,172	-
雜項收入	137	74
	<u>1,593</u>	<u>414</u>

附註：直接經營支出約2,269,000港元(二零零九年：2,464,000港元)乃由在年內帶來租金收入之投資物業所產生。

10. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務		
利息支出：		
—須於五年內全數償還之銀行貸款及其他帶息貸款	524	—
—須於五年後全數償還之銀行貸款及其他帶息貸款	5,989	4,694
—須於五年內全數償還之融資租賃承擔	—	107
	<u>6,513</u>	<u>4,801</u>

11. 所得稅開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務		
即期稅項		
中國企業所得稅		
—本年度	—	370
	—	370
遞延稅項		
—本年度(附註31)	4,558	7,086
	<u>4,558</u>	<u>7,456</u>

由於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度概無應繳納香港利得稅之應課稅溢利，故本集團並無為香港利得稅作出撥備(二零零九年：無)。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，從二零零八年一月一日起，所有中國附屬公司按所賺取之溢利而分派之股息均須徵收預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差額之回撥，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利金額為15,128,000港元(二零零九年：8,368,000港元)而產生之暫時性差額作出遞延稅項撥備，而此等暫時性差額可能不會於可見將來被回撥。

本年度稅項支出可與綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自持續經營業務之除稅前溢利	13,600	1,060
按本地所得稅稅率25% (二零零九年：25%)		
計算之稅項	3,400	265
應佔共同控制實體溢利之稅務影響	(211)	-
釐定稅項時不可抵扣稅項之開支之稅務影響	3,619	6,657
釐定稅項時毋須課稅之收入之稅務影響	(3,061)	(1,150)
不確認之未動用稅務虧損之稅務影響	811	1,684
本年度持續經營業務之稅項支出	4,558	7,456

本集團於香港及中國產生之稅項虧損分別約為125,541,000港元 (二零零九年：125,541,000港元) 及3,831,000港元 (二零零九年：45,629,000港元)。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷有虧損公司之未來應課稅溢利；而於中國產生之稅項虧損則可在五年內抵銷有虧損之相關公司之未來應課稅溢利。由於未來溢利來源之不可預測性，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

12. 已終止經營業務

於二零一零年八月十二日，環球動力發展有限公司 (本公司全資附屬公司) 訂立買賣協議以向一名獨立第三方出售惠揚 (上海) 置業有限公司 (「惠揚 (上海)」)，其進行所有本集團物業發展之經營業務 (「該出售」)。由於「惠揚 (上海)」自二零零八年年末起已無任何活躍業務，故未有為本集團產生任何收益或收入。董事認為該出售乃將惠揚 (上海) 變現及強化本集團財務狀況之良好契機。

已終止經營業務之比較溢利 (虧損) 及現金流量已被重新呈列已包括本年度分類至已終止經營之業務。

該出售於二零一零年九月三十日完成。

由二零一零年一月一日至二零一零年九月三十日期間物業發展業務之業績(其已包括於綜合收益表)乃列明如下：

	截至 二零一零年 九月三十日 止期間 千港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 千港元
本年度已終止經營業務溢利(虧損)		
其他收益	-	51
開支	(942)	(11,825)
除稅前虧損	(942)	(11,774)
應佔所得稅開支	-	-
	(942)	(11,774)
該出售之收益(附註35(i))	44,889	-
	44,889	-
本年度已終止經營業務溢利(虧損)	<u>43,947</u>	<u>(11,774)</u>

本年度已終止經營業務之溢利(虧損)包括下列各項：

員工成本：		
其他員工成本	211	1,034
物業、廠房及設備折舊	21	40
出售物業、廠房及設備之虧損	-	1
與應收賬款及其他應收款項有關之減值虧損	-	8,363
	<u>211</u>	<u>1,034</u>

概無因終止經營有關業務之收益而產生稅項開支或抵免。

	截至 二零一零年 九月三十日 止期間 千港元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 千港元
已終止經營業務之現金流量：		
經營活動之現金流量淨額	697	(590)
現金流入(流出)淨額	<u>697</u>	<u>(590)</u>

於出售日期，惠揚(上海)之資產及負債之賬面值已於附註35(i)披露。

13. 本年度來自持續經營業務之溢利(虧損)

本年度溢利(虧損)乃扣除下列各項後得出：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持續經營業務		
員工成本：		
董事酬金(附註14)	2,258	4,934
其他員工成本	2,538	3,486
退休福利計劃供款(董事除外)	51	67
總員工成本	<u>4,847</u>	<u>8,487</u>
一項無形資產攤銷(包括於銷售成本)	3,258	2,254
預付租約款攤銷	208	218
物業、廠房及設備折舊	2,393	924
折舊及攤銷總額	<u>5,859</u>	<u>3,396</u>
核數師酬金	600	625
經營租約費用下之最低租賃付款	876	2,370
出售物業、廠房及設備虧損	465	1
呆滯存貨撥備	253	-
存貨成本確認為支出	1,229	1,312

14. 董事酬金

向七位(二零零九年：九位)董事已付或應付酬金如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	離職 合約賠償 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
張國東	-	803	-	-	803
鍾國興	-	650	-	-	650
	-	1,453	-	-	1,453
非執行董事					
梁惠欣	390	-	-	-	390
獨立非執行董事					
董安生	150	-	-	-	150
武鳳春(於二零一零年 三月十九日辭任)	32	-	-	-	32
孔慶文	150	-	-	-	150
譚學林(於二零一零年 六月十一日獲委任)	83	-	-	-	83
	415	-	-	-	415
	<u>805</u>	<u>1,453</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,258</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	離職 合約賠償 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
張國東(於二零零九年三月一日 獲委任)	-	542	-	-	542
鍾國興(於二零零九年八月十一日 獲委任)	-	254	-	-	254
陳榮鑫(於二零零九年八月十九日 停任)	-	1,042	1,134	8	2,184
李永森(於二零零九年六月三十日 退任)	-	534	840	6	1,380
	<u>-</u>	<u>2,372</u>	<u>1,974</u>	<u>14</u>	<u>4,360</u>
非執行董事					
梁惠欣(於二零零九年八月十一日 獲委任)	152	-	-	-	152
獨立非執行董事					
董安生	152	-	-	-	152
武鳳春(於二零一零年三月 十九日辭任)	152	-	-	-	152
孔慶文(於二零零九年九月 二十三日獲委任)	41	-	-	-	41
潘昭(於二零零九年七月一日辭任)	77	-	-	-	77
	<u>422</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>422</u>
	<u>574</u>	<u>2,372</u>	<u>1,974</u>	<u>14</u>	<u>4,934</u>

附註1：所有袍金、薪金及其他福利、離職合約賠償及退休福利計劃供款已由或應由本公司支付。

附註2：概無本公司董事放棄或同意放棄任何由本集團支付之酬金。於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度內，本集團並無向本公司董事支付任何酬金，作為加入或在加入本集團時之獎勵，於截至二零一零年十二月三十一日止年度亦無支付任何酬金作為離職補償。

15. 僱員酬金

本集團內享有最高酬金之五位僱員，其中三位(二零零九年：三位)為本公司董事。彼等之酬金已列入上述附註14之披露資料。餘下兩位(二零零九年：兩位)之酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及其他福利	979	1,275
退休福利計劃供款	24	22
	<u>1,003</u>	<u>1,297</u>

彼等之酬金在以下範圍：

	人數	
	二零一零年	二零零九年
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

於本年度，本集團並無向最高酬金人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為加入或在加入本集團時之獎勵。於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無向本集團董事支付金額(二零零九年：約1,974,000港元)，作為離職補償。

16. 股息

於二零一零年並無派付或擬派股息，自報告期間結算日以來亦無擬派任何股息(二零零九年：無)。

17. 每股盈利(虧損)

來自持續經營業務及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本與攤薄盈利(虧損)乃基於下述數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利(虧損)		
本公司擁有人應佔本年度盈利(虧損)	54,269	(18,357)
	<u> </u>	<u> </u>
	二零一零年	二零零九年
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之 普通股加權平均股數	3,933,329,504	3,837,517,907
	<u> </u>	<u> </u>

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度各年每股攤薄盈利(虧損)與每股基本盈利(虧損)相同，因為兩個年度均無具潛在攤薄效應之普通股。

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本與攤薄盈利(虧損)乃基於下述數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利(虧損)數據乃計算如下：		
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	54,269	(18,357)
減：		
本年度已終止經營業務之(溢利)虧損	(43,947)	11,774
	<u> </u>	<u> </u>
	10,322	(6,583)
	<u> </u>	<u> </u>

所用分母與上文詳列適用於每股基本及攤薄盈利(虧損)者相同。

來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為每股1.12港仙(二零零九年：每股基本及攤薄虧損0.31港仙)。此數字乃基於本年度來自已終止經營業務之溢利約43,947,000港元(二零零九年：該年度來自已終止經營業務之虧損約11,774,000港元)及上文詳述適用於每股基本及攤薄盈利(虧損)之分母而計算得出。

18. 物業、廠房及設備

	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬及 設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本							
於二零零九年一月一日	-	26,741	1,478	713	8,611	3,255	40,798
添置	-	-	-	-	340	-	340
出售	-	-	-	-	(11)	-	(11)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	-	26,741	1,478	713	8,940	3,255	41,127
匯兌調整	-	735	-	-	209	160	1,104
添置	2,167	31,440	771	-	637	971	35,986
出售一家附屬公司時終止確認	-	(26,442)	-	-	(5,058)	(1,027)	(32,527)
出售	-	(258)	(1,478)	-	(1,380)	-	(3,116)
於二零一零年十二月三十一日	2,167	32,216	771	713	3,348	3,359	42,574
折舊及減值							
於二零零九年一月一日	-	25,876	1,478	713	6,673	1,350	36,090
本年度支出	-	104	-	-	506	354	964
出售時抵銷	-	-	-	-	(2)	-	(2)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	-	25,980	1,478	713	7,177	1,704	37,052
匯兌調整	-	728	-	-	144	87	959
本年度支出	48	1,390	103	-	352	521	2,414
出售一家附屬公司時抵銷	-	(26,442)	-	-	(5,058)	(829)	(32,329)
出售時抵銷	-	(72)	(1,478)	-	(1,068)	-	(2,618)
於二零一零年十二月三十一日	48	1,584	103	713	1,547	1,483	5,478
賬面值							
於二零一零年十二月三十一日	2,119	30,632	668	-	1,801	1,876	37,096
於二零零九年十二月三十一日	-	761	-	-	1,763	1,551	4,075

上文所述之物業、廠房及設備項目乃以直線法按以下年率折舊：

- 位於租賃土地的樓宇是按尚餘租賃期及其估計可使用年限兩者中較短期間計算折舊，但不會超過完工日後的50年
- 租賃土地 按租約年期
- 租賃物業裝修 按租約年期
- 廠房及機器 10-15年
- 傢俬及設備 5-15年
- 汽車 4-10年

賬面值約31,903,000港元(二零零九年：零)之物業、廠房及設備已抵押予銀行，作為本集團約60,444,000港元(二零零九年：零)銀行貸款之抵押品。詳情載於附註32。

19. 預付租約款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
為方便呈報而分析為：		
流動資產(計入其他應收款項)	133	218
非流動資產	4,572	5,549
	<u>4,705</u>	<u>5,767</u>
本集團之預付租約款包括：		
中國租賃土地 中期租約	4,705	5,767
	<u>4,705</u>	<u>5,767</u>

20. 投資物業

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
公平值		
於一月一日	331,066	302,721
添置	3,376	-
匯兌調整	15,136	-
於損益確認之公平值增加淨額	18,233	28,345
	<u>367,811</u>	<u>331,066</u>

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團之投資物業乃位於中國且以中期租約持有。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值乃以與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行雍盛資產評估及房地產顧問有限公司於該日所進行估值之基準而計算得出。該估值乃經參考於相同位置及條件下類似物業之最近期市價釐定。

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金之物業權益乃按公平值模式計量，並分類為及按投資物業列賬。

於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，本集團之投資物業已用作抵押本集團之銀行借貸約93,886,000港元(二零零九年：97,362,000港元)。詳情載於附註32。

21. 無形資產

	收取特許費之權利 千港元
於二零零九年一月一日	—
年內添置 (附註33)	50,459
年內攤銷	(2,254)
於二零零九年十二月三十一日	48,205
匯兌調整	2,014
年內攤銷	(3,258)
於二零一零年十二月三十一日	<u>46,961</u>

於二零一零年十二月三十一日，本集團之無形資產乃指於截至二零零九年十二月三十一日止年度內向珠海市國香投資諮詢有限公司(本集團之獨立第三方)購入之收取特許費之權利。根據一項管理協議，本集團收取特許費之權利為期16年並於二零二四年十二月三十一日屆滿，年特許費為人民幣5,000,000元(約5,669,000港元)至人民幣7,800,000元(約8,844,000港元)。

購入收取特許費權利之代價以現金28,000,000港元及320,837,000股每股作價0.07港元(即於收購完成日期本公司股份收市價)之本公司新增已發行代價股份支付。該項交易已於二零零九年四月二十日完成，於完成日期，無形資產之公平值約為50,459,000港元。於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，部分代價10,000,000港元(附註28)尚未支付並已計入應付賬款及其他應付款項。

上述無形資產擁有有限使用年期，並以直線法分16年攤銷。

詳情分別載列於本公司日期為二零零八年十二月十一日及二零零九年一月十九日之公佈內。

22. 可供銷售投資

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股本證券 (附註(a))	34,500	34,500
減：減值虧損	(34,500)	(34,500)
	—	—
加：轉撥自聯營公司權益 (附註(b))	—	—
	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 以上非上市投資代表於境外註冊成立之私人實體發行之非上市股本證券投資，於報告期結束時以成本減減值計量，原因為合理公平值之估計範圍非常重大，因此本公司董事認為彼等之公平值不能可靠地計量。

- (b) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得零賬面值之可供銷售投資，乃轉撥自聯營公司權益。於過往年度，本集團於聯營公司之權益乃由本公司一名前董事代表。截至二零零九年十二月三十一日止年度，該名董事已被本公司董事會罷免。本集團未能委任另一名新董事以代表本集團於聯營公司之權益，亦未能出席聯營公司之任何董事會議。董事認為，本集團自此未能對於聯營公司之經營及融資活動行使重大影響力，而自前董事被罷免以來，聯營公司被重新分類為可供銷售投資。因此，本集團所持有於聯營公司之權益以可供銷售投資列賬，而董事認為該賬面值為零。

23. 共同控制實體權益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市投資成本	35,000	—
分佔收購後溢利	843	—
	<u>35,843</u>	<u>—</u>

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，本集團於下列共同控制實體擁有權益：

公司名稱	持有已發行 股份之詳情	註冊/ 登記地點	主要 經營地點	百分比			主要業務
				所有者權益	投票權	股份溢利	
盛明(珠海) 有限公司 (「盛明(珠海)」)	每股面值 1美元之普通股	英屬處女群島	中國	49% (附註d)	50%	49% (附註d)	物業發展及 提供管理服務

- (b) 於二零一零年七月二日，本公司全資附屬公司盛明貿易有限公司(「盛明貿易」)與香港盛海投資有限公司(「盛海」)(前稱世茂國際投資有限公司(「世茂」))訂立合營協議以成立盛明(珠海)。
- (c) 盛明貿易及盛海分別持有盛明(珠海)49%及51%股權，盛明(珠海)之繳足資本為35,000,000港元，全數由盛明貿易以現金出資，盛海以取得其非全資附屬公司珠海市保利三好有限公司(「保利三好」)與盛明(珠海)訂立管理協議、投入管理技巧及市場推廣策略，作為出資盛明(珠海)的方式。
- (d) 盛明貿易與盛海簽訂補充協議，如盛明(珠海)與保利三好就向保利三好提供物業管理服務所訂立日期為二零一零年七月二日之管理協議(「管理協議」)已開始，盛海始可就盛明(珠海)之財務業績及淨財務狀況分成51%。由於管理協議於二零一零年尚未開始，盛明(珠海)財務業績及淨資產之100%已於截至二零一零年十二月三十一日止年度由本集團攤分。

(e) 本集團於共同控制實體之權益採用權益法進行列賬之財務資料概述如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
流動資產	8,009	—
非流動資產	28,000	—
流動負債	(166)	—
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	35,843	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應佔共同控制實體之業績：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他收入	1,009	—
稅項	(166)	—
	<hr/>	<hr/>
除稅後溢利	843	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

24. 收購一項物業之已付按金

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收購一項物業之已付按金	—	1,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零零九年十二月二十三日，本集團就購入位於香港作價31,756,800港元之一個物業訂立臨時協議，該物業用作本集團辦公室物業用途，並已就此支付按金1,000,000港元。該項交易已於二零一零年二月二十六日完成。

25. 存貨

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作出售物業	—	358
製成品	748	2,369
	<hr/>	<hr/>
	748	2,727
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

持作出售之物業乃位於中國並以中期租約持有。

26. 應收賬款及其他應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款	6,496	12,041
減：呆賬撥備	(428)	(7,541)
	<u>6,068</u>	<u>4,500</u>
其他應收款項	8,747	591
預付款項及按金	4,168	1,297
	<u>18,983</u>	<u>6,388</u>

給予本集團應收賬款之信貸期一般介乎30至120日。於報告期末已扣除呆賬撥備之應收賬款之賬齡分析(按發票日期呈列)如下。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
三個月以下	1,463	1,406
四至六個月	1,463	2,192
六個月以上	3,142	902
	<u>6,068</u>	<u>4,500</u>

逾期但未減值之應收賬款為多名在本集團內擁有良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗及該等客戶之財政狀況，管理層相信由於該等結餘並無令信貸質素產生重大變動及仍可悉數收回，故毋須就此作出減值撥備。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

應收賬款呆賬撥備之變動：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	7,541	278
已確認之減值虧損	428	7,572
就應收賬款撇銷壞賬	(7,541)	(309)
	<u>428</u>	<u>7,541</u>

於報告期末，本集團之應收賬款已被個別釐定為減值。該等個別已減值應收賬款約428,000港元(二零零九年：7,541,000港元)之確認乃以其客戶歷史為基準，例如財務困難或拖欠款項及當前市況。其後終確認特定減值撥備。本集團概未就該等結欠持有任何抵押品。

其他應收款項呆賬撥備之變動：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	20,746	–
轉撥自應收聯營公司款項	–	3,254
已確認減值虧損	1,164	17,492
就其他應收賬款撇銷壞賬	(791)	–
	<u>21,119</u>	<u>20,746</u>
於十二月三十一日	<u>21,119</u>	<u>20,746</u>

於報告期末，本集團之其他應收款項被個別釐定為減值。被個別釐定為減值之其他應收款項約21,119,000港元(二零零九年：20,746,000港元)乃根據其客戶之記錄(如財政困難或逾期付款及現行市況)予以確認。其後終確認特定減值撥備。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但無減值之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未逾期且並無減值	1,463	1,406
逾期少於三個月	1,463	2,192
逾期超過六個月	1,463	–
超過六個月	1,679	902
	<u>6,068</u>	<u>4,500</u>

該等應收賬款之平均年齡為154日(二零零九年：30日)。

未逾期且並無減值之應收賬款與無近期拖欠記錄之較廣範疇客戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

27. 已抵押銀行結餘及銀行結餘與現金

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已抵押銀行結餘(附註(a))	3,479	3,258
銀行結餘及現金(附註(b))	28,467	64,446
	<u>31,946</u>	<u>67,704</u>

附註：

- (a) 誠如附註32所披露，已抵押銀行結餘約3,479,000港元(二零零九年：3,258,000港元)乃為獲銀行貸款而作出抵押。有抵押銀行結餘乃按固定年利率2.25%(二零零九年：2.25%)計息。有抵押銀行結餘將於相關銀行貸款結清時獲解除。由於有抵押銀行結餘預期於一年內獲解除，故被分類為流動資產。
- (b) 於二零一零年十二月三十一日，為數約11,508,000港元(二零零九年：52,209,000港元)之結餘存放於中國之銀行。中國之境外匯款受中國政府頒佈之外匯限制所規限。於兩個年度內，銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。

28. 應付賬款及其他應付款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付賬款	—	24,842
其他應付款項及應付費用	18,284	24,243
透過收購一家附屬公司收購一項無形資產之 尚未支付代價(附註21)	10,000	10,000
已收取之可退還按金	4,379	4,194
已收取之預付租金	6,292	5,603
	<u>38,955</u>	<u>68,882</u>

以下為於報告期末按發票日期呈列應付賬款之賬齡分析。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
超過六個月但少於一年	—	—
超過一年但少於兩年	—	—
超過兩年	—	24,842
	<u>—</u>	<u>24,842</u>

購買貨品之平均信貸期最高為90日。於二零一零年十二月三十一日，本集團概無就合約工程持有保留款項(二零零九年：約24,842,000港元)並計入應付賬款。

29. 銀行貸款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
有抵押銀行貸款之賬面值須按以下年期償還：		
一年內	21,756	8,929
一年後但兩年內	12,180	11,197
兩年後但五年內	43,634	38,691
五年後	27,607	38,545
	<u>105,177</u>	<u>97,362</u>
無須於一年內(由報告期末起計)償還之 銀行貸款賬面值，但載有條款須於要求時 償還(於流動負債列示)	49,153	—
	<u>154,330</u>	<u>97,362</u>
減：流動負債項下所示須於一年內償還之款項	(70,909)	(8,929)
	<u>83,421</u>	<u>88,433</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團與一家銀行訂立貸款協議以獲授為數約61,500,000港元之貸款融資，此貸款乃以香港銀行同業拆息利率加1.5厘至2.25厘之浮動年利率計息。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團與一家銀行訂立貸款協議以獲授為數約100,908,000港元(相當於約人民幣89,000,000元)之貸款融資，乃按年利率5.94%計息，此乃參考中國人民銀行所報基準五年期貸款利率釐定。本年度按6.4厘計息。

除有抵押銀行貸款約93,886,000港元(二零零九年：97,362,000港元)以人民幣計值外，所有其他貸款均以港元計值。

於二零一零年十二月三十一日，銀行貸款約154,330,000港元(二零零九年：97,362,000港元)由本公司主要股東梁文貫先生作擔保。

30. 撥備

撥備之變動情況如下：

	補償撥備 千港元
於二零零九年一月一日	1,783
已作償還(附註(a))	<u>(1,553)</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	230
匯兌調整	10
出售一家附屬公司時終止確認(附註(b))	<u>(240)</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>—</u>

惠揚(上海)與一些買家自二零零三年起簽訂由該附屬公司持作出售之發展中物業(「該等物業」)預售合同(「預售合同」)。根據預售合同之條款,倘該等物業不能於二零零四年十二月三十一日或以前轉讓予買家,買家將可自二零零五年一月一日起從已付按金中獲得每日0.02%之賠償,直至該等物業轉讓予買家為止。該等物業已落成,並於二零零七年五月二十三日轉讓予買家。自二零零五年以來,超過300位買家已對惠揚(上海)採取法律行動索償。因此,已作出賠償撥備。

- (a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度,已支付為數約人民幣1,370,000元(約1,553,000港元)之賠償撥備。
- (b) 出售惠揚(上海)時,撥備已悉數於年內終止確認。

31. 遞延稅項負債

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	46,409	39,323
自綜合收益表扣除(附註11)	4,558	7,086
匯兌調整	2,168	—
	<u>53,135</u>	<u>46,409</u>

於截至二零一零年十二月三十一日止年度之遞延稅項負債乃來自本集團投資物業公平值變動。

32. 資產抵押

下列賬面值之資產已抵押,以保障本集團取得之一般銀行信貸或貸款(見附註29):

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業、廠房及設備(附註18)	31,903	—
投資物業(附註20)	367,811	331,066
銀行結餘(附註27)	3,479	3,258
	<u>403,193</u>	<u>334,324</u>

此外,本集團已抵押其全資擁有附屬公司新華智青有限公司、力昇發展有限公司及哈爾濱環球動力置業有限公司(「哈爾濱環球動力」)之全部股權,以獲得授予本集團之銀行融資。

33. 透過收購一家附屬公司收購一項無形資產

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方收購珠海市香泉酒店之全部權益，其主要持有一項無形資產(如附註21所載)，代價約為50,459,000港元，乃透過28,000,000港元之現金及合共320,837,000股本公司新股份支付。由於附屬公司淨資產僅為無形資產，故收購事項已按收購無形資產列賬。詳情請見本公司日期分別為二零零八年十二月十一日及二零零九年一月十九日之公佈。進行收購事項之影響概述如下：

所收購資產：

	千港元
無形資產	50,459

總代價透過以下方式支付：

現金	28,000
發行新股份	22,459
	<u>50,459</u>

就透過一家附屬公司收購資產而產生之現金及現金等值物淨流出分析：

- 截至二零零八年十二月三十一日止年度之已付按金	10,000
- 截至二零零九年十二月三十一日止年度之已付現金	8,000
- 於二零零九年十二月三十一日之應付未付代價(附註28)	10,000
	<u>28,000</u>

34. 收購一家附屬公司額外權益

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內收購一家附屬公司30%額外股權

於二零零八年十一月二十四日，力昇發展有限公司(「力昇發展」)與珠海榮業科技發展有限公司(為哈爾濱環球動力之非控股股東)訂立協議，按51,000,000港元(約人民幣44,931,000元)之代價收購其於哈爾濱環球動力之30%股權。此項收購已於二零零九年四月八日完成且代價已於截至二零零九年十二月三十一日止年度內以現金方式悉數支付。於收購完成後，本集團於哈爾濱環球動力之權益由70%增至100%。收購一家附屬公司額外權益而產生之負商譽約4,136,000港元已計入綜合收益表。

35. 出售附屬公司

(i) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內出售惠揚(上海)100%股權

於二零一零年九月三十日，本集團向獨立第三方出售了經營其全部物業發展業務之惠揚(上海)。該出售之代價為1港元。

已收代價

千港元

現金及現金等值項目之已收代價

—

已收代價總額

—

失去控制權之資產及負債分析

千港元

流動資產

存貨

374

應收賬款及其他應收款項

1,704

銀行結餘及現金

800

非流動資產

物業、廠房及設備

198

流動負債

應付賬款及其他應付款項

(28,197)

稅項負債

(1,050)

撥備

(240)

出售之淨負債

(26,411)

出售一家附屬公司之收益

千港元

已收及應收代價

—

出售之淨負債

26,411

因失去對附屬公司之控制權而從權益重分類至損益
之附屬公司淨負債之累計匯兌差額

18,478

出售之收益

44,889

出售一家附屬公司之現金流出淨額

千港元

現金及現金等值項目之已收代價

—

減：出售之銀行結餘及現金

(800)

(800)

- (ii) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內出售Easy Carry Trading Limited (「Easy Carry」)、Profit Guard International Limited (「Profit Guard」) 及 Turbo Jet Development Limited (「Turbo Jet」) 100% 股權

於二零一零年十一月二十四日，本集團出售Easy Carry、Profit Guard及Turbo Jet，彼等合共擁有在南漳經營渡假村業務之南漳水鏡湖度假村酒店有限責任公司100% 股權。

已收代價

千港元

現金及現金等值項目之已收代價 3,500

已收代價總額 3,500

失去控制權之資產及負債分析

千港元

流動資產

應收賬款 1

銀行結餘及現金 1

非流動資產

預付租約款 1,102

流動負債

應付賬款及其他應付款項 (50)

出售之淨資產 1,054

出售附屬公司之收益

千港元

已收及應收代價 3,500

出售之淨資產 (1,054)

因失去對附屬公司之控制權而從權益重分類至損益
之附屬公司淨資產之累計匯兌差額 3,197

出售之收益 5,643

出售附屬公司之現金流入淨額

千港元

現金及現金等值項目之已收代價 3,500

減：出售之銀行結餘及現金 (1)

3,499

36. 股本

	二零一零年			二零零九年		
	股份數目	每股 港元	金額合計 千港元	股份數目	每股 港元	金額合計 千港元
法定						
每股面值0.05港元之普通股	<u>60,000,000,000</u>	<u>0.05</u>	<u>3,000,000</u>	<u>60,000,000,000</u>	<u>0.05</u>	<u>3,000,000</u>
已發行及繳足						
於一月一日	3,933,329,504	0.05	196,667	3,612,492,504	0.05	180,625
發行新股(附註)	-	-	-	320,837,000	0.05	16,042
於十二月三十一日	<u>3,933,329,504</u>	<u>0.05</u>	<u>196,667</u>	<u>3,933,329,504</u>	<u>0.05</u>	<u>196,667</u>

附註：

本公司於二零零九年四月二十日按每股0.07港元發行320,837,000股本公司新股份(「代價股份」)作為透過收購一家附屬公司收購一項無形資產之部分收購代價。代價股份已於收購完成時入賬列作繳足。

該等新股份與現有股份於各方面享有同等地位。

37. 關聯方交易

a) 於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團曾與其關聯方訂立下列交易：

- (i) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度，梁文貫先生(本公司控權股東)為償還銀行貸款約61,500,000港元(二零零九年：100,908,000港元)向銀行作出個人擔保。
- (ii) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度，珠海口岸廣場曾提供公司擔保，以擔保盛明(珠海)向保利三好作出35,000,000港元貸款之可收回性。

b) 本集團董事及主要管理人員之賠償：

主要管理人士之薪酬(包括已付本公司董事(於附註14披露)及最高薪僱員(於附註15披露)之款項)如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	3,237	4,221
退休福利計劃供款	24	36
離職補償	-	1,974
	<u>3,261</u>	<u>6,231</u>

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢而釐定。

38. 主要非現金交易

於二零零九年四月二十日，本公司按代價50,459,000港元透過收購一家附屬公司收購一項無形資產，其中10,000,000港元於截至二零零八年十二月三十一日止年度以現金支付，並於二零零八年十二月三十一日列為按金。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，已支付現金8,000,000港元。另外，餘額乃於完成日期透過發行320,837,000股每股作價0.07港元之本公司新代價股份結清。於二零一零年十二月三十一日，餘下現金代價10,000,000港元尚未結清。

39. 承擔

a) 經營租賃承擔

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，並有權收取特許費，經協商後，租賃期由十年至十六年(二零零九年：十年至十六年)不等。該等租約之條款亦要求租戶及經營者付出保證按金。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約可於下列期限收取之未來最低租約應收款總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	25,303	22,676
二至五年	114,060	105,740
五年以上	118,971	141,759
	<u>258,334</u>	<u>270,175</u>

按持續基準，於二零一零年及二零零九年之投資物業租賃及於二零一零年收取特許費之權利預期可產生約4.83%至12.6%之租金收益率。該等投資物業及收取特許費之權利於未來七年及十四年已分別有承擔之租客及經營者。

本集團作為承租人

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約須於下列期限內支付之未來最低租約付款總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	95	647
二至五年，包括首尾兩年	—	40
	<u>95</u>	<u>687</u>

經營租賃款項乃指本集團就若干辦公室物業應付之租金。經磋商之租約平均為期兩年，租金平均每兩年釐定一次。

b) 於報告日期完結，本集團有以下資本承擔：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已簽約但並未於綜合財務報表撥備：		
— 辦公室物業	—	30,757

40. 退休福利計劃

本集團按照香港強制性公積金計劃條例的規定設立一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該計劃是供根據香港僱傭條例受僱的僱員而設。強積金計劃是由獨立的信託人管理的界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按照僱員相關入息的5%向計劃作出供款；但每月的相關入息上限為20,000港元。強積金計劃之供款即時歸屬。已付或應付之強積金供款於損益中扣除。

本集團於中國附屬公司之僱員按中國法規規定參與由市政府管理之國家資助退休計劃，該等附屬公司按國家資助的退休計劃為僱員退休福利作出強制性供款。該等中國附屬公司按合資格僱員薪金之百分比供款，有關供款於損益中扣除。本集團對由中國市政府管理之國家資助退休計劃供款後毋須承擔其退休責任。

本集團並無為其香港及中國以外之附屬公司之員工設立其他退休計劃。本公司董事認為，於二零一零年十二月三十一日，本集團對於員工之退休並無重大或然負債。

從綜合收益表扣除之總成本約51,000港元（二零零九年：81,000港元）乃指本集團就該等計劃於本會計期間應付之供款。

41. 主要附屬公司

本集團於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：

名稱	成立／註冊及 經營所在地	已發行及繳足股本／ 註冊資本詳情	本公司間接持有之 擁有權及表決權比例		主要業務
			二零一零年	二零零九年	
環球動力發展有限公司	香港	4港元 (附註(i))	100%	100%	投資控股
哈爾濱環球動力置業有限公司	中國	人民幣65,000,000元	100%	100%	物業租賃
珠海市百力行酒店管理有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	經營權租賃
惠豐三維農業發展有限公司	中國	1,250,000美元	51%	51%	貨品貿易

附註：

- i) 環球動力發展有限公司之已發行股本由兩股每股面值1港元之具投票權普通股以及兩股每股面值1港元之無投票權遞延股份所組成。

上述附表載述本集團之主要附屬公司。董事認為，該等公司對本年度業績起著重要影響或構成本集團大部分之淨資產。董事認為，若詳述其他附屬公司將導致提供之資料過於冗長。

於本年度末或年內任何時間，各附屬公司均無發行任何借貸股本。

42. 或然負債

於年內，本集團收到一封由一名獨立第三者發出之法律函件，就一份已過去之獨家分銷權合同提出申索，該獨立第三者指稱損失人民幣12,000,000元。董事根據最新情況及所得之法律意見，將就此申索採取抗辯行動。

董事認為本集團具有有效及強而有力的抗辯理據，因為該獨立第三方無權訂立任何獨家分銷協議。因此本集團敗訴之機會極低，故本集團預期不會因而承受重大之財務虧損。據此，於二零零九年及二零一零年十二月三十一日之綜合財務報表內並沒有為任何申索及其他成本作出撥備。

43. 本公司財務狀況表

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產		
於附屬公司權益 (附註(a))	433,834	384,671
流動資產		
其他應收款項	3,503	472
銀行結餘及現金	19	6,740
	3,522	7,212
流動負債		
其他應付款項	3,182	3,112
應付附屬公司款項 (附註(b))	113,062	142,738
銀行貸款	40,000	-
	156,244	145,850
淨流動負債	(152,722)	(138,638)
資產總值減流動負債	281,112	246,033
資本及儲備		
股本	196,667	196,667
儲備 (附註(c))	84,445	49,366
權益總額	281,112	246,033

附註：

(a) 於附屬公司權益

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本	633,132	633,132
應收附屬公司款項	582,943	531,980
	<u>1,216,075</u>	<u>1,165,112</u>
減：減值虧損	(782,241)	(780,441)
	<u>433,834</u>	<u>384,671</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免息及於一年後償還。

(b) 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、免息及須按通知償還。

(c) 儲備

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零九年一月一日	124,177	115,419	52	(102,365)	137,283
透過收購一家附屬公司收購 一項無形資產發行股份	6,417	-	-	-	6,417
本年度全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(94,334)</u>	<u>(94,334)</u>
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	130,594	115,419	52	(196,699)	49,366
本年度全面收益總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,079</u>	<u>35,079</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>130,594</u>	<u>115,419</u>	<u>52</u>	<u>(161,620)</u>	<u>84,445</u>

44. 報告期末後事項

於二零一一年二月二十七日，裕捷環球企業有限公司（「裕捷」，本公司之全資附屬公司）與梁文貫先生（「梁先生」，於二零一一年三月十一日直接及間接合共持有本公司已發行股份約46.14%之控權股東）及利華投資發展有限公司（「利華」，梁先生實益擁有之公司）訂立收購協議（「收購協議」）。根據收購協議，裕捷有條件同意以代價約1,213,551,000港元向利華收購榮銳投資有限公司（「榮銳」）及大鴻投資有限公司（「大鴻」）全部已發行股本，以及榮銳、大鴻及彼等之附屬公司（「目標集團」）任何成員於收購協議日期欠負利華之全數貸款額。

目標集團之主要資產為位於中國重慶之物業，包括可作商業用途、管理辦公室及停車場之物業。

代價將由裕捷以下列方式支付：

- (a) 於完成時向利華以發行本公司之代價股份之方式支付其中約481,140,000港元；及
- (b) 約732,411,000港元按初步換股價每股換股股份0.128港元悉數轉換三份可換股票據，將發行合共約5,721,961,000股換股股份。

詳情載於本公司日期為二零一一年三月十一日之公告。

4. 截至二零零九年十二月三十一日止年度的核數師報告

以下載列截至二零零九年十二月三十一日止年度的核數師報告(摘錄自本公司(前稱環球動力控股有限公司)截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報)。所提述的頁數及附註號數乃分別指本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報頁數,及本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表的附註號數。



致：環球動力控股有限公司各股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

我們已完成審核環球動力控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第17頁至第80頁的綜合財務報表,報告包括 貴公司於二零零九年十二月三十一日的綜合財務狀況表,及截至該日止年度的綜合收益表、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闡釋附註。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報表準則及香港公司條例披露規定,編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。該責任包括設計、實施及維持與編製真實而公平地列報的綜合財務報表相關的內部監控,以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起),選擇並應用適當的會計政策;及在不同情況下作出合理的會計估算。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果,對該等綜合財務報表表達意見,並根據百慕達公司法第90條的規定編製,並僅向全體股東作出報告,除此以外本報告並無其他用途。我們並不會就本報告的內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則規定我們遵守道德規定以計劃及進行審核,以合理確定此等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序取決於核數師的判斷，包括評估綜合財務報表的重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公平呈列綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對該公司的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否合適及所作出的會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實而公平地反映 貴集團於二零零九年十二月三十一日的財政狀況，及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

強調事項

在不作出保留意見的情況下，我們謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2，此附註顯示 貴集團於二零零九年十二月三十一日的流動負債超過其流動資產約2,438,000港元。此情況顯示存在重大不明朗因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成疑問。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永傑

執業證書編號：P03224

香港

二零一零年四月十六日

5. 截至二零零八年十二月三十一日止年度的核數師報告

以下載列截至二零零八年十二月三十一日止年度的核數師報告(摘錄自本公司(前稱環球動力控股有限公司)截至二零零八年十二月三十一日止年度的年報)。所提述頁數及附註號數乃分別指本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度的年報頁數,及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表的附註號數。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道33號
利園廣場34樓

致：環球動力控股有限公司各股東的獨立核數師報告
(於百慕達註冊成立的有限公司)

核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核環球動力控股有限公司(「貴公司」)載於第17頁至第88頁 貴公司於二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表及公司資產負債表、截至該日期止的綜合收益表,以及綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策及其他闡釋附註。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例披露規定,編製及真實而公平地列報該等財務報表。該責任包括設計、實施及維持與編製真實而公平地列報的財務報表相關的內部監控,以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起),選擇並應用適當的會計政策;及在不同情況下作出合理的會計估算。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果,對該等財務報表表達意見,並根據百慕達一九八一年公司法第90條的規定編製,並僅向全體股東作出報告,除此以外本報告並無其他用途。我們並不會就本報告的內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則規定我們遵守道德規定以計劃及進行審核,以合理確定此等財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序取決於核數師的判斷，包括評估財務報表的重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公平呈列財務報表相關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對該公司的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否合適及所作出的會計估計是否合理，以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日的財政狀況，及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

在不作出保留意見的情況下，我們謹請 閣下垂注綜合財務報告附註2有關財務報表以持續經營基準編製而成的內容。儘管 貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度產生的虧損約25,895,000港元，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。此外，如財務報表附註38(b)所披露， 貴集團於一年內到期的資本開支合約承擔約53,331,000港元，其中47,649,000港元已於本報告日期獲繳足。綜合財務報表以持續經營基準編製的有效性，乃基於控股公司授出的信用貸款及日後營運產生的現金流量。此等狀況顯示存在重大不明朗因素，可能會對 貴集團及 貴公司持續經營能力構成重大疑問。

陳葉馮會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零零九年四月十七日

楊錫鴻

執業證書號碼P05206

6. 重大變動

於最後可行日期，董事確認自二零一零年十二月三十一日（即已刊發本集團最新經審核財務報表的編算日期）以來本集團財務或貿易狀況或前景並無任何重大變動。

7. 管理層討論與分析

以下乃按本公司截至二零一零年十二月三十一日止三年的年報所載列本集團截至二零一零年十二月三十一日止三年的管理層討論與分析。

(a) 截至二零零八年十二月三十一日止年度

業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得的經審核綜合營業額約為66,100,000港元（二零零七年：約185,300,000港元），比去年減少約64%，而虧損淨額則約為25,900,000港元（二零零七年：溢利淨額約87,100,000港元）。

業務回顧

於回顧年度內，本公司的主要業務仍是投資控股，而附屬公司主要在國內從事地產投資及發展項目。

本集團年度內再沒有錄得投資物業的重估收益，但卻因本集團南漳水鏡湖酒店的物業重估而錄得減值虧損。隨着上海惠揚大廈項目的完成，持有可供出售的物業銷售數目於年度內大幅下跌。以上種種因素導致本集團於年度內的營業額大減並出現虧損。

本集團與國內一家大型企業簽訂一份長期租約，出租哈爾濱商場，為本集團帶來長期及穩定的租金收入。於年度內，本集團由於缺乏資金，故此並無開展其他業務。

為了改善財務狀況，本公司於二零零八年七月十八日宣布，擬進行股本重組、公開發售及貸款資本化，這些建議已於本公司二零零八年九月九日的股東特別大會上獲得股東通過。股本重組涉及增加法定股本、股份合併、股本削減、股份拆細、股份溢價註銷及撇銷累計虧損。股本重組已於年度內完成。

於二零零八年十一月二十四日，本集團與一名少數股東訂立有條件買賣協議，向該少數股東按總現金代價51,000,000港元收購其持有之哈爾濱環球動力有限公司（「哈爾濱環球動力」，本集團一家非全資附屬公司）之30%股本權益。該收購乃以本集團內部資源撥付。

於二零零八年十二月十一日，本集團與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，按總代價50,000,000港元（可予調整）（包括28,000,000港元現金付款及22,000,000港元以發行本公司股份支付）收購珠海市香泉酒店有限公司（「香泉」）之全部股本權益及股東貸款。於二零零九年一月十九日，訂約方訂立補充協議，據此，同意將總代價調整為46,929,383港元（包括28,000,000港元現金付款及18,929,383港元以發行320,837,000股新股份支付）。現金代價乃以本集團內部資源撥付。

二零零九年仍會是艱辛的一年，但中國的經濟可望仍有增長，雖然增幅或會較低。我們有信心，只要國際金融危機得以紓緩，中國將會是其中一個經濟恢復增長勢頭強勁的國家，本集團積極參與內地發展，日後定能從中得益。

流動資金、財務資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

本集團於二零零八年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別約為119,100,000港元及66,300,000港元。本集團的有抵押銀行貸款及融資租賃承擔的總額約為58,100,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的主要資產抵押包括銀行結餘約2,300,000港元及投資物業約302,700,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的資本承擔主要包括收購附屬公司權益及長期投資供款共約82,300,000港元。於本附錄所載有關本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合財務報表之核數師報告內，本公司核數師強調存在重大不明朗因素，使本集團及本公司繼續持續經營之能力出現疑問。進一步詳情請參閱本附錄所載之該份核數師報告。

本集團於二零零八年十二月三十一日的資本與負債比率約為34%，該比率乃按本集團的負債總額除以其資產總值計算。

外匯風險

由於本集團主要在中國經營業務，而所有資產及負債均以人民幣或港元計算，董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大，因此目前並無採取任何對沖措施。

或然負債

自二零零三年起，本集團就若干授與持作出售的發展中物業的若干買家的按揭貸款而提供相關的擔保，於二零零八年十二月三十一日為人民幣零元(零港元)(二零零七年：約人民幣3,700,000元(約4,000,000港元))。根據此等擔保的條款，倘買家拖欠按揭還款時，本集團須負責支付買家拖欠銀行的尚欠按揭本金、應計利息及罰款，本集團有權取回相關持作出售的發展中物業的業權及管有權。本集團的擔保期限自相關按揭貸款開始至本集團為按揭者取得「業權證」時結束。所有擔保已於截至二零零八年十二月三十一日止年度因應按揭者取得業權證而解除。

僱員及酬金政策

本集團共僱用約50名員工，員工薪酬乃按工作性質及市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以推動及獎勵個人工作表現。本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度的總員工成本約為8,200,000港元。本集團已參加強制性公積金計劃。本集團亦會不時向員工提供在職訓練。本集團目前並無為員工設立任何購股權計劃。

(b) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得的經審核綜合營業額約為22,600,000港元(二零零八年：約66,100,000港元)，比去年下跌約66%；而虧損淨額則約為18,200,000港元(二零零八年：約25,900,000港元)，比去年減少約30%。

業務回顧

於回顧年度內，本公司的主要業務仍是投資控股，投資物業的租金收入是本集團的主要收益來源。

本集團於年內完成哈爾濱環球動力置業有限公司(「哈爾濱環動置業」)餘下30%權益的收購，本集團從而得以完全控制哈爾濱環動置業的業務表現，並提升哈爾濱環動置業對本集團的溢利貢獻，而無須減除少數股東權益。在回顧年度內，哈爾濱商場的租金收入，佔本集團總營業額約73%，哈爾濱商場並錄得重估收益。

隨著年內完成收購香泉及通過將香泉酒店的經營權批給一名承包商，本集團開始收取承包費，承包費佔回顧年度本集團總營業額約18%。本公司於回顧年度內發行了320,837,000股新股，作為收購香泉的部分代價，而本公司的資本基礎因而亦得以提高。

本集團於二零零八年開始沾手中國的酒類貿易業務，但效果未如理想，因此已於回顧年度內終止該業務。

於二零零九年十二月二十三日，本集團訂立初步買賣協議，以收購位於香港之若干辦公室物業，現金代價為31,756,800港元。代價將由本集團內部資源及／或銀行融資撥資。

流動資金、財務資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

本集團於二零零九年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別約為76,800,000港元及79,300,000港元。於本附錄所載有關本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合財務報表之核數師報告內，本公司核數師強調存在重大不明朗因素，使本集團及本公司繼續持續經營之能力出現疑問。進一步詳情請參閱本附錄所載之該份核數師報告。

本集團的有抵押銀行貸款總額約為97,400,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的主要資產抵押包括銀行結餘約3,300,000港元及投資物業約331,100,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的資本承擔為購買辦公室物業約30,800,000港元。

本集團於二零零九年十二月三十一日的資本與負債比率約為46%，該比率乃按本集團的負債總額除以其資產總值計算。

外匯風險

由於本集團主要在中國經營業務，而所有資產及負債均以人民幣或港元計算，董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大，因此目前並無採取任何對沖措施。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日後，本集團收到一封由一名獨立第三者發出的法律函件，申索其於一份已過去的次分銷權協議下的權利。董事根據最新情況及所得的法律意見，將就此申索採取抗辯行動。按董事的意見，本集團具有有效及強而有力的抗辯理據，即使或會由此而起訴訟，亦不會因而承受重大的財務虧損。據此，於二零零九年十二月三十一日的綜合財務報表內並沒有為任何申索及其他成本作出撥備。

僱員及酬金政策

本集團共僱用約50名員工，員工薪酬乃按工作性質及市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以推動及獎勵個人工作表現。本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的總員工成本約為9,500,000港元。本集團已參加強制性公積金計劃。本集團亦會不時向員工提供在職訓練。本集團目前並無為員工設立任何購股權計劃。

(c) 截至二零一零年十二月三十一日止年度

業績

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合營業額約24,800,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度增加約10%，而溢利淨額則約為53,000,000港元（相較截至二零零九年十二月三十一日止年度淨虧損約18,200,000港元）。截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利淨額主要由於出售若干本公司附屬公司錄得收益約50,500,000港元，並於截至二零一零年十二月三十一日止年度確認所致。

本公司股東於二零一零年四月十六日通過一項決議案後，本公司已正式更改其名稱為「Madex International (Holdings) Limited」，並採納「盛明國際（控股）有限公司」為第二名稱，為本集團提供全新的企業形象。年內，本集團亦遷入其香港總辦事處辦公，該辦事處為於二零零九年較後時間以相對較低廉價格所購置的自置辦公室物業。所有這些正面舉措提升了員工士氣乃至本集團投資者及業務夥伴的信心。

於回顧年度內，本公司主要業務仍為投資控股。本集團主要資產哈爾濱商場持續為本集團產生穩定收益，其租金收入佔年內本集團總營業額約66%。本集團另一收入來源為通過將香泉酒店的經營權批給一名承包商所產生的承包費人民幣5,000,000元，佔年內本集團總營業額約23%。

年內，本集團出售若干表現欠佳的資產，致力精簡營運。於二零一零年八月，本集團出售惠揚（上海）置業有限公司的全部已發行股本。該公司為本公司全資附屬公司，於中國上海浦東的物業發展項目完成後已無活躍業務。年內，本集團因上述出售而錄得收益約44,900,000港元。於二零一零年十一月，本集團出售於本公司三家間接全資附屬公司的100%股權（該三家

公司一起持有南漳水鏡湖度假村酒店有限責任公司100%股權)，原因是該公司於過去數個年度未能為本集團帶來收入，且管理層亦認為其持續性維修並不符合成本效益。年內，本集團因上述出售而錄得收益約5,600,000港元。

另一方面，為增加本集團於中國物業發展及管理範疇的市場佔有率，本集團於二零一零年七月通過與香港盛海投資有限公司（前稱世茂國際投資有限公司）訂立合營協議而組建一家合營公司，藉以進軍中國的物業管理服務市場。該合營公司有繳入資本35,000,000港元，全由本集團以現金出資。

於二零一一年二月二十七日，買方與賣方及梁先生訂立收購協議，內容有關建議由買方向賣方收購出售股份及出售貸款，總代價1,213,550,738.24港元，詳情載於本通函「董事會函件」內「收購協議」中「代價」一段。於二零一一年五月十九日，買方、賣方及梁先生訂立補充協議。進一步詳情請參閱本通函「董事會函件」。收購事項完成基於多項條件獲達成後方可作實，然而尚未發生。收購事項（倘完成）將構成本集團一項重大投資，而代價將透過本公司發行代價股份及可換股票據而支付。

流動資金、財政資源、資產抵押、資本與負債比率及資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團的流動資產及流動負債分別約為51,700,000港元及110,100,000港元。於本附錄所載有關本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合財務報表之核數師報告內，本公司核數師強調存在重大不明朗因素，使本集團及本公司繼續持續經營之能力出現疑問。進一步詳情請參閱本附錄所載之該份核數師報告。

有抵押銀行借貸總額約為154,300,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的主要資產抵押分別包括銀行結餘約3,500,000港元、公平值約367,800,000港元的投資物業及賬面值約31,900,000港元的租賃土地及樓宇。本集團亦已抵押其全資附屬公司（即新華智青有限公司、力昇發展有限公司及哈爾濱環球動力）之全部權益，以取得授予本集團之銀行融資。

於二零一零年十二月三十一日，本集團概無重大資本承擔。

本集團的資產負債比率乃按其總負債除以其資產總值的方式計算。於二零一零年十二月三十一日該比率約為45%。

外匯風險

由於本集團的業務主要集中在中國，而所有資產與負債均以人民幣或港元計值。董事相信本集團業務所承受的匯率風險並不重大，因此於現時並無採取任何對沖措施。

或然負債

於二零一零年六月，本公司一家全資附屬公司環動商貿有限公司(作為原告)(「原告」)在香港原訟法庭對年豐亞太有限公司(作為被告)(「被告」)展開法律訴訟，原因是被告違反原告與被告所訂立日期為二零零八年十二月五日的分經銷協議的若干條款及條件，彼要求被告向原告退回根據上述協議而向被告支付的按金人民幣8,000,000元，或有待評估的損害賠償連同利息及費用。被告於二零一零年十月否認原告的指控，並就有待評估的損失或損害賠償(指稱金額為人民幣12,000,000元)連同利息及費用向原告提出反申索。於最後可行日期，該案件仍在審理中。根據原告負責處理有關法律程序的法律顧問的法律意見，原告的反申索理據薄弱，因為彼方並無蒙受實際損失或損害賠償，也未能量化其損失或損害，而根據交換資料期及／或審訊時出示的證據，原告審訊獲勝並追討人民幣8,000,000元的機會樂觀。倘原告勝訴，最終能否收回此金額仍視乎被告的財政狀況及是否有資產履行判決。按董事的意見，本集團具有有效及強而有力的抗辯理據，即使或會由此而起訴訟，亦不會因而承受重大的財務損失。據此，於二零一零年十二月三十一日的綜合財務報表內並沒有為任何申索及其他成本作出撥備。

僱員及酬金政策

本集團共僱用約50名員工，其薪酬乃按工作性質、市況以及個人資歷和表現而釐定。本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度的總員工成本約為5,100,000港元。本集團已參加強制性公積金計劃。本集團亦會不時向員工提供在職訓練。本集團目前並無為僱員設立任何購股權計劃。

8. 對賬表

以下報表顯示本集團所擁有物業權益於二零一一年二月二十八日之估值(如本通函附錄四所載)與本集團所擁有物業權益於二零一零年十二月三十一日之賬面值(如本通函附錄一所載本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所述)之對賬:

	土地及 樓宇 千港元	投資物業 千港元	預付租賃 款項 千港元
於二零一零年十二月三十一日之賬面值 (如本通函附錄一所載)	32,751	367,811	4,705
於截至二零一一年二月二十八日止兩個月 之折舊／攤銷	(268)	—	(33)
於二零一一年二月二十八日之賬面值	32,483	367,811	4,672
截至二零一一年二月二十八日止本集團 並無入賬之公平值增加	2,907	—	29,728
於二零一一年二月二十八日之公平值 (如本通函附錄四所載)	<u>35,390</u>	<u>367,811*</u>	<u>34,400</u>

* 投資物業於二零一零年十二月三十一日之市值與本通函附錄四所載投資物業於二零一一年二月二十八日之市值相同。

下文為來自申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司，就載入本通函內而編製榮銳之會計師報告全文。



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

敬啟者：

以下為吾等就有關榮銳投資有限公司(「榮銳」)所載列之財務資料，包括於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之榮銳財務狀況表，以及由二零零八年四月二十八日(註冊成立日期)至二零零八年十二月三十一日止期間(「截至二零零八年十二月三十一日止期間」)，以及截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度(「有關期間」)之全面收益表、權益變動表及現金流量表及其附註(「財務資料」)，以供載入盛明國際(控股)有限公司(「貴公司」)於二零一一年五月二十五日所發出有關建議收購榮銳及大鴻投資有限公司(「大鴻」)各自全數股本權益(「建議收購事項」)之通函(「通函」)內，使其合共持有盛明基建有限公司全數股權。建議收購事項之詳情均列明於本通函。

榮銳於二零零八年四月二十八日於英屬處女群島按英屬處女群島國際商業公司法註冊成立之有限公司。其註冊辦公室地址為Quastisky Building, PO Box 4389, Road Town, Tortola, the BVI。

於二零一零年十二月三十一日及本報告日期，榮銳持有之直接或間接權益如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點及 營運地點	股本/ 註冊資本	榮銳所持 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
盛明基建工程有限公司	香港(「香港」)	20,000港元	55%	-	投資控股
重慶帝景摩爾房地產開發 有限公司 (「帝景開發」)	中華人民共和國 (「中國」)	人民幣340,000,000元 (二零一零年十二月 三十一日及 本報告日期)	-	55%	物業開發、 物業買賣及 租賃物業
		人民幣60,212,000元 (二零零九年 十二月三十一日)			
		人民幣40,000,000元 (二零零八年 十二月三十一日)			
重慶好來屋家居用品 有限公司(「好來屋」)	中國	人民幣500,000元	-	55%	無活躍業務

榮銳採納十二月三十一日為財政年度結算日。由於並無法定規定編製經審核財務報表，故自註冊成立日期起並無編製法定經審核之財務報表。

就本報告而言，除於綜合財務報表之編製外(詳見財務資料之附註11)，榮銳董事根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製榮銳於有關期間之財務報表(「相關財務報表」)。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則的規定就相關財務報表進行獨立審核程序。

本報告所載於有關期間榮銳之財務資料乃由榮銳董事根據相關財務報表編製。於編製吾等用以載入通函之報告時，吾等認為相關財務報表適合就吾等編製報告之目的所用，故認為毋須對相關財務報表作出調整。吾等已審查財務資料，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」之規定執行吾等認為所需之額外程序。

榮銳董事須負責編製真實而公平之相關財務報表及財務資料。董事必須貫徹選取及採用合適之會計政策。貴公司董事須為載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據吾等審核之結果，對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

反對意見基準

根據香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」，榮銳需編製綜合財務報表，當中綜合計算其附屬公司之資產、負債及業績。誠如財務資料附註11所闡述，概無編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績及於二零一零年十二月三十一日之相關資產及負債對榮銳而言屬重要。未能編製綜合財務報表一事偏離香港會計準則第27號，且尚未確定未能綜合附屬公司計算對截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表之影響。然而，附屬公司之財務資料已載於本通函其他部分。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之反對意見

根據吾等之意見，鑑於「反對意見基準」一段所論述事宜之重要性，就本報告之目的而言，財務資料並無真實而公平地反映榮銳於二零一零年十二月三十一日之狀況及截至二零一零年十二月三十一日止年度之虧損及現金流量。

截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度之審計意見

吾等認為，就本報告之目的而言，財務資料連同隨附之附註真實而公平地反映榮銳於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之業務狀況，以及其於截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度之虧損及現金流量。

A. 財務資料

全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止期間／年度		
		二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
營業額	7	—	—	—
行政開支		(28,000)	(12,948)	(15,739)
除稅前虧損		(28,000)	(12,948)	(15,739)
稅項	8	—	—	—
年度／期間虧損及 全面開支總額	9	(28,000)	(12,948)	(15,739)

財務狀況表

		於十二月三十一日		
		二零零八年	二零零九年	二零一零年
		港元	港元	港元
	附註			
非流動資產				
於一家附屬公司權益	11	—	—	11,000
流動資產				
應收最終控股公司款項	12	8	8	8
其他應收款項		—	—	3,404
銀行結餘		5,000	5,000	24,450
		5,008	5,008	27,862
流動負債				
應收關連人士款項	12	(33,000)	(45,948)	(95,541)
流動負債淨額				
		(27,992)	(40,940)	(67,679)
負債淨額				
		(27,992)	(40,940)	(56,679)
資本及儲備				
股本	13	8	8	8
累計虧損		(28,000)	(40,948)	(56,687)
資產淨值虧絀				
		(27,992)	(40,940)	(56,679)

權益變動表

	股本 港元	累計虧損 港元	資產 淨值虧絀 港元
於二零零八年四月二十八日 (註冊成立日期)	8	–	8
期間全面開支總額	–	(28,000)	(28,000)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	8	(28,000)	(27,992)
年度全面開支總額	–	(12,948)	(12,948)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	8	(40,948)	(40,940)
年度全面開支總額	–	(15,739)	(15,739)
於二零一零年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>(56,687)</u>	<u>(56,679)</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止期間／年度		
	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
經營活動			
除稅前虧損	(28,000)	(12,948)	(15,739)
應收賬款及其他應收款增加	—	—	(3,404)
經營活動使用之現金流量淨額	(28,000)	(12,948)	(19,143)
投資活動			
投資於一家附屬公司	—	—	(11,000)
投資活動使用之現金流量淨額	—	—	(11,000)
融資活動			
自關聯方墊款	32,992	12,948	49,593
發行股份	8	—	—
融資活動產生之現金流量淨額	33,000	12,948	49,593
現金及現金等值項目增加淨額	5,000	—	19,450
於期初／年初之現金及 現金等值項目	—	5,000	5,000
於期末／年終之現金及現金等 值項目，指銀行結餘	5,000	5,000	24,450

B. 財務資料附註

1. 一般資料

榮銳為於二零零八年四月二十八日於英屬處女群島按英屬處女群島國際商業公司法註冊成立之有限公司。其註冊地址及主要業務地點為Quastisky Building, PO Box 4389, Road Town, Tortola, the BVI。

於本報告日期，榮銳之最終控股公司為利華投資發展有限公司（一家於薩摩亞註冊成立之公司）。該公司由梁文貫先生實益擁有。

榮銳之主要業務為投資控股。

財務資料乃以港元（「港元」）呈列，而榮銳董事認為此呈列貨幣對 貴公司投資者而言更具效用，而 貴公司之財務報表呈列貨幣為港元。榮銳之功能貨幣為人民幣（「人民幣」），而人民幣亦為其主要於中國經營業務之附屬公司之功能貨幣。

2. 財務資料之編製基準

於二零一零年十二月三十一日，榮銳有流動負債淨額67,679港元及負債淨額56,679港元。然而，榮銳董事按持續經營基準編製財務資料。

榮銳董事認為，計及盛明集團有限公司（榮銳之關聯公司）於二零一零年十二月三十一日後以書面方式確認將不會於二零一二年四月三十日或之前要求償還就於二零一零年十二月三十一日榮銳結欠79,063港元之款項，榮銳能夠在來年保持持續經營。

因此，榮銳董事信納按持續經營基準編製財務資料乃為恰當之舉。財務資料不包含假設榮銳未能持續經營情況下可能必要之有關賬面值之調整及資產與負債之重新分類。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間，榮銳已應用所有與其經營業務有關及於有關期間生效，由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、準則修訂及詮釋。榮銳並無提早應用該等新訂及經修訂準則、準則修訂及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號（修訂）	關聯方披露 ⁴
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 ²
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者無需按照香港財務報告準則第7號披露比較信息的有限豁免 ³
香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重惡性通脹及剔除首次採納者之既定日期 ⁵
香港財務報告準則第7號	披露一轉讓金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港財務報告詮釋委員會詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港財務報告詮釋委員會詮釋第19號	以金融負債抵銷權益工具 ³

- 1 修訂於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或其後開始之年度期間(倘適用)生效。
- 2 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 6 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 7 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

於二零零九年十一月頒佈並於二零一零年十月經修訂的香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關金融資產及金融負債分類和計量以及終止確認的新要求。

香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內的所有已確認的金融資產其後均須按攤餘成本或公允值計量。特別是，目的為集合合約現金流量的業務模式內所持有，以及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金的利息付款的債項投資，一般於其後會計期末按攤餘成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公允值計量。

此準則關於金融負債的重大變化主要與指定為以公允值計量且其變動計入損益的金融負債相關。根據香港財務報告準則第9號此準則明確指出，對於以公允值計量且其變動計入損益的金融負債，其因信用風險引起的公允值變動計入其他綜合收益，除非通過其他綜合收益列報因信用風險變動而導致的公允值變動會導致或加劇會計損益的不匹配性。金融負債信用風險導致的公允值變動未來不能再重分類為當期損益。早前，依據香港會計準則第39號，指定為以公允值計量且其變動計入損益的金融負債，其公允值變動計入當期損益。

香港財務報告準則第9號自二零一三年一月一日或其後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一三年一月一日開始之年度期間在榮銳之財務表內採納，採納新訂準則可能對榮銳金融資產及金融負債呈報之金額造成重大影響。然而，直至詳細審閱已完成為止，提供該影響之合理估計並不可行。

榮銳董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對榮銳之業績及財務狀況將無重大影響。

4. 主要會計政策

誠如下列會計政策所闡釋，財務資料乃按歷史成本法編製。

財務資料乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，惟未能按照香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」編製綜合財務報表(如附註11所詳述)除外。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規定之適用披露。此等政策於整段有關期間貫徹應用及與榮銳採納之會計政策一致。

於附屬公司之投資

附屬公司乃榮銳控制之實體，倘榮銳有權控制一家實體之財務及營運政策，以從其業務中獲利，則被視為對該實體擁有控制權。

於報告期末，於一家附屬公司之投資按成本減任何已識別之減值虧損於該附屬公司之財務狀況表列賬。

金融工具

倘實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表確認。

金融資產及金融負債初步乃按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本在初步確認時於金融資產或金融負債之公平值加入或扣除（如適用）。

金融資產

榮銳之金融資產乃歸入貸款及應收款項。所有正常購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。正常購買或出售乃購買或銷售金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

實際利率法

實際利率法為計算某金融資產之攤銷成本以及就有關期間分配利息收入之方法。實際利率為可透過金融資產之預計可用年期或（倘適用）較短期間確切貼現估計未來現金收入（包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價）至初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入就債務工具按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並非於活躍市場報價之固定或可釐定付款之非衍生金融工具。於初步確認後，貸款及應收款項（包括其他應收款項、應收最終控股公司款項、及銀行結餘）均採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬（見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策。）

金融資產之減值

金融資產於各報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明金融資產於初步確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流之事宜，則金融資產將被視為出現減值。

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違約，例如利息或本金之支付出現逾期或拖欠情況；或
- 借貸人可能面臨破產或進行財務重組；或
- 基於財務困難而令該金融資產之活躍市場消失。

就以攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損於有客觀證據證明資產出現減值時於損益中確認，而有關數額乃根據資產賬面值與按原有實際利率貼現之估計未來現金流之間之差額計算得出。

除於撥備賬扣除賬面值之其他應收款項外，所有金融資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬之賬面值變動將於損益確認。倘其他應收款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益。

就以攤銷成本列值之金融資產而言，倘減值虧損款額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項有客觀關係，則過往確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值時所應有之攤銷成本。

金融負債及權益

實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃任何證明實體經扣減所有負債後之資產剩餘權益之合同。榮銳之金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算有關期間之金融負債之攤銷成本以及利息開支分配之方法。實際利率乃確切折算金融負債預期年限或(倘適用)較短期間估計未來現金付款之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債指應付關聯方款項，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

榮銳發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

終止確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及榮銳已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被終止確認。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及於全面收益表中確認之累計損益及累計於權益之總和之差額，將於損益中確認。

若有關合約之指定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

5. 資本風險管理

榮銳資本管理之主要目標為確保榮銳有持續經營之能力，並通過優化債項及權益結餘使股東獲得最大回報。相對前一年度，榮銳之整體策略保持不變。

榮銳之資本架構包括榮銳擁有人應佔權益（包括股本及儲備）。

榮銳董事定期檢討並管理榮銳之資本架構。作為檢討的一部分，董事考慮資金之成本及伴隨各類資金之相關風險。根據榮銳董事之推薦建議，榮銳會透過籌集新資本及新造借款來平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

a. 金融工具類別

	於十二月三十一日		
	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
金融資產			
應收最終控股公司款項	8	8	8
其他應收款項	–	–	3,404
銀行結餘	5,000	5,000	24,450
	<u>5,008</u>	<u>5,008</u>	<u>27,862</u>
金融負債			
應付關聯方款項	<u>33,000</u>	<u>45,948</u>	<u>95,541</u>

b. 財務風險管理目標及政策

榮銳之主要金融工具包括其他應收款項、應收最終控股公司款項、銀行結餘及應付關聯方款項。該等金融工具之詳情於有關附註披露。有關該等金融工具之風險及如何減少該等風險的政策載於下文。榮銳董事管理及監察該等風險，以確保在適當時間有效地實行合適之措施。

有關該等金融工具的風險包括信貸風險及流動性風險，而榮銳之財務報表並無重大市場風險。榮銳所面對之相關風險或風險管理政策並無重大變動。此等風險乃被以下所載榮銳之財務管理政策及措施所限制。

信貸風險

於報告期末，榮銳面對之最大信貸風險僅為有限。

信貸風險僅為有限是因為交易方均為具有高信貸評級之銀行。

流動資金風險

於二零一零年十二月三十一日，榮銳有負債淨額56,679港元及流動負債淨額67,679港元。誠如附註2所概述，因其關聯方於二零一零年十二月三十一日後書面同意，榮銳結欠其約79,063港元之款項將不須於二零一二年四月三十日或之前償還，故流動資金風險可被減低。

下表詳列以經協定還款期為基準榮銳非衍生金融負債之剩餘合約期限。下表乃基於金融負債於榮銳能被要求支付之最早日期之未貼現現金流編製。下表包括利息及本金現金流。

	一年內或 於要求時 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
非衍生金融負債			
應付關聯方款項			
—於二零零八年十二月三十一日	33,000	33,000	33,000
—於二零零九年十二月三十一日	45,948	45,948	45,948
—於二零一零年十二月三十一日	95,541	95,541	95,541

公平值

金融資產及金融資產之公平值乃按普遍公認定價模式釐定。

榮銳董事認為，由於將在短期內屆滿之性質，在財務資料內以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

7. 營業額

於有關期間概無產生任何營業額。

8. 稅項

於有關期間概無錄得任何稅項。

有關期間稅項可與全面收益表之除稅前虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止期間／年度		
	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 港元
除稅前虧損	<u>(28,000)</u>	<u>(12,948)</u>	<u>(15,739)</u>
按本地所得稅率25%計算	(7,000)	(3,237)	(3,935)
不可抵扣稅項之開支之稅務影響	<u>7,000</u>	<u>3,237</u>	<u>3,935</u>
期間／年度稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

9. 期間／年度虧損

於有關期間並無產生任何核數師酬金或僱員酬金。

10. 董事酬金

於有關期間概無已付或應付每位董事之董事酬金。

於有關期間概無以任何形式向榮銳董事支付有關彼等服務之賠償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄其酬金之任何其他安排。

11. 於一家附屬公司之權益

	二零一零年 港元
非上市投資(按成本)	<u>11,000</u>

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，榮銳並無擁有任何附屬公司。

於二零一零年十二月二十二日，榮銳以現金代價11,000港元向一獨立第三方收購盛明基建工程有限公司之55%股本權益。

12. 應收(應付)控股公司／關聯方款項

a) 應收最終控股公司款項

其指應收利華投資發展有限公司之款項。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

b) 應付關聯方款項

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

13. 股本

	股份數量	美元	港元
每股1美元之普通股			
法定			
於二零零八年四月二十八日(註冊成立日期)、			
於二零零八年十二月三十一日、			
於二零零九年一月一日、			
於二零零九年十二月三十一日、			
於二零一零年一月一日			
及於二零一零年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>8</u>

已發行及繳足

於二零零八年四月二十八日(註冊成立日期)、			
於二零零八年十二月三十一日、			
於二零零九年一月一日、			
於二零零九年十二月三十一日、			
於二零一零年一月一日			
及於二零一零年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>8</u>

榮銳為於二零零八年四月二十八日於英屬處女群島按英屬處女群島國際商業公司法註冊成立之有限公司。

於二零零八年四月二十八日，榮銳發行及配發一股面值1美元之股份予一名股東。

14. 報告期末後事項

於二零一一年二月二十七日，貴公司與榮銳之最終股東簽訂買賣協議，內容有關榮銳及大鴻(均為帝景開發之控股公司)之全部股本權益。交易之詳情載於通函其他章節內。

C. 繼後財務資料

於二零一零年十二月三十一日其後之任何期間，榮銳董事概無編製經審核財務報表。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
30樓3005室
盛明國際(控股)有限公司

董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永傑

執業牌照號碼：P03224

香港

二零一一年五月二十五日

下文為來自申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司，就載入本通函內而編製大鴻之會計師報告全文。



敬啟者：

以下為吾等就有關大鴻投資有限公司(「大鴻」)所載列之財務資料，包括大鴻於二零一零年十二月三十一日之財務狀況表，以及二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間全面收益表、權益變動表及現金流量表及其附註(「財務資料」)，以供載入盛明國際(控股)有限公司(「貴公司」)於二零一一年五月二十五日所發出有關收購榮銳投資有限公司(「榮銳」)及大鴻各自全數股本權益之通函(「通函」)內，使其合共持有盛明基建全數權益(「建議收購事項」)。建議收購事項之詳情均列明於本通函內。

大鴻乃於二零一零年十二月六日根據英屬處女群島國際商業公司法於英屬處女群島(「BVI」)註冊成立並自其註冊成立日期起持續暫停營業。其登記辦公室地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the BVI。

大鴻已採納十二月三十一日為財政年度結算日。由於並無法定規定編製經審核之財務報表，故自註冊成立日期起並無編製法定經審核之財務報表。

就本報告而言，除盛明基建工程(控股)有限公司之權益會計法外(詳見附註11)，大鴻唯一董事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」)編製大鴻於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間之財務報表(「相關財務報表」)。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則的規定對相關財務報表進行獨立核數程序。

本報告所載大鴻於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間之財務資料乃根據相關財務報表編製。於編製吾等用以載入通函之報告時，吾等認為相關財務報表適合就吾等編製報告之目的所用，故認為毋須對於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間之相關財務報表作出調整。吾等已審查財務資料，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」之規定執行吾等認為所需之額外程序。

大鴻唯一董事須負責編製真實而公平之相關財務報表及財務資料。董事必須貫徹選取及採用合適之會計政策。貴公司之董事須為載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據吾等審查之結果，對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

反對意見基準

根據香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第28號「於聯營公司投資」，大鴻須以權益會計法將於聯營之公司投資入賬。誠如財務資料附註11所闡述，並無採納權益會計法。分佔聯營公司業績及資產淨值及聯營公司財務資料之披露對大鴻而言實屬重大。無採納權益會計法及遺漏相關披露內容與香港會計準則第28號有所背離，而應用權益會計法之影響並未釐定。然而，附屬公司之財務資料已於通函之其他部分載列。

反對意見

鑑於上文「反對意見之基準」所論述事宜之重要性，吾等認為財務資料連同有關附註就並無根據香港財務報告準則，真實而公平地反映大鴻於二零一零年十二月三十一日之業務狀況及大鴻截至二零一零年十二月三十一日止期間之業績及現金流量。

A. 財務資料

全面收益表

於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間

	附註	港元
營業額	7	—
行政費用		(15,443)
除稅前虧損		(15,443)
稅項	8	—
虧損及期間全面開支總額	9	(15,443)

財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	港元
非流動資產		
於一家聯營公司之權益	11	<u>9,000</u>
流動資產		
應收最終控股公司款項	12	8
其他應收款項		<u>7,479</u>
		7,487
流動負債		
應付關聯方款項	12	<u>(31,922)</u>
流動負債淨額		<u>(24,435)</u>
負債淨額		<u><u>(15,435)</u></u>
資本及儲備		
股本	13	8
累計虧損		<u>(15,443)</u>
資產淨額虧絀		<u><u>(15,435)</u></u>

權益變動表

	股本 港元	累計虧損 港元	資產 淨額虧絀 港元
註冊成立時發行股份	8	–	8
期間全面開支總額	–	(15,443)	(15,443)
於二零一零年十二月三十一日	<u>8</u>	<u>(15,443)</u>	<u>(15,435)</u>

現金流量表

二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間

港元

經營活動

除稅前虧損	(15,443)
其他應收款項增加	(7,479)

經營活動使用之現金流量淨額	(22,922)
---------------	----------

投資活動

向最終控股公司墊款	(8)
收購一家聯營公司	(9,000)

投資活動使用之現金流量淨額	(9,008)
---------------	---------

融資活動

發行股份	8
關聯方墊款	31,922

融資活動產生之現金流量淨額	31,930
---------------	--------

現金及現金等值項目增加淨額	—
---------------	---

於期初之現金及現金等值項目	—
---------------	---

於期末之現金及現金等值項目，指銀行結餘	—
---------------------	---

B. 財務資料附註

1. 一般資料

大鴻乃於二零一零年十二月六日根據英屬處女群島國際商業公司法於英屬處女群島(「BVI」)註冊成立之有限公司。其註冊及主要業務地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

於本報告日期，大鴻之最終控股公司為利華投資發展有限公司(一家於薩摩亞註冊成立之公司)。該公司及由梁文貫先生實益擁有。

大鴻之主要業務為投資控股。

財務報表乃以港元(「港元」)呈列，而大鴻唯一董事認為此呈列貨幣對 貴公司投資者而言更具效用，而 貴公司之財務報表呈列貨幣為港元。大鴻之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)，而人民幣亦為其主要於中國經營之聯營公司之功能貨幣。

2. 財務資料之編製基準

於二零一零年十二月三十一日，大鴻有流動負債淨額24,435港元及負債淨額15,435港元。然而，財務資料由大鴻唯一董事按持續經營基準編製。

大鴻唯一董事認為，計及盛明集團有限公司(大鴻一家關聯公司)及盛明基建工程有限公司於二零一零年十二月三十一日後以書面方式確認不會於二零一二年四月三十日或之前要求大鴻償還於二零一零年十二月三十一日分別結欠彼等約9,000港元及22,922港元之款項，大鴻能夠在來年保持持續經營。

因此，大鴻唯一董事信納按持續經營基準編製財務資料乃為恰當之舉。財務資料不包含假設大鴻未能持續經營情況下可能必要之有關賬面值之調整及資產與負債之重新分類。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、準則修訂及詮釋。大鴻並無提早應用該等新訂及經修訂準則、準則修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號(修訂)	關聯方披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者無需按照香港財務報告準則第7號披露比較信息的有限豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重惡性通脹及剔除首次採納者之既定日期 ⁵
香港財務報告準則第7號	披露一轉讓金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港財務報告詮釋委員會詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港財務報告詮釋委員會詮釋第19號	以金融負債抵銷權益工具 ³

- 1 修訂於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或其後開始之年度期間(倘適用)生效。
- 2 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 6 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 7 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

於二零零九年十一月頒佈並於二零一零年十月經修訂的香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關金融資產及金融負債分類和計量以及終止確認的新要求。

香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內的所有已確認的金融資產其後均須按攤餘成本或公允值計量。特別是，目的為集合合約現金流量的業務模式內所持有，以及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金的利息付款的債項投資，一般於其後會計期末按攤餘成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公允值計量。

此準則關於金融負債的重大變化主要與指定為以公允值計量且其變動計入損益的金融負債相關。根據香港財務報告準則第9號此準則明確指出，對於以公允值計量且其變動計入損益的金融負債，其因信用風險引起的公允值變動計入其他綜合收益，除非通過其他綜合收益列報因信用風險變動而導致的公允值變動會導致或加劇會計損益的不匹配性。金融負債信用風險導致的公允值變動未來不能再重分類為當期損益。早前，依據香港會計準則第39號，指定為以公允值計量且其變動計入損益的金融負債，其公允值變動計入當期損益。

香港財務報告準則第9號自二零一三年一月一日或其後開始的年度期間生效，並可提早應用。

唯一董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一三年一月一日開始之年度期間在大鴻之財務表內採納，採納新訂準則可能對大鴻之金融資產及金融負債呈報之金額造成重大影響。然而，在未完成詳細審閱前，提供該影響之合理估計並不可行。

大鴻唯一董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋對大鴻之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 主要會計政策

誠如下列會計政策所闡釋，財務資料乃按歷史成本法編製。

財務資料乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，惟按照香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」確認於一家聯營公司之投資(如附註11所詳述)除外。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之適用披露。此等政策於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日之整段期間貫徹應用及與大鴻採納之會計政策大致一致。

於聯營公司之投資

聯營公司指投資者對其有重大影響力但並非附屬公司或合資企業之實體。重大影響力乃指參與被投資方財務及營運決策之權利，但並非對該等政策擁有控制或共同控制權。

誠如附註11所述，於大鴻之財務報表中，於一家聯營公司之投資乃初步按成本扣除減值虧損於財務狀況表確認，而並非應用權益會計法。

金融工具

倘實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債於財務狀況表確認。

金融資產及金融負債初步乃按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本在初步確認時於金融資產或金融負債之公平值加入或扣除（如適用）。

金融資產

大鴻之金融資產乃歸入貸款及應收款項。所有正常購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。正常購買或出售乃購買或銷售金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

實際利率法

實際利率法為計算某金融資產之攤銷成本以及就於期內分配利息收入之方法。實際利率為可透過金融資產之預計可用年期或（倘適用）較短期間確切貼現估計未來現金收入（包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價）至初步確認時之賬面淨值之利率。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並非於活躍市場報價之固定或可釐定付款非衍生金融工具。於初步確認後，貸款及應收款項（包括其他應收款項及應收最終控股公司款項）均採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬（見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策。）

金融資產之減值

金融資產於報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明金融資產於初步確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流之事宜，則金融資產將被視為出現減值。

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違約，例如利息或本金之支付出現逾期或拖欠情況；或
- 借貸人可能面臨破產或進行財務重組；或
- 基於財務困難而令該金融資產之活躍市場消失。

就以攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損於有客觀證據證明資產出現減值時於損益中確認，而有關數額乃根據資產賬面值與按原有實際利率貼現之估計未來現金流之間之差額計算得出。

除於撥備賬扣除賬面值之應收賬款及其他應收款項外，所有金融資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬之賬面值變動將於損益確認。倘其他應收款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益。

就以攤銷成本列值之金融資產而言，倘減值虧損款額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項有客觀關係，則過往確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值時所應有之攤銷成本。

金融負債及權益

實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排之性質與金融負債及權益投資工具之定義分類。

股本工具乃任何證明實體經扣減所有負債後之資產剩餘權益之合同。大鴻之金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算於有關期間之金融資產的攤銷成本以及利息開支分配之方法。實際利率乃確切折算金融負債預期年限或(倘適用)較短期間估計未來現金付款之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債(指應付關聯方款項)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

大鴻發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

終止確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及大鴻已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被終止確認。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及於全面收益表中確認之累計損益及累計於權益之總和之差額，將於損益中確認。

若有關合約之指定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

5. 資本風險管理

大鴻資本管理之主要目標為確保大鴻有持續經營之能力，並通過優化債項及權益結餘使唯一股東獲得最大回報。相對前一年度，大鴻之整體策略保持不變。

大鴻之資本架構包括大鴻擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

大鴻唯一董事定期檢討並管理大鴻之資本架構。作為檢討的一部分，唯一董事考慮資金之成本及伴隨各類資金之相關風險。根據大鴻唯一董事之推薦建議，大鴻會透過籌集新資本及新造借款來平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

a. 金融工具類別

	於二零一零年 十二月三十一日 港元
金融資產	
借款及應收款項	7,487
金融負債	
按攤銷成本	31,922

b. 財務風險管理目標及政策

大鴻之主要金融工具包括其他應收款項、應收最終控股公司款項及應付關連人士款項。該等金融工具之詳情於各附註披露。有關該等金融工具的風險及如何減少該等風險的政策載於下文。大鴻唯一董事管理及監察該等風險，以確保在適當時間有效地實行合適之措施。

有關該等金融工具的風險包括信貸風險及流動性風險，大鴻之財務報表並無重大市場風險。大鴻所面對之相關風險或風險管理政策並無重大變動。此等風險乃被以下所載大鴻之財務管理政策及手法所限制。

信貸風險

於報告期終結時，大鴻最大信貸風險為有限度。

流動資金風險

於二零一零年十二月三十一日，大鴻有負債淨額15,435港元及流動負債淨額24,435港元。誠如附註2所概要，因其關聯方於二零一零年十二月三十一日後書面同意，大鴻結欠31,922港元之款項將不須於二零一二年四月三十日或之前償還，故流動資金風險可被減低。

下表詳列大鴻非衍生金融工具之剩餘合約期限(按協定還款期)。下表乃基於金融負債於大鴻能被要求支付的最早日期的未貼現現金流。

於二零一零年十二月三十一日	一年內或 於要求時 港元	未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
非衍生金融負債 應付關聯方款項	31,922	31,922	31,922

公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按普遍公認定價模式釐定。

大鴻唯一董事認為，由於將在短期內屆滿之性質，在財務資料內以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

7. 營業額

於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間內，並無產生任何營業額。

8. 稅項

於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間內，並無錄得任何稅項。

期內可與全面收益表所示除稅前虧損對賬之稅項如下：

	於二零一零年 十二月六日 (註冊成立日期)至 二零一零年十二月 三十一日期間 港元
除稅前虧損	(15,443)
按適用所得稅率25%計入的稅項	(3,861)
不可扣除開支之稅務影響	3,861
期內稅項	-

9. 期內虧損

於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間內並無產生任何核數師酬金及僱員酬金。

10. 唯一董事酬金

於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間內概無已付或應付唯一董事之董事酬金。

於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間內，概無向大鴻唯一董事就其服務支付任何形式之賠償。於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間內，唯一董事概無放棄或同意放棄任何酬金之安排。

11. 於一家聯營公司之權益

於二零一零年十二月三十一日
港元

未上市投資，按成本 9,000

聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記地點	繳足已發行 股份／ 註冊資本	大鴻直接 應佔權益 百分比	主要業務
盛明基建工程有限公司	香港	20,000港元	45%	投資控股

聯營公司之財務資料概要已於本通函附錄二B披露。

12. 應收(付)最終控股公司／關聯方款項

a) 應收最終控股公司款項

指應收利華投資發展有限公司款項。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

b) 應付關聯方款項

指應付盛明集團有限公司(大鴻之關聯公司)款項9,000港元及盛明基建工程有限公司(大鴻之聯營公司)款項22,922港元。該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

13. 股本

	股份數目	美元	港元
每股面值1美元之普通股			
法定			
於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)及			
二零一零年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>8</u>
已發行及繳足			
於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)及			
二零一零年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>8</u>

大鴻為於二零一零年十二月六日根據英屬處女群島國際商業公司法在英屬處女群島註冊成立之有限公司。

於二零一零年十二月六日，一股面值1.00美元之普通股已按面值發行予股東。

14. 報告期末後事項

於二零一一年二月二十七日，貴公司與大鴻之最終股東簽訂買賣協議，內容有關榮銳及大鴻(均為重慶帝景摩爾房地產開發有限公司之控股公司)之全部股本權益。交易之詳情載於通函其他章節內。

C. 繼後財務資料

大鴻唯一董事概無就二零一零年十二月三十一日後任何期間編製法定經審核財務報表。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
30樓3005室
盛明國際(控股)有限公司

董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
陳永傑
執業牌照號碼：P03224
香港

二零一一年五月二十五日

下文為來自申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司，就載入本通函內而編製盛明基建之會計師報告全文。



敬啟者：

以下為吾等就有關盛明基建工程有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱為「目標集團」)所載列之財務資料，包括於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之目標集團綜合財務狀況表，以及截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度(「有關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及其附註(「財務資料」)，以供載入盛明國際(控股)有限公司(「貴公司」)於二零一一年五月二十五日所發出有關建議收購榮銳投資有限公司(「榮銳」)及大鴻投資有限公司各自全數股本權益，以持有目標公司全數股本權益(而榮銳及大鴻為目標公司之控股公司)之通函(「通函」)內。建議收購事項之詳情載於於本通函內。

目標公司於一九九七年二月二十六日根據香港法例第32章公司條例（「公司條例」）於香港（「香港」）註冊成立為有限公司。目標集團主要從事物業發展、物業買賣及物業租賃。

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日及本報告日期，目標公司於其附屬公司所持有之直接或間接權益如下：

名稱	註冊成立／成立 地點及營運地點	註冊資本及實繳資本	目標公司所持 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶帝景摩爾房地產開發 有限公司（「帝景開發」）	中華人民共和國 （「中國」）	註冊資本及實繳資本： 人民幣340,000,000元 （二零一零年十二月三十一日 及本報告日期） 註冊資本： 人民幣340,000,000元 實繳資本： 人民幣60,212,000元 （二零零九年十二月三十一日） 註冊資本及實繳資本： 人民幣40,000,000元 （二零零八年 十二月三十一日）	100%	-	物業發展、物業買賣 及物業租賃
重慶好來屋家居用品 有限公司（「好來屋」）	中國	人民幣500,000元	-	100%	無活躍業務

目標公司及其附屬公司採納十二月三十一日為財政年度結算日。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之法定經審核財務報表乃目標公司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，並經下列香港執業會計師審計。截至本報告日期止，目標公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表尚未製備。

帝景開發及好來屋截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之法定財務報表乃根據中國成立企業適用之相關會計原則及財務規例編製，並已由下列中國執業會計師審核。截至本報告日期，目標公司、帝景開發及好來屋截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表尚未編製。

公司名稱	財務期間	核數師名稱
目標公司	截至二零零八年 十二月三十一日止年度	華德匡成會計師事務所有限公司
	截至二零零九年十二月三十一日 止年度	張梁許李會計師事務所有限公司
帝景開發	截至二零零八年 十二月三十一日止年度	重慶恒基會計師事務所
	截至二零零九年十二月三十一日 止年度	廣東中拓正泰會計師事務所有限公司
好來屋	截至二零零八年 十二月三十一日止年度	重慶恒基會計師事務所
	截至二零零九年十二月三十一日 止年度	重慶勤業會計師事務所

就本報告而言，目標公司董事根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製目標集團於有關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則的規定對相關財務報表進行獨立審核程序。

本報告所載於有關期間目標集團之財務資料乃根據相關財務報表及按照香港財務報告準則編製。於編製吾等用以載入通函之報告時，吾等認為相關財務報表適合就吾等編製財務資料之目的所用，故認為毋須對相關財務報表作出調整。吾等已審查財務資料，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」之規定執行吾等認為所需之額外程序。

目標公司董事須負責編製真實而公平之相關財務報表及財務資料。董事必須貫徹選取及採用合適之會計政策。貴公司董事須為載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據吾等審核之結果，對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同相關附註真實而公平地反映目標集團於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之財務狀況以及於各個有關期間之業績及現金流量。

A. 財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
收益	8	–	2,338	3,494
銷售成本		–	(657)	(1,305)
毛利		–	1,681	2,189
其他收入	8	–	6	87
投資物業公平值變動	16	–	26,101	287,556
負商譽	23	–	531,097	–
行政費用		(15)	(8,022)	(29,875)
融資成本	10	–	(2,099)	(286)
除稅前(虧損)溢利		(15)	548,764	259,671
所得稅開支	11	–	(6,525)	(71,889)
年度(虧損)溢利	12	(15)	542,239	187,782
其他全面收益				
年內換算海外 附屬公司產生之匯兌差額		–	(543)	37,244
年度全面(開支) 收益總額		(15)	541,696	225,026

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	–	168	207
投資物業	16	–	1,319,000	1,701,000
		–	1,319,168	1,701,207
流動資產				
應收賬款及其他應收款項	17	–	354,095	1,593
應收關聯方款項	26	–	–	4,906
銀行結餘及現金	18	4	64,072	27,036
		4	418,167	33,535
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	19	9	641,622	252,481
應付關聯方款項	26	8,400	267,821	396,603
銀行借款	20	–	48,916	–
		8,409	958,359	649,084
流動負債淨額		(8,405)	(540,192)	(615,549)
資產總值減流動負債		(8,405)	778,976	1,085,658
資本及儲備				
股本	22	20	20	20
(累計虧損) 保留溢利		(8,425)	533,271	758,297
(資產淨額虧絀) 股東權益		(8,405)	533,291	758,317
非流動負債				
遞延稅項負債	21	–	245,685	327,341
		(8,405)	778,976	1,085,658

綜合權益變動表

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	(累計虧損) 淨額虧絀) / 保留溢利 千港元	合計權益 千港元
於二零零八年一月一日	20	–	(8,410)	(8,390)
年度全面開支總額	–	–	(15)	(15)
於二零零八年十二月 三十一日及二零零九年 一月一日	20	–	(8,425)	(8,405)
年度全面(開支)收益總額	–	(543)	542,239	541,696
於二零零九年十二月 三十一日及二零一零年 一月一日	20	(543)	533,814	533,291
年度全面收益總額	–	37,244	187,782	225,026
於二零一零年十二月三十一日	<u>20</u>	<u>36,701</u>	<u>721,596</u>	<u>758,317</u>

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
附註			
經營活動			
除稅前(虧損)溢利	(15)	548,764	259,671
調整：			
物業、廠房及設備折舊	—	22	75
負商譽	—	(531,097)	—
投資物業之公平值變動	—	(26,101)	(287,556)
融資成本	—	2,099	286
利息收入	—	(4)	(9)
未計營運資金變動前使用之經營現金	(15)	(6,317)	(27,533)
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	—	(256,756)	6,802
應付賬款及其他應付款項增加(減少)	(8)	202,489	(171,845)
經營業務使用之現金	(23)	(60,584)	(192,576)
已繳中國所得稅款	—	—	—
經營活動使用之現金流量淨額	(23)	(60,584)	(192,576)
投資活動			
購買物業、廠房及設備	—	—	(81)
已收利息	—	4	9
收購一家附屬公司	23	(44,114)	—
應收關聯方款項減少	—	—	4,201
翻新投資物業之款項	—	—	(15,272)
投資活動使用之現金流量淨額	—	(44,110)	(11,143)
融資活動			
關聯公司墊款	23	176,546	216,375
償還銀行借款	—	(5,685)	(49,437)
已付利息	—	(2,099)	(286)

綜合現金流量表(續)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
融資活動產生之現金流量淨額	23	168,762	166,652
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	—	64,068	(37,067)
現金及現金等值項目，於年初	4	4	64,072
外匯兌換率變動之影響	—	—	31
於年終之現金及現金等值項目， 指銀行及現金結餘	4	64,072	27,036

B. 財務資料附註

1. 一般資料

目標公司乃於一九九七年二月二十六日根據公司條例於香港註冊成立之有限公司。其登記辦公室及主要業務地點為香港九龍尖沙咀柯士甸路14-18號僑豐大廈10樓6室。

於本報告日期，其直接控股公司為榮銳，其於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。目標公司之最終控股公司為利華投資發展有限公司（「利華」），一家於薩摩亞註冊成立之公司。

目標公司乃一家投資控股公司，及其附屬公司（以下統稱為「目標集團」）於有關期間主要從事投資控股及物業發展、物業買賣及物業租賃。

財務資料乃以港元呈列，而目標公司董事認為此呈列貨幣對 貴公司之潛在投資者而言更具效用，而功能貨幣則為人民幣，與目標公司主要於中國經營之附屬公司之功能貨幣相同。

2. 財務資料之編製基準

於二零一零年十二月三十一日，目標集團有流動負債淨額約649,084,000港元。然而，財務資料由目標公司董事按持續經營基準編製。

目標公司董事認為，計及以下因素，目標集團能夠在來年保持持續經營：

- a) 於二零一零年十二月三十一日後，中國之銀行已授出約人民幣340,000,000元（相等於約400,180,000港元）之長期銀行借貸，為目標集團提供額外營運資金以應付擴建工程之建設成本；
- b) 利華於二零一零年十二月三十一日後以書面確認彼將不會於二零一一年十二月三十一日前要求目標公司償還其結欠利華約396,603,000港元之款項；
- c) 目標集團之工程承辦商已就目標集團投資物業之擴建工程授出擴建工程竣工後為期一年之信貸期，而據此預期所有工程成本人民幣200,000,000元（相當於約235,400,000港元）估計將於二零一二年七月三十一日後由目標集團作第一次付款；
- d) 根據目標集團所取得之法律意見及目標集團與物業買家訂定之相關協議，只要目標集團支付因逾期清繳可退回按金所致之逾期費用（其計入附註19之其他應付款項內），目標集團將不太可能被物業買家要求退回按金。

因此，目標公司董事信納按持續經營基準編製財務資料乃為恰當之舉。財務資料不包含假設目標集團未能持續經營情況下可能必要之有關賬面值之調整及資產與負債之重新分類。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於整個有關期間，目標集團已採用香港會計師公會所頒佈與其營運有關並已於有關期間生效之全部香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列新訂及經修訂準則、準則修訂及詮釋，但尚未生效。目標集團並未提早應用該等新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	對二零一零年香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號（修訂）	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ²
香港財務報告準則第1號（修訂本）	比較香港財務報告準則第7號首次採納者之披露之有限豁免 ³
香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重惡性通脹及剔除首次採納者之既定日期 ⁵
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉讓金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋14（修訂本）	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－詮釋19	以金融負債抵銷權益工具 ³

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或其後（倘適用）開始之年度期間生效。

² 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

於二零零九年十一月頒佈並於二零一零年十月經修訂的香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關金融資產及金融負債分類和計量以及終止確認的新要求。

香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內的所有已確認的金融資產其後均須按攤餘成本或公允值計量。特別是，目的為集合合約現金流量的業務模式內所持有，以及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金的利息付款的債項投資，一般於其後會計期末按攤餘成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均於其後會計期末按公允值計量。

此準則關於金融負債的重大變化主要與指定為以公允值計量且其變動計入損益的金融負債相關。根據香港財務報告準則第9號此準則明確指出，對於以公允值計量且其變動計入損益的金融負債，其因信用風險引起的公允值變動計入其他綜合收益，除非通過其他綜合收益列報因信用風險變動而導致的公允值變動會導致或加劇會計損益的不匹配性。金融負債信用風險導致的公允值變動未來不能再重分類為當期損益。早前，依據香港會計準則第39號，指定為以公允值計量且其變動計入損益的金融負債，其公允值變動計入當期損益。

香港財務報告準則第9號自二零一三年一月一日或其後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一三年一月一日開始之年度期間在目標集團綜合財務報表內採納，採納新訂準則可對目標集團金融資產及金融負債呈報之金額造成重大影響。然而，直至詳細審閱完成為止，提供該影響之合理估計並不可行。

目標公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則，修訂本或詮釋對目標集團之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 主要會計政策

誠如下列會計政策所闡釋，財務資料乃按歷史成本法編製，惟某些投資物業按公平值計量者除外(如下文所載會計政策所解釋)。

財務資料乃按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之適用披露內容。此等政策於整段有關期間貫徹應用及與目標公司採納之會計政策大致一致。

綜合基準

本財務資料包括目標公司及由目標公司控制實體之財務資料。當目標公司有權支配實體之財務及經營政策並從其業務中獲益時，即視為擁有該實體的控制權。

於有關期間內收購或出售之附屬公司業績自收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)在綜合收益表入賬。

附屬公司的財務資料於必要時會作出調整，致令所採用的會計政策與目標集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間的重大交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

於一家附屬公司之投資

附屬公司乃由目標公司控制之實體，而目標公司有權管限該實體之財務及經營政策，以自其業務活動中取得利益。

於報告期末，於一家附屬公司之投資乃按成本減附屬公司財務狀況表任何已辨認減值虧損列賬。

於二零一零年一月一日前進行之業務合併

業務收購以收購法入賬。收購成本乃按目標集團為換取被收購方控制權而給予之資產、產生或承擔之負債及印發股本工具於交換當日公平值之總和，另加業務合併任何直接應佔成本計算。被收購方符合香港財務報告準則第3號業務合併項下確認條件之可識別資產、負債及或然負債按收購日期之公平值確認。

收購所產生的商譽乃確認為資產，並初步按成本(即業務合併成本高於目標集團於所確認可識別資產、負債及或然負債中的公平淨值權益的差額)計算。倘於重新評估後，目標集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債中之公平淨值權益高於業務合併成本，則高出數額會即時確認於損益表中。

物業、廠房及設備

作行政用途之物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬(如有)。

折舊乃採用直線法，就物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內撇銷其成本，並經計入其估計剩餘價值後確認。

廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)會計入取消確認該項目期間之損益內。

投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或為資本增值而持有之物業，包括作此用途之在建物業。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式按其公平值計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益內。

自二零零九年七月一日起，重新發展投資物業會於報告期末按公平值計量。在建中投資物業所產生之工程成本會被資本化為在建中投資物業之賬面值一部分。在建中投資物業公平值及其賬面值之差額會於其產生期間於損益確認。

於投資物業出售或永久停止使用及預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時，投資物業會被終止確認。於終止確認有關資產時所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算)將計入終止確認該項目當期之損益內。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表確認。

金融資產及金融負債初步乃按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本在初步確認時於金融資產或金融負債之公平值加入或扣除(如適用)。直接因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而應佔之交易成本即時於損益中確認。

金融資產

目標集團之金融資產乃歸入貸款及應收款項。所有正常購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。正常購買或出售乃購買或銷售金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

實際利率法

實際利率法為計算某金融資產之攤銷成本以及就有關期間分配利息收入之方法。實際利率為可透過金融資產之預計可用年期或(倘適用)較短期間確切貼現估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價)至初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入就債務工具按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並非於活躍市場報價之固定或可釐定付款非衍生金融工具。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、應收關連人士款項及銀行結餘及現金)均採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

金融資產之減值

金融資產於各報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明金融資產於初步確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流之事宜，則金融資產將被視為出現減值。

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違約，例如利息或本金之支付出現逾期或拖欠情況；或
- 借貸人可能面臨破產或進行財務重組；或
- 基於財務困難而令該金融資產之活躍市場消失。

就應收賬款及其他應收款項等若干種類金融資產而言，個別評估時獲評為未有減值之資產其後將於其後進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據包括目標集團過往收取款項之經驗，組合內超出客戶平均賒賬期(由30日起)之延遲付款數目增加與拖欠應收款項相關之國家或本地經濟狀況顯著變動。

就以攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損於有客觀證據證明資產出現減值時於損益中確認，而有關數額乃根據資產賬面值與按原有實際利率貼現之估計未來現金流之間之差額計算得出。

除於撥備賬扣除賬面值之應收賬款及其他應收款項外，所有金融資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬之賬面值變動將於損益確認。倘應收賬款及其他應收款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益。

就以攤銷成本列值之金融資產而言，倘減值虧損款額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項有客觀關係，則過往確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值時所應有之攤銷成本。

金融負債及權益

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排之性質與金融負債及權益投資工具之定義分類。

股本工具乃任何證明目標集團經扣減所有負債後之資產剩餘權益之合同。目標集團之金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算有關期間之金融資產的攤銷成本以及利息開支分配之方法。實際利率乃確切折算金融負債預期年限或(倘適用)較短期間估計未來現金付款之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、應付關聯方款項及銀行借款)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

目標公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

終止確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及目標集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被終止確認。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及於綜合全面收益表中確認之累計損益及累計於權益之總和之差額，將於損益中確認。

若有關合約之指定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

收益確認

投資物業之經營租賃所產生租金收入就租期以直線法入賬。

金融資產之利息收入乃於經濟利益可能流向目標集團及收益金額能夠被可靠地計量時確認。金融資產之利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

租賃

當租賃條款將從擁有權而產生近乎全部之風險及回報轉讓予承租人時，租賃分類為融資租賃，而所有其他租賃則分類為經營租賃。

目標集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃就相關租期以直線法於損益內確認。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃及國家管理退休福利計劃(「中國計劃」)支付的款項，於員工提供之服務令彼等根據中國計劃之規則合獲得資格享有供款時於損益扣除。

有形資產之減值虧損

目標集團會於報告期末檢討其有形資產之賬面值，以確定該等資產是否存在減值虧損之跡象。倘出現此等跡象，會為該等資產之可收回金額作出估計，以確定減值虧損(如有)之程度。倘該等資產之可收回款額將低於其賬面值，則資產賬面值須削減至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支，除非相關資產按另一準則以重估值列賬，則減值虧損按該準則作為重估減值處理。

當減值虧損隨後撥回時，則須將該項資產之賬面值增加至其修訂妥後之估計可收回金額，但增加之賬面值不得超過過往年度假設未確認減值虧損下時所確定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入，除非相關資產按另一準則以重估值列賬，則減值虧損撥回按該準則作為重估增值處理。

借貸成本

直接與收購、興建或生產合資格資產（即須一段長時間準備作其擬定用途或銷售之資產）有關之借貸成本撥充該等資產成本之一部分。當資產接近可投入作其擬定用途或銷售時，則該等借貸成本將不再撥充資本。特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於可資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

稅項

所得稅支出乃指即期應付稅項及遞延稅項之總金額。

即期應付稅項按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所報溢利不同，是由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣減支出項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅的項目。目標集團即期稅項負債是按報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項指在財務資料中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時性差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產通常會就所有可扣稅之暫時性差額於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時性差額時提撥。若於一項交易中，開始確認因商譽或因業務合併以外原因之其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時性差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債是按投資於附屬公司相關之應課稅暫時性差異而確認，除非目標集團可控制暫時差異回撥及暫時性差異在可預見之將來可能不會回撥。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率（以報告期末時已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產之計算。該計量反映了目標集團於報告期末時所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收入內或直接在權益中確認之項目有關之遞延稅項除外，在此情況下遞延稅項亦確認於其他全面收入內或直接在權益中確認。

外幣兌換

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(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。按公平值以外幣定值之非貨幣項目按於公平值釐定當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。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間於損益內確認。因重新換算按公平值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入當期損益。

就呈列綜合財務報表而言，目標集團海外經營業務之資產及負債按於報告期末之適用匯率換算為目標集團之列賬貨幣(即港元)，而其收入及支出按該年度之平均匯率進行換算。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認及於匯兌儲備名目下之權益中累計。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用目標集團之會計政策時(如附註4所述)，目標公司董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際業績可能與該等估計有異。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。倘若會計估計之修訂只影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當期和未來期間均有影響，則在作出修訂之期間和未來期間確認。

應用實體之會計政策之關鍵判斷

以下為目標公司董事在應用實體之會計政策過程中作出之關鍵判斷(包含估計之判斷除外(見如下))，並對綜合財務報表已確認之金額具有最重要影響。

持續經營基準

對持續經營假設之評估，涉及目標公司董事於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。目標公司董事認為，目標集團有能力持續經營，而可能導致業務風險(可能個別或共同引發對持續經營假設之重大疑慮)之重大事件或狀況載於附註2。

估計不確定因素的主要來源

下文載列有關未來之主要假設及於各報告期末其估計不明朗因素之其他主要來源，而該等假設及不明朗因素存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

投資物業之公平值

於綜合財務狀況表內，投資物業按公平值列賬。公平值乃基於普敦國際評估有限公司（與目標集團無關連之專業獨立估值師行）利用物業估值法就該等物業進行之估值（當中涉及若干有關市況之假設）計算。該等假設之有利或不利變動將會導致目標集團之投資物業之公平值出現變動及對在全面收益表內確認的盈虧作出相應調整。於二零一零年十二月三十一日，投資物業之賬面值為約1,701,000,000港元。

或然負債及訴訟撥備

就於各報告期末有關目標集團之訴訟，目標公司董事會評估有關事實及處境，並會考慮是否適宜根據獲得之法律意見（如需要）作出撥備（如有）。或然負債之詳情乃列明於附註28。

6. 資本風險管理

目標集團資本管理之主要目標為確保目標集團內實體集團有持續經營之能力，並通過優化債項及權益結餘使股東獲得最大回報。相對前一年度，目標公司之整體策略保持不變。

目標集團之資本架構包括淨債項（包括銀行借款）、淨現金及現金等值項目以及目標公司擁有人應佔權益（包括股本及儲備）。

目標公司董事定期檢討並管理目標集團資本架構。作為檢討的一部分，董事考慮資金之成本及伴隨各類資金之相關風險。根據目標公司董事之推薦建議，目標集團會透過籌集新資本、新造借款或償還現有借款來平衡其整體資本架構。

7. 金融工具

a. 金融工具類別

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
金融資產			
借款及應收款項 (包括銀行及現金結餘)	4	418,167	33,535
金融負債			
按攤銷成本	8,409	958,359	649,084

b. 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應收關聯方款項、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付關聯方款項及銀行借款。該等金融工具之詳情於各附註披露。有關該等金融工具的風險，包括市場風險（利率風險）、信貸風險及流動資金風險，及如何減少該等風險的政策載於下文。目標公司董事管理及監察該等風險，以確保在適當時間有效地實行合適之措施。

目標集團並無訂定任何作對沖用途之衍生性金融工具，及並無任何外幣交易以令目標集團於有關期間面對外幣風險。目標集團所面對之資本風險或資本風險管理政策並無重大變動。此等風險乃被以下所載目標集團之財務管理政策及手法所限制。

匯率風險

一附屬公司持有以該實體功能貨幣以外之外幣計值之銀行結餘約63,041,000港元（二零零九年：14,743,000港元），故與目標集團所面對之外幣風險相關。

本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，並會在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

敏感度分析

本集團主要面對港元幣值之風險。

下表詳列本集團於有關期間對人民幣兌相關外幣升值及貶值5%之敏感度。5%為初步向管理層人員匯報外匯風險時所用之敏感度比率，表示管理層於有關期間對外幣匯率合理可能變動所作之評估。敏感度分析僅包括未平倉以外幣為單位之貨幣項目，以申報期末之匯率作出調整，反映於有關期間外幣匯率之5%變動。下表之正數表示當人民幣兌相關貨幣於有關期間增強5%時除稅後溢利之增長。如人民幣兌相關貨幣減弱5%，對溢利將有相反而等值之影響，而下文之結餘應為負數。

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
損益	-	(2,364)	(553)

管理層認為，敏感度分析對既有外匯風險不具代表性，因為各年年底之風險不代表於有關期間之風險。

利率風險

目標集團須面對有關固定利率銀行借款（見附註20）之公平值利率風險。

目標集團亦面對有關浮息銀行借款之現金流量利率風險（見附註20）。目標集團採用浮息貸款之政策以盡量減低公平值利率風險。

目標集團有關金融資產及金融負債之利率風險承擔於本附註之流動資金風險管理章節中詳述。目標集團之現金流量利率風險主要集中於因目標集團以人民幣計值借款而產生涉及中國人民銀行所公佈基準利率之波動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於衍生及非衍生工具之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末未行使之金融工具乃於整個年度中均未行使。向主要管理人員內部匯報利率風險時，利用100個基數點的增減，代表管理層對利率之合理可能變動作出之評估。

倘利率上升／下跌100個基點，而所有其他變數不變，則目標集團之溢利應會減少／增加如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
對年度損益之影響	-	261	-

此乃主要歸因於目標集團於其銀行借款所面對之利率風險。

上述敏感度分析乃假設於各有關期間之報告日期之利率有變動而釐定，並應用於該日存在之金融工具之利率風險承擔。50個基點上升／下跌代表了管理層就由本期內直至下一年度報告日對合理潛在利率變動之評估。該分析乃就各有關期間根據相同基準進行。

信貸風險

於每個報告期末，因交易對方未能履行責任及目標集團所提供之擔保而可為目標集團帶來財務虧損之目標集團最大信貸風險，乃來自：

- 相關已確認金融資產之賬面值已於綜合財務狀況表內列賬；及
- 有關目標集團就有關於附註28描述之委託租賃合同及抵押合同向重慶佳俊商務管理顧問有限公司（「佳俊」）所發出財務擔保。

為了將信貸風險降至最低，目標集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保已採取跟進行動以追收逾期債項。此外，目標集團於每個報告期間檢討各項個別應收賬款及其他應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。

租客是以其信貸質素（考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素）作評估及評價。就此而言，目標公司董事認為目標集團之信貸風險已大幅降低。

目標集團在應收賬款及其他應收款項（包括附註17所述應收租務代理款項）之信貸風險重大集中。由於應收租務代理之款項已於二零一零年九月三十日與目標集團之全資實益擁有人梁文貫先生（「梁先生」）對銷（見附註30），目標公司董事認為，此信貸風險集中不構成應收賬款及其他應收款項於各報告期末之賬面值任何調整。

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，目標集團之信貸風險按地區劃分則主要集中於中國，佔應收賬款總額之全部。然而，目標公司之董事認為目標集團之信貸風險極低，因目標集團持續地監控應收賬款之結付情況。

由於流動資金之交易對手為獲高度信貸評級之銀行，因此流動資金之信貸風險僅屬有限。

流動資金風險

由於目標集團於一年內到期之金融資產少於一年內到期之金融負債且於二零一零年十二月三十一日之流動負債淨額為615,549,000港元，故目標集團於各有關報告期末須面對流動資金之風險。誠如附註2概述，管理流動資金風險時，目標集團會監察並維持其現金及現金等值項目於管理層視為足夠之水平，以應付目標集團營運所需及減低現金流量波動之影響。管理層亦監控銀行借款之運用及確保已遵守貸款契約。

下表詳列目標集團非衍生金融工具之剩餘合約期限(按協定還款期)。下表乃基於金融負債於目標集團能被要求支付的最早日期的未貼現現金流。下表包括利息及本金現金流。

倘應付款項並不固定，則已披露之款項乃參照預期利率(以各報告期末之收益率曲線呈示)釐定。

下表詳列目標公司非衍生金融負債之剩餘合約期限(按協定還款期)。下表乃基於金融負債於目標公司能被要求支付的最早日期的未貼現現金流。下表包括利息及本金現金流。

	一年內或 於要求時 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零零八年十二月			
非衍生金融負債			
應付賬款及其他應付款項	9	9	9
應付關聯方款項	8,400	8,400	8,400
	<u>8,409</u>	<u>8,409</u>	<u>8,409</u>
於二零零九年十二月			
非衍生金融負債			
應付賬款及其他應付款項	641,622	641,622	641,622
應付關聯方款項	267,821	267,821	267,821
銀行借款	49,200	49,200	48,916
	<u>958,643</u>	<u>958,643</u>	<u>958,359</u>
於二零一零年十二月			
非衍生金融負債			
應付賬款及其他應付款項	252,481	252,481	252,481
應付關聯方款項	396,603	396,603	396,603
	<u>649,084</u>	<u>649,084</u>	<u>649,084</u>

公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以折現現金流量分析為基礎之普遍公認定價模式釐定。

目標公司董事認為，由於將在短期內屆滿之性質，在財務資料內以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

8. 收益及其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
收益			
租金收入	—	2,338	3,494
其他收入			
利息收入	—	4	9
其他	—	2	78
	—	6	87

9. 分部資料

向目標公司董事會(即首席營運決策人)匯報用於資源分配及評估分類表現之資料較具體集中於行業之性質。

目標集團之收支主要來自中國之物業發展及投資。其資產及資本開支均位於中國。此乃帝景開發向其首席營運決策人匯報之單一分部。

有關主要客戶之資料

於有關期間，概無個別客戶佔目標集團銷售總額超過10%。

10. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
利息支出：			
—須於五年內全數 償還之銀行借款	—	2,099	286

11. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
即期所得稅			
– 香港	–	–	–
– 中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	–	–	–
遞延稅項 (附註21)	–	6,525	71,889
	<u>–</u>	<u>6,525</u>	<u>71,889</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，當中包括建議由二零零八／二零零九課稅年度開始，調低公司利得稅稅率由17.5%至16.5%。

由於目標集團於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度並無來自或源自香港之應課稅溢利，故並無為香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法 (「企業所得稅法」) 及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。

此外，根據新稅法，由二零零八年一月一日起，於中國成立之公司向境外股東派發與於二零零八年及以後曆年所賺取溢利有關之股息須繳納10%預扣所得稅。於香港註冊成立且持有該等中國公司最少25%股權之投資者，將應用優惠稅率5%繳稅。由於於中國之附屬公司由一家於香港註冊成立之附屬公司直接持有，故附屬公司應用優惠稅率5%繳稅。由於目標集團能控制撥回暫時差額之時機且可能於可見將來不會撥回暫時差額，故並無就該等溢利應佔之暫時差額作出遞延稅項撥備。

有關期間稅項可與綜合全面收益表之除稅前 (虧損) 溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前 (虧損) 溢利	<u>(15)</u>	<u>548,764</u>	<u>259,671</u>
按適用稅率計算之除稅前 (虧損)			
溢利之稅項 (二零零八年：16.5%； 二零零九年：25%；及 二零一零年：25%)	(3)	137,191	64,917
毋須課稅收入之稅務影響	–	(132,977)	–
不可抵扣稅項之開支之稅務影響	3	1,042	5,889
未確認稅務虧損之稅務影響	–	1,269	1,083
年度稅項支出	<u>–</u>	<u>6,525</u>	<u>71,889</u>

12. 年度(虧損)溢利

有關期間(虧損)溢利乃扣除下列各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
員工成本			
—薪金及津貼	—	585	1,304
—退休福利計劃供款(附註)	—	163	361
總員工成本	—	748	1,665
延遲退還購買按金之過期費用(附註19)	—	6,226	14,625
核數師酬金	9	15	34
物業、廠房及設備折舊	—	22	75
	<u>—</u>	<u>705</u>	<u>16,099</u>

附註：

根據中國有關當局之規定，目標公司於該國之附屬公司有參與中國各有關政府退休福利計劃(「中國計劃」)，據此附屬公司須對中國計劃供款，以撥付合資格僱員之退休福利。對中國計劃之供款乃基於中國規定所訂定適用工資成本之若干百分比計算。中國有關當局負責應付退休僱員之全部退休金責任。目標集團就中國計劃之唯一責任乃持續支付中國計劃項下之規定供款。

退休福利計劃供款指目標集團對中國有關當局設立之中國計劃之供款毛額。

13. 董事酬金

於有關期間概無已付或應付每位目標集團董事之董事酬金。

於有關期間內，概無董事放棄或同意放棄目標集團支付之任何酬金。於有關期間內，目標集團並無向董事支付酬金，作為加入或在加入目標集團時之獎勵或離任之補償。

14. 僱員酬金

於有關期間目標集團內享有最高酬金之五名人士並無董事包含在內。最高酬金之五名人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他福利	—	114	250
退休福利計劃供款	—	20	35
	<u>—</u>	<u>134</u>	<u>285</u>

上述人士之酬金在以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
零至1,000,000港元	-	5	5

於有關期間內，目標集團並無向五名最高酬金人士支付酬金，作為加入或在加入目標集團時之獎勵或內離任之補償。

15. 物業、廠房及設備

目標集團

	傢俬及設備 千港元
成本	
於二零零八年一月一日、二零零九年一月一日	-
收購一家附屬公司時購入(附註23)	190
匯兌調整	1
	<u>191</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	191
添置	81
匯兌調整	38
	<u>310</u>
於二零一零年十二月三十一日	310
累計折舊	
於二零零八年一月一日、二零零九年一月一日	-
年度折舊	22
匯兌調整	1
	<u>23</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	23
年度折舊	75
匯兌調整	5
	<u>103</u>
於二零一零年十二月三十一日	103
賬面值	
於二零零八年十二月三十一日	<u>-</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>168</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>207</u>

上文所述之物業、廠房及設備項目乃以直線法按以下年率折舊：

傢俬及設備	20%-50%
-------	---------

16. 投資物業

賬面值	按中期租約 於中國持有 之投資物業 千港元	重新發展 投資物業 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日 及二零零九年一月一日	—	—	—
於收購一家附屬公司時購入(附註23)	1,293,000	—	1,293,000
於損益表確認之公平值增加	26,101	—	26,101
匯兌調整	(101)	—	(101)
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	1,319,000	—	1,319,000
為重新發展而添置	—	40,684	40,684
於損益表確認之公平值增加	266,294	21,262	287,556
於二零一零年十月一日自己完成物業 轉至重新發展投資物業	(1,619,000)	1,619,000	—
匯兌調整	33,706	20,054	53,760
於二零一零年十二月三十一日	—	1,701,000	1,701,000

於二零零九年八月二十八日(收購附屬公司日期)、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十月一日(開始重新發展日期)及二零一零年十二月三十一日,目標集團投資物業之公平值乃以與目標集團概無關連之獨立合資格專業估值師行普敦國際評估有限公司於各報告期末時所進行估值之基準而計算得出。該估值乃採用直接比較法經參考於相關物業市場可取得之近期可比較銷售交易,或(如適合)採用收入法計入現行租金及日後的租賃回報收入潛力。

目標集團所有按經營租賃持有以賺取租金之物業權益乃按公平值模式計量,並於有關期間分類為及按投資物業列賬。

於二零零九年十二月三十一日,目標集團已將賬面值約1,319,000,000港元之投資物業,作為目標集團所獲授計息借款之抵押品,詳情載於附註20。截至二零一零年十二月三十一日止年度,因銀行貸款已於年內結清,投資物業之抵押已獲解除。

於二零一零年十二月三十一日,因為銀行貸款已於二零一零年十二月三十一日前結清,目標集團概無抵押其投資物業作融資用途。

誠如附註19所述,由二零零九年一月一日起,目標集團就二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日有關投資物業(「該等物業」)若干買賣協議(「買賣協議」)與獨立第三方(「買家」)訂立註銷協議。由於未能符合房屋登記辦法有關投資物業「具有固定界限」之條件,投資物業之合法業權未能轉讓。該等物業約150,000,000港元及197,796,000港元之公平值已分別於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日計入投資物業賬面值。

根據目標集團法律顧問之法律意見，並無訂立註銷協議之投資物業（「問題物業」）不能出售或按揭。此外，若干買家因目標集團延遲支付委託租賃合同下之租金收入而申索使用問題物業之權利。然而，按照法律意見，若租務代理或目標集團可按委託租賃合同向買家支付租金收入，目標集團便有權使用問題物業。故此，目標公司董事認為彼等能佔用問題物業並將之出租給其他租戶以產生租金收入。

目標集團之董事擬於重新發展後將該等物業及問題物業出租。因此，彼等於有關期間內乃被分類為可賺取租金之投資物業。

投資物業於有關期間之租金收入總額及直接經營開支乃列明如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
租金收入總額	-	2,338	3,494
直接經營開支	-	(657)	(1,305)
	<u>-</u>	<u>1,681</u>	<u>2,189</u>

17. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬款	-	111	63
其他應收款項	-	1,092	1,530
應收帝景開發一名前股東款項(附註)	-	238,892	-
應收租務代理款項(附註)	-	114,000	-
	<u>-</u>	<u>114,000</u>	<u>-</u>
應收賬款及其他應收款項總額	-	354,095	1,593
	<u>-</u>	<u>354,095</u>	<u>1,593</u>

於各報告日期已扣除經確認之減值虧損之目標集團應收賬款之賬齡分析(按發票日期呈列)呈列如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
0-180日	-	17,718	-
超過180日	-	96,393	63
	<u>-</u>	<u>114,111</u>	<u>63</u>
	<u>-</u>	<u>114,111</u>	<u>63</u>

給予有交往記錄租戶有關租賃物業之應收賬款之信貸期介乎0至180日，其他人士則須以現金或預收款項進行銷售。

就釐定應收賬款之可回收性時，目標集團考慮由授出信貸日期至各報告期末期間信貸質素之任何轉變。

應收賬款之賬齡分析(按到期日呈列)如下:

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
未逾期且並無減值	-	17,718	-
已逾期且並無減值:			
- 逾期超過180日	-	96,393	63
	<u>-</u>	<u>114,111</u>	<u>63</u>

附註: 結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

18. 銀行結餘及現金

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
銀行結餘及現金之計值單位:			
- 人民幣	-	1,031	12,293
- 港元	4	63,041	14,743
	<u>4</u>	<u>64,072</u>	<u>27,036</u>

中國之境外匯款受中國政府頒佈之外匯限制所規限。於有關期間內, 銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。

19. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
應付賬款予承建商	-	31,165	33,527
其他應付款項(附註a)	9	19,118	14,365
物業買家之可退回按金(附註b)	-	233,895	204,589
應付帝景開發一名前股東款項(附註c)	-	357,444	-
	<u>9</u>	<u>641,622</u>	<u>252,481</u>

於該報告期末應付賬款之賬齡分析如下:

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
超過90日	-	31,165	33,527

建築工程消耗品之信貸期為三個月至兩年。目標集團已有財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期內結清。

附註：

- a. 於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，其他應付款為無抵押、免息及須按要求償還。
- b. 計入應付賬款及其他應付款項中，已就帝景開發與買家簽署之買賣協議向買家收取可退回按金。由於該等物業單位之樓宇結構未能符合有關將物業單位之合法所有權分配至可識別單位之當地規定，合法業權未能轉讓予買家。有關或然負債之詳情載於附註28。

與買家進行磋商後，目標集團與若干買家訂立註銷協議，而截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度有關延遲退還購買按金之過期費用分別約6,226,000港元及14,625,000港元已支付予買家。

- c. 結餘為無抵押，免息及須按要求償還。

20. 銀行借款

於各報告期末，銀行借款之償還情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
有抵押	—	26,164	—
無抵押	—	22,752	—
	<u>—</u>	<u>48,916</u>	<u>—</u>
應償還賬面值：			
於一年內或按要求償還	<u>—</u>	<u>48,916</u>	<u>—</u>

於綜合財務狀況表之所有銀行借款乃以人民幣計值。

目標集團借款之實際利率範圍(相等於合約利率)如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
定息借款			
一年內	<u>—</u>	<u>8% - 11.2%</u>	<u>—</u>
浮息借款			
一年內	<u>—</u>	<u>8% - 9.5%</u>	<u>—</u>

已抵押作為銀行借款抵押品之投資物業載於附註16。

21. 遞延稅項

以下為於有關期間內已確認之遞延稅項負債及期內變動：

	投資物業 公平值變動 千港元
於二零零八年一月一日及二零零九年一月一日	-
於收購一家附屬公司時購入(附註23)	239,185
於損益扣除(附註11)	6,525
匯兌調整	(25)
	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日	245,685
於損益扣除(附註11)	71,889
匯兌調整	9,767
	<hr/>
於二零一零年十二月三十一日	<u>327,341</u>

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，目標集團有未動用稅務虧損分別約為零、21,891,000港元及26,223,000港元可用作抵消未來溢利。因未來溢利難以預估，故並無確認任何遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司之溢利所派付之股息須繳納預扣所得稅。因於二零零八年一月一日後中國附屬公司並無產生溢利，故就於有關期間並無於綜合財務狀況表內計提遞延稅項撥備。

22. 股本

	股份數目	千港元
每股面值1港元之普通股		
法定		
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日、 二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日、 二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日	<u>20,000</u>	<u>20</u>
已發行及繳足		
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日、 二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日、 二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日	<u>20,000</u>	<u>20</u>

23. 收購一家附屬公司

於二零零九年八月二十八日，目標公司以現金代價人民幣40,000,000元（相等於約45,460,000港元）收購帝景開發之全數股本權益。帝景開發乃從事物業發展、物業買賣及物業租賃，而其附屬公司則無活躍業務。該收購已按收購法列賬。於收購日期，目標公司及帝景開發有一位共同董事，故該收購乃為一宗關聯方交易。

於二零零九年八月二十八日購得之資產淨值詳情及負商譽乃列明如下：

	被收購方 於收購前 之賬面值 千港元	公平值調整 千港元	收購前被 收購方資產及 負債之公平值 千港元
物業、廠房及設備	190	—	190
投資物業	1,055,000	238,000	1,293,000
應收賬款及其他應收款	97,229	—	97,229
銀行結餘及現金	1,346	—	1,346
應付賬款及其他應付款	(438,705)	—	(438,705)
應付一名關聯方款項	(82,766)	—	(82,766)
銀行借款	(54,552)	—	(54,552)
遞延稅項負債	(239,185)	—	(239,185)
資產淨值	338,557	238,000	576,557
負商譽			531,097
以現金支付之代價總額			<u>45,460</u>
收購之現金流出淨額：			
已付現金代價			(45,460)
購得之現金及現金等值項目			<u>1,346</u>
			<u>(44,114)</u>

於收購日至二零零九年十二月三十一日期間，帝景開發集團為目標集團貢獻約11,130,000港元之收益。

倘該收購事項已於二零零九年一月一日完成，則年度溢利應增加145,454,000港元。備考資料僅供說明，並非指示倘收購於二零零九年一月一日完成，目標集團之營業額及經營業績原可取得之真實情況，亦無打算作為未來業績之預測。

帝景開發集團需要短期資金以解決其流動資金問題，而賣方向目標集團提供減價收購，交易令目標集團出現負商譽。

24. 經營租賃安排

目標集團作為出租人

概無就截至二零零八年十二月三十一日止年度確認之物業租金收入。截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度賺取之物業租金收入分別約為2,338,000港元及3,494,000港元。所有持有之投資物業有租戶承諾之平均租賃期由一年至三年。於截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度，該等投資物業產生租金收益率分別為4.0%及2.9%。

於各報告期末，目標集團已就以下未來最低租賃付款與租戶訂約：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	—	3,559	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	2,391	—
超過五年	—	1,725	—
	<u>—</u>	<u>7,675</u>	<u>—</u>

自二零一零年十月一日起，由於該投資物業開始重新發展，故目標集團並無與租戶訂約，以賺取租金收入。

25. 資本承擔

於各報告期末，目標集團重新發展中投資物業之承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
已簽約但未撥備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>238,154</u>

資本承擔由投資物業之工程及擴建工程產生。上述資本承擔包括須於緊接擴建工程完成360日後支付237,380,000港元之款項。

26. 關聯方交易

應收一名關聯方款項

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
梁先生(附註a)	-	-	4,878
榮銳(附註b)	-	-	5
大鴻(附註b)	-	-	23
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,906</u>

年內最高欠款

	於十二月三十一日		
	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
梁先生(附註a)	-	-	4,878
榮銳(附註b)	-	-	5
大鴻(附註b)	-	-	23
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,906</u>

附註a：截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年內，梁先生為目標集團之最終股東。

於二零一零年九月三十日，目標集團與主要債權人訂立抵銷協議。根據抵銷協議，約348,069,000港元之應收賬款及其他應收款乃與應付關聯方款項約92,818,000港元及其他應付款項約246,144,000港元作抵銷。緊隨抵銷協議完成後，因應該抵銷協議而產生之結餘9,107,000港元乃由梁先生欠負帝景開發。於二零一零年十二月三十一日，應收梁先生款項之結餘為約4,878,000港元。

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

附註b：榮銳及大鴻為目標公司之股東，而該款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

應付關聯方款項

於二零一零年九月三十日，目標集團就為數約397,109,000港元之貸款與主要關聯方及利華簽訂數份轉讓協議。因著轉讓約397,109,000港元，餘額約396,603,000港元乃轉讓予利華並記錄為應付一名關聯方款項。於二零一零年十二月三十一日，目標集團結欠利華之餘額約為396,603,000港元。

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

賠償予主要管理人員

董事酬金及其他主要管理人員酬金乃分別披露於附註13及14。

27. 於附屬公司之投資

	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非上市投資 (按成本)	—	68,455	387,745

目標公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點及營運地點	註冊資本及 已繳股本	目標公司所持股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
帝景開發	中國	註冊資本及已繳股本： 人民幣340,000,000元 (二零一零年十二月三十一日 及本報告日期) 註冊資本：人民幣340,000,000元 已繳股本：人民幣60,212,000元 (二零零九年十二月三十一日)	100%	—	物業發展、物業買賣 及物業租賃
好來屋	中國	人民幣500,000元	—	100%	無活躍業務

於二零零九年八月二十八日，目標公司收購帝景開發全部股本權益，詳情載於附註23。

28. 或然負債

於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，投資物業之若干單位及商舖已根據買賣協議售予獨立第三方（「銷售交易」）。委託租賃合同及抵押合同乃由獨立第三方、帝景開發及獨立第三方重慶佳俊商務管理顧問有限公司（「佳俊」）連同買賣協議簽訂。根據委託租賃合同之條款，佳俊須分二十年支付相當於物業購入價10%之年度租金收入（「租金收入」）予獨立第三方。倘有拖欠租金收入付款，目標集團有責任向獨立第三方償還未支付之租金收入。因此，倘佳俊拖欠支付協定之租金收入款予獨立第三方，目標集團將須承擔或然負債。

此外，若干獨立第三方控告佳俊及目標集團延遲支付租金收入，並就延遲付款支付額外利息。按照目標集團法律顧問之法律意見，目標集團董事認為彼等有強力而有效之理據，就延遲付款所作申索進行抗辯，故董事認為目標集團不會因該訴訟而蒙受任何重大財務損失。

29. 報告期後事項

以下事件於二零一零年十二月三十一日後發生：

- (a) 繼二零一零年十二月三十一日後，目標集團取得一筆約人民幣340,000,000之銀行借款（相等於約400,180,000港元），以作改善其營運資金狀況用途。該銀行借款乃以目標集團若干投資物業作抵押。
- (b) 於二零一一年二月二十七日，梁先生簽立一份以目標集團為受益人之彌償契據，據此，梁先生就（其中包括）目標集團因投資物業所有權問題及註銷合同可能招致、蒙受或產生，或出於有關此事之一切訟費（如附註16及27所述）向目標集團提供彌償保證。
- (c) 於二零一一年二月二十七日，貴公司與最終股東簽訂有關榮銳投資有限公司及大鴻投資有限公司（目標集團之控股公司）全部股權之買賣協議。交易詳情載於通函。
- (d) 目標集團之最終控股公司利華於二零一零年十二月三十一日後書面確認，彼等將不會於二零一一年十二月三十一日前催繳目標集團欠負利華之款項約396,603,000港元。
- (e) 於二零一一年五月十九日，貴公司一附屬公司、利華投資發展有限公司（「利華」）與梁先生訂立補充協議，內容有關貴公司之該附屬公司收購榮銳投資有限公司及大鴻投資有限公司。

根據補充協議，(i)利華與梁先生同意承諾支付有關擴建工程之地價之額外部分，及(ii)珠海口岸廣場發展有限公司（由梁先生控制）將於收購事項完成時承擔向帝景開發作出之彌償保證協議。

補充協議條款詳情載於貴公司日期為二零一一年五月十九日之公告內。

30. 非現金交易

- a) 於二零一零年九月三十日，帝景開發集團與其主要債權人訂立對銷協議。根據對銷協議，應收賬款及其他應收款約人民幣299,611,000元（相等於348,069,000港元）已與應付關聯方款項約人民幣79,896,000元（相當於92,818,000港元）及其他應付款項約211,876,000港元（相當於246,144,000港元）對銷。因對銷協議下之安排，梁先生欠帝景開發集團人民幣7,839,000元（相等於9,107,000港元）。
- b) 於二零一零年十二月三十一日，擴建工程由承建商進行，新增投資物業及應付賬款及其他應付款項錄得約人民幣21,600,000元，相當於約25,412,000港元。

31. 目標公司之財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產				
於附屬公司之投資	27	—	68,455	387,745
		—	68,455	387,745
流動資產				
應收關聯方款項		—	—	28
銀行結餘及現金		4	40,073	174
		4	40,073	202
流動負債				
其他應付款項		9	14	—
應付關聯方款項		8,400	116,957	396,603
		8,409	116,971	396,603
流動負債淨額		(8,405)	(76,898)	(396,401)
資產總值減流動負債		<u>(8,405)</u>	<u>(8,443)</u>	<u>(8,656)</u>
資本及儲備				
股本	22	20	20	20
累計虧損		(8,425)	(8,463)	(8,676)
資產淨額虧絀		<u>(8,405)</u>	<u>(8,443)</u>	<u>(8,656)</u>

C. 繼後財務資料

目標集團概無就二零一零年十二月三十一日後任何期間編製法定經審核財務報表。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
30樓3005室
盛明國際(控股)有限公司

董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
陳永傑
執業牌照號碼：P03224
香港

二零一一年五月二十五日

下文為來自申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司，就載入本通函內而編製帝景開發之會計師報告全文。



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

敬啟者：

以下為吾等就有關重慶帝景摩爾房地產開發有限公司(「帝景開發」)及其附屬公司(以下統稱為「帝景開發集團」)所載列之財務資料，包括於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之帝景開發集團綜合財務狀況表，及截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度(「有關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及其附註(「財務資料」)，以供載入盛明國際(控股)有限公司(「貴公司」)於二零一一年五月二十五日所發出有關建議收購榮銳投資有限公司及大鴻投資有限公司各自全數權益，以合共持有盛明基建工程有限公司全數股本權益(「建議收購事項」)之通函(「通函」)。建議收購事項之詳情載於本通函。

帝景開發乃於二零零三年一月二十九日於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限公司。帝景開發集團從事物業發展、物業買賣及物業租賃。

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日及本報告日期，帝景開發於其附屬公司所持有直接權益如下：

名稱	註冊成立地點	註冊資本	帝景開發所持有應佔權益	主要業務
重慶好來屋 家居用品 有限公司 (「好來屋」)	中國	人民幣500,000元	100%	無活躍業務

帝景開發及其附屬公司採納十二月三十一日為財政年度結算日。

帝景開發及好來屋截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之法定財務資料乃根據中國成立企業適用之相關會計原則及財務規編製，並已由下列執業會計師審核。直至報告日期，帝景開發及好來屋截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表尚未編製。

公司名稱	財務期間	核數師名稱
帝景開發	截至二零零八年 十二月三十一日止年度	重慶恒基會計師事務所
	截至二零零九年 十二月三十一日止年度	廣東中拓正泰會計師事務所有限公司
好來屋	截至二零零八年 十二月三十一日止年度	重慶恒基會計師事務所
	截至二零零九年 十二月三十一日止年度	重慶勤業會計師事務所

就本報告而言，帝景開發董事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」）編製帝景開發集團於有關期間之財務資料（「相關財務資料」）。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則就相關財務資料進行獨立審核程序。

本報告所載於有關期間帝景開發集團之財務資料乃根據相關財務報表及按照香港財務報告準則編製。於編製吾等用以載入通函之報告時，吾等認為相關財務資料適合就吾等編製財務資料之目的所用，故認為毋須對相關財務資料作出調整。吾等已審查財務資料，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」之規定執行吾等認為所需之額外程序。

帝景開發董事須負責編製真實而公平之相關財務報表及財務資料。董事必須貫徹選取及採用合適之會計政策。貴公司董事須為載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據吾等審核之結果，對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同相關附註真實而公平地反映帝景開發集團於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之財務狀況以及其於各個有關期間之業績及現金流量。

A. 財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收益	8	11,219	8,209	3,044
銷售成本		(2,918)	(2,107)	(1,137)
毛利		8,301	6,102	1,907
其他收入	8	38	15	76
投資物業公平值變動	16	(76,500)	204,160	250,549
應收賬款及其他應收款項 之減值虧損		(7,789)	-	-
行政費用		(4,972)	(13,284)	(25,848)
融資成本	10	(8,704)	(8,212)	(249)
除稅前(虧損)溢利		(89,626)	188,781	226,435
所得稅抵免(開支)	11	72,465	(51,040)	(62,639)
年度(虧損)溢利 及全面(開支)收益總額	12	(17,161)	137,741	163,796

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	284	148	176
投資物業	16	956,560	1,160,720	1,445,850
		<u>956,844</u>	<u>1,160,868</u>	<u>1,446,026</u>
流動資產				
應收賬款及其他應收款項	17	73,275	311,265	1,354
應收關聯方款項	25	1,548	–	4,144
銀行結餘及現金	18	902	21,097	22,823
		<u>75,725</u>	<u>332,362</u>	<u>28,321</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	19	308,567	564,003	214,513
應付關聯方款項	25	106,642	132,616	–
銀行及其他借款	20	72,742	43,000	–
		<u>487,951</u>	<u>739,619</u>	<u>214,513</u>
流動負債淨額		<u>(412,226)</u>	<u>(407,257)</u>	<u>(186,192)</u>
資產總值減流動負債		<u>544,618</u>	<u>753,611</u>	<u>1,259,834</u>
資本及儲備				
實繳股本	22	40,000	60,212	340,000
保留溢利		339,839	477,580	641,376
股東權益		<u>379,839</u>	<u>537,792</u>	<u>981,376</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	21	164,779	215,819	278,458
		<u>544,618</u>	<u>753,611</u>	<u>1,259,834</u>

綜合權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計權益 人民幣千元
於二零零八年一月一日	40,000	357,000	397,000
年度全面開支總額	—	(17,161)	(17,161)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	40,000	339,839	379,839
出資	20,212	—	20,212
年度全面收益總額	—	137,741	137,741
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	60,212	477,580	537,792
出資	279,788	—	279,788
年度全面收益總額	—	163,796	163,796
於二零一零年十二月三十一日	<u>340,000</u>	<u>641,376</u>	<u>981,376</u>

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
經營活動			
除稅前(虧損)溢利	(89,626)	188,781	226,435
調整：			
物業、廠房及設備折舊	247	163	36
出售物業、廠房及設備之虧損	–	3	–
投資物業之公平值變動	76,500	(204,160)	(250,549)
應收賬款及其他應收款項 之減值虧損	7,789	–	–
融資成本	8,704	8,212	249
利息收入	(4)	(4)	(8)
未計營運資金變動前產生(使用) 之經營現金			
	3,610	(7,005)	(23,837)
存貨減少	357	–	–
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(25,671)	(237,990)	10,300
應付賬款及其他應付款項減少	(16,540)	(58,773)	(159,214)
經營業務使用之現金			
	(38,244)	(303,768)	(172,751)
已繳中國所得稅款	–	–	–
經營活動使用之現金流量淨額			
	(38,244)	(303,768)	(172,751)
投資活動			
購買物業、廠房及設備	(9)	(30)	(64)
應收關聯方款項(增加)減少	(30)	1,548	3,695
已收利息	4	4	8
重新開發投資物業款項	–	–	(12,981)
投資活動(使用)產生之現金流量淨額			
	(35)	1,522	(9,342)

綜合現金流量表(續)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
融資活動			
來自(還給)關聯方墊款	40,917	340,183	(52,720)
新增銀行借款	20,000	43,000	–
償還銀行借款	(3,626)	(58,400)	(43,000)
已付利息	(8,704)	(8,212)	(249)
註冊資本增加所得款項	–	20,212	279,788
償還其他借款	(10,336)	(14,342)	–
	<u>38,251</u>	<u>322,441</u>	<u>183,819</u>
融資活動產生之現金流量淨額			
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(28)	20,195	1,726
現金及現金等值項目，於年初	930	902	21,097
	<u>930</u>	<u>902</u>	<u>21,097</u>
於年終之現金及現金等值項目， 指銀行及現金結餘	<u>902</u>	<u>21,097</u>	<u>22,823</u>

B. 財務資料附註

1. 一般資料

帝景開發乃於二零零三年一月二十九日於中國註冊成立之有限責任公司。於本報告日期，其母公司為盛明基建工程有限公司，一家於香港註冊成立之公司，而其最終控股公司則為利華投資發展有限公司（「賣方」），一家於薩摩亞註冊成立之公司。帝景開發註冊辦事處地址為中國重慶市南岸區南坪街南坪北路8號帝景摩爾大廈4樓。

帝景開發集團於有關期間之主要業務為物業發展、物業買賣及物業租賃。

財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，與帝景開發集團（主要於中國經營）之功能貨幣相同。

2. 財務資料之編製基準

於二零一零年十二月三十一日，帝景開發集團有流動負債淨額約人民幣186,192,000元。然而，財務資料由帝景開發董事按持續經營基準編製。

帝景開發董事認為，計及以下因素，帝景開發集團能夠在來年保持持續經營：

- a) 於二零一零年十二月三十一日後，中國之銀行已授出約人民幣340,000,000元之長期銀行借貸，為帝景開發集團提供額外營運資金，結清擴建工程之工程成本款項；
- b) 帝景開發集團之工程承辦商已就帝景開發集團投資物業之擴建工程授出擴建工程竣工後為期一年之信貸期，而據此預期所有工程成本人民幣200,000,000元估計將於二零一二年七月三十一日後由帝景開發集團作第一次付款；及
- c) 根據帝景開發集團所取得之法律意見及帝景開發集團與物業買家訂定之相關協議，只要帝景開發集團支付因逾期清繳可退回按金所致之逾期費用（其計入附註19之其他應付款項內），帝景開發集團將不太可能被物業買家要求退回按金。

因此，帝景開發董事信納按持續經營基準編製財務資料乃為恰當之舉。財務資料不包含假設帝景開發集團未能持續經營情況下可能必要之有關賬面值之調整及資產與負債之重新分類。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於整個有關期間，帝景開發集團已採用香港會計師公會頒佈與其營運有關並已於有關期間生效之全部香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈以下但尚未生效之新訂及經修訂準則，修訂本及詮釋。帝景開發集團並未提早應用該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零年香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	比較香港財務報告準則第7號首次採納者之披露之有限豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ⁵
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉移金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋14(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋19	以股本工具撤減金融負債 ³

- 1 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或其後(倘適用)開始之年度期間生效。
- 2 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效。
- 3 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 6 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 7 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

於二零零九年十一月頒佈及二零一零年十月修訂之香港財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產與金融負債之分類及計量以及取消確認之新規定。

香港財務報表準則第9號規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之金融資產隨後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於隨後會計期間完結時根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有，及僅為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流量之債務投資一般按攤銷成本計量。其他債務投資及權益投資均於隨後會計期間完結時以公平值計量。

就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關金融負債因信貸風險變動而應佔該負債(指定為按公平值計入損益)公平值變動之會計處理方法。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，該負債因信貸風險變動而應佔之金融負債公平值變動金額確認於其他全面收益，除非在其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債因信貸風險而應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動全部金額於損益確認。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，准予提早應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一三年一月一日開始之年度期間在帝景開發集團之綜合財務報表內採納，採納新訂準則可能對帝景開發集團金融資產及金融負債呈報之金額有重大影響。然而，直至詳細審閱已完成為止，提供該影響之合理估計並不可行。

帝景開發集團董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對帝景開發集團之業績及財務狀況產生重大影響。

4. 主要會計政策

誠如下列會計政策所闡釋，財務資料乃按歷史成本法編製，惟某些投資物業按公平值計量者除外(如下文所載會計政策所解釋)。

財務資料乃按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之適用披露內容。此等政策於整段有關期間貫徹應用及與 貴公司採納之會計政策大致一致。

綜合基準

本財務資料包括帝景開發及由帝景開發控制實體(其附屬公司)之財務資料。當帝景開發有權支配實體之財務及經營政策並從其業務中獲益時，即視為擁有該實體的控制權。

附屬公司的財務資料於必要時會作出調整，致令所採用的會計政策與帝景開發集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間的重大交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時對銷。

於一家附屬公司之投資

附屬公司乃由帝景開發控制之實體，而帝景開發有權管限該實體之財務及經營政策，以自其業務活動中取得利益。

於報告期末，於一家附屬公司之投資乃按成本減附屬公司財務狀況表任何已辨認減值虧損列賬。

物業、廠房及設備

作行政用途之物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬(如有)。

折舊乃採用直線法，就物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內撇銷其成本，並經計入其估計剩餘價值後予以確認。

廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算)會計入取消確認該項目期間之損益內。

投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或為資本增值而持有之物業，包括作此用途之在建物業。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式按其公平值計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益內。

自二零零九年七月一日起，重新發展投資物業會於報告期末按公平值計量。在建中投資物業所產生之工程成本會被資本化為在建中投資物業之賬面值一部分。在建中投資物業公平值及其賬面值之差額會於其產生期間於損益確認。

於投資物業出售或永久停止使用及預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時，投資物業會被終止確認。於終止確認有關資產時所產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算）將計入終止確認該項目當期之損益內。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表確認。

金融資產及金融負債初步乃按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本在初步確認時於金融資產或金融負債之公平值加入或扣除（如適用）。直接因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而應佔之交易成本即時於損益中確認。

金融資產

帝景開發集團之金融資產乃歸入貸款及應收款項。所有正常購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。正常購買或出售乃購買或銷售金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產。

實際利率法

實際利率法為計算某金融資產之攤銷成本以及就有關期間分配利息收入之方法。實際利率為可透過金融資產之預計可用年期或（倘適用）較短期間確切貼現估計未來現金收入（包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折價）至初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入就債務工具按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並非於活躍市場報價之固定或可釐定付款非衍生金融工具。於初步確認後，貸款及應收款項（包括應收賬款及其他應收款項、應收關連人士款項及銀行結餘及現金）均採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬（見下文有關金融資產之減值虧損之會計政策。）

金融資產之減值

金融資產於各報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明金融資產於初步確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流之事宜，則金融資產將被視為出現減值。

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違約，例如利息或本金之支付出現逾期或拖欠情況；或

- 借貸人可能面臨破產或進行財務重組；或
- 基於財務困難而令該金融資產之活躍市場消失。

就應收賬款及其他應收款項等若干種類金融資產而言，個別評估時獲評為未有減值之資產其後將於其後進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據包括帝景開發集團過往收取款項之經驗，組合內超出客戶平均賒賬期（由30日起）之延遲付款數目增加與拖欠應收款項相關之國家或本地經濟狀況顯著變動。

就以攤銷成本入賬之金融資產而言，減值虧損於有客觀證據證明資產出現減值時於損益中確認，而有關數額乃根據資產賬面值與按原有實際利率貼現之估計未來現金流之間之差額計算得出。

除於撥備賬扣除賬面值之應收賬款及其他應收款項外，所有金融資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬之賬面值變動將於損益確認。倘應收賬款及其他應收款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益。

就以攤銷成本列值之金融資產而言，倘減值虧損款額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項有客觀關係，則過往確認之減值虧損將透過損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值時所應有之攤銷成本。

金融負債及權益

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排之性質與金融負債及權益投資工具之定義分類。

股本工具乃任何證明帝景開發集團經扣減所有負債後之資產剩餘權益之合同。帝景開發集團之金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算有關期間之金融資產的攤銷成本以及利息開支分配之方法。實際利率乃確切折算金融負債預期年限或（倘適用）較短期間估計未來現金付款之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債（包括應付賬款及其他應付款項、應付關聯方款項及銀行及其他借貸）其後以實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

帝景開發發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

終止確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及帝景開發集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被終止確認。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價於綜合全面收益表中確認之累計損益及累計於權益之總和之差額，將於損益中確認。

若有關合約之指定責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

收益確認

投資物業之經營租賃所產生租金收入就租期以直線法入賬。

金融資產之利息收入乃於經濟實益可能流向帝景開發集團及收益金額能夠被可靠地計量時確認。金融資產之利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

租賃

當租賃條款將從擁有權而產生近乎全部之風險及回報轉讓予承租人時，租賃分類為融資租賃，而所有其他租賃則分類為經營租賃。

帝景開發集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租期以直線法於損益內確認。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃及國家管理退休福利計劃（「中國計劃」）支付的款項，於員工提供之服務令彼等根據強積金計劃規則及中國計劃規則合獲得資格享有供款時於損益扣除。

有形資產之減值虧損

帝景開發集團會於報告期末檢討其有形資產之賬面值，以確定該等資產是否存在減值虧損之跡象。倘出現此等跡象，會為該等資產之可收回金額作出估計，以確定減值虧損（如有）之程度。倘該等資產之可收回款額將低於其賬面值，則資產賬面值須削減至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支，除非相關資產按另一準則以重估值列賬，則減值虧損按該準則作為重估減值處理。

當減值虧損隨後撥回時，則須將該項資產之賬面值增加至其修訂妥後之估計可收回金額，但增加之賬面值不得超過過往年度假設未確認減值虧損下時所確定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入，除非相關資產按另一準則以重估值列賬，則減值虧損撥回按該準則作為重估增值處理。

借貸成本

直接與收購、興建或生產合資格資產（即須一段長時間準備作其擬定用途或銷售之資產）有關之借貸成本撥充該等資產成本之一部分。當資產接近可投入作其擬定用途或銷售時，則該等借貸成本將不再撥充資本。特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於可資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

稅項

所得稅支出乃指即期應付稅項及遞延稅項之總金額。

即期應付稅項按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所報溢利不同，是由於前者不包括在其他年度之應課稅收入或可扣減支出項目，並且不包括不需課稅或不可扣稅的項目。帝景開發集團即期稅項負債是按報告期末已頒佈或大致上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項指在財務資料中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的暫時性差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產通常會就所有可扣稅之暫時性差額於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時性差額時提撥。若於一項交易中，開始確認因商譽或因業務合併以外原因之其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時性差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債是按投資於附屬公司相關之應課稅暫時性差異而確認，除非帝景開發集團可控制暫時差異回撥及暫時性差異在可預見之將來可能不會回撥。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用之稅率（以報告期末時已生效或實質上已生效之稅率（及稅法）為基準）計算。

遞延稅項負債及資產之計算反映了帝景開發於各期末時所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。遞延稅項於損益中確認，惟關於在其他全面收入內或直接在權益中確認之項目有關之遞延稅項除外，在此情況下遞延稅項亦確認於其他全面收入內或直接在權益中確認。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用帝景開發集團之會計政策時（如附註4所述），帝景開發董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際業績可能與該等估計有異。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。倘若會計估計之修訂只影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當期和未來期間均有影響，則在作出修訂之期間和未來期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為帝景開發董事在應用實體會計政策過程中作出之關鍵判斷（包含估計之判斷除外（見如下）），並對綜合財務報表已確認之金額具有最重要影響。

持續經營基準

對持續經營假設之評估，涉及帝景開發董事於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。帝景開發董事認為，帝景開發集團有能力持續經營，而可能導致業務風險（可能個別或共同引發對持續經營假設之重大疑慮）之重大事件或狀況載於附註2。

估計不確定因素的主要來源

下文載列有關未來之主要假設及於各報告期末其估計不明朗因素之其他主要來源，而該等假設及不明朗因素存在導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

投資物業之公平值

於綜合財務狀況表內，投資物業按公平值列賬。公平值乃基於普敦國際評估有限公司（與帝景開發集團無關連之專業獨立估值師行）利用物業估值法就該等物業進行之估值（當中涉及若干有關市況之假設）計算。該等假設之有利或不利變動將會導致帝景開發集團之投資物業之公平值出現變動及對在全面收益表內確認的盈虧作出相應調整。於二零一零年十二月三十一日，投資物業之賬面值為約人民幣1,445,850,000元。

或然負債及訴訟撥備

就於每個報告期末有關帝景開發集團之訴訟，帝景開發集團董事會審視有關事實及處境，並會考慮是否適宜根據獲得之法律意見（如需要）作出撥備（如有）。或然負債之詳情乃列明於附註27。

6. 資本風險管理

帝景開發集團資本管理以確保帝景開發集團內實體集團有持續經營之能力，並通過優化債項及權益結餘使股東獲得最大回報。相對前一年度，帝景開發集團之整體策略保持不變。

帝景開發集團之資本架構包括淨債項（包括銀行借款）、淨現金及現金等值項目以及帝景開發權益擁有人應佔權益（包括已繳股本及儲備）。

帝景開發董事定期覆核及管理帝景開發集團之資本架構。作為覆核一部分，董事認為成本架構及風險與各級資本相聯。按帝景開發董事之建議，帝景開發將通過籌集新資金及新貸款或償還現有貸款以平衡其整體資本架構。

7. 金融工具

a. 金融工具類別

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
金融資產			
借款及應收款項 (包括銀行及現金結餘)	75,725	332,362	28,321
金融負債			
按攤銷成本	487,951	739,619	214,513

b. 財務風險管理目標及政策

帝景開發集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應收關聯方款項、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付關聯方款項及銀行及其他借款。該等金融工具之詳情於各附註披露。有關該等金融工具的風險包括市場風險（利率風險）、信貸風險及流動性風險。帝景開發董事管理及監察該等風險，以確保在適當時間有效地實行合適之措施。

於有關期間，帝景開發集團並無訂立任何衍生性金融工具以作對沖用途，亦無任何外匯交易。帝景開發集團所面對之資本風險或資本風險管理政策並無重大變動。此等風險乃被以下所載帝景開發集團之財務管理政策及手法所限制。

利率風險

帝景開發集團須面對有關固定利率銀行及其他借款之公平值利率風險（見附註20）。

帝景開發集團亦面對有關浮息銀行借款之現金流量利率風險（見附註20）。帝景開發集團採用浮息貸款之政策以盡量減低公平值利率風險。

帝景開發集團有關金融資產及金融負債之利率風險承擔於本附註之流動資金風險管理部分詳述。帝景開發集團之現金流量利率風險主要集中於因帝景開發集團以人民幣計值借款而產生有關涉及中國人民銀行所公佈基準利率之波動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於非衍生工具之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末未行使之金融供具乃於整個年度中均未行使。向主要管理人員內部匯報利率風險時，利用100個基數點的增減，代表管理層對利率的合理潛在變動作出的評估。

倘利率上升／下跌100個基點，而所有其他變數不變，則帝景開發集團之溢利應會增加／減少如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
對年度損益之影響	384	230	-

此乃主要歸因於帝景開發集團於其銀行借款所面對之利率風險。

上述敏感度分析乃假設於各有關期間之報告日期之利率有變動而釐定，並應用於該日存在之金融工具之利率風險承擔。50基點上升或下跌代表了管理層就由本期內直至下一年度報告日期對合理潛在利率變動之評估。該分析乃就各有關期間根據相同基準進行。

信貸風險

於每個報告期末，因交易對方未能履行責任及帝景開發集團所提供之擔保而可為帝景開發集團帶來財務虧損之帝景開發集團最大信貸風險，乃來自：

- 相關已確認金融資產之賬面值已於綜合財務狀況表內列賬；及
- 如附註27所述，帝景開發集團就委託租賃合同及抵押合同向重慶佳俊商務管理顧問有限公司（「佳俊」）發出融資擔保協議。

為了將信貸風險降至最低，帝景開發集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，確保已採取跟進行動以追收逾期債項及採取持續措施計量佳俊之信貸狀況。此外，帝景開發集團於每個報告期間檢討各項個別應收賬款及其他應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。

租客是以其信貸質素（考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素）作評估及評價。就此而言，帝景開發董事認為帝景開發集團之信貸風險已大幅降低。

帝景開發集團就應收賬款及其他應收款項有重大信貸集中風險（包括附註17所述來自租務代理之應收款項）。由於如附註29所載，應收租務代理之款項餘款已於二零一零年九月三十日與帝景開發集團之全資實益擁有人梁文貫先生（「梁先生」）對銷，帝景開發董事認為此信貸集中風險不構成各報告期末後應收賬款及其他應收款項賬面值任何調整。

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，帝景開發集團之信貸風險按地區劃分則主要集中於中國，佔應收賬款總額之全部。然而，帝景開發之董事認為帝景開發集團之信貸風險極低，因帝景開發集團已持續地監控應收賬款之結付情況。

由於流動資金之交易對手為獲高度信貸評級之國有銀行，因此流動資金之信貸風險僅屬有限。

流動資金風險

由於帝景開發集團於一年內到期之金融資產少於一年內到期之金融負債且於二零一零年十二月三十一日之流動負債淨額為人民幣186,192,000元，故帝景開發集團於各有關報告期末面對流動資金之風險。誠如附註2概述，管理流動資金風險時，帝景開發集團會監察並維持其現金及現金等值項目於管理層視為足夠之水平，以應付帝景開發集團營運所需及減低現金流量波動之影響。管理層亦監控銀行借款之運用及確保已遵守貸款契約。

下表詳列帝景開發集團非衍生金融負債之剩餘合約期限(按協定還款期)。下表乃基於金融負債於帝景開發集團能被要求支付的最早日期的未貼現現金流。下表包括利息及本金現金流。就浮息銀行貸款之利息流而言，未貼現現金流乃來自各報告期末之利率曲線圖。

	一年內或 於要求時 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零零八年十二月三十一日			
非衍生金融負債			
應付賬款及其他應付款項	308,567	308,567	308,567
銀行及其他借款	78,853	78,853	72,742
應付關聯方款項	106,642	106,642	106,642
	<u>494,062</u>	<u>494,062</u>	<u>487,951</u>
於二零零九年十二月三十一日			
非衍生金融負債			
應付賬款及其他應付款項	564,003	564,003	564,003
銀行借款	43,250	43,250	43,000
應付關聯方款項	132,616	132,616	132,616
	<u>739,869</u>	<u>739,869</u>	<u>739,619</u>
於二零一零年十二月三十一日			
非衍生金融負債			
應付賬款及其他應付款項	214,513	214,513	214,513

c. 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以折現現金流量分析為基礎之普遍公認定價模式釐定。

帝景開發董事認為，由於將在短期內屆滿之性質，在財務資料內以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

8. 收益及其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收益			
租金收入	11,219	8,209	3,044
其他收入			
利息收入	4	4	8
銷售家居飾品	2	—	—
其他	32	11	68
	38	15	76
	11,257	8,224	3,120

9. 分部資料

向帝景開發董事會(即首席營運決策人)匯報用於資源分配及評估分類表現之資料較具體集中於行業之性質。

帝景開發集團之收支主要來自中國之物業發展及投資，此乃帝景開發集團向首席營運決策人匯報之單一分部。其資產及資本開支均位於中國。

有關主要客戶之資料

於有關期間，概無客戶於相應年度佔帝景開發集團營業額10%以上。

10. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
利息支出：			
須於五年內全數償還之銀行借款	4,102	5,558	249
其他借款	4,602	2,654	—
	8,704	8,212	249

11. 所得稅(抵免)開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
即期所得稅			
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	—	—	—
遞延稅項	(72,465)	51,040	62,639
	(72,465)	51,040	62,639

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，適用於帝景開發及其他附屬公司的稅率為25%。

有關期間稅項可與綜合全面收益表之除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除稅前(虧損)溢利	(89,626)	188,781	226,435
按適用稅率計算之除稅前(虧損)溢利 之稅項(二零零八年：25%； 二零零九年：25%； 二零一零年：25%)	(22,407)	47,195	56,609
不可抵扣稅項之開支之稅務影響	3,757	2,728	5,246
稅率變動	(57,514)	—	—
未確認稅務虧損之稅務影響	3,699	1,117	784
年度稅項(抵免)支出	(72,465)	51,040	62,639

12. 年度(虧損)溢利

有關期間之(虧損)溢利乃扣除下列各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
員工成本			
—薪金及津貼	1,461	1,266	1,136
—退休福利計劃供款(附註)	207	154	105
員工成本總額	1,668	1,420	1,241
董事酬金			
—薪金及津貼	280	276	—
—退休福利計劃供款(附註)	24	7	—
董事酬金總額	304	283	—
總員工成本(包括董事酬金)	1,972	1,703	1,241
延遲退還購買按金之過期費用(附註19)	—	5,475	12,743
核數師酬金	323	23	30
物業、廠房及設備折舊	247	163	36
出售物業、廠房及設備虧損	—	3	—

附註：根據中國有關當局之規定，帝景開發集團於中國之附屬公司有參與國內各有關政府退休福利計劃(「中國計劃」)，據此附屬公司須對中國計劃供款，以撥付合資格僱員之退休福利。對中國計劃之供款乃基於中國規定所訂定適用工資成本之若干百分比計算。中國有關當局負責應付退休僱員之全部退休金責任。帝景開發集團就中國計劃之唯一責任乃持續支付中國計劃項下之規定供款。

退休福利計劃供款指帝景開發集團對中國有關當局設立之中國計劃之供款毛額。

13. 董事酬金

於有關期間已付或應付帝景開發每位董事之酬金如下：

截至二零零八年十二月三十一日止年度：

董事名稱	薪金及		退休福利	總計
	袍金	其他福利	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
金玉(於二零零八年九月一日辭任)	-	-	-	-
Liu Yizhou	-	64	-	64
Ye Xiaoming	-	-	-	-
黃衛東	-	132	12	144
Zhou Yufeng	-	84	12	96
梁文貫(於二零零八年九月一日獲委任)	-	-	-	-
張國東(於二零零八年九月一日獲委任)	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>280</u>	<u>24</u>	<u>304</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度：

董事名稱	薪金及		退休福利	總計
	袍金	其他福利	計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事				
Liu Yizhou (於二零零九年五月六日辭任)	-	87	-	87
Ye Xiaoming (於二零零九年五月六日辭任)	-	-	-	-
黃衛東(於二零零九年五月六日辭任)	-	111	-	111
Zhou Yufeng (於二零零九年五月六日辭任)	-	78	7	85
張國東(於二零零九年五月六日辭任)	-	-	-	-
梁文貫	-	-	-	-
金玉(於二零零九年五月六日獲委任)	-	-	-	-
施文輝 (於二零零九年五月六日獲委任)	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>276</u>	<u>7</u>	<u>283</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度：

截至二零一零年十二月三十一日止年度，概無已付或應付每位董事之董事酬金。

於有關期間內，概無董事放棄或同意放棄帝景開發集團支付之任何酬金。於有關期間內，帝景開發集團並無向董事支付酬金，作為加入或在加入帝景開發集團時之獎勵或離任之補償。

14. 僱員酬金

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，於帝景開發集團五名最高酬金人士內，帝景開發集團可分別分辦出有三名董事。截至二零一零年十二月三十一日止年度，概無董事為五名最高酬金人士。彼等之酬金詳情於上文附註13載列。餘下人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
薪金及其他福利	196	98	78
退休福利計劃供款	—	7	5
	<u>196</u>	<u>105</u>	<u>83</u>

上述人士之酬金在以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
零至1,000,000港元 (相等於人民幣871,308元)	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>5</u>

於有關期間內，帝景開發集團並無向五位最高酬金人士支付酬金，作為加入或在加入帝景開發集團時之獎勵或離任之補償。

15. 物業、廠房及設備

	傢俬及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零零八年一月一日	1,182	349	1,531
添置	9	–	9
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	1,191	349	1,540
添置	30	–	30
出售	(173)	–	(173)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	1,048	349	1,397
添置	64	–	64
於二零一零年十二月三十一日	1,112	349	1,461
累計折舊			
於二零零八年一月一日	730	279	1,009
年度撥備	177	70	247
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	907	349	1,256
年度撥備	163	–	163
於出售時對銷	(170)	–	(170)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	900	349	1,249
年度撥備	36	–	36
於二零一零年十二月三十一日	936	349	1,285
賬面值			
於二零零八年十二月三十一日	284	–	284
於二零零九年十二月三十一日	148	–	148
於二零一零年十二月三十一日	176	–	176

上文所述之物業、廠房及設備項目乃以直線法按以下年率折舊：

傢俬及設備	20%-50%
汽車	20%

16. 投資物業

	按中期租約 持有位於中國 之投資物業 人民幣千元	重新發展 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面值			
於二零零八年一月一日	1,033,060	-	1,033,060
於損益確認之公平值減少	(76,500)	-	(76,500)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	956,560	-	956,560
於損益確認之公平值增加	204,160	-	204,160
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	1,160,720	-	1,160,720
添置以供重新發展	-	34,581	34,581
於損益確認之公平值增加	231,620	18,929	250,549
於二零一零年十月一日自己完成物業 轉至重新發展投資物業	(1,392,340)	1,392,340	-
於二零一零年十二月三十一日	-	1,445,850	1,445,850

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十月一日(開始重新開發日)及二零一零年十二月三十一日,帝景開發集團投資物業之公平值乃以與帝景開發集團概無關連之獨立合資格專業估值師行普敦國際評估有限公司於各報告期末時所進行估值之基準而計算得出。該估值乃採用直接比較法經參考於相關物業市場可取得之近期可比較銷售交易,或(如適合)採用收入法計入現行租金及日後的租賃回報收入潛力。

帝景開發集團所有按經營租賃持有以賺取租金之物業權益乃按公平值模式計量,並於有關期間分類為及按投資物業列賬。

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日,帝景開發集團已將賬面值分別約人民幣956,560,000元及人民幣1,160,720,000元之投資物業抵押,作為帝景開發集團所獲授計息借款之抵押品,詳情載於附註20。於截至二零一零年十二月三十一日止年度,由於銀行貸款已於年內結清,投資物業之抵押已予解除。

附註:

誠如附註19所述,由二零零九年一月一日起,帝景開發集團就二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日有關投資物業(「該等物業」)若干買賣協議(「買賣協議」)與獨立第三方(「買家」)訂立註銷協議。由於投資物業並不符合房屋登記辦法「具有固定界限」之條件,故投資物業之合法業權不能轉讓。該等物業約人民幣132,000,000元及人民幣168,127,000元之公平值已分別於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日計入投資物業賬面值。

根據帝景開發集團法律顧問之法律意見，並無訂立註銷協議之投資物業（「問題物業」）不能出售或按揭。然而，若租務代理或帝景開發集團可按委託租賃合同向買家支付租金收入，帝景開發集團便有權使用問題物業。帝景開發董事認為彼等能佔用問題物業並將之出租給其他租戶以產生租金收入。

帝景開發之董事擬於重新發展後將該等物業及問題物業出售。因此，彼等於有關期間內乃被分類為可賺取租金之投資物業。

於有關期間內投資物業之總租金收入及直接經營開支如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
總租金收入	11,219	8,209	3,044
直接經營開支	(2,918)	(2,107)	(1,137)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

17. 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應收賬款	11,949	12,047	12,003
其他應收款項	13,334	10,754	11,098
應收一名前股東款項(附註)	–	210,000	–
應收租務代理款項(附註)	69,739	100,211	–
減：就應收賬款確認之減值虧損	(11,949)	(11,949)	(11,949)
就其他應收款項確認之減值虧損	(9,798)	(9,798)	(9,798)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
應收賬款及其他應收款項總額	<u>73,275</u>	<u>311,265</u>	<u>1,354</u>

於各報告日期已扣除經確認之減值虧損之帝景開發集團應收賬款之賬齡分析(按發票日期呈列)呈列如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
0-180日	23,246	15,575	–
超過180日	46,493	84,734	54
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總計	<u>69,739</u>	<u>100,309</u>	<u>54</u>

給予有交往記錄租戶有關租賃物業之應收賬款之信貸期最多為180日，其他人士則須以現金或預收款項進行銷售。

就釐定應收賬款之可回收性時，帝景開發集團考慮由授出信貸日期至各報告期末期間信貸質素之任何轉變。

應收賬款之賬齡分析(按到期日呈列)如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
未逾期且並無減值	23,246	15,575	—
已逾期且並無減值：			
—逾期超過180日	46,493	84,734	54
	<u>69,739</u>	<u>100,309</u>	<u>54</u>

應收賬款之減值虧損變動：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年初結餘	11,949	11,949	11,949
應收款項已確認之減值虧損	—	—	—
年末結餘	<u>11,949</u>	<u>11,949</u>	<u>11,949</u>

其他應收款項之減值虧損變動：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年初結餘	2,000	9,789	9,789
應收款項已確認之減值虧損	7,789	—	—
年末結餘	<u>9,789</u>	<u>9,789</u>	<u>9,789</u>

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，已確認減值虧損包含全部有個別減值而帝景開發集團並無持有任何抵押品之應收賬款及其他應收款項。有個別減值之應收賬款及其他應收款項主要與陷入意料之外財困或有不良信貸記錄之債務人有關。

附註：該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

18. 銀行結餘與現金

中國之境外匯款受中國政府頒佈之外匯限制所規限。於有關期間內，銀行結餘乃根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。

19. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
應付賬款予承建商	50,602	27,395	28,486
其他應付款項(附註a)	32,411	16,795	12,205
收取自物業買家之可退回按金(附註b)	225,554	205,604	173,822
應付一名前股東款項(附註c)	–	314,209	–
	<u>308,567</u>	<u>564,003</u>	<u>214,513</u>

於該報告期末應付賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
超過90日	<u>50,602</u>	<u>27,395</u>	<u>28,486</u>

建築工程之供應之信貸期由三個月至兩年不等。帝景開發集團已有財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期內結清。

附註：

- 於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，免息之其他應付款項為無抵押及須按要求償還。
- 計入應付賬款及其他應付款項中，已就帝景開發與買家簽署之買賣協議向買家收取可退回按金。由於該等物業單位之樓宇結構未能符合有關將物業單位之合法所有權分配至可識別單位之當地規定，物業之合法業權未能轉讓予買家。有關或然負債之詳情載於附註27。

經與若干買家磋商後，帝景開發集團與買家訂立註銷協議，並就截至二零零九年十二月三十一日止及截至二零一零年十二月三十一日止年度分別向彼等支付延遲退還購買按金之費用約人民幣5,475,000元及人民幣12,743,000元。

- 由於帝景開發之股權於截至二零零九年十二月三十一日出現變動，故該結餘乃由應付關聯方款項重新分類為應付賬款及其他應付款項。結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

20. 銀行借款

於各報告期末，銀行借款之償還情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銀行借款：			
有抵押	38,400	23,000	—
無抵押	20,000	20,000	—
	<u>58,400</u>	<u>43,000</u>	<u>—</u>
其他借款：			
無抵押	<u>14,342</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應償還賬面值：			
於一年內或須按要求償還	<u>72,742</u>	<u>43,000</u>	<u>—</u>

於綜合財務狀況表之所有銀行借款均以人民幣計值。

帝景開發集團貸款之實際利率範圍(相等於合約利率)如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
定息銀行借款			
一年內	<u>8% - 11.2%</u>	<u>8% - 11.2%</u>	<u>—</u>
浮息銀行借款			
一年內	<u>8% - 9.5%</u>	<u>8% - 9.5%</u>	<u>—</u>
定息其他借款			
一年內	<u>36% - 38%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

已抵押作為銀行借款抵押品之投資物業載於附註16。

21. 遞延稅項

以下為於有關期間內已確認之遞延稅項負債及期內變動：

	投資物業 公平值變動 人民幣千元
於二零零八年一月一日	237,244
於損益抵免	(14,951)
稅率變動之影響	(57,514)
	<u>164,779</u>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	164,779
於損益扣除	51,040
	<u>215,819</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	215,819
於損益扣除	62,639
	<u>278,458</u>

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，帝景開發集團可用於抵消將來溢利之未動用稅項虧損分別約為人民幣14,796,000元、人民幣19,264,000元及人民幣22,400,000元。由於未來溢利乃不可預測，並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

22. 實繳股本

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
註冊及實繳股本			
年初	40,000	40,000	60,212
注資增加	-	20,212	279,788
	<u>40,000</u>	<u>60,212</u>	<u>340,000</u>

根據二零零九年七月二十四日通過之決議案，其註冊資本增至人民幣340,000,000元，當中已分別於截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度內繳付人民幣20,212,000元及人民幣279,788,000元。

23. 經營租賃安排

帝景開發集團作為出租人

於有關期間內就截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度賺取之物業租金收入分別為約人民幣11,219,000元、人民幣8,209,000元及人民幣3,044,000元。所有持有之投資物業有租戶承諾之平均租賃期由一年至三年。於有關期間該等投資物業於截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度以持續基準產生租金收益率分別為6.7%、4.0%及2.9%。

於各報告期末，帝景開發集團就以下未來最低租賃付款與租戶訂約：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	8,026	3,129	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,693	2,102	—
超過五年	2,068	1,516	—
	<u>14,787</u>	<u>6,747</u>	<u>—</u>

由二零一零年十月一日起，帝景開發集團因開始重新發展投資物業，並無與租戶訂約以賺取租金收入。

24. 資本承擔

於各報告期末，帝景開發集團重新發展中之投資物業承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已簽約但未撥備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>202,340</u>

資本承擔由投資物業之工程及擴建工程產生。上述資本承擔包括須緊接於擴建工程完成360日後支付人民幣200,000,000元之款項。

25. 關聯方

應收關聯方款項

應收關聯方款項如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
梁先生(附註(a))	—	—	4,144
黃衛東先生(附註(b))	1,548	—	—
	<u>1,548</u>	<u>—</u>	<u>4,144</u>

年內最高欠款

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
梁先生(附註(a))	—	—	4,144
黃衛東先生(附註(b))	1,548	1,548	—
	<u>1,548</u>	<u>1,548</u>	<u>4,144</u>

附註：

- a) 於截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度，梁先生為帝景開發集團之最終股東。

該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一零年九月三十日，帝景開發集團與其主要債權人訂立抵銷協議。根據抵消協議，約人民幣299,611,000元之應收賬款及其他應收款項，與約人民幣79,896,000元之應付關聯方款項及約人民幣211,876,000元之其他應付款項互相抵銷。緊隨抵銷協議完成後梁先生因抵銷協議下之安排結欠帝景開發集團為數約人民幣7,839,000元之款項。

於二零一零年十二月三十一日，應收梁先生款項之結餘約為人民幣4,144,000元。

- b) 黃衛東先生為截至二零零八年十二月三十一日止年度內帝景開發之股東。

該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應付關聯方款項

該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

賠償予主要管理人員

董事酬金及其他主要管理人員酬金乃分別披露於附註13及14。

26. 於一家附屬公司之投資

	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非上市投資(按成本)	500	500	500
減：已確認減值虧損	(500)	(500)	(500)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	—	—	—

帝景開發主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點 及營運地點	註冊資本 及已繳股本	帝景開發 直接所持 股權百分比	主要業務
好來屋	中國	人民幣500,000元	100%	無活躍業務

由於投資成本被認為不可收回，故作出於一家附屬公司投資之減值虧損人民幣500,000元。

27. 或然負債

於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，投資物業之若干單位及商舖已根據買賣協議售予獨立第三方（「銷售交易」）。委託租賃合同及抵押合同乃由獨立第三方、帝景開發及獨立第三方重慶佳俊商務管理顧問有限公司（「佳俊」）連同買賣協議簽訂。根據委託租賃合同之條款，佳俊須分二十年支付相當於物業購入價10%之年度租金收入（「租金收入」）予獨立第三方。倘有拖欠租金收入付款，帝景開發集團有責任向獨立第三方償還未支付之租金收入。因此，倘佳俊拖欠支付協定之租金收入予獨立第三方，帝景開發集團將須承擔或然負債。

此外，若干獨立第三方控告佳俊及帝景開發集團延遲支付租金收入，並就延遲付款支付額外利息。按照帝景開發集團法律顧問之法律意見，帝景開發董事認為彼等有強力而有效之理據，就延遲付款所作財務申索進行抗辯，故董事認為帝景開發集團不會因該訴訟而蒙受重大財務損失。

28. 報告期末後事項

以下事件於二零一零年十二月三十一日後發生：

- (a) 繼二零一零年十二月三十一日後，帝景開發集團取得一筆約人民幣340,000,000元之銀行借款，以改善其營運資金狀況用途。該銀行借款乃以帝景開發若干投資物業作抵押。
- (b) 於二零一一年二月二十七日，梁先生簽立一份以帝景開發集團為受益人之彌償契據，據此，梁先生就（其中包括）帝景開發集團因投資物業所有權問題及註銷合同可能招致、蒙受或產生，或出於有關此事之一切訟費（如附註16及26所述）向帝景開發集團等提供彌償保證。
- (c) 於二零一一年二月二十七日，貴公司及最終股東簽訂買賣協議，內容有關榮銳投資有限公司及大鴻投資有限公司（彼等為帝景開發控股公司）之全部股本權益。交易之詳情載於通函內。
- (d) 於二零一一年五月十九日，貴公司一附屬公司、利華與梁先生訂立補充協議，內容有關貴公司之該附屬公司收購榮銳投資有限公司及大鴻投資有限公司。

根據補充協議，(i)利華與梁先生同意承諾支付有關擴建工程之地價之額外部分，及(ii)珠海口岸廣場發展有限公司（由梁先生控制）將於收購事項完成時承擔向帝景開發作出之彌償保證協議。

補充協議條款詳情載於貴公司日期為二零一一年五月十九日之公告內。

29. 非現金交易

- a) 於二零一零年九月三十日，帝景開發集團與其主要債權人訂立對銷協議。根據對銷協議，應收賬款及其他應收款約人民幣299,611,000元已與應付關聯方款項約人民幣79,896,000元及其他應付款項約人民幣211,876,000元對銷。因對銷協議下之安排，梁先生欠帝景開發集團人民幣7,839,000元。
- b) 於二零一零年十二月三十一日，擴建工程由承建商進行，新增投資物業及應付賬款及其他應付款項錄得約人民幣21,600,000元。

30. 帝景開發之財務狀況表

		於十二月三十一日		
		二零零八年	二零零九年	二零一零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
非流動資產				
物業、廠房及設備		154	55	131
於附屬公司之投資	26	—	—	—
投資物業		956,560	1,160,720	1,445,850
		<u>956,714</u>	<u>1,160,775</u>	<u>1,445,981</u>
流動資產				
應收賬款及其他應收款項		73,228	311,145	1,297
應收關聯方款項		1,548	—	4,144
銀行結餘及現金		422	20,711	22,437
		<u>75,198</u>	<u>331,856</u>	<u>27,878</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款項		302,028	562,422	213,740
應付關聯方款項		98,131	132,616	—
銀行及其他借款		72,742	43,000	—
		<u>472,901</u>	<u>738,038</u>	<u>213,740</u>
流動負債淨額		<u>(397,703)</u>	<u>(406,182)</u>	<u>(185,862)</u>
資產總值減流動負債		<u>559,011</u>	<u>754,593</u>	<u>1,260,119</u>
資本及儲備				
已繳股本	22	40,000	60,212	340,000
保留溢利		354,232	478,562	641,661
股東權益		<u>394,232</u>	<u>538,774</u>	<u>981,661</u>
非流動負債				
遞延稅項負債		164,779	215,819	278,458
		<u>559,011</u>	<u>754,593</u>	<u>1,260,119</u>

C. 繼後財務資料

帝景開發集團概無就二零一零年十二月三十一日後任何期間編製法定經審核財務報表。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
30樓3005室
盛明國際(控股)有限公司
董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
陳永傑
執業牌照號碼：P03224
香港

二零一一年五月二十五日

1. 管理層討論及分析

榮銳及大鴻

榮銳及大鴻為投資控股公司，主要從事分別持控盛明基建之55%及45%股本權益。於二零一零年十二月三十一日，除持有盛明基建分別55%及45%股權外，榮銳及大鴻並無持有其他重大資產，亦自各自註冊成立日期起至二零一零年十二月三十一日止期間未有任何業務活動及未有錄得任何營業額而僅產生少量行政開支，且於二零一零年十二月三十一日並無重大負債。

本通函附錄二A所載榮銳之會計師報告內載有申報會計師因榮銳所編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表並無將其附屬公司(盛明基建集團)之資產、負債及業績綜合入賬而提出有關榮銳截至二零一零年十二月三十一日止年度財務資料之反對意見。本通函附錄二B所載大鴻之會計師報告內載有申報會計師因大鴻所編製截至二零一零年十二月三十一日止期間之財務報表並無就大鴻於聯營公司(盛明基建集團)之投資採用權益會計法而提出之反對意見。進一步詳情請參閱本通函附錄二A及附錄二B。

盛明基建

業務及財務回顧

盛明基建為一家投資控股公司，現主要從事持有帝景開發之全數股本權益。於二零零八年一月一日至緊接二零零九年八月二十八日盛明基建收購帝景開發全數股本權益前日期止之期間內，盛明基建並無進行任何業務活動。因此，盛明基建集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度(「二零零八財年」)並無錄得營業額，及僅產生少量行政開支。

盛明基建於二零零九年八月二十八日收購帝景開發之全部股權，而帝景開發集團之業績已自二零零九年八月二十八日起於盛明基建集團之綜合財務報表內合併入賬。截至二零零九年(「二零零九財年」)及二零一零年(「二零一零財年」)十二月三十一日止年度，盛明基建集團之營業額分別約為2,300,000港元及3,500,000港元，代表帝景開發集團分別於二零零九年八月二十八日至二零零九年十二月三十一日期間及截至二零一零年十二月三十一日止年度來自租賃物業之租金收入。有關租金收入(截至二零一零年八月止)受到(其中包括)該商場周圍進行之主要公路建設工程所影響。於二零零九年十二月三十一日，出租率約18%。於二零一零年十二月三十一日，該物業大部分租戶已因翻新擴建工程而遷出。

盛明基建集團二零零九財年及二零一零財年之毛利分別為約1,700,000港元及2,200,000港元。

於二零零九財年及二零一零財年，盛明基建集團之除稅前溢利分別約為548,800,000港元及259,700,000港元。二零零九財年之除稅前溢利主要由於在二零零九財年之負商譽約531,100,000港元及投資物業公平值增加約26,100,000港元所致。於二零一零財年，盛明基建集團錄得行政開支較二零零九財年增加約21,900,000港元，主要乃由於(i)將帝景開發集團之全年業績於盛明基建集團之二零一零財年綜合財務報表內合併入賬(相對於將帝景開發集團於二零零九年八月二十八日至二零零九年十二月三十一日止期間之業績於盛明基建集團之二零零九財年綜合財務報表內合併入賬)；及(ii)延遲退還原購入價給已訂立註銷合同之買家之違約費用及提前終止若干租約所涉及賠償金增加所致。儘管上文所述及於二零一零財年並無負商譽，盛明基建集團錄得除稅前溢利約259,700,000港元，主要乃由於二零一零財年錄得投資物業公平值增加約287,600,000港元及因於二零一零年償還銀行借款而導致二零一零財年融資成本減少所致。

於二零零九財年之負商譽約531,100,000港元，乃指盛明基建於所收購淨資產公平值之權益超出收購帝景開發全部股權之代價金額。根據賣方所述，盛明基建收購帝景開發全部股權之代價已由各方按商業決定同意，並於收購時已考慮流動資金問題及帝景開發集團之所需資金。

盛明基建集團之投資物業公平值之變動乃受到(其中包括)當時物業市場情況及氣氛、尚未完結租約之租金、預期經中國有關監管當局批准後為該物業進行翻新擴建、投資物業總建築面積及人民幣與港元之間之匯率變動所影響。於二零零九財年及二零一零財年，盛明基建集團之投資物業公平值分別錄得約26,100,000港元及287,600,000港元之升幅。盛明基建集團之投資物業公平值上升乃指於二零零九年十二月三十一日之投資物業公平值上升(與二零零九年八月二十八日比較)，主要歸因於(i)與部分買家訂立註銷合同，導致帝景開發集團投資物業之賬面值上升；及(ii)長期而租金較低之租約減少。於二零一零財年，零售店物業價格上升，乃因為(其中包括)投資商品房回報降低使對該等物業之興趣增加、該商場物業內長期而租金較低之租約減少、預期經中國有關監管當局批准後為該物業進行翻新擴建、與部分買家訂立註銷合同及人民幣兌港元升值，使期內投資物業之公平值上升。

盛明基建集團於二零零八財年、二零零九財年及二零一零財年之除稅後(虧損)溢利分別約為(20,000)港元、542,200,000港元及187,800,000港元。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，盛明基建集團之應收賬款及其他應收款項分別為零、354,100,000港元及1,600,000港元，其中分別零、約114,000,000港元及零為於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日應收租務代理之款項，而分別零、238,900,000港元及零則為同期應收帝景開發一名前股東之款項。由於盛明基建於二零零九年八月二十八日收購帝景開發之全部股權，帝景開發集團之財政數字已於盛明基建集團於二零零九年及二零一零年十二月三十一日(而非二零零八年十二月三十一日)之綜合財務狀況表內合併入賬。應收租務代理之款項乃指租務代理代表帝景開發就出租該商場若干物業所收取之租金收入及向租務代理墊款。於二零零九年十二月三十一日，應收帝景開發一名前股東之款項乃指向該前股東(獨立第三方)墊款。應收租務代理之款項及應收帝景開發上述前股東之款項已於二零一零年十二月三十一日全數結清。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，盛明基建集團之應付賬款及其他應付款項分別約為10,000港元、641,600,000港元及252,500,000港元。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日之應付賬款及其他應付款項主要指向物業買方收取之可退還按金、應付承包商之應付賬款、其他應付款項及(就二零零九年十二月三十一日而言)應付帝景開發一名前股東之款項。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，向物業買方收取之可退還按金分別約為233,900,000港元及204,600,000港元。有關可退還按金之減少主要由於向已訂立註銷合同之買家退還款項所致。根據賣方所述，應付帝景開發一名前股東之款項乃指來自帝景開發另一名前股東(獨立第三方)之墊款，以撥資應付帝景開發集團之營運及所作出之墊款。於二零一零年十二月三十一日，盛明基建集團之應付賬款及其他應付款項(與二零零九年十二月三十一日比較)之減少乃主要由於(i)應付帝景開發一名前股東之款項已於二零一零年十二月三十一日全數結清；(ii)向物業買方收取可退還按金減少約29,300,000港元；及(iii)其他應付款項減少約4,800,000港元所致。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，應收關聯方款項分別為零、零及約4,900,000港元。於二零一零年十二月三十一日應收關聯方款項約4,900,000港元乃應收梁先生約4,880,000港元之款項、應收榮銳約10,000港元之款項及應收大鴻約20,000港元之款項。根據收購協議，賣方及梁先生承諾(其中包括)彼等將促使梁先生於收購事項完成或之前償還欠帝景開發之全數金額。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，應付關聯方款項分別約為8,400,000港元、267,800,000港元及396,600,000港元。於二零一零年十二月三十一日之應付關聯方款項約396,600,000港元即於二零一零年十二月三十一日盛明基建結欠賣方之款項。於二零一零年十二月三十一日，盛明基建結欠賣方397,100,000港元之款項乃因根據盛明基建與若干債權人（「債權人」）及／或債務人（「債務人」）及／或賣方訂立日期為二零一零年九月三十日之轉授契據轉授貸款而產生，詳情見本通函附錄六「重大合約」一段分段(c)至(e)。債權人應收盛明基建之款項指債權人就（包括但不限於）盛明基建融資收購帝景開發全部股本權益及向帝景開發注資而獲債權人墊付之款項。債務人應付盛明基建之款項指向債務人墊付款項。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，帝景開發與若干債權人及債務人訂立債項轉授協議。請參閱下文「帝景開發集團」下「業務及財務回顧」一段。

流動資金及財務資源、資債比率、資產抵押及資本承擔

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，盛明基建集團分別有流動負債淨額分別約為8,400,000港元、540,200,000港元及615,500,000港元。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，盛明基建集團分別有現金及現金等值項目約4,000港元、64,100,000港元及27,000,000港元。於二零零八年十二月三十一日盛明基建集團之現金及現金等值項目乃以港元計值，而於二零零九年及二零一零年十二月三十一日則以人民幣及港元計值。盛明基建集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之銀行借款分別為零、約48,900,000港元及零。盛明基建集團於二零零九年十二月三十一日之銀行借款乃須於一年內或按要求償還。前述銀行借款乃以人民幣計值及為計息貸款。於二零零九年十二月三十一日，定息銀行借款約22,700,000港元，而浮息銀行借款則為約26,200,000港元。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，盛明基建集團之資本負債比率（按總負債除以總資產計算）分別為約2,102.3倍、69.3%及56.3%。

於二零零八年十二月三十一日，盛明基建集團概無抵押其資產以取得借款。於二零零九年十二月三十一日，盛明基建集團已抵押其賬面值約1,319,000,000港元之投資物業，作為盛明基建集團所獲授計息銀行借款之抵押品。於二零一零年十二月三十一日，盛明基建集團概無抵押其投資物業作融資用途。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，盛明基建集團概無重大資本承擔。於二零一零年十二月三十一日，盛明基建集團有重新發展投資物業之資本承擔約238,200,000港元，其乃已訂約但未撥備。盛明基建集團擬通過借款撥付其資本開支。

於盛明基建收購帝景開發全部股權時，帝景開發集團乃處於流動負債淨額之狀況。由前述收購日期至二零零九年十二月三十一日期間，以及截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於受到(其中包括)鄰近地區進行大型高速公路工程所帶來之影響(直至二零一零年八月)，盛明基建集團之營業額僅為分別約2,300,000港元及3,500,000港元。因此，盛明基建集團之經營主要由其股東之資金、墊款及借款而獲得融資，而盛明基建集團並無足夠資金以清付根據註銷協議項下退回予買家之所有購買價。於上述收購日期至二零零九年十二月三十一日期間，以及二零一零財年，有關盛明基建集團逾期退還購買價而須支付之逾期費用分別約6,200,000港元及14,600,000港元。因此，商場已進行翻新及擴建工程(其將由借款作融資)，旨在改善盛明基建集團之表現及為商場提供一個新形象。

外匯風險

盛明基建集團主要附屬公司(即帝景開發)之經營主要集中在中國，而盛明基建集團之主要資產與負債均以人民幣及/或港元結算。盛明基建集團認為其所承受的匯率風險並不重大。因此，並無作出任何對沖措施。

或然負債

於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，帝景開發投資物業之若干部分已根據買賣協議(「買賣協議」)出售予買家。委託租賃合同及抵押合同乃由買家及帝景開發及/或重慶佳俊商務管理顧問有限公司(「佳俊」)簽訂。根據委託租賃合同條款，佳俊(其中包括)分20年向買家支付年度租金收入，該金額相當於該等物業之購買價之10%。倘有拖欠支付該等租金收入款項予買家，帝景開發將須負責支付未支付予買家之租金收入。因此，倘佳俊拖欠支付已協定之該等租金收入款項予買家，此為盛明基建集團之或然負債。帝景開發透過向佳俊支付租金，再由佳俊向買家支付租金並透過佳俊取得使用及出租該等部分物業之權利。各方協定由二零一一年四月一日起，帝景開發會直接向買家支付租金，以滿足由租務代理向買家支付租金收入。

此外，若干買家就(其中包括)延遲支付租金收入控告佳俊及帝景開發。根據法律意見，盛明基建之董事認為帝景開發具強力而有效之理據，就申索進行抗辯，而盛明基建集團不會因有關訴訟蒙受重大財務損失。

進一步詳情請參閱本通函「董事會函件」中「相關合同項下有關該物業方面之資料」一段。

有關附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售

於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度，盛明基建集團所持有重大投資為該商場若干物業。

除盛明基建於二零零九年八月二十八日收購帝景開發之全部股權外，盛明基建或其附屬公司於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度概無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

僱員及酬金政策

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，盛明基建集團分別有僱員零人、約30人及20人。員工薪酬乃按工作性質及市況，以及個人資歷及表現而釐定。於二零零八財年、二零零九財年及二零一零財年，盛明基建集團之員工成本總額分別為零、700,000港元及1,700,000港元。盛明基建集團亦會不時向員工提供在職訓練。

帝景開發集團

業務及財務回顧

帝景開發集團於二零零八財年、二零零九財年及二零一零財年之營業額分別約人民幣11,200,000元、人民幣8,200,000元及人民幣3,000,000元。就截至二零一零年十二月三十一日止三個年度，帝景開發集團所有營業額均為由租賃物業所產生之租金收入。於回顧年度直至二零一零年八月，帝景開發集團所出租該商場內之物業受(其中包括)鄰近地區進行大型高速公路工程所帶來之影響。該等高速公路工程已於二零一零年八月左右竣工。

帝景開發集團二零零八財年、二零零九財年及二零一零財年之毛利分別為約人民幣8,300,000元、人民幣6,100,000元及人民幣1,900,000元。

帝景開發集團於二零零八財年、二零零九財年及二零一零財年之除稅前(虧損)溢利分別約為人民幣(89,600,000)元、人民幣188,800,000元及人民幣226,400,000元。二零零八財年之除稅前虧損乃主要因為二零零八財年錄得投資物業公平值減少約人民幣

76,500,000元及就已付投資按金有關之減值虧損約人民幣7,800,000元。二零零九財年之除稅前溢利(比對二零零八財年之除稅前虧損)乃主要因為二零零九財年內投資物業公平值增加約人民幣204,200,000元所致。於二零一零年財年,儘管行政開支增加約人民幣12,600,000元(主要歸因於因帝景開發集團資金不足而延遲退還購入價給已訂立註銷合同之買家之違約費用及因該物業之擴建翻新工程而提前終止若干租約所涉及賠償金增加),惟除稅前溢利仍增長至約人民幣226,400,000元,較二零零九財年上升約19.9%。於二零一零財年之除稅前溢利增加,主要是由於二零一零財年內錄得投資物業公平值增加約人民幣250,500,000元(比對二零零九財年之公平值增加約人民幣204,200,000元),以及因於二零一零年償還銀行借款及於二零零九年下半年償還其他借款而使二零一零財年之融資成本減少。

帝景開發集團之投資物業公平值之變動乃受到(其中包括)當時物業市場情況及氣氛、尚未完結租約之租金、預期經中國有關監管當局批准後為該物業進行翻新擴建,以及投資物業總建築面積所影響。如上文所述,於二零零八財年、二零零九財年及二零一零財年,帝景開發集團之投資物業公平值分別錄得約人民幣76,500,000元之減少、人民幣204,200,000元及人民幣250,500,000元之增加。於二零零八財年,帝景開發集團錄得投資物業公平值減少,主要歸因於年內中國政府採取調控措施及全球金融危機爆發。投資物業公平值於二零零九財年上升,主要歸因於(i)政府放鬆調控措施,加上附近開設大型商場,改善市場氣氛;(ii)長期而租金較低之租約減少;及(iii)與部分買家訂立註銷合同,導致帝景開發集團投資物業之賬面值上升。於二零一零財年,零售店物業價格上升,乃因為(其中包括)投資商品房回報降低使對該等物業之興趣增加、該商場物業內長期而租金較低之租約減少、預期經中國有關監管當局批准後為該物業進行翻新擴建,以及與部分買家訂立註銷合同,使期內投資物業之公平值上升。

帝景開發集團於二零零八財年、二零零九財年及二零一零財年之除稅後(虧損)溢利分別約為人民幣(17,200,000)元、人民幣137,700,000元及人民幣163,800,000元。自二零零八年起,中國企業所得稅率由33%改為25%。此外,二零零八財年錄得投資物業公平值減少。因著以上所述,遞延稅項負債減少,而遞延稅項變動於二零零八財年確認為所得稅抵免。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，帝景開發集團之應收賬款及其他應收款項分別約為人民幣73,300,000元、人民幣311,300,000元及人民幣1,400,000元，其中分別約人民幣69,700,000元、人民幣100,200,000港元及零為於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日應收租務代理之款項，而分別為零、約人民幣210,000,000元及零則為應收一名前股東之款項。應收租務代理之款項乃指租務代理代表帝景開發就出租該商場若干物業所收取之租金收入及向租務代理墊款。於二零零九年十二月三十一日，應收帝景開發一名前股東之款項乃指向該前股東墊款。應收租務代理之款項及應收前述一名前股東之款項已於二零一零年十二月三十一日全數結清。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，帝景開發集團之應付賬款及其他應付款項分別約為人民幣308,600,000元、人民幣564,000,000元及人民幣214,500,000元。上述應付賬款及其他應付款項主要指向物業買方收取之可退還按金、應付承包商之應付賬款、其他應付款項及(就二零零九年十二月三十一日而言)應付一名前股東之款項。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，向物業買方收取之可退還按金分別約為人民幣225,600,000元、人民幣205,600,000元及人民幣173,800,000元。有關可退還按金之減少主要由於向已訂立註銷合同之買家退還款項所致。於二零零九年十二月三十一日之應付賬款及其他應付款項(與二零零八年十二月三十一日比較)之上升，主要因為於二零零九年十二月三十一日應付帝景開發一名前股東之款項約人民幣314,200,000元所致。根據賣方所述，應付一名前股東之款項乃指來自該前股東之墊款，以撥資應付帝景開發集團之營運及所作出之墊款。於二零一零年十二月三十一日，應付賬款及其他應付款項(與二零零九年十二月三十一日比較)之減少乃主要由於(i)應付一名前股東之款項已於二零一零年十二月三十一日全數結清；(ii)向物業買方收取可退還按金減少約人民幣31,800,000港元；及(iii)其他應付款項減少約人民幣4,600,000元所致。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，應收關聯方款項分別約為人民幣1,500,000元、零及人民幣4,100,000元。於二零零八年十二月三十一日應收關聯方款項約人民幣1,500,000元乃應收其中一名當時股東之款項，款項已於截至二零零九年十二月三十一日止年度結清。於二零一零年十二月三十一日應收關聯方款項約人民幣4,100,000元乃梁先生應付帝景開發之款項。根據收購協議，賣方及梁先生承諾(其中包括)彼等將促致梁先生於收購事項完成或之前償還欠帝景開發之全數金額。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，應付關聯方款項分別約為人民幣106,600,000元、人民幣132,600,000元及零。應付關聯方款項已於二零一零年十二月三十一日全數結清。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，為簡化帝景開發結欠或應收之債務，帝景開發與若干債權人及債務人訂立轉授契據，據此，各方向梁先生轉授及轉讓(A)帝景開發於二零一零年九月三十日應收租務代理及帝景開發一名前股東之全部債項；及(B)帝景開發於二零一零年九月三十日應付帝景開發另一名前股東之全部債項，以及應付其他關聯方款項，及若干其他應付款項。請參閱本通函附錄六「重大合約」一段分段(f)。中國法律顧問認為，上述債項轉授協議有效、對各方具約束力，並可按其條款執行。

流動資金及財務資源、資債比率、資產抵押及資本承擔

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，帝景開發集團有流動負債淨額分別約人民幣412,200,000元，人民幣407,300,000元及人民幣186,200,000元。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，帝景開發集團有現金及現金等值項目約人民幣900,000元、人民幣21,100,000元及人民幣22,800,000元。於二零零八年十二月三十一日帝景開發集團之現金及現金等值項目乃以人民幣計值，而於二零零九年及二零一零年十二月三十一日則以人民幣及港元計值。帝景開發集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之銀行及其他借款分別約人民幣72,700,000元、人民幣43,000,000元及零。帝景開發集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之銀行及其他借款須於一年內或按要求償還。前述銀行及其他借款乃以人民幣計值及為計息貸款。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，定息銀行及其他借款分別約人民幣34,300,000元、人民幣20,000,000元及零，而浮息銀行借款則分別約人民幣38,400,000元、人民幣23,000,000元及零。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，帝景開發集團之資本負債比率(按總負債除以總資產計算)分別為約63.2%、64.0%及33.4%。於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度內，盛明基建向帝景開發注資共人民幣300,000,000元，因而使帝景開發之實繳股本由二零零八年十二月三十一日之人民幣40,000,000元增至二零一零年十二月三十一日之人民幣340,000,000元。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，帝景開發集團已抵押其賬面值分別約人民幣956,600,000元及人民幣1,160,700,000元之投資物業，作為帝景開發集團所獲授計息銀行借款之抵押品。於二零一零年十二月三十一日，帝景開發集團概無抵押其投資物業作融資用途。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，帝景開發集團概無重大資本承擔。於二零一零年十二月三十一日，帝景開發集團有重新發展投資物業之承擔約人民幣202,300,000元，其乃已訂約但未撥備。帝景開發集團擬通過借款撥付其資本開支。

誠如上述，於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，帝景開發集團乃處於流動負債淨額之狀況。由於受到（其中包括）商場鄰近地區進行大型高速公路工程所帶來之影響（直至二零一零年八月），帝景開發集團之營業額由二零零八財年約人民幣11,200,000元下調至二零零九財年之約人民幣8,200,000元，及二零一零財年之約人民幣3,000,000元。因此，帝景開發集團之經營主要由其股東之注資、墊款及借款而獲得融資，而帝景開發集團並無足夠資金以清付根據註銷協議項下退回予買家之所有購買價。於二零零九財年及二零一零財年，有關帝景開發集團逾期退還購買按金而須支付之逾期費用分別約人民幣5,500,000元及人民幣12,700,000元。因此，商場已進行翻新及擴建工程（其將由借款作融資），旨在改善帝景開發集團之表現及為商場提供一個新形象。

外匯風險

由於帝景開發集團之業務主要集中在中國，而所有資產與負債均以人民幣及／或港元結算，因此董事相信帝景開發集團業務所承受的匯率風險並不重大。因此，並無作出任何對沖措施。

或然負債

於二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間，投資物業之若干部分已根據買賣協議出售予買家。委託租賃合同及抵押合同乃由買家及帝景開發及／或佳俊簽訂。根據委託租賃合同條款，佳俊（其中包括）向買家支付年度租金收入，年期為20年，年期為20年，該金額相當於該等物業之購買價之10%。倘佳俊拖欠支付該等租金收入款項，帝景開發將須負責支付未支付予買家之租金收入。因此，倘佳俊拖欠支付已協定之該等租金收入予買家，此為帝景開發集團之或然負債。帝景開發集團透過向佳俊支付租金，再由佳俊向買家支付租金並透過佳俊取得使用及出租該等部分物業之權利。各方協定由二零一一年四月一日起，帝景開發會直接向買家支付租金，以滿足由租務代理向買家支付租金收入。

此外，若干買家就(其中包括)延遲支付租金收入控告佳俊及帝景開發。根據法律意見，帝景開發董事認為帝景開發具強力而有效之理據，就申索進行抗辯，而帝景開發集團將不會因有關訴訟蒙受重大財務損失。

進一步詳情請參閱本通函「董事會函件」中「相關合同項下有關該物業方面之資料」一段。

有關附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售

於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度，帝景開發集團所持有重大投資為該商場若干物業。

於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度，帝景開發集團概無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

僱員及酬金政策

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，帝景集團分別有僱員約40人、30人及20人。員工薪酬乃按工作性質及市況，以及個人資歷及表現而釐定。於二零零八財年、二零零九財年及二零一零財年，帝景開發集團之員工成本總額分別為約人民幣2,000,000元、人民幣1,700,000元及人民幣1,200,000元。帝景開發集團亦會不時向員工提供在職訓練。

2. 對賬表

以下報表顯示目標集團於二零一一年二月二十八日之物業權益之估值(如本通函附錄五所載)與盛明基建集團於二零一零年十二月三十一日之物業權益之公平值(如本通函附錄二C所載盛明基建之會計師報告所述)之對賬:

	千港元
投資物業於二零一零年十二月三十一日之公平值 (如本通函附錄二C所載)	1,701,000
二零一一年一月一日至二零一一年二月二十八日 期間之變動	
添置	13,681
期內公平值增加	17,069
匯兌調整	20,250
	<hr/>
投資物業於二零一一年二月二十八日之估值 (如本通函附錄五所載)	<u><u>1,752,000</u></u>

1. 未經審核備考財務資料

隨附未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考綜合財務資料」)已予編製,以說明建議收購榮銳投資有限公司(「榮銳」)及大鴻投資有限公司(「大鴻」)之全部股權之影響,可能影響盛明國際(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)之財務資料(「建議收購事項」)。榮銳及大鴻共同持有盛明基建工程有限公司及其附屬公司(「目標集團」)之全部股權。緊隨完成建議收購事項後之本集團為「經擴大集團」。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表已根據(1)本集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司日期為二零一一年三月二十五日有關二零一零年十二月三十一日之已刊發年報);(2)榮銳於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表;(3)大鴻於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表;及(4)目標集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自分別載於本通函附錄二A、附錄二B及附錄二C有關榮銳、大鴻及目標集團之會計師報告)予以編製,並按照附註所述之備考調整作出調整,猶如建議收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表已根據(1)本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表及綜合現金流量表(摘錄自本公司日期為二零一一年三月二十五日有關二零一零年十二月三十一日之已刊發年報);(2)榮銳截至二零一零年十二月三十一日年度之經審核全面收益表及現金流量表;(3)大鴻於二零一零年十二月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間(截至二零一零年十二月三十一日止期間)之經審核全面收益表及現金流量表;及(4)目標集團截止二零一零年十二月三十一日止期間(「截至二零一零年十二月三十日止期間」)之經審核綜合全面收益表及綜合現金流量表(摘錄自分別載於本通函附錄二A、附錄二B及附錄二C目標集團之會計師報告)予以編製,並按照附註所述之備考調整作出調整,猶如建議收購事項已於二零一零年一月一日完成。

未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製,而基於其假設性質,其不一定能顯示經擴大集團於相關日期完成建議收購事項或任何未來日子之財務狀況、經營業績或現金流。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於 二零一零年 十二月 三十一日 之經審核 綜合財務 狀況表 千港元	榮銳 於 二零一零年 十二月 三十一日 之經審核 財務 狀況表 千港元	大鴻 於 二零一零年 十二月 三十一日 之經審核 財務 狀況表 千港元	目標集團 於 二零一零年 十二月 三十一日 之經審核 綜合財務 狀況表 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於 二零一零年 十二月 三十一 之未經審核 綜合財務 狀況表 千港元
非流動資產							
物業、廠房及設備	37,096	-	-	207			37,303
預付租約款	4,572	-	-	-			4,572
投資物業	367,811	-	-	1,701,000	211,741	3(c)	2,280,552
於附屬公司之投資	-	11	-	-	(11)	4(a)	-
於聯營公司之投資	-	-	9	-	(9)	4(a)	-
無形資產	46,961	-	-	-			46,961
於一家共同控制實體之權益	35,843	-	-	-			35,843
	<u>492,283</u>	<u>11</u>	<u>9</u>	<u>1,701,207</u>			<u>2,405,231</u>
流動資產							
存貨	748	-	-	-			748
應收賬款及其他應收款項	18,983	3	7	1,593			20,586
應收關聯方款項	-	-	-	4,906			4,906
已抵押銀行結餘	3,479	-	-	-			3,479
銀行結餘及現金	28,467	25	-	27,036	(3,961)	6	51,567
	<u>51,677</u>	<u>28</u>	<u>7</u>	<u>33,535</u>			<u>81,286</u>
流動負債							
應付賬款及其他應付款項	38,955	-	-	252,481			291,436
銀行借款	70,909	-	-	-			70,909
稅項負債	210	-	-	-			210
應付關聯方款項	-	96	31	396,603	(396,603)	2	127
衍生性金融工具	-	-	-	-	406,337	3(b)	406,337
	<u>110,074</u>	<u>96</u>	<u>31</u>	<u>649,084</u>			<u>769,019</u>
流動負債淨額	<u>(58,397)</u>	<u>(68)</u>	<u>(24)</u>	<u>(615,549)</u>			<u>(687,733)</u>
資產總值減流動負債	<u>433,886</u>	<u>(57)</u>	<u>(15)</u>	<u>1,085,658</u>			<u>1,717,498</u>

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團 於 二零一零年 十二月 三十一日 之經審核 綜合財務 狀況表 千港元	榮銳 於 二零一零年 十二月 三十一日 之經審核 財務 狀況表 千港元	大鴻 於 二零一零年 十二月 三十一日 之經審核 財務 狀況表 千港元	目標集團 於 二零一零年 十二月 三十一日 之經審核 綜合財務 狀況表 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於 二零一零年 十二月 三十一 之未經審核 綜合財務 狀況表 千港元
資本及儲備							
股本	196,667	-	-	20	218,700	3(a)	415,367
					(20)	4(a)	
儲備	96,163	(57)	(15)	758,297	415,530	3(a)	507,660
					(758,297)	4(b)	
					(3,961)	6	
本公司擁有人應佔權益	292,830	(57)	(15)	758,317			923,027
非控股權益	4,500	-	-	-			4,500
總權益	297,330	(57)	(15)	758,317			927,527
非流動負債							
銀行借款	83,421	-	-	-			83,421
遞延稅項負債	53,135	-	-	327,341			380,476
可換股債券	-	-	-	-	326,074	3(b)	326,074
	136,556	-	-	327,341			789,971
	433,886	(57)	(15)	1,085,658			1,717,498

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

	本集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 綜合收益表 千港元	榮銳 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 收益表 千港元	大鴻 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 之經審核 收益表 千港元	目標集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 綜合收益表 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之未經審核 綜合收益表 千港元
持續經營業務							
收益	24,814	-	-	3,494			28,308
銷售成本	(7,205)	-	-	(1,305)			(8,510)
毛利	17,609	-	-	2,189			19,798
其他收入	1,593	-	-	87			1,680
出售附屬公司收益	5,643	-	-	-			5,643
投資物業公平值變動	18,233	-	-	287,556			305,789
就應收賬款及其他應收款 確認之減值虧損	(1,592)	-	-	-			(1,592)
衍生性金融工具公平值變動	-	-	-	-	(264,165)	3(b)	(264,165)
應佔一家共同控制實體溢利	843	-	-	-			843
分銷成本	(62)	-	-	-			(62)
行政費用	(22,154)	(16)	(15)	(29,875)	(3,961)	6	(56,021)
融資成本	(6,513)	-	-	(286)	(51,384)	3(b)	(58,183)
除稅前溢利(虧損)	13,600	(16)	(15)	259,671			(46,270)
所得稅開支	(4,558)	-	-	(71,889)			(76,447)
本年度/期間持續經營業務 溢利(虧損)	9,042	(16)	(15)	187,782			(122,717)
終止經營業務							
本年度/期間終止經營業務 溢利	43,947	-	-	-			43,947
本年度溢利(虧損)	<u>52,989</u>	<u>(16)</u>	<u>(15)</u>	<u>187,782</u>			<u>(78,770)</u>

經擴大集團之未經審核備考現金流量表

	本集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 綜合現金 流量表 千港元	榮銳 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 現金 流量表 千港元	大鴻 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 之經審核 現金 流量表 千港元	目標集團 截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 綜合現金 流量表 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之未經審核 綜合現金 流量表 千港元
經營活動							
持續經營業務之除稅前溢利(虧損)	13,600	(16)	(15)	259,671	(264,165)	3(b)	(46,270)
					(3,961)	6	
					(51,384)	3(b)	
終止經營業務之除稅前溢利	43,947	-	-	-			43,947
除稅前溢利	57,547	(16)	(15)	259,671			(2,323)
調整：							
物業、廠房及設備折舊	2,414	-	-	75			2,489
預付租約款攤銷	208	-	-	-			208
無形資產攤銷	3,258	-	-	-			3,258
出售附屬公司之收益	(50,532)	-	-	-			(50,532)
就應收賬款及其他 應收款項確認之 減值虧損	1,592	-	-	-			1,592
其他應付款項撤回	(1,172)	-	-	-			(1,172)
投資物業公平值變動	(18,233)	-	-	(287,556)			(305,789)

經擴大集團之未經審核備考現金流量表(續)

	本集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 綜合現金 流量表 千港元	榮銳 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 現金 流量表 千港元	大鴻 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 之經審核 現金 流量表 千港元	目標集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 綜合現金 流量表 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之未經審核 綜合現金 流量表 千港元
衍生性金融工具公平值變動	-	-	-	-	264,165	3(b)	264,165
融資成本	6,513	-	-	286	51,384	3(b)	58,183
利息收入	(284)	-	-	(9)			(293)
出售物業、廠房及設備之虧損	465	-	-	-			465
應佔一家共同控制實體溢利	(843)	-	-	-			(843)
陳舊存貨撥備	253	-	-	-			253
未計營運資金變動前之							
經營現金流量	1,186	(16)	(15)	(27,533)			(30,339)
存貨減少	1,422	-	-	-			1,422
應收賬款及其他應收款項 (增加)減少	(15,977)	(3)	-	6,802			(9,185)
應付賬款及其他應付款項 減少	(508)	-	-	(171,845)			(172,353)
經營業務使用之現金淨額	(13,877)	(19)	(22)	(192,576)			(210,455)

經擴大集團之未經審核備考現金流量表(續)

	本集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 綜合現金 流量表 千港元	榮銳 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 現金 流量表 千港元	大鴻 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 之經審核 現金 流量表 千港元	目標集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 綜合現金 流量表 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之未經審核 綜合現金 流量表 千港元
投資活動							
注資入一家共同控制實體	(35,000)	-	-	-			(35,000)
添置投資物業	(3,376)	-	-	-			(3,376)
添於一家聯營公司之投資	-	-	(9)	-			(9)
重新投資物業之款項	-	-	-	(15,272)			(15,272)
購買物業、廠房及設備	(34,986)	-	-	(81)			(35,067)
出售物業、廠房及設備所得款	33	-	-	-			33
已收利息	284	-	-	9			293
收購附屬公司之現金流出淨額	-	(11)	-	-			(11)
出售附屬公司之現金流入淨額	2,699	-	-	-			2,699
應收一名開聯方款項減少	-	-	-	4,201			4,201
有抵押銀行結餘增加	(221)	-	-	-			(221)
投資活動使用之現金淨額	(70,567)	(11)	(9)	(11,143)			(81,730)

經擴大集團之未經審核備考現金流量表(續)

	本集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 綜合現金 流量表 千港元	榮銳 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 現金 流量表 千港元	大鴻 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 之經審核 現金 流量表 千港元	目標集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 綜合現金 流量表 千港元	備考調整 千港元	經擴大集團 截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 之未經審核 綜合現金 流量表 千港元 附註
融資活動						
償還銀行借款	(8,469)	-	-	(49,437)		(57,906)
新造銀行借款	61,500	-	-	-		61,500
關聯方墊款	-	50	31	216,375		216,456
已付利息	(6,513)	-	-	(286)		(6,799)
融資活動產生之現金淨額	46,518	50	31	166,652		213,251
現金及現金等值項目(減少)						
增加淨額	(37,926)	20	-	(37,067)		(78,934)
現金及現金等值項目，於年初	64,446	5	-	64,072		128,523
外匯兌換率變動之影響	1,947	-	-	31		1,978
現金及現金等值項目，於年末	28,467	25	-	27,036		51,567

附註：

1. 本公司董事認為收購目標集團實質上乃收購資產而非收購業務，因而不屬香港會計師公會（「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」）第3號「業務合併」之範圍，而備考調整乃以此基準作出。
2. 於二零一一年二月二十七日，裕捷環球企業有限公司（「買方」，本公司之全資附屬公司）與利華投資發展有限公司（「賣方」，本集團之關聯方及關連人士）訂立收購協議，以收購榮銳及大鴻全部股本及賣方所欠貸款約396,603,000港元，代價為約1,213,551,000港元（「收購協議」）。應付代價之結付方式將為(i)按每股0.11港元發行價向賣方發行4,373,997,292股新普通股，總股份代價約為481,140,000港元（「代價股份」）及(ii)於賣方達成不同條件時向賣方發行三份可換股票據（「可換股票據」），約共值732,411,000港元。可換股票據之詳情如下：
 - (a) 第一份零票息率可換股票據（「CN1」）約502,521,000港元將於建議收購事項完成時向賣方發行；
 - (b) 第二份零票息率可換股票據（「CN2」）約150,350,000港元將於擴建及重新發展工程完成及本公司可收到中華人民共和國（「中國」）合資格律師所出具法律意見，確認目標集團按適用法律、法規及規例所規定就取得有關擴建工程所有有效房地產權證及其他必要證書及文件概無法律障礙後向賣方發行；及
 - (c) 第三份零票息率可換股票據（「CN3」）約79,540,000港元於買方信納賣方已達成本通函所載「董事會函件」所載之承諾時向賣方發行。
- 3.(a) 代價股份按二零一零年十二月三十一日所公佈收市價每股0.145港元計算，猶如建議收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成，並錄得以下備考調整：(i)約218,700,000港元，乃指4,373,997,292股代價股份之面值，每股面值0.05港元；及(ii)約415,530,000港元，乃指發行4,373,997,292股每股估計公平值0.145港元之代價股份所產生之股份溢價及每股0.095港元之股份溢價（即就4,373,997,292股代價股份而言每股0.145港元減每股面值0.05港元）。

待建議收購事項完成，當日已發行代價股份之公平值將用作釐定建議收購事項之成本。

- 3.(b) 根據收購協議，本金額分別約為502,521,000港元、150,350,000港元及79,540,000港元之CN1、CN2及CN3（票息率為零）將向賣方發行。CN1及CN3將於發行日期起計五年後屆滿，並將於CN1及CN3發行日期起計六個月後首個營業日起至緊接到期日前之營業日止期間任何營業日兌換。CN2將於發行日期起計五年後屆滿，並將於CN2發行日期後首個營業日起至緊接到期日前之營業日止期間任何營業日兌換。CN1、CN2及CN3之兌換價均已定為每股股份0.128港元。本公司將於各可換股票據到期日贖回各可換股票據之尚未行使本金額。另，本公司有權於發行可換股票據日期後隨時提早贖回可換股票據。

就編製未經審核備考財務狀況表而言，可換股票據本金額乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，於初步確認時分為直接債項部分、嵌入式換股權及提早贖回權。債項部分約326,074,000港元於未經審核備考綜合財務狀況表內確認為非流動負債（可換股債券持有人於可換股票據到期前不得要求本公司結付可換股債券）。嵌入式換股權約406,337,000港元於未經審核備考財務狀況表內確認為流動負債。本公司董事及獨立合資格估值師認為，提早贖回權之公平值微不足道。

初步確認時，債項部分按公平值計量，其後則按攤銷成本計量。嵌入式換股權及提早贖回權則於報告期末按公平值於損益中計量。

就編製未經審核備考全面收益表及未經審核備考現金流量表而言，本公司董事假設可換股票據於二零一零年一月一日發行。調整約264,165,000港元分別表示於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日(即發行日期後一年)嵌入式換股權公平值約331,824,000港元與約595,989,000港元間之嵌入式換股權公平值變動。可換股票據之公平值由本公司董事參考與本公司概無關連之獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司所進行於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日(即發行日期後一年)之估值而釐定。調整約51,384,000港元代表本集團就截至二零一零年十二月三十一日止年度將予支銷之推算利息，而此乃根據截至二零一零年十二月三十一日分12個月攤銷之債項部份於二零一零年一月一日之公平值約400,587,000港元，以實際利率約12.83%及固定年期由發行日期起計五年計算得出。

未經審核備考調整將會對經擴大集團之綜合收益表及綜合現金流量表有持續影響，而實際金額會因應換股及贖回全部或部分可換股票據時間及適用實際利率而不同。

本公司董事將於各財務報告期末評估嵌入式換股權及提早贖回權之公平值。

- 3.(c) 就未經審核備考財務資料之編製而言，本公司董事認為，已付代價公平值超逾所收購資產及負債淨額之金額211,741,000港元已分配至投資物業之價值內(「超逾款額」)。產生超逾款額，乃因為建議收購事項被列為通過收購附屬公司收購資產，初步確認投資物業乃依照香港會計準則第40號按成本(包括購入價)計量。建議收購事項之購入價指可換股票據及代價股份之公平值。

對賬詳情如下：

	千港元
按公平值代價	
以代價股份繳付之代價	634,230
以CN1繳付之代價	502,521
以CN2繳付之代價	150,350
以CN3繳付之代價	79,540
	<hr/>
將由賣方結付之按公平值總代價	1,366,641
減：賣方貸款	(396,603)
目標集團之收購前儲備	(758,297)
	<hr/>
	211,741
	<hr/> <hr/>

就未經審核備考財務資料而言，董事假定通函內「董事會函件」之「代價」分節項下所列全部條件於完成日期已經達成。

建議收購事項乃通過收購附屬公司(如榮銳及大鴻)而收購資產。

由於發行CN2及CN3須符合收購協議所載若干條件，CN2及CN3之公平值因而於CN2及CN3發行日期或會有所變動。另外，由於建議收購事項之實際完成日期及發行CN2及CN3之實際日期可能不同，其可能於綜合收益表中錄得有關發行可換股票據以結付於實際完成日期確認之或有代價之盈虧。

於建議收購事項之實際完成日期，(i)目標集團之已辨認資產、負債及或然負債及代價股份之公平淨值將予重新評估；及(ii)可換股票據及或有代價之公平值將須參考將由獨立專業估值師進行之估值重新評估。因著重新評估，額外款項可能與上列為編製未經審核備考財務資料中所作估計數字不同。因此，於建議收購事項完成日期之額外款項可能與上文所列者不同。本公司董事將參考與本公司無關連之獨立專業估值師之報告而評估投資物業於各報告期末之公平值。本公司董事將於各申報期間完結時，根據香港會計準則第40號參考與本公司概無關聯之獨立專業估值師之報告評估該投資物業之公平值。本公司董事認為，投資物業公平值之變動已計入未經審核備考財務資料內之未經審核備考綜合收益表內。申報會計師認為用以確認投資物業公平值之會計處理方法乃適合。

- 4.(a) 金額11,000港元及9,000港元指於目標集團之投資成本，分別由榮銳按於一家附屬公司之權益及由大鴻按於一家聯營公司之權益入賬。20,000港元乃指目標集團之股本。上述於一家附屬公司之權益、於一家聯營公司之權益及目標集團之股本於綜合計算時予以撇減，猶如建議收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成。
- 4.(b) 為數約758,297,000港元之金額分別表示目標集團收購前儲備，於綜合入賬時對銷，猶如建議收購事項已於二零一零年十二月三十一日完成。
5. 根據目標集團與目標集團實益擁有人梁文貫先生於二零一一年二月二十七日所訂立之承擔協議，帝景開發所有訴訟產生之現存及或然負債將由梁文貫先生彌償。因此，經擴大集團無需承擔訴訟(如有)所引致之任何財務損失。根據本公司董事獲得之法律意見，就未經審核備考財務資料而言，概無就前述負債(或然或未來)作出撥備。
6. 於截至二零一零年十二月三十一日止年度之調整額約3,961,000港元表示與建議收購事項有關之估計成本。此調整不會對經擴大集團有任何持續收益表影響及現金流量影響。
7. 概無作出調整以反映本集團與目標集團之間於二零一零年十二月三十一日後訂立之任何貿易業績及其他交易。
8. 換算基準

經擴大集團之未經審核備考財務資料中之人民幣款項乃以1港元兌人民幣0.8713元之平均匯率兌換成港元，以編製經擴大集團之未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合現金流量表，至於編製未經審核備考財務狀況表則使用1港元兌人民幣0.8496元之期終匯率。

2. 有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告

下文為來自信永中和(香港)會計師事務所有限公司，就載入本通函內而編製之報告全文。

經擴大集團未經審核備考財務資料之報告之會計師報告

敬啟者：

吾等就盛明國際(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)、榮銳投資有限公司(「榮銳」)、大鴻投資有限公司(「大鴻」)及盛明基建工程有限公司及其附屬公司(連同 貴集團於下文統稱「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料提呈報告，該等備考財務資料載於日期為二零一一年五月二十五日之通函(「通函」)附錄三，內容有關建議收購榮銳及大鴻全部股本權益(「建議收購事項」)。該等備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途，以提供有關建議收購事項可能如何影響所呈報財務資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第III – 1頁至第III – 11頁。

董事及報告會計師各自之責任

董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段並經參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製之未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任為根據上市規則第四章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於發出日期所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈香港投資通函報告聘用準則第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」履行委聘工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮調整之支持理據以及與董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘之工作並不涉及任何相關財務資料之獨立審閱。

吾等在計劃及履行工作時，乃以取得吾等認為必須之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，合理確定董事已按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，及有關基準與貴集團之會計政策貫徹一致，而有關調整對根據上市規則第四章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不提供任何保證或跡象顯示未來將發生任何事項，亦不一定能顯示：

- 經擴大集團於二零一零年十二月三十一日或任何未來日子之財務狀況；及
- 經擴大集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準妥為編製；
- b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整實屬恰當。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
30樓3005室
盛明國際(控股)有限公司
董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
陳永傑
執業證書號碼：P03224
香港

二零一一年五月二十五日

3. 營運資金

計及經擴大集團業務前景、內部資源及可用信貸額度，董事認為，在無不可預見情況下，經擴大集團具備足夠營運資金，應付由本通函日期起未來十二個月之當前資金要求。

4. 債務

於二零一一年三月三十一日（即本債務聲明之最後可行日期）營業時間結束時，經擴大集團有(i)有抵押銀行借款約150,181,000港元；及(ii)應付關聯方款項約396,603,000港元。

資產抵押

於二零一一年三月三十一日營業時間結束時，約370,000,000港元之投資物業、約3,499,000港元之銀行結餘、約31,500,000港元之租賃土地及樓宇，及本公司附屬公司（即新華智青有限公司、力昇發展有限公司及哈爾濱環球動力置業有限公司）之全部股本權益，均已予抵押以作為經擴大集團所獲銀行借款之擔保。

承擔

- (a) 於二零一一年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團就租賃物業按不可撤銷經營租賃之未來最低租賃款項承擔之到期日如下：

	千港元
一年內	79
第二年至第五年（包括首尾兩年）	—
五年後	—
	<hr/>
	79
	<hr/> <hr/>

承擔(續)

- (b) 於二零一一年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團就有關投資物業擴建翻新工程之資本開支如下：

千港元

已訂約但未撥備

241,150

或然負債

同時，經擴大集團有若干未完結之訴訟，詳情載於本通函附錄六題為「訴訟」一節內。

就以上債務聲明而言，外幣款項已按二零一一年三月三十一日營業時間結束時之通行概約匯率兌換成港元。

除上述者或於此處所披露，及經擴大集團之集團內部負債及日常業務過程中之正常應付賬款(與建築工程及物業買家之可退回按金、承建工程之保留金，可退回租金及已收特許權按金及預收租金有關)外，於二零一一年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何已發行及未償還，或以法定或其它方式訂立而未發行之債務資本、任何定期借貸(不論是否擔保或抵押)、銀行透支、貸款或其他相似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

5. 經擴大集團之財務及貿易前景

本公司主要從事控股投資，而其附屬公司則主要於中國從事物業投資及發展。本公司附屬公司哈爾濱環球動力物業有限公司持有哈爾濱商場，其自收購以來為本集團產生穩定租金收入，佔本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度營業總額約66%。本公司另一附屬公司珠海市香泉酒店有限公司透過授出酒店經營權予獨立第三方承包商之安排收取特許權費用，佔本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度營業總額約23%。

本集團一直尋求潛在投資機會，於二零一一年，本集團計劃擴充其物業組合，及透過向賣方購入出售股份及出售貸款而收購該物業。

該物業乃位於中國重慶市南岸區南坪街道南坪北路8號，包括商用物業、管理處及停車場。物業現正進行翻新及擴建，預計可於二零一一年七月完工。本公司打算將該物業重新包裝為時尚購物商場，內裡將開設國際知名年青及時尚品牌名店，包括數個品牌之旗艦店、精品店、時裝店、娛樂及休閒設施、電影院、健身中心及餐廳。

根據中國國家統計局數字，重慶為中國西南部主要城市，於二零零九年十二月三十一日人口約32,800,000人，覆蓋面積約82,400平方公里，其二零零九年全市生產總值約人民幣6,530億元，較二零零八年增長約12.7%。

於可見未來，經擴大集團會維持其於中國物業投資之核心業務。然而，經擴大集團會密切留意可增進其長遠表現之潛在投資機遇。

以下為獨立估值師雍盛資產評估及房地產顧問有限公司及普敦國際評估有限公司就本集團之若干物業權益於二零一一年二月二十八日之市值進行估值所發出之函件全文，以供轉載於本通函：



香港
上環
永樂街148號
南和行大廈
6樓603室
www.dpval.com

敬啟者：

關於：就非常重大收購事項及關連交易，對新華智青有限公司於香港持有及佔用之一項辦公室物業，以及哈爾濱環球動力置業有限公司位於中華人民共和國（「中國」）之一個持作投資用途商用物業及一項租賃辦公室物業之法定權益之估值

目標物業（以下統稱為「該等物業」）：

第一類：香港干諾道中168-200號信德中心西座30樓3005室

第二類：位於中國黑龍江省哈爾濱第1-2-5-4-2號地段中央大街199號之一個商業地盤及現有購物商場上蓋建築物

第三類：中國黑龍江省哈爾濱市道里區井街48號報達會館四字樓405、409、411、412及414室

客戶之指示

遵照閣下給予吾等之指示，對於標題所述由新華智青有限公司(下文稱為「公司一」)持有及佔用之物業權益，以及由哈爾濱環球動力置業有限公司(下文稱為「公司二」)持作投資用途之物業權益之市場價值進行評估。公司一及公司二均為盛明國際(控股)有限公司之全資附屬公司(以下統稱為「貴集團」)。

考慮到現行專業估值實務之要求後，吾等確認吾等已盡己所能取得及查核有關資料和數據，並已作出適當查詢，以便向貴集團提供吾等對該等物業之權益於二零一一年二月二十八日之市價之獨立知情意見。

物業估值準則及「市場價值」之定義

吾等之估值採納「市場價值」之標準。根據英國皇家特許測量師學會估價及估值準則(二零一零年第六版)及香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，市場價值被界定為：

「經適當市場推廣後，自願買家與自願賣家於估值日就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易。」

因此，吾等依賴上述情況以得出吾等對市場價值之意見。

物業估值之方式及方法

第一類—就貴集團於香港持有及佔用之物業之估值而言，吾等之估值採納直接比較法，按可即時交吉轉讓之基準，考慮直接可資比較之近似交易。對於物業與比較項目之間任何影響評值之因素，包括惟不限於位置、交通、大小、佈局、年齡、層數、景觀、樓高、樓宇設施及時間，吾等已進行相應調整。

第二類—物業之建築工程已於二零零七年九月完成，而內部裝修工程亦已由現有租戶完成。由於在哈爾濱零售物業市場上可獲得類似交易之資料，因此，吾等認為就估值而言可以採納可資比較交易之紀錄。然而，由於於估值日物業已租予第三方，因此，於釐定市場價值時乃採納投資估值法。

投資估值法乃按合適的初步收益率將現有租約剩餘年期之現時租金或經檢討之應收租金作資本化(「現期價值」)，及按適當之復歸收益率將現有租約屆滿後永久業權之潛在市場租金或物業空置的情況下之可資比較銷售價值(「復歸價值」)作資本化，再將現期價值與復歸價值相加以釐定市場價值。

吾等採納物業空置的情況下之可資比較銷售價值，對現有租約完結時之復歸價值進行評估。其後，將該地區之同類零售物業之可資比較交易作出分析及調整，使可資比較的物業轉化至該物業之相同基準下，以作直接比較及釐定價值。

第三類－該物業已被租予 貴集團在中國作內部註冊辦公室之用。該物業並無被賦予商業價值。

一般估值假設及考慮因素

吾等之估值乃假設業主於公開市場將物業出售，並無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合營協議、管理協議或任何類似安排，以提高物業之市場價值。

根據就正當進行物業評值向客戶負上謹慎責任之強制規定，吾等向 貴集團查詢，以提供有關資料及數據，並在頗大程度依賴該等資料。相關資料包括但不限於正式及具約束力之法定業權、城鎮規劃限制、法定通告及負擔、凌駕性權益、地役權、年期、物業辨識、佔用詳情、出租、工地年期、建築面積及樓齡。

就第一類物業而言，吾等已獲提供有關物業之所有權文件摘錄，並已翻查香港土地註冊處之紀錄。就第二類物業而言，由於無法使用中國土地業權登記系統，吾等未能從相關土地註冊部門搜尋文件正本，以核實物業之現有業權或於該等物業可能附帶之重大產權負擔。再者，吾等並無權力作出進一步行動核實對首次及其後業權契約之間所作出之變動，而有關係訂可重大地影響物業之所有權權益（包括與土地及建於其上之物業有關之獨家用途、獨家持有及佔用以及持續有效使用之專有權益）。所有文件及租約僅作為參考使用，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

就有關確認物業之正式及具約束力及可行使之法定權益，吾等已獲廣東江山宏律師事務所於二零一一年五月二十五日所發出的法律意見書，而該意見書列明 貴集團擁有該物業的法定屬權，並以法定權益之形式去持有。吾等之估值已考慮上述法律意見聲明，該聲明表示 貴集團於土地租約剩餘期內享有全面使用及出售物業之法定權益，及將物業所屬之合法權益按中國土地系統之適當法律程序轉售予本地及海外買家，惟由於與東亞銀行（中國）有限公司珠海分行訂立之抵押品押記所限，須先徵求銀行之同意。

吾等已考慮就經書面登記之產權負擔所作出之法律意見聲明，該聲明表示該物業並無任何對市場價值有影響之產權負擔、限制及開銷。故此，吾等並無將產權負擔（於估值報告列明之抵押及按揭除外）、物業之欠款或於達成銷售時或會產生之任何支出或稅項，作出任何調整。

有關物業結構及實際狀況之具體估值假設及考慮因素

吾等於估值日期已視察物業之外觀，並在可能情況下視察內部，惟並無視察物業中被遮蓋、未有暴露或不能到達之部分。吾等已假設該等部分乃處合理狀態及並無未經准許之結構。吾等並無作出結構調查。然而，吾等無法報告物業並無腐朽、蟲蛀或任何結構性損毀，亦無就建築設施進行技術測試。

吾等並無進行土地測量或實地量度，以核實物業之法定界線及實際位置。於估值報告之建築面積乃為約數及僅供參考。

吾等並無安排進行任何調查，以釐定建造物業時是否曾使用任何有害物料，因此，吾等無法就此就此報告物業並無存有此類風險。就本估值而言，吾等已假設並無使用有關建築物料。

物業估值之稅項負債責任

根據 貴集團提供之資料，出售物業所產生之潛在稅項責任包括中國營業稅(代價之5%)、中國土地增值稅(增值淨額之30%–60%，而增值範圍由少於50%至多於200%不等)及中國企業所得稅(銷售收益(減全部已付土地及樓宇成本及全部已繳稅款)之25%)。 貴集團表示物業於估值日期為擁有者持有或僅持有作投資用途且無意出售該物業。因此，在現況下產生有關稅項責任之可能性很低，吾等亦毋須計及有關稅項責任。

有關第三方依賴估值報告而因此遭受後果損失及蒙承損害之免責聲明

根據吾等之標準慣例，本報告僅供收件人使用及用於所列明之估值用途，吾等不會就本報告之全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

有關在物業中的凌駕性權益、少數權益或第三方權益之免責聲明

吾等無法識別及得悉物業是否存有凌駕性權益、少數權益或第三方之實際佔用的情況。吾等之估值已假設於估值日物業並無存在任何該等凌駕性權益。吾等不會就第三方於物業之權益所產生之潛在負債承擔任何責任。

吾等並無接獲 貴集團告知，表示物業受到侵權者侵佔、受到逆權佔用及受到地役權或有限制性之永久業權條款或任何影響市值之任何產權負擔規限。吾等之估值並無考慮該等負面規限，倘最終發現存在該等規限，則可能向下調整市值。

遵守相關估值標準

吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則中第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會發出之《公司收購、合併及股份購回守則》所載規則，以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及英國皇家特許測量師學會刊發之英國皇家特許測量師學會估價及估值準則(二零一零年第六版)所載之道德及實務指引。

特許估值師獨立性之聲明

是次估值乃由估值師以合資格外聘獨立估值師身份就是次估值目的而言進行。吾等一概並沒有在物業、該公司股份或所報告之市值中擁有現有或潛在的利益。

估值數學運算

就第一類物業而言，貨幣款額乃以港元呈列。

就第二及第三類物業而言，貨幣款額乃以人民幣呈列。

吾等之估值已假設貨幣匯率自估值日起至報告披露日期止並無變動。

面積及尺寸之換算率分別為每1.00平方米=10.7639平方英尺及1.00米=3.2808英尺。

其他資料

隨附物業權益之估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座30樓3005室
盛明國際(控股)有限公司
董事會 台照

代表
雍盛資產評估及房地產顧問有限公司
黃雍盛
LLB(Hons)(London) B.Sc. (Hons) (Land Adm.)(London)
Prof.Dip.(Est. Mgt.)(HKPU)
MRICS MHKIS MCI Arb AHKI Arb RPS(GP) MHIREA
創辦人及行政總裁
資深特許產業測量師(測量與法律)
謹啟

二零一一年五月二十五日

附註：黃雍盛先生為雍盛資產評估及房地產顧問有限公司之特許測量師，於為香港上市公司及企業客戶提供服務方面，擁有約23年香港物業權利及權益估值經驗及約21年中國物業權利及權益估值經驗。

雍盛資產評估及房地產顧問有限公司自二零零四年以來為香港獨家提供土地獨家權及權益綜合顧問服務並具「法律元素之物業權益估值」之首家香港測量師公司。

市值概要

第一類－貴集團於香港持有及佔用之辦公室物業之法定權益

物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下之市值 (港元)	貴公司 應佔權益 (%)	貴公司於 二零一一年 二月二十八日 應佔現況下之 市值 (港元)
1. 香港干諾道中 168-200號信德中心 西座30樓3005室	35,390,000.00	100%	35,390,000.00

第二類－貴集團於中國持作投資用途之商用物業之法定權益

物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下之市值	貴公司 應佔權益 (%)	貴公司於 二零一一年 二月二十八日 應佔現況下之 市值
2. 位於中國黑龍江省 第1-2-5-4-2號地段 哈爾濱中央大街199號之 一個商業地盤及現有 購物商場上蓋建築物	人民幣310,800,000.00元	100%	人民幣310,800,000.00元

第三類－貴集團於中國租賃之商用物業之法定權益

物業	於二零一一年 二月二十八日 現況下之市值 (港元)	貴公司 應佔權益 (%)	貴公司於 二零一一年 二月二十八日 應佔現況下之 市值 (港元)
3. 中國黑龍江省哈爾濱市道里 區井街48號報達會館四字樓 405、409、411、412及414室	無商業價值	100%	無商業價值

估值證書

第一類－公司－於香港持有及佔用之辦公室物業之法定權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下之市值
1. 香港干諾道中 168-200號信德中 心西座30樓3005 室	該物業包括一個位於 一九八六年三月落成辦公 室樓宇30樓之辦公室單位 (根據公契)。	該物業被公司一持有及佔 用作辦公室用途。	35,390,000.00 港元 (貴公司應佔 100%權益： 35,390,000.00 港元)
內地段第8517號 33888份不可分 割等份之其中41 份	該物業之總面積及可銷售 面積分別約為2,481.00平 方英尺(230.49平方米)及 1,823.92平方英尺(169.45 平方米)		
物業參考號碼： A0484014	目標地段由政府根據批地 條款第UB11612號持有， 年期由一九八零年十二 月三十一日起計，為期75 年，並可續期75年減最後 三日。		

估值附註：

- 現時物業註冊擁有人為新華智青有限公司，參見二零一零年二月二十六日之樓契備忘錄100323-0294-0303號，代價為31,756,800港元。
- 該物業於評值日期受以下產權負擔所影響：
 - 公契及以信德置業有限公司(「管理人」)為受益人之管理協議，參見日期為一九八六年三月四日之契約備忘錄UB3018018號，以及再註冊契約備忘錄UB4861400號。
 - 原以契約備忘錄UB3018018號註冊之公契及管理協議再註冊，日期為一九八六年三月四日之再註冊契約備忘錄UB4861400號。
 - 日期為一九九一年三月十五日以信德置業有限公司(「管理人」)為受益人之管理協議，參見契約備忘錄UB4892765號。
 - 地政總署屬下港島西區地政處向信德中心有限公司發出日期為一九九六年十二月九日之滿意紙，參見契約備忘錄UB6935042號。
 - 日期為一九九七年三月七日以信德置業有限公司(「管理人」)為受益人之管理協議，參見契約備忘錄UB7083261號。
 - 日期為二零零四年六月十一日用以換取全數款額之按揭，作為一般銀行信貸之抵押，參見契約備忘錄UB9259082號。
 - 日期為二零一零年二月二十六日以東亞銀行有限公司為受益人之合法抵押／按揭，參見契約備忘錄100323-0294-0319號
 - 日期為二零一零年六月二十二日以東亞銀行有限公司為受益日之第二合法抵押／按揭，參見契約備忘錄100629-0288-0385號。

第二類－公司二於中國持有作投資用途之物業之法定權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下之市值
2. 位於中國黑龍江省哈爾濱第1-2-5-4-2號地段中央大街199號之一個商業地盤及現有購物商場上蓋建築物	<p>該物業包括一幅土地面積為3,530.60平方米(38,003.03平方英尺)之商業地盤，於該地盤上建有一幢6層高之商業大廈(包括1地庫層)已於二零零七年九月落成，作購物商場用途。</p> <p>該物業之總建築面積約為13,929.58平方米(149,936.61平方英尺)，包括一個地庫及位於天台之機房。</p> <p>該土地根據國有土地使用權證書持有，年期直至二零四三年十一月二十四日為止，作商業及服務用途。</p>	<p>該物業之建築工程乃由該公司完成，作購物商場用途。現時由現有租戶進行內部裝潢及裝修工程。</p> <p>整項物業乃出租予第三方，為期十年零三個月，作購物商場用途，首兩批租約於二零零七年十月三十日至二零零九年一月二十九日及二零零九年一月三十日至二零一一年一月二十九日之年租淨額為人民幣15,000,000.00元，於於二零一一年一月三十日至二零一四年一月二十九日為人民幣16,500,000.00元，而於二零一四年一月三十日至二零一五年一月二十九日則為人民幣18,000,000.00元，不包括公共設施開支、清理雪費、城市衛生及管理費。有關現有租約之詳情，請參閱估值附註8。</p>	<p>人民幣 310,800,000.00元</p> <p>(貴公司應佔 100%權益： 人民幣 310,800,000.00元)</p>

估值附註：

- 根據哈爾濱市工商局於二零零八年五月五日發出之企業法人營業執照(註冊編號：230100400004539號)，企業名稱為哈爾濱環球動力置業有限公司，一家客戶全資擁有之附屬公司，成立時之註冊資金為人民幣65,000,000.00元，年期自二零零三年十月二十九日起至二零三七年四月十八日止。其營業範圍為房地產開發(第三類)及銷售和租賃。
- 根據黑龍江立信會計師事務所有限責任公司於二零零八年一月三十一日發出之驗資報告(文件編號：黑立信會驗字市(2008)第001號)，哈爾濱環球動力置業有限公司之總註冊投資資金合共為人民幣65,000,000.00元。於驗資報告日期，已確認註冊資金總數人民幣65,000,000.00元已注入上述企業中。

3. 根據哈爾濱市國土資源管理局(甲方)及哈爾濱環球動力置業有限公司(乙方)於二零零三年十一月二十五日訂立之國有土地使用權出讓合同及其後於二零零七年八月十日就合同所作修訂,土地出讓之主要詳情如下:

所出讓之土地面積	:	3,530.60平方米
地價	:	人民幣72,885,700.00元
土地年期	:	40年(自土地移交日期起計)
開發性質	:	商業
地積比率	:	2.67
地盤覆蓋率	:	53.34%
高度限制	:	21平方米

4. 根據中國國土資源管理局於二零零七年八月十六日發出之中國土地使用權證(文件編號:哈國用(2007)第8291號),該物業之詳情如下:

(a) 土地承讓人名稱	:	哈爾濱環球動力置業有限公司
(b) 物業地址	:	哈爾濱市中央大街與花圃街交界
(c) 地段編號	:	1-2-5-4-2
(d) 土地使用類別	:	商服
(e) 年期屆滿日期	:	二零四三年十一月二十四日
(f) 地盤面積	:	3,530.60平方呎

5. 根據哈爾濱市房地產住宅局於二零零八年二月二日發出之中國房屋所有權證(文件編號:哈房權証里字第0801006626號),該物業之詳情如下:

(a) 物業持有人名稱	:	哈爾濱環球動力置業有限公司
(b) 物業地址	:	道里區中央大街199號
(c) 工程類別	:	鋼筋混凝土工程
(d) 樓層數目	:	六層(地面上一樓至五樓)
(e) 總建築面積	:	13,929.58平方米
(f) 土地使用類別	:	商服

6. 根據哈爾濱市城市規劃局於二零零四年四月二十八日發出之中國建設規劃許可證(編號:哈規城地字(2004)077號),建設方為哈爾濱環球動力置業有限公司。有關許可證之詳情如下:

(a) 土地面積	:	3,530.60平方米
(b) 地址	:	道里區中央大街與花圃街交界處
(c) 開發項目名稱	:	環球動力商業綜合大樓

7. 於估值日，該物業已出租予第三方哈爾濱蘇寧電器有限公司，為期十年零三個月，作購物中心用途。租約及租金之主要詳情概述如下：

租期	年租淨額 (人民幣元)
自二零零七年十月三十日起至二零零九年一月二十九日止	15,000,000.00
自二零零九年一月三十日起至二零一一年一月二十九日止	15,000,000.00
自二零一一年一月三十日起至二零一四年一月二十九日止	16,500,000.00
自二零一四年一月三十日起至二零一八年一月二十九日止	18,000,000.00

8. 根據東亞銀行(中國)有限公司(珠海分行)(貸款人)及哈爾濱環球動力置業有限公司(借款人)於二零零九年六月十二日訂立之人民幣抵押合同(合同編號:RMBCMIL2009-006號),該物業已予抵押,作為融資抵押品。抵押之主要詳情概述如下:

(a) 融資方式	:	抵押品
(b) 融資貨幣	:	人民幣
(c) 融資金額	:	兩部分,包括: (i) 第一份借款-人民幣63,000,000.00元作為公司借貸; (ii) 第二份借款-人民幣26,000,000.00元作為固定借貸
(d) 融資到期日	:	首次提取貸款日期起計8年
(e) 利率	:	同一貸款期內之基本貸款利率
(f) 融資目的	:	限於償還銀行借貸及償付樓宇建築成本
(g) 抵押品	:	位於哈爾濱道里區中央大街199號之哈爾濱環球動力商城(總建築面積約13,929.58平方米)

9. 廣東江山宏律師事務所對該物業之法定業權狀況發出之法律意見聲明概要如下:

- (a) 該物業指定作商服用途。
- (b) 該物業之土地使用權期限為四十年,將於二零四三年十一月二十四日屆滿。
- (c) 該公司之全資擁有公司哈爾濱環球動力置業有限公司享有絕對合法權利獨家佔用及使用、轉讓、出租、按揭及其他合法方法出售予其他第三方,而毋須向政府機構支付額外費用,政府規定之稅費除外。但該物業之轉讓須得到東亞銀行(中國)有限公司(珠海分行)之同意。
- (d) 除以上所述的租約和貸款抵押外,該物業並不附帶任何產權負擔、待決案件及法庭頒令。
- (e) 該物業之土地使用權由相關中國法例保障。
- (f) 該公司所持有該物業之業權為有效、良好及具法律約束力。

10. 於吾等估值過程中，吾等已假設：

- (i) 貴公司全資擁有的附屬公司哈爾濱環球動力置業有限公司管有該物業之正式法定業權，並有權於其土地使用權之餘下期限內轉讓該物業（但事先須得到東亞銀行（中國）有限公司（珠海分行）同意），而毋須向相關政府機構支付額外地價或其他繁重款項。
- (ii) 該物業之土地使用權期限為40年（自土地移交日期起計，直至二零四三年十一月二十四日為止），作商服用途。該物業之法定權益是受中國法例保障及可於中國法例下行使。
- (iii) 所有地價及附屬公共設施之其他成本已全數繳清。
- (iv) 該物業乃根據當地之土地規劃規例進行設計及興建，並就其使用及佔用已正式得到相關政府機構之檢核及批准。
- (v) 該物業權益（不論作為整體或按層業權基準）均可自由租賃、按揭、轉讓及出售予當地及海外買家。

11. 根據 貴公司所提供之資料，業權及批授主要批文、執照及所有權文件之現況如下：

文件類型	狀況
國有土地使用權證及紅線圖	已取得
國有土地使用權證出讓合同	已取得
建設規劃許可證	已取得
建設用地許可證	已取得
企業法人營業執照	已取得
驗資報告	已取得
抵押合同	已取得

第三類－公司二於中國租賃之商用物業之法定權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現況下之市值
3. 中國黑龍江省哈爾濱市道里區井街48號報達會館四樓405、409、411、412及414室	物業包括於一幢7層高商用樓宇4樓5個辦公室單位，樓宇於一九八一年落成。 該物業之總面積約為104.07平方米(1,120.20平方英尺)。	公司二以兩份租賃協議向第三方業主租賃該物業，作辦公室用途(見估值附註(1、2及3號))。	無商業價值

估值附註：

- 根據於二零一零年五月十八日所訂立之租賃協議，物業內總建築面積約51.75平方米(557.03平方英尺)之405、407及409室乃以總年租人民幣27,900.00元(即每個單位每年人民幣9,300.00元)之一年租約(由二零一零年五月二十五日起至二零一一年五月二十四日止)租予公司二，租金不包括稅項及公共設施支出。
- 根據於二零一零年十二月二日所訂立之租賃協議，物業內總建築面積約52.32平方米(563.17平方英尺)之412及414室乃以總年租人民幣28,600.00元(即每個單位每年人民幣14,300.00元)之一年租約(由二零一零年十一月二十五日起至二零一一年十一月二十四日止)租予公司二，租金不包括稅項及公共設施支出。
- 於上述第2項所述之租賃協議內，第六節第7條記錄公司二之407室已遷至411室。因此，411室替代於第1項所列明租賃協議中之407室。411室之總建築面積為17.25平方米(185.68平方英尺)。總建築面積維持不變。
- 吾等已獲 貴集團中國律師廣東江山宏律師事務所提供有關物業權益之租賃協議發出之法律意見聲明。當中包括(但不限於)以下有關公司二所持有租賃協議之下列具體情況及狀況：
 - 公司二於租賃協議中持有之法定權益為良好、具法律約束力及可行使；及
 - 公司二有絕對合法權益獨家佔用及使用該物業。



香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心21樓01室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國山東省東黃農業開發區之農地

吾等遵照盛明國際(控股)有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下稱為「貴集團」)之指示，對位於中華人民共和國(以下稱為「中國」)之上述物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向貴集團提供吾等對該等物業權益於二零一一年二月二十八日(以下稱為「估值日」)在現況下之價值之意見，以供載入通函之用。

估值基準

吾等之估值乃吾等對該物業「市價」基準價值之意見。所謂市價，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

吾等評估物業權益時，乃假設濱州惠豐三維農業發展有限公司擁有該物業權益之有效、可強制執行及可自由轉讓之業權，並有權於所獲授土地使用權期限內自由及不受干擾地使用該等物業權益，惟須先付訖土地使用權費及付清所有規定之應付購買代價。

估值方法

吾等對物業權益進行估值時乃採用投資法，並考慮現時之租金收入及租約期滿後之潛在租金水平，或在適用情況下採用直接比較法，並參照於有關市場上可供比較之銷售憑證。

估值假設

吾等在估值時乃假設濱州惠豐三維農業發展有限公司在公開市場出售該等物業，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合營協議、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。此外，並無任何關於或影響出售該等物業之購買選擇權或優先購買權，而且已假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等進行估值時，並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業之物業權益並不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

吾等已獲提供物業之業權文件摘要副本，並依賴 貴集團法律顧問廣東江山宏律師事務所（「中國法律顧問」）就物業權益業權所給予之中國法律意見。就吾等之估值而言，吾等已假設吾等所估值之物業權益擁有合法和可予強制執行之業權。

限制條件

吾等已視察物業。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損毀。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無進行實地測量，以查證物業之面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件所示之面積乃屬正確無誤。隨附估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃概況、面積及在辨別物業中所有其他相關事宜方面之意見。

吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，且吾等無理由懷疑曾被隱瞞任何重大資料。

吾等之估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則中第5章及第12項應用指引、香港證券及期貨事務監察委員會發出之《公司收購、合併及股份購回守則》以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(第一版)所載之所有規則。

備註

除另有說明者外，吾等估值時之所有金額均以港元列出。吾等估值時採用之概約匯率為1港元兌人民幣0.84元，與估值當日之現行匯率相若。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座30樓3005室
盛明國際(控股)有限公司
董事會 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤
MRICS、MHKIS、註冊專業測量師(G.P.)
謹啟

二零一一年五月二十五日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，在香港及中國之物業估值方面有逾19年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	物業狀況	於二零一一年 二月二十八日 現狀下之市值
位於中國山東省 濱州市無棣縣 東黃農業 綜合開發 中心之農地	該物業包括一塊總面積約 7,745.6畝(5,163,759平方米)之 農地。面積細分詳情呈列如下：	物業中總地塊面積 2,638,146平方米之部分 乃受各種租約限制，年 度租金總額為人民幣 1,996,115元，而其他部 分則為擁有人所佔有。	34,400,000港元 (貴集團佔51% 權益： 17,544,000港元)
	用途	概約地塊面積 (平方米)	
	農地	3,483,684	
	綠帶	249,668	
	公用設施	1,403,407	
	總計	<u>5,163,759</u>	
	該物業已獲授予土地使用權， 年期至二零四六年八月三十日 為止，作農業開發用途。		

附註：

第I節：業權文件

- 根據無棣省土地資源管理局於一九九七年十二月十八日之授出之國有土地使用權證【棣國用(1997)字第0068號】，該物業總地塊面積7,745.6畝(5,163,759平方米)(包括2,145.6畝(1,403,407平方米)之公用設施)之業權歸屬於濱州惠豐三維農業發展有限公司(「合營公司」)，年期至二零四六年八月三十日止，作農業開發用途。證上亦列明地界如下：

- 西界：前王墳土地
- 南界：小米河
- 北界：夾餞溝
- 東界：東黃農業示範中心開發溝

第II節：公司背景

2. 根據日期為二零零四年七月一日之營業執照第371600400000425號，合營公司成立時之註冊股本為人民幣10,400,000元，經營期自一九九三年十月十八日起至二零四六年六月十七日止。合營公司之業務範圍包括農務開發、生物科技及農地資訊服務。
3. 根據無棣縣東黃農業綜合開發中心（貴集團之獨立第三方）及香港惠揚發展有限公司（貴集團全資附屬公司）於一九九六年五月七日訂立之合營合同，雙方同意成立合營公司。上述合同之主要條款乃概要如下：
- | | | | |
|------|---------|---|-------------------------------------|
| i) | 經營期間 | : | 由營業執照發出日期起計70年 |
| ii) | 投資總額 | : | 人民幣16,670,000元 |
| iii) | 註冊股本 | : | 人民幣10,400,000元 |
| iv) | 營業範圍 | : | 農務開發、生物科技及農地資訊服務 |
| v) | 股本權益／佔份 | : | 無棣縣東黃農業綜合開發中心：49%
香港惠揚發展有限公司：51% |

第III節：物業狀況

4. 根據貴集團提供之資料，出售物業所產生之潛在稅項負債包括企業所得稅（扣除全部土地及樓宇成本款項及全部已付稅款後銷售收益之25%）、土地增值稅（增值淨額之30%-60%，而增值範圍由不多於50%至多於200%不等）及營業稅（銷售收益之5%）。據悉，貴集團之潛在稅項負債應約為4,300,000港元（即負債金額之51%）。由於該物業將由貴集團持有以經營其業務，故此，貴集團並無計劃出售該物業，而在不久將來實現潛在稅項虧損之可能性頗低。
5. 吾等已獲提供由中國法律顧問所出具之該物業的法律意見，當中包括（但不限於）下列資料：
- 該物業之土地使用權由合營公司合法擁有，該公司並無任何產權負擔，並有權以轉讓、按揭或出租方式轉讓其土地使用權之剩餘年期。
 - 合營公司已經正式註冊成立及擁有十足法團權力和合法身份經營營業執照內列明的業務。

以下為獨立估值師普敦國際評估有限公司就目標集團之若干物業權益於二零一一年二月二十八日之市值進行估值所發出之函件全文，以供於本通函內轉載。



香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心21樓01室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國重慶市南岸區(第NA66-17-33號地段土地)南坪街道南坪北路8號帝景摩爾內多個部分

吾等遵照盛明國際(控股)有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下稱為「貴集團」)之指示，對位於中華人民共和國(以下稱為「中國」)之上述物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向貴集團提供吾等對該等物業權益於二零一一年二月二十八日(以下稱為「估值日」)在現況下之價值之意見，以供載入通函之用。

估值基準

吾等之估值乃吾等對其市值基準價值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

吾等評估物業權益時，乃假設重慶帝景摩爾地產開發有限公司(「帝景摩爾」)擁有該物業權益之有效、可強制執行及可自由轉讓之業權，並有權於所獲授土地使用權期限內自由及不受干擾地使用該等物業權益，惟須先付訖土地使用權費及付清所有規定須補貼之地價／應付購買代價。

估值方法

吾等對物業權益進行估值時乃採用直接比較法，並參照於有關市場上可供比較之銷售憑證，或在適用情況下採用投資法，並考慮現時之租金收入及租約期滿後之潛在租金水平。

估值假設

吾等在估值時乃假設帝景摩爾在公開市場出售該等物業，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合營協議、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。此外，並無任何關於或影響出售該等物業之購買選擇權或優先購買權，而且已假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等進行估值時，並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業之物業權益並不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

吾等已獲提供物業之業權文件摘要副本，並依賴 貴集團法律顧問廣東江山宏律師事務所（「中國法律顧問」）就物業權益業權所給予之中國法律建議。就吾等之估值而言，吾等已假設吾等所估值之物業權益擁有合法和可予強制執行之業權。

限制條件

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下亦視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損毀。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無進行實地測量，以查證物業之面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件所示之面積乃屬正確無誤。隨附估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、租賃概況、面積及在辨別物業中之所有其他相關事宜之意見。

吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解，且吾等無理由懷疑曾被隱瞞任何重大資料。

吾等之估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則中第5章及第12項應用指引，證監會發出之《公司收購、合併及股份購回守則》以及香港測量師學會（「HKIS」）刊發之香港測量師學會物業估值準則（第一版）所載之所有規定。

備註

除另有說明者外，吾等估值時之所有金額均以港元列出。吾等估值時採用之概約匯率為1港元兌人民幣0.84元，與估值當日之現行匯率相若。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
30樓3005室
盛明國際(控股)有限公司
董事會 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤
MRICS、MHKIS、註冊專業測量師(G.P.)
謹啟

二零一一年五月二十五日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，在香港及中國之物業估值方面有逾19年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 二月二十八日 現狀下之市值																		
位於中華人民共和國重慶市南岸區(第NA66-17-33號地段土地)南坪街道南坪北路8號帝景摩爾於B2至L7樓層之多個部分	<p>帝景摩爾(「發展項目」)為一幢建於兩層地庫及7層商場上之15層住宅大廈，總建築面積約125,390.09平方米，於二零零五年完成。</p> <p>物業包括發展項目之未出售部分，其建築面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B2</td> <td>停車場(355個)</td> <td>14,058.56</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>管理處</td> <td>285.83</td> </tr> <tr> <td>L1閣樓</td> <td>管理處</td> <td>360.91</td> </tr> <tr> <td>B1-L7 (包括於B1及 L1之兩個閣樓)</td> <td>零售</td> <td>85,644.27</td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計：</td> <td>100,349.57</td> </tr> </tbody> </table> <p>發展項目已獲授土地使用權，分別於二零四二年七月十七日及二零五二年七月十七日到期，作商業及住宅用途。</p>	層數	用途	概約 建築面積 (平方米)	B2	停車場(355個)	14,058.56	B2	管理處	285.83	L1閣樓	管理處	360.91	B1-L7 (包括於B1及 L1之兩個閣樓)	零售	85,644.27	總計：		100,349.57	<p>總建築面積2,273.70平方米乃按兩份獨立租約租出，總月租為人民幣91,880元，於二零一七年八月三十一日到期(包含管理費用)，其餘正在翻新。</p>	1,752,000,000港元 (見下文附錄(4))
層數	用途	概約 建築面積 (平方米)																			
B2	停車場(355個)	14,058.56																			
B2	管理處	285.83																			
L1閣樓	管理處	360.91																			
B1-L7 (包括於B1及 L1之兩個閣樓)	零售	85,644.27																			
總計：		100,349.57																			

附註：

第I節：業權文件

- 根據重慶市房屋土地資源管理局於二零零五年十二月二十七日發出之房地產權證【106房地証2005字第14830號】，該物業總建築面積125,390.09平方米之業權歸屬於重慶帝景摩爾地產開發有限公司，至二零四二年七月十七日及二零五二年七月十七日止，分別作商業及住宅用途。

第II節：公司背景

2. 根據日期為二零一零年三月十六日之營業執照第500108000032445號，帝景摩爾已經成立，經營期自二零零三年一月二十九日至二零五三年一月二十八日止，為期50年。業務範圍包括開發、建築、出售、租賃及於發展項目內進行管理。

第III節：物業現況

3. 根據重慶市南岸區發展和改革委員會於二零一零年六月二十八日頒發之重慶市南岸區發展和改革委員會文件，帝景摩爾乃准予對總建築面積136,153.49平方米之發展項目進行擴建及翻新。
4. 根據於二零一零年十二月九日發出之建設工程規劃許可證【建字第500108201000077號】，帝景摩爾已獲授批准擴建發展項目之B2至L7層，以及額外增加10,773.43平方米之建築面積。於吾等評值時，吾等已考慮前述之擴建及重修，及估計之重建／擴建／補地價開支(由帝景摩爾作出建議)。
5. 就標示而言，物業於二零一一年二月二十八日之市值為1,587,000,000港元，惟並無額外建築面積計納在內。

第IV節：其他

6. 根據 貴集團提供之資料，出售物業所產生之潛在稅項負債包括企業所得稅(扣除全部土地及樓宇成本款項及全部已付稅款後銷售收益之25%)、土地增值稅(增值淨額之30%-60%，而增值範圍由不多於50%至多於200%不等)及營業稅(銷售收益之5%)。據悉， 貴集團將予招致之潛在稅項負債將應為384,000,000港元，若物業以估值價格出售。由於該物業將由 貴集團持有以經營其業務，故此， 貴集團並無計劃出售該物業，而在不久將來實現潛在稅項虧損之可能性頗低。
7. 根據各份於二零零四年四月十六日至二零零六年五月二十四日由帝景摩爾與第三方所訂立之買賣協議，帝景摩爾同意將發展項目B1樓層總建築面積14,606.48平方米售予第三方。
8. 根據帝景摩爾與第三方於二零零九年五月十五日至二零一一年二月十一日訂立之多份取消買賣協議，雙方同意取消前述買賣協議(包括發展項目B1樓層10,362.14平方米之總建築面積)。吾等於進行吾等之估值時已考慮所述部分。
9. 據悉，帝景摩爾擬取消與第三方之買賣協議(涉及發展項目B1樓層4,244.34平方米總之建築面積)。吾等於計值時並無考慮上述部分。僅供說明，上述部分於二零一一年二月二十八日之市值為83,000,000港元(在有正式法定業權之情況下)。
10. 吾等已獲提供由中國法律顧問所出具之該物業的法律意見，當中包括下列資料：
 - i) 帝景摩爾已經正式註冊成立及擁有十足法團權力和合法身份經營營業執照內列明之業務。
 - ii) 帝景摩爾就B2至L7樓層之改建工程已向有關當局取得同意，以補地價人民幣7,110,463.8元進行改建(包括增加建築面積10,773.43平方米)。
 - iii) 該物業總建築面積約為80,672.08平方米之部分已抵押予中國工商銀行股份有限公司重慶南坪支行。
 - iv) 除上述已予抵押部分外，該物業其餘部分均無任何抵押或其他第三方產權負擔。
 - v) 帝景摩爾擁有該物業(總建築面積100,349.57平方米)之正式業權，有權將土地使用權之餘下年期(除已予抵押部分外，須經承抵押方批准)以轉讓、抵押或出租方式轉讓，而無須向政府補付地價或其他繁重費用。

1. 責任聲明

本通函乃遵照收購守則提供有關經擴大集團之詳細資料。各董事願就本通函之資料(有關一致行動集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後方行作出，本通函並無遺漏其他事實致使本通函所載之任何聲明產生誤導。

賣方之唯一董事及梁先生願就本通函之資料(有關本集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後方行作出，本通函並無遺漏其他事實致使本通函所載之任何聲明產生誤導。

本通函(董事願就本通函共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則提供有關經擴大集團之詳細資料。

各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在所有重大方面仍屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何聲明產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期及緊隨發行代價股份及可換股股份（假設本金總額為732,411,036.12港元之可換股票據按初步兌換價每股0.128港元獲悉數兌換後，）後，本公司之法定及已發行股本將如下：

法定：		港元
<u>60,000,000,000</u>	股股份	<u>3,000,000,000</u>
已發行及繳足股款：		
3,933,329,504	股已發行股份，於最後可行日期	196,666,475.20
4,373,997,292	股將予發行之代價股份	218,699,864.60
5,721,961,219	股換股股份，將因悉數兌換可換股票據而按初步換股價發行	286,098,060.95
<u>14,029,288,015</u>	股股份	<u>701,464,400.75</u>

所有現有已發行股份已繳足股款及於所有方面享有同等權利，包括所有投票、收取股息、表決及歸還股本之權利。於收購事項完成後將予發行之代價股份，將在各方面與於收購事項完成日期所有其他已發行股份享有同等地位，並將有權獲取記錄日期為收購事項完成當日或之後之所有股息及其他分派。將於兌換可換股票據時發行之換股股份在所有方面將與就行使換股權發出通知之日所有其他已發行股份享有同等權利，並享有記錄日期為就行使換股權發出通知當日或之後之所有股息及其他分派。

自二零一零年十二月三十一日起直至最後可行日期止，本公司之法定股本概無任何變動。

自二零一零年十二月三十一日起至最後可行日期止，本公司並無發行任何新股份。

於最後可行日期，本公司概無任何未行使認股權證、購股權或可兌換為股份之證券。

3. 市場價格

下表載列股份於(i)有關期間內每個曆月聯交所之最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期於聯交所之收市價：

日期	每股收市價 港元
二零一零年九月三十日	0.138
二零一零年十月二十九日	0.144
二零一零年十一月三十日	0.161
二零一零年十二月三十一日	0.145
二零一一年一月三十一日	0.134
二零一一年二月二十五日(最後交易日)	0.108
二零一一年三月三十一日	0.198
二零一一年四月二十九日	0.189
最後可行日期	0.190

於有關期間內在聯交所錄得之股份最高及最低收市價分別為於二零一一年三月三十日之每股0.205港元及二零一一年二月二十五日之每股0.108港元。

4. 權益披露

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)按上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份中持有之好倉

董事名稱	身份	權益性質	擁有權益 或被視為 擁有權益 之股份數目	於最後可行 日期佔本公司 全部已發行股本 之概約百分比
鍾國興先生 (附註)	配偶權益	家族	550,000	0.01%

附註：根據證券及期貨條例，鍾國興先生被視為於其配偶持有之550,000股股份中擁有權益。

除以上披露者外，於最後可行日期，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（具有證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之任何權益或淡倉）；或(ii)須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

5. 影響董事之安排及董事於合約及資產之權益

- (a) 於最後可行日期，董事概無於經擴大集團之任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即編製本集團最近刊發經審核綜合賬目之結算日）起所收購、出售或租賃或建議收購、售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 概無董事於最後可行日期仍然生效且對經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 概無就收購事項及／或清洗豁免而須為任何董事因而失去職位或其他原因而提供或將須提供其他利益作為補償。
- (d) 於最後可行日期，任何董事及任何其他人士概無訂立任何取決於或須視乎收購事項及／或清洗豁免之結果或與收購事項及／或清洗豁免有關之協議或安排。
- (e) 於最後可行日期，賣方概無訂立任何重大合約，當中任何董事擁有重大個人權益。

6. 其他披露

- (a) 於最後可行日期，除本通函「董事會函件」中「本公司之股權架構」一節及本附錄上文「披露權益」外，董事、賣方之唯一董事及一致行動集團成員概無擁有或控制本公司任何其他股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具或於當中擁有權益。
- (b) 除訂立收購協議外，董事、賣方之唯一董事及一致行動集團成員概無在有關期間買賣本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (c) 於最後可行日期，本公司及董事概無於賣方任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益或擁有或控制上述者，亦無於有關期間買賣賣方任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

- (d) 於最後可行日期，本公司之顧問（見收購守則中聯繫人之定義第(2)類所述，但不包括獲豁免自營買賣商）概無擁有或控制本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具，亦無於該公告日期起至最後可行日期止期間買賣本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (e) 於最後可行日期，本公司附屬公司或本公司或其附屬公司之退休基金概無擁有或控制本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具，亦無於該公告日期起至最後可行日期止期間買賣本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (f) 於最後可行日期，概無任何與本公司有關連之基金經理按全權委託管理本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具，亦無於該公告日期起至最後可行日期止期間買賣按全權委託管理之本公司任何股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (g) 於最後可行日期，概無獨立股東已不可撤回地承諾投票贊成或反對收購事項及／或清洗豁免之建議決議案。
- (h) 於最後可行日期，一致行動集團任何成員並無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂立任何協議、安排或共識（包括任何賠償安排）為關於收購事項及／或清洗豁免或取決於收購事項及／或清洗豁免。
- (i) 於有關期間內，一致行動集團成員概無借入或借出任何本公司之股份、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (j) 於最後可行日期，概無任何人士與本公司或因屬於收購守則中有關聯繫人之定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別而成為本公司聯繫人之人士或任何一致行動集團成員訂立收購守則第22條附註8所述性質之任何安排。
- (k) 於最後可行日期，本公司或任何董事概無借入或借出任何本公司之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (l) 賣方目前計劃繼續經營本集團現有業務，並繼續聘用本集團僱員。賣方無意調動本集團固定資產或對本集團業務作出任何重大變動。

- (m) 於最後可行日期，董事概無實益擁有任何股份。
- (n) 於最後可行日期，概無根據收購協議而將予收購之代價股份或可換股票據或於可換股票據獲兌換時將予發行之換股股份將轉讓、質押或抵押予任何其他人士之任何協議、安排或諒解。
- (o) 帝景開發董事之應收酬金及實物利益總額不會僅因收購而改變。

7. 訴訟

- (1) 於二零零九年八月，五名買家提出訴訟，要求帝景開發完成登記該物業相關部分所有權之轉讓，惟其申索已於二零一零年三月被法院駁回。

於二零零九年四月，15名買家於中國提出訴訟，(其中包括)要求帝景開發為帝景開發就該物業位於該商場1樓若干部分所提供之抵押完成登記手續，而一審法院重慶市南岸區人民法院已於二零一零年六月駁回其申索。其中兩名買家提出上訴，結果二審法院重慶市第五中級人民法院維持下級法院之原有判決，另其餘13名買家(關乎該物業位於該商場B1樓層總建築面積151.75平方米之部分)沒有上訴，惟提出其他兩項訴訟，要求(其中包括)終止委託租賃合同及獲賠違約金，原因是指稱租務代理未有及時繳交租金及就上述抵押進行登記，同時要求終止就該物業由上述買家所訂立之帝景摩爾一期百安居物業業主臨時公約，以及要求支付因法律程序產生或有關之所有成本及支出。於最後可行日期，該等案件仍是懸而未決。

- (2) 於二零一零年六月，本公司一家全資附屬公司環動商貿有限公司(作為原告)(「原告」)在香港原訟法庭對年豐亞太有限公司(作為被告)(「被告」)展開法律訴訟，原因是被告違反原告與被告訂立日期為二零零八年十二月五日之分經銷協議之若干條款及條件，原告要求被告退回彼根據上述協議而向被告支付之按金人民幣8,000,000元，或有待評估之損害賠償連同利息及費用。於二零一零年十月，被告否認原告之指控，並就損失(指稱金額為人民幣12,000,000元)及有待評估之損害賠償連同利息及費用向原告提出反申索。於最後可行日期，該案件仍是懸而未決。

除上述所披露者外，於最後可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重要訴訟或申索，經擴大集團任何成員公司亦無任何尚未了結或對其構成威脅之重要訴訟或申索或涉及或可能涉及任何尚未了結或對其構成威脅之重要訴訟或申索。

8. 董事之競爭權益

於最後可行日期，董事或彼等各自之聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益，惟董事獲委任為該等業務之董事以代表本公司及／或本集團權益除外。

9. 服務合約

(i)於二零零九年九月二十五日，鍾國興先生(行政總裁兼執行董事)與本公司訂立一份自二零零九年八月十一日起為期三年之服務協議。彼之酬金為每月70,000港元(經於二零一零年六月十一日訂立之補充協議，由每月50,000港元向上調整)，連同一筆全年服務酌情花紅，金額以一個月薪金為上限；(ii)於二零零九年三月一日，張國東先生(執行董事)與本公司訂立一份自二零零九年三月一日起為期三年之服務協議。彼之酬金為每月50,000港元，連同一筆全年服務酌情花紅，金額以一個月薪金為上限；及(iii)於二零零九年九月二十五日，梁惠欣小姐(非執行董事)與本公司訂立一份自二零零九年八月十一日起為期三年之服務協議。彼之酬金為每月30,000港元，連同一筆全年服務酌情花紅，金額以一個月薪金為上限。上述所有董事均須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退。

除上述披露者外，於最後可行日期，(i)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有效服務合約，而該等合約為(a) (包括持續及固定年期之合約) 於該公告日期前六個月內訂立或修訂；(b)持續合約，需要十二個月或以上通知期；或(c)固定年期合約，除通知期外尚有超過十二個月之有效期；及(ii)概無董事與經擴大集團之任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(於一年內屆滿或由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約除外)。

10. 專家及同意書

以下為提供建議或意見收錄於本通函之專家之專業資格：

名稱	專業資格
新百利	可進行證券及期貨條例項下第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(資產管理)受規管活動之持牌法團
信永中和(香港)會計師事務所有限公司(「信永中和」)	執業會計師
普敦國際評估有限公司(「普敦」)	專業物業估值師
雍盛資產評估及房地產顧問有限公司(「雍盛」)	專業物業估值師
廣東江山宏律師事務所(「江山宏」)	中國法律顧問

新百利、信永中和、普敦、雍盛及江山宏(統稱「專家」)已各自就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函分別所示之形式及內容載列其意見及／或報告以及提述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，各專家：

- (a) 並無於本集團任何成員公司擁有任何股權及可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)；及
- (b) 概無於經擴大集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來購入或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

11. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接該公告日期前兩年起直至最後可行日期為止(包括該日)期間已訂立下列屬重大性質或可能屬重大性質之合約(於經擴大集團進行或將會進行之日常業務中訂立之合約除外)：

- (a) 本公司全資附屬公司盛明貿易有限公司(「盛明貿易」)、世茂國際投資有限公司(「世茂」)及盛明(珠海)有限公司訂立日期為二零一零年七月二日之合營協議(「合營公司」)，內容有關(其中包括)盛明貿易及世茂建立合營公司，盛明基建向合營公司注資現金35,000,000港元作為其繳足股本。合營公司主要從事中國事物業發展及提供管理服務。有關上述之詳情載於本公司日期為二零一零年七月二日之公告；
- (b) 本公司全資附屬公司環球動力發展有限公司(「環球動力」)(作為賣方)與上海恩盛投資管理有限公司(「上海恩盛」)(作為買方)及惠揚(上海)置業有限公司(「惠揚」)(本公司當時之全資附屬公司)訂立日期為二零一零年八月十二日之協議，據此，上海恩盛同意收購，而環球動力同意以代價1港元出售惠揚全部股本連同環球動力結欠惠揚之負債。有關上述之詳情載於本公司日期為二零一零年八月十二日之公告；
- (c) 盛明基建(作為轉授人)、珠海口岸廣場(香港)發展有限公司(「珠海口岸廣場(香港)」)(作為承授人)及盛明(中國)投資有限公司(作為債務人)日期為二零一零年九月三十日之轉授契據，據此，盛明基建同意轉授，而珠海口岸廣場(香港)同意接受轉授一筆盛明(中國)投資有限公司結欠盛明基建之貸款163,760,000港元，用作清償盛明基建結欠珠海口岸廣場(香港)之554,636,000港元債項之一部分；
- (d) 珠海口岸廣場(香港)(作為轉授人)、賣方(作為承授人)及盛明基建(作為債務人)日期為二零一零年九月三十日之轉授契據，據此，珠海口岸廣場(香港)同意轉授，而賣方同意接受轉授一筆盛明基建結欠珠海口岸廣場(香港)為數390,876,000港元之貸款；
- (e) 盛明集團有限公司(「盛明集團」)(作為轉授人)、賣方(作為承授人)及盛明基建(作為債務人)日期為二零一零年九月三十日之轉授契據，據此，盛明集團同意轉授，而賣方同意接受轉授一筆盛明基建結欠盛明集團為數6,233,000港元之貸款；

- (f) 帝景開發、重慶佳俊商務管理顧問有限公司(「佳俊」)、珠海市榮業物業代理有限公司(「榮業物業」)、上海潤物實業投資有限公司(「潤物」)、珠海榮業科技發展有限公司(「榮業科技」)及珠海經濟特區珠華企業有限公司(「珠華」)訂立日期為二零一零年九月三十日之債務轉授協議，據此，各訂約方同意向梁先生轉授及轉讓(A)所有帝景開發應收(i)佳俊之債項人民幣89,611,000元；及(ii)榮業物業之債項人民幣210,000,000元；及(B)所有帝景開發(i)應付潤物之債項人民幣211,176,000元；(ii)應付珠華之債項人民幣79,896,000元；及(iii)應付榮業科技之債項人民幣700,000元；
- (g) 收購協議(包括補充協議)；及
- (h) 梁先生向帝景開發簽立日期為二零一一年二月二十七日之承諾書，以及相應補充。

12. 備查文件

以下文件之副本由刊發本通函之日起至股東特別大會舉行之日(包括該日)在以下各處備查：(i)本公司之總辦事處及香港主要營業地點(香港干諾道中168-200號信德中心西座30樓3005室)，查閱時間為任何營業日之正常辦公時間上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)；(ii)證監會網址(www.sfc.hk)；及(iii)本公司之網址www.madex.com.hk：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 賣方組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (e) 董事會函件，全文載於本通函題為「董事會函件」一節；
- (f) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件，全文載於本通函題為「獨立董事委員會函件」一節；
- (g) 新百利致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函題為「新百利函件」一節；
- (h) 榮銳、大鴻、盛明基建集團及帝景開發集團各自之會計師報告，全文分別載於本通函附錄二A、附錄二B、附錄二C及附錄二D；
- (i) 信永中和所編撰有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之函件，全文載於本通函附錄三；

- (j) 分別由雍盛及普敦編製本集團物業權益之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (k) 由普敦編製目標集團物業權益之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (l) 相關合同及註銷合同；
- (m) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (n) 本附錄「服務合約」一段所述之服務合約。

13. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處設於Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港干諾道中168至200號信德中心西座30樓3005室。
- (b) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司的公司秘書為陳筠栢先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (d) 一致行動集團之主要成員為賣方、盛明國際有限公司及梁先生。賣方之註冊辦事處為Offshore Chambers, P.O. Box 217, Apia, Samoa，而其通訊地址為香港九龍尖沙咀柯士甸路14-18號僑豐大廈10樓6室。賣方之唯一董事為譚萍歡女士。盛明國際有限公司之註冊辦事處為Offshore Chambers, P.O. Box 217, Apia, Samoa，而其通訊地址為香港九龍尖沙咀柯士甸路14-18號僑豐大廈10樓6室。盛明國際有限公司之唯一董事為梁先生。梁先生之地址為中國廣東省珠海市香州區拱北聯安路15號31棟3A室。
- (e) 於最後可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須按證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定向本公司披露之公司之董事或僱員。
- (f) 海通國際資本有限公司之註冊辦事處為香港皇后大道中16-18號新世界大廈25樓。
- (g) 新百利之註冊辦事處為香港中環遮打道3A號香港會所大廈10樓。
- (h) 本通函及隨附之代表委任表格之中、英文版本如有歧異，概以英文本為準。



Madex International (Holdings) Limited
盛明國際(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00231)

股東特別大會通告

茲通告盛明國際(控股)有限公司(「本公司」)訂於二零一一年六月十三日(星期一)下午三時正於香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座1-2號宴會廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認(其中包括)利華投資發展有限公司(「賣方」)、本公司全資附屬公司裕捷環球企業有限公司(「買方」)於二零一一年二月二十七日訂立之有條件買賣協議及於二零一一年五月十九日訂立之補充協議(統稱為「買賣協議」，其註有「A」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)，據此，按其中所載條款及依據其中所載條件，賣方同意出售及轉授或促使轉授，以及買方同意以總代價1,213,550,738.24港元(「代價」)購買及接納轉授或促使購買及接納轉授賣方於大鴻投資有限公司及榮銳投資有限公司(統稱「目標公司」)實益擁有之全部已發行股本，以及目標公司及彼等之附屬公司欠賣方之貸款，以及動議批准買方及本公司履行買賣協議項下擬進行之所有交易，包括但不限於下列各項：
- (i) 本公司按協定發行價每股0.11港元向賣方或其代名人配發及發行本公司股本中4,373,997,292股每股面值0.05港元之新普通股(「代價股份」)以償付部分代價；

股東特別大會通告

- (ii) 本公司向賣方發行三份於各自之發行日起計五年後到期之零息可換股票據（「可換股票據」），本金總額為732,411,036.12港元，以償付部分代價，可換股票據可依照所載條款及在受所載條件之規限下，按初步兌換價每股0.128港元（可予調整）兌換為本公司股本中每股面值0.05港元之新普通股（「股份」）；及
 - (iii) 本公司待可換股票據所附帶換股權獲行使後配發及發行新股份（「換股股份」）；及
- (b) 授權本公司之董事行使本公司一切權力，在彼等認為合宜、必須或權宜之情況下，就買賣協議、配發及發行代價股份、發行可換股票據及配發及發行換股股份，及為實行或進行買賣協議項下擬進行之所有交易而採取一切行動，包括但不限於簽立、修訂、補充、送交、提交及履行任何文件及協議。」
2. 「**動議**待大會通告所載第1項普通決議案通過後並以此為條件，批准由香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部的執行理事或其任何代表按照香港公司收購及合併守則（「收購守則」）第26條豁免註釋1授出或將授出之豁免（「清洗豁免」），以豁免因配發及發行代價股份及換股股份，而須根據收購守則第26條由賣方就賣方及與其一致行動人士於本公司仍未擁有或同意收購之所有證券提出強制性全面收購建議之責任，並授權本公司之董事行使本公司一切權力，在彼等認為合宜、必須或權宜之情況下，就清洗豁免及涉及清洗豁免之任何事項採取一切行動。」

承董事會命
盛明國際(控股)有限公司
行政總裁兼執行董事
鍾國興

香港，二零一一年五月二十五日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
干諾道中168至200號
信德中心西座
30樓3005室

附註：

1. 任何有權出席本公司大會並於會上投票之本公司股東，均可委任他人為其受委代表代其出席大會並於會上投票。倘本公司股東為兩股或以上股份之持有人，則可委任一名以上受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人或公司股東之受委代表有權代表本公司股東行使彼或彼等所代表該名本公司股東可予行使之相同權力。
2. 代表委任表格須經委任人或其正式書面授權代表簽署，或倘委任人為法團，則須蓋上公司印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士簽署。如代表委任表格視作由高級職員代表公司簽署，則除非有相反指示，將假定該高級職員已獲正式授權，可在並無其他事實憑證之情況下代表公司簽署表格，方為有效。
3. 代表委任表格連同（倘本公司董事會要求）已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經簽署證明之該等文件之副本，均須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八(48)小時前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
4. 交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，惟在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
5. 如屬本公司聯名股份持有人，則任何一位聯名持有人可親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為該等股份之唯一有權投票者，惟倘若超過一位聯名持有人親身或委派代表出席任何會議，則只會接納排名首位之股東之投票。就此而言，排名先後則按本公司股東名冊中就有關聯名股份之排名次序而定。
6. 於會上，主席將根據本公司公司細則之細則第78條行使其權力，要求本公司股東就上述決議案以投票方式進行表決。
7. 於本通告日期，董事會由以下成員組成：執行董事鍾國興先生及張國東先生；非執行董事梁惠欣小姐；以及獨立非執行董事董安生博士、孔慶文先生及譚學林博士太平紳士。