

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



JUDA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

鉅大國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

的聆訊後資料集

警 告

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

本聆訊後資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出或會屬重大的改動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人或顧問表示同意：

- (a) 本文件僅向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人或顧問在香港或任何其他司法權區的任何責任。無法保證本公司將進行有關交易；
- (c) 本文件或補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會全部或部分在實際最終上市文件轉載；
- (d) 本聆訊後資料集並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的章程、發售通函、通知、通告、小冊子或廣告，亦非邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約，且不在旨在邀請公眾提出認購或購買任何證券；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人或顧問概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或遊說購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不會獲得接納；
- (i) 本公司並未亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法（經修訂）或美國任何州立證券法例辦理登記；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的上市申請。

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

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有的鉅大國際控股有限公司證券，應立即將本通函與隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，僅供閣下考慮將於本公司謹訂於[編纂]舉行的股東特別大會上投票表決的決議案，並不構成購入、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



JUDA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

鉅大國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

- (1) 非常重大收購事項及關連交易
- (2) 涉及新上市申請的反收購
- (3) 發行可轉換優先股及關連交易
- (4) 建議增加法定股本
- (5) 建議授出特定授權
及
- (6) 主要業務出現轉變

本公司視作新上市申請的獨家保薦人

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

HSBC  滙豐

本公司的財務顧問

The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited

(香港上海滙豐銀行有限公司)

HSBC  滙豐

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

浩德融資有限公司

獨立董事委員會函件載於本通函第55至56頁。獨立財務顧問函件載於本通函第57至86頁，當中載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議。

本公司謹訂於[編纂]假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一座18樓1804A室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。隨函附上股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處[編纂]（地址為[編纂]）。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任文據視作已撤銷論。

[編纂]

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

目 錄

	頁次
預期時間表.....	iii
概要.....	1
釋義.....	13
技術詞彙.....	22
公司資料.....	24
董事.....	27
參與各方.....	28
董事會函件.....	31
獨立董事委員會函件.....	55
獨立財務顧問函件.....	57
前瞻性陳述.....	87
風險因素.....	90
目標集團的業務.....	120
與控股股東的關係.....	177
持續關連交易.....	190
擴大集團的董事及高級管理層.....	192
豁免嚴格遵守上市規則.....	205
目標集團的財務資料.....	209
股本.....	258
附錄一 — 行業概覽.....	I-1
附錄二 — 監管概覽.....	II-1
附錄三 — 目標集團的會計師報告.....	III-1
附錄四 — 本集團的財務資料.....	IV-1

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

目 錄

附錄五	－	擴大集團的未經審計備考財務資料.....	V-1
附錄六	－	目標集團的物業估值.....	VI-1
附錄七	－	本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	VII-1
附錄八	－	法定及一般資料.....	VIII-1
附錄九	－	備查文件.....	IX-1
股東特別大會通告		EGM-1

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

預期時間表

[編纂]

概 要

本概要旨在向閣下提供本通函所載資料的概覽。由於屬概要性質，並無載列對閣下而言或屬重要的一切資料。閣下在決定於股東特別大會上如何就（其中包括）收購事項及發行可轉換優先股投票及採取適當行動之前，應先閱讀整份通函。

任何業務均有風險。閣下就收購事項及發行可轉換優先股作出決定之前，應細閱本通函「風險因素」一節。

收購事項及發行可轉換優先股

於二零一四年八月十五日，僑恩（首創置業的間接全資附屬公司，作為買方）與Reco Ziyang（首創置業的關連人士，作為賣方）訂立有條件股權轉讓協議，以轉讓目標公司的60%股權。目標公司為於中國成立的公司，持有西安市一個稱為西安首創國際城的房地產開發項目。同日，深廣發展（本公司的間接全資附屬公司，作為買方）與僑恩（作為賣方）訂立有條件股權轉讓協議，以在首創置業收購事項完成的前提下，轉讓目標公司的100%股權。向僑恩轉讓目標公司60%股權一事已於二零一四年九月二十八日完成。於完成後，深廣發展將成為目標集團的唯一擁有人。

收購事項的應付代價約為1,963,400,000港元，將以現金償付。為撥付及清償代價，得興（首創置業的全資附屬公司）與本公司已於二零一四年八月十五日訂立有條件認購協議，據此，得興將認購及本公司將發行738,130,482股可轉換優先股，發行價為每股2.66港元。因發行可轉換優先股產生的全部所得款項將用作償付收購事項的代價。首創置業及得興為本公司的控股股東。

關於將有待於將召開的股東特別大會上向獨立股東尋求的收購事項、發行可轉換優先股及特定授權的其他詳情，請參閱本通函第31頁開始的「董事會函件」一節。

進行收購事項及發行可轉換優先股的理由

進行收購事項及發行可轉換優先股的理由如下：(i)本集團現有化學業務的財務表現於上一個經審計財務年度大幅轉變，預期化學品生產業務於未來不會成為擴大集團的主要收益來源；(ii)收購目標公司及其於西安首創國際城的權益將有助本公司拓展至中國的房地產行業，以及成為首創置業在中國若干選定城市開發奧特萊斯綜合物業項目（為商用及住宅綜合物業項目，其特色為包含奧特萊斯折扣店群，通常提供品牌商品）及商用物業項目的海外上市平台；(iii)拓展至房地產行業將有利擴大集團進一步的股本及債務融資；及(iv)發行可轉換優先股將有助本公司為收購事項提供資金，而毋須產生須支付給金融機構的額外融資成本。其他詳情請參閱本通函第43頁開始的「董事會函件－進行收購事項及發行可轉換優先股的理由及裨益」一節。

概 要

主要業務活動出現轉變

於完成時，本公司的主要業務和營運將由其目前的生產化學品業務轉變為物業開發業務，有關業務將會是本公司往後的重點和主要收入來源。於完成後，本集團生產鄰苯二甲酸酐（苯酐）及富馬酸的現有業務模式預期不會為擴大集團的業務帶來實質有意義的貢獻，故此董事正考慮不同方案，包括縮減或出售化學業務。本公司現正與一名買家就可能出售本公司的現有化學業務進行討論，但截至最後可行日期本公司尚未訂立具約束力的協議，倘本公司訂立任何具約束力的協議，本公司將按照上市規則作出公告。於完成後，本公司將主力發展奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。西安首創國際城將會是擴大集團首個物業項目，擴大集團並且計劃就未來發展而將業務擴展至選定的省會城市、地級市及計劃單列城市。

本公司於完成後的業務方針變動將影響本公司的經營及財務狀況。本公司將需要一支在房地產業務富有經驗和技能以處理不同項目開發流程的團隊，彼等須能夠接洽第三方承建商和準租戶並與彼等維持深厚關係。本公司將要就收購土地及開發物業而增加其資本需求，並且依賴銷售和租賃物業的收入、銀行貸款及股本和債務融資以撥支其資本承擔的資金。本公司的目標是（其中包括）在選定的中國城市收購更多土地，藉以配合未來的物業開發項目及營運和管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目，從而維持穩定的現金流量。

目標集團的業務

目標集團的業務模式為開發、銷售、租賃及營運西安首創國際城的物業。西安首創國際城主要設計為包括奧特萊斯折扣店、寫字樓、商業區、住宅樓宇及車位。於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城的總佔地面積為355,914平方米，由已竣工或在建物業及已規劃未來發展的土地組成。已規劃未來發展的土地包含多條奧特萊斯折扣店大街，預期將租賃予品牌零售商，包括國際及本地著名牌子，以折扣零售價出售服飾、運動服裝、手袋、行李箱和鞋履產品。

於營業記錄期間，西安首創國際城為目標集團的唯一物業開發項目。下表載列於二零一四年八月三十一日西安首創國際城物業的實際或已規劃用途詳情：

	已竣工 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	已規劃 未來開發的 建築面積 (平方米)
住宅	715,880	198,952	—
商業／奧特萊斯折扣店	35,243	1,492	69,065
幼兒園	4,500	—	—
寫字樓	32,031	35,314	164,722
商務公寓	82,563	—	—
酒店	—	—	48,100
停車場	124,134	55,607	87,396
停車場（人防）*	—	40,679	12,764
總計	994,351	332,044	382,047

* 須向人防部門申請的設計規劃方案獲得批准及取得必須的批文。

概 要

下表載列西安首創國際城按照各開發期已售物業類型分類的收益、已交付建築面積及每平方米平均售價資料，以及西安首創國際城相關開發期的預計竣工日期及估計完成相關開發期的進一步開發成本：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月				往後預計的預計竣工日期	於二零一四年八月三十一日完成相關開發期的估計進一步開發成本 人民幣千元
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一四年			
	總收益 人民幣千元	已交付 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元 平方米	總收益 人民幣千元	已交付 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元 平方米	總收益 人民幣千元	已交付 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元 平方米	
第一期										
住宅	10,583	2,535	4,175	3,935	-	-	-	-	-	2010
商業	30,985	2,180	14,213	-	-	-	-	-	-	
小計	41,568	4,715	8,816	3,935	-	-	-	-	-	
第二期										
住宅	500,489	105,767	4,732	6,773	513	13,203	-	-	-	2011
商業	12,306	82	14,444	-	-	-	-	-	-	
小計	512,795	106,619	4,810	6,773	513	13,203	-	-	-	
第三期										
住宅	633,922	114,118	5,555	55,703	9,820	5,672	5,418	271	5,819	2011
商業	-	-	-	27,219	1,600	16,980	17,012	-	-	
幼兒園	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場	-	-	-	52,897	10,374	5,100	47,005	737	5,094	
小計	633,922	114,118	5,555	135,731	22,239	6,103	125,704	1,008	5,289	
第四期										
住宅	-	-	-	813,368	133,047	6,113	763,354	287	5,185	2013
商業	-	-	-	43,878	9,455	4,641	-	1,092	4,560	
停車場	-	-	-	857,246	142,502	6,016	763,354	1,379	4,690	
小計	-	-	-	1,194,492	275,004	6,132	1,526,708	1,478	5,185	
第五期										
寫字樓	-	-	-	51,043	2,823	18,081	-	211	13,540	2013
商業	-	-	-	160,647	30,237	5,313	-	4,683	5,462	
商務公寓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場	-	-	-	211,690	33,060	6,403	-	4,894	5,810	
小計	-	-	-	382,780	66,120	6,403	28,444	10,267	6,186	2014
第六期										
住宅	-	-	-	-	-	-	1,005,654	-	-	2016
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場	-	-	-	-	-	-	1,005,654	-	-	
小計	-	-	-	-	-	-	2,011,308	-	-	
第七期										
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2017
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
寫字樓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
酒店	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
小計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
第五A期										
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2017
寫字樓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
酒店	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
小計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
小計	1,188,285	225,452	5,271	95,420	13,651	6,990	1,211,440	198,314	6,109	
總計	2,023,910	332,540	6,158	1,045,287	169,752	6,140	1,888,830	144,787	6,158	

概 要

西安首創國際城的其他詳情請參閱本通函第120頁開始的「目標集團的業務」一節。

目標集團在多個方面與其他房地產開發商展開競爭，當中包括產品質量和多元性、定價及獲得土地儲備的能力。於過去數年，中國政府已實行打壓措施以壓抑房地產市場過熱及炒賣活動，導致房地產行業的競爭趨於激烈，然而近期中國若干城市已放寬該等壓抑措施。有關目標集團的競爭形勢、中國政府採取的打壓措施及近期放寬該等措施的情況，詳情請參閱本通函第164頁開始的「目標集團的業務－競爭」一節、第164頁開始的「目標集團的業務－中國政府打壓房地產市場的措施」一節及第I-1頁開始的附錄一「行業概覽」一節。董事相信，憑藉提供較廣泛類型產品的實力，以及能夠吸引品牌租戶租用其奧特萊斯綜合物業項目，擴大集團將能夠應對行業往後的挑戰。

競爭優勢及業務策略

董事相信，擴大集團將具備下列主要競爭優勢：(i)開發、出售及租賃奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的能力；(ii)佔據需求與日俱增及交通便利的黃金地段，能夠把握選定城市的增長潛力；(iii)能夠善用與首創置業的關係；(iv)技能純熟的管理團隊，具備開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的豐富經驗，並與品牌零售商建立深厚關係；及(v)能夠發掘價格偏低但具增長潛力的開發地段。

為充分發揮其增長潛力，擴大集團擬實行下列業務策略：(i)利用現有能力和中國領先的奧特萊斯綜合物業項目開發商，並達致平衡的物業組合；(ii)拓展至選定的省會城市、地級市及計劃單列城市，透過開發、營運及管理奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目創造價值；(iii)利用融資能力支持擴大集團的持續擴張；及(iv)透過系統的培訓計劃及具競爭力的薪酬方案吸引及挽留人才。

擴大集團擬將西安首創國際城將來所有奧特萊斯折扣店及其他奧特萊斯綜合物業項目持有作為投資物業，以供出租。然而，目前預期擴大集團不會過份依賴或依靠其投資物業的租金收入。一部分的第七期現正進行建設，而第五A期的進一步發展已進行規劃。預期將能夠從該等開發期及其餘開發期的未售部分獲取進一步收入，當中大部分將會是銷售收益。展望未來，由於預料擴大集團的大部分收入不會來自於租金收入，加上銷售收益預期仍然會是擴大集團的主要收入來源，故此保留所有奧特萊斯折扣店作為投資物業預計不會對擴大集團的收益和流動資金造成重大影響。

有關擴大集團的競爭優勢及業務策略，詳情請參閱本通函第120頁開始的「目標集團的業務」一節。

未來計劃

西安首創國際城的進一步發展（包括奧特萊斯折扣店及附屬設施）已進行規劃。目前預期奧特萊斯折扣店的建設將於二零一五年施工。除西安首創國際城外，擴大集團將透過拓展至選定的目標城市以提升其物業組合，藉以開發其他奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目。擴大集團計劃率先藉著（其中包括）收購土地、收購或租賃物業及／或營運和管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目而擴展業務的城市為合肥、南京、長沙及廈門。有關擴大集團未來計劃的其他詳情，請參閱本通函第126頁開始的「目標集團的業務－未來計劃」一節。

概 要

控股股東及地理劃分

於二零一三年十一月，得興就當時所有已發行股份（其一致行動人士持有的股份除外）提出強制性全面收購建議，導致本公司控制權有所改變。於最後可行日期，得興持有本公司已發行股本總額的65.1%。得興由首創置業透過其全資附屬公司北京瑞元及北京瑞元的全資附屬公司瑞元控股間接全資擁有。於最後可行日期，得興、瑞元控股、北京瑞元及首創置業為本公司的控股股東。於完成時（假設概無可轉換優先股被轉換），得興將仍然持有本公司已發行股本總額65.1%的權益，故此得興、瑞元控股、北京瑞元及首創置業將繼續是擴大集團的控股股東。

首創置業為於聯交所主板上市的H股上市公司（股份代號：2868），主要從事物業開發、酒店經營及物業顧問服務。

於完成後，擴大集團及首創置業集團各自的業務將根據地理位置而劃分。擴大集團將於17個目標城市經營業務，該等目標城市是根據位置、城市規模和性質、增長潛力及交通便利性而挑選。首創置業集團不會於該等目標城市經營任何房地產業務，而擴大集團亦不會於17個目標城市以外的其他城市經營任何房地產業務。該個地理劃分的目的是將擴大集團的業務與首創置業集團的任何潛在競爭區隔開來。為實行地理劃分安排，本公司與首創置業已相互訂立不競爭契據，其提供與否取決於完成及首創置業的獨立股東是否於股東大會上批准而定。有關不競爭契據的其他詳情，請參閱本通函第177頁開始的「與控股股東的關係」一節。於完成後，首創置業將繼續其現有於商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、營運酒店、物業諮詢服務及投資控股的物業發展業務。首創置業的奧特萊斯綜合物業項目未有包括於收購事項中，是由於(i)轉讓該等項目需要獲得中國證監會及國資委的監管批准；及(ii)部分該等奧特萊斯綜合物業項目的位置與擴大集團的發展策略不一致及不符合目標城市的部分挑選準則。有關排除該等項目的原因的其他詳情，請參閱本通函第177頁開始的「與控股股東的關係」一節。

本公司將就共用辦公室物業及攤分行政成本與首創置業訂立一項持續關連交易，該等交易獲豁免遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。請參閱本通函第190頁開始的「持續關連交易」一節。

由於不會向公眾人士發售任何股份，故緊隨完成後股東不會受到攤薄影響，而本公司須符合上市規則的最低公眾流通量規定，方可行使可轉換優先股附帶的任何股權。倘有任何可轉換優先股被轉換為轉換股份，現有股東的股權百分比將被攤薄。於可轉換優先股獲悉數轉換時，將發行合共738,130,482股新股份，相當於經配發及發行新股份擴大後的本公司已發行股本約78.7%（假設所有可轉換優先股被轉換為轉換股份）。

概 要

上市規則對收購事項及發行可轉換優先股的涵義

收購事項根據上市規則第14及14A章構成本公司的非常重大收購事項、關連交易及反收購，由於本公司根據上市規則亦就反收購被視為新上市申請人，故須(i)獨立股東在將召開的股東特別大會上批准；及(ii)聯交所上市委員會批准本公司提出的新上市申請。發行可轉換優先股根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，並且同樣須獨立股東在股東特別大會上批准，會上亦會就發行可轉換優先股及轉換股份而尋求特定授權。

目標集團的節選過往財務資料及數據

節選綜合損益及其他全面收益表數據

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月 二零一四年 人民幣千元
收益	1,188,285	95,420	1,211,440	1,045,287
銷售成本	(877,849)	(57,588)	(844,832)	(760,021)
毛利	310,436	37,832	366,608	285,266
年度／期間溢利	207,368	11,330	234,478	181,015

節選綜合財務狀況表數據

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
總非流動資產	805	520	340	270
總流動資產	2,580,998	3,158,424	3,870,403	3,281,497
總流動負債	1,020,780	1,934,146	1,975,467	1,982,976
總非流動負債	180,000	20,000	456,000	62,500
淨流動資產	1,560,218	1,224,278	1,894,936	1,298,521
淨資產	1,381,023	1,204,798	1,439,276	1,236,291

目標集團於二零一四年六月三十日的存貨(列於流動資產項下)為人民幣1,307,900,000元。於完成及目標集團的財務資料在本集團的綜合財務報表綜合列賬時，目標集團的存貨將按收購日期的公允價值計量。誠如通函附錄五所載擴大集團的未經審計備考財務資料附註4(a)所示，目標集團的存貨於二零一四年六月三十日的市值約為人民幣2,671,700,000元。這導致於二零一四年六月三十日的備考公允價值調整為[編纂]，相當於目標集團的存貨於二零一四年六月三十日的市值與賬面值的差額，並已就銷售開支及合理的溢利寬減額約[編纂]作出調整。任何該項公允價值調整(扣除遞延稅項後)將於綜合賬目時反映在議價收購收益的金額。將來出售目標集團經過上述公允價值調整的相關存貨所得的溢利，將於交付該等相關存貨的年度內在擴大集團的綜合損益表內確認。其他詳情請參閱本通函第45頁開始的「董事會函件－收購事項對本公司的財務影響」一節。

概 要

節選綜合現金流量表數據

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	六月三十日 止六個月 二零一四年 人民幣千元
經營活動所得／(所用) 現金淨額	231,548	54,010	452,921	(87,269)
投資活動(所用)／所得 現金淨額	(318,583)	117,566	(639,444)	67,173
融資活動所得／(所用) 現金淨額	117,312	(231,446)	280,421	91,752

主要財務比率

下表載列於所示期間目標集團的若干主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日 止六個月 二零一四年
毛利率	26.1%	39.6%	30.3%	27.3%
流動比率 ⁽¹⁾	2.5	1.6	2.0	1.7
負債比率 ⁽²⁾	27.5%	14.9%	33.4%	49.3%
權益回報率 ⁽³⁾	15.0%	0.9%	16.3%	14.6%
淨債務權益比率 ⁽⁴⁾	20.2%	10.7%	0.6%	27.5%

附註：

- (1) 流動資產除以流動負債。
- (2) 總債務除以總權益 x 100%。總債務包括短期借貸及長期借貸。
- (3) 純利除以總權益 x 100%。
- (4) 淨債務除以總權益 x 100%。淨債務包括短期借貸及長期借貸減去受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物。

有關主要財務比率的分析，請參閱本通函「目標集團的財務資料」一節。

目標集團的主要營運指標

下表載列目標集團於營業記錄期間與已交付物業有關的若干主要營運指標：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	六月三十日 止六個月 二零一四年 人民幣千元
銷售成本	877,849	57,588	844,832	760,021
已售建築面積 (平方米)	225,452	13,651	198,314	169,752
平均售價 (人民幣元／平方米)	5,271	6,990	6,109	6,158

概 要

擴大集團的節選未經審計備考財務資料

下表載列擴大集團的節選未經審計備考財務資料。其他詳情請參閱本通函附錄五「擴大集團的未經審計備考財務資料」一節。

人民幣千元

擴大集團的淨資產

擴大集團的備考總資產	[編纂]
減：無形資產	[編纂]
減：備考總負債	[編纂]

擴大集團的備考淨有形資產	[編纂]
減：非控股權益	[編纂]

本公司權益持有人應佔擴大集團的備考淨有形資產 [編纂]

股份數目

除以：

於二零一四年六月三十日已發行股份	200,000,000
於完成時將發行予得興的可轉換優先股	738,130,482
	<u>938,130,482</u>

本公司權益持有人應佔每股備考淨有形資產 (人民幣元) [編纂]

目標集團於二零一四年八月三十一日的物業估值

於二零一四年八月三十一日，目標集團持作出售物業、持作開發物業及持作未來開發物業的應佔經評估市場總值分別約為人民幣877,300,000元、人民幣1,216,000,000元及人民幣572,400,000元。戴德梁行採納的估值方法乃根據直接比較法，並透過參照可資比較銷售憑證釐定，亦會計及已預售面積和代價以及估計全部及已花耗建築成本。

下列資料乃摘錄自本通函附錄六所載戴德梁行的物業估值報告，當中概述戴德梁行對目標集團物業的估值。

本通函附錄六的物業估值報告所載目標集團物業的估值乃根據不同估值方法、基準及假設編製，並參考不同物業的類別、性質、種類、用途及開發狀況。由於性質使然，該等假設屬主觀及無法確定，或不會實現。就持作出售物業及持作開發物業而

概 要

言，為該等物業及估計市值（猶如物業已經竣工）進行估值時，戴德梁行已透過參照市場上的可比較銷售憑證而假設有關於物業不同部分的價格，並作出調整以計及時間、地點、大小、樓面差異和質量。就持作未來開發物業而言，戴德梁行已透過參照市場上的可比較銷售憑證而假設有關於土地的價格，並作出調整以計及時間、地點、大小和用途。有關估值方法及主要假設的其他詳情，請參閱本通函第133頁「目標集團的業務—目標集團的物業項目」一節及第VI-2至VI-3頁附錄六「目標集團的物業估值」一節。

有關目標集團物業估值所涉風險的其他資料，請參閱「風險因素—有關擴大集團業務的風險—物業於估值報告中的估值可能與實際可變現價值有所差異並可能變動」一節。

西安首創國際城	於二零一四年 八月三十一日 本集團應估 現況下的市值	估值方法	附錄六所載 估值報告的頁數
持作出售物業			
二期	人民幣1,050,000元	直接比較法	VI-7至VI-13
三期	人民幣12,240,000元	直接比較法	VI-7至VI-13
四期	人民幣169,000,000元	直接比較法	VI-7至VI-13
六期	人民幣695,000,000元	直接比較法	VI-14至VI-17
持作開發物業			
五期	人民幣757,000,000元	直接比較法	VI-18至VI-25
七期	人民幣459,000,000元	直接比較法	VI-18至VI-25
持作未來開發物業			
五A期	人民幣572,410,000元	直接比較法	VI-26至VI-28
總計	人民幣2,665,700,000元		

近期發展

近期，中國政府放鬆了針對房地產市場的調控政策。此前一些實行限購措施的城市先後取消或放鬆了該等措施，例如西安市自二零一四年九月一日起，不再實施該等措施。此外，房地產相關信貸政策也趨向寬鬆。中國人民銀行、中國銀監會於二零一四年九月二十九日發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，強調積極支持居民家庭合理的住房貸款需求，明確對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，銀行業金融機構執行首套房貸款政策。在已取消或未實施限購措施的城

概 要

市，對擁有兩套或以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，銀行業金融機構可具體確定首付款比例和貸款利率水平。該通知亦強調繼續支持房地產開發企業的合理融資需求，包括在銀行間債券市場發行債務融資工具。

截至二零一四年九月三十日止九個月，目標集團錄得的收益和毛利較截至二零一三年九月三十日止九個月有所增加。該等增幅主要由於二零一四年上半年獲得的收益和毛利高於二零一三年上半年，有關論述見本通函「目標集團的財務資料－截至二零一四年六月三十日止六個月與截至二零一三年六月三十日止六個月的比較」一節。目標集團於二零一四年第三季的收益較二零一三年同期持續增加，主要由於二零一四年相關期間交付第五期的物業所致。於二零一三年第三季，由於目標集團並無按照其物業開發時間表交付任何物業，故並無確認任何收益。目標集團於截至二零一四年九月三十日止九個月交付的物業的平均售價及毛利率與截至二零一四年六月三十日止六個月相比保持相對穩定。

董事確認，自二零一四年六月三十日（即目標集團編製上一份經審計財務報表的結算日）起並且直至本通函日期，目標集團的業務營運、財務狀況或前景並無重大不利變動，以及自二零一四年六月三十日起並無事件將嚴重影響本通函附錄所載綜合財務報表內列示的資料。就董事所知，自二零一四年六月三十日起並且直至本通函日期，目標集團經營業務的房地產行業的整體狀況並無發生已經對目標集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大變動。

根據本公司日期為二零一四年十一月十四日的中期業績公告，本集團於截至二零一四年九月三十日止六個月錄得虧損約13,600,000港元，而二零一三年同期則錄得溢利約800,000港元。其他詳情請參閱本通函第IV-208頁的相關公告。

風險因素

董事認為，收購事項、擴大集團的業務及在中國開發物業涉及若干風險。與擴大集團的業務及在中國開發物業有關的部分重大風險包括：(i)擴大集團未必能有效執行奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的業務策略；(ii)擴大集團依賴房地產銷售，而房地產銷售取決於開發進度及銷售時機等眾多因素；(iii)建築成本增加可能對擴大集團的經營業績造成不利影響；(iv)擴大集團未必能經常取得適合物業開發的地段及以合理成本收購充足的土地儲備；(v)擴大集團主要依賴中國房地產市場的表現，而該市場近年表現反覆；(vi)擴大集團面對其他房地產開發商及奧特萊斯和商用物業營運商的激烈競爭及(vii)擴大集團的業務受制於中國政府有意抑制物業投機性炒賣的多項法規和措施。擴大集團的業務、經營業務及財務狀況並非只會受到上述風險所影響，有關擴大集團面臨的所有風險詳情，請參閱本通函第90頁開始的「風險因素」一節。

概 要

系統性不合規

於營業記錄期間內，目標公司曾於二零一二年在未獲監管批准情況下向首創置業的一名緊密聯繫人進行直接借貸，因而未能遵守相關中國法律的若干監管規定，有關情況屬系統性不合規。有關貸款已於二零一二年悉數償還予目標公司，連同二零一二年的利息款項人民幣5,500,000元並扣除稅項人民幣300,000元，而是項利息收入佔目標集團二零一二年溢利的45.8%。其他詳情請參閱本通函第171頁「目標集團的業務－系統性不合規」一節。

供應商及客戶

目標集團將所有建設工程外判予合資格建築承包商（均為獨立第三方），該等承建商乃透過公開招標或邀請招標挑選。目標集團已與其建築承包商訂立標準建築合同，一般會分期支付建築費用。建築承包商負責採購鋼材及混凝土等的主要建築材料，並且為所提供的建設工程提供質保。目標集團亦向相關供應商（均為獨立第三方）直接採購其他建築材料。

目標集團透過向外委聘物業銷售中介機構以銷售其物業。該等中介機構是根據客戶來源和聲譽而挑選。目標集團已訂立銷售中介人協議，據此，銷售中介人按其年度銷售額獲付佣金。於營業記錄期間內，目標集團的客戶包括有意購房自用或作為投資的個人買家或投資者、個人企業家及企業。目標集團與客戶訂立的買賣合同規定客戶可選擇支付整筆款項或訂立按揭還款。就項目第五A期的規劃發展而言，目標集團擬將奧特萊斯折扣店租賃予品牌零售商，包括國際及國內的品牌企業。

獨家保薦人、財務顧問及獨立財務顧問

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited已獲委任為本公司新上市申請的獨家保薦人。香港上海滙豐銀行有限公司已就收購事項獲委任為財務顧問。

浩德融資有限公司已就收購事項及發行可轉換優先股獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

總開支

本公司應付的總費用連同聯交所上市費、法律及其他專業費用、印刷及其他與收購事項有關的開支估計約為38,000,000港元，須由本公司支付，預期均會於完成時在本公司的損益賬內扣除。該等開支為最近期實際估計，實際金額可能有別於該估計。董事預期，該等開支不會對擴大集團於二零一四年的經營業績造成重大影響。

概 要

股息政策

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標公司對於已宣布但未派付股息的應計負債分別約為人民幣31,000,000元、人民幣218,600,000元、人民幣218,600,000元及人民幣590,200,000元，並且已於截至二零一四年六月三十日止六個月內就營業記錄期間之前已宣派的股息支付股息約人民幣12,400,000元。目標公司目前預計將於完成時或之前分派全部應派股息，惟須向相關中國稅務機關適當辦理報稅並獲得有關機關核准。

本公司董事日後可能於考慮多項因素後，在章程細則及適用法律和法規的規限下建議派付股息，該等因素包括擴大集團的財務狀況、資本要求及盈利。過往已宣布或派付的股息未必反映將來派付的股息。概不保證日後將派付股息。

其他資料

於完成首創置業收購事項時，目標公司就60%股權的擁有權和控制權已由於Reco Ziyang向僑恩進行轉讓而出現變動。本公司已提交申請及上市委員會已批准豁免嚴格遵守上市規則第8.05(1)(c)條的規定。有關所授出豁免的其他詳情，請參閱本通函第208頁「豁免嚴格遵守上市規則—授出所有權持續性申請的豁免」一節。

推薦建議及建議召開股東特別大會

獨立董事委員會已予成立，成員包括全體獨立非執行董事，即魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生，以審議收購事項及發行可轉換優先股並向獨立股東提供推薦建議。

經考慮收購協議及認購協議的條款及條件並於考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為收購事項及發行可轉換優先股為公平合理，並且符合本公司及股東整體利益，因此，獨立董事委員會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈有關批准收購事項、發行可轉換優先股及授出特定授權的決議案投票贊成。董事建議股東就將於股東特別大會上提呈有關批准收購事項、發行可轉換優先股及授出特定授權的決議案以及所提呈的其他決議案投票贊成。

獨立董事委員會函件載有其致獨立股東的建議，全文載於本通函第55至56頁。獨立財務顧問函件載有其就收購事項及發行可轉換優先股致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及達致意見所考慮的主要因素和理由，全文載於本通函第57至86頁。

本公司擬於[編纂]舉行股東特別大會，會上將就收購事項及發行可轉換優先股提呈相關決議案以尋求股東批准。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁，並隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，以供股東作出進一步行動。有關股東特別大會的其他詳情，請參閱本通函第52頁「董事會函件—股東特別大會」一節。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議擬進行的轉讓權益購買
「收購協議」	指	深廣發展與僑恩就轉讓權益的轉讓所訂立的日期為二零一四年八月十五日的股權轉讓協議
「該公告」	指	就(其中包括)收購事項及發行可轉換優先股而言本公司日期為二零一四年八月十五日的公告
「章程細則」	指	本公司於二零一二年三月十四日採納的組織章程細則(經不時修訂)
「僑恩」	指	僑恩有限公司，於二零一一年五月四日在香港註冊成立的有限公司，為首創置業的間接全資附屬公司及根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士
「聯繫人」	指	具上市規則所界定的涵義
「首創華星」	指	首創華星國際投資有限公司，於一九九三年七月八日在香港註冊成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司、於最後可行日期持有9.9%股份及根據上市規則第14A.07條為首創置業的關連人士
「首創置業」	指	首創置業股份有限公司，於二零零二年十二月五日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2868)，根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士
「首創置業收購事項」	指	Reco Ziyang根據Reco Ziyang轉讓協議的條款並在其條件的規限下，向僑恩轉讓目標公司的60%股權
「首創置業集團」	指	首創置業及其附屬公司(擴大集團除外)

釋 義

「北京瑞元」	指	北京瑞元豐祥置業有限公司，於二零零九年六月二十四日在中國成立的有限責任公司，為首創置業的全資附屬公司及根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的營業日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立及由北京市政府直接監管的國有企業以及根據上市規則第14A.07條為首創置業的關連人士
「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中國」或「國內」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「《防空法》」	指	《中華人民共和國人民防空法》
「緊密聯繫人」	指	具上市規則所界定的涵義
「本公司」	指	鉅大國際控股有限公司，於二零一零年八月九日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1329）

釋 義

「公司法」	指	開曼群島公司法第二十二章（一九六一年法例三（經綜合及修訂））
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第622章）
「完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購事項以及根據認購協議的條款及條件完成認購事項和發行可轉換優先股
「完成日期」	指	完成的日期
「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義
「代價」	指	用於收購事項的合共約1,963,400,000港元
「控股股東」	指	具上市規則賦予的涵義，就本公司而言指得興、瑞元控股、北京瑞元及首創置業
「轉換股份」	指	本公司於得興行使可轉換優先股所附換股權時向得興配發及發行的738,130,482股列為已繳足新股份
「可轉換優先股」	指	每股面值0.01港元的738,130,482股新有限投票權不可贖回可轉換優先股，將於完成時在本公司股本中設立為新股份類別並由本公司以入賬列為已繳足的方式配發及發行，而單數的可轉換優先股指其中任何一者
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	僑恩根據收購協議向深廣發展出售目標公司的100%股權
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為本公司委任的獨立物業估值師

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准（其中包括）(i)收購事項；(ii)認購事項及發行可轉換優先股；(iii)建議授出特定授權；及(iv)建議增加本公司法定股本及增設可轉換優先股所召開的股東特別大會
「《企業所得稅法》」	指	二零零七年三月十六日頒佈的中華人民共和國企業所得稅法及於二零零七年十二月六日頒佈的其實施條例，均自二零零八年一月一日起生效
「擴大集團」	指	本集團及目標集團
「深廣發展」	指	深廣發展有限公司，於二零一零年八月九日在香港註冊成立的有限公司，為發盛的全資附屬公司，而發盛由本公司全資擁有
「財務顧問」	指	The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited（香港上海滙豐銀行有限公司），根據證券及期貨條例已註冊以從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的註冊機構，及香港法例第155章銀行業條例所界定的持牌銀行，是本公司就收購事項的財務顧問
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「得興」	指	得興有限公司，於二零一一年七月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為首創置業的間接全資附屬公司及根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士
「本集團」	指	本公司及其緊接完成前的附屬公司

釋 義

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全體獨立非執行董事（即魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生）組成，以就收購事項及發行可轉換優先股向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團，就收購事項及發行可轉換優先股為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)得興、首創置業及首創華星以及彼等各自的緊密聯繫人；(ii)與收購事項及發行可轉換優先股有關連、利益關係或參與其中者；及(iii)不得於批准收購事項及發行可轉換優先股以及相關事宜而召開的股東特別大會投票者以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司、其附屬公司或目標集團任何成員公司的關連人士（定義見上市規則）的一方
「發行價」	指	每股可轉換優先股2.66港元
「最後交易日」	指	二零一四年八月十四日，即該公告刊發日期前股份的最後完整交易日

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

釋 義

「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅
「最後可行日期」	指	二零一四年十一月十八日，即本通函刊發日期前確定本通函內所載若干資料的最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「章程大綱」	指	本公司的組織章程大綱
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部（如文義適用）
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「不競爭契據」	指	首創置業與本公司互相為對方簽立的日期為二零一四年十一月十三日的不競爭契據（附帶於收購事項）
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國的中央銀行
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載五項比率的任何一項

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

釋 義

「中國政府」或 「國內政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府實體）
「Reco Ziyang」	指	Reco Ziyang Pte Ltd.，於一九九七年八月六日在新加坡註冊成立的公司，由Recosia China Pte Limited擁有，以及為本公司的獨立第三方及首創置業的附屬公司層面的關連人士
「Reco Ziyang權益」	指	於緊接首創置業收購事項完成前由Reco Ziyang擁有的目標公司60%股權
「Reco Ziyang轉讓協議」	指	僑恩與Reco Ziyang就Reco Ziyang權益的轉讓所訂立的日期為二零一四年八月十五日的股權轉讓協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「瑞元控股」	指	瑞元控股有限公司，於二零一零年十二月二十八日在香港註冊成立的有限公司，根據上市規則第14A.07條為北京瑞元的全資附屬公司及本公司的關連人士
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國資委」	指	北京市人民政府國有資產監督管理委員會
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「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

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「發盛」	指	發盛有限公司，於二零一零年七月五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「獨家保薦人」	指	HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為本公司新上市申請的獨家保薦人
「特定授權」	指	獨立股東擬於股東特別大會上授予董事的特定授權，以配發及發行可轉換優先股及轉換股份（視情況而定）
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	得興按照認購協議載列的條款及條件認購可轉換優先股
「認購協議」	指	得興與本公司就認購事項所訂立的日期為二零一四年八月十五日的認購協議
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份購回守則
「目標城市」	指	具「與控股股東的關係」一節所界定的涵義
「目標公司」	指	西安首創新開置業有限公司，於二零零七年十二月二十四日在中國成立的合資企業，緊接完成前由僑恩全資擁有及根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士

釋 義

「目標集團」	指	目標公司及西安恒賦，而彼等各自為一間「目標集團公司」
「營業記錄期間」	指	包括截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的期間
「轉讓權益」	指	於完成前由僑恩持有的目標公司100%股權
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元
「西安項目」	指	位於中國西安市，稱為西安首創國際城的房地產發展項目
「西安恒賦」	指	西安恒賦商業企業管理有限公司，於二零一二年八月二日在中國成立的有限責任公司，由目標公司全資擁有及緊接完成前根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士
「%」	指	百分比

於本通函，除文義另有所指或明確列明外，以港元計值的金額已按1港元兌人民幣0.7808元換算（僅供說明）為人民幣。有關匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額曾經、將會或可能按該比率或任何其他比率換算，甚至根本不予換算。

本通函所載若干金額及百分比數字或經約整。因此，表示若干表格總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的總和。

除另有說明外，完成後股東所持本公司股份的百分比指緊接完成後彼等所持股份數目佔已發行股份總數的百分比，惟不計及任何可轉換優先股或轉換股份。

中國公司、實體、部門、設施、證書、業權等的英文名稱（附有「*」標記）是中文名稱的譯名，僅作識別用途而載於本通函，不應視作正式英譯。如有歧義，概以中文名稱為準。

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

技術詞彙

本詞彙載有本通函所用有關目標集團及其各自業務的若干詞語的闡釋及定義。該等詞語及其涵義未必與標準行業涵義或用法一致。

「平均售價」	指	平均售價
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證、房地產權屬證明文件或其他名稱（視情況而定），是中國負責房屋所有權管理的房地產及國土資源相關政府部門出具或向該等部門備案的證明書、記錄或備案
「商業」	指	用於描述（包括但不限於）辦公樓、購物中心、零售商舖、酒店及服務式公寓等非住宅開發項目的統稱。「商業物業」及「商業項目」須按此詮釋
「竣工備案」	指	中國地方城市建設機關或同等機關就物業項目竣工出具或備案的建設工程竣工驗收證明書或記錄
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市規劃行政管理部門或同等機構出具的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或同等機構出具的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市規劃行政管理部門或同等機構出具的建設工程規劃許可證
「開發成本」	指	有關物業項目開發及建設的土地成本、建築費用及資本化利息
「建築面積」	指	建築面積

技術詞彙

「土地使用權證」	指	國有土地使用權證，是中國負責土地使用權的房地產及國土資源相關政府部門出具的證書
「奧特萊斯綜合物業項目」	指	(i)包含商業及住宅物業；及(ii)特色為包含奧特萊斯折扣店群，銳意將奧特萊斯折扣店作為有關項目的招徠特徵，並且將奧特萊斯折扣店租賃予品牌零售商等的租戶以用作按折扣零售價出售各類產品的綜合物業項目
「預售許可證」	指	中國地方住房和建設局或部門或同等機構出具的授權開發商開始銷售在建物業的預售許可證
「公開招標」、「拍賣」或「掛牌出讓」	指	公開招標、拍賣或在地方政府管理的土地交易所掛牌出讓，均為買家直接從中國政府購買土地使用權的競標程序
「平方米」	指	平方米
「總建築面積」	指	有關項目建築物外牆以內的地上和地下每層樓面可出售及／或可出租面積，以及外牆本身的厚度，加上相關房屋所有權證所示其他不可出租和不可出售面積。一般而言，該面積包括機電設備房、垃圾房、水箱、停車場、升降梯和樓梯

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
中國總部	中國 福建廈門 海滄區 新陽路 霞光路101號
香港主要營業地點	香港 干諾道中1號 友邦金融中心 2906-08室
公司秘書	黃智美女士 <i>ACIS, ACS</i> 香港 干諾道中1號 友邦金融中心 2906-08室
審計委員會	魏偉峰博士 (委員會主席) 趙宇紅女士 何小鋒先生
提名委員會	唐軍先生 (委員會主席) 魏偉峰博士 趙宇紅女士
薪酬委員會	趙宇紅女士 (委員會主席) 劉曉光先生 魏偉峰博士
戰略委員會	王灝先生 (委員會主席) 鍾北辰先生 何小鋒先生

公司資料

授權代表

鍾北辰先生
中國
北京朝陽區
安慧里1區23樓2002室

黃智美女士
ACIS, ACS
香港
干諾道中1號
友邦金融中心
2906-08室

合規顧問

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

主要往來銀行

**The Hongkong and Shanghai Banking Corporation
Limited**

(香港上海滙豐銀行有限公司)

香港
皇后大道中1號

交通銀行股份有限公司

廈門分行

中國
福建廈門
湖濱中路9號
交通銀行大廈

主要股份過戶登記處

[編纂]

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

公司資料

香港股份過戶登記分處 [編纂]

公司網站 **www.judaintl.com**
(網站內容並非本通函一部分)

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

董 事

以下載列本公司現任董事及彼等職務。其他詳情請參閱「擴大集團之董事及高級管理層」一節。

姓名	住址	國籍
執行董事		
唐軍先生(主席)	中國北京市西城區露園小區6幢6門401室	中國
鍾北辰先生	中國北京市朝陽區安慧里1區23號樓2002	中國
非執行董事		
劉曉光先生	中國北京市西城區榆樹館西里11樓802號	中國
王灝先生	中國北京市東城區安內東順城街丙2號1104號	中國
獨立非執行董事		
魏偉峰博士	香港鰂魚涌太古城道17號華山閣26A室	中國
趙宇紅女士	香港九龍大埔道369號爾登華庭1座3樓B室	中國
何小鋒先生	中國北京市海淀區青雲里滿庭芳園1樓1407號	中國

參與各方

上市申請之獨家保薦人

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

香港

皇后大道中1號

(可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)

本公司有關收購事項之
財務顧問

**The Hongkong and Shanghai Banking Corporation
Limited**

(香港上海滙豐銀行有限公司)

香港

皇后大道中1號

(根據證券及期貨條例已註冊以從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的註冊機構，及香港法例第155章銀行業條例所界定的持牌銀行)

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

(根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團)

參與各方

本公司之法律顧問

香港法律：

諾頓羅氏富布萊特香港

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈38樓

中國法律：

君澤君律師事務所

中國

北京

西城區

金融大街9號

金融街中心

南樓六層

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

Cricket Square

P.O. Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

獨家保薦人之法律顧問

香港法律：

孖士打律師行

香港

中環遮打道10號

太子大廈

16至19樓

中國法律：

君合律師事務所

中國

北京

建國門北大街8號

華潤大廈20樓

參與各方

核數師兼申報會計師

有關目標集團及擴大集團：

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

有關本集團：

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

香港

中環

畢打道11號

置地廣場

告羅士打大廈31樓

物業估值師

戴德梁行有限公司

獨立物業估值師

香港

干諾道中1號

怡和大廈

16樓

合規顧問

招銀國際融資有限公司

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

18樓1803-4室

(根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)

董事會函件



JUDA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

鉅大國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

執行董事：

唐軍先生 (主席)

鍾北辰先生

非執行董事：

劉曉光先生

王灝先生

獨立非執行董事：

魏偉峰博士

趙宇紅女士

何小鋒先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O.Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

主要營業地點：

香港

干諾道中1號

友邦金融中心

2906-08室

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及關連交易
- (2) 涉及新上市申請的反收購
- (3) 發行可轉換優先股及關連交易
- (4) 建議增加法定股本
- (5) 建議授出特定授權
- 及
- (6) 主要業務出現轉變

緒言

於二零一四年八月十五日，已宣佈僑恩（首創置業的間接全資附屬公司）（作為買方）與Reco Ziyang（首創置業的關連人士）（作為賣方）訂立Reco Ziyang轉讓協議，據此，僑恩已有條件地同意按照Reco Ziyang轉讓協議所載的條款並在其條件的規限

董事會函件

下購買，而Reco Ziyang已有條件地同意出售Reco Ziyang權益（相當於目標公司的60%股權）。於完成首創置業收購事項時，僑恩已成為目標公司的唯一擁有人。目標公司持有西安項目的全部權益。

於二零一四年八月十五日，深廣發展（本公司的間接全資附屬公司）（作為買方）與僑恩（首創置業的間接全資附屬公司）（作為賣方）訂立收購協議，據此，在完成首創置業收購事項（已於二零一四年九月二十八日完成）的前提下，深廣發展已有條件地同意收購，而僑恩已有條件地同意出售轉讓權益（相當於目標公司的100%股權）。於完成時，深廣發展將成為目標集團（持有西安項目的全部權益）的唯一擁有人。有關目標集團及其物業組合的其他詳情，請參閱本節「目標集團的資料」一段及本通函「目標集團的業務」一節。

就收購事項代價的資金及償付而言，於二零一四年八月十五日，得興（首創置業的間接全資附屬公司）（作為認購人）與本公司（作為發行人）訂立認購協議，據此，得興已有條件地同意按照認購協議所載條款及條件按發行價認購，而本公司已有條件地同意配發及發行可轉換優先股。

根據上市規則第14章，由於有關收購事項的適用百分比率就本公司而言高於100%，故收購事項構成本公司的非常重大收購事項。由於僑恩為首創置業（本公司的控股股東及關連人士）的附屬公司，故此其為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，收購事項因而構成本公司的關連交易，並且須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。

此外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，基於收購事項構成本公司的非常重大收購事項，同時涉及得興於取得本公司的控制權（定義見收購守則）的24個月內向僑恩（其為得興的聯繫人）收購資產，故收購事項構成本公司的反收購。因此，根據上市規則第14.54條，本公司被視為新上市申請人。因此，收購事項須待上市委員會批准本公司提交的新上市申請，方可作實。該項新上市申請須遵守上市規則的所有規定，尤其是上市規則第8及9章的規定。

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited（作為獨家保薦人）已於二零一四年九月十七日代表本公司向聯交所提交上市申請。上市委員會已原則上批准本公司的新上市申請。

董事會函件

由於得興（可轉換優先股的認購人）為本公司的控股股東及關連人士，故根據上市規則第14A章，發行可轉換優先股構成本公司的關連交易，而由於相關百分比率高於5%，故須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。在股東特別大會上，亦會就配發及發行可轉換優先股向獨立股東尋求特定授權。

主要業務活動的出現轉變

本公司主要從事生產化學產品，主要用於增塑劑及聚酯樹脂的工業生產。另一方面，目標集團則從事西安項目的發展，即物業的開發、銷售、租賃，包括奧特萊斯折扣店、寫字樓、商業區、住宅樓宇及車位。因此，收購事項將導致本公司的主要業務由生產化學產品轉變為物業發展，而於完成後，本公司將致力在中國所選定的目標城市發展奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。

收購事項為本公司拓展至中國房地產行業所邁出的第一步，其計劃進一步拓展至選定的省會城市、地級市及計劃單列城市以配合將來的物業項目發展。基於本節「進行收購事項及發行可轉換優先股的理由及裨益」一段所載的理由，董事認為收購事項導致本公司的主要業務出現轉變，對本公司的發展有利。由於預期於完成後，本集團的化學業務不會為擴大集團的業務帶來實質有意義的貢獻，故董事正檢討擴大集團的業務和策略，並且正考慮重組其業務的方案，包括出售其化學業務。本公司現正與一名買家就可能出售本公司的現有化學業務進行討論，但截至最後可行日期本公司尚未訂立具約束力的協議，倘本公司訂立任何具約束力的協議，本公司將按照上市規則作出公告。

本公司於完成後的業務方針變動將影響本公司的營運和財務狀況。為營運及管理物業開發業務，本公司將需要一支房地產業務的資深人員團隊及與第三方承包商的聯繫，例如建築承包商、設計公司及銷售代理。本公司將設立一支專責管理團隊，這支團隊備有從物色可開發地段以至質量控制管理的必要經驗和技巧，並且已經與第三方承包商及潛在品牌租戶建立關係。物業開發為資本密集行業，本公司往後將要

董事會函件

就收購土地及開發物業而增加其資本需求。本公司將要依賴銷售與租賃物業的所得款項和租金收入、銀行貸款及股本和債務融資以撥支其資本承擔的資金。為維持穩定的經營現金流量，本公司的目標是（其中包括）在選定的目標城市收購土地，藉以配合未來的物業開發項目及營運和管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。

本通函旨在向股東提供以下各項的詳情：

- (a) 收購事項；
- (b) 發行可轉換優先股；
- (c) 建議增加本公司法定股本及設立可轉換優先股；
- (d) 建議授出發行可轉換優先股及轉換股份的特定授權；
- (e) 獨立財務顧問就收購事項及發行可轉換優先股致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；
- (f) 本集團、目標集團及擴大集團的財務資料；
- (g) 目標集團物業的估值；及
- (h) 就新上市申請提供上市規則所規定有關目標集團及擴大集團的其他資料。

本通函亦附奉致股東的股東特別大會通告。

收購事項

收購協議

日期

二零一四年八月十五日

訂約各方

- (1) 深廣發展（作為買方）；及
- (2) 僑恩（作為賣方）。

董事會函件

主要事項

深廣發展已有條件地同意收購及僑恩已有條件地同意出售轉讓權益，相當於目標公司的100%股權。

代價

收購事項的代價約為1,963,400,000港元，須於完成時支付。收購事項的人民幣代價乃根據首創置業收購事項的代價而釐定並且按照其比例而確定。

收購協議的先決條件

收購事項須待以下先決條件達成（或獲豁免，如適用）後，方可完成：

- (a) 首創置業收購事項獲得完成，而僑恩成為目標公司的唯一擁有人；
- (b) 於本公司的股東特別大會上，獨立股東批准（其中包括）：(i)收購事項；(ii)發行可轉換優先股；及(iii)建議授出特定授權；及股東批准建議增加本公司的法定股本及設立可轉換優先股；
- (c) 向政府或監管機關或機構（包括聯交所及中國、香港和開曼群島其他相關機構）及／或其他相關第三方取得或作出訂約各方為訂立收購協議或完成所需的一切必要執照、同意、批准、授權、許可、豁免、通知、命令及寬免，且於完成之前並無被撤回；
- (d) 相關政府、半政府、法定或監管機構、法院或部門並無發出任何指令或作出任何決定，限制或禁止實行收購協議所涉交易；
- (e) 上市委員會原則上批准本公司就收購事項提交的新上市申請，且並無撤回或撤銷有關批准；

董事會函件

- (f) 僑恩於收購協議內所作保證在各重大方面仍為真實和準確及於任何重大方面並無誤導；
- (g) 僑恩已經履行及遵守收購協議規定須於完成時或之前履行或遵守的所有協議、責任及條件；
- (h) 於營業記錄期間後，目標集團任何成員公司的業務、營運、財務狀況或前景並無且預期不會發生重大不利變動；
- (i) 戴德梁行已經就收購事項按照上市規則的規定對目標集團的物業完成估值及發出其報告，且本公司信納有關的形式和內容；
- (j) 目標集團的核數師及申報會計師安永會計師事務所已經按照上市規則的規定就收購事項完成審計目標集團的會計師報告，並已發出無保留意見；
- (k) 本公司已經接獲本公司的中國法律顧問君澤君律師事務所就目標集團及收購事項發出的意見，且本公司信納有關的形式和內容；
- (l) 於完成日期同時完成根據認購協議發行可轉換優先股；及
- (m) 首創置業的獨立股東在首創置業的股東特別大會上批准（其中包括）(i)出售事項；(ii)認購事項；及(iii)為本公司及其附屬公司而訂立的不競爭契據。

預期上述條件將於[編纂]（或收購協議的訂約各方可能書面協定的較後日期）或之前達成（或獲豁免，惟條件(a)至(e)、(i)、(j)、(l)及(m)不可豁免除外）。就可予豁免的條件（即條件(f)、(g)、(h)及(k)）而言，倘該等條件於完成時未獲達成，深廣發展可選擇於完成時豁免該等條件（若有關豁免的影響並不重大及不影響收購事項的實質內容）。倘截至[編纂]（或收購協議的訂約各方可能書面協定的較後日期）有任何條件尚未達成或獲深廣發展豁免（惟條件(a)至(e)、(i)、(j)、(l)及(m)不可豁免除外），則收購協議將予終止，且各方不得向任何其他方提出

董事會函件

任何申索，惟就先前違反收購協議的任何條款而提出者除外。於最後可行日期，條件(a)、(i)至(k)已獲達成，而由於本公司並不知悉有任何情況可能導致任何其他條件於完成時或之前不會獲得達成，故概無豁免或擬豁免該等其他條件。

代價基準

代價經收購協議的訂約各方於公平磋商後釐定，並且乃根據首創置業收購事項的代價而釐定並且須按照其比例而確定。有關代價較目標集團於二零一四年六月三十日的經重估資產淨值折讓24.7%。目標集團的經重估資產淨值相當於下列各項的總和：(i)基於目標集團的未經審計財務報表，於二零一四年六月三十日股東應佔權益約人民幣1,236,300,000元；(ii)根據戴德梁行的初步評值及經調整目標集團應付的估計相關稅款後，於二零一四年六月三十日股東應佔物業升值約人民幣839,100,000元。

董事（獨立非執行董事除外）認為，訂約各方經公平磋商後達成的收購協議條款乃按一般商務條款訂立、公平合理及符合本公司與股東的整體利益。獨立董事委員會認為收購事項符合一般商務條件，而有關條件對本公司及股東整體乃公平合理並符合彼等的利益。獨立董事委員會函件的全文載於通函第55至56頁。

發行可轉換優先股

認購協議

日期

二零一四年八月十五日

訂約各方

- (1) 得興（作為認購人）；及
- (2) 本公司（作為發行人）。

董事會函件

主要事項

得興已有條件地同意認購及本公司已有條件地同意按發行價配發及發行738,130,482股可轉換優先股。

認購事項的代價

根據將按發行價獲認購的738,130,482股可轉換優先股計算，得興應就認購事項支付的代價約為1,963,400,000港元，相等於本公司就收購事項應付的代價。因發行可轉換優先股而產生的全部所有款項將由本公司用作撥支及償付代價。為免生疑問，可轉換優先股將就認購事項而發行，而非作為償付收購事項應付代價的代價股份。

認購協議的先決條件

認購事項及發行可轉換優先股須待以下先決條件達成（或豁免，如適用）後，方可完成：

- (a) 獨立股東於本公司的股東特別大會上批准：(i)認購協議；(ii)建議授出特定授權；及(iii)建議增加本公司的法定股本及設立可轉換優先股；
- (b) 向政府或監管機關或機構及／或其他相關第三方取得或作出訂約各方為訂立認購協議或完成所需的一切必要執照、同意、批准、授權、許可、豁免、通知、命令及寬免，且於完成之前並無被撤回；
- (c) 認購協議內有關本公司的各項保證截至完成日期在各重大方面仍為真實和準確及於任何方面並無誤導；
- (d) 上市委員會批准轉換股份在聯交所主板上市及買賣；
- (e) 於完成日期同時完成根據收購協議進行的收購事項；及
- (f) 首創置業的獨立股東在首創置業的股東特別大會上批准（其中包括）得興認購可轉換優先股。

董事會函件

預期上述條件將於[編纂]（或認購協議的訂約各方可能書面協定的較後日期）或之前達成（或獲豁免，惟條件(a)、(b)、(d)、(e)及(f)不可豁免除外）。就可予豁免的條件（即條件(c)）而言，倘該等條件於完成時未獲達成，得與可選擇於完成時豁免該項條件（若有關豁免的影響並不重大及不影響認購事項的實質內容）。倘截至[編纂]（或認購協議的訂約各方可能書面協定的較後日期）有任何條件尚未達成或獲得與豁免（惟條件(a)、(b)、(d)、(e)及(f)不可豁免除外），則認購協議將予終止，且各方不得向任何其他方提出任何申索，惟就先前違反認購協議的任何條款而提出者除外。於最後可行日期，概無條件已獲達成，而由於本公司並不知悉有任何情況可能導致任何其他條件於完成時或之前不會獲得達成，故概無豁免或擬豁免該等其他條件。

本公司的承諾

根據認購協議，本公司向得興承諾，倘未首先取得得興的書面同意，於認購協議的日期與完成日期之間，除根據本公司於二零一二年三月十四日所採納購股權計劃的條款或就收購事項和認購協議而言外，其不會：

- (a) 配發或發行或要約配發或發行或授出任何購股權、權利或認股權證以認購任何股份或股份中的任何權益或可轉換為或換取任何股份或股份權益的任何證券；或
- (b) 同意訂立或實行其經濟效果與上文(a)所述任何交易相同的任何交易。

本公司將於股東特別大會上向獨立股東尋求授出特定授權，以便配發及發行可轉換優先股及轉換股份。

發行價

發行價乃本公司與得興經考慮（其中包括）股份緊接訂立認購協議前的收市價、收購協議及認購協議的條款和條件、目標集團所持有物業的質素和大小及本公司於二零一四年三月三十一日的經審計每股綜合資產淨值，於公平磋商後釐定。董事（獨立非執行董事除外，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節）認為，認購協議的條款為一般商務條款，以目前市況而言，該等條款及發行價為公平合理並且符合本

董事會函件

公司及股東的整體利益。獨立董事委員會認為發行可轉換優先股符合一般商務條款，而有關條款對本公司及股東整體乃公平合理並符合彼等的利益。獨立董事委員會函件的全文載於本通函第55至56頁。

每股可轉換優先股的發行價2.66港元較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股3.36港元折讓約20.8%；
- (b) 股份於直至最後交易日（包括該日）為止的五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.33港元折讓約20.1%；
- (c) 股份於直至最後交易日（包括該日）為止的十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.29港元折讓約19.1%；
- (d) 股份於直至最後交易日（包括該日）為止的三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約3.05港元折讓約12.8%；
- (e) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股2.30港元溢價約15.7%；及
- (f) 本公司股份於二零一四年三月三十一日的經審計每股綜合資產淨值溢價約173.2%。

完成收購事項及發行可轉換優先股

預計於上文「收購協議的先決條件」及「認購協議的先決條件」各段所載全部條件達成或獲豁免（視情況而定）後第二個營業日完成收購事項，惟訂約各方另行協定除外，以及倘所有其他條件均已達成，則須同時完成的條件將被視為已獲達成。目前預期完成的日期不遲於[編纂]，屆時目標公司將由深廣發展全資擁有。

緊隨完成後，本公司將能滿足上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定及本公司的控制權將無任何變動。根據上市規則，得興將仍為本公司的控股股東，而目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將於擴大集團的財務報表內綜合列賬。有關本公司緊隨完成後的股權架構，請參閱本節「收購事項及發行可轉換優先股對本公司股權架構的影響」一段。

董事會函件

可轉換優先股及轉換股份的資料

轉換股份

可轉換優先股獲轉換時所發行的轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與轉換日期的已發行股份享有同等地位。

申請上市

本公司已向上市委員會申請轉換股份上市及買賣。

可轉換優先股

可轉換優先股的主要條款如下：

- | | |
|----------|---|
| 面值： | 於完成時將設立每股面值0.01港元的有限投票權不可贖回可轉換優先股，作為本公司股本中的新類別股份 |
| 換股比率： | 可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價 |
| 換股權： | 於可轉換優先股發行後，可轉換優先股持有人將有權隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權所轉換的可轉換優先股數目不得導致本公司不符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定 |
| 贖回： | 本公司或其持有人均不可贖回可轉換優先股 |
| 股息及分派權益： | 每股可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股可轉換優先股可轉換的股份數目基準及按經轉換基準，收取股份持有人同等享有的任何股息。 |

董事會函件

本公司因清算、清盤或解散（但並非因轉換可轉換優先股或本公司購回任何可轉換優先股或股份）而分派資產時，可轉換優先股持有人較股東優先享有本公司可供分派的資產及資金

- 投票權：可轉換優先股持有人可收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予其持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或所提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或改變可轉換優先股所須符合的限制除外。
- 轉讓：可轉換優先股持有人可不受限制地轉讓其可轉換優先股（包括可轉換優先股轉換成的轉換股份）。
- 地位：除章程細則明確規定外，每股可轉換優先股與每股股份享有相同權利，惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外。轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與轉換日期的已發行股份享有同地位。
- 調整：倘若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）

董事會函件

上市： 本公司不會尋求可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司已向上市委員會申請轉換股份上市及買賣。

根據可轉換優先股的條款，(i)可轉換優先股並不附有投票權，惟有關本公司清盤或廢止或更改可轉換優先股的權利和限制的決議案除外；(ii)可轉換優先股將不可贖回及每股可轉換優先股將可轉換為一股普通股及(iii)持有人可享有本公司的股息，有關股息將按經轉換基準而支付，故此於計算本公司的公眾持股量時，將不包括可轉換優先股。

進行收購事項及發行可轉換優先股的理由及裨益

董事認為收購事項及發行可轉換優先股符合本公司及股東的整體利益，理由如下：

(a) 本集團的現有化學業務純利大幅減少，預期將來不會為擴大集團的經營業績帶來實質有意義的貢獻

本集團目前業務為生產主要用於增塑劑及聚酯樹脂的工業生產的中間化學品鄰苯二甲酸酐（苯酐）及富馬酸。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團僅錄得除稅後溢利約3,100,000港元，較截至二零一三年三月三十一日止年度大幅減少約69.0%。有關本集團最近期經審計財務年度財務表現的進一步詳情，請參閱本通函附錄四「本集團的財務資料」一節及該節所載的管理層討論及分析。

因此，收購事項為合適良機，讓本集團改變策略及集中發展房地產行業的新業務，以提高本集團的增長潛力及創造潛在股東價值。鑒於本集團現有化學業務預期不會為擴大集團的經營業績提供主要動力或貢獻，故本公司可能檢討及考慮重組擴大集團業務的可能性，包括縮減或出售現有化學業務。

董事會函件

(b) 擴大集團將成為首創置業的境外上市平台，致力在中國若干選定城市發展奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目

於完成時，擴大集團將持有西安項目的全部權益，而西安項目為擴大集團所發展的首個物業項目及拓展至中國房地產市場邁出的第一步。擴大集團擬於中國所選的目標城市收購更多具有強大發展潛力的土地，以供發展其他奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。擴大集團將轉型為一個房地產平台，主攻奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的物業開發、營運及管理、銷售及租賃。

(c) 擴大集團將有強大實力為其物業發展業務籌集資金

預期目標集團及擴大集團未來於目標城市所發展的奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的強大發展潛力，將有助擴大集團透過本公司取得股本及債務融資，這些活動將優化擴大集團的債務權益架構、提高其盈利能力及有利進一步的融資。此外，以首創置業作為其控股股東及借助其雄厚的房地產背景，董事認為擴大集團將處於有利位置，能以具競爭力的條款向銀行及其他金融機構取得融資。董事相信，擴大集團將具備強大的集資實力來發展其業務，從而為其股東創造價值。

(d) 本公司可透過發行可轉換優先股而盡量減低融資成本

根據收購事項的條款，須以現金悉數支付代價。董事認為，透過向得興發行可轉換優先股為收購事項提供資金符合本公司的利益，因此舉讓本公司籌措收購事項所需要的資金，但毋須產生額外融資成本，例如銀行貸款的利息款項。

董事會函件

收購事項對及發行可轉換優先股本公司股權架構的影響

於最後可行日期及緊隨完成（未考慮因行使根據本公司於二零一二年三月十四日採納的購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份）後，本公司股權架構的詳情載列如下：

	於最後可行日期		緊隨完成後（假設並無可轉換優先股已獲轉換）			緊隨完成後及假設所有可轉換優先股已獲轉換為轉換股份（僅供說明）（附註2）	
	所持股份	佔全部已發行股份	所持股份	佔全部已發行股份	所持可轉換優先股數目	所持股份	佔全部已發行股份
	數目	概約百分比	數目	概約百分比	（附註1）	數目	概約百分比
得興	130,200,000	65.1%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
首創華星	19,800,000	9.9%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
公眾人士	50,000,000	25.0%	50,000,000	25.0%	-	50,000,000	5.3%
總計	<u>200,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>200,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>738,130,482</u>	<u>938,130,482</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 可轉換優先股可按1:1的轉換比率轉換為股份。
2. 指本公司於完成時的股權架構（假定向得興發行的738,130,482股可轉換優先股已（按1:1的轉換比率）悉數轉換為轉換股份），惟僅供說明，並不反映完成時本公司的實際股權架構，原因為行使可轉換優先股所附的換股權時，本公司須符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定。

收購事項對本公司的財務影響

採用購買會計法進行業務合併

於完成時，本公司將成為目標公司的唯一擁有人。儘管本公司及目標公司於收購事項之前及之後均由首創置業最終控制，但由於首創置業收購事項剛於二零一四年九月完成，故有關控制於完成之前屬過渡性質。因此，收購事項將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併的規定採用購買會計法作為業務合併處理，而首創置

董事會函件

業收購事項不會被視為目標集團對本公司進行反收購。本集團將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併，於本集團的綜合財務報表內採用收購法為收購事項入賬，據此於完成後，目標集團的業績、資產及負債將於本集團的綜合財務報表內綜合列賬。

於二零一四年六月三十日，目標集團淨資產的公允價值為人民幣1,718,400,000元，高於收購事項的代價。請參閱通函附錄五所載擴大集團的未經審計備考財務資料附註4(b)。因此，預期於收購事項完成後的下一個財務年度內，本集團的綜合損益表內將確認議價收購收益，其計量方式為收購事項的代價高於所收購目標集團可識別資產於收購日期的公允價值減去所承擔目標集團負債的部分。議價收購收益將使本集團於下一個財務年度末的儲備有所增加，但對本公司的可供分派儲備並無影響。假設收購事項已於二零一四年六月三十日完成，議價收購收益應約為人民幣155,700,000元。

未經審計備考財務資料

本通函附錄五以未經審計備考財務資料的方式，說明收購事項對本公司的財務影響（包括其對本公司盈利、資產及負債的影響）。該等備考財務資料乃按照本通函附錄五附註所載基準而編製，僅作說明用途。基於其假設性質，可能並不真實反映擴大集團於完成收購事項時候的實際財務狀況，亦無意描述若收購事項於所示日期已予完成的情況下擴大集團原應達致的實際經營業績、財務狀況及現金流量或擴大集團於完成後的任何未來經營業績、財務狀況及現金流量。

資產及負債

於完成時，目標集團的成員公司將成為本公司的全資附屬公司。本集團於二零一四年三月三十一日的經審計綜合總資產及總負債（摘錄自本通函附錄四所載的本集團截至二零一四年三月三十一日止年度綜合財務報表）分別為258,300,000港元（相當於人民幣201,700,000元）及63,600,000港元（相當於人民幣49,600,000元）。誠如本通函附錄五的擴大集團未經審計備考綜合財務報表表所載，假設收購事項已於二零一四年六月三十日完成，擴大集團於二零一四年六月三十日的備考總資產及總負債將分別增加至[編纂]及[編纂]。

董事會函件

盈利

於完成後，目標集團的成員公司將成為本公司的全資附屬公司及本集團會將目標集團的業績綜合列賬。截至二零一四年三月三十一日止年度的本公司擁有人應佔年度溢利（摘錄自本通函附錄四所載的綜合財務報表）為3,100,000港元（相當於人民幣2,400,000元）。誠如本通函附錄五的擴大集團未經審計備考綜合溢利及其他全面收益表所載，截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔擴大集團備考年度溢利（猶如收購事項已於二零一三年一月一日完成）應約為人民幣255,800,000元。

本集團的資料

本公司於開曼群島註冊成立，股份於聯交所主板上市。本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事生產鄰苯二甲酸酐（苯酐）及富馬酸，該等產品為主要用於增塑劑及聚酯樹脂的工業生產的中間化學品。深廣發展於香港註冊成立，為本公司的間接全資附屬公司。其為一間投資控股公司。

於最後可行日期，本集團在中國擁有一項物業及租用中國一幅土地以進行其非物業業務（定義見上市規則第5.01(2)條）。本集團擁有的物業位於中國福建省廈門市海滄區，總建築面積約為9,973平方米。該物業由一個綜合工業體組成，包括四幢單層至三層高工業樓宇及一幢三層高辦公室樓宇，由本集團用作鄰苯二甲酸酐（苯酐）的生產設施。根據世佳化工（廈門）有限公司（本公司的間接全資附屬公司）（作為質押人）所訂立日期為二零一二年十月八日的質押協議，本集團已質押該自有物業（連同所位處的地塊）予貸款銀行（作為承押人），以保證本集團獲授的若干貸款融資。其他詳情請參閱本通函附錄四所載「本集團的財務資料」一節。

本集團在中國租賃的地塊總佔地面積約為12,700平方米，同樣位於中國福建省海滄區，毗鄰綜合工業體，為本集團富馬酸生產設施及兩個貯藏缸所在地點。

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

董事會函件

本公司於二零一三年的控制權變動

於二零一三年十一月，得興及首創華星分別收購本公司當時已發行股本總額的56.1%及9.9%，而得興當時就所有已發行股份（其一致行動人士持有的股份除外）提出強制性全面收購建議。於完成強制性全面收購建議後，本公司的控制權出現變動及得興成為本公司的控股股東。

於最後可行日期，得興及首創華星分別持有本公司已發行股本的65.1%及9.9%。

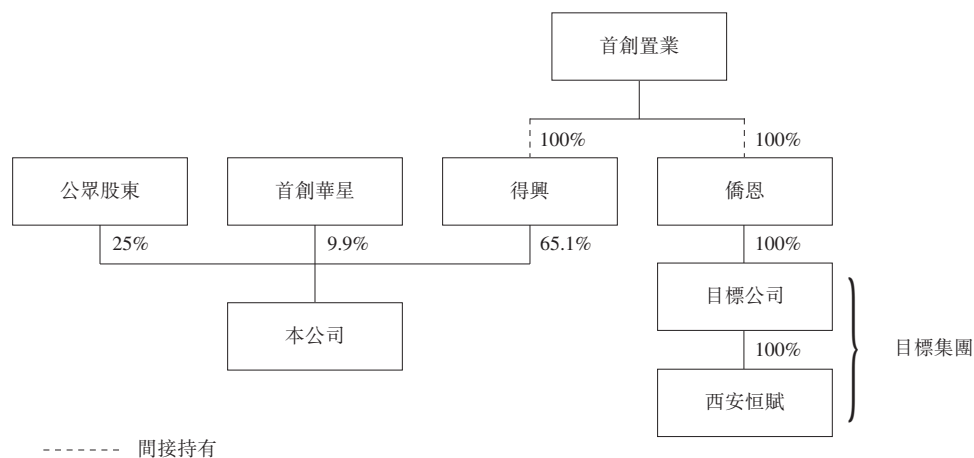
首創置業、得興及僑恩的資料

得興為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司及首創置業的間接全資附屬公司。首創置業為於中國註冊成立的股份有限責任公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）。首創置業為中國的大型物業發展商，主要致力於發展及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及控股投資。得興及首創置業為本公司的控股股東及關連人士。

僑恩為於香港註冊成立的投資控股公司及首創置業的間接全資附屬公司。其為本公司的關連人士。

目標集團的資料

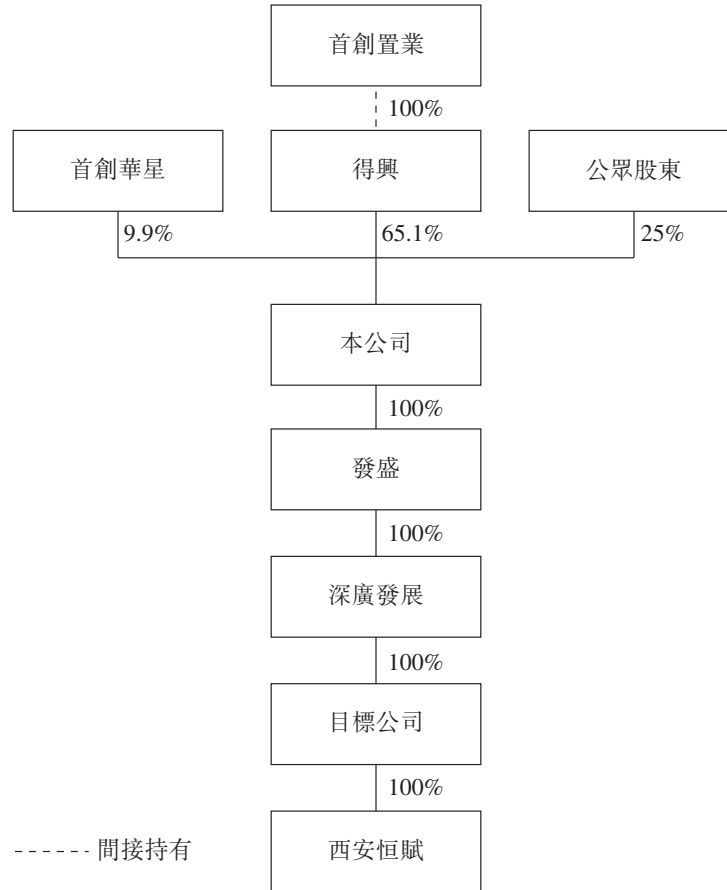
於完成首創置業收購事項後但緊接完成前，目標集團的公司架構及本公司的簡化公司架構：



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

董事會函件

緊隨完成後本公司及擴大集團成員公司的簡化公司架構（假設並無可轉換優先股被轉換）：



附註：擴大集團亦包括發盛另外三間全資附屬公司，即成旺有限公司、宏升投資有限公司及世佳化工（廈門）有限公司，彼等直接或間接從事本集團的化學業務（生產鄰苯二甲酸酐（苯酐）及富馬酸）及沒有涉及於收購事項。

根據Reco Ziyang轉讓協議，僑恩收購目標公司的原成本約為人民幣1,444,600,000元，即下列各項的總和：(i)僑恩向首創置業另一間全資附屬公司收購目標公司40%股權涉及的約人民幣507,000,000元及(ii)剩餘60%股權（即Reco Ziyang權益）涉及的人民幣937,600,000元。

董事會函件

目標集團的業務

目標集團在中國陝西省西安市持有一個物業發展項目，即西安首創國際城。目標集團從事西安首創國際城的物業開發、銷售和營運。西安首創國際城的設計包含奧特萊斯折扣店、寫字樓、商業區、住宅樓宇和車位。

有關西安項目及目標集團業務的進一步詳情，請參閱本通函「目標集團的業務」一節。

目標集團的財務資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的總收益分別約為人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元及人民幣1,045,300,000元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的純利分別約為人民幣276,500,000元、人民幣15,100,000元、人民幣337,200,000元及人民幣261,600,000元，而目標集團的除稅後純利分別約為人民幣207,400,000元、人民幣11,300,000元、人民幣234,500,000元及人民幣181,000,000元。於二零一四年六月三十日，目標集團的資產淨值為人民幣1,236,300,000元。

有關目標集團的其他財務資料，請參閱本通函「目標集團的財務資料」及本通函附錄三「目標集團的會計師報告」兩節。

有關收購事項及擴大集團的風險

有關收購事項、擴大集團業務、中國物業開發的商業、法律及監管環境與中國整體經濟、法律及政治形勢的風險，載於本通函「風險因素」一節。

上市規則對收購事項及發行可轉換優先股的涵義

收購事項：

- (a) 根據上市規則第14章，構成本公司的非常重大收購事項，原因是就本公司而言，與收購事項有關的適用百分比率高於100%；
- (b) 根據上市規則第14A章，構成本公司的關連交易，原因是僑恩（轉讓權益的賣方）作為首創置業（本公司的控股股東及關連人士）的附屬公司，為本公司的關連人士；及

董事會函件

- (c) 根據上市規則第14.06(6)(b)條，基於收購事項(i)根據上市規則第14章構成本公司的非常重大收購事項，及(ii)涉及得興於取得本公司的控制權（定義見收購守則）的24個月內向僑恩（其為得興的聯繫人）收購資產，故構成本公司的反收購，

故此收購事項須在股東特別大會上獲得獨立股東批准，方可作實。

此外，根據上市規則第14.54條，由於收購事項構成本公司的反收購，故本公司被視為猶如新上市申請人。因此，收購事項亦須待上市委員會批准本公司於二零一四年九月十七日提交的新上市申請後，方可作實。該項新上市申請須遵守上市規則的所有規定，尤其是上市規則第8及9章的規定。於首創置業收購事項完成時，目標公司的60%股權（即Reco Ziyang權益）的擁有權及控制權已由於Reco Ziyang向僑恩進行轉讓而出現技術性轉變。本公司已就其上市申請，申請豁免嚴格遵守上市規則第8.05(1)(c)條，而上市委員會已就本公司的上市申請批准豁免。上市委員會於授出本公司所尋求的豁免時，已考慮到目標公司於整個營業記錄期間的日常管理和營運控制權乃歸屬於首創置業所委任的董事和管理層職員，並且將於完成後繼續將有關控制權歸屬於首創置業（透過擴大集團）。

由於得興（可轉換優先股的認購人）為本公司的控股股東及關連人士，故根據上市規則第14A章，發行可轉換優先股構成本公司的關連交易。鑒於適用百分比率高於5%，故發行可轉換優先股須於股東特別大會上獲得獨立股東批准，方可作實。

建議增加法定股本及設立可轉換優先股

於最後可行日期，本公司的法定股本為10,000,000港元，分為1,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中200,000,000股股份已發行。董事建議(i)設立每股面值0.01港元的新類別股份（形式為可轉換優先股）；(ii)將本公司法定股本增加至20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份；及(iii)重新分類及重新指定經增加後的本公司法定股本，致使其包括股份及可轉換優先股。

董事會函件

建議授出特定授權

本公司將按發行價向得興發行可轉換優先股（可按1:1的轉換比率轉換為轉換股份）。可轉換優先股及轉換股份將根據擬尋求獨立股東於股東特別大會上授出的特定授權而配發及發行。

財務顧問、獨家保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited（香港上海滙豐銀行有限公司）已獲委任為本公司就收購事項及發行可轉換優先股的財務顧問，HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited已獲委任為本公司新上市申請的獨家保薦人。

獨立董事委員會已告成立，成員包括全體獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生，以就收購事項及發行可轉換優先股的相關事宜向獨立股東提供意見。

經獨立董事委員會批准下，本公司已根據上市規則的規定委任浩德融資有限公司為獨立財務顧問，以就收購事項及發行可轉換優先股的相關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本集團及目標集團的資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完整，無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容或本通函有所誤導。

股東特別大會

本公司謹訂於[編纂]假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一座18樓1804A室舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(a)收購事項（其中包括不競爭契據）；(b)發行可轉換優先股；(c)建議授出特定授權；及(d)建議增加本公司法定股本及設立可轉換優先股。大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

董事會函件

隨函附上股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處[編纂]（地址為[編纂]）。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任文據視作已撤銷。

於[編纂]名列本公司股東登記冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。股東如欲符合資格出席股東特別大會及投票，所有過戶文件連同相關股票須於[編纂]或之前遞交至本公司的香港股份過戶登記分處[編纂]（地址為[編纂]）辦理登記。

於股東特別大會及董事會會議上投票

在股東特別大會上，得興、首創華星及彼等各自的緊密聯繫人以及於收購事項及發行可轉換優先股中擁有重大權益的任何人士須就所提呈以批准（其中包括）收購事項、發行可轉換優先股及特定授權的相關決議案放棄投票。據本公司所知，於最後可行日期，Reco Ziyang及其緊密聯繫人並無持有本公司任何股份，而倘若Reco Ziyang及其緊密聯繫人於最後可行日期後持有本公司任何股份，彼等將須在股東特別大會上就所提呈的相關決議案放棄投票。

所有股東均有權在股東特別大會上就所提呈批准增加法定股本及設立可轉換優先股的相關決議案投票。於股東特別大會上，決議案將以投票方式表決。

根據章程細則或上市規則，概無董事被認為於收購事項或發行可轉換優先股中擁有重大權益。然而，唐軍先生、劉曉光先生及王灝先生已基於彼等於首創置業擔任董事職務而於批准（其中包括）收購事項及發行可轉換優先股的董事會會議上放棄就所提呈的相關決議案投票。

董事會函件

推薦建議

獨立董事委員會經考慮收購協議及認購協議的條款及條件並計及獨立財務顧問的意見後，認為收購事項及發行可轉換優先股的條款為公平合理，以及符合本公司和股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈以批准收購事項、發行可轉換優先股及特定授權的決議案投票贊成。董事建議股東於股東特別大會上就所提呈以批准收購事項、發行可轉換優先股及特定授權的決議案以及其他決議案投票贊成。

獨立董事委員會函件載有其致獨立股東的推薦意見，全文載於本通函第55至56頁。獨立財務顧問函件載有其就收購事項及發行可轉換優先股向獨立董事委員會及獨立股東提出的建議，以及達致其建議時所考慮的主要因素和理由，全文載於本通函第57至86頁。

其他資料

務請細閱本通函其他章節及附錄，當中載有本集團、目標集團及擴大集團的更多資料以及根據上市規則須予披露的其他資料。

警告

收購事項及發行可轉換優先股須待包括獨立股東批准等的多項條件達成後，方可作實，而該等條件未必能夠達成。倘收購協議及認購協議並無成為無條件，將不會進行收購事項及發行可轉換優先股。本公司股東及有意投資者於買賣或擬買賣股份或本公司任何其他證券時，務須審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
鉅大國際控股有限公司
主席兼執行董事
唐軍先生
謹啟

[編纂]

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

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就收購事項及發行可轉換優先股致獨立股東的函件，以供載入本通函。



JUDA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

鉅大國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易 發行可轉換優先股及關連交易

我們謹此提述本公司於[編纂]刊發的通函，本函屬其中一部分（「通函」）。除另有列明外，通函所界定的詞語在本函件內具有相同涵義。

獨立董事委員會已告成立，就收購事項、發行可轉換優先股及授出特定授權向閣下提供意見，有關詳情載於通函的「董事會函件」一節。浩德融資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。獨立財務顧問的意見函件（當中載有其推薦建議及達致推薦建議時所考慮的主要因素）全文載於通函第57至86頁。

經考慮收購協議和認購協議的條款及條件與獨立財務顧問於其意見函件內所述意見和推薦建議後，我們認為收購事項及發行可轉換優先股乃按照一般商務條款進行，而有關條款屬公平合理並且符合本公司及股東的整體利益。

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

獨立董事委員會函件

基於上文所述，我們推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准收購事項、發行可轉換優先股及授出特定授權的各項決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

鉅大國際控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

魏偉峰博士

趙宇紅女士

何小鋒先生

謹啟

[編纂]

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

獨立財務顧問函件

以下是獨立董事委員會和獨立股東在收購事項和發行可轉換優先股事宜上的獨立財務顧問浩德融資有限公司所發出的函件全文，以供本通函刊載。

浩德融資有限公司

香港中環
永和街21號

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及關連交易
- (2) 涉及新上市申請的反收購
- (3) 發行可轉換優先股及關連交易
- (4) 建議增加法定股本
- (5) 建議授出特定授權
- 及
- (6) 主要業務出現轉變

引言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會和獨立股東的獨立財務顧問，就收購事項和發行可轉換優先股的事宜向其提供意見。收購協議和認購協議的詳情載於鉅大國際控股有限公司（「貴公司」）於[編纂]刊發的通函（「通函」）內，而本函件是通函的一部分。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

於二零一四年八月十五日，深廣發展（貴公司的間接全資附屬公司）（作為買方）與僑恩（首創置業的間接全資附屬公司）（作為賣方）訂立收購協議，據此，在完成首創置業收購事項的前提下，深廣發展已有條件地同意收購轉讓權益（相當於目標公司的100%股權），而僑恩已有條件地同意出售該等轉讓權益。首創置業收購事項已於二零一四年九月二十八日完成。目標公司持有西安項目的全部權益。

根據上市規則第14章，由於有關收購事項的適用百分比率就貴公司而言高於100%，故收購事項構成貴公司的非常重大收購事項。由於僑恩為首創置業（貴公司的控股股東及關連人士）的附屬公司，故此其為貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，購買該等轉讓權益因而構成貴公司的關連交易。此外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，基於收購事項構成貴公司的非常重大收購事項，同時涉及得興於取得貴公司的控制權（定義見收購守則）的24個月內，向僑恩（為得興的聯繫人）收購資產，故收購事項構成貴公司的反收購。因此，收購事項須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。此外，根據上市規則第14.54條，貴公司被視為新上市申請人。因此，收購事項須待上市委員會批准貴公司於二零一四年九月十七日提交的新上市申請，方可作實。

由於得興（可轉換優先股的認購人）為貴公司的控股股東及關連人士，故根據上市規則第14A章，發行可轉換優先股構成貴公司的關連交易，而由於相關百分比率高於5%，故須於股東特別大會上獲得獨立股東批准。在股東特別大會上，亦會就配發及發行可轉換優先股一事，提請獨立股東批准給予特定授權。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已予成立，成員包括全體獨立非執行董事，即魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生，以考慮收購事項及發行可轉換優先股的事宜，並就收購協議及認購協議的條款是否公平合理及是否符合貴公司及股東的整體利益，以及如何在股東特別大會上對獲提呈的普通決議案投票等事宜，向獨立股東提供意見和推薦建議。

獨立財務顧問函件

吾等身為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的角色是為下列事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)收購事項和發行可轉換優先股是否在 貴公司的一般日常業務過程中訂立，以及是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)收購協議及認購協議的條款是否屬一般商務條款，對獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)對於將在股東特別大會上提呈，藉以批准收購事項、認購事項及發行可轉換優先股以及授出特定授權的普通決議案，獨立股東應如何投票。

意見的基礎

在達致吾等的意見時，吾等依賴通函所載或所述的及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等所提供的聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或所述的及／或吾等獲提供的一切聲明、資料、意見及陳述在作出時均屬真實、準確及完整，且直至通函發出之日仍屬真實、準確及完整。

吾等並無理由懷疑吾等於制定意見時所依賴的任何聲明、資料、意見或陳述是不實、不準確或誤導，而吾等亦不知悉有任何重大事實，而遺漏該等重大事實會致使吾等獲提供的聲明、資料、意見或陳述成為不實、不準確或誤導。吾等已假設通函所載或所述的及／或 貴公司、董事及 貴公司的管理層向吾等所提供關於 貴集團事宜的一切聲明、資料、意見及陳述，乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等已依賴該等聲明、資料、意見及陳述，且並無就 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

主要考慮因素及理由

1. 貴集團的背景

貴集團主要從事生產及銷售稱為鄰苯二甲酸酐（「**苯酐**」）及富馬酸的化學品，該等產品為主要用於增塑劑及聚酯樹脂的工業生產的中間化學品。

於二零一三年十一月，得興及首創華星分別收購 貴公司當時已發行股本總額的56.1%及9.9%，而得興當時就 貴公司所有已發行股份（其一致行動人士持有的股份除外）提出強制性無條件全面收購建議。隨後， 貴公司的控制權出現變動，得興成為 貴公司的控股股東。

獨立財務顧問函件

誠如 貴公司於二零一三年十一月二十九日發出的通函所載， 貴公司將開拓其他業務和投資機會，並且會考慮 貴公司是否適宜收購任何房地產資產及／或業務，以促進增長。所建議的收購事項是 貴公司在控制權轉變後拓展中國房地產行業的第一步。於完成後，董事將檢討擴大集團的業務和策略，並可能考慮選擇重組業務，包括縮減或出售本身的化學業務。誠如通函內的「董事會函件」指出， 貴公司現正與一名買家就可能出售 貴公司的現有化學業務進行討論，但截至最後可行日期 貴公司尚未訂立具約束力的協議，倘 貴公司訂立任何具約束力的協議， 貴公司將按照上市規則作出公告。

以下是 貴集團截至二零一二年、二零一三年和二零一四年三月三十一日止三個年度的主要財務資料，有關資料乃摘錄自 貴公司截至二零一三年三月三十一日止年度年報（「二零一三年年報」）和截至二零一四年三月三十一日止年度年報（「二零一四年年報」）。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
收益	294,425	252,437	331,472
銷售及服務成本	(255,852)	(211,964)	(300,852)
毛利	38,573	40,473	30,620
毛利率	13.1%	16.0%	9.2%
行政開支	(9,308)	(18,347)	(18,723)
除稅前溢利	24,579	17,505	8,278
稅項	(4,336)	(7,437)	(5,158)
年度溢利	20,243	10,068	3,120

	於三月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
總資產	214,116	254,250	258,281
總負債	75,130	65,834	63,553
淨資產	138,986	188,416	194,728

獨立財務顧問函件

截至二零一三年三月三十一日止年度與截至二零一二年三月三十一日止年度之比較

截至二零一三年三月三十一日止年度，貴集團的收益減少約14.3%至約252,400,000港元，主要原因是根據二零一三年年報所述，苯酐、富馬酸及其他苯酐副產品的生產量及銷售額減少所致。

毛利率由二零一二年約13.1%增加至二零一三年約16.0%，原因是貴集團於原材料的採購成本飆升前加速生產，故此能按高於之前一年的平均邊際利潤銷售其產品所致。

貴集團的二零一三年年度溢利減少約50.3%至約10,100,000港元，主要因為行政開支及稅項增加所致。二零一三年行政開支增加約97.1%至約18,300,000港元，主要原因是貴公司二零一二年四月於聯交所上市產生的上市開支及員工成本增加所致。稅項於二零一三年增加約71.5%至約7,400,000港元，原因是貴集團在中國的營運附屬公司根據中國相關法律和法規享有稅項半免優待，惟該項待遇已於二零一二年一月停止。

貴集團截至二零一三年三月三十一日止的淨資產增加至約188,400,000港元，較截至二零一二年三月三十一日止的約139,000,000港元增加約35.6%。該項增長的主要原因是貴公司於二零一二年四月二日在聯交所主板上市集資。首次公開發售所得的款項淨額（「所得款項」）於扣除包銷佣金及發售股份應付的其他預計開支後，約為28,700,000港元。

截至二零一四年三月三十一日止年度與截至二零一三年三月三十一日止年度之比較

截至二零一四年三月三十一日止年度，貴集團的收益約為331,500,000港元，增幅約31.3%。根據二零一四年年報所述，收益增長主要由苯酐、富馬酸及其他苯酐副產品的生產量及銷售額增加所帶動。

然而，毛利率由二零一三年約16.0%顯著減少至二零一四年約9.2%，主要原因是貴集團在生產程序中使用的一種主要原材料—鄰二甲苯（「鄰二甲苯」）的平均採購成本增加，以及貴集團出售的苯酐的平均售價下跌所致。因此，貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度的溢利大幅減少約69.0%至約3,100,000港元。

貴集團的淨資產相對維持穩定，截至二零一四年三月三十一日止約值194,700,000港元，較截至二零一三年三月三十一日止約188,400,000港元微增約3.4%。

獨立財務顧問函件

近期發展

謹提述 貴公司日期為二零一四年十一月十四日的中期業績公告。 貴集團於截至二零一四年九月三十日止六個月錄得虧損約13,600,000港元，而二零一三年同期則錄得溢利約800,000港元，主要由於 貴集團製成品的平均售價及銷量均有所下跌，同時所採購的原材料於截至二零一四年九月三十日止六個月的平均採購成本較二零一三年同期輕微上升，導致截至二零一四年九月三十日止六個月的毛利率下降所致。

董事確認，自二零一四年三月三十一日（即編製 貴集團最近期經審計財務報表的結算日）以來及直至本通函日期，除上述截至二零一四年九月三十日止六個月的虧損及附錄四「本集團於二零一四年九月三十日的若干財務資料」一段所載列的財務資料外， 貴集團的財務或經營狀況概無重大不利變動。

其他詳情請參閱通函附錄四所載 貴集團截至二零一四年九月三十日的若干財務資料。

2. 首創置業、得興及僑恩的背景

首創置業為於中國註冊成立的股份有限責任公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）。首創置業集團從事(i)住宅物業開發業務；(ii)城市商業綜合體項目及奧特萊斯綜合物業項目開發業務；(iii)酒店經營及房地產諮詢服務；及(iv)一級土地開發業務。截至二零一三年十二月三十一日止年度，首創置業集團錄得收益約人民幣11,300,000,000元及訂約銷售金額約人民幣19,600,000,000元，而截至二零一四年六月三十日止六個月，首創置業集團錄得收益約人民幣4,500,000,000元及訂約銷售金額約人民幣6,800,000,000元。於二零一四年六月三十日，首創置業集團在中國各地城市（目標城市除外）擁有52個物業開發項目，當中包括住宅項目和綜合住宅及商業項目。根據首創置業截至二零一四年六月三十日止六個月的中期業績公告，於二零一四年六月三十日，首創置業集團的土地儲備總建築面積約為11,173,601平方米，而土地儲備樓面面積約為9,218,468平方米。

得興為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並為首創置業的間接全資附屬公司。僑恩為於香港註冊成立的投資控股公司，並為首創置業的間接全資附屬公司。

獨立財務顧問函件

3. 目標集團的背景

目標集團的公司架構載於通函「董事會函件」內「目標集團的資料」一段。目標集團在中國陝西省西安市持有一個物業發展項目，即西安首創國際城。該個物業項目依托奧特萊斯折扣店大街而設計，再輔以寫字樓、商業區、住宅樓宇、車位及一間幼兒園。

目標集團的業務模式，是開發、銷售及租賃西安首創國際城的物業，該項目主要設計為包括奧特萊斯折扣店、寫字樓、商業區、住宅樓宇及車位。於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城總佔地面積355,914平方米，包含七期已竣工或在建物業，總可售建築面積為1,241,791平方米，而用作未來發展的其他土地的已規劃總建築面積為382,047平方米。同日，除已售物業外，目標集團擁有該項目948,919平方米。於二零一四年八月三十一日，目標集團擁有的物業經戴德梁行評估的總市值約為人民幣2,665,700,000元。

於二零一四年八月三十一日，目標集團已累計完成開發建築面積994,351平方米。截至二零一四年八月三十一日，目標集團已分別銷售和預售西安首創國際城內的719,742平方米及139,491平方米。有關目標集團及相關項目的詳情，請參閱通函「目標集團的業務」一節。

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得收益約人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元及人民幣1,045,300,000元，及純利分別約人民幣11,300,000元、人民幣234,500,000元及人民幣181,000,000元。以下是目標集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月的主要財務資料。目標集團的詳細財務資料，載於通函「董事會函件」內「目標集團的財務資料」一段及通函附錄三內。

獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	95,420	1,211,440	889,058	1,045,287
銷售及服務成本	(57,588)	(844,832)	(667,824)	(760,021)
毛利	37,832	366,608	221,234	285,266
年度／期間溢利	11,330	234,478	154,385	181,015

	於十二月三十一日		於
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	六月三十日 二零一四年 人民幣千元
總非流動資產	520	340	270
總流動資產	3,158,424	3,870,403	3,281,497
總流動負債	1,934,146	1,975,467	1,982,976
總非流動負債	20,000	456,000	62,500
淨流動資產	1,224,278	1,894,936	1,298,521
淨資產	1,204,798	1,439,276	1,236,291

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動產生／(所用)的 現金流量淨額	54,010	452,921	43,052	(87,269)
投資活動所得／(所用)的 現金流量淨額	117,566	(639,444)	(130,214)	67,173
融資活動所得／(所用)的 現金流量淨額	(231,446)	280,421	114,159	91,752

獨立財務顧問函件

4. 中國房地產市場

中國經濟概覽

誠如通函附錄一所述，中國經濟於過去五年之間錄得了非凡的增長。在二零零八年爆發全球金融危機過後，於二零零九年，中國政府推出人民幣4,000,000,000,000元的刺激經濟方案。中國是全球最先從全球金融危機中復甦過來的經濟體之一，在金融危機期間保持經濟正增長。根據二零一零年實際國內生產總值的統計數字，中國超越日本成為世界第二大經濟體。於二零一一年，中國穩佔該位置，名義國內生產總值約人民幣47,310,000,000,000元。二零一三年，中國名義國內生產總值更攀升至約人民幣56,885,000,000,000元。

中國房地產市場概覽

誠如通函附錄一所載，中國房地產投資總額由二零零九年約人民幣3,624,000,000,000元增至二零一三年約人民幣8,601,000,000,000元，複合年增長率約為24.1%。同期，中國所售房地產的總建築面積由二零零九年約948,000,000平方米增至二零一三年約1,306,000,000平方米，複合年增長率約8.3%，而同期整體房地產的平均售價由每平方米約人民幣4,681元增至每平方米約人民幣6,237元，複合年增長率約為7.4%。

同期，住宅及商用物業的供需穩步上揚。根據中國國家統計局的資料，於二零零九年至二零一三年期間，住宅物業已竣工總建築面積及已售總建築面積的複合年增長率分別約為7.2%及7.6%。受惠於城市化水平及人均可支配收入持續上升，零售銷售值近年有所增加。

誠如通函附錄一「中國零售市場概覽」一段所載，可支配收入及國內生產總產持續上升，為零售市場的增長提供有力支持，其中，於二零零九年至二零一三年期間，零售銷售額增長的複合年增長率約為15.7%。該等零售銷售額的增長，推動了商用物業的需求。於二零零九年至二零一三年，商用物業已竣工總建築面積及已售總建築面積的複合年增長率分別約為12.3%及12.3%。

獨立財務顧問函件

誠如通函附錄一「中國奧特萊斯市場概覽」一段所載，儘管北美洲和歐洲的奧特萊斯市場頗為成熟，中國的奧特萊斯市場卻相當分散，而且仍然處於早期發展階段。受惠於人均可支配收入持續上升，具高消費力的中產消費者數目亦迅速增長。近年來，多間房地產發展商、百貨公司和購物商場營運商已開始涉足奧特萊斯形式的房地產發展及投資項目，尤其是於中國的一線和二線城市。

西安市概覽

西安是陝西省的省會城市，是世界歷史文化名城，也是中國西部地區的科研、教育和工業基地。誠如通函「行業概覽」一節所述，西安市的國內生產總值由二零零九年的人民幣272,000,000,000元增至二零一三年的人民幣488,000,000,000元，同期複合年增長率約為15.7%。城鎮居民家庭的人均可支配收入由二零零九年的人民幣18,963元增至二零一三年的人民幣33,100元，同期複合年增長率約為14.9%。根據西安市統計局的資料，西安市房地產投資額由二零一二年的人民幣128,000,000,000元增至二零一三年的約人民幣160,000,000,000元，增長率約為24.5%。所有類型物業的已售總建築面積由二零一二年的15,300,000平方米增加至二零一三年的16,300,000平方米，增長率約為6.5%。

西安市是中國西部的一個國內外零售品牌的暢銷地，也吸引眾多開發商在該市的商業中心區及近郊商業區興建商業及城市綜合體項目。二零零九年至二零一三年期間，西安市零售銷售額的複合年增長率實現16.5%的高速增長，高於同期全國整體零售銷售額的複合年增長率15.7%。

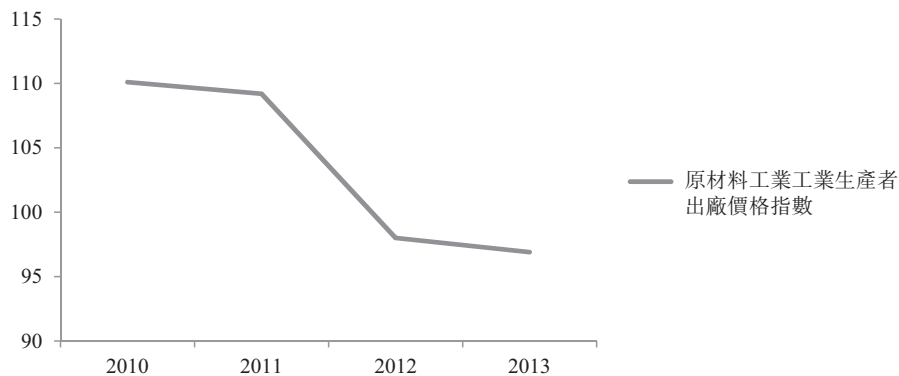
概括而言，近年來中國和西安市的房地產市場皆經歷了持續增長。收購事項將促使 貴集團進軍中國房地產市場，並在中長期內受益於西安市房地產市場的預期增長。此外，誠如通函附錄一的「行業概覽」所披露，為建設成為中國西部的國際化大都會，西安市近年來城市化進程呈現提速增長，其城鎮化率由二零零九年的68.9%上升至二零一三年的72.0%。同時，西安市城鎮居民家庭的人均可支配收入快速增長，在二零一三年達到人民幣33,100元，使二零零九年至二零一三年的複合年增長率達到14.9%。預期上述城市化的提高及生活水平改善將拉動西安市房地產市場的需求和投資。

獨立財務顧問函件

5. 貴集團於收購事項後的發展前景

貴集團一直在困難的市場運營環境下經營業務。誠如上文「貴集團的背景」一段所述，貴集團現有的化學品業務在財務表現上已經大幅轉差。截至二零一四年三月三十一日財務年度，貴集團的除稅後溢利大幅減少約69.0%至約合3,100,000港元。其主要原因為：(i)由於市場需求疲弱，貴集團的主要產品之一苯酐的平均銷售價格下降；(ii)同時，製造苯酐的主要原材料鄰二甲苯的平均採購價格上漲。苯酐的平均售價降低，而鄰二甲苯的採購價格上漲這一綜合效應，導致邊際利潤有所收窄。

貴集團主要從事生產苯酐、富馬酸及其他苯酐副產品。吾等未能找到關於該個特殊化學行業前景的任何可信賴信息來源。因此，吾等對工業原材料出廠價格展開研究，而有關價格指出苯酐、富馬酸及其他苯酐副產品的出廠價格。下圖載列二零一零年至二零一三年的原材料工業工業生產者出廠價格指數：



資料來源：國家統計局

誠如上圖所示，原材料工業工業生產者出廠價格指數由二零一零年約110.1下跌至二零一三年約96.9。與此同時，根據吾等與貴公司管理層的討論，彼等並無注意到近期有任何好轉跡象。因此，貴集團的化學品業務會否復甦，以及即使遇上復甦，會於何時復甦仍屬未知之數。

獨立財務顧問函件

於完成後，貴公司可即時享有首創置業集團經過多年悉心經營後建立起來的品牌、商譽及平台。除此以外，於完成後，擴大集團將成為首創置業在境外上市的房地產經營平台，專注於中國境內若干選定城市經營奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的開發、銷售和租賃業務。鑒於國內人均可支配收入持續增加，這將使貴集團得以受惠於奢侈消費品需求日益增加的形勢。有關論述詳載於通函的附錄一。與貴集團現有化學品業務不明朗的未來前景相比，這些景況顯然對於貴集團更為有利。

目標集團一直從經營活動獲得現金流入並且獲取利潤。鑒於西安項目的一部分已經處於銷售階段，故此預期今後將可持續獲取利潤和現金流入。與貴集團近年大幅下滑的現有業務相比，前者顯然更為有利。於收購事項後，由於目標集團可自給自足，故預期貴集團未來不會面對資金壓力。誠如通函「目標集團的財務資料」一節所述，考慮到目標集團的經營性現金流入，關連方的還款，未來銀行借貸（倘需要），以及目標集團和擴大集團所具備的其他財務資源，在無不可預見的情況下，董事相信自通函刊發日期起計的至少未來12個月內，擴大集團擁有充裕營運資金來應付其業務的資金需求。

概括而言，西安項目是發展較成熟的項目，而且其中一部分已經予以銷售，這對於未來發展階段的融資極為重要。未來融資將會來自銷售所得的正數現金流，又或者以借貸獲取資金。考慮到西安項目目前所處發展階段，吾等相信貴集團於收購事項後營運西安項目的風險將相對低於（舉例而言）開發一個新的物業發展項目。有關在中國從事物業開發的風險，請參閱通函「風險因素」一節。

此外，於完成後，一支對於在中國經營房地產業務擁有豐富經驗及驕人往績的資深管理團隊將加入擴大集團。因此，考慮到包括股權集資等融資途徑，擴大集團在進一步拓展中國房地產業務方面將佔據著一個相當有利的位置。

同時，誠如上文的分析指出，貴集團的化學品業務會否復甦，以及即使遇上復甦，會於何時復甦仍屬未知之數。基於此方面的考慮，吾等與董事一致認為收購事項符合貴集團的部署，而且收購事項得以讓貴集團專注於在房地產行業發展新的業務。收購事項讓貴集團經歷一次根本性的轉變，而收購一項具有優秀往績的業務有助提升貴集團的增長潛力和創造股東價值。

獨立財務顧問函件

6. 代價

代價的基準

收購事項的代價約為1,963,400,000港元，須於完成時由 貴公司代表深廣發展支付。代價由收購協議的訂約各方於公平協商後釐定，並且是依據首創置業收購事項的代價按比例確定。

吾等注意到，於達致代價時，訂約各方已考慮到(i)基於通函三所載目標集團的未經審計財務報表，於二零一四年六月三十日股東應佔權益約人民幣1,236,300,000元（相當於約1,583,400,000港元）；及(ii)根據戴德梁行的初步評值及經調整目標集團應付的估計相關稅款後，於二零一四年六月三十日股東應佔物業升值約人民幣839,100,000元（相當於約1,074,700,000港元）。有鑒於此，吾等認為計算基準事實上是針對計算目標集團的資產淨值，並且考慮了物業的最新價值。資產淨值是為房地產業務和公司進行估值所普遍採納的方法，故此吾等認為該個方法為公平合理。

貴公司的管理層讓吾等理解到，於商議代價時，彼等進一步將日後出售目標集團的物業時將要支付的款項約人民幣524,800,000元（包括營業稅、土地增值稅和所得稅）對 貴公司應佔未來稅項將會造成的影響納入考慮範圍。基於吾等與 貴公司管理層的討論，未來稅項影響是基於政府目前的稅收政策以及目標集團物業權益目前的估值而作出估計。實際應付稅款可能由於政府改變稅收政策（包括稅率）以及目標集團物業的實際售價等原因而與估計數字有所不同。吾等認為在理解上述各項因素的基礎上，對未來稅項影響的計算基礎誠屬合理。

基於上述情況，代價約1,963,400,000港元較目標集團截至二零一四年六月三十日的經重估資產淨值約人民幣2,075,400,000元（相當於約2,658,100,000港元）折讓約24.7%。因此，吾等認為代價對 貴公司及股東整體有利。

獨立財務顧問函件

物業估值方法

就物業評值而言，吾等已審閱及與戴德梁行討論，藉以瞭解(i)進行估值所採用的方法和假設；及(ii)目前所採用的方法是否符合行業慣例。目標集團物業估值的詳情載於通函附錄六載列的物業估值報告內。

戴德梁行已向吾等確認，於過去兩年內，該行曾為首創置業集團編製九份估值報告，除此以外，該行目前或過往與 貴公司及其關連人士概無任何關係。連同吾等與戴德梁行的討論以及吾等對其於公開文件內所載概況和經驗所作評估，吾等並不察覺有任何事宜將導致吾等應質疑戴德梁行就是項估值工作的獨立性和專業知識。此外，基於吾等對戴德梁行的委聘條款（尤其是針對其工作範圍）所作審閱，吾等並不察覺到有關的工作範圍受到任何局限，從而可能對物業估值報告內給予的保證程度造成不利影響。

吾等曾與戴德梁行進行討論，並且注意到有關估值乃以直接比較法編製。鑒於可資比較物業與標的物業地點、大小和其他特徵的差異，故已考慮適當的調整和分析，並且假設目前持有的開發中物業權益將按照目標集團提供的最新發展計劃書而開發和竣工。該等物業權益乃參照有關市場上的可資比較銷售憑證，以及考慮(i)於估值日期與各相關建設期相關的累計建築成本和專業費用；及(ii)預計完成有關發展將要產生的餘下成本和費用。吾等認同戴德梁行表示採用直接比較法進行估值乃合適之舉的意見，原因是存在有關買賣與目標集團所持有物業相類似交易的公開資料。吾等認為該個方法及相關假設為普遍採納的方法和合理。

獨立財務顧問函件

支付方式

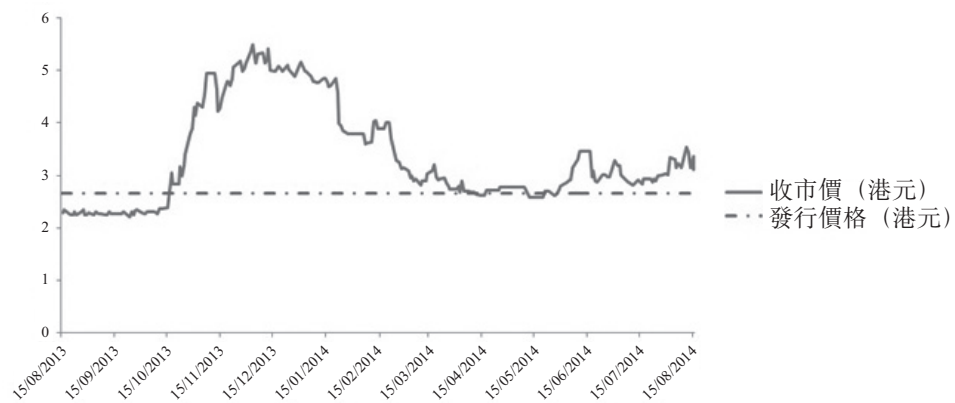
為撥支及償付代價，貴公司將發行可轉換優先股。於二零一四年八月十五日，得興（認購人）與貴公司（發行人）訂立認購協議，據此，得興將按照認購協議所載的條款和條件以每股可轉換優先股2.66港元的發行價，認購貴公司發行的738,130,482股可轉換優先股。因發行可轉換優先股而獲得的所有所得款項將用於償付收購事項的應付代價。

誠如上文所討論，代價將悉數透過發行可轉換優先股籌措的現金支付。董事曾考慮其他集資途徑，例如獲取銀行融資，但由於與貴集團的資產基礎（於二零一四年三月三十一日資產淨值約為194,700,000港元）相比，所要籌措的資金目標（約1,963,400,000港元）較大，故董事認為透過銀行融資獲取如此龐大金額的資金在商業上並不可行。同時，吾等也認為即使銀行願意提供如此龐大金額的貸款，銀行應會要求不利的貸款條款，而且貴集團頗有可能須以其資產作為抵押。鑒於銀行不大可能提供優厚的貸款條款（倘獲授出該等貸款），吾等認為透過向得興發行可轉換優先股的方式為收購事項籌措代價符合貴公司的利益，因為這不會給貴公司帶來銀行貸款利息等的額外財務成本。

基於上述原因，吾等認為貴公司根據特定授權運用有待發行的可轉換優先股來支付代價乃屬公平合理。關於發行價格的其他討論如下。

發行價

為考慮發行價是否合理，吾等特別將發行價與股份的近期市場價格進行比較分析。下圖示列直至二零一四年八月十五日發佈公告（「該公告」）為止12個月期間的股份市場價格。



資料來源：聯交所

獨立財務顧問函件

誠如上圖所示，股份的市場價格於二零一三年十月中旬急升。於二零一三年十月十七日，貴公司發佈公告，表示有獨立第三方接洽貴公司的控股股東，表示有興趣收購貴公司的股份。其後，股份的收市價格突然由發佈該公告之前的每股2.37港元急升至二零一三年十二月初約每股5.51港元的高位，然後回落至二零一四年五月中旬的約每股2.58港元，再逐步攀升至緊接該公告前的每股3.11港元。然後，股份的市場價格輾轉下降至於最後可行日期的每股2.30港元左右。

謹請注意，股份價格於二零一三年十月中旬起急速上揚。與此同時，自二零一三年四月一日至該公告發佈日期，貴集團的財務表現和狀況並無顯著改善，亦無任何情況對貴集團的業務前景或展望產生任何明顯積極的影響。

考慮到貴集團(i)經營業務的市場環境頗為艱巨，截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度的溢利分別低至約為10,100,000港元及3,100,000港元；(ii)財務狀況堪憂，截至二零一三年及二零一四年三月三十一日的資產淨值僅有約188,400,000港元及194,700,000港元；及(iii)業務前景不明朗，根據二零一三年十二月初的價格水平考慮，並無任何明顯和根本原因能支持貴公司超過100倍的市盈率及超過五倍的價賬率，甚或至於最後交易日超過200倍的市盈率及超過三倍的價賬率。吾等認為，可能的原因是市場揣測貴公司的最終控股股東首創置業集團有可能採取若干企業行動。

基於上述考慮，吾等認為在釐定發行價時不應過於重視股份的市場價格，而鑒於收購事項的性質為物業相關業務，故應按照通函「目標集團的財務資料」一節「擴大集團未經審計備考淨有形資產」一段所載，較著重於擴大集團的每股有形資產淨值。

獨立財務顧問函件

可資比較分析

吾等認為，收購事項實質上乃收購西安首創國際城（一個中國房地產發展項目）的全部股權。這有別於收購一間從事中國房地產業務的上市公司的少數股權。因此，吾等認為基於主要從事中國房地產業務的上市公司的現行股價而進行上市公司的可資比較分析並無實質意義，原因如下：

- 一間公司於某個特定時候的股價（以至其市值）可能僅代表買方與賣方於該個時候買賣該等股份時所感知的價值，可能並不充分反映整間公司的真確價值。當股份交投並不活躍時，這情況尤其明顯。舉例而言，倘某公司的大量控制性股權易手，股份買賣的價格便可能具有差別。誠如從眾多全面收購建議個案所觀察到，收購控制性股權（或全部股權）頗有可能須以市場股價的溢價進行，若全部股權易手，現行股價便可能因而不反映整間公司的價值；及
- 吾等承認，倘若目標公司並非上市公司，則收購事項可能具有流通性折讓。然而，由於任何潛在買家當有意鞏固其於上市公司的股權時須處理大量公眾投資者的工作，故此相關折讓可能會被有關工作所抵銷。

儘管如此，吾等已審閱聯交所多間從事中國房地產業務的上市公司，該等公司最近期刊發的資產淨值介乎1,000,000,000港元至3,000,000,000港元（而目標集團於二零一四年六月三十日的經重估資產淨值約為2,658,100,000港元）不等，以作說明。吾等已按竭盡所能基準，根據上列參數識辨出四間可資比較公司，而

獨立財務顧問函件

吾等認為有關公司為全部相關公司。吾等注意到，該等可資比較公司的每日平均成交量少於自二零一四年一月一日起至最後可行日期（包括該日）為止彼等各自已發行股份的0.2%左右。若干觀察結果如下：

公司	股份代號	業務	*市值 港元(百萬)	**最近期 刊發的 資產淨值 港元(百萬)	***價賬率
漢港房地產集團有限公司	1663	主要在江西省從事住宅物業發展	768	1,404	0.55
天譽置業(控股)有限公司	59	主要在貴州、廣西、廣東及湖南省從事住宅物業發展及投資	1,707	2,369	0.72
天山發展(控股)有限公司	2118	主要在河北及山東省從事住宅物業發展	3,210	2,239	1.43
力高地產集團有限公司	1622	主要在江西、河北、山東、安徽、廣東及陝西省從事住宅物業發展	5,440	1,139	4.78
			最低		0.55
			最高		4.78
			平均數		1.87
			中位數		1.08
			代價 港元(百萬)	經重估 資產淨值 港元(百萬)	****隱含 價賬率
		目標集團	1,963.4	2,658.1	0.74

* 於二零一四年十月十七日

** 吾等採納1港元兌人民幣0.78078元的匯率

*** 價賬率按市值除以資產淨值計算

**** 隱含價賬率按代價除以目標集團的經重估資產淨值計算

資料來源：聯交所及相關最近期刊發的財務報告

資產淨值是為房地產業務及公司進行估值的常見方法，故此吾等認為價賬率對此項說明是合適的。誠如上表所示，目標集團的隱含價賬率符合可資比較公司的範圍，亦低於相關的平均數和中位數數字。

獨立財務顧問函件

此外，吾等亦已按竭盡所能基準及據吾等所深知，對於在聯交所發表的可資比較收購交易進行研究。當考慮應用該等可比較收購交易的時間範圍時，吾等注意到與收購事項相比，該等交易應要受到中國房地產市場及香港股票市場的類似當前情況所規限。就此而言，吾等認為涵蓋二零一四年一月一日至最後交易日的期間是合理的。吾等注意到，自二零一四年一月一日起直至及包括最後交易日，並無與收購事項相類似性質和規模的可資比較收購交易。

於評估發行價是否公平合理時，吾等已獨立研究自二零一四年一月一日起直至及包括最後交易日在聯交所發佈，涉及本金額不低於1,000,000,000港元的近期可換股證券發行事項（「可資比較項目」）。吾等已按竭盡所能基準及據吾等所深知識辨出五個可資比較項目，而吾等認為有關項目為全部相關項目。可資比較項目主要條款的主要發現概述如下：

通函日期	公司	股份代號	本金額 港元(百萬)	每股換股價 港元	較最近期 發表的 每股資產淨值 溢價/(折讓) %
二零一四年 六月九日	銀泰商業(集團) 有限公司	1833	3,706.1	7.90	37.7
二零一四年 五月二十九日	中海船舶重工集團 有限公司	651	1,000.0	0.20	*不適用
二零一四年 五月二十九日	中國熔盛重工集團 控股有限公司	1101	2,000.0	1.07	(5.2)
二零一四年 三月十日	中國熔盛重工集團 控股有限公司	1101	1,000.0	1.05	(7.0)
二零一四年 二月二十二日	中升集團控股有限公司	881	3,091.5	13.00	124.7
		最低			(7.0)
		最高			124.7
		平均數			37.6
		中位數			16.3
			代價 港元(百萬)	每股認購價 港元	較最近期 發表的 每股資產淨值 溢價/(折讓) %
	貴公司		1,963.4	2.66	173.2

* 最近期刊發財務資料顯示負債淨額狀況

資料來源：聯交所

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，可資比較項目涉及的換股價較最近期刊發的每股資產淨值的溢價／折讓幅度差異頗大。發行價較最近期刊發的每股資產淨值溢價約173.2%，高於所觀察到的可資比較事項的最高數字。與此同時，吾等亦注意到可資比較事項須就發行上述可換股債券而支付利息，貴公司卻毋須就發行可轉換優先股而支付利息。因此，吾等認為發行價在此方面而言為公平合理。

股份的交易流通量

吾等已審視股份的交易流通量，並分析了股份自貴公司控制權於二零一三年十一月十二日轉變以來直至該公告刊發為止（「審閱期間」）的平均每日交投量。

吾等注意到，於審閱期間，平均每日交投量少於公眾持股量的0.23%，而每日最高交投量僅約為618,000股股份，相當於公眾持股量約1.2%。

吾等認為，鑒於股份於公開市場的交投量相對淡靜，貴公司的市值可能容易受到扭曲，以及可能並不反映貴公司的基本價值。因此，較重視資產淨值（而非股份價格）作為發行價的釐定基準誠屬合理。

每股資產淨值

根據擴大集團的未經審計備考資產淨值約[編纂]（相當於約[編纂]）及預計已發行股份總數為938,130,482股（假設所有可轉換優先股已獲轉換為轉換股份）計算，擴大集團的每股資產淨值約為[編纂]。

由於發行價每股2.66元港元較貴公司截至二零一四年三月三十一日經審計綜合資產淨值溢價約173.2%，並且較通函附錄五的未經審計備考財務資料所載的每股資產淨值溢價約[編纂]，吾等認為每股發行價對貴公司及股東整體而言有利。

獨立財務顧問函件

7. 對 貴公司股權架構的影響

下表列明 貴公司(i)截至通函日期；(ii)緊隨完成（假設並無可轉換優先股已獲轉換）後；及(iii)緊隨完成（假設所有可轉換優先股已獲轉換為轉換股份）後的股權架構。

	於通函日期		緊隨完成 (假設並無可轉換優先股已獲轉換)後			緊隨完成 (假設所有可轉換優先股 已獲轉換為轉換股份)後	
	股份數目	佔股份總數	股份數目	佔股份總數	所持可轉換 優先股數目	股份數目	佔股份總數
		概約百分比					
得興	130,200,000	65.1	130,200,000	65.1	738,130,482	868,330,482	92.6
首創華星	19,800,000	9.9	19,800,000	9.9	-	19,800,000	2.1
公眾人士	50,000,000	25.0	50,000,000	25.0	-	50,000,000	5.3
總計	200,000,000	100.0	200,000,000	100.0	738,130,482	938,130,482	100.0

誠如上表所示，緊隨收購事項完成後，得興將繼續為 貴集團的主要股東，因此該方面存在持續性。在 貴集團現有管理層方面，同樣存在（若不是增強）持續性。

然而，按全面攤薄基準（即所有可轉換優先股已獲轉換為轉換股份）計算，獨立股東於最後可行日期的股權將由約25.0%被攤薄至約5.3%。攤薄影響對獨立股東而言並不有利。儘管如此，謹請留意收購事項對 貴集團今後財務狀況及財務表現的重大積極影響，有關論述載於本函件「收購事項的潛在財務影響」一段。

貴集團的財務表現大幅轉差。截至二零一四年三月三十一日止財務年度， 貴集團除稅後溢利大幅減少約69.0%至僅約3,100,000港元。相比之下，誠如通函附錄五所載的擴大集團未經審計備考財務資料顯示，擴大集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的備考純利將約為人民幣255,800,000元，以及擴大集團截至二零一四年六月三十日的備考資產淨值將約為[編纂]。此外，西安項目已進入銷售階段，持續產生現金流入。

獨立財務顧問函件

同時，於收購事項後，每股股份的資產淨值和每股盈利均有所增加。根據通函附錄五所載的擴大集團未經審計備考財務資料，於完成後，按全面攤薄基準計算，每股股份的資產淨值將由約0.97港元增加至[編纂]，而每股盈利將由約0.02港元增加至0.35港元。

總而言之，吾等認為上述對於獨立股東的攤薄影響屬可以接受，原因是相比在一間盈利較低及缺乏大量資產支持的公司中擁有較大股權，在一間盈利較高且擁有雄厚淨資產支持的公司擁有較小股權，後者對於獨立股東較為有利。

8. 收購事項的潛在財務影響

於完成後，貴公司將擁有目標集團的控股權益，以及目標集團的所有成員公司將成為貴公司的直接／間接附屬公司。目標集團其後的業績，資產和負債將於貴集團的綜合財務報表內綜合列賬。

盈利

根據通函附錄三所載目標集團的會計師報告，截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得溢利約人民幣234,500,000元（相當於約300,300,000港元）及人民幣181,000,000元（相當於約231,800,000港元）。誠如通函附錄五所載擴大集團的未經審計備考財務資料（假設收購事項於二零一三年十二月三十一日已經完成）所示，擴大集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度應錄得溢利約人民幣255,800,000元（相當於約327,600,000港元），而貴集團於截至二零一四年三月三十一日止年度則錄得溢利約3,100,000港元。

資產淨值

通函附錄五所載擴大集團的未經審計備考財務狀況表顯示收購事項對資產淨值的影響（假設收購事項於二零一四年六月三十日已經完成）。根據貴集團於二零一四年三月三十一日的財務資料及目標集團於二零一四年六月三十日的財務資料，緊隨完成後，擴大集團的資產淨值將約為[編纂]（相當於約[編纂]），而貴集團於二零一四年三月三十一日的資產淨值約為194,700,000港元。

獨立財務顧問函件

負債率

根據 貴集團的二零一四年年報， 貴集團於二零一四年三月三十一日的負債比率（以淨債項除以資本計算）約為19.5%。根據通函附錄五所載擴大集團的備考財務狀況表，擴大集團於二零一四年六月三十日的現金及現金等價物將約為[編纂]（相當於約[編纂]）。由於借貸總額和資本分別約為[編纂]及[編纂]（相當於約[編纂]），擴大集團的負債比率於完成後將輕微上升至約[編纂]。該項比率上升主要由於目標集團使用計息銀行貸款來為西安項目融資，這對於房地產業務而言乃普遍情況。

現金流

根據 貴集團的二零一四年年報， 貴集團於二零一四年三月三十一日的現金及現金等價物約為23,900,000港元。誠如前文所述，代價將誠如通函附錄五所載 貴集團的備考財務狀況表所示，透過發行可轉換優先股而償付。連同目標集團所綜合列賬的資產，緊隨完成（假設收購事項於二零一四年六月三十日已經完成）後， 貴集團的現金及現金等價物將分別增加至約[編纂]（相當於約[編纂]）。

儘管吾等注意到於收購事項完成後負債率將會上升，惟吾等認為這主要由於目標集團的房地產業務性質而導致。於任何情況下，該個負債水平仍然偏低。考慮到上列因素，吾等認為收購事項對整體的潛在財務影響是正面的，該事項將能夠潛在改善 貴集團的財務狀況，符合 貴公司和股東的整體利益。

9. 業務劃分

管理獨立性

誠如通函「與控股股東的關係」一節「獨立於首創置業集團」一段所討論，於完成後，除(i) 貴公司主席兼執行董事唐軍先生（首創置業的總裁兼執行董事）；(ii)非執行董事劉曉光先生（首創置業的董事長兼執行董事）；及(iii)非執行董事王灝先生（首創置業的非執行董事）外， 貴公司的董事會及高級管理層將獨立於首創置業集團。

獨立財務顧問函件

基於上列情況，於完成後，董事會七名成員中有四名不會於首創置業擔任任何職務。因此，董事會大部分成員將獨立於首創置業，而將會於首創置業留任職務的董事不會（不論獨自或共同）擁有能夠通過董事會任何決議案的絕對多數票。此外，七名董事中，有三名（即超過董事會人數三分之一）為獨立非執行董事，而 貴公司與首創置業在獨立非執行董事人選上並無重疊，符合香港最佳企業管治常規。

擴大集團的日常營運將主要由行政總裁兼執行董事鍾北辰先生負責管理，並由一支資深管理團隊提供協助。鍾先生於房地產開發行業積逾十年經驗，對於管理中國商業房地產項目及奧特萊斯綜合物業項目具備深厚營運經驗。此外，擴大集團與首創置業集團的高級管理人員並無身份重疊的情況。高級管理團隊將於完成後辭任彼等各自於首創置業集團的職務，並且獲擴大集團聘用為全職僱員。彼等將獨立於首創置業的僱傭和營運。因此，擴大集團將設有本身的高級管理團隊，帶來彼等對於營運奧特萊斯綜合物業項目及商用物業管理的經驗。

有不同背景的董事出任可提供不偏不倚的觀點和意見。經考慮以上因素，吾等贊同董事的意見，認為彼等能夠獨立履行於擴大集團所擔任的職務。

營運獨立

擴大集團及首創置業集團的營運將以地理位置被實際區隔。擴大集團只會於目標城市經營業務，而首創置業集團只會於非目標城市經營業務。

擴大集團將具備所有重大執照、批文及許可證以獨立於首創置業集團來從事及營運其業務。此外，擴大集團將獨立地展開銷售及採購活動，擴大集團與首創置業集團之間不會有任何集中銷售或採購安排。

獨立財務顧問函件

此外，擴大集團將設有獨立的工作團隊開發物業項目，並且是獨立於首創置業集團而運作。擴大集團將成立本身由不同專責部門組成的營運和組織架構，並聘有管理人員處理日常營運。

於營業記錄期間，目標集團已就目標集團獲提供有關銷售及市場推廣策略和房地產開發策略的諮詢服務支付顧問費人民幣16,000,000元、人民幣13,000,000元、人民幣22,000,000元及人民幣19,000,000元。於完成後，為了保持擴大集團的營運獨立，將不會再獲取首創置業集團的諮詢服務，而擴大集團將自行設立由董事會戰略委員會統率的戰略及規劃團隊。

因此，吾等贊同董事的意見，認為擴大集團將能夠獨立於首創置業集團而營運。

財務獨立

擴大集團將備有本身獨立於首創置業集團的財務和會計系統，而擴大集團將會因應本身業務需要及財務狀況，獨立地履行會計職能和財務決策。擴大集團亦會獨立地營運本身的財資職能。

於營業記錄期間內，目標集團已透過提供開發中物業及定期存款作為抵押，展示其有能力向商業銀行籌集資金，而毋須借助首創置業集團提供任何信貸支持，其他詳情載於通函「目標集團的財務資料」一節「債項及或然負債」一段。此外，目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止最新經審計財政年度錄得除稅後溢利約人民幣234,500,000元及經營活動所得現金流量約人民幣452,900,000元，並且預期將從第五至七期及第五A期的開發中或已規劃開發物業的銷售活動進一步錄得收入。擴大集團將能夠籌措足夠資金來發展其房地產項目。因此，吾等贊同董事的意見，認為擴大集團於完成後將能夠按相若條款向商業銀行獲取新的融資及延長目前融資，毋須首創置業集團提供擔保或其他抵押。

獨立財務顧問函件

於二零一四年九月三十日（即就釐定目標集團的債項而言的最後實際可行日期），沈陽首創新資置業有限公司（「沈陽首創」，為首創置業的聯繫人）已為目標公司提供總結餘為人民幣260,000,000元的擔保，而目標公司亦已為沈陽首創提供總結餘為人民幣279,000,000元的擔保。所有該等擔保將於完成時或之前被解除及免除。於完成後，預期擴大集團將不再依賴首創置業集團所提供的任何新擔保、貸款或其他財務資助。

基於以上情況，吾等認為於完成後，擴大集團將能夠獨立於首創置業集團而維持財務獨立。

10. 業務及目標城市的挑選過程

擴大集團及首創置業集團的業務根據彼等的地理位置得到清晰劃分。於完成後，擴大集團只會於中國17個目標城市（即西安、杭州、南京、濟南、長沙、福州、武漢、合肥、昆明、鄭州、南昌、南寧、長春、哈爾濱、蘇州、廈門及大連）經營業務，而首創置業集團將會在中國的非目標城市經營其業務。目標城市與首創置業集團將會經營業務的非目標城市沒有重疊。因此，收購事項致使首創置業集團須從整個項目組合中識別及挑選適合的項目。對 貴公司及獨立股東整體而言，挑選過程的基礎是重要的，因為它會影響到擴大集團的未來業務發展、地域覆蓋和財務表現。為此，吾等注意到所挑選的目標城市乃基於以下準則而選定：

- 於最後可行日期，首創置業集團現時並無任何物業發展項目或無意開拓有關業務的城市；
- 中國的二線城市，被中國政府正式列為：(i)省會城市；(ii)地級市；或(iii)計劃單列城市；
- 具備相當規模的地區經濟實力及高增長潛力；及
- 通過龐大的運輸網絡，例如高速公路及／或鐵路，能夠實現大量運輸及四通八達的交通。

獨立財務顧問函件

所選定的所有目標城市均具備相當規模的地區經濟實力及高增長潛力。每個選定目標城市的人口均為5,000,000人或以上（除了廈門的人口超過3,000,000人），而當地的國內生產總值亦超逾人民幣200,000,000,000元。吾等注意到，目標城市於二零一二年的人均國內生產總值介乎約人民幣35,000元至人民幣147,000元，高於該年度全國平均數字約人民幣38,000元（惟南寧於二零一二年的人均國內生產總值約為人民幣35,000元）。¹人口及國內生產總值對未來的房屋、商業及零售活動增長提供支持，並帶來龐大的消費品購買力。吾等認為目標城市的龐大經濟體系以及較高的人均國內生產總值和購買力，將為目標集團提供發展機會（尤其是奧特萊斯折扣店），為目標城市和附近日趨富裕的人口提供大都會的購物生活模式。

附註：

1. 目標城市（蘇州除外）的人均國內生產總值是透過將相關城市於二零一二年的國內生產總值除以二零一二年年底的人口計算得出，有關資料乃來自國家統計局。蘇州的人均國內生產總值乃摘錄自「2012年蘇州市國民經濟和社會發展統計公報」。

與此同時，誠如上文所列，所選定的所有目標城市均具備交通便利的特點。通過龐大的運輸網絡，例如高速公路及／或鐵路，能夠實現大量運輸及四通八達的交通。對於發展奧特萊斯綜合物業項目來說，交通暢達程度十分重要，原因是奧特萊斯折扣店將會是吸引來自鄰近地區或城市的遊客和購物人士的發展重心。每個目標城市的奧特萊斯綜合物業項目擬吸引車程為一小時內的鄰近地區的人口。

首創置業集團將會繼續經營其在北京、崑山、湖州及萬寧的現有奧特萊斯綜合物業項目。該等折扣店已基於兩個理由而被排除於收購事項中：

- (i) 首創置業透過境內投資結構持有北京及崑山的奧特萊斯綜合物業項目，而根據《國務院關於進一步加強股份公司在境外發行股票和上市管理的通知》，轉讓該等境內資產將要取得中國證監會的同意及國務院國有資產監督管理委員會的批准。鑒於相關中國法律對於中國證監會進行的檢討並無明確的時間及程序指引，加上檢討程序或會冗長及結果可能並不確定，而除非相關法律改變或情況許可，否則首創置業目前無意於短期內將北京和崑山的奧特萊斯綜合物業項目注入擴大集團內；及

獨立財務顧問函件

- (ii) 湖州及萬寧的奧特萊斯綜合物業項目所在位置並不配合擴大集團的發展策略，原因是該等城市為三或四線城市及不符合目標城市的部分挑選準則（例如人口數字），故首創置業目前無意於短期內將該兩個項目注入擴大集團內。

儘管首創置業集團將繼續經營其在北京、崑山、湖州及萬寧的現有奧特萊斯綜合物業項目，惟該等項目將不會與西安項目或擴大集團往後開發的其他奧特萊斯綜合物業項目進行競爭，原因是該等項目在中國受到地域距離和位置所區隔。該等折扣店將由首創置業的項目公司營運及由獨立於擴大集團的首創置業集團人員管理。

董事認為，目標城市及非目標城市藉分隔的地理距離、空中、鐵路或道路運輸方式及往來需時而區分。目標城市與非目標城市的最短距離約為50公里。每日上下班人流、運輸狀況、零售客戶與商業客戶所處地點和教育均屬阻隔個人和業務能否從一個城市輕易搬遷到另一城市的因素。不同城市由不同的市政府監管，而且各具性質和特色。若干城市的商業活動及市政事務頗為集中，若干城市則能夠吸引技術及研發投資，而其他城市則能夠帶動旅遊事業。因此，不同城市對物業的市場需求及產品定位互不相同，故此亦有不同類型的目標客戶。鑒於擴大集團與首創置業集團將分別於目標城市及非目標城市集中經營業務，董事相信首創置業集團的房地產開發業務不會與擴大集團構成競爭。

總體而言，吾等認為上述的挑選過程是一個可行的方法，乃屬公平合理，原因是吾等同意董事的看法，認為目標城市具有上述優厚發展潛力，而這些城市也是基於完成後能有效執行上述業務劃分的基礎上而挑選出來。吾等也注意到，所選的西安項目沒有偏離上述挑選方法。謹請閣下同時細閱通函「與控股股東的關係」一節。

11. 不競爭契據

鑒於首創置業集團在中國房地產市場擁有重大利益，故完成後將有潛在競爭和利益衝突問題，而擴大集團及首創置業集團的業務也有重疊情況。具體而言，得興於完成後作為首創置業的間接全資附屬公司，將繼續持有擴大集團的控股權益。

獨立財務顧問函件

為了減少未來首創置業集團和擴大集團之間的直接競爭，首創置業和 貴公司有意訂立不競爭契據。不競爭契據的詳情載於通函「與控股股東的關係」一節「不競爭契據」一段。部分主要條款的一般說明如下：

(1) 首創置業不會於目標城市進行競爭的不競爭承諾

誠如本函件「置業集團業務及目標城市的挑選過程」一段所討論，為了讓首創置業集團與擴大集團的物業發展項目實現地理劃分，首創置業已同意向 貴公司（為本身及代表其附屬公司）承諾，在完成的前提下及於不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會（透過擴大集團除外）直接或間接於任何目標城市進行、從事、投資或參與任何開發、銷售、租賃及管理任何物業項目（「房地產業務」）或以其他方式擁有當中權益。

(2) 貴公司不會於非目標城市進行競爭的不競爭承諾

作為首創置業根據不競爭契據作出不競爭承諾的代價， 貴公司已同意於不競爭契據中向首創置業（為本身及代表其附屬公司）承諾，在完成的前提下及於不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會直接或間接於中國任何非目標城市進行、從事、投資或參與任何房地產業務或以其他方式擁有當中權益。

吾等認為房地產及有關業務一般具有地區性的本質，當潛在買家基於若干原因而購買或潛在租戶基於若干原因而租賃物業時，這些物業不會輕易被另一城市的另一物業取代。吾等也認為整體而言，中國房地產市場過往一直錄得增長，並預計會於一段較長時期內持續增長。雖然中國各城市增長速度可能互不相同，但基於風險與回報的考慮，吾等認為分析和比較（倘有可能）目標城市及非目標城市的優勢及潛力乃不切實際。概括而言，吾等認為不競爭契據為讓擴大集團及首創置業集團往後經營房地產業務提供公平基礎。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)收購事項、認購事項以及發行可轉換優先股符合 貴公司及股東的整體利益，即使收購事項和認購事項以及發行可轉換優先股並非於 貴公司的日常及一般業務過程中訂立；及(ii)收購協議和認購協議的條款屬一般商務條款，且對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准收購事項、認購事項及發行可轉換優先股以及授出特定授權。

此 致

香港
干諾道中1號
友邦金融中心
2906-08室
鉅大國際控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
曾憲沛
謹啟

[編纂]

曾憲沛先生（「曾先生」）為浩德融資有限公司根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動及獲批准從事保薦人之工作的負責人員。彼亦為Altus Investments Limited根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）受規管活動的負責人員。曾先生於銀行業、企業融資及顧問以及投資管理方面擁有逾十五年經驗。此外，彼曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。

根據上市規則第13.84條，浩德融資有限公司乃獨立於 貴公司。具體而言，於通函日期前過去兩年，浩德融資有限公司並無為 貴公司其他交易擔任獨立財務顧問。

前瞻性陳述

本通函包含前瞻性陳述，陳述本集團、目標集團及擴大集團對未來的意向、信念、預期或預測，並因性質使然，會受到重大風險及不明朗因素（包括本通函所述的風險因素）所影響。該等前瞻性陳述包括本通函所有並非過往事實的陳述，包括但不限於有關下列各項的陳述：

- 擴大集團的營運、發展計劃及業務前景；
- 中國房地產發展行業的未來發展、趨勢及狀況；
- 擴大集團的策略、計劃、宗旨及目標以及施行該等策略和實現其計劃、宗旨和目標的能力；
- 擴大集團的未來資本需求及資本開支計劃；
- 擴大集團業務未來發展的規模、性質和潛力；
- 中國房地產發展行業的監管環境及整體行業前景；
- 有關擴大集團業務、經營業績及財務狀況的預期財務事宜；
- 有關目標集團西安項目的開發成本；
- 目標集團持續檢討有關其中國房地產業務的部署；
- 房地產開發商的競爭市場及目標集團的中國競爭對手的行動和發展；及
- 中國整體政治及經濟環境。

前瞻性陳述

本通函使用「旨在」、「期望」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「未來」、「打算」、「或會」、「應會」、「計劃」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞語及同類辭句陳述本集團、目標集團及／或擴大集團時，旨在作出前瞻性陳述。然而，本通函內除過往事實的陳述外，所有陳述均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映本集團、目標集團及／或擴大集團（視情況而定）的管理層於本通函刊發當日對日後事件的觀點，會遭受若干風險、不明朗因素及假設（包括本通函所述的風險因素）所影響。儘管董事相信該等前瞻性陳述所反映的預期乃合理，但由於受多項因素的影響，實際結果和事實或會與前瞻性陳述所載資料存在重大差異，有關因素包括：

- 中國房地產市場的表現；
- 擴大集團成功完成其開發項目及實現利潤的能力；
- 擴大集團按其可接納條款取得足夠融資的能力；
- 擴大集團的債務水平及付息責任；
- 擴大集團有效管理其拓展計劃的能力；
- 獨立承包商的表現；
- 擴大集團緊貼市場走勢的能力；
- 擴大集團持續無間斷使用若干物業的能力；
- 擴大集團投資物業的公允價值變動；
- 擴大集團有效管理其營運及項目開發成本的能力；
- 擴大集團保留核心團隊成員及招攬具豐富經驗的合資格人才的能力；
- 擴大集團因應經濟及財務狀況變化出售資產（如需要）的能力；
- 擴大集團持有及續領經營其業務所須許可證及執照的能力；

前 瞻 性 陳 述

- 擴大集團的未來財務資料；及
- 本公司控制範圍以外的其他因素。

倘發生一項或多項有關風險或不確定因素，或有關假設被證實為不正確，則本集團、目標集團及／或擴大集團的經營業績和財務狀況可能受到不利影響，並且可能與本通函所述的預計、所信或預期有重大差異。因此，該等陳述並非對未來業績的保證，閣下不應過分依賴該等前瞻性陳述。此外，前瞻性陳述不應視為表示本公司的計劃及目標將會達成或實現。

本通函的前瞻性陳述反映本集團、目標集團及／或擴大集團（視情況而定）的管理層於本通函日期的觀點，或會因未來發展的變化而更改。根據上市規則的規定，本公司無意因為新的資料、日後事件或其他理由而更新或以其他方式修訂本通函的前瞻性陳述。

風險因素

閣下於考慮收購事項時，務請仔細考慮以下風險因素及本通函所載的所有其他資料。倘發生下文所述的任何可能事件，擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。下文所述的風險及不確定因素並非擴大集團僅面對者。本公司並不知悉或本公司目前認為並不重大的其他風險及不確定因素，亦可能對擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

有關收購事項及發行可轉換優先股的風險

完成須待先決條件達成後方可作實，無法保證該等條件可達成及／或收購事項及發行可轉換優先股將按預期完成

本通函「董事會函件」一節所載有關完成的多項先決條件涉及第三方的決定，包括獨立股東於股東特別大會上予以批准。由於該等先決條件的達成並不在收購事項及發行可轉換優先股所涉訂約方的控制範圍之內，故無法保證該等條件可達成及／或收購事項及發行可轉換優先股將按預期完成。

現有股東於本公司的股權百分比將於可轉換優先股被轉換為轉換股份後被攤薄，而收購事項帶來的任何股份增值未必能抵銷對現有股東於本公司的攤薄影響

根據收購協議，本公司將就認購事項發行及配發可轉換優先股。在此情況下，於可轉換優先股被轉換成轉換股份（惟本公司須符合上市規則的最低公眾流通量規定）時將發行合共738,130,482股新股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約369.1%及經配發及發行新股份擴大後的本公司已發行股本78.7%（假設可轉換優先股已悉數轉換成轉換股份）。有關本公司緊隨完成後的股權架構詳情，請參閱本通函「董事會函件－收購事項及發行可轉換優先股對本公司股權架構的影響」一節。

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

風險因素

因此，本公司現有股東的股權百分比將於可轉換優先股被轉換為轉換股份（惟本公司須符合上市規則的最低公眾流通量規定）時被攤薄。收購事項帶來的任何股份增值未必可由市價反映出來，亦未必可抵銷股東所受到的攤薄影響。

有關擴大集團業務的風險

擴大集團未必能有效執行其奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的業務策略，這可能影響擴大集團的營運及財務表現和前景

於完成後，擴大集團將成為一個持有奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的上市平台。奧特萊斯綜合物業項目以成為周邊城區的焦點為設計宗旨，開發規模足可轉變及提升周邊地區的價值。目標集團有關奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的業務策略的其他詳情，請參閱本通函「目標集團的業務－競爭優勢」及「目標集團的業務－業務策略」兩節。

大型奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的開發一般在土地收購及建設階段需要龐大資金投入，且視乎發展項目的規模，奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目通常須時多年方可完成。物業項目於開發期間若出現任何業務環境變化，可能影響時間及融資成本等開發成本，而開發期間內的市場需求或租戶或消費者失去興趣等的不明朗因素，亦可能影響擴大集團的盈利能力。

無法保證擴大集團現時擁有權益或計劃未來收購的任何或所有奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目會在預期時間內或按預算完成，甚或至得以完成，不論是由於上述因素或任何其他原因造成。擴大集團無法保證該等項目會產生原定計劃的利潤或正數現金流量。未能在預期時間內按預算完成主體開發或項目，或未能按可觀售價或租金物色感興趣的住戶或租戶，均可能會對擴大集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

擴大集團依賴房地產銷售，而房地產銷售取決於擴大集團開發房地產的進度及銷售房地產的時機等眾多因素，這可能對收益確認及現金流量造成影響，且導致擴大集團的經營業績出現波動

目標集團過往重大部分的收益來自房地產銷售。因此，擴大集團的經營業績或會由於房地產開發進度及房地產銷售時機等因素而波動。

擴大集團一般於房地產竣工並交付予買方（即所有權的重大風險與回報已轉讓予買方時）後，方確認房地產銷售收益。由於土地收購及建設所需資金、有限土地供應及項目竣工所需時間，擴大集團每次僅能進行少量房地產開發項目。此外，由於房地產交付時間隨著擴大集團的施工時間表而改變，故擴大集團的收益和經營業績因取決於房地產於特定期間的交付數量而於不同期間呈現重大差異。因此，擴大集團各期間的經營業績及現金流狀況的比較，未必可反映擴大集團的日後經營業績，亦未必如同穩定經常性收益比重較大的公司可作為特定期間財務表現的有效指標。

另外，擴大集團的房地產開發可能延期或受不利天氣情況、向相關政府機關取得必要許可和批文的時間延誤以及非擴大集團所能控制等的其他因素所影響，繼而可能對擴大集團的收益確認造成不利影響，因而影響擴大集團的現金流量及經營業績。

建築及開發成本增加可能對擴大集團的經營業績造成不利影響

擴大集團能否從物業項目獲利取決於能否有效控制相關建築及開發成本。中國建築成本普遍與日俱增，原因在於承建商面臨建材及勞工成本不斷增加。為確保從承建商取得最佳價格，目標集團一般舉行項目競價招標。然而，由於必須計及承建商的相關技能及專業知識與相關項目所需設計及期限要求等多項其他因素，因此目標集團不會一直將承包工程外判予最低投標價的承建商。

風險因素

概不保證擴大集團能夠向承建商取得最優惠價格。此外，並不保證項目的實際建築成本不會超出擴大集團的初步估計。倘勞工或建材成本大幅上漲，而擴大集團無法通過削減其他成本抵銷有關增幅或無法將有關增幅轉嫁予物業的買家或租戶，則擴大集團的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

擴大集團未必能經常取得適合物業開發的地段以及按合理成本收購充足土地儲備，這情況可能限制及影響其擴充、業務及財務表現

為維持業務增長策略，擴大集團須在二線城市收購適合的開發地段，以補充土地儲備。擴大集團能否物色並收購適合地段取決於多項非其所能控制的因素。中國政府控制中國所有新土地供應，並監管二級市場的土地轉讓。有關中國相關法律及法規的其他詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－房地產開發用地」一節。因此，中國政府的土地供應政策可能對擴大集團能否收購其有意開發之地段的土地使用權造成不利影響，且可能增加收購成本。概不保證中國政府實施的政策、法規及措施（包括為抑制房地產市場投機活動而實施者）不會對其業務有不利影響。

倘擴大集團無法以能讓其將已開發物業出售或租予客戶後取得合理回報的價格取得或收購適合開發的地段，則其業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

物業於估值報告中的估值可能與實際可變現價值有所差異並可能變動

本通函附錄六的物業估值報告所載目標集團的物業估值乃根據不同估值方法、基準及假設編製，並參考不同物業的類別、性質、種類、用途及開發狀況。有關獨立物業估值師所採用估值方法的其他詳情，請參閱本通函附錄六「目標集團的物業估值－物業組合估值」一節。

風險因素

此外，目標集團的物業估值乃基於若干假設作出，由於性質使然，該等假設屬主觀及無法確定，或不會實現。除本通函另有指出外，該等假設包括：

- 物業的可轉讓土地使用權已按各自的特定條款以象徵式土地使用費授出，且已繳納相關物業的應付土地出讓金；
- 不計及會在特殊條款或情況下估計產生的價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、銷售相關方給予的特別考慮或讓步或者任何其他特殊價值因素；
- 未有就任何物業抵押、按揭、欠款、銷售過程中可能產生的費用或稅項作出任何撥備；
- 目標集團擁有各項物業的可執行業權，可於所獲授土地使用年期屆滿前的整段期間在不受干擾的情況下自由使用、佔用或轉讓物業；
- 物業並無任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出；及
- 物業將按目前計劃完成或開發。

此外，物業發展項目以及國家和地方經濟狀況無法預料的變動，可能影響目標集團物業的價值。尤其是，倘中國相若物業的市場因（舉例而言）中國政府為「冷卻」中國物業市場而採取和執行的政策或因任何全球市場波動或經濟低迷或其他原因而下滑，該等物業的公允價值有可能保持穩定，亦可能有所下跌。

該等估值並非目標集團（視情況而定）物業的實際價值，或會有別於估值日期公開市場交易所能變現的價值。因此，物業的估值可能與實際可變現價值或可變現價值的預測有所差異。

風險因素

第三方承建商未必一直符合質量標準或及時提供服務，這情況可能對擴大集團的發展步伐、銷售及租賃造成不利影響

目標集團通常委聘外部建築及設計公司、建築承包商、房地產代理、物業管理公司及供應商提供設計及內部裝修、建築、銷售、租賃、物業管理及相關服務，而目標集團則透過其項目、設計、財務及銷售部門進行監督。

概不保證任何該等外部承建商及供應商提供的服務或供應的材料一直滿足或符合擴大集團的質量要求。倘外部承建商、供應商及服務供應商表現未達標，或外部承建商遭遇財政、經營或管理困難或出現糾紛，則擴大集團物業開發項目的施工進度、銷售、租賃或運營或會中斷或延誤。擴大集團可能就採取補救措施（例如更換承建商或供應商）而產生額外成本，以及因延誤竣工而可能有損聲譽及招致額外財務虧損。任何上述因素可能對擴大集團的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

擴大集團的業務及財務業績可能因其債務而受重大不利影響

目標集團維持若干水平的債務，並以其部分物業及定期存款作抵押。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，目標集團的銀行借貸總額分別為人民幣380,000,000元、人民幣180,000,000元、人民幣480,000,000元、人民幣610,000,000元及人民幣568,000,000元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，目標集團就客戶按揭所作擔保的賬面值分別為人民幣737,900,000元、人民幣698,800,000元、人民幣1,080,300,000元、人民幣1,243,200,000元及人民幣1,426,000,000元。此外，目標集團於二零一四年九月三十日（即就釐定債務而言的最後實際可行日期）的銀行借貸總額中，其中人民幣568,000,000元於一年或以內到期。有關目標集團於二零一四年九月三十日債務狀況的其他詳情，請參閱本通函「目標集團的財務資料－債項及或然負債」一節。

物業開發屬資本密集型業務，一般須投入大量資金收購土地及開發物業。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團的資本承擔分別為人民幣181,600,000元、人民幣295,800,000元、人民幣791,000,000

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

風險因素

元及人民幣702,500,000元。有關目標集團的資本承擔及現金流狀況的其他詳情，請參閱本通函「目標集團的財務資料－承擔及資本開支」一節。

擴大集團能否償還借貸本金和利息及履行資本承擔與償還流動及非流動負債，很大程度上取決於其營運附屬公司的現金流量及經營業績，而其營運附屬公司的現金流量及經營業績部分取決於非擴大集團所能控制的社會、政治、經濟、法律及本節所述的其他風險。概不保證擴大集團日後能自經營活動獲得或維持充足的淨現金流入，甚至能夠獲得或維持任何淨現金流入。倘擴大集團預售、銷售或租賃業績下滑或未如理想，及倘有任何不利於擴大集團淨現金流入的其他事宜，均會對現金流狀況有重大影響。無法保證擴大集團總能籌集必要資金清償流動負債及履行資本承擔。

目標集團依賴來自金融機構的借款及墊款，而擴大集團的融資成本可能因利率上升而增加，這情況可能影響擴大集團的經營業績及財務狀況

物業開發屬資本密集型業務。於營業記錄期間，目標集團以（其中包括）銀行貸款的借貸和墊款及內部現金流撥付其物業項目的資金。其他詳情請參閱本通函「目標集團的業務－項目開發流程－項目融資」、「目標集團的財務資料－流動資金及資本資源－債項及或然負債－銀行貸款」及「目標集團的財務資料－債項及或然負債－債項聲明」三節。

無法保證擴大集團日後能按可接納的條款取得銀行貸款或延續現有信貸融資，甚至能夠取得任何銀行貸款或融資。擴大集團能否取得貸款或融資取決於多項因素，而眾多因素並不受其控制。舉例而言，由於中國經濟增長近年放緩加上信貸環境惡化，已令中國房地產市場近年大幅震盪。此外，全球經濟及金融危機令物業（包括中國物業）需求普遍減少，導致銀行及其他金融機構收緊向物業開發行業的公司提供信貸。目標集團若干融資及其他貸款的條款亦包含限制擴大集團獲得新借貸的能力的契諾。目標集團可能須尋求貸款銀行批准或須償還相關未償還貸款，才可獲取將導致若干財務比率高於協定上限的新借貸。倘擴大集團未能按可接受商業條款再籌集資金或於到期時安排現有借貸再融資，甚至根本不能再融資，其流動資金將受到不利影響，因而可能對其經營業績、財務狀況及業務前景有不利影響。

風險因素

另外，中國政府過往對金融業實施多項政策措施，進一步收緊一般及針對物業開發商的借貸規定。有關中國法律及法規的更多詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－房地產貸款」一節。無法保證中國政府不會再推出可能限制擴大集團獲得銀行融資的其他措施。中國政府實施的上述及其他措施，可能限制擴大集團使用銀行貸款或以其他融資方式籌集收購土地或物業開發所需資金的靈活度及能力，因此擴大集團可能須依賴內部資金或股權融資。

此外，倘擴大集團銀行借貸的利率有所上升（包括中國人民銀行調高息率），可能對其財務狀況及經營業績造成重大不利影響。其他詳情請參閱本通函「目標集團的財務資料－有關市場風險的定量及定性披露－市場風險－利率風險」一節。

擴大集團的債務水平亦可能對營運造成不利影響，例如其須劃撥大量經營現金流量償付債務，因而減少可用於拓展業務的現金流量，並限制業務規劃或應對業務或經濟狀況變化的靈活性。上述任何因素及情況均會對擴大集團的業務及經營業績產生不利影響。

擴大集團可能面對若干未投保風險，因而導致的任何損失可能影響擴大集團的營運、財務狀況及前景

擴大集團依照房地產行業的一般慣例投購保險，以擴大集團認為合理的政策規範及保險額度為資產及員工提供實際可行的保險保障。然而，在若干情況下甚至可能難以取得足夠保險保障，或按商業角度上可行的保費獲得保險保障。由於行業慣例，若干類別損失（例如戰爭、地震或其他天災引致的損失）一般不予投保。其他資料請參閱本通函「目標集團的業務－保險」一節。

無法保證日後可按照商業角度上合理的條款或具有商業競爭力的保費就擴大集團項目及收益性物業的風險獲得充足的保險保障。倘出現未投保損失或損失超出承保額度，或擴大集團的保險公司未履行支付保險金額責任，則擴大集團可能蒙受損失，包括租金或未來收益的損失及／或可能須向第三方支付賠償。擴大集團亦可能須承

風險因素

擔任何債務或與相關物業有關或應付第三方的其他財務承擔。任何該等損失均可能對擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

擴大集團或未能取得將於未來開發之物業的土地使用權證或房屋所有權證，以及擴大集團可能面對業務中斷及／或第三方索償，該等中斷或索償可能對其經營業績及財務狀況造成不利影響

除目標集團目前擁有的土地、樓宇及物業外，概不保證中國的土地及／或房屋行政主管部門將及時授予擴大集團未來將開發項目的相關土地使用權或房屋所有權證，甚至授出任何權證。倘擴大集團未能取得開發項目的土地使用權證或房屋所有權證，則可能無法出售或租賃部分項目或相關樓宇或物業，因而對擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

擴大集團可能無法如期完成物業開發項目，這情況可能造成聲譽傷害並且影響擴大集團的業務、財務狀況及經營業績

物業開發項目在竣工前需要大量資本開支，且一般需要大量時間完成。開發項目進度可能受許多負面因素影響，該等因素包括但不限於：

- 市況轉變；
- 未能及時或未能就其項目向政府及監管部門獲取所須的執照、許可證、批文和授權；
- 政府條例及法規以及相關慣例和政策變更，包括為公共工程或設施開墾土地；
- 搬遷現住居民及／或拆除現有建築；
- 原材料的價格上升；
- 建材、設備、承建商及熟練勞工短缺；
- 有需要矯正的潛在土壤或地表狀況及潛在環境破壞；
- 工程、設計、環境或地理突發事故；

風險因素

- 勞資糾紛；
- 施工事故；
- 天災；
- 惡劣天氣；及
- 其他不能預見的問題或情況。

開發中的西安項目亦可能涉及建築風險，包括（其中包括）承建商或其他第三方供應商違反責任或陷入財務困難，所有該等情況均會導致建設有所延誤。

開發項目進度延誤將導致建築成本增加。此外，倘預售物業未能如期完成開發，則買家或承租人有權就逾期交付索取賠償。概不保證擴大集團日後不會延遲竣工、交付或營運，亦不保證不會因日後延誤而招致任何責任或收益下降。延遲竣工或未能根據規格、進度或預算完成項目可能影響擴大集團的業務、財務狀況及經營業績，亦可能造成聲譽受損。

擴大集團往後將部分依賴其投資物業組合的租金收入，若租金水平及其投資物業的價值有所下跌，可能對擴大集團的經營業績、財務狀況及前景造成不利影響

擴大集團的一部分物業組合（包括未來於西安首創國際城及其他奧特萊斯綜合物業項目的所有奧特萊斯折扣店）將會包括用作租賃的投資物業，因而擴大集團將部分依賴該等投資物業的租金收入作經營開支及物業開發。這個情況使擴大集團易受中國物業市場低迷、自然災害及其他不利事件或情況影響，尤其是對零售行業而言。擴大集團出租已竣工投資物業產生的收益及物業投資的價值可能受到多項因素的不利影響，包括租戶需求及偏好轉變、相關城市的平均市值租金、租戶的銷售收益、投資物業的地點及能否按時獲取租金。擴大集團為維持持作投資物業的吸引力，亦會產生保養、維修及轉租費用，而該等費用或會大幅波動。

風險因素

擴大集團無法向閣下保證，所規劃的投資物業日後會繼續取得成功。倘西安或擴大集團將來經營業務的城市的市值租金因為投資者情緒、政府政策、人口變更或任何其他原因而下跌，則擴大集團投資物業的租金水平和價值可能受到重大不利影響。倘擴大集團現有或潛在租戶所從事的零售、金融或其他行業出現低迷，或上述城市和地區的整體商業及經濟狀況惡化，則對擴大集團物業的需求可能受到重大不利影響。倘擴大集團的物業租賃業務無法產生足夠回報，其業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到不利影響。

擴大集團未必能在招攬及挽留優質租戶方面擊敗競爭對手，這可能影響其項目的吸引力，繼而影響其聲譽、經營業績及財務表現

擴大集團的奧特萊斯折扣店及其他商用物業與周圍地區眾多其他商用物業互相競爭租戶，競爭範圍廣泛，包括地點、設計、建築品質及管理、租金水平及其他租賃條款等。擴大集團將通過與國內及國際品牌建立長遠夥伴關係，以保持項目的質素和吸引力，尤其是奧特萊斯綜合物業項目。

擴大集團不能向閣下保證潛在租戶不會向競爭對手租賃物業。因此，擴大集團可能被競爭對手奪去租戶，並因此而難以續訂租約或尋找新租戶。倘競爭物業（尤其是擴大集團物業附近的物業）數量增加，可能令爭奪租戶的競爭加劇，削弱擴大集團物業的吸引力，並且迫使擴大集團須下調租金或產生額外成本以增強競爭力。倘擴大集團在與其他房地產開發商或營運商的競爭中未能有效爭取商業租戶，則其物業及／或項目的租用率可能下跌。倘擴大集團未能持續吸引品牌零售商進駐成為其租戶，則擴大集團的項目的吸引力和競爭力或會受到不利影響，繼而可能對擴大集團的業務、聲譽、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

擴大集團可能依賴第三方分包商履行有關營運和管理奧特萊斯物業項目及商用物業項目的若干物業和酒店管理服務，這情況可能影響擴大集團的業務、經營業績及財務狀況

擴大集團可能將若干物業管理服務（包括清潔、園藝、維修及保養服務）及酒店管理服務外包予第三方分包商，藉以管理將於西安項目第五A期興建的酒店及將來其部分奧特萊斯物業項目和商用物業項目的日常營運。

擴大集團可能無法如同其本身服務般直接和有效地監察第三方分包商的服務。彼等可能無法有效地履行其責任，或採取對擴大集團的指示或要求有所違反的行動。此外，倘第三方分包商的工作流程有所任何中斷，例如倘勝任的體力勞動人員的供應有任何中斷或出現勞資糾紛，可能對擴大集團的聲譽，以及業務、財務狀況和經營業績造成潛在不利影響。

本公司將繼續由首創置業控制，而其利益可能有別於本公司其他股東的利益，而首創置業可能採取相對於擴大集團或本公司其他股東而言對其較為有利的行動

於完成後，首創置業將透過其全資附屬公司得興擁有本公司已發行股本的65.1%權益，並且將會繼續是本公司的控股股東。

除所持擴大集團權益外，首創置業將於完成後繼續透過附屬公司從事其他物業開發業務，包括住宅物業項目、城市商業綜合體項目及其他奧特萊斯綜合物業項目。於二零一四年六月三十日，首創置業在中國多個城市（均並非目標城市）擁有52個物業發展項目。

由於首創置業能夠就本公司重大事宜對擴大集團的業務行使控制權或影響力，故此首創置業的利益可能有別於本公司其他股東的利益，甚至可能出現衝突。首創置業可能採取有利本身更甚於擴大集團或它的其他股東的行動，包括對擴大集團行使其作為控股股東的影響力。此外，由於董事可能兼任首創置業或其附屬公司的高級職員，故可能出現潛在利益衝突。有關首創置業集團身份重疊董事的其他詳情，請參閱本通函「與控股股東的關係－獨立於首創置業集團－(a)管理獨立」一節。

風險因素

倘中國政府須使用人防物業，擴大集團可能無法將人防物業用作擬定用途及因而蒙受收入損失

根據《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國人民防空法》、《中華人民共和國物權法》、《人民防空工程平時開發利用管理法》及《國務院、中央軍委關於進一步推進人民防空事業發展的若干意見》，城市新建樓房應包括若干可於戰時作人防用途的地庫區域。截至二零一四年八月三十一日，西安首創國際城第七期有合共40,679平方米的在建建築面積為人防區域，有關的設計規劃方案已獲得中國政府的人防部門核准。此外，根據目標集團截至二零一四年八月三十一日的最新發展計劃，在取得設計規劃批准的前提下，西安首創國際城第五A期亦會興建規劃建築面積為12,764平方米的人防區域。

於目標集團的財務報表內，並無個別列出人防區域，而其賬面值為零。該等人防區域（受取得人防工程平時使用證所規限）擬於竣工時由擴大集團持作出租用途，平時主要用於車位。根據《防空法》，平時，該等區域可由投資於建設工程的實體或人士使用（包括出租）及管理，而使用該等區域產生的任何收益歸該等投資者所有。然而，該等區域在戰時可能被政府無償使用。倘擴大集團的人防區域於發生戰爭時被中國政府使用，擴大集團可能無法將該等區域用作擬定用途，而有關區域將不再是擴大集團的收入來源。此外，就第五A期而言，經人防部門核准開發的人防區域的建築面積可能大於目前已規劃的建築面積，故此於戰爭期間，擴大集團可能無法運用該等人防區域作擬定用途或從該等人防區域獲取收入。

擴大集團的實際開發成本可能因建材成本或勞工成本波動而偏離最初估計，進而可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響

擴大集團於房地產發展項目之初估計相關總開發成本，其中包括土地出讓金、建設及其他開發成本、資本化借貸成本等。擴大集團亦會監察開發工程的進度，確保能盡量收窄與預先批准預算的偏差。然而，開發成本受多個可能非擴大集團所能控制的因素影響。擴大集團將透過外聘承包商採購主要建材。若建材價格增幅超過所協定的

風險因素

預定比例，或須以調整費用方式向承包商付還款項。若建材成本大幅增加而擴大集團無法將有關增幅轉嫁予客戶，其業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。其他詳情請參閱「目標集團的業務－項目開發流程－施工－建築合同」及「目標集團的財務資料－影響目標集團經營業績的因素－物業開發成本」兩節。

近年來，建築成本亦受中國不斷攀升的勞工成本影響，而擴大集團預期未來中國的勞工成本將繼續上漲。此外，中國房地產市場在很大程度受中國政府不時出台的政策及監管措施影響，這可能影響擴大集團房地產開發業務的多個方面，包括融資成本及物業項目的開發時間表，從而可能導致偏離最初估計的開發成本。

倘擴大集團項目的實際開發成本嚴重偏離最初的估計，可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

擴大集團未來可能須就其購入的土地支付安置賠償，這可能影響擴大集團的現金流量、經營業績及財務狀況

根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，中國市或縣級相關政府機關須與待拆遷以供開發的現有房屋業主或住戶訂立協議書，為彼等的搬遷安置給予補償。應付的補償根據相關省市機關釐定的預定公式計算，最終由物業開發商承擔。其他詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽－拆遷及安置」一節。

目標集團毋須拆卸現有房屋或重新安置及安頓西安項目所處土地上的任何業主或住戶。然而，倘擴大集團日後就未來開發項目購入的任何地塊已建有樓宇構築物或已由第三方佔用，擴大集團可能須於開發有關土地前負責支付安置費用。無法保證該等機關不會更改賠償計算方法。倘該等機關更改補償計算方法，則購地成本可能大幅增加並對擴大集團的財務狀況產生不利影響。此外，倘擴大集團或地方政府未能就賠償與業主或住戶達成協議，則房屋安置部門將會要求作出房屋徵收決策的市或縣政

風險因素

府根據安置計劃作出賠償決定，此舉可能延誤擴大集團日後項目的開發進度或導致賠償成本較原先預計者更高。該等延誤可能導致成本增加及較遲獲得從預售相關項目所帶來的預期現金流入，這情況可能對擴大集團的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

有關在中國從事物業開發的風險

擴大集團主要依賴中國房地產市場的表現，而近期中國經濟增長放緩及全球金融危機可能影響擴大集團的業務

由於擴大集團的項目及物業開發全部位於或將會位於中國，故其物業開發業務將在很大程度上受中國房地產市場的狀況影響。

中國房地產市場近年因市況及物業銷量和價格波動（尤其因近年中國經濟增長放緩、中國信貸環境轉差及出現全球經濟和金融危機）而大幅波動，中國所售物業的整體需求降低。特別是於經濟低迷或市場放緩時，置業者或潛在置業者更趨審慎，更可能取消或推遲置業決定。

擴大集團將來亦會透過出租中國的商用物業以獲得其一部分的收益，而租賃需求通常受市況波動及物業價格波動影響。倘擴大集團未能及時準備充分應對市況及租戶偏好的變化，則其業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

另外，中國政府或會不時修訂財政及貨幣政策，以調整中國國民及地方經濟增長率，而相關政策變動可能影響相關地區的房地產市場。無法保證擴大集團的物業開發或銷售、租賃及管理業務會維持在營業記錄期間所實現的水平。

擴大集團面對其他房地產開發商、奧特萊斯及商用物業營運商的激烈競爭，可能對擴大集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

近年來，大量房地產開發商、奧特萊斯及商用物業營運商（包括多間領先的中國和其他海外開發商）開始在中國（主要於一、二線城市）進行房地產開發和營運及發展

風險因素

投資項目，其中部分開發商可能較擴大集團擁有更驕人的往績紀錄、更充裕的財務、土地和其他資源、更高的品牌認知度及更龐大的經濟規模。過去，中國政府已採取多項政策和措施限制房地產開發行業的過度增長及抑制投機，導致房地產開發商之間對土地的爭奪進一步加劇。有關擴大集團的營運和業務所涉及中國法律及監管規定的其他詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。

房地產開發商之間的競爭可能導致中國部分地區的土地收購成本和建築成本上升、物業供給過多、租金及房價下降或該等物業無法租出或售出、相關中國政府部門檢討或批核新房地產開發項目的速度放緩以及聘用或留聘合資格人才的管理成本增加。具體而言，擴大集團的競爭對手可能因應現時經濟或市況而降低物業價格，這可能導致擴大集團的定價壓力加大，進一步限制擴大集團獲取收益的能力。上述任何因素均可能對擴大集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

擴大集團的業務受制於中國政府計劃遏止物業投機的多項政策、法規和措施，而此可能對擴大集團的業務造成不利影響

擴大集團的業務在許多方面受到多項政府法規所規限，極易受中國監管環境的變動影響。有關擴大集團經營及業務所涉的中國法律及監管規定的其他詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。倘擴大集團未能遵守相關法律及法規，其可能遭受各種監管或行政處罰，因而對擴大集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

以往，中國政府已推出多項政策和措施打擊物業市場的投機活動。此等措施包括（其中包括）以下各項：

- 收緊物業開發商的借貸規定；
- 對於商用物業買家，(i)禁止銀行為購買任何預售物業提供融資；(ii)將最低首付款比例提高至相關物業購買價的50%；(iii)將最低按揭貸款利率提高

風險因素

至中國人民銀行相關基準借貸利率的110%；及(iv)儘管商業銀行可根據其風險評估進行靈活調整，惟仍規定該等銀行貸款的還款期不得超過十年；

- 對於商住兩用物業的買家，將最低首付款比例提高至相關物業購買價的45%；
- 限制提前轉讓未竣工物業；
- 對土地使用權出讓合同訂明動工日期起計滿一年並無開發的土地徵收土地閒置費及註銷閒置兩年或以上土地的土地使用權；
- 撤銷不遵守規劃許可證項目的批文；
- 對於住宅物業買家，(i)提高住宅物業購買價的最低首付金額；(ii)提高有關使用按揭貸款的第二次購房者按相關中國人民銀行基準借貸利率獲得的最低按揭貸款利率；及(iii)拒絕購買(a)第三套或以上住房及(b)未能提供支付當地稅項或社保一年以上證明的非當地居民購買地方住房的貸款發放，有關政策可能導致擴大集團的物業對其客戶而言更難負擔；
- 採納「70/90規則」，此規則要求對二零零六年六月一日或之後在每個城鎮年度新批核和興建的住宅單位，其總建築面積至少70%須由單位建築面積少於90平方米的單位組成；
- 對持有期不足五年的物業按轉售的全部銷售所得款項徵收營業稅；
- 對出售自有物業所得收益徵收20%的資本所得稅；及
- 收緊商業銀行向物業開發商發放貸款的控制，防止該等銀行過度授信。

概不保證政府限制政策和措施不會對擴大集團開發項目的單位銷售產生不利影響。此外，無法保證中國政府不會採取進一步政策和措施，以監管物業市場的增長速度，或限制甚至全面禁止外商在中國投資，或禁止外商投資物業市場。該等現有政策和措施以及日後的任何政策和措施，甚或至任何新政策及措施的傳聞或可能實施，均會對擴大集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響，例如限制擴大集團獲取資

風險因素

金、客戶對擴大集團物業的需求下降及經營成本增加，亦可能導致市況改變，包括辦公室、住宅、零售店舖、娛樂及文化物業的價格不穩及供求失衡，這可能對擴大集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。擴大集團無法保證中國房地產市場及價格將繼續以過往水平增長或不會下跌。倘物業需求有任何潛在跌幅，中國的物業銷售額或物業價格可能對擴大集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

倘擴大集團未能及時為其開發項目取得相關的中國政府批文，其業務或會受到不利影響

於中國開發物業及完成一項物業開發時，擴大集團須取得各種許可證、執照、證書及其他批文，包括土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證以及相關行政機關就物業項目各開發階段發出的竣工備案。能否取得該等許可證、執照、證書及批文視乎若干條件的達成。比方說，取得土地使用權證的條件中包括相關項目公司已與相關機關簽立土地使用權出讓合同，以出讓方式取得土地使用權及悉數支付土地出讓金。

概不保證擴大集團會及時取得項目的所有必要證書及許可證，甚至能夠取得任何證書及許可證，亦不保證擴大集團於履行就授予必需的證書或許可證所施加的任何或全部條件時不會遭遇任何問題，或其能迅速適應就授予上述證書或許可證而可能不時生效的新法律、法規或政策。中國相關行政機關授予上述證書或許可證時亦可能出現重大延誤。倘擴大集團未能取得或相關政府機關認為其未能取得所需的政府證書、許可證或其他批文，或於取得時遭遇重大延誤，則擴大集團或會遭受處罰，其物業開發進度亦可能受嚴重干擾，進而對其業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

擴大集團或會不時涉及因其業務營運而產生的法律及其他訴訟，並可能因此面臨重大責任

有如其他物業開發商，目標公司作為中國的物業開發商，於其日常業務過程中偶爾牽涉法律訴訟或仲裁程序。倘該等訴訟的判決不利於擴大集團，則擴大集團或須承擔龐大數目的賠償金、遭受收益損失或面對其他潛在不利後果。目標公司亦可能被

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

風險因素

勒令停止開發、出租或銷售個別項目。在此等情況下，擴大集團將無法收回相關項目已產生的任何成本或開支，且會損失出租或銷售相關項目的收益。

此外，不論結果如何，涉及任何糾紛均會分散資源及管理層的注意力。另外，擴大集團在經營過程中可能與中國監管部門存在分歧，或會導致涉及行政程序及不利裁定，以致遭受處罰及／或延誤其物業開發計劃。倘發生任何有關事件，則可能對擴大集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘擴大集團未能取得、重續或持有資質證書，可能無法持續經營其物業開發業務

在中國，物業開發商須就進行物業開發取得資質證書。根據《房地產開發企業資質管理規定》，新成立物業開發企業須先申請有效期為一年的臨時資質證書，最多可續期兩年。臨時資質證書到期前，物業開發商須取得核准級別의正式資質證書。該等證書必須每年接受查驗。政府法規規定，開發商在申領或重續資質證書前須滿足所有法定條件。

目標公司負責按年提交資質證書的續期申請，且僅可於其資質證書級別範圍內從事物業開發。如目標公司未能滿足相關資質要求，通常會給予一段寬限期以糾正任何不合規行為，並可能被處以人民幣50,000元至人民幣100,000元罰款。目標公司若未能在寬限期內糾正不合規行為，可能會被吊銷資質證書及營業執照。

倘目標公司未能重續相關資質證書，則或會對擴大集團的業務、前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

擴大集團可能面對由環境問題引致的潛在責任，並可能產生大量費用及對其經營業績和財務狀況造成不利影響

擴大集團須遵守多項環保相關的法律和法規。適用於任何指定項目開發地段的環保法律和法規因該地段所在位置、環境狀況、現時及以往用途以及鄰近物業而大有

風險因素

分別。遵守或違反環保法律和法規或會導致延誤及／或產生龐大費用，以及可能嚴重限制環境易受破壞地區的項目開發活動。

按中國法律及法規的規定，目標集團已委聘獨立環保專家對其開發項目進行環境影響評估。然而，所進行的環境影響評估未必能發現所有可能違反環保法律或法規的行為或有關違規的實際程度，並可能存在目標集團尚未知悉的重大環境責任。擴大集團無法保證其政策和措施將有效防止違反環保法律和法規的行為。倘發現任何開發項目的任何部分違反若干環境法律或法規，則擴大集團或須暫停全部或部分經營業務並可能被處以罰款和其他處罰，這情況可能對擴大集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

擴大集團日後收購土地的土地使用權或會因中國頒佈任何其他限制性法規而須遵守更嚴格的付款條款，進而影響擴大集團的現金流狀況及業務部署

於二零零七年九月二十一日，國土資源部修訂《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，自二零零七年十一月一日起生效。此法規規定（其中包括）物業開發商必須根據合同所涉所有地塊的相關土地使用權出讓合同悉數支付相關土地出讓金，方可取得土地登記及土地使用權證。其他詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽－房地產開發用地」一節。

因此，自二零零七年十一月一日起，物業開發商不得競投大片土地，並於作出部分付款後申請土地登記及土地使用權證以進行開發，而此方式曾為中國許多城市的慣例。於二零零九年十一月十八日，財政部及國土資源部等五個政府機關發出《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規範土地出讓收支管理並遏止地價過度上漲。該通知特別規定物業開發商的首期付款不得少於土地出讓金的50%，且一般要求於一年內分期繳付餘款。於二零一零年三月八日，國土資源部發出《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，重申及加強有關土地供應及土地使用

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

風險因素

的若干措施，例如規定在完成土地使用權轉讓交易後十個營業日內簽訂土地使用權出讓合同。所有未能支付土地出讓金，或將土地閒置及空置或參與炒賣，或違反土地使用權出讓合同的物業開發商，於若干期間內禁止購買土地。

因此，物業開發商（包括擴大集團）須維持較高水平的營運資金，因此彼等計劃增加土地儲備時會受到限制。此外，無法保證中國政府不會採納任何新法規，就物業開發商收購土地施加更嚴格的付款條款。如發生此類情況，擴大集團的現金流狀況、財務狀況或業務計劃可能會受到重大不利影響。

有關預售物業的法律和法規變動，可能對擴大集團的現金流狀況及業績表現產生不利影響

擴大集團依賴物業預售作為其物業項目的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，物業開發商須達成若干條件方可開始預售相關物業，且僅可使用預售所得款項撥付開發相關物業的資金。其他詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽－房地產交易－商品房銷售－商品房預售許可」一節。

於二零零五年八月，中國人民銀行刊發的「二零零四年房地產金融報告」建議終止預售未建成物業的做法，原因是中國人民銀行認為預售會導致重大市場風險及引起交易違規行為。雖然中國政府並未採納該建議，但不能保證日後中國政府不會採納類似建議及禁止預售未建成物業或實施更多預售限制，例如就獲取預售許可證施加額外條件或對預售所得款項的用途實施更多限制。任何該等措施會對擴大集團的現金流狀況造成不利影響，迫使其為物業開發業務尋求其他融資途徑。

擴大集團為其客戶的按揭作出擔保，倘客戶拖欠按揭還款，擴大集團可能須承擔責任，令擴大集團的業務、經營業績及財務狀況受到不利影響

目標公司按照市場慣例，安排多間銀行為其客戶提供按揭融資，並且於銀行要求時為銀行提供給客戶的按揭融資提供擔保。

風險因素

根據擔保條款，倘客戶拖欠還款，目標公司作為擔保人，須負責向按揭銀行償還按揭本金連同利息和罰款。

目標公司的擔保責任通常於獲得相關房屋所有權證並交付予按揭銀行，或抵押權人與目標公司的客戶之間的按揭貸款獲清償時解除。按照行業慣例，目標公司並不對客戶進行獨立信用審查，而是依賴按揭銀行進行信用審查。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，目標公司就客戶按揭貸款提供的未解除擔保額分別為人民幣737,900,000元、人民幣698,800,000元、人民幣1,080,300,000元、人民幣1,243,200,000元及人民幣1,426,000,000元。

倘發生嚴重拖欠還款及目標公司提供的相關擔保面臨催繳，擴大集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。其他詳情請參閱「目標集團的業務－項目開發流程－竣工及交付－客戶付款安排」及「財務資料－債項及或然負債－或然負債」兩節。

有關在中國經營業務的風險

由於擴大集團的全部業務均在或將會在中國進行，中國政治、經濟及社會狀況的任何不利變化，可能會對擴大集團造成重大不利影響

中國經濟在許多方面與大部分發達國家的經濟存在差異，包括但不限於：

- 結構；
- 政府介入程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已從計劃經濟過渡到較傾向於以市場為導向的經濟。中國政府實施經濟改革措施，強調在中國經濟發展中對市場力量的反應。然而，中國政府通過實施產業政策繼續在監管各行各業方面發揮重要作用。此外，儘管推行該等改革，惟中國的

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

風險因素

政治與社會狀況、法律、法規、政策及與其他國家的外交關係變化會否對擴大集團現有或未來業務、經營業績或財務狀況產生不利影響並不明確。

中國法律及法規的詮釋及執行存在不確定因素，可能對擴大集團產生不利影響

擴大集團的全部業務均在中國進行，故須遵守中國法律及法規。自一九七零年代末以來，中國頒佈多項新法律和法規，涵蓋整體經濟事宜。雖然有顯著進步，但中國依舊欠缺一套全面的法律制度。即使中國有足夠法律條文，惟執法情況可能仍不清晰，且可能難以迅速及有效執法，又或難以執行另一司法權區法院的判決。中國法律制度以成文法及其詮釋為依據，過往法院判決可引用作為參考，惟作為先例的影響則有限。此外，法規及規例的詮釋或會受政府政策影響，反映國內政治的變化。

中國相關稅務機關可能要求繳納土地增值稅，並可能質疑目標集團各項土地增值稅責任的計算基準，這情況可能對擴大集團的現金流量及財務狀況造成不利影響

根據中國稅務法律及法規，開發作轉讓用途的物業須向地方稅務機關繳付土地增值稅（「土地增值稅」）。在中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按增值部分（依有關稅法界定）繳納累進稅率介乎30%至60%的土地增值稅。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，倘銷售普通標準住房的增值未超過可扣除項目總額20%，則可豁免土地增值稅。可扣除項目包括土地使用權收購成本、土地開發成本、新樓宇及設施的建築成本或已使用物業及樓宇的估值、轉讓房地產應繳或已徵收的稅項以及財政部規定的其他可扣除項目。然而，商用物業的銷售不符合該項豁免。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，物業開發商在計算土地增值額時可額外扣除20%的可扣除開支。

風險因素

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發出《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，旨在加強徵收土地增值稅。該通知（其中包括）規定物業開發商須就符合若干標準任何一項（例如開發項目85%已預售或出售）的開發項目清算最終應付土地增值稅。地方省級稅務機關獲授權根據該通知按照當地情況制定詳細實施細則。其他詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽－適用於房地產開發商的主要稅項－土地增值稅」一節。

中國各城市對土地增值稅的實施情況各異，在釐定土地增值額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷，而根據上述法律和法規應付的最終稅款並不確定。倘目標集團須支付已撥備的土地增值稅，將對目標集團的現金流量及財務狀況產生不利影響。此外，倘因地方慣例及地方稅務機關對相關規例的詮釋轉變而實際支付的土地增值稅超過目標集團的撥備金額，則擴大集團的經營業績及財務狀況會受到不利影響。

中國企業所得稅法或其實施的變動可能會對擴大集團產生重大不利影響，而我們付予股東的股息及銷售股份的收益按照中國稅法或須繳納預扣稅

根據自二零零八年一月一日起生效的中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），外資企業根據原稅法向其境外投資者分派股息免繳預扣稅的規定不再適用。屬於「非居民企業」的境外投資者須就中國居民企業分派的股息及轉讓中國居民企業股份或權益變現的收益繳納10%的中國預扣稅。根據中國與香港的稅收協定，於香港成立的投資者於若干情況下須按5%的稅率繳付該稅項。

此外，新稅法將中國以外地區成立但其「實際管理機構」位於中國的企業視為「居民企業」，故其全球收入（不包括來自其中國附屬公司的股息）須繳納中國企業所得稅。由於擴大集團部分成員公司的管理團隊居於中國，擴大集團的非中國成員公司可能會被視為中國居民企業。倘中國稅務機關隨後決定將本公司歸類為居民企業，

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

風險因素

其全球收入（不包括來自其中國附屬公司的股息）須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。無法保證相關中國稅務機關日後不會核實本公司為企業所得稅法規定的居民企業。

就擴大集團的中國實體派付股息而徵收預扣稅或擴大集團的全球收入根據企業所得稅法因被歸類為「居民企業」而被徵收中國企業所得稅，可能對擴大集團的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

再者，基於上文所述，倘中國稅務部門將本公司劃分為居民企業，則擴大集團須按照企業所得稅法對應付「非居民企業」股東的股息預扣中國所得稅，或該等股東須就轉讓股份支付預扣稅，因而可能對其股份投資價值造成重大不利影響。

本公司為控股公司，依賴附屬公司派付股息提供資金，而中國附屬公司分派的股息須繳納中國預扣稅，令本公司支付股息或其他分派及償還債務的能力受到限制

中國法律規定，股息可按照根據中國會計原則計算的純利支付，而中國會計原則在許多方面有別於其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）。外商投資企業（例如擴大集團的中國附屬公司）亦須將彼等部分純利撥作法定儲備，不可作為現金股息分派。有關股息亦須繳納中國預扣稅。

本公司為於開曼群島註冊成立的控股公司，於完成後，擴大集團將主要透過其於中國註冊成立的附屬公司經營業務。因此，本公司有否資金向股東支付股息及償還債務取決於自該等附屬公司收取的股息。倘附屬公司招致任何債務或虧損，則可能損及向本公司派付股息或其他分派的能力。因此，本公司派付股息或其他分派及償還債務的能力將受到限制。

政府管制外匯兌換對擴大集團及其滿足外匯需求的能力可能有重大不利影響

人民幣並非自由兌換貨幣。於完成後，擴大集團大部分收益將來源於中國並以人民幣收取，故需要將人民幣兌換為港元及其他外幣，以向股東支付股息及償還債項。人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率有所波動，亦受（其中包括）中國政府政策與中國和全球的政治及經濟狀況變化所影響。國際間大力施壓要求中國政府採取更靈

風險因素

活的貨幣政策，加上內地政策因素，可能導致人民幣兌港元、美元或其他外幣進一步更大幅升值。鑒於擴大集團需將未來融資兌換為人民幣以便經營業務，人民幣兌相關外幣持續升值將減少擴大集團兌換所得的人民幣金額。

另一方面，擴大集團的股份股息（如有）及若干債項利息以外幣支付，人民幣兌相關外幣的任何貶值或會對擴大集團的經營業績及財務狀況有不利影響，因而可能減少股份的現金股息金額。此外，人民幣兌換為港元及其他外幣受中國政府頒佈的多項外匯管制規則、法規和通知所規限。總括而言，外商投資企業獲准根據既定的程序規定，通過指定外匯銀行就經常賬交易（包括例如分派溢利及支付股息予海外投資者）將人民幣兌換為外幣。就資本賬交易（包括例如直接投資、貸款及證券投資）兌換人民幣為外幣受到的管制更為嚴格，有關兌換須受多項限制。本公司以人民幣以外的貨幣支付股息予股東的需求令本公司承擔外匯風險。於現行外匯管制制度下，無法保證本公司於日後能取得足夠外幣派付股息或符合其他外匯要求。

擴大集團在中國的投資面對中國政府管制外商投資房地產業的風險

中國政府通過（其中包括）提高設立外商投資房地產企業的資本及其他條件、加強外匯管制及限制外籍人士在中國購置物業等措施，限制房地產業的外商投資以遏制房地產業的投機活動。舉例而言，於二零零七年五月，商務部及國家外匯管理局聯合發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，以及於二零一四年六月二十四日，商務部及國家外匯管理局聯合發佈《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，規定（其中包括）：

- 嚴格控制外商投資中國高檔物業；

風險因素

- 外商投資房地產企業獲批准成立前，須先(i)取得土地使用權證及房屋所有權證，或(ii)訂立獲得土地使用權或房屋所有權的合約；
- 所在地商務主管部門審批成立的外商投資房地產企業必須即時向省份的商務主管部門登記，而省份的相關部門須於商務部網站發出外國公司的公告；及
- 倘外商投資房地產企業尚未辦妥備案或未通過年檢，則外匯管理部門及獲授權從事外匯業務的銀行不得辦理其資本賬項目的外匯結算。

該等限制可能影響擴大集團進一步投資中國附屬公司的能力，因此可能限制其業務增長，並會對其業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。其他詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽－外匯管理」一節。

中國政府亦限制中國的外商投資物業開發商獲取海外資金。於二零零六年九月，國家外匯管理局與原建設部頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。於二零一三年五月，國家外匯管理局頒佈《外債登記管理辦法》及《外債登記管理操作指引》。上述法規規定（其中包括）(i)國家外匯管理局不會為已於二零零七年六月一日或之後向商務部取得授權證書並進行登記的外商投資房地產企業辦理外債簽約登記；(ii)只有二零零七年六月一日前成立的外商投資房地產公司才可於其總投資額與註冊資本間的結餘範圍內舉借外債；及(iii)倘外商投資房地產公司尚未繳清註冊資本，或尚未取得有關國有土地使用權證，或注入該等公司的資本少於總投資額的35%，則有關公司不得舉借外債。該等法規限制外商投資房地產企業在海外集資後通過股東貸款形式向公司注入資金。然而，該等法規並未限制物業開發商透過增加現有外商投資公司註冊資本或設立新外商投資房地產企業的方式取得外部資本，惟增加註冊資本或設立新公司須獲商務部或其相關地方分部正式批准並於商務部登記。

風險因素

作為中國的外商投資物業開發商，擴大集團必須遵守該通知。然而，並不保證擴大集團可及時甚至可否取得調配海外資金所需的一切外匯批准證書，亦不保證日後能及時甚至能否登記任何新的外商投資附屬公司或增加額外註冊資本。此外，亦不保證中國政府不會推出新政策進一步限制擴大集團將資金調回中國的能力。倘擴大集團將資金調回中國的能力受到限制，或會對其流動資金及籌資和業務擴展能力有重大不利影響。

此外，向擴大集團的中國營運附屬公司注資須遵守中國外商投資法規及外匯法規。例如，根據國家外匯管理局為加強管理外商投資企業外匯資本金支付及結匯而於二零零八年八月頒佈的《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》（「142號通知」）規定，除非中國法律或法規另有許可，否則外匯注資兌換的人民幣僅可用於有關外商投資企業獲核准的業務範圍內的活動，而不得用於境內股本投資或收購。於二零一一年七月，國家外匯管理局頒佈142號通知的補充通知，當中訂明有關管理外匯資本金結匯的其他詳細程序及額外要求。於二零一四年七月四日，國家外匯管理局頒佈《關於在部分地區開展外商投資企業外匯資本金結匯管理方式改革試點有關問題的通知》（「36號通知」），規定只有16個計劃試點的外國投資企業才可以運用人民幣資本進行本地股權投資或收購。根據142號通知及補充通知，擴大集團可能難以向中國附屬公司增加注資及其後將該等注資兌換為人民幣在中國以作股本投資或收購。倘若擴大集團未能取得該等批文，可能對其能否籌集營運資金或作出資本出資以作為一般營運資金的能力有負面影響，因而對其業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

中國自然災害、公共衛生與公共安全威脅或會嚴重擾亂擴大集團的業務及營運，並對其業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響

倘中國爆發任何未能受控的嚴重傳染性疾病，可能對中國的整體營商氣氛及環境產生不利影響，進而可能對國內消費甚至整體國內生產總值增長有不利影響。由於擴大集團的大部分收益來自中國業務，故國內消費收縮或增長放緩或國內生產總值增長放緩均可能對擴大集團的財務狀況、經營業績及未來增長有重大不利影響。此外，倘僱員感染任何嚴重傳染性疾病，擴大集團可能須採取措施防止疾病蔓延。倘有任何嚴重的傳染性疾病於中國蔓延，亦可能影響擴大集團一般承建商及施工服務供應商的營運。

此外，中國過去數年經歷地震、洪災、山泥傾瀉及乾旱等自然災害，導致受災地區人員死亡、經濟損失慘重，工廠、電纜、房屋、汽車、農作物及其他財產遭受嚴重及龐大損失，亦導致停電、交通及通訊中斷以及其他損失。

未來任何自然災害及公共衛生與公共安全威脅或會（其中包括）嚴重不利於或干擾擴大集團的業務及項目進展。再者，有關自然災害及公共衛生與公共安全威脅或會嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，進而對擴大集團的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

有關本通函的風險

本通函所載有關經濟及中國房地產開發行業的若干統計數字和其他資料乃源自眾多官方來源及業界刊物，且未經獨立核實及未必可靠

本通函所載有關經濟及中國房地產開發行業的統計數字、行業數據及其他資料乃源自眾多官方來源。相關資料由中國政府機構以及業界刊物提供，有關資料均並非由本公司委託編撰。由於該等統計數字、數據及資料來自官方政府來源及業界刊物，故本公司或其董事、代理及顧問無法就該等資料及統計數字是否準確或完整向閣下作出保證或發出任何聲明。本公司、董事、獨家保薦人或彼等各自的聯屬人士、董

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

風險因素

事、僱員、代理或顧問概無編製該等資料，亦無獨立核實該等資料是否準確或完整，但已於摘錄及轉載從該等來源獲得的資料時採取合理審慎的態度。由於收集資料的方法可能存在瑕疵，加上已刊發資料的歧義、市場慣例不同或其他問題，摘錄自官方政府及業界來源有關經濟及行業的統計數字、行業數據及其他資料可能不準確或不能與其他來源的統計數字互相比較，因此不應過分依賴。股東應審慎考慮該等有關經濟及行業的相關統計數字、預測行業數據及其他資料的重要程度。

目標集團的業務

概覽

西安首創國際城

目標集團從事西安首創國際城的開發、銷售、租賃及營運。西安首創國際城被設計為一個位於中國西安市的奧特萊斯綜合物業項目，該項目依托奧特萊斯折扣店大街而設計，再輔以其他物業，包括寫字樓、商業區、住宅樓宇及車位。西安首創國際城包含七期已竣工或開發中的物業及持作未來發展的其他土地。

於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城總佔地面積355,914平方米，包含七期已竣工或在建物業，總可售建築面積為1,241,791平方米，而用作未來發展的其他土地的已規劃總建築面積為382,047平方米。於二零一四年八月三十一日，目標集團擁有的物業經戴德梁行所評估的總市值約為人民幣2,665,700,000元。於同日，除已售物業外，目標集團擁有該項目其中948,919平方米，當中包括已竣工、開發中及已規劃未來開發的建築面積。截至二零一四年八月三十一日，目標集團已分別銷售和預售西安首創國際城內的719,742平方米及139,491平方米。有關西安首創國際城的詳情，請參閱本節「目標集團的物業項目」一段。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得總收益人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元及人民幣1,045,300,000元，及純利分別人民幣207,400,000元、人民幣11,300,000元、人民幣234,500,000元及人民幣181,000,000元。

西安首創國際城由目標公司持有及開發，而目標公司乃由首創置業透過僑恩間接全資擁有。西安首創國際城的日常營運現時由首創置業管理，而首創置業由北京市人民政府國有資產監督管理委員會監管。首創置業主要在中國從事物業開發。於完成後，本公司將成為首創置業在境外註冊成立的上市平台，在中國17個選定目標城市重點發展奧特萊斯綜合物業發展項目及／或商用物業項目。有關擴大集團與首創置業集團之間的地理劃分的詳情，請參閱本通函「與控股股東的關係」一節。

西安首創國際城將會是擴大集團的首個奧特萊斯綜合物業項目。除西安市以外，擴大集團還計劃拓展至其他目標城市發展奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目，而在該等選定的目標城市，擴大集團擬首先拓展至主要城市，即合肥、南京、長沙及廈門。根據對中國政府發展計劃及內部規劃的初步研究，預計在該等城市的建議發展項目將與西安首創國際城類似，主要包含奧特萊斯折扣店、商業區、寫字樓及住宅

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

目標集團的業務

樓宇。目標客戶是購買力強大的中產消費者及年輕人家庭。發展計劃仍在初步構思階段，尚需要擴大集團循正式購地程序購入土地及視乎中國政府施加的土地出讓條款和條件（如有）而定。

競爭優勢

董事認為擴大集團的主要競爭優勢將包括以下各項：

開發、出售及租賃奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的能力

擴大集團的主要競爭優勢在於有能力透過其經驗豐富的管理層開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。擴大集團將聘有具備必要經驗、知識和技能的專責人員。

董事認為，面向具高消費能力的消費者開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的定位獨特，可成功區別擴大集團與其他業內企業開發的純住宅（設有配套零售商舖）、商用及混合型物業項目。擴大集團的奧特萊斯綜合物業項目一般設計為同時包含商用及住宅元素，依托奧特萊斯折扣店群作為其主要部分。奧特萊斯折扣店旨在吸引周邊地區的購物人士和遊客前往，而相關項目旨在成為其周邊城區的中心。奧特萊斯綜合物業項目的開發目標，是讓其規模和程度達致足以讓鄰近的周邊地區轉化及提高其價值。

相對於其他商用物業項目，中國的奧特萊斯綜合物業項目處於相對早期的發展階段。其他業內競爭對手開發奧特萊斯綜合物業項目的門檻主要包括引入品牌零售商並須與彼等建立關係，以及有效管理奧特萊斯折扣店的營運以及品牌租戶的能力。憑藉管理層開發奧特萊斯綜合物業項目的行業經驗和技巧，董事認為擴大集團將較其他業內競爭對手享有競爭優勢。

目標集團的業務

佔據需求與日俱增及交通便利的黃金地段，能夠把握選定城市的增長潛力

西安首創國際城位於中國二線城市西安市一個經濟技術開發區的核心地段及新的政務中心區。該地點擁有便利的高速地下鐵路及高速公路等交通網絡，可方便往返西安市中心、西安機場及鄰近城市。

西安首創國際城的開發符合西安市的城市規劃發展。西安首創國際城的優越位置及便利的交通，讓它充分把握西安市對商業區及寫字樓與日俱增的需求及增長潛力。便於通往主要道路和鐵路提升了西安首創國際城的價值、投資潛質和可推銷性。

擴大集團擬把握17個選定目標城市的人口及經濟增長潛力。擴大集團計劃在該等城市的近郊地段開發奧特萊斯綜合物業項目。隨著所選目標城市的中央商務區及市中心繼續伸展，用於開發擴大集團奧特萊斯綜合物業項目的近郊地段已開設公共交通工具並配備城市基礎設施，定可吸引追求都市生活及購物風尚的群眾。

能夠善用與首創置業的關係

首創置業集團自一九九五年起在中國從事物業開發業務。於完成後，本公司將成為首創置業在境外註冊成立的上市平台，專注於開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。董事認為，擴大集團可利用首創置業集團與若干涉及房地產行業的中國政府部門的長期合作關係，從而較掌握政府的開發政策，同時維持本身物色合適土地進行開發及展開研究和可行性分析的能力。

此外，首創置業集團在中國管理位於北京、崑山、湖州及萬寧的多個奧特萊斯綜合物業項目的營業記錄相當驕人。因此，董事認為目標集團與首創置業集團的務實形象聯繫起來所產生的協同效益，將提升擴大集團作為開發與首創置業集團所管理的類似奧特萊斯綜合物業項目的物業開發商的聲譽和信譽度。

目標集團的業務

技能純熟的管理團隊，具備開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的豐富經驗並與品牌零售商建立密切關係

目標集團的核心管理團隊對於中國房地產行業具備深入的行業知識以及業務管理技能，是目標集團於房地產市場錄得優異營業記錄並能開發客戶所渴求物業的原因。

擴大集團設有專責管理人員，彼等具備開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的經驗。彼等還具備必要技能、奧特萊斯專業知識，並且已與品牌零售商（包括國際及國內品牌）建立關係，以及擁有領導擴大集團推進奧特萊斯綜合物業項目發展的條件。擴大集團亦設有有效管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的特設內部政策。因此，董事認為擴大集團定可為其物業項目招徠優質租戶。

能夠發掘價格偏低但具增長潛力的開發地段

董事認為，目標集團及其管理團隊能夠發掘具增長潛力的土地儲備用作開發不同類型的物業項目，並能按相對較低成本收購特別用作開發奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目的土地，為擴大集團在中國物業市場帶來競爭優勢。

目標集團及其管理團隊擁有分析物業開發各個環節（如當地需求、交通網絡及政府規劃）的能力和經驗。董事認為，擴大集團能夠掌握某個城市或地區由政府整體土地分區及開發規劃與政策，藉此把握出現的有利擴張機遇。因此，董事亦認為擴大集團在早於其他開發商之前物色具增長潛力的可開發地段方面或會享有競爭優勢，有助其迅速作出投資決定，按具競爭力的價格收購合適地段。

業務策略

利用現有能力和成為中國領先的奧特萊斯綜合物業項目開發商，並達致平衡的物業組合

透過利用其開發奧特萊斯綜合物業項目的優勢及能力、其專責人員的經驗和技能，以及其與品牌零售商的關係，擴大集團有意晉身為中國領先的奧特萊斯綜合物業項目開發商。

目標集團的業務

擴大集團擬因應（其中包括）擴大集團的拓展計劃、資金要求及擴大集團的財務狀況，透過不時評估及策略性調整銷售及投資物業的開發比例以達致平衡的物業組合。

一方面，擴大集團將繼續銷售物業以滿足自住業主對(i)住宅物業及(ii)便利當地居民的商業區的需求。另一方面，擴大集團將所有奧特萊斯折扣店持作長期投資物業租賃予零售商，供其售賣品牌商品。預期持作出售的住宅物業可為同一綜合體內奧特萊斯折扣店帶來穩定需求並提振其平日的業務營運，而奧特萊斯折扣店則具備提升綜合體內鄰近物業價值的潛力。

平衡的物業組合將有助於擴大集團源自銷售物業的現金流入，同時維持投資及營運物業的經常性租金收入並享有物業的長線資本升值潛力。擴大集團亦將不時利用銷售所得款項及銷售物業產生的現金流量來滿足其資金需求，尤其是投資其他新物業項目的龐大初始資金需求。

拓展至選定的省會城市、地級市及計劃單列城市，透過開發、營運及管理奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目創造價值

西安首創國際城為擴大集團的首個物業項目。擴大集團將把握機會拓展至審慎選出的省會城市、地級市及計劃單列城市，以開發及營運其他奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目。在17個所選目標城市中，目前擴大集團計劃率先藉著（其中包括）收購土地、收購或租賃物業及／或營運和管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目而擴展至合肥、南京、長沙及廈門。於最後可行日期，尚未物色到任何收購目標。

擴大集團擬透過於中國開發、營運、出售及出租奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目內的物業，繼續創造長期價值。擴大集團預期將利用其管理團隊的過往經驗物色和收購新地段，以進一步重點拓展奧特萊斯綜合物業項目。

擴大集團擬貫徹目標集團的慣例，全面分析某個地區或城市的租金水平、物業售價、交通及政府規劃等因素，以在掌握充分資料後才作出購地決定。於決定是否拓展至新城市或釐定奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目內的物業類型構成時，擴

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

目標集團的業務

大集團將審慎規劃並進行大量研究，同時考慮當地商用物業市場形勢、物業價格、增長潛力、客戶需求與競爭狀況、相關城市的整體市場氣氛，以及資本開支需求。有關擴大集團拓展計劃的其他詳情，請參閱本節下文「未來計劃」一段。

利用融資能力支持擴大集團的持續擴張

於完成後，本公司將成為首創置業在境外註冊成立的上市平台，能夠利用國際資本市場從事奧特萊斯綜合物業項目及商用物業開發業務。董事認為(i)奧特萊斯折扣店的發展賦予西安首創國際城增長潛力，因為奧特萊斯折扣店將構成該項目周邊住宅及其他商用部分的賣點並提升其價值；及(ii)計劃向經濟及人口快速增長的其他目標城市拓展，擴大集團將可構建奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目組合，並透過向投資者出售股本或債務證券以獲取額外資金來源。鑒於目標集團財務表現理想（從西安首創國際城於營業記錄期間的表現可見一斑），以及所選目標城市的高增長潛力，董事認為擴大集團有足夠能力籌集充足資金以開發及拓展其房地產業務，進而為股東創造價值。

透過系統的培訓計劃及具競爭力的薪酬方案吸引及挽留人才

擴大集團致力建立由富有才幹及極具執行能力人員組成的專業團隊。董事認為擴大集團的成功及未來增長策略取決於其能否吸引及挽留專業人才，特別是具備中國房地產行業經驗的資深人員。

為吸引及挽留優秀的專業人才，擴大集團將向僱員提供系統化及全面的培訓課程，例如針對處於不同職業發展階段、不同資歷的僱員所設計的課程。擴大集團亦將繼續強調透過培訓及輪崗計劃，提升經營團隊對物業開發行業的了解與認識，尤其是如何開發、營運、銷售及租賃奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。

擴大集團計劃繼續提供具競爭力的薪酬方案，以吸引及挽留專業人才。倘認為合適及獲得董事會批准，擴大集團將向其合資格僱員提供績效獎勵，包括績效獎金及

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

目標集團的業務

本公司現有購股權計劃下的購股權，以使僱員的利益與擴大集團的利益趨向一致，並提高僱員對其企業價值和文化的肯定及實現程度。

未來計劃

就西安首創國際城而言，項目第五A期的進一步開發已進行規劃，其中包括奧特萊斯折扣店大街及酒店和寫字樓等附屬設施。目前預期奧特萊斯折扣店的建設將於二零一五年施工，目前並預期於二零一六年年末或前後完工及於二零一七年或前後展開商業營運。第五A期的資金來源預期包括銀行貸款及預售所得款項。奧特萊斯折扣店的租賃對象將會是品牌零售商（包括國際及國內品牌），預計彼等將出售服飾、運動服、手袋、行李箱及鞋履產品。預期奧特萊斯折扣店的時尚購物大街不單將吸引鄰近地區的消費者，還會吸引鄰近城市的消費者前來觀光購物。有關已規劃的奧特萊斯折扣店的其他詳情，請參閱下文「西安首創國際城概述」一節。

收購事項為本公司將業務拓展至房地產行業的第一步。於完成後，除西安首創國際城（為擴大集團首個奧特萊斯綜合物業項目）外，擴大集團將透過拓展至選定的目標城市以提升其物業組合，藉以開發其他奧特萊斯綜合物業項目及／或商用物業項目。擴大集團目前計劃率先藉著收購土地、收購或租賃物業及／或營運和管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目而擴展至合肥、南京、長沙及廈門。

與相關政府機關就潛在可發展地段的初步研究和可行性研究及諮詢已經展開，目前預計合肥、南京、廈門及長沙各個開發項目土地的已規劃建築面積可能介乎約200,000平方米至400,000平方米，其中可用作開發奧特萊斯折扣店及附屬設施的面積為50,000平方米至80,000平方米。根據初步內部規劃，開發項目可能包括奧特萊斯折扣店、寫字樓、商業區、住宅物業、酒店及停車場等物業。目標客戶為具有高購買力的中產消費者及年齡介乎20至45歲的年輕人家庭。

由於收購土地須經過正式的競價投標、公開拍賣及掛牌出讓程序，故於最後可行日期，尚未詳細制定拓展時間表和計劃，並且可能會改變部署。開發計劃將要視乎多項因素，包括擴大集團須擊敗其他有意投地的開發商而順利購入土地、符合土地出讓條款、購地條件及政府機關提出的要求。凡拓展計劃涉及收購或租賃物業及／或營

目標集團的業務

運和管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目，該等計劃的推行亦要視乎多項因素，包括所物色的收購對象、物業市場狀況及價格趨勢、為奧特萊斯折扣店介紹和挽留優質租戶（包括品牌零售商）的能力、來自其他有利害關係的物業開發商和營運商的競爭及租戶的喜好和需求。於最後可行日期，尚未物色到任何收購對象。擴大集團預期將利用內部資源、股本和債務資本市場融資及銀行貸款撥支其拓展計劃的資金。有關擴大集團的未來計劃所涉及的相關風險詳情，請參照「風險因素」一節，包括「擴大集團未必能經常取得適合物業開發的地段以及按合理成本收購充足土地儲備，這情況可能限制及影響其擴充、業務及財務表現」、「擴大集團未必能在招攬及挽留優質租戶方面擊敗競爭對手，這可能影響其項目的吸引力，繼而影響其聲譽、經營業績及財務表現」及「擴大集團可能依賴第三方分包商履行有關營運和管理奧特萊斯物業項目及商用物業項目的若干物業和酒店管理服務，這情況可能影響擴大集團的業務、經營業績及財務狀況」等段落。

誠如本通函「董事會函件」一節所述，本集團目前的化學業務為生產主要用於增塑劑及聚酯樹脂的工業生產的中間化學品鄰苯二甲酸酐（「**苯酐**」）及富馬酸，惟有關業務的財務表現大幅下滑。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團除稅後溢利大幅減少約69%，僅約為3,100,000港元。本集團主要產品之一苯酐的平均售價由於市場需求疲弱而下降。苯酐的平均售價下降及主要原材料的採購成本上升，導致邊際利潤有所收窄。

除上述財務表現回落及經營狀況轉變外，本集團現有化學業務的性質亦未能配合擴大集團往後將業務開拓至房地產行業的部署。預期化學業務不會推動或對擴大集團的經營業績作出重大貢獻，亦不會與擴大集團的房地產開發業務產生任何協同效應。因此，本公司正檢討擴大集團的業務，並且正考慮重組其業務的方案，包括出售化學業務，惟須以完成作為前提及於完成後方會進行。本公司現正與一名買家就可能出售本公司的現有化學業務進行討論，但截至最後可行日期本公司尚未訂立具約束力的協議，倘本公司訂立任何具約束力的協議，本公司將按照上市規則作出公告。出售或出售部分化學業務的任何決定（倘成為事實）及其時間性須獲得董事會批准，所考慮因素將包括(i)當時宏觀經濟狀況及化學行業的整體狀況；(ii)潛在買家提出的

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

目標集團的業務

條款；(iii)當時中國房地產行業的市場狀況；及(iv)擴大集團拓展及開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的進度。倘落實任何重組，有關重組將根據所有適用法例、規則和規例（包括上市規則）進行。

歷史及發展

西安首創國際城的重要發展里程碑載列如下：

二零零七年	首創置業、Reco Ziyang及陝西海億投資管理有限公司（「陝西海億」）將目標公司成立為合資企業
二零零八年	根據土地出讓合同向西安經濟開發區土地局收購土地
二零零九年	取得開發西安首創國際城的首份土地使用權證。開始建設及預售一期和二期
二零一零年	開始建設及預售第三期，完成第一期建設
二零一一年	開始建設四期和五期及預售第四期，完成二期及三期的建設
二零一二年	開始建設第六期及預售五期和六期
二零一三年	開始建設第七期，完成第四期的建設及完成第五期的部分建設
	獲騰訊房產頒授「2013年品牌房企」及「2013年價值典範樓盤」，以及獲華商報頒授「2013年最具人氣樓盤」
二零一四年	完成第六期的建設

成立

目標集團於二零零七年當目標公司（作為主要經營公司）建立時創立。於成立時，目標公司分別由首創置業、Reco Ziyang及陝西海億持有38.4%、57.6%及4%權益。目標公司的業務最初由首創置業、Reco Ziyang及陝西海億向目標公司註冊資本的投資出資及銀行貸款撥付資金。

目標集團的業務

首創置業為本公司控股股東，亦為目標公司創始成員。首創置業為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）。首創置業集團主要從事發展及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及控股投資。

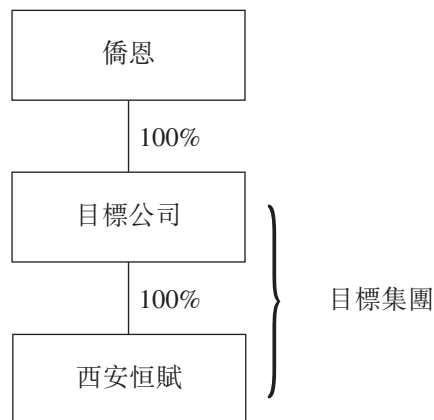
於完成首創置業收購事項前，Reco Ziyang為目標公司創始成員兼主要股權持有人，亦為首創置業在中國的多個合資房地產項目的合資夥伴。Reco Ziyang為於新加坡註冊成立的公司及由Recosia China Pte Limited擁有。Recosia China Pte Limited為於新加坡註冊成立的公司及陽光新業地產股份有限公司（股份於深圳證券交易所上市的公司）的股東。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Reco Ziyang及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其附屬公司的第三方。Reco Ziyang為首創置業的附屬公司層面的關連人士。

陝西海億於二零零八年七月分別向Reco Ziyang及首創置業轉讓股權之前，為目標公司創始成員兼少數股權持有人。其他詳情請參閱本節下文「企業架構及股權變動」。

企業架構及股權變動

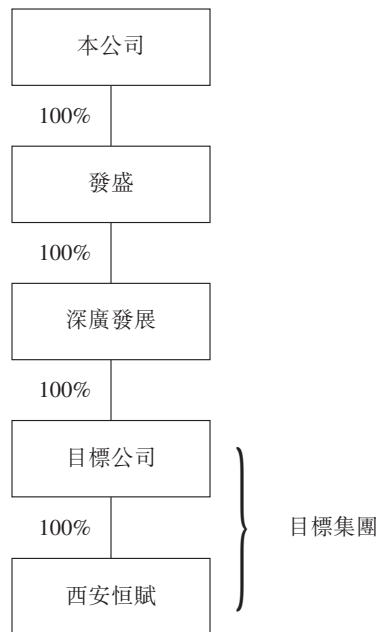
目標集團由目標公司及其全資附屬公司西安恒賦兩間成員公司組成。目標集團於完成前後的企業架構請參閱下圖。

下圖列示目標集團於完成首創置業收購事項後的企業架構：



目標集團的業務

下圖列示目標集團緊隨完成之後的企業架構：



對目標集團於營業記錄期間的表現屬最重大的目標公司概述，以及其股權轉讓及變動載於下文。目標公司主要從事開發西安項目。

目標公司於二零零七年十二月二十四日在中國成立為一間有限責任的合資企業並且開始經營，註冊資本為95,000,000美元。於成立時，目標公司分別由首創置業、Reco Ziyang及陝西海億持有38.4%、57.6%及4%權益。

於二零零八年七月，陝西海億分別以代價約人民幣64,100,000元及人民幣42,800,000元將其於目標公司的2.4%及1.6%股權轉讓予Reco Ziyang及首創置業，該等代價乃參考目標公司當時的註冊股本，以及與目標公司所購入西安項目所位處土地相若的土地在競價投標、公開拍賣及掛牌出讓中的現行土地出讓金而釐定。該轉讓已於二零零八年七月二十四日完成。於轉讓後，目標公司分別由首創置業及Reco Ziyang持有40%及60%股權。陝西海億為於中國成立的公司，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，陝西海億為本公司及其關連人士的獨立第三方。除過往其持有的股權外，陝西海億為目標公司的獨立第三方。

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

目標集團的業務

於二零零八年十月二十三日，目標公司的註冊資本由95,000,000美元增至165,000,000美元，已由首創置業及Reco Ziyang按比例繳足。

於二零一一年六月，首創置業以代價約人民幣503,700,000元將其於目標公司的40%股權轉讓予重慶天豐宏展控股有限公司（「重慶天豐」），該代價乃參考獨立第三方估值師發出的估值報告釐定。該轉讓已於二零一一年六月十日完成。於轉讓後，目標公司分別由重慶天豐及Reco Ziyang持有40%及60%股權。重慶天豐為於中國成立的公司，並且於相關轉讓時候為首創置業的間接全資附屬公司（由一間外商獨資企業間接持有，而該間外商獨資企業則由首創置業的境外附屬公司持有）。

於二零一二年十二月，重慶天豐（首創置業當時的間接全資附屬公司）以代價約人民幣507,000,000元將其於目標公司的40%股權轉讓予僑恩，該代價乃參考獨立第三方估值師發出的估值報告釐定。該轉讓已於二零一二年十二月十九日完成。該轉讓乃首創置業將目標公司轉化為境外股權架構而進行的內部重組步驟的一部分。於轉讓後，目標公司分別由僑恩及Reco Ziyang持有40%及60%股權。

於二零一四年八月，Reco Ziyang向僑恩轉讓其於目標公司的60%股權，代價約為人民幣937,600,000元，乃參照Reco Ziyang應估資產淨值（基於目標公司於二零一四年六月三十日的未經審計財務報表）而釐定。有關轉讓已於二零一四年九月二十八日完成。

本公司的中國法律顧問認為，除預期於完成之前就首創置業收購事項向相關所在地外匯行政管理機關辦妥登記外，目標公司的上述股權轉讓及變更具有法律效力，並且已經向相關中國政府機關取得一切重大批准。董事亦確認，上述各項收購已適當及依法完成並且已清償代價。

本公司的中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問表示，收購事項毋須根據《國務院關於進一步加強在境外發行股票和上市管理的通知》（「紅籌指引」）的規定獲得中國證監會同意。根據本公司中國法律顧問及獨家保薦人中國法律顧問的資料，鑒於(i)目標公司自二零零七年十一月成立以來直至完成首創置業收購事項時一直由其主要股東Reco Ziyang境外擁有超過50%股權，而於完成首創置業收購事項後，僑恩

目標集團的業務

(目標公司的唯一股東)為在中國境外註冊的離岸公司(即使其中國背景)；(ii) Reco Ziyang乃於新加坡註冊成立及由外資控制，故並非紅籌指引所界定在境外註冊並由中資控制的公司；(iii)自目標公司成立以來及於完成首創置業收購事項之前，首創置業持有的目標公司權益一直低於50%，為目標公司少數股權的股東；(iv)首創置業自二零一一年六月(首創置業將目標公司於中國境外的40%股權轉讓予重慶天豐(當時為首創置業的間接全資附屬公司，由首創置業的境外附屬公司所持有的一間外商獨資企業間接持有)的時候)起透過其境外附屬公司持有目標公司的權益超過三年；(v)首創置業收購事項乃以僑恩的現金償付(資金來源為外地)及不涉及轉讓中國以外的任何中國股權；及(vi)償付代價將不涉及發行任何代價股份，故紅籌指引的第3段並不適用及毋須就收購事項尋求中國證監會的同意。

此外，首創集團是由國資委投資成立，而國資委由是北京市政府(省級政府)授權執行國有資產出資者的責任和職責。根據北京市政府於二零零零年十二月十五日頒佈的《關於同意北京首都創業集團建立現代企業制度的批復》京政函[2000] 183號文件，北京市政府已授權首創集團對其所屬全資企業、控股企業、參股企業的國有資產行使出資者的權利，對授權範圍內的國有資產進行日常經營、管理和監督，並相應承擔國有資產保值增值責任。於二零一四年八月四日，首創集團的董事會已批准收購事項及建議本公司視作新上市。基於上列各項，本公司的中國法律顧問及獨家保薦人的中國法律顧問表示，收購事項及視作新上市毋須國資委的批准，以及首創集團的董事會作為國資委和北京市政府正式授權經營、管理和監督授權範圍內的國有資產的實體，有權批准及已批准收購事項及視作新上市。

有關西安恒賦的成立及股權，請參閱本通函附錄八「法定及一般資料—目標集團的其他資料—目標公司及西安恒賦股本的變動」一節。

目標集團的業務

目標集團的物業項目

西安首創國際城概述

目標集團持有位於中國陝西省西安的西安首創國際城。西安首創國際城設計為物業項目，其特色為奧特萊斯折扣店群，亦包含寫字樓、商業區、住宅樓宇（低層花園洋房及高層住宅樓宇）、車位及一間幼兒園。目標集團的業務模式為開發、銷售及租賃西安首創國際城的物業。

西安首創國際城位於經濟技術開發區的核心地區及西安市北門的新政務中心區。該地區匯集政務、商業服務、技術研究及生產。該項目臨近市政府新址、城市運動公園以及張家堡廣場，擁有便利的交通網絡並臨近北客站，距離西安鐵路樞紐鄭西鐵路客運專線西安北客站僅1.2公里。

於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城總佔地面積約為355,914平方米。於同日，目標集團擁有的物業經戴德梁行所評估的總市值約為人民幣2,665,700,000元。於二零一四年八月三十一日，除已售物業外，目標集團擁有該項目其中948,919平方米，當中包括已竣工、開發中及已規劃未來開發的建築面積。於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城包含七期已竣工或在建物業，總可售建築面積為1,241,791平方米，而用作進一步發展的其他土地的已規劃總建築面積為382,047平方米。該項目於二零零九年動工建設，直至二零一四年八月三十一日，一至六期（不包括第五A期）已竣工的總建築面積約為994,351平方米。截至二零一四年八月三十一日，該項目（不包括第一期）已產生的總開發成本（包括購地成本、直接及間接建築成本、與配套設施相關的其他成本及已資本化利息）約為人民幣3,758,000,000元。於同日，已銷售及預售的總可售建築面積分別為719,742平方米及139,491平方米，而西安首創國際城第一期的全部物業已於營業記錄期間完成銷售。

有關西安首創國際城各期的用途、建築面積及狀況發展詳情，請參閱本節表(I)。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，西安首創國際城已售和已交付物業的平均售價分別為每平方米人民幣5,271元、每平方米人民幣6,990元、每平方米人民幣6,109元、每平方米人民幣6,140元及每平方米人民幣6,158元。平均售價變化的整體原因，是相關年度或期間所交付不同類型物業的比例所致。商用物業的每平方米平均售

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

目標集團的業務

價普遍高於住宅物業，而住宅物業中，低層住宅物業的每平方米平均售價則普遍高於高層住宅物業。截至二零一二年十二月三十一日止年度已交付物業的平均售價高於截至二零一一年十二月三十一日止年度，主要由於交付商用物業的比例較高所致。截至二零一三年十二月三十一日止年度的平均售價低於截至二零一二年十二月三十一日止年度，主要由於二零一三年交付商用物業的比例較低所致。截至二零一四年六月三十日止六個月的平均售價輕微上升，主要由於交付商用物業及低層住宅物業的比例較高所致，惟銷售接近結束時若干剩餘物業的價格有所調低抵銷了部分影響。

有關營業記錄期間內西安首創國際城各個開發期平均售價的其他詳情，請參閱本通函「目標集團的財務資料－節選收益表項目的說明－收益」一節。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，各個開發期的每平方米平均售價整體上有所上升。

西安首創國際城物業的未來平均售價，將取決於物業的出售類型和比例。展望未來，倘於某個年度商用物業相對於住宅物業及低層住宅物業相對於高層住宅物業的交付比例較高，則預期該年度的未來平均售價與其他年度相比或會上升，惟亦須視乎物業獨特性、宏觀經濟狀況、物業市場狀況、市場需求、政府政策或其他外部決定因素等因素而定。

目標集團的業務

下表載列西安首創國際城於二零一四年八月三十一日的詳情：

(I) 有關西安首創國際城用途、建築面積及開發現況的資料

開發期	已竣工				開發中				未來開發				目標集團的權益	目標集團的應佔市值 (人民幣百萬元)	物業估值報告的日期	
	佔地面積 (附註1) (平方米)	已竣工 建築面積 (附註2) (平方米)	已售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	仍未售 可售 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (附註3) (平方米)	開發中 建築面積 (附註2) (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	仍未售 可售 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (附註4) (平方米)	已規劃 建築面積 (附註2) (平方米)	實際/估計開始 竣工日期 (附註6) (人民幣百萬元)				實際/估計建設 竣工日期 (附註7) (附註7)
一期	135,032 (附註8)	108,380 2,180	107,274 2,180	- -	- -	107,274 2,180	- -	- -	- -	- -	- -	二零零九年 二零一零年	二零一零年	100	- (附註9)	-
住宅 商業																
二期	135,032 (附註8)	105,052 5,103	105,767 5,103	112 -	63 -	105,942 5,103	- -	- -	- -	- -	- -	二零零九年 二零一零年	二零一零年	100	1.1	1
住宅 商業																
三期	135,032 (附註8)	139,773 1,600 4,500	134,748 1,600 -	1,398 -	172 -	136,338 1,600 4,144 (附註10)	- -	- -	- -	- -	- -	二零一零年 二零一零年	二零一零年	100	12.3	1
住宅 商業 幼兒園																
停車場		14,057	11,080	137	464	11,681	-	-	-	-	-					
四期	135,032 (附註8)	140,556 1,512 33,453	133,382 -	1,380 1,403	570 -	135,332 1,403 33,452	- -	- -	- -	- -	- -	二零一零年 二零一零年	二零一零年	100	169	1
住宅 商業 停車場																
五期	150,060 (附註11)	32,031 21,068 82,563 13,567	7,695 3,034 34,920 -	11,978 6,401 42,835 -	10,656 10,633 3,073 13,567	30,309 20,068 80,828 13,567	- -	- -	- -	- -	- -	二零一零年 二零一零年	二零一零年	100	775	2
寫字樓 商業 商務公寓 停車場																

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

目標集團的業務

開發期	已竣工				開發中				未來開發		目標集團的權益	目標集團的權益 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告 的日期		
	佔地面積 (附註1) (平方米)	已竣工 建築面積 (附註2) (平方米)	已建 建築面積 (平方米)	已準備 建築面積 (平方米)	尚未 出售 建築面積 (平方米)	可 售 建築面積 (附註3) (平方米)	開發中 建築面積 (附註4) (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	尚未 出售 建築面積 (平方米)	可 售 建築面積 (附註4) (平方米)				實際/ 估計開始 日期 (附註5) (人民幣 百萬元)	實際/ 估計竣工 日期 (附註7) (附註7)
六期	150,060 (附註1)	222,119	162,471	24,522	20,258	207,251	-	-	-	-	二零一二年	二零一四年	100	691	2
住宅		3,780	-	3,496	284	3,780	-	-	-	-	二零一二年	二零一四年			
商業		63,057	-	4,587	57,421	62,008	-	-	-	-	二零一二年	二零一四年			
停車場		-	-	-	-	-	-	-	-	-	二零一二年	二零一四年			
七期	150,060 (附註1)	-	-	-	-	-	198,952	150,394	191,282	-	二零一三年	二零一六年	100	442	2
住宅		-	-	-	-	-	1,492	1,492	1,492	-	二零一三年	二零一六年			
商業		-	-	-	-	-	35,314	35,314	35,314	-	二零一三年	二零一六年			
寫字樓		-	-	-	-	-	32,910	32,910	32,910	-	二零一三年	二零一六年			
停車場		-	-	-	-	-	40,679	-	-	-	二零一三年	二零一六年			
會展場 (人防)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	二零一三年	二零一六年			
五期	70,822	-	-	-	-	-	-	-	-	69,065	二零一四年	二零一七年	100	573	3
商業		-	-	-	-	-	-	-	-	164,722	二零一四年	二零一七年			
寫字樓		-	-	-	-	-	-	-	-	48,100	二零一四年	二零一七年			
酒店		-	-	-	-	-	-	-	-	87,296	二零一四年	二零一七年			
停車場		-	-	-	-	-	-	-	-	12,764	二零一四年	二零一七年			
停車場 (人防)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	二零一四年	二零一七年			
總計	355,914	994,351				958,096 (附註12)	332,044		283,695						

目標集團的業務

附註：

- (1) 「佔地面積」資料依據相關土地使用權證計算。
- (2) 「已竣工建築面積」依據相關政府部門發出的竣工備案計算。開發階段的「開發中建築面積」依據建設工程規劃許可證及／或目標集團的最近期內部估計或開發計劃計算。用作未來發展的「已規劃建築面積」依據目標集團的最近期內部估計及開發計劃計算。
- (3) 已竣工階段的「可售建築面積」包括(i)已售建築面積，(ii)已預售建築面積，及(iii)仍未售可售建築面積的總和。可售建築面積為所估計的已竣工建築面積，故與「已竣工建築面積」可能並不一致，因為後者一般是根據竣工備案所載的面積計算。
- (4) 開發階段的「可售建築面積」包括(i)已預售建築面積，及(ii)仍未售可售建築面積的總和。
- (5) 「實際／估計建設施工日期」指目標集團取得或估計取得西安首創國際城相關開發期的首份建築工程施工許可證的日期。
- (6) 「實際／估計開始預售日期」指目標集團取得或估計取得西安首創國際城相關開發期的首份預售許可證的日期。
- (7) 「實際／估計建設竣工日期」指(a)就已竣工或部分竣工的開發期（即一至六期但不包括第5A期）而言，為相關政府部門就西安首創國際城各期而發出的首份竣工備案的日期，及(b)就開發中或用作未來發展的開發期（即七及五A期）而言，為依據目標集團的最近期內部估計及開發計劃，目標集團預計取得首份竣工備案的日期。
- (8) 根據相關土地使用權證，西安首創國際城一至四期的總佔地面積為135,032平方米。
- (9) 西安首創國際城一期（包括住宅物業及商業區）的建設已於二零一零年竣工，而所有物業已經售出。因此，並無賦予目標集團有關西安首創國際城一期的市值。
- (10) 指幼兒園的可租賃面積，有關面積視乎與一名教育營運商訂立的15年租賃協議而定。其他詳情請參閱本節「西安首創國際城概述－幼兒園」一段。
- (11) 根據相關土地使用權證，西安首創國際城五至七期（不包括第五A期）的總佔地面積為150,060平方米。
- (12) 已竣工開發期的總可售建築面積並不包括西安首創國際城第三期幼兒園的可租賃面積。請參閱上文附註10。

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

目標集團的業務

下表載列西安首創國際城物業於二零一四年八月三十一日的實際或已規劃用途詳情：

	已竣工 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	已規劃 未來開發的 建築面積 (平方米)
住宅	715,880	198,952	—
商業／奧特萊斯折扣店	35,243	1,492	69,065
幼兒園	4,500	—	—
寫字樓	32,031	35,314	164,722
商務公寓	82,563	—	—
酒店	—	—	48,100
停車場	124,134	55,607	87,396
停車場(人防)*	—	40,679	12,764
總計	994,351	332,044	382,047

* 須向人防部門申請的設計規劃方案獲得批准及取得必須的批文。

(II) 有關開發成本的資料

下表載列西安首創國際城於二零一四年八月三十一日已產生或估計將產生的開發成本詳情：

項目	已產生開發成本 (人民幣百萬元)			完成相關 開發期的 估計進一步 開發成本 (人民幣 百萬元) (附註3)	總開發成本 (附註4)	進一步開發成本的付款安排(估計) (人民幣百萬元) (附註5)		
	已付土地成本 (附註1)	待付建築成本 (附註2)	已付建築成本 (附註2)			截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度及其後
西安首創國際城								
二期	75.29	11.14	308.32	—	394.75	11.14	—	—
三期	113.20	33.95	450.51	—	597.65	33.95	—	—
四期	129.42	40.32	508.28	—	678.02	40.32	—	—
五期	73.28	0.69	491.74	149.26	714.96	26.90	95.61	27.43
六期	186.65	52.14	694.10	194.54	1,127.43	49.38	119.32	77.97
七期	176.53	2.60	183.91	984.83	1,347.87	148.82	565.35	273.26
五A期	206.70	1.19	18.03	2,023.91	2,249.84	109.83	449.21	1,466.06
小計	961.07	142.03	2,654.89	3,352.54		420.34	1,229.49	1,844.74
總計					7,110.52			3,494.55

目標集團的業務

根據目標集團截至二零一四年八月三十一日的內部估計、記錄、現有項目規劃及／或相關建設及／或開發合同，於(i)截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年及(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度及其後，估計與西安首創國際城有關的進一步開發成本總額分別約為人民幣420,340,000元、人民幣1,229,500,000元及人民幣1,844,700,000元。

附註：

- (1) 各個開發期的已付土地成本指目標公司已根據相關土地使用權出讓合同按照所攤分相關開發期的實際佔地面積支付的應佔土地出讓金。
- (2) 建築成本包括直接及間接建築成本、與配套設施相關的其他成本及已資本化利息。
- (3) 完成項目的估計進一步開發成本指完成項目的估計進一步建築成本，惟不包括目標公司已根據相關土地使用權出讓合同悉數償付的土地出讓金。
- (4) 指(i)已支付的土地成本，(ii)將要支付的建築成本，(iii)已支付的建築成本及(iv)完成項目的估計進一步開發成本的總和。
- (5) 目標集團擬以銀行貸款及內部現金流量撥支未來開發成本。

目標集團的業務

以下資料摘錄自本通函附錄六所載由戴德梁行編製的物業估值報告，概述戴德梁行對西安首創國際城各期的估值及戴德梁行於其估值中所採用的經選定主要假設。戴德梁行採納的估值方法乃根據直接比較法，並透過參照可資比較銷售憑證釐定，亦會計及已預售面積和代價以及估計全部及已花耗建築成本。其他詳情請參閱本通函附錄六所載「目標集團的物業估值」一節，當中包括作出該等假設的背景。

西安首創國際城	於二零一四年 八月三十一日 目標集團應佔 現況下的市值	估值方法及主要假設	附錄六所載 估值報告的頁碼
持作銷售物業			
二期	人民幣1,050,000元	直接比較法 (附註1)	VI-7至VI-13
三期	人民幣12,240,000元	直接比較法 (附註1)	VI-7至VI-13
四期	人民幣169,000,000元	直接比較法 (附註1)	VI-7至VI-13
六期	人民幣695,000,000元	直接比較法 (附註2)	VI-14至VI-17
持作開發物業			
五期	人民幣757,000,000元	直接比較法 (附註3)	VI-18至VI-25
七期	人民幣459,000,000元	直接比較法 (附註3)	VI-18至VI-25
持作未來開發物業			
五A期	人民幣572,410,000元	直接比較法 (附註4)	VI-26至VI-28
總計	人民幣2,665,700,000元		

附註：

1. 為物業評值時，戴德梁行假設住宅部分的價格約為每平方米人民幣6,000元；商業部分第一至二層的平均價格約為每平方米人民幣16,900元及車位部分的價格約為每個人民幣160,000元。

所採用的直接比較法是參照市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。住宅物業的價格約介乎每平方米人民幣5,500元至每平方米人民幣6,500元；零售物業一樓的價格介乎每平方米人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元；車位物業的價格約介乎每個人民幣160,000元至每個人民幣180,000元。所收集的銷售憑證其後會

目標集團的業務

進行調整，以計及物業與可比較項目之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面相差和質量。經適當調整後，戴德梁行所假設的單位價格與相關可資比較項目一致。

2. 為物業評值時，戴德梁行已假設住宅部分（包括高層住宅及低層住宅）的價格約為每平方米人民幣6,200元至人民幣8,400元；商業部分第一至二層的價格約為每平方米人民幣17,000元及車位部分的價格約為每個人民幣160,000元。

所採用的直接比較法是參照市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。住宅物業的價格約介乎每平方米人民幣5,500元至每平方米人民幣8,900元；零售物業一樓的價格介乎每平方米人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元；車位物業的價格約介乎每個人民幣160,000元至每個人民幣180,000元。所收集的銷售憑證其後會進行調整，以計及物業與可比較項目之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面相差和質量。經適當調整後，戴德梁行所假設的單位價格與相關可資比較項目一致。

3. 為估計市值（猶如有關物業已經竣工）評值時，戴德梁行已假設寫字樓部分的價格約為每平方米人民幣7,100元；商務公寓部分的價格約為每平方米人民幣5,880元；商業部分一樓的價格約為每平方米人民幣22,250元；住宅部分（包括高層住宅、低層住宅及花園洋房）的價格約為每平方米人民幣6,200元至人民幣9,300元；以及車位部分的價格約為每個人民幣160,000元。

所採用的直接比較法是參照市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。寫字樓物業的價格約介乎每平方米人民幣8,000元至每平方米人民幣12,000元；零售物業一樓的價格約介乎每平方米人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元；住宅物業的價格約介乎每平方米人民幣5,500元至每平方米人民幣9,500元；車位物業的價格約介乎每個人民幣160,000元至每個人民幣180,000元。所收集的銷售憑證其後會進行調整，以計及物業與可比較項目之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面相差和質量。經適當調整後，戴德梁行所假設的單位價格與相關可資比較項目一致。

4. 為物業評值時，戴德梁行假設地價約為每平方米人民幣7,800元。所採用的直接比較法是參照市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已就每平方米價格收集及分析估值日期後的可資比較銷售憑證。地價約介乎每平方米人民幣6,729元至每平方米人民幣8,737元。所收集的銷售憑證其後會進行調整，以計及物業與可比較項目之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小和用途。經調整後，戴德梁行所假設的單位價格與相關可資比較項目一致。

目標集團的業務

目標集團所持西安首創國際城的分類及現況

倘項目設計為依托奧特萊斯折扣店群作為其主要部分，並且包括其他商用及住宅物業，則目標集團將該物業開發項目分類為奧特萊斯綜合物業項目。該等奧特萊斯部分指整個物業項目的整體商業規劃，而並非配套商業。

物業項目現況

目標集團亦根據相關開發階段將西安項目分為不同開發期。每個項目開發期均可能須取得多份建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、預售許可證，以及在項目開發過程的不同時期可能發出的其他許可證和證書。目標集團的物業分類亦有別於本通函附錄六所載「目標集團的物業估值」一節及本通函附錄三所載「目標集團的會計師報告」一節載列的物業分類。兩份報告均根據相關專業標準編製，對該等物業的處理存在眾多類似之處。

目標集團的物業分類與本通函附錄六所載「目標集團的物業估值」一節及本通函附錄三所載「目標集團的會計師報告」一節載列的物業分類的區別概述於下表：

目標集團的物業分類	目標集團的物業估值	目標集團的會計師報告
已竣工項目	目標公司於中國 持作出售的物業	持作出售的 已竣工物業
倘向相關地方政府機關獲得物業 的竣工備案或物業的所有樓宇 已完成建設，則該物業視作已 竣工及持作出售或租賃 (附註)		

目標集團的業務

目標集團的物業分類	目標集團的物業估值	目標集團的會計師報告
在建項目	目標公司於中國 持作開發的物業	開發中物業
一經相關地方政府機關發出物業的建設工程施工許可證，但尚未發出竣工備案，則將該物業視作在建		
持作未來開發項目	目標公司於中國 持作未來開發的物業	開發中物業
倘向相關地方政府機關取得物業的土地使用權證，但尚未展開建設工程，則將該物業視作持作未來開發		

附註： 就西安首創國際城第六期正在進行勘定程序的車位及若干商業區而言，由於該等物業於最後可行日期尚未滿足交付條件，故該等物業在本通函附錄三所載的目標集團會計師報告內被分類為「開發中物業」。然而，由於該等物業已取得竣工備案，故目標集團分別將彼等在本通函附錄六所載的物業估值報告內分類為「已竣工物業」及「目標公司在中國持作出售的物業」。

本通函所指的項目名稱西安首創國際城為目標集團用於經營其業務的名稱。西安首創國際城的英文名稱為其中文名稱的翻譯，僅作識別用途，不應視為其正式英文譯名。該項目名稱須獲得相關機關批准，而相關機關未必接受目標集團已用作物業登記名稱的名稱。因此，可能於相關機關登記的項目最終名稱或會有別於目標集團已使用的名稱（即西安首創國際城），並可能作出更改。

目標集團的業務

西安首創國際城的佔地面積資料依據相關土地使用權證而定。總建築面積包括可售及不可售建築面積、車位及可租賃建築面積。「可售建築面積」指目標集團擬出售物業的建築面積，該面積不得超過佔地面積與相關土地使用權出讓合同所列明的經准許最高容積率的乘積，及相關預售許可證（倘適用）或從地方政府取得的有關該項目的其他批准文件所列明的經准許最大建築面積。「可租賃建築面積」指可供出租的建築面積。

本通函所披露的以下有關西安首創國際城的資料依據目標集團的內部記錄及估計：

- 西安首創國際城一期的建築面積數字；
- 第五A期的已規劃建築面積以及各期的已售建築面積；
- 已竣工建築面積及開發中建築面積基於相關政府文件或目標集團的內部記錄計算；及
- 總開發成本（包括土地成本、直接及間接建築成本、與配套設施相關的其他成本及已資本化利息）、估計建設施工日期、估計開始預售日期、估計竣工日期、已規劃建設期、樓宇及單位數目以及平均售價的相關資料。本通函內載列的西安首創國際城實際建設期及實際開始預售日期的資料是依據相關政府文件或目標集團的內部記錄編製。

已訂立買賣合同並向客戶交付的物業視為已出售物業。已訂立買賣合同，但尚未向客戶交付的物業視為已預售物業。

目標集團的業務

西安首創國際城描述

該項目於二零一四年八月三十一日的詳情載列如下：

奧特萊斯折扣店

西安首創國際城第五A期包含兩幅總佔地面積為70,822平方米的地塊，已規劃建築面積約為382,047平方米，而已規劃總可售及可租賃面積分別為270,340平方米及111,707平方米。第五A期主要由奧特萊斯折扣店大街構成，擬吸引附近地區和城市的購物者及遊客前往。目前預期將興建的奧特萊斯折扣店及配套設施的已規劃可租賃總建築面積約為50,000平方米。該等奧特萊斯部分預期將出租予包括國際及國內品牌零售商在內的目標租戶，供其按折扣零售價出售服飾、運動服、手袋、行李箱及鞋履產品。

除奧特萊斯折扣店外，第五A期目前計劃亦會包含一間酒店、寫字樓、商業區及車位。奧特萊斯綜合物業項目的概念最初源自英國、法國、西班牙及美國的海外工廠直銷店。

寫字樓

於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城第五、七及五A期已建設或計劃建設寫字樓（包含6幢二十層高以上的高層寫字樓大廈）。於同日，第七期的寫字樓正在進行建設，開發中總建築面積及開發中總可售建築面積分別為35,314平方米及35,314平方米，全部仍未出售。第七期的寫字樓預期於二零一六年第三季竣工。根據目標集團於二零一四年八月三十一日的最新開發計劃，第五A期亦將額外建設已規劃總建築面積為164,722平方米的寫字樓。

住宅物業

於二零一四年八月三十一日，一至四期及第六期共有7幢低層住宅樓宇（每幢十一層高）及24幢高層住宅樓宇（每幢三十層高以上）已經竣工，總建築面積為715,880平方米，總可售建築面積為692,117平方米，當中已出售643,642平方米，已預售27,412平方米，以及21,063平方米尚未出售。

此外，於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城第七期的其他住宅物業（包括4幢花園洋房（每幢六層高）、7幢低層住宅大廈（每幢十一層高）及4幢高層住宅樓宇（每幢三十層高以上））仍在進行建設。於二零一四年八月三十一日，該等住宅物業的

目標集團的業務

開發中總建築面積及開發中總可售建築面積分別為198,952平方米及191,282平方米，預期將於二零一五年年底至二零一六年第三季竣工。於二零一四年八月三十一日，已預售40,888平方米，150,394平方米尚未出售。

商業區

西安首創國際城的商業區為購物區，位於獨立的兩層高樓宇或住宅和寫字樓大廈之內，出售主要迎合當地居民日常必需品及消費需要的產品和服務。目前一至五期商業區的業主包括藥店、雜貨店、超級市場、便利店、銀行、咖啡店及餐廳。

於二零一四年八月三十一日，一至六期（不包括第五A期）商業區的已竣工總建築面積為35,243平方米，總可售建築面積為34,134平方米，當中已出售11,917平方米，已預售11,300平方米，10,917平方米尚未出售。於同日，第七期的商業區中正在建設的開發中總建築面積為1,492平方米及開發中總可售建築面積為1,492平方米，全部仍未出售。

於二零一四年八月三十一日，目標集團擬於第五A期擴建已規劃總建築面積為69,065平方米的商業區及奧特萊斯折扣店。在中國，常常會為商業區及奧特萊斯折扣店進行分類。目標集團所採用及／或擴大集團將採用的該兩個類別的主要區別如下：

	奧特萊斯折扣店	商業區
擬作用途	<ul style="list-style-type: none">供租賃	<ul style="list-style-type: none">供銷售
目標客戶／租戶	<ul style="list-style-type: none">預期租戶包括本地及國際牌子的品牌零售商	<ul style="list-style-type: none">買家主要為個人，彼等可能將零售區予以出租
性質	<ul style="list-style-type: none">奧特萊斯折扣店預期可增強鄰近物業的商業價值，目標是成為地區或區域內的地標或焦點，並且招徠鄰近城市的客戶	<ul style="list-style-type: none">商業區一般提供日常必需品和服務予當地社區的居民，並且不擬吸引當地社區以外的顧客

目標集團的業務

	奧特萊斯折扣店	商業區
提供的商品和服務	<ul style="list-style-type: none">奧特萊斯折扣店預期將提供以折扣零售價出售的服飾、運動服、手袋、行李箱及鞋履等產品	<ul style="list-style-type: none">商業區一般提供切合日常需要的貨品和服務，包括食肆、藥房、便利店、洗衣店及房地產中介店舖
定位及作用	<ul style="list-style-type: none">設計為大型商業項目的不可或缺部分，預期有關項目會在各個環節持續進行管理，包括品牌建立、市場推廣及宣傳、租賃及物業管理	<ul style="list-style-type: none">設計為具備輔助功能的附屬設施以服務當地社區，通常位於住宅及商業樓房的較低層數，或獨立建設為一至兩層高的樓房

商務公寓

該項目的所有商務公寓均已竣工，集中於該項目第五期。於二零一四年八月三十一日，共有2幢已竣工商務公寓，總建築面積及總可售建築面積分別為82,563平方米及80,828平方米，於二零一四年八月三十一日已出售其中34,920平方米，已預售42,835平方米，3,073平方米尚未出售。西安首創國際城的商務公寓具有雙重功能，可用作住宅公寓以及寫字樓。

酒店

本項目第五A期擬在奧特萊斯折扣店附近興建一間酒店，為購物者及遊客提供舒適及便捷的住宿。根據目標集團的最新發展計劃，酒店的已規劃總建築面積為48,100平方米，而酒店的日常營運可能外包予第三方酒店管理公司。

車位

作為西安首創國際城的一部分，第三至七期及第五A期已建設或擬建設若干車位。於二零一四年八月三十一日，第三、四、五及六期有3,842個車位，總建築面積及可售建築面積分別為124,134平方米及120,708平方米，當中已出售面積合共為21,568平方米的791個車位，已預售面積合共為5,078平方米的149個車位，而面積為94,062平方米的2,902個車位尚未出售。

目標集團的業務

此外，於二零一四年八月三十一日，第五及七期正在建設1,557個車位，總建築面積及總可售建築面積分別為55,607平方米及55,607平方米，預期將於二零一四年及二零一五年或前後竣工。於二零一四年八月三十一日，第五及七期概無已售或已預售的車位。於二零一四年八月三十一日，根據目標集團的最新發展計劃，作為擬於西安首創國際城第五A期建設的奧特萊斯折扣店必備的配套設施，將建設已規劃總建築面積為87,396平方米的2,496個車位。

人防物業

根據有關人防物業的相關中國法律和法規，城市的新建樓宇應包含若干可於戰時用作人防用途的地庫區域。於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城第七期將設有開發中建築面積為40,679平方米（包括1,067個車位）的人防區域，相關設計規劃方案已獲得中國政府的人民防空機關批准。此外，根據目標集團截至二零一四年八月三十一日的最新發展計劃，在向人防機關取得必要設計規劃批准的前提下，西安首創國際城第五A期內亦會興建已規劃總建築面積為12,764平方米的364個車位（未計入第五A期內將興建並不屬人防區域的2,496個車位）作為人防區域。

西安首創國際城第七期及第五A期的人防區域在目標集團的財務報表內列為「開發中物業」，而不單獨呈列，其賬面值為零。於最後可行日期，目標集團已就第七期的人防區域向中國政府的人防機關以及規劃及設計機關獲得相關設計規劃批文，而本公司中國法律顧問已表示，展開該等人防區域的建設符合《防空法》。已就第五A期規劃的人防區域尚須取得相關的設計規劃批准，於最後可行日期尚未展開建設。於建設完成並獲得人防工程平時使用證之後，西安首創國際城第七期及第五A期的人防區域擬持作租賃物業，平時主要用作車位。該等將用作車位的人防區域為配套設施，對擴大集團的物業組合而言並不重大。根據《防空法》，人防投資者平時允許使用（包括租賃）及管理人防物業並從中獲利。於建設完成後，擴大集團將於使用第七及五A期的人防區域時在所有重大方面遵循《防空法》及人防區域平時使用證（倘取得），並會不時諮詢其有關中國法律的外部法律顧問以確保符合法規。

目標集團的業務

幼兒園

作為西安首創國際城發展項目的配套或輔助設施，西安首創國際城第三期已建有一間三層高，總建築面積及可租賃總面積分別為4,500平方米及4,144平方米的幼兒園，並租賃予一名教育營運商，為居住在當地社區或鄰近地區的兒童提供幼兒教育。根據相關租賃協議，幼兒園已租賃予該名教育營運商，租期為15年，租金參照該物業的配套性質及租戶的非牟利業務性質而釐定並須按季支付，自二零一三年起支付租金。所有開支（包括水電及物業管理費）將由該名教育營運商承擔，目標集團對任何該等費用或幼兒園的衛生狀況、安全或保安概不負責。

中國許可證及證書

就有關土地使用及物業開發的中國許可證和證書而言，除持作未來建設、現時正在興建或目標集團正在申領相關房屋所有權證的物業外，本公司的中國法律顧問已表示，目標集團已取得西安首創國際城的一切必要土地使用權證、規劃及建設許可證、預售許可證及房屋所有權證。由於西安項目所在土地乃預先購入，無需進行任何重新安置工作，故於營業記錄期間內，目標集團並無從事任何土地重新安置工作。

於最後可行日期，就西安首創國際城第五期及第六期而言，目標公司尚未提交第五期的房屋所有權證申請，理由是尚未辦妥竣工備案手續及本公司所委聘的測量師尚未完成第六期車位及若干商業區的計量和繪製工作。本公司的中國法律顧問表示，根據中國《商品房銷售管理辦法》，目標公司須委聘合資格測量師測量已辦妥竣工備案手續的已竣工物業的建築面積，有關結果將用作向相關機關申請房屋所有權證。由於第五期的若干物業仍未辦妥竣工備案手續，故尚未展開勘定程序及申請相關的房屋所有權。至於已辦妥竣工備案手續的第五期物業以及就第六期而言，本公司的中國法律顧問表示目標公司並無違反中國相關法律和法規，以及倘若目標公司根據中國適用法律和法規申請房屋所有權證，經向西安房管中心辦理初始登記後，目標公司對於取得該等房屋所有權證並無重大法律障礙。至於尚未辦妥竣工備案手續的第五期物業，本公司的中國法律顧問表示，於辦妥竣工備案手續後，以及目標公司根據

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

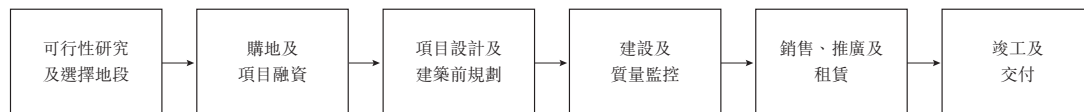
目標集團的業務

中國的適用法律和法規申請房屋所有權證，則經向西安房管中心辦理初始登記後，目標公司對於取得該等房屋所有權證將並無重大法律障礙。就第六期而言，本公司的中國法律顧問表示，倘完成勘定程序，以及目標公司根據中國的適用法律和法規申請房屋所有權證，則經向西安房管中心辦理初始登記後，目標公司對於取得該等房屋所有權證將並無重大法律障礙。據本公司的中國法律顧問表示，雖然尚未取得第五期及第六期物業的房屋所有權證，但銷售活動的合法性並不受到影響，以及該等開發期的所有未出售物業均可按照已取得的相關預售許可證而出售。目標公司目前預期於第五期及第六期的竣工備案手續辦妥及完成驗收程序後，便會安排提交房屋所有權證的申請。

本公司的中國法律顧問告知，西安首創國際城一直分階段開發，目標公司並無違反土地出讓合同中有關展開開發的訂明條款及條件，故根據適用的中國法律及法規並無閒置土地的問題，目標公司亦無會被無償收回相關土地使用權或被徵收土地閒置費的風險。

項目開發流程

目標集團已建立系統的規劃及執行政序，以管理物業開發所有環節。目標集團的項目開發流程一般分為以下階段：



項目管理

目標集團已建立由總經理、副總經理及部門經理組成的三級管理體系，制定詳盡的流程與政策，對報告途徑和職責加以明確規定，以便促進溝通和迅速決策。目標集團透過其項目部、設計管理部、成本管理、營銷管理部、財務部及綜合管理部等

目標集團的業務

多個部門進行項目管理，管理環節包括選址及市場調研、收購土地使用權或項目開發權及項目融資以至項目的日常運作等。

可行性研究及選址

目標集團進行可行性研究，以物色目標地段及潛在項目。設計管理部、項目部、營銷管理部及成本管理部參與可行性研究及選址流程，而該流程通常包括評估以下各項：

- 地塊的大小、形狀和地點，特別是與市中心或商務區的靠近程度及交通往來是否便利；
- 有關相關地段及周邊地區由政府規劃、劃區及開發規劃、政策和法規，以及拆遷需要；
- 開發前景，考慮社會、經濟及環境影響、當地物業市場情況以及升值潛力；
- 地段所在地區的當地人口、目標客戶需求及購買力、市場定位、交通網絡、基礎設施及預期增長；
- 宏觀經濟環境及融資風險；及
- 所需開發成本和時間、現金流量安排及預期財務回報。

考慮所有相關因素後，目標集團將物色潛在開發地點或項目及編製可行性研究報告，以評估潛在投資風險及回報以及該區域的潛在物業需求。該份可行性報告經完成內部審閱程序後，將提交中國機關的相關市政發展及規劃委員會進行審批。

購地

於二零零八年七月，目標公司、首創置業及西安經濟開發區土地局就西安項目訂立土地出讓合同，代價約為人民幣1,000,000,000元。有關土地以掛牌出讓方式收購。於最後可行日期，目標公司已全數繳納土地出讓金。

目標集團的業務

就開發未來項目而言，擴大集團可能（其中包括）透過收購土地使用權取得開發用地。土地使用權以(i)參加招標、公開拍賣及掛牌出讓流程及(ii)向第三方收購持有可開發地塊的項目公司的方式取得。根據二零零二年法規（於二零零七年九月二十一日經二零零七年法規修訂）及日期為二零零四年三月三十一日的《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，於二零零四年八月三十一日後，用作營運和開發用途的土地使用權必須於土地交易所以招標拍賣或掛牌方式出讓，以及不得以協議方式出讓用作營運和開發用途的土地使用權。

擴大集團參加招標、公開拍賣及掛牌出讓程序以向中國政府機關收購土地時一般將遵循下列步驟：

- 通過政府公告及公開渠道獲得與出讓土地使用權相關的資料；
- 參與公開市場交易及支付保證金；
- 中標、中拍或成功競得掛牌出讓的土地使用權；
- 簽訂土地使用權出讓合同；
- 支付土地出讓金；
- 取得土地使用權證；及
- 從政府取得所有必要的許可證及批文。

中國物業開發商向中國政府收購土地權益，須向相關政府機關支付土地出讓金，並就有關的土地權益申請土地使用權證。一般而言，向相關土地機關支付土地出讓金後，便會獲授住宅物業、商用物業及綜合用途物業的中國土地使用權，有效期分別為70年、40年及50年。

在遵守適用法律的前提下，目標集團亦可與第三方商議購買土地。

目標集團的業務

項目融資

於營業記錄期間，目標集團主要透過預售所得款項等內部所得資金及物業開發銀行貸款撥支西安首創國際城的開發。目標集團主要以物業預售所得款項撥付在建項目的建築成本。預售活動所得款項構成項目開發階段經營現金流入不可或缺的來源。

目標集團亦透過銀行借貸籌集資金。融資安排的磋商主要由目標集團的財務部進行。目標集團於釐定是否及何時應尋求外部融資時，一般考慮是否具備內部資源、融資成本及經營活動不時的現金流入等多項因素。

於二零一四年六月三十日，目標集團的即期及非即期銀行借貸為人民幣610,000,000元。其他詳情請參閱本通函「目標集團的財務資料－債項及或然負債－銀行貸款」一節。於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團並無嚴重拖欠任何銀行貸款。

項目設計

目標集團的設計管理部負責項目規劃及釐定項目的總綱設計概念，包括建築設計、佈局及裝修裝飾等環節。該團隊將考慮土地出讓條款及條件、土地局規定、環境可行性及可持續研究，以及內部成本管理等多項因素。確定總綱設計概念後，將委聘第三方建築及設計公司按照目標集團提供的總綱設計概念及要求展開設計工作。

目標集團一般透過公開招標或邀請招標方式挑選外部建築及設計公司。在評定中標者時，設計管理部將考慮彼等所建議的詳盡設計概念、專業資格及費用、聲譽、技術實力及與目標集團過往的關係等多項因素。

設計管理部對所選建築及設計公司的工作進行監察，以確保項目設計符合質量標準、反映設計概念及期望的產品定位。項目部、成本管理部及營銷管理部亦參與上述流程，以確保項目成本可控、物業更易於為目標消費群所接納及符合目標集團的推廣策略。

目標集團的業務

設計及規劃方案連同土地用途方案將分別向中國政府的相關規劃和設計機關及土地管理機關報批。一經有關中國政府機關批准，開發及施工方案便會成為項目建設的基礎。

施工前規劃

監管審批

根據中國法規，物業開發商於取得開發某項目的土地權益之後，須取得多份政府批文以開展相關物業的規劃和建設。尤其是，動工前須取得以下許可證：

- 容許開發商進行地塊的測量、規劃及設計的建設用地規劃許可證；
- 批准開發商提交的項目整體規劃和設計方案的建設工程規劃許可證；及
- 動工前必須取得的建築工程施工許可證。

施工

招標流程

目標集團將建設工程（包括地基打樁、斜坡保護、建設及工程、物業及展示單位的準備及室內裝修）外判予合資格獨立承建商，該等承建商乃根據《中華人民共和國招標投標法》及《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》透過公開招標或邀請招標挑選。招標流程由項目部與成本管理部透過密切合作管理。建築承包商一般透過公開招標或邀請招標方式挑選，視乎相關建築合同項下應付合同金額及項目的總投資額等因素而定。

目標集團已建立挑選程序，當中載列招標流程的相關規定及建築承包商的挑選標準，確保符合目標集團的質量和工藝標準。投標期間將對建築承包商進行詳盡的盡

目標集團的業務

職調查，而目標集團一般會考慮投標人的質量聲譽、往績記錄、技術實力及所報價格以作評估。

中標的建築承包商一般須嚴格按照目標集團的設計及質量控制規定進行建設工程，並定期向目標集團提供進度報告以供監察施工進度。

建築合同

目標集團與其建築承包商訂立建築合同。根據該等標準合同的條款，目標集團按照按照施工階段分期支付建築費用，每個階段的付款百分比因情況而異。一般來說，待(i)項目建設完成，(ii)竣工驗收報告取得滿意結果，及(iii)提交竣工備案申請文件，承建商將獲支付合同總金額的約85%。於竣工結算時，目標集團一般最多結清合同總金額的約95%，其餘5%一般會留作保留金保留兩年。保留金用作補償因任何建築瑕疵而產生的任何或然開支。建築合同的期限通常取決於目標集團的建築工程類型及開發時間表。倘建築承包商未能符合目標集團的開發時間表、糾正目標集團要求改善的建築瑕疵或違反建築合同的相關條款，建築合同可能會被終止。

承建商須就已展開的建築工程向目標集團提供質量保證，質保期一般為兩至五年。根據建築合同的條款，倘施工進度有任何延誤及未能達成建築合同訂明的質量要求，承建商須支付罰金。承建商亦須負責於目標集團指定的時限內糾正任何建設瑕疵。

建築承包商負責採購施工所須的主要建築材料（包括鋼材、混凝土及水泥）。建築合同載有條文，規定如果材料的採購價格高於若干百分比上限，則視乎所採購的材料，可根據材料的採購價格波幅對合同建築費用作出一般介乎3%至5%的調整。換言之，目標集團承擔若干與建築材料價格變動有關的風險。有關建築成本的敏感度分析，請同時參閱本通函「目標集團的財務資料－節選收益表項目的說明－銷售成本」一節。由於目標集團一般會預售未竣工物業，若預售後建築成本增加，則可能無法將

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

目標集團的業務

上漲的建築成本轉嫁予客戶。請參閱「風險因素－建築及開發成本增加可能對擴大集團的經營業績造成不利影響」一節所述的相關風險。於營業記錄期間，目標集團於委聘建築承包商時並無遭遇任何重大困難，亦沒有因為建材採購成本波動而須對應付其建築承包商的建築費用作出任何重大調整。

目標集團於營業記錄期間委聘的所有建築承包商均為獨立第三方，且已與目標集團維持約一年至五年的業務關係。

於營業記錄期間，目標集團並無因其建築承包商的施工質量未達標或建設延誤而遭受處罰、重大申索或直接損失。

建築物資的採購

除主要建築材料（包括鋼材、混凝土及水泥）以及建築和室內裝潢所須的其他樓宇和裝修材料由目標集團委聘的相關建築承包商採購外，項目部亦向相關供應商（為獨立第三方）直接採購其他電力和公用設施材料，包括升降機、門窗、增壓風機和抽水機及其他相關安裝服務。目標集團採購的建築材料主要向中國的供應商採購得來。建築材料和設備的採購工作一般基於預期開發時間表等因素進行管理。目標集團通常不會維持建材及設備存貨，一般是於有需要的時候才進行採購。

目標集團視乎物資的合同購買價格及項目的總投資金額等因素，透過公開招標或邀請招標方式為其自行採購的建築材料挑選供應商。挑選中標者的標準包括供應商的聲譽和往績記錄及物資價格。目標集團將會定期對招標流程進行內部檢討及評議。

目標集團與所選擇的供應商訂立電力和公用設施的供應合同。供應合同規定的付款方法因應採購的建築材料類型而異。一般情況下，供應商將會分階段獲支付款項，例如於簽訂供應合同時或交付材料並且完成目標集團的驗收程序後。於完成安裝及目標集團對驗收程序感到滿意後，通常將於最終結算時向相關供應商支付總合同價格最多約95%，其餘5%一般將保留兩年來彌補任何保養費用。供應合同下的合同價

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

目標集團的業務

格一般不會作出調整，以及所採購材料的任何價格波幅一般將要由相關供應商承擔。於營業記錄期間，目標集團毋須遭受任何最低採購承擔額的規定，亦無與其供應商訂立任何長期供應合同。

成本管理部通常率先與供應商磋商採購價格，並由項目部在驗收物料及批准付款之前進行查驗，確保物資符合合同規格。目標集團可能拒收任何質素未達標或不符合相關規格的物資，並向供應商退回有關物資。

於營業記錄期間，目標集團於建材供應方面並無遇到任何短缺或延誤而導致其業務營運受到任何重大不利影響，亦無遭遇建材採購成本有任何重大波動的情況。

質量控制

目標集團十分注重其項目開發流程的質量控制，並設有標準化的質量控制政策和措施，適用於物業項目開發的各個環節，包括裝修材料及建材、設備、公用設施物資及環境保護以及已竣工物業的質量。

目標集團要求承建商遵守有關建設質量的中國相關法律和法規及內部質量控制標準與規格。項目部連同經認證第三方建築監理公司定期按照相關中國法律和法規的規定實地監察建設進度，並且每月進行視察和審查，以確保建築工程的質量和安全。

目標集團亦負責所有供給品（包括裝修材料及設備）的驗收程序。其一般檢驗供給品的質量以確保符合規定標準。未符合規定質量標準的供給品或設備不會被使用且會退回給相關供應商。項目部由合資格工程師及施工技術人員組成，其核心成員的平均從業經驗超過十年。外部監理公司亦監督建設的整體安全和質量以及監察施工進度。根據標準建築合同的條款，建築承包商須遵從目標集團所制定的質量控制程序和指引。

於物業竣工及完成裝修後，項目部將對物業進行檢查及測檢，確保其狀況達標後方會向客戶交付物業。

目標集團的業務

於營業記錄期間，目標集團與任何承建商並無任何重大糾紛。

銷售、推廣及租賃

推廣待售物業

目標集團設有內部營銷管理部，該部門與其所委聘的外部物業銷售中介機構緊密合作以為其待售項目展開宣傳，並合作根據當地市況、建設階段、目標客戶、產品定位及可用預算來制定營銷計劃。彼等共同負責製作推廣材料及開展一般宣傳活動。推廣方法通常包括戶內及戶外廣告、印刷品、互聯網及直接接洽目標客戶。

銷售

目標集團的營銷管理部制訂預售、銷售及定價計劃供高級管理層審批。售價通常參考其他業內競爭對手的售價、現行市況及開發成本釐定。

目標集團於開發項目所在地舉行推廣及銷售活動，而營銷管理部則邀請潛在客戶參觀展示單位。

目標集團透過與所委聘的約兩至三間當地外聘物業銷售中介機構緊密合作以銷售其物業。目標集團根據客戶來源、市場份額、銷售人員質素、代理費水平、過往表現及聲譽等標準，挑選及委聘物業銷售中介機構。

目標集團根據西安項目的開發期與物業銷售中介機構訂立銷售中介人協議。有關的銷售中介人協議一般於某一階段的規劃和前期建設階段開始，於交付相關項目的物業後的第三個月或訂約各方協定的指定日期屆滿。物業銷售代理提供的服務一般包括規劃及執行銷售及推廣策略與宣傳計劃、就廣告設計及推廣活動提供建議和方案，以及就簽訂買賣協議聯絡買家。銷售中介機構按其年度銷售總額的約1%至1.3%獲付佣金。

於營業記錄期間，目標集團曾與三間外聘物業銷售中介機構合作，其中一間物業銷售中介機構由首創置業擁有14%股權，而其他物業銷售中介機構為獨立第三方。由於擴大集團具有接洽其他獨立外聘物業銷售中介機構的途徑，加上與首創置業為

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

目標集團的業務

股東的上述銷售中介機構所訂立相關銷售中介機構協議的條款為一般商務條款，故董事認為並非相當依賴該名銷售中介機構。

預售

倘取得預售許可證及有足夠潛在買家表示興趣並提供可退還訂金，目標集團一般會在建築工程完成前開始預售。目標集團將會安排承建商就擬於預售期內銷售的物業類型佈置一個展示單位。

目標集團從項目預售收取的銷售所得款項一般用作該項目持續進行的建設。該等所得款項亦是目標集團經營現金流入的一部分，用於繼續開發項目。

租賃

於營業記錄期間，有一個物業出租予一名獨立第三方，用於經營一間幼兒園。與租戶訂立的租賃協議為期15年，固定租金總額約為人民幣8,500,000元，租金按季支付。根據租賃協議，倘租戶拖欠租金，目標公司有權徵收罰款，若延期付款超過60日，更可終止租賃協議。租賃協議可於其目前年期屆滿之前給予六個月前通知延續。

項目第五A期將予開發的奧特萊斯折扣店將持作投資物業作租賃用途。預期擴大集團將成立專門的租務部，負責直接或透過委任物業租賃代理處理租務事宜。

擴大集團擬透過於廣告牌、戶外媒體及互聯網投放廣告等各項租賃推廣措施，吸引及維持多元化的優質租戶租用其奧特萊斯折扣店，包括國際及國內服飾、運動服、手袋、行李箱及鞋履產品的品牌零售商。為達致最大租金回報以及與租戶建立長期穩定關係，擴大集團將考慮奧特萊斯折扣店的整體定位、產品種類、周邊地區的市場需求、市值租金以及租戶的背景和實力，仔細規劃及挑選租戶。擴大集團認為，審慎挑選租戶可帶來穩定的經常性收入及吸引更多潛在租戶，進而提高奧特萊斯綜合物業項目的價值及回報。

目標集團的業務

竣工及交付

客戶付款安排

目標集團一般與客戶訂立具法律約束力的買賣合同，據此，客戶可選擇(i)全額付款或(ii)按揭付款。

如買家並無根據買賣合同的規定在相關付款到期日後30日內支付購買價，則須每日支付根據未付購買價釐定的違約費用；如買家於30日後仍未作出相關付款，則目標集團有權終止買賣合同，並且追索根據累計未付購買價釐定的違約費用。

如客戶選擇按揭付款，根據買賣合同，客戶一般須於簽立買賣合同後以現金支付首期款項，金額約為購買價的30%至60%，餘款由相關按揭銀行提供的按揭貸款支付。

與中國市場慣例一致，目標公司就其客戶獲提供的按揭融資與多間銀行作出安排，並（倘銀行有所規定）就客戶獲授的按揭融資向銀行提供擔保。

根據擔保條款，倘客戶違約，目標公司作為擔保人須負責向按揭銀行償還按揭本金連同利息和罰金。

目標公司於擔保項下的責任通常於獲得並向按揭銀行交付相關房屋所有權證，或承按人與目標公司客戶之間結清按揭貸款後解除。按照行業慣例，目標公司並未對客戶作出獨立信用稽查，而是依賴按揭銀行進行的信用稽查。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標公司就客戶按揭涉及的未解除擔保分別為人民幣737,900,000元、人民幣698,800,000元、人民幣1,080,300,000元及人民幣1,243,200,000元。於營業記錄期間，凡出現客戶違約事件及目標公司須向按揭銀行支付違約款項連同利息及其他支出，目標公司便會接管相關物業，並透過抵銷首期款項以收回已經向按揭銀行支付的款項，然後才向相關客戶退回有關款項。其他詳情請參閱本通函「財務資料－債項及或然負債－或然負債」及「風

目標集團的業務

險因素－有關中國物業開發的風險－擴大集團為其客戶的按揭作出擔保，倘客戶拖欠按揭還款，擴大集團可能須承擔責任，令擴大集團的業務、經營業績及財務狀況受到不利影響」兩節。

待售物業的交付

目標公司的項目部主要負責將物業交付予客戶及處理客戶有關所接收物業的任何查詢或投訴。目標集團致力按照與客戶訂立的銷售合同所載的交付時限，準時將已售物業交付予客戶。目標集團旨在向客戶交付優質物業及提供令人滿意的置業體驗。於向客戶交付物業前，項目部會進行實地視察，確保有關物業的狀況令人滿意並符合相關中國法律和法規的規定。根據中國現行法律和法規，目標集團須先通過竣工驗收方可將物業交付予客戶。根據標準銷售合同，倘延遲交付，目標公司須支付賠償金。

於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團於項目竣工或銷售後交付相關所有權文件方面並無出現任何重大延誤。

於營業記錄期間，目標集團曾經接獲已交付物業存在輕微瑕疵的報告，而該等瑕疵已由相關承建商根據與目標集團訂立的相關建築合同的質保條文作出糾正。目標集團按照適用中國法律及法規，就根據與客戶訂立的買賣合同出售的物業提供質量保證。質保期由交付相關物業當日開始，通常與承建商向目標集團提供的質保期一致。質量保證並不包括並非由目標集團導致或由於不在其控制範圍內的事宜而導致的瑕疵。除了承建商已經糾正的輕微瑕疵外，目標集團並無接獲客戶關於物業質素的任何重大投訴或索償。倘已交付物業的建築面積與相關買賣合同所示的建築面積有超過3%的差異，客戶可以將相關物業退回給目標集團。於營業記錄期間，物業退回並未對目標集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

目標集團的業務

供應商及客戶

供應商

目標集團的供應商主要包括國內的建築承包商和建材供應商。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團五大供應商（主要為建築承包商及建材供應商，並且均為獨立第三方）佔目標集團的採購總額分別約73.4%、76.2%、61.6%及51.4%。五大供應商與目標集團建立合作關係的年期介乎一年至五年。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團向最大供應商進行採購的金額分別佔採購總額約53.0%、53.6%、39.3%及22.0%。目標集團於營業記錄期間內只有一個物業開發項目，故只需要數名供應商，可解釋上述最大供應商及五大供應商應佔的採購總額百分比。目標集團根據招標流程的有關要求而選擇該等供應商。擴大集團能夠透過其招標流程選擇其他建築承包商及其他供應商，故此董事認為擴大集團的業務營運不會因為依賴供應商而產生重大風險。

客戶

就用作銷售的已開發住宅物業而言，目標集團於營業記錄期間的客戶主要為有意置業自住或持作投資物業的中國個人買家或投資者以及企業。就用作銷售的已開發商用物業而言，目標集團於營業記錄期間的客戶為有意置業用作經營小規模業務或用作投資的中國個人企業家或企業。目標集團於營業記錄期間的客戶均是獨立第三方。

有關持作銷售物業的買賣協議及客戶付款條款的詳情，請參閱本節「項目開發流程－竣工及交付－客戶付款安排」一節。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團五大客戶分別佔總收益約2.8%、39.4%、5.9%及2.2%，而該五大客戶均為獨立第三方。截至二零一三年十二月三十一日止年度，向目標集團購置物業的其中一名五大客戶亦為目標集團的最大供應商（佔

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

目標集團的業務

該年度總採購額約22.0%)。有關訂約銷售金額約為人民幣16,100,000元(佔該年度總訂約銷售額約1.3%)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的最大客戶(為獨立第三方)佔目標集團於該年度的總收益約20.9%。由於項目開發時間表的緣故，目標集團於二零一二年出售的建築面積減少影響到該名客戶應佔收益的百分比，而鑒於採購屬一次性質，故董事認為不會非常依賴該名客戶。於營業記錄期間，除截至二零一二年十二月三十一日止年度外，目標集團五大客戶應佔的收益百分比總計而言低於30%。

董事及彼等各自的緊密聯繫人，或據董事所知於最後可行日期擁有本公司股本超過5%的任何股東，概無於目標集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

獎項及嘉許

於營業記錄期間，目標集團獲得中國眾多源自公眾及不同機構的嘉許。下表載列西安項目及目標公司所獲得的部分主要獎項：

獎項	頒發機構
品牌房企(二零一三年)	騰訊房產
2013年價值典範樓盤	騰訊房產
2013年最具人氣樓盤	華商報
房改十五年城市建設貢獻企業 (二零一三年)	華商報
2013年度口碑銷量榜—西安旺銷樓盤	西安廣播電視台
2013年度中國西安最受購房者關注樓盤	Soho.com(搜狐網), www.focus.cn (搜狐焦點網)

目標集團的業務

競爭

目標集團身處於中國的物業開發行業，屬高度分散及競爭激烈。目標集團在多個方面與其他房地產開發商展開競爭，當中包括產品質量、產品多元性、價格、品牌知名度、財務資源、土地儲備的地理位置及獲得土地儲備的能力。目標集團現有及潛在的競爭對手包括於鄰近地區開發及營運物業項目的國內大型物業開發商。

近年來，房地產開發商對中國可供發展土地的競爭十分激烈，中國政府亦已實行連串政策以控制增長過快及遏止中國房地產發展行業的炒賣活動，令土地競爭加劇。目標集團相信，鑒於黃金地段可用於開發的地段供應有限，故業內潛在競爭對手的其中一項主要門檻是難以在具有投資價值和交通便利的優越地段獲得土地儲備。在西安，潛在競爭對手的進入門檻包括對當地房地產市況缺乏認識、品牌知名度不高及缺乏財務資源。

儘管如此，目標集團相信中國房地產行業仍有龐大增長潛力，以及奧特萊斯綜合物業項目的市場定位與其他混合型房地產發展商頗不相同。董事亦相信，憑藉提供廣泛類型產品的實力，加上能夠吸引品牌租戶租用其奧特萊斯綜合物業項目，擴大集團佔據著有利位置來應對行業往後的挑戰。

有關西安及中國房地產行業的更多詳情，請參閱本通函「行業概覽」一節。擴大集團亦可能無法在中國房地產行業有效地競爭，詳情請參閱本通函「風險因素－擴大集團面對其他房地產開發商、奧特萊斯及商用物業營運商的激烈競爭，可能對擴大集團的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響」一節。

中國政府打壓房地產市場的措施

過去數年，中國政府已實行多項政策抑制房地產市場增長及投機活動，並試圖穩定價格。於二零一三年二月二十六日，國務院頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，當中訂明以下規定：(i)切實承擔穩定房價工作的責任；(ii)堅決抑制投機投資性購房；(iii)增加普通商品住房及用地供應；(iv)加快保障性安居工程計劃及建設；及(v)強化市場監管和預期引導。其他詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽－調整住房供應結構及穩定物業價格措施」一節。

目標集團的業務

董事相信，打壓措施可能對投機買家或房地產投資者的需求造成影響，然而首次置業人士對於自用物業仍然有極大需求。此外，鑒於目標集團於營業紀錄期間提供多元化的產品組合－西安首創國際城是由（其中包括）寫字樓、商業區、低層花園洋房及高層住宅樓宇組成，目標集團一直錄得理想收益，即使中國政府推行多項打壓措施，仍然能夠於營業紀錄期間保持盈利。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的總收益分別約為人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元及人民幣1,045,300,000元，而其淨利潤分別為人民幣207,400,000元、人民幣11,300,000元、人民幣234,500,000元及人民幣181,000,000元。然而，無法保證擴大集團將來能夠維持其收益或溢利，或中國政府將來採取的措施或政策不會對擴大集團的業務或財務狀況造成不利影響。有關所涉風險的其他詳情，請參閱本通函「風險因素－擴大集團的業務受制於中國政府計劃遏止物業投機的多項政策、法規和措施，而此可能對擴大集團的業務造成不利影響」一節。

擴大集團的目標是維持平衡的物業組合。一方面，擴大集團將繼續銷售住宅物業及商業區，而另一方面，擴大集團亦會持有其奧特萊斯綜合物業項目內的奧特萊斯折扣店作為長線投資物業，並將其出租給品牌零售商。出租奧特萊斯折扣店能夠讓擴大集團維持經常性租金收入，董事相信保留投資物業以供出租並以品牌零售商作為租賃對象，有助擴大集團減輕打壓措施對其業務及財務狀況造成的影響。

近期，中國政府放鬆了針對中國若干城市的壓抑政策。在西安，西安市住房保障和房屋管理局於二零一四年八月二十八日發佈《關於促進房地產市場持續健康發展有關問題的通知》，規定自二零一四年九月一日起，凡在西安市內購買商品住房和二手住房的，毋須申報戶籍和原有住房情況。於二零一四年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，規範金融機構對居民家庭合理住房需求及房地產開發企業合理融資需求的支持。對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的家庭，如再次申請貸款購買普通商品住房，銀行可以執行首套房貸款政策。在西安，對擁有兩套或以

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

目標集團的業務

上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，銀行可具體確定首付款比例和貸款利率水平。該通知亦鼓勵銀行及金融機構配置信貸資源，以支持房地產開發企業的合理融資需求，包括在銀行間債券市場發行債務融資工具。有關該等措施的詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－調整住房供應結構及穩定物業價格措施」一節。

目前預期上述放寬措施可能令物業投資者對擴大集團物業的需求及銀行和金融機構為擴大集團提供的融資（包括債務融資）帶來正面影響。儘管如此，由於對壓抑調控措施的放寬剛頒佈不久，其影響尚未確定，上述放寬措施因而未必導致擴大集團往後的收益、溢利或新獲得的融資有所增加。

保險

中國相關法律、法規或規則並無強制性條款要求房地產開發商為房地產開發項目投購保險。目標集團為其物業及資產投購財產險，並為其僱員可能因發生於工作場所或目標集團的物業開發建築工地的個人傷害而產生的醫療及相關費用購買僱主責任險。根據建築合同，目標集團為就其僱員及所委聘在建築工地作業的第三方購買建築工程一切險及第三方責任險，而承建商通常須為其建築工人投購施工事故及個人傷害險。

於營業記錄期間，目標集團並無就已交付予客戶的物業投購保險，原因是項目的物業管理公司已為該等物業的公用範圍和配套設施購買財產全險及公眾責任保險。

董事認為，目標集團投購的現有保險類別符合物業開發商的市場慣例，對目標集團的業務而言亦算充分。於營業記錄期間，目標集團並無根據其投購的保單提出重大申索。然而，目標集團未必對業務營運過程中可能產生的所有類型損失、損害或責任投購足夠的保險。其他詳情請參閱本通函「風險因素－有關擴大集團業務的風險－擴大集團可能面臨若干未投保風險，因而導致的任何損失可能影響擴大集團的營運、財務狀況及前景」一節。

目標集團的業務

知識產權

於營業記錄期間，目標公司以其已於中國註冊的商標「漫香郡」推廣西安項目。預期擴大集團將於完成後繼續使用有關商標。有關商標的詳情，請參閱本通函「法定及一般資料－目標集團的其他資料－擴大集團成員公司的知識產權－目標公司擁有的註冊商標」一節。

截至最後可行日期，目標集團並不知悉(i)其嚴重侵犯由第三方擁有的任何知識產權或任何相關的侵權索償；或(ii)有任何第三方嚴重侵犯其所擁有的任何知識產權。

健康及安全以及環保事項

目標集團須遵守中國有關勞動、社會責任、健康及安全、保險以及環境保護的法律和法規。為確保遵守該等法律和法規，目標集團設有內部政策及制度，包括一套安全及環境管理制度，當中列明處理具體作業階段發生的安全及環境問題的步驟和機制，從簽訂建築合同、開展建設工程以至質量測檢及竣工和交付。目標集團為推動社會責任、職業健康和公司及環境保護而實行的具體措施詳列於下文。

社會、職業健康及安全

就社會責任（尤其是對於僱員的健康、安全及社會保險）而言，目標集團已按照相關中國法律和法規，與所有僱員訂立僱傭合同。根據中國相關法律和法規，目標集團須支付並且已為僱員就基本醫療保險、養老保險、失業保險、生育保險及工傷保險與住房公積金供款。

此外，目標集團的職工手冊載有關於職業健康和安全的內部政策和程序。目標集團亦為其所有僱員提供與安全管理及建設工地作業相關的安全培訓，以降低傷亡風險。根據目標集團與建築承包商訂立的建築合同，建築承包商須負責建築工人在施工地盤的健康及安全，包括向彼等提供必要的健康和安全的設備。建築合同亦須保存意外事故的記錄及遵循所確立的匯報途徑，迅速將發生的意外事故通報目標公司的項目部。

目標集團的業務

於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團在所有重大方面一直遵守適用的中國勞動及安全法規，並無發生會對其營運產生重大不利影響的事故或投訴。於營業記錄期間及截至最後可行日期，亦無發生重大事故導致目標集團有任何僱員死亡或嚴重受傷，目標集團亦無接獲任何個人或財產損傷或賠償的索償個案。本公司的中國法律顧問告知，於營業記錄期間，目標集團並無嚴重違反現時適用的中國勞動及安全法規，亦無涉及任何重大僱員安全問題。於營業記錄期間，目標集團並無因不遵守中國勞動及安全法律和法規而被處以罰款或處罰。

環保事項

中國的物業開發商須遵守多項環保法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護條例》。視乎多項因素，適用於目標集團的具體環保法律和法規因項目而異。根據該等法律和法規，各個物業開發項目均須通過環境影響評估。物業開發商須提交環境影響評估報告，才會獲得相關機關授出物業開發的建築工程施工許可證。目標集團的中國法律顧問告知，於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標公司已根據相關中國法律和法規為所有西安項目取得必要的環境評價報告。此外，在竣工驗收程序上，相關環保機關亦會查驗物業，確保物業於交付給買家前已經遵守適用的環保標準及法規。於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團的西安項目一直於所有重大方面遵守適用的中國環保法律和法規，且目標集團並無因不遵守中國環保法律和法規而被處以罰款或處罰。

目標集團將於開發每個新項目前先行進行環境影響評價及研究，藉此找出潛在污染源及消除任何潛在的不利環境影響和風險，並確保一開始便遵守相關環保法律和法規。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團有關遵守適用的中國環保規則和法規的開支分別約為人民幣961,000元、人民幣1,348,000元、人民幣1,851,000元及人民幣1,007,000元。目標集團預期將於截至二零一四年十二月三十一日止年度繼續產

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

目標集團的業務

生有關遵守適用的中國環保規則和法規的相若合規成本。本公司的中國法律顧問告知，目標集團於所有重大方面一直遵守適用的中國環保法律和法規，並已為其項目取得所有相關許可及環保批文。

僱員

於最後可行日期，目標集團於西安約有55名全職僱員。於最後可行日期，目標集團全職僱員按職能劃分如下：

職能	僱員人數
項目開發	19
成本管理	6
財務	9
銷售及推廣	6
設計	5
綜合管理	5
客戶服務	5
總計	55

僱員薪酬包括基本薪金、酌情花紅、績效獎金、住房及其他津貼與退休福利計劃供款。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團支付的僱員酬金總額分別約為人民幣14,200,000元、人民幣17,000,000元、人民幣22,500,000元及人民幣6,400,000元。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團支付給目標集團五名最高薪僱員（包括目標集團的董事）的薪酬（包括薪金、花紅、津貼及實物利益以及退休金計劃供款）總額分別約為人民幣2,500,000元、人民幣2,400,000元、人民幣2,200,000元及人民幣900,000元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團並無已支付或應支付其他款項或薪酬給五名最高薪僱員，作為吸引加入目標集團或加入目標集團時的誘因或作為離職補償，亦無授出任何實物利益。

目標集團的業務

目標集團為僱員提供內部培訓，包括新僱員入職培訓，以及針對處於不同職業發展階段的不同資歷僱員的其他培訓項目。該等培訓計劃旨在提升僱員對物業開發行業的了解與認識，尤其是如何開發、營運、銷售、租賃及管理奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目，確保目標集團在競爭環境中維持領先地位。

目標集團主要根據相關職位的要求、僱員的經驗與資質以及相關時期的當時市場招募僱員。目標集團通常與提供招募服務的僱傭中介公司訂立一年服務協議。僱傭中介公司通常於相關僱員獲聘起計一至三個月後獲分期支付佣金。獲招募僱員的社保及住房公積金費用由目標集團承擔。

本公司的中國法律顧問表示，於營業記錄期間，目標集團已於所有重大方面遵守中國適用的僱傭法律和法規。就目標集團所知，於營業記錄期間並無針對目標集團的重大勞資糾紛或勞務相關法律訴訟。

法律訴訟

目標集團作為中國的物業開發商，日常業務過程中偶爾涉及訴訟或仲裁程序。於營業記錄期間，目標集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，目標集團亦無尚未了結或可能提出或遭提出的訴訟、仲裁或申索，以致可能會對目標集團的業務、營運及前景造成重大不利影響。

監管合規

資質

目標集團已取得目前有效的房地產開發企業資質證書，該證書將於二零一五年十月到期。

除本節下文「系統性不合規」一段所披露者外，本公司的中國法律顧問表示，於營業記錄期間，目標集團的業務營運在所有重大方面一直遵守中國的適用法律和法規。

目標集團的業務

除本節下文「系統性不合規」一段所披露者外，目標集團已取得所有對其業務營運屬於重大的必要許可證、執照、證書和批文。就本公司所知，目標集團並無尚未了結或面臨對其業務營運屬重大而由任何中國監管機關提出的訴訟，且目前亦無遭中國相關機關施加任何對其業務營運而言屬重大的處罰。根據本節下文「系統性不合規」一段所披露的內容，董事認為該項系統性不合規事件不會對擴大集團的整體營運及財務狀況造成重大不利影響。

系統性不合規

於營業記錄期間內，目標公司未有遵守相關中國法律的若干監管規定，有關情況屬系統性不合規，詳情概述於下文。

企業直接放貸

根據各方日期為二零一二年九月三日的貸款協議，目標公司按計息基準向首創置業一名緊密聯繫人北京興泰吉成置業有限公司（「北京興泰」）借出人民幣200,000,000元，年利率為15厘。有關貸款乃因應北京興泰要求資金以滿足其於相關時候需要的經營現金流量而作出，而次要原因是為目標公司當時擁有的剩餘現金獲取回報（應收利息收入）。目標公司的財務經理涉及其中。貸款屬一次性質，及目標公司已於二零一二年十一月獲悉數償還本金，並獲得利息款項人民幣5,500,000元。此項扣除稅項人民幣300,000元後的利息收入人民幣5,500,000元佔目標集團二零一二年年度溢利的45.8%。本公司的中國法律顧問告知，若未經監管機關授權，中國企業不得從事直接放貸。根據相關中國法律，中國人民銀行有權制止有關放貸活動，若有關貸款為計息貸款，可對放貸人處以所得利息收入一至五倍的罰款。

誠如上文所披露，就該項過往系統性不合規事件而言，目標公司的潛在最高負債約為人民幣27,500,000元，即利息收入人民幣5,500,000元五倍的法定上限。截至最後可行日期，中國人民銀行或任何其他主管監管機構並無就該項事件作出調查及／或處以任何罰款。本公司的中國法律顧問告知，基於放貸活動已終止及有關雙方之間並

目標集團的業務

無爭議，目標公司就該項事件被處以罰款的風險不大。此外，首創置業已同意，如果目標公司於完成後須支付該罰款或招致有關該項過往直接借貸活動的任何負債或虧損，首創置業將向本公司作出全額彌償。根據上述原因，董事認為目標公司的業務、經營業績或財務狀況不會受到重大不利影響，故此並無作出撥備。

防止違規事件再次發生的內部控制措施

為防止有關企業直接放貸的任何不合規情況發生，目標集團已制訂政策禁止目標集團成員公司與任何其他公司（包括供應商及客戶）之間的借貸，並已就此向目標公司財務部提供內部培訓，且已向財務部全體員工寄發通告，強調有關活動的非法性及要求所有員工遵守有關政策。

本公司曾於二零一三年十二月委聘獨立內部控制顧問（「內部控制顧問」）對目標集團的若干程序、系統及內部控制進行全面評估，尤其是檢討將由擴大集團就上文所披露的過往不合規事件而設立，以防止日後違規及加強持續合規情況的內部控制。

於檢討內部控制期間，內部控制顧問已就增強內部控制系統及糾正所發現的缺漏向管理層提供推薦建議，包括針對本節所披露的過往不合規情況的糾正措施。本公司及目標集團已於政策和程序中落實有關糾正措施，而內部控制顧問已於二零一四年四月檢討經修訂的政策和程序，對所發現內部控制缺漏的糾正狀況進行檢討。內部控制顧問確認，基於所進行的檢討，所有相關糾正行動已經完成，且並無發現其他缺漏。

強化內部控制及企業管治

為完善擴大集團的內部控制及企業管治，以及防止日後再次發生不合規情況，本集團及／或目標集團已採納或將採納多項內部控制及企業管治措施，並將由擴大集團的高級管理層監督該等措施的實行情況。具體而言，於最後可行日期，本集團及／或目標集團已採納下文第1至3段所載的措施，並將採納第4至7段所載的措施，自完成起生效。請參閱以下有關該等內部控制及企業管治措施的其他資料：

- (1) 本公司執行董事兼行政總裁鍾北辰先生將負責監督擴大集團內部控制及企業管治措施的實行情況。鍾先生在房地產開發行業積逾十年經驗。有關

目標集團的業務

其經驗及資歷的詳情，請參閱本通函「擴大集團的董事及高級管理層」一節。鍾先生將遵循上市規則附錄14企業管治守則所載的內部控制規定，並向董事會報告；

- (2) 目標集團已更新及制定其保存記錄及會計的內部財務申報手冊、涵蓋相關業務分部－物業開發、銷售及租賃的運作制度及工作流程手冊，當中載有（其中包括）部門職責劃分、管理準則、詳盡的工作流程以及報告和審批程序，以及適用於各個業務分部的管理標準；
- (3) 目標集團已採納僱員的內部行為守則，有關守則載列企業價值的規章制度和政策、反貪腐原則、企業管治、制定決策的準則及紀律和行為，並且規定全體僱員均要嚴格遵守；
- (4) 本公司審計委員會（根據上市規則附錄14以書面界定其職權範圍）將按照上市規則的要求檢討內部控制系統和程序；
- (5) 擴大集團將向其僱員提供培訓，以提高其對內部控制、企業管治及法律合規重要性的意識；
- (6) 本公司將委聘外部香港法律顧問就遵循上市規則以及適用的香港法例和規例向其提供意見；及
- (7) 本公司已根據上市規則第3A.19條，委聘招銀國際融資有限公司於完成後擔任其合規顧問，自完成起生效，以就合規事宜向擴大集團提供意見。

基於(a)不合規事件屬一次性及所涉及的貸款已於二零一二年悉數償還予目標公司；(b)不合規事件並無影響目標公司的房地產開發業務；(c)不合規事件的原因；(d)內部控制顧問的意見以及上述防範性措施將確保合適的內部控制措施及維持良好的企業管治常規，以避免擴大集團未來不遵守相關法律和法規；及(e)事件不涉及董事的誠信或令人質疑彼等的正直品格或勝任能力，故董事認為，而獨家保薦人亦認同彼等的意見，認為(i)內部控制系統及企業管治常規乃屬足夠，並將防止擴大集團未來不遵

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

目標集團的業務

守相關法律和法規；(ii)事件並無嚴重影響董事根據上市規則第3.08及3.09條擔任上市發行人董事的合適性；及(iii)事件並無嚴重影響本公司根據上市規則第8.04條進行上市的合適性。

風險管理

董事相信，風險管理是任何中國房地產開發商保持增長的關鍵因素之一。與房地產行業大部分競爭對手相似，目標集團所面對及擴大集團同樣將要面對的主要營運風險包括中國監管政策、政治及經濟狀況變化、合適地塊的供應及配合將來發展的未來融資、準時完成開發項目的能力、開發成本的提高及來自其他房地產開發商的競爭。有關情況所帶來風險及不明朗因素的其他討論，請參閱本通函「風險因素」一節。

此外，目標集團亦要承受市場風險，包括於日常業務營運中產生的利率風險、信貸風險及流動資金風險。有關多項市場風險的較詳盡論述，請參閱本通函「目標集團的財務資料－有關市場風險的定量及定性披露」一節。

目標集團目前的風險管理策略包括慎重的內部措施，以識別及監察營運管理和財務管理的風險。目標集團的營運部門須負責識別及匯報彼等各自職能上所涉及的風險。

營運及金融市場風險的管理

對於目標集團面對的營運風險，已於營運層面上制定監控措施。舉例而言，目標集團已制定建築承包商及其主要建材供應商的篩選程序及招標程序要求，以應對建築延誤及質量控制的相關風險。在建築開發過程中，目標集團於接受建材供給品之前，會定期進行驗收程序，每月並會實地監督開發時間表和質量控制查核工作。對於開發成本上升的相關風險，目標集團透過與其主要建築承包商訂立標準建築合同來控制其建築成本，有關合同明確規定建築承包商須承擔所採購建材的若干價格波幅，並且須於建築出現延誤的情況下支付罰款。

對於金融市場風險而言，目標集團的浮息銀行借貸面對現金流量利率風險。財務部定期密切監察任何利率波動及作出相應決定。目標集團已制定一套財務管理政

目標集團的業務

策及銀行賬戶管理政策，以有效地控制利率風險。財務部亦會監察及評估銀行借貸和銀行結餘涉及的利率風險，以及採取適當行動以減低該等利率風險及降低資金成本，包括於有需要時候考慮對沖重大風險承擔。

為管理流動資金風險，目標集團已採納一套資金規劃管理政策及現金管理政策，當中載列監察及維持管理層視為合適的現金及現金等價物水平的內部規定，以為營運提供資金及保持充裕的現金流量。不同部門每月須編製並向財務部提交其現金需求計劃書以備審閱及評議，而財務部每月亦須編製目標集團的綜合現金需求計劃書，以供目標集團的總經理審閱和批准。於完成後，本公司將繼續採納該等流動資金管理政策。具體而言，本公司計劃繼續對預算、現金開支節控、資金配置、銀行賬戶管理等事宜實施管理政策和程序以及資本資源的財務分析。根據該等政策，擴大集團任何外部融資活動及可能影響擴大集團流動資金狀況的其他重大業務活動，均須由本公司的高級管理層審閱和批准，方作實行。

此外，目標集團面對的信貸風險主要關於其客戶可能拖欠支付訂約購買價。財務部定期監察目標集團的應收款項，以識別潛在違約風險。此外，為符合中國市場慣例，目標公司已與多間商業銀行訂立擔保合同，內容關於向其客戶提供按揭融資，而按揭銀行一般會於批核按揭貸款之前進行信貸查核及收入證明查核。因此，目標集團通常將按照行業慣例，依賴按揭銀行進行的信貸查核，而目標集團只會與認可及具信譽的個別人士進行交易。

此外，為了更有效地管理擴大集團的風險，已採納下列架構和措施：

- 董事會作為擴大集團的最高級企業管治團體，將負責制定業務部署和策略，以及主管擴大集團的整體風險監控。凡牽涉到重大風險，將會考慮商業決定及於合適情況下交由董事會審批，確保相關風險經由具備有關經驗的管理層審閱和評估，致使能夠在充分掌握形勢的情況下作出符合擴大集團整體利益的集體決定；
- 擴大集團的高級管理團隊將負責監察日常業務營運產生的風險以及監督內部不同部門的日常營運。彼等負責監督和批准由營運部門職員所作出關於擴大集團各個營運範疇的商業決定。擴大集團將設立內部程序，載列呈

目標集團的業務

報途徑和責任，務求有效地識辨出所涉及的風險及促進內部溝通。倘識辨出重大風險並且需要董事會作出高層決定，高級管理團隊將即時向董事會匯報；及

- 擴大集團將繼續採用目標集團就各個房地產開發流程、奧特萊斯及商用物業營運流程所制定的作業系統和工作流程手冊，亦會向其僱員提供培訓以提高彼等對於識辨及緩和風險的意識、增進彼等對擴大集團文化及管理層願景的了解，藉以保持正直品格及易於管理可能引致的營運及市場風險。

與控股股東的關係

控股股東

於最後可行日期，得興持有本公司已發行股本的65.1%。得興由瑞元控股全資擁有，而瑞元控股由北京瑞元全資擁有。首創置業為北京瑞元的唯一股東，故首創置業透過其全資附屬公司北京瑞元、瑞元控股及得興間接擁有本公司已發行股本65.1%的權益。於完成時（假設概無可轉換優先股獲轉換），得興將間接擁有本公司已發行股本約65.1%，故首創置業、北京瑞元、瑞元控股及得興將繼續為擴大集團的控股股東。

首創置業為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）。首創置業集團從事發展及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及控股投資。北京瑞元為在中國成立的公司，從事物業開發。瑞元控股為在香港註冊成立的公司及投資控股公司。得興為一間投資控股公司及首創置業的間接全資附屬公司。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，首創置業集團錄得收入約人民幣11,320,800,000元及簽約銷售金額約人民幣19,600,000,000元，而截至二零一四年六月三十日止六個月，首創置業集團錄得收入約人民幣4,519,300,000元及簽約銷售金額約人民幣6,800,000,000元。於二零一四年六月三十日，首創置業集團在中國各地城市（目標城市（定義見下文）除外）擁有52個物業開發項目，包括住宅項目及綜合住宅及商業項目。根據首創置業截至二零一四年六月三十日止六個月的中期業績公告，於二零一四年六月三十日，首創置業集團的土地儲備總建築面積約為11,173,601平方米，待售地上建築面積約為9,218,468平方米。除擴大集團外，首創置業將於完成後繼續透過其他附屬公司持有其他物業開發項目的權益。

擴大集團與首創置業集團的劃分

地理劃分

擴大集團及首創置業集團的業務根據彼等的地理位置得到清晰劃分。於完成後，擴大集團只會於中國17個選定城市經營業務，這些中國城市包括西安、杭州、南京、濟南、長沙、福州、武漢、合肥、昆明、鄭州、南昌、南寧、長春、哈爾濱、蘇州、廈門及大連（統稱「目標城市」），而首創置業集團將會在中國的非目標城市經營其業務。目

與控股股東的關係

標城市與首創置業集團將會經營業務的非目標城市並無任何重疊。該個地理劃分的目的是將擴大集團的業務與首創置業集團的任何潛在業務區隔開來。

所挑選的目標城市乃基於以下準則而審慎挑選：

- **地理位置。**於最後可行日期，目標城市為首創置業集團現時並無任何物業發展項目或無意開拓有關業務的城市。
- **城市規模和性質。**所有目標城市均是中國的二線城市，被中國政府正式列為：
 - (i) 省會城市，例如西安、杭州、南京、濟南、長沙、福州、武漢、合肥、昆明、鄭州、南昌、南寧、長春及哈爾濱；
 - (ii) 地級市，例如蘇州；或
 - (iii) 計劃單列城市，例如廈門及大連。
- **經濟及增長潛力。**所選定的所有目標城市均具備相當規模的地區經濟實力及高增長潛力。每個選定目標城市的人口均為5,000,000人或以上（除了廈門的人口超過3,000,000人），而當地的國內生產總值亦超逾人民幣200,000,000,000元。人口及國內生產總值對未來的房屋、商業及零售活動增長提供支持，並帶來龐大的消費品購買力。目標集團的目標，是把握目標城市的高速增長潛力和購買力，主力發展奧特萊斯折扣店，為目標城市和附近的富裕人口提供大都會的購物生活模式。
- **交通便利性。**所選定的所有目標城市均具備交通便利的特點。通過龐大的運輸網絡，例如高速公路及／或鐵路，能夠實現大量運輸及四通八達的交通。對於發展奧特萊斯綜合物業項目來說，交通暢達程度十分重要，原因是奧特萊斯折扣店將會是吸引來自鄰近地區或城市的遊客和購物人士的發展重心。每個目標城市的奧特萊斯綜合物業項目擬吸引車程為一小時內的鄰近地區的人口，與每個目標城市距離的車程為一小時內的估計人口約為20,000,000人。
- **發展潛力。**目標城市為擴大集團根據初步研究和探討，所物色乃有最大可能於短期內訂立發展計劃的城市。

與控股股東的關係

董事認為，上文載列的地理劃分有效地區隔擴大集團與首創置業集團的業務。目標城市及非目標城市藉分隔的地理距離、空中、鐵路或道路運輸方式及往來需時而區分。目標城市與非目標城市的最短距離約為50公里。每日上下班人流、運輸狀況、零售客戶與商業客戶所處地點和教育均屬阻隔個人和業務能否從一個城市輕易搬遷到另一城市的因素。不同城市由不同的市政府監管，而且各具性質和特色。若干城市的商業活動及市政事務頗為集中，若干城市則能夠吸引技術及研發投資，而其他城市則能夠帶動旅遊事業。因此，不同城市對物業的市場需求及產品定位互不相同，故此亦有不同類型的目標客戶。鑒於擴大集團與首創置業集團將分別於目標城市及非目標城市獨立經營業務，董事相信首創置業集團的房地產開發業務不會與擴大集團構成競爭。

降低擴大集團及首創置業集團日後潛在競爭的措施

不競爭契據

(1) 首創置業不會於目標城市進行競爭的不競爭承諾

為了讓首創置業集團與擴大集團的物業發展項目實現地理劃分及盡量降低因而引致的任何潛在競爭，首創置業與本公司已於二零一四年十一月十三日訂立不競爭契據。根據不競爭契據，首創置業已向本公司（為本身及代表其附屬公司）承諾，在完的前提下及於不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會（透過擴大集團除外）直接或間接於任何目標城市進行、從事、投資或參與任何開發、銷售、租賃及管理任何物業項目（「房地產業務」）或以其他方式擁有當中權益。

首創置業根據不競爭契據作出的不競爭承諾不適用於(i)首創置業（或首創置業集團的任何成員公司）持有於任何目標城市從事房地產業務且證券於認可證券交易所上市的任何公司的證券，惟首創置業（或首創置業集團的任何成員公司）須並無控制相關公司的董事會，亦無擁有相關公司已發行股本5%以上權益；及(ii)首創置業集團出於自用而收購或持有物業。

與控股股東的關係

(2) 本公司不會於非目標城市進行競爭的不競爭承諾

作為首創置業根據不競爭契據作出不競爭承諾的代價，本公司將於不競爭契據中向首創置業（為本身及代表其附屬公司）承諾，在完成的前提下及於不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會直接或間接於中國任何非目標城市進行、從事、投資或參與任何房地產業務或以其他方式擁有當中權益。

本公司根據不競爭契據作出的不競爭承諾不適用於(i)本公司（或擴大集團的任何成員公司）持有於中國任何非目標城市從事房地產業務且證券於認可證券交易所上市的任何公司的證券，惟本公司（或擴大集團的任何成員公司）須並無控制相關公司的董事會或擁有相關公司已發行股本5%以上權益；及(ii)擴大集團出於自用而收購或持有物業。

不競爭契據須以完成及首創置業獨立股東在股東特別大會上批准作為前提。首創集團（於最後可行日期持有首創置業已發行股本總額約45.58%）及其緊密聯繫人（包括首創華星），以及Reco Ziyang及其緊密聯繫人和擁有重大權益的任何人士將就相關決議案放棄投票。不競爭契據將於以下日期的較早者終止：(i)首創置業（或其附屬公司，包括得興）不再直接或間接擁有本公司全部已發行股本50%，或(ii)本公司的股份不再於聯交所上市及買賣（惟股份因任何理由於聯交所暫停交易的情況除外）之日。

倘須對不競爭契據的重大條款作出任何調整或修訂，包括改變目標城市的數目及／或組成以及本公司與首創置業分別在目標城市及非目標城市的房地產業務的權利，將要同時獲得本公司及首創置業的獨立非執行董事及獨立股東批准。

與控股股東的關係

排除首創置業現有奧特萊斯折扣店的理由

首創置業集團將於完成後繼續從事住宅物業項目、商用物業項目及奧特萊斯綜合物業項目的開發。其將會繼續經營其在北京、崑山、湖州及萬寧的現有奧特萊斯綜合物業項目（「首創置業現有奧特萊斯折扣店」）。就下文載列的監管及商業理由，首創置業現有奧特萊斯折扣店並未包括在收購事項中。

首創置業現有奧特萊斯折扣店已基於兩個理由而被排除於收購事項中：(i)首創置業透過境內投資結構持有北京和崑山的奧特萊斯綜合物業項目，轉讓該等境內資產將要根據《國務院關於進一步加強在境外發行股票和上市管理的通知》取得中國證監會及國資委的批准。鑒於相關中國法律對於中國證監會進行的檢討並無明確的時間及程序指引，加上檢討程序或會冗長及結果可能並不確定，而除非相關法律改變或情況許可，否則首創置業目前無意於短期內將北京和崑山的奧特萊斯綜合物業項目注入擴大集團內；及(ii)湖州及萬寧的奧特萊斯綜合物業項目所在位置並不配合擴大集團的發展策略，原因是該等城市為三或四線城市及不符合目標城市的部分挑選準則（例如人口數字），故首創置業目前無意於短期內將該兩個項目注入擴大集團內。

儘管首創置業集團將繼續經營首創置業現有奧特萊斯折扣店，該等商店將不會與西安項目或擴大集團往後開發的其他奧特萊斯綜合物業項目進行競爭，原因是該等項目在中國受到地域距離和地區所區隔。首創置業現有奧特萊斯折扣店將由首創置業的項目公司營運及由獨立於擴大集團的首創置業集團人員管理。

獨立於首創置業集團

(a) 管理獨立性

於完成後，擴大集團的業務及營運將由董事會及獨立於首創置業集團的本公司高級管理層進行管理。於完成後，董事會將由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

與控股股東的關係

身份重疊的董事

董事會的七名董事中，一名執行董事及兩名非執行董事同樣為首創置業的董事，彼等將於完成後繼續擔任首創置業的董事。下表披露將繼續於首創置業擔任職務的身份重疊董事的職責詳情。

	董事	本公司	首創置業
1	唐軍先生	主席及執行董事	總裁及執行董事
	職責	擴大集團的整體營運管理	審批首創置業集團的重大決策
2	劉曉光先生	非執行董事	董事長及執行董事
	職責	監督擴大集團的整體表現	策略規劃、審批首創置業集團的重大決策
3	王灝先生	非執行董事	非執行董事
	職責	監察擴大集團的整體表現及策略規劃	監察首創置業集團的表現

唐軍先生為本公司主席兼執行董事，亦是本公司與首創置業三名共同董事之一。於完成後，唐先生只會負責擴大集團的高層次整體營運管理，不會負責日常營運事宜。於最後可行日期，彼並無在目標集團擔任任何董事職務。唐先生在首創置業擔任總裁及執行董事職務。

與控股股東的關係

劉曉光先生及王灝先生均為非執行董事，亦擔任上表所示的首創置業職位。由於彼等屬非執行董事，主要肩負監督本公司整體表現及策略規劃的職責，故不會參與擴大集團的日常營運管理，亦無需全職投入擴大集團的業務。於最後可行日期，劉先生及王先生均並無擔任目標集團的董事。

儘管若干董事將繼續於首創置業擔任職位，但基於下列理由，董事認為擴大集團的管理層能夠於完成後獨立於首創置業集團履行職責：

- (i) 於完成後，董事會七名成員中有四名不會於首創置業擔任任何職位。因此，董事會大部分成員將獨立於首創置業，而將會於首創置業留任職位的董事不會（不論獨自或共同）擁有能夠通過董事會任何決議案的絕對多數票；
- (ii) 擴大集團的日常營運將主要由行政總裁兼執行董事鍾北辰先生負責管理，並由一支資深管理團隊提供協助。鍾先生於房地產開發行業積逾十年經驗，對於管理中國商業房地產項目及奧特萊斯綜合物業項目具備深厚營運經驗。自二零一一年九月起，鍾先生一直擔任首創置業商業地產發展事業部總經理，惟將向首創置業辭任該職位，自完成起生效。彼將會投入全部時間和注意力管理擴大集團的業務營運，並且運用其於商業房地產開發的業內經驗領導擴大集團發展。鍾先生及高級管理層團隊（即張海濱先生、張軍先生及孫寧先生）擁有開發商業房地產項目及奧特萊斯綜合物業項目的必要技能和經驗，彼等將辭任各自於首創置業集團的職位及加入擴大集團擔任全職僱員和高級職員，自完成起生效；
- (iii) 首創置業的董事長兼執行董事劉曉光先生及首創置業的非執行董事王灝先生為非執行董事，故此不會積極參與擴大集團的日常管理和營運。共同執行董事唐軍先生僅會參與擴大集團的高層次營運管理事宜；

與控股股東的關係

- (iv) 擴大集團與首創置業集團的高級管理人員並無身份重疊的情況。張海濱先生、張軍先生及孫寧先生將於完成後辭任彼等各自於首創置業集團的職位，並且獲擴大集團聘用為全職僱員。彼等將獨立於首創置業的僱傭和營運。因此，擴大集團將設有本身的高級管理團隊，帶來彼等對於營運奧特萊斯綜合物業項目及商用物業管理的經驗；
- (v) 七名董事中，有三名（即超過董事會人數三分之一）為獨立非執行董事，而本公司與首創置業在獨立非執行董事人選上並無重疊，符合香港最佳企業管治常規。三名獨立非執行董事均獲獨立委任加入董事會及對首創置業並不負有義務。獨立非執行董事過往概無於首創置業集團擔任任何職位或角色，亦概無準則會影響彼等於上市規則第3.13條下的獨立性。獨立非執行董事擁有適當的學術資格或專門領域的豐富經驗，並且是基於彼等可以為董事會帶來的多元化技能和背景而獲委任加入董事會。預期當（首創置業與本公司）發生潛在利益衝突的時候，獨立非執行董事可為董事會帶來不偏不倚和獨立判斷力，並且於董事會商討可能發生潛在利益衝突的事宜上擔當主導角色。此外，本公司審計委員會的所有成員及提名委員會和薪酬委員會的大部分成員為獨立非執行董事；及
- (vi) 本公司備有安排及企業管治措施來處理實際或潛在利益衝突，確保獨立決策、維護不競爭契據的保護措施並最終保障股東的利益。舉例而言，首創置業及本公司的共同董事於存在任何利益衝突的情況下，將根據本公司及首創置業的組織章程細則、中國適用規則和法規及開曼群島法例，在董事會會議及／或首創置業的董事會（視情況而定）的相關會議上放棄對相關決議案投票。根據章程細則，董事不得就董事會批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排的決議案投票（或被計入法定人數）。於交易中擁有重大權益的獨立非

與控股股東的關係

執行董事應出席議決該項交易的所有董事會會議。此外，獨立非執行董事將檢討首創置業遵守不競爭契據的情況。有關已獲採納的企業管治措施的其他詳情，請參閱本節「本公司採納的企業管治措施」。

董事相信，有不同背景的董事出任可提供不偏不倚的觀點和意見。經考慮以上因素，董事信納彼等可獨立履行於擴大集團所擔任的職務，並認為擴大集團於完成後可獨立於首創置業集團管理業務。

(b) 財務獨立

董事認為，擴大集團將能夠獨立於首創置業集團而維持財務獨立，原因如下：

- (i) 擴大集團將備有本身獨立於首創置業集團的財務和會計系統，而擴大集團將會因應本身業務需要及財務狀況，獨立地履行會計職能和財務決策；
- (ii) 於營業記錄期間，目標集團已透過提供開發中物業及定期存款作為抵押，展示其有能力向商業銀行籌集資金，而毋須借助首創置業集團提供任何信貸支持，惟沈陽首創（定義見本節下文）所提供將於完成時或之前被解除及免除的擔保除外，有關詳情載於本節下文。其他詳情請參閱本通函「目標集團的財務資料－債項及或然負債－銀行貸款」一節。董事因而相信，於完成後，擴大集團將有能力按相若條款向商業銀行取得新的融資及延長現有融資，毋須由首創置業集團提供任何擔保或其他抵押；
- (iii) 於完成後，首創置業的集中現金管理政策將會終止並且再不適用於擴大集團，而儘管目標集團於營業記錄期間內曾獲得關連方（包括首創置業集團的成員公司）提供資金，惟所涉及的金額已於毋須向首創置業集團任何成員公司尋求信貸支持的情況下悉數償還及結清。根據涉及的金額考慮，於營業記錄期間內，目標集團在財政上並不依賴由首創置業集團成員公司提供的墊款；及

與控股股東的關係

- (iv) 截至二零一三年十二月三十一日止最新經審計財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得年度或期間溢利人民幣234,500,000元及人民幣181,000,000元，以及於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得經營活動所得現金淨額人民幣452,900,000元。預期五至七期及第五A期未售部分的物業銷售活動將帶來更多收入。預期擴大集團將能夠籌措足夠資金來發展其房地產項目。

於二零一四年九月三十日（即就釐定目標集團債務而言的最後實際可行日期），沈陽首創新資置業有限公司（「沈陽首創」，為首創置業的聯繫人）已為目標公司的銀行借貸提供總結餘為人民幣260,000,000元的擔保，而目標公司亦已為沈陽首創的銀行借貸提供總結餘為人民幣279,000,000元的擔保。所有該等擔保將於完成時或之前被解除及免除。於完成後，預期擴大集團將不再依賴首創置業集團所提供的任何新擔保、貸款或其他財務資助。

(c) 營運獨立

經考慮下列原因，董事認為擴大集團的營運將獨立於首創置業集團：

- (i) 擴大集團及首創置業集團的營運將以地理位置而被實際區隔。擴大集團只會於目標城市經營業務，而首創置業集團只會於非目標城市經營業務；
- (ii) 擴大集團將獨立地展開銷售及採購活動，擴大集團與首創置業集團之間不會有任何集中銷售或採購安排。擴大集團將訂立相關合同，在物業開發的不同階段直接委聘第三方建築承包商、供應商或其他服務供應商。舉例而言，其亦會訂立建築合同及供應合同，以分別委聘建築承包商及供應商發展其房地產項目及採購其營運所須的建築材料。其亦會訂立銷售中介機構協議，以委聘銷售中介機構推銷其物業；

與控股股東的關係

- (iii) 擴大集團將設有獨立的工作團隊開發物業項目，並且是獨立於首創置業集團營運。擴大集團將成立本身由不同專責部門組成的營運和組織架構，並聘用管理人員處理日常營運。擴大集團將自行聘用具備相關技能的僱員，以處理日常業務運作，另會聘用具備奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的必要專業知識的管理團隊。管理團隊將由擴大集團的行政總裁兼執行董事鍾北辰先生領導，彼積逾十年的房地產開發經驗，其中三年是開發奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的經驗；
- (iv) 擴大集團的管理團隊亦將可透過其招標流程直接及獨立接洽供應商、銷售中介機構、設計公司及建築承包商，而不會依賴首創置業集團來建立或維持與該等第三方的業務關係或進行銷售或採購活動；及
- (v) 擴大集團亦具備所有重大執照、批文及許可證以獨立於首創置業集團來從事及營運其業務。

於營業記錄期間，目標集團已就目標集團獲提供有關銷售及市場推廣策略和房地產開發策略的諮詢服務支付顧問費人民幣16,000,000元、人民幣13,000,000元、人民幣22,000,000元及人民幣19,000,000元。於完成後，為了保持擴大集團的營運獨立，將不會再從首創置業集團獲得其他諮詢服務，而擴大集團將自行設立由董事會戰略委員會統率的戰略及規劃團隊。

擴大集團與首創置業已於二零一四年十一月十三日訂立辦公室及行政成本分估協議，詳情載於本通函「持續關連交易」一節。根據辦公室及行政成本分估協議擬進行的交易是關於分估若干行政成本，與房地產開發業務並無直接影響，有關交易並且獲豁免遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。因此，董事認為擴大集團於完成後將能夠獨立於首創置業集團營運及經營其業務。

倘首創置業集團往後進行任何持續關連交易，將於日常業務過程中按一般商務條款訂立有關交易，而倘該等交易構成不獲豁免持續關連交易，將交由首創置業及本公司的外聘核數師以及首創置業及本公司的獨立非執行董事進行審閱，並且於首創置業及本公司各自的年報內作出報告。

與控股股東的關係

本公司採納的企業管治措施

董事認為已備有足夠的企業管治措施來處理任何潛在利益衝突，並確保首創置業遵守不競爭契據。此外，本公司已採納以下企業管治措施，以進一步保障股東利益：

- (i) 本公司致力確保董事會的執行及非執行董事（包括獨立非執行董事）人數均衡，使董事會具有堅實的獨立元素，以有效行使獨立判斷。獨立非執行董事（履歷詳情載於本通函「擴大集團的董事及高級管理層」一節）具備作出公正意見所必要的行業知識和經驗。大部分獨立非執行董事擁有上市公司董事應有的經驗，可提供不偏不倚的專業建議來保障少數股東的利益；
- (ii) 在與擴大集團存在或可能存在利益衝突的任何事宜上擁有重大權益的任何董事，必須向董事會全面披露有關事宜，而當於董事會會議上討論關於首創置業根據不競爭契據授予本公司任何權利或根據與首創置業或其附屬公司的合約安排進行任何其他關連交易時，有利益衝突的任何董事（包括任職首創置業及其附屬公司的任何董事）除非獲大多數獨立非執行董事要求出席，否則不得參與有關董事會會議，即使出席，亦不得就有關事宜投票或計入法定人數；
- (iii) 獨立非執行董事將每年檢討首創置業遵守及執行不競爭契據的情況。首創置業集團將提供擴大集團所要求對獨立非執行董事進行有關檢討屬必要的一切資料，而擴大集團將於其年報內或以公告方式披露獨立非執行董事所獲取的該等材料；
- (iv) 首創置業將於本公司的年報內作出有關遵守不競爭契據的年度聲明，確保所披露有關遵守及執行不競爭契據的詳情符合上市規則附錄14所載企業管治守則的披露原則；

與控股股東的關係

- (v) 按上市規則要求，獨立非執行董事將每年檢討任何不獲豁免持續關連交易，並於本公司的年報內確認該等交易已於擴大集團的日常及一般業務過程中，按一般商務條款或不遜於擴大集團與獨立第三方進行交易及公平合理的條款進行，並且符合本公司及其股東整體利益；及
- (vi) 本公司已委任招銀國際融資有限公司為合規顧問，自完成起生效，彼將就遵守上市規則及包括各項董事職責及企業管治要求在內的適用法例提供專業意見和指引。

持續關連交易

概覽

於完成時，擴大集團與首創置業集團（於本節中包括首創置業的聯繫人）之間的任何交易將構成本公司的關連交易或持續關連交易。

關連人士

於最後可行日期，首創置業透過其全資附屬公司得興間接持有本公司已發行股本的65.1%。於完成後，首創置業將仍然間接持有本公司全部已發行股份約65.1%（於任何可轉換優先股獲轉換之前）及將繼續為本公司的控股股東。根據上市規則第14A章，首創置業連同首創置業集團的其他成員公司以及彼等各自的聯繫人將仍為本公司的關連人士。

持續關連交易概要及上市規則涵義

第14A.98條－完全豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定

預期於完成後，下列交易將根據上市規則構成本公司的獲豁免持續關連交易。

與首創置業共用香港辦公室物業及攤分其他行政成本

於完成後，首創置業擬與擴大集團攤分其香港辦公室物業的使用和成本及其他行政成本。首創置業與本公司已於二零一四年十一月十三日訂立協議，內容有關按成本基準攤分(i)有關租賃香港辦公室物業的應付租金；及(ii)有關共用香港辦公室物業及共用行政及秘書職員和員工培訓服務的行政費用，包括差餉、公共事業和辦公室設備支出及管理費（「辦公室及行政成本分佔協議」），由完成日期起至二零一六年十二月三十一日止。根據辦公室及行政成本分佔協議，本公司每年須按成本基準，向首創置業支付相當於其所佔用辦公室範圍比例的租金及其所使用行政服務比例的成本金額。該協議可由任何一方向對方給予不少於一個月的書面通知而終止。

持續關連交易

根據辦公室及行政成本分佔協議，本公司每年須向首創置業支付的租金和行政費用比例，相當於下列總和的30%：(i)首創置業不時應付的香港辦公室物業的年度租金；及(ii)差餉、公共事業和辦公室設備支出及管理費以及共用行政及秘書職員和員工培訓服務等的行政費用。該個30%比例乃訂約各方參照將於完成後專供擴大集團佔用的辦公室物業概約樓面面積相對於辦公室物業總樓面面積以及擴大集團將於完成後使用的實際共同服務的百分比而釐定。根據首創置業截至二零一三年十二月三十一日止年度的租金和行政費用總額計算，目前預期本公司須向首創置業支付的初步年度金額約為2,000,000港元，惟首創置業經通知下可對該金額作出任何變動。

本公司認為，與首創置業共用辦公室物業及攤分其他行政成本乃根據擴大集團及首創置業集團的商業需要，於日常及一般業務過程中進行。由於首創置業及本公司將按成本基準攤分租金及行政費用，故根據辦公室及行政成本分佔協議持續進行的交易於完成後將根據上市規則第14A.98條構成本公司的獲豁免持續關連交易。因此，根據辦公室及行政成本分佔協議進行的交易將全部獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

董事確認

董事認為，(i)辦公室及行政成本分佔協議乃於本公司的日常及一般業務過程中訂立及(ii)辦公室及行政成本分佔協議以及據此擬進行的交易乃按公平基準協商，而由於分配成本的基準屬合理和公平(30%比例乃參照擴大集團將佔用的辦公室物業的概約樓面面積及擴大集團將使用的實際共同服務而釐定)，故辦公室及行政成本分佔協議乃符合一般商務條款訂立，有關條款屬公平合理並且符合本公司及股東的整體利益。

擴大集團的董事及高級管理層

董事

董事會於完成時將由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

下表載列於完成時董事的若干資料及彼等於本公司的職務與職責：

姓名	年齡	職位	職務與職責	獲委任為董事的日期	加入本公司的日期
唐軍先生	55	董事會主席及執行董事	負責擴大集團的全面管理和營運，為提名委員會主席	二零一三年十二月二十一日	二零一三年十二月二十一日
鍾北辰先生	39	執行董事及行政總裁	監督擴大集團的日常營運和管理，為戰略委員會成員	二零一三年十二月二十一日	二零一三年十二月二十一日
劉曉光先生	59	非執行董事	監督擴大集團的整體表現，為薪酬委員會成員	二零一三年十二月二十一日	二零一三年十二月二十一日
王灝先生	47	非執行董事	監督擴大集團的整體表現和策略規劃，為戰略委員會主席	二零一三年十二月二十一日	二零一三年十二月二十一日
魏偉峰博士	52	獨立非執行董事	審計委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員	二零一三年十二月二十一日	二零一三年十二月二十一日
趙宇紅女士	46	獨立非執行董事	薪酬委員會主席以及審計委員會及提名委員會成員	二零一三年十二月二十一日	二零一三年十二月二十一日
何小鋒先生	58	獨立非執行董事	審計核委員會及戰略委員會成員	二零一三年十二月二十一日	二零一三年十二月二十一日

擴大集團的董事及高級管理層

執行董事

唐軍先生，55歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為執行董事兼董事會主席，以及提名委員會主席。唐先生於二零零二年十二月獲委任為本公司控股股東首創置業執行董事兼總裁至今。唐先生曾於一九八六年六月至一九八九年七月在北京市發展計劃委員會及於一九八九年七月至一九九五年十月在北京市綜合投資公司工作，它們均為主要從事物業及基建規劃和開發的政府附屬機關。於一九九五年十月至二零零四年五月，唐先生擔任北京陽光房地產綜合開發公司（為主要從事物業開發的首創集團的全資附屬公司）的法人代表及總經理。唐先生自一九九七年十月至今亦為主要從事物業開發的陽光新業地產股份有限公司（前稱廣西虎威股份有限公司）（股份代號：000608）（股份於深圳證券交易所上市）的董事長及於二零零八年十月至今為主要從事物業開發的華遠地產股份有限公司（股份代號：600743）（股份於上海證券交易所上市）的董事。唐先生於一九八二年九月在中國合肥的合肥工業大學取得建築工程學士學位。

鍾北辰先生，39歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為執行董事、行政總裁及戰略委員會成員。自二零一一年九月起，鍾先生擔任首創置業商業地產發展事業部總經理以及助理總裁至今，並於二零一一年十二月至二零一三年十二月期間兼任首創置業副總裁。彼於二零零零年六月加入首創置業集團，先後於二零零零年六月至二零零二年十二月擔任北京陽光房地產綜合開發公司建築師、於二零零三年一月至二零零七年十二月擔任北京安華世紀房地產開發有限公司及北京陽光城房地產有限公司的副總經理。該等公司主要從事物業開發。於二零零八年一月至二零一一年八月，鍾先生擔任首創置業產品研發中心總經理。於一九九六年七月至二零零零年五月期間，彼亦曾擔任中國輕工業部規劃設計院（為主要從事建築規劃和設計的政府附屬機關）建築師。鍾先生於一九九六年七月在中國廈門的廈門大學畢業並取得建築學學士學位。

擴大集團的董事及高級管理層

非執行董事

劉曉光先生，59歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為非執行董事及薪酬委員會成員。劉先生於二零零二年十二月獲委任為首創置業執行董事及董事長至今。劉先生自二零一三年一月起擔任首創集團董事長職務。劉先生於一九九五年十一月至二零零零八月亦擔任首創集團副總經理及於二零零零年八月至二零一三年一月擔任其總經理，以及於一九九五年十一月至二零一三年一月擔任其副董事長。在加入首創集團之前，劉先生曾於北京市政府多個部門工作，累積約十三年經驗，包括曾於一九八三年二月起擔任北京市發展計劃委員會成員，並於一九九四年一月起擔任該委員會副主任，均直至一九九五年十一月為止。自一九九九年八月至今，劉先生擔任北京首創股份有限公司（股份代號：600008）（「首創股份」）（為首創集團的附屬公司，主要從事污水處理、水務工程建設及自來水生產和供應，並且為於上海證券交易所上市的公司）董事長。劉先生自二零一一年五月至今亦擔任首創環境控股有限公司（前稱新環保能源控股有限公司）（股份代號：3989）（主要從事廢物處理方案和環保基礎建設服務）及自一九九四年三月起至今擔任國開國際投資有限公司（前稱新資本國際投資有限公司）（股份代號：1062）（主要從事證券及股票投資）的執行董事。該兩間公司的股份均於聯交所主板上市。劉先生於一九八三年一月在中國北京的北京商學院（已合併成北京工商大學）取得經濟學學士學位。

擴大集團的董事及高級管理層

王灝先生，47歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為非執行董事及戰略委員會主席。王先生於二零一三年九月獲委任為首創置業非執行董事至今。王先生目前為高級經濟師、教授及博士生導師。王先生自二零一三年一月加入首創集團，擔任副董事長兼總經理。加入首創集團之前，王先生於一九九零年七月至二零零零年二月期間在主要從事燃料供應和房地產的北京市煤炭總公司（現稱北京金泰集團有限公司）工作，於一九九四年十二月成為其副總經理。自二零零零年二月至二零零一年三月，彼擔任主要從事國有資產投資管理的北京市境外融資投資管理中心（已合併成北京市國有資產經營有限責任公司）的副主任。二零零一年三月至二零零一年七月，彼擔任主要從事國有資產投資管理的北京市國有資產經營有限責任公司的董事及副總經理。二零零一年七月至二零零三年十一月，彼擔任主要從事地下鐵路營運和發展的北京地鐵集團有限責任公司的董事及副總經理。二零零三年十一月至二零零九年十二月期間歷任北京市基礎設施投資有限公司（主要從事基礎設施投資）副總經理、董事及董事總經理，並於二零零九年九月至二零一三年一月期間擔任北京市國有資產監督管理委員會（主要從事監察資產管理的政府附屬機關）副主任。王先生自二零一三年九月至今亦擔任首創股份（見上文）董事。王先生於一九九四年四月在中國遼寧的遼寧阜新礦業學院（現稱遼寧工程技術大學）取得工程學碩士學位，二零零六年一月在中國北京的北京大學經濟學院取得經濟學博士學位。

擴大集團的董事及高級管理層

獨立非執行董事

魏偉峰博士，52歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為獨立非執行董事、審計委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會成員至今。自二零一一年一月至今，魏博士擔任信永方圓企業服務集團有限公司行政總裁，該公司專門為上市前及上市後的公司提供企業及合規專門服務。在此之前，彼於二零零五年六月至二零一零年九月出任一家獨立運作綜合企業服務供應商的董事兼上市服務主管。魏博士擁有超過20年高層管理經驗，其中絕大部分經驗涉及上市發行人（包括大型紅籌公司）的財務、會計、內部控制及法規遵守方面。彼於二零一三年二月至今為香港會計師公會專業資格及考試評議會委員會成員，以及於二零一二年九月至今為香港樹仁大學法律系兼任教授及於二零一四年六月至今為香港上市公司商會常務委員會委員。魏博士於二零一三年一月獲香港特別行政區行政長官委任為經濟發展委員會專業服務業工作小組非官守成員至今。彼自二零一二年三月至今為英國特許公認會計師公會資深會員、自二零零七年七月至今為香港會計師公會會員、自二零零零年十一月至今為特許秘書及行政人員公會資深會員、自二零零零年十一月至今為香港特許秘書公會資深會員、自二零一零年二月起為香港董事學會資深會員以及自二零一二年十一月至今為香港證券及投資學會會員。魏博士於二零一一年六月獲中國上海的上海財經大學頒授金融學博士學位，並於二零零二年十一月取得香港的香港理工大學頒授企業融資碩士學位，於一九九二年八月取得美國密茲根州Berrien Springs安德魯大學工商管理碩士學位及於一九九四年十月取得英國伍爾弗漢普頓的伍爾弗漢普頓大學法律學士學位。

魏博士目前為中國中煤能源股份有限公司（股份代號：01898）、中國中鐵股份有限公司（股份代號：00390）、霸王國際（集團）控股有限公司（股份代號：01338）、合生元國際控股有限公司（股份代號：01112）、波司登國際控股有限公司（股份代號：03998）、寶龍地產控股有限公司（股份代號：01238）、海豐國際控股有限公司（股份代號：01308）、三一重裝國際控股有限公司（股份代號：00631）及LDK Solar Co., Ltd. (LDK)的獨立非執行董事兼審計委員會成員／主席。彼於二零零六年十二月至二零零九年五月期間曾擔任中國人壽保險股份有限公司（股份代號：02628）的獨立非執行董事、於二零零七年五月至二零一一年六月期間曾擔任方興地產（中國）有限公司（股份代號：00817）的獨立非執行董事，以及於二零零七年十一月至二零一四年十月期間曾

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

擴大集團的董事及高級管理層

擔任中國鐵建股份有限公司（股份代號：01186）的獨立非執行董事。除LDK Solar Co., Ltd.曾於紐約證券交易所上市（現於OTC Pink Limited Information上市）外，所有上述公司均於聯交所主板上市。

鑒於其擔任獨立非執行董事的經驗、知識和專業技能，加上本公司提供必要資料給獨立非執行董事以協助彼等履行職責，本公司認為魏博士將能夠投入充分時間於本公司，並且足以應付及有能力按照上市規則第3.08及3.09條的規定履行彼作為本公司獨立非執行董事的職務及彼於本公司所有董事委員會擔當的職務。

謹此提述本公司日期為二零一四年二月二十六的公告，當中披露LDK Solar Co., Ltd.（魏博士擔任其獨立非執行董事）已於二零一四年二月二十一日在開曼群島大法院遞交文件，就解決於二零一四年二月二十四日公告的海外流動性問題的計劃而任命聯席臨時清盤人。上述程序所涉及金額包括(i) LDK Solar Co., Ltd.於二零一一年二月二十八日發行的二零一四年到期人民幣計價美元結算的總本金額為人民幣1,700,000,000元的10%高收益票據及(ii) LDK Solar Co., Ltd.的附屬公司LDK硅料及化學品科技有限公司於二零一一年六月三日發行的原投資金額為240,000,000美元的每股面值0.10美元可贖回可轉換A系列優先股。據本公司所知，上述程序仍進行中。LDK Solar Co., Ltd.與本集團、目標集團及其各自的營運概無關聯。於最後可行日期及據魏博士所深知，彼並無涉及或被列名於LDK Solar Co., Ltd.的任何清盤訴訟中。

趙宇紅女士，46歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席，以及審計委員會及提名委員會成員。趙女士自二零零八年八月起擔任香港中文大學（「香港中大」）法律系副教授至今。趙女士先後於二零零八年九月至二零一零年八月及二零一零年九月至二零一三年七月期間擔任香港中大法律系學生事務（學士）助理主任及學士課程副主任。趙女士先後於一九九六年一月至二零零二年六月及二零零二年七月至二零零六年八月期間擔任香港城市大學法律學院講師及助理教授。於二零零六年九月至二零零八年七月期間，趙女士擔任香港中大法律學院助理教授。趙女士於一九九一年七月在中國北京的北京大學取得英國語文及文學的文學士學位及法律學士學位。趙女士於一九九三年二月獲美國佛蒙特州South Royalton的佛蒙特法律學校頒授法律碩士（優等）學位，並於二零零零年十一月在香港的香港城市大學取得法律博士學位。

擴大集團的董事及高級管理層

何小鋒先生，58歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為獨立非執行董事以及審計委員會及戰略委員會成員。何先生於一九七八年二月至一九八四年七月期間入讀中國北京的北京大學經濟學院，於一九八二年一月取得經濟學學士及於一九八四年七月取得經濟學碩士學位。彼自二零零零年八月至今為北京大學經濟學院金融學系教授、自二零零一年八月至今為博士生導師及自二零零五年八月至今為北京大學金融與產業發展研究中心主任。彼自一九八四年七月起在北京大學經濟學院任教至今。彼亦曾擔任不同職位，包括自二零零六年六月至今出任中國企業投資協會常務理事及金融企業投資委員會副主任、自二零零八年六月至今出任北京股權投資基金協會副會長、自二零一三年四月至二零一四年一月期間出任上海證券交易所上市公司青海賢成礦業股份有限公司（股份代號：600381）的獨立董事、自二零一零年七月至今出任易方達基金管理有限公司的獨立董事，以及自二零一二年五月至今出任深圳證券交易所代辦股份轉讓系統上市公司北京清暢電力技術股份有限公司（股份代號：430057）的董事。

除本通函所披露者外，概無董事於緊接最後可行日期前三年在任何上市公司擔任任何其他董事職務，董事亦概不知悉有任何其他與其委任有關的事宜需提請股東垂注，或有任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)條披露。

高級管理人員

以下人士將擔任本公司的高級管理人員：

姓名	年齡	職位	職務與職責	職務生效日期	加入擴大集團日期
張海濱先生	49	本公司商業運營總監、目標公司董事會主席及總經理	監督擴大集團的業務營運	完成日期	完成日期

擴大集團的董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	職務與職責	職務生效日期	加入擴大集團日期
張軍先生	46	商業開發總監	監督擴大集團的業務營運和項目開發	完成日期	完成日期
孫寧先生	35	財務執行總監	監督擴大集團的會計及財務事宜	完成日期	完成日期

張海濱先生，49歲，於二零一四年九月三日獲委任為本公司商業運營總監，有關委任將自完成日期起生效。張先生於一九八五年七月至一九九三年九月為北京市人大常委會法工委主任科員。於一九九三年十月至二零零零年十一月期間，彼先後擔任北京市綜合投資公司金洋房產公司（主要從事建設項目投資及物業開發的公司）的辦公室經理、北京力達交通發展有限公司（主要從事運輸基建及物業開發的公司）的辦公室經理，以及北京正邦投資管理有限公司（主要從事投資管理的公司）的董事兼副總經理。張先生於二零零零年十二月加入北京首創科技投資有限公司（主要從事投資管理的公司），並擔任北京百善園房地產開發有限公司（主要從事物業開發的公司）的董事及副總經理，直至二零零三年三月為止。於二零零三年三月，彼加入首創置業，擔任總部總裁辦公室的總經理。自二零零五年十一月起，張先生一直負責管理首創置業在中國不同城市經營業務的附屬公司及合資企業，該等城市包括太原、西安、無錫及南京等。該等公司主要從事物業開發及銷售及／或投資資產管理。張先生分別於二零零八年一月及二零一三年十二月獲委任為目標公司的總經理及董事會主席。張先生於二零零二年七月在中國北京的中國政法大學取得法律研究生學位。

擴大集團的董事及高級管理層

張軍先生，46歲，於二零一四年九月三日獲委任為本公司商業開發總監，有關委任將自完成日期起生效。張先生於一九九一年八月至一九九三年七月擔任為鐵道部電氣化工程局的技術主任。於一九九三年八月至二零零八年五月，張先生先後擔任北京莊勝房地產開發有限公司（主要從事房地產開發的公司）的土木工程經理、吉通網絡通信股份有限公司（主要從事營運中國金橋信息網及計算機信息網絡國際連網業務的公司）的工程部副總經理，以及北京莊勝房地產開發有限公司的工程部總經理。於二零零八年五月，張先生加入首創置業，擔任為營運管理中心的副經理。彼於二零零九年十一月至二零一零年三月擔任首創置業佛山奧特萊斯項目的副總經理，並於二零一零年三月至二零一三年十月擔任為首創置業北京房山奧特萊斯項目的總經理。於二零一二年八月，首創置業成立商業房地產部門及委任張先生為部門副總經理，負責業務發展事宜。張先生於一九九一年七月在中國長沙的長沙鐵道學院（已合併成中南大學）取得其工業及土木建設工程學士學位，並於二零零七年七月在中國北京的清華大學取得項目管理碩士學位。

孫寧先生，35歲，於二零一四年九月三日獲委任為本公司財務執行總監，有關委任將自完成日期起生效。孫先生於二零零二年七月加入首創置業，曾擔任財務管理中心的高級經理及助理總經理。彼曾於二零零八年五月至二零一零年一月擔任首創置業成都有限公司（首創置業在成都經營業務的附屬公司，主要從事物業開發、管理及租賃）的副總經理。於二零一零年二月至二零一二年八月期間，孫先生先後擔任首創置業財務管理中心的副總經理及總經理。於二零一二年八月，首創置業成立商業房地產部門及委任孫先生為部門副總經理，負責財務營運事宜。孫先生於二零零零年十二月在美國科羅拉多州的科羅拉多大學取得其經濟文學士學位，並於二零零二年三月在英國魯頓的魯頓大學取得財務決策管理理碩士學位。

此外，高級管理層亦會由一支負責目標集團日常營運的營運管理職員所組成的團隊提供支援。營運管理職員的核心成員包括金春先生、太哲先生及汪國良先生等

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

擴大集團的董事及高級管理層

人，彼等分別於整個營業記錄期間內在目標公司擔任職務。於營業記錄期間，營運管理職員一直參與目標集團的日常營運、項目發展及會計和財務事宜。

公司秘書

黃智美女士，30歲，於二零一四年七月二日加入本公司及於二零一四年九月三日獲委任為本公司的公司秘書。在加入本公司前，黃女士曾在多間聯交所主板上市公司任職。彼擁有企業上市經驗，在公司秘書領域擁有豐富經驗。彼在企業治理、合規、法律及會計方面具有深入了解。黃女士為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。彼於二零一二年七月在香港城市大學獲得法律碩士學位及於二零零八年十一月在香港城市大學獲得科學專業會計及企業管治碩士學位。

不競爭

董事已確認，除本節及本通函「與控股股東的關係」一節所披露的原因外，彼等及彼等各自的緊密聯繫人並無從事任何與擴大集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭的業務或於當中擁有權益。

審計委員會

本公司已按上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）成立審計委員會。審計委員會的主要職責包括就委任、續聘及撤換外聘核數師向董事會提供建議、審閱財務報表及有關財務申報的重大判斷以及檢討和監督本公司的財務申報體制及內部監控程序。

審計委員會現由三名獨立非執行董事組成，即魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生，現任主席為獨立非執行董事魏偉峰博士。

提名委員會

本公司已遵照企業管治守則成立提名委員會。提名委員會的主要職責包括至少每年一次檢討董事會的架構、規模及組成，並就執行及非執行董事的委任或膺選連任及董事的接任計劃向董事會作出建議，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

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

擴大集團的董事及高級管理層

提名委員會現由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即唐軍先生、魏偉峰博士及趙宇紅女士，現任主席為執行董事唐軍先生。

薪酬委員會

本公司已遵照企業管治守則成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責包括就全體董事及高級管理人員的整體薪酬政策和架構向董事會作出建議、參照董事會的企業目標和宗旨檢討管理層的薪酬方案，以及確保概無董事或任何彼等的緊密聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

薪酬委員會現由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即劉曉光先生、魏偉峰博士及趙宇紅女士，現任主席為獨立非執行董事趙宇紅女士。

戰略委員會

本公司已於二零一三年十二月二十一日成立戰略委員會，就本公司的長遠發展策略及重大投資決定提供意見。

戰略委員會現由三名成員組成，即執行董事鍾北辰先生、非執行董事王灝先生及獨立非執行董事何小鋒先生，現任主席為非執行董事王灝先生。

董事及高級管理層的薪酬

董事及本公司高級管理層獲支付或將獲支付薪酬的形式為袍金、薪金、退休金計劃供款及其他津貼和實物利益。董事會根據薪酬委員會的建議，參照彼等的資歷、經驗、於本公司的職責及本公司不時制定的薪酬政策來釐定各董事的薪酬。截至最後可行日期，各執行董事及非執行董事概無就擔任本公司董事而收取任何薪酬，而根據獨立非執行董事各自與本公司訂立的委任書，彼等每年可就擔任本公司董事而各自獲得薪酬276,000港元。本公司執行董事兼行政總裁鍾北辰先生的酬金將於適當時候獲釐定並且在本公司的下一份年報內披露。有關酬金將參照其於擴大集團的工作複

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

擴大集團的董事及高級管理層

雜程度、工作量與職責及本公司不時制定的薪酬政策而釐定。本公司高級管理層的薪酬將於適當時候參照彼等各自的經驗、於擴大集團的職務及職責而釐定。

預期於完成後，董事會將根據上述薪酬政策檢討及釐定擴大集團董事及高級管理人員的薪酬。

截至二零一四年三月三十一日止三個年度，本集團向董事支付的薪酬（包括袍金、薪金、花紅、津貼及實物利益以及退休金計劃供款）總額分別約為610,000港元、2,400,000港元及2,000,000港元。

截至二零一四年三月三十一日止三個年度，本集團支付給本集團五名最高薪人士的薪酬（包括袍金、薪金、花紅、津貼及實物利益以及退休金計劃供款）總額分別約為1,000,000港元、2,400,000港元及2,600,000港元。

除上文所披露者外，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，並無支付或應支付其他款項或薪酬給董事或五名最高薪人士，作為吸引加入本公司或加入本公司時的誘因或作為離職補償，亦無授出任何實物利益。

根據現有薪酬方案，本公司估計截至二零一五年三月三十一日止年度應付董事的酬金及董事應收的實物利益總額將約為800,000港元，而鍾北辰先生的酬金將於適當時候釐定。

本公司已於二零一二年三月十四日採納購股權計劃。截至最後可行日期，概無根據計劃授出任何購股權。倘董事會認為合適及予以批准，擴大集團可根據本公司的現有購股權計劃向董事、擴大集團的高級管理層和僱員授出購股權。

董事培訓

董事已根據企業管治守則參與持續專業發展，以建立及增進彼等的知識和技能，確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻，並且掌握適用法律和法規以及本公司整體營運發展的最新變化。

擴大集團的董事及高級管理層

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任招銀國際融資有限公司為其合規顧問，從而按照上市規則第3A.23條於下列情況提供意見：

- (a) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行可能為須予公佈或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；
- (c) 擴大集團的業務活動、發展或業績偏離本通函內任何預測、估計或其他資料；及
- (d) 聯交所根據上市規則第13.10條向本公司查詢其上市證券價格或交投量的不尋常變動或任何其他事宜。

委任期將於完成後開始，直至本公司根據上市規則第13.46條的規定就完成後的首個完整財政年度寄發財務業績之日或直至合規顧問辭任或終止協議為止（以較早者為準）。倘合規顧問辭任或協議提前終止，本公司須於辭任或終止協議後三個月內委任替任合規顧問。

本集團僱員

於最後可行日期，本集團約有88名僱員。截至二零一四年三月三十一日止三個年度，本集團的員工成本（包括董事薪酬）分別約為6,700,000港元、10,300,000港元及9,500,000港元。

本集團為合資格僱員在中國向社會保險供款，以及在香港向強制性公積金計劃供款，並且根據相關中國法律和法規，在中國提供醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險。本公司已根據適用的香港法例及規例，為香港的合資格僱員參與強制性公積金計劃。有關詳情請參閱「法定及一般資料－服務合約－薪酬及福利」一節。

豁免嚴格遵守上市規則

管理層留駐

上市規則第8.12條規定發行人須有足夠的管理層人員在香港留駐，一般情況下，發行人必須至少有兩名執行董事通常居於香港。由於擴大集團的大部分業務將在中國進行，故於完成時或可見將來不會有足夠管理層人員在香港留駐。全部執行董事目前及於完成後將繼續居於中國。本公司已向聯交所申請而聯交所已批准本公司豁免遵守上市規則第8.12條的規定。

雖然本公司於完成後並無至少兩名執行董事通常居於香港，但為符合上市規則第8.12條，本公司將透過以下安排與聯交所維持日常溝通：

- (i) 本公司將至少有兩名常居於香港的獨立非執行董事；
- (ii) 儘管執行董事兼已獲委任為本公司授權代表之一的鍾北辰先生並非香港常住居民，但彼擁有可前往香港的有效旅遊證件，可於接獲短時間通知後在香港與聯交所會面。本公司另一名授權代表黃智美女士乃本公司的公司秘書，為香港常住居民；
- (iii) 本公司授權代表將為本公司與聯交所之間的主要溝通渠道。彼等將向聯交所提供彼等的日常聯絡資料，以便聯交所可在有需要時隨時與彼等聯絡，以處理聯交所不時的查詢；
- (iv) 本公司授權代表擁有全體董事的電話和傳真號碼及電郵地址，可於聯交所擬就任何事宜聯絡彼等時迅速聯絡全體董事，而倘董事計劃外遊及休假，彼將須向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或其他聯絡方法；

豁免嚴格遵守上市規則

- (v) 本公司會向聯交所提供全體董事（包括獨立非執行董事）的手機號碼、辦公電話號碼、電郵地址及傳真號碼，方便聯交所隨時聯絡各董事，非通常居於香港的董事均擁有前往香港的有效旅遊證件，可於接獲短時間通知後與聯交所會面；及
- (vi) 擴大集團已根據上市規則第3A.19條委聘獲聯交所接納的合規顧問，作為與聯交所溝通的另一渠道，由完成日期起至擴大集團遵照上市規則第13.46條刊發自完成日期起計擴大集團首個完整財政年度的財務業績當日為止。

上市前買賣本公司股份

根據上市規則第9.09(b)條，自預期聆訊日期足四個營業日之前直至獲准上市為止，發行人的任何關連人士概不得買賣尋求上市的證券。

於最後可行日期，就本公司所知，根據上市規則的定義，得興、瑞元控股、北京瑞元及首創置業（統稱「主要股東」）為本公司僅有的主要股東。鑒於股份已於聯交所公開買賣，本公司並不控制，亦無法控制任何人士（主要股東及董事除外，不論彼等是否股份的現有持有人）買賣股份以致成為本公司關連人士（定義見上市規則）。

本公司已向聯交所申請且聯交所[已批准]本公司就任何股份持有人（主要股東及董事以及任何彼等各自的緊密聯繫人除外）自預期聆訊日期前足四個營業日起至上市獲批准期間的任何股份買賣豁免嚴格遵守上市規則第9.09(b)條的規定，條件為：

- (a) 本公司須根據上市規則迅速向公眾發佈任何內幕消息；
- (b) 本公司須確保主要股東及董事以及任何彼等各自的緊密聯繫人自預期聆訊日期前足四個營業日至上市獲批准期間不會買賣股份；

豁免嚴格遵守上市規則

- (c) 倘獲悉有任何關連人士自預期聆訊日期前足四個營業日至上市獲批准期間買賣或懷疑買賣股份，本公司將即時知會聯交所；及
- (d) 對於自預期聆訊日期前足四個營業日起至上市獲批准期間因買賣本公司證券而成為本公司主要股東的任何人士（主要股東除外）（「**潛在新主要股東**」），本公司確認：
 - (i) 有關潛在新主要股東目前並非本公司或其任何附屬公司的董事或高級管理人員，且就本公司截至最後可行日期所知，有關潛在新主要股東於上市後不會成為擴大集團的董事或高級管理人員；及
 - (ii) 本公司及其管理層無權控制有關潛在新主要股東或其緊密聯繫人的投資決定。

進一步發行證券

上市規則第10.08條規定，上市發行人證券開始在聯交所買賣日期起計的六個月內，不得再發行上市發行人的股份或任何可轉換為上市發行人股本證券的證券，也不得訂立任何協議而涉及此等發行事項。

上市規則第10.08條的限制適用於本公司，純粹是由於收購事項根據上市規則構成反收購，故根據上市規則第14.54條被視作新上市申請。上市不會涉及向公眾人士發售任何股份，故新的公眾投資者於上市後一段較短期時期內不會承受攤薄風險。

豁免嚴格遵守上市規則

本公司認為，基於上市規則第10.08條所載限制而限制其透過發行股份或其他可轉換為本公司股本證券的證券集資屬過份苛刻，可能對其業務發展有不利影響，因而對股東不利。本公司已向聯交所申請且聯交所已批准豁免本公司嚴格遵守上市規則第10.08條有關上市後六個月內不得再發行股份或其他證券的限制，以及其後因本公司於上市後首六個月內發行股份或其他證券導致得興、瑞元控股、北京瑞元及首創置業視為出售股份或可轉換優先股而豁免嚴格遵守上市規則第10.07(1)(a)條的規定，條件為：

- (i) 本公司於完成日期起計首六個月內發行的任何股份或其他證券，目的必須為(a)籌集現金用作有助擴大集團業務增長的土地、資產或業務的特定收購；(b)結清該收購全部或部分代價；或(c)因可轉換優先股按照其條款被轉換或行使；及
- (ii) 得興、瑞元控股、北京瑞元及首創置業於上市後首12個月將一直為擴大集團的控股股東。

授出所有權持續性申請的豁免

於完成時，本公司將透過深廣發展向僑恩收購轉讓權益而成為目標公司的間接唯一擁有人。首創置業將繼續（透過首創置業於本公司的65.1%股權）有效地間接保留轉讓權益的所有權及控制權。然而，於完成首創置業收購事項時，目標公司就Reco Ziyang權益的所有權及控制權已由於Reco Ziyang向僑恩進行轉讓而出現技術性轉變。

本公司已就本公司的上市申請，向上市委員會申請豁免嚴格遵守上市規則第8.05(1)(c)條的規定。上市委員會於授出本公司所尋求的豁免時，已考慮到目標公司於整個營業記錄期間的日常管理和營運控制權乃歸屬於首創置業所委任的董事和管理層職員，並且將於完成後繼續將有關控制權歸屬於首創置業（透過擴大集團）。

目標集團的財務資料

閣下應將以下對目標集團經營業績及財務狀況的論述與本通函附錄三所載其於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及截至該等日期止年度以及於二零一四年六月三十日及截至該日止六個月的經審計綜合財務資料以及截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審計可資比較綜合財務資料（包括隨附附註）一併閱讀。過往綜合財務資料未必代表目標集團或擴大集團的未來表現。有關擴大集團由於完成收購事項的財務資料的說明，請參閱本通函附錄五「擴大集團的未經審計備考財務資料」一節。目標集團的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則及公司條例的披露規定編製。以下論述包含涉及風險和不確定因素的前瞻性陳述。目標集團的未來業績可能因多項因素而與該等前瞻性陳述所論述者存在重大出入，包括「風險因素」一節及本通函其他章節所載的因素。

概覽

目標集團從事西安首創國際城的開發及營運。西安首創國際城被設計為一個位於中國西安市的奧特萊斯綜合物業項目。該項目依托奧特萊斯折扣店大街而設計，再輔以其他物業，包括寫字樓、商業區、住宅樓宇及車位。

有關項目於二零零九年開始建設，預計於二零一八年全部竣工。於二零一四年八月三十一日，西安首創國際城項目總佔地面積為355,914平方米，包括：

- (i) 一至六期（不包括第五A期）的已竣工總建築面積994,351平方米，其中143,895平方米仍未出售；
- (ii) 五及七期的開發中總建築面積332,044平方米，其中242,807平方米仍未出售；及
- (iii) 用作未來開發的第五A期，已規劃總建築面積382,047平方米。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得收益人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元、人民幣889,100,000元及人民幣1,045,300,000元，及年度或期間溢利人民幣207,400,000元、人民幣11,300,000元、人民幣234,500,000元、人民幣154,400,000元及人民幣181,000,000元。

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

目標集團的財務資料

有關目標集團業務及營運的其他資料，包括西安首創國際城的描述，請參閱本通函「目標集團的業務」一節。

呈列基準

目標集團的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則及公司條例的披露規定編製。目標集團已於編製其於整個營業記錄期間的綜合財務資料時提早採納所有於二零一四年一月一日起會計期間生效的香港財務報告準則連同相關過渡性條文。

目標公司附屬公司西安恒賦的財務報表按照與目標公司相同的報告期間編製，並採用貫徹一致的會計政策。由於該附屬公司於二零一二年八月二日成立，故該附屬公司的業績計入目標集團的綜合業績內。

綜合財務資料按歷史成本法編製。目標公司與其附屬公司之間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數對銷。

於完成時，本公司將成為目標公司的唯一擁有人。儘管本公司及目標公司於收購事項之前及之後均由首創置業最終控制，但由於首創置業收購事項剛於二零一四年九月完成，故有關控制於完成之前屬過渡性質。因此，收購事項將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併的規定採用購買會計法作為業務合併處理，而首創置業收購事項不會被視為目標集團對本公司進行反收購。本集團將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併，於本集團的綜合財務報表內採用收購法為收購事項入賬，據此於完成後，目標集團的業績、資產及負債將於本集團的綜合財務報表內綜合列賬。

目標集團的財務資料

於二零一四年六月三十日，目標集團淨資產的公允價值為人民幣1,718,400,000元，高於收購事項的代價。請參閱通函附錄五所載擴大集團的未經審計備考財務資料附註4(b)。因此，預期於收購事項完成後的下一個財務年度內，本集團的綜合損益表內將確認議價收購收益，其計量方式為收購事項的代價高於所收購目標集團可識別資產於收購日期的公允價值減去所承擔目標集團負債的部分。議價收購收益將使本集團於下一個財務年度末的儲備有所增加，但對本公司的可供分派儲備並無影響。假設收購事項已於二零一四年六月三十日完成，議價收購收益應約為人民幣155,700,000元。

影響目標集團經營業績的因素

中國的經濟及房地產市場

中國的經濟增長、城鎮化及不斷提高的生活水平，一直是物業市場需求日益增加的主要推動因素。中國的房地產行業極其依賴中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力的提高以及由此產生的住宅物業需求。中國的整體經濟增長及城鎮化速率將持續受多項宏觀經濟因素影響，這些因素包括全球經濟變化以及中國政府的宏觀經濟、財政和貨幣政策。由於目標集團的業務重心為開發西安市的西安首創國際城，以及於完成後在中國的選定目標城市開發其他奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目，故此該等城市的經濟增長及城鎮化速率將會對目標集團的業務增長具有重大影響。

中國房地產市場近年歷經大幅波動，尤其是隨著環球經濟和金融危機帶來的持續影響及中國經濟增長和信貸環境近期有所轉差。鑒於中國房地產市場發展放緩，民眾對於在物業市場進行投資亦抱持較審慎態度，對中國物業的需求因而下降。倘中國整體經濟狀況，或目標集團未來將會經營業務的西安或目標城市的經濟狀況持續低迷，可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

目標集團的財務資料

影響中國房地產行業的監管環境和措施

目標集團的業務已經並將繼續受到中國監管環境影響，尤其是針對物業開發及相關行業的政策和措施。近年來，中國政府實施一系列措施抑制被視為過熱的房地產市場，包括(i)收緊金融業的放貸規定；(ii)改變區域房地產市場的供求狀況；(iii)提高房產轉讓稅及契稅；(iv)提高住宅按揭的首付款比例；(v)收緊融資及按揭貸款信貸；及(vi)限制在中國居住省份以外地區擁有多套住房及投資性住宅物業。

中國對房地產行業的監管措施將繼續對目標集團未來的業務構成影響。相關中國法律和法規的其他詳情，請參閱「風險因素－擴大集團的業務受制於中國政府計劃遏止物業投機的多項政策、法規和措施，而此可能對擴大集團的業務構成不利影響」以及「附錄二－監管概要」一節。

物業組合

目標集團的收益主要源於銷售西安項目的住宅及商用物業，且預期擴大集團可於收購事項後在中國目標城市的同類項目中產生收益。目標集團亦預期於未來拓展其投資物業租賃業務，尤其是出租奧特萊斯折扣店。商用物業的每平方米平均售價通常較高，且毛利率高於住宅物業。就住宅物業而言，低層住宅物業的每平方米平均售價及毛利率均高於高層住宅物業。目標集團預期未來其將保留部分已竣工商用物業作為投資物業，以賺取經常性租金收入以及維持長期的財務實力。提高留作投資物業的已竣工物業的比例，可能令目標集團短期內的收益及現金流入減少，這是因為於預售期間內及交付房產時產生的現金流入及收益下降所致。因此，目標集團各個期間的業務、財務狀況、經營業績及經營所得現金流量，可能會因應目標集團出售的物業類型以及目標集團留作投資物業用途的已竣工商用物業的比例而出現重大變化。

目標集團的財務資料

項目開發時間表

物業開發通常需投入巨大資本開支及大量時間方可完成。開發項目的進度會受到多項因素的不利影響，包括但不限於缺少建築材料或承建商、難以融資、遭遇建築事故、自然災害以及惡劣的天氣狀況等。目標集團亦可能於取得其項目的必要劃區、用地、房屋、開發及所需的其他政府和監管執照、許可證、批文及授權方面出現延誤。開發中項目亦可能面臨建設風險，包括（其中包含）承建商或其他第三方服務及貨品提供商未履行其責任或面臨財政困境。倘開發項目進度推遲，將導致建築成本增加。此外，倘已預售物業未能按時完成開發，買家或承租人可能有權就延遲交付獲取賠償。延遲竣工或交付開發項目可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績構成影響。

預售物業是目標集團的重要營運現金流量來源。由於現行中國法律及法規規定物業開發商須達到若干條件後才可開始預售，故物業開發進度可能影響目標集團獲得現金流入的時間。此外，由於目標集團直至完成開發及已向買家交付物業後方會就所出售的物業確認收益，故物業開發進度亦可能導致目標集團於不同期間的經營業績基於所出售物業的建築面積和交付時間而呈現重大差異。

物業開發成本

已售物業的成本對目標集團的經營業績具有重大影響力，有關成本主要包括建築成本及購地成本。

建築成本主要包括項目的建材成本、設計及建築成本，包括向第三方承建商支付的款項、勞工成本及已資本化開支（包括已資本化利息）。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的建築成本（不包括已資本化融資成本）分別佔銷售成本的75.0%、77.1%、73.3%、78.1%及70.2%，以及其收益的55.4%、46.5%、51.1%、58.7%及51.0%。目標集團的承建商一般須負責採購及供應施工所須的材料（主要為鋼材及混凝土）。根據該等合同的條款，視乎所採購的建築材料，可根據商品價格高於若干上限的漲幅而對建築費用作出一般介乎3%至5%的調整。因此，目標集團須根據其建築合同承擔一部分的商品價格上漲風險。倘建築成本（包括建築合同內已訂明者）有所上升，若目標集團無法將相關增幅轉嫁予其客戶，則目標集團的銷售成本及邊際利潤

目標集團的財務資料

將會受到影響。由於目標集團預售部分未竣工物業，故倘預售之後的有關成本增加，將無法將該等物業的成本增幅轉嫁予客戶。目標集團預期其建築成本將持續受建材成本波動及持續增加的勞工成本影響。

購地成本包括與收購佔用、使用及開發土地的權利有關的成本，主要指獲中國地方政府出讓土地或於二級市場購地時產生的土地出讓金。由於目標集團於二零零八年取得開發西安項目所需的整幅土地，目標集團於營業記錄期間的經營業績並未受近年來土地使用權成本日漸增加的整體市場趨勢影響。然而，為維持穩定的可供出售物業數量以及達致長期持續增長，擴大集團須以可接受的成本於目標城市收購適合作業開發的土地儲備。由於中國主要城市的未開發土地日漸稀缺，故收購適合作業開發土地的成本持續增加。購地成本亦受多項因素影響，包括土地所在地段、收購時機、收購方式（透過參與一級市場招標、拍賣或掛牌出售，以及於二級市場自行收購及達成合作協議）以及中國購地政策和法規的相關變動。

融資渠道及成本

目標集團在資本密集型行業經營業務。於營業記錄期間，目標集團依賴銷售及預售物業所得款項及銀行貸款撥付項目開發活動所需資金。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團經營活動所得現金淨額分別為人民幣231,500,000元、人民幣54,000,000元及人民幣452,900,000元。目標集團截至二零一三年六月三十日止六個月的經營活動所得現金淨額為人民幣43,100,000元，而目標集團截至二零一四年六月三十日止六個月的經營活動所用現金淨額為人民幣87,300,000元。儘管目標集團預期將可於西安首創國際城的第五A期竣工後自投資物業獲取經常性租金收入，惟預期於二零一八年將由於來自預售西安首創國際城物業的現金流量減少而可能更需要依賴外部融資，以及為新項目開發機遇進行融資的成本會有所增加。

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

目標集團的財務資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團的未償還銀行貸款分別為人民幣380,000,000元、人民幣180,000,000元、人民幣480,000,000元及人民幣610,000,000元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月二十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，開發中物業產生並撥充資本的融資成本分別為人民幣22,900,000元、人民幣21,300,000元、人民幣19,600,000元、人民幣5,800,000元及人民幣25,800,000元。目標集團的銀行貸款按浮動利率計息。鑒於中國的商業貸款將貸款利率與中國人民銀行公佈的基準借貸利率掛鈎，故中國人民銀行基準利率上調可能影響目標集團的借貸成本，因而影響其現金流量、財務狀況及經營業績。

目標集團的融資渠道及成本亦受中國政府的銀行信貸政策及針對物業開發的銀行放貸規定影響。倘中國政府收緊銀行信貸政策或限制物業市場的銀行放貸活動，則目標集團獲取資本的渠道以及融資成本可能受到不利影響。此外，利率上升或銀行信貸政策收緊將影響目標集團潛在物業買家的按揭融資成本，進而可能對目標集團物業的需求構成影響。

投資物業的公平值

目標集團於營業記錄期間並未錄得任何投資物業公平值收益或虧損，原因是其並無任何列為投資物業的在建或已竣工物業。然而，目標集團預期將於西安首創國際城第五A期竣工後持有一定數量的投資物業。因此，目標集團未來將面臨基於現行市況出現的投資物業公平值波動。倘目標集團投資物業的公平值有所下降，可能對其盈利能力造成不利影響。此外，在投資物業按與估值相若的代價被出售之前無法變現公平值收益，亦不會為目標集團帶來任何現金流入。因此，目標集團藉由投資物業的估值收益提升盈利能力時，其流動資金狀況未必會相應改善。

主要會計政策、會計判斷及估計

編製目標集團的綜合財務報表時，管理層須選擇會計政策及作出影響收益、開支、資產及負債呈報金額、相應披露內容及或然負債披露內容的估計、判斷和假設。

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

目標集團的財務資料

於釐定及應用會計政策時，管理層須根據未來期間可能變動的資料和數據就本質上並不確定的事宜作出主觀及複雜的判斷。管理層所作出假設和估計的不確定性所產生的結果，可能導致未來須對受影響資產或負債的賬面值作出大幅調整。

下列各段識別於營業記錄期間對目標集團的綜合財務資料最為重大的會計政策和判斷。目標集團應用該等政策時的主要會計政策和重大判斷、有關未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源，於本通函附錄三所載目標集團的會計師報告附註3及4有較詳盡的載述。

收益確認

收益乃在經濟利益有可能流入目標集團及收益金額能可靠計量時確認。銷售已竣工物業的收益於所有權的絕大部分風險及回報已轉移予買家時確認，即相關物業已完成建設並交付予買家，以及能合理地確定可收回有關應收款項的時候。

就收益確認而言，於符合上列準則之前從買家收取的款項，包括於竣工和交付之前預售物業的款項，作為客戶預付款項記錄於綜合財務狀況表的流動負債項下。

開發中物業

開發中物業乃擬於竣工後持作銷售。開發中物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。成本包括開發期內產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及該等物業直接應佔的其他成本。可變現淨值乃參考管理層基於現行市況所作估計減去出售物業所產生的成本後釐定。

開發中物業分類為流動資產，除非預期完成相關物業開發項目的建設期會超過正常營運週期則除外。竣工後，物業轉入持作銷售的已竣工物業。

目標集團的財務資料

持作銷售的已竣工物業

持作銷售的已竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。成本按分攤未出售物業應佔的土地及樓宇成本總額釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中銷售物業的銷售所得款項減去適用的可變銷售開支，或按管理層基於現行市況所作估計釐定。

分攤開發中物業的建築成本

開發物業時，目標集團通常將開發項目分為不同的開發期。與某個開發階段直接相關的成本記錄為該個開發期的成本。數個開發期共同產生的成本按各個開發期的可售樓面面積佔整個項目的總可售樓面面積的比例分攤至各個開發期。已售單位的成本按已售樓面面積（以平方米計）乘以項目相關開發期的每平方米平均成本釐定。

中國企業所得稅

目標集團須繳納中國企業所得稅（「企業所得稅」）。由於有關企業所得稅的若干事項尚未經當地稅務機關確認，於釐定須計提的企業所得稅撥備時，須基於現行稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計和判斷。倘該等事項的最終稅務結果有別於最初記錄的數額，所產生的差額將影響產生差額期間的所得稅及稅務撥備。

中國土地增值稅

目標集團須繳納中國土地增值稅（「土地增值稅」）。土地增值稅按管理層基於對相關中國稅務法律及法規所載規定的理解而作出的最佳估計作出撥備。實際土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由當地稅務機關釐定。目標集團尚未確定西安項目內若干物業發展項目的土地增值稅計算結果及須向當地稅務機關繳納的稅款。最終結果可能有別於最初記錄的數額，而所產生的任何差額將影響產生差額期間的土地增值稅開支和相關撥備。

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

目標集團的財務資料

經營業績

下表載列目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月的綜合經營業績：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
收益	1,188,285	95,420	1,211,440	889,058	1,045,287
銷售成本	<u>(877,849)</u>	<u>(57,588)</u>	<u>(844,832)</u>	<u>(667,824)</u>	<u>(760,021)</u>
毛利	310,436	37,832	366,608	221,234	285,266
其他收入及收益	2,028	6,620	2,297	851	1,088
銷售及分銷開支	(31,972)	(24,688)	(26,460)	(14,716)	(21,883)
行政開支	(4,000)	(4,341)	(5,256)	(1,522)	(2,242)
其他開支	(1)	(312)	-	-	(670)
融資成本	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
除稅前溢利	276,491	15,111	337,189	205,847	261,559
所得稅開支	<u>(69,123)</u>	<u>(3,781)</u>	<u>(102,711)</u>	<u>(51,462)</u>	<u>(80,544)</u>
年度／期間溢利	<u><u>207,368</u></u>	<u><u>11,330</u></u>	<u><u>234,478</u></u>	<u><u>154,385</u></u>	<u><u>181,015</u></u>
已宣派股息	-	187,555	-	-	384,000

目標集團的財務資料

節選收益表項目的說明

收益

目標集團的經營活動源於一個可呈報經營分部，主要集中於開發西安首創國際城。於營業記錄期間，目標集團的收益主要來自銷售及交付西安首創國際城一至六期（不包括第五A期）的住宅和商用物業。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的收益（指物業銷售所得款項總額扣除營業稅）分別為人民幣1,188,300,000元、人民幣95,400,000元、人民幣1,211,400,000元、人民幣889,100,000元及人民幣1,045,300,000元。影響目標集團某個指定期間的物業銷售收益的主要因素包括項目開發時間表和進度、已交付總可售建築面積、物業銷售進度、售價、已售物業類型及相關市況。

下表載列於所示期間西安首創國際城已售及已交付物業的若干詳情，包括收益、已交付建築面積及平均售價（「平均售價」）。

開發期	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零一一年			二零一二年			二零一三年			二零一三年			二零一四年		
	已交付 總收益 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/ 平方米	已交付 總收益 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/ 平方米	已交付 總收益 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/ 平方米	已交付 總收益 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/ 平方米	已交付 總收益 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/ 平方米
一期	41,568	4,715	8,816	366	93	3,935	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二期	512,795	106,619	4,810	39,351	3,738	10,527	6,773	513	13,203	-	-	-	-	-	-
三期	633,922	114,118	5,555	55,703	9,820	5,672	135,731	22,239	6,103	125,704	20,295	6,194	5,331	1,008	5,289
四期	-	-	-	-	-	-	857,246	142,502	6,016	763,354	124,492	6,132	6,468	1,379	4,690
五期	-	-	-	-	-	-	211,690	33,060	6,403	-	-	-	28,434	4,894	5,810
六期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,005,054	162,471	6,186
總計	<u>1,188,285</u>	<u>225,452</u>	<u>5,271</u>	<u>95,420</u>	<u>13,651</u>	<u>6,990</u>	<u>1,211,440</u>	<u>198,314</u>	<u>6,109</u>	<u>889,058</u>	<u>144,787</u>	<u>6,140</u>	<u>1,045,287</u>	<u>169,752</u>	<u>6,158</u>

附註：平均售價是將銷售物業的收益除以同期交付的建築面積而達致。

目標集團的財務資料

於營業記錄期間，影響目標集團經營業績變化的最主要因素為西安首創國際城的開發時間表。於二零一一年至二零一三年期間建設活動有所增加，這反映於開發中物業分別增加人民幣666,700,000元、人民幣699,600,000元及人民幣729,900,000元，而於二零一二年，已竣工物業存貨透過自開發中物業轉入而增加人民幣5,400,000元，於二零一一年及二零一三年則分別增加人民幣1,048,200,000元及人民幣1,101,300,000元。因此，於二零一二年可供交付予客戶（包括第四期預售的客戶）的物業存貨較少，於二零一二年確認的收益因而大幅減少。目標集團於二零一四年完成及開始交付第六期的物業。第六期的大部分物業已於二零一四年首六個月交付，並錄得收益人民幣1,005,100,000元，相當於目標集團截至二零一四年六月三十日止六個月總收益的96.2%。

銷售成本

目標集團的銷售成本主要包括物業開發直接產生的成本，包括建築成本、購地成本、已資本化融資成本及監督成本和駐場管理等的間接開發成本。倘目標集團已就某一既定期間的物業確認收益，則目標集團確認該等物業於同一期間的銷售成本。

建築成本包括設計及建設物業的所有成本，主要包含向第三方承建商的付款以及建材和設備成本。購地成本指與收購佔用、使用及開發土地的權利有關的成本，包括土地出讓金、相關稅項及費用。目標集團將直接用於購地及建設物業的融資成本撥充資本。

下表載列於所示期間按項目開發期劃分的目標集團銷售成本分類：

開發期	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	單位		單位		單位		單位		單位	
銷售成本	銷售成本	銷售成本	銷售成本	銷售成本	銷售成本	銷售成本	銷售成本	銷售成本	銷售成本	
人民幣	人民幣元	人民幣	人民幣元	人民幣	人民幣元	人民幣	人民幣元/	人民幣	人民幣元/	
千元	/平方米	千元	/平方米	千元	/平方米	千元	平方米	千元	平方米	
(未經審計)										
一期	14,598	3,096	348	3,742	-	-	-	-	-	-
二期	374,429	3,512	13,720	3,670	1,862	3,630	-	-	-	-
三期	488,822	4,283	43,520	4,432	70,709	3,180	79,626	3,923	3,346	3,319
四期	-	-	-	-	632,740	4,440	588,198	4,725	3,581	2,597
五期	-	-	-	-	139,521	4,220	-	-	22,614	4,621
六期	-	-	-	-	-	-	-	-	730,480	4,496
總計	<u>877,849</u>	<u>3,894</u>	<u>57,588</u>	<u>4,219</u>	<u>844,832</u>	<u>4,260</u>	<u>667,824</u>	<u>4,612</u>	<u>760,021</u>	<u>4,477</u>

附註：單位銷售成本是將銷售成本除以同期交付的建築面積而達致。

目標集團的財務資料

下表載列於所示期間按性質劃分的目標集團銷售成本分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
建築成本	657,950	44,376	619,170	521,625	533,612
購地成本	145,396	8,638	152,370	101,450	148,907
已資本化融資成本	25,034	1,789	37,642	23,185	33,460
間接開發成本	49,469	2,785	35,650	21,564	44,042
總計	877,849	57,588	844,832	667,824	760,021

目標集團的每平方米已交付建築面積的平均建築成本受到物業組合及第三方承建商定價影響，而後者則受建材價格和勞工成本波動影響。目標集團已交付物業的平均建築成本由二零一一年的每平方米人民幣2,918元上升11.4%至二零一二年的每平方米人民幣3,251元，然後輕微下跌至二零一三年的每平方米人民幣3,122元。目標集團已交付物業的平均建築成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的每平方米人民幣3,603元下跌12.7%至截至二零一四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣3,143元。下表載列目標集團建築成本的敏感度分析，說明若目標集團於所示期間的建築成本上升或下降10%，對目標集團除稅前溢利的影響（假設所有其他變量保持不變）。

敏感度分析

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
<i>倘建築成本上升10%</i>					
除稅前溢利減少	65,795	4,438	61,917	52,163	53,361
除稅前溢利減少 百分比	23.8%	29.4%	18.4%	25.3%	20.4%
<i>倘建築成本下降10%</i>					
除稅前溢利增加	65,795	4,438	61,917	52,163	53,361
除稅前溢利增加 百分比	23.8%	29.4%	18.4%	25.3%	20.4%

目標集團的財務資料

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的毛利分別為人民幣310,400,000元、人民幣37,800,000元、人民幣366,600,000元、人民幣221,200,000元及人民幣285,300,000元，毛利率分別為26.1%、39.6%、30.3%、24.9%及27.3%。

其他收入及收益

其他收入及收益包括銀行及其他利息收入、租金收入總額及其他。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的其他收入及收益分別為人民幣2,000,000元、人民幣6,600,000元、人民幣2,300,000元、人民幣900,000元及人民幣1,100,000元。下表載列於所示期間目標集團其他收入及收益的分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
銀行利息收入	2,008	865	1,275	504	882
其他利息收入	-	5,500	-	-	-
租金收入總額	-	-	562	338	125
其他	20	255	460	9	81
總計	<u>2,028</u>	<u>6,620</u>	<u>2,297</u>	<u>851</u>	<u>1,088</u>

銀行利息收入指目標集團銀行存款的利息收入。二零一二年錄得的其他利息收入指於二零一二年向一名關連方作出的兩個月計息貸款的利息收入。二零一三年及二零一四年的租金總收入與目標集團出租位於西安首創國際城的一間幼兒園有關。幼兒園的總建築面積及可租賃總面積分別為4,500平方米及4,144平方米，乃出租予一名教育營運商，租期為15年，自二零一三年起支付租金。目標集團並無將幼兒園作為投資物業入賬，原因是該物業發展及作為幼兒園使用是基於相關政府當局的既定城市規劃要求，並且是取得相關政府批准整個西安首創國際城物業發展項目的先設條件。發展該項物業的主要目的並非賺取租金收入或獲取升值。該幼兒園乃建設為西安首創國際城的配套及輔助設施，並且不可獨立出售或轉讓。因此，該物業並不符合香港會計準則第40號投資物業所指定的定義。儘管該幼兒園以低於市值租金出租予一名教育營運商，但卻為西安首創國際城的不可或缺部分，其成本亦構成物業銷售成本的一部分。因此，目標集團將建設該幼兒園的成本分配至住宅物業的銷售成本，並且將其租金收入於綜合損益及其他全面收益表內記錄為其他收入及收益。

目標集團的財務資料

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支包括廣告活動產生的宣傳開支、向銷售中介機構支付的銷售佣金、辦公室開支以及就目標集團所獲提供有關其銷售及推廣策略的服務而向首創置業支付的顧問開支。下表載列於所示期間目標集團銷售及分銷開支的分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
促銷開支	15,029	16,950	13,647	5,715	11,266
銷售佣金	12,899	2,028	12,053	8,484	10,003
辦公室開支	844	1,746	760	517	614
顧問開支	3,200	3,964	-	-	-
總計	31,972	24,688	26,460	14,716	21,883

於營業記錄期間，目標集團亦產生應付首創置業有關物業設計及開發活動的顧問費，並已將該等費用資本化為開發中物業。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，向首創置業支付的已支銷及資本化總顧問費分別為人民幣16,000,000元、人民幣13,000,000元、人民幣22,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣19,000,000元。

行政開支

行政開支主要包括薪金及福利，亦包括目標集團行政部僱員的社會保險、若干稅項開支及其他項目。下表載列於所示期間目標集團行政開支的分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
薪金及福利	3,118	3,667	4,100	994	761
社會保險	427	519	678	294	320
其他	455	455	478	234	1,161
總計	4,000	4,341	5,256	1,522	2,242

目標集團的財務資料

其他開支

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團分別產生其他開支人民幣1,000元、人民幣312,000元（有關就二零一二年錄得的其他利息收入人民幣5,500,000元所徵收的營業稅）、零、零及人民幣670,000元。

融資成本

融資成本主要包括銀行貸款的利息減去開發中物業的已資本化利息金額。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團銀行貸款的利息開支分別為人民幣22,900,000元、人民幣21,300,000元、人民幣19,600,000元、人民幣5,800,000元及人民幣25,800,000元，目標集團已將相應年度或期間的利息開支悉數資本化為開發中物業。

稅項開支

目標集團的稅項開支包括中國企業所得稅及土地增值稅。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的稅項開支分別為人民幣69,100,000元、人民幣3,800,000元、人民幣102,700,000元、人民幣51,500,000元及人民幣80,500,000元。下表載列於所示期間目標集團稅項開支的分類：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	69,123	3,781	78,159	51,462	60,368
土地增值稅	—	—	24,552	—	20,176
總計	<u>69,123</u>	<u>3,781</u>	<u>102,711</u>	<u>51,462</u>	<u>80,544</u>

中國企業所得稅

於營業記錄期間，目標公司及其附屬公司須按25%的標準企業所得稅稅率繳稅。

目標集團的財務資料

中國土地增值稅

根據中國相關法律和法規，在中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其所附帶設施而產生的所有收入，須按增值額以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟出售普通標準住宅時，倘其增值額不超過所有可扣稅項目總額的20%則可免繳稅。然而，商用物業的銷售額並不適用於該項豁免。

地方稅務機關要求就物業開發的預售及銷售所得款項預繳土地增值稅。根據地方稅務機關刊發的相關稅務通知，目標集團須就其物業的預售及銷售所得款項預先繳付1%至3%的土地增值稅。

目標集團已根據相關中國稅務法律和法規所載的規定，估計、作出並於稅項中計入土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。

香港利得稅

由於目標集團於營業記錄期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

實際稅率

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的實際稅率分別為25.0%、25.0%、30.5%、25.0%及30.8%。二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月的實際稅率相對較高，分別是由於土地增值稅開支人民幣24,600,000元及人民幣20,200,000元所致。目標集團的除稅前溢利按中國法定稅率計算的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支，以及適用法定稅率與實際稅率的對賬如下：

	二零一一年		截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月			
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
除稅前溢利	276,491		15,111		337,189		205,847		261,559	
按法定稅率計算的 企業所得稅	69,123	25.0	3,778	25.0	84,297	25.0	51,462	25.0	65,390	25.0
就企業所得稅而言 不可扣稅開支	-	-	3	-	-	-	-	-	22	-
土地增值稅	-	-	-	-	24,552	7.3	-	-	20,176	7.7
土地增值稅對企業 所得稅的影響	-	-	-	-	(6,138)	(1.8)	-	-	(5,044)	(1.9)
按目標集團實際稅率 計算的稅項開支	69,123	25.0	3,781	25.0	102,711	30.5	51,462	25.0	80,544	30.8

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

目標集團的財務資料

董事已確認，於營業記錄期間，目標集團已支付所有相關稅項或計提有關撥備，以及與相關稅務機關並無重大爭議。

截至二零一四年六月三十日止六個月與截至二零一三年六月三十日止六個月的比較

收益

收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣889,100,000元增加17.6%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,045,300,000元，主要原因是已交付總建築面積由截至二零一三年六月三十日止六個月的144,787平方米增加17.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月的169,752平方米，主要由於交付第六期的物業所致。已售物業的平均售價由截至二零一三年六月三十日止六個月的每平方米人民幣6,140元略增至截至二零一四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣6,158元。截至二零一四年六月三十日止六個月的物業平均售價較高，主要因物業組合改變所致。這是由於截至二零一四年六月三十日止六個月商用物業（大部分來自第五期）及低層住宅物業（來自第六期）相對於已交付的其他住宅物業的比例，高於截至二零一三年六月三十日止六個月所致。截至二零一四年六月三十日止六個月的物業平均售價升幅，部分被第三及四期物業的較低平均售價所抵銷，當中包括較靠近地下或樓宇天台樓層的公寓，而該等單位的售價相對低於樓宇中層的單位所致。

截至二零一四年六月三十日止六個月交付的建築面積較二零一三年同期有所增加，主要由於目標集團的項目開發時間表是於二零一四年首六個月建成及交付第六期的大部分物業所致。

銷售成本

銷售成本由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣667,800,000元增加13.8%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣760,000,000元，反映截至二零一四年六月三十日止六個月的已交付總建築面積有所增加。

毛利及毛利率

毛利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣221,200,000元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣285,300,000元，主要因第六期的物業竣工及交付所致。毛利率由截至二零一三年六月三十日止六個月的24.9%上升至截至二零一四年六月三十日止六個月的27.3%，主要是上述物業組合變化所致。

目標集團的財務資料

其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣900,000元增加22.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,100,000元，主要由於目標集團向相關銀行購買若干財富管理產品，致使銀行利息收入增加所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣14,700,000元增加49.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣21,900,000元，主要因宣傳開支增加所致，這是由於目標集團於截至二零一四年六月三十日止六個月贊助體育盛事及向客戶交付的建築面積增加導致銷售佣金上升所致。

行政開支

行政開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣1,500,000元增加46.7%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣2,200,000元，主要因相關銀行於完成前就將應收關連方款項重組為委託貸款而徵收若干費用所致。

融資成本

目標集團將截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月的銀行貸款利息悉數資本化為開發中物業。銀行貸款的利息由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣5,800,000元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣25,800,000元，主要由於未償還銀行貸款增加所致。

稅項

目標集團的所得稅開支由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣51,500,000元增加56.3%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣80,500,000元，主要因截至二零一四年六月三十日止六個月交付的建築面積增加導致應課稅收入上升及土地增值稅上升所致。企業所得稅由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣51,500,000元增加人民幣8,900,000元至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣60,400,000元，而土地增值稅由截至二零一三年六月三十日止六個月的零增加人民幣20,200,000元至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣20,200,000元，主要因有關銷售第六期低層物業的土地增值稅所致。目標集團的實際稅率由截至二零一三年六月三十日止六個月的25.0%上升至截至二零一四年六月三十日止六個月的30.8%，主要因截至二零一四年六月三十日止六個月產生上述的土地增值稅開支所致。

目標集團的財務資料

期間溢利

由於上述原因，目標集團的期間溢利由截至二零一三年六月三十日止六個月的人民幣154,400,000元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣181,000,000元，反映截至二零一四年六月三十日止六個月持作出售的已竣工物業供應量增加，尤其是竣工及交付的第六期物業。

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度的比較

收益

收益由二零一二年的人民幣95,400,000元增加11.7倍至二零一三年的人民幣1,211,400,000元，主要原因是已交付總建築面積由二零一二年的13,651平方米增加13.5倍至二零一三年的198,314平方米，主要由於二零一三年開始交付第四及五期的物業所致。收益增加由於已售物業的平均售價由二零一二年的每平方米人民幣6,990元下降12.6%至二零一三年的每平方米人民幣6,109元而被略為抵銷。

二零一三年交付的建築面積較二零一二年大幅增加，主要由於目標集團於二零一二年的項目開發時間表及持作出售的已竣工物業存貨輕微增加所致。第一、二及三期的物業已於二零一一年年底竣工，而第一期接近全部存貨及第二和三期的重大部分存貨已於該年年底交付予客戶並確認為收益。第四及五期的物業直至二零一三年方始竣工和交付。

二零一二年交付的物業的平均售價較高，主要因物業組合改變所致，原因是二零一二年交付的商用物業（大部份來自第二期）相對於住宅物業的比例高於二零一三年。

銷售成本

銷售成本由二零一二年的人民幣57,600,000元增加13.7倍至二零一三年的人民幣844,800,000元，反映二零一三年的已交付總建築面積有所增加。

毛利及毛利率

毛利由二零一二年的人民幣37,800,000元增加至二零一三年的人民幣366,600,000元，主要因第四及五期的物業於二零一三年竣工及開始交付所致。毛利率由二零一二年的39.6%下降至二零一三年的30.3%，主要原因是上述物業組合改變所致。

目標集團的財務資料

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一二年的人民幣6,600,000元減少65.2%至二零一三年的人民幣2,300,000元。收入及收益減少是由於二零一二年就向一名關連方作出兩個月的計息貸款而於二零一二年錄得利息收入人民幣5,500,000元，惟部分被二零一三年的平均銀行存款數額上升導致銀行利息收入增加人民幣400,000元所抵銷。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一二年的人民幣24,700,000元增加7.3%至二零一三年的人民幣26,500,000元，主要因二零一三年向客戶交付的建築面積增加令銷售佣金增加人民幣10,000,000元所致。有關開支增加部分被促銷開支減少人民幣3,300,000元，以及目標集團將二零一三年付予首創置業的所有顧問費資本化導致顧問開支減少人民幣4,000,000元所抵銷。有關營業記錄期間所產生的顧問費的詳情，請參閱本節「關連方交易」。

行政開支

行政開支由二零一二年的人民幣4,300,000元增加23.3%至二零一三年的人民幣5,300,000元，主要因目標集團行政部僱員於二零一三年的平均薪酬水平上升，導致僱員薪金及福利增加人民幣700,000元所致。

融資成本

目標集團將二零一二年及二零一三年的銀行貸款利息悉數資本化為開發中物業。銀行貸款的利息由二零一二年的人民幣21,300,000元輕微減少至二零一三年的人人民幣19,600,000元。

稅項

目標集團的所得稅開支由二零一二年的人民幣3,800,000元增加26倍至二零一三年的人人民幣102,700,000元，主要因二零一三年交付的建築面積增加導致應課稅收入上升及土地增值稅上升所致。企業所得稅由二零一二年的人民幣3,800,000元增加人民幣74,400,000元至二零一三年的人人民幣78,200,000元，而土地增值稅由二零一二年的零增加人民幣24,600,000元至二零一三年的人人民幣24,600,000元。目標集團的實際稅率由二零一二年的25.0%上升至二零一三年的30.5%，主要因二零一三年產生土地增值稅開支人民幣24,600,000元所致。

目標集團的財務資料

年度溢利

由於上述原因，目標集團的年度溢利由二零一二年的人民幣11,300,000元增加至二零一三年的人民幣234,500,000元，主要反映於二零一三年竣工及開始向預售客戶交付第四及五期的物業。

截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度的比較

收益

目標集團的收益由二零一一年的人人民幣1,188,300,000元減少至二零一二年的人民幣95,400,000元，原因是已交付總建築面積由二零一一年的225,452平方米減少至二零一二年的13,651平方米。收益減少被已售物業的平均售價由二零一一年的每平方米人民幣5,271元上升32.6%至二零一二年的每平方米人民幣6,990元輕微抵銷。

二零一二年交付的建築面積較二零一一年大幅減少，同樣是由於目標集團的項目開發時間表所致。二零一一年交付及銷售的物業包括第二期可售建築面積的全部存貨，以及第三期的重大部分建築面積。第一期的物業已於二零一一年年底大致完成交付。第四及五期的物業於二零一三年方始竣工和交付。因此，二零一二年可供銷售的已竣工物業存貨數量不多，故此收益有所減少。

二零一二年交付的物業的平均售價較高，主要因物業組合改變所致，原因是二零一二年交付的商用物業（主要來自第二期）相對於住宅物業的比例高於二零一一年。

銷售成本

銷售成本由二零一一年的人民幣877,800,000元減少至二零一二年的人民幣57,600,000元，反映二零一二年交付的總建築面積有所減少。

毛利及毛利率

毛利由二零一一年的人民幣310,400,000元減少至二零一二年的人民幣37,800,000元，主要因項目開發時間表及二零一二年交付的總建築面積大幅減少所致。毛利率由二零一一年的26.1%上升至二零一二年的39.6%，主要原因是上述物業組合改變所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一一年的人民幣2,000,000元增加2.3倍至二零一二年的人民幣6,600,000元，主要因目標集團於二零一二年就向一名關連方作出計息貸款而錄得

目標集團的財務資料

其他利息收入人民幣5,500,000元。此項扣除稅項人民幣300,000元後的利息收入人民幣5,500,000元佔目標集團二零一二年年度溢利的45.8%。這項收益部分被二零一二年的平均銀行存款數額減少導致銀行利息收入減少人民幣1,100,000元所抵銷。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零一一年的人民幣32,000,000元減少22.8%至二零一二年的人民幣24,700,000元，主要因二零一二年交付的建築面積減少令銷售佣金減少人民幣10,900,000元所致。有關開支減少部分被二零一二年促銷開支增加人民幣2,000,000元、辦公室開支增加人民幣900,000元及就銷售和推廣策略向首創置業支付的顧問費增加人民幣800,000元所抵銷。有關營業記錄期間內招致的顧問費的更多資料，請參閱本節「關連方交易」。

行政開支

行政開支由二零一一年的人民幣4,000,000元增加7.5%至二零一二年的人民幣4,300,000元，主要因行政僱員的薪金及福利增加人民幣200,000元所致。

融資成本

目標集團將二零一一年及二零一二年的銀行貸款利息悉數資本化為開發中物業。銀行貸款的利息由二零一一年的人民幣22,900,000元輕微減少至二零一二年的人民幣21,300,000元。

稅項

目標集團的稅項開支由二零一一年的人民幣69,100,000元減少94.5%至二零一二年的人民幣3,800,000元。有關開支減少主要因二零一二年交付的建築面積減少令企業所得稅減少人民幣65,300,000元所致。目標集團於二零一一年及二零一二年的實際稅率保持不變，即中國法定企業所得稅率25.0%。

年度溢利

由於上述原因，目標集團的年度溢利由二零一一年的人民幣207,400,000元減少至二零一二年的人民幣11,300,000元，反映持作出售的已竣工物業於二零一一年逐漸減少，並且受限於目標集團的項目開發時間表，於二零一二年內新增的物業數量頗為有限。

目標集團的財務資料

流動資金及資本資源

概覽

目標集團以往主要透過內部現金資源、經營活動（主要為預售及銷售物業）所得現金、股東出資及商業銀行貸款撥支營運資金及資本開支。於完成後，擴大集團將繼續依賴內部現金資源、經營所得現金及商業銀行貸款撥支其未來資金需求，並且可能會考慮股本或債務融資。於二零一四年九月三十日（就釐定債項而言的最後實際可行日期），目標集團的未提取及無限制銀行融資總額為人民幣100,000,000元。於最後可行日期，目標集團並無任何其他於可見未來籌措重大外部債項的計劃。

於二零一四年下半年，目標集團將由於在完成時或之前收回關連方借貸而獲得現金流入人民幣1,620,000,000元。董事預期，該款項連同二零一四年下半年從營運產生的現金（主要來自預售及銷售第五、六及七期的物業）將主要用作下列各項的資金：(i)於完成時或之前分派應付股息人民幣590,200,000元，(ii)於二零一四年下半年償還若干銀行借貸預計約人民幣322,000,000元及(iii)於二零一四年下半年支付估計約為人民幣491,600,000元的開發成本。

於二零一五年，董事預期將使用從該年度內營運產生的現金（主要來自預售及銷售第五、六及七期的物業）及內部現金資源以主要用作下列各項的資金：(i)於二零一五年償還若干銀行借貸預計約人民幣288,000,000元及(ii)於二零一五年支付估計為人民幣1,229,500,000元的開發成本。

於二零一六年及往後，董事預期將使用從營運產生的現金（主要來自預售及銷售第5A期的物業）及內部現金資源以主要用作撥支估計為人民幣1,844,700,000元的西安首創國際城剩餘開發成本。

計及目標集團的經營現金流入、關連方償還的款項，以及目標集團和擴大集團具備的其他財務資源，在並無不可預見的情況下，董事認為，而保薦人亦認同擴大集團擁有充裕的營運資金滿足其自本通函日期起計至少未來12個月的資金需求。

目標集團的財務資料

現金流量

下表列示於所示期間目標集團綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
經營活動所得／ (所用)現金淨額	231,548	54,010	452,921	43,052	(87,269)
投資活動(所用)／ 所得現金淨額	(318,583)	117,566	(639,444)	(130,214)	67,173
融資活動所得／ (所用)現金淨額	117,312	(231,446)	280,421	114,159	91,752
現金及現金等價物 增加／(減少)淨額	30,277	(59,870)	93,898	26,997	71,656
年／期初現金及 現金等價物	70,407	100,684	40,814	40,814	134,712
年／期末現金及 現金等價物	<u>100,684</u>	<u>40,814</u>	<u>134,712</u>	<u>67,811</u>	<u>206,368</u>

經營活動所得或所用現金淨額

於營業記錄期間，目標集團的經營活動所得現金主要來自預售及銷售其已開發物業，而經營活動所用現金源自其物業開發活動及已付稅項。

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的經營活動所用現金流入淨額為人民幣87,300,000元，反映經營所用現金人民幣24,300,000元及已付稅項人民幣63,000,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣260,700,000元。營運資金變動人民幣285,000,000元貢獻現金流出淨額，主要歸因於(i)客戶預付款項減少淨額人民幣829,200,000元，主要源於截至二零一四年六月三十日止六個月交付第六期的已預售物業，(ii)其他應付款項及應計費用減少淨額人民幣109,600,000元，主要來自兩名無關連第三方償還現金墊付人民幣78,000,000元。抵銷該等營運資金減少的因素包括(i)存貨減少淨額人民幣449,600,000元，反映交付物業(主要為第六期)；(ii)預付款項、按金及其他應收款項減少淨額人民幣72,500,000元，原因是收回應收第三方的款項及預付稅項增加所致；及(iii)受限制現金減少淨額人民幣72,200,000元，主要由於受限制現金因交付物業(主要為第六期)而被解除所致。

目標集團的財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣452,900,000元，反映經營所得現金人民幣502,500,000元以及已付稅項人民幣49,600,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣336,200,000元。營運資金變動人民幣166,300,000元貢獻現金流入淨額，主要歸因於(i)貿易應付款項增加淨額人民幣133,900,000元，反映五至七期（不包括第五A期）的建設活動增加及應付承建商有關一至四期建築費用的會計核算；(ii)其他應付款項及應計費用增加淨額人民幣96,300,000元，主要來自兩名無關連第三方墊付的現金人民幣83,000,000元；及(iii)反映第四及五期物業銷售的存貨減少淨額人民幣134,600,000元。抵銷該等營運資金減少因素包括(i)有關根據中國法律將預售所得款項存入項目開發指定賬戶的受限制現金增加淨額人民幣116,700,000元；及(ii)客戶預付款項減少淨額人民幣75,100,000元，主要源於二零一三年交付第四及五期的預售物業，惟部分因已於二零一三年收取預售所得款項而被抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣54,000,000元，反映經營所得現金人民幣122,000,000元及已付稅項人民幣68,000,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣9,100,000元。人民幣112,900,000元的營運資金變動導致出現現金流入淨額，主要歸因於(i)客戶預付款項增加淨額人民幣698,600,000元，主要源自預售及銷售三至六期（不包括第五A期）的物業；及(ii)貿易應付款項增加淨額人民幣82,200,000元，原因是第四及五期的建設活動增加導致應付建築成本增加所致。抵銷該等營運資金減少因素包括(i)存貨增加淨額人民幣620,800,000元，反映四至六期（不包括第五A期）的建築成本；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加淨額人民幣43,200,000元，主要由於若干預繳稅項增加所致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團的經營活動所得現金流入淨額為人民幣231,500,000元，反映經營所得現金人民幣261,100,000元及已付稅項人民幣29,500,000元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣274,800,000元。人民幣13,700,000元的營運資金變動導致出現現金流出淨額，主要歸因於(i)客戶預付款項減少淨額人民幣235,100,000元，主要源自交付第二及三期的已預售物業；及(ii)貿易應付款項減少淨額人民幣20,500,000元，理由是清償主要與第三期建設有關的應付建築費用，惟部分被存貨減少淨額人民幣234,100,000元所抵銷，同樣反映交付第二及三期的物業。

目標集團的財務資料

投資活動所用或所得現金淨額

目標集團於營業記錄期間的投資活動所用或所得現金淨額主要源自向關連方提供墊款及獲關連方償還款項。目標集團根據首創置業的集中現金管理政策向關連方提供墊款，據此，目標集團向其關連方提供短暫性免息墊款以支持彼等的營運資金。

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團的投資活動所得現金淨額為人民幣67,200,000元，主要由於獲解除已抵押存款人民幣200,000,000元，部分被向關連方提供墊款淨額人民幣133,700,000元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的投資活動所用現金淨額為人民幣639,400,000元，主要由於向關連方提供墊款淨額人民幣430,700,000元及暫時用作抵押目標集團若干銀行貸款的已抵押存款增加人民幣210,000,000元所致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的投資活動所得現金淨額為人民幣117,600,000元，主要由於關連方償還款項淨額人民幣116,700,000元所致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團的投資活動所用現金淨額為人民幣318,600,000元，主要由於向關連方提供墊款淨額人民幣320,200,000元所致。

融資活動所得或所用現金淨額

目標集團於營業記錄期間的融資活動所得或所用現金淨額主要源自銀行借貸及有關利息款項。

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

目標集團的財務資料

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團來自融資活動的現金流入淨額為人民幣91,800,000元，主要源自就建設第七期的物業而新籌措的銀行借貸淨額人民幣130,000,000元，部分被銀行貸款利息付款人民幣25,800,000元及股息付款人民幣12,400,000元所抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團來自融資活動的現金流入淨額為人民幣280,400,000元，主要源自就建設第五及六期的物業而新籌措的銀行借貸淨額人民幣300,000,000元，部分被銀行貸款利息付款人民幣19,600,000元所抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的融資活動所用現金淨額為人民幣231,400,000元，主要源自償還銀行借貸人民幣200,000,000元、支付銀行貸款利息人民幣21,300,000元及償還於二零一一年自關連方取得的現金墊款人民幣10,200,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團的融資活動所得現金流入淨額為人民幣117,300,000元，主要源自就建設第四期的物業而新籌措的銀行借貸淨額人民幣130,000,000元及應收關連方的現金墊款人民幣10,200,000元，部分被銀行貸款利息付款人民幣22,900,000元所抵銷。

目標集團的財務資料

淨流動資產

下表載列於所示日期目標集團的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	六月三十日 二零一四年 人民幣千元	九月三十日 二零一四年 人民幣千元 (未經審計)
流動資產					
存貨	1,204,477	1,846,547	1,731,576	1,307,869	1,253,262
貿易應收款項	-	-	19,990	16,585	10,698
預付款項、按金及 其他應收款項	1,256,309	1,188,309	1,605,723	1,666,919	1,786,247
預繳稅項	19,528	73,001	41,995	19,570	20,493
受限制現金	-	9,753	126,407	54,186	93,124
已抵押存款	-	-	210,000	10,000	10,000
現金及現金等價物	100,684	40,814	134,712	206,368	116,861
總流動資產	2,580,998	3,158,424	3,870,403	3,281,497	3,290,685
流動負債					
貿易應付款項	19,090	101,247	235,176	291,256	169,393
客戶預付款項	693,021	1,391,609	1,316,559	487,390	650,677
其他應付款項及 應計費用	53,024	48,832	145,156	35,517	37,359
應派股息	31,000	218,555	218,555	590,155	590,155
計息銀行借貸	200,000	160,000	24,000	547,500	568,000
應繳稅項	24,645	13,903	36,021	31,158	31,006
總流動負債	1,020,780	1,934,146	1,975,467	1,982,976	2,046,590
淨流動資產	1,560,218	1,224,278	1,894,936	1,298,521	1,244,095

目標集團的淨流動資產一直受到其物業開發時間表和進度、其融資活動及若干應收款項的變動影響。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，目標集團的淨流動資產分別為人民幣1,560,200,000元、人民幣1,224,300,000元、人民幣1,894,900,000元、人民幣1,298,500,000元及人民幣1,244,100,000元。

目標集團的淨流動資產由二零一四年六月三十日的人民幣1,298,500,000元輕微減少至二零一四年九月三十日的人民幣1,244,100,000元，主要因(i)客戶預付款項主要因預售第七期的物業而增加人民幣163,300,000元；(ii)現金及現金等價物減少人民幣89,500,000元；及(iii)存貨主要因交付第五期的物業而減少人民幣54,600,000元，部分被下列各項所抵銷：(i)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣119,300,000元，主要因

目標集團的財務資料

預繳稅項及向關連方提供的現金墊款增加；及(ii)貿易應付款項減少人民幣121,900,000元，主要因支付建築成本所致。

目標集團的淨流動資產由二零一三年十二月三十一日的人民幣1,894,900,000元減少至二零一四年六月三十日的人民幣1,298,500,000元，主要因(i)存貨主要因交付第六期的物業而減少人民幣423,700,000元；(ii)受限制現金減少人民幣72,200,000元，乃由於交付相關物業而獲得解除；(iii)已抵押存款減少人民幣200,000,000元，乃由於設立相關物業的抵押而獲得解除；(iv)應付股息因宣派股息人民幣384,000,000元及派付股息人民幣12,400,000元而增加人民幣371,600,000元；及(v)銀行借貸增加人民幣523,500,000元，乃由於新增銀行借貸以撥支興建第七期的物業及長期銀行借貸轉撥至短期銀行借貸，部分被下列各項所抵銷：(i)可供預售物業數量減少，令客戶預付款項減少人民幣829,200,000元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣61,200,000元，主要因向關連方提供的現金墊款金額增加所致。

目標集團的淨流動資產由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,224,300,000元增加至二零一三年十二月三十一日的人民幣1,894,900,000元，原因為流動資產增加所致，部分被流動負債輕微增加所抵銷。流動資產增加主要因(i)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣417,400,000元，主要由於應收關連方款項增加；(ii)用作抵押目標集團若干銀行貸款的已抵押存款增加人民幣210,000,000元；(iii)於二零一三年有關根據中國法律將預售所得款項存入項目開發指定賬戶的受限制現金增加人民幣116,700,000元；及(iv)現金及現金等價物增加人民幣93,900,000元。流動負債增加主要因(i)貿易應付款項增加人民幣133,900,000元，主要是關於五至七期（不包括第五A期）建設活動增加的應付建築成本及就一至四期應向承建商支付的決算建築費用；及(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣96,300,000元，主要源自兩名無關連第三方為增強目標集團的財務資源而墊付現金人民幣83,000,000元，部分被銀行借貸減少人民幣136,000,000元所抵銷。

目標集團的淨流動資產由二零一一年十二月三十一日的人民幣1,560,200,000元減少至二零一二年十二月三十一日的人民幣1,224,300,000元，主要因(i)有關預售四至六期（不包括第五A期）物業的客戶預付款項增加人民幣698,600,000元；(ii)二零一二年宣派股息人民幣187,600,000元導致應派股息增加；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣68,000,000元，主要由於收回應收關連方款項所致，部分被主要與建設四至六期（不包括第五A期）有關的存貨增加人民幣642,100,000元所抵銷。

目標集團的財務資料

債項及或然負債

銀行貸款

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，目標集團的銀行貸款分別為人民幣380,000,000元、人民幣180,000,000元、人民幣480,000,000元、人民幣610,000,000元及人民幣568,000,000元。下表載列於所示日期目標集團未償還銀行貸款的若干詳情：

	二零一一年		於十二月三十一日 二零一二年		二零一三年		於六月三十日 二零一四年		於九月三十日 二零一四年 (未經審計)	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
即期										
長期銀行貸款的 即期部分，有抵押	200,000	6.65-6.72	160,000	6.72	24,000	7.07	547,500	7.07-8.00	568,000	7.07-8.00
非即期										
銀行貸款，有抵押	180,000	6.46	20,000	6.72	456,000	7.07-7.38	62,500	8.00	-	不適用
總計	<u>380,000</u>		<u>180,000</u>		<u>480,000</u>		<u>610,000</u>		<u>568,000</u>	

下表列示於所示日期目標集團銀行貸款的到期情況：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	六月三十日 二零一四年 人民幣千元	九月三十日 二零一四年 人民幣千元 (未經審計)
一年內或按要求 於第二年	200,000	160,000	24,000	547,500	568,000
於第三至五年， 包括首尾兩年	160,000	20,000	456,000	62,500	-
	20,000	-	-	-	-
總計	<u>380,000</u>	<u>180,000</u>	<u>480,000</u>	<u>610,000</u>	<u>568,000</u>

目標集團於二零一二年償還銀行借貸人民幣200,000,000元。目標集團於二零一三年籌措新銀行借貸淨額人民幣300,000,000元，以撥支五期及六期物業的建設。截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團已籌措新銀行借貸人民幣130,000,000元，以撥支興建第七期的物業。於二零一四年九月三十日（就釐定債項而言的最後實際可行日期），目標集團的銀行借貸總額為人民幣568,000,000元。

目標集團的財務資料

目標集團的銀行貸款以人民幣計值。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，未償還金額由目標集團的開發中物業及持作出售的已竣工物業作抵押。目標集團於二零一三年十二月三十一日的銀行貸款其中人民幣200,000,000元由定期存款人民幣200,000,000元作臨時抵押，以待設立其他開發中物業及持作出售的已竣工物業的抵押。此外，於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日其中分別人民幣280,000,000元及人民幣260,000,000元由另一項定期存款人民幣10,000,000元作抵押及由一名關連方擔保。目標集團將透過於完成時或之前悉數償還該等未償還銀行借貸而解除該項擔保。下表載列用作抵押目標集團銀行貸款的資產：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	六月三十日 二零一四年 人民幣千元	九月三十日 二零一四年 人民幣千元 (未經審計)
已抵押存款	-	-	210,000	10,000	10,000
開發中物業	324,086	584,679	787,389	499,942	226,575
持作銷售的已竣工物業	170,847	-	269,811	440,051	659,382
總計	<u>494,933</u>	<u>584,679</u>	<u>1,267,210</u>	<u>949,993</u>	<u>895,957</u>

於二零一四年九月三十日（就釐定債項而言的最後實際可行日期），目標集團的未提取及無限制銀行融資總額為人民幣100,000,000元。

除「債項及或然負債」一段所披露者外，目標公司並無任何其他未解除的按揭及抵揭或其他重大或然負債。

重大契諾

目標集團與中國若干商業銀行訂立貸款協議。目標公司須遵守多項契諾，並須（其中包括）於有意作出下列事項時尋求貸款銀行批准：(i)對其企業架構作出重大變動；(ii)轉讓重大數量的資產；(iii)分派超過若干金額的股息；(iv)作出重大投資；(v)提前償還其他長期債項，(vi)償還股東貸款；或(vii)產生債項、提供貸款、擔保或質押或豁免第三方責任而其總金額自貸款協議日期起計超過其若干資產比率。

除本通函所披露者外，概無其他有關目標集團未償還債項的重大契諾。目標集團已取得相關貸款銀行同意就收購事項進行企業和股權架構變動。

目標集團的財務資料

第三方及關連方的墊款

於營業記錄期間，兩名無關連方向目標集團提供現金墊款人民幣83,000,000元。目標集團已於二零一四年六月三十日前償還人民幣78,000,000元，目前預期將於完成時或之前償還剩餘金額。

此外，首創置業通常於營業記錄期間內墊付獲調派至目標集團的若干僱員的薪酬。目標集團於年內不時向首創置業償付該等金額。於二零一四年六月三十日，尚有待償付結欠款項人民幣400,000元。目標集團已於二零一四年八月償還所有該項未償還金額，並且已不再慣常地使用來自首創置業的墊款。

於二零一一年，目標集團的若干關連方向其提供免息短暫現金墊款人民幣10,200,000元。目標集團已於二零一二年償還該等墊款。

向關連方提供墊款及關連方償還款項

由於首創置業的集中現金管理政策，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團向關連方提供墊款及獲關連方償還款項總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內總額				
向關連方提供墊款	1,927,000	2,298,500	1,476,000	3,856,500
關連方償還款項	1,606,832	2,415,242	1,045,350	3,722,791

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團未獲償還的應收關連方款項分別為人民幣1,166,900,000元、人民幣1,055,600,000元、人民幣1,486,300,000元及人民幣1,620,000,000元。於二零一四年六月三十日，應收關連方款項已重組為一項委託貸款安排。委託貸款將於完成時或之前獲償還。於完成後，擴大集團將毋須接受首創置業的集中現金管理政策。其他資料請參閱本節「關連方交易」。

目標集團的財務資料

債項聲明

於二零一四年九月三十日（就釐定債項而言的最後實際可行日期），目標集團有未償還銀行借貸人民幣568,000,000元、應付無關連第三方款項人民幣5,000,000元（目前預期將於完成時或之前償還）、應付關連方款項人民幣200,000元、就銀行向購買目標集團物業的客戶提供的按揭貸款而為該等客戶向銀行作出的未解除擔保人民幣1,426,000,000元及就授予一名關連方的貸款而向銀行提供的未解除擔保人民幣279,000,000元。

董事已確認，截至二零一四年九月三十日（就本債項聲明而言的最後實際可行日期），除本節「債項及或然負債」一節所披露者外，目標集團並無任何銀行透支或其他類似債項、租購承擔、擔保或其他重大或然負債或法定債權證。董事亦確認，自二零一四年九月三十日以來，目標集團的債項並無任何重大變動。

董事已確認，於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團並無嚴重拖欠銀行貸款及關連方借貸，亦無嚴重違反有關其借貸及其他財務融資的財務契諾。

或然負債

目標集團已就銀行向購買目標集團物業的客戶提供的按揭貸款而為該等客戶向銀行提供擔保。擔保期自授出按揭貸款當日開始，至物業買家獲發出房屋所有權證後結束。物業買家通常於取得相關物業後一到兩年內獲得房屋所有權證。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日、二零一四年六月三十日及二零一四年九月三十日，有關擔保的賬面值分別為人民幣737,900,000元、人民幣698,800,000元、人民幣1,080,300,000元、人民幣1,243,200,000元及人民幣1,426,000,000元。

根據擔保條款，倘若該等客戶於擔保屆滿之前拖欠按揭還款，目標集團須負責償還違約買家結欠銀行的未償還按揭本金連同應計利息和罰款。根據上述安排，相關物業已抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品，倘若該等買家拖欠按揭還款，銀行有權接管已抵押物業的法定所有權及透過公開拍賣變賣有關抵押品。倘物業拍賣所得款項未能抵償未償還的按揭本金、應計利息及罰款，目標集團須負責向銀行償還有關差額。

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

目標集團的財務資料

於營業記錄期間及截至最後可行日期，目標集團遭遇客戶拖欠按揭付款事件。在該等事件中，目標集團已向相關銀行清償未償還按揭和罰款，其後並接管相關物業及於抵銷款項後向客戶退還首期款項。該等事件涉及的金額對目標集團並不重大。

該等按揭擔保的公允價值並不重大，且董事認為，倘出現拖欠付款情況，相關物業的可變現淨值可抵償未償還的按揭本金及應計利息和罰款，故此並無就有關擔保於綜合財務報表內作出撥備。

於二零一三年八月，目標集團為總金額人民幣279,000,000元提供三年擔保，以擔保一名關連方的若干銀行借貸。該項擔保於二零一四年九月三十日尚未解除，並且將於完成時或之前獲解除或免除。該項擔保的公允價值並不重大，且董事認為拖欠付款的風險並不重大，故此並無就該項擔保於綜合財務報表內作出撥備。

有關目標集團於營業記錄期間的非重大不合規事件的詳情，載於本通函「目標集團的業務－監管合規」一節。目標集團可能面臨的最高潛在罰款約為人民幣27,500,000元。基於該項不合規事件的理由及情況以及所獲得的中國法律意見，董事認為目標集團面臨罰款的風險並不重大，因而並無於財務報表內作出撥備。

董事已確認，自二零一四年九月三十日以來，目標集團的或然負債並無重大變動。

若干資產負債表項目

存貨

存貨主要包括目標集團的開發中物業及持作銷售的已竣工物業，它們於營業記錄期間內均被列為流動資產。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團分別有存貨人民幣1,204,500,000元、人民幣1,846,500,000元、人民幣1,731,600,000元及人民幣1,307,900,000元。各個期間的存貨變動一般受開發中物業隨著西安首創國際城各個開發期的建設進度而增加及期間交付的已竣工物業數量所影響。

目標集團的財務資料

下表載列於所示日期目標集團的存貨分類：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
開發中物業				
四期	324,086	584,679	–	–
五期	117,538	275,907	51,450	167,232
六期	192,178	464,139	765,949	27,850
七期	176,530	177,803	306,702	334,859
五A期	206,703	208,710	215,731	228,369
小計	<u>1,017,035</u>	<u>1,711,238</u>	<u>1,339,832</u>	<u>758,310</u>
持作銷售的已竣工物業				
一期	348	–	–	–
二期	16,223	2,503	641	641
三期 ⁽¹⁾	170,871	132,716	54,307	44,192
四期	–	–	66,894	62,813
五期	–	–	269,812	247,533
六期	–	–	–	194,380
小計	<u>187,442</u>	<u>135,219</u>	<u>391,654</u>	<u>549,559</u>
其他	<u>–</u>	<u>90</u>	<u>90</u>	<u>–</u>
總計	<u>1,204,477</u>	<u>1,846,547</u>	<u>1,731,576</u>	<u>1,307,869</u>

附註(1)：於二零一三年，第三期持作銷售的已竣工物業包括建築面積為4,500平方米的幼兒園，於二零一四年六月三十日其賬面值為人民幣35,100,000元。幼兒園已予出租，為期15年，租賃於二零二七年屆滿。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，賬面總值分別為人民幣324,100,000元、人民幣584,700,000元、人民幣787,400,000元及人民幣499,900,000元的開發中物業已予抵押，以為目標集團的若干銀行貸款作擔保。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，賬面總值分別為人民幣170,800,000元、零、人民幣269,800,000元及人民幣440,100,000元的持作出售已竣工物業已予抵押，以為目標集團的若干銀行貸款作擔保。

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

目標集團的財務資料

其他資料請參閱本通函附錄三所載目標集團的會計師報告附註16，及本節「主要會計政策、會計判斷及估計」一節項下「存貨」、「開發中物業」及「持作銷售的已竣工物業」各段落。

貿易應收款項

目標集團的貿易應收款項包括於交付已購置物業時尚未獲付款的物業的購買代價。根據目標集團與其客戶訂立的物業買賣協議的條款，於大多數情況下，購買代價須於簽訂銷售合同後60至90日內及無論如何須於交付已購置物業之前支付。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團分別錄得貿易應收款項人民幣20,000,000元及人民幣16,600,000元。

目標集團力求對未償還應收款項維持嚴格控制，並由高級管理層定期審計逾期結餘，故並不存在重大信貸集中風險。目標集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增級。貿易應收款項乃不計息。

貿易應收款項於各報告期末的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一個月內	-	-	19,990	-
一至六個月	-	-	-	16,585
總計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,990</u>	<u>16,585</u>

該等貿易應收款項被視為並未減值。截至二零一四年九月三十日，目標集團收回於二零一四年六月三十日未獲償還貿易應收款項的約14.6%。

目標集團的財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項包括應收關連方款項、若干預繳稅項、有關銷售佣金的預付款項及按金、物業維修基金及其他，以及其他應收款項。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團的預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣1,256,300,000元、人民幣1,188,300,000元、人民幣1,605,700,000元及人民幣1,666,900,000元。

下表載列於所示日期目標集團預付款項、按金及其他應收款項的分類：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預付款項	1,843	5,270	23	-
按金	7,464	7,267	11,757	11,757
其他預繳稅項	39,175	79,297	74,632	26,665
應收關連方款項	1,166,883	1,055,641	1,486,291	1,620,000
其他應收款項	40,944	40,834	33,020	8,497
總計	1,256,309	1,188,309	1,605,723	1,666,919

上述預付款項、按金及其他應收款項概無逾期或減值。應收關連方款項結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。於二零一四年六月三十日，應收關連方款項已重組為一項委託貸款安排。委託貸款將於完成時或之前獲償還。

貿易應付款項

目標集團的貿易應付款項主要包括應付第三方承建商的建築費用。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，貿易應付款項分別為人民幣19,100,000元、人民幣101,200,000元、人民幣235,200,000元及人民幣291,300,000元。

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

目標集團的財務資料

目標集團的貿易應付款項為免息及須於介乎七個月至十二個月的正常營運週期內償還。貿易應付款項於所示日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	18,942	101,247	235,176	291,256
一年後	148	-	-	-
總計	19,090	101,247	235,176	291,256

貿易應付款項由二零一一年十二月三十一日的人民幣19,100,000元增加至二零一二年十二月三十一日的人民幣101,200,000元及二零一三年十二月三十一日的人民幣235,200,000元，主要由於四期及五期的建設活動於二零一二年有所增加、五至七期（不包括第五A期）的建設活動於二零一三年有所增加及一至四期應付建築費用的會計核算，導致於二零一三年應向第三方承建商支付額外金額所致。貿易應付款項就興建第七期的人防物業而增加至二零一四年六月三十日的人民幣291,300,000元。

貿易應付款項的平均周轉天數由二零一一年的18日增加至二零一二年的34日，再增加至二零一三年的94日，並進一步增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的187日，主要原因是營業記錄期間內上述建設活動有所增加所致。貿易應付款項的平均周轉天數乃按年內貿易應付款項的年初及年末結餘的均值除以年內相關採購總額，再乘以該年度的天數計算。

截至二零一四年九月三十日，目標集團已結清於二零一四年六月三十日未償還貿易應付款項的約32.6%。

客戶預付款項

客戶預付款項指因預售物業收取且並未根據目標集團的收益確認政策確認為收益的所得款項。有關款項預期將於物業竣工及交付予買家後確認為收益。

根據相關中國法律和法規，目標集團將若干預售所得款項存入指定銀行賬戶作為相關物業建設的擔保按金。有關按金僅可用作為相關項目開發購買建材及支付建築費用。

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

目標集團的財務資料

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團的客戶預付款項分別為人民幣693,000,000元、人民幣1,391,600,000元、人民幣1,316,600,000元及人民幣487,400,000元。下表載列於所示日期按項目開發期劃分的客戶預付款項分類：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
二期	32,793	4,195	203	203
三期	96,766	110,393	5,447	3,865
四期	563,462	827,794	17,115	13,899
五期	–	324,158	308,367	282,519
六期	–	125,069	958,051	98,804
七期	–	–	27,376	88,100
總計	693,021	1,391,609	1,316,559	487,390

應派股息

目標集團的應派股息指已宣派但尚未派付的股息結餘。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，應派股息分別約為人民幣31,000,000元、人民幣218,600,000元、人民幣218,600,000元及人民幣590,200,000元。目標集團目前預計將於完成時或之前分派全部應派股息金額。

關連方交易

於營業記錄期間，目標集團已與關連方訂立下列重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
向關連方提供墊款	1,927,000	2,298,500	1,476,000	577,000	3,856,500
關連方償還款項	1,606,832	2,415,242	1,045,350	456,350	3,722,791
關連方墊款	10,168	–	–	–	–
向關連方償還款項	–	10,168	–	–	–
來自一名關連方的 利息收入	–	5,500	–	–	–
向一名關連方支付的 顧問費	16,008	13,006	22,200	15,000	19,000

目標集團的財務資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月，目標集團就首創置業向其提供的服務向首創置業支付顧問費人民幣16,000,000元、人民幣13,000,000元、人民幣22,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣19,000,000元。在已付顧問費總額中，二零一一年的人民幣3,200,000元及二零一二年的人民幣4,000,000元已於損益扣除，原因是相關服務與目標集團的銷售及推廣策略有關，而二零一一年的人民幣12,800,000元、二零一二年的人民幣9,000,000元、二零一三年的人民幣22,000,000元以及截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣19,000,000元已資本化，原因是相關服務與目標集團的物業開發活動有關。

下表載列於所示各報告期末來自關連方交易的未償還款項：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付關連方款項	10,529	-	-	425
應收關連方款項	1,166,883	1,055,641	1,486,291	1,620,000

目標集團根據首創置業的集中現金管理政策，於營業記錄期間內向其關連方提供臨時墊款。該等墊款為非貿易性質及免息，惟於二零一二年向首創置業一間附屬公司作出的一筆兩個月貸款人民幣200,000,000元除外，該筆貸款按15%利率計息並於二零一二年產生利息收入人民幣5,500,000元。於二零一四年六月三十日，應收關連方款項已重組為一項委託貸款，為期直至二零一四年十二月為止。根據委託貸款協議，目標公司向相關商業銀行的一個受限制銀行賬戶存入款項，而該商業銀行將於符合協議條件的情況下向關連方借款人發放相關款項。該商業銀行就根據協議提供的委託服務，向關連方借款人徵收按委託貸款的未償還金額某個固定百分比計算的月費。在目標集團同意的情況下，關連方借款人可於每項貸款到期之前償還全部或部分本金額。委託貸款將於完成時或之前獲償還，而上述委託安排將於該時候終止。於完成後，擴大集團將毋須接受首創置業的集中現金管理政策。

於二零一三年八月，目標公司為總金額人民幣279,000,000元提供三年擔保，以擔保一名關連方的若干銀行借貸。該項擔保於二零一四年九月三十日尚未解除，並且將於完成時或之前獲解除或免除。

目標集團的財務資料

此外，首創置業通常於營業記錄期間內墊付獲調派至目標集團的若干僱員的薪酬。目標集團於年內不時向首創置業償付該等金額。於二零一四年六月三十日，尚有待償付結欠款項人民幣400,000元。目標集團已於二零一四年八月償還所有該項未償還金額，並且已不再慣常地使用來自首創置業的墊款。

上述所有關連方交易乃根據有關各方互相協定的條款和條件進行。董事已確認，目標集團與首創置業的顧問服務交易乃按照正常商務條款及於目標集團的一般業務過程中進行。於營業記錄期間，目標集團向其關連方提供的現金墊款對其資產負債表項目「預付款項、按金及其他應收款項」具有重大影響。目標集團由於財務狀況穩健而能夠於營業記錄期間內作出該等現金墊款。董事認為，營業記錄期間內的關連方交易並無扭曲目標集團的財務業績或令致過往財務業績並不反映其過去表現。

有關目標集團與關連方的交易的其他詳情，請參閱本通函附錄三所載目標集團的會計師報告附註29。

主要財務比率

下表載列於所示期間目標集團的若干主要財務比率：

	於十二月三十一日及截至該日止年度			於 六月三十日 及截至該日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
流動比率 ⁽¹⁾	2.5	1.6	2.0	1.7
負債比率 ⁽²⁾	27.5%	14.9%	33.4%	49.3%
權益回報率 ⁽³⁾	15.0%	0.9%	16.3%	14.6%
淨債務權益比率 ⁽⁴⁾	20.2%	10.7%	0.6%	27.5%

附註：

- ⁽¹⁾ 流動資產除以流動負債。
- ⁽²⁾ 總債務除以總權益 x 100%；總債務包括短期借貸及長期借貸。
- ⁽³⁾ 純利除以總權益 x 100%。
- ⁽⁴⁾ 淨債務除以總權益 x 100%；淨債務包括短期借貸及長期借貸減去受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物。

目標集團的財務資料

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，流動比率分別為2.5、1.6、2.0及1.7。二零一二年的流動比率較二零一一年下降，主要由於二零一二年預售增加，惟開發中物業增加對其有所抵銷。二零一三年的流動比率較二零一二年上升，主要由於應收關連方款項淨額增加所致。截至二零一四年六月三十日止六個月的流動比率較二零一三年十二月三十一日下降，主要由於存貨以及現金及銀行結餘減少所致。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，負債比率分別為27.5%、14.9%、33.4%及49.3%。二零一二年的負債比率較二零一一年下降，主要由於二零一二年年底的銀行借貸減少，部分被二零一二年宣派的股息所抵銷。二零一三年的負債比率較二零一二年上升，主要由於二零一三年年底的銀行借貸增加，部分被二零一三年的保留盈利所抵銷。截至二零一四年六月三十日止六個月的負債比率較二零一三年上升，主要由於二零一四年首六個月底的銀行借貸增加及二零一四年宣派股息所致。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，權益回報率分別為15.0%、0.9%、16.3%及14.6%。權益回報率有所波動，主要由於項目開發時間表導致所交付的建築面積變動所致。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，淨債務權益比率分別為20.2%、10.7%、0.6%及27.5%。二零一二年的淨債務權益比率較二零一一年下降，主要由於二零一二年年底的銀行借貸減少，部分被二零一二年宣派的股息及手頭現金減少所抵銷。二零一三年的淨債務權益比率較二零一二年下降，主要由於二零一三年的保留盈利令總權益有所增加及現金增加，部分被二零一三年的銀行借貸增加所抵銷。截至二零一四年六月三十日止六個月的淨債務權益比率較二零一三年上升，主要由於二零一四年首六個月底的銀行借貸增加及現金資產減少，以及總權益因二零一四年宣派股息而減少所致。

目標集團的財務資料

承擔及資本開支

經營租賃承擔

目標集團於二零一二年根據經營租賃安排租賃若干辦公室範圍。物業租賃的租期議定為三年。於各報告期末，目標集團根據於以下期間到期的不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	-	168	168	112
於第二至五年， 包括首尾兩年	-	196	28	-
總計	-	364	196	112

物業開發的資本承擔

於下文所示日期，目標集團已訂約但未撥備的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已訂約但未撥備：				
開發中物業	181,635	295,807	791,021	702,546

資本開支

於二零一四年六月三十日，目標集團預期須支付人民幣3,565,800,000元以完成西安項目的其餘開發部分及結清任何未償付的開發成本。有關進一步開發成本的付款時間表的其他資料，請參閱本通函「目標集團的業務－目標集團的物業項目－西安首創國際城概述－(II)有關開發成本的資料」一節。目標集團擬運用經營所得現金、銀行借貸及於完成時或之前從償付應付及應收關連方款項所得的現金流入淨額撥支該等開發成本。

目標集團的財務資料

收購事項及上市開支

本公司應付的總費用連同聯交所上市費、法律及其他專業費用、印刷及其他與收購事項有關的開支估計約為38,000,000港元，預期均會於完成時在本公司的損益賬內扣除。董事預期，支付有關總開支不會對擴大集團於二零一四年的經營業績產生重大影響。

可供分派儲備

於二零一四年六月三十日，目標公司可用作分派的可供分派儲備為人民幣200,000元。

資產負債外承擔及安排

除本通函（包括本節內的「或然負債」）所披露者外，目標集團並無訂立任何資產負債表外安排或承擔以為任何第三方的付款責任提供擔保。目標集團並無於向其提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與其進行租賃或對沖或研發服務的任何未合併實體中擁有任何可變權益。

股息政策

於二零一一年、二零一二年、二零一三年及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團已分別分派股息零、零、零及約人民幣12,400,000元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團就已宣派但未派付股息的應計負債分別約為人民幣31,000,000元、人民幣218,600,000元、人民幣218,600,000元及人民幣590,200,000元。目標公司目前預計將於完成時或之前分派全部應派股息金額，惟須向相關中國稅務機關適當辦理報稅並獲得有關機關核准。

董事日後可能於考慮多項因素後遵循其章程細則建議派付股息，該等因素包括擴大集團的財務狀況、資本要求及盈利。概不保證日後將派付股息。任何現金股息及其他分派（如有）將以董事視為合法、公平及實際可行的任何方式向股東派付。

目標集團的財務資料

有關市場風險的定量及定性披露

金融工具

目標集團的主要金融工具包括計息銀行借貸、應收／應付關連方款項以及現金及現金結餘。該等金融工具的主要目的是為目標集團的營運籌措資金。目標集團有各種金融資產及負債，例如自其營運直接產生的貿易應收款項及貿易應付款項。於整個營業記錄期間，目標集團的政策一直為不從事金融工具買賣。目標集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司的董事會檢討及協定管理該等風險的各項政策，該等政策於下文概述。

市場風險

目標集團於其日常業務過程中承受各類市場風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

利率風險。目標集團的浮息借貸令其面臨現金流量利率風險。於營業記錄期間，目標集團並無訂立任何利率掉期以對沖其利率風險。由於定息存款為短期性質，銀行存款的公平值利率風險並不重大。目標集團的管理層持續監察目標集團的利率狀況，並因應最新市況作出決策。

倘利率上升或下跌100個基點而所有其他變量保持不變，目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月的銀行借貸利息將分別減少或增加約人民幣3,582,466元、人民幣3,021,370元、人民幣2,869,863元及人民幣2,343,562元。這主要是由於目標集團的浮息銀行借貸承擔利率風險所致。由於擴大集團將開發中物業的全部融資成本資本化，故此目標集團於利率變動期間的除稅前溢利應不會受到影響。

信貸風險。信貸風險為對手方不會履行其於客戶合同項下的責任而導致財務損失的風險。目標集團面臨的信貸風險來自其物業銷售及融資活動（包括銀行存款）。目標集團透過持續監察應收款項管理信貸風險，且其面臨的壞賬風險並不重大。

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

目標集團的財務資料

此外，目標公司面臨其他金融資產的信貸風險，例如現金及銀行結餘、貿易應收款項、應收關連方款項以及對手方違約產生的按金及其他應收款項，最高風險承擔額相當於該等金融資產的賬面值。

鑒於目標集團僅與備受認可及信譽良好的個人進行業務往來，故並無要求抵押品。目標集團並無重大信貸集中風險，原因是目標集團貿易應收款項的客戶來源廣泛分散。誠如本通函附錄三所載目標集團的會計師報告附註26所披露，目標集團亦因授出金融擔保而面臨信貸風險。

目標集團亦因授出金融擔保而面臨信貸風險，詳細論述載於「債項及或然負債—或然負債」一節。

流動資金風險。目標集團致力維持充足的現金及現金等價物，並透過維持足夠金額的信貸承諾以獲取可用資金履行其承擔。於營業記錄期間，目標集團的金融負債於各報告期末的到期情況載於本通函附錄三所載目標集團的會計師報告附註32。

資本管理。目標集團管理資本的目的是保障其能夠持續經營，及維持穩健的資本比率以支持其業務及盡量提高股東價值。目標集團可調整向股東派付的股息、向股東返還資本或籌措額外資本以維持或調整資本架構。於營業記錄期間，管理資本的目標、政策或流程並無變動。目標集團根據淨債務權益比率監察資本，並致力維持淨債務權益比率處於合理水平。有關比率以淨債務除以股東權益計算。淨債務乃以計息銀行借貸減去現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金計算。股東權益包括權益的所有組成部分（包括非控股權益）。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，淨債務權益比率分別為20.2%、10.7%、0.6%及27.5%。

有關目標集團如何管理該等風險的其他論述，請參閱本通函「目標集團的業務—風險管理」一節。

目標集團的財務資料

物業權益

有關目標集團於二零一四年八月三十一日的物業詳情及戴德梁行編製的該等物業權益估值證書的全文，請參閱本通函附錄六。

下表載列於截至二零一四年六月三十日綜合財務報表內的目標集團物業，與截至二零一四年八月三十一日物業估值的對賬：

	人民幣 (百萬元)
下列物業於二零一四年六月三十日的賬面淨值	
開發中物業	758.3
持作出售物業	549.6
	<u>1,307.9</u>
加：於二零一四年六月三十日至二零一四年八月三十一日添置	71.6
減：於二零一四年六月三十日至二零一四年八月三十一日減置	149.0
	<u>1,230.5</u>
物業於二零一四年八月三十一日的賬面淨值	1,230.5
本通函附錄六物業估值報告內載列的物業 於二零一四年八月三十一日的估值	<u>2,665.7</u>
扣除所得稅及土地增值稅前的重估盈餘	<u>1,435.2</u>
母公司擁有人應佔	1,435.2
非控股權益應佔	<u>—</u>
	<u>1,435.2</u>

擴大集團未經審計備考淨有形資產

下文所計算本公司權益持有人應佔擴大集團未經審計備考經調整淨有形資產及本公司權益持有人應佔擴大集團未經審計備考經調整每股有形資產淨值分別約為[編纂]及[編纂]，乃摘錄自本通函附錄五所載截至二零一四年六月三十日的擴大集團未經審計備考財務資料，猶如收購事項已於該日發生。

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

目標集團的財務資料

編製擴大集團該備考經調整淨有形資產及經調整每股有形資產淨值僅供說明用途，且由於其假設性質，其並非旨在反映倘收購事項於二零一四年六月三十日或任何未來日期已經完成的情況下擴大集團應有的淨有形資產或每股有形資產淨值。

人民幣千元

擴大集團的淨資產

擴大集團的備考總資產	[編纂]
減：無形資產	[編纂]
減：備考總負債	[編纂]
	<hr/>

擴大集團的備考淨有形資產	[編纂]
減：非控股權益	[編纂]
	<hr/>

本公司權益持有人應佔擴大集團的備考淨有形資產 [編纂]

股份數目

除以：

於二零一四年六月三十日已發行股份	200,000,000
將於完成時發行予得興的可轉換優先股	738,130,482
	<hr/>
	938,130,482

本公司權益持有人應佔每股備考淨有形資產 (人民幣元) [編纂]

無重大不利變動

董事已確認，截至本通函日期，目標集團的財務或經營狀況或前景自二零一四年六月三十日（即編製目標集團最近期經審計財務報表的日期）以來並無重大不利變動。

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

股本

股本

於最後可行日期，本公司僅有一類已發行股份，即每股面值0.01港元的股份。本公司法定股本為10,000,000港元，分為1,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

下表載列本公司經發行可轉換優先股而調整的股本：

法定股本

股份		港元
1,000,000,000	股於最後可行日期的股份	10,000,000
1,000,000,000	股根據股東特別大會所提呈相關決議案將增加的股份	10,000,000
<u>2,000,000,000</u>		<u>20,000,000</u>

可轉換優先股

<u>738,130,482</u>	股根據股東特別大會所提呈相關決議案設立的可轉換優先股	<u>7,381,305</u>
--------------------	----------------------------	------------------

已發行股本

股份及可轉換 優先股		港元
200,000,000	股於最後可行日期的已發行股份	2,000,000
<u>738,130,482</u>	股將發行的可轉換優先股	<u>7,381,305</u>
<u>938,130,482</u>	股緊隨完成後的股份和可轉換優先股	<u>9,381,305</u>

上表假設概無可轉換優先股所附帶的換股權已獲行使。

於最後可行日期的已發行股份以及將予發行的可轉換優先股分別相當於本公司擴大後的已發行股本（包括緊隨完成後的股份及可轉換優先股）21.3%及78.7%。

地位

股份互相具有同等地位及在各方面享有同等權利。每股可轉換優先股於發行時與每股股份享有同等權利，惟投票權及於本公司清盤、解散或結業時的分派權益及其

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

股本

發行條款所明確規定者除外。於轉換可轉換優先股時配發及發行的轉換股份將互相具有同等地位及在各方面與其配發及發行當日的已發行股份享有同等權利。

公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)(a)條，於完成時及其後任何時候，本公司須維持公眾持有本公司已發行股本25%的「最低規定百分比」（上市規則第8.24條所界定者）。本公司須符合上市規則的最低公眾持股量規定，方可發行可轉換優先股（及因轉換可轉換優先股而發行的轉換股份）。

[編纂]

股本

[編纂]

一般授權

藉股東於二零一四年六月二十五日舉行的本公司股東週年大會上通過的決議案，董事已獲授出一般及無條件授權，以行使本公司權力從而：

- (i) 配發、發行及處理本公司當時已發行股本中總面值不超過20%的未發行股份（「**發行授權**」）；
- (ii) 於聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所購回本公司當時已發行股本中總面值不超過10%的股份（「**購回授權**」）；及
- (iii) 擴大發行授權，方式為加入相當於根據購回授權所購回股份總面值的數額。

購回授權及發行授權將於以下日期屆滿（以較早者為準）：(a)本公司下屆股東週年大會結束；或(b)章程細則或開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或(c)股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或變更有關授權。

召開股東大會及類別會議

根據章程細則及在公司法的規限下，倘股份或任何股份類別附帶的任何權利出現變更、修訂或廢除，須在該股份類別持有人的獨立股東大會上通過特別決議案批准或由持有該類別已發行股份不少於四分之三面值的持有人書面同意。其他詳情請參閱本通函附錄七「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

本節及本通函其他章節載有關於中國經濟及本集團與目標集團經營所在行業的資料和統計數字。若干資料摘錄自官方政府來源及其他行業來源。本公司相信，該等資料的來源適當，且摘錄和轉載有關資料時已經審慎行事。本公司並無理由相信有關資料虛假或有誤導，或遺漏任何事實致使有關資料虛假或有誤導。本公司、獨家保薦人或彼等各自的任何聯屬人士、董事、僱員、代理或顧問概無獨立核實資料。有關資料或與中國境內外編製的其他資料不一致。本公司及獨家保薦人概不會就有關資料是否完整、準確或公允發表任何聲明，因此不應過分信賴有關資料。

資料來源

本節若干資料乃摘錄自官方政府來源及其他行業來源，例如西本新幹線電子商務有限公司、中國國家統計局及西安統計局。本公司相信，此等資料來源為該等資料的合適和可靠來源，並已於摘錄和轉載該等資料時採取審慎態度。本公司或其關連人士及聯繫人及／或獨家保薦人並無委託他人撰寫與本節有關的任何研究報告。

就董事所知及所信並且在掌握官方政府來源及其他行業來源的最新資料所規限下，董事確認自最後可行日期以來，市場資料並無出現可能導致本節資料有保留意見、相抵觸或受到影響的重大不利變動。

中國經濟概覽

中國於二零零一年加入世界貿易組織以來，外資大舉流入投資各行各業，令國內經濟發展一日千里。中國名義國內生產總值由二零零九年的約人民幣34,090,000,000,000元增加至二零一三年的約人民幣56,885,000,000,000元，複合年增長率約為13.7%，遂使中國成為全球最大及經濟增長最快的經濟體之一。

整體經濟增長

中國經濟於過去五年之間錄得了非凡的增長。在二零零八年爆發金融危機過後，於二零零九年，中國政府進一步推動經濟發展，推出人民幣4,000,000,000,000元的刺激經濟方案。中國是全球最先從全球金融危機中復甦過來的經濟體之一，在金融危機期間保持經濟正增長。根據二零一零年實際國內生產總值的統計數字，中國超越

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

附錄一

行業概覽

日本成為世界第二大經濟體。於二零一一年，中國穩佔該位置，名義國內生產總值為人民幣47,310,000,000,000元。於二零一三年，中國名義國內生產總值更攀升至人民幣56,885,000,000,000元。

下表載列於所示年度選定的中國經濟統計數字。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	34,090	40,151	47,310	51,932	56,885	26,904
實際國內生產總值增長率(%)	9.2%	10.4%	9.3%	7.8%	7.7%	7.5%
人均國內生產總值(人民幣元)	25,608	30,015	35,198	38,420	41,805	不適用
實際人均國內生產總值增長率(%)	8.70%	9.90%	8.80%	7.20%	8.81%	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	22,460	27,812	31,149	37,468	44,707	21,277
外國直接投資(十億美元)	94	115	124	121	118	63

資料來源：中國國家統計局

城市化

近年來，中國城市化不斷穩步推進。城市化比率由二零零九年的48.3%提高至二零一三年的53.7%。總人口由二零零九年的13.35億人上升至二零一三年的13.61億人，複合年增長率約為0.5%。城市人口由二零零九年的6.45億人增至二零一三年的7.31億人，高於總人口增長，同期複合年增長率約為3.2%。城市化水平不斷提高亦有助推動中國房地產市場的需求和投資。城市人口增加亦對人均可支配收入上升帶來直接影響。

於二零一一年三月，中國全國人民代表大會通過了二零一一年至二零一五年的新國民經濟和社會發展規劃(「十二五規劃」)。十二五規劃訂明，可通過「積極穩妥推進城鎮化」以擴大內需。

下表載列於所示期間中國城市化比率的情況。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
總人口(百萬人)	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	不適用
城市人口(百萬人)	645	670	691	712	731	不適用
城市化比率(%)	48.3%	49.9%	51.3%	52.6%	53.7%	不適用

資料來源：中國國家統計局；城市化比率基於來源數據計算。

可支配收入

中國經濟蓬勃增長，中國民眾的可支配收入因而節節上升。於二零一三年，中國城市家庭的人均可支配收入由二零零九年的人民幣17,175元上升至人民幣26,955元，複合年增長率約為11.9%。可支配收入直接影響國內消費，包括對住宅物業、商用物業和零售銷售的消費。

下表載列於所示期間中國城市家庭的人均可支配收入水平。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	14,959

資料來源：中國國家統計局

中國房地產市場概覽

中國房地產投資總額由二零零九年的人民幣3,624,000,000,000元增至二零一三年的人民幣8,601,000,000,000元，複合年增長率約為24.1%。同期，中國所售房地產的總建築面積由二零零九年的948,000,000平方米增至二零一三年的1,306,000,000平方米，複合年增長率約為8.3%，而同期整體房地產的平均售價由每平方米人民幣4,681元增至每平方米人民幣6,237元，複合年增長率約為7.4%。

同期，住宅及商用物業的供需穩步上揚。根據國家統計局的資料，於二零零九年至二零一三年期間，住宅物業已竣工總建築面積及已售總建築面積的複合年增長率分別為7.2%及7.6%。同期，商用物業已竣工總建築面積及已售總建築面積的複合年增長率分別為12.3%及12.3%。

中國房地產市場的統計數字

下表載列於所示年度或期間中國整體房地產市場的選定統計數字。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
整體						
房地產投資總額(人民幣十億元)	3,624	4,826	6,180	7,180	8,601	4,202
已竣工總建築面積(千平方米)	726,774	787,439	926,199	994,250	1,014,350	382,150
在建總建築面積(千平方米)	3,203,682	4,053,564	5,067,755	5,734,175	6,655,719	6,114,056
已售總建築面積(千平方米)	947,550	1,047,646	1,093,667	1,113,036	1,305,506	483,652
住宅物業						
房地產投資總額(人民幣十億元)	2,561	3,404	4,431	4,937	5,895	2,869
已竣工總建築面積(千平方米)	596,287	634,431	743,191	790,432	787,406	291,684
在建總建築面積(千平方米)	2,513,288	3,147,601	3,877,060	4,289,641	4,863,473	4,371,946
已售總建築面積(千平方米)	861,849	933,766	965,284	984,675	1,157,227	424,872
商用物業						
房地產投資總額(人民幣十億元)	418	565	742	931	1,194	617
已竣工總建築面積(千平方米)	68,237	82,826	94,726	102,265	108,524	43,534
在建總建築面積(千平方米)	345,437	446,319	559,496	658,139	806,268	774,449
已售總建築面積(千平方米)	53,280	69,948	78,687	77,593	84,692	33,005

資料來源：國家統計局

中國平均房地產價格

下表載列於所示期間中國房地產的平均售價。

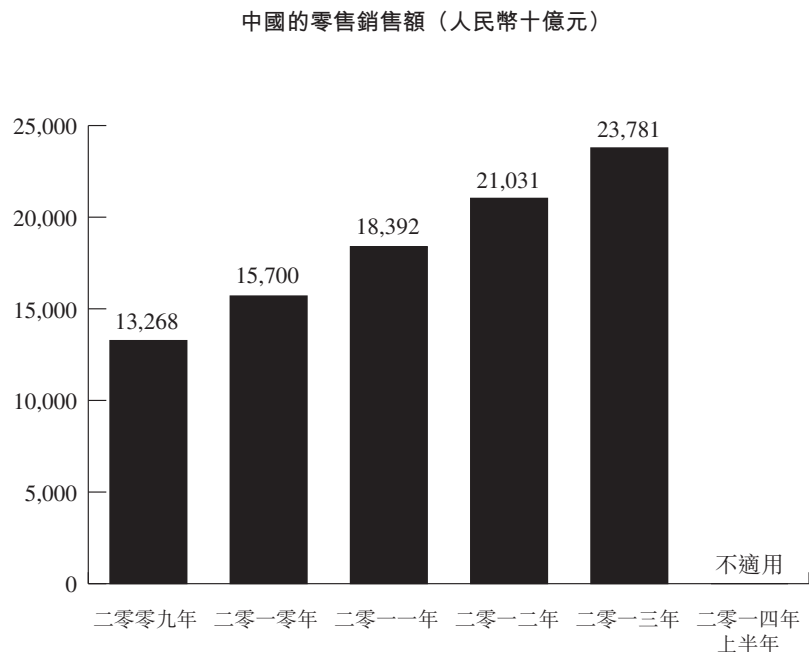
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
整體房地產平均售價(每平方米 人民幣元)	4,681	5,032	5,357	5,791	6,237	6,437
商品/住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	6,033
商用物業平均售價(每平方米 人民幣元)	6,871	7,747	8,488	9,022	9,777	10,220

資料來源：國家統計局

中國零售市場概覽

受惠於城市化水平及人均可支配收入上升，零售銷售值近年有所增加。可支配收入及國內生產總產持續上升，為零售市場的增長提供有力支持。於二零零九年至二零一三年期間，中國的零售銷售額以15.7%的複合年增長率增長。

下圖載列於所示期間中國的零售銷售額。



資料來源：中國國家統計局

中國奧特萊斯市場概覽

儘管北美洲和歐洲的奧特萊斯市場頗為成熟，中國的奧特萊斯市場卻相當分散，而且仍然處於早期發展階段。受惠於人均可支配收入持續上升，對奢華消費的需求亦迅速增長。近年來，多間房地產發展商、百貨公司及購物商場營運商已開始涉足奧特萊斯型式的房地產發展及投資項目，尤其是於中國的一線和二線城市。

西安概覽

概覽

西安是陝西省的省會城市，是世界上的文化古城，也是中國西部的研究、教育和工業基地。西安的國內生產總值由二零零九年的人民幣272,000,000,000元增至二零一三年的人民幣488,000,000,000元，同期複合年增長率約為15.7%。城市家庭的人均可支配收入由二零零九年的人民幣18,963元增至二零一三年的人民幣33,100元，同期複合年增長率為14.9%。

西安的經濟統計數字

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	272	324	386	437	488	不適用
實際國內生產總值增長率(%)	14.5%	14.5%	13.8%	11.8%	11.1%	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	32,411	38,343	45,475	51,166	56,871	不適用
人均國內生產總值增長率(%)	16.6%	18.3%	18.6%	12.5%	11.1%	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	250	325	335	424	513	不適用
外國直接投資(百萬美元)	1,219	1,567	2,005	2,479	3,130	不適用

資料來源：西安統計局；人均國內生產總值增長率基於來源數據計算

城市化水平

西安為了成為中國西部一個國際都會城市，過去一直提高城市化速率，由二零零九年的68.9%上升至二零一三年的72.0%。西安作為陝西省的省會城市，其城市化比率亦較中國於二零零九年至二零一三年期間的城市化比率48.3%至53.7%為高。

下表載列於所示期間西安的城市化比率。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
總人口(百萬人)	8	8	9	9	9	不適用
城市人口(百萬人)	6	6	6	6	6	不適用
城市化比率(%)	68.9%	69.0%	70.1%	71.5%	72.0%	不適用

資料來源：西安統計局；城市化比率基於來源數據計算

可支配收入

隨著經濟發展，西安城市家庭的人均可支配收入亦迅速上升至二零一三年的人幣33,100元，於二零零九年至二零一三年的複合年增長率達14.9%。

下表載列於所示期間西安的城市家庭人均可支配收入。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	18,963	22,244	25,981	29,982	33,100	不適用

資料來源：西安統計局

董事相信，西安城市化過程持續加快，加上購買力隨著城市家庭的人均可支配收入上升不斷增強，將進一步帶動西安的房屋需求和消費需要，這形勢將有利於目標集團的業務和前景。

西安的房地產市場

根據西安統計局的資料，房地產投資（就所有物業類型而言）由二零一二年的人民幣128,000,000,000元上升24.5%至二零一三年的約人民幣160,000,000,000元。已售總建築面積（就所有物業類型而言）由二零一三年的15,329,000平方米上升6.5%至二零一三年的16,328,000平方米。已售建築面積（就所有物業類型而言）的平均價格由二零一一年的每平方米人民幣6,156元上升7.8%至二零一二年的每平方米人民幣6,634元。

下表載列於所示年度西安房地產市場與住宅及商用物業有關的選定統計數字。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
房地產投資（人民幣十億元）	69	84	100	128	157	77
銷售總收益（人民幣十億元）	49	71	109	102	110	48
住宅物業						
已竣工建築面積（千平方米）	4,535	4,124	5,661	9,038	6,632	3,959
在建建築面積（千平方米）	48,832	57,777	70,943	82,514	83,324	81,236
已售建築面積（千平方米）	12,021	15,232	16,749	13,839	14,963	6,741
銷售收益（人民幣十億元）	45	66	97	86	96	40
平均售價（每平方米人民幣元）	3,749	4,341	5,830	6,224	6,435	不適用
商用物業						
已竣工建築面積（千平方米）	548	238	403	858	450	339
在建建築面積（千平方米）	3,639	4,272	5,481	7,427	8,546	7,168
已售建築面積（千平方米）	330	228	577	695	614	398
銷售收益（人民幣十億元）	3	2	8	9	7	5
平均售價（每平方米人民幣元）	8,200	9,416	13,571	14,086	13,570	11,679

資料來源：2013年西安統計公報；西安統計局

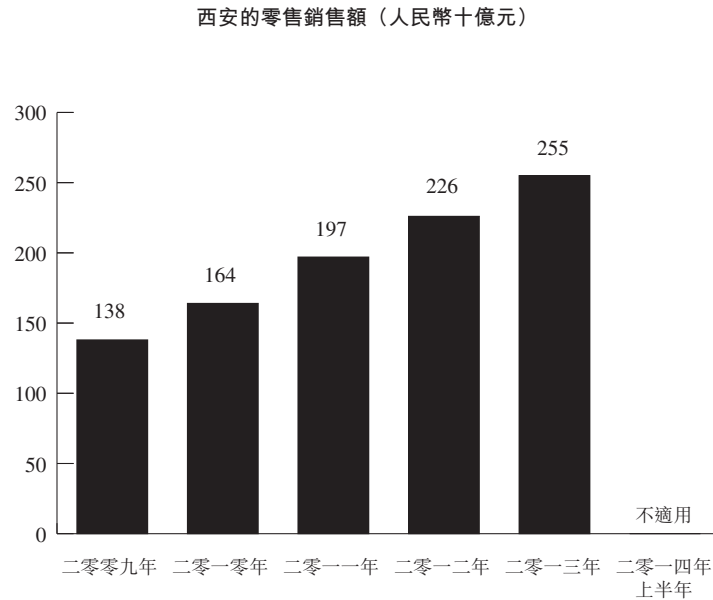
西安零售市場

受惠於特殊的歷史文化遺產和地理優勢，西安於二零零九年至二零一三年錄得較高的零售銷售增長速率。

西安是中國西部一個國內及國際零售品牌的熱銷地點，亦吸引眾多發展商在該市的商業中心區及近郊商業區興建商業及城市綜合體項目。

西安的零售銷售額增長迅速，於二零零九年至二零一三年的複合年增長率為16.5%，高於同期全國零售銷售額的複合年增長率15.7%。

下圖載列於所示期間西安的零售銷售額。



資料來源：西安統計局

西安的競爭形勢

西安市的住宅及商用房地產市場十分分散，競爭激烈。目標集團的現有及潛在競爭對手包括非上市地方開發商以至已上市的全國性開發商等的大型內地發展商，其次是以亞洲作為主要市場的境外發展商，包括來自香港的領先房地產發展商。

西安的奧特萊斯市場頗為分散，發展尚未成熟，西安市內缺乏具有規模的直銷店。目標集團的現有及潛在競爭者包括房地產發展商、百貨公司及購物商場營運商，彼等可以是當地國內公司以至全國性與境外的上市公司。以物業組合的多樣性而言，目標集團的競爭優勢包括提供廣泛類型產品的實力，並且能夠吸引品牌零售商成為租戶，租用其奧特萊斯綜合物業項目。

西安經濟技術開發區

西安經濟技術開發區位於西安市以北，緊靠舊市中心、西安咸陽國際機場及西安北站。西安經濟技術開發區是中國國務院批准的中國西部國家級開發區，同時享有全國性及地方優惠政策待遇。自城市建立以來，該市吸引了眾多企業在當地建立當地總部，形成西安市及中國西部的經濟及投資中心。

建築材料的歷史價格趨勢

原材料

原材料、燃料和動力購進價格指數（「**PPIRM**」）為常見的建築成本指標，這個指標對房地產開發商頗為重要。根據一份由中國國家統計局編撰的報告，**PPIRM**—建築材料於二零零九年至二零一三年間大幅波動，指數高位為二零一零年的105.9。然而，建築材料價格的指數於二零一二年下跌至98.6。於二零一三年，其指數回升至100.0。整體而言，建材價格基於經濟、政治和社會變化而波動。下表載列於所示年度的**PPIRM**：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零零九年至 二零一三年 複合年增長率	二零一四年 上半年
原材料、燃料和動力 購進價格指數 —建築材料	99.9	105.9	104.0	98.6	100.0	0.0%	100.5

資料來源：中國國家統計局

鋼材價格

中國鋼材於二零零九年至二零一三年間波動。鋼鐵產品價格指數由二零零九年的3,910上升至二零一零年的高位4,760，然後開始下跌，並於二零一三年年底跌至3,600。下表載列於所示年度的鋼材價格指數：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零零九年至 二零一三年 複合年增長率	二零一四年 上半年
鋼鐵產品價格指數	3,910	4,760	4,480	3,800	3,600	(2.0%)	3,150

資料來源：西本新幹線電子商務有限公司／(www.96369.net)

水泥價格

在中國，水泥價格於二零零九年至二零一三年有所上升。普通硅酸鹽水泥的平均價格由二零零九年的每噸人民幣398元上升至二零一一年的每噸人民幣474元，然後下跌至二零一三年的每噸人民幣463元，相當於二零零九年至二零一三年的複合年增長率為3.9%。下表載列於所示期間普通硅酸鹽水泥的平均價格：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零零九年至 二零一三年 複合年增長率	二零一四年 上半年
普通硅酸鹽水泥的平均價格 (每噸人民幣元)	398	479	474	466	463	3.9%	438

資料來源：中國國家統計局

監管概覽

下文載列與目標集團的營運和業務相關的中國法律及監管規定若干重大方面的概要，包括有關土地、房地產開發、房地產管理、外商投資房地產企業、保險、環境保護、稅務及外匯管制的法律和法規。有關中國政府對房地產市場實施的打壓措施及該等措施如何對目標集團及擴大集團的業務營運和未來發展產生影響的詳情，請參閱「目標集團的業務－中國政府打壓房地產市場的措施」一節。

有關中國房地產市場的監管概覽

成立房地產開發企業

根據全國人民代表大會（「全國人大」）常務委員會頒佈於一九九五年一月一日生效及先後於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」），「房地產開發商」指從事房地產發展及營運以獲取盈利的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈、於二零一一年一月八日修改並於同日生效的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發條例》」），除須遵守相關法律及行政法規訂明的其他企業成立條件外，從事房地產開發的企業須符合以下規定：

- (i) 註冊資本須不少於人民幣1,000,000元；及
- (ii) 須有不少於四名全職專業房地產／建築技術人員以及不少於兩名全職會計人員，各有關人員須持有相關資格證書。

《開發條例》亦訂明省、自治區及／或直轄市人民政府可根據當地情況，對房地產企業的註冊資本及專業人員資格實行更嚴格的規定。

根據《開發條例》，成立房地產開發企業的開發商須向縣級以上人民政府工商行政管理部門申請登記。相關工商行政管理部門審計登記申請時，應向相關級別的房地產開發主管部門徵求意見。開發商領取營業執照後30日內，須到登記部門所在地的房地產開發主管部門備案。

外商投資房地產企業

對外商投資房地產的限制

根據商務部及發改委於二零一一年十二月二十四日頒佈及於二零一二年一月三十日生效的《外商投資產業指導目錄（二零一一年修訂）》（「《目錄》」）：

- (i) 外國投資者建設及經營別墅和高爾夫球場屬禁止類；
- (ii) 土地成片開發屬限制類，僅限中外合資企業或中外合作企業進行；
- (iii) 外國投資者建設及經營高檔酒店、高檔寫字樓和國際會展中心屬限制類；
及
- (iv) 外商投資所有其他房地產開發通常屬允許類。

在《目錄》許可的情況下，擬從事房地產開發的外國投資者可根據規管外商投資企業的中國法律和法規成立合資企業、中外合作企業或外商獨資企業。

有關外商投資房地產市場的特別規定

二零零六年七月十一日，建設部（現稱住房和城鄉建設部）、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「《第171號文件》」）。《第171號文件》規定：(i)已計劃於中國投資及購買非自住房產的境外機構及個人須設立外商投資企業（「外商投資企業」）並遵循有關外商投資房地產企業的規定；境外機構在中國設立的分支或代表辦事處，以及在中國工作或留學超過一年的境外個人可實名購買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額超過10,000,000美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業僅於繳清土地出讓金及取得國有土地使用權證後，方可申請正式的外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘外國投資者收購中國境內房地產企業或從事房地產行業的中外合營企業之中方所持的任何股權，須以自有資金一次過支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業未繳足註冊資

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

附錄二

監管概覽

本，或未取得國有土地使用權證，或擬開發項目的資本金少於投資總額的35%，則不得辦理中國境內外貸款，外匯管理部門亦不得批准將外匯貸款兌換為人民幣；及(vi)中外投資者均不得以任何文件形式，作出保證合同任何一方可獲固定回報或變相固定收益的承諾。

二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「**《第50號通知》**」）。根據《**第50號通知**》，地方商務部門須加強對外商投資房地產企業的審批及監管程序，嚴格控制外國資金投資於高檔房地產開發項目。擬從事房地產開發業務的外商投資公司須取得土地使用權證及所有權證，或至少與相關土地管理部門、土地發展商，或房屋或其他建築工程持有人訂立合約前出讓或購買協議，否則有關機構將不會批准成立擬設立的外商投資房地產企業。擬拓展其業務至開發或經營房地產的現有外商投資公司或擬從事營運或開發新房地產項目的公司須於審批部門辦理相關手續。另外，《**第50號通知**》嚴格控制以返程投資方式（包括由同一實際控制人）併購境內房地產企業，亦禁止房地產合營企業的中方或境外投資者訂立旨在令任何一方獲取固定回報的任何條款。於有關當地部門批准成立外商投資房地產企業後，須立即就該批准向商務部備案。地方外匯管理部門及外匯指定銀行不得為不符合商務部備案規定或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業辦理購匯及結匯手續。

二零零八年六月十八日，商務部發佈於二零零八年七月一日生效的《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，簡化外商投資房地產業的備案程序。相關省級商務部門獲授權審查外商投資房地產業的檔案資料。依法審批與外商投資房地產的相關事宜（包括但不限於成立企業、增資、發行新股、股份轉讓及併購）後，相關地方商務部門須將應提交予商務部備案的資料呈交相關省級商務部門審計。省級商務部門確認資料符合相關法律和法規後，須填妥並向商務部提交外商投資房地產

業的備案表格。商務部及國務院相關部門會抽檢外商投資房地產企業。對於檢查後被發現違反現行條款的外商投資房地產企業，商務部會通知外匯管理部門註銷該企業的外匯登記並刪除其外商投資數據。

二零一三年五月十日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》（「《**第21號通知**》」），於二零一三年五月十三日生效。該通知廢除24條舊有規定並進一步簡化及明確解釋境內外國直接投資外匯管理。

二零一三年四月二十八日，國家外匯管理局頒佈同於二零一三年五月十三日生效的《外債登記管理辦法》及《外債登記管理操作指引》。上述法規規定（其中包括）：
(i) 國家外匯管理局不會辦理二零零七年六月一日或以後在商務部獲得授權證書並登記的外資房地產公司外債簽約登記手續；
(ii) 僅二零零七年六月一日前成立的外商投資房地產企業可借用不超過其總投資額及註冊資本差額範圍內的外債；及
(iii) 未繳足全部註冊資本、未獲得國有土地使用權證或項目資本少於總投資額35%的外商投資房地產企業不得借用外債。

二零一四年六月二十四日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《商務部、外匯局關於改進外商投資房地產備案工作的通知》商資函[2014]340號（「《**第340號通知**》」），於二零一四年八月一日生效。該通知進一步簡化外商投資房地產業的備案程序。商務部備案由紙質材料備案改為電子資料備案和事中事後抽查。商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產企業的備案材料進行核對。省級商務主管部門根據外商投資法律法規和現行外商投資房地產相關規定，匯同有關省級部門對上述備案材料及房地產項目備案系統中的電子數據進行核對。商務部對通過備案的外資房地產企業按周進行抽查。該通知清晰界定，外商投資房地產企業的備案程序須由省級商務主管部門進行，但由省級商務主管部門備案的外資公司仍須在商務部網站上予以公示。

房地產開發商的資質

根據建設部（現稱住房和城鄉建設部）於二零零零年三月二十九日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），房地產開發商須申請資質等級證明。未取得房地產開發資質等級證明的企業不得從事物業開發及營運。建設部（現稱住房和城鄉建設部）負責監察中國所有房地產開發商的資質，而縣級以上地方房地產開發部門則負責監察當地房地產開發商的資質。根據《資質管理規定》，房地產開發商分為四個等級：

- (i) 一級資質受省級建設部門初步檢定，並由建設部（現稱住房和城鄉建設部）最終審批。第一級房地產開發商的房地產項目規模不受限制，亦可在全國各地從事房地產開發。
- (ii) 二級、三級或四級資質受省級建設部門規管。二級資質或以下的房地產開發商可承辦建築面積少於250,000平方米的項目，二級資質或以下開發商的業務範疇細節由省級建設部門釐定。

根據《資質管理規定》，房地產開發部門在審閱房地產開發商提交的申請資質註冊時，將主要考慮其註冊資本及財務狀況、從事房地產開發業務的年期、彼等所聘請的專業人員、過往房地產業務的表現及經營業績以及彼等的質量監控系統。通過資質審查的房地產開發商將獲資質審查部門發出相關等級的資質證書。房地產開發商僅可從事獲授資質等級的房地產開發。

對於新成立的房地產開發商，如屬合資格開發商，則房地產開發部門將於收到申請後30日內發出暫定資質證書。申請暫定資質證書的企業須至少符合四級資質企業的最低條件。暫定資質證書將於發出日期起計一年內有效，並可於獲房地產開發部門批准的情況下延期不多於兩年。然而，倘企業獲發暫定資質證書後一年內無任何開發項目，則暫定資質證書不得延期。此外，房地產開發商須於其暫定資質證書到期前

一個月內，向房地產開發部門申請正式資質等級證書。未能取得所需暫定或正式資質證書或從事超出資格級別的房地產開發及運營的開發商可被罰款人民幣50,000元至人民幣100,000元，而倘未能在指定時間內糾正有關情況，則開發商的資質證書及營業執照將被吊銷。

根據《資質管理規定》，房地產開發商的資質須每年接受年檢。國務院建設部門或受託機構負責每年年檢一級房地產開發商的資質。二級或以下資質的開發商每年年檢程序須由相關省份、自治區或直轄市人民政府的建設部門制訂。

房地產開發用地

概覽

中國所有土地均為國有或集體所有，主要視乎地點而定。所有城鎮市區土地均為國有，而所有鄉郊土地及農地均為集體所有（法律另有規定者除外）。國家可為公眾利益而依法徵收或徵用土地，惟須作出賠償。

儘管中國所有土地均為國有或集體所有，但個別人士及實體仍可取得土地使用權及持有該等土地使用權作發展用途。個別人士及實體可透過不同途徑購買土地使用權，兩個最主要途徑為地方土地機構出讓土地以及由已獲得土地使用權的土地使用者轉讓土地。

出讓土地

一九八八年四月，全國人大通過中國憲法修訂，准許土地使用權有償轉讓，以配合規管土地使用及土地使用權轉讓的法制改革。一九八八年十二月，全國人大常務委員會亦修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許土地使用權有償轉讓。一九九零年五月十九日，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「《城鎮土地條例》」），規範土地使用權有償出讓及轉讓的程序。根據該機制，

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

附錄二

監管概覽

國家保留土地擁有權。然而，根據土地出讓合同，向國家支付土地使用權出讓金後，使用土地的權利（稱為土地使用權）可由國家及縣級或以上地方政府出讓作特定用途，年期最多70年。

《城鎮土地條例》對不同土地用途訂有不同出讓年期上限如下：

土地用途	年期上限 (年)
住宅	70
工業	50
教育、科學、文化、公共衛生及體育	50
商業、旅遊、娛樂	40
綜合公用事業或其他	50

根據《城鎮土地條例》，除法律另有規定者外，中外企業可購買土地使用權。國家在出讓年期屆滿前不會取回依法出讓的土地使用權。倘國家基於公眾利益需於特別情況下在出讓年期內取回擁有權，則國家須按土地使用者已使用土地的年期以及土地開發和動用的狀況作出賠償。在符合土地出讓合同條款及城市規劃要求的情況下，土地使用權持有人於出讓年期內開發、使用及管理土地。

根據合同條款悉數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地部門申請土地使用權證。根據於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》（「《物權法》」），住宅土地的土地使用權年期會於到期時自動續期。其他用途的土地使用權年期須根據當時相關法律續期。此外，倘國家基於公眾利益需於相關土地使用權年期內取回擁有權，則該幅土地的住宅物業及其他房地產業主會獲得賠償，相關土地出讓金亦會退回。

出讓土地模式

根據中國法律及國務院規定，除透過劃撥取得土地使用權外，作物業開發用途的土地使用權須經政府出讓而獲取。出讓土地使用權的方法有兩種，分別為私下協議或競價程序（即由地方政府管理的土地交易所招標、拍賣或掛牌）。

根據《城鎮土地條例》，國有土地使用權出讓及轉讓系統已獲採納。土地使用者須向國家支付土地出讓金作為出讓若干年期土地使用權的代價，而土地使用者在其使用年期內可轉讓、租賃、抵押或以其他商業方式利用土地使權。根據《出讓和轉讓暫行條例》，相關城市或縣地方政府土地管理部門須就出讓土地使用權與土地使用者訂立出讓合同。土地使用者須支付出讓合同規定的出讓金。悉數支付出讓金後，土地使用者須向土地管理部門註冊及取得土地使用權證。土地使用權證為購買土地使用權的證明。

透過競價程序出讓土地使用權須遵守國土資源部於二零零二年五月九日發出的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「《二零零二年規定》」）（於二零零七年九月二十八日經《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「《二零零七年規定》」）修訂）。發出《二零零二年規定》後，國土資源部再於二零零四年三月三十一日發出《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，規定所有地方土地管理部門嚴格執行《二零零二年規定》。此外，國土資源部規定，自二零零四年八月三十一日起，土地使用權出讓須根據招標拍賣或掛牌出讓於土地交易所進行，而商用土地使用權則不得透過訂立協議出讓。根據國務院於二零零四年四月二十九日發出的《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》，由於中國土地發展欠妥，故中國政府於整頓期間暫停將農地轉變為非農建設用地。《二零零七年規定》指明工業、商業、旅遊、娛樂或商品住房用地或有兩個或以上有意用地者的土地，須透過競價出讓。《二零零七年規定》規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門決定出讓某一土地時，須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且出讓指定土地須經市或省級政府批准。受讓人依照國有土地出讓合同的規定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用權證。倘受讓人未繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用權證。此外，出讓人應當至少在招標、拍賣或者掛牌出讓等競價程序開始日前20日刊發招標、拍賣或掛牌招標公告。另外，《二零零七年規定》亦規定在土地交易所掛牌的 land，接納出價的時間不得少於十日。二零一一年五月十三日，國土資源部頒佈

《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見規定（其中包括），(i)正確把握土地招標、拍賣或掛牌出讓政策的調控作用；(ii)完善住房用地招標、拍賣或掛牌計劃制度的透明度；(iii)調整完善土地招標、拍賣或掛牌出讓政策，包括(a)限定房價或土地出讓金，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地；(b)限定配建保障性住房建築面積，以掛牌或拍賣方式出讓商品住房用地；(c)對土地開發利用條件和出讓地價進行綜合評定，以招標方式確定土地使用權人；(iv)推動網上辦理土地使用權出讓；及(v)完善土地招標、拍賣及掛牌出讓合同。

若以投標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書通知符合資格者參加投標程序。投標者須提交密封的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式出讓，由土地局所成立由不少於五名成員（包括出讓人的代表及其他專家）組成的評標委員會負責開標及決定中標者。中標者隨後須與土地局簽署土地出讓合同，並於取得國有土地使用權證之前，支付土地出讓金餘款。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價最高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

倘土地使用權以地方政府管理的掛牌出讓形式出讓，地方土地局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步投標價，接收標書的期限，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將由價最高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

以雙邊協議方式出讓土地使用權須遵守國土資源部頒佈且於二零零三年八月一日生效的《協議出讓國有土地使用權規定》。地方土地局及其他相關政府部門（包括城市規劃部門）會就出讓制訂計劃，包括出讓具體地點、範圍、用途、面積、出讓期限、使用條件、規劃與設計條件以及建議土地出讓金，並呈交計劃予相關政府部門審

批。其後，地方土地局及相關方會根據上述計劃協商及訂立土地出讓合同。僅於根據法律、法規及規則並無規定採用招標或拍賣方式的情況下，方可由有關土地部門與受讓方之間以雙方協議方式授出土地使用權。上述協議的土地出讓金不得低於中央政府規定的最低價。至於在基準地價地區內的土地，根據任何雙方協議收購土地的購買價不得低於有關土地類別基準地價的70%。當將予出讓的土地僅有一名有意的土地使用者的情況下，土地部門方可透過雙方協議出讓土地使用權，惟商業、旅遊、娛樂、商品房及其他商業用地則除外。倘兩名以上人士對擬出讓土地使用權有興趣，則該等土地使用權須根據《二零零七年規定》於土地交易所以招標、拍賣或掛牌方式出讓。於悉數支付土地出讓金後，土地使用者可向土地管理部門登記，並取得土地使用權證作為收購土地使用權的憑證。

根據國土資源部於二零零三年九月四日實施的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》（「《通知》」），自頒佈日起，豪華商品房用地須受嚴格管控，且停辦興建別墅的土地使用權申請。

根據國土資源部於二零一二年五月頒佈的《關於印發〈限制用地項目目錄（2012年本）〉和〈禁止用地項目目錄（2012年本）〉的通知》，住房項目的已出讓面積不得超過(i)小城鎮七公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，地塊比例不低於1.0。此外，開發別墅類房地產項目、高爾夫球場項目、賽馬場項目、黨政機關（含國有企事業單位）新建、改擴建培訓中心（基地）和各類具有住宿、會議、餐飲與接待功能的設施或場所建設項目屬禁止用地項目類別。

現有土地使用者轉讓土地

除政府直接授出土地使用權外，投資者亦可與已取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同或合資發展協議以獲取土地使用權。轉讓合同或合資發展協議必須向市或縣級的有關地方土地局登記，以更改土地使用權的擁有者。轉讓土地使用權後，土地出讓合同所載的所有權利和責任將視為有關轉讓條款及條件的一部分。

轉讓合同或合資發展協議須遵守土地出讓合同的條款及條件。對於住宅建設項目，根據建設部（現稱住房和城鄉建設部）於一九九五年八月頒佈並於二零零一年八月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》（「《城市房地產轉讓管理規定》」），轉讓前，已支銷的項目總建築成本（不包括土地出讓金）不得少於25%，並須已確定建設時間表和完工及交付日期。現有持有人根據土地出讓合同的所有權利和責任將同時轉讓予土地使用權的承讓人。倘轉讓價遠低於市價，有關地方政府有權收購所轉讓的土地使用權。倘城鎮規劃有變，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權，而土地使用者將會就失去土地使用權獲得賠償。

拆遷及安置

《拆遷條例》於二零一一年一月二十一日廢除，由國務院頒佈並於同日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》（「《徵收與補償條例》」）取代。《徵收與補償條例》規定（其中包括）：

- (i) 在若干為了公眾利益的情況下可徵收房屋，房屋徵收部門可指定非牟利機構負責進行房屋徵收及賠償的具體工作；
- (ii) 倘國有土地上的房屋被徵收，相關業主可在安置前獲得賠償；
- (iii) 被徵收房屋的業主與由市政府或縣政府委派的房屋徵收部門須就賠償方式、賠償金額、支付條款及其他有關事宜訂立賠償協議；
- (iv) 賠償方式可為金錢賠償或交換物業產權。給予拆遷物業擁有人的賠償不得低於公佈徵收房屋決定時同類物業的市場價格。物業的市場價格須由合資格房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。倘擁有人不同意物業的市場價格估值，可向房地產評估機構申請重新評估；

- (v) 公司或個人不得以暴力、威脅或其他非法方式迫使被徵收房屋的屋主搬遷；及
- (vi) 倘未能於限定時間內達成賠償協議，則市政府或縣政府可根據負責房屋徵收部門的申請，就賠償作出行政決定，並於徵地區域發佈政府公告。

二零一一年六月三日頒佈及實施的《國有土地上房屋徵收評估辦法》規定：

- (i) 被徵收房屋價值是指熟悉情況的交易雙方在評估時以公平交易方式進行交易的金額，惟不考慮租賃、抵押及充公等因素；
- (ii) 用於交換被徵收房屋所有權的物業市值按估值確定。被徵收房屋價值評估時點為房屋徵收決定公告之日。用於所有權交換的房屋價值評估時點應當與被徵收房屋價值評估時點一致；及
- (iii) 被徵收房屋價值評估應當考慮被徵收房屋的位置、用途、建築結構、建築面積以及土地使用權等因素。被徵收房屋室內部裝修價值、機器設備及物資搬遷費用以及停產或停業損失賠償由徵收當事人協商確定。倘各方未能達成協議，可委託房地產價格評估機構評估確定。

人防物業

根據全國人大於一九九七年三月頒佈並於二零零九年八月修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產由國家擁有。根據全國人大於一九九六年十月頒佈並於二零零九年八月修訂的《中華人民共和國人民防空法》，人防屬國防不可分割的一部分。《防空法》鼓勵公眾投資建設人防物業。人防相關的投資者可於平時使用（包括租賃）及管理人防物業並從中獲利。

根據《中華人民共和國國防法》、《防空法》、《中華人民共和國物權法》、《人民防空工程平時開發利用管理法》及《國務院、中央軍委關於進一步推進人民防空事業發展的若干意見》，城市新建樓宇應包括若干可於戰時作人民防空用途的地庫區域。平時，該等區域可由投資於建設工程的實體或人士使用和管理，而使用該等區域產生的任何收益歸該等投資者所有。然而，該等區域在戰時可能被政府免費使用。

房地產項目開發

房地產發展項目施工及閒置土地

房地產發展項目施工

根據《城市房地產法》，倘在透過出讓取得土地使用權的土地上進行房地產發展，該土地必須按照指定土地用途開發，而土地使用權出讓合同亦須列明發展施工限期。倘該項發展在土地使用權出讓合同指定日期後一年仍未動工，可被徵收相等於有關土地出讓金最多20%的閒置土地費。倘該項發展在指定日期後兩年仍未動工，有關土地使用權可被沒收而毋須賠償，除非有關延誤是由於不可抗力事件、政府行動或發展動工前必需進行的前期工程所致。

閒置土地

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈的《閒置土地處置辦法》（「《一九九九年辦法》」），「閒置土地」指已授出使用權但仍然閒置的土地，閒置的原因是土地使用人在未經批准使用土地的政府同意下，於指定動工日期仍未開始發展及建築工程。倘土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門（「土地管理部門」）須知會土地使用人，並制訂閒置土地處置計劃。倘土地已予按揭，則亦須知會承按人參與擬訂處置計劃。土地管理部門負責在計劃獲原先審批土地用途的政府批准後實施處置計劃。閒置土地的處置方法包括以下各項：

- (i) 延長發展及施工期限最多一年；

- (ii) 更改土地用途，然後繼續發展及施工；
- (iii) 在原有項目達致可施工條件後安排臨時土地用途，並重新審批該項發展，倘該土地已增值，政府將按該增值調高土地出讓金；
- (iv) 置換其他價值相同的閒置土地或可進行開發和建設的建設用地；
- (v) 透過招標或拍賣方式將土地出讓或劃撥予新的土地使用者，並對給予原土地使用者賠償，而新的土地使用者須按原訂方式發展或建設有關建設項目；或
- (vi) 與土地使用者簽訂土地使用權交還協議。倘原土地使用者需要使用土地，則政府須出讓或劃撥與其交還土地價值相同的土地。

倘土地是由於國家或有關政府部門的行動而閒置，而土地使用者已支付部分土地購買價格（包括任何賠償或安置費），則除上述方法外，政府可向土地使用者確認出讓已付補償或徵用費的部分土地，並收回其餘部分土地。

《一九九九年辦法》於二零一二年五月二十二日修訂，《閒置土地處置辦法》於二零一二年六月一日頒佈並於二零一二年七月一日實施（「《二零一二年辦法》」）。根據《二零一二年辦法》，在下列任何情況下，土地將被認定為閒置土地：

- (i) 土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時限後一年仍未動工開發及建設的土地；或
- (ii) 已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准暫停開發建設連續一年或以上的土地（「其他閒置土地」）。

倘延遲動工開發是由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設土地使用權持有人協商，選擇下列方式處置：

- (i) 延長開發施工期限。政府與國有建設土地使用權持有人須簽訂補充協議，重新釐定開發的施工及竣工期限和違約責任。開發施工限期不得延長超過補充協議所指定開發施工日期起計一年；
- (ii) 更改土地用途及規劃條件。須按照新的用地或規劃條件重新辦理相關用地手續，並按此核算、徵收或退還地價；
- (iii) 由政府安排閒置土地的臨時用途。原項目達致開發及建設所需條件後，國有建設用地使用權持有人須重新開發及建設有關閒置土地。臨時使用的時限不得超過安排臨時用途當日起計兩年；
- (iv) 收回國有建設用地使用權並作出賠償；
- (v) 置換閒置土地。倘閒置土地的地價已繳清並已落實項目資金，而閒置是由於依法修改規劃造成，則政府可為國有建設用地使用權持有人置換其他價值和用途相同的國有建設用地以進行開發及建設。對於出讓土地，國有建設用地使用權持有人與政府須重新簽訂土地出讓合同，並在合同中註明為置換土地；及
- (vi) 土地管理部門可根據實際情況規定其他處置方式。

除上述第(iv)項規定外，動工開發時間須按照新約定或規定的時間重訂。其他閒置土地須依照上述處置方式處置。

倘土地基於其他原因導致延遲動工，而在指定動工日期後一年仍未動工，則可被徵收相當於土地出讓金最多20%的土地閒置費。倘指定動工日期後兩年仍未動工，則土地可被充公而毋須賠償。

國土資源部於二零零六年五月三十日頒佈的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》規定，(i)國有土地使用權出讓合同須列明動工及竣工日期；及(ii)實施更嚴格的閒置土地處罰。倘須徵收土地閒置費，須依法徵收最高費用。倘須無償收回閒置土地，則須絕對依法收回。

二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定土地閒置費原則上為土地出讓金的20%，而倘根據法律須進行充公，則須嚴格執行。

二零零八年一月三日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》，嚴格執行處理閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地必須無償收回，重新安排作其他用途。若土地不符合法定收回條件，則必須及時處理及透過更改用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府儲備的方式充分利用土地。若土地閒置超過一年以上但兩年以下，必須徵收相當於土地出讓金20%的土地閒置費。若仍未依據合同付清地價，不得發放土地使用證，並禁止按已付土地出讓金比例分割土地而授出土地使用證。

根據國務院於二零一零年一月七日發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源部門須加強閒置土地的調查處理。

房地產開發項目規劃

全國人大常務委員會於二零零七年十月頒佈《中華人民共和國城鄉規劃法》（「《城鄉規劃法》」），於二零零八年一月一日生效。《城鄉規劃法》規定（其中包括），倘若土地使用權以劃撥方式取得，開發商須向相關城鄉規劃部門申請選址意見書方可向其他相關部門申請批准或同意。該法例亦規定在城鎮規劃區內以劃撥方式取得土地使用權，開發商須在取得其他有關部門的批准或許可後，向相關城鎮的城鄉規劃主管部門申領建設用地規劃許可證，然後方可向縣級或以上的土地主管部門申請土地使用權。此外，倘在城鎮規劃區內以出讓方式獲得土地使用權，在土地使用權出讓前，相關城鄉規劃主管部門須訂明發展項目位置、使用性質及批准密度等規劃條件，並納入為土地使用權出讓合同的一部分。未確定規劃條件的土地不得出讓。簽訂土地使用權出讓合同後，開發商須向有關城市或縣的城鄉規劃主管部門申領建設用地規劃許可證以及必要文件。取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須根據規劃及設計要求進行必要的規劃和設計工作，然後向相關城市規劃部門申請建設工程規劃許可證。倘發展項目位於城鎮規劃區內，開發商須向相關城市或縣的城鄉規劃主管部門或省級政府指定的鎮政府申請辦理鄉村建設規劃許可證。發展項目必須按照規劃條件建設，倘需修改任何規劃條件，必須向相關城市或縣的城鄉規劃主管部門申請。開發商須在項目竣工驗收後六個月內向城鄉規劃主管部門報送有關政府機構對竣工項目的驗收及查核資料。

建築工程施工許可證

房地產開發商取得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後，地盤工程便可動工。倘現有樓宇的拆遷及安置進度符合有關要求且已獲得建設項目的資金，房地產開發商須根據建設部（現為住房和城鄉建設部）於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修訂及生效的《建築工程施工許可管理辦法》向縣級以上地方人民政府建設部門申請建築工程施工許可證。

房地產項目竣工

根據一九九八年三月一日生效並於二零一一年四月二十二日修訂的《中華人民共和國建築法》（「《建築法》」），建設項目須通過驗收方可交付使用。房地產發展項目須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境標準和建築、設計及建築工程的技術指引等多項法律和法例規定以及相關合同條文。項目竣工後，房地產開發商須根據國務院於二零零零年一月三十日頒佈並實施的《建設工程質量管理條例》及住房和城鄉建設部於二零一三年十二月二日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》安排相關政府部門及專家進行驗收。根據建設部（現為住房和城鄉建設部）於二零零零年四月七日頒佈並於二零零九年十月十九日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，開發商須自項目通過竣工驗收後起15日內，向項目工程所在地的縣級以上相關地方政府項目建設主管部門備案。房地產發展項目僅於通過有關機構的檢查及驗收後方可交付。屋邨或綜合大樓項目須於整個項目竣工後方進行驗收。相連的房地產發展項目（例如分期開發的住宅區），則可於各階段竣工時分期驗收。

環境保護

規管中國房地產發展環境規定的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》和《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，有關部門授出物業發展動工批文前，開發商須提交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表格（視乎項目對環境的影響而定）。此外，物業發展落成後，有關環境保護部門亦會在物業交付予買家前檢查有關物業，確保已遵守適用的環境標準和規定。

房地產交易

轉讓房地產

根據《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可以通過出售、贈與或其他合法方式將房地產轉讓另一名人士或法律實體。轉讓樓宇時，樓宇的所有權和該樓宇所佔用土地的土地使用權亦同時轉讓。轉讓各方須簽訂書面房地產轉讓合同，並在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門登記有關轉讓。

倘原以出讓方式取得土地使用權，必須符合下列條件方可轉讓有關房地產：(i) 已按照土地出讓合同規定付清土地出讓金，並已取得土地使用權證書；(ii) 已按照出讓合同規定開發；及(iii) 對於涉及樓宇開發的項目，須已完成相當於項目投資總額25%以上的發展部分，倘為整片土地開發項目，則須已按規劃進行開發、已完成供水、排水、供電、供熱、通道、通訊及其他基礎設施或公用設施的建設並已平整土地，以致土地可作工業或其他建設用途。

倘原以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產時，土地出讓合同列明的權利及責任亦須一併轉讓。轉讓房地產後，土地使用權的年期相當於土地出讓合同原訂年期減去原土地使用者已使用年期。倘受讓人擬更改原土地出讓合同規定的土地用途，則必須先取得原出讓方和相關市或縣的地方政府規劃管理部門的同意，並簽訂土地出讓合同變更協議或重新簽訂土地出讓合同以（其中包括）相應調整土地出讓金。

倘原以劃撥方式取得土地使用權，則須依據國務院的規定向獲授相關審批權力的政府部門取得批准，才可轉讓房地產。有關政府部門批准轉讓後，除相關法令訂明毋須辦理轉讓手續的情況外，受讓方必須辦理土地使用權轉讓手續，並依照有關法令支付轉讓金。

商品房銷售

根據建設部（現稱住房和城鄉建設部）於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日生效的《商品房銷售管理辦法》（《**商品房銷售辦法**》），商品房銷售可包括物業竣工前及後的銷售。

商品房預售許可

任何商品房預售必須根據建設部（現稱住房和城鄉建設部）於一九九四年十一月十五日頒佈並先後於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「《**預售辦法**》」）規定進行。根據《預售辦法》，任何商品房預售均須辦理特定手續。商品房預售須領取許可證。倘房地產開發商擬預售商品房，則須向房地產管理部門申請預售許可證。預售商品房須符合下列條件：

- (i) 已悉數支付相關土地出讓金，並取得土地使用權證；
- (ii) 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及

- (iii) 擬預售商品房的發展項目已投資額佔項目總投資額25%或以上，並已適當釐定施工進度和竣工交付日期。

商品房預售所得款項的監管

根據《預售辦法》及《城市房地產法》，商品房預售所得款項僅可用作支付相關項目的房地產開發成本。

二零一零年四月十三日，建設部（現稱住房和城鄉建設部）頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，當中規定：

- (i) 對於未取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業不得進行任何預售活動，或以認購、預訂、排號登記、發放貴賓卡等方式向買家收取訂金或預訂款等性質的費用，亦不得舉辦任何展銷會。對於已取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業須在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，嚴格按明碼標價銷售房屋。房地產企業不得在業權初步登記前，將其已保留業權的房屋銷售予任何第三方，亦不得以成本返售或售後租回安排等方法預售商品房或從事任何虛假交易；
- (ii) 預售許可設定的最小規模不得小於一幢，亦不得分層或單元辦理預售許可；
- (iii) 房地產開發企業須根據商品房預售計劃銷售商品房。如預售計劃有任何重大修改，須向相關部門報備並公開；
- (iv) 銷售商品房嚴格採用實名制度。認購後不得擅自更改購房者名稱。如購房者於認購後的指定時期內未有簽訂預售合同，預售則告撤銷，撤銷後房源應當公開銷售；及

- (v) 須完善預售所得款項的監管機制。在已設立預售所得款項監管制度的地區，須採取措施推廣有關制度。在未設立預售所得款項監管制度的地區，則應盡快頒佈監管預售款項的法規。所有商品房預售所得款須存入託管賬戶，由有關監管部門監督及管理，確保所得款項用於商品房建設。預售所得款項可根據建設進度分配，惟須預留足夠資金作項目的竣工和交付。

商品房竣工後銷售

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅在符合下述條件的情況下，方可進行竣工後銷售：

- (i) 擬銷售已竣工樓宇的房地產開發企業須持有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；
- (ii) 該企業已取得土地使用權證或其他土地使用批文；
- (iii) 該企業已取得建設項目規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (iv) 該商品房已竣工並經驗收合格；
- (v) 已妥善解決原居民的搬遷；
- (vi) 供水、電、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施及公共設施亦可投入使用，或已指定建設時間表和交付日期；及
- (vii) 已完成物業管理計劃。

發改委於二零一一年三月十六日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，自二零一一年五月一日起生效。根據該等規定，任何房地產開發商或房地產代理（「**房地產營運商**」）須清楚明確地標示新建和二手商品房的售價。該等規定要求房地產營運商向公眾清楚列明商品房的價格及相關費用，以及其他影響商品房價格的因素。就已獲得物

業預售許可或已辦妥銷售已建成物業備案手續的房地產開發項目，房地產營運商須在指定限期一次公佈所有可供出售商品房。此外，對於已出售的物業，房地產營運商須披露等資料，並披露實際交易價。房地產營運商不得以超出明確標示價的金額出售商品房，亦不得收取任何並無明確列示的其他費用。另外，房地產營運商不得以虛假或不合規的價格標示誤導物業買家，亦不得使用虛假或誤導的價格標示方式進行價格欺詐。

二零一零年十一月四日，建設部（現稱住房和城鄉建設部）及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，當中規定除法律和法規另有訂明外，外籍個人僅可購買一套自住的住房，而在國內設有分支或代表辦事處的境外機構僅可在註冊城市購買營運業務所需的非住宅房屋。

二零一三年二月二十六日，國務院發出《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，當中規定：

- (i) 堅持遏止投機買家，措施包括繼續實行並改進限購措施；並利用稅項的影響調整房地產價格，稅務局與住房建設部門須密切合作並根據法規按20%稅率徵收個人所得稅；及
- (ii) 完善市場監督及預測管理；加強管理房地產開發企業的信用，研究設立住房和城鄉建設、發展改革、土地和天然資源、金融、稅務、工商、統計數據及其他部門的共享信用管理制度，及時記錄並發佈房地產企業不法行為。倘企業釐定的預售商品房價格奇高且不遵從相關城市住房建設部門的價格指引，或企業並無為商品房項目設立預售所得款項監管機制，則不會獲發預售許可證。倘房地產企業有閒置土地或進行土地炒賣活動、捂盤惜售、抬高房價及其他違法行為，有關部門須設立聯動機制加重有關處罰。國土

資源部門應禁止該企業參與土地競投，銀行業金融機構不得就開發項目授出新貸款，證券監管部門應暫停審批上市、再融資或重大資產重整，而銀行監管部門須禁止該企業透過信託計劃融資。

房地產抵押

中國的房地產抵押主要受《物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律和法規，土地使用權、房屋及土地上的附屬建築物均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合約後，抵押各方必須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合約自抵押登記日起生效。就依法取得物業所有權證的房地產作抵押時，登記部門須在原物業所有權證上加入「他項權證」，並向承押人發出房屋他項權證。倘若就預售或在建商品房作抵押，登記部門須在抵押合約記錄有關詳情。倘房地產在抵押期間竣工，有關訂約方在領取房地產權屬證書後，須重新辦理房地產抵押登記。

房地產租賃

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及建設部（現為住房和城鄉建設部）於二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃各方須依法簽訂書面租約並列明租賃安排的所有條款。房屋租賃及有關土地使用權有效期不得超過20年，而租約簽署後隨即生效，須於簽訂後30天內於相關房地產管理部門登記，主要是為了保護承租人權益免受第三方的申訴影響。承租人經業主同意，可將契約轉讓或分租予分租人。簽訂、修訂、延長或終止租賃時，各訂約方須向房地產管理部門登記有關詳情。違反有關規定者，甚至有關部門責令但不改正者，將被罰款。

物權法

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，國家及集體、個人或其他權利持有人的物權均受法律保障，任何實體或個人不得侵犯。根據中國法律，財產所有人可擁有、使用、收益及處置其財產，亦可將物業轉讓、交換、用作出資、贈予或抵押。物權的種類及內容由法律規定，且物權的設立、變更、轉讓或取消應按照法律登記。除法律另有規定外，物權的設立、變更、轉讓或取消僅在依法登記後，方告生效。

房地產貸款

商業銀行貸款

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，規定銀行提供住宅開發貸款、個人住房貸款及個人商業用房貸款時須遵守以下規定：

- (i) 房地產開發貸款對象應為合資格從事房地產開發、信用評級高且沒有拖欠工程款的房地產開發商。對於商品房空置率及負債率高的房地產開發商，須嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控彼等的活動；
- (ii) 對政府土地儲備機構發放的貸款須為抵押貸款，貸款額度不得超過所收購土地評估價值的70%，貸款期最長不得超過兩年。商業銀行不得向房地產企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- (iii) 商業銀行僅可向購買主體結構已封頂住房的置業個人發放住房貸款。對於申請個人住房貸款購買首套住房的借款人，首付款比例仍為20%。對於購買非首套住房的借款人，則須提高首付款比例；及
- (iv) 借款人申請個人商業用房貸款的按揭率不得超過60%。此外，貸款期限不得超過10年，所購商品房須已竣工驗收。

國務院於二零零三年八月十二日發佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，制定一系列措施調控房地產市場，包括（但不限於）加強住房公積金的歸集和貸款發放、完善住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。通知旨在積極促進中國房地產市場的長遠發展。

銀監會於二零零四年八月三十日發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據指引，不得發放任何貸款予未取得所需國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目。指引亦規定，房地產開發商的出資比例不得低於房地產開發項目投資額35%，方可獲銀行發放貸款。此外，指引規定商業銀行須建立嚴格的貸款項目審批機制。

中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，取消個人住房貸款優惠利率，限定按揭貸款利率下限為基準利率的0.9倍。中國人民銀行亦將住房公積金貸款利率上調0.18%。對於房價上漲過快的城市，允許商業銀行將按揭貸款比例由80%降低至70%。

中國人民銀行於二零零六年五月三十一日頒佈的《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》規定，自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於購買價的30%，但對購買建築面積低於90平方米的自住房，仍執行首付款比例20%的規定。

中國人民銀行與銀監會於二零零七年九月二十七日頒佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》規定，對購買第二套住房的置業者，貸款首付款比例上調至不低於40%，且貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的110%。根據該通知，中國相關部門加強監控向房地產開發商發放商業銀行貸款，防止有關銀行發放超額授信。該通知強調，對經國土資源部門及建設主管部門查實有囤積土地及房源的房地產開發商，商業銀行不得對其發放貸款。商業銀行亦不得接受空置三年以上

的商品房作為貸款的抵押物。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，倘借款人家庭成員（包括置業者、配偶及未成年子女）已向銀行貸款置業，則任何家庭成員購入其他房屋視為二次購房。

中國人民銀行與銀監會於二零零八年七月二十九日發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括下列各項：

- (i) 限制中國商業銀行向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- (ii) 從多方面規範土地儲備的抵押貸款，包括須取得土地使用證作為抵押物評估價值最高70%的擔保以及貸款期限不得超過2年；
- (iii) 對(a)延遲土地轉讓協議所訂明的動工開發日期一年以上，(b)擬定項目已完成面積不足三分之一或(c)投資不足擬定總項目投資四分之一的房地產開發商，審慎發放貸款；
- (iv) 限制向土地閒置2年以上的房地產開發商發放貸款；及
- (v) 限制以閒置土地抵押貸款。

二零零九年五月二十五日，國務院發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，規定經濟適用房及普通商品房項目的最低資金要求為20%，而其他房地產開發項目的最低資金要求為30%。該等規定適用於中資及外資項目。

二零零九年六月十九日，銀監會發出《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》，要求所有金融機構加強貸前檢查，提高按揭貸款發放標準，鞏固按揭貸款的風險控制，堅持滿足首次置業者需求的政策，同時嚴格遵守第二套住房按揭貸款政策。

二零一零年一月七日，國務院發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定（其中包括）：(i)對以貸款購置住房的家庭（包括債務人和彼等的配偶及未

成年子女)申請貸款購買第二套或以上住房，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率須嚴格按信用風險釐定；及(ii)禁止銀行向違反信貸規例或政策的房地產開發項目或開發商發放貸款。

二零一零年四月十七日，國務院亦發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人購置第二套住房按揭貸款的最低首付款再增至買價的50%，同時規定相關按揭利率不得低於中國人民銀行所公佈同期相關基準利率的1.1倍。商業銀行可按其風險控制政策酌情大幅提高個人購買第三套或以上住房按揭貸款的最低首付款。該通知亦訂明首次購買建築面積超過90平方米自住房的首付款不得低於買價的30%。此外，於房價急升且供應緊張的地區，商業銀行可依據風險水平暫停向購買第三套或以上住房的置業者或無法提供一年以上當地繳稅證明或社會保險繳納證明的非當地居民發放按揭貸款。

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及銀監會聯合發出《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，(i)將首次置業按揭貸款的最低首付款比例增至30%；(ii)要求中國商業銀行暫停向(a)購買第三套或以上住房的客戶和(b)無法提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地居民發放按揭貸款；及(iii)限制向有土地閒置、土地用途超出指定範圍、拖延動工或竣工時間或捂盤惜售等違規紀錄的房地產公司發放新項目銀行貸款或延長信貸期限。

二零一零年十一月二日，建設部(現為住房和城鄉建設部)、財政部、中國人民銀行及銀監會聯合發佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，規定(其中包括)：

- (i) 倘首次置業者(包括借款人和其配偶及未成年子女)使用住房公積金個人住房貸款購買普通自住房，(a)對於建築面積不超過90平方米的物業，首付款比例不得低於20%或(b)對於建築面積超過90平方米的物業，首付款比例不得低於30%；

- (ii) 第二套住房公積金個人住房貸款的首付款比例不得低於50%，最低貸款利率須為同期首套住房公積金個人住房貸款利率的110%；
- (iii) 第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象僅限於人均住房面積低於當地平均水平的家庭，且貸款僅可用於購買普通自住房以改善居住條件；及
- (iv) 暫停向購買第三套或以上住房的家庭發放住房公積金個人住房貸款。

根據建設部（現為住房和城鄉建設部）及國家外匯管理局於二零一零年十一月四日發佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，境外個人在中國僅可購買一套自住房，而在中國設有分支機構或辦事處的境外機構僅可在註冊城市購買辦公用非住宅房屋。

二零一一年一月二十六日，國務院發佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，規定倘以貸款購買第二套住房，須支付的首付款不得低於該第二套住房購買價的60%，且適用貸款利率不得低於同期基準利率的1.1倍。中國人民銀行的地方分行可根據地方政府就新建住宅物業設定的價格控制目標、政策要求以及全國統一信貸政策上調第二套住房貸款的首付款比例及利率。

二零一一年三月八日，銀監會發出《中國銀監會辦公廳關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》，據此：

- (i) 金融機構與借款人簽訂不可撤銷的書面合同後，倘該合同已生效，則須按合同約定發放個人住房貸款；
- (ii) 倘金融機構已受理並同意借款人的貸款申請，且借款人已在個人住房貸款合同面試時單方簽署合同，則金融機構在確認合同並無法律瑕疵、收益能夠覆蓋風險且符合貸款條件的前提下，原則上應續簽合同並按合同條款執行；及

- (iii) 對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不得低於60%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍。

中國人民銀行、中國銀監會於二零一四年九月二十九日聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，對金融業支持居民家庭合理住房消費及房地產開發企業的合理融資需求等作出規定。相關具體規定如下：

(i) 積極支持居民家庭合理的住房貸款需求

對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，銀行業金融機構執行首套房貸款政策。在已取消或未實施限購措施的城市，對擁有兩套及以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，又申請貸款購買住房，銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水平。銀行業金融機構可根據當地城鎮化發展規劃，向符合政策條件的非本地居民發放住房貸款。

(ii) 繼續支持房地產開發企業的合理融資需求

銀行業金融機構在防範風險的前提下，合理配置信貸資源，支持資質良好、誠信經營的房地產企業開發建設普通商品住房，積極支持有市場前景的在建、續建項目的合理融資需求。擴大市場化融資渠道，支持符合條件的房地產企業在銀行間債券市場發行債務融資工具。

房地產保險

中國法律、法規或政府規章並無強制規定房地產開發商須為其房地產開發項目投保。根據中國房地產行業的慣例，建築公司通常須在建築項目的招投標過程中提交保險方案。根據自一九九八年三月一日生效及於二零一一年四月修訂的《中華人民共

和國建築法》，建築公司必須自行支付保險費並為從事危險作業的僱員購買意外傷害險。建設部於二零零三年五月二十三日發佈《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》，進一步強調施工中意外傷害險的重要性，並提出具體指導意見。

適用於房地產開發商的主要稅項

企業所得稅

根據企業所得稅法，內資及外資企業須按相同稅率25%繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法，企業分為「居民企業」及「非居民企業」兩類。根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，除於中國成立的企業外，於中國境外成立而「實際管理機構」設於中國的企業亦視為「居民企業」，其全球收入須劃一以25%的稅率繳交企業所得稅。根據企業所得稅實施條例，「實際管理機構」是指實質上全面管理和控制企業的生產和業務、人員、賬目及資產等的管理機構。目前未確定我們是否被視為「居民企業」。此外，中國附屬公司向被視為居民企業的股東支付的股息可豁免繳納預扣稅。然而，若我們被視為「非居民企業」，基於定義含糊，我們未必可享受該稅項優惠。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國10%的預扣稅適用於應付屬「非居民企業」投資者的股息，「非居民企業」即在中國並無場所或營業地點的企業，或在中國設有場所或營業地點，但有關收入與該場所或營業地點實際並無關連，而股息源自中國境內的企業，除非中國與海外持有人所居住的司法權區之間有適用的稅務條約可減少或豁免有關稅項。同樣，倘我們被視為中國「居民企業」，投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為於中國境內產生的收入，則須按稅率10%繳納中國所得稅。

根據於二零零六年八月二十一日簽署並於二零零六年十二月八日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「《中港稅務安排》」），倘外國投資者直接持有在中國的外資企業至少25%股權，則該外資企業向其香港直接控股公司支付的股息須按不高於5%的稅率繳納預扣稅。

於二零零九年八月二十四日，國家稅務總局發佈《關於印發非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）的通知》，自二零零九年十月一日起生效。根據該辦法，擴大集團的任何香港公司需獲得國家稅務總局相關分局批准方可根據《中港稅務安排》

享有5%的優惠預扣稅稅率。此外，國家稅務總局於二零零九年十月二十七日頒佈《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中〈受益所有人〉的通知》（「《第601號通知》」），規定並無實質業務的「導管」或空殼公司不得享有稅收協定優惠，並會根據「實質重於形式」原則分析實益擁有權，以釐定是否給予稅收協定優惠。

根據國家稅務總局於二零零八年四月頒佈並於二零零八年一月一日生效及於二零一一年一月四日修訂的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，倘房地產開發企業按當時實際利潤每季或每月預繳企業所得稅，則為其所開發及建造的住宅、商品房及其他樓宇、附屬建築或配套設施等開發項目在完工前預售所得預售收入預繳的企業所得稅視為預計溢利，並須於開發項目完工和結算計稅成本後按照實際溢利調整。

國家稅務總局於二零零九年三月頒佈並自二零零八年一月追溯生效的《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，明確列出根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例中有關房地產開發企業收入、成本扣除、計稅成本核算及若干相關項目的稅務處理規則。

根據國家稅務總局於二零一零年五月頒佈的《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，當開始辦理物業交付手續（包括入住手續）或物業實際已投入使用時，該物業即視為已完工。房地產開發商須及時結算成本，並計算當年度的企業所得稅金額。

營業稅

根據國務院於二零零四年頒佈、於二零零八年十一月十日修訂並自二零零九年一月一日起生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈、於二零零八年十二月十五日修訂、自二零零九年一月一日起生效並於二零一一年十月二十八日再次修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，不動產及其上建築和附屬物轉讓的適用稅率為5%。

於二零一一年一月二十七日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定自二零一一年一月二十八日起：

- (i) 個人轉讓持有不足五年的住宅物業須按全額計算應繳營業稅；
- (ii) 個人轉讓持有五年或以上的非普通住宅物業須按淨額計算應繳營業稅；及
- (iii) 個人轉讓持有五年或以上的普通住宅物業，免繳營業稅。

土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並自一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及財政部於一九九五年一月二十七日頒佈的實施細則，中國房地產的境內外投資者（不論為企業或個人）均須繳納土地增值稅（「土地增值稅」）。納稅人須就轉讓土地的土地使用權、其上樓宇或其他設施的增加值（扣除若干「可扣稅項目」後）納稅。「可扣稅項目」包括以下各項：

- (i) 取得土地使用權所支付的款項；
- (ii) 開發土地的成本和費用；
- (iii) 新建樓宇及設施的建築成本和費用；
- (iv) 舊樓宇及設施的評估價值；

- (v) 就轉讓土地的土地使用權、其上樓宇或其他設施而已經繳納或應繳納的稅項；及
- (vi) 財政部許可的其他項目。

土地增值稅按累進稅率計算，為增值額（即上述結餘）的30%至60%不等。

增值額	土地增值稅稅率 (%)
不超過可扣稅項目金額50%的部分	30
超過可扣稅項目金額50%但不超過100%的部分	40
超過可扣稅項目金額100%但不超過200%的部分	50
超過可扣稅項目金額200%的部分	60

倘若納稅人建設普通標準住宅公寓且增值額未超過中國法律容許的可扣稅項目金額的20%，則可豁免繳納土地增值稅。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，自二零零七年二月一日起生效。根據該通知，倘房地產開發項目獲有關當局批准視為一個單位，則該項目的土地增值稅評估金額應按整個項目的價值計算。對於分期發展的項目，土地增值稅的評估金額應按項目各個個別階段的價值計算。

倘出現以下其中一種情況，納稅人須繳付土地增值稅：

- (i) 建築項目已完成，有關商品房已出售；
- (ii) 整體轉讓未完成的房地產發展項目；或
- (iii) 直接轉讓土地使用權。

倘符合以下其中一種情況，稅務部門可要求納稅人支付土地增值稅：

- (i) 倘房地產開發項目已通過竣工驗收，已出售的房地產建築面積超過整個項目可銷售建築面積的85%；倘該比例低於85%，則餘下可銷售的建築面積已租出或持有作自用；

- (ii) 已持有銷售或預售許可證三年，但項目的商品房並未全數售出；
- (iii) 納稅人申請註銷稅務登記，但仍未辦理土地增值稅清算手續；或
- (iv) 省級稅務部門規定的其他情況。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，自二零零九年六月一日起生效，旨在通過制訂受理、審計土地增值稅清算及稅務徵收程序的具體規定，加強土地增值稅的徵收。

於二零一零年五月十九日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，對土地增值稅清算、收入確認、可扣稅開支、評估時間及其他相關事項作進一步解釋及指引。

於二零一零年五月二十五日，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，增加徵收土地增值稅的規定。該通知規定：

- (i) 為了充分發揮土地增值稅在預付階段的調節作用，各地稅務部門須調整目前的預付稅率。除保障性住房外，中國東部地區物業的土地增值稅預付稅率不得低於2%，中國中部和東北地區物業的土地增值稅預付稅率不得低於1.5%，中國西部地區物業的土地增值稅預付稅率不得低於1%。地方部門須根據各地不同類型房地產釐定土地增值稅預付稅率；及
- (ii) 為了規範核定工作，核定徵收率原則上不得低於5%，各省級稅務部門須因應當地實際情況，制定不同房地產類型的核定徵收率。

契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日起實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國境內土地使用權及／或財產所有權的受讓人須繳納契稅，稅率介乎3%至5%，由省級地方政府根據當地情況釐定。

附錄二

監管概覽

二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及建設部（現為住房和城鄉建設部）聯合發出《關於調整房地產交易環節契稅、個人所得稅優惠政策的通知》。根據該通知：

- (i) 若個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（包括購房人、配偶以及未成年子女）唯一住房，則可獲契稅減半優惠。若個人購買90平方米或以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房，則適用契稅稅率為1%；
- (ii) 若個人購買的普通住房不符合上述規定，則不得享受上述優惠政策；及
- (iii) 出售自有住房並在一年內重新購房的納稅人不得減免個人所得稅。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅根據城鎮土地面積徵收。城鎮土地年稅率介乎每平方米人民幣0.2元至人民幣10元。二零零六年十二月三十一日，國務院修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。自二零零七年一月一日起，根據經修訂條例，城鎮土地使用稅按原有稅率的三倍徵收（即介乎每平方米人民幣0.6元至人民幣30元），且外商投資企業不再獲豁免繳納城鎮土地使用稅。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，倘按物業剩餘價值計算，國內企業須繳納1.2%的房產稅，而倘按物業的租賃收入計算，國內企業則須繳納12%的房產稅。下列類別的房產獲豁免繳納房產稅：

- (i) 政府部門、人民團體及軍隊擁有的自用房產；
- (ii) 由國家財政部門斥資建設的自用機構房產；
- (iii) 宗教寺廟、公園、名勝古蹟房產；

- (iv) 個人所有非商業用的房產；及
- (v) 財政部批准的其他房產。

根據財政部及國家稅務總局於二零零九年一月頒佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》，向外商投資企業、境外企業及境外個人徵收的房產稅與向境內企業徵收的房產稅相同。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，印花稅按所有房屋轉讓文據（包括與物業所有權轉讓相關的文件）所載的金額徵收，稅率為0.05%。許可證及權證（包括房屋產權證及土地使用權證）按逐項文件徵收印花稅，每年每項人民幣5.0元。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，須繳納或繳納產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人（不論是否個人）均須繳納城市維護建設稅。居住地為市區的納稅人按7%稅率繳稅，居住地為縣鎮的納稅人按5%稅率繳稅，而居住地並非市區亦非縣、鎮的納稅人則須按1%納稅。

教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈及先後於一九九零年六月七日、二零零五年八月二十日和二零一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，須繳納或繳納產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人（不論是否個人），除非須按照於一九八四年十二月十三日頒佈的《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加，否則均須繳納教育費附加。二零零五年十月一日前，教育費附加按所交產品稅、增值稅及營業稅實際額度的2%計算及徵收，二零零五年十月一日後，教育費附加按所交產品稅、增值稅及營業稅實際額度的3%計算及徵收。

二零一零年十月十八日，國務院頒佈《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，規定自二零一零年十二月一日起統一適用於內資企業、外商投資企業及個人的城市維護建設稅及教育費附加制度。外商投資企業、境外企業及境外個人須繳納城市維護建設稅及教育費附加。

調整住房供應結構及穩定物業價格措施

二零零五年三月，國務院頒佈《國務院辦公廳關於切實穩定住房價格的通知》，旨在遏制住房價格過快上漲及促進房地產市場穩定發展。二零零五年五月九日，國務院頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，其後又頒佈一系列防止中國房地產市場過熱的相應措施，其中包括：

- (i) 倘住房價格上漲過快或中低價位普通商品房及經濟適用房的供應短缺，建築項目應主要集中興建中低價位普通商品房及經濟適用房，並嚴格控制低密度及高檔住房的興建；
- (ii) 倘住宅用地及住房價格上漲過快，須適當調高住宅用地供應佔總土地供應的比例，增加用作興建中低價位普通商品房及經濟適用房的土地供應，繼續暫停供應別墅建築的土地供應，並嚴格限制高檔樓房物業建築的土地供應；
- (iii) 自訂約動工日期起計逾一年仍未開發的土地必須徵收土地閒置費。逾兩年仍未動工的土地必須無償收回土地使用權；
- (iv) 自二零零五年六月一日起，個人於購買住宅物業後兩年內轉讓物業須就轉讓收益繳交營業稅。倘個人於購買普通住房物業兩年後轉讓物業，則獲豁免營業稅。倘個人於購買非普通住房物業兩年後轉讓物業，則須就轉讓價格與原購買價的差額繳交營業稅；

- (v) 中小套型及中低價的普通住房在計劃許可、土地供應、信貸及稅收方面可能享有若干優惠待遇。享受優惠政策的物業原則上必須滿足下列條件：(a) 住宅發展項目的地積比率為1.0以上；(b) 單套單位的建築面積少於120平方米；及(c) 實際轉讓價低於相若地段同類物業的平均轉讓價的120%。省級政府可依據當地實際情況制定可享有優惠政策之普通住房物業的具體準則；及
- (vi) 嚴禁任何預購人轉讓未完工商品房。此外，預購人必須實名購買物業。任何商品房預售合同亦必須在簽訂後立即呈交有關政府部門作電子備案。

二零零六年五月二十四日，國務院發佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》（「**《第37號通知》**」），由建設部（現為住房和城鄉建設部）、發改委、國土資源部及國家稅務總局等九部委聯合制定），旨在通過調整住房供應結構及遏抑房價急升，引導及促進房地產市場持續健康發展。《第37號通知》規定（其中包括）：

- (i) 規定地方政府審批的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%須用於發展中低價及中小型或廉租物業；
- (ii) 規定二零零六年六月一日或之後在每個城市或縣鎮年度新批核或興建的住宅單位，其總建築面積至少70%須由單位建築面積少於90平方米的單位組成，惟倘中國政府直接管轄的直轄市、省會城市及若干城市有特殊情況，則經建設部（現為住房和城鄉建設部）批准後可調整上述比例；
- (iii) 自二零零六年六月一日起，相關住宅物業的最低首付款由購買價的20%上調為30%，惟購買住宅物業建築面積為90平方米或以下自用者除外；

- (iv) 禁止商業銀行貸款予內部資本金比例（按內部資金除以有關項目所需項目資金總額計算）不足35%的房地產開發商。限制商業銀行向持有大量閒置土地及空置商品房的物業開發商授出或延長貸款或循環信貸。禁止商業銀行接納空置超逾三年的商品房作為貸款抵押；及
- (v) 自二零零六年六月一日起，倘轉售持有時間不足五年（而非自二零零五年六月起最初規定的兩年）的物業，須按轉售普通住房所得款項全額繳納營業稅。倘個人於購買非普通住房五年後轉售，則須按轉售價與原購房價的差價繳納營業稅。

二零零六年七月六日，建設部（現為住房和城鄉建設部）頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，規定各市和縣於二零零六年六月一日以後年度新批准或新建的住宅單位總面積不少於70%為建築面積少於90平方米的住宅單位。有關地方政府將有權釐定新建物業的規格。

二零零八年十二月二十日，國務院發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，鼓勵通過稅收和信貸支持發展房地產市場。為促進購買普通住房，已實施下列鼓勵措施，有效至二零零九年十二月三十一日：

- (i) 首套物業人均建築面積低於當地平均水平的第二次購房者可享有先前授予首次購房者的相同優惠政策；
- (ii) 豁免一年住房轉讓營業稅。個人轉讓持有兩年或以上（過往規定為五年）普通住房時免繳營業稅。此外，倘住房持有不足兩年，則轉讓時按淨額而非總額計算應付營業稅；及
- (iii) 個人所持兩年或以上（過往規定為五年）的非普通住房轉讓時仍須按淨額基準支付營業稅，倘物業持有不足兩年，則轉讓時須按總額基準支付營業稅。

另已採用（其中包括）下列措施：

- (i) 商業銀行應根據信貸政策及監管規定加強對中低價及中小型普通商品房的信貸支持，尤其是在建項目；並對從事兼併及收購交易的知名及有實力房地產企業提供財政支持及相關金融服務；及
- (ii) 廢除城鎮房地產稅，境內及外商投資企業以及個人採用《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

二零一零年一月七日，國務院發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，進一步規範房地產市場。該通知推出11項措施，以實現下列目標：

- (i) 增加保障性住房及普通商品住房的有效供應；
- (ii) 引導消費者住房合理消費及抑制樓市的投資和投機活動；
- (iii) 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- (iv) 加快推進保障性安居工程建設；及
- (v) 制定或明確省級及地方政府的責任。

二零一零年四月十七日，國務院發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將購房者購買第二套住房的按揭貸款最低首付款比例再調高至購買價的50%，並規定按揭利率不得低於中國人民銀行同期發佈相關基準利率的1.1倍。對利用按揭貸款購買第三套或以上住房的購房者，最低首付款比例應大幅度提高，具體由商業銀行根據風險管理政策自主確定。該通知亦規定對購買首套自住房且建築面積在90平方米以上的家庭，首付款比例不得低於購買價的30%。此外，住房價格上漲過快和供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況暫停向購買第三套或以上住房的購房者發放按揭貸款，並暫停向不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地居民發放購買住房按揭貸款。

附錄二

監管概覽

二零一零年九月二十九日，財政部、建設部及國家稅務總局頒佈《關於調整房地產交易環節契稅、個人所得稅優惠政策的通知》，於二零一零年十月一日生效，規定首次購買建築面積90平方米以下普通住房作為家庭唯一物業的個人買家，適用契稅稅率減至1%。

二零一零年十一月四日，建設部（現為住房和城鄉建設部）及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，當中規定除法律及法規另有訂明外，外籍個人只可購買一套自用住房。在中國設有分支或代表辦事處的境外機構只可在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

二零一一年一月二十六日，國務院再發出《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，規定：

- (i) 個人購買住房後五年內轉售，須就轉售所得款項繳交營業稅；
- (ii) 倘房地產開發商獲分配土地作房地產開發後兩年內仍未取得相關施工許可證和動工建設，相關土地使用權將被充公，並須繳付閒置土地罰款；
- (iii) 倘已支付的房地產發展項目投資額（不包括地價）少於項目總投資25%，不得轉讓土地及房地產發展項目；及
- (iv) 在房地產市場價格快速上漲的城市，對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，均不得在當地增購住房。

二零一一年一月二十七日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定自二零一一年一月二十八日起：

- (i) 個人轉讓持有不足五年的住房須按全額基準繳交營業稅；

- (ii) 個人轉讓持有五年或以上的非普通住房按照淨額基準繳交營業稅；及
- (iii) 個人轉讓持有五年或以上的普通住房，免繳營業稅。

二零一三年二月二十六日，國務院頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，作出以下規定：

- (i) 改善穩定房價工作責任的機制，措施包括要求國務院相關部門加強監督價格的穩定程度。若地方政府未能在其管轄區實施房屋限購政策，省級政府須進行面談；
- (ii) 堅決抑制投機投資性購房者，措施包括繼續落實及改善限買措施，利用稅務影響調整房地產價格，而稅務總局及房屋建設部應緊密合作，根據規定以20%稅率徵收個人所得稅；
- (iii) 增加普通商業房屋及住宅用地供應，措施包括二零一三年的總住宅土地供應原則上不得少於過往五年的平均土地供應；
- (iv) 加快保障性安居工程的規劃建設，在二零一三年全面落實建造4,700,000個單位和6,300,000套新建經濟適用房；
- (v) 強化市場監管和預期引導，加強房地產發展公司的信用管理，研究成立房屋及城市建設、發展及改革、土地及天然資源、金融、稅務、工商業、統計及其他部門之間的共享信用管理系統，並及時記錄及公佈房地產公司的違法行為。倘企業的預售商品房定價過高且並無遵從相關城市房屋建設部門的價格指引，或無設立預售商品房項目資金監管機制，將不會獲發預售許可證。倘房地產企業擁有閒置土地或進行非法活動，包括土地炒賣、捂盤惜售、推高價格及其他非法行為等，相關部門須設立聯動機制以加重相關

罰則。國土資源部門須禁止有關企業參與土地競投，金融機構須拒絕向其發展項目發放新貸款，證券監管機構須暫停審批其上市、再融資或重大資產重組，而銀行監察部門須禁止該等企業透過信託計劃融資。

近期，若干此前實行限購措施的城市先後取消或放鬆了該等措施，例如西安市住房保障和房屋管理局於二零一四年八月二十八日發佈《關於促進房地產市場持續健康發展有關問題的通知》，規定自二零一四年九月一日起，凡在西安市內購買商品住房和二手住房的，毋須申報戶籍和原有住房情況。該通知實質上全面取消了二零一一年以來在該市實施的限購令。

外匯管理

一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》，自一九九六年四月一日起生效，並先後於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。該條例將所有國際付款及轉賬分類為經常賬項目及資本賬項目。經常賬項目無需再經國家外匯管理局批准，但為資本賬項目而將人民幣兌換成其他貨幣，然後匯出中國境外（例如直接股權投資、貸款及返回投資），則須經國家外匯管理局或其地方部門事先批准。在中國境內進行的交易付款必須以人民幣支付。除非另行取得批准，否則中國公司必須匯回在海外收取的外幣款項。

二零零八年八月五日，國務院進一步修訂《中華人民共和國外匯管理條例》，其中若干經修訂條文包括：

- (i) 刪除匯回在國外所收取外幣付款的強制規定，允許外幣付款根據所規定的條件及期限匯回中國或存於國外；
- (ii) 刪除將經常賬中外幣收入兌換為人民幣的強制規定，允許根據法規將經常賬中的相關收入作為儲備或售予金融機構；
- (iii) 允許境內機構及個人於海外直接或間接投資，惟須辦理或取得外匯登記及其他法律和法規規定須進行的批准或備案；及
- (iv) 採用由市場主導的受管制浮動人民幣匯率制度。

附錄二

監管概覽

一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，自一九九六年七月一日起生效。該等法規取代相關暫行規定，除保留資本賬項目外匯交易限制外，廢除其餘有關經常賬項目外幣兌換的限制。外商投資企業可保留在指定外匯銀行的資本賬中的外匯，惟不得超過國家外匯管理局或其地方部門設定的上限。

二零零六年七月十一日，建設部（現為住房和城鄉建設部）、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合發佈《第171號文件》。《第171號文件》規定：(i)已成立外商投資企業的境外機構及個人可於中國投資及購買非自住房地產。在中國設立分支機構或辦事處的境外機構及於中國工作或留學超過一年的境外個人可根據實際需要實名購買自用或自住商品房；(ii)投資總值超過10,000,000美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業僅可在付清地價並獲得國有土地使用權證後方可申請正式外商投資企業批准證明文件及營業執照；(iv)境外投資者收購中國境內房地產企業時須以自有資金一次性交清所有轉讓款項；(v)倘外商投資房地產企業並未付清註冊資本或未取得國有土地使用權證或本身資金少於計劃開發項目投資總值的35%，則不得於境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准該等企業的外幣借款兌換為人民幣；及(vi)中外投資各方概不得在任何文件保證合同任何一方可獲得固定回報或變相固定收入。

二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「**第50號通知**」）。根據《第50號通知》，(i)地方商業機構須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，嚴格控制投資高檔房地產開發項目所得外資。(ii)有意從事物業開發業務的外商投資公司須取得土地使用權或至少與相關土地管理機構、土地開發商或房屋或其他建設的擁有人訂立合約前購買協議，否則相關機構不會批准成立該等外商投資房地產企業。有意拓展其業務的現有外商投資公司或有意從事新房地產項目營運及開發的公司須向有關審批機構辦理相關手續。(iii)《第50號通知》規定嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）收購或兼併境內房地產企業，亦嚴禁房地產合資企業的中外投資者為任何一方能夠取得固定收益而訂立任何條件。(iv)倘地方當局批准成立外商投資房地產企

業，則該房地產投資企業須及時向商務部呈交有關批准文件備案。國家外匯管理局地方管理部門及指定外匯銀行不得為未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢程序的外商投資房地產企業辦理結售匯手續。

二零零八年八月二十九日，國家外匯管理局發佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》（「《第142號通知》」），旨在加強外商投資企業外匯資金支付及結匯的管理。《第142號通知》規定：

- (i) 外商投資企業申請外匯資金支付及結匯前，須經會計師進行資金驗證；
- (ii) 自外商投資企業外匯資本兌換所得人民幣款項須於獲批准的業務範圍使用，除另有規定外，該等款項不得用於境內股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得將外匯資本兌換所得人民幣款項用於購買非自用境內物業；及
- (iii) 自外商投資企業外匯資本兌換所得人民幣款項不得用於償還未使用的人民幣貸款。

二零一三年五月十日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》（「《第21號通知》」），自二零一三年五月十三日起生效。該通知進一步簡化及闡明有關境內外商直接投資的外匯管理，並廢除之前有關外商直接投資的24項外匯管理法規。國家外匯管理局於二零一三年四月二十八日頒佈《外債登記管理辦法》及《外債登記管理操作指引》，於二零一三年五月十三日起生效，規定（其中包括）：(i)國家外匯管理局不會辦理二零零七年六月一日或以後在商務部獲得授權證書並登記的外商投資房地產企業簽署外債登記手續；(ii)僅二零零七年六月一日前成立的外商投資房地產企業可借用不超過其總投資額及註冊資本範圍的外債；及(iii)倘外商投資房地產企業已成立但並未繳足全部註冊資本、未獲得國有土地使用權證或項目資本少於總投資額的35%，則該等公司不得借用外債。

二零一四年七月四日，國家外匯管理局發佈《關於在部分地區開展外商投資企業外匯資本金結匯管理方式改革試點有關問題的通知》（《第36號通知》），於二零一四年八月四日起生效。該通知決定在中國16個區域開展外商投資企業資本金結匯管理方式改革試點。《第36號通知》闡明相關內容如下：

- i. 允許試點區域內的外商投資企業實行資本金意願結匯，即「外商投資企業資本金賬戶中經所在地外匯局辦理出資權益確認的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯」。而且，試點區域內註冊成立的外商投資企業資本金賬戶內的金額可以100%結匯。
- ii. 試點地區外商投資企業外匯資本金結匯暫不適用《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》（匯綜發[2008]142號）及《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的補充通知》（匯綜發[2011]88號），其中，除以投資為主要業務的外商投資企業（包括外商投資性公司、外商投資創業投資企業和外商投資股權投資企業）以外的一般性外商投資企業，以資本金原幣劃轉開展境內股權投資的，按現行境內再投資規定辦理。以結匯資金開展境內股權投資的，應由被投資企業先到所在地外匯局辦理境內再投資登記並開立相應結匯待支付賬戶，再由開展投資的企業按實際投資規模將結匯所得人民幣資金劃往被投資企業開立的結匯待支付賬戶。被投資企業繼續開展境內股權投資的，按上述原則辦理。

就中國股權若干間接轉讓的稅務通報責任

就企業所得稅法而言，財政局及國家稅務總局於二零零九年四月聯合發佈國稅函59號文，而國家稅務總局亦於二零零九年十二月發佈國稅函698號文。國稅函59號文及國稅函698號文均追溯至於二零零八年一月一日生效。

根據《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「**國稅函698號文**」），倘非居民企業通過處置境外控股公司股權的形式間接轉讓中國「居民企業」的股權（或稱為間接轉讓），而且該境外控股公司位於以下稅務管轄區：(1)實際稅率低於12.5%或(2)對其居民境外所得不徵稅款的稅務管轄區，非居民企業（即轉讓人）必須將該間接轉讓向中國「居民企業」所在地相關稅務機關通報。根據「實質重於形式」原則，如果境外控股公司缺乏合理的商業目的，且為減少、規避或延遲繳納中國稅款而設立，則中國稅務機關可能會否定境外控股公司的存在。因此，源自有關間接轉讓的收益可能須按最高10%的稅率繳納中國代扣所得稅。國稅函698號文同時規定，倘非中國居民企業按低於公平市價的價格向關聯方轉讓中國「居民企業」的股權，有關稅務機關有權對交易的應課稅收入進行合理調整。此外，中國「居民企業」須提供必要協助，以支持國稅函698號文的執行。

於二零一一年三月二十八日，國家稅務總局發佈國家稅務總局公告2011年第24號（「**國稅局第24號公告**」），以釐清國稅函698號文的若干問題。國稅局第24號公告自二零一一年四月一日起生效。根據國稅局第24號公告，「實際稅負」指處置境外控股公司股權所得的實際稅負，而「不徵所得稅」指對處置境外控股公司股權所得於境外控股公司屬居民的稅務管轄國家／地區不徵所得稅。

國稅函698號文的應用缺乏指示和實踐經驗。舉例來說，雖然「間接轉讓」一詞尚未明確界定，但據了解，相關中國稅務機關就向與中國無直接聯繫的廣大範疇境外實體索取資料方面擁有司法管轄權。此外，有關機關至今尚未頒佈任何正式條文，或正式宣佈或申明向有關中國居民企業的主管稅務機關通報間接轉讓的程序和形式。此外，並無有關如何確定境外投資者是否濫用安排以圖減少、規避或延遲繳納中國稅款的任何正式聲明。

通過頒佈及實施該等通知，中國稅務機關已加強其對非居民企業直接或間接轉讓於中國居民企業股權的審查。根據國稅函59號文及國稅函698號文，中國稅務機關可酌情對基於所轉讓股權的公允價值與投資成本的差額計算的應課稅資本收益作出調整。

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

附錄三

目標集團的會計師報告

以下為目標公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就載入本通函而編製的目標集團財務資料的報告全文。



安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下載列我們就西安首創新開置業有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）的財務資料所編製的報告，該等財務資料包括目標集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月（「相關期間」）的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、目標集團及目標公司分別於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日的綜合財務狀況表及財務狀況表連同有關附註（「財務資料」），以及目標集團截至二零一三年六月三十日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表（「中期比較資料」），以供載入鉅大國際控股有限公司（「貴公司」）就建議收購目標公司100%股權（「收購事項」）而於[編纂]刊發的通函（「通函」）。

目標公司為於二零零七年十二月二十四日在中華人民共和國（「中國」或「中國大陸」，不包括香港）成立的有限責任公司。

於本報告日期，目標公司於下文第II節附註1所載的附屬公司擁有100%直接權益。目標集團目前所有成員公司均採用十二月三十一日作為其財務年度結算日。目標集團目前所有成員公司的法定財務報表乃根據中國公認會計原則而編製。該等公司於相關期間的法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

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

附錄三

目標集團的會計師報告

就本報告而言，目標公司的董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋而編製目標集團的綜合財務報表（「相關財務報表」）。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審計截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月的相關財務報表。

本報告所載的財務資料乃根據相關財務報表編製，而並無對其作出調整。

董事的責任

目標公司的董事須負責根據香港財務報告準則編製可真實而公平地反映情況的相關財務報表，並且對目標公司的董事所認定屬必要的內部監控承擔責任，以確保相關財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司的董事（「董事」）須為本報告內收錄的財務資料、中期比較資料及通函的內容承擔責任。

申報會計師的責任

我們的責任是分別就財務資料及中期比較資料發表獨立意見及審閱結論，並向閣下報告我們的意見及審閱結論。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號*招股章程及申報會計師*就財務資料執执行程序。

吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號*由實體獨立核數師審閱中期財務資料*審閱中期比較資料。審閱主要包括對管理層作出查詢及對財務資料應用分析性程序，並據此評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用，惟另作披露者除外。審閱工作並不包括例如監控測試及資產與負債和交易活動核實等的審計程序。由於審閱的工作範圍遠較審計工作為小，故所提供的確定程度亦較審計工作為低。因此，吾等並不就中期比較資料發表意見。

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

附錄三

目標集團的會計師報告

有關財務資料的意見

我們認為，就本報告而言，財務資料能夠真實而公平地反映目標集團及目標公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日的事務狀況以及目標集團於各個相關期間的綜合業績和現金流量情況。

有關中期比較資料的審閱結論

根據吾等並不構成審計的審閱，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項，致使吾等認為中期比較資料在所有重大方面並無按就財務資料所採納的相同基準編製。

此 致

鉅大國際控股有限公司

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

[編纂]

附錄三

目標集團的會計師報告

I. 財務資料

(a) 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
收益	6	1,188,285	95,420	1,211,440	889,058	1,045,287
銷售成本		(877,849)	(57,588)	(844,832)	(667,824)	(760,021)
毛利		310,436	37,832	366,608	221,234	285,266
其他收入及收益	6	2,028	6,620	2,297	851	1,088
銷售及分銷開支		(31,972)	(24,688)	(26,460)	(14,716)	(21,883)
行政開支		(4,000)	(4,341)	(5,256)	(1,522)	(2,242)
其他開支		(1)	(312)	-	-	(670)
融資成本	8	-	-	-	-	-
除稅前溢利	7	276,491	15,111	337,189	205,847	261,559
所得稅開支	10	(69,123)	(3,781)	(102,711)	(51,462)	(80,544)
年/期內溢利		207,368	11,330	234,478	154,385	181,015
年/期內其他全面 收益，扣除稅項		-	-	-	-	-
年/期內全面 收益總額		207,368	11,330	234,478	154,385	181,015
以下各方應佔：						
母公司擁有人	11	207,368	11,330	234,478	154,385	181,015
非控股權益		-	-	-	-	-
		207,368	11,330	234,478	154,385	181,015

應付股息的詳情於財務報表附註12披露。

附錄三

目標集團的會計師報告

(b) 綜合財務狀況表

		二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	附註				
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	805	520	340	270
總非流動資產		805	520	340	270
流動資產					
存貨	16	1,204,477	1,846,547	1,731,576	1,307,869
應收貿易賬款	17	-	-	19,990	16,585
預付款項、按金及 其他應收款項	18	1,256,309	1,188,309	1,605,723	1,666,919
預付稅項	19	19,528	73,001	41,995	19,570
受限制現金	20	-	9,753	126,407	54,186
已抵押存款	20	-	-	210,000	10,000
現金及現金等價物	20	100,684	40,814	134,712	206,368
總流動資產		2,580,998	3,158,424	3,870,403	3,281,497
流動負債					
應付貿易賬款	21	19,090	101,247	235,176	291,256
客戶墊款		693,021	1,391,609	1,316,559	487,390
其他應付款項及 應計費用	22	53,024	48,832	145,156	35,517
應付股息		31,000	218,555	218,555	590,155
計息銀行借貸	23	200,000	160,000	24,000	547,500
應付稅項	19	24,645	13,903	36,021	31,158
總流動負債		1,020,780	1,934,146	1,975,467	1,982,976
淨流動資產		1,560,218	1,224,278	1,894,936	1,298,521
總資產減流動負債		1,561,023	1,224,798	1,895,276	1,298,791

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

附錄三

目標集團的會計師報告

		二零一一年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
總資產減流動負債		<u>1,561,023</u>	<u>1,224,798</u>	<u>1,895,276</u>	<u>1,298,791</u>
非流動負債					
計息銀行借貸	23	<u>180,000</u>	<u>20,000</u>	<u>456,000</u>	<u>62,500</u>
總非流動負債		<u>180,000</u>	<u>20,000</u>	<u>456,000</u>	<u>62,500</u>
淨資產		<u><u>1,381,023</u></u>	<u><u>1,204,798</u></u>	<u><u>1,439,276</u></u>	<u><u>1,236,291</u></u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	24	<u>1,169,184</u>	<u>1,169,184</u>	<u>1,169,184</u>	<u>1,169,184</u>
儲備	25	<u>211,839</u>	<u>35,614</u>	<u>270,092</u>	<u>67,107</u>
		<u>1,381,023</u>	<u>1,204,798</u>	<u>1,439,276</u>	<u>1,236,291</u>
非控股權益		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
權益總額		<u><u>1,381,023</u></u>	<u><u>1,204,798</u></u>	<u><u>1,439,276</u></u>	<u><u>1,236,291</u></u>

附錄三

目標集團的會計師報告

(c) 綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元 (附註24)	儲備金 人民幣千元 (附註25)	保留溢利 人民幣千元 (附註25)			
於二零一一年一月一日	1,169,184	3,547	924	1,173,655	-	1,173,655
年內溢利	-	-	207,368	207,368	-	207,368
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-
年內全面收益總額	-	-	207,368	207,368	-	207,368
自保留溢利轉撥	-	20,737	(20,737)	-	-	-
於二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年一月一日	1,169,184	24,284*	187,555*	1,381,023	-	1,381,023
年內溢利	-	-	11,330	11,330	-	11,330
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-
年內全面收益總額	-	-	11,330	11,330	-	11,330
自保留溢利轉撥	-	1,134	(1,134)	-	-	-
已宣派股息 (附註12)	-	-	(187,555)	(187,555)	-	(187,555)
於二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年一月一日	1,169,184	25,418*	10,196*	1,204,798	-	1,204,798
年內溢利	-	-	234,478	234,478	-	234,478
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-
年內全面收益總額	-	-	234,478	234,478	-	234,478
自保留溢利轉撥	-	23,447	(23,447)	-	-	-
於二零一三年 十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,169,184	48,865*	221,227*	1,439,276	-	1,439,276
期內溢利	-	-	181,015	181,015	-	181,015
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-
期內全面收益總額	-	-	181,015	181,015	-	181,015
自保留溢利轉撥	-	18,110	(18,110)	-	-	-
已宣派股息 (附註12)	-	-	(384,000)	(384,000)	-	(384,000)
於二零一四年六月三十日	1,169,184	66,975*	132*	1,236,291	-	1,236,291

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

附錄三

目標集團的會計師報告

截至二零一三年六月三十日止六個月（未經審計）

	母公司擁有人應佔			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元 (附註24)	儲備金 人民幣千元 (附註25)	保留溢利 人民幣千元 (附註25)			
於二零一三年一月一日	1,169,184	25,418	10,196	1,204,798	-	1,204,798
期內溢利(未經審計)	-	-	154,385	154,385	-	154,385
期內其他全面收益 (未經審計)	-	-	-	-	-	-
期內全面收益總額 (未經審計)	-	-	154,385	154,385	-	154,385
於二零一三年六月三十日 (未經審計)	<u>1,169,184</u>	<u>25,285</u>	<u>164,581</u>	<u>1,359,183</u>	<u>-</u>	<u>1,359,183</u>

* 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備分別人民幣211,839,000元、人民幣35,614,000元、人民幣270,092,000元及人民幣67,107,000元。

附錄三

目標集團的會計師報告

(d) 綜合現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
經營活動產生的現金					
流量					
除稅前溢利	276,491	15,111	337,189	205,847	261,559
就下列各項的調整：					
利息收入	6 (2,008)	(6,365)	(1,275)	(504)	(882)
折舊	14 269	326	249	155	70
	<u>274,752</u>	<u>9,072</u>	<u>336,163</u>	<u>205,498</u>	<u>260,747</u>
存貨(增加)/減少	234,050	(620,792)	134,550	307,544	449,555
應收貿易賬款 (增加)/減少	-	-	(19,990)	-	3,405
預付款項、按金及 其他應收款項 (增加)/減少	(18,367)	(43,242)	13,236	27,642	72,513
受限制現金(增加)/ 減少	-	(9,753)	(116,654)	(87,835)	72,221
應付貿易賬款 增加/(減少)	(20,525)	82,157	133,929	111,509	56,080
客戶墊款增加/ (減少)	(235,057)	698,588	(75,050)	(524,780)	(829,169)
其他應付款項及應計 費用增加/(減少)	<u>26,244</u>	<u>5,975</u>	<u>96,324</u>	<u>29,247</u>	<u>(109,638)</u>
經營產生/(所用) 的現金	<u>261,097</u>	<u>122,005</u>	<u>502,508</u>	<u>68,825</u>	<u>(24,286)</u>
已付中國企業所得稅	(19,629)	(54,464)	(24,817)	(16,979)	(56,268)
已付中國土地增值稅	<u>(9,920)</u>	<u>(13,531)</u>	<u>(24,770)</u>	<u>(8,794)</u>	<u>(6,715)</u>
經營活動產生/ (所用)的現金 流量淨額	<u>231,548</u>	<u>54,010</u>	<u>452,921</u>	<u>43,052</u>	<u>(87,269)</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
經營活動產生/ (所用)的現金 流量淨額	231,548	54,010	452,921	43,052	(87,269)
投資活動產生的 現金流量					
購買物業、廠房及 設備項目	(423)	(41)	(69)	(68)	-
已收利息	2,008	865	1,275	504	882
已抵押存款(增加)/ 減少	-	-	(210,000)	(10,000)	200,000
墊款予關連方	(1,927,000)	(2,298,500)	(1,476,000)	(577,000)	(3,856,500)
關連方還款	1,606,832	2,415,242	1,045,350	456,350	3,722,791
投資活動所得/ (所用)的現金 流量淨額	(318,583)	117,566	(639,444)	(130,214)	67,173
融資活動產生的 現金流量					
新增銀行借貸	300,000	-	500,000	300,000	150,000
償還銀行借貸	(170,000)	(200,000)	(200,000)	(180,000)	(20,000)
應付關連方借貸	10,168	-	-	-	-
向關連方還款	-	(10,168)	-	-	-
已付利息	(22,856)	(21,278)	(19,579)	(5,841)	(25,848)
已付股息	-	-	-	-	(12,400)
融資活動所得/ (所用)的現金 流量淨額	117,312	(231,446)	280,421	114,159	91,752
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額	30,277	(59,870)	93,898	26,997	71,656
年/期初的現金及 現金等價物	70,407	100,684	40,814	40,814	134,712
年/期末的現金及 現金等價物	<u>100,684</u>	<u>40,814</u>	<u>134,712</u>	<u>67,811</u>	<u>206,368</u>
現金及現金等價物的 結餘分析					
綜合財務狀況表 所示的現金及 現金等價物	<u>100,684</u>	<u>40,814</u>	<u>134,712</u>	<u>67,811</u>	<u>206,368</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

(e) 財務狀況表

		二零一一年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	805	520	340	270
於一間附屬公司的投資	15	–	10,000	10,000	10,000
總非流動資產		805	10,520	10,340	10,270
流動資產					
存貨	16	1,204,477	1,846,457	1,731,486	1,307,869
應收貿易賬款	17	–	–	19,990	16,585
預付款項、按金及 其他應收款項	18	1,256,309	1,188,309	1,605,723	1,666,919
預付稅項	19	19,528	73,001	41,995	19,570
受限制現金	20	–	9,753	126,407	54,186
已抵押存款	20	–	–	210,000	10,000
現金及現金等價物	20	100,684	30,915	124,793	196,447
總流動資產		2,580,998	3,148,435	3,860,394	3,271,576
流動負債					
應付貿易賬款	21	19,090	101,247	235,176	291,256
客戶墊款		693,021	1,391,609	1,316,559	487,390
其他應付款項及 應計費用	22	53,024	48,832	145,156	35,517
應付股息		31,000	218,555	218,555	590,155
計息銀行借貸	23	200,000	160,000	24,000	547,500
應付稅項	19	24,645	13,903	36,017	31,157
總流動負債		1,020,780	1,934,146	1,975,463	1,982,975
淨流動資產		1,560,218	1,214,289	1,884,931	1,288,601
總資產減流動負債		1,561,023	1,224,809	1,895,271	1,298,871

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

附錄三

目標集團的會計師報告

		二零一一年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
總資產減流動負債		1,561,023	1,224,809	1,895,271	1,298,871
非流動負債					
計息銀行借貸	23	180,000	20,000	456,000	62,500
總非流動負債		180,000	20,000	456,000	62,500
淨資產		1,381,023	1,204,809	1,439,271	1,236,371
權益					
已發行股本	24	1,169,184	1,169,184	1,169,184	1,169,184
儲備	25	211,839	35,625	270,087	67,187
權益總額		1,381,023	1,204,809	1,439,271	1,236,371

II. 財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為於二零零七年十二月二十四日在中國成立的有限責任公司。目標公司的註冊辦事處位於中國西安鳳城路12號。

於相關期間，目標集團從事物業開發業務。

於本報告日期，目標公司擁有其附屬公司（「該附屬公司」）的100%直接權益。該附屬公司為在中國註冊成立的有限責任公司。該附屬公司的其他詳情載於本節附註15。

目標公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度根據企業會計準則編製的法定財務報表乃由在中國註冊的華安德會計師事務所審計。

該附屬公司根據企業會計準則編製的截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度法定財務報表已由在中國註冊的華安德會計師事務所審計。

2.1 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（此包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。目標集團於編製整個相關期間的財務資料時，已提早採納自二零一四年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則及相關過渡性條文。

財務資料乃按歷史成本慣例編製。除另有指明者外，財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，而所有價值均四捨五入至最接近千位數。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標集團並未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號（修訂本）	對沖會計及香港財務報告準則第9 號、香港財務報告準則第7號及香 港會計準則第39號的修訂 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ⁴
香港會計準則第16號及香港財務 報告準則第38號（修訂本）	釐清可接納的折舊和攤銷方法 ³
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購合營業務權益的會計處理 ³
香港會計準則第19號（修訂本）	香港會計準則第19號僱員福利—定期 福利計劃：僱員供款的修訂 ¹
二零一零年至二零一二年週期的 年度改進項目	於二零一四年一月頒佈的年度改進 ¹
二零一一年至二零一三年週期的 年度改進項目	於二零一四年一月頒佈的年度改進 ¹

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

³ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

儘管採納部分新訂及經修訂香港財務報告準則及修訂可能導致會計政策改變，惟預期該等修訂概不會對目標集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策概要

綜合基準

財務資料包括目標公司及該附屬公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月的財務報表。該附屬公司與目標公司的財務報表的報告期間相同，並採用一致的會計政策編製。該附屬公司的業績由目標集團獲得控制權當日起綜合列賬，並繼續綜合列賬直至有關控制權終止當日為止。

目標集團成員公司間的交易的所有集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合列賬時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，目標集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權的附屬公司所有權權益變動作為股本交易入賬。

倘目標集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計匯兌差額；及確認(i)已收代價的公允價值，(ii)所保留任何投資的公允價值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益內確認的目標集團應佔部分重新分類至損益或保留溢利(如適當)，基準與目標集團直接出售相關資產或負債所需使用的基準相同。

附屬公司

附屬公司乃目標公司直接或間接控制的公司(包括結構性公司)。當目標集團因參與投資對象的業務而可或有權獲得可變回報，且有能力藉對投資對象行使其權力而影響該等回報(即現有權利可使目標集團能於現時指揮投資對象的相關活動)，即視為獲得控制權。

當目標公司於投資對象直接或間接持有的投票權或類似權利少於過半數，目標集團考慮一切相關事實和情況以評估其是否對投資對象擁有權力，當中包括：

- (a) 與投資對象的其他可投票持有人簽訂的訂約安排；
- (b) 其他訂約安排產生的權利；及
- (c) 目標集團的投票權及潛在投票權。

計入目標公司損益的附屬公司業績以已收及應收的股息為限。目標公司於並非根據香港財務報告準則第5號列為持作出售的附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

公允價值計量

公允價值為在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場，或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於目標集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

目標集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值層次：

- 第一層 — 根據相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）
- 第二層 — 根據採用對公允價值計量構成重大影響的直接或間接可觀察最低層輸入數據的估值方法
- 第三層 — 根據採用對公允價值計量構成重大影響的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，目標集團於各報告期末透過重新評估分類釐定是否有任何轉撥已於各層之間發生（基於最低層輸入數據對整體公允價值計量構成重大影響）。

非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產（存貨及金融資產除外）進行年度減值測試時，則需估計該資產的可收回金額。一項資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值及其公允價值減出售成本兩者之中的較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上並非獨立於其他資產或組別資產而產生現金流入除外，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

減值虧損僅在資產的賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，會使用可反映目前市場對款額時間價值的評估及該資產特定風險評估的稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在其於符合減值資產功能的開支類別中的產生期間於損益內扣除。

於各報告期末均會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。資產（商譽除外）先前確認的減值虧損僅在用以釐定該項資產的可收回金額的估計有變動時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定的賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益。

關連方

下列任何一方被視為目標集團的關連方：

- (a) 該方為某人士或某人士的直系親屬，且該人士
 - (i) 對目標集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或其母公司的其中一名主要管理人員；

或

- (b) 該方乃以下任何條件適用的實體：
 - (i) 該實體及目標集團為同一集團的成員；
 - (ii) 該實體為其他實體（或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合資企業；
 - (iii) 該實體及目標集團為同一第三方的合資企業；
 - (iv) 該實體乃第三方的合資企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為目標集團或目標集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；及
 - (vii) (a)(i)所述的人士對該實體具有重大影響力或乃該實體（或該實體的母公司）的其中一名主要管理人員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備（進行中的工程除外）乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途的任何直接相關成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益中扣除。倘符合確認標準，則有關重大檢查的開支會按該資產的賬面值資本化為重置資產。倘物業、廠房及設備的主要部分須分段重置，則目標集團將該等部分確認為獨立資產，並設定特定的可使用年期及進行相應折舊。

折舊乃按直線基準將每項物業、廠房及設備項目的成本於其估計可使用年期內撇銷至其剩餘價值。就此所採用的主要年率如下：

辦公室設備	30%
汽車	18%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年末檢討，並作出適當調整。

倘物業、廠房及設備項目，包括初步確認的任何主要部分於出售後或預期日後使用或出售該項目不會帶來經濟利益，則會終止確認有關項目。於該資產終止確認的年度在損益內確認的任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

經營租賃

資產擁有權的絕大部分回報及風險由出租人承受的租賃，皆作經營租賃列賬。倘目標集團為承租人，根據經營租賃應付租金扣除出租人給予的任何獎勵，乃以直線法於租賃年期內在損益中扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

於初步確認時，金融資產可分類為按公允價值計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產，或指定為有效對沖中的對沖工具的衍生工具（按合適者）。金融資產於初步確認時按公允價值加收購金融資產時產生的交易成本計量（按公允價值計入損益的金融資產除外）。

循正常途徑買入及出售的所有金融資產於交易日（即目標集團承諾購買或出售資產之日）確認。循正常途徑買入或出售指須於規例或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

期後計量

金融資產的期後計量取決於其以下分類：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本的計算乃計入收購的任何折讓或溢價，並包括屬實際利率必要部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中的其他收入及收益內。減值產生的虧損於損益中的貸款融資成本及應收款項的其他開支內確認。

終止確認金融資產

金融資產（或倘適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分）主要在下列情況終止確認（即於目標集團的綜合財務狀況表剔除）：

- 自資產收取現金流量的權利經已屆滿；或
- 目標集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方在並無重大延誤下全數支付所收取現金流量承擔責任；而(a)目標集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

如目標集團已轉讓其收取資產所得現金流量的權利或已訂立轉遞安排，則目標集團會評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，目標集團繼續確認已轉讓資產，條件為目標集團須持續涉及。於該情況下，目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標集團保留的權利及義務的基準計量。

金融資產減值

目標集團於各報告期末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則出現減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目改變或出現與違約相關的經濟狀況變化。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，目標集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產評估是否出現減值。倘目標集團認定按個別基準經評估的金融資產（無論具重要性與否）並無客觀跡象顯示存在減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

減值虧損按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初始實際利率（即初步確認時計算的實際利率）折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於損益確認。利息收入按減少後賬面值持續累計，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若日後收回不可實現，且所有抵押品已變現或轉撥至目標集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在期後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生的事項而增加或減少，則透過調整撥備金額增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撤銷，該項收回將計入損益中的其他開支。

金融負債

初步確認及計量

於初步確認時，金融負債可分類為貸款及借款（按合適者）。

所有金融負債初步按公允價值確認，如屬貸款或借款，則減去直接應佔交易成本。

目標集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付股息，以及計息銀行借貸。

期後計量

金融負債按不同類別作期後計量如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷過程時，其收益及虧損在損益內確認。

攤銷成本於計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益中的融資成本內。

終止確認金融負債

當負債項下的義務已被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差異的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益中確認。

抵銷金融工具

當現有可執行的合法權利抵銷已確認的金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表內呈報。

開發中物業

開發中物業擬於竣工後出售。開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內與有關物業直接相關的其他成本。可變現淨值是管理層根據當前市況作出估算，減去出售物業將要產生的成本後釐定。

除非物業開發項目不能於一個正常營運週期內竣工，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於竣工時轉撥至持作出售的已竣工物業。

持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值參照日常業務過程中已售出物業的銷售所得款項減去適用的可變銷售開支釐定，或根據現行市況經由管理層估計得出。

現金及現金等價物

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險的短期及高度流通投資，再扣除在催繳時須償還及構成目標集團現金管理不可或缺部分的銀行透支。

就編製財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款），以及性質類似現金的用途不受限制資產。

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任（法律或推斷責任），且日後很可能須付出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及的金額可以作出可靠的估計。

倘折現的影響重大，確認為撥備的金額乃為預期日後解除有關責任所須的開支於報告期末的現值。隨著時間過去而產生的經折現現值增加數額，計入損益中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已實質頒佈的稅率（及稅法），並考慮目標集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自初步確認商譽或不屬業務合併的交易中的資產或負債，且於進行交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的遞延稅項負債除外；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合資企業的投資的應課稅暫時差額，如撥回該等暫時差額的時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回的情況除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉均須確認遞延稅項資產，惟只限於將可能以應課稅溢利抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況，惟以下情況除外：

- 因有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產源自初步確認一項交易中的資產或負債，而有關交易（非為業務合併）進行時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就有關附屬公司、聯營公司及合資企業的投資所產生的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅於暫時性差額於可預見的將來可能撥回，而且具有應課稅溢利用以抵銷暫時性差額時，方會予以確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據已頒佈或於報告期末已實質頒佈的稅率（及稅法），按預期於資產獲變現或負債償還期間適用的稅率計算。

倘存在法律上可強制執行的權利，以將有關同一課稅實體及同一稅務機關的即期稅項資產及即期稅項負債以及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

收益確認

倘收益會為目標集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，則會按下列基準予以確認：

- (i) 來自銷售已竣工物業，於所有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於相關物業的建設已竣工及物業已交付予買家，以及能合理保證相關應收款項的可收回性時；及
- (ii) 利息收入使用實際利率法按累計基準確認，而實際利率乃用於按金融工具預計年期或較短年期（如適合）將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值的利率。

僱員福利

退休金計劃

目標集團每月向多個由中國內地相關省市政府營辦的界定供款退休福利計劃作出供款。根據該等計劃，該等省市政府須承擔應付所有已經及將於日後退休僱員的退休福利責任，而目標集團除供款外，毋須承擔任何其他退休後福利責任。該等計劃的供款於產生時支銷。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產（即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售的資產）直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸的暫時投資所賺取投資收入（有待用於合資格資產的開支）自撥充資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借取資金而產生的利息及其他成本。

股息

股息於董事批准派付時確認為負債。

外幣

財務資料以人民幣（目標集團的功能及呈列貨幣）呈列。目標集團各實體決定其各自的功能貨幣，而各實體於財務報表中呈列的項目以該功能貨幣列值。目標集團實體錄得的外幣交易初步按交易日期適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按各報告期末的功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益中確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按初次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公允價值計量的非貨幣項目，按計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目而產生的收益或虧損乃與確認該項目的公允價值變動而確認的盈虧的處理方法一致（即於其他全面收益或損益中確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認）。

4. 重要會計判斷及估計

編製財務資料需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債的所呈報金額，以及隨附披露，及或然負債的披露。有關該等假設及估計的未確定性可引致須對未來受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

採用目標集團會計政策過程中，管理層曾作出以下對財務資料所確認數額有最重大影響的判斷（涉及估計的部分除外）：

開發中物業的建築成本分攤

於開發物業時，目標集團一般將發展項目分期發展。一個開發期的直接相關成本會記錄為該期的成本入賬。數個開發期的共同成本按每個開發期的可售樓面面積佔整個項目的全部可售樓面面積百分比分攤至每個開發期。已出售單位的成本按已出售的樓面面積（以平方米計）乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

估計不確定性

下文說明於各報告期末所作出有關未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源，並具有須於下個財政年度就資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險：

中國企業所得稅

目標集團須繳納中國企業所得稅（「企業所得稅」）。由於若干涉及企業所得稅的事宜仍未獲地方稅務機關確認，故於釐定所需提撥的企業所得稅撥備時，須根據現行已實施的稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計和判斷。倘這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對解決差額期間的所得稅及稅項撥備造成影響。其他詳情載於本節附註10。

中國土地增值稅

目標集團須繳納中國土地增值稅（「土地增值稅」）。土地增值稅撥備乃根據管理層按照相關中國稅務法律及法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目完成後由地方稅務機關釐定。目標集團尚未與地方稅務機關就若干物業發展項目確定土地

增值稅的最終計算及款項。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同，其任何差額將對解決差額期間的土地增值稅開支及有關撥備造成影響。其他詳情載於本節附註10。

5. 經營分部資料

目標集團所有業務均位於中國內地及於中國內地經營，而目標集團的全部收益和經營業績均來自物業發展。因此，並無按業務及地區分部呈列分部資料。

目標集團來自外部客戶的收益純粹源自其於中國內地的業務，目標集團並無任何非流動資產位於中國內地以外地區。

6. 收益、其他收入及收益

於相關期間，收益（亦即目標集團的營業額）指出售物業扣除營業稅後的所得款項總額。

收益、其他收入及收益的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
收益					
銷售物業	<u>1,188,285</u>	<u>95,420</u>	<u>1,211,440</u>	<u>889,058</u>	<u>1,045,287</u>
其他收入					
銀行利息收入	2,008	865	1,275	504	882
其他利息收入	-	5,500	-	-	-
租金收入總額	-	-	562	338	125
其他	<u>20</u>	<u>255</u>	<u>460</u>	<u>9</u>	<u>81</u>
	<u>2,028</u>	<u>6,620</u>	<u>2,297</u>	<u>851</u>	<u>1,088</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

7. 除稅前溢利

目標集團的除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 附註	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售存貨成本	877,849	57,588	844,832	667,824	760,021
折舊	14 269	326	249	155	70
經營租賃下的 最低租金：					
樓宇	-	140	168	84	84
核數師酬金	20	49	45	-	60
僱員福利開支（包括董事 及行政總裁薪酬以及 已資本化金額）					
工資、薪金及 員工福利	13,395	16,058	21,402	6,972	5,940
退休金計劃供款	853	967	1,113	429	454
	14,248	17,025	22,515	7,401	6,394
銀行利息收入	(2,008)	(865)	(1,275)	(504)	(882)
其他利息收入	-	(5,500)	-	-	-

8. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的 銀行貸款的利息	22,856	21,278	19,579	5,841	25,848
減：已資本化的利息	(22,856)	(21,278)	(19,579)	(5,841)	(25,848)
	-	-	-	-	-

附錄三

目標集團的會計師報告

9. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

董事於相關期間的薪酬（由目標集團承擔）如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	720	717	713	357	-
績效花紅	663	459	288	-	-
退休金計劃供款	30	33	37	18	-
	<u>1,413</u>	<u>1,209</u>	<u>1,038</u>	<u>375</u>	<u>-</u>

其餘董事於相關期間的薪酬由目標公司的股東承擔。目標公司董事認為，並無合理基準可將彼等的薪酬劃撥予目標集團。

於相關期間，五名最高薪酬僱員（包括董事）的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,338	1,416	1,514	838	846
績效花紅	1,026	864	528	-	-
退休金計劃供款	120	132	148	90	95
	<u>2,484</u>	<u>2,412</u>	<u>2,190</u>	<u>928</u>	<u>941</u>

薪酬屬下列範圍的非董事及非行政總裁的最高薪酬僱員的人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>5</u>

10. 所得稅

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審計)	二零一四年 人民幣千元
即期：					
中國企業所得稅	69,123	3,781	78,159	51,462	60,368
中國土地增值稅	-	-	24,552	-	20,176
年／期內稅項開支總額	<u>69,123</u>	<u>3,781</u>	<u>102,711</u>	<u>51,462</u>	<u>80,544</u>

香港利得稅

於相關期間內，目標集團並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

於相關期間內，目標公司及其附屬公司須根據中國所得稅規則及法規按稅率25%繳納法定企業所得稅。

中國土地增值稅

根據由一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值部分30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總額的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由一九九五年起，地方稅務機關要求就物業開發項目的預售和銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務機關頒佈的相關稅務通知，目標集團須就其物業的預售和銷售所得款項按1%至3%的稅率預先繳付土地增值稅。

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

附錄三

目標集團的會計師報告

目標集團已根據相關中國稅務法律及法規所載規定，估計、作出及在稅項內計提土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務機關釐定。

目標公司及其附屬公司按註冊所在司法權區的法定稅率就除稅前溢利計算的稅項開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

本集團

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		二零一三年		二零一四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前溢利	<u>276,491</u>		<u>15,111</u>		<u>337,189</u>		<u>205,847</u>		<u>261,559</u>	
按法定稅率計算的企業所得稅	69,123	25.0	3,778	25.0	84,297	25.0	51,462	25.0	65,390	25.0
不可扣減企業所得稅的開支	-	-	3	-	-	-	-	-	22	-
土地增值稅	-	-	-	-	24,552	7.3	-	-	20,176	7.7
土地增值稅的企業所得稅影響	-	-	-	-	(6,138)	(1.8)	-	-	(5,044)	(1.9)
按目標集團實際稅率計算的稅項支出	<u>69,123</u>	25.0	<u>3,781</u>	25.0	<u>102,711</u>	30.5	<u>51,462</u>	25.0	<u>80,544</u>	30.8

11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，母公司擁有人應佔綜合溢利包括已於目標公司財務報表內處理的溢利人民幣207,368,000元、人民幣11,341,000元、人民幣234,462,000元及人民幣181,100,000元。

12. 股息

根據董事會分別於二零一二年及二零一四年的決議案，已向目標公司的股東宣派股息人民幣187,555,000元及人民幣384,000,000元。

13. 每股盈利

由於收錄每股盈利的資料對本報告並無意義，故並未呈列有關資料。

附錄三

目標集團的會計師報告

14. 物業、廠房及設備

集團及公司

	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日， 扣除累計折舊	150	501	651
添置	423	-	423
年內計提的折舊	(107)	(162)	(269)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日， 扣除累計折舊	466	339	805
添置	41	-	41
年內計提的折舊	(164)	(162)	(326)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日， 扣除累計折舊	343	177	520
添置	69	-	69
年內計提的折舊	(162)	(87)	(249)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日， 扣除累計折舊	250	90	340
期內計提的折舊	(70)	-	(70)
於二零一四年六月三十日， 扣除累計折舊	180	90	270
於二零一一年十二月三十一日： 成本	905	901	1,806
累計折舊	(439)	(562)	(1,001)
賬面淨值	466	339	805
於二零一二年十二月三十一日： 成本	946	901	1,847
累計折舊	(603)	(724)	(1,327)
賬面淨值	343	177	520
於二零一三年十二月三十一日： 成本	1,015	901	1,916
累計折舊	(765)	(811)	(1,576)
賬面淨值	250	90	340
於二零一四年六月三十日： 成本	1,015	901	1,916
累計折舊	(835)	(811)	(1,646)
賬面淨值	180	90	270

附錄三

目標集團的會計師報告

15. 於一間附屬公司的投資

公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
非上市股份，按成本	—	10,000	10,000	10,000

該附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊股本 人民幣元	註冊地點	目標公司應佔 股權百分比 直接	主要業務
西安恒賦商業企業管理 有限公司	10,000,000	中國	100%	物業管理

16. 存貨

集團

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
開發中物業	(a)	1,017,035	1,711,238	1,339,832	758,310
持作出售的 已竣工物業	(b)	187,442	135,219	391,654	549,559
其他		—	90	90	—
		<u>1,204,477</u>	<u>1,846,547</u>	<u>1,731,576</u>	<u>1,307,869</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

公司

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
開發中物業	(a)	1,017,035	1,711,238	1,339,832	758,310
持作出售的 已竣工物業	(b)	187,442	135,219	391,654	549,559
		<u>1,204,477</u>	<u>1,846,457</u>	<u>1,731,486</u>	<u>1,307,869</u>

(a) 開發中物業
集團及公司

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
年／期初的 賬面值	1,398,547	1,017,035	1,711,238	1,339,832
添置(包括開發 成本、土地 使用權及 已資本化 開支)	666,655	699,568	729,861	336,404
轉撥至持作 出售的 已竣工物業	(1,048,167)	(5,365)	(1,101,267)	(917,926)
年／期末的 賬面值	<u>1,017,035</u>	<u>1,711,238</u>	<u>1,339,832</u>	<u>758,310</u>

預期於以下期間收回：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
一年內	-	876,144	772,337	195,082
超過一年後	1,017,035	835,094	567,495	563,228
	<u>1,017,035</u>	<u>1,711,238</u>	<u>1,339,832</u>	<u>758,310</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

目標集團的開發中物業位於中國內地及以下列租期持有：

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
長期租賃	692,795	1,226,621	1,072,651	362,710
中期租賃	324,240	484,617	267,181	395,600
	<u>1,017,035</u>	<u>1,711,238</u>	<u>1,339,832</u>	<u>758,310</u>

目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日總賬面值分別為人民幣324,086,000元、人民幣584,679,000元、人民幣787,399,000元及人民幣499,942,000元的若干開發中物業已予質押，作為目標集團獲授出的銀行貸款的保證（附註23、27）。

(b) 持作出售的已竣工物業

目標集團持作出售的已竣工物業位於中國內地及以下列租期持有：

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
長期租賃	187,442	135,219	79,925	261,971
中期租賃	-	-	311,729	287,588
	<u>187,442</u>	<u>135,219</u>	<u>391,654</u>	<u>549,559</u>

所有持作出售的已竣工物業均按成本列賬。

目標集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日總賬面值分別為人民幣170,847,000元、人民幣零元、人民幣269,811,000元及人民幣440,051,000元的若干持作出售的已竣工物業已予質押，作為目標集團獲授出的銀行貸款的保證（附註23、27）。

附錄三

目標集團的會計師報告

17. 應收貿易賬款

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
應收貿易賬款	-	-	19,990	16,585

目標集團的應收貿易賬款主要源自銷售物業。已出售物業的代價乃根據相關買賣協議的條款支付。

目標集團致力對其未獲償還的應收款項保持嚴格控制，並由高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於上述各項，故信貸風險的集中程度並不嚴重。目標集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品或其他信貸提升項目。應收貿易賬款為不計利息。

應收貿易賬款於各個相關期間末根據物業交付日期的賬齡分析如下。該等應收貿易賬款被認為並無減值。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
一個月內	-	-	19,990	-
一至六個月	-	-	-	16,585
	-	-	19,990	16,585

應收款項與多名近期並無拖欠記錄的各式客戶有關。

附錄三

目標集團的會計師報告

18. 預付款項、按金及其他應收款項

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
預付款項	1,843	5,270	23	–
按金	7,464	7,267	11,757	11,757
其他預付稅項	39,175	79,297	74,632	26,665
應收關連方 款項 (a)	1,166,883	1,055,641	1,486,291	1,620,000
其他應收款項	40,944	40,834	33,020	8,497
	<u>1,256,309</u>	<u>1,188,309</u>	<u>1,605,723</u>	<u>1,666,919</u>

上述資產概未逾期或減值。包括於上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。

(a) 應收關連方結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須於催繳時償還。

附錄三

目標集團的會計師報告

19. 預付稅項及應付稅項

(a) 預付稅項

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
中國企業 所得稅	-	38,212	7,106	-
中國土地 增值稅	19,528	34,789	34,889	19,570
	<u>19,528</u>	<u>73,001</u>	<u>41,995</u>	<u>19,570</u>

(b) 應付稅項

集團

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
中國企業 所得稅	23,650	11,178	33,414	30,409
中國土地 增值稅	995	2,725	2,607	749
	<u>24,645</u>	<u>13,903</u>	<u>36,021</u>	<u>31,158</u>

公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
中國企業 所得稅	23,650	11,178	33,410	30,408
中國土地 增值稅	995	2,725	2,607	749
	<u>24,645</u>	<u>13,903</u>	<u>36,017</u>	<u>31,157</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

20. 現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金

集團

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
現金及銀行結餘	100,684	50,567	261,119	260,554
定期存款	—	—	210,000	10,000
	100,684	50,567	471,119	270,554
減：				
受限制現金 (附註(a))	—	(9,753)	(126,407)	(54,186)
已就一項銀行貸款 抵押的定期存款 (附註23、27)	—	—	(210,000)	(10,000)
現金及現金等價物	<u>100,684</u>	<u>40,814</u>	<u>134,712</u>	<u>206,368</u>

公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
現金及銀行結餘	100,684	40,668	251,200	250,633
定期存款	—	—	210,000	10,000
	100,684	40,668	461,200	260,633
減：				
受限制現金 (附註(a))	—	(9,753)	(126,407)	(54,186)
已就一項銀行貸款 抵押的定期存款 (附註23、27)	—	—	(210,000)	(10,000)
現金及現金等價物	<u>100,684</u>	<u>30,915</u>	<u>124,793</u>	<u>196,447</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

附註：

- (a) 根據中國相關法規，目標集團須將物業的若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的保證金。當取得相關地方政府當局的批准時，才可利用按金購買相關物業開發項目的建築材料及支付建築費用。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團全部現金及銀行結餘均以人民幣（「人民幣」）計值。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標集團可透過獲准經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行結存按每日銀行存款利率賺取按浮動利率計算的利息。短期定期存款的期限由一日至三個月不等，視乎目標集團對即時現金的需求而定，並按相應的短期存款息率賺取利息。銀行結存及定期存款乃存放於商譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行內。

21. 應付貿易賬款

應付貿易賬款於各個相關期間末基於發票日期的賬齡分析如下：

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
一年內	18,942	101,247	235,176	291,256
一年以上	148	—	—	—
	<u>19,090</u>	<u>101,247</u>	<u>235,176</u>	<u>291,256</u>

應付貿易賬款為免息及須於介乎七個月至十二個月的一般營運週期內償還或於催繳時償還。

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

附錄三

目標集團的會計師報告

22. 其他應付款項及應計費用

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
其他應付款項	6,870	15,070	105,982	7,249
應計費用	4,459	4,320	5,427	1,021
應付關連方款項	10,529	–	–	425
其他應付稅項	31,166	29,442	33,747	26,822
	<u>53,024</u>	<u>48,832</u>	<u>145,156</u>	<u>35,517</u>

計入上述結餘的金融負債為免息及無固定還款期。

附錄三

目標集團的會計師報告

23. 計息銀行借貸

集團及公司

	二零一一年十二月三十一日			二零一二年十二月三十一日			二零一三年十二月三十一日			二零一四年六月三十日		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期												
長期銀行貸款的即期部分，有抵押	6.65-6.72	二零一二年	200,000	6.72	二零一三年	160,000	7.07	二零一四年	24,000	7.07-8.00	二零一四年至二零一五年	547,500
非即期												
銀行貸款，有抵押	6.46	二零一三年至二零一四年	180,000	6.72	二零一四年	20,000	7.07-7.38	二零一五年	456,000	8.00	二零一五年	62,500
			380,000			180,000			480,000			610,000

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元

按以下類別分析：

須償還銀行貸款：

一年內或按要求

200,000 160,000 24,000 547,500

第二年

160,000 20,000 456,000 62,500

第三至第五年

(包括首尾

兩年)

20,000 — — —

380,000 180,000 480,000 610,000

附註：

- (i) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團的銀行貸款中有人民幣380,000,000元、人民幣180,000,000元、人民幣480,000,000元及人民幣610,000,000元由開發中物業及持作出售的已竣工物業作抵押，其詳情於本節附註16披露。
- (ii) 於二零一三年十二月三十一日，目標集團的銀行貸款中有人民幣200,000,000元由於二零一三年十二月三十一日金額為人民幣200,000,000元的已抵押定期存款作抵押（附註20）。
- (iii) 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團的銀行貸款中分別有人民幣280,000,000元及人民幣260,000,000元由金額為人民幣10,000,000元的已抵押定期存款作抵押（附註20）。
- (iv) 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團的銀行貸款中分別有人民幣280,000,000元及人民幣260,000,000元由目標公司的同系附屬公司瀋陽首創新資置業有限公司（「瀋陽首創」）作擔保。

24. 已發行股本

	於十二月三十一日			於 二零一四年 六月三十日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	人民幣千元
已註冊、發行及繳足	<u>1,169,184</u>	<u>1,169,184</u>	<u>1,169,184</u>	<u>1,169,184</u>

25. 儲備

儲備金

從保留溢利轉撥至法定盈餘儲備乃遵照中國相關規例及法規、目標公司的組織章程細則及董事會的決議案進行。

法定盈餘儲備可用於抵銷過往年度的虧損（如有）及／或增加股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於註冊資本的25%。

附錄三

目標集團的會計師報告

於相關期間內，目標公司儲備的變動如下：

	儲備金 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年			
一月一日	3,547	924	4,471
年內全面收益總額	–	207,368	207,368
從保留溢利轉撥	<u>20,737</u>	<u>(20,737)</u>	<u>–</u>
於二零一一年			
十二月三十一日及			
二零一二年一月一日	24,284	187,555	211,839
年內全面收益總額	–	11,341	11,341
從保留溢利轉撥	1,134	(1,134)	–
已宣派股息	<u>–</u>	<u>(187,555)</u>	<u>(187,555)</u>
於二零一二年			
十二月三十一日及			
二零一三年一月一日	25,418	10,207	35,625
年內全面收益總額	–	234,462	234,462
從保留溢利轉撥	<u>23,446</u>	<u>(23,446)</u>	<u>–</u>
於二零一三年			
十二月三十一日及			
二零一四年一月一日	48,864	221,223	270,087
期內全面收益總額	–	181,100	181,100
從保留溢利轉撥	18,110	(18,110)	–
已宣派股息	<u>–</u>	<u>(384,000)</u>	<u>(384,000)</u>
於二零一四年			
六月三十日	<u><u>66,974</u></u>	<u><u>213</u></u>	<u><u>67,187</u></u>

26. 或然負債

於各個相關期間末，目標集團及目標公司的財務擔保如下：

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
為目標集團若干物業 買家的按揭 融資提供擔保 (附註a)	737,925	698,843	1,080,270	1,243,209
為授予一名關連方 的貸款向銀行 提供擔保 (附註b)	-	-	279,000	279,000
	<u>737,925</u>	<u>698,843</u>	<u>1,359,270</u>	<u>1,522,209</u>

附註：

- (a) 於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，目標集團就若干銀行所授予有關為若干買家安排的按揭貸款提供按揭融資擔保。根據擔保條款，倘該等買家於擔保屆滿前拖欠按揭還款，目標集團須負責償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息和罰款。根據上述安排，有關物業已抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品，倘該等買家拖欠按揭還款，銀行有權接管法定所有權，並會透過公開拍賣變賣所質押的物業。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息和罰款，目標集團須負責還款予銀行。

目標集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起開始直至向買家發出房屋所有權證時結束，而房屋所有權證通常於買家接管相關物業後一至兩年內便可取得。

該等擔保的公允價值並不重大，且董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息和罰款，故此並無於財務資料內就該等擔保作出撥備。

- (b) 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，目標集團就若干銀行授予瀋陽首創的貸款提供擔保。

該等擔保的公允價值並不重大，且董事認為拖欠付款的風險頗低，故此並無於該等財務報表內就該等擔保作出撥備。

附錄三

目標集團的會計師報告

27. 資產抵押

於各個相關期間末，目標集團及目標公司已抵押下列資產予若干銀行，作為貸款的擔保。

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
已抵押存款 (附註20)	-	-	210,000	10,000
開發中物業 (附註16(a))	324,086	584,679	787,399	499,942
持作出售的已竣工 物業(附註 16(b))	170,847	-	269,811	440,051
	<u>494,933</u>	<u>584,679</u>	<u>1,267,210</u>	<u>949,993</u>

28. 承擔

(a) 經營租賃承擔

目標集團於二零一二年根據經營租賃安排租賃若干辦公室物業。經磋商的租賃期為三年。

於各個相關期間末，目標集團及目標公司於下列期間屆滿的不可註銷經營賃下的未來最低租金總額如下：

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
一年內	-	168	168	112
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	-	196	28	-
	<u>-</u>	<u>364</u>	<u>196</u>	<u>112</u>

(b) 房地產發展的資本承擔

於各個相關期間末，目標集團及目標公司有下列的資本承擔。

集團及公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
已訂約但未撥備：				
開發中物業	181,635	295,807	791,021	702,546

29. 關連方交易

除財務資料內其他章節所詳述的交易外，目標集團於相關期間內與關連方的重大交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自一名關連方的利息收入 (附註(a))	-	5,500	-	-	-
向一名關連方支付的					
顧問費	16,008	13,006	22,200	15,000	19,000
向關連方提供資金	1,927,000	2,298,500	1,476,000	577,000	3,856,500
關連方償還資金	1,606,832	2,415,242	1,045,350	456,350	3,722,791
關連方提供資金	10,168	-	-	-	-
向關連方償還資金	-	10,168	-	-	-

上述交易乃根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

附錄三

目標集團的會計師報告

除向首創置業股份有限公司（目標公司的間接非控股股東）支付顧問費外，上述所有其他交易均是與首創置業股份有限公司及其附屬公司、合資企業及聯營公司進行。

附註：

- (a) 利息收入人民幣5,500,000元源自於二零一二年九月至二零一二年十一月向北京興泰吉成置業有限公司（「興泰吉成」，為首創置業股份有限公司的附屬公司）借出的人民幣200,000,000元，該筆款項按15%利率計息。

除上述借予興泰吉成的計息貸款外，提供予關連方的資金為免息。

30. 按類別劃分的金融工具

於各個相關期間末，每類金融工具的賬面值如下：

二零一一年十二月三十一日

集團及公司

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,215,291
現金及現金等價物	100,684
	<u>1,315,975</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	19,090
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	48,565
應付股息	31,000
計息銀行借貸	380,000
	<u>478,655</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

二零一二年十二月三十一日

集團

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,103,742
受限制現金	9,753
現金及現金等價物	<u>40,814</u>
	<u><u>1,154,309</u></u>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	101,247
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	44,512
應付股息	218,555
計息銀行借貸	<u>180,000</u>
	<u><u>544,314</u></u>

附錄三

目標集團的會計師報告

公司

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,103,742
受限制現金	9,753
現金及現金等價物	<u>30,915</u>
	<u><u>1,144,410</u></u>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	101,247
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	44,512
應付股息	218,555
計息銀行借貸	<u>180,000</u>
	<u><u>544,314</u></u>

附錄三

目標集團的會計師報告

二零一三年十二月三十一日

集團

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
應收貿易賬款	19,990
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,531,068
受限制現金	126,407
已抵押存款	210,000
現金及現金等價物	134,712
	<hr/>
	2,022,177
	<hr/> <hr/>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	235,176
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	139,729
應付股息	218,555
計息銀行借貸	480,000
	<hr/>
	1,073,460
	<hr/> <hr/>

附錄三

目標集團的會計師報告

公司

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
應收貿易賬款	19,990
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,531,068
受限制現金	126,407
已抵押存款	210,000
現金及現金等價物	124,793
	<hr/>
	2,012,258
	<hr/> <hr/>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	235,176
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	139,729
應付股息	218,555
計息銀行借貸	480,000
	<hr/>
	1,073,460
	<hr/> <hr/>

附錄三

目標集團的會計師報告

二零一四年六月三十日

集團

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
應收貿易賬款	16,585
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,640,254
受限制現金	54,186
已抵押存款	10,000
現金及現金等價物	206,368
	<u>1,927,393</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	291,256
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	34,496
應付股息	590,155
計息銀行借貸	610,000
	<u>1,525,907</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

公司

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元
應收貿易賬款	16,585
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,640,254
受限制現金	54,186
已抵押存款	10,000
現金及現金等價物	196,447
	<u>1,917,472</u>

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	291,256
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	34,496
應付股息	590,155
計息銀行借貸	610,000
	<u>1,525,907</u>

31. 金融工具的公允價值及公允價值架構

目標集團及目標公司的金融工具的賬面值及公允價值（賬面值與其公允價值相當近似的金融工具除外）如下：

集團及公司

	賬面值				公允價值			
	於十二月三十一日			於	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債								
計息銀行借貸	380,000	180,000	480,000	610,000	380,000	180,000	480,000	610,000

據管理層的評估，現金及現金等價物、受限制現金、已抵押存款、應收貿易賬款、應付貿易賬款、包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及包括於其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值與其賬面值相若，主要是由於該等工具將於短期內到期。

金融資產及負債的公允價值為當前交易（強制性或清算出售除外）中自願各方進行交換的金額。

公允價值架構

下表說明目標集團及目標公司金融工具的公允價值計量架構：

已披露公允價值的負債：

集團及公司

重大可觀察輸入數值（第2層）

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借貸	380,000	180,000	480,000	610,000

32. 金融風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括計息銀行借貸、應收／應付關連方款項以及現金及銀行結存。該等金融工具的主要用途是為目標集團的業務集資。目標集團擁有應收貿易款項及應付貿易款項等多項金融資產及負債，均直接源自其營運。

目標集團的政策是不會買賣金融工具，其於整個相關期間內亦無進行有關交易。

目標集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司的董事會檢討及協定管理每項該等風險的政策，並概述如下。

利率風險

目標集團所面對的市場利率變動風險主要與目標集團按浮動利率計算的計息銀行借貸有關。按淨動利率計算的借貸令目標集團須承受現金流量利率風險。於相關期間內，目標集團並無訂立任何利率掉期以對沖其利率風險。由於固定存款屬短期性質，故銀行存款的公允價值利率風險並不重大。

目標集團的管理層持續監察目標集團的利率狀況及參照最新市場情況作出決定。

信貸風險

信貸風險乃客戶合約的交易方不會履行其責任而導致財務虧損的風險。目標集團承受來自其房地產銷售及其金融活動（包括向銀行存入存款）的信貸風險。信貸風險透過持續地監察應收款項來管理，而目標集團的壞賬風險並不重大。

目標集團其他金融資產（包括現金及銀行結餘、應收貿易賬款、應收關連方款項、按金及其他應收款項）的信貸風險來自交易對手違約，承受的最大風險相等於該等工具的賬面值。

附錄三

目標集團的會計師報告

由於目標集團僅與經認可及信譽良好的個別人士進行交易，因此並無要求提供抵押品。由於目標集團的應收貿易賬款由大量分散於不同行業的客戶組成，故目標集團並無重大集中的信貸風險。

目標集團亦由於授出財務擔保而承受信貸風險，其進一步詳情於本節附註26披露。

流動資金風險

目標集團旨在維持足夠現金及現金等價物，並透過充足信貸額度維持可供動用資金，以應付其承擔。

於各個相關期間末，根據已訂約但未折現的款項，目標集團及目標公司金融負債的到期情況如下：

集團及公司

二零一一年十二月三十一日

	1年之內或 按要求 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款 包括於其他應付款項 及應計費用的 金融負債	19,090	-	-	-	19,090
應付股息	48,565	-	-	-	48,565
計息銀行借貸	31,000	-	-	-	31,000
	209,591	180,932	23,286	-	413,809
	<u>308,246</u>	<u>180,932</u>	<u>23,286</u>	<u>-</u>	<u>512,464</u>

附錄三

目標集團的會計師報告

二零一二年十二月三十一日

	1年之內或 按要求 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款 包括於其他應付款項 及應計費用的	101,247	-	-	-	101,247
金融負債	44,512	-	-	-	44,512
應付股息	218,555	-	-	-	218,555
計息銀行借貸	170,127	21,936	-	-	192,063
	<u>534,441</u>	<u>21,936</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>556,377</u>

二零一三年十二月三十一日

	1年之內或 按要求 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款 包括於其他應付款項 及應計費用的	235,176	-	-	-	235,176
金融負債	139,729	-	-	-	139,729
應付股息	218,555	-	-	-	218,555
計息銀行借貸	25,260	505,064	-	-	530,324
	<u>618,720</u>	<u>505,064</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,123,784</u>

二零一四年六月三十日

	1年之內或 按要求 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付貿易賬款 包括於其他應付款項 及應計費用的	291,256	-	-	-	291,256
金融負債	34,496	-	-	-	34,496
應付股息	590,155	-	-	-	590,155
計息銀行借貸	577,561	63,705	-	-	641,266
	<u>1,493,468</u>	<u>63,705</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,557,173</u>

資本管理

目標集團資本管理的主要目標是確保目標集團能夠繼續按持續經營基準經營業務，以及維持資本比率穩健，以支持其業務及盡量提高股東價值。

目標集團因應經濟狀況變化來管理其資本結構並作出調整。目標集團可調整向股東派付的股息、向股東退歸資本或籌措額外資本，以維持或調整資本結構。於相關期間內，管理資本的目標、政策或程序並無變動。

目標集團利用負債對權益比率監察資本。該比率按負債淨額除以股東權益計算。負債淨額按計息銀行借貸總額減去現金及現金等價物、已抵押存款及受限制現金計算。股東權益包括所有權益組成部分（包括非控股權益）。目標集團旨在維持其負債對權益比率於合理水平。於各個相關期間末的負債對權益比率如下：

集團

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
計息銀行借貸	380,000	180,000	480,000	610,000
減：現金及現金 等價物	100,684	40,814	134,712	206,368
受限制現金	–	9,753	126,407	54,186
已抵押存款	–	–	210,000	10,000
負債淨額	279,316	129,433	8,881	339,446
股東權益	1,381,023	1,204,798	1,439,276	1,236,291
負債對權益比率	20%	11%	1%	27%

III. 相關期間後財務報表

目標集團、目標公司或其該附屬公司並無編製二零一四年六月三十日之後任何期間的經審計財務報表。

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

附錄四

本集團的財務資料

本集團截至二零一四年三月三十一日止十二個月的核數師報告及經審核綜合財務報表

下文載列摘錄自本公司截至二零一四年三月三十一日止十二個月年報的核數師報告。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致鉅大國際控股有限公司
列位股東之獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核第IV-3至IV-65頁所載鉅大國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之綜合財務報表，其中包括於二零一四年三月三十一日之綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製真實及公平之綜合財務報表，以及對董事認為編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述之綜合財務報表而言屬必要的有關內部監控負責。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對此等綜合財務報表提出意見，並將此意見僅向閣下全體作出報告，而不作其他用途。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則規定進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序，以獲取綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。所選定程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實及公平之綜合財務報表相關之內部監控，以按情況設計適當之審核程序，但並非對該公司的內部監控效益發表意見。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會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們獲得之審核憑證充分及適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年三月三十一日之財務狀況以及截至該日止年度 貴集團之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥為編製。

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

韓冠輝

執業證書編號：P05029

香港，二零一四年五月十六日

附錄四

本集團的財務資料

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	8	331,472	252,437
銷售成本		<u>(300,852)</u>	<u>(211,964)</u>
毛利		30,620	40,473
其他收益	9	1,093	610
銷售開支		(927)	(769)
行政開支		<u>(18,723)</u>	<u>(18,347)</u>
經營溢利	10	12,063	21,967
融資成本	11	<u>(3,785)</u>	<u>(4,462)</u>
除稅前溢利		8,278	17,505
稅項	14	<u>(5,158)</u>	<u>(7,437)</u>
年度溢利		<u>3,120</u>	<u>10,068</u>
年內其他全面收益，扣除所得稅： 其後可能重新分類至損益的項目： 換算海外業務的匯兌差額		<u>3,192</u>	<u>1,303</u>
年內其他全面收益，扣除所得稅		<u>3,192</u>	<u>1,303</u>
年內全面收益總額		<u>6,312</u>	<u>11,371</u>
本公司擁有人應佔年度溢利		<u>3,120</u>	<u>10,068</u>
本公司擁有人應佔年內 全面收益總額		<u>6,312</u>	<u>11,371</u>
本公司擁有人應佔每股盈利：			
— 基本 (每股港仙)	17	<u>1.56</u>	<u>5.03</u>
— 攤薄 (每股港仙)	17	<u>1.56</u>	<u>5.03</u>

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
預付租賃付款	19	1,824	1,849
收購物業、廠房及設備的 預付款項		23,266	18,638
物業、廠房及設備	18	73,790	77,612
		<u>98,880</u>	<u>98,099</u>
流動資產			
存貨	23	66,720	75,996
應收貿易賬款及應收票據	21	9,263	16,757
預付款項、按金及其他應收款項	22	28,505	25,926
已抵押銀行存款	24	31,026	–
現金及現金等價物	24	23,887	37,472
		<u>159,401</u>	<u>156,151</u>
流動負債			
應付貿易賬款	25	239	2,381
預收款項		581	302
應計費用及其他應付款項	26	7,503	3,419
應付所得稅		4,924	4,117
銀行借貸	27	50,306	55,615
		<u>63,553</u>	<u>65,834</u>
流動資產淨額		<u>95,848</u>	<u>90,317</u>
總資產減流動負債		<u>194,728</u>	<u>188,416</u>
資本及儲備			
股本	29	2,000	2,000
儲備	29	192,728	186,416
總權益		<u>194,728</u>	<u>188,416</u>

附錄四

本集團的財務資料

財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	20	—	—
流動資產			
現金及現金等價物	24	261	10,814
預付款項	22	109	9
應收附屬公司款項	20	19,975	19,441
		<u>20,345</u>	<u>30,264</u>
流動負債			
應計費用	26	2,000	400
應付附屬公司款項	20	914	914
		<u>2,914</u>	<u>1,314</u>
流動資產淨值		<u>17,431</u>	<u>28,950</u>
總資產減流動負債		<u><u>17,431</u></u>	<u><u>28,950</u></u>
資本及儲備			
股本	29	2,000	2,000
儲備	29	15,431	26,950
總權益		<u><u>17,431</u></u>	<u><u>28,950</u></u>

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

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	股本 千港元 附註29(a)	股份溢價 千港元 附註29(a)	實繳盈餘 千港元 附註29(b)	匯兌儲備 千港元 附註29(c)	法定儲備 千港元 附註29(d)	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日	10	-	79,990	17,129	6,160	35,697	138,986
年度溢利	-	-	-	-	-	10,068	10,068
年內其他全面收益， 扣除稅項： 換算海外業務的 匯兌差額	-	-	-	1,303	-	-	1,303
年內全面收益總額	-	-	-	1,303	-	10,068	11,371
根據公開發售發行股份 根據資本化發行 發行股份	500	52,409	-	-	-	-	52,909
股份發行開支	1,490	(1,490)	-	-	-	-	-
本年度撥款	-	(14,850)	-	-	-	-	(14,850)
	-	-	-	-	2,251	(2,251)	-
於二零一三年 三月三十一日及 二零一三年四月一日	2,000	36,069	79,990	18,432	8,411	43,514	188,416
年度溢利	-	-	-	-	-	3,120	3,120
年內其他全面收益， 扣除稅項： 換算海外業務的 匯兌差額	-	-	-	3,192	-	-	3,192
年內全面收益總額	-	-	-	3,192	-	3,120	6,312
本年度撥款	-	-	-	-	1,601	(1,601)	-
於二零一四年 三月三十一日	<u>2,000</u>	<u>36,069</u>	<u>79,990</u>	<u>21,624</u>	<u>10,012</u>	<u>45,033</u>	<u>194,728</u>

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動		
除稅前溢利	8,278	17,505
就以下項目作出調整：		
土地使用權的預付租賃付款攤銷	57	56
物業、廠房及設備折舊	5,502	5,656
利息收入	(417)	(532)
融資成本	3,785	4,462
營運資金變動前之經營現金流量	17,205	27,147
應收貿易賬款及應收票據減少	7,789	24,185
存貨減少／(增加)	10,613	(42,027)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(2,124)	(15,421)
應付貿易賬款減少	(2,184)	(2,912)
應計費用及其他應付款項增加／(減少)	4,031	(4,264)
預收款項增加	274	302
經營業務所得／(所用)現金	35,604	(12,990)
已付中國稅項	(4,446)	(4,227)
經營活動所得／(所用)現金淨額	31,158	(17,217)

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

附錄四

本集團的財務資料

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資活動		
已收利息	417	532
購買物業、廠房及設備預付款項增加	(4,301)	(18,638)
購買物業、廠房及設備	(338)	(156)
	<u>(4,222)</u>	<u>(18,262)</u>
投資活動所用的現金淨額		
	<u>(4,222)</u>	<u>(18,262)</u>
融資活動		
已付利息	(3,785)	(4,462)
發行股份所得款項	–	52,909
股份發行開支	–	(14,850)
已抵押銀行存款增加	(31,026)	–
新增銀行貸款所得款項	106,899	55,615
償還銀行貸款	(113,188)	(61,794)
	<u>(41,100)</u>	<u>27,418</u>
融資活動(所用)/產生的現金淨額		
	<u>(41,100)</u>	<u>27,418</u>
現金及現金等價物減少淨額		
	(14,164)	(8,061)
年初現金及現金等價物	37,472	44,758
匯率變動的影響	579	775
	<u>23,887</u>	<u>37,472</u>
年末現金及現金等價物		
	<u>23,887</u>	<u>37,472</u>
現金及現金等價物結餘的分析		
現金及銀行等價物	<u>23,887</u>	<u>37,472</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報的公司資料中披露。

本公司的主要業務為投資控股。其主要附屬公司的業務載於綜合財務報表附註20，本公司股份於二零一二年四月二日在聯交所主板上市。本公司的直接控股公司為於英屬處女群島註冊成立的得興有限公司（「得興」）。得興為首創置業股份有限公司（「首創置業」）的間接全資附屬公司。首創置業為於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）。首創置業的母公司為北京首都創業集團有限公司（「首創集團」）。首創集團為於中國註冊成立的國有企業。

綜合財務報表以港元（「港元」）列示，與本公司功能貨幣相同，大部分附屬公司的功能貨幣則為人民幣（「人民幣」）。管理層認為，由於本公司股份於聯交所上市，故以港元呈列綜合財務報表貨幣更為恰當。除另有說明者外，綜合財務報表以千港元列示。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已採納香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈與其經營相關並於二零一三年四月一日或之後開始的年度期間生效的所有新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。

本集團所採納新訂香港財務報告準則的概要載列如下：

香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產與金融負債
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 (修訂本)	綜合財務報表、共同安排及於其他 實體權益的披露：過渡指引
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改進二零 零九年至二零一一年度週期
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目的呈列
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資公司的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本

除香港會計準則第1號的修訂本外，應用該等新訂香港財務報告準則對本集團的業績及財政狀況並無重大影響。

會計政策即將作出變動的性質載述如下。

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目的呈列」

香港會計準則第1號的修訂本於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。

香港會計準則第1號的修訂本於全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號的修訂本，「全面收益表」易名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則易名為「損益表」。香港會計準則第1號的修訂本保留以單一報表或兩個獨立但連續的報表呈列損益及其他全面收益的選擇權。然而，香港會計準則第1號的修訂本規定於其他全面收益部分將其他

全面收益項目分為兩類：(a) 不會於其後重新分類至損益的項目；及(b) 於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配。該等修訂並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目的選擇權。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表的部分及香港（常設詮釋委員會）詮釋第12號「綜合 — 特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改控制權的定義，致使於投資者(a)對投資對象擁有權力；(b) 對所參與投資對象的可變動回報承擔風險或擁有權利；及(c) 有能力利用其權力以影響其回報，即對投資對象擁有控制權。投資者必須符合該三項準則方對投資對象擁有控制權。控制權先前乃界定為有權規管實體的財務及營運政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者何時對投資對象擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有若干與本集團相關指引，以處理擁有投資對象的投票權不足50%的投資者是否有權控制投資對象。

香港財務報告準則第12號「披露於其他實體的權益」

香港財務報告準則第12號為新訂披露準則，適用於所有於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未綜合入賬的結構實體持有權益的實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號致使於綜合財務報表作出更詳盡披露。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號為有關公平值計量及披露的指引提供單一來源。香港財務報告準則第13號範圍廣泛。香港財務報告準則第13號的公平值計量規定適用於其他香港財務報告準則要求或允許作出公平值計量及作出有關公平值計量的披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付」範圍內以股份為基礎之付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（如就計量存貨而言的可變現淨值或就減值評估而言的使用價值）除外。

附錄四

本集團的財務資料

香港財務報告準則第13號將資產的公平值界定為於現行市況下於計量日期在主要市場（或最有利的市場）進行的有序交易出售資產可收取（或於釐定負債公平值的情況下，轉讓負債須支付）的價格。香港財務報告準則第13號項下的公平值指平倉價，不論該價格是否直接可觀察或使用另一估值技術估計所得。此外，香港財務報告準則第13號包括作出廣泛披露的規定。

香港財務報告準則第13號規定自二零一三年一月一日起作前瞻性應用。此外，已就有關實體頒佈特定過渡條文，致使該等實體毋須應用該項準則所載的披露規定提供首次應用此項準則之前期間的比較資料。根據該等過渡條文，本集團並無就二零一三年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定的任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表已確認的金額造成任何重大影響。

本集團並無於該等綜合財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具 ³ 對沖會計處理及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號的修訂本 ³
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號（修訂本） 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂本）	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡披露 ³ 投資實體 ¹
香港會計準則第19號（修訂本） 香港會計準則第32號（修訂本） 香港會計準則第36號（修訂本） 香港會計準則第39號（修訂本）	界定福利計劃：與僱員供款 ² 抵銷金融資產與金融負債 ¹ 披露非金融資產的可收回金額 ¹ 衍生工具更替及對沖會計法的延續 ¹
香港財務報告準則第14號 香港財務報告準則（修訂本）	規管遞延賬目 ⁴ 香港財務報告準則年度改進二零一零年至二零一二年度週期 ⁵
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則年度改進二零一一年至二零一三年度週期 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵稅 ¹

1 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用

2 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用

3 尚未釐定強制生效日期，但已可供採納

4 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

5 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，有限例外情況除外

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年作出修訂以加入金融負債的分類及計量以及取消確認的規定。

香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內的所有已確認金融資產，其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，目的為收集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償還本金及尚未償還本金所產生利息的債務投資，一般於其後報告期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇以於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）的其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就指定為按公平值計入損益的金融負債的計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動的款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認負債的信貸風險變動影響會導致或擴大於損益的會計錯配。金融負債信貸風險變動應佔的金融負債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的金融負債公平值變動的全部金額於損益內呈列。

實體須應用香港財務報告準則第9號的日期先前定為二零一五年一月一日。此強制性生效日期已剔除，以為財務報表的編製者提供足夠時間過渡至新規定，新規定現將由有待公佈的較後日期起生效。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能會對就本集團的金融資產及金融負債（例如，本集團的可供出售投資或會於其後報告期間按公平值計量，而公平值變動於損益中確認）所呈報的數額構成重大影響。在詳細審閱完成前就本集團的金融資產提供有關影響的合理估計並不可行。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第32號（修訂本）－抵銷金融資產與金融負債及相關披露

香港會計準則第32號（修訂本）澄清與抵銷金融資產及金融負債規定有關的現有應用問題。具體而言，此等修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行的抵銷權」及「同時變現及結算」的涵義。

香港財務報告準則第7號（修訂本）規定實體披露有關金融工具在可強制執行的淨額結算總協議或類似安排享有的與抵銷權及相關安排（如抵押品過賬規定）的有關資料。

香港財務報告準則第7號（修訂本）於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間以及該等年度期間內的中期期間生效，亦須就所有比較期間作出追溯披露。然而，香港會計準則第32號（修訂本）於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間方始生效，並須追溯應用。

董事預期應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號（修訂本）或會導致日後就抵銷金融資產及金融負債作出更多披露。

香港會計準則第36號（修訂本）－資產減值：披露非金融資產的可收回金額

香港會計準則第36號（修訂本）剔除於香港財務報告準則第13號頒佈時可能由香港會計準則第36號的後續修訂引入的若干非計劃披露規定。此外，有關修訂規定，於減值資產的可收回金額乃根據公平值減出售成本計算時，須披露公平值計量的其他資料。香港會計準則第36號（修訂本）於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。然而，實體於其亦不得無應用香港財務報告準則第13號的期間（包括比較期間）應用有關修訂。

董事預計應用此等香港會計準則第36號修訂本將不會對本集團的財務表現及狀況構成重大影響。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年（修訂本））－投資實體

投資實體修訂本適用於符合資格作為投資實體的特定業務類別。「投資實體」一詞所指實體指其業務宗旨是純粹為獲得資本增值回報、投資收入或兩者兼得的實體。投資實體亦須按公平值基準評估其投資表現。該等實體可包括私募股權機構、創業投資機構、退休基金、主權財富基金及其他投資基金。

根據香港財務報告準則第10號，報告實體須將其控制的所有投資對象（即全部附屬公司）綜合入賬。財務報表的編製者及使用者均指出，將投資實體的附屬公司綜合入賬不會得出對投資者有用的資料。相反，按公平值報告所有投資（包括於附屬公司的投資）可提供最合用且相關的資料。

有見及此，有關修訂本對香港財務報告準則第10號的綜合入賬規定提供了例外情況，規定投資實體按公平值計入損益以計量特定附屬公司，而並非將該等附屬公司綜合入賬。有關修訂本亦載列適用於投資實體的披露規定。

有關修訂本由二零一四年一月一日起生效，可提前採納，以供投資實體在首次應用香港財務報告準則第10號的其餘規定時可同時應用有關修訂本。

董事預計應用此等香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第27號（二零一一年）修訂本，將不會對本集團的財務表現及狀況構成重大影響。

香港會計準則第39號（修訂本）－衍生工具更替及對沖會計法的延續

適用範圍較窄的有關修訂本於衍生工具（已指定為對沖工具）其於法例或規例而作出契約更替與中央對手方進行結算的情況下，將容許繼續使用對沖會計法，惟前提是須符合特定條件。就此而言，更替乃指合約各訂約方同意以新對手方取代原有對手方。

此放寬措施就應對於多個司法管轄區可能導致場外衍生工具大量合約更替的法律變動作出。該等法律變動乃由二十國集團承諾以國際統一及非歧視方式提高場外衍生工具的透明度及監管而促成。

類似放寬措施將納入香港財務報告準則第9號。

有關修訂本將於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效及追溯應用，並可提前應用。

董事預計應用此等香港會計準則第39號修訂本將不會對本集團的財務表現及狀況構成重大影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號「徵稅」

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號是對香港會計準則第37號的詮釋，並論述實體應如何於其財務報表中說明用於支付政府所徵收稅項（所得稅除外）的負債。所提出主要問題在於實體應何時確認支付徵稅的負債。其澄清因導致支付徵稅的負債之責任事件為引致支付徵稅的相關法律所述活動。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提前應用。

3. 主要會計政策概要

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則）。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）以及香港公司條例規定的適用披露。

管理層需在編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表時作出對會計政策應用，以及對資產、負債、收入及開支之報告數額構成影響之判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及因應當時情況認為合理之多項其他因素而作出，其結果構成管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有別於該等估計。

管理層會持續檢討各項估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響有關期間，有關修訂則會在該作出修訂期間確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂期間及未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對綜合財務報表有重大影響之判斷，以及作出在下年度構成重大調整風險之估計於綜合財務報表附註4內討論。

本集團在編製綜合財務報表時採納的主要會計政策概要載於下文：

呈列基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟於下文所載會計政策所述若干以公平值計量的金融工具除外。

歷史成本一般以就交換資產所提供代價的公平值為準。

公平值乃指市場參與者之間在計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取價格或轉移一項負債所支付價格，無論該價格乃直接觀察到的結果，或是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，本集團計及該資產或負債在計量日期的定價。於該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內以股份為基礎之付款安排、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（例如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性，公平值計量可分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；

- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接可觀察的輸入數據（第一級內包含的報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制實體（包括結構實體）的財務報表。倘屬以下情況，則本公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 參與投資對象的業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。

倘本集團擁有於投資對象的投票權少於半數，而投票權足夠賦予其實際能力以單方面引導投資對象相關活動時，本集團對投資對象擁有權力。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足夠賦予其權力時，已考慮所有事實及情況，包括：

- 本集團所持投票權數目相對於其他投票權持有人的投票權數目及股權分散程度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他各方所持潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，顯示本集團目前能夠或無法指示相關活動的任何額外事實及情況（包括於過往股東大會的投票模式）。

於本集團取得對附屬公司的控制權時綜合附屬公司並於失去對附屬公司控制權時予以終止。具體而言，於報告期間被收購或出售的附屬公司收益及開支乃自本集團獲取控制日期起至本集團失去對附屬公司控制日期止期間計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益的每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司全面收益總額歸屬於本公司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。

於必要時，將對附屬公司的財務報表作出調整，以令彼等的會計政策與本集團一致。

有關本集團成員公司之間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收益、開支及現金流量於綜合賬目時悉數對銷。

有關本集團成員公司之間交易的所有集團內公司間交易、結餘、收益及開支於綜合賬目時悉數對銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權變動

本集團於附屬公司擁有權之變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，乃以股本交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值經調整以反映彼等於附屬公司之有關權益變動。非控股權益之面額與已付或已收代價之公平值間任何差額乃直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司控制權時，其(i)於失去控制權當日終止確認該附屬公司按賬面值計量之資產（包括任何商譽）及負債；(ii)於失去控制權當日終止確認於前附屬公司之任何非控股權益之賬面值（包括彼等應佔其他全面收益之任何部分）；及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額以及任何差額歸屬於本集團損益內並確認為收益或虧損。倘附屬公司之資產按重估金額或公平值計量，而相關累計收益或虧損已於其他全面收益及於權益累計確認，則之前於其他全面收益確認並於

權益累計的金額猶如本公司已直接出售有關資產（即應用香港財務報告準則而規定重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利）入賬。根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資公平值視為首次確認公平值或（如適用）聯營公司或共同控制實體投資的首次確認成本，以供日後入賬處理。

共同控制合併適用之合併會計

財務報表包括合併實體或出現共同控制合併的業務的財務報表項目，猶如該等項目自有關合併實體或業務初次受控制方控制當日起已被合併計算。

合併實體或業務之資產淨值從控制方角度以現有賬面值合併。以控制方權益為限，並無就商譽或收購方於收購對象之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中的權益超過共同控制投入合併時成本之部分確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括合併實體或業務各自所呈列之最早日期或自合併實體或業務首次受到共同控制當日以來（以較短期間為準，毋須考慮共同控制合併之日期）之業績。

集團間交易、結餘及因合併實體或業務間交易而產生的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦會對銷，惟視作已轉讓資產的減值指標。合併實體或業務的會計政策已作必要修改，以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及經營政策以便能從其業務中獲取利益之實體。

附屬公司之業績以已收及應收股息為限計入本公司之損益及其他全面收益表。本公司於附屬公司之權益並非根據香港財務報告準則第5號分類為持作銷售，而是按成本減去任何減值虧損後列賬。

業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平值計量，其乃按本集團轉撥之資產、本集團產生之對收購對象前擁有人之負債及本集團於交換收購對象之控制權所發行之股權於收購日期之公平值總和計算。與收購事項有關成本一般於產生時於損益確認。

於收購日期，已收購可識別資產及已承擔負債按其於收購日期之公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及有關僱員福利安排之負債或資產分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與收購對象以股份為基礎之付款交易有關或以本集團以股份為基礎之付款交易取代收購對象以股份為基礎之付款交易的有關負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產（或出售組別）乃根據該準則計量。

商譽乃以所轉讓代價、任何非控股權益於收購對象中所佔金額及收購方以往持有之收購對象股權之公平值（如有）之總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的差額計量。倘經評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額高於轉讓之代價、任何非控股權益於收購對象中所佔金額以及收購對象先前持有之收購對象股權之公平值（如有）之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益分佔收購對象可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益乃按其公平值或另一項香港財務報告準則所訂明基準（如適用）計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價乃按其收購日期之公平值計量並納入業務合併中代價轉讓的一部分。或然代價之公平值變動（如符合計量期間調整資格）可追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整為於計量期間（不超過收購日期起計一年）就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資料而引致之調整。計量期間不超過收購日期起計一年。

不合資格作為計量期間調整的或然代價公平值變動的其後會計處理取決於或然代價的分類方式。分類為權益的或然代價不會在其後報告日期重新計量以及其後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（視適用情況而定）在其後報告日期重新計量，並在損益中確認相應收益或虧損。

當業務合併分階段實現，本集團過往持有之收購對象股權權益須按於收購日期（即本集團取得控制權當日）之公平值重新計量，而由此產生之收益或虧損（如有）須於損益中確認。於收購日期前自收購對象權益產生且過往已於其他全面收益確認的金額，須按以往出售權益之處理方法重新分類至損益。

如業務合併的初步會計處理於發生業務合併之報告期末尚未完成，則本集團須按暫定金額呈報未完成之會計處理項目。該等暫定金額可於計量期間內調整並確認額外的資產或負債，以反映截至收購日期已存在之事實及情況的新增資料（倘獲知悉）對當日已確認金額所帶來影響。

無形資產(商譽及有無限年期的無形資產除外)

無形資產按成本扣除累計攤銷及減值虧損後入賬。無形資產於其估計可使用年期內按直線法基準攤銷。無形資產於一項資產出現可能減值跡象時獨立或以現金產生單位水平進行減值測試。倘資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產之賬面值會減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

當其後撥回減值虧損，資產之賬面值增加至其經修訂之預計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘有關資產於過往年度未確認減值虧損而釐定之賬面金額。減值虧損撥回時即時確認為收入。

資產減值

內部及外部資料會於各報告期末進行審閱，以確定是否有任何跡象顯示資產出現減值，或以往已確認之任何減值虧損不再存在或可能減少。倘有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額。當資產賬面值超出其可收回金額時，即確認減值虧損。減值虧損於其產生年度在綜合損益及其他全面收益表中扣除，除非有關資產按重估金額列賬，則減值虧損根據適用於該項經重估資產之相關政策列賬。

(a) 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。公平值減出售成本乃於公平交易過程中出售資產可取得之金額，而使用價值則為預期因持續使用任何資產並於其使用年期結束時出售該資產所產生之估計未來現金流量之現值。倘資產未能產生很大程度獨立於其他資產之現金流入，可收回金額將按能單獨產生現金流入之最小資產(即現金產生單位)釐定。

(b) 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現變動，減值虧損將會撥回。減值虧損僅在有關虧損乃由預期不會重複發生且性質特殊之特定外部事項所造成及可收回金額之增加與該特定事項產生之撥回有關時方可撥回。所撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認任何減值虧損情況下應已釐定資產之賬面值為限。撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入綜合損益及其他全面收益表。

關連方交易

倘屬以下情況，則一方被視作與本集團有關連：

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一家實體為另一家實體的聯繫人或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯繫人或合營企業）。
 - (iii) 兩家實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯繫人。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關之實體就僱員利益而設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則提供資助的僱主亦與本集團有關連。

(vi) 該實體由(a)所定義之人士控制或共同控制。

(vii) (a)(i)所定義之人士對該實體能有重大影響力或該人士為該實體（或該實體之母公司）之主要管理層成員。

倘一項交易中，關連方之間存在資源或責任轉移事項，則該項交易為關連方交易。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價、任何令資產投入運作及將資產運往擬作用途地點之直接應計費用。所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生支出，如維修、保養費等，一般均會於支出該費用期間在綜合損益及其他全面收益表扣除。倘若可清楚顯示該等支出能於日後增加使用物業、廠房及設備項目之經濟利益而項目成本能可靠計量時，則該等支出將會資本化列作資產之額外成本或列作替代品。

各物業、廠房及設備項目之折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本值至剩餘價值。就此所採用之主要折舊年率如下：

樓宇	40年
廠房及機器	5至20年
傢俬、裝置及設備	5年
汽車	10年

倘一項物業、廠房及設備各部分之可使用年期並不相同，該項目各部分之成本將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末時檢討，在適當時作出調整。

一項物業、廠房及設備已出售或估計其使用或出售不再產生經濟利益時，將不獲確認。資產出售或報廢之損益於有關年度之綜合損益及其他全面收益表確認，即有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

租賃

除法定所有權外，凡將資產擁有權之絕大部分回報及風險轉讓予本集團之租賃，均作為融資租賃列賬。於取得融資租賃時，租賃資產成本按最低租賃付款額之現值資本化，並連同債務（不包括利息成份）一併記錄，以反映購入及融資。以資本化融資租賃持有之資產列入物業、廠房及設備，並按資產租賃年期及該等資產估計可用年期兩者中之較短者折舊。該等租賃之融資成本自綜合損益及其他全面收益表中扣除，以按租期提供固定定期收費率。

以融資性質租購合約購入之資產以融資租賃入賬，惟以估計可用年限計算折舊。

倘資產所有權之絕大部分回報及風險仍由出租人承擔，則租賃作為經營租賃列賬。倘本集團為承租人，經營租賃之應付租金扣除出租人已收之任何獎勵按租賃期限以直線法自綜合損益及其他全面收益表內扣除。

政府補助

政府補助於本集團合理確認將遵守政府補助所附條件並將收取補助時確認。

政府補助於本集團確認有關補助將作補償的有關成本為開支的期間內，會有系統地在損益內確認。有關可折舊資產的政府補助於綜合財務狀況表內確認為遞延收入並按有關資產的可使用年期轉撥至損益。其他政

府補助乃於與將進行補償的成本進行配對所需期間內有系統地確認為收入。作為已產生開支或虧損的補償而收取或就給予本集團即時財務資助目的而並無未來相關成本的政府補助，會於成為應收款項的期間於損益內確認。

按低於市場利率授出政府貸款的利益（於二零零九年一月一日或之後收取）被視為政府補助，乃按所收取所得款項與首次確認貸款的公平值之間的差額計量。

金融工具

當一組實體成為金融工具合約條文之一方，則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（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債（視適用情況而定）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乃即時於綜合損益及其他全面收益表中確認。

金融資產

本集團金融資產分為以下類別其中一項，包括可供出售金融資產及貸款及應收款項。分類視金融資產的性質及目的而定並於初步確認時釐定。所有循常規途徑購買或出售之金融資產乃按交易日基準確認及終止確認。循常規途徑購買或出售之金融資產乃指於市場規則或慣例規定之時間內交付資產。

實際利率法

實際利率法指在有關期間內用於計算債務工具之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率指於初步確認時可將債務工具之預期年限或（如適用）更短期間內之預計未來現金收入額（包括構成實際利率部分之已付或已收取之全部費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）精確貼現至賬面淨值之利率。

債務工具之收入乃按實際利率基準確認。

持至到期投資

持至到期投資為擁有固定或可釐定付款及固定到期日之非衍生金融資產，而本集團有正面意向及能力將該等投資持至到期。

- (a) 實體於初次確認時指定為按公平值計入損益的投資；
- (b) 實體指定為可供出售的投資；及
- (c) 符合貸款及應收款項定義的投資

於初始確認後，持至到期投資採用實際利息法計算之攤銷成本減任何減值計量。

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定為可供出售或未有劃分為貸款及應收款項之非衍生工具。

本集團持有的權益及債務證券可劃分為可供出售金融資產，在活躍市場內買賣，並於報告期末時按公平值計量。與利息收入有關的貨幣性可供出售金融資產的賬面值變動採用實際利率計量，而可供出售股本投資的股息於損益中確認。

可供出售金融資產賬面值的其他變動在其他全面收益中確認及於投資重估儲備項下累計。倘該投資被出售或釐定為已減值，過去於投資重估儲備累計的累計收益或虧損會重新分類至損益。

並無活躍市場報價及其公平值不能可靠計量之可供出售股本投資，以及與該等無報價股本工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具，乃於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款項（包括應收貿易賬款及其他應收款項、已抵押銀行存款以及現金及現金等價物）採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值列賬。

利息收入應用實際利率確認，惟確認利息影響不大之短期應收款項除外。

金融資產減值

本集團於報告期末評估金融資產（該等按公平值計入損益的金融資產除外）有否減值跡象。當有客觀證據顯示於金融資產初步確認後發生之一項或多項事件而導致投資之估計未來現金流量受到影響，則有關金融資產將被視為出現減值。

若可供出售股本投資之公平值顯著或長期低於其成本價，則被視為需作減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未償還或拖欠支付利息或本金；或
- 借款人有可能陷入破產或財務重組；或
- 因金融危機而導致有關金融資產不存在活躍市場。

就若干金融資產類別（如應收貿易賬款及其他應收款項）而言，被評估為非個別減值的資產，其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期30至180日的次數增加，以及與拖欠應收款項有關的全國或地方經濟狀況顯著改變。

就按攤銷成本列值的金融資產而言，減值虧損金額乃按資產賬面值與以金融資產原有實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者間的差額計量。

就按成本列值的金融資產而言，減值虧損金額乃按資產賬面值與以類似金融資產現行市場回報率貼現的估計未來現金流量現值兩者間的差額計量。有關減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，但應收貿易賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬而減少。倘應收貿易賬款被視為無法收回，則與撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷的款項計入撥備賬。撥備賬的賬面值變動於損益確認。

當可供出售金融資產被視為減值時，先前於其他全面收益中確認之累計收益或虧損，將於該期間重新分類至損益。

就按攤銷成本列值的金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，但該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

按可供出售股本證券計算之減值並無透過損益撥回。減值虧損後公平值之增加會直接於其他全面收益確認，並於可供出售金融資產重估儲備項下累計。就可供出售債務證券而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會於其後透過損益撥回。

金融負債及權益工具

一組實體發行之金融負債及權益工具乃根據合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為可證明於某一實體資產經扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。本集團發行的權益工具乃按已收所得款項減直接發行成本確認。

購回本公司本身的權益工具乃直接於權益中確認及扣除。並無就買賣、發行或註銷本公司本身的權益工具而於損益中確認收益或虧損。

實際利率法

實際利率法是一種用於計算金融負債的攤銷成本及分配相關期間內利息支出的方法。實際利率乃按金融負債的預計年期或適用的較短期間內的估計未來現金付款（包括構成實際利率一部分的一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息支出乃按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債（包括應付貿易賬款、應計費用及其他應付款項）其後乃採用實際利率法按已攤銷成本計算。

取消確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團確認其於資產之保留權益及可能需要支付之相關負債款項。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產並確認已收所得款項之有抵押借貸。

全面取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額以及於其他全面收益及於權益累計確認之累計收益或虧損間之差額乃於損益確認。

除全面取消確認外（即本集團保留購回部分已轉讓資產之選擇權或保留不會導致保留擁有權絕大部分風險及回報之餘下權益，及本集團保留控制權），於取消確認金融資產時，本集團將金融資產之過往賬面值，根據其確認為繼續參與之部分及不再確認之部分於轉讓日期之相對公平值，在兩者間作出分配。不再確認部分獲分配之賬面值與不再確認部分之已收代價及已於其他全面收益確認之獲分配之任何累計收益或虧損之總和之間的差額乃於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損，將按繼續確認部分及不再確認部分之相對公平值，在兩者間作出分配。

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本乃以加權平均法釐定，而就在製品及製成品而言，成本包括直接原料、直接工資及適當比例之固定開支。可變現淨值則按預計售價減完成及出售時所招致之任何估計成本釐定。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及已抵押銀行存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極低及一般自購入後三個月內到期之短期高流通性投資，但須扣減應要求償還及構成本集團現金管理不可分割部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括在使用上不受限制之現金及銀行現金（包括定期存款）。

預付租賃

付款預付租賃付款指土地使用權的購買成本，並根據直線法按土地使用權期間進行攤銷。土地使用權按成本減累計攤銷及減值虧損入賬。

所得稅

所得稅包括本期應付稅項及遞延稅項。所得稅於綜合損益及其他全面收益表確認，或倘其與在同一期間或不同期間於權益中確認之項目有關，則直接於權益中確認。

本期間及過往期間之本期稅項資產及負債按預期可收回或支付予稅務機構之數額計量。

就財務申報而言，遞延稅項乃就於報告期末時資產及負債之稅基與其賬面值之間所有臨時差額以負債法作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅臨時差額予以確認：

- 惟因商譽或初步確認於並非為業務合併之交易之資產或負債而產生及於交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響之遞延稅項負債則除外；及
- 關於附屬公司、聯營公司及合營企業權益投資之應課稅臨時差額，惟可控制撥回臨時差額之時間及臨時差額可能不會在可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產乃就所有可予扣減臨時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認，惟應課稅溢利有可能用作抵銷可予扣減臨時差額及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損則除外：

- 惟有關於非業務合併之交易中初步確認資產或負債而產生之可予扣減臨時差額，以及於交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響之遞延稅項資產除外；及

- 關於附屬公司、聯營公司及合營企業權益投資之可予扣減臨時差額，僅於有可能在可見將來撥回臨時差額及可動用應課稅溢利抵銷臨時差額時，遞延稅項資產方獲確認。

於報告期末，遞延稅項資產之賬面值均予以審閱及削減，直至再無足夠應課稅溢利容許動用全部或部分遞延稅項資產。相反，以往未確認之遞延稅項資產於報告期末時重新評估及予以確認，惟以可能有應課稅溢利可容許動用全部或部分遞延稅項資產為限。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或結清負債期間之稅率計量，並以於報告期末時頒佈或大致上頒佈之稅率（及稅務法例）為基準。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅可在本期稅項資產及本期稅項負債有合法權利互相抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅機構及同一稅務機關情況下，方可互相抵銷。

收益確認

收益會於本集團可能獲得有關經濟利益且收益及成本（如適用）能可靠計量時，按以下基準於綜合損益及其他全面收益表確認：

(a) 銷售貨品

當擁有權的主要風險及回報已轉移至買方，而本集團並不維持一般與擁有權有關之管理參與亦無擁有所售貨品及其實際控制權，化學品銷售方可獲確認。營業額不包括增值稅（「增值稅」）或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

(b) 利息收入

金融資產（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）之利息收入乃按時間基準累計，並參考未償還本金及適用實際利率計算，實際利率為以於金融資產之預計年期內之估計未來現金收入實際折現至有關資產於初步確認時之賬面淨值。

僱員福利

退休福利成本

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立定額供款強積金計劃。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃之規定須作出供款時在綜合損益及其他全面收益表中扣除。強積金計劃之資產以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。本集團就強積金計劃支付之僱主供款於投入計劃起即全部歸僱員所有。

根據中國之規則及法規，本公司在中國註冊之附屬公司，須按當地政府預定之僱員基本薪金若干比率為所有中國僱員，向國家管理之退休計劃供款。政府管理之退休計劃負責一切向退休僱員支付退休福利之責任，除每年供款外，本集團在實際退休福利支付或其他員工退休後福利方面沒有其他責任。

僱員退休福利之成本會於產生期間在綜合損益及其他全面收益表確認為開支。

外幣

該等綜合財務報表以港元呈列，港元乃本公司之功能及呈列貨幣。本集團各機構釐定其本身之功能貨幣，而各機構於財務報表計入之項目乃按該功能貨幣計算。外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率予以記錄。以外幣結算之貨幣資產及負債按報告期末之適用功能貨幣匯率重新換算。所有差額於綜合損益及其他全面收益表中處理。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目乃按初步交易日之匯率換算。以外幣按公平值計量之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期末，該等機構之資產及負債乃按報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣，而其損益及其他全面收益表則按本年度加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於匯兌儲備內確認。

收購海外業務產生之商譽及已收購可識別資產公平值調整，被視為該海外業務之資產及負債，並按於報告期末時適用之匯率換算。由此產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

撥備

倘本集團現時須就已發生之事件承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致資源外流，並可就責任金額作出可靠之估計，則會就此確認撥備。本集團於各報告期末檢討撥備，並且為反映目前之最佳估計作出調整。如果貨幣時間價值影響重大，則按預計履行責任所需開支現值計提撥備。

或然負債及或然資產

或然負債指因已發生之事件而可能引起之責任，此等責任須視乎某一宗或多宗不明朗未來事件會否發生始能確認，而本集團並不能完全控制此等事件會否發生。或然負債亦可能是因已發生之事件引致現有之責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地計量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會於綜合財務報表之附註披露。倘消耗資源之機會率改變而可能導致出現資源消耗時，此等負債將被確認為撥備。

或然資產是指因已發生之事件而可能產生之資產，此等資產須就某一宗或多宗不明朗未來事件會否發生始能確認，而本集團並不能完全控制此等未來事件會否發生。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時披露。倘幾乎可肯定會收到經濟效益時，資產方會獲確認。

借貸成本

購買、興建或製造合資格資產（即需較長時間預備以用於擬定用途或銷售之資產）應佔直接之借貸成本，加入為該資產成本內，直至當資產可大致上用作擬定用途或出售。

暫時投資特定借貸以待用於合資格資產所賺取投資收入自符合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有借貸成本均於其產生期間在損益確認。

分部呈報

經營分部及綜合財務報表所呈報之各分部項目之金額，乃從為向本集團各項業務分配資源及評估其業績而定期向本集團最高管理層提供之財務資料當中加以識別。

個別重大經營分部並未就財務報告而合併，除非有關分部具有相似經濟特徵且業務性質類似。

分部收益、開支、業績及資產包括分部直接應佔之項目及可合理分配至該分部之項目，惟特殊項目除外。分部資本開支為年內就收購預期將使用一年以上之分部資產（有形及無形）所產生之總成本。開支及資產企業部分分別主要包括企業行政及融資開支及企業金融資產。

以股份為基礎之付款安排

就須符合指定歸屬條件方會授出購股權而言，所獲服務之公平值乃參考所授出購股權於授出日期之公平值而釐定，並按直線基準於歸屬期支銷，而權益（購股權儲備）亦相應增加。

於報告期末，本集團檢討其就最終歸屬購股權數目所作估計。檢討原先估計之影響（如有）乃於損益確認，致使累計開支可反映經檢討估計，並就購股權儲備作出相應調整。

就於授出日期即時歸屬之購股權而言，授出購股權之公平值即時於損益支銷。

當購股權獲行使，先前於購股權儲備內確認之金額將轉撥入股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留盈利。

4. 重大會計判斷及估算

於應用附註3所述本集團之會計政策時，管理層須就從其他來源不顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被認為屬有關之其他因素為基礎。實際結果可能有別於該等估計。

本公司會持續檢討估計及相關假設。倘若會計估計修訂只影響該期間，則有關修訂會在修訂估計期間確認。倘若有關修訂影響目前及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

以下為除涉及估算的關鍵判斷外，董事在應用本集團會計政策時作出且對綜合財務報表內確認之金額具最重大影響之關鍵判斷。

(a) 所得稅

本集團須繳納多個稅務機關之所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。於一般業務過程中會進行多項交易，而該等交易之最終稅項難以確定。本集團會根據額外稅項是否將會到期之估算，就預期發出之評稅事宜確認負債。倘該等事件之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差異將對釐定有關稅項之過往期間之所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

(b) 物業、廠房及設備

減值本集團於每個報告期末評估資產是否有任何減值跡象。當有跡象顯示賬面值未必可收回時，會檢測資產有否減值。計算使用價值時，須估計獲分配資產的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時，本集團須估計現金產生單位的預計未來現金流量，並須選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。估計未來現金流量及／或所應用貼現率的變動，會導致過往估計的減值撥備須作出調整。

(c) 物業、廠房及設備的可用年期及剩餘價值

本集團在釐定物業、廠房及設備項目的可用年期及剩餘價值時考慮多項因素，例如改變或改良生產時引致的技術或商業過時、相關資產所提供產品或服務的市場需求轉變、資產的預期用途、預期實質耗損、資產的保養及維修以及使用資產的法律或同類限制等。資產的可用年期是基於本集團將同類資產作相若用途的經驗加以估計。倘物業、廠房及設備的估計可用年期及／或剩餘價值有別於以往估計，則須增加折舊。可用年期及剩餘價值會於報告期末因應情況轉變而審閱。

(d) 折舊及攤銷物業、廠房及設備項目

在考慮其估計剩餘價值後，於資產之估計可使用年期內按直線法折舊及攤銷。本集團定期審閱資產的估計可使用年限，以確定於任何報告期內記錄的折舊開支金額。可使用年期是本集團根據對同類資產的歷史經驗並考慮預期的技術轉變計算得出。倘與過往估計相比發生重大變化，則會對未來期間的折舊及攤銷開支進行調整。

附錄四

本集團的財務資料

5. 金融工具及資本風險管理

(a) 金融工具之類別

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項				
- 應收貿易賬款及應收票據	9,263	16,757	-	-
- 包含於預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	490	480	-	-
- 應收附屬公司款項	-	-	19,975	19,441
- 已抵押銀行存款	31,026	-	-	-
- 現金及現金等價物	23,887	37,472	261	10,814
	<u>64,666</u>	<u>54,709</u>	<u>20,236</u>	<u>30,255</u>
金融負債				
按攤銷成本				
- 應付貿易賬款	239	2,381	-	-
- 包含於應計費用及 其他應付款項之金融負債	3,986	2,138	2,000	400
- 應付一家附屬公司款項	-	-	914	914
- 銀行借貸	50,306	55,615	-	-
	<u>54,531</u>	<u>60,134</u>	<u>2,914</u>	<u>1,314</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貿易賬款及應收票據、其他應收款項、已抵押銀行存款、現金及現金等價物、應付貿易賬款、應計費用及其他應付款項以及銀行借貸。此等金融工具之詳情已於相關附註中披露。與此等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控此等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

本集團之金融工具所產生之主要風險包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。董事審閱及同意各有關風險之管理政策，其概述如下。

信貸風險

於綜合財務狀況表中入賬之應收貿易賬款及應收票據以及應收關連公司款項之賬面值指本集團之金融資產所承受之最高信貸風險。概無其他金融資產帶有重大信貸風險。

本集團按地區劃分之信貸風險主要集中於中國。由於在二零一四年及二零一三年三月三十一日，本集團之應收貿易賬款總額分別約100%來自最大客戶，故本集團亦有按客戶劃分之信貸集中風險。

為盡量減低信貸風險，本集團之管理層進行信貸批核及其他監控程序，以及時採取跟進行動，並就無法收回之款項計提足夠減值虧損。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減低。

本集團絕大部分現金及現金等價物主要存放於受國家監管的中國銀行中，故董事評估信貸風險並不重大。

流動資金風險

流動資金風險為將無法獲得資金以支付到期應付負債之風險，而其因資產及負債之款額及到期日錯配所致。本集團將一如既往，保持審慎財務政策，並確保維持充足現金以應付其流動資金所需。

下表詳列本集團金融負債之合約到期日，乃根據本集團須還款之最早日期按金融負債之非貼現現金流量計算，並包括利息及本金現金流量。

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

附錄四

本集團的財務資料

本集團

	加權平均 實際利率 %	按要求 或一年內 千港元	超過一年 千港元	非貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一四年三月三十一日					
應付貿易賬款	-	239	-	239	239
應計費用及 其他應付款項	-	3,986	-	3,986	3,986
銀行借貸	6.58	50,306	-	50,306	50,306
		<u>54,531</u>	<u>-</u>	<u>54,531</u>	<u>54,531</u>
於二零一三年三月三十一日					
應付貿易賬款	-	2,381	-	2,381	2,381
應計費用及 其他應付款項	-	2,138	-	2,138	2,138
銀行借貸	6.60	55,615	-	55,615	55,615
		<u>60,134</u>	<u>-</u>	<u>60,134</u>	<u>60,134</u>

本公司

	加權平均 實際利率 %	按要求 或一年內 千港元	超過一年 千港元	非貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一四年三月三十一日					
應計費用	-	2,000	-	2,000	2,000
應付一家附屬公司款項	-	914	-	914	914
		<u>2,914</u>	<u>-</u>	<u>2,914</u>	<u>2,914</u>
於二零一三年三月三十一日					
應計費用	-	400	-	400	400
應付一家附屬公司款項	-	914	-	914	914
		<u>1,314</u>	<u>-</u>	<u>1,314</u>	<u>1,314</u>

利率風險

本集團就固定利率借貸所承受公平值利率風險已減至最低，原因為本集團之借貸按浮動利率計息。

本集團之浮息銀行結餘及銀行借貸（附註27）承受現金流量利率風險。本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團以人民幣計值之借貸所產生利率波動。

利率之敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據浮息銀行借貸之利率風險而釐定。分析乃假設於報告期末之未償還金融工具為於整個年度內未償還而作出。於整個報告增加或減少50個基點會於作內部報告時使用，並對利率之潛在變動作出評估。

倘利率增加／減少50個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團之年度溢利將減少／增加約277,000港元（二零一三年：278,000港元）。此主要由於本集團之浮息銀行借貸之利率風險所致。

貨幣風險

當未來商業交易或已確認資產及負債並非以該實體之功能貨幣列值，則會產生外匯風險。

本集團主要於中國經營業務，且大部分交易以人民幣列值。外匯風險來自以外幣計值之商業交易、資產及負債。由於大部分商業交易、資產及負債之計值貨幣與本集團各實體之功能貨幣相同，因此本集團並無任何重大直接外幣風險。

本公司董事認為，由於本公司之風險已減至最低，故並無呈列敏感度分析。

商品風險

由於鄰苯二甲酸酐（「苯酐」）及鄰二甲苯為原油副產品，本集團之盈利能力受原油價格影響，而原油價格則受匯率、通脹或通縮以及全球及地區供求等多項因素影響。本集團並無商品衍生工具或期貨以對沖原油之任何潛在價格波動。因此，原油價格及鄰二甲苯價格之波動將對本集團銷售額及溢利造成直接影響。然而，管理層會監察商品風險並將考慮於有需要時對沖重大商品風險。

公平值計量

金融資產及金融負債之公平值以下列方式釐定：

- (i) 附帶標準條款及條件並於活躍市場買賣之金融資產及金融負債之公平值乃分別參考市場所報買賣價而釐定。
- (ii) 其他金融資產及金融負債（不包括衍生工具）之公平值按公認定價模式（例如使用可觀察及／或不可觀察參數之貼現現金流量分析）而釐定。
- (iii) 衍生工具之公平值乃以報價計算。倘未取得有關價格，則非期權衍生工具以工具年期之適用收益曲線進行貼現現金流量分析，而期權衍生工具則以期權定價模式進行貼現現金流量分析。

本集團金融工具於初步確認後按公平值計量，並根據公平值之可觀察程度分為第一級至第三級。

- 第一級公平值計量指按同類資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計量；

附錄四

本集團的財務資料

- 第二級公平值計量指按資產或負債之直接（即價格）或間接（即按價格計算者）可觀察參數（第一級計量所用報價除外）計量；及
- 第三級公平值計量指按包括並非以可觀察市場數據（不可觀察參數）為基礎之資產或負債參數之估值技術計量。

由於本集團於初步確認後並無金融工具於報告期末以公平值計量，故並無披露分析。

6. 資本風險管理

本集團管理其資本，旨在透過在債務與權益間作出最佳平衡，確保本集團的實體可持續經營，亦為股東締造最大回報。本集團的整體策略於報告期內維持不變。

本集團的資本架構包括銀行借貸及總資產。

本公司董事定期審閱資本架構。作為該審閱的一部分，董事考慮成本及與各資本類別相關的風險。根據董事的推薦建議，本集團將透過派付股息及新股份發行以及募集及償還銀行借貸以平衡其整體資本架構。

本集團基於資產負債比率監察資本。資產負債比率乃按總借貸除以總資產計算得出。本集團的整體策略於報告期內維持不變。於報告期末的資產負債比率如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
總借貸(附註)	50,306	55,615
總資產	258,281	254,250
資產負債比率(%)	<u>19.5%</u>	<u>21.9%</u>

附註： 總借貸包括銀行借貸（附註27）。

附錄四

本集團的財務資料

7. 分部資料

本集團現經營一個經營分部，於中國製造及銷售化學品。單一管理團隊根據年度綜合業績就全部業務向負責分配資源及評估表現的行政總裁（為主要營運決策者）作全面匯報。因此，本集團並無單獨呈列分部資料。

於各報告期內，所有收益均來自中華人民共和國（「中國」）的客戶，本集團絕大部分非流動資產位於中國，故並無依照香港財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關產品的資料載於該等綜合財務報表附註8。

有關主要客戶的資料

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，本集團的客戶群分別包括1名及2名客戶，與其交易超出本集團營業額的10%，該等客戶的銷售額載列如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
客戶甲	88,010	69,406
客戶乙（附註）	不適用	28,765

附註： 並無就該名客戶披露有關本年度營業額的資料，原因為截至二零一四年三月三十一日止年度其對本集團營業額的貢獻少於10%。

8. 營業額

本集團的營業額指已售貨品的發票淨值（經扣除退貨及交易折扣撥備）。營業額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額來自：		
鄰苯二甲酸酐（「苯酐」）銷售額	302,759	229,503
富馬酸及其他苯酐副產品銷售額	28,713	22,934
	<u>331,472</u>	<u>252,437</u>

附錄四

本集團的財務資料

9. 其他收益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行存款利息收入	417	532
政府補助 (附註)	566	–
雜項收入	110	78
	<u>1,093</u>	<u>610</u>

附註： 政府補助主要指激勵補貼，而各中國政府機關發放的該等補貼並無附帶條件或限制。

10. 經營溢利

本集團的年內經營溢利已扣除下列各項：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
員工成本：		
僱員福利開支 (包括董事袍金 (附註12))：		
工資及薪金	8,430	9,069
強積金供款	14	39
退休計劃供款	638	693
員工福利開支	454	504
	<u>9,536</u>	<u>10,305</u>
其他項目：		
自有物業、廠房及設備折舊 (附註18)	5,502	5,656
土地使用權的預付租賃 付款攤銷 (附註19)	57	56
核數師酬金	1,800	1,650
上市開支	–	4,882
已售存貨成本	300,008	211,353
土地及樓宇相關的經營租賃款項	692	635
	<u>692</u>	<u>635</u>

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，按銷售成本確認的催化劑成本分別約為1,331,000港元及1,158,000港元。

附錄四

本集團的財務資料

11. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
下列款項的利息：		
— 須於一年內悉數償還的銀行借貸	3,762	4,462
— 提早贖回應收票據	23	—
	<u>3,785</u>	<u>4,462</u>

12. 董事薪酬

根據上市規則及香港公司條例第161條，現時組成本集團的公司於報告期內向本公司董事支付的薪酬總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
袍金		
其他薪酬：	636	540
— 薪金、津貼及實物利益	1,350	1,800
— 強積金供款	23	29
	<u>2,009</u>	<u>2,369</u>

附錄四

本集團的財務資料

於報告期內，本公司各董事的薪酬詳情如下：

	薪金、津貼及			薪酬總額 千港元
	袍金 千港元	實物利益 千港元	強積金供款 千港元	
二零一四年				
<i>執行董事：</i>				
蔡念慈先生 (附註(c))	-	450	23	473
陳凡先生 (附註(a)及(c))	-	450	-	450
李烈武先生 (附註(c))	-	450	-	450
唐軍先生 (附註(d))	-	-	-	-
鍾北辰先生 (附註(b)及(d))	-	-	-	-
黃東生先生 (附註(e))	-	-	-	-
<i>非執行董事：</i>				
劉曉光先生 (附註(d))	-	-	-	-
王灝先生 (附註(d))	-	-	-	-
<i>獨立非執行董事：</i>				
甄韋喬先生 (附註(c))	135	-	-	135
黃健德先生 (附註(c))	135	-	-	135
崔建昌先生 (附註(c))	135	-	-	135
何小鋒先生 (附註(d))	77	-	-	77
趙宇紅女士 (附註(d))	77	-	-	77
魏偉峰博士 (附註(d))	77	-	-	77
	<u>636</u>	<u>1,350</u>	<u>23</u>	<u>2,009</u>
二零一三年				
<i>執行董事：</i>				
蔡念慈先生 (附註(c))	-	600	29	629
陳凡先生 (附註(a)及(c))	-	600	-	600
李烈武先生 (附註(c))	-	600	-	600
<i>獨立非執行董事：</i>				
甄韋喬先生 (附註(c))	180	-	-	180
黃健德先生 (附註(c))	180	-	-	180
崔建昌先生 (附註(c))	180	-	-	180
	<u>540</u>	<u>1,800</u>	<u>29</u>	<u>2,369</u>

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 陳凡先生擔任行政總裁至二零一三年十二月二十一日。
- (b) 鍾北辰先生自二零一三年十二月二十一日起擔任行政總裁。
- (c) 本公司的執行董事及獨立非執行董事均於二零一二年二月七日獲委任並於二零一三年十二月二十一日辭任。
- (d) 本公司執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均於二零一三年十二月二十一日獲委任。
- (e) 黃東生先生於二零一三年六月十九日獲委任為執行董事並於二零一三年九月二日退任。

13. 僱員薪酬

(a) 五名最高薪人士年內

五名最高薪人士包括三名董事（二零一三年：三名）。餘下兩名（二零一三年：兩名）最高薪人士的薪酬詳情如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他薪酬	440	526
退休計劃供款	<u>35</u>	<u>21</u>
	<u>475</u>	<u>547</u>

介乎以下範圍的兩名（二零一三年：兩名）最高薪酬人士的薪酬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，本集團並無向董事或任何五名最高薪僱員支付薪酬，以作為吸引加盟本集團或於加盟後的獎勵，或作為離職補償。於報告期內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金（二零一三年：無）。

附錄四

本集團的財務資料

(b) 本公司的高級管理層

除董事外，本公司高級管理層的薪酬介乎以下範圍。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
零至1,000,000港元	<u>1</u>	<u>0</u>

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，本集團並無向高級管理層支付薪酬，以作為吸引加盟本集團或於加盟後的獎勵，或作為離職補償。於報告期內，概無高級管理層放棄或同意放棄任何酬金（二零一三年：無）。

14. 稅項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內即期稅項－中國企業所得稅	<u>5,158</u>	<u>7,437</u>

本集團須就本集團成員公司所處及經營所在司法權區所產生或賺取之溢利，按實體基準支付所得稅。

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零一三年：無）。

於二零零七年三月十六日結束的第十屆全國人民代表大會第五次會議，中國企業所得稅法獲通過，並由二零零八年一月一日起生效。中國企業所得稅法引入一系列改革，包括但不限於將境內投資及外資企業的所得稅率統一為25%。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，將對就在中國成立的公司自二零零八年曆年起賺取的溢利支付其境外股東的股息徵收10%的預扣所得稅。對於在香港註冊成立且持有該等中國公司至少25%股權的投資者，將實施

附錄四

本集團的財務資料

5%的優惠稅率。由於本集團在中國的附屬公司均由一間在香港註冊成立的投資控股公司直接持有，故本集團按5%的優惠稅率繳納稅項。由於本集團有能力控制撥回暫時差額的時間，且不大可能於可見將來撥回暫時差額，故並無就該等溢利應佔之暫時差額作出遞延稅項撥備。

使用本公司及其附屬公司所處地點之法定稅率計算適用於除稅前溢利之所得稅開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

截至二零一四年三月三十一日止年度

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	20,878		(12,600)		8,278	
按法定稅率計算稅項	5,220	25.0	(2,079)	(16.5)	3,141	37.9
毋須課稅收入的稅務影響	(306)	(1.5)	-	-	(306)	(3.6)
不可扣稅開支的稅務影響	244	1.2	2,079	16.5	2,323	28.1
年內稅務影響	<u>5,158</u>	<u>24.7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,158</u>	<u>62.4</u>

截至二零一三年三月三十一日止年度

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	29,956		(12,451)		17,505	
按法定稅率計算稅項	7,489	25.0	(2,054)	(16.5)	5,435	31.0
毋須課稅收入的稅務影響	(509)	(1.7)	-	-	(509)	(2.9)
不可扣稅開支的稅務影響	457	1.5	2,054	16.5	2,511	14.3
年內稅務影響	<u>7,437</u>	<u>24.8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,437</u>	<u>42.4</u>

附錄四

本集團的財務資料

15. 本公司虧損

本公司財務報表處理的年度虧損為11,519,000港元（二零一三年：8,569,000港元）。

16. 股息

本公司董事不建議宣派截至二零一四年三月三十一日止年度的任何股息（二零一三年：無）。

17. 本公司擁有人應佔每股盈利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利		
本公司擁有人應佔溢利 （用以計算每股基本盈利）	<u>3,120</u>	<u>10,068</u>
股份數目		
加權平均股數 （用以計算每股基本盈利）	<u>200,000,000</u>	<u>200,000,000</u>

由於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

附錄四

本集團的財務資料

18. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本					
於二零一二年四月一日	34,910	90,326	837	920	126,993
匯兌調整	235	611	6	6	858
添置	—	63	16	77	156
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	35,145	91,000	859	1,003	128,007
匯兌調整	618	1,601	15	17	2,251
出售	—	—	—	(143)	(143)
添置	—	327	11	—	338
於二零一四年三月三十一日	35,763	92,928	885	877	130,453
累計折舊					
於二零一二年四月一日	6,915	36,308	592	592	44,407
匯兌調整	52	272	4	4	332
年內已扣除	905	4,674	41	36	5,656
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	7,872	41,254	637	632	50,395
匯兌調整	144	743	11	11	909
於出售時撇銷	—	—	—	(143)	(143)
年內已扣除	1,331	4,092	31	48	5,502
於二零一四年三月三十一日	9,347	46,089	679	548	56,663
賬面淨值					
於二零一四年三月三十一日	26,416	46,839	206	329	73,790
於二零一三年三月三十一日	27,273	49,746	222	371	77,612

附註：於二零一四年三月三十一日賬面淨值分別約為19,937,000港元、45,884,000港元及125,000港元（二零一三年：約27,273,000港元、43,525,000港元及26,000港元）的若干樓宇、廠房及機器、傢俬、裝置及設備為本集團銀行借貸之已質押抵押品。詳情請參閱附註34。

附錄四

本集團的財務資料

19. 預付租賃付款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國租賃土地：		
— 中期租賃	<u>1,881</u>	<u>1,905</u>
分析作呈報用途：		
— 流動資產 (附註22)	57	56
— 非流動資產	<u>1,824</u>	<u>1,849</u>
	<u>1,881</u>	<u>1,905</u>

本集團預付租賃付款指就位於中國之土地使用權之付款。租賃土地之租賃期為50年，而本集團於租賃期內擁有租賃土地之土地使用權。

於二零一四年三月三十一日，預付租賃付款賬面淨值約為1,881,000港元 (二零一三年：約1,905,000港元) 已質押作本集團銀行借貸之抵押品。詳情請參閱附註34。

20. 於附屬公司之權益及應收／(應付)附屬公司款項

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未上市股份，按成本值	—	—
應收附屬公司款項	19,975	19,441
應付一家附屬公司款項	<u>(914)</u>	<u>(914)</u>
	<u>19,061</u>	<u>18,527</u>

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、不計息及於可要求時收回償還。

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

附錄四

本集團的財務資料

本公司於二零一四年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／登記 及營運地點及日期	已發行及繳足 普通股本／ 註冊資本 之詳情	本公司所持有股權、 實際權益及 投票權百分比%		主要業務
發盛有限公司	英屬處女群島， 二零一零年七月五日	1美元	100%	-	投資控股
成旺有限公司	英屬處女群島， 二零一零年七月五日	1美元	-	100%	投資控股
宏升投資有限 公司	香港，一九九三年 四月一日	10,000港元	-	100%	投資控股
世佳化工(廈門) 有限公司	中國，一九九五年 十二月二十二日	12,121,500美元	-	100%	製造及銷售 化學品

21. 應收貿易賬款及應收票據

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款	3,972	7,629
應收票據	5,291	9,128
	<u>9,263</u>	<u>16,757</u>

應收貿易賬款及應收票據的賬面值以人民幣列值。本集團的信貸政策很大程度上受行業及市場環境影響。本集團一般於交付時或之前獲付款，並給予付款記錄良好的長期客戶30日（二零一三年：30日）的付款期。本集團尋求對未償還應收款項維持嚴格的控制。高級管理層定期檢討逾期結餘。應收貿易賬款為不計息。

附錄四

本集團的財務資料

以下為於報告期末本集團應收貿易賬款的賬齡分析，乃經扣除減值撥備後呈列：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30日內	<u>3,972</u>	<u>7,629</u>

本集團應收貿易賬款的減值虧損政策乃根據就應收款項能否收回所作評估及賬齡分析（須採用判斷及估計）制定。如有事件或環境變動顯示無法收回結餘，將就該等應收款項作出撥備。高級管理層持續密切審視應收貿易賬款結餘及逾期結餘，管理層亦評估逾期結餘的可收回程度。於報告期末，並無逾期應收貿易賬款。

本集團並無就結餘持有任何抵押品。

22. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
預付款項 (附註(a))	27,032	23,167	109	9
催化劑成本的預付款項及按金 (附註(b))	926	2,223	-	-
土地使用權的預付租賃付款－即期部分 (附註19)	57	56	-	-
其他應收款項	<u>490</u>	<u>480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>28,505</u>	<u>25,926</u>	<u>109</u>	<u>9</u>

附註：

- (a) 該項款主要作購買原材料。
- (b) 本集團於購買時將更換催化劑的成本入賬列作預付款項及於生產過程中產生的成本，並於其估計可使用年期內確認為銷售成本。於二零一四年三月三十一日，催化劑的賬面值約為926,000港元（二零一三年：2,223,000港元）。截至二零一四年三月三十一日止年度，確認為銷售成本的催化劑成本約為1,331,000港元（二零一三年：1,158,000港元）。

附錄四

本集團的財務資料

23. 存貨

綜合財務狀況表中的存貨包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
原材料	51,970	45,528
在製品	2,860	2,608
製成品	11,890	27,860
	<u>66,720</u>	<u>75,996</u>

24. 現金及現金等價物以及已抵押銀行存款

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現金及現金等價物	<u>23,887</u>	<u>37,472</u>	<u>261</u>	<u>10,814</u>

於報告期末，本集團以人民幣列值之銀行現金及手頭現金合共約為22,448,000港元（二零一三年：26,171,000港元）。報告期內，銀行現金按現行市場年利率0.35%以浮動利率賺取利息（二零一三年：0.35%）。銀行現金乃存於近期並無違約記錄而信譽良好之銀行。將人民幣兌換為外幣須受中國之外匯管制條例及結匯、付匯及售匯規定所限。

已抵押銀行存款：

於二零一四年三月三十一日，以人民幣列值之銀行存款約31,026,000港元（二零一三年：無）已質押作為銀行借貸之抵押品，而已抵押銀行存款之實際利率為3.0%。

25. 應付貿易賬款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款	<u>239</u>	<u>2,381</u>

附錄四

本集團的財務資料

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30日內	18	185
31至60日	2	12
61至90日	—	—
逾90日	219	2,184
	<u>239</u>	<u>2,381</u>

應付貿易賬款為不計息，一般於交付時或之前付款及容許於30日內付款。

26. 應計費用及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他應付款項	4,541	2,309	—	—
應計費用	2,962	1,110	2,000	400
	<u>7,503</u>	<u>3,419</u>	<u>2,000</u>	<u>400</u>

其他應付款項主要包括截至二零一四年三月三十一日為數約3,517,000港元（二零一三年：1,281,000港元）之應付增值稅。餘下之其他應付款項為不計息及於一年內到期。

27. 銀行借貸

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行借貸—有擔保	<u>50,306</u>	<u>55,615</u>
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應償還賬面值：		
按要求或於一年內	<u>50,306</u>	<u>55,615</u>

附錄四

本集團的財務資料

按以下息率計息的銀行借貸：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
— 浮動息率	<u>50,306</u>	<u>55,615</u>

本集團銀行借貸的賬面值初始全數以人民幣計值。

有關銀行借貸的合約浮動年利率介乎下列範圍：

	二零一四年 %	二零一三年 %
浮動利率	<u>6.30–6.90</u>	<u>6.60–8.53</u>

附註： 有關已抵押予銀行以獲得本集團銀行融資的資產詳情請參閱附註34。

28. 遞延稅項

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，本集團及本公司並無任何未動用估計稅項虧損可用以抵銷未來溢利。

29. 資本及儲備

(a) 股本及股份溢價

本公司

	普通股數目	股本 千港元
法定：		
於二零一二年四月一日、		
二零一三年三月三十一日、		
二零一三年四月一日及		
二零一四年三月三十一日	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000</u>

附錄四

本集團的財務資料

	面值 港元	普通股 數目	股本 千港元	股份溢價 千港元
已發行及繳足：				
於二零一二年四月一日		1,000,000	10	-
根據公開發售發行股份 (附註(i))	0.01	50,000,000	500	52,409
根據資本化發行 發行股份 (附註(ii))	0.01	149,000,000	1,490	(1,490)
股份發行開支		-	-	(14,850)
		<u>200,000,000</u>	<u>2,000</u>	<u>36,069</u>
二零一三年三月三十一日、 二零一四年四月一日及 二零一四年三月三十一日		<u>200,000,000</u>	<u>2,000</u>	<u>36,069</u>

附註：

- (i) 於二零一二年四月二日，就股份於聯交所上市，本公司根據本公司的首次公開發售及配售，按每股1.10港元的價格向公眾人士發行50,000,000股每股面值0.01港元的新普通股（「發售股份」）以換取現金。
- (ii) 於二零一二年四月二日，透過將發行發售股份所得的本公司股份溢價賬中進賬金額1,490,000港元撥充資本，本公司發行149,000,000股每股面值0.01港元的新普通股。該149,000,000股已按面值繳足股份乃配發及發行予聯旺有限公司。

(b) 實繳盈餘

截至二零一二年三月三十一日止年度，應付一名董事及一名股東款項合共79,990,000港元已根據重組悉數撥充資本。

(c) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算以港元以外之貨幣為功能貨幣的業務之財務報表所產生所有匯兌差額，已按照附註3所載會計政策處理。

附錄四

本集團的財務資料

(d) 法定儲備

根據中國公司法，本集團之中國附屬公司須將除稅後溢利之10%撥入法定儲備（「法定儲備」），直至該儲備達到中國附屬公司註冊資本的50%為止。受中國公司法所載若干限制下，部分法定儲備可予轉換，以增加中國附屬公司之繳足股本／已發行股本，惟於資本化後之餘額不得少於註冊資本之25%。於二零一四年及二零一三年三月三十一日，中國附屬公司之法定儲備分別為10,012,000港元及8,411,000港元。

(e) 權益變動表

本年度及過往年度內本公司儲備金額及其變動載列如下：

本公司

	股本 千港元	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日	10	-	(550)	(540)
年內虧損	-	-	(8,569)	(8,569)
根據公開發售發行股份	500	52,409	-	52,909
根據資本化發行發行股份	1,490	(1,490)	-	-
股份發行開支	-	(14,850)	-	(14,850)
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	2,000	36,069	(9,119)	28,950
年內虧損	-	-	(11,519)	(11,519)
於二零一四年三月三十一日	<u>2,000</u>	<u>36,069</u>	<u>(20,638)</u>	<u>17,431</u>

附錄四

本集團的財務資料

30. 重大關連方交易

除綜合財務報表附註10、12、13及20所披露者外，董事認為，本集團與關連方所訂立交易乃按一般商務條款及於本集團日常業務過程中進行，詳情如下：

(a) 主要管理人員薪酬

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
短期僱員福利	2,426	2,866
退休福利計劃供款	58	50
	<u>2,484</u>	<u>2,916</u>

31. 或然負債

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，本集團及本公司並無任何或然負債。

32. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於各報告期末，根據不可撤銷經營租賃本集團就租賃期分別為二十年及一年之租賃土地及物業而到期應付之未償還承擔如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	575	683
第二年至第五年 (包括首尾兩年在內)	2,300	2,260
超過五年	6,756	7,204
	<u>9,631</u>	<u>10,147</u>

附錄四

本集團的財務資料

33. 資本承擔

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約資本開支，但並未就收購物業、 廠房及設備作出撥備	<u>17,456</u>	<u>12,829</u>

34. 資產抵押

於各報告期末，以下資產已抵押予銀行以獲得附註27的本集團銀行融資：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行存款	31,026	–
樓宇	19,937	27,273
廠房及機器	45,884	43,525
傢俬、裝置及設備	125	26
預付租賃付款	<u>1,881</u>	<u>1,905</u>
	<u>98,853</u>	<u>72,729</u>

35. 購股權計劃

本公司於二零一二年三月十四日（「採納日期」）採納計劃（「該計劃」），該計劃將於其採納日期起計十年內一直有效。

根據該計劃，董事可酌情向以下人士授出購股權，以認購本公司股份：(i) 本集團任何成員公司或本集團任何成員公司持有股本權益之任何實體（「投資實體」）之任何僱員；(ii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何執行及非執行董事；(iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何供應商及客戶；(iv) 向本集團任何成員公司或任何投資實體提供研發或其他技術支援之任何人士或實體；(v) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或已獲或將獲本集團任何成員公司或任何投資實體發行的任何證券之任何持有人；或(vi) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何顧問或諮詢顧問。

根據該計劃授出之購股權所涉及股份數目最多不超過於採納該計劃當日本公司之已發行股本10%（「計劃授權上限」）。該計劃授權上限可隨時更新，惟新限額不得超過股東於股東大會批准當日本公司已發行股本之10%。然而，根據該計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之全部未行使購股權獲行使時可予發行之股份總數，合共不得超過不時之已發行股份30%。於任何十二個月期間內，有關向任何個別人士授出購股權之股份數目上限不得超過該十二個月期間最後一天已發行股份之1%，除非根據上市規則獲本公司股東批准則作別論。承授人須於接納授出購股權時支付名義代價1港元。

購股權可於授出購股權日期起直至授出日期十週年止期間內隨時行使，而期限由董事決定。行使價則由董事釐定，並將不會低於以下之最高者：(i)於購股權授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報平均收市價；或(iii)股份面值。

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，概無任何購股權已授出、行使、到期或失效，且該計劃項下概無任何尚未行使之購股權。

36. 批准綜合財務報表

綜合財務報表已於二零一四年五月十六日獲董事會批准及授權刊發。

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

附錄四

本集團的財務資料

本集團截至二零一三年二月三十一日止十二個月的核數師報告及經審核綜合財務報表

下文載列摘錄自本公司截至二零一三年三月三十一日止十二個月年報的核數師報告。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致鉅大國際控股有限公司
列位股東之獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核第IV-68至IV-133頁所載鉅大國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一三年三月三十一日之綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度之綜合全面收益表、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說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製真實及公平之綜合財務報表，以及對董事認為編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述之綜合財務報表而言屬必要的有關內部監控負責。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對此等綜合財務報表提出意見，並將此意見僅向閣下全體作出報告，而不作其他用途。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則規定進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有重大錯誤陳述。

附錄四

本集團的財務資料

審核涉及執行情序，以獲取綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。所選定程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實及公平之綜合財務報表相關之內部監控，以按情況設計適當之審核程序，但並非對該公司的內部監控效益發表意見。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會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們獲得之審核憑證充分及適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年三月三十一日之財務狀況以及截至該日止年度 貴集團之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥為編製。

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

韓冠輝

執業證書編號：P05029

香港，二零一三年六月十四日

附錄四

本集團的財務資料

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	7	252,437	294,425
銷售成本		<u>(211,964)</u>	<u>(255,852)</u>
毛利		40,473	38,573
其他收益	8	610	578
銷售開支		(769)	(697)
行政開支		<u>(18,347)</u>	<u>(9,308)</u>
經營溢利	9	21,967	29,146
融資成本	10	<u>(4,462)</u>	<u>(4,567)</u>
除稅前溢利		17,505	24,579
稅項	12	<u>(7,437)</u>	<u>(4,336)</u>
年度溢利		10,068	20,243
年內其他全面收益，扣除稅項：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>1,303</u>	<u>4,282</u>
年內全面收益總額，扣除稅項		<u>11,371</u>	<u>24,525</u>
本公司擁有人應佔年度溢利		<u>10,068</u>	<u>20,243</u>
本公司擁有人應佔全面收益總額		<u>11,371</u>	<u>24,525</u>
本公司擁有人應佔每股盈利：			
— 基本 (每股港仙)	15	<u>5.03</u>	<u>10.12</u>
— 攤薄 (每股港仙)	15	<u>5.03</u>	<u>10.12</u>

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
預付租賃付款	17	1,849	1,892
收購物業、廠房及設備之 預付款項		18,638	–
物業、廠房及設備	16	77,612	82,586
		<u>98,099</u>	<u>84,478</u>
流動資產			
存貨	21	75,996	33,741
應收貿易賬款及應收票據	19	16,757	40,667
預付款項、按金及其他應收款項	20	25,926	10,472
現金及現金等價物	22	37,472	44,758
		<u>156,151</u>	<u>129,638</u>
減：流動負債			
應付貿易賬款	23	2,381	5,257
預收款項		302	–
應計費用及其他應付款項	24	3,419	7,634
應付所得稅		4,117	859
銀行借貸	25	55,615	61,380
		<u>65,834</u>	<u>75,130</u>
流動資產淨額		<u>90,317</u>	<u>54,508</u>
總資產減流動負債		<u>188,416</u>	<u>138,986</u>
資本及儲備			
股本	28	2,000	10
儲備	28	186,416	138,976
總權益		<u>188,416</u>	<u>138,986</u>

附錄四

本集團的財務資料

財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	18	—	—
流動資產			
現金及現金等價物	22	10,814	—
預付款項	20	9	278
應收附屬公司款項	18	19,441	10
		<u>30,264</u>	<u>288</u>
減：流動負債			
應計費用	24	400	400
應付附屬公司款項	26	914	428
		<u>1,314</u>	<u>828</u>
流動資產淨值／（負債淨額）		<u>28,950</u>	<u>(540)</u>
總資產減流動負債		<u><u>28,950</u></u>	<u><u>(540)</u></u>
資本及儲備			
股本	28	2,000	10
儲備	28	26,950	(550)
總權益		<u><u>28,950</u></u>	<u><u>(540)</u></u>

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

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	股本 千港元 附註28(a)	股份溢價 千港元 附註28(a)	實繳盈餘 千港元 附註28(b)	匯兌儲備 千港元 附註28(c)	其他儲備 千港元 附註28(d)	法定儲備 千港元 附註28(e)	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一一年四月一日	-	-	-	12,847	10	3,711	27,903	44,471
年度溢利	-	-	-	-	-	-	20,243	20,243
年內其他全面收益， 扣除稅項： 換算海外業務的 匯兌差額	-	-	-	4,282	-	-	-	4,282
年內全面收益總額	-	-	-	4,282	-	-	20,243	24,525
集團重組的影響	10	-	79,990	-	(10)	-	-	79,990
確認為分派的股息	-	-	-	-	-	-	(10,000)	(10,000)
本年度撥款	-	-	-	-	-	2,449	(2,449)	-
於二零一二年 三月三十一日及 二零一二年四月一日	10	-	79,990	17,129	-	6,160	35,697	138,986
年度溢利	-	-	-	-	-	-	10,068	10,068
年內其他全面收益， 扣除稅項： 換算海外業務的 匯兌差額	-	-	-	1,303	-	-	-	1,303
年內全面收益總額	-	-	-	1,303	-	-	10,068	11,371
根據公開發售發行股份	500	52,409	-	-	-	-	-	52,909
根據資本化發行 發行股份	1,490	(1,490)	-	-	-	-	-	-
股份發行開支	-	(14,850)	-	-	-	-	-	(14,850)
本年度撥款	-	-	-	-	-	2,251	(2,251)	-
於二零一三年 三月三十一日	<u>2,000</u>	<u>36,069</u>	<u>79,990</u>	<u>18,432</u>	<u>-</u>	<u>8,411</u>	<u>43,514</u>	<u>188,416</u>

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動的現金流量		
除稅前溢利	17,505	24,579
就以下項目作出調整：		
土地使用權的預付租賃付款攤銷	56	55
物業、廠房及設備折舊	5,656	5,548
利息收入	(532)	(564)
融資成本	4,462	4,567
營運資金變動前之經營現金流量	27,147	34,185
應收貿易賬款及應收票據減少／(增加)	24,185	(28,153)
存貨增加	(42,027)	(13,101)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少	(15,421)	1,122
應付貿易賬款減少	(2,912)	(1,559)
應計費用及其他應付款項(減少)／增加	(4,264)	2,800
預收款項增加／(減少)	302	(9,254)
應付一名董事款項增加	–	1
應付一名股東款項增加	–	6,294
經營業務所用現金	(12,990)	(7,665)
已付中國稅項	(4,227)	(5,749)
經營活動所用現金淨額	(17,217)	(13,414)

附錄四

本集團的財務資料

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資活動的現金流量		
已收利息	532	564
購買物業、廠房及設備預付款項增加	(18,638)	–
購買物業、廠房及設備	(156)	(735)
投資活動所用的現金淨額	<u>(18,262)</u>	<u>(171)</u>
融資活動的現金流量		
已付股息	–	(10,000)
已付利息	(4,462)	(4,567)
根據公開發售發行股份所得款項	52,909	–
股份發行開支	(14,850)	–
新增銀行貸款所得款項	55,615	61,380
償還銀行貸款	(61,794)	(61,380)
融資活動產生／(所用)的現金淨額	<u>27,418</u>	<u>(14,567)</u>
現金及現金等價物減少淨額	(8,061)	(28,152)
年初現金及現金等價物	44,758	70,143
匯率變動的匯兌影響	775	2,767
年末現金及現金等價物	<u><u>34,472</u></u>	<u><u>44,758</u></u>
現金及現金等價物結餘的分析		
現金及銀行結餘	<u><u>34,472</u></u>	<u><u>44,758</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一三年三月三十一日止年度

1. 一般資料及重組

鉅大國際控股有限公司為一間於二零一零年八月九日在開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY-111, Cayman Islands，而其香港主要營業地點位於香港新界屯門建榮街24-30號建榮商業大廈10樓01C室。

本集團現時旗下的公司進行重組（「重組」），以整頓本集團的架構，籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。於二零一二年二月十五日完成重組後，本公司成為本集團旗下公司的控股公司。重組包括以下主要步驟：

- (a) 於二零一零年七月一日，聯旺有限公司（「聯旺」）於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立，法定股本為50,000美元，拆分為50,000股股份，每股面值1.00美元。於其註冊成立當日，1股及9,999股股份分別發行及配發予本公司的最終股東蔡念慈先生（「蔡先生」）及王茜女士（「蔡太」）。
- (b) 於二零一零年八月九日，本公司於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，拆分為38,000,000股股份，每股面值0.01港元。於註冊成立當日，1股未繳足認購方股份獲轉讓予聯旺。
- (c) 於二零一零年七月五日，發盛有限公司（「發盛」）於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，拆分為50,000股股份，每股面值1.00美元。於二零一零年八月二十七日，本公司獲發行及配發1股股份，按面值以現金支付。
- (d) 於二零一零年七月五日，成旺有限公司（「成旺」）於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，拆分為50,000股股份，每股面值1.00美元。於二零一零年八月二十七日，發盛獲發行及配發1股股份，按面值以現金支付。

- (e) 於二零一二年二月三日，成旺(i)向蔡先生及蔡太收購宏升投資有限公司（「宏升」）的全部已發行股本；及(ii)宏升應付或欠蔡先生及蔡太的全部未償還債務合共79,990,000港元。該等收購的代價為：
- (i) 成旺根據蔡先生及蔡太的指示，促使本公司：
 - (aa) 配發及發行999,999股新股予聯旺，並入賬列作繳足；
 - (bb) 將聯旺持有的1股未繳足股份入賬列作繳足；
 - (ii) 發盛面值1.00美元的1股普通股以入賬列作繳足形式配發及發行予本公司；及
 - (iii) 成旺面值1.00美元的1股普通股以入賬列作繳足形式配發及發行予發盛。

本公司股份自二零一二年四月二日起於聯交所上市。

重組產生的本集團被視為一個持續實體。因此，該等綜合財務報表已假設本集團的現有架構於截至二零一二年三月三十一日止年度一直存在，並採用香港會計師公會所頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」所述的合併會計原則編製。

本公司的主要業務為投資控股。本集團之主要業務為於中華人民共和國（「中國」）製造及銷售化學品。

董事認為，本公司的最終控股公司為聯旺。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋，於二零一二年四月一日或之後開始的會計期間強制生效。本年度採納的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」。初次採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響概要載列於下文：

香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納香港財務報告準則—嚴重通脹及剔除首次採納者的固定日期
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露—轉讓金融資產
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產

董事預期應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況構成任何重大影響。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—抵銷金融資產與金融負債 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、共同安排及於其他實體的權益披露：過渡指引 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體 ³
香港會計準則第19號 （於二零一一年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 （於二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號 （於二零一一年經修訂）	於聯營公司及合資公司的投資 ²
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目的呈列 ¹

香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產與金融負債 ³
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則年度改進二零零九年至二零一一年度週期 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號就金融資產的分類及計量引入多項新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年作出修訂，旨在納入有關金融負債分類及計量以及解除確認的規定。

香港財務報告準則第9號的主要規定如下：

- 屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇的所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有的債務投資，及僅為支付本金額及未償還本金額的利息而產生合約現金流量的債務投資一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，在其他全面收益中呈列某項股本投資（並非持作買賣）其後的公平值變動，僅股息收入始在損益中確認。
- 就計量指定為透過損益按公平值列賬的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債因其信貸風險變動引致的公平值變動數額，除非於其他全面收入確認該負債的信貸風險變動影響會造成或擴大損益賬的會計錯配，否則須於其他全面收益呈列。金融負債因其信貸風險變動而引致的公平值變動其後不

會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬的金融負債的公平值變動全部數額均於損益呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號或會對就本集團金融資產及金融負債（如本集團的可供出售投資或須於其後報告期末按公平值計量，而公平值變動則於損益中確認）所申報的金額有重大影響。就本集團的金融資產而言，直至詳細檢討完成前，提供該等影響的合理估算並不實際。

有關綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

五項有關綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露的準則組合於二零一一年六月頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。

該五項準則的主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表有關處理綜合財務報表之部分。香港（常設詮釋委員會）－詮釋第12號綜合－特殊目的實體將於香港財務報告準則第10號生效當日撤銷。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目的基準只有一個，就是控制權。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權的新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象，(b)參與投資對象營運所得浮動回報的風險或權利，及(c)能否運用其對投資對象的權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就處理複雜情況加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號合營企業中的權益。香港財務報告準則第11號處理如何分類由兩名或以上合營方擁有共同控制權的共同安排。香港（常設詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營方的非貨幣性投入將於香港財務報告準則第11號生效當日撤銷。

根據香港財務報告準則第11號，共同安排歸類為合營業務或合營企業，視乎各方於該等安排下的權利及責任而定，而香港會計準則第31號則將共同安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用權益會計法入賬，但根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益的實體。一般而言，香港財務報告準則第12號的披露規定一般較現行準則的規定更為廣泛。

於二零一二年七月，有關方面頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂本，首次澄清應用此五項香港財務報告準則的若干過渡指引。

該五項準則連同涉及過渡指引的修訂均於二零一三年一月一日或其後開始的年度期間生效，並容許提早應用，惟該等準則須同時應用。

董事預計應用該五項準則不會對本集團的綜合財務報表構成任何影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號確立有關計量公平值及披露公平值計量的單一指引。該準則界定公平值、確立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。例如，現時只香港財務報告準則第7號金融工具：披露項下，金融工具須按照三級公平值等級進行定量及定性披露，將因香港財務報告準則第13號被擴大至涵蓋該範疇內所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，應用該項新準則可能影響綜合財務報表所呈報的若干金額，並導致須在綜合財務報表內作出更廣泛的披露。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第32號（修訂本）抵銷金融資產與金融負債及相關披露

香港會計準則第32號（修訂本）澄清有關抵銷金融資產與金融負債的現有應用問題。有關修訂明確澄清「目前擁有可合法強制執行的抵銷權」及「同時變現及清償」的涵義。

香港財務報告準則第7號（修訂本）規定實體須披露有關金融工具在可強制執行的淨額交割總協議或類似安排下享有的抵銷權及相關安排，例如有關提供抵押品的規定。

香港財務報告準則第7號（修訂本）於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間及於有關年度期間內的中期生效，須追溯披露所有比較期間的資料。然而，香港會計準則第32號（修訂本）於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間始告生效，且須追溯應用。

董事預期應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號的修訂本可能導致日後須就抵銷金融資產與金融負債作出更多披露。

香港會計準則第1號（修訂本）其他全面收益項目呈列

香港會計準則第1號（修訂本）引入對全面收益表及收益表的新用語。根據香港會計準則第1號（修訂本），全面收益表改稱為損益及其他全面收益表，而收益表則改稱為損益表。香港會計準則第1號（修訂本）保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連貫的報表內呈列損益及其他全面收益的選擇權。然而，香港會計準則第1號（修訂本）規定須將其他全面收益項目於其他全面收益部分下歸納為兩類：(a)日後不會重新分類至損益的項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配。該等修訂本並不改變以除稅前或除稅後形式呈列其他全面收益項目的選擇權。

香港會計準則第1號（修訂本）於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目的呈列將作出相應修改。

於二零一二年六月頒佈的香港財務報告準則年度改進二零零九年至二零一一年度週期

香港財務報告準則年度改進二零零九年至二零一一年度週期包括對多項香港財務報告準則作出的修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。香港財務報告準則的修訂包括：

- 修訂香港會計準則第1號財務報表的呈列；
- 修訂香港會計準則第16號物業、廠房及設備；及
- 修訂香港會計準則第32號金融工具：呈列。

香港會計準則第1號 (修訂本)

香港會計準則第1號規定實體追溯更改會計政策或作出追溯重列或重新分類，以呈列於上一期間開始時的財務狀況報表（第三財務狀況報表）。香港會計準則第1號（修訂本）澄清，實體只在追溯應用、重列或重新分類對第三財務狀況報表內資料構成重大影響時，始須呈列第三財務狀況報表，且第三財務狀況報表毋須連同相關附註。

香港會計準則第16號 (修訂本)

香港會計準則第16號（修訂本）澄清，零件、備用設備及維修設備應在符合香港會計準則第16號有關物業、廠房及設備的定義時分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。董事預期香港會計準則第16號（修訂本）不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

香港會計準則第32號 (修訂本)

香港會計準則第32號（修訂本）澄清，與股本工具持有人所獲分派及股本交易涉及的交易成本有關的所得稅應根據香港會計準則第12號所得稅入賬。董事預期香港會計準則第32號（修訂本）不會對本集團的綜合財務報表構成任何影響。

3. 主要會計政策概要

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計準則、香港公司條例的披露規定，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文而編撰。該等綜合財務報表以港元呈列，除另有指明外，所有金額調整至最接近千位。

管理層需在編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表時作出對會計政策應用，以及對資產、負債、收入及開支之報告數額構成影響之判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及因應當時情況認為合理之多項其他因素而作出，其結果構成管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有別於該等估計。管理層會持續檢討各項估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響有關期間，有關修訂則會在該作出修訂期間確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂期間及未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對綜合財務報表有重大影響之判斷，以及作出在下年度構成重大調整風險之估計於綜合財務報表附註4內討論。

本集團在編製綜合財務報表時採納的主要會計政策概要載於下文：

呈列基準

編製綜合財務報表所用的計量基準為歷史成本常規。歷史成本一般以就交換資產所提供代價的公平值為準。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制的實體（包括特殊目的實體）（即其附屬公司）的財務報表。倘本公司有權監管實體的財務及營運政策以自其活動取得利益，則取得控制權。

年內收購或出售的附屬公司的收入及開支乃載入綜合全面收益表，自收購生效日期起計並計至出售生效日期止（按適用情況）。即使附屬公司的全面收入總額歸屬於非控股權益會產生虧絀結餘，但附屬公司的全面收入總額仍須歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

如有需要，會對附屬公司財務報表作出調整，以令彼等的會計政策與本集團其他成員公司採用的會計政策一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時撇銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權變動

本集團於附屬公司擁有權之變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，乃以股本交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值經調整以反映彼等於附屬公司之有關權益變動。非控股權益之面額與已付或已收代價之公平值間任何差額乃直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司控制權時，其(i)於失去控制權當日終止確認該附屬公司按賬面值計量之資產（包括任何商譽）及負債；(ii)於失去控制權當日終止確認於前附屬公司之任何非控股權益之賬面值（包括彼等應佔其他全面收入之任何部分）；及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額以及任何差額歸屬於本集團損益內並確認為溢利或虧損。倘附屬公司之資產按重估金額或公平值計量，而相關累計溢利或虧損已於其他全面收益及於權益累計確認，則之前於其他全面收益確認並於權益累計的金額猶如本公司已直接出售有關資產（即應用香港財務報告準則而規定重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利）入賬。根據香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*，於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資公平值視為首次確認公平值或（如適用）聯營公司或共同控制實體投資的首次確認成本，以供日後入賬處理。

共同控制合併適用之合併會計

財務報表包括合併實體或出現共同控制合併的業務的財務報表項目，猶如該等項目自有關合併實體或業務初次受控制方控制當日起已被合併計算。

合併實體或業務之資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。以控制方權益為限，並無就商譽或收購方於收購對象之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中的權益超過共同控制投入合併時成本之部分確認任何金額。

合併全面收益表包括合併實體或業務各自所呈列之最早日期或自合併實體或業務首次受到共同控制當日以來（以較短期間為準，毋須考慮共同控制合併之日期）之業績。

集團間交易、結餘及因合併實體或業務間交易而產生的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦會對銷，惟視作已轉讓資產的減值指標。合併實體或業務的會計政策已作必要修改，以確保與本集團所採納的政策一致。

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及經營政策以便能從其業務中獲取利益之實體。

附屬公司之業績以已收及應收股息為限計入本公司之全面收益表。本公司於附屬公司之權益並非根據香港財務報告準則第5號分類為持作銷售，而是按成本減去任何減值虧損後列賬。

業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平值計量，其乃按本集團轉撥之資產、本集團產生之對收購對象前擁有人之負債及本集團於交換收購對象之控制權所發行之股權於收購日期之公平值總和計算。與收購事項有關成本一般於產生時於損益中確認。

於收購日期，已收購可識別資產及已承擔負債按其於收購日期之公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及有關僱員福利安排之負債或資產分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與收購對象以股份為基礎之付款交易有關或以本集團以股份為基礎之付款交易取代收購對象以股份為基礎之付款交易的有關負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號*以股份為基礎之付款*計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產（或出售組別）乃根據該準則計量。

商譽乃以所轉讓代價、任何非控股權益於收購對象中所佔金額及收購方以往持有之收購對象股權之公平值（如有）之總和，超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期的差額計量。倘經評估後，所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額高於轉讓之代價、任何非控股權益於收購對象中所佔金額以及收購對象先前持有之收購對象股權之公平值（如有）之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益分佔收購對象可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益乃按其公平值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價乃按其收購日期之公平值計量並被視為於業務合併中所轉讓代價的一部分。或然代價之公平值變動（如符合計量期間調整資格）可

追溯調整，並對商譽或議價收購收益作出相應調整。計量期間調整為於計量期間就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資料而引致之調整。計量期間不超過收購日期起計一年。

不合資格作為計量期間調整的或然代價公平值變動的其後會計處理取決於或然代價是如何分類。分類為權益的或然代價不會在其後報告日期重新計量以及其後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（視適用情況而定）在其後報告日期重新計量，並在損益中確認相應的收益或虧損。

當業務合併分階段實現，本集團過往持有之收購對象股權權益須按於收購日期（即本集團取得控制權當日）之公平值重新計量，而由此產生之收益或虧損（如有）須於損益中確認。於收購日期前自由收購對象權益產生且過往已於其他全面收益中確認的金額，須如以往出售權益之處理方法重新分類至損益。

如業務合併的初步會計處理於發生業務合併之報告期末尚未完成，則本集團須按暫定金額呈報未完成之會計處理項目。該等暫定金額可於計量期間內調整（見上文）或確認額外的資產或負債，以反映截至收購日期已取得之事實及情況的新增資料（倘獲知悉）對當日已確認金額所帶來影響。

無形資產（商譽及有無限年期的無形資產除外）

無形資產按成本扣除累計攤銷及減值虧損後入賬。無形資產於其估計可使用年期內按直線法基準攤銷。無形資產於一項資產出現可能減值跡象時獨立或以現金產生單位水平進行減值測試。倘資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產之賬面值會減至其可收回金額。減值虧損即時確認為費用。

當減值虧損其後撥回時，資產之賬面值增加至其經修訂之預計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘有關資產於過往年度未確認減值虧損而釐定之賬面金額。減值虧損撥回時即時確認為收入。

資產減值

內部及外部資料會於各報告期末進行審閱，以確定是否有任何跡象顯示資產出現減值，或以往已確認之任何減值虧損不再存在或可能減少。倘有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額。當資產賬面值超出其可收回金額時，即確認減值虧損。減值虧損於其產生年度在綜合全面收益表中扣除，除非有關資產按重估金額列賬，則減值虧損根據適用於該項經重估資產之相關政策列賬。

(a) 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。公平值減出售成本乃於公平交易過程中出售資產可取得之金額，而使用價值則為預期因持續使用任何資產並於其使用年期結束時出售該資產所產生之估計未來現金流量之現值。倘資產未能產生相當獨立於其他資產之現金流入，可收回金額將按能單獨產生現金流入之最小資產（即現金產生單位）釐定。

(b) 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現變動，減值虧損將會撥回。減值虧損僅在有關虧損乃由預期不會重複發生且性質特殊之特定外部事項所造成及可收回金額之增加與該特定事項產生之撥回有關時方可撥回。所撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認任何減值虧損情況下應已釐定資產之賬面值為限。撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入綜合全面收益表。

關連方交易

關連方是與本集團有關的人士或實體。

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：

(i) 控制或共同控制本集團；

- (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一名實體為另一實體的聯繫人或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯繫人或合營企業）。
 - (iii) 兩名實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一名實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯繫人。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關之實體就僱員利益而設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則提供資助的僱主亦與本集團有關。
 - (vi) 該實體由(a)所定義之人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)所定義之人士對該實體能有重大影響力或該人士為該實體（或該實體之母公司）之主要管理層成員。

倘一項交易中，關連方之間存在資源或責任轉移事項，則該項交易為關連方交易。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價、任何令資產投入運作及將資產運往擬作用途地點之直接應計費用。所有於物業、廠房及設備項目投入運

作後所產生之支出，如維修、保養費等，一般均會於支出該費用期間在綜合全面收益表扣除。倘若可清楚顯示該等支出能於日後增加使用物業、廠房及設備項目之經濟利益而項目成本能可靠計量時，則該等支出將會資本化列作資產之額外成本或列作替代品。

物業、廠房及設備各項目之折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本值至剩餘價值。就此所採用之主要折舊年率如下：

樓宇	40年
廠房及機器	5至20年
傢俬、裝置及設備	5年
汽車	10年

倘一項物業、廠房及設備各部分之可使用年期並不相同，該項目各部分之成本將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末時檢討，在適當時作出調整。

一項物業、廠房及設備已出售或估計其使用或出售不再產生經濟利益時，將不獲確認。資產出售或報廢之損益於有關年度之綜合全面收益表確認，即有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

租賃

除法定所有權外，凡將資產擁有權之絕大部分回報及風險轉讓予本集團之租賃，均作為融資租賃列賬。於取得融資租賃時，租賃資產成本按最低租賃付款額之現值資本化，並連同債務（不包括利息成份）一併記錄，以反映購入及融資。以資本化融資租賃持有之資產列入物業、廠房及設備，並按資產租賃年期及該等資產估計可用年期兩者中之較短者折舊。該等租賃之融資成本以按租期提供固定定期扣除率自綜合全面收益表中扣除。

以融資性質租購合約購入之資產以融資租賃入賬，惟以估計可用年限計算折舊。

倘資產所有權之絕大部分回報及風險仍由出租人承擔，則租賃作為經營租賃列賬。倘本集團為承租人，經營租賃之應付租金扣除出租人已收之任何獎勵按租賃期限以直線法自綜合全面收益表內扣除。

金融工具

當一組實體成為金融工具合約條文之一方，則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（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債（視適用情況而定）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乃即時於損益中確認。

金融資產

金融資產分為以下具體類別：「按公平值計入損益」之金融資產、「持至到期」投資、「可供出售」金融資產及「貸款及應收款項」。分類視金融資產的性質及目的而定並於初步確認時釐定。所有循常規途徑購買或出售之金融資產乃按交易日基準確認及終止確認。循常規途徑購買或出售之金融資產乃指於市場規則或慣例規定之時間內交付資產。

實際利率法

實際利率法指在有關期間內用於計算債務工具之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率指於初步確認時可將債務工具之預期年限或（如適用）更短期間內之預計未來現金收入額（包括構成實際利率部分之已付或已收取之全部費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓）精確貼現至賬面淨值之利率。

債務工具之收入乃按實際利率基準確認，惟該等分類為按公平值計入損益之金融資產除外。

按公平值計入損益的金融資產

當金融資產為持作買賣或指定為按公平值計入損益，則金融資產被分類為按公平值計入損益。

倘出現下列情況，金融資產乃歸類為持作買賣用途：

- 主要作為近期內出售用途而購入；或
- 於初步確認時，金融資產為本集團共同管理之金融工具確定組合之一部分及其具短期獲利實際模式；或
- 金融資產為一個衍生產品而非指定及有效用作對沖工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融資產以外之金融資產可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定撇除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 該金融資產組成金融資產或金融負債之部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 該金融資產組成包含一種或以上內含衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*允許整份合併合約（資產或負債）將指定按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產按公平值列賬，而由重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之淨收益或虧損包括自金融資產賺取之任何股息或利息，並計入綜合全面收益表內。

持至到期投資

持至到期投資為擁有固定或可釐定付款及固定到期日之非衍生金融資產，而本集團有正面意向及能力將該等投資持至到期。於初始確認後，持至到期投資採用實際利息法計算之攤銷成本減任何減值計量。

可供出售金融資產（可供出售金融資產）

可供出售金融資產乃指定為可供出售或未有劃分為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生工具。

可供出售金融資產於報告期末時按公平值計量。公平值之變動於其他全面收入中確認，並於投資重估儲備項下累計。倘若該金融資產被出售或釐定為已減值，過去於投資重估儲備累計之累計收益或虧損會重新分類至損益。

並無活躍市場報價及其公平值不能可靠計量之可供出售股本投資，以及與該等無報價股本工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具，乃於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款項（包括應收貿易賬款及其他應收款項，以及現金及現金等價物）採用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬。

利息收入應用實際利率確認，惟確認利息影響不大之短期應收款項除外。

金融資產減值

本集團於報告期末評估金融資產（該等按公平值計入損益的金融資產除外）有否減值跡象。當有客觀證據顯示於金融資產初步確認後發生之一項或多項事件而導致估計未來現金流量受到影響，則有關金融資產將被視為出現減值。

若可供出售股本投資之公平值顯著或長期低於其成本價，則被視為需作減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未償還或拖欠支付利息或本金；或
- 借款人有可能陷入破產或財務重組；或
- 因金融危機而導致有關金融資產不存在活躍市場。

就若干金融資產類別（如應收貿易賬款）而言，被評估為非個別減值的資產，其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期30至180日的次數增加，以及應收款項逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列值的金融資產而言，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以金融資產原有實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者間的差額計量。

就按成本列值的金融資產而言，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以類似金融資產現時的市場回報率貼現的估計未來現金流量現值兩者間的差額計量。有關減值虧損不會於其後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，但應收貿易賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬而減少。倘應收貿易賬款被視為無法收回，則與撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷的款項計入撥備賬。撥備賬的賬面值變動於損益確認。

當可供出售金融資產被視為減值時，先前於其他全面收益中確認之累計收益或虧損，將於該期間重新分類至損益中。

就按攤銷成本列值的金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，但該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

就可供出售股本證券而言，先前於損益確認之減值虧損並無透過損益撥回。減值虧損後公平值之增加會於其他全面收入確認，並於投資重估儲備項下累計。就可供出售債務證券而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會於其後透過損益撥回。

金融負債及權益工具

一組實體發行之債項及權益工具乃根據合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為可證明於某一實體資產經扣除其所有負債後的餘額權益的任何合約。本集團發行的權益工具，乃按已收所得款項，減直接發行成本確認。

購回本公司本身的權益工具乃直接於權益中確認及扣除。並無就買賣、發行或註銷本公司本身的權益工具而於損益中確認收益或虧損。

實際利率法

實際利率法是一種用於計算金融負債的攤銷成本及分配相關期間內利息支出的方法。實際利率乃按金融負債的預計年期或適用的較短期間內的估計未來現金付款（包括構成實際利率一部分的一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息支出乃按實際利率基準確認，但分類為按公平值計入損益的金融負債除外。

按公平值計入損益的金融負債

當金融負債為持作買賣或於初步確認時被指定按公平值計入損益，則金融負債分類為按公平值計入損益。

倘出現下列情況，金融負債乃分類為持作買賣用途：

- 主要作為不久將來購回用途而產生；或
- 於初步確認時，金融負債為本集團共同管理之金融工具確定組合之一部分及其具短期獲利實際模式；或
- 金融負債為衍生產品而非指定及有效用作對沖工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融負債以外之金融負債可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定撇除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融負債組成金融資產或金融負債之部分或兩者，並根據本集團文件既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融負債組成包含一種或以上內含衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*允許整份合併合約（資產或負債）將指定按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融負債乃按公平值列賬，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括就金融負債支付之任何利息，以及列入綜合全面收益表內。

其他金融負債

其他金融負債（包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用、應付一名董事款項、應付一名股東款項及融資租賃項下的責任）其後乃採用實際利率法按已攤銷成本計算。

取消確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團確認其於資產之保留權益及可能需要支付之相關負債款項。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產並確認已收所得款項之有抵押借貸。

全面取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額以及於其他全面收益及於權益累計確認之累計損益間之差額乃於損益確認。

除全面取消確認外（即本集團保留購回部分已轉讓資產之選擇權或保留不會導致保留擁有權絕大部分風險及回報之餘下權益，及本集團保留控制權），於取消確認金融資產時，本集團將金融資產之過往賬面值，根據其確認為繼續參與之部分及不再確認之部分於轉讓日期之相對公平值，在兩者間作出分配。不再確認部分獲分配之賬面值與不再確認部分之已收代價及已於其他全面收益確認之獲分配之任何累計收益或虧損之總和之差額乃於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損，將按繼續確認部分及不再確認部分之相對公平值，在兩者間作出分配。

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本乃以加權平均法釐定，而就在製品及製成品而言，成本包括直接原料、直接工資及適當比例之固定開支。可變現淨值則按預計售價減完成及出售時所招致之任何估計成本釐定。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及有抵押銀行存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極低及一般自購入後三個月內到期之短期高流通性投資，但須扣減應要求即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括在使用上不受限制之現金及銀行現金（包括定期存款）。

所得稅

所得稅包括本期應付稅項及遞延稅項。所得稅於綜合全面收益表確認，或倘其與在同一期間或不同期間於權益中確認之項目有關，則直接於權益中確認。

本期間及過往期間之本期稅項資產及負債按預期可收回或支付予稅務機構之數額計量。

就財務申報而言，遞延稅項乃就於報告期末時資產及負債之稅基與其賬面值之間所有臨時差額以負債法作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅臨時差額予以確認：

- 惟因商譽或初步確認於並非為業務合併之交易之資產或負債而產生及於交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響之遞延稅項負債則除外；及

- 關於附屬公司、聯營公司及合營企業權益投資之應課稅臨時差額，惟可控制撥回臨時差額之時間及臨時差額可能不會在可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產乃就所有可予扣減臨時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認，惟應課稅溢利有可能用作抵銷可予扣減臨時差額及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損則除外：

- 惟有關於非業務合併之交易中初步確認資產或負債而產生之可予扣減臨時差額，以及於交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響之遞延稅項資產除外；及
- 關於附屬公司、聯營公司及合營企業權益投資之可予扣減臨時差額，僅於有可能在可見將來撥回臨時差額及可動用應課稅溢利抵銷臨時差額時，遞延稅項資產方獲確認。

於報告期末，遞延稅項資產之賬面值均予以審閱及削減，直至再無足夠應課稅溢利容許動用全部或部分遞延稅項資產。相反，以往未確認之遞延稅項資產於報告期末時重新評估及予以確認，惟以可能有應課稅溢利容許動用全部或部分遞延稅項資產為限。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或結清負債期間之稅率計量，並以於報告期末時頒佈或實際頒佈之稅率（及稅務法例）為基準。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅可在本期稅項資產及本期稅項負債有合法權利互相抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅機構及同一稅務機關情況下，方可互相抵銷。

收益確認

收益會於本集團可能獲得有關經濟利益且收益能可靠計量時，按以下基準獲確認：

- (a) 當擁有權的主要風險及回報已轉移至買方，而本集團並不維持一般擁有權有關之管理參與亦無對所售貨品擁有及實際的控制權，化學品銷售方可獲確認。營業額不包括增值稅（「增值稅」）或其他銷售稅，並已扣除任何行業折扣；及
- (b) 利息收入按累計基準透過應用於金融工具預計年期將收取之估計未來現金流貼現至金融資產賬面淨值之利率，利用實際利率法確認。

僱員福利

退休福利成本

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立定額供款強積金計劃。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃之規定須作出供款時在綜合全面收益表中扣除。強積金計劃之資產以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。本集團就強積金計劃支付之僱主供款於投入計劃起即全部歸僱員所有。

根據中國之規則及法規，本公司在中國註冊之附屬公司，須按當地政府預定之僱員基本薪金若干比率為所有中國僱員，向國家管理之退休計劃供款。政府管理之退休計劃負責一切向退休僱員支付退休福利之責任，除每年供款外，本集團在實際退休福利支付或其他員工退休後福利方面沒有其他責任。

僱員退休福利之成本會於產生期間在綜合全面收益表確認為開支。

外幣

該等綜合財務報表以港元呈列，港元乃本公司之功能及呈列貨幣。本集團各機構釐定其本身之功能貨幣，而各機構於財務報表計入之項目乃按該功能貨幣計算。外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率予以記錄。以外幣結算之貨幣資產及負債按報告期末時之適用功能貨幣匯率重新換算。所有差額於綜合全面收益表中處理。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目乃按初步交易日之匯率換算。以外幣按公平值計量之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期末，該等機構之資產及負債乃按報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣，而其全面收益表則按本年度加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於匯兌儲備內確認。

收購海外業務產生之商譽及已收購可識別資產公平值調整，被視為該海外業務之資產及負債，並按於報告期末時適用之匯率換算。由此產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

撥備

倘本集團須就已發生之事件承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致資源外流，並可就責任金額作出可靠之估計，則會就此計提撥備。本集團於各報告期末檢討撥備，並且為反映目前之最佳估計作出調整。如果貨幣時間價值影響重大，則按預計履行責任所需開支現值計提撥備。

或然負債及或然資產

或然負債指因已發生之事件而可能引起之責任，此等責任須就某一宗或多宗不明朗未來事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制此等事件會否發生。或然負債亦可能是因已發生之事件引致現有之責任，但

由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地計量而未有入賬。或然負債不會被確認，但會披露。倘消耗資源之機會率改變而可能導致出現資源消耗時，此等負債將被確認為撥備。

或然資產是指因已發生之事件而可能產生之資產，此等資產須就某一宗或多宗不明朗未來事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制此等未來事件會否發生。或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時披露。倘幾乎可肯定會收到經濟效益時，資產方會獲確認。

借貸成本

借貸成本指因借入資金而產生之利息及其他成本。所有借貸成本均於其產生期間在綜合全面收益表中扣除。

分部呈報

經營分部及綜合財務報表所呈報之各分部項目之金額，乃從為向本集團各項業務分配資源及評估其業績而定期向本集團最高管理層提供之財務資料當中加以識別。

個別重大經營分部並未就財務報告而合併，除非有關分部具有相似經濟特徵且業務性質類似。

分部收益、開支、業績及資產包括分部直接應佔之項目及可合理分配至該分部之項目，惟特殊項目除外。分部資本開支為年內就收購預期將使用一年以上之分部資產（有形及無形）所產生之總成本。開支及資產企業部分分別主要包括企業行政及融資開支及企業金融資產。

以股份為基礎之付款安排

就須符合指定歸屬條件方會授出購股權而言，所獲服務之公平值乃參考所授出購股權於授出日期之公平值而釐定，並按直線基準於歸屬期支銷，而權益（購股權儲備）亦相應增加。

於報告期末，本集團檢討其就最終歸屬購股權數目所作估計。檢討原先估計之影響（如有）乃於損益確認，以致累計虧損反映經檢討估計，並就購股權儲備作出相應調整。

就於授出日期即時歸屬之購股權而言，授出購股權之公平值即時於損益支銷。

當購股權獲行使，先前於購股權儲備內確認之金額將轉撥入股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥入保留盈利。

4. 重大會計判斷及估算

估算及判斷會不斷作出評估，且其乃根據過往經驗及其他因素，當中包括於有關情況下對未來事件之合理預期。

本集團作出有關未來之估算及假設。在定義上，據此作出之會計估算甚少與實際結果相同。有極大風險導致對下個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之估算及假設論述如下。

(a) 所得稅

本集團須繳納多個稅務機關之所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。於一般業務過程中會進行多項交易，而該等交易之最終稅項難以確定。本集團會根據額外稅項是否將會到期之估算，就預期發出之評稅事宜確認負債。倘該等事件之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差異將對釐定有關稅項之過往期間之所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

(b) 物業、廠房及設備減值

本集團於每個報告期末評估資產是否有任何減值跡象。當有跡象顯示賬面值未必可收回時，會檢測資產有否減值。計算使用價值時，須估計獲分配資產的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時，本集團須估計現金產生單位的預計未來現金流量，並須選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。估計未來現金流量及／或所應用貼現率的變動，會導致過往估計的減值撥備須作出調整。

(c) 物業、廠房及設備的可用年期及剩餘價值

本集團在釐定物業、廠房及設備項目的可用年期及剩餘價值時考慮多項因素，例如改變或改良生產時引致的技術或商業過時、相關資產所提供產品或服務的市場需求轉變、資產的預期用途、預期實質耗損、資產的保養及維修以及使用資產的法律或同類限制等。資產的可用年期是基於本集團將同類資產作相若用途的經驗加以估計。倘物業、廠房及設備的估計可用年期及／或剩餘價值有別於以往估計，則須增加折舊。可用年期及剩餘價值會於報告期末因應情況轉變而審閱。

附錄四

本集團的財務資料

5. 金融工具及資本風險管理

(a) 金融工具之類別

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項				
– 應收貿易賬款及應收票據	16,757	40,667	–	–
– 包含於預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	480	465	–	–
– 應收附屬公司款項	–	–	19,441	10
– 現金及現金等價物	37,472	44,758	10,814	–
	<u>54,709</u>	<u>85,890</u>	<u>30,255</u>	<u>10</u>
金融負債				
按攤銷成本				
– 應付貿易賬款	2,381	5,257	–	–
– 包含於應計費用及 其他應付款項之金融負債	2,138	1,815	400	400
– 應付附屬公司款項	–	–	914	428
– 銀行借貸	55,615	61,380	–	–
	<u>60,134</u>	<u>68,452</u>	<u>1,314</u>	<u>828</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貿易賬款及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、應付貿易賬款、應計費用及其他應付款項以及銀行借貸。此等金融工具之詳情已於相關附註中披露。與此等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控此等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

本集團之金融工具所產生之主要風險包括信貸風險、流動資金風險、利率風險、貨幣風險及商品風險。董事審閱及同意各有關風險之管理政策，其概述如下。

信貸風險

於綜合財務狀況表中入賬之應收貿易賬款及應收票據之賬面值指本集團之金融資產所承受之最高信貸風險。概無其他金融資產帶有重大信貸風險。

本集團按地區劃分之信貸風險主要集中於中國。由於在二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團之應收貿易賬款總額分別約85%及100%來自五大客戶，故本集團亦有按客戶劃分之信貸集中風險。

為盡量減低信貸風險，本集團之管理層進行信貸批核及其他監控程序，以及時採取跟進行動，並就無法收回之款項計提足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減低。

本集團絕大部分現金及現金等價物主要存放於受國家監管的中國銀行中，故董事評估信貸風險並不重大。

流動資金風險

流動資金風險為將無法獲得資金以支付到期應付負債之風險，而其因資產及負債之款額及到期日錯配所致。本集團將一如既往，保持審慎財務政策，並確保維持充足現金以應付其流動資金所需。

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

附錄四

本集團的財務資料

本集團之金融負債乃採用合約非貼現現金流量，按其於各有關報告期末至合約到期日之餘下期間分為相關到期日組別：

本集團

	加權平均 實際利率 %	賬面值 千港元	按要求 千港元	一年內 千港元	超過一年 千港元	總計 千港元
二零一三年						
應付貿易賬款	-	2,381	-	2,381	-	2,381
應計費用及 其他應付款項	-	2,138	-	2,138	-	2,138
銀行借貸	6.60	55,615	-	55,615	-	55,615
		<u>60,134</u>	<u>-</u>	<u>60,134</u>	<u>-</u>	<u>60,134</u>
二零一二年						
應付貿易賬款	-	5,257	-	5,257	-	5,257
應計費用及 其他應付款項	-	1,815	-	1,815	-	1,815
銀行借貸	8.53	61,380	-	61,380	-	61,380
		<u>68,452</u>	<u>-</u>	<u>68,452</u>	<u>-</u>	<u>68,452</u>

本公司

	加權平均 實際利率 %	賬面值 千港元	按要求 千港元	一年內 千港元	超過一年 千港元	總計 千港元
二零一三年						
應計費用	-	400	-	400	-	400
應付附屬公司款項	-	914	914	-	-	914
		<u>1,314</u>	<u>914</u>	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>1,314</u>
二零一二年						
應計費用	-	400	-	400	-	400
應付附屬公司款項	-	428	428	-	-	428
		<u>828</u>	<u>428</u>	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>828</u>

利率風險

本集團並無重大計息資產。本集團利率變動風險主要來自其銀行借貸。按浮動利率計息之銀行借貸使本集團面臨現金流量利率風險。本集團現時並無任何利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並會於有需要時考慮對沖重大利率風險。

利率風險之敏感度分析

就現金流量利率風險而言，載於下文之敏感度分析乃根據於報告期末所承受之衍生及非衍生工具利率風險而釐定。就浮息借貸而言，分析乃假設於報告期末之未償還負債金額為於整個年度內未償還而作出。增加或減少50個基點會於向主要管理人員就利率風險作內部報告時使用，並代表管理層對利率之合理潛在變動而作出之評估。

倘利率增加／減少50個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度之溢利將分別減少／增加約278,000港元及307,000港元。此主要由於本集團之浮動利率借貸之利率風險所致。

貨幣風險

當未來商業交易或已確認資產及負債並非以該實體之功能貨幣列值，則會產生外匯風險。

本集團主要於中國經營業務，且大部分交易以人民幣（「人民幣」）列值。外匯風險來自以外幣計值之商業交易、資產及負債。由於大部分商業交易、資產及負債之計值貨幣與本集團各實體之功能貨幣相同，因此本集團並無任何重大直接外幣風險。

商品風險

由於鄰二甲苯為原油副產品，本集團之盈利能力受原油價格影響，而原油價格則受匯率、通脹或通縮以及全球及地區供求等多項因素影響。本集團並無商品衍生工具或期貨以對沖原油之任何潛在價格波動。因此，原油價格及鄰二甲苯價格之波動將對本集團銷售額及溢利造成直接影響。然而，管理層會監察商品風險並將考慮於有需要時對沖重大商品風險。

公平值估計

金融資產及金融負債之公平值以下列方式釐定：

- (i) 附帶標準條款及條件並於活躍市場買賣之金融資產及金融負債之公平值乃分別參考市場所報買賣價而釐定。
- (ii) 其他金融資產及金融負債（不包括衍生工具）之公平值按公認定價模式（例如使用可觀察及／或不可觀察參數之貼現現金流量分析）而釐定。
- (iii) 衍生工具之公平值乃以報價計算。倘未取得有關價格，則非期權衍生工具以工具年期之適用收益曲線進行貼現現金流量分析，而期權衍生工具則以期權定價模式進行貼現現金流量分析。

本集團金融工具於初步確認後按公平值計量，並根據公平值之可觀察程度分為第一級至第三級。

- 第一級公平值計量指按同類資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計量；
- 第二級公平值計量指按資產或負債之直接（即價格）或間接（即按價格計算者）可觀察參數（第一級計量所用報價除外）計量；及

- 第三級公平值計量指按包括並非以可觀察市場數據（不可觀察參數）為基礎之資產或負債參數之估值技術計量。

由於本集團於初步確認後並無金融工具於報告期末以公平值計量，故並無披露分析。

(c) 資本風險管理

本集團資本管理之首要目標是保障本集團持續經營的能力及維持穩健之資本比率，以支援其業務發展及提升股東價值。本集團會因應經濟環境變化管理資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息款額、退還資本予股東或發行新股份。截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，有關管理資本的目標、政策或過程並無作出任何變動。

本集團以資產負債比率（債項總額除以資產總值）監察資本情況。本集團之政策是將資產負債比率維持於合理水平。於報告期末之資產負債比率如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
債項總額 [#]	55,615	61,380
總資產	254,250	214,116
資產負債比率	0.22	0.29

[#] 債項總額包括銀行借貸，詳情載於附註25。

6. 經營分部

香港財務報告準則第8號規定經營分部將以主要營運決策者定期審閱的本集團組成部分的內部報告作為識別基礎，以供分配資源予各分部及評估其表現。

本集團現時經營一個業務分部，該分部為於中國製造及銷售化學品。單一管理團隊向全面管理整體業務的主要經營決策者匯報。因此，本集團並無獨立可報告分部。

附錄四

本集團的財務資料

來自主要產品的營業額

本集團來自主要產品的營業額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額：		
鄰苯二甲酸酐（「苯酐」）銷售額	229,503	258,582
富馬酸及其他苯酐副產品銷售額	22,934	35,843
	<u>252,437</u>	<u>294,425</u>

有關地區的資料

由於本集團全部營業額均來自中國客戶，加上本集團之可識別資產及負債大部分位於中國，故此並無按照香港財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，本集團的客戶基礎包括兩名及三名客戶（與其進行的交易超過本集團營業額10%），該等客戶的銷售金額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
客戶A	不適用	30,396
客戶B	不適用	40,391
客戶C	69,406	95,175
客戶D	28,765	不適用

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

附錄四

本集團的財務資料

7. 營業額

本集團之主要業務為於中國製造及銷售化學品。本集團營業額指在扣除退貨撥備及交易折扣後已售貨品之發票淨值。營業額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額：		
苯酐銷售額	229,503	258,582
富馬酸及其他苯酐副產品銷售額	22,934	35,843
	<u>252,437</u>	<u>294,425</u>

8. 其他收益

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他收益：		
銀行利息收入	532	564
雜項收入	78	14
	<u>610</u>	<u>578</u>

附錄四

本集團的財務資料

9. 經營溢利

本集團的年內經營溢利已扣除下列各項：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
員工成本：		
僱員福利開支（包括董事酬金 （附註11））：		
工資及薪金	9,069	6,003
強積金供款	39	33
退休金計劃供款	693	538
員工福利開支	504	135
	<u>10,305</u>	<u>6,709</u>
其他項目：		
自有物業、廠房及設備折舊（附註16）	5,656	5,548
土地使用權的預付租賃付款攤銷 （附註17）	56	55
核數師酬金	1,650	1,500
上市開支	4,882	3,305
已售存貨成本	211,353	255,383
就土地及樓宇的經營租賃租金	635	615
	<u>635</u>	<u>615</u>

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，確認為銷售成本之催化劑成本分別為約1,158,000港元及1,135,000港元。

10. 融資成本

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於一年內悉數償還的銀行借貸利息	<u>4,462</u>	<u>4,567</u>

附錄四

本集團的財務資料

11. 董事及主要管理人員之薪酬

(a) 董事薪酬

根據上市規則所披露之年內董事薪酬如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
袍金	540	—
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物利益	1,800	586
強積金供款	29	24
總計	<u>2,369</u>	<u>610</u>

(b) 獨立非執行董事薪酬

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
甄韋喬先生	180	—
黃健德先生	180	—
崔建昌先生	180	—
	<u>540</u>	<u>—</u>

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，本集團並無向獨立非執行董事支付薪酬，以作為吸引加盟本集團或於加盟後的獎勵，或作為離職補償。截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，概無獨立非執行董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

附錄四

本集團的財務資料

(c) 執行董事及非執行董事

	薪金、津貼及			薪酬總額 千港元
	袍金 千港元	實物利益 千港元	強積金供款 千港元	
二零一三年				
執行董事：				
蔡念慈先生	-	600	29	629
陳凡先生	-	600	-	600
李烈武先生	-	600	-	600
	<u>-</u>	<u>1,800</u>	<u>29</u>	<u>1,829</u>
二零一二年				
執行董事：				
蔡念慈先生	-	396	24	420
陳凡先生	-	190	-	190
李烈武先生	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>586</u>	<u>24</u>	<u>610</u>

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，本集團並無向董事支付薪酬，以作為吸引加盟本集團或於加盟後的獎勵，或作為離職補償。截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，本集團執行董事陳凡先生亦為本集團行政總裁。

附錄四

本集團的財務資料

(d) 五名最高薪酬之僱員

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬僱員分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
董事	1,829	610
非董事	547	427
	<u>2,376</u>	<u>1,037</u>

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，上述為非董事之最高薪酬僱員酬金之詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、津貼及實物利益	526	399
退休金計劃供款	21	28
	<u>547</u>	<u>427</u>

退休金計劃供款指本集團向一個由中國政府組織之定額供款退休金計劃之法定供款，供款乃按僱員薪金之若干百分比釐定。

酬金屬於以下組別之該等非董事最高薪酬僱員人數如下：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>3</u>

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，本集團並無向非董事最高薪酬僱員支付薪酬，以作為吸引加盟本集團或於加盟後的獎勵，或作為離職補償。截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，概無非董事最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何酬金。

附錄四

本集團的財務資料

12. 稅項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內即期稅項－中國企業所得稅	<u>7,437</u>	<u>4,336</u>

本集團須就本集團成員公司所處及經營所在司法權區所產生或賺取之溢利，按實體基準支付所得稅。

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零一二年：無）。

根據中國國家稅務局及地方稅務局頒佈之多項批文，本公司之間接全資附屬公司世佳化工（廈門）有限公司（「世佳化工」）（於中國成立為外商獨資企業）可在首兩個獲利年度全數免繳中國國家及地方企業所得稅，在其後三個年度免繳50%中國國家企業所得稅。由於世佳化工在中國的經濟特區成立，故根據中國相關法律及法規，世佳化工於二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年亦享有優惠企業所得稅率分別為18%、20%、22%及24%。

世佳化工的兩年稅務豁免期於二零零八年十二月三十一日屆滿，並由二零零九年一月一日起獲享三年期的稅項半免優惠。

世佳化工所享有的稅務優惠（包括優惠企業所得稅率及稅項半免優惠）已於二零一一年十二月三十一日屆滿。

於二零零七年三月十六日結束的第十屆全國人民代表大會第五次會議，中國企業所得稅法獲通過，並由二零零八年一月一日起生效。中國企業所得稅法引入一系列改革，包括但不限於將境內投資及外資企業的所得稅率統一為25%。

附錄四

本集團的財務資料

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，將對就在中國成立的公司自二零零八年曆年起賺取的溢利支付其境外股東的股息徵收10%的預扣所得稅。對於在香港註冊成立且持有該等中國公司至少25%股權的投資者，將實施5%的優惠稅率。由於本集團在中國的附屬公司均由一間在香港註冊成立的投資控股公司直接持有，故本集團按5%的優惠稅率繳納稅項。由於本集團有能力控制撥回暫時差額的時間，且不大可能於可見將來撥回暫時差額，故並無就該等溢利應佔之暫時差額作出遞延稅項撥備。

使用本公司及其附屬公司所處地點之法定稅率計算適用於除稅前溢利之所得稅開支與根據實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

截至二零一三年三月三十一日止年度

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	29,956		(12,451)		17,505	
按法定稅率計算稅項	7,489	25.0	(2,054)	(16.5)	5,435	31.0
毋須課稅收入的稅務影響	(509)	(1.7)	-	-	(509)	(2.9)
不可扣稅開支的稅務影響	457	1.5	2,054	16.5	2,511	14.4
年內稅務影響	<u>7,437</u>	<u>24.8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,437</u>	<u>42.5</u>

截至二零一二年三月三十一日止年度

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	28,825		(4,246)		24,579	
按法定稅率計算稅項	7,206	25.0	(701)	(16.5)	6,505	26.5
毋須課稅收入的稅務影響	(463)	(1.6)	-	-	(463)	(1.9)
不可扣稅開支的稅務影響	194	0.6	701	16.5	895	3.6
特定省份或當地機關的較低稅率	(200)	(0.6)	-	-	(200)	(0.8)
稅項豁免	(2,401)	(8.4)	-	-	(2,401)	(9.8)
年內稅務影響	<u>4,336</u>	<u>15.0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,336</u>	<u>17.6</u>

13. 本公司擁有人應佔虧損

截至二零一三年三月三十一日止年度之本公司擁有人應佔虧損包括已於本公司綜合財務報表處理之虧損約8,569,000港元（二零一二年：550,000港元）。

14. 股息

重組前

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
由以下公司支付的股息：		
宏升	—	10,000

該等款項指本公司一間附屬公司在重組前向其擁有人支付的股息。因此，由於股息率及享有上述股息的股份數目並無意義，故並無呈列該等資料。

重組後

本公司於重組後並無派付或宣派股息。

董事並不建議於重組後及就截至二零一三年三月三十一日止年度支付任何股息。

15. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利是按截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利計算，並假設於本公司股份在聯交所主板上市當日已發行的200,000,000股每股面值0.01港元的普通股於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止整個年度均已發行。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<i>盈利</i>		
本公司擁有人應佔溢利 (用以計算每股基本盈利)	<u>10,068</u>	<u>20,243</u>
<i>股份數目</i>		
年內已發行普通股的加權平均股數 (用以計算每股基本盈利)	<u>200,000,000</u>	<u>200,000,000</u>

由於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度內，並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

附錄四

本集團的財務資料

16. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本					
於二零一一年四月一日	33,710	86,526	793	888	121,917
匯兌調整	1,200	3,081	28	32	4,341
添置	—	719	16	—	735
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	34,910	90,326	837	920	126,993
匯兌調整	235	611	6	6	858
添置	—	63	16	77	156
於二零一三年三月三十一日	35,145	91,000	859	1,003	128,007
累計折舊					
於二零一一年四月一日	5,803	30,603	516	540	37,462
匯兌調整	217	1,141	19	20	1,397
年內已扣除	895	4,564	57	32	5,548
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	6,915	36,308	592	592	44,407
匯兌調整	52	272	4	4	332
年內已扣除	905	4,674	41	36}	5,656
於二零一三年三月三十一日	7,872	41,254	637	632	50,395
賬面值					
於二零一三年三月三十一日	27,273	49,746	222	371	77,612
於二零一二年三月三十一日	27,995	54,018	245	328	82,586

於二零一三年三月三十一日，樓宇、廠房及機器以及傢俬、裝置及設備分別約27,273,000港元、43,525,000港元及26,000港元已抵押作銀行借貸之擔保（附註25）。

附錄四

本集團的財務資料

於二零一二年三月三十一日，樓宇、廠房及機器以及傢俬、裝置及設備分別約27,995,000港元、47,591,000港元及31,000港元已抵押作銀行借貸之擔保（附註25）。

17. 預付租賃付款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團之土地使用權的預付 租賃付款包括：		
中國租賃土地：		
－中期租賃	1,905	1,948
分析作呈報用途：		
－流動資產（附註20）	56	56
－非流動資產	1,849	1,892
	<u>1,905</u>	<u>1,948</u>

本集團預付租賃付款指就位於中國之土地使用權之付款。租賃土地之租賃期為50年，而本集團於租賃期內擁有租賃土地之土地使用權。

於二零一三年三月三十一日，土地使用權的預付租賃付款約1,905,000港元（二零一二年：1,948,000港元）已抵押作銀行借貸之擔保（附註25）。

18. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未上市股份，按成本值	—	—
減：就投資成本之減值虧損撥備	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
應收附屬公司款項（附註(a)）	<u>19,441</u>	<u>10</u>

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

附錄四

本集團的財務資料

於二零一三年三月三十一日，本公司的附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 法人類別	已發行及 已繳足資本	本公司 應佔權益 百分比 (直接)	本公司 應佔權益 百分比 (間接)	主要業務及 經營地點
發盛	英屬處女群島， 有限責任公司	1美元	100%	-	投資控股，香港
成旺	英屬處女群島， 有限責任公司	1美元	-	100%	投資控股，香港
宏升	香港，有限責任公司	10,000港元	-	100%	投資控股，香港
世佳化工	中國，有限責任公司	8,000,000美元	-	100%	製造及銷售 化學品，中國

附註：

(a) 計入本公司流動資產之應收附屬公司款項為無抵押、不計息及於要求時可獲償還。

19. 應收貿易賬款及應收票據

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款	7,629	38,420
應收票據	9,128	2,247
	<u>16,757</u>	<u>40,667</u>

應收貿易賬款及應收票據的賬面值以人民幣列值。本集團的信貸政策很大程度上受行業及市場環境影響。本集團一般於交付時或之前獲付款，並給予付

附錄四

本集團的財務資料

款記錄良好的長期客戶30日（二零一二年：30日）的付款期。本集團尋求對未償還應收款項維持嚴格的控制。高級管理層定期檢討逾期結餘。應收貿易賬款為不計息。

以下為於報告期末本集團應收貿易賬款的賬齡分析，乃經扣除減值撥備後呈列：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
30日內	7,629	34,332
31至60日	—	2,321
61至90日	—	1,767
	<u>7,629</u>	<u>38,420</u>

上文披露之應收貿易賬款包括於報告期末已逾期但本集團並無就此確認應收款項呆賬撥備之款項，原因為有關款項之信貸質素並無重大變動並仍被視為可收回款項。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強項目，亦無法定權利可以本集團結欠交易對手之任何款項抵銷。

已逾期但並無減值之應收款項賬齡

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已逾期：		
1至30日	—	2,321
31至60日	—	1,767
	<u>—</u>	<u>4,088</u>

附錄四

本集團的財務資料

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付款項	23,167	8,995	9	278
催化劑成本的預付款項	2,223	956	-	-
土地使用權的預付租賃付款				
- 即期部分 (附註17)	56	56	-	-
其他應收款項	480	465	-	-
	<u>25,926</u>	<u>10,472</u>	<u>9</u>	<u>278</u>

於二零一三年三月三十一日，預付款項主要包括購買原材料之預付款項。

於二零一二年三月三十一日，預付款項主要包括預付上市開支及購買原材料之預付款項。

本集團於購買時將更換催化劑的成本入賬為預付款項及於生產過程中產生的成本，並於其估計可使用年期內確認為銷售成本。於二零一三年三月三十一日，催化劑的賬面值為約2,223,000港元（二零一二年：956,000港元）。截至二零一三年三月三十一日止年度，確認為銷售成本的催化劑成本約為1,158,000港元（二零一二年：1,135,000港元）。

21. 存貨

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
原材料	45,528	6,194
在製品	2,608	1,643
製成品	27,860	25,904
	<u>75,996</u>	<u>33,741</u>

附錄四

本集團的財務資料

22. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
現金及現金等價物	<u>37,472</u>	<u>44,758</u>	<u>10,814</u>	<u>-</u>

於報告期末，本集團以人民幣列值之銀行現金及手頭現金合共約為26,171,000港元（二零一二年：33,540,000港元）。銀行現金按每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。銀行現金乃存於並無近期違約記錄而具有信譽之銀行。將人民幣兌換為外幣須受中國之外匯管制條例及結匯、付匯及售匯規定所限。

23. 應付貿易賬款

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
應付貿易賬款	<u>2,381</u>	<u>5,257</u>

以下為於報告期末本集團應付貿易賬款的賬齡分析：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
30日內	185	4,924
31至60日	12	-
61至90日	-	-
逾90日	<u>2,184</u>	<u>333</u>
	<u>2,381</u>	<u>5,257</u>

應付貿易賬款為不計息，一般於交付時或之前付款及或可於30日內付款。

附錄四

本集團的財務資料

24. 應計費用及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他應付款項	2,309	7,062	-	-
應計費用	<u>1,110</u>	<u>572</u>	<u>400</u>	<u>400</u>
	<u><u>3,419</u></u>	<u><u>7,634</u></u>	<u><u>400</u></u>	<u><u>400</u></u>

其他應付款項主要包括截至二零一三年三月三十一日為數約1,281,000港元（二零一二年：5,819,000港元）之應付增值稅。餘下之其他應付款項為不計息及於一年內到期。

25. 銀行借貸

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行借貸—已抵押 —於一年內全數償還	<u><u>55,615</u></u>	<u><u>61,380</u></u>

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行借貸—已抵押 —於一年內償還	55,615	61,380
減：計入流動負債之 於一年內償還之款項	<u>(55,615)</u>	<u>(61,380)</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

截至二零一三年三月三十一日止年度之銀行借貸實際年利率介乎6.60%至8.53%（二零一二年：年利率6.67%至8.53%）。

於二零一三年三月三十一日，本集團的銀行借貸由土地使用權的預付租賃付款、樓宇、廠房及機器以及傢俬、裝置及設備作抵押，分別為約1,905,000港元、27,273,000港元、43,525,000港元及26,000港元。

附錄四

本集團的財務資料

於二零一二年三月三十一日，本集團的銀行借貸由土地使用權的預付租賃付款、樓宇、廠房及機器以及傢俬、裝置及設備作抵押，分別為約1,948,000港元、27,995,000港元、47,591,000港元及31,000港元。

所有銀行借貸以人民幣列值。

26. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、不計息及按要求償還。

27. 遞延稅項

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團及本公司並無任何未動用估計稅項虧損可用以抵銷未來溢利。

28. 資本及儲備

(a) 股本及股份溢價

本公司

	面值 港元	普通股 數目	股本 千港元
法定：			
於二零一一年四月一日 (附註(i))	0.01	38,000,000	380
增加法定股本 (附註(ii))	0.01	<u>962,000,000</u>	<u>9,620</u>
於二零一二年三月三十一日、 二零一二年四月一日及 二零一三年三月三十一日		<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000</u>

附錄四

本集團的財務資料

	面值 港元	普通股 數目	股本 千港元	股份溢價 千港元
已發行及繳足：				
於二零一一年四月一日				
(附註(i))	0.01	1	-	-
發行新股份及將1股未繳足股份 入賬列作繳足(附註(iii))	0.01	999,999	10	-
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日		1,000,000	10	-
根據公開發售發行股份 (附註(iv))	0.01	50,000,000	500	52,409
根據資本化發行發行股份 (附註(v))	0.01	149,000,000	1,490	(1,490)
股份發行開支		-	-	(14,850)
於二零一三年三月三十一日		200,000,000	2,000	36,069

附註：

- (i) 於二零一一年四月一日，本集團股本為本公司已發行股本，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於二零一一年四月一日，聯旺持有一股未繳股款股份。
- (ii) 根據唯一股東於二零一二年三月十四日通過的書面決議案，藉增設額外962,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元增至10,000,000港元。
- (iii) 於二零一二年二月三日，本公司向聯旺配發及發行999,999股每股面值0.01港元的入賬列為繳足新股份，以及將聯旺持有的1股未繳股款股份按0.01港元入賬列為繳足。於二零一二年三月三十一日，聯旺持有本公司股本中每股面值0.01港元的股份1,000,000股。
- (iv) 於二零一二年四月二日，就股份於聯交所上市，本公司根據本公司的首次公開發售及配售，按每股1.10港元的價格，向公眾人士發行50,000,000股每股面值0.01港元的新普通股（「發售股份」）以換取現金。
- (v) 於二零一二年四月二日，透過將發行發售股份所得的本公司股份溢價賬中進賬金額1,490,000港元撥充資本，本公司發行149,000,000股每股面值0.01港元的新普通股。該149,000,000股已按面值繳足股份乃配發及發行予聯旺。

(b) 實繳盈餘

截至二零一二年三月三十一日止年度，應付一名董事及一名股東款項合共約79,990,000港元已根據重組悉數撥充資本，詳情載於附註1。

(c) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算以港元以外之貨幣為功能貨幣的業務之財務報表所產生所有匯兌差額，已按照附註3所載會計政策處理。

(d) 其他儲備

截至二零一一年三月三十一日止年度，約10,000港元的金額為於附註1詳述之重組時本公司所佔已收購附屬公司之繳足股本面值高出本公司收購受共同控制之附屬公司之成本的差額。

(e) 法定儲備

根據中國公司法，本集團之中國附屬公司須將除稅後溢利之10%撥入法定儲備（「法定儲備」），直至該儲備達到中國附屬公司註冊資本的50%為止。受中國公司法所載之若干限制下，部分法定儲備可予轉換，以增加中國附屬公司之繳足資本／已發行資本，惟於資本化後之餘額不得少於註冊資本之25%。於二零一三年及二零一二年三月三十一日，中國附屬公司之法定儲備分別約為8,411,000港元及6,160,000港元。

附錄四

本集團的財務資料

(f) 權益變動表

本年度及過往年度內本公司儲備金額及其變動載列如下：

本公司

	股本 千港元	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一一年四月一日	-	-	-	-
年內虧損	-	-	(550)	(550)
集團重組之影響	10	-	-	10
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	10	-	(550)	(540)
年內虧損	-	-	(8,569)	(8,569)
根據公開發售發行股份	500	52,409	-	52,909
根據資本化發行發行股份	1,490	(1,490)	-	-
股份發行開支	-	(14,850)	-	(14,850)
於二零一三年三月三十一日	<u>2,000</u>	<u>36,069</u>	<u>(9,119)</u>	<u>28,950</u>

附錄四

本集團的財務資料

29. 重大關連方交易

除綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團於年內與關連方進行以下重大交易：

(a) 本集團主要管理人員之薪酬，包括於上文附註11詳述之董事酬金。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、津貼及實物利益	3,374	1,193
強積金供款	29	24
退休金計劃供款	82	68
向主要管理人員支付之總薪酬	<u>3,485</u>	<u>1,285</u>

30. 或然負債

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團及本公司並無任何或然負債。

31. 經營租賃承擔

作為承租人

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團就租賃期分別為二十年及一年之租賃土地及物業根據不可撤銷經營租賃而到期應付之未償還承擔如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	683	655
第二年至第五年 (包括首尾兩年在內)	2,260	2,245
超過五年	<u>7,204</u>	<u>7,717</u>
	<u>10,147</u>	<u>10,617</u>

附錄四

本集團的財務資料

32. 資本承擔

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團之未償還資本承擔如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就收購物業、廠房及設備之承擔	<u>12,829</u>	<u>—</u>

33. 資產抵押

於二零一三年三月三十一日，土地使用權之預付租賃付款、樓宇、廠房及機器以及傢俬、裝置及設備分別約1,905,000港元、27,273,000港元、43,525,000港元及26,000港元已抵押予銀行，作為銀行向本集團授出銀行融資之擔保。

於二零一二年三月三十一日，土地使用權之預付租賃付款、樓宇、廠房及機器以及傢俬、裝置及設備分別約1,948,000港元、27,995,000港元、47,591,000港元及31,000港元已抵押予銀行，作為銀行向本集團授出銀行融資之擔保。

34. 購股權計劃

本公司於二零一二年三月十四日（「採納日期」）採納計劃（「該計劃」），該計劃將於其生效日期起計十年內一直有效。

根據該計劃，董事可酌情向以下人士授出購股權，以認購本公司股份：(i) 本集團任何成員公司或本集團任何成員公司持有股本權益之任何實體（「投資實體」）之任何僱員；(ii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何執行及非執行董事；(iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何供應商及客戶；(iv) 向本集團任何成員公司或任何投資實體提供研發或其他技術支援之任何人士或實體；(v) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或已獲或將獲本集團任何成員公司或任何投資實體發行的任何證券之任何持有人；或(vi) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何顧問或諮詢顧問。

根據該計劃授出之購股權所涉及股份數目最多不超過本公司於採納該計劃當日之已發行股本10%。該上限可隨時更新，惟新限額不得超過股東於股東大會批准當日本公司已發行股本之10%。然而，根據該計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之全部未行使購股權獲行使時可予發行之股份總數，合共不得超過不時之已發行股份30%。於任何十二個月期間內，有關向任何個別人士授出購股權之股份數目上限不得超過該十二個月期間最後一天已發行股份之1%，除非根據創業板上市規則獲本公司股東批准則作別論。承授人須於接納授出購股權時支付名義代價1港元。

購股權可於授出購股權日期起直至授出日期十週年止任何時間內行使，而期限由董事決定。行使價則由董事釐定，並將不會低於以下之最高者：(i)於購股權授出日期股份在聯交所每日報價表所報收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報平均收市價；或(iii)股份面值。

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，概無任何購股權已授出、行使、到期或失效，且該計劃項下概無任何尚未行使之購股權。

35. 報告期後事件

於報告期末之後並無發生任何重大事件。

36. 批准綜合財務報表

綜合財務報表已於二零一三年六月十四日獲董事會批准及授權刊發。

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

附錄四

本集團的財務資料

本集團截至二零一二年三月三十一日止十二個月的核數師報告及經審核綜合財務報表

下文載列摘錄自本公司截至二零一二年三月三十一日止十二個月年報的核數師報告。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致鉅大國際控股有限公司
列位股東之獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核第IV-136至IV-197頁所載鉅大國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一二年三月三十一日之綜合及公司財務狀況表、截至該日止年度之綜合全面收益表、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說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製真實及公平之綜合財務報表，以及對董事認為編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述之綜合財務報表而言屬必要的有關內部監控負責。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對此等綜合財務報表提出意見，並將此意見僅向閣下全體作出報告，而不作其他用途。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則規定進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序，以獲取綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。所選定程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實及公平之綜合財務報表相關之內部監控，以按情況設計適當之審核程序，但並非對該公司的內部監控效益發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們獲得之審核憑證充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團於二零一二年三月三十一日之財務狀況以及截至該日止年度 貴集團之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥為編製。

國衛會計師事務所

英國特許會計師

香港執業會計師

香港，二零一二年六月二十五日

附錄四

本集團的財務資料

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	7	294,425	202,727
銷售成本		<u>(255,852)</u>	<u>(166,341)</u>
毛利		38,573	36,386
其他收益	8	578	638
銷售開支		(697)	(449)
行政開支		<u>(9,308)</u>	<u>(7,625)</u>
經營溢利	9	29,146	28,950
融資成本	10	<u>(4,567)</u>	<u>(3,550)</u>
除稅前溢利		24,579	25,400
稅項	12	<u>(4,336)</u>	<u>(3,354)</u>
年度溢利		20,243	22,046
年內其他全面收益，扣除稅項：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>4,282</u>	<u>4,136</u>
年內全面收益總額，扣除稅項		<u>24,525</u>	<u>26,182</u>
本公司擁有人應佔年度溢利		<u>20,243</u>	<u>22,046</u>
本公司擁有人應佔全面收益總額		<u>24,525</u>	<u>26,182</u>
本公司擁有人應佔每股盈利：			
— 基本 (每股港仙)	15	<u>10.12</u>	<u>11.02</u>
— 攤薄 (每股港仙)	15	<u>10.12</u>	<u>11.02</u>

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
預付租賃付款	17	1,892	1,881
物業、廠房及設備	16	82,586	84,455
		<u>84,478</u>	<u>86,336</u>
流動資產			
存貨	21	33,741	19,931
應收貿易賬款及應收票據	19	40,667	12,084
預付款項、按金及其他應收款項	20	10,472	11,275
現金及現金等價物	22	44,758	70,143
		<u>129,638</u>	<u>113,433</u>
減：流動負債			
應付貿易賬款	23	5,257	6,582
預收款項		–	8,936
應計費用及其他應付款項	24	7,634	4,668
應付一名董事款項	27	–	7
應付一名股東款項	28	–	73,688
應付所得稅		859	2,147
銀行借貸	25	61,380	59,270
		<u>75,130</u>	<u>155,298</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>54,508</u>	<u>(41,865)</u>
總資產減流動負債		<u>138,986</u>	<u>44,471</u>
資本及儲備			
股本	30	10	–
儲備	30	138,976	44,471
總權		<u>138,986</u>	<u>44,471</u>

附錄四

本集團的財務資料

財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
投資一間附屬公司	18	—	—
流動資產			
應收一間附屬公司款項	18	10	—
預付款項	20	278	—
		<u>288</u>	<u>—</u>
減：流動負債			
應計費用	24	400	—
應付附屬公司款項	26	428	—
		<u>828</u>	<u>—</u>
流動負債淨額		<u>(540)</u>	<u>—</u>
總資產減流動負債		<u><u>(540)</u></u>	<u><u>—</u></u>
資本及儲備			
股本	30	10	—
累計虧損	30	(550)	—
總權益		<u><u>(540)</u></u>	<u><u>—</u></u>

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	股本 千港元 附註30(a)	實繳盈餘 千港元 附註30(e)	匯兌儲備 千港元 附註30(c)	其他儲備 千港元 附註30(d)	法定儲備 千港元 附註30(b)	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一零年四月一日	10	-	8,711	-	1,211	8,357	18,289
年度溢利	-	-	-	-	-	22,046	22,046
年內其他全面收益， 扣除稅項： 換算海外業務的匯兌差額	-	-	4,136	-	-	-	4,136
年內全面收益總額	-	-	4,136	-	-	22,046	26,182
集團重組的影響	(10)	-	-	10	-	-	-
本年度撥款	-	-	-	-	2,500	(2,500)	-
於二零一一年三月三十一日及 二零一一年四月一日	-	-	12,847	10	3,711	27,903	44,471
年度溢利	-	-	-	-	-	20,243	20,243
年內其他全面收益， 扣除稅項： 換算海外業務的匯兌差額	-	-	4,282	-	-	-	4,282
年內全面收益總額	-	-	4,282	-	-	20,243	24,525
集團重組的影響	10	79,990	-	(10)	-	-	79,990
確認為分派的股息	-	-	-	-	-	(10,000)	(10,000)
本年度撥款	-	-	-	-	2,449	(2,449)	-
於二零一二年三月三十一日	10	79,990	17,129	-	6,160	35,697	138,986

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營活動的現金流量		
除稅前溢利	24,579	25,400
就以下項目作出調整：		
土地使用權的預付租賃付款攤銷	55	53
物業、廠房及設備折舊	5,548	5,200
利息收入	(564)	(565)
融資成本	4,567	3,550
營運資金變動前之經營現金流量	34,185	33,638
應收貿易賬款及應收票據增加	(28,153)	(5,899)
存貨增加	(13,101)	(9,146)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	1,122	(1,342)
應付貿易賬款(減少)／增加	(1,559)	6,106
應計費用及其他應付款項增加／(減少)	2,800	(5,725)
預收款項減少	(9,254)	(5,512)
應付一名董事款項增加	1	–
應付一名股東款項增加	6,294	4,171
經營業務(所用)／產生的現金	(7,665)	16,291
已付中國稅項	(5,749)	(3,672)
經營活動(所用)／產生的現金淨額	(13,414)	12,619

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

附錄四

本集團的財務資料

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資活動的現金流量		
已收利息	564	565
購買物業、廠房及設備	(735)	(5,534)
投資活動所用的現金淨額	(171)	(4,969)
融資活動的現金流量		
已付股息	(10,000)	-
已付利息	(4,567)	(3,550)
新增銀行貸款所得款項	61,380	59,270
償還銀行貸款	(61,380)	(59,270)
融資活動所用的現金淨額	(14,567)	(3,550)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(28,152)	4,100
年初現金及現金等價物	70,143	62,717
匯率變動的匯兌影響	2,767	3,326
年末現金及現金等價物	<u>44,758</u>	<u>70,143</u>
現金及現金等價物結餘的分析		
現金及銀行結餘	<u>44,758</u>	<u>70,143</u>

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

1. 一般資料及重組

鉅大國際控股有限公司為一間於二零一零年八月九日在開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY-111, Cayman Islands，而其香港主要營業地點位於香港新界屯門建榮街24-30號建榮商業大廈10樓01C室。

為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，現時本集團旗下的公司進行重組（「重組」），以整頓本集團的架構。於二零一二年二月十五日完成重組時，本公司成為本集團旗下公司的控股公司。重組包括以下主要步驟：

- (a) 於二零一零年七月一日，聯旺有限公司（「聯旺」）於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立，法定股本為50,000美元每股面值1.00美元之股份。於其註冊成立當日，1股及9,999股股份已分別發行及配發予本公司的最終控股股東蔡念慈先生（「蔡先生」）及王茜女士（「蔡太」）。
- (b) 於二零一零年八月九日，本公司於開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立當日，1股未繳股款認購方股份轉讓予聯旺。
- (c) 於二零一零年七月五日，發盛有限公司（「發盛」）於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於二零一零年八月二十七日，按面值發行及配發1股股份予本公司，以換取現金。
- (d) 於二零一零年七月五日，成旺有限公司（「成旺」）於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於二零一零年八月二十七日，按面值發行及配發1股股份予發盛，以換取現金。

- (e) 於二零一二年二月三日，成旺(i) 向蔡先生及蔡太收購宏升投資有限公司（「宏升」）全部已發行股本及；及(ii) 收購宏升應付或結欠蔡先生及蔡太總額為79,990,000港元之所有未償還債務。作為有關收購之代價：
- (i) 按蔡先生及蔡太之指示，成旺已促使本公司：
- (aa) 向聯旺配發及發行999,999股入賬列為繳足的新股份；
- (bb) 按面值將聯旺持有的1股未繳股款股份入賬列為繳足；
- (ii) 向本公司以入賬列為繳足方式配發及發行1股面值1.00美元之發盛普通股；及
- (iii) 向發盛以入賬列為繳足方式配發及發行1股面值1.00美元之成旺普通股。

本公司股份由二零一二年四月二日起便於聯交所上市。

重組產生的本集團被視為一個持續實體。因此，該等綜合財務報表已假設本集團的現有架構於截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止兩個年度一直存在，並採用香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港會計指引第5條「共同控制合併的合併會計法」所述的合併會計法原則編製。

本公司的主要業務為投資控股。本集團之主要業務為於中華人民共和國（「中國」）製造及銷售化學品。

董事認為，本公司的最終控股公司為聯旺。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋，於二零一一年四月一日或之後開始的會計期間強制生效。本年度採納的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋稱為新訂及經修訂香港財務報告準則。初次採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則影響的概要載列於下文。

香港財務報告準則 （修訂本）	於二零一零年頒佈的香港財務報告準則 的改進
香港財務報告準則第1號 （修訂本）	香港財務報告準則第7號對首次採納者 披露比較的有限豁免
香港會計準則第24號 （於二零零九年經修訂）	關連方披露
香港會計準則第32號 （修訂本）	金融工具：呈列－供股的分類
香港（國際財務報告詮釋 委員會）－詮釋第14號 （修訂本）	最低資金要求的預付款項
香港（國際財務報告詮釋 委員會）－詮釋第19號	以股本工具撤減金融負債

應用上述新訂香港財務報告準則的影響討論如下：

香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）闡明及簡化關連方的定義。新定義強調關連方關係的對稱性，並闡明人員及主要管理人員影響一家實體的關連方關係的情況。經修訂準則亦引入報告的實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般關連方披露規定的豁免。關連方的會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則的關連方定義變動。

香港財務報告準則（修訂本）－於二零一零年頒佈的香港財務報告準則的改進。各項準則均設有個別過渡性條文。儘管採納部分修訂導致會計政策變動，修訂對本集團的財政狀況或表現不會構成重大財務影響。適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- (a) 香港財務報告準則第1號（修訂本）指明實體於更改其會計政策或用於本香港財務報告準則所包括的豁免時，呈列及披露的規定。該修訂亦引入以重估基準為推定成本，並將推定成本的豁免擴展至業務受利率規管的實體。

- (b) 香港財務報告準則第3號（修訂本）闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號的修訂所消除對或然代價的豁免，並不適用於收購日期為採用香港財務報告準則第3號（於二零零八年經修訂）前的業務合併的或然代價。

此外，修訂限制非控股權益計量選擇的範圍。屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值的非控股權益成份，方可以公平值或以現時的擁有權工具按比例分佔被收購方可識別資產淨值的計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控股權益的一切其他部分均以收購日期的公平值計量。

修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份為基礎的付款獎勵的會計處理方式。

- (c) 香港會計準則第1號（修訂本）闡明其他全面收益各部分的分析可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收益各部分的分析。
- (d) 香港會計準則第27號（修訂本）闡明香港會計準則第27號（於二零零八年經修訂）對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂應於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間或開始應用香港會計準則第27號時（倘較早）提早應用。
- (e) 香港會計準則第34號（修訂本）規定於最近期的年度財務報告中更新有關重大事件及交易的相關資料。香港會計準則第34號現時明確規定須作披露的事件及交易，並已就應用金融工具的規定提供指引。

除上述披露者外，董事預計應用該等新訂香港財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

附錄四

本集團的財務資料

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目的呈列 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資公司的投資 ⁴
香港會計準則第32號 (修訂本)	金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債 ⁵
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納香港財務報告準則－嚴重通脹及剔除首次採納者的固定日期 ¹
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	政府貸款 ⁴
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具：披露－轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ⁶
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具引進金融資產分類及計量的新規定，將由二零一五年一月一日起生效，並允許提早應用。該準則規定香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產按攤銷成本或公平值計量。尤其是(i)於業務模式內持有以收取合約現金流為目的之債務投資及(ii)純粹為支付本金及未償還本金的利息而擁有合約現金流的債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產的分類及計量。

根據香港財務報告準則第9號，屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇的所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有的債務投資，及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量的債務投資一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的呈報期末按公平值計量。

就有關金融負債而言，有關金融負債的重大變動指定為透過損益按公平值列賬。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，指定為透過損益按公平值列賬的金融負債因信貸風險變動引致的公平值變動數額，除非於其他全面收入確認該負債的信貸風險變動影響會造成或擴大損益賬的會計錯配，否則須於其他全面收入呈列。金融負債的信貸風險引致的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，指定為透過損益按公平值列賬的金融負債的公平值變動全部數額均於損益呈列。

香港財務報告準則第9號由二零一五年一月一日起或以後的年度期間生效，並允許提早應用。董事預期，香港財務報告準則第9號將用于本集團二零一五年四月一日起年度期間的綜合財務報表，其新標準的應用或會對就本集團金融資產所申報的金額有重大影響。然而，直至詳細檢討完成前，提供該等影響的合理估算並不實際。

香港財務報告準則第7號「披露－轉移金融資產」的修訂本增加涉及金融資產轉讓之交易之披露規定。該修訂本旨在就於金融資產被轉讓但轉讓人保留該

資產一定程度之持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該修訂本亦要求於該期間內金融資產之轉讓並非均衡分佈時作出披露。

董事並不預期該等香港財務報告準則第7號的修訂本將對本集團就之前受影響的應收貿易賬款轉移的披露有重大影響。然而，倘本集團日後訂立其他種類的金融資產轉移，有關該等轉移的披露或會受影響。

就其他已頒佈但仍未生效之新增及經修訂香港財務報告準則而言，本集團正評估首次應用之影響。本集團目前未能就該等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況是否造成重大影響作出陳述。

3. 主要會計政策概要

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計準則、香港公司條例的披露規定，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文而編撰。該等綜合財務報表以港元呈列，除另有指明外，所有金額調整至最接近千位。

管理層需在編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表時作出對會計政策應用，以及對資產、負債、收入及開支之報告數額構成影響之判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及因應當時情況認為合理之多項其他因素而作出，其結果構成管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有別於該等估計。管理層會持續檢討各項估計和相關假設。倘會計估計之修訂僅影響有關期間，有關修訂則會在該作出修訂期間確認；倘修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂期間和未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對綜合財務報表有重大影響之判斷，以及作出在下年度構成重大調整風險之估計於綜合財務報表附註4內討論。

本集團在編製綜合財務報表時採納的主要會計政策概要載於下文：

呈列基準

編製綜合財務報表所用的計量基準為歷史成本常規。歷史成本一般以就交換資產所提供代價的公平值為準。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司（其附屬公司）控制的實體（包括特殊目的實體）的財務報表。倘本公司有權監管實體的財務及營運政策以自其活動取得利益，則取得控制權。

年內收購或出售的附屬公司的收入及開支乃載入綜合全面收益表，自收購生效日期起計及直至出售生效日期止（按適用情況）。即使附屬公司的全面收入總額歸屬於非控股權益會產生虧絀結餘，但附屬公司的全面收入總額仍須歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

如有需要，會對附屬公司財務報表作出調整，以令彼等的會計政策與本集團其他成員公司採用的會計政策一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時撇銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權變動

本集團於附屬公司擁有權之變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，乃以股本交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值經調整以反映彼等於附屬公司之有關權益變動。非控股權益之面額與已付或已收代價之公平值間任何差額乃直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司控制權時，其(i)於失去控制權當日終止確認該附屬公司按賬面值計量之資產（包括任何商譽）及負債；(ii)於失去控制權當日終止確認於前附屬公司之任何非控股權益之賬面值（包括彼等應佔其他全面收入之任何部分）；及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留

權益之公平值之總額以及任何差額歸屬於本集團損益內並確認為溢利或虧損。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公平值計量，而相關累計溢利或虧損已於其他全面收益及於權益累計確認，則之前於其他全面收益確認並於權益累計的金額猶如本公司已直接出售有關資產（即應用香港財務報告準則而規定重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利）入賬。根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，於失去控制權當日在前附屬公司保留的任何投資公平值視為首次確認公平值或（如適用）聯營公司或共同控制實體投資的首次確認成本，以供日後入賬處理。

共同控制合併適用之合併會計

財務報表包括合併實體或出現共同控制合併的業務的財務報表項目，猶如該等項目自有關合併實體或業務初次受控制方控制當日起已被合併計算。

合併實體或業務之資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。以控制方權益持續為限，並無就商譽或收購人於被收購人之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中的權益超過共同控制合併時成本之部分確認任何金額。

合併全面收益表包括合併實體或業務各自所呈列之最早日期或自合併實體或業務首次受到共同控制當日以來（以較短期間為準，毋須考慮共同控制合併之日期）之業績。

集團間交易、結餘及因合併實體或業務間交易而產生的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦會對銷，惟視作已轉讓資產的減值指標。合併實體或業務的會計政策已作必要修改，以確保與本集團所採納的政策一致。

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，以便能從其業務中獲取利益之實體。

附屬公司之業績以已收及應收股息計入本公司之全面收益表。本公司於附屬公司之權益並非根據香港財務報告準則第5號分類為持作銷售，而是按成本減去任何減值虧損後列賬。

業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併轉撥之代價按公平值計量，其乃按本集團轉撥之資產、本集團產生之對被收購方前擁有人之負債及本集團於交換被收購方之控制權所發行之股權於收購日期之公平值總和計算。與收購事項之有關成本一般於產生時於損益中確認。

於收購日期，已收購可識別資產及已承擔負債按其於收購日期之公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及有關僱員福利安排之負債或資產分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎之付款交易有關或以本集團以股份為基礎之付款交易取代被收購方以股份為基礎之付款交易的有關負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產（或出售組別）乃根據該準則計量。

商譽乃以所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額、及收購方以往持有之被收購方股權之公平值（如有）之總和，超出所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期的差額計量。倘經評估後，所收購之

可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額高於轉讓之代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額以及被收購方先前持有之被收購方股權之公平值（如有）之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股權益乃按其公平值或另一項準則規定之另一項計量基準計量。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，或然代價乃按其收購日期之公平值計量並被視為於業務合併中所轉讓代價的一部分。或然代價之公平值變動（如符合計量期間調整資格）可追溯調整，並對商譽或議價收購收益作出相應調整。計量期間調整為於計量期間就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資料而引致之調整。計量期間不超過收購日期起計一年。

不合資格作為計量期間調整的或然代價公平值變動的其後會計處理取決於或然代價是如何分類。分類為權益的或然代價不會在其後報告日期重新計量以及其後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（如適用）在其後報告日期重新計量，並在損益中確認相應的收益或虧損。

當業務合併分階段實現，本集團過往持有之被收購方股權權益須按於收購日期（即本集團取得控制權當日）之公平值重新計量，而由此產生之收益或虧損（如有）須於損益中確認。於收購日期前自由收購方權益產生且過往已於其他全面收益中確認的金額，須如以往出售權益之處理方法重新分類至損益。

如於已發生業務合併之報告期末就業務合併的初步會計處理尚未完成，則本集團須按暫定金額呈報未完成之會計處理項目。該等暫定金額可

於計量期間內調整（見上文）或確認額外的資產或負債，以反映截至收購日期已取得之事實及情況的新增資料（倘獲知悉）對當日已確認金額所帶來的影響。

無形資產（商譽除外）

無形資產按成本扣除累計攤銷及減值虧損後入賬。無形資產於其估計可使用年期內按直線法基準攤銷。無形資產於一項資產出現可能減值跡象時獨立或以現金產生單位水平進行減值測試。倘資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產之賬面值會減至其可收回金額。減值虧損即時確認為一項費用。

當減值虧損其後撥回時，資產之賬面值增加至其經修訂之預計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘有關資產於過往年度未確認減值虧損而釐定之賬面金額。當減值虧損撥回時立即被確認為收入。

資產減值

內部及外部資料會於各報告期末進行審閱，以確定是否有任何跡象顯示資產出現減值，或以往已確認之任何減值虧損不再存在或可能減少。倘有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額。當資產賬面值超出其可收回金額時，即確認減值虧損。減值虧損於其產生年度在綜合全面收益表中扣除，除非有關資產按重估金額列賬，則減值虧損根據適用於該項經重估資產之相關政策列賬。

(a) 計算可收回金額

資產之可收回金額為其售價淨額及使用價值兩者之較高者。售價淨額乃於公平交易過程中出售資產可取得之金額，而使用價值則為預期因持續使用任何資產並於其使用年期結束時出售該資產所產生之估計未來現金流量之現值。倘資產未能產生相當獨立於其他資產之現金流入，可收回金額將按能單獨產生現金流入之最小資產（即現金產生單位）釐定。

(b) 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以釐定可收回金額之估計出現變動，減值虧損將會撥回。減值虧損僅在有關虧損乃由預期不會重複發生且性質特殊之特定外部事項所造成及可收回金額之增加與該特定事項產生之撥回有關時方可撥回。所撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認任何減值虧損情況下應已釐定資產之賬面值為限。撥回之減值虧損於確認撥回之年度計入綜合全面收益表。

關連方交易

關連方是與本集團有關的人士或實體。

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與本集團有關連：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一名實體為另一實體的聯繫人或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯繫人或合營企業）。
 - (iii) 兩名實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一名實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯繫人。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關之實體就僱員利益而設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則提供資助的僱主亦與本集團有關。

(vi) 該實體由(a)所定義之人士控制或共同控制。

(vii) (a)(i)所定義之人士對該實體能有重大影響力或該人士為該實體（或該實體之母公司）之主要管理層成員。

倘一項交易中，關連方之間存在資源或責任轉移事項，則該項交易為關連方交易。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價、任何令資產投入運作及將資產運往擬作用途地點之直接應計費用。所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之支出，如維修、保養費等，一般均會於支出該費用期間在綜合全面收益表扣除。倘若可清楚顯示該等支出能於日後增加使用物業、廠房及設備項目之經濟利益而項目成本能可靠計量時，則該等支出將會資本化列作資產之額外成本或列作替代。

物業、廠房及設備各項目之折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本值至剩餘價值。就此所採用之主要折舊年率如下：

樓宇	40年
廠房及機器	5至20年
傢俬、裝置及設備	5年
汽車	10年

倘一項物業、廠房及設備各部分之可使用年期並不相同，該項目各部分之成本將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末時予以複議，在適當時作出調整。

一項物業、廠房及設備已出售或估計其使用或出售不再產生經濟利益時，將不獲確認。資產出售或報廢之損益於有關年度之綜合全面收益表確認，即有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

租賃

除法定所有權外，凡將資產擁有權之絕大部分回報及風險轉讓予本集團之租賃，均作為融資租賃列賬。於取得融資租賃時，租賃資產成本按最低租賃付款額之現值資本化，並連同債務（不包括利息成份）一併記錄，以反映購入及融資。以資本化融資租賃持有之資產列入物業、廠房及設備，並按資產租賃年期及該等資產估計可用年期兩者中之較短者折舊。該等租賃之融資成本以按租期提供固定定期扣除率自綜合全面收益表中扣除。

以融資性質租購合約購入之資產以融資租賃入賬，惟以估計可用年限計算折舊。

倘資產所有權之絕大部分回報及風險仍由出租人承擔，則租賃作為經營租賃列賬。倘本集團為承租人，經營租賃之應付租金扣除出租人已收之任何獎勵按租賃期限以直線法自綜合全面收益表內扣除。

金融工具

當一組實體成為金融工具合約條文之一方，則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（按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債（按適用情況）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乃即時於損益中確認。

金融資產

金融資產分為以下具體類別：「按公平值計入損益」之金融資產、「持至到期」投資、「可供出售」金融資產及「貸款及應收款項」。分類視金融資產的性質及目的而定並於初步確認時釐定。所有定期購買或出售之金融資產乃按交易日基準確認及終止確認。定期購買或出售之金融資產乃指於市場規則或慣例規定之時間內交付資產。

實際利率法

實際利率法指一種在有關期間內用於計算債務工具之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率指一種於初步確認時可將債務工具之預期年限或（如適用）更短期間內之預計未來現金收入額（包括構成實際利率部分之已付或已收取之全部費用及利率點、交易成本及其他溢價或折讓）精確貼現至賬面淨值之利率。

債務工具之收入乃按實際利率基準確認，惟該等分類為按公平值計入損益之金融資產除外。

按公平值計入損益的金融資產

當金融資產為持作買賣或指定為按公平值計入損益，則金融資產被分類為按公平值計入損益。

倘出現下列情況，金融資產乃歸類為持作買賣用途：

- 主要作為近期内出售用途而購入；或
- 於初步確認時，金融資產為本集團共同管理之金融工具確定組合之一部分及其具短期獲利實際模式；或
- 金融資產為一個衍生產品而非指定及有效用作對沖工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融資產以外之金融資產可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定撇除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債之部分或兩者，並根據本集團文件既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上內含衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*允許整份合併合約（資產或負債）將指定按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產按公平值列賬，而由重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之淨收益或虧損包括自金融資產賺取之任何股息或利息，並計入綜合全面收益表內。

持至到期投資

持至到期投資為擁有固定或可釐定付款及固定到期日之非衍生金融資產，而本集團有正面意向及能力將該等投資持至到期。於初始確認後，持至到期投資採用實際利息法計算之攤銷成本減任何減值計量。

可供出售金融資產（可供出售金融資產）

可供出售金融資產乃指定為可供出售或未有劃分為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生工具。

可供出售金融資產於報告期末時按公平值計量。公平值之變動於其他全面收入中確認，並於投資重估儲備項下累計。倘若該金融資產被出售或釐定為已減值，過去於投資重估儲備累計之累計收益或虧損會重新分類至損益。

並無活躍市場報價及其公平值不能可靠計量之可供出售股本投資，以及與該等無報價股本工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具，乃於報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款項（包括應收貿易賬款及其他應收款項，以及現金及現金等價物）採用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬。

利息收入應用實際利率確認，惟確認利息影響不大之短期應收款項除外。

金融資產減值

本集團於報告期末評估金融資產（該等按公平值計入損益的金融資產除外）有否減值跡象。當有客觀證據顯示於金融資產初步確認後發生之一項或多項事件而導致估計未來現金流量受到影響，則有關金融資產將被視為出現減值。

若可供出售股本投資之公平值顯著或長期低於其成本價，則被視為需作減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未償還或拖欠支付利息或本金；或
- 借款人有可能陷入破產或財務重組；或
- 因金融危機而導致有關金融資產不存在活躍市場。

就若干金融資產類別（如應收貿易賬款）而言，被評估為非個別減值的資產，其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可

包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期30至180日的次數增加，以及應收款項逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列值的金融資產而言，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以金融資產原有實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者間的差額計量。

就按成本列值的金融資產而言，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以類似金融資產現時的市場回報率貼現的估計未來現金流量現值兩者間的差額計量。有關減值虧損不會於其後期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，但應收貿易賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬而減少。倘應收貿易賬款被視為無法收回，則與撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷的款項計入撥備賬。撥備賬的賬面值變動於損益確認。

當可供出售金融資產被視為減值時，先前於其他全面收益中確認之累計收益或虧損，將於該期間重新分類至損益中。

就按攤銷成本列值的金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，但該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

就可供出售股本證券而言，先前於損益確認之減值虧損並無透過損益撥回。減值虧損後公平值之增加會於其他全面收入確認，並於投資重估儲備項下累計。就可供出售債務證券而言，倘投資之公平值增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損會於其後透過損益撥回。

金融負債及權益工具

一組實體發行之債項及權益工具乃根據合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為可證明於某一實體資產經扣除其所有負債後的餘額權益的任何合約。本集團發行的權益工具，乃按已收所得款項，減直接發行成本確認。

購回本公司本身的權益工具乃直接於權益中確認及扣除。並無就買賣、發行或註銷本公司本身的權益工具而於損益中確認收益或虧損。

實際利率法

實際利率法是一種用於計算金融負債的攤銷成本及分配相關期間內利息支出的方法。實際利率乃按金融負債的預計年期或適用的較短期間內的估計未來現金付款（包括構成實際利率一部分的一切已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息支出乃按實際利率基準確認，但初分類為按公平值計入損益的金融負債除外。

按公平值計入損益的金融負債

當金融負債為持作買賣或於初步確認時被指定按公平值計入損益，則金融負債被分類為按公平值計入損益。

倘出現下列情況，金融負債乃歸類為持作買賣用途：

- 主要作為不久將來購回用途而產生；或
- 於初步確認時，金融負債為本集團共同管理之金融工具確定組合之一部分及其具短期獲利實際模式；或
- 金融負債為一個衍生產品而非指定及有效用作對沖工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融負債以外之金融負債可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定撇除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融負債組成金融資產或金融負債之部分或兩者，並根據本集團文件既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融負債組成包含一種或以上內含衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*允許整份合併合約（資產或負債）將指定按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融負債乃按公平值列賬，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括就金融負債支付之任何利息，以及列入綜合全面收益表內。

其他金融負債

其他金融負債（包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用、應付一名董事款項及應付一名股東款項）其後乃採用實際利率法按已攤銷成本計算。

取消確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團確認其於資產之保留權益及可能需要支付之相關負債款項。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產並亦確認已收所得款項之有抵押借貸。

全面取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額以及於其他全面收益及於權益累計確認之累計損益間之差額乃於損益確認。

除全面取消確認外（即本集團保留購回部分已轉讓資產之選擇權或保留不會導致保留擁有權絕大部分風險及回報之餘下權益，及本集團保留控制權），於取消確認金融資產時，本集團將金融資產之過往賬面值，根據其確認為繼續參與之部分及不再確認之部分於轉讓日期之相對公平值在兩者間作出分配。不再確認部分獲分配之賬面值與已於其他全面收益確認之不再確認部分之已收代價及獲分配之任何累計收益或虧損之總和之差額乃於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損，將按繼續確認部分及不再確認部分之相對公平值在兩者間作出分配。

本集團僅於其責任已被解除、註銷或屆滿時方會取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本乃以加權平均法釐定，而就在製品及製成品而言，成本包括直接原料、直接工資及適當比例之固定開支。可變現淨值則按預計售價減完成及出售時所招致之任何估計成本釐定。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括現金及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極低及一般自購入後三個月內到期之手頭現金及有抵押銀行存款，以及短期高流通性投資，但須扣減應要求即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括不受限制之現金及銀行現金（包括定期存款）。

所得稅

所得稅包括本期應付稅項及遞延稅項。所得稅於綜合全面收益表確認，或倘其與在同一期間或不同期間與權益中確認之項目有關，則直接於權益中予以確認。

本期間及過往期間之本期稅項資產及負債按預期可收回或支付予稅務機構之數額計量。

就財務申報而言，遞延稅項乃就於報告期末時資產及負債之稅基與其賬面值之間所有臨時差額以負債法作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅臨時差額予以確認：

- 惟因商譽或初步確認於並非為業務合併之交易之資產或負債而產生及於交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響之遞延稅項負債則除外；及
- 關於附屬公司、聯營公司及合營企業權益投資之應課稅臨時差額，惟可控制撥回臨時差額之時間及臨時差額可能不會在可見將來撥回則除外。

遞延稅項資產乃就所有可予扣減臨時差額及結轉未動用稅收抵免及未動用稅項虧損予以確認，惟應課稅溢利有可能用作抵銷可予扣減臨時差額及結轉未動用稅收抵免及未動用稅項虧損則除外：

- 惟有關於非業務合併之交易中初步確認資產或負債而產生之可予扣減臨時差額，以及於交易時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響之遞延稅項資產除外；及
- 關於附屬公司、聯營公司及合營企業權益投資之可予扣減臨時差額，僅於有可能在可見將來撥回臨時差額及可動用應課稅溢利抵銷臨時差額時遞延稅項資產方獲確認。

於報告期末，遞延稅項資產之賬面值均予以審閱及削減，惟以不再擁有足夠應課稅溢利容許動用全部或部分遞延稅項資產為限。相反，以往未確認之遞延稅項資產於報告期末時重新評估及予以確認，惟以可能擁有應課稅溢利可容許動用全部或部分遞延稅項資產為限。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或結清負債期間之稅率計量，並以於報告期末時頒佈或實際頒佈之稅率（及稅務法例）為基準。

遞延稅項資產及遞延稅項負債僅可在本期稅項資產及本期稅項負債有合法權利互相抵銷，以及遞延稅項乃關乎同一應課稅機構及同一稅務機關情況下，方可互相抵銷。

收益確認

收益會於本集團可能獲得有關經濟利益且收益能可靠計量時，按以下基準獲確認：

- (a) 當擁有權的主要風險及回報已轉移至買方，而本集團並不維持一般擁有權有關之管理參與亦無對所售貨品擁有及實貨的控制權，化學品銷售方可獲確認。營業額不包括增值稅（「增值稅」）或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣；及
- (b) 利息收入按累計基準透過應用於金融工具預計年期將收取之估計未來現金流貼現至金融資產賬面淨值之利率利用實際利率確認。

僱員福利

退休福利成本

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立定額供款強積金計劃。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃之規定須作出供

款時在綜合全面收益表中扣除。強積金計劃之資產以獨立管理基金形式持有，與本集團之資產分開。本集團就強積金計劃支付之僱主供款於投入計劃起即全部歸僱員所有。

根據中國之規則及法規，本公司在中國註冊之附屬公司須按當地政府預定之僱員基本薪金若干比率為所有中國僱員向國家管理之退休計劃供款。政府管理之退休計劃負責一切向退休僱員支付退休福利之責任，除每年供款外，本集團在實際退休福利支付或其他員工退休後福利方面沒有其他責任。

僱員退休福利之成本會於產生期間在綜合全面收益表確認為開支。

外幣

該等綜合財務報表以港元呈列，港元乃本公司之功能及呈列貨幣。本集團各機構釐定其本身之功能貨幣，而各機構於財務報表計入之項目乃按該功能貨幣計算。外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率予以記錄。以外幣結算之貨幣資產及負債按報告期末時之適用功能貨幣匯率重新換算。所有差額於綜合全面收益表中處理。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目乃按初步交易日之匯率換算。以外幣按公平值計量之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期末，該等機構之資產及負債乃按報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣，而其全面收益表則按本年度加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額於匯兌儲備內確認。

收購海外業務產生之已收購可識別資產商譽及公平值調整，被視為該海外業務之資產及負債，並按於報告期末時適用之匯率換算。由此產生之匯兌差額於匯兌儲備確認。

撥備

倘本集團須就已發生之事件承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致資源外流，並可就責任金額作出可靠之估計，則會就此計提撥備。本集團於各報告期末檢討撥備，並且為反映目前之最佳估計作出調整。如果貨幣時間價值影響重大，則按預計履行責任所需開支現值計提撥備。

或然負債及或然資產

或然負債指因已發生之事件而可能引起之責任，此等責任須就某一宗或多宗不明朗未來事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制此等事件會否發生。或然負債亦可能為是因已發生之事件引致現有之責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地計量而未有入賬。或然負債不會被確認，但會披露。倘消耗資源之機會率改變而可能導致出現資源消耗時，此等負債將被確認為撥備。

或然資產是指因已發生之事件而可能產生之資產，此等資產須就某一宗或多宗不明朗未來事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制此等未來事件會否發生。或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時披露。倘幾乎可肯定會收到經濟效益時，資產方會獲確認。

借貸成本

借貸成本指因借入資金而產生之利息及其他成本。所有借貸成本均於其產生期間在合併全面收益表中扣除。

分部呈報

經營分部及綜合財務報表所呈報之各分部項目之金額，乃從為向本集團各項業務分配資源及評估其業績而定期向本集團最高管理層提供之財務資料當中加以識別。

個別重大經營分部並未就財務報告而合併，除非有關分部具有相似經濟特徵且業務性質類似。

分部收益、開支、業績及資產包括分部直接應佔之項目及可合理分配至該分部之項目，惟特殊項目除外。分部資本開支為年內就收購預期將使用一年以上之分部資產（有形及無形）所產生之總成本。開支及資產企業部分分別主要包括企業行政及融資開支及企業金融資產。

4. 重大會計判斷及估算

估算及判斷會不斷作出評估，且其乃根據過往經驗及其他因素，當中包括於有關情況下對未來事件之合理預期。

本集團作出有關未來之估算及假設。在定義上，據此作出之會計估算甚少與實際結果相同。有極大風險導致對下個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之估算及假設論述如下。

(a) 所得稅

本集團須繳納多個稅務機關之所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。於一般業務過程中會進行多項交易，而該等交易之最終稅項難以確定。本集團會根據額外稅項是否將會到期之估算，就預期發出之評稅事宜確認負債。倘該等事件之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差異將對釐定有關稅項之過往期間之所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

(b) 物業、廠房及設備減值

本集團於每個報告期末評估資產是否有任何減值跡象。當有跡象顯示賬面值未必可收回時，會檢測資產有否減值。計算使用價值時，須估計獲分配資產的現金產生單位的使用價值。估計使用價值時，本集團須估計現金產生單位的預計未來現金流量，並須選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。估計未來現金流量及／或所應用貼現率的變動，會導致過往估計的減值撥備須作出調整。

附錄四

本集團的財務資料

(c) 物業、廠房及設備的可用年期及剩餘價值

本集團釐定物業、廠房及設備項目的可用年期及剩餘價值時考慮多項因素，例如改變或改良生產時引致的技術或商業過時、相關資產所提供產品或服務的市場需求轉變、資產的預期用途、預期實質耗損、資產的保養及維修以及使用資產的法律或同類限制等。資產的可用年期是基於本集團將同類資產作相若用途的經驗加以估計。倘物業、廠房及設備的估計可用年期及／或剩餘價值有別於以往估計，則須增加折舊。可用年期及剩餘價值會於報告期末因應環境轉變而審閱。

5. 金融工具及資本風險管理

(a) 金融工具之類別

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項		
— 應收貿易賬款及應收票據	40,667	12,084
— 包含於預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	465	497
— 現金及現金等價物	44,758	70,143
	<u>85,890</u>	<u>82,724</u>
金融負債		
按攤銷成本計量		
— 應付一名董事款項	—	7
— 應付一名股東款項	—	73,688
— 應付貿易賬款	5,257	6,582
— 包含於應計費用及 其他應付款項之金融負債	1,615	3,514
— 銀行借貸	61,380	59,270
	<u>68,452</u>	<u>143,061</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貿易賬款及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、應付貿易賬款、應計費用及其他應付款項、銀行借貸、應付一名股東款項及應付一名董事款項。此等金融工具之詳情已於相關附註中披露。與此等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控此等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

本集團之金融工具所產生之主要風險包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險。董事審閱及同意各有關風險之管理政策，其概述如下。

信貸風險

於合併財務狀況表中入賬之應收貿易賬款及應收票據之賬面值指本集團之金融資產所承受之最高信貸風險。概無其他金融資產帶有重大信貸風險。

本集團按地區劃分之信貸風險主要集中於中國。由於在二零一二年及二零一一年三月三十一日，本集團五大客戶之應收貿易賬款總額分別約100%及100%，故本集團亦有按客戶劃分之信貸集中風險。

為盡量減低信貸風險，本集團之管理層進行信貸批核及其他監管程序，以及時採取跟進行動，並就無法收回之款項計提足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減低。

本集團絕大部分之現金及現金等價物主要存放於受國家監管之中國銀行中，故董事評估信貸風險並不重大。

流動資金風險

流動資金風險為將無法獲得資金以支付到期應付之負債之風險，而其因資產及負債之款額及到期日錯配所致。本集團將一如既往，保持審慎財務政策，並確保維持充足現金以應付其流動資金所需。

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

附錄四

本集團的財務資料

本集團之金融負債乃採用合約非貼現現金流量之方法，按其於各有關報告期末至合約到期日之餘下期間分為相關到期日組別：

本集團

	加權平均 實際利率 %	賬面值 千港元	按要求 千港元	一年內 千港元	超過一年 千港元	總計 千港元
二零一二年						
應付貿易賬款	-	5,257	-	5,257	-	5,257
應計費用及 其他應付款項	-	1,815	-	1,815	-	1,815
銀行借貸	8.53	61,380	-	61,380	-	61,380
		<u>68,452</u>	<u>-</u>	<u>68,452</u>	<u>-</u>	<u>68,452</u>
二零一一年						
應付貿易賬款	-	6,582	-	6,582	-	6,582
應計費用及 其他應付款項	-	3,514	-	3,514	-	3,514
銀行借貸	6.67	59,270	-	59,270	-	59,270
應付一名董事款項	-	7	7	-	-	7
應付一名股東款項	-	73,688	73,688	-	-	73,688
		<u>143,061</u>	<u>73,695</u>	<u>69,366</u>	<u>-</u>	<u>143,061</u>

本公司

	加權平均 實際利率 %	賬面值 千港元	按要求 千港元	一年內 千港元	超過一年 千港元	總計 千港元
二零一二年						
應計費用	-	400	-	400	-	400
應付附屬公司款項	-	428	428	-	-	428
		<u>828</u>	<u>428</u>	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>828</u>

利率風險

本集團並無重大計息資產。本集團利率變動風險主要來自其銀行借貸。按浮動利率計息之銀行借貸使本集團面臨現金流量利率風險。本集團之收入及營運現金流量大部分獨立於市場利率變動。本集團現時並無任何利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並會於有需要時考慮對沖重大利率風險。

利率風險之敏感度分析

就現金流量利率風險而言，載於下文之敏感度分析乃根據於報告期末所承受之衍生及非衍生工具利率風險而釐定。就浮息借貸而言，分析乃假設於報告期末之未償還負債金額為於整個年度內未償還而作出。增加或減少50個基點會於向主要管理人員就利率風險作內部報告時使用，並代表管理層對利率之合理潛在變動而作出之評估。

倘利率增加／減少50個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度之溢利將分別減少／增加約307,000港元及296,000港元。此主要由於本集團之浮動利率借貸之利率風險所致。

貨幣風險

當未來商業交易或已確認資產及負債並非以該實體之功能貨幣列值，則會產生外匯風險。

本集團主要於中國經營業務，且大部分交易均以人民幣列值。外匯風險來自以外幣計值之商業交易、資產及負債。由於大部分商業交易、資產及負債之計值貨幣與本集團各實體之功能貨幣相同，因此本集團並無任何重大之直接外幣風險。

商品風險

由於鄰二甲苯為原油副產品，本集團之盈利能力受原油價格影響，而原油價格則受匯率、通脹或通縮以及全球及地區供求等多項因素影響。本集團並無商品衍生工具或期貨以對沖原油之任何潛在價格波動。因此，原油價格及鄰二甲苯價格之波動將對本集團銷售額及溢利造成直接影響。然而，管理層會監察商品風險及將考慮於有需要時對沖重大商品風險。

公平值估計

金融資產及金融負債之公平值以下列方式釐定：

- (i) 附帶標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之金融資產及金融負債之公平值乃分別參考市場所報買賣價而釐定。
- (ii) 其他金融資產及金融負債（不包括衍生工具）之公平值按公認定價模式（例如使用可觀察及／或不可觀察數據之貼現現金流量分析）而釐定。
- (iii) 衍生工具之公平值乃以報價計算。倘未取得有關價格，則非期權衍生工具以工具年期之適用收益曲線進行貼現現金流量分析，而期權衍生工具則以期權定價模式進行貼現現金流量分析。

本集團金融工具於初步確認後按公平值計量，並根據公平值之可觀察程度分為第一級至第三級。

- 第一級公平值計量指按同類資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計量；
- 第二級公平值計量指按資產或負債之直接（即價格）或間接（即按價格計算者）可觀察參數（第一級計量所用報價除外）計量；及

附錄四

本集團的財務資料

- 第三級公平值計量指按包括並非以可觀察市場數據（不可觀察數據）為基礎之資產或負債數據之估值技術計量。

由於本集團於初步確認後，並無金融工具於報告期末以公平值計量，故並無披露分析。

(c) 資本風險管理

本集團資本管理之首要目標是保障本集團持續經營的能力及維持穩健之資本比率，以支援其業務發展及提升股東價值。本集團會因應經濟環境變化管理資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息款額、退還資本予股東或發行新股份。截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，有關管理資本的目標、政策或過程並無作出任何變動。

本集團以資產負債比率（債項總額除以總資產）監察資本情況。本集團之政策是將資產負債比率維持於合理水平。於報告期末之資產負債比率如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
債項總額 [#]	61,380	132,965
總資產	214,116	199,769
資產負債比率	<u>0.29</u>	<u>0.67</u>

[#] 債項總額包括應付一名董事款項、應付一名股東款項及銀行借貸，詳情分別載於附註27、28及25。

6. 經營分部

香港財務報告準則第8號規定經營分部將以主要營運決策者定期審閱的本集團組成部分的內部報告作為識別基礎，以供分配資源予各分部及評估其表現。

附錄四

本集團的財務資料

本集團現時經營一個業務分部，該分部為於中國製造及銷售化學品。單一管理團隊向全面管理整體業務的主要經營決策者匯報業務。因此，本集團並無獨立可報告分部。

來自主要產品的營業額

本集團來自主要產品的營業額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額：		
鄰苯二甲酸酐（「苯酐」）銷售額	258,582	171,569
富馬酸及其他苯酐副產品銷售額	35,843	25,904
原材料銷售額	—	5,254
	<u>294,425</u>	<u>202,727</u>

有關地區的資料

由於本集團全部營業額均來自中國客戶，加上本集團全部可識別資產及負債均位於中國，故此並無按照香港財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，本集團的客戶（與其進行的交易超過本集團營業額10%）基礎包括三名及兩名客戶，該等客戶的銷售金額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
客戶A	30,396	70,347
客戶B	40,391	82,185
客戶C	<u>95,175</u>	<u>—</u>

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

附錄四

本集團的財務資料

7. 營業額

本集團之主要業務為於中國製造及銷售化學品。本集團營業額指在扣除退貨撥備及交易折扣後已售貨品之發票淨值。營業額如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額：		
苯酐銷售額	258,582	171,569
富馬酸及其他苯酐副產品銷售額	35,843	25,904
原材料銷售額	—	5,254
	<u>294,425</u>	<u>202,727</u>

8. 其他收益

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他收益：		
銀行利息收入	564	565
雜項收入	14	73
	<u>578</u>	<u>638</u>

附錄四

本集團的財務資料

9. 經營溢利

本集團的經營溢利已扣除下列各項：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
員工成本：		
僱員福利開支（包括董事酬金 （附註11））：		
工資及薪金	6,003	4,721
強積金供款	33	30
退休金計劃供款	538	417
員工福利開支	135	244
	<u>6,709</u>	<u>5,412</u>
其他項目：		
自有物業、廠房及設備折舊（附註16）	5,548	5,200
土地使用權的預付租賃付款攤銷 （附註17）	55	53
核數師酬金	1,500	139
上市開支	3,305	1,160
已售存貨成本	255,383	166,145
就土地及樓宇的經營租賃租金	615	174
	<u>615</u>	<u>174</u>

截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，確認為本集團銷售成本之催化劑成本分別約為1,135,000港元及746,000港元。

10. 融資成本

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於一年內悉數償還的銀行借貸利息	<u>4,567</u>	<u>3,550</u>

附錄四

本集團的財務資料

11. 董事及主要管理人員之薪酬

(a) 董事薪酬

於年內，根據上市規則所披露之董事薪酬如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
費用	—	—
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物利益	586	541
強積金供款	24	24
總計	<u>610</u>	<u>565</u>

(b) 獨立非執行董事薪酬

於年內，向獨立非執行董事支付之費用如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
甄韋喬先生	—	—
黃健德先生	—	—
崔建昌先生	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，本集團並無向獨立非執行董事支付薪酬，以作為吸引加盟本集團或於加盟後的獎勵，或作為離職補償。截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，概無獨立非執行董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

附錄四

本集團的財務資料

(c) 執行董事及非執行董事

	費用 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	強積金供款 千港元	薪酬總額 千港元
二零一二年				
執行董事：				
蔡念慈先生	-	396	24	420
陳凡先生	-	190	-	190
李烈武先生	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>586</u>	<u>24</u>	<u>610</u>
二零一一年				
執行董事：				
蔡念慈先生	-	396	24	420
陳凡先生	-	145	-	145
李烈武先生	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>541</u>	<u>24</u>	<u>565</u>

截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，本集團並無向董事支付薪酬，以作為吸引加盟本集團或於加盟後的獎勵，或作為離職補償。截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(d) 五名最高薪酬之僱員

截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬之僱員分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
董事	610	565
非董事	<u>427</u>	<u>352</u>
	<u>1,037</u>	<u>917</u>

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

附錄四

本集團的財務資料

截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，上述為非董事之最高薪酬僱員酬金之詳情如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、津貼及實物利益	399	312
退休金計劃供款	28	40
	<u>427</u>	<u>352</u>

退休金計劃供款指本集團向一個由中國政府組織之定額供款退休金計劃之法定供款，供款乃按僱員薪金之百分比釐定。

酬金屬於以下類別之該等為非董事之最高薪酬僱員之數目如下：

	本集團	
	二零一二年	二零一一年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，本集團並無向為非董事之最高薪酬僱員支付薪酬，以作為吸引加盟本集團或於加盟後的獎勵，或作為離職補償。截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度，概無為非董事之最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何酬金。

12. 稅項

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內即期稅項－中國企業所得稅	<u>4,336</u>	<u>3,354</u>

本集團須就本集團成員公司所處及經營所在司法權區所產生或賺取之溢利，按實體基準支付所得稅。

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零一一年：無）。

根據中國國家稅務局及地方稅務局頒佈之各項批文，本公司之間接全資附屬公司世佳化工（廈門）有限公司（「世佳化工」）（於中國成立為外商獨資企業）可在首兩個獲利年度全數免繳中國國家及地方企業所得稅，在其後三個年度免繳50%中國國家企業所得稅。由於世佳化工在中國的經濟特區成立，故根據中國相關法律及法規，世佳化工於二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年亦享有優惠企業所得稅率分別為18%、20%、22%及24%。

世佳化工的兩年稅務豁免期於二零零八年十二月三十一日屆滿，並由二零零九年一月一日起獲享三年期的稅項半免優惠。

世佳化工所享有的稅務優惠（包括優惠企業所得稅率及稅項半免優惠）已於二零一一年十二月三十一日屆滿。

於二零零七年三月十六日結束的第十屆全國人民代表大會第五次會議，中國企業所得稅法獲通過，並由二零零八年一月一日起生效。中國企業所得稅法引入一系列改革，包括但不限於將境內投資及外資企業的所得稅率統一為25%。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，將對就在中國成立的公司自二零零八年曆年起賺取的溢利支付其境外股東的股息徵收10%的預扣所得稅。對於在香港註冊成立且持有該等中國公司至少25%股權的投資者，將實施5%的優惠稅率。由於本集團在中國的附屬公司均由一間在香港註冊成立的投資控股公司直接持有，故本集團按5%的優惠稅率繳納稅項。由於本集團有能力控制撥回暫時差額的時間，且不大可能於可見將來撥回暫時差額，故並無就該等溢利應佔之暫時差額作出遞延稅項撥備。

附錄四

本集團的財務資料

使用本公司及其附屬公司所處地點之法定稅率計算適用於除稅前溢利之所得稅開支與根據實際稅率計算之稅務開支之對賬如下：

截至二零一二年三月三十一日止年度

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	28,825		(4,246)		24,579	
按法定稅率計算稅項	7,206	25.0	(701)	(16.5)	6,505	26.5
毋須課稅收入的稅務影響	(463)	(1.6)	–	–	(463)	(1.9)
不可扣稅開支的稅務影響	194	0.6	701	16.5	895	3.6
特定省份或當地機關的較低稅率	(200)	(0.6)	–	–	(200)	(0.8)
稅項豁免	(2,401)	(8.4)	–	–	(2,401)	(9.8)
年內稅務影響	<u>4,336</u>	<u>15.0</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>4,336</u>	<u>17.6</u>

截至二零一一年三月三十一日止年度

	中國		香港		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	28,354		(2,954)		25,400	
按法定稅率計算稅項	7,089	25.0	(487)	(16.5)	6,602	26.0
毋須課稅收入的稅務影響	(215)	(0.8)	–	–	(215)	(0.8)
不可扣稅開支的稅務影響	567	2.0	–	–	567	2.2
特定省份或當地機關的較低稅率	(684)	(2.4)	–	–	(684)	(2.7)
稅項豁免	(3,403)	(12.0)	–	–	(3,403)	(13.4)
未確認稅務虧損	–	–	487	16.5	487	1.9
年內稅務影響	<u>3,354</u>	<u>11.8</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,354</u>	<u>13.2</u>

13. 本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人截至二零一二年三月三十一日止年度應佔之虧損包括已於本公司綜合財務報表處理之虧損約550,000港元(二零一一年：零)。

14. 股息

重組前

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
由以下公司支付的股息：		
宏升	10,000	-

該等款項相當於在重組前，本公司一間附屬公司向其權益持有人支付的股息。因此，由於股息率及享有股息的股份數目對此年度業績而言並無意義，故並無呈列該等資料。

重組後

本公司於重組後並無支付或宣派股息。

董事並不建議於重組後及截至二零一二年三月三十一日止年度支付任何股息。

15. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利是按截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利計算，並按於截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止整個年度，已發行本公司於聯交所上市日期已發行的200,000,000股每股面值0.01港元的普通股的假設計算。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<i>盈利</i>		
本公司擁有人應佔溢利 (用以計算每股基本盈利)	<u>20,243</u>	<u>22,046</u>
	千股	千股
<i>股份數目</i>		
年內已發行普通股的加權平均股數 (用以計算每股基本盈利)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>

由於截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止年度內，並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

附錄四

本集團的財務資料

16. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本					
於二零一零年四月一日	29,997	80,265	731	854	111,847
匯兌調整	1,216	3,256	30	34	4,536
添置	2,497	3,005	32	–	5,534
於二零一一年三月三十一日及 二零一一年四月一日	33,710	86,526	793	888	121,917
匯兌調整	1,200	3,081	28	32	4,341
添置	–	719	16	–	735
於二零一二年三月三十一日	34,910	90,326	837	920	126,993
累計折舊					
於二零一零年四月一日	4,741	25,215	438	490	30,884
匯兌調整	214	1,126	19	19	1,378
年內已扣除	848	4,262	59	31	5,200
於二零一一年三月三十一日及 二零一一年四月一日	5,803	30,603	516	540	37,462
匯兌調整	217	1,141	19	20	1,397
年內已扣除	895	4,564	57	32	5,548
於二零一二年三月三十一日	6,915	36,308	592	592	44,407
賬面值					
於二零一二年三月三十一日	27,995	54,018	245	328	82,586
於二零一一年三月三十一日	27,907	55,923	277	348	84,455

附錄四

本集團的財務資料

於二零一二年三月三十一日，樓宇、廠房及機器以及傢俬、裝置及設備分別約27,995,000港元、47,591,000港元及31,000港元已抵押作銀行借貸之擔保（附註25）。

於二零一一年三月三十一日，樓宇、廠房及機器以及傢俬、裝置及設備分別約27,907,000港元、52,461,000港元及171,000港元已抵押作銀行借貸之擔保（附註25）。

17. 預付租賃付款

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本集團之土地使用權的 預付租賃付款包括：		
中國租賃土地：		
－中期租賃	<u>1,948</u>	<u>1,935</u>
分析作呈報之用：		
－流動資產（附註20）	56	54
－非流動資產	<u>1,892</u>	<u>1,881</u>
	<u>1,948</u>	<u>1,935</u>

本集團預付租賃付款指位於中國之土地使用權之付款。租賃土地之租賃期為50年，而本集團於租賃期內已擁有租賃土地之土地使用權。

於二零一二年三月三十一日，土地使用權的預付租賃付款約1,948,000港元（二零一一年：1,935,000港元）已抵押作銀行借貸之擔保（附註25）。

附錄四

本集團的財務資料

18. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
未上市股份，按成本值	—	—
減：就投資成本之減值虧損作出撥備	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
應收一間附屬公司款項 (附註(a))	<u>10</u>	<u>—</u>

於二零一二年三月三十一日，本公司的附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 法人類別	發行及 已繳足資本	本公司 應佔權益百分比		主要業務及 經營地點
			(直接)	(間接)	
發盛	英屬處女群島， 有限責任公司	1美元	100%	—	投資控股，香港
成旺	英屬處女群島， 有限責任公司	1美元	—	100%	投資控股，香港
宏升	香港，有限責任公司	10,000港元	—	100%	投資控股，香港
世佳化工	中國，有限責任公司	8,000,000美元	—	100%	製造及銷售 化學品，中國

附註：

- (a) 計入本公司流動資產之應收一間附屬公司款項為無抵押、不計息及於要求時可獲償還。

附錄四

本集團的財務資料

19. 應收貿易賬款及應收票據

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收貿易賬款	38,420	12,084
應收票據	2,247	—
	<u>40,667</u>	<u>12,084</u>

應收貿易賬款的賬面值以人民幣列值。本集團的信貸政策很大程度上受行業及市場環境影響。本集團一般於交付時或之前獲付款，並給予付款記錄良好的長期客戶30日（二零一一年：30日）的付款期。本集團尋求對未償還應收款項維持嚴格的控制。高級管理層會定期對逾期結餘予以檢討。應收貿易賬款為不計息。

以下為於報告期末本集團應收貿易賬款的賬齡分析，乃經扣除減值撥備後呈列：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30日內	34,332	12,084
31至60日	2,321	—
61至90日	1,767	—
	<u>38,420</u>	<u>12,084</u>

上文披露之應收貿易賬款包括於報告期末已逾期但本集團並無就此確認應收款項呆賬撥備之款項，原因為有關款項之信貸質素並無重大變動並仍被視為可收回款項。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品或其他提升信貸加強項目，亦無法定權利可以本集團結欠交易對手之任何款項作對抵銷。

附錄四

本集團的財務資料

已逾期但並無減值之應收貿易款項賬齡

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已逾期：		
1至30日	2,321	—
31至60日	1,767	—
	<u>4,088</u>	<u>—</u>

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
預付款項	8,995	8,692	278	—
催化劑成本的預付款項	956	2,032	—	—
土地使用權的預付租賃付款				
— 即期部分	56	54	—	—
其他應收款項	465	497	—	—
	<u>10,472</u>	<u>11,275</u>	<u>278</u>	<u>—</u>

於二零一二年及二零一一年三月三十一日，預付款項主要包括預付上市開支及購買原材料之預付款項。

本集團於購買時將更換催化劑的成本入賬為預付款項，及於生產過程中入賬列作產生的成本，並於其估計可使用年期內確認為銷售成本。於二零一二年三月三十一日，催化劑的賬面值約為956,000港元（二零一一年：2,032,000港元）。截至二零一二年三月三十一日止年度，確認為銷售成本的催化劑成本約為1,135,000港元（二零一一年：746,000港元）。

附錄四

本集團的財務資料

21. 存貨

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
原材料	6,194	1,813
在製品	1,643	2,734
製成品	25,904	15,384
	<u>33,741</u>	<u>19,931</u>

22. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金及現金等價物	<u>44,758</u>	<u>70,143</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於報告期末，本集團以人民幣列值之銀行現金及現金約為33,540,000港元（二零一一年：70,062,000港元）。銀行現金按每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。銀行現金乃存於並無近期違約記錄而具有信譽之銀行。將人民幣兌換為外幣須受中國之外匯管制條例及結匯、付匯及售匯規定所限。

23. 應付貿易賬款

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付貿易賬款	<u>5,257</u>	<u>6,582</u>

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

附錄四

本集團的財務資料

以下為於報告期末本集團應付貿易賬款的賬款分析：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30日內	4,924	6,129
31至60日	-	-
61至90日	-	-
逾90日	333	453
	<u>5,257</u>	<u>6,582</u>

應付貿易賬款為不計息，一般於交付時或之前付款及於30日內付款。

24. 應計費用及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他應付款項	7,202	4,477	-	-
應計費用	432	191	400	-
	<u>7,634</u>	<u>4,668</u>	<u>400</u>	<u>-</u>

其他應付款項主要包括截至二零一二年三月三十一日約為5,819,000港元（二零一一年：1,154,000港元）之應付增值稅。餘下之其他應付款項為不計息及於一年內到期。

附錄四

本集團的財務資料

25. 銀行借貸

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行借貸—已抵押		
—於一年內全數償還	<u>61,380</u>	<u>59,270</u>

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行借貸—已抵押		
—於一年內償還	61,380	59,270
減：計入流動負債之於一年內 償還之款項	<u>(61,380)</u>	<u>(59,270)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

截至二零一二年三月三十一日止年度之銀行借貸實際年利率介乎6.67%至8.53%（二零一一年：5.58%至6.67%）。

於二零一二年三月三十一日，本集團的銀行借貸由土地使用權的預付租賃付款、物業、廠房及機械以及傢俬、裝置及設備作抵押，分別約為1,948,000港元、27,995,000港元、47,591,000港元及31,000港元。

於二零一一年三月三十一日，本集團的銀行借貸由土地使用權的預付租賃付款、物業、廠房及機械以及傢俬、裝置及設備作抵押，分別約為1,935,000港元、27,907,000港元、52,461,000港元及171,000港元。

所有銀行借貸以人民幣列值。

26. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、不計息及於要求時償還。

27. 應付一名董事款項

應付一名董事款項為無抵押、不計息及及於要求時償還。該筆款項已根據於二零一二年二月十五日完成的重組悉數撥充資本。

28. 應付一名股東款項

應付一名股東款項為無抵押、不計息及及於要求時償還。該筆款項已根據於二零一二年二月十五日完成的重組悉數撥充資本。

29. 遞延稅項

於二零一二年三月三十一日，本集團並無任何未動用估計稅項虧損可用以抵銷未來溢利（二零一一年：無）。

30. 資本及儲備

(a) 股本

本集團

於二零一零年四月一日，本集團之股本指於本公司成立前宏升之已發行股本。

附錄四

本集團的財務資料

本公司

普通股

	票面值 港元	股份數目	股本 港元
法定：			
於二零一零年八月九日 (註冊成立日)及 二零一一年三月三十一日	0.01	38,000,000	380,000
增加法定股本	0.01	<u>962,000,000</u>	<u>9,620,000</u>
於二零一二年三月三十一日		<u><u>1,000,000,000</u></u>	<u><u>10,000,000</u></u>
發行及已繳足：			
於二零一零年八月九日 (註冊成立日)及 二零一一年三月三十一日	0.01	1	-
發行新股份及按票面值 將1股未繳足股份入賬 列作繳足	0.01	<u>999,999</u>	<u>10,000</u>
於二零一二年三月三十一日		<u><u>1,000,000</u></u>	<u><u>10,000</u></u>

於二零一一年三月三十一日，本集團股本為本公司已發行股本，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元的股份。於二零一一年三月三十一日，聯旺持有一股未繳股款股份。

根據唯一股東於二零一二年三月十四日通過的書面決議案，藉增設額外962,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元增至10,000,000港元。

於二零一二年二月三日，本公司向聯旺配發及發行999,999股每股面值0.01港元的入賬列為繳足新股份，以及將聯旺持有的1股未繳股款股份按0.01港元入賬列為繳足。於二零一二年三月三十一日，聯旺持有1,000,000股每股面值0.01港元本公司股本的股份。

附錄四

本集團的財務資料

(b) 法定儲備

根據中國公司法，本集團之中國附屬公司須將除稅後溢利之10%撥入法定儲備（「法定儲備」），直至該儲備達到中國附屬公司註冊資本的50%為止。受中國公司法所載之若干限制下，部分法定儲備可予轉換，以增加中國附屬公司之繳足資本／已發行資本，惟於資本化後之餘額不得少於註冊資本之25%。於二零一二年及二零一一年三月三十一日，中國附屬公司之法定儲備分別約為6,160,000港元及3,711,000港元。

(c) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算以港元以外的貨幣為功能貨幣的業務的財務報表所產生的所有匯兌差額，已按照附註3所載會計政策處理。

(d) 其他儲備

截至二零一一年三月三十一日止年度，約10,000港元的金額為於重組後所收購的附屬公司的繳足股本的本公司股份面值與本公司收購受共同控制的附屬公司的成本的差別，詳情載於附註1。

(e) 繳足盈餘

截至二零一二年三月三十一日止年度，應付一名董事及一名股東款項為數79,990,000港元已根據重組悉數撥充資本，詳情載於附註1。

(f) 累計虧損

本公司

累計虧損
千港元

於二零一零年八月九日（註冊成立日期）及
二零一一年三月三十一日
年內虧損

—
(550)

於二零一二年三月三十一日

(550)

附錄四

本集團的財務資料

31. 重大關連方交易

除綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團於年內與關連方進行以下重大交易：

- (a) 本集團主要管理人員之薪酬，包括於上文附註11詳述之董事酬金。

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,193	855
強積金供款	24	24
退休金計劃供款	68	40
向主要管理人員支付之總薪酬	<u>1,285</u>	<u>919</u>

32. 或然負債

於二零一二年及二零一一年三月三十一日，本集團及本公司並無任何或然負債。

33. 經營租賃承擔

作為承租人

於二零一二年及二零一一年三月三十一日，本集團就租賃期分別為二十年及一年之租賃土地及物業根據不可撤銷經營租賃而到期應付之未償還承擔如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	655	602
第二年至第五年（包括首尾兩年在內）	2,245	2,168
超過五年	7,717	7,994
	<u>10,617</u>	<u>10,764</u>

34. 資本承擔

於二零一二年及二零一一年三月三十一日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

35. 資產抵押

於二零一二年三月三十一日，土地使用權的預付租賃付款、樓宇、廠房及機器以及傢俬、裝置及設備分別約1,948,000港元、27,995,000港元、47,591,000港元及31,000港元已抵押予銀行，以獲銀行向本集團授出銀行信貸。

於二零一一年三月三十一日，土地使用權的預付租賃付款、樓宇、廠房及機器以及傢俬、裝置及設備分別約1,935,000港元、27,907,000港元、52,461,000港元及171,000港元已抵押予銀行，以獲銀行向本集團授出銀行信貸。

36. 報告期後事件

於二零一二年四月二日，就股份於聯交所上市，本公司根據本公司之首次公開發售及配售，按每股1.10港元之價格，向公眾人士發行50,000,000股每股面值0.01港元新普通股（「發售股份」），以換取現金。股份發行之所得款項淨額約為28,708,000港元。

於二零一二年四月二日，透過將發行發售股份所得之本公司股份溢價賬中進賬金額1,490,000港元撥充資本，本公司發行149,000,000股每股0.01港元之新普通股。該149,000,000股股份按票面值繳足，已配發及發行予聯旺有限公司。

37. 批准綜合財務報表

綜合財務報表已於二零一二年六月二十五日獲董事會批准及授權刊發。

管理層對過往經營業績的討論及分析

以下載列管理層對本集團分別截至二零一四年三月三十一日、二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止十二個月營運的討論及分析。下文所載資料主要摘錄自本公司相關年報的「管理層討論及分析」章節，以提供所示期間本集團財務狀況及經營業績的更多資料。該等摘錄資料是於收購事項之前編製，表示原刊發日期的狀況。本公司的前景和意向自有關日期以來將會有所改變，因此讀者不應過度依賴該等資料，特別是包含或有關前瞻性或未來陳述的資料。

截至二零一四年三月三十一日止十二個月

業務回顧

本集團主要從事生產兩種化學產品，即鄰苯二甲酸酐（「苯酐」）及富馬酸，該等中間化學品主要用於可塑劑及聚脂樹脂的工業生產。本集團所有營業額均來自於中華人民共和國（「中國」）的客戶。

本集團的生產設施位於中國福建省廈門。本集團一直根據簡單營運模式經營，僅採用一種主要原材料，即中國獨立供應商提供用於生產過程的鄰二甲苯（「OX」）。OX用於苯酐生產設備中以生產苯酐及若干副產品，包括順丁烯二酸酐（可用於生產富馬酸）。

為提高苯酐的銷售額，本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度加大力度擴大客戶基礎。因此，雖然苯酐的平均售價因市場需求疲弱而下跌，惟苯酐銷量有所增加，本集團來自銷售苯酐的營業額仍然由截至二零一三年三月三十一日止年度約229,503,000港元增至截至二零一四年三月三十一日止年度約302,759,000港元。富馬酸及其他苯酐副產品的銷售額亦由截至二零一三年三月三十一日止年度約22,934,000港元增至截至二零一四年三月三十一日止年度約28,713,000港元，乃主要由於富馬酸的平均售價及銷售數量因市場供應緊絀而上升。

財務回顧

本集團的營業額由截至二零一三年三月三十一日止年度約252,437,000港元增至截至二零一四年三月三十一日止年度約331,472,000港元，主要由於苯酐、富馬酸及其他苯酐副產品的產量及銷量均有所增加。毛利率由截至二零一三年三月三十一日止年度的16.0%下跌至截至二零一四年三月三十一日止年度的9.2%，主要由於採購OX的平均採購成本增加及本集團所售出苯酐的平均售價下跌所致。經營溢利由截至二零一三年三月三十一日止年度約21,967,000港元減至截至二零一四年三月三十一日止年度約12,063,000港元，主要由於毛利下跌。融資成本由截至二零一三年三月三十一日止年度約4,462,000港元減至截至二零一四年三月三十一日止年度約3,785,000港元，乃由於銀行借貸結餘較低。稅項（即中國企業所得稅）由截至二零一三年三月三十一日止年度約7,437,000港元減至截至二零一四年三月三十一日止年度約5,158,000港元，乃由於本公司於中國營運所產生溢利減少所致。基於上述理由，年度溢利由截至二零一三年三月三十一日止年度約10,068,000港元減至截至二零一四年三月三十一日止年度約3,120,000港元。

流動資金及財務資源

本集團主要依賴內部產生的現金流量及銀行借貸支付其業務營運及擴展所需資金。

於二零一四年三月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為23,887,000港元（二零一三年：約37,472,000港元），其中約22,448,000港元及約1,439,000港元分別以人民幣（「人民幣」）及港元列值。本集團現金及現金等價物減少主要由於就其銀行借貸質押約31,026,000港元（二零一三年：無）的銀行存款，撇銷較低水平的應收貿易賬款及應收票據以及存貨所帶來現金流量改善。本集團絕大部分現金及現金等價物乃存置於近期並無違約記錄而信譽良好的銀行。銀行現金按每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。於二零一四年三月三十一日，本集團的計息銀行借貸約為50,306,000港元（二零一三年：約55,615,000港元），全數以人民幣列值，於一年內到期，乃以本集團的土地使用權預付租賃付款、樓宇、廠房及機械、傢俬、裝置及設備以及銀行存款作抵押。截至二零一四年三月三十一日止年度，銀行借貸的實際年利率介乎6.30%至6.90%（二零一三年：年利率6.60%至8.53%）。

附錄四

本集團的財務資料

於二零一四年三月三十一日，本集團的資產負債比率約為19.5%，較二零一三年三月三十一日約21.9%有所改善。資產負債比率乃根據銀行借貸除以總資產計算，而資產負債比率處於合理水平。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零一三年：無）。

資本承擔

於二零一四年三月三十一日，本集團就收購物業、廠房及設備有資本承擔合共約17,456,000港元（二零一三年：約12,829,000港元）。

薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團聘用95名僱員（二零一三年：97名僱員）。本集團定期根據有關市場慣例及僱員的個人表現而檢討僱員薪酬及福利。本集團為合資格僱員於中國向社會保險供款，以及於香港向強制性公積金計劃供款，並根據有關法律及法規，於中國提供醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團產生的員工成本（包括董事酬金）總額約為9,536,000港元（二零一三年：約10,305,000港元）。

首次公開發售的所得款項用途

本集團自首次公開發售獲得的所得款項淨額，於扣除包銷佣金及就發售而應付的其他估計開支後，約為28,708,000港元，已按本公司所刊發日期為二零一二年三月二十一日的招股章程（「招股章程」）「未來計劃及所得款項用途」一節所述方式使用。於二零一四年三月三十一日，約23,266,000港元已用於就擴充及提升本集團產能而收購物業、廠房及設備所需的預付款項。所得款項的尚未動用結餘已存入本集團的銀行賬戶。倘董事決定按有別於招股章程所述方式使用所得款項，則本公司將遵照聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定另行發出公告。

截至二零一三年三月三十一日止十二個月

業務回顧

來自銷售鄰苯二甲酸酐（「苯酐」）、富馬酸及其他苯酐副產品的收益分別由截至二零一二年三月三十一日止年度的258,600,000港元及35,800,000港元減至截至二零一三年三月三十一日止年度的229,500,000港元及22,900,000港元。銷售苯酐所得收入減少，乃由於本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度下半年（尤其是二零一二年十二月至二零一三年二月）放緩生產及銷售苯酐，以免因生產苯酐所需主要原材料鄰二甲苯(OX)採購成本飆升而苯酐的市價無法追上OX的升幅而可能蒙受毛損。生產苯酐的主要副產品富馬酸及其他副產品的銷售亦相應下跌。

財務回顧

本集團的營業額由截至二零一二年三月三十一日止年度的294,400,000港元下跌至截至二零一三年三月三十一日止年度的252,400,000港元，原因是苯酐、富馬酸及其他苯酐副產品的產量及銷量均見減少。毛利率由截至二零一二年三月三十一日止年度的13.1%增至截至二零一三年三月三十一日止年度的16.0%，原因是本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度內往往能於OX的採購成本飆升前按高於截至二零一二年三月三十一日止年度的平均邊際利潤銷售其產品。年度溢利由截至二零一二年三月三十一日止年度的20,200,000港元減至截至二零一三年三月三十一日止年度的10,100,000港元，原因是行政開支及稅項均增加。行政開支由截至二零一二年三月三十一日止年度的9,300,000港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度的18,300,000港元，但列作部分行政開支的上市開支由截至二零一二年三月三十一日止年度的3,300,000港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度的4,900,000港元，而主要包括員工成本的其他行政開支亦在本公司股份於二零一二年四月二日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市後有所增加。稅項（即中國企業所得稅）由截至二零一二年三月三十一日止年度的4,300,000港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度的7,400,000港元，原因是根據稅項半免優惠，在二零一一年四月一日至二零一一年十二月三十一日止期間適用於世佳化工（廈門）有限公司（本公司於中國的間接全資附屬公司，為本集團的唯一營運公司）的企業所得稅率為12%，並根據有關法律及法規（適用於所有中國境內及外商投資企業）自二零一二年一月一日起不再享有稅項半免優惠後增至25%時，令本集團的實際企業所得稅率增加。

流動資金及財務資源

本集團主要依賴內部產生的現金流量及銀行借貸支付其業務營運及拓展事宜。於二零一三年三月三十一日，本集團的現金及現金等價物為37,500,000港元，包括26,200,000港元及11,300,000港元（分別以人民幣及港元列值），較二零一二年三月三十一日的44,800,000港元減少7,300,000港元。現金及現金等價物減少的主要原因是於截至二零一三年三月三十一日止年度內償還部分銀行借貸。本集團的絕大部分現金及現金等價物乃存放於近期並無違約記錄而具有信譽的銀行。銀行現金按每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。於二零一三年三月三十一日，本集團的計息銀行借貸為55,600,000港元（二零一二年：61,400,000港元），均以人民幣列值。本集團的銀行借貸由土地使用權的預付租賃付款、物業、廠房及機械以及傢俬、裝置及設備作抵押，並於一年內到期。於截至二零一三年三月三十一日止年度，銀行借貸的實際年利率為6.60%至8.53%（二零一二年：年利率6.67%至8.53%）。

於二零一三年三月三十一日，本集團的資產負債比率為22%，較二零一二年三月三十一日的29%有所改善。資產負債比率乃根據總債務（包括銀行借貸）除以總資產計算。董事考慮到本集團的業務性質及規模，以及資本架構後，認為二零一三年三月三十一日的資產負債比率合理。

或然負債

於二零一三年三月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零一二年：無）。

資本承擔

於二零一三年三月三十一日，本集團就收購物業、廠房及設備有資本承擔合共12,800,000港元（二零一二年：無）。

資本架構

本集團資本管理之首要目標是保障本集團持續經營的能力及維持穩健之資本比率，以支援其業務發展及提升股東價值。本集團會因應經濟環境變化管理資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息款額、退還資本予股東或發行新股份。截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團的資本管理政策及目標概無任何變動。

本集團視總權益為資本。本集團於二零一三年三月三十一日的資本合共為186,400,000港元（二零一二年：139,000,000港元）。

利率風險

本集團並無重大計息資產。本集團承受的利率變動風險主要來自其銀行借貸。按浮息計息的銀行借貸令本集團面對現金流利率風險。本集團的收入及經營現金流很大程度上獨立於市場利率的變化。本集團現時並無任何利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大的利率風險。有關利率風險的敏感度分析，載於本附錄第IV-107頁的綜合財務報表附註5(b)。

外匯風險

本集團的主要業務位於中國，故大部分交易以人民幣結算。外匯風險產生自以外幣列值的商業交易、資產及負債。由於本集團的大部分商業交易、資產及負債，是以與本集團每個實體的功能貨幣相同的貨幣列值，故本集團並無直接面對重大外幣風險。

薪酬政策

於二零一三年三月三十一日，本集團聘用97名僱員（二零一二年：109名僱員）。本集團定期根據有關市場慣例及僱員的個人表現而檢討僱員薪酬及福利。本集團為合資格僱員於中國向社會保險供款，以及於香港向強制性公積金計劃供款，並根據有關法律及法規，於中國提供醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險。於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團產生的員工成本（包括董事酬金）總額為10,300,000港元（二零一二年：6,700,000港元）。

首次公開發售的所得款項用途

本公司股份於二零一二年四月二日成功在聯交所主板上市。首次公開發售獲得的所得款項淨額（「所得款項」），於扣除包銷佣金及就發售而應付的其他估計開支後，約為28,700,000港元（即公開發售之每股股份淨價約0.574港元），已按本公司所刊發日期為二零一二年三月二十一日的招股章程（「招股章程」）「未來計劃及所得款項用途」一節所述方式使用。於二零一三年三月三十一日，所得款項其中18,600,000港元已用於就擴充及提升本集團產能而收購物業、廠房

及設備所需的預付款項。所得款項倘未動用的結餘已存入本集團的銀行賬戶。倘若董事決定按有別於招股章程所述的方式動用所得款項，則本公司將遵照聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定另行發表公告。

截至二零一二年三月三十一日止十二個月

業務回顧

本集團主要從事生產兩種化學產品，即鄰苯二甲酸酐（「苯酐」）及富馬酸，其為主要用於增塑劑及聚酯樹脂的工業生產的中間化學品。本集團的全部營業額均來自中國的客戶。

本集團的生產設施位於中華人民共和國（「中國」）福建省廈門市。本集團以簡單業務模式運作，其生產程序使用一種主要原材料，即鄰二甲苯（「OX」），採購自中國的獨立供應商。OX於苯酐的生產設施中使用以生產苯酐及若干副產品，包括順丁二烯酸酐（其可用作生產富馬酸）。

來自銷售苯酐及富馬酸的收益分別由截至二零一一年三月三十一日止年度的171,600,000港元及25,900,000港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度的258,600,000港元及35,800,000港元。於截至二零一二年三月三十一日止年度內，本集團來自苯酐及富馬酸的收益增長，乃歸因於該兩項產品的平均售價增加所致。

財務回顧

本集團的營業額由截至二零一一年三月三十一日止年度的202,700,000港元增加45.2%至截至二零一二年三月三十一日止年度的294,400,000港元，原因是苯酐及富馬酸的平均售價增加。由於苯酐及富馬酸乃衍生自OX，故苯酐及富馬酸的售價與OX市價息息相關。於截至二零一二年三月三十一日止年度內，由於OX市價上升，故苯酐及富馬酸的售價上調。

毛利率由截至二零一一年三月三十一日止年度的17.9%下跌至截至二零一二年三月三十一日止年度的13.1%，原因是於截至二零一二年三月三十一日止年度內，原材料的採購成本的升幅較本集團產品的售價升幅快。

年度溢利由截至二零一一年三月三十一日止年度的22,000,000港元減少8.2%至截至二零一二年三月三十一日止年度的20,200,000港元，原因是即使毛利較高，但行政開支、融資成本及稅項均增加。行政開支由截至二零一一年三

月三十一日止年度的7,600,000港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度的9,300,000港元，但計入行政開支的上市開支由截至二零一一年三月三十一日止年度的1,200,000港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度的3,300,000港元。融資成本由截至二零一一年三月三十一日止年度的3,600,000港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度的4,600,000港元，主要原因是銀行借貸的平均利率增加。稅項（即中國企業所得稅）由截至二零一一年三月三十一日止年度的3,400,000港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度的4,300,000港元，原因是於享有稅項半免優惠後，在二零一零年及二零一一年應用於世佳化工（本公司於中國的間接全資附屬公司，為本集團的唯一營運公司）的企業所得稅率分別為11%及12%，並根據有關法律及法規（適用於所有境內及外商投資企業），其後稅率於二零一二年一月一日增至25%時，本集團的實際企業所得稅率增加。

於二零一二年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔或或然負債。

流動資金及財務資源

本集團主要依賴內部產生的現金流量及銀行借貸支付其業務營運及拓展事宜。

於二零一二年三月三十一日，本集團的現金及現金等價物為44,800,000港元，包括33,600,000港元及11,200,000港元（分別以人民幣及港元列值），較二零一一年三月三十一日的70,100,000港元減少25,300,000港元。現金及現金等價物減少的主要原因是於截至二零一二年三月三十一日止年度內，由於獲准於30日內償付貿易賬款結餘的客戶（為本集團的長期穩定客戶）數目增加，故現金流來源的應收貿易賬款及應收票據增加28,100,000港元。本集團的絕大部分現金及現金等價物乃存放於並無近期違約記錄而具有信譽的銀行。銀行現金按每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

於二零一二年三月三十一日，本集團的計息銀行借貸為61,400,000港元（二零一一年：59,300,000港元），均以人民幣列值。本集團的銀行借貸由土地使用權的預付租賃付款、物業、廠房及機械以及傢俬、裝置及設備作抵押，並於一年內到期。於截至二零一二年三月三十一日止年度，銀行借貸的實際年利率為6.67%至8.53%（二零一一年：年利率5.58%至6.67%）。

就外匯風險而言，由於本集團的盈利及借貸主要以人民幣列值，且於截至二零一二年三月三十一日止年度內，人民幣與港元／美元之間的匯率相當穩定，故本集團並無面對重大的匯率波動風險。於截至二零一二年三月三十一日止年度內，本集團並無就對沖目的而使用任何金融工具。

於二零一二年三月三十一日，本集團的資產負債比率為0.29，較二零一一年三月三十一日的0.67有所改善。資產負債比率乃根據總債務（包括銀行借貸、應付一名董事款項及應付一名股東款項）除以總資產計算。董事考慮到本集團的業務性質及規模，以及資本架構後，認為二零一二年三月三十一日的資產負債比率合理。

利率風險

本集團並無重大計息資產。本集團承受的利率變動風險主要來自其銀行借貸。按浮息計息的銀行借貸令本集團面對現金流利率風險。本集團的收入及經營現金流很大程度上獨立於市場利率的變化。本集團現時並無任何利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大的利率風險。有關利率風險的敏感度分析，載於本附錄第IV-172頁的綜合財務報表附註5(b)。

外匯風險

本集團的主要業務位於中國，故大部分交易以人民幣結算。外匯風險產生自以外幣列值的商業交易、資產及負債。由於本集團的大部分商業交易、資產及負債，是以與本集團每個實體的功能貨幣相同的貨幣列值，故本集團並無直接面對重大外幣風險。

資本架構

為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，現時組成本集團的各公司進行重組（「重組」），以整頓本集團架構。有關重組詳情，載於本附錄第IV-142頁的綜合財務報表附註1。

作為重組一部分，於二零一二年二月三日，本公司向聯旺有限公司（「聯旺」）配發及發行999,999股每股面值0.01港元的入賬列為繳足新股份，以及將聯旺持有的1股未繳股款股份按0.01港元入賬列為繳足。於二零一二年三月三十一日，聯旺持有1,000,000股每股面值0.01港元本公司股本的股份。

根據唯一股東於二零一二年三月十四日通過的書面決議案，藉增設額外962,000,000股股份，本公司的法定股本由380,000港元增至10,000,000港元。

除上文披露者外，年內本公司的資本架構並無重大變動。

薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，本集團聘用109名僱員（二零一一年：104名僱員）。本集團定期根據有關市場慣例及僱員的個人表現而檢討僱員薪金及福利。本集團為合資格僱員於中國向社會保險供款，以及於香港向強制性公積金計劃供款，並根據有關法律及法規，於中國提供醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險。於截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團產生的員工成本（包括董事薪金）總額為6,700,000港元（二零一一年：5,400,000港元）。

本公司亦於二零一二年三月十四日採納購股權計劃，向僱員授出購股權，作為彼等對本集團作出貢獻的鼓勵或回報。有關購股權計劃的詳情，載於董事會報告。

首次公開發售的所得款項用途

本公司於二零一二年四月二日（「上市日期」）成功在聯交所主板上市。首次公開發售獲得的所得款項淨額，於扣除包銷佣金及就發售而應付的其他估計開支後，約為28,700,000港元。該等所得款項淨額乃存放於本集團的銀行賬戶，並將按本公司所刊發日期為二零一二年三月二十一日的招股章程（「招股章程」）「未來計劃及所得款項用途」一節所述方式使用。倘若董事決定按別於招股章程所述的方式動用該等所得款項淨額，則本公司將遵照聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定另行發表公告。

本集團於二零一四年九月三十日的若干財務資料

下文載列本集團於二零一四年九月三十日的若干財務資料概要。

流動資金及財務資源

於二零一四年九月三十日，本集團的現金及現金等價物約為57,400,000港元。本集團業務的資金一般透過股東權益、內部產生的現金流量及過往銀行借貸而撥支。於完成後，擴大集團將繼續依賴從業務所得現金及商業銀行貸款，並且於有需要時候可能考慮外部股本或債務融資。

債項及或然負債

於二零一四年九月三十日，本集團的銀行借貸約為65,700,000港元，乃由（其中包括）已抵押銀行存款及土地和樓宇作抵押。銀行借貸以人民幣及港元計值，一般按參照香港銀行同業拆息釐定的浮動利率及貸款銀行指定的其他相關利率計息，並且須於一年內償還。於二零一四年九月三十日，本集團並無或然負債。本集團的銀行借貸協議中，並無載有對本集團取得進一步融資的能力構成重大限制的重大契諾。董事確認，於營業記錄期間內，貿易及非貿易應付款項以及銀行借貸概無重大拖欠付款及／或違反財務契諾的情況。

董事確認，截至二零一四年九月三十日（即就本債項聲明而言的最後實際可行日期），除上述者或本節另有披露者外，本集團並無任何銀行透支或其他類似債項、租購承擔、擔保或其他重大或然負債或法定債權證。董事亦確認，自二零一四年九月三十日以來，本集團的債項及或然負債並無任何重大變動。

重大不利變動

謹提述本公司日期為二零一四年十一月十四日的中期業績公告。本集團於截至二零一四年九月三十日止六個月錄得虧損約13,600,000港元，而二零一三年同期則錄得溢利約800,000港元，主要由於本集團製成品的平均售價及銷量均有所下跌，同時所採購的原材料於截至二零一四年九月三十日止六個月的平均採購成本較二零一三年同期輕微上升，導致截至二零一四年九月三十日止六個月的毛利率下降所致。董事確認，自二零一四年三月三十一日（即編製本集團最近期經審計財務報表的結算日）以來及直至本通函日期，除上述截至二零一四年九月三十日止六個月的虧損及本附錄「本集團於二零一四年九月三十日的若干財務資料」一段所載列的財務資料外，本集團的財務或經營狀況概無重大不利變動。

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

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

本附錄所載資料不屬於「附錄三－目標集團的會計師報告」所載由本公司申報會計師安永會計師事務所編製的目標集團會計師報告的一部分，載於此處僅供參考。未經審計備考財務資料應與「目標集團的財務資料」及「附錄三－目標集團的會計師報告」所載的會計師報告一併閱讀。

(A) 擴大集團的未經審計備考財務資料

本公司董事（「董事」）已編製(i)鉅大國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）及(ii)西安首創新開置業有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）（連同本集團稱為「擴大集團」）隨附的未經審計備考財務資料（「未經審計備考財務資料」），以說明本集團建議收購目標公司100%股權的影響。

於二零一三年十一月八日，得興有限公司（首創置業股份有限公司（「首創置業」）的全資附屬公司）及首創華星國際投資有限公司（「首創華星」，為北京首都創業集團有限公司的附屬公司）與聯旺有限公司訂立協議，以分別收購本公司已發行股本的56.1%及9.9%。此項收購已於二零一三年十一月十二日完成。緊隨完成後，得興有限公司就當時所有已發行股份（其一致行動人士持有的股份除外）提出強制性全面收購建議。於二零一三年十二月三十一日，首創置業間接持有本公司全部已發行股本的65.1%。

於二零一四年八月十五日，僑恩有限公司（「僑恩」，為首創置業的間接全資附屬公司，作為買方）與Reco Ziyang Pte Ltd.（「Reco Ziyang」，為首創置業的關連人士，由Recosia China Pte Limited擁有，作為賣方）訂立有條件股權轉讓協議，以轉讓目標公司的60%股權（「首創置業收購事項」）。目標公司為於中華人民共和國（「中國」）成立的公司，在西安市持有一個稱為西安首創國際城的房地產開發項目。

同日，深廣發展有限公司（「深廣發展」，為本公司的間接全資附屬公司，作為買方）與僑恩（作為賣方）訂立有條件股權轉讓協議，以在首創置業收購事項完成的前提下，轉讓目標公司的100%股權。於完成時，深廣發展將成為目標公司及其附屬公司的唯一擁有人。

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

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

收購事項的應付代價為1,963,400,000港元，將以現金償付。為撥付及清償代價，於二零一四年八月十五日，得興與本公司訂立有條件認購協議，據此，得興將認購及本公司將發行738,130,482股不可贖回可轉換優先股（「可轉換優先股」），發行價為每股2.66港元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），收購事項涉及於首創置業取得本公司控制權的24個月內向首創置業收購資產，以及構成目標集團反收購本公司。目標集團的財政年度年結日為十二月三十一日，而就編製擴大集團的未經審計備考綜合損益及其他全面收益表以及擴大集團的未經審計備考綜合現金流量表的期間依隨目標集團的財政年度年結日，即自二零一三年一月一日至二零一三年十二月三十一日。本通函附錄三所載的目標集團綜合財務狀況表的日期直至二零一四年六月三十日，而擴大集團未經審計備考綜合財務狀況表的日期為二零一四年六月三十日，乃依隨目標集團的綜合財務狀況表年結日。

未經審計備考財務資料是為提供擴大集團於完成收購事項後的資料而按下文附註所載基準編製，以說明收購事項的影響，猶如收購事項已於二零一四年六月三十日進行而編製未經審計備考綜合財務狀況表及本公司權益持有人應佔未經審計備考淨有形資產。為編製未經審計備考綜合損益及其他全面收益表和未經審計備考綜合現金流量表，乃假設收購事項已於二零一三年一月一日進行。董事認為，該基準可恰當反映完成收購事項後將會採納的會計處理方法，及向本公司股東提供相關資料。

董事基於多項假設、估計、不明朗因素及目前掌握資料而編製隨附的擴大集團未經審計備考財務資料，以提供於完成收購事項後擴大集團的資料。由於有關資料乃僅就說明而編製，且因其假設性質使然，有關資料未必能真實反映擴大集團於完成收購事項時的實際財務狀況，亦不擬描述若收購事項已於本文所示日期完成的情況下擴大集團應達致的實際經營業績、財務狀況及現金流量。再者，隨附的擴大集團未經審計備考財務資料不擬預測擴大集團於完成收購事項後的未來財務狀況、經營業績或現金流量。

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

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

擴大集團截至二零一四年六月三十日的未經審計備考綜合財務狀況表乃根據(i)摘錄自本通函附錄四所載本集團截至二零一四年三月三十一日止年度綜合財務報表的本集團截至二零一四年三月三十一日經審計綜合財務狀況表，及(ii)摘錄自本通函附錄三所載目標集團會計師報告的目標集團截至二零一四年六月三十日經審計綜合財務狀況表而編製，並且已就收購事項作出備考調整，猶如收購事項已於二零一四年六月三十日進行。

擴大集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審計備考綜合損益及其他全面收益表和未經審計備考綜合現金流量表乃根據(i)摘錄自本通函附錄四所載綜合財務報表的本集團於二零一三年四月一日至二零一四年三月三十一日經審計綜合損益及其他全面收益表和經審計綜合現金流量表，及(ii)摘錄自本通函附錄三所載目標集團會計師報告的目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度經審計綜合損益及其他全面收益表和經審計綜合現金流量表而編製，並且已就收購事項作出備考調整，猶如收購事項已於二零一三年一月一日進行。

擴大集團的未經審計備考財務資料乃根據上市規則第4章第29段及第14章第69(4)(a)(ii)段而編製。擴大集團的未經審計備考財務資料應與通函附錄三所載的目標集團會計師報告及通函附錄四所載的本集團經審計綜合財務報表一併閱讀。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

擴大集團的未經審計備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零一四年 三月三十一日 千港元 (附註1)	本集團 於二零一四年 三月三十一日 人民幣千元 (附註2)	目標集團 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (附註3)	備考調整 人民幣千元	附註	備考擴大集團 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	73,790	57,612	270			[編纂]
預付租賃款項	1,824	1,424	-			[編纂]
收購物業、廠房及設備的 預付款項	23,266	18,167	-			[編纂]
總非流動資產	98,880	77,203	270			[編纂]
流動資產						
存貨	66,720	52,092	1,307,869	[編纂]	4(a)	[編纂]
應收貿易賬款及應收票據	9,263	7,232	16,585			[編纂]
預付款項、按金及其他 應收款項	28,505	22,256	1,666,919			[編纂]
預付稅項	-	-	19,570			[編纂]
受限制現金	-	-	54,186			[編纂]
已抵押存款	31,026	24,224	10,000			[編纂]
現金及現金等價物	23,887	18,650	206,368	[編纂]	4(c)	[編纂]
				[編纂]	4(f)	
				[編纂]	6	
總流動資產	159,401	124,454	3,281,497			[編纂]
流動負債						
應付貿易賬款	239	187	291,256			[編纂]
客戶墊款	581	454	487,390			[編纂]
其他應付款項及應計費用	7,503	5,858	35,517			[編纂]
應付股息	-	-	590,155			[編纂]
計息銀行借貸	50,306	39,277	547,500			[編纂]
應付稅項	4,924	3,844	31,158			[編纂]
總流動負債	63,553	49,620	1,982,976			[編纂]
淨流動資產	95,848	74,834	1,298,521			[編纂]
總資產減流動負債	194,728	152,037	1,298,791			[編纂]

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

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

	本集團 於二零一四年 三月三十一日 千港元 (附註1)	本集團 於二零一四年 三月三十一日 人民幣千元 (附註2)	目標集團 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (附註3)	備考調整 人民幣千元	備考擴大集團 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 附註
總資產減流動負債	194,728	152,037	1,298,791		[編纂]
非流動負債					
計息銀行借貸	-	-	62,500		[編纂]
遞延稅項負債	-	-	-	[編纂]	4(d) [編纂]
總非流動負債	-	-	62,500		[編纂]
淨資產	194,728	152,037	1,236,291		[編纂]
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	2,000	1,562	1,169,184	[編纂]	4(e) [編纂]
儲備	192,728	150,475	67,107	[編纂]	4(b) [編纂]
				[編纂]	4(e)
				[編纂]	4(f)
				[編纂]	6
非控股權益	194,728	152,037	1,236,291		[編纂]
	-	-	-		[編纂]
權益總額	194,728	152,037	1,236,291		[編纂]

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

擴大集團的未經審計備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	本集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2)	目標集團 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註3)	備考調整 人民幣千元	備考擴大集團 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註
收益	331,472	258,800	1,211,440		1,470,240
銷售成本	(300,852)	(234,894)	(844,832)	(170,422)	(1,250,148)
毛利	30,620	23,906	366,608		220,092
其他收入及收益	1,093	853	2,297	155,736	158,886
銷售及分銷開支	(927)	(724)	(26,460)		(27,184)
行政開支	(18,723)	(14,618)	(5,256)		(19,874)
其他開支	-	-	-	(29,849)	(29,849)
融資成本	(3,785)	(2,955)	-		(2,955)
除稅前溢利	8,278	6,462	337,189		299,116
所得稅開支	(5,158)	(4,027)	(102,711)	63,396	(43,342)
年內溢利	3,120	2,435	234,478		255,774
其他全面收益					
往後期間將重新分類至損益的 其他全面收益：					
換算海外業務的匯兌差額	3,192	2,492	-		2,492
往後期間將重新分類至損益的 其他全面收益	3,192	2,492	-		2,492
年內其他全面收益，扣除稅項	3,192	2,492	-		2,492
年內全面收益總額	6,312	4,927	234,478		258,266
以下各方應佔年內溢利：					
母公司擁有人	3,120	2,435	234,478		255,774
非控股權益	-	-	-		-
	3,120	2,435	234,478		255,774
以下各方應佔年內 全面收益總額：					
母公司擁有人	6,312	4,927	234,478		258,266
非控股權益	-	-	-		-
	6,312	4,927	234,478		258,266

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

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

擴大集團的未經審計備考綜合現金流量表

	本集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	本集團 截至二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2)	目標集團 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註3)	備考調整 人民幣千元	備考擴大集團 截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 附註
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利	8,278	6,462	337,189	155,736 (170,422) (29,849)	5(a) 5(b) 4(f)
經調整：					
利息收入	(417)	(326)	(1,275)		(1,601)
折舊	5,502	4,296	249		4,545
土地使用權的預付租賃付款攤銷	57	45	-		45
融資成本	3,785	2,955	-		2,955
其他收入及收益	-	-	-	(155,736)	5(a)
	<u>17,205</u>	<u>13,432</u>	<u>336,163</u>		<u>149,324</u>
存貨減少	10,613	8,286	134,550	170,422	5(b)
應收貿易賬款及應收票據 (增加)/減少	7,789	6,081	(19,990)		(13,909)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少	(2,124)	(1,658)	13,236		11,578
受限制現金增加	-	-	(116,654)		(116,654)
應付貿易賬款增加/(減少)	(2,184)	(1,705)	133,929		132,224
客戶墊款增加/(減少)	274	214	(75,050)		(74,836)
其他應付款項及應計費用增加	4,031	3,147	96,324		99,471
經營所得現金	<u>35,604</u>	<u>27,797</u>	<u>502,508</u>		<u>500,456</u>
已付中國企業所得稅	(4,446)	(3,471)	(24,817)		(28,288)
已付中國土地增值稅	-	-	(24,770)		(24,770)
經營活動所得現金流量淨額	<u>31,158</u>	<u>24,326</u>	<u>452,921</u>		<u>447,398</u>

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

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

	本集團	本集團	目標集團	備考調整		備考擴大集團
	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2)	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註3)	人民幣千元	附註	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
經營活動所得現金流量淨額	31,158	24,326	452,921			447,389
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備項目	(338)	(264)	(69)			(333)
已收利息	417	326	1,275			1,601
已抵押存款增加	-	-	(210,000)			(210,000)
收購物業、廠房及設備的 預付款項增加	(4,301)	(3,358)	-			(3,358)
收購一間附屬公司	-	-	-	(1,562,692)	4(c)	(1,562,692)
向關連方提供墊款	-	-	(1,476,000)			(1,476,000)
關連方償還款項	-	-	1,045,350			1,045,350
投資活動所用現金流量淨額	(4,222)	(3,296)	(639,444)			(2,205,432)
融資活動所得現金流量						
新造銀行借貸	106,899	83,463	500,000			583,463
償還銀行借貸	(113,188)	(88,373)	(200,000)			(288,373)
發行可轉換優先股	-	-	-	1,562,692	6	1,562,692
已抵押銀行存款增加	(31,026)	(24,224)	-			(24,224)
已付利息	(3,785)	(2,955)	(19,579)			(22,534)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(41,100)	(32,089)	280,421			1,811,024
現金及現金等價物						
增加／(減少)淨額	(14,164)	(11,059)	93,898			52,990
年初的現金及現金等價物	37,472	29,257	40,814			70,071
匯率變動影響	579	452	-			452
年末的現金及現金等價物	23,887	18,650	134,712			123,513

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

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

附註：

1. 有關數字乃摘錄自本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的經審計綜合財務報表。就未經審計備考財務資料而言，董事假設本集團截至二零一四年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至二零一四六月三十日（就編製未經審計備考綜合財務狀況表而言的完成日期）的相若。
2. 本集團的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表按1港元兌人民幣0.7808元的概約匯率換算為人民幣，惟僅供說明，有關換算並不表示任何金額已經、原可以或可以按上述匯率換算或匯兌。
3. 有關數字乃摘錄自通函附錄三所載的目標集團會計師報告。
4. 於完成收購事項時，本集團將成為目標公司的唯一擁有人。儘管本集團及目標公司於收購事項之前及之後均由首創置業的同一方最終控制，有關控制於收購事項之前屬過渡性質，故此將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）業務合併的規定作為業務合併處理。收購事項的總代價為1,963,400,000港元，須以現金償付。為編製備考綜合財務狀況表，乃假設收購事項已於二零一四年六月三十日完成。
 - (a) 為公允價值調整，乃指目標集團的存貨於二零一四年六月三十日的市場價值約[編纂]（乃參照獨立估值師戴德梁行的資產估值報告而估計）與通函附錄三附註16所載存貨於二零一四年六月三十日的賬面值[編纂]的差額，並已就銷售開支及合理的溢利寬減額約[編纂]作出調整。董事認為，就未經審計備考財務資料而言，目標集團可識別淨資產的公允價值調整乃純粹歸屬於存貨，而存貨主要包括開發中物業及持作出售的已竣工物業。

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

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

- (b) 根據香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併，於本集團的綜合財務報表內，本集團將應用收購法為收購事項入賬。因收購事項產生的議價收購收益的計算方法如下：

	人民幣千元
現金代價(附註4(c))	1,562,692
目標集團淨資產於二零一四年六月三十日的賬面值	1,236,291
目標集團存貨的公允價值調整(附註4(a))	[編纂]
就公允價值調整確認的遞延稅項負債(附註4(d))	[編纂]
目標集團淨資產的公允價值	[編纂]
收購事項產生的議價收購收益	[編纂]

應付現金代價低於所收購目標集團淨資產的公允價值，有關差額將(經重新評估後)於收益表內確認為議價收購收益。

- (c) 按照協議，目標集團100%股權的總代價為[編纂](按照協議為[編纂])，將以現金償付。
- (d) 調整金額[編纂]指上文附註4(a)所載公允價值調整的遞延稅項影響。
- (e) 調整包括(i)撤銷目標公司的已發行股本[編纂]，及(ii)撤銷目標集團的收購前儲備[編纂]。
- (f) 有關調整指收購事項直接產生的開支，包括財務顧問費用、法律費用、印刷開支、會計師費用及其他有關開支[編纂](約[編纂])。有關調整對擴大集團並無持續影響，惟將反映於實際產生該等開支的年度內本集團的綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表。
5. 為編製未經審計備考綜合損益及其他全面收益表和未經審計備考綜合現金流量表，乃假設收購事項已於二零一三年一月一日進行。
- (a) 為就確認收購事項所產生議價收購收益的調整，猶如收購事項已於二零一三年一月一日完成，誠如附註4(b)所計算，有關調整被假定為約人民幣155,736,000元。

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

- (b) 有關調整反映因附註4(a)所載目標集團存貨的公允價值調整所產生的額外物業銷售成本及相應的遞延稅項影響。額外物業銷售成本的計算方法是將截至二零一三年十二月三十一日止年度內確認為收益的實際建築面積（「建築面積」），乘以根據目標集團存貨的估值報告所估計按建築面積的平均公允價值調整而計算。
6. 為撥支及償付代價，本公司將發行738,130,482股可轉換優先股。有關調整包括可轉換優先股增加[編纂]（按照協議為[編纂]），相當於按發行價2.66港元發行本公司738,130,482股可轉換優先股。
7. 擴大集團的未經審計備考經調整淨有形資產報表

	本集團 於二零一四年 三月三十一日 的經審計 淨有形資產 人民幣千元 附註a	本集團 於二零一四年 三月三十一日 的經審計每股 有形資產淨值 人民幣元 附註b	擴大集團 於二零一四年 六月三十日 的未經審計備考 經調整 淨有形資產 人民幣千元 附註c	擴大集團 於二零一四年 六月三十日 的未經審計備考 經調整每股 有形資產淨值 人民幣元 附註d
本公司擁有人應佔				
淨有形資產	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- a. 本集團於二零一四年三月三十一日的經審計淨有形資產乃根據本公司權益持有人於二零一四年三月三十一日的應佔經審計淨有形資產數額而計算，有關資料乃摘錄自本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的經審計綜合財務狀況表及按1港元兌人民幣0.7808元的匯率換算為人民幣，並已扣減無形資產約人民幣1,424,000元。
- b. 用作計算本集團經審計每股有形資產淨值的股份數目為200,000,000股，即於二零一四年三月三十一日的已發行股份數目。
- c. 擴大集團於二零一四年六月三十日的未經審計備考經調整淨有形資產乃根據本公司權益持有人於二零一四年六月三十日的應佔未經審計備考經調整淨有形資產數額而計算，有關資料乃摘錄自擴大集團的未經審計備考綜合財務狀況表，並已扣減無形資產約人民幣1,424,000元。
- d. 假設向得興有限公司發行的可轉換優先股已獲悉數轉換及用作計算擴大集團未經審計備考經調整每股有形資產淨值的股份數目為938,130,482股，包括於二零一四年三月三十一日的200,000,000股已發行股份，以及上文附註6所述假設於完成收購事項後因可轉換優先股獲轉換而將發行的738,130,482股新轉換股份，擴大集團於二零一四年六月三十日的未經審計備考經調整每股有形資產淨值為每股[編纂]。

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

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

(B) 未經審計備考財務資料的會計師報告

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。

[編纂]

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

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

[編纂]

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

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

[編纂]

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

附錄五

擴大集團的未經審計備考財務資料

[編纂]

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

附錄六

目標集團的物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就所持有位於中國的該等物業於二零一四年八月三十一日的市場價值的意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

物業組合估值

指示、目的及估值日期

我們按照鉅大國際控股有限公司（「貴公司」）的指示，對西安首創新開置業有限公司（「目標公司」）在中華人民共和國（「中國」）所持有物業（「該等物業」）的市場價值進行估值。我們確認曾進行視察、作出相關查詢並取得我們認為必要的其他資料，以便向閣下提供我們對該等物業於二零一四年八月三十一日（「估值日期」）在現況下的市場價值的意見。目標公司及西安恒賦商業企業管理有限公司（統稱「目標集團」）。於估值日期，西安恒賦商業企業管理有限公司並無持有或租用任何物業。

市值的定義

我們對各項該等物業的估值指其市值。《香港測量師學會物業估值準則（2012年版）》採納的市值定義依循國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）發表的國際估值準則。國際估值準則委員會將市值定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

我們的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估價升跌。

我們對位於中國的該等物業進行估值時，我們已假設按指定年期支付年度土地使用費的該等物業已獲授可轉讓的土地使用權，且已繳足任何應付地價。我們依賴目標公司提供有關該等物業的所有權及該等物業的權益之資料和意見以及法律顧問的中國法律意見。對該等物業進行估值時，我們所編製的估值亦假設目標公司擁有該等物業的可強制執行所有權，並可於尚未屆滿的整段獲批授期間內有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓該等物業。

我們於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對第一類及第三類物業（即目標公司於中國分別持作出售及未來開發的物業）進行估值時，我們已採用直接比較法，並參照有關市場上的可資比較銷售交易。

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

附錄六

目標集團的物業估值

對第二類物業（即目標公司於中國持有的開發中物業）進行估值時，我們已基於有關物業將按照我們獲提供的最新發展計劃書而開發及竣工而進行估值。我們已採用直接比較法，並參照有關市場上的可資比較銷售交易，以及考慮已預售面積和金額、所估計的全部及已支銷建築成本。

我們為該等物業進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及《香港測量師學會物業估值準則（2012年版）》所載的規定。

資料來源

我們頗為依賴目標公司提供的資料及中國法律顧問君澤君律師事務所的中國法律意見。我們已接納我們獲提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、發展計劃、該等物業的權屬資料、房屋竣工日期、建築成本、佔用詳情、發展計劃、已預售面積和金額、地盤及樓面面積以及其他一切有關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積是根據我們獲提供的資料呈列，故此僅為約數。我們並無理由懷疑目標公司向我們提供而與估值有重大關係的資料的真實性及準確性。 貴公司亦已向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們謹此指出，我們獲提供的文件副本主要以中文編寫，英文譯本乃為我們對內容的理解。因此，我們建議 貴公司參考該等文件的中文原本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

所有權調查

我們已獲目標公司提供文件的副本或摘錄，但我們並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何修訂。我們未能在中國為該等物業進行所有權查證，惟我們已參考有關法律意見及所有權文件的副本。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

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

附錄六

目標集團的物業估值

實地視察

我們戴德梁行西安辦事處的估值師崔帥曾於二零一四年七月二日視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀情況。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何有關設施。此外，我們並無進行任何土壤調查以確定土壤狀況及設施等是否適合作任何日後發展。我們的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。

除另有說明外，我們無法進行詳細實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，我們已經假設所獲提供的文件內顯示的面積正確無誤。

貨幣

除另有說明外，我們的估值中所列款額均為中國官方貨幣人民幣。

備註

敬請注意，我們受聘於鉅大國際控股有限公司及首創置業股份有限公司委任為替該等物業進行估值之共同估值師。我們已基於公正基礎編製我們的估值，並無對任何一方有所偏倚。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
干諾道中1號
友邦金融中心
2906-08室
鉅大國際控股有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊勳
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MRICS
謹啟

[編纂]

附註： 曾俊勳先生為註冊專業測量師(產業測量組)，在中國物業估值方面擁有逾21年經驗。

附錄六

目標集團的物業估值

估值概要

物業	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元	目標公司 應佔權益 %	於二零一四年 八月三十一日 目標公司應佔 現況下的市值 人民幣元
第一類－目標公司在中國持作出售的物業			
1. 中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城第二、三及四期 未出售的部分	182,290,000	100	182,290,000
2. 中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城第六期 未出售的部分	695,000,000	100	695,000,000
第一類小計(人民幣元)：	877,290,000		877,290,000
第二類－目標公司在中國持有的開發中物業			
3. 中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城第五及七期 未出售的部分	1,216,000,000	100	1,216,000,000
第二類小計(人民幣元)：	1,216,000,000		1,216,000,000

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

附錄六

目標集團的物業估值

物業	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元	目標公司 應佔權益 %	於二零一四年 八月三十一日 目標公司應佔 現況下的市值 人民幣元
第三類－目標公司在中國持作未來開發的物業			
4. 中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城第五A期	572,410,000	100	572,410,000
第三類小計(人民幣元)：	572,410,000		572,410,000
總計：	2,665,700,000		2,665,700,000

物業	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值 人民幣元
5. 中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路66號 西安首創國際城一至二層 1-1-0101號商業單位	無商業價值

第四類－目標公司在中國租用的物業

5. 中國陝西省 西安市西安經濟技術開發區 鳳城十二路66號 西安首創國際城一至二層 1-1-0101號商業單位	無商業價值
--	-------

附錄六

目標集團的物業估值

估值證書

第一類－目標公司在中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
1. 中國陝西省 西安市西安經濟 技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城 第二、三及四期 未出售的部分	西安首創國際城第一、二、三 及四期為於一幅總佔地面積約 135,032.20平方米的土地上興 建，並分別於二零一零年、二零 一一年、二零一一年及二零一三 年竣工的綜合住宅、商業及幼兒 園發展項目。 根據目標公司提供的資料，該物 業包括第二、三及四期已預售及 未出售部分的住宅物業、幼兒 園、商業區及車位，總建築面積 約為32,808.48平方米：	於估值日期，除幼兒 園外，該物業為 空置。 幼兒園受租約所約 束，自二零一二年 四月一日至 二零二七年三月 三十一日，總租金為 人民幣8,525,000元。	人民幣182,290,000元 (目標公司應佔 100%權益：人民幣 182,290,000元) (其中第二期： 人民幣1,050,000元； 第三期：人民幣 12,240,000元； 第四期：人民幣 169,000,000元)
	部分	建築面積 (平方米)	
	二期		
	已預售－住宅	112.16	
	未出售－住宅	<u>62.78</u>	
	小計：	<u>174.94</u>	
	三期		
	已預售－住宅	1,398.18	
	－車位	136.45	
	未出售－住宅	172.17	
	－幼兒園	4,144.43	
	－車位	<u>463.93</u>	
	小計：	<u>6,315.16</u>	

附錄六

目標集團的物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
	部分	建築面積 (平方米)	
	四期		
	已預售－住宅	1,380.46	
	－商業	1,402.55	
	－車位	354.14	
	未出售－住宅	570.49	
	－車位	<u>22,610.74</u>	
	小計：	<u>26,318.38</u>	
	總計：	<u><u>32,808.48</u></u>	

該物業位於陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路以南。鄰近的發展項目主要為住宅樓宇。根據目標公司所提供的資料，並無環境問題或法律糾紛；並無計劃於短期內對該物業的用途作出任何更改。

該物業獲授的土地使用權作住宅用途，於二零七七年十一月十三日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年八月二十四日的國有土地使用證西經國用(2012出)第038號，目標公司獲授西安首創國際城第一、二、三及四期（佔地面積135,032.20平方米）的土地使用權，作住宅用途，土地使用年期於二零七七年十一月十三日屆滿。
- (2) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零零九年八月十三日的建設工程規劃許可證(2009)第033號，目標公司已獲授西安首創國際城第二期（第1至4幢、商業）總建築面積為113,322.00平方米的建設項目規劃權。

附錄六

目標集團的物業估值

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一零年五月十四日的建設工程規劃許可證(2010)第019號，目標公司已獲授西安首創國際城第三期（第17至22幢、商業、幼兒園及地下停車場）總建築面積為159,930.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一零年十二月十七日的建設工程規劃許可證第(2010)047號，目標公司已獲授西安首創國際城第三期（第11至16幢、商業）總建築面積為142,068.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一一年九月二十九日的建設工程規劃許可證建字第西經開(2011)第030號，目標公司已獲授西安首創國際城第四期（地下停車場乙）建築面積為33,453.00平方米的建設項目規劃權。

- (3) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零零九年九月三日的建築工程施工許可證西經開(2009)040號，西安首創國際城第二期（第1至4幢、商業）總建築面積為113,322.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零零九年八月一日。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一零年六月八日的建築工程施工許可證西經開(2010)018號，西安首創國際城第三期（第17至22幢、商業、幼兒園）總建築面積為159,930.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一零年五月一日。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一一年二月十七日的建築工程施工許可證西經開(2011)003號，西安首創國際城第四期（第11至16幢、商業）總建築面積為142,068.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一一年一月三十一日。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一三年三月二十日的建築工程施工許可證西經開(2013)007號<補>，西安首創國際城第四期（地下停車場B）建築面積為33,453.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一一年十二月二十日。

- (4) 根據西安市房屋管理局所出具日期為二零零九年九月二十五日的商品房預售許可證市房預售字第2009183號，目標公司已獲准預售總建築面積為113,091平方米的西安首創國際城第二期（第1至4幢及第9幢）。

根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一零年六月二十九日及二零一二年十一月二十六日的兩份商品房預售許可證市房預售字第2010111號及市房預售字第2012244號，目標公司已獲准預售總建築面積為158,873平方米的西安首創國際城第三期（第17至22幢、地下停車場）。

附錄六

目標集團的物業估值

根據西安市房屋管理局所出具日期為二零一一年六月十七日的商品房預售許可證市房預售字第2011104號，目標公司已獲准預售總建築面積為1,615平方米的西安首創國際城第三期（第24幢、商業）。

根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一一年三月二十五日、二零一一年六月十七日及二零一三年十一月二十九日的三份商品房預售許可證市房預售字第2011053號、市房預售字第2011104號及市房預售字第2013342號，目標公司已獲准預售總建築面積為175,837平方米的西安首創國際城第四期（第11至16幢、商業及地下停車場）。

- (5) 根據日期為二零一一年六月二十三日的五份竣工驗收備案表，西安首創國際城第二期（第1至4幢及商業）已於二零一一年六月十七日通過竣工驗收備案及作為已竣工存檔。西安首創國際城第二期（第1至4幢、商業）屬於目標公司。總建築面積為110,155.30平方米。

竣工驗收

備案表號碼	幢號	建築面積 (平方米)
2011044	1(住宅及商業)	26,567.10
2011045	2(住宅)	24,990.90
2011046	3(住宅)	27,175.90
2011047	4(住宅)	29,600.70
2011048	9(商業)	1,820.70
	總計	110,155.30

根據日期為二零一一年十一月十三日的九份竣工驗收備案表，西安首創國際城及第三期（第17至22幢、商業、幼兒園及地下停車場）已於二零一一年十一月十一日通過竣工驗收備案及作為已竣工存檔。西安首創國際城第三期（第17至22幢、商業、幼兒園及地下停車場）屬於目標公司。總建築面積為159,930.45平方米。

竣工驗收

備案表號碼	幢號	建築面積 (平方米)
2011099	17(住宅)	14,110.70
20110100	18(住宅)	28,156.92
20110101	19(住宅)	25,633.08
2011077	20(住宅)	12,924.18
20110102	21(住宅)	25,738.43
2011078	22(住宅)	33,210.09
20110103	23(幼兒園)	4,500.00
20110104	24(商業)	1,600.00
20110105	車位	14,057.05
	總計	159,930.45

附錄六

目標集團的物業估值

根據日期為二零一三年五月三十日的八份竣工驗收備案表，西安首創國際城第四期（第11至16幢、商業及地下停車場）已於二零一三年五月二十九日通過竣工驗收備案及作為已竣工存檔。西安首創國際城第四期（第11至16幢、商業及地下停車場）屬於目標公司。總建築面積為175,521.00平方米。

竣工驗收

備案表號碼	幢號	建築面積 (平方米)
2013(061)	10(商業)	1,512.00
2013(062)	11(住宅)	19,933.00
2013(063)	12(住宅)	25,913.00
2013(064)	13(住宅)	26,046.00
2013(065)	14(住宅)	28,395.00
2013(066)	15(住宅)	14,223.00
2013(067)	16(住宅)	26,046.00
2013(068)	車位	33,453.00
總計		175,521.00

- (6) 根據目標公司提供的資料，以下為截至估值日期的未出售建築面積、已預售建築面積及預售金額的詳情：

部分	未出售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	預售金額 (人民幣元)
二期			
住宅	62.78	112.16	672,960
三期			
住宅	172.17	1,398.18	7,729,349
幼兒園	4,144.43	–	–
車位	463.93 (17個車位)	136.45 (5個車位)	747,000
四期			
住宅	570.49	1,380.46	8,019,586
商業	–	1,402.55	22,517,760
車位	22,610.74 (830個車位)	354.14 (13個車位)	1,775,000

於估值過程中，我們已考慮預售金額。

- (7) 根據房屋所有權證第1100118024-1-23-10000號，總建築面積為4,144.43平方米的幼兒園的法定所有權歸屬目標公司所有。

根據目標集團提供的資料，該幼兒園乃建設為西安首創國際城的配套及輔助設施，並且不可獨立出售或轉讓，故此並無賦予該幼兒園任何商業價值。

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

附錄六

目標集團的物業估值

- (8) 根據營業執照第610100400001934號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為165,000,000美元，有效經營期由二零零七年十二月二十四日至二零二七年十二月二十三日。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 目標公司作為一間項目開發公司，乃遵照中國法律依法成立、已取得房地產開發企業資質證書及有權開發和營運該物業；
 - (ii) 土地使用權出讓合同及變更協議對目標公司及西安經開區國土局具有法律效力和約束力；
 - (iii) 目標公司已結清該物業的全部土地出讓金及稅項以及取得國有土地使用證。
 - (iv) 於通函日期，目標公司已就實際開發進度取得一切必要許可證、批文及法律文件。該等許可證、批文及法律文件並無被撤銷、修訂、被廢除或被撤回；
 - (v) 目標公司已就所有已出售單位取得一切必要許可證，故此擁有出售許可區域內任何單位的法律權利。
 - (vi) 幼兒園的租賃協議已正式登記。租賃協議對目標公司及承租方具有法律約束力；
 - (vii) 除幼兒園的租約外，該物業不受任何所有權爭議、租約、抵押、保證或查封所規限，亦無採取其他合法強制措施；及
 - (viii) 根據土地使用權證及房屋所有權證，目標公司有權在土地使用權限期內擁有、使用、轉讓或依法處理房屋所有權及相應的土地使用權；惟第三期的幼兒園除外。承租方應於轉讓所有權及相應的土地使用權之前獲通知。
- (10) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

- (11) 為該等物業估值時，我們已假設住宅部分約為每平方米人民幣6,000元；商業部分第一至二層的平均價格約為每平方米人民幣16,900元及車位部分的價格約為每個人民幣160,000元。

直接比較法已獲採用，並參考市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣5,500元至每平方米人民幣6,500元。商業物業一樓的價格介乎每平方米約人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元。停車場物業的價格介乎每個約人民幣160,000元至每個人民幣180,000元。然後，將調整該物業與比較物業之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面差異和質素。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關比較物業的單位價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
2. 中國陝西省 西安市西安經濟 技術開發區 鳳城十二路 西安首創 國際城第六期 未出售的部分	西安首創國際城第六期及部分 第七期於一幅總佔地面積約 114,172.93平方米的土地上興 建，包括住宅、商業及地下停車 場發展項目。第六期已於二零 一四年六月竣工。	於估值日期，該物業 為空置。	人民幣695,000,000元 (目標公司應佔 100%權益：人民幣 695,000,000元)
	根據目標公司提供的資料，該物 業第六期包括已預售及未出售的 部分，建築面積為110,568.25平 方米：		
	部分	建築面積 (平方米)	
	六期		
	已預售－高層住宅	10,241.67	
	－低層住宅	14,280.85	
	－商業	3,495.66	
	－車位	4,586.73	
	未出售－高層住宅	2,839.37	
	－低層住宅	17,418.61	
	－商業	283.74	
	－車位	57,421.62	
	總計：	110,568.25	
	該物業位於陝西省西安市西安 經濟技術開發區鳳城十二路以 南。鄰近的發展項目主要為住宅 樓宇。根據目標公司所提供的資 料，並無環境問題或法律糾紛； 並無計劃於短期內對該物業的 用途作出任何更改。		
	該物業獲授的土地使用權作住宅 用途，於二零七七年十一月十三 日屆滿。		

附錄六

目標集團的物業估值

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年八月二十四日的國有土地使用證西經國用(2012出)第035號，目標公司獲授西安首創國際城第六期及部分第七期(佔地面積114,172.93平方米)的土地使用權，作住宅用途，土地使用年期於二零一七年十一月十三日屆滿。
- (2) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一二年十月三十一日的建設工程規劃許可證建字第(2012)第034號，目標公司已獲授西安首創國際城第六期以及第七期第41至44幢總建築面積為312,636.00平方米的建設項目規劃權。
- (3) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期分別為二零一二年十一月二十八日及二零一三年四月十六日的兩份建築工程施工許可證西經開(2012)048號及(2013)008號，西安首創國際城第六期(第31至36、40、45幢及商業)總建築面積為192,711.37平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一二年三月十日；而西安首創國際城第六期(第37至39幢及停車場)總建築面積為96,245.25平方米的建設已獲批准，開始日期為二零一三年四月一日。
- (4) 根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一二年十二月十四日及二零一三年六月五日的兩份商品房預售許可證市房預售字第2012254及2013133號，目標公司已獲准預售總建築面積為225,688.00平方米的西安首創國際城第六期(第31至40、45幢及商業)。於估值日期，尚未取得西安首創國際城第六期停車場的商品房預售許可證。
- (5) 根據日期為二零一四年六月十九日的十二份竣工驗收備案表，西安首創國際城第六期(第31至40幢、第45幢、商業及停車場)已於二零一四年五月三十一日通過竣工驗收及作為已竣工存檔。西安首創國際城第六期屬於目標公司。總建築面積為288,955.25平方米。

竣工驗收

備案表號碼	幢號	建築面積 (平方米)
2014(045)	31(住宅)	12,105.00
2014(046)	32(住宅)	11,415.00
2014(047)	33(住宅及商業)	35,914.00
2014(048)	34(住宅)	12,309.00
2014(049)	35(住宅)	12,408.00
2014(050)	36(住宅及商業)	34,961.00
2014(051)	37(住宅)	12,308.89
2014(052)	38(住宅)	8,472.48
2014(053)	39(住宅)	12,407.24
2014(054)	40(住宅及商業)	37,224.00
2014(055)	45(住宅及商業)	36,374.00
2014(056)	車位	63,056.64
	總計	288,955.25

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

附錄六

目標集團的物業估值

- (6) 根據目標公司提供的資料，下文載列截至估值日期的未出售建築面積、已預售建築面積及預售金額以及已付建築成本的詳情：

部分	未出售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	預售金額 (人民幣元)
六期			
高層住宅	2,839.37	10,241.67	56,661,043
低層住宅	17,418.61	14,280.85	115,505,532
商業	283.74	3,495.66	71,965,680
車位	57,421.62 (1,640個車位)	4,586.73 (131個車位)	19,510,000

於估值過程中，我們已考慮預售金額。

- (7) 根據營業執照第610100400001934號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為165,000,000美元，有效經營期由二零零七年十二月二十四日至二零二七年十二月二十三日。
- (8) 根據中國法律意見：
- (i) 目標公司作為一間開發公司，乃遵照中國法律依法成立、已取得房地產開發企業資質證書及有權開發和營運該物業；
 - (ii) 土地使用權出讓合同及其變更協議對目標公司及西安經開區國土局具有法律效力和約束力；
 - (iii) 目標公司已結清該物業的全部土地出讓金及稅項以及取得國有土地使用證；
 - (iv) 於通函日期，目標公司已就實際開發進度取得一切必要許可證、批文及法律文件。該等許可證、批文及法律文件並無被撤銷、修訂、被廢除或被撤回；
 - (v) 目標公司已就所有已出售單位取得一切必要許可證，故此擁有出售許可區域內任何單位的法律權利；
 - (vi) 倘目標公司已遵照中國法律的法律程序申請法律註冊，對取得該物業的房地產權證將無任何法律障礙；

附錄六

目標集團的物業估值

- (vii) 該物業第六期（土地面積為73,579.08平方米，而其已建設建築面積為192,711.37平方米）的土地使用權及其相應建築工程已抵押予貸款銀行，但不包括未分攤共用建築面積728.8平方米及相應的土地使用權、附屬用房4,059.48平方米及相應的土地使用權、其他人防區域及未分攤共用建築面積連同其土地使用權。上述抵押已申請辦理登記手續；及
- (viii) 除上述抵押及其已售單位連同相應的土地使用權外，該物業不受任何其他所有權爭議、租約、抵押、保證或查封所規限，亦無違反相關發展及銷售規定。
- (9) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (10) 為物業評值時，我們已假設住宅部分（包括高層住宅及低層住宅）的價格約為每平方米人民幣6,200元至人民幣8,400元；商業部分第一至二層的平均價格約為每平方米人民幣17,000元及車位部分的價格約為每個人民幣160,000元。

直接比較法已獲採用，並參考市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣5,500元至每平方米人民幣8,900元。商業部分一樓的價格介乎每平方米約人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元。停車場物業的價格介乎每個人民幣160,000元至每個人民幣180,000元。然後，將調整該物業與比較物業之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面差異和質素。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關比較物業的單位價格一致。

附錄六

目標集團的物業估值

估值證書

第二類－目標公司在中國持有的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
3. 中國陝西省 西安市西安經濟 技術開發區 鳳城十二路 西安首創 國際城第五及七期 未出售的部分	西安首創國際城第五期於一幅 總佔地面積約28,973.52平方米的 土地上興建，包括寫字樓、商務 公寓、商業及地下停車場發展項 目。 西安首創國際城第七期及第六期 於兩幅總佔地面積約121,086.42 平方米的土地上興建，包括住 宅、商業及地下停車場發展項 目。	於估值日期，西安首 創國際城第五及七期 的未出售部分正在 興建途中，預計分別 於二零一四年十二月 及二零一六年八月竣 工。	人民幣 1,216,000,000元 (目標公司應佔 100%權益：人民幣 1,216,000,000元) (其中第五期：人民幣 757,000,000元； 第七期：人民幣 459,000,000元)

根據目標公司提供的資料，該物業第五及七期的未出售部分包括已預售及未出售的部分，建築面積分別為121,820.38平方米及301,677.43平方米。

部分	建築面積 (平方米)
五期	
已預售－寫字樓	11,977.62
－商務公寓	42,835.31
－商業	6,401.05
未出售－寫字樓	10,636.17
－商務公寓	3,072.61
－商業	10,633.62
－車位	<u>36,264.00</u>
小計：	<u>121,820.38</u>

附錄六

目標集團的物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
	部分	建築面積 (平方米)	
	七期		
	已預售－高層住宅	35,072.84	
	－低層住宅	4,161.81	
	－花園洋房	1,653.14	
	未出售－商業	1,492.00	
	－高層住宅	87,199.16	
	－低層住宅	53,676.19	
	－花園洋房	9,518.86	
	－寫字樓	35,314.00	
	－車位	32,910.00	
	附屬 一人防區域	<u>40,679.43</u>	
	小計：	<u>301,677.43</u>	
	總計：	<u><u>423,497.81</u></u>	

該物業位於陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路以北。鄰近的發展項目主要為住宅樓宇。根據目標公司所提供的資料，並無環境問題或法律糾紛；並無計劃於短期內對該物業的用途作出任何更改。

該物業獲授的土地使用權分為多個期間，請參閱附註(1)。

附錄六

目標集團的物業估值

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年八月二十四日的國有土地使用證西經國用(2012出)第034號，目標公司獲授西安首創國際城第五期（佔地面積28,973.52平方米）的土地使用權，作綜合用途，土地使用年期於二零五七年十一月十三日屆滿。

根據日期為二零一二年八月二十四日的國有土地使用證西經國用(2012出)第035號，目標公司獲授西安首創國際城第六期及部分第七期（佔地面積114,172.93平方米）的土地使用權，作住宅用途，土地使用年期於二零七七年十一月十三日屆滿。

根據日期為二零一二年八月二十四日的國有土地使用證西經國用(2012出)第036號，目標公司獲授西安首創國際城第七期（佔地面積6,913.49平方米）的土地使用權，作綜合用途，土地使用年期於二零五七年十一月十三日屆滿。

- (2) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期分別為二零一一年九月二十九日及二零一二年十月十三日的兩份建設工程規劃許可證建字第西經開(2011)第029號及建字第(2012)第023號，目標公司已獲授西安首創國際城第五期（第26至29幢、商業及地下停車場）總建築面積為175,123.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一二年十月三十一日的建設工程規劃許可證建字第(2012)第034號，目標公司已獲授西安首創國際城第六期以及第七期（第41至44幢）總建築面積為312,636.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一三年四月十九日的建設工程規劃許可證建字第西經開(2013)第014號，目標公司已獲授西安首創國際城第七期（第46至56幢、商業及停車場）總建築面積為247,038.00平方米的建設項目規劃權。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一三年四月十九日的建設工程規劃許可證建字第西經開(2013)第015號，目標公司已獲授西安首創國際城第七期（第57幢）總建築面積為40,753.00平方米的建設項目規劃權。

- (3) 根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期分別為二零一一年十二月三十一日及二零一三年一月二十一日的兩份建築工程施工許可證西經開(2011)043號及西經開(2013)004號，西安首創國際城第五期（第27至29幢、商業及停車場）總建築面積為126,622.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一一年十二月九日；而西安首創國際城第五期（第26幢及停車場）總建築面積為48,501.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一二年十二月十五日。

附錄六

目標集團的物業估值

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期分別為二零一三年十一月八日及二零一三年十一月二十七日的兩份建築工程施工許可證西經開(2013)029號及西經開(2013)037號，西安首創國際城第七期（第41至44、46至50幢、商業及停車場）總建築面積為137,837.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一三年九月二十六日；而西安首創國際城第七期（第51、57幢及商業）總建築面積為54,772.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一三年十一月十五日。

根據西安經濟技術開發區管理委員會規劃局所出具日期為二零一四年五月八日的建築工程施工許可證西經開(2014)028號，西安首創國際城第七期（第52至56幢）總建築面積為118,861.00平方米的建設已獲批准，開工日期為二零一四年三月十日。

- (4) 根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一二年三月十五日、二零一二年十一月十五日及二零一三年五月十三日的三份商品房預售許可證市房預售字第2012026號、市房預售字第2012240號及市房預售字第2013105號，目標公司已獲准預售總建築面積為133,060.00平方米的西安首創國際城第五期（第26至29幢及商業）。於估值日期，尚未取得西安首創國際城第五期停車場的預售許可證。

根據西安市房屋管理局所出具日期分別為二零一三年十一月二十八日及二零一三年十二月九日的兩份商品房預售許可證市房預售字第2013334號及市房預售字第2013353號，目標公司已獲准預售總建築面積為85,333.00平方米的西安首創國際城第七期（第41至44、46至50幢及商業）及總建築面積為36,246.00平方米的西安首創國際城第七期（第57幢及其商業）。

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

附錄六

目標集團的物業估值

- (5) 根據日期為二零一三年十二月四日的四份竣工驗收備案表，西安首創國際城第五期（第27至30幢及商業）已於二零一三年十一月二十七日通過竣工驗收備案及作為已竣工存檔。西安首創國際城第五期屬於目標公司。總建築面積為100,728.00平方米。

竣工驗收		
備案表號碼	幢號	建築面積 (平方米)
2013089	27(寫字樓及商業)	29,782.00
2013090	28(寫字樓及商業)	29,922.00
2013091	29(寫字樓及商業)	36,134.00
2013092	30(商業)	4,890.00
	總計	100,728.00

根據日期為二零一四年八月三十日的兩份竣工驗收備案表，西安首創國際城第五期（第26幢、商業及停車場C二段）已於二零一四年八月二十七日通過竣工驗收備案及作為已竣工存檔。西安首創國際城第五期屬於目標公司。總建築面積為48,501.00平方米。

竣工驗收		
備案表號碼	幢號	建築面積 (平方米)
2014073	26(寫字樓及商業)	34,934.00
2014074	停車場C二段	13,567.00
	總計	48,501.00

- (6) 根據目標公司提供的資料，下文載列第五期末出售及已預售建築面積的詳情：

部分	物業類型	未出售	已預售
		建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
已竣工	商務公寓	3,072.61	42,835.31
已竣工	商業	10,633.62	6,401.05
已竣工	寫字樓	10,636.17	11,977.62
已竣工	車位(415個車位)	13,567.00	-
興建中	車位(693個車位)	22,697.00	51,358.85
	總計	60,606.40	61,213.98

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

附錄六

目標集團的物業估值

- (7) 根據目標公司提供的資料，下文載列於估值日期未出售及已預售建築面積、預售金額、待支付建築成本及已付建築成本的詳情：

部分	未出售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	預售金額 (人民幣元)	待支付 建築成本 (人民幣元)	已付 建築成本 (人民幣元)
五期				63,618,406	492,424,308
寫字樓	10,636.17	11,977.62	79,758,633	不適用	不適用
商務公寓	3,072.61	42,835.31	237,065,438	不適用	不適用
商業	10,633.62	6,401.05	128,090,221	不適用	不適用
車位 (1,108個車位)	36,264.00	-	-	不適用	不適用
七期				823,752,496	186,511,215
商業	1,492.00	-	-	不適用	不適用
高層住宅	87,199.16	35,072.84	211,805,986	不適用	不適用
低層住宅	53,676.19	4,161.81	35,356,467	不適用	不適用
花園洋房	9,518.86	1,653.14	16,487,710	不適用	不適用
寫字樓	35,314.00	-	-	不適用	不適用
車位 (864個車位)	32,910.00	-	-	不適用	不適用
人防區域(附屬) (1,067個車位)	40,679.43	-	不適用	不適用	不適用

於估值過程中，我們已考慮預售金額及建築成本。

- (8) 假設建議發展項目於估值日期已竣工，其估計市值如下：

	於二零一四年 八月三十一日 的估計市值 (猶如已經竣工) 人民幣元
五期	897,000,000
七期	1,761,000,000

- (9) 根據營業執照第610100400001934號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為165,000,000美元，有效經營期由二零零七年十二月二十四日至二零二七年十二月二十三日。

附錄六

目標集團的物業估值

(10) 根據中國法律意見：

- (i) 目標公司作為一間項目開發公司，乃遵照中國法律依法成立、已取得房地產開發企業資質證書及有權開發和營運該物業；
- (ii) 土地使用權出讓合同及其變更協議對目標公司及西安經開區國土局具有法律效力和約束力；
- (iii) 目標公司已結清該物業的全部土地出讓金及稅項以及取得國有土地使用證；
- (iv) 於通函日期，目標公司已就實際開發進度取得一切必要許可證、批文及法律文件。該等許可證、批文及法律文件並無被撤銷、修訂、被廢除或被撤回；
- (v) 目標公司已就所有已出售單位取得一切必要許可證，故此擁有出售許可區域內任何單位的法律權利；
- (vi) 於項目竣工時及辦妥建設機關的標準驗收程序後，另倘目標公司已遵照中國法律的法律程序申請法律註冊，於確認註冊後對取得該物業的房地產權證將無任何法律障礙；
- (vii) 該物業第五期的土地使用權及其相應建築工程（包括獲批准建築面積為175,123平方米的26至29幢及其地下停車場）已抵押予貸款銀行，不包括未分攤共用建築面積438.18平方米及其相應的土地使用權、建築面積為51,977.57平方米的799個住宅單位的已出售部分及其土地使用權，以及未分攤的人防區域及其土地使用權。上述質押已申請辦理註冊程序；

該物業第七期的土地使用權及其相應建築工程（包括獲批准建築面積為286,880平方米的第46至57幢及其地下停車場）已抵押予貸款銀行，不包括人防區域40,679.43平方米及其相應的土地使用權、未分攤範圍2,563.63平方米及其相應的土地使用權、建築面積為7,273.17平方米的79個住宅單位的已出售部分及其土地使用權，以及未分攤的其他人防和共同區域及其土地使用權。上述質押已申請辦理註冊程序；
- (viii) 除上述抵押及其已出售單位連同相應的土地使用權外，該物業不受任何其他所有權爭議、租約、抵押、保證或查封所規限，亦無採取其他合法強制措施；
- (ix) 在不具備相應預售許可證的情況下，並未出售第五至七期的任何車位。法律上，並未違反相關的開發和預售法規；及
- (x) 第七期的人防區域設計方案已獲相關部門批准。

附錄六

目標集團的物業估值

- (11) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有(部分)
營業執照	有

- (12) 為該物業(猶如已竣工)的估計市值評值時，我們已假設寫字樓部分的價格約為每平方米人民幣7,100元；商務公寓部分的價格約為每平方米人民幣5,880元；商業部分一樓的價格約為每平方米人民幣22,250元；住宅部分(包括高層住宅、低層住宅及花園洋房)的價格約為每平方米人民幣6,200元至人民幣9,300元；及車位部分的價格約為每個人民幣160,000元。

直接比較法已獲採用，並參考市場上的可資比較銷售憑證。就此而言，已收集有關物業範圍內於估值日期前後的可資比較銷售憑證及其他相關可資比較銷售憑證，並且按每平方米的價格進行分析。寫字樓物業的價格介乎每平方米約人民幣8,000元至每平方米人民幣12,000元。商業物業一樓的價格介乎每平方米約人民幣26,000元至每平方米人民幣31,500元。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣5,500元至每平方米人民幣9,500元。停車場物業的價格介乎每個約人民幣160,000元至每個人民幣180,000元。然後，將調整所收集的銷售憑證，以計及該物業與比較物業之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小、樓面差異和質素。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關比較物業的單位價格一致。

估值證書

第三類－目標公司在中國持作未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
4. 中國陝西省 西安市西安經濟 技術開發區 鳳城十二路 西安首創國際城 第五A期	<p>該物業包括兩幅土地，總佔地面積約為70,821.77平方米。</p> <p>根據目標公司提供的資料，該物業包括一個奧特萊斯、酒店、辦公室及停車場的混合發展項目，已規劃總建築面積約為382,047平方米。</p> <p>該物業位於陝西省西安市西安經濟技術開發區鳳城十二路以北。鄰近的發展項目主要為住宅樓宇。根據目標公司所提供的資料，並無環境問題或法律糾紛；並無計劃於短期內對該物業的用途作出任何更改。</p> <p>該物業獲授的土地使用權作綜合用途，於二零五七年十一月十三日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業乃空置及正等候發展。</p>	<p>人民幣572,410,000元</p> <p>(目標公司應佔 100%權益：人民幣 572,410,000元)</p>

附錄六

目標集團的物業估值

附註：

- (1) 根據日期為二零一二年八月二十四日的兩份國有土地使用證西經國用(2012出)第033號及西經國用(2012出)第037號，目標公司獲授該物業（總佔地面積70,821.77平方米）的土地使用權，作綜合用途，土地使用年期於二零五七年十一月十三日屆滿。
- (2) 根據目標公司提供的資料，該物業達致竣工將要支付的估計建築成本約為人民幣1,735,000,000元；截至估值日期已支付的建築成本約為人民幣20,000,000元。於估值過程中，我們已計及上述成本。
- (3) 根據營業執照第610100400001934號，目標公司成立為有限責任公司，註冊資本為165,000,000美元，有效經營期由二零零七年十二月二十四日至二零二七年十二月二十三日。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 目標公司作為一間項目開發公司，乃遵照中國法律依法成立，已取得房地產開發企業資質證書及有權開發和營運該物業；
 - (ii) 土地使用權出讓合同及其變更協議對目標公司及西安經開區國土局具有法律效力和約束力；
 - (iii) 目標公司已結清該物業的全部土地出讓金及稅項以及取得土地使用權證。目標公司擁有法律權利，以擁有、使用、轉讓或以任何合法方式處置其土地使用權；
 - (iv) 該項目現正分為多個階段開發。目標公司並未違反土地使用權出讓合同及其變更協議的條款和條件，因此不存在閒置土地問題或土地使用權被收回或目標公司被處罰的任何風險；及
 - (v) 該物業不受任何所有權爭議、租約、抵押、保證或查封所規限，亦無採取其他合法強制措施。
- (5) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權狀況及主要批文和執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有

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

附錄六

目標集團的物業估值

- (6) 為該物業估值時，我們已假設土地價格約為每平方米人民幣7,800元。

直接比較法已獲採用，並參考市場上的可資比較銷售憑證。就此，已收集估值日期前後的可資比較銷售憑證及按每平方米的價格進行分析。土地價格介乎每平方米約人民幣6,729元至每平方米人民幣8,737元。然後，將調整所收集的銷售憑證，以計及該物業與比較物業之間的差異，包括但不限於時間、地點、大小和用途。我們假設的單位價格與經過適當調整後相關比較物業的單位價格一致。

估值證書

第四類－目標公司在中國租用的物業

物業	概況及年期	於二零一四年 八月三十一日 現況下的市值
5. 中國陝西省 西安市西安 經濟技術開發區 鳳城十二路66號 西安首創國際城 一至二層 1-1-0101號商業單位	該物業包括西安首創國際城一至二層一個商業單位，總建築面積約為3,113.36平方米，用作寫字樓用途。 該物業目前由目標公司租用，由二零一二年三月一日至二零一五年二月二十八日，為期三年，年租人民幣168,000元。	無商業價值

根據中國法律意見，由於出租方尚未支付契據稅項，故出租方並未取得該物業的房屋所有權證。中國法律顧問君澤君律師事務所表示，租賃協議為合法、有效及具約束力，以及替租賃協議辦理登記的責任須由出租方承擔。根據中國法律，雖然租賃協議並未辦理註冊，惟並不影響其效力。

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

附錄七

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一零年八月九日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程由組織章程大綱及組織章程細則組成。

1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱列明（其中包括）本公司股東就彼等當時分別持有的未償付股份（如有）承擔的責任屬有限，而本公司成立的宗旨並無限制（包括作為一家投資公司），且本公司按公司法第27(2)條所規定，擁有並能夠全面行使作為一個自然人的一切職能，而不論任何有關公司利益的問題，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改章程大綱所載有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

章程細則於二零一二年三月十四日獲採納。章程細則若干條文概述如下：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法、章程大綱及章程細則條文以及任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的規限下，任何股份均可連同本公司藉普通決議案所釐定（或倘無任何有關釐定或凡有關釐定未能作出明確條文者，則由董事會釐定）關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制予以發行，或附有該等權利或限制。在公司法、任何指定證券交易所（定義見章程細則）的規則以及章程大綱及章程細則規限下，本公司或股份持有人可選擇發行任何股份，惟本公司或有關持有人有權贖回該等股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按董事會不時釐定的條款認購本公司股本中任何股份類別或證券。

在公司法及章程細則條文以及（在適用情況下）任何指定證券交易所（定義見章程細則）規則的規限下，且在不影響任何股份或任何股份類別當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份由董事會處置，董事會可全權酌情釐定按其認為適當的時間、代價、條款及條件，向該等人士提呈發售、配發、授出購股權或以其他方式處置該等股份，惟不得以折讓方式發行任何股份。

就股份配發、提呈發售、授出購股權及出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬或可能屬違法或不可行的任何個別地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬或不被視為另一類別股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

章程細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文。然而，董事可行使本公司可行使的一切權力、作出本公司可作出的一切行為及進行本公司可能批准的一切事宜，而章程細則或公司法並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜。

(iii) 離職補償或付款

根據章程細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價，或就其退任向其支付任何款項（並非有關董事有權收取的合約款項），均須獲本公司於股東大會上批准。

(iv) 向董事提供貸款及貸款抵押

章程細則載有禁止向董事作出貸款的條文。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

除本公司核數師一職外，董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或獲利崗位，條款由董事會根據章程細則釐定，並可就獲支付任何其他章程細則所規定或根據任何其他章程細則而享有的任何酬金以外的額外酬金（不論以薪金、佣金、分享利潤或其他方式支付）。董事可擔任或出任本公司籌辦的任何公司或本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員或其他擁有該等公司權益的職位，而毋須就彼在該等其他公司兼任董事、高級職員或股東而收取的任何酬金、溢利或其他利益向本公司或股東交代。倘組織章程細則另有規定，董事會亦可按其認為在所有方面均合適的方式，安排行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事出任該等其他公司董事或高級職員的任何決議案的投票權或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付酬金。

在公司法及組織章程細則的規限下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任受薪職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉或擁有此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其聯繫人有重大利益關係的合約、安排或其他建議的董事會決議案投票（有關董事亦不得計入會議的法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益，由其或其任何聯繫人借出的款項或其或其任何聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因彼／彼等持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或有關董事、其聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所沒有的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會可能協定的比例及方式向董事分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行與董事職務有關的其他事宜而合理預期產生或已產生的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可向該董事支付由董事會釐定的額外酬金（可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付），作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金（可以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付）、其他福利（包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事）及前任僱員以及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或同時與或聯同其他公司（指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下，支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回養老金或其他福利予僱員及前任僱員以及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據前段所述計劃或基金已經或可以享有者（如有）以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員實際退休前、預期實際退休時、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（若其人數並非三的倍數，則以最接近但不低於三分之一的人數）將輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任的條文。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事會空缺或作為現有董事會的新增董事。任何獲委任填補臨時空缺的董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案將任期末屆滿的董事撤職（惟此舉不影響該董事就其與本公司之間的任何合約遭違反而提出的索償要求），並通過普通決議案委任另一人填補其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事名額不得少於兩位，惟並無最高董事人數限制。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 董事在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非其委任替任董事出席)及董事會決議解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成債務重整協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；
- (ff) 因任何法律規定或根據章程細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或目的全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產(現存及日後者)及未催繳股本按揭或抵押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：此等條文大致上與章程細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於彼等認為合適時舉行處理事務的會議、休會及制訂會議規章。在任何會議出現的事項須由大多數票決定。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(x) 董事及高級職員的登記冊

公司法及章程細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級職員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而該等董事或高級職員的任何變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂章程細則。章程細則訂明，更改章程大綱條文、修訂章程細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關係文可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份面值概由決議案規定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，並在不影響之前賦予現有股份持有人的特別權利的前提下，分別賦予現有股份任何優先、遞延、附帶條件或特別權利、特權、條件或限制；

- (iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於當時章程大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的條文，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或以上股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面值削減其股本金額。

在符合公司法條文的情況下，本公司可透過特別決議案以任何方式削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟該類別股份的發行條款另有規定者除外。章程細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的股東大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士，而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人有權按每持有一股該類別股份投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改動，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(e) 特別決議案－須以大多數票通過

根據章程細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通知，並說明提呈的決議案為特別決議案的原因。然而，若指定證券交易所（定義見章程細則）允許，倘在非股東週年大會上，有權出席任何該會議及於會上投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，及倘在股東週年大會上，所有有權出席大會及於會上投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日及少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據章程細則，普通決議案指在根據章程細則舉行的股東大會上有權投票或親自投票的本公司股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(f) 表決權

透過或根據章程細則中有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表），每持有一股繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可在誠信行事前提下，允許純粹關於程序或行政事宜的決議案，以舉手方式表決，在此情況下，每名親身（或若股東為公司，則為正式授權代表）或委託受委代表出席的股東可投一票，惟若一位結算所股東（或其代名人）委任超過一名受委代表，於舉手表決時，該等受委代表每人可投一票。

倘一家認可結算所（或其代名人）為本公司股東，則可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一名人士，則該授權應列明各認可人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所（或其代名人）行使該認可結算所（或其代名人）的相同權力，猶如其為結算所（或其代名人）所持有的本公司股份的登記持有人，若允許舉手表決，亦包括在舉手表決時個別投票的權利。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所（定義見章程細則）規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

除採納章程細則當年外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納章程細則日期後十八(18)個月，除非較長期間不違反任何指定證券交易所（定義見章程細則）的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債，以及公司法所規定或真實與公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

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

附錄七

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並供董事隨時查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。然而，獲豁免公司應於稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法（二零零九年修訂本）送達命令或通知後，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒體提供其賬簿副本或其任何部分。

每份資產負債表及將於股東大會向本公司提呈的損益賬（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告印刷本及核數師報告副本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日內，並於發出股東週年大會通知的同時，寄交每位按照章程細則條文有權收取本公司股東大會通知的人士；然而，在遵守所有適用法例（包括指定證券交易所（定義見章程細則）的規則）的前提下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士代替，惟該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要外，要求本公司向其寄發一份當中載有本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

在任何時間委任核數師及釐定委任條款、任期及職責均須依照章程細則條文辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審計。核數師須按照公認核數準則編製有關書面報告，並於股東大會上向股東提呈核數師報告。本招股章程所指的公認核數準則，可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。倘若如此，則財務報表及核數師報告須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 會議通知及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通知召開，而為建議通過特別決議案而召開的任何股東特別大會（除上文(e)分段所述者外）則須發出最少足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通知而召開。所有其他股東特別大會則須發出最少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通知而召開。通知須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須就每次股東大會向所有股東（根據章程細則條文或發行股東持有股份的條款無權獲得該等通知者除外）及本公司當時的核數師發出通知。

倘在指定證券交易所的規定所允許下，本公司大會的通知時間較上述為短，則在下列人士同意下，亦將視作已正式召集：

- (i) 股東週年大會上所有有權出席及在會上投票的本公司股東；及
- (ii) 任何其他會議上有權出席及在會上投票的大多數股東（即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東）。

所有在股東特別大會上處理的事務一概視為特別事務，且除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會處理的事務亦一概視為特別事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；

(ff) 給予董事任何授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及

(gg) 給予董事任何授權或權限以購回本公司的證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所（定義見章程細則）所訂明的格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文書進行，並必須親筆簽署，或如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。轉讓文書均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文書。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊登記，而股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記及予以登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關股份登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東名冊總冊根據公司法存置的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕轉讓未繳足股份予其不批准的人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人的股份轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份的轉讓。

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

附錄七

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

除非已就轉讓文書的登記向本公司繳付任何指定證券交易所（定義見章程細則）釐定須支付的最高款額或董事不時規定的較低款額，而轉讓文書（如適用）已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明（以及如轉讓文書由若干其他人士代其簽署，則該人士的授權證明）送交有關過戶登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文書。

在一份相關報章及（如適用）任何按指定證券交易所（定義見章程細則）的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通知後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過整三十(30)日。

(k) 本公司購回其本身股份的權力

公司法及章程細則授權本公司在若干限制下購回其本身股份，且董事會只可根據指定證券交易所（定義見章程細則）不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助

章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

以遵守指定證券交易所（定義見章程細則）及任何其他有關監管機構的規則及法規為前提，本公司方可為購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的之任何人士提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

章程細則規定股息可自本公司的溢利（已變現或未變現）或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在普通決議案獲批准後，根據公司法，股息亦可自股份溢價賬或為此目的批准的任何其他資金或賬目中作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按派息期內任何時期的實繳股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額（如有）自本公司應付予彼等或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息。本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，抬頭人則為就有關股份名列股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收並撥歸本公司所有。

本公司就或有關於任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力（猶如其為個人股東）。股東可親自（若股東為公司，則其正式授權代表）或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守章程細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付（無論按股份的面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息二十(20)厘）支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款（以現金或現金等同項目繳付）。本公司可就預繳的全部或任何部分款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求股東支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於通知所規定的款項未支付前的其後任何時間，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日至實際付款日期的有關利息，利率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據章程細則暫停辦理股份過戶登記，否則根據章程細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於每個營業日在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在股份登記處（定義見章程細則）查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(q) 會議及另行召開的各類別股東大會的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除章程細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親身出席且有投票權的股東（或若股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議（續會除外）所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士或其受委代表。

就章程細則而言，倘作為股東的公司由董事或該公司的其他法定團體通過決議案委任的正式授權代表為該公司代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

章程細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制，(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別按所持已繳股份的數額比例平均分配；及(ii)倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以現金或實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同財產。就此而言，清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據章程細則，倘(i)應付予股份持有人現金股息的所有支票或股息單（總數不少於三張）在12年期間內仍未兌現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司根據指定證券交易所（定義見章程細則）的規定，以廣告形式刊發通知，表示打算出售該等股份，並自該廣告刊發日期起三(3)個月（或經指定證券交易所（定義見章程細則）批准的較短日期）後，且已就上述意向知會指定證券交易所（定義見章程細則），則本公司可出售該名無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆所得款項淨額後，即欠該本公司前股東一筆相同數額的款項。

(u) 認購權儲備

章程細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證獲行使時認購價與股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢討開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表，並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相等於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等條文或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據（如有）其組織章程大綱及組織章程細則的條文用於以下用途：(a)支付分派或股息予股東；(b)繳足將發行予股東以作為繳足紅股的公司未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；(e)撇銷發行公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲組織章程細則授權，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可透過特別決議案以任何方式削減其股本。

章程細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下，本公司可向本公司、其附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，使彼等可購入本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或該等控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）利益收購本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司將持有的股份。

開曼群島並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法的條文規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在公司組織章程細則條文的規限下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定公司或股東可贖回或有責任贖回該等股份。此外，如獲組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若組織章程細則無批准購回的方式及條款，除非獲公司以普通決議案批准購回方式及條款，否則公司不得購回任何本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後再無公司任何已發行股份（持有作庫存股份的股份除外），則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款當日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份屬違法。

公司購回的股份須被視為已註銷，惟（受限於公司的組織章程大綱及組織章程細則）於購回股份前公司董事決議以公司名義持有該等股份作庫存股份則除外。倘公司股份持有作庫存股份，則公司須於股東名冊內登記持有該等股份。然而，儘管上述原因，公司無論如何亦不應被視為股東，且不得行使庫存股份的任何權利而聲稱行使有關權利的任何行為均為無效，且庫存股份不得在公司任何大會上直接或間接獲投票權，在任何時間就公司組織章程細則或公司法而言，亦不得計入已發行股份總數內。此外，不可就庫存股份宣派或派付股息，亦不可就庫存股份向公司以現金或其他方式分派公司的資產（包括因清盤向股東作出任何資產的分派）。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或組織章程細則須載有允許該等購回的明確規定，本公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關支付股息的法定條文。根據英國案例法（於開曼群島視為具有說服力），股息只可以從溢利中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及組織章程細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派（其他詳情請參閱上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為；(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士；及(c)須合資格（或特別）大多數股東以違規方式通過的決議案。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而如法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令的替代）發出(a)規管公司事務日後操守的法令；(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為的法令；(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義及

代表公司提出民事訴訟的法令；或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的法令，倘由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及組織章程細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，就一般法律而言，公司的高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及履行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實及秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審計規定

公司須促使存置有關下述事項的適當賬冊：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如所存置的賬冊不能真實公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則將不被視為適當保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法（一九九九年修訂本）第6條，本公司已獲得總督保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及

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

附錄七

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由二零一零年八月二十四日起計為期二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島司法權區而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無訂立任何雙重徵稅公約（於二零一零年與英國訂立公約除外）。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的章程細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及分冊。公司須以公司法所規定或准許股東名冊總冊備存的相同方式備存股東名冊分冊。公司須於其股東名冊總冊存放的地點不時安排備存任何正式股東名冊分冊的副本。公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然

而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例（二零零九年修訂本）送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供可能須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強行清盤；自動清盤；或在法院監督下清盤。法院有權在多個特定情況下頒令清盤，包括法院認為屬公平公正的情況。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其章程大綱或章程細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現章程大綱或章程細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務（或暫緩業務一年），或公司無力償債，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿時或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所規定或授權正式清盤人採取的任何行動是否將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘一名人士正式符合破產清盤人員條例內擔任正式清盤人的資格，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。外國人員或會與合資格破產清盤人被聯合委任。

倘屬股東提出自動清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司的事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自動清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的法令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得採取任何行政措施。清盤人負責集中公司資產（包括出資人所欠（如有）的款項）、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，償還公司所欠債權人的債務（如資產不足償還全部債務則按同等比例償還），並確定出資人（股東）的名單，根據彼等股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)日之前，按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例規定進行重組及合併須為此而召開大會，並獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人（視情況而定）贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可隨時按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

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

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司組織章程細則所規定對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定（例如聲稱對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發送意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄九「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 本集團的其他資料

1. 本公司註冊成立

本公司於二零一零年八月九日在開曼群島根據公司法註冊成立為有限公司。本公司於二零一零年九月十六日在香港根據當時生效的公司條例（香港法例第32章）第XI部註冊為非香港公司。於註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於最後可行日期，本公司法定股本為10,000,000港元，分為1,000,000,000股股份，而已發行股本為2,000,000港元，分為200,000,000股股份，該等股份均為繳足或入賬列為繳足。

於最後可行日期，本公司的香港主要營業地點設於香港干諾道中1號友邦金融中心2906-08室。鍾北辰先生及黃智美女士獲委任為本公司授權代表，代本公司接收送達香港干諾道中1號友邦金融中心2906-08室的傳票及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其營運須遵守開曼群島相關法例及其章程文件，包括章程大綱及章程細則。章程文件若干相關條文及開曼群島公司法若干相關內容的概要載於本通函附錄七。

2. 本公司及本集團股本的變動

緊接本通函日期前兩年內，本公司及本集團任何其他成員公司的股本概無變動。

於二零一四年六月四日，發盛以代價1.00港元向Soaring Empire Limited（首創置業的間接全資附屬公司）收購深廣發展的全部已發行股本。於完成轉讓後，深廣發展由本公司間接全資擁有。

B. 目標集團的其他資料

1. 目標公司及西安恒賦股本的變動


目標集團透過目標公司持有西安項目的權益及進行物業開發。有關目標公司股權變動及轉讓的詳情，請參閱「目標集團的業務－歷史及發展－企業架構及股權變動」一節。

西安恒賦於二零一二年八月二日在中國成立為有限責任公司，其註冊資本人民幣10,000,000元已繳足。目標公司自西安恒賦成立以來一直為其唯一權益持有人。西安恒賦自成立起並無展開重大營運，於營業記錄期間內對目標集團的業績表現並無重大貢獻。目標公司將考慮於完成前展開將西安恒賦取消註冊的程序。


2. 擴大集團成員公司的知識產權

(a) 本集團擁有的註冊商標

於最後可行日期，本集團成員公司已註冊以下對本集團業務有重大關連的商標：


商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	到期日
	世佳化工(廈門)有限公司	中國	1	1242040	一九九九年一月二十八日	二零一九年一月二十七日 (附註1)

(附註1)：商標註冊已於二零零八年十一月七日延長期限。

(A) (附註2) 	Great Top Investment Limited	香港	1	301691271	二零一零年八月十七日	二零二零年八月十六日
--	------------------------------	----	---	-----------	------------	------------



(附註2)：藍色被聲稱為系列中註有「A」字標的元素

(A) (附註3) 	Great Top Investment Limited	香港	1	301691280	二零一零年八月十七日	二零二零年八月十六日
--	------------------------------	----	---	-----------	------------	------------



(附註3)：紅色被聲稱為系列中註有「A」字標的元素

附錄八

法定及一般資料

(b) 目標公司擁有的註冊商標

於最後可行日期，目標公司已註冊以下與目標集團的業務有重大關連的商標：

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期	到期日
漫香郡	目標公司	中國	35	10766782	二零一三年 七月二十一日	二零二三年 七月二十日
漫香郡	目標公司	中國	37	10766904	二零一三年 七月二十八日	二零二三年 七月二十七日

域名

於最後可行日期，本集團已註冊以下域名：

域名	註冊人	註冊日期	到期日
www.judaintl.com	世佳化工(廈門)有限公司	二零一零年 八月十六日	二零二零年 八月十六日

附註：上述網站內所包含的內容並不構成本通函的一部分。

C. 權益披露

1. 董事權益

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（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，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的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

附錄八

法定及一般資料

2. 主要股東權益

就董事所知，(i)於最後可行日期，及(ii)緊隨完成後，以下人士（並非本公司董事或最高行政人員）在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團或擴大集團（視情況而定）任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(a) 於本公司的權益

股東名稱	身份	(i)於最後可行日期					(ii)緊隨完成後					
		股份	佔已發行 股份總數 概約%	可轉換 優先股 總額 (附註5)	於股份及 可轉換 優先股的 權益總額 (附註6)	佔已發行 股份總數 概約%	股份	佔已發行 股份總數 概約%	可轉換 優先股 總額 (附註7)	佔已發行 股份及 可轉換 優先股 總數 概約%	佔已發行 股份及 可轉換 優先股 總數 概約%	
得興	實益擁有人	130,200,000	65.1%	738,130,482	868,330,482	434.2%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
首創華星	實益擁有人	19,800,000	9.9%	-	19,800,000	9.9%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
瑞元控股	受控法團的權益 (附註1)	130,200,000	65.1%	738,130,482	868,330,482	434.2%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
北京瑞元	受控法團的權益 (附註2)	130,200,000	65.1%	738,130,482	868,330,482	434.2%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
首創置業	受控法團的權益 (附註3)	130,200,000	65.1%	738,130,482	868,330,482	434.2%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
首創集團	受控法團的權益 (附註4)	150,000,000	75%	738,130,482	888,130,482	444.1%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 得興為瑞元控股的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，瑞元控股因而被視為於得興擁有權益的所有股份及可轉換優先股（視情況而定）中擁有權益。
- 瑞元控股為北京瑞元的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，北京瑞元因而被視為於瑞元控股擁有權益或被視為擁有權益的所有股份及可轉換優先股（視情況而定）中擁有權益。
- 北京瑞元為首創置業的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，首創置業因而被視為於北京瑞元擁有權益或被視為擁有權益的所有股份及可轉換優先股（視情況而定）中擁有權益。
- 於最後可行日期，首創集團控制首創置業已發行股本（包括內資股及H股）總額約45.58%，而首創華星為首創集團的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，首創集團因而被視為於首創置業及首創華星擁有權益或被視為擁有權益的所有股份及可轉換優先股（視情況而定）中擁有權益。

附錄八

法定及一般資料

5. 於二零一四年八月十五日，得興與本公司訂立認購協議，據此，得興有條件地同意按每股可轉換優先股2.66港元的價格認購738,130,482股可轉換優先股。根據證券及期貨條例，得興被視為於從可轉換優先股（按1:1的轉換比率）轉換的股份中擁有權益。認購協議須待若干條件（載於本通函「董事會函件」一節）所規限，而於本通函日期，概無可轉換優先股已根據認購協議而發行。
6. 僅供說明，以顯示根據證券及期貨條例，主要股東（於股份及從將予發行的可轉換優先股轉換而成的股份中）的權益及視作權益（假設於完成時將向得興發行的所有可轉換優先股將按1:1的轉換比率被轉換）佔最後可行日期全部已發行股份的百分比。截至最後可行日期，概無可轉換優先股已予發行或被轉換。
7. 僅供說明，以顯示根據證券及期貨條例，主要股東（於股份及從將予發行的可轉換優先股轉換而成的股份中）的權益及視作權益（假設於完成時將向得興發行的所有可轉換優先股將按1:1的轉換比率被轉換，然而得興並無實際進行任何轉換）。本公司須符合上市規則的最低公眾持股量規定，得興才可行使可轉換優先股所附帶的換股權。

誠如上表所示，首創置業、瑞元控股及首創集團為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露權益的公司。唐軍先生及劉曉光先生為首創置業的執行董事，而王灝先生為首創置業的非執行董事。唐軍先生亦為瑞元控股（首創置業的間接全資附屬公司）的董事。劉曉光先生及王灝先生亦為首創集團（首創置業的控股股東及由北京市政府直接監管的國有有限責任公司）的董事。

(b) 於擴大集團任何其他成員公司10%或以上的權益

於最後可行日期，僑恩持有目標公司的全部股權。緊隨完成後，目標公司將由深廣發展全資擁有。

D. 重大合約概要

以下乃本公司或擴大集團任何成員公司於本通函日期前兩年內所訂立的重大或可能屬重大的合約（並非日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 深廣發展與僑恩就僑恩以代價約1,963,400,000港元向深廣發展進行轉讓權益的轉讓，訂立日期為二零一四年八月十五日的收購協議；

附錄八

法定及一般資料

- (b) 首創置業與本公司互相為對方簽立，日期為二零一四年十一月十三日的不競爭契據（收購事項所附帶）；
- (c) 得興與本公司就得興認購738,130,482股將由本公司發行，每股發行價為2.66港元的可轉換優先股，訂立日期為二零一四年八月十五日的認購協議；及
- (d) 由（其中包括）本公司、僑恩及獨家保薦人訂立日期為二零一四年十一月二十五日的保薦人協議，內容有關彼等就本公司新上市申請的權利和責任。

E. 擴大集團的法律訴訟

於最後可行日期，擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，擴大集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟、仲裁或索償。

F. 專家同意書及資格

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited、浩德融資有限公司、君澤君律師事務所、Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited、安永會計師事務所、國衛會計師事務所有限公司及戴德梁行有限公司各自已就本通函的刊行發出同意書，同意以當中所載形式和內容載入其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見並於本通函中引述彼等的名稱，且迄今並無撤回其同意書。

附錄八

法定及一般資料

於本通函內提供意見或建議之專家的資格如下：

名稱	資格
HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited	領有牌照進行證券及期貨條例所界定第6類（就機構融資提供意見）受規管活動
浩德融資有限公司	領有牌照進行證券及期貨條例所界定第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動
君澤君律師事務所	中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島律師
安永會計師事務所	執業會計師
國衛會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

G. 服務合約

1. 服務合約

各執行及非執行董事已與本公司訂立服務合約，而各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，據此，彼等各自同意擔任有關職務，自二零一三年十二月二十一日起，為期三年，惟須按照章程細則輪值及接受重選。董事的基本年薪載列於下文。

姓名	年薪 (港元)
唐軍先生	無
鍾北辰先生	附註
劉曉光先生	無
王灝先生	無
魏偉峰先生	276,000
趙宇紅女士	276,000
何小鋒先生	276,000

附註：截至本通函日期，尚未釐定鍾北辰先生的薪酬，惟有關資料將於本公司的下一份年報內披露。董事會將根據本公司薪酬委員會的建議，參照鍾先生於擴大集團的工作複雜程度、工作量與職責及本公司不時制定的薪酬政策釐定其薪酬。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事與擴大集團任何成員公司訂立服務協議，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的合約。

2. 薪酬及福利

有關董事薪酬的其他詳情，請參閱本通函「擴大集團的董事及高級管理層—董事及高級管理層的薪酬」一節。有關僱員薪酬的其他詳情，請參閱本通函「擴大集團的董事及高級管理層—董事及高級管理層的薪酬」及「擴大集團的董事及高級管理層—本集團僱員」兩節。

本集團參與為合資格參與香港強制性公積金計劃（「強積金計劃」）的僱員而設立的強積金計劃。強積金計劃的資產（如有）由受託人控制的基金所持有，獨立於本集團資產。本集團須向強積金計劃供款，供款額為僱員有關收入的5%，每月就每名僱員供款的上限為1,500港元（於二零一二年六月一日至二零一四年五月三十一日（包括首尾兩天）為1,250港元，而於二零一二年六月一日之前為1,000港元）。除上述供款外，本集團並無其他支付僱員退休後福利的責任。

H. 購股權計劃

根據股東日期為二零一二年三月十四日（「採納日期」）的股東書面決議案，本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在使本公司可向本公司及／或其任何附屬公司的全職或兼職僱員、董事及任何諮詢顧問或顧問（不論是否專業人士及不論是否僱用或按合約或名義基準或其他方式及不論是否受薪）、經銷商、承包商、供應商、服務供應商、代理、客戶及業務夥伴（「合資格參與者」）授出購股權，作為彼等對本集團發展作出貢獻的鼓勵或回報，並可更靈活地給予合資格參與者獎勵、酬金、報酬及／或福利。以下為購股權計劃的主要條款概要。

1. 購股權計劃的條款

(a) 可參與的人士

董事會可絕對酌情向合資格參與者提呈授出購股權，以按下文(b)段釐定的認購價及根據下文概述的購股權計劃的其他條款認購董事會可能釐定的股份數目。

提呈授出的購股權可於董事會所釐定的期間內由相關合資格參與者決定是否接納，該期間由提呈當日起計，不得超過十四(14)日，惟於採納日期的十週年後，或購股權計劃根據其條文終止後，則不再有效。接納提呈後，承授人須向本公司支付1.00港元，作為授出購股權的代價，而購股權的提呈日期應被視為有關購股權的授出日期，惟在第(c)(v)及(d)(iii)段適用的情況下根據(b)段計算認購價而釐定的授出日期則除外。

(b) 股份價格

與根據購股權計劃授出的任何特定購股權有關的股份認購價，將由董事會釐定，但不得低於以下價格的最高者：(i)於提呈購股權當日（須為營業日），於聯交所每日報價表所示在主板的每股股份收市價；及(ii)緊接購股權提呈當日前的五(5)個營業日，於聯交所每日報價表所示在主板的每股股份平均收市價；及(iii)一股股份的面值。

(c) 股份的最高數目

- (i) 根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出而尚未行使的所有購股權獲行使而可能發行的股份最高總數，不得超過本公司不時已發行股本的30%。倘會超過該上限，則不會根據購股權計劃授出購股權。
- (ii) 根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份總數，除非已根據下文(iii)或(iv)段取得股東批准，否則合共不得超過本公司於二零一二年四月二日已發行股本的10%（「計劃授權上限」）（上述10%相當於按當時已發行股份計算的20,000,000股股份）。根購股權計劃或本集團任何其他購股權計劃的條款失效的任何購股權不得用於計算計劃授權上限。
- (iii) 董事會可於股東大會上尋求股東批准更新計劃授權上限。然而，根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可能發行的股份總數，不得超過批准更新上限當日本公司已發行股本的10%（「更新計劃授權上限」）。

- (iv) 視乎上文(i)段而定，董事會可於股東大會上向股東尋求另行批准授出計劃授權上限或更新計劃授權上限（視情況而定）以外的購股權，惟超過計劃授權上限或更新計劃授權上限的購股權，只可授予本公司在獲得上述批准前已特別選定的合資格參與者，且本公司必須向股東發出通函，當中載列可能獲授予該等購股權的指定合資格參與者的一般資料、將授出的購股權數目和條款、授予該等合資格參與者購股權的目的（並解釋該等購股權的條款如何能達到該目的）、上市規則第17.02(2)(d)條所要求的資料及上市規則第17.02(4)條所要求的免責聲明。
- (v) 除非按照本(v)段所列明的方式獲股東批准，否則於任何12個月期間於授予每名合資格參與者的購股權（包括根據購股權計劃已行使及尚未行使的購股權）獲行使時發行及將予發行的股份總數，不得超過本公司已發行股本的1%。倘向某位合資格參與者授予更多購股權，會令直至及包括上述授出更多購股權當日的12個月期間授予及將授予該名合資格參與者的所有購股權（包括根據購股權計劃已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時發行及將予發行的股份總數超過本公司於授出更多購股權當日已發行股本的1%，則上述授出更多購股權須經股東於股東大會上另行批准，而上述合資格參與者及其聯繫人須放棄投票。本公司須向股東寄發通函，披露合資格參與者的身份、早前已授予及將授予的購股權數目及條款和載有上市規則第17.02(2)(d)條所要求的資料及上市規則第17.02(4)條所要求的免責聲明。將授予該名合資格參與者的購股權數目和條款（包括股份的認購價）必須在股東批准前決定，而建議授出更多購股權的董事會會議舉行的日期應視為計算上文(b)段的認購價的授出日期。

(d) 授出購股權的限制

(i) 在發生可影響股價的事件後，或董事某項決定牽涉可影響股價的事宜，則本公司不會提呈授出購股權，直至該等影響股價的資料已按照上市規則的有關規定作出公佈，特別是於緊接下述日期前一個月起計（以較早者為準）不得向合資格參與者授予購股權：

(1) 批准本公司年度業績、中期業績或季度業績或任何其他中期業績（不論上市規則是否有規定）的董事會會議日期（以按照上市規則最先通知聯交所的日期為準）；及

(2) 本公司根據上市規則須刊發其年度業績、中期業績或季度業績或任何其他中期業績（不論上市規則是否有規定）的最後限期，

至公佈上述業績的日期為止期間。為免生疑問，上述不可授出購股權的期間包括延期刊發業績公佈的期間。

(ii) 向本公司董事、行政總裁或主要股東（定義見上市規則）或任何彼等各自的聯繫人授出任何購股權，必須獲得所有獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人的任何獨立非執行董事）批准。

(iii) 倘擬將購股權授予主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人，而擬授出的購股權會令直至及包括上述授出購股權當日的12個月期間已授出及將授出的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時已發行及將予發行的股份總數超過於提呈日期本公司全部已發行股本的0.1%，及按各授出日期的股份收市價計算的總值超過5,000,000港元，則上述授出更多購股權須經股東於股東大會上投票批准。此外，建議上

述授出更多購股權的董事會會議日期應視為計算上述(b)段的認購價的授出日期。涉及上述建議授出的關連人士及本公司所有其他關連人士須在上述股東大會上放棄投票（可能投票反對該建議授出的任何關連人士則除外，惟其必須在股東通函中表明其意向）。本公司必須編製及寄發的股東通函須載有(1)將向各名參與者授出的購股權數目和條款詳情（包括認購價）（均必須在股東大會前訂定）；(2)獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人的獨立非執行董事）給予獨立股東關於投票的推薦建議；(3)上市規則第17.02(2)(c)及(d)條要求的資料及上市規則第17.02(4)條規定的免責聲明；及(4)上市規則第2.17條規定的資料。

(e) 購股權行使的時間及限制

購股權可於由董事會通知各承授人的期間內，隨時按照購股權計劃的條款全部或部分行使，惟該期間的屆滿日期由授出購股權當日起計不得超過10年。

一般而言，並無規定購股權在按照購股權計劃的條款獲行使前必須持有一段最短時間，或須達致表現目標。然而，董事會於提呈授出任何購股權時，可絕對酌情訂定上述購股權可行使前有關必須持有的最短時間及／或須達致的表現目標的條款及條件。

(f) 轉讓

根據購股權計劃授出的購股權屬承授人個人所有，承授人不得出售、轉讓、押記、按揭、就任何購股權增設任何產權負擔或以任何第三方為受益人的權益或擬作此行動。倘承授人違反上述任何規定，則本公司將有權註銷已授予該承授人的任何購股權（以尚未行使者為限）。

(g) 因身故而終止聘用時的權利

如購股權的承授人（為個人）因身故而不再屬於合資格參與者，且並無發生下文(i)段所述可終止承授人的僱用、董事職務、委任或受聘的理由，則其法定遺產代理人可由承授人身故日期後十二(12)個月期間（或董事會可能決定的較長時間）行使承授人截至身故時可享有的購股權（以可行使但尚未行使者為限，或倘於該期間內，下文(k)、(l)及(m)段所指的任何事件發生，其法定遺產代理人可根據下文(k)、(l)及(m)段於有關期限內行使購股權），過期不行使的購股權將會作廢。

(h) 承授人清盤或重大變動的權利

倘承授人（如為一家公司）：

- (i) 開始清盤（不論以何種方式及是否自願）；或
- (ii) 其公司組織、管理層、董事、股權或實益擁有權出現董事會認為屬重大的變動，購股權（以尚未行使者為限）將於承授人開始清盤當日或獲本公司通知其公司組織、管理層、董事、股權或實益擁有權出現重大變動當日（視乎情況而定）失效及不可以行使。惟在董事會另行釐定的情況下，則購股權（或其中尚未行使部分）可於發生上述事項日期後董事會全權釐定的期間內予以行使。董事會基於上述公司組織、管理層、董事、股權或實益擁有權出現重大變動的原因議決承授人的購股權已失效的決定將為最終決定及不可以推翻。

(i) 承授人遭罷免的權利

倘購股權承授人因以下任何一項或多項理由終止其僱用、董事職務、委任或聘用：嚴重行為不當，或未能償付其債務或無能夠償付其債務的合理前景，或無力償債或與其債權人全面作出任何償債安排或債務重整，或違反或未能遵守承授人與本公司或相關附屬公司就僱用、委任或聘用而訂立的相關服務合約、委任函或其他合約或安排的任何條文，或已被判觸犯涉及其品格或誠信的任何刑事罪行，或僱主有權根據普通法或根據任何適

用法例或根據承授人與本公司或相關附屬公司就僱用、委任或聘用而訂立的服務合約、委任函或其他合約或安排終止其僱用，使之不再為合資格參與者，則其購股權（以尚未行使者為限）將失效，並自終止其僱用、董事職務、委任或聘用當日起不再可予以行使。有關附屬公司的董事、董事會或管治團隊對有關議決承授人的僱用、出任董事、獲委任或聘用已因本(i)段所指明的一項或多項理由被終止或未被終止的決議案將為不可推翻。

(j) 因其他原因失去資格時的權利

倘購股權承授人因任何其他理由而不再為合資格參與者，則承授人可於該終止日期後三(3)個月（或董事會可能釐定的較長期間，或倘於該期間內發生下文第(k)、(l)及(m)段所述的任何事件，則可於該期間內根據下文第(k)、(l)及(m)段的規定行使購股權）內行使彼於截至終止日期獲授的購股權（以可行使但尚未行使者為限），否則該等購股權將告失效。上述終止日期須為其於本公司或有關附屬公司的最後一個工作日（不論是否已支付薪酬或補償作為代通知金），或作為董事的最後辦公或委任日期，或作為本公司或有關附屬公司顧問的最後委任或聘用日期（視情況而定），有鑒於此，以董事會或有關附屬公司的董事會或管治團隊的決議案方式決定的終止日期將為最終決定。

(k) 提出全面收購建議時的權利

倘向所有股份持有人（或收購人及／或收購人控制的任何人士及／或與收購人一致行動的任何人士以外的所有該等持有人）提出全面（或部分）收購建議（不論以收購要約或償還安排計劃或其他類似方式），而其條款已獲有關規管機關批准及均符合適用法例及規管規定，並於購股權屆滿日期前宣告成為無條件，則本公司須自上述收購要約成為或宣告成為無條件後七(7)日內向承授人發出有關通知，而接獲通知後，承授人（或其法定

遺產代理人)將有權於上述通知日期後十四(14)日內隨時悉數或部分行使購股權(以可行使但尚未行使者為限)，倘任何購股權並無如上述的情況行使，則將會在上述時間屆滿後作廢。

(l) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出召開股東大會的通知，以考慮及酌情批准本公司自動清盤的決議案，則本公司必須於其向各股東寄發建議召開股東大會通知的同日通知承授人(或其法定遺產代理人)，而承授人(或其法定遺產代理人)可以書面(連同就通知所述的股份總認購價全數款項/付款)通知本公司(本公司須不遲於建議召開的股東大會前五(5)個營業日接獲該通知)，悉數或按該通知指定的程度行使購股權(以可行使但尚未行使者為限)，而本公司須盡快及無論如何不得遲於緊接建議召開的股東大會舉行日期前的營業日，向該名承授人配發及發行就該項行使而將予發行並入賬列為繳足的該等數目的股份，及登記承授人為該等股份的持有人。倘任何購股權並無如上述的情況行使，則將會在上述時間屆滿後失效及被終止。

(m) 提出和解或償債安排時的權利

倘根據公司法或其他適用法律，本公司與成員公司及/或債權人擬就重組本公司或與任何其他公司的合併達成和解或償債安排計劃，本公司須於其通知本公司的成員公司或債權人召開會議考慮該和解或償債安排計劃當日，亦就此通知所有承授人(或其法定遺產代理人)。承授人在接獲有關通知後，可於發出通知日期起直至下列日期止(以較早者為準)期間：

(i) 其後滿兩個曆月當日；及

(ii) 法院批准有關和解或償債安排日期之前，

行使購股權(以可予行使但尚未行使者為限)，惟須待上述和解或償債安排獲得法院核准及生效後方可作實。本公司或會要求承授人轉讓或以其他方式處置因在此等情況下行使購股權而獲發行的股份，以令承授人盡可能處於假設該等股份受和解或償債安排規限的同等處境。在有關和解或償債

安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘該項和解或償債安排因任何理由而不獲法院批准（不論按照送呈法院的條款或有關法院可能批准的任何其他條款），自法院頒佈有關命令當日起，承授人行使彼等各自的購股權的權利將可全面恢復（惟僅以尚未行使者為限），並且可予以行使（惟須受購股權計劃的其他條款規限），猶如本公司並未提出該項和解或償債安排，而本公司或其任何高級職員將毋須就任何承授人因上述暫停而蒙受的任何損失或損害而遭索償。

(n) 股本變動的影響

倘根據法律規定及聯交所規定進行任何溢利或儲備資本化、供股或向股份持有人提出其他類似證券要約、合併、拆細或削減本公司股本（就本公司及／或任何附屬公司為訂約方的交易中發行股份作為代價除外），則根據購股權計劃授出的購股權（以未行使者為限）所涉及的股份數目或面值及／或認購價或其任何組合須作出調整，而本公司當時的核數師或就此目的由本公司委任的獨立財務顧問須以書面形式向董事會核實，就其意見認為調整公平合理，惟：

- (i) 不得進行將會導致任何股份以低於其面值發行的調整；
- (ii) 進行調整的基準須為承授人盡可能擁有其在調整前有權擁有的本公司已發行股本的相同比例的股權；

及於各情況下，任何調整均須遵守聯交所不時發出的上市規則（包括上市規則第17章）及於二零零五年九月五日發出的補充指引以及上市規則的任何未來指引或詮釋。此外，關於任何該等調整，除於資本化發行時進行的任何調整外，本公司的現任核數師或本公司將委任的獨立財務顧問必須以

書面形式向董事確認有關調整符合上市規則有關條文或有關指引或有關詮釋的規定。

(o) 股份的地位

於根據購股權計劃授出的購股權行使時將予發行及配發的股份須符合當時有效的章程細則的所有條文，並將在各方面與向承授人（或其法定遺產代理人）配發股份當日（「配發日期」）的繳足已發行股份享有同等地位，並因此將令持有人有權參與於配發日期或之後宣派支付或作出的所有股息或其他分派，惟倘記錄日期為配發日期前，則在之前宣派或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派則除外。

除文義另有規定外，購股權計劃所指的「股份」包括本公司股本不時進行拆細或合併、重新分類或重組構成普通股股本而產生的任何該面值的本公司股本中的股份。

(p) 購股權作廢

行使購股權（以尚未行使者為限）的權利於下列事件發生時（以最早發生者為準）自動作廢：

- (i) 上文(e)段所述的期限屆滿時；
- (ii) 上文(g)、(h)、(j)、(k)、(l)及(m)段所述的期限屆滿時；
- (iii) 根據上文(l)段，本公司開始清盤的日期；
- (iv) 承授人因上文(i)段所述的原因，其僱用、董事職務、委任或聘任終止而不再成為合資格參與者當日；
- (v) 承授人因出售、轉讓、押記、按揭、設置產權負擔或以任何第三方為受益人而設立有關購股權的任何權益或擬作此行動而違反購股權計劃當日。

(q) 購股權計劃的期限

視乎是否達成購股權計劃的條件及於股東大會上通過股東決議案而提早終止或由董事會提早終止的情況而定，購股權計劃由採納日期起計為期十(10)年有效及生效，其後不再進一步提呈或授出購股權，但就購股權計劃生效期內所授出的購股權而言，購股權計劃的條文在各方面均仍具十足效力。

(r) 購股權計劃及根據購股權計劃授出的購股權條款的修改

購股權計劃的所有條文均可在任何一方面按照上市規則以董事會決議案不時作出修改，惟以下修改須事先於股東大會上獲股東以普通決議案批准（所有承授人、準承授人及彼等的聯繫人均得放棄投票，而投票以投票方式進行）：

- (i) 有關上市規則第17.03條所載有利承授人或合資格參與者的事宜的條文的任何修改；
- (ii) 購股權計劃中影響重大的條款及條件的修改或根據購股權計劃授出的購股權的條款的任何改變（惟根據購股權計劃的現有條款而自動生效的修改除外）；及
- (iii) 有關購股權計劃的條款的任何修改對董事會權力造成的任何改變。

任何該等修訂不得對在上述修訂前已授出或同意授出的任何購股權的授出條款產生不利影響，惟倘經股東根據當時章程細則就修訂股份所附權利而規定的大多數承授人同意或批准則作別論。購股權計劃或購股權的任何經修訂條款須遵守上市規則第17章的有關規定（惟聯交所可能不時授出有關豁免）。

就此可能召開的任何承授人會議而言，本公司當時有關本公司股東大會的所有憲章文件條文須在加以必要的變通後適用，猶如該等購股權乃組成本公司股本部分的股份類別，惟：

- (i) 須就該大會發出最少七(7)日通知；
- (ii) 任何有關會議的法定人數須為兩(2)名親身或以委任代表出席的承授人，並持有賦予彼等於當時尚未行使購股權獲悉數行使時將予發行的所有股份面值十分一股份的購股權，惟如僅為一名承授人持有當時所有未行使購股權時，則法定人數將為一名承授人；
- (iii) 每名親身出席或由委任代表出席任何大會的承授人有權以舉手投票方式投一票，而投票表決時則為彼於當時尚未行使的購股權獲悉數行使時所賦予的每股股份投一票；
- (iv) 任何親身出席或由委任代表出席的承授人均可要求以投票方式表決；及
- (v) 倘因法定人數不足而令任何大會押後，續會須於押後之後不少於七(7)日或不多於十四(14)日的日期及時間，在大會主席指定的地點舉行。親身或以委任代表出席任何續會的承授人將構成法定人數，並須以原有大會發出通知的形式就任何續會發出最少七(7)日通知，而該通知須列明親身或以委任代表出席的承授人乃構成法定人數。

倘擬對授予本身為主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人的本公司關連人士的任何購股權的條款作出任何建議改變（惟根據購股權計劃的現有條款而自動生效的修改除外），則建議修改須經股東於股東大會上以投票的方式批准及須符合上市規則的其他規定。涉及上述建議修改的關連人士及本公司的所有其他關連人士必須在上述股東大會上放棄投票（可能投票反對該建議修改的任何關連人士則除外，惟其必須在通函中表明其意向）。本公司必須編製及寄發的股東通函須載有建議修改的解釋及披露購股權的原有條款，並載有獨立非執行董事（不包括身為購股權持有人，而其購股權的條款將予改變的獨立非執行董事）就應否投票贊成建議修改的推薦建議及載有上市規則規定的該等其他資料。

(s) 購股權計劃的管理

購股權計劃由董事會管理。

購股權可按就其歸屬、行使或董事絕對酌情決定的該等條款及條件授出，惟該等條款及條件不得與購股權計劃的任何其他條款及條件互相矛盾。

(t) 購股權計劃的終止

本公司在股東大會上通過普通決議案或董事會可隨時終止購股權計劃的運作，而在此情況下，不會再提呈更多購股權，但就在此之前授出但於終止時尚未行使的任何購股權而言，購股權計劃的條文在各方面仍具十足效力。於終止後，授出購股權詳情，包括已行使或尚未行使的購股權，須於終止後向股東尋求批准設立首個新計劃的致股東通函中披露。

(u) 註銷購股權

視乎上文(f)段而定，註銷任何授出但未行使的購股權須經董事會批准。已註銷的購股權可在上述註銷被批准後重新發出，惟重新發出的購股權只可在符合購股權計劃的條款及上市規則規定的情況下授出，惟可發行予承授人以代替其已註銷的購股權的新購股權，只會在計劃授權上限或更新計劃授權上限尚有未發行的購股權（不包括已註銷的購股權）時，方可發行。

上文提及「董事會」時，包括董事會正式授權的委員會。

聯交所已於二零一二年本公司首次上市時，批准購股權計劃，其後根據購股權計劃授出購股權，以及可能因行使根據購股權計劃將授出的購股權而將予發行的股份上市及買賣。於最後可行日期，並無根據購股權計劃已授出及尚未行使的購股權。

I. 股份購回

本公司在聯交所購回的股份（如有）須受若干限制所規限，其中較重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所作主要上市的公司所有購回股份（必須為繳足股份）建議必須事先在股東大會上獲股東通過普通決議案以一般授權或指定交易的特定批准方式批准。藉股東於二零一四年六月二十五日舉行的本公司股東週年大會上通過決議案，董事已獲授予購回授權（定義見本通函「股本」一節），從而在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所購回總面值不超過本公司當時已發行股本總面值10%的股份。

(ii) 購回的資金

根據本公司章程細則及開曼群島適用法律和規例，購回股份的資金必須為合用作此用途的資金。上市公司不得以非現金代價或聯交所買賣規則所訂明者以外的方式支付在聯交所購回本身證券的款項。

(iii) 交易限制

在未經聯交所事先批准下，本公司不可在其購回任何股份後的30日期間內發行新股份或宣佈建議發行新股份（不論在聯交所或其他地方），惟因該次購回其本身證券之前尚未行使而規定發行人須發行證券的認股權證、購股權或類似工具獲行使而發行的證券則除外。此外，倘購買價較股份之前在聯交所買賣的五個交易日的平均收市價高出5%或以上，則本公司不得在聯交所購回股份。

(iv) 一般資料

倘任何購回股份行動導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加根據收購守則會被視為一項收購。除上述情況外，就董事所知，根據購回授權進行購回不會引致任何與收購守則有關的後果。除非獲得聯交所豁免，否則

附錄八

法定及一般資料

不得進行任何導致公眾人士所持股份數目減少至低於聯交所規定的指定最低百分比的購回股份行動。

J. 獨家保薦人及財務顧問

獨家保薦人已於二零一四年九月十七日代表本公司向聯交所提交上市申請。獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。獨家保薦人的費用為2,000,000美元，須由本公司支付。The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited（香港上海滙豐銀行有限公司）為本公司就收購事項的財務顧問。

K. 總開支

費用總額，連同聯交所上市費、法律及其他專業費用以及印刷及有關收購事項的其他開支估計約為38,000,000港元，須由本公司支付。

L. 遺產稅

據董事所知，擴大集團在開曼群島、英屬處女群島、香港、中國及擴大集團旗下公司註冊成立的其他司法權區的任何成員公司均不大可能有重大遺產稅責任。

M. 稅項

買賣股份須繳納香港印花稅。出售及購買股份須繳納從價印花稅，現行稅率為所出售或購買股份的代價或（倘較高）價值的0.2%（不論在聯交所場內或場外買賣）。此外，股份的任何轉讓文據現時須繳納5.0港元的定額稅項。

本公司股東及股份的有意投資者如對認購、購買、持有、出售及買賣股份的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。本公司、獨家保薦人、財務顧問、獨立財務顧問、彼等各自的任何董事、代理、僱員或其他顧問或參與收購事項的各方對於任何人士由於認購、購買、持有、出售或買賣股份的任何稅務影響或負債概不承擔責任。

N. 其他事項

除本通函披露者外：

(a) 於緊接本通函日期前兩年內：

- (i) 本公司或擴大集團任何成員公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以作套現或獲取非現金代價；
- (ii) 本公司或擴大集團任何成員公司的股份或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (iii) 本公司或擴大集團任何成員公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (iv) 擴大集團任何成員公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (v) 本公司概無未贖回可轉換債務證券或債券；
- (vi) 概無董事或名列本附錄「專家同意書及資格」一段的任何人士於本公司的發起中擁有任何權益，亦概無在擴大集團任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；
- (vii) 概無董事於在最後可行日期仍對擴大集團業務重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (viii) 於最後可行日期前兩年內，概無向本公司任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利，亦無擬支付、配發或給予任何該等現金、證券或福利予任何發起人；及
- (ix) 據董事所知，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%或以上權益的股東擁有擴大集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

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

附錄八

法定及一般資料

- (b) 名列本附錄「專家同意書及資格」一段的人士概無擁有擴大集團任何成員公司的任何股權或權利（無論是否可依法強制執行）以認購或提名他人認購擴大集團任何成員公司的證券；
- (c) 股份獲香港結算設立及營運的中央結算系統接納為合資格證券；
- (d) 除於聯交所上市的股份外，本公司的股本或債務證券目前並無於任何其他證券交易所或交易系統上市或買賣，目前亦無尋求或協定尋求於任何其他證券交易所上市或批准上市；
- (e) 並無存在據此放棄或同意放棄日後本公司所宣派股息的安排；及
- (f) 緊接本通函刊發日期前十二個月內，擴大集團的業務並無出現任何中斷，而對擴大集團的財務狀況可能或已經造成重大影響。

本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

以下文件的副本於本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）期間星期一至星期五（公眾假期除外）的正常辦公時間，於本公司辦事處（地址為香港干諾道中1號友邦金融中心2906-08室）可供查閱：

- (a) 本公司的章程大綱及章程細則；
- (b) 董事的服務合約及委任書；
- (c) 董事會的函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東的意見函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 浩德融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (f) 本公司截至二零一四年三月三十一日止三個年度各年的年報；
- (g) 安永會計師事務所編製的目標公司截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月期間的會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (h) 國衛會計師事務所有限公司就本集團截至二零一四年三月三十一日止兩個年度各年的綜合財務報表發出的核數師報告及國衛會計師事務所有限公司就本集團截至二零一二年三月三十一日止年度的綜合財務報表發出的核數師報告，全文載於本通函附錄四；
- (i) 安永會計師事務所就擴大集團的未經審計備考財務資料發出的報告，全文載於本通函附錄五；
- (j) 戴德梁行編製的目標集團物業估值，全文載於本通函附錄六；

附錄九

備查文件

- (k) Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited所編製，概述開曼群島公司法若干內容的函件，全文載於本通函附錄七；
- (l) 本通函附錄八「D. 重大合約概要」一節所述各份重大合約的副本；
- (m) 本通函附錄八「F. 專家同意書及資格」一節所述的同意書；
- (n) 本公司中國法律顧問君澤君律師事務所發出的中國法律意見；
- (o) 辦公室及行政成本分佔協議；
- (p) 開曼群島公司法；及
- (q) 本通函的副本。

股東特別大會通告



JUDA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

鉅大國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

股東特別大會通告

茲通告鉅大國際控股有限公司（「本公司」）謹訂於[編纂]上午十時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一座18樓1804A室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮並酌情通過下列第1項至第4項決議案作為本公司的普通決議案（不論有否修訂）。除另有規定外，本通告所用術語與本公司於[編纂]刊發的通函（「通函」）所界定者具有相同涵義。

普通決議案

有關收購事項（其中包括不競爭契據）的決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認收購協議、不競爭契據及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權董事在認為就本第1項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜的情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、文據及協議。」

有關認購事項及發行可轉換優先股的決議案

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認認購協議及據此擬進行的交易；及

股東特別大會通告

- (b) 授權董事在認為就本第2項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜的情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、文據及協議。」

有關授出特定授權以配發及發行可轉換優先股及轉換股份的決議案

- 3. 「動議待通過第1項、第2項及第4項普通決議案，且待上市委員會批准轉換股份上市及買賣後：
 - (a) 批准授出特定授權，以便根據收購協議的條款配發及發行可轉換優先股及轉換股份；及
 - (b) 授權董事在認為就本第3項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜的情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、文據及協議。」

有關增加本公司法定股本及設立可轉換優先股的決議案

- 4. 「動議待通過第1項及第2項普通決議案後：
 - (a) 將本公司法定股本由10,000,000港元增加至20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份（「增加」）；
 - (b) 批准設立本公司738,130,482股每股面值0.01港元的有限投票權不可贖回可轉換優先股（「可轉換優先股」），該等股份具有認購協議所載列的權利和限制；
 - (c) 於增加及設立可轉換優先股後，本公司的法定股本將重新分類及重新指定，致使本公司經增加後的法定股本為20,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，包括1,261,869,518股被指定為股份及738,130,482股被指定為可轉換優先股；及

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

股東特別大會通告

- (d) 授權董事在認為就使本第4項決議案生效或就此而言屬必要、恰當、適當或權宜的情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、文據及協議。」

承董事會命
鉅大國際控股有限公司
主席兼執行董事
唐軍

香港，[編纂]

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

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上表決的本公司股東，均可委任一名受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份的股東，可委任超過一名受委代表代其出席及表決。如委任超過一名受委代表，則委任表格須列明各受委代表所代表的有關股份數目及類別。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處[編纂]（地址為[編纂]），方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上表決，在此情況下，代表委任文據將視作已撤銷。
3. 根據上市規則，於股東特別大會提呈的所有決議案均須投票表決，而本公司將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司網站公佈投票表決結果。
4. 於本通告日期，董事會包括執行董事唐軍先生（主席）及鍾北辰先生；非執行董事劉曉光先生及王灝先生；以及獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。