

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GROUND PROPERTIES COMPANY LIMITED 廣澤地產有限公司

(「本公司」)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

的申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)／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。

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、本公司的保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港投資者提供有關本公司的資料，概無任何其他目的；投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的任何保薦人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 申請版本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招股章程、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的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、顧問或承銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無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註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資訊的發布可能受到法律限制，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、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，準投資者務請僅依據與香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程及本公司所刊行的發售文件作出投資決定；招股章程及發售文件的文本將於發售期內向公眾派發。

此乃要件 請即處理

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

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

閣下如已售出或轉讓名下所有廣澤地產有限公司之證券，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。本通函僅供閣下考慮將於本公司訂於二零一六年[●]月[●]日(星期[●])舉行的股東特別大會上投票表決之決議案。



GROUND PROPERTIES COMPANY LIMITED

廣澤地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

- (1) 非常重大收購事項
- (2) 關連交易
- (3) 涉及新上市申請之反收購
- (4) 發行可換股債券及可換股優先股，及根據特授權發行股份
- (5) 增加法定股本
- 及
- (6) 修訂公司細則

本公司視作新上市申請之聯席保薦人



本公司財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



本公司董事會函件載於本通函第[37]至[79]頁。

本公司謹訂於[編纂][●]午[●]時正假座香港[●]召開股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁。隨函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否能夠出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附代表委任表格印列之指示填妥代表委任表格並儘快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，在此情況下，先前交回之代表委任文據視作已撤銷。

目 錄

| | 頁次 |
|------------------------|--------|
| 預期時間表..... | iii |
| 概要..... | 1 |
| 釋義..... | 15 |
| 技術詞彙..... | 29 |
| 公司資料..... | 31 |
| 董事及參與各方..... | 33 |
| 董事會函件..... | 37 |
| 獨立董事委員會函件..... | 80 |
| 獨立財務顧問函件..... | 82 |
| 前瞻性陳述..... | 122 |
| 風險因素..... | 125 |
| 目標集團之歷史及重組..... | 158 |
| 目標集團之業務..... | 178 |
| 與控股股東之關係..... | 254 |
| 持續關連交易..... | 260 |
| 擴大後集團之董事及高級管理層..... | 265 |
| 豁免嚴格遵守上市規則..... | 278 |
| 目標集團之財務資料..... | 282 |
| 股本..... | 333 |
| 主要股東..... | 337 |
| 附錄一 – 行業概覽..... | I-1 |
| 附錄二 – 監管概覽..... | II-1 |
| 附錄三A – 目標集團之會計師報告..... | IIIA-1 |

目 錄

| | 頁次 |
|------------------------------|--------|
| 附錄三B – 萬升之會計師報告 | IIIB-1 |
| 附錄四 – 本集團之財務資料 | IV-1 |
| 附錄五 – 擴大後集團之未經審核備考財務資料 | V-1 |
| 附錄六A – 本集團之物業估值 | VIA-1 |
| 附錄六B – 目標集團之物業估值 | VIB-1 |
| 附錄六C – 萬升之估值報告..... | VIC-1 |
| 附錄七 – 本公司組織章程及百慕達公司法概要 | 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 | SGM-1 |

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。由於本文屬概要，故並無載列閣下可能認為重要的所有資料。閣下在決定如何於股東特別大會就(其中包括)收購事項投票及就本身採取適當行動前務須閱覽整份通函。

任何業務均帶有風險。閣下在對收購事項作出決定前務須仔細閱覽本通函「風險因素」一節。

收購事項

於二零一五年五月二十六日，本公司之全資附屬公司Frontier Power Investments Limited(為買方)、家譯投資有限公司(為賣方)與崔女士(為賣方擔保人)訂立初步協議，據此，買方已有條件地同意收購及賣方已有條件地同意出售[編纂](相當於目標公司(即家潤投資有限公司)全部已發行股本)，代價為4,650,000,000港元。於二零一五年七月三日，訂約方訂立補充協議，據此，訂約方同意(其中包括)修訂代價之結付方法，據此將透過以下方式支付部分代價：(i)本公司配發及發行代價股份，(ii)本公司配發及發行可換股優先股；及(iii)本公司發行可換股債券。於二零一五年十二月二十二日，訂約方訂立第二份補充協議，據此，訂約方同意(其中包括)因應目標公司之其時預期[編纂]修訂[編纂]數目、修訂若干先決條件，以及將收購事項之先決條件應獲達成或豁免(視乎情況而定)之最後完成日期延後至二零一六年三月三十一日中午十二時正。

賣方為崔女士最終全資實益擁有之公司，崔女士為本公司控股股東及柴女士之女兒，而柴女士為執行董事及董事會主席。目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司(連同其附屬公司為目標集團)，主要於中國從事開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及物業管理。於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括七個物業項目(全部位於吉林省)。於本通函日期，本集團於目標集團轄下的集團擁有35%權益。

收購事項須待多項先決條件達成後，方可作實。收購事項其中一項先決條件為(i)本通函附錄六B所載估值報告所示之目標物業總價值；及(ii)於簽署後續賬目所載目標物業之已確認銷售額，不得少於目標價值(即人民幣7,720,500,000元)。

有關(其中包括)收購事項、可換股債券、可換股優先股及代價股份之更多詳情，請參閱本通函第[37]頁起之「董事會函件」一節。

概 要

於完成後，目標集團將成為擴大後集團之主要物業開發部門，而擴大後集團擬繼續經營其業務，提供電信零售銷售及管理服務和物業投資。於本通函日期，本公司預期緊隨完成後董事會之組成不會因收購事項而出現變動。

進行收購事項的理由及裨益

董事(包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為收購事項符合本公司及獨立股東之整體利益，理由如下：

- (a) 目標集團已產生溢利；
- (b) 完成後，擴大後集團可借助目標集團的平台，加快物業發展業務及為其股東帶來額外價值；
- (c) 擴大後集團將擁有更大的資產基礎，因而增加集資實力以作長遠發展；及
- (d) 目標集團為吉林省地方物業發展商，其管理團隊及往績有助擴大後集團於吉林省進一步發展其物業發展及管理業務，而擴大後集團將擁有更大優勢於機會來臨時進軍其他省份。

有關該等理由及裨益之進一步闡述，請參閱本通函第[37]頁起之「董事會函件」一節「進行收購事項的理由及裨益」一段。

建議增加本公司法定股本及修訂公司細則

就收購事項而言，董事會建議透過增設4,539,352,941股可換股優先股，將本公司之法定股本由780,000,000港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份)增至1,006,967,647.05港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份及4,539,352,941股每股面值0.05港元之可換股優先股)。建議增加本公司法定股本須待股東於股東特別大會通過普通決議案後方可作實。

為方便根據可換股優先股之條款發行可換股優先股，本公司建議修訂本公司之公司細則。建議修訂公司細則須待股東於股東特別大會上通過特別決議案後，方告作實。

概 要

有關建議增加本公司法定股本及修訂公司細則之更多詳情，請分別參閱本通函第[37]頁起之「董事會函件」一節「增加法定股本」及「修訂公司細則」各段。

有關收購事項之上市規則涵義

由於收購事項之適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的非常重大收購事項。由於賣方由崔女士(為本公司控股股東)最終全資擁有，因此為本公司之關連人士，據此，適用百分比率超過100%，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易。因此，收購事項須於股東特別大會獲獨立股東批准。於二零一五年六月二十六日舉行批准收購事項之董事會會議上，柴女士(為崔女士之母親，亦為執行董事及董事會主席)並未計入法定人數，並已就此放棄投票。

另外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，收購事項構成本公司之反收購，因為收購事項(a)根據上市規則第14章構成本公司的非常重大收購事項；及(b)涉及根據買賣協議向賣方(為美成(為控股股東)之聯繫人)收購資產，據此初步協議及補充協議於美成取得本公司控制權(定義見收購守則)後24個月內訂立。因此，根據上市規則第14.54條，本公司被視為新[編纂]。收購事項因此須獲獨立股東批准，以及獲上市委員會批准本公司之新[編纂]。有關本公司新[編纂]須符合上市規則所有規定，特別是上市規則第8及9章之規定。

中國銀河國際證券(香港)有限公司及八方金融有限公司(作為聯席保薦人)於二零一五年十二月三十一日代表本公司向聯交所提交[編纂]。上市委員會已於原則上批准本公司之新[編纂]。

目標集團之業務

目標集團為中國吉林省物業發展商，主要從事開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及物業管理。於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括七個物業項目(全部位於吉林省)：

- 廣澤•紫晶城、廣澤•瀾香、廣澤蘭亭、廣澤紅府及廣澤國際購物中心—住宅

概 要

- 商用物業項目：廣澤國際購物中心
- 旅遊物業項目：長白山廣澤果松小鎮國際度假村

有關目標集團之業務及物業組合之更多詳情，請參閱本通函「目標集團之業務」一節「物業項目概況」一段。

目標集團經營所在的中國物業開發行業非常分散及競爭激烈。目標集團不時於各方面承受來自其他物業開發商的激烈競爭。目標集團的現有及潛在競爭者包括於鄰近地點發展及營運物業項目的中國國內大型物業開發商。目標集團競爭格局的詳情，請參閱本通函「目標集團之業務」一節「競爭」一段及附錄一「行業概覽」一節。

擴大後集團之競爭優勢及經營戰略

董事相信擴大後集團之主要競爭優勢將涵蓋：(i)專注於中國吉林省發展且具備區域競爭力；(ii)往績驕人，已建立均衡的物業組合，並具有多元化的產品供應及收入來源；(iii)實力雄厚，於吉林省內為物業開發項目物色及收購擴大後集團之董事認為合適之土地；(iv)致力於發展優質物業項目、提供專業物業管理服務及業務營運管理服務；及(v)由董事會主席柴女士所領導經驗豐富及精明幹練的管理層團隊。

擴大後集團有意秉承下列主要經營戰略，繼續擴闊其物業組合，尋求持續增長：(i)為於中國吉林省的物業開發制定策略發展時間表及收購擴大後集團之董事認為合適的土地儲備，並拓展新目標市場，以於日後實現持續增長；(ii)繼續採取多元化的物業開發策略，維持均衡的物業組合；(iii)繼續推廣「廣澤地產」品牌，於物業開發市場加強品牌認可度；及(iv)給予具競爭力的薪酬組合及全面的培訓計劃以挽留及吸引人才。

有關該等優勢及戰略之更多詳情請參閱本通函「目標集團之業務」一節「競爭優勢」及「經營戰略」兩段。

概 要

風險因素

董事認為收購事項、擴大後集團業務、於中國發展物業、於中國經營業務及有關本通函之風險涉及若干風險。擴大後集團業務涉及的若干重大風險包括但不限於：(i)擴大後集團之表現將十分依賴中國物業市場之表現，尤其是擴大後集團經營及擬經營業務所在之城市；(ii)概不保證擴大後集團將能經常成功物色及以具競爭力的成本收購適合發展的土地；(iii)目標集團主要自銷售物業產生收益，其視乎多項因素，包括物業發展時間表及物業銷售時機；(iv)擴大後集團未必能準時、按預算完成其物業發展項目或交付物業，甚至完全不能完成其物業發展項目或交付物業；(v)擴展至新地區市場或會影響擴大後集團的表現、盈利能力及經營業績；(vi)概不保證擴大後集團將能為其投資物業吸納及挽留良好租戶；(vii)擴大後集團的業務受多項政府法規規管，且中國政府或會進一步推出措施遏抑房地產產業的增長；及(viii)擴大後集團面對來自中國其他房地產開發商之激烈競爭。

上述該等風險並非可能影響擴大後集團業務、經營業績及財務狀況之唯一風險。有關各風險之更多詳情請參閱本通函「風險因素」一節。

供應商及客戶

目標集團供應商主要為中國本地建築承建商及建築工程材料供應商。目標集團五大供應商(為建築承建商)分別佔目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年八月三十一日止八個月之總採購額約44.9%、70.5%、42.5%及54.1%。五大供應商與目標集團的關係年期介乎二至五年之間。向最大供應商所作採購分別佔目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年八月三十一日止八個月之總採購額約11.5%、25.1%、15.9%及24.8%。

就發展作銷售的住宅物業而言，於往績記錄期內，目標集團客戶主要為中國的獨立買家或投資者。就發展作銷售的商用物業而言，於往績記錄期內，目標集團客戶主要為中國的獨立企業家或商業企業。目標集團五大客戶分別佔其於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年八月三十一日止八個月之總收益約5.5%、0.7%、1.4%及7.2%。於往績記錄期內，對目標集團最大客戶之銷售佔其於相關期間之總收益分別約3.3%、0.2%、0.4%及2.3%。

概 要

目標集團之財務資料概要

目標集團綜合全面收益表概要

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日止八個月 | |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | 530,975 | 553,117 | 805,611 | 635,356 | 808,836 |
| 銷售及服務成本 | <u>(393,592)</u> | <u>(414,257)</u> | <u>(601,275)</u> | <u>(462,175)</u> | <u>(459,960)</u> |
| 毛利 | <u>137,383</u> | <u>138,860</u> | <u>204,336</u> | <u>173,181</u> | <u>348,876</u> |
| 投資物業的公允價值收益 | <u>123,176</u> | <u>56,673</u> | <u>151,948</u> | <u>118,248</u> | <u>17,732</u> |
| 除稅前溢利 | 201,121 | 120,770 | 257,352 | 231,006 | 301,583 |
| 所得稅開支 | <u>(60,405)</u> | <u>(29,812)</u> | <u>(57,100)</u> | <u>(51,869)</u> | <u>(141,669)</u> |
| 年/期內溢利 | <u>140,716</u> | <u>90,958</u> | <u>200,252</u> | <u>179,137</u> | <u>159,914</u> |

按來源劃分的收益

| | 截至十二月三十一日 | | | | | | 截至八月三十一日止八個月 | | | |
|-----------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|
| | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一四年 | | 二零一四年 | | 二零一五年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 銷售持作出售物業 | 526,555 | 99 | 543,958 | 98 | 794,241 | 99 | 627,002 | 99 | 781,077 | 97 |
| 投資物業所得 | | | | | | | | | | |
| 租金收入總額 | - | - | - | - | - | - | - | - | 10,406 | 1 |
| 物業管理及相關服務 | <u>4,420</u> | <u>1</u> | <u>9,159</u> | <u>2</u> | <u>11,370</u> | <u>1</u> | <u>8,354</u> | <u>1</u> | <u>17,353</u> | <u>2</u> |
| 總計 | <u>530,975</u> | <u>100</u> | <u>553,117</u> | <u>100</u> | <u>805,611</u> | <u>100</u> | <u>635,356</u> | <u>100</u> | <u>808,836</u> | <u>100</u> |

概 要

目標集團綜合財務狀況表概要

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|-------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | 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 | 八月三十一日 人民幣千元 |
| 非流動資產 | 206,801 | 362,822 | 674,276 | 694,625 |
| 流動資產 | 2,466,945 | 3,244,887 | 4,353,021 | 3,713,629 |
| 流動負債 | 1,997,307 | 2,545,452 | 3,211,105 | 2,906,894 |
| 非流動負債 | 333,004 | 627,864 | 596,536 | 544,369 |
| 淨流動資產 | 469,637 | 699,434 | 1,141,916 | 806,735 |
| 資產淨值 | 343,434 | 434,393 | 1,219,656 | 956,992 |

目標集團綜合現金流量表概要

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日止八個月 | |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一二年 人民幣千元 | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
| 經營活動所得(所動用) 之現金淨額 | 25,350 | (347,277) | 88,678 | 251,492 | (52,964) |
| 投資活動所動用 之現金淨額 | (74,876) | (94,416) | (147,149) | (78,885) | (3,875) |
| 融資活動所得(所動用) 之現金淨額 | 253,734 | 297,724 | (24,798) | (102,715) | 181,144 |

主要財務比率

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
|-----------|--------------|-------|-------|-------------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 八月三十一日 止八個月 |
| 毛利率(%) | 25.9% | 25.1% | 25.4% | 43.1% |
| 純利率(%) | 26.5% | 16.4% | 24.9% | 19.8% |
| 權益回報率(%) | 41.0% | 20.9% | 16.4% | 16.7% |
| 流動比率(倍) | 1.24 | 1.27 | 1.36 | 1.28 |
| 資產負債比率(%) | 11.7% | 24.4% | 25.6% | 40.0% |

概 要

有關上述主要財務比率之附註詳情，請參閱本通函第330頁起「目標集團之財務資料」一節「主要財務比率」一段。

經選定擴大後集團之未經審核備考財務資料

下表列載經選定擴大後集團之未經審核備考財務資料。其他詳情載於本通函附錄五。

| | 人民幣千元 |
|--------------------------|-----------------------------|
| 本公司擁有人應佔擴大後集團之備考資產淨值 | 1,354,694 |
| 減：商譽及無形資產 | <u>(4,999)</u> |
| 本公司擁有人應佔擴大後集團之備考有形資產淨值 | <u><u>1,349,695</u></u> |
| | 股份數目 |
| 分為： | |
| 於二零一五年九月三十日已發行股份 | 858,450,000 |
| 完成後將發行之代價股份 | <u>343,000,000</u> |
| | <u><u>1,201,450,000</u></u> |
| 本公司擁有人應佔備考每股有形資產淨值(人民幣元) | <u><u>1.12</u></u> |

目標集團於二零一五年十月三十一日之物業估值

於二零一五年十月三十一日，目標集團應佔持作投資物業、待售物業、持作發展中物業及持作未來發展物業之估計市值總額分別約為人民幣660.0百萬元、人民幣897.7百萬元、人民幣1,956.0百萬元及人民幣3,310.0百萬元。第一太平戴維斯採納的估值方法乃基於直接比較法，當中參考可得可資比較銷售證據，以提供之計劃所示收入資本值為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業之復歸收入潛力，並計及預售面積及代價，以及估計合共及已支銷成本。

概 要

下列資料乃摘錄自本通函附錄六B所載之估值報告，其概述第一太平戴維斯對目標集團各個物業項目的估值及第一太平戴維斯於估值時所使用的經選定主要假設。有關其他詳情(包括該等假設的背景)請參閱本通函附錄六B所載「目標集團之物業估值」一節。

本通函附錄六B所載之估值報告載有目標集團之物業估值，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。該等假設具有主觀及不確定性質，且不一定會實現。更多資料請參閱本通函「風險因素」一節「有關擴大後集團業務之風險—物業於估值報告中之估值可能與實際可變現值有所差異並可能變動」一段。

| 項目 | 於二零一五年 十月三十一日 目標集團 應佔現況下之市值 | 估值方法及主要假設 | 參考附錄六B 所載估值 報告 (物業編號) |
|----------|--------------------------------------|---|--------------------------------|
| 廣澤國際購物中心 | 人民幣660,000,000元 (供投資) | 收入資本化法： 商用物業之單位月租為 每平方米人民幣83元及 資本化率5.25% | 1 |
| | 人民幣369,000,000元 (供出售) | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣4,800元； 商用物業為每平方米 人民幣20,000元； 車庫為每個泊車位 人民幣170,000元 | 2 |
| 廣澤•紫晶城一期 | 人民幣90,700,000元 | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣5,000元 每平方米； 商用物業為每平方米 人民幣14,200元； 車庫為每個泊車位 人民幣184,000元 | 3 |

概 要

| 項目 | 於二零一五年 十月三十一日 目標集團 應佔現況下之市值 | 估值方法及主要假設 | 參考附錄六B 所載估值 報告 (物業編號) |
|------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------|
| 廣澤•紫晶城二期和 回遷區 | 人民幣438,000,000元 | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣5,000元； 商用物業為每平方米 人民幣12,500元； 車庫為每個泊車位 人民幣133,000元 | 4 |
| 廣澤蘭亭一期 | 人民幣308,000,000元 | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣5,700元； 商用物業為每平方米 人民幣8,600元； 車庫為每個泊車位 人民幣153,000元 | 5 |
| 廣澤蘭亭二期 | 無 (附註1) | 無 | 10 |
| 廣澤•瀾香 | 人民幣1,143,000,000元 | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣16,400元； 商用物業為每平方米 人民幣14,200元 | 6 |
| 廣澤紅府一期 | 人民幣296,000,000元 | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣6,000元； 商用物業為每平方米 人民幣20,100元； 車庫為每個泊車位 人民幣150,000元 | 7 |
| 廣澤紅府二期 | 人民幣209,000,000元 | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣5,300元； 商用物業為每平方米 人民幣15,800元； 車庫為每個泊車位 人民幣120,000元 | 8 |

概 要

| 項目 | 於二零一五年 十月三十一日 目標集團 應佔現況下之市值 | 估值方法及主要假設 | 參考附錄六B 所載估值 報告 (物業編號) |
|--------------------|---|--|--------------------------------|
| 長白山廣澤果松小鎮 國際度假村 | 人民幣2,151,500,000元 (目標集團應佔65%權益) (附註2) | 直接比較法： 住宅用地之樓面地價為 每平方米人民幣2,780元； 商業用地為每平方米 人民幣2,790元； 其他用途土地為每平方米 人民幣430元(附註3) | 9 |

附註：

1. 由於擴大後集團於二零一五年十月三十一日尚未取得任何有效業權文件，第一太平戴維斯於估值期間並無賦予廣澤蘭亭二期任何商業價值
2. 該物業餘下35%權益歸屬於本集團。
3. 樓面地價為基於每平方米可建建築面積分析得出之售價，常用於分析土地銷售交易。

過往違規事項

於往績記錄期，目標集團若干成員公司在中國涉及多宗監管違規事項，其有關(其中包括)未能將預售所得款項存入指定託管賬戶、在取得相關證明前非法佔用土地及交付物業單位。有關事項之更多詳情請參閱本通函第[178]頁起「目標集團之業務」一節「過往違規事項」一段。

近期發展

目標集團截至二零一五年十月三十一日止十個月的收益

根據目標集團截至二零一五年十月三十一日止十個月之未經審核管理賬目，目標集團截至二零一五年十月三十一日止十個月的收益為人民幣837,772,560元，較截至二零一五年八月三十一日止八個月之收益人民幣808,836,051元增加3.6%。增幅乃主要由於交付物業導致確認更多物業銷售。此外，目標集團於二零一五年八月三十一日至二零一五年十月三十一日期間亦產生更多租金收入及物業管理服務費收入。

概 要

自二零一五年八月三十一日起概無重大不利變動

除上文披露者外，董事已確認，自二零一五年八月三十一日(即目標集團編製最近期經審核財務資料之日期)起及截至本通函日期止，目標集團之業務營運、財務狀況或前景概無重大不利變動，自二零一五年八月三十一日以來，並無發生事件會對目標集團財務資料(載於本通函附錄三A)所示資料造成重大影響。據董事所知，自二零一五年八月三十一日起及截至本通函日期止，目標集團經營所在地之物業開發行業整體環境概無重大變動而會對目標集團之經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

控股股東及持續關連交易

於最後實際可行日期，美成持有本公司已發行股本約65%。崔女士為美成之唯一股東，因此，崔女士擁有於本公司已發行股本約65%之間接權益。於完成時(假設概無轉換可換股債券及可換股優先股)，美成及家譯將分別於本公司已發行股本之約[編纂]及[編纂]擁有直接權益，而崔女士(美成及家譯之唯一股東及實益擁有人)將合共擁有本公司已發行股本之約[編纂]之間接權益，因此，崔女士及美成將為擴大後集團之控股股東。

於往績記錄期內，本集團與本公司相關之關連人士已進行多項交易。根據上市規則第14A章，待收購事項完成後，部分該等交易被視為屬本公司符合最低豁免水平之持續關連交易，因此獲豁免年度審閱、所有披露及股東批准規定，而完成後，其中一項交易將成為集團內公司間的交易，並不會構成一項關連交易。更多資料請參閱本通函「持續關連交易」一節。

財務顧問、聯席保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

中國銀河國際證券(香港)有限公司已獲委任為本公司就收購事項的財務顧問。

中國銀河國際證券(香港)有限公司及八方金融有限公司已獲委任為本公司新[編纂]的聯席保薦人。聯席保薦人之一八方金融有限公司符合上市規則第3A.07條所載適用保薦人的獨立準則。

概 要

獨立董事委員會已告成立，成員包括全體獨立非執行董事陳育棠先生、梅建平先生及尉立東先生，以就(其中包括)收購事項向獨立股東提供意見。

華富嘉洛企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就(其中包括)收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

總開支

有關收購事項的費用總額連同聯交所[編纂]、法律及其他專業費用、印刷及其他開支估計將為[編纂]百萬港元，將由本公司支付。謹請股東注意，有關開支乃就本通函而言之最後實際可行的估計，最終實際金額可能異於上述估計。[完成後，有關開支預期於本公司之綜合收益表扣除。]董事預期該等開支不會對截至二零一六年三月三十一日止年度的本公司營運業績造成嚴重影響。

股息政策

於往績記錄期，本公司並無宣派或支付任何股息，其未必反映本公司對未來股息宣派的意向。廣澤地產就目標集團宣派之股息人民幣145,000,000元已於二零一五年三月二十五日獲權益持有人批准。廣澤地產集團成員公司吉林廣澤地產宣派之股息人民幣198,000,000元已於二零一五年三月二十五日獲權益股東批准，其中人民幣35,640,000元付予其非控股權益持有人。

本公司目前並無固定股息政策。董事會可全權釐定是否就任何期間建議任何股息(倘董事會決定建議股息)及將宣派股息的金額。董事會於日後釐定是否建議宣派股息時考慮的因素包括擴大後集團的財務狀況、其盈利、現金流及資本需求及任何其他董事會認為相關的其他因素。本公司將不時因應其財務狀況及當前經濟環境評估其股息政策。概不保證日後將支付股息。

概 要

推薦建議及建議舉行股東特別大會

獨立董事委員會經考慮買賣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投票贊成就將於股東特別大會上提呈以批准(其中包括)收購事項的決議案。董事建議股東投票贊成就將於股東特別大會上提呈以批准(其中包括)收購事項的決議案以及其他決議案。

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[80]至[81]頁。

獨立財務顧問函件載有其就(其中包括)收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，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[82]至[121]頁。

本公司擬於二零一六年[●]月[●]日(星期[●])假座[●]舉行股東特別大會，於會上將提呈有關收購事項、增加本公司法定股本及修訂公司細則之相關決議案以供股東批准。召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁，隨附股東特別大會適用之代表委任表格，以供股東跟進。有關股東特別大會其他詳情，請參閱本通函第[77]頁之「董事會函件—股東特別大會」一節所載。

本集團收購吉林市萬升房地產開發有限公司之全部股權

誠如本公司於二零一五年九月十一日及二零一五年十月八日宣佈及本公司於二零一五年十二月二十八日刊發之通函所進一步詳述，本公司一間全資附屬公司訂立相關協議，以收購萬升全部股權，其根據上市規則構成本公司之主要交易。本公司[將]於二零一六年一月十八日召開股東特別大會，以考慮建議萬升收購事項。待有關建議收購事項完成後，萬升將成為本公司之附屬公司，其財務業績將併入本公司之財務業績內計算。為了股東容易參照，本通函列載若干有關萬升之資料，請參閱本通函附錄三B、附錄四及附錄六C。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙於本通函使用時具有以下涵義：

| | | |
|------------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 買方根據買賣協議向賣方收購[編纂] |
| 「一致行動」 | 指 | 具有收購守則賦予之涵義 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「白山廣澤商業管理」 | 指 | 白山市廣澤商業管理有限公司，二零一二年十二月二十五日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司 |
| 「白山廣澤物業服務」 | 指 | 白山市廣澤物業服務有限公司，二零一三年六月二十四日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司 |
| 「白山廣澤房地產」 | 指 | 白山市廣澤房地產開發有限公司，二零一一年八月八日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 在香港之銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期) |
| 「英屬維爾京群島」 | 指 | 英屬維爾京群島 |
| 「公司細則」 | 指 | 本公司之公司細則 |
| 「可換股債券轉換價」 | 指 | 行使可換股債券附帶之轉換權後，每股可換股債券兌換股份0.85港元之最初轉換價 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|---|
| 「可換股債券兌換股份」 | 指 | 行使可換股債券附帶之轉換權後，將由本公司向可換股債券持有人配發及發行之[編纂]，各為一股「可換股債券兌換股份」 |
| 「中央結算系統」 | 指 | 中央結算公司設立及運作之中央結算及交收系統 |
| 「長春東秀」 | 指 | 長春市東秀投資有限公司，二零一零年十一月四日在中國成立之有限責任公司，由柴女士實益全資擁有，以及於完成重組前為廣澤地產股東之一 |
| 「長春築家」 | 指 | 長春市築家房地產開發有限公司，二零一零年十二月七日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司 |
| 「美成」 | 指 | 美成集團有限公司，二零一二年九月二十八日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由崔女士實益及全資擁有並為本公司控股股東 |
| 「人民防空法」 | 指 | 《中華人民共和國人民防空法》 |
| 「緊密聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所界定之涵義 |
| 「公司」或「本公司」 | 指 | 廣澤地產有限公司，一九九四年一月十一日於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：989) |
| 「公司法」 | 指 | 百慕達1981年公司法，以不時經修訂、增補或以其他方式修改者為準 |
| 「公司條例」 | 指 | 自二零一四年三月三日起生效的香港法例第622章公司條例，以不時經修訂、增補或以其他方式修改者為準 |

釋 義

| | | |
|---------|---|--|
| 「完成」 | 指 | 根據買賣協議完成收購事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 達致完成之日，即達致(或豁免，視乎情況而定)收購事項先決條件後第二個營業日，或賣方及買方可能書面協定之其他日期 |
| 「確認契據」 | 指 | 崔女士、吉林東秀、長春東秀、廣澤投資控股、崔先生及柴女士訂立日期為二零一四年十二月十日之禮品及確認契據，內容有關崔先生及柴女士以禮品及代名人安排的方式轉讓廣澤地產之全部股權予崔女士，由二零一四年一月一日起生效 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所界定之涵義，而「關連」一詞亦須據此解釋 |
| 「代價」 | 指 | 總代價4,650,000,000港元，以根據買賣協議買賣[編纂] |
| 「代價股份」 | 指 | 本公司根據買賣協議，於完成時按發行價配發及發行予賣方合共[編纂] |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義，就本公司而言指美成及崔女士 |
| 「兌換股份」 | 指 | 可換股債券兌換股份及可換股優先股兌換股份 |
| 「可換股債券」 | 指 | 將由本公司發行作為代價之一部份之可換股債券，本金總額為500,000,000港元，利率為2%，年期由發行日期起計五年，每股可換股債券兌換股份之可換股債券轉換價為[編纂](可予調整) |

釋 義

| | | |
|--------------|---|---|
| 「可換股優先股」 | 指 | [編纂]股不可贖回之新可換股優先股，每股面值為0.05港元、名義價值為每股[編纂]，而可換股優先股轉換價(即初步價格[編纂]) (可予調整)將於完成後於本公司股本中設立為新股份類別並由本公司配發及發行作為代價一部份 |
| 「核心關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「可換股優先股轉換價」 | 指 | 有關可換股優先股之[編纂]港元初步轉換價 |
| 「可換股優先股兌換股份」 | 指 | 行使可換股優先股附帶之轉換權後，將由本公司配發及發行予可換股優先股持有人之[編纂] |
| 「中國證監會」 | 指 | 中國證券監督管理委員會 |
| 「不競爭契據」 | 指 | 控股股東將以本公司(為其本身及作為其附屬公司之信託人)為受益人簽立之不競爭契據，更多詳情載於本通函「與控股股東之關係」一節 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「企業所得稅法」 | 指 | 二零零七年三月十六日頒佈之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之實施細則，均自二零零八年一月一日起生效 |
| 「擴大後集團」 | 指 | 完成後將會成為附屬公司之公司所擴大之本集團，而該等附屬公司乃因著自二零一五年三月三十一日(即編製本公司最近期經審核賬目之結算日)後所協議或建議之收購而得，包括目標集團各成員公司及萬升 |
| 「財務顧問」 | 指 | 中國銀河國際證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，是本公司關於收購事項之財務顧問 |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「撫松長白山」 | 指 | 撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司，二零一一年十二月二十一日在中國成立之有限責任公司，為吉林廣澤旅遊開發之直接全資附屬公司以及目標集團之成員公司 |
| 「撫松廣澤」 | 指 | 撫松廣澤房地產開發有限公司，二零一二年七月六日在中國成立之有限責任公司，為吉林廣澤旅遊開發之間接全資附屬公司以及目標集團之成員公司 |
| 「撫松果松會務」 | 指 | 撫松果松會務服務有限公司，二零一二年十月二十六日在中國成立之有限責任公司，為吉林廣澤旅遊開發之間接全資附屬公司以及目標集團之成員公司 |
| 「撫松果松特產」 | 指 | 撫松果松特產有限公司，二零一二年十月二十六日在中國成立之有限責任公司，為吉林廣澤旅遊開發之間接全資附屬公司以及目標集團之成員公司 |
| 「廣澤投資控股」 | 指 | 廣澤投資控股集團有限公司，二零一零年十一月十六日在中國成立之有限責任公司，由吉林東秀擁有41.67%、由長春東秀擁有13.89%、由周樹琴女士擁有14.22%，以及由王壽文先生擁有30.22%，於完成重組前，為廣澤地產股東之一 |
| 「廣澤地產」 | 指 | 廣澤地產集團股份有限公司，二零一零年十一月二十六日於中國成立之股份有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司 |
| 「廣澤地產集團」 | 指 | 廣澤地產及其附屬公司 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「本集團權益」 | 指 | 本集團於吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其附屬公司之35%既有權益，其為目標集團之分集團，持有長白山廣澤果松小鎮國際度假村物業項目，其為目標物業組成之一部份 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「中央結算公司」 | 指 | 香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司之全資附屬公司 |
| 「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 | 獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即陳育棠先生、梅建平先生及尉立東先生)組成，以就(其中包括)收購事項向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 華富嘉洛企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就收購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 除根據上市規則及其他適用法律、法規及守則須於將召開之股東特別大會上放棄投票者以外之股東 |
| 「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)的人士 |
| 「初步協議」 | 指 | 買方、賣方及崔女士於二零一五年五月二十六日訂立之買賣協議 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「發行價」 | 指 | 每股代價股份0.85港元之發行價 |
| 「吉林東秀」 | 指 | 吉林省東秀投資有限公司，二零一零年十一月四日在中國成立之有限責任公司，由柴女士實益全資擁有，於完成重組前，為廣澤地產股東之一 |
| 「吉林廣澤股權」 | 指 | 吉林省廣澤股權投資基金合夥企業(有限合夥)，二零一一年三月八日在中國成立之有限合夥企業，其夥伴包括吉林省長江股權投資基金管理有限公司、山西天健汽車、智文投資、馬伯樂及任松，於完成重組前，為吉林築家及白山廣澤房地產股東之一 |
| 「吉林廣澤酒店管理」 | 指 | 吉林省廣澤酒店管理有限公司，二零一四年十一月十八日在中國成立之有限責任公司，為吉林廣澤旅遊開發之間接全資附屬公司及目標集團之成員公司 |
| 「吉林廣澤物業投資」 | 指 | 吉林省廣澤物業投資有限公司，二零一二年七月四日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司 |
| 「吉林廣澤物業服務」 | 指 | 吉林市廣澤物業服務有限公司，二零一零年九月二十九日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司 |
| 「吉林廣澤地產」 | 指 | 吉林省廣澤地產有限公司，二零零九年十月二十二日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司 |
| 「吉林廣澤旅遊開發」 | 指 | 吉林省廣澤旅遊開發有限公司，二零一三年一月二十五日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的非全資附屬公司 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「吉林廣澤旅遊投資」 | 指 | 吉林省廣澤旅遊投資有限公司，二零一三年一月二十一日在中國成立之有限責任公司，由崔女士最終實益擁有，於重組前為吉林築家之股東 |
| 「吉林廣澤集團」 | 指 | 吉林省廣澤集團有限公司，二零零二年八月七日在中國成立之有限責任公司，由崔先生擁有95%及由劉曉丹先生擁有5% |
| 「吉林科高」 | 指 | 吉林省科高房地產開發有限公司，二零一一年一月四日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司 |
| 「吉林當代建築」 | 指 | 吉林省當代建築節能建材經銷有限公司，二零一二年六月二十一日在中國成立之有限責任公司，由廣澤投資控股全資擁有，於完成重組前為白山廣澤商業管理之股東 |
| 「吉林融利」 | 指 | 吉林省融利投資有限公司，二零一四年十二月二十九日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司 |
| 「吉林融裕」 | 指 | 吉林省融裕投資有限公司，二零一四年十二月二十九日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司 |
| 「吉林鑫銳」 | 指 | 吉林省鑫銳企業管理諮詢有限公司，二零一四年十二月十六日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司 |
| 「吉林築家」 | 指 | 吉林市築家房地產開發有限公司，二零一一年二月二十八日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|--|
| 「聯席保薦人」 | 指 | (1)中國銀河國際證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，及(2)八方金融有限公司，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)受規管活動之持牌法團，彼等均為本公司新上市申請之聯席保薦人 |
| 「最後交易日」 | 指 | 二零一五年五月二十二日，即股份在本公司日期為二零一五年七月三日之公告刊發日期前之最後交易日 |
| 「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 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一五年十二月二十二日，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 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「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 |
| 「主板」 | 指 | 聯交所運作的股票市場(不包括期權市場)，乃獨立於創業板並與創業板並行運作的市場 |
| 「市場研究報告」 | 指 | 委託獨立市場顧問安永(中國)企業諮詢有限公司編製的部份用於本通函的一份研究報告，以向股東提供關於中國經濟、中國吉林省物業市場及目標公司經營行業的資料(請參閱本通函附錄一) |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「公司章程大綱」 | 指 | 本公司的組織章程大綱，以不時經修訂者為準 |
| 「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 |
| 「崔先生」 | 指 | 崔民東先生，為柴女士之配偶及崔女士之父親 |
| 「柴女士」 | 指 | 柴琇女士，為執行董事及董事會主席，亦為崔先生之配偶及崔女士之母親 |
| 「崔女士」 | 指 | 崔薪瞳女士，本公司之控股股東及高級管理層成員，亦為柴女士及崔先生之女兒 |
| 「國家發改委」 | 指 | 中華人民共和國國家發展和改革委員會 |
| 「人民銀行」 | 指 | 中國人民銀行，為中國的中央銀行 |
| 「百分比率」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「簽署後續賬目」 | 指 | 根據中國公認會計原則編製之廣澤地產集團股份有限公司及其附屬公司於二零一五年十月三十一日(即本通函附錄六B所載估值報告之估值日期)之未經審核綜合資產負債表，以及廣澤地產集團股份有限公司及其附屬公司於二零一五年五月一日至二零一五年十月三十一日(即本通函附錄六B所載估值報告之估值日期)期間之損益賬 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|--|
| 「中國」 | 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) |
| 「中國政府」 | 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) |
| 「買方」 | 指 | Frontier Power Investments Limited，二零一三年二月六日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司 |
| 「重組」 | 指 | 目標集團籌備上市時進行之重組，有關詳情載於本通函「目標集團之歷史及重組－目標集團之重組計劃」一節 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「國家外匯局」 | 指 | 中華人民共和國國家外匯管理局 |
| 「國家工商管理」 | 指 | 中華人民共和國國家工商行政管理總局 |
| 「買賣協議」 | 指 | 經補充協議及第二份補充協議修訂及補充之初步協議 |
| [編纂] | 指 | [編纂] |
| 「國資委」 | 指 | 北京市人民政府國有資產監督管理委員會 |
| 「國稅局」 | 指 | 中華人民共和國國家稅務總局 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「第一太平戴維斯」 | 指 | 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，本公司委任之獨立物業估值師 |
| 「第二份補充協議」 | 指 | 賣方、買方與崔女士所訂立日期為二零一五年十二月二十二日之第二份補充協議 |
| 「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨監察事務委員會 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開之股東特別大會，以供考慮及酌情批准(其中包括)(i)買賣協議及據此擬進行之交易，包括配發及發行代價股份及兌換股份，連同發行可換股債券及可換股優先股；(ii)增加本公司法定股本；及(iii)修訂公司細則 |
| 「山西天健汽車」 | 指 | 山西天健汽車集團有限公司，二零零五年十月二十一日在中國成立之有限責任公司，由賀英奎先生擁有99.35%及由張雪梅女士擁有0.65%，於完成重組前，為吉林廣澤地產股東之一 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.05港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「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 |
| 「補充協議」 | 指 | 賣方、買方及崔女士於二零一五年七月三日訂立之補充買賣協議 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|---|
| 「目標公司」或「家潤」 | 指 | 家潤投資有限公司，二零一四年四月四日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其附屬公司，其各自為「目標集團公司」，在特定文義下，於目標公司(直接或間接)成為其任何附屬公司之控股公司前之期間，該等附屬公司被當作目標公司於相關時間之附屬公司 |
| 「目標物業」 | 指 | 目標集團應佔之土地及物業資產 |
| 「往績記錄期」 | 指 | 包括截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月期間 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美利堅合眾國法定貨幣 |
| 「賣方」或「家譯」 | 指 | 家譯投資有限公司，二零一四年四月四日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由崔女士最終全資實益擁有並為本公司之關連人士 |
| 「萬升」 | 指 | 吉林市萬升房地產開發有限公司，於二零零九年十一月十九日根據中國法例成立之有限責任公司，由崔桂英女士擁有49%及由王冬薇女士擁有51%，本集團完成收購萬升後，將成為本公司之全資附屬公司 |
| 「鑫銳」 | 指 | 鑫銳投資有限公司，二零一四年四月七日在香港註冊成立之有限公司，為目標公司的直接全資附屬公司 |

釋 義

| | | |
|--------|---|--|
| 「延吉惠澤」 | 指 | 延吉市惠澤房地產開發有限公司，二零一二年五月二十四日在中國成立之有限責任公司，為目標公司的間接全資附屬公司 |
| 「智文投資」 | 指 | 智文投資(北京)有限公司，二零一零年十一月九日在中國成立之有限責任公司，由王壽文先生擁有90%及由單國玲女士擁有10%，於重組完成前為吉林廣澤地產之股東之一 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

於本通函，除文義另有所指外，人民幣按人民幣1.00元兌1.20港元的相若匯率換算為港元。有關匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額曾經、將會或可能按該匯率或任何其他匯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。

除文義另有所指外，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。

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。

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 | 房屋所有權證或其他名稱(視情況而定)，是中國負責房屋所有權的房地產及國土資源相關政府部門出具的證書、記錄或備案 |
| 「複合年增長率」 | 指 | 複合年增長率 |
| 「商業」 | 指 | 用於描述(包括但不限於)辦公樓、購物中心、零售商舖、酒店及酒店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 |
| 「竣工證」 | 指 | 中國地方建設委員會或相關部門出具的竣工工程備案證 |
| 「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 | 中國地方城市分區和規劃局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 | 中國地方城市分區和規劃局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 |

技術詞彙

| | | |
|--------------------|---|--|
| 「國內生產總值」 | 指 | 國內生產總值 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「土地使用證」 | 指 | 國有土地使用證，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 |
| 「畝」 | 指 | 中國通用面積單位畝，1畝約等於666.67平方米 |
| 「商品房預售許可證」 | 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商品房預售許可證 |
| 「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 |
| 「土地房屋權證」 | 指 | 房地產權證或土地房屋權證，是中國負責土地使用權及其上房屋的房屋所有權的房地產及國土資源相關政府部門出具的綜合證書 |
| 「銷售許可證」 | 指 | 授權開發商開始銷售物業的銷售許可證 |
| 「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 | Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda |
| 總辦事處及主要營業地點 | 香港 中環 皇后大道中15號 置地廣場 公爵大廈35樓 3505-3506室 |
| 公司秘書 | 龍月群女士 (ACCA, HKICPA) 香港 中環 皇后大道中15號 置地廣場 公爵大廈35樓 3505-3506室 |
| 審核委員會 | 陳育棠先生 (委員會主席) 梅建平先生 尉立東先生 |
| 提名委員會 | 梅建平先生 (委員會主席) 陳育棠先生 柴琬女士 |
| 薪酬委員會 | 陳育棠先生 (委員會主席) 梅建平先生 柴琬女士 尉立東先生 |
| 授權代表 | 柴琬女士 中國 吉林省 長春市 南湖東路88號 鴻城別墅34樓 龍月群女士 (ACCA, HKICPA) 香港 中環 皇后大道中15號 置地廣場 公爵大廈35樓 3505-3506室 |

公司資料

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
香港
德輔道中83號

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

[編纂]

[編纂]

公司網站

<http://www.groundproperties.com/>
(網站內容並非本通函一部份)

董事及參與各方

下文載列現任董事、高級管理層及彼等於本公司之職位。更多詳情請參閱「董事及高級管理層」一節。

| 姓名 | 地址 | 國籍 |
|----------------|---|----|
| 執行董事 | | |
| 柴琇女士 (主席) | 中國 吉林省 長春市 南湖東路88號 鴻城別墅34樓 | 中國 |
| 王廣會先生 | 中國 長春市 朝陽區 開運街1346號 | 中國 |
| 黃炳興先生 | 中國 上海市 閘北區 臨汾路12號80里 1302室 | 中國 |
| 獨立非執行董事 | | |
| 陳育棠先生 | 香港 九龍 何文田 帝庭園 2座1樓A室 | 中國 |
| 梅建平先生 | 6 Bellingham Drive Kendall Park NJ 08824-7018 The United States of America | 美國 |
| 尉立東先生 | 中國 北京市 朝陽區 農展南路9號 1號樓2605室 | 中國 |

董事及參與各方

| 姓名 | 地址 |
|-------|---|
| 高級管理層 | |
| 陳志浩先生 | 中國 上海市 閘北區 恆豐路600號 8樓A-B室 |
| 張麗紅女士 | 中國 吉林省 白山市 渾江區 渾江大街135號 |
| 閔治先生 | 中國 吉林省 吉林市 船營區 黃旗街8號 |
| 徐映川先生 | 中國 吉林省 延吉市 長白山西路5769號 |
| 計平女士 | 中國 吉林省 長春市 綠園區西安大路 4388號廣澤大廈 |
| 崔新瞳女士 | 香港 中環 皇后大道中15號 置地廣場公爵大廈 35樓3505-3506室 |
| 伍文傑先生 | 香港 中環 皇后大道中15號 置地廣場公爵大廈 35樓3505-3506室 |
| 龍月群女士 | 香港 中環 皇后大道中15號 置地廣場公爵大廈 35樓3505-3506室 |

董事及參與各方

| | |
|-----------------------------|--|
| [編纂]申請之聯席保薦人 | 中國銀河國際證券(香港)有限公司 香港 皇后大道中183號 中遠大廈35樓3501-07 & 3513-3514室 |
| | 八方金融有限公司 香港 干諾道中88號 南豐大廈8樓801-805室 |
| 本公司就收購事項之 財務顧問 | 中國銀河國際證券(香港)有限公司 香港 皇后大道中183號 中遠大廈35樓3501-07 & 3513-3514室 |
| 獨立董事委員會及 獨立股東之獨立財務 顧問 | 華富嘉洛企業融資有限公司 香港 皇后大道中29號 華人行18-19樓 |
| 本公司之法律顧問 | 香港法律： 李智聰律師事務所 香港中環 皇后大道中39號 豐盛創建大廈 |
| | 中國法律： 通商律師事務所 中國 北京市 100022建國門外大街甲12號 新華保險大廈6層 |
| | 百慕達法律： 康德明律師事務所 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場1座2901室 |

董事及參與各方

聯席保薦人之法律顧問

香港法律：

高蓋茨律師事務所

香港

皇后大道中15號

置地文華東方酒店

公爵大廈44樓

中國法律：

中倫律師事務所

中國

深圳市

福田區益田路6003號

榮超中心一棟9-10層

目標集團及擴大後集團及本 集團之核數師及 申報會計師

瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港灣仔

港灣道18號中環廣場42樓

獨立物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

香港中環

交易廣場2座23樓

合規顧問

八方金融有限公司

香港

干諾道中88號

南豐大廈8樓801-805室

董事會函件



GROUND
PROPERTIES
廣澤地產

GROUND PROPERTIES COMPANY LIMITED

廣澤地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

執行董事：

柴琇女士(主席)

王廣會先生

黃炳興先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳育棠先生

梅建平先生

尉立東先生

香港主要營業地點：

香港中環

皇后大道中15號

置地廣場公爵大廈

35樓3505-3506室

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項
- (2) 關連交易
- (3) 涉及新上市申請之反收購
- (4) 發行可換股債券及可換股優先股，及根據特授權發行股份
- (5) 增加法定股本
- 及
- (6) 修訂公司細則

緒言

本公司於二零一五年三月十九日首次公佈，其正考慮收購一間英屬維爾京群島公司及其附屬公司股權之可能性，該公司主要於中國從事物業開發業務。本公司其後於二零一五年五月二十六日、二零一五年七月三日及二零一五年十二月二十二日刊發公告。本公司之全資附屬公司Frontier Power Investments Limited (為買方)、家譯投資有限公司(為賣方)與崔女士(為賣方擔保人)分別訂立初步協

董事會函件

議、補充協議及第二份補充協議(統稱買賣協議)，據此買方已有條件地同意收購及賣方已有條件地同意出售目標公司全部已發行股本(即待售股份)，並按買賣協議所載條款進行及受其條款所限，代價為4,650,000,000港元，將透過以下方式支付部分代價：(i)本公司配發及發行代價股份；(ii)本公司配發及發行可換股優先股；及(iii)本公司發行可換股債券。代價股份及兌換股份之總數分別佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約637.3%及本公司經配發及發行代價股份及兌換股份擴大後之已發行股本約86.4%。

目標公司(即家潤投資有限公司)為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由崔女士最終全資實益擁有，崔女士為控股股東及柴女士之女兒，而柴女士為執行董事及董事會主席。於完成後，買方將成為目標公司之唯一股東，而目標公司將成為本公司之全資附屬公司，故目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。目標公司(連同其附屬公司為目標集團)主要於中國從事開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及物業管理。有關目標集團、其物業組合及業務之更多詳情，請參閱本節「目標集團的資料」一段及本通函「目標集團之業務」一節。

收購事項須待本節「收購事項」中「先決條件」分段下所載之先決條件達成後，方可作實。收購事項其中一項先決條件為(i)本通函附錄六B所載估值報告所示之目標物業總價值；及(ii)於簽署後續賬目所載目標物業之已確認銷售額，不得少於目標價值(即人民幣7,720,500,000元)。

由於適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的非常重大收購事項。由於賣方由崔女士(為控股股東)最終全資實益擁有，因此為本公司之關連人士，據此，適用百分比率超過100%，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易。因此，收購事項須於股東特別大會獲獨立股東批准。於二零一五年六月二十六日舉行批准收購事項之董事會會議上，柴女士(為崔女士之母親，亦為執行董事及董事會主席)並未計入法定人數，並已就此放棄投票。

另外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，收購事項構成本公司之反收購，因為收購事項(a)根據上市規則第14章構成本公司的非常重大收購事項；及(b)涉及根據買賣協議向賣方(為美成(為控股股東)之聯繫人)收購資產，據此初步協議及補

董事會函件

充協議於美成取得本公司控制權(定義見收購守則)後24個月內訂立。因此，根據上市規則第14.54條，本公司被視為新[編纂]。收購事項因此須獲獨立股東批准，以及獲上市委員會批准本公司之新[編纂]。有關本公司新[編纂]須符合上市規則所有規定，特別是上市規則第8及9章之規定。

中國銀河國際證券(香港)有限公司及八方金融有限公司(作為聯席保薦人)於二零一五年十二月三十一日代表本公司向聯交所提交上市申請。上市委員會已於原則上批准本公司之新[編纂]。

就收購事項而言，董事會建議透過增設4,539,352,941股可換股優先股，將本公司之法定股本由780,000,000港元(分為[編纂]股每股面值[編纂]港元之股份)增至1,006,967,647.05港元(分為[編纂]股每股面值[編纂]港元之股份及[編纂]股每股面值[編纂]港元之可換股優先股)。建議增加本公司法定股本須待股東於股東特別大會通過普通決議案後方可作實。

為方便根據可換股優先股之條款發行可換股優先股，本公司建議修訂公司細則。建議修訂公司細則須待股東於股東特別大會上通過特別決議案後，方告作實。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過相關決議案，以批准(i)買賣協議及據此擬進行之交易，包括配發及發行代價股份、兌換股份及可換股優先股、可換股優先股兌換股份，以及發行可換股債券；(ii)增加本公司法定股本；及(iii)建議修訂公司細則。美成及其緊密聯繫人及任何於收購事項擁有重大權益之人士須於股東特別大會就相關提呈決議案放棄投票。

本通函旨在向股東提供以下各項之詳情：

- (a) 收購事項；
- (b) 發行可換股債券、可換股優先股、兌換股份及代價股份；
- (c) 建議增加本公司法定股本；
- (d) 建議修訂公司細則；
- (e) 目標集團之業務；

董事會函件

- (f) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容關於(其中包括)收購事項；
- (g) 本集團、目標集團及擴大後集團的財務資料；
- (h) 擴大後集團的物業估值；及
- (i) 根據上市規則規定須就本公司新[編纂]披露的目標集團及擴大後集團其他資料。

本通函亦隨附致股東的股東特別大會通告。

收購事項

買賣協議(即經補充協議及第二份補充協議修訂及補充之初步協議)

初步協議日期 : 二零一五年五月二十六日

補充協議及第二份
補充協議日期 : 分別為二零一五年七月三日及二零一五年十二月二十二日

初步協議、補充協議之訂約方：

買方 : 買方(即Frontier Power Investments Limited)，為本公司全資附屬公司

賣方 : 賣方(即家譯投資有限公司)

賣方擔保人 : 崔女士

賣方為崔女士最終全資實益擁有之公司，而崔女士為控股股東及柴女士之女兒，而柴女士為執行董事及董事會主席。根據賣方所述，其主要從事投資控股。

將收購資產

待售股份相當於目標公司之全部已發行股本。

於最後實際可行日期，本集團於吉林廣澤旅遊開發及其附屬公司之註冊股本擁有35%權益，吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其附屬公司為目標集團轄下的集團，所持物業項目名為長白山廣澤果松小鎮國際度假村，而有關項目構成目標物業一部份(本通函內稱為「本集團權益」)。根據賣方提供的資料，請參閱本通函第[173]頁「目標集團之持股架構」。

董事會函件

代價

於完成應付賣方之代價為4,650,000,000港元，須按以下方式結付：

- (i) 其中500,000,000港元於完成時向賣方發行可換股債券結付；
- (ii) 其中3,858,450,000港元於完成時向賣方配發及發行可換股優先股結付，每股可換股優先股作價0.85港元；及
- (iii) 其中291,550,000港元於完成時向賣方按發行價每股代價為0.85港元配發及發行代價股份結付。

可換股優先股與可換股債券分配乃由本集團與賣方經公平磋商後釐定，已計及賣方偏向以可換股債券結付代價之非現金部份。然而，經計及本集團支付可換股債券利息付款的能力以及相對較低金額可換股優先股之固定股息，將保留資金供擴大後集團作未來發展及將於贖回可換股債券時減輕擴大後集團現金流之潛在影響，本集團與賣方同意透過發行可換股優先股結付部份代價。

誠如本公司於二零一五年七月三日所公佈，代價由本集團及賣方經公平磋商後達成，當中已計及廣澤地產集團股份有限公司及其附屬公司(均為目標集團之中國實體)之未經審核綜合經調整資產淨值約人民幣3,720百萬元(相當於約4,650百萬港元)，計算方式如下：

- (i) 廣澤地產權益股東應佔廣澤地產及其附屬公司於二零一五年四月三十日之未經審核綜合資產淨值約人民幣243百萬元(相當於約304百萬港元)，乃根據中國普遍公認之會計準則編製；
- (ii) 加
 - (a) 目標物業(即目標集團應佔土地及物業)之升值金額約人民幣4,594百萬元(相當於約5,743百萬港元)，相當於(1)目標物業於二零一五年四月三十日之賬面值(已扣除本集團權益)人民幣1,968百

董事會函件

萬元(相當於約2,460百萬港元)及(2)人民幣6,562百萬元(相當於約8,203百萬港元)之差額。

為了確定上文所述目標物業之升值，已計及下列兩項因素：

(A)根據下文「先決條件」分段第(v)項條件規定須予獲得之最低金額，即人民幣7,720.5百萬元(相當於約9,650.6百萬港元)(「目標價值」)，即(a)本通函附錄六B所載估值報告所示之目標物業總價值；及(b)於簽署後續賬目所載目標物業之已確認銷售額(即根據中國公認會計原則編製之廣澤地產及其附屬公司於本通函附錄六B所載估值報告之估值日期之未經審核綜合資產負債表，以及廣澤地產及其附屬公司於二零一五年五月一日至本通函附錄六所載估值報告之估值日期期間之損益賬)；

及經(B)人民幣1,158.5百萬元(相當於約1,448.1百萬港元)(即本集團權益應佔之目標價值部份)調整；

(b) 代名人股東於二零一五年四月三十日後代表崔女士向廣澤地產(目標集團一間成員公司)注入人民幣100百萬元(相當於約125百萬港元)繳足股本；

(iii) 減

(a) 將於出售目標物業(不包括本集團權益)時應付(倘達成目標價值(不包括本集團權益))的營業稅、土地增值稅及所得稅估計金額約人民幣911百萬元(相當於約1,139百萬港元)，此乃根據中國現行適用稅率釐定。鑑於估計目標價值時並無計及目標物業按目標價值售出時應付之有關估計稅項金額，因此，董事認為達致代價時扣減有關估計稅項金額誠屬審慎之舉；及

(b) 估計開發及建築成本約人民幣306百萬元(相當於約383百萬港元)，預期將於二零一五年四月三十日後產生，以達成目標價值(不包括本集團權益)。

董事會函件

收購事項其中一項先決條件是(a)本通函附錄六B所載估值報告所示之目標物業總價值；及(b)於簽署後續賬目所載目標物業之已確認銷售額之總和不應少於目標價值(即人民幣7,720,500,000元)。

於最後實際可行日期，若干目標物業尚未獲授土地使用證、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及／或竣工工程備案證，有關牌照及許可的詳情概要，請參閱下文「目標集團之資料」一節所載之目標集團之物業組合。於本公司刊發日期為二零一五年七月三日之公告當日，本公司已取得獨立專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用直接比較法及收入資本化法編製之估值報告初稿，其顯示目標物業之價值(即100%物業權益，經計及於二零一五年三月三十一日所持吉林廣澤旅遊開發及其附屬公司(為目標集團之分集團，持有部份目標物業)之35%權益，總金額約人民幣6,621.7百萬元(相當於約8,277.5百萬港元))。根據上文所述及經計及於完成前獲得之所有牌照及批准，董事(包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為目標價值誠屬公平合理。評估目標價值時，本集團已諮詢第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，內容關於估值方法、市場環境及其他第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按其經驗認為會影響目標物業價值之其他相關事項。

誠如本公司於二零一五年十二月二十二日就第二份補充協議宣佈，雖然目標集團物業組合有所更新，惟於完成時應付賣方的代價仍為4,650,000,000港元。鑑於現距離初步協議已有一段時間，董事及賣方認為按照目標集團最近可得的財務資料重新計算代價屬合理並已同意如此行事。經更新代價乃根據目標集團

董事會函件

於二零一五年八月三十一日的經審核資產淨值計算得出，目標集團的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。經更新代價的計算方式如下：

| | | 人民幣元 附註： (百萬) |
|--|-----|---------------------------|
| 如目標集團的會計師報告所載，賣方 於二零一五年八月三十一日應佔 目標集團的經審核資產淨值 | (a) | 752 |
| 加： 根據管理層對目標物業的估計價值，目標物業 的升值及目標物業於二零一五年 八月三十一日的賬面值 | (b) | 3,341 |
| 於二零一五年八月三十一日後 對目標公司的注資 | (c) | 400 |
| 減： 根據估計價值，銷售目標物業後應付的估計稅項 為達致估計價值(不包括本集團的權益)， 預期將於二零一五年八月三十一日後 產生的估計發展及建築成本 | | 537 <u>236</u> |
| 目標集團的經調整資產淨值 | | <u><u>3,720</u></u> |
| 目標集團的經調整資產淨值(百萬港元) (根據日期為二零一五年五月二十六日 初步協議所指的匯率) | | <u><u>4,650</u></u> |
| 代價(百萬港元) | | <u><u>4,650</u></u> |

附註：

- (a) 目標集團根據香港公認會計原則於二零一五年八月三十一日的經審核綜合資產淨值，與廣澤地產集團根據中國公認會計原則於二零一五年四月三十日的未經審核資產淨值比較，已計及(i)目標集團於二零一五年五月一日至二零一五年八月三十一日的業績；(ii)目標集團投資物業的公平值會計及相關遞延稅項；及(iii)吉林廣澤旅遊開發(本集團於當中擁有35%股權)所持之物業資產的估值調整(源於二零一四年一月一日65%股權的合併會計處理)，有關詳情載於本通函附錄三A所載目標集團之會計師報告的附註26。

董事會函件

- (b) 目標物業(即目標集團應佔土地及物業)升值指(i)目標物業於二零一五年八月三十一日之賬面值(已扣除本集團權益)人民幣2,763百萬元；及(iii)本公司管理層對目標物業的估算價值(已扣除本集團權益)人民幣6,104百萬元(經已就估值方法、市況及其他以第一太平戴維斯的經驗而言可能影響目標物業價值的相關事宜諮詢第一太平戴維斯)之間的差額。

目標物業為歸屬於目標集團之物業，包括關於廣澤紅府二期之一幅新地塊，由目標公司一間全資附屬公司於二零一五年九月收購。

- (c) 向目標公司注資人民幣400百萬元乃於二零一五年八月三十一日後透過[編纂](即向賣方[配發]一股每股面值1美元之股份)作出，以抵銷股東貸款人民幣400百萬元，僅旨在提供資金收購廣澤地產(作為目標集團重組一部分)，有關詳情載於本通函「目標集團之歷史及重組」一節。

經計及上述因素，董事(包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為代價誠屬公平合理，符合本公司及獨立股東之整體利益。

可換股債券、可換股優先股及代價股份之詳情分別載於本節下文「可換股債券」、「可換股優先股」及「代價股份」各段。

先決條件

根據買賣協議，收購事項須待以下條件獲達成或豁免(視乎情況而定)，方告完成：

- (i) 買方滿意目標集團盡職審查之結果；
- (ii) 倘適用，股東(不包括根據上市規則及其他適用法律、規則及法規而須放棄投票之股東)於股東特別大會通過相關決議案，批准買賣協議及據此擬進行之交易，包括但不限於配發及發行可換股債券、設立及發行可換股優先股、配發及發行兌換股份及代價股份，(倘適用)修訂憲

董事會函件

章文件(定義見初步協議，指就授權增設可換股優先股、發行可換股優先股及納入可換股優先股條款而言，須根據本公司組織章程細則作出之該等必要修訂)及增加本公司法定股本；

- (iii) 聯交所批准代價股份及兌換股份上市及買賣；
- (iv) 賣方及崔女士於買賣協議作出之保證仍屬真實及準確，且並無誤導成份，亦無可能導致違反賣方及／或崔女士作出之保證事宜或事件；
- (v) (a)由獨立專業估值師編製並載於本通函內之估值報告(形式及內容獲買方信納)所示之目標物業總價值及(b)於簽署後續賬目所載目標物業之已確認銷售額之總和不少於目標價值(即人民幣7,720,500,000元)；
- (vi) 買方已取得中國律師行就目標集團及買賣協議項下擬進行交易出具之法律意見(其格式及內容均獲買方滿意)；
- (vii) 目標集團任何成員公司並無重大不利變動；
- (viii) 賣方、崔女士及彼等各自之聯繫人(為一方)以及目標集團(為另一方)之間結欠及應付之款項已悉數結付；
- (ix) 聯交所上市委員會已原則上批准收購事項之新[編纂]，而有關批准並未撤回或撤銷；
- (x) 買方、賣方及崔女士已就買賣協議及據此擬進行之交易取得一切所需同意及批文，而有關同意及批文仍然有效及合法；
- (xi) 目標集團之成員公司撫松廣澤房地產開發有限公司已完成環境檢驗程序並已就目標集團之物業項目長白山廣澤果松小鎮國際度假村之一幅地塊取得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，而該等許可證仍然有效及合法；

董事會函件

- (xii) 目標集團之成員公司白山市廣澤房地產開發有限公司已就目標集團之物業項目廣澤國際購物中心之地塊取得竣工工程備案證，而有關證書及許可證仍然有效及合法；
- (xiii) 延吉市惠澤房地產開發有限公司已完成環境檢驗程序並已就整個廣澤紅府二期取得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，且有關許可證仍然生效及合法；
- (xiv) 目標集團之成員公司吉林省廣澤地產有限公司已就目標集團之物業項目廣澤•紫晶城二期及廣澤•瀾香之地塊取得竣工工程備案證，而有關證書及許可證仍然有效及合法；及
- (xv) 目標集團聯繫人就支持目標集團融資安排而作出之所有擔保已解除。

買方可書面豁免上文所載第(i)項先決條件，及除有關豁免外，概無上述條件可予豁免。倘任何上述條件於二零一六年三月三十一日中午十二時正或之前或賣方與買方可能書面協定之其他日期未獲達成或豁免(視乎情況而定)，則買賣協議即告終止及完結，概無訂約方須承擔其項下之任何責任及負債，惟任何先前違反有關條款者除外。視乎對目標集團盡職審查之結果，倘買方於盡職審查中只發現輕微問題，且不會對目標集團之整體表現、前景或營運造成重大不利影響，則買方可考慮豁免上文所載第(i)項先決條件。於最後實際可行日期，本集團不擬豁免上文所載第(i)項先決條件。

收購事項完成

收購事項須於完成日期(即達成或豁免(視乎情況而定)分別載於上文「先決條件」分段的條件後第二個營業日)或賣方與買方可能書面協定之其他日期完成。目前預期收購事項將不遲於二零一六年三月三十一日完成，屆時，目標公司及其

董事會函件

附屬公司將成為本公司之附屬公司，而其業績、資產及負債將綜合計入本集團之財務報表。

董事會(包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為買賣協議之條款誠屬公平合理，且按一般商業條款訂立，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

為免生疑，買賣協議概無賦予賣方權力可於完成後提名董事。於本通函日期，本公司預期緊隨完成後董事會之組成不會因收購事項而出現變動。

緊隨完成後，本公司將能符合上市規則第8.08條項下最低公眾持股量規定，而本公司之控制權將不會變更。根據上市規則，美成將仍為本公司控股股東，而目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，其財務業績將綜合至擴大後集團的財務報表。有關本公司於緊隨完成後的持股架構，請參閱本節「對本公司持股架構的影響」一段。

計劃繼續經營現有業務

於完成後，目標集團將成為擴大後集團之主要物業開發部門，而擴大後集團擬繼續經營其業務，提供電信零售銷售及管理服務和物業投資。

代價股份

根據買賣協議，本公司將於完成後發行合共343,000,000股代價股份予賣方作為代價之部份付款。

合共343,000,000股代價股份，相當於(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本之約40.0%；(ii)本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本之約28.5%；及(iii)本公司經配發及發行代價股份及全部兌換股份擴大後之已發行股本之約5.4%。

代價股份將根據股東於股東特別大會授出特別授權予以配發及發行。代價股份將在彼此之間及與配發及發行代價股份當日已發行股份於所有方面享有同等地位。

董事會函件

可換股債券

根據買賣協議之條款，本公司將於完成時向賣方發行本金額500,000,000港元之可換股債券，作為支付部份代價。

可換股債券之條款乃經公平磋商後釐定，其主要條款概述如下：

- 發行人 : 本公司
- 到期日 : 可換股債券發行日期之第五週年
- 利息 : 按年利率2%計算，須每半年支付
- 可換股債券轉換價 : 每可換股債券兌換股份0.85港元(可予調整)
- 本金總額 : 500,000,000港元
- 可轉讓性 : 未經本公司書面同意，可換股債券不得轉讓，惟有關轉讓乃向可換股債券持有人之全資附屬公司或持有其全部已發行股本的控股公司除外，在該情況下，毋須獲本公司書面同意。
- 轉換 : 可換股債券持有人有權於可換股債券發行日期起直至到期日下午四時正期間任何時間，以1,000,000港元的完整倍數將全部或部份未償還本金額之可換股債券轉換為可換股債券兌換股份，惟倘於任何時間，可換股債券之未償還本金額少於1,000,000港元，則未償還本金額之可換股債券可全部(而非只部份)予以轉換。任何轉換可換股債券將不會導致股份之公眾持股量少於25%(或上市規則規定之任何指定百分比)。

董事會函件

調整可換股
債券轉換價

:

以下事件將導致可換股債券轉換價作出調整：

- (i) 因進行任何合併或分拆導致每股股份之面值更改；
- (ii) 本公司透過溢利或儲備資本化(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備金)發行入賬列為繳足之股份(以代替現金股息者除外)；
- (iii) 本公司向股東(以其作為股東之身份)作出資本分派(不論是否以削減股本或其他方式進行)；或本公司授予股東(以其作為股東之身份)購入本公司或其任何附屬公司現金資產之權利；
- (iv) 本公司以供股或授出購股權或認股權證以認購[編纂]之方式向股東(以其作為股東之身份)提呈發售[編纂]，作價低於公告提呈發售或授出之條款當日之市價80%；
- (v) 本公司以全數現金發行任何可根據有關條款轉換或兌換為[編纂]或附帶認購[編纂]權利之證券，而就該等證券應收之每股股份實際總代價低於發行有關證券之條款之公告當日之「市價」80%；或任何該等證券附帶之轉換或兌換或認購權利經修訂，導致最初就該等證券應收之每股股份實際總代價低於有關建議修訂之公告當日之「市價」80%；或
- (vi) 於有關發行條款之公告日期以每股低於「市價」80%全數現金發行股份。

董事會函件

就上述調整機制而言，「市價」指聯交所於最近五個連續聯交所交易日每日所報一股股份之收市價平均數，股份於該等交易日在聯交所進行之買賣於釐定市價當日前之最後交易日或截至釐定市價前之最後交易日結束。

當發生任何上述調整事件後，本公司將揀選一間許可商人銀行或指示本公司當時之核數師就可換股債券轉換價根據可換股債券條款釐定其認為合適的調整。

- 提早贖回 : 本公司可於到期日前隨時按可換股債券本金額的100%贖回全部或部份可換股債券
- 投票權及地位 : 可換股債券持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票
- 上市 : 可換股債券將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請可換股債券兌換股份上市及買賣

假設自本通函日期起將不會發行或購回股份，則於可換股債券附帶之轉換權按可換股債券轉換價獲悉數行使後，本公司將合共配發及發行588,235,294股可換股債券兌換股份，佔(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約68.5%；(ii)本公司經配發及發行代價股份及可換股債券兌換股份擴大後(假設可換股債券所附之轉換權獲悉數行使)惟於發行可換股優先股兌換股份前的已發行股本約32.9%；及(iii)本公司經配發及發行所有代價股份及所有兌換股份擴大後(假設可換股債券及可換股優先股所附之轉換權獲悉數行使)之已發行股本約9.3%。

可換股債券兌換股份將根據於股東特別大會股東授予的特別授權配發及發

董事會函件

行。可換股債券兌換股份將於各方面在彼此之間與於緊隨交付轉換通告當日之已發行股份享有同等地位。

可換股優先股

根據買賣協議之條款，本公司將於完成時向賣方發行4,539,352,941股可換股優先股，作為支付部份代價。

可換股優先股之條款乃經公平磋商後釐定，其主要條款概述如下：

- 發行人 : 本公司
- 面值 : 每股0.05港元
- 可換股優先股
轉換價 : 每股可換股優先股兌換股份0.85港元(可予調整)
- 名義價值 : 0.85港元，即每股可換股優先股的初步發行價
- 轉換比率 : 於轉換後將予發行之可換股優先股兌換股份數目將按即將轉換之可換股優先股名義價值總額除以當時之可換股優先股轉換價釐定
- 轉換期 : 緊隨配發及發行可換股優先股後之營業日開始直至所有可換股優先股已被悉數轉換或購買當日(或法律可能規定之較早日期)止期間
- 轉換權 : 可換股優先股持有人將有權於上述轉換期內轉換全部或有關數目的可換股優先股至可換股優先股兌換股份，惟倘轉換可換股優先股將導致(i)可換股優先股兌換股份之發行價低於轉換日期之面值；或(ii)緊隨有關轉換後，股份之公眾持股量跌至低於上市規則指定之最低公眾持股量規定，則轉換將不予發生

董事會函件

- 贖回 : 可換股優先股不得由本公司或其持有人贖回
- 固定股息 : 各可換股優先股持有人有權從作有關用途之合法可用資金取得應計及累計之固定股息，股息自可換股優先股發行日期起按年度基準累計，金額為每股已發行可換股優先股面值0.05港元之0.2%（在就可換股優先股作出任何股息宣派、股份拆分、合併或其他類似資產重組之情況下可予適當調整），優先於本公司股本中任何其他類別股份宣派之任何股息，其每年於本公司各股東週年大會結束後30天內以現金支付，而倘本公司於某一年度之法定資金不足以作分派時，固定股息將計算及累積至下一年度
- 資本 : 於本公司清盤、結業或解散退還資本時，可換股優先股將賦予其持有人權利，享有就本公司股本中之本公司普通股或任何其他類別股份獲退還任何資產之優先權，並同等地享有獲退還相等於可換股優先股面值總額之金額另加所有相關之累計及未付股息，惟倘本公司之可供分派資產不足以悉數支付予可換股優先股持有人，則本公司須按比例就可換股優先股作出支付，而不會賦予可換股優先股持有人任何進一步或其他權利，以於本公司清盤、結業或解散時參與本公司之資產

董事會函件

投票權

： 可換股優先股不會賦予其持有人權利收取本公司股東大會之通告或出席該大會及於會上投票，除非將提呈之決議案在通過後會更改或廢除可換股優先股所附權利或特權除外，在該情況下，有關持有人有權收取該大會的通告及出席該大會並於會上以投票表決方式投票(可換股優先股持有人每持有一股可換股優先股將獲1票)，惟該等持有人不可就大會上處理的事務投票，下列情況除外：(i)推選主席；(ii)股東大會延期或相關程序的動議；及(iii)有關決議案在通過後會更改或廢除可換股優先股持有人的權利或特權

為免生疑，公司細則第10條規定可換股優先股之權利只可在該類別已發行股份不少於四分之三之持有人書面同意下或獲得該類別股份持有人於另外舉行之股東大會通過特別決議案批准下修訂

根據公司細則第10條，由於可換股優先股持有人將只獲准出席會上將提呈決議案以修訂可換股優先股持有人的權利或特權的本公司股東大會，或於會上投票，故就批准建議修訂任何股份權利而言，需要另外舉行可換股優先股持有人的類別大會

可轉讓性

： 本公司有關股份轉讓之細則條文適用於可換股優先股，前提是倘向本公司關連人士轉讓任何可換股優先股，則有關轉讓須遵守上市規則下之規定

董事會函件

地位 : 根據適用法律，可換股優先股於本公司清盤、結業或解散時之股息及資本回報，較股份及本公司股本中任何其他股份享有優先權

調整可換股
優先股轉換價 : 以下事件將導致可換股優先股轉換價作出調整：

- (i) 因進行任何股份合併或分拆導致股份之面值更改；
- (ii) 本公司透過將任何金額之溢利或儲備資本化(包括任何股份溢價賬或繳入盈餘賬)發行，並將同等金額用作繳足任何股份之面值(不包括任何自可供分派溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或實繳盈餘賬)撥出款項以計入列作繳足之股份及發行作為代替全部或部份現金股息或實物分派(即有關股份持有人將會或可能應收取而將不會構成資本分派(定義見下文)之股息或分派)；
- (iii) 本公司作出任何資本分派；
- (iv) 本公司以供股或授予股份持有人任何認購權或認股權證之方式，向股份持有人發售[編纂]，其價格則低於公告該要約或授予條款當日之「市價」之80%；

董事會函件

- (v) 本公司購入本公司或其任何附屬公司發行之任何股份或證券，而該等股份或證券為可兌換或可交換股份或購買股份之任何權利(不包括於有關證券交易所(定義見補充協議附件四所載之「可換股債券之條款」))，而董事註銷該等普通股、可兌換或可交換股份之證券或購買股份之權利，則董事如認為適合，可就可換股優先股轉換價作出調整，惟倘董事認為就可換股優先股轉換價作出之調整恰當，須委任一間認可商人銀行。

就上述調整機制而言，「市價」指聯交所於最近五個連續聯交所交易日每日所報一股股份之收市價平均數，股份於該等交易日在聯交所進行之買賣於釐定市價當日前之最後交易日或截至釐定市價前之最後交易日結束。

「資本分派」指本公司支付或作出之任何股份分派，惟前提是有關分派金額超出參考下列各項之總額計算得出之金額：(i)本集團截至二零一五年三月三十一日止財政年度及其後各個財政期間(本集團已就此刊發經審核賬目)之綜合溢利淨額減綜合虧損淨額總和，減(ii)本公司截至二零一五年三月三十一日止或之後任何及所有財政期間當時已支付或作出之所有股份分派金額總和。

董事會函件

發生任何上述調整事件後，本公司將挑選一間認可商人銀行或指示本公司當時的核數師，按彼等根據可換股優先股之條款及條件認為屬適當之方式決定可換股優先股轉換價之調整。

為免生疑，不得作出會導致可換股優先股轉換價跌至低於股份在相關轉換日期的面值的調整。

上市：可換股優先股將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向聯交所申請可換股優先股兌換股份上市及買賣

假設自本通函日期起將不會發行或購回股份，則於可換股優先股附帶之轉換權根據可換股優先股最初轉換價按轉換比率獲悉數行使後，本公司將合共配發及發行4,539,352,941股可換股優先股兌換股份，佔(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約528.8%；(ii)本公司經配發及發行代價股份及可換股優先股兌換股份擴大後(假設可換股優先股所附之轉換權獲悉數行使)惟於發行可換股債券兌換股份前的已發行股本約79.1%；及(iii)本公司經配發及發行代價股份及所有兌換股份擴大後(假設可換股優先股及可換股債券所附之轉換權獲悉數行使)之已發行股本約71.7%。

可換股優先股兌換股份將根據於股東特別大會授予股東的特別授權配發及發行。可換股優先股兌換股份將於所有方面在彼此之間及與配發及發行可換股優先股兌換股份日期已發行股份享有同等地位。

董事會函件

發行價、可換股債券轉換價及可換股優先股轉換價

發行價、可換股債券轉換價及可換股優先股轉換價均相同，即每股0.85港元。發行價、可換股債券轉換價及可換股優先股轉換價各自經本集團與賣方公平磋商後釐定，已參考股份由二零一五年三月十九日(即本公司就收購事項刊發第一份公告之日期)至二零一五年五月二十二日(即最後交易日)期間之平均收市價，詳情載於下文。發行價、可換股債券轉換價及可換股優先股轉換價各自較：

- (i) 股份於二零一五年三月十九日(即本公司就收購事項刊發第一份公告之日期)於聯交所所報之收市價每股0.82港元溢價約[編纂]；
- (ii) 股份於二零一五年五月二十二日(即最後交易日)於聯交所所報之收市價每股1.310港元折讓約[編纂]；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日前五個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股1.006港元折讓約[編纂]；
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日前十個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.941港元折讓約[編纂]；及
- (v) 根據於本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告所載之未經審核綜合資產淨值及已發行股份數目，本公司權益持有人應佔於二零一五年九月三十日之未經審核綜合資產淨值每股約0.815港元，溢價約[編纂]。

董事會(包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為可換股債券轉換價、可換股優先股轉換價及發行價誠屬公平合理，且符合本公司及獨立股東之整體利益。

上市申請

於二零一五年十二月三十一日，聯席保薦人代表本公司向聯交所提交[編纂]，申請(其中包括)於完成後將予配發及發行之代價股份、於可換股債券所附之轉換權獲行使後將予發行之可換股債券兌換股份及可換股優先股獲轉換後將予發行可換股優先股兌換股份上市及買賣。

董事會函件

為免生疑，概無申請可換股債券或可換股優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。

進行收購事項的理由及裨益

董事(包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為收購事項符合本公司及獨立股東之整體利益，理由如下：

(a) 目標集團已產生溢利

本集團之收益主要源於其電信零售銷售及管理服務分部。整體而言，本集團於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日之兩個年度，分別錄得虧損約3.9百萬港元及約22.7百萬港元。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團分別錄得溢利淨額約人民幣91.0百萬元、人民幣200.0百萬元及人民幣159.9百萬元。於二零一五年十月三十一日，目標集團於吉林省之物業組合擁有七個物業項目，包括五個住宅項目、一個綜合娛樂及購物中心，以及一個旅遊物業項目。根據本通函附錄六B所載第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值報告，於二零一五年十月三十一日，目標集團於吉林省所持有之物業項目總建築面積為1,783,131平方米。根據上述目標集團之財務表現，預期收購事項將有助擴大後集團改善盈利能力。此外，本集團亦可達致業務多元化，從而在其電信零售銷售及管理服務分部之外擴闊收益及收入來源。

(b) 完成後，擴大後集團可借助目標集團的平台，加快物業發展業務及為其股東帶來額外價值

本集團現有物業組合僅由其香港投資物業及其於吉林廣澤旅遊開發之35%權益組成，該公司亦為目標集團之成員公司(餘下65%權益由目標集團持有)。儘管中國物業市場仍然充滿挑戰，本集團認為中國的長遠住房需求將會持續，由於中國經濟持續增長，城鎮化進程持續，中國居民可支配收入及購買力整體趨勢持續向上，以及中國新婚夫婦住房需要帶動置業需求。

董事會函件

目標集團自二零一零年起一直專注於吉林省的物業發展市場，並已建立物業項目組合。收購事項將有助本集團快速掌握其物業發展及管理業務規模的增長。完成後，董事認為本公司可借助目標集團之平台，加快其在吉林省內的物業發展業務的速度。

(c) 擴大後集團將擁有更大的資產基礎，因而增加集資實力以作長遠發展

完成後，擴大後集團將擁有更大的資產基礎，及更穩健的財務狀況以取得融資。董事相信擴大後集團將隨著業務規模擴大而擁有更大優勢，可以更具競爭力的條款取得銀行及其他金融機構的融資，並於資本市場集資。因此，董事相信擴大後集團將擁有更強大的集資實力發展業務，以為其股東創造額外價值。

(d) 目標集團為吉林省地方物業發展商，其管理團隊及往績有助擴大後集團於吉林省進一步發展其物業發展及管理業務，而擴大後集團將擁有更大優勢於機會來臨時進軍其他省份

目標集團於二零一零年成立，已於吉林省建立均衡的商住及旅遊物業組合。根據賣方所述，在建立物業組合時，目標集團管理層於吉林省成功收購目標集團管理層認為屬適合的黃金地段以供物業項目發展之用。因此，董事相信收購事項將有助擴大後集團建立及大幅擴大其於吉林省的市場佔有率。此外，董事相信憑藉目標集團於吉林省之往績及經驗，擴大後集團可以更大優勢於機會來臨時進軍中國其他省份。

董事(包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為買賣協議之條款誠屬公平合理，且按一般商業條款訂立，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

董事會函件

對本公司持股架構的影響

下表列述本公司於：(i)最後實際可行日期；(ii)於完成後但未計及任何可換股債券及可換股優先股獲行使；及(iii)於完成後之持股架構，當中已計及可換股債券附帶之轉換權按可換股債券轉換價獲悉數行使及可換股優先股附帶之轉換權獲悉數行使時之持股架構(假設由最後實際可行日期起直至完成期間概無發行或購回股份(代價股份及兌換股份除外))：

| 股東 | 於最後實際可行日期 | | 緊隨配發及發行後 但於可換股債券及 可換股優先股附帶之 轉換權獲行使前 | | 緊隨：(i)配發及 發行代價股份； (ii)於可換股債券附帶 之轉換權獲悉數行使後 配發及發行可換股債券 兌換股份；及(iii)可換股 優先股附帶之轉換權 獲悉數行使後配發及 發行可換股優先股 兌換股份後(附註1) | |
|---------|--------------------|--------------|--|--------------|--|--------------|
| | 概約 | | 概約 | | 概約 | |
| | 股份 | 百分比 | 股份 | 百分比 | 股份 | 百分比 |
| 美成(附註2) | 558,020,694 | 65.0 | 558,020,694 | 46.5 | 558,020,694 | 8.8 |
| 賣方(附註2) | - | - | 343,000,000 | 28.5 | 5,470,588,235 | 86.4 |
| 小計 | - | - | 901,020,694 | 75.0 | 6,028,608,929 | 95.2 |
| 公眾： | | | | | | |
| 公眾股東 | 300,429,306 | 35.0 | 300,429,306 | 25.0 | 300,429,306 | 4.8 |
| 總計 | <u>858,450,000</u> | <u>100.0</u> | <u>1,201,450,000</u> | <u>100.0</u> | <u>6,329,038,235</u> | <u>100.0</u> |

附註：

- 上述一系列所載持股架構僅供表述。根據可換股債券及可換股優先股條款及條件項下之轉換限制，倘會導致股份公眾持股量低於25%(或上市規則規定之任何指定百分比)，則不得行使轉換權。
- 於本通函日期，美成及賣方由柴女士之女兒崔女士最終全資實益擁有，而柴女士為執行董事及董事會主席。

董事會函件

補充協議及第二份補充協議

初步協議之訂約方於二零一五年七月三日訂立補充協議，以(其中包括)撤除以現金200百萬港元支付部份代價以保留本集團資金作未來發展用途、將一間額外中國實體加入目標集團及澄清初步協議所載若干事項。

於二零一五年九月，目標集團訂立國有建設用地使用權出讓合同，取得中國吉林省延吉市一幅約51,854.9平方米的土地(「E1地塊」)之土地使用權。為配合將E1地塊納入目標集團之物業組合及延長須達成買賣協議所載先決條件之條件達成日期，買方、賣方及崔女士訂立第二份補充協議。第二份補充協議所載之修訂不會導致代價作出任何修訂，代價仍為4,650,000,000港元。

下文概述根據補充協議對初步協議及第二份補充協議之主要修訂：

| | 初步協議 | 補充協議 | 第二份補充協議 |
|-------------|---|---|---------|
| 1. 於完成時結付代價 | (i) 其中200,000,000港元以現金結付； (ii) 其中500,000,000港元以發行可換股債券結付； (iii) 其中3,658,450,000港元以配發及發行可換股優先股結付； 及 (iv) 其中291,550,000港元以配發及發行代價股份結付 | (i) 其中500,000,000港元以發行可換股債券結付； (ii) 其中3,858,450,000港元以配發及發行可換股優先股結付；及 (iii) 其中291,550,000港元以配發及發行代價股份結付 | - |
| 2. 可換股優先股數目 | 4,304,058,823 | 4,539,352,941 | - |

董事會函件

| | 初步協議 | 補充協議 | 第二份補充協議 |
|--------------|--|--|---------|
| 3. 於完成時交付 | (i) 4,304,058,823股可換股優先股之證書； (ii) 支付200,000,000港元 | (i) 4,539,352,941股可換股優先股之證書 | - |
| 4. 本公司法定股本增加 | 增設4,304,058,823股可換股優先股，而本公司法定股本由780,000,000港元(分為15,600,000,000股股份)增至995,202,941.15港元(分為15,600,000,000股股份及4,304,058,823股可換股優先股) | 增設可換股優先股(即4,539,352,941股每股0.05港元之可換股優先股)，而本公司法定股本由780,000,000港元(分為15,600,000,000股股份)增至1,006,967,647.05港元(分為15,600,000,000股股份及4,539,352,941股可換股優先股) | - |
| 5. 可換股優先股股息 | 倘本公司向普通股持有人宣派及支付任何現金股息，每股可換股優先股將賦予其持有人權利可享有與本公司普通股持有人相同之現金股息 | 每股可換股優先股之持有人自可換股優先股發行日期起，有權每年享有從合法可用資金支付之應計及累計固定股息，按每股可換股優先股面值0.05港元之0.2%計算，優先於本公司股本中任何其他類別股份的任何股息 | - |

董事會函件

| | 初步協議 | 補充協議 | 第二份補充協議 | |
|----|---|--|--|--|
| 6. | 賣方、崔女士及彼等各自之聯繫人以及目標集團之間結欠及應付之款項(有關上文「先決條件」分段第(viii)項) | 初步協議列明賣方、崔女士、彼等各自之聯繫人及目標集團之間於初步協議日期結欠的金額為人民幣9,000,000元 | 補充協議進一步詳細列明賣方、崔女士、彼等各自之聯繫人及目標集團之間於補充協議日期結欠的金額如下： (i) 目標集團成員公司吉林省融裕投資有限公司結欠賣方聯繫人人民幣340,000,000元； (ii) 目標集團成員公司吉林省融利投資有限公司結欠：(a)賣方聯繫人人民幣30,000,000元；及(b)賣方另一名聯繫人之人民幣30,000,000元； (iii) 賣方聯繫人結欠目標集團成員公司廣澤地產集團股份有限公司人民幣91,757,966元； (iv) 吉林市築家房地產開發有限公司(見下文第8項)結欠賣方聯繫人人民幣97,000,000元；及 | 第二份補充協議詳細列明賣方、崔女士、彼等各自之聯繫人及目標集團之間於第二份補充協議日期結欠及應付之款項如下： (i) 目標集團成員公司吉林省融裕投資有限公司結欠賣方聯繫人人民幣340,000,000元； (ii) 目標集團成員公司吉林省融利投資有限公司結欠：(a)賣方聯繫人人民幣30,000,000元；及(b)賣方另一名聯繫人人民幣30,000,000元； (iii) 賣方聯繫人結欠目標集團成員公司廣澤地產集團股份有限公司人民幣176,348,300元； (iv) 吉林市築家房地產開發有限公司結欠賣方聯繫人人民幣97,000,000元，另加由二零一五年五月六日起按年利率20%計算之利息；及 |

董事會函件

| | 初步協議 | 補充協議 | 第二份補充協議 |
|---------|---|---|--|
| | | (v) 目標集團成員公司白山市廣澤房地產開發有限公司結欠賣方聯繫人人民幣43,500,000元 | (v) 目標集團成員公司白山市廣澤房地產開發有限公司結欠賣方聯繫人人民幣43,500,000元，另加由二零一五年五月六日起按年利率20%計算之利息。 |
| 7. 管理賬目 | 初步協議列明，附帶目標集團於二零一五年四月三十日之未經審核綜合資產負債表及截至二零一五年四月三十日止四個月之綜合損益賬目以提供若干保證 | 於補充協議附上以下兩個獨立賬目組別，代替發出若干保證： (i) 目標公司、鑫銳投資有限公司、吉林省鑫銳企業管理諮詢有限公司、吉林省融利投資有限公司及吉林省融裕投資有限公司於二零一五年四月三十日之未經審核非綜合資產負債表及截至二零一五年四月三十日止四個月之未經審核損益賬；及 (ii) 廣澤地產及其附屬公司（均為目標集團之中國實體）於二零一五年四月三十日之未經審核資產負債表及截至二零一五年四月三十日止四個月之未經審核損益賬 | - |

董事會函件

| | 初步協議 | 補充協議 | 第二份補充協議 |
|-----|--------------------------------|--|---|
| 8. | 額外加入一間公司至目標集團 | 目標集團內有19間中國實體 | - |
| | | 加入吉林市築家房地產開發有限公司(目標集團之前附屬公司)為目標集團之成員公司 | |
| 9. | 有關目標價值之先決條件 | 買方已取得獨立專業估值師就目標物業編製之估值報告(形式及內容獲買方信納)並載於本通函內，顯示目標物業之總價值將不少於人民幣6,562百萬元 | - |
| | | 以下項目之總和不得少於人民幣7,720.5百萬元：(a)載於本通函所載之估值報告所示目標物業之總價值；及(b)簽署後續賬目所載目標物業之已確認銷售額 | |
| 10. | 有關地塊編號0962-89(「舊地塊」)及E1地塊之先決條件 | - | - |
| | | 新增一項先決條件，即延吉市惠澤房地產開發有限公司(目標集團成員公司)已取得有關地塊編號0962-89之土地使用證 | 以廣澤紅府二期之地塊(E1地塊所在地)取代舊地塊之提述，其後，延吉市惠澤房地產開發有限公司將就廣澤紅府二期整體完成環評手續及取得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 |

董事會函件

| | 初步協議 | 補充協議 | 第二份補充協議 | |
|-----|---------------------------------|---|--|--|
| 11. | 有關長白山廣澤果松小鎮國際度假村(目標集團物業項目)之先決條件 | 須已就整個長白山廣澤果松小鎮國際度假村完成環境檢驗程序及取得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 | 僅長白山廣澤果松小鎮國際度假村兩幅土地須完成環境檢驗程序及取得相關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 | 僅長白山廣澤果松小鎮國際度假村一幅土地須完成環評手續及取得相關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 |
| 12. | 有關廣澤蘭亭1期一標段和二標段(目標集團物業項目)之先決條件 | 白山市廣澤房地產開發有限公司(目標集團成員公司)已就廣澤蘭亭1期一標段和二標段之地塊取得所有建築工程施工許可證 | 此先決條件已刪除 | - |
| 13. | 保證 | - | 若干保證已經修訂以反映上述變動及目標集團最新狀況 | 若干保證及承諾、有關目標集團之資料(例如目標集團之物業項目、土地及租賃協議)已予修訂 |
| 14. | [編纂](相當於目標公司全部已發行股本) | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 15. | 延長須達成或豁免(視乎情況而定)先決條件的最後完成日期 | 二零一五年十二月三十一日中午十二時正 | - | 二零一六年三月三十一日中午十二時正 |

董事會函件

就第二份補充協議所載之修訂，下文載列修訂之相關理由及以下項目序號乃對應上表：

- 第6(iii)項—該修訂提供有關賣方聯繫人須於收購事項完成前結付廣澤地產之欠款的最新資訊；
- 第6(iv)項—計息墊款之變更乃經目標集團管理層與賣方聯繫人按墊款之原有條款(即利率及還款時間表)商討，據此，廣澤地產管理層同意，鑑於墊款長期免息，應變更為計息；
- 第6(v)項—計息墊款之變更乃經目標集團管理層與賣方聯繫人按墊款之原有條款(即利率及還款時間表)商討，據此，廣澤地產管理層同意，鑑於墊款長期免息，應變更為計息；
- 第10項—誠如上文所述，目標集團於二零一五年九月取得另一幅位於中國吉林省延吉市的地塊(即E1地塊)，其地盤面積約為51,854.9平方米，已包括舊地塊在內，代價為人民幣121,778,960元。該修訂是反映目標集團的物業組合添加該幅新地塊，並納入須根據相關先決條件於收購事項完成前取得的相關牌照及許可；
- 第11項—於買賣協議後，長白山廣澤果松小鎮國際度假村的建築規劃有若干變動。因此，第二幅土地上的物業的建築時間表已作調整，以配合有關變動。該修訂是反映須根據相關先決條件完成相關程序及取得相關許可的地塊數目；
- 第13項—此等變動已計及目標集團的最新情況；
- 第14項—新增一股待售股份乃由於目標公司根據相關先決條件於收購事項完成前向賣方作出[編纂](定義見第二份補充協議)，以將賣方向目標集團相關成員公司注入的股東貸款撥充資本，以結付賣方、崔女士、彼等之聯繫人(為一方)與目標集團(為另一方)之間結欠的部分款項；及

董事會函件

- 第15項—該修訂是反映本公司需要額外時間，就收購事項完成對目標集團的盡職審查，因此，賣方、買方及崔女士同意延後最後完成日期。

董事會(包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為補充協議及第二份補充協議之條款誠屬公平合理，乃按一般商業條款訂立及符合本公司及獨立股東之整體利益。

收購事項對本公司的財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

根據本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核財務業績，以及目標集團及萬升截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務業績，假設收購事項已於二零一四年四月一日進行，預期擴大後集團之收益由約人民幣107.9百萬元，大幅增加至人民幣951.7百萬元，而擴大後集團擁有人應佔業績淨額將由約人民幣18.9百萬元，大幅增加至溢利約人民幣417.3百萬元，乃由於以下原因所致：(i)截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團擁有人應佔虧損約人民幣18.9百萬元；及(ii)截至二零一四年十二月三十一日止年度，萬升擁有人應佔虧損約人民幣7.5百萬元；被(iii)截至二零一四年十二月三十一日止年度目標集團擁有人應佔溢利約人民幣140.8百萬元所抵銷；及經就議價收購、有關交易之交易費用、撇銷應佔聯營公司之業績、可換股債券之利息開支作出備考調整合共約人民幣302.9百萬元及本集團與萬升之間的委託貸款對銷所產生的匯兌差異所調整。

根據本集團於二零一五年九月三十日的未經審核財務狀況、目標集團於二零一五年八月三十一日的經審核財務狀況及萬升於二零一五年六月三十日的經審核財務狀況並假設收購事項已於二零一五年九月三十日進行，預期經目標集團擴大之本集團擁有人應佔資產淨值將由約人民幣583.3百萬元，增至約人民幣1,354.6百萬元，主要由於目標集團之物業項目計入經目標集團及萬升擴大之本集團賬目所致。

收購事項將以代價股份支付，部分則透過發行可換股優先股及可換股債券支付，因此，在此方面並無對擴大後集團之現金流量構成任何重大不利影響。

董事會函件

本集團的資料

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。本集團主要從事提供電信零售銷售及管理服務、物業發展及管理業務，以及物業投資。

於二零一三年十月，美成收購本公司當時之已發行股本約55.13%，並就本公司當時之所有已發行股份(除美成及其一致行動人士已擁有之股份外)提出強制現金收購要約。於強制性現金收購要約在二零一三年十一月完成後，美成於本公司當時已發行股本持有約55.16%權益。於最後實際可行日期，美成於本公司已發行股本持有約65%權益，美成由崔女士全資擁有，而崔女士為賣方的最終實益擁有人及柴女士的女兒，而柴女士為執行董事及董事會主席。

賣方的資料

根據賣方的資料，賣方為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並由崔女士最終全資實益擁有。

目標集團之資料

目標集團之持股架構

賣方於二零一四年四月四日註冊成立目標公司。根據賣方所提供之資料，請參閱目標集團於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後之持股架構(分別載於本通函第[173]及[175]頁)。

目標集團之業務

目標集團為中國吉林省物業開發商，主要從事開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及物業管理。

於本通函日期，本集團持有吉林廣澤旅遊開發(為目標集團之成員公司)註冊股本之35%權益。

董事會函件

於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括七個物業項目(全部位於吉林省)。下表根據賣方的資料列示目標集團之主要附屬公司、其主要業務及主要資產，以及根據本通函附錄六B所載之估值報告列示目標集團於二零一五年十月三十一日之物業組合：

| 主要附屬公司詳情 | | | 物業組合詳情 | | | | 於二零一五年 十月三十一日 之實際/估計 總建築面積 (平方米) | 目標集團 應佔權益 |
|----------------|-----------------|---|---------------------|-----|-----------|-----------|--|--------------|
| 附屬公司名稱 | 主要業務 | 主要資產 | 項目 (附註1) | 位置 | 規劃用途 | 狀況 | | |
| <i>住宅及商業項目</i> | | | | | | | | |
| 吉林省廣澤地產有限公司 | 物業發展 (住宅) | 發展中物業 及待售物業 (詳情見右方 之物業項目) | 1. 廣澤•紫晶城 | 吉林市 | 住宅 | 持作銷售 | 10,488.70 | 100% |
| | | | (i) 一期 | | | | | |
| | | | (ii) 二期及回遷區 | 住宅 | 持作銷售 | 69,978.67 | 100% | |
| 延吉市惠澤房地產開發有限公司 | 物業發展 (住宅) | 發展中物業 | 3. 廣澤紅府 | 延吉市 | 住宅 | 發展中 | 82,315.35 | 100% |
| | | | (i) 一期 | | | | | |
| 白山市廣澤房地產開發有限公司 | 物業發展 (住宅及商業) | 投資物業、 發展中物業 及待售物業 (詳情見右方 之物業項目) | 4. 廣澤蘭亭 | 白山市 | 住宅 | 發展中 | 128,736.30 | 100% |
| | | | (i) 廣澤蘭亭一期 | | | | | |
| | | | (ii) 廣澤蘭亭二期 | | 住宅 | (附註2) | 84,333.40 | 100% |
| | | | | | | | | |
| | | | 5. 廣澤國際購物中心 | 白山市 | 商業 | 持作投資 | 68,432.89 | 100% |
| | | | (附註5) | | | | | |
| | | | 6. 部份廣澤國際購物中心包括住宅發展 | 白山市 | 住宅及 商業 | 持作銷售 | 34,383.13 | 100% |
| | | | (附註5) | | | | | |

董事會函件

| 主要附屬公司詳情 | | | 物業組合詳情 | | | | 於二零一五年 十月三十一日 之實際/估計 總建築面積 (平方米) | 目標集團 應佔權益 |
|--------------|--------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----|------|------------|--|--------------|
| 附屬公司名稱 | 主要業務 | 主要資產 | 項目 (附註1) | 位置 | 規劃用途 | 狀況 | | |
| | | | <i>旅遊物業項目</i> | | | | | |
| 吉林廣澤 旅遊開發 | 物業發展 (旅遊) | 持作未來 發展之物業 (見右方物業 項目之詳情) | 7. 長白山廣澤果松 小鎮國際度假村 (附註3) | 撫松縣 | 旅遊 | 持作 未來發展 | 1,150,627.00 | 65% (附註7) |

附註：

1. 本通函所載述之項目名稱即於本通函日期已使用或目標集團擬使用推廣其物業之名稱。該等名稱載入本通函僅供參考，將不可視為有關項目正式名稱。此外，項目名稱之英文名稱乃中文名稱之譯本，載入僅供識別，並不應視為其正式譯名。
2. 根據賣方所述，尚未取得有關該等地塊或項目之土地使用證。
3. 根據賣方所述，尚未取得有關部份該等地塊之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。
4. 根據賣方所述，尚未取得有關該項目之部份地段之建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
5. 根據賣方所述，尚未取得該項目之竣工工程備案證。
6. 根據賣方所述，尚未取得該項目之竣工工程備案證。
7. 該物業餘下35%權益歸屬於本集團。

有關目標集團、其物業組合及業務的其他詳情，請參閱本通函「目標集團之業務」一節。

董事會函件

目標集團的財務資料

目標集團之會計師報告載於本通函附錄三A。下文載列目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年八月三十一日止八個月之經審核綜合財務資料，乃根據香港會計師公會頒佈之財務報告準則及詮釋編製：

| | 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣千元) | 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣千元) | 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣千元) | 截至 二零一五年 八月 三十一日 止八個月 (人民幣千元) |
|---------|--|--|--|--|
| 除稅前溢利淨額 | 201,121 | 120,770 | 257,352 | 301,583 |
| 除稅後溢利淨額 | 140,716 | 90,958 | 200,252 | 159,914 |
| | 於二零一二年 十二月 三十一日 (人民幣千元) | 於二零一三年 十二月 三十一日 (人民幣千元) | 於二零一四年 十二月 三十一日 (人民幣千元) | 於二零一五年 八月 三十一日 (人民幣千元) |
| 資產淨值 | 343,434 | 434,393 | 1,219,656 | 956,992 |

有關收購事項、擴大後集團業務及其他相關的風險

有關收購事項、擴大後集團的業務、物業開發於中國的業務、法律及監管環境，以及中國整體經濟、法律及政治氣氛及其他相關風險載於本通函「風險因素」一節。

有關收購事項之上市規則涵義

收購事項：

- (i) 由於適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章構成本公司的非常重大收購事項；
- (ii) 由於賣方由崔女士(為控股股東)最終全資實益擁有，因此為本公司之關連人士，據此，適用百分比率超過100%，根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易；及

董事會函件

- (iii) 由於收購事項：(a)根據上市規則第14章構成本公司的非常重大收購事項；及(b)涉及根據買賣協議向賣方(為美成(為控股股東)之聯繫人)收購資產，據此初步協議及補充協議於美成取得本公司控制權(定義見收購守則)後24個月內訂立，根據上市規則第14.06(6)(b)條構成本公司的反收購，

因此，收購事項須於股東特別大會獲獨立股東批准。於二零一五年六月二十六日舉行批准收購事項之董事會會議上，柴女士並未計入法定人數，並已就此放棄投票。

另外，由於收購事項構成本公司的反收購，根據上市規則第14.54條，本公司被視為新[編纂]。收購事項因此亦須獲上市委員會批准聯席保薦人代表本公司於二零一五年十二月三十一日作出的新[編纂]。有關新[編纂]須符合上市規則所有規定，特別是上市規則第8及9章之規定。

就本公司新[編纂]而言，聯席保薦人已代表本公司向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條、第9.09(b)條、第10.07(1)(a)條及第10.08條分別有關須有足夠管理人員留駐香港、由聯交所上市委員會預期聆訊日期前四個完整營業日起直至批准[編纂]止本公司股份並無進行買賣，及於獲批准[編纂]日期後六個月內不得進一步發行證券之規定。更多有關申請豁免及聯交所授出相關豁免之詳情請參閱本通函「豁免嚴格遵守上市規則」一節。

增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司法定股本為780,000,000港元，由15,600,000,000股每股0.05港元的股份組成，其中858,450,000股股份已發行。董事會建議透過增設4,539,352,941股可換股優先股，將本公司之法定股本由780,000,000港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份)增至1,006,967,647.05港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份及4,539,352,941股每股面值0.05港元之可換股優先股)。建議增加本公司法定股本旨在配發及發行可換股優先股。本公司將於股東特別大會提呈有關建議增加本公司法定股本之普通決議案。建議增加本公司法定股本須待股東於股東特別大會通過普通決議案後方可作實。

董事會函件

董事會認為建議增加法定股本符合股東之利益。由於增加本公司法定股本與收購事項有關，美成及其緊密聯繫人及任何於收購事項擁有重大權益之人士須於股東特別大會就相關提呈決議案放棄投票。

修訂公司細則

根據公司細則第9(1)條，倘本公司發行優先股，則已發行優先股之總面值不得超出已發行普通股之總面值，以及優先股持有人就獲發通知、報告及資產負債表及出席本公司股東大會方面與普通股股東享有相同權利，且優先股持有人亦將有權於為削減股本或清盤或批准出售業務而召開的任何大會或於大會上提呈直接影響彼等的權利及特權或尚未收取的優先股股息多於六個月的建議投票。為促成按可換股優先股之條款(於上文「可換股優先股」一段披露，其並不賦予現有細則第9(1)條所載之所有權利)發行可換股優先股，建議完全刪除公司細則第9(1)條。

此外，現有公司細則第9(3)條規定「本公司有權進一步發行與已發行優先股享有同等地位或優於已發行優先股的優先資本」，根據可換股優先股之條款，本公司將不得設立或發行任何股份，其地位視為於本公司清盤、結業或解散時較可換股優先股可優先分派股息及退還本公司資金(除非可換股優先股持有人發出有關批准)，惟本公司可在未取得可換股優先股持有人同意的情況下設立或發行股份，其於各方面(包括類別)與可換股優先股及現有及進一步發行之普通股享有同等地位。為抵銷差異，本公司亦建議修訂公司細則第9(3)條以訂明：

「在本公司任何已發行優先股之條款規限下，本公司有權進一步發行與已發行優先股享有同等地位或優於已發行優先股的優先資本。」

建議修訂公司細則須待股東於股東特別大會上通過特別決議案方可進行。

董事會認為建議修訂公司細則符合股東利益。由於建議修訂公司細則與收購事項有關，故美成及其緊密聯繫人及於收購事項中擁有重大權益的任何人士須就股東特別大會上將予提呈的相關決議案放棄投票。

董事會函件

持續關連交易

於完成後，擴大後集團之成員公司將涉及多項持續關連交易。有關擴大後集團之成員公司就租賃汽車、於吉林省長春市租賃辦公室物業以及獲得相關物業管理服務訂立多份協議而言，該等持續關連交易獲全面豁免遵守股東批准、年度審核及上市規則第14A章項下之所有披露規定。就本集團及目標集團各自成員公司訂立之現有管理協議而言，於完成後，該等交易將不再視為本公司之關連交易。有關該等持續關連交易之更多詳情，請參閱本通函「持續關連交易」一節。

財務顧問、聯席保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

中國銀河國際證券(香港)有限公司已獲委任為本公司就收購事項的財務顧問。

中國銀河國際證券(香港)有限公司及八方金融有限公司已獲委任為本公司新[編纂]申請的聯席保薦人。聯席保薦人之一八方金融有限公司符合上市規則第3A.07條所載適用保薦人的獨立準則。

獨立董事委員會已告成立，成員包括全體獨立非執行董事陳育棠先生、梅建平先生及尉立東先生，以就(其中包括)收購事項向獨立股東提供意見。

華富嘉洛企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就(其中包括)收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本集團收購萬升之全部股權

誠如本公司於二零一五年九月十一日及二零一五年十月八日宣佈，本公司一間全資附屬公司分別訂立一份原初協議及一份補充協議，據此本公司該間全資附屬公司有條件同意以代價人民幣150百萬元(相當於約180百萬港元)收購萬升(主要在吉林省從事物業開發)全部股權(「萬升收購事項」)。敬請股東垂注本公司於二零一五年九月十一日及二零一五年十月八日分別刊發之兩份公佈及本公司於二零一五年十二月二十八日刊發之通函，以便了解萬升收購事項之進一步詳情。萬升收購事項構成上市規則下之本公司主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准之規定。本公司[將]於二零一六年一月十八日召開

董事會函件

股東特別大會，以考慮及酌情通過萬升收購事項之相關決議案。待萬升收購事項完成後，萬升將成為本公司之附屬公司，其財務業績將併入本公司之財務業績內計算。為了股東容易參照，本通函列載若干有關萬升之資料。就截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年六月三十日止六個月萬升之會計師報告，請參閱附錄三B；就萬升財務資料之管理層討論及分析，請參閱附錄四；而就萬升於二零一五年十月三十一日之估值報告，請參閱本通函附錄六C。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團、目標集團及擴大後集團之資料，董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年[●]月[●]日(星期[●])假座香港[●]舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-4頁，會上將考慮及酌情批准(i)買賣協議及據此擬進行之交易，包括配發及發行代價股份及兌換股份，以及發行可換股債券及可換股優先股；(ii)增加本公司法定股本；及(iii)建議修訂公司細則。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並儘快且在任何情況下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，交回本公司之香港[編纂][編纂]。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。在此情況下，代表委任文據將被視作已撤回論。

於二零一六年[●]月[●]日(星期[●])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二零一六年[●]月[●]日(星期[●])下午[●]時[●]或之前遞交至本公司的香港[編纂][編纂](地址為[編纂])辦理登記。

董事會函件

於股東特別大會及董事會會議上投票

美成及其緊密聯繫人以及於收購事項中擁有重大權益的任何人士須就將於股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。據本公司所知，於最後實際可行日期，賣方及其緊密聯繫人(崔女士)並無持有本公司任何股份，而倘若賣方及其緊密聯繫人於最後實際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。

所有股東均有權就將於股東特別大會上提呈批准增加本公司法定股本的相關決議案投票。於股東特別大會上，決議案將以投票方式表決。

除柴琇女士外，根據公司章程或上市規則，概無董事被認為於收購事項中擁有重大權益。

推薦建議

獨立董事委員會經考慮買賣協議的條款及條件並計及獨立財務顧問的意見後，認為收購事項的條款為公平合理，以及符合本公司和獨立股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成就將於股東特別大會上提呈以批准(其中包括)收購事項的決議案。董事建議股東投票贊成就將於股東特別大會上提呈以批准(其中包括)收購事項的決議案以及其他決議案。

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[80]至[81]頁。獨立財務顧問函件載有其就(其中包括)收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，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[82]至[121]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。

董事會函件

警告

收購事項須待多項條件(包括獨立股東批准)達成後方告作實，而該等條件未必一定達成。此外，上市委員會或會或不會授出本公司之新上市申請批准。倘上市委員會不授出新上市申請批准，則買賣協議將不會成為無條件，而收購事項亦將不會進行。

股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時，務須審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
廣澤地產有限公司
主席
柴琇女士
謹啟

二零一六年[●]月[●]日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就收購事項致獨立股東的函件，以供載入本通函。



GROUND
PROPERTIES
廣澤地產

GROUND PROPERTIES COMPANY LIMITED

廣澤地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項
- (2) 關連交易
- (3) 涉及新上市申請之反收購
- (4) 發行可換股債券及可換股優先股，及根據特授權發行股份
- (5) 增加法定股本
- 及
- (6) 修訂公司細則

吾等謹此提述本公司日期為二零一六年[●]月[●]日的通函(「通函」)，本函屬其中一部份。除文義另有所指外，通函所界定的詞語在本函件中具相同涵義。

獨立董事委員會已成立，就收購協議及據買賣協議擬進行之交易，包括配發及發行代價股份及兌換股份，連同發行可換股債券及可換股優先股以及修訂公司細則向閣下提供意見。有關詳情載於本通函「董事會函件」章節。華富嘉洛企業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。載有推薦建議及達致推薦建議時所考慮之主要因素的獨立財務顧問意見函全文載於本通函第[82]至[121]頁。

獨立董事委員會函件

經考慮買賣協議的條款及條件與獨立財務顧問意見函所述意見和推薦建議後，吾等認為收購事項乃按一般商業條款訂立，誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

基於上文所述，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，批准買賣協議及據此擬進行之交易，包括配發及發行代價股份及兌換股份，連同發行可換股債券及可換股優先股。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
廣澤地產有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
陳育棠先生
梅建平先生
尉立東先生
謹啟

二零一六年[●]月[●]日

獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問華富嘉洛企業融資有限公司出具之意見函件全文，其中載有其就買賣協議及據此擬進行之交易之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見，編製以供載入本通函。



Quam Capital Limited

A Member of The Quam Group

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項；
- (2) 關連交易；
- (3) 涉及新上市申請之反收購；及
- (4) 發行可換股債券及可換股優先股及根據特別授權發行股份

緒言

吾等茲提述吾等就收購事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，收購事項之詳情載列於由 貴公司寄發予股東日期為二零一六年[●]月[●]日之通函(「通函」)內所載之「董事會函件」(「董事會函件」)，而本函件構成通函之一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一五年五月二十六日，買方、賣方與崔女士訂立初步協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售[編纂]，代價為4,650,000,000港元。於二零一五年七月三日，訂約方訂立補充協議，以(其中包括)修訂代價結付方法。於二零一五年十二月二十二日，訂約方訂立第二份補充協議，據此，訂約方同意(其中包括)修訂[編纂]數目及將收購事項之先決條件應獲達成或豁免(視乎情況而定)之最後完

獨立財務顧問函件

成日期延後至二零一六年三月三十一日。於完成後，目標公司及其附屬公司將成為 貴公司之附屬公司，其業績、資產及負債將綜合至 貴公司之綜合財務報表。目標集團主要在中國吉林省從事開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及物業管理。

由於最高適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司的非常重大收購事項。由於賣方由崔女士(為控股股東)最終全資實益擁有並因此為 貴公司之關連人士，根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司的關連交易。鑑於收購事項(i)構成 貴公司之非常重大收購事項；及(ii)其涉及於美成取得 貴公司控制權(定義見收購守則)後24個月內向賣方(為美成之聯繫人)收購資產，根據上市規則第14.06(6)(b)條，收購事項構成 貴公司之反收購。據此，收購事項須遵守獨立股東在股東特別大會上批准之規定。美成及其緊密聯繫人及任何於收購事項擁有重大利益之人士須就股東特別大會提呈批准收購事項之相關決議案放棄投票表決。

由全體獨立非執行董事(即陳育棠先生、梅建平先生及尉立東先生)組成之獨立董事委員會已告成立，就買賣協議之條款是否按正常商業條款、就獨立股東而言是否公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就收購事項投票向獨立股東作出意見。作為獨立財務顧問，吾等之職責為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，華富嘉洛企業融資有限公司與 貴公司或賣方之間並無任何可合理視作與吾等的獨立性有關的關係或權益。過往兩年， 貴集團與華富嘉洛企業融資有限公司並無任何委聘關係。除因本次委任吾等作為獨立財務顧問已付或應付予吾等之正常專業費用外，概無存續使吾等從中自 貴公司或賣方已經收取任何費用或利益之安排。因此，吾等符合資格就收購事項提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

意見基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層所發表之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料及向吾等發表或通函所載或提述之聲明及意見，於通函日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已假設通函所載之一切陳述及所作出或提述之聲明於作出時直至最後實際可行日期均屬真實，且董事及 貴集團管理層之信念、意見及意向的所有該等聲明及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、 貴集團的管理層及／或 貴公司的顧問向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及 貴公司管理層向吾等提供之所有資料或陳述於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至通函日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事以及 貴集團管理層所提供之資料、所作出的陳述或所表達的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司、其附屬公司及聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景以及根據買賣協議將予收購之公司及資產進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 進行收購事項之背景及理由

1.1 貴集團之資料

貴集團主要從事提供電信零售銷售及管理服務、物業發展及管理業務以及物業投資。

獨立財務顧問函件

下表概述 貴集團截至二零一五年三月三十一日止三個財政年度及截至二零一五年九月三十日止六個月之綜合收益表，資料摘錄自通函附錄四：

| | 截至三月三十一日 | | | | |
|----------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 截至九月三十日止六個月 | | 止財政年度 | | |
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) (經重列) | 二零一五年 千港元 (經審核) | 二零一四年 千港元 (經審核) (經重列) | 二零一三年 千港元 (經審核) (經重列) |
| 持續經營業務所得營業額 | 104,770 | 42,946 | 129,494 | 56,211 | 63,663 |
| - 電信零售銷售及管理服務 | 104,770 | 42,480 | 129,028 | 46,452 | 59,871 |
| - 物業投資 | - | 448 | 448 | 9,759 | 3,792 |
| - 物業發展及管理 | - | 18 | 18 | - | - |
| 毛利 | 49,890 | 21,832 | 56,007 | 39,414 | 35,101 |
| 本年度持續經營業務溢利/ (虧損) | (30,404) | (35,914) | (22,719) | (3,856) | 42,409 |
| 本年度溢利/(虧損) | (30,404) | (35,914) | (22,719) | (3,856) | 83,226 |

比較截至二零一四年三月三十一日止財政年度與截至二零一三年三月三十一日止財政年度

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，貴集團產生自持續經營業務之營業額為約56.2百萬港元，其中約82.6%源於電信零售銷售及管理服務分部。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，貴公司之持續經營業務營業額較上一年度下跌約11.7%，主要由於毛利率較低之手提電話、預付流動服務銷售額減少，以及上海電信營運商發起較少宣傳活動，導致電信零售銷售及管理服務分部之營業額減少。除營業額下跌外，截至二零一四年三月三十一日止財政年度，貴集團之盈利能力亦告下滑，並錄得持續經營業務虧損約3.9百萬港元，而上一財政年度則錄得持續經營業務溢利約42.4百萬港元。誠如 貴公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報所披露，財務業績倒退乃主要由於：(i) 財政年度內之須予公布交易令法律及專業費用增加；(ii) 貴集團投資物業之公允值增幅由截至二零一三年三月三十一日止財政年度之約79.0百萬港元減少至截至二零一四年三月三十一

獨立財務顧問函件

日止財政年度之約11.0百萬港元；及(iii)上一財政年度確認出售移動通信服務業務收益，該分部於本年度不再為 貴集團產生任何收益及溢利。

比較截至二零一五年三月三十一日止財政年度與截至二零一四年三月三十一日止財政年度

截至二零一五年三月三十一日止財政年度， 貴集團營業額大幅增加約130.4%至約129.5百萬港元，近乎全部營業額均源於電信零售銷售及管理服務分部。根據 貴公司截至二零一五年三月三十一日止財政年度之年報（「二零一五年年報」），源於電信零售銷售及管理服務分部之營業額大幅上升乃主要由於電信零售網絡整合及擴張，以及其產品組合擴充，令 貴集團之手機、耳機及其他產品之銷售於年內增加約6.27倍。雖然電信零售銷售及管理服務分部營業額有所增長， 貴集團源於物業投資分部之營業額由截至二零一四年三月三十一日上年度之約9.8百萬港元大幅減少至截至二零一五年三月三十一日止年度之約0.4百萬港元，原因為 貴集團投資物業之租賃合約於二零一四年四月屆滿。誠如二零一五年年報所披露， 貴集團與潛在租戶商議租賃。雖然 貴集團營業額錄得整體增長，惟 貴集團之虧損擴大，原因為以股份為基礎之付款及新造銀行貸款及現有承兌票據產生之利息開支增加。

比較截至二零一五年九月三十日止六個月與截至二零一四年九月三十日止六個月

截至二零一五年九月三十日止六個月， 貴集團之營業額全部來自電信零售銷售及管理服務分部，該分部營業額較上一年度同期大幅增加約144.0%。根據 貴公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一五年中期報告」），有關增加乃主要由於(i) 貴集團透過收購擴張電信業務，於二零一四年十二月完成收購及於上海新增的八間電信零售服務店所得收益增加；(ii) 因成為美國知名音響品牌之受大眾歡迎之耳機產品系列於中國的獨家總代理商而增加銷售；及(iii) 電信呼叫中心服務提供新的收益來源。儘管如此， 貴集團於截至二零一五年九月三十日止六個月繼續錄得虧損，主要由於期內收購事項產生之法律及專業費用。倘不計入有關法律及專業費用，則期內淨虧損將較上一年度同期減少。

獨立財務顧問函件

下表列載 貴集團於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一五年九月三十日之經審核綜合財務狀況表之主要項目，資料摘錄自通函附錄四：

| | 於 | | | |
|------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 二零一五年 九月三十日 | 二零一五年 三月三十一日 | 二零一四年 三月三十一日 | 二零一三年 三月三十一日 |
| | 千港元 (未經審核) | 千港元 (經審核) | 千港元 (經審核) | 千港元 (經審核) |
| 投資物業 | 340,000 | 340,000 | 315,000 | 304,000 |
| 於聯營公司之權益 | 385,540 | 386,532 | 383,919 | - |
| 應收委託貸款 | 175,552 | 179,830 | - | - |
| 已抵押銀行存款 | 198,488 | 203,326 | - | - |
| 銀行結餘及現金 | 25,873 | 71,966 | 38,860 | 102,099 |
| 計息借貸 | | | | |
| (流動及非流動部份) | 486,755 | 497,574 | 295,000 | - |
| 淨資產 | 699,943 | 727,668 | 435,775 | 445,131 |
| 股東應佔淨資產 | 700,091 | 727,816 | 435,917 | 439,197 |

於二零一五年九月三十日，貴集團之投資物業金額為340.0百萬港元。有關投資物業指香港九龍灣之辦公室物業，其由 貴集團持有以賺取租金收入。

自於二零一三年十月完成收購Ace Plus Global Limited (其於吉林廣澤旅遊開發在中國吉林省長白山之物業項目(「長白山物業項目」)持有35%實際權益)及其管理權起，貴集團於長白山物業項目之投資已入賬為於聯營公司之權益。於二零一五年九月三十日，於聯營公司之權益之賬面值為約385.5百萬港元。誠如二零一五年中期報告所披露，長白山地產項目之前期工程及總體規劃已大致上完成，銷售模式和渠道亦已大致上建立。長白山地產項目之一期預售預期於二零一六年開始，並於二零一六年底完成一期及周邊項目建設。隨著國內生活水平不斷改善，加上二零一五年十月公佈落實二孩政策，董事預料中國房屋需求長遠將會持續增長並保持穩健發展。此外，貴集團會審慎尋找更多具潛力的物業投資機會，對各項潛在業務機會作審慎評估，實現投資組合多元化。

獨立財務顧問函件

截至二零一五年九月三十日的計息借貸包含有抵押銀行貸款約204.0百萬港元、有抵押委託銀行貸款約175.6百萬港元、有抵押信託收據貸款約22.2百萬港元及無抵押承兌票據85百萬港元。誠如 貴公司日期為二零一三年九月三十日之通函所披露， 貴集團抵押 貴集團所持投資物業以產生銀行借貸210百萬港元，及發行85百萬港元之承兌票據，作為收購Ace Plus Global Limited全部股權之代價。為促成向一名獨立第三方作出截至二零一五年九月三十日金額為人民幣143.9百萬元(相當於約175.6百萬港元)之應收委託貸款，銀行存款人民幣143.9百萬元(相當於約175.6百萬港元)已予抵押，作為截至二零一五年九月三十日約175.6百萬港元的委託銀行貸款的保證。信託收據貸款約22.2百萬港元已獲存於中國一間銀行之銀行存款約22.9百萬港元提供抵押。

1.2 目標集團之資料

(i) 目標集團之背景

誠如董事會函件所披露，為中國吉林省物業發展商，主要從事開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及物業管理。於最後實際可行日期， 貴集團於目標集團成員公司吉林廣澤旅遊開發之註冊股本擁有35%權益。

於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括七個於吉林省之物業項目，計有括五個住宅項目、一個綜合娛樂及購物中心，以及一個旅遊物業項目。根據通函附錄六B所載目標物業之估值報告(「估值報告」)，於二零一五年十月三十一日，該等項目的總建築面積及目標集團應佔相應市值總額分別為1,380,412平方米及人民幣57億元。有關目標集團、其物業組合及業務之其他詳情，請參閱通函「目標集團之業務」一節。

獨立財務顧問函件

(ii) 目標集團之財務資料

下文概述目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月之綜合財務資料(摘錄自通函附錄三A所載目標集團之會計師報告)，乃根據香港財務報告準則編製：

| | 截至八月三十一日 | | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-----------|-----------|-----------|--------------|-----------|---------|
| | 止八個月 | | 二零一四年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| | 二零一五年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | (未經審核) | (經審核) | (經審核) | (經審核) |
| 收益 | 808,836 | 635,356 | 805,611 | 553,117 | 530,975 |
| 毛利 | 348,876 | 173,181 | 204,336 | 138,860 | 137,383 |
| 投資物業的公允價值 | | | | | |
| 變動 | 17,732 | 118,248 | 151,948 | 56,673 | 123,176 |
| 除稅前溢利 | 301,583 | 231,006 | 257,352 | 120,770 | 201,121 |
| 除稅後溢利 | 159,914 | 179,137 | 200,252 | 90,958 | 140,716 |
| 目標公司擁有人應佔 | | | | | |
| 溢利 | 103,352 | 128,065 | 140,825 | 67,535 | 96,364 |
| | | | | | |
| | 於二零一五年 | | 於十二月三十一日 | | |
| | 八月三十一日 | | 二零一四年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| | 人民幣千元 | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | | (經審核) | (經審核) | (經審核) |
| 投資物業 | 660,000 | 639,000 | 342,000 | 197,000 | |
| 發展中物業 | 2,296,136 | 1,961,384 | 685,958 | 1,234,196 | |
| 持作出售之已竣工 | | | | | |
| 物業 | 591,979 | 957,111 | 853,012 | 101,846 | |
| 現金及銀行結餘 | 145,067 | 107,977 | 472,177 | 254,333 | |
| 銷售物業之按金 | 950,061 | 1,578,772 | 1,728,768 | 1,344,382 | |
| 計息借貸(流動及 | | | | | |
| 非流動部分) | 782,400 | 526,600 | 612,400 | 300,000 | |

根據通函「目標公司之財務資料」一節，目標集團截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之收益主要源於銷售物業，尤其是廣澤•紫晶城一期及二期住宅項目之銷售。截至二零一五年八月三十一日止

獨立財務顧問函件

八個月之物業銷售收益乃源於銷售廣澤國際購物中心—住宅及商業部份及廣澤•紫晶城一期及二期住宅項目之若干餘下單位。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之已確認總建築面積為141,310平方米，其中109,551平方米為住宅單位，佔已確認總建築面積約77.5%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，廣澤地產集團之收益較上一年度增加約4.2%，主要源於住宅單位及車庫／停車場銷售增加所致。然而，目標集團之毛利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度之約25.9%下跌至截至二零一三年十二月三十一日止年度之約25.1%，主要由於二零一三年低層住宅單位(利潤率較高)之已確認銷售減少及概無商業單位(利潤率較高)銷售。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之收益顯著增加約45.6%，主要由於住宅及商業單位之已確認總建築面積大幅增加。目標集團之毛利率由截至二零一三年十二月三十一日止年度之約25.1%增至截至二零一四年十二月三十一日止年度之約25.4%，主要由於：(i)廣澤•紫晶城二期高層住宅單位之銷售，其售價於二零一四年持續上升；及(ii)銷售廣澤•紫晶城一期餘下高利潤商業單位。截至二零一五年八月三十一日止八個月，毛利率上升至約43.1%，此乃主要由於確認廣澤國際購物中心若干店舖(利潤率較高)之銷售額，以及廣澤•紫晶城之商業物業銷售之利潤率隨著平均單位售價上升。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團之純利(不包括投資物業之公允價值變動及相關遞延稅項)分別為約人民幣48.3百萬元、人民幣48.5百萬元、人民幣86.3百萬元及人民幣146.6百萬元。

目標集團之物業包括投資物業、發展中物業及持作出售之已竣工物業。目標集團持有之投資物業指廣澤國際購物中心。投資物業價值由二零一二年十二月三十一日至二零一五年八月三十一日期間大幅增加，歸因於：(i)廣澤國際購物中心建設工程產生的額外費用；及(ii)待租約復歸後廣澤國際購物中心未來比較市場價格／市場租金的潛在利好變化，導致投資物業公允價值增加。

獨立財務顧問函件

目標集團之發展中物業包括收購若干土地使用權之成本，該等土地位於中國，用作物業發展。於二零一二年十二月三十一日，發展中物業主要有關：(i)廣澤•紫晶城二期；及(ii)廣澤國際購物中心—住宅部分，全部於二零一二年動工興建。發展中物業於二零一三年十二月三十一日減少，主要由於廣澤•紫晶城二期竣工後，部份發展中物業已被轉撥至銷售成本(已交付部份)及已竣工待售物業(尚未交付部份)，並因(i)廣澤國際購物中心—住宅部份持續發展；及(ii)廣澤•瀾香工程動工而部分抵銷。發展中物業其後於二零一四年十二月三十一日之增加主要由於(i)廣澤紅府工程動工；及(ii)長白山廣澤果松小鎮國際渡假村前期工程活動；及(iii)廣澤•瀾香及廣澤蘭亭持續發展，惟被廣澤國際購物中心—住宅部分竣工後由發展中物業轉撥至持作出售之已竣工物業而部分抵銷。發展中物業於二零一五年八月三十一日之增加主要由於(i)廣澤紅府，(ii)廣澤•瀾香；及(iii)長白山廣澤果松小鎮國際渡假村之持續發展／前期發展。

於二零一二年十二月三十一日，已竣工待售物業主要涉及於二零一二年竣工的廣澤•紫晶城一期未售出單位。已竣工待售物業於二零一三年十二月三十一日增加，主要由於廣澤•紫晶城二期已竣工。已竣工待售物業於二零一四年十二月三十一日增加，主要由於廣澤國際購物中心—住宅及商業部份及廣澤蘭亭於竣工後，已由發展中物業轉撥過來；並因廣澤•紫晶城一期及二期若干單位於交付後獲確認至損益賬而被局部抵銷。已竣工待售物業於二零一五年八月三十一日減少，乃主要由於就廣澤國際購物中心若干單位及銷售廣澤•紫晶城一期及二期之若干餘下單位確認物業銷售。

1.3 目標物業之估值

目標物業由第一太平戴維斯進行估值，第一太平戴維斯為 貴公司委聘之獨立物業估值師。估值報告載於通函附錄六B。吾等已就第一太平戴維斯於香港及中國同類物業權益估值方面之經驗及其獨立性與其進行會談。

獨立財務顧問函件

根據吾等與第一太平戴維斯之會談，吾等得知第一太平戴維斯為知名的獨立物業估值師，已為在(其中包括)香港及中國擁有物業權益的多間上市公司完成大量估值工作。吾等亦得悉估值團隊中負責是次估值的估值師在中國及香港的物業估值方面擁有逾22年取得資格後工作經驗。

吾等已審閱第一太平戴維斯委聘函之條款，注意到其目的為就擴大後集團之物業編製物業估值報告並向 貴公司提供估值意見。委聘函亦載有獨立物業估值師普遍進行的典型物業估值範圍。概無受到任何可能對第一太平戴維斯於估值報告所提供之保證水平構成不利影響之限制。吾等亦獲第一太平戴維斯告知，其已進行實地視察，並作出相關查詢及取得進一步資料，以對擴大後集團於二零一五年十月三十一日之物業市值進行估值(「估值」)，而於估值期間並無發現違規事項。

(i) 估值方法

吾等從估值報告中得悉，第一太平戴維斯於達致估值時已將擴大後集團之物業分為多個類別，並就各類別採用下列估值方法：

- (a) 就第一類物業(即目標集團持作投資之中國物業)而言，第一太平戴維斯已參考市場上可供比較之市場交易(「直接比較法」)，並在適當情況下以收入資本值為基準對物業進行估值，亦已適當計及物業之復歸收入潛力(「收入資本化法」)；
- (b) 就第二類物業(即目標集團持作銷售之中國物業)而言，第一太平戴維斯假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場上可供比較之銷售交易，採用直接比較法進行物業估值；
- (c) 就第三類物業(即目標集團在中國持有之發展中物業)而言，第一太平戴維斯乃以該等物業將按照彼等之最新發展方案發展及落成為基準進行物業估值。第一太平戴維斯假設由有關政府機關就發展方案而發出之一切同意書、批文及許可證，乃在並無繁苛附帶條件或延誤之情況下取得。在達致彼等之估值意見時，第一太平戴維斯採用直接比較法，

獨立財務顧問函件

參照於相關市場上可供比較之銷售交易，並已計及完成發展項目將支銷之成本，以反映已完成發展項目之建築質量；

- (d) 就第四類物業(即目標集團持作未來發展之中國物業)而言，第一太平戴維斯假設該等物業以交吉方式出售，並採用直接比較法進行物業估值；
- (e) 就評估第五類物業(即目標集團將予收購之中國物業)而言，由於目標集團尚未取得任何有效業權文件，故第一太平戴維斯並無賦予該物業任何商業價值；及
- (f) 就第六類物業(即目標集團租賃之中國物業)而言，由於該等物業不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤及／或有關租賃屬短期性質，故第一太平戴維斯並無賦予此類物業任何商業價值。

於估值報告中分類為第一類、第二類、第三類、第四類及第五類之物業由目標集團擁有或將予收購。

基於上文所述，吾等已就對目標集團不同類別物業進行估值而採用不同估值方法的理據，與第一太平戴維斯進行討論。根據第一太平戴維斯的資料，評估第二及第四類物業市值時，最適合的估值方法是直接比較法，因為該等土地及物業用作住宅及商業用途，其市價資料易於取得。至於第一類物業，主要為商用物業，第一太平戴維斯主要採用直接比較法，亦會採用收入資本化法(如適用)，考慮到該等物業的收入來源性質及將隨時可用的可比較已進行交易作為直接比較法的參考。就第三類物業而言，該類物業為目標集團所持之發展中物業，第一太平戴維斯對該等物業進行估值之基準為該等物業將根據向彼等提供之最新發展計劃書竣工，透過採用直接比較法得出主體物業竣工時之市值，其後扣除未支付之建築成本及其他開支，已得出主體物業的最終市值。

經考慮第一太平戴維斯選擇對目標集團所持不同類別物業進行估值時採用不同估值方法之原因後，吾等認為第一太平戴維斯採用之估值方法就釐定於二零一五年十月三十一日目標財產之市值而言屬合理及可接受。

獨立財務顧問函件

(ii) 估值基礎及假設

採用直接比較法釐定住宅及商用物業的估值時，第一太平戴維斯通常先收集及分析主體物業及其附近市場可資比較物業的近期交易。其後調整所收集的可資比較物業交易資料，以反映可資比較物業與主體物業在(其中包括)樓齡、位置、面積及質素等方面的差異。

第一類物業的估值乃採用直接比較法與收入資本化法相結合的方式釐定。根據收入資本化法，所採用的收入來源乃以物業現有未到期租約為依據，而假設空置單位按各自於估值日期的市場租金出租。現有租約到期後，假設各個單位按各自於估值日期的市場租金出租。第一太平戴維斯其後採用根據市場銷售交易所得收益及其對物業投資者市場預期的判斷而得出的資本化率，以評估各物業於估值日期的市場租金。與收入資本化法相同，直接比較法用以支持對第一類商用物業的估值。就此而言，第一太平戴維斯已收集及分析近期可資比較交易的數據，其後調整所收集的可資比較物業交易資料，以計及該物業與所收集可資比較交易的差異，當中計有(其中包括)時間、位置、面積及樓宇質素。

就第三類發展中物業而言，第一太平戴維斯先採用直接比較法以得出主體物業竣工時之市值，其後扣除相關建築成本及其他開支，以釐定主體物業的最終市值。相關建築成本及其他開支乃經扣除主體物業竣工時之市值，以釐定主體物業之估值，並估計主體物業竣工之未支付建築成本及開支。第一太平戴維斯確認，其已根據目標集團管理層提供相關物業開發項目的總建築成本的合理性進行評估。

經計及上述各項後，吾等認為第一太平戴維斯就上述估值方法採用之基準及假設為合理，並符合市場慣例。

獨立財務顧問函件

1.4 吉林省房地產市場之前景

通函附錄一所載「行業概覽」一節已載述中國及吉林省概覽之全面概要，吾等摘錄部分概要如下：

- (i) 於二零零九年至二零一四年，吉林省之人均生產總值一直上升，增幅高於全國水平，而吉林省城鎮居民人均可支配收入錄得複合年增長率約為10.6%；
- (ii) 吉林省住宅投資於二零零九年至二零一一年間持續增長，直至二零一二年市場增長率下降，此乃由於政府為房地產市場降溫而頒佈的限制性規管政策於二零一一年在全國推行；及
- (iii) 吉林省住宅物業銷售收益於二零零九年至二零一一年大幅增加，於二零一零年及二零一四年，銷售收益維持高於約人民幣650億元的水平。

吾等注意到中國房地產市場面對挑戰，其中包括(i)住宅物業市場的堆積庫存水平持續上升；(ii)中國政府頒佈之房地產政策控制持續影響需求；及(iii)土地成本及建築成本增加，以致房地產開發商的盈利能力大減。然而，吾等亦發現吉林省房地產市場有下列主要動力：

- (i) 吉林省城鎮化正在穩步推進，導致住宅物業需求持續；
- (ii) 城鎮居民的可支配收入及購買力增加，預期可推動居民購置住宅物業；及
- (iii) 購置房地產受新婚夫婦的住房需求所帶動，於二零零九年至二零一四年升勢持續。

基於前文所述，吾等認為雖然中國房地產市場面對多項挑戰，但吉林省房地產市場存在利好因素，或有利目標集團日後之業務及財務表現。

獨立財務顧問函件

1.5 進行收購事項的理由及裨益

吾等已與 貴集團管理層商討有關進行收購事項的理由。誠如董事會函件所披露，收購事項被認為符合 貴公司及股東之整體利益，理由如下：

(i) 目標集團已產生溢利

貴集團之收益主要源於其電信零售銷售及管理服務分部。整體而言，貴集團於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止各年度，分別錄得虧損約3,900,000港元及約22,700,000港元。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團錄得目標公司擁有人應佔純利分別約人民幣67.5百萬元、人民幣140.8百萬元及人民幣103.4百萬元。預期收購事項將有助擴大後集團改善盈利能力。此外，貴集團亦可達致業務多元化，從其電信零售銷售及管理服務分部擴闊收益及收入來源。

(ii) 完成後，貴公司可借助目標集團的平台，加快物業發展業務及為其股東帶來額外價值

貴集團現有物業組合僅由其香港投資物業及其於吉林廣澤旅遊開發之35%權益組成，該公司亦為目標集團之成員公司(餘下65%權益由目標集團持有)。儘管中國物業市場仍然充滿挑戰，貴集團認為中國的長遠住房需求將會持續，由於中國經濟持續增長，城鎮化進程持續，中國居民可支配收入及購買力整體趨勢持續向上，以及中國新婚夫婦住房需要帶動置業需求。目標集團自二零一零年起一直專注於吉林省的物業發展市場，並已建立物業項目組合。收購事項將有助 貴集團加快其物業開發及管理業務之規模增長。完成後，董事認為 貴公司可借助目標集團之平台，加快其在吉林省內的物業發展業務的速度。

獨立財務顧問函件

- (iii) 擴大後集團將擁有更大的資產基礎，因而增加集資實力以作長遠發展

完成後，擴大後集團將擁有更大的資產基礎，及更穩健的財務狀況以取得融資。董事相信擴大後集團將隨著業務規模擴大而擁有更大優勢，可以更具競爭力的條款取得銀行及其他金融機構的融資，以及在資本市場募集資金。因此，董事相信擴大後集團將擁有更強大的集資實力發展業務，以為其股東創造額外價值。

- (iv) 目標集團為吉林省地方物業發展商，其管理團隊及往績有助擴大後集團於吉林省進一步發展其物業發展及管理業務，而擴大後集團將擁有更大優勢於機會來臨時進軍其他省份

目標集團於二零一零年成立，已於吉林省建立均衡的商住及旅遊物業組合。根據賣方所述，在建立物業組合時，目標集團管理層成功收購位處目標集團認為屬合適的吉林省地點上的土地，以供物業項目發展之用。因此，董事相信收購事項將有助擴大後集團建立及大幅擴大其於吉林省的市場佔有率。此外，董事相信憑藉目標集團於吉林省之往績及經驗，擴大後集團可以更大優勢於機會來臨時進軍中國其他省份。

自通函「目標集團之業務」一節所悉，於二零一五年三月，廣澤地產(目標集團之間接控股公司)榮獲2015中國房地產開發企業200強，其於二零一五年三月公佈於2015中國房地產綜合實力排名第116位。自廣澤地產集團於二零一零年開始營運起，廣澤地產集團一直以中國吉林省的物業開發市場為業務重點。廣澤國際購物中心於二零一五年一月隆重開幕，此乃目標集團的首個商用物業項目，其旋即成為吉林省白山市的全新地標。

獨立財務顧問函件

鑑於上述理由，加上上文「吉林省房地產市場前景」分節所述吉林省房地產市場的潛在動力，以及如上文「貴集團之資料」及「目標集團之資料」各分節所述，吾等對 貴集團及目標集團財務資料之審閱，吾等認同董事之公司意見，認為目標集團日後將為 貴集團貢獻收益，改善盈利能力及擴大資產基礎，以及於吉林省建立及擴大市場佔有率。

誠如二零一五年年報有關 貴集團展望所載述， 貴集團將致力推動業務多元化發展，有信心進一步整合優化電信零售及管理服務業務，繼續擴展物業發展及管理業務，並會繼續尋找更多具增長潛力的物業投資機會，達至長期可持續穩定增長。經考慮(i) 貴集團之電信零售及管理服務業務為 貴集團貢獻主要營業額；(ii) 貴集團於最近數個財政年度整體錄得虧損；(iii) 目標集團一直自其物業發展項目產生收益及溢利；(iv) 貴集團之現有物業組合僅由其香港投資物業及其於吉林廣澤旅遊開發擁有之35%權益組成；及(v) 廣澤地產集團自二零一零年起一直專注於吉林省物業發展市場，並已建立物業項目組合，吾等認同董事之意見，認為收購事項將有助本集團加快增長步伐及物業發展及管理業務規模，且收購事項亦符合 貴集團多元化業務發展和擴充物業發展及管理業務之業務計劃。

此外，吾等於通函「擴大後集團之董事及高級管理層」一節注意到，擴大後集團之管理層於中國物業發展及管理方面擁有豐富經驗。尤其是，柴女士(為執行董事及董事會主席)主要於中國物業及奶製品行業擁有逾15年工作經驗；及王廣會先生(執行董事)於中國房地產行業擁有逾23年經驗，專長於建築項目開發、規劃及管理。就此，吾等認同董事之意見，認為擴大後集團之核心管理層團隊之經驗對於擴大後集團於中國的物業開發行業持續經營定能作出貢獻。

獨立財務顧問函件

為深入了解目標集團之未來發展計劃，股東可請參閱通函「目標集團之業務」一節有關目標集團之擬定業務策略及發展計劃。

2. 買賣協議之主要條款

2.1 買賣協議

於二零一五年三月十九日，本公司刊發首份公告（「第一份公告」），內容有關收購一間英屬維爾京群島公司及其附屬公司股權之可能性，該公司主要於中國從事物業開發業務。於二零一五年五月二十六日，買方、賣方及崔女士訂立初步協議，據此，買方已同意收購及賣方已同意出售[編纂]，代價為4,650,000,000港元。於二零一五年七月三日，訂約方訂立補充協議，以（其中包括）修訂代價之支付方法。於二零一五年十二月二十二日，訂約方訂立第二份補充協議，據此，訂約方同意（其中包括）修訂[編纂]數目及將收購事項之先決條件應獲達成或豁免（視乎情況而定）之最後完成日期延後至二零一六年三月三十一日。

完成後，目標公司及其附屬公司將成為 貴公司之附屬公司，其業績、資產及負債將綜合入賬至 貴公司之綜合財務報表。

2.2 先決條件

有關收購事項之先決條件詳情，請參閱董事會函件「先決條件」一段。

完成收購事項將於完成日期（即達成收購事項之先決條件後第二個營業日或賣方與買方可能書面協定之其他日期）達成。目前預期收購事項將不遲於二零一六年三月三十一日完成。

2.3 代價

根據董事會函件，代價乃經 貴集團與賣方公平磋商後達致，已參考 (i) 賣方應佔目標集團的資產淨值；(ii) 目標物業較其賬面價值升值；(iii) 於二零一五年八月三十一日後對目標公司的注資；(iv) 出售目標物業時須支付的相關營業稅、增值稅及所得稅的估計金額；及(v) 於二零一五年八月三十一日後將就目標物業產生的估計發展及建築成本（不包括 貴集團的權益）。

獨立財務顧問函件

於評估代價是否公平合理時，吾等已考慮經調整資產淨值（「經調整資產淨值」），乃根據於二零一五年八月三十一日賣方應佔目標集團之經審核綜合資產淨值（根據香港財務報告準則編製（摘錄自通函附錄三A所載目標集團之會計師報告）計算，連同有關調整載列如下：

人民幣百萬元

| | |
|----------------------------------|--------------------------|
| 於二零一五年八月三十一日賣方應佔 | |
| 目標集團之經審核綜合資產淨值(附註1) | 752 |
| 加：目標物業之增值(附註2) | 3,341 |
| 對目標公司之注資(附註3) | 400 |
| 減：出售目標物業時須支付之估計營業稅、 土地增值稅及所得稅 | (537) |
| 預計於二零一五年八月三十一日後產生的 估計發展及建築成本 | (236) |
| | <hr/> |
| | 3,720(相當於 |
| 經調整資產淨值 | <u>4,650</u>百萬港元) |

附註：

1. 摘錄自通函附錄三A所載目標集團的會計師報告。
2. 代表目標物業於二零一五年八月三十一日的賬面值(扣除 貴集團的權益)與 貴公司管理層對目標物業的估計價值(已扣除 貴集團權益)之間的差額，其中已諮詢第一太平戴維斯了解估值方法、市況及其他相關事宜，而根據第一太平戴維斯之經驗，該等事宜可能影目標物業之價值。關於第一太平戴維斯為目標物業估值時採取之估值方法、基準及假設之評估詳情，請參閱上文「目標物業之估值」一段。
3. 代表賣方於二零一五年八月三十一日後對目標公司作出的注資人民幣400百萬元，以為廣澤地產集團的收購事項(作為目標集團重組的一部分)提供資金。

經磋商代價後，貴公司已考慮銷售目標物業之未來稅項之相關估計影響，包括出售目標物業時須支付之營業稅、土地增值稅及所得稅。根據吾等與 貴公司管理層之討論，未來稅項影響乃根據當前政府稅務政策及目標物業之現行估值而估算。應付稅項實際金額或會與估算有出入，原因是(其中包括)政府稅務政策(包括稅率)以及目標物業之實際售價變動。基於上述共識，吾等認為計算未來稅項影響之基準誠屬合理。

獨立財務顧問函件

貴公司亦已考慮目標物業(不包括 貴集團之權益)於二零一五年八月三十一日後產生之估計發展及建築成本。吾等已與 貴公司管理層討論此等發展及建築成本之估計，並獲告知該金額主要根據(其中包括)目標集團物業項目(於磋商代價之時仍在發展中)之最新進長及建築時間表以及目標集團就該等物業項目訂立之合約估計。吾等亦與第一太平戴維斯討論該估計發展及建築成本，並獲告知此等成本與發展中的目標物業(於估值報告分類為第三類物業)有關。第一太平戴維斯確認，其已根據目標集團管理層提供相關物業開發項目的總建築成本的合理性進行評估。

經計及(i)代價相當於經重估經調整資產淨值，而吾等認為此乃評估物業投資及發展公司之估值公平性之常用手法；及(ii)達致目標物業之市值之估值方法、基準及假設屬合理及可接受，吾等認為代價基準屬公平合理。

2.4 代價付款

誠如董事會函件所述，於完成應付賣方之代價為4,650,000,000港元，須按以下方式結付：

- (i) 其中500,000,000港元於完成時向賣方發行可換股債券結付；
- (ii) 其中3,858,450,000港元於完成時向賣方配發及發行可換股優先股結付，每股可換股優先股作價0.85港元；及
- (iii) 其中291,550,000港元於完成時向賣方按發行價每股代價為0.85港元配發及發行代價股份結付。

獨立財務顧問函件

根據董事會函件，可換股優先股與可換股債券分配乃由 貴集團與賣方經公平磋商後釐定，已計及賣方偏向以可換股債券結付代價之非現金部份。然而，經計及 貴集團支付可換股債券利息付款的能力以及相對較低金額可換股優先股之固定股息，將保留資金供擴大後集團作未來發展及將於贖回可換股債券時減輕擴大後集團現金流之潛在影響， 貴集團與賣方同意透過發行可換股優先股結付部份代價。

2.5 可換股債券之主要條款

根據買賣協議之條款， 貴公司將於完成時向賣方發行本金額500,000,000港元之可換股債券，作為支付部份代價。可換股債券之條款乃經公平磋商後釐定，其主要條款概述如下：

| | |
|-----------|------------------------|
| 發行人： | 貴公司 |
| 利息： | 按年利率2%計算，須每半年支付 |
| 到期日： | 可換股債券發行日期之第五週年 |
| 可換股債券轉換價： | 每可換股債券兌換股份0.85港元(可予調整) |
| 本金總額： | 500,000,000港元 |

假設自本通函日期起將不會發行或購回股份，則於可換股債券附帶之轉換權按可換股債券轉換價獲悉數行使後， 貴公司將合共配發及發行588,235,294股可換股債券兌換股份，佔(i) 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約68.5%；(ii) 貴公司經配發及發行代價股份及可換股債券兌換股份擴大惟於發行可換股優先股兌換股份前的已發行股本約32.9%；及(iii) 貴公司經配發及發行代價股份及全部兌換股份擴大之已發行股本約9.3%。

獨立財務顧問函件

與涉及以發行可換股債券／票據作為代價之其他交易比較

為評估可換股債券之條款是否公平合理，據吾等所知所悉，吾等已識別出於二零一五年三月一日起至最後交易日(即約三個月之期間)，12宗由聯交所上市公司進行之交易涉及發行可換股債券／票據作為收購事項代價(「可換股債券可比較公司」)。股東應注意 貴公司之業務、營運及前景與可換股債券可比較公司並不相同。然而，為向股東就最近聯交所上市公司進行涉及發行可換股債券／票據作為收購事項代價之交易市場慣例提供全面參考資料，吾等認為可換股債券可比較公司屬公平及具代表性。下表概述吾等之相關搜尋結果：

| 公佈日期 | 公司名稱 | 股份代號 | 年利率 (%) | 轉換價較有關 發行可換股票據/ 債券之各份公佈/ 協議日期或之前之 最後交易日股份收 市價溢價/(折讓) (概約百分比) |
|------------|---------------|------|------------|--|
| 二零一五年三月十日 | 盛明國際(控股)有限公司 | 231 | 0 | (9.91) |
| 二零一五年三月十一日 | 俊文寶石國際有限公司 | 8351 | 7 | (82.35) |
| 二零一五年四月一日 | 中國貴金屬資源控股有限公司 | 1194 | 0 | 26.67 |
| 二零一五年四月十五日 | 大中華實業控股有限公司 | 431 | 0 | (20.15) |
| 二零一五年四月十五日 | 阿里健康信息技術有限公司 | 241 | 2 | (14.30) |

獨立財務顧問函件

| 公佈日期 | 公司名稱 | 股份代號 | 年利率 (%) | 轉換價較有關 |
|-------------|--------------------|------|------------|--|
| | | | | 發行可換股票據/ 債券之各份公佈/ 協議日期或之前之 最後交易日股份收 市價溢價/(折讓) (概約百分比) |
| 二零一五年四月十七日 | 星美文化集團控股有限公司 | 2366 | 0 | 1.69 |
| 二零一五年四月二十日 | 事安集團有限公司 | 378 | 8 | 16.44 |
| 二零一五年四月二十七日 | 嘉利國際控股有限公司 | 1050 | 1 | 19.23 |
| 二零一五年四月三十日 | 華人飲食集團有限公司 | 8272 | 0 | (43.14) |
| 二零一五年四月三十日 | 中國衛生控股有限公司 | 673 | 0 | (48.70) |
| 二零一五年五月四日 | 中國城市基礎設施集團 有限公司 | 2349 | 0 | 50.00 |
| 二零一五年五月七日 | 寰宇國際控股有限公司 | 1046 | 0 | 7.14 |
| 最高 | | | 8 | 50.00 |
| 最低 | | | 0 | (82.35) |
| 平均 | | | 1.5 | (8.12) |
| 可換股債券 | | | 2 | (35.11) (附註) |

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：折讓率約35.11%乃基於股份於最後交易日之收市價計算得出。倘使用股份於第一份公佈日期之收市價，則可換股債券轉換價較股份於第一份公佈日期之收市價溢價約3.66%。

(i) 可換股債券轉換價

可換股債券轉換價每股0.85港元經 貴集團與賣方公平磋商後釐定，已參考股份由二零一五年三月十九日(即第一份公告之日期)至二零一五年五月二十二日(即最後交易日)期間之平均收市價。可換股債券轉換價較：

- (a) 股份於二零一五年三月十九日(即第一份公告之日期)於聯交所所報之收市價每股0.82港元溢價約3.66%；
- (b) 股份於二零一五年五月二十二日(即最後交易日)於聯交所所報之收市價每股1.31港元折讓約35.11%；
- (c) 股份於截至及包括最後交易日前五個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股1.006港元折讓約15.51%；
- (d) 股份於截至及包括最後交易日前十個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.941港元折讓約9.67%；
- (e) 根據二零一五年中期報告之未經審核綜合資產淨值及於最後實際可行日期之已發行股份數目，貴公司權益持有人應佔於二零一五年九月三十日之經審核綜合資產淨值每股約0.815港元，溢價約4.29%。

自上表有關吾等就可換股債券可比較公司之搜尋結果所悉，可換股債券可比較交易之轉換價平均折讓率為約8.12%，介乎較有關發行可換股債券／票據作為代價之收購事項之各份公佈／協議日期或之前之最後交易日股份相關收市價折讓約82.35%至溢價50.00%。可換股債

獨立財務顧問函件

券轉換價較股份於第一份公佈日期之收市價溢價約3.66%及較股份於最後交易日之收市價折讓約35.11%，屬於可換股債券可比較公司之範圍。

基於上述並計及可換股債券轉換價較 貴公司權益擁有人應佔於二零一五年九月三十日之每股未經審核綜合資產淨值出現溢價，吾等認為可換股債券轉換價就獨立股東而言誠屬公平合理。

(ii) 年利率

可換股債券按年利率2%計息。吾等注意到可換股債券可比較公司之年利率介乎零至8%，平均值約為1.5%。因此，可換股債券之年利率屬於可換股債券可比較公司之範圍。

2.6 可換股優先股之主要條款

根據買賣協議之條款， 貴公司將於完成時向賣方發行4,539,352,941股可換股優先股，作為支付部份代價。

可換股優先股之條款乃經公平磋商後釐定，其主要條款概述如下：

| | |
|------------|--|
| 發行人： | 貴公司 |
| 面值： | 每股0.05港元 |
| 可換股優先股轉換價： | 每股可換股優先股兌換股份0.85港元(可予調整) |
| 名義價值： | 0.85港元，即每股可換股優先股的初步發行價 |
| 轉換比率： | 於轉換後將予發行之可換股優先股兌換股份數目將按即將轉換之可換股優先股名義價值總額除以當時之可換股優先股轉換價釐定 |
| 轉換期： | 緊隨配發及發行可換股優先股後之營業日開始直至所有可換股優先股已被悉數轉換或購買當日(或法律可能規定之較早日期)止期間 |

獨立財務顧問函件

固定股息：

各可換股優先股持有人有權從作有關用途之合法可用資金取得應計及累計之固定股息，股息自可換股優先股發行日期起按年度基準累計，金額為每股已發行可換股優先股面值0.05港元之0.2%（在就可換股優先股作出任何股息宣派、股份拆分、合併或其他類似資產重組之情況下可予適當調整），優先於 貴公司股本中任何其他類別股份宣派之任何股息，其每年於 貴公司各股東週年大會結束後30天內以現金支付，而倘 貴公司於某一年度之法定資金不足以作分派時，固定股息將計算及累積至下一年度

假設自最後實際可行日期起將不會發行或購回股份，則於可換股優先股附帶之轉換權根據可換股優先股最初轉換價按轉換比率獲悉數行使後， 貴公司將合共配發及發行4,539,352,941股可換股優先股兌換股份，佔(i) 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約528.8%；(ii) 貴公司經配發及發行代價股份及可換股優先股兌換股份擴大後惟於發行可換股債券兌換股份前的已發行股本約79.1%；及(iii) 貴公司經配發及發行代價股份及全部兌換股份擴大後之已發行股本約71.7%。

與涉及發行可換股優先股之其他交易比較

為評估可換股優先股之公平性及合理性，吾等已嘗試辨識由二零一五年三月一日至最後交易日期間聯交所上市公司涉及發行可換股優先股作為收購代價之交易。然而，僅有一項交易符合上述標準。就此而言，吾等擴大搜尋範圍以納入由二零一四年十二月一日至最後交易日（即約六個月之期間）聯交所上市公司有關發行及認購可換股優先股且訂有最終條款之交易。就吾等所深知及全悉，六項交易符合上述標準（「可換股優先股可比較公司」）。股東應注意 貴公司業務、營運及前景與該等可換股優先股可比較公司並不相同。下表概述吾等之相關發現：

獨立財務顧問函件

| 公佈日期 | 公司名稱 | 股份代號 | 股息率 | 轉換價／發行價較有關發行可換股優先股之各份公佈協議日期或之前之最後交易日股份收市價溢價／(折讓) (概約百分比) |
|-------------|---------------------------------|------|-------------------|---|
| 二零一四年十二月十八日 | 拉近網娛集團有限公司 (前稱中國星文化產業集團有限公司) | 8172 | 零 | (71.40) |
| 二零一五年一月二十日 | 中國中信股份有限公司 | 267 | 與普通股之比率(按已轉換基準)相同 | 3.60 |
| 二零一五年二月二日 | 北控清潔能源集團有限公司(前稱金彩控股有限公司) | 1250 | 與普通股之比率(按已轉換基準)相同 | (43.57) |
| 二零一五年二月二十七日 | 大悅城地產有限公司 | 207 | 與普通股之比率(按已轉換基準)相同 | (5.60) |
| 二零一五年四月二日 | 北亞資源控股有限公司 | 61 | 不遜於任何其他類別股份 | 0.00 |
| 二零一五年四月十五日 | EDS Wellness Holdings Limited | 8176 | 零 | (93.55) |
| 最高 | | | | 3.60 |

獨立財務顧問函件

| 公佈日期 | 公司名稱 | 股份代號 | 股息率 | 轉換價/發行價較 有關發行可換股優 先股之各份公佈/ 協議日期或之前 之最後交易日股份 收市價溢價/(折讓) (概約百分比) |
|--------|-------------|------|-----|--|
| 最低 | | | | (93.55) |
| 平均 | | | | (35.09) |
| 可換股優先股 | 面值之0.2%(每年) | | | (35.11) (附註) |

資料來源：聯交所網站

附註：折讓率約35.11%乃基於股份於最後交易日之收市價計算得出。倘使用股份於第一份公佈日期之收市價，則可換股優先股轉換價較股份於第一份公佈日期之收市價溢價約3.66%。

於從事物業發展業務之其他發行人之已發行可換股優先股比較

吾等除了將搜尋範圍延至有關發行及認購可換股優先股之交易外，亦搜尋主要從事物業發展及於中國投資，且於最後交易日已發行可換股優先股之聯交所上市公司。按竭誠盡力基準及就吾等所深知，吾等已辨識六間公司符合上述標準(「可換股優先股業內可比較公司」)。股

獨立財務顧問函件

東應注意 貴公司業務、營運及前景與可換股優先股業內可比較公司業務、營運及前景並不相同。下表概述吾等之相關發現：

| 公司名稱 | 股份代號 | 主要業務 | 股息率 | 轉換價/發行價較 有關發行可換股 優先股之各份公佈/ 協議日期或之前 之最後交易日股份 收市價溢價/(折讓) (概約百分比) |
|------------|------|-------------------------|-------------------|--|
| 四海國際集團有限公司 | 120 | 物業發展及投資、於金融資產投資以及其他投資。 | 與普通股之比率(按已轉換基準)相同 | (83.60) |
| 粵首環保控股有限公司 | 1191 | 物業發展業務及於菲律賓從事種樹業務。 | 與普通股之比率(按已轉換基準)相同 | (18.03) |
| 大悅城地產有限公司 | 207 | 投資控股、物業投資及發展、物業管理及酒店經營。 | 與普通股之比率(按已轉換基準)相同 | (42.90) |
| 綠地香港控股有限公司 | 337 | 物業發展、物業及酒店投資、物業管理及教育。 | 與普通股之比率(按已轉換基準)相同 | (50.30) |
| 鉅大國際控股有限公司 | 1329 | 物業投資及發展。 | 與普通股之比率(按已轉換基準)相同 | (20.80) |

獨立財務顧問函件

| 公司名稱 | 股份代號 | 主要業務 | 股息率 | 轉換價／發行價較 有關發行可換股 優先股之各份公佈／ 協議日期或之前 之最後交易日股份 收市價溢價／(折讓) |
|---------------|------|---|----------------------|---|
| | | | | (概約百分比) |
| 華僑城(亞洲)控股有限公司 | 3366 | 全面發展業務，包括開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅，及開發及管理物業以及製造及銷售紙箱及紙製品。 | 初步發行價每股4.05港元之5%(每年) | 1.25 |
| 最高 | | | | 1.25 |
| 最低 | | | | (83.60) |
| 平均 | | | | (35.73) |
| 可換股優先股 | | | 面值之0.2%(每年) | (35.11) (附註) |

資料來源：聯交所網站

附註：折讓率約35.11%乃基於股份於最後交易日之收市價計算得出。倘使用股份於第一份公佈日期之收市價，則可換股優先股轉換價較股份於第一份公佈日期之收市價溢價約3.66%。

獨立財務顧問函件

(i) 可換股優先股轉換價

可換股優先股轉換價與可換股債券轉換價相同，亦根據相同基準釐定，即經 貴集團與賣方參考股份由二零一五年三月十九日(即第一份公佈日期)至二零一五年五月二十二日(即最後交易日)期間之股份平均收市價後公平磋商而釐定。

自上表吾等就可換股優先股可比較公司之結論可知，可換股優先股可比較公司之平均折讓率為約35.09%，介乎較有關發行可換股優先股之相關公佈刊發日期／協議日期或之前之最後交易日股份相關收市價折讓約93.55%至溢價約3.60%之間。可換股優先股轉換價較股份於第一份公佈日期之收市價溢價約3.66%及較股份於最後交易日之收市價折讓約35.11%，高於所有可換股優先股可比較公司，均與可換股優先股可比較公司之平均值相若。

自上表吾等就可換股優先股業內可比較公司之結論可知，可換股優先股業內可比較公司之平均折讓率為約35.73%，介乎較有關發行可換股優先股之相關公佈刊發日期／協議日期或之前之最後交易日股份相關收市價折讓約83.60%至溢價約1.25%之間。可換股優先股轉換價較股份於第一份公佈日期之收市價溢價約3.66%及較股份於最後交易日之收市價折讓約35.11%，亦高於所有可換股優先股業內可比較公司，均與可換股優先股業內可比較公司之平均值相若。

基於上文所述，及考慮到可換股優先股轉換價較二零一五年九月三十日之 貴公司股權持有人應佔未經審核綜合每股資產淨值有所溢價，吾等認為可換股優先股轉換價對於獨立股東而言屬公平合理。

(ii) 股息率

可換股優先股按固定股息率計息，即每年為可換股優先股每股面值0.05港元之0.2%。根據上表吾等有關可換股優先股可比較公司及可換股優先股業內可比較公司之結論，吾等注意到，在可換股優先股可

獨立財務顧問函件

比較公司及可換股優先股業內可比較公司合共十二間公司中，(i)其中八間之股息率與相應普通股之股息率(按已轉換基準)相同；(ii)其中一間之股息率不遜於其他任何類別股份；(iii)其中一間之股息率為初步發行價之5%(每年)；及(iv)其中兩間之股息率為零。考慮到(i)可換股優先股可比較公司及可換股優先股業內可比較公司大多按浮動利率計息，而股息率與相應普通股相同或不遜於任何其他類別股份，意味著就有關可換股優先股派付任何股息，須取決於可換股優先股可比較公司及可換股優先股業內可比較公司之董事會是否會酌情就其普通股宣派任何股息；及(ii)可換股優先股可比較公司及可換股優先股業內可比較公司中僅有一間公司按初步發行價每股4.05港元之每年5%之固定股息率計息，可見將可換股優先股之股息率與可換股優先股可比較公司及可換股優先股業內可比較公司之股息率相比較，未必有意義。

儘管如此，吾等知悉，可換股優先股面值0.05港元之0.2%之股息率遠遠低於可換股債券之年利率2%，根據二零一五年年報，本集團於二零一五年三月三十一日之借款利率不低於2.88%。基於可換股債券本金總額500,000,000港元及年利率2%，預期 貴公司將須就可換股債券支付利息付款每年10,000,000港元。另一方面，基於可換股優先股每股面值0.05港元、可換股優先股面值之0.2%之股息率及將予發行之4,539,352,941股可換股優先股，預期 貴公司僅須就可換股優先股支付股息每年約450,000港元。鑒於(i)可換股優先股之股息率遠低於可換股債券之利率及 貴集團於二零一五年三月三十一日之借款；及(ii)可換股優先股項下之預計年度股息付款對擴大後集團而言金額相對微小，故吾等認為可換股優先股之股息率屬可接受。

2.7 代價股份

根據買賣協議之條款， 貴公司將於完成後發行343,000,000股代價股份予賣方以支付部份代價。343,000,000股代價股份，相當於(i) 貴公司於最後實際可行日期已發行股本之約40.0%；(ii) 貴公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本之約28.5%；及(iii) 貴公司經配發及發行代價股份及全部兌換股份擴大後之已發行股本之約5.4%。

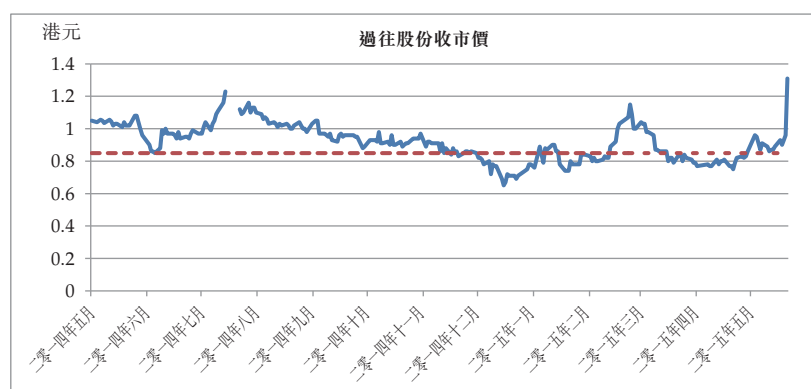
獨立財務顧問函件

發行價

發行價與可換股債券轉換價及可換股優先股轉換價相同，亦根據相同基準釐定，即經 貴集團與賣方參考股份由二零一五年三月十九日(即第一份公佈日期)至二零一五年五月二十二日(即最後交易日)期間之股份平均收市價後公平磋商而釐定。

過往股價變動分析

下圖呈列股份由二零一四年五月一日至最後交易日(包括該日)(「回顧期間」)於聯交所所報每日收市價之變動：



資料來源： 聯交所網站

附註： 股份(i)由二零一四年七月十六日至二零一四年七月二十二日(包括首尾兩日)；及(ii)由二零一五年五月二十二日(即最後交易日)下午一時正暫停買賣。

吾等注意到，回顧期間之股份每日收市價介乎每股0.65港元至每股1.31港元之間。於最後實際可行日期，股份收市價為每股0.97港元。

與涉及發行代價股份之其他交易比較

為評估代價股份之公平性及合理性，就吾等所深知及全悉，吾等已辨識由二零一五年三月一日至最後交易日(即約三個月之期間)聯交所上市公司涉及發行股份作為收購代價之28項交易(「股份可比較公司」)。股東應注意 貴公司業務、營運及前景與該等股份可比較公司並不相同。然而，就為股東就聯交所上市公司於涉及發行股份作為收

獨立財務顧問函件

購代價之交易之近期市場慣例提供一般參考而言，吾等認為股份可比較公司屬公平及有代表性。下表概述吾等之相關發現：

| 公佈日期 | 公司名稱 | 股份代號 | 發行價較有關發行 股份之各份公佈/ 協議日期或之前之 最後交易日股份收市價 溢價/(折讓) % |
|-------------|------------------------------|------|--|
| 二零一五年三月三日 | 中國家居控股有限公司 | 692 | 3.77 |
| 二零一五年三月六日 | 天馬影視文化控股有限公司 | 1326 | (3.80) |
| 二零一五年三月十日 | 盛明國際(控股)有限公司 | 231 | (9.91) |
| 二零一五年三月十二日 | 中國再生醫學國際有限公司 | 8158 | (15.25) |
| 二零一五年三月十三日 | 互益集團有限公司 | 3344 | (3.10) |
| 二零一五年三月十七日 | 美加醫學科技有限公司 (前稱永泰投資控股有限公司) | 876 | (13.04) |
| 二零一五年三月二十五日 | 高銳中國物聯網國際有限公司 | 1682 | (30.17) |
| 二零一五年三月三十一日 | 隆成集團(控股)有限公司 | 1225 | (12.28) |
| 二零一五年四月一日 | 中國貴金屬資源控股有限公司 | 1194 | 26.67 |
| 二零一五年四月八日 | 科瑞控股有限公司 | 8109 | 1.30 |
| 二零一五年四月十日 | 凱富能源集團有限公司 | 7 | 17.90 |
| 二零一五年四月十日 | 漢基控股有限公司董事會 | 412 | (46.00) |
| 二零一五年四月十三日 | 江南集團有限公司 | 1366 | (12.77) |
| 二零一五年四月十四日 | 世紀睿科控股有限公司 | 1450 | (15.97) |

獨立財務顧問函件

| 公佈日期 | 公司名稱 | 股份代號 | 發行價較有關發行 股份之各份公佈/ 協議日期或之前之 最後交易日股份收市價 溢價/(折讓) % |
|-------------|--|------|--|
| 二零一五年四月十五日 | 大中華實業控股有限公司 | 431 | (20.15) |
| 二零一五年四月十五日 | 阿里健康信息技術有限公司 | 241 | (22.10) |
| 二零一五年四月二十日 | 中國支付通集團控股有限公司 | 8325 | 8.04 |
| 二零一五年四月二十一日 | 元亨燃氣控股有限公司 | 332 | 0.00 |
| 二零一五年四月二十四日 | 中亞能源控股有限公司 | 850 | 29.60 |
| 二零一五年四月二十六日 | 國藏集團有限公司 | 559 | (10.11) |
| 二零一五年四月二十七日 | 中國礦業資源集團有限公司 | 340 | (50.70) |
| 二零一五年四月二十八日 | 通達集團控股有限公司 | 698 | (5.29) |
| 二零一五年四月三十日 | 華人飲食集團有限公司 | 8272 | (43.14) |
| 二零一五年五月四日 | 美麗家園控股有限公司 | 1237 | 1.40 |
| 二零一五年五月五日 | 中科光電控股有限公司 | 8111 | 12.24 |
| 二零一五年五月八日 | 慧聰網有限公司 | 2280 | (23.84) |
| 二零一五年五月十五日 | Eternity Investment Limited (永恒策略投資有限公司*) | 764 | (4.11) |
| 二零一五年五月十五日 | 華耐控股有限公司 | 1020 | (31.91) |

獨立財務顧問函件

| 公佈日期 | 公司名稱 | 股份代號 | 發行價較有關發行 股份之各份公佈/ 協議日期或之前之 最後交易日股份收市價 溢價/(折讓) % |
|------|------|------|--|
| 最高 | | | 29.60 |
| 最低 | | | (50.70) |
| 平均 | | | (9.74) |
| 代價股份 | | | (35.11) (附註) |

資料來源：聯交所網站

附註：折讓率約35.11%乃基於股份於最後交易日之收市價計算得出。倘使用股份於第一份公佈日期之收市價，則發行價較股份於第一份公佈日期之收市價溢價約3.66%。

如上表所示，股份可比較公司之發行價介乎較有關就各項收購發行代價股份之相關公佈刊發日期／協議日期或之前之最後交易日股份相關收市價折讓約50.70%至溢價約29.60%之間。發行價較股份於第一份公佈日期之收市價溢價約3.66%及較股份於最後交易日之收市價折讓約35.11%，屬於股份可比較公司之範疇。

基於上文所述，及考慮到發行價較二零一五年九月三十日之貴公司股權持有人應佔未經審核綜合每股資產淨值有所溢價，吾等認為發行價對於獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

3. 收購事項之財務影響

於完成後，目標集團將成為 貴公司之全資附屬公司，而目標集團之財務業績、資產及負債將綜合計入 貴公司之綜合財務報表。因收購事項完成而得出之擴大後集團未經審核備考財務資料（「備考資料」）載於通函附錄五。

3.1 盈利

根據有關目標集團的會計師報告（載於通函附錄三A），目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度產生目標公司擁有人應佔利潤約人民幣140.8百萬元。根據備考資料，假定收購事項已於二零一四年四月一日完成，擴大後集團於截至二零一五年三月三十一日止年度應會產生股東應佔利潤約人民幣417.3百萬元，另一方面 貴集團於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得虧損約22.7百萬元（相當於約人民幣18.9百萬元）。

3.2 營運資金

收購事項將藉發行代價股份、可換股債券及可換股優先股支付，故就此而言不會對 貴集團的現金流造成任何負面影響。 貴集團於二零一五年九月三十日有銀行結餘及現金約25.9百萬元（相當於約人民幣21.6百萬元）。根據備考資料，假設完成於二零一五年九月三十日發生，擴大後集團於二零一五年九月三十日之銀行結餘及現金應約有人民幣298.2百萬元。

3.3 資產淨值

於二零一五年九月三十日，股東應佔未經審核綜合資產淨值約為700.1百萬元（相當於約人民幣583.4百萬元）。根據備考資料，股東應佔擴大後集團之未經審核綜合資產淨值會變為約人民幣1,354.7百萬元。

在計及收購事項可能對 貴集團帶來之上述財務影響，吾等認為收購事項將有機會改善 貴集團之盈利能力及淨資產基礎，並符合 貴公司及股東整體利益。

獨立財務顧問函件

4. 對公眾股東股權之潛在攤薄影響

下表列述 貴公司於：(i)最後實際可行日期；(ii)於完成後但未計及任何可換股債券及可換股優先股獲行使；及(iii)於完成後之持股架構，當中已計及可換股債券附帶之轉換權按可換股債券轉換價獲悉數行使及可換股優先股附帶之轉換權獲悉數行使時之持股架構(假設由最後實際可行日期起概直至完成交易無發行或購回股份(代價股份及兌換股份除外))：

| 股東 | 於最後實際可行日期 | | 緊隨配發及發行後但於可換股債券及可換股優先股附帶之轉換權獲行使前 | | 緊隨：(i)配發及發行代價股份；(ii)於可換股債券附帶之轉換權獲悉數行使後配發及發行可換股債券兌換股份；及(iii)可換股優先股附帶之轉換權獲悉數行使後配發及發行可換股優先股兌換股份後(附註1) | |
|---------|--------------------|--------------|----------------------------------|-------------|--|------------|
| | 概約百分比 | | 概約百分比(%) | | 概約百分比 | |
| | 股份 | (%) | 股份 | 概約百分比(%) | 股份 | (%) |
| 美成(附註2) | 558,020,694 | 65.0 | 558,020,694 | 46.5 | 558,020,694 | 8.8 |
| 賣方(附註2) | - | - | 343,000,000 | 28.5 | 5,470,588,235 | 86.4 |
| 小計 | - | - | 901,020,694 | 75.0 | 6,028,608,929 | 95.2 |
| 公眾： | | | | | | |
| 公眾股東 | <u>300,429,306</u> | <u>35.0</u> | <u>300,429,306</u> | <u>25.0</u> | <u>300,429,306</u> | <u>4.8</u> |
| 總計 | <u>858,450,000</u> | <u>100.0</u> | <u>1,201,450,000</u> | <u>100</u> | <u>6,329,038,235</u> | <u>100</u> |

附註：

- 上述一系列所載持股架構僅供表述。根據可換股債券及可換股優先股條款及條件項下之轉換限制，倘會導致股份公眾持股量低於25%(或上市規則規定之任何指定百分比)，則不得行使轉換權。
- 於最後實際可行日期，美成及賣方由柴女士之女兒崔女士最終全資實益擁有，而柴女士為執行董事及董事會主席。

獨立財務顧問函件

誠如上表所反映，貴公司公眾股東的持股權益會因以下各項而被攤薄：(i) 因配發及發行代價股份(但於可換股債券及可換股優先股所附轉換權獲行使前)攤薄約10個百分點；及(ii)因配發及發行：(a)代價股份；(b)於可換股債券所附轉換權獲悉數行使後發行之可換股債券兌換股份；及(c)於可換股優先股所附轉換權獲悉數行使後發行之可換股優先股兌換股份而被攤薄約30.2個百分點。無論如何，倘作出有關配發及發行或轉換(視乎情況而定)後會導致於行使當日之股份公眾持股量佔貴公司當時已發行股本不足25%，令貴公司之公眾持股量未能符合上市規則要求，可換股債券及可換股優先股之持有人將不可轉換可換股債券或可換股優先股(或其中一部分)。

儘管如此，計及(i)收購事項之因由及收購事項為貴集團帶來之潛在得益；(ii)收購事項對擴大後集團之財務影響；及(iii)買賣協議之條款，吾等認為，公眾股東持股權益之攤薄水平屬可接受。

5. 收購事項之重大風險因素

謹請股東留意通函內「風險因素」一節，以了解有關(其中包括)收購事項、擴大後集團之業務、中國物業發展及在中國經營業務之風險，包括但不限於：

- (i) 完成後，中國物業發展將成為擴大後集團之主要業務，因此，擴大後集團之表現將更易受到中國物業市場之表現所影響。中國物業市場受多項因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境轉變以及中國政府財政及貨幣政策轉變。概不保證擴大後集團擁有或將擁有業務所在地點之新物業需求於日後將會持續增加，或中國物業市場將不會倒退；
- (ii) 基於各項因素(如於中國適合發展的土地供應有限、土地收購的資本要求、物業發展成本上漲及物業項目竣工需時)，預期於某一時間點，擴大後集團僅能承接有限數目的物業發展項目。因此，擴大後集團各期的收益及經營業績可能大幅波動，此乃視乎其於指定期間交付的物業數目；及

獨立財務顧問函件

- (iii) 為開發及完成物業開發項目，擴大後集團須取得相關行政機關就項目各發展階段發出的多種許可、牌照、證明及其他批文。每項批文視乎能否滿足多個條件的情況而定，通常須由有關政府機構作出決定並可能出現及不時頒佈新法律、法規及政策(特別是與房地產行業相關者)導致的變化。無法保證擴大後集團將能就其項目及時取得，或根本無法取得項目所需的證明及許可。

推薦建議

經考慮上述之主要因素及理由後，吾等認為買賣協議之條款屬一般商務條款、對獨立股東而言公平合理，並且買賣協議及據此擬進行之交易符合 貴公司及股東整體之利益。據此，吾等建議獨立股東、亦建議獨立董事委員會籲請獨立股東，投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准收購事項。

此 致

廣澤地產有限公司
香港中環
皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈
35樓3505-3506室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
上市及資本市場副行政總裁
梅浩彰

二零一六年[●]月[●]日

梅浩彰先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為華富嘉洛企業融資有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於金融及投資銀行業擁有逾15年經驗。

前瞻性陳述

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

- (a) 擴大後集團後的營運、發展計劃及業務前景；
- (b) 中國房地產行業的未來發展、趨勢及狀況；
- (c) 擴大後集團的策略、計劃、宗旨及目標以及實行策略和達成計劃、宗旨及目標的能力；
- (d) 擴大後集團的未來資本需求及資本開支計劃；
- (e) 擴大後集團業務的規模、性質、潛力及未來發展；
- (f) 中國房地產行業的監管環境及整體前景；
- (g) 有關擴大後集團業務、經營業績及財務狀況的預期財務事宜；
- (h) 有關目標集團物業項目的開發成本；
- (i) 目標集團持續檢討有關其中國房地產業務的策略；
- (j) 房地產開發商的競爭市場以及目標集團的中國競爭對手的行動及發展；
及
- (k) 中國的整體政治及經濟環境。

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／或擴大後集團時，即為前瞻性陳述。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或目標集團(視情況而定)管理層於本通函刊發當日對日後事件的觀點，會受若干風險、不明朗因素及假設(包括本通函載列的風險因素)所影響。儘管董事相

前瞻性陳述

信前瞻性陳述所反映的預期合理，但由於受多種因素影響，實際結果及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：

- (a) 中國房地產市場的表現；
- (b) 擴大後集團成功完成開發項目並獲利的能力；
- (c) 擴大後集團按其可接納條款取得足夠融資的能力；
- (d) 擴大後集團的債務水平及付息責任；
- (e) 擴大後集團有效控制其擴充計劃的能力；
- (f) 獨立承包商之表現；
- (g) 擴大後集團緊貼市場動態的能力；
- (h) 擴大後集團持續無間斷使用若干物業的能力；
- (i) 擴大後集團投資物業的公允價值變動；
- (j) 擴大後集團有效管理其營運及項目開發成本的能力；
- (k) 擴大後集團保留核心團隊成員及吸引經驗豐富之合格人才的能力；
- (l) 擴大後集團因應經濟及財務狀況變動出售資產(如必要)的能力；
- (m) 擴大後集團持有及更新經營業務所需許可證及執照的能力；
- (n) 擴大後集團未來財務資料；及
- (o) 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，或有關假設證實不正確，則本集團、目標集團及／或擴大後集團的經營業績及財務狀況可能受到不利影響，而與本通函所述的預計、所信或預期可能出現重大差別。因此，該等陳述並非對未來業績的保證，閣下亦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的將會完成或實現。

前 瞻 性 陳 述

本通函的前瞻性陳述反映本集團、目標集團及／或擴大後集團(視乎情況而定)管理層於本通函日期的觀點，或會因未來發展的變動而更改。根據上市規則規定，本公司不會由於新資料、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之所有其他資料。倘發生下文所述之任何可能事件，擴大後集團之業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。下文所述之風險及不確定因素並非擴大後集團僅面對者。本公司並不知悉或本公司目前認為並不重大之其他風險及不確定因素亦可能對擴大後集團之業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

收購事項之風險因素

完成須待先決條件達成方可作實，並無法保證該等條件可達成及／或收購事項將按預期及計劃完成，甚至根本無法完成

本通函「董事會函件－收購事項－收購協議－先決條件」一節所載有關完成之大量先決條件涉及第三方決定，包括獨立股東於股東特別大會之批准及聯交所上市委員會批准新[編纂]。由於該等先決條件之達成並不在收購事項所涉訂約方控制範圍之內，故無法保證該等條件可達成及／或收購事項將按計劃或按預期完成或是否能夠完成。

現有股東之股本權益百份比將於發行新股份後被攤薄，惟本公司控股股東之股本權益百份比除外，而收購事項帶來的任何股份增值未必能抵銷對該等現有股東所造成的相關攤薄影響

根據買賣協議，倘訂約方進展至完成，本公司將於可換股債券及可換股優先股附帶之轉換權獲悉數行使後發行343,000,000股代價股份及合共[編纂]股兌換股份以支付代價，各自均受限於有關發行[編纂]不得導致本公司公眾持股量低於25% (或上市規則規定之指定百分比) 之條件。代價股份及兌換股份之總數佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約[編纂]及本公司經配發及發行代價股份及兌換股份擴大後 (假設可換股債券及可換股優先股所附之轉換權獲悉數行使) 之已發行股本約[編纂]。有關本公司於完成時的股權架構之更多詳情，請參閱本通函「董事會函件」一節「對本公司持股架構的影響」一段。

因此，本公司發行代價股份及兌換股份 (視乎情況而定) 時，現有股東之股本權益百份比將被攤薄，惟本公司控股股東之股本權益百份比除外。收購事項帶來的任何股份增值未必能抵銷對該等現有股東所造成的相關攤薄影響，亦未必可從市價反映。

風險因素

有關擴大後集團業務之風險

擴大後集團之表現將十分依賴中國物業市場之表現，尤其是擴大後集團經營及擬經營業務所在之城市

完成後，中國物業發展將成為擴大後集團之主要業務，因此，擴大後集團之表現將更易受到中國物業市場之表現所影響。於最後實際可行日期，擴大後集團於中國吉林省合共擁有六個住宅項目、一個商用物業項目及一個旅遊物業項目。物業需求任何不利發展及中國政府可能就壓抑中國(尤其是擴大後集團已發展或計劃發展物業之城市)物業市場增長採取的任何措施，或會對擴大後集團之業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

中國物業市場受多項因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境轉變以及中國政府財政及貨幣政策轉變。就擴大後集團而言，尤其受制於經濟狀況、消費者及投資者對物業市場的信心以及其消費模式及喜好。鑑於中國政府政策及中國乃至全球經濟趨勢，中國物業市場近年來經歷起伏。特別是，最近中國經濟增長放緩，中國物業市場因而受影響。對於中國物業市場增長能否持續的關注日益增加。日後倘全球或中國經濟衰退或出現金融風暴，或會嚴重影響擴大後集團已發展或將發展物業之潛在買家、投資者及租戶的業務，以致擴大後集團之物業項目整體需求下降，售價或租金因而減少。因此，該等零售商店提供之產品及服務之消費者需求如有下跌，或會減少擴大後集團所得之租金收入。

概不保證擴大後集團擁有或計劃擁有業務所在地點之新物業需求於日後將會持續增加，或中國物業市場將不會倒退。任何不利發展及因而導致物業銷售及租賃活動減少或中國物業價格及租金減少或會對擴大後集團之業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

概不保證擴大後集團將能經常成功物色及以具競爭力的成本收購適合發展的土地

擴大後集團能否持續經營業務，預期相當視乎擴大後集團能否於擴大後集團營運所在城市，以及據擴大後集團經營戰略有意營運業務的城市物色及收購合適土地。為持續擴大後集團物業發展業務的增長，擴大後集團將須持續補充土地儲備。此舉可能令擴大後集團產生重大成本，以用作物色、評估及收購適合發展的新土地。董事認為，於擴大後集團營運所在城市，以及有意營運業務的城市，符合擴大後集團要求的合適土地供應有限。此外，就擴大後集團可能有意收購的土地而言，預期擴大後集團可能面臨其他物業發展商的激烈競爭。倘擴大後集團未能物色及以具競爭力的成本水平收購足夠適合發展的新土地，擴大後集團的未來增長前景及經營業績可能因而受到不利影響。

中國政府的土地供應政策亦可能影響擴大後集團收購土地的成本，因而拖累擴大後集團於物業發展的擴張計劃。中國政府控制土地供應及監管物業發展商能取得物業發展用地的方法。有關措施及日後任何其他類似措施將令擴大後集團面臨其他物業發展商的激烈競爭，因為預期中國物業發展商對擴大後集團之董事認為合適的土地需求殷切。倘政府政策變動致使土地供應減少或擴大後集團對土地投標的能力受限，擴大後集團的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。同樣道理，由於土地收購成本可能於日後上升，擴大後集團的毛利率及擴大後集團以具競爭力成本維持土地儲備的能力可能受到重大不利影響。

目標集團主要自銷售物業產生收益，其視乎多項因素，包括物業發展時間表及物業銷售時機

於往績記錄期，目標集團主要透過銷售其發展的物業產生收益。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年八月三十一日止八個月，廣澤地產集團源於物業銷售的收益分別佔其總收益99.2%、98.3%、98.6%、98.7%及96.6%。完成後，擴大後集團的經營業績可能因此隨著擴大後集團的物業發展時間表，以及物業推出市場銷售的時間表波動。

基於各項因素(如於中國適合發展的土地供應有限、土地收購的資本要求、物業發展成本上漲及物業項目竣工需時)，預期於任何時段內，擴大後集團僅能承接有限數目的物業發展項目。誠如上文所述，物業交付時間表不盡相同，會因

風險因素

應擴大後集團的物業發展及建築時間表而變，因此，擴大後集團各期的收益及經營業績可能大幅波動，此乃視乎其於指定期間交付的物業數目。此外，物業發展之時間表視乎擴大後集團不時之整體業務規劃。因此，於任何指定期間，擴大後集團交付的物業數目不應視為該物業於市場上的實際需求的指標。

此外，擴大後集團的經營業績可能因為多項因素而波動，包括土地出讓金、開發成本及銷售及營銷開支等成本及／或開支的波幅，以及擴大後集團所發展物業的市場需求。因此，目標集團過往的經營往績及現金流量狀況不應視為擴大後集團的未來經營業績及現金流量狀況的指標，亦不應視為擴大後集團於任何特定期間財務表現的有意義計量。此外，擴大後集團的物業發展項目可能延誤，或同時受到多項無法控制的因素所影響，進而對其經營業績及現金流量狀況造成不利影響。

擴大後集團未必能準時、按預算完成其物業發展項目或交付物業，甚至完全不能完成其物業發展項目或交付物業

於任何時間，有多項因素可能對擴大後集團物業發展項目的進展、預算及銷售造成不利影響。該等非盡列因素包括：

- 市況變動、經濟倒退及整體經營及消費氣氛減弱；
- 向政府機構或當局取得所需牌照、許可或批准時遭到延遲；
- 承建商疏忽或工程質素欠佳；
- 政府規例、法規、規劃及優次及相關慣例及政策變動，包括收回土地作城市發展；
- 重置現有居民及清拆現有構築物；
- 建材價格增加；
- 物料、設備、承建商及熟手技工短缺；
- 須修復潛在土壤或地下狀況及潛在環境損害；

風險因素

- 擴大後集團之物業發展業務出現政府規定的變動；
- 突如其來的工程、設計、環境或地理問題；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 項目地盤或其附近發現歷史文物；
- 非政府組織或其他人士因環保或其他理由反對物業發展項目；
- 自然災害或惡劣天氣狀況；及
- 有關其他突發問題或情況。

因此，倘物業項目基於上述因素而有任何延誤或未能根據計劃規格、時間表或預算完成建築，擴大後集團的經營業績及財務狀況可能受到不利影響，亦可能令擴大後集團聲譽受損。

根據擴大後集團訂立的一般銷售合約及租賃安排，擴大後集團的相關項目發展附屬公司就主體物業的交付時間作出若干承諾。根據該等銷售合約及租賃安排，擴大後集團有責任為潛在買家及租戶作出補償。此外，擴大後集團亦承擔相關中國法律及法規項下類似損失，並就違反有關承諾作出補償。倘擴大後集團未能準時完成及交付物業，潛在買家及租戶可根據相關銷售合約或租賃安排或相關中國法律及法規就延遲交付要求補償。此外，在斷定有關物業項目未能完成前，可能已對相關物業項目耗費大量時間及資源，因而令擴大後集團失去對有關物業項目的全部或部份投資。倘擴大後集團未能按計劃完成其物業項目，其業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。

擴展至新地區市場或會影響擴大後集團的表現、盈利能力及經營業績

於中國拓展新地區市場，是擴大後集團的重要經營戰略，因為這將有助擴大後集團物業發展業務的版圖延伸至中國吉林省以外地方。然而，概不保證該等建議物業發展項目將成功落成。此外，目標集團及擴大後集團可能無法物色到具

風險因素

備充足發展潛力的適合地點以擴大市場佔有率。在擴大後集團進軍或將進軍之任何新地區市場，擴大後集團或會面對擁有類似擴充計劃的其他物業發展商之激烈競爭。由於擴大後集團或會面對從未遇過的挑戰，其可能無法識別或妥善評估風險或把握機會。

此外，目標集團在中國吉林省之物業發展經驗可能無法即時轉移及複製到其他目標新市場。於該等新地區市場的物業發展市場可能各自之間的地方經濟及行業發展水平、地方政府政策及支援、地方業務發展階段、對我們物業的市場需求、將發行之物業類型及其發展週期存在重大差異。因此，擴大後集團於該等目標新市場發揮其既有品牌及聲譽的能力有限。此外，該等目標新市場的行政、監管及稅務環境可能各自之間存在重大差異，或會導致擴大後集團須動用額外開支及資源或於遵守新程序及適應新市場環境時困難重重。與在該等目標新市場已累積經驗的其他物業發展商比較，擴大後集團對於地方政府、業務慣例、規例及客戶喜好的了解或會較為遜色，在此情況下，擴大後集團之處境將較為不利。

由於擴大後集團業務持續擴展，擴大後集團將繼續提升管理、發展及經營專業知識，以及改善資源分配。為有效管理其擴充業務，擴大後集團將需要繼續招聘及培訓管理、會計、內部審核、工程、技術、銷售人員及其他員工以滿足其物業發展業務所需。為提供資金供擴大後集團發展中之物業項目及其未來發展，擴大後集團需要充足內部資金來源或獲得外部資源的額外融資。此外，擴大後集團將須與更多客戶、租戶、供應商、工程承建商、服務供應商、出資人及其他業務夥伴維持關係。因此，擴大後集團將需要進一步加強其內部監控及合規職能，以確保其能遵守適用法律及合約責任，以及減低其經營及合規風險。概不保證擴大後集團在新地區市場不會經歷資本限制、工程延誤及經營困難等事件。此外，擴大後集團可能在擴展現有業務及經營及培訓數目增加的人員以管理及經營所擴充業務時遇上困難。

風險因素

概不保證擴大後集團將能為其投資物業吸納及挽留良好租戶

擴大後集團未必能為其投資物業廣澤國際購物中心吸納及挽留良好租戶。擴大後集團的投資物業不時在不同層面(如地點、物業質素、保養水平及質素、物業管理、租金、所提供服務類型及其他租賃條款)與其他物業發展商競爭，以爭奪良好租戶。概不保證現有或潛在租戶不會選擇其他物業。倘日後與擴大後集團所持物業競爭的物業供應量上升，將導致對租戶(特別是良好租戶)的競爭加劇，因此，擴大後集團可能須減低租金或產生更多成本以挽留現有租戶及吸納新租戶。擴大後集團亦未必能將其投資物業租予理想的租戶組合，以實現其業務目標，或獲得符合預測的租金。倘擴大後集團未能挽留現有租戶或吸納新租戶，以代替流失的租戶或租賃空置物業，有關租賃物業的佔用率可能下跌，因此對有關投資物業於租賃市場的競爭力造成不利影響，進而對擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績造成嚴重不利影響。

擴大後集團投資物業的公允價值可能不時波動，並可能於日後大幅下跌，令擴大後集團的盈利能力受到重大不利影響

於各個呈報期末，擴大後集團須重估投資物業的公允價值。根據香港財務報告準則，目標集團投資物業的公允價值變動所產生的收益或虧損計入產生期間的綜合損益表。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年八月三十一日，投資物業由獨立物業估值師第一太平戴維斯按公開市場及現有用途基準重估，其反映相關日期的市況。根據有關估值，目標集團於綜合財務狀況表確認其投資物業的公允價值總額及相關遞延稅項，並於綜合損益表確認投資物業公允價值變動及相關遞延稅項的變動。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年八月三十一日止八個月，投資物業公允價值增加分別人民幣123.2百萬元、人民幣56.7百萬元、人民幣151.9百萬元、人民幣118.2百萬元及人民幣17.7百萬元。

雖然其影響報告溢利，但只要擴大後集團仍保留相關投資物業，則公允價值收益或虧損並不改變擴大後集團的現金狀況。重估調整金額已並將繼續受市場波動影響。因此，概不保證市況變動將繼續令有關投資物業產生公允價值收益，或擴大後集團的投資物業公允價值將不會於日後下跌。此外，擴大後集團的投資

風險因素

物業公允價值可能與銷售投資物業的實際所得金額有重大差額。投資物業的公允價值顯著增加，或銷售擴大後集團的投資物業的實際所得金額較有關物業的記錄公允價值大幅下跌，將令擴大後集團的經營業績受到重大不利影響。

倘中國政府徵用民防物業，擴大後集團未必能實現民防物業的擬定用途，並可能因此流失收入

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辦法》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下室。根據《中華人民共和國人民防空法》的規定，人民防空物業的投資者可在平時利用及管理人民防空物業並從中獲利，但平時利用人民防空物業，不得影響其防空效能。人民防空物業的設計、施工及質量必須符合中國政府規定的防護標準及質量標準。

於二零一五年十一月三十日，目標集團之在建建築面積28,154.91平方米將設計為人民防空區域，有關設計規劃方案已獲得中國政府的人民防空部門核准。待工程完成時取得人防工程平時使用證或主管機構發出的確認函後，擴大後集團擬於平時使用該等人民防空區域，主要用作地下停車場。

倘擴大後集團的人民防空區域於發生戰爭時被中國政府使用，擴大後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後集團的收入來源。發生上述任何事項可能對擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績造成嚴重不利影響。

擴大後集團的業務及財務業績可能因其債務而受重大不利影響

於最後實際可行日期，目標集團維持一定的債務水平，其中大部份債務以所持若干物業及土地使用權作抵押。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年八月三十一日，目標集團銀行及其他借款總額分別為人民幣300百萬元、人民幣612.4百萬元、人民幣526.6百萬元及人民幣782.4百萬元。此外，目標集團於二零一五年十月三十一日(即釐定債務的最後實際可

風險因素

行日期)之銀行及其他借款總額為人民幣1,086.9百萬元，須於不超過一年內到期。有關擴大後集團於二零一五年十月三十一日之債務狀況的其他詳情，請參閱本通函「本集團之財務資料」一節「債務聲明」一段。

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。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年八月三十一日，目標集團之資本承擔分別為人民幣1,023.5百萬元、人民幣951.9百萬元、人民幣942.5百萬元及人民幣971.2百萬元。有關目標集團之資本承擔及現金流量狀況的其他詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料」一節「承擔」一段。

擴大後集團能否償還借貸本金及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營運附屬公司的現金流量及經營業績，而營運附屬公司的現金流量及經營業績部份取決於非擴大後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。概不保證擴大後集團日後能自經營活動獲得或維持充足甚至無法獲得或維持淨現金流入。擴大後集團預售、銷售或租賃業績下滑或未如理想，及任何不利於擴大後集團之淨現金流入的其他事宜，均會對現金流量狀況有重大影響。擴大後集團或會難以獲得額外融資，故業務營運及擴張所需營運資金或會不足。無法保證擴大後集團總能籌集必要資金清償流動負債及履行資本承擔。

若干限制性契諾及通常與債務融資相關的若干風險或會對業務、財務狀況及經營業績造成限制或重大不利影響

擴大後集團受限於其與若干銀行的貸款及融資協議內的若干限制性契諾。例如，部份貸款協議規定擴大後集團部份附屬公司須維持某些財務比率。此外，若干貸款協議載有契諾，未經相關貸款人事先書面同意或除非其已清償相關貸款協議下的未償還款項，否則擴大後集團或其相關營運附屬公司概不得進行合併、合資或重組、減少其或彼等各自之註冊資本、轉移重大資產、清盤或更改股權結構。再者，只要有關貸款尚未償還，擴大後集團部份相關營運附屬公司不得向任何第三方提供擔保(倘於評估有關持續性時該等貸款將構成資產)。概無保證擴大後集團日後將能夠遵守其任何貸款協議的所有限制性契諾或及時取得貸款人的同意或豁免，或根本無法取得。限制性契諾可能限制擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績，或令其受到重大不利影響。

風險因素

倘擴大後集團未能遵守現有或日後債務責任及任何其他協議的限制性契諾，則可能違反該等協議的條款，在此情況下，債權人可提前催收債務及宣佈所有未償還款項到期應付或終止協議(視情況而定)。倘發生任何該等情況，概不保證擴大後集團將有足夠的資產及現金流量償清全部到期應付債務，或可獲得其他融資。即使擴大後集團可獲得其他融資，亦概不保證融資條款會對其有利或可接受。

第三方承建商未必一直符合質量標準或及時提供服務，可能對擴大後集團的發展進度、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、建築承建商及供應商提供設計及內部裝修、建築及相關服務，而目標集團則透過各目標公司之項目管理、成本及合約部門進行監督。

概不保證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後集團的質量要求。倘外部承建商及供應商表現未達標，或外部承建商遭遇財政、經營或管理困難或出現糾紛，則擴大後集團物業開發項目的施工、銷售、租賃或運營或會中斷或延誤進度。擴大後集團可能就採取補救措施(包括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產生額外財務虧損。任何上述因素可能對擴大後集團之業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

建築及開發成本增加可能對擴大後集團經營業績有不利影響

擴大後集團能否從物業項目獲利取決於能否有效控制有關建築及開發成本。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之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。

概不保證擴大後集團可自承建商取得最優價。此外，並不保證項目的實際建築成本不會超出擴大後集團之初步估計。倘勞工或建材成本大幅增加，而擴大後集團無法通過削減其他成本抵銷有關增加或無法將有關增加轉嫁予物業之買家或租戶，則擴大後集團之業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

風險因素

倘擴大後集團未能取得物業發展項目的相關中國政府批文或於取得批文上出現任何重大延誤，擴大後集團的業務或會受到重大不利影響

為開發及完成物業開發項目，擴大後集團須取得相關行政機關就項目各發展階段發出的多種許可、牌照、證明及其他批文，包括但不限於國有土地使用證、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、商品物業預售許可／銷售許可及竣工及驗收證明或存檔。每項批文視乎能否滿足多個條件的情況而定，通常須由有關政府機構作出決定並可能出現及不時頒佈新法律、法規及政策(特別是與房地產行業相關者)導致的變化。

於往績記錄期，存在目標集團在取得相關土地使用證及批准前佔用一幅土地並於其上建築及預售物業的情況。詳情請參閱本通函「目標集團之業務」一節「法律訴訟及合規情況－合規情況」一段。

於最後實際可行日期，目標集團已被相關政府機構下令支付罰金人民幣12,554元及人民幣58,000元，原因分別為非法佔用土地及未經授權預售。此外，目標集團已終止與客戶的臨時預售協議並退還已收按金。於最後實際可行日期，目標集團收到主管機構的確認函，確認不會就有關違規事項施加進一步處罰。然而，倘擴大後集團須向相關政府機構支付額外罰金或向受影響客戶支付額外補償，則擴大後集團的業務、經營業績及財務狀況或會收到重大及不利影響。

此外，概不保證擴大後集團將能就其項目及時取得，或根本無法取得項目所需的證明及許可。此外，亦無法保證擴大後集團於履行獲授必需證明及許可所施加的全部或任何條件時不會遭遇任何困難，或擴大後集團將能適應不時生效有關授予上述證書或許可證的新法律、法規或政策。倘擴大後集團未能取得或相關政府機關認為我們未能取得必需的政府許可、牌照、證明及其他批文，或於取得所需政府許可、牌照、證明及其他批文時遭遇重大延誤，擴大後集團或會遭處罰，且擴大後集團房地產開發的進度或會出現中斷或延誤，從而對擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

中國政府可能向擴大後集團施加處罰或註銷任何並未遵守土地使用權出讓合同條款及／或適用中國法律之發展中或持作未來發展之項目之土地使用權

根據中國法律及法規，倘房地產開發商未按照土地使用權出讓合同條款(包括有關繳付費用、土地規劃用途、開發建築面積、開發項目之施工及竣工或延期時間，以及投資金額)開發土地，相關政府機關或會向開發商發出警告或施加處罰或註銷相關土地使用權。

視乎違反土地使用權出讓合同或中國相關法律之性質及程度，中國政府可能對擴大後集團施加各項處罰，包括對相關實體罰款、撤銷授出土地使用權、頒令拆除相關樓宇、下令沒收相關物業所得款項或溢利，以及勒令向因撤銷審批證書及／或吊銷相關實體之營業執照而蒙受損失之個別業主支付賠償金。

除上述處罰及不利後果外，概不保證日後不會註銷土地使用權、拆除樓宇或施加罰款。倘中國政府沒收擴大後集團任何物業項目的土地使用權，則擴大後集團無法於受影響之土地上繼續開發物業及收回截至沒收日期的土地、開發及其他成本，或倘繼續於受影響土地上營運，則或會違反與客戶簽訂的合約。要求擴大後集團支付罰款因撤銷審批證書或吊銷其任何成員公司之營業執照或會對其業務、經營業績或財務狀況造成不利影響。

擴大後集團部份物業開發項目的總建築面積或會超過原先許可的建築面積，而超出的建築面積須取得政府批文，且擴大後集團另須支付額外土地出讓金

某一特定開發項目的許可總建築面積載於政府在物業開發不同階段發出的各類文件。在多數情況下，相關土地出讓合同會訂明許可總建築面積。總建築面積亦載於相關的城鎮規劃批文及各種施工許可證。倘建成後的總建築面積超過許可總額，或倘已完工的開發項目包含有關當局認為不符合有關建設工程規劃許可證所載許可規劃的已建成區域，擴大後集團未必能獲得開發項目的竣工驗收備案表，因此，擴大後集團將無法將個別物業單位交付買家，或將有關預售所得款項確認為收益。此外，超出的建築面積須另獲政府批准，並須支付額外的土

風險因素

地出讓金。倘與超出建築面積有關的問題導致擴大後集團延遲交付產品，擴大後集團亦可能須分別對買賣協議及租賃協議下的買家及租戶承擔責任。概不保證擴大後集團現有各項在建項目或任何未來房地產開發項目建成後的總建築面積不會超過許可總建築面積，或有關當局將確定全部已建成區域與施工許可證中所載的已審批規劃相符。此外，概不保證擴大後集團將有足夠資金支付任何所需的額外土地出讓金，或及時採取任何可能需要的補救行動，或根本無法如此行事。任何該等因素可能對擴大後集團的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成重大不利影響。

擴大後集團依賴物業銷售，而物業銷售取決於擴大後集團的物業開發進度及銷售物業的時機等多項因素，這可能對收益確認及現金流量造成影響，且導致擴大後集團的經營業績出現波動

目標集團大部份收益來自物業銷售。因此，擴大後集團的經營業績或會因物業開發進度及物業銷售時機等因素而出現波動。

擴大後集團一般會於物業竣工並交付予買家(即所有權的重大風險與回報已轉讓予買家時)後，方確認物業銷售收益。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，擴大後集團每次僅能進行少量的物業開發項目。此外，由於物業交付時間會隨施工時間表而改變，故擴大後集團的收益和經營業績或會因物業於特定期間的交付數量而於不同期間出現重大變動。因此，擴大後集團各期間的經營業績及現金流量狀況的比較，未必可反映擴大後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，擴大後集團的物業開發可能延期或受多項因素的不利影響(包括惡劣天氣狀況、向相關政府部門取得必要許可和批文的時間延誤，以及超出擴大後集團控制範圍的其他因素)，繼而可能對擴大後集團的收益確認造成不利影響，因而影響擴大後集團的現金流量及經營業績。

倘擴大後集團並無及時交付個別房屋所有權證，則須對客戶的損失承擔責任

中國物業發展商一般須於相關物業買賣協議規定的時間內或(僅對預售商品房而言)交付物業後若干期限內，向買家交付相關個別房屋所有權證。物業發展商(包括擴大後集團)一般會選擇於物業買賣協議中訂明交付限期，以確保有充

風險因素

裕時間辦理申請及審批程序。根據現行法規，擴大後集團須於收取有關物業竣工及驗收證明後，向當地房屋管理局提交登記所需文件，包括土地使用權文件以及規劃及施工許可證，並須就該等物業申請首份一般物業所有權證。其後，擴大後集團須於交付物業後在規定期間內提交相關物業買賣協議、買家的身份證明文件、契稅繳納證明及一般物業所有權證，以供相關地方主管部門審核，以及就各個買家所購置物業發出個別房屋所有權證。各行政部門延遲審核申請及授出批文以及其他因素，均可能對按時交付一般及個別房屋所有權證。倘因被視為由擴大後集團造成的延誤而導致任何個別房屋所有權證逾期交付，買家將可終止物業買賣協議、索回付款及申索損害賠償，上述任何情況均可能對擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。概不保證擴大後集團日後不會因過失或任何超出擴大後集團控制範圍的原因，而須就延遲交付個別房屋所有權證對買家承擔重大責任。

物業於估值報告中之估值可能與實際可變現值有所差異並可能變動

本通函附錄六A、附錄六B及附錄六C所載之估值報告載有擴大後集團之物業估值，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的估值方法之更多詳情，請參閱載於本通函附錄六A所載「本集團之物業估值」、本通函附錄六B所載「目標集團之物業估值」及本通函附錄六C所載「萬升之物業估值」各節之「物業分類及估值方法」段落。

此外，擴大後集團物業估值乃基於若干假設作出，由於其性質使然，該等假設屬主觀及無法確定，或不會實現。除本通函另有指明外，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，並已繳納相關物業之應付土地出讓金；
- 不計及估價在特殊條款或情況下的升跌，例如非典型融資、售後租回安排、給予任何涉及銷售的人士的特別考慮或讓步或任何其他特殊價值因素；

風險因素

- 未有就任何抵押、按揭或物業欠款；
- 物業可於現行市場出售，且無任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或其他可能影響物業價值的類似安排；
- 已經或將會獲有關政府部門授出一切必要的同意、批准及許可，而無繁苛條件或延誤；
- 擴大後集團擁有各項物業之可執行業權，可於所獲授租期屆滿前整段期間在不受干擾之情況下自由使用、佔用或轉讓物業；
- 物業並無任何可影響物業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，物業發展項目以及全國及地方經濟狀況無法預料之變動可能影響擴大後集團之物業價值。尤其是，倘中國相若物業的市場因(例如)中國政府為「冷卻」中國物業市場而採取及實施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，該等物業之公允價值可能維持穩定或下跌。

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

擴大後集團日後將部份倚賴投資物業組合之租金收入，倘投資物業的租金及價值下跌，可能對擴大後集團的經營業績、財務狀況及前景造成不利影響

擴大後集團部份物業組合包括可租賃之投資物業，因而擴大後集團部份依賴該等投資物業之租金收入作經營開支及物業開發。此舉令擴大後集團易受中國物業市場(尤其是零售業)低迷、自然災害及其他不利事件或情況影響。擴大後集團出租已竣工投資物業產生的收益及物業投資之價值可能受多項因素的不利影響，包括租戶需求及偏好轉變、相關城市的平均市租、租約的銷售收益、投資

風險因素

物業的地點及能否按時收租。擴大後集團為維持持作投資物業之吸引力，亦會產生維護、維修及轉租費用，而該等費用或會大幅波動。

概不保證擴大後集團的現有及規劃投資物業會繼續按過往租金產生租金收入，或日後會繼續成功創收。倘中國吉林省之市租因投資者情緒、政府政策、人口變更或任何其他原因而下跌，則擴大後集團投資物業的租金及價值可能受到重大不利影響。倘擴大後集團現有或潛在租戶所從事的零售、金融或其他行業低迷，或上述城市及地區之整體商業及經濟狀況惡化，則對擴大後集團物業之需求可能受到重大不利影響。倘擴大後集團之物業租賃業務無法產生充足回報，其業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到不利影響。

倘目標集團的風險管理及內部控制政策及程序未能有效實施，擴大後集團的業務及前景可能會受到重大不利影響

[最近]，目標集團[改進]風險管理及內部控制政策及制度，作為持續提高其風險管理能力及增強內部控制的工作一部份。更多詳情請參閱「目標集團之業務」一節「風險管理」及「法律訴訟及合規情況」各段。然而，概不保證目標集團的風險管理及內部控制政策及程序將能夠充分控制或讓其規避所有風險。部份風險為不可預見或無法察覺，而且可能會較目標集團預計的更嚴重。

目標集團的風險管理能力及有效監察法律合規及其他風險的能力受限於其可使用的資料、工具、模型及技術。此外，鑒於其風險管理及內部控制政策與程序某些方面的歷史較短，目標集團將需要額外時間來實施這些政策及程序，以全面評估其影響及其遵守情況。此外，擴大後集團的僱員要時間來適應這些政策及程序，而概不保證擴大後集團的僱員將能貫徹遵守或準確施行這些政策及程序。

倘目標集團的風險管理及內部控制政策、程序及制度未能有效實施，或倘該等政策、程序及制度未能及時取得預期成效(包括其維持有效內部控制制度的能力)，則其目標集團之業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能會受到重大不利影響。

風險因素

擴大後集團可能面對若干未投保風險，而任何所產生虧損可能影響擴大後集團的營運、財務狀況及前景

擴大後集團依照房地產行業整體慣例投保，以擴大後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之保險保障。然而，在若干情況下，其甚至可能難以取得足夠保險保障，或難以按商業可行之保費獲得保險保障。由於行業慣例，若干類別的損失(例如戰爭、地震或其他天災引致之損失)一般不予投保。有關其他資料請參閱本通函「目標集團之業務」一節「保險」一段。

無法保證日後可按照商業合理條款或具備商業競爭力的保費就擴大後集團項目及收益性產生物業的相關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，或擴大後集團之保險公司未履行支付保險金額責任，則擴大後集團可能蒙受損失，包括租金或未來收益之損失及／或可能須向第三方支付賠償。擴大後集團亦可能須承擔任何債務或與相關物業有關或應付第三方之其他財務承擔。任何該等損失均可能對擴大後集團之業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

擴大後集團的成功取決於其高級管理團隊及其他合資格僱員的持續服務

擴大後集團的持續成功及發展取決於其能否物色、聘用、培訓及留住合適的熟練及合資格僱員，包括具相關專業技能的管理人員。董事(特別是柴琇女士、王廣會先生及黃炳興先生)及高級管理層人員提供的服務對擴大後集團的成功及日後發展至關重要。倘董事及高級管理層人員大量流失，而擴大後集團未能及時物色到合適的替代人選，則可能會對其業務造成重大不利影響。擴大後集團未必能成功吸引、吸納或留住其需要的所有人員。擴大後集團亦可能需開出較優厚的待遇及其他福利以吸引及留住主要人員，因此概不保證擴大後集團的資源足以達到其員工需求。由於中國物業行業對管理層及其他人員的競爭激烈，未能招聘及留住所需管理層人員及其他合資格僱員均可能會對擴大後集團的業務及前景造成重大不利影響。

擴大後集團經營過程中或會不時牽涉法律及其他訴訟及須承擔重大責任

擴大後集團或會與參與物業開發及銷售的各方(包括承建商、供應商、建築工人、購房人及項目開發合作夥伴)產生糾紛。擴大後集團亦可能與物業租賃及

風險因素

管理業務以及酒店業務的有關各方產生糾紛。詳情請參閱本通函「目標集團之業務」一節內「法律訴訟及合規情況」一段。該等糾紛可能會引致其面臨不同形式的抗議或法律或其他訴訟以及巨額成本、品牌及聲譽受損並分散資源及管理層注意力。此外，擴大後集團營運過程中或會與監管部門產生分歧，而可能涉及行政訴訟及不利判決，進而導致金錢責任、延遲物業開發或以其他方式干擾其業務運營。概不保證擴大後集團於未來將不會涉及任何重大爭議或法律或其他訴訟。此外，擴大後集團致力以節稅方式建構其業務。倘其任何稅務籌劃被有關稅務當局成功否定，則擴大後集團可能產生額外稅務責任，而其可能會不利影響擴大後集團的經營業績或財務狀況。此外，擴大後集團的高級僱員及管理層或會不時參與訴訟或其他法律訴訟。即使擴大後集團並無直接捲入訴訟，該等訴訟亦可能影響其聲譽，進而對其業務造成不利影響。

有關擴大後集團或其項目的負面報道(無論是否屬實)或會損害其聲譽，並對其業務經營造成不利影響

中國房地產行業的發展及日後趨勢(包括主要物業開發商的業務戰略)一直為眾多媒體的焦點。作為中國領先的物業開發商，眾多媒體機構頻繁出現有關擴大後集團或其項目的資料。部份媒體報道載有關於擴大後集團及其項目的不實資料。概不保證日後不會再出現有關擴大後集團或其項目的虛假、失實或不利媒體報道。具體而言，有關失實或不利媒體報道可能需要擴大後集團作出回應或採取辯護及補救措施，這可能分散其資源及管理層注意力，並對其業務經營造成不利影響。概不保證有關擴大後集團的任何媒體報道是否合適、準確、完整或可靠。

擴大後集團日後派付的股息將由董事會提議

擴大後集團日後可能宣派及派付的任何股息金額將由董事會提議並於股東大會審批，且將按可分配利潤釐定並計及盈利、現金流量、財務狀況、來自附屬公司的股息、業務規劃、向股東的回報、資本需求、融資成本、外部金融環境及董事可能認為相關的任何其他情況。派付股息亦可能會受法律及擴大後集團可能不時訂立的融資協議所規限。擴大後集團不能保證日後於何時、會否及以何種方式宣派或分派股息。擴大後集團旗下任何公司過往宣派及派付的金額並不反映擴大後集團日後的派付股息。

風險因素

擴大後集團可能須支付額外法定僱員福利

根據中國勞工法律及法規，擴大後集團須根據地方勞動部門預先設定的供款比例為全體僱員向指定政府機關繳納多項法定僱員福利，包括退休金、住房公積金、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。於往績記錄期，目標集團若干中國附屬公司並未為其僱員支付足夠的社會保障基金、醫療保險及住房公積金供款。詳情請參閱本通函「目標集團之業務」一節「法律訴訟及合規情況—合規情況」一段。

誠如本公司中國法律顧問所述，根據《中華人民共和國社會保險法》，目標集團可被下令為相關僱員支付所有尚未支付社會保障基金供款，倘有關款項未於相關社會保障基金供款徵收機構規定的時限內支付，則每日違規罰金為0.05%及相等於尚未支付金額一至三倍的罰金。此外，根據《住房公積金管理條例》，未能為僱員註冊及開設住房公積金供款賬戶可能導致罰金最高人民幣50,000元。住房公積金管理中心將命令逾期未就住房公積金付款及存款或付款不足的公司於規定時限內支付及存款，倘未執行，則住房公積金管理中心可要求法庭採取強制執行措施以對該公司徵收尚未支付住房公積金。

截至最後實際可行日期，目標集團不須就社會保障基金、住房公積金面臨頒令或繳付罰金，政府機構亦無就此採取行動。目標集團已收到主管機構的確認函，確認其相關附屬公司已支付全部尚未支付供款，且不會就此違規事項施加進一步處罰。然而，倘擴大後集團須支付額外的法定僱員福利款項，則其經營開支將會增加，而其經營業績及財務狀況或會因此受到重大不利影響。

與中國物業發展行業有關的風險

擴大後集團的業務受多項政府法規規管，且中國政府或會進一步推出措施遏抑房地產的增長

擴大後集團的業務受多項政府法規規管。如其他中國房地產開發商一樣，本公司須遵守各項中國法律及法規，包括地方政府部門為施行有關法律及法規而制定的政策及程序。中國政府通過實施行業政策及其他經濟措施（例如控制房地產開發用地供應、外匯管制、房地產融資、稅務及外商投資等），直接及間接對

風險因素

中國房地產行業的發展施加重大影響。具體而言，中國政府可限制或減少用於房地產開發的土地、加大對商業銀行向房地產開發商及置業人士貸款的能力的限制、提高商業銀行的基準利率、增加物業銷售稅項及徵費並限制中國房地產業的外商投資。該等房地產業政策可能對本公司的營運及／或未來業務發展造成重大不利影響。概不保證中國政府日後不會採取額外且更嚴格的行業政策、法規及措施。倘本公司的營運無法適應該等可能不時生效的新政策、法規及措施，或倘該等政策變動對擴大後集團的業務造成負面影響或導致其產生額外開支，則其業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

中國房地產業投資於過往十年顯著增長。為應對二零零四年至二零零八年上半年期間房地產投資的快速增長及房地產價格的急速上升，中國政府出台多項政策及措施以遏抑房地產業的增長。於二零零八年下半年及二零零九年，為應對全球經濟衰退的影響，中國政府採取多項措施，刺激房地產市場的消費及支持房地產發展。然而，自二零零九年十二月以來，中國政府調整部份政策，以加強對房地產市場的規管，限制置業者購買房地產作投資或投機用途及防止若干城市房價上漲過快，包括：

- 廢除產權所有者轉讓住宅物業時應付營業稅相關的若干優惠，並對房地產開發商支付的土地出讓金實施更嚴格的規定；
- 提高最低首付金額、授權商業銀行停止向投機開發商發放貸款；
- 限制非本地居民購房、調低向借款人所提供按揭貸款的最高貸款與價值比以及調高按揭利率及建設貸款利率；
- 第二套住房的首付款金額提高至不低於總購買價格60%、貸款利率提高至不低於基準利率110%、若干目標城市限購第二套(或以上)住房、限制若干目標城市無法提供超過特定期間當地納稅或社會保險繳納證明的非居民購房、於若干城市試行新房產稅計劃以及對自購房之日起計五年內轉讓住房的個人業主徵收按全額轉讓價計算的營業稅(定義見相關法規)。

風險因素

該等及日後採取的其他措施或會限制本公司獲取資金的渠道、降低市場對其產品的需求及增加其財務成本。本公司無法向閣下保證中國政府日後將不會採取更嚴格的政策、法規及措施。倘本公司的營運無法適應房地產業可能不時生效的新政策、法規及措施，或倘該等政策發生負面變動，則擴大後集團之業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

如擴大後集團未能取得、重續或持有資質證書，則或無法持續經營其物業開發業務及物業管理業務

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》，新成立物業開發商須先申請有效期為一年之暫定資質證書，最多可續期兩年。暫定資質證書到期前，物業發展商須取得核准級別之正式資質證書。該等證書必須每年重續。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。在中國，各物業項目公司負責按年提交各自資質證書之續期申請，且僅可於其資質證書級別範圍內從事物業開發。如任何項目公司未能滿足相關資質要求，通常會給予一定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。有關項目公司若未能在寬限期內糾正不合規行為，將被吊銷資質證書及營業執照。

此外，根據《物業管理條例》，提供物業服務之企業須取得資質證書方可開展業務。倘物業服務公司未取得或重續資質證書，則會處以介乎人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款，並沒收違法所得。此外，業主可就因提供物業服務之企業違規而蒙受的任何損失向相關物業服務公司要求賠償。倘目標集團的任何項目公司或物業管理公司未能重續相關資質證書，則或會對擴大後集團之業務、前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國物業行業相對仍處於發展初期，存在重大不確定性

中國物業私有權相對仍處於發展初期。市場發展受多項因素影響，因此，難以預測何時及如何增加需求。金融及市場方面的準確資料有限，加上中國物業行

風險因素

業透明度普遍較低，令市場整體存在不確定性。投資者或會因二手市場的商用及住宅物業流動性不足而卻步，放棄購買新物業。此外，買家以按揭獲得的融資額及可選擇的按揭方式有限、法律並無提供長期業權保障及產權執行不力均可能削弱商用及住宅物業需求。由於中國部份地區物業投資、交易及投機活動活躍，故存在商用及住宅物業供過於求的風險。商用及住宅物業需求或市價因上述任何一項或多項因素大幅降低均可能對擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

過往數年全球金融市場嚴重衰退且反覆無常，進一步惡化或會嚴重損害擴大後集團業務及經營業績

二零零八年下半年開始的經濟衰退及全球金融市場動盪已導致整體信貸緊縮，商業及私人貸款拖欠情況增加、消費者信心不足及市場動盪加劇。全球經濟放緩亦影響中國物業市場，其中包括：

- 商業及住宅物業需求下降以致房價下跌；
- 潛在置業者購買力減弱，可能進一步影響物業的整體需求及售價；及
- 物業開發商及潛在置業者獲取融資的能力減弱。

近來，歐債危機持續、美國信用評級下調及尤其是中國的A股市場於二零一五年下半年衝擊全球市場及經濟狀況。全球經濟衰退及金融市場動盪引致的各項問題對有意置業者有持續不利影響，或會降低擴大後集團物業的整體市場需求並削減售價。倘全球金融市場流動資金緊絀加劇，或會對擴大後集團的流動資金有不利影響。此外，二零一三年及二零一四年中國經濟的增速不及往年。倘全球經濟衰退及金融危機持續或情況較目前預期嚴重，或中國經濟持續下滑，則擴大後集團的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

風險因素

擴大後集團面對來自中國其他房地產開發商之激烈競爭

近年來，大量物業開發商開始在中國（主要於一、二線城市）進行物業開發與投資項目，當中包括多家中國、香港及其他海外領先之開發商，其中部份開發商可能較目標集團擁有更驕人的往績紀錄、更充足之財務、土地及其他資源、更高的品牌知名度及更龐大的經濟規模。過去，中國政府已推行多項政策及措施限制物業開發行業之過度增長及抑制投機，導致物業開發商之間對土地之爭奪進一步加劇。有關擴大後集團經營及業務所涉之中國法律及監管規定的更多詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。

物業開發商之間的競爭可能導致中國部份地區的土地收購成本及建築成本上升、物業供應過剩、租金及房價下降或該等物業無法租出或售出、相關中國政府部門審核或批准新物業開發項目之速度放緩以及聘用或留聘合資格人才之行政成本增加。具體而言，擴大後集團之競爭對手可能因現時經濟或市場狀況而降低物業價格，因而加大擴大後集團的價格壓力，進一步限制擴大後集團產生收益的能力。上述任何因素均可能對擴大後集團之業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

擴大後集團的物業租賃業務亦面臨激烈競爭，有關競爭主要源自鄰近地區類似等級的物業及同區市場的其他物業。競爭程度受多項因素影響，包括地方、地區及全球經濟狀況變化、地方、地區及全球人口變化、物業的供需情況、旅遊習慣／喜好變化及業務活動水平等。擴大後集團在多方面與對手競爭，包括地點、資金來源、交通、基建、政府稅項及其他獎勵、設計、物業質素、公眾設施、所提供服務的範圍及質量、品牌知名度、維修及支援服務。擴大後集團亦在售價、租金及其他條款上競爭。現有及潛在客戶可能認為競爭對手的物業更勝一籌。因此，擴大後集團可能(i)流失現有及潛在租戶或買家予其競爭對手，並在銷售、重續租約或分租物業方面遭遇困難；(ii)被逼調低售價或租金；或(iii)招致額外成本，以令其物業較競爭對手更為吸引。倘擴大後集團未能有效及持續競爭，其或未能按有利條款出售或出租物業，或完全不能出售或出租物業，佔用率或會下跌，而擴大後集團或不能收回物業開發成本。

風險因素

上述任何事項均可能會對擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，基於多項擴大後集團未能控制的外部因素，中國物業市場快速轉變。倘擴大後集團未能較其競爭對手更迅速或有效地應對市場情況或客戶喜好的該等變化，則擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

擴大後集團承受有關預售物業之法律風險

中國物業發展商可在竣工前預售物業。擴大後集團依賴預售物業所得現金流量作為其物業開發的重要資金來源。根據現時之中國法律及法規，物業開發商必須符合若干條件，方能展開相關物業的商業預售，而使用及存放預售所得款項亦受限制。於往績記錄期，目標集團若干中國附屬公司未根據相關中國法律法規及與相關監管機構的協議將若干預售所得款項存入指定託管賬戶。詳情請參閱本通函「目標集團之業務」一節「法律訴訟及合規情況－合規情況」一段。

誠如本公司中國法律顧問所述，根據《城市商品房預售管理辦法》，目標集團各違規附屬公司須就未根據《城市商品房預售管理辦法》使用預售所得款項而繳付罰金最高人民幣30,000元。截至最後實際可行日期，目標集團不須就預售所得款項面臨其他頒令或繳付罰金，政府機構亦無就此採取行動。目標集團已接獲主管機構的確認函，確認將不會就過往違規事項徵收任何罰金。然而，倘擴大後集團須向相關政府機構支付罰金，則擴大後集團的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大及不利影響。

此外，概不保證中國政府日後將不會禁止或對預售施加額外限制。任何禁止或對預售施加額外限制均可能導致擴大後集團須另覓資金來源，以為其發展撥資，而擴大後集團未必能按吸引的條款進行有關集資，或完全不能集資，在該情況下，其現金流量及前景以及擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績均可能遭受重大不利影響。

倘擴大後集團未能滿足預售合同項下有關交付竣工物業的規定，則可能需要向其客戶作出補償

擴大後集團於其與客戶訂立的預售合約中作出若干承諾。其預售合約及中國法律及法規規定須就違反該等承諾作出補償。例如，倘擴大後集團未能交付其

風險因素

已預售的發展單位，其須就買家之損失承擔責任。倘其未能準時完成預售物業，則買家有權根據彼等與擴大後集團之合約或相關中國法律及法規就延遲交付提出索償。倘擴大後集團之延誤於特定期限後持續，其買家可終止彼等之預售合約及提出申索，要求額外補償。買家亦可就若干其他合約糾紛終止彼與擴大後集團之合約，及／或提出索償，包括倘如多層業權樓宇擁有權證所載，相關單位的產權登記面積與合約所載的該單位的建築面積偏差超過若干百分比；倘相關單位的平面圖與合約所載者不同，並對該單位的質量及功能造成不利影響；倘相關單位的內部裝修較合約所載者差劣；或倘買家因違約未能於法定期內取得多層業權物業的擁有權證。

倘按揭融資成本增加或在其他方面吸引力減少或更難獲得，則擴大後集團的業務將受到重大不利影響

擴大後集團商用及住宅物業的大部份買家均依賴按揭提供置業資金。利率上升或會大幅拉高按揭融資的成本，並可能影響商用及住宅物業的價格。中國政府及商業銀行亦可能增加按金規定，施加其他條件或在其他方面改變監管框架，導致可得之按揭融資減少，或對準買家而言吸引力下跌。倘可得之按揭融資或其吸引力減少或有限，則擴大後集團很多潛在客戶或不能購買物業，因此對擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

遵守中國的環保法律及法規或會產生巨額成本，這或會令擴大後集團的營運及盈利能力受到重大不利影響

擴大後集團須遵守大量關於環保及保護文物及歷史古蹟的中國法律及法規，違反該等法律及法規將被處罰款，且該等法律及法規授權有關政府部門可關閉未能遵行要求停止造成環境破壞活動的政府責令的任何建築工地。該等法律及法規的適用情況視乎工地的位置、環境狀況、目前及之前的用途以及毗鄰物業的狀況而大有不同。不同的適用情況或會導致擴大後集團的項目延遲完工，並使擴大後集團產生巨額合規及其他成本，且令擴大後集團不能繼續或嚴重限制其在具有環境或歷史價值的區域或地區的項目開發活動。按照中國法律及法規的規定，擴大後集團開發的每個項目均須進行環境影響評估，而相關評估文件必須於項目施工前遞交予相關政府部門批准。然而，所進行之環境影響評估未必反映所

風險因素

有潛在違反環境法律或法規事項，或違反事項之嚴重程度，且亦可能存在未為目標集團察覺之重大環境責任。此外，概不保證擴大後集團將能遵守環境評估方面的所有有關規定，或其在避免違反環境法律及法規方面的政策及程序將行之有效。一旦發現其發展項目有任何部份違反若干環境法律或法規，則擴大後集團可能會被勒令暫停業務或部份業務，以及被處以罰款及其他懲罰，這可能對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

由於中國的環保意識不斷加強，擴大後集團預期其須不時符合比適用的環保法律及法規更為嚴格的標準。除業內可比公司在一般業務過程中通常會採取的措施外，擴大後集團並無採取任何特別的環保措施。概不保證日後相關中國政府部門不會施加更加嚴格的環保規定。倘擴大後集團未能遵守現有或未來的環保法律及法規或未能達到公眾的期望，擴大後集團的聲譽或會受損或擴大後集團可能須支付罰款或罰金或採取補救行動。以上任何一種情況均可能會對擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

物業發展業務會因法定質量保證而遭索償及遭到其他客戶索償

中國所有物業發展公司(包括擴大後集團)須就所建或銷售的物業提供若干質量保證。擴大後集團過去未曾就其項目質量問題而接獲客戶的索償，惟概不保證擴大後集團日後不會接獲同樣性質的客戶索償。儘管擴大後集團就其物業發展項目自第三方承建商取得質量保證，倘擴大後集團由於所提供的保證而遭到大量索償，且擴大後集團無法就有關索償及時自第三方承建商獲得賠償或甚至無法獲得賠償，或擴大後集團取得的保證金不足以抵銷質量保證相關的付款責任，則擴大後集團可能會就解決有關索償而產生龐大開支或因修補有關瑕疵而出現延誤，因而令擴大後集團的聲譽受損，並對擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，擴大後集團於一般業務過程中或須不時面對其他類型的客戶索償，例如有關因不同原因而延遲交付物業業權文件的索償，當中的原因包括較預期需要更長時間完成相關程序或延遲開始相關程序(包括但不限於相關部門進行的審查程序以及相關房產登記部門進行的登記、批准及證書製作

風險因素

程序)。擴大後集團於往績記錄期內未曾收到客戶就延遲交付物業業權文件作出的索賠，然而，概不保證擴大後集團日後不會面臨任何重大的客戶索償，這或會導致為解決有關索償而產生巨額開支，或倘擴大後集團在修補相關瑕疵方面出現延誤，則可能會令擴大後集團的聲譽受損以及對擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

如在擴大後集團的投資物業發生意外、傷亡或違禁活動，可能會對擴大後集團的聲譽造成不利影響並導致擴大後集團須承擔責任

購物中心等公共場合存在發生意外、傷亡或違禁活動(如賓客服用非法藥物、賭博、暴力事件或色情活動及擴大後集團的租戶侵犯第三方知識產權或其他權利)的固有風險。一項或以上的意外、傷亡或違禁活動如在擴大後集團的投資物業發生，可能令擴大後集團在客人及賓客心目中的聲譽產生不利影響，品牌受損，整體租金以及入住率下降，並使擴大後集團須推行額外的安全措施而導致成本增加。此外，倘若意外、傷亡或違禁活動在擴大後集團的投資物業發生，擴大後集團可能需要承擔支付成本、損失及罰款的責任。擴大後集團目前投保的財產及責任保險或未能對該等損失提供充分或任何承保範圍，而擴大後集團亦未必能夠於毋須增加保費及免賠額或降低承保水平的情況下續保或投購新的保險，或根本無法續保或投購新的保險。

與於中國進行業務有關之風險

由於所有擴大後集團之營運均於或將於中國進行，中國經濟、政治及社會狀況及政府政策出現任何不利變動均可能會對擴大後集團造成重大不利影響

由於擴大後集團大部份資產及物業項目均位於中國，故其大部份收入來自其於中國的營運。因此，經營業績、財務狀況及前景受中國的經濟、政治及法律發展影響。中國經濟在很多方面均與大部份已發展國家的經濟不同，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。

風險因素

中國經濟過去三十年來一直迅速增長，惟各地區及經濟行業的增長不均，概不保證中國可維持有關增長。倘中國業務環境因中國經濟增長放緩而變差，則擴大後集團的業務可能遭到重大不利影響。此外，儘管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，中國政府仍然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。倘中國的政治與社會狀況、法律、法規、政策及與其他國家的外交關係出現不穩定變化，可能對擴大後集團業務或財務狀況產生重大不利影響。

中國司法制度之不明朗因素或會對擴大後集團造成重大不利影響

中國法律及法規規管擴大後集團於中國之業務營運。中國司法制度以成文法為基礎，法院判決先例只能引用作為參考，先例價值有限。自一九七零年代末，中國政府頒佈法律及法規，規管整體經濟事宜。然而，很多該等法律及法規相對較新並不斷發展，且可作不同解釋，其實施及執行未必一致。此外，可引用作參考的已發佈法院判決數目有限，且由於此等案例對於日後案件不具約束力，故其先例價值有限。有關法律的執行亦存在不確定性，以及快速有效執法或執行另一司法權區法院裁決或會遇到困難，該等有關中國法律及法規的解釋、實施及執行的不確定性會影響閣下可獲得的法律補救措施及保護，並會對閣下的投資價值造成不利影響。

我們因中國國家稅務總局新近頒佈的第7號公告(定義見下文)的應用及執行而面對不明朗因素

於二零一五年二月，中國國家稅務總局頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「**第7號公告**」)，其中廢除中國國家稅務總局於二零零九年十二月頒佈之《關於加強非中國居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(國稅函[2009]通知第698號)(「**第698號通知**」)中若干條文，並提供關於第698號通知的澄清資料。簡而言之，第7號公告提供綜合指引，涉及並強調中國稅務機關對中國居民企業間接轉讓非居民財產企業(包括股權)的審查。

根據第7號公告，當非居民企業(不包括個人或中國居民企業)轉讓海外控股公司之資產(包括股權)，而該海外控股公司直接或間接擁有中國應課稅財產(「中

風險因素

國應課稅資產」)，包括中國公司之股份，以通過實施不具合理商業目的的安排，規避中國企業所得稅，根據企業所得稅法，該間接轉讓應重新分類及確認為直接轉讓中國居民企業財產(包括股權)，除非關於間接轉讓中國應課稅資產之整體安排符合以下條件之一：

- (i) 倘非居民企業通過在公開市場買賣海外上市公司之股權，從間接轉讓中國應課稅資產獲得收入；及
- (ii) 倘非居民企業間接持有及轉讓該中國應課稅資產，根據適用稅務條約及安排，來自轉讓該中國應課稅資產之收入應獲豁免企業所得稅。

就收購事項而言，涉及賣方(一間於英屬處女群島註冊成立之公司，根據第7號公告之定義為非居民企業)擬轉讓目標公司之全部已發行股本，而目標公司間接持有旗下中國各附屬公司之股權，故此，收購事項很可能須遵守第7號公告，惟第7號公告將如何對收購事項及參與買賣[編纂]之各方執行，以及潛在稅務責任(如有)將視乎完成收購事項後中國稅務機關的決定及慣例而定，未能於完成交易前評估。倘於完成交易後，本公司或買方被中國稅務機關要求承擔重大金額的稅務責任，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到不利影響。

另一方面，完成收購事項及上市後，在公開市場上買賣股份之股東，不大可能被視為間接轉讓本公司持有之任何中國附屬公司之股權或其他資產。雖然上述豁免已於第7號公告中澄清，惟第7號公告為新近實施，僅於二零一五年二月方生效，關於應用及執行第7號公告之指引及實際經驗及中國國家稅務總局相關通知均有限，故此未能肯定該等豁免是否將適用於股份轉讓，或我們日後在中國以外作出任何涉及中國應課稅資產的收購是否會被應用第7號公告而重新分類。故此，中國稅務機關可能視股東(屬非居民企業)轉讓任何股份，或我們日後在中國以外作出任何涉及中國應課稅資產的收購，須遵守前述法規，使股東或我們承擔額外中國稅務申報責任或稅務債項。任何該等結果可能令我們的業務、財務狀況、經營業績及前景受到重大不利影響。

風險因素

本公司為投資控股公司，依賴附屬公司派付股息提供資金

本公司為於百慕達註冊成立之控股公司，於完成後，擴大後集團之業務主要透過其於中國成立的附屬公司經營。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附屬公司收取之股息。倘附屬公司招致任何債務或虧損，則有損向本公司派付股息或其他分派之能力。因此，本公司派付股息或其他分派及償還債務之能力將受到限制。

根據中國法律，股息須根據中國會計原則計算之純利支付，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。擴大後集團的中國附屬公司(為外商投資企業)亦須將彼等部份純利撥作法定儲備，不可分派作現金股息。有關股息亦須繳納中國預扣稅。

對外幣兌換的控制及人民幣價值波動或會嚴重不利影響擴大後集團

完成後，擴大後集團大部份收入將於中國產生及以人民幣計值，由於人民幣不能自由兌換，故本公司須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務。目前，外幣兌換及匯款受中國外匯規定限制。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)兌換人民幣為外幣。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之貨幣支付股息予股東之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滿足其他外匯需求。

人民幣兌港元、美元及其他外幣之匯率有所波動，亦受(其中包括)中國政府政策與中國和國際之政治及經濟狀況變動所影響。國際要求中國政府採取更靈活之貨幣政策的壓力沉重，加上內地政策因素，可能導致人民幣兌港元、美元及其他外幣進一步更大幅升值。鑑於擴大後集團需將未來融資兌換為人民幣以便

風險因素

經營業務，人民幣兌相關外幣持續升值將減少擴大後集團兌換所得之人民幣金額。另一方面，人民幣兌相關外幣貶值亦可能導致業務成本增加，從而對擴大後集團的經營業績及財務狀況造成不利影響，削減股份之任何現金股息。

擴大後集團的投資物業位於獲中國政府授予長期土地使用權的土地上。在擴大後集團決定尋求延展其投資物業的土地使用權的情況下擴大後集團將須支付的土地出讓金金額及可能被施加額外條件等方面仍存在不明朗因素

擴大後集團的投資物業乃根據中國政府授出的土地使用權持有。根據中國法律，就商業用途之土地使用權上限年期為40年，而就綜合用途之土地使用權上限年期則為50年。土地使用權屆滿後，土地使用權將歸還中國政府，除非土地使用權持有人申請並獲准延展土地使用權年期。

該等土地使用權並無自動重續的權利，土地使用權持有人須於彼等之土地使用權年期屆滿前一年申請延展土地使用權。一旦延展申請獲批(中國政府一般會給予有關批准，除非為公眾利益而取回已簽發之土地使用權則作別論)，土地使用權持有人將須(其中包括)支付土地出讓金。倘並無作出申請，或倘有關申請不獲批，則土地使用權下之物業將歸還中國政府，且不會獲得任何補償。由於中國政府授予的土地使用權中，概無與該等就擴大後集團的投資物業而授予者類似的土地使用權全期屆滿，故並無先例可預示倘擴大後集團決定於擴大後集團的投資物業的土地使用權年期屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

在若干情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在土地使用權年期屆滿前終止該項土地使用權。此外，倘受讓人未有遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，則中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂的土地出讓金、施加額外條件，或不批准延長擴大後集團任何投資物業的土地使用權年期，擴大後集團的經營及業務可能會受到干擾，從而可能對擴大後集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

投資者可能難以在中國向擴大後集團或董事送達法律程序文件、執行國外判決或提起原訟

本公司根據百慕達法律註冊成立，惟擴大後集團大部份的營運及資產均位於中國。因此，投資者可能難以或無法向擴大後集團送達法律程序文件。此外，

風險因素

中國並無與其他大多數司法權區訂立規定相互認可及執行司法裁定及裁決的條約。因此，在中國可能難以或無法認可及執行非中國法院就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜作出的判決。香港法院的判決可於中國執行，惟須符合若干條件。然而，在中國認可及執行有關判決的任何申請結果存在不確定因素。

此外，在中國境內針對擴大後集團或董事的訴訟只有在根據中國法律沒有前置性仲裁強制要求且符合《中華人民共和國民事訴訟法》規定的起訴條件下方可提起。由於《中華人民共和國民事訴訟法》訂有起訴條件且中國法院具有決定訴訟是否符合起訴條件及是否受理訴訟的自由裁量權，因此不能確定投資者能否以此方式在中國提起訴訟。

日後倘發生自然災害、疫症、戰爭或恐怖襲擊或其他未能控制的因素均可能嚴重不利地影響擴大後集團的業務營運、財務狀況及經營業績

自然災害、疫症、戰爭或恐怖襲擊或其他擴大後集團未能控制的因素均可能不利影響擴大後集團進行業務的地區的經濟、基建及人民生活，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。由於擴大後集團的大部份收益來自中國業務，故國內消費增長收縮或放緩或國內生產總值增長放緩均可能對擴大後集團之財務狀況、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，擴大後集團可能須採取措施防止疾病蔓延。任何嚴重的傳染性疾病於中國蔓延，亦可能影響擴大後集團一般承建商及施工服務供應商之營運。

擴大後集團經營所在的地區亦可能受颱風、龍捲風、暴風雪、地震、水災、旱災、缺電或停電威脅，或容易受疫症(例如嚴重急性呼吸道綜合症(非典型肺炎)、禽流感、甲型H1N1流感、H5N1流感、H7N9流感或H3N2流感、中東呼吸綜合症冠狀病毒(中東呼吸綜合症)、潛在戰爭或恐怖襲擊、暴亂、騷亂或罷工)影響。未來任何自然災害、公共衛生與公共安全威脅或戰爭或恐怖活動或會(其中包括)嚴重不利影響或干擾擴大後集團的業務及項目進展。再者，有關自然災害、公共衛生與公共安全威脅或戰爭或恐怖活動或會嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，進而對擴大後集團的業務、經營業績及前景有重大不利影響。

風險因素

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之若干統計數字及其他資料乃源自不同官方來源及政府刊物，且未經獨立核實，故未必可靠

本通函所載有關經濟及中國房地產開發行業之統計數字、行業數據及其他資料乃源自不同政府刊物。刊物的資料由中國及其他政府機構提供。由於該等統計數字、數據及資料自官方政府來源獲得，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、聯席保薦人或彼等各自的聯屬人士、董事、僱員、代理或顧問概無編製直接或間接摘錄自政府官方來源之資料，亦無獨立核實該等資料是否準確或完整。由於收集資料之方法可能存在瑕疵，加上已刊發資料的歧義、市場慣例不同或其他問題，摘錄自政府官方來源有關經濟及行業之統計數字、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之相關統計數字、預測行業數據及其他資料的重要程度。

目標集團之歷史及重組

歷史與發展

目標集團歷史可追溯至目標公司之全資附屬公司吉林廣澤地產於二零零九年十月成立。目標集團之主要業務里程碑載列如下：

- 二零零九年 - 吉林廣澤地產成立

- 二零一零年 - 向吉林市國土資源局收購目標集團首塊土地

- 首個物業項目—廣澤•紫晶城的建設工程動工

- 廣澤•紫晶城獲房地產報頒發「2010年推動力獎」及「十大居住價值樓盤」獎項、中國房地產總評榜吉林分榜頒發「2010年房地產口碑榜年度熱銷樓盤」及「2010年房地產口碑榜綠色宜居樓盤」獎項

- 二零一二年 - 首個綜合商業大樓—廣澤國際購物中心的建設工程動工

- 二零一三年 - 廣澤•瀾香的建設工程動工

- 廣澤•紫晶城一期的建設工程竣工

- 二零一四年 - 廣澤紅府及廣澤蘭亭的建設工程動工

- 二零一五年 - 廣澤地產獲中國房地產房委員會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心頒發「2015中國房地產開發企業200強」獎項

目標集團之歷史及重組

目標公司擁有一間全資香港附屬公司、14間全資中國附屬公司及六間非全資中國附屬公司。目標集團公司之主要股權變動概述如下：

家潤

該公司詳情請參閱本節「重組詳情」一段。

鑫銳

該公司詳情請參閱本節「重組詳情」一段。

吉林鑫銳

該公司詳情請參閱本節「重組詳情」一段。

吉林融利

該公司詳情請參閱本節「重組詳情」一段。

吉林融裕

該公司詳情請參閱本節「重組詳情」一段。

廣澤地產

廣澤地產為二零一零年十一月二十六日於中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣100,000,000元。自其成立起，該公司由廣澤投資控股、吉林東秀及長春東秀分別持有70%、15%及15%。於二零一一年六月十一日及二零一二年六月十二日，廣澤地產的註冊資本分別增至人民幣110,000,000元及人民幣200,000,000元，於二零一五年五月十三日，廣澤地產的註冊資本再增至人民幣400,000,000元，全部已悉數繳足。據此，廣澤地產改由廣澤投資控股、吉林東秀及長春東秀分別持有85%、7.5%及7.5%。於二零一五年五月十四日，廣澤投資控股與吉林融裕訂立股權轉讓協議，據此，廣澤投資控股同意轉讓其於廣澤地產之85%股權予吉林融裕，代價為人民幣340,000,000元。同日，吉林東秀及長春東秀各自與吉林融利訂立股權轉讓協議，據此，吉林東秀及長春東秀各自同意轉讓其於廣澤地產之7.5%股權予吉林融利，代價為人民幣30,000,000元。緊隨上述股權轉讓後，吉林融裕及吉林融利分別擁

目標集團之歷史及重組

有廣澤地產85%及15%權益。廣澤地產之允許業務範圍包括透過16間附屬公司開發及銷售物業(如下文所載)。除相關股權外，廣澤地產並無任何其他重大資產或負債。

於最後實際可行日期，廣澤地產所持有的附屬公司載列如下。

長春築家

長春築家為廣澤地產的直接全資附屬公司，乃二零一零年十二月七日於中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，已悉數繳足。長春築家之允許業務範圍包括物業開發及銷售。

吉林科高

吉林科高為廣澤地產的直接全資附屬公司，乃二零一一年一月四日於中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，已悉數繳足。吉林科高之允許業務範圍包括物業開發及銷售。

吉林廣澤地產

吉林廣澤地產為廣澤地產的直接全資附屬公司，乃二零零九年十月二十二日於中國成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣100,000,000元，已悉數繳足。緊隨於二零一零年四月八日悉數繳足當時的註冊資本後，其由崔女士、王壽文先生(「王壽文先生」)及王立華女士(「王女士」)分別擁有83%、10%及7%。吉林廣澤地產為允許業務範圍包括物業開發的營運附屬公司。

於二零一零年五月十八日，崔女士與任帥衡先生(「任先生」)訂立股權轉讓協議，據此，崔女士同意出售其於吉林廣澤地產的1%股權予任先生，代價為人民幣1,000,000元。該股權轉讓的代價乃參考吉林廣澤地產當時的註冊資本而釐定。於完成上述股權轉讓後，崔女士、王壽文先生、王女士及任先生分別於吉林廣澤地產擁有82%、10%、7%及1%股權。

於二零一零年十二月二十二日，崔女士與廣澤地產訂立股權轉讓協議，據此，崔女士同意轉讓其於吉林廣澤地產的全部股權予廣澤地產，代價為人民幣82,000,000元。該股權轉讓之代價乃參考吉林廣澤房地產之註冊資本而釐定。緊隨上述股權轉讓後，廣澤地產、王壽文先生、王女士及任先生分別於吉林廣澤地產擁有82%、10%、7%及1%股權。

目標集團之歷史及重組

於二零一零年十二月二十九日，王壽文先生與智文投資訂立股權轉讓協議，據此，王壽文先生同意轉讓其於吉林廣澤地產的全部股權(佔10%股權)予智文投資，代價為人民幣10,000,000元。該股權轉讓的代價乃參考吉林廣澤地產的註冊資本人民幣100,000,000元而釐定。同日，王女士與山西天健汽車訂立股權轉讓協議，據此，王女士同意出售其於吉林廣澤地產的全部股權(佔7%股權)予山西天健汽車，代價為人民幣7,000,000元。該股權轉讓之代價乃參考吉林廣澤地產的註冊資本人民幣100,000,000元而釐定。

於二零一五年四月十五日，廣澤地產分別與山西天健汽車、智文投資及任先生訂立註冊股本轉讓協議，據此，山西天健汽車、智文投資及任先生同意向廣澤地產出售彼等全部股權，分別佔吉林廣澤地產股權之7%、10%及1%，代價分別為人民幣7,000,000元、人民幣10,000,000元及人民幣1,000,000元。該等股權轉讓之代價乃參考吉林廣澤地產之註冊資本而釐定。因此，吉林廣澤地產成為廣澤地產的直接全資附屬公司。

吉林築家

吉林築家為廣澤地產的直接全資附屬公司，乃二零一一年二月二十八日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。吉林築家之允許業務範圍包括物業開發及租賃。

於二零一一年五月十七日，廣澤地產與吉林廣澤股權訂立股權轉讓協議，據此，廣澤地產同意轉讓其於吉林築家的40%股權予吉林廣澤股權，代價為人民幣4,000,000元。股權轉讓之代價乃參考吉林築家當時的註冊資本而釐定。基於上述股權轉讓，廣澤地產及吉林廣澤股權分別擁有吉林築家的60%及40%股權。

於二零一五年四月十五日，廣澤地產與吉林廣澤股權訂立股權轉讓協議，據此，吉林廣澤股權同意轉讓其於吉林築家之40%股權予廣澤地產，代價為人民幣4,000,000元。股權轉讓之代價乃參考吉林築家之註冊資本而釐定。因此，吉林築家成為廣澤地產之直接全資附屬公司。

於二零一五年五月八日，廣澤地產與吉林廣澤旅遊投資訂立股權轉讓協議，據此，廣澤地產同意轉讓其於吉林築家之全部股權予吉林廣澤旅遊

目標集團之歷史及重組

投資，代價為人民幣10,000,000元。股權轉讓之代價乃參考吉林築家之註冊資本而釐定。因此，吉林築家成為吉林廣澤旅遊投資之直接全資附屬公司。

於二零一五年六月四日，吉林廣澤旅遊投資與廣澤地產訂立股權轉讓協議，據此，吉林廣澤旅遊投資同意轉讓其於吉林築家之全部股權予廣澤地產，代價為人民幣10,000,000元。股權轉讓之代價乃參考吉林築家之註冊資本而釐定。因此，吉林築家成為廣澤地產之直接全資附屬公司。

白山廣澤房地產

白山廣澤房地產乃二零一一年八月八日在中國成立之有限責任公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，已悉數繳足。於其成立時，其有吉林廣澤股權注入之繳足股本人民幣20,000,000元。白山廣澤房地產之允許業務範圍包括物業開發、裝修、銷售及租賃商用物業、銷售、金飾、首飾、成衣、日常用品(不包括煙花及爆竹)、辦公室用品、傢具、家庭電器、本地產品、農業產品、工藝品、硬件及建材(不包括木材)、紡織品、化妝品、租賃私人車位、設計、生產、廣告代理、會議及展覽服務、市場研究及汽車租賃。

於二零一五年四月十七日，廣澤地產收購吉林廣澤股權持有之白山廣澤房地產之全部股權，代價為人民幣20,000,000元。該股權轉讓之代價乃參考白山廣澤房地產之註冊資本而釐定。因此，白山廣澤房地產成為廣澤地產之直接全資附屬公司。

延吉惠澤

延吉惠澤為廣澤地產的直接全資附屬公司，乃二零一二年五月二十四日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，已悉數繳足。延吉惠澤之允許業務範圍包括物業開發及銷售。

吉林廣澤物業投資

吉林廣澤物業投資為廣澤地產的直接全資附屬公司，乃二零一二年七月四日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣2,000,000元，已悉數繳足。吉林廣澤物業投資之允許業務範圍包括以其自有財務資源投資、投資顧問服務及管理。

目標集團之歷史及重組

吉林廣澤物業投資擁有吉林廣澤物業服務、白山廣澤物業服務及白山廣澤商業管理的全部股權。

吉林廣澤物業服務

吉林廣澤物業服務乃二零一零年九月二十九日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元，已悉數繳足。於其成立時，吉林廣澤物業服務由吉林廣澤集團全資擁有。於二零一一年一月十一日，吉林廣澤集團與廣澤地產訂立註冊資本轉讓協議，據此，吉林廣澤集團轉讓其於吉林廣澤物業服務之全部股權予廣澤地產，代價為人民幣500,000元。該股權轉讓之代價乃參考吉林廣澤物業服務之註冊資本而釐定。於完成上述股權轉讓後，廣澤地產擁有吉林廣澤物業服務之全部股權。

於二零一二年九月三十日，廣澤地產與吉林廣澤物業投資訂立股權轉讓協議，據此，廣澤地產轉讓其於吉林廣澤物業服務之全部股權予吉林廣澤物業投資，代價為人民幣500,000元。該股權轉讓之代價乃參考吉林廣澤物業服務之註冊資本而釐定。於完成上述股權轉讓後，吉林廣澤物業服務成為吉林廣澤物業投資的全資附屬公司。

於二零一四年二月二十四日，吉林廣澤物業服務的註冊資本由人民幣500,000元增至人民幣3,000,000元，並已悉數繳足。吉林廣澤物業服務之允許業務範圍包括物業服務、銷售商用物業及物業租賃。

吉林廣澤物業服務有三間分公司辦事處，包括吉林市廣澤物業服務有限公司延吉分公司、吉林市廣澤物業服務有限公司白山分公司及吉林市廣澤物業服務有限公司白山國購分公司。

白山廣澤物業服務

白山廣澤物業服務為廣澤地產的間接全資附屬公司，乃二零一三年六月二十四日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元，並已悉數繳足。自其成立以來，白山廣澤物業服務由吉林廣澤物業投資全資擁有。白山廣澤物業服務之允許業務範圍包括物業服務。

目標集團之歷史及重組

白山廣澤商業管理

白山廣澤商業管理為廣澤地產的間接全資附屬公司，乃二零一二年十二月二十五日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元，並已悉數繳足。於成立之時，白山廣澤商業管理由吉林當代建築全資擁有。白山廣澤商業管理之允許業務範圍包括商業管理、商用物業租賃、銷售、金飾、首飾、衣服、鞋、百貨公司、辦公室用品、傢具、家庭電器、本地產品、農業產品、手作、金屬物料、紡織品、醫藥、化妝品、食品、餐飲、兒童娛樂、租賃私人車位、生產、代理、廣告、會議及展覽服務、市場研究及汽車租賃。

於二零一四年十二月二十五日，吉林廣澤物業投資訂立股權轉讓協議，以收購吉林當代建築持有之白山廣澤商業管理之全部股權，代價為人民幣500,000元。該股權轉讓之代價乃參考白山廣澤商業管理之註冊資本而釐定。基於上述股權轉讓，白山廣澤商業管理現由吉林廣澤物業投資全資擁有。

吉林廣澤旅遊開發

吉林廣澤旅遊開發乃二零一三年一月二十五日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，並已悉數繳足。於其成立時，吉林廣澤旅遊開發由廣澤投資控股全資擁有。吉林廣澤旅遊開發之允許業務範圍包括旅遊資訊、旅遊產品開發及旅遊項目管理。

於二零一三年二月三日，廣澤投資控股與本公司的全資附屬公司創興國際資本有限公司（「創興」）訂立股權轉讓協議，據此，廣澤投資控股同意出售其於吉林廣澤旅遊開發的35%股權予創興，代價為人民幣3,500,000元。該股權轉讓的代價乃參考吉林廣澤旅遊開發當時的註冊資本人民幣10,000,000元而釐定。完成上述股權轉讓後，吉林廣澤旅遊開發由廣澤投資控股及創興分別持有65%及35%股權。

於二零一四年二月二十二日，廣澤投資控股與廣澤地產訂立股權轉讓協議，據此，廣澤投資控股同意出售其於吉林廣澤旅遊開發的全部股權（佔65%股權）予廣澤地產，代價為人民幣6,500,000元。該股權轉讓的代價乃參考

目標集團之歷史及重組

吉林廣澤旅遊開發的註冊資本人民幣10,000,000元而釐定。基於上述股權轉讓，吉林廣澤旅遊開發現由廣澤地產及創興分別持有65%及35%權益。

吉林廣澤旅遊開發擁有撫松長白山的全部股權。

撫松長白山

撫松長白山為廣澤地產之間接非全資附屬公司，乃二零一一年十二月二十一日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，並已悉數繳足。於其成立時，撫松長白山由廣澤投資控股全資擁有。撫松長白山之允許業務範圍包括旅遊發展、旅遊項目管理及旅遊資訊查詢服務。

於二零一三年一月二十六日，廣澤投資控股與吉林廣澤旅遊開發訂立股權轉讓協議，據此，廣澤投資控股同意向吉林廣澤旅遊開發出售其於撫松長白山的全部股權，代價為人民幣10,000,000元。該股權轉讓的代價乃參考撫松長白山的註冊資本人民幣10,000,000元而釐定。基於上述股權轉讓，撫松長白山現由吉林廣澤旅遊開發全資擁有。

撫松長白山擁有撫松廣澤全部股權。

撫松廣澤

撫松廣澤為廣澤地產之間接非全資附屬公司，乃二零一二年七月六日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，並已悉數繳足。於其成立時，撫松廣澤由廣澤地產全資擁有。撫松廣澤之允許業務範圍包括房地產開發。

於二零一二年十二月十九日，廣澤地產與撫松長白山訂立股權轉讓協議，據此，廣澤地產同意向撫松長白山出售其於撫松廣澤的全部股權，代價為人民幣10,000,000元。該股權轉讓的代價乃參考撫松廣澤的註冊資本人民幣10,000,000元而釐定。基於上述股權轉讓，撫松廣澤現由撫松長白山全資擁有。

撫松廣澤擁有撫松果松會務及撫松果松特產的全部股權。

目標集團之歷史及重組

撫松果松會務

撫松果松會務為廣澤地產之間接非全資附屬公司，乃二零一二年十月二十六日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元，已悉數繳足。自其成立起，撫松果松會務由撫松廣澤全資擁有。撫松果松會務之允許業務範圍包括會務服務。

撫松果松特產

撫松果松特產為廣澤地產之間接非全資附屬公司，乃二零一二年十月二十六日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元，已悉數繳足。自其成立起，撫松果松特產由撫松廣澤全資擁有。撫松果松特產之允許業務範圍包括銷售本地產品。

吉林廣澤酒店管理

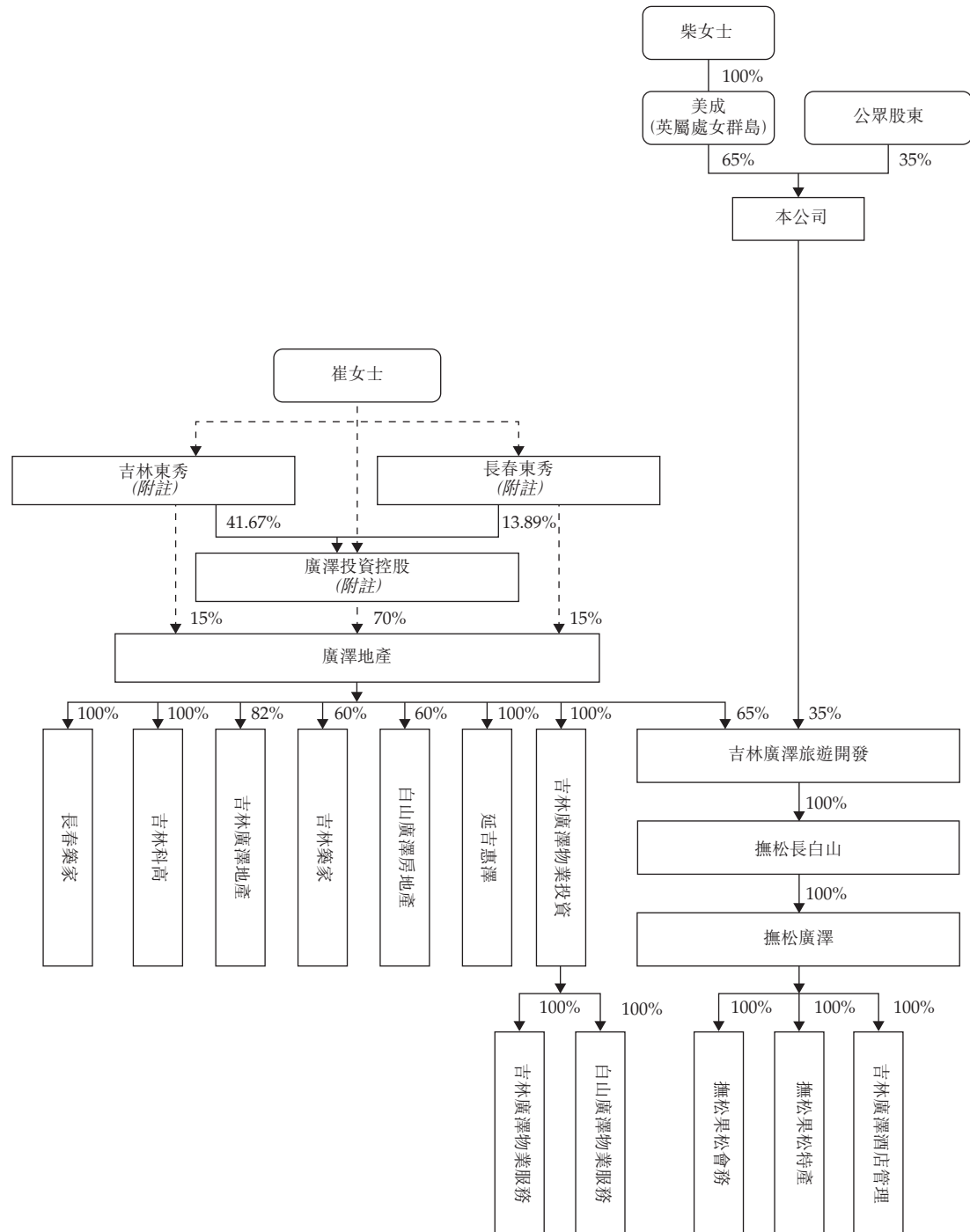
吉林廣澤酒店管理為廣澤地產之間接非全資附屬公司，乃二零一四年十一月十八日在中國成立之有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元，撫松廣澤已悉數繳足有關款項。吉林廣澤酒店管理之允許業務範圍包括酒店管理、企業管理諮詢、酒店資料查詢及酒店管理培訓。

出售及取消註冊

於二零一二年十月，目標集團於中國吉林省成立四間附屬公司，即撫松果松旅遊有限公司、撫松民眾旅行社有限公司、撫松果松娛樂有限公司及撫松東崗餐飲有限公司，本來旨在進軍旅遊、娛樂及飲食市場。目標集團當時有意將該等附屬公司的服務定位為輔助目標集團開發商業及旅遊物業項目。自其各自之註冊成立日期以來，取消註冊附屬公司概無開展業務。然而，鑑於目標集團發展該等業務招致之成本及可能分散資源及人力，目標集團決定於二零一四年八月取消註冊該四間附屬公司。誠如本公司中國法律顧問所告知，已就取消註冊取得所有必要批准。

目標集團之歷史及重組

目標集團於重組前之公司架構



附註：根據確認契據，吉林東秀、長春東秀及廣澤投資控股各自為崔女士之代名人，持有廣澤地產之股權。

目標集團之歷史及重組

目標集團之重組計劃

於籌備收購事項時，崔女士已進行若干重組步驟籌組目標集團，以根據買賣協議出售[編纂]。重組涉及以下步驟：

- (a) 註冊成立家譯(賣方)；
- (b) 註冊成立家潤；
- (c) 註冊成立鑫銳；
- (d) 註冊成立吉林鑫銳；
- (e) 註冊成立吉林融利；
- (f) 註冊成立吉林融裕；
- (g) 廣澤地產向吉林廣澤股權收購白山廣澤房地產之股權；
- (h) 廣澤地產向吉林省廣澤旅遊投資有限公司收購吉林築家之股權；
- (i) 廣澤地產向任先生、山西天健汽車及智文投資收購吉林廣澤地產之股權；
- (j) 吉林廣澤物業投資向吉林當代建築收購白山廣澤商業管理之全部股權；
- (k) 吉林融利向吉林東秀及長春東秀收購廣澤地產之股權；及
- (l) 吉林融裕向廣澤投資控股收購廣澤地產之股權。

目標集團之歷史及重組

重組詳情

(a) 註冊成立家譯(賣方)

於二零一四年四月四日，賣方(就收購事項而言)於英屬維爾京群島註冊成立，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元之單一類別股份，其中1股股份由崔女士按面值認購。

(b) 註冊成立家潤

於二零一四年四月四日，家潤於英屬維爾京群島註冊成立，並獲授權發行最多[編纂]股每股面值1.00美元之單一類別股份，其中1股股份由家譯按面值認購。家潤進一步向家譯發行[編纂]。家潤主要從事投資控股。

(c) 註冊成立鑫銳

於二零一四年四月七日，鑫銳於香港註冊成立，由Acota Services Limited以繳足股本1.00港元發行及認購1股股份。於二零一四年四月十七日，Acota Services Limited持有鑫銳之1股繳足股份轉讓予家潤，代價為1.00港元。鑫銳主要從事投資控股。

(d) 註冊成立吉林鑫銳

於二零一四年十二月十六日，吉林鑫銳於中國成立為有限公司，其由鑫銳全數投資)。吉林鑫銳之註冊股本為1,000,000港元，投資總額達1,000,000港元。吉林鑫銳主要從事企業管理服務。

(e) 註冊成立吉林融利

於二零一四年十二月二十九日，吉林融利於中國成立為有限公司，其由吉林鑫銳全數投資及為外商投資企業投資。吉林融利之註冊股本為人民幣20,000,000元，尚未繳足投資金額。吉林融利主要從事投資及資產管理。

(f) 註冊成立吉林融裕

於二零一四年十二月二十九日，吉林融裕於中國成立為有限公司，其由吉林鑫銳全數投資及為外商投資企業投資。吉林融裕之註冊股本為人民幣20,000,000元，尚未繳足投資金額。吉林融裕主要從事投資及資產管理。

(g) 廣澤地產向吉林廣澤股權收購白山廣澤房地產之股權

於二零一五年四月十七日，廣澤地產與吉林廣澤股權訂立股權轉讓協議，據此，吉林廣澤股權同意轉讓其於白山廣澤房地產之40%股權予廣澤地產，現金代價為人民幣20,000,000元(相當於約[24,000,000]港元)。待完成轉讓後，白山廣澤房地產由廣澤地產全資擁有。

目標集團之歷史及重組

(h) 廣澤地產向吉林廣澤旅遊投資收購吉林築家之股權

於二零一五年四月十五日，廣澤地產與吉林廣澤股權訂立股權轉讓協議，據此，吉林廣澤股權同意轉讓其於吉林築家之40%股權予廣澤地產，現金代價為人民幣4,000,000元(相當於約4,800,000港元)。待完成轉讓後，吉林築家由廣澤地產全資擁有。於二零一五年五月八日，廣澤地產與吉林省廣澤旅遊投資有限公司訂立股權轉讓協議，據此，廣澤地產同意轉讓其於吉林築家的全部股權予吉林省廣澤旅遊投資有限公司，代價為人民幣10,000,000元(相當於約12,000,000港元)。待完成轉讓後，吉林築家房地產不會為廣澤地產的附屬公司。於二零一五年六月四日，廣澤地產與吉林省廣澤旅遊投資有限公司訂立股權轉讓協議，據此，廣澤地產同意再向吉林省廣澤旅遊投資有限公司收購吉林築家之全部股權，代價為人民幣10,000,000元(相當於約12,000,000港元)。完成轉讓後，吉林築家由廣澤地產全資擁有。

(i) 廣澤地產向任先生、山西天健汽車及智文投資收購吉林廣澤地產之股權

於二零一五年四月十五日，廣澤地產與任先生、山西天健汽車及智文投資訂立股權轉讓協議，據此任先生、山西天健汽車及智文投資同意轉讓彼等各自於吉林廣澤地產之1%、7%及10%股權予廣澤地產，現金代價分別為人民幣1,000,000元(相當於約1,200,000港元)、人民幣7,000,000元(相當於約8,400,000港元)及人民幣10,000,000元(相當於約12,000,000港元)。待完成轉讓後，吉林廣澤地產由廣澤地產全資擁有。

(j) 吉林廣澤物業投資向吉林當代建築收購白山廣澤商業管理之股權

於二零一四年十二月二十五日，吉林廣澤物業投資與吉林當代建築訂立股權轉讓協議，據此，吉林當代建築同意轉讓其於白山廣澤商業管理之100%股權予吉林廣澤物業投資，現金代價為人民幣500,000元(相當於約[600,000]港元)。待完成轉讓後，白山廣澤商業管理由吉林廣澤物業投資全資擁有。

(k) 吉林融利向吉林東秀及長春東秀收購廣澤地產之股權

於二零一五年五月十四日，吉林融利分別與吉林東秀及長春東秀訂立股權轉讓協議，據此，吉林東秀及長春東秀同意轉讓彼等各自於廣澤地產之7.5%及7.5%

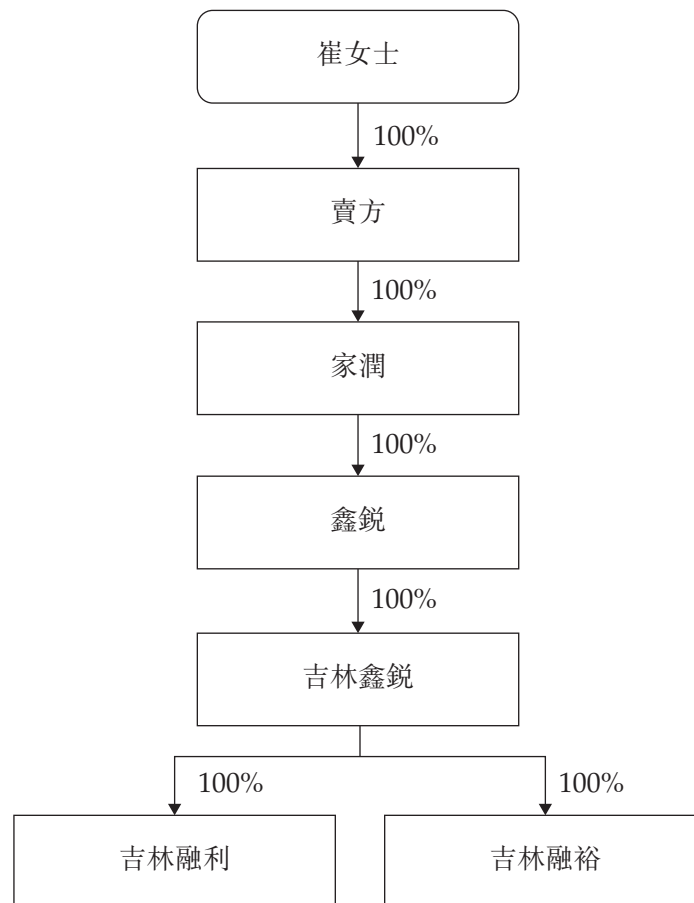
目標集團之歷史及重組

股權予吉林融利，現金代價分別為人民幣30,000,000元(相當於約36,000,000港元)及人民幣30,000,000元(相當於約36,000,000港元)。待完成轉讓後，廣澤地產由吉林融利擁有15%。

(I) 吉林融裕投資向廣澤投資控股收購廣澤地產之股權

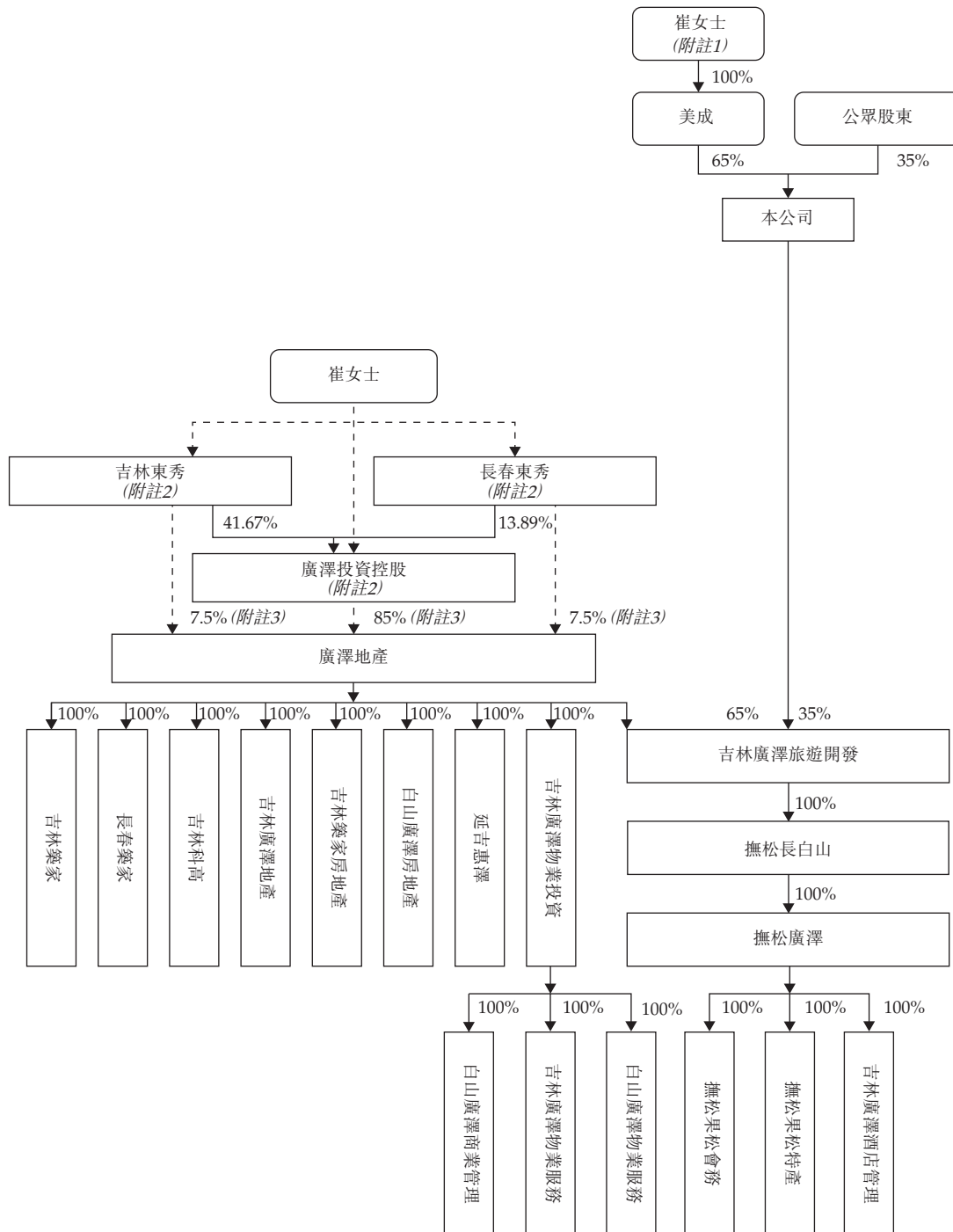
於二零一五年五月十四日，吉林融裕與廣澤投資控股訂立股權轉讓協議，據此，廣澤投資控股同意轉讓其於廣澤地產之85%股權予吉林融裕，現金代價為人民幣340,000,000元(相當於約408,000,000港元)。待完成轉讓後，廣澤地產由吉林融裕擁有85%。

目標集團於完成重組步驟(A)至(F)後之公司架構



目標集團之歷史及重組

目標集團於完成重組步驟第(G)至(J)後之公司架構

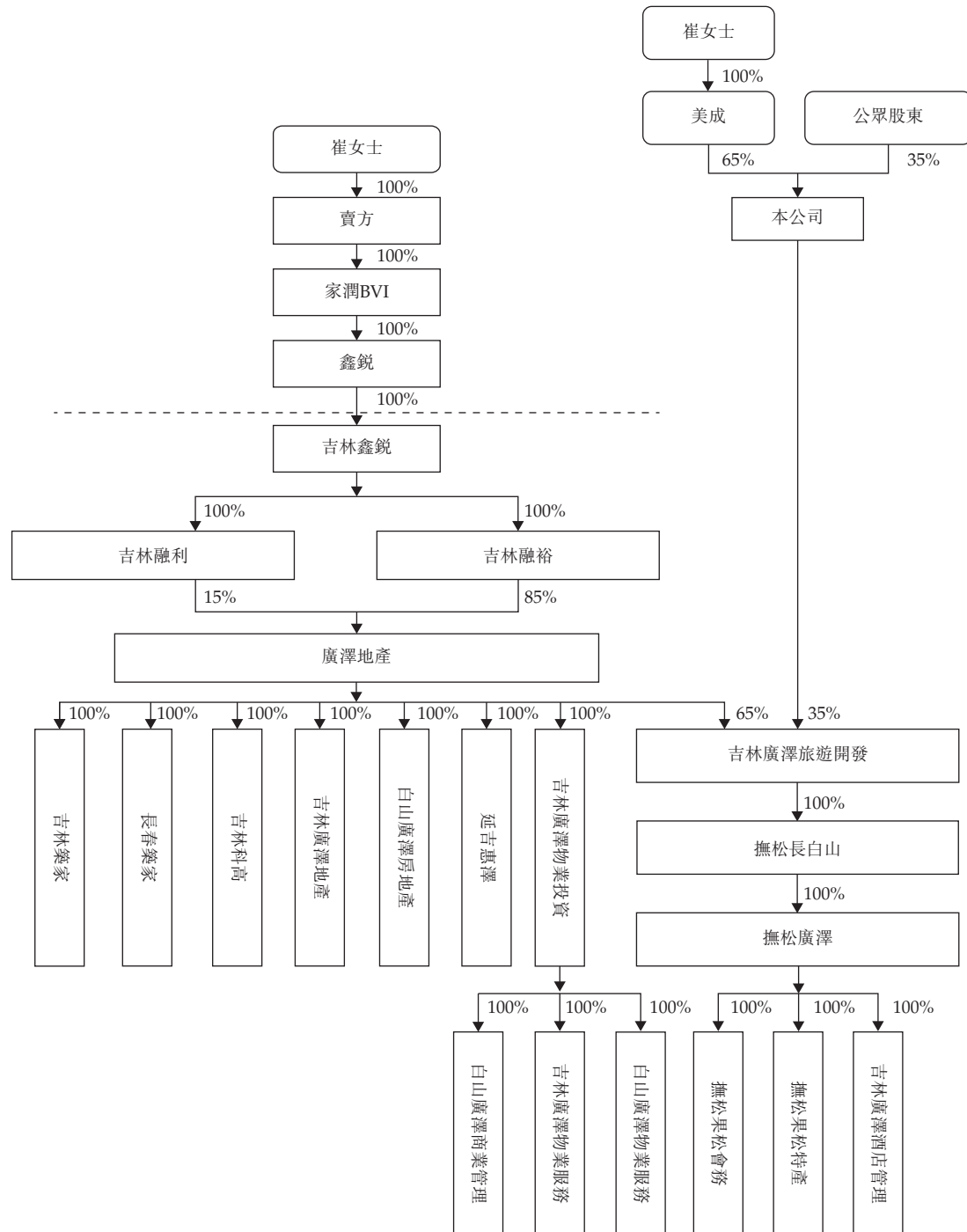


附註：

- (1) 於二零一五年四月二十四日，柴女士轉讓其於美成之全部股權予崔女士。
- (2) 根據確認契據，吉林東秀、長春東秀及廣澤投資控股各自為崔女士之代名人，持有廣澤地產之股權。
- (3) 於二零一五年五月十三日，廣澤地產之註冊資本由人民幣200,000,000元增至人民幣400,000,000元，由廣澤投資控股代表崔女士注資。

目標集團之歷史及重組

目標集團於完成重組步驟第(K)及(L)後之公司架構



目標集團之歷史及重組

收購家潤全部股權

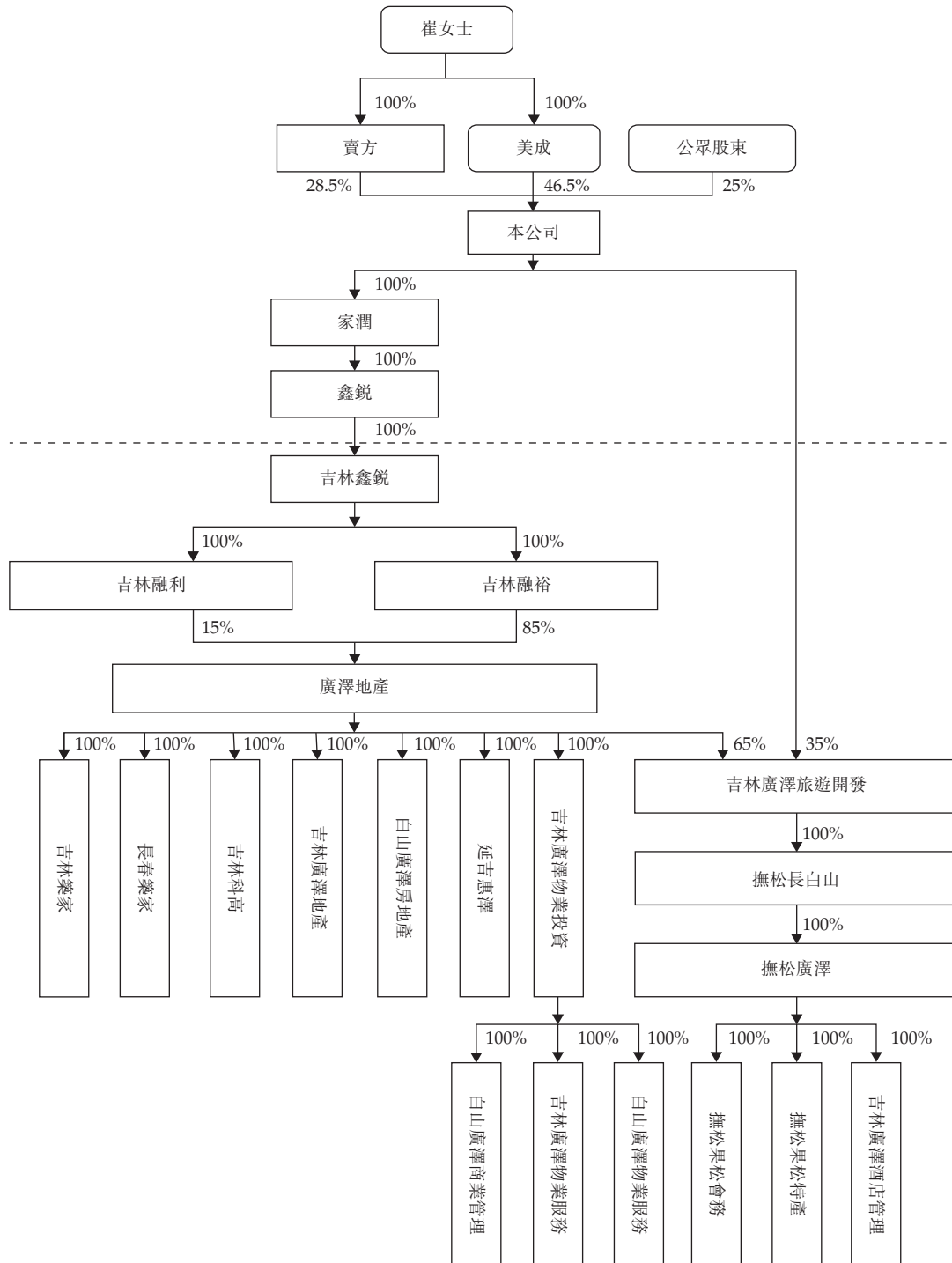
於二零一五年五月二十六日，買方與賣方訂立初步協議(經日期為二零一五年七月三日之補充協議及日期為二零一五年十二月二十二日之第二份補充協議補充)，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份，即家潤100%股權。收購事項之代價為4,650,000,000港元，將按以下方式由本公司結付：(i) 3,858,450,000港元透過配發及發行可換股優先股支付，(ii) 291,550,000港元通過配發及發行代價股份支付，及(iii) 500,000,000港元通過發行可換股債券支付。

完成收購事項

預期交易將於董事會函件內「買賣協議之先決條件」一段所分別載列之全部條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後第二個營業日完成(除非訂約方另有協定則作別論)，倘所有其他條件已達成，則需要同時完成之條件將視為已獲達成。

目標集團之歷史及重組

緊隨收購事項完成後之公司架構



目標集團之歷史及重組

遵守相關中國法律及法規

誠如本公司中國法律顧問所告知，成立目標集團及目標集團之各項股權變動均須取得所需批准及辦理登記手續(倘需要)，並須符合相關中國法律及法規。

併購規定

於二零零六年八月八日，包括商務部、中國證監會及國家外匯管理局在內的六部委聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，於二零零六年九月八日生效，並於二零零九年六月二十二日經商務部修訂。

根據併購規定第二條，「外國投資者併購境內企業」根據併購規定應指，外國投資者通過購買境內非外商投資企業(「境內公司」)股東股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更為外商投資企業(「併購股權」)；或，外國投資者設立外商投資企業，並以協議形式購買及營運境內企業資產，或外國投資者以協議形式購買境內企業資產，並投資該等資產以設立外商投資企業且營運該等資產(「併購資產」)。根據併購規定第11條，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

誠如本公司中國法律顧問所告知，由於崔女士已取得安地卡島及巴布達島的戶籍，彼並不屬於併購規定所界定之「境內自然人」。因此，併購規定第11條並不適用於收購事項，亦毋須就收購事項及目標集團於籌備收購事項時進行重組取得商務部或任何其他中國政府部門之批准或同意。

國家外匯管理局登記手續

國家外匯局於二零零五年十月二十一日頒佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「第75號通知」)，據此，成立或接管境外特殊目的公司的控制權的中國居民須向地方外匯管理局辦理外匯登記手續。當擁有境內企業的境內居民將資產或股權注入境外特殊目的公司(「特殊目的公司」)，或於將該等資產或股本注入該特殊目的公司後進行境外股權融資時，境內居民須修訂有關外匯的境外投資登記，以反映其所持有的特殊目的公司的

目標集團之歷史及重組

淨資產及股益。第75號通知已於二零一四年七月十四日被《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**第37號通知**」）撤銷。根據國家外匯局頒佈並於二零一四年七月十四日生效的第37號通知，居於中國境內的中國居民（「**中國居民**」）須在其就進行境外投資或融資而直接設立或控制的境外特殊目的公司注入資產或股權之前，向當地國家外匯局分局辦理登記手續。誠如本公司中國法律顧問所告知，崔女士為目標集團之實益擁有人，彼已完成向當地國家外匯局分局辦理登記手續，因此符合第37號通知項下之規定。

本公司的中國法律顧問及聯席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》（國法[1997]第21號）（「**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聯席保薦人的中國法律顧問所述，由於崔女士已取得安地卡島及巴布達島的戶籍，故紅籌指引並不適用於收購事項及建議本公司視作新[**編纂**]。因此，毋須取得中國證監會之批准或同意，亦毋須諮詢中國證監會。

目標集團之業務

概覽

目標集團為中國吉林省物業開發商，主要從事開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及物業管理。於二零一五年三月，廣澤地產(目標集團旗下之中介控股公司)榮獲2015中國房地產開發企業200強，其於二零一五年三月公佈於2015中國房地產綜合實力排名第116位。

目標集團由執行董事及董事會主席柴女士成立，並由柴女士之女兒崔女士(亦為本公司控股股東)實益擁有。二零一零年，目標集團於吉林省吉林市開始發展首個住宅物業項目，即廣澤•紫晶城。於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括七個物業項目(全部位於吉林省)：

- 住宅項目：廣澤•紫晶城、廣澤•瀾香、廣澤蘭亭、廣澤紅府及廣澤國際購物中心—住宅
- 商用物業項目：廣澤國際購物中心
- 旅遊物業項目：長白山廣澤果松小鎮國際度假村

目標集團該等物業項目之詳情載於本節「物業項目概況」一段。

就物業開發而言，目標集團專注於選地、土地收購、項目規劃及定位、銷售及市場推廣以及物業管理。目標集團外判其設計及建設予合資格承建商及代理，監督其表現及管理整體項目發展進度。

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年八月三十一日及二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團錄得總收益分別為人民幣531.0百萬元、人民幣553.1百萬元、人民幣805.6百萬元、人民幣635.4百萬元及人民幣808.8百萬元，以及純利分別為人民幣140.7百萬元、人民幣91.0百萬元、人民幣200.3百萬元、人民幣179.1百萬元及人民幣159.9百萬元。於往績記錄期，目標集團收益來源主要來自其住宅物業銷售。於二零一五年十月三十一日，目標集團及擴大後集團於其物業項目的應佔總建築面積分別為1,380,412平方米及1,875,567平方米，而目標集團及擴大後集團的相應應佔總市值(經第一太平戴維斯根據各物業項目於二零一五年十月三十一日之狀況進行之估值)分別約為人民幣57億元及人民幣73億元。

目標集團之業務

於完成後，目標集團將成為擴大後集團之主要物業開發部門，而擴大後集團擬繼續經營其業務，提供電信零售銷售及管理服務和物業投資。

競爭優勢

董事相信擴大後集團之主要競爭優勢將涵蓋以下各項：

專注於中國吉林省發展且具備區域競爭力

自開始營運起，目標集團一直以中國吉林省的物業開發市場為業務重點。於二零一零年，目標集團與吉林市國土資源部訂立首份土地出讓合同，標誌其首個住宅項目的發展，即廣澤•紫晶城。此後，目標集團在吉林省開發另外四個住宅項目、一個綜合娛樂購物中心及一個旅遊物業項目。於二零一五年三月，廣澤地產(目標集團旗下之中介控股公司)榮獲2015中國房地產開發企業200強，其於二零一五年三月公佈於2015中國房地產綜合實力排名第116位。

於二零一二年，目標集團成功把握時機，將商業物業項目加入其物業組合以作擴充，當時吉林省住宅物業市場逐漸放緩，原因為政府推出限制性監管政策以壓抑房地產市場，有關政策於二零一一年在全國生效。

廣澤國際購物中心於二零一五年一月隆重開幕，此乃目標集團的首個商用物業項目，其旋即成為吉林省白山市的全新地標。廣澤國際購物中心設計為綜合商業大樓，為顧客及遊客提供娛樂及購物體驗。董事相信廣澤國際購物中心的發展經驗使目標集團具備優勢於日後開發複製集休閒娛樂及購物體驗為一體的綜合模式之同類商業物業項目。

目標集團之業務

為把握於吉林省著名的長白山(獲中華人民共和國國家旅遊局認可為國家5A級旅遊景區)鄰近地區發展旅遊物業的機會，以抓緊吉林省旅遊業的增長潛力，目標集團現正在長白山發展其首個旅遊物業，名為長白山廣澤果松小鎮國際度假村。目標集團的此旅遊物業項目的建設工程預期於二零一六年三月動工。按照現時計劃，該旅遊物業項目的整體設計及規劃將涵蓋一系列旅遊景點，例如溫泉設施、民族及文化旅遊大道、酒店以及其他旅遊和配套設施。開發整個項目預期將耗時五年。

董事相信憑藉於吉林省物業開發所得之經驗及知識，目標集團能洞悉物業市場不同分部的走勢及發展，將提升擴大後集團的市場觸覺及能力，以捕捉中國吉林省的合適物業開發機會。

往績驕人，已建立均衡的物業組合，並具有多元化的產品供應及收入來源

目標集團專注於建立均衡的物業組合，從而盡量減低依賴任何單一特定物業產品類別之相關風險，以及有能力應對市場及物業價格波動。目標集團物業組合的住宅及商業部份均繼續對目標集團的增長作出貢獻，其獨有產品特色不盡相同。於往績記錄期，目標公司收入的主要來源為銷售住宅物業。銷售住宅物業所得款項補充目標集團的現金流以至資本。隨著(其中包括)廣澤國際購物中心於二零一五年一月開幕，以及長白山廣澤果松小鎮國際度假村預計於二零二零年落成，董事認為，未來非住宅項目之收入貢獻預計將逐步上升。該等商業及旅遊物業項目的未售部份現時及將由目標集團持作投資用途，由此產生的租金及營運收入不僅為目標集團帶來現金流，該等物業的升值潛力亦會鞏固擴大後集團的資產總值。

目標集團之業務

目標集團致力為市場提供多類型物業產品，以切合不同類別客戶的需要。於最後實際可行日期，目標集團為市場提供不同類型的物業產品，包括位於其各個住宅項目(即廣澤•紫晶城、廣澤•瀾香、廣澤蘭亭及廣澤紅府)的多層公寓、低層排屋、停車位及商業配套設施，以及位於廣澤國際購物中心的零售商舖及其他可供租用的地方和其已發展住宅項目的附屬商業物業。就廣澤國際購物中心而言，準租戶可選擇租用商舖及其他可供租用的地方，建築面積介乎不足10平方米至超過1,000平方米。展望將來，隨著廣澤紅府及長白山廣澤果松小鎮國際度假村一期預期分別於二零一六年及二零二零落成，預期目標集團所提供之物業產品將擴大至產權式酒店、溫泉酒店、公寓及項目旗下之配套商業樓宇，因而進一步增加目標集團之收入來源。

實力雄厚，能為物業開發項目物色及收購合適地段之土地

目標集團管理層深明選址為物業開發最重要之關鍵因素之一。目標集團已就選址作出策略部署，從而集中為發展物業項目收購目標集團之管理層認為合適之土地。於往績記錄期，目標集團成功於吉林市、白山市、延吉市及撫松縣的目標集團之管理層認為合適收購多幅土地，以開發多項物業開發項目。舉例而言，目標集團多項住宅項目所在地的周遭環境有利於建立良好生活環境。另一方面，廣澤國際購物中心位於白山市中心，而長白山廣澤果松小鎮國際度假村的開發地點位於以自然風景聞名的長白山。

作為識別及甄選地盤過程的一部份，目標集團會計及多個因素，方才參與競標、公開拍賣及地方政府組織協調的掛牌出讓過程。目標集團所考慮的若干重大因素包括目標地塊的位置及規模、周邊環境及基建、開發成本、整體政府土地劃界及開發規劃與政策、交通網絡、地區人口增長潛力等。

目標集團之業務

致力於發展優質物業項目及提供專業物業管理服務

目標集團致力於發展優質物業項目。目標集團的首個住宅項目廣澤•紫晶城為吉林省內廣受好評的住宅物業，並獲得四個獎項，該等獎項包括中國房地產報頒發的「推動力樓盤」及「十大居住價值樓盤」與「中國房地產年度總評榜吉林分榜」頒發的「綠色宜居樓盤」及「年度熱銷樓盤」，以表揚於同期開發的物業中的出眾質素。發展廣澤•紫晶城的成功主要歸因於整體項目設計，該項目設計旨在設立能便捷地滿足住戶日常生活居所。目標集團於其後發展物業項目時採納類似方式。廣澤國際購物中心是目標集團致力於開發優質物業項目的另一個證明。

目標集團深信物業價值可因適宜物業管理服務而提高，此乃目標集團努力擴展至物業管理業務的重要原因。二零一零年，目標集團於吉林省建立一間附屬公司，專門提供專業物業管理服務(即吉林廣澤物業服務)。吉林廣澤物業服務在住宅範疇及配套商業物業方面已就其物業管理服務獲得G8/T/9001-2008/ISO9001:2008(優質管理體系標準)認證。

提供予廣澤國際購物中心的物業管理服務亦同樣優秀。於二零一四年十二月二十五日，目標集團之成員公司吉林廣澤物業投資訂立股權轉讓協議，據此，其同意向吉林當代建築(由柴女士間接全資擁有)收購白山廣澤商業管理之全部股權。白山廣澤商業管理的團隊擁有超過50名盡心盡力的僱員，其唯一業務為提供專業物業管理服務予廣澤國際購物中心及其租戶及業主，藉此提升物業價值，預期將吸引新的優秀租戶及保留現有租戶。

目標集團之業務

董事認為，目標集團於提供優質住宅及商用物業的過往記錄出眾，令其於中國的物業開發市場享有競爭優勢。

就長白山廣澤果松小鎮國際度假村而言，目標集團的相關項目公司已於二零一四年七月與一名獨立第三方(為物業顧問公司)訂立兩份協議，據此，該物業顧問公司已獲委聘，為服務式公寓獨立單位的擁有人提供專業酒店管理服務。董事認為，委聘第三方專業公司以營運及管理旅遊物業項目不同部份將有利於目標集團增長。

由董事會主席柴女士所領導經驗豐富及精明幹練的管理層團隊

目標集團的核心管理層團隊對中國的物業開發行業擁有深厚的行業知識，以及豐富的業務管理技能。彼等大部份在加入目標集團前均曾於中國其他知名物業開發商任職。執行董事及董事會主席柴女士於吉林省從事物業開發業務方面有逾15年工作經驗。自目標集團於二零零九年成立首間附屬公司以來，柴女士一直為帶領目標集團物業開發及管理業務的關鍵人物。柴女士獲經驗豐富的管理層團隊輔助，例如本公司執行董事王廣會先生於二零一四年五月加入目標集團，彼於中國房地產行業累積逾23年經驗。目標集團高級管理層團隊成員於物業開發及管理、設計管理、營銷、客戶關係及人力資源管理、行政及業務發展方面均具備廣泛經驗。更多詳情請參閱本通函「擴大後集團之董事及高級管理層」一節。

董事相信，目標集團核心管理層團隊之共同知識及經驗將繼續為目標集團於中國物業開發行業的持續業務發展及成功作出貢獻。

目標集團之業務

經營戰略

擴大後集團有意秉承下列主要經營戰略，繼續擴闊其物業組合，尋求持續增長：

為於中國吉林省的物業開發制定策略發展時間表及收購合適地段的土地儲備，並拓展新目標市場，以於日後實現持續增長

憑藉其於吉林省物業開發業務的良好往績記錄，以及對市場的深厚認識，目標集團未來將繼續專注於其在吉林省的物業開發業務，並會充份利用市場優勢及該省提供的投資機會。董事相信，目標集團乃吉林省少數專門開發物業的開發商之一，有賴其對吉林省物業市場發展的努力及貢獻，目標集團較市場其他對手更具競爭優勢。擴大後集團將繼續發揮其於吉林省的競爭優勢。

擴大後集團將繼續善用資源，以進一步增加其於吉林省物業市場的市場份額，並會物色及收購合適地塊，發展優質住宅、商業物業項目，藉此進軍中國其他地方的物業開發市場，於最後實際可行日期，目標集團正在探索收購周邊餘下地塊之機會，以發展廣澤紅府及長白山廣澤果松小鎮國際度假村。收購該等地塊的主要原因是其位於合適地段，交通網絡及市內基建齊備。根據相關土地出讓合同所載的條件及目標集團的初步項目發展建議書，目標集團計劃於該等地點發展優質住宅物業。董事相信，收購位於合適地段地點之土地可使擴大後集團能夠於物業開發業務取得持續增長。

繼續採取多元化的物業開發策略，維持均衡的物業組合

於往績記錄期，目標集團成功開發多個住宅項目及廣澤國際購物中心(為綜合休閒購物中心)。此外目標集團亦開始開發首個旅遊物業項目，名為長白山廣澤果松小鎮國際度假村。結合該等三類特色鮮明的物業類別目標集團得以建立均衡物業組合。董事相信採取多元化的物業開發策略，維持均衡的物業組合將對擴大後集團之持續業務發展至關重要，原因是此舉讓擴大後集團因投資者喜好快速改變或某類物業價格波動而承受的影響減少。

目標集團之業務

目標集團將一直致力於為市場提供各類物業產品。於往績記錄期，目標集團在其已發展物業項目中向潛在顧客及物業投資者提供不同的購買選擇，包括住宅公寓、低層排屋以至廣澤國際購物中心多層的零售店鋪及空間。隨著開發長白山廣澤果松小鎮國際度假村，目標集團的準客戶將獲提供各種投資機會，例如產權式酒店的擁有權。此外，目標集團亦有計劃在中國旅遊勝地(如海南省三亞)發展更多旅遊物業。

董事認為，儘管住宅物業仍為目標集團(以致擴大後集團)的核心物業產品，擴大後集團依然接納新業務想法，對產品發展保持創新態度，有意擴展其物業組合及產品組合，從而擴大客戶群、拓寬收入源。舉例而言，擴大後集團有意探索機會，於郊區及鄰近自然保護區或保育區的地區開發物業項目，居民及訪客可於當地更加親近大自然。

繼續推廣「廣澤地產」品牌，於物業開發市場加強品牌認可度

「廣澤地產」品牌對擴大後集團進一步拓展及增長是寶貴資產及工具。憑藉目標集團於往績記錄期之成就，擴大後集團將全力積極推廣企業品牌，將擴大後集團打造為中國住宅、商業及旅遊物業界別的優質物業項目代表。擴大後集團計劃藉持續投入資源，於相關營銷活動推廣物業項目，逐步完成此項目標。董事相信，於完成後，本公司(作為離岸上市平台)及目標集團的物業開發業務新併入本集團所產生協同效應將有助於增強擴大後集團的企業形象。本公司整體目標為提高「廣澤地產」於現有及潛在客戶、業務夥伴及其他市場參與者中的認可度。

具體而言，擴大後集團擬於日後開發旅遊物業項目時主攻文化旅遊，藉此進一步宣傳及鞏固企業形象，最終目標為令市場認可擴大後集團為於中國致力開發此特定類別物業的物業開發商。

目標集團之業務

給予具競爭力的薪酬組合及全面的培訓計劃以挽留及吸引人才

董事認為擴大後集團之業務能否持續不僅取決於高級管理層團隊的領導，亦視乎整體員工的貢獻。因此，擴大後集團擬維持豐富的獎賞及培訓制度，以挽留現有人手和於擴展機會來臨時增聘人手，尤其是具體豐富經驗的人才。

目標集團將繼續為不同階層員工發展及提供全面的培訓計劃，以增加彼等對吉林省以及中國整體物業開發市場的認識，確保彼等獲悉目標集團最新經營策略及各種管理及經營制度。董事認為提供精心設計及實用的培訓計劃將有助提高僱員對企業價值及文化的認可，藉此保留現有員工及吸納人才加盟擴大後集團。

擴大後集團計劃透過提供具競爭力的薪酬組合以挽留及吸引適合人才，從而善用財務資源。倘獲董事會批准，擴大後集團擬向合資格僱員提供表現獎勵，包括表現基準花紅及根據本公司現有購股權計劃下之購股權，以令僱員與擴大後集團之權益更為密切，加強僱員的歸屬感，藉此維持穩定的人手。除了向僱員提供具競爭力的薪酬組合外，擴大後集團亦擬繼續於機構內培養及加強核心企業文化，強調責任、共融及工作熱誠。董事認為此舉有利擴大後集團及各位持份者，並令擴大後集團的進一步增長。

目標集團之物業項目

於最後實際可行日期，目標集團於吉林省擁有七個物業項目，包括五個住宅項目、一個綜合休閒購物中心、一個旅遊物業項目。於二零一五年十月三十一日，該等項目的總建築面積以及目標集團及擴大後集團的相應應佔總市值分別為1,380,412平方米及1,875,567平方米以及人民幣57億元及人民幣73億元。

目標集團之業務

於二零一五年十月三十一日，目標集團已完成總建築面積約183,283平方米的物業項目或發展階段、總建築面積約449,221平方米正在發展中及總建築面積約1,150,627平方米持作未來發展的項目或發展階段。

物業項目地區分佈

下圖顯示目標集團於最後實際可行日期的物業項目地區分佈。



物業項目分類

各物業項目或發展階段均可能需要多張土地使用證書、建築許可、商品房預售許可證及其他許可及證書，有關許可及證書或會於不同的發展階段簽發。根據我們的業務營運，目標集團一般將物業項目分為下列四類。

物業項目分類亦與附錄六B「目標集團之物業估值」及附錄三A「目標集團之會計師報告」兩節中的物業項目分類有所不同。下表載列物業項目分類，以及物業項目於本通函附錄六B「目標集團之物業估值」及附錄三A「目標集團之會計師報告」兩節中的相關分類。

目標集團之業務

| 我們的分類 | 估值報告 | 會計師報告 |
|---|--|-------------------------------------|
| I. 待售已竣工物業項目 向相關地區政府機構就物業或已竣工物業全部樓宇的建築工程取得竣工證明時，物業被視為已竣工及持作出售 | 第三組－擴大 後集團就銷售 所持之中國物 業 | 持作出售之已 竣工物業 |
| II. 在建項目 向相關地區政府機構就物業或土地取得建築工程施工許可後，但於出具竣工證明前，物業或土地被視為在建 | 第二組－擴大 後集團就於中 國投資所持之 物業 第三組－擴大 後集團就銷售 所持之中國物 業 第四組－擴大 後集團所持中 國在建物業 | 投資物業 在建物業及 持作出售之已 竣工物業 |
| III. 持作日後開發項目 倘向相關地區政府機構就物業取得土地使用證，但就各情況而言，建築工程尚未開始 | 第五組－擴大 後集團就日後 開發所持中國 物業 | 在建物業 |
| IV. 將收購之項目 已就收購土地簽訂諒解備忘錄、拍賣確認函或任何協議，惟尚未就有關地塊取得土地使用證 | 第六組－擴大 後集團將於中 國收購之物業 | 發展中物業/ 不適用 |

若干項目會規劃分階段發展，按滾動基準落成，因此，有關項目可能歸入上述一項或多項類別。

本通函使用之項目名稱為目標集團曾用作或擬用作推銷其物業的名稱。項目的英文名稱為其中文名稱之翻譯，僅供識別。部份物業項目名稱有可能需經有關當局批准，而有關當局未必已接受或未必會接受目標集團曾用或擬用的名稱作為物業的登記名稱。因此，於有關當局登記的實際名稱或會有別於目標集團曾用或擬用的名稱，而目標集團曾用或擬用的名稱或須變更。

目標集團之業務

物業組合

下表列示目標集團於二零一五年十月三十一日的物業項目詳情*。

(I) 用途、建築面積及開發進展

| 項目 | 用途/ 計劃用途 | 已竣工 | | | | 發展中 | | | | 日後發展/ 將予收購 | | 目標集團 權益 (%) | 參考 物業估值 報告 | | | |
|-------------------|-------------|------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| | | 地盤面積(1) (平方米) | 已竣工建 築面積(2) (平方米) | 實用建築 面積(3) (平方米) | 非實用 建築面積 (平方米) | 餘下尚未 售出之 實用建築 面積(4) (平方米) | 持作投資 之可租賃 總建築 面積(5) (平方米) | 在建建築 面積(6) (平方米) | 實用建築 面積(7) (平方米) | 已預售實用 建築面積 (平方米) | 規劃 建築面積(8) (平方米) | | | 實際/ 預期建築 開始日期(9) (年) | 實際/ 預期竣工 日期(8) (年) | 土地使用權 餘下年期(9) (年) |
| 廣澤•紫晶城 一期..... | 住宅 | 112,570 | 228,685 | 194,741 | 33,944 | 2,869 | - | - | - | - | 二零一零年 八月 | 二零一三年 四月 | 住宅: 65 商用: 35 | 100 | 附錄六B-4 | |
| 二期及回運區..... | | 224,939 | 525,439 | 353,914 | 171,525 | 19,148 | - | - | - | - | 二零一二年 五月 | 二零一五年 十一月 | 住宅: 67 商用: 37 | 100 | 附錄六B-5 | |
| 廣澤•瀟香 | 住宅 | 92,591 | - | - | - | - | - | 107,469 | 93,610 | 37,890 | - | 二零一三年 一月 | 二零一六年 三月 | 住宅: 67 | 100 | 附錄六B-7 |
| 廣澤•蘭亭 一期..... | 住宅 | 41,429 | - | - | - | - | - | 128,736 | 42,224 | 2,883 | - | 二零一四年 十二月 | 二零一七年 十二月 | 住宅: 69 商用: 39 | 100 | 附錄六B-6 |
| 二期..... | | 32,516 | - | - | - | - | - | - | - | 84,333 | - | - | - | - | - | 附錄六B-11 |

目標集團之業務

| 項目 | 用途/ 計劃用途 | 已竣工 | | | | 發展中 | | | 日後發展/ 將予收購 | | | 參考 物業估值 報告 | | | |
|--------------------|-------------------|------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| | | 地盤面積(1) (平方米) | 已竣工建 築面積(2) (平方米) | 實用建築 面積(3) (平方米) | 非實用 建築面積 (平方米) | 餘下尚未 售出之 實用建築 面積(4) (平方米) | 持作投資 之可租賃 總建築 面積(5) (平方米) | 在建建築 面積(6) (平方米) | 實用建築 面積(7) (平方米) | 已預售實用 建築面積 (平方米) | 規劃 建築面積(8) (平方米) | | 實際/ 預期建築 開始日期(9) (年) | 實際/ 預期竣工 日期(10) (年) | 土地收用權 餘下年期(11) (年) |
| 廣匯國際購物中心 | 綜合商業大樓 (住宅及商業) | 29,934 | 168,180 | 95,206 | 72,974 | 20,003 | 68,433 | 102,816 | - | - | 二零一二年 十一月 | 二零一五年 十二月 | 住宅: 68 商用: 38 | 100 | 附錄六B-2 附錄六B-3 |
| 廣匯紅府 一期..... | 住宅 | 32,987 | - | - | - | - | - | 82,315 | 56,685 | 23,038 | 二零一四年 十一月 | 二零一六年 十月 | 住宅: 69 商用: 36 | 100 | 附錄六B-8 |
| 二期..... | | 51,855 | - | - | - | - | - | 130,700 | 46,794 | 無 | 二零一五年 九月 | 二零一八年 四月 | 住宅: 70 商用: 40 | 100 | 附錄六B-9 |
| 長白山廣澤果松小鎮 國際度假村 | 綜合旅遊度假村 | 668,923 | - | - | - | - | - | - | - | 1,150,627 | 二零一六年 三月 | 二零二零年 十二月 | 住宅: 67 商用: 37 工業及 其他: 47 | 65 | 附錄六B-10 |

* 此表格內的數字已約整至最接近整數。

** 長白山廣澤果松小鎮國際度假村的開發計劃尚未審定。可建建築面積上限為1,150,627平方米。

目標集團之業務

附註：

- (1) 「地盤面積」乃基於相關土地使用證、土地出讓合同、競標文件或其他相關協議(視乎情況而定)。
- (2) 已竣工項目的「已竣工建築面積」乃基於竣工證明。發展中項目的「在建建築面積」乃基於本通函附錄六B所載之估值報告。日後發展項目或將予收購項目的「規劃建築面積」乃基於通函附錄六B所載之估值報告。
- (3) 「實用建築面積」乃基於商品房預售許可證。
- (4) 「餘下尚未售出之實用建築面積」指實用建築面積減已售建築面積(由目標集團提供)。
- (5) 「持作投資之可租賃總建築面積」指目標集團持作租賃之建築面積。
- (6) 「實際/預期待建築開始日期」(a)就已竣工項目或發展中項目而言，指首份建築工程施工許可證日期，或項目首座樓宇或多期項目的相關期數(視乎情況而定)建築工程開始日期，及(b)就日後發展項目而言，指建築工程預期待開始日期(參考目標集團內部建築工程計劃)。
- (7) 「實際/預期待開始預售日期」指目標集團取得或預計將取得該項目或多期項目的相關期數的首份商品房預售許可證日期(參考目標集團內部建築工程計劃)。
- (8) 「實際/預期待竣工日期」(a)就已竣工項目而言，指整個期數的最新竣工證明日期，及(b)就發展中項目而言，乃基於對取得最後一份竣工證明的預計日期之現時估計(參考目標集團內部建築工程計劃)。
- (9) 「土地使用權餘下年期」乃基於相關土地使用證所載年期。

目標集團之業務

下表列示二零一五年十一月三十日的物業項目詳情。

(II) 發展成本及收益

| 項目 | 已產生之開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元) | | 就完成項目之估計進一步開發成本 ⁽²⁾ (人民幣百萬元) | | 進一步開發成本之付款時間表 (估計) ⁽³⁾ (人民幣百萬元) | | 來自以下各項之收入 | | |
|-------------------|-------------------------------------|------------|--|------------|--|-------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| | 已付 土地成本 | 已付 建築成本 | 將付 土地成本 | 將付 建築成本 | 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 | 截至 二零一七年 及以後 | 銷售物業 (人民幣千元) | 租金收入 (人民幣千元) |
| | | | | | | | | | |
| 廣澤•紫晶城 一期..... | 169.9 | 493.6 | 1.2 | 1.2 | - | - | - | 526,555 | - |
| | | | | | | | | 29,089 | - |
| | | | | | | | | 36,047 | - |
| | | | | | | | | 8,879 | - |
| 二期及回遷區..... | 293.7 | 941.3 | - | 146.9 | 81.0 | 52.7 | - | - | - |
| | | | | | | | | 514,869 | - |
| | | | | | | | | 758,195 | - |
| | | | | | | | | 220,957 | - |
| 廣澤•瀾香 | 145.5 | 294.1 | - | 200.6 | 110.7 | 72.1 | - | - | - |
| | | | | | | | | - | - |
| | | | | | | | | - | - |
| | | | | | | | | - | - |

目標集團之業務

| 項目 | 已產生之開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元) | | 就完成項目之估計進一步 開發成本 ⁽²⁾ (人民幣百萬元) | | 進一步開發成本之付款時間表 (估計) ⁽³⁾ (人民幣百萬元) | | 來自以下各項之收入 | | |
|----------|-------------------------------------|------------|--|------------|--|-------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| | 已付 土地成本 | 已付 建築成本 | 將付 土地成本 | 將付 建築成本 | 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 | 截至 二零一七年 及其後 | 銷售物業 (人民幣千元) | 租金收入 (人民幣千元) |
| 廣澤蘭亭 | | | | | | | | | |
| 一期..... | 10.3 | 94.6 | 56.7 | 188.3 | 10.8 | 72.4 | 161.9 | - | - |
| 二期..... | 6.9 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 廣澤國際購物中心 | 181.3 | 428.3 | - | 162.1 | 3.8 | 47.4 | 110.9 | - | - |
| | | | | | | | | 551,241 | 10,406 |

目標集團之業務

| 項目 | 已產生之開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元) | | 就完成項目之估計進一步 開發成本 ⁽²⁾ (人民幣百萬元) | | 進一步開發成本之付款時間表 (估計) ⁽³⁾ (人民幣百萬元) | | 來自以下各項之收入 | | | |
|---------|-------------------------------------|------------|--|------------|--|-----------------------------|--------------|--|-----------------|-----------------|
| | 已付 土地成本 | 已付 建築成本 | 將付 土地成本 | 將付 建築成本 | 截至 二零一五年 十二月三十一 年度 | 截至 二零一六年 十二月三十一 年度 | 二零一七年 及其後 | 期間 | 銷售物業 (人民幣千元) | 租金收入 (人民幣千元) |
| 廣澤紅府 | | | | | | | | | | |
| 一期..... | 85.3 | 71.6 | - | 163.6 | 1.7 | 72.8 | 89.1 | 截至二零一二年十二月三十一日止年度 截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年八月三十一日止八個月 | - | - |
| 二期..... | 133.6 | 15.8 | - | 308.9 | 3.3 | 137.4 | 168.3 | 截至二零一二年十二月三十一日止年度 截至二零一三年十二月三十一日止年度 截至二零一四年十二月三十一日止年度 截至二零一五年八月三十一日止八個月 | - | - |

目標集團之業務

| 項目 | 已產生之開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元) | | 就完成項目之估計進一步開發成本 ⁽²⁾ (人民幣百萬元) | | 進一步開發成本之付款時間表 (估計) ⁽³⁾ (人民幣百萬元) | | 來自以下各項之收入 | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|------------|--|------------|--|-------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| | 已付 土地成本 | 已付 建築成本 | 將付 土地成本 | 將付 建築成本 | 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 | 截至 二零一七年 及其後 | 期間 | 銷售物業 (人民幣千元) | 租金收入 (人民幣千元) |
| 長白山廣澤果松小鎮國際 度假村-A區 | 19.02 | 31.65 | 1.31 | 172.69 | 4.43 | 73.79 | 95.8 | 截至二零一二年十二月 三十一日止年度 | - | - |
| | | | | | | | | 截至二零一三年十二月 三十一日止年度 | - | - |
| | | | | | | | | 截至二零一四年十二月 三十一日止年度 | - | - |
| | | | | | | | | 截至二零一五年八月 三十一日止八個月 | - | - |

附註：

- (1) 「已產生開發成本」之「已付土地成本」指取得有關項目之土地使用權之直接成本。「已付建築成本」指有關項目之直接成本(不包括土地成本)，包括但不限於建築成本及根據目標集團內部記錄之資本化利息。
- (2) 「就完成項目之估計進一步開發成本」指目標集團將產生之預算成本，僅以目標集團之內部記錄、項目計劃及估計為依據，可出現變動。
- (3) 「進一步開發成本之付款時間表」僅以目標集團之內部記錄、項目計劃及估計為依據，可出現變動。

目標集團之業務

(III) 估值

下列資料乃摘錄自本通函附錄六B所載第一太平戴維斯之物業估值報告，其概述第一太平戴維斯對目標集團各個物業項目的估值及第一太平戴維斯於估值時所使用的經選定主要假設。有關其他詳情(包括該等假設的背景)請參閱本通函附錄六B所載「目標集團之物業估值」一節。

| 項目 | 於二零一五年 十月三十一日 目標集團應佔 現況下之市值 | 估值方法及 主要假設 | 參考附錄六B 所載估值報告 (物業編號) |
|------------------|--------------------------------------|---|----------------------------|
| 廣澤國際購物中心 | 人民幣 660,000,000元 (供投資) | 收入資本化法： 商用物業之單位月租為 每平方米人民幣83元及 資本化率5.25% | 1 |
| | 人民幣 369,000,000元 (供出售) | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣4,800元； 商用物業為每平方米 人民幣20,000元； 車庫為每個泊車位 人民幣170,000元 | 2 |
| 廣澤•紫晶城一期 | 人民幣 90,700,000元 | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣5,000元 每平方米；商用物業為 每平方米人民幣14,200元； 車庫為每個泊車位 人民幣184,000元 | 3 |
| 廣澤•紫晶城二期 和回遷區 | 人民幣 438,000,000元 | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣5,000元； 商用物業為每平方米 人民幣12,500元； 車庫為每個泊車位 人民幣133,000元 | 4 |

目標集團之業務

| 項目 | 於二零一五年 十月三十一日 目標集團應佔 現況下之市值 | 估值方法及 主要假設 | 參考附錄六B 所載估值報告 (物業編號) |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| 廣澤蘭亭一期 | 人民幣 308,000,000元 | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣5,700元； 商用物業為每平方米 人民幣8,600元； 車庫為每個泊車位 人民幣153,000元 | 5 |
| 廣澤蘭亭二期 | 無 (附註1) | 無 | 10 |
| 廣澤•瀾香 | 人民幣 1,143,000,000元 | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣16,400元； 商用物業為每平方米 人民幣14,200元 | 6 |
| 廣澤紅府一期 | 人民幣 296,000,000元 | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣6,000元； 商用物業為每平方米 人民幣20,100元； 車庫為每個泊車位 人民幣150,000元 | 7 |
| 廣澤紅府二期 | 人民幣 209,000,000元 | 直接比較法： 住宅物業之單位價值為 每平方米人民幣5,300元； 商用物業為每平方米 人民幣15,800元； 車庫為每個泊車位 人民幣120,000元 | 8 |
| 長白山廣澤果松小鎮 國際度假村 | 人民幣 2,151,500,000元 (目標集團 應佔65%權益) (附註2) | 直接比較法： 住宅用地之樓面地價為 每平方米人民幣2,780元； 商業用地為每平方米 人民幣2,790元； 其他用途土地為每平方米 人民幣430元(附註3) | 9 |

附註：

- 於估值過程中，第一太平戴維斯並無賦予廣澤蘭亭二期任何商業價值，因為於二零一五年十月三十一日，擴大後集團並未獲得任何有效業權文件。
- 該物業餘下35%權益歸屬於本集團。
- 樓面地價為基於每平方米可建建築面積分析得出之售價，常用於分析土地銷售交易。

目標集團之業務

物業項目概況

位於吉林市的物業項目

(I) 廣澤•紫晶城



廣澤•紫晶城為目標集團發展的首個物業項目，並為設有社區商用物業的大型住宅項目。廣澤•紫晶城於二零一零年開始發展並分為兩期並均已竣工。兩期的廣澤•紫晶城共由約60座公寓樓宇組成，約有6,000個住宅單位，該等住宅單位的面積普遍介乎約40平方米至200平方米。廣澤•紫晶城位於解放西路及黃旗路交界。項目位址鄰近松花江主要支流溫德河及毗鄰吉林市第一中學校。

廣澤•紫晶城一期及二期及回遷區由10幅土地組成，總地盤面積約337,509.0平方米。該項目為綜合發展項目，涉及低層及高層公寓樓宇連同會所、停車場及主要為滿足社區需求的配套商用物業，例如超級市場、洗衣店、餐廳和牙科診所等。於二零一五年十月三十一日，目標集團已出售廣澤•紫晶城中總建築面積約為24,726.87平方米。

目標集團之業務

一期

根據目標集團於二零一五年十月三十一日之內部記錄，該項目一期的詳情如下：

| | |
|------------|--------------|
| 開發狀況 | 物業項目已竣工待售 |
| 地盤面積 | 112,569.8平方米 |
| 已竣工總建築面積 | 228,684.7平方米 |
| 總實用建築面積 | 194,740.8平方米 |
| 已售或預售總建築面積 | 191,871.9平方米 |
| 施工期 | |
| - 動工 | 二零一零年八月 |
| - 竣工 | 二零一三年四月 |
| 開始預售日期 | 二零一零年十一月 |
| 應佔目標集團權益 | 100% |

根據目標公司截至二零一五年十一月三十日之內部記錄，已產生開發成本如下：

| | |
|---------|-----------------|
| 已產生開發成本 | 人民幣663,460,000元 |
|---------|-----------------|

二期及回遷區

根據目標集團於二零一五年十月三十一日之內部記錄，該項目二期及回遷區詳情如下：

| | |
|------------|--------------|
| 開發狀況 | 物業項目已竣工 |
| 地盤面積 | 224,939.2平方米 |
| 已竣工總建築面積 | 525,438.9平方米 |
| 總實用建築面積 | 353,914.5平方米 |
| 已售或預售總建築面積 | 334,766.3平方米 |
| 施工期 | |
| - 動工 | 二零一二年五月 |
| - 竣工 | 二零一五年十一月 |
| 開始預售日期 | 二零一二年九月 |
| 應佔目標集團權益 | 100% |

目標集團之業務

根據目標公司截至二零一五年十一月三十日之內部記錄，已產生開發成本如下：

已產生開發成本 人民幣1,235,020,000元

廣澤•紫晶城二期發展項目還包括一些回遷房，回遷房佔該項目總建築面積約為109,074.0平方米。

廣澤•紫晶城由目標公司之全資附屬公司吉林廣澤地產持有及開發。根據本通函附錄六B的目標集團之物業估值，於二零一五年十月三十一日，廣澤•紫晶城的總資本價值為人民幣528,700,000元。

(II) 廣澤•瀾香



廣澤•瀾香為一個住宅項目，於二零一三年由目標集團開始發展。廣澤•瀾香鄰近廣澤•紫晶城，因此與廣澤•紫晶城享有相同的環境。廣澤•瀾主要包括樓高三層之聯型排屋，內有私人花園。廣澤•瀾香的面積普遍介乎約200平方米至500平方米。

該項目佔用地盤面積約92,590.7平方米。除聯型排屋外，廣澤•瀾香亦建有三層高樓宇，建築面積約1,755.7平方米。該樓宇目前由目標集團用作廣澤•瀾香之售樓中心。預期該樓宇將整體出售，以轉型發展為服務社區的商業大樓。

目標集團之業務

根據目標集團於二零一五年十月三十一日之內部記錄，該項目的詳情如下：

| | |
|------------|--------------|
| 開發狀況 | 在建項目 |
| 地盤面積 | 92,590.7平方米 |
| 在建總建築面積 | 107,469.0平方米 |
| 已售或預售總建築面積 | 37,890.5平方米 |
| 施工期 | |
| — 動工 | 二零一三年一月 |
| — 預期竣工 | 二零一六年三月 |
| 開始預售日期 | 二零一四年二月 |
| 應佔目標集團權益 | 100% |

根據目標公司截至二零一五年十一月三十日之內部記錄，已產生開發成本如下：

| | |
|---------|-----------------|
| 已產生開發成本 | 人民幣439,680,000元 |
|---------|-----------------|

廣澤•瀾香由目標公司全資附屬公司吉林廣澤地產持有及開發。根據本通函附錄六B的目標集團之物業估值，於二零一五年十月三十一日，廣澤•瀾香的總資本價值為人民幣1,143,000,000元。

目標集團之業務

位於白山市的物業項目

(I) 廣澤蘭亭



廣澤蘭亭為住宅項目，位於白山市渾江區201國道以北。廣澤蘭亭附近主要是各式住宅樓宇。該樓盤距離白山市市中心的車程約五分鐘且鄰近北山公園。該物業項目自二零一四年起由目標集團發展，建築工程分為兩期。

廣澤蘭亭一期建於多幅土地上，包括中層及高層公寓樓宇，總地盤面積約47,270.5平方米。廣澤蘭亭一期住宅單位面積普遍介乎約70平方米至160平方米。預期該項目亦有配套商業物業及地下停車場。

目標集團之業務

一期

根據目標集團於二零一五年十月三十一日之內部記錄，該項目一期的詳情如下：

| | |
|------------|----------------------------------|
| 開發狀況 | 在建項目 |
| 地盤面積 | 41,429.0平方米(另加5,841.5平方米的地下儲存空間) |
| 在建總建築面積 | 128,736.3平方米 |
| 已售或預售總建築面積 | 2,883.3平方米 |
| 施工期 | |
| —動工 | 二零一四年十二月 |
| —預期竣工 | 二零一七年十二月 |
| 開始預售日期 | 二零一五年一月 |
| 應佔目標集團權益 | 100% |

根據目標公司截至二零一五年十一月三十日之內部記錄，已產生開發成本如下：

| | |
|---------|-----------------|
| 已產生開發成本 | 人民幣104,870,000元 |
|---------|-----------------|

二期

| | |
|------|-------------|
| 開發狀況 | 將予收購之項目 |
| 地盤面積 | 32,516.0平方米 |

根據白山市國土資源局出具日期為二零一四年二月十日之交易確認函，目標集團將收購地盤面積合共約73,945.0平方米之土地。地價約人民幣25.78百萬元已悉數支付。於最後實際可行日期，已就發展二期約32,516.0平方米取得土地使用證。

廣澤蘭亭由目標公司全資附屬公司白山市廣澤房地產開發有限公司持有及開發。根據本通函附錄六B的目標集團之物業估值，於二零一五年十月三十一日，廣澤蘭亭的總資本價值為人民幣308,000,000元。

目標集團之業務

(II) 廣澤國際購物中心

廣澤國際購物中心是綜合商業及住宅大樓，包括位於白山市中心的娛樂購物中心(廣澤國際購物中心)及三幢住宅樓宇(廣澤國際購物中心—住宅)。該項目於二零一二年十一月動工，惟於最後實際可行日期尚未取得竣工證。購物中心於二零一五年一月投入業務營運。

該項目總地盤面積約達29,934平方米，可租賃總面積為51,686.04平方米，由零售空間組成，以及總實用建築面積95,205.63平方米，由零售空間、住宅單位及車位(不包括民用防空停車場)組成。

根據目標集團於二零一五年十月三十一日之內部記錄，該項目的詳情如下：

| | |
|------------|--|
| 開發狀況 | 物業項目已竣工待售 |
| 地盤面積 | 29,934.0平方米 |
| 已竣工總建築面積 | 168,180.0平方米 |
| 持作投資總建築面積 | 68,432.9平方米 |
| 可租賃總建築面積 | 51,686.0平方米 |
| 已售或預售總建築面積 | 28,655.5平方米(商業部分) 46,547.5平方米(住宅部分) |
| 施工期 | |
| —動工 | 二零一二年十一月 |
| —竣工 | 二零一五年十二月 |
| 開始預售日期 | 二零一三年十月 |
| 應佔目標集團權益 | 100% |

根據目標公司截至二零一五年十一月三十日之內部記錄，已產生開發成本如下：

| | |
|---------|-----------------|
| 已產生開發成本 | 人民幣609,580,000元 |
|---------|-----------------|

目標集團之業務

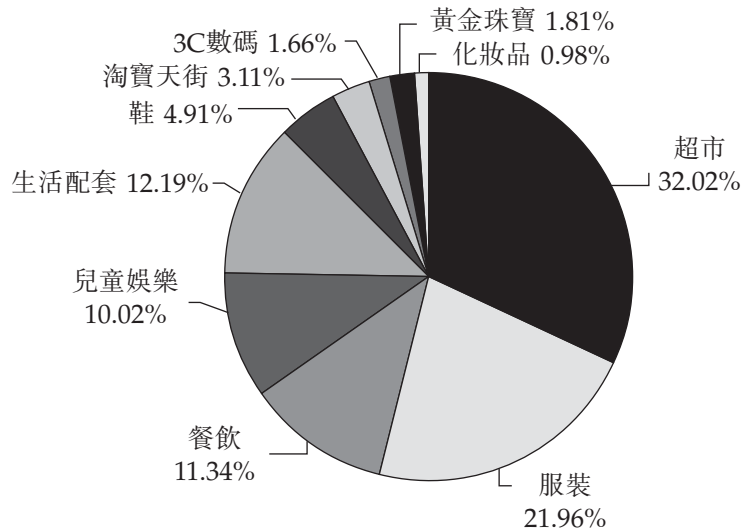
商業—廣澤國際購物中心



該項目的娛樂購物中心包括該樓宇一至五樓及兩層地庫，總建築面積為110,890平方米。廣澤國際購物中心為綜合一站式購物中心，提供購物、生活時尚、餐飲及娛樂，可滿足顧客各種需求。其已出租予一間超市、餐廳及多間國內品牌，銷售服飾、化妝品、珠寶及其他時尚產品。廣澤國際購物中心由目標公司全資附屬公司白山市廣澤商業管理。有關租賃及管理安排詳情，請參閱本節「物業管理」及「租戶及租戶管理」兩段。

目標集團之業務

下圖列示各業務分部於二零一五年十一月三十日的實際已租零售單位面積百分比：



住宅—廣澤國際購物中心—住宅部份



該項目的廣澤國際購物中心—住宅建於該樓宇六至三十樓，總建築面積約為57,110平方米，包括約600個高層公寓單位，單位面積普遍介乎約56平方米至128平方米。

廣澤國際購物中心由白山市廣澤房地產開發有限公司(目標集團之全資附屬公司)持有及開發。根據本通函附錄六B所載目標集團之物業估值，於二零一五年十月三十一日，廣澤國際購物中心的總資本價值為人民幣1,029,000,000元。

目標集團之業務

位於延吉市的物業項目

(I) 廣澤紅府



廣澤紅府為附設有商業物業的住宅項目。此項目位於延吉市公園路南側與金達萊北街東側。該幅用地的交通發達，距離延吉市市中心約10分鐘車程，毗鄰延吉市市府廣場和萬達廣場。

廣澤紅府一期將包括中高層住宅樓宇，其住宅單位面積介乎約80平方米至138平方米。預期該項目亦包括零售店舖，主要為社區提供服務及地下泊車位。

目標集團之業務

廣澤紅府

一期

根據目標集團於二零一五年十月三十一日之內部記錄，該項目一期的詳情如下：

| | |
|------------|-------------|
| 開發狀況 | 在建項目 |
| 地盤面積 | 32,986.9平方米 |
| 在建總建築面積 | 82,315.4平方米 |
| 已售及預售總建築面積 | 23,038.0平方米 |
| 施工期 | |
| - 動工 | 二零一四年十一月 |
| - 預期竣工 | 二零一六年十月 |
| 開始預售日期 | 二零一五年五月 |
| 應佔目標集團權益 | 100% |

根據目標公司截至二零一五年十一月三十日之內部記錄，已產生開發成本如下：

| | |
|---------|-----------------|
| 已產生開發成本 | 人民幣156,890,000元 |
|---------|-----------------|

二期

根據目標集團於二零一五年十月三十一日之內部記錄，該項目二期的詳情如下：

| | |
|------------|-------------|
| 開發狀況 | 在建項目 |
| 地盤面積 | 51,854.9平方米 |
| 在建建築面積 | 47,054.3平方米 |
| 已售及預售總建築面積 | 零 |
| 施工期 | |
| - 動工 | 二零一五年九月 |
| - 預期竣工 | 二零一八年四月 |
| 開始預售日期 | 二零一五年十一月 |
| 應佔目標集團權益 | 100% |

目標集團之業務

根據目標公司截至二零一五年十一月三十日之內部記錄，已產生開發成本如下：

已產生開發成本 人民幣149,310,000元

廣澤紅府由延吉惠澤(目標集團之全資附屬公司)持有及開發，根據本通函附錄六B所載目標集團之物業估值，於二零一五年十月三十一日，廣澤紅府之總資本價值為人民幣505,000,000元。

於二零一五年八月九日，延吉惠澤及延吉國土資源部簽署掛牌出讓公開交易成交確認書，其中記錄延吉惠澤成功以代價約人民幣122百萬元競得地塊(地段編號0962K0100)，地盤面積約51,854.9平方米。該地塊用作商業及住宅用途。於最後實際可行日期，延吉惠澤已就該物業項目取得土地使用證、建設用地規劃許可證及建築工程施工許可證。

位於撫松縣之物業項目

(I) 長白山廣澤果松小鎮國際度假村



目標集團之業務

長白山廣澤果松小鎮國際度假村是位於白山市撫松縣東崗鎮果松村之綜合旅遊項目，距長白山天池國家景區(國家5A級旅遊景區)約20公里，並鄰近吉林省度假村萬達長白山國際度假村南區。於最後實際可行日期，目標集團已取得16幅土地之相關土地使用證，總地盤面積約668,922.7平方米，用作發展長白山廣澤果松小鎮國際度假村。

此綜合一體化旅遊項目將包括以下暫定開發計劃：

- (i) 酒店—包括溫泉酒店、精品酒店、產權式酒店及酒店式公寓；
- (ii) 住宅發展項目—如高層公寓、中高層公寓、低層公寓及聯型排屋；
- (iii) 醫療服務；
- (iv) 休憩用地—例如溫泉設施及主題公園；
- (v) 會所；及
- (vi) 零售商業及餐飲用地

根據目標集團於二零一五年十月三十一日之內部記錄，長白山廣澤果松小鎮國際度假村之詳情如下：

| | |
|--------------|-----------------------------|
| 開發狀況 | 持作日後發展項目 |
| 預期地盤面積 | 668,922.7平方米 |
| 在建及將會發展的建築面積 | 可建建築面積上限 為1,150,627.0平方米 |
| 施工期 | |
| —預期動工 | 二零一六年三月 |
| —預期竣工 | 二零二零年十二月 |
| 應佔目標集團權益 | 65% |

根據目標公司截至二零一五年十一月三十日之內部記錄，已產生開發成本如下：

| | |
|---------|-----------------|
| 已產生開發成本 | 人民幣401,851,000元 |
|---------|-----------------|

目標集團之業務

該項目的開發計劃尚未審定。長白山廣澤果松小鎮國際度假村各類初步開發項目之估計建築面積如下：

| 長白山廣澤果松小鎮國際度假村 | 估計實用 建築面積／ 估計可 出租面積 (平方米) | 百分比 |
|----------------|---------------------------------------|----------------|
| 溫泉酒店 | 20,000.00 | 17.00% |
| 溫泉中心 | 15,000.00 | 12.75% |
| 溫泉酒店式公寓 | 35,000.00 | 29.76% |
| 商業區(客棧、商業) | 25,000.00 | 21.26% |
| 體驗中心 | 2,306.97 | 1.96% |
| 鍋爐房 | 15,000.00 | 12.75% |
| 宿舍 | 5,306.00 | 4.51% |
| 總計 | <u>117,612.97</u> | <u>100.00%</u> |

長白山廣澤果松小鎮國際度假村由撫松廣澤房地產開發有限公司持有及開發，該公司由目標集團及本公司分別間接持有65%及35%權益。根據本通函附錄六B所載目標集團之物業估值，於二零一五年十月三十一日，長白山廣澤果松小鎮國際度假村之總資本價值為人民幣3,310,000,000元。

於二零一四年七月二十六日，考慮到於長白山廣澤果松小鎮國際度假村擬發展服務式公寓，撫松廣澤與一間物業管理諮詢公司(「物業管理諮詢公司」)訂立酒店管理合作協議(「管理合作協議」)，而物業管理諮詢公司為獨立第三方。管理合作協議之主要條款如下：

- 撫松廣澤須委任物業管理諮詢公司作為認可服務供應商，向長白山廣澤果松小鎮國際度假村服務式公寓之買家提供酒店管理服務；
- 撫松廣澤須推廣物業管理諮詢公司提供之酒店管理服務，以供買家選擇；

目標集團之業務

- 物業管理諮詢公司與服務式公寓各單位之個別買家(倘選擇服務)訂立獨立物業管理協議；
- 合作期限由二零一四年七月二十六日至二零二零年九月三十日；及
- 各訂約方有權透過向另一方發出一個月事先書面通知終止管理合作協議。

同日，撫松廣澤亦與物業管理諮詢公司訂立標準家務服務合作協議(「家務合作協議」)，據此，撫松廣澤購買物業管理諮詢公司，以向長白山廣澤果松小鎮國際度假村之服務式公寓提供家務服務。合作期由服務式公寓交付日期起至二零二零年九月三十日為止。目標集團認為委聘專業管理公司可提升物業的整體價值及吸引力。

項目管理

目標集團主要從事住宅、商用旅遊物業之開發、營運、銷售、租賃及管理。目標集團已就所開發物業之各方面建立標準化及制度化之項目管理程序。

目標集團已建立由總部及項目公司構成之二級管理體系。我們的總部包括最高決策議會及七個中央管理中心。目標集團之總部及項目公司均負有目標集團項目管理之責任，惟範疇各有不同。目標集團已制訂詳細程序及指引，當中臚列各項責任及申報義務，有助促進目標集團內之溝通及決策。目標集團之總部透過屬下七個管理中心掌握整體控制權，該等部門包括營銷管理中心、項目管理中心、研發設計中心、招標採購中心、成本合約中心、財務管理中心及人力行政中心。總部亦負責市場研究、購地及項目融資。各項目公司位於發展項目所在的城市，負責有關項目之日常運作，包括但不限於項目設計、工程前期規劃、施工、

目標集團之業務

質量控制、預售、租務、銷售及推廣、完成及交付以及租戶管理。項目公司亦擁有不同的團隊，以進行綜合管理，包括綜合辦、項目管理部、營銷部、成本合約部及財務部，各部門均向目標集團之總部報告並受其監管。目標集團之總部透過定期商討及會議審批項目公司作出之主要計劃書及決定。

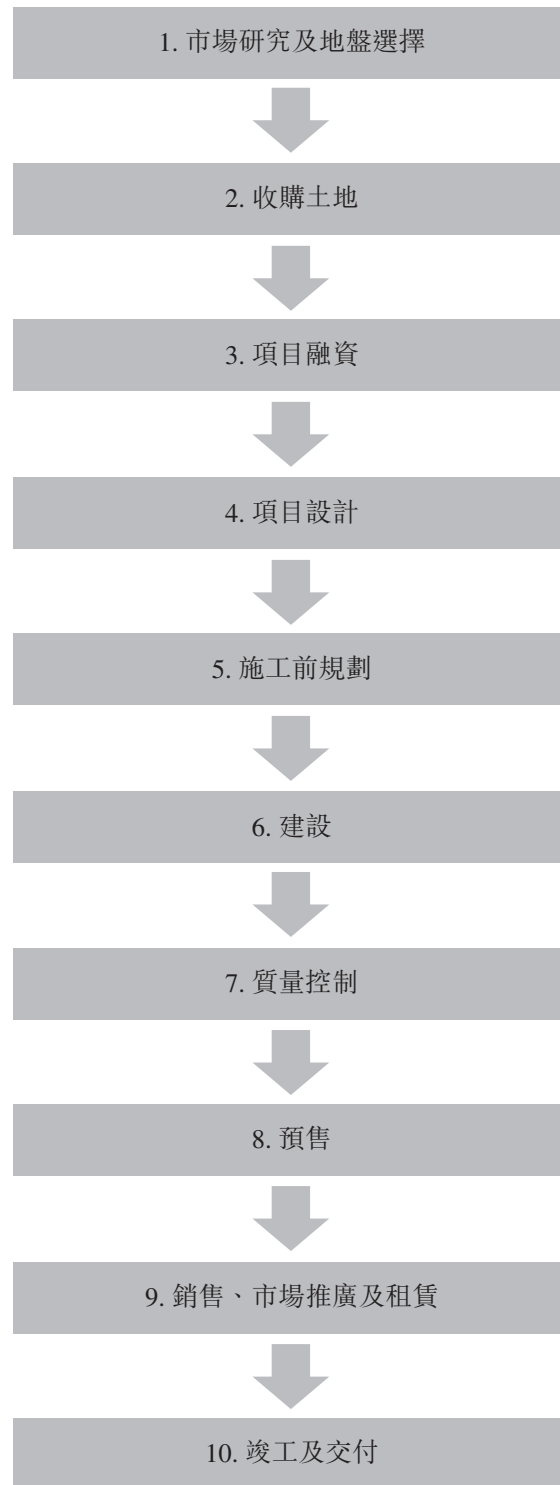
項目公司層面五個部門各自的職能載於下表：

| 部門 | 職能 |
|-------|----------------|
| 綜合辦 | 人力資源、一般行政及項目發展 |
| 項目管理部 | 建築及設計 |
| 營銷部 | 銷售及客戶關係 |
| 成本合約部 | 成本控制及採購 |
| 財務部 | 財務 |

目標集團之業務

項目開發

目標集團已設立物業開發的標準及系統規劃與執行情序，一般會分為以下階段：



目標集團之業務

市場研究及地盤選擇

目標集團的總部連同項目公司進行市場研究及地盤選擇以物色目標地點及有潛力的項目。市場研究及地盤選擇程序由總部的項目管理中心領導及營銷管理中心及成本合約中心參與，該過程一般包括評估以下內容：

- 目標集團的總部制定的整體策略規劃；
- 地塊面積、形狀及位置；
- 相關地盤及鄰近地區政府規劃、分區及開發計劃以及政策及法規；
- 地盤所在地區的社會、經濟競爭力狀況及風俗；
- 當地人口、目標客戶需求、購買力、市場定位、交通網絡及基建；
- 宏觀經濟狀況及融資風險；及
- 所需開發成本及時間、現金流安排及預期財務回報。

經考慮上述所有相關因素後，目標集團將物色潛在地塊以發展並編製一份項目可行性或申請報告以評估發展的可能風險及回報，並就發展及其設計提供建議。有關項目可行性報告或申請報告可能提交予中國政府相關地方發展及規劃委員會進行審批。

收購土地

目標集團一般直接透過競價投標、公開拍賣及掛牌出讓程序收購地方政府所持有之土地使用權，以進行開發。根據二零零二年規定(於二零零七年九月二十一日經二零零七年規定修訂)與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，有關經營及開發用途的土地使用權必須通過拍賣或於土地交易機構掛牌出讓，作經營及開發用途的土地使用權不得以協議方式出讓。

更多有關適用中國法律及法規之詳情，請參閱本通函附錄二所載「監管概覽」一節。

目標集團之業務

中國房地產開發商向中國政府購買土地權益，須向相關政府部門支付地價，並且就有關的土地權益申請土地使用證。一般而言，向相關土地部門支付地價後，就住宅物業、商用物業及綜合用途物業相關土地出讓的中國土地使用權的有效期限分別為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協商收購土地。

項目融資

於往績記錄期，目標集團透過物業開發銀行貸款及內部產生資金(如預售所得款項)為其物業開發項目融資。目標集團基於模式、費用及所需融資總額、項目開發進度等多個因素就其各個物業項目釐定總融資成本。位於目標集團總部的財務管理中心負責協商銀行貸款及其他融資安排，而項目公司一般訂立相關貸款文件及與總部協調。目標集團決定是否及何時需要外部融資時，一般考慮是否具備內部資源、融資成本及不時的經營所得現金流入等多項因素。

目標集團亦根據相關中國法律及法規使用其物業項目預售所得款項為該特定項目的部份建設成本提供資金。預售活動所得款項構成項目發展階段經營現金流的主要來源之一。

根據中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)於二零零四年八月三十日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，銀行不得向未取得相關土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程計劃許可證或建築工程施工許可證的項目發放貸款。該指引亦規定，對於房地產企業，物業開發項目總投資不少於35%須來自房地產開發商本身的資金，銀行方可向有關的房地產開發商發放貸款。於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》，規定保障性住房及普通商品房的最低資本要求為20%，其他房地產開發項目的最低資本要求則為30%。

目標集團之業務

在符合銀監會指引的情況下，目標集團亦運用銀行貸款作為項目的資金。於二零一五年十月三十一日，目標集團即期及非即期銀行借貸約為人民幣782.4百萬元。詳情請參閱本通函「目標集團之財務資料」一節「債務聲明」一段。除上文所披露者外，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，目標集團並無拖欠大額銀行貸款。

項目設計

目標集團總部的研發設計中心負責規劃及釐定物業項目的主要設計理念，包括建築設計、外觀、裝修及裝飾，其中計及多個因素，如土地出讓條款及條件、土地局的要求、環境可行性及內部成本管理等。其後將委聘第三方建築設計公司主要按目標集團所規定主要設計理念及要求進行物業項目的設計工作。項目公司亦與該等第三方建築及設計公司磋商及合作，藉此協助總部及與其協調。

第三方建築設計公司一般通過公開招標、邀請招標或直接委聘方式選擇建築及設計公司。在甄選中標者時，位於總部的研發設計中心／總部與項目公司高級管理層新組成的招標委員會會考慮設計的原創性及可行性、最大經濟利益及現金流、設計公司的整體優勢及行業經驗等多項因素。

位於總部的研發設計中心管理及監控相關建築及設計公司的工作，以確保項目設計滿足質量標準、反映設計理念及所需產品定位，並符合潛在客戶品味及喜好。目標集團之其他中心(如營銷管理中心及成本合約中心)亦參與上述過程，確保有關建築及設計公司所提交的可行設計及規劃建議不超出預算，且與目標集團營銷策略相符。

目標集團與該等經甄選建築及設計公司緊密合作，制定概念性設計計劃書，將其發展為具體的設計及規劃建議書。倘有需要，設計及規劃建議書連同有關土地用途建議可提交予相關中國審批。一經批准，發展及建築計劃則成為建設項目的基準。

目標集團之業務

施工前規劃

監管審批

根據中國法規，房地產開發商取得項目開發的土地權益後，必須取得各項政府批文方可開始相關物業的規劃及建築，尤其是須取得以下許可證方可動工：

- 建設用地規劃許可證，容許開發商進行土地的測量、規劃及設計；
- 建設工程規劃許可證，批准開發商提交的項目整體規劃及設計；及
- 建築工程施工許可證，動工之前必須取得。

更多有關適用中國法律及法規之詳情，請參閱本通函附錄二所載「監管概覽」一節。

建設

投標程序

目標集團將物業項目的建設工程(包括物業及示範單位的地基及打樁工程、陡坡維護、建設工程、外牆及室內裝修)交由根據適用中國法律及法規透過招標方式選擇的合資格獨立承建商負責。內部投標程序由位於目標集團總部的招標採購中心管理，其與位於總部的成本合約中心、相關項目公司成本合約部和招標採購中心密切合作。

目標集團建立一套選擇程序，載列工程承建商的招標程序及甄選標準的相關規定，以確保符合目標集團的質素及工程技術標準。評定中標者時，目標集團核心管理層與項目公司高級管理層新設的招標委員會將考慮投標者質素、聲譽、技術能力、專業資格及榮譽、工程計劃、資源及報價等因素。

中標工程承建商有責任嚴格根據目標集團的設計及質量控制要求進行建築工程，及提供定期進展報告予目標集團，以監控工程進展。

目標集團之業務

建築合約及主要條款

目標集團與其工程承建商訂立標準建築合約。根據該等標準建築合約的條款，目標集團一般須向承建商支付工程費用。主要承建商亦可就管理及協調同一項目其他承建商獲得總包管理及配合費。目標集團會根據標準建築合約的條款及條件，分期向承建商支付總包管理及配合費，每期付款百分比因項目而異。在建設費方面，項目完成建設、信納竣工驗收報告結果並就項目送交信納竣工文件後，承建商一般會收到總合約款額約80%。合約結束及結算時，目標集團一般已支付不超過約95%的總合約金額，其餘5%一般就保修作為保留金保留兩至五年。保留金用於涵蓋任何因工程缺陷而產生的或然開支。一般而言，未動用之保留金將於保證期屆滿後退還予承建商。建築合約的期限取決於目標集團建築工程類型及發展時間表。倘承建商未能符合目標集團的建設時間表、未能應目標集團要求修正建築缺陷或以其他方式違反建築合約相關條款，則建築合約可予以終止。

根據建築合約條款，承建商須向目標集團就所進行的建築工程質素提供保證，而保證期一般為兩至五年。承建商亦須在延遲建築時間表及未能符合建築合約下訂明的質量要求時支付罰金。承建商負責於目標集團所指定的時間內修正任何建築缺陷。

承建商負責採購建設所需主要建築材料，包括鋼鐵、混凝土及水泥，因此價格波動風險由彼等吸收。根據建築合約的條款，合約建築費用可根據若干建築材料價格對照中國地方當局公佈之標準價格波動而予以調整。因此，目標集團承擔若干與建築材料價格變動相關的風險。請參閱本通函「目標集團之財務資料」一節「敏感度分析」一段所載已售物業成本的敏感度分析。由於目標集團於竣工前預售物業，倘有關預售後建築成本增加，其可能無法將建築成本增幅轉移至客戶。請參閱本通函「風險因素」一節「有關擴大後集團業務之風險—建築及開發成本增加可

目標集團之業務

能對擴大後集團經營業績有不利影響」一段。於往績記錄期，目標集團在委聘承建商方面並未經歷任何重大障礙，亦未遭遇任何因建築材料採購成本波動而導致應付予其承建商的建築費用重大調整。

所有目標集團於往績記錄期所委聘的承建商均為獨立第三方，與目標集團之業務關係最長約為五年。

於往績記錄期，目標集團從未因承建商工程質量欠佳或工期延誤而遭罰款、巨額索賠或直接損失。

物料採購

大部份建材乃由目標集團委聘的相關承建商採購，包括鋼鐵、混凝土及水泥及物業項目建築、發展及內部裝修所需的其他樓宇及裝置物料。為確保該等建築物料之品質，目標集團亦指定若干主要建築材料之品牌及規格，承建商負責採購或物色若干供應商，並應向該等供應商購買有關材料。目標集團直接向中國相關供應商(為獨立第三方)採購若干電子及功能物料供應品，例如升降機、防火門、插座、散熱器及水泵，以切合某一項目的特定要求及設計。建材及設備採購乃基於多項因素管理，包括預期發展時間表。目標集團不會保有建材及設備存貨，並會按需要採購。

目標集團通常透過招標程序或直接委聘，為其自行採購建材挑選供應商。就揀選中標者而言，新籌組的招標委員會(成員包括目標集團總部成員及項目公司的高級管理層)將計及聲譽、供應商往績及供應品價格等因素。目標集團的成本合約中心及招標採購中心負責與供應商磋商採購價，而項目公司的成本合約部及項目管理部會在收納物料及批准付款前檢測建材及設備，確保其符合合約規格。倘任何物料未能達標或不符合相關規格，目標集團可能拒收及退還予供應商。

目標集團與選定供應商訂立供應合約，以採購建材及設備。供應合約項下付款方法因應所採購建材類型而異。供應商通常分階段付款，例如於簽定供應合約後或交付物料後，惟須待目標集團完成驗收程序。完成安裝及目標集團對驗收程序滿意後，相關供應商將獲支付最終結算總合約價的最多約95%，餘下5%通常

目標集團之業務

會保留兩年以補足任何保養開支。供應合約項下合約價通常不會調整，所採購物料的任何價格波動會由相關供應商承受。於往績記錄期，目標集團並不受限於任何最低採購承諾，亦無與供應商訂立任何長期供應合約。

於往績記錄期，目標集團並無因建材及設備供應短缺或延誤而令其業務營運受到重大不利影響，亦無遇到建材及設備採購成本的任何重大波動。

質量控制

目標集團非常重視項目開發過程的質量控制，及制定標準化的品質控制政策及程序，項目公司的所有相關部門均須嚴格遵守。該等政策及程序適用於物業項目開發工程的各個方面，其中包括裝修物料和建材及設備，消防以及竣工物業項目的質素。

根據標準建築合約的條款，承建商須遵守涉及建築質量、內部質量監控標準及規格的相關中國法律及法規。

經認證建築監理已獲委聘根據相關中國法律法規規定，實地監督建築工程進展及質量，並進行安全管控檢視，從而確保建築工程的安全及質量。所有該等建築監理公司均為獨立第三方。項目公司的項目管理部主要負責與其他部門及第三方監察公司合作實施該等質量控制程序。根據建築監理合約，該等建築監理公司須定期檢視及報告項目的進展及質量。目標集團於完成指定工程期數後分期支付建築監理費用。

物業工程及裝修完成後，項目公司項目管理部或將視察及檢查物業，竣工物業狀況滿意，方會交付予客戶或出租。

目標集團之業務

項目公司採購的所有物料(包括裝修物料及設備)亦須通過內部檢查手續。目標集團／項目公司的項目管理部會檢查物料品質確保符合相關項目所需標準。不符合指定品質標準的物料或設備不會用於項目而會退回相關供應商。

於往績記錄期至最後實際可行日期，目標集團從未接獲客戶投訴物業品質而導致目標集團遭重大索償。

預售

只有根據適用中國法律及法規取得商品房預售許可證，目標集團即可整個物業項目工程竣工前開始預售。目標集團通常會安排承建商就預售期間擬出售物業開發項目之單位類型搭建經裝修的示範單位。誠如中國法律顧問告知本公司，目標集團已根據中國法律及法規取得相關商品房預售許可證以開始目標集團物業之預售。根據中國法律及法規，預售目標集團項目所收之銷售所得款項用作撥付該個別項目發展。

租賃、銷售及市場推廣

市場推廣物業項目以作租賃及銷售

目標集團透過其營銷管理中心及各項目公司營銷部推廣物業項目以作租賃及銷售。於最後實際可行日期，目標集團擁有銷售及市場營銷團隊，總部及項目公司共由40名僱員組成。位於總部的營銷管理中心負責進行可行性研究、制定整體營銷策略及推廣活動。營銷部(在項目公司層面)定期根據地方市場狀況、建築期數、目標客戶喜好及需求、項目位置、產品定位以及可用預算等，聯手策劃相關項目的市場營銷計劃。有關市場營銷計劃通常會提交目標集團總部審批。於往績記錄期，目標集團採用之市場營銷方法包括透過不同媒體(如報紙及雜誌、宣傳單張、戶外廣告牌及的士LED數碼顯示屏)投放戶內戶外廣告。

目標集團之業務

租賃

於最後實際可行日期，目標集團有一項投資物業(即廣澤國際購物中心之未售出部份)，用作租賃用途。有關項目公司的租賃部負責租賃事宜。於最後實際可行日期，目標集團的租賃團隊共由40名僱員組成。目標集團選擇潛在租賃的準則為其品牌、經濟實力及市場需求。

為提高租金回報及與租戶建立長期穩定關係，目標集團基於多項因素仔細計劃及選擇租戶，包括物業項目的整體定位、產品類型、鄰近地區的市場需求、市場租金及租戶的背景資料與情況。由於目標集團大部份租賃投資物業涉及零售空間，目標集團一般吸納及維持多元化的租戶組合，包括時裝、運動服、手袋、皮箱及鞋履產品等知名國際及本地品牌零售商。更多詳情請參閱本節「租戶及租戶管理」一段。

自廣澤國際購物中心於二零一五年一月開業以來，於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年，目標集團並無獲得投資物業租金總收入。於截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團自投資物業獲得租金收入人民幣10.4百萬元。

銷售

目標集團營銷管理中心制訂預售、銷售及定價計劃，並由高級管理層批准。售價通常參考附近地區類似物業項目的售價、現行市況及開發成本而定。目標集團舉辦推廣及營銷活動，期間會展出物業發展模型及示範單位模型。

目標集團通過相關項目公司營銷管理部的內部銷售團隊出售其待售物業。截至最後實際可行日期，目標集團營銷及銷售團隊有超過40名僱員。

目標集團之業務

竣工及交付

客戶付款安排

於簽立正式買賣合約前，目標集團及客戶通常會訂立臨時買賣合約，而客戶須支付不予退還的按金。一般而言，倘客戶未能訂立正式買賣合約，目標集團將有權沒收按金。根據正式買賣合約，客戶可選擇以一筆過或按揭融資的方式付款。當客戶選擇按揭支付方式，根據買賣合約，客戶須於簽立買賣合約時以現金支付首付，而餘下款項由相關按揭銀行提供的按揭貸款結付。

與中國市場慣例相符一致，目標集團與多間銀行訂立安排，向客戶提供按揭信貸及應銀行要求就彼等授予客戶的按揭信貸向銀行提供擔保。作為擔保人，目標公司在客戶違約的情況下須負責償還按揭本金連同利息及罰金予按揭銀行。目標公司在擔保下的責任通常於向有關當局提交按揭文件、相關物業擁有權及他項權證已經取得並遞交至按揭銀行或在承按銀行與目標公司客戶之間結付按揭貸款後可予解除。與行業慣例相符，目標公司並未對客戶進行任何獨立信貸檢查，惟倚賴按揭銀行所作信貸檢查。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年八月三十一日，目標集團若干客戶的按揭下尚未償還擔保分別約為人民幣6.0百萬元、人民幣14.0百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣5.2百萬元。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，目標集團並未遭遇任何買方欠款事件而導致目標集團必須償還買方結欠按揭銀行的尚未償還款項。更多詳情請參閱本通函「目標集團之財務資料」一節「債務聲明—或然負債」一段。

交付待售物業

各項目公司的營銷管理部主要負責處理物業交付客戶事宜及任何客戶可能就所獲交付物業提出的疑問或投訴。目標集團致力根據與客戶的銷售合約內訂立的交付時間表，按時將物業交付予購買物業的客戶。目標集團計劃向客戶交付優質物業並為彼等提供滿意的置業體驗。根據現行中國法律及法規，目標集團須通過竣工及交收檢查，方能交付物業予客戶。一般而言，根據買賣合約，倘出現交付延遲事件，損失將由目標集團支付。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，目標集團在項目竣工或售後交付相關業權文件方面並未經歷任何重大延誤。

目標集團之業務

根據與客戶訂立之買賣合約，目標集團根據適用中國法律法規對將出售的物業之若干構建物和裝置的質量提供保修。保修期一般由交付相關物業當日開始，與目標集團承建商所提供的保修期大致相符。保修並不涵蓋因發生超出目標集團控制範圍的事件而造成的缺陷。此外，該等買賣合約載有客戶有權終止交易及／或退回物業之若干情況，包括下列各項：

- 物業業權問題導致無法登記業權；
- 已交付物業之建築面積與訂定之建築面積存有重大差異；
- 交付物業出現重大延誤，超過規定期限；
- 物業設計作出重大改動，導致訂定之物業佈局、空間尺寸及定位變更；
及
- 有關物業出現重大質量問題；

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，目標集團並未因其物業質量接獲任何客戶的重大投訴或申索。

售後服務

目標集團其中兩間附屬公司吉林廣澤物業服務及白山廣澤物業服務主要負責就已交付客戶的物業提供售後服務。目標集團所提供的售後服務包括有關物業及其設施的售後及物業管理服務。

市區重建

目標集團與中國地方政府部門合作從事中國棚戶區的重建工作。目標集團已與地方政府部門訂立框架開發協議，據此地方政府部門負責於土地開始公開投標前的土地拆遷工作(包括與當地居民協商及簽訂土地拆遷協議)，而目標集團則負責於取得相關土地使用證後協助規劃重建地區，以及建設安置房。目標集團相信透過與地方部門合作進行市區重建，其品牌形象及與地方部門之合作關係得以提升，從而有利於目標集團往後參與公開土地投標。根據開發協議，目標集

目標集團之業務

團於工程期間亦享有若干政府及行政費用優惠利率。於最後實際可行日期，目標集團與當地政府合作進行吉林省延吉市內廣澤紅府地塊的市區重建。目標集團亦參與重建計劃以及於廣澤•紫晶城及廣澤蘭亭地塊興建安置房。

物業管理

目標集團透過其附屬公司(即吉林廣澤物業服務)提供物業管理服務予其自有住宅項目。該附屬公司已分別獲得中國住房和城鄉建設部認證的物業管理二級資格。該附屬公司在住宅範疇及配套商業物業方面亦已就其物業管理服務獲得GB/T/19001-2008/ISO9001:2008(優質管理體系標準)認證。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的物業管理及相關服務所產生的收入分別約為人民幣4.4百萬元、人民幣9.2百萬元、人民幣11.4百萬元及人民幣17.4百萬元。

住宅項目

目標集團已竣工物業項目中，廣澤•紫晶城的物業管理服務由吉林廣澤物業服務根據吉林廣澤物業服務與吉林廣澤地產於二零一零年十一月十七日訂立之物業管理服務協議提供。第三方承建商支援提供予廣澤•紫晶城的物業管理服務包括升降機保養及維修、保潔衛生服務及綠化維保。吉林廣澤物業服務會根據物業類型按預先釐定的金額收取物業管理費，有關管理費由個別物業業主按售予彼等的建築面積及由物業開發商(即吉林廣澤地產)按其所保留的建築面積按年度基準支付。

此外，根據吉林廣澤物業服務與吉林廣澤地產於二零一三年十二月十九日訂立之物業管理服務協議，廣澤•瀾香的物業管理服務亦由吉林廣澤物業服務提供，由二零一三年十一月一日開始。提供予廣澤•瀾香的物業管理服務包括保養及維修、衛生服務、綠化維保，以及裝飾及裝修管理。吉林廣澤物業服務會根據物業類型按預先釐定的金額收取物業管理費，有關管理費由個別物業業主按售予彼等的建築面積及由物業開發商(即吉林廣澤地產)按其所保留的建築面積按年度基準支付。

目標集團之業務

商業物業項目

廣澤國際購物中心的經營及管理服務已由白山廣澤商業管理根據白山廣澤商業管理及白山廣澤房地產於二零一四年十二月一日訂立的協議提供，期限由二零一五年一月一日起計為期二十年。白山廣澤商業管理在一名第三方服務供應商協助下，負責管理廣澤國際購物中心，而該第三方服務供應商會根據吉林廣澤物業服務的分公司與該名第三方承建商於二零一五年二月一日訂立的相關服務協議，提供保安及保潔衛生服務，協議期限由二零一五年二月一日起計為期十二個月。

展望未來，目標集團擬繼續提供物業管理服務予擴大後集團的已竣工物業項目。當出現合適機會時，目標集團可能研究為中國其他第三方物業開發商的物業項目提供物業管理服務之可行性。

租戶及租戶管理

於最後實際可行日期，目標集團於廣澤國際購物中心應佔的已保留及未售部份為目標集團僅有的投資物業，並由目標集團持作租賃用途。於二零一五年十一月三十日，目標集團將廣澤國際購物中心內合共約28,000平方米出租予超過410名租戶，亦為其中合共約21,000平方米(已出售予第三方擁有人)擔任租賃及管理代理。目標集團並無於其開發的住宅項目中租賃任何部份。

廣澤國際購物中心由目標集團全資附屬公司白山廣澤房地產開發建築。根據白山廣澤房地產與白山廣澤商業管理於二零一四年十二月一日訂立的協議，廣澤國際購物中心的營運已於二零一五年一月一日起委託予白山廣澤商業管理，為期20年。根據該協議，白山廣澤商業管理(為目標集團另一間全資附屬公司)負責營運廣澤國際購物中心，其責任包括挑選未來租戶、簽署租賃協議及釐定其條款及條件、收取租金及交付及接管租賃物業等。作為根據該協議提供服務的代價，白山廣澤商業管理有權收取廣澤國際購物中心產生之純利30%。廣澤國際購物中心的一般物業管理服務由目標集團另一間全資附屬公司(即吉林市廣澤物業服務有限公司白山國購分公司)之分公司辦事處提供。

目標集團之業務

就廣澤國際購物中心內已售予個別買家的地方，及為了對物業執行整體營運及管理，該等個別業主均已經與白山廣澤商業管理訂立委託經營管理合同（「委託協議」），授權白山廣澤商業管理（其中包括）：為物業內的有關商舖物色合適租戶並代表個別業主簽訂有關租賃合同。作為向個別租戶提供服務的代價，白山廣澤商業管理會收取租戶應付經營溢利之一部份，並會從個別業主應付的租金收入中扣除。於最後實際可行日期，白山廣澤商業管理已與該等個別業主訂立超過900份委託協議，合同為期六年，由廣澤國際購物中心於二零一五年一月開業時計起。

與廣澤國際購物中心個別買方訂立之該委託協議之主要條款及條件概述如下：

租金付款

- 於頭三年，物業業主有權獲得物業購買價之8%。
- 於餘下三年，物業業主有權獲得物業購買價最少8%，連同任何已收超額租金，減應付予白山廣澤管理的該超額部分的90%。

租金應每半年付款。

物業業主的權利及責任

- 物業業主有權將物業按揭、轉讓、作為禮品轉移或遺囑餽贈。
- 物業業主應就上述事項在一個月前通知白山廣澤商業管理，並作出承諾，承讓人／承按人／受讓人完全明白委託協議之權利及責任，以及同意繼續履行在項下之相同權利及責任。

目標集團之業務

- | | |
|---------------|--|
| 白山廣澤商業管理權利及責任 | <ul style="list-style-type: none">• 白山廣澤商業管理有權營運及使用該物或分租該物業予第三方• 白山廣澤商業管理應負責統一管理及控制廣澤國際購物中心物業的租賃• 白山廣澤商業管理應儘快及悉數根據委託協議付款予物業業主• 白山廣澤商業管理應有權翻新及裝修物業，惟不可影響結構安全情況 |
| 重續之權利 | <ul style="list-style-type: none">• 物業業主同意維持既有的營運計劃，則訂約方可獨立訂立另一份委託協議。物業業主有權於託協議屆滿前九十日前重續及訂閱方可按其時之租金水平獨立訂立新的委託協議。 |
| 終止 | <ul style="list-style-type: none">• 倘業主委員會議決修訂或終止委託協議，雙方應無條件接納。• 倘其中一方：a) 違反委託協議，導致未能履行委託協議；或b) 單方面終止委託協議，違反的訂約方有責任支付物業購買價的30%予另一方。 |

就挑選租戶而言，白山廣澤商業管理會考慮多項因素，包括未來租戶計劃提供的貨品及服務類型、未來租戶的品牌知名度、業務往績記錄及整體優勢。一經確實及協定後，廣澤國際購物中心的準租戶普遍會與白山廣澤商業管理或白

目標集團之業務

山廣澤房地產訂立基本租賃協議，涵蓋一般租賃條款，包括租賃物業的位置及面積、租賃物業的用戶、租期、租金及租賃按金款額、雙方於租賃協議的相關權利及責任等。基本租賃協議亦載有條款，表明租賃協議訂約雙方同意授予白山廣澤商業管理酌情權，以委聘一名第三方物業管理服務供應商。

目標集團有意為廣澤國際購物中心維持均衡的租戶組合。由於廣澤國際購物中心的定位為綜合娛樂及購物中心，整體目標為吸引及挽留從事零售業務以及娛樂及休閒業務的租戶。於廣澤國際購物中心的租戶中，有超過340間零售店舖，銷售服飾、鞋類、化妝品及珠寶，亦有超過35名租戶從事兒童娛樂以及超過70名租戶提供餐飲服務及一名從事超級市場業務的主要租戶。

與廣澤國際購物中心的租戶訂立該等租賃協議之年期通常介乎一至六年，除一名主要租戶除外。該名主要租戶於廣澤國際購物中心地下一樓及一樓部份地區經營超級市場業務，並已與白山廣澤商業管理訂立20年的租賃協議。租期屆滿後，租戶有權在訂約方磋商及協定租金調整及續租期間後重續租約。

租金定價政策方面，租金通常固定及按個別租賃物業的面積計算。租戶須每月預先支付租金。白山廣澤商業管理亦就所提供服務(例如宣傳活動策劃及相關銷售推廣活動、銷售推廣建議諮詢等)向相關租戶收取商業服務費。商業服務費是按(租金－物業管理費)*20%計算及收取，租戶須每月預先支付有關費用。

此外，為提供更多靈活性以迎合各類型潛在租戶，目標集團亦與若干租戶訂立不收取固定月租之租賃安排。就該等租賃安排而言，租金一般按租戶所獲銷售總額之若干百分比計算。目標集團認為定價及租賃安排的多樣性有助廣澤國際購物中心吸引不同業務類型及具備付租能力的租戶。

白山廣澤商業管理就廣澤國際購物中心的租戶管理劃一採納及應用商戶經營管理制度(「**商戶經營管理制度**」)。廣澤國際購物中心的所有租戶均須遵守商戶經營管理制度，作為其租賃協議內其中一項條款。租戶尤其必需以不破壞購物中心整體形象的方式經營業務。例如，廣澤國際購物中心的租戶不得出售偽冒或劣質貨品，且必須以循規守法的形式經營業務。如嚴重違反商戶經營管理制度，可構成對相關租賃協議的違約，以致協議可能被白山廣澤商業管理或白山廣澤房地產(視乎情況而定)終止。

目標集團之業務

此外，白山廣澤商業管理會視察廣澤國際購物中心個別商舖的營運和表現，以評估商舖對顧客的吸引力及評核整體表現。當發現任何租戶有任何不規範情況或業務營運表現欠佳，白山廣澤商業管理會與該租戶展開商討及提出建議。

目標集團用作經營業務之物業

於二零一五年十月三十一日，目標集團於中國租賃四個物業作辦公室用途，總建築面積約443平方米。

供應商及客戶

供應商

目標集團供應商主要為中國本地建築承建商及建築工程材料供應商。

目標集團五大供應商(為建築承建商)分別佔目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一五年八月三十一日止八個月之總採購額約44.9%、70.5%、42.5%及54.1%。五大供應商與目標集團的關係年期介乎二至五年之間。向最大供應商所作採購分別佔目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一五年八月三十一日止八個月之總採購額約11.5%、25.1%、15.9%及24.8%。於往績記錄期，目標集團五大供應商均為獨立第三方。關於與供應商之協議詳情，請參閱本通函「項目開發—建設—建築合約及主要條款」一節。目標集團亦與其多名供應商就提供若干產品或服務(如暖氣建築工程及電梯安裝等)訂立框架協議。該等框架協議一般列明在項目公司選擇透過就各項目訂立獨立最終供應協議以向該等供應商採購的情況下的規格及定價安排。根據框架協議，目標集團不受限於任何最低採購量要求。於往績記錄期，目標集團並未經歷任何有關委聘建築承建商的重大困難或任何供應設備短缺或延遲情況，亦無遭遇任何設備或建造材料價格的重大波動。

客戶

就發展作銷售的住宅物業而言，於往績記錄期內，目標集團客戶主要為中國的獨立買家或投資者。就發展作銷售的商用物業而言，於往績記錄期內，目標集團客戶主要為中國的獨立企業家或商業企業。目標集團於往績記錄期的客戶均為獨立第三方。

目標集團之業務

有關持作待售物業的買賣合約及客戶支付條款詳情，請參閱本節「項目發展過程—竣工及交付—客戶付款安排」一段。

目標集團五大客戶分別佔其於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一五年八月三十一日止八個月之總收益約5.5%、0.7%、1.4%及7.2%，且彼等均為獨立第三方。目標集團尚未與我們的客戶訂立任何長期協議。於往績記錄期內，對目標集團最大客戶之銷售佔其於相關期間之總收益分別約3.3%、0.2%、0.4%及2.3%。

就董事所知，董事及彼等各自的聯繫人或任何股東概無擁有本公司於最後實際可行日期的股本5%以上，亦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

於往績記錄期，目標集團成員公司獲得中國多個公開來源及機構的嘉許。下表列載目標集團成員公司獲得的若干主要獎項。

| 獲獎年份 | 得獎者／項目 | 榮譽／獎項 | 頒發機構 |
|-------|--------------|-------------------|-------------------------------------|
| 二零一五年 | 廣澤地產集團股份有限公司 | 2015中國房地產開發企業200強 | 中國房地產委員會 中國房地產業協會 中國房地產測評中心 |
| 二零一三年 | 吉林省廣澤地產 | 2013年品牌價值房地產企業 | 新文化網 新文化報社 華商傳媒集團 中國主流媒體聯盟 |

目標集團之業務

| 獲獎年份 | 得獎者／項目 | 榮譽／獎項 | 頒發機構 |
|-------|---------|--------------------|-------------------|
| 二零一二年 | 吉林省廣澤地產 | 吉林市2012年房地產開發-優秀企業 | 吉林市城市開發中心 |
| 二零一一年 | 吉林省廣澤地產 | 百強民營企業 | 吉林省促進民營經濟騰飛工作領導小組 |
| 二零一一年 | 吉林省廣澤地產 | 突出貢獻開發企業 | 吉林市城鄉建設委員會 |
| 二零一零年 | 吉林省廣澤地產 | 百強民營企業 | 吉林省人民政府 |
| 二零一零年 | 吉林廣澤地產 | 2010年度最具影響力品牌房地產企業 | 中國房地產總評榜吉林分榜 |
| 二零一零年 | 廣澤·紫晶城 | 2010年推動力樓 | 房地產報 |
| 二零一零年 | 廣澤·紫晶城 | 十大居住價值樓盤 | 房地產報 |
| 二零一零年 | 廣澤·紫晶城 | 2010年房地產口碑榜-年度熱銷樓盤 | 中國房地產總評榜吉林分榜 |
| 二零一零年 | 廣澤·紫晶城 | 2010年房地產口碑榜-綠色宜居樓盤 | 中國房地產總評榜吉林分榜 |

目標集團之業務

競爭

目標集團經營所在的中國物業開發行業非常分散及競爭激烈。目標集團不時於各方面承受來自其他物業開發商的激烈競爭，包括競投目標集團之管理層認為合適之土地、產品質素、產品多樣性、定價、品牌認受性、財務資源等等。目標集團的現有及潛在競爭者包括於鄰近地點發展及營運物業項目的中國國內大型物業開發商。舉例而言，目標集團於延吉市及長白山的物業項目面臨與另一間知名國內物業開發商(亦於聯交所上市)發展的項目競爭。

於往績記錄期，目標集團面對來自中國吉林省物業開發商對可發展用地的競爭。中國政府已實施一連串政策以控制中國物業市場過度增長及壓抑投機風氣，因而令土地競爭加劇。目標集團認為，鑑於目標集團之管理層認為合適的可供發展地盤供應有限，業界對潛在競爭對手的一大門檻為取得具有投資價值的優良地段及便捷地段的土地儲備。於中國吉林省，潛在競爭對手的准入門檻包括對當地物業市場狀況認識有限、品牌認受性有限及能否取得財務資源。

然而，目標集團仍然看好吉林省物業開發市場，以至整個中國房地產行業的增長潛力。董事亦認為，擴大後集團擁有發展及提供多元化物業產品的經驗，有能力面對其他業者的挑戰及競爭。

有關中國吉林省及中國房地產行業的更多詳情，請參閱本通函附錄一所載之「行業概覽」一節。擴大後集團亦未必能於中國房地產行業有效競爭。詳情請參閱本通函「風險因素」一節「有關擴大後集團業務之風險—擴大後集團面對來自中國其他房地產開發商之激烈競爭」一節。

目標集團之業務

保險

相關中國法律、法規或規則概無強制條文規定物業開發商就其物業開發項目投購保險。建築承建商就其建築工程導致之個人人身傷害主要責任。國家安全生產監督管理總局規定各建築承建商為其建築工人投購工傷保險。由於目標集團委聘第三方承建商進行建設，其並無購買任何有關保險(建築工程一切險除外)，但通常要求工程承建商為其發展中項目購買保險。就目標集團持有作租賃之投資物業(即廣澤國際購物中心)，目標集團購買公眾責任保險、財產全險投保及現金保險。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，目標集團的物業並無經歷任何嚴重損壞，亦概無針對目標集團提出之任何個人重大損傷索償。

於往績記錄期，目標集團並無為已交付予客戶的物業投購保險，因為有關項目的物業管理公司就該等物業的公共範圍及公共設施投購物業管理責任保險及公眾責任保險。目標集團亦無就若干類別的損失投購保險，例如因天災、戰爭及民眾騷亂之損失，該等損失目前在中國概不受保。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，目標集團之物業並無遭遇任何重大損壞，亦無針對目標集團提出任何重大人身傷害相關索償。

董事認為目標集團現有保險的保障範圍符合物業開發商市場慣例與行業標準，以目標集團之業務衡量亦算充份。然而，目標集團未必有充份的保險保障業務營運過程可能發生的所有類型損失、損害或責任。更多詳情請參閱本通函「風險因素」一節「有關擴大後集團業務之風險—擴大後集團可能面對若干未投保風險及任何因此產生而可能影響擴大後集團營運、財務狀況及前景的虧損」一節。

知識產權

於往績記錄期，目標集團已於中國註冊商標「**果松小鎮**」。預期擴大後集團於完成後將繼續使用該商標。有關該商標之更多詳情，請參閱本通函「法定及一般資料—目標集團其他資料—擴大後集團之知識產權—目標公司擁有的註冊商標」一節。截至最後實際可行日期，目標集團並不知悉任何嚴重侵犯(i)第三方擁有的知識產權或任何相關侵權索償；或(ii)遭任何第三方侵犯其擁有的知識產權的行為。

目標集團之業務

風險管理

目標集團為中國物業發展商，面對多項營運風險，例如中國政治及經濟狀況變動、中國監管環境變更、能否以合理價格獲得合適土地作發展用途、融資供應情況、能否如期完成物業開發，以及第三方承建商交付優質工程等。有關各項風險及相關不確定因素之討論，請參閱本通函「風險因素」一節。

廣澤地產集團已制定一套風險管理政策及措施，以識別、分類、評估及管理其業務營運產生之風險。目標集團一般將風險作以下分類：

- 策略風險；
- 營運風險；
- 環境風險；
- 財務風險；
- 法律及合規風險；
- 人力資源風險；及
- 資訊科技風險。

風險管理政策之主要特點包括以下各項：

- 目標集團董事會負責監督及監察風險管理措施的推行。董事會亦須採納風險管理措施，管理層須至少每年編撰及更新有關措施；及
- 目標集團管理層(包括總部的總經理、財務經理、行政經理及業務經理)須負責確保各方面已執行風險管理及內部監控措施，並向目標集團董事會呈交報告。

為更有效協助董事會釐定擴大後集團之風險水平及風險承擔，以及確保擴大後集團內部監控系統健全有效，本公司目前計劃於完成後成立風險管理委員會。

目標集團之業務

健康及安全及環保事宜

目標集團須遵守中國有關勞工、健康及安全、保險及保護環境的法律及法規。為遵守有關法律及法規，目標集團制定內部政策及制度，包括安全及環保管理制度，列明業務特定階段處理安全及環保問題的步驟及機制，涵蓋簽訂施工合同、工期間、品質檢測及完成及交付。目標集團亦實施具體措施推廣社會責任、職業健康及安全與環保，詳情如下。

職業健康及安全

根據中國相關法律及法規，目標集團須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等強制性社會保障基金供款。

此外，目標集團的僱員員工手冊載有關於職業健康及安全事項的內部政策及程序。目標集團已制定內部政策確保各階段之項目發展達致建築安全，包括處理及報告意見程序。根據目標集團與工程承建商訂立的建築合約，工程承建商負責工地建築工人的健康及安全。工程承建商亦有責任記錄意外並透過報告熱線馬上知會目標集團項目管理部有關意外情況。

於往績記錄期至最後實際可行日期，目標集團在各重大方面一直遵守適用的中國勞工及安全規定，並無事故或投訴會對其營運造成重大不利影響。於往績記錄期至最後實際可行日期，亦無發生重大事故導致目標集團的僱員死亡或嚴重受傷，目標集團亦無接獲個人或財物損失或補償之索償。本公司中國法律顧問告知，於往績記錄期，目標集團概無涉及嚴重違反現有適用中國勞動及安全法規，亦無發現任何重大僱員安全事宜。於往績記錄期，概無就違反中國勞動及安全法律及法規的重大方面而對目標集團施加罰款或罰金。

目標集團之業務

環境問題

中國物業發展商須遵守多項中國環境法例及法規，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《建設項目環境保護管理條例》。有關詳情，請參閱本通函附錄二所載「監管概覽」一節。視乎各種因素，適用於目標集團的環保法規因項目而異。根據該等中國法律法規，各物業開發項目均須通過環境影響評估。目標集團在推出項目前會進行環境影響評估及研究，藉此識別出潛在污染源及消除可能不利環境的影響或風險，並且確保在地盤一開始便一直遵守有關的環境法規。房地產開發商必須提交環境影響評估報告，方會獲得有關當局授出項目開發的建築工程施工許可證。誠如中國法律顧問告知本公司，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，目標集團旗下項目公司已根據中國相關法律及法規就所有物業項目取得所需環境評估報告。此外，於完成驗收程序時，只有通過環境合規審查的項目方能交付予買方。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團分別招致約人民幣275,000元、人民幣55,000元、人民幣364,100元及人民幣24,000元之環境合規成本。假設適用環境法律及法規概無重大變動，目標集團預計其將繼續產生類似水平的環境合規成本。

本公司獲中國法律顧問告知，於往績記錄期至最後實際可行日期，目標集團所有物業項目均已就所有重要方面遵守相關的中國環境法規，且概無就違反中國環境法律及法規而對目標集團任何成員公司施加罰款或處罰。誠如本公司中國法律顧問告知，目標集團成員公司均遵守中國適用環境法律及法規所有重要方面，且已就其物業項目之環保事宜獲得所有相關許可及環境批文。

目標集團之業務

僱員

於最後實際可行日期，目標集團有大約484名全職僱員。目標集團僱員按職能劃分如下：

| 職能 | 僱員人數 |
|---------|-------------------|
| 中央管理 | 16 |
| 策略規劃 | 3 |
| 項目經理 | 7 |
| 項目開發 | 11 |
| 建築管理 | 23 |
| 成本管理 | 17 |
| 會計及財務 | 49 |
| 採購 | 7 |
| 設計 | 11 |
| 銷售及推廣 | 40 |
| 客戶服務 | 62 |
| 人力資源 | 13 |
| 物業管理 | 215 |
| 一般行政及資料 | 9 |
| 旅遊服務 | 1 |
| 總計 | <u><u>484</u></u> |

目標集團僱員按地理位置劃分的明細如下：

| 地理位置 | 僱員人數 |
|---------|-------------------|
| 吉林省吉林市 | 179 |
| 吉林省延吉市 | 40 |
| 吉林省撫松縣 | 39 |
| 吉林省白山市 | 175 |
| [吉林省長春市 | 51 |
| 總計 | <u><u>484</u></u> |

目標集團之業務

目標集團僱員薪酬待遇包括基本薪金、酌情花紅、住房及其他津貼與退休福利計劃供款。目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年八月三十一日止八個月僱員酬金總額分別約為人民幣30.0百萬元、人民幣35.4百萬元、人民幣40.0百萬元及人民幣33.3百萬元。

目標集團向其五名最高薪僱員(包括目標集團之董事)支付之薪酬包括薪金、花紅、津貼、實物利益及退休福利計劃供款，於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月合共分別為約人民幣1.5百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣2.2百萬元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團概無向五名最高薪僱員支付或應付其他付款或薪酬，或授出實物利益，作為吸引其加入目標集團或於加入目標集團時之獎勵，或作為離職補償。

目標集團為各個層級的僱員提供內部培訓計劃，針對不同資歷水平及處於不同職業發展階段的僱員而設。該等培訓計劃旨在提升僱員對企業文化、目標集團之文化、系統及管理架構以及物業開發行業的了解與認識。

目標集團主要根據相關職位的要求、僱員的經驗與資歷以及相關時期的市況招聘僱員。並已委聘獵頭公司為若干特定職位甄選人才。根據與獵頭公司訂立的服務協議，獵頭公司通常以佣金形式收費，金額參考成功招聘僱員之年薪釐定。有關佣金一般於相關僱員獲聘起計於指定期限內分階段支付。

招聘僱員的社會保險及住房公積金由目標集團承擔。中國法律顧問向本公司表示，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除本節另有披露外，目標集團董事確認，彼等並不知悉目標集團旗下的中國實體有違反任何中國適用勞工及社會福利法律及法規。僱員並無透過任何工會磋商彼等之委聘條款。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，據目標公司所知，並無針對目標集團的重大勞資糾紛或勞務相關法律訴訟。

目標集團之業務

法律訴訟及合規情況

人民防空物業

根據適用中國法律及法規，城市新建樓房應包括若干可於戰時作人防用途的地下室。於二零一五年十一月三十日，建築面積28,154.91平方米的發展中用地將劃為人民防空區域，有關的設計規劃方案已獲得中國政府的人民防空部門批准。

| 人民防空項目地點 | 民防空項目 之已批准/ 已規劃 | | 用途/擬定 |
|----------|-----------------------|------------------|----------------|
| | 建築面積 (平方米) | 用途 | 列作物業類別 |
| 廣澤•紫晶城二期 | 1,967.18 | 停車場 | 持作出售之 已竣工物業 |
| 廣澤•瀾香 | 4,000.00 | 停車場 | 發展中物業 |
| 廣澤蘭亭 | 9,526.59 | 停車場 | 發展中物業 |
| 廣澤國際購物中心 | 8,200.00 | 停車場 | 發展中物業 |
| 廣澤紅府 | 4,461.14 | 停車場 | 發展中物業 |
| | 總計 | 28,154.91 | |

該等人民防空區域會入賬列為「發展中物業」或「持作出售之已竣工物業」，且不會於目標集團財務報表獨立列賬，其賬面值為零。待於完成建設時取得人防工程平時使用證後，該等人民防空區域擬於平時主要用作停車位。該等人民防空停車位乃相關物業項目之附屬設施。根據適用中國人民防空法律及法規，人民防空投資者獲准於平時使用(包括租賃)、管理人民防空物業及享有所得溢利。擴大後集團將遵守適用中國人民防空法律及法規，以及獲准待建設完成後於平時使用民防區域所有重大方面。本公司之中國法律顧問告知，目標集團所規劃、興建及/或開發之人民防空物業均符合中國相關法律及法規。待目標集團之人民防空物業工程竣工，並相關取得人防工程平時使用證或主管機構發出的確認函(經有關當局審批及出具)後，可租賃或按有關使用證及中國相關法律及法規授權範圍之形式使用人民防空物業。

目標集團之業務

法律訴訟

目標集團作為中國的房地產開發商，日常業務過程中或涉及訴訟或仲裁。於往績記錄期及截至最後實際可行日期，目標集團各成員並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，亦並無會對目標集團業務、營運及前景有重大不利影響而未了結或可能提出的重大訴訟、仲裁或索償。

牌照及證書

於往績記錄期及最後實際可行日期，目標集團成員公司已取得就其業務經營而言屬重大之一切必須許可、牌照、證書及批文。下表載列目標集團成員公司已取得且於最後實際可行日期仍然生效之房地產開發企業資質證書及物業服務企業資質證書之詳情：

| 目標集團成員公司 | 資歷 | 到期日 |
|----------|-------------------|-----------------|
| 吉林築家 | 房地產開發企業暫定 資質證書 | 二零一六年 二月二十八日 |
| 吉林廣澤地產 | 房地產開發企業 資質證書 | 二零一七年 六月七日 |
| 白山廣澤房地產 | 房地產開發企業暫定 資質證書 | 二零一六年 六月十日 |
| 延吉惠澤 | 房地產開發企業暫定 資質證書 | 二零一六年 十月二十九日 |
| 撫松廣澤 | 房地產開發企業暫定 資質證書 | 二零一六年 三月九日 |
| 吉林廣澤物業服務 | 物業服務企業資質證書 | 二零一七年 六月十二日 |

合規情況

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，據中國法律顧問告知本公司，目標集團於往績記錄期一直遵守有關其業務營運所有重大方面的中國適用法律及法規。

目標集團之業務

就本公司所知，目標集團並無未決或可能面臨任何對經營業務而言屬重要的中國監管部門訴訟，中國相關部門目前亦無對目標集團執行任何對其業務營運而言屬重要的處罰。

於往績記錄期，目標集團未能符合中國若干適用法律及法規，目標集團重大違規事件概要列載如下：

過往違規事項

| 違規事項及相關實體/ 物業項目 | (i) 違規原因；及 (ii) 涉事負責人員 | 法律後果、 可能最高罰款及 其他財務責任 | 已採取之修正 措施及目前狀況 |
|--|---|--|---|
| 1. 未能將預售所得款項存入指定託管賬戶 | | | |
| 目標集團旗下間成員公司(即延吉惠澤及白山廣澤房地產)未根據相關中國法律法規及與相關監管機構的協議將廣澤紅府、廣澤國際購物中心及廣澤蘭亭預售所得款項存入指定託管賬戶。 | (i) 目標集團與白山市及延吉市的銀行訂立協議，設立託管賬戶以存置預售所得款項。然而，負責人士錯誤認為只要預售所得款項僅用於建築相關物業項目，則不需要將預售所得款項存入指定託管賬戶。目標集團董事確認，於最後實際可行日期，所有預售所得款項僅用作相關物業項目之建設。 | 誠如本公司中國法律顧問所述，根據《城市商品房預售管理辦法》以及目標集團提供的資料及確認，延吉惠澤及白山廣澤房地產須就預售所得款項處理不當而繳付罰金最高人民幣30,000元。 | 目標集團並無面臨繳付罰金的頒令。目標集團已自主管機構取得確認函，確認彼等不會就此違規事項徵收任何罰金。 |
| 沒有存入指定託管賬戶的預售所得款項金額如下： | | 往績記錄期及直至最後實際可行日期，目標集團不須就此違規事項面臨其他頒令或繳付罰金，政府機構亦無就此採取行動。 | 目標集團已加強其有關預售所得款項的內部監控政策。更多詳情請參閱本節「確保日後合規的內部監控措施」一節。 |
| (i) 廣澤紅府：由二零一五年五月至二零一五年六月期間為人民幣16.4百萬元； | | | 目標集團已指派其總部之助理總裁負責監管項目公司層面上有關使用及存放預售所得款項措施的實施。 |
| (ii) 廣澤國際購物中心：由二零一三年十月至二零一四年十月期間為人民幣285.0百萬元；及 | (ii) 延吉惠澤及白山廣澤房地產各自的財務經理。彼等已分別於二零一四年九月及二零一五年七月離任目標集團。 | | |
| (iii) 廣澤蘭亭：由二零一五年一月至二零一五年六月期間為人民幣5.1百萬元。 | | | |

目標集團之業務

| 違規事項及相關實體／物業項目 | (i) 違規原因；及 (ii) 涉事負責人員 | 法律後果、 可能最高罰款及 其他財務責任 | 已採取之修正 措施及目前狀況 |
|----------------|---------------------------|--|-------------------|
| | | <p>延吉市房產管理中心為二零一五年八月十八日的確認函，而白山市保障性住房管理中心則發出日期為二零一五年六月二十九日的確認函，以確認(i)彼等知悉違規事項；及(ii)彼等將不會就過往違規事項徵收任何罰金。</p> | |
| | | <p>本公司中國法律顧問認為(i)該等相關監管機構為出具上述確認函的主管機構；及(ii)根據有關確認函，該等機構要求延吉惠澤及白山廣澤房地產支付其他罰金的可能性不大。</p> | |
| | | <p>因此，目標集團並未就有關違規事項計提任何撥備。</p> | |

目標集團之業務

| 違規事項及相關實體／物業項目 | (i) 違規原因；及 (ii) 涉事負責人員 | 法律後果、 可能最高罰款及 其他財務責任 | 已採取之修正 措施及目前狀況 |
|---|--|---|--|
| 2. 在取得建築工程施工許可證前非法佔用土地及展開建築工程 | | | |
| 於二零一三年，吉林築家在向相關政府機構取得土地使用證、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前，佔用吉林船營區內地盤面積約2,392平方米的一塊土地並開始於其上興建重置單位（「船營土地」）。 | (i) 為配合當地政府之重建工作及減低對周邊地區居民及船營土地居民的生活環境所造成的影響，吉林築家在取得所需批文前已佔用該地塊一部份並於其上開始興建重置單位。 (ii) 吉林築家之總經理。彼已於二零一五年二月離任目標集團。 | 有關該違規事項，吉林市國土資源局於二零一四年八月二十九日發出《行政處罰決定書》，命令吉林築家讓出已佔用土地及支付罰金人民幣12,554元。目標集團確認吉林築家已讓出已佔用土地，並已悉數支付罰金。 誠如本公司中國法律顧問所述，根據《中華人民共和國土地管理法》以及目標集團提供的資料及確認，吉林築家須繳付罰金最高人民幣72,000元（按未經授權佔用土地面積每平方米人民幣30元計算）。 | 目標集團已悉數支付所施加的罰金及收到主管機構的確認函，確認不會就此違規事項施加進一步處罰。 目標集團已加強其內部監控政策以確保於收到相關許可後進行物業項目施工。更多詳情請參閱本節「一確保日後合規的內部監控措施」一節。 目標集團已指派助理總裁負責監管合規事宜。彼亦已獲提供相關培訓。 |
| | | 於二零一五年七月二十七日，吉林市國土資源局書面確認(i)其已發出前述行政處罰及吉林築家已於二零一四年八月三十一日支付前述罰金；及(ii)其將不會就違規事項施加任何進一步處罰。 | |
| | | 本公司中國法律顧問認為(i)吉林市國土資源局為出具上述確認函的主管機構；及(ii)根據有關確認函，該等相關機構要求吉林築家須支付任何罰金的可能性不大。 | |
| | | 考慮到(i)中國法律顧問致本公司的意見；(ii)已支付罰金；及(iii)已取得確認，目標集團並未就有關違規事項計提任何撥備。 | |

目標集團之業務

| 違規事項及相關實體／物業項目 | (i) 違規原因；及 (ii) 涉事負責人員 | 法律後果、 可能最高罰款及 其他財務責任 | 已採取之修正 措施及目前狀況 |
|---|--|--|--|
| 3. 在取得商品房預售許可證前開始預售 | | | |
| <p>就佔用上文第2項所述之船營土地，吉林築家與被沒收土地及周邊地區的若干居民（「原買方」）訂立臨時預售協議，以在其取得相關商品房預售許可證前，於二零一三年九月至二零一四年四月銷售船營土地及收取相關按金。</p> <p>目標集團已就預售船營土地收取款項合共人民幣50.4百萬元。</p> | <p>(i) 作為被沒收土地及周邊地區的居民的搬遷計劃一部分，吉林築家在未取得商品房預售許可證前已開始預售物業。</p> <p>(ii) 吉林築家之總經理。彼已於二零一五年二月與離任目標集團。</p> | <p>有關該違規事項，吉林住房保障和房地產管理局於二零一四年八月二十七日發出《行政處罰決定書》，命令吉林築家即時停止預售及支付罰金人民幣58,000元。目標集團已停止預售及悉數支付罰金，以及向原買方償還已收按金。</p> <p>誠如本公司中國法律顧問所述，根據《城市房地產開發經營管理條例》，吉林築家須繳付預售所得款項總額最高1%的罰金及預售所得款項可被相關機構沒收。根據目標集團提供的資料及確認，吉林築家已就預售船營土地收取按金人民幣50.4百萬元。因此，罰金最高為人民幣504,000元。</p> <p>於二零一五年七月三十日，吉林住房保障和房地產管理局書面確認(i)前述罰金已於二零一四年十月二十四日支付；及(ii)其將不會就違規事項施加任何進一步處罰。</p> <p>本公司中國法律顧問認為(i)吉林住房保障和房地產管理局為出具上述確認函的主管機構；及(ii)根據有關確認函，該等機構要求吉林築家須支付其他罰金的可能性很低。</p> <p>考慮到(i)中國法律顧問致本公司的意見；(ii)目標集團已償付結欠供款；及(iii)已取得確認，目標集團並未就有關違規事項計提任何撥備。</p> | <p>於最後實際可行日期，目標集團已(i)悉數支付臨時預售協議下施加的賠償金及退還已收按金予原買方；及(ii)支付政府當局施加的罰金。目標集團亦收到主管機構的確認函，確認不會就此違規事項施加進一步處罰。</p> <p>目標集團已加強其內部監控政策以確保於收到相關許可後進行物業預售。更多詳情請參閱本節「一確保日後合規的內部監控措施」一節。</p> <p>目標集團已指派助理總裁負責監管合規事宜。彼亦已獲提供相關培訓。</p> |

目標集團之業務

| 違規事項及相關實體／物業項目 | (i) 違規原因；及 (ii) 涉事負責人員 | 法律後果、 可能最高罰款及 其他財務責任 | 已採取之修正 措施及目前狀況 |
|---|--|---|--|
| 4. 未作出足夠的社會保障基金及住房公積金 | | | |
| 吉林廣澤地產、吉林廣澤物業服務、延吉惠澤、撫松廣澤、吉林廣澤物業服務(白山)、白山廣澤商業管理、白山廣澤房地產(「 相關附屬公司 」)未根據相關中國法律法規的規定為彼等各自的僱員作出足夠社會保障基金及住房公積金供款。 | (i) 此乃由於部分僱員決定作社保及住房公積金供款，有關供款乃根據當地機構認可之最低工資標準由個人支付，而非根據彼等之實際收入支付。 (ii) 目標集團人力資源及行政管理中心的副總經理。彼於二零一五年六月離任目標集團。 | 誠如本公司中國法律顧問所述，根據《中華人民共和國社會保險法》，目標集團可被下令為相關僱員支付所有尚未支付社會保障基金供款，倘有關款項未於相關社會保障基金供款徵收機構規定的時限內支付，則每日違規罰金為0.05%及相等於尚未支付金額一至三倍的罰金。 此外，誠如本公司中國法律顧問所述，根據《住房公積金管理條例》，未能為僱員開設住房公積金供款賬戶及註冊供款可能導致罰金最高人民幣50,000元。住房公積金管理中心將命令逾期未就住房公積金付款及存款或付款不足的公司於規定時限內支付及存款，倘未執行，則住房公積金管理中心可向法庭申請強制執行措施，以徵收尚未支付之住房公積金供款(「供款」)。 | 目標集團已償還尚未支付供款。目標集團亦已與主管機構確認尚未支付之供款金額，並已正式收到主管機構的確認函，確認不會就此違規事項施加進一步處罰。 目標集團已修訂有關其中國附屬公司作出社會保障基金及住房公積金供款的內部監控政策。更多詳情請參閱本節「 確保日後合規的內部監控措施 」一節。 人力資源部的相關員工亦接受目標集團於二零一五年八月十五日提供之培訓課程。目標集團進一步指派財務部經理監控有關社會保障基金及住房公積金供款的中國法律及法規的合規事宜。 |
| 於往績記錄期，據相關政府部門之確認函所載，尚未支付社會保障基金及住房公積金供款總額約為人民幣4.07百萬元。 | | | |

目標集團之業務

| 違規事項及相關實體／物業項目 | (i) 違規原因；及 (ii) 涉事負責人員 | 法律後果、 可能最高罰款及 其他財務責任 | 已採取之修正 措施及目前狀況 |
|----------------|---------------------------|---|-------------------|
| | | <p>於往績記錄期及截至最後實際可行日期，目標集團毋須就社會保障基金、住房公積金面臨任何頒令或繳付罰金，政府機構亦無就此採取行動，而目標集團亦不知悉任何僱員投訴或要求支付先前尚未支付的社會保障基金或住房公積金。</p> | |
| | | <p>於二零一五年七月三十日至二零一五年八月十二日期間，各相關附屬公司收到相關監管機構的確認函，確認(i)相關附屬公司已妥為支付尚未支付供款；(ii)彼等將不會就過往違規事項徵收任何罰金；及(iii)於確認日期，彼等並無任何有關社會保障基金保險、住房公積金的尚未支付社會保障基金、住房公積金的記錄。</p> | |
| | | <p>本公司中國法律顧問認為(i)該等相關監管機構為出具上述確認函的主管機構；及(ii)根據有關確認函，該等相關機構要求相關附屬公司須支付任何罰金的可能性不大。</p> | |
| | | <p>考慮到(i)中國法律顧問致本公司的意見；(ii)目標集團已償付結欠供款；及(iii)已取得確認，目標集團並未就有關違規事項計提進一步撥備。</p> | |

目標集團之業務

| 違規事項及相關實體／物業項目 | (i) 違規原因；及 (ii) 涉事負責人員 | 法律後果、 可能最高罰款及 其他財務責任 | 已採取之修正 措施及目前狀況 |
|---|---|---|--|
| 5. 於取得竣工證明前交付廣澤•紫晶城一期及二期及廣澤國際購物中心之物業單位 | | | |
| 於取得相關竣工證明前，目標集團兩間成員公司（吉林廣澤地產及白山廣澤房地產）已向買家交付廣澤•紫晶城一期及二期及廣澤國際購物中心之物業單位。 | (i) 有關廣澤•紫晶城一期及二期： 全面考慮緊急搬遷1,326戶居民及交付物業單位的時間有限後，吉林市城鄉建設委員會批准吉林廣澤地產於取得竣工工程驗收報告後交付物業單位。 | 根據《建設工程質量管理條例》及《吉林省建設工程質量管理條例》並按照目標集團提供的資料及確認，吉林廣澤地產及白山廣澤房地產分別須繳付相當於涉事建設項目合約價格介乎2%至4%的罰款，而最高罰金約為人民幣38.3百萬元。 | 目標集團並無被頒令處罰。目標集團已接獲主管機構的確認函，確認彼等不會就有關違規事項施加任何處罰。 |
| 於取得相關竣工證明前已交付物業單位之總建築面積如下： | | | 竣工證已分別於二零一三年四月及二零一五年十一月取得。 |
| (i) 廣澤•紫晶城一期： 178,699.47平方米（於二零一二年一月至二零一三年四月期間）。 | 有關廣澤國際購物中心： 由於物業項目的土地徵收延期，白山市住房和城鄉建設局一直未能及時出具竣工證。 | 於往績記錄期及截至最後實際可行日期，目標集團毋須就有關違規事項面臨任何頒令或繳付罰金，政府機構亦無就此採取行動。 | 廣澤國際購物中心之竣工證明已於二零一五年十二月二十五日取得。 |
| (ii) 廣澤•紫晶城二期： 323,284.51平方米（於二零一三年七月至二零一五年十一月期間）。 | 目標集團董事確認，目標集團將會於取得竣工證明前向買家交付物業單位。 | 於二零一五年十一月二十六日，吉林市城鄉建設委員會以書面形式確認，其將不會就有關廣澤•紫晶城一期及二期之違規事項徵收任何罰金。 | 目標集團已加強其交付物業單位的內部監控政策。更多詳情請參閱本節「一確保日後合規的內部監控措施」一節。 |
| (iii) 廣澤國際購物中心： 148,686平方米（於二零一五年一月至二零一五年十二月期間）。 | | 於二零一五年十一月十七日，白山市住房和城鄉建設局發出書面確認，表示其將不會就廣澤國際購物中心之有關違規事項施加任何處罰。 | 目標集團已指派其總部之助理總裁負責監管交付物業單位措施在項目公司層面的執行。 |

目標集團之業務

| 違規事項及相關實體／物業項目 | (i) 違規原因；及 (ii) 涉事負責人員 | 法律後果、 可能最高罰款及 其他財務責任 | 已採取之修正 措施及目前狀況 |
|----------------|---|---|-------------------|
| | (ii) 吉林廣澤地產及白山廣澤房地產各自的項目經理。彼等已分別於二零一五年二月及二零一五年五月離任目標集團。 | 本公司中國法律顧問認為，(i) 該等相關監管機構為出具上述確認函的主管機構；及(ii) 根據所得確認函，該等機構要求吉林廣澤地產及白山廣澤房地產支付罰金的可能性不大。 | |
| | | 鑑於(i) 中國法律顧問致本公司之意見及(ii) 所得確認函，目標集團並未就有關違規事項計提任何撥備。 | |

除上文所披露外，於往績記錄期及截至最後實際可行日期，目標集團已在所有重大方面遵守有關其業務營運的相關中國法律及法規。

確保日後合規的內部監控措施

為了改善擴大後集團的內部監控及企業管治，以及防止日後再次違規，本集團及／或目標集團已或將採納若干內部監控及企業管治措施，而擴大後集團的高級管理層將監督其實行情況。具體而言，下文第一至三段所載措施已於最後實際可行日期獲本集團及／或目標集團採納，而下文第四至七段所載措施將獲採納，並於完成後生效。該等內部監控及企業管治措施的更多資料如下：

- (1) 本公司執行董事王廣會先生及黃炳興先生將負責監督實施擴大後集團內部控制及企業管治措施。有關彼等各自之經驗及資歷的詳情請參閱本通函「擴大後集團之董事及高級管理層」一節。王廣會先生及黃炳興先生將遵守上市規則附錄14企業管治守則所載內部控制規定，向董事會報告；
- (2) 目標集團已更新及審定其內部財務申報手冊以作記錄保存及會計入賬，其經營制度及工作流程手冊，其載有(其中包括)適用於各業務分部一

目標集團之業務

物業開發、銷售及租賃—的部門職責分工、管理原則、具體工作流程報告和審批手續及管理標準；

- (3) 目標集團已採納僱員內部行為守則，當中載有有關企業價值、反貪污原則、企業管治、決策準則及處分及行為的條文及政策，全體僱員均須嚴格遵守；
- (4) 本公司審核委員會(其書面職權範圍根據上市規則附錄14制定)檢討內部監督內控系統及程序，以繼續符合上市規則規定；
- (5) 擴大後集團將繼續培訓其僱員，提高其對內部監控、企業管治及法律合規重要性的意識；
- (6) 本公司將已委任外聘香港法律顧問，就遵守上市規則及適用的香港法例及法規提供意見；及
- (7) 本公司於完成後根據上市規則第3A.19條委任八方金融有限公司為合規顧問，就合規事項向擴大後集團提供意見。

尤其是，目標集團已針對過往違規事件於最後實際可行日期採取下列經改良內部監控措施及政策，以避免日後再發生該等事件：

提升內部監控系統

目標集團基於內部監控顧問之推薦建議，於最後實際可行日期已透過實施下列措施，提升內部監控：

- 將企業管治政策存檔及納入組織管理制度手冊，並要求全體員工遵守該等政策；
- 為防止目標集團管理層，作出不必要的干預或嘗試，凌駕內部監控系統，故採納防範該等干預或嘗試之政策，並鼓勵員工監督制度；
- 改善稅務計算及記錄系統，方式為要求妥善存置及提交相關支持文件及委任指定人員專門處理稅務相關事宜及確保妥當保存記錄；
- 設立風險管理委員會及建立一套全面的風險管理政策及程序，以辨識及評估風險及進行風險分析，藉此釐定應對某個具體風險之妥當措施；

目標集團之業務

- 記錄反欺詐及反賄賂政策，包括行為守則、申報及舉報制度；
- 列明一套程序，指定人員按指示確保目標集團各物業開發項目妥當存檔，及監控於物業開發各不同階段取得必要許可、證明及審批之情況；
- 要求所有銀行轉賬、在線銀行交易及發行支票經妥當授權及存檔；及
- 實施一套系統，其中銀行信貸文件及目標集團貸款協議所載之財務指標約束條款之落實情況應按每月基準予以核查及檢查。

內部監控顧問之審閱

於二零一四年十二月，本公司已委聘獨立內部監控顧問（「內部監控顧問」），以全面評估目標集團的若干程序、系統及內部監控。

審閱內部監控時，內部監控顧問已找到內部監控之不足之處並提供建議供管理層考慮，藉此改善及修正該等不足之處包括導致過往不合規行為（如本節所披露）之重大缺點。據此，目標集團一直實施補救措施，董事確認所有重大之內部監控不足之處已修正。內部監控顧問已審視補救情況。根據審閱結果得悉於審閱範圍已識別之重大缺點已經處理。

聯席保薦人之意見

於聯席保薦人之盡職審查過程中，且計及董事確認之下列事宜，聯席保薦人概無發現有任何導致其相信目標集團的內部監控根據上市規則而言不足以避免日後發生上述違規事件。

- 經考慮本節上文所載過往違規事件各自的原因、已採取的補救行動及經改良的內部監控措施；

目標集團之業務

- 經審閱目標集團所編製之內部監控程序及從本集團取得之相關證明文件；
- 經與目標集團高級管理層討論內部監控顧問就內部監控系統之發現及推薦建議；
- 經了解「內部監控顧問之審閱」一段所披露者後，(i)目標集團已根據內部監控顧問之推薦建議制定內部監控政策，並已在總部及項目公司層面實施內部監控措施，有關措施一直按持續基準全面實行，以修正審閱範圍所發現之漏洞；(ii)在審閱範圍內並無進一步發現重大缺點；及(iii)目標集團相信其現時實行的內部監控措施已經足夠及有效；
- 經考慮就本節上文所載之違規事件向相關政府當局取得的確認；
- 經考慮本公司中國法律顧問的法律意見；
- 本公司香港法律顧問向董事及高級管理層提供有關香港上市公司董事及高級職員職責的培訓講座，以及董事充份了解彼等作為香港上市公司董事的職責；及
- 擴大後集團接觸合規顧問及法律顧問等外部專業人士，以就中國及香港任何規則、法律及法規問題尋求專業意見。

此外，由於並不涉及董事不誠實行為，亦無就其誠信或能力產生疑問，董事認為：(i)內部監控系統及企業管治常規屬充足，將能防止擴大後集團日後違反相關法律及法規；(ii)根據上市規則第3.08及3.09條，對董事是否適合出任上市發行人的董事並無重大影響；及(iii)根據上市規則第8.04條，對本公司是否適合[編纂]並無重大影響，而聯席保薦人亦同意此見解。

控股股東作出彌償

於完成後，各控股股東將訂立彌償契據，據此，各控股股東將同意共同及個別就擴大後集團因目標集團任何違規事項(見本節「法律訴訟及合規情況－合規情況」一段所披露)產生或承受之任何成本、開支、索償、罰款、損失或損傷向擴大後集團作出彌償。董事信納控股股東擁有充裕財務資源，以履行責任根據彌償契據就涉及擴大後集團之上述違規事項提供彌償。

與控股股東之關係

控股股東

於最後實際可行日期，美成持有本公司已發行股本約65%。崔女士為美成之唯一股東，因此，崔女士擁有於本公司已發行股本約65%之間接權益。於完成時(假設概無轉換可換股債券及可換股優先股)，美成及家譯將分別於本公司已發行股本之約[編纂]及[編纂]擁有間接權益，而崔女士(美成及家譯之唯一股東及實益擁有人)將合共擁有本公司已發行股本約[編纂]之間接權益，因此，崔女士及美成將繼續為擴大後集團之控股股東。

競爭

除本通函披露者外，董事、控股股東或任何彼等各自的緊密聯繫人概無擔任直接或間接與擴大後集團的業務競爭或可能構成競爭的任何業務(擴大後集團的業務除外)的董事或股東。

不競爭契據

根據本公司、崔女士及美成擬於完成時訂立的不競爭契據，崔女士及美成(各「契諾人」，統稱「契諾人」)於完成時各自向本公司(為其自身及其附屬公司的利益)承諾，其將不會及將促使其聯繫人及實體或其或其聯繫人之受控制公司不會為了自身或任何其他人士、商號或公司的利益，於不競爭契據日期直接或間接擁有或參與或從事或收購任何業務或持有其權益(於各種情況下無論作為股東、合夥人、代理商、顧問、員工或其他人士及無論出於利益、報酬或其他)，而有關業務與擴大後集團之電訊零售及管理服務、物業投資、物業發展及管理、住宅、商業及旅遊物業銷售及租賃業務直接或間接構成或很可能構成競爭(「受限制活動」)。

各契諾人亦將承諾及同意(a)其將即時以書面(電子郵件、傳真或其他)形式向本公司提供有關任何新商機(除下文所載的若干商機外)的資料，而其或其聯繫人為供本公司評估該新商機時可能知道該商機與受限制活動構成競爭或可能構成競爭。本公司於契諾人提供該新商機後將儘快提交該商機予本公司獨立非執行董事，以評估本公司是否將物色該等商機。於本公司確認其將不會物色該等商機前，契諾人或其聯繫人不會物色該等商機；(b)其將向本公司提供合理所需或

與控股股東之關係

必要的所有資料，以供強制執行不競爭契據；及(c)其將不時以與根據上市規則規定編製的年報「企業管治報告」一節內作出自願披露的一致方式，作出以本公司為受益人年度宣佈以供載入本公司的年報，內容為其是否已完全遵守其於不競爭契據下的義務。

根據不競爭契據，上述承諾並不適用於下列者：

- (a) 倘彼等透過彼等於擴大後集團之直接或間接權益涉及受限制活動，契諾人直接或間接從事受限制活動或於其中擁有權益或繼續從事受限制活動或於其中擁有權益；及
- (b) 契諾人直接或間接持有或於從事或於任何受限制活動中擁有權益及其股份或證券於聯交所上市之任何公司(「有關公司」)之股份或其他證券中擁有權益，惟(1)契諾人所持股份或於其中擁有權益之股份總數不超過有關公司已發行股份10%；(2)並於緊接收購事項前於最近期完整財政年度經審核綜合賬目所錄得受限制活動應佔有關公司之收益或資產少於其綜合總收入或綜合資產20%(視情況而定)；或(3)契諾人或任何彼等各自之聯繫人不可對有關公司董事會行使任何直接或間接控制權受以下情況所規限。

不競爭契據及其項下之權利及義務須待完成交易後方落實及應於完成交易後生效。契諾人於不競爭契據項下之義務於下列日期(以最早者為準)不再生效及具有任何效力：(a)股份不再於主板上市(除因任何原因而暫時暫停股份買賣外)；及(b)契諾人及彼等之聯繫人個別及／或共同不再為本公司之控股股東(定義見上市規則)。

根據上述不競爭契據，契諾人承諾及同意及與本公司(為其本身及代表其附屬公司)承諾，按持續基準及要求就不時提出的所有行動、申索及訴訟以及該獲彌償方所作或招致或有關或由於契諾人的任何違反或聲稱違反其於不競爭契據下之任何義務或聲明或保證或其他條文而產生的所有損失及損壞及所有付款、成本或開支(因本公司故意拖延、嚴重疏忽、欺詐或故意違反不競爭契據條款而產生之任何損失或損壞除外)彌償擴大後集團各成員公司及彼等各自之董事及高級職員(統稱「各獲彌償方」及別稱「獲彌償方」)及保持獲彌償方悉數及有效地獲得彌償。

與控股股東之關係

獨立於控股股東

除本通函「持續關連交易」一節所披露者外，董事預期，於上市後，本集團與控股股東將不會進行任何重大交易。

董事經計及下列因素後認為，本集團於上市後有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展業務：

(a) 管理獨立性

董事會包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。除本通函「擴大後集團之董事及高級管理層」一節所披露者外，董事間並無其他關係。

董事認為本公司能夠保持管理獨立性，理由為：

- (i) 本集團的戰略、管理、運營及事務均由董事會而非由任何個別董事制定、領導、管理及／或監督。本公司所有主要及重大公司行動均及將由董事會作為一個整體共同及客觀地全面商討及決定；
- (ii) 本公司維持及將繼續維持執行董事及獨立非執行董事的組成均衡，使之具備多元化的技術專長及經驗以及強大的獨立性，以就本公司的公司行動有效作出獨立判斷，並確保董事會成員之間有充分的制衡；
- (iii) 根據本公司與執行董事訂立的服務合約條款，在正常辦公時間及本集團合理要求的其他時間內，各執行董事須投入其絕大部份的時間、精力及能力；
- (iv) 倘須由董事會審議通過的任何交易存在或產生潛在利益衝突，擁有利益關係的董事須於董事會審議通過有關交易的相關會議上放棄投票，且不得計入有關董事會會議的法定人數內，惟公司章程及／或上市規則另行允許則除外；

與控股股東之關係

- (v) 本公司有三名獨立非執行董事，彼等與任何控股股東或彼等各自的緊密聯繫人並無關聯。由於所有執行董事或彼等各自之聯繫人亦為控股股東且為彼此的親屬，故關乎任何執行董事擁有潛在利益衝突及／或重大利益的任何事宜的董事會決議案，僅會由獨立非執行董事審議通過（正如根據公司章程及上市規則的條文，執行董事將不得就該等決議案投票，亦不會計入通過相關決議案的相關董事會會議的法定人數內）。董事會得以確保就任何執行董事擁有潛在利益衝突及／或重大利益的任何事宜作出獨立決定；
- (vi) 本公司已設立企業管治程序，保障股東權益及提升股東價值。各董事完全知悉其對本公司的誠信責任，並將按適用公司章程及上市規則放棄就存在或可能產生利益衝突的任何事宜投票；及
- (vii) 董事會不時向高級管理層轉授若干職能及由高級管理層協助實施董事會制定的業務計劃及策略。擴大後集團的日常管理及經營不受控股股東及彼等各自緊密聯繫人的影響而獨立運作。

(b) 財務獨立性

目標集團已設立獨立運作的財務系統，並根據其業務需要作出財務決策。於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團應收／(應付)董事、控股股東及彼等各自緊密聯繫人的總額分別約人民幣259.6百萬元、人民幣274.2百萬元、人民幣(36.8)百萬元及人民幣(384.8)百萬元。上述金額將於完成交易之前或之後結付。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，崔女士及其緊密聯繫人已就目標集團使用的銀行信貸提供個人擔保。銀行已原則上同意上述個人擔保將於上市後獲解除及由本公司訂立的公司擔保替代。除上文所披露者外，董事認為，擴大後集團的業務營運在財政上並不依賴控股股東或彼等各自聯繫人及本集團能於需要時按市場條款及條件為其業務營運獲得外部融資。

與控股股東之關係

(c) 營運獨立性

擴大後集團的營運獨立於控股股東及與彼等概無關連。目標集團已成立自有組織架構，由多個獨立部門組成，包括項目開發、成本管理、會計及財務、採購、設計、銷售及營銷、客戶服務、法律、人力資源、內部監控及風險管理，各有獨定職責範圍。目標集團亦已制定多項內部監控程序以促進業務有效營運。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，目標集團能就業務營運獨立接洽目標集團供應商，而所有客戶均為獨立第三方。目標集團所有營運公司持有以其各自名義營運目標集團業務所需之牌照。

本集團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，並確保控股股東遵守不競爭契據。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「擴大後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。大部份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) 在與擴大後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控股股東根據不競爭契據授予本公司任何權利時，有利益衝突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；

與控股股東之關係

- (iii) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守及執行不競爭契據的情況。控股股東將提供擴大後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，而擴大後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) 控股股東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；

持續關連交易

關連人士

崔先生為柴女士之配偶，而柴女士為執行董事及董事會主席。崔先生和柴女士為控股股東崔女士之父母，於最後實際可行日期，崔女士間接擁有本公司已發行股本約65%權益。待完成後，柴女士將繼續為其中一名執行董事，而崔女士將間接擁有本公司已發行股份約75%權益（於轉換任何可換股債券及可換股優先股前）並將繼續為本公司之控股股東。

崔先生為Forever Luxury Enterprises Limited全部已發行股本之合法及實益擁有人，Forever Luxury Enterprises Limited則持有Market Achiever Limited全部股本權益。Market Achiever Limited透過其全資附屬公司持有仁基秘書服務有限公司（「仁基」）全部股本權益，而崔女士為仁基之董事。

撫松廣澤為撫松長白山之全資附屬公司，而撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司則由吉林廣澤旅遊開發全資擁有。吉林廣澤旅遊開發分別由崔女士及本公司最終合法及實益擁有65%及35%。

長春市天達物業服務有限公司（「長春天達」）為吉林省天達資產管理有限公司（「吉林天達」）之全資附屬公司，而吉林天達由吉林省家和投資有限公司全資擁有。吉林省家和投資有限公司由崔先生及柴女士合法及實益擁有。

因此，仁基、撫松廣澤、長春天達及吉林天達均為本公司的關連人士。

豁免年度審閱、所有披露及股東批准規定之持續關連交易

於往績記錄期內，本集團與本公司相關之關連人士已進行以下交易，根據上市規則第14A章，待上市後，該等交易被視為屬本公司符合最低豁免水平之持續關連交易：

仁基提供關於汽車使用的租賃

於二零一四年四月一日，本公司與仁基及本公司全資附屬公司China Motion Holdings Limited（「China Motion」，現稱為Ground Holdings Limited）訂立一份特許權協議（「特許權協議」），據此仁基（為特許人）同意向China Motion（為特許持有人）授出非獨家特許權，可使用一輛汽車（「該汽車」），由二零一四年四月一日起並於

持續關連交易

China Motion向仁基發出一個月書面通知終止協議後屆滿。每月特許費為18,000港元。China Motion每年應付仁基的金額預料為216,000港元。按照特許權協議，所有與使用該汽車相關的保養費、收費及開銷均須由China Motion支付。

以往交易額

截至二零一五年三月三十一日止年度China Motion就該汽車向仁基支付的年度特許費為216,000港元。

建議年度限額及釐定基準

我們預計，於截至二零一八年三月三十一日止三個年度各年，China Motion於上述持續關連交易下應支付仁基的特許費年度限額，分別為216,000港元、216,000港元及216,000港元。

上述年度限額由本集團參考公開市場每月特許費釐定。

上市規則之涵義

由於特許權協議項下應付特許費之年度上限之各百分比率(盈利比率除外)低於5%及特許費之年度上限少於3,000,000港元，根據上市規則第14A章，特許權協議項下之交易構成本公司之持續關連交易，並全面獲豁免遵守上市規則下之股東批准、年度審核及全部披露規定。

吉林天達有關目標集團位於長春之辦公物業之租約

背景

於二零一零年十一月十日，廣澤地產與吉林天達訂立租賃協議，據此，吉林天達(為業主)同意向廣澤地產(為租戶)以零代價出租位於長春市綠園區西安大路4388號廣澤大廈8至10層之辦公物業(「辦公物業」)，作為辦公用途，租期自二零一零年十一月十日起計，為期50年。目標集團將辦公物業用作目標集團之總部。

由於辦公物業已發展完備並為目標集團業務夥伴熟悉，目標集團有意於完成後繼續使用辦公物業作為辦事處，而不再遷至新物業。因此，根據上市規則第14A章，於完成後，該交易將構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易

於完成後，廣澤地產(作為租戶)及吉林天達(作為業主)將訂立有關辦公物業之租賃協議(「**租賃協議**」)，每年租金人民幣1,045,000元，分四筆支付，有關金額參考同一地區類似物業之現行市場租金而釐定。租賃協議將取代上述原有租賃協議，並於完成後生效，而租賃協議之租期自完成日期起計為期一年，可簽立新租賃協議予以續期。

建議年度上限及釐定基準

根據租賃協議，廣澤地產應付租金之年度上限為人民幣1,045,000.00元。

於達致前述年度上限時，董事已考慮同一地區相類似物業於二零一五年十月三十一日之現行市場租金。獨立估值師已審閱應付年度租金及確認租賃協議項下之應付年度租金反映了與辦公物業位置及規模類似之物業於二零一五年十月三十一日之現行市場租金。

上市規則之涵義

由於租賃協議項下應付租金之年度上限之各百分比率(盈利比率除外)低於5%及租金之年度上限少於3,000,000港元，根據上市規則第14A章，租賃協議項下之交易構成本公司之持續關連交易，並全面獲豁免遵守上市規則下之股東批准、年度審核及全部披露規定。

長春天達有關辦公物業之管理協議

背景

長春天達為廣澤大廈之物業管理公司，而辦公物業位於廣澤大廈。考慮到租賃協議及物業管理服務之需求，廣澤地產將於完成與吉林天達及長春天達後訂立物業管理協議(「**管理協議**」)，據此，長春天達將於辦公物業提供物業管理服務，而廣澤地產則向長春天達支付管理費。每月物業管理費為人民幣5,002.2元，按季度支付，有關金額參考規模及佈局相類似物業之物業管理費而釐定。管理協議之條款與租賃協議之條款相同。

建議年度上限及釐定基準

根據管理協議，廣澤地產應付管理費之年度上限為人民幣61,000元。

持續關連交易

於達致前述年度上限時，董事已考慮規模及佈局相類似物業於二零一五年十月三十一日之管理費。獨立估值師已審閱應付年度管理費及確認管理協議項下之應付年度管理費反映了規模及佈局相類似物業於二零一五年十月三十一日之現行市場收費。

上市規則之涵義

由於管理協議項下應付之年度代價之各百分比率(盈利比率除外)低於0.1%，根據上市規則第14A章，管理協議項下之交易構成本公司之持續關連交易，並全面獲豁免遵守上市規則下之股東批准、年度審核及全部披露規定。

目標集團與本公司一間附屬公司的現有持續關連交易

於往績記錄期，本集團與本公司相關關連人士已進行以下關連交易，其構成上市規則第14A章下的本公司關連交易。然而，待完成後，相關關連人士將成為本公司全資附屬公司。完成後，關連交易將成為集團內公司間的交易，並不會構成一項關連交易。

撫松廣澤房地產開發有限公司與Ace Plus Global Limited就物業發展項目之管理合同

於二零一二年十二月八日，撫松廣澤房地產與Ace Plus Global Limited (「**Ace Plus**」) 訂立一份管理合同 (「**管理合同**」)，據此Ace Plus會就物業發展項目向撫松廣澤房地產提供管理服務。管理合同並無任何固定限期，並預期將會繼續，直至物業發展項目竣工。撫松廣澤房地產須向Ace Plus支付服務費。

於二零一三年，本公司收購Ace Plus的全部股本權益及Ace Plus結欠原股東(一名獨立第三方)的股東貸款。該項交易的詳情載於本公司二零一三年九月三十日刊發的通函。Ace Plus擁有吉林廣澤旅遊開發之35%股權。吉林廣澤旅遊開發透過其全資附屬公司則持有撫松廣澤房地產的全部股本權益。待收購Ace Plus完成後，Ace Plus已成為本公司的間接全資附屬公司。Ace Plus(本公司的全資附屬公司)與撫松廣澤房地產(一名關連人士)訂立的管理合同，構成上市規則下的持續關連交易。待完成後，撫松廣澤房地產將成為本公司的全資附屬公司。管理合同將成為一項集團內公司之間交易。根據上市規則第14A.18條，上市發行人的附屬公司若由上市發行人直接或間接全資擁有，則不屬於關連人士。因此，待完成後，管理合同將不再被視為本公司的一項關連交易。

持續關連交易

董事確認

董事認為：(i)特許權協議、租賃協議及管理協議是在擴大後集團的一般及日常業務過程中訂立；及(ii)特許權協議、租賃協議、管理協議及據此擬進行之交易乃按公平原則磋商，以正常商務條款為基準，並為公平合理，及符合本公司及股東整體利益。

聯席保薦人之確認

聯席保薦人已審閱上文所述持續關連交易之相關資料、文據及過往數據。有基於此，聯席保薦人認為上文所述持續關連交易將於擴大後集團之日常及一般業務過程中訂立，為正常商業條款，且有關交易及各自之建議年度上限屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

擴大後集團之董事及高級管理層

董事

於完成後，董事會將由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。

下表列載董事的若干資料，以及彼等於完成後在本公司的職務及責任：

| 姓名 | 年齡 | 職位 | 職務及責任 | 委任為董事的日期 | 加入本公司的日期 |
|-----|----|------------|---|--------------|--------------|
| 柴琇 | 50 | 執行董事及董事會主席 | 公司整體規劃、制定戰略性政策，以及督導整體管理，並為薪酬委員會及提名委員會成員 | 二零一三年十一月六日 | 二零一三年十一月六日 |
| 王廣會 | 47 | 執行董事 | 擴大後集團物業發展及管理業務之整體營運及管理 | 二零一五年二月一日 | 二零一五年二月一日 |
| 黃炳興 | 47 | 執行董事 | 本集團電信零售及管理服務業務之整體營運及管理 | 二零一五年二月一日 | 二零一五年二月一日 |
| 陳育棠 | 53 | 獨立非執行董事 | 審核委員會及薪酬委員會主席，以及提名委員會成員 | 二零一三年十一月二十九日 | 二零一三年十一月二十九日 |
| 梅建平 | 55 | 獨立非執行董事 | 提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會成員 | 二零一三年十一月二十九日 | 二零一三年十一月二十九日 |
| 尉立東 | 40 | 獨立非執行董事 | 審核委員會及薪酬委員會成員 | 二零一五年二月一日 | 二零一五年二月一日 |

擴大後集團之董事及高級管理層

執行董事

柴琇女士，現年50歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事及董事會主席。彼於二零一三年十一月至二零一五年十一月亦出任本公司行政總裁。柴女士亦為薪酬委員會及提名委員會之成員。柴女士主要於中國物業及奶製品廠擁有逾15年工作經驗。自二零一零年以來，彼擔任廣澤投資控股行政總裁，主要負責中國吉林省物業發展及業務管理之整體營運。

柴女士為下列本公司附屬公司之董事：

| 公司名稱 | 服務年期 |
|------------------------------------|------------|
| Ground Holdings Limited | 二零一三年十一月至今 |
| 廣訊通信集團有限公司 | 二零一四年六月至今 |
| 先豪有限公司 | 二零一三年十一月至今 |
| 廣訊通信投資有限公司 | 二零一四年六月至今 |
| 廣澤電腦有限公司 | 二零一三年十一月至今 |
| Biara Investments Limited | 二零一三年十一月至今 |
| Master Form Limited | 二零一三年十一月至今 |
| Target Lane Investments Limited | 二零一三年十一月至今 |
| Sungloss International Limited | 二零一三年十一月至今 |
| 廣澤置業(香港)有限公司 | 二零一三年十一月至今 |
| 俊建實業有限公司 | 二零一三年十一月至今 |
| 偉潤置業有限公司 | 二零一三年十一月至今 |
| Frontier Power Investments Limited | 二零一三年十一月至今 |
| 華益管理有限公司 | 二零一四年三月至今 |
| Ace Innovation Limited | 二零一三年十一月至今 |
| Zeta Global Holdings Limited | 二零一五年五月至今 |
| 泰通國際有限公司 | 二零一五年五月至今 |
| Ace Plus Global Limited | 二零一三年十一月至今 |
| 創興 | 二零一三年十一月至今 |
| 中成顧問有限公司 | 二零一三年十一月至今 |
| 新安顧問有限公司 | 二零一五年十一月至今 |

柴女士亦為下列目標集團公司之董事：

| 公司名稱 | 服務年期 |
|----------|------------|
| 廣澤地產 | 二零一零年十一月至今 |
| 吉林廣澤地產 | 二零零九年十一月至今 |
| 吉林廣澤旅遊開發 | 二零一三年一月至今 |
| 撫松長白山 | 二零一一年十二月至今 |
| 吉林築家 | 二零一一年五月至今 |

擴大後集團之董事及高級管理層

於二零零五年至二零一零年，彼於吉林廣澤集團任職行政總裁，負責集團之整體營運及管理，包括奶製品及地產開發及管理業務。於二零零一年至二零零五年，彼於廣澤乳業有限公司擔任總經理，負責公司之整體營運及管理，包括行政、產品開發、銷售及售後服務。柴女士於二零零九年十月取得長江商學院之高級管理人員工商管理碩士學位。

柴女士為崔女士之母親、控股股東及本集團之高級管理層。

王廣會先生，現年47歲，於二零一五年二月獲委任為執行董事。王先生於房地產行業擁有逾23年經驗，專長於建築項目開發、規劃及管理。彼亦於財務管理方面擁有豐富經驗。王先生於二零一四年五月加入廣澤地產集團。

王先生為下列本公司附屬公司之董事：

| 公司名稱 | 服務年期 |
|------------------------------------|-----------|
| Ground Holdings Limited | 二零一五年二月至今 |
| 先豪有限公司 | 二零一五年二月至今 |
| 廣澤電腦有限公司 | 二零一五年二月至今 |
| Biara Investments Limited | 二零一五年二月至今 |
| Master Form Limited | 二零一五年二月至今 |
| Target Lane Investments Limited | 二零一五年二月至今 |
| Sungloss International Limited | 二零一五年二月至今 |
| 廣澤置業(香港)有限公司 | 二零一五年二月至今 |
| 俊建實業有限公司 | 二零一五年二月至今 |
| 偉潤置業有限公司 | 二零一五年二月至今 |
| Frontier Power Investments Limited | 二零一五年二月至今 |
| 華益管理有限公司 | 二零一五年二月至今 |
| 吉林省華益企業管理諮詢有限公司 | 二零一五年五月至今 |
| Ace Innovation Limited | 二零一五年二月至今 |
| Zeta Global Holdings Limited | 二零一五年五月至今 |
| 泰通國際有限公司 | 二零一五年五月至今 |
| Ace Plus Global Limited | 二零一五年二月至今 |
| 創興 | 二零一五年二月至今 |
| 中成顧問有限公司 | 二零一五年二月至今 |

擴大後集團之董事及高級管理層

王先生亦為下列目標集團公司之董事：

| 公司名稱 | 服務年期 |
|----------|------------|
| 吉林鑫銳 | 二零一四年十二月至今 |
| 廣澤地產 | 二零一五年四月至今 |
| 吉林廣澤旅遊開發 | 二零一五年五月至今 |
| 吉林廣澤地產 | 二零一五年八月至今 |

自二零零七年七月至二零一三年九月，彼為復地集團長春兆基房地產開發有限公司之副總經理。王先生於一九九三年加入新星宇建設集團有限公司，並於二零零一年至二零零七年間於長春新星宇集團房地產開發有限公司擔任項目總經理、集團副總經理及總工程師等職位。於一九九六年八月王先生畢業於哈爾濱建築大學(現稱「哈爾濱工業大學」)及於二零零九年一月取得北京交通大學之土木工程學士學位，彼於二零一一年十二月取得吉林大學項目管理及交通工程碩士學位。

黃炳興先生，現年47歲，於二零一五年二月獲委任為執行董事。

黃先生為下列本公司附屬公司之董事：

| 公司名稱 | 服務年期 |
|--------|------------|
| 上海潤迅概念 | 二零一零年三月至今 |
| 上海潤迅君斯 | 二零一三年十二月至今 |
| 上海新華匯訊 | 二零一零年十月至今 |

彼於二零零零年十二月加入上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司(「上海潤迅概念」，為本公司之全資附屬公司)。黃先生於中國電信服務行業擁有逾14年工作經驗，主要負責本集團電信零售及管理服務業務之整體營運及管理。黃先生於二零零八年十一月取得北弗吉尼亞大學工商管理碩士學位。

擴大後集團之董事及高級管理層

獨立非執行董事

陳育棠先生，53歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員及主席及提名委員會成員。陳先生於企業財務、財務諮詢及管理、專業會計及審計方面具豐富經驗。彼現為香港天健德揚會計師事務所有限公司董事。陳先生自二零零八年六月起為大成糖業控股有限公司(股份代號：3889)及自二零零六年十一月起為五龍電動車(集團)有限公司(股份代號：729)及自二零零四年三月起為錦興國際控股有限公司(股份代號：2307)之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。陳先生亦曾於二零零九年九月至二零一五年一月期間任澳優乳業股份有限公司(股份代號：1717)、於二零零九年三月至二零一三年六月期間任比亞迪電子(國際)有限公司(股份代號：285)、於二零零七年四月至二零一三年七月期間任新華文軒出版傳媒股份有限公司(股份代號：811)、於二零零四年九月至二零一三年八月期間任大昌微綫集團有限公司(股份代號：567)，以及於二零一四年六月至二零一四年十二月曾為金盾控股(實業)有限公司(股份代號：2123)之非執行董事。陳先生於二零零六年六月至二零一二年五月期間任安徽海螺水泥股份有限公司(於聯交所主板上市(股份代號：914)及於上海證券交易所上市(股份代號：600585)之公司)之獨立非執行董事。陳先生分別於一九八五年五月及二零零五年十二月取得澳洲紐卡素大學商業學士學位及香港中文大學之工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲註冊會計師公會(CPA Australia)之會員。

梅建平先生，55歲，於二零一三年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事、提名委員會委員及主席、審核委員會及薪酬委員會委員。梅先生自二零零六年起一直擔任中國北京長江商學院金融學教授。梅先生亦自二零零八年六月起擔任寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238)之獨立非執行董事及自二零一零年十一月起擔任MI能源控股有限公司(股份代號：1555)，兩間公司均於聯交所主板上市。彼亦於二零一四年七月獲委任為中國綠地潤東汽車集團有限公司(前稱「中國潤東汽車集團有限公司」)(股份代號：1365)(於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。彼曾發表多本有關金融的書籍及文章。梅先生於一九八二年七月獲中國復旦大學授予學士學位，主修數學，並分別於一九八九年一月及一九九零年六月在美國普林斯頓大學授予碩士學位及經濟學博士學位。

擴大後集團之董事及高級管理層

尉立東先生，40歲，於二零一五年二月獲委任為獨立非執行董事。彼於股權投資、股權託管及資產管理方面積逾十五年經驗。彼現於中國併購公會（「中國併購公會」）擔任輪值主席及中國併購公會併購基金委員會主任。尉先生自二零零九年起擔任北京惠農資本管理有限公司（一間主要從事股權投資及風險投資之公司）之管理合夥人及總裁。於二零零七年至二零零九年間，彼為北京錦瑞宏泰投資顧問有限公司（前稱北京新天域投資管理有限公司）（專注於中國的私募股權基金）之副總裁。於二零零一年至二零零七年間，彼於中國華融資產管理股份有限公司擔任高級副經理。此外，尉先生亦是中國金融系統業務開發專家。尉先生於一九九九年七月取得清華大學工學學士學位。

除上文及附錄八法定及一般資料「權益披露」一節所披露者外，各董事(i)於最後實際可行日期，與任何董事、本公司高級管理層或主要或控股股東概無其他關係；(ii)緊接最後實際可行日期前三年概無於其他上市公司擔任董事職務；(iii)於最後實際可行日期，並無於股份擁有任何證券及期貨條例第XV部所指之權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無有關委任董事之其他事宜須敦請股東垂注，亦無有關董事之資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

擴大後集團之董事及高級管理層

高級管理層

以下人士將為本公司高級管理層：

| 名稱 | 年齡 | 職位 | 角色及職責 | 職位 生效日期 | 加入 集團日期 |
|-----|----|---------------|---|-----------------|----------------------|
| 陳志浩 | 41 | 常務副總裁 | 監察本集團電信零售及管理服務業務的前台之營運及整合 | 二零一四年 九月一日 | 二零零零年 四月十日 |
| 張麗紅 | 43 | 總經理 | 白山廣澤房地產總經理職務，負責其整體營運 | 二零一三年 十月二十二日 | 二零零九年 十月二十二日 |
| 閔治 | 42 | 總經理 | 吉林廣澤地產總經理職務，負責其整體營運及項目開發 | 二零一三年 八月十九日 | 二零一一年 五月六日 |
| 徐映川 | 43 | 總經理 | 延吉惠澤總經理職務，負責廣澤紅府之整體營運 | 二零一二年 五月二十四日 | 二零零九年 十月二十二日 |
| 計平 | 40 | 助理總裁 | 廣澤地產助理總裁職務，負責招標、採購、人力資源及行政管理 | 二零一五年 五月十九日 | 二零一一年 二月二十五日 |
| 崔薪瞳 | 25 | 業務發展 總監 | 負責新商機探索、制訂業務計劃、執行系統勘測，維繫與現有及潛在商業合作夥伴的關係 | 二零一五年 三月二十三日 | 二零一五年 三月二十三日 |
| 伍文傑 | 39 | 財務及投資者關係總監 | 於香港負責本集團財務管理及整體業務管理 | 二零一五年 一月十九日 | 二零一五年 一月十九日 |
| 龍月群 | 48 | 財務總監兼 公司秘書 | 負責就企業管治事宜向董事會提出建議 | 二零一三年 十一月一日 | 二零零五年 十二月 二十三日 |

擴大後集團之董事及高級管理層

陳志浩先生，41歲，於二零零零年四月加入本集團，現時擔任本集團電信零售及管理服務分部之常務副總裁，彼亦為上海潤迅君斯通信科技有限公司（「上海潤迅君斯」）之監事。陳先生於中國電信服務業積逾15年工作經驗。陳先生負責上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司電信零售及管理業務的前台之營運及整合，尤其是負責移動部門、電話業務部門、終端業務部門及營銷部門。陳先生於一九九五年七月畢業於得中國上海理工大學（前稱上海機械高等專科學校），取得涉外會計學士學位，並於二零零零年取得中國上海復旦大學繼續教育學院之國際金融及信息管理學士學位。

張麗紅女士，43歲，於二零零九年十月加入目標集團，並於二零一三年十月獲委任為白山廣澤房地產之總經理，負責其整體營運。由二零零九年十月至二零一二年七月，張女士為吉林廣澤地產之辦公室經理，負責其總體辦公室行政事務。由二零一二年七月至二零一二年十一月，張女士為撫松廣澤之總經理，負責撫松廣澤之整體營運。加入目標集團前，張女士由二零零六年七月至二零零九年十月為北康釀造食品有限公司之生產部長。張女士二零零三年十二月取得中國中共吉林省委黨校經濟管理科學之學士學位。

張女士為柴女士之妯娌及崔女士之孀母。

閔治先生，42歲，於二零一一年五月加入目標集團客戶服務中心之總經理，於二零一二年二月獲委任為吉林廣澤物業服務之總經理，專責客戶關係管理及物業管理。閔先生二零一三年八月獲委任為吉林廣澤地產總經理。加入目標集團前，閔先生由二零零四年十一月至二零一一年四月為長春萬科房地產開發有限公司經理。閔先生於物業管理及項目開發方面經驗豐富。閔先生於二零零零年十二月取得中國吉林大學之行政管理學士學位。

徐映川先生，43歲，於二零零九年十月加入目標集團，並於二零一二年五月獲委任為延吉惠澤之總經理。徐先生專責廣澤紅府之整體營運。徐先生於二零零九年十月加入目標集團，任設計總監，負責吉林市紫晶城的設計管理。彼於二零一零年十一月被擢升為目標集團研發中心之副總經理，專責目標集團旗下紫晶城及廣澤國際購物中心之設計管理工作。彼於二零一一年九月再被擢升為目標

擴大後集團之董事及高級管理層

集團研究開發中心總經理，負責目標集團所有項目之設計管理工作。加入目標集團以前，徐先生由為二零零七年十月至二零零九年九月為長春中東房地產開發有限公司之總工辦主任。由一九九四年八月至二零零七年十月，徐先生是吉林省建苑設計集團有限公司之建築部主任。徐先生於一九九四年七月取得中國吉林建築工程學院之建築學理學士學位。

計平女士，40歲，於二零一一年二月加入目標集團，並於二零一五年五月十九日獲委任為廣澤地產之副總裁。彼負責本集團之投標、採購、人力資源及行政管理。加入本集團之前，計女士於二零零一年九月至二零一一年二月任職廣澤乳業有限公司(前稱吉林省乳業集團廣澤有限公司)採購總監，負責採購管理。計女士於一九九八年七月完成修讀彼於中國吉林廣播電視大學財務會計課程。

計女士為柴女士之妯娌及崔女士之孀母。

崔薪瞳女士，25歲，於二零一五年三月加入本公司，現任本公司業務發展總監。崔女士負責新商機探索、制訂業務計劃、執行有系統的商機探查、維繫與現有及潛在商業合作夥伴的關係，發展、指導及管理一支專業團隊，力求提供卓越服務並確保業務可持續發展。由二零一三年九月至二零一五年二月，崔女士為廣澤投資控股之總裁助理，並由二零一一年七月至二零一一年十二月出任北京時代風華投資有限公司助理副總裁。崔女士於二零一三年八月取得美國波士頓東北大學工商管理科學學士學位。

崔女士為本公司之控股股東及柴女士之女兒。完成交易後，崔女士將繼續為本公司之控股股東。

伍文傑先生，39歲，於二零一五年一月加入本公司，任財務及投資者關係總監，負責本集團香港之財務管理及整體業務管理。伍先生在國際專業會計師事務所服務十五年，擁有廣博之核數及會計工作經驗，並為香港會計師公會會員。伍先生於一九九八年七月取得英國赫爾大學數學及管理科學之雙學士學位，並於一九九九年六月取得英國伯明翰大學工商管理深造文憑。

擴大後集團之董事及高級管理層

龍月群女士，48歲，於二零零五年十二月加入本集團，現職本公司財務總監及公司秘書。彼之履歷簡介載於本節「公司秘書」一段。

公司秘書

龍月群女士，於二零一三年十一月一日獲委任為本公司之公司秘書。龍女士為本集團全職僱員，負責就企業管治事宜向董事會作出建議。彼直接向董事會主席報告，協助董事會確保董事會成員之間有效傳遞資訊，以及確保遵循董事會政策及程序。龍女士於審核、會計及財務管理方面積逾二十年經驗。龍女士獲澳洲莫納什大學授予學士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會會員。龍女士已妥當遵守上市規則第3.29條之相關專業培訓規定。

不競爭

各董事已確認，除本通函「與控股股東之關係」、「擴大後集團之董事及高級管理層」附錄八各節所披露者外，彼等及其各自之聯繫人並無從事與擴大後集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務，或於當中擁有權益。

審核委員會

本公司已根據載於上市規則附錄十四之企業管治守則（「企業管治守則」）設立審核委員會。審核委員會的首要職責是就委任、重選及解聘外部核數師、監察財務報表之完整性、省覽該些報表之重要財務報告裁決，以及省覽本公司財務管核、內部管核及風險管理系統向董事會作出建議。

現時審核委員會成員包括三位獨立非執行董事，包括陳育棠先生、梅建平先生及尉立東先生獨立非執行董事陳育棠先生乃現任審核委員會主席。

提名委員會

本公司已根據企業管治守則成立提名委員會。提名委員會之主要職責為每年檢討董事會之架構、規模及組成最少一次、就董事委任或續任及繼任計劃向董事會提供推薦建議及評估獨立非執行董事之獨立性。

擴大後集團之董事及高級管理層

提名委員會之現任成員包括一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即柴琬女士、梅建平先生及陳育棠先生。獨立非執行董事梅建平先生乃現任提名委員會主席。

薪酬委員會

本公司已根據企業管治守則成立薪酬委員會。薪酬委員會之主要職責為就本公司之政策及全體董事及高級管理人員之薪酬架構、以及個別執行董事、非執行董事及高級管理人員之薪酬待遇向董事會提出建議。

薪酬委員會之現任成員包括一名執行董事及三名獨立非執行董事，即柴琬女士、陳育棠先生、梅建平先生及尉立東先生。獨立非執行董事陳育棠先生現任審核委員會主席。乃薪酬委員會主席。

董事及高級管理層的薪酬

董事會根據薪酬委員會的建議，參照彼等的工作複雜程序、工作量及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。薪酬委員會已釐定董事各自之薪酬，當中參考彼等之經驗、職務、職責、工作量、於本集團投放之時間以及現行市況而釐定。

截至二零一五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5,446,000港元、5,287,000港元及14,489,000港元。

截至二零一五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(包括董事)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6,906,000港元、7,392,000港元及12,822,000港元。

除上文所披露者外，截至二零一五年三月三十一日止三個年度，本集團並無支付或應支付其他款項給董事，亦無授出任何實物利益。

根據現有薪酬方案，本公司估計截至二零一六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8,966,058.03港元。

於完成後，預期上述薪酬政策將繼續採用及適用於擴大後集團之董事及高級管理人員。

擴大後集團之董事及高級管理層

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，並且確保其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。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任八方金融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) 擴大後集團的業務活動、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

於最後實際可行日期，本集團約有1,029名僱員。截至二零一五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35,795,000港元、36,235,000港元及52,297,000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

擴大後集團之董事及高級管理層

育保險及失業保險。本集團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。有關詳情請參閱本通函附錄八「法定及一般資料-H.服務合約-3.僱員薪酬及福利」一節。

偏離企業管治常規之情況

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會並對股東意見有公正的了解。前任獨立非執行董事因其他原先擬定之事務而無法出席本公司於二零一四年八月八日舉行之股東週年大會。

豁免嚴格遵守上市規則

管理層留駐

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，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。由於本集團的重大業務營運主要在中國進行以及目標集團之業務營運均在中國進行，擴大後集團於完成時或可見將來不會有足夠管理層人員在香港。全部執行董事目前居於中國。本公司已向聯交所申請而聯交所[已批准]本公司豁免毋須嚴格遵守上市規則第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，本公司將繼續透過以下安排維持與聯交所的日常溝通：

- (i) 經考慮上市規則第8.12條下的規定後，本公司根據上市規則第3.05條現有兩名授權代表，繼續作為本公司與聯交所的主要溝通渠道，並確保本集團於任何時間均遵守上市規則。兩名獲委任的授權代表為執行董事柴琇女士及本公司的公司秘書龍月群女士。龍女士為常居香港的居民，並會在本公司股份新上市後繼續擔當與聯交所的主要溝通渠道。各授權代表將於聯交所要求時在合理時限內與聯交所會面，並可隨時透過電話、傳真及電郵(如適用)聯絡。兩位授權代表各自均獲授權代表本公司與聯交所溝通；
- (ii) 聯交所如欲就任何事宜聯絡我們的董事，各授權代表均有方法隨時迅速聯絡我們的全體董事會成員及高級管理人員；
- (iii) 各執行董事已向授權代表及彼等各自的替任人提供其移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如適用)；
- (iv) 倘執行董事有意外遊及休假，則需向授權代表及彼等各自的替任人提供其聯絡電話號碼；
- (v) 全體執行董事會應要求向聯交所提供彼等的移動電話號碼、辦公電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

豁免嚴格遵守上市規則

- (vi) 執行董事柴琇女士及公司秘書龍月群女士於香港正常辦公時間內繼續均可讓聯交所隨時容易地聯絡，並可於接獲聯交所的合理事先通知後可容易地安排與聯交所會面；及各授權代表將於聯交所要求時在合理時限內與聯交所會面，並可隨時透過電話、傳真及電郵(如適用)聯絡；及
- (vii) 所有並非通常居於香港的董事均已確認，彼等已擁有或將會申請前往香港的有效旅遊證件，並可於有需要時在一段合理時間內與聯交所相關人員會面。

上市前買賣本公司股份

根據上市規則第9.09(b)條，自預期聆訊審批日期足四個營業日之前直至獲准上市為止，發行人的任何核心關連人士概不得買賣尋求[編纂]的證券。

於最後實際可行日期，就本公司所知，根據上市規則的定義，控股股東為本公司僅有的主要股東。鑑於股份已於聯交所公開買賣，本公司概無控制權及無法控制任何人士(控股股東及董事除外，不論是否股份的現有持有人)買賣股份以致成為本公司核心關連人士(定義見上市規則)。基於同一理由，本公司亦概無控制權及無法控制該(等)新核心關連人士往後的股份買賣。

本公司已向聯交所申請而聯交所[已批准]本公司就任何股份持有人(控股股東及董事以及任何彼等各自的緊密聯繫人除外)自預期聆訊審批日期前足四個營業日起至[編纂]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)條規定，惟條件是：

- (a) 本公司須根據上市規則即時向公眾發佈任何內幕消息；
- (b) 本公司會確保控股股東及董事以及任何彼等各自的緊密聯繫人自預期聆訊審批日期前足四個營業日至[編纂]獲批准期間不會買賣股份；
- (c) 倘獲悉任何核心關連人士自預期聆訊審批日期前足四個營業日至[編纂]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

豁免嚴格遵守上市規則

- (d) 對於自預期聆訊審批日期前足四個營業日起至[編纂]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(控股股東除外) (「**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，且截至最後實際可行日期，就本公司所知，有關潛在新主要股東於[編纂]後不會成為擴大後集團的一名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股份及證券。

此外，根據上市規則第10.07(1)(a)條，發行人之控股股東在[編纂]文件中披露控股股東之股權當日起，至新申請人之證券開始在聯交所買賣日起計滿6個月當日止期間(「**禁售期**」)，將[編纂]文件中顯示彼或彼等實益擁有之任何該等發行人證券出售或就此設立任何期權、權利、權益或產權負擔。

上市規則第10.08條的限制適用於本公司，僅因收購根據上市規則屬於反收購而根據上市規則第14.54條視作新[編纂]人。除透過發行[編纂]集資以支付收購事項的部份代價外，本公司視作新[編纂]並不會涉及向公眾發售股份，因此完成後短期內，不會有新公眾投資者涉及攤薄風險的問題。

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，可能會影響其業務發展，因而對股東不利。本公司已向聯交所申請而聯交所[已批准]本公司豁免嚴格遵守上市規則第10.08條有關[編纂]後六個月內不得再發行股份或其他證券的規定，以及

豁免嚴格遵守上市規則

就本公司[編纂]後首六個月內發行股份或其他證券導致控股股東視為出售股份或可換股優先股豁免嚴格遵守上市規則第10.07(1)(a)條的規定，惟條件是：

- (i) 本公司於完成日期起計首六個月內之任何股份或其他證券發行，目的必須為(a)籌集現金用作特別收購有助擴大後集團業務增長之土地、資產或業務；(b)結算該收購全部或部份代價；(c)因應可換股債券按照收購事項的條款被兌換或行使；(d)再融資；或(e)作為本集團之一般營運資金；及
- (ii) 柴女士、崔女士及美成以及家譯各自於[編纂]方案後首十二個月間將一直為本公司控股股東。

目標集團之財務資料

閣下應將以下對目標集團及家潤集團經營業績及財務狀況的論述與本通函附錄三A所載於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及截至該等日期止年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月或自註冊成立日期以來(以較短期間為準)的經審核綜合財務資料(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

目標集團為中國吉林省之物業發展商，主要從事開發、銷售及租賃住宅、商業及旅遊物業以及物業管理。於最後實際可行日期，目標集團之物業組合包括七個物業項目(全部位於吉林省)：

- 住宅項目：廣澤•紫晶城、廣澤•瀾香、廣澤蘭亭、廣澤紅府及位於廣澤國際購物中心—住宅
- 商用物業項目：廣澤國際購物中心
- 旅遊物業項目：長白山廣澤果松小鎮國際度假村

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團之收益總額分別為約人民幣531.0百萬元、人民幣553.1百萬元，人民幣805.6百萬元及人民幣808.8百萬元，而其溢利則分別為約人民幣140.7百萬元、人民幣91.0百萬元、人民幣200.3百萬元及人民幣159.9百萬元。

有關目標集團業務及營運之進一步資料(包括物業組合詳情)，請參閱本通函「目標集團之業務」一節。

目標集團之財務資料

編製基準

根據「目標集團之歷史及重組」一節「目標集團之重組計劃」所載之重組，崔女士為收購事項採取若干步驟組成目標集團，其後目標公司於二零一五年五月十四日成為目標集團之控股公司。目標集團於重組期間成立，被視為持續經營實體，因目標集團現時旗下所有公司緊接重組前及重組後均受崔女士共同控制。

目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月之財務資料包括目標集團於往績記錄期之經營業績及財務狀況，猶如現有集團架構自二零一二年一月一日或其註冊／成立日期(以較早者為準)已存在。

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比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主要集中於吉林省，吉林省的整體經濟增長及城鎮化比率對目標集團業務增長將繼續有舉足輕重的影響。

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吉林省或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。

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

目標集團之財務資料

的房地產市場，包括(i)收緊金融業的放貸規定；(ii)提高住宅按揭的首期比例；(iii)收緊融資及按揭貸款信貸；及(iv)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，請參閱本通函「風險因素－與中國物業發展行業有關的風險－擴大集團的業務受制於多項政府政策、法規，中國政府可能進一步推出其他措施遏止物業增長」一段以及附錄二所載「監管概覽」一節。

物業開發時間表及物業組合

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。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。鑑於目標集團的綜合組合包括住宅、商業及旅遊物業項目，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。

預售物業是目標集團的重要營運現金流量來源。因此，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、交付時間及所推出物業項目類型而呈現重大差異。於往績記錄期，目標集團之收益主要來自住宅項目紫晶城一及二期，其分別於二零一一年及二零一三年竣工。

物業開發成本

已售物業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、購地成本及借貸成本。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

目標集團之財務資料

本化利息)。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的建築成本分別佔銷售成本的75.8%、61.8%、60.0%、61.8%及67.4%，以及其收益的56.2%、46.3%、44.8%、44.9%及36.5%。土地收購成本分別佔截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之及截至二零一四年及二零一五年八月三十一日止八個月銷售成本的24.2%、33.4%、35.4%、33.4%及27.2%，以及其收益的17.9%、25.0%、26.4%、24.3%及14.7%。借貸成本分別佔截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年八月三十一日止八個月之銷售成本之-%、4.8%、4.5%、4.8%及5.4%及收入之-%、3.6%、3.4%、3.5%及2.9%。倘建築成本(包括建築合同內已訂明者)大幅變動，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將會受到影響。

目標集團於收購佔用權、使用權及土地發展權產生土地收購成本。為維持穩定的可供出售物業數量以及達致長期持續增長，擴大集團將繼續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可能增加。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。

投資物業的公允價值

目標集團於往績記錄期擁有列為投資物業的在建或已竣工物業。由於目標集團預期將持有投資物業，目標集團未來將繼續面臨基於現行市況出現的投資物業公允價值波動。倘目標集團投資物業的公允價值有所下降，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允價值收益，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。

重大會計政策、會計判斷及估計

編製目標集團符合香港財務報告準則之財務報表時，相關管理層須作出判決、估計及假設，有關判決、估計及假設會影響政策之應用及資產、負債、收入及開支之呈報金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他在有關情況下認為合理的各種因素而作出，所得之結果構成就未能從其他來源即時確定之資產及負債之賬面值作出判斷之基準。目標集團之實際業績或會與此等估計有出入。

目標集團之財務資料

此等估計及相關假設乃按持續經營基準審閱。會計估計之修訂如只影響該修訂期，則於該修訂期內確認；修訂如影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。目標集團過往所作之相關估計或有關假設大致上與往績記錄期或自註冊成立日期以來(以較短者為準)之實際業績一致。

目標集團之管理層於應用香港財務報告準則時所作判斷對相關財務報表之重大影響以及估計不確定因素之主要來源如下：

分配在建物業之建築成本

目標集團於開發物業時，通常將發展項目分為多個期數。與發展項目之期數直接相關之成本記錄為該期數之成本。多個期數共通之成本根據各期可銷售樓面面積佔整個項目總可銷售樓面面積百分比分配至各個期數。已售單位成本已售樓面面積平方米乘以項目特定期數之每平方米平均成本。

中國土地增值稅

目標集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市有異，而目標集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以估計土地增值稅之金額。目標集團根據管理層按其對稅務規則之詮釋作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務責任可能與初步記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及稅項撥備。

投資物業的遞延稅項

就計算以公允價值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，目標集團管理層已審閱目標集團的投資物業組合，並認為其乃按業務模式持有該等物業，其目的是隨時間耗用該等投資物業所包含的絕大部份經濟利益。故此，目標集團管理層斷定以公允價值模式計量的投資物業的賬面值可全數透過出售而收回的假定已被駁回。因此，目標集團並未就土地增值稅確認遞延稅項，並僅就目標集團之投資物業公允價值變動之企業所得稅確認遞延稅項，基準為該等物業之賬面值將悉數透過使用收回。

目標集團之財務資料

投資物業估值

投資物業基於獨立專業估值師作出的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師採用涉及對市況作出若干估計的估值方法。目標集團管理層已基於本通函附錄六B所載之估值報告作出判斷，信納估值所用假設反映當前市況。該等假設的變動會導致目標集團投資物業公允價值的變動，對收益或虧損金額的相應調整會於損益確認。

主要會計政策的選擇及呈報結果對條件及假設變動的敏感度為審閱目標集團之財務報表時須予考慮的因素。以下主要會計政策涉及編製相關綜合財務報表時使用之最重大判斷及估計。

收益確認

當經濟利益有可能流向目標集團，且收益及成本(如有)能可靠計量時，將按以下方式於損益確認收益：

銷售物業

銷售物業所得收益於物業之風險及回報轉移至買方時方予確認。銷售物業所得收益不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。已售物業於收益確認前所收到的按金及分期付款計入財務狀況表「銷售物業所得按金」項下。

經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的利益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的一部分。或然租金在產生的會計期間確認為收入。

服務費收入

有關物業管理服務及其他配套服務之服務費收入於向客戶提供服務時確認。

目標集團之財務資料

投資物業

投資物業乃為賺取租金收入而根據租賃權益擁有或持有之樓宇，包括正在建設或開發以供日後用作投資物業之物業。投資物業按公允價值列賬，除非該等物業於呈報期末仍在建設或開發中，而其當時之公允價值未能可靠計量則另作別論。投資物業的公允價值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何盈虧於損益確認。

所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收益的預期應付稅項，採用於呈報期末已生效或實質已生效的稅率計算，並計及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額(即資產及負債的賬面價值與其稅基之間的差額)。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。

土地增值稅

目標集團已根據相關中國稅務法律及法規所載之規定估計、作出及計入土地增值稅之稅項撥備。其實際的土地增值稅負債須於物業發展項目竣工後由稅務部門釐定，而稅務部門可能不同意土地增值稅撥備之計算基準。於釐定撥備水平時須作出重大判斷，因為土地增值稅之實際計算取決於所釐定之最終稅項。由於地方稅務機關採用的土地增值稅計算依據並不確定，故實際結果或會高於或低於報告期末的估計。實際結果／估計金額的增減將影響釐定稅項期間之所得稅撥備。

目標集團之財務資料

綜合全面收益表若干主要項目之描述及有關目標集團經營業績之管理層討論及分析

綜合全面收益表

| | 截至八月三十一日 | | | | |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 止八個月 | |
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 營業額 | 530,975,132 | 553,117,398 | 805,611,497 | 635,356,203 | 808,836,051 |
| 銷售成本 | <u>(393,592,158)</u> | <u>(414,257,651)</u> | <u>(601,275,482)</u> | <u>(462,174,825)</u> | <u>(459,960,428)</u> |
| 毛利 | 137,382,974 | 138,859,747 | 204,336,015 | 173,181,378 | 348,875,623 |
| 其他收益及收入 | 691,963 | 2,012,252 | 1,378,417 | 977,122 | 22,171,801 |
| 銷售開支 | (23,515,868) | (29,951,488) | (28,690,743) | (14,700,167) | (12,051,335) |
| 行政費用 | (33,374,380) | (45,784,967) | (42,749,587) | (26,996,551) | (33,091,701) |
| 其他經營開支 | (1,260,000) | (564,320) | (1,224,284) | (164,517) | (500,057) |
| 投資物業的公允價值變動 | 123,176,063 | 56,673,149 | 151,948,204 | 118,248,121 | 17,731,608 |
| 融資成本 | <u>(1,979,923)</u> | <u>(474,474)</u> | <u>(27,645,625)</u> | <u>(19,539,841)</u> | <u>(41,552,613)</u> |
| 除稅前溢利 | 201,120,829 | 120,769,899 | 257,352,397 | 231,005,545 | 301,583,326 |
| 所得稅開支 | <u>(60,404,718)</u> | <u>(29,811,712)</u> | <u>(57,100,448)</u> | <u>(51,868,736)</u> | <u>(141,668,982)</u> |
| 年／期內溢利及年／ 期內全面收益總額 | <u>140,716,111</u> | <u>90,958,187</u> | <u>200,251,949</u> | <u>179,136,809</u> | <u>159,914,344</u> |
| 應佔年／期內溢利及年／ 期內全面收益總額： | | | | | |
| 目標集團擁有人 | 96,364,354 | 67,535,133 | 140,824,540 | 128,065,018 | 103,352,292 |
| 非控股權益 | <u>44,351,757</u> | <u>23,423,054</u> | <u>59,427,409</u> | <u>51,071,791</u> | <u>56,562,052</u> |
| | <u>140,716,111</u> | <u>90,958,187</u> | <u>200,251,949</u> | <u>179,136,809</u> | <u>159,914,344</u> |

目標集團之財務資料

收益－物業銷售

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | 截至八月三十一日止八個月 | | |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 增幅/ (減幅) | 二零一四年 | 增幅/(減幅) | 二零一四年 | 二零一五年 | 增幅/ (減幅) |
| | 面積 (平方米) | 面積 (平方米) | (%) | 面積 (平方米) | (%) | 面積 (平方米) | 面積 (平方米) | (%) |
| －已確認建築面積 | | | | | | | | |
| －住宅單位 | 109,551 | 110,558 | 0.9 | 181,430 | 64.1 | 141,732 | 69,866 | (50.7) |
| －商業單位 | 8,831 | - | (100.0) | 2,430 | 不適用 | 2,430 | 36,095 | 1,385.4 |
| －車庫/泊車位 | 22,928 | 35,925 | 56.7 | 4,421 | (87.7) | 2,360 | 987 | (58.2) |
| 總計 | 141,310 | 146,483 | 3.7 | 188,281 | 28.5 | 146,522 | 106,948 | (27.0) |
| | 金額 人民幣元 | 金額 人民幣元 | 增幅/ (減幅) (%) | 金額 人民幣元 | 增幅/ (減幅) (%) | 金額 人民幣元 | 金額 人民幣元 | 增幅/ (減幅) (%) |
| －單位價格 | | | | | | | | |
| －每平方米住宅單位 | 3,594 | 4,292 | 19.4 | 4,433 | 3.3 | 4,444 | 4,046 | (9.0) |
| －每平方米商業單位 | 10,980 | - | (100.0) | 9,971 | 不適用 | 9,971 | 15,014 | 50.6 |
| －每單位車庫/泊車位 | 132,632 | 134,898 | 1.7 | 107,458 | (20.3) | 130,446 | 108,485 | (16.8) |
| | 數量 | 數量 | 增幅/ (減幅) (%) | 數量 | 增幅/ (減幅) (%) | 數量 | 數量 | 增幅/ (減幅) (%) |
| －已售單位數量 | | | | | | | | |
| －已售住宅單位數量 | 1,313 | 1,327 | 1.1 | 2,113 | 59.2 | 1,686 | 721 | (57.2) |
| －已售商業單位數量 | 68 | - | (100.0) | 18 | 不適用 | 18 | 1,073 | 5,861.1 |
| －已售車庫/泊車位數量 | 499 | 758 | 51.9 | 120 | (84.2) | 56 | 26 | (53.6) |
| | 金額 人民幣元 | 金額 人民幣元 | 增幅/ (減幅) (%) | 金額 人民幣元 | 增幅/ (減幅) (%) | 金額 人民幣元 | 金額 人民幣元 | 增幅/ (減幅) (%) |
| －已售不同單位收益 | | | | | | | | |
| －住宅單位 | 393,717,858 | 474,476,040 | 20.5 | 804,233,012 | 69.5 | 629,877,150 | 282,657,297 | (55.1) |
| －商業單位 | 96,964,136 | - | (100.0) | 24,229,635 | 不適用 | 24,229,596 | 541,933,828 | 2,136.7 |
| －車庫/泊車位 | 66,183,600 | 102,252,600 | 54.5 | 12,895,000 | (87.4) | 7,305,000 | 2,820,600 | (61.4) |
| | 556,865,594 | 576,728,640 | 3.6 | 841,357,647 | 45.9 | 661,411,746 | 827,411,725 | 25.1 |
| 減：銷售稅 | (30,310,125) | (32,770,257) | 8.1 | (47,116,029) | 43.8 | (34,410,027) | (46,335,056) | 34.7 |
| | 526,555,469 | 543,958,383 | 3.3 | 794,241,618 | 46.0 | 627,001,719 | 781,076,669 | 24.6 |

目標集團之財務資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團收益為人民幣530,975,132元。廣澤地產集團收益主要來自物業銷售及來自物業管理服務收益。物業銷售之收入總額為人民幣526,555,469元，佔目標集團二零一二年收益之99.2%，其中人民幣393,717,858元源於以平均單位價每平方米人民幣3,594元銷售1,313個住宅單位；人民幣96,964,136元源於以平均單位價每平方米人民幣10,980元銷售68個零售商業單位；及人民幣66,183,600元源於以平均單位價每平方米人民幣133,632元銷售499個車庫／停車場。該等銷售與廣澤•紫晶城一期項目有關。來自物業管理服務的收益為人民幣4,419,663元，包括1,835個住宅單位及68個商業單位。物業管理服務平均月費為(就住宅單位)每平方米人民幣1.4元及(就商業單位)每平方米人民幣2.5元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團收益為人民幣553,117,398元，較上一年度增加人民幣22,142,266元或約4.2%。收益增加主要由於物業銷售由二零一二年的人民幣526,555,469元增加人民幣17,402,914元或約3.3%至二零一三年的人民幣543,958,383元，其增長源於住宅單位以及車庫／泊車位的銷售額分別增加人民幣80,758,182元及人民幣36,069,000元。住宅單位銷售增加乃由於廣澤•紫晶城二期之住宅單位之平均單位售價增至每平方米人民幣4,292元，且銷售已於截至二零一三年十二月三十一日止年度確認(二零一二年平均單位售價：廣澤•紫晶城一期為每平方米人民幣3,594元)，而已確認總建築面積維持平穩。就車庫／停車場銷售而言，增幅乃由於已售車庫／停車場數目由二零一二年的499個增至758個，而平均單位售價維持在介乎每個人民幣133,000元至人民幣135,000元。商業單位銷售減少人民幣96,964,136元乃由於截至二零一三年十二月三十一日止年度廣澤•紫晶城二期並無已竣工及可交付之商用物業。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團物業管理服務的收益源自3,162個住宅單位及68個商業單位，為人民幣9,159,015元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣4,419,663元增加人民幣4,739,352元或約107.2%。物業管理服務收益增加乃主要由於管理的物業數目由二零一二年的1,903個單位增至二零一三年的3,230個單位。

目標集團之財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的收益為人民幣805,611,497元，較二零一三年增加人民幣252,494,099元或約45.6%。增幅乃主要由於物業銷售收益由二零一三年的人民幣543,958,383元增加人民幣250,283,235元或約46.0%至二零一四年的人民幣794,241,618元。

增幅乃由於住宅單位及商業單位之已確認總建築面積大幅增加。住宅單位之已確認總建築面積為181,430平方米，較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加64.1%。此重大升幅源於確認廣澤•紫晶城第二期下的高層住宅單位銷售，涉及總建築面積174,938平方米(二零一三年：66,040平方米)佔已售總建築面積96.4%，而平均價格為每平方米人民幣4,441元(二零一三年：每平方米人民幣4,015元)。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，該等高層單位經已竣工，並已交付予買家。就商業單位而言，總已確認建築面積為2,430平方米(二零一三年：無)，導致商業單位錄得收益大幅增長。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自物業管理服務收益為人民幣11,369,879元，較二零一三年增加人民幣2,210,864元或約24.1%。該收益包括5,275個住宅單位及86個商業單位之物業管理服務收入。物業管理服務之收益增加主要由於已竣工及交付予買家之物業單位增加，令管理物業數目由二零一三年的3,230個單位增至二零一四年的5,361個單位。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，廣澤地產集團收益為人民幣808,836,051元，較二零一四年同期增加人民幣173,479,848元或約27.3%。增幅主要由於物業銷售所得收益由截至二零一四年八月三十一日止八個月人民幣627,001,719元增加人民幣154,074,950元或約24.6%，至截至二零一五年八月三十一日止八個月人民幣781,076,669元。

截至二零一五年八月三十一日止八個月之物業銷售所得收益為人民幣781,076,669元，其中人民幣551,240,707元與廣澤國際購物中心之住宅及商業部分之物業發展項目有關，及人民幣229,835,962元與廣澤•紫晶城一期及二期之餘下單位有關。於二零一四年同期，已就廣澤•紫晶城一期及二期確認與物業銷售有關之收益人民幣627,001,719元。

截至二零一五年八月三十一日止八個月，商業物業之銷售為人民幣541,933,828元(二零一四年：人民幣24,229,596元)，乃源於(i)廣澤國際購物中心之零售商業單位完成建設及交付予買家後之銷售額，其已確認總建築面積為26,872

目標集團之財務資料

平方米及平均單位價格為每平方米人民幣16,379元；及(ii)廣澤•紫晶城一期及二期之餘下商業單位之銷售額，其已確認總建築面積為9,223平方米(二零一四年：2,430平方米)及平均單位價格為每平方米人民幣11,037元，而截至二零一四年八月三十一日止八個月僅錄得廣澤•紫晶城一期商業單位之銷售額。

住宅單位之銷售大幅減至人民幣282,657,297元(截至二零一四年八月三十一日止八個月：人民幣629,877,150元)主要由於廣澤•紫晶城二期住宅單位(已確認建築面積為31,081平方米)之銷售與去年竣工之餘下庫存有關。此外，住宅單位之銷售乃源於截至二零一五年八月三十一日止八個月已竣工及交付予買家之廣澤國際購物中心(已確認總建築面積為38,785平方米)。

銷售成本

銷售成本包含目標集團就物業發展活動直接招致之成本；及主要包括已售物業成本。

已售物業成本

下表列出往績記錄期目標集團之已售物業成本明細：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | 截至八月三十一日止八個月 | | | |
|-----------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一四年 | | 二零一四年 | | 二零一五年 | |
| | 金額 | 佔總額 百分比 | 金額 | 佔總額 百分比 | 金額 | 佔總額 百分比 | 金額 | 佔總額 百分比 | 金額 | 佔總額 百分比 |
| | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) |
| -土地收購成 | 95,228,858 | 24.2 | 138,277,329 | 33.4 | 213,080,490 | 35.4 | 154,271,864 | 33.4 | 119,055,935 | 27.2 |
| -建築成本 | 298,363,300 | 75.8 | 255,937,423 | 61.8 | 360,941,914 | 60.0 | 285,541,700 | 61.8 | 294,885,937 | 67.4 |
| -借貸成本 | - | - | 20,042,899 | 4.8 | 27,253,078 | 4.6 | 22,361,261 | 4.8 | 23,693,514 | 5.4 |
| 總計 | 393,592,158 | 100.0 | 414,257,651 | 100.0 | 601,275,482 | 100.0 | 462,174,825 | 100.0 | 437,635,386 | 100.0 |

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的已售物業成本為人民幣393,592,158元。總銷售成本主要源於土地收購成本、建築成本及借貸成本，佔目標集團於二零一二年的銷售成本100%。於二零一二年，銷售成本乃涉及廣澤•紫晶城第一期，並悉數以內部資金支持。據此，並無產生／資本化任何利息。

目標集團之財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的已售物業成本為人民幣414,257,651元，較上一年度增加人民幣20,665元或約5.3%。成本增幅符合住宅單位銷售收益增長，此乃源於土地收購成本隨著一般行業趨勢上升。其中建築成本由二零一二年的人民幣298,363,300元減少人民幣42,425,877元或14.2%至二零一三年的人民幣255,937,423元。土地收購成本由二零一二年的人民幣95,228,858元增加人民幣43,048,471元或45.2%至二零一三年的人民幣138,277,329元。土地收購成本增加主要由於廣澤•紫晶城二期之土地涉及之土地成本較一期高。建築成本減少的原因是二期之單位建築成本較一期低。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的已售物業成本為人民幣601,275,482元，較上一年度增加人民幣187,017,831元或約45.1%。成本顯著增幅符合住宅及商業單位銷售收益增長，此乃源於土地收購及建築成本隨著一般行業趨勢上升。其中建築成本由二零一三年的人民幣255,937,423元增加人民幣105,004,491元或41.0%至二零一四年的人民幣360,941,914元。土地收購成本由二零一三年的人民幣138,277,329元增加人民幣74,803,161元或54.1%至二零一四年的人民幣213,080,490元。土地收購成本增加主要由於二零一四年確認之廣澤•紫晶城二期物業銷售比例增加，而其土地成本較高。建築成本增幅達人民幣105,004,491元或41.0%，乃主要由於就181,430平方米(二零一三年：110,558平方米)之住宅單位及2,430平方米(二零一三年：無)之商業單位確認之建築面積增加所致。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，廣澤地產集團之已售物業成本為人民幣437,635,386元，較去年同期減少人民幣24,539,439元或約5.3%。土地收購成本減少乃主要由於截至二零一五年八月三十一日止八個月之已售物業成本與白山市之廣澤國際購物中心之商業及住宅單位銷售有關，其平均土地成本較吉林省廣澤•紫晶城低。建築成本減少與已確認總建築面積一致。

毛利及毛利率

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的毛利及毛利率分別為人民幣137,382,974元及25.9%。

目標集團之財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的毛利為人民幣138,859,747元，較上一年度增加1.1%。廣澤地產集團的毛利率由截至二零一二年十二月三十一日止年度的25.9%輕微下跌至截至二零一三年十二月三十一日止年度的25.1%。毛利率下跌乃由於已確認低層住宅單位銷售從二零一二年的確認建築面積32,985平方米減至二零一三年的1,913平方米，而有關單位有較高利潤率。此外，二零一三年並無商業單位銷售(二零一二年：確認建築面積8,831平方米)，有關單位亦具較高利潤率。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

於截至二零一三年十二月三十一日止年度至截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的毛利由人民幣138,859,747元增加47.2%至人民幣204,336,015元。目標集團的毛利率亦由25.1%輕微增加至25.4%。毛利及毛利率增加主要源於：(i)廣澤•紫晶城第二期的高層住宅單位的銷售於二零一四年售價上升；及(ii)廣澤•紫晶城第一期的餘下高利潤率商業單位銷售，涉及總建築面積2,430平方米。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的毛利由人民幣173,181,378元增長101.5%至人民幣348,875,623元；而毛利率由27.3%增至43.1%。毛利及毛利率增加主要源自就廣澤國際購物中心若干商舖確認的銷售額，其毛利率約為70%，較過往同期已售住宅物業的毛利率高。另外，廣澤•紫晶城方面的商用物業平均單價亦由每平方米人民幣9,971元增至每平方米人民幣11,037元，令銷售毛利率增加。

目標集團之財務資料

其他收益及其他收入

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | 截至八月三十一日止八個月 | | | |
|-------------------|----------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|--------------|
| | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一四年 | | 二零一四年 | | 二零一五年 | |
| | 金額 | 佔總額 | 金額 | 佔總額 | 金額 | 佔總額 | 金額 | 佔總額 | 金額 | 佔總額 |
| (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | |
| -銀行利息收入 | 665,616 | 96.2 | 2,002,795 | 99.5 | 727,709 | 52.8 | 421,567 | 43.1 | 163,658 | 0.7 |
| -政府補助 | - | - | - | - | - | - | - | - | 21,493,196 | 96.9 |
| -出售物業、廠房及 設備收益 | - | - | - | - | - | - | - | - | 457,606 | 2.1 |
| -雜項收入 | 26,347 | 3.8 | 9,457 | 0.5 | 650,708 | 47.2 | 555,555 | 56.9 | 57,341 | 0.3 |
| 總計 | 691,963 | 100.0 | 2,012,252 | 100.0 | 1,378,417 | 100.0 | 977,122 | 100.0 | 22,171,801 | 100.0 |

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的其他收益及其他收入為人民幣691,963元，包括銀行利息收入及雜項收入。截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的銀行利息收入為人民幣665,616元，佔其他收益及其他收入96.2%。目標集團的雜項收入為人民幣26,347元，佔其他收益及其他收入3.8%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的其他收益及其他收入為人民幣2,012,252元，包括銀行利息收入及雜項收入。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的銀行利息收入為人民幣2,002,795元，較二零一二年增加人民幣1,337,179元或約200.9%。有關顯著增幅主要由於二零一三年的平均銀行結餘較二零一二年顯著增加。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的其他收益及其他收入為人民幣1,378,417元，其中包括銀行利息收入約人民幣727,709元及雜項收入人民幣650,708元。其他收益及其他收入顯著減少乃主要由於銀行利息收入較上一年度減少約人民幣1,275,086元或約63.7%。銀行利息收入減少主要由於二零一四年的平均銀行結餘較二零一三年減少。

雜項收入主要指截至二零一四年十二月三十一日止年度之政府補貼人民幣500,000元，目標集團因對吉林市當地經濟之貢獻而獲授該等補貼。

目標集團之財務資料

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的其他收益及其他收入為人民幣22,171,801元，其中包括政府補助約人民幣21,493,196元、出售固定資產收益人民幣457,606元、銀行利息收入人民幣163,665元及雜項收入人民幣57,334元。政府補助涉及白山市地方政府為當地發展廣澤國際購物中心給予的財務補貼。

出售固定資產收益指出售一輛原先由目標集團持有的汽車。

銷售及營銷成本

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | 截至八月三十一日止八個月 | | | |
|----------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一四年 | | 二零一四年 | | 二零一五年 | |
| | 金額 | 佔總額 百分比 | 金額 | 佔總額 百分比 | 金額 | 佔總額 百分比 | 金額 | 佔總額 百分比 | 金額 | 佔總額 百分比 |
| (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | |
| -廣告及宣傳開支 | 11,145,535 | 47.4 | 17,188,275 | 57.4 | 16,595,406 | 57.8 | 6,936,985 | 47.2 | 4,262,445 | 35.4 |
| -供暖費 | 4,784,578 | 20.4 | 4,021,450 | 13.4 | 2,016,321 | 7.1 | 2,001,274 | 13.6 | 489,317 | 4.0 |
| -員工成本 | 4,031,896 | 17.1 | 3,794,373 | 12.7 | 5,856,895 | 20.4 | 4,291,185 | 29.2 | 5,976,338 | 49.6 |
| -其他 | 3,553,859 | 15.1 | 4,947,390 | 16.5 | 4,222,121 | 14.7 | 1,470,723 | 10.0 | 1,323,235 | 11.0 |
| 總計 | <u>23,515,868</u> | <u>100.0</u> | <u>29,951,488</u> | <u>100.0</u> | <u>28,690,743</u> | <u>100.0</u> | <u>14,700,167</u> | <u>100.0</u> | <u>12,051,335</u> | <u>100.0</u> |

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的銷售及營銷成本為人民幣23,515,868元，包括廣告及宣傳開支、供暖費、員工成本及其他成本。截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的總廣告及宣傳開支為人民幣11,145,535元，佔截至二零一二年十二月三十一日止年度的銷售及營銷成本47.4%。廣告及宣傳開支乃主要由於廣澤•紫晶城及廣澤國際購物中心之廣告開支分別為人民幣7,402,010元及人民幣2,912,760元。

目標集團之財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的銷售及營銷成本為人民幣29,951,488元，較上一年度增加27.4%。升幅顯著乃由於廣告及宣傳開支迅速增加，其歸因於就廣澤•瀾香及廣澤•紫晶城二期作出的額外宣傳及廣告活動。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的銷售及營銷成本為人民幣28,690,743元，較上一年度減少4.2%。於銷售及營銷成本四大主要成本類別當中，廣告及宣傳開支較二零一三年減少3.4%，而員工成本則增加54.4%。廣告及宣傳開支輕微減少，乃主要由於廣澤紅府的新項目廣告及推廣活動展開，惟因吉林市內項目的廣告及宣傳活動較二零一三年減少而獲抵償。員工成本由人民幣3,794,373元增加至人民幣5,856,895元，主要歸因於延吉市及撫松縣銷售營銷隊伍的員工數目增加，以準備廣澤紅府及長白山廣澤果松小鎮國際度假村的推廣營銷。供暖費大幅減少49.9%，因為當物業交付予物業買家後，供暖費就由彼等負擔。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的銷售及營銷成本達人民幣12,051,335元，較去年同期下降18.0%。該減幅主要源於廣告及宣傳開支及供暖費分別下降38.6%及75.5%。廣告及宣傳開支下降，是因就現有項目的廣告及宣傳活動減少，及期內並無新項目推出。供暖費減少的主要因為期內有更多物業買家，於為數更多的物業交付後負起了供暖費。

目標集團之財務資料

行政開支

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | 截至八月三十一日止八個月 | | | |
|-----------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一四年 | | 二零一四年 | | 二零一五年 | |
| | 金額 | 佔總額 | 金額 | 佔總額 | 金額 | 佔總額 | 金額 | 佔總額 | 金額 | 佔總額 |
| (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | |
| -清潔開支 | 1,266,193 | 3.8 | 3,387,041 | 7.4 | 2,717,703 | 6.4 | 1,582,486 | 5.9 | 1,244,686 | 3.8 |
| -折舊費用 | 1,571,912 | 4.7 | 2,299,286 | 5.0 | 2,961,780 | 6.9 | 1,770,071 | 6.6 | 868,814 | 2.6 |
| -酬酢開支 | 1,414,493 | 4.2 | 2,036,859 | 4.4 | 1,892,354 | 4.4 | 1,141,944 | 4.2 | 1,151,088 | 3.5 |
| -辦公室易耗品 | 826,946 | 2.5 | 985,652 | 2.2 | 1,013,822 | 2.4 | 359,949 | 1.3 | 261,046 | 0.8 |
| -辦公室開支 | 1,653,512 | 5.0 | 1,530,375 | 3.3 | 1,681,921 | 3.9 | 1,126,675 | 4.2 | 242,030 | 0.7 |
| -差旅開支 | 1,531,578 | 4.6 | 1,750,587 | 3.8 | 2,433,646 | 5.7 | 1,795,860 | 6.7 | 780,544 | 2.4 |
| -電費 | 505,076 | 1.5 | 899,217 | 2.0 | 1,231,225 | 2.9 | 812,707 | 3.0 | 1,418,153 | 4.3 |
| -其他稅項及專業費 | 3,001,094 | 9.0 | 4,986,311 | 10.9 | 4,035,580 | 9.5 | 2,295,228 | 8.5 | 3,552,739 | 10.7 |
| -員工成本 | 16,359,995 | 49.0 | 20,370,150 | 44.5 | 20,152,055 | 47.1 | 13,046,083 | 48.3 | 14,842,009 | 44.9 |
| -其他 | 5,243,581 | 15.7 | 7,539,489 | 16.5 | 4,629,501 | 10.8 | 3,065,548 | 11.3 | 8,730,592 | 26.3 |
| 總計 | 33,374,380 | 100 | 45,784,967 | 100 | 42,749,587 | 100 | 26,996,551 | 100 | 33,091,701 | 100 |

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的一般及行政開支為人民幣33,374,380元，包括清潔開支、折舊費用、商務酬酢開支、維修成本、辦公室供應品成本、行政開支、差旅開支、電費、其他稅項、員工成本及其他成本。目標集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的總員工成本為人民幣16,359,995元，佔一般及行政開支的49.0%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的一般及行政開支為人民幣45,784,967元，較二零一二年增加37.2%。該顯著升幅乃主要由於員工成本由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣16,359,995元急增至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣20,370,150元，升幅為人民幣4,010,155元或約24.5%，原因為員工人數增加，源於(i)廣澤紅府及廣澤蘭亭的新項；及(ii)就廣澤•紫晶城建立物業管理服務團隊。

目標集團之財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的一般及行政開支為人民幣42,749,587元，較二零一三年減少6.6%。一般及行政開支減少乃主要由於：(i) 二零一三年在廣澤•紫晶城二期若干物業單位交付前產生一次性清潔費人民幣70萬元；及(ii)其他一般及行政開支減少人民幣2.9百萬元，因為目標集團的高級管理層實施了更有效的成本中央化管理。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的一般及行政開支為人民幣33,091,701元，較二零一四年同期上升22.6%。導致該輕微升幅乃由於(i)因管理廣澤國際購物中心的物業管理隊伍員工人數增多，導致員工成本增加人民幣1.8百萬元；及(ii)因廣澤國際購物中心二零一五年一月開業以來增加用電導致電費支出增加人民幣60萬元。

融資成本

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | 截至八月三十一日止八個月 | | |
|--------------------------------|------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | | 二零一四年 | 二零一五年 | | |
| | 金額 (人民幣元) | 金額 (人民幣元) | 增加/ (減少) (%) | 金額 (人民幣元) | 增加/ (減少) (%) | 金額 (人民幣元) | 金額 (人民幣元) | 增加/ (減少) (%) |
| 一貸款利息 | 37,073,047 | 44,293,224 | 19.5 | 73,449,072 | 65.8 | 56,130,465 | 44,364,873 | (21.0) |
| 減：資本化為在發展中物業 及投資物業之借貸 成本 | (35,093,124) | (43,818,750) | 24.9 | (45,803,447) | 4.5 | (36,590,624) | (2,812,260) | (92.3) |
| 總計 | <u>1,979,923</u> | <u>474,474</u> | <u>(76.0)</u> | <u>27,645,625</u> | <u>5,726.6</u> | <u>19,539,841</u> | <u>41,552,613</u> | <u>112.7</u> |

目標集團之財務資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之貸款利息為人民幣37,073,047元，主要包括利息開支人民幣36,687,568元及銀行費用人民幣385,479元。目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度產生之利息開支佔貸款利息之99.0%，而銀行費用人民幣385,479元則佔貸款利息之1.0%。利息主要涉及就建設廣澤•紫晶城二期而特別借入的貸款。因此，利息已根據相關香港會計準則資本化為發展中物業。銀行費用涉及廣澤•紫晶城預售，銀行因物業買家使用銷售點系統以銀行卡付款而收取的手續費。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之貸款利息為人民幣44,293,224元，包括銀行費用人民幣474,474元(有關就銷售點系統應付銀行的手續費)。貸款利息增加乃主要由於就興建廣澤國際購物中心增發新銀行貸款。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之貸款利息為人民幣73,449,072元，包括銀行費用人民幣483,335元。利息開支涉及特別就發展廣澤•紫晶城二期及廣澤國際購物中心所得銀行貸款的利息開支。貸款利息增加乃由於就廣澤國際購物中心之新貸款收取之全年利息所致。利息人民幣27,162,290元已於損益扣除，因為廣澤•紫晶城項目之建設工程已竣工，而其後產生之利息不再符合資本化資格。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的貸款利息為人民幣44,364,872元，較去年同期減少21.0%。融資成本主要涉及為發展廣澤•紫晶城二期及廣澤國際購物中心而發出的銀行貸款所產生的利息開支。由於二期的物業建設工程已於二零一三年竣工，而廣澤國際購物中心則於二零一四年落成，該等利息開支不再撥充資本，改為於二零一五年記入損益賬。有關減幅主要由於已償還之貸款令期內平均貸款餘額減少。

目標集團之財務資料

其他經營開支

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | 截至八月三十一日止八個月 | | | |
|------------|------------------|--------------|----------------|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一四年 | | 二零一四年 | | 二零一五年 | |
| | 金額 | 佔總額 | 金額 | 佔總額 | 金額 | 佔總額 | 金額 | 佔總額 | 金額 | 佔總額 |
| (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | |
| -捐款 | 1,250,000 | 99.2 | 550,500 | 97.6 | 570,000 | 46.5 | - | - | 20,000 | 4.0 |
| -出售固定資產之虧損 | - | - | - | - | 68,489 | 5.6 | - | - | - | - |
| -賠償 | - | - | - | - | 497,757 | 40.7 | 130,745 | 79.5 | 480,057 | 96.0 |
| -其他 | 10,000 | 0.8 | 13,820 | 2.4 | 88,038 | 7.2 | 33,772 | 20.5 | - | - |
| 總計 | 1,260,000 | 100.0 | 564,320 | 100.0 | 1,224,284 | 100.0 | 164,517 | 100.0 | 500,057 | 100.0 |

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之其他開支為人民幣1,260,000元，幾乎全為捐款。目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之捐款為人民幣1,250,000元，佔其他開支之99.2%。捐款指捐予若干教育機構及慈善團體的款項。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之其他開支為人民幣564,320元，幾乎全為捐款。目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之捐款為人民幣550,500元，佔其他開支之97.6%。捐款指捐助若干教育機構的款項。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之其他開支為人民幣1,224,284元，主要包括捐款、出售固定資產之虧損及賠償。截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之捐款、出售固定資產之虧損及賠償分別為人民幣570,000元、人民幣68,489元及人民幣497,757元，佔其他開支之46.5%、5.6%及40.7%。捐款指捐贈予若干教育機構的款項。出售固定資產之虧損指出售目標集團若干部汽車。賠償指向物業買家作出的賠償人民幣417,757元及吉林筑家的買賣合約所列之退款。詳情請參閱本通函業務一節「過往違規事項」一節。

目標集團之財務資料

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，其他開支包括以下對客戶作出的賠償：(i)除了按某個物業項目的買賣合約所列的退款外，向客戶賠償人民幣170,000元；及(ii)就交付物業予買家後的計量差額作出人民幣310,000元的賠償。

所得稅開支

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | 截至八月三十一日止八個月 | | | |
|-------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一四年 | | 二零一四年 | | 二零一五年 | |
| | 金額 | 佔總額 百分比 | 金額 | 佔總額 百分比 | 金額 | 佔總額 百分比 | 金額 | 佔總額 百分比 | 金額 | 佔總額 百分比 |
| (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | (人民幣元) | (%) | |
| 所得稅開支 | | | | | | | | | | |
| - 即期稅項 | | | | | | | | | | |
| - 中國企業所得稅 | 20,130,463 | 33.3 | 21,634,997 | 72.6 | 36,075,888 | 63.2 | 33,931,396 | 65.4 | 43,818,956 | 30.9 |
| - 中國土地增值稅 | 12,659,008 | 21.0 | - | - | - | - | - | - | 87,341,222 | 61.7 |
| - 遞延稅項 | | | | | | | | | | |
| - (已確認)/已撥回 | | | | | | | | | | |
| 稅務虧損利益 | (3,178,769) | (5.3) | (5,991,572) | (20.1) | (16,962,490) | (29.7) | (11,624,691) | (22.4) | 6,075,902 | 4.3 |
| - 估值增益 | 30,794,016 | 51.0 | 14,168,287 | 47.5 | 37,987,050 | 66.5 | 29,562,031 | 57.0 | 4,432,902 | 3.1 |
| 總計 | <u>60,404,718</u> | <u>100.0</u> | <u>29,811,712</u> | <u>100.0</u> | <u>57,100,448</u> | <u>100.0</u> | <u>51,868,736</u> | <u>100.0</u> | <u>141,668,982</u> | <u>100.0</u> |

目標集團之財務資料

稅項開支調整

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日止八個月 | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 除稅前溢利 | <u>201,120,829</u> | <u>120,769,899</u> | <u>257,352,397</u> | <u>231,005,545</u> | <u>301,583,326</u> |
| 中國企業所得稅， 按適用稅率25% 計算 | 50,280,207 | 30,192,475 | 64,338,099 | 57,751,386 | 75,395,832 |
| 中國土地增值稅 | 12,659,008 | - | - | - | 87,341,222 |
| 就中國企業所得稅 而言可減免的 中國土地增值稅 | (3,164,752) | - | - | - | (21,835,306) |
| 不可扣稅開支的 稅務影響 | 682,153 | 69,530 | 2,850,694 | - | 2,731,745 |
| 毋須課稅收入的 稅務影響 | (244,724) | (450,599) | (218,594) | - | (5,517,609) |
| 確認先前未確認的 遞延稅項資產 | - | - | (10,278,759) | (9,969,674) | (1,923,443) |
| 未確認稅項虧損 | <u>192,826</u> | <u>306</u> | <u>409,008</u> | <u>4,087,024</u> | <u>5,476,541</u> |
| 年內/期內稅項開支 | <u>60,404,718</u> | <u>29,811,712</u> | <u>57,100,448</u> | <u>51,868,736</u> | <u>141,668,982</u> |
| 實際稅率 | <u>30.0%</u> | <u>24.7%</u> | <u>22.2%</u> | <u>22.5%</u> | <u>47.0%</u> |

於截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年及二零一五年八月三十一日止八個月，已根據適用於目標集團之中國相關法律按估計應課稅溢利就中國企業所得稅(「企業所得稅」)計提撥備。於相關期間及截至二零一四年八月三十一日止八個月之法定企業所得稅稅率為25%。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地之增值(即銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地收購成本、借貸成本及其他物業開發支出)按介乎30%至60%之累進稅率徵稅。目標集團已根據相關中國稅法及法規所載規定，估計土地增值稅及計提撥備。土地增值稅撥備有待地方稅務局最終審閱/審批。

目標集團之財務資料

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各年度，實際稅率為30.0%及24.7%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，實際稅率由24.7%下降至22.2%，主要由於確認過往年度虧損所涉及的遞延稅項資產人民幣10.3百萬元。若撇除該等遞延稅項資產，經調整實際稅率應為26.2%。

截至二零一五年八月三十一日止八個月，實際稅率為47.0%，增加24.5%，主要由於出售廣澤國際購物中心物業單位的土地增值比率較高，導致按累進方式收取的土地增值稅增多。此外，截至二零一五年八月三十一日止八個月，稅項調整包括一項毋須課稅收入的稅務影響，指二零一三年及二零一四年收取的政府補助收入。

年內溢利及純利率

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的純利(撇除投資物業的公允價值變動及相關遞延稅項)為人民幣48,334,064元，而純利率(撇除投資物業的公允價值變動及相關遞延稅項)為9.1%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團的純利(撇除投資物業的公允價值變動相關遞延稅項)為人民幣48,453,325元，較上一年度減少人民幣119,262元或約0.2%。純利率由二零一二年的9.1%減少至二零一三年的8.8%，主要由於(i)廣澤·瀾香(為低層聯型排屋)預售的相關廣告及宣傳開支人民幣3,024,985元；及(ii)新物業發展項目廣澤紅府及廣澤蘭亭的相關員工成本增加。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團的純利(撇除投資物業的公允價值變動相關遞延稅項)為人民幣86,290,796元，較上一年度增加人民幣37,837,471元或約78.1%。純利率由二零一三年的8.8%增加至二零一四年的10.7%，主要由於廣澤·紫晶城第二期高層單位及廣澤·紫晶城第一期各類型住宅單位(包括低層、中層及高層)的銷售額確認入賬，售價較二零一三年為高。

目標集團之財務資料

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的純利(撇除投資物業公平值變化及有關遞延稅項)為人民幣146,615,638元，較去年同期增加人民幣56,164,920元或62.1%。純利率由14.2%提升至18.1%。該顯著升幅乃主要由於就廣澤國際購物中心的商用物業確認的銷售，其毛利率約有70%。於截至二零一五年八月三十一日止八個月內，目標集團亦已於廣澤國際購物中心若干物業單位竣工及交付後，確認政府補貼收入人民幣21,493,196元。

流動資金及現金資源

物業開發須就土地收購及建築投入巨額資本投資。至今，目標集團主要以業務所得現金(主要包括預售及物業銷售所得款項)以及融資機構提供的銀行貸款及借貸為業務提供資金。

現金流

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日止八個月 | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一五年 人民幣元 |
| 經選定現金流量表數據 | | | | | |
| 經營活動所得(所動用)現金 | | | | | |
| 淨額 | 25,350,100 | (347,277,129) | 88,677,761 | 251,492,115 | (52,964,161) |
| 投資活動所動用現金淨額 | (74,875,574) | (94,416,380) | (147,149,447) | (78,884,781) | (3,875,308) |
| 融資活動所得(所動用)現金 | | | | | |
| 淨額 | 253,734,120 | 297,724,000 | (24,797,557) | (102,714,769) | 181,144,188 |
| 現金及現金等價物增加/ (減少)淨額 | 204,208,646 | (143,969,509) | (83,269,243) | 69,892,565 | 124,304,719 |
| 年/期初之現金及現金 | <u>36,632,953</u> | <u>240,841,599</u> | <u>96,872,090</u> | <u>96,872,090</u> | <u>13,602,847</u> |
| 年/期末之現金及現金 | <u>240,841,599</u> | <u>96,872,090</u> | <u>13,602,847</u> | <u>166,764,655</u> | <u>137,907,566</u> |

目標集團之財務資料

經營活動所得(所動用)現金淨額

截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一二年，目標集團的經營活動所得現金淨額為人民幣25.4百萬元，乃主要由於物業合約銷售之除稅前溢利人民幣77.9百萬元(未計投資物業公允價值變動)及其他經營活動之所得現金人民幣5百萬元(主要包括營運資金變動)，惟被以下各項部份抵銷：(i)已付銀行現金人民幣37百萬元，作為計息貸款的利息；(ii)就中國土地增值稅已付現金人民幣15百萬元；及(iii)就中國企業所得稅已付現金人民幣6百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年，目標集團的經營活動所動用現金淨額為人民幣347.3百萬元。該經營活動所動用現金淨額乃主要由於物業合約銷售之除稅前溢利人民幣64.1百萬元(撇除投資物業的公允價值變動)，惟被以下各項部份抵銷：(i)其他經營活動所動用現金人民幣338.8百萬元，主要包括營運資金變動，其較二零一二年大幅增加，因為目標集團發展多項營運資金需求龐大的物業項目；(ii)已付銀行現金人民幣44百萬元，作為計息貸款的利息；(iii)就中國土地增值稅已付現金人民幣27百萬元；及(iv)就中國企業所得稅已付現金人民幣2百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

於二零一四年，目標集團的經營活動所得現金淨額為人民幣88.7百萬元。該經營活動所得現金淨額乃主要由於物業合約銷售之除稅前溢利人民幣105.4百萬元(撇除投資物業的公允價值變動)，以及其他經營活動所得現金人民幣94.8百萬元，主要包括營運資金變動，因為目標集團有巨額受限制銀行存款獲解除，惟被以下各項部份抵銷：(i)已付銀行現金人民幣73百萬元，作為計息貸款的利息；(ii)就中國土地增值稅已付現金人民幣21百萬元；及(iii)就中國企業所得稅已付現金人民幣18百萬元。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的經營活動所用現金淨額為人民幣53.0百萬元，主要源於物業合約銷售之除稅前溢利人民幣283.9百萬元(撇除投資物業的公允價值變動)，惟被以下各項抵銷：(i)其他經營活動所用現金人民幣329.8百萬元，(ii)已付銀行現金人民幣35.3百萬元，作為計息貸款的利息；(iii)就中國土地增值稅已付現金人民幣6.4百萬元；及(iv)就中國企業所得稅已付現金人民幣7.9百萬元。

目標集團之財務資料

投資活動所動用之現金淨額

截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一二年，目標集團的投資活動所動用之現金淨額為人民幣75百萬元。該投資活動所動用之現金淨額乃主要由於(i)添置物業人民幣74百萬元及(ii)就購買物業、廠房及設備支付人民幣2百萬元，惟被已收利息人民幣1百萬元部份抵銷。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年，目標集團的投資活動所動用之現金淨額為人民幣94百萬元。該投資活動所動用之現金淨額乃主要由於(i)添置物業人民幣88百萬元及(ii)就購買物業、廠房及設備支付人民幣8百萬元，惟被已收利息人民幣2百萬元部份抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

於二零一四年，目標集團的投資活動所動用之現金淨額為人民幣147百萬元。該投資活動所動用之現金淨額乃主要由於添置物業人民幣145百萬元及就共同控制結合進行合併產生的現金流出淨額人民幣2百萬元。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的投資活動所動用現金淨額為人民幣3.9百萬元，主要有關廣澤國際購物中心商用物業所作的額外開支人民幣3.3百萬元。

融資活動所得／(所動用)現金淨額

截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一二年，目標集團的融資活動所得現金淨額為人民幣253.7百萬元。融資活動所得現金淨額乃主要源於貸款及借貸所得款項人民幣500百萬元及發行繳足股本人民幣90百萬元，惟被以下各項部份抵銷：貸款及借貸還款人民幣210百萬元，及來自／向關聯公司及非控股權益墊款的還款淨額人民幣126.3百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一三年，目標集團的融資活動所得現金淨額為人民幣297.7百萬元。融資活動所得現金淨額乃主要源於融資機構提供銀行貸款及借貸的所得款項人民幣312.4百萬元，惟被來自關聯公司及非控股權益墊款的還款淨額人民幣14.7百萬元部份抵銷。

目標集團之財務資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

於二零一四年，目標集團的融資活動所動用現金淨額為人民幣24.8百萬元，主要源於償還金融機構所提供銀行貸款及借貸人民幣335.8百萬元，惟被來自關聯公司及非控股權益的新增墊款淨額人民幣311.0百萬元抵銷。

截至二零一五年八月三十一日止八個月

截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團的融資活動所得現金淨額為人民幣181.1百萬元，主要源於以下的抵銷作用：(i)新貸款淨額人民幣255.8百萬元；(ii)支付予廣澤地產前權益持有人吉林省廣澤地產有限公司非控股權益的股息人民幣180.6百萬元；(iii)廣澤地產股東向其注資人民幣200百萬元，及(iv)來自關聯公司及非控股權益的償還墊款淨額人民幣52.0百萬元。

營運資金

於二零一五年八月三十一日，目標集團發展中項目及／或持作未來發展的項目的估計合同資本開支約為人民幣971.2百萬元，包括物業發展建築費用約人民幣827.9百萬元及地價人民幣143.3百萬元。

目標集團計劃主要以經營所得現金(主要包括物業預售及銷售所得款項、銀行貸款及金融機構借款)支付資本開支。預售所得款項屬於經營現金流入。目標集團可於達致若干標準後預售物業，而預售所得款項受目標集團物業項目開發所在吉林市及白山市等部份城市地方政府規管。根據該等地方政府的適用規則及法規，預售所得款項須存入地方政府或目標集團指定銀行的規管賬戶，主要用於相關項目的建設及開發。對於預售所得款項不受有關法規限制的城市，預售所得款項由總部管理。目標集團的銀行貸款主要由中國主要商業銀行提供。

經計及目標集團之經營所得現金、現有銀行貸款及其他借款，董事作出審慎查詢後認為，目標集團之營運資金足以應付本通函日期起至少12個月的需求。

目標集團之財務資料

綜合財務狀況表

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 投資物業 | 197,000,000 | 342,000,000 | 639,000,000 | 660,000,000 |
| 物業、機器及設備 | 6,207,688 | 11,237,522 | 8,495,886 | 8,920,997 |
| 商譽 | - | - | - | 4,999,430 |
| 遞延稅項資產 | 3,593,242 | 9,584,814 | 26,780,696 | 20,704,794 |
| | <u>206,800,930</u> | <u>362,822,336</u> | <u>674,276,582</u> | <u>694,625,221</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 發展中物業及持作出售之 已竣工物業 | 1,336,042,336 | 1,538,970,142 | 2,918,494,886 | 2,888,115,074 |
| 其他應收款項 | 849,225,022 | 1,187,227,583 | 1,258,910,432 | 638,687,866 |
| 預付所得稅 | 27,344,656 | 46,512,568 | 67,638,481 | 41,758,662 |
| 現金及銀行結餘 | 254,332,887 | 472,176,646 | 107,976,726 | 145,067,494 |
| | <u>2,466,944,901</u> | <u>3,244,886,939</u> | <u>4,353,020,525</u> | <u>3,713,629,096</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 652,925,708 | 744,198,533 | 1,325,730,755 | 1,268,378,922 |
| 銷售物業之按金 | 1,344,381,781 | 1,728,767,629 | 1,578,771,823 | 950,060,579 |
| 遞延收入 | - | - | 55,005,000 | 33,511,804 |
| 計息借貸 | - | 60,000,000 | 220,000,000 | 532,400,000 |
| 應付稅項 | - | 12,486,297 | 31,597,252 | 122,542,609 |
| | <u>1,997,307,489</u> | <u>2,545,452,459</u> | <u>3,211,104,830</u> | <u>2,906,893,914</u> |
| 淨流動資產 | <u>469,637,412</u> | <u>699,434,480</u> | <u>1,141,915,695</u> | <u>806,735,182</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>676,438,342</u> | <u>1,062,256,816</u> | <u>1,816,192,277</u> | <u>1,501,360,403</u> |

目標集團之財務資料

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 非流動負債 | | | | |
| 遞延收入 | 2,210,000 | 30,502,000 | 1,040,000 | 1,040,000 |
| 計息借貸 | 300,000,000 | 552,400,000 | 306,600,000 | 250,000,000 |
| 遞延稅項負債 | 30,794,016 | 44,962,303 | 288,895,839 | 293,328,741 |
| | <u>333,004,016</u> | <u>627,864,303</u> | <u>596,535,839</u> | <u>544,368,741</u> |
| 淨資產 | <u><u>343,434,326</u></u> | <u><u>434,392,513</u></u> | <u><u>1,219,656,438</u></u> | <u><u>956,991,662</u></u> |
| 股本及儲備 | | | | |
| 股本 | - | - | 6 | 60,886 |
| 儲備 | 264,113,684 | 331,648,817 | 852,731,137 | 751,923,509 |
| 目標公司擁有人應佔權益 | 264,113,684 | 331,648,817 | 852,731,143 | 751,984,395 |
| 非控股權益 | 79,320,642 | 102,743,696 | 366,925,295 | 205,007,267 |
| 權益總額 | <u><u>343,434,326</u></u> | <u><u>434,392,513</u></u> | <u><u>1,219,656,438</u></u> | <u><u>956,991,662</u></u> |

目標集團之財務資料

影響綜合財務狀況表若干主要項目之描述

投資物業

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| | (人民幣元) | (人民幣元) | (人民幣元) | (人民幣元) |
| 廣澤國際購物中心 | <u>197,000,000</u> | <u>342,000,000</u> | <u>639,000,000</u> | <u>660,000,000</u> |

目標集團持有的投資物業已分類為非流動資產。於二零一五年八月三十一日，目標集團投資物業的總可出租面積有68,432.89平方米，經一家獨立專業物業估值師行評定價值為人民幣660,000,000元。

投資物業價值由二零一二年十二月三十一日至二零一五年八月三十一日期間大幅增加，歸因於(i)廣澤國際購物中心建設工程產生的額外費用；及(ii)待租約復歸後廣澤國際購物中心未來比較市場價格／市場租金的潛在利好變化，導致投資物業公允價值增加。

發展中物業及持作出售之已竣工物業

| | 二零一二年 | | 於十二月三十一日 | | | | 於二零一五年 | |
|------------|----------------------|------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
| | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一四年 | | 八月三十一日 | |
| | (人民幣元) | % | (人民幣元) | % | (人民幣元) | % | (人民幣元) | % |
| 發展中物業 | 1,234,195,951 | 92.4 | 685,958,203 | 44.6 | 1,961,383,990 | 67.2 | 2,296,136,360 | 79.5 |
| 持作出售之已竣工物業 | <u>101,846,385</u> | <u>7.6</u> | <u>853,011,939</u> | <u>55.4</u> | <u>957,110,896</u> | <u>32.8</u> | <u>591,978,714</u> | <u>20.5</u> |
| 總計 | <u>1,336,042,336</u> | <u>100</u> | <u>1,538,970,142</u> | <u>100</u> | <u>2,918,494,886</u> | <u>100</u> | <u>2,888,115,074</u> | <u>100</u> |

發展中物業包括收購若干土地使用權之成本，該等土地位於中國，用作物業發展。土地使用權以租賃形式持有，為期介乎40至70年。於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，預期將於一年後收回之發展中物業金額分別為人民幣116,100,028元、人民幣272,848,759元、人民幣1,382,701,685元及人民幣1,384,231,173元。所有持作出售之已竣工物業均位於中國，並按成本及可變現淨值之較低者列賬。於二零一五年十月三十一日，發展中物業及已竣工物業之未經審核結餘為人民幣2,978,613,519元。

目標集團之財務資料

發展中物業

於二零一二年十二月三十一日，發展中物業主要有關(i)廣澤•紫晶城第二期；及(ii)廣澤國際購物中心—住宅部份，全部於二零一二年動工興建。

發展中物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,234百萬元減少至二零一三年十二月三十一日的人民幣686百萬元，主要由於廣澤•紫晶城第二期竣工後，部份發展中物業已被轉撥至銷售成本(已交付部份)及已竣工待售物業(尚未交付部份)，並因(i)廣澤國際購物中心—住宅部份的接續發展；及廣澤•瀾香建設工程動工所抵銷。

發展中物業由二零一三年十二月三十一日人民幣686百萬元增加至二零一四年十二月三十一日的人民幣1,961百萬元，主要由於(i)廣澤紅府工程動工；及(ii)長白山廣澤果松小鎮國際度假村前期工程活動；及(iii)廣澤•瀾香及廣澤蘭亭持續發展，惟被廣澤國際購物中心—住宅部分竣工後由發展中物業轉撥至持作出售之已竣工物業所抵銷。

發展中物業由二零一四年十二月三十一日的人民幣1,961百萬元增至二零一五年八月三十一日的人民幣2,296百萬元，乃主要由於(i)廣澤紅府，(ii)廣澤•瀾香；及(iii)長白山廣澤果松小鎮國際度假村之持續發展／前期發展。

已竣工待售物業

於二零一二年十二月三十一日，已竣工待售物業主要涉及於二零一二年竣工的廣澤•紫晶城一期未售出單位。

已竣工待售物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣102百萬元增加至二零一三年十二月三十一日的人民幣853百萬元，主要由於的廣澤•紫晶城二期已竣工。

已竣工待售物業由二零一三年十二月三十一日的人民幣853百萬元增加至二零一四年十二月三十一日的人民幣957百萬元，主要由於廣澤國際購物中心—住宅及商業部份及廣澤蘭亭於竣工後，已由發展中物業轉撥過來；並因廣澤•紫晶城一期及二期若干單位於交付後獲確認至損益賬而被局部抵銷。

持作出售之已竣工物業由二零一四年十二月三十一日的人民幣957百萬元減至二零一五年八月三十一日的人民幣592百萬元，乃主要由於就廣澤國際購物中心若干單位及銷售廣澤•紫晶城一期及二期之若干餘下單位確認物業銷售。

目標集團之財務資料

物業預售所得按金

物業預售所得按金主要包括預售待售物業所得的銷售收益。於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，就廣澤•紫晶城及廣澤國際購物中心的已收按金佔總結餘99.8%、93.3%、83.5%及67.3%，總結餘減少乃因部份結餘於往績記錄期內待完成後已轉撥至銷售成本及已竣工待售物業；及由於就目標集團其他物業發展項目已收的按金。於二零一五年十月三十一日，預售物業按金之未經審核結餘為人民幣996,985,240元。

現金及銀行結餘

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|-----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 現金及現金等價物 | 240,841,599 | 96,872,090 | 13,602,847 | 137,907,566 |
| 受限制銀行存款 | <u>13,491,288</u> | <u>375,304,556</u> | <u>94,373,879</u> | <u>7,159,928</u> |
| 現金及銀行存款總額 | <u><u>254,332,887</u></u> | <u><u>472,176,646</u></u> | <u><u>107,976,726</u></u> | <u><u>145,067,494</u></u> |

根據中國本地國有國土資源部，目標集團需投放於物業預售中所得之部份款項為物業建築工程之保證金。該限制將於發出預售物業已完成建築工程或房地產權屬證書時解除，以較早者為準。受限制之現金於每天浮動銀行存款利率計算利息。於二零一五年十月三十一日的未經審核銀行現金及銀行結餘為人民幣55,369,650元。現金及現金等價物詳情請參閱本節「流動資金及現金資源」一段。

目標集團之財務資料

其他應收款項

其他應收款項

| | 二零一二年 | | 於十二月三十一日 二零一三年 | | 二零一四年 | | 於二零一五年 八月三十一日 | |
|---------------|--------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|------------|--------------------|------------|
| | 人民幣元 | % | 人民幣元 | % | 人民幣元 | % | 人民幣元 | % |
| | | | | | | | | |
| 應收關聯公司款項： | | | | | | | | |
| 廣澤投資控股集團有限公司 | - | - | - | - | - | - | 153,327,966 | 24.0 |
| 吉林省廣澤集團有限公司 | 482,489,165 | 56.8 | 609,505,165 | 51.3 | 727,703,115 | 57.8 | - | - |
| 吉林市廣澤乳品有限公司 | 7,670,000 | 0.9 | 13,820,000 | 1.2 | 13,820,000 | 1.1 | 3,360,000 | 0.5 |
| 小計 | 490,159,165 | 57.7 | 623,325,165 | 52.5 | 741,523,115 | 58.9 | 156,687,966 | 24.5 |
| 應收直接控股公司款項： | | | | | | | | |
| 家譚投資有限公司 | - | - | - | - | 6 | - | 60,886 | - |
| 應收同系控股公司款項： | | | | | | | | |
| 撫松廣澤房地產開發有限公司 | 72,270,000 | 8.5 | - | - | - | - | - | - |
| 土地發展開支 | 141,523,412 | 16.7 | 266,478,650 | 22.4 | 316,535,284 | 25.1 | 270,504,951 | 42.4 |
| 預付土地成本 | - | - | - | - | - | - | 27,000,000 | 4.2 |
| 預付營業稅及其他稅項 | 68,901,910 | 8.1 | 81,352,235 | 6.9 | 94,454,478 | 7.5 | 60,825,751 | 9.5 |
| 物業開發按金 | 48,523,634 | 5.7 | 103,970,142 | 8.8 | 43,811,994 | 3.5 | 48,234,790 | 7.6 |
| 其他預付款項及應收款項 | 27,846,901 | 3.3 | 112,101,391 | 9.4 | 62,585,555 | 5.0 | 75,373,522 | 11.8 |
| 總計 | 849,225,022 | 100 | 1,187,227,583 | 100 | 1,258,910,432 | 100 | 638,687,866 | 100 |

目標集團之財務資料

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團之其他應收款項主要與應收受關聯公司之款項有關，分別佔57.7%、52.5%、58.9%及24.5%。此外，結餘包括土地發展開支及預付營業稅及附加費。土地發展開支涉及就土地移除及拆卸工程向政府墊款，其後將於土地拍賣時獲政府發還。

應收關聯公司款項由二零一二年十二月三十一日的人民幣490.2百萬元大幅增至二零一三年十二月三十一日的人民幣623.3百萬元及二零一四年十二月三十一日的人民幣741.5百萬元，此乃主要由於墊款於關聯公司。於二零一五年八月三十一日，結餘減少至人民幣156.7百萬元。該等結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一三年十二月三十一日，其他預付款項及應收款項包括就土地發展付款向獨立第三方萬升墊付之人民幣87.8百萬元。部分款項於二零一四年支付。於二零一五年十月三十一日，其他應收款項之未經審核結餘為人民幣606,151,055元。

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|-------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 應付第三方 | <u>183,293,996</u> | <u>166,335,329</u> | <u>401,683,222</u> | <u>541,303,663</u> |

該應付貿易賬款指就建設及開發目標集團物業而應付第三方款項。結餘由二零一二年十二月三十一日的人民幣183,293,996元減少至二零一三年十二月三十一日的人民幣166,335,329元及其後於二零一四年十二月三十一日增加至人民幣401,683,222元，此乃主要由於年內的在建物業發展項目數目增加。結餘由二零一四年十二月三十一日的人民幣401,683,222元增至二零一五年八月三十一日的人民幣541,303,663元，乃主要由於期內結付款項所致。

目標集團之財務資料

其他應付款項

| | 二零一二年 | | 於十二月三十一日 二零一三年 | | 二零一四年 | | 於二零一五年 八月三十一日 | |
|---------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 人民幣元 | % | 人民幣元 | % | 人民幣元 | % | 人民幣元 | % |
| 應付關聯公司款項： | | | | | | | | |
| 廣澤投資控股集團有限公司 | 143,376,000 | 30.5 | 195,330,000 | 33.8 | 598,712,373 | 64.8 | 340,000,000 | 38.5 |
| 吉林省廣澤集團有限公司 | - | - | 19,266,000 | 3.3 | 50,000,000 | 5.4 | - | - |
| 白山市廣澤商業管理 有限公司 | - | - | - | - | 4,969,000 | 0.5 | - | - |
| 吉林省東秀投資有限公司 | - | - | - | - | - | - | 30,000,000 | 8.3 |
| 長春市東秀投資有限公司 | - | - | - | - | - | - | 30,000,000 | 8.3 |
| 美成集團有限公司 | - | - | - | - | 103,116 | - | 933,041 | 0.1 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>11,898</u> | <u>-</u> | <u>12,386</u> | <u>-</u> |
| 仁基秘書服務有限公司 | - | - | - | - | 11,898 | - | 12,386 | - |
| 應付非控股股東款項 | | | | | | | | |
| 吉林省廣澤股權投資基金 合夥企業(有限合夥) | 159,500,000 | 34.1 | 134,500,000 | 23.5 | 124,500,000 | 13.6 | 140,500,000 | 19.3 |
| 小計 | <u>302,876,000</u> | <u>64.5</u> | <u>349,096,000</u> | <u>60.4</u> | <u>778,296,387</u> | <u>84.2</u> | <u>541,445,426</u> | <u>74.5</u> |
| 所得政府按金 | 148,626,315 | 31.6 | 98,053,172 | 17.0 | 96,758,703 | 10.5 | 107,736,605 | 14.8 |
| 所得其他按金 | 234,062 | - | 1,974,309 | 0.3 | 5,553,920 | 0.6 | 10,965,535 | 1.5 |
| 應付契稅 | 4,069,796 | 0.9 | 22,284,570 | 3.9 | 22,180,436 | 2.4 | 19,314,838 | 2.7 |
| 物業維修基金 | 7,321,306 | 1.6 | 12,990,918 | 2.2 | 8,850,098 | 1.0 | 5,824,537 | 0.8 |
| 管理服務預收款項 | 1,290,031 | 0.3 | 5,514,115 | 1.0 | 4,799,515 | 0.5 | 7,222,062 | 1.0 |
| 應付利息 | - | - | - | - | - | - | 9,084,384 | 1.2 |
| 其他 | 5,214,202 | 1.1 | 87,950,120 | 15.2 | 7,608,474 | 0.8 | 25,481,872 | 3.5 |
| 總計 | <u>469,631,712</u> | <u>100.0</u> | <u>577,863,204</u> | <u>100.0</u> | <u>924,047,533</u> | <u>100.0</u> | <u>727,075,259</u> | <u>100.0</u> |

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團之其他應付款項主要與以下各項有關：(i)應付關聯公司之款項；(ii)應付吉林省廣澤股權投資基金合夥企業(有限合夥)之款項；及應付非控股股東款項，其合共分別佔其他應付款項總額64.5%、60.4%、84.2%及74.5%。此外，結餘亦包括所得政府按金、應付契稅及物業維修基金。自政府收取的按金指因代表政府協助拆除現有樓宇及基建而向政府收取的款項。

目標集團之財務資料

結餘由二零一二年十二月三十一日的人民幣302,900,000元大幅增至二零一三年十二月三十一日的人民幣349,100,000元及二零一四年十二月三十一日的人民幣778,300,000元，此乃主要由於目標集團之關聯公司代表目標集團支付開發成本。於二零一五年八月三十一日之結餘較二零一四年十二月三十一日減少乃由於結付吉林東秀及長春東秀之欠款及新結餘分別人民幣60,000,000元，其與截至二零一五年八月三十一日止八個月因向吉林東秀及長春東秀收購廣澤地產而應付代價有關。

於二零一三年十二月三十一日，其他包括獨立第三方長春鼎固物資經銷有限公司墊付之人民幣69,600,000元，為無抵押及免息。餘額已於截至二零一四年十二月三十一日止年度悉數償還。於二零一五年十月三十一日，其他應付款項之未經審核結餘為人民幣718,949,277元。

應付有關連人士之尚未償還款項人民幣549.6百萬元將於收購事項完成前結付。

預付所得稅／應付稅項

預付所得稅指就已預售物業項目支付的中國企業所得稅，根據吉林省當地稅務局採納的規則及法規計算得出。應付稅項指就已確認銷售的物業項目產生的應課稅溢利計提的中國企業所得稅撥備。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的預付所得稅由截至二零一三年十二月三十一日止年度增加人民幣19.2百萬元，及於截至二零一四年十二月三十一日止年度進一步增加人民幣21.1百萬元，乃由於預售廣澤·紫晶城一期及二期以及廣澤國際購物中心。於二零一五年八月三十一日，預付所得稅減少人民幣25.9百萬元，乃由於廣澤蘭亭及廣澤紅府的額外預付所得稅和廣澤·紫晶城一期及二期的預付所得稅於確認相關銷售後轉撥至收益表下所得稅開支的合併影響。

因此，中國企業所得稅於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日的撥備分別為人民幣12.5百萬元及人民幣27.2百萬元，與廣澤·紫晶城一期及二期的應付稅項淨結餘相關；而撥備人民幣122.5百萬元則主要與廣澤國際購物中心相關。於二零一五年十月三十一日的預付所得稅及應付稅項未經審核結餘分別為人民幣46,631,886元及人民幣122,957,494元。

遞延收入－政府補助

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|----|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 總計 | <u>2,210,000</u> | <u>30,502,000</u> | <u>56,045,000</u> | <u>34,551,804</u> |

目標集團之財務資料

遞延收入指本地政府所授出及向本地政府收取的財務補助，概無尚未達成的與授出補助相關的條件。於往績記錄期，廣澤地產集團向白山市當地政府收取財務補助以發展及建設廣澤國際購物中心。於截至二零一五年八月三十一日止八個月，部分財務補助於交付廣澤國際購物中心若干住宅及商業單元時其他收益下確認。於二零一五年十月三十一日，遞延收入未經審核結餘為人民幣29,178,505元。

流動資產淨值

流動資產主要包括發展中物業及持作出售之已竣工物業、其他應收款項、預付所得稅及現金及銀行結餘。流動負債主要包括應付貿易賬款及其他應付款項、銷售物業之按金、遞延收入、計息借貸及應付稅項。廣澤地產集團於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年八月三十一日及二零一五年十月三十一日的流動資產淨值分別為人民幣469.6百萬元、人民幣699.4百萬元、人民幣1,141.9百萬元、人民幣806.7百萬元及人民幣759百萬元。

承擔

目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年八月三十一日的未結付承擔詳情如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|---------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 物業發展涉及 的開支 | | | | |
| — 已訂約 | <u>1,023,490,693</u> | <u>951,899,354</u> | <u>942,493,513</u> | <u>971,164,321</u> |

於二零一二年十二月三十一日，約72.4%未結付承擔與廣澤•紫晶城二期有關，而約26.5%則與廣澤國際購物中心有關。

目標集團之財務資料

承擔結餘由二零一二年十二月三十一日的人民幣1,023.5百萬元減至二零一三年十二月三十一日的人民幣951.9百萬元，並進一步減至二零一四年十二月三十一日的人民幣942.5百萬元，主要由於已就廣澤•紫晶城二期及廣澤國際購物中心支付的發展成本，惟已被有關廣澤蘭亭、廣澤紅府(兩者均已於二零一四年開始施工)及長白山廣澤果松小鎮國際度假村(預期於二零一五年第三季開始施工)訂立的新合約部分抵銷。

承擔結餘由二零一四年十二月三十一日的人民幣942.5百萬元增加至二零一五年八月三十一日的人民幣971.2百萬元，主要源於就廣澤紅府訂立的新主大樓建築合同。

經營租賃承擔

目標集團作為出租人

目標集團一般根據經營租賃安排出租投資物業，所協定的租期介乎三至五年。租約條款一般要求租戶支付抵押按金。

於各有關期末，目標集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約的未來最低應收租賃款項總額的到期情況如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|--------------------|----------|----------|------------------|--------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 一年內 | - | - | 3,732,933 | 14,124,667 |
| 第二至第五年 (包括首尾兩年) | - | - | 3,764,933 | 30,095,162 |
| 五年後 | - | - | 467,729 | 75,274,652 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>7,965,595</u> | <u>119,494,481</u> |

目標集團作為承租人

目標集團已與其商業物業買家就租賃其所擁有的若干商業物業訂立多份管理協議。根據該等協議的支付條款，目標集團將於租期內按固定比例支付物業售價。該等租約分類為經營租約，於二零一五年八月三十一日的餘下租期為六十九個月。

目標集團之財務資料

於各有關期末，目標集團根據不可撤銷經營的未來最低租金付款總額的到期情況如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|--------------------|----------|----------|----------|--------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 一年內 | - | - | - | 25,505,995 |
| 第二至第五年 (包括首尾兩年) | - | - | - | 102,023,960 |
| 五年後 | - | - | - | 10,132,533 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>137,662,488</u> |

債務聲明

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日、二零一五年八月三十一日及二零一五年十月三十一日，目標集團之銀行及其他借貸及實際利率範圍列載如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於 | 於 |
|---------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一五年 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 八月三十一日 | 十月三十一日 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 於以下年期 | | | | | |
| 應償還款項： | | | | | |
| 一年內 | - | 60,000,000 | 220,000,000 | 532,400,000 | 532,400,000 |
| 一年後但兩年內 | - | 220,000,000 | 306,600,000 | 200,000,000 | 200,000,000 |
| 兩年後但五年內 | 300,000,000 | 332,400,000 | - | 50,000,000 | 50,000,000 |
| | <u>300,000,000</u> | <u>612,400,000</u> | <u>526,600,000</u> | <u>782,400,000</u> | <u>782,400,000</u> |

| | 於十二月三十一日 | | 於二零一五年 | |
|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| | (人民幣元) | (人民幣元) | (人民幣元) | (人民幣元) |
| | % | % | % | % |
| -有抵押 | 300,000,000 | 600,000,000 | 514,200,000 | 730,000,000 |
| | 100 | 98.0 | 97.6 | 93.3 |
| -無抵押 | - | 12,400,000 | 12,400,000 | 52,400,000 |
| | - | 2.0 | 2.4 | 6.7 |
| 總計 | <u>300,000,000</u> | <u>612,400,000</u> | <u>526,600,000</u> | <u>782,400,000</u> |
| | <u>100</u> | <u>100</u> | <u>100</u> | <u>100</u> |

目標集團之財務資料

於二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日，計息借貸增加乃由於就建設以下項目取得新貸款：(i)廣澤國際購物中心；及(ii)廣澤•紫晶城二期。

於二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日，計息借貸減少乃由於根據相關貸款協議之還款期償還人民幣85,800,000元之貸款。

於二零一四年十二月三十一日至二零一五年八月三十一日，計息借貸增加乃由於就長白山廣澤果松小鎮國際渡假村之開發取得新貸款人民幣340,000,000元及根據相關貸款協議之還款期償還人民幣84,200,000元之貸款。

抵押予銀行及用作目標集團獲授銀行融資之抵押之非流動及流動資產賬面值列載如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|-------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 投資物業 | 197,000,000 | 342,000,000 | 639,000,000 | 660,000,000 |
| 發展中物業 | <u>452,935,245</u> | <u>342,075,951</u> | <u>342,075,951</u> | <u>342,075,951</u> |
| | <u>649,935,245</u> | <u>684,075,951</u> | <u>981,075,951</u> | <u>1,002,075,951</u> |

庫務政策

於往績記錄期，目標集團主要透過(i)內部資金；(ii)計息借貸；及(iii)關聯公司墊款為營運資金提供資金。

外匯風險

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團並無任何外匯風險，因目標集團全部業務均在中國境內營運。

所持重大投資

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團並無任何重大投資。

目標集團之財務資料

重大收購

除「目標集團之歷史及重組」中「重組詳情」一節披露者外，於往績記錄期內，目標集團並無其他重大收購。

或然負債

目標集團已就若干目標集團物業單位的買家安排銀行融資，以及為保證該等買家還款提供擔保。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，已就目標集團物業買家促成的貸款，向銀行作出擔保額分別為人民幣6,044,623元、人民幣13,966,184元、人民幣12,456,140元及人民幣5,203,120元。該等擔保會於：(i)向買家發出房地產所有權證，或(ii)物業買家清償按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據有關擔保條款，倘該等買家出現拖欠按揭還款的情況，目標集團須負責向銀行償還拖欠還款買家所欠的尚餘按揭貸款本金連同應計利息及罰金，而目標集團有權向銀行接收法定業權及管有權，以及有權接收有關物業的法定業權及管有權。目標集團的擔保期間由按揭貸款批授日期開始。因此，以公允價值計量的財務擔保微不足道。

除上述者外，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年八月三十一日，目標集團並無任何或然負債。

或有法律責任

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團並無任何法律擔保。在目標集團日常業務過程中，會牽涉官司及其他法律程序。儘管該等或有事項、官司或其他法律程序的結果目前難以確定，管理層相信，由此引致的任何負債，不論個別或彙總計算，均不會對我們的財務狀況或經營業績構成重大不利影響。

資產負債表外承擔及安排

除上文所述的或然負債外，目標集團並無訂立任何資產負債表外安排或承擔，就任何第三方付款責任作出擔保。目標集團並無擁有任何向目標集團提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或向目標集團提供租賃或對沖或研發服務的未合併公司的任何可變權益。

目標集團之財務資料

市場風險

目標集團已建立政策及程序，以識別、評估、監管及控制與目標集團業務有關之各類風險。主要風險之管理政策載列如下：

信貸風險

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團之信貸風險為交易對手未能履行責任而導致廣澤地產集團承受財務損失，而信貸風險之最大額度為財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。目標集團之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項。

為盡量減低信貸風險，目標集團管理層採取信貸審批，並且進行其他監察程序以確保作出跟進行動以收回逾期債務。目標集團在應收款項結付之前，已保留收取該等租戶之租金按金的合法業權。就此而言，目標集團管理層認為目標集團之信貸風險已大幅降低。

目標集團通常就客戶購買物業所需的按揭貸款借貸向銀行提供擔保，以向其提供高達物業總買價70%之款項。此等擔保之詳細資料於本通函附錄三A所載之「目標集團會計師報告」附註29披露。倘買方未能於擔保期內支付按揭貸款，持有擔保之銀行可要求目標集團償還尚未償還之貸款本金及任何應計利息。在此等情況下，目標集團可保留客戶按金並將物業轉售，以彌補任何目標集團向銀行支付之款項。就此，目標公司董事認為目標集團之信貸風險大幅減少。

目標集團之財務資料

流動資金風險

目標集團之目標為保持融資及通過從預售物業所得收益之持續性及靈活性，及借貸使用之平衡。於呈報期末，目標集團之金融負債之到期情況按合約未貼現付款計算概列如下：

| | 按要求 或一年內 人民幣元 | 超過一年 但少於兩年 人民幣元 | 超過兩年 但少於五年 人民幣元 | 未折現 現金流總額 人民幣元 | 賬面值 人民幣元 |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 於二零一二年十二月三十一日 | | | | | |
| 應付貿易賬款及其他 應付款項(附註) | 651,635,677 | - | - | 651,635,677 | 651,635,677 |
| 計息借貸 | 27,675,000 | 27,675,000 | 302,028,329 | 357,378,329 | 300,000,000 |
| | <u>679,310,677</u> | <u>27,675,000</u> | <u>302,028,329</u> | <u>1,009,014,006</u> | <u>951,635,677</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | | | |
| 應付貿易賬款及其他 應付款項(附註) | 738,684,418 | - | - | 738,684,418 | 738,684,418 |
| 計息借貸 | 116,590,000 | 325,408,329 | 253,598,616 | 695,596,945 | 612,400,000 |
| | <u>855,274,418</u> | <u>325,408,329</u> | <u>253,598,616</u> | <u>1,434,281,363</u> | <u>1,351,084,418</u> |
| 於二零一四年十二月三十一日 | | | | | |
| 應付貿易賬款及其他 應付款項(附註) | 1,320,931,240 | - | - | 1,320,931,240 | 1,320,931,240 |
| 計息借貸 | 519,608,329 | 33,598,616 | - | 553,206,945 | 526,600,000 |
| | <u>1,840,539,569</u> | <u>33,598,616</u> | <u>-</u> | <u>1,874,138,185</u> | <u>1,847,531,240</u> |
| 於二零一五年八月三十一日 | | | | | |
| 應付貿易賬款及其他 應付款項(附註) | 1,261,156,860 | - | - | 1,261,156,860 | 1,261,156,860 |
| 計息借款 | 588,660,181 | 220,866,849 | 54,776,712 | 864,303,742 | 782,400,000 |
| | <u>1,849,817,041</u> | <u>220,866,849</u> | <u>54,776,712</u> | <u>2,125,460,602</u> | <u>2,043,556,860</u> |

附註：管理服務之預收款項並不包括在到期列表內，因為目標集團並無現金流出。

公允價值

目標集團投資物業及金融資產(包括其他應收款項及金融負債(包括其他應付款項及計息借貸))估值之公允價值與彼等之賬面值相若。

目標集團之財務資料

貨幣風險

目標集團的業務主要以人民幣進行，而目標集團大部分貨幣資產及負債均以人民幣計值。因此，目標集團認為其所承受的貨幣風險屬微不足道。

敏感度分析

已交付建築面積之敏感度分析

倘建築面積於往績記錄期增加／減少10%，而所有其他變數維持不變，目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月之純利將分別增加／減少人民幣10,303,723元、人民幣10,414,481元、人民幣15,325,201元及人民幣25,385,200元。

已交付物業之平均單位售價之敏感度分析

倘已交付物業之平均單位售價於往績記錄期增加／減少10%，而所有其他變數維持不變，目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月之純利將分別增加／減少人民幣39,491,660元、人民幣40,796,879元、人民幣59,568,121元及人民幣58,580,750元。

已交付物業之單位成本之敏感度分析

倘已交付物業之單位成本於往績記錄期增加／減少10%，而所有其他變數維持不變，目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月之純利將分別增加／減少人民幣29,519,412元、人民幣31,069,324元、人民幣45,095,661元及人民幣33,349,263元。

每平方米租金收入之敏感度分析

倘每月每平方米租金收入於往績記錄期增加／減少10%，而所有其他變數維持不變，目標集團截至二零一五年八月三十一日止八個月之純利將增加／減少人民幣7,804,722元。

利率風險

目標集團承受與固定利率銀行借貸相關之公允價值利率風險。目標集團亦就浮息銀行結餘及存放於非銀行金融機構的存款以及浮息銀行借款面臨現金流利率風險。

目標集團之財務資料

目標集團面臨的現金流利率風險主要與浮息銀行借款有關。目標集團之政策為通過磋商計息銀行借款之條款以平衡利率風險。以下敏感度分析已根據各呈報期末銀行借款所承受之利率風險釐定。由於目標集團管理層認為存放於非銀行金融機構的存款的銀行結餘及存款利率波動很小，於相關年度對損益的影響並不重大，所以未對針對銀行結餘的利率進行敏感性分析。

有關分析乃假設呈報期末未償還的浮息銀行借貸於整個年度均未償還。相關期間上升或下跌50個基點乃集團內部向主要管理層人士匯報利率風險時所使用的基準，為管理層對利率變動的合理機率評估。截至二零一五年八月三十一日止八個月，倘利率於往績記錄期上升／下跌50個基點，且所有其他變量不變，則目標集團的純利將增加／減少人民幣3,792,164元（截至二零一四年十二月三十一日止年度：人民幣4,187,325元、截至二零一三年十二月三十一日止年度：人民幣1,402,234元及截至二零一二年十二月三十一日止年度：人民幣456,671元）。

股息及可分派儲備

目標集團目前並無固定股息政策。董事會可全權釐定是否就任何期間建議任何股息（倘董事會決定建議股息）及將宣派股息的金額。董事會於日後釐定是否建議宣派股息時考慮的因素包括目標集團的財務狀況、其盈利、現金流及資本需求及任何其他董事會認為相關的其他因素。廣澤地產集團將不時因應其財務狀況及當前經濟環境評估其股息政策。概不保證日後將支付股息。

廣澤地產宣派之股息人民幣145,000,000元已於二零一五年三月二十五日獲權益持有人批准。於二零一五年八月三十一日，目標公司之可供分派儲備分別為人民幣零元。

目標集團旗下附屬公司吉林廣澤地產宣派的股息人民幣198,000,000元於二零一五年三月二十五日獲權益持有人批准，當中人民幣35,640,000元歸屬其非控股權益持有人。

目標集團之財務資料

主要財務比率

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
|-----------------|--------------|-------|-------|-------------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 八月三十一日 止八個月 |
| 毛利率(%) (附註1) | 25.9% | 25.1% | 25.4% | 43.1% |
| 純利率(%) (附註2) | 26.5% | 16.4% | 24.9% | 19.8% |
| 權益回報率(%) (附註3) | 41.0% | 20.9% | 16.4% | 16.7% |
| 流動比率(倍) (附註4) | 1.24 | 1.27 | 1.36 | 1.28 |
| 資產負債比率(%) (附註5) | 11.7% | 24.4% | 25.6% | 40.0% |

附註：

- (1) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月之毛利率乃按目標集團於相關期間之毛利除以目標集團於相關期間之收益再乘以100%計算。
- (2) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月之純利率乃按目標集團於相關期間之純利除以目標集團於相關期間之收益再乘以100%計算。
- (3) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月之權益回報率乃按目標集團於相關期間之純利除以截至相關期末之權益再乘以100%計算。
- (4) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年八月三十一日之流動比率乃按目標集團於相關日期之流動資產總值除以目標集團於相關日期之流動負債總額計算。
- (5) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及截至二零一五年八月三十一日之資產負債比率乃按目標集團於相關日期之淨債務除以淨債務及權益總額計算。淨債務按於相關日期銀行貸款及財務機構借款總額減現及現金等價物計算。

毛利率及純利率

有關於往績記錄期影響毛利率及純利率之因素之討論，請參閱本節「毛利及毛利率」及「年內溢利及純利率」各段。

權益回報率

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月，目標集團之權益回報率分別為41.0%、20.9%、16.4%及16.7%。目標集團之權益回報率減少主要由於目標集團之權益因吉林廣澤旅遊投資於二零一四年一月一日之共同中央合併而增加。

流動比率

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日以及二零一五年八月三十一日，目標集團之流動比率分別為1.24、1.27、1.36及1.28。目標集團於

目標集團之財務資料

二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之流動比率增加主要由於目標集團持有更多發展中物業及持作出售之已竣工物業，致使目標集團之流動資產增加。目標集團流動比率於二零一五年八月三十一日之下降主要由於計息借貸須於一年內償還。

資產負債比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年八月三十一日，目標集團的資產負債比率分別為11.7%、24.4%、25.6%及40.0%。二零一二年至二零一四年，資產負債比率增加主要由於年內之貸款及借貸總額整體增加。截至二零一五年八月三十一日止八個月，資產負債比率下降，原因為目標集團於該期間並無重大之新造銀行貸款，並且作出了若干還款。

上市規則項下之須予披露資料

截至最後實際可行日期，概無出現情況導致須根據上市規則第13.13至13.19條就廣澤地產集團作出披露。

概無重大不利變動

財務業績曾因應且將繼續因應目標集團物業及物業組合(如待售物業部份及投資物業租金收入)的不同發展週期而出現波動。其他因素，如預售時機、項目竣工、實際交付物業、轉撥至投資物業時之公平值收益變動及投資物業之公平值變動，均可能影響不時之財務業績。

由二零一五年九月至二零一五年十月產生之未經審核虧損人民幣2,342,133元乃主要由於僅有二十四個住宅單位、三十五個停車位及四個商業單位交付，並就銷售物業確認人民幣21,439,977元，惟廣澤國際購物中心之租金收入及物業管理服務之收益亦分別為營業額貢獻人民幣2,601,574元及人民幣4,894,958元。二零一五年下半年，預期廣澤•紫晶城及廣澤國際購物中心將交付更多物業單位，故財務業績會有所改善。

董事已確認，除通函另有披露者外，自二零一五年八月三十一日起至本通函日期止，目標集團之財務狀況或前景概無重大不利變動，並無發生事件會對本通函附錄三A之會計師報告所示資料造成重大不利影響。

有關連人士交易

就本通函附錄三A的會計師報告附註28所載有關連人士交易及結餘，董事確認往績記錄期內所有有關連人士交易均屬公平合理，並符合股東的整體利益。

目標集團之財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

下列未經審核備考財務資料乃根據上市規則第四章第29段編製，僅供說明用途，載列於本文以向潛在投資者提供有關建議上市可能如何影響擴大後集團於完成收購事項後的綜合有形資產淨值的其他財務資料。

目標集團之財務資料

擴大後集團的隨附未經審核備考財務資料乃根據現時可得資料連同，多項假設、估計及不確定因素。由於該等假設、估計及不確定因素，隨附的擴大後集團未經審核備考財務資料並不旨在預測擴大後集團的未來財務狀況及業績。

雖然前述資料乃經合理審慎編製，惟潛在投資者於閱讀資料時應謹記該等數字須予以固有調整，未必能反映擴大後集團的真實財務狀況。

本公司擁有人應佔擴大後集團之經調整有形資產淨值

| | 本公司擁有人 應佔本集團 於二零一五年 九月三十日 之未經審核 有形資產淨值 人民幣千元 附註a | 本公司擁有人 應佔本集團 於二零一五年 九月三十日 之每股未經審核 有形資產淨值 人民幣元 附註b | 本公司擁有人 應佔擴大後集團 於二零一五年 九月三十日 之未經審核 備考經調整 有形資產淨值 人民幣千元 附註c | 本公司擁有人 應佔擴大後集團 於二零一五年 九月三十日 之每股未經審核 備考經調整 有形資產淨值 人民幣元 附註d |
|--------------------|---|--|--|---|
| 本公司擁有人應佔 有形資產淨值 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |

附註：

- 本公司擁有人本集團於二零一五年九月三十日應佔未經審核有形資產淨值乃基於本公司擁有人於二零一五年九月三十日應佔之未經審核有形資產淨值額，此乃摘錄自本集團於二零一五年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表，並按[編纂]港元兌人民幣[編纂]元換算為人民幣。
- 計算本公司擁有人應佔本集團經審核每股有形資產淨值時所用股份數目為[編纂]股，即於二零一五年九月三十日之已發行股份數目。
- 本公司擁有人於二零一五年九月三十日應佔擴大後集團之未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據本公司擁有人於二零一五年九月三十日應佔之未經審核備考經調整有形資產淨值額計算，此乃摘錄自擴大後集團之未經審核備考綜合財務報表，當中已撇除商譽約人民幣[編纂]元。

目標集團之財務資料

- d. 計算本公司擁有人應佔擴大後集團之未經審核備考經調整每股有形資產淨值時所用之股份數目為[編纂]股，包括於二零一五年九月三十日之[編纂]股已發行股份及於收購事項完成時將予發行之[編纂]股代價股份(見上文附註3所述)。

收購開支

於二零一五年八月三十一日，假設收購事項於二零一六年三月三十一日或之前完成，有關收購事項之預計開支總額約為[編纂]百萬港元，將於擴大後集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合收益表扣除。該等收購開支主要包括支付予法律顧問、申報會計師、獨立財務顧問及聯席保薦人之法律及專業費用。

物業權益及物業估值

物業估值師已評估目標集團之物業權益於二零一五年十月三十一日之價值，認為目標集團物業於該日之總值為人民幣[編纂]百萬元。有關該等物業權益之函件全文、估值概要及估值證書，載於本通函附錄六B之估值報告。

下表顯示目標集團於二零一五年八月三十一日之經審核綜合財務報表所反映之若干物業總值(載於本通函附錄三A)，與此等物業截至二零一五年十月三十一日之估值(載於本通函附錄六B之估值報告所載)之調整。

| | 人民幣 (百萬元) |
|--|--------------|
| 於二零一五年八月三十一日之賬面淨值(經審核) | |
| — 投資物業 | [編纂] |
| — 發展中物業 | [編纂] |
| — 持作出售已竣工物業 | [編纂] |
| | <hr/> |
| | [編纂] |
| 加： 二零一五年八月三十一日至 二零一五年十月三十一日期間之添置(未經審核) | [編纂] |
| 減： 二零一五年八月三十一日至 二零一五年十月三十一日期間持作出售物業或 發展中之待售物業轉撥至銷售成本(未經審核) | [編纂] |
| | <hr/> |
| 於二零一五年十月三十一日之賬面淨值(未經審核) | [編纂] |
| 估值盈餘淨額 | [編纂] |
| | <hr/> |
| 附錄六B所載於二零一五年 十月三十一日之物業估值 | [編纂] |
| | <hr/> |

股本

股本

於最後實際可行日期，本公司僅有一類已發行股份，即每股面值0.05港元之普通股。本公司法定股本為780,000,000港元，分為15,600,000,000股每股面值0.05港元的普通股，而已發行股份則有858,450,000股。

下表載列本公司於完成及建議增加法定股本(於本通函詳述)生效後以及於可換股債券及可換股優先股獲悉數轉換後的法定及已發行股本：

法定

| 股份 | 港元 |
|------------------------------|----------------|
| 15,600,000,000 股於最後實際可行日期的股份 | 780,000,000.00 |
| 可換股優先股 | |
| 4,539,352,941 股可換股優先股 | 226,967,647.05 |

已發行及悉數繳足或入賬列為繳足

| 股份 | 港元 |
|---|-----------------------|
| 858,450,000 股於最後實際可行日期已發行股份 | 42,922,500.00 |
| 343,000,000 股將配發及發行的代價股份 | 17,150,000.00 |
| 5,127,588,235 股於可換股債券及可換股優先股獲悉數轉換後將配發及發行的兌換股份 | 256,379,411.75 |
| <u>6,329,038,235</u> | <u>316,451,911.75</u> |

(1)於最後實際可行日期之已發行股份、(2)將配發及發行的代價股份、(3)於可換股債券及可換股優先股所附之轉換權獲悉數行使後將配發及發行的兌換股份分別佔本公司經配發及發行代價股份及兌換股份擴大後的已發行股本約13.6%、5.4%及81.0%。

股本

地位

代價股份之間將享有同等權利及在各方面與配發及發行當日的已發行股份享有同等權利。可換股債券兌換股份將在彼此之間享有同等權利及在所有方面與緊隨轉換通知寄發日期後一個營業日之已發行股份享有同地位。根據適用法律，就派發股息及公司清盤、清算及結算時退回股本而言，每股可換股優先股優先於股份及本公司股本中其他任何股份。在轉換可換股優先股時配發及發行之可換股優先股兌換股份將在彼此之間享有同等權利及在所有方面與配發及發行當日已發行之股份享有同地位。

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間，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）。發行可換股債券（及於轉換可換股債券後發行可換股債券兌換股份）及發行可換股優先股（及於轉換可換股優先股後發行可換股優先股兌換股份），須以本公司符合上市規則項下之最低公眾持股量要求為限。

崔女士之承諾

根據上市規則第10.07條，崔女士已向聯交所及本公司承諾，在未獲聯交所事先書面同意的情況下，其不會且將促使美成及賣方不會：

- (a) 自本通函日期起至上市日期起計六個月當日（「結束日期」）期間，出售、訂立任何協議出售或以其他方式就任何其持有的股份（包括代價股份）或任何可換股優先股或任何實益或其他權益設置任何購股權、權利、權益或產權負擔，美成及賣方於本公司在上市首六個月期間因發行任何股份或證券而視作出售股份（包括可換股債券兌換股份）或可換股優先股則除外（獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第10.08及10.07(1)(a)條）；
- (b) 自結束日期起計六個月期間，出售、訂立任何協議出售或以其他方式就任何其持有的股份（包括代價股份）或任何可換股優先股或任何實益或其他權益設置任何購股權、權利、權益或產權負擔，而行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，崔女士即不再是本公司的控股股東；及

股本

- (c) 自本通函日期至上市日期起計十二個月期間，其將：
- (i) 根據上市規則第10.07(2)條附註(2)，倘其、美成或賣方質押或抵押其實益擁有且以認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人的本公司證券或該等證券中的任何權益時，即會書面通知本公司有關質押或抵押事宜，連同所質押或抵押的證券數目；及
 - (ii) 倘其、美成或賣方接獲承押人或承押記人口頭或書面表示將會出售任何已質押或抵押的本公司證券，即會書面通知本公司有關指示。

一般授權

一般授權

根據所有適用法例及在其規限下，董事已獲授一般無條件授權以配發、發行及處理未發行股份或可轉換為股份之證券或購股權、認股權證或認購任何股份之類似權利，及作出、授出、簽署或執行將會或可能需要行使有關權力之要約、協議或期權、契據及其他文件。將予配發及發行之股份面值總額將不得超過於二零一五年八月二十日舉行股東週年大會通過有關決議案當日本公司已發行股本面值總額之20%。

購回授權

董事亦已獲授一般無條件授權，以於聯交所或股份可能上市並獲證監會與聯交所就此認可之任何其他證券交易所購買股份，及按照證監會與聯交所之規則及規例及一切適用法例。本公司可能購買之股份面值總額將不得超過於二零一五年八月二十日舉行股東週年大會通過有關決議案當日本公司已發行股本面值總額之10%。

該兩項授權將於以下最早日期屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；

股 本

- (b) 適用法例或公司章程規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (c) 股東於股東大會以普通決議案撤回或修訂相關決議案授予董事之權限之日期。

未行使購股權及二零一二年購股權計劃

本公司股東於二零一二年九月五日舉行之股東週年大會採納現有購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」），並於二零一四年八月八日更新計劃授權上限。

二零一二年購股權計劃於採納日期（即二零一二年九月五日）起計10年維持有效及生效。自採納二零一二年購股權計劃以來，本公司已據此分別授出50,700,000份及33,650,000份購股權，行使價分別為每股0.98港元及1.20港元。

須舉行股東大會及類別股東大會之情況

根據公司章程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「本公司組織章程及百慕達公司法概要」一節。

主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事所知，以下人士(不包括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之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在擴大後集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

(a) 於本公司股份及相關股份之好倉

| 股東名稱 | 身份 | 股份數目 (附註1) | 概約股權 |
|----------------------|-------------------|---------------|--------------|
| | | | 百分比 (附註2) |
| 美成集團有限公司 | 實益擁有人 | [編纂] | [編纂] |
| 家譯(附註3) | 實益擁有人 | [編纂] | [編纂] |
| 崔女士(附註4) | 受控法團權益 | [編纂] | [編纂] |
| 中國銀河國際證券 (香港)有限公司 | 於股份之抵押權益 (附註5) | [編纂] | [編纂] |

附註：

1. 本公司之股份及相關股份好倉。
2. 百分比(約整至小數點後兩位)乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數[編纂]股股份計算。
3. 根據買賣協議(即初步協議(經補充協議及第二份補充協議修訂及補充))，家譯於[編纂]股本公司股份及相關股份中擁有權益。
4. 美成及家譯由崔女士全資實益擁有，而崔女士為本公司執行董事兼董事會主席柴女士之女兒。根據證券及期貨條例第XV部，由於崔女士為美成及家譯之控股股東，彼被視為於美成及家譯所持有之股份及相關股份中擁有權益。
5. 中央匯金投資有限責任公司目前持有中國銀河金融控股有限責任公司之[編纂]%股權，而中國銀河金融控股有限責任公司為中國銀河證券股份有限公司之控股股東。中國銀河證券股份有限公司於二零零七年一月二十六日於中國註冊成立為股份有限公司，其H股股份於香港聯交所上市(股份代號：06881)。中國銀河國際金融控股有限公司及中國銀河國際證券(香港)有限公司均為中國銀河證券股份有限公司之全資附屬公司。所有該等公司被視為於本公司股份中擁有抵押權益。

主要股東

(b) 擁有擴大後集團其他任何成員公司10%或以上權益之人士

| 擴大後 集團成員公司名稱 | 股東名稱 | 佔擴大後集團 成員公司 股權概約 百分比 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 上海新華滙訊通信設備 銷售有限公司 | 上海新華傳媒連鎖有限 公司(附註1) | [編纂]% |
| 香港潤迅通信聯合有限 公司(清盤中) | 中國移動通信集團廣東 有限公司(附註2) | [編纂]% |

附註：

1. 上海新華傳媒連鎖有限公司之最終股東為一間於上海證券交易所上市的公司。
2. 中國移動通信集團廣東有限公司之最終股東為一間於香港聯交所上市的公司。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事所知，並無任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於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(好倉)或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在擴大後集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

本節載有有關中國經濟及目標集團所經營行業的資料。下節資料部份乃由本公司摘取自其委聘獨立市場顧問安永(中國)企業諮詢有限公司編製的報告市場研究報告。請參閱下文「資料來源」一段。本公司相信，該等資料來源乃下文所載資料及統計數據(包括所識別未來期間的前瞻性資料)的適當來源，在摘錄及複製該等資料時亦已採取合理的謹慎措施。本公司並無理由相信該等資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性，或已遺漏任何事實，致使該等資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性。有關資料並未經本公司、目標集團、聯席保薦人或彼等各自的任何聯屬人士或顧問、或參與收購事項及本公司的新上市申請的任何一方獨立核證，概不就其完整性、準確性或公平性發表任何聲明。該等資料未必與中國境內或境外編撰的其他資料貫徹一致。在作出或不作出任何投資決定時，不應依賴該等資料及統計數據。

資料來源

本公司委聘獨立顧問安永(中國)企業諮詢有限公司(「安永諮詢」)，就中國及目標集團經營所在城市之房地產行業進行適切而詳盡的分析，並編製報告載列其對中國房地產行業所作客觀公正的概覽。

安永諮詢為獨立全球諮詢公司。安永諮詢提供的服務包括商業盡職審查、市場評估、市場滲透及增長策略以及競爭分析。安永諮詢在為房地產公司提供行業分析以制定入市策略方面經驗豐富。

本公司委聘安永諮詢編製報告，安永諮詢主要以從總體到細節的研究方法加上從細節到總體的方法所收集的資料編製其報告。其透過進行一手研究及二手研究以及使用其內部數據庫作為市場研究報告的主要數據來源。一手研究涉及訪探來自房地產公司、中國全國性或地區性組織、政府或半官方部門以及其他業界人士以及訪問不同持份者而得出。二手研究與聘請專業分析員從不同出版物收集資料有關包括但不限於政府數據、行業數據、公開刊發企業資料及公開可得數據。安永諮詢為確保市場研究報告所載預測的準確性，對市場規模及發展趨勢進行定量及定性分析，並使用來自政府部門、行業公開資料及行業專家訪問所得的數據，與過往市場資料交叉覆核，作為其預測的基準，並認為該等數據及統計可靠。

安永諮詢使用各種準確性已經核證的資料來源以及分析及比較各受訪者的資料及意見以避免存在偏見。本公司已就研究服務合共支付人民幣500,000元，本

公司相信有關費用與現行市場收費相若。除市場研究報告外，本公司並無另行委任／委聘任何人士就編製本節內容而編製任何其他研究報告。本節乃根據市場研究報告編製，旨在提供目標集團經營所在地的行業全面描述。

於編纂本節內容時，安永諮詢以下列假設為依據：

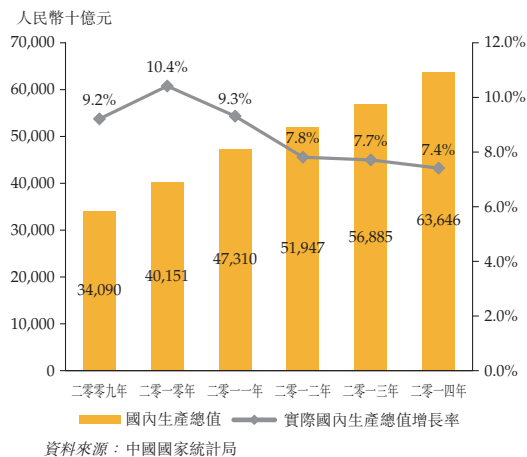
- 中國經濟將保持穩定增長；
- 中國社會、經濟及政治環境將維持穩定；及
- 市場驅力(如有利的監管政策、持續城市化、對住宅房地產的穩定需求及優化住宅住房的上升需求)將推動中國房地產市場的增長。

據所深知及全悉及自政府官方來源及其他行業來源之可得最新資料，董事確認，自最後實際可行日期起，市場資料概無可能限制、抵觸或影響本節所載資料之重大不利變動。

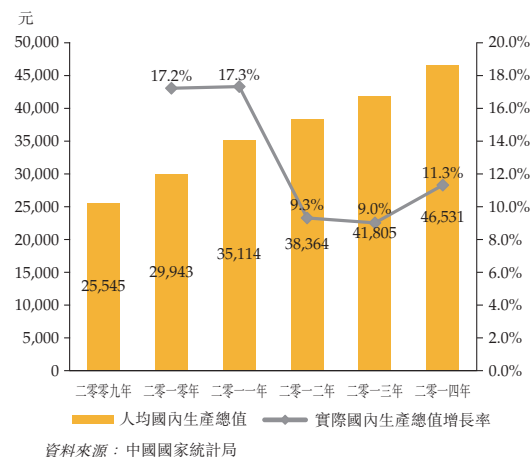
中國宏觀經濟發展概覽

根據中國國家統計局的資料，二零一四年中國國內生產總值為人民幣636,460億元，其中，第一、第二及第三產業分別佔9.2%、42.6%及48.2%，增長率分別為4.1%、7.3%及8.1%。二零零九年至二零一四年間，中國國內生產總值由約人民幣340,900億元增加至人民幣636,460億元，複合年增長率約為13.3%。二零一四年，實際國內生產總值增長率為7.4%，略低於二零一三年的7.7%。截至二零一四年底，人均國內生產總值為人民幣46,531元。

二零零九年至二零一四年中國國內生產總值及實際國內生產總值增長率



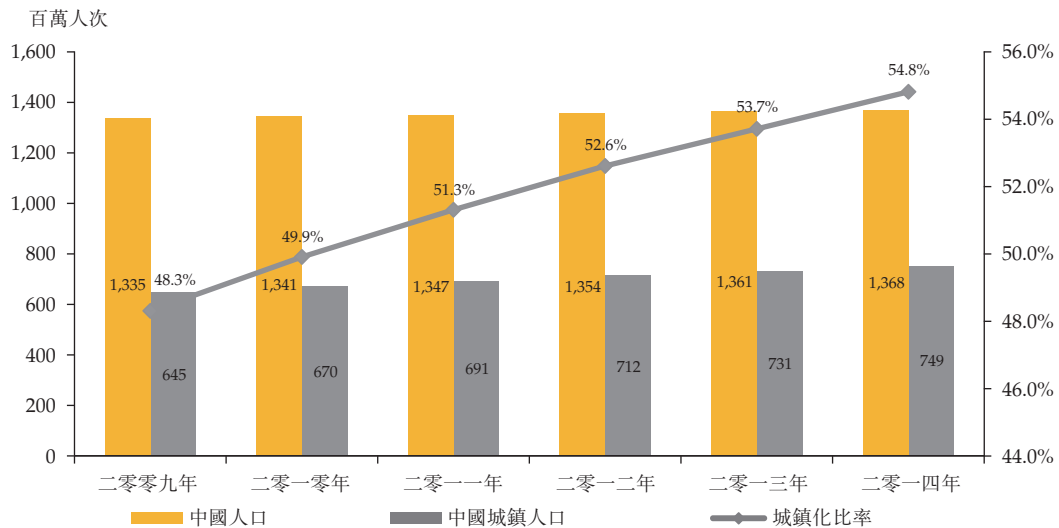
二零零九年至二零一四年中國人均國內生產總值



中國人口每年增加6百萬至7百萬人次，城鎮化步伐加快

根據中國國家統計局的資料，二零零九年至二零一四年間，中國人口由二零零九年的13.35億增加至13.68億，複合年增長率約為0.5%。過去五年，中國每年增加約6百萬至7百萬人次。據安永諮詢表示，政府近年的家庭計劃及人口政策更具彈性；但預計該等變動短期內將不會對人口增長產生重大影響。

二零零九年至二零一四年中國人口及城鎮化比率



資料來源：中國國家統計局

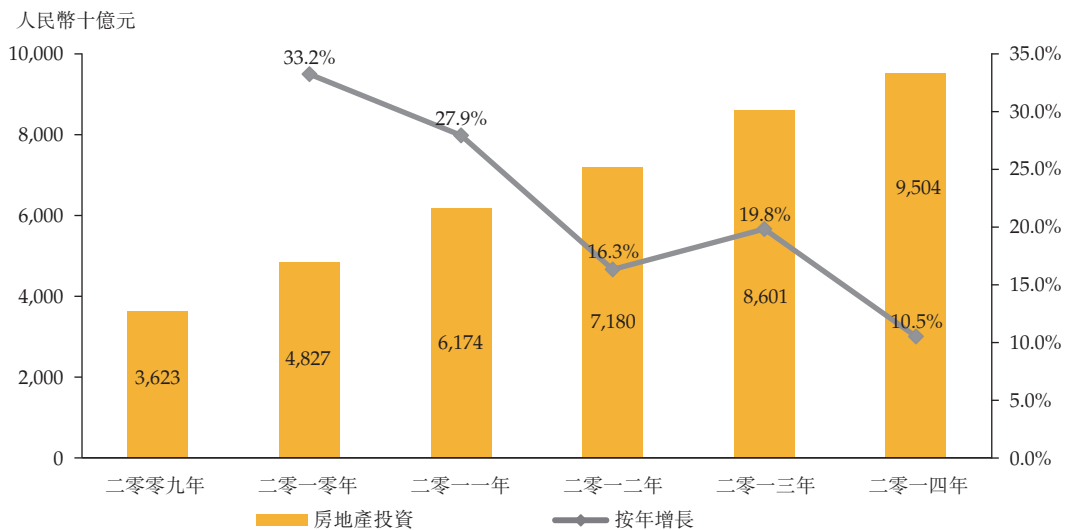
城鎮化是房地產行業重要的增長動力。二零零九年至二零一四年，中國城鎮人口由二零零九年的6.45億增加至7.49億，複合年增長率約為3.0%。城鎮人口增長率遠高於整體人口的增長率。二零零九年至二零一四年，中國城鎮化比率由48.3%增加至54.8%。

中國房地產市場概覽

近年，中國房地產市場大幅擴張。二零零九年至二零一四年，中國房地產投資由約人民幣36,230億元增加至人民幣95,040億元，複合年增長率約為21.3%。在二零零八年至二零一零年金融危機期間，為確保經濟增長推出人民幣400,000億元的刺激方案，導致房地產市場投資顯著增加。二零一零年，政府頒佈房地產宏觀調控政策，直接導致二零一零年及二零一二年建築用地供應減少。因此，房地產市場增長率由二零一零年的33.2%下降至二零一二年的16.3%。

二零一三年底，受惠於整體經濟復甦及相關政策放寬，房地產行業投資規模創出新高，行業景氣逐步轉好，土地供應相應增加。二零一三年，市場差異化加速。一方面，一線城市的住宅物業價格持續上漲，按年上漲超過20%；另一方面，部份三、四線城市出現嚴重的物業供應過剩問題，以致價格下滑，多間房地產開發商在現金流量方面出現困難。整體而言，在一線城市及主要二線城市帶動下，二零一三年全國房地產投資仍然錄得19.8%增幅。

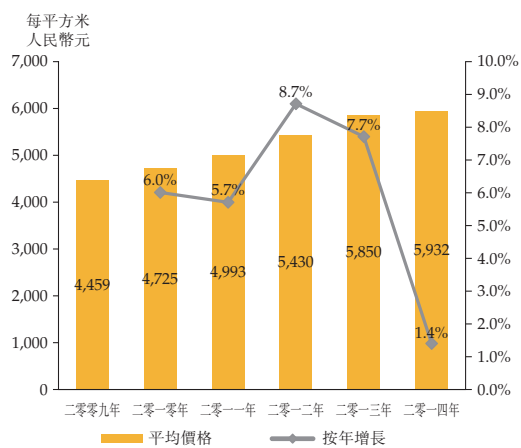
二零零九年至二零一四年中國房地產投資



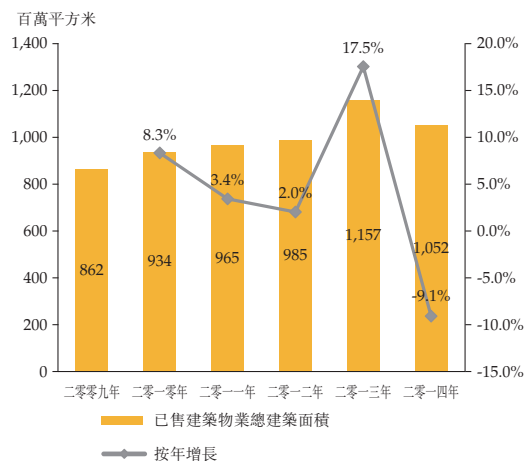
資料來源：中國國家統計局

根據中國國家統計局的資料，二零零九年至二零一四年，住宅物業平均價格由每平方米人民幣4,459元上漲至每平方米人民幣5,932元。然而，價格漲幅有所放緩，二零一四年的平均價格僅較二零一三年略升1.4%。就建築面積而言，二零一三年已售住宅物業[總建築面積]較二零一二年增加1.72億平方米或17.5%。然而，自二零一四年初起，隨著投資者對市場及中國經濟的態度轉趨審慎，住宅市場的增長動力放緩，已售住宅物業僅達10.52億平方米，較二零一三年減少9.1%，遠低於二零一二年至二零一三年的17.5%增長率。

二零零九年至二零一四年住宅物業平均售價



二零零九年至二零一四年中國已售住宅物業總建築面積



過去幾年房地產市場增長，土地購買價格亦相應上升。二零零九年至二零一四年，平均土地購買價格由每平方米約人民幣1,614元上升至每平方米人民幣3,002元，過去五年上升近一倍，複合年增長率約為13.2%。

二零一四年，儘管房地產市場波動不定，平均土地購買價格依然持續上升。二零一四年，平均土地購買價格達每平方米人民幣3,002元，較二零一三年增加17.5%，顯示房地產開發商長遠而言對市場仍然充滿信心。

吉林省宏觀經濟發展概覽

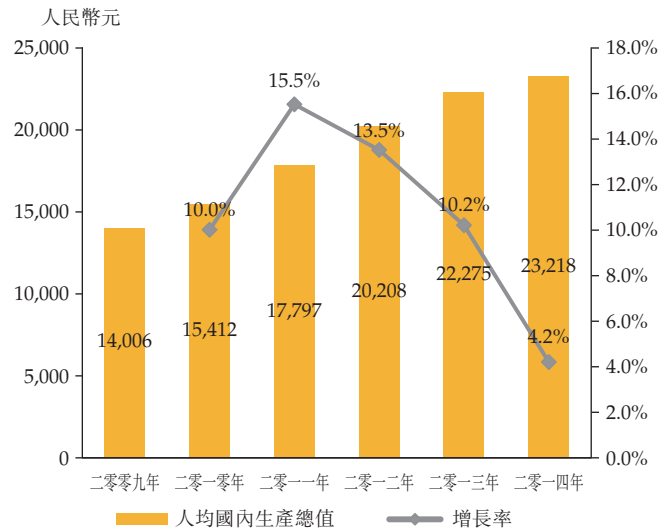
近年來，吉林省經濟大幅增長。二零零九年至二零一四年，吉林省的名義國內生產總值由二零零九年約人民幣7,280億元增加至二零一四年約人民幣13,800億元，複合年增長率約為13.7%，略高於同期的全國名義國內生產總值複合年增長率13.3%。然而，吉林省的經濟規模仍然較小，其國內生產總值僅佔全國國內生產總值約2.2%。

根據中國國家統計局的資料，二零一四年吉林省國內生產總值約為人民幣13,800億元，其中，第一、第二及第三產業分別佔11.0%、52.8%及36.2%，較二零一三年分別增長4.6%、6.6%及6.9%。

吉林省人均收入增長率高於全國水平

二零一四年，吉林省人均收入增長人民幣23,218元，仍然較全國水平人民幣28,844元少人民幣5,626元。二零零九年至二零一四年，吉林省城鎮居民人均可支配收入由人民幣14,006元增加至人民幣23,218元，複合年增長率約為10.6%。

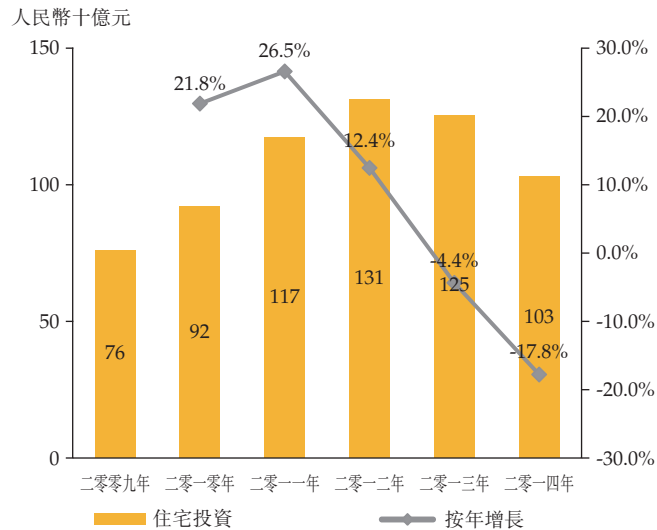
二零零九年至二零一四年吉林省城鎮居民人均可支配收入及增長率



資料來源：中國國家統計局

吉林省房地產市場概覽

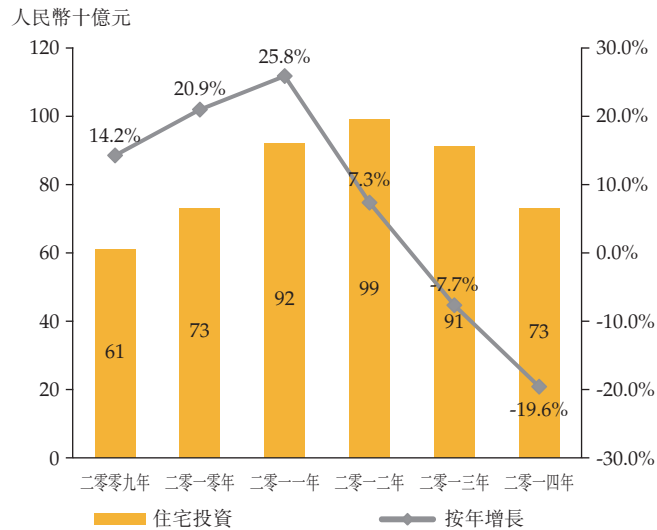
二零零九年至二零一四年吉林省房地產投資



資料來源：中國國家統計局

二零零九年至二零一四年，吉林省房地產投資由二零零九年約人民幣760億元增加至人民幣1,030億元，複合年增長率約為6.4%。

二零零九年至二零一四年吉林省房地產投資



資料來源：中國國家統計局

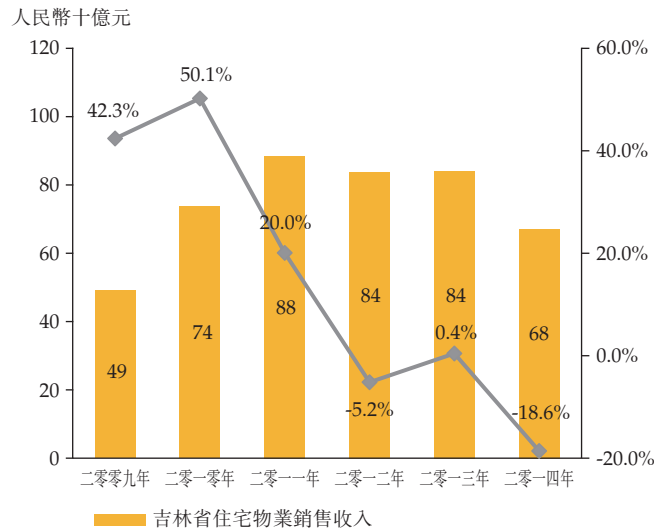
由於政府為房地產市場降溫而頒佈的限制性規管政策於二零一一年在全國推行，吉林省住宅投資於二零零九年至二零一一年間持續增長，直至二零一二年市場增長率下降至7.3%，二零一三年及二零一四年更錄得負增長分別7.7%及19.6%。

住宅投資於二零零九年佔房地產市場80%，至二零一四年下降至71%，顯示即使商業及旅遊物業等非住宅板塊的投資增加，吉林省整體房地產投資仍然以住宅物業為主導。

在完工數量及銷量方面，二零零九年後的年度銷量超過220,000個住房單位。儘管二零一三年略有減少，但有關趨勢與已售住宅物業建築面積相符。近年，受限制性法規的影響，吉林省的已售住宅物業建築面積頗為平穩，反映剛性需求仍然存在，而投機者已被排擠在市場外。

吉林省住宅物業銷售收益於二零零九年及二零一零年分別增加42.3%及50.1%，至二零一一年增幅減慢至20.0%。於二零一二年及二零一三年，銷售收益有所減少，但仍然維持於約人民幣840億元的水平。二零零九年至二零一三年，吉林省住宅物業銷售收益的複合年增長率約為14.4%。

二零零九年至二零一四年吉林省住宅物業 銷售收入



資料來源：中國國家統計局

吉林省房地產市場的主要動力

預計城鎮化繼續推動住宅房地產發展

中國城鎮化比率由二零零九年的48.3%增加至二零一四年的54.8%，預計仍會繼續增加。中國城鎮化整體過程漫長，因此，住宅物業需求仍會持續一段時間。整體而言，隨著城鎮人口因農村居民湧入而增加，城鎮化正在穩步推進。預期城鎮化將繼續成為吉林省和中國住宅房地產發展的主要動力。

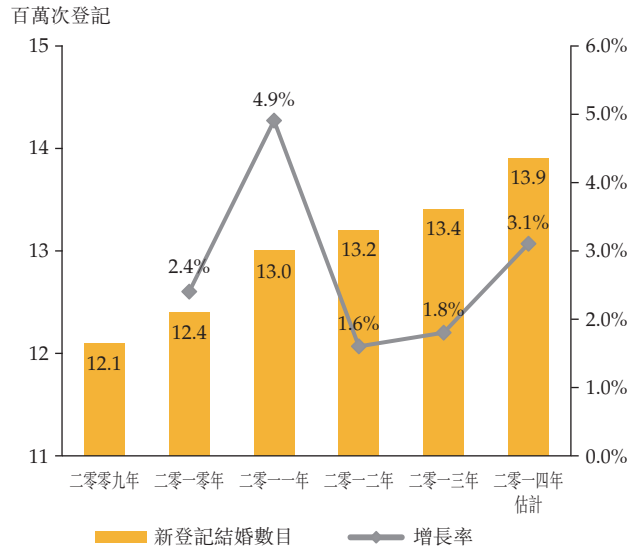
可支配收入及購買力持續增加，推動人們購置住宅房地產

鑒於城鎮居民的可支配收入預期會快速增加，安永諮詢預期，日後隨著可支配收入及購買力增加，將會推動人們購置住宅房地產。

購置房地產受新婚夫婦的住房需求所帶動

一九七九年至一九九二年間，中國出現嬰兒潮，在該十年期間出生的嬰兒約有3.10億個。至二零一四年，這一代人已年屆23歲至36歲，成為龐大的住宅房地產潛在客戶群。由於中國一般會在婚前購置房地產，因此住宅房地產的走勢與中國的婚姻趨勢密切相關。

二零零九年至二零一四年中國新結婚登記



資料來源：中國民政部

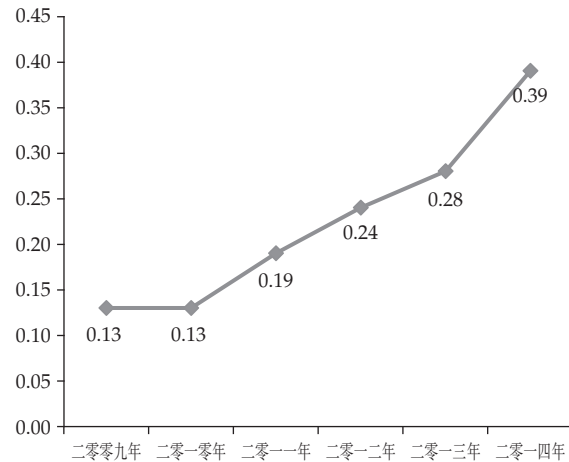
吉林省房地產市場的主要挑戰

房地產對中國經濟的影響日益減少，影響市場上的投資需求

過去十年，中國國內生產總值每年增長約10%，在出口及固定資產投資的主要帶動下，呈現爆炸性及前所未有的增長。自十二五規劃以來，中國經濟結構的最大經濟貢獻者已由投資轉變為消費。政府此後推出了一連串政策以限制房地產市場投資，意味著短期內房地產市場的增長將不會由巨額投資所帶動。

住宅物業市場的堆積庫存處於高水平

二零零九年至二零一四年供銷售住宅物業面積／
已售住宅物業面積比率



資料來源：中國國家統計局

自二零一一年起，供銷售住宅物業數量顯著增加，二零一零年增幅僅為8%，二零一一年則飆升至45%，而此後亦一直維持於高水平。供銷售住宅物業數量由二零零九年的1.15億平方米增加至二零一四年的4.07億平方米。

與此同時，已售住宅物業增幅卻遠低於供銷售住宅物業增幅。自二零一一年起，供銷售住宅物業與已售住宅物業的比例一直增加，並由二零一三年的0.28急升至二零一四年的0.39，顯示庫存堆積問題日趨嚴重。二零一四年，該比率更比二零零九年高出接近兩倍，三、四線城市的庫存堆積問題尤其嚴峻。

儘管二零一四年已改變政策重心，但房地產政策控制仍持續影響需求

由二零一零年出台《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》（稱為「該通知」）對40個重點城市實行房地產限購，以至二零一一年在上海和重慶實施住宅物業稅項改革及針對熱門城市的投機性投資需求進行的持續打擊，相關政策及法規對中國房地產市場一直影響重大。自二零一四年起，監管機構改變政策重心，推出名為「930新政」的新房地產政策，放寬對房地產交易的限制，並為開發商提供財務支持，從而增強業內信心。

房地產開發商正面對盈利能力下降、借貸成本高企及現金流量壓力的問題，房地產行業將變得更加集中，行業正處於整合階段

根據中國指數研究院對中國100個城市進行的土地價格調查，二零零九年至二零一四年間，土地價格上升了大約50%。房地產開發商的土地成本百分比由10%攀升至大約30%至40%。加上收緊貨幣政策，價格上漲對房地產開發商造成沉重的財政壓力。同時，建築成本不斷增加，導致房地產開發成本上升，邊際利潤受壓。

預期房地產行業將會加緊整合，而房地產市場將變得更加集中。佔據業內領導地位的房地產開發商資金充足，擁有龐大的土地儲備及多元化的房地產項目，將有能力管理風險，並把握機會擴大規模。另一方面，財務實力較弱的小型房地產開發商由於過度擴充，可能會面對財政困難或需進行合併。

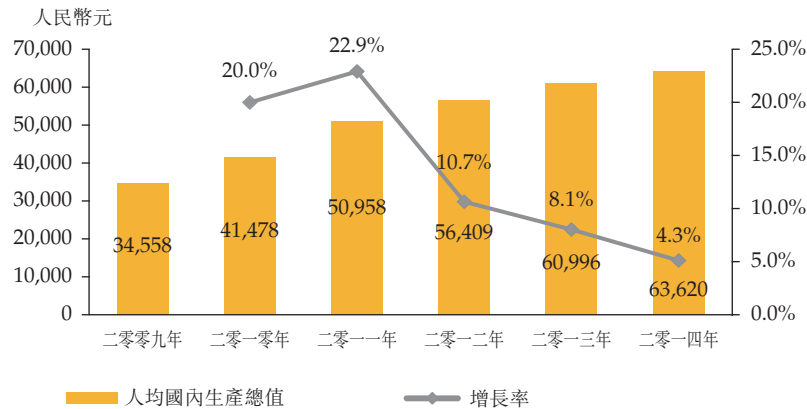
吉林市宏觀經濟發展概覽

吉林市為吉林省第二大城市，於二零零九年至二零一四年貢獻吉林省國內生產總值約20%，吉林市的名義國內生產總值由約人民幣1,500億元增加至約人民幣2,730億元，複合年增長率為12.7%。

根據吉林市統計局的資料，二零一四年吉林市國內生產總值約為人民幣2,730億元，其中，第一、第二及第三產業分別佔9.5%、47.8%及42.7%。房地產行業增值約人民幣118億元，按年增長4.6%。

整體而言，二零一四年吉林市人均國內生產總值的年增長率為4.3%，五年複合年增長率為13.0% (二零零九年至二零一四年)。二零一四年，以估計年底人口為基準計算，吉林市人均國內生產總值為人民幣63,620元，較吉林省高出人民幣13,443元。

二零零九年至二零一四年吉林市人均國內生產總值



資料來源：吉林市統計局

二零零九年至二零一四年，吉林市的城鎮居民人均可支配收入由人民幣15,541元增加至人民幣28,530元，複合年增長率約為12.9%，可見吉林市居民的購買力持續增加。二零一四年人均可支配收入為人民幣5,312元，高於吉林省的平均水平。

吉林市房地產市場概覽

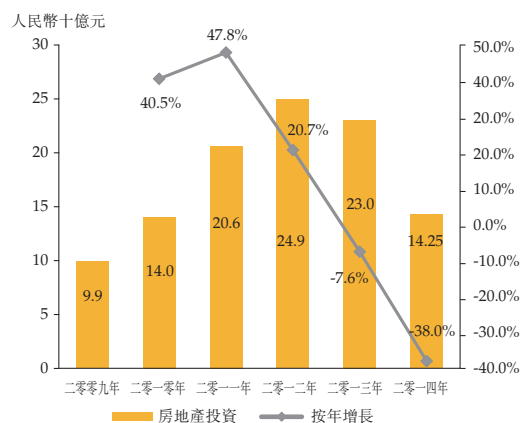
吉林市的城鎮化進程持續增加，其城鎮區域亦相應擴大。順應此等趨勢，房地產市場亦急速發展。二零零九年至二零一三年，房地產投資由約人民幣99億元增加至二零一三年的人民幣230億元，複合年增長率約為23.4%。

作為吉林省的第二大經濟區，吉林市的房地產投資迅速增長，二零零九年佔吉林省房地產投資總額13%，二零一三年則佔18%。按照房地產投資的趨勢，二零零九年至二零一三年住宅投資由約人民幣85億元增加至人民幣168億元，複合年增長率約為18.5%。在該期間內，住宅投資顯著增加，尤以二零零九年至二零一一年為甚，當時增長率達34%，按年增加44%，其後至二零一二年有所放緩（按年增長率12.2%），並於二零一三年錄得負增長9.1%。

附錄一

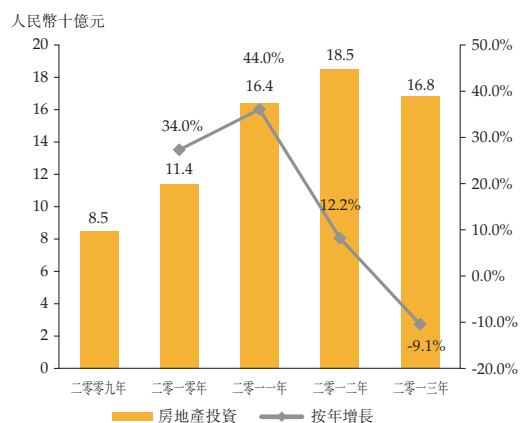
行業概覽

二零零九年至二零一四年吉林市房地產投資



資料來源：吉林市統計局

二零零九年至二零一三年吉林市住宅投資*

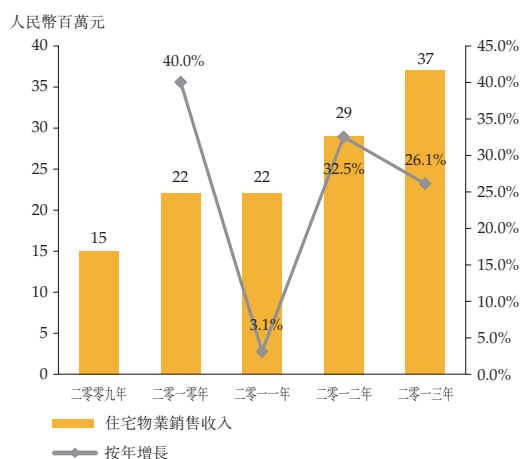


資料來源：吉林市統計局

二零零九年至二零一二年，吉林市的已售住宅物業總建築面積由4.0百萬平方米增加至6.0百萬平方米，於二零零九年至二零一二年間穩步增長。然而，二零一三年已售住宅物業建築面積有所減少，主要是該年的物業價格高企所致。如其他房地產市場所映示，部份買家可能因房地產物業市場疲弱而延遲購買。然而，二零一三年住宅物業總收入仍然錄得26.1%增幅，達到人民幣37百萬元。

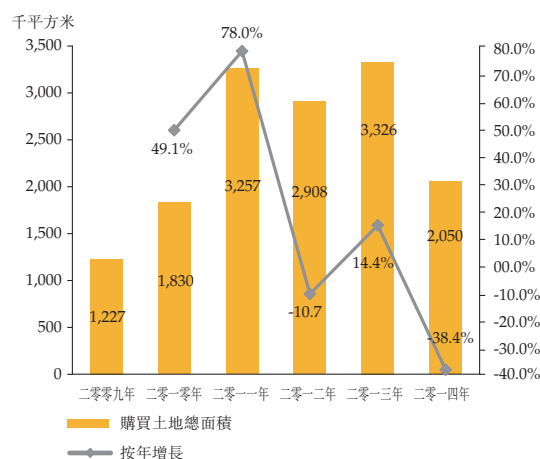
過去五年由於需求強烈、市場供應充裕，土地購買增加近兩倍，反映房地產開發商對未來三至五年的市場充滿信心。總面積土地購買增加，可歸因於二零零九年至二零一二年間吉林市的城鎮區域擴大、清除作房地產發展的土地增加、市場需求上升以及房地產市場增長。房地產開發商似乎對當地市場未來三至五年的前景信心十足。

二零零九年至二零一三年吉林市住宅物業銷售收入



資料來源：吉林市統計局

二零零九年至二零一四年吉林市已獲購買土地總面積



資料來源：吉林市統計局及 Fang.com

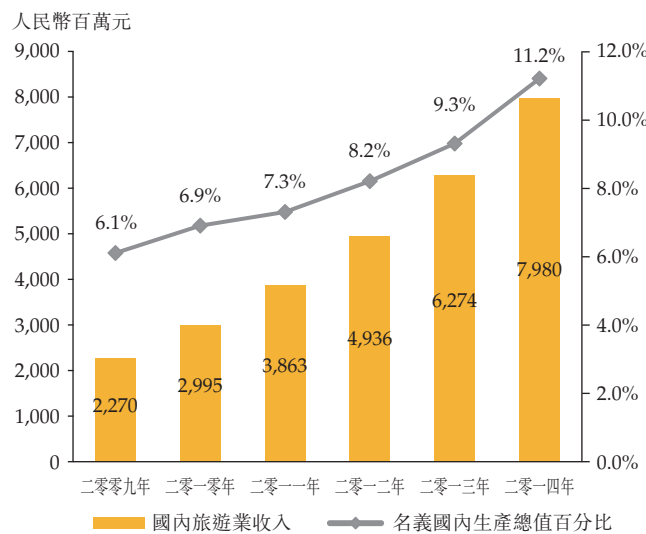
白山宏觀經濟發展概覽

白山為吉林省下轄地級市，位於長白山西側。儘管白山經濟僅佔全省經濟約5%，但近年一直顯著成長。二零零九年至二零一四年，白山的名義國內生產總值由約人民幣370.40億元增加至約人民幣715.62億元，複合年增長率約為14.1%。二零一四年，第一、第二及第三產業增值分別佔8.4%、59.4%及32.3%。

儘管二零零九年至二零一四年的國內生產總值增加近一倍，但實際國內生產總值增長由二零零九年的21.5%減慢至二零一四年的6.7%，與全國經濟相符。二零一四年，以估計年底人口為基準計算，白山的人均國內生產總值為人民幣56,304元，較全省平均高出人民幣6,127元，二零零九年至二零一四年複合年增長率為14.5%。然而，與實際國內生產總值增長相同，人均國內生產總值增長亦顯著下降，尤以二零一二年至二零一四年為甚。

同時，旅遊業迅速發展成為白山的重要支柱產業。二零一四年，到訪白山的國內旅客達6.5百萬人次，錄得旅遊業收益人民幣79.80億元，按年增長分別15.0%及27.2%。二零一四年，旅遊業收益佔白山的名義國內生產總值11.2%，貢獻比率自二零零九年起一直平穩增長。白山擁有世界知名的風光景色。據安永諮詢表示，隨著旅遊業發展，預計將會有更多旅客到訪白山，在白山經濟中佔有日益重要的地位。

二零零九年至二零一四年白山市旅遊業及名義國內生產總值百分比

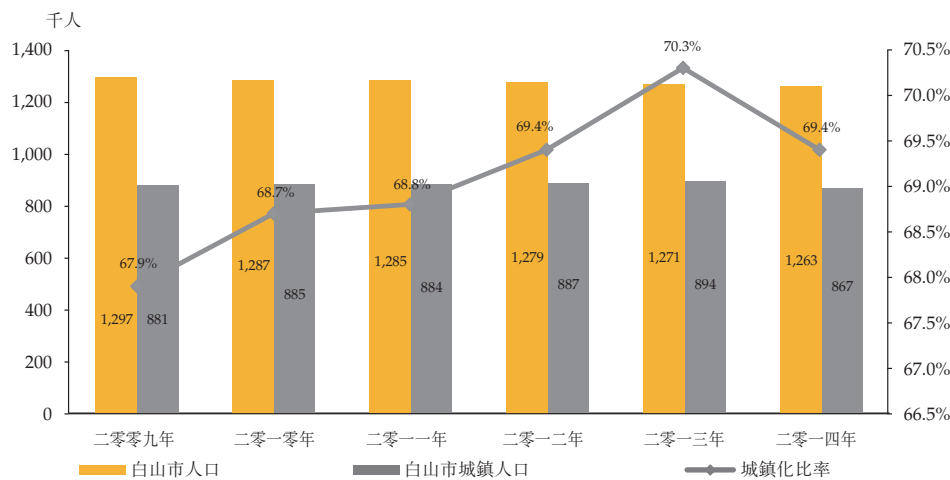


資料來源：白山市統計局

白山人口維持穩定，接近130萬人，二零零九年至二零一四年間略有減少，複合年增長率約為-0.5%。二零零九年至二零一四年，白山的城鎮化比率由67.9%穩步增加至69.4%，較全國及全省水平分別高出14.6%。

鑒於白山政府不斷把農村居民遷移至市鎮及縣市，因此白山的城鎮化趨勢亦持續增加。至二零一三年，約82,000戶居民或200,000人遷移至市鎮。此外，當地政府積極嘗試創造就業機會(例如長白山國際旅遊度假項目)，以吸引鄰近市鎮及城市的工人。

二零零九年至二零一四年白山人口及城鎮化比率



資料來源：白山市統計局

二零零九年至二零一四年，白山的城鎮居民人均可支配收入由人民幣15,036元持續增加至人民幣26,690元，複合年增長率約為12.2%。二零一四年人均可支配收入為人民幣3,472元，高於全省的平均水平。於二零一零年至二零一三年期間，儘管中國經濟增長放緩，全國人均可支配收入增長率減慢，但白山居民的可支配收入仍然錄得強勁的雙位數增長。

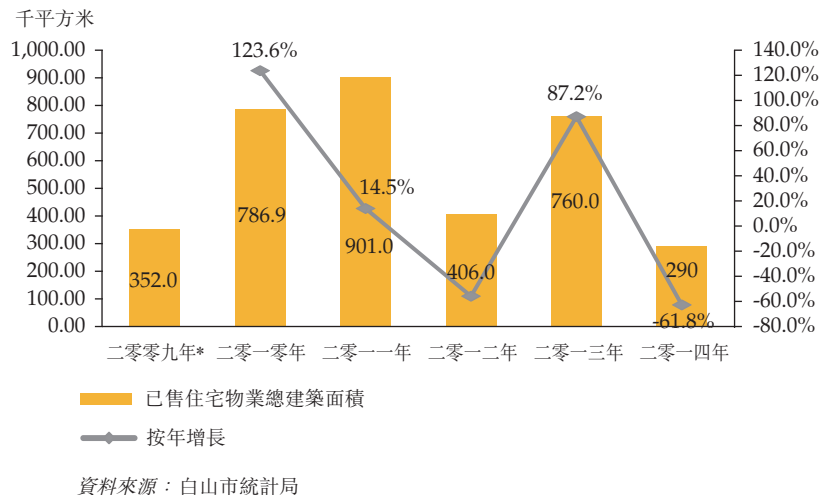
白山房地產市場概覽

二零零九年至二零一三年，房地產及住宅投資持續增長，投資額增加近兩倍。唯一例外是二零一零年，該年由於全國實施限制性政策，因此投資額急劇下降。白山是相對較小的城市，設有許多小型的地方房地產開發公司。由於房地產市場規模不大，因此承受風險能力較低，白山的房地產市場對政府政策及市場供需一般極為敏感。

二零零九年至二零一三年，住宅物業銷售大幅波動，惟價格上落有限。二零一零年已售住宅物業建築面積顯著增加，原因是白山在二零零九年前的住宅物業整體品質不高。二零一零年，隨著大型房地產開發商開發的優質住宅物業竣工，民眾換房帶動住宅物業銷量上升。於二零一零年及二零一一年，市場推出多個住

宅物業銷售，銷售理想，主要是剛性需求所帶動。二零一二年，供銷售住宅物業減少。此外，許多買家因市況不明朗而暫緩購買物業，這種情況直到二零一三年有所改善，因此二零一三年已售物業總建築面積明顯增加。

二零零九年至二零一四年白山已售出住宅物業總建築面積



*附註：由於二零零九年並無官方數據，因此二零零九年已售住宅物業建築面積乃與行業專家會面後估計得出。

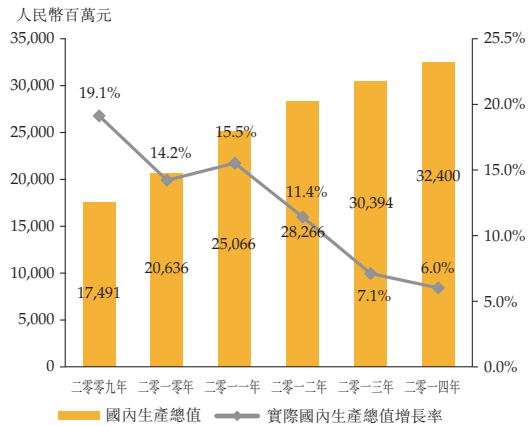
旅遊業增加是白山的旅遊房地產行業發展的重要推動力。白山擁有世界知名的風光景色，吸引了許多旅客到訪，因此旅遊業是白山的三大支柱產業之一。白山政府亦積極建設更多旅遊景點及設施，包括旅遊小鎮、度假公寓和滑雪度假村。過去五年，長白山的旅客人數每年增加逾15%，於二零零九年至二零一四年，旅客人數的複合年增長率為17.9%。

延吉宏觀經濟發展概覽

延吉位於吉林省東面，為延邊朝鮮自治州的首府。延吉的經濟佔全省經濟約2%，近年一直顯著成長。二零零九年至二零一四年，延吉的名義國內生產總值由約人民幣174.91億元增加至人民幣324.00億元，複合年增長率約為13.1%。二零一四年，延吉的國內生產總值為人民幣324.00億元，其中，第一、第二及第三產業分別佔1.8%、43.9%及54.3%。二零零九年，延吉的實際國內生產總值增長達19.1%，顯著高於全省及全國的實際國內生產總值增長。然而，二零一四年由於經濟環境轉弱，實際國內生產總值增長下降至6.0%。

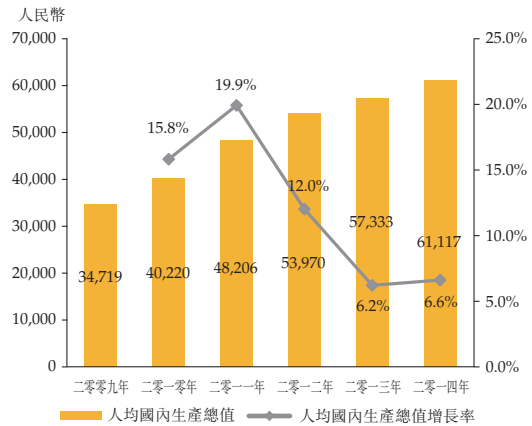
二零零九年至二零一四年，延吉人均國內生產總值由約人民幣34,719元增加至人民幣61,117元，複合年增長率約為12.0%。

二零零九年至二零一四年延吉國內生產總值



資料來源：延吉市統計局

二零零九年至二零一四年延吉人均國內生產總值



資料來源：延吉市統計局

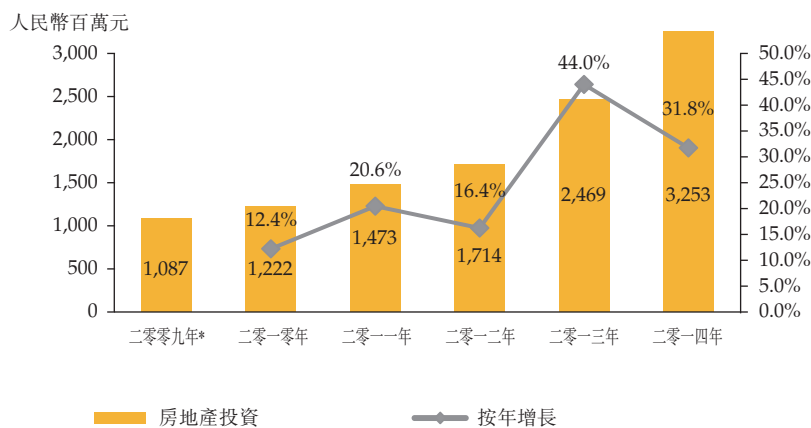
二零一五年一月，國家發展和改革委員會及另外11個部門聯合頒佈《關於印發國家新型城鎮化綜合試點方案的通知》(發改規劃[2014]2960號) (「試點方案」)，列出兩省62市(縣)作為新型城鎮化試點地區。在25個由全國選出的試點縣級市(市、區)中，延吉為吉林省唯一的試點縣級市。「試點方案」提出五大目標，包括：建立城鎮化成本分擔機制；建立可持續的投融資機制；改革完善農村宅基地制度；探索建立行政管理創新和行政成本降低的新型管理模式；及綜合推進體制機制改革創新。試點方案預期會加快延吉市城市化及提升地方居民的生活水平。

可支配收入增長加快，反映延吉居民的生活水平持續提升。二零零九年至二零一四年，延吉城鎮居民人均可支配收入由人民幣16,462元增加至人民幣27,876元，複合年增長率約為11.1%。

延吉房地產市場概覽

過去五年，延吉的房地產開發投資穩步增長。就過去十年的房地產開發而言，吉林省政府在十一五規劃中宣稱會對1,500萬平方米的棚戶區進行改造。延吉於二零零六年開始改造城鎮內的棚戶區，計劃在三年內拆除750,000平方米的舊城。自二零零七年下半年起，延邊自治州和延吉極大增加了棚戶區改造面積，超額完成二零零七年及二零零八年所制定的改造目標。至二零一四年四月延吉的棚戶區改造已完成接近130萬平方米，並已遷徙16,000戶居民，涉及超過50,000人。

二零零九年至二零一四年延吉房地產投資

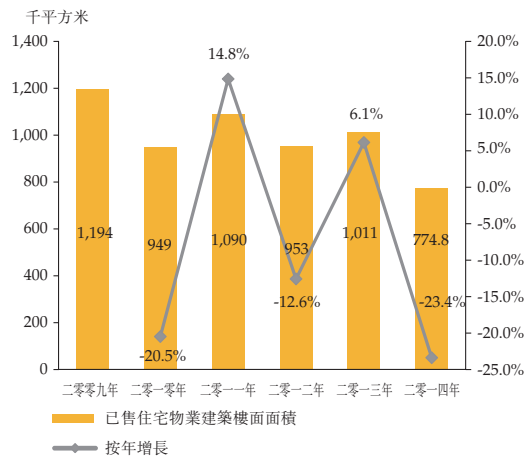


過去五年，基於對宏觀房地產市場變動的反應滯後，延吉的在建及竣工住宅物業總面積均出現大幅波動。二零一二年，隨著大量新項目動工，延吉的在建住宅物業建築面積增加23.2%。二零一三年，在建項目建築面積增長減慢，但增長率仍維持於10%以上。考慮到同年的房地產投資增長44%，住宅房地產建築的增長動力似乎不足，可見除了住宅房地產外，商業及旅遊房地產亦呈高速增長。

由於二零一一年建築項目建築面積減少，動工的新項目亦較少，因此二零一三年竣工住宅房地產建築面積由二零一二年的790,000平方米減少至少於250,000平方米，減幅為68.7%。供銷售住宅物業建築面積的增長曲線較竣工建築面積的增長曲線落後一年。二零一一年大量住宅物業竣工，導致市場供應增加，二零一二年的供銷售住宅物業建築面積增加了92.3%。

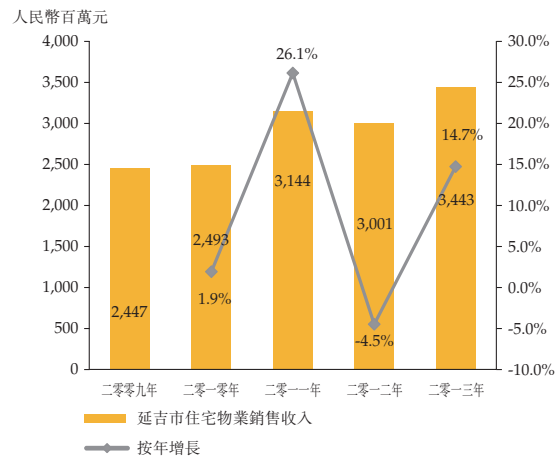
二零零九年至二零一三年，已售住宅物業在每年950至1,200平方米之間波動，平均價格由每平方米人民幣2,000元持續攀升至每平方米人民幣3,400元。二零一一年，延吉住宅物業市場出現新的銷售模式，房地產開發商開始以團購方式銷售物業，並提供團購折扣。這種團購模式帶動延吉住宅物業市場於二零一一年大幅回彈，並轉移了二零一二年的部份需求。二零一二年，住宅物業銷售因二零一一年建立的團購模式而下跌12.6%，但市場於二零一三年迅速回復，增長率達到6.1%。

二零零九年至二零一四年延吉已售住宅物業
總建築樓面面積



資料來源：延吉市統計局

二零零九年至二零一三年延吉住宅物業銷售
收入*



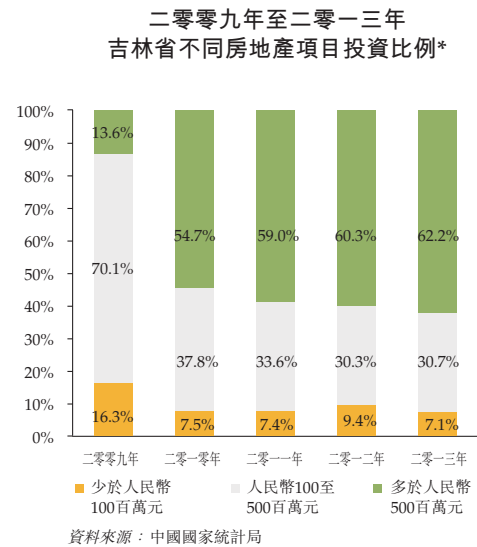
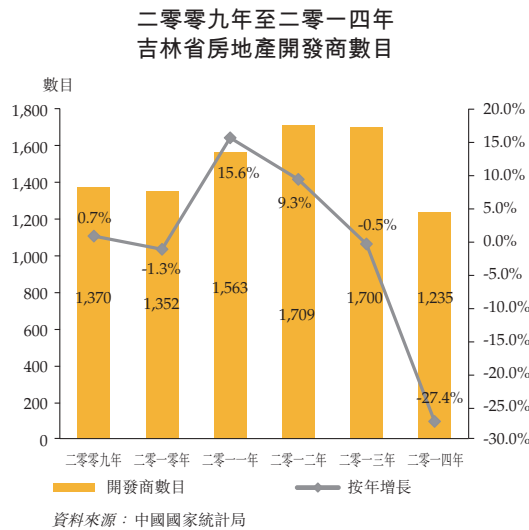
資料來源：延吉市統計局

吉林省的競爭格局

吉林省的城市格局主要為三、四線城市，而房地產市場非常分散。截至二零一三年底，吉林省有超過1,700間房地產開發商，大部份為小型房地產開發商。吉林省共有三類房地產開發商：全國級、省級及地區業者。全國級業者主要集中於吉林及長春，因為當地市場較為發達，而地區業者則集中於地區市場。省級房地產開發商通常於多個城市設有項目，並與全國級及地區業者競爭。

吉林省的國家級業者包括萬科企業股份有限公司、中海地產集團有限公司、中國保利集團公司、恒大地產集團有限公司、大連萬達集團股份有限公司、上海綠地(集團)有限公司等。省級業者包括廣澤地產、長春新星宇房地產開發有限責任公司、吉林省力旺集團有限公司、亞太房地產開發有限責任公司及河源市萬隆房地產開發有限公司。地區業者屬吉林房地產市場主要動力，按銷售收益計算，其所佔市場份額為約70%至80%。

隨著吉林省房地產行業整合，房地產開發商數目將逐步減少，而個別開發商的規則很可能會上升。



有關中國房地產市場競爭格局之更多詳情，請參閱本通函「業務－競爭優勢」一節。

建材的過往價格走勢

原材料

工業企業原料燃料動力購進價格指數(「工業企業原料燃料動力購進價格指數」)為建材成本的通用指標，對房地產開發商而言重要攸關。根據中國國家統計局編製的數據，於二零一零年至二零一四年，工業企業原料燃料動力購進價格指數－建材於波動不穩，於二零一一年錄得指數高位108.4，惟建材價格指數於二零一三年跌至98.7。於二零一四年，指數反彈至99.8。整體而言，建材價格按年波動，原因為經濟、政治及社會變化。下表列載所示年度的工業企業原料燃料動力購進價格指數：

| | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 工業企業原料燃料 動力購進價格 指數－建材 | 103.8 | 108.4 | 99.7 | 98.7 | 99.8 |

資料來源：中國國家統計局

* 於本通函日期，有關資料來源尚未刊發二零一四年之數據。

鋼材價格

於二零一零年至二零一四年，中國鋼材價格波動不穩。中國鋼材價格指數呈現跌勢，於二零一四年年底錄得3,042.8。下表列載所示年度的鋼材價格指數：

| | 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 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 中國鋼材價格指數 | 4,847.0 | 4,487.0 | 3,942.1 | 3,702.6 | 3,042.8 |

資料來源：中國聯合鋼鐵網Custeel (<http://index.custeel.com/>)

水泥價格

於二零一零年至二零一四年，中國水泥價格下跌。全國平均水泥價格由二零一零年十二月的每噸人民幣364.6元下跌至二零一二年十二月的每噸人民幣296.2元，其後升至二零一四年十二月的每噸人民幣316.3元。下表列載所示期間的全國平均水泥價格：

| | 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 |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全國平均水泥價格 (每噸人民幣元) | 364.6 | 329.8 | 296.2 | 349.1 | 316.3 |

資料來源：萬得資訊

* 於本通函日期，有關資料來源尚未刊發二零一四年之數據。

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，包括有關房地產開發、物業管理、稅務及外匯管制的法律和法規。

(a) 中國土地制度

所有中國土地，視乎其所在位置，分為國家或集體所有。城市或市鎮的市區所有土地均為國有，而城市或市鎮的所有郊區以及所有農村土地，除非法律另有規定，均為集體所有。國家有權根據法律以公眾利益為由沒收或收回土地擁有權或土地使用權，並會作出補償。

雖然中國所有土地均由國家或集體所有，但是私人、企業及其他機構亦容許持有、租賃及開發其獲授土地使用權的土地。

(b) 國家及地方法例

於一九八八年，全國人民代表大會（「全國人民代表大會」）修訂中國憲法，容許轉讓土地使用權以換取利益。於一九八八年十二月，《中華人民共和國土地管理法》（「土地法」）獲修訂，容許轉讓土地使用權以換取利益。根據一九九九年一月生效的土地法，有意使用國有土地的建築單位可透過中國政府批准土地使用權轉授或土地分配，以取得國有土地使用權。於二零零四年八月二十八日，土地法獲修訂，容許國家以公眾利益為由，以合適補償徵用或收回土地。

根據國務院於一九九八年十二月二十七日根據土地法頒佈並於一九九九年一月一日生效的《土地管理法實施條例》（分別於二零一一年一月八日及二零一四年七月二十九日經修訂），國家實行土地註冊及土地證明出具制度。根據法律，土地擁有權及土地使用權受法律保障。

根據於一九九零年五月頒佈的《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》（「出讓和轉讓暫行條例」），縣級或以上的地方政府有權在獲支付轉授費用後，根據土地使用權轉授合約向土地使用者授出土地使用權，在有限期間內作指定用途。

根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用權授予年期的上限因用途而異，年期一般載列如下：

| 土地用途 | 年期上限 |
|---------------------|------|
| 商業、旅遊、娛樂 | 40 |
| 住宅 | 70 |
| 工業 | 50 |
| 教育、科學、技術、文化、公眾健康或運動 | 50 |
| 綜合用途或其他 | 50 |

根據出讓和轉讓暫行條例，除非法律另有訂明外，所有國內外企業均可取得土地使用權。國家在轉授期屆滿前不得收回合法轉授的土地使用權，除非國家於特別情況下因公眾利益而須收回土地使用權，國家須於此情況下支付補償。於轉授期餘下期間，土地承授人可合法轉讓、按揭或租賃其土地使用權予第三方。

根據合約條款悉數支付土地費用後，土地承授人可向相關土地局申請土地使用證。根據於二零零七年三月十六日頒佈及於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用途土地的土地使用權期限將於屆滿時自動重續。其他用途土地的土地使用權期限重續事宜須根據屆時之現行房地產法處理。此外，倘國家於相關土地使用權期限內因公眾利益收回土地，則須向建於土地上的住宅物業及其他房地產的業主支付補償，而國家須退還相關土地費用。

轉授期屆滿後，重續須簽署新土地使用權轉授合約及支付費用。倘轉授期並無重續，土地使用權及建於土地上的任何樓宇將無償歸還予國家。

根據吉林省人民代表大會常務委員會於二零零三年十月二十日頒佈的《吉林省城市房地產開發經營管理條例》，房地產發展項目須確立資本制度，項目投資之資本比例應佔最少20%。倘由開展日期起計，土地空置超過一年但少於兩年，除土地出讓合約所載者外，土地開發商須支付空置費，金額少於土地出讓費用的20%；倘獲批准開發的土地空置超過兩年，則政府將根據法律及法規收回土地。然而，倘不可抗力導致延遲，則收回條文並不適用。

(c) 出讓

中國法律將土地的擁有權及土地使用權區分。國家可向個人或實體授出土地使用權，使其在特定期間，擁有一幅土地的獨有權利，作特定用途，但須受其他可能規定之條款及條件限制。授出土地使用權時，須支付土地費用。就一幅土地所授出的土地使用權的最長年期，視乎該土地的用途。誠如上文所述，有關規例所列明的最長期限，介乎40年至70年，視乎土地的用途。

根據國土資源局於二零零二年五月九日頒佈並於二零零七年九月二十八日修訂的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》及於一九九五年一月一日實施並分別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**」），商業、旅遊、娛樂和豪華住宅等經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

根據國土資源局於二零零七年九月二十八日頒佈並於二零零七年十一月一日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

於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》，（其中包括）規定，(i) 正確把握土地招標拍賣掛牌出讓政策的調控作用；(ii) 完善住房用地招標拍賣掛牌計劃公示制度；(iii) 調整完善土地招標拍賣掛牌出讓政策，包括 (a) 限定房價或地價，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（「**建築面積**」），以掛牌或拍賣方式出讓商品房用地，及 (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擁有權；(iv) 推廣於網上進行土地使用權出讓，例如於有關當局之網站公開發轉讓公佈、籌備網上報價及拍賣以釐定中標人；及 (v) 補足及完善土地招標拍賣掛牌出讓合同的內容。

按照《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，土地使用權招標指有關土地管理部門（「出讓人」）發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構（無論是否指定）透過提交競投文件以供標書評估委員會審閱，以參與特定地塊的土地使用權投標，根據於競投公佈所述時間及地點之投標結果確定土地使用權人。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，而競買人可於指定時間及地點公開競投土地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌出讓公告，而根據公告，土地出讓條件會在指定期間於指定土地交易場所掛牌，出價人的付款申請將會掛牌，以掛牌期限截止時的出價結果確定土地使用權人。有關程序如下：

- (i) 市、縣政府土地行政主管部門須至少在招標、拍賣或掛牌出讓開始日前20日發佈公告，公佈須包括（包括但不限於）招標、拍賣或掛牌出讓土地的基本情況、投標人、競買人的資質要求、確定中標人或競得人的方法及準則，以及競買保證金；
- (ii) 出讓人對投標人、競買人進行資質審查。通知符合招標、拍賣或掛牌出讓公告規定條件的申請人相關活動；
- (iii) 以招標、拍賣或掛牌出讓方式確定中標人或競得人後，出讓人與中標人或競得人簽訂成交確認書。出讓人必須退還保證金予其他申請人；
- (iv) 出讓人與中標人或競得人按照成交確認書約定的時間、地點，簽訂土地使用權出讓合同。中標人或競得人支付的投標保證金，抵作部份國有土地使用權出讓代價；及
- (v) 中標人或競得人付清出讓金後，申請辦理土地登記，縣級或以上有關政府再頒發「土地使用證」。

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步訂明，中標人或競得人須按照國有建設用地使用權出讓合同付清全部出讓金後，方可申請辦理土地

登記，領取國有建設用地使用權證。倘中標人或競得人未付清全部出讓金，則不會獲發國有建設用地使用權證。不得按出讓金繳納比例分割發放國有建設用地使用權證。

於二零零三年六月，中國國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘僅有一家企業有用地的意向，則可以協議的方式出讓土地使用權（商業、旅遊、娛樂及商品住宅等經營性用地的土地使用權除外）。地方土地局會同其他有關政府部門（包括城市規劃局）制定有關事項的規劃，例如具體位置、界址、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃設計條件、授出日期以及擬訂的土地出讓金（不得低於國家所規定的最低價格），有關規劃及擬訂土地出讓金將提交予有關政府審批。隨後，地方土地局及意向人士根據上述規劃及擬訂土地出讓金磋商及訂立出讓合同。倘擬出讓的土地使用權有兩家或以上意向企業，則該土地使用權須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

簽署土地出讓合同後，受讓人須根據合同條款支付土地出讓金，而合同隨後提交有關地方土地局，以待發出土地使用證。於出讓期限屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後，將訂立新合同或作出修訂延續出讓期限，屆時須支付重新計算的出讓金額。

為規範及精簡土地使用權申請程序，若干地方政府制訂土地出讓合同的標準規定。該等規定一般包括土地用途、土地出讓金及付款方式等條款、建築限制則包括地盤覆蓋，總建築面積及高度限制、公共設施的興建、提交建築圖紙及批准、建築工程完工的限期、市鎮規劃規定、支付出讓金及完成既定發展前轉讓的限制及違約的責任。土地使用者在履行土地出讓合同後要求改變指定的土地用途，須獲有關土地局及有關城市規劃部門的批准，並或須訂立一份新土地使用合同，調整土地出讓金，以反映新用途增值。然後，即時辦理登記手續。根據國土資源部及國家工商行政管理總局（「**國家工商管理局**」）於二零零八年四月二十九日頒佈並於二零零八年七月一日生效之《國有建設用地使用權出讓合同示範文本》，市政土地資源管理部門訂立合約。

國土資源部於二零一零年三月八日發出《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》。通知規定，開發商在土地出讓合同日期後1個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，並於一年內繳納餘款。倘開發商訂立土地出讓合同但未能支付土地出讓金，相關土地將予沒收。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈並生效的《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，嚴格控制高檔商品房用地，停止申請報批別墅用地。根據國土資源部及國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）於二零一二年五月頒佈的《關於發佈實施〈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》，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準(i)小城市和建制鎮7公頃、(ii)中等城市14公頃或(iii)大城市20公頃，而容積率不得低於1.0。

於二零一零年四月十七日，國務院發出《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》，加強對房地產開發企業購地及融資的監管。根據通知，國土資源部門須限制有違法違規行為的企業新購置土地。房地產開發企業在參與土地競拍和開發建設過程中，其股東不得違規對其提供借款、轉貸、擔保及任何其他相關融資。商業銀行須加強對房地產企業開發貸款的貸前審查和貸後管理。商業銀行毋須就新發展項目向存在土地閒置及炒地行為的房地產開發企業授出貸款，證監部門須暫停批准其上市、再融資和重大資產重組。

(d) 轉讓

國家出讓一塊土地的土地使用權後，除非規定有所限制，否則獲土地使用權的一方可轉讓、租賃或抵押相關土地使用權，期限不超過國家出讓的期限。轉讓與租賃的差別在於轉讓涉及轉讓人於其擁有土地使用權期間將該項土地使用權授予受讓人，而租賃則不涉及出租人轉讓該等權利予承租人。此外，租賃與轉讓不同，通常毋須支付轉讓金，而須於租期內支付租金。若未按土地出讓合同所

規定的期限和條件投資、開發及利用土地，土地使用權不可轉讓、租賃或抵押。此外，中國不同地區訂有不同條件，必須於達致該等條件後方可轉讓、出租或抵押土地使用權。

所有土地使用權的轉讓、抵押及租賃的當事人必須簽訂書面合同，送交有關地方市、縣土地局登記。轉讓土地使用權時，國家與原受讓方所簽訂的出讓土地使用權合同所載一切權利及責任，根據交易的性質，視作該轉讓合同的部份條款及條件。

根據《城市房地產法》第38條，未按法律登記及未取得所有權證書的物業不可轉讓。根據《城市房地產法》第39條，對於通過出讓方式取得土地使用權的物業，在轉讓時須滿足以下條件：(i) 土地使用權出讓費已根據土地出讓合同付清，並已取得土地使用證；(ii) 投資或開發均已根據土地出讓合同條款執行，其中包括對住房建設項目而言已完成的投資開發總額25%以上；及對於大片土地的開發或投資，供工業或其他建設用途的土地使用條件須已確定。

(e) 房地產開發土地儲備

根據國土資源部、財政部及中國人民銀行（「人民銀行」）於二零零七年十一月十九日頒佈的《土地儲備管理辦法》，土地儲備機構指隸屬地方土地管理局的專業單位，以下土地可納入土地儲備：(i) 依法收回的國有土地；(ii) 政府購回的土地；(iii) 政府行使優先購買權獲得的土地；(iv) 已變更用途的農用地及辦理徵收手續的土地；及(v) 其他依法獲得的土地。

因為城市重建而須徵收的土地由地方土地資源管理局向主管政府部門報批，對土地擁有人給予徵收土地使用權賠償。土地儲備機構亦可透過協商向土地使用權擁有人購買相關土地，在此情況下，須與土地擁有人訂立土地使用權購買合約，有關賠償須由雙方依據土地的估值協商釐定，並經國有土地資源管理部門、財務部門及地方法規規定的其他機構批准。

獲國土資源管理部門批准後，土地儲備機構有權對儲備土地進行前期開發、保護、管理、臨時使用以及就土地儲備進行融資及實施初步發展。實施前期開發後，相關土地儲備可納入地方土地供應計劃。

(f) 終止

於土地出讓合同列明的出讓期限屆滿且該權利被國家收回，土地使用權即告終止。

國家通常不會提早收回土地使用權，倘國家因特別理由(例如出於公眾利益原因)收回土地使用權，其必定就實際情況及土地使用者擁有的土地使用權期限對使用者作出適當補償。

倘土地使用權期限並無重續，當土地使用權期限屆滿，國家可毋須付出補償而收回土地使用權及地上有關樓宇及其他附屬物的所有權。土地使用者須按照《土地管理法實施條例》及其他有關法規安排交回土地使用證及註銷該證的登記。然而，根據《中華人民共和國物權法》，住宅用途土地的土地使用權期限將於屆滿時自動重續。其他用途土地的土地使用權期限重續事宜須根據當時現行法律處理。

土地使用者可申請土地使用權續期。倘申請獲接納，土地使用者須訂立新土地出讓合同，繳付出讓金及為續期的使用權辦理所需登記手續。

(g) 土地所有權文件

中國的房地產登記有兩種，一種是地產登記，即由有關部門向土地使用者發出土地使用證，證明土地使用者已取得土地使用權且可將其轉讓、抵押或出租；另一種是房產登記，即向業主發出房地產權證，證明業主擁有建於該幅土地上的樓宇的房屋所有權。根據國土資源部於二零零七年十二月三十日頒佈並於二零零八年二月一日實施的《土地登記辦法》及建設部於二零零八年二月十五日頒佈並於二零零八年七月一日實施的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保護。根據國務院於二零一四年十一月二十四日頒佈及於二零一五年三月一日實行的《不動產登記暫行條例》，國家對房地產實行劃一登記制度。

與該等登記制度配套的房地產及土地登記處亦已在中國設立。上述制度在中國大部份城市分開執行。但在上海等若干城市，兩種制度合二為一，一張房地產及土地使用證同時證明業主擁有土地使用權及建於其上樓宇的所有權。

(h) 成立房地產開發企業

根據城市房地產法，房地產開發商是指以營利為目的而從事房地產開發及銷售的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），從事房地產開發的企業除須遵守企業成立的規定外，亦須滿足下列規定：(i) 註冊資本須為人民幣1百萬元或以上；及(ii) 有四名或以上房地產或建築專業專職技術人員及兩名或以上專職會計員，且該等人士均須持有相關資質證書。省、自治區或直轄市地方政府可視乎當地情況，對房地產開發商實施更嚴格的註冊資本及專業人員要求。

成立房地產開發企業時，房地產開發商須於縣級或以上級別工商管理局申請登記，亦須於領取營業執照之日起計30日內向註冊部門所在地房地產開發部門上報其成立。

根據吉林省人民代表大會常務委員會於二零零三年九月二十七日頒佈及於二零零三年十二月一日生效的《吉林市城市房地產開發經營管理條例》，物業開發商應達成以下要求：(1) 註冊資本不得少於人民幣5百萬元，其中自用營運資金不得少於人民幣5百萬元；及(2) 聘請最少八名全職物業／建築技術人員及兩名全職會計專業人員，各人均須持有相關資格證書。

於二零零六年七月十一日，建設部、中華人民共和國商務部（「商務部」）、發改委、人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局（「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》，指出：(i) 境外實體或個人在中國投資非自用房地產，須遵照相關中國法律申請設立外商投資房地產企業（「外資房地產企業」），獲得有關政府部門的相關批准並辦理登記後，方可經營核准營業範圍的業務；(ii) 外資房地產企業的投資總額為1,000萬美元或以上者，註冊資本不得低於投資總額的50%，而投資總額低於1,000萬美元的外資房地產企業，註冊資本仍按國家外匯管理局於一九八七年二月十七日頒佈的《關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》的現行條文執行；(iii) 新設立的外資房地產企業可先獲得有效期為一年的批准證書及營業執照。企業付清土地出讓金後，向相關政府部門遞交土地使用證，則可獲得正式批准證書及營業執照；(iv) 外資房地產企業的股份轉讓或項目轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，均須首先獲得專責商務部門批准。投資者應向商務部門提交其將遵守土地出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的確認函。此外，投資者亦須提交土地使用證、建設部門的變更備案證明及稅務部門的相關納稅證明；(v) 境外投資者通過股權轉讓、收購合資企業中方股權或其他方式收購境內房地產企業，均須以自有資金一次過而非分期支付購買價，確保企業僱員及銀行貸款根據有關中國法律妥善處理；(vi) 倘外資房地產企業的註冊資本未繳足、未獲得土地使用證或實繳資本不足項目投資總額35%，則外資房地產企業不得從境內外貸方借款且國家外匯管理局不會批准任何境外貸款結匯；(vii) 外資房地產企業的投資者不得以任何方式於合資企業合同或任何其他文件訂立固定回報條款或類似條款；及(viii) 境外機構在中國設立的分支、代表機構（外商投資房地產企業除外）和在中國工作或學習時間超過一年的境外個人可以購買符合實際需要的自用或自住商品房。香港、澳門及台灣地區居民和華僑因生活需要，可在中國限購一定面積的自住商品房。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局聯合發出《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》，對外商投資房地產的審批及監督作出以下規定：

- (i) 嚴格控制外商投資中國的高檔房地產，獲得設立外商投資房地產企業批准前，須先取得土地使用證、房屋所有權證；或訂立獲得土地使用權或房屋所有權的合約；
- (ii) 已設立外商投資企業新增房地產經營業務前須獲得批准，而已設立外商投資房地產開發企業從事新的房地產開發項目，亦須獲得新的批准；
- (iii) 嚴格監管以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產。境外投資者不得通過更改境內房地產企業實際控制人的方式，規避審批程序；
- (iv) 外商投資房地產企業的各方，不得以任何形式訂立固定投資回報的保證；
- (v) 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，根據有關法律，須即時向商務部備案；
- (vi) 外匯管理部門及獲准從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案或未通過年檢的企業，一概不予辦理資本賬結匯；及
- (vii) 就地方部門違規審批設立房地產企業而言，(i)商務部須予以查處糾正；及(ii)外匯管理部門不得為該等違規成立房地產企業辦理外匯登記。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「**第23號通知**」），當中規定，於提交至商務部登記前，商務部省級分支機構初步審閱向商務部所提交的材料。根據23號通知，商務部可隨機抽查登記的外商投資房地產企業。企業若違反現有規定，則其外匯登記將予註銷，而國家外匯管理局將在收到商務部通知後將廢除該企業的外商投資統計資料。

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刊發了《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，採用電子登記制度簡化登記程序及強化登記後管理。

(i) 房地產開發商的資質

根據開發條例，房地產開發部門須於房地產開發商申報成立時考慮其資產、專業人員及業務業績，審查其資質登記的申請。房地產開發商僅可進行符合認可資質登記的房地產開發項目。

根據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**」），房地產開發商須根據該規定申請登記相關資質。如無房地產開發的資質等級證書，企業不得從事房地產開發及銷售。國務院轄下的建設部門負責監管全國房地產開發商的資質，而縣級或以上地方政府房地產開發部門則負責監管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級別。審批機製為等級制，一級資質必須通過相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門初審，然後獲國務院建設部門的最後審批。二級資質或以下級別的房地產開發商的審批程序須由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門制定。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級別的資質證書。

當新成立的房地產開發商向房地產開發部門申報成立後，房地產開發部門須於收到以上申報後30日內向合資格房地產開發商發出臨時資質證書。臨時資質證書於發出後一年內有效，且房地產開發部門可根據開發商的具體經營條件延長該期限，但延長期限不得超過兩年。房地產開發商可於暫定資質證書到期前一個月內向房地產開發部門申請核定資質等級。

任何資質等級的開發商僅可於認可業務範疇內從事房地產開發及銷售，而不可從事僅限於其他資質等級的業務。一級房地產開發商所開發的房地產項目規模不受限制，並可於國內任何地方進行房地產開發項目。二級資質或以下級別的房地產開發商可進行建築面積小於250,000平方米的項目，而具體業務範圍須由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設部門確定。

年檢制度適用於房地產開發企業資質檢定。倘企業未能符合原資質條件或有不良經營行為，原資質審批部門將對其降級或註銷資質證明。倘房地產開發企業在並無合理理由下缺席年檢，該企業將被視為未能通過年檢及原資質審批部門將註銷有關資質證明。

根據吉林省住房和城鄉建設廳二零零九年十二月二十一日頒佈及於二零一零年一月一日生效的適用於吉林省內房地產企業的《吉林省住房和城鄉建設廳關於進一步做好全省房地產開發企業行政許可續期工作的通知》，房地產開發商須根據相關規定向省級或市級人民政府轄下主管建築部門取得批准（一級資質須由住房和城鄉建設部終審），及申請相關住房及城鄉建設部出具的資質證明。該等房地產開發商資質分為四個級別：一級、二級、三級及四級。不同級別資質根據各級部門的條件予以檢測及審批。

評估二級或較低資質房地產開發商的程序由吉林省人民政府轄下主管建築部門制訂。進行資質評估後，相關級別的合資格開發商將獲評估機構授予該特定級別的資質證明，而二級、三級至四級資質房地產開發商可持有有效期為兩年的

資質證明，在有關持有人符合相關規定的前提下其自授出日期起計一直有效。房地產開發機構於考慮合資格企業的實際業務狀況後，可將有效期延長最多兩年。房地產開發企業須於屆滿前不遲於30天及不早於75天內，向當地行政主管部門申請為證明延期。

房地產開發建築主管部門將檢查房地產開發商的業務表現及營運。檢查內容主要集中於物業項目所在地規劃機構的審批文件、土地使用證明、建築土地規劃許可、建築工程施工許可、建築工程規劃許可、竣工項目的合資格竣工證明(附有物業開發商印章的原本及副本)，及不利業務記錄(如有)。

(j) 房地產項目的開發

《開發條例》規定，房地產開發項目應當根據土地利用總體規劃、年度建設用地計劃、有關城市區域計劃及房地產開發年度計劃進行。根據有關規則須經規劃管理部門審批者，則須向規劃管理部門呈報並經其批准，並列入固定資產投資年度計劃。

於二零一五年三月十日，國家發改委及商務部聯合發出《外商投資產業指導目錄(2015年修訂)》，有關目錄於二零一五年四月十日生效，並刪除房地產行業對外資的一般限制，惟仍然禁止興建高爾夫球場及別墅。

根據國務院於二零一四年十月三十一日發出並於同日生效的《國務院關於發佈政府核准的投資項目目錄(2014年本)的通知》，外商投資產業指導目錄中受限制房地產項目和總投資(包括增資)少於1億美元的其他受限制項目須經省級政府批准。

根據出讓和轉讓暫行條例，實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者的須向國家支付土地出讓金作為在一定年限內受讓土地使用權的對價，並可在使用期限內轉讓、出租、按揭或以其他商務方式使用土地使用權。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法，相關當地市或縣政府土地管理部門將與土地使用者訂立出讓合同，出讓土地使用權。土地使用者須支付出讓合同所規定的土地出讓金。悉數支付土地出讓金後，土地使用者將向土地管理部門登記並取得土地使用證，證明取得土地使用權。

城市房地產法及開發條例規定，除中國法律和國務院規定可通過劃撥取得的土地使用權外，房地產開發計劃用地的土地使用權須以出讓方式取得。

根據自二零零二年七月一日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（於二零零七年九月二十八日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》並於二零零七年十一月一日生效）及中華人民共和國城市房地產管理法，在中國作商業、旅遊、娛樂及商品房開發用途的國有土地使用權僅可由政府機構透過招標、拍賣及掛牌方式出讓。

開發條例亦規定，房地產開發商須將房地產開發項目建設過程中的主要事項記錄在《房地產開發項目手冊》，並定期送交房地產開發部門備案。

根據建設部於一九九二年十二月頒佈及於二零一一年一月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向城市規劃部門申請《建設用地規劃許可證》。

房地產開發商取得《建設用地規劃許可證》後，根據規劃設計要求，組織必要的勘察、規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案必須按照全國人民代表大會常務委員會於二零零七年十月頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》及地方關於城市規劃管理的有關法規履行相關報批手續，並向城市規劃部門申領建設項目規劃許可證。

倘國有土地使用權已撥作某城鎮規劃區內的建築項目，待相關部門批准、核實或備案後，建築單位須向城鎮人民政府轄下城鎮規劃主管部門申請批准土地用作建築用途，於檢查及核實用作建築用途土地之位置及地區以及根據詳盡監控計劃獲准建築之範疇後，有關部門將發出土地使地許可證。

倘於城鎮規劃區內建設樓宇、建築物、道路、線路及其他工程構築物，建築

單位或個人須向城縣人民政府或相關省份、自治區或中央政府直轄市人民政府指定市鎮之人民政府轄下城鎮規劃主管部門申請建築工程規劃許可證。

根據中國國土資源局於二零一零年三月八日頒佈之《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》，房地產開發商須於項目施工及竣工後向國土資源局提交書面報告。倘房地產開發商未能於土地出讓合同指定期間開展或完成建築工程，其須於指定期間結束前十五日內向國土資源局申報延誤原因。任何房地產開發商未能提交報告，將至少一年不得於中國收購土地。

(k) 房地產融資

近年來，中國政府頒佈多項規章政策規管房地產項目融資，或會限制外商投資房地產企業使用銀行貸款為房地產項目融資的能力。

於二零零三年六月，人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，以強化實施房地產行業貸款條例。該等措施：

- (i) 禁止中國商業銀行發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- (ii) 禁止中國商業銀行發放用於開發高檔住宅物業及別墅的貸款；
- (iii) 對未取得相關土地使用證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的房地產開發商，或自有項目資金應低於開發項目估計總投資的30%（後根據中國銀監會於二零零四年八月三十日頒佈之《商業銀行房地產貸款風險管理指引》提高至35%）的房地產開發商，禁止中國商業銀行向房地產開發商發放項目貸款；及禁止房地產開發商從相關物業發展項目所在地區以外的銀行獲得房地產開發融資。

於二零零三年八月十二日，國務院頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場持續健康發展的通知》。該通知規定了一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於加大住房公積金歸集和貸款發放力度，完善住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。該通知的目的旨在對中國房地產市場的長遠發展作出積極的影響。

於二零零四年八月三十日，中國銀監會發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對於未取得必要土地使用證、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的項目，不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定，以自有資本對房地產開發項目總投資出資不少於35%的房地產開發企業方可獲發放銀行貸款。此外，該指引規定，商業銀行須制定發放貸款的嚴格審批制度。

於二零零七年九月，人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》以進一步加強商業房地產貸款的管理。根據該通知，中國政府收緊商業銀行對房地產發展商的貸款，以防止有關銀行過度授信。該通知強調商業銀行不應向國土資源及建設部門發現有囤積土地及樓宇的房地產發展商發放貸款。商業銀行亦禁止接受空置超過三年以上的商業樓宇作為貸款抵押。該通知執行措施如下：

- (i) 對項目資本金(所有者權益)比例達不到35%或未取得土地使用證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，禁止商業銀行發放任何形式的貸款；
- (ii) 禁止商業銀行發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；及
- (iii) 利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋。

於二零零八年七月二十九日，人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括：

- (i) 限制向房地產發展商發放用作繳交土地出讓金的貸款；
- (ii) 土地儲備貸款如採取抵押方式，應具有合法的土地使用證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；
- (iii) 對(1)超過土地出讓合同指定的動工開發日期滿一年、(2)完成擬定項目面積不足三分之一或(3)擬定項目投資總額的投資不足四分之一的房地產開發商，應審慎發放或延長貸款；

- (iv) 對土地閒置兩年以上的房地產開發商，禁止發放貸款；及
- (v) 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

根據國務院於二零零九年五月二十五日發佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目(保障性住房及普通商品房項目除外)的最低資本金比例為30%。金融機構在提供信貸支持及服務時，須堅持獨立審貸，切實防範金融風險，亦須根據貸款方及項目的實際情況，參照國家規定的資本金比例規定，對資本金的來源、投資回報及信貸風險展開全面審查及評估，並自主決定是否發放貸款以及具體的貸款數額和比例。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，金融機構須嚴格執行房地產項目的內部資本金比例要求，嚴禁對不符合相關信貸政策規定的房地產開發商或項目發放房地產開發貸款。

於二零一零年九月二十九日，人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，各商業銀行須停止對有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延房地產項目開竣工建設時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發商發放新開發項目貸款和貸款展期。

人民銀行及中國銀監會於二零一四年九月二十九日頒佈《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，當中訂明銀行金融機構須於風險控制的前提下合理分配信貸資源，以支持於物業發展以誠信方式經營的合資格房地產發展商，從而支援其合理的融資需要，以按市場前景完成物業項目。該通知亦訂明，擴展以市場為本的融資渠道、支援合資格房地產發展商於銀行業債券市場上發行債務融資工具以及積極及穩定實行房地產投資信託的試行計劃。

(I) 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並施行及於二零一二年六月一日修訂的《閒置土地處置辦法》，有關土地在下列情形下可視為閒置土地：

- (i) 自土地使用權出讓合同或劃撥決定書約定的期限起計滿一年仍未開發建設的土地；或
- (ii) 已開發建設但開發建設的面積不足待開發建設總面積的三分之一或已投資額不足總投資額的25%且未經批准而暫停開發建設連續滿一年或以上的土地。

因政府或自然災害而造成動工開發遲延，則土地管理部門將與國有建設用地使用權持有人討論，處置方案可以選擇下列方式：

- (i) 延長開發建設時間。政府及相關國有建設用地使用權持有人將訂立補充協議，訂明開發建設及竣工時間及違約責任。開發建設時間不得超過補充協議所訂開發建設日期起一年；
- (ii) 改變土地用途及規劃條件。根據新土地用途及／或規劃條件，重訂相關土地用途程序，重新審定、收取或退回土地出讓金；
- (iii) 政府安排臨時使用閒置土地，待原項目開發建設條件具備後，相關國有建設用地使用權持有人重新開發建設閒置土地。臨時使用時間不得超過所訂臨時用途日期起兩年；
- (iv) 政府有償收回國有建設用地使用權；
- (v) 將閒置土地轉換其他土地。在繳清閒置土地的土地出讓金時，項目融資已完成，且閒置狀態是因合法修訂規劃而造成，政府可向相關國有建設用地使用權持有人提供具有相同價值及用途的其他國有建設用地

作為置換。國有建設用地使用權持有人將與政府訂立新土地出讓合同，當中訂明該土地作為置換土地；及

(vi) 相關市級及縣級土地管理部門根據實際情況確定的其他辦法。

除上文(iv)項外，開發建設時間須根據新協定或規定時間重新計算。

於二零零七年九月八日，國土資源部發出《關於加大閒置土地處置力度的通知》，當中規定，閒置土地費原則上按土地出讓金的20%徵收；依法可以無償收回的，堅決無償收回。

於二零零八年一月三日，國務院發出《關於促進節約集約用地的通知》，迫切要求全面高效利用現有建設用地及保護農用地。通知亦訂明，對土地閒置滿一年但不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日發出的《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調查及處置。

於二零一一年一月二十六日，國務院發出《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》，據此，房地產企業資格證書及資本來源將受到審查。倘房地產開發企業於獲提供土地後兩年未能獲得施工許可證，土地將被沒收，並相應處以罰款，當中假設土地閒置最少一年。

(m) 拆遷

根據拆遷條例(由國務院頒佈並於二零一一年一月二十一日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》(「徵收條例」)廢止，其取代於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，出於公共利益而徵收國有土地上的樓宇，須對位於國有土地上的被徵收樓宇所有權人給予公平補償。倘樓宇為依法徵收，則同時收回國有土地使用權。被徵收樓宇所有權人與中國相關房屋徵收部門就補償方式、補償金額、支付期限以及其他相關事項訂立補償協議。對被徵收樓宇價

值的補償不得低於樓宇徵收決定公告之日與被徵收樓宇類似的物業市價。被徵收樓宇價值由合資格房地產價格評估機構按照樓宇徵收評估辦法評估。實施房屋徵收須先補償、後搬遷。倘於限期內未達成補償協議，則由市、縣級人民政府根據相關中國房屋徵收政府部門的申請作出徵收的行政決定，並在徵收範圍內刊登政府公告。任何實體或個人不得採取暴力、威脅或其他非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止房地產開發商參與搬遷活動。

(n) 建設

根據住房和城鄉建設部於二零一四年六月二十五日頒佈及於二零一四年十月二十五日起生效的《建築工程施工許可管理辦法》，開發商須於建設工程開工前向當地縣級以上政府建設部門申請施工許可證。

於二零零一年六月頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》（「招標投標管理辦法」）規定，須設立評標委員會，以評估項目建設工程的招標投標活動。根據招標投標管理辦法，由招標人組建的評標委員會須包括招標人代表及由招標人從建設行政部門確定的專家名冊內挑選的相關專家。評標委員會的成員人數為5人以上單數。相關專家不得少於成員總數的三分之二。根據招標投標管理辦法，單項建設合同估計價格至少達人民幣2百萬元或項目投資總額至少達人民幣3,000萬元，開發商須就建設合同進行招標。

根據開發條例、中華人民共和國住房和城鄉建設部（「住房和城鄉建設部」）於二零零九年十月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住房和城鄉建設部於二零一三年十二月二日頒佈的《房屋建築工程和市政

基礎設施工程竣工驗收規定》，開發商須於房地產開發項目竣工後向當地縣級或以上房地產主管部門申請辦理工程竣工驗收手續，並於通過驗收後15天內進行項目竣工驗收備案。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(於二零零七年經修訂)，倘房地產開發企分階段發展房地產，各階段的投資須與項目規模相稱。根據土地使用權之出讓合同，各階段資金須按時就項目工程注入。

根據於一九九八年七月二十日頒佈及於二零一一年一月八日實施之《城市房地產開發經營管理條例》，倘住宅房地產開發項目分階段進行，可分階段進行驗收。

(o) 樓宇的質量保修

根據國務院於二零零零年一月三十日頒佈的《建設工程質量管理條例》，建設承包商移交建設竣工驗收報告時，須提供質量保證，並訂明建築質量保修範圍、期限及責任。

根據建設部於二零零零年六月三十日頒佈的《房屋建築工程質量保修辦法》，在正常情況下，建築工程不同部份的最低保修期限如下：

- (i) 地基基礎及主體結構工程，為設計文件規定的該工程的合理用途；
- (ii) 屋頂、衛生間、房間和外牆面的防滲漏，為五年；
- (iii) 供熱與供冷系統，為兩個採暖期／供冷期；
- (iv) 電氣管道及線路、給排水管道及設備安裝的兩年保修期；及
- (v) 裝修工程為兩年。

建設工程其他部份的保修期限由房地產開發商與施工單位約定。

(p) 房屋租賃

《出讓和轉讓暫行條例》以及《房地產法》容許租賃已出讓的土地使用權及在土地上興建的房屋或居所。於二零一一年二月一日前租賃城鎮物業受《城市房屋

租賃管理辦法》規管，二零一一年二月一日後受《商品房屋租賃管理辦法》(「租賃辦法」)規範。租賃辦法允許物業業主將物業出租予他人作住宅或商業物業用途，有關法律另行禁止者除外。進行物業租賃交易的業主及租戶須簽訂規定所有法定租賃安排條款的書面租賃協議。根據《中華人民共和國合同法》，租賃房屋及相關土地使用權不得超過20年。根據中國合同法，租賃協議於簽署後生效；然而，協議須在簽訂後30天內，在有關的市或縣級房地產主管部門登記，以保障租戶免遭第三方提出申索的權益。租戶可於獲得業主同意下，轉租或分租房屋予分租戶。此外，租賃辦法進一步加強租賃管理，就向當地房地產主管部門辦理租賃登記備案制定更加明確的程序規則。

於二零零九年七月三十日，最高人民法院公佈且於二零零九年九月一日生效的《關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(「租賃解釋」)。租賃解釋明確，對於以房屋租賃合同未能辦理登記備案手續為由而請求確認合同無效的要求，法院不予支持。然而倘訂約方約定以辦理登記備案手續為房屋租賃合同生效的一項先決條件，則以協議為準，除非一方已履行主要責任且獲對手方接受。

(q) 保險

中國有關法律、法規及規定並沒有全國性強制性條文，規定房地產開發商為其房地產開發項目購買任何保險。根據全國人大常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈(於一九九八年三月一日生效)及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》，建築企業須為員工支付工傷保險費以參加該保險。建築企業亦被鼓勵辦理意外傷害保險，並為從事危險作業的員工支付保險費。

(r) 主要環保規定

根據於二零零二年十月二十八日頒佈之《中華人民共和國環境影響評價法》，國家根據建築項目對環境影響的嚴重性，對環境影響評價實行分類管理。

建築實體須籌備製作環境影響報告及環境影響報告表或根據以下原則填寫環境影響登記表：

- (i) 倘環境影響嚴重，其須製作環境影響報告以全面評價環境影響；
- (ii) 倘環境影響輕微，其須製作環境影響報告表以分析或進行特別環境評估；
- (iii) 倘環境影響極微而毋須進行環境影響評估，其須填寫環境影響登記表。

建築項目之環境影響評估分類管理表將由主管環境保護的國務院行政部門釐定及發佈。

根據於一九九八年十一月二十九日頒佈之《建設項目環境保護管理條例》，分階段興建、投產或投入使用的建築項目，其相關環保設施之驗收將分階段進行。有關環境保護行政部門須由接獲環保設施工程竣工驗收申請當日起計30日內完成驗收。

凡作出任何以下違反該等法規條文之行為者，將被負責審批建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表之有關環境保護行政部門勒令於指定時間內補辦有關手續；倘於指定時間到期時尚未補辦有關手續，並在未經授權下施工者，將被勒令停止建築及處以不少於人民幣100,000元罰款：

- (i) 未能提交批准建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表申請；
- (ii) 倘建築項目性質、規模、位置或所採用生產技術出現重大變動，未能提交批准建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表之新申請；及

- (iii) 未能向原審批當局遞交建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表，以供重新檢視及重新核准於批准建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表日期起計屆滿五年之建築項目。

任何人在未經授權及建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表未經批准或原審批當局重新檢視及重新核准時未予同意下施工，將被負責審批上述建築項目環境影響報告、環境影響報表或環境影響登記表之有關環境保護行政部門勒令停止建築，並須於指定時間內恢復原狀，及處以不多於人民幣100,000元罰款。

根據全國人大常務委員會於一九八九年十二月二十六日採納並於二零一四年四月二十四日修訂及於二零一五年一月一日生效的《中華人民共和國環境保護法》，國務院環境保護管理監督部門制定污染物排放國家指引。若國家指引不充分，省、自治區、直轄市人民政府亦可以制定嚴於國家環境品質標準的地方指引，並報國務院環境保護主管部門備案。

國家實施一套污染排放權執照管理系統。持有污染排放權執照的公司可根據執照所訂規定排放污染物，而未能取得污染排放權執照的公司不得排放污染物。於籌備對環境造成影響的相關開發利用規劃及建築工程項目時須根據法律進行環境影響評估。任何未根據法律進行環境影響評估的開發利用規劃不得實施，任何未根據法律進行環境影響評估的建築工程項目亦不得開展。

造成環境污染及排放危害公眾的其他污染物的任何公司或企業，必須於業務經營中採用環境保護方法及程序。為達致此目標，可於公司業務架構內建立環境保護責任制度，並採取有效措施防治廢氣、污水及廢渣、粉塵、放射性物質及生產、建設及其他活動產生的噪音等污染或危害環境的物質。環境保護制度及措施必須於公司開始進行建設、生產及其他活動時同時實施，並須於進行有關活動期間內同時執行。排放環境污染物的任何公司或企業必須向環境保護行政主管

部門進行排污申報登記。相關部門亦或會向公司徵收費用，用於將環境恢復至原狀而進行的工程成本。對環境造成嚴重污染的公司須於指定時限內治理或就污染的影響進行補救。

根據相關國家條文和監控準則，排放污染的主要實體須安裝及使用監控設備，確保有關監控設備的正常營運，並存置初始監控記錄。該等公司及實體亦須真實披露其主要污染物名稱、排放該等污染物的方式、排放濃度、排放總量、任何超量排放及防止污染及控制設備的建築及營運。倘彼等並無披露或未能真實披露環境資料而違反法律，則縣級或以上環保主管部門將勒令其披露有關資料、處以罰款及公佈相關違規行為。就法律要求提供環境影響報告的建築工程項目而言，開發商須於編製報告時向公眾披露及說明可能影響的方面及征求公眾意見。

倘施加環境保護稅，不會就排放污染物而徵收費用。

倘非法排放污染物，公司或企業可能被處以罰款及被勒令修正有關事宜。倘公司或企業排放的污染物超出主要污染物相關污染排放標準或相關排放控制指標總量，則縣級或以上環保主管部門可勒令其採取措施，如限制生產及暫停生產，以作系統升級，情況嚴重者將向人民政府申報，以供審批機構予以批准，而有關實體或會被勒令停止生產及關閉。

根據國家環境保護總局於二零零一年十二月二十七日頒佈的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》，竣工的建設項目均須由環境保護行政主管部門檢查，通過檢查並取得驗收批准後，方可投入使用。

(s) 商品房銷售

根據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》(「**銷售管理辦法**」)，商品房銷售可包括物業竣工前後的銷售。

商品房預售許可

任何商品房預售必須根據建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並先

後分別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。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商品房預售許可證。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，並取得土地使用證；
- (ii) 已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；及
- (iii) 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管理法，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，住建部頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品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預售，或以認購、預訂、排號登記、發放貴賓卡等方式向購房者收取訂金或預訂款等性質的費用，亦不得參與任何銷售展覽。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日內一次過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參與任何虛假交易；
- (ii) 預售許可所設定的最低規模不得小於棟，亦不得分層或分單元辦理預售許可；

- (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，須向主管部門報備並公開；
- (iv) 銷售商品房嚴格實行實名制。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，則應儘快頒佈監管預售所得款項的法規。所有商品房預售所得款項須存入託管賬戶，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完工及交付。

商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述先決條件的情況下，方可進行竣工後銷售：

- (i) 擬銷售已完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證或其他土地使用批文；
- (iii) 該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (iv) 該商品房已完工並經驗收合格；
- (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。

國家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》，於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須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。該等規定要求房地產經營者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。就已獲得房地產預售許可或辦理現房銷售備案的房地產開發項目，房地產經營者須在規定時間內一次性公開全部可售房源。此外，對於已出售的房源，房地產經營者須披露有關資料，並披露實際成交價。房地產經營者不得在明碼標價之外加價銷售商品房，亦不得收取任何未予標明的費用。另外，房地產經營者不得以虛假或不規範的價格標示誤導購房者，亦不得使用虛假或誤導的價格標示方式進行價格欺詐。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在冷卻房地產市場，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決定，包括(但不限於)(i)購房限制；(ii)提高購置二套住房的首付；(iii)暫停第三或以上住房購置按揭；及(iv)對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

根據吉林省住房和城鄉建設廳於二零一二年六月二十一日頒佈的《吉林省住房和城鄉建設廳關於規範房地產開發建設有關問題的通知》，房地產開發企業只可在下列情況下交付住房予買家，供水、電、熱、燃氣及線纜等配套基建設施可以使用，其他必需配套設施及公眾設施亦可投入使用，或已指定上述各項之建設時間表和交付日期。

在房地產項目向懸級或以上房地產發展當局登記之前，開發企業須將建築安全防護及文明施工措施費存於指定銀行賬戶。物業維修費用首先由房地產發展商於向房地產發展機構登記合約時根據商品房買賣合約所載建築面積支付。就維修費出具發票後，房地產發展商將於交付商品房時向買家討回有關費用。就建築項目之品質抵押按金而言，所有建築管理水平須按公共項目之建築項目總值之1%之標準繳稅，並按住宅項目之建築項目總值3%繳稅。

(t) 個人買家之住房貸款

二零零六年五月二十四日，國務院、稅務總局、財政部、國土資源部、監察部、國家發展和改革委員會、中國銀監會、中國人民銀行及建設部聯合發佈《國務院辦公廳關於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》。根據該通知，為壓抑住房價格過度上漲，自二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首期比例不得低於總價格30%。然而，考慮到中低收入階層的住房需求，購買建築面積不超過90平方米的自住房者，首付比例不得低於總價格20%。

《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》於二零零七年九月二十七日頒佈，規定對於購買第二套住房的購房者，貸款首期比例不得低於總價格40%，貸款利率不得低於人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。根據於二零零七年十二月五日頒佈之《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，按揭貸款頻度乃按借款人家庭(而非借款人本身)計算，意味著如一名家庭成員(包括借款人本身、其配偶及其未成年子女)以貸款購房，則屬於上述範圍之任何家庭成員其後在購買其他房產時將被認為是二次購房者。

《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》於二零一零年一月七日頒佈，規定對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套(含)以上住房的家庭(包括債務

人、其配偶及未成年子女)，貸款首期比例不得低於總價格40%，貸款利率嚴格按照信貸風險定價。

於二零一零年四月十七日，國務院頒佈《關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》，將據此執行更為嚴格的差別化住房信貸政策。其規定(其中包括)：(i)就建築超過90平方米的公寓，首次購房的家庭成員(包括債務人本身、其配偶及其未成年子女，下文同)須支付不少於總價格30%首付；(ii)就為其第二套房屋申請貸款的家庭，最低首付金額要求由40%升至至少50%，亦規定適用按揭利率最低須為相應期內人民銀行所公佈相關標準利率的1.1倍；及(iii)就購買三套或以上住房者，施加更高的首付及利率要求。此外，在房價過快上漲及高企且房屋供應不足的地區，銀行可暫停提供房屋貸款予已購買第三套或更多住房的買家。

住房和城鄉建設部、人民銀行和中國銀監會於二零一零年五月二十六日聯合頒佈《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》。該通知概述了商業性個人住房貸款申請中第二套住房認定標準。該通知規定貸款申請人擁有的住房套數，應依據擬使用商業性個人住房貸款購買另一套住房的家庭(包括貸款申請人、配偶及未成年子女)成員名下實際擁有的成套住房數量進行認定。應貸款申請人的申請或授權，城市房地產主管部門應通過房屋登記信息系統進行貸款申請人家庭住房登記紀錄查詢，並出具書面查詢結果。貸款人應按照貸款申請人擁有的住房數目對貸款申請人的第二套(或以上)住房執行差別化信貸政策。該通知中的政策亦適用於能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民。

二零一零年九月二十九日頒佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》抬高所有以按揭貸款首次購房買家的最低首付金額至總價格30%，並規定中國商業銀行暫停提供按揭貸款予購買第三套或以上住宅物業的客戶及無法提供於一年以上期間支付本地稅金或社保的證明文據的非本地居民。

住房和城鄉建設部、財政部、人民銀行和中國銀監會於二零一零年十一月二日聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》及其制定了住房公積金個人住房貸款法規。該通知規定住房公積金個人住房貸款只能用於繳存職工購買、建造、翻建、大修普通自住房，以支持基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房。使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，套型建築面積在90平方米(含)以下的，貸款首期比例不得低於總購買價的20%；套型建築面積在90平方米以上的，貸款首期比例不得低於30%。第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房。第二套住房公積金個人住房貸款首期比例不得低於50%，貸款利率不得低於同期首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。停止向購買第三套(或以上)住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

人民銀行及中國銀監會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》，規定對於取得貸款購買首套普通自住房的家庭，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍，具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定。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，對擁有二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，有關銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況及其他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。

根據二零一五年三月三十日頒佈的中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀行業監督管理委員會《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，就透過貸款購買首套普通自用住房且尚未付清其首套房屋的貸款而再申請以商業貸款購買

第二套普通商品房以改善居住環境的家庭，貸款首期不得低於40%。銀行金融機構將審慎地考慮借款人償債能力及信貸狀況，釐定首期及利率的百分比。

倘一名家庭成員(包括借款人及借款人的配偶及未成年子女)動用個人住房公積金貸款以購買首套普通自用住房，首付部份不得低於20%。就已付清其首套房屋的住房公積金貸款而申請使用住房公積金貸款購買第二套普通商品房以改善居住環境的家庭，貸款首期比例將不低於30%。

根據二零一零年三月十八日頒佈的《吉林省建設廳關於進一步促進全省房地產市場平穩健康發展的通知》，就使用住房公積金購買一般商品房及保障性住房的僱員而言，貸款首期比例不得低於20%。

(u) 穩定房價的措施

於二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，以控制住房價格過快上漲以及促進房地產市場健康發展。該通知要求穩定住房價格，並大力調整和改善住房供應結構。根據該通知，國務院七部門(包括住建部)於二零零五年四月三十日頒佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見規定(其中包括)

- (i) 地方政府應致力於確保中低價位普通住房的供應，同時控制低密度及高端住房的建設；
- (ii) 為抑制房地產市場的投機行為，自二零零五年六月一日起，對購買住房不足兩年轉手交易的個人，按其轉售時所得收入總額徵收營業稅；對首次購買非普通住房超過兩年(含兩年)轉手交易的個人，按其轉讓價格減去原本購買價格後的差額徵收營業稅；及
- (iii) 預售住房買家在未獲得相關房屋所有權證之前，房屋權屬登記機關不再為其辦理轉讓預售住房登記手續。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。

該通知提出以下廣泛指令，其中包括：

- (i) 鼓勵大眾住宅的發展並抑制高檔住宅物業的發展；
- (ii) 對物業銷售徵收5%的營業稅(如物業不足五年出售，則按售房收入全額徵收營業稅，或物業於五年後出售，則按物業所得利潤徵收營業稅，惟普通住宅物業可豁免繳納營業稅)；
- (iii) 個人住房按揭貸款比例不得高於物業總價格的70%(對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，房屋所有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款)；
- (iv) 停止別墅類物業開發項目土地供應，嚴格限制高檔、低密度住房項目的土地供應；
- (v) 合理控制城市房屋拆遷規模和進度；
- (vi) 要求地方政府確保套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上(任何例外情況必須經建設部批准)；及
- (vii) 對項目資本金比例達不到擬開發項目總投資額35%的物業開發商，銀行不得發放貸款。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》或(「新意見」)。新意見規定自二零零六年六月一日起，各城市或縣城新審批、新開工的住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到70%以上。有關地方政府將有權確定新建住房的套型結構比例。根據國務院於二零零七年八月七日頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地區部門將調整住房供應結構以：

- (i) 落實《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》；
- (ii) 重點發展中低價位、中小套型普通商品房；及

(iii) 增加住房有效供應。

新審批的住房建設，建築面積90平方米以下的住房面積所佔比重必須達住房開發總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品房建設用地的年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。根據國土資源部於二零零七年九月三十日頒佈並於二零一零年十二月三日修訂的《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，市、縣國土資源管理部門要優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其規定(其中包括)國土資源部門要深化合同的合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金，且須：

- (i) 增加保障性住房和普通商品房的有效供給，尤其是中低價位和中小套型普通商品房；
- (ii) 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- (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) 制定或落實地方各級政府的責任。

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，通知(其中包括)規定：

- (i) 城市及縣級的國土資源局應保證政府資助住房、貧民區居住者重建以及小型自用商務住房單位的土地供應不低於住宅用地供應總量的70%以及嚴格控制大型公寓的土地供應以及限制別墅的土地供應；

- (ii) 國土資源部門須禁止欠付土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超出批准範圍的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；及
- (iii) 土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知(其中包括)規定：

- (i) 至少70%的城市住房建設用地須用於保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品房；在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量；
- (ii) 在(i)非法轉讓土地使用權、(ii)因開發商自身原因未能在劃撥土地出讓合同中約定土地之日起一年內開始規定建設、(iii)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規定以及(iv)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等違法違規違約行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加土地競買活動；
- (iii) 開發商須在出讓合同中約定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內竣工；
- (iv) 要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅項目的規劃建築面積除以總佔地面積得出的容積率必須大於1:1；
- (v) 不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

於二零一零年十二月十九日，國土資源部頒佈《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，該通知(其中包括)規定：(i)保障性住房、棚戶區改造住房或中小套型住房指定用地供應低於70%的市縣在二零一零年底不得出讓大戶高檔商品住宅用地；(ii)對招拍掛出讓中溢價率超過50%的地塊，地方國土資源主管部門要分別向國土資源部和省國土資源主管部門提交交易報告；及(iii)對保障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須沒收違法所得，及收回土地使用權。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳發佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，該通知(其中包括)規定：

- (i) 對個人購買住房不足五年出售的，將按其銷售收入全額徵收營業稅(不論普通或非普通)；
- (ii) 對購買第二套住房而言，首付款比例從50%上調至60%；
- (iii) 倘開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內沒有取得施工許可證進行開工建設，開發商將被沒收土地使用權，及中國政府將徵收高達土地出讓金20%的土地閒置費；及
- (iv) 各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內須限制當地居民可購買的住房數量。

原則上對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購一套住房(含新建商品房和二手住房)。對(i)已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭，(ii)擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭，(iii)無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《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) 完善穩定房價工作責任制，包括要求國務院有關部門加強對穩定房價工作的監督和檢查。若地方政府未能在其管轄區實施房屋限購政策，省級政府須進行約談；
- (ii) 堅決抑制投機投資性購房，包括繼續執行及完善限購措施，利用稅務影響調整房地產價格，而國家稅務總局及房屋住建部應緊密合作，根據規定以20%稅率徵收個人所得稅；
- (iii) 增加商品房及用地供應，原則上二零一三年住房用地供應總量應不低於過往五年平均實際供應量；
- (iv) 加快保障性安居工程規劃建設，全面落實二零一三年保障性安居工程基本建成4.7百萬套、新開工6.3百萬套的任務；
- (v) 加強市場監管和預期管理；
- (vi) 加強房地產企業信用管理；
- (vii) 研究建立住房城鄉建設、發展改革、國土資源、金融、稅務、工商、統計等部門聯動共享的信用管理系統；及
- (viii) 及時記錄、公佈房地產企業的違法違規行為。

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，將不會獲發商品房預售許可證。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[編纂]、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。

根據於一九九九年十一月二日頒佈的《吉林省人民政府關於搞活房地產市場促進居民住房消費的通知》，政府鼓勵購買及轉讓住宅物業。倘於市場提呈出售之住宅物業已獲購買及按私人用途佔用逾一年，則獲豁免繳交商業稅。倘住宅物業已獲購買及按私人用途佔用少於一年，則根據原有購入價與最近售價之差額徵收商業稅。倘個人購買普通商品屋自用，則契稅將暫時減至原定稅額之一半。個人轉讓普通住房可獲暫時豁免繳交土地增值稅及土地轉讓費用。倘自用普通房屋經管理分配，買家須支付土地轉讓溢價或相等於該房屋位處土地之監管價格最少10%之款項。五年內轉讓住宅物業之[編纂]全額將予徵收個人所得稅。倘個人自購買起計五年後出售其普通住房，則商業稅一般將獲豁免。

(v) 有關旅館經營的治安管理規例之發牌規定

根據公安部份別於一九八七年十一月十日頒佈、於二零零六年一月二十日及於二零一一年一月八日修訂的《旅館業治安管理辦法》(「**旅館業治安管理辦法**」)，以及國務院於二零零四年六月二十九日頒佈並於分別二零零九年一月二十九日及二零一五年二月二十四日修訂的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，在中國申請經營酒店須經當地公安機關審查及批核，並由當地公安機關頒發特種行業許可證，方可經營酒店。《旅館業治安管理辦法》進一步規定酒店經營者須履行若干治安管理義務，如核實顧客身份證、保證顧客寄存財產的安全、向公安機關報告任何犯罪活動等義務。

消防條例

根據公安部於二零零一年十一月十四日頒佈的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》（「消防安全規定」），酒店被列為消防安全重點單位之一。二零零九年五月一日，《中華人民共和國消防法》（「消防法」）正式生效，該法律由全國人民代表大會常務委員會於一九九八年四月二十九日頒佈並於二零零八年十月二十八日修訂。根據《消防法》和《消防安全規定》，酒店等公眾聚集場所開始營運業務前，應通過當地公安消防部門的消防安全檢查。

公共場所衛生管理

根據國務院於一九八七年四月一日頒佈《公共場所衛生管理條例》（「衛生管理條例」），酒店被列為處於特殊衛生監管下的公共場所之一。衛生管理條例進一步規定，酒店必須從衛生部或其當地有關部門取得公共場所衛生許可證後方可經營，該許可證必須每兩年覆核一次。根據衛生部於二零一一年三月十日頒佈的《公共場所衛生管理條例實施細則》，酒店工作人員須至少每年體檢一次，並須取得健康證明後方可工作。

食品衛生管理

根據二零零九年二月二十八日頒佈並於二零零九年六月一日正式生效的《中華人民共和國食品安全法》及於二零零九年七月二十日頒佈並生效的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，從事餐飲業的酒店必須取得《餐飲服務許可證》。根據衛生部於二零一零年三月四日頒佈並於二零一零年五月一日生效的《餐飲服務許可管理辦法》規定，任何在二零一零年五月一日前獲得的《食品衛生許可證》，到期將更換成《餐飲服務許可證》。酒店必須遵從與食品採購和儲存、食品加工、餐廳服務以及外賣服務有關的衛生標準及要求。

環境保護

根據二零零二年六月二十九日頒佈並於二零一二年二月二十九日修訂的《中華人民共和國清潔生產促進法》規定，酒店應使用節能、節水和其他有利於環境保護的技術和設備，並避免或減少使用可能導致資源浪費和環境污染的消費品。

於二零一五年一月二十二日，住房和城鄉建設部頒佈《城鎮污水排入排水管網許可管理辦法》。根據該辦法，排水戶(包括因從事住宿、餐飲及娛樂業而將污水排入城市排水設施的單位)將污水排入城市排水設施，須向當地排水管理機關申請辦理《排水許可證》。

(w) 物業管理企業

根據《物業管理條例》(於二零零三年九月一日施行，並於二零零七年八月二十六日修訂)中的相關條文，從事物業管理活動的企業須實行資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》(於二零零四年五月一日施行，並於二零零七年十一月二十六日修訂)的有關條文，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，持相關文件向工商註冊所在地的直轄市、設區的市的人民政府物業主管部門申請資質。資質審批和法律部門應根據企業的實際條件審核和發放相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業的資質等級應根據其註冊資本、僱用的專業人員、提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二、三級。新設立的物業服務企業應核定為最低等級，暫定期為一年。根據《關於執行〈物業管理企業資質管理辦法〉有關問題的覆函》，如果新設立的物業服務企業未能於一年內提供物業服務，則其資質失效；否則，物業服務企業可申請核定更高資質。

國務院建設主管部門負責一級資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。

一級資質物業服務企業可承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可分別承接300,000平方米以下的住宅物業管理項目及80,000平方米以下的非住宅物業管理項目。三級資質物業服務企業可承接200,000平方米以下的住宅物業管理項目及50,000平方米以下的非住宅物業管理項目。

根據《外商投資產業指導目錄》(二零一五年修訂)，物業管理服務屬於允許外商投資類別。

根據《中華人民共和國物權法》和《物業管理條例》的有關條文，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且該等業主擁有的專有面積應超過總建築總面積的一半。在業主和業主大會選聘物業服務企業前，倘住建部門已選定物業服務企業，則應簽署書面前期物業管理合同。

(x) 外匯管制

人民幣是中國的法定貨幣，目前不得自由進行外匯兌換。人民銀行轄下的國家外匯管理局(「**國家外匯局**」)有權管理與外匯相關的一切事宜，其中包括實施外匯管制規定。

於一九九四年一月一日，過往人民幣的雙重匯率制度被廢除，並由有管制的浮動匯率制所取代，此制度乃按人民幣的供求釐定。根據此制度，人民銀行每天制訂並公佈人民幣對美元的匯率。該項匯率參照前一日銀行間外匯市場的人民幣對美元交易價格確定。同時，人民銀行還參照國際外匯市場的匯率，公佈人

人民幣對其他主要貨幣的匯率。在外匯交易過程中，指定的外匯銀行可根據人民銀行公佈的匯率，在特定範圍內自主決定適用的匯率。

於一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《外匯管理條例》（「外匯管理條例」），自一九九六年四月一日起生效。外匯管理條例將所有國際支付及轉移分類為經常賬項目及資本賬項目。經常賬項目毋須再獲外匯管理局批准，但資本賬項目則仍須獲外匯管理局批准。外匯管理條例其後已分別於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。此等修訂確定國家不得限制國際經常賬項目支付及轉移。

於一九九六年六月二十日，人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），自一九九六年七月一日起生效。結匯規定廢除其餘對有關經常賬項目的外匯兌換的限制，但保留了現行對有關資本賬項目的外匯交易的限制。以結匯規定為基準，人民銀行於一九九七年十月七日頒佈《境內外匯賬戶管理規定》，允許外商投資企業按其需要而於指定外匯銀行，為經常賬項目外匯收支開立外匯結算賬戶，以及就資本賬項目外匯收支開立外匯專用賬戶。

於一九九八年十月二十五日，人民銀行和外匯管理局聯合頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》，自一九九八年十二月一日起生效。依據此通知，中國所有就外商投資企業進行的外匯業務須停辦，同時外商投資企業進行的外匯交易須按銀行適用的結匯及售匯制度受到規管。於二零零五年七月二十一日，人民銀行宣佈，自二零零五年七月二十一日起，中國將按市場供求及參考一攬子貨幣實施有管制的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。人民銀行將於各營業日收市後公佈銀行同業外匯市場上美元等外幣兌人民幣的收市價，為下一個營業日釐定買賣人民幣的中間價。

除外商投資企業或其他獲有關規定特別豁免的企業外，中國所有實體（擁有進出口權的外貿公司及生產企業除外，該等公司及企業有權保留經常賬項目交易所賺取的部份外匯收入及利用保留的外匯支付經常賬項目交易或獲批准的資本賬項目交易的款項）過往必須向指定外匯銀行出售外匯收入。由境外機構發行的貸款或發行債券及股份的外匯收入毋須向指定銀行出售，但須存入指定銀行

的外匯賬戶。根據國家外匯管理局於二零零七年八月十二日頒佈的《關於境內機構自行保留經常賬項目外匯收入的通知》，國內企業可按其經營需要保留經常賬項目外匯收入。

需要外匯進行有關經常賬項目交易的中國企業(包括外商投資企業)，毋須獲得國家外匯管理局批准即可以外匯賬戶付款，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需要出示有效的收據及證明。需要外幣向股東分派溢利的外商投資企業，以及根據規定須以外幣向股東支付股息 of 中國企業，經董事會決議案批准分派溢利後，可以外匯賬戶付款，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項。

於二零一五年二月十三日，國家外匯管理局頒佈《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，自二零一五年六月一日起生效。該通知取消國家外匯管理局分局對直接投資項目的外匯登記審查，外資企業可直接向銀行申請外匯登記。該通知亦取消外國投資者收購股份確認登記程序及直接投資外匯的年度審查。

有關資本賬項目的外幣兌換(例如直接投資及注資)仍受限制，並須取得國家外匯管理局或其主管分局的事先批准。

(y) 人民防空物業

根據於一九九六年十月二十九日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂之《中華人民共和國人民防空法》，人民防空工程包括為保障戰時人員與物資掩蔽、人民防空指揮、醫療救護等而單獨修建的地下防護建築，以及結合地面建築修建的戰時可用於防空的地下室。人民防空指揮工程、公用的人員掩蔽工程和疏散幹道工程由人民防空主管部門負責組織修建；醫療救護、物資儲備等專用工程由其他有關部門負責組織修建。

人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。人民防空工程專用設備的定型、生產必須符合國家規定的標準。有關單

位負責修建本單位的人員與物資掩蔽工程。任何組織或者個人不得擅自拆除人民防空工程；確需拆除的，必須報經人民防空主管部門批准，並由拆除單位負責補建或者補償。

有下列行為之一的，由縣級以上人民政府人民防空主管部門對當事人給予警告，並責令限期改正違法行為，可以對個人並處人民幣五千元以下的罰款、對單位並處人民幣一萬元至人民幣五萬元的罰款；造成損失的，應當依法賠償損失：

- (i) 侵佔人民防空工程的；
- (ii) 不按照國家規定的防護標準和質量標準修建人民防空工程的；
- (iii) 違反國家有關規定，改變人民防空工程主體結構、拆除人民防空工程設備設施或者採用其他方法危害人民防空工程的安全和使用效能的；
- (iv) 拆除人民防空工程後拒不補建的；
- (v) 佔用人民防空通信專用頻率、使用與防空警報相同的音響信號或者擅自拆除人民防空通信、警報設備設施的；
- (vi) 阻撓安裝人民防空通信、警報設施，拒不改正的；或
- (vii) 向人民防空工程內排入廢水、廢氣或者傾倒廢棄物的。

(z) 建築安全

根據於二零零三年十一月二十四日頒佈之《建設工程安全生產管理條例》，開發單位應向施工單位提供施工現場及毗鄰區域內供水、排水、供電、供氣、供熱、通信、廣播電視等地下管線資料，氣象和水文觀測資料，相鄰建築物和構築物、地下工程的有關資料，並保證資料的真實、準確、完整。

開發單位、勘察單位、設計單位、施工單位、工程監理單位及其他與建設工程安全生產有關的單位，必須遵守安全生產法律、法規的規定，保證建設工程安全生產，依法承擔建設工程安全生產責任。

開發單位在申請領取施工許可證時，應當提供建設工程有關安全施工措施的資料。依法批准開工報告的建設工程，開發單位應當自開工報告批准之日起15日內，將保證安全施工的措施報送建設工程所在地的縣級以上地方人民政府建設行政主管部門或者其他有關部門備案。

當行政主管部門檢驗及出具施工許可證時，應檢視建設工程是否有安全施工措施，倘無，將不獲發施工許可證。

(aa) 房地產開發商適用的主要稅項

企業所得稅

根據全國人民代表大會於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》（「新所得稅法」）以及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「實施條例」）（上述法律及法規已自二零零八年一月一日起施行），外商投資企業、在中國設立生產及經營設施的外國企業以及中國企業應用統一所得稅稅率25%。根據新所得稅法及實施條例，根據中國法例或於中國境內成立，或根據外國（外國地區）法例成立，而其「實際管理機關」位於中國的企業，視為中國稅法項下的居民企業。倘一間實體視為中國稅法項下的居民企業，則須就全球收入繳納統一稅率為25%的中國稅項，除另有規定外，全球收入包括該實體自附屬公司所獲的股息收入。儘管新企業所得稅法規定合資格居民企業之間的股息收入屬獲豁免收入，惟新企業所得稅法就合資格居民企業的界定並不明確。此外，二零零八年一月一日起生效的新所得稅法及其實施條例規定，向非中國投資者支付來自中國境內的股息一般須繳稅率為10%的預扣稅。同樣，倘投資者轉讓股份所得的任何收益視為來自中國境內的收入，則須繳付10%的稅項。此外，根據《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》，向香港股東分派股息的中國稅務居民企業須根中國法律繳納企業所得稅，惟倘股息的受益人為直接持有上述企業(即分派股息企業)至少25%股權的香港納稅居民，所徵收的稅項須為所分派股息的5%。倘股息的受益人為直接持有上述企業25%股權以下的香港稅務居民，所徵收的稅項須為所分派股息的10%。

於二零零八年四月十一日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於房地產企業開發所得稅預繳問題的通知》，規定房地產開發企業按當年實際溢利分季(或月)預繳企業所得稅。

根據該通知，對建造的住宅、商業用房以及其他建築物，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的溢利率分季或月計算出預計溢利，計入溢利總額預繳，樓宇完工及結算計稅成本後按照實際溢利再行調整。

就非低價經濟房而言，位於省級市及郊區樓宇的現時預計利潤率不低於20%，而地級市及郊區的樓宇不低於15%；就低價經濟房而言，預定估計利潤率將不低於3%。

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日生效，其後於二零零八年十一月修訂並於二零零九年一月一日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈，其後由財政部及國家稅務總局於二零一一年修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，轉讓土地及其上建築物以及附著物的稅率為5%。

土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日頒佈並生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「土地增值稅實施細則」)，納稅人轉讓物業所取得的任何增值款項須繳納土地增值稅。

土地增值稅按四檔累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過200%的部分，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述可扣除項目包括：

- (i) 取得國有土地使用權所支付的金額；
- (ii) 開發土地的成本及費用；
- (iii) 新建樓宇及配套設施的成本及費用，或舊樓宇及建築物的評估價格；
- (iv) 樓宇及建設工程；
- (v) 轉讓房地產應付的相關稅項；
- (vi) 財政部規定的其他扣除項目。

《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅實施細則》出台後，由於房地產開發及轉讓週期較長，儘管該等條例及細則已實施，惟多個地區並無強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為協助各地稅務部門徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈多份通知，重申下列事項：納稅人簽訂轉讓合同後，須向房地產所在地的地方稅務機關辦理土地增值稅的納稅申報，並按照稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的完稅或免稅證明者，房地產管理機關概不辦理有關有業權變更手續及不予發放房產權證。

國家稅務總局亦於二零零二年七月十日頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局修改土地增值稅的徵收管理制度及操作規程，建立健全土地增值稅徵收的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法。該通知亦指出，對於一九九四年一月一日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金開發，其首次轉讓房地產免徵土地增值稅

的優惠政策已到期，應恢復徵稅。國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》及《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》。上述通知指出，須進一步加強土地增值稅的徵收管理工作。對於一九九四年一月一日前已簽訂房地產開發合同，其首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。倘仍未按規定恢復徵稅，則須立即糾正。此外，該通知亦要求進一步制定及完善土地增值稅的納稅申報及稅源登記制度。

於二零零六年三月二日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》。董事認為此通知對本集團業務及營運並無重大影響。該通知澄清有關土地增值稅的以下問題：

(i) 關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題。

該通知載列普通標準住宅的確認標準。既建造普通標準住宅又建造其他商業用房的任何房地產開發企業，須分別核算土地增值額。於該通知發佈當日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按中央政府直接所屬之各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定免徵土地增值稅的普通標準住宅，不作追溯調整。

(ii) 關於土地增值稅的預徵及清算問題

各地須進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據本地區房地產增值水平及市場發展情況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅及商用物

業等不同類型，科學合理確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工後，應及時進行清算，多退少補；

對未按預徵規定期限預繳稅款者，須根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金；

對已竣工驗收的任何房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可銷售建築面積的比例85%或上者，稅務機關可以要求相關納稅人按照轉讓房地產所得收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由中央政府直接所屬之各省、自治區、直轄市及分別由國家規劃的城市地方稅務局規定。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局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》，於二零零七年二月一日生效。該通知從土地增值稅清算單位、規定、應報送的資料、核證、非直接銷售及自用房地產的收入確定、土地增值稅的扣除項目及核定徵收及清算後再轉讓房地產的處理等方面對房地產開發企業土地增值稅的清算問題作進一步明確規定。地方省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定各自的執行規則。該通知主要規定如下：

(i) 土地增值稅以項目為單位

清算土地增值稅以各經審批的房地產開發項目為單位清算；對於分期開發的項目，則以分期項目為單位清算。

倘開發項目同時包含普通住宅及非普通住宅，則須分開計算增值額。

(ii) 土地增值稅的清算條件

在下列任何情況下，納稅人均須清算土地增值稅：房地產項目已竣工及售出；房地產開發項目尚未竣工但已整體轉讓；國有土地使用權已轉讓。

符合上述規定的納稅人，須在滿足清算條件之日起90日內到主管稅務機關辦理清算手續。

主管稅務機關可在下列任何情況下要求納稅人清算其土地增值稅：

關於已竣工驗收的房地產項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積85%或以上；或該比例低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或自用；

有關項目取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢；

納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續；

省稅務機關規定的其他情況。符合上述規定的納稅人，須在主管稅務機關限定的期限內辦理清算手續。

(iii) 核定徵收土地增值稅

符合下列任何情況的房地產開發企業，稅務機關可以參照與其開發規模及收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：

- i. 依照法律及法規的規定須設置但未設置賬簿；
- ii. 擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料；
- iii. 雖設置賬簿，但賬目混亂或其成本資料、收入憑證、費用憑證不齊全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額；

- iv. 符合土地增值稅清算條件，但未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機關責令限期清算，但逾期仍不清算；或
- v. 申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》，有關內容與二零零八年十二月二十八日頒佈的通知符合一致，其有關各項目的土地增值稅清算、土地增值稅的清算規定及土地增值稅的核實徵收。

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生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋業權，承授的單位及個人須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。契稅的實際稅率由中央政府直接所屬之省、自治區及直轄市政府在上述規定的幅度內確定，報財政部及國家稅務總局備案。

於二零零八年十月二十二日，財政部及國家稅務總局頒佈《財政部、國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》。根據該通知，為鼓勵居民首次購買普通住宅，將實施以下政策：

- (i) 對個人銷售或購買住宅暫免徵收印花稅；及
- (ii) 對個人銷售住宅暫免徵收土地增值稅。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈及於二零一三年經修訂之《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地之土地使用稅根據相關土地面積徵收。每平方米土地使用稅年度金額如下：

- (i) 大城市，人民幣1.5元至人民幣30元；
- (ii) 中等城市，人民幣1.2元至人民幣24元；
- (iii) 小城市，人民幣0.9元至人民幣18元；
- (iv) 縣城、建制鎮、工礦區，人民幣0.6元至人民幣12元。

根據臨時法規，外商投資企業、外國企業和外籍人士也要徵收土地使用稅。

於二零零七年六月十一日，國家稅務總局發出於頒佈當日生效的《關於取消部分地方稅行政審批專案的通知》。根據該通知，取消土地使用稅的若干優惠處理如下：

- (i) 對於若干基建項目，特別是相關國家產業政策扶持發展且佔地面積大、主要中國法律及監管規定概要建設週期長以及在建期間並無經營收入的大型基建項目，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- (ii) 對於出售商品房前出現土地使用稅納稅困難的房地產開發企業，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- (iii) 對港口建設、電力行業及煤炭行業免徵或減徵土地使用稅，作為使用土地作上述行業用途的優惠。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於二零一一年修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按物業餘值計算的稅率為1.2%，按租金計算的稅率則為12%。下列各類物業免納房產稅：

- (i) 政府機關、人民團體及軍隊自用的房產；
- (ii) 由國家財政部門撥付事業經費的單位自用的房產；
- (iii) 宗教寺廟及公園及名勝古跡及自然風光自用的房產；
- (iv) 個人所有非營業用的房產；及
- (v) 經財政部批准免稅的其他房產。

於二零零八年十二月三十一日，國務院決定廢止適用於外商投資企業、外籍個人及實體的《城市房地產稅》，自二零零九年一月一日起，《城市房地產稅》由《房產稅》代替，因此，《房產稅》適用於境內外實體及個人。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於二零一一年修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就物業業權轉讓文件(包括財產所有權的轉讓文件)而言、其印花稅率按所列金額的0.05%徵收；就權利許可證書，包括物業所有權證及土地使用證，則按項目徵收，每件收取人民幣5元。

城市維護稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈並於二零一一年修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，消費稅、增值稅或營業稅的任何納稅人(不論實體或個人)均須繳納城市維護稅。倘納稅人居於市區，稅率為7%；倘納稅人居於縣及鎮，稅率為5%；倘納稅人並非居於市區或縣或鎮，稅率為1%。

(bb) 勞工保障

《中華人民共和國勞動合同法》於二零零七年六月二十九日頒佈並於二零一二年修訂，《中華人民共和國勞動合同法實施條例》於二零零八年九月三日頒佈及生效。該法律及其實施條例規管僱主與僱員所建立的勞動關係，以及訂立、履行、解除及修訂勞動合同。建立勞動關係，應當簽訂書面勞動合同。已建立勞動關係但未同時簽訂書面勞動合同，應當自首次聘用員工之日起一個月內簽訂書面勞動合同。

根據適用中國法律、條例及法規，包括於二零一零年十月頒佈並已於二零一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》、國務院於一九九九年一月二十二日頒佈並生效的《社會保險費征繳暫行條例》、勞動部於一九九四年十二月十四日頒佈並於一九九五年一月一日生效的《企業職工生育保險試行辦法》、於二零零三年四月二十七日頒佈並於二零零四年一月一日生效的《工傷保險條例》（於二零一零年十二月二十日修訂）以及國務院於一九九九年四月三日頒佈並生效的《住房公積金管理條例》（於二零零二年三月二十四日修訂），僱主須代表僱員向多個社會保險基金（包括基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險）及住房公積金作出供款。該等供款提交至地方行政主管部門，僱主若未能作出供款，將會被處以罰款及勒令在規定期限內補足供款。

以下為目標公司之申報會計師瑪澤會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就目標集團之財務資料出具之報告全文，以供載入本通函。



敬啟者：

吾等於下文列載有關家潤投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)財務資料之報告，財務資料包括目標集團於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之綜合財務狀況表、目標公司於二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之財務狀況表、目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年八月三十一日止八個月(「相關期間」)之綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同其附註(「財務資料」)，以及目標集團截至二零一四年八月三十一日止八個月之綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同其附註(「相關財務資料」)，以供載入廣澤地產有限公司(「貴公司」)就建議收購目標公司全部註冊股本之非常重大收購事項(「建議收購事項」)刊發日期為●之通函(「通函」)。

於二零一五年五月十四日收購廣澤地產集團股份有限公司(「廣澤地產」)及其附屬公司(統稱「廣澤地產集團」)之全部股權(「廣澤地產收購事項」)前，目標公司直接或間接持有鑫銳投資有限公司(「鑫銳」)、吉林省鑫銳企業管理諮詢有限公司(「吉林鑫銳」)、吉林省融利投資有限公司(「吉林融利」)及吉林省融裕投資有限公司(「吉林融裕」)(連同目標公司統稱「新控股公司」)之全部股權。

廣澤地產於二零一零年十一月二十六日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，其全部股權由崔民東先生(「崔先生」)及柴琇女士(「柴女士」)(為崔薪瞳女士(「崔女士」)之父母)最終擁有之一組公司持有。廣澤地產集團之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理及相關服務。

於二零一四年二月二十五日，廣澤地產與廣澤投資控股集團有限公司（「廣澤投資控股」）訂立股權轉讓協議，據此，廣澤地產同意向廣澤投資控股收購吉林省廣澤旅遊開發有限公司（「吉林廣澤旅遊開發」）之65%實體權益，代價為人民幣6,500,000元（「撫松收購事項」）。吉林廣澤旅遊開發之餘下35%股權由創興國際資本有限公司（為 貴公司之全資附屬公司）持有。

根據日期為二零一四年十二月十日之饋贈及確認契據，一組由崔先生及柴女士最終實益擁有之公司（包括廣澤投資控股）透過轉贈及提名人安排轉讓其於廣澤地產之100%股權及吉林廣澤旅遊開發之65%股權予崔女士，自二零一四年一月一日起生效。自該日起，崔女士成為廣澤地產及吉林廣澤旅遊開發之控股方。

就編製目標公司之財務資料而言，撫松收購事項構成共同控制合併，因為於撫松收購事項前後，廣澤地產及吉林廣澤旅遊開發均由崔女士共同控制。此共同控制合併已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」使用合併會計法處理入賬。

自二零一四年一月一日（確立共同控制當日）起，吉林廣澤旅遊開發及其附屬公司之業績及資產及負債載入廣澤地產集團之財務資料。

於二零一五年五月十四日，吉林融利及吉林融裕分別與廣澤投資控股、吉林省東秀投資有限公司（「吉林東秀」）及長春東秀投資有限公司（「長春東秀」）訂立股份轉讓協議，轉讓其各自於廣澤地產之股權予吉林融利及吉林融裕。

廣澤地產收購事項實質上涉及在廣澤地產集團上加插新控股公司，以由廣澤地產有限公司進行對目標公司之建議收購。於廣澤地產收購事項日期，概無新控股公司進行任何業務。於相關期間，在廣澤地產集團上加插新控股公司，不會導致任何實際經濟變動。據此，財務資料乃作為廣澤地產集團之持續呈報。

緊隨於二零一五年五月十四日進行廣澤地產收購事項後，目標公司成為廣澤地產集團之控股公司。

目標公司所有附屬公司採納十二月三十一日為其財政年度年結日以作財務申報之用。於本報告日期，並無編製目標公司及其各附屬公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之法定經審核財務報表。

就本報告而言，目標集團於相關期間之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括目標集團現時旗下所有公司之業績及現金流量，猶如目標公司已於整段相關期間一直為廣澤地產集團之控股公司。目標集團已編製於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之綜合財務狀況表（「相關財務報表」），以呈報目標集團之事務狀況，猶如目標公司於該等日期一直為廣澤地產集團之控股公司。

財務資料乃目標公司董事基於相關財務報表（並無對其作出調整），並根據下文B節所載基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文編製，以供載入就建議收購事項而刊發之通函內。

董事對財務資料之責任

目標公司董事須負責根據下文B節所載基準及上市規則之適用披露條文編製財務資料，以令其作出真實而公平的反映，並負責落實目標公司董事認為屬必要的內部控制，致使財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師對財務資料之責任

吾等的責任是基於吾等根據香港會計師公會頒佈之核數指引3.340號「售股章程及申報會計師」所進行之程序，提出吾等對財務資料之意見。吾等並無就二零一五年八月三十一日之後任何期間之目標集團任何財務報表進行審核。

意見

吾等認為，就本報告而言及根據下文B節所載基準，財務資料真實而公平地反映目標公司及目標集團於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之事務狀況及目標集團於相關期間之業績及現金流量。

相關財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱目標集團之未經審核相關財務資料，而目標公司董事須對此負責。

目標公司董事負責根據就財務資料所採納之會計政策編製相關財務資料。吾等之責任是根據吾等對相關財務資料之審閱作出結論。

有關審閱包括向主要負責財務及會計事宜的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故吾等無法確保已知悉可通過審核識別之所有重要事項。因此，吾等並無就相關財務資料發表審核意見。

根據吾等之審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事宜導致吾等相信相關財務資料在所有重大方面未有根據就財務資料所採納之會計政策編製。

此 致

廣澤地產有限公司
董事會台照

瑪澤會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

日期

附錄三 A

目標集團之會計師報告

A. 財務資料

綜合全面收益表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日止八個月 | |
|--------------------------|----|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| | | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 營業額 | 2 | 530,975,132 | 553,117,398 | 805,611,497 | 635,356,203 | 808,836,051 |
| 銷售成本 | | <u>(393,592,158)</u> | <u>(414,257,651)</u> | <u>(601,275,482)</u> | <u>(462,174,825)</u> | <u>(459,960,428)</u> |
| 毛利 | | 137,382,974 | 138,859,747 | 204,336,015 | 173,181,378 | 348,875,623 |
| 其他收益及收入 | 3 | 691,963 | 2,012,252 | 1,378,417 | 977,122 | 22,171,801 |
| 銷售開支 | | (23,515,868) | (29,951,488) | (28,690,743) | (14,700,167) | (12,051,335) |
| 行政費用 | | (33,374,380) | (45,784,967) | (42,749,587) | (26,996,551) | (33,091,701) |
| 其他經營開支 | | (1,260,000) | (564,320) | (1,224,284) | (164,517) | (500,057) |
| 投資物業的公允價值變動 | 12 | 123,176,063 | 56,673,149 | 151,948,204 | 118,248,121 | 17,731,608 |
| 融資成本 | 4 | <u>(1,979,923)</u> | <u>(474,474)</u> | <u>(27,645,625)</u> | <u>(19,539,841)</u> | <u>(41,552,613)</u> |
| 除稅前溢利 | 4 | 201,120,829 | 120,769,899 | 257,352,397 | 231,005,545 | 301,583,326 |
| 所得稅開支 | 5 | <u>(60,404,718)</u> | <u>(29,811,712)</u> | <u>(57,100,448)</u> | <u>(51,868,736)</u> | <u>(141,668,982)</u> |
| 年／期內溢利及年／ 期內全面收益總額 | | <u>140,716,111</u> | <u>90,958,187</u> | <u>200,251,949</u> | <u>179,136,809</u> | <u>159,914,344</u> |
| 應佔年／期內溢利及年／ 期內全面收益總額： | | | | | | |
| 目標公司擁有人 | | 96,364,354 | 67,535,133 | 140,824,540 | 128,065,018 | 103,352,292 |
| 非控股權益 | | <u>44,351,757</u> | <u>23,423,054</u> | <u>59,427,409</u> | <u>51,071,791</u> | <u>56,562,052</u> |
| | | <u>140,716,111</u> | <u>90,958,187</u> | <u>200,251,949</u> | <u>179,136,809</u> | <u>159,914,344</u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

綜合財務狀況表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|-----------------|----|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 投資物業 | 12 | 197,000,000 | 342,000,000 | 639,000,000 | 660,000,000 |
| 物業、機器及設備 | 13 | 6,207,688 | 11,237,522 | 8,495,886 | 8,920,997 |
| 商譽 | 14 | - | - | - | 4,999,430 |
| 遞延稅項資產 | 25 | 3,593,242 | 9,584,814 | 26,780,696 | 20,704,794 |
| | | <u>206,800,930</u> | <u>362,822,336</u> | <u>674,276,582</u> | <u>694,625,221</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 發展中物業及持作出售之 | | | | | |
| 已竣工物業 | 15 | 1,336,042,336 | 1,538,970,142 | 2,918,494,886 | 2,888,115,074 |
| 其他應收款項 | 16 | 849,225,022 | 1,187,227,583 | 1,258,910,432 | 638,687,866 |
| 預付所得稅 | | 27,344,656 | 46,512,568 | 67,638,481 | 41,758,662 |
| 現金及銀行結餘 | 17 | 254,332,887 | 472,176,646 | 107,976,726 | 145,067,494 |
| | | <u>2,466,944,901</u> | <u>3,244,886,939</u> | <u>4,353,020,525</u> | <u>3,713,629,096</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 18 | 652,925,708 | 744,198,533 | 1,325,730,755 | 1,268,378,922 |
| 銷售物業之按金 | 19 | 1,344,381,781 | 1,728,767,629 | 1,578,771,823 | 950,060,579 |
| 遞延收入 | 20 | - | - | 55,005,000 | 33,511,804 |
| 計息借貸 | 21 | - | 60,000,000 | 220,000,000 | 532,400,000 |
| 應付稅項 | | - | 12,486,297 | 31,597,252 | 122,542,609 |
| | | <u>1,997,307,489</u> | <u>2,545,452,459</u> | <u>3,211,104,830</u> | <u>2,906,893,914</u> |
| 淨流動資產 | | <u>469,637,412</u> | <u>699,434,480</u> | <u>1,141,915,695</u> | <u>806,735,182</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>676,438,342</u> | <u>1,062,256,816</u> | <u>1,816,192,277</u> | <u>1,501,360,403</u> |
| 非流動負債 | | | | | |
| 遞延收入 | 20 | 2,210,000 | 30,502,000 | 1,040,000 | 1,040,000 |
| 計息借貸 | 21 | 300,000,000 | 552,400,000 | 306,600,000 | 250,000,000 |
| 遞延稅項負債 | 25 | 30,794,016 | 44,962,303 | 288,895,839 | 293,328,741 |
| | | <u>333,004,016</u> | <u>627,864,303</u> | <u>596,535,839</u> | <u>544,368,741</u> |
| 淨資產 | | <u>343,434,326</u> | <u>434,392,513</u> | <u>1,219,656,438</u> | <u>956,991,662</u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|-------------|----|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| | | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 股本及儲備 | | | | | |
| 股本 | 22 | - | - | 6 | 60,886 |
| 儲備 | | <u>264,113,684</u> | <u>331,648,817</u> | <u>852,731,137</u> | <u>751,923,509</u> |
| 目標公司擁有人應佔權益 | | 264,113,684 | 331,648,817 | 852,731,143 | 751,984,395 |
| 非控股權益 | | <u>79,320,642</u> | <u>102,743,696</u> | <u>366,925,295</u> | <u>205,007,267</u> |
| 權益總額 | | <u><u>343,434,326</u></u> | <u><u>434,392,513</u></u> | <u><u>1,219,656,438</u></u> | <u><u>956,991,662</u></u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

財務狀況表

| | | 於 二零一四年 十二月 三十一日 人民幣元 | 於 二零一五年 八月三十一日 人民幣元 |
|----------|----|-----------------------------------|------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 於附屬公司之投資 | 11 | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 流動資產 | | | |
| 其他應收款項 | 16 | 6 | 60,886 |
| 現金及銀行結餘 | 17 | <u>55,524</u> | <u>53,084</u> |
| | | 55,530 | 113,970 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項 | 18 | <u>55,525</u> | <u>57,800</u> |
| 淨流動資產 | | <u>5</u> | <u>56,170</u> |
| 淨資產 | | <u>6</u> | <u>56,171</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 22 | 6 | 60,886 |
| 累計虧損 | 23 | <u>-</u> | <u>(4,715)</u> |
| 權益總額 | | <u><u>6</u></u> | <u><u>56,171</u></u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

綜合權益變動表

| | 目標公司擁有人應佔 | | | | | | 總計 |
|-------------------|-----------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| | 股本 | 法定儲備 (附註22(b)) | 合併儲備 (附註22(b)) | (累計虧損) | 小計 | 非控股權益 | |
| | | | | 保留盈利 | | | |
| 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | |
| 於二零一二年一月一日 | - | - | 110,000,000 | (32,250,670) | 77,749,330 | 34,968,885 | 112,718,215 |
| 本年度溢利及本年度全面收益總額 | - | - | - | 96,364,354 | 96,364,354 | 44,351,757 | 140,716,111 |
| 就廣澤地產之注資(附註22(b)) | - | - | 90,000,000 | - | 90,000,000 | - | 90,000,000 |
| 轉撥至法定儲備 | - | 5,094,230 | - | (5,094,230) | - | - | - |
| 於二零一二年十二月三十一日 | <u>-</u> | <u>5,094,230</u> | <u>200,000,000</u> | <u>59,019,454</u> | <u>264,113,684</u> | <u>79,320,642</u> | <u>343,434,326</u> |
| 於二零一三年一月一日 | - | 5,094,230 | 200,000,000 | 59,019,454 | 264,113,684 | 79,320,642 | 343,434,326 |
| 本年度溢利及本年度全面收益總額 | - | - | - | 67,535,133 | 67,535,133 | 23,423,054 | 90,958,187 |
| 轉撥至法定儲備 | - | 4,868,877 | - | (4,868,877) | - | - | - |
| 於二零一三年十二月三十一日 | <u>-</u> | <u>9,963,107</u> | <u>200,000,000</u> | <u>121,685,710</u> | <u>331,648,817</u> | <u>102,743,696</u> | <u>434,392,513</u> |
| 於二零一四年一月一日 | - | 9,963,107 | 200,000,000 | 121,685,710 | 331,648,817 | 102,743,696 | 434,392,513 |
| 本年度溢利及本年度全面收益總額 | - | - | - | 140,824,540 | 140,824,540 | 59,427,409 | 200,251,949 |
| 發行股份 | 6 | - | - | - | 6 | - | 6 |
| 共同控制權合併(附註26) | - | - | 380,257,780 | - | 380,257,780 | 204,754,190 | 585,011,970 |
| 轉撥至法定儲備 | - | 8,101,678 | - | (8,101,678) | - | - | - |
| 於二零一四年十二月三十一日 | <u>6</u> | <u>18,064,785</u> | <u>580,257,780</u> | <u>254,408,572</u> | <u>852,731,143</u> | <u>366,925,295</u> | <u>1,219,656,438</u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

| | 目標公司擁有人應佔 | | | | | | 總計 |
|----------------------------|---------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| | 股本 | 法定儲備 (附註22(b)) | 合併儲備 (附註22(b)) | (累計虧損) | | 非控股權益 | |
| | | | | 保留盈利 | 小計 | | |
| 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | |
| 於二零一五年一月一日 | 6 | 18,064,785 | 580,257,780 | 254,408,572 | 852,731,143 | 366,925,295 | 1,219,656,438 |
| 期內溢利及期內全面收益總額 | - | - | - | 103,352,292 | 103,352,292 | 56,562,052 | 159,914,344 |
| 發行股份 | 60,880 | - | - | - | 60,880 | - | 60,880 |
| 就廣澤地產之注資(附註22(b)) | - | - | 200,000,000 | - | 200,000,000 | - | 200,000,000 |
| 支付予廣澤地產權前益擁有人之 股息(附註10) | - | - | - | (145,000,000) | (145,000,000) | - | (145,000,000) |
| 支付予非控股權益持有人之 股息(附註10) | - | - | - | - | - | (35,640,000) | (35,640,000) |
| 收購附屬公司之額外權益(附註11) | - | - | - | 140,840,080 | 140,840,080 | (182,840,080) | (42,000,000) |
| 收購廣澤地產產生之分派(附註22(b)) | - | - | (400,000,000) | - | (400,000,000) | - | (400,000,000) |
| 轉撥至法定儲備 | - | 3,024,552 | - | (3,024,552) | - | - | - |
| 於二零一五年八月三十一日 | <u>60,886</u> | <u>21,089,337</u> | <u>380,257,780</u> | <u>350,576,392</u> | <u>751,984,395</u> | <u>205,007,267</u> | <u>956,991,662</u> |
| <i>(未經審核)</i> | | | | | | | |
| 於二零一四年一月一日 | - | 9,963,107 | 200,000,000 | 121,685,710 | 331,648,817 | 102,743,696 | 434,392,513 |
| 期內溢利及期內全面收益總額 | - | - | - | 128,065,018 | 128,065,018 | 51,071,791 | 179,136,809 |
| 發行股份 | 6 | - | - | - | 6 | - | 6 |
| 共同控制權合併(附註26) | - | - | 380,257,780 | - | 380,257,780 | 204,754,190 | 585,011,970 |
| 轉撥至法定儲備 | - | 5,400,000 | - | (5,400,000) | - | - | - |
| 於二零一四年八月三十一日 | <u>6</u> | <u>15,363,107</u> | <u>580,257,780</u> | <u>244,350,728</u> | <u>839,971,621</u> | <u>358,569,677</u> | <u>1,198,541,298</u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

綜合現金流量表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日止 | |
|-----------------------|-------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八個月 | |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | | | | 人民幣元 | 人民幣元 | |
| | | | | | (未經審核) | |
| 經營活動 | | | | | | |
| 經營業務所得(所用)現金 | 24 | 82,931,377 | (274,667,293) | 200,217,679 | 338,556,524 | (3,348,670) |
| 已付利息 | | (37,073,047) | (44,293,224) | (73,449,072) | (56,130,465) | (35,280,489) |
| 已付中國土地增值稅 | | (14,966,665) | (26,776,462) | (20,508,618) | (14,397,059) | (6,388,619) |
| 已付中國企業所得稅 | | (5,541,565) | (1,540,150) | (17,582,228) | (16,536,885) | (7,946,383) |
| 經營活動所得(所用)現金淨額 | | <u>25,350,100</u> | <u>(347,277,129)</u> | <u>88,677,761</u> | <u>251,492,115</u> | <u>(52,964,161)</u> |
| 投資活動 | | | | | | |
| 已收利息 | | 665,616 | 2,002,795 | 727,709 | 421,567 | 163,658 |
| 共同控制合併之現金流出淨額 | 26 | - | - | (1,800,098) | (1,800,098) | - |
| 收購一間附屬公司之現金流入淨額 | 27(a) | - | - | - | - | 893,354 |
| 出售物業、廠房及設備之所得款項 | | - | - | 577,878 | 382,246 | 556,839 |
| 投資物業之額外資金開支 | | (73,823,937) | (88,326,851) | (145,051,796) | (76,918,365) | (3,268,392) |
| 購買物業、廠房及設備之付款 | | (1,717,253) | (8,092,324) | (1,603,140) | (970,131) | (2,220,767) |
| 投資活動所用現金淨額 | | <u>(74,875,574)</u> | <u>(94,416,380)</u> | <u>(147,149,447)</u> | <u>(78,884,781)</u> | <u>(3,875,308)</u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

| | 截至八月三十一日止 | | | | |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 八個月 | |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| 附註 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| | | | | (未經審核) | |
| 融資活動 | | | | | |
| 關聯公司之新墊款(還款) | 18,666,834 | (61,946,000) | 321,002,443 | 183,085,231 | (68,015,812) |
| 同系附屬公司之(還款)新墊款 | (95,932,714) | 72,270,000 | - | - | - |
| 直接控股公司之還款 | (30,000,000) | - | (6) | (6) | (60,880) |
| 非控股權益之(還款)新墊款 | (19,000,000) | (25,000,000) | (10,000,000) | (10,000,000) | 16,000,000 |
| 發行股份 | - | - | 6 | 6 | 60,880 |
| 就廣澤地產之注資 | 22(b) 90,000,000 | - | - | - | 200,000,000 |
| 支付予廣澤地產權益前 | | | | | |
| 擁有人之股息 | 10 - | - | - | - | (145,000,000) |
| 支付予非控股權益持有人之股息 | 10 - | - | - | - | (35,640,000) |
| 收購附屬公司之額外權益 | 11 - | - | - | - | (42,000,000) |
| 新造借款 | 500,000,000 | 312,400,000 | - | - | 340,000,000 |
| 償還借款 | (210,000,000) | - | (335,800,000) | (275,800,000) | (84,200,000) |
| 融資活動所得(所用)現金淨額 | <u>253,734,120</u> | <u>297,724,000</u> | <u>(24,797,557)</u> | <u>(102,714,769)</u> | <u>181,144,188</u> |
| 現金及現金等價物增加(減少)淨額 | 204,208,646 | (143,969,509) | (83,269,243) | 69,892,565 | 124,304,719 |
| 年/期初之現金及現金等價物 | <u>36,632,953</u> | <u>240,841,599</u> | <u>96,872,090</u> | <u>96,872,090</u> | <u>13,602,847</u> |
| 年/期末之現金及現金等價物 | 17 <u>240,841,599</u> | <u>96,872,090</u> | <u>13,602,847</u> | <u>166,764,655</u> | <u>137,907,566</u> |

B. 財務資料附註

公司資料

家潤投資有限公司(「目標公司」)為有限責任公司，二零一四年四月四日於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。目標公司之註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the BVI。目標公司之直接控股公司及(董事認為)最終控股公司為家譯投資有限公司(「家譯」)，其於英屬處女群島註冊成立。目標公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務已於財務資料附註11披露。

呈報基準

於二零一五年五月十四日收購廣澤地產集團股份有限公司(「廣澤地產」)及其附屬公司(統稱「廣澤地產集團」)之全部股權(「廣澤地產收購事項」)前，目標公司直接或間接持有鑫銳投資有限公司(「鑫銳」)、吉林省鑫銳企業管理諮詢有限公司(「吉林鑫銳」)、吉林省融利投資有限公司(「吉林融利」)及吉林省融裕投資有限公司(「吉林融裕」)之全部股權，該等公司均為全資擁有公司(連同目標公司統稱「新控股公司」)。

廣澤地產集團

廣澤地產於二零一零年十一月二十六日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，其全部股權由崔民東先生(「崔先生」)及柴琇女士(「柴女士」)(崔薪瞳女士(「崔女士」)之父母)最終擁有之一組公司持有。廣澤地產集團之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理及相關服務。

於二零一四年二月二十五日，廣澤地產與廣澤投資控股集團有限公司(「廣澤投資控股」)訂立股權轉讓協議，據此，廣澤地產同意向廣澤投資控股收購吉林省廣澤旅遊開發有限公司(「吉林廣澤旅遊開發」)之65%實體權益，代價為人民幣6,500,000元(「撫松收購事項」)。吉林廣澤旅遊開發之餘下35%股權由創興國際資本有限公司持有，其為 貴公司之全資附屬公司。

根據日期為二零一四年十二月十日之確認契據，一組由崔先生及柴女士最終實益擁有之公司(包括廣澤投資控股)透過轉贈及提名人安排轉讓其於廣澤地產之100%股權及吉林廣澤旅遊開發之65%股權予崔女士，自二零一四年一月一日起生效。自該日起，崔女士成為廣澤地產及吉林廣澤旅遊開發之控股方。

就編製目標公司之財務資料而言，撫松收購事項構成共同控制合併，因為於撫松收購事項前後，廣澤地產及吉林廣澤旅遊開發均由崔女士共同控制。此共同控制合併已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」使用合併會計法處理入賬。

自二零一四年一月一日（確立共同控制當日）起，吉林廣澤旅遊開發及其附屬公司之業績及資產及負債載入廣澤地產集團之財務資料。

收購廣澤地產集團

於二零一五年五月十四日，吉林融利及吉林融裕與廣澤投資控股、吉林省東秀投資有限公司（「吉林東秀」）及長春東秀投資有限公司（「長春東秀」）訂立股份轉讓協議，轉讓其各自於廣澤地產之股權予吉林融利及吉林融裕。

廣澤地產收購事項實質上涉及在廣澤地產集團上加插新控股公司，以由廣澤地產有限公司進行對目標公司之建議收購。於廣澤地產收購事項日期，概無新控股公司進行任何業務。於相關期間，在廣澤地產集團上加插新控股公司，不會導致任何實際經濟變動。據此，財務資料乃作為廣澤地產集團之持續呈報。

緊隨於二零一五年五月十四日進行廣澤地產收購事項後，目標公司成為廣澤地產集團之控股公司（統稱「目標集團」）。

財務資料包括目標公司及其附屬公司之財務報表。公司間交易及集團公司間結餘連同未變現溢利，於編製綜合財務資料時悉數對銷。未變現虧損亦對銷，除非交易提供所轉讓之資產之減值憑證，在此情況下，虧損於損益確認。

就本報告而言，目標集團於相關期間之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括目標集團現時旗下所有公司之業績及現金流量，猶如目標公司於整段相關期間一直為廣澤地產集團之控股公司。目標集團已編製於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之綜合財務狀況表，以呈報目標集團之事務狀況，猶如目標公司於該等日期為廣澤地產集團之控股公司。

1. 主要會計政策

合規聲明

財務資料乃根據下文所載之會計政策編製，該等政策符合香港財務報告準則，該統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋以及香港公認會計原則。

財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露條文。

香港會計師公會於相關期間頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。為編製財務資料，目標集團貫徹採納所有與業務有關並在相關期間已生效之該等香港財務報告準則。

計量基準

編製財務資料時所用之計量基準為歷史成本基準，惟投資物業以公允價值計量除外，詳情於下文會計政策闡述。

業務合併及綜合基準

根據收購法，所轉讓之代價乃按收購日期公允價值計量，即目標集團所轉讓資產之收購日期公允價值、目標集團自被收購方前擁有人承擔之負債及目標集團發行以換取被收購方控制權之股權之總額。所收購之可識別資產及所承擔之負債主要按收購日期公允價值計量。就各項業務合併而言，收購方計量於附屬公司現有擁有權益之非控制權益時，按被收購方可識別淨資產之公允價值或按比例權益作出。收購成本於產生時支銷。

目標公司於獲得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於相關期間收購或出售之附屬公司之收入或開支，由目標公司取得控制日期起計綜合計算。

損益及其他全面收入各組成部份歸屬至目標公司擁有人及非控股權益。一間附屬公司的全面收入總額，乃由目標公司的擁有人及非控股權益應佔，即使這導致非控股權益的結餘虧絀。附屬公司的財務報表於必要時會作出調整，令所採用的會計政策與目標公司之會計政策一致。集團內公司間的結餘及交易已於綜合賬目時全數對銷。於附屬公司的非控股權益乃與目標公司擁有人的股權分開呈列。

目標公司於現有附屬公司擁有權權益之變動

目標公司於現有附屬公司內之擁有權權益如不會導致目標公司對其失去控制權，將作為股權交易入賬。目標公司之權益與非控股權益之賬面值應予調整，以反映其於附屬公司中相關權益的變動。調整的非控股權益之金額與所支付或收取代價之公允價值之間的差額直接於權益確認並歸屬於目標公司擁有人。

涉及受共同控制實體業務合併的合併會計法

財務資料載納共同控制業務合併所涉合併實體或業務的財務報表項目，猶如自合併實體或業務首次受控股方控制當日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值以控股方的現有賬面值綜合。在控股方權益維持不變的期間，代價其中所包含共同控制業務合併時產生的商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或有負債公平淨值超逾成本的差額並不確認。

綜合全面收益表包括各綜合實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務開始受共同控制日期的業績(不論何日為共同控制合併的日期，均以較短期間為準)。

附屬公司

附屬公司指受目標公司控制之實體。倘目標公司就參與實體業務所得可變動回報承擔風險或享有權利，並能透過其於該實體之權力影響該等回報，則目標公司為控制該實體。如有事實及情況顯示一項或多項控制權要素出現變化，則廣澤地產集團會重新評估其對被投資者之控制權。

在目標公司財務狀況表內，於附屬公司的投資以成本減去減值虧損入賬。倘投資之賬面值高於可收回金額，則按個別基準削減至其可收回金額。附屬公司之業績由目標公司根據已收及應收股息為基準入賬。

商譽

收購附屬公司所產生之商譽按所轉讓代價、於被收購公司中任何非控股權益之金額及以往所持被收購公司股權之公允值，超過被收購附屬公司之所收購可識別資產及所承擔負債於收購當日之金額之差額計量。

收購附屬公司所產生之商譽確認為獨立之資產，並以成本減累計減值虧損列賬，並每年或於發生事件或狀況變動顯示賬面值可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就減值測試及釐定出售損益而言，商譽分配至現金產生單位。商譽之減值虧損將不予撥回。

另一方面，重新評估後所收購附屬公司之已購入可識別資產及所承擔負債之收購當日金額超出所轉讓代價、於被收購公司之任何非控股權益金額及收購公司先前於被收購公司所持權益之公允值總和之任何差額(如有)，隨即於損益內確認為一項議價收購。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本升值之物業。投資物業初步按成本(包括任何直接開支)計量。於初步確認後，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動產生之收益及虧損於產生期間計入損益。

在建或開發日後作投資物業用途的物業分類為發展中投資物業，初步按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘無法可靠地釐定公允價值，則發展中投資物業將按成本減減值計量，直至公允價值可以釐定或發展項目完工為止，屆時公允價值與先前賬面值之間的差額於期內的損益表中確認。

發展中投資物業之建設成本資本化為發展中投資物業之賬面值的一部份。

借貸成本根據目標集團之會計政策資本化為發展中投資物業之賬面值的一部份。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

物業、機器及設備

物業、機器及設備以成本減累計折舊及減值虧損入賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達致可使用狀態及現存地點作預定用途所產生之直接應佔成本。維修及保養開支乃於其產生期內於損益中支銷。

物業、機器及設備均按估計可使用年期(自可供使用之日起)並計及其估計剩餘價值，以直線法按下述年率計算折舊，按成本減累計減值虧損後攤銷。倘物業、機器及設備項目之各部份可使用年期不同，該項目之成本或估值乃獨立按合理基準分配及折舊。

| | |
|-------------|-----|
| 車輛 | 25% |
| 廠房及機械 | 10% |
| 傢俬、裝置及辦公室設備 | 33% |

物業、機器及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟效益時取消確認。取消確認資產所產生的盈虧(按銷售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算)於取消確認項目之期間計入損益中。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者的較低值入賬。可變現淨值計入最終預計可變現價格，減去適用可變銷售開支及預期竣工成本計算。物業的發展成本主要包括建築成本、土地使用權成本、借款成本及發展期間產生的專業費用。竣工後，有關物業轉撥至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

其餘於各呈報期末尚未出售的竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本包括未出售物業應佔的發展成本。可變現淨值參考日常業務過程中的估計售價，減進行銷售之適用估計銷售開支釐定。

金融工具

確認及取消確認

金融資產及金融負債乃當及僅當廣澤地產集團成為工具合約條文的訂約方時按交易日基準確認。

金融資產於且僅於(i)目標集團對金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆滿或(ii)當目標集團轉讓金融資產及(a)目標集團已轉移金融資產之絕大部份風險及回報；或(b)目標集團既無轉移亦無保留該項金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，且並無保留該項金融資產之控制權時取消確認。

金融負債於且僅於負債消除時方取消確認，即有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時。

分類及計量

金融資產或金融負債初步按公允值計量，倘金融資產或金融負債並未按公允值計入損益，則加上收購或發行金融資產或金融負債之直接應佔交易成本。

1) 貸款及應收款項

貸款及應收款項包括(i)具有固定或可確定款額；(ii)在活躍市場中無報價；及(iii)持有非作交易用途之其他應收款項。該等資產使用實際利率方法按攤銷成本

計算，惟倘應收款項為免息貸款及無固定還款期或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本扣除減值虧損入賬。攤銷成本經考慮到期年內收購之任何折讓或溢價計算。因終止確認、減值或於攤銷過程中產生之盈虧計入該年度之損益中確認。

2) 金融負債

目標集團之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項以及計息借貸。所有金融負債(除衍生工具外)初步按公允價值確認，其後按攤銷成本採用實際利息法計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。

金融資產減值

目標集團於各呈報期末評估是否有客觀跡象顯示透過金融資產(按公允價值計入損益者除外)出現減值。金融資產之減值虧損按攤銷成本入賬，而攤銷成本則按資產賬面值與按金融資產原訂實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者間之差異計算。當資產之可收回數額增加在客觀而言與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之攤銷成本。

非金融資產減值

目標集團於各呈報期末檢討內部及外間資訊，以評估是否有跡象顯示其物業、機器及設備可能出現減值，或之前所確認之減值虧損是否已不再存在或可能減少。若出現任何以上的現象，將需評估資產的可收回價值，資產之可收回價值乃根據其公允價值減銷售成本及使用價值之較高者計算。如未能估計個別資產之可收回價值，目標集團則就能獨立賺取現金流量之最小組別資產(即現金產生單位)釐定可收回價值。

倘廣澤地產集團估計某項資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則該項資產或現金產生單位之賬面值須減低至其可收回價值。減值虧損將即時確認為開支。

倘若某項減值虧損其後撥回，則該項資產或現金產生單位之賬面值不得超過假設在以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時於損益中確認為收益。

現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金等價物是指短期和流通率極高之投資，扣除銀行透支。此等投資可隨時轉換為既定金額之現金，其價值變動風險有限。

租賃

凡絕大部份擁有權之風險及回報均已轉讓予承租人之租賃，均列為融資租賃。所有其他租賃均列作經營租賃。

根據經營租賃應付之租金乃以直線基準按有關租賃年期於損益中扣除。

收益之確認

收益是在目標集團能獲得有關經濟效益且該收益及成本(如適用)能可靠地計算之情況下，按下列基準入賬確認：

銷售物業之收益於物業之風險及回報轉移至買方，即相關物業之建築工程經已完成，而物業已交付予買方，且可合理確定能收回相關應收款項時確認。倘目標集團須對已交付予買方的物業履行進一步工作，則相關開支將同時確認。就於確認收益日期前出售的物業已收到的按金及分期付款計入流動負債下「銷售物業之按金」。

經營租賃物業之租金收入於各有關租賃期間按直線法基準確認。

提供物業管理服務之收益於提供相關服務時確認。

金融資產之利息收入參考未償還本金及適用實際利率按時間基準計算。

借款成本

直接用作收購、建造或生產合資格資產(即需要相當長期間以達致其擬定用途或銷售的資產)的借款成本(扣除指定借款之臨時投資之任何投資收入)資本化為該等資產的部份成本。該借款成本會於該等資產大致用作其擬定用途或銷售時終止資本化。所有其他借款成本於產生期間確認為開支。

政府補助

政府補助於合理確認將會收到有關補助及所有附帶條件將會達成時按公允價值確認。倘補助與一項資產有關，則按系統基準根據資產之可使用年期確認為收入，或於計算資產時從補助中扣除，並根據可折舊資產年期確認為收入。倘補助與開支項目有關，則按系統基準所需期間確認為收益，以抵銷擬用作補償之成本。

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非現金福利成本乃於僱員提供相關服務之年度累計。

界定供款計劃

目標集團之中國僱員均參與政府營運之國家管理退休福利計劃。目標集團須按工資成本之指定百分比，向退休福利計劃供款。目標集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定供款。

稅項

即期所得稅支出乃根據各呈報期間之業績就免課稅或不可扣減項目作調整並按於呈報期末已制定或實際會制定之稅率作出計算。

遞延稅項乃採用負債法，就呈報期末資產與負債之稅項計算準則與其於綜合財務資料之賬面值兩者不同引致之暫時差額作出全數撥備。然而，遞延稅項資產和負債乃自進行交易時不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部份則除外)，則不會確認。

當資產被變現或負債被清還時，遞延稅項負債及資產以該期間預期之適用稅率衡量，根據於呈報期末已制定或實際會制定之稅率及稅務法例計算。遞延稅項資產乃根據有可能獲得之未來應課稅溢利與暫時差額可互相抵銷之程度而予以確認。

外幣換算

財務資料所列項目，乃按該實體主要經營所在地之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料按目標集團之功能貨幣即人民幣(「呈列貨幣」)呈列。

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按結算日之匯率兌換以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於損益中確認。

分部報告

財務資料呈報之經營分部及每個分部細項之金額均與定期提交予目標集團首席營運決策人之財務資料一致。目標集團執行董事負責資源分配及評估目標集團多項業務的表現，被視作為首席營運決策人。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合計，惟分部間有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別種類、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似則除外。個別而言並不重大之經營分部倘擁有大部份相同標準，可彙總計算。

有關連人士

有關連人士為與目標集團有關連之人士或實體。

- (a) 倘一名人士符合以下條件，則該人士或該名人士家庭之近親屬目標集團之有關連人士：
- (i) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合以下任何條件，則實體為目標集團之有關連人士：
- (i) 實體與目標集團為同一集團成員公司(指各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此相互有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。

- (v) 實體是為目標集團或與目標集團有關連之實體之僱員福利所設立之離職後福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所確定人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所確定人士對實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)之主要管理層人員。
- (viii) 提供主要管理人員服務予目標集團或其母公司之實體或其屬一部分之集團。

該名人士之近親是指他們與實體進行交易時，被預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員。

關鍵會計估算及判斷

管理層於編製財務報表時會作出估計及關於未來之假設。有關估計及假設會影響目標集團會計政策之應用情況、資產、負債、收入及開支之申報金額以及所披露之資料，並持續根據經驗及相關因素(包括在各種情況下相信對未來事件作出之合理預期)評估。於適用時，會計估計之修訂會於作出修訂之期間及未來期間(如有關修訂同時影響未來期間)確認。

分配在建物業之建築成本

目標集團於開發物業時，通常將發展項目分為多個期數。與發展項目之期數直接相關之成本記錄為該期數之成本。多個期數共通之成本根據各期可銷售樓面面積佔整個項目總可銷售樓面面積百分比分配至各個期數。已售物業成本已售樓面面積平方米乘以項目特定期數之每平方米平均成本。

中國土地增值稅

目標集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市有異，而目標集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以估計土地增值稅之金額。目標集團根據管理層按其對稅務規則之詮釋作出之最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務責任可能與初步記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之所得稅開支及稅項撥備。

投資物業的遞延稅項

就計算以公允價值模式計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，目標集團管理層已審閱目標集團的投資物業組合，並認為其乃按業務模式持有該等物業，其目的是隨時間耗用該等投資物業所包含的絕大部份經濟利益。故此，目標集團管理層斷定以公允價值模式計量的投資物業的賬面值可全數透過出售而收回的假定已被駁回。因此，目標集團並未就土地增值稅確認遞延稅項，並僅就目標集團之投資物業公允價值變動之企業所得稅確認遞延稅項，基準為該等物業之賬面值將悉數透過使用收回。

投資物業估值

投資物業基於獨立專業估值師作出的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師採用涉及對市況作出若干估計的估值方法。目標集團管理層已基於估值報告作出判斷，信納估值所用假設反映當前市況。該等假設的變動會導致目標集團投資物業公允價值的變動，對收益或虧損金額的相應調整會於損益確認。詳情載於附註12。

香港財務報告準則之未來變動

於財務資料發行日期，香港會計師公會已頒佈多項於相關期間尚未生效及目標集團並無提早採納之新訂／經修訂香港財務報告準則。管理層預期於未來期間採納該等新訂香港財務報告準則不會對目標集團之業務造成任何重大影響。

2. 營業額及分部資料

目標公司之執行董事獲識別為目標集團之主要營運決策人（「主要營運決策人」），負責檢討目標集團用以評估表現及分配資源之內部申報。管理層已根據該等報告釐定營運分部。目標集團分為四個業務分部：物業開發、物業投資、物業管理及相關服務。

目標集團之主要營運決策人根據分部業務計量評估營運分部表現。各營運分部的業績並不計及融資成本或收入。

分部資產包括所有資產，惟不包括遞延稅項資產、已計提所得稅及未分配資產（包括物業、廠房及設備、其他應收款項以及現金及銀行結餘）。

分部負債包括所有負債，惟不包括遞延稅項負債及未分配負債（包括其他應付款項）。

於相關期間及截至二零一四年八月三十一日止八個月之營業額包括物業銷售、租金收入及物業管理及相關服務之收益，現列載如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止八個月 | |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 物業銷售 | 526,555,469 | 543,958,383 | 794,241,618 | 627,001,719 | 781,076,669 |
| 租金收入 | - | - | - | - | 10,406,296 |
| 物業管理及 相關服務之收益 | 4,419,663 | 9,159,015 | 11,369,879 | 8,354,484 | 17,353,086 |
| | <u>530,975,132</u> | <u>553,117,398</u> | <u>805,611,497</u> | <u>635,356,203</u> | <u>808,836,051</u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

分部資料

下文列載目標集團按可呈報分部劃分之收益及業績之分析：

| | 物業開發 人民幣元 | 物業投資 人民幣元 | 物業管理及 相關服務 人民幣元 | 總計 人民幣元 |
|------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------------|-----------------|
| 截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 | | | | |
| 分部收益 | | | | |
| 外部客戶 | 526,555,469 | - | 4,419,663 | 530,975,132 |
| 分部業績 | | | | |
| 外部客戶 | 85,584,325 | 119,598,090 | (751,438) | 204,430,977 |
| 未分配企業收入及 其他收益 | | | | 691,963 |
| 未分配企業開支及 其他虧損 | | | | (2,022,188) |
| 融資成本 | | | | (1,979,923) |
| 除稅前溢利 | | | | 201,120,829 |
| 資產 | | | | |
| 分部資產 | 1,336,042,336 | 197,000,000 | - | 1,533,042,336 |
| 遞建稅項資產 | | | | 3,593,242 |
| 預付所得稅 | | | | 27,344,656 |
| 未分配資產 | | | | 1,109,765,597 |
| 總資產 | | | | 2,673,745,831 |
| 負債 | | | | |
| 分部負債 | (1,804,107,268) | (25,988,509) | (1,314,093) | (1,831,409,870) |
| 遞延稅項負債 | | | | (30,794,016) |
| 未分配負債 | | | | (468,107,619) |
| 總負債 | | | | (2,330,311,505) |
| 其他資料 | | | | |
| 資本開支 | 962,904 | 73,910,744 | 56,422 | 74,930,070 |
| 發展中物業開支 | 991,727,705 | - | - | 991,727,705 |
| 投資物業的公允價值增加 | - | 123,176,063 | - | 123,176,063 |
| 折舊* | 1,439,373 | 29,213 | 29,990 | 1,498,576 |

* 折舊人民幣576,607元計入未分配公司開支及其他虧損。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

| | 物業開發 人民幣元 | 物業投資 人民幣元 | 物業管理及 相關服務 人民幣元 | 總計 人民幣元 |
|-------------------|-----------------|---------------|-----------------------|-----------------|
| 截至二零一三年 | | | | |
| 十二月三十一日止年度 | | | | |
| 分部收益 | | | | |
| 外部客戶 | 543,958,383 | - | 9,159,015 | 553,117,398 |
| 分部業績 | | | | |
| 外部客戶 | 71,097,935 | 51,842,788 | (1,520,135) | 121,420,588 |
| 未分配企業收入及 其他收益 | | | | 2,012,252 |
| 未分配企業開支及 其他虧損 | | | | (2,188,467) |
| 融資成本 | | | | (474,474) |
| 除稅前溢利 | | | | 120,769,899 |
| 資產 | | | | |
| 分部資產 | 1,538,970,142 | 342,000,000 | - | 1,880,970,142 |
| 遞延稅項資產 | | | | 9,584,814 |
| 預付所得稅 | | | | 46,512,568 |
| 未分配資產 | | | | 1,670,641,751 |
| 總資產 | | | | 3,607,709,275 |
| 負債 | | | | |
| 分部負債 | (2,412,494,508) | (127,424,019) | (5,574,855) | (2,545,493,382) |
| 應付稅項 | | | | (12,486,297) |
| 遞延稅項負債 | | | | (44,962,303) |
| 未分配負債 | | | | (570,374,780) |
| 總負債 | | | | (3,173,316,762) |
| 其他資料 | | | | |
| 資本開支 | 5,601,473 | 88,372,341 | 316,974 | 94,270,788 |
| 發展中物業開支 | 617,344,289 | - | - | 617,344,289 |
| 投資物業的公允價值增加 | - | 56,673,149 | - | 56,673,149 |
| 折舊* | 1,943,705 | 56,242 | 52,091 | 2,052,038 |

* 折舊人民幣1,010,452元計入未分配公司開支及其他虧損。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

| | 物業開發 人民幣元 | 物業投資 人民幣元 | 物業管理及 相關服務 人民幣元 | 總計 人民幣元 |
|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| 截至二零一四年 | | | | |
| 十二月三十一日止年度 | | | | |
| 分部收益 | | | | |
| 外部客戶 | <u>794,241,618</u> | <u>-</u> | <u>11,369,879</u> | <u>805,611,497</u> |
| 分部業績 | | | | |
| 外部客戶 | <u>141,100,077</u> | <u>148,522,003</u> | <u>(3,457,135)</u> | <u>286,164,945</u> |
| 未分配企業收入及 其他收益 | | | | 1,378,417 |
| 未分配企業開支及 其他虧損 | | | | (2,545,340) |
| 融資成本 | | | | <u>(27,645,625)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | <u>257,352,397</u> |
| 資產 | | | | |
| 分部資產 | 2,918,494,886 | 639,000,000 | - | 3,557,494,886 |
| 遞延稅項資產 | | | | 26,780,696 |
| 預付所得稅 | | | | 67,638,481 |
| 未分配資產 | | | | <u>1,375,383,044</u> |
| 總資產 | | | | <u>5,027,297,107</u> |
| 負債 | | | | |
| 分部負債 | (2,381,017,384) | (186,136,017) | (6,300,079) | (2,573,453,480) |
| 應付稅項 | | | | (31,597,252) |
| 遞延稅項負債 | | | | (288,895,839) |
| 未分配負債 | | | | <u>(913,694,098)</u> |
| 總負債 | | | | <u>(3,807,640,669)</u> |
| 其他資料 | | | | |
| 資本開支 | 1,495,225 | 145,055,842 | 47,769 | 146,598,836 |
| 發展中物業開支 | 740,135,792 | - | - | 740,135,792 |
| 投資物業的公允價值增加 | - | 151,948,204 | - | 151,948,204 |
| 折舊* | 2,358,150 | 100,170 | 114,710 | 2,573,030 |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | <u>68,489</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>68,489</u> |

* 折舊人民幣1,125,379元計入未分配公司開支及其他虧損。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

| | 物業發展 人民幣元 | 物業投資 人民幣元 | 物業管理及 相關服務 人民幣元 | 總計 人民幣元 |
|----------------|---------------|--------------|-----------------------|---------------|
| 截至二零一五年 | | | | |
| 八月三十一日止八個月 | | | | |
| 分部收益 | | | | |
| 外部客戶 | 781,076,669 | 10,406,296 | 17,353,086 | 808,836,051 |
| 分部業績 | | | | |
| 外部客戶 | 428,979,811 | (62,516,626) | (22,164,269) | 344,298,916 |
| 未分配企業收入及其他收益 | | | | 209,208 |
| 未分配企業開支及其他虧損 | | | | (1,372,185) |
| 融資成本 | | | | (41,552,613) |
| 除稅前溢利 | | | | 301,583,326 |
| 資產 | | | | |
| 分部資產 | 2,888,115,074 | 660,000,000 | 4,999,430 | 3,553,114,504 |
| 遞延稅項資產 | | | | 20,704,794 |
| 預付所得稅 | | | | 41,758,662 |
| 未分配資產 | | | | 792,676,357 |
| 總資產 | | | | 4,408,254,317 |
| 負債 | | | | |
| 分部負債 | 2,158,297,761 | 157,998,141 | 10,207,741 | 2,326,503,643 |
| 應付稅項 | | | | 122,542,609 |
| 遞延稅項負債 | | | | 293,328,741 |
| 未分配負債 | | | | 708,887,662 |
| 總負債 | | | | 3,451,262,655 |
| 其他資料 | | | | |
| 資本開支 | 76,500 | 3,276,892 | 1,755,156 | 5,108,548 |
| 發展中物業開支 | 560,028,130 | - | - | 560,028,130 |
| 投資物業的公允價值增加 | - | 17,731,608 | - | 17,731,608 |
| 折舊* | 892,788 | 26,215 | 346,771 | 1,265,774 |
| 政府補助收入 | 14,185,509 | 7,307,687 | - | 21,493,196 |
| 出售物業、廠房及設備收益 | 457,606 | - | - | 457,606 |

* 折舊人民幣430,649元計入未分配公司開支及其他虧損。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

| | 物業發展 人民幣元 | 物業投資 人民幣元 | 物業管理及 相關服務 人民幣元 | 總計 人民幣元 |
|--------------|---------------|--------------|-----------------------|---------------|
| (未經審核) | | | | |
| 截至二零一四年 | | | | |
| 八月三十一日止八個月 | | | | |
| 分部收益 | | | | |
| 外部客戶 | 627,001,719 | - | 8,354,484 | 635,356,203 |
| 分部業績 | | | | |
| 外部客戶 | 135,954,755 | 116,318,161 | (1,704,916) | 250,568,000 |
| 未分配企業收入及其他收益 | | | | 977,122 |
| 未分配企業開支及其他虧損 | | | | (999,736) |
| 融資成本 | | | | (19,539,841) |
| 除稅前溢利 | | | | 231,005,545 |
| 其他資料 | | | | |
| 資本開支 | 877,015 | 76,922,411 | 32,970 | 77,832,396 |
| 發展中物業開支 | 1,154,017,398 | - | - | 1,154,017,398 |
| 投資物業的公允價值增加 | - | 118,248,121 | - | 118,248,121 |
| 折舊* | 1,033,647 | 25,097 | 71,232 | 1,129,976 |

* 折舊人民幣740,401元已計入未分配企業開支及其他虧損。

地理資料

目標集團所有業務均位於中國，因此，概無就外部客戶之收益及特定非流動資產呈列地理分部資料。

主要客戶之資料

概無對單一客戶或受共同控制之一組客戶之銷售佔目標集團於相關期間及截至二零一四年八月三十一日止八個月之收益10%或以上。

3. 其他收益及其他收入

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止八個月 | |
|------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 銀行利息收入 | 665,616 | 2,002,795 | 727,709 | 421,567 | 163,658 |
| 政府補助收入(附註20) | - | - | - | - | 21,493,196 |
| 出售物業、廠房及 設備收益 | - | - | - | - | 457,606 |
| 雜項收入 | 26,347 | 9,457 | 650,708 | 555,555 | 57,341 |
| | 691,963 | 2,012,252 | 1,378,417 | 977,122 | 22,171,801 |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

4. 除稅前溢利

以下所列金額已扣除／(計入)：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止八個月 | |
|-------------------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 融資成本 | | | | | |
| 須於五年內悉數償還 之銀行及其他借款 之利息 | 37,073,047 | 44,293,224 | 73,449,072 | 56,130,465 | 44,364,873 |
| 減：資本化為發展中 物業及投資物業 之利息開支 | (35,093,124) | (43,818,750) | (45,803,447) | (36,590,624) | (2,812,260) |
| | <u>1,979,923</u> | <u>474,474</u> | <u>27,645,625</u> | <u>19,539,841</u> | <u>41,552,613</u> |

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的資本化利息開支透過對合資格資產之開支應用其一般借貸之加權平均資本化年率(介乎10%至18%)計算。截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年八月三十一日及二零一四年八月三十一日止八個月的資本化利息開支與特定物業開發項目之借貸有關。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止八個月 | |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 其他項目 | | | | | |
| 僱員福利開支 (包括董事酬金) | 27,227,189 | 32,268,651 | 35,792,358 | 22,930,037 | 23,731,118 |
| 定額福利計劃供款 | <u>2,812,694</u> | <u>3,088,293</u> | <u>4,181,446</u> | <u>2,287,035</u> | <u>9,543,200</u> |
| 員工成本總額 | 30,039,883 | 35,356,944 | 39,973,804 | 25,217,072 | 33,274,318 |
| 減：於在建物業及 投資物業資本化 之借貸成本 | (9,647,992) | (11,192,421) | (13,964,854) | (7,879,804) | (12,455,971) |
| | 20,391,891 | 24,164,523 | 26,008,950 | 17,337,268 | 20,818,347 |
| 折舊 | 2,075,183 | 3,062,490 | 3,698,409 | 1,870,377 | 1,696,423 |
| 已售物業成本 | 393,592,158 | 414,257,651 | 601,275,482 | 462,174,825 | 444,656,836 |
| 租賃成本 | - | - | - | - | 15,303,592 |
| 出售物業、廠房及 設備之虧損 | - | - | 68,489 | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>68,489</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

5. 所得稅開支

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日止八個月 | |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 即期稅項 | | | | | |
| 中國企業所得稅 | 20,130,463 | 21,634,997 | 36,075,888 | 33,931,396 | 43,818,956 |
| 中國土地增值稅 | 12,659,008 | — | — | — | 87,341,222 |
| | <u>32,789,471</u> | <u>21,634,997</u> | <u>36,075,888</u> | <u>33,931,396</u> | <u>131,160,178</u> |
| 遞延稅項 | | | | | |
| 產生及撥回臨時差異 (已確認)／撥回稅項 虧損之利益 | 30,794,016 | 14,168,287 | 37,987,050 | 29,562,031 | 4,432,902 |
| | <u>(3,178,769)</u> | <u>(5,991,572)</u> | <u>(16,962,490)</u> | <u>(11,624,691)</u> | <u>6,075,902</u> |
| | <u>27,615,247</u> | <u>8,176,715</u> | <u>21,024,560</u> | <u>17,937,340</u> | <u>10,508,804</u> |
| 本年度稅項支出 | <u><u>60,404,718</u></u> | <u><u>29,811,712</u></u> | <u><u>57,100,448</u></u> | <u><u>51,868,736</u></u> | <u><u>141,668,982</u></u> |

於相關期間及截至二零一四年八月三十一日止八個月，已按照適用於目標集團之中國相關稅法根據估計應課稅溢利計提中國企業所得稅(「企業所得稅」)撥備。於相關期間及截至二零一四年八月三十一日止八個月之中國法定企業所得稅率為25%。

銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本、借貸成本和其他物業開發開支)為土地增值額，按30%至60%累進稅率計算中國土地增值稅(「土地增值稅」)。目標集團已根據相關中國稅法預估並計提土地增值稅稅額。土地增值稅稅額最終將由地方稅局審核／批准。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

稅項開支對賬

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止八個月 | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 (未經審核) | 人民幣元 |
| 除稅前溢利 | <u>201,120,829</u> | <u>120,769,899</u> | <u>257,352,397</u> | <u>231,005,545</u> | <u>301,583,326</u> |
| 按25%適用稅率繳納 | | | | | |
| 中國企業所得稅 | 50,280,207 | 30,192,475 | 64,338,099 | 57,751,386 | 75,395,832 |
| 中國土地增值稅 | 12,659,008 | - | - | - | 87,341,222 |
| 就中國企業所得稅而言 之可扣減中國土地 增值稅 | (3,164,752) | - | - | - | (21,835,306) |
| 就稅務而言不可扣減 開支之稅務影響 | 682,153 | 69,530 | 2,850,694 | - | 2,731,745 |
| 就稅務而言毋須課稅 收入之稅務影響 | (244,724) | (450,599) | (218,594) | - | (5,517,609) |
| 確認先前未確認之 遞延稅項資產 | - | - | (10,278,759) | (9,969,674) | (1,923,443) |
| 未確認稅項虧損 | <u>192,826</u> | <u>306</u> | <u>409,008</u> | <u>4,087,024</u> | <u>5,476,541</u> |
| 年/期內稅項開支 | <u>60,404,718</u> | <u>29,811,712</u> | <u>57,100,448</u> | <u>51,868,736</u> | <u>141,668,982</u> |

6. 董事酬金

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止八個月 | |
|------|--------------|----------|----------|------------------|----------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 (未經審核) | 人民幣元 |
| 董事酬金 | | | | | |
| 袍金 | - | - | - | - | - |
| 其他酬金 | - | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

於相關期間及截至二零一四年八月三十一日止八個月，概無董事放棄或同意放棄任何酬金，亦無向董事或任何僱員支付酬金，作為加入目標公司或於加入目標公司時之獎勵或離職補償。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

7. 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士之薪酬如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止八個月 | |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 (未經審核) | 人民幣元 |
| 薪金、津貼及實物福利 | 1,391,218 | 1,187,069 | 1,857,885 | 1,727,900 | 1,932,782 |
| 定額退休計劃供款 | 157,737 | 180,682 | 179,591 | 113,091 | 230,504 |
| 總計 | <u>1,548,955</u> | <u>1,367,751</u> | <u>2,037,476</u> | <u>1,840,991</u> | <u>2,163,286</u> |

上述最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

| | 人數 | | | | |
|---------------|--------------|----------|----------|------------------|----------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止八個月 | |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| 零至1,000,000港元 | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> |

8. 每股盈利

由於計入相關期間及截至二零一四年八月三十一日止八個月之每股盈利對本報告而言並無意義，故並無呈列每股盈利。

9. 目標公司擁有人應佔虧損

目標公司擁有人應佔綜合虧損包括截至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年八月三十一日止期間之虧損，分別為人民幣零元及人民幣4,715元，以及截至二零一四年八月三十一日止期間之虧損人民幣零元，其已於目標公司之財務報表中處理。

10. 股息

廣澤地產宣派之股息人民幣145,000,000元已於二零一五年三月二十五日獲權益持有人批准。

廣澤地產集團附屬公司吉林省廣澤地產開發有限公司(「吉林廣澤地產」)宣派之股息人民幣198,000,000元已於二零一五年三月二十五日獲權益股東批准，其中人民幣35,640,000元付予其非控股權益持有人。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

11. 於附屬公司之投資

| | 目標公司 | | | |
|---------|----------|-------|-------|--------|
| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 非上市股本權益 | - | - | 1 | 1 |

所有附屬公司均為有限責任公司。於呈報期末之附屬公司詳情如下：

| 附屬公司之名稱 | 註冊成立/營運地點及日期 | 持有之類別股份 | 目標公司應佔權益 | | | | 主要業務 |
|--|--------------------|-----------------------------------|----------|-------|-------|--------|------|
| | | | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 | |
| | | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 | |
| 目標公司直接持有 | | | | | | | |
| 鑫銳 | 香港 二零一四年四月七日 | 1股總值1港元 之普通股 | - | - | 100% | 100% | 投資控股 |
| 目標公司間接持有 | | | | | | | |
| 吉林鑫銳 | 中國 二零一四年十二月十六日 | 註冊及繳足股本： 1,000,000港元 | - | - | 100% | 100% | 投資控股 |
| 吉林融利 | 中國 二零一四年十二月二十九日 | 註冊股本： 人民幣20,000,000元 繳足股本：無 | - | - | 100% | 100% | 投資控股 |
| 吉林融裕 | 中國 二零一四年十二月二十九日 | 註冊股本： 人民幣20,000,000元 繳足股本：無 | - | - | 100% | 100% | 投資控股 |
| 廣澤地產 | 中國 二零一零年十一月二十六日 | 註冊及繳足股本：人 民幣400,000,000元 | 100% | 100% | 100% | 100% | 投資控股 |
| 吉林廣澤地產(附註1) | 中國 二零零九年十月二十二日 | 註冊及繳足股本： 人民幣100,000,000元 | 82% | 82% | 82% | 100% | 物業發展 |
| 白山市廣澤房地產開發 有限公司 (「白山廣澤房地產」) (附註2) | 中國 二零一一年八月八日 | 註冊及繳足股本： 人民幣50,000,000元 | 60% | 60% | 60% | 100% | 物業發展 |
| 延吉市惠澤房地產開發 有限公司(「延吉惠澤」) | 中國 二零一二年五月二十四日 | 註冊及繳足股本： 人民幣50,000,000元 | 100% | 100% | 100% | 100% | 物業發展 |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

| 附屬公司之名稱 | 註冊成立/營運地點及日期 | 持有之類別股份 | 目標公司應佔權益 | | | | 主要業務 |
|---------------------------------|--------------------|----------------------------|----------|-------|--------|--------|--------------|
| | | | 於十二月三十一日 | | 於二零一五年 | | |
| | | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 | |
| 目標公司間接持有 | | | | | | | |
| 長春市築家房地產開發有限公司(「長春築家」) | 中國 二零一零年十二月七日 | 註冊及繳足股本： 人民幣10,000,000元 | 100% | 100% | 100% | 100% | 物業發展 |
| 吉林市築家房地產開發有限公司(「吉林築家」) (附註3) | 中國 二零一一年二月二十八日 | 註冊及繳足股本： 人民幣10,000,000元 | 60% | 60% | 60% | 100% | 物業發展 |
| 吉林省科高房地產開發有限公司(「吉林科高」) | 中國 二零一一年一月四日 | 註冊及繳足股本： 人民幣10,000,000元 | 100% | 100% | 100% | 100% | 物業發展 |
| 吉林省廣澤物業投資有限公司(「吉林廣澤物業投資」) | 中國 二零一二年七月四日 | 註冊及繳足股本：人 民幣2,000,000元 | 100% | 100% | 100% | 100% | 投資控股 |
| 吉林省廣澤旅遊開發有限公司(「吉林廣澤旅遊開發」) | 中國 二零一三年一月二十五日 | 註冊及繳足股本： 人民幣10,000,000元 | - | - | 65% | 65% | 開發旅遊相關 項目 |
| 吉林市廣澤物業服務有限公司(「吉林廣澤物業服務」) | 中國 二零一零年九月二十九日 | 註冊及繳足股本： 人民幣3,000,000元 | 100% | 100% | 100% | 100% | 房地產管理 |
| 白山市廣澤物業服務有限公司(「白山廣澤物業服務」) | 中國 二零一三年六月二十四日 | 註冊及繳足股本： 人民幣500,000元 | - | 100% | 100% | 100% | 房地產管理 |
| 白山市廣澤商業管理有限公司(「白山廣澤商業管理」) | 中國 二零一二年十二月二十五日 | 註冊及繳足股本： 人民幣500,000元 | - | - | - | 100% | 房地產管理 |
| 撫松長白山廣澤旅遊開發有限公司(「撫松長白山」) | 中國 二零一一年十二月二十一日 | 註冊及繳足股本： 人民幣10,000,000元 | - | - | 65% | 65% | 開發旅遊相關 項目 |
| 撫松廣澤房地產開發有限公司(「撫松廣澤」) | 中國 二零一二年七月六日 | 註冊及繳足股本： 人民幣10,000,000元 | - | - | 65% | 65% | 物業發展 |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

| 附屬公司之名稱 | 註冊成立/營運地點及日期 | 持有之類別股份 | 目標公司應佔權益 | | | | 主要業務 |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------------|----------|-------|--------|--------|------|
| | | | 於十二月三十一日 | | 於二零一五年 | | |
| | | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 | |
| 撫松果松會務服務有限公司 (「撫松果松會務」) | 中國 二零一二年十月二十六日 | 註冊及繳足股本： 人民幣500,000元 | - | - | 65% | 65% | 無業務 |
| 撫松果松特產有限公司 (「撫松果松特產」) | 中國 二零一二年十月二十六日 | 註冊及繳足股本： 人民幣500,000元 | - | - | 65% | 65% | 無業務 |
| 吉林省廣澤酒店管理有限公司 (「吉林廣澤酒店管理」) | 中國 二零一四年十一月十八日 | 註冊資本： 人民幣500,000元 繳足股本：零 | - | - | 65% | 65% | 無業務 |

附註：

- 於二零一五年四月十五日，廣澤地產與吉林廣澤地產之非控股權益股東訂立股權轉讓協議，以收購吉林廣澤地產之18%股權，代價為人民幣18,000,000元，而交易已於二零一五年五月十二日完成。完成後，吉林廣澤地產成為目標集團之全資附屬公司。
- 於二零一五年四月十五日，廣澤地產與吉林省廣澤股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「吉林省廣澤股權」)(目標集團之關聯方)訂立股權轉讓協議，以收購白山廣澤房地產之40%股權，代價為人民幣20,000,000元，而交易已於二零一五年四月二十七日完成。完成交易後，白山廣澤房地產成為目標集團之全資附屬公司。
- 於二零一五年四月十五日，廣澤地產與吉林省廣澤股權(目標集團之關聯方)訂立股權轉讓協議，向吉林廣澤股權收購吉林築家之40%股權，代價為人民幣4,000,000元，而交易已於二零一五年四月二十七日完成。完成後，吉林築家成為目標集團之全資附屬公司。

下表概述已付代價及目標集團於該等附屬公司之擁有權權益變動：

| | 吉林 廣澤地產 人民幣元 | 白山廣澤 房地產 人民幣元 | 吉林築家 人民幣元 | 總計 人民幣元 |
|----------|--------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| 已付代價 | 18,000,000 | 20,000,000 | 4,000,000 | 42,000,000 |
| 已收購非控股權益 | (18,028,579) | (167,327,578) | 2,516,077 | (182,840,080) |
| 於權益確認 | <u>(28,579)</u> | <u>(147,327,578)</u> | <u>6,516,077</u> | <u>(140,840,080)</u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

擁有個別重大非控股權益(「非控股權益」)之附屬公司之財務資料

下表列載有關各間擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之資料。財務資料概要指集團內公司間對銷前之金額。

| | 吉林廣澤地產 | 白山廣澤 房地產 | 吉林築家 |
|--------------------------------|-----------------|---------------------|---------------|
| 於二零一二年十二月三十一日 非控股權益之擁有權權益比例 | 18% | 40% | 40% |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 流動資產 | 1,810,258,071 | 371,857,260 | 145,955,982 |
| 非流動資產 | 3,943,848 | 199,838,787 | 72,605 |
| 流動負債 | (1,389,525,538) | (406,273,183) | (136,250,200) |
| 非流動負債 | (300,000,000) | (33,004,016) | — |
| 資產淨值 | 124,676,381 | 132,418,848 | 9,778,387 |
| 非控股權益之賬面值 | 22,441,749 | 52,967,539 | 3,911,354 |
| | 吉林廣澤地產 人民幣元 | 白山廣澤 房地產 人民幣元 | 吉林築家 人民幣元 |
| 截至二零一二年 十二月三十一日止年度 | | | |
| 收益 | 529,046,062 | — | — |
| 投資物業的公允價值變動 | — | 123,176,063 | — |
| 開支 | (435,865,200) | (10,481,399) | (229,521) |
| 所得稅開支 | (32,789,471) | (28,834,483) | 72,605 |
| 溢利(虧損)及全面收益總額 | 60,391,391 | 83,860,181 | (156,916) |
| 非控股權益應佔溢利(虧損)及 全面收益總額 | 10,870,451 | 33,544,072 | (62,766) |
| 以下各項(所用)現金流量： | | | |
| 經營活動 | (305,546,944) | 228,505,864 | 17,174,089 |
| 投資活動 | (408,107) | (74,188,695) | 21,466 |
| 融資活動 | 300,000,000 | — | — |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

| | 吉林廣澤地產 | 白山廣澤 房地產 | 吉林築家 |
|--------------------------|-----------------|---------------------|---------------|
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | |
| 非控股權益之擁有權權益比例 | 18% | 40% | 40% |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 流動資產 | 2,087,091,309 | 718,612,279 | 164,152,422 |
| 非流動資產 | 7,055,616 | 348,000,123 | 1,712,932 |
| 流動負債 | (1,592,165,553) | (586,966,597) | (159,539,232) |
| 非流動負債 | (312,400,000) | (314,424,302) | — |
| 資產淨值 | 189,581,372 | 165,221,503 | 6,326,122 |
| 非控股權益之賬面值 | 34,124,647 | 66,088,601 | 2,530,448 |
| | 吉林廣澤地產 人民幣元 | 白山廣澤 房地產 人民幣元 | 吉林築家 人民幣元 |
| 截至二零一三年 | | | |
| 十二月三十一日止年度 | | | |
| 收益 | 548,376,028 | 352,800 | — |
| 投資物業的公允價值變動 | — | 56,673,149 | — |
| 開支 | (461,836,042) | (13,247,968) | (4,603,019) |
| 所得稅開支 | (21,634,996) | (10,975,326) | 1,150,755 |
| 溢利(虧損)及全面收益總額 | 64,904,990 | 32,802,655 | (3,452,264) |
| 非控股權益應佔溢利(虧損)及 全面收益總額 | 11,682,898 | 13,121,062 | (1,380,906) |
| 以下各項(所用)現金流量： | | | |
| 經營活動 | 19,225,341 | (334,058,036) | (24,809,529) |
| 投資活動 | (4,153,113) | (87,354,588) | (528,063) |
| 融資活動 | 12,400,000 | 300,000,000 | — |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

| | 吉林廣澤地產 | 白山廣澤 房地產 | 吉林築家 | 吉林廣澤 旅遊開發 |
|--|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| 於二零一四年 十二月三十一日 非控股權益之擁有權 權益比例 | 18% | 40% | 40% | 35% |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 流動資產 | 1,593,295,530 | 1,036,723,623 | 146,322,197 | 1,240,859,322 |
| 非流動資產 | 5,241,791 | 647,149,786 | 5,421,599 | 10,411,493 |
| 流動負債 | (1,014,128,289) | (1,254,132,765) | (155,806,218) | (456,095,412) |
| 非流動負債 | (286,600,000) | (157,954,353) | - | (205,946,485) |
| 資產(負債)淨值 | 297,809,032 | 271,786,291 | (4,062,422) | 589,228,918 |
| 非控股權益之賬面值 | 53,605,626 | 108,714,517 | (1,624,969) | 206,230,121 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 截至二零一四年 十二月三十一日止年度 | | | | |
| 收益 | 799,840,303 | 335,700 | - | 2,355 |
| 投資物業的公允價值變動 | - | 151,948,204 | - | - |
| 開支 | (655,536,754) | (10,164,445) | (13,330,929) | (5,830,775) |
| 所得稅開支 | (36,075,887) | (35,554,671) | 2,942,385 | 10,045,367 |
| 溢利(虧損)及全面收益 總額 | 108,277,662 | 106,564,788 | (10,388,544) | 4,216,947 |
| 非控股權益應佔溢利 (虧損)及全面收益總額 | 19,480,980 | 42,625,915 | (4,155,417) | 1,475,931 |
| 以下各項(所用)現金流量： | | | | |
| 經營活動 | 76,427,737 | 171,122,705 | 1,051,814 | - |
| 投資活動 | 416,261 | (144,919,896) | (1,070,352) | - |
| 融資活動 | (25,800,000) | (60,000,000) | - | 4,699,902 |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

| | 吉林廣澤地產 | 白山廣澤 房地產 | 吉林築家 | 吉林廣澤 旅遊開發 |
|-------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| 於二零一五年八月三十一日 | | | | |
| 非控股權益之擁有權 權益佔比 | - | - | - | 35% |
| 流動資產 | 1,323,323,426 | 670,670,162 | 179,778,015 | 1,391,077,122 |
| 非流動資產 | 4,926,624 | 660,123,270 | 5,340,438 | 10,405,894 |
| 流動負債 | (1,218,091,278) | (768,948,900) | (191,408,644) | (359,801,482) |
| 非流動負債 | (10,000,000) | (143,525,589) | - | (455,946,485) |
| 資產(負債)淨額 | 100,158,772 | 418,318,943 | (6,290,191) | 585,735,049 |
| 並無導致控制權變動之 收購附屬公司非控股 權益 | 18,028,579 | 167,327,578 | (2,516,077) | - |
| 非控股權益之賬面值 | - | - | - | 205,007,267 |
| 截至二零一五年 八月三十一日止八個月 | | | | |
| 收益 | 33,944,066 | 504,799,388 | - | 6,573 |
| 投資物業公允值變動 | - | 16,168,104 | - | - |
| 開支 | (29,984,687) | (238,781,245) | (2,227,769) | (3,500,442) |
| 所得稅開支 | (3,609,640) | (135,653,594) | - | - |
| 溢利(虧損)及全面收益總額 | 349,739 | 146,532,653 | (2,227,769) | (3,493,869) |
| 非控股權益應佔溢利(虧損) 及全面收益總額 | 62,953 | 58,613,061 | (891,108) | (1,222,854) |
| 以下各項所得(所用) 淨現金流： | | | | |
| 經營活動 | 193,792,041 | 4,686,720 | (184,291) | (194,817,086) |
| 投資活動 | - | (4,850,849) | 300 | (8,301) |
| 融資活動 | (272,200,000) | - | - | 300,000,000 |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

12. 投資物業

| | 發展中 人民幣元 | 已竣工 人民幣元 | 總計 人民幣元 |
|-----------------------------|---------------|-------------|-------------|
| 公允價值 | | | |
| 於二零一二年一月一日 | - | - | - |
| 額外開支 | 73,823,937 | - | 73,823,937 |
| 公允價值變動 | 123,176,063 | - | 123,176,063 |
| 於二零一二年十二月三十一日／ 二零一三年一月一日 | 197,000,000 | - | 197,000,000 |
| 額外開支 | 88,326,851 | - | 88,326,851 |
| 公允價值變動 | 56,673,149 | - | 56,673,149 |
| 於二零一三年十二月三十一日／ 二零一四年一月一日 | 342,000,000 | - | 342,000,000 |
| 額外開支 | 145,051,796 | - | 145,051,796 |
| 轉讓 | (487,051,796) | 487,051,796 | - |
| 公允價值變動 | - | 151,948,204 | 151,948,204 |
| 於二零一四年十二月三十一日／ 二零一五年一月一日 | - | 639,000,000 | 639,000,000 |
| 額外開支 | - | 3,268,392 | 3,268,392 |
| 公允價值變動 | - | 17,731,608 | 17,731,608 |
| 於二零一五年八月三十一日 | - | 660,000,000 | 660,000,000 |

目標集團的投資物業全部均位於中國，並具有中期租約。

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，投資物業由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司採用直接比較法按市值基準重新估值。

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團於呈報期末賬面總值為人民幣197,000,000元、人民幣342,000,000元、人民幣639,000,000元及人民幣660,000,000元的若干投資物業已作抵押，以擔保目標集團獲授的銀行融資。

公允價值層級披露資料載於附註31。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

13. 物業、機器及設備

| | 汽車 人民幣元 | 機器及機械 人民幣元 | 傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣元 | 總計 人民幣元 |
|-----------------------------|------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| 賬面值對賬—截至二零一二年 十二月三十一日止年度 | | | | |
| 年初 | 3,400,192 | - | 3,165,426 | 6,565,618 |
| 添置 | 611,119 | 14,900 | 1,091,234 | 1,717,253 |
| 折舊 | (1,223,585) | (118) | (851,480) | (2,075,183) |
| 年末 | <u>2,787,726</u> | <u>14,782</u> | <u>3,405,180</u> | <u>6,207,688</u> |
| 賬面值對賬—截至二零一三年 十二月三十一日止年度 | | | | |
| 年初 | 2,787,726 | 14,782 | 3,405,180 | 6,207,688 |
| 添置 | 2,665,602 | 140,024 | 5,286,698 | 8,092,324 |
| 折舊 | (1,740,744) | (2,117) | (1,319,629) | (3,062,490) |
| 年末 | <u>3,712,584</u> | <u>152,689</u> | <u>7,372,249</u> | <u>11,237,522</u> |
| 賬面值對賬—截至二零一四年 十二月三十一日止年度 | | | | |
| 年初 | 3,712,584 | 152,689 | 7,372,249 | 11,237,522 |
| 添置 | 4,450 | 14,000 | 1,584,690 | 1,603,140 |
| 出售 | (219,939) | (2,831) | (423,597) | (646,367) |
| 折舊 | (1,692,654) | (18,660) | (1,987,095) | (3,698,409) |
| 年末 | <u>1,804,441</u> | <u>145,198</u> | <u>6,546,247</u> | <u>8,495,886</u> |
| 賬面值對賬—截至二零一五年 八月三十日止八個月 | | | | |
| 期初 | 1,804,441 | 145,198 | 6,546,247 | 8,495,886 |
| 添置 | - | 24,580 | 2,196,187 | 2,220,767 |
| 出售 | (31,370) | - | (67,863) | (99,233) |
| 折舊 | (541,498) | (11,222) | (1,143,703) | (1,696,423) |
| 年末 | <u>1,231,573</u> | <u>158,556</u> | <u>7,530,868</u> | <u>8,920,997</u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

| | 汽車 人民幣元 | 機器及機械 人民幣元 | 傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣元 | 總計 人民幣元 |
|---------------|------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| 於二零一一年十二月三十一日 | | | | |
| 成本 | 4,529,114 | - | 3,646,960 | 8,176,074 |
| 累計折舊 | (1,128,922) | - | (481,534) | (1,610,456) |
| | <u>3,400,192</u> | <u>-</u> | <u>3,165,426</u> | <u>6,565,618</u> |
| 於二零一二年十二月三十一日 | | | | |
| 成本 | 5,140,233 | 14,900 | 4,738,194 | 9,893,327 |
| 累計折舊 | (2,352,507) | (118) | (1,333,014) | (3,685,639) |
| | <u>2,787,726</u> | <u>14,782</u> | <u>3,405,180</u> | <u>6,207,688</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | | |
| 成本 | 7,805,835 | 154,924 | 10,024,892 | 17,985,651 |
| 累計折舊 | (4,093,251) | (2,235) | (2,652,643) | (6,748,129) |
| | <u>3,712,584</u> | <u>152,689</u> | <u>7,372,249</u> | <u>11,237,522</u> |
| 於二零一四年十二月三十一日 | | | | |
| 成本 | 7,171,916 | 161,824 | 9,552,404 | 16,886,144 |
| 累計折舊 | (5,367,475) | (16,626) | (3,006,157) | (8,390,258) |
| | <u>1,804,441</u> | <u>145,198</u> | <u>6,546,247</u> | <u>8,495,886</u> |
| 於二零一五年八月三十一日 | | | | |
| 成本 | 6,544,515 | 186,404 | 11,611,300 | 18,342,219 |
| 累計折舊 | (5,312,942) | (27,848) | (4,080,432) | (9,421,222) |
| | <u>1,231,573</u> | <u>158,556</u> | <u>7,530,868</u> | <u>8,920,997</u> |

14. 商譽

於二零一五年一月十五日，目標集團向吉林省當代建築節能建材經銷有限公司（「吉林當代建築」）收購白山廣澤商業管理100%股權，代價為人民幣500,000元。於二零一五年一月十五日，吉林當代建築乃由廣澤投資控股持有。廣澤投資控股乃由崔先生（崔女士之近親）持有。

二零一五年
八月三十一日
人民幣元

成本及賬面值：

於期內及於二零一五年八月三十一日收購附屬公司

4,999,430

附錄三 A

目標集團之會計師報告

商譽被分配予目標集團之現金產生單位（「現金產生單位」），該現金產生單位根據經營分部識別如下：

二零一五年
八月三十一日
人民幣元

物業管理 4,999,430

現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算釐定。該等計算採用以管理層批准涵蓋五年期的財務預測為基礎的現金流量預測作出。五年期後之現金流量使用估計加權平均增長率5%推算。所使用之增長率並無超出現金產生單位經營之業務之長期平均增長率。現金流量乃使用貼現率10%貼現。所使用之貼現率尚未扣除稅項，並反映相關分部的特定風險。

根據使用價值計算，可收回金額超出商譽之賬面值。概無作出減值虧損。

15. 發展中物業及持作出售之已竣工物業

| | | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|------------|-----|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 附註 | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 發展中物業 | (a) | 1,234,195,951 | 685,958,203 | 1,961,383,990 | 2,296,136,360 |
| 持作出售之已竣工物業 | (b) | <u>101,846,385</u> | <u>853,011,939</u> | <u>957,110,896</u> | <u>591,978,714</u> |
| | | <u>1,336,042,336</u> | <u>1,538,970,142</u> | <u>2,918,494,886</u> | <u>2,888,115,074</u> |

- (a) 發展中物業包括收購若干土地使用權之成本，該等土地位於中國，用作物業發展。土地使用權以租賃形式持有，為期介乎40至70年。

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，預期將於一年後收回之發展中物業金額分別為人民幣116,100,028元、人民幣272,848,759元、人民幣1,382,701,685元及人民幣1,384,231,173元。

- (b) 所有持作出售之已竣工物業位於中國及按成本或可變現淨值（以較低者為準）列賬。

- (c) 於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團若干發展中物業（賬面總值分別為人民幣452,935,245元、人民幣342,075,951元、人民幣342,075,951元及人民幣342,075,951元）已作抵押，以擔保授予目標集團之銀行融資。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

16. 其他應收款項

| 目標集團 | | | | | |
|------|-------------|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| | | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
| | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| 附註 | | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| | 物業發展之按金 | 48,523,634 | 103,970,142 | 43,811,994 | 48,234,790 |
| | 土地開發費用 | 141,523,412 | 266,478,650 | 316,535,284 | 270,504,951 |
| | 預付土地成本 | - | - | - | 27,000,000 |
| | 預付商業稅及其他稅項 | 68,901,910 | 81,352,235 | 94,454,478 | 60,825,751 |
| | 預付款項及其他應收款項 | 27,708,665 | 102,740,991 | 52,934,155 | 62,967,322 |
| | 其他按金 | 138,236 | 9,360,400 | 9,651,400 | 12,406,200 |
| | 應收關聯公司款項 | 490,159,165 | 623,325,165 | 741,523,115 | 156,687,966 |
| | 應收控股公司款項 | - | - | 6 | 60,886 |
| | 應收同系附屬公司款項 | 72,270,000 | - | - | - |
| | | <u>849,225,022</u> | <u>1,187,227,583</u> | <u>1,258,910,432</u> | <u>638,687,866</u> |
| 目標公司 | | | | | |
| | | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
| | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| 附註 | | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| | 應收直接控股公司款項 | - | - | 6 | 60,886 |
| | | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>6</u> | <u>60,886</u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

- (a) 結餘代表就地盤之土地開發工作墊付予地方政策之款項。不論目標集團日後是否將取得土地之土地使用權，目標集團將就進行土地開發而獲得退還墊付款予地方政策之款項。

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，將於超過一年後收回之款項分別為人民幣141,523,412元、人民幣266,478,650元、人民幣270,504,951元及人民幣270,504,951元。

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 廣澤投資控股 | - | - | - | 153,327,966 |
| 吉林廣澤集團 | 482,489,165 | 609,505,165 | 727,703,115 | - |
| 吉林市廣澤乳品 有限公司(「吉林 廣澤乳品」) | 7,670,000 | 13,820,000 | 13,820,000 | 3,360,000 |
| | <u>490,159,165</u> | <u>623,325,165</u> | <u>741,523,115</u> | <u>156,687,966</u> |

廣澤地產收購事項前，廣澤投資控股為廣澤地產集團之控股公司。其由崔先生控制，並屬關聯公司，因為崔先生為崔女士之近親。該款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

吉林廣澤集團及吉林廣澤乳品由崔先生控制及為關聯公司，因為崔先生為崔女士之近親。該款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

- (c) 應收家譯(直接控股公司)之款項為無抵押、免息及須應要求償還。

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|------|-------------------|---------------|---------------|----------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 撫松廣澤 | 72,270,000 | - | - | - |
| | <u>72,270,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

撫松廣澤於二零一二年及二零一三年為目標集團之同系附屬公司。於二零一四年，撫松廣澤經二零一四年一月一日業務合併生效後成為廣澤地產之附屬公司，其資產與負債及業績綜合入賬至目標集團。該金額為無抵押、免息及按要求償還。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

17. 現金及銀行結餘

| | | 目標集團 | | | |
|----|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
| | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| 附註 | | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| | 現金及現金等價物 (如綜合現金流量表 所列) | 240,841,599 | 96,872,090 | 13,602,847 | 137,907,566 |
| | 受限制銀行存款 | (a) 13,491,288 | 375,304,556 | 94,373,879 | 7,159,928 |
| | 現金及銀行存款總額 | <u>254,332,887</u> | <u>472,176,646</u> | <u>107,976,726</u> | <u>145,067,494</u> |
| | | 目標公司 | | | |
| | | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
| | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| | 銀行現金存款 | - | - | 55,524 | 53,084 |

- (a) 根據中國本地國有國土資源部，目標集團需投放於物業預售中所得之部份款項為物業建築工程之保證金。該限制將於發出預售物業已完成建築工程。受限制之現金於每天浮動銀行存款利率計算利息。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

18. 應付貿易賬款及其他應付款項

| 目標集團 | | | | |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 應付貿易賬款 | | | | |
| 予第三方 (a) | 183,293,996 | 166,335,329 | 401,683,222 | 541,303,663 |
| 其他應付款項 | | | | |
| 收取按金 | 234,062 | 1,974,309 | 5,553,920 | 10,965,535 |
| 應付吉林廣澤股權之 款項 (b) | 159,500,000 | 134,500,000 | 124,500,000 | 140,500,000 |
| 應付關聯公司之款項 (c) | 143,376,000 | 214,596,000 | 653,796,387 | 400,945,426 |
| 收取政府之按金 (d) | 148,626,315 | 98,053,172 | 96,758,703 | 107,736,605 |
| 應付利息 (b) | - | - | - | 9,084,384 |
| 預收管理服務款項 | 1,290,031 | 5,514,115 | 4,799,515 | 7,222,062 |
| 其他應付款項 | 16,605,304 | 123,225,608 | 38,639,008 | 50,621,247 |
| | 469,631,712 | 577,863,204 | 924,047,533 | 727,075,259 |
| | 652,925,708 | 744,198,533 | 1,325,730,755 | 1,268,378,922 |
| 目標公司 | | | | |
| 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 其他應付款項 | | | | |
| 應付關聯公司之款項 (c) | - | - | 55,524 | 57,799 |
| 應付附屬公司之款項 (e) | - | - | 1 | 1 |
| | - | - | 55,525 | 57,800 |

(a) 於報告期末按發票日期呈列之目標集團之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|--------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 應付貿易賬款 | | | | |
| 365日內 | 182,651,045 | 102,508,743 | 305,998,008 | 508,887,800 |
| 365日以上 | 642,951 | 63,826,586 | 95,685,214 | 32,415,863 |
| | 183,293,996 | 166,335,329 | 401,683,222 | 541,303,663 |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

- (b) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年，應付吉林廣澤股權(為若干附屬公司之非控股權益持有人)之款項為無抵押、免息及按要求償還。於二零一五年，吉林廣澤股權出售若干附屬公司之股權，並重新分類為廣澤地產之有關連方，因為崔女士及崔先生為該有限合夥公司之普通合夥人。

根據吉林廣澤股權與目標集團訂立日期為二零一五年五月五日之還款協議，有關款項改為以年利率20%計息，由二零一五年五月六日起生效，並須於二零一七年五月五日前還款。截至二零一五年八月三十一日止期間之相關利息開支約為人民幣9,084,000元。

(c)

| | | 目標集團 | | | |
|---------------|-------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
| | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| 附註 | | 人民幣 | 人民幣 | 人民幣 | 人民幣 |
| 結欠關聯公司 | | | | | |
| 廣澤投資控股 | (i) | 143,376,000 | 195,330,000 | 598,712,373 | 340,000,000 |
| 吉林廣澤集團 | (ii) | - | 19,266,000 | 50,000,000 | - |
| 吉林東秀 | (ii) | - | - | - | 30,000,000 |
| 長春東秀 | (ii) | - | - | - | 30,000,000 |
| 白山廣澤商業管理 | (iii) | - | - | 4,969,000 | - |
| 美成集團有限公司 | (iv) | - | - | 103,116 | 933,041 |
| 仁基秘書服務有限公司 | (iv) | - | - | 11,898 | 12,385 |
| | | <u>143,376,000</u> | <u>214,596,000</u> | <u>653,796,387</u> | <u>400,945,426</u> |

| | | 目標公司 | | | |
|---------------|------|----------|----------|---------------|---------------|
| | | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
| | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| | | 人民幣 | 人民幣 | 人民幣 | 人民幣 |
| 結欠關聯公司 | | | | | |
| 美成集團有限公司 | (iv) | - | - | 47,592 | 49,542 |
| 仁基秘書服務有限公司 | (iv) | - | - | 7,932 | 8,257 |
| | | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>55,524</u> | <u>57,799</u> |

- (i) 廣澤投資控股於廣澤地產收購事項前為廣澤地產集團之直接控股公司。其由崔先生控制，並為一間關聯公司，因為崔先生為崔女士之近親。該款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (ii) 吉林廣澤集團、吉林東秀及長春東秀由崔先生控制，並為關聯公司，因為崔先生為崔女士之近親。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

- (iii) 白山廣澤商業管理由崔先生控制，並為一間關聯公司，因為崔先生為崔女士之近親。於二零一五年一月十五日，目標集團收購白山廣澤商業管理，由其時起，成為全資附屬公司，詳情載於附註27(a)。
- (iv) 美成集團有限公司及仁基秘書服務有限公司因均受崔女士控制，故為關聯公司。該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (d) 代表收取政府按金之款項乃目標集團需負責興建商品房，其中包括但不限於去拆除位於該土地上之現有建築物、提供基建系統包括道路、排水系統、水、煤氣及電之供應及建設公共設施。
- (e) 結欠鑫銳之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

19. 出售物業所得按金

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之出售物業所得按金金額為分別為人民幣276,749,614元、人民幣640,024,191元、人民幣168,421,128元及人民幣171,924,512元，預計於一年或以上將確認為收入增益或虧損。

20. 遞延收入

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|----------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 年/期初 | - | 2,210,000 | 30,502,000 | 56,045,000 |
| 年/期內添置 | 2,210,000 | 28,292,000 | 25,543,000 | - |
| 年/期內確認為收益(附註3) | - | - | - | (21,493,196) |
| 於年/期末 | <u>2,210,000</u> | <u>30,502,000</u> | <u>56,045,000</u> | <u>34,551,804</u> |
| 非流動部份 | 2,210,000 | 30,502,000 | 1,040,000 | 1,040,000 |
| 流動部份 | - | - | 55,005,000 | 33,511,804 |
| | <u>2,210,000</u> | <u>30,502,000</u> | <u>56,045,000</u> | <u>34,551,804</u> |

遞延收入代表目標集團收取之政府撥款，作為促進吉林省白山市之基建發展之財政補助，而在必須將撥款根據系統基準配對擬彌補之成本之期間，該款項獲確認為收入。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

21. 計息借貸

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|-------------------|-----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 計息借貸 | | | | | |
| 有抵押 | | | | | |
| 銀行借款 | (a) | 300,000,000 | 600,000,000 | 514,200,000 | 430,000,000 |
| 其他借款 | (b) | — | — | — | 300,000,000 |
| | (c) | <u>300,000,000</u> | <u>600,000,000</u> | <u>514,200,000</u> | <u>730,000,000</u> |
| 無抵押 | | | | | |
| 銀行借款 | (d) | — | — | — | 40,000,000 |
| 其他借款 | (e) | — | 12,400,000 | 12,400,000 | 12,400,000 |
| | | — | 12,400,000 | 12,400,000 | 52,400,000 |
| | | <u>300,000,000</u> | <u>612,400,000</u> | <u>526,600,000</u> | <u>782,400,000</u> |
| 須償還款項： | | | | | |
| 一年內 | | — | 60,000,000 | 220,000,000 | 532,400,000 |
| 第二年 | | — | 220,000,000 | 306,600,000 | 200,000,000 |
| 第三至五年(包括 首尾兩年) | | 300,000,000 | 332,400,000 | — | 50,000,000 |
| | | 300,000,000 | 612,400,000 | 526,600,000 | 782,400,000 |
| 分類為流動負債部分 | | — | (60,000,000) | (220,000,000) | (532,400,000) |
| 非流動部分 | | <u>300,000,000</u> | <u>552,400,000</u> | <u>306,600,000</u> | <u>250,000,000</u> |

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月，計息借貸之加權平均有效年利率分別為14.29%、9.61%、9.67%及9.11%。

- (a) 有抵押銀行貸款按中國人民銀行頒佈之當前利率加每年0.5%計息。
- (b) 於二零一五年七月十七日，目標集團向吉林省信託有限責任公司一筆過借入人民幣300,000,000元。該貸款由撫松兩幅土地為抵押，並按年利率11%之定息計算。
- (c) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，計息借款由在建物業及投資物業之質押為抵押，該等物業之賬面值約為人民幣649,935,245元、人民幣684,075,951元、人民幣981,075,951元及人民幣1,002,075,951元。

此外，於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度計息借款由若干關聯方以公司及/或個人擔保形式就擔保，而該等擔保已於截至二零一五年八月三十一日止八個月獲銀行解除。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

- (d) 無抵押銀行貸款須計息，年利率為中國人民銀行頒佈之當前利率加0.6%。
- (e) 於二零一三年五月二十七日，目標集團向吉林市聯創小額貸款股份有限公司一筆過借入人民幣12,400,000元，而崔先生為吉林市聯創小額貸款股份有限公司之權益持有人之一。該無抵押貸款按年利率10%之定息計息。於二零一三年，吉林市聯創小額貸款股份有限公司為目標集團之關聯公司，共同權益持有人為崔先生。自二零一四年一月一日起，崔女士成為廣澤地產之最終控股權益持有人。由於崔先生為吉林市聯創小額貸款股份有限公司之權益持有人，崔先生為崔女士之近親，故吉林市聯創小額貸款股份有限公司繼續為關聯公司。於截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年八月三十一日及二零一四年八月三十一日止八個月期間，已就上述借款分別支付人民幣716,158元、人民幣1,240,000元、人民幣416,623元及人民幣416,611元之借款成本。

22. 股本及儲備

(a) 股本

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|-------------|----------|-------|---------|---------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣 | 人民幣 | 人民幣 | 人民幣 |
| 法定 | | | | |
| 50,000股每股面值 | | | | |
| 1美元 | - | - | 300,000 | 300,000 |
| 已發行及悉數繳足 | | | | |
| 年/期初 | - | - | - | 6 |
| 已發行新股 | - | - | 6 | 60,880 |
| 報告期末 | - | - | 6 | 60,886 |

目標公司於二零一四年四月四日於英屬處女群島註冊成立，已發行股本為1美元。於二零一五年五月六日，通過配發9,999股每股面值1美元之普通股，目標公司之已發行股本增至10,000美元。於二零一五年八月三十一日後，已額外發行一股面值1美元的股份予其股東，以將股東貸款人民幣400百萬元撥充資本。

(b) 儲備

法定儲備

根據關於在中國成立的公司的相關規則及法規，以及廣澤地產及其附屬公司的組織章程細則，其須將若干金額的除稅後溢利轉撥至法定儲備基金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備基金可以紅股發行的方式分派予權益持有人。

合併儲備

合併儲備因以下各項產生：(i) 合併廣澤地產繳足股本；(ii) 收購廣澤地產股權之廣澤地產收購事項；及(iii) 使用合併會計法之原則，將吉林廣澤旅遊開發之65%股權以共同控制業務合併方式入賬，詳情載於附註26。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

廣澤地產為於中國註冊成立成冊之有限責任公司，註冊日期為二零一零年十一月二十六日，註冊股本為人民幣100,000,000元。於二零一一年六月九日及二零一二年六月十九日，註冊及繳足股本已分別增至人民幣110,000,000元及人民幣200,000,000元。於二零一五年四月三十日及二零一五年五月十一日，註冊及繳足股本已分別增至人民幣300,000,000元及人民幣400,000,000元。二零一五年五月十四日之廣澤地產收購事項後，目標公司成為廣澤地產之控股公司，詳情載於「編製基準」。廣澤地產收購事項後之分派代表廣澤地產收購事項之代價人民幣400,000,000元。

23. 目標公司之累計虧損

| | 人民幣元 |
|--------------------|---------|
| 於二零一四年四月四日(註冊成立日期) | - |
| 期內溢利及期內全面收入總額 | - |
| 於二零一四年十二月三十一日 | - |
| 於二零一五年一月一日 | - |
| 期內溢利及期內全面收入總額 | (4,715) |
| 於二零一五年八月三十一日 | (4,715) |

24. 經營業務所得(所動用)之現金

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止八個月 | |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 除稅前溢利 | 201,120,829 | 120,769,899 | 257,352,397 | 231,005,545 | 301,583,326 |
| 折舊 | 2,075,183 | 3,062,490 | 3,698,409 | 1,870,377 | 1,696,423 |
| 出售物業、廠房及 設備之虧損(收益) | - | - | 68,489 | - | (457,606) |
| 利息收入 | (665,616) | (2,002,795) | (727,709) | (421,567) | (163,658) |
| 利息開支 | 1,979,923 | 474,474 | 27,645,625 | 19,539,841 | 41,552,613 |
| 投資物業的公允 價值變動 | (123,176,063) | (56,673,149) | (151,948,204) | (118,248,121) | (17,731,608) |
| 營運資本變動： | | | | | |
| 發展中物業及 持作出售之 已竣工物業 | (494,399,405) | (159,109,056) | (93,721,297) | 109,240,794 | 33,192,072 |
| 其他應收款項 | 47,851,912 | (277,106,561) | 46,583,007 | 88,670,298 | 41,167,149 |
| 受限制銀行存款 | (2,001,461) | (361,813,268) | 280,930,677 | 357,741,459 | 87,213,951 |
| 應付貿易賬款及 其他應付款項 | 327,886,279 | 45,052,825 | (45,210,909) | (172,503,863) | 158,803,108 |
| 延遲收入 | 2,210,000 | 28,292,000 | 25,543,000 | 19,774,000 | (21,493,196) |
| 出售物業之按金 | 120,049,796 | 384,385,848 | (149,995,806) | (198,112,239) | (628,711,244) |
| 經營業務所得 (所動用)之現金 | 82,931,377 | (274,667,293) | 200,217,679 | 338,556,524 | (3,348,670) |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

主要非現金交易

於二零一五年四月三十日，目標集團與吉林廣澤集團及廣澤投資控股訂立協議，內容有關以應付吉林廣澤集團款項人民幣50,000,000元及應付廣澤投資控股款項人民幣559,505,165元(附註18(c))抵銷應收吉林廣澤集團款項人民幣609,505,165元(附註16)。

25. 延遲稅項

於相關期間，目標集團之延遲稅項資產(負債)淨額變動如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 年/期初 | 414,473 | (27,200,774) | (35,377,489) | (262,115,143) |
| 共同控制合併所產生 (附註26) | - | - | (205,713,094) | - |
| 計入損益(附註5) | (27,615,247) | (8,176,715) | (21,024,560) | (10,508,804) |
| 於年/期末 | <u>(27,200,774)</u> | <u>(35,377,489)</u> | <u>(262,115,143)</u> | <u>(272,623,947)</u> |

相關期間末已確認延遲稅項資產及負債如下：

| | 資產 | | | 於二零一五年 八月三十一日 人民幣元 |
|------|------------------|------------------|-------------------|--------------------------|
| | 於十二月三十一日 | | | |
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | |
| 稅項虧損 | <u>3,593,242</u> | <u>9,584,814</u> | <u>26,780,696</u> | <u>20,704,794</u> |

| | 負債 | | | 於二零一五年 八月三十一日 人民幣元 |
|-------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|
| | 於十二月三十一日 | | | |
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | |
| 投資物業的公允價值變動 | <u>(30,794,016)</u> | <u>(44,962,303)</u> | <u>(288,895,839)</u> | <u>(293,328,741)</u> |

未確認遞延稅項資產源自

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|------|----------------|----------------|------------------|-------------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 稅項虧損 | <u>771,304</u> | <u>772,528</u> | <u>2,408,562</u> | <u>24,314,724</u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

目標集團尚未就稅項虧損確認延遲稅項資產。稅項虧損可結轉五年，以抵銷未來應課稅收入。於相關期間末，稅項虧損(撇除已確認遞延稅項資產)的屆滿年度如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|-----------|----------------|----------------|------------------|-------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 稅項虧損屆滿年度： | | | | |
| 二零一七年 | 771,304 | 771,304 | 771,304 | 771,304 |
| 二零一八年 | - | 1,224 | 1,224 | 1,224 |
| 二零一九年 | - | - | 1,636,034 | 1,636,034 |
| 二零二零年 | - | - | - | 21,906,162 |
| | <u>771,304</u> | <u>772,528</u> | <u>2,408,562</u> | <u>24,314,724</u> |

26. 共同控制合併之合併

於二零一四年二月二十五日，廣澤地產與廣澤投資控股訂立股權轉讓協議，據此，廣澤地產同意收購廣澤投資控股於吉林廣澤旅遊投資的全部股權，即吉林廣澤旅遊開發的65%股權，代價為人民幣6,500,000元。吉林廣澤旅遊開發之餘下35%股權乃由廣澤地產有限公司之全資附屬公司創興國際資本有限公司持有。

根據日期為二零一四年十二月十日之確認契據，由崔先生及柴女士(崔女士之母親)最終及實益擁有之公司集團(包括廣澤投資控股)透過送禮及代名人安排之方式，將其於廣澤地產之100%股權及於吉林廣澤旅遊開發的65%股權轉讓崔女士，由二零一四年一月一日起生效。自該日起，崔女士成為廣澤地產及吉林廣澤旅遊開發的控股方。

就編製目標集團之財務資料而言，撫松收購事項構成一項共同控制合併，因為廣澤地產及吉林廣澤旅遊開發於撫松收購事項前後均由崔女士共同控制。該共同控制合併參考香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」採用合併會計法入賬。

由二零一四年一月一日(即確立共同控制權當日)起，吉林廣澤旅遊開發及其附屬公司之業績及資產及負債計入目標集團的財務資料。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

下表概述於合併日期，共同控制合併之合併之已付代價及已合併資產及已承擔負債之金額：

| | 人民幣 |
|------------------|---------------|
| 發展中物業及持作出售之已竣工物業 | 1,240,000,000 |
| 現金及銀行結餘 | 4,699,902 |
| 其他應收款項 | 67,900 |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | (197,542,738) |
| 遞延稅項資產 | 233,391 |
| 遞延稅項負債 | (205,946,485) |
| 計息借款 | (250,000,000) |
| | <hr/> |
| 已收購可識別淨資產總額 | 591,511,970 |
| 廣澤地產擁有人應佔(合併儲備) | (380,257,780) |
| 共同控制合併產生之合併儲備 | (204,754,190) |
| | <hr/> |
| 已付現金代價 | 6,500,000 |
| | <hr/> <hr/> |
| 已付現金代價 | (6,500,000) |
| 已收購現金 | 4,699,902 |
| | <hr/> |
| 共同控制合併之現金流出淨額 | (1,800,098) |
| | <hr/> <hr/> |

27. 收購及出售附屬公司

(a) 收購白山廣澤商業管理

於二零一四年十二月二十五日，目標集團與吉林當代建築訂立股權轉讓協議，收購白山廣澤商業管理之100%股權，代價為人民幣500,000元，交易已於二零一五年一月十五日完成。於二零一五年一月十五日，吉林當代建築由廣澤投資控股持有。廣澤投資控股由崔先生持有，而崔先生為崔女士之近親。

下文概述已支付代價及已收購資產及已承擔負債之金額，以及於收購日期已確認源自收購事項之商譽金額：

| | 人民幣元 |
|---------------|--------------|
| 現金及銀行結餘 | 1,393,354 |
| 其他應收款項 | 5,718,852 |
| 其他應付款項 | (11,611,636) |
| | <hr/> |
| 已收購之可識別淨負債總額 | (4,499,430) |
| 收購產生之商譽 | 4,999,430 |
| | <hr/> |
| 已支付現金代價 | 500,000 |
| | <hr/> <hr/> |
| 已支付現金代價 | (500,000) |
| 已收購現金 | 1,393,354 |
| | <hr/> |
| 收購附屬公司之現金流入淨額 | 893,354 |
| | <hr/> <hr/> |

(b) 出售及收購吉林築家

於二零一五年五月八日，廣澤地產(目標公司之附屬公司)與吉林省廣澤旅遊投資有限公司(「吉林廣澤旅遊投資」)訂立股份轉讓協議，以轉讓吉林築家之全部股權，代價為人民幣10,000,000元。於二零一五年六月八日，廣澤地產與吉林廣澤旅遊投資訂立股權轉讓協議，以重新收購吉林築家之全部股權，代價為人民幣10,000,000元。完成交易後，吉林築家繼續為廣澤地產之全資附屬公司。

目標集團管理層有意出售廣澤地產集團內預期未來並無用途的實體，以於目標集團重組完成前精簡架構。然而，鑑於吉林築家先前由少數股東持有40%權益；及於各報告期末有部分餘額，管理層決定再次收購吉林築家之全部股權，並於吉林築家取消註冊前結付餘額。

概不會就上述出售及收購交易概確出售收益或商譽。

28. 有關連人士交易

除於本財務報表其他部分所披露之交易及結餘外，目標集團於日常業務過程中進行下列重大有關連人士交易。

於二零一三年五月二十七日，吉林省乳業集團有限公司(「吉林乳業集團」)訂立擔保契據，以擔保目標集團就銀行借款人民幣300,000,000元之責任。於二零一二年及二零一三年，吉林乳業集團為廣澤投資控股之全資附屬公司，並為廣澤地產之同系附屬公司。自二零一四年一月一日起，崔女士成為廣澤地產之最終控股權益持有人。由於崔先生為廣澤投資控股集團有限公司之權益持有人，崔先生又為崔女士之近親，故吉林乳業集團繼續為關聯公司。於截至二零一五年八月三十一日止八個月，吉林乳業集團之擔保已由銀行解除。

29. 風險管理目標及政策

目標集團已建立政策及程序，以識別、評估、監管及控制與目標集團業務有關之各類風險。主要風險之管理政策載列如下：

信貸風險

於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團之信貸風險為交易對手未能履行責任而導致廣澤地產集團承受財務損失，而信貸風險之最大額度為財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值。目標集團之信貸風險主要來自其他應收款項。

為盡量減低信貸風險，管理層採取信貸審批，並且進行其他監察程序以確保作出跟進行動以收回逾期債務。目標集團在應收款項結付之前，已保留收取該等租戶之租金按金的合法業權。就此而言，管理層認為目標集團之信貸風險已大幅降低。

目標集團一般就客戶借取按揭貸款以為其購買物業提供資金而向銀行提供擔保，金額高達物業總購買價的70%。該等擔保的披露詳情載於附註32。倘買家於擔保期拖欠按揭貸款的付款，則持有有關擔保的銀行或會要求目標集團償還未償還貸款任

附錄三 A

目標集團之會計師報告

何應計利息。在該情況下，目標集團能夠物業的業權及轉售有關物業，以收回目標集團支付予銀行的任何金額。就此，目標公司董事認為目標集團之信貸風險已大大減低。

流動資金風險

目標集團之目標為保持融資及通過從預售物業所得收益之持續性及靈活性，及借貸使用之平衡。於呈報期末，目標集團之金融負債之到期情況按合約未貼現付款計算概列如下：

| | 按要求或 一年內 人民幣元 | 超過一年 但少於兩年 人民幣元 | 超過兩年 但少於五年 人民幣元 | 未折現 現金流總額 人民幣元 | 賬面值 人民幣元 |
|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 於二零一二年十二月三十一日 | | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項* | 651,635,677 | - | - | 651,635,677 | 651,635,677 |
| 計息借貸 | 27,675,000 | 27,675,000 | 302,028,329 | 357,378,329 | 300,000,000 |
| | <u>679,310,677</u> | <u>27,675,000</u> | <u>302,028,329</u> | <u>1,009,014,006</u> | <u>951,635,677</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項* | 738,684,418 | - | - | 738,684,418 | 738,684,418 |
| 計息借貸 | 116,590,000 | 325,408,329 | 253,598,616 | 695,596,945 | 612,400,000 |
| | <u>855,274,418</u> | <u>325,408,329</u> | <u>253,598,616</u> | <u>1,434,281,363</u> | <u>1,351,084,418</u> |
| 於二零一四年十二月三十一日 | | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項* | 1,320,931,240 | - | - | 1,320,931,240 | 1,320,931,240 |
| 計息借貸 | 519,608,329 | 33,598,616 | - | 553,206,945 | 526,600,000 |
| | <u>1,840,539,569</u> | <u>33,598,616</u> | <u>-</u> | <u>1,874,138,185</u> | <u>1,847,531,240</u> |
| 於二零一五年八月三十一日 | | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項* | 1,261,156,860 | - | - | 1,261,156,860 | 1,261,156,860 |
| 計息借貸 | 588,660,181 | 220,866,849 | 54,776,712 | 864,303,742 | 782,400,000 |
| | <u>1,849,817,041</u> | <u>220,866,849</u> | <u>54,776,712</u> | <u>2,125,460,602</u> | <u>2,043,556,860</u> |

* 不包括預收管理服務款項。

該等款項不包括財務擔保合約，於財務擔保合約下，倘目標集團物業買方所借入貸款之擔保之對手方要求償還款項，目標集團或須根據安排結付全部已擔保款項(附註32)。有關擔保乃於下列較早時間終止(i)發出房地產所有權證，通常於完成擔保註冊後平均兩至三年期間內可取得；或(ii)物業買方結付按揭貸款。

根據報告期末之預計，目標集團認為根據安排無須支付款項之可能性較大。

利率風險

目標集團承受與固定利率銀行借貸相關之公允價值利率風險。目標集團亦就浮息銀行結餘及浮息銀行借款面臨現金流利率風險。

目標集團面臨的現金流利率風險主要與浮息銀行借款有關。目標集團政策為通過磋商計息銀行借款之條款以平衡利率風險。以下敏感度分析已根據各呈報期末銀行借款所承受之利率風險釐定。由於目標集團管理層認為存放於非銀行金融機構的存款的銀行結餘及存款利率波動很小，於相關年度對損益的影響並不重大，所以未對針對銀行結餘的利率進行敏感性分析。

有關分析乃假設呈報期末未償還的浮息銀行借貸於整個年度均未償還。相關期間上升或下跌50個基點乃集團內部向主要管理層人士匯報利率風險時所使用的基準，為管理層對利率可能發生的合理變動的評估。倘利率於相關期間上升/下跌50個基點，且所有其他變量不變，則目標集團於截至二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年八月三十一日止八個月的溢利淨額將分別減少/增加人民幣456,671元、人民幣1,402,234元、人民幣4,187,325元及人民幣3,792,164元。

公允價值

目標集團投資物業及金融資產(包括應收貿易賬款及其他應收款項及金融負債(包括其他應付款項及計息借貸))之賬面值與彼等之公允價值相若。

30. 資本管理

目標集團管理其資本之目標為確保目標集團能繼續按持續經營基準經營，同時為股東提供回報。目標集團管理其真呢過本架構並作出調整，包括向股東支付股息、向股東回報資本或發行新股本或出售資產從而減少債務。相關期間概無對目標、政策或程序作出變動。

31. 公允價值計量

下文呈列於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，按公允價值計量或須於財務報表中按經常性基準根據香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定公允價值等級三個級別披露公允價值之資產及負債，當中公允價值計量乃按對有關整體計量有重大影響之最低輸入級別將整項公允價值計量分類。輸入數據界定如下：

- 級別一(最高級別)：使用於計量日期本集團能夠取得於活躍市場上相同資產或負債之報價(未經調整)；
- 級別二：級別一所涵蓋報價以外可直接或間接觀察之資產或負債輸入項目；
- 級別三(最低級別)：不可觀察資產或負債輸入項目。

目標集團於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日之投資物業分別為人民幣197,000,000元、人民幣342,000,000元及人民幣639,000,000元以及人民幣660,000,000元，乃按公允價值級別三計量。

於相關期間，並無於公允價值計量級別一及級別二之間進行轉撥，亦無轉入及轉出公允價值計量級別三。

附錄三 A

目標集團之會計師報告

本集團之估值程序

誠如附註12所述，於呈報期末，投資物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市值基準採用直接比較法重估。該估值方法最重要之輸入數據是相關市場可得之可資比較銷售交易，以及就完成有關發展項目而將予支銷之成本。

第3層公允價值計量所用之重大不可觀察輸入數據量化資料及估值技術詳情

第3層公允價值計量所用之重大不可觀察輸入數據量化資料及估值技術詳情(包括出現第3層公允價值計量時對不可觀察輸入數據變動之敏感度詳情)如下：

有待估值師確認

| 詳情 | 公允價值 (人民幣元) | 估值技術 | 不可觀察 輸入數據 | 範圍 (加權平均數(倘適用)) |
|--------------------------|----------------|------|-------------------------|----------------------------|
| 於二零一二年十二月三十一日 在建中投資物業 | 197,000,000 | 比較法* | (a)比較市場價格 | (a)每平方米人民幣 11,800元 |
| 於二零一三年十二月三十一日 在建中投資物業 | 342,000,000 | 比較法* | (a)比較市場價格 | (a)每平方米人民幣 12,200元 |
| 於二零一四年十二月三十一日 已竣工投資物業 | 639,000,000 | 收入法 | (a)平均每月單位租金 (b)資本化比率 | (a)每平方米人民幣81元 (b) 5.25% |
| 於二零一五年八月三十一日 已竣工投資物業 | 660,000,000 | 收入法 | (a)平均每月單位租金 (b)資本化比率 | (a)每平方米人民幣83元 (b) 5.25% |

* 於進行估值時，估值師亦已計及物業竣工而將予支銷之成本。

公允價值對不可觀察輸入數據變動之敏感度：

- 假設其他因素維持不變，市場價格越高，公允價值越高；
- 假設其他因素維持不變，每月單位租金越高，公允價值越高；
- 假設其他因素維持不變，資本化比率越高，公允價值越低。

32. 或然負債

目標集團為若干買家購買廣澤地產集團的物業單位安排銀行融資，並就該等買家之還款責任提供擔保。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年八月三十一日，目標集團就其物業買家取得之貸款，分別向銀行提供價值人民幣6,044,623元、人民幣13,966,184元、人民幣12,456,140元及人民幣5,203,120元之擔保。該等擔保於下列最早者終止：(i)簽發房屋所有權證予買家；或(ii)物業買家償還按揭貸款。

根據擔保之條款，該等買家一旦拖欠按揭付款，則目標集團有責任償還該未償還按揭本金，連同應計利息及拖欠款項買家結欠銀行的罰款，而目標集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。目標集團之擔保期由授出按揭當日開始。於相關期間，目標集團並無就任何該等擔保招致任何重大虧損。董事認為買家拖欠款項的可能性極低，因此，按公允價值計量之財務擔保金額尚算微少。另外，倘發生拖欠款項事件，則相關物業單位的可變現淨值亦足以償還未償還按揭貸款，連同任何應計利息及罰款，因此，概無就有關擔保計提任何撥備。

33. 經營租賃承擔

廣澤地產集團作為出租人

於相關期間末，目標集團根據訂立的不可撤銷經營租賃應收的到期未來最低應收租金如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|---------------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 一年內 | - | - | 3,732,933 | 14,124,667 |
| 第二年至第五年 (包括首尾兩年) | - | - | 3,764,933 | 30,095,162 |
| 五年後 | - | - | 467,729 | 75,274,652 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>7,965,595</u> | <u>119,494,481</u> |

廣澤地產集團作為承租人

於報告期末，廣澤地產集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租金付款之到期情況如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 八月三十一日 人民幣元 |
| 一年內 | - | - | - | 25,505,995 |
| 第二至第五年 (包括首尾兩年) | - | - | - | 102,023,960 |
| 五年後 | - | - | - | 10,132,533 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>137,662,488</u> |

附錄三 A

目標集團之會計師報告

34. 其他承擔

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 已訂約但未計提撥備物業 開發之開支 | <u>1,023,490,693</u> | <u>951,899,354</u> | <u>942,493,513</u> | <u>971,164,321</u> |

C. 期後財務報表

目標集團概無就二零一五年八月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

以下為申報會計師瑪澤會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，乃為本公司於二零一五年十二月二十八日刊發之通函而編製。



MAZARS CPA LIMITED
瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道 18 號中環廣場 42 樓

敬啟者：

以下載列我們就吉林市萬升房地產開發有限公司(「目標公司」)之財務資料所編製之報告，該財務資料包括目標公司於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日之財務狀況表，以及目標公司截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月(「有關期間」)之全面收入表、現金流量表及權益變動表連同其相關附註(「財務資料」)，以及目標公司截至二零一四年六月三十日止六個月之全面收入表、現金流量表及權益變動表連同其相關附註(「相應財務資料」)，以供載入廣澤地產有限公司(「貴公司」)於二零一五年十二月二十八日就建議收購目標公司全部註冊股本而進行主要交易(「建議收購事項」)而刊發之通函(「通函」)內。

目標公司於二零零九年十一月十九日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限責任公司，從事中國物業發展業務。

目標公司已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。於本報告日期，並無就目標公司編製任何經審核財務報表。

就本報告而言，目標公司之董事已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標公司於有關期間之財務報表(「相關財務報表」)。我們已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核有關期間之相關財務報表。

財務資料乃由目標公司之董事根據相關財務報表編製，以供載入就建議收購事項而刊發之通函內，並無就此根據下文第B節所載之基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）進行任何調整。

董事對財務資料之責任

目標公司之董事負責根據下文第B節所載之基準及上市規則之適用披露規定編製及真實而公平地呈列財務資料，並對目標公司董事釐定就確保編製並無重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）之財務資料而言屬必要之有關內部監控負責。

申報會計師之責任

我們的責任是根據我們按照香港會計師頒佈之核數指引第3.340號「章程與申報會計師」履行之程序，對財務資料表達意見。我們並無審核目標公司於二零一五年六月三十日後任何期間之任何財務報表。

保留意見基準

(a) 於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之其他應收款項

於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之財務狀況表「其他應收款項」中，包括主要應收目標公司若干前任主要管理人員之款項結餘分別約人民幣31,000,000元及人民幣61,000,000元。我們未能取得充分而適當的審計憑藉以證實此等結餘之性質，亦無其他切實可行的替代程序可供我們採納以核實相關結餘。因此，我們無法信納該等結餘之存在、完整性及估值、該等結餘分類之適當性及有關披露事項之適當性及充分性。我們無法確定是否有必要就該等金額作出任何調整，以致可能因而對目標公司於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日之事務狀況及其截至二零一二年十二月三十一日止年度之虧損產生重大影響。

(b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之其他應收款項撤銷

誠如財務資料附註12(d)所述，由於目標公司之管理層認為，計入「其他應收款項」內之應收若干前任主要管理人員之款項人民幣71,000,000元於此等主要管理人員離職後不可收回，故於二零一三年將該等金額撤銷。所撤銷之金額已計入截至二零一三年十二月三十一日止年度之全面收入表「其他經營開支」內。

按上文第(a)部所述，我們無法取得充分而適當的審計憑藉，以證實由二零一二年起結轉之結餘人民幣61,000,000元之性質。此外，我們無法取得充分而適當的審計憑藉，以證實於撇銷前於二零一三年內累計增加金額人民幣71,000,000元之性質，亦無其他切實可行的替代程序可供我們採納以核實相關結餘。因此，我們無法就於全面收入表中作出之撇銷之適當性及有關披露事項之適當性及充分性定下結論。

保留意見

我們認為，除保留意見基準一節所述之事項可能產生之影響外，財務資料真實而公平地反映目標公司於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日之事務狀況，以及目標公司截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度之虧損及現金流量。

我們認為，財務資料真實而公平地反映目標公司於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日之事務狀況，以及目標公司截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月之業績及現金流量。

相應財務資料

就本報告而言，我們亦已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師進行中期財務資料之審閱」，審閱目標公司之未經審核相應財務資料(由目標公司之董事負責)。

目標公司之董事負責根據就財務資料所採納之會計政策編製相應財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對相應財務資料作出結論。

審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行之審核為小，故未能確保我們能知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並不就相應財務資料發表審核意見。

根據我們之審閱，就本報告而言，我們並無發現任何事宜導致我們相信相應財務資料在各重要方面未有根據就財務資料所採納之會計政策編製。

此 致

廣澤地產有限公司
董事會台照

瑪澤會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，二零一五年十二月二十八日

附錄三 B

萬升之會計師報告

A. 財務資料

全面收入表

| | 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 | |
|-----------------------------|----|---------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 營業額 | 2 | - | 40,828,089 | 38,204,209 | 8,844,690 | 213,436,753 |
| 銷售成本 | | - | (38,663,236) | (32,663,247) | (7,773,166) | (193,097,806) |
| 毛利 | | - | 2,164,853 | 5,540,962 | 1,071,524 | 20,338,947 |
| 其他收益及其他收入 | 3 | - | 347,404 | 76,836 | 3,940 | 82,748 |
| 銷售開支 | | (1,306,675) | (317,360) | (4,559,815) | (1,547,829) | (704,369) |
| 行政費用 | | (2,982,578) | (2,536,964) | (8,307,790) | (3,421,151) | (3,751,554) |
| 其他經營開支 | | (969,310) | (75,117,983) | (2,719,013) | (13,385) | (302,678) |
| 融資成本 | 4 | (8,935,701) | (28,362) | (86,787) | (39,916) | (19,522) |
| 除稅前(虧損)溢利 | 4 | (14,194,264) | (75,488,412) | (10,055,607) | (3,946,817) | 15,643,572 |
| 所得稅抵免(開支) | 5 | - | 1,119,800 | 2,513,902 | 986,704 | (3,633,702) |
| 年度/期間(虧損)溢利及 年度/期間全面收入總額 | | (14,194,264) | (74,368,612) | (7,541,705) | (2,960,113) | 12,009,870 |

附錄三 B

萬升之會計師報告

財務狀況表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|---------------|----|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 六月三十日 人民幣元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、機器及設備 | 10 | 530,412 | 146,388 | 62,644 | 37,475 |
| 遞延稅項資產 | 19 | — | 1,119,800 | 3,633,702 | — |
| | | 530,412 | 1,266,188 | 3,696,346 | 37,475 |
| 流動資產 | | | | | |
| 發展中物業及持作銷售之 | | | | | |
| 已落成物業 | 11 | 246,748,033 | 273,638,908 | 326,633,609 | 173,746,079 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項 | 12 | 125,310,571 | 61,637,246 | 63,176,168 | 142,815,262 |
| 預付所得稅 | | 2,073,856 | 3,286,996 | 4,258,140 | 5,829,669 |
| 現金及銀行結餘 | 13 | 4,006,163 | 5,746,772 | 82,155,801 | 5,270,434 |
| | | 378,138,623 | 344,309,922 | 476,223,718 | 327,661,444 |
| 流動負債 | | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 14 | 75,572,229 | 146,951,952 | 79,723,493 | 84,262,465 |
| 來自銷售物業之按金 | 15 | 144,276,377 | 175,306,375 | 248,808,598 | 84,629,824 |
| 計息借貸 | 16 | 132,441,135 | 71,307,101 | 206,918,996 | 202,327,783 |
| | | 352,289,741 | 393,565,428 | 535,451,087 | 371,220,072 |
| 淨流動資產(負債) | | 25,848,882 | (49,255,506) | (59,227,369) | (43,558,628) |
| 淨資產(負債) | | 26,379,294 | (47,989,318) | (55,531,023) | (43,521,153) |
| 股本及儲備 | | | | | |
| 繳足股本 | 17 | 50,000,000 | 50,000,000 | 50,000,000 | 50,000,000 |
| 累計虧損 | | (23,620,706) | (97,989,318) | (105,531,023) | (93,521,153) |
| 權益(虧絀)總額 | | 26,379,294 | (47,989,318) | (55,531,023) | (43,521,153) |

附錄三 B

萬升之會計師報告

權益變動表

| | 繳足股本 人民幣元 | 累計虧損 人民幣元 | 總計 人民幣元 |
|---------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| 於二零一二年一月一日 | 50,000,000 | (9,426,442) | 40,573,558 |
| 年度虧損及年度全面收入總額 | <u>-</u> | <u>(14,194,264)</u> | <u>(14,194,264)</u> |
| 於二零一二年十二月三十一日 | <u>50,000,000</u> | <u>(23,620,706)</u> | <u>26,379,294</u> |
| 於二零一三年一月一日 | 50,000,000 | (23,620,706) | 26,379,294 |
| 年度虧損及年度全面收入總額 | <u>-</u> | <u>(74,368,612)</u> | <u>(74,368,612)</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日 | <u>50,000,000</u> | <u>(97,989,318)</u> | <u>(47,989,318)</u> |
| 於二零一四年一月一日 | 50,000,000 | (97,989,318) | (47,989,318) |
| 年度虧損及年度全面收入總額 | <u>-</u> | <u>(7,541,705)</u> | <u>(7,541,705)</u> |
| 於二零一四年十二月三十一日 | <u>50,000,000</u> | <u>(105,531,023)</u> | <u>(55,531,023)</u> |
| 於二零一五年一月一日 | 50,000,000 | (105,531,023) | (55,531,023) |
| 期間溢利及期間全面收入總額 | <u>-</u> | <u>12,009,870</u> | <u>12,009,870</u> |
| 於二零一五年六月三十日 | <u>50,000,000</u> | <u>(93,521,153)</u> | <u>(43,521,153)</u> |
| (未經審核) | | | |
| 於二零一四年一月一日 | 50,000,000 | (99,109,118) | (49,109,118) |
| 期間虧損及期間全面收入總額 | <u>-</u> | <u>(2,960,113)</u> | <u>(2,960,113)</u> |
| 於二零一四年六月三十日 | <u>50,000,000</u> | <u>(102,069,231)</u> | <u>(52,069,231)</u> |

附錄三 B

萬升之會計師報告

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 | |
|--------------------------|----|----------------------|---------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| | | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一五年 人民幣元 |
| (未經審核) | | | | | | |
| 經營活動 | | | | | | |
| 經營業務(所動用) | | | | | | |
| 所得之現金 | 18 | (124,020,378) | 64,659,948 | (126,358,281) | 9,842,691 | 12,698,905 |
| 已付利息 | | (11,823,273) | (4,217,148) | (6,499,344) | (2,023,213) | (7,294,466) |
| 已付中國土地增值稅 | | (800,148) | (1,213,140) | (971,144) | (375,583) | (1,571,529) |
| 經營活動(所動用)所得之現金淨額 | | | | | | |
| | | <u>(136,643,799)</u> | <u>59,229,660</u> | <u>(133,828,769)</u> | <u>7,443,895</u> | <u>3,832,910</u> |
| 投資活動 | | | | | | |
| 已收利息 | | | | | | |
| | | - | 7,404 | 40,012 | 3,940 | 70,741 |
| 出售物業、機器及設備 | | | | | | |
| 所得款項 | | - | 180,000 | - | - | - |
| 購買物業、機器及設備之 | | | | | | |
| 付款 | | (14,858) | - | - | - | - |
| 投資活動所動用(所得)之現金淨額 | | | | | | |
| | | <u>(14,858)</u> | <u>187,404</u> | <u>40,012</u> | <u>3,940</u> | <u>70,741</u> |
| 融資活動 | | | | | | |
| 新增借貸 | | | | | | |
| | | 132,441,135 | - | 143,900,000 | - | - |
| 償還借貸 | | | | | | |
| | | - | (61,134,034) | (8,288,105) | (7,000,000) | (4,591,213) |
| 融資活動所得(所動用)之現金淨額 | | | | | | |
| | | <u>132,441,135</u> | <u>(61,134,034)</u> | <u>135,611,895</u> | <u>(7,000,000)</u> | <u>(4,591,213)</u> |
| 現金及現金等價物之(減少)增加淨額 | | | | | | |
| | | (4,217,522) | (1,716,970) | 1,823,138 | 447,835 | (687,562) |
| 年/期初之現金及 | | | | | | |
| 現金等價物 | | <u>6,089,957</u> | <u>1,872,435</u> | <u>155,465</u> | <u>155,465</u> | <u>1,978,603</u> |
| 年/期末之現金及 | | | | | | |
| 現金等價物 | 13 | <u>1,872,435</u> | <u>155,465</u> | <u>1,978,603</u> | <u>603,300</u> | <u>1,291,041</u> |

B. 財務資料附註

公司資料

目標公司為一家於二零零九年十一月十九日在中華人民共和國（「中國」）成立之有限責任公司。目標公司之註冊辦事處位於吉林省吉林市船營區軍民路23號。目標公司之主要業務為物業發展。

1. 主要會計政策

合規聲明

財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（此統稱包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。

財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

於有關期間內，香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製財務資料而言，目標公司已貫徹採納所有此等與其營運有關及於有關期間生效之香港財務報告準則。

持續經營

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標公司之淨負債分別為人民幣47,989,318元、人民幣55,531,023元及人民幣43,521,153元。於二零一五年六月三十日後，目標公司之註冊及繳足股本增加至人民幣200,000,000元，藉此擴大目標公司之資金基礎。目標公司之董事認為，憑藉沿用至今的措施及其他現行措施，目標公司將具備足夠的營運資金應付其目前需要，且可合理預期目標公司將恢復以經濟上可行之方式持續經營。因此，不管目標公司於有關期間內之財務及流動資金狀況，目標公司之董事亦信納以持續經營基準編製財務資料為恰當之舉。

計量基準

編製財務資料時乃以歷史成本法作為計量基準。

物業、機器及設備

物業、機器及設備以成本減累計折舊及減值虧損入賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達致可使用狀態及現存地點作預定用途所產生之直接應佔成本。維修及保養開支乃於其產生期間內於全面收入表中支銷。

物業、機器及設備均按估計可使用年期（自可供使用之日起）並計及其估計剩餘價值，以直線法按下文所載之年率計算折舊，按成本減累計減值虧損後攤銷。倘物業、機器及設備項目之各部份可使用年期不同，該項目之成本乃獨立按合理基準分配及折舊：

| | |
|-------------|-----|
| 汽車 | 25% |
| 廠房及機器 | 10% |
| 傢俬、裝置及辦公室設備 | 33% |

物業、機器及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟效益時取消確認。取消確認資產所產生的盈虧(按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算)於取消確認項目之期間計入損益中。

發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值計及最終預期將變現之價格，減相關的可變銷售開支及預期完工成本。物業發展成本主要包括建築成本、土地使用權成本、借貸成本及於發展期內產生之專業費。

持作出售之已落成物業

於各呈報期末尚未售出之已落成物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括未售物業應佔之發展成本。可變現淨值根據日常業務之估計售價釐定，減進行銷售相關的估計銷售開支。

金融工具

確認及取消確認

金融資產及金融負債乃當及僅當目標公司成為工具合約條文的訂約方時按交易日基準確認。

金融資產於且僅於(i)目標公司對金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆滿或(ii)當目標公司轉讓金融資產及(a)目標公司已轉移金融資產之絕大部份風險及回報；或(b)目標公司既無轉移亦無保留該項金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，且並無保留該項金融資產之控制權時取消確認。

金融負債於且僅於負債消除時方取消確認，即有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時。

分類及計量

金融資產或金融負債初步按公允價值計量，倘金融資產或金融負債並未按公允價值計入損益，則加上收購或發行金融資產或金融負債之直接應佔交易成本。

1) 貸款及應收款項

貸款及應收款項包括(i)具有固定或可確定款額；(ii)在活躍市場中無報價；及(iii)持有非作交易用途之應收貿易賬款及其他應收款項，乃使用實際利率方法按攤銷成本計算，惟倘應收款項為免息貸款及無固定還款期或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本扣除減值虧損入賬。攤銷成本經考慮到期年度內收購之任何折讓或溢價計算。因終止確認、減值或於攤銷過程中產生之盈虧會於損益中確認。

2) 金融負債

目標公司之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項以及計息借貸。所有金融負債(衍生工具除外)初步按公允價值確認，其後按攤銷成本採用實際利息法計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。

金融資產減值

目標公司於各呈報期末評估是否有客觀跡象顯示金融資產(按公允價值計入損益者除外)出現減值。金融資產之減值虧損按攤銷成本入賬，而攤銷成本則按資產賬面值與按金融資產原訂實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者間之差異計算。當資產之可收回數額增加在客觀而言與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之攤銷成本。

非金融資產減值

目標公司於各呈報期末檢討內部及外間資訊，以釐定是否有跡象顯示其物業、機器及設備可能出現減值，或之前所確認之減值虧損是否已不再存在或可能減少。若出現任何以上的現象，目標公司將需評估資產的可收回價值，資產之可收回價值乃根據其公允價值減出售成本及使用價值之較高者計算。如未能估計個別資產之可收回價值，目標公司則就能獨立賺取現金流量之最小組別資產(即現金產生單位)估計可收回價值。

倘目標公司估計某項資產或現金產生單位之可收回價值低於其賬面值，則該項資產或現金產生單位之賬面值須減低至其可收回價值。減值虧損將即時確認為開支。

倘若某項減值虧損其後撥回，則該項資產或現金產生單位之賬面值不得超過假設在以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時於損益中確認為收益。

現金等價物

就現金流量表而言，現金等價物是指短期和流通率極高之投資，扣除銀行透支。此等投資可隨時轉換為既定金額之現金，其價值變動風險有限。

收益之確認

收益是在目標公司能獲得有關經濟利益且該收益及成本(如適用)能可靠地計算之情況下，按下列基準入賬確認：

物業銷售收益於物業之風險及回報轉移至買家，即有關物業已完成施工及物業已交付買家且有關應收款項之可收回性可合理確保時確認。倘目標公司對已交付予買家之物業進行進一步工程，則有關開支將同時確認。於收益確認日期前就已售物業收取之按金及分期款項計入流動負債項下之「銷售物業之按金」內。

金融資產之利息收入參考未償還本金及適用實際利率按時間基準計算。

借貸成本

購買、建設或生產合資格資產(即須一段長期間籌備作擬定用途或出售之資產)直接應佔之已產生借貸，於扣除短期投資特定借貸賺取之任何投資收入後，資本化為該等資產之成本部份。該等借貸成本於資產大致可作其擬定用途或出售時終止資本化。所有其他借貸成本於產生期間內確認為開支。

政府補助

政府補助於可合理確定將收取且符合所有附帶條件時，按公允價值確認。倘補助涉及開支項目，則有系統地按所需年期將該項補助配對擬補貼成本確認為收入。

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非現金福利成本乃於僱員提供相關服務之年度累計。倘付款或結算延遲及影響屬重大，該等金額按彼等之現值列賬。

界定供款計劃

目標公司於中國的僱員乃政府管理之國家退休福利計劃之成員。目標公司須按有關薪金之若干百分比向退休福利計劃供款以資助有關福利。就退休福利計劃而言，目標公司之唯一責任為根據計劃作出所需供款。

稅項

即期所得稅支出乃根據各呈報期業績就免課稅或不可扣減項目作調整並按於呈報期末已制定或實際會制定之稅率作出計算。

遞延稅項乃採用負債法，就呈報期末資產與負債之稅基與其於財務資料之賬面值兩者不同引致之暫時差額作出全數撥備。然而，倘遞延稅項乃自進行交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部份則除外)，則不會確認。

當資產被收回或負債被清還時，遞延稅項負債及資產以該期間預期之適用稅率衡量，根據於呈報期末已制定或實際會制定之稅率及稅務法例計算。遞延稅項資產乃根據有可能獲得之未來應課稅溢利與可扣除之暫時差額、稅項虧損及抵免可互相抵銷之程度而予以確認。

分部報告

財務資料呈報之經營分部及每個分部細項之金額均與定期提交予目標公司首席營運決策人之財務資料一致。目標公司執行董事負責資源分配及評估目標公司多項業務的表現，被視作為首席營運決策人。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合計，惟分部間有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似則除外。倘非個別重大經營分部符合上述大部份準則，則可予合計。

有關連人士

有關連人士為與目標公司有關連之人士或實體。

- (a) 倘一名人士符合以下條件，則該人士或該名人士家庭之近親屬目標公司之有關連人士：
- (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標公司擁有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合以下任何條件，則實體為目標公司之有關連人士：
- (i) 實體與目標公司為同一集團成員公司(指各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此相互有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。
 - (v) 實體是為目標公司或與目標公司有關連之實體之僱員福利所設立之離職後福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)所確定人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所確定人士對實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)之主要管理層人員。
 - (viii) 實體或實體所屬任何集團向目標公司或其母公司提供主要管理人員服務。

該名人士之近親是指他們與實體進行交易時，被預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員。

關鍵會計估計及判斷

管理層於編製財務資料時會作出關於未來之估計及假設以及判斷。有關估計及假設以及判斷會影響目標公司會計政策之應用情況、資產、負債、收入及開支之申報金額以及所披露之資料，並持續根據經驗及相關因素(包括在各種情況下相信對未來事件作出之合理預期)評估。於適用時，會計估計之修訂會於作出修訂之期間及未來期間(如有關修訂同時影響未來期間)確認。

發展中物業之建築成本分配

於發展物業時，目標公司通常將發展項目分期。與發展一期有關之直接成本記賬為該期之成本。多期共同的成本按各期可銷售樓面面積於整個項目之總可銷售樓面面積所佔百分比予以分配。已售單位之成本按已售樓面面積(以平方米計)乘以該期項目之平均每平方米成本釐定。

中國土地增值稅

目標公司須繳納中國土地增值稅。然而，此等稅項於中國不同城市之執行及結付情況各異，目標公司並未與中國任何地方稅務機關落實其土地增值稅之計算及付款。因此，於估計土地增值稅金額時須作出重大判斷。目標公司按管理層依據稅務規則之詮釋所作之最佳估計確認此等土地增值稅。最終稅務負債可能有別於最終記賬之金額，而此等差異將影響所得稅開支及已與土地稅務機關落實該等稅項之期間之稅項撥備。

其他應收款項撇銷

倘有情況顯示其他應收款項之賬面值或不可收回，則資產可被視為減值，並可確認減值虧損。其他應收款項之賬面值由管理層定期檢討，以評估可收回金額是否已降至低於賬面值。其他應收款項之可收回金額為按原實際稅率折算之估計未來現金流量。目標公司使用已可用資料來釐定可收回金額合理約數之金額。由於估計可收回金額存在固有風險，故應收款項之可收回金額或有別於估計，故損益可能受到估計之準確性所影響。

香港財務報告準則之未來變動

於財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項新訂／經修訂之香港財務報告準則，但該等香港財務報告準則於有關期間尚未生效，且目標公司並無提早應用。管理層預期於未來期間採納此等新訂香港財務報告準則不會對目標公司之業績造成任何重大影響。

2. 營業額及分部資料

業務分部

目標公司之執行董事已識別為目標公司之首席營運決策人，彼等負責審閱目標公司之內部報告，以進行表現評估及資源分配。目標公司只有一個業務分部，即中國物業發展，故並無呈列業務分部資料。

地區資料

目標公司之營運全部均位於中國。因此，並無呈列有關來自外來顧客之收益及指定非流動資產之地區資料。

有關主要客戶之資料

於有關期間及截至二零一四年六月三十日止六個月，並無向單一客戶或於共同控制下之客戶群作出之銷售額乃佔目標公司收益10%或以上。

附錄三 B

萬升之會計師報告

營業額

於有關期間及截至二零一四年六月三十日止六個月內，營業額僅包括物業銷售如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 物業銷售 | — | 40,828,089 | 38,204,209 | 8,844,690 | 213,436,753 |

3. 其他收益及其他收入

| | 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 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 其他收益 | | | | | |
| 銀行利息收入 | — | 7,404 | 40,012 | 3,940 | 70,741 |
| 其他收入 | | | | | |
| 政府補貼 | — | 340,000 | — | — | — |
| 雜項收入 | — | — | 36,824 | — | 12,007 |
| | — | 340,000 | 36,824 | — | 12,007 |
| | — | 347,404 | 76,836 | 3,940 | 82,748 |

4. 除稅前(虧損)溢利

經扣除(加入)下列項目後：

| | 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 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 融資成本 | | | | | |
| 須於五年內悉數償還 之貸款之利息 | 11,823,273 | 4,217,148 | 6,499,344 | 2,023,213 | 7,294,466 |
| 減：資本化為發展中物 業之利息開支 | (2,887,572) | (4,188,786) | (6,412,557) | (1,983,297) | (7,274,944) |
| | 8,935,701 | 28,362 | 86,787 | 39,916 | 19,522 |

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之資本化利息開支，乃應用合資格資產開支之加權平均資本化比率介乎每年14.2%至22.9%而計算。截至二零一五年六月三十日止六個月之資本化利息開支乃與特定物業發展項目之借貸有關。

附錄三 B

萬升之會計師報告

| | 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 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一五年 人民幣元 |
| | | | | (未經審核) | |
| 其他項目 | | | | | |
| 僱員福利開支 (不包括董事酬金) | 2,094,346 | 1,147,059 | 12,427,776 | 4,844,370 | 3,673,204 |
| 界定供款計劃之供款 | <u>667,914</u> | <u>365,813</u> | <u>3,106,944</u> | <u>1,211,092</u> | <u>918,300</u> |
| 員工成本總額 | 2,762,260 | 1,512,872 | 15,534,720 | 6,055,462 | 4,591,504 |
| 減：資本化為發展中物 業之金額 | <u>(1,644,841)</u> | <u>(495,805)</u> | <u>(5,479,211)</u> | <u>(2,281,312)</u> | <u>(2,025,870)</u> |
| | 1,117,419 | 1,017,067 | 10,055,509 | 3,774,150 | 2,565,634 |
| 折舊 | 196,557 | 141,858 | 83,744 | 44,825 | 25,169 |
| 其他應收款項撇銷 (附註12(d)) | - | 71,009,211 | - | - | - |
| 已售物業之成本 | - | 38,663,236 | 32,663,247 | 7,773,166 | 193,097,806 |
| 出售物業、機器及設備 之虧損 | <u>-</u> | <u>62,166</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

5. 所得稅開支

| | 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 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一五年 人民幣元 |
| | | | | (未經審核) | |
| 遞延稅項 | | | | | |
| (已確認)/已撥回稅項 虧損利益 | <u>-</u> | <u>(1,119,800)</u> | <u>(2,513,902)</u> | <u>(986,704)</u> | <u>3,633,702</u> |

於有關期間及截至二零一四年六月三十日止六個月並無作出中國企業所得稅撥備，乃由於目標公司產生稅務虧損或估計應課稅溢利被過往年度結轉之未沖銷稅項虧損全數抵銷。

中國土地增值稅(「增值稅」)就土地價值之升值(即出售物業所得款項減可扣稅開支，包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支)按累進稅率介乎30%至60%徵收稅項。目標公司乃根據中國有關稅務法例及規例所載之規定估計增值稅。增值稅撥備須由地方稅務局作最終審查/批准。於有關期間及截至二零一四年六月三十日止六個月並無作出增值稅撥備，乃由於目標公司於計及可扣減開支後並無應課稅收益。

附錄三 B

萬升之會計師報告

稅項支出對賬

| | 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 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 除稅前(虧損)溢利 | <u>(14,194,264)</u> | <u>(75,488,412)</u> | <u>(10,055,607)</u> | <u>(3,946,817)</u> | <u>15,643,572</u> |
| 按適用稅率25%計算之 中國企業所得稅 | (3,548,566) | (18,872,103) | (2,513,902) | (986,704) | 3,910,893 |
| 不可扣稅開支之 稅務影響 | 3,548,566 | 17,752,303 | - | - | - |
| 不可扣稅收入之 稅務抵銷 | - | - | - | - | (277,191) |
| 年度/期間稅項 (抵免)/支出 | <u>-</u> | <u>(1,119,800)</u> | <u>(2,513,902)</u> | <u>(986,704)</u> | <u>3,633,702</u> |

6. 董事酬金

| | 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 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 董事酬金 | - | - | - | - | - |
| 其他酬金 | - | - | - | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

於有關期間及截至二零一四年六月三十日止六個月內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金，亦無向董事或任何僱員支付任何酬金，作為加入或於加入目標公司時之獎勵或作為離職補償。

7. 最高酬金人士

五名最高酬金人士如下：

| | 至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日截止六個月 | |
|------------|----------------|----------------|------------------|-------------------------|----------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 (未經審核) | 二零一五年 人民幣元 |
| 薪金、津貼及實物福利 | 523,620 | 276,103 | 1,857,885 | 854,000 | 736,888 |
| 界定供款計劃之供款 | 211,019 | 111,270 | 179,591 | 83,080 | 70,446 |
| 總計 | <u>734,639</u> | <u>387,373</u> | <u>2,037,476</u> | <u>937,080</u> | <u>807,334</u> |

附錄三 B

萬升之會計師報告

以上最高酬金人士之酬金介乎以下範圍：

| | 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 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一五年 人民幣元 |
| 零至人民幣1,000,000元 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |

8. 每股盈利

就本報告而言，由於載入有關期間及截至二零一四年六月三十日止六個月之每股盈利被視為不具意義，故並無呈列相關資料。

9. 股息

於有關期間內，目標公司之董事並無建議派發股息。

10. 物業、機器及設備

| | 汽車 人民幣元 | 廠房及 機器 人民幣元 | 傢俬、裝置 及辦公室 設備 人民幣元 | 總計 人民幣元 |
|-----------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|----------------|
| 賬面值對賬—截至二零一二年 十二月三十一日止年度 | | | | |
| 年初 | 257,305 | 278,741 | 176,065 | 712,111 |
| 添置 | - | - | 14,858 | 14,858 |
| 折舊 | (87,652) | (29,260) | (79,645) | (196,557) |
| 年末 | <u>169,653</u> | <u>249,481</u> | <u>111,278</u> | <u>530,412</u> |
| 賬面值對賬—截至二零一三年 十二月三十一日止年度 | | | | |
| 年初 | 169,653 | 249,481 | 111,278 | 530,412 |
| 出售 | - | (242,166) | - | (242,166) |
| 折舊 | (81,181) | (7,315) | (53,362) | (141,858) |
| 年末 | <u>88,472</u> | <u>-</u> | <u>57,916</u> | <u>146,388</u> |
| 賬面值對賬—截至二零一四年 十二月三十一日止年度 | | | | |
| 年初 | 88,472 | - | 57,916 | 146,388 |
| 折舊 | (31,660) | - | (52,084) | (83,744) |
| 年末 | <u>56,812</u> | <u>-</u> | <u>5,832</u> | <u>62,644</u> |

附錄三 B

萬升之會計師報告

| | 汽車 人民幣元 | 廠房及 機器 人民幣元 | 傢俬、裝置 及辦公室 設備 人民幣元 | 總計 人民幣元 |
|---------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|----------------|
| 賬面值對賬—截至二零一五年 六月三十日止期間 | | | | |
| 年初 | 56,812 | — | 5,832 | 62,644 |
| 折舊 | (22,439) | — | (2,730) | (25,169) |
| 期末 | <u>34,373</u> | <u>—</u> | <u>3,102</u> | <u>37,475</u> |
| 於二零一二年十二月三十一日 | | | | |
| 成本 | 315,795 | 308,000 | 252,730 | 876,525 |
| 累計折舊 | (146,142) | (58,519) | (141,452) | (346,113) |
| | <u>169,653</u> | <u>249,481</u> | <u>111,278</u> | <u>530,412</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | | | |
| 成本 | 315,795 | — | 252,730 | 568,525 |
| 累計折舊 | (227,323) | — | (194,814) | (422,137) |
| | <u>88,472</u> | <u>—</u> | <u>57,916</u> | <u>146,388</u> |
| 於二零一四年十二月三十一日 | | | | |
| 成本 | 315,795 | — | 211,964 | 527,759 |
| 累計折舊 | (258,983) | — | (206,132) | (465,115) |
| | <u>56,812</u> | <u>—</u> | <u>5,832</u> | <u>62,644</u> |
| 於二零一五年六月三十日 | | | | |
| 成本 | 315,795 | — | 211,964 | 527,759 |
| 累計折舊 | (281,422) | — | (208,862) | (490,284) |
| | <u>34,373</u> | <u>—</u> | <u>3,102</u> | <u>37,475</u> |

11. 發展中物業及持作銷售之已落成物業

| | | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 六月三十日 |
|------------|-----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 附註 | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 人民幣元 |
| 發展中物業 | (a) | 246,748,033 | 129,721,853 | 21,033,790 | 22,108,140 |
| 持作銷售之已落成物業 | (b) | — | 143,917,055 | 305,599,819 | 151,637,939 |
| | | <u>246,748,033</u> | <u>273,638,908</u> | <u>326,633,609</u> | <u>173,746,079</u> |

(a) 發展中物業包括收購使用若干位於中國之土地作物業發展之成本。土地使用權按租賃期介乎40年至70年之租約持有。

附錄三 B

萬升之會計師報告

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，預期於超過一年後收回之發展中物業金額為人民幣102,830,978元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。

(b) 所有持作銷售之已落成物業均位於中國。

12. 應收貿易賬款及其他應收款項

| 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 六月三十日 人民幣元 |
| 應收貿易賬款 | | | | |
| 應收第三方 (a) | 3,637,000 | 720,000 | 450,000 | 450,000 |
| 其他應收款項 | | | | |
| 按金 | 2,920,014 | 2,602,665 | 2,569,753 | 2,591,270 |
| 土地開發支出 (b) | 42,509,559 | 44,775,471 | 44,775,471 | 124,751,207 |
| 預付營業稅及其他稅項 | 6,907,254 | 9,025,239 | 10,698,231 | 3,400,874 |
| 應收一名股權持有人 款項 (c) | 2,380,000 | 2,380,000 | 2,380,000 | 2,380,000 |
| 預付款項及其他 應收款項 (d) | 66,956,744 | 2,133,871 | 2,302,713 | 9,241,911 |
| | <u>121,673,571</u> | <u>60,917,246</u> | <u>62,726,168</u> | <u>142,365,262</u> |
| | <u>125,310,571</u> | <u>61,637,246</u> | <u>63,176,168</u> | <u>142,815,262</u> |

(a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。銷售物業所得款項根據相關買賣協議之條款收取。一般來說，物業買家須於買賣協議指定30天內支付結餘或不獲給予任何信貸期。

於各呈報期末之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|--------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 六月三十日 人民幣元 |
| 365天內 | 3,637,000 | 310,000 | - | - |
| 超過365天 | - | 410,000 | 450,000 | 450,000 |
| | <u>3,637,000</u> | <u>720,000</u> | <u>450,000</u> | <u>450,000</u> |

於各呈報期末，目標公司並無重大的已逾期應收賬款結餘。

於各呈報期末承受之最高信貸風險為上述各類應收款項之賬面值。於獲支付應收貿易賬款前，目標公司已保留售予此等客戶之物業之法定所有權。

附錄三 B

萬升之會計師報告

- (b) 該等結餘指墊付予土地政府於某地盤進行土地發展工程之款項。目標公司將獲償付應付予地方政府進行土地發展之款項，而不論目標公司日後將會否取得該土地之土地使用權。
- (c) 應收崔桂英(為股權持有人，持有目標公司49%權益)之款項為無抵押、免息及無固定還款期。該結餘將於收購事項完成前結付。
- (d) 於二零一二年十二月三十一日之預付款項及其他應收款項包括應收一名主要管理人員之款項人民幣61,614,875元，為無抵押、免息及須按要求償還。於二零一三年初向此主要管理人員進一步墊款人民幣9,394,336元。於該主要管理人員離職後，目標公司之董事認為該結餘變得不可收回，故於二零一三年十二月三十一日將整筆結餘人民幣71,009,211元撇銷。撇銷之結餘自損益於其他經營開支項下扣除。

13. 現金及銀行結餘

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|----------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 六月三十日 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 現金等價物 | 1,872,435 | 155,465 | 1,978,603 | 1,291,041 |
| 有限制銀行存款(附註(a)) | 2,133,728 | 5,591,307 | 80,177,198 | 3,979,393 |
| 現金及銀行結餘總額 | <u>4,006,163</u> | <u>5,746,772</u> | <u>82,155,801</u> | <u>5,270,434</u> |

- (a) 根據中國地方國土資源局簽發之有關文件，目標公司須存入預售物業收取之若干所得款項作為建設物業之保證金。該限制將於完成施工後解除。有限制現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

14. 應付貿易賬款及其他應付款項

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|-------------|-----|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 六月三十日 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 應付貿易賬款 | | | | | |
| 應付第三方 | (a) | 2,045,153 | 31,459,645 | 37,470,518 | 48,704,709 |
| 其他應付款項 | | | | | |
| 應付利息 | | 20,855,405 | 16,012,058 | 18,987,005 | 18,987,005 |
| 已收按金 | | 2,250,000 | 1,850,000 | 1,450,000 | 1,450,000 |
| 應付一名有關連人士款項 | (b) | 40,385,801 | - | - | - |
| 其他應付賬款 | | 10,035,870 | 97,630,249 | 21,815,970 | 15,120,751 |
| | | <u>73,527,076</u> | <u>115,492,307</u> | <u>42,252,975</u> | <u>35,557,756</u> |
| | | <u>75,572,229</u> | <u>146,951,952</u> | <u>79,723,493</u> | <u>84,262,465</u> |

附錄三 B

萬升之會計師報告

(a) 目標公司之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|--------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 六月三十日 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 365天內 | 2,045,153 | 31,459,645 | 36,113,360 | 43,523,714 |
| 超過365天 | - | - | 1,357,158 | 5,180,995 |
| | <u>2,045,153</u> | <u>31,459,645</u> | <u>37,470,518</u> | <u>48,704,709</u> |

(b) 該款項為應付目標公司主要管理人員Li Guowen及其配偶王冬薇(為股權持有人，持有目標公司51%權益)之款項。該應付款項為無抵押、免息及無固定還款期。

15. 來自銷售物業之按金

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，來自銷售物業之按金分別為人民幣45,711,522元、人民幣4,555,419元、人民幣13,399,238元及人民幣8,335,561元，預期於超過一年後在全面收入表內確認為收入。

16. 計息借貸

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|-------------------|-----|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 六月三十日 |
| | | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 須於一年內或按要求償還之計息借貸： | | | | | |
| 有抵押 | (a) | - | - | 143,900,000 | 143,900,000 |
| 無抵押 | (b) | 132,441,135 | 71,307,101 | 63,018,996 | 58,427,783 |
| | | <u>132,441,135</u> | <u>71,307,101</u> | <u>206,918,996</u> | <u>202,327,783</u> |

計息借貸之加權平均實際利率為每年9.6厘。

(a) 於二零一四年九月二十五日，上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司(「貸方」，為一名第三方)與目標公司訂立委託貸款協議，透過中國一家銀行授出本金為人民幣143,900,000元之貸款。

該委託貸款已於二零一四年九月二十五日起計六個月內到期，乃按年利率10厘計息。該委託貸款以根據一份日期為二零一四年九月二十五日之擔保契據設立於目標公司100%股權之股份押記，以及銷售目標公司之物業發展項目所產生之應收賬款結餘作為抵押。於二零一五年三月二十五日，該委託貸款於第一次延長時延長至二零一五年九月二十六日，於第二次延長時進一步延長至二零一六年三月二十五日。

原有及委託貸款協議及委託貸款延長協議之詳情，分別載於廣澤地產有限公司(貸方之控股公司)日期為二零一四年九月二十五日之公佈、日期為二零一五年四月三十日之通函及日期為二零一五年九月二十五日之公佈內。

- (b) 於二零一二年，目標公司與二十九名個人第三方訂立了借貸安排。所有借貸均為無抵押，按固定利率介乎每年15厘至42厘計息，並須於一年內或按要求償還。根據於二零一四年與餘下二十名個人第三方訂立之補充協議，此等借貸安排自二零一四年九月三十日起為免息及須於一年內或按要求償還。餘下未償還結餘將以擴大後集團之內部資金及外部融資清償。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日之無抵押計息借貸包括來自一名股權持有人之貸款分別人民幣2,000,000元、人民幣1,400,000元、人民幣1,400,000元及人民幣980,000元，截至二零一四年九月三十日前按利率每年15厘計息，其後根據一份於二零一四年訂立之補充協議為免息以及由目標公司股權持有人王冬薇女士擔保。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，相關應付利息（計入其他應付款項內）分別為人民幣687,167元、人民幣897,167元、人民幣1,054,667元及人民幣1,054,667元。未償還之本金及利息將於收購事項完成前結付。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日之餘下無抵押計息借貸為來自個人第三方之貸款分別為人民幣130,441,135元、人民幣69,907,101元、人民幣61,618,996元及人民幣57,447,783元。

17. 繳足股本

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 六月三十日 人民幣元 |
| 註冊及繳足 | <u>50,000,000</u> | <u>50,000,000</u> | <u>50,000,000</u> | <u>50,000,000</u> |

目標公司乃於二零零九年十一月十九日在中國成立為有限責任公司，其註冊及繳足股本於二零一五年九月八日增加至人民幣200,000,000元。

附錄三 B

萬升之會計師報告

18. 經營業務(所動用)所得之現金

| | 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 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 二零一五年 人民幣元 |
| | | | | (未經審核) | |
| 除稅前(虧損)溢利 | (14,194,264) | (75,488,412) | (10,155,607) | (3,946,817) | 15,643,572 |
| 折舊 | 196,557 | 141,858 | 83,744 | 44,825 | 25,169 |
| 出售物業、機器及 設備之虧損 | - | 62,166 | - | - | - |
| 其他應收款項撇銷 | - | 71,009,211 | - | - | - |
| 利息收入 | - | (7,404) | (40,012) | (3,940) | (70,741) |
| 利息開支 | 8,935,701 | 28,362 | 86,787 | 39,916 | 19,522 |
| 營運資金變動： | | | | | |
| 發展中物業及持作銷售 之已落成物業 | (12,932,650) | (22,702,089) | (46,482,144) | (21,110,477) | 160,162,474 |
| 應收貿易賬款及 其他應收款項 | (54,887,151) | (7,335,886) | (1,538,922) | 1,128,366 | (79,639,094) |
| 有限制銀行存款 | (1,879,660) | (3,457,579) | (74,585,891) | 2,619,887 | 76,197,805 |
| 應付貿易賬款及 其他應付款項 | (129,521,811) | 71,379,723 | (67,228,459) | 8,702,707 | 4,538,972 |
| 來自銷售物業之按金 | 80,262,900 | 31,029,998 | 73,502,223 | 22,368,224 | (164,178,774) |
| 經營業務(所動用)所得 之現金 | <u>(124,020,378)</u> | <u>64,659,948</u> | <u>(126,358,281)</u> | <u>9,842,691</u> | <u>12,698,905</u> |

19. 遞延稅項

目標公司之遞延稅項資產淨額於有關期間之變動如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|--------|---------------|------------------|------------------|---------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 六月三十日 人民幣元 |
| 年/期初 | - | - | 1,119,800 | 3,633,702 |
| 從損益中扣除 | - | 1,119,800 | 2,513,902 | (3,633,702) |
| 年/期末 | <u>-</u> | <u>1,119,800</u> | <u>3,633,702</u> | <u>-</u> |

於有關期間結束時之已確認遞延稅項資產為：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|------|---------------|------------------|------------------|---------------|
| | 二零一二年 人民幣元 | 二零一三年 人民幣元 | 二零一四年 人民幣元 | 六月三十日 人民幣元 |
| 稅項虧損 | <u>-</u> | <u>1,119,800</u> | <u>3,633,702</u> | <u>-</u> |

20. 財務風險管理目標及政策

目標公司已制定政策及程序，以辨別、評估、監察及控制多項與目標公司業務有關之風險類別。主要風險類別之管理政策如下：

信貸風險

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標公司承受之最高信貸風險為目標公司因交易對手未能履行責任而蒙受財務損失，即財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值。目標公司之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項。

物業銷售方面，於獲支付應收賬款前，目標公司已保留售予客戶之物業之法定所有權。就此而言，管理層認為目標公司之信貸風險已大幅降低。

就其他應收款項而言，目標公司依據債務人之還款能力評估個人信貸表現，並持續執行監察程序以降低信貸風險。

利率風險

利率風險為目標公司之狀況可能因市場利率變動而受到影響之風險。於財務狀況表呈報之金融工具賬面值與其公允價值相若，且由於目標公司之計息借貸按固定利率計息，而銀行存款利率預期不會出現重大變動，故此等工具不涉及重大的利率風險承擔。

流動資金風險

目標公司之目標為透過來自預售物業之所得款項及使用借貸以維持資金持續性與靈活性之間的平衡。於呈報期末，目標公司之金融負債之到期情況均為按要求或於一年內到期。

附錄三 B

萬升之會計師報告

| | 未貼現現金 流量總額 人民幣元 | 賬面值 人民幣元 |
|---------------|-----------------------|--------------------|
| 於二零一二年十二月三十一日 | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 75,572,229 | 75,572,229 |
| 計息借貸 | 144,264,407 | 132,441,135 |
| | <u>219,836,636</u> | <u>208,013,364</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日 | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 146,951,952 | 146,951,952 |
| 計息借貸 | 87,319,159 | 71,307,101 |
| | <u>234,271,111</u> | <u>218,259,053</u> |
| 於二零一四年十二月三十一日 | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 79,723,493 | 79,723,493 |
| 計息借貸 | 225,906,001 | 206,918,996 |
| | <u>305,629,494</u> | <u>286,642,489</u> |
| 於二零一五年六月三十日 | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 84,262,465 | 84,262,465 |
| 計息借貸 | 221,314,788 | 202,327,783 |
| | <u>305,577,253</u> | <u>286,590,248</u> |

公允價值

目標公司之金融資產(包括應收貿易賬款及其他應收款項)及金融負債(包括其他應付款項及計息借貸)之賬面值與其公允價值相若。

21. 資本管理

目標公司之資本管理目標為確保實體能以持續經營方式繼續經營及為擁有人提供回報。目標公司管理其資本架構及作出調整，包括向其擁有人支付股息、為其擁有人帶來資本回報，或發行新股本或出售資產以減少債務。於有關期間內，並無對該等目標、政策或過程作出任何變動。

22. 或然負債

目標公司為其物業單位之若干買家作出銀行融資安排，並就確保該等買家履行還款責任提供擔保。於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，就目標公司物業之買家獲授之貸款向銀行提供之擔保金額分別為人民幣2,108,330元、人民幣2,776,305元、人民幣2,943,420元及人民幣3,831,039元。該等擔保將於以下較早發生之時間終止：(i)向買家發出房產證；或(ii)物業買家支付按揭貸款。

附錄三 B

萬升之會計師報告

根據擔保條款，倘此等買家沒有支付按揭款項，目標公司須負責向銀行償還違約買家所欠負之未付按揭本金連同應計利息及罰款，而目標公司有權向銀行接收相關物業之法定所有權及管有權。目標公司提供之擔保為期由按揭授出日期起計。於有關期間內，目標公司並無因任何此等擔保而招致任何重大損失。董事認為發生買家拖欠付款之可能性極微，因此，按公平值計量之財務擔保並不重大。此外，如拖欠付款，則相關物業單位之可變現淨值將足以償還未支付按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保作出任何撥備。

23. 承擔

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|----------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 六月三十日 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 已訂約但未撥備之 | | | | |
| 物業發展規劃支出 | <u>207,720,219</u> | <u>178,101,575</u> | <u>108,363,693</u> | <u>89,457,658</u> |

C. 報告期後財務報表

目標公司並無就二零一五年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

附錄四

本集團之財務資料

本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之中期業績

簡明綜合損益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

Ground Properties Company Limited 廣澤地產有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同比較數字如下：

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------|----|------------------------|--------------------------------|
| | | 二零一五年 (未經審核) 千港元 | 二零一四年 (未經審核) 千港元 (重列) |
| 收益 | 4 | 104,770 | 42,946 |
| 銷售及服務成本 | | (54,880) | (21,114) |
| 毛利 | | 49,890 | 21,832 |
| 其他收益 | 4 | 10,822 | 2,044 |
| 其他淨收入 | | - | 2,098 |
| 分銷成本 | | (27,804) | (14,836) |
| 行政費用 | | (45,497) | (39,483) |
| 融資成本 | 5 | (11,432) | (5,808) |
| 應佔聯營公司之業績 | | (1,247) | (891) |
| 應佔合營企業之業績 | | 268 | - |
| 除稅前虧損 | 6 | (25,000) | (35,044) |
| 所得稅 | 7 | (5,404) | (870) |
| 期內虧損 | | <u>(30,404)</u> | <u>(35,914)</u> |
| 應佔虧損： | | | |
| 本公司股東 | | (30,404) | (35,911) |
| 非控股權益 | | - | (3) |
| 期內虧損 | | <u>(30,404)</u> | <u>(35,914)</u> |
| 每股虧損(港仙) | | | |
| —基本及攤薄 | 8 | <u>(3.54)</u> | <u>(4.67)</u> |

附錄四

本集團之財務資料

簡明綜合全面收入表

截至二零一五年九月三十日止六個月

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 (未經審核) 千港元 | 二零一四年 (未經審核) 千港元 |
| 期內虧損 | (30,404) | (35,914) |
| 期內其他全面收入(扣除稅項) | | |
| 隨後可被重新分類至損益之項目： | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | <u>(1,419)</u> | <u>517</u> |
| 期內全面收入總額 | <u><u>(31,823)</u></u> | <u><u>(35,397)</u></u> |
| 應佔全面收入總額： | | |
| 本公司股東 | (31,823) | (35,394) |
| 非控股權益 | <u>-</u> | <u>(3)</u> |
| | <u><u>(31,823)</u></u> | <u><u>(35,397)</u></u> |

附錄四

本集團之財務資料

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年九月三十日

| | | 於二零一五年 九月三十日 (未經審核) | 於二零一五年 三月三十一日 (經審核) |
|-----------------|----|---------------------------|---------------------------|
| | 附註 | 千港元 | 千港元 |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 340,000 | 340,000 |
| 物業、機器及設備 | | 7,486 | 6,606 |
| 於聯營公司之權益 | | 385,540 | 386,532 |
| 於合營企業之權益 | | 10,540 | 10,597 |
| | | <u>743,566</u> | <u>743,735</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 28,284 | 30,859 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項 | 10 | 55,756 | 42,116 |
| 應收委託貸款 | 11 | 175,552 | 179,830 |
| 已抵押銀行存款 | 12 | 198,488 | 203,326 |
| 銀行結餘及現金 | | 25,873 | 71,966 |
| | | <u>483,953</u> | <u>528,097</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 13 | 32,677 | 39,656 |
| 計息借貸 | 14 | 324,755 | 319,574 |
| 應付稅項 | | 3,045 | 1,835 |
| | | <u>360,477</u> | <u>361,065</u> |
| 淨流動資產 | | <u>123,476</u> | <u>167,032</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>867,042</u> | <u>910,767</u> |

附錄四

本集團之財務資料

| | | 於二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 於二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|----------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 計息借貸 | 14 | 162,000 | 178,000 |
| 遞延稅項負債 | | 5,099 | 5,099 |
| | | <u>167,099</u> | <u>183,099</u> |
| 淨資產 | | <u>699,943</u> | <u>727,668</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 15 | 42,923 | 42,923 |
| 儲備 | | 657,168 | 684,893 |
| | | <u>700,091</u> | <u>727,816</u> |
| 本公司股東應佔股本及儲備總額 | | | |
| 非控股權益 | | (148) | (148) |
| | | <u>699,943</u> | <u>727,668</u> |
| 權益總額 | | <u>699,943</u> | <u>727,668</u> |

附錄四

本集團之財務資料

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年九月三十日止六個月

| | 本公司股東應佔不可分派 | | | | | | |
|------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------------|----------------|
| | 已發行 | | | | | 非控股 | |
| | 股本 | 資本儲備 | 繳入盈餘 | 累計溢利 | 總額 | 權益 | 權益總額 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 於二零一五年四月一日 | | | | | | | |
| 之結餘 | 42,923 | 359,877 | 210,587 | 114,429 | 727,816 | (148) | 727,668 |
| 匯兌差額 | - | (1,419) | - | - | (1,419) | - | (1,419) |
| 期內虧損 | - | - | - | (30,404) | (30,404) | - | (30,404) |
| 期內全面收入總額 | - | (1,419) | - | (30,404) | (31,823) | - | (31,823) |
| 授出購股權 | - | 4,098 | - | - | 4,098 | - | 4,098 |
| 購股權失效 | - | (900) | - | 900 | - | - | - |
| 於二零一五年 | | | | | | | |
| 九月三十日之結餘 | <u>42,923</u> | <u>361,656</u> | <u>210,587</u> | <u>84,925</u> | <u>700,091</u> | <u>(148)</u> | <u>699,943</u> |
| 於二零一四年四月一日 | | | | | | | |
| 之結餘 | 28,532 | 62,454 | 210,587 | 134,344 | 435,917 | (142) | 435,775 |
| 匯兌差額 | - | 517 | - | - | 517 | - | 517 |
| 期內虧損 | - | - | - | (35,911) | (35,911) | (3) | (35,914) |
| 期內全面收入總額 | - | 517 | - | (35,911) | (35,394) | (3) | (35,397) |
| 發行股份 | 14,391 | 272,022 | - | - | 286,413 | - | 286,413 |
| 授出購股權 | - | 22,936 | - | - | 22,936 | - | 22,936 |
| 於二零一四年 | | | | | | | |
| 九月三十日之結餘 | <u>42,923</u> | <u>357,929</u> | <u>210,587</u> | <u>98,433</u> | <u>709,872</u> | <u>(145)</u> | <u>709,727</u> |

附錄四

本集團之財務資料

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年九月三十日止六個月

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------------------------|-----------------|------------------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | 千港元 | 千港元 |
| | | (重列) |
| 經營活動 | | |
| 經營業務所動用之現金 | (37,528) | (63,541) |
| 已收利息 | 9,863 | 1,372 |
| 已付利息 | (6,184) | (3,363) |
| 已付所得稅 | (4,194) | (259) |
| 經營活動所動用之現金淨額 | (38,043) | (65,791) |
| 投資活動 | | |
| 購買物業、機器及設備之付款 | (2,050) | (170) |
| 收購附屬公司之權益(扣除現金及現金等價物) | – | (1,683) |
| 應收委託貸款增加 | – | (181,945) |
| 投資活動所動用之現金淨額 | (2,050) | (183,798) |
| 融資活動 | | |
| 新增銀行貸款 | 32,203 | 204,956 |
| 償還銀行貸款 | (38,203) | – |
| 發行股本 | – | 286,413 |
| 抵押銀行存款增加 | – | (205,717) |
| 融資活動(所動用)所得之現金淨額 | (6,000) | 285,652 |
| 現金及現金等價物之(減少)增加淨額 | (46,093) | 36,063 |
| 期初之現金及現金等價物 | 71,966 | 38,860 |
| 期末之現金及現金等價物(以銀行結餘及現金代表) | 25,873 | 74,923 |

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本中期財務報告乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

中期財務報告乃根據與二零一五年度財務報表所採用者相同之會計政策編製，惟預期於二零一六年度財務報表反映之會計政策變動除外。有關會計政策之任何變動之詳情，載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號之中期報告需要管理層作出能影響政策採用及本年至今資產及負債、收入及支出之呈報金額之判斷、估計及假設。實際結果或有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及精選說明附註。附註包括對了解財務狀況屬重大之事件及交易之說明，而綜合中期財務報表及其附註並不包括就根據香港會計準則、香港財務報告準則及詮釋（合稱「香港財務報告準則」）編製之整份財務報表所需之一切資料。

中期財務報告未經審核，惟已獲瑪澤會計師事務所有限公司（「瑪澤」）根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。瑪澤致董事會之獨立審閱報告載於第34頁。

載入中期財務報告作為比較資料之截至二零一五年三月三十一日止財政年度財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等報表。有關該等法定財務報表之其他資料載於本公司網站(www.groundproperties.com)內。

2. 主要會計政策

編製中期財務報告所採用之會計政策與編製本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相符一致，惟下文所述採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之下列修訂本，並於二零一五年四月一日開始之本集團會計期間內生效。

香港會計準則第19號(二零一一年)之修訂本，界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

應用以上準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提前採納已頒佈但尚未於二零一五年四月一日開始之財政年度生效之新訂準則、準則之修訂本及詮釋。

董事正就未來採納該等新訂／經修訂之香港財務報告準則之可能影響進行評估，惟尚未能合理地估計彼等對本集團綜合財務報表之影響。

附錄四

本集團之財務資料

3. 分部資料

本集團之主要業務為提供電信零售及管理服務、物業投資以及物業發展及管理。本集團之可呈報分部資料如下：

| 經營分部 | 業務性質 | 營業地區 |
|-------------|---|-------------------|
| 1 電信零售及管理服務 | 銷售移動電話、耳機、電信設備及其他產品及提供(i)電信呼叫中心服務*；及(ii)電信零售及管理服務 | 中華人民共和國 (「中國」) |
| 2 物業投資 | 持有物業作長期投資及租賃用途 | 香港 |
| 3 物業發展及管理 | 物業發展及為物業項目提供管理服務 | 中國 |
| 4 其他 | 其他業務，包括投資控股 | 香港及中國 |

* 自二零一四年十二月起，本集團展開的電信呼叫中心服務業務為本集團帶來收益貢獻。

於期內，本集團按營業分部之營業額及業績分析如下：

| 截至二零一五年 九月三十日止六個月 | 電信零售 及管理 服務 | | 物業發展 及管理 | | 其他 集團 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|----------|
| | 物業投資 (未經審核) 千港元 | 物業發展 (未經審核) 千港元 | 其他 (未經審核) 千港元 | 集團 (未經審核) 千港元 | |
| 分部收益 | | | | | |
| 外來顧客收益 | 104,770 | - | - | - | 104,770 |
| 分部業績 | 12,413 | (1,464) | (8,063) | (26,317) | (23,431) |
| 利息收入 | | | | | 9,863 |
| 融資成本 | | | | | (11,432) |
| 除稅前虧損 | | | | | (25,000) |
| 所得稅 | | | | | (5,404) |
| 期內虧損 | | | | | (30,404) |
| 計入分部業績： | | | | | |
| 應佔聯營公司業績 | - | - | (1,247) | - | (1,247) |
| 應佔合營企業業績 | 268 | - | - | - | 268 |

附錄四

本集團之財務資料

| 截至二零一四年 九月三十日止六個月 (重列) | 電信零售 及管理 服務 (未經審核) 千港元 | 物業發展 (未經審核) 千港元 | 物業投資 及管理 (未經審核) 千港元 | 其他 (未經審核) 千港元 | 集團 (未經審核) 千港元 |
|------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|
| 分部收益 | | | | | |
| 外來顧客收益 | <u>42,480</u> | <u>448</u> | <u>18</u> | <u>-</u> | <u>42,946</u> |
| 分部業績 | <u>4,056</u> | <u>(801)</u> | <u>(16,117)</u> | <u>(17,746)</u> | <u>(30,608)</u> |
| 利息收入 | | | | | 1,372 |
| 融資成本 | | | | | <u>(5,808)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | (35,044) |
| 所得稅 | | | | | <u>(870)</u> |
| 期內虧損 | | | | | <u>(35,914)</u> |
| 計入分部業績： | | | | | |
| 應佔聯營公司業績 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(891)</u> | <u>-</u> | <u>(891)</u> |

4. 收益

本集團按類別確認之收益如下：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 (未經審核) 千港元 | 二零一四年 (未經審核) 千港元 |
| 銷售移動電話、耳機、電信設備及其他產品 | 43,606 | 26,269 |
| 租金收入 | - | 448 |
| 電信呼叫中心服務收入 | 28,284 | - |
| 電信零售及管理服務收入 | 32,880 | 16,211 |
| 項目管理費收入 | <u>-</u> | <u>18</u> |
| 收益 | <u>104,770</u> | <u>42,946</u> |
| 利息收入 | 9,863 | 1,372 |
| 其他 | <u>959</u> | <u>672</u> |
| 其他收益 | <u>10,822</u> | <u>2,044</u> |
| 收益總額 | <u>115,592</u> | <u>44,990</u> |

附錄四

本集團之財務資料

5. 融資成本

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 (未經審核) 千港元 | 二零一四年 (未經審核) 千港元 |
| 須於五年內償還銀行貸款利息 | 6,267 | 3,363 |
| 承兌票據利息 | 5,165 | 2,445 |
| | <u>11,432</u> | <u>5,808</u> |

6. 除稅前虧損

經扣除下列項目後：

| | | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------------------|-----|------------------------|------------------------|
| | 附註 | 二零一五年 (未經審核) 千港元 | 二零一四年 (未經審核) 千港元 |
| 員工成本(包括董事酬金) | (a) | 32,981 | 24,704 |
| 存貨成本 | | 33,355 | 19,269 |
| 折舊 | | 1,032 | 413 |
| 樓宇之經營租賃費用 | | 6,165 | 3,498 |
| 以權益結算以股份為基礎 有關顧問服務之開支 | | - | 15,705 |
| | | <u>-</u> | <u>15,705</u> |

附註：

- (a) 員工成本包括因於二零一四年十月已授予本集團董事及僱員29,950,000份購股權，導致產生以權益結算以股份為基礎之付款開支4,098,000港元(二零一四年：7,231,000港元)。

7. 所得稅

由於本集團均無源自香港之應課稅溢利或該等可徵稅利潤已被承前估計稅項虧損全數抵銷，故並無就此兩個期間作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)已按估計應課稅溢利，根據適用於中國附屬公司之有關稅項法律作出撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%(二零一四年：25%)。

所得稅支出主要由以下所組成：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 (未經審核) 千港元 | 二零一四年 (未經審核) 千港元 |
| 本期稅項 | | |
| 中國企業所得稅 | 5,404 | 870 |
| 期內稅項支出 | <u>5,404</u> | <u>870</u> |

附錄四

本集團之財務資料

8. 每股虧損

每股基本虧損乃根據期內普通股股東應佔虧損30,404,000港元(二零一四年：35,911,000港元)及期內已發行普通股加權平均數858,450,000股(二零一四年：769,120,546股普通股)計算。

由於潛在普通股並無任何攤薄影響，故截至二零一五年及二零一四年九月三十日止六個月每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9. 股息

董事不建議派發截至二零一五年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零一四年：無)。

10. 應收貿易賬款及其他應收款項

| | | 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------------|-----|---------------------------------|---------------------------------|
| 應收貿易賬款 | | | |
| 應收第三方之貿易賬款 | (a) | 37,099 | 28,537 |
| 其他應收款項 | | | |
| 按金、預付及其他應收款項 | | 18,657 | 13,579 |
| | | <u>55,756</u> | <u>42,116</u> |

附註：

- (a) 本集團已於各核心業務為顧客訂立信貸政策，平均應收貿易賬款之信貸期為30至60天。應收貿易賬款賬面值與其公允價值相若。

於呈報期末，應收貿易賬款(扣除備低呆賬款項)按發票日期起計算之賬齡分析如下：

| | 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| 0-30天 | 24,312 | 18,860 |
| 31-60天 | 8,963 | 5,621 |
| 61-90天 | 3,437 | 4,038 |
| 90天以上 | 387 | 18 |
| | <u>37,099</u> | <u>28,537</u> |

本集團之應收貿易賬款結餘包括於呈報期末結欠已逾期賬款之賬面金額3,824,000港元(二零一五年三月三十一日：4,056,000港元)之債務。本集團並無就此作出減值，該等應收款項涉及與本集團具有良好業務往來之多名獨立客戶。基於過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，此乃由於信用品質並無重大變動，且該等結餘仍被視為可全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等已逾期並沒有作出減值之應收賬款平均逾期為0-30天(二零一五年三月三十一日：0-30天)。

附錄四

本集團之財務資料

11. 應收委託貸款

本公司全資附屬公司（「貸款方」）與該中國一家物業發展公司（「借款方」）訂立委託貸款協議，透過中國一家銀行向借款方發放本金額為人民幣143,900,000元（相當於約175,552,000港元）之貸款。載於附註12為人民幣143,900,000元（相當於約175,552,000港元）之銀行存款已用作附註14(b)所示委託銀行貸款之抵押，以促成委託貸款安排。委託貸款旨在為借款方於一項物業項目及將予發展之潛在物業項目之住宅單位之物業發展之建築成本提供融資。

原有委託貸款自二零一四年九月二十六日起初步為期六個月，年利率為10%。委託貸款乃根據日期為二零一四年九月二十六日之擔保契據以借款方之100%股權之股份押記及銷售借款方之物業發展項目所產生之應收賬款結餘作為抵押。

於二零一五年三月二十五日，借款方與貸款方簽署委託貸款延長協議，將貸款之屆滿日期延長至二零一五年九月二十六日。於二零一五年九月二十五日，通過簽訂補充協議，將貸款之屆滿日期進一步延長至二零一六年三月二十五日。應收委託貸款並無逾期亦無減值。

12. 抵押銀行存款

銀行存款人民幣143,900,000元（相當於約175,552,000港元）已抵押，作為獲得中國一家銀行授予委託貸款之現金抵押品，有關委託貸款為向獨立第三方作出之應收委託貸款。有關詳情載於附註11及附註14(b)。

銀行存款人民幣18,800,000元（相當於約22,936,000港元）已抵押，作為本公司之一家於中國之全資附屬公司經營業務用途所得之信託收據貸款22,203,000港元之現金抵押品，有關詳情載於附註14(c)。

所有抵押銀行存款之利息收入按中國人民銀行公佈之當前利率計算。

按人民幣計算（以港元定值）之抵押銀行存款如下：

| | 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-----|---------------------------------|---------------------------------|
| 人民幣 | 198,488 | 203,326 |

13. 應付貿易賬款及其他應付款項

| | 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 應付貿易賬款及票據 | 7,662 | 20,443 |
| 其他應付款項 | | |
| 應計費用及其他應付款項 | 24,550 | 19,094 |
| 已收按金 | 465 | 119 |
| | 25,015 | 19,213 |
| | 32,677 | 39,656 |

附錄四

本集團之財務資料

於呈報期末，應付貿易賬款按發票日期起計算之賬齡分析如下：

| | 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| 0-30天 | 6,538 | 19,332 |
| 31-60天 | 219 | 286 |
| 61-90天 | 149 | 170 |
| 90天以上 | 756 | 655 |
| | <u>7,662</u> | <u>20,443</u> |

14. 計息借貸

| | 附註 | 二零一五年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一五年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-----------|-----|---------------------------------|---------------------------------|
| 有抵押銀行貸款 | (a) | 204,000 | 210,000 |
| 有抵押委託銀行貸款 | (b) | 175,552 | 179,830 |
| 有抵押信託收據貸款 | (c) | 22,203 | 22,744 |
| 無抵押承兌票據 | (d) | 85,000 | 85,000 |
| | | <u>486,755</u> | <u>497,574</u> |

計息借貸之到期日載列如下：

| | | |
|-----------------|------------------|------------------|
| 一年內 | 324,755 | 319,574 |
| 第二年 | 32,000 | 32,000 |
| 第三年至第五年(包括首尾兩年) | 130,000 | 146,000 |
| | <u>486,755</u> | <u>497,574</u> |
| 列作流動負債之部份 | <u>(324,755)</u> | <u>(319,574)</u> |
| 非流動部份 | <u>162,000</u> | <u>178,000</u> |

附註：

- (a) 銀行貸款204,000,000港元乃由投資物業340,000,000港元作抵押。有抵押銀行貸款按香港銀行同業拆息加年利率3%計息。
- (b) 有抵押委託銀行貸款乃因附註11所示之應收委託貸款175,552,000港元而產生。該委託貸款以附註12所示之人民幣143,900,000元銀行存款作抵押，並按中國人民銀行公佈之現行利率加0.05%計息，須於二零一六年三月償還。
- (c) 信託收據貸款22,203,000港元以於中國一家銀行之存款22,936,000港元作抵押。該筆貸款按固定年利率1.55%計息，並須於一年內償還。
- (d) 承兌票據85,000,000港元乃無抵押，視乎本金額之還款期，按年利率4%至12%計息。承兌票據本金額連同有關之利息開支13,884,000港元已於二零一五年十月二十八日結清。

附錄四

本集團之財務資料

15. 股本

| | 二零一五年九月三十日 (未經審核) | | 二零一五年三月三十一日 (經審核) | |
|----------------|----------------------|---------|----------------------|---------|
| | 股份數目 | 千港元 | 股份數目 | 千港元 |
| 法定： | | | | |
| 每股面值0.05港元之普通股 | 15,600,000,000 | 780,000 | 15,600,000,000 | 780,000 |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 每股面值0.05港元之普通股 | 858,450,000 | 42,923 | 858,450,000 | 42,923 |

16. 與有關連人士之交易

以下乃本集團於期內與有關連人士進行之重大交易，此等交易乃於日常業務運作中按雙方或各方安排之條款進行：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 二零一五年 (未經審核) | 二零一四年 (未經審核) |
| | 千港元 | 千港元 |
| 主要管理人員 | | |
| 給予主要管理人員之報酬(包括付予本公司董事及若干最高薪員工之款項)如下： | | |
| —薪金、津貼及實物利益 | 7,022 | 4,076 |
| —退休計劃供款 | 228 | 44 |
| | <u>7,250</u> | <u>4,120</u> |

17. 承擔

經營租賃承擔—本集團作為承租人

於呈報期末，本集團就不可撤銷經營租賃之應付未來最低租賃款項總額如下：

| | 二零一五年 九月三十日 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 (經審核) |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 千港元 | 千港元 |
| 租賃物業： | | |
| —一年內 | 11,552 | 10,175 |
| —第二至第五年(包括首尾兩年) | 12,818 | 9,699 |
| | <u>24,370</u> | <u>19,874</u> |

18. 比較數字

為符合本年度之呈列方式，截至二零一四年九月三十日止六個月之行政費用內之12,421,000港元開支已重新歸類為分銷成本。此外，於簡明綜合現金流量表的應收委託貸款增加已由經營活動重新分類至投資活動。經修訂呈列方式更適當地反映該等項目性質。是項重新歸類並無對本集團之已申報財務狀況、業績或現金流量造成影響。

中期財務資料之審閱報告



MAZARS CPA LIMITED
瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道 18 號中環廣場 42 樓

致 Ground Properties Company Limited 廣澤地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事會

引言

本行已審閱載列於第[IV-1]頁至第[IV-14]頁之中期財務資料，包括Ground Properties Company Limited廣澤地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一五年九月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合以上規則之有關條文以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)的規定。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本中期財務資料。

本行之責任是根據本行的審閱對本中期財務資料作出結論，並按照雙方所協定之委聘書條款僅向貴公司匯報結論而不作其他用途。本行不會就本報告書之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱中期財務資料包括向主要負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故此審閱未能確保本行可以知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

結論

按照本行之審閱，本行並無發現任何事項，令本行相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零一五年十一月二十七日

陳偉文

執業證書號碼：P02487

本集團截至二零一五年三月三十一日止十二個月之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二零一五年三月三十一日止十二個月年報之核數師報告。



MAZARS CPA LIMITED
瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓

致廣澤地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

我們已完成審核廣澤地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載列於第IV-19至IV-76頁之綜合財務報表，包括綜合及 貴公司於二零一五年三月三十一日之財務狀況表、及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收入表、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解釋資料。

董事對綜合財務報表之責任

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，編製真實兼公允觀點之綜合財務報表，並對董事釐定就確保編製並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之綜合財務報表而言屬必要之有關內部監控負責。

核數師之責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表發表意見，並按照百慕達1981年公司法(經修訂)第90節的規定僅向全體股東作出報告。除此之外，我們的報告不可作其他用途。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。我們的審核工作乃根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行。該等準則規定本核數師遵守道德規定，並計劃及進行審核以合理確定該等綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得有關綜合財務報表所載金額及披露事項之審核憑證。所選用之程序視乎核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤所致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與該實體編製真實兼公允之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當審核程序，惟並非對該實體之內部監控之效益表達意見。審核亦包括評核董事所採用之會計政策是否恰當以及其所作之會計估計是否合理，以及評核綜合財務報表之整體呈列。

我們相信，我們已取得充分且適當之審核憑證，為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已按香港財務報告準則真實兼公允地反映 貴公司及 貴集團於二零一五年三月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

瑪澤會計師事務所有限公司

香港執業會計師

香港二零一五年六月二十六日

陳偉文

執業證書號碼：P02487

附錄四

本集團之財務資料

綜合收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 (經重列) |
|--------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 營業額 | 6 | 129,494 | 56,211 |
| 銷售及服務成本 | | <u>(73,487)</u> | <u>(16,797)</u> |
| 毛利 | | 56,007 | 39,414 |
| 其他收益 | 6 | 11,295 | 4,236 |
| 其他淨收入 | 7 | 989 | 13,809 |
| 分銷成本 | | (33,327) | (27,437) |
| 行政費用 | | (64,907) | (39,553) |
| 融資成本 | 9 | (16,743) | (3,747) |
| 投資物業的公允價值之變動 | 15 | 25,000 | 11,000 |
| 應佔聯營公司之業績 | 19 | 2,641 | (1,081) |
| 應佔合營企業之業績 | 20 | <u>429</u> | <u>-</u> |
| 除稅前虧損 | 10 | (18,616) | (3,359) |
| 稅項 | 12 | <u>(4,103)</u> | <u>(497)</u> |
| 本年度虧損 | | <u><u>(22,719)</u></u> | <u><u>(3,856)</u></u> |
| 應佔虧損： | | | |
| 本公司股東 | | (22,713) | (3,850) |
| 非控股權益 | | <u>(6)</u> | <u>(6)</u> |
| | | <u><u>(22,719)</u></u> | <u><u>(3,856)</u></u> |
| 每股虧損 | | | |
| 基本及攤薄 | 14 | <u><u>(2.79) 港仙</u></u> | <u><u>(0.68) 港仙</u></u> |

有關本年度股息之詳情已於綜合財務報表附註31披露。

附錄四

本集團之財務資料

綜合全面收入表

截至二零一五年三月三十一日止年度

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|--------------------|-----------------|----------------|
| 本年度虧損 | (22,719) | (3,856) |
| 其他全面收入： | | |
| 已經或其後可被重新分類至損益之項目： | | |
| 綜合賬目時產生之匯兌差額 | 104 | (50) |
| 應佔聯營公司之其他全面收入 | (28) | - |
| 有關出售附屬公司之重新分類調整 | - | (5,011) |
| 其他全面收入總額 | 76 | (5,061) |
| 本年度全面收入總額 | <u>(22,643)</u> | <u>(8,917)</u> |
| 應佔全面收入總額： | | |
| 本公司股東 | (22,637) | (8,911) |
| 非控股權益 | (6) | (6) |
| | <u>(22,643)</u> | <u>(8,917)</u> |

附錄四

本集團之財務資料

財務狀況表

二零一五年三月三十一日

| | 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------------|----|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | 二零一五年 三月三十一日 千港元 | 二零一四年 三月三十一日 千港元 | 二零一五年 三月三十一日 千港元 | 二零一四年 三月三十一日 千港元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 投資物業 | 15 | 340,000 | 315,000 | – | – |
| 物業、機器及設備 | 16 | 6,606 | 2,547 | – | – |
| 商譽 | 17 | – | – | – | – |
| 於附屬公司之權益 | 18 | – | – | 991,109 | 730,467 |
| 於聯營公司之權益 | 19 | 386,532 | 383,919 | – | – |
| 於合營企業之權益 | 20 | 10,597 | – | – | – |
| | | <u>743,735</u> | <u>701,466</u> | <u>991,109</u> | <u>730,467</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 存貨 | 21 | 30,859 | 1,580 | – | – |
| 應收貿易賬款及 其他應收款項 | 22 | 42,116 | 11,514 | 1,864 | 176 |
| 應收委託貸款 | 23 | 179,830 | – | – | – |
| 已抵押銀行存款 | 24 | 203,326 | – | – | – |
| 銀行結餘及現金 | 25 | 71,966 | 38,860 | 39,947 | 2,271 |
| | | <u>528,097</u> | <u>51,954</u> | <u>41,811</u> | <u>2,447</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 應付貿易賬款及 其他應付款項 | 26 | 39,656 | 17,488 | 10,263 | 3,901 |
| 計息借貸 | 27 | 319,574 | 145,000 | 117,000 | 145,000 |
| 應繳稅項 | | 1,835 | 58 | – | – |
| | | <u>361,065</u> | <u>162,546</u> | <u>127,263</u> | <u>148,901</u> |
| 淨流動資產(負債) | | <u>167,032</u> | <u>(110,592)</u> | <u>(85,452)</u> | <u>(146,454)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>910,767</u> | <u>590,874</u> | <u>905,657</u> | <u>584,013</u> |
| 非流動負債 | | | | | |
| 計息借貸 | 27 | 178,000 | 150,000 | 178,000 | 150,000 |
| 遞延稅項負債 | 28 | 5,099 | 5,099 | – | – |
| | | <u>183,099</u> | <u>155,099</u> | <u>178,000</u> | <u>150,000</u> |
| 淨資產 | | <u><u>727,668</u></u> | <u><u>435,775</u></u> | <u><u>727,657</u></u> | <u><u>434,013</u></u> |

附錄四

本集團之財務資料

| | 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|----|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | 二零一五年 三月三十一日 千港元 | 二零一四年 三月三十一日 千港元 | 二零一五年 三月三十一日 千港元 | 二零一四年 三月三十一日 千港元 |
| 股本及儲備 | | | | | |
| 股本 | 29 | 42,923 | 28,532 | 42,923 | 28,532 |
| 儲備 | 31 | <u>684,893</u> | <u>407,385</u> | <u>684,734</u> | <u>405,481</u> |
| 本公司股東應佔 | | | | | |
| 股本及儲備總額 | | 727,816 | 435,917 | 727,657 | 434,013 |
| 非控股權益 | | <u>(148)</u> | <u>(142)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 權益總額 | | <u><u>727,668</u></u> | <u><u>435,775</u></u> | <u><u>727,657</u></u> | <u><u>434,013</u></u> |

於二零一五年六月二十六日經董事會批准及授權簽發。

附錄四

本集團之財務資料

綜合權益變動表

截至二零一五年三月三十一日止年度

| | 本公司股東應佔 | | | | | | | | | | | 非控股權益 | 股本總額 |
|--------------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|----------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|
| | 已發行股本 | 股份溢價 | 綜合時之儲備 | 物業重估儲備 | 外匯儲備 | 資本贖回儲備 | 企業擴充儲備 | 繳入盈餘 | 購股權儲備 | 累計(虧損)溢利 | 總額 | | |
| 於二零一三年四月一日 | 28,205 | 35,383 | 4,900 | 9,294 | 8,950 | 450 | 65,434 | 210,587 | 4,986 | 71,008 | 439,197 | 5,934 | 445,131 |
| 本年度虧損 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (3,850) | (3,850) | (6) | (3,856) |
| 其他全面收入： | | | | | | | | | | | | | |
| 綜合時之匯兌差異 | - | - | - | - | (50) | - | - | - | - | - | (50) | - | (50) |
| 出售附屬公司 | - | - | - | - | (5,011) | - | - | - | - | - | (5,011) | - | (5,011) |
| 本年度其他全面收入總額 | - | - | - | - | (5,061) | - | - | - | - | - | (5,061) | - | (5,061) |
| 本年度全面收入總額 | - | - | - | - | (5,061) | - | - | - | - | (3,850) | (8,911) | (6) | (8,917) |
| 出售附屬公司 | - | - | - | - | - | - | (65,434) | - | - | 65,434 | - | (6,070) | (6,070) |
| 與擁有人之交易： | | | | | | | | | | | | | |
| 根據購股權計劃的發行股份 | 327 | 7,864 | - | - | - | - | - | - | (2,560) | - | 5,631 | - | 5,631 |
| 購股權失效 | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,752) | 1,752 | - | - | - |
| | 327 | 7,864 | - | - | - | - | - | - | (4,312) | 1,752 | 5,631 | - | 5,631 |

附錄四

本集團之財務資料

本公司股東應佔

| | 已發行股本 | 股份溢價 | 綜合時之儲備 | 物業重估儲備 | 外匯儲備 | 資本贖回儲備 | 企業擴充儲備 | 繳入盈餘 | 購股權儲備 | 累計(虧損)溢利 | 總額 | 非控股權益 | 股本總額 |
|---------------|--------|---------|--------|--------|-------|--------|--------|---------|---------|----------|----------|-------|----------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零一四年三月三十一日 | 28,532 | 43,247 | 4,900 | 9,294 | 3,889 | 450 | - | 210,587 | 674 | 134,344 | 435,917 | (142) | 435,775 |
| 及於二零一四年四月一日 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (22,713) | (22,713) | (6) | (22,719) |
| 本年度虧損 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他全面收入： | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 綜合時之匯兌差異 | - | - | - | - | 104 | - | - | - | - | - | 104 | - | 104 |
| 應佔聯營公司之其他全面收入 | - | - | - | - | (28) | - | - | - | - | - | (28) | - | (28) |
| 本年度其他全面收入總額 | - | - | - | - | 76 | - | - | - | - | - | 76 | - | 76 |
| 本年度全面收入總額 | - | - | - | - | 76 | - | - | - | - | (22,713) | (22,637) | (6) | (22,643) |
| 與擁有人之交易： | 84 | 2,066 | - | - | - | - | - | - | (674) | - | 1,476 | - | 1,476 |
| 根據購股權計劃的發行股份 | 14,307 | 271,843 | - | - | - | - | - | - | - | - | 286,150 | - | 286,150 |
| 公開發售項下已發行股份 | - | (1,197) | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,197) | - | (1,197) |
| (附註29) | - | - | - | - | - | - | - | - | 28,107 | - | 28,107 | - | 28,107 |
| 發行股份開支 | - | - | - | - | - | - | - | - | (2,798) | 2,798 | - | - | - |
| 已授出購股權 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 購股權失效 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 於二零一五年三月三十一日 | 42,923 | 315,959 | 4,900 | 9,294 | 3,965 | 450 | - | 210,587 | 25,309 | 114,429 | 727,816 | (148) | 727,668 |

附錄四

本集團之財務資料

綜合現金流量表

截至二零一五年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|-------------------------------------|----|------------------|------------------|
| 經營活動 | | | |
| 經營業務(所動用)所得之現金 | 32 | (57,300) | 17,609 |
| 已收利息 | | 10,659 | 2,632 |
| 已付利息 | | (9,645) | (2,779) |
| 已付所得稅 | | (2,843) | (169) |
| 經營活動(所動用)所得之現金淨額 | | (59,129) | 17,293 |
| 投資活動 | | | |
| 出售物業、機器及設備所得款項 | | – | 346 |
| 出售附屬公司之所得款項淨額 | | – | 5,309 |
| 出售會籍之所得款項 | | – | 340 |
| 購買物業、機器及設備之付款 | | (619) | (2,158) |
| 收購附屬公司之權益及其他資產 | 33 | (12,993) | (300,000) |
| 增加應收委託貸款 | | (179,830) | – |
| 增加已抵押銀行存款 | | (203,326) | – |
| 投資活動所動用之現金淨額 | | (396,768) | (296,163) |
| 融資活動 | | | |
| 新增銀行貸款 | | 202,574 | 210,000 |
| 因行使購股權而發行新股份之所得款項 | | 1,476 | 5,631 |
| 發行公開發售項下新股份之 所得款項淨額 | | 284,953 | – |
| 融資活動所得之現金淨額 | | 489,003 | 215,631 |
| 現金及現金等價物之增加(減少)淨額 | | 33,106 | (63,239) |
| 年初之現金及現金等價物 | | 38,860 | 102,099 |
| 年末之現金及現金等價物(以銀行結餘及 現金代表) | | 71,966 | 38,860 |

綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

1. 一般資料

廣澤地產有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業投資及持有之業務、為發展物業提供管理服務，包括規劃、設計、預算、領牌、合約招標及合約管理、買賣貨品以及提供電信零售及管理服務。本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之直接控股公司為美成集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，而董事認為美成集團為本公司之最終控股公司。

2. 採納新訂／經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

採納新訂／經修訂的香港財務報告準則

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈多項新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)，並於本集團及本公司之本會計期間首次生效。當中，下列會計政策之變動與本集團財務報表有關：

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號之修訂本：投資實體

修訂本規定，符合經修訂香港財務報告準則第10號定義之投資實體資格之母公司，免除其合併賬項之要求。投資實體須透過損益按公允價值計量其附屬公司。修訂本亦載列投資實體之相關披露規定。由於本公司並不符合投資實體之資格，故該等修訂本對本集團該等財務報表並無影響。

香港會計準則第32號之修訂本：呈列－抵銷金融資產及金融負債

香港會計準則第32號之修訂本闡明抵銷金融工具之要求。由於該等修訂本與本集團所採納之政策一致，該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

香港會計準則第36號之修訂本：非金融資產之可收回金額披露

香港會計準則第36號之修訂本修改已減值非金融資產之披露規定。其中，當已減值資產之可收回金額乃按公允價值減出售成本計算時，須披露額外資料。由於本集團並無可收回金額乃根據公允價值減出售成本之已減值非金融資產或已減值資產或現金產生單位，該等修訂本對綜合財務報表並無任何影響。

尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響

本集團並無提早應用下列適用於本集團且於二零一四年四月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂準則、準則之修訂本及詮釋。

| | 於下列或之後開始之會計期間生效 |
|---|-----------------|
| 香港會計準則第19號之修訂本， <i>界定福利計劃－僱員供款</i> | 二零一四年七月一日 |
| 香港財務報告準則二零一零年－二零一二年週期之年度改進 | 二零一四年七月一日 |
| 香港財務報告準則二零一一年－二零一三年週期之年度改進 | 二零一四年七月一日 |
| 香港財務報告準則二零一二年－二零一四年週期之年度改進 | 二零一六年一月一日 |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本， <i>可接受之折舊及攤銷方式之澄清</i> | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第11號之修訂本， <i>收購共同營運權益之會計法</i> | 二零一六年一月一日 |
| 香港會計準則第1號之修訂本， <i>披露計劃</i> | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂， <i>投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出繳</i> | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務報告準則第15號， <i>客戶合約收入</i> | 二零一七年一月一日 |
| 香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i> | 二零一八年一月一日 |

本集團正在評估該等修訂本對初次應用期間內所帶來之影響，至今仍未就能就採納該等修訂本會否對本集團營運業績及財政狀況構成重大影響達致結論。

3. 主要會計政策

編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(此統稱已包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港普遍採用之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本綜合財務報表亦同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

除了採納綜合財務報表附註2所載與本集團有關並於本年度生效之新訂／經修訂的香港財務報告準則外，本綜合財務報表之編製基準與二零一四年綜合財務報表所採納之會計政策貫徹一致。本集團採納之主要會計政策概要載列於下文。

計量基準

除下文之會計政策所述按公允價值計量之投資物業外，編製該等綜合財務報表時乃以歷史成本作為計量基準。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司於每年三月三十一日之財務報表。附屬公司之財務報表乃使用與本公司一致之會計政策並與本公司相同之申報年度編製。

本集團內各公司間之交易所產生之結餘、交易、收支及盈虧均全數抵銷。附屬公司之業績自本集團取得控制權起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止之日為止。

非控股權益乃與綜合收益表之母公司擁有人及綜合財務狀況表之股權分開呈列。於被收購公司擁有擁有人權益並賦予彼等之持有人權利可於清盤時按比例分佔被收購公司淨資產之非控股權益，初步按公允價值或按現有擁有權權益應佔被收購公司可識別淨資產已確認款額之比例計量。計量基準會因應逐項收購作出選擇。除非香港財務報告準則規定採用其他計量基準，否則其他類別之非控股權益乃以公允價值初步計量。

分配全面收入總額

損益及其他全面收入各組成部分均歸於母公司擁有人以及非控股權益。全面收入總額歸於母公司擁有人以及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益之餘額出現虧絀。

擁有權權益之變動

倘本集團於附屬公司之擁有權權益出現變動，但並無導致本集團失去對該附屬公司之控制權，則入賬列作權益交易。本集團之控股權益與非控股權益之賬面金額均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控股權益之調整款額與已付或已收代價之公允價值兩者間之任何差額，均直接於權益確認並歸屬於母公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則出售損益按(i)已收代價之公允價值及於失去控制權當日所釐定任何保留權益之公允價值之總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益於失去控制權當日之賬面金額兩者間之差額計算。先前就已出售附屬公司於其他全面收入確認之款額，會按誠如母公司已直接出售相關資產或負債之所需相同基準入賬。在前附屬公司保留之任何投資及該前附屬公司所結欠或應收之任何金額，會由失去控制權當日起入賬列作金融資產、聯營公司、合營企業或其他項目(如適用)。

物業、機器及設備

物業、機器及設備以成本減累計折舊及減值虧損入賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達致可使用狀態及現存地點作預定用途所產生之直接應佔成本。維修及保養開支乃於其產生年度內於損益中支銷。

物業、機器及設備均按估計可使用年期(自可供使用之日起)並計及其估計剩餘價值，以直線法按以下年率計算折舊，按成本減累計減值虧損後攤銷。倘物業、機器及設備項目之各部份可使用年期不同，該項目之成本或估值乃獨立按合理基準分配及折舊。

| | |
|-------------|---------|
| 傢俬、裝置及辦公室設備 | 10%–20% |
| 租賃裝修 | 按剩餘之租賃期 |
| 車輛 | 20%–30% |

物業、機器及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟效益時取消確認。取消確認資產所產生的盈虧(按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算)於取消確認項目之年度計入損益中。

投資物業

投資物業為業主或承租人根據融資租賃持有用作賺取租金收入及／或用作資本增值之土地及／或樓宇。其中包括未確定將來用途之物業及根據營業租賃持有且符合投資物業定義並以公允價值列賬之物業。

投資物業乃於呈報期末按公允價值列賬。因投資物業的公允價值變動而產生之盈虧於損益中確認。投資物業的公允價值乃按獨立估值師所作出之價值評估，而該獨立估值師須持有認可專業資格及最近有評估該估物業之所在地點及種類之經驗。公允價值以市值為基準，即有意買方與有意賣方在市場進行適當推銷，加上雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日交換物業之估計數額。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或預期其出售不會產生任何未來經濟效益時予以取消確認。取消確認該資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額計算)於取消確認資產之年度計入損益中。

附屬公司

附屬公司指受本集團控制之實體。倘本集團就參與實體業務所得可變動回報承擔風險或享有權利，並能透過其於該實體之權力影響該等回報，則本集團為控制該實體。如有事實及情況顯示一項或多項控制權要素出現變化，則本集團會重新評估其對被投資者之控制權。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司的投資以成本減去減值虧損入賬。倘投資之賬面值高於可收回金額，則按個別基準削減至其可收回金額。附屬公司之業績由本公司根據已收及應收股息為基準入賬。

聯營公司及合營企業

聯營公司乃本集團有重大影響力之實體。重大影響力指參與被投資者財務及營運政策決定但並非控制或共同控制有關政策之權力。

合營企業為一項合營安排，據此，對該安排擁有共同控制權之訂約方有權享有該安排之資產淨值。合營安排為兩方或以上擁有共同控制權之安排。共同控制權為訂約協定分享一項安排之控制權，僅在相關活動需要享有共同控制權之訂約方一致同意方能作出決定之情況下存在。倘有事實及情況改變，本集團會重新評估其是否擁有一項安排之共同控制權及其參與之合營安排之類別有否改變。

本集團於合營企業之聯營公司之投資以權益會計法入賬，惟有關投資或部份投資分類為持作出售則除外。根據權益會計法，有關投資初步按成本入賬，其後就本集團應佔被投資者資產淨值之收購後變動及與該投資相關之任何減值虧損作出調整。倘本集團應佔被投資者之虧損相等於或超過其於該被投資者之權益(包括任何實質上構成本集團於該被投資者之淨投資一部分之長期權益)之賬面金額，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損，惟本集團已產生法定或推定責任，或已代表該被投資者付款，則作別論。

本集團與其聯營公司及合營企業之間交易所產生的未變現損益會按本集團於被投資者所佔的權益比率抵銷，除非未變現虧損證實是由已轉讓資產減值而產生，則該等未變現虧損會即時在損益中確認。

倘一項於合營企業之投資成為於聯營公司之投資或於聯營公司之投資成為於合營企業之投資，任何保留權益不會予以重新計量。而是，該項投資會繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，倘本集團失去重大影響或共同控制，則按公允價值重新計量於前被投資公司之保留權益。任何保留投資之公允價值加上出售於被投資公司部分權益之所得款項與失去重大影響當日投資之賬面值之間的差額於損益確認。此外，先前於其他全面收入所確認有關該前被投資公司的所有金額按猶如該前被投資公司直接出售相關資產或負債的方式入賬。保留權益於終止為聯營公司或合營企業當日之公允價值視為初步確認為金融資產之公允價值。

商譽

收購附屬公司所產生之商譽按所轉讓代價、於被收購公司中任何非控股權益之金額及以往所持被收購公司股權之公允價值，超過被收購附屬公司之所收購可識別資產及所承擔負債於收購當日之金額之差額計量。收購聯營公司或合營企業所產生之商譽按投資成本超過本集團應佔被收購聯營公司或合營企業之可識別資產及負債之公允淨值之差額計量。

收購附屬公司所產生之商譽確認為獨立之資產，並以成本減累計減值虧損列賬，並每年或於發生事件或狀況變動顯示賬面值可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就減值測試及釐定出售損益而言，商譽分配至現金產生單位。商譽之減值虧損將不予撥回。收購聯營公司或合營企業之商譽乃計入於聯營公司或合營企業之賬面值內。

就附屬公司而言，被收購附屬公司之所收購可識別資產及所承擔負債於收購當日之金額超過所轉讓代價、任何非控股權益於被收購公司中應佔金額及收購方以往所持被收購公司股權(如有)之公允價值之差額，會於重新評估後即時於損益中確認為購買優惠。就聯營公司或合營企業而言，本集團應佔其可識別資產及負債之公允淨值超過投資成本之任何差額會即時確認為收入。

撥備及或然負債

當本集團或本公司須就過去之事件承擔法律或推定責任，而履行責任可能涉及經濟利益流出，並可作出可靠估計，則就不確定時間或數額之負債確認撥備。倘若貨幣之時間值屬重大，則撥備會以預計履行責任之支出現值列賬。

如有關責任可能不會導致經濟利益流出，或未能可靠地估計金額，則有關責任會披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。純粹視乎日後有否發生一件或多件未來事件而可能產生之責任亦會披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。

金融工具

確認及取消確認

金融資產及金融負債乃當及僅當本集團成為工具合約條文的訂約方時按交易日基準確認。

金融資產於且僅於(i)本集團對金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆滿或(ii)當本集團轉讓金融資產及(a)本集團已轉移金融資產擁有權之絕大部分風險及回報；或(b)本集團既無轉移亦無保留該項金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，且並無保留該項金融資產之控制權時取消確認。

金融負債於且僅於負債消除時方取消確認，即有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時。

分類及計量

金融資產或金融負債初步按公允價值計量，倘金融資產或金融負債並未按公允價值計入損益，則加上收購或發行金融資產或金融負債之直接應佔交易成本。

1) 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、應收委託貸款以及應收貿易賬款及其他應收款項)為具有固定或可確定款額並在活躍市場中無報價及持有非作交易用途之非衍生金融資產。該等資產使用實際利率方法按攤銷成本計算，惟倘應收款項為免息貸款及無固定還款期或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本扣除減值虧損入賬。攤銷成本經考慮到期年內收購之任何折讓或溢價計算。因終止確認、減值或於攤銷過程中產生之盈虧會於損益中確認。

2) 金融負債

本集團之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項以及計息借貸。所有金融負債初步按公允價值確認，其後按攤銷成本採用實際利息法計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。

金融資產減值

本集團於各呈報期末評估是否有客觀跡象顯示透過金融資產出現減值。金融資產之減值虧損按攤銷成本入賬，而攤銷成本則按資產賬面值與按金融資產原訂實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者間之差異計算。當資產之可收回數額增加在客觀而言與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之攤銷成本。

現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金等價物是指短期和流通率極高之投資，扣除銀行透支。此等投資可隨時轉換為既定金額之現金，其價值變動風險有限。

收益之確認

收益是在本集團能獲得有關經濟利益且該收益及成本(如適用)能可靠地計算之情況下，按下列基準入賬確認：

- (i) 銷售移動電話、耳機、電信設備及產品所得收益在轉讓擁有權時(一般與付運時間相同)確認。
- (ii) 電信呼叫中心服務之服務收入乃於提供服務時確認。
- (iii) 電信零售及管理服務收入及項目管理收入乃於提供服務時確認。
- (iv) 租金收入於各有關租賃期間按直線法基準確認。

(v) 金融資產之利息收入參考未償還本金及適用實際利率按時間基準計算。

外幣換算

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體主要經營所在地之貨幣（「功能貨幣」）計量。本綜合財務報表按本公司之功能貨幣即港元（「港元」）呈列。

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按結算日之匯率兌換以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於損益中確認。

所有功能貨幣有別於呈報貨幣之集團實體（「外國業務」）的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈報貨幣：

- 各財務狀況表呈列的資產及負債乃按呈報期末之收市匯率換算。
- 各收益表的收支乃按該年度之平均匯率換算。
- 所有上述換算產生之匯兌差額及構成本集團於外國業務之淨投資部份之貨幣項目所產生之匯兌差額，乃確認為權益之個別部份。
- 出售外國業務時（包括出售本集團於外國業務之全部權益，涉及喪失包含外國業務附屬公司之控制權之出售事項，或部分出售於包含外國業務之合營安排或聯營公司之權益，而不再以權益會計法處理當中之保留權益），涉及該外國業務而於其他全面收入中確認並於權益之個別部分中累計之匯兌差額累計金額於確認出售盈虧時由權益重新分類至損益賬。

存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括所有採購成本及其他將存貨達至現存地點及狀況之成本（如適用），並且採用先入先出方法計算。可變現淨值指在日常業務中之估計出售價減去估計達成銷售所需之成本。

非金融資產減值（商譽除外）

本集團於各呈報期末檢討內部及外間資訊，以評估是否有跡象顯示其物業、機器及設備可能出現減值，或之前所確認之減值虧損是否已不再存在或可能減少。若出現任何以上的現象，本集團將需評估資產的可收回價值，資產之可收回價值乃根據其公允價值減出售成本及使用價值之較高者計算。如未能估計個別資產之可收回價值，本集團則就能獨立賺取現金流量之最小組別資產（即現金產生單位）估計可收回價值。

倘本集團估計某項資產或現金產生單位之可收回價值低於其賬面值，則該項資產或現金產生單位之賬面值須減低至其可收回價值。減值虧損將即時確認為開支。

倘若某項減值虧損其後撥回，則該項資產或現金產生單位之賬面值不得超過假設在以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時於損益中確認為收益。

商譽減值虧損之確認及回撥之會計政策乃於本附註前文之商譽會計政策內陳述。

租賃

凡絕大部份擁有權之風險及回報均已轉讓予承租人之租賃，均列為融資租賃。所有其他租賃均列作經營租賃。

根據經營租賃應收之租金乃以直線基準按有關租賃年期列入損益中。

根據經營租賃應付之租金乃以直線基準按有關租賃年期於損益中扣除。

租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為使用租賃資產代價淨額的組成部份。或然租金於產生之會計期間確認為開支。

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非現金福利成本乃於僱員提供相關服務之年度累計。倘付款或結算延遲及影響屬重大，該等金額按彼等之現值列賬。

界定供款計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為符合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立界定供款之強積金計劃。本集團根據僱員基本薪金之百分比作出供款。有關供款於產生時在損益中確認為開支。強積金計劃資產與本集團資產分開由獨立管理基金持有。

本集團於中華人民共和國（「中國」）附屬公司的僱員乃中國政府管理之國家退休福利計劃之成員。該等附屬公司須按有關薪金之若干百分比向退休福利計劃供款以資助有關福利。就退休福利計劃而言，本集團之唯一責任為根據計劃作出所需供款。

長期服務金

本集團有關長期服務金之淨責任為僱員於即期及過往期間提供服務所賺取之日後福利金額。此責任乃按預計單位信貸法計算，並折現至其現值扣除任何相關資產（包括該等退休計劃福利）之公允價值。

以股份為基礎之付款交易

權益結算交易

本集團之僱員及提供類似服務之其他人士（包括董事）按以股份付款之交易之形式收取報酬，而僱員及提供類似服務之其他人士以提供服務交換股份或涉及股份之權利。該等與僱員及提供類似服務之其他人士進行之交易成本乃參照授出日股本工具

之公允價值計量。授予僱員之購股權之公允價值確認為僱員成本，股權內之儲備亦相應增加。公允價值乃於計及交易條款及條件(與本公司股份價格有關之條件除外)(「市場條件」)後利用二項式模式釐定。

以股份為基礎之付款交易成本連同股權之相應升幅會於達到歸屬條件當年確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日(「歸屬日」)為止。於歸屬期內，會審閱預期最終歸屬之購股權數目。於過往年度確認對累計公允價值之調整會於審閱當年之損益扣除/計入，並相應調整股權內之儲備。

倘購股權於歸屬日後被沒收或於到期日依然未獲行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計溢利。

與僱員以外之人士進行之以股份支付交易乃按所接獲貨品或服務之公允價值計量，惟倘公允價值無法予以可靠計量則除外，於此情況下，彼等均按所授出購股權之公允價值計量(於該實體獲得貨品或對方提供服務之日期計量)。

稅項

即期所得稅支出乃根據本年度業績就免課稅或不可扣減項目作調整並按於呈報期末已制定或實際會制定之稅率作出計算。

遞延稅項乃採用負債法，就呈報期末資產與負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值兩者不同引致之暫時差額作出全數撥備。然而，任何遞延稅項乃自進行交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部份則除外)，則不會確認。

當資產被收回或負債被清還時，遞延稅項負債及資產以該期間預期之適用稅率衡量，根據於呈報期末已制定或實際會制定之稅率及稅務法例計算。遞延稅項資產乃根據有可能獲得之未來應課稅溢利與可扣除之暫時差額、稅項虧損及抵免可互相抵銷之程度而予以確認。

遞延稅項按於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資所產生之暫時差額作出撥備，惟本集團可控制暫時差額之撥回時間，以及暫時差額不大可能於可見未來撥回之情況除外。

有關連人士

有關連人士為與本集團有關連之人士或實體。

- (a) 倘一名人士符合以下條件，則該人士或該名人士家庭之近親屬本集團之有關連人士：
- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合以下任何條件，則實體為本集團之有關連人士：
- (i) 實體與本集團為同一集團成員公司(指各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此相互有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司之聯營公司或合營企業)。

- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。
- (v) 實體是為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利所設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，資助之僱主與本集團亦有關連。
- (vi) 實體受(a)所確定人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所確定人士對實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)之主要管理層人員。

該名人士之近親是指他們與實體進行交易時，被預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員。

分部報告

綜合財務報表呈報之經營分部及每個分部細項之金額均與定期提交予本集團首席營運決策人之財務資料一致。本公司執行董事負責資源分配及評估本集團多項業務的表現，被視作為首席營運決策人。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合計，惟分部間有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別種類、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似則除外。有關不可呈報之其他業務之資料乃於「其他」類別綜合及披露。

4. 關鍵會計估計及判斷

管理層於編製綜合財務報表時會作出關於未來之估計及假設以及判斷。有關估計及假設以及判斷會影響本集團會計政策之應用情況、資產、負債、收入及開支之申報金額以及所披露之資料，並持續根據經驗及相關因素(包括在各種情況下相信對未來事件作出之合理預期)評估。於適用時，會計估計之修訂會於作出修訂之期間及未來期間(如有關修訂同時影響未來期間)確認。

公允價值計量

本集團之投資物業已由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一五年三月三十一日進行估值。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為獨立估值師，持有獲認可之相關專業資格，並具備與所估值投資物業之地點及類別相若物業進行估值之近期經驗。管理層於進行估值時已審閱獨立估值師的估值假設及估值結果。

備抵呆壞賬款項

本集團呆壞賬之撥備政策乃根據管理層對應收賬款之可收回成數及賬齡分析之評估而作出。評估該等應收賬款之最終可變現程度須作出一定程度之判斷，包括評估各客戶當時之信用及過往收賬紀錄。倘該等客戶之財政狀況轉壞，引致削弱彼等之付款能力，則將須作出額外備抵。於呈報期末，應收款項賬面值為28,537,000港元(二零一四年：5,153,000港元)及並無作出任何減值撥備。

投資及應收款項之減值

本集團根據香港會計準則第36號每年評估於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有否出現減值，並依循香港會計準則第39號之指引釐定應收此等實體款項有否出現減值。有關方法詳載於相關之會計政策。評估時須估計資產之未來現金流量(包括預期股息)及挑選適當之貼現率。倘此等實體之財務表現及狀況日後有變，會影響對減值虧損之估計，因而須對賬面金額作出調整。

商譽之減值

本集團至少每年依次釐定投資於附屬公司之商譽有否減值。此要求對商譽所歸入現金產生單位(「現金產生單位」)之使用價值進行估算。估計使用價值時本集團須對有關現金產生單位之預期現金流作出估計，亦需要選取適合的貼現率，已計算該等現金流之現值。

5. 風險管理目標及政策

(a) 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項、應收委託貸款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及計息借貸。此等金融工具之詳情於各相關附註中披露。有關此等金融工具之風險以及減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險以確保適時有效地實施合適措施。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國經營，大部份交易均以港元及人民幣計值。人民幣兌換成外幣須受中國政府頒佈之外匯控制規則及規例所限。由於本集團實體之大部份交易以及資產及負債乃以本集團各實體功能貨幣之相同貨幣計值，本集團並無直接面對重大外幣風險。本集團目前並無任何有關海外流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

(ii) 利率風險

本集團對利率變動之市場風險主要來自本集團之銀行存款、抵押銀行存款及計息借貸。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於呈報期末，倘利率增加／減少200個基點(二零一四年：200個基點)，所有其他變動維持不變，本集團於本年度之虧損增加／減少2,291,000港元(二零一四年：3,423,000港元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動於整個年度發生，且已計入年內存在之所有金融工具之利率風險後釐定。增加或減少200個基點為管理層對截至下一年度呈報期末期間利率可能出現之合理變動之評估。

信貸風險

於二零一五年三月三十一日，本集團之信貸風險為交易對手未能履行責任而導致本集團承受財務損失，而信貸風險之最大額度為綜合財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值。

本集團之信貸風險主要來自應收貿易賬款及其他應收款項及應收委託貸款。於呈報期末，本集團的集中信貸風險乃由於來自五大客戶的應收貿易賬款佔應收貿易賬款總額100% (二零一四年：100%)，而應收貿易賬款總額81% (二零一四年：97%) 為應收最大單一客戶款項。

就一獨立第三方所欠的應收委託貸款而言，本集團將定期審閱借款方之財務資料以及監控其業務營運及收入來源，以確保借款方將具備充足及穩定之收入來源償還委託貸款。

為盡量減低信貸風險，管理層採取信貸審批，並且進行其他監察程序以確保作出跟進行動以收回逾期債務。就此而言，管理層認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本公司之信貸風險主要來自應收附屬公司款項。於呈報期末，本公司應收附屬公司款項之39% (二零一四年：53%) 來自一間附屬公司，因此承受集中信貸風險。

流動資金風險

本集團透過維持充裕銀行存款及現金、透過股本及債務融資取得資金、監察預測及實際現金流量，以及配合金融資產及負債之年期組合，以管理流動資金風險。

管理層持續監察流動資金風險。管理層監察借貸使用情況。於呈報期末，董事會預期本集團於可見將來並無重大流動資金風險。

於呈報期末，本集團及本公司之金融負債之到期情況按合約未貼現付款計算概列如下：

| | 一年內或 按要求時 千港元 | 一年後 但兩年內 千港元 | 兩年後 但五年內 千港元 | 總計 千港元 |
|---------------|---------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| 本集團 | | | | |
| 於二零一五年三月三十一日 | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 39,656 | - | - | 39,656 |
| 計息借貸 | 334,498 | 37,208 | 152,088 | 523,794 |
| | <u>374,154</u> | <u>37,208</u> | <u>152,088</u> | <u>563,450</u> |
| 於二零一四年三月三十一日 | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 17,488 | - | - | 17,488 |
| 計息借貸 | 152,665 | 4,815 | 160,826 | 318,306 |
| | <u>170,153</u> | <u>4,815</u> | <u>160,826</u> | <u>335,794</u> |

附錄四

本集團之財務資料

| | 一年內或 按要求時 千港元 | 一年後 但兩年內 千港元 | 兩年後 但五年內 千港元 | 總計 千港元 |
|---------------|---------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| 本公司 | | | | |
| 於二零一五年三月三十一日 | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 10,263 | - | - | 10,263 |
| 計息借貸 | 129,140 | 37,208 | 152,088 | 318,436 |
| | <u>139,403</u> | <u>37,208</u> | <u>152,088</u> | <u>328,699</u> |
| 於二零一四年三月三十一日 | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 3,901 | - | - | 3,901 |
| 計息借貸 | 152,665 | 4,815 | 160,826 | 318,306 |
| | <u>156,566</u> | <u>4,815</u> | <u>160,826</u> | <u>322,207</u> |

於二零一四年三月三十一日，根據包含給予借貸人無條件權利隨時催繳貸款的條件之貸款協議，縱然董事預期借貸人不會行使此權利，應償還計息借貸60,000,000港元仍因此分類為「按要求時」一欄。此計息借貸將按照載於貸款協議所列以下時間表償還：

| | 本集團 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 計息借貸 | | |
| 一年內或按要求時 | 319,574 | 85,000 |
| 一至兩年 | 32,000 | 32,000 |
| 兩至五年 | 146,000 | 178,000 |
| | <u>497,574</u> | <u>295,000</u> |
| 本公司 | | |
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 計息借貸 | | |
| 一年內或按要求時 | 117,000 | 85,000 |
| 一至兩年 | 32,000 | 32,000 |
| 兩至五年 | 146,000 | 178,000 |
| | <u>295,000</u> | <u>295,000</u> |

(b) 資本管理

本集團管理其資本之目標為確保本集團各實體能繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及股東權益比例為股東爭取最大回報。本公司董事會每年檢討資本結構。作為檢討工作之部份，本公司董事考慮資本成本及其他資金來源，並對資本架構作出所需調整以應付經濟狀況之變動。

誠如綜合權益變動表所披露，本集團之資本架構由本公司股東應佔權益(包括已發行股本及儲備)組成。

本集團致力將債務淨額對股東權益比率維持於不多於80%。債務淨額對股東權益比率如下：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|----------------------|-----------------------|----------------|
| 總債務(附註a) | 497,574 | 295,000 |
| 減：銀行結餘及現金 已抵押銀行存款 | (71,966) (203,326) | (38,860) — |
| 債務淨額 | <u>222,282</u> | <u>256,140</u> |
| 股東權益(附註b) | <u>727,816</u> | <u>435,917</u> |
| 債務淨額對股東權益比率 | <u>31%</u> | <u>59%</u> |

附註：

(a) 總債務包括於綜合財務報表附註27詳述之流動及非流動計息借貸。

(b) 股東權益包括本公司股東應佔所有本集團股本及儲備。

附錄四

本集團之財務資料

6. 營業額及收益

本公司之主要業務是投資控股。附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註37。

本集團按類別確認之營業額及收益如下：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|-------------------|----------------|---------------|
| 銷售移動電話、耳機、電信設備及產品 | 77,005 | 10,589 |
| 租金收入 | 448 | 9,759 |
| 電信呼叫中心服務收入 | 9,666 | - |
| 電信零售及管理服務收入 | 42,357 | 35,863 |
| 項目管理收入 | 18 | - |
| 營業額 | 129,494 | 56,211 |
| 利息收入 | 10,659 | 2,632 |
| 其他 | 636 | 1,604 |
| 其他收益 | 11,295 | 4,236 |
| 收益總額 | 140,789 | 60,447 |

7. 其他淨收入

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|---------------|--------------|---------------|
| 出售物業、機器及設備之收益 | - | 78 |
| 出售附屬公司之收益 | - | 13,391 |
| 出售會籍之收益 | - | 340 |
| 收購附屬公司之議價收購收益 | 989 | - |
| | 989 | 13,809 |

8. 分部資料

本集團以業務及地區管理其業務。本集團以與本集團最高執行管理層用於資源分配和表現評估之內部報告資料相同一致之方式，呈列下列四個可呈報分部。下列可呈報分部並無計入經營分部。

| | 經營分部 | 業務性質 | 營業地區 |
|---|-----------|---|-------|
| 1 | 電信零售及管理服務 | 銷售移動電話、耳機、電信設備及其他產品以及提供(i)電信呼叫中心服務；及(ii)電信零售及管理服務 | 中國 |
| 2 | 物業投資 | 持有物業作長期投資及租賃用途 | 香港 |
| 3 | 物業發展及管理 | 物業發展及為物業項目提供管理服務 | 中國 |
| 4 | 其他 | 其他業務，包括投資控股 | 香港及中國 |

為監察分部表現及於分部之間分配資源：

分部資產包括所有資產，惟不包括銀行結餘及現金以及其他公司資產。分部負債包括所有負債，惟不包括稅項撥備、遞延稅項負債及其他公司負債。未能分配至可呈報分部之資產及負債分別歸類為未能分配資產及未能分配負債。

分配至可呈報分部之收益及開支包括分部所產生之銷售及分部所產生之開支或該等分部之資產折舊所產生之開支。

附錄四

本集團之財務資料

(a) 分部業績及其他分部資料

截至二零一五年三月三十一日止年度

| | 電信零售及 管理服務 千港元 | 物業投資 千港元 | 物業發展 及管理 千港元 | 其他 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------------|----------------------|-------------|--------------------|-----------|-----------|
| 營業額 | | | | | |
| 外來顧客收益 | 129,028 | 448 | 18 | - | 129,494 |
| 可呈報分部收益 | 129,028 | 448 | 18 | - | 129,494 |
| 可呈報分部業績 | 9,310 | 18,329 | (24,301) | (19,929) | (16,591) |
| 利息收入 | | | | | 10,659 |
| 融資成本 | | | | | (16,743) |
| 應佔聯營公司業績 | - | - | 2,641 | - | 2,641 |
| 應佔合營企業業績 | 429 | - | - | - | 429 |
| 收購附屬公司之 議價收購收益 | 989 | - | - | - | 989 |
| 除稅前虧損 | | | | | (18,616) |
| 稅項 | | | | | (4,103) |
| 本年度虧損 | | | | | (22,719) |
| 資產 | | | | | |
| 可呈報分部資產 | 263,566 | 340,460 | 386,551 | 5,963 | 996,540 |
| 未能分配資產 | | | | | 275,292 |
| 資產總額 | | | | | 1,271,832 |
| 負債 | | | | | |
| 可呈報分部負債 | (27,971) | (159) | (18) | (11,508) | (39,656) |
| 未能分配負債 | | | | | (504,508) |
| 負債總額 | | | | | (544,164) |
| 其他資料 | | | | | |
| 資本開支 | 506 | - | - | 113 | 619 |
| 投資物業公允價值之變動 | - | (25,000) | - | - | (25,000) |
| 折舊 | 736 | - | - | 439 | 1,175 |
| 以權益結算以股份為基礎 之開支 | 1,479 | - | 19,898 | 6,730 | 28,107 |
| 重大非現金支出 (不包括折舊及攤銷) | 59 | - | - | - | 59 |

附錄四

本集團之財務資料

截至二零一四年三月三十一日止年度

| | 電信零售及 管理服務 千港元 | 物業投資 千港元 | 物業發展 及管理 千港元 | 其他 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------------|----------------------|-------------|--------------------|-----------|-----------|
| 營業額 | | | | | |
| 外來顧客收益 | 46,452 | 9,759 | - | - | 56,211 |
| 可呈報分部收益 | 46,452 | 9,759 | - | - | 56,211 |
| 可呈報分部業績 | (1,852) | 12,277 | - | (11,588) | (1,163) |
| 利息收入 | | | | | 2,632 |
| 融資成本 | | | | | (3,747) |
| 應佔聯營公司業績 | - | - | (1,081) | - | (1,081) |
| 除稅前虧損 | | | | | (3,359) |
| 稅項 | | | | | (497) |
| 本年度虧損 | | | | | (3,856) |
| 資產 | | | | | |
| 可呈報分部資產 | 10,563 | 315,523 | 383,919 | 4,555 | 714,560 |
| 未能分配資產 | | | | | 38,860 |
| 資產總額 | | | | | 753,420 |
| 負債 | | | | | |
| 可呈報分部負債 | (8,894) | (741) | - | (7,853) | (17,488) |
| 未能分配負債 | | | | | (300,157) |
| 負債總額 | | | | | (317,645) |
| 其他資料 | | | | | |
| 資本開支 | 519 | - | - | 1,639 | 2,158 |
| 投資物業公允價值之變動 | - | (11,000) | - | - | (11,000) |
| 折舊 | 512 | - | - | 250 | 762 |
| 出售附屬公司之收益 | - | - | - | (13,391) | (13,391) |
| 出售會籍之收益 | - | - | - | (340) | (340) |
| 重大非現金支出 (不包括折舊及攤銷) | 138 | - | - | 237 | 375 |

附錄四

本集團之財務資料

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團之外來顧客收益；及(ii)本集團物業、機器及設備、投資物業、商譽及於聯營公司及合營企業之權益(「指定非流動資產」)之地理位置資料。顧客之地理位置乃根據提供服務或送付貨品之地區而定。指定非流動資產之地理位置乃以資產實際所在地(倘屬物業、機器及設備與投資物業)及業務所在地(倘屬於聯營公司及合營企業之權益)劃分。

外來顧客收益

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|----|----------------|---------------|
| 中國 | 129,046 | 46,452 |
| 香港 | 448 | 9,759 |
| | <u>129,494</u> | <u>56,211</u> |

指定非流動資產

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|----|----------------|----------------|
| 中國 | 402,488 | 384,893 |
| 香港 | 341,247 | 316,573 |
| | <u>743,735</u> | <u>701,466</u> |

有關主要客戶之資料

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團之電信零售及管理服務分部中之外來收益約48,617,000港元或37.5%(二零一四年：約45,275,000港元或80%)來自電信零售及管理服務分部之一名單一客戶(附註)。

附註：單一客戶包括兩名被共同控制之法人實體。

9. 融資成本

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|----------------|---------------|--------------|
| 須於五年內償還之銀行貸款利息 | 9,645 | 2,909 |
| 承兌票據利息 | 7,098 | 838 |
| | <u>16,743</u> | <u>3,747</u> |

附錄四

本集團之財務資料

10. 除稅前虧損

經扣除(加入)下列項目後：

| | 附註 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|--------------------|-----|---------------|---------------|
| 員工成本(包括董事酬金) | | | |
| 薪金、報酬及其他福利 | | 33,016 | 29,655 |
| 以權益結算以股份為基礎之開支 | (a) | 12,402 | - |
| 界定供款計劃之供款 | | 6,879 | 6,580 |
| | | <u>52,297</u> | <u>36,235</u> |
| 核數師酬金 | | | |
| 本年度 | | 870 | 580 |
| 其他服務 | | 1,527 | 1,120 |
| 出售存貨成本 | | 59,409 | 9,920 |
| 折舊 | | 1,175 | 762 |
| 樓宇之經營租賃費用 | | 8,685 | 8,342 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項之呆賬撇銷 | | 54 | 138 |
| 出售物業、機器及設備之虧損(收益) | | 5 | (78) |
| 以權益結算以股份為基礎之開支 | (a) | 28,107 | - |
| 匯兌虧損淨額 | | - | 24 |
| 產生租金收入之投資物業所產生之 | | | |
| 直接經營開支 | | 89 | 2,203 |
| 未有產生租金收入之投資物業所產生之 | | | |
| 直接經營開支 | | <u>2,405</u> | <u>62</u> |

附註：

- (a) 以權益結算以股份為基礎之開支合共28,107,000港元指年內已授出之84,350,000份購股權之公允價值，當中，公允價值合共為12,402,000港元之48,350,000份購股權已授予本集團之董事及僱員，並計入員工成本內。

附錄四

本集團之財務資料

11. 董事及高級管理人員酬金

本公司董事已收或應收之酬金總額如下：

| | 董事袍金 千港元 | 薪金、 津貼及 實物利益 千港元 | 酌情花紅 千港元 | 退休計劃 供款 千港元 | 以權益結算 以股份付款 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------|-------------|---------------------------|-------------|-------------------|-----------------------|---------------|
| 二零一五年 | | | | | | |
| 執行董事： | | | | | | |
| 柴琇 | - | 4,145 | - | 18 | 427 | 4,590 |
| 叢紅松(a) | - | 514 | - | 15 | 696 | 1,225 |
| 黃炳興(b) | - | 120 | - | - | 998 | 1,118 |
| 王廣會(b) | - | 100 | - | - | 374 | 474 |
| 陳陸輝(c) | - | 1,028 | - | 15 | 3,369 | 4,412 |
| 非執行董事： | | | | | | |
| 陳陸輝(c) | 40 | - | - | - | 649 | 689 |
| 丁鵬雲(d) | 36 | - | - | - | - | 36 |
| 獨立非執行董事： | | | | | | |
| 陳育棠 | 240 | - | - | - | 427 | 667 |
| 梅建平 | 240 | - | - | - | 427 | 667 |
| 聶梅生(e) | 144 | - | - | - | 427 | 571 |
| 尉立東(b) | 40 | - | - | - | - | 40 |
| | <u>740</u> | <u>5,907</u> | <u>-</u> | <u>48</u> | <u>7,794</u> | <u>14,489</u> |
| 二零一四年 | | | | | | |
| 執行董事： | | | | | | |
| 柴琇 | - | 1,450 | - | 6 | - | 1,456 |
| 叢紅松 | - | 203 | - | 5 | - | 208 |
| 陳陸輝 | - | 407 | - | 5 | - | 412 |
| 丁鵬雲 | - | 1,401 | - | 10 | - | 1,411 |
| 計祖光 | - | 1,040 | 270 | 15 | - | 1,325 |
| 非執行董事： | | | | | | |
| 丁鵬雲 | 34 | - | - | - | - | 34 |
| 獨立非執行董事： | | | | | | |
| 陳育棠 | 81 | - | - | - | - | 81 |
| 梅建平 | 81 | - | - | - | - | 81 |
| 聶梅生 | 81 | - | - | - | - | 81 |
| 冼家敏 | 66 | - | - | - | - | 66 |
| 黃安國 | 66 | - | - | - | - | 66 |
| 黃飛達 | 66 | - | - | - | - | 66 |
| | <u>475</u> | <u>4,501</u> | <u>270</u> | <u>41</u> | <u>-</u> | <u>5,287</u> |

附錄四

本集團之財務資料

附註：

- (a) 於二零一五年二月一日辭任。
- (b) 於二零一五年二月一日獲委任。
- (c) 於二零一五年二月一日由執行董事調任為非執行董事。
- (d) 於二零一四年八月八日退任
- (e) 於二零一四年十一月六日辭任

除上述酬金外，本公司或其附屬公司之若干董事及僱員獲授予本公司所採納之購股權計劃項下之購股權。有關本公司向個別人士授予之購股權詳情於附註30中披露。

於截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度並無董事放棄領取任何酬金。

本年度本集團五位最高薪人士包括四名董事(二零一四年：三名)，彼等之酬金反映在上文呈列之分析內。其餘一名(二零一四年：兩名)人士之酬金詳情載於下文：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 薪金、津貼及實物利益 | 1,023 | 2,014 |
| 酌情花紅 | - | 1,162 |
| 退休計劃供款 | 18 | 24 |
| 以權益結算以股份為基礎之付款 | 436 | - |
| | <u>1,477</u> | <u>3,200</u> |

支付予該等人士酬金之組別如下：

| 酬金組別 | 人數 | |
|-------------------------|----------|----------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| 零港元-1,000,000港元 | - | - |
| 1,000,000港元-1,500,000港元 | 1 | - |
| 1,500,000港元-2,000,000港元 | - | 2 |
| | <u>1</u> | <u>2</u> |

12. 稅項

由於本集團並無源自香港之應課稅溢利或該等香港可徵稅利潤已被承前估計稅項虧損全數抵銷，故於此兩個年度之綜合財務報表並無作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅已按估計應課稅溢利，根據適用於中國附屬公司之有關稅項法律作出撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%(二零一四年：25%)。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國設立的外商投資企業所獲分配的股息須按照10%的稅率徵收預提稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後始累計之盈利。倘中國與該外國投資者所處地區之間存在稅務條約，可應用較低預提稅率。根據中國與香港訂立的稅務條約安排以避免雙重徵稅，如中國附屬公司之直接控股公司為香港常駐公司，將應用較低的5%預提稅率。

附錄四

本集團之財務資料

二零零七年後賺取之盈利預期在可見將來不作分配，惟倘作分配則須繳付額外稅項。分配該等中國附屬公司及合營企業未匯出之保留盈利之估計預提稅影響約為1,647,000港元(二零一四年：556,000港元)。董事認為，目前為止該等保留盈利須留作各中國附屬公司及合營企業之持續營運資金，並在可見將來不作分配。因此並無作出遞延稅項撥備。就本集團於聯營公司之權益而言，由於所有中國聯營公司尚未產生任何溢利，因此並無須繳納預提稅之未匯出保留盈利。

扣除自綜合收益表之所得稅主要由以下所組成：

| | 附註 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|-------------------|----|-----------------|----------------|
| 本年度稅項 | | | |
| 中國企業所得稅 | | | |
| 本年度 | | 4,103 | 171 |
| 過往年度不足撥備 | | — | 7 |
| | | <u>4,103</u> | <u>178</u> |
| 遞延稅項 | | | |
| 起初及撥回之暫時差額 | 28 | — | 319 |
| 本年度稅項支出總額 | | <u>4,103</u> | <u>497</u> |
| 稅項支出之對賬 | | | |
| | | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 除稅前虧損 | | <u>(18,616)</u> | <u>(3,359)</u> |
| 按適用稅率計算之所得稅 | | (3,072) | (554) |
| 不可扣除之支出 | | 10,413 | 2,518 |
| 毋須課稅收益 | | (8,782) | (4,643) |
| 動用過往尚未確認之稅項虧損 | | — | (21) |
| 尚未確認之未動用稅項虧損之稅務影響 | | 3,574 | 3,150 |
| 往年撥備不足 | | — | 7 |
| 尚未確認之暫時差額 | | 71 | 156 |
| 海外稅率差額之影響 | | 1,991 | (29) |
| 其他 | | (92) | (87) |
| 本年度稅項支出 | | <u>4,103</u> | <u>497</u> |

香港利得稅之相關適用稅率為16.5%(二零一四年：16.5%)。

附錄四

本集團之財務資料

13. 本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔綜合虧損包括虧損25,953,000港元(二零一四年：16,749,000港元)並已於本公司之財務報表內處理。

以上金額與本公司之虧損對賬如下：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| 於本公司財務報表內處理之本公司股東應佔 綜合虧損金額 | (25,953) | (16,749) |
| 應收附屬公司款項之備抵撤回 | 5,061 | 4,094 |
| 本公司之本年度虧損(附註31) | <u>(20,892)</u> | <u>(12,655)</u> |

14. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

(a) 股份數目

| | 二零一五年 | 二零一四年 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| 於年初已發行普通股 | 570,630,000 | 564,100,000 |
| 已行使購股權之影響 | 1,670,000 | 694,493 |
| 發行新股份 | 241,362,904 | — |
| 就每股基本虧損之普通股份加權平均數 | 813,662,904 | 564,794,493 |
| 攤薄潛在普通股股份之影響： 本公司已發行之購股權 | — | — |
| 就每股攤薄虧損之普通股份加權平均數 | <u>813,662,904</u> | <u>564,794,493</u> |

(b) 本年度每股虧損：

| | | |
|----------------|-----------------|----------------|
| 本公司股東應佔虧損(千港元) | <u>(22,713)</u> | <u>(3,850)</u> |
|----------------|-----------------|----------------|

截至二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止年度，由於已發行之購股權並無攤薄影響及並無具攤薄性之普通股存在，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司已完成按五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股本合併為一股每股面值0.05港元股份之股份合併。於計算所呈列期間之每股基本虧損所採用之加權平均普通股份數目已反映股份合併。

附錄四

本集團之財務資料

15. 投資物業

| | 本集團 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 按公允價值 | | |
| 年初 | 315,000 | 304,000 |
| 公允價值之變動 | 25,000 | 11,000 |
| 年末 | <u>340,000</u> | <u>315,000</u> |

本集團之投資物業位於香港及根據中期租賃持有。

於二零一五年及二零一四年三月三十一日，投資物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以公開市值基準採用直接比較法進行重估。

如綜合財務報表附註27所載，本集團於呈報期末賬面總值為340,000,000港元(二零一四年：315,000,000港元)之投資物業已抵押作為本公司銀行貸款之擔保。

16. 物業、機器及設備

| | 傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元 | 租賃裝修 千港元 | 車輛 千港元 | 總額 千港元 |
|----------------------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 賬面值對賬—截至二零一四年 三月三十一日止年度 | | | | |
| 年初 | 727 | 172 | 520 | 1,419 |
| 添置 | 1,715 | 306 | 137 | 2,158 |
| 出售 | (253) | (1) | (14) | (268) |
| 折舊 | (281) | (192) | (289) | (762) |
| 匯兌差額 | (4) | 1 | 3 | - |
| 年末 | <u>1,904</u> | <u>286</u> | <u>357</u> | <u>2,547</u> |
| 賬面值對賬—截至二零一五年 三月三十一日止年度 | | | | |
| 年初 | 1,904 | 286 | 357 | 2,547 |
| 添置 | 619 | - | - | 619 |
| 收購附屬公司 | 1,346 | 2,121 | 1,181 | 4,648 |
| 出售 | (5) | - | - | (5) |
| 折舊 | (619) | (302) | (254) | (1,175) |
| 匯兌差額 | 54 | (15) | (67) | (28) |
| 年末 | <u>3,299</u> | <u>2,090</u> | <u>1,217</u> | <u>6,606</u> |

附錄四

本集團之財務資料

| | 傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元 | 租賃裝修 千港元 | 車輛 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------|----------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| 於二零一四年四月一日 | | | | |
| 成本 | 5,871 | 6,921 | 2,751 | 15,543 |
| 累計折舊 | <u>(3,967)</u> | <u>(6,635)</u> | <u>(2,394)</u> | <u>(12,996)</u> |
| | <u>1,904</u> | <u>286</u> | <u>357</u> | <u>2,547</u> |
| 於二零一五年三月三十一日 | | | | |
| 成本 | 5,390 | 9,027 | 2,649 | 17,066 |
| 累計折舊 | <u>(2,091)</u> | <u>(6,937)</u> | <u>(1,432)</u> | <u>(10,460)</u> |
| | <u>3,299</u> | <u>2,090</u> | <u>1,217</u> | <u>6,606</u> |

17. 商譽

| | 本集團 | |
|--------|------------------|------------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 賬面值對賬 | | |
| 年初 | - | - |
| 減值虧損 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 年末 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 成本 | 119,756 | 119,756 |
| 累計減值虧損 | <u>(119,756)</u> | <u>(119,756)</u> |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |

於二零一三年三月三十一日，本公司董事按使用價值計算及其經營業績評估上海之電信零售及管理業務現金產生單位（「現金產生單位」）之可收回款項，並釐定現金產生單位之相關商譽已全面減值。

附錄四

本集團之財務資料

18. 於附屬公司之權益

| | 本公司 | |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 非上市股份，按成本值 | 113,115 | 113,115 |
| 減值虧損 | <u>(113,115)</u> | <u>(113,115)</u> |
| | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 應收附屬公司款項 | 1,816,069 | 1,561,088 |
| 備抵呆賬款項 | <u>(824,960)</u> | <u>(830,021)</u> |
| | <u>991,109</u> | <u>731,067</u> |
| 應付附屬公司款項 | <u>—</u> | <u>(600)</u> |
| | <u><u>991,109</u></u> | <u><u>730,467</u></u> |

應收(付)附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟預期將不會於呈報期末起計之十二個月內償還。應收(付)款項之賬面值與其公允價值相若。

於呈報期末，本公司主要附屬公司(董事認為主要影響該年度之業績或佔淨資產絕大部份比例之附屬公司)之詳情載於綜合財務報表附註37內。

19. 於聯營公司之權益

| | 本集團 | |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 投資成本 | 385,000 | 385,000 |
| 應佔收購後資產淨值之變動 | <u>1,532</u> | <u>(1,081)</u> |
| | <u><u>386,532</u></u> | <u><u>383,919</u></u> |

附錄四

本集團之財務資料

本集團於呈報期末主要聯營公司之詳情載於下文：

| 聯營公司名稱 | 主要經營 地點及 註冊成立 地點 | 註冊股本 | 本集團所持註冊 資本比例 | | 主要業務 |
|---------------------|---------------------------|----------------|-----------------|-------|--------------|
| | | | 二零一五年 | 二零一四年 | |
| 吉林省廣澤旅遊開發 有限公司 | 中國 | 人民幣10,000,000元 | 35% | 35% | 投資控股 |
| 撫松長白山廣澤旅遊開發 有限公司 | 中國 | 人民幣10,000,000元 | 35% | 35% | 發展旅遊 相關項目 |
| 撫松廣澤房地產開發 有限公司 | 中國 | 人民幣10,000,000元 | 35% | 35% | 物業發展 |

與聯營公司之關係

吉林廣澤旅遊開發及其附屬公司（「吉林廣澤集團」）為中國公司，業務範疇為旅遊信息諮詢、開發旅遊產品及管理旅遊項目。藉著本集團之聯營公司，管理層認為可為本集團帶來商機，透過積極參與物業發展項目作為項目經理，以進軍中國物業市場及累積物業管理經驗。

主要聯營公司之財務資料

下表說明吉林廣澤集團根據與本集團所採用之相同會計政策編製之財務資料概要，已由本集團作出調整以反映吉林廣澤集團之可識別資產及負債之公允價值及於綜合財務報表賬面值之對賬。

附錄四

本集團之財務資料

| | 於二零一五年 三月三十一日 千港元 | 於二零一四年 三月三十一日 千港元 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 毛額 | | |
| 流動資產 | 3,747 | 5,990 |
| 非流動資產 | 1,658,988 | 1,613,202 |
| 流動負債 | (565,496) | (529,421) |
| 非流動負債 | (281,341) | (281,341) |
| 權益 | <u>815,898</u> | <u>808,430</u> |
| 對賬 | | |
| 權益毛額 | <u>815,898</u> | <u>808,430</u> |
| 本集團之擁有權權益及投票權 | <u>35%</u> | <u>35%</u> |
| 本集團應佔權益 | 285,564 | 282,951 |
| 商譽 | <u>100,968</u> | <u>100,968</u> |
| 權益之賬面值 | <u>386,532</u> | <u>383,919</u> |
| | 截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元 |
| 毛額 | | |
| 收益 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 經營溢利／(虧損) | 7,545 | (3,088) |
| 其他全面收入 | <u>(78)</u> | <u>-</u> |
| 全面收入總額 | <u>7,467</u> | <u>(3,088)</u> |

20. 於合營企業之權益

| | 本集團 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|--------------|---------------------|--------------|
| 投資成本 | 10,168 | - |
| 應佔收購後資產淨值之變動 | <u>429</u> | <u>-</u> |
| | <u>10,597</u> | <u>-</u> |

附錄四

本集團之財務資料

本集團於呈報期末合營企業之詳情載於下文：

| 合營企業名稱 | 主要經營 地點及 註冊成立 地點 | 註冊股本 | 本集團所持註冊 資本比例 | | 主要業務 |
|--------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------|-------|---------------|
| | | | 二零一五年 | 二零一四年 | |
| 上海新華匯訊通信設備銷售 有限公司(「上海新華匯訊」) | 中國 | 人民幣10,000,000元 | 55% | - | 提供零售及 管理服務 |

與上海新華匯訊之關係

上海新華匯訊乃一家從事零售網絡及向最終用家出售電信及流動產品之公司。本集團已根據電信業之發展趨勢調整策略以加強業務盈利能力。本集團亦尋求與其他電信運營商之合作機會以進一步拓展其電信業務及把握其渠道優勢進一步擴展手機配件等電子產品之零售。

重大判斷及假設

本集團擁有上海新華匯訊55%股權，餘下45%股權由另一間合營夥伴擁有。根據上海新華匯訊之組織章程大綱及細則，對被投資者回報構成顯著影響之相關活動須獲三分之二的權益投票表決批准。因此，本集團認為其對上海新華匯訊並無擁有單方面控制權，但擁有共同控制權。

該合營安排以有限責任公司構成，在此安排下，給予本集團及合營方享有有限責任公司之淨資產之權利。因此，上海新華匯訊被分類為本集團之合營企業。

附錄四

本集團之財務資料

合營企業之財務資料

下表說明上海新華匯訊根據與本集團所採用之相同會計政策編製之財務資料概要，本集團已作出調整以反映上海新華匯訊於收購完成日之可識別資產及負債之公允價值及於綜合財務報表賬面值之對賬。

| | 於二零一五年 三月三十一日 千港元 |
|---------------|-------------------------|
| 毛額 | |
| 流動資產 | 29,554 |
| 非流動資產 | 73 |
| 流動負債 | <u>(10,360)</u> |
| 權益 | <u>19,267</u> |
| 對賬 | |
| 權益毛額 | <u>19,267</u> |
| 本集團之擁有權權益及投票權 | <u>55%</u> |
| 本集團應佔權益 | <u>10,597</u> |
| 權益之賬面值 | <u>10,597</u> |
| 上述包括下列各項： | |
| 現金及現金等價物 | 25,096 |
| 流動金融負債* | — |
| 非流動金融負債* | <u>—</u> |

* 不包括應付貿易賬款及其他應付款項以及撥備

附錄四

本集團之財務資料

由收購日起至
二零一五年三月
三十一日止
千港元

| | |
|-----------|---------------|
| 毛額 | |
| 收益 | 24,497 |
| | <u>24,497</u> |
| 經營溢利 | 780 |
| 其他全面收入 | - |
| | <u>-</u> |
| 全面收入總額 | 780 |
| | <u>780</u> |
| 上述包括下列各項： | |
| 折舊及攤銷 | 12 |
| 利息收入 | 44 |
| 利息開支 | - |
| 所得稅收入 | - |
| 所得稅開支 | 524 |
| | <u>524</u> |

21. 存貨

| | 本集團 | |
|-----|---------------|--------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 製成品 | 30,859 | 1,580 |
| | <u>30,859</u> | <u>1,580</u> |

22. 應收貿易賬款及其他應收款項

| | 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------|-----|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 應收貿易賬款 | | | | | |
| 應收第三方之貿易賬款 | (a) | 28,537 | 5,153 | - | - |
| 其他應收款項 | | | | | |
| 按金、預付及其他應收款項 | | 13,579 | 15,687 | 1,864 | 176 |
| 備抵呆賬款項 | (b) | - | (9,326) | - | - |
| | | <u>13,579</u> | <u>6,361</u> | <u>1,864</u> | <u>176</u> |
| | | <u>42,116</u> | <u>11,514</u> | <u>1,864</u> | <u>176</u> |

附註：

(a) 應收貿易賬款

本集團已於各核心業務為顧客訂立信貸政策，平均應收貿易賬款之信貸期為30至60天。應收貿易賬款賬面值與其公允價值相若。並無作出任何呆賬備抵。

附錄四

本集團之財務資料

於呈報期末，應收貿易賬款(扣除備抵呆賬款項)按發票日期計算之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|---------------|--------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 0-30天 | 18,860 | 2,879 |
| 31-60天 | 5,621 | 2,052 |
| 61-90天 | 4,038 | 150 |
| 90天以上 | 18 | 72 |
| | <u>28,537</u> | <u>5,153</u> |

並無逾期亦無減值之應收款項與近期無拖欠記錄之多名客戶有關。

本集團之應收貿易賬款結餘包括於呈報期末結欠已逾期賬款之賬面金額4,056,000港元(二零一四年：222,000港元)之債務。本集團並無就此作出減值，此乃由於信用品質並無重大變動，且董事認為該等款項為可收回款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|--------------|--------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 逾期 | | |
| 0-30天 | 4,038 | - |
| 31-60天 | - | - |
| 61-90天 | - | 150 |
| 90天以上 | 18 | 72 |
| | <u>4,056</u> | <u>222</u> |

已逾期但未減值之應收款項涉及與本集團具有良好業務往來之多名獨立客戶。基於過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，此乃由於信用品質並無重大變動，且該等結餘仍被視為可全數收回。

(b) 備抵呆賬款項—其他應收款項

| | 本集團 | |
|--------|--------------|--------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 於年初之結餘 | 9,326 | 9,326 |
| 撇銷款項 | (9,326) | - |
| 於年終之結餘 | <u>-</u> | <u>9,326</u> |

23. 應收委託貸款

於二零一四年九月二十五日，本公司一家全資附屬公司已訂立諒解備忘錄，以從獨立第三方收購中國一家物業發展公司之全部股權。

附錄四

本集團之財務資料

此外，該全資附屬公司與該中國之物業發展公司（「借款方」）訂立委託貸款協議，透過中國一家銀行向借款方發放本金額為人民幣143,900,000元（相當於約179,830,000港元）之貸款。委託貸款旨在為借款方於一項物業項目及將予發展之潛在物業項目之物業發展中住宅單位之建築成本提供融資。

原有委託貸款自二零一四年九月二十六日起初步為期6個月，年利率為10%。於二零一五年三月二十五日，借款方、銀行與本集團簽署委託貸款延長協議，將貸款之屆滿日期延長至二零一五年九月二十六日。根據日期為二零一四年九月二十五日之保證契據，委託貸款以借款方之100%股權之股份押記及銷售借款方之物業發展項目所產生之應收賬款結餘作為抵押。委託貸款並無逾期亦無減值。

抵押銀行存款總額203,326,000港元中之款項人民幣143,900,000元（相當於約179,830,000港元）已用作附註27所示委託銀行貸款之抵押，以取得應收委託貸款。

24. 抵押銀行存款

抵押銀行存款人民幣143,900,000元（相當於約179,830,000港元）已抵押，作為獲得中國一家銀行授予委託貸款之現金抵押品，有關委託貸款為向獨立第三方作出之應收委託貸款。有關詳情載於綜合財務報表附註23及附註27(b)(iv)。

短期抵押銀行存款人民幣18,800,000元（相當於約23,496,000港元）已抵押，作為本集團以信託收據貸款之方式經營於中國之全資附屬公司業務之現金抵押品，有關詳情載於綜合財務報表附註27(b)(iii)。

所有抵押銀行存款之利息收入按中國人民銀行公佈之當前利率計算。

按貨幣計算（以港元定值）之抵押銀行存款如下：
本集團

| | 本集團 | |
|-----|----------------|--------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 人民幣 | <u>203,326</u> | <u>-</u> |

25. 銀行結餘及現金

銀行現金存款乃根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款為一日至三個月之間，視乎本集團即時的現金需求，並按各個短期定期存款利率賺取利息。

按貨幣計算（以港元定值）之銀行結餘及現金如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 港元 | 6,495 | 5,107 | 2,317 | 2,110 |
| 人民幣 | 64,553 | 32,839 | 37,630 | 161 |
| 其他 | <u>918</u> | <u>914</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>71,966</u> | <u>38,860</u> | <u>39,947</u> | <u>2,271</u> |

附錄四

本集團之財務資料

26. 應付貿易賬款及其他應付款項

| | 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------|-----|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 應付貿易賬款 | (a) | 20,443 | 757 | - | - |
| 其他應付款項 | | | | | |
| 應計費用及其他應付款項 | | 19,094 | 13,532 | 10,263 | 3,901 |
| 收取按金 | | 119 | 619 | - | - |
| 應付有關連人士之款項 | (b) | - | 2,580 | - | - |
| | | <u>19,213</u> | <u>16,731</u> | <u>10,263</u> | <u>3,901</u> |
| | | <u>39,656</u> | <u>17,488</u> | <u>10,263</u> | <u>3,901</u> |

附註：

(a) 應付貿易賬款

於呈報期末，應付貿易賬款由發票日期起計算之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|---------------|--------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 0-30天 | 19,332 | 273 |
| 31-60天 | 286 | 116 |
| 61-90天 | 170 | 80 |
| 90天以上 | 655 | 288 |
| | <u>20,443</u> | <u>757</u> |

(b) 應付有關連人士之款項

於二零一四年三月三十一日，應付有關連人士之款項為無抵押、免息及無固定還款期。有關連人士為本公司一名控股股東之近親家族成員所控制之實體。

附錄四

本集團之財務資料

27. 計息借貸

(a) 計息借貸之抵押情況及到期日分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 有抵押 | 412,574 | 210,000 | 210,000 | 210,000 |
| 無抵押 | 85,000 | 85,000 | 85,000 | 85,000 |
| | <u>497,574</u> | <u>295,000</u> | <u>295,000</u> | <u>295,000</u> |
| 應償還款項： | | | | |
| 一年內 | 319,574 | 85,000 | 117,000 | 85,000 |
| 第二年 | 32,000 | 32,000 | 32,000 | 32,000 |
| 第三年至第五年(包括首尾兩年) | 146,000 | 178,000 | 146,000 | 178,000 |
| | <u>497,574</u> | <u>295,000</u> | <u>295,000</u> | <u>295,000</u> |
| 列作流動負債之部份 | (319,574) | (145,000) | (117,000) | (145,000) |
| 非流動部份 | <u>178,000</u> | <u>150,000</u> | <u>178,000</u> | <u>150,000</u> |

(b) 於二零一五年三月三十一日，計息借貸包括以下：

| | 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 有抵押銀行貸款 | (i) | 210,000 | 210,000 | 210,000 | 210,000 |
| 無抵押承兌票據 | (ii) | 85,000 | 85,000 | 85,000 | 85,000 |
| 信託收據貸款 | (iii) | 22,744 | - | - | - |
| 委託貸款 | (iv) | 179,830 | - | - | - |
| | | <u>497,574</u> | <u>295,000</u> | <u>295,000</u> | <u>295,000</u> |

附註：

(i) 以本集團投資物業(附註15)提供擔保之有抵押銀行貸款210,000,000港元(二零一四年：210,000,000港元)。

有抵押銀行貸款按香港銀行同業拆息加年利率3%計息。根據貸款協議所載之還款時間表，於二零一五年三月三十一日被分類為流動負債之32,000,000港元須於一年內償還。

於二零一四年三月三十一日計入有抵押銀行貸款之60,000,000港元須按要求償還並已被分類為流動負債項下之計息借貸。於截至二零一五年三月三十一日止財政年度，銀行以書面確認其將不會要求於未來十二個月內償還該60,000,000港元之款項，因此，有關貸款結餘之部份已重新分類為非流動負債項下之計息借貸。

- (ii) 本公司於二零一三年十月二十九日發行之無抵押承兌票據85,000,000港元乃於二零一三年十月收購Ace Plus Global Limited及其附屬公司全部股權之收購代價之一部分。

承兌票據為無抵押及按年利率4%至12%計息，視乎本金之償還日期而定。承兌票據初步於二零一四年十月二十八日到期，並可選擇額外延長一年。於截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司延長承兌票據還款期至二零一五年十月二十八日。

- (iii) 信託收據貸款人民幣18,200,000元(相當於約22,744,000港元)以存於中國一家銀行之銀行存款人民幣18,800,000元(相當於約23,496,000港元)作抵押。該貸款按固定年利率2.885%計息並須於二零一五年八月償還。

- (iv) 委託貸款人民幣143,900,000元(相當於約179,830,000港元)以存於中國一家銀行之銀行存款人民幣143,900,000元(相當於約179,830,000港元)作抵押，以取得向獨立第三方作出之應收委託貸款(附註23)。

該貸款按中國人民銀行公佈之當前利率減3.12%計息。該委託貸款須於二零一五年九月二十四日償還。

所有銀行融資須受履行若干本集團財務狀況表比率之契諾所規限，有關規定常見於財務機構之借貸安排。倘本集團違反契諾，所提取融資將須按要求償還。

本集團定期監察該等契諾之遵守情況，確保有期貸款如期償還，並認為只要本集團持續遵守該等規定，銀行不大可能隨時要求還款。有關本集團流動資金風險管理之詳情載於附註5。截至二零一五年三月三十一日止，本集團無違反有關提取融資之契諾(二零一四年：無)。

28. 遞延稅項

本年度本集團遞延稅項淨額水平之變動如下：

已確認遞延稅項負債

| | 加速 折舊備抵 千港元 |
|--------------|---------------------|
| 於二零一三年四月一日 | 4,780 |
| 從損益中扣除 | <u>319</u> |
| 於二零一四年三月三十一日 | <u><u>5,099</u></u> |
| 於二零一四年四月一日 | 5,099 |
| 從損益中扣除 | <u>-</u> |
| 於二零一五年三月三十一日 | <u><u>5,099</u></u> |

附錄四

本集團之財務資料

未確認遞延稅項資產源自

| | 本集團 | |
|------------------|----------------|------------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 可扣除之暫時差額 稅項虧損 | 901 355,136 | 1,331 350,222 |
| 年末 | <u>356,037</u> | <u>351,553</u> |

由於本集團於未來不大可能獲得應課稅溢利以動用據此產生之稅項利益，故本集團概無就稅項虧損及可扣除之暫時差額確認遞延稅項資產。根據現時稅務法例，該等稅項虧損並未到期。

29. 股本

| | 二零一五年 | | 二零一四年 | |
|--|-------------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| | 股份數目 | 千港元 | 股份數目 | 千港元 |
| 普通股每股0.01港元 | | | | |
| 法定： | | | | |
| 於二零一四年／二零一三年 四月一日 | | | | |
| 每股面值0.01港元之普通股 (附註(i)) | 78,000,000,000 | 780,000 | 78,000,000,000 | 780,000 |
| 按每5股面值0.01港元之股份合併 為1股面值0.05港元之合併股份 之股份合併(附註(ii)) | <u>(62,400,000,000)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 於三月三十一日每股面值0.05港元 之普通股(二零一四年： 每股面值0.01港元) | <u>15,600,000,000</u> | <u>780,000</u> | <u>78,000,000,000</u> | <u>780,000</u> |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 於二零一四年／二零一三年 四月一日 | | | | |
| 每股面值0.01港元之普通股 | 2,853,150,000 | 28,532 | 2,820,500,000 | 28,205 |
| 行使購股權(附註30)(附註(j)) | 8,350,000 | 84 | 32,650,000 | 327 |
| 按每5股面值0.01港元之股份合併 為1股面值0.05港元之合併股份 之股份合併(附註(ii)) | <u>(2,289,200,000)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 公開發售每股0.05港元(附註(iii)) | <u>286,150,000</u> | <u>14,307</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 於三月三十一日每股面值0.05港元 之普通股(二零一四年： 每股面值0.01港元) | <u>858,450,000</u> | <u>42,923</u> | <u>2,853,150,000</u> | <u>28,532</u> |

附註：

- (i) 所呈列之股份數目乃股份合併前數目。
- (ii) 根據於二零一四年五月十五日生效之股份合併，五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份已合併為一股每股面值0.05港元之合併股份(「股份合併」)。

附錄四

本集團之財務資料

- (iii) 於二零一四年五月二十八日，公開發售已完成。公開發售之認購價為每股合併股份1.00港元，於股份溢價賬中進賬約271,843,000港元。因此，根據公開發售發行之股份數目乃按已計股份合併呈列。公開發售之所得款項淨額不多於244,000,000港元主要用於本集團之物業發展及管理業務，餘額則用於一般營運資金。

30. 以權益結算股份支付之交易

本公司於二零零二年九月六日採納一項購股權計劃及於二零零九年九月二十三日更新計劃限額，有關購股權計劃已於二零一二年九月五日終止（「二零零二年購股權計劃」）。根據無條件強制性現金收購建議，所有根據二零零二年購股權計劃尚未行使之購股權已告失效，並已於二零一四年五月六日（即進行購股權收購建議日期起計六個曆月）無效及不具效力。

本公司股東已於二零一二年九月五日舉行之股東週年大會上採納新購股權計劃（計劃限額於二零一四年八月八日更新）（「二零一二年購股權計劃」）。

根據二零一二年購股權計劃及二零零二年購股權計劃已授出購股權之條款及條件如下：

二零一二年購股權計劃

| 承授人 | 購股權數目 | | | | | 授出日期 | 行使期限 | 每份購股權行使價 港元 |
|----------------|---------------------|------------|------|-------------|-----------------------|------------|-----------------------|----------------|
| | 於二零一四年四月一日尚未行使及可予行使 | 年內授出 | 年內行使 | 年內註銷/失效 | 於二零一五年三月三十一日尚未行使及可予行使 | | | |
| 董事： | | | | | | | | |
| 柴琬女士 | - | 850,000 | - | - | 850,000 | 19/06/2014 | 19/06/2014-18/06/2024 | 0.980 |
| 王廣會先生 | - | 1,500,000 | - | - | 1,500,000 | 24/10/2014 | 24/10/2015-23/10/2024 | 1.200 |
| | - | 1,500,000 | - | - | 1,500,000 | 24/10/2014 | 24/10/2016-23/10/2024 | 1.200 |
| 黃炳興先生 | - | 4,000,000 | - | - | 4,000,000 | 24/10/2014 | 24/10/2015-23/10/2024 | 1.200 |
| | - | 4,000,000 | - | - | 4,000,000 | 24/10/2014 | 24/10/2016-23/10/2024 | 1.200 |
| 叢紅松先生 (附註1) | - | 1,000,000 | - | (1,000,000) | - | 19/06/2014 | 19/06/2014-18/06/2024 | 0.980 |
| | - | 250,000 | - | (250,000) | - | 24/10/2014 | 24/10/2015-23/10/2024 | 1.200 |
| | - | 250,000 | - | (250,000) | - | 24/10/2014 | 24/10/2016-23/10/2024 | 1.200 |
| 陳陸輝先生 | - | 8,000,000 | - | - | 8,000,000 | 19/06/2014 | 19/06/2014-18/06/2024 | 0.980 |
| 陳育棠先生 | - | 850,000 | - | - | 850,000 | 19/06/2014 | 19/06/2014-18/06/2024 | 0.980 |
| 梅建平先生 | - | 850,000 | - | - | 850,000 | 19/06/2014 | 19/06/2014-18/06/2024 | 0.980 |
| 聶梅生女士 (附註1) | - | 850,000 | - | (850,000) | - | 19/06/2014 | 19/06/2014-18/06/2024 | 0.980 |
| 小計 | - | 23,900,000 | - | (2,350,000) | 21,550,000 | | | |
| 僱員 | - | 2,300,000 | - | (1,000,000) | 1,300,000 | 19/06/2014 | 19/06/2014-18/06/2024 | 0.980 |
| | - | 11,075,000 | - | (1,600,000) | 9,475,000 | 24/10/2014 | 24/10/2015-23/10/2024 | 1.200 |
| | - | 11,075,000 | - | (1,600,000) | 9,475,000 | 24/10/2014 | 24/10/2016-23/10/2024 | 1.200 |
| 其他(附註2) | - | 36,000,000 | - | - | 36,000,000 | 19/06/2014 | 19/06/2014-18/06/2024 | 0.980 |
| 小計 | - | 60,450,000 | - | (4,200,000) | 56,250,000 | | | |
| 總計 | - | 84,350,000 | - | (6,550,000) | 77,800,000 | | | |

附錄四

本集團之財務資料

二零零二年購股權計劃

根據二零零二年購股權計劃及美成集團有限公司根據香港公司收購及合併守則就(其中包括)註銷本公司全部尚未行使購股權提出之無條件強制性現金收購建議(「購股權收購建議」)，仍未獲行使之所有購股權將予失效並於二零一四年五月六日(即進行購股權收購建議日期起計六個曆月)無效及不具效力。

| 承授人 | 購股權數目 | | | | | 授出日期 | 行使期限 | 每份 購股權 行使價 港元 |
|-----|-------------------------------------|----------|--------------------|-------------|---|------------|-----------------------|------------------------|
| | 於 二零一四年 四月一日 尚未行使 及可予行使 | 年內授出 | 年內行使 | 年內 註銷/失效 | 於 二零一五年 三月 三十一日 尚未行使 及可予行使 | | | |
| 僱員 | 6,370,000 | - | (6,370,000) | - | - | 10/08/2009 | 10/08/2009-09/08/2019 | 0.182 |
| | 1,980,000 | - | (1,980,000) | - | - | 29/09/2009 | 29/09/2009-28/09/2019 | 0.160 |
| 總計 | <u>8,350,000</u> | <u>-</u> | <u>(8,350,000)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | | | |

附註：

1. 授予前任董事叢先生及聶女士之1,500,000份及850,000份購股權因彼等之辭任已根據二零一二年購股權計劃分別於二零一五年三月及二零一四年十二月(即終止成為合資格人士日期後一個月)失效。
2. 其他包括提供僱員類似服務之人士。

就授予本公司董事之本公司購股權而言，根據附註3所載本集團之會計政策，估計於截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度之綜合收益表中確認之相關開支如下：

| | 本集團 | |
|-------|--------------|--------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 柴琇女士 | 427 | - |
| 陳陸輝先生 | 4,018 | - |
| 叢紅松先生 | 696 | - |
| 黃炳興先生 | 998 | - |
| 王廣會先生 | 374 | - |
| 陳育棠先生 | 427 | - |
| 梅建平先生 | 427 | - |
| 聶梅生女士 | 427 | - |
| | <u>7,794</u> | <u>-</u> |

附錄四

本集團之財務資料

於截至二零一五年三月三十一日止年度授出之購股權之公允價值約為22,936,000港元及13,028,000港元，其乃利用二項式模式於授出日釐定。除上文所述之行使價外，應用二項式模式時須對其參數(例如無風險利率、股息率及預期波幅)作出重大判斷，其概述如下：

| | 授出日期 | |
|--------------|----------------|-----------------|
| | 二零一四年 六月十九日 | 二零一四年 十月二十四日 |
| 於授出日期之加權平均股價 | 0.98 | 0.91 |
| 無風險利率 | 2.02% | 1.75% |
| 股息率 | 0% | 0% |
| 預期波幅* | 49.89% | 49.12% |

* 根據物業發展上市公司。

於二零一五年及二零一四年三月三十一日之尚未行使購股權之加權平均行使價如下：

| | 二零一五年 | | 二零一四年 | |
|-----|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------|
| | 每股股份 按港元計算 之加權平均 行使價 | 購股權 數目 (千股) | 每股股份 按港元計算 之加權平均 行使價 | 購股權數目 (千股) |
| 年初 | 0.1768(i) | 8,350 | 0.1733(i) | 61,000 |
| 已授出 | 1.0678(ii) | 84,350 | - | - |
| 已行使 | 0.1768(i) | (8,350) | 0.1724(i) | (32,650) |
| 已失效 | 1.0371(ii) | (6,550) | 0.1768(i) | (20,000) |
| 年終 | 1.0692(ii) | <u>77,800</u> | 0.1768(i) | <u>8,350</u> |

於購股權行使日期之加權平均股價為1.08港元(ii) (二零一四年：0.28港元(i))。

於呈報期末未屆滿及未行使之購股權之條款

| 行使期限 | 行使價 | 二零一五年 數目 | 二零一四年 數目 |
|-------------------------|------|-------------------|------------------|
| 10/08/2009 – 09/08/2019 | | - | 6,370,000 |
| 29/09/2009 – 28/09/2019 | | - | 1,980,000 |
| 19/06/2014 – 18/06/2024 | 0.98 | 47,850,000 | - |
| 24/10/2015 – 23/10/2024 | 1.20 | 14,975,000 | - |
| 24/10/2016 – 23/10/2024 | 1.20 | 14,975,000 | - |
| | | <u>77,800,000</u> | <u>8,350,000</u> |

附註：

- (i) 股份數目及平均行使價乃按股份合併生效前影響呈列。
- (ii) 股份數目及平均行使價乃按股份合併生效後影響呈列。
- (iii) 於已失效之購股權總數當中，2,350,000份購股權乃授予前董事及餘下4,200,000份購股權乃授予僱員及提供類似服務之其他人士。

二零一二年購股權計劃之概要如下：

- 1) 目的 表揚及肯定參與人士對本集團或任何本集團持有股本權益實體(「投資實體」)已作出或將作出之貢獻或潛在貢獻、激勵參與人士以最佳表現及最高效率為本集團或投資實體締造利益、並維繫或吸引與貢獻有利於或將會有利於本集團或投資實體之業務發展之參與人士之業務關係。
- 2) 參與者
 - (a) 本公司或任何附屬公司或任何投資實體之任何僱員(包括任何執行董事)或高級人員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)或主要股東；或
 - (b) 本公司或任何附屬公司或任何投資實體之任何顧問、代理、專業顧問、客戶、業務夥伴、合營夥伴、策略夥伴、業主或租客、或向本公司或任何附屬公司或任何投資實體提供貨品或服務之任何供應商或提供者；或
 - (c) 酌情信託之任何受託人(該信託之一名或多名受益人須隸屬上述任何一個類別人士，或上述任何一個類別人士實益擁有之任何公司)；或
 - (d) 任何其他人士，而該等人士乃董事會絕對酌情釐定按其表現及／或服務年期被認為對本集團或投資實體業務作出寶貴貢獻；或按其工作經驗、行業知識及其他相關因素被視為本集團之有價值資源；或按其業務聯繫或網絡或其他相關因素被預計為有能力為本集團或投資實體之發展壯大、業務發展或增長作出貢獻之參與人士。
- 3) 可供發行之股份總數 85,845,000股股份，即於二零一四年八月八日更新計劃授權限額當日已發行股份總數10%。

附錄四

本集團之財務資料

- 4) 每位參與者之權利上限 於任何十二個月期間內：
- (a) 就各承授人而言，不超過當時已發行股份數目總數之1%(包括已行使及尚未行使之購股權)；
 - (b) 就主要股東及獨立非執行董事而言，不超過當時已發行股份數目之0.1%及總值不超過5百萬港元(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)；
- 除非於股東大會上獲獨立股東另行批准。
- 5) 購股權期限 有關期限由授出函件所指定日期起，至上述期限之最後一日或計劃及／或授出函件所指定之有關時間(以較早者為準)屆滿，惟不得超過授出日期起計十年。
- 6) 購股權在歸屬前須持有之最短期限 除董事會全權決定另行規定者外，購股權之行使並無最短持有期限。
- 7) 接納購股權時付款 於授出之日期起二十一天內須就接納支付現金1.00港元。
- 8) 認購價 將由董事會釐定，且該價格至少為下列三者中之最高者：
- (a) 於授出購股權之日期(須為營業日)聯交所日報表所載之股份收市價；
 - (b) 於緊接授出購股權之日期前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價；及
 - (c) 股份面值。
- 9) 期限 由二零一二年九月五日(即採納計劃日期)起計十年期之期限，且於該日期足十週年(即二零二二年九月五日)時屆滿。

本集團僱員(包括董事)提供服務以換取股份或有關股份之權利時，即以股份支付之交易方式收取薪酬。與僱員進行該等交易之成本乃參考股本工具於授出日期之公允價值計量。向僱員授出之購股權之公允價值確認為僱員成本，而股權之購股權儲備會出現相應增加。公允價值乃使用二項式期權定價模式(「該模式」)釐定，當中已考慮交易條款及條件，惟不包括與本公司股份價格相關之條件(「市場條件」)。

以權益結算之交易之成本連同股權之購股權儲備相應增加一併於歸屬條件須予達成之年度內確認，直至相關僱員全面享有該回報當日為止。於歸屬期內，預期最終歸屬之購股權數目會予以檢討。對過往年度已確認累計公允價值作出之任何調整於回顧年內之損益中扣除／計入，並於股權之儲備作出相應調整。

附錄四

本集團之財務資料

本公司採用該模式計算所授出購股權於授出日期之估計公允價值。該模式是評估購股權之公允價值較為普遍使用之一種模式。計算購股權公允價值時使用之變數及假設乃根據管理層之最佳評估。購股權之價值會視乎不同之主觀假設之變數而計算出不同之估值。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公允價值之估計產生重大之影響。

31. 儲備

本公司

| | 附註 | 股份溢價 千港元 | 資本贖回 儲備 千港元 | 繳入盈餘 千港元 | 購股權 儲備 千港元 | 累計溢利 千港元 | 總額 千港元 |
|---------|----|----------------|-------------------|----------------|------------------|---------------|----------------|
| 於二零一三年 | | | | | | | |
| 四月一日 | | 35,383 | 450 | 263,441 | 4,986 | 108,572 | 412,832 |
| 根據購股權計劃 | | | | | | | |
| 發行股份 | | 7,864 | - | - | (2,560) | - | 5,304 |
| 購股權失效 | | - | - | - | (1,752) | 1,752 | - |
| 本年度虧損 | 13 | - | - | - | - | (12,655) | (12,655) |
| 於二零一四年 | | | | | | | |
| 三月三十一日 | | <u>43,247</u> | <u>450</u> | <u>263,441</u> | <u>674</u> | <u>97,669</u> | <u>405,481</u> |
| 於二零一四年 | | | | | | | |
| 四月一日 | | 43,247 | 450 | 263,441 | 674 | 97,669 | 405,481 |
| 根據購股權計劃 | | | | | | | |
| 發行股份 | | 2,066 | - | - | (674) | - | 1,392 |
| 公開發售項下 | | | | | | | |
| 已發行股份 | | 271,843 | - | - | - | - | 271,843 |
| 發行股份之開支 | | (1,197) | - | - | - | - | (1,197) |
| 已授出購股權 | | - | - | - | 28,107 | - | 28,107 |
| 購股權失效 | | - | - | - | (2,798) | 2,798 | - |
| 本年度虧損 | 13 | - | - | - | - | (20,892) | (20,892) |
| 於二零一五年 | | | | | | | |
| 三月三十一日 | | <u>315,959</u> | <u>450</u> | <u>263,441</u> | <u>25,309</u> | <u>79,575</u> | <u>684,734</u> |

股息

董事會不建議派發任何截至二零一五年三月三十一日止年度之股息(二零一四年：無)。

股份溢價及資本贖回儲備

股份溢價賬及資本贖回儲備之運用乃受到百慕達一九八一年公司法(經修訂)所監管。

物業重估儲備

倘某物業、機器及設備項目因其用途更改(以擁有人終止佔用為憑據)而成為一項投資物業，該項目於轉撥當日之賬面值及公允價值之間差額乃確認為其他全面收入，並於物業重估儲備中累計。該資產其後出售或永久不可使用時，有關重估儲備將直接轉撥至累計溢利。

附錄四

本集團之財務資料

外匯儲備

外匯儲備包括因換算外國業務之財務報表而產生之所有外匯差額，乃根據有關外幣換算所採納之會計政策處理。

企業擴充儲備

企業擴充儲備乃指在中國經營之附屬公司所設立之中國法定儲備。經有關中國機關批准後，該項企業擴充儲備可用作增加中國相關附屬公司註冊資本之用。

繳入盈餘

本公司之繳入盈餘產生自二零零六年五月之削減資本，其包括削減股本及註銷本公司於二零零五年三月三十一日之股份溢價賬之所有金額。根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），倘有合理之論據相信：(i)本公司當時無法或於作出分派後將無法清繳到期債項；或(ii)公司資產之可變現價值將因此低於其負債，則公司不得從繳入盈餘宣派或派發股息，或作出任何分派。

購股權儲備

購股權儲備乃已授出惟尚未行使之購股權之公允價值，於綜合財務報表附註中以股份為基礎之付款交易之會計政策中有進一步闡述。

32. 經營業務(所動用)所得之現金

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|---------------------|-----------------|---------------|
| 除稅前虧損 | (18,616) | (3,359) |
| 利息收入 | (10,659) | (2,632) |
| 利息開支 | 16,743 | 3,747 |
| 出售附屬公司之收益 | - | (13,391) |
| 出售會籍之收益 | - | (340) |
| 應佔聯營公司業績 | (2,641) | 1,081 |
| 應佔合營企業業績 | (429) | - |
| 折舊 | 1,175 | 762 |
| 收購附屬公司之議價收購收益 | (989) | - |
| 投資物業公允價值之變動 | (25,000) | (11,000) |
| 應收貿易賬款及其他應收款項之呆賬撇銷 | 54 | 138 |
| 出售物業、機器及設備之虧損(收益) | 5 | (78) |
| 換算產生之匯兌差額 | 132 | (51) |
| 以權益結算以股份為基礎之付款開支 | 28,107 | - |
| 存貨(增加)減少 | (28,627) | 854 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項(增加)減少 | (22,149) | 40,131 |
| 應付貿易賬款及其他應付款項增加 | 5,594 | 1,747 |
| 經營業務(所動用)所得之現金 | <u>(57,300)</u> | <u>17,609</u> |

33. 業務合併

(a) 收購上海星際通實業有限公司之100%股權

誠如本公司日期為二零一四年八月二十日之公佈所披露，於二零一四年八月，本集團與本集團全資附屬公司之一名董事及一名前董事訂立協議，以收購上海星際通實業有限公司(「上海星際通」)之100%股權(稱為「上海星際通收購事項」)，代價為人民幣1,500,000元(相當於約1,896,000港元)。

上海星際通之主要業務為上海移動通信市場之著名國內電信運營商提供服務。

上海星際通收購事項提供機會擴充本集團之電信業務，並可利用其渠道優勢進一步拓展電子產品之零售。於收購日期之上海星際通可識別資產及負債之公允價值及緊接上海星際通收購事項前之相關賬面值載列如下：

| | 於收購時 已確認之 賬面值 千港元 | 公允價值 千港元 |
|---------------|----------------------------|----------------|
| 物業、機器及設備 | 136 | 136 |
| 存貨 | 652 | 652 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項 | 2,720 | 2,720 |
| 現金及現金等價物 | 213 | 213 |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | (1,490) | (1,490) |
| 應繳稅項 | (287) | (287) |
| 資產淨值 | | 1,944 |
| 議價收購 | | (48) |
| | | <u>1,896</u> |
| 以下列方式支付： | | |
| 購買代價： | | |
| 已付現金 | | <u>1,896</u> |
| | | 千港元 |
| 於收購時之淨現金流量： | | |
| 已收購現金淨額 | | 213 |
| 已付代價 | | <u>(1,896)</u> |
| | | <u>(1,683)</u> |

由收購日期起至二零一五年三月三十一日，上海星際通分別為營業額及除稅後溢利帶來4,784,000港元及812,000港元。倘上海星際通收購事項於年初發生，截至二零一五年三月三十一日止年度之營業額及除稅後溢利將分別增加8,850,000港元及1,673,000港元。

附錄四

本集團之財務資料

本集團就外聘法律及專業費用所產生之收購相關成本363,000港元已計入本集團綜合收益表之「行政開支」內。

該等交易所收購之應收款項(主要包括應收貿易賬款)之公允價值為2,720,000港元，而總合約款項為2,720,000港元。於合約現金流收購日期之預期不可收回款項最佳估計為零港元。

(b) 收購上海潤迅君斯通訊科技有限公司之100%股權

誠如本公司日期為二零一四年七月二十二日之公佈所披露，於二零一四年七月，本集團與本集團全資附屬公司之一名董事及一名前董事訂立有條件協議，以收購上海潤迅君斯通訊科技有限公司(「上海潤迅君斯」)之100%股權(稱為「上海潤迅君斯收購事項」)，代價為人民幣9,000,000元(相當於約11,325,000港元)及可予調整。誠如本公司日期為二零一四年十一月十一日之公佈所披露，於二零一四年十一月，本集團與本集團附屬公司之董事及前董事進一步訂立補充協議，有關代價將於完成審計後予以調整。上海潤迅君斯收購事項已於二零一四年十二月完成。

上海潤迅君斯之主要業務為於上海為一間中國著名國內電信運營商提供呼出呼叫中心服務。

上海潤迅君斯收購事項提供機會(i)將本集團於電信市場所提供之產品及服務多元化發展；(ii)加強本集團與為本集團提供服務之電信運營商之關係；及(iii)把握上海潤迅君斯業務與本集團之電信零售及管理服務之協同效益。收購日期之上海潤迅君斯之可識別資產及負債之公允價值及緊接上海潤迅君斯收購事項前之相關賬面值載列如下：

| | 賬面值 千港元 | 於收購時 已確認之 公允價值 千港元 |
|---------------|------------|-----------------------------|
| 物業、機器及設備 | 4,512 | 4,512 |
| 於合營企業之權益 | 10,168 | 10,168 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項 | 5,786 | 5,786 |
| 現金及現金等價物 | 15 | 15 |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | (7,985) | (7,985) |
| 應繳稅項 | (230) | (230) |
| 資產淨值 | | 12,266 |
| 議價收購 | | (941) |
| | | <u>11,325</u> |
| 以下列方式支付： | | |
| 購買代價： | | |
| 已付現金 | | <u>11,325</u> |

附錄四

本集團之財務資料

千港元

| | |
|-------------|-----------------|
| 於收購時之淨現金流量： | |
| 已收購現金淨額 | 15 |
| 已付代價 | (11,325) |
| | <u>(11,310)</u> |

由收購日期起至二零一五年三月三十一日，上海潤迅君斯分別為營業額及除稅後溢利帶來9,666,000港元及1,965,000港元。倘上海潤迅君斯收購事項於年初發生，截至二零一五年三月三十一日止年度之營業額及除稅後溢利將分別增加19,925,000港元及4,300,000港元。

本集團就外聘法律及專業費用所產生之收購相關成本2,378,000港元已計入本集團綜合收益表之「行政開支」內。

該等交易所收購之應收款項(主要包括應收貿易賬款)之公允價值為5,786,000港元，而總合約款項為5,786,000港元。於合約現金流收購日期之預期不可收回款項最佳估計為零港元。

34. 與有關連人士之交易

除於本綜合財務報表其他部份披露之交易及餘額以外，以下乃本集團與有關連人士進行之重大交易，此等交易乃於本集團之日常業務中進行。

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|---|---------------|--------------|
| (i) 主要管理人員 | | |
| 給予主要管理人員之報酬(包括付予本公司董事及若干最高薪僱員之款項(見附註11披露))如下： | | |
| —薪金、津貼及實物利益 | 9,310 | 6,931 |
| —酌情花紅 | 76 | 1,894 |
| —退休計劃供款 | 395 | 80 |
| —離職福利 | — | 398 |
| —以權益結算以股份為基礎之付款 | 8,854 | — |
| | <u>18,635</u> | <u>9,303</u> |
| (ii) 本公司一名控股股東之近親家族成員所控制之實體 | | |
| —項目管理費收入 | 18 | — |
| —已付租金開支 | 216 | 24 |
| —購買傢俬、裝置及設備 | — | 1,160 |
| | <u>—</u> | <u>1,160</u> |

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司一名控股股東之近親家族成員所控制之實體替本公司一家附屬公司承擔辦公室租金開支，為期三個半月，月租約為327,000港元。

35. 公允價值計量

下文呈列於二零一五年三月三十一日，按公允價值計量或須於財務報表中按經常性基準根據香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定公允價值等級三個級別披露公允價值之資產及負債，當中公允價值計量乃按對有關整體計量有重大影響之最低輸入級別將整項公允價值計量分類。輸入數據界定如下：

- 級別一(最高級別)：使用於計量日期本集團能夠取得於活躍市場上相同資產或負債之報價(未經調整)；
- 級別二：級別一所涵蓋報價以外可直接或間接觀察之資產或負債輸入項目；
- 級別三(最低級別)：不可觀察資產或負債輸入項目。

本集團投資物業340,000,000港元(二零一四年：315,000,000港元)乃按公允價值級別二計量。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，並無於公允價值計量級別一及級別二之間進行轉撥，亦無轉入及轉出公允價值計量級別三。

公允價值級別二所用之估值技術及輸入數據概述

如附註15所述，於呈報期末，投資物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市值基準，採用直接比較法及參考市場可見之可比較市場交易，並假設該等物業可交吉出售進行重估。本估值方法之最主要輸入數據為每平方呎之市價。

36. 承擔

經營租賃承擔—本集團作為承租人

於呈報期末，本集團就不可撤銷經營租賃之應付未來最低租金付款總額如下：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 租賃物業： | | |
| 一年內 | 10,175 | 6,083 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 9,699 | 5,484 |
| | <u>19,874</u> | <u>11,567</u> |

經營租賃付款指本集團就若干辦公室處所及零售店舖應付之租金。所商議之租賃期平均為兩年，以及所訂之租金之平均期為兩年。

37. 主要附屬公司

主要附屬公司詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立／ 經營國家／ 地點及於中國 之法人類別 | 已發行股本／ 註冊資本詳情 | 所持實際 股權百分比 ¹ | 主要業務 |
|----------------------------|-----------------------------------|--|----------------------------|-----------------|
| 廣澤電腦有限公司 | 香港 | 2股普通股股份 合共2港元 | 100% | 持有物業 |
| Ground Holdings Limited | 英屬處女群島 | 100股普通股股份 每股1美元 | 100% | 投資控股 |
| 廣澤置業(香港) 有限公司 | 香港 | 2股普通股股份 合共2港元 | 100% | 持有物業 |
| 俊建實業有限公司 | 香港 | 2股普通股股份 合共2港元 | 100% | 持有物業 |
| 先豪有限公司 | 香港 | 6,176,497股普通股股份 合共13,966,499港元 | 100% | 投資控股 |
| 中成顧問有限公司 | 香港 | 1股普通股股份 合共1港元 | 100% | 行政及管理服務 |
| 偉潤置業有限公司 | 香港 | 2股普通股股份 合共2港元 | 100% | 持有物業 |
| 上海錦瀚銀通通信產品 銷售有限公司 | 中國， 外資企業 | 繳足資本 人民幣500,000元 註冊資本 人民幣500,000元 | 100% | 提供分銷及 管理服務 |
| 上海潤迅概念通信產品 連鎖銷售有限公司 | 中國 | 繳足資本 人民幣30,000,000元 註冊資本 人民幣30,000,000元 | 100% | 提供電信零售及 管理服務 |
| 上海宏億通信產品銷售 有限公司 | 中國 | 繳足資本 人民幣500,000元 註冊資本 人民幣500,000元 | 100% | 提供分銷及 管理服務 |
| 上海潤迅君斯通信科技 有限公司 | 中國 | 繳足資本 人民幣5,000,000元 註冊資本 人民幣5,000,000元 | 100% | 提供電信呼叫 中心服務 |

附錄四

本集團之財務資料

| 名稱 | 註冊成立/ 經營國家/ 地點及於中國 之法人類別 | 已發行股本/ 註冊資本詳情 | 所持實際 股權百分比 ¹ | 主要業務 |
|-----------------|-----------------------------------|--|----------------------------|-----------------|
| 上海星際通實業 有限公司 | 中國 | 繳足資本 人民幣5,000,000元 註冊資本 人民幣5,000,000元 | 100% | 提供電信零售及 管理服務 |

¹ 除Ground Holdings Limited之權益由本公司直接擁有外，所有權益均由本公司間接持有。

上表包括本公司之附屬公司，董事認為該等附屬公司對本年度業績具主要影響或構成本集團淨資產重要部份。董事認為提供其他附屬公司之詳情將會令篇幅過於冗長。

本公司附屬公司概無發行債務證券。

38. 呈報期後事項

根據日期為二零一五年五月二十六日之公佈，本集團與家譯投資有限公司訂立買賣協議以收購一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司之全部股權，代價為4,650,000,000港元。目標公司及其附屬公司從事住宅、商業及旅遊物業之發展、銷售及租賃。透過該收購事項，本公司可借助目標集團的平台，加快物業發展業務。於本財務報表批准日期，上述收購尚未完成。

39. 比較數字

為符合本年度之呈列方式，行政開支內之26,401,000港元開支已重新歸類為分銷成本。經修訂呈列方式更適當地反映該等項目性質。是項重新歸類並無對本集團之已申報財務狀況、業績或現金流量造成影響。

本集團截至二零一四年三月三十一日止十二個月之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之核數師報告。



MAZARS CPA LIMITED
瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓

致廣澤地產有限公司

(前稱 *China Motion Telecom International Limited* 潤迅通信國際有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

我們已完成審核廣澤地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載列於第IV-79至IV-135頁之綜合財務報表，包括綜合及貴公司於二零一四年三月三十一日之財務狀況表、及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事對綜合財務報表之責任

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，編製真實兼公允觀點之綜合財務報表，並對董事釐定就確保編製並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之綜合財務報表而言屬必要之有關內部監控負責。

核數師之責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表發表意見，並按照百慕達1981年公司法(經修訂)第90節的規定僅向全體股東作出報告。除此之外，我們的報告不可作其他用途。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。我們的審核工作乃根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行。該等準則規定本核數師遵守道德規定，並計劃及進行審核以合理確定該等綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得有關綜合財務報表所載金額及披露事項之審核憑證。所選用之程序視乎核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤所致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與該實體編製真實兼公允之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當審核程序，惟並非對該實體之內部監控之效益表達意見。審核亦包括評核董事所採用之會計政策是否恰當以及其所作之會計估計是否合理，以及評核綜合財務報表之整體呈列。

我們相信，我們已取得充分且適當之審核憑證，為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已按香港財務報告準則真實兼公允地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年三月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

瑪澤會計師事務所有限公司

香港執業會計師

香港二零一四年六月十八日

陳志明

執業證書號碼：P05132

附錄四

本集團之財務資料

綜合收益表

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 (重列) |
|-----------------|----|-----------------------|----------------------|
| 持續經營業務 | | | |
| 營業額 | 6 | 56,211 | 63,663 |
| 銷售及服務成本 | | <u>(16,797)</u> | <u>(28,562)</u> |
| 毛利 | | 39,414 | 35,101 |
| 其他收益 | 6 | 4,236 | 3,748 |
| 其他淨收入 | 7 | 13,809 | 4 |
| 分銷成本 | | (1,036) | (85) |
| 行政費用 | | (65,954) | (44,395) |
| 商譽減值 | | – | (29,117) |
| 投資物業的公允價值之變動 | | 11,000 | 79,000 |
| 融資成本 | 9 | (3,747) | – |
| 應佔聯營公司之業績 | 20 | <u>(1,081)</u> | <u>–</u> |
| 除稅前(虧損)溢利 | 10 | (3,359) | 44,256 |
| 稅項 | 12 | <u>(497)</u> | <u>(1,847)</u> |
| 本年度持續經營業務(虧損)溢利 | | (3,856) | 42,409 |
| 已終止經營業務 | | | |
| 本年度已終止經營業務之溢利 | 13 | <u>–</u> | <u>40,817</u> |
| 本年度(虧損)溢利 | | <u><u>(3,856)</u></u> | <u><u>83,226</u></u> |

附錄四

本集團之財務資料

| | 附註 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 (重列) |
|------------------|----|-----------------------|----------------------|
| 應佔(虧損)溢利： | | | |
| 本公司股東 | | | |
| — 持續經營業務 | | (3,850) | 42,342 |
| — 已終止經營業務 | | — | 40,876 |
| | | <u>(3,850)</u> | <u>83,218</u> |
| 非控股權益 | | | |
| — 持續經營業務 | | (6) | 67 |
| — 已終止經營業務 | | — | (59) |
| | | <u>(6)</u> | <u>8</u> |
| | | <u><u>(3,856)</u></u> | <u><u>83,226</u></u> |
| 每股(虧損)盈利 | | | |
| | 15 | | |
| 來自持續及已終止經營業務 | | | |
| — 基本及攤薄 | | <u>(0.68) 港仙</u> | <u>14.75 港仙</u> |
| 來自持續經營業務 | | | |
| — 基本及攤薄 | | <u>(0.68) 港仙</u> | <u>7.50 港仙</u> |
| 來自已終止經營業務 | | | |
| — 基本及攤薄 | | <u>不適用</u> | <u>7.25 港仙</u> |

有關本年度股息之詳情已於綜合財務報表附註30披露。

附錄四

本集團之財務資料

綜合全面收入表

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 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 本年度(虧損)溢利 | (3,856) | 83,226 |
| 其他全面(虧損)收入 | | |
| 已經或其後可被重新分類至損益之項目： | | |
| 綜合賬目時產生之匯兌差額 | (50) | 413 |
| 有關出售附屬公司之重新分類調整 | (5,011) | — |
| 其他全面(虧損)收入總額 | (5,061) | 413 |
| 本年度全面(虧損)收入總額 | (8,917) | 83,639 |
| 應佔全面(虧損)收入總額： | | |
| 本公司股東 | | |
| — 持續經營業務 | (8,911) | 42,755 |
| — 已終止經營業務 | — | 40,876 |
| | (8,911) | 83,631 |
| 非控股權益 | | |
| — 持續經營業務 | (6) | 67 |
| — 已終止經營業務 | — | (59) |
| | (6) | 8 |
| | (8,917) | 83,639 |

附錄四

本集團之財務資料

財務狀況表

二零一四年三月三十一日

| 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一四年 三月三十一日 千港元 | 二零一三年 三月三十一日 千港元 | 二零一四年 三月三十一日 千港元 | 二零一三年 三月三十一日 千港元 |
| 資產及負債 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 投資物業 | 16 | 315,000 | 304,000 | - |
| 物業、機器及設備 | 17 | 2,547 | 1,419 | - |
| 商譽 | 18 | - | - | - |
| 於附屬公司之權益 | 19 | - | - | 730,467 |
| 於聯營公司之權益 | 20 | 383,919 | - | - |
| 其他非流動資產 | 21 | - | 3,130 | - |
| | | <u>701,466</u> | <u>308,549</u> | <u>730,467</u> |
| | | | | <u>382,550</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | 22 | 1,580 | 2,435 | - |
| 應收貿易賬款及 其他應收款項 | 23 | 11,514 | 51,682 | 176 |
| 銀行結餘及現金 | 24 | 38,860 | 102,099 | 2,271 |
| | | <u>51,954</u> | <u>156,216</u> | <u>2,447</u> |
| | | | | <u>60,311</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 應付貿易賬款及 其他應付款項 | 25 | 17,488 | 14,805 | 3,901 |
| 計息借貸 | 26 | 145,000 | - | 145,000 |
| 稅項 | | 58 | 49 | - |
| | | <u>162,546</u> | <u>14,854</u> | <u>148,901</u> |
| | | | | <u>1,824</u> |
| 淨流動(負債)資產 | | <u>(110,592)</u> | <u>141,362</u> | <u>(146,454)</u> |
| | | | | <u>58,487</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>590,874</u> | <u>449,911</u> | <u>584,013</u> |
| | | | | <u>441,037</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 計息借貸 | 26 | 150,000 | - | 150,000 |
| 遞延稅項負債 | 27 | 5,099 | 4,780 | - |
| | | <u>155,099</u> | <u>4,780</u> | <u>150,000</u> |
| | | | | <u>-</u> |
| 淨資產 | | <u>435,775</u> | <u>445,131</u> | <u>434,013</u> |
| | | | | <u>441,037</u> |

附錄四

本集團之財務資料

| | 附註 | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------|----|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | 二零一四年 三月三十一日 千港元 | 二零一三年 三月三十一日 千港元 | 二零一四年 三月三十一日 千港元 | 二零一三年 三月三十一日 千港元 |
| 股本及儲備 | | | | | |
| 已發行股本 | 28 | 28,532 | 28,205 | 28,532 | 28,205 |
| 儲備 | 30 | 407,385 | 410,992 | 405,481 | 412,832 |
| 本公司股東應佔股本 及儲備總額 | | 435,917 | 439,197 | 434,013 | 441,037 |
| 非控股權益 | | (142) | 5,934 | - | - |
| 權益總額 | | <u>435,775</u> | <u>445,131</u> | <u>434,013</u> | <u>441,037</u> |

於二零一四年六月十八日經董事會批准及授權簽發。

附錄四

本集團之財務資料

綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

| | 本公司股東應佔儲備 | | | | | | | | | | | | |
|------------|-----------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|---------|-------|----------|---------|-------|---------|
| | 已發行股本 | 股份溢價 | 綜合時之儲備 | 物業重估儲備 | 外匯儲備 | 資本贖回儲備 | 企業擴充儲備 | 繳入盈餘 | 購股權儲備 | 累計(虧損)溢利 | 總額 | 非控股權益 | 股本總額 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零一二年四月一日 | 28,205 | 35,383 | 4,900 | 9,845 | 8,537 | 450 | 65,434 | 210,587 | 4,986 | (12,761) | 327,361 | 5,963 | 361,529 |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 83,218 | 83,218 | 8 | 83,226 |
| 其他全面收入： | | | | | | | | | | | | | |
| 綜合時之匯兌差異 | - | - | - | - | 413 | - | - | - | - | - | 413 | - | 413 |
| 其他全面收入總額 | - | - | - | - | 413 | - | - | - | - | - | 413 | - | 413 |
| 本年度全面收入總額 | - | - | - | - | 413 | - | - | - | - | 83,218 | 83,631 | 8 | 83,639 |
| 出售已終止經營業務 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (37) | (37) |
| 出售投資物業 | - | - | - | (551) | - | - | - | - | - | 551 | - | - | - |
| | - | - | - | (551) | - | - | - | - | - | 551 | - | (37) | (37) |

附錄四

本集團之財務資料

| | | 本公司股東應佔儲備 | | | | | | | | | | | | |
|--------------|--|-----------|--------|--------|--------|---------|--------|----------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|
| | | 已發行股本 | 股份溢價 | 綜合時之儲備 | 物業重估儲備 | 外匯儲備 | 資本贖回儲備 | 企業擴充儲備 | 繳入盈餘 | 購股權儲備 | 累計(虧損)溢利 | 總額 | 非控股權益 | 股本總額 |
| | | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零一三年三月三十一日 | | 28,205 | 35,383 | 4,900 | 9,294 | 8,950 | 450 | 65,434 | 210,587 | 4,986 | 71,008 | 410,992 | 5,934 | 445,131 |
| 及於二零一三年四月一日 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (3,850) | (3,850) | (6) | (3,856) |
| 本年度虧損 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他全面虧損： | | - | - | - | - | (50) | - | - | - | - | - | (50) | - | (50) |
| 綜合時之匯兌差異 | | - | - | - | - | (5,011) | - | - | - | - | - | (5,011) | - | (5,011) |
| 出售附屬公司 | | - | - | - | - | (5,061) | - | - | - | - | - | (5,061) | - | (5,061) |
| 其他全面虧損總額 | | - | - | - | - | (5,061) | - | - | - | - | (3,850) | (8,911) | (6) | (8,917) |
| 本年度全面虧損總額 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 出售附屬公司 | | - | - | - | - | - | - | (65,434) | - | - | 65,434 | - | (6,070) | (6,070) |
| 與擁有人之交易： | | | | | | | | | | | | | | |
| 貢獻及分配 | | 327 | 7,864 | - | - | - | - | - | - | (2,560) | - | 5,304 | - | 5,631 |
| 根據購股權計劃的發行股份 | | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,752) | 1,752 | - | - | - |
| 購股權失效 | | 327 | 7,864 | - | - | - | - | - | - | (4,312) | 1,752 | 5,304 | - | 5,631 |
| 於二零一四年三月三十一日 | | 28,532 | 43,247 | 4,900 | 9,294 | 3,889 | 450 | - | 210,587 | 674 | 134,344 | 407,385 | (142) | 435,775 |

附錄四

本集團之財務資料

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-----------------------------|----|----------------------|-----------------------|
| 經營活動 | | | |
| 經營業務所得(所動用)之現金 | 31 | 17,609 | (2,848) |
| 已收利息 | | 2,632 | 957 |
| 已付利息 | | (2,779) | — |
| 已付所得稅 | | (169) | (850) |
| | | <u>17,293</u> | <u>(2,741)</u> |
| 投資活動 | | | |
| 出售物業、機器及設備所得款項 | | 346 | — |
| 出售附屬公司之所得款項淨額 | 33 | 5,309 | — |
| 出售會籍之所得款項 | | 340 | — |
| 出售投資物業之所得款項淨額 | | — | 2,717 |
| 出售已終止業務之所得款項淨額 | 33 | — | 839 |
| 購買物業、機器及設備 | | (2,158) | (1,400) |
| 收購附屬公司之權益及其他資產 | 32 | (300,000) | — |
| | | <u>(296,163)</u> | <u>2,156</u> |
| 融資活動 | | | |
| 新增銀行貸款 | | 210,000 | — |
| 因行使購股權而發行股本 | | 5,631 | — |
| | | <u>215,631</u> | <u>—</u> |
| 現金及現金等價物之減少淨額 | | (63,239) | (585) |
| 年初之現金及現金等價物 | | <u>102,099</u> | <u>102,684</u> |
| 年末之現金及現金等價物 (以銀行結餘及現金代表) | | <u><u>38,860</u></u> | <u><u>102,099</u></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

廣澤地產有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限責任公司及其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。由二零一四年一月二十七日起，本公司名稱已由China Motion Telecom International Limited潤迅通信國際有限公司*更改為Ground Properties Company Limited廣澤地產有限公司。本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事提供電信零售及管理服務、物業投資以及物業發展及管理，包括規劃、設計、預算、許可經營、合約招標及合約管理。本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。於年內，本公司之直接控股公司已由Marvel Bonus Holdings Limited更改為美成集團有限公司(「美成集團」)，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，而董事認為美成集團為本公司之最終控股公司。

2. 採納新訂／經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

採納新訂／經修訂的香港財務報告準則

本集團首次採納下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂／經修訂香港財務報告準則，並於二零一三年四月一日開始之本集團會計期內生效：

| | |
|--|---------------------------------|
| 香港會計準則第1號(經修訂)之修訂本 | 其他全面收益項目之呈列 |
| 香港會計準則第19號(二零一一年) | 僱員福利 |
| 香港會計準則第27號(二零一一年) | 獨立財務報表 |
| 香港會計準則第28號(二零一一年) | 對聯營公司及合資企業的投資 |
| 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12號 | 其他實體權益的披露 |
| 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號之修訂本 | 綜合財務報表、合營安排及其他實體權益 之披露：過渡期指引 |
| 香港財務報告準則第13號 | 公允價值計量 |
| 香港財務報告準則第13號之修訂本 | 二零一二年週期之年度改進—公允價值 計量 |
| 香港財務報告準則之修訂本 | 二零零九年到二零一一年週期之香港 財務報告準則年度改進 |
| 香港財務報告準則第7號之修訂本 | 披露—金融資產及金融負債之抵銷 |

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之業績及財務狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露事項造成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)之修訂本：其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)之修訂本要求實體將其他全面收益內不會重新分類至損益賬之項目合併歸類，與其後在符合若干條件下重新分類至損益賬之項目分開呈列。除呈列變動外，應用有關修訂本對已確認金額並無影響。

此外，該等修訂本將「收益表」之名目更改為「損益表」及「全面收入表」更改為「損益及其他全面收益表」。然而，香港會計準則第1號(經修訂)保留選擇於報表內使用香港會計準則第1號(經修訂)所用以外名目之權利。本集團繼續使用「收益表」及「全面收入表」。

香港財務報告準則第12號：其他實體權益的披露

香港財務報告準則第12號對有關適用於附屬公司、合營安排、聯營公司及不被綜合計算之結構性實體之權益之披露要求載列成一項單一準則。整體而言，香港財務報告準則第12號規定之披露範圍較之前相關準則所要求之披露範圍更為廣泛。應用香港財務報告準則第12號導致於綜合財務報表附註19及20內作更廣泛之披露。

香港財務報告準則第13號：公允價值計量

新訂準則透過提供公允價值計量之單一來源指引及披露該計量已有規定或容許於其他香港財務報告準則內之有關公允價值計量以改善一致性。公允價值界定為市場參與方於計量日期透過有序交易出售資產將收到之價格或轉讓負債將支付之價格。

根據過渡性條文，有關準則已按未來適用法應用。除綜合財務報表附註35所載本年度公允價值計量之額外披露外，新訂準則之應用對已確認之金額並無重大影響。

尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響

本集團並無提早應用下列適用於本集團且於二零一三年四月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂準則、準則之修訂本及詮釋。

| | |
|---|--|
| 香港會計準則第27號(二零一一年)、 香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第12號之修訂本 | 投資實體(附註a) |
| 香港會計準則第32號之修訂本 香港會計準則第36號之修訂本 香港會計準則第39號之修訂本 | 呈報—金融資產及金融負債之抵銷(附註a) 非金融資產之可收回款項披露(附註a) 衍生工具之更替及對沖會計法之延續 (附註a) |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號 | 徵稅(附註a) |
| 香港會計準則第19號(二零一一年) 之修訂本 | 界定福利計劃—僱員供款(附註b) |
| 不同的香港財務報告準則 | 年度改善項目—二零一零年至二零一二年 週期(附註c) |
| 不同的香港財務報告準則 | 年度改善項目—二零一一年至二零一三年 週期(附註c) |
| 香港財務報告準則第14號 香港財務報告準則第11號之修訂本 香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號之修訂本 | 監管遞延賬目(附註d) 收購共同營運權益之會計法(附註d) 可接受之折舊及攤銷方式之澄清(附註d) |
| 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號之修訂本 | 金融工具(附註e) 金融工具(對沖會計法及香港財務報告 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號之修訂本)(附註e) |

附註：

- 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，惟若干修訂本就於二零一四年七月一日或之後發生之有關交易提早生效除外
- 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 尚未釐定強制生效日期，惟可予以採納

董事並不預期就未來期間採納該等新訂／經修訂的香港財務報告準則將對本集團之業績有任何重大影響。

3. 主要會計政策

編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(此統稱已包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)(「香港會計準則及詮釋」)、香港普遍採用之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本綜合財務報表亦同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

除了採納綜合財務報表附註2所載與本集團有關並於本年度生效之新訂／經修訂的香港財務報告準則外，本綜合財務報表之編製基準與二零一三年綜合財務報表所採納之會計政策貫徹一致。本集團採納之主要會計政策概要載列於下文。

持續經營

綜合財務資料乃遵照持續經營基準適用之原則而編製。鑑於在呈報期末之流動負債高於流動資產110,592,000港元，因此該等原則是否適用乃取決於未來能否持續取得足夠融資或營運上達到有利可圖。

為改善本集團之財務狀況、即時流動資金及現金流量以及其他情況以維持本集團之持續經營，本公司董事已積極透過股本及債務融資尋求新資金來源，為臨時經營虧絀提供資金。於呈報期末後，如二零一四年三月二十八日所公佈，本公司已成功透過公開發售取得額外現金約284,000,000港元。

董事認為，由於現時採取的措施，加上其他擬採取措施的預期效用，本集團將擁有足夠營運資金以應付其現時所需，並有理由預期本集團重拾財務持續經營。因此，鑑於本集團於二零一四年三月三十一日的財務及流動資金狀況，董事信納以持續經營基準編製財務報表屬適當之舉。

計量基準

除下文之會計政策所述按公允價值計量之投資物業外，編製該等綜合財務報表時乃以歷史成本作為計量基準。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司於每年三月三十一日之財務報表。附屬公司之財務報表乃使用與本公司一致之會計政策並與本公司相同之申報年度編製。

本集團內各公司間之交易所產生之結餘、交易、收支及盈虧均全數抵銷。附屬公司之業績自本集團取得控制權起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止之日為止。

非控股權益乃與綜合收益表之母公司擁有人及綜合財務狀況表之股權分開呈列。於被收購公司擁有擁有人權益並賦予彼等之持有人權利可於清盤時按比例分佔被收購公司淨資產之非控股權益，初步按公允值或按現有擁有權權益應佔被收購公司

可識別淨資產已確認款額之比例計量。計量基準會因應逐項收購作出選擇。除非香港財務報告準則規定採用其他計量基準，否則其他類別之非控股權益乃以公允價值初步計量。

分配全面收入總額

損益及其他全面收入各組成部份均歸於母公司擁有人以及非控股權益。全面收入總額歸於母公司擁有人以及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益之餘額出現虧絀。

擁有權權益之變動

倘本集團於附屬公司之擁有權權益出現變動，但並無導致本集團失去對該附屬公司之控制權，則入賬列作權益交易。本集團之控股權益與非控股權益之賬面金額均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控股權益之調整款額與已付或已收代價之公允值兩者間之任何差額，均直接於權益確認並歸屬於母公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則出售損益按(i)已收代價之公允值及於失去控制權當日所釐定任何保留權益之公允值之總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益於失去控制權當日之賬面金額兩者間之差額計算。先前就已出售附屬公司於其他全面收入確認之款額，會按誠如母公司已直接出售相關資產或負債之所需相同基準入賬。在前附屬公司保留之任何投資及該前附屬公司所結欠或應收之任何金額，會由失去控制權當日起入賬列作財務資產、聯營公司、合營企業或其他項目(如適用)。

物業、機器及設備

物業、機器及設備以成本減累計折舊及減值虧損入賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達致可使用狀態及現存地點作預定用途所產生之直接應佔成本。維修及保養開支乃於其產生年度內於損益中支銷。

物業、機器及設備均按估計可使用年期(自可供使用之日起)並計及其估計剩餘價值，以直線法按以下年率計算折舊，按成本減累計減值虧損後攤銷。倘物業、機器及設備項目之各部份可使用年期不同，該項目之成本或估值乃獨立按合理基準分配及折舊。

| | |
|-------------|-----------|
| 傢俬、裝置及辦公室設備 | 20% – 33% |
| 電信設備 | 20% |
| 租賃裝修 | 按剩餘之租賃期 |
| 車輛 | 30% |

物業、機器及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟效益時取消確認。取消確認資產所產生的盈虧(按銷售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算)於取消確認項目之年度計入損益中。

投資物業

投資物業為業主或承租人根據融資租賃持有用作賺取租金收入及/或用作資本增值之土地及/或樓宇。其中包括未確定將來用途之物業及根據營業租賃持有且符合投資物業定義並以公允價值列賬之物業。

投資物業乃於呈報期末按公允價值列賬。因投資物業的公允價值變動而產生之盈虧於損益中確認。投資物業的公允價值乃按獨立估值師所作出之價值評估，而該獨

立估值師須持有認可專業資格及最近有評估該估價物業之所在地點及種類之經驗。公允價值以市值為基準，即有意買方與有意賣方在市場進行適當推銷，加上雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日交換資產之估計數額。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或預期其出售不會產生任何未來經濟效益時予以取消確認。取消確認該資產所產生之任何收益或虧損(按銷售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額計算)於取消確認資產之年度計入損益中。

附屬公司

附屬公司指受本集團控制之實體。倘本集團就參與實體業務所得可變動回報承擔風險或享有權利，並能透過其於該實體之權力影響該等回報，則本集團為控制該實體。如有事實及情況顯示一項或多項控制權要素出現變化，則本集團會重新評估其對被投資者之控制權。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司的投資以成本減去減值虧損入賬。倘投資之賬面值高於可收回金額，則按個別基準削減至其可收回金額。附屬公司之業績由本公司根據已收及應收股息為基準入賬。

聯營公司

聯營公司乃本集團有重大影響力之實體。重大影響力指參與被投資者財務及營運政策決定但並非控制或共同控制有關政策之權力。

本集團於聯營公司之投資以權益會計法入賬，惟有關投資或部份投資分類為持作出售則除外。根據權益會計法，有關投資初步按成本入賬，其後就本集團應佔被投資者資產淨值之收購後變動及與該投資相關之任何減值虧損作出調整。倘本集團應佔被投資者之虧損相等於或超過其於該被投資者之權益(包括任何實質上構成本集團於該被投資者之淨投資一部份之長期權益)之賬面金額，則本集團不再確認其應佔之進一步虧損，惟本集團已產生法定或推定責任，或已代表該被投資者付款，則作別論。

本集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按本集團於聯營公司所佔的權益比率抵銷，除非未變現虧損證實是由已轉讓資產減值而產生，則該等未變現虧損會即時在損益中確認。

商譽

收購附屬公司所產生之商譽按所轉讓代價、於被收購公司中任何非控股權益之金額及以往所持被收購公司股權之公允值，超過被收購附屬公司之所收購可識別資產及所承擔負債於收購當日之金額之差額計量。收購聯營公司或合營企業所產生之商譽按投資成本超過本集團應佔被收購聯營公司或合營企業之可識別資產及負債之公允淨值之差額計量。

收購附屬公司所產生之商譽確認為獨立之資產，並以成本減累計減值虧損列賬，並每年或於發生事件或狀況變動顯示賬面值可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就減值測試及釐定出售損益而言，商譽分配至現金產生單位。商譽之減值虧損將不予撥回。收購聯營公司或合營企業之商譽乃計入於聯營公司或合營企業之賬面值內。

就附屬公司而言，被收購附屬公司之所收購可識別資產及所承擔負債於收購當日之金額超過所轉讓代價、任何非控股權益於被收購公司中應佔金額及收購方以往所持

被收購公司股權(如有)之公允值之差額，會於重新評估後即時於損益中確認為購買優惠。就聯營公司或合營企業而言，本集團應佔其可識別資產及負債之公允淨值超過投資成本之任何差額會即時確認為收入。

已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務之一部份，其營運及現金流就營運及財務報告目的而言，可與本集團其他業務清楚劃分。該部份指業務中一個獨立的主要業務範疇或經營地區，或以單一統籌計劃出售主要業務或經營地區或完全為轉售而收購之附屬公司。當出售或當該業務符合分類為待售時(以較早者為準)，則歸類為已終止經營業務。當業務被放棄時，亦會歸類為已終止經營業務。

其他非流動資產

會所債券指無限使用年期之無形資產，並按成本值減累計減值虧損列賬。

金融工具

確認及取消確認

金融資產及金融負債乃當及僅當本集團成為工具合約條文的訂約方時按交易日基準確認。

金融資產於且僅於(i)本集團對金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆滿或(ii)當本集團轉讓金融資產及(a)本集團已轉移金融資產擁有權之絕大部份風險及回報；或(b)本集團既無轉移亦無保留該項金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，且並無保留該項金融資產之控制權時取消確認。

金融負債於且僅於負債消除時方取消確認，即有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時。

分類及計量

金融資產或金融負債初步按公允值計量，倘金融資產或金融負債並未按公允值計入損益，則加上收購或發行金融資產或金融負債之直接應佔交易成本。

1) 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金以及應收貿易賬款及其他應收款項)為具有固定或可確定款額並在活躍市場中無報價及持有非作交易用途之非衍生金融資產。該等資產使用實際利率方法按攤銷成本計算，惟倘應收款項為免息貸款及無固定還款期或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本扣除減值虧損入賬。攤銷成本經考慮到期年內收購之任何折讓或溢價計算。因終止確認、減值或於攤銷過程中產生之盈虧計入該年度之損益中確認。

2) 金融負債

本集團之金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項以及計息借貸。所有金融負債初步按公允價值確認，其後按攤銷成本採用實際利息法計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。

金融資產減值

本集團於各呈報期末評估是否有客觀跡象顯示透過金融資產出現減值。金融資產之減值虧損按攤銷成本入賬，而攤銷成本則按資產賬面值與按金融資產原訂實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者間之差異計算。當資產之可收回數額增加在客觀而言與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之攤銷成本。

現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金等價物是指短期和流通率極高之投資，扣除銀行透支。此等投資可隨時轉換為既定金額之現金，其價值變動風險有限。

收益之確認

收益是在本集團能獲得有關經濟效益且該收益及成本(如適用)能可靠地計算之情況下，按下列基準入賬確認：

- (i) 銷售電信設備及產品所得收益在轉讓擁有權時(一般與付運時間相同)確認。
- (ii) 佣金收入按代理協議之條款一般於提供有關代理服務時確認。
- (iii) 電信零售及管理服務收入乃於提供服務時確認。
- (iv) 租金收入於各有關租賃期間按直線法基準確認。
- (v) 金融資產之利息收入參考未償還本金及適用實際利率按時間基準計算。

外幣換算

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體主要經營所在地之貨幣(「功能貨幣」)計量。本綜合財務報表按本公司之功能貨幣即港元(「港元」)呈列。

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按結算日之匯率兌換以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於損益中確認。

所有功能貨幣有別於呈報貨幣之集團實體(「外國業務」)的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈報貨幣：

- 各財務狀況表呈列的資產及負債乃按呈報期末之收市匯率換算。
- 各收益表的收支乃按該年度之平均匯率換算。
- 所有上述換算產生之匯兌差額及構成本集團於外國業務之淨投資部份之貨幣項目所產生之匯兌差額，乃確認為權益之個別部份。

- 出售海外業務時(包括出售本集團於海外業務之全部權益，涉及喪失包含海外業務附屬公司之控制權之出售事項，或部份出售於包含海外業務之合營安排或聯營公司之權益，而不再以權益會計法處理當中之保留權益)，涉及該海外業務而於其他全面收入中確認並於股權獨立部份中累計之匯兌差額累計金額於確認出售盈虧時由股權重新分類至損益賬。

存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括所有採購成本及其他將存貨達至現存地點及狀況之成本(如適用)，並且採用先入先出方法計算。可變現淨值指在日常業務中之估計出售價減去估計達成銷售所需之成本。

非金融資產減值(商譽除外)

本集團於各呈報期末檢討內部及外間資訊，以評估是否有跡象顯示其物業、機器及設備以及其他非流動資產可能出現減值，或之前所確認之減值虧損是否已不再存在或可能減少。若出現任何以上的現象，本集團將需評估資產的可收回價值，資產之可收回價值乃根據其公允價值減銷售成本及使用價值之較高者計算。如未能估計個別資產之可收回價值，本集團則就能獨立賺取現金流量之最小組別資產(即現金產生單位)釐定可收回價值。

倘本集團估計某項資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則該項資產或現金產生單位之賬面值須減低至其可收回價值。減值虧損將即時確認為開支。

倘若某項減值虧損其後撥回，則該項資產或現金產生單位之賬面值不得超過假設在以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時於損益中確認為收益。

商譽減值虧損之確認及回撥之會計政策乃於本附註前文之商譽會計政策內陳述。

租賃

凡絕大部份擁有權之風險及回報均已轉讓予承租人之租賃，均列為融資租賃。所有其他租賃均列作經營租賃。

根據經營租賃應收之租金乃以直線基準按有關租賃年期列入損益中。

根據經營租賃應付之租金乃以直線基準按有關租賃年期於損益中扣除。

租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為使用租賃資產代價額的組成部份。或然租金於產生之會計期間確認為開支。

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非現金福利成本乃於僱員提供相關服務之年度累計。倘付款或結算延遲及影響屬重大，該等金額按彼等之現值列賬。

界定供款計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為符合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立強積金計劃。本集團根據僱員基本薪金之百分比作出供款。有關供款於產生時在損益中確認為開支。強積金計劃資產與本集團資產分開由獨立管理基金持有。

本集團於中華人民共和國（「中國」）附屬公司的僱員乃政府管理之國家退休福利計劃之成員。該等附屬公司須按有關薪金之若干百分比向退休福利計劃供款以資助有關福利。就退休福利計劃而言，本集團之唯一責任為根據計劃作出所需供款。

長期服務金

本集團有關長期服務金之淨責任為僱員於即期及過往期間提供服務所賺取之日後福利金額。此責任乃按預計單位信貸法計算，並折現至其現值扣除任何相關資產（包括該等退休計劃福利）之公允價值。

以股份為基礎之付款交易

權益結算交易

本集團之僱員（包括董事）按以股份付款之交易之形式收取報酬，而僱員則以提供服務交換股份或涉及股份之權利。該等與僱員進行之交易成本乃參照授出日股本工具之公允價值計量。授予僱員之購股權之公允值確認為僱員成本，股權內之儲備亦相應增加。公允價值乃於計及交易條款及條件（與本公司股份價格有關之條件除外）（「市場條件」）後利用二項式模式釐定。

以股份為基礎之付款交易成本連同股權之相應升幅會於達到歸屬條件當年確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日（「歸屬日」）為止。於歸屬期內，會審閱預期最終歸屬之購股權數目。於過往年度確認對累計公允值之調整會於審閱當年之損益扣除／計入，並相應調整股權內之儲備。

倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日依然未獲行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計溢利。

稅項

即期所得稅支出乃根據本年度業績就免課稅或不可扣減項目作調整並按於呈報期末已制定或實際會制定之稅率作出計算。

遞延稅項乃採用負債法，就呈報期末資產與負債之稅項計算準則與其於綜合財務報表之賬面值兩者不同引致之暫時差額作出全數撥備。然而，遞延稅項資產和負債乃自進行交易時不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初始確認（如屬業務合併的一部份則除外），則不會確認。

當資產被變現或負債被清還時，遞延稅項負債及資產以該期間預期之適用稅率衡量，根據於呈報期末已制定或實際會制定之稅率及稅務法例計算。遞延稅項資產乃根據有可能獲得之未來應課稅溢利與暫時差額可互相抵銷之程度而予以確認。

遞延稅項按於附屬公司及聯營公司之投資所產生之暫時差額作出撥備，惟本集團可控制暫時差額之撥回時間，以及暫時差額不大可能於可見未來撥回之情況除外。

有關連人士

有關連人士為與本集團有關連之人士或實體。

- (a) 倘一名人士符合以下條件，則該人士或該名人士家庭之近親屬本集團之有關連人士：
- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合以下任何條件，則實體為本集團之有關連人士：
- (i) 實體與本集團為同一集團成員公司(指各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此相互有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。
 - (v) 實體是為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利所設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，資助之僱主與本集團亦有關連。
 - (vi) 實體受(a)所確定人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所確定人士對實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)之主要管理層人員。

該名人士之近親是指他們與實體進行交易時，被預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員。

分部報告

綜合財務報表呈報之經營分部及每個分部細項之金額均與定期提交予本集團首席營運決策人之財務資料一致。本公司執行董事負責資源分配及評估本集團多項業務的表現，被視作為首席營運決策人。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合計，惟分部間有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類別種類、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似則除外。有關不可呈報之投資控股及其他業務之資料乃於「其他」類別綜合及披露。

4. 關鍵會計估算及判斷

管理層於編製綜合財務報表時會作出估計及關於未來之假設。有關估計及假設會影響本集團會計政策之應用情況、資產、負債、收入及開支之申報金額以及所披露之資料，並持續根據經驗及相關因素(包括在各種情況下相信對未來事件作出之合理預期)評估。於適用時，會計估計之修訂會於作出修訂之期間及未來期間(如有關修訂同時影響未來期間)確認。

公允價值計量

本集團之投資物業已由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一四年三月三十一日進行估值。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為獨立估值師，持有獲認可之相關專業資格，並具備與所估值投資物業之地點及類別相若物業進行估值之近期經驗。管理層於進行估值時已審閱獨立估值師的估值假設及估值結果。

就收購吉林省廣澤旅遊開發有限公司及其附屬公司(「吉林廣澤集團」)之35%實際權益之投資而言，本集團透過參考第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行之估值，調整本集團應佔重估吉林廣澤集團所持土地使用權之重估盈餘與所承擔之遞延稅項後，估計吉林廣澤集團可識別資產及負債之公允價值淨額。

備抵呆壞賬款項

本集團呆壞賬之撥備政策乃根據管理層對應收賬款之可收回成數及賬齡分析之評估而作出。評估該等應收賬款之最終可變現程度須作出一定程度之判斷，包括評估各客戶當時之信用及過往收賬紀錄。倘該等客戶之財政狀況轉壞，引致削弱彼等之付款能力，則將須作出額外備抵。於呈報期末，應收款項於扣除減值撥備後之賬面值為5,153,000港元(二零一三年：8,877,000港元)。

投資及應收款項之減值

本集團根據香港會計準則第36號每年評估於附屬公司及聯營公司之投資有否出現減值，並依循香港會計準則第39號之指引釐定應收此等實體款項有否出現減值。有關方法詳載於相關之會計政策。評估時須估計資產之未來現金流量(包括預期股息)及挑選適當之貼現率。倘此等實體之財務表現及狀況日後有變，會影響對減值虧損之估計，因而須對賬面金額作出調整。

商譽之減值

本集團至少每年依次釐定投資於附屬公司之商譽有否減值。此要求對商譽所歸入現金產生單位(「現金產生單位」)之使用價值進行估算。估計使用價值時本集團須對有關現金產生單位之預期現金流進行作出估計，亦需要選取適合的貼現率，已計算該等現金流之現值。

5. 風險管理目標及政策

(a) 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項、銀行結餘及現金以及計息借貸。此等金融工具之詳情於各相關附註中披露。有關此等金融工具之風險以及減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險以確保適時有效地實施合適措施。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國經營，大部份交易均以港元及人民幣計值。人民幣兌換成外幣須受中國政府頒佈之外匯控制規則及規例所限。由於本集團實體之大部份交易以及資產及負債乃以本集團各實體功能貨幣之相同貨幣計值，本集團並無直接面對重大外幣風險。本集團目前並無任何有關海外流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

(ii) 利率風險

本集團對利率變動之市場風險主要來自本集團之銀行存款及計息借貸。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於呈報期末，倘利息增加／減少200個基點，所有其他變動維持不變，本集團於本年度之虧損增加／減少3,423,000港元。

上述敏感度分析乃假設利率變動於整個年度發生，且已計入年內存在之所有金融工具之利率風險後釐定。增加或減少200個基點為管理層對截至下一年度呈報期末期間利率可能出現之合理變動之評估。由於本集團於呈報期末並無計息借貸及其利率風險被視為並不重大，因此並無呈列截至二零一三年三月三十一日止年度之敏感度分析。

信貸風險

於二零一四年三月三十一日，本集團之信貸風險為交易對手未能履行責任而導致本集團承受財務損失，而信貸風險之最大額度為綜合財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值。

本集團之信貸風險主要來自應收貿易賬款及其他應收款項。於呈報期末，本集團的集中信貸風險乃由於來自五大客戶的應收貿易賬款佔應收貿易賬款總額100%（二零一三年：99%），而應收貿易賬款總額97%（二零一三年：92%）為應收最大單一客戶款項。

附錄四

本集團之財務資料

為盡量減低信貸風險，管理層採取信貸審批，並且進行其他監察程序以確保作出跟進行動以收回逾期債務。就此而言，管理層認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本公司之信貸風險主要來自應收附屬公司款項。於呈報期末，本公司應收附屬公司款項之53% (二零一三年：97%) 來自一間附屬公司，因此承受集中信貸風險。

流動資金風險

本集團透過維持充裕銀行存款及現金、透過股本及債務融資取得資金、監察預測及實際現金流量，以及配合金融資產及負債之年期組合，以管理流動資金風險。

管理層持續監察流動資金風險。管理層監察借貸使用情況。於呈報期末，董事會預期本集團於可見將來並無重大流動資金風險。有關按持續基準編製財務報表之詳情已載於綜合財務報表附註3。

於呈報期末，本集團及本公司之金融負債之到期情況按合約未貼現付款計算概列如下：

| | 一年內或 按要求時 千港元 | 一年後 但兩年內 千港元 | 兩年後 但五年內 千港元 | 總計 千港元 |
|---------------|---------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| 本集團 | | | | |
| 於二零一四年三月三十一日 | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 17,488 | – | – | 17,488 |
| 計息借貸 | 152,665 | 4,815 | 160,826 | 318,306 |
| | <u>170,153</u> | <u>4,815</u> | <u>160,826</u> | <u>335,794</u> |
| 於二零一三年三月三十一日 | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 14,805 | – | – | 14,805 |
| | <u>14,805</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>14,805</u> |
| 本公司 | | | | |
| 於二零一四年三月三十一日 | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 3,901 | – | – | 3,901 |
| 計息借貸 | 152,665 | 4,815 | 160,826 | 318,306 |
| | <u>156,566</u> | <u>4,815</u> | <u>160,826</u> | <u>322,207</u> |
| 於二零一三年三月三十一日 | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | 1,824 | – | – | 1,824 |
| | <u>1,824</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>1,824</u> |

附錄四

本集團之財務資料

根據包含給予借貸人無條件權力隨時催繳貸款的條件之貸款協議，縱然董事預期借貸人不會行使此權力，應償還計息借貸之本金60,000,000港元(二零一三年：無)仍因此分類為「按要求時」一欄。此計息借貸之本金額將按照載於貸款協議所列以下時間表償還：

| | 本集團及本公司 | |
|----------|----------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 計息借貸 | | |
| 一年內或按要求時 | 85,000 | — |
| 一至兩年 | 32,000 | — |
| 兩至五年 | 178,000 | — |
| | <u>295,000</u> | <u>—</u> |

(b) 資本管理

本集團管理其資本之目標為確保本集團各實體能繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及股東權益比例為股東爭取最大回報。本公司董事會每年檢討資本結構，並對資本架構作出所需調整以應付經濟狀況之變動。

誠如綜合權益變動表所披露，本集團之資本架構由本公司股東應佔權益(包括已發行股本及儲備)組成。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團致力將債務淨額對股東權益比率維持於不多於80%。於二零一四年三月三十一日之債務淨額對股東權益比率如下：

| | 二零一四年 千港元 |
|-------------|-----------------|
| 總債務(附註a) | 295,000 |
| 減：銀行結餘及現金 | <u>(38,860)</u> |
| 債務淨額 | <u>256,140</u> |
| 股東權益(附註b) | <u>435,917</u> |
| 債務淨額對股東權益比率 | <u>58.76%</u> |

附註：

(a) 總債務包括於綜合財務報表附註26詳述之流動及非流動計息借貸。

(b) 股東權益包括本公司股東應佔所有本集團股本及儲備。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團並無對外借貸。本公司董事透過監察資金成本及其他資金來源管理其資本。

附錄四

本集團之財務資料

6. 營業額及收益

本公司之主要業務是投資控股。附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註37。

本集團按類別確認之營業額及收益如下：

| | 附註 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 (重列) |
|--------------------|-------|----------------------|-----------------------|
| 持續經營業務 | | | |
| 銷售電信設備及產品 | | 10,589 | 16,825 |
| 租金收入 | | 9,759 | 3,792 |
| 電信零售及管理服務收入 | | 35,863 | 43,046 |
| 營業額 | | <u>56,211</u> | <u>63,663</u> |
| 利息收入 | | 2,632 | 955 |
| 其他 | | 1,604 | 2,793 |
| 其他收益 | | <u>4,236</u> | <u>3,748</u> |
| 持續經營業務之收益總額 | | <u><u>60,447</u></u> | <u><u>67,411</u></u> |
| 已終止經營業務 | | | |
| 已終止經營業務之收益總額 | 13(a) | <u><u>—</u></u> | <u><u>86,610</u></u> |
| 收益總額 | | <u><u>60,447</u></u> | <u><u>154,021</u></u> |

7. 其他淨收入

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|---------------|---------------|--------------|
| 出售物業、機器及設備之收益 | 78 | — |
| 出售附屬公司之收益 | 13,391 | — |
| 出售會籍之收益 | 340 | — |
| 雜項收入 | — | 4 |
| | <u>13,809</u> | <u>4</u> |

8. 分部資料

分部資料乃根據本集團之業務分部及地區分部呈列。

本集團已於二零一三年三月出售移動虛擬網絡運營商（「MVNO」）業務，而MVNO之業績已分開於綜合財務報表附註13列作已終止經營業務。於出售後，本公司執行董事定期審閱本集團的物業投資之經營業績，並決定此分部之資源配置及評估表現。因此，本集團之物業投資列作一項業務分部，並重列比較資料。

本集團之可呈報分部資料如下：

| | 經營分部 | 業務性質 | 營業地區 |
|---|-----------|-------------------------------------|-------|
| 1 | 電信零售及管理服務 | 零售與電信有關之設備及產品；提供保養及維修服務；以及提供零售及管理服務 | 中國 |
| 2 | 物業投資 | 持有物業作長期投資及租賃用途 | 香港 |
| 3 | 其他 | 其他業務，包括投資控股 | 香港及中國 |
| 4 | 移動通信服務 | 提供移動通信服務；及向電信業營運商提供保養及賬戶管理服務 | 香港 |

為監察分部表現及於分部之間分配資源：

分部資產包括所有資產，惟不包括於聯營公司之權益、銀行結餘及現金以及其他公司資產。分部負債包括所有負債，惟不包括稅項撥備、遞延稅項負債及其他公司負債。未能分配至須予呈報分部之資產及負債分別歸類為未能分配資產及未能分配負債。

分配至須予呈報分部之收益及開支包括分部所產生之銷售及分部所產生之開支或該等分部之資產折舊所產生之開支。

附錄四

本集團之財務資料

截至二零一四年三月三十一日止年度

| | 持續經營業務 | | | | 已終止 經營業務 | 集團 千港元 |
|-----------------------|----------------------|---------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 電信零售及 管理服務 千港元 | 物業投資 千港元 | 其他 千港元 | 總計 千港元 | 移動通信 服務 千港元 | |
| 營業額 | | | | | | |
| 外來顧客收益 | 46,452 | 9,759 | - | 56,211 | - | 56,211 |
| 分部營業額 | <u>46,452</u> | <u>9,759</u> | <u>-</u> | <u>56,211</u> | <u>-</u> | <u>56,211</u> |
| 分部業績 | <u>(1,852)</u> | <u>12,277</u> | <u>(11,588)</u> | (1,163) | - | (1,163) |
| 利息收入 | | | | 2,632 | - | 2,632 |
| 融資成本 | | | | (3,747) | - | (3,747) |
| 應佔聯營公司業績 | | | | (1,081) | - | (1,081) |
| 除稅前虧損 | | | | (3,359) | - | (3,359) |
| 稅項 | | | | (497) | - | (497) |
| 本年度虧損 | | | | <u>(3,856)</u> | <u>-</u> | <u>(3,856)</u> |
| 資產 | | | | | | |
| 分部資產 | 10,563 | 315,523 | 4,555 | 330,641 | - | 330,641 |
| 未能分配資產 | | | | 422,779 | - | 422,779 |
| 資產總額 | | | | <u>753,420</u> | <u>-</u> | <u>753,420</u> |
| 負債 | | | | | | |
| 分部負債 | (8,894) | (741) | (7,853) | (17,488) | - | (17,488) |
| 未能分配負債 | | | | (300,157) | - | (300,157) |
| 負債總額 | | | | <u>(317,645)</u> | <u>-</u> | <u>(317,645)</u> |
| 其他資料 | | | | | | |
| 以權益法列賬之聯營公司 之權益 | - | - | - | 383,919 | - | 383,919 |
| 資本開支 | 519 | - | 1,639 | 2,158 | - | 2,158 |
| 投資物業公允價值之變動 | - | (11,000) | - | (11,000) | - | (11,000) |
| 折舊 | 512 | - | 250 | 762 | - | 762 |
| 出售附屬公司之收益 | - | - | (13,391) | (13,391) | - | (13,391) |
| 出售會籍之收益 | - | - | (340) | (340) | - | (340) |
| 重大非現金支出 (不包括折舊及攤銷) | 138 | - | 237 | 375 | - | 375 |

附錄四

本集團之財務資料

截至二零一三年三月三十一日止年度(經重列)

| | 持續經營業務 | | | | 已終止 經營業務 | 集團 千港元 |
|-----------------------|----------------------|---------------|----------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | 電信零售及 管理服務 千港元 | 物業投資 千港元 | 其他 千港元 | 總計 千港元 | 移動通信 服務 千港元 | |
| 營業額 | | | | | | |
| 外來顧客收益 | 59,871 | 3,792 | - | 63,663 | 86,334 | 149,997 |
| 分部營業額 | <u>59,871</u> | <u>3,792</u> | <u>-</u> | <u>63,663</u> | <u>86,334</u> | <u>149,997</u> |
| 分部業績 | | | | | | |
| | <u>171</u> | <u>76,968</u> | <u>(4,721)</u> | 72,418 | (1,181) | 71,237 |
| 利息收入 | | | | 955 | 2 | 957 |
| 商譽減值 | | | | (29,117) | - | (29,117) |
| 除稅前溢利(虧損) | | | | 44,256 | (1,179) | 43,077 |
| 稅項 | | | | <u>(1,847)</u> | <u>-</u> | <u>(1,847)</u> |
| 除稅後溢利(虧損) | | | | 42,409 | (1,179) | 41,230 |
| 出售已終止經營業務收益 | | | | <u>-</u> | <u>41,996</u> | <u>41,996</u> |
| 本年度溢利 | | | | <u>42,409</u> | <u>40,817</u> | <u>83,226</u> |
| 資產 | | | | | | |
| 分部資產 | 16,067 | 324,151 | 22,448 | 362,666 | - | 362,666 |
| 未能分配資產 | | | | <u>102,099</u> | <u>-</u> | <u>102,099</u> |
| 資產總額 | | | | <u>464,765</u> | <u>-</u> | <u>464,765</u> |
| 負債 | | | | | | |
| 分部負債 | (8,405) | (9) | (6,391) | (14,805) | - | (14,805) |
| 未能分配負債 | | | | <u>(4,829)</u> | <u>-</u> | <u>(4,829)</u> |
| 負債總額 | | | | <u>(19,634)</u> | <u>-</u> | <u>(19,634)</u> |
| 其他資料 | | | | | | |
| 資本開支 | 304 | - | 38 | 342 | 1,058 | 1,400 |
| 投資物業公允價值之變動 | - | (79,000) | - | (79,000) | - | (79,000) |
| 折舊 | 484 | - | 1,154 | 1,638 | 525 | 2,163 |
| 商譽減值 | - | - | - | 29,117 | - | 29,117 |
| 重大非現金支出 (不包括折舊及攤銷) | 6 | 83 | 106 | <u>195</u> | <u>257</u> | <u>452</u> |

附錄四

本集團之財務資料

次要呈報方式－地區分部

本集團營業額之地區分部載列如下：

| | 持續經營業務 | | 已終止經營業務 | | 總計 | |
|----|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|----------------|
| | 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 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 中國 | 46,452 | 59,871 | - | - | 46,452 | 59,871 |
| 香港 | 9,759 | 3,792 | - | 86,334 | 9,759 | 90,126 |
| | <u>56,211</u> | <u>63,663</u> | <u>-</u> | <u>86,334</u> | <u>56,211</u> | <u>149,997</u> |

本集團業績之地區分部載列如下：

| | 持續經營業務 | | 已終止經營業務 | | 總計 | |
|----|----------------|---------------|--------------|----------------|----------------|---------------|
| | 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 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 中國 | (766) | 4,821 | - | - | (766) | 4,821 |
| 香港 | (397) | 67,597 | - | (1,181) | (397) | 66,416 |
| | <u>(1,163)</u> | <u>72,418</u> | <u>-</u> | <u>(1,181)</u> | <u>(1,163)</u> | <u>71,237</u> |

本集團資產總值之地區分部載列如下：

| | 持續經營業務 | | 已終止經營業務 | | 總計 | |
|----|----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 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 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 中國 | 427,962 | 63,032 | - | - | 427,962 | 63,032 |
| 香港 | 325,458 | 401,733 | - | - | 325,458 | 401,733 |
| | <u>753,420</u> | <u>464,765</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>753,420</u> | <u>464,765</u> |

本集團資本開支之地區分部載列如下：

| | 持續經營業務 | | 已終止經營業務 | | 總計 | |
|----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 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 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 中國 | 519 | 304 | - | - | 519 | 304 |
| 香港 | 1,639 | 38 | - | 1,058 | 1,639 | 1,096 |
| | <u>2,158</u> | <u>342</u> | <u>-</u> | <u>1,058</u> | <u>2,158</u> | <u>1,400</u> |

本集團非流動資產之地區分部載列如下：

| | 持續經營業務 | | 已終止經營業務 | | 總計 | |
|----|----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 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 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 中國 | 384,893 | 998 | - | - | 384,893 | 998 |
| 香港 | 316,573 | 307,551 | - | - | 316,573 | 307,551 |
| | <u>701,466</u> | <u>308,549</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>701,466</u> | <u>308,549</u> |

附錄四

本集團之財務資料

有關主要客戶之資料

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團之電信零售及管理服務分部中之外來收益約45,275,000港元或80%（二零一三年：約49,504,000港元或33%）來自電信零售及管理服務分部之一名單一客戶（附註）。

就物業投資分部而言，本集團之外來收益約9,759,000港元或17%（二零一三年：約3,792,000港元或3%）來自單一客戶。

附註：單一客戶包括兩名被共同控制之法人實體。

9. 融資成本

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 須於五年內悉數償還之銀行貸款利息 | 2,909 | - |
| 承兌票據利息 | 838 | - |
| | <u>3,747</u> | <u>-</u> |

10. 除稅前(虧損)溢利

持續經營業務

經扣除(加入)下列項目後：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 員工成本(包括董事酬金) | | |
| 薪金、報酬及其他福利 | 29,655 | 29,942 |
| 界定供款計劃之供款 | 6,580 | 5,853 |
| | <u>36,235</u> | <u>35,795</u> |
| 核數師酬金 | | |
| 本年度 | 580 | 720 |
| 過往年度超額撥備 | - | (10) |
| 其他服務 | 1,120 | 154 |
| 出售存貨成本 | 9,920 | 19,670 |
| 折舊 | 762 | 1,638 |
| 樓宇之經營租賃費用 | 8,342 | 7,002 |
| 應收貿易賬款呆賬撇銷 | 138 | - |
| 出售物業、機器及設備之(收益)虧損 | (78) | 112 |
| 出售投資物業之虧損 | - | 83 |
| 匯兌虧損，淨額 | 24 | 36 |
| 產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支 | 2,203 | - |
| 未有產生租金收入之投資物業所產生之直接經營開支 | 62 | 1,003 |
| | <u>62</u> | <u>1,003</u> |

附錄四

本集團之財務資料

11. 董事及高級管理人員酬金

本公司董事已收或應收之酬金總額如下：

| | 董事袍金 千港元 | 薪金、 津貼及 實物利益 千港元 | 酌情花紅 千港元 | 退休計劃 供款 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------|-------------|---------------------------|-------------|-------------------|--------------|
| 二零一四年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 柴琇(a) | - | 1,450 | - | 6 | 1,456 |
| 叢紅松(b) | - | 203 | - | 5 | 208 |
| 陳陸輝(b) | - | 407 | - | 5 | 412 |
| 丁鵬雲(c) | - | 1,401 | - | 10 | 1,411 |
| 計祖光(e) | - | 1,040 | 270 | 15 | 1,325 |
| 非執行董事： | | | | | |
| 丁鵬雲(c) | 34 | - | - | - | 34 |
| 獨立非執行董事 | | | | | |
| 陳育棠(b) | 81 | - | - | - | 81 |
| 梅建平(b) | 81 | - | - | - | 81 |
| 聶梅生(b) | 81 | - | - | - | 81 |
| 冼家敏(d) | 66 | - | - | - | 66 |
| 黃安國(d) | 66 | - | - | - | 66 |
| 黃飛達(d) | 66 | - | - | - | 66 |
| | <u>475</u> | <u>4,501</u> | <u>270</u> | <u>41</u> | <u>5,287</u> |
| 二零一三年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 丁鵬雲 | - | 2,051 | - | 15 | 2,066 |
| 胡志釗 | - | 1,574 | 360 | 15 | 1,949 |
| 周莉娟 | - | 497 | - | 7 | 504 |
| 計祖光 | - | 618 | - | 9 | 627 |
| 獨立非執行董事： | | | | | |
| 冼家敏 | 100 | - | - | - | 100 |
| 黃安國 | 100 | - | - | - | 100 |
| 黃飛達 | 100 | - | - | - | 100 |
| | <u>300</u> | <u>4,740</u> | <u>360</u> | <u>46</u> | <u>5,446</u> |

附註：

- (a) 於二零一三年十一月六日獲委任。
- (b) 於二零一三年十一月二十九日獲委任。
- (c) 於二零一三年十一月二十九日由執行董事調任為非執行董事。
- (d) 於二零一三年十一月二十九日辭任。
- (e) 於二零一四年三月七日辭任。

附錄四

本集團之財務資料

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董事放棄領取任何酬金。

本年度本集團五位最高薪人士包括三名董事(二零一三年：兩名)，彼等之酬金反映在上文呈列之分析內。其餘兩名(二零一三年：三名)人士之酬金詳情載於下文：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 薪金、津貼及實物利益 | 2,014 | 2,847 |
| 酌情花紅 | 1,162 | — |
| 退休計劃供款 | 24 | 44 |
| | <u>3,200</u> | <u>2,891</u> |

支付予該等人士酬金之組別如下：

| 酬金組別 | 人數 | |
|-------------------------|----------|----------|
| | 二零一四年 | 二零一三年 |
| 零港元—1,000,000港元 | — | 2 |
| 1,000,001港元—1,500,000港元 | — | 1 |
| 1,500,001港元—2,000,000港元 | 2 | — |
| | <u>2</u> | <u>3</u> |

12. 稅項

由於本集團並無源自香港之應課稅溢利或該等可徵稅利潤已被承前估計稅項虧損全數抵銷，故於此兩個年度之綜合財務報表並無作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅已按估計應課稅溢利，根據適用於中國附屬公司之有關稅項法律作出撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%(二零一三年：25%)。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國設立的外商投資企業所獲分配的股息須按照10%的稅率徵收預提稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後始累計之盈利。倘中國與該外國投資者所處地區之間存在稅收安排，可應用較低預提稅率。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，如中國附屬公司之直接控股公司或中國聯營公司之股東為香港常駐公司，將應用較低的5%預提稅率。

預期在可見將來不作分配之二零零七年後賺取之可分配盈利倘作分配，則須繳付額外稅項。根據5%計算，分配該等中國附屬公司未匯出之保留盈利之估計預提稅影響約為556,000港元(二零一三年：491,000港元)。董事認為，目前為止該等保留盈利須留作各中國附屬公司之持續營運資金，並在可見將來不作分配。因此並無作出遞延稅項撥備。就本集團於聯營公司之權益而言，由於所有中國聯營公司尚未產生任何溢利，因此並無須繳納預提稅之未匯出保留盈利。

附錄四

本集團之財務資料

所得稅支出主要由以下所組成：

| | 附註 | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|-------------------|----|----------------|---------------|
| 持續經營業務 | | | |
| 本年度稅項 | | | |
| 香港利得稅 | | | |
| 本年度 | | - | - |
| 中國企業所得稅 | | | |
| 本年度 | | 171 | 817 |
| 過往年度不足撥備 | | 7 | 712 |
| | | <u>178</u> | <u>1,529</u> |
| 遞延稅項 | | | |
| 起初及撥回之暫時差額 | 27 | 319 | 318 |
| 持續經營業務之稅項支出 | | <u>497</u> | <u>1,847</u> |
| 已終止經營業務 | | | |
| 本年度稅項 | | | |
| 香港利得稅 | | - | - |
| 已終止經營業務之稅項支出 | 13 | - | - |
| 本年度稅項支出總額 | | <u>497</u> | <u>1,847</u> |
| 稅項支出之對賬 | | | |
| | | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 除稅前(虧損)溢利 | | | |
| 持續經營業務 | | (3,359) | 44,256 |
| 已終止經營業務 | | - | 40,817 |
| | | <u>(3,359)</u> | <u>85,073</u> |
| 按適用稅率計算之所得稅 | | (554) | 14,037 |
| 不可扣除之支出 | | 2,518 | 5,764 |
| 毋須課稅收益 | | (4,643) | (20,921) |
| 動用過往尚未確認之稅項虧損 | | (21) | (22) |
| 尚未確認之未動用稅項虧損之稅務影響 | | 3,150 | 1,707 |
| 往年撥備不足 | | 7 | 712 |
| 尚未確認之暫時差額 | | 156 | 260 |
| 動用過往尚未確認之暫時差額 | | - | (209) |
| 海外稅率差額之影響 | | (29) | 438 |
| 其他 | | (87) | 81 |
| 本年度稅項支出 | | <u>497</u> | <u>1,847</u> |

香港利得稅之相關適用稅率為16.5%(二零一三年：16.5%)。

附錄四

本集團之財務資料

13. 已終止經營業務

於二零一三年，本集團已出售其移動通信服務業務並將其分類為已終止經營業務。截至二零一四年三月三十一日止年度並無已終止經營業務。

二零一三年已終止經營業務之業績概要如下：

| | 附註 | 二零一三年 千港元 |
|--------------|-----|----------------------|
| 本年度已終止經營業務溢利 | | |
| 營業額 | (a) | 86,334 |
| 銷售及服務成本 | | (53,091) |
| 其他收益 | (a) | 276 |
| 分銷成本 | | (2,910) |
| 行政費用 | | <u>(31,788)</u> |
| 除稅前虧損 | (b) | (1,179) |
| 稅項 | 12 | <u>-</u> |
| 除稅後虧損 | | (1,179) |
| 出售已終止經營業務收益 | 33 | <u>41,996</u> |
| 本年度已終止經營業務溢利 | | <u><u>40,817</u></u> |

附註：

| | 附註 | 二零一三年 千港元 |
|--------------|----|----------------------|
| (a) 營業額及收益 | | |
| 銷售電信設備及產品 | | 1,272 |
| 佣金收入 | | 1,845 |
| 移動通信服務收入 | | <u>83,217</u> |
| 營業額 | | <u>86,334</u> |
| 利息收入 | | 2 |
| 其他 | | <u>274</u> |
| 其他收益 | | <u>276</u> |
| 已終止經營業務之收益總額 | 6 | <u><u>86,610</u></u> |

附錄四

本集團之財務資料

二零一三年
千港元

(b) 除稅前虧損

經扣除下列項目後：

| | |
|-----------------|-------------|
| 員工成本(包括董事酬金) | |
| 薪金、報酬及其他福利 | 15,185 |
| 界定供款計劃之供款 | 373 |
| | <hr/> |
| | 15,558 |
| | <hr/> |
| 核數師酬金 | 250 |
| 出售存貨成本 | 3,137 |
| 折舊 | 525 |
| 經營租賃費用 | |
| 電信設備 | 1,380 |
| 樓宇 | 2,831 |
| 應收貿易賬款備抵呆賬淨額及撇銷 | 157 |
| 存貨撇減 | 93 |
| 出售物業、機器及設備之虧損 | 7 |
| | <hr/> <hr/> |

(c) 已終止經營業務之現金流分析如下：

| | |
|--------------|-------------|
| 經營業務所動用之現金淨額 | (68) |
| 投資活動所動用之現金淨額 | (1,058) |
| | <hr/> |
| 現金及現金等價物減少淨額 | (1,126) |
| | <hr/> <hr/> |

14. 本公司股東應佔(虧損)溢利

本公司股東應佔綜合(虧損)溢利包括虧損16,749,000港元(二零一三年：虧損2,432,000港元)並已於本公司之財務報表內處理。

以上金額與本公司之(虧損)溢利對賬如下：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 於本公司財務報表內處理之本公司股東 | | |
| 應佔綜合虧損金額 | (16,749) | (2,432) |
| 應收附屬公司款項之備抵撤回 | 4,094 | 96,137 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 本公司之本年度(虧損)溢利(附註30) | (12,655) | 93,705 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

15. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下數據計算：

(a) 股份數目(附註)

| | 二零一四年 | 二零一三年 (重列) |
|-----------------------|-------------|---------------|
| 於年初已發行普通股 | 564,100,000 | 564,100,000 |
| 已行使購股權之影響 | 694,493 | — |
| 就每股基本(虧損)盈利之普通股份加權平均數 | 564,794,493 | 564,100,000 |
| 攤薄潛在普通股股份之影響： | | |
| 本公司已發行之購股權 | — | — |
| 就每股攤薄(虧損)盈利之普通股份加權平均數 | 564,794,493 | 564,100,000 |

(b) 每股(虧損)盈利(附註)

| | 二零一四年 | 二零一三年 |
|--|---------|--------|
| (i) 持續及已終止經營業務 本公司股東應佔持續經營業務(虧損) 盈利(千港元) | (3,850) | 83,218 |
| (ii) 持續經營業務 本公司股東應佔持續經營業務(虧損) 盈利(千港元) | (3,850) | 42,342 |
| (iii) 已終止經營業務 本公司股東應佔已終止經營業務盈利 (千港元) | 不適用 | 40,876 |

截至二零一三年三月三十一日止年度，由於現有已發行購股權並無造成攤薄效應及並不存在攤薄之潛在普通股股份，故持續及已終止經營業務之每股攤薄盈利乃與每股基本盈利相同。

截至二零一四年三月三十一日止年度，由於兌換潛在普通股股份具反攤薄影響，因此持續經營業務之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

附註：

於呈報期末後及於綜合財務報表獲授權刊發前，本公司已完成按五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股本合併為一股每股面值0.05港元股份之股份合併(「合併股份」)。因此，所呈列於整個期間之每股基本及攤薄(虧損)盈利之計算方法已追溯調整，以反映經調整加權平均普通股份數目。

附錄四

本集團之財務資料

16. 投資物業

| | 本集團 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 按公允價值 | | |
| 年初 | 304,000 | 227,800 |
| 出售 | — | (2,800) |
| 公允價值之變動 | 11,000 | 79,000 |
| 於呈報期末 | <u>315,000</u> | <u>304,000</u> |

本集團之投資物業位於香港及根據中期租賃持有。

於二零一四年及二零一三年三月三十一日，投資物業乃分別由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及戴德梁行有限公司以公開市值基準採用直接比較法進行重估。

如綜合財務報表附註26所載，本集團於呈報期末賬面總值為315,000,000港元(二零一三年：無)之投資物業已抵押作為本公司銀行貸款之擔保。

17. 物業、機器及設備

本集團

| | 傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元 | 電信設備 千港元 | 租賃裝修 千港元 | 車輛 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------------|----------------------------|-------------|-------------|------------|--------------|
| 賬面值對賬 | | | | | |
| —截至二零一三年 三月三十一日止年度 | | | | | |
| 年初 | 2,033 | 495 | 545 | 840 | 3,913 |
| 添置 | 391 | 953 | 56 | — | 1,400 |
| 重新分類 | (248) | 248 | — | — | — |
| 出售 | (119) | — | — | — | (119) |
| 出售已終止經營業務 | (249) | (1,369) | (6) | — | (1,624) |
| 折舊 | (1,087) | (327) | (423) | (326) | (2,163) |
| 匯兌差額 | 6 | — | — | 6 | 12 |
| 於呈報期末 | <u>727</u> | <u>—</u> | <u>172</u> | <u>520</u> | <u>1,419</u> |

附錄四

本集團之財務資料

| | 傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元 | 電信設備 千港元 | 租賃裝修 千港元 | 車輛 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------------|----------------------------|-------------|-------------|------------|--------------|
| 賬面值對賬 | | | | | |
| —截至二零一四年 三月三十一日止年度 | | | | | |
| 年初 | 727 | — | 172 | 520 | 1,419 |
| 添置 | 1,715 | — | 306 | 137 | 2,158 |
| 出售 | (257) | — | — | (11) | (268) |
| 折舊 | (281) | — | (192) | (289) | (762) |
| 於呈報期末 | <u>1,904</u> | <u>—</u> | <u>286</u> | <u>357</u> | <u>2,547</u> |
| 於二零一三年四月一日 | | | | | |
| 成本 | 5,218 | — | 7,363 | 3,857 | 16,438 |
| 累計折舊及減值虧損 | (4,491) | — | (7,191) | (3,337) | (15,019) |
| | <u>727</u> | <u>—</u> | <u>172</u> | <u>520</u> | <u>1,419</u> |
| 於二零一四年 三月三十一日 | | | | | |
| 成本 | 5,871 | — | 6,921 | 2,751 | 15,543 |
| 累計折舊及減值虧損 | (3,967) | — | (6,635) | (2,394) | (12,996) |
| | <u>1,904</u> | <u>—</u> | <u>286</u> | <u>357</u> | <u>2,547</u> |

本公司

車輛
千港元

賬面值對賬—截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度

| | |
|--------------|----------|
| 於年初及呈報期末 | — |
| 於二零一三年四月一日 | |
| 成本 | 509 |
| 累計折舊 | (509) |
| | <u>—</u> |
| 於二零一四年三月三十一日 | |
| 成本 | — |
| 累計折舊 | — |
| | <u>—</u> |

附註：於截至二零一四年三月三十一日止年度內，成本為509,000港元之車輛已出售。

附錄四

本集團之財務資料

18. 商譽

| | 本集團 | |
|--------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 賬面值對賬 | | |
| 年初 | - | 29,117 |
| 減值虧損 | - | (29,117) |
| 於呈報期末 | - | - |
| 成本 | 119,756 | 119,756 |
| 累計減值虧損 | (119,756) | (119,756) |
| | - | - |

上海之電信零售及管理業務(「上海業務」)繼續面對電信市場飽和及上海電信運營商之營銷策略變動所帶來之挑戰。於二零一三年三月三十一日，本公司董事按使用價值計算及其倒退經營業績評估上海業務現金產生單位之可收回款項，並釐定現金產生單位之相關商譽已全面減值。

19. 於附屬公司之權益

| | 本公司 | |
|------------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 非上市股份，按成本值 | 113,115 | 113,115 |
| 減值虧損 | (113,115) | (113,115) |
| | - | - |
| 應收附屬公司款項 | 1,561,088 | 1,223,802 |
| 備抵呆賬款項 | (830,021) | (834,115) |
| | 731,067 | 389,687 |
| 應付附屬公司款項 | (600) | (7,137) |
| | 730,467 | 382,550 |

應收(付)附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟預期將不會於呈報期末起計之十二個月內償還。應收(付)款項之賬面值與其公允價值相若。

於呈報期末，本公司主要附屬公司(董事認為主要影響該年度之業績或佔淨資產絕大部份比例之附屬公司)之詳情載於綜合財務報表附註37內。

附錄四

本集團之財務資料

20. 於聯營公司之權益

| | 本集團 | |
|------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 投資成本 | 385,000 | 112,274 |
| 應佔業績 | (1,081) | - |
| | 383,919 | 112,274 |
| 減值虧損 | - | (112,274) |
| | 383,919 | - |

於二零一三年十月二十九日，本集團已完成涉及收購一家中國公司35%實際權益之重大交易，該公司於中國吉林省長白山持有一項地產項目（「長白山地產項目」）。有關收購之總代價為385,000,000港元，當中300,000,000港元已以現金支付，餘額85,000,000港元已透過發行承兌票據之方式支付。

吉林廣澤集團之主要業務為物業發展及發展旅遊相關項目。

本集團於呈報期末主要聯營公司之詳情載於下文：

| 聯營公司名稱 | 主要經營 地點及 註冊成立 地點 | 註冊股本 | 本集團所持註冊 資本比例 | | 主要業務 |
|---------------------|---------------------------|----------------|-----------------|-------|-----------------------|
| | | | 二零一四年 | 二零一三年 | |
| 吉林省廣澤旅遊開發 有限公司 | 中國 | 人民幣10,000,000元 | 35% | - | 發展旅遊 相關項目 |
| 撫松長白山廣澤旅遊開發 有限公司 | 中國 | 人民幣10,000,000元 | 35% | - | 發展旅遊 相關項目 |
| 撫松廣澤房地產開發 有限公司 | 中國 | 人民幣10,000,000元 | 35% | - | 物業發展 |
| 深圳市潤迅網絡通信服務 有限公司 | 中國 | 人民幣30,000,000元 | - (附註) | 22.5% | 在中國提供 長途電話 代理業務 |

附註：於深圳市潤迅網絡通信服務有限公司之權益已於截至二零一四年三月三十一日止年度期間出售。

附錄四

本集團之財務資料

主要聯營公司之財務資料

下表說明吉林廣澤集團根據與本集團所採用之相同會計政策編製之財務資料概要，已作出調整以反映吉林廣澤集團於本集團收購完成日之可識別資產及負債之公允價值及於綜合財務報表賬面值之對賬。

| | 於二零一四年 三月三十一日 千港元 |
|---------------|-------------------------------------|
| 毛額 | |
| 流動資產 | 5,990 |
| 非流動資產 | 1,613,202 |
| 流動負債 | (529,421) |
| 非流動負債 | <u>(281,341)</u> |
| 權益 | <u>808,430</u> |
| 對賬 | |
| 權益毛額 | <u>808,430</u> |
| 本集團之擁有權權益及投票權 | <u>35%</u> |
| 本集團應佔權益 | 282,951 |
| 商譽 | <u>100,968</u> |
| 權益之賬面值 | <u>383,919</u> |
| | 截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元 |
| 毛額 | |
| 收益 | <u>-</u> |
| 經營虧損 | (3,088) |
| 其他全面收益 | <u>-</u> |
| 全面虧損總額 | <u>(3,088)</u> |
| 未確認應佔聯營公司虧損 | |

於本年度及累計至呈報期末之未確認應佔聯營公司虧損分別為42,000港元(二零一三年：237,000港元)及2,343,000港元(二零一三年：2,301,000港元)。

附錄四

本集團之財務資料

21. 其他非流動資產

| | 本集團 | |
|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 會所債券，按成本值減減值 | | |
| 於呈報期末 | - | 3,130 |

22. 存貨

| | 本集團 | |
|-----|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 製成品 | 1,580 | 2,435 |

23. 應收貿易賬款及其他應收款項

| | 附註 | 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 |
| 應收貿易賬款 | | | | | |
| 應收第三方之貿易賬款 | | 5,153 | 8,877 | - | - |
| 備抵呆賬款項 | (b) | - | - | - | - |
| | (a) | 5,153 | 8,877 | - | - |
| 其他應收款項 | | | | | |
| 應收出售已終止經營業務代價 | (c) | - | 37,491 | - | - |
| 按金、預付及其他應收款項 | | 15,687 | 14,640 | 176 | 118 |
| 備抵呆賬款項 | (d) | (9,326) | (9,326) | - | - |
| | | 6,361 | 42,805 | 176 | 118 |
| | | 11,514 | 51,682 | 176 | 118 |

附註：

(a) 應收貿易賬款

本集團已於各核心業務為顧客訂立信貸政策，平均應收貿易賬款之信貸期為30至60天。應收貿易賬款賬面值與其公允價值相若。

附錄四

本集團之財務資料

於呈報期末，應收貿易賬款(扣除備抵呆賬款項)由發票日期起計算之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 0-30天 | 2,879 | 2,964 |
| 31-60天 | 2,052 | 2,661 |
| 61-90天 | 150 | 2,628 |
| 90天以上 | 72 | 624 |
| | <u>5,153</u> | <u>8,877</u> |

(b) 備抵呆賬款項－應收貿易賬款

| | 本集團 | |
|-----------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 於年初之結餘 | - | 519 |
| 收回款項 | - | (72) |
| 出售已終止經營業務 | - | (447) |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 於年終之結餘 | <u>-</u> | <u>-</u> |

本集團之應收貿易賬款結餘包括於呈報期末結欠已逾期賬款之賬面金額222,000港元(二零一三年：3,252,000港元)之債務。本集團並無就此作出減值，此乃由於信用品質並無重大變動，且董事認為該等款項為可收回款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 逾期 | | |
| 0-30天 | - | - |
| 31-60天 | - | - |
| 61-90天 | 150 | 2,628 |
| 90天以上 | 72 | 624 |
| | <u>222</u> | <u>3,252</u> |

(c) 應收出售已終止經營業務代價

於二零一三年三月三十一日，根據約定的還款計劃，該應收款將於未來12個月內到期及向Gulfstream Capital Partners Ltd.收取。合共1,500,000港元之利息將於最後付款到期時收取。所有應收代價連同應收利息已於二零一三年十月收取。

附錄四

本集團之財務資料

(d) 備抵呆賬款項—其他應收款項

| | 本集團 | |
|-----------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 於年初及年終之結餘 | <u>9,326</u> | <u>9,326</u> |

24. 銀行結餘及現金

銀行現金存款乃根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款為一日至三個月之間，視乎本集團即時的現金需求，並按各個短期定期存款利率賺取利息。

按貨幣計算(以港元定值)之銀行結餘及現金如下：

| | 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 |
| 港元 | 5,107 | 74,006 | 2,110 | 60,168 |
| 人民幣 | 32,839 | 27,134 | 161 | 25 |
| 其他 | 914 | 959 | - | - |
| | <u>38,860</u> | <u>102,099</u> | <u>2,271</u> | <u>60,193</u> |

25. 應付貿易賬款及其他應付款項

| | 附註 | 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 |
| 應付貿易賬款 | (a) | 757 | 1,482 | - | - |
| 其他應付款項 | | | | | |
| 應計費用及其他應付款項 | | 13,532 | 13,228 | 3,901 | 1,824 |
| 收取按金 | | 619 | 95 | - | - |
| 應付有關連人士之款項 | (b) | 2,580 | - | - | - |
| | | <u>16,731</u> | <u>13,323</u> | <u>3,901</u> | <u>1,824</u> |
| | | <u>17,488</u> | <u>14,805</u> | <u>3,901</u> | <u>1,824</u> |

附錄四

本集團之財務資料

附註：

(a) 應付貿易賬款

於呈報期末，應付貿易賬款由發票日期起計算之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 0-30天 | 273 | 748 |
| 31-60天 | 116 | 67 |
| 61-90天 | 80 | 108 |
| 90天以上 | 288 | 559 |
| | <u>757</u> | <u>1,482</u> |

(b) 應付有關連人士之款項

應付有關連人士之款項為無抵押、免息及無固定還款期。有關連人士為本公司一名控股股東之近親家族成員所控制之實體。

26. 計息借貸

| | 本集團及本公司 | |
|-----------------|------------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 有抵押 | 210,000 | — |
| 無抵押 | 85,000 | — |
| | <u>295,000</u> | <u>—</u> |
| 計息借貸之到期日載列如下： | | |
| 一年內 | 85,000 | — |
| 第二年 | 32,000 | — |
| 第三年至第五年(包括首尾兩年) | 178,000 | — |
| | <u>295,000</u> | <u>—</u> |
| 列作流動負債之部份 | <u>(145,000)</u> | <u>—</u> |
| 非流動部份 | <u>150,000</u> | <u>—</u> |

於二零一四年三月三十一日，計息借貸包括以本集團投資物業(附註16)提供擔保之有抵押銀行貸款210,000,000港元(二零一三年：無)，及本公司於二零一三年十月二十九日就收購Ace Plus Global Limited及其附屬公司全部股權(附註32)而發行之無抵押承兌票據85,000,000港元。

承兌票據乃按年利率4%至12%計息，視乎本金之償還日期而定。承兌票據將於二零一四年十月二十八日到期，本公司可選擇將承兌票據之到期日額外延長一年。本公司有權於到期日前任何時間償還承兌票據之任何未償還本金，而承兌票據已被分類為流動負債。

附錄四

本集團之財務資料

有抵押銀行貸款210,000,000港元(二零一三年：無)按香港銀行同業拆息加年利率3%計息，並包含給予借貸人不可推翻的權力可全權酌情在沒有通知之情況下隨時要求償還60,000,000港元(二零一三年：無)的條款。因此，即使董事預期借貸人不會行使此權利，有關部份仍被分類為流動負債。

所有銀行融資須受履行若干本集團財務狀況表比率之契諾所規限，有關規定常見於財務機構之借貸安排。倘本集團違反契諾，所提取融資將須按要求償還。

本集團定期監察該等契諾之遵守情況，確保有期貸款如期償還，並認為只要本集團持續遵守該等規定，銀行不大可能行使其酌情權隨時要求還款。有關本集團流動資金風險管理之詳情載於附註5。截至二零一四年三月三十一日止，本集團無違反有關提取融資之契諾。

27. 遞延稅項

本年度本集團遞延稅項淨額水平之變動如下：

已確認遞延稅項負債(資產)

| | 附註 | 加速折舊備抵 千港元 | 稅項虧損 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------|----|---------------|-------------|--------------|
| 於二零一二年四月一日 | | 4,462 | (1,233) | 3,229 |
| 從損益中扣除 | 12 | 318 | - | 318 |
| 出售已終止經營業務 | | - | 1,233 | 1,233 |
| 於二零一三年三月三十一日 | | <u>4,780</u> | <u>-</u> | <u>4,780</u> |
| 於二零一三年四月一日 | | 4,780 | - | 4,780 |
| 從損益中扣除 | 12 | 319 | - | 319 |
| 於二零一四年三月三十一日 | | <u>5,099</u> | <u>-</u> | <u>5,099</u> |

未確認遞延稅項資產源自

| | 本集團 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 可扣除之暫時差額 | 1,331 | 454 |
| 稅項虧損 | <u>350,222</u> | <u>335,561</u> |
| 於呈報期末 | <u>351,553</u> | <u>336,015</u> |

由於本集團於未來不大可能獲得應課稅溢利以動用存在之稅項利益，故本集團概無就稅項虧損及可扣除之暫時差額確認遞延稅項資產。根據現時稅務法例，該等稅項虧損並未到期。

附錄四

本集團之財務資料

28. 股本

| | 二零一四年 | | 二零一三年 | |
|--------------------|----------------|---------|----------------|---------|
| | 股份數目 | 千港元 | 股份數目 | 千港元 |
| 普通股每股0.01港元 | | | | |
| 法定： | | | | |
| 於二零一四年及二零一三年三月三十一日 | 78,000,000,000 | 780,000 | 78,000,000,000 | 780,000 |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 於年初 | 2,820,500,000 | 28,205 | 2,820,500,000 | 28,205 |
| 行使購股權(附註29) | 32,650,000 | 327 | - | - |
| 於呈報期末 | 2,853,150,000 | 28,532 | 2,820,500,000 | 28,205 |

29. 以權益結算股份支付之交易

本公司於二零零二年九月六日採納一項購股權計劃及於二零零九年九月二十三日更新計劃限額，有關購股權計劃已於二零一二年九月五日終止(「二零零二年購股權計劃」)。本公司股東採納新的購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)。自二零一二年購股權計劃採納以來，本公司並無根據二零一二年購股權計劃授出任何購股權。

根據二零零二年購股權計劃已授出購股權之條款及條件如下：

| | 授出日期 | 每股購股權行使價 港元 | 購股權數目 | | 行使期限 (附註3) |
|------------|------------|----------------|------------------|------------------|-----------------------|
| | | | 於二零一四年 三月三十一日 | 於二零一三年 三月三十一日 | |
| | | | 尚未行使 及可予行使 | 尚未行使 及可予行使 | |
| 授予前董事之購股權 | | | | | |
| 計祖光先生(附註1) | 10/08/2009 | 0.182 | - | 9,000,000 | 10/08/2009-09/08/2019 |
| | 29/09/2009 | 0.160 | - | 6,000,000 | 29/09/2009-28/09/2019 |
| 胡志釗先生(附註2) | 10/08/2009 | 0.182 | - | 12,000,000 | 10/08/2009-09/08/2019 |
| | 29/09/2009 | 0.160 | - | 8,000,000 | 29/09/2009-28/09/2019 |
| 小計 | | | - | 35,000,000 | |
| 授予僱員之購股權 | 10/08/2009 | 0.182 | 6,370,000 | 15,800,000 | 10/08/2009-09/08/2019 |
| | 29/09/2009 | 0.160 | 1,980,000 | 10,200,000 | 29/09/2009-28/09/2019 |
| 小計 | | | 8,350,000 | 26,000,000 | |
| 總計 | | | 8,350,000 | 61,000,000 | |

附錄四

本集團之財務資料

附註：

1. 計祖光先生於二零一四年三月七日辭任本公司董事職務。
2. 胡志釗先生(「胡先生」)於二零一三年三月三十一日辭任為本公司董事。授予胡先生之20,000,000份購股權因彼之辭任已根據二零零二年購股權計劃於二零一三年九月三十日(即終止成為合資格人士日期後六個月)失效。
3. 根據二零零二年購股權計劃及美成集團有限公司根據香港公司收購及合併守則提出之無條件強制性現金收購建議以(其中包括)註銷本公司之全部尚未行使購股權(「購股權收購建議」)，所有尚未行使之購股權將告失效，並將於二零一四年五月六日(即進行購股權收購建議日期起計六個曆月)無效及不具效力。

於二零一四年及二零一三年三月三十一日之尚未行使購股權之加權平均行使價如下：

| | 截至三月三十一日止年度 | | | |
|-----|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| | 二零一四年 | | 二零一三年 | |
| | 每股股份 按港元 計算之加權 平均行使價 | 購股權 數目 (千股) | 每股股份 按港元 計算之加權 平均行使價 | 購股權 數目 (千股) |
| 年初 | 0.1733 | 61,000 | 0.1733 | 61,000 |
| 已行使 | 0.1724 | (32,650) | - | - |
| 已失效 | 0.1732 | <u>(20,000)</u> | - | <u>-</u> |
| 年終 | 0.1768 | <u>8,350</u> | 0.1733 | <u>61,000</u> |

於購股權行使日期之加權平均股價為0.28港元(二零一三年：無)。

附錄四

本集團之財務資料

二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃各自之概要如下：

| | 二零零二年購股權計劃 (於二零一二年九月五日終止) | 二零一二年購股權計劃 |
|--------|--|--|
| 1) 目的 | 表揚及肯定合資格人士對本集團已作出或將作出之貢獻或潛在貢獻、激勵合資格人士以最佳表現及最高效率為本集團締造利益、並維繫或吸引與貢獻有利於或將會有利於本集團之業務發展之合資格人士之業務關係。 | 表揚及肯定參與人士對本集團或任何本集團持有股本權益實體（「投資實體」）已作出或將作出之貢獻或潛在貢獻、激勵參與人士以最佳表現及最高效率為本集團或投資實體締造利益、並維繫或吸引與貢獻有利於或將會有利於本集團或投資實體之業務發展之參與人士之業務關係。 |
| 2) 參與者 | <p>(a) 本集團之任何成員公司或任何聯屬公司(按計劃所定義)或本集團任何成員公司之任何主要股東之任何兼職或全職僱員或高級人員；或</p> <p>(b) 本集團之任何成員公司或任何聯屬公司(按計劃所定義)之任何董事(包括執行董事及非執行董事)或主要行政人員；或</p> <p>(c) 本集團任何成員公司之任何供應商、銷售代理、客戶、合營夥伴、會計師或法律顧問，或業務發展及技術顧問；或</p> <p>(d) 本公司或其附屬公司之任何主要股東，</p> | <p>(a) 本公司或任何附屬公司或任何投資實體之任何僱員(包括任何執行董事)或高級人員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)或主要股東；或</p> <p>(b) 本公司或任何附屬公司或任何投資實體之任何顧問、代理、專業顧問、客戶、業務夥伴、合營夥伴、策略夥伴、業主或租客、或向本公司或任何附屬公司或任何投資實體提供貨品或服務之任何供應商或提供者；或</p> <p>(c) 酌情信託之任何受託人(該信託之一名或多名受益人須隸屬上述任何一個類別人士，或上述任何一個類別人士實益擁有之任何公司)；或</p> <p>(d) 任何其他人士，</p> |

附錄四

本集團之財務資料

二零零二年購股權計劃

(於二零一二年九月五日終止)

二零一二年購股權計劃

而該等人士乃董事會認為曾經或將會作出對本集團整體上有利或可能有利之貢獻之人士。

而該等人士乃董事會絕對酌情釐定按其表現及/或服務年期被認為對本集團或投資實體業務作出寶貴貢獻；或按其工作經驗、行業知識及其他相關因素被視為本集團之有價值資源；或按其業務聯繫或網絡或其他相關因素被預計為有能力為本集團或投資實體之發展壯大、業務發展或增長作出貢獻之參與人士。

| | | |
|---------------|--|--|
| 3) 可供發行之股份總數 | 282,050,000股股份，即於二零零九年九月二十三日更新計劃限額當日已發行股份總數10%。 | 56,410,000股合併股份，即於二零一二年九月五日採納計劃當日全部已合併發行股份面值10%。 |
| 4) 每位參與者之權利上限 | 於任何十二個月期間內： (a) 就各承授人而言，不超過當時已發行股份之1%(包括已行使及尚未行使之購股權)； (b) 就主要股東及獨立非執行董事而言，不超過當時已發行股本總額之0.1%及總值不超過5百萬港元(包括已行使、已註銷或尚未行使之購股權)， | 於任何十二個月期間內： (a) 就各承授人而言，不超過當時已發行股份數目總額之1%(包括已行使及尚未行使之購股權)； (b) 就主要股東及獨立非執行董事而言，不超過當時已發行股份數目之0.1%及總值不超過5百萬港元(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)， |
| | 除非於股東大會上獲獨立股東另行批准。 | 除非於股東大會上獲獨立股東另行批准。 |

附錄四

本集團之財務資料

| | 二零零二年購股權計劃 (於二零一二年九月五日終止) | 二零一二年購股權計劃 |
|--------------------|---|--|
| 5) 購股權期限 | 有關期限為相關要約函件內所載之期限，惟該期限之屆滿期須不得遲於要約日期滿十週年之日。 | 有關期限由授出函件所指定日期起，至上述期限之最後一日或計劃及／或授出函件所指定之有關時間(以較早者為準)屆滿，惟不得超過授出日期起計十年。 |
| 6) 購股權在歸屬前須持有之最短期限 | 在要約函件之條款所規限下，購股權之歸屬或行使並無一般表現目標或最短持有期限。 | 除董事會全權決定另行規定者外，購股權之行使並無最短持有期限。 |
| 7) 接納購股權時付款 | 於要約當日起二十一天內須支付1.00港元作為獲授購股權之代價。 | 於授出之日期起二十一天內須就接納支付現金1.00港元。 |
| 8) 認購價 | 將由董事會知會，且該價格為下列三者之最高者： (a) 於購股權要約當日聯交所日報表所載之股份收市價； 或 (b) 於緊接購股權要約當日前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價； 或 (c) 股份面值。 | 將由董事會釐定，且該價格至少為下列三者中之最高者： (a) 於授出購股權之日期(須為營業日)聯交所日報表所載之股份收市價； (b) 於緊接授出購股權之日期前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價；及 (c) 股份面值。 |
| 9) 期限 | 自計劃生效日期(即二零零二年九月六日)起計十年期之期限，且於該日期足十週年(即二零一二年九月六日)時屆滿。 | 由二零一二年九月五日(即採納計劃日期)起計十年期之期限，且於該日期足十週年(即二零一二年九月五日)時屆滿。 |

本集團僱員(包括董事)提供服務以換取股份或有關股份之權利時，即以股份支付之交易方式收取薪酬。與僱員進行該等交易之成本乃參考股本工具於授出日期之公允價值計量。向僱員授出之購股權之公允價值確認為僱員成本，而股權之購股權儲備會出現相應增加。公允價值乃使用二項式期權定價模式(「該模式」)釐定，當中已考慮交易條款及條件，惟不包括與本公司股份價格相關之條件(「市場條件」)。

以權益結算之交易之成本連同股權之購股權儲備相應增加一併於歸屬條件須予達成之年度內確認，直至相關僱員全面享有該回報當日為止。於歸屬期內，預期最終歸屬之購股權數目會予以檢討。對過往年度已確認累計公允價值作出之任何調整於回顧年內之損益中扣除／計入，並於股權之儲備作出相應調整。

本公司採用該模式計算所授出購股權於授出日期之估計公允價值。該模式是評估購股權之公允價值較為普遍使用之一種模式。計算購股權公允價值時使用之變數及假設乃根據管理層之最佳評估。購股權之價值會視乎不同之主觀假設之變數而計算出不同之估值。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公允價值之估計產生重大之影響。

30. 儲備

| | 附註 | 股份溢價 千港元 | 資本 贖回儲備 千港元 | 繳入盈餘 千港元 | 購股權 儲備 千港元 | 累計溢利 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------|----|---------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| 於二零一二年四月一日 | | 35,383 | 450 | 263,441 | 4,986 | 14,867 | 319,127 |
| 本年度溢利 | 14 | - | - | - | - | 93,705 | 93,705 |
| 於二零一三年三月三十一日 | | <u>35,383</u> | <u>450</u> | <u>263,441</u> | <u>4,986</u> | <u>108,572</u> | <u>412,832</u> |
| 於二零一三年四月一日 | | 35,383 | 450 | 263,441 | 4,986 | 108,572 | 412,832 |
| 根據購股權計劃 | | | | | | | |
| 發行股份 | | 7,864 | - | - | (2,560) | - | 5,304 |
| 購股權失效 | | - | - | - | (1,752) | 1,752 | - |
| 本年度虧損 | 14 | - | - | - | - | (12,655) | (12,655) |
| 於二零一四年三月三十一日 | | <u>43,247</u> | <u>450</u> | <u>263,441</u> | <u>674</u> | <u>97,669</u> | <u>405,481</u> |

股息

董事會不建議派發任何截至二零一四年三月三十一日止年度之股息(二零一三年：無)。

股份溢價及資本贖回儲備

股份溢價賬及資本贖回儲備之運用乃受到百慕達一九八一年公司法(經修訂)所監管。

物業重估儲備

倘某物業、機器及設備項目因其用途更改(以擁有人終止佔用為憑據)而成為一項投資物業，該項目於轉撥當日之賬面值及公允價值之間差額乃確認為其他全面收益，並於物業重估儲備中累計。該資產其後出售或永久不可使用時，有關重估儲備將直接轉撥至累計溢利。

外匯儲備

外匯儲備包括因換算外國業務之財務報表而產生之所有外匯差額，乃根據有關外幣換算所採納之會計政策處理。

附錄四

本集團之財務資料

企業擴充儲備

企業擴充儲備乃指在中國經營之附屬公司所設立之中國法定儲備。經有關中國機關批准後，該項企業擴充儲備可用作增加中國相關附屬公司註冊資本之用。

繳入盈餘

本公司之繳入盈餘產生自二零零六年五月之削減資本，其包括削減股本及註銷本公司於二零零五年三月三十一日之股份溢價賬之所有金額。根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），倘有合理之論據相信：(i)公司當時無法或於作出分派後將無法清繳到期債項；或(ii)公司資產之可變現價值將因此低於其負債，則公司不得從繳入盈餘宣派或派發股息，或作出任何分派。

購股權儲備

購股權儲備乃已授出惟尚未行使之購股權之公允價值，於綜合財務報表附註中以股份為基礎之付款交易之會計政策中有進一步闡述。

31. 經營業務所得(所動用)之現金

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 除稅前(虧損)溢利 | | |
| 持續經營業務 | (3,359) | 44,256 |
| 已終止經營業務 | — | 40,817 |
| | <u>(3,359)</u> | <u>85,073</u> |
| 利息收入 | (2,632) | (957) |
| 利息開支 | 3,747 | — |
| 出售已終止經營業務之收益 | — | (41,996) |
| 出售附屬公司之收益 | (13,391) | — |
| 出售會籍之收益 | (340) | — |
| 應佔聯營公司業績 | 1,081 | — |
| 折舊 | 762 | 2,163 |
| 投資物業公允價值之變動 | (11,000) | (79,000) |
| 商譽減值 | — | 29,117 |
| 應收貿易賬款之呆賬備抵 | — | 157 |
| 應收貿易賬款之呆賬撇銷 | 138 | — |
| 出售投資物業之虧損 | — | 83 |
| 出售物業、機器及設備之(收益)虧損 | (78) | 119 |
| 存貨減值 | — | 93 |
| 換算產生之匯兌差額 | (51) | 402 |
| 存貨減少 | 854 | 4,965 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項減少 | 40,131 | 1,008 |
| 應付貿易賬款及其他應付款項增加(減少) | 1,747 | (4,075) |
| | <u>17,609</u> | <u>(2,848)</u> |
| 經營業務所得(所動用)之現金 | <u>17,609</u> | <u>(2,848)</u> |

32. 收購附屬公司之權益及其他資產

年內之收購事項

於二零一三年十月二十九日，本公司收購Ace Plus Global Limited（「Ace Plus」）之全部100%股權及Ace Plus結欠前股東之股東貸款4,377,000港元。Ace Plus之主要資產為吉林省廣澤旅遊開發有限公司（「吉林廣澤旅遊開發」）之35%實際權益，該公司為於中國成立之公司。吉林廣澤其中一間附屬公司持有位於中國吉林省白山市撫松新城果松村一區之十四幅相連土地之合約權益，總地盤面積約為662,200平方米（652,608平方米為轉讓及9,592平方米為劃撥）。吉林廣澤集團之業務範疇為物業發展及發展旅遊相關項目。吉林廣澤集團並無展開任何業務。

吉林省是極具旅遊發展潛力的地區之一。透過收購及發展長白山地產項目，本集團將受惠於項目住宅單位的銷售及商用單位之經常性租金收入所帶來之35%溢利，並預期透過提供管理服務，包括規劃、設計、預算、許可經營、合約招標及合約管理等服務，拓展新的收入來源。

長白山地產項目之發展工程將分期完成。於呈報期末，長白山地產項目正按時間表進行初步階段。預期一期項目將於二零一四年下半年開始預售。因此，將於下一個財政年度為吉林廣澤集團將來可觀現金流入。

下列為已付代價及所收購資產及負債之款額概要。

| | |
|----------------|-------------------------|
| | 千港元 |
| 代價： | |
| 已付現金 | 300,000 |
| 已發行承兌票據 | <u>85,000</u> |
| 轉讓代價總額 | <u><u>385,000</u></u> |
| | 千港元 |
| 所收購可識別資產之公允價值： | |
| 本集團應佔聯營公司之權益 | 284,032 |
| 收購所產生之商譽 | <u>100,968</u> |
| 於聯營公司之權益 | <u><u>385,000</u></u> |
| | 千港元 |
| 收購之現金流量淨額： | |
| 已付代價 | <u><u>(300,000)</u></u> |

附錄四

本集團之財務資料

33. 出售附屬公司／已終止經營業務

於二零一三年十月二十九日及二零一四年三月三十一日，本集團已分別出售其於通源投資有限公司之100%權益及CM Mobile Holdings Limited連同其附屬公司之100%權益。於二零一三年三月一日，本公司出售其於潤迅通信(香港)有限公司之100%權益。詳情載列如下：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| 所出售之資產淨值： | | |
| 物業、機器及設備 | - | 1,624 |
| 於會籍之投資 | 3,130 | - |
| 遞延稅項資產 | - | 1,233 |
| 存貨 | - | 473 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項 | - | 10,676 |
| 現金及銀行結餘 | 11 | 10,153 |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | (32) | (14,946) |
| 預收上台費 | - | (5,689) |
| | <u>3,109</u> | <u>3,524</u> |
| 總代價： | | |
| 已收現金代價 | 5,320 | 12,009 |
| 應收現金代價 | 100 | 37,491 |
| | <u>5,420</u> | <u>49,500</u> |
| 就出售附屬公司／已終止經營業務之現金及現金等價物之流入淨額分析如下： | | |
| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
| 已收現金代價 | 5,320 | 12,009 |
| 已出售之現金及現金等價物 | (11) | (10,153) |
| 已付出售相關成本 | - | (1,017) |
| | <u>5,309</u> | <u>839</u> |
| 現金及現金等價物流入淨額 | | |
| | <u>5,309</u> | <u>839</u> |
| 出售附屬公司／已終止經營業務之收益： | | |
| 已收及應收代價 | 5,420 | 49,500 |
| 出售資產淨值 | (3,109) | (3,524) |
| 非控股權益 | 6,069 | 37 |
| 出售附屬公司所產生之匯兌差額 | | |
| 由權益重新分類調整至損益 | 5,011 | - |
| 出售相關成本 | - | (4,017) |
| | <u>13,391</u> | <u>41,996</u> |

34. 與有關連人士之交易

除於本綜合財務報表其他部份披露之交易及餘額以外，以下乃本集團與有關連人士進行之重大交易，此等交易乃於本集團之日常業務中進行。

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|---|--------------|--------------|
| (i) 主要管理人員 | | |
| 給予主要管理人員之報酬(包括付予本公司董事及若干最高薪人士之款項(見附註11披露))如下： | | |
| —薪金、津貼及實物利益 | 6,931 | 8,147 |
| —酌情花紅 | 1,894 | 360 |
| —退休計劃供款 | 80 | 101 |
| —離職福利 | 398 | — |
| | <u>9,303</u> | <u>8,608</u> |
| (ii) 本公司一名控股股東之近親家族成員所控制之實體 | | |
| 已付租金開支 | 24 | — |
| 購買傢俬、裝置及設備 | <u>1,160</u> | <u>—</u> |

於年內，本公司一名控股股東之近親家族成員所控制之實體替本公司一家附屬公司承擔辦公室租金開支，為期三個半月，月租約為327,000港元。

35. 公允價值計量

下文呈列於二零一四年三月三十一日，按公允價值計量或須於財務報表中按經常性基準根據香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定公允價值等級三個級別披露公允價值之資產及負債，當中公允價值計量乃按對有關整體計量有重大影響之最低輸入級別將整項公允價值計量分類。輸入數據界定如下：

- 級別一(最高級別)：使用於計量日期本集團能夠取得於活躍市場上相同資產或負債之報價(未經調整)；
- 級別二：級別一所涵蓋報價以外可直接或間接觀察之資產或負債輸入項目；
- 級別三(最低級別)：不可觀察資產或負債輸入項目。

本集團投資物業315,000,000港元(二零一三年：304,000,000港元)乃按公允價值級別二計量。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，並無於公允價值計量級別一及級別二之間進行轉撥，亦無轉入及轉出公允價值計量級別三。

公允價值級別二所用之估值技術及輸入數據概述

如附註16所述，於呈報期末，投資物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市值基準，採用直接比較法及參考市場可見之可比較市場交易，並假設該等物業可交吉出售進行重估。本估值方法之最主要輸入數據為每平方呎之市價。

36. 承擔

經營租賃承擔—本集團作為承租人

於呈報期末，本集團就不可撤銷經營租賃之應付未來最低租金付款總額如下：

| | 二零一四年 千港元 | 二零一三年 千港元 |
|----------------|---------------|--------------|
| 租賃物業： | | |
| 一年內 | 6,083 | 3,009 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 5,484 | 1,648 |
| | <u>11,567</u> | <u>4,657</u> |

經營租賃付款指本集團就若干辦公室處所及零售店舖應付之租金。所商議之租賃期平均為兩年，以及所訂之租金之平均期為兩年。

37. 主要附屬公司

主要附屬公司詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立/ 經營國家/地點及 於中國之法人類別 | 已發行股本/ 註冊資本詳情 | 所持 實際股權 百分比 ¹ | 主要業務 |
|---|-------------------------------|--------------------|--------------------------------|------|
| Ace Plus Global Limited | 英屬維爾京群島 | 1股普通股股份 每股1美元 | 100% | 投資控股 |
| 廣澤電腦有限公司 (前稱潤迅電腦 有限公司) | 香港 | 2股普通股股份 合共2港元 | 100% | 持有物業 |
| Ground Holdings Limited (前稱China Motion Holdings Limited) | 英屬維爾京群島 | 100股普通股股份 每股1美元 | 100% | 投資控股 |
| 廣澤置業(香港)有限公司 (前稱潤迅置業 有限公司) | 香港 | 2股普通股股份 合共2港元 | 100% | 持有物業 |
| 俊建實業有限公司 | 香港 | 2股普通股股份 合共2港元 | 100% | 持有物業 |

附錄四

本集團之財務資料

| 名稱 | 註冊成立/ 經營國家/地點及 於中國之法人類別 | 已發行股本/ 註冊資本詳情 | 所持 實際股權 百分比 ¹ | 主要業務 |
|------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------|---------------|
| 先豪有限公司 | 香港 | 10,000股普通股股份 合共10,000港元 | 100% | 投資控股 |
| 偉潤置業有限公司 | 香港 | 2股普通股股份 合共2港元 | 100% | 持有物業 |
| 上海錦瀚銀通信產品 銷售有限公司 | 中國，外資企業 | 繳足資本 人民幣500,000元 註冊資本 人民幣500,000元 | 100% | 提供分銷及 管理服務 |
| 上海潤迅概念通信產品 連鎖銷售有限公司 | 中國 | 繳足資本人民幣 30,000,000元 註冊資本人民幣 30,000,000元 | 100% | 提供零售及 管理服務 |
| 上海宏億通信產品銷售 有限公司 | 中國 | 繳足資本人民幣 500,000元 註冊資本人民幣 500,000元 | 100% | 提供分銷及 管理服務 |

¹ 除Ground Holdings Limited之權益由本公司直接擁有外，所有權益均由本公司間接持有。

上表包括本公司之附屬公司，董事認為該等附屬公司對本年度業績具主要影響或構成本集團淨資產重要部份。董事認為提供其他附屬公司之詳情將會令篇幅過於冗長。

本公司附屬公司概無發行債務證券。

38. 呈報期後事項

股份合併

於二零一四年五月十四日舉行之股東特別大會上通過普通決議案批准將每五(5)股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一(1)股每股面值0.05港元之合併股份進行股份合併後，股份合併已於二零一四年五月十五日起生效。因此，本公司之法定股本及已發行股份已分別合併為780,000,000港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份)及28,615,000港元(分為572,300,000股每股面值0.05港元之股份)。有關股份合併之詳情已分別載於本公司日期為二零一四年三月二十八日、二零一四年四月二十五日及二零一四年五月十四日之公佈以及日期為二零一四年四月二十五日之通函內。

公開發售

於二零一四年三月二十八日，本公司建議按每兩(2)股當時股份可認購一(1)股發售股份(「發售股份」)之基準，以每股發售股份0.20港元(或每股合併股份1.00港元)之價格進行公開發售。於二零一四年五月二十八日完成後，已發行合共286,150,000股發售股份，並籌得所得款項淨額約284,000,000港元。公開發售之所得款項淨額中，(i)不多於264,000,000港元將用作發展本集團之物業投資業務；及(ii)餘額則用作一般營運資金。有關公開發售之詳情及結果已載於本公司日期為二零一四年三月二十八日及二零一四年五月二十八日之公佈以及日期為二零一四年五月七日之章程內。

39. 比較數字

為符合本年度之呈列方式，計入其他收益之物業投資分部之租金收入3,792,000港元已重新歸類至營業額。經修訂呈列方式更適當地反映該項目性質。是項重新歸類並無對本集團之已申報財務狀況、業績或現金流量造成影響。

本集團截至二零一三年三月三十一日止十二個月之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之核數師報告。



MAZARS CPA LIMITED
瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓

致 China Motion Telecom International Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

我們已完成審核China Motion Telecom International Limited (「貴公司」) 及其附屬公司(統稱「貴集團」) 載列於第IV-138至IV-189頁之綜合財務報表，包括綜合及貴公司於二零一三年三月三十一日之財務狀況表、及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收入表、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解釋資料。

董事對綜合財務報表之責任

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，編製真實兼公允觀點之綜合財務報表，並對董事釐定就確保編製並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之綜合財務報表而言屬必要之有關內部監控負責。

核數師之責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等綜合財務報表發表意見，並按照百慕達1981年公司法(經修訂)第90節的規定僅向全體股東作出報告。除此之外，我們的報告不可作其他用途。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。我們的審核工作乃根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行。該等準則規定本核數師遵守道德規定，並計劃及進行審核以合理確定該等綜合財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

審核包括進程序以取得有關綜合財務報表所載金額及披露事項之審核憑證。所選用之程序視乎核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤所致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與該實體編製真實兼公允之綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當審核程序，惟並非對該實體之內部監控之效益表達意見。審核亦包括評核董事所採用之會計政策是否恰當以及其所作之會計估計是否合理，以及評核綜合財務報表之整體呈列。

我們相信，我們已取得充分且適當之審核憑證，為我們之審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已按香港財務報告準則真實兼公允地反映貴公司及貴集團於二零一三年三月三十一日之財政狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

瑪澤會計師事務所有限公司

香港執業會計師

香港二零一三年六月二十七日

陳志明

執業證書號碼：P05132

附錄四

本集團之財務資料

綜合損益表

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 (重列) |
|-------------------|----|----------------------|------------------------|
| 持續經營業務 | | | |
| 營業額 | 6 | 59,871 | 76,324 |
| 銷售及服務成本 | | <u>(28,562)</u> | <u>(42,311)</u> |
| 毛利 | | 31,309 | 34,013 |
| 其他收益 | 6 | 7,540 | 9,808 |
| 其他淨收入 | 7 | 4 | 2,614 |
| 分銷成本 | | (85) | (520) |
| 行政費用 | | (44,395) | (48,629) |
| 商譽減值 | | (29,117) | (51,468) |
| 投資物業的公允價值之變動 | | <u>79,000</u> | <u>15,300</u> |
| 除稅前溢利(虧損) | 9 | 44,256 | (38,882) |
| 稅項 | 11 | <u>(1,847)</u> | <u>(2,978)</u> |
| 本年度持續經營業務溢利(虧損) | | 42,409 | (41,860) |
| 已終止經營業務 | | | |
| 本年度已終止經營業務之溢利(虧損) | 12 | <u>40,817</u> | <u>(5,043)</u> |
| 本年度溢利(虧損) | | <u><u>83,226</u></u> | <u><u>(46,903)</u></u> |

附錄四

本集團之財務資料

| | 附註 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) |
|------------------|----|----------------|----------------------|
| 應佔溢利(虧損)： | | | |
| 本公司股東 | | | |
| — 持續經營業務 | | 42,342 | (41,856) |
| — 已終止經營業務 | | 40,876 | (4,791) |
| | | <u>83,218</u> | <u>(46,647)</u> |
| 非控股權益 | | | |
| — 持續經營業務 | | 67 | (4) |
| — 已終止經營業務 | | (59) | (252) |
| | | <u>8</u> | <u>(256)</u> |
| | | <u>83,226</u> | <u>(46,903)</u> |
| 股息 | 28 | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 每股盈利(虧損) | | | |
| 來自持續及已終止經營業務 | | | |
| — 基本及攤薄 | 14 | <u>2.95 港仙</u> | <u>(1.65) 港仙</u> |
| 來自持續經營業務 | | <u>1.50 港仙</u> | <u>(1.48) 港仙</u> |
| — 基本及攤薄 | | <u>1.50 港仙</u> | <u>(1.48) 港仙</u> |
| 來自已終止經營業務 | | <u>1.45 港仙</u> | <u>(0.17) 港仙</u> |
| — 基本及攤薄 | | <u>1.45 港仙</u> | <u>(0.17) 港仙</u> |

附錄四

本集團之財務資料

綜合全面收入表

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 (重列) |
|---------------|----------------------|------------------------|
| 本年度溢利(虧損) | 83,226 | (46,903) |
| 本年度其他全面收入 | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | <u>413</u> | <u>1,093</u> |
| 本年度全面收入(虧損)總額 | <u><u>83,639</u></u> | <u><u>(45,810)</u></u> |
| 應佔全面收入(虧損)總額： | | |
| 本公司股東 | | |
| — 持續經營業務 | 42,755 | (40,761) |
| — 已終止經營業務 | <u>40,876</u> | <u>(4,791)</u> |
| | <u>83,631</u> | <u>(45,552)</u> |
| 非控股權益 | | |
| — 持續經營業務 | 67 | (6) |
| — 已終止經營業務 | <u>(59)</u> | <u>(252)</u> |
| | <u>8</u> | <u>(258)</u> |
| | <u><u>83,639</u></u> | <u><u>(45,810)</u></u> |

附錄四

本集團之財務資料

財務狀況表

二零一三年三月三十一日

| | 附註 | 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 |
| 資產及負債 | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | |
| 投資物業 | 15 | 304,000 | 227,800 | - | - |
| 物業、機器及設備 | 16 | 1,419 | 3,913 | - | - |
| 商譽 | 17 | - | 29,117 | - | - |
| 附屬公司權益 | 18 | - | - | 382,550 | 349,029 |
| 聯營公司權益 | 19 | - | - | - | - |
| 其他非流動資產 | 20 | 3,130 | 3,130 | - | - |
| 遞延稅項資產 | 25 | - | 1,233 | - | - |
| | | <u>308,549</u> | <u>265,193</u> | <u>382,550</u> | <u>349,029</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 存貨 | 21 | 2,435 | 7,966 | - | - |
| 應收貿易賬款及 其他應收款項 | 22 | 51,682 | 26,745 | 118 | 175 |
| 銀行結餘及現金 | 23 | 102,099 | 102,684 | 60,193 | 166 |
| | | <u>156,216</u> | <u>137,395</u> | <u>60,311</u> | <u>341</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 應付貿易賬款及 其他應付款項 | 24 | 14,805 | 36,515 | 1,824 | 2,038 |
| 稅項 | | 49 | 82 | - | - |
| | | <u>14,854</u> | <u>36,597</u> | <u>1,824</u> | <u>2,038</u> |
| 淨流動資產(負債) | | <u>141,362</u> | <u>100,798</u> | <u>58,487</u> | <u>(1,697)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>449,911</u> | <u>365,991</u> | <u>441,037</u> | <u>347,332</u> |
| 非流動負債 | | | | | |
| 遞延稅項負債 | 25 | 4,780 | 4,462 | - | - |
| 淨資產 | | <u>445,131</u> | <u>361,529</u> | <u>441,037</u> | <u>347,332</u> |

附錄四

本集團之財務資料

| | 附註 | 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 |
| 股本及儲備 | | | | | |
| 股本 | 26 | 28,205 | 28,205 | 28,205 | 28,205 |
| 儲備 | 28 | 410,992 | 327,361 | 412,832 | 319,127 |
| 本公司股東應佔股本及儲備總額 | | 439,197 | 355,566 | 441,037 | 347,332 |
| 非控股權益 | | 5,934 | 5,963 | - | - |
| 權益總額 | | <u>445,131</u> | <u>361,529</u> | <u>441,037</u> | <u>347,332</u> |

於二零一三年六月二十七日經董事會批准及授權簽發。

附錄四

本集團之財務資料

綜合權益變動表

截至二零一三年三月三十一日止年度

| | 本公司股東應佔儲備 | | | | | | | | | | 非控股權益 | 股本總額 | |
|---------------|-----------|--------|----------|--------|-------|--------|--------|---------|-------|----------|----------|-------|----------|
| | 已發行股本 | 股份溢價 | 綜合賬目時之儲備 | 物業重估儲備 | 外匯儲備 | 資本贖回儲備 | 企業擴充儲備 | 繳入盈餘 | 購股權儲備 | 累計溢利(虧損) | | | 總額 |
| 於二零一一年四月一日 | 28,205 | 35,383 | 4,900 | 9,845 | 7,442 | 450 | 65,434 | 210,587 | 4,986 | 33,886 | 372,913 | 6,221 | 407,339 |
| 本年度虧損 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (46,647) | (46,647) | (256) | (46,903) |
| 其他全面收入： | | | | | | | | | | | | | |
| 匯兌差異 | - | - | - | - | 1,095 | - | - | - | - | - | 1,095 | (2) | 1,093 |
| 其他全面收入(虧損)總額 | - | - | - | - | 1,095 | - | - | - | - | - | 1,095 | (2) | 1,093 |
| 本年度全面收入(虧損)總額 | - | - | - | - | 1,095 | - | - | - | - | (46,647) | (45,552) | (258) | (45,810) |

附錄四

本集團之財務資料

| | | 本公司股東應佔儲備 | | | | | | | | | | 非控股權益 | | |
|--------------|--|-----------|--------|----------|--------|-------|--------|--------|---------|-------|----------|---------|-------|---------|
| | | 已發行股本 | 股份溢價 | 綜合賬目時之儲備 | 物業重估儲備 | 外匯儲備 | 資本贖回儲備 | 企業擴充儲備 | 繳入盈餘 | 購股權儲備 | 累計溢利(虧損) | 總額 | 權益 | 股本總額 |
| | | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零一二年三月三十一日 | | 28,205 | 35,383 | 4,900 | 9,845 | 8,537 | 450 | 65,434 | 210,587 | 4,986 | (12,761) | 327,361 | 5,963 | 361,529 |
| 及於二零一二年四月一日 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 83,218 | 83,218 | 8 | 83,226 |
| 本年度溢利 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 83,218 | 83,218 | - | - |
| 其他全面收入： | | - | - | - | (551) | - | - | - | - | - | 551 | - | - | - |
| 出售投資物業 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 匯兌差異 | | - | - | - | - | 413 | - | - | - | - | - | 413 | - | 413 |
| 其他全面收入總額 | | - | - | - | (551) | 413 | - | - | - | - | 551 | 413 | - | 413 |
| 本年度全面收入總額 | | - | - | - | (551) | 413 | - | - | - | - | 83,769 | 83,631 | 8 | 83,639 |
| 與擁有人之交易： | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (37) | (37) |
| 出售已終止經營業務 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 於二零一三年三月三十一日 | | 28,205 | 35,383 | 4,900 | 9,294 | 8,950 | 450 | 65,434 | 210,587 | 4,986 | 71,008 | 410,992 | 5,934 | 445,131 |

附錄四

本集團之財務資料

綜合現金流量表

截至二零一三年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-----------------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| 經營活動 | | | |
| 經營業務所動用之現金 | 29 | (2,848) | (3,449) |
| 已收利息 | | 957 | 787 |
| 已付所得稅 | | (850) | (1,614) |
| 經營活動所動用之現金淨額 | | <u>(2,741)</u> | <u>(4,276)</u> |
| 投資活動 | | | |
| 出售物業、機器及設備(樓宇除外) 所得款項 | | - | 227 |
| 出售投資物業之所得款項淨額 | | 2,717 | - |
| 出售已終止業務之所得款項淨額 | 30 | 839 | - |
| 購買物業、機器及設備 | | (1,400) | (1,952) |
| 出售預付土地租賃溢價及樓宇之 所得款項淨額 | | - | 3,925 |
| 投資活動所得之現金淨額 | | <u>2,156</u> | <u>2,200</u> |
| 現金及現金等價物之減少淨額 | | (585) | (2,076) |
| 年初之現金及現金等價物 | | <u>102,684</u> | <u>104,760</u> |
| 年末之現金及現金等價物 (以銀行結餘及現金代表) | | <u><u>102,099</u></u> | <u><u>102,684</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

China Motion Telecom International Limited (潤迅通信國際有限公司*) (「本公司」) 為於百慕達註冊成立之有限責任公司及其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。本公司為一間投資控股公司。於本年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事提供移動通信服務與零售及管理服務。本公司註冊地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。董事認為本公司之直接及最終控股公司為Marvel Bonus Holdings Limited (「Marvel Bonus」)，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司。

2. 採納新訂／經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

採納新訂／經修訂的香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則修訂本，並於二零一二年四月一日開始之本集團會計期內生效。

香港財務報告準則第7號之修訂本 披露-轉讓金融資產

採納以上準則對本集團於本年度及過往年度之業績及財務狀況並無重大影響。

尚未生效之新訂／經修訂的香港財務報告準則之影響

本集團並未提前採納下列適用於本集團及已頒佈但尚未於二零一二年四月一日開始之財政年度生效之新訂／經修訂的準則、準則修訂本及詮釋。

| | |
|---|---------------------------------------|
| 香港會計準則第1號(經修訂)之修訂本 | 其他全面收益項目之呈列(附註a) |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表(附註b) |
| 香港財務報告準則第11號 | 合營安排(附註b) |
| 香港財務報告準則第12號 | 其他實體權益的披露(附註b) |
| 香港財務報告準則第13號 | 公允價值計量(附註b) |
| 香港會計準則第19號(二零一一年) | 僱員福利(附註b) |
| 香港會計準則第27號(二零一一年) | 獨立財務報表(附註b) |
| 香港會計準則第28號(二零一一年) | 對聯營公司及合資企業的投資(附註b) |
| 香港財務報告準則第7號之修訂本 | 披露-金融資產及金融負債之抵銷(附註b) |
| 香港財務報告準則之修訂本 | 二零零九到二零一一年週期之年度改進(附註b) |
| 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號之修訂本 | 綜合財務報表、合營安排及其他實體權益之披露-過渡期指引(附註b) |
| 香港會計準則第32號之修訂本 | 呈報-金融資產及金融負債之抵銷(附註c) |
| 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) 之修訂本 | 投資實體-綜合財務報表、其他實體權益的披露及獨立財務報表之修訂本(附註c) |
| 香港會計準則第36號之修訂本 | 非金融資產之可收回款項披露(附註c) |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) -詮釋第21號 | 徵稅(附註c) |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具(附註d) |
| 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂本 | 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露(附註d) |

附註：

- a 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。
- b 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- c 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- d 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

董事並不預期就未來採納該等新訂／經修訂的香港財務報告準則將對本集團之業績有任何重大影響。

3. 主要會計政策

編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，此統稱已包括所有個別之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋、香港普遍採用之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本綜合財務報表亦同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

除了採納綜合財務報表附註2所載之新訂／經修訂的香港財務報告準則外，本綜合財務報表之編製基準與二零一二年綜合財務報表所採納之會計政策貫徹一致。本集團採納之主要會計政策概要載列於下文。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司於每年三月三十一日之財務報表。附屬公司之財務報表乃使用與本公司一致之會計政策並與本公司相同之申報年度編製。

本集團內各公司間之交易所產生之結餘、交易、收支及盈虧均全數抵銷。附屬公司之業績自本集團取得控制權起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止之日為止。

非控股權益乃於綜合損益表及綜合財務狀況表之股權中與母公司擁有人分開呈列。於被收購公司擁有擁有人權益並賦予彼等之持有人權利可於清盤時按比例分佔被收購公司淨資產之非控股權益，初步按公允值或按非控股權益應佔被收購公司可識別淨資產已確認款額之比例計量。計量基準會因應逐項收購作出選擇。

分配全面收入總額

損益及其他全面收入各組成部份均歸於本公司擁有人以及非控股權益。全面收入總額歸於本公司擁有人以及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益之餘額出現虧絀。

擁有權權益之變動

倘本集團於附屬公司之擁有權權益出現變動，但並無導致本集團失去對該附屬公司之控制權，則入賬列作權益交易。本集團之控股權益與非控股權益之賬面金額均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控股權益之調整款額與已付或已收代價之公允值兩者間之任何差額，均直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則出售損益按(i)已收代價之公允值及於失去控制權當日所釐定任何保留權益之公允值之總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益於失去控制權當日之賬面金額兩者間之差額計算。先前就已出售附屬公司於其他全面收入確認之款額，會按猶如本公司已直接出售相關資產或負債之所需相同基準入賬。在前附屬公司保留之任何投資及該前附屬公司所結欠或應收之任何金額，會由失去控制權當日起入賬列作財務資產、聯營公司、共同控制實體或其他項目(如適用)。

物業、機器及設備

物業、機器及設備以成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達致可使用狀態及現存地點作預定用途所產生之直接應佔成本。維修及保養開支乃於其產生年度內於損益中支銷。

物業、機器及設備均按估計可使用年期(自可供使用之日起)並計及其估計剩餘價值，以直線法按以下年率計算折舊，按成本減累計減值虧損後攤銷。倘物業、機器及設備項目之各部份可使用年期不同，該項目之成本或估值乃獨立按合理基準分配及折舊。

| | |
|-------------|---------|
| 樓宇 | 2% |
| 傢俬、裝置及辦公室設備 | 20% |
| 電信設備 | 20% |
| 租賃裝修 | 按剩餘之租賃期 |
| 車輛 | 30% |

物業、機器及設備項目於出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟效益時取消確認。取消確認資產所產生的盈虧(按銷售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算)於取消確認項目之年度計入損益表內。

投資物業

投資物業為業主或承租人根據融資租賃持有用作賺取租金收入及/或用作資本增值之土地及/或樓宇。其中包括未確定將來用途之物業及根據營業租賃持有且符合投資物業定義並以公允價值列賬之物業。

投資物業乃於呈報期末按公允價值列賬。因投資物業的公允價值變動而產生之盈虧於損益表中確認。投資物業的公允價值乃按獨立估值師所作出之價值評估，而該獨立估值師須持有認可專業資格及最近有評估該估物業之所在地點及種類之經驗。公允價值以市值為基準，即有意買方與有意賣方在市場進行適當推銷，加上雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日交換資產之估計數額。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或預期其出售不會產生任何未來經濟效益時予以取消確認。取消確認該資產所產生之任何收益或虧損(按銷售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額計算)於取消確認資產之年度計入損益表內。

附屬公司

附屬公司指本集團有權力支配財務及營運政策，從而獲得其活動取得利益的實體。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司的投資以成本減去減值虧損入賬。各項於附屬

公司之投資之賬面值已按個別基準削減至其可收回金額。附屬公司之業績由本公司根據已收及應收股息為基準入賬。

聯營公司

聯營公司乃本集團有重大影響力且既非附屬公司亦非合營企業之實體。

本集團於聯營公司之投資乃按權益法入賬。綜合損益表已包括本年度本集團應佔聯營公司收購後業績。綜合財務狀況報表已包括本集團於聯營公司應佔淨資產以及商譽。倘本集團於聯營公司應佔虧損相等於或超過該聯營公司之權益賬面值(包括任何長期權益實際上構成本集團於聯營公司投資淨額之部份)，本集團不再確認其應佔之進一步虧損。

本集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按本集團於聯營公司所佔的權益比率抵銷，除非未變現虧損證實是由已轉讓資產減值而產生，則該等未變現虧損會即時在損益中確認。

商譽

收購附屬公司所產生之商譽按所轉讓代價、於被收購公司中任何非控股權益之金額及以往所持被收購公司股權之公允值，超過被收購附屬公司之所收購可識別資產及所承擔負債於收購當日之金額之差額計量。收購聯營公司或共同控制實體所產生之商譽按投資成本超過本集團應佔被收購聯營公司或共同控制實體之可識別資產及負債之公允淨值之差額計量。

收購附屬公司所產生之商譽確認為獨立之資產。收購聯營公司或共同控制實體產生之商譽計入於聯營公司或共同控制實體之權益。商譽以成本減累計減值虧損列賬，並每年或於發生事件或狀況變動顯示賬面值可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就減值測試及釐定出售損益而言，商譽分配至現金產生單位(「現金產生單位」)。商譽之減值虧損將不予撥回。

就附屬公司而言，被收購附屬公司之所收購可識別資產及所承擔負債於收購當日之金額超過所轉讓代價、任何非控股權益於被收購公司中應佔金額及收購方以往所持被收購公司股權(如有)之公允值之差額，會於重新評估後即時於損益中確認為購買優惠。就聯營公司或共同控制實體而言，本集團應佔其可識別資產及負債之公允淨值超過投資成本之任何差額會即時確認為收入。

已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務之一部份，其營運及現金流就營運及財務報告目的而言，可與本集團其他業務清楚劃分。該部份指業務中一個獨立的主要業務範疇或經營地區，或以單一統籌計劃出售主要業務或經營地區或完全為轉售而收購之附屬公司。當出售或當該業務符合分類為待售時(以較早者為準)，則歸類為已終止經營業務。當業務被放棄時，亦會歸類為已終止經營業務。

金融工具

確認及取消確認

金融資產及金融負債乃當及僅當本集團成為工具合約條文的訂約方時按交易日基準確認。金融資產於且僅於(i)本集團對金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆

滿或(ii)當本集團轉讓金融資產以及本集團已轉移金融資產擁有權之絕大部份風險及回報時取消確認。金融負債於且僅於負債消除時方取消確認，即有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時。

分類及計量

金融資產或金融負債初步按公允價值計量，倘金融資產或金融負債並未按公允價值計入損益，則加上收購或發行金融資產或金融負債之直接應佔交易成本。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定款額並在活躍市場中無報價及持有非作交易用途之非衍生金融資產。該等資產使用實際利率方法按攤銷成本計算，惟倘應收款項為免息貸款及無固定還款期或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，貸款及應收款項按成本扣除減值虧損入賬。攤銷成本經考慮到期年內收購之任何折讓或溢價計算。因終止確認、減值或於攤銷過程中產生之盈虧計入該年度之損益中確認。

金融負債

所有金融負債初步按公允價值確認，其後按攤銷成本採用實際利息法計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。

金融資產減值

本集團於各呈報期末評估是否有客觀跡象顯示透過金融資產出現減值。金融資產之減值虧損按攤銷成本入賬，而攤銷成本則按資產賬面值與按金融資產原訂實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者間之差異計算。當資產之可收回數額增加在客觀而言與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之攤銷成本。

收益之確認

收益是在本集團能獲得有關經濟效益且該收益及成本(如適用)能可靠地計算之情況下，按下列基準入賬確認：

- (i) 銷售電信設備及產品所得收益在轉讓擁有權時(一般與付運時間相同)確認。
- (ii) 佣金收入按代理協議之條款一般於提供有關代理服務時確認。
- (iii) 移動通信服務收入於提供有關服務時確認。
- (iv) 管理服務收入乃於提供服務時確認。
- (v) 租金收入於各有關租賃期間按直線法基準確認。
- (vi) 利息收入乃按金融資產之賬面淨值以實際利率方法確認為應計利息。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物是指短期和流通率極高之投資，扣除銀行透支。此等投資可隨時轉換為既定金額之現金，其價值變動風險有限。

外幣換算

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體主要經營所在地之貨幣（「功能貨幣」）計量。本綜合財務報表按本公司之功能貨幣及呈報貨幣即港元呈列。

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按結算日之匯率兌換以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於損益中確認。

所有功能貨幣有別於呈報貨幣之集團實體（「外國業務」）的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈報貨幣：

- (a) 各財務狀況表呈列的資產及負債乃按呈報期末之收市匯率換算；
- (b) 各損益表的收支乃按該年度之加權平均匯率換算；及
- (c) 所有上述換算產生之匯兌差額及構成本集團於外國業務之淨投資部份之貨幣項目所產生之匯兌差額，乃確認為權益之個別部份。

存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括所有採購成本及其他將存貨達至現存地點及狀況之成本（如適用），並且採用先入先出方法計算。可變現淨值指在日常業務中之估計出售價減去估計達成銷售所需之成本。

非金融資產減值

本集團於各呈報期末檢討內部及外間資訊，以評估是否有跡象顯示其物業、機器及設備、會籍及聯營公司之權益可能出現減值，或之前所確認之減值虧損是否已不再存在或可能減少。若出現任何以上的現象，本集團將需評估資產的可收回價值，資產之可收回價值乃根據其公允價值減銷售成本及使用價值之較高者計算。如未能估計個別資產之可收回價值，本集團則就能獨立賺取現金流量之最小組別資產（即現金產生單位）釐訂可收回價值。

倘本集團估計某項資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則該項資產或現金產生單位之賬面值須減低至其可收回價值。減值虧損將即時確認為開支。

倘若某項減值虧損其後撥回，則該項資產或現金產生單位之賬面值不得超過假設在以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時於損益中確認為收益。

商譽減值虧損之確認及回撥之會計政策乃於本附註前文之商譽會計政策內陳述。

租賃

凡絕大部份擁有權之風險及回報均已轉讓予承租人之租賃，均列為融資租賃。所有其他租賃均列作經營租賃。

根據經營租賃應收之租金乃以直線基準按有關租賃年期列入損益中。

根據經營租賃應付之租金乃以直線基準按有關租賃年期於損益中扣除。

租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為使用租賃資產代價額的組成部份。或然租金於產生之會計期間確認為開支。

其他非流動資產

會所債券指無限使用年期之無形資產，並按成本值減累計減值虧損列賬。

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非現金福利成本乃於僱員提供相關服務之年度累計。倘付款或結算延遲及影響屬重大，該等金額按彼等之現值列賬。

界定供款計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為符合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員設立強積金計劃。本集團根據僱員基本薪金之百分比作出供款。有關供款於產生時在損益中確認為開支。強積金計劃資產與本集團資產分開由獨立管理基金持有。

本集團於中華人民共和國（「中國」）附屬公司的僱員乃政府管理之國家退休福利計劃之成員。該等附屬公司須按有關薪金之若干百分比向退休福利計劃供款以資助有關福利。就退休福利計劃而言，本集團之唯一責任為根據計劃作出所需供款。

長期服務金

本集團根據《僱傭條例》有關長期服務金之淨責任為僱員於即期及過往期間提供服務所賺取之日後福利金額。此責任乃按預計單位信貸法計算，並折現至其現值扣除任何相關資產（包括該等退休計劃福利）之公允價值。

以股份為基礎之付款交易

權益結算交易

本集團之僱員（包括董事）按以股份付款之交易之形式收取報酬，而僱員則以提供服務交換股份或涉及股份之權利。該等與僱員進行之交易成本乃參照授出日股本工具之公允價值計量。授予僱員之購股權之公允價值確認為僱員成本，股權內之儲備亦相應增加。公允價值乃於計及交易條款及條件（與本公司股份價格有關之條件除外）（「市場條件」）後利用二項式模式釐定。

以股份為基礎之付款交易成本連同股權之相應升幅會於達到歸屬條件當年確認，直至相關僱員完全享有該報酬之日（「歸屬日」）為止。於歸屬期內，會審閱預期最終歸屬之購股權數目。於過往年度確認對累計公允價值之調整會於審閱當年之損益扣除／計入，並相應調整股權內之儲備。

倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日依然未獲行使，則先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計溢利。

稅項

即期所得稅支出乃根據本年度業績就免課稅或不可扣減項目作調整並按於呈報期末已制定或實際會制定之稅率作出計算。

遞延稅項乃採用負債法，就呈報期末資產與負債之稅項計算準則與其於財務報表之賬面值兩者不同引致之暫時差額作出全數撥備。然而，遞延稅項資產和負債乃自進行交易時不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部份則除外)，則不會確認。

當資產被變現或負債被清還時，遞延稅項負債及資產以該期間預期之適用稅率衡量，根據於呈報期末已制定或實際會制定之稅率及稅務法例計算。遞延稅項資產乃根據有可能獲得之未來應課稅溢利與暫時差額可互相抵銷之程度而予以確認。

遞延稅項按於附屬公司及聯營公司之投資所產生之暫時差額作出撥備，惟本集團可控制暫時差額之撥回時間，以及暫時差額不大可能於可見未來撥回之情況除外。

有關連人士

有關連人士為與本集團有關連之人士或實體。

- (a) 倘一名人士符合以下條件，則該人士或該名人士家庭之近親屬本集團之有關連人士：
- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合以下任何條件，則實體為本集團之有關連人士：
- (i) 實體與本集團為同一集團成員公司(指各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此相互有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司之聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。
 - (v) 實體是為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利所設立之離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，資助之僱主與本集團亦有關連。
 - (vi) 實體受(a)所確定人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所確定人士對實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)之主要管理層人員。

該名人士之近親是指他們與實體進行交易時，被預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員。

分部報告

綜合財務報表呈報之經營分部及每個分部細項之金額均與定期提交予本集團首席營運決策人之財務資料一致。本公司執行董事負責資源分配及評估本集團多項業務的表現，被視作為首席營運決策人。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會合計，惟分部間有類似經濟特徵及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法以及監管環境性質方面相類似則除外。倘若經營分部並非單一重要部份，但符合大部份此等標準，則可能會被合計。

4. 關鍵會計估算及判斷

管理層於編製綜合財務報表時會作出估計及關於未來之假設。有關估計及假設會影響本集團會計政策之應用情況、資產、負債、收入及開支之申報金額以及所披露之資料，並持續根據經驗及相關因素(包括在各種情況下相信對未來事件作出之合理預期)評估。於適用時，會計估計之修訂會於作出修訂之期間及未來期間(如有關修訂同時影響未來期間)確認。

備抵呆壞賬款項

本集團呆壞賬之撥備政策乃根據管理層對應收賬款之可收回成數之評估及賬齡分析以及判斷而作出。評估該等應收賬款之最終可變現程度須作出一定程度之判斷，包括各客戶當時之信用及過往收賬紀錄。倘該等客戶之財政狀況轉壞，引致削弱彼等之付款能力，則將須作出額外備抵。

物業、機器及設備之可使用年期及減值

董事每年透過對預計用量、對資產之損耗及潛在技術過時進行審慎考慮評估物業、機器及設備之殘值及可使用年期。

在釐定資產有否出現減值或過往導致減值之事件是否不再存在時，董事須就資產減值範圍作出判斷，尤其是評估：(1)有否出現可能影響資產價值之事件或影響資產價值之該等事件是否並不存在；(2)資產賬面值是否獲得日後現金流量現值淨額支持，而日後現金流量按持續使用或剔除確認資產評估；及(3)編製現金流量預測所用合適主要假設包括現金流量預測是否以合適比率折算。管理層所選以決定減值水平之假設(包括現金流量預測所用之折現率或增長率假設)的變更可能會對減值檢測所用之現值淨額產生重大影響。

遞延稅項資產

於呈報期末，於綜合財務狀況表中沒有確認未動用稅務虧損的遞延稅項資產(二零一二年：1,233,000港元)。遞延稅項資產的實現主要依靠是否有足夠未來利潤或未來存在的臨時稅務差異。

投資及應收款項之減值

本集團根據香港會計準則第36號每年評估於附屬公司及聯營公司之投資有否出現減值，並依循香港會計準則第39號之指引釐定應收此等實體款項有否出現減值。有關方法詳載於相關之會計政策。評估時須估計資產之未來現金流量(包括預期股息)及挑選適當之貼現率。倘此等實體之財務表現及狀況日後有變，會影響對減值虧損之估計，因而須對賬面金額作出調整。

商譽之減值

本集團至少每年依次釐定商譽有否減值。此要求對商譽所歸入現金產生單位之使用價值進行估算。估計使用價值時本集團須對有關現金產生單位之預期現金流進行作出估計，亦需要選取適合的貼現率，已計算該等現金流之現值。所採用以計算可收回金額之估計數據詳見綜合財務報表附註17。

5. 風險管理目標及政策

(a) 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項以及現金及現金等價物。此等金融工具之詳情於各相關附註中披露。有關此等金融工具之風險以及減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險以確保適時有效地實施合適措施。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於香港及中國經營，大部份交易均以港元及人民幣計值。因此，本集團所面對之外匯風險乃來自此等貨幣。人民幣兌換成外幣須受中國政府頒佈之外匯控制規則及規例所限。本集團乃面對港元兌人民幣匯率波動有關之外匯風險。於二零一三年三月三十一日，倘人民幣兌港元貶值/升值5% (二零一二年：5%)，所有其他變動維持不變，對本集團業績之影響並不重大。本集團目前並無任何有關海外流動資產及負債之外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團對利率變動之風險主要來自其銀行存款。本集團之收入及經營現金流量不大受市場利率變動所影響。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

信貸風險

於二零一三年三月三十一日，本集團之信貸風險為交易對手未能履行責任而導致本集團承受財務損失，而信貸風險之最大額度為綜合財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值。

為盡量減低信貸風險，管理層採取信貸審批，並且進行其他監察程序以確保作出跟進行動以收回逾期債務。就此而言，管理層認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團之信貸風險主要來自應收貿易賬款及其他應收款項。於呈報期末，本集團的集中信貸風險乃由於來自五大客戶的應收貿易賬款佔應收貿易賬款總額99%（二零一二年：65%），而應收貿易賬款總額92%（二零一二年：36%）為應收最大單一客戶款項。

於呈報期末，本集團應收出售已終止經營業務代價（「應收代價」）佔其他應收款項總額之88%（二零一二年：無）。第一筆應收代價4,650,000港元已於其後償付。餘下之應收代價於綜合財務報表日期尚未到期。

本集團持續監控該等信貸風險。就此而言，管理層認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本公司之信貸風險主要來自應收附屬公司款項。於呈報期末，本公司應收附屬公司款項之97%（二零一二年：99%）來自一間附屬公司，因此承受集中信貸風險。

流動資金風險

本集團透過維持充裕銀行存款及現金、監察預測及實際現金流量，以及配合金融資產及負債之年期組合，以管理流動資金風險。

管理層持續監察流動資金風險。管理層將於有需要時新增銀行借貸。

於呈報期末，本集團之金融負債的賬面值與其合約未貼現付款相若並須於一年內或按要求償還。

金融工具之公允價值

應收貿易賬款及其他應收款項（扣除呆賬撥備）及應付貿易賬款及其他應付款項之賬面值與其公允價值相若。就披露而言，金融負債之公允價值乃根據本集團可取得同類金融工具之近期市場利率折現未來訂約現金流而估計。

(b) 資本管理

本集團管理其資本之目標為確保本集團各實體能繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及股東權益結餘為股東爭取最大回報。

誠如綜合權益變動表所披露，本集團之資本架構由本公司股東應佔權益（包括已發行股本及儲備）組成。於二零一三年及二零一二年三月三十一日，本集團並無長期外來借貸。

本公司董事會每年檢討資本架構，檢討工作包括考慮資本及其他資金來源之成本。本公司將根據經濟情況之變動於有需要時調整資本架構。

附錄四

本集團之財務資料

6. 營業額及收益

本公司之主要業務是投資控股。附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註33。

本集團按類別確認之營業額及收益如下：

| | 附註 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) |
|--------------------|-------|----------------|----------------------|
| 持續經營業務 | | | |
| 銷售電信設備及產品 | | 16,825 | 21,763 |
| 佣金收入 | | – | 64 |
| 零售及管理服務收入 | | 43,046 | 54,497 |
| 營業額 | | 59,871 | 76,324 |
| 租金收入 | | 3,792 | 7,080 |
| 利息收入 | | 955 | 787 |
| 其他 | | 2,793 | 1,941 |
| 其他收益 | | 7,540 | 9,808 |
| 持續經營業務之收益總額 | | 67,411 | 86,132 |
| 已終止經營業務 | | | |
| 已終止經營業務之收益總額 | 12(a) | 86,610 | 96,120 |
| 收益總額 | | 154,021 | 182,252 |

7. 其他淨收入

| | | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-------------------|--|--------------|--------------|
| 出售預付土地租賃溢價及樓宇所得收益 | | – | 2,609 |
| 雜項收入 | | 4 | 5 |
| | | 4 | 2,614 |

8. 分部資料

分部資料就本集團業務及地區分部呈列。業務分部資料被選為主要呈報方式，乃由於此資料與本集團之內部財務報告更具關連。

主要呈報方式－業務分部

本集團之主要業務包括下列主要業務分部：

| 經營分部 | 業務性質 | 營業地區 |
|-----------|-------------------------------------|-------|
| 1 移動通信服務 | 提供移動通信服務；及向電信業營運商提供保養及賬戶管理服務 | 香港 |
| 2 零售及管理服務 | 零售與電信有關之設備及產品；提供保養及維修服務；以及提供零售及管理服務 | 中國 |
| 3 其他 | 其他業務，包括物業投資 | 香港及中國 |

為監察分部表現及於分部之間分配資源：

分部資產包括所有有形資產、無形資產及其他流動及非流動資產，惟不包括於聯營公司之權益、遞延稅項資產、銀行結餘及現金以及其他公司資產。分部負債包括所有流動及非流動負債，惟不包括稅項撥備、遞延稅項負債及其他公司負債。未能分配至須予呈報分部之資產及負債分別歸類為未能分配資產及未能分配負債。

分配至須予呈報分部之收益及開支包括分部所產生之銷售及分部所產生之開支或該等分部之資產折舊所產生之開支。

分部間銷售乃一般按不低於成本之價格及業務分部間互相議定之條款進行。

附錄四

本集團之財務資料

截至二零一三年三月三十一日止年度

| | 持續經營業務 | | | 已終止 經營業務 | | 集團 千港元 |
|-----------------------|--------------------|---------------|-----------------|-------------------|------------------|-----------------|
| | 零售及 管理服務 千港元 | 其他 千港元 | 小計 千港元 | 移動通信 服務 千港元 | 分部間 沖銷 千港元 | |
| 營業額 | | | | | | |
| 外來顧客收益 | 59,871 | - | 59,871 | 86,334 | - | 146,205 |
| 分部營業額 | <u>59,871</u> | <u>-</u> | <u>59,871</u> | <u>86,334</u> | <u>-</u> | <u>146,205</u> |
| 分部業績 | <u>171</u> | <u>72,247</u> | 72,418 | (1,181) | - | 71,237 |
| 利息收入 | | | 955 | 2 | - | 957 |
| 商譽減值 | | | (29,117) | - | - | (29,117) |
| 除稅前溢利(虧損) | | | 44,256 | (1,179) | - | 43,077 |
| 稅項 | | | (1,847) | - | - | (1,847) |
| 除稅後溢利(虧損) | | | 42,409 | (1,179) | - | 41,230 |
| 出售已終止經營業務收益 | | | - | 41,996 | - | 41,996 |
| 本年度溢利 | | | <u>42,409</u> | <u>40,817</u> | <u>-</u> | <u>83,226</u> |
| 資產 | | | | | | |
| 分部資產 | 16,067 | 346,599 | 362,666 | - | - | 362,666 |
| 未能分配資產 | | | 102,099 | - | - | 102,099 |
| 資產總額 | | | <u>464,765</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>464,765</u> |
| 負債 | | | | | | |
| 分部負債 | (8,405) | (6,400) | (14,805) | - | - | (14,805) |
| 未能分配負債 | | | (4,829) | - | - | (4,829) |
| 負債總額 | | | <u>(19,634)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(19,634)</u> |
| 其他資料 | | | | | | |
| 資本開支 | 304 | 38 | 342 | 1,058 | - | 1,400 |
| 投資物業公允價值之變動 | - | (79,000) | (79,000) | - | - | (79,000) |
| 折舊 | 484 | 1,154 | 1,638 | 525 | - | 2,163 |
| 商譽減值 | - | - | 29,117 | - | - | 29,117 |
| 重大非現金支出 (不包括折舊及攤銷) | 6 | 189 | 195 | 257 | - | 452 |

附錄四

本集團之財務資料

截至二零一二年三月三十一日止年度
(重列)

| | 持續經營業務 | | | 移動通信 服務 | 已終止 | 集團 |
|-------------------|---------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|
| | 零售及 管理服務 | 其他 | 小計 | | 經營業務 | |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 分部間 沖銷 | 千港元 |
| 營業額 | | | | | | |
| 外來顧客收益 | 76,324 | - | 76,324 | 95,299 | - | 171,623 |
| 分部營業額 | <u>76,324</u> | <u>-</u> | <u>76,324</u> | <u>95,299</u> | <u>-</u> | <u>171,623</u> |
| 分部業績 | <u>2,472</u> | <u>9,327</u> | 11,799 | (5,043) | - | 6,756 |
| 利息收入 | | | 787 | - | - | 787 |
| 商譽減值 | | | (51,468) | - | - | (51,468) |
| 除稅前虧損 | | | (38,882) | (5,043) | - | (43,925) |
| 稅項 | | | (2,978) | - | - | (2,978) |
| 本年度虧損 | | | <u>(41,860)</u> | <u>(5,043)</u> | <u>-</u> | <u>(46,903)</u> |
| 資產 | | | | | | |
| 分部資產 | 49,134 | 236,496 | 285,630 | 13,041 | - | 298,671 |
| 未能分配資產 | | | 103,917 | - | - | 103,917 |
| 資產總額 | | | <u>389,547</u> | <u>13,041</u> | <u>-</u> | <u>402,588</u> |
| 負債 | | | | | | |
| 分部負債 | (7,531) | (9,457) | (16,988) | (19,527) | - | (36,515) |
| 未能分配負債 | | | (4,544) | - | - | (4,544) |
| 負債總額 | | | <u>(21,532)</u> | <u>(19,527)</u> | <u>-</u> | <u>(41,059)</u> |
| 其他資料 | | | | | | |
| 資本開支 | 44 | 1,269 | 1,313 | 639 | - | 1,952 |
| 投資物業公允價值之變動 | - | (15,300) | (15,300) | - | - | (15,300) |
| 折舊 | 641 | 744 | 1,385 | 550 | - | 1,935 |
| 攤銷預付土地租賃溢價 | - | 4 | 4 | - | - | 4 |
| 商譽減值 | - | - | 51,468 | - | - | 51,468 |
| 重大非現金支出(不包括折舊及攤銷) | 103 | 452 | 555 | 9,314 | - | 9,869 |

附錄四

本集團之財務資料

次要呈報方式－地區分部

本集團營業額之地區分部載列如下：

| | 持續經營業務 | | 已終止經營業務 | | 總計 | |
|----|---------------|----------------------|---------------|----------------------|----------------|----------------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) |
| 中國 | 59,871 | 76,324 | - | - | 59,871 | 76,324 |
| 香港 | - | - | 86,334 | 95,299 | 86,334 | 95,299 |
| | <u>59,871</u> | <u>76,324</u> | <u>86,334</u> | <u>95,299</u> | <u>146,205</u> | <u>171,623</u> |

本集團業績之地區分部載列如下：

| | 持續經營業務 | | 已終止經營業務 | | 總計 | |
|----|---------------|----------------------|----------------|----------------------|---------------|----------------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) |
| 中國 | 4,821 | 4,845 | - | - | 4,821 | 4,845 |
| 香港 | 67,597 | 6,954 | (1,181) | (5,043) | 66,416 | 1,911 |
| | <u>72,418</u> | <u>11,799</u> | <u>(1,181)</u> | <u>(5,043)</u> | <u>71,237</u> | <u>6,756</u> |

本集團資產總值之地區分部載列如下：

| | 持續經營業務 | | 已終止經營業務 | | 總計 | |
|----|----------------|----------------------|--------------|----------------------|----------------|----------------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) |
| 中國 | 63,032 | 60,937 | - | - | 63,032 | 60,937 |
| 香港 | 401,733 | 328,610 | - | 13,041 | 401,733 | 341,651 |
| | <u>464,765</u> | <u>389,547</u> | <u>-</u> | <u>13,041</u> | <u>464,765</u> | <u>402,588</u> |

本集團資本開支之地區分部載列如下：

| | 持續經營業務 | | 已終止經營業務 | | 總計 | |
|----|--------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) |
| 中國 | 304 | 44 | - | - | 304 | 44 |
| 香港 | 38 | 1,269 | 1,058 | 639 | 1,096 | 1,908 |
| | <u>342</u> | <u>1,313</u> | <u>1,058</u> | <u>639</u> | <u>1,400</u> | <u>1,952</u> |

附錄四

本集團之財務資料

本集團非流動資產之地區分部載列如下：

| | 持續經營業務 | | 已終止經營業務 | | 總計 | |
|----|----------------|----------------------|--------------|----------------------|----------------|----------------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) |
| 中國 | 998 | 1,176 | - | - | 998 | 1,176 |
| 香港 | 307,551 | 261,686 | - | 1,098 | 307,551 | 262,784 |
| | <u>308,549</u> | <u>262,862</u> | <u>-</u> | <u>1,098</u> | <u>308,549</u> | <u>263,960</u> |

有關主要客戶之資料—持續經營業務

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之零售及管理服務分部中之外來收益約44,956,000港元或31% (二零一二年：約53,202,000港元或31%) 來自單一客戶。

有關主要客戶之資料—已終止經營業務

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團之移動通信服務分部中之外來收益約11,505,000港元或8% (二零一二年：約16,338,000港元或10%) 來自單一客戶。

9. 除稅前溢利(虧損)

持續經營業務

經扣除(加入)下列項目後：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) |
|----------------------------------|----------------|----------------------|
| 員工成本(包括董事酬金) | | |
| 薪金、報酬及其他福利 | 29,942 | 30,342 |
| 界定供款計劃之供款 | <u>5,853</u> | <u>5,409</u> |
| | 35,795 | 35,751 |
| 核數師酬金 | | |
| 本年度 | 720 | 670 |
| 過往年度超額撥備 | (10) | (50) |
| 其他服務 | 154 | - |
| 出售存貨成本 | 19,670 | 21,004 |
| 折舊 | 1,638 | 1,385 |
| 預付土地租賃溢價攤銷 | - | 4 |
| 經營租賃費用樓宇 | 7,002 | 8,748 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項備抵呆賬 | - | 229 |
| 出售物業、機器及設備之虧損 | 112 | 104 |
| 出售投資物業之虧損 | 83 | - |
| 投資物業之租金收入減直接開支零港元 (二零一二年：零港元) | <u>(3,792)</u> | <u>(7,080)</u> |

附錄四

本集團之財務資料

10. 董事及高級管理人員酬金

本公司董事已收或應收之酬金總額如下：

| | 董事袍金 千港元 | 薪金、 津貼及 實物利益 千港元 | 酌情花紅 千港元 | 退休計劃 供款 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------|-------------|---------------------------|-------------|-------------------|--------------|
| 二零一三年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 丁鵬雲 | - | 2,051 | - | 15 | 2,066 |
| 胡志釗(a) | - | 1,574 | 360 | 15 | 1,949 |
| 周莉娟(b) | - | 497 | - | 7 | 504 |
| 計祖光(c) | - | 618 | - | 9 | 627 |
| 獨立非執行董事： | | | | | |
| 黃安國 | 100 | - | - | - | 100 |
| 冼家敏 | 100 | - | - | - | 100 |
| 黃飛達 | 100 | - | - | - | 100 |
| | <u>300</u> | <u>4,740</u> | <u>360</u> | <u>46</u> | <u>5,446</u> |
| 二零一二年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 丁鵬雲 | - | 2,052 | - | 12 | 2,064 |
| 胡志釗 | - | 1,110 | 135 | 12 | 1,257 |
| 周莉娟 | - | 1,080 | 135 | 12 | 1,227 |
| 獨立非執行董事： | | | | | |
| 黃安國 | 100 | - | - | - | 100 |
| 冼家敏 | 100 | - | - | - | 100 |
| 黃飛達 | 100 | - | - | - | 100 |
| | <u>300</u> | <u>4,242</u> | <u>270</u> | <u>36</u> | <u>4,848</u> |

附註：

- (a) 於二零一三年三月三十一日辭任。
- (b) 於二零一二年九月五日辭任。
- (c) 於二零一二年九月五日獲委任。

於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度並無董事放棄領取任何酬金。

附錄四

本集團之財務資料

本年度本集團五位最高薪人士包括兩名董事(二零一二年：三名)，彼等之酬金反映在上文呈列之分析內。其餘三名(二零一二年：兩名)人士之酬金詳情載於下文：

| | 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 | 2,847 | 2,048 |
| 酌情花紅 | - | 292 |
| 退休計劃供款 | 44 | 24 |
| | <u>2,891</u> | <u>2,364</u> |

支付予該等人士酬金之組別如下：

| 酬金組別 | 人數 | |
|-------------------------|----------|----------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| 零港元-1,000,000港元 | 2 | 1 |
| 1,000,001港元-1,500,000港元 | 1 | 1 |
| | <u>3</u> | <u>2</u> |

11. 稅項

由於本集團並無源自香港之應課稅溢利或該等可徵稅利潤已被承前估計稅項虧損全數抵銷，故於此兩個年度之綜合財務報表並無作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅已按估計應課稅溢利，根據適用於中國附屬公司之有關稅項法律作出撥備。中國企業所得稅法定稅率為25%(二零一二年：25%)。

根據中國企業所得稅法，外國投資者從位於中國設立的外商投資企業所獲分配的股息須按照10%的稅率徵收預提稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後始累計之盈利。倘中國與該外國投資者所處地區之間存在稅收安排，可應用較低預提稅率。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，如中國附屬公司之直接控股公司為香港常駐公司，將應用較低的5%預提稅率。

若將部份於二零零七年後賺取並不預期在可見將來可分配之盈利作分配，則須繳付額外稅項。分配該等中國附屬公司未匯出之保留盈利之估計預繳稅影響約為491,000港元(二零一二年：465,000港元)。董事認為，目前為止該等保留盈利須留作各中國附屬公司之持續營運資金，並在可見將來不作分配。因此並無作出額外遞延稅項撥備。

附錄四

本集團之財務資料

所得稅支出主要由以下所組成：

| | 附註 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|----------------|----|---------------------|---------------------|
| 持續經營業務 | | | |
| 本年度稅項 | | | |
| 香港利得稅 | | | |
| 本年度 | | - | - |
| 過往年度超額撥備 | | - | (94) |
| 中國企業所得稅 | | | |
| 本年度 | | 817 | 1,372 |
| 過往年度不足(超額)撥備 | | 712 | (108) |
| | | <u>1,529</u> | <u>1,170</u> |
| 遞延稅項 | | | |
| 起初及撥回之暫時差額 | | 318 | 327 |
| 撥回先前確認稅項虧損 | | - | 1,481 |
| | 25 | <u>318</u> | <u>1,808</u> |
| 持續經營業務之稅項支出 | | <u>1,847</u> | <u>2,978</u> |
| 已終止經營業務 | | | |
| 本年度稅項 | | | |
| 香港利得稅 | | - | - |
| 已終止經營業務之稅項支出 | 12 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 本年度稅項支出總額 | | <u><u>1,847</u></u> | <u><u>2,978</u></u> |

附錄四

本集團之財務資料

稅項支出之對賬

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) |
|-------------------|---------------|----------------------|
| 除稅前溢利(虧損) | | |
| 持續經營業務 | 44,256 | (38,882) |
| 已終止經營業務 | 40,817 | (5,043) |
| | <u>85,073</u> | <u>(43,925)</u> |
| 按適用稅率計算之所得稅 | 14,037 | (7,247) |
| 不可扣除之支出 | 5,764 | 9,818 |
| 毋須課稅收益 | (20,921) | (3,338) |
| 動用過往尚未確認之稅項虧損 | (22) | - |
| 尚未確認之未動用稅項虧損之稅務影響 | 1,707 | 2,032 |
| 往年撥備不足(超額撥備) | 712 | (202) |
| 尚未確認之暫時差額 | 260 | 59 |
| 動用過往尚未確認之暫時差額 | (209) | (169) |
| 海外稅率差額之影響 | 438 | 434 |
| 過往已確認之遞延稅項資產撥回 | - | 1,481 |
| 其他 | 81 | 110 |
| | <u>1,847</u> | <u>2,978</u> |

相關適用稅率為16.5%(二零一二年：16.5%)。

12. 已終止經營業務

於二零一三年，本集團已出售移動通信服務業務並將其分類為已終止經營業務。

已終止經營業務之業績概要如下：

| | 附註 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) |
|------------------|-----|----------------|----------------------|
| 本年度已終止經營業務溢利(虧損) | | | |
| 營業額 | (a) | 86,334 | 95,299 |
| 銷售及服務成本 | | (53,091) | (59,579) |
| 其他收益 | (a) | 276 | 821 |
| 分銷成本 | | (2,910) | (2,521) |
| 行政費用 | | (31,788) | (39,063) |
| | | <u>(1,179)</u> | <u>(5,043)</u> |
| 除稅前虧損 | (b) | (1,179) | (5,043) |
| 稅項 | 11 | - | - |
| | | <u>(1,179)</u> | <u>(5,043)</u> |
| 除稅後虧損 | | (1,179) | (5,043) |
| 出售已終止經營業務收益 | 30 | 41,996 | - |
| | | <u>40,817</u> | <u>(5,043)</u> |

附錄四

本集團之財務資料

附註：

| | 附註 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) |
|-----------------------------|----|----------------|----------------------|
| (a) 營業額及收益 | | | |
| 銷售電信設備及產品 | | 1,272 | 224 |
| 佣金收入 | | 1,845 | 2,379 |
| 移動通信服務收入 | | 83,217 | 92,696 |
| | | <u>86,334</u> | <u>95,299</u> |
| 營業額 | | | |
| 利息收入 | | 2 | - |
| 其他 | | 274 | 821 |
| | | <u>276</u> | <u>821</u> |
| 其他收益 | | | |
| 已終止經營業務之收益總額 | 6 | <u>86,610</u> | <u>96,120</u> |
| (b) 除稅前虧損 | | | |
| 經扣除(計入)下列項目後： | | | |
| 員工成本(包括董事酬金) | | | |
| 薪金、報酬及其他福利 | | 15,185 | 14,493 |
| 界定供款計劃之供款 | | 373 | 363 |
| | | <u>15,558</u> | <u>14,856</u> |
| 核數師酬金 | | 250 | 340 |
| 存貨成本 | | 3,137 | 1,898 |
| 折舊 | | 525 | 550 |
| 經營租賃費用 | | | |
| 電信設備 | | 1,380 | 1,527 |
| 樓宇 | | 2,831 | 2,855 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項備抵 | | | |
| 呆賬淨額及撇銷 | | 157 | 9,324 |
| 存貨減值(減值撥回) | | 93 | (8) |
| 出售物業、機器及設備之虧損(收益) | | 7 | (2) |
| | | <u>7</u> | <u>(2)</u> |
| (c) 已終止經營業務之現金流分析如下： | | | |
| 經營業務所(動用)產生之現金淨額 | | (68) | 3,763 |
| 投資活動所動用之現金淨額 | | (1,058) | (637) |
| | | <u>(1,126)</u> | <u>3,126</u> |
| 現金及現金等價物(減少)增加淨額 | | <u>(1,126)</u> | <u>3,126</u> |

附錄四

本集團之財務資料

13. 本公司股東應佔溢利(虧損)

本公司股東應佔綜合溢利(虧損)包括虧損2,432,000港元(二零一二年：虧損4,117,000港元)並已於本公司之財務報表內處理。

以上金額與本公司之溢利(虧損)對賬如下：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|---------------------|---------------|-----------------|
| 於本公司財務報表內處理之 | | |
| 本公司股東應佔綜合虧損金額 | (2,432) | (4,117) |
| 應收附屬公司款項之備抵撤回(備抵) | 96,137 | (38,111) |
| | <u>93,705</u> | <u>(42,228)</u> |
| 本公司之本年度溢利(虧損)(附註28) | <u>93,705</u> | <u>(42,228)</u> |

14. 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按以下數據計算：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A. 股份數目： | | |
| 就每股基本盈利(虧損)之 普通股股份加權平均數 | 2,820,500,000 | 2,820,500,000 |
| 攤薄潛在普通股股份之影響： 本公司已發行之購股權 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 就每股攤薄盈利(虧損)之 普通股股份加權平均數 | <u>2,820,500,000</u> | <u>2,820,500,000</u> |
| B. 經營盈利(虧損)： | | |
| (i) 持續及已終止經營業務 本公司股東應佔盈利(虧損)(千港元) | <u>83,218</u> | <u>(46,647)</u> |

由於現有已發行購股權並無造成攤薄效應及並不存在攤薄之潛在普通股股份，故截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利(虧損)乃與每股基本盈利(虧損)相同。

附錄四

本集團之財務資料

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| (ii) 持續經營業務本公司股東應佔持續經營業務盈利(虧損)(千港元) | 42,342 | (41,856) |

由於現有已發行購股權並無造成攤薄效應及並不存在攤薄之潛在普通股股份，故截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度之持續經營業務之每股攤薄盈利(虧損)乃與每股基本盈利(虧損)相同。

| | | |
|--|--------|---------|
| (iii) 已終止經營業務本公司股東應佔已終止經營業務盈利(虧損)(千港元) | 40,876 | (4,791) |
|--|--------|---------|

由於現有已發行購股權並無造成攤薄效應及並不存在攤薄之潛在普通股股份，故截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度之已終止經營業務之每股攤薄盈利(虧損)乃與每股基本盈利(虧損)相同。

15. 投資物業

| | 本集團 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 按公允價值 | | |
| 年初 | 227,800 | 212,500 |
| 出售 | (2,800) | - |
| 公允價值之變動 | 79,000 | 15,300 |
| 於呈報期末 | <u>304,000</u> | <u>227,800</u> |

本集團之投資物業位於香港及根據下列租賃年期持有：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|--------|----------------|----------------|
| 於香港之土地 | | |
| 長期租賃 | - | 2,800 |
| 中期租賃 | 304,000 | 225,000 |
| | <u>304,000</u> | <u>227,800</u> |

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，投資物業乃分別由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司及仲量聯行有限公司以公開市值基準採用直接比較法及／或收入資本化法進行重估。

附錄四

本集團之財務資料

16. 物業、機器及設備

本集團

| | 樓宇 千港元 | 傢俬、 裝置及 辦公室 設備 千港元 | 電信 設備 千港元 | 租賃裝修 千港元 | 車輛 千港元 | 總額 千港元 |
|------------------------------------|-----------|--------------------------------|-----------------|-------------|-----------|-----------|
| 賬面值對賬—截至 二零一二年三月 三十一日止年度 | | | | | | |
| 年初 | 185 | 1,859 | 594 | 455 | 1,259 | 4,352 |
| 添置 | - | 853 | 239 | 860 | - | 1,952 |
| 出售 | (184) | (14) | - | (315) | - | (513) |
| 折舊 | (1) | (679) | (338) | (461) | (456) | (1,935) |
| 匯兌差額 | - | 14 | - | 6 | 37 | 57 |
| 於呈報期末 | - | 2,033 | 495 | 545 | 840 | 3,913 |
| 賬面值對賬—截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 | | | | | | |
| 年初 | - | 2,033 | 495 | 545 | 840 | 3,913 |
| 添置 | - | 391 | 953 | 56 | - | 1,400 |
| 重新分類 | - | (248) | 248 | - | - | - |
| 出售 | - | (119) | - | - | - | (119) |
| 出售已終止經營業務 | - | (249) | (1,369) | (6) | - | (1,624) |
| 折舊 | - | (1,087) | (327) | (423) | (326) | (2,163) |
| 匯兌差額 | - | 6 | - | - | 6 | 12 |
| 於呈報期末 | - | 727 | - | 172 | 520 | 1,419 |
| 於二零一二年 四月一日 | | | | | | |
| 成本 | - | 7,287 | 17,410 | 7,383 | 3,838 | 35,918 |
| 累計折舊及減值虧損 | - | (5,254) | (16,915) | (6,838) | (2,998) | (32,005) |
| | - | 2,033 | 495 | 545 | 840 | 3,913 |
| 於二零一三年 三月三十一日 | | | | | | |
| 成本 | - | 5,218 | - | 7,363 | 3,857 | 16,438 |
| 累計折舊及減值虧損 | - | (4,491) | - | (7,191) | (3,337) | (15,019) |
| | - | 727 | - | 172 | 520 | 1,419 |

附錄四

本集團之財務資料

本公司

車輛
千港元

賬面值對賬—截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度

於年初及呈報期末

-

於二零一二年四月一日及二零一三年三月三十一日
成本

509
(509)

累計折舊

-

17. 商譽

本集團

二零一三年
千港元

二零一二年
千港元

賬面值對賬

年初

29,117

80,585

減值虧損

(29,117)

(51,468)

於呈報期末

-

29,117

成本

119,756

119,756

累計減值虧損

(119,756)

(90,639)

-

29,117

含商譽現金產生單位之減值測試

商譽乃分配至根據經營分部劃分之本集團現金產生單位如下：

二零一三年
千港元

二零一二年
千港元

在上海提供零售及管理服務

-

29,117

於二零一三年三月三十一日，本公司董事按使用價值計算及其倒退經營業績評估上海零售及管理服務（「上海業務」）現金產生單位之可收回款項，並釐定現金產生單位之相關商譽減值29,117,000港元（二零一二年：51,468,000港元）。

現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。使用價值計算法之主要假設為與期內貼現率、增長率及預算毛利率及收入相關之假設。本集團預計採用稅前貼現率將反映現有市場對貨幣時間值及現金產生單位之特定風險評估。增長率乃按現金產生單位的業務經營所在地區的行業長期平均增長率計算。預算毛利率及收益乃按過往慣例及市場發展期望計算。

附錄四

本集團之財務資料

本集團乃根據管理層所批准對涵蓋三年期間的最新財務預算編製現金流量預測，而就呈報期末現金流量預測所採用之貼現率約為每年17.77%（二零一二年：17.77%）。本集團採用年增長率2%（二零一二年：2%）以推斷三年期以上之現金流。上海業務繼續面對電信市場飽和及上海電信運營商之營銷策略變動所帶來之挑戰。有關變動對上海業務吸引新客戶之能力造成負面影響。因此，上海業務於本年度之營業額及經營溢利分別大幅減少21.6%及78%。由於預期該業務於競爭環境下不會改善，管理層決定根據現有現金流預測作出合適之商譽減值。

18. 附屬公司權益

| | 本公司 | |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 非上市股份，按成本值 | 113,115 | 113,115 |
| 減值虧損 | <u>(113,115)</u> | <u>(113,115)</u> |
| | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 應收附屬公司款項 | 1,223,802 | 1,286,418 |
| 備抵呆賬款項 | <u>(834,115)</u> | <u>(930,252)</u> |
| | <u>389,687</u> | <u>356,166</u> |
| 應付附屬公司款項 | <u>(7,137)</u> | <u>(7,137)</u> |
| | <u><u>382,550</u></u> | <u><u>349,029</u></u> |

應收(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟預期將不會於呈報期末起計之十二個月內償還。應收(付)款項之賬面值與其公允價值相若。

於呈報期末，本公司主要附屬公司(董事認為主要影響該年度之業績或佔淨資產絕大部份比例之附屬公司)之詳情載於綜合財務報表附註33內。

19. 聯營公司權益

| | 本集團 | |
|----------|------------------|------------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 應佔淨資產 | 5,229 | 5,451 |
| 收購所產生之商譽 | <u>107,045</u> | <u>107,045</u> |
| | <u>112,274</u> | <u>112,496</u> |
| 減值虧損 | <u>(112,274)</u> | <u>(112,496)</u> |
| | <u><u>—</u></u> | <u><u>—</u></u> |

附錄四

本集團之財務資料

本集團於呈報期末主要聯營公司之詳情載於下文：

| 名稱 | 註冊成立/ 經營地點 | 註冊股本之詳情 | 擁有權 權益比例 間接擁有 | 本集團投資於 聯營公司非上市 股本之權益， 按成本值 | 主要業務 |
|---------------------|---------------|----------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 深圳市潤迅網絡 通信服務有限公司 | 中國 | 人民幣30,000,000元 | 22.5% | 128,973,000港元 | 在中國提供 長途電話 代理業務 |

* 該聯營公司為非上市公司實體及並非由瑪澤會計師事務所有限公司審核。

根據與本集團一致之會計政策所編製之聯營公司財務資料之概要如下：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|-------|--------------|--------------|
| 非流動資產 | 4,404 | 5,600 |
| 流動資產 | 151,415 | 187,414 |
| 流動負債 | (132,581) | (168,786) |
| 收益 | 25,054 | 25,757 |
| 本年度虧損 | (1,056) | (1,306) |

於本年度之未確認應佔聯營公司虧損及截至呈報期末之累計款項分別為237,000港元(二零一二年：294,000港元)及2,301,000港元(二零一二年：2,064,000港元)。

20. 其他非流動資產

| | 本集團 | |
|------|--------------|--------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 會所債券 | 3,130 | 3,130 |

由於會所債券並無到期日，因此被視為擁有無限可使用年期。

21. 存貨

| | 本集團 | |
|-----|--------------|--------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 製成品 | 2,435 | 7,966 |

附錄四

本集團之財務資料

22. 應收貿易賬款及其他應收款項

| | 附註 | 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 |
| 應收貿易賬款 | | | | | |
| 應收第三方之貿易賬款 | | 8,877 | 18,436 | - | - |
| 備抵呆賬款項 | (b) | - | (519) | - | - |
| | (a) | <u>8,877</u> | <u>17,917</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 其他應收款項 | | | | | |
| 應收出售已終止經營業務代價 | (c) | 37,491 | - | - | - |
| 按金、預付及其他應收款項 | | 14,640 | 18,154 | 118 | 175 |
| 備抵呆賬款項 | (d) | (9,326) | (9,326) | - | - |
| | | <u>42,805</u> | <u>8,828</u> | <u>118</u> | <u>175</u> |
| | | <u>51,682</u> | <u>26,745</u> | <u>118</u> | <u>175</u> |

附註：

(a) 應收貿易賬款

本集團已於各核心業務為顧客訂立信貸政策，平均應收貿易賬款之信貸期為30至90天。應收貿易賬款賬面值與其公允價值相若。

於呈報期末，應收貿易賬款(扣除備抵呆賬款項)由發票日期起計算之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|--------------|---------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 0-30天 | 2,964 | 12,170 |
| 31-60天 | 2,661 | 4,589 |
| 61-90天 | 2,628 | 1,007 |
| 90天以上 | 624 | 151 |
| | <u>8,877</u> | <u>17,917</u> |

附錄四

本集團之財務資料

(b) 備抵呆賬款項－應收貿易賬款

| | 本集團 | |
|-----------|--------------|--------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 於年初之結餘 | 519 | 809 |
| 收回款項 | (72) | (290) |
| 出售已終止經營業務 | (447) | — |
| | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | <u>—</u> | <u>519</u> |

本集團之應收貿易賬款結餘包括於呈報期末結欠已逾期賬款之賬面金額3,252,000港元(二零一二年:2,555,000港元)之債務。本集團並無就此作出減值，此乃由於信用品質並無重大變動，且董事認為該等款項為可收回款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|--------------|--------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 逾期 | | |
| 0-30天 | — | — |
| 31-60天 | — | 1,397 |
| 61-90天 | 2,628 | 1,007 |
| 90天以上 | 624 | 151 |
| | <u>3,252</u> | <u>2,555</u> |

(c) 應收出售已終止經營業務代價

根據約定的還款計劃，該應收款將於未來12個月內到期及收取。合共1,500,000港元之利息將於最後付款到期時收取。

(d) 備抵呆賬款項－其他應收款項

| | 本集團 | |
|--------|--------------|--------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 於年初之結餘 | 9,326 | 170 |
| 增加備抵款項 | — | 9,326 |
| 撇銷款項 | — | (170) |
| | <u>9,326</u> | <u>9,326</u> |

23. 銀行結餘及現金

銀行現金存款乃根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款為一日至三個月之間，視乎本集團即時的現金需求，並按各個短期定期存款利率賺取利息。

附錄四

本集團之財務資料

按貨幣計算(以港元定值)之銀行結餘及現金如下：

| | 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 |
| 港元 | 74,006 | 81,357 | 60,168 | 154 |
| 人民幣 | 27,134 | 20,392 | 25 | 12 |
| 其他 | 959 | 935 | - | - |
| | <u>102,099</u> | <u>102,684</u> | <u>60,193</u> | <u>166</u> |

24. 應付貿易賬款及其他應付款項

| | 附註 | 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 |
| 應付貿易賬款 | (a) | <u>1,482</u> | <u>6,343</u> | - | - |
| 其他應付款項 | | 13,228 | 21,607 | 1,824 | 2,038 |
| 應計費用及其他應付款項 | | - | 5,474 | - | - |
| 預收上台費 | | <u>95</u> | <u>3,091</u> | - | - |
| 收取按金 | | <u>13,323</u> | <u>30,172</u> | <u>1,824</u> | <u>2,038</u> |
| | | <u>14,805</u> | <u>36,515</u> | <u>1,824</u> | <u>2,038</u> |

附註：

(a) 應付貿易賬款

於呈報期末，應付貿易賬款由發票日期起計算之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|--------------|--------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 0-30天 | 748 | 4,118 |
| 31-60天 | 67 | 1,865 |
| 61-90天 | 108 | 113 |
| 90天以上 | <u>559</u> | <u>247</u> |
| | <u>1,482</u> | <u>6,343</u> |

附錄四

本集團之財務資料

25. 遞延稅項

本年度本集團遞延稅項淨額水平之變動如下：

已確認遞延稅項負債(資產)

| | 加速折舊 備抵 千港元 | 稅項虧損 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------|-------------------|----------------|--------------|
| 於二零一一年四月一日 | 4,135 | (2,714) | 1,421 |
| 從損益中扣除 | 327 | 1,481 | 1,808 |
| 於二零一二年三月三十一日 | <u>4,462</u> | <u>(1,233)</u> | <u>3,229</u> |
| 於二零一二年四月一日 | 4,462 | (1,233) | 3,229 |
| 從損益中扣除 | 318 | - | 318 |
| 出售已終止經營業務 | - | 1,233 | 1,233 |
| 於二零一三年三月三十一日 | <u>4,780</u> | <u>-</u> | <u>4,780</u> |

已確認遞延稅項(負債)資產

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------|-----------|----------------|--------------|----------------|
| | 資產 千港元 | 負債 千港元 | 資產 千港元 | 負債 千港元 |
| 備抵折舊 | - | (4,780) | - | (4,462) |
| 稅項虧損 | - | - | 1,233 | - |
| 稅項(負債)資產淨額 | <u>-</u> | <u>(4,780)</u> | <u>1,233</u> | <u>(4,462)</u> |

未確認遞延稅項資產源自

| | 本集團 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 可扣除之暫時差額 | 454 | 7,838 |
| 稅項虧損 | <u>335,561</u> | <u>642,396</u> |
| 於呈報期末 | <u>336,015</u> | <u>650,234</u> |

由於本集團於未來不大可能獲得應課稅溢利以動用存在之稅項利益，故本集團概無就稅項虧損及可扣除之暫時差額確認遞延稅項資產。根據現時稅務法例，該等稅項虧損並未到期。

附錄四

本集團之財務資料

26. 股本

| | 二零一三年 | | 二零一二年 | |
|------------------------|----------------|---------|----------------|---------|
| | 股份數目 | 千港元 | 股份數目 | 千港元 |
| 普通股每股0.01港元 | | | | |
| 法定： | | | | |
| 於二零一三年及二零一二年 三月三十一日 | 78,000,000,000 | 780,000 | 78,000,000,000 | 780,000 |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 於二零一三年及二零一二年 三月三十一日 | 2,820,500,000 | 28,205 | 2,820,500,000 | 28,205 |

27. 以權益結算股份支付之交易

本公司於二零零二年九月六日採納一項購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），向合資格僱員（包括執行董事）授出購股權作為獎勵，讓彼等可根據該計劃規定之條款及條件認購本公司股份。

本公司股東於二零一二年九月五日終止二零零二年購股權計劃，惟據此計劃已授出但尚未行使之購股權將仍然有效並受其條款所約束。

於二零一二年九月五日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」）。自二零一二年購股權計劃採納以來，本公司並無根據該計劃授出任何購股權。

根據二零零二年購股權計劃已授出購股權之條款及條件如下：

| | 授出日期 | 每股購股權 行使價 港元 | 購股權數目 | | 行使期限 |
|------------|------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| | | | 於二零一三年 三月三十一日 | 於二零一二年 三月三十一日 | |
| | | | 尚未行使及 可予行使 | 尚未行使及 可予行使 | |
| 授予董事之購股權 | | | | | |
| 胡志釗先生(附註1) | 10/08/2009 | 0.182 | 12,000,000 | 12,000,000 | 10/08/2009-09/08/2019 |
| | 29/09/2009 | 0.160 | 8,000,000 | 8,000,000 | 29/09/2009-28/09/2019 |
| 計祖光先生(附註2) | 10/08/2009 | 0.182 | 9,000,000 | 9,000,000 | 10/08/2009-09/08/2019 |
| | 29/09/2009 | 0.160 | 6,000,000 | 6,000,000 | 29/09/2009-28/09/2019 |
| 小計 | | | 35,000,000 | 35,000,000 | |
| 授予僱員之購股權 | | | | | |
| | 10/08/2009 | 0.182 | 15,800,000 | 15,800,000 | 10/08/2009-09/08/2019 |
| | 29/09/2009 | 0.160 | 10,200,000 | 10,200,000 | 29/09/2009-28/09/2019 |
| 小計 | | | 26,000,000 | 26,000,000 | |
| 總計 | | | 61,000,000 | 61,000,000 | |

附錄四

本集團之財務資料

附註：

1. 胡志釗先生於二零一三年三月三十一日辭任為本公司董事。授予胡先生之20,000,000份購股權因彼之辭任將根據二零零二年購股權計劃於二零一三年九月三十日(即終止成為合資格人士日期後六個月)失效。
2. 計祖光先生於二零一二年九月五日獲委任為本公司董事。
3. 所有已授出之購股權須受於二零一三年五月十日、二零一三年五月十三日及二零一三年六月十七日所公佈之可能進行強制性無條件現金收購建議所規限。

於二零一三年及二零一二年三月三十一日根據二零零二年購股權計劃之尚未行使購股權之加權平均行使價如下：

| | 截至三月三十一日止年度 | | | |
|-------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| | 二零一三年 | | 二零一二年 | |
| | 每股股份 按港元計算 之加權平均 行使價 | 購股權 數目 (千股) | 每股股份 按港元計算 之加權平均 行使價 | 購股權 數目 (千股) |
| 年初及年終 | 0.1733 | 61,000 | 0.1733 | 61,000 |

二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃各自之概要如下：

| | 二零零二年購股權計劃 (於二零一二年九月五日終止) | 二零一二年購股權計劃 |
|--------|--|---|
| 1) 目的 | 表揚及肯定合資格人士對本集團已作出或將作出之貢獻或潛在貢獻、激勵合資格人士以最佳表現及最高效率為本集團締造利益、並維繫或吸引與貢獻有利於或將會有利於本集團之業務發展之合資格人士之業務關係。 | 表揚及肯定參與人士對本集團或任何本集團持有股本權益實體(「投資實體」)已作出或將作出之貢獻或潛在貢獻、激勵參與人士以最佳表現及最高效率為本集團或投資實體締造利益、並維繫或吸引與貢獻有利於或將會有利於本集團或投資實體之業務發展之參與人士之業務關係。 |
| 2) 參與者 | (a) 本集團之任何成員公司或任何聯屬公司(按計劃所定義)或本集團任何成員公司之任何主要股東之任何兼職或全職僱員或高級人員；或 | (a) 本公司或任何附屬公司或任何投資實體之任何僱員(包括任何執行董事)或高級人員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)或主要股東；或 |

附錄四

本集團之財務資料

二零零二年購股權計劃

(於二零一二年九月五日終止)

- (b) 本集團之任何成員公司或任何聯屬公司(按計劃所定義)之任何董事(包括執行董事及非執行董事)或主要行政人員；或
- (c) 本集團任何成員公司之任何供應商、銷售代理、客戶、合營夥伴、會計師或法律顧問，或業務發展及技術顧問；或
- (d) 本公司或其附屬公司之任何主要股東，

而該等人士乃董事會認為曾經或將會作出對本集團整體上有利或可能有之貢獻之人士。

二零一二年購股權計劃

- (b) 本公司或任何附屬公司或任何投資實體之任何顧問、代理、專業顧問、客戶、業務夥伴、合營夥伴、策略夥伴、業主或租客、或向本公司或任何附屬公司或任何投資實體提供貨品或服務之任何供應商或提供者；或
- (c) 酌情信託之任何受託人(該信託之一名或多名受益人須隸屬上述任何一個類別人士，或上述任何一個類別人士實益擁有之任何公司)；或
- (d) 任何其他人士，

而該等人士乃董事會絕對酌情釐定按其表現及/或服務年期被認為對本集團或投資實體業務作出寶貴貢獻；或按其工作經驗、行業知識及其他相關因素被視為本集團之有價值資源；或按其業務聯繫或網絡或其他相關因素被預計為有能力為本集團或投資實體之發展壯大、業務發展或增長作出貢獻之參與人士。

3) 可供發行之股份總數

282,050,000股股份，即於二零零九年九月二十三日更新計劃限額當日已發行股份總數10%及於本報告日期並無任何股份。

282,050,000股股份，即於二零一二年九月五日採納計劃當日及於本報告日期全部已發行股份面值10%。

附錄四

本集團之財務資料

二零零二年購股權計劃

(於二零一二年九月五日終止)

二零一二年購股權計劃

- | | | |
|--------------------|--|--|
| 4) 每位參與者之 權利上限 | 於任何十二個月期間內： (a) 就各承授人而言，不超過當時已發行股份之1% (包括已行使及尚未行使之購股權)； (b) 就主要股東及獨立非執行董事而言，不超過當時已發行股本總額之0.1%及總值不超過5百萬港元 (包括已行使、已註銷或尚未行使之購股權)， 除非於股東大會上獲獨立股東另行批准。 | 於任何十二個月期間內： (a) 就各承授人而言，不超過當時已發行股份數目總數之1% (包括已行使及尚未行使之購股權)； (b) 就主要股東及獨立非執行董事而言，不超過當時已發行股份數目之0.1%及總值不超過5百萬港元 (包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)， 除非於股東大會上獲獨立股東另行批准。 |
| 5) 購股權期限 | 有關期限為相關要約函件內所載之期限，惟該期限之屆滿期須不得遲於要約日期滿十週年之日。 | 有關期限由授出函件所指定日期起，至上述期限之最後一日或計劃及/或授出函件所指定之有關時間 (以較早者為準) 屆滿，惟不得超過授出日期起計十年。 |
| 6) 購股權在歸屬前須持有之最短期限 | 在要約函件之條款所規限下，購股權之歸屬或行使並無一般表現目標或最短持有期限。 | 除董事會全權決定另行規定者外，購股權之行使並無最短持有期限。 |
| 7) 接納購股權時付款 | 於要約當日起二十一天內須支付1.00港元作為獲授購股權之代價。 | 於授出之日期起二十一天內須就接納支付現金1.00港元。 |
| 8) 認購價 | 將由董事會知會，且該價格為下列三者之最高者： (a) 於購股權要約當日聯交所日報表所載之股份收市價； 或 | 將由董事會釐定，且該價格至少為下列三者中之最高者： (a) 於授出購股權之日期 (須為營業日) 聯交所日報表所載之股份收市價； |

二零零二年購股權計劃

(於二零一二年九月五日終止)

二零一二年購股權計劃

- | | | | | |
|-------|-----|---|-----|---|
| | b) | 於緊接購股權要約當日前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價； 或 | b) | 於緊接授出購股權之日期前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價； 及 |
| | (c) | 股份面值。 | (c) | 股份面值。 |
| 9) 期限 | | 自計劃生效日期(即二零零二年九月六日)起計十年期之期限，且於該日期足十週年(即二零一二年九月六日)時屆滿。 | | 由二零一二年九月五日(即採納計劃日期)起計十年期之期限，且於該日期足十週年(即二零一二年九月五日)時屆滿。 |

本集團僱員(包括董事)提供服務以換取股份或有關股份之權利時，即以股份支付之交易方式收取薪酬。與僱員進行該等交易之成本乃參考股本工具於授出日期之公允價值計量。向僱員授出之購股權之公允價值確認為僱員成本，而股權之購股權儲備會出現相應增加。公允價值乃使用二項式期權定價模式(「該模式」)釐定，當中已考慮交易條款及條件，惟不包括與本公司股份價格相關之條件(「市場條件」)。

以權益結算之交易之成本連同股權之購股權儲備相應增加一併於歸屬條件須予達成之年度內確認，直至相關僱員全面享有該回報當日為止。於歸屬期內，預期最終歸屬之購股權數目會予以檢討。對過往年度已確認累計公允價值作出之任何調整於回顧年內之損益中扣除／計入，並於股權之儲備作出相應調整。

本公司採用該模式計算所授出購股權於授出日期之估計公允價值。該模式是評估購股權之公允價值較為普遍使用之一種模式。計算購股權公允價值時使用之變數及假設乃根據管理層之最佳評估。購股權之價值會視乎不同之主觀假設之變數而計算出不同之估值。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公允價值之估計產生重大之影響。

附錄四

本集團之財務資料

28. 儲備

本公司

| | 附註 | 股份溢價 千港元 | 資本贖回 儲備 千港元 | 繳入盈餘 千港元 | 購股權 儲備 千港元 | 累計溢利 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------|----|---------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| 於二零一一年四月一日 | | 35,383 | 450 | 263,441 | 4,986 | 57,095 | 361,355 |
| 本年度虧損 | 13 | - | - | - | - | (42,228) | (42,228) |
| 於二零一二年三月三十一日 | | <u>35,383</u> | <u>450</u> | <u>263,441</u> | <u>4,986</u> | <u>14,867</u> | <u>319,127</u> |
| 於二零一二年四月一日 | | 35,383 | 450 | 263,441 | 4,986 | 14,867 | 319,127 |
| 本年度溢利 | 13 | - | - | - | - | 93,705 | 93,705 |
| 於二零一三年三月三十一日 | | <u>35,383</u> | <u>450</u> | <u>263,441</u> | <u>4,986</u> | <u>108,572</u> | <u>412,832</u> |

股息

董事會不建議派發任何截至二零一三年三月三十一日止年度之股息(二零一二年：無)。

股份溢價及資本贖回儲備

股份溢價賬及資本贖回儲備之運用乃受到百慕達一九八一年公司法(經修訂)所監管。

物業重估儲備

倘某物業、機器及設備項目因其用途更改(以擁有人終止佔用為憑據)而成為一項投資物業，該項目於轉撥當日之賬面值及公允價值之間差額乃確認為其他全面收益，並於物業重估儲備中累計。該資產其後出售或永久不可使用時，有關重估儲備將直接轉撥至累計溢利。

外匯儲備

外匯儲備包括因換算外國業務之財務報表而產生之所有外匯差額，乃根據有關外幣換算所採納之會計政策處理。

企業擴充儲備

企業擴充儲備乃指在中國經營之附屬公司所設立之中國法定儲備。經有關中國機關批准後，該項企業擴充儲備可用作增加中國相關附屬公司註冊資本之用。

附錄四

本集團之財務資料

繳入盈餘

本公司之繳入盈餘產生自二零零六年五月之削減資本，其包括削減股本及註銷本公司於二零零五年三月三十一日之股份溢價賬之所有金額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，倘有合理之論據相信：(i)公司當時無法或於作出分派後將無法清繳到期債項；或(ii)公司資產之可變現價值將因此低於其負債，則公司不得從繳入盈餘宣派或派發股息，或作出任何分派。

購股權儲備

購股權儲備乃已授出惟尚未行使之購股權之公允價值，於綜合財務報表附註中以股份為基礎之付款交易之會計政策中有進一步闡述。

29. 經營業務所動用之現金

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (重列) |
|---------------------|----------------|----------------------|
| 除稅前溢利(虧損) | | |
| 持續經營業務 | 44,256 | (38,882) |
| 已終止經營業務 | 40,817 | (5,043) |
| | <u>85,073</u> | <u>(43,925)</u> |
| 利息收入 | (957) | (787) |
| 出售終止經營業務之收益 | (41,996) | - |
| 折舊 | 2,163 | 1,935 |
| 預付土地租賃溢價攤銷 | - | 4 |
| 投資物業公允價值之變動 | (79,000) | (15,300) |
| 商譽減值 | 29,117 | 51,468 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項之呆賬備抵 | 157 | 9,553 |
| 出售預付土地租賃溢價及樓宇所得收益 | - | (2,609) |
| 出售投資物業之虧損 | 83 | - |
| 出售物業、機器及設備(樓宇除外)之虧損 | 119 | 102 |
| 存貨減值(減值撤回) | 93 | (8) |
| 換算產生之匯兌差額 | 402 | 1,036 |
| 存貨減少(增加) | 4,965 | (5,555) |
| 應收貿易賬款及其他應收款項減少(增加) | 1,008 | (4,046) |
| 應付貿易賬款及其他應付款項(減少)增加 | (4,075) | 4,683 |
| | <u>(2,848)</u> | <u>(3,449)</u> |
| 經營業務所動用之現金 | <u>(2,848)</u> | <u>(3,449)</u> |

附錄四

本集團之財務資料

30. 出售已終止經營業務

於二零一三年三月一日，本集團出售其於潤迅通信(香港)有限公司之100%權益。詳情如下：

| | 二零一三年 千港元 |
|------------------|---------------|
| 所出售之資產淨值： | |
| 物業、機器及設備 | 1,624 |
| 遞延稅項資產 | 1,233 |
| 存貨 | 473 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項 | 10,676 |
| 現金及銀行結餘 | 10,153 |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | (14,946) |
| 預收上台費 | (5,689) |
| | <u>3,524</u> |
| 總代價： | |
| 已收現金代價 | 12,009 |
| 應收現金代價 | 37,491 |
| | <u>49,500</u> |

就出售已終止經營業務之現金及現金等價物之流入淨額分析如下：

| | 二零一三年 千港元 |
|---------------------|---------------|
| | 附註 |
| 已收現金代價 | 12,009 |
| 已出售之現金及現金等價物 | (10,153) |
| 已付出售相關成本 | (1,017) |
| | <u>839</u> |
| 現金及現金等價物流入淨額 | |
| 出售已終止經營業務之收益 | |
| 已收及應收代價 | 49,500 |
| 出售資產淨值 | (3,524) |
| 非控股權益 | 37 |
| 出售相關成本 | (4,017) |
| | <u>41,996</u> |
| | 12 |
| | <u>41,996</u> |

出售收益已於綜合損益表中之本年度已終止經營業務之溢利內入賬(見附註12)。

附錄四

本集團之財務資料

31. 與有關連人士之交易

除於本綜合財務報表其他部份披露之交易及餘額以外，以下乃本集團與有關連人士進行之重大交易，此等交易乃於本集團之日常業務中進行。

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|---|--------------|--------------|
| (i) 主要管理人員 | | |
| 給予主要管理人員之報酬(包括付予本公司董事及若干最高薪人士之款項(見附註10披露))如下： | | |
| —薪金、津貼及實物利益 | 8,147 | 7,679 |
| —酌情花紅 | 360 | 741 |
| —退休計劃供款 | 101 | 84 |
| | <u>8,608</u> | <u>8,504</u> |
| (ii) 本公司控股股東之聯繫人士 | | |
| 已付租金開支 | <u>—</u> | <u>620</u> |

32. 承擔

(a) 經營租賃承擔—本集團作為承租人

於呈報期末，本集團就不可撤銷經營租賃之應付未來最低租金付款總額如下：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 租賃物業： | | |
| 一年內 | 3,009 | 6,064 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | <u>1,648</u> | <u>1,682</u> |
| | <u>4,657</u> | <u>7,746</u> |
| 租賃線路： | | |
| 一年內 | — | 450 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | <u>—</u> | <u>144</u> |
| | <u>—</u> | <u>594</u> |

經營租賃付款指本集團就若干辦公室處所及零售店舖應付之租金。所商議之租賃期平均為兩年，以及所訂之租金之平均期為兩年。

(b) 經營租賃安排—本集團作為出租人

本集團根據經營租賃出租其所有投資物業，有關租賃已於年內屆滿。於呈報期末，本集團並無根據不可撤銷經營租賃之未來最低應收租金收入總額(二零一二年：合共4,137,000港元並於一年內收取)。

33. 主要附屬公司

主要附屬公司詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立/ 經營國家/ 地點及於中國 之法人類別 | 已發行股本/ 註冊資本詳情 | 所持實際 股權百分比 ¹ | 主要業務 |
|-------------------------------|-----------------------------------|--|----------------------------|---------------|
| 潤迅電腦有限公司 | 香港 | 2股普通股股份 每股1港元 | 100% | 持有物業 |
| China Motion Holdings Limited | 英屬維爾京 群島 | 100股普通股股份 每股1美元 | 100% | 投資控股 |
| 潤迅置業有限公司 | 香港 | 2股普通股股份 每股1港元 | 100% | 持有物業 |
| 香港潤迅通信聯合 有限公司(清盤中) | 香港 | 66,800,000股普通股股份 每股1港元 | 70% | 投資控股 |
| 俊建實業有限公司 | 香港 | 2股普通股股份 每股1港元 | 100% | 持有物業 |
| 潤美投資有限公司 | 香港 | 2股普通股股份 每股1港元 | 100% | 持有物業 |
| 先豪有限公司 | 香港 | 10,000股普通股股份 每股1港元 | 100% | 投資控股 |
| 偉潤置業有限公司 | 香港 | 2股普通股股份 每股1港元 | 100% | 持有物業 |
| 上海錦瀚銀通通信產品 銷售有限公司 | 中國， 外資企業 | 繳足資本 人民幣500,000元 註冊資本 人民幣500,000元 | 100% | 提供分銷及 管理服務 |
| 上海潤迅概念通信產品 連鎖銷售有限公司 | 中國 | 繳足資本 人民幣30,000,000元 註冊資本 人民幣30,000,000元 | 100% | 提供零售及 管理服務 |
| 上海宏億通信產品銷售 有限公司 | 中國 | 繳足資本 人民幣500,000元 註冊資本 人民幣500,000元 | 100% | 提供分銷及 管理服務 |

¹ 除China Motion Holdings Limited之權益由本公司直接擁有外，所有權益均由本公司間接持有。

上表包括本公司之附屬公司，董事認為該等附屬公司對本年度業績具主要影響或構成本集團淨資產重要部份。董事認為提供其他附屬公司之詳情將會令篇幅過於冗長。

本公司附屬公司概無發行債務證券。

34. 呈報期後事項

於二零一三年四月二十五日，

- (i) Marvel Bonus、任德章先生(作為Marvel Bonus之擔保人)、丁鵬雲先生(本公司之執行董事及作為Marvel Bonus之擔保人)、Charm Success Group Limited美成集團有限公司(「要約人」)及柴琇女士(作為要約人之擔保人)訂立有條件買賣協議(「股份協議」)，據此，Marvel Bonus有條件地同意出售及要約人有條件地同意購買本公司之1,555,000,000股股份(「股份」)(相當於本公司全部已發行股本約55.13%)(「股份交易」)；
- (ii) 本公司與一名獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方(「賣方」)訂立有條件買賣協議(「收購協議」)，據此，本公司有條件地同意收購及賣方有條件地同意出售一家公司之全部已發行股本(「收購事項」)，該公司之主要資產為持有另一家於中國成立之公司(「中國公司」)之35%實際權益，而中國公司則持有下列各項之合約權益：(a)撫松縣國土資源局(「撫松縣國土資源局」)與中國公司於二零一二年十一月八日訂立之十四份國有建設用地使用權出讓合同，據此，撫松縣國土資源局同意轉讓及中國公司同意收購位於中國吉林省白山市撫松新城果松村一區之土地，地盤總面積約為652,608平方米；及(b)撫松縣國土資源局於二零一二年十一月八日發出之四份國有建設用地劃撥決定書，據此，撫松縣國土資源局同意劃撥及中國公司同意收購位於中國吉林省白山市撫松新城果松村一區之土地，地盤總面積約為9,592平方米；及
- (iii) 本公司兩家全資附屬公司(「出售賣方」)與Marvel Bonus訂立有條件買賣協議(「出售協議」)，據此，(a)出售賣方有條件地同意出售及Marvel Bonus有條件地同意收購本公司若干附屬公司(連同彼等各自之附屬公司及聯營公司，統稱「出售集團」，其主要從事零售及管理服務業務以及物業投資及持有業務)之全部已發行股本，及出售集團結欠出售賣方之全部貸款總額；(b)出售賣方有條件地同意促使本公司出讓及轉讓本公司所註冊及持有之商標及域名予Marvel Bonus；及(c)其中一名出售賣方有條件地同意促使本公司轉讓本公司之會籍予Marvel Bonus(統稱「出售事項」，連同「股份交易」及「收購事項」統稱「交易建議」)。

股份協議、收購協議及出售協議之間互為條件。於完成股份協議後，要約人將持有合共1,555,000,000股股份(相當於本公司已發行股本約55.13%)並須根據收購守則規則26.1就全部當時之已發行股份(要約人已收購或同意將予收購者除外)提出強制性無條件全面現金收購建議(「股份收購建議」)。於進行股份收購建議之同時，要約人亦須於股份收購建議截止前之期間提出強制性無條件現金收購建議，以註銷本公司全部尚未行使之購股權。

根據上市規則第14.06條及第14A章，收購事項及出售事項構成本公司之主要及關連交易，並須待本公司之獨立股東於本公司之股東特別大會(「股東特別大會」)上以股數投票方式批准後，方可作實。根據收購守則第25條註釋4，出售事項亦構成本公司一項特別交易，因此須取得香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事之任何代表(「執行人員」)同意。有關同意一旦授出，將受限於本公司之

獨立財務顧問公眾聲明其認為特別交易之條款屬公平合理，及獨立股東於股東特別大會上以股數投票方式批准特別交易。本公司將向執行人員申請收購守則規則25註釋4有關特別交易之同意。

於二零一三年五月二十九日，聯交所上市科裁定交易建議根據上市規則第14.06(6)條為構成本公司反收購行動之一連串交易。因此，本公司已於二零一三年六月十四日呈交經修訂之建議予聯交所審閱。於財務報表日期，該經修訂之建議尚未落實。

股份於二零一三年四月二十六日暫停買賣並於本財務報表日期繼續暫停買賣，以待要約人及本公司根據上市規則及收購守則刊發有關(其中包括)交易建議、股份收購建議及所述特別交易之聯合公佈。

有關交易建議之詳情已於日期為二零一三年四月二十六日、二零一三年五月十日、二零一三年五月十三日及二零一三年六月十七日之公佈詳述。

35. 比較數字

於年內，本集團出售其於香港之移動通信服務業務。因此，移動通信服務業務之經營分部已歸類為已終止經營業務及此分部之比較資料亦已由持續經營業務重新歸類為已終止經營業務。

過往經營業績之管理層討論及分析

下文分別載列本集團截至二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止三個年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月之經營業績之管理層討論及分析。下文載列之資料主要摘錄自本公司相關年報及中期報告「管理層討論及分析」一節，以提供本集團於所示期間的財務狀況及經營業績的進一步資料。該等節錄材料乃於收購事項前編製，陳述其於原訂刊發日期之狀況。自該日起，本公司之前景及計劃已有所改變，故讀者不應過份倚賴有關資料，特別是載有或有關前瞻性或未來陳述的資料。

截至二零一五年九月三十日止六個月

管理層討論與分析

業績及業務回顧

本集團致力推動多元化業務的持續發展，包括電信零售及管理服務、物業發展及管理以及物業投資。

在完成收購上海潤迅君斯通信科技有限公司（「上海潤迅君斯」）和上海星際通實業有限公司（「上海星際通」）後，本集團於回顧期內繼續整合及優化電信零售及管理服務，進一步改善業務流程及提升營運效率。而與美國知名音響品牌之耳機產品的中國獨家代理合作亦發展順利，業務規模不斷擴大，帶來更強勁的增長動力，為本集團之未來發展奠定鞏固的基礎。

於回顧期內，本集團與家譯投資有限公司（由崔薪瞳女士全資擁有的公司）訂立有條件買賣協議擬收購家潤投資有限公司（家譯投資有限公司全資擁有的公司）之全部股權，作價為4,650,000,000港元。本集團亦訂立買賣協議以收購吉林市萬升房地產開發有限公司（「吉林萬升」）之全部股權。該等收購事項完成後，預期將有助本集團於吉林省房地產發展市場擴展業務規模及增加市場份額。

截至二零一五年九月三十日止六個月（「本期間」），本集團之整體收益錄得約104,770,000港元（截至二零一四年九月三十日止六個月（「二零一四年同期」）：42,946,000港元），按年增長144%。毛利為49,890,000港元（二零一四年同期：21,832,000港元）。本期間除稅後淨虧損為30,404,000港元（二零一四年同期：35,914,000港元）。本期間之虧損包括「重大收購事項」一節所披露有關家潤收購事項產生之若干法律及專業費用。撇除該等法律及專業費用，本期間之淨虧損應為16,777,000港元，減少19,137,000港元或53%。

電信零售及管理服務

去年，本集團透過二零一四年十二月完成的收購而成功擴展電信業務，有效提升了收益及盈利能力。期內，本集團致力整合一體化管理模式，持續優化其營運以更好地配合擴展中的業務規模。因此，電信零售及管理服務分部之收益大幅上升147%至104,770,000港元（二零一四年同期：42,480,000港元），毛利為49,890,000港元（二零一四年同期：21,454,000港元），及毛利率為48%（二零一四年同期：51%）。零售及管理服務分部錄得除稅後溢利淨額約13,401,000港元（二零一四年同期：3,388,000港元）。

零售服務店舖營運－電信運營商A

本集團在二零一四年九月完成收購上海星際通之全部股權，引入上海星際通位於上海商業繁華的黃金地段共8間零售服務店舖。於二零一五年九月三十日，本集團在上海共管理28間零售服務店舖（二零一五年三月三十一日：28間），並於本期間內對其中兩間店舖進行了整改優化。由於本集團為國內知名電信運營商提供數據流量管理服務，業務規模得以進一步擴展，同店銷售增長令人鼓舞。與此同時，本集團與其共同運營的電子商城之積分活動發展順利。受惠於4G技術於中國的快速發展，管理層預期此業務分部於未來兩至三年間將繼續保持穩定增長。

與美國知名耳機品牌之合作

本集團自二零一四年六月起憑著優勝的營運能力和銷售渠道與美國一家知名音響品牌合作，成為該品牌旗下廣受消費者歡迎的耳機產品系列於中國的獨家總代理商。耳機產品業務錄得出色的銷售表現，此業務之收益由自二零一四年六月推出至二零一四年九月三十日的22,765,000港元大幅提升至本期間的41,882,000港元。隨著電子智能終端行業的快速發展，預計該品牌將於今年年底前推出更具市場競爭力的新產品。

此項與美國知名音響品牌的合作令本集團於該業務之營運能力得以提升，並於分銷網絡及渠道方面奠定了基礎，有利本集團未來與其他品牌進行業務合作，進一步擴大貿易業務規模。

電信呼叫中心服務－電信運營商A

本集團獲取兩份與電信運營商A合作的服務合約：其中一份透過二零一四年十二月完成收購上海潤迅君斯而獲得；及另一份則於二零一五年二月透過與電信運營商A的持續業務發展完成。當中的呼入呼叫中心服務業務分部發展理想。而另一份合約為提供有關個人生活(如旅遊、酒店預訂、醫療服務及訂購門票)的呼入及呼出呼叫中心服務。預期這項新業務將擴大本集團呼叫中心的服務範圍。自收購上海潤迅君斯後，本集團員工數目由二零一五年三月的420人增加至510人，呼叫中心熱綫則由310條增至400條，利用率已達至100%。自二零一四年十二月至今，此業務分部成功錄得快速增長，本期間的收益貢獻為28,284,000港元。管理團隊正專注於進一步提升營運效率，致力達致可持續增長。

零售網絡運作－電信運營商B

本集團持有上海新華匯訊通信設備銷售有限公司(「上海新華匯訊」)之已發行股權總數之55%，上海新華匯訊自二零一零年成立以來，主要於上海從事該電信運營商B之電信零售網絡運作，包括出售電信及移動產品予終端客戶。鑒於選用電信運營商B的新客戶有所減少，本集團與電信運營商B的收益持續下降。本集團將會調整與電信運營商B之代理合作模式，考慮適當調整網點數目及直銷規模以更好地控制盈利水平。

物業發展及管理

由本集團持有35%股權之長白山地產項目正如期順利發展，其前期工程及總體規劃已大致上完成，銷售模式和渠道亦已大致上建立，項目一期預售預期於二零一六年開始，並於二零一六年底完成一期及周邊項目建設。此外，本集團亦擁有長白山地產項目之管理權，使本集團可透過提供管理服務包括規劃、設計、預算、許可管理、合約招標及合約管理等服務，拓展收入來源。此分部於本期間內未有為本集團帶來收入。

吉林萬升主要於吉林市從事物業發展業務。本集團收購吉林萬升正順利進行，預期將於二零一五年底完成交易。吉林萬升旗下之房地產項目「萬升●前城國際」的一期及二期第一部分經已竣工，二期餘下部分預計於二零一六年五月動工。

此外，本集團已與家譯投資有限公司簽訂一份有條件買賣協議，以收購家潤投資有限公司的全部股權，該公司連同其附屬公司主要在中國吉林省發展住宅及商業物業，包括本集團尚未擁有長白山地產項目餘下65%權益。此舉將有助本集團加快增長步伐及物業發展及管理業務規模，並且可於完成收購後，加強財務狀況以獲取所需融資。

物業投資

投資物業於本期間為空置。本集團已為投資物業找到新租戶，新租約將於二零一五年十二月起生效。

展望

近年4G通訊技術及電信網絡於中國市場日益普及，快速促進電信行業發展。根據中華人民共和國工業和信息化部於二零一五年九月發佈的統計數據顯示，全國4G用戶數量總數已高達約3.02億戶。二零一五年一至九月電信業務總金額達人民幣16,562.3億元，同比增長25.3%；電信業務收入為人民幣8,735.3億元，同比增長2.9%。作為一間專業通信外包服務商，本集團將與現有運營商及客戶繼續保持緊密合作，積極開拓與其他電信服務供應商之合作機會，並同時積極規劃擴展呼叫中心之服務範圍至信貸及保險等金融業務，以進一步擴大電信業務規模及增加收入來源。有鑒於美國知名耳機品牌代理業務帶來可觀收入，本集團將繼續優化代理模式，謹慎評估增加代理產品種類之發展機會，並考慮與其他國際知名品牌的發展代理合作。此外，本集團目前已經和國內著名的物流企業和互聯網企業進行合作，透過結合音頻和移動通信業務，以網上營銷拓展客戶群，未來將進一步優化產品分銷模式並發展更多銷售平台，以持續提升盈利能力。

本集團未來發展目標清晰，在繼續整合優化現有電信零售及管理服務業務的同時，亦致力推動業務多元化發展，以達至長遠可持續發展。隨著國內生活水平不斷改善，最近舉行的五中全會已公佈落實二孩政策，預料房屋需求長遠將會持續增長並保持穩健發展。本集團對國內房地產行業之發展前景持審慎樂觀態度。鑒於管理層多年來在東北地區房地產行業建立的穩固基礎及網絡，於吉林萬升收購計劃完成後，本集團將計劃在現有的吉林省房地產開發及管理基礎上，繼續發掘有利集團進一步拓展物業發展業務之其他潛在收購機會，並將業務範圍拓展至其他省市。此外，本集團亦會審慎尋找更多具潛力的物業投資機會，對各項潛在業務機會作審慎評估，實現投資組合多元化。

展望未來，本集團將繼續穩步發展各個業務分部，持續推動業務多元化發展，並致力把握新的發展機遇，達至整體業務長遠可持續發展。

財務回顧

二零一五年中期業績回顧

收益

於本期間，本集團之收益由二零一四年同期的42,946,000港元增至本期間的104,770,000港元，大幅上升61,824,000港元或1.4倍。收益增加主要是由於(i)耳機銷售上升19,117,000港元；(ii)電信呼叫中心服務(於二零一四年十二月完成收購)所得新收益28,284,000港元；及(iii) 8家新的電信零售店舖(於二零一四年九月完成收購)所得收益增加5,388,000港元所致。

毛利

本集團於本期間之整體毛利約為49,890,000港元，較二零一四年同期大幅增加28,058,000港元或1.3倍，乃由於耳機銷售及電信呼叫中心服務業務所得收益增加所致，本期間毛利率維持於48%的穩定水平(二零一四年同期：51%)。

其他收益

本集團於本期間之其他收益為10,822,000港元，主要是由於向一名獨立第三方授予委託貸款所得之利息收入9,118,000港元所致。

分銷成本

本集團之分銷成本由二零一四年同期的14,836,000港元增至本期間的27,804,000港元，增幅12,968,000港元或87%。分銷成本增加主要由於(i)員工人數增加導致員工成本上升7,511,000港元及(ii)租金及費用上升所致。租金及費用上升來自電信呼叫中心及本集團所經營額外電信零售店舖。此外，本集團產生額外廣告開支以推廣本集團分銷之知名耳機品牌。

行政費用

本集團於本期間之行政費用為45,497,000港元(二零一四年同期：39,483,000港元)，增幅6,014,000港元。行政費用增加歸因於(i)「重大收購事項」一節所披露有關家潤收購事項產生之法律及專業費用增加13,627,000港元和差旅及其他開支增加385,000港元；及(ii)本集團以人民幣計值的貨幣項目於兌換時由於港元兌人民幣走強而產生之匯兌虧損5,031,000港元之影響所致；而由於過往年度向外聘顧問授予購股權已悉數歸屬，令本期間沒有產生以權益結算以股份為基礎之付款開支而使行政費用之增幅被部分抵銷(二零一四年同期：15,705,000港元)。

融資成本

本集團於本期間之融資成本為11,432,000港元，其利息與計息借款相關。融資成本增加主要是由於本期間之平均貸款結餘較二零一四年同期有所上升。

所得稅

本集團之所得稅支出與其電信零售及管理服務業務作出之中國企業所得稅撥備有關。因此業務在上海之顯著增長而產生之溢利導致所得稅大幅上升。

至於本集團的其他業務，錄得的虧損並無確認稅務虧損利益。

流動資金及財務資源

資產

由於購入更多固定資產以擴充電信呼叫中心服務業務，本集團之物業、機器及設備稍為上升2,050,000港元。本集團於二零一五年九月三十日之投資物業及聯營公司權益較二零一五年三月三十一日維持穩定，此乃由於(i)香港之物業市場穩定；及(ii)本集團之長白山地產項目仍處於其規劃及前期工程階段所致。

於二零一五年九月三十日，本集團之流動資產為483,953,000港元(二零一五年三月三十一日：528,097,000港元)，減幅44,144,000港元或8%。流動資產減少主要由於償還銀行借貸及經營開支所致。

債項及負債比率

本集團於二零一五年九月三十日之計息借款減少10,819,000港元至486,755,000港元，包括以下各項：

| | 於 二零一五年 九月三十日 千港元 | 於 二零一五年 三月三十一日 千港元 |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|
| 有抵押銀行貸款 | 204,000 | 210,000 |
| 有抵押委託銀行貸款 | 175,552 | 179,830 |
| 有抵押信託收據貸款 | 22,203 | 22,744 |
| 無抵押承兌票據 | 85,000 | 85,000 |
| | <u>486,755</u> | <u>497,574</u> |

於二零一五年九月三十日，淨債務與權益比率為37%(二零一五年三月三十一日：31%)。

本集團經營及投資活動之現金流量

於本期間，本集團錄得營運資金變動前現金流出淨額14,236,000港元(二零一四年同期：5,907,000港元)。營運資金變動增加經營活動現金流出淨額至23,292,000港元(二零一四年同期：57,634,000港元)。投資活動方面，本集團錄得現金流出2,050,000港元(二零一四年同期：183,798,000港元)，主要因電信呼叫中心服務購買固定資產所致。

股本

於二零一五年九月三十日，本公司已發行858,450,000股每股面值0.05港元之股份(二零一五年三月三十一日：858,450,000股每股面值0.05港元之股份)，本集團之股東資金金額合共約為700,091,000港元(二零一五年三月三十一日：727,816,000港元)。

或然負債

於二零一五年九月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一五年三月三十一日：無)。

資產抵押

於二零一五年九月三十日，本集團已就獲授之銀行貸款抵押下列資產：

| | 於 二零一五年 九月三十日 千港元 | 於 二零一五年 三月三十一日 千港元 |
|---------|----------------------------|-----------------------------|
| 投資物業 | 340,000 | 340,000 |
| 已抵押銀行存款 | 198,488 | 203,326 |

外匯波動風險

本集團大部份之交易、資產和負債均以港幣和人民幣為貨幣單位，而本集團若干收入和支出以人民幣結算，故本集團須承擔人民幣匯價波動的風險。然而，管理層將繼續監控其外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

僱員及薪酬政策

於二零一五年九月三十日，本集團共聘請931名全職僱員。於本期間，僱員成本總額(包括董事酬金)約為32,981,000港元(二零一四年同期：24,704,000港元)。截至二零一五年九月三十日止六個月之員工成本包括根據於二零一四年十月向本公司董事及員工授出之29,950,000份購股權之以權益結算以股份為基礎之付款開支4,098,000港元。本集團之薪酬政策一直與現行市場慣例及個別員工的表現掛鉤。除薪酬外，本集團亦為僱員提供其他福利，包括酌情花紅、培訓津貼及公積金。

重大收購事項

(A) 建議收購吉林萬升全部股權及委託貸款協議

於二零一五年九月十一日，華益管理有限公司（「華益」或「買方」，本公司之全資附屬公司）與崔桂英女士及王冬薇女士（合稱「賣方」）（為獨立第三方）訂立買賣協議（「萬升協議」），據此，華益已有條件地同意收購而賣方亦已有條件地同意出售吉林萬升之全部股權，代價為人民幣150,000,000元（相等於約180,000,000港元）（「萬升收購事項」）。於本報告日期，萬升收購事項尚未完成。

誠如本公司之公佈及通函所呈報，考慮到吉林萬升之資金需求，於二零一四年九月二十五日，上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司（「上海潤迅概念」或「貸款方」）訂立委託貸款協議，據此，貸款方將委任招商銀行股份有限公司長春分行（「該銀行」）擔當貸款代理，以（其中包括）由本集團提供融資，向吉林萬升（「借款方」）發放本金金額為人民幣143,900,000元（相當於約175,552,000港元）之貸款。委託貸款之年利率為10%，為期六個月，而委託貸款之利息將由借款方按月結付。委託貸款僅旨在為借款方於物業項目之物業發展中住宅單位之建築成本提供融資（「原有委託貸款安排」）。

於二零一五年三月二十五日，貸款方、借款方及該銀行訂立委託貸款延長協議，將原有委託貸款之到期日由二零一五年三月二十六日延長六個月至二零一五年九月二十六日（「第一次委託貸款延長安排」）。於二零一五年九月二十五日，委託貸款再延長至二零一六年三月二十五日（「第二次委託貸款延長安排」），鑒於第二次委託貸款延長安排，於二零一五年十月八日，補充協議（「補充協議」）已予簽訂，以修訂萬升協議之若干條款，包括延長訂金付款日期、先決條件所載之委託貸款償還日期及延長條件達成日期。

有關萬升收購事項、原有委託貸款安排、第一次委託貸款延長安排、第二次委託貸款延長安排及補充協議之詳情載於本公司日期分別為二零一四年九月二十五日、二零一五年三月二十五日、二零一五年九月十一日、二零一五年九月二十四日及二零一五年九月二十五日、二零一五年十月八日、二零一五年十月三十日之公佈及本公司日期為二零一五年四月三十日之通函內。

(B) 建議收購於吉林省從事物業發展之公司之全部股權

於二零一五年五月二十六日，Frontier Power Investments Limited (本公司之全資附屬公司) (「買方」) 與家譚投資有限公司 (「賣方」) 及崔薪瞳女士 (本公司之最終控股股東及本公司執行董事兼董事會主席柴琇女士之女兒) 訂立初步協議 (經日期為二零一五年七月三日之補充協議所補充)，據此，買方同意收購及賣方同意出售家潤投資有限公司 (「家潤」) 全部已發行股本，作價為 4,650,000,000 港元，並須按下列方式支付部分作價：(i) 本公司配發及發行 [編纂]；(ii) 本公司配發及發行可換股優先股；及 (iii) 本公司發行可換股債券 (「家潤收購事項」)。

家潤連同其附屬公司，主要於中國吉林省從事住宅及商用物業發展。根據上市規則，家潤收購事項構成關連交易、非常重大收購事項及反收購事項。於本報告日期，家潤收購事項尚未完成。有關家潤收購事項之詳情載於本公司日期分別為二零一五年五月二十六日、二零一五年七月三日及二零一五年十月十六日之公佈內。

截至二零一五年三月三十一日止年度

業務回顧

於截至二零一五年三月三十一日止年度（「二零一五年」），本集團之整體營業額錄得約129,494,000港元（二零一四年：約56,211,000港元），按年增長1.3倍，主要由於手機、耳機及邊際利潤較低之其他產品之銷售較上一財政年度顯著增長。整體毛利則為56,007,000港元（二零一四年：約39,414,000港元），按年增長超過42%。另外，本集團於二零一五年度投資物業之公平值錄得上升約25,000,000港元（二零一四年：約11,000,000港元）。雖然收入、毛利及投資物業之公平值有所增長，但本集團於二零一五年度の淨虧損仍錄得增幅，除稅後虧損為22,719,000港元（二零一四年：3,856,000港元），原因主要為：(i)於二零一四年六月十九日及二零一四年十月二十四日授出購股權，致使以權益結算以股份為基礎之付款大幅增加約28,107,000港元（二零一四年：無）；及(ii)本集團新增銀行貸款及現存承兌票據之利息支出增加約12,996,000港元（二零一四年：約3,747,000港元）。

| | 營業額 | | 毛利 | |
|-----------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 電信零售及管理服務 | 129,028 | 46,452 | 55,629 | 31,859 |
| 物業發展及管理物業 | 18 | - | 18 | - |
| 投資 | 448 | 9,759 | 360 | 7,555 |
| 總計 | <u>129,494</u> | <u>56,211</u> | <u>56,007</u> | <u>39,414</u> |

電信零售及管理服務

回顧年內，本集團完成了兩項收購，分別是上海潤迅君斯通信科技有限公司（「上海潤迅君斯」）和上海星際通實業有限公司（「上海星際通」），據此，本集團在擴展電信零售網絡方面取得良好成效，同時有效提升其手機配件等的零售業績。其次，本集團與美國知名音響品牌簽訂合作協議，成為旗下廣受消費者歡迎之耳機產品系列於中國的獨家總代理商。於整合及擴大電信零售網絡並豐富產品組合後，本集團之手機、耳機及其他相關產品之銷售增長達6.27倍，帶動整體營業額較去年有顯著增長。

本集團於擴展電信零售及管理服務業務：(i)透過收購上海星際通，增加了額外8個零售服務店舖；(ii)於二零一四年六月取得一個國際知名耳機品牌在中國的獨家代理權；(iii)透過收購上海潤迅君斯，取得兩份服務合約，為一家中國電信運營商A提供呼入及呼出呼叫中心服務；以及(iv)亦透過收購上海潤迅君斯，與另一家著名國內電信運營商B就於上海的零售網絡及呼出呼叫中心服務合作。

由於本集團擴展電信零售網絡之發展策略成功有效，本分部之營業額由去年同期之46,452,000港元提升1.78倍至約129,028,000港元，毛利由31,859,000港元上升75%至55,629,000港元。電信零售及管理服務分部錄得除稅後溢利約12,862,000港元（二零一四年：除稅後虧損1,112,000港元），主要由於管理團隊成功提升營運效率、收購上海潤迅君斯及上海星際通所帶來之合併效應加上電信行業受惠於4G網絡及電子商務的廣泛普及而帶動相關消費增加。

零售服務店舖營運－電信運營商A

為進一步整合拓展電信零售及管理服務業務，本集團在二零一四年九月完成收購上海星際通之全部股權後，納入上海星際通位於上海商業繁華的黃金地段的8個零售服務店舖，因此進一步擴大了零售店舖網絡及有助本集團增加市場份額。於二零一五年三月三十一日，本集團在上海合共管理28間零售服務店舖（二零一四年：20間），當中有8間零售服務店舖是隸屬於上海星際通。

與知名耳機品牌之貿易合作

於回顧年內，本集團於二零一四年六月與一家知名美國音響品牌簽訂合作協議，成為該品牌旗下廣受消費者歡迎的耳機產品系列於中國的獨家總代理商。多元化的產品將有助本集團擴大終端客戶基礎，同時考慮把音頻產品和通信渠道與智能手機用戶跨界合作，以達到音頻產品通過智能手機終端普及消費之目標。而該品牌之耳機產品以其獨特的音色享譽全球並廣受用戶讚賞，期內之銷售成績十分理想，為本集團帶來新的收入來源。

電信呼叫中心服務－電信運營商A

年內，本集團與電信運營商A簽訂兩份一年期合約，分別於二零一四年七月一日及二零一五年三月一日起生效。首份合約為提供呼入呼叫中心服務，並剛完成辦理一年續約，而第二份合約為提供有關個人生活(如旅遊、酒店預訂、醫療服務及訂購門票)的呼入及呼出呼叫中心服務，預期這項新業務將擴大本集團呼叫中心的服務範圍。自收購上海潤迅君斯以來，呼叫中心熱線由80條增至310條，而員工數目由110人增至420人。

零售網絡運作－電信運營商B

本集團持有上海新華匯訊通信設備銷售有限公司(「上海新華匯訊」)之已發行股權總數之55%，該公司一直與另一家著名國內電信運營商B合作，上海新華匯訊自二零一零年成立以來，主要於上海從事該電信運營商之電信零售網絡運作，包括出售電信及移動產品予最終使用客戶。

物業發展及管理

在物業發展及管理業務方面，長白山地產項目(「長白山地產項目」)如期順利推進。為加強於中國吉林省房地產界的市場地位，本集團正積極拓展業務網絡，進一步加強發展吉林省住宅物業市場，力求提升該分部的盈利水平。

於二零一五年三月三十一日，本集團持有長白山地產項目35%之權益。長白山地產項目總面積超過一百萬平方米，項目第一期之建築工程仍在進行中，預期將於二零一六年開始預售，並於二零一六年底將完成第一期及周邊項目。除了受惠於長白山地產項目所帶來的35%溢利，本集團亦擁有長白山地產項目之管理權，

將透過提供管理服務，包括規劃、設計、預算、許可管理、合約招標及合約管理等服務，拓展收入來源。此分部於年內為本集團帶來約18,000港元的收入。

另外，於回顧年內，本集團已與吉林市萬升房地產開發有限公司（「吉林萬升」）之股權持有人簽訂諒解備忘錄，內容有關擬收購其全部股份權益及委託貸款予吉林萬升，而人民幣143,900,000元（相當於約179,830,000港元）之委託貸款予吉林萬升之屆滿日期由二零一五年三月二十六日延長六個月至二零一五年九月二十六日。吉林萬升主要於吉林市從事物業發展業務。於本報告日期，本公司並無訂立具法律約束力之協議。

此外，本集團與本公司之控股股東簽訂一份有條件買賣協議，以收購一家英屬維爾京群島註冊的公司的全部股權，該公司連同其附屬公司主要在中國吉林省發展住宅及商業物業。此舉將有助本集團加快增長步伐及物業發展及管理業務規模，並且可於完成收購後，加強財務狀況以獲取所需融資。

物業投資

年內，投資物業的租賃合約已於二零一四年四月屆滿，本集團現正與潛在租戶商議租賃投資物業。因此，此分部於年內僅錄得約448,000港元的租金收入，而上一財政年度錄得的租金收入為9,759,000港元。

展望

中國經濟已進入新常態發展階段，增長動力更為多元化，相信將保持穩定的可持續增長。隨著中國人均國內生產總值不斷上升，二零一四年全年全國居民人均可支配收入為人民幣20,167元，比上年度實際增長8%，預期大眾生活水平不斷提升將刺激市場對高品位及休閒生活方式的需求。隨著中央政府日益明確引導房地產市場健康發展，有關長效機制逐步建立與完善，本集團相信房地產市場運作將更趨規範。管理層將充分發揮在物業投資及管理方面的優勢及豐富經驗，把握中國地產蓬勃發展的巨大商機。

本集團已投資的長白山項目擁有優越的地理位置，並鄰近旅遊景點天池國家級名勝區及長白山機場，預料能迎合當地對酒店、觀光景點及設施的需求，故此，本集團非常看好長白山地產項目的發展前景。除此之外，在住宅物業方面，

有見中國東北地區之剛性需求及穩健的市場環境，故本集團於此區域內密切留意合適的發展機會，有序地增加土地儲備，為業務持續發展注入動力。本集團將充分利用管理層於吉林的資源及網絡，策略性地規劃進軍具潛力的吉林省住宅及商業房地產市場，帶領業務發展開拓新篇章。

作為一間中國專業通信外包服務商，本集團在繼續與現有業務夥伴緊密合作的同時，亦積極尋求與其他通信服務供應商之合作機會，以拓展電信業務及把握其渠道優勢進一步擴展手機配件等電子產品之零售。本集團將審慎評估快速發展地區之發展潛力，把握商機進一步拓展零售店舖網絡，透過提供高品質的服務以不斷擴大市場份額。

由於上海潤迅君斯業務發展迅速，員工人數不斷增加。於二零一五年五月，員工總數已超過600名，致力推動及加強電信服務業務的多元性與質量。本集團相信，透過與國內電信運營商在提供呼入和呼出呼叫中心服務的良好合作關係，同時我們嚴格執行國際客戶服務標準化認證機構之管理規範將為本集團帶來持續的業務商機及有效提升本集團的市場知名度。另外，本集團與美國知名音響品牌的合作理想，銷售成績超出預期，為本集團帶來可觀收益。而為進一步擴大和拓展銷售平台與客戶源，目前已經和國內著名的物流企業和互聯網企業商議合作事宜。希望透過運用音頻和移動通信業務相結合，以網上營銷吸引更廣的客戶群，達至更可觀的成本效益。

而在物業投資業務方面，本集團將秉承審慎進取的策略，將緊貼市場變化，對各項潛在業務機會作審慎評估，抓住機遇實現投資組合多元化。

展望將來，本集團將致力推動業務多元化發展，有信心進一步整合優化電信零售及管理服務業務，繼續擴展物業發展及管理業務，並會繼續尋找更多具增長潛力的物業投資機會，達至長期可持續穩定增長。

財務回顧

收益表各項目之主要變動

營業額

本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之整體營業額約為129,494,000港元，較上一財政年度大幅增加73,283,000港元或1.3倍。有關增加主要由於移動

電話、耳機及其他產品之銷售以及電信呼叫中心服務所得收入顯著增長。

毛利

本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之整體毛利約為56,007,000港元，較上一財政年度大幅增加16,593,000港元或42%。有關增加主要由於移動電話、耳機及其他產品之銷售以及電信呼叫中心服務所得溢利顯著增長。

其他收益

本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之整體其他收益約為11,295,000港元，較上一財政年度增加7,059,000港元或1.67倍。有關增加主要來自應收委託貸款產生之利息收入。

分銷成本

本集團之分銷成本主要涉及直接成本及銷售部門前線員工之工資及福利。於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得分銷成本約33,327,000港元，較上一財政年度增加5,890,000港元或21%。分銷成本增加乃主要由於本集團電信零售及管理服務業務中之新的耳機貿易業務所致。

行政費用

本集團之行政費主要為間接成本以及管理層及總部員工之薪資相關成本，於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得約64,907,000港元，較上一財政年度顯著增加25,354,000港元或64%。有關增加主要由於在二零一四年六月十九日及二零一四年十月二十四日授出之購股權相關之以權益結算以股份為基礎之付款增加28,017,000港元所致。

融資成本

本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之整體融資成本約為16,743,000港元，較上一財政年度增加12,996,000港元或3.47倍。有關增加主要由於在二零一三年十月底獲取之借貸於去年之影響為六個月，惟有關借貸之影響於本財政年度為整個年度計算。此外，本集團於二零一五年需借入委託貸款，而承兌票據乃按利率12% (二零一四年：4%至6%) 計息。

所得稅

年內，本集團之即期所得稅為4,103,000港元，較上一財政年度增加3,606,000港元或7.26倍。有關變動主要由於電信零售及管理服務業務之財務業績扭轉，上

一財政年度錄得經營虧損，而本財政年度則錄得盈利。

財務狀況表之主要變動

投資物業

本集團之投資物業為位於香港九龍灣之辦公室。於二零一五年三月三十一日，本集團投資物業的公允價值為340,000,000港元，較上一財政年度末增加25,000,000港元或8%，並於綜合收益表入賬。投資物業由獨立測量師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以公開市值基準進行重估。

於聯營公司之權益

於聯營公司之權益為本集團於長白山物業項目之投資。於二零一五年三月三十一日，於聯營公司之權益之賬面值為386,532,000港元，來自應佔長白山物業項目份額之業績，較上一財政年度末輕微增加2,613,000港元。

存貨

與去年相比，本集團存貨增加29,279,000港元或18.53倍，乃由於自二零一四年六月開始貿易業務擴展至耳機產品。此外，與上一財政年度末相比，存貨周轉日數已由74日增加至100日，主要因為新的耳機貿易業務導致耳機產品存貨增加。本集團大部分存貨之賬齡為六個月以下，毋須計提存貨撥備。

應收貿易賬款

於二零一五年三月三十一日，本集團之應收貿易賬款與上一財政年度相比增加23,384,000港元或4.54倍，乃來自於二零一四年六月開始之新的耳機產品貿易業務。於呈報期末，管理層審閱各獨立結餘之可收回金額，以確保就無法收回金額作出充足的減值虧損。於二零一五年三月三十一日，概無應收貿易賬款已減值。

應收委託貸款

於二零一四年九月二十五日，本集團訂立諒解備忘錄，以從獨立第三方收購吉林萬升之全部股權。同日，本集團與吉林萬升訂立委託貸款協議，以提供人民幣143,900,000元之貸款。於二零一五年三月二十五日，委託貸款延長至二零

一五年九月二十六日。該委託貸款僅旨在為吉林萬升提供營運資金以及支付其物業發展中住宅單位之建築成本。

流動資金及財務資源

於二零一五年三月三十一日，本集團的流動資產為528,097,000港元(二零一四年：51,954,000港元)，包括現金及銀行結餘以及抵押銀行存款合共275,292,000港元(二零一四年：38,860,000港元)。本集團錄得淨現金狀況(即現金及銀行結餘總額減委託貸款)合共95,462,000港元(二零一四年：38,860,000港元)。本集團流動資產增加乃由於(i)新的耳機貿易業務令存貨及應收貿易賬款增加；及(ii)貸款予吉林萬升產生應收委託貸款及抵押銀行存款增加。本集團於二零一五年三月三十一日的流動負債為361,065,000港元(二零一四年：162,546,000港元)，增加主要由於給予吉林萬升之委託貸款令銀行貸款增加。本集團於二零一五年三月三十一日的流動比率(按本集團之流動資產與其流動負債之比率計算)為1.46倍(二零一四年：0.32倍)。流動比率錄得顯著改善乃主要由於從公開發售籌集資金及進行業務擴充。

於二零一五年三月三十一日，本集團之未償還借貸約為497,574,000港元(二零一四年：295,000,000港元)，當中包括(i)銀行借貸約412,574,000港元；及(ii)承兌票據85,000,000港元。本集團之銀行貸款由二零一五年四月起按季償還，最後一期還款期將為二零一八年十月。於二零一五年三月三十一日，資本負債比率(按借貸總額除以本公司股權持有人應佔股本及儲備總額之百分比計算)為68.4%(二零一四年：67.7%)。

於二零一四年五月，本公司透過按每兩(2)股當時股份可認購一(1)股發售股份(「發售股份」)之基準，以每股發售股份0.20港元之價格進行公開發售，籌得所得款項淨額約284,000,000港元。

財務風險管理

本集團之政策為持續管理與其業務及融資直接相關之市場風險，且不會參與任何衍生工具之投機交易活動。所有庫務風險管理措施均按照本集團之政策及指引進行，並會定期檢討。

貨幣風險

於二零一五年三月三十一日，本集團面對以人民幣計值之金融資產及負債之貨幣風險。於二零一五年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘總額(包括抵押銀行存款)中約97%以人民幣計值，而本集團借貸總額中約59%以港元計值，另外41%則以人民幣計值。本集團已制定策略使借貸貨幣與現金及銀行結餘之貨幣一致，以減低貨幣風險。

本集團將繼續監察利率走勢變化以及觸發港元及人民幣匯率出現較大波動

之潛在因素，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險，以消除因本集團業務營運所產生之外幣風險及盡量減低本集團之財務風險。

利率風險

於二零一五年三月三十一日，本集團借貸總額之22%乃按固定年利率2.885%及12.0%計息，而本集團借貸總額之78%乃按浮動利率介乎2.88%至3.24%計息。本集團並無訂立任何金融工具以對沖利率風險。

信貸風險

本集團現時給予其客戶30至60日之信貸期。本集團之應收賬款周轉日數為47日(二零一四年：46日)，處於本集團之信貸期內。本集團已實施嚴謹的監控程序以處理逾期債務及盡量減低應收貿易賬款之信貸風險。

就一獨立第三方所欠的應收委託貸款而言，本集團定期審閱借款方之財務資料以及監控其業務營運及收入來源，以確保借款方將具備充足及穩定之收入來源償還委託貸款。

流動資金風險

本集團之政策為定期監察其流動資金需求及其遵守借貸契諾之情況，以確保維持充足現金儲備以及獲主要金融機構提供足夠的承諾融資額度，以應付其短期及長期之流動資金需求。

股份合併

於股東特別大會上批准將五(5)股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一(1)股每股面值0.05港元之合併股份(「合併股份」)進行股份合併(「股份合併」)後，股份合併已於二零一四年五月十五日起生效。因此，本公司之法定及已發行股本已於生效日期分別合併為780,000,000港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份)及28,615,000港元(分為572,300,000股每股面值0.05港元之股份)。有關股份合併之詳情已載於本公司日期為二零一四年三月二十八日、二零一四年四月二十五日及二零一四年五月十四日之公佈以及日期為二零一四年四月二十五日之通函內。

公開發售

於二零一四年三月二十八日，本公司建議按每兩(2)股當時股份可認購一(1)股發售股份(「發售股份」)之基準，以每股發售股份0.20港元(或每股合併股份1.00港元)之價格進行公開發售(「公開發售」)。於二零一四年五月二十八日完成後，已

發行合共286,150,000股發售股份，並籌得所得款項淨額約284,000,000港元。公開發售之所得款項淨額中，(i)不多於264,000,000港元將用作發展本集團之物業投資業務；及(ii)餘額則用作一般營運資金。有關公開發售之詳情及結果已載於本公司日期為二零一四年三月二十八日、二零一四年四月二十三日及二零一四年五月二十八日之公佈以及日期為二零一四年五月七日之章程內。

誠如本公司日期為二零一四年九月二十五日之公佈所披露，本公司更改公開發售之所得款項淨額用途，將(i)不多於244,000,000港元用於發展本集團於中國主要城市之商業及／或住宅物業之物業投資業務，包括委託貸款協議、支付建議收購事項之最終代價及吉林萬升住宅項目招致之任何額外建築費；及(ii)餘額則用作一般營運資金。

於二零一五年三月三十一日，所得款項淨額284,000,000港元中，(i)人民幣143,900,000元(相當於約181,945,000港元)已用作借予吉林萬升之委託貸款；(ii)約32,793,000港元用作償還貸款利息，支付薪金、租金及專業費用；及(iii)餘額69,262,000港元保留用作現金及銀行結餘。

收購上海潤迅君斯之全部股權

於二零一四年七月十五日，本公司之全資附屬公司上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司(「上海潤迅概念」)與黃炳興先生(「黃先生」)及陳志浩先生(「陳先生」)(統稱「該等賣方」)訂立協議(經日期分別為二零一四年九月二十九日及二零一四年十一月十一日之兩份補充協議所補充)，據此，上海潤迅概念有條件地同意收購及該等賣方有條件地同意出售上海潤迅君斯之全部股權，作價為人民幣9,000,000元(相當於約11,325,000港元)(「上海潤迅君斯收購事項」)。上海潤迅君斯連同上海新華匯訊(一家根據中國法例成立之有限責任公司，由上海潤迅君斯持有55%股權)主要於上海之移動電信市場從事提供產品及服務之業務。

經股東於二零一四年十二月四日舉行之股東特別大會上批准後，上海潤迅君斯收購事項已於二零一四年十二月完成。有關上海潤迅君斯收購事項之詳情載於日期為二零一四年七月二十二日、二零一四年八月二十日、二零一四年九月二十九日、二零一四年十一月十一日及二零一四年十二月四日之公佈以及日期為二零一四年十一月十八日之通函內。

附錄四

本集團之財務資料

上海潤迅君斯之財務資料如下：

| | 由二零一四年 十二月一日 (收購日期) 至二零一五年 三月三十一日 千港元 | 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元 |
|------------|--|--|--|
| 營業額 | 9,666 | 15,956 | 11,925 |
| 毛利 | 3,379 | 7,770 | 2,106 |
| 除稅前純利 | 2,474 | 3,619 | 2,296 |
| 除稅後純利 | <u>1,965</u> | <u>3,171</u> | <u>2,085</u> |
| 非流動資產 | 14,970 | 14,484 | 8,511 |
| 流動(負債)資產淨值 | <u>(1,761)</u> | <u>(2,076)</u> | <u>235</u> |
| 資產淨值 | <u>13,209</u> | <u>12,408</u> | <u>8,746</u> |

收購上海星際通之全部股權

於二零一四年八月二十日，上海潤迅概念與黃先生及陳先生(統稱「該等賣方」)訂立協議，據此，上海潤迅概念有條件地同意收購及該等賣方有條件地同意出售上海星際通之全部股權，代價為人民幣1,500,000元(相當於約1,896,000港元)(「上海星際通收購事項」)。上海星際通主要於上海之移動電信市場從事為國內著名電信運營商提供服務之業務。上海星際通收購事項已於二零一四年九月完成。有關上海星際通收購事項之詳情載於本公司日期為二零一四年八月二十日之公佈內。

附錄四

本集團之財務資料

上海星際通之財務資料如下：

| | 由二零一四年 十月一日 (收購日期)至 二零一五年 三月三十一日 千港元 | 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 千港元 |
|--------|---|--|--|
| 營業額 | 4,784 | 7,668 | 5,455 |
| 毛利 | 3,666 | 4,657 | 686 |
| 除稅前純利 | 812 | 480 | 343 |
| 除稅後純利 | <u>812</u> | <u>194</u> | <u>336</u> |
| 非流動資產 | 107 | 119 | 42 |
| 流動資產淨值 | <u>2,578</u> | <u>871</u> | <u>1,390</u> |
| 資產淨值 | <u>2,685</u> | <u>990</u> | <u>1,432</u> |

建議收購吉林萬升之全部股權及委託貸款協議

於二零一四年九月二十五日，本公司與崔桂英及王冬薇(統稱「建議賣方」，建議賣方各自為獨立第三方)訂立不具法律約束力之諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，據此，本公司擬收購吉林萬升之100%股權(「建議收購事項」)。

考慮到吉林萬升之資金需求，於二零一四年九月二十五日，上海潤迅概念(「貸款方」)訂立委託貸款協議，據此，貸款方已指示招商銀行股份有限公司長春分行(「該銀行」)擔當貸款代理，以(其中包括)根據委託貸款安排由本集團提供融資，向吉林萬升(「借款方」)發放本金額為人民幣143,900,000元(相當於約181,945,000港元)之貸款。委託貸款之年利率為10%，為期六個月，而委託貸款之利息將由借款方按月結付。委託貸款僅旨在為借款方於該物業項目之物業發展中住宅單位之建築成本提供融資(「原有委託貸款安排」)。

於二零一五年三月二十五日，本公司與建議賣方訂立補充諒解備忘錄，據此，諒解備忘錄所述之獨家期之屆滿日期已由二零一五年三月三十一日延至二零一五年九月三十日。此外，貸款方、借款方及該銀行亦訂立委託貸款延長協議，以將原有委託貸款之屆滿日期由二零一五年三月二十六日進一步延長六個月至二零一五年九月二十六日(「委託貸款延長安排」)。

於本報告日期，本公司與建議賣方並無就建議收購事項訂立任何具法律約束力之協議。有關建議收購事項、原有委託貸款安排及委託貸款延長安排之詳情載於本公司日期為二零一四年九月二十五日及二零一五年三月二十五日之公佈以及日期為二零一五年四月三十日之通函內。

建議收購吉林省之物業發展公司之全部股權

於二零一五年五月二十六日，本公司之全資附屬公司（「買方」）與家譯投資有限公司（「賣方」，由本公司控股股東崔薪瞳女士全資擁有）訂立買賣協議，據此，買方已有條件地同意收購及賣方已有條件地同意出售一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司（「目標公司」）之全部股權，作價為4,650,000,000港元（「收購事項」）。

該目標公司，連同其附屬公司，主要於中國吉林省從事住宅及商用物業發展。根據聯交所證券上市規則（「上市規則」），收購事項構成關連交易、非常重大收購事項及反收購行動。

股本

於二零一五年三月三十一日，本公司已發行858,450,000股每股面值0.05港元之股份（二零一四年：2,853,150,000股每股面值0.01港元之股份），本集團之股東資金金額合共約為727,816,000港元（二零一四年：435,917,000港元）。

於二零一四年五月，本公司之股本出現下列變動：

- (i) 隨著股份合併在二零一四年五月十五日生效後，本公司之法定股本及已發行股本已分別合併為780,000,000港元（分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份）及28,615,000港元（分為572,300,000股每股面值0.05港元之股份）；及
- (ii) 隨著公開發售在二零一四年五月二十八日完成後，已發行合共286,150,000股發售股份。因此，本公司之已發行股本已增加至42,922,500港元，分為858,450,000股每股面值0.05港元之股份。

或然負債

於二零一五年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一四年：無）。

資產抵押

於二零一五年三月三十一日，本集團已就獲授之銀行貸款抵押下列資產：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 投資物業 | 340,000 | 315,000 |
| 抵押銀行存款 | <u>203,326</u> | <u>-</u> |

僱員及薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，本集團共聘請855名(二零一四年：274名)全職僱員。全職僱員人數顯著上升，主要是為配合上海潤迅君斯所經營之呼叫中心服務之急速發展。於年內，僱員成本總額(包括董事酬金)約為52,297,000港元(二零一四年：36,235,000港元)。本集團的薪酬政策一直與現行市場慣例及個別員工的表現掛鉤。除薪酬外，本集團亦為僱員提供其他福利，包括酌情花紅、培訓津貼及公積金。

截至二零一四年三月三十一日止年度

業績及業務回顧

年內，本集團正式更名為「Ground Properties Company Limited」，並採納中文第二名稱「廣澤地產有限公司」，打造全新的企業形象，銳意進軍物業發展及管理業務。同時，本集團積極尋找物業投資機會，致力帶來回報率高且穩定的租金收入。隨著電子通訊技術迅速發展，電信行業競爭加劇，本集團亦於期內對電信零售及管理服務業務進行整合拓展，致力改善業績表現。

於回顧年內，本集團之營業額為56,211,000港元，較去年之63,663,000港元下跌約11.7%，除稅後虧損為3,856,000港元，而去年除稅後溢利則為42,409,000港元。錄得虧損的主要原因乃年內之須予公布交易令法律及專業費用增加約9,500,000港元；另本集團投資物業之公允值增幅由去年約79,000,000港元減少至約11,000,000港元，跌幅約為86.1%；此外，本集團於二零一三年三月出售並錄得出售移動通信服務業務收益約41,996,000港元之移動通信服務業務於本年度亦不再為本集團帶

來任何收益及溢利，惟該等影響部分被二零一四年期間並無有關上海之電信零售及管理服務業務之商譽減值虧損所抵銷，而二零一三年期間之商譽減值虧損則約29,117,000港元。

電信零售及管理服務

本分部之營業額由去年同期之59,871,000港元下調至約46,452,000港元，毛利則由31,309,000港元輕微上升至31,859,000港元。當中主要因為本集團減少銷售邊際利潤較低之手機產品及預付流動電信服務，加上上海電信運營商所推出之宣傳活動減少所致。然而，透過減少銷售邊際利潤較低的手機業務的比佔，整體毛利率由約52%增加至約69%。電信零售及管理服務錄得除稅後淨虧損約1,112,000港元，而去年同期則錄得除稅後淨虧損約45,000港元。

由於電信行業競爭激烈，上海電信運營商對營銷策略作出調整，轉移其手機捆綁服務至預付模式，要求客戶預付相當費用。因此，本集團透過吸納新登記用戶而產生之收入大大減少。因應市場變化，本集團及時調整業務發展策略，包括致力提升管理水平，引入於電信行業擁有豐富經驗的高管人才，並於新發展區域優化店舖佈局。年內，本集團策略性關閉所有規模較小的專賣店，同時選擇於快將發展成為繁華地區且具潛力之地段開設新店，以控制營運成本及提升營運效率。本集團繼續與上海電信運營商合作，進一步提升現有零售服務店舖之管理，增設高附加值服務，致力優化服務組合，以提升業務表現。於二零一四年三月三十一日，上海業務合共管理20間零售服務店舖(二零一三年三月三十一日：24間)。

物業投資

有見物業投資業務的重要性漸趨顯著，本集團於年內把主要業務重新定位，並把物業投資劃分為獨立業務分部。年內，物業投資之租金收入為9,759,000港元，較去年同期之3,792,000港元顯著上升(基於舊租約於二零一二年十月期滿，去年同期僅錄得共約七個月之租金收入)，該顯著上升主要由於年內錄得共十二個月之租金收入及租金增加所致。

物業發展及管理

二零一三年，國家政府趨於採取穩健的發展策略，在注重城鎮化健康發展的同時，更加重視長遠經濟增長的發展模式。據中國國家統計局之數據，中國在

二零一三年的房地產開發投資總額約為人民幣8.6萬億元，較去年增長19.8%，增速按年提升3.6個百分點；商品房銷售面積約13億平方米，按年增長約17.3%；整個房地產行業增速為約19.4%。

在各省市中，吉林省是極具旅遊發展潛力的地區之一。於二零一三年，吉林省接待國內外遊客約1.04億人次，按年增長約15.6%，而全年旅遊總收入約為人民幣1,477億元，按年增長約25.4%。本集團於二零一三年十月完成收購Ace Plus Global Limited之全部已發行股本，其主要資產為持有一家中國公司之35%權益，而該中國公司則持有長白山地產項目，讓本集團能分享中國物業市場蓬勃發展之成果。長白山地產項目總建築面積約為1,130,000平方米，將發展成集六星級酒店、主題公園、獨立洋房及公寓於一身的高端度假村。長白山地產項目之發展工程將分期完成，預期第一期項目將於二零一四年下半年開始預售。除受惠於項目住宅單位的銷售及商用單位之經常性租金收入所帶來之35%溢利，本集團亦取得長白山地產項目之管理權，透過提供管理服務，包括規劃、設計、預算、許可管理、合約招標及合約管理等服務，拓展新的收入來源。此分部於本財政年度未有對集團業績作出貢獻，預計將於下一個財政年度開始錄得有關營業額及收益。

未來展望

作為專業通信外包服務商，本集團在繼續保持與上海電信運營商的緊密合作的同時，積極尋求與其他通信服務供應商之合作機會，進一步拓展電信業務。本集團將審慎評估快速發展地區之潛力，把握商機進一步拓展零售店舖網路，以高品質的服務擴大市場份額，同時亦將利用渠道優勢進一步拓展手機配件等電子產品的零售。

物業投資業務方面，本集團將秉承審慎發展的策略，緊貼市場變化，對各項潛在業務機會作審慎評估，以實現投資組合多元化。本集團於未來將繼續於中國或世界其他地區尋求合適的物業投資機會。本集團現正考慮購入且正在大城市(包括但不限於北京、上海、廣州、深圳、香港或中國東北其他大城市)物色一間可以

持有作為投資物業並可出租作商務辦公室用途之商業樓宇，發展迎合市場需求的均衡物業組合，提高經常性收入。

中國經濟發展未來將繼續保持穩定增長，在新型城鎮化、產業結構升級、人口增長和人口移動等因素的共同刺激下，房地產市場將面臨一個長時期的價格上漲過程。隨著政府不斷加強城鎮化規劃並致力推動完善房地產市場健康發展的長效機制，相信房地產市場將更趨規範，實現可持續長遠發展。此外，中國人均國內生產總值不斷上升，生活水準持續提高，相信將刺激市場對高品位及休閒生活方式的需求。隨著公司名稱正式更改，本集團的專業管理團隊亦已準備就緒，充分利用本集團在物業投資及管理方面的豐富經驗，把握中國商業地產蓬勃發展的巨大商機。本集團相信已投資的長白山地產項目具有龐大的發展潛力，長白山地產項目地理位置極具優勢，鄰近旅遊景點萬達度假村、天池國家級名勝區及長白山機場，預期將能迎合當地對酒店、觀光景點及旅遊設施的一應需求。長白山地產項目之管理合約所帶來的管理費用，將在下一個財政年度為本集團締造新的收入來源。於二零一四年五月，本集團完成的公開發售亦拓展了財務來源以用於未來之潛在投資。

此外，本集團亦將不斷探索具有高增長潛力的商業地產項目。在住宅物業方面，有見中國東北地區強勁之剛性需求及穩健的市場環境，本集團將於此區域內物色合適自身規模並具潛力的投資機會，有序地增加土地儲備，在適當機會時為業務持續發展注入動力。

收購長白山地產項目之35%股權以及出售若干資產

年內，本集團已完成(i)收購長白山地產項目之35%股權，並取得項目之管理權，代價為385,000,000港元，其中300,000,000港元已以現金支付，餘額85,000,000港元已透過發行承兌票據之方式支付(「收購事項」)；及(ii)出售(其中包括)本公司之前全資附屬公司通源投資有限公司之全部已發行股本及本公司之會籍，代價為5,660,000港元(「出售事項」)。於完成出售事項後，已籌得所得款項淨額約5,660,000港元。有關收購事項及出售事項之詳情已分別於日期為二零一三年四月二十六日、二零一三年五月十日、二零一三年五月十三日、二零一三年六月七日、二零一三年六月十七日、二零一三年七月十日、二零一三年七月二十二日、二零一三年八月三十日、二零一三年九月十九日、二零一三年九月二十五日、二零一三年九月三十日、二零一三年十月九日、二零一三年十月十八日、二零一三年十月二十四日及二零一三年十月二十九日之公佈、日期為二零一三年九月三十日之通函及二零一三/一四年之中期報告披露。

出售移動通信服務業務

本集團已於二零一三年三月完成出售移動通信服務業務（「MVNO出售事項」），Gulfstream Capital Partners Ltd.（即買方）之控股公司VelaTel Global Communications, Inc.所發行日期為二零一三年三月一日之承兌票據項下之代價餘額連同利息合共約39,000,000港元已於二零一三年十月二十九日償付。有關MVNO出售事項之詳情已分別於日期為二零一二年十一月二十七日、二零一三年二月四日、二零一三年三月四日、二零一三年八月一日、二零一三年九月十三日及二零一三年十月二十九日之公佈、日期為二零一二年十二月十八日之通函及二零一三／一四年中期報告披露。

流動資金及財務資源

於二零一四年三月三十一日，本集團的流動資產為51,954,000港元（二零一三年：156,216,000港元），包括現金及銀行結餘以及定期存款合共38,860,000港元（二零一三年：102,099,000港元）。本集團於二零一四年三月三十一日的流動負債為162,546,000港元（二零一三年：14,854,000港元）。本集團於二零一四年三月三十一日的流動比率（按本集團之流動資產與其流動負債之比率計算）為0.32倍（二零一三年：10.52倍）。

於二零一四年三月三十一日，本集團之未償還借貸約為295,000,000港元（二零一三年：無），當中包括(i)銀行借貸約210,000,000港元；及(ii)承兌票據85,000,000港元。本集團之銀行貸款由二零一五年四月起按季償還，最後一期還款期將為二零一八年十月。於二零一四年三月三十一日，資本負債比率（按借貸總額除以本公司股權持有人應佔股本及儲備總額之百分比計算）為67.7%（二零一三年：無）。

於二零一四年五月，本公司透過按每兩(2)股當時股份可認購一(1)股發售股份（「發售股份」）之基準，以每股發售股份0.02港元（或每股合併股份（定義見下文）1.00港元）之價格進行公開發售，籌得所得款項淨額約284,000,000港元（「公開發售」）。公開發售之所得款項淨額中，(i)不多於264,000,000港元將用作發展本集團之物業投資業務；及(ii)餘額則用作一般營運資金。

於二零一四年三月三十一日，預期本集團之銀行結餘及現金，連同未動用銀行融資、物業發展及管理業務將予收取之管理費以及公開發售之所得款項，將足夠抵償其債項及為其業務營運提供資金。然而，本集團將繼續實施嚴謹之成本控制措施及尋求集資機會，以進一步增加及加強其營運所需之流動資金狀況及財務資源。

股本

於二零一四年三月三十一日，本公司已發行2,853,150,000股股份，本集團之股東資金金額合共約為435,917,000港元（二零一三年：439,197,000港元）。

於二零一四年五月，本公司之股本出現下列變動：

- (i) 於股東特別大會上通過普通決議案批准將五(5)股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一(1)股每股面值0.05港元之合併股份(「合併股份」)(「股份合併」)後，股份合併已於二零一四年五月十五日起生效。因此，本公司之法定股本及已發行股本已分別合併為780,000,000港元(分為15,600,000,000股每股面值0.05港元之股份)及28,615,000港元(分為572,300,000股每股面值0.05港元之股份)；及
- (ii) 緊隨公開發售在二零一四年五月二十八日完成後，已發行合共286,150,000股發售股份。因此，本公司之已發行股本已增加至858,450,000股。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一三年：無)。

資產抵押

於二零一四年三月三十一日，本集團賬面值約為315,000,000港元(二零一三年：無)之投資物業已抵押作為銀行融資之擔保。

外匯波動風險

本集團大部份之交易、資產和負債均以港幣和人民幣為貨幣單位，本集團須就若干以人民幣結算之收入和支出承擔人民幣匯價波動的風險。然而，管理層將繼續監控其外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團共聘請274名(二零一三年：304名)全職僱員。於年內，僱員成本總額(包括董事酬金)約為36,235,000港元(二零一三年：51,353,000港元，包括持續經營及已終止經營業務所產生之僱員成本)。本集團的薪酬政策一直與現行市場慣例及個別員工的表現掛勾。除薪酬外，本集團亦為僱員提供其他福利，包括酌情花紅、培訓津貼及公積金。

截至二零一三年三月三十一日止年度

業績及業務回顧

電信市場在高度競爭的環境下繼續急劇演化，而移動及增值服務之價格亦持續急速下跌。面對行業的快速變動，加上提升移動電信核心網絡需作出重大投資以及香港及中國之經營成本逐步攀升，對本集團的盈利能力帶來種種挑戰。本集團已策略性地對業務進行檢討，並制定藍圖，利用其於電信及物業投資方面之專業知識及經驗，引領業務之長遠發展方針。經規劃後，本集團決定撤出香港之移動通信服務業務，並透過於若干快速發展行業開拓投資，擴大其主要業務組合，以平衡對電信業務的依重。

於回顧年內，本集團之營業額為146,205,000港元，較去年之171,623,000港元下跌14.8%。毛利率由去年之40.6%增加至44.2%，而經營表現則較去年優秀，經營虧損由10,366,000港元改善至6,805,000港元。

儘管錄得經營虧損，本集團仍能於本年度轉虧為盈。除稅後純利為83,226,000港元，而去年則錄得除稅後虧損淨額46,903,000港元。錄得純利乃由於彙集多項主要因素之影響，包括投資物業升值79,000,000港元、香港之移動通信服務業務之出售收益41,996,000港元以及上海業務之商譽減值虧損29,117,000港元。

零售及管理服務

上海業務繼續面對電信市場飽和及上海電信運營商之營銷策略變動所帶來之挑戰。於回顧年內，上海業務之營業額由去年之76,324,000港元下跌21.6%至59,871,000港元，佔本集團營業額之41.0%，錄得跌幅大部份由於年內之移動手機相關批發及透過經銷商進行之業務減少所致，而兩者均產生較低之毛利率。減少低毛利率營業額組合之安排令年內之整體毛利率由44.5%增長至52.3%。年內，上海業務錄得經營溢利772,000港元，而去年則錄得經營溢利3,511,000港元。經營溢利減少及競爭持續加劇之市場上存在之不明朗因素，使本集團決定於財政年度作出適當之商譽減值。

上海電信市場滲透率高，迫使上海電信運營商調整營銷策略及給予合作夥伴之報酬。年內，上海電信運營商終止後付手機捆綁服務，並轉移其服務至預付捆綁式，其要求客戶繳付相當預付費用。有關變動為本集團吸納登記用戶之能力

造成負面影響。於回顧年末，上海業務所經營之零售服務店舖數目由去年之25間下跌至合共24間。為減少營運開支，預期租賃6間規模較小的專賣店將於二零一三年中旬關閉。所有該等變動難免會影響經營業務所產生之服務收入。為應對該等變動，上海業務正檢討其營運成本之架構切合放緩情況。然而，本集團將繼續與上海電信運營商開拓有潛力之新類型服務及維持其零售業務並壯大收入來源。

移動通信服務

移動通信服務分部包括於香港持有之移動虛擬網絡運營商牌照（「移動虛擬網絡」）業務，其以「CM Mobile」之品牌經營移動服務。於回顧期間，移動虛擬網絡業務之營業額為86,334,000港元，即其出售前於財政年度11個月之營業額，佔本集團總營業額之59.0%，而去年12個月期間之營業額為95,299,000港元。於其出售前期間，移動虛擬網絡業務錄得經營虧損1,179,000港元，而去年全年則錄得經營虧損5,043,000港元，當中包括就呆賬作出之一次性備抵9,097,000港元。

移動虛擬網絡業務在競爭極為激烈之市場中繼續須面對重重困難，特別是數據存取服務及移動通信應用程式方面。首當其衝的是，社交網絡應用程式所提供之另類通信方式迅速增長，使傳統話音及短訊服務之用量減少。根據通訊事務管理局辦公室之資料，於二零一三年二月，整個行業於香港所發出及接收之短訊數目較二零一二年二月減少超過40.6%，而數據用量則增加超過73.3%。跨境通信收費較高，連同網際規約(IP)話音及短信應用程式服務提供之無限數據服務則因劃一收費而獲客戶轉用，以致對跨境通信之影響尤其明顯。其次，市場上推出廣受歡迎之智能手機裝置，亦繼續影響到客戶申請哪種服務之決定。於期內，移動虛擬網絡未能提供若干受歡迎之智能手機型號及對個別手機裝置提供重大補貼，繼續對移動虛擬網絡業務之表現構成負面影響。

隨著價格於可見將來將持續急速下跌，包括新4G數據服務，及需要大額投資以提升移動電信核心網絡，本集團相信所承擔之業務風險將抵銷移動虛擬網絡業務所帶來之裨益，因此投資有關業務於長遠而言並不符合本集團之最佳利益。適逢商機出現，本集團策略性地決定於年內出售移動虛擬網絡業務，有關交易已於二零一三年三月一日完成，並錄得出售收益41,996,000港元。

展望

中國經濟放緩及量化寬鬆政策出台，對本集團之主要業務營運計劃帶來重大風險。考慮到競爭激烈之環境、營運成本攀升及需要投入資本開支，預期於可見將來，將會對現有電信業務之利潤及存在性構成威脅。

年內，本集團一直積極地開拓電信業務以外之投資商機，務求擴大業務組合及收入來源。憑藉本集團於物業投資及管理之經驗，本集團一直致力發展此業務範疇。為此，本集團最近作出公佈，其已簽訂一份協議以收購中國吉林省一項土地物業之權益，此項目一旦落實及獲股東批准，將為本集團於中國龐大物業市場分部提供一個發展基礎，並為本集團取得立腳點。

展望將來，本集團將繼續從事上海業務，並將繼續就物業發展及管理業務尋求新商機。吉林省項目僅是本集團眾多考慮投資項目中之第一個，將為其開拓嶄新及高增長業務分部，以改善本公司前景及為股東增加價值。

配售協議失效

於二零一二年五月二十四日，本公司與一名配售代理訂立配售協議，按竭盡所能基準以配售價每股0.10港元向不少於六名獨立承配人配售最多564,100,000股本公司之新股份，相當於本公司現有已發行股本之20%，配售股份之最高面值總額為5,641,000港元及最高款項淨額約為每股配售股份0.097港元及總額為54,890,000港元。此配售價較股份於協議日期在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報之收市價每股0.091港元溢價約9.89%。

由於金融市場不明朗因素，本公司獲配售代理通知，於二零一二年十月三十一日（即達成配售協議內條件之配售期屆滿之日）或之前未能成功進行配售事項，因此，配售協議已告失效並成為無效及作廢，且配售事項將不會進行。本公司董事認為，配售協議失效將不會對本公司之整體經營及財務狀況造成任何重大不利影響。有關配售事項及配售協議失效之詳情已分別於二零一二年五月二十四日及二零一二年十月三十一日之公佈詳述。

出售投資物業

本集團已於二零一二年九月完成以代價2,750,000港元出售一個於二零一二年三月三十一日公允價值為2,800,000港元之物業。該出售於年內產生83,000港元虧損及2,717,000港元淨現金流入。

出售移動通信服務業務

於二零一二年十一月二十七日，本集團(本公司作為擔保人)與Gulfstream Capital Partners Ltd. (一名獨立第三方) (「買方」) 簽訂股份購買協議(「MVNO出售協議」)，據此，根據MVNO出售協議所載之條款及條件，本集團有條件地同意出售及買方有條件地同意購買(i) 潤迅通信(香港)有限公司(「潤迅香港」，本公司之前附屬公司，其主要從事提供移動通信服務)之現有已發行股份「(潤迅香港股份)」及(ii) 潤迅香港之資本化股份，即於完成時潤迅香港將結欠本集團之股東貸款按每股資本化股份1港元之發行價資本化為股份並予以發行之潤迅香港股份(「潤迅香港資本化股份」，連同「潤迅香港股份」統稱「出售股份」，相當於潤迅香港於完成時之已發行股本100%)，代價為45,000,000港元(須予以調整)(「原有代價」)(「MVNO出售事項」)。此外，於同日，VelaTel Global Communications, Inc. (「擔保人」)(買方之控股公司)發出企業擔保，以無條件地及不可撤回地就買方於MVNO出售協議項下各項及每項責任向本集團作出擔保。

於二零一三年二月四日，本集團與買方簽訂一份補充協議，藉以將MVNO出售事項之完成日期由二零一三年一月三十一日延長至二零一三年二月二十八日及將原有代價增至45,405,000港元(須予以調整)(「經修訂代價」)。

於二零一三年三月三日，本集團(本公司作為擔保人)與買方及擔保人簽訂第二份補充協議，並由二零一三年三月一日起生效，據此(其中包括)

- (i) 完成日期進一步延至二零一三年三月一日；
- (ii) 經修訂代價修訂為49,500,000港元(須予以調整)，須以下列方式支付：
 - (a) 按金4,646,862.55港元支付予託管代理作保管，有關款項已於二零一三年三月初發放予本集團；
 - (b) 7,362,500.00港元已於完成日期由買方支付予本集團；及
 - (c) 37,490,637.45港元已於完成日期以擔保人發行承兌票據(「承兌票據」)之方式支付；

- (iii) 於二零一三年三月一日發出總金額38,990,637.45港元(即本金額37,490,637.45港元連同應計利息合共1,500,000港元)之承兌票據，須按下列方式分期償還：
 - (a) 4,650,000港元已於二零一三年五月三十一日或之前到期支付全數，有關款項已於本報告日期獲支付；及
 - (b) 餘額34,340,637.45港元將於二零一三年八月三十一日或之前到期支付全數；
- (iv) 根據本集團及買家於二零一三年三月三日簽訂之股份質押契約及股份託管協議，質押出售股份予本集團，作為對擔保人全數及準時償還承兌票據之保證(「股份質押」)；及
- (v) 本集團已提名一位董事加入潤迅香港董事會，直至全數償還承兌票據。

除上述償還承兌票據及解除股份質押外，MVNO出售事項已於二零一三年三月一日已完成。MVNO出售事項之所得款項淨額(扣除MVNO出售事項之開支約4,017,000港元)估計將約為45,483,000港元。本公司擬撥付有關所得款項淨額作為本集團之一般營運資金及為本集團業務擴展之未來投資機會提供資金。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，MVNO出售事項構成本公司之主要交易，Marvel Bonus Holdings Limited (「Marvel Bonus」)(本公司控股股東，其實益擁有本公司已發行股本約55.13%)已根據上市規則出具股東書面批准以批准MVNO出售事項。

有關MVNO出售事項之詳情已於日期為二零一二年十一月二十七日、二零一三年二月四日及二零一三年三月四日之公佈及日期為二零一二年十二月十八日之通函詳述。

流動資金及財務資源

本集團一直持有充足的營運資金。於二零一三年三月三十一日，本集團的流動資產為156,216,000港元(二零一二年：137,395,000港元)，包括現金及銀行結餘以及定期存款合共102,099,000港元(二零一二年：102,684,000港元)。本集團於二零一三年三月三十一日的流動負債為14,854,000港元(二零一二年：36,597,000港元)。本集團於二零一三年三月三十一日的流動資金比率維持於10.52倍的良好水平(二零一二年：3.75倍)。

於二零一三年三月三十一日，本集團並無未償還銀行或金融機構之貸款或借款(二零一二年：無)。本集團於二零一三年三月三十一日並無資產負債(二零一二年：無)。

股本

於二零一三年三月三十一日，本公司已發行2,820,500,000股股份，本集團之股東資金金額合共約為439,197,000港元(二零一二年：355,566,000港元)。

財務擔保

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)。

資產抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零一二年：無)。

外匯波動風險

本集團大部份之交易、資產和負債均以港幣和人民幣為貨幣單位，而本集團若干收入和支出以人民幣結算，故本集團須承擔人民幣匯價波動的風險。然而，管理層將繼續監控其外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外幣風險。

僱員及薪酬政策

繼MVNO出售事項後，本集團於二零一三年三月三十一日共聘請304名全職僱員。於年內，持續經營業務及已終止經營業務之僱員成本總額(包括董事酬金)約為51,353,000港元(二零一二年：50,607,000港元)。本集團的薪酬政策一直與現行市場慣例及個別員工的表現掛勾。除薪酬外，本集團亦為僱員提供其他福利，包括酌情花紅、培訓津貼及公積金。

重大不利變動

董事確認自二零一五年三月三十一日(即本集團最近刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來及截至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或經營狀況並無重大不利變動，惟不包括本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期業績披露者。

營運資金報表

董事於作出審慎周詳查詢後認為，於收購事項完成後，經計及擴大後集團可動用的財務資源(包括內部產生的資金及可動用的銀行融資)，擴大後集團有足夠營運資金應付其自最後實際可行日期起計未來至少12個月的當前所需，惟並無發生不可預見的情況。

債務

於二零一五年十月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前就確定擴大後集團債務之最後實際可行日期)，擴大後集團的尚未償還借貸約為2,161,224,000港元，包括(i)銀行定期貸款約196,000,000港元，其以本集團之投資物業作抵押，於二零一五年三月三十一日，其賬面總值約340,000,000港元，本集團按香港銀行同業拆息加3%年利率計息；(ii)無抵押其他貸款98,800,000港元；(iii)無抵押免息股東貸款8,500,000港元；(iv)信託收據貸款人民幣18,200,000元(約21,840,000港元)，其以銀行存款人民幣18,800,000元(約22,560,000港元)抵押及按固定年利率1.55%計息；(v)委託貸款人民幣143,900,000元(相當於約172,680,000港元)，其以於中國一間銀行所作銀行存款人民幣143,900,000元(相當於約172,680,000港元)抵押，以給予一名獨立第三方應收委託貸款，每年按中國人民銀行公佈的現行利率加0.05%計息。向獨立第三方作出的委託貸款及延期詳情載於日期為二零一四年九月二十六日、二零一五年三月二十六日及二零一五年九月二十五日的公告及日期為二零一五年四月二十九日的通函；(vi)銀行借貸約人民幣240,000,000元(相當於約288,000,000港元)，由位於中國吉林省白山市渾江區渾江大街135號的兩塊土地的土地使用權抵押，貸款按中國人民銀行公佈的現行利率加浮動利率50%計息；(vii)銀行借貸約人民幣190,000,000元(相當於約228,000,000港元)，由廣澤•紫晶城二期的物業發展項目抵押，貸款按中國人民銀行公佈的現行利率加浮動利率50%計息；(viii)無抵押銀行借貸約人民幣40,000,000元(相當於約48,000,000港元)，貸款按中國人民銀行公佈的現行利率加浮動利率60%計息；(ix)來自非銀行機構的無抵押銀行借貸約人民幣12,400,000元(相當於約14,880,000港元)，為固定利率借貸，按年利率10%計息；(x)有抵押其他貸款人民幣300,000,000元(相當於360,000,000

港元)以位於中國吉林省白山市撫松縣東崗鎮果松村之十二幅土地總建築面積為495,202平方米之土地使用權作抵押；(xi)應付票據人民幣14,000,000元(相當於16,800,000港元)；(xii)應付三間關連公司的無抵押及免息款項人民幣400,000,000元(約480,000,000港元)；(xiii)結欠賣方聯繫人之無抵押貸款人民幣140,500,000元(約168,600,000港元)，按年利率20%計息；及(xiv)來自十七名獨立第三方個人的無抵押借款人民幣49,270,000元(相當於約59,124,000港元)，其自二零一四年九月三十日起免息並須於一年內或按要求償還。

目標集團為若干目標集團物業單位的買家安排銀行融資並提供擔保作為該等買家還款的抵押。於二零一五年十月三十一日，目標集團已就目標集團物業的買家獲得之貸款向銀行作出涉及人民幣6,976,900元之擔保。有關擔保於(i)向買家發出房產權證；或(ii)物業買家償清按揭貸款(以較早者為準)時終止。

免責聲明

除上述者及撇除集團內公司負債外，於二零一五年十月三十一日營業時間結束時，擴大後集團並無任何未償還銀行透支、貸款、借貸或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、質押、租購承諾(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

於二零一五年十月三十一日至最後實際可行日期，擴大後集團之債務及或然負債概無重大變動。

經營租賃承擔

於二零一五年十月三十一日營業時間結束後，根據不可註銷經營租賃，本集團之未來最低租賃承擔到期情況如下：

| | 於二零一五年 十月三十一日 千港元 |
|----------------|-------------------------|
| 一年內 | 11,531 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 11,955 |
| | <hr/> |
| | 23,486 |
| | <hr/> <hr/> |

萬升之財務資料

下文載列萬升截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年六月三十日止六個月經營業績之管理層討論及分析。下述資料主要摘錄自本公司就建議收購萬升於二零一五年十二月二十八日刊發的通函附錄二「目標公司之財務資料」。下文採用以下界定詞彙：

| | | |
|---------------|---|---|
| 「該銀行」 | 指 | 招商銀行股份有限公司長春分行，委託貸款之貸款代理，為本公司及其關連人士之獨立第三方 |
| 「委託貸款」 | 指 | 根據原有委託貸款協議、第一份委託貸款延長協議及第二份委託貸款延長協議所作出為數人民幣143,900,000元(相等於約172,700,000港元)之貸款 |
| 「委託貸款延長安排」 | 指 | 延長由貸款方通過該銀行向借款方提供之委託貸款 |
| 「第一份委託貸款延長協議」 | 指 | 貸款方與借款方給予該銀行日期為二零一五年三月二十五日之委託貸款延長通知；及該銀行、借款方及貸款方訂立日期為二零一五年三月二十五日之貸款延長協議，全部均有關委託貸款延長安排 |
| 「諒解備忘錄」 | 指 | 本公司與賣方就建議收購萬升全部股權所訂立日期為二零一四年九月二十五日之不具法律約束力的諒解備忘錄 |
| 「貸款方」 | 指 | 上海潤迅概念通信產品連鎖銷售有限公司，一家根據中國法例成立之公司，為本公司之全資附屬公司 |

附錄四

本集團之財務資料

- 「原有委託貸款協議」 指 貸款方與該銀行訂立日期為二零一四年九月二十五日之委託貸款委託協議；及該銀行與萬升(為借款方)訂立日期為二零一四年九月二十五日之貸款協議，全部均有關原有委託貸款安排
- 「該物業項目」 指 住宅物業「萬升•前城國際」，現正由萬升發展，位於吉林省吉林市船營區解放西路，許可總建築面積上限為177,930平方米
- 「第二份委託貸款延長協議」 指 該銀行、萬升(為借款方)及貸款方訂立日期為二零一五年九月二十五日之原有委託貸款協議及第一份委託貸款延長協議補充協議，全部均有關委託貸款延長安排

附錄四

本集團之財務資料

萬升之管理層討論及分析

業務回顧

萬升主要於中國吉林省從事物業發展業務。萬升之該物業項目名為「萬升•前城國際」，由35座住宅單位(包括四座商品房)、商用單位及車位組成。該物業項目於建設用地規劃許可證所載之許可總建築面積上限為不多於177,930平方米。

該物業項目之詳情如下：

| | 於會計師 報告之分類 | 實際/估計可銷售 建築面積總額 (平方米) (附註2) | 預售建築面積(平方米) | | | | 合計 |
|----------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------|
| | | | 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度及之前 | 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 | 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 | 截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 | |
| | | | | | | | |
| 住宅部份(包括商品房) | | | | | | | |
| 第I期(1至16座) | 持作銷售之 已落成物業 | 50,906 | 35,049 | 4,844 | 5,147 | 466 | 45,506 |
| 第II期 | | | | | | | |
| - 17至26及32至34座 | 持作銷售之 已落成物業 | 47,673 | 3,115 | 15,804 | 21,175 | 2,442 | 42,536 |
| - 27至31及35座 (附註1) | 發展中物業 | 27,057 | - | - | - | - | - |
| | | 125,636 | 38,164 | 20,648 | 26,322 | 2,908 | 88,042 |
| 商業部份 | | | | | | | |
| - 第I期 | 持作銷售之已落成物業 | 4,671 | - | 1,101 | 1,678 | - | 2,779 |
| - 第II期 | 持作銷售之已落成物業/ 發展中物業 | 9,925 | - | 379 | 1,988 | 252 | 2,619 |
| 辦公室 | 持作銷售之已落成物業 | 3,851 | - | - | - | - | - |
| 倉庫 | 持作銷售之已落成物業 | 4,297 | - | - | 70 | - | 70 |
| 車位 | 持作銷售之已落成物業 | 20,364 | - | 920 | 371 | 114 | 1,405 |
| | | 168,744 | 38,164 | 23,048 | 30,429 | 3,274 | 94,915* |

* 上述預售建築面積包括附註2所載之於二零一二年至二零一五年六月及二零一五年七月至十月已確認建築面積分別78,468平方米及1,603平方米，以及未確認建築面積14,844平方米。

附註：

1. 第II期之六座大廈尚待展開施工。

附錄四

本集團之財務資料

2. 實際／估計可銷售建築面積總額(平方米)之詳情載列如下：

| | 住宅 平方米 | 商業 平方米 | 寫字樓 平方米 | 倉庫 平方米 | 車位 平方米 | 合計 平方米 |
|--------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| 已確認建築面積** | | | | | | |
| –二零一二年至 二零一五年六月 | 75,998 | 1,679 | - | 70 | 721 | 78,468 |
| –二零一五年七月 至十月 | 1,603 | - | - | - | - | 1,603 |
| 未確認建築面積*** | 48,035 | 12,917 | 3,851 | 4,227 | 19,643 | 88,673 |
| 總計 | <u>125,636</u> | <u>14,596</u> | <u>3,851</u> | <u>4,297</u> | <u>20,364</u> | <u>168,744</u> |

** 已確認建築面積指已交付予買家，且相關銷售金額已計入目標公司財務資料之物業(以平方米計)。

*** 未確認建築面積包括已預售建築面積及未出售建築面積。

於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年六月三十日止六個月確認之銷售(連同相關建築面積)之詳情載列如下：

| | 已確認建築面積(平方米) | | | | 合計 |
|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|
| | 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 | 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 | 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 | 截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 | |
| –住宅 | - | 10,922 | 7,783 | 57,293 | 75,998 |
| –商業 | - | - | 871 | 808 | 1,679 |
| –車位 | - | 300 | 335 | 86 | 721 |
| –倉庫 | - | - | 70 | - | 70 |
| | <u>-</u> | <u>11,222</u> | <u>9,059</u> | <u>58,187</u> | <u>78,468</u> |

| | 已確認銷售(人民幣千元) | | | | 合計 |
|-----|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------|
| | 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 | 截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 | 截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 | 截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 | |
| –住宅 | - | 38,309 | 29,152 | 206,666 | 274,127 |
| –商用 | - | - | 6,160 | 6,074 | 12,234 |
| –車位 | - | 2,519 | 2,742 | 697 | 5,958 |
| –倉庫 | - | - | 150 | - | 150 |
| | <u>-</u> | <u>40,828</u> | <u>38,204</u> | <u>213,437</u> | <u>292,469</u> |

該物業項目第I期於二零零九年展開施工，並於二零一一年落成。該物業項目第II期細分兩期，第一期於二零一一年動工及於二零一四年完工，並預期將於二零一五年十二月交付。第二期預期於二零一六年動工。該物業項目第II期第27

至31座及第35座尚待展開施工，並預期於二零一六年動工。此等大廈之預計完工成本為人民幣183,200,000元，將由本集團承擔，並透過結合本集團之內部資金及外界融資撥付。該物業項目並無出租任何單位，亦無產生任何租金收入。

潛在物業項目

於二零一五年十月二十六日，萬升與吉林省吉林市地方政府訂立協議，當中訂定向地方政府就土地發展工程(包括重置現時居民)作出免息預支之主要條款及建議按中國法例及規例之規定通過招拍掛程序收購一幅土地之土地使用權之安排，以及(如成功收購土地)其上住宅物業發展項目之建築及發展情況。潛在物業發展項目之估計資本承擔約為人民幣1,592,000,000元，董事認為本集團之內部資源足以撥付其未來資本承擔，然而，倘本集團之內部資源不足以撥付其未來資本承擔，本公司將考慮透過銀行借貸、其他借貸及其他集資活動集資。於二零一五年六月三十日，向地方政府作出之墊款為人民幣124,800,000元，於萬升之財務狀況表內入賬為應收貿易賬款及其他應收款項。

吉林省吉林市船營區歡喜鄉人民政府推出以招拍掛程序方式出讓之土地位於南至前城國際項目，北至秀水北街，西至船營區規劃路，東至解放西路。該土地之面積約為170,000平方米。萬升已為該幅土地進行土地發展工作，包括遷移現有的居民。萬升有意在二零一六年第二季以招拍掛程序購入該幅土地。上述與當地政府訂立之協議條款並不包括任何賠償條文，即使萬升未能收購該幅土地。然而，由於萬升先前為興建物業項目已成功收購該幅土地，並與當地政府維持長期合作關係，萬升管理層仍有信心在投標、競拍及掛牌程序後成功購入該幅土地。由於收購有關地塊將需經過正式招標、競拍及掛牌程序，概不保證萬升將能成功收購有關地塊。倘萬升未能收購有關地塊，即使萬升亦可自地方政府取回已墊付本金之退款(不計利息及補償)，萬升將需要尋找其他收購土地之機會，以豐富其土地儲備及繼續其物業發展業務。

財務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度

萬升最初於二零零九年成立，並展開該物業項目第I期施工。然而，於二零一二年，該物業項目第I期落成後概未達致交付階段，故年內並無確認任何收益及銷售成本，只產生若干銷售及行政開支及融資成本分別人民幣4,300,000元及人民幣8,900,000元。年內除稅後虧損為人民幣14,200,000元。

截至二零一二年止年度之融資成本銳增至人民幣8,900,000元，乃由於向若干獨立第三方人士借入利率介乎每年15厘至42厘之貸款產生之利息開支所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，萬升之收益為人民幣40,800,000元，主要來自確認銷售10,922平方米住宅單位及13個車位之貢獻。截至二零一三年十二月三十一日止年度，萬升之毛利為人民幣2,200,000元，毛利率為5.3%。

截至二零一三年止年度，萬升之其他收益及其他收入為人民幣300,000元，主要由於建設廉租房而獲得地方政府發放補貼收入人民幣300,000元所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之銷售開支較截至二零一二年十二月三十一日止年度減少人民幣1,000,000元，主要由於二零一二年首次推出後銷售人員數目及廣告活動量減少，令員工成本及廣告開支分別下降人民幣500,000元及人民幣300,000元所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之行政開支較截至二零一二年十二月三十一日止年度輕微減少人民幣400,000元，主要由於針對辦公室及消遣開支執行成本控制措施所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之其他經營開支較截至二零一二年十二月三十一日止年度大幅增加人民幣74,100,000元，主要由於撇銷應收Wang Erwei女士及Wang Yuyuan女士(萬升之前任主要管理人員)款項合共人民幣71,000,000元所致。萬升管理層已採取不同行動尋覓前任主要管理人員以收回彼等應付之款項，惟並不成功。本公司董事將繼續採取所有必要行動(包括法律行動)收回應收款項。然而，本公司仍須就(i)有關行動之成本及好處；及(ii)本公司股東之利益對有關行動作進一步評估。

萬升錄得除稅後虧損淨額人民幣74,400,000元，乃由於年內撇銷若干其他應收款項約71,000,000港元(計入其他經營開支內)所致，而銷售及行政開支分別人民幣300,000元及人民幣2,500,000元主要為廣告開支、員工成本及其他稅項及附加費，佔銷售及行政開支總額79%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，萬升之收益為人民幣38,200,000元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度減少6.4%。收益輕微減少主要由於住宅單位之已確認建築面積由二零一三年之10,922平方米減少至二零一四年之7,783平方米所致。

萬升之毛利由截至二零一三年十二月三十一日止年度之人民幣2,200,000元增加156.0%至截至二零一四年十二月三十一日止年度之人民幣5,500,000元，而萬升之毛利率亦由截至二零一三年十二月三十一日止年度之5.3%上升至截至二零一四年十二月三十一日止年度之14.5%，乃由於按較高利潤率銷售商用物業所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之銷售開支較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加人民幣4,200,000元，主要由於二零一四年推出該物業項目第II期而增加銷售人員數目及廣告活動量，令員工成本及廣告開支分別增加人民幣2,500,000元及人民幣1,000,000元所致。此外，萬升於二零一四年上半年就該物業項目第II期之已落成物業於交付前之公用事業開支人民幣600,000元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之行政開支較截至二零一三年十二月三十一日止年度大幅增加人民幣5,800,000元，主要由於員工成員增加人民幣6,500,000元，與執行成本控制措施令其他辦公室、差旅及消遣開支減少人民幣300,000元，以及二零一四年下半年向買家交付已落成物業令土地使用稅項減少人民幣300,000元之淨影響所致。

萬升錄得除稅後虧損淨額人民幣7,500,000元，乃由於年內廣告開支以及計入銷售及行政開支之員工成本分別大幅增加人民幣1,000,000元及人民幣9,000,000元所致。二零一四年錄得大額員工成本乃由於萬升獲授委託貸款後調配人手監察該物業項目所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月

截至二零一五年六月三十日止六個月，萬升之收益為人民幣213,400,000元，較截至二零一四年六月三十日止六個月增長2,313.2%或人民幣204,600,000元。收益大幅增長主要由於對比去年同期住宅單位及商用單位之已交付建築面積分別由2,064平方米增加至57,293平方米及由零增長至808平方米所致。

萬升之毛利由截至二零一四年六月三十日止六個月之人民幣1,100,000元增長至截至二零一五年六月三十日止六個月之人民幣20,300,000元；然而，萬升之毛利率由截至二零一四年六月三十日止六個月之12.1%下降至截至二零一五年六月三十日止六個月之9.5%。毛利金額增加乃由於已確認之物業銷售增加所致，而毛利率下降乃由於平均售價下跌約4.0%所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月之銷售開支較上年度同期減少人民幣800,000元，主要由於買家獲交付住宅單位後開支承擔公用事業開支，令有關成本減少人民幣600,000元所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月之行政開支較上年度同期輕微增加人民幣300,000元，主要由於員工成本減少所致。

萬升錄得除稅後溢利淨額人民幣12,000,000元，乃由於以下各項之淨影響所致：(1)期內物業銷售收益較上期間增長；及(2)執行成本控制措施。

資本架構

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，萬升之資本架構包括註冊及繳足股本人民幣50,000,000元。

於二零一五年六月三十日後及截至最後實際可行日期，萬升之註冊及繳足股本增加至人民幣200,000,000元。

流動資金、財務資源及財務比率

萬升主要以內部資金、預售物業所得款項及借貸來撥付營運及資金開支之資金。

萬升作為一家物業項目公司，其主要資產為發展中物業及持作銷售之已落成物業，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日佔萬升總資產分別65.2%、79.2%、68.1%及53.0%。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，萬升之流動資產／(負債)淨額分別為人民幣25,800,000元、人民幣(49,300,000)元、人民幣(59,200,000)元及人民幣(43,600,000)元，速動比率分別為0.37、0.18、0.28及0.41。

附錄四

本集團之財務資料

發展中物業及持作銷售之已落成物業

| | 於十二月三十一日 | | | | | | 於六月三十日 | |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一四年 | | 二零一五年 | |
| | 人民幣 百萬元 | % | 人民幣 百萬元 | % | 人民幣 百萬元 | % | 人民幣 百萬元 | % |
| 發展中物業 | 246.7 | 100.0 | 129.7 | 47.4 | 21.0 | 6.4 | 22.1 | 12.7 |
| 持作銷售之已落成物業 | - | - | 143.9 | 52.6 | 305.6 | 93.6 | 151.6 | 87.3 |
| | <u>246.7</u> | <u>100.0</u> | <u>273.6</u> | <u>100.0</u> | <u>326.6</u> | <u>100.0</u> | <u>173.7</u> | <u>100.0</u> |

二零一二年至二零一四年之發展中物業及持作銷售之已落成物業增加，主要由於該物業項目持續進行發展所致，但部份因確認銷售時將成本轉撥至損益而被抵銷。二零一四年至二零一五年六月減少，主要由於確認銷售時將大額發展成本轉撥至損益所致。

應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款及其他應收款項主要包括墊付予地方政府進行土地發展工程(包括調遷居民)之土地發展開支，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日佔萬升之應收貿易賬款及其他應收款項結餘總額分別33.9%、72.6%、70.9%及87.4%。

土地政府於進行土地「招拍掛」程序前負責土地發展工程(包括調遷當地居民)。萬升提供之墊款涉及一幅土地，該土地位於吉林省吉林市船營區歡喜鄉，面積約為170,000平方米。同時，該等墊款為免息及無固定還款期。無論萬升能否收購該幅土地，預計該等墊款將於該幅土地的「招拍掛」程序完成後收回。

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項主要包括應付發展成本及應計利息，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日合共佔萬升之應付貿易賬款及其他應付款項結餘總額分別30.3%、32.3%、70.8%及80.3%。

於二零一三年十二月三十一日之應付貿易賬款及其他應付款項包括向廣澤地產集團股份有限公司(本公司之有關連人士及萬升之獨立第三方)借入以支付土地發展款項之墊款人民幣87,800,000元。於最後實際可行日期，全數結餘已經清付。

來自銷售物業之按金

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，該等結餘僅指銷售該物業項目所收取之款項。

計息借貸

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，萬升與若干獨立第三方(二零一三年：21名；二零一二年：29名)訂有借貸安排分別人民幣132,400,000元及人民幣71,300,000元，有關借貸須於一年內或按要求償還，並按利率介乎每年15厘至42厘計息。經磋商後，獨立第三方貸款人與萬升於二零一四年底訂立補充協議，據此，貸款人同意(a)基於過往年度已作出的高昂利息款項，自二零一四年九月起不再就餘下未償還結欠向萬升收取利息；(b)貸款將於二零一六年六月三十日或之前償清；及(c)貸款由其中一名賣方擔保。於二零一四年，萬升亦與本公司訂立一項委託貸款安排，一筆過借入按固定利率每年10厘計息之款項人民幣143,900,000元為該物業項目提供融資。連同來自該等人士之借貸，萬升於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日之借貸總額分別為人民幣206,900,000元及人民幣202,300,000元。

於二零一二年與獨立第三方展開借貸安排，乃由於萬升無法取得所需銀行融資以支付該物業項目之發展成本，於二零一二年十二月三十一日，有關結餘合共為人民幣132,400,000元。因此，萬升亦同意此等貸款按介乎15厘至42厘之利率計息。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日有關結餘減少，乃由於年／期內就此等借貸作出還款所致。於二零一五年八月三十一日之結餘為人民幣53,700,000元，預期將於二零一五年十二月底前結付。

現金流量

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，萬升之經營現金流入／(流出)主要有關該物業項目所產生之現金流入／(流出)淨額及向地方政府提供以進行土地發展工程之墊款。

就融資活動而言，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月內，萬升錄得來自若干獨立第三方人士及本公司之新增借貸所產生之現金流入，以及償還來自該等人士之借貸所產生之現金流出。

外匯風險

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，由於萬升之業務位於中國，且其交易及相關營運資金以人民幣計值，故萬升並無承受任何外匯風險。

所持重大投資

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，萬升並無任何投資。

僱員酬金及薪酬政策

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，萬升有31名、22名、111名及69名全職員工。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，已產生之員工成本總額(包括董事酬金)分別為人民幣2,762,260元、人民幣1,512,872元、人民幣15,534,720元及人民幣4,591,504元。截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月產生之大額員工成本，乃指本公司於二零一四年訂立諒解備忘錄及委託貸款安排後聘請調配人員負責監察該物業項目之進度及增聘人手發展若干可能發展之潛在項目而產生之成本。此等成本已於萬升截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月之全面收入表中按「員工成本」入賬處理。

萬升之薪酬政策符合現行市場慣例及根據個別員工表現釐定。

萬升資產抵押之詳情

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，萬升並無任何資產抵押。

或然負債

萬升已為其物業單位之若干買家作出銀行融資安排，並就確保該等買家履行還款責任提供擔保。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，就萬升物業之買家獲授之貸款向銀行提供之擔保金額分別為人民幣2,108,330元、人民幣2,776,305元、人民幣2,943,420元及人民幣3,831,039元。該等擔保將於以下較早發生之時間終止：(i)向買家發出房產證；或(ii)物業買家支付按揭貸款。根據擔保條款，倘此等買家沒有支付按揭款項，萬升須負責向銀行償還違約買家所欠負之未付按揭本金連同應計利息及罰款，而萬升有權接收相關物業之法定所有權及管有權。萬升提供之擔保為期由按揭授出日期起計。因此，按公允價值計量之財務擔保並不重大。

除上述者外，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，萬升並無任何其他重大或然負債。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，萬升並無收購或出售任何附屬公司或聯營公司。

承擔

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，萬升就發展中物業作出之已訂約開支承擔分別為人民幣207,700,000元、人民幣178,100,000元、人民幣108,400,000元及人民幣89,500,000元。

物業權益

物業估值師已對萬升於二零一五年十月三十一日之物業權益進行估值，並評定萬升之該物業項目於該日期總值人民幣236,000,000元。有關該等物業權益之函件全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄六C之物業估值報告。

以下報表顯示本通函附錄三A所載萬升於二零一五年六月三十日之經審核財務報表反映之若干物業總值與本通函附錄六C物業估值報告所載此等物業於二零一五年十月三十一日之估值之對賬。

人民幣(百萬元)

| | |
|---|------------|
| 於二零一五年六月三十日發展中物業及持作銷售之已落成物業之賬面淨值 | 174 |
| 加：於二零一五年六月三十日至二零一五年十月三十一日期間內增加(未經審核) | 8 |
| 減：於二零一五年六月三十日至二零一五年十月三十一日期間內轉撥持作銷售之已落成物業至銷售成本(未經審核) | (5) |
| 於二零一五年十月三十一日之賬面淨值(未經審核) | 177 |
| 估值盈餘淨值 | 59 |
| 附錄六C所載於二零一五年十月三十一日萬升應佔物業估值 | <u>236</u> |

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成「附錄三A—目標集團之會計師報告」所載之本公司申報會計師瑪澤會計師事務所有限公司發出之會計師報告一部份，其載入本文僅供參考。未經審核備考財務資料應與本通函「目標集團之財務資料」一節及「附錄三A—目標集團之會計師報告」所載之會計師報告一併閱讀。

(A) 擴大後集團之未經審核備考財務資料

(I) 擴大後集團之未經審核備考綜合財務資料編製基準

於二零一三年十月，美成集團有限公司（「美成」）收購廣澤地產有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）當時之已發行股本約[編纂]%，並向本公司當時已發行股份之所有股東（除美成及其一致行動人士已擁有之股份外）提出強制現金收購要約。於強制性現金收購要約在二零一三年十一月完成後，美成於本公司當時已發行股本持有約[編纂]%權益。

於二零一四年三月二十八日，本公司建議按每兩(2)股當時股份可認購一(1)股發售股份（「發售股份」）之基準，以每股發售股份0.20港元之價格進行公開發售。根據包銷協議之條款，包銷商美成已認購未獲合資格股東承購之餘下發售股份。於二零一四年五月二十六日完成交易後，美成於其時已發行股份中擁有約[編纂]%權益。

誠如本公司於二零一五年四月二十四日所公佈，本公司當時之控股股東柴琇女士（「柴女士」）根據饋贈契約向崔薪瞳女士（「崔女士」，為柴女士之女兒）轉讓其於美成之全部股權。向崔女士轉讓美成之股份於二零一五年四月二十四日完成。

於二零一五年五月二十六日，Frontier Power Investments Limited（「買方」，為本公司之全資附屬公司）、家譯投資有限公司（「賣方」，由崔女士全資擁有之公司）與崔女士訂立買賣協議（「買賣協議」）（經補充協議修訂），據此，買方已同意收購及賣方已同意出售股本中每股面值[編纂]美元之[編纂]股股份，相當於家潤投資有限公司（「目標公司」）100%股權，代價為[編纂]港元（「代價」）（「收購事項」）。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

於二零一五年七月三日，買方、賣方與崔女士訂立補充協議（「第一份補充協議」），以（其中包括）修訂代價之結付方法，據此，將透以下方式支付部分代價：(i)配發及發行本公司股份；(ii)配發及發行本公司可換股優先股；及(iii)發行本公司可換股債券之方式部份支付。

於二零一五年九月，目標集團及其附屬公司（統稱為「目標集團」）訂立國有建設用地使用權出讓合同，取得中國吉林省延吉市一幅約51,854.9平方米的地塊（「E1地塊」）之土地使用權。為配合將E1地塊納入目標集團之物業組合及延長須達成買賣協議所載先決條件之條件達成日期，買方、賣方及崔女士於二零一五年十二月二十二日訂立買賣協議之第二份補充協議（「第二份補充協議」）。第二份補充協議所載之修訂不會導致代價作出任何修訂，代價仍為[編纂]港元。

收購事項涉及根據於美成取得本公司控制權後24個月內訂立之買賣協議及補充協議向賣方（為美成之聯繫人）收購資產，故構成本公司對目標公司之反收購（定義見收購守則）。於收購事項完成後，由於本集團及目標集團（連同萬升統稱為「擴大後集團」）共同由崔女士控制，彼將繼續為本集團之控股股東，收購事項預期將根據合併之會計基準入賬，猶如本公司與目標集團合併已於二零一五年四月二十四日（即本公司及目標集團首次共同由崔女士控制當日）發生。於應用合併會計法時，收購事項將入賬為目標集團於二零一五年四月二十四日收購本公司之儲備，當中已計及香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」之規定。

本公司、目標集團及萬升之財政年結日分別為三月三十一日、十二月三十一日及十二月三十一日。就編纂擴大後集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言，報告期末與本公司最近刊發之中期報告一致，即二零一五年九月三十日。就編纂擴大後集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，財政年度與本公司一致，即由二零一四年四月一日至二零一五年三月三十一日。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

編製未經審核備考財務資料乃為根據下文附註所載基準提供有關完成收購事項後之擴大後集團資料，以陳述收購事項之影響，猶如收購事項已於二零一五年九月三十日發生，及編纂未經審核備考綜合財務狀況及本公司股權持有人應佔未經審核備考有形資產淨值報表；及就編纂未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，收購事項猶如已於二零一四年四月一日發生。本公司董事認為有關基準就反映完成收購事項後將採納之會計處理及向本公司股東提供相關資料而言屬適當。

誠如本公司於二零一五年九月十一日二零一五年十月八日宣佈及於本公司於二零一五年十二月二十八日刊發之通函中進一步詳述，本公司一間全資附屬公司訂立有關協議，收購吉林市萬升房地產開發有限公司（「萬升」）全部股權，代價為人民幣[編纂]百萬港元（相當於約[編纂]百萬港元）（「萬升收購事項」），根據上市規則，構成本公司一項主要交易。本公司將於二零一五年一月十八日召開股東特別大會，以考慮對萬升之建議收購。完成該建議收購後，萬升將成為本公司之附屬公司，其財務業績將綜合計入本公司之財務業績。

編製資料僅供參考，因為其假設性質，資料並不反映完成收購事項後擴大後集團於任何未來期間或任何未來日期之財務狀況或業績及現金流。

編製二零一五年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於(i)本集團於二零一五年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，摘錄自本通函附錄四所載本集團財務資料；(ii)目標集團於二零一五年八月三十一日之經審核綜合財務狀況表，摘錄自本通函附錄三A所載目標集團之會計師報告；及(iii)萬升於二零一五年六月三十日之經審核財務狀況表，摘錄自本通函附錄三B所載萬升之會計師報告，有關資料已就收購事項及萬升收購事項作出備考調整，猶如收購事項及萬升收購事項於二零一五年九月三十日完成。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

編纂擴大後集團由二零一四年四月一日至二零一五年三月三十一日期間之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃基於(i)本集團於截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表，摘錄自本通函附錄四所載本集團財務資料；(ii)目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及全面收益表及經審核綜合現金流量表，摘錄自本通函附錄三A所載目標集團之會計師報告；及(iii)萬升於截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核全面收益表及經審核現金流量表，摘錄自本通函附錄三B所載萬升之會計師報告，有關資料已就收購事項及萬升收購事項作出備考調整，猶如收購事項及萬升收購事項於二零一四年四月一日完成。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

(II) 擴大後集團之未經審核備考綜合財務狀況表

| | 備考調整 | | | | | | | | | | |
|----------------------|--|--|---|---|--|--|-------------------------------------|--|--------------------------------------|--|--|
| | 本公司 收購所得 溢價收益， 猶如於 二零一五年 九月三十日 反收購 人民幣千元 (附註4) | 本集團 於二零一五年 九月三十日 人民幣千元 (附註1) | 本集團 於二零一五年 八月三十一日 人民幣千元 (附註2) | 萬升 於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (附註3) | 與收購事項 相關之 收購成本 人民幣千元 (附註5) | 結付於 二零一五年 八月三十一日 應付及 結欠之款項 人民幣千元 (附註7) | 收購 目標集團 之代價 人民幣千元 (附註8) | 就聯營公司 權益之 合併調整 人民幣千元 (附註9) | 萬升 收購事項 之代價 人民幣千元 (附註13) | 對銷萬升 向本集團 借入之 委託貸款 人民幣千元 (附註14) | 對銷萬升 於二零一五年 六月三十日 與目標集團 之即期賬 目 人民幣千元 (附註16) |
| 資產及負債 | | | | | | | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | | | | | | | |
| 投資物業 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | - | - | - | - | - | - | - | (編纂) |
| 物業、機器及設備 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | - | - | - | - | - | - | (編纂) |
| 商譽 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | - | - | - | - | - | - | - | (編纂) |
| 於聯營公司之權益 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | - | - | - | - | - | - | - | (編纂) |
| 於合營企業之權益 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | - | - | - | - | - | - | - | (編纂) |
| 遞延稅項資產 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | - | - | - | - | - | - | - | (編纂) |
| 流動資產 | | | | | | | | | | | |
| 存貨 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | - | - | - | - | - | - | (編纂) |
| 發展中物業及持作出售之 已竣工物業 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | - | - | - | - | - | - | (編纂) |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | - | [編纂] | - | - | - | [編纂] | (編纂) |
| 應收委託貸款 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | - | - | - | - | [編纂] | - | (編纂) |
| 預付稅項 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | - | - | - | - | - | - | (編纂) |
| 已抵押銀行存款 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | - | - | - | - | [編纂] | - | (編纂) |
| 銀行結餘及現金 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | [編纂] | [編纂] | - | - | [編纂] | [編纂] | (編纂) |

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

備考調整

| | 本公司 收購所得 諸項收益， 猶如於 二零一五年 九月三十日 反收購 人民幣千元 (附註4) | 與收購事項 相關之 收購成本 人民幣千元 (附註5) | 結付 二零一五年 八月三十一日 應付及 結欠之款項 人民幣千元 (附註7) | 收購 目標集團 之代價 人民幣千元 (附註8) | 就營公司 權益之 合併調整 人民幣千元 (附註9) | 萬升 萬升充足 股本增加 人民幣千元 (附註12) | 收購事項 之代價 人民幣千元 (附註13) | 對銷萬升 向本集團 借入之 委託貸款 人民幣千元 (附註14) | 專業費用 及資本化開支 人民幣千元 (附註15) | 擴大大後集團 於二零一五年 六月三十日 之即期賬 與日終賬 於二零一五年 八月三十一日 之即期賬 人民幣千元 (附註16) | 擴大大後集團 於二零一五年 九月三十日 未經審核備考 人民幣千元 |
|---------------|--|--|---|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|--|--|
| 流動負債 | | | | | | | | | | | |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | - | - | [編纂] | - | - | - | - | - | - | [編纂] | [編纂] |
| 銷售物業之按金 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | [編纂] |
| 遞延收入-政府補助 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | [編纂] |
| 計息借貸 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | [編纂] |
| 稅項 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | [編纂] |
| 淨流動資產(負債) | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 總資產減流動負債 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 非流動負債 | | | | | | | | | | | |
| 計息借貸 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | [編纂] |
| 遞延收入-政府補助 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | [編纂] |
| 可換取債券 | - | - | - | [編纂] | - | - | - | - | - | - | [編纂] |
| 遞延稅項負債 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | [編纂] |
| 淨流動負債 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

(III) 擴大後集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

| 營業額 | 備考調整 | | | | | 擴大後集團 截至二零一五年 三月三十一日 止年度之 未經審核備考 人民幣千元 |
|-------------|--|---|---|---|------------------------|---|
| | 本集團 截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註iv) | 本集團 截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註i) | 目標集團 截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2) | 萬升 截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註3) | 議價收益 人民幣千元 (附註4) | |
| 營業額 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 銷售及服務成本 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 毛利 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 其他收益及其他淨收入 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 分銷成本 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 行政費用 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 其他經營開支 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 議價收購的公允價值變動 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 投資物業成本 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 融資成本 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 應佔聯營公司之業績 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 應佔合營企業之業績 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 除稅前(虧損)溢利 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 稅項 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 本年度(虧損)溢利 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

| | 備考調整 | 萬升集團 截至二〇一五年 三月三十一日 止年度之 未經審核備考 人民幣千元 | 萬升集團 截至二〇一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註3) | 目標集團 截至二〇一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2) | 本集團 截至二〇一五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註1) | 本集團 截至二〇一五年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註iii) |
|--------------------|------|--|---|---|---|---|
| 議價收益 | | 人民幣千元 (附註4) | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] |
| 與收購事項相關之收購成本 | | 人民幣千元 (附註5) | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] |
| 對銷分佔聯營公司之業績 | | 人民幣千元 (附註9) | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] |
| 可換股債券之利息開支 | | 人民幣千元 (附註10) | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] |
| 對銷向本集團之借貸 | | 人民幣千元 (附註14) | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] |
| 對銷向本公司之借貸 | | 人民幣千元 (附註14) | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] |
| 對銷集團之匯兌差額 | | 人民幣千元 (附註14) | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] | [編纂] [編纂] |
| 其他全面收入 | | | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 已經或其後可被重新分類至損益之項目： | | | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 綜合賬目時產生之匯兌差額 | | | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 應佔聯營公司之其他全面收入 | | | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 本年度全面收入總額 | | | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 應佔本年度(虧損)溢利： | | | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 本公司股東 | | | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 非控股權益 | | | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 應佔本年度全面收入總額： | | | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 本公司股東 | | | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 非控股權益 | | | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

備考期間

| | 本集團 截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元 (附註iii) | 本集團 截至二零一五年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註i) | 日康集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註2) | 萬升 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (附註3) | 本集團收購 所得現金流 人民幣千元 (附註4) | 與收購事項相關 之收購成本 人民幣千元 (附註5) | 可換取債券 之利息付款 人民幣千元 (附註10) | 萬升收購事項 所得之現金流量 人民幣千元 (附註11) | 總股本增加 人民幣千元 (附註12) | 萬升收購事項 之已付代價 人民幣千元 (附註13) | 向本集團購入 之委託託收所得 之現金流量 人民幣千元 (附註14) | 萬升收購 事項之專業 費用及開支 人民幣千元 (附註15) | 擴大後集團 截至二零一五年 三月三十一日 止年度之 未經審核備考 人民幣千元 |
|-----------------------------|---|---|---|---|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|---|---|---|
| 融資活動 | | | | | | | | | | | | | |
| 關聯公司之新墊款 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |
| 同系附屬公司之新墊款 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |
| 還款予直接控股公司 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |
| 還款予非控股權益 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |
| 發行股本 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |
| 新辦銀行 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |
| 因行使購股權而發行新股份 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |
| 償還銀行借款 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |
| 發行公開開發售項下新股份之 所得款項淨額 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |
| 融資活動所得(所用)之現金淨額 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |
| 現金及現金等價物之增加(減少)淨額 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |
| 年初之現金及現金等價物 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |
| 現金及現金等價物之匯率變動影響 | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |
| 年末之現金及現金等價物 (以銀行結餘及現金代表) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) | (編纂) |

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

附註：

1. 就編製未經審核備考財務資料而言，本集團之呈列貨幣由港元改為人民幣。於二零一五年三月三十一日及截至二零一五年九月三十日止年度，本集團以港元呈列之綜合財務狀況、財務業績及現金流報表項目已按[編纂]港元兌人民幣[編纂]元換算為人民幣。概不表示港元經已、曾經或可能按該匯率或任何其他匯率或甚至完全不可換算為人民幣，反之亦然。
 - (i) 該等金額摘錄自本集團於二零一五年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本通函附錄四)。
 - (ii) 該等金額摘錄自本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表(載於本通函附錄四)。
2. 該等金額摘錄自本通函附錄三A所載之目標集團之會計師報告。
3. 金額乃摘錄自本通函附錄三B所載萬升之會計師報告。
4. 於二零一五年五月二十六日，本集團與賣方訂立買賣協議，以收購目標集團之全部股權(「收購事項」)。根據買賣協議連同日期為二零一五年七月三日及二零一五年十二月二十二日之補充協議，應付賣方代價總額為[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)。

收購事項之代價總額[編纂]百萬港元將按以下方式結付：

- (a) 發行[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)之可換股債券(「可換股債券」)；
- (b) 發行[編纂]股本公司股本中每股[編纂]港元之不可贖回之新可換股優先股(「可換股優先股」)，總值[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)；及
- (c) 餘額[編纂]百萬港元(相當於約人民幣[編纂]百萬元)，透過按發行價每股[編纂]港元發行[編纂]股股份(「代價股份」)結付。

經計及香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」之規定，收購事項被視為目標集團反收購本公司。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

該等調整

該等調整指：

就未經審核備考綜合財務狀況表

- (i) 撇銷於收購事項前本集團之收購前儲備及目標集團之股本
- (ii) 確認視作代價及本公司已發行股本與目標公司已發行股本之差額。

視作代價

就編製未經審核備考財務資料應用會計收購法以反映反收購時，於二零一四年四月一日及二零一五年九月三十日，視作目標集團支付之收購本集團代價（「視作代價」）為人民幣[編纂]億元，此乃使用本集團已發行股份於二零一五年九月三十日之有關市場報價計量。

其他儲備指：

人民幣千元

視作代價 [編纂]

本公司已發行股本與目標公司已發行股本之差額 [編纂]

[編纂]

- (iii) 就本集團可識別資產及負債作出公允價值調整

本集團可識別資產及負債之公允價值

就編製未經審核備考財務資料而言，本集團於二零一四年四月一日及二零一五年九月三十日之可識別已收購資產及已承擔負債之公允價值，乃使用該等資產及負債於二零一五年九月三十日之公允價值計量。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

本公司董事已評估本集團二零一五年九月三十日之可識別已收購資產及已承擔負債之公允價值，並認為當時之公允價值與其賬面值相若，惟於本集團聯營公司之權益之公允價值增加除外，有關計算方式如下：

人民幣千元

| | |
|--------------------------------|------|
| 已收購可識別資產淨值之賬目值 | [編纂] |
| 加：聯營公司所持土地之公允價值增加 | [編纂] |
| 減：源於聯營公司所持土地之公允價值變動之 遞延稅項負債 | [編纂] |

本集團可識別資產及負債之公允價值 [編纂]

本集團於二零一四年四月一日及二零一五年九月三十日之可識別資產及負債之公允價值(按[編纂]港元兌人民幣[編纂]元由港元換算為人民幣)如下：

二零一五年
九月三十日
人民幣千元

| | |
|---------------|------|
| 投資物業 | [編纂] |
| 物業、廠房及設備 | [編纂] |
| 於聯營公司之權益 | [編纂] |
| 於合營企業之權益 | [編纂] |
| 存貨 | [編纂] |
| 應收貿易賬款及其他應收款項 | [編纂] |
| 應收委託貸款 | [編纂] |
| 已抵押銀行存款 | [編纂] |
| 銀行結餘及現金 | [編纂] |
| 應付貿易賬款及其他應付款項 | [編纂] |
| 應繳稅項 | [編纂] |
| 計息借貸 | [編纂] |
| 本集團非控股權益 | [編纂] |
| 遞延稅項負債 | [編纂] |

[編纂]

(iv) 就於二零一五年九月三十日之收購事項確認議價收購收益及非控股權益。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

議價收購收益

就編製未經審核備考財務資料而言，收購事項之議價收購收益乃按以下方式計算：

人民幣千元

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| 視作代價 | [編纂] |
| 本集團可識別資產淨值之公允價值 | [編纂] |
| 非控股權益(按本集團之可識別資產及負債淨額之公允價值之35%計算)(附註) | [編纂] |
| | <hr/> |
| 議價收購收益 | [編纂] |
| | <hr/> <hr/> |

附註：非控股權益指公眾股東於二零一五年九月三十日所持本公司之權益。

就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言

- (v) 確認於二零一四年四月一日之收購事項議價收購收益時，使用本集團於二零一五年九月三十日之可識別已收購資產及已承擔負債之公允價值計量(如上文附註3(iii)所載)。

就未經審核備考綜合現金流量表而言

- (vi) 重新分類本集團於二零一四年四月一日之現金及現金等價物至收購事項所得之現金流入淨額

5. 該調整指就收購事項直接產生之開支，包括財務顧問費、法律費用、印刷成本、會計師費用及其他相關開支約人民幣[編纂]元。該調整對擴大後集團並無持續影響，惟將於本集團實際產生該等開支之年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表中反映。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

6. 本公司持有人應佔擴大後集團之經調整有形資產淨值之未經審核備考報表

| | 本公司擁有人 應佔本集團 於二零一五年 九月三十日 之每股 未經審核 有形資產淨值 人民幣千元 附註a | 本公司擁有人 應佔本集團 於二零一五年 九月三十日 之每股 未經審核 有形資產淨值 人民幣元 附註b | 本公司擁有人 應佔本集團 於二零一五年 九月三十日 之擴大後 集團之 未經審核 備考經調整 有形資產淨值 人民幣千元 附註c | 本公司擁有人 應佔本集團 於二零一五年 九月三十日 之擴大後 集團之每股 未經審核 備考經調整 有形資產淨值 人民幣元 附註d |
|--|---|--|--|---|
|--|---|--|--|---|

本公司股權持有人應佔

有形資產淨值 [編纂] [編纂] [編纂] [編纂]

附註：

- 本集團擁有人應佔於二零一五年九月三十日之未經審核有形資產淨值乃基於本公司擁有人於二零一五年九月三十日應佔之未經審核有形資產淨值額，此乃摘錄自本集團於二零一五年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表，並按[編纂]港元兌人民幣[編纂]元換算為人民幣。
- 計算本公司持有人應佔本集團經審核每股有形資產淨值時所用股份數目為[編纂]股，即於二零一五年九月三十日之已發行股份數目。
- 本公司擁有人於二零一五年九月三十日應佔擴大後集團未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據本公司股權持有人於二零一五年九月三十日應佔之未經審核備考經調整有形資產淨值額計算，此乃摘錄自擴大後集團之未經審核備考綜合財務報表，當中已撇除商譽約人民幣[編纂]元。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

- d. 計算本公司擁有人應佔擴大後集團未經審核備考經調整每股有形資產淨值時所用之股份數目為[編纂]股，包括於二零一五年九月三十日之[編纂]股已發行股份及於收購事項完成時將予發行之[編纂]股代價股份(見上文附註3所述)。

假設代價股份經已發行及配發，以及可換股優先股及可換股債券已悉數轉換，計算本公司擁有人應佔擴大後集團未經審核備考經調整每股有形資產淨值時所用之股份數目為約[編纂]股，包括於二零一五年九月三十日之[編纂]股已發行股份及[編纂]股於收購事項完成時將予發行之新股份(包括[編纂]股代價股份及假設於可換股優先股及可換股債券悉數轉換所得之[編纂]股股份)(見上文附註3所述)。本公司擁有人於二零一五年九月三十日應佔未經審核備考經調整每股有形資產淨值應為每股人民幣[編纂]元。

7. 該調整指結付於二零一五年八月三十一日應收廣澤投資控股集團有限公司款項人民幣[編纂]元及於二零一五年八月三十一日應付吉林省廣澤股權投資基金合夥企業(有限合夥)、廣澤投資控股集團有限公司、吉林省東秀投資有限公司及長春市東秀投資有限公司款項(分別為人民幣[編纂]元、人民幣[編纂]元、人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元)，乃以將賣方向目標集團相關成員公司注入的股東貸款撥充資本之方式結付。
8. 該等調整包括：(i)已發行股本增加[編纂]港元(約人民幣[編纂]元)，即[編纂]股本公司每股面值[編纂]港元；(ii)股份溢價增加[編纂]港元(約人民幣[編纂]元)；(iii)確認可換股優先股[編纂]港元(約人民幣[編纂]元)，即[編纂]股發行價為每股[編纂]港元之本公司可換股優先股；及(iv)確認公允價值為[編纂]港元(約人民幣[編纂]元)之可換股債券之權益及負債部分(釐定負債部分公允價值時假設折現率為[編纂]%)。

此外，非控股權益為人民幣[編纂]元，按本集團於二零一五年九月三十日有關收購事項之可識別資產及負債之公允價值之[編纂]計算(計算方式於上文附註3披露)，並重新分類至其他儲備。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

9. 該調整指撤銷於聯營公司之投資(原先由本集團持有[編纂])、於聯營公司之權益之公允價值變動及撥回應佔聯營公司之業績。緊隨收購事項完成後，該等聯營公司成為擴大後集團之全資附屬公司。於聯營公司之投資與目標集團於聯營公司之非控股權益部份之差異於其他儲備確認。
10. 誠如上文附註3所述，[編纂]港元(約人民幣[編纂]元)之可換股債券將予發行，作為收購目標集團之部分代價。該調整指截至二零一五年九月三十日止年度之利息約[編纂]百萬港元(約人民幣[編纂]百萬元)。於損益確認之債務部分利息開支乃使用實際利息法計算。
11. 該調整指萬升於二零一四年四月一日之現金及現金等價物重新分類為收購萬升所得之現金流入淨額。
12. 於二零一五年九月八日，萬升之註冊及已繳足股本由人民幣[編纂]元(相當於約[編纂]港元)增加人民幣[編纂]元(相當於約[編纂]港元)至人民幣[編纂]元(相當於約[編纂]港元)。

註冊及繳足股本之增加，將於擴大後集團之綜合現金流量表中反映，惟僅供說明用途。
13. 萬升主要從事物業發展業務，其主要資產為位於中國之發展中物業及持作銷售之已落成物業。由於並無收購重大程序，故萬升不屬於一組綜合業務及資產。董事認為，儘管事實上此舉屬收購一家公司，而萬升收購事項之代價乃參考業務估值報告而釐定，萬升收購事項本質上為收購資產及負債，即位於中國之發展中物業及持作銷售之已落成物業以及其相關資產及負債，而不是收購業務，故被排除於香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)之範圍。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

根據香港財務報告準則第3號，規管有關交易是否構成一項資產收購或一項業務收購之決定因素為是否存在有能力產生輸出資料的主要過程及輸入資料。自二零一四年起，萬升並無任何僱員負責發展該物業項目。本集團將繼續利用其物業開發團隊發展該物業項目。持作銷售之已落成物業及發展中物業本身（沒有任何收購項目團隊）並不符合「過程」要求。故此，不合資格作為香港財務報告準則第3號項下之「業務」。

因此，萬升收購事項已按透過收購附屬公司收購資產及負債之方式入賬處理。就收購按購買資產之方式入賬而言，申報會計師已同意有關根據香港財務報告準則之會計處理。

備考調整指待萬升收購事項完成後收購事項對本集團在本集團以現時可用內部資源支付代價人民幣[編纂]元（相等約[編纂]港元）及撇銷萬升之已發行股本人民幣[編纂]元（相等於約[編纂]港元）（於二零一五年九月八日注資後）及於二零一五年六月三十日收購前萬升之累計虧損人民幣[編纂]元（相等於約[編纂]港元）方面之影響。

就未經審核備考財務資料而言，除發展中物業及持作銷售之已落成物業外，乃假設於二零一五年六月三十日萬升其他可識別資產及負債之公允價值與其各自之賬面值相若。因此，餘下交易代價約人民幣[編纂]元（相等於約[編纂]港元）相應地分配至發展中物業及持作銷售之已落成物業。並無作出減值虧損。

14. 備考調整指撇銷萬升向本集團借入之委託貸款人民幣[編纂]元（相等於約[編纂]港元）。已抵押銀行存款人民幣[編纂]元（相等於約[編纂]港元）乃抵押作向中國一家銀行所取得之委託貸款之現金抵押品，用以撥付應收萬升之委託貸款之資金。該委託貸款將獲償還；而該抵押將於萬升收購事項完成前獲解除，其須按人民幣[編纂]元兌[編纂]港元之匯率進行外幣換算，導致淨資產減少約人民幣[編纂]元（相當於約[編纂]港元）。

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

15. 備考調整指萬升收購事項應佔之估計專業費用及開支，主要為法律費用、印花稅及代理費，合共約人民幣[編纂]元(相當於約[編纂]港元)，乃於已購買之發展中物業及持作銷售之已落成物業作資本化。
16. 調整指應收萬升其他款項及結欠目標集團其他應付款項的對銷。
17. 除上文所述外，未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、未經審核備考綜合現金流量表及未經審核備考經調整有形資產淨值報表概無作出調整，以反映擴大後集團於二零一五年九月三十日後之任何業務業績或訂立之其他交易(如適用)。

(B) 獨立申報會計師就編製備考財務資料發表之核證報告



敬啟者：

吾等已完成委聘進行之核證工作，以就廣澤地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料之編製作報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事（「董事」）編撰，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為[●]之通函（「通函」）第V-1至V-20頁所載於二零一五年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考經調整有形資產淨值報表、截至二零一五年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則於通函第V-1至V-4頁詳述。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明在假設萬升收購事項已分別於二零一五年九月三十日及二零一四年四月一日完成之情況下，建議收購家潤投資有限公司及其附屬公司（統稱「目標集團」）之全部股權（「收購事項」）以及建議收購吉林市萬升房地產開發有限公司（「萬升」）全部股權（「萬升收購事項」）對 貴集團於二零一五年九月三十日之財務狀況以及對其截至二零一五年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響。在編製過程之中，有關 貴集團於二零一五年九月三十日之財務狀況以及 貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團已刊發截至二零一五年九月三十日止六個月及截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報表，已分別就此刊發中期報告及年度報告。有關財務狀況、目標集團及萬升財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自「目標集團之會計師報告」（載於通函附錄三A及附錄三B）。

董事於未經審核備考財務資料之責任

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

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告之核證委聘」進行委聘查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於委聘進行核證之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明收購事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如收購事項已經進行或收購事項已經於選定的較早日期進行，以供說明。故此，吾等概不就收購事項之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，涉及進行程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用

附錄五

擴大後集團之未經審核備考財務資料

準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於收購事項之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則之影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已恰當地應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團與未經審核備考財務資料之編製有關之收購事項，以及其他相關受聘情況之性質之了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等已取得充分及恰當的憑證，作為吾等意見之基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言均屬恰當。

此 致

香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈35樓3505-3506室
廣澤地產有限公司
列位董事 台照

瑪澤會計師事務所有限公司
執業會計師
謹啟

香港，●

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團物業於[二零一五年十月三十一日]之價值之意見而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



savills
第一太平戴維斯

第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地理代理牌照：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下之指示，對廣澤地產有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)所持有位於中華人民共和國(「中國」)及中國香港特別行政區(「香港」)之物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必需之進一步資料，以便就通函向閣下提供吾等就該等物業於[二零一五年十月三十一日](「估值日期」)之價值之意見。

估值基準

吾等對各項物業之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日期在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成之公平交易之估計金額」。

市值理解為資產或負債之估算價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等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項應用指引載列之規定以及香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)。

物業分類及估值方法

在評估第一類物業(即由 貴集團持作投資之香港物業)之價值時，吾等已參考市場上可供比較之市場交易。

在評估第二類物業(即由 貴集團持作未來發展之中國物業)之價值時，吾等假設該物業以交吉方式出售，經參考有關市場上可供比較之市場交易進行物業估值。

在評估第三類物業(即由 貴集團租賃之香港物業)之價值時，由於該等物業不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤及／或有關租賃屬短期性質，故吾等並無賦予此類物業任何商業價值。

業權調查

吾等並無獲提供有關香港物業之業權文件副本，惟已於土地註冊處進行查冊。就位於中國之物業而言，吾等獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以驗證所有權或確定有否任何並未於吾等所獲副本上顯示之修訂。在估值過程中，吾等極為依賴 貴公司提供之資料及 貴公司之中國法律顧問通商律師事務所就該等中國物業業權提供之法律意見。

估值考慮因素及假設

在對中國物業進行估值時，吾等已假定該等物業已按名義年度土地使用費獲授各自特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付出讓金。除另有指明外，吾等亦假定該等物業之擁有人具備可強制執行之業權，並於已授出各自未屆滿之整個期限內對該等物業擁有佔用、使用、轉讓、租賃及出讓物業之自由且不受干擾之權利。

吾等頗為依賴 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤面積及樓面面積以及所有其他相關事項提供之資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等且對估值甚為重要之資料是

否真實及準確。貴公司亦向吾等表示所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲充足資料以得出知情意見。

吾等之估值並無考慮物業之任何質押、按揭或拖欠之款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值之重大產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該等物業之外觀，並盡可能視察其內部。該等物業之實地視察由胡建明先生(董事)及多名估值助理於二零一五年二月進行。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會之專業會員。於視察該等物業期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合未來發展。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生非經常性開支或延誤。

說明

除非另有指明，否則載列之所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。吾等進行估值時所採用之匯率為人民幣81.929元兌100港元，與估值日期當時之匯率相若。

隨附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

廣澤地產有限公司 台照
董事會
香港
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈
35樓3505-3506室

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

● 年 ● 月 ● 日

附註：劉振權先生為合資格估值師，擁有逾22年中國及香港物業估值專業經驗。

附錄六 A

本集團之物業估值

估值概要

| 編號 | 物業 | 於[二零一五年 十月三十一日] 現況下之市值 (人民幣元) | 貴集團 應佔權益 | 於[二零一五年 十月三十一日] 貴集團 應佔市值 (人民幣元) |
|----------------------------|--|--|-------------|---|
| 第一類－ 貴集團持作投資之香港物業 | | | | |
| 1. | 香港 九龍 九龍灣 常悅道9號 企業廣場 第一座、第二座及 第三座20樓及1P樓 A1- A14號車位 | 340,000,000 港元 (相當於約 人民幣 278,558,600元) | 100% | 人民幣 278,558,600元 |
| | | 第一類小計： | | 人民幣 278,558,600元 |
| 第二類－ 貴集團持作未來發展之中國物業 | | | | |
| 2. | 位於中國 吉林省 白山市 撫松縣 東崗鎮 果松村之長白山 廣澤果松小鎮 國際度假村 (A-2-2號、A-8-1號、 A-8-2號、A-11-5號、 B-1-1號、B-2號、B-3號、 B-4-1號、B-4-2號、 B-4-3號、B-5-1號、 B-5-2號、B-6-2號、 B-6-3號、B-7-1號及 B-7-2號地段) | 人民幣 3,310,000,000元 | 35% | 人民幣 1,158,500,000元 |
| | | 第二類小計： | | 人民幣 1,158,500,000元 |

附錄六 A

本集團之物業估值

| 編號 | 物業 | 於[二零一五年 十月三十一日] 現況下之市值 (人民幣元) | 貴集團 應佔權益 | 於[二零一五年 十月三十一日] 貴集團 應佔市值 (人民幣元) |
|-----------------|---|--|-----------------------|---|
| 第三類－ 貴集團租賃之香港物業 | | | | |
| 3. | 香港 中環 皇后大道中15號 公爵大廈 35樓 3505-3506室 | | | 無商業價值 |
| 4. | 香港 九龍 長沙灣 醫局街555號 怡高工業中心 6樓 3號工作間 | | | 無商業價值 |
| | | | | _____ |
| | | 第三類小計： | | 無 |
| | | 總計： | 人民幣 | 人民幣 |
| | | | <u>3,588,558,600元</u> | <u>1,437,058,600元</u> |

估值證書

第一類－ 貴集團持作投資之香港物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一五年 十月三十一日 現況下之市值 |
|----|--|---|---------------|---|
| 1. | 香港 九龍 九龍灣 常悅道9號 企業廣場 第一座、第二座 及第三座20樓及 1P樓 A1- A14號車位 新九龍內地段 6115號728,680份 之40,519份。 | 企業廣場於一九九二年落成，由一座十八層高及兩座十五層高之相連辦公室大樓組成，建於四層高之商用／停車場平台上。 該物業由位於該發展項目第一座、第二座及第三座20樓整層之一個辦公室單位組成，總建築面積約40,505平方呎(3,763.01平方米)。有關面積之明細分析如下： | 於估值日期，該物業為空置。 | 340,000,000 港元 (相當於 約人民幣 278,558,600元) (擴大後 集團應佔 100%權益： 人民幣 278,558,600元) |

概約建築面積
(平方呎) (平方米)

| | | |
|-----|---------------|-----------------|
| 第一座 | 12,309 | 1,143.53 |
| 第二座 | 14,098 | 1,309.74 |
| 第三座 | 14,098 | 1,309.74 |
| 總計： | <u>40,505</u> | <u>3,763.01</u> |

該物業亦包括該發展項目1P樓之十四個車位。

新九龍內地段6115號乃根據經政府批予之賣地條件第12075號持有，年期自一九八九年九月十一日起至二零四七年六月三十日止。該地段每年應付之地租為地段當時應課差餉租值之3%。

附錄六 A

本集團之物業估值

附註：

1. 該物業之註冊擁有人載列如下：

| 物業 | 註冊擁有人 |
|--------------|--------------|
| 第一座20樓 | 廣澤置業(香港)有限公司 |
| 第二座20樓 | 廣澤電腦有限公司 |
| 第三座20樓 | 俊建實業有限公司 |
| 1P樓A1-A14號車位 | 偉潤置業有限公司 |

2. 該物業已向恒生銀行有限公司作出按揭抵押，以擔保一般銀行融資及租賃轉讓書所涉及之一切款項。
3. 進行估值時，吾等假設辦事處之平均單位價格約為每平方呎7,900港元，而停車場則約為每個泊車位約1,400,000港元。
4. 為該物業進行估值時，吾等已參考與該物業有可資比較特徵之若干辦事處發展項目及停車場之多宗近期交易。辦公室銷售交易之價格約為每平方呎6,700港元至8,500港元，而停車場銷售交易之價格約為每個泊車位1,150,000港元至1,500,000港元。吾等假設之單位價格與上述銷售交易一致。於達致主要假設之過程中，該等銷售交易之單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積及質素等因素。

估值證書

第二類－ 貴集團持作未來發展之中國物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一五年 十月三十一日 現況下之市值 |
|----|--|--|--|--|
| 2. | 位於中國 吉林省 白山市 撫松縣 東崗鎮果松村之 長白山廣澤果松 小鎮國際度假村 (A-2-2號、A-8-1 號、A-8-2號、 A-11-5號、 B-1-1號、B-2號、 B-3號、B-4-1號、 B-4-2號、 B-4-3號、B-5-1號、 B-5-2號、B-6-2號、 B-6-3號、B-7-1號 及B-7-2號地段) | <p>該物業由十六幅土地組成，總地盤面積約668,922.67平方米，而大型高級度假發展項目長白山廣澤果松小鎮國際度假村第I期(「該發展項目」)計劃建於有關土地上。</p> <p>該發展項目座落白山市撫松縣果松村，位於S302省道西側。該發展項目之北面邊界毗連萬達長白山國際度假村南區。該發展項目離白山市長白山機場及撫松縣中心分別約30分鐘及一小時車程。</p> | <p>於估值日期，該物業為空地。</p> <p>吾等實地視察該物業時，發現該物業外圍之基建設施經已落成。</p> | <p>人民幣 3,310,000,000 元</p> <p>(貴集團應佔 35%權益： 人民幣 1,158,500,000 元)</p> |
| | | <p>根據吾等獲提供之資料，該發展項目計劃開發成高級度假發展項目，設有酒店、水療中心、主題公園、獨立屋、套房、療養院及購物街。據 貴公司告知，該物業之最高可建建築面積約為1,150,627.00平方米。該物業之詳細發展計劃尚未定案。</p> <p>該物業之土地使用權已按分別於二零五二年十一月八日(作商業用途)、二零六二年十一月八日(作工業及其他用途)及二零八二年十一月八日(作住宅用途)屆滿之三段並存年期授出。</p> | | |

附錄六 A

本集團之物業估值

附註：

- 根據日期均為二零一二年十一月八日之十四份國有土地使用權出讓合同—第2012-023至2012-036號，以及日期均為二零一四年三月三十日至二零一五年一月十四日之間之十六份變更協議，十四幅總地盤面積約668,922.67平方米之土地附帶之土地使用權，已授予撫松廣澤房地產開發有限公司（「撫松廣澤」，為貴公司擁有35%權益之聯營公司），三段並存年期分別為四十年（作商業用途）、五十年（作供暖配套用途）及七十年（作住宅用途），總土地出讓金為人民幣355,222,536元。
- 根據下列國有土地使用證，總地盤面積約668,922.67平方米之物業土地附帶之土地使用權，已授予撫松廣澤。有關證書之詳情如下：

| 證書編號 | 發出日期 | 地盤面積 (平方米) | 用途及土地使用權屆滿日期 |
|----------------------|------------|-------------------|-----------------|
| 撫國用(2014)第062100231號 | 二零一四年五月四日 | 46,631.38 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2014)第062100232號 | 二零一四年五月四日 | 31,482.88 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2014)第062100233號 | 二零一四年五月四日 | 31,771.38 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2014)第062100244號 | 二零一四年五月十二日 | 14,680.00 | 公共設施：二零六二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100266號 | 二零一五年七月六日 | 17,521.19 | 住宅：二零八二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100267號 | 二零一五年七月六日 | 11,680.80 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100268號 | 二零一五年七月六日 | 41,751.19 | 住宅：二零八二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100269號 | 二零一五年七月六日 | 27,834.15 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100270號 | 二零一五年七月六日 | 59,066.75 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100271號 | 二零一五年七月六日 | 62,434.19 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100272號 | 二零一五年七月六日 | 32,127.18 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100273號 | 二零一五年七月六日 | 32,235.54 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100274號 | 二零一五年七月六日 | 30,904.37 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100275號 | 二零一五年七月六日 | 73,672.23 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100276號 | 二零一五年七月七日 | 36,908.46 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100277號 | 二零一五年七月七日 | 36,540.60 | 住宅：二零八二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100276號 | 二零一五年七月七日 | 24,360.40 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100276號 | 二零一五年七月七日 | 28,919.42 | 住宅：二零八二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100276號 | 二零一五年七月七日 | 19,279.62 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第062100277號 | 二零一五年七月七日 | 5,472.60 | 住宅：二零八二年十一月八日 |
| | | 3,648.40 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 總計： | | <u>668,922.67</u> | |

- 根據日期為二零一五年六月二十五日之《關於撫松廣澤房地產開發有限公司果松組團A、B區地塊建設項目建設年限延期的批覆》，撫松廣澤已取得批准將物業土地之建設工程施工日期延至二零一六年十二月。

附錄六 A

本集團之物業估值

4. 根據日期介乎二零一四年四月二十三日至二零一五年七月六日之16份建設用地規劃許可證—撫東崗地字第2014005號及撫新城地字第2014006至2014008號、第2014025號及第2015012-1至11號，撫松廣澤獲准使用十七幅總地盤面積約754,705.98平方米之土地作發展用途。
5. 根據日期為二零一五年七月三十一日之建設工程規劃許可證—撫新城建字第2015024號，該物業之多棟樓宇之總獲准建設規模約為76,002.64平方米。

據 貴公司告知，上文所述建設工程規劃許可證內載列之樓宇僅包括物業之一部份。
6. 據悉於估值日期，該物業須支付未付地價約人民幣14,724,701.38元。吾等之估值並未計及應付該未付地價，因為根據撫松縣國有國土資源部發出日期為二零一五年八月十一日之確認函，撫松廣澤已就延遲支付該款項取得政府同意。

誠如 貴公司告知，撫松廣澤正為該物業申請建設工程施工許可證。
7. 誠如 貴公司確認，該物業已作多項抵押。
8. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業之業權出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 於結付未付地價後，撫松廣澤合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在該物業餘下土地使用期限內及根據該物業相關按揭條款所規定，白山廣澤有權佔用、使用及開發有關土地，並有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用費或應付土地出讓金；
 - ii. 撫松廣澤已就該物業之建造工程部份取得土地規劃許可證及建設工程規劃許可證，而有關許可證生效及並無被撤銷、更改或廢除；
 - iii. 據撫松廣澤確認，除上述按揭外，該物業之土地使用權並不受限於任何擔保、進一步按揭、扣押、強制徵用或業權之其他限制。
9. 進行估值時，吾等假設住宅用地之樓面地價約為每平方米人民幣2,780元、商業用地約為每平方米人民幣2,790元以及其他用途土地約為每平方米人民幣430元。
10. 為該物業進行估值時，吾等已參考與該物業有可資比較特徵之若干地盤之近期銷售交易。該等銷售交易中，住宅用地之樓面地價約為每平方米人民幣3,330至3,530元、商業用地約為每平方米人民幣3,370至3,500元及其他用途土地約為每平方米人民幣380至560元。吾等假設之樓面地價與上述銷售交易一致。於達致主要假設之過程中，該等銷售交易之樓面地價已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及可建建築面積等因素。

* 樓面地價為基於每平方米可建建築面積分析得出之售價，常用於分析土地銷售交易。

估值證書

第三類—本集團租賃之香港物業

| 編號 | 物業 | 概況及租賃詳情 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 |
|----|--|--|---|----------------------|
| 3. | 香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈35樓3505-3506室 海旁地段第2號A分段餘段、餘段及B分段、海旁地段第2A號B分段餘段及海旁地段第3號A分段部份。 | <p>置地廣場由三座辦公室大樓組成，即公爵大廈、告羅士打大廈及約克大廈，建於七層高(包括兩層地庫)之商用/停車場平台上。整個項目分多階段落成。</p> <p>公爵大廈是一座四十層高之辦公室/酒店大樓，於一九八三年落成。</p> <p>該物業由位於該發展項目旗下公爵大廈三十五樓之兩個辦公室單位組成，總可銷售面積約2,564平方呎(238.20平方米)。</p> <p>海旁地段第2及2A號乃根據各自之政府租契向政府持有。有關租契由一八六一年六月二十五日開始，各自為期981年。</p> <p>海旁地段第3號乃根據政府租契向政府持有。有關租契由一八四三年六月二十六日開始，為期999年。</p> | 於估值日期，該物業由擴大後集團租賃，租期為三年，由二零一三年八月一日開始，月租為326,560港元(不包括管理費及差餉)。 | 無商業價值 |

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為Hongkong Land Property Company Limited。

估值證書

第四類—本集團租賃之香港物業

| 編號 | 物業 | 概況及租賃詳情 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 |
|----|--|--|---|----------------------|
| 4. | 九龍 長沙灣 醫局街555號 怡高工業中心 6樓 3號工作間 新九龍內地段 4753及4754號 20,419份之230份。 | 怡高工業中心於一九九一年落成，為一座十三層高之工業大廈，其下建有一層地庫。 該大廈之地庫劃為起貨／卸貨區域及停車地點，而大廈樓上各層則專門作工業用途。 該物業由位於大廈六樓之一個工業單位組成，可銷售面積約1,905平方呎(176.98平方米)。 新九龍內地段第4753及4754號乃根據各自之政府租契向政府持有。有關租契各自之租期均於二零四七年六月三十日屆滿，並須按該地段當時之應課差餉租值之3%繳付年度地租。 | 於估值日期，該物業由擴大後集團租賃，租期為三年，由二零一四年十月一日開始，月租為25,000港元(包括管理費及差餉)。 | 無商業價值 |

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為聯盛影音有限公司。

附錄六 B

目標集團之物業估值

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對目標集團物業於[二零一五年十月三十一日]之價值之意見而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地理代理牌照：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等按照閣下之指示，對廣澤地產有限公司(以下稱為「貴公司」)將自家譯投資有限公司購入並由廣澤地產集團股份有限公司(以下稱為「廣澤地產」)及彼等各自之附屬公司(以下統稱為「目標集團」)所持有位於中華人民共和國(「中國」)及中國香港特別行政區(「香港」)之物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必需之進一步資料，以便就通函向閣下提供吾等就該等物業於[二零一五年十月三十一日](「估值日期」)之價值之意見。

估值基準

吾等對各項物業之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家於估值日期在知情、審慎及不受脅迫之情況下達成之公平交易之估計金額」。

市值理解為資產或負債之估算價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等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項應用指引載列之規定以及香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)。

物業分類及估值方法

在評估第一類物業(即由目標集團持作投資之中國物業)之價值時，吾等已參考市場上可供比較之市場交易，並在適當情況下以提供予吾等之計劃所示收入資本值為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業之復歸收入潛力。

在評估第二類物業(即由目標集團持作銷售之中國物業)之價值時，吾等假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場上可供比較之銷售交易，採用直接比較法進行物業估值。

在評估第三類物業(即由目標集團在中國持有之發展中物業)之價值時，吾等乃以該等物業將按照吾等獲提供之最新發展方案發展及落成為基準進行物業估值。吾等假設由有關政府機關就發展方案而發出之一切同意書、批文及許可證，乃在並無繁苛附帶條件或延誤之情況下取得。在達致吾等之估值意見時，吾等採用直接比較法，參照於相關市場上可供比較之銷售交易，並已計及完成發展項目將支銷之成本，以反映已完成發展項目之建築質量。

在評估第四類物業(即由目標集團持作未來發展之中國物業)之價值時，吾等假設該物業以交吉方式出售，經參考有關市場上可供比較之市場交易進行物業估值。

在評估第五類物業(即目標集團將予收購之中國物業)之價值時，由於目標集團尚未取得任何有效業權文件，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

在評估第六類物業(即由目標集團租賃之中國物業)之價值時，由於該等物業不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤及／或有關租賃屬短期性質，故吾等並無賦予此類物業任何商業價值。

業權調查

吾等獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以驗證所有權或確定有否任何並未於吾等所獲副本上顯示之修訂。在估值過程中，吾等極為依賴 貴公司提供之資料及 貴公司之中國法律顧問通商律師事務所就該等中國物業業權提供之法律意見。

估值考慮因素及假設

在對中國物業進行估值時，吾等已假定該等物業已按名義年度土地使用費獲授各自特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付出讓金。除另有指明外，吾等亦假定該等物業之擁有人具備可強制執行之業權，並於已授出各自未屆滿之整個期限內對該等物業擁有佔用、使用、轉讓、租賃及出讓物業之自由且不受干擾之權利。

吾等頗為依賴 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展方案、總建設成本及未付建設成本、地盤面積及樓面面積、交易紀錄、售價、購銷協議以及所有其他相關事項提供之資料及意見。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等且對估值甚為重要之資料是否真實及準確。 貴公司亦向吾等表示所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲充足資料以得出知情意見。

吾等之估值並無考慮物業之任何質押、按揭或拖欠之款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值之重大產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該等物業之外觀，並盡可能視察其內部。該等物業之實地視察由胡建明先生(董事)及多名估值助理於二零一五年二月進行。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會之專業會員。於視察該等物業期間，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合未來發展。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在開發期間不會產生非經常性開支或延誤。

說明

除非另有指明，否則載列之所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

廣澤地產有限公司 台照
董事會
香港
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈
35樓3505-3506室

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事

劉振權

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

[●]年[●]月[●]日

附註： 劉振權先生為合資格估值師，擁有逾22年中國及香港物業估值專業經驗。

附錄六 B

目標集團之物業估值

估值概要

| 編號 | 物業 | 於[二零一五年 十月三十一日] | 於[二零一五年 十月三十一日] |
|--------------------------|--|---------------------|-----------------------------|
| | | 現況下之市值 | 目標集團 應佔權益 |
| 第一類－目標集團持作投資之中國物業 | | | |
| 1. | 中國 吉林省 白山市 渾江區 渾江大街135號 廣澤國際購物中心之 部份區域 | 人民幣 660,000,000元 | 100% 人民幣 660,000,000元 |
| 第一類小計： | | 人民幣 660,000,000元 | 人民幣 660,000,000元 |
| 第二類－目標集團持作銷售之中國物業 | | | |
| 2. | 中國 吉林省 白山市 渾江區 渾江大街135號 廣澤國際購物中心之 部份區域 | 人民幣 369,000,000元 | 100% 人民幣 369,000,000元 |
| 3. | 中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 廣澤•紫晶城一期之 部份區域 | 人民幣 90,700,000元 | 100% 人民幣 90,700,000元 |

附錄六 B

目標集團之物業估值

| 編號 | 物業 | 於[二零一五年 十月三十一日] 現況下之市值 | 目標集團 應佔權益 | 於[二零一五年 十月三十一日] 目標集團 應佔市值 |
|----------------------------|---|------------------------------|--------------|------------------------------------|
| 4. | 中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 廣澤•紫晶城二期及 回遷區 | 人民幣 438,000,000元 | 100% | 人民幣 438,000,000元 |
| 第二類小計： | | 人民幣 897,700,000元 | | 人民幣 897,700,000元 |
| 第三類—目標集團在中國持有之發展中物業 | | | | |
| 5. | 中國 吉林省 白山市 渾江區 201國道北側 廣澤蘭亭一期 | 人民幣 308,000,000元 | 100% | 人民幣 308,000,000元 |
| 6. | 中國 吉林省 吉林市 船營區解放西路 廣澤•瀾香 | 人民幣 1,143,000,000元 | 100% | 人民幣 1,143,000,000元 |
| 7. | 中國 吉林省 延吉市公園路南側及 金達萊北街東側 廣澤紅府一期 | 人民幣 296,000,000元 | 100% | 人民幣 296,000,000元 |

附錄六 B

目標集團之物業估值

| 編號 | 物業 | 於[二零一五年 | | 於[二零一五年 |
|----------------------------|--|-----------------------|------|-----------------------|
| | | 十月三十一日] | 目標集團 | 十月三十一日] |
| | | 現況下之市值 | 應佔權益 | 目標集團 |
| | | | | 應佔市值 |
| 8. | 中國吉林省延吉市延西街梨花路南側及金達萊北街西側廣澤紅府二期 | 人民幣 209,000,000元 | 100% | 人民幣 209,000,000元 |
| 第三類小計： | | 人民幣 1,956,000,000元 | | 人民幣 1,956,000,000元 |
| 第四類—目標集團持作未來發展之中國物業 | | | | |
| 9. | 位於中國 吉林省 白山市 撫松縣 東崗鎮 果松村之長白山 廣澤果松小鎮 國際度假村 (A-2-2號、A-8-1號、 A-8-2號、A-11-5號、 B-1-1號、B-2號、B-3號、 B-4-1號、B-4-2號、 B-4-3號、B-5-1號、 B-5-2號、B-6-2號、 B-6-3號、B-7-1號及 B-7-2號地段) | 人民幣 3,310,000,000元 | 65% | 人民幣 2,151,500,000元 |
| 第四類小計： | | 人民幣 3,310,000,000元 | | 人民幣 2,151,500,000元 |

附錄六 B

目標集團之物業估值

| 編號 | 物業 | 於[二零一五年 十月三十一日] 現況下之市值 | 目標集團 應佔權益 | 於[二零一五年 十月三十一日] 目標集團 應佔市值 |
|----|----|------------------------------|--------------|------------------------------------|
|----|----|------------------------------|--------------|------------------------------------|

第五類－目標集團將予收購之中國物業

| | | | | |
|-----|--|--|--|-------|
| 10. | 中國 吉林省 白山市 渾江區 201國道北側 廣澤蘭亭二期 | | | 無商業價值 |
|-----|--|--|--|-------|

第五類小計：

無

第六類－目標集團租賃之中國物業

| | | | | |
|-----|---|--|--|-------|
| 11. | 中國 吉林省 白山市 撫松縣松江河鎮 白山街3委3組第533座 部份區域 | | | 無商業價值 |
| 12. | 中國 吉林省 白山市 撫松縣松江河鎮 白山街3委3組第533座 部份區域 | | | 無商業價值 |

附錄六 B

目標集團之物業估值

| 編號 | 物業 | 於[二零一五年 十月三十一日] 現況下之市值 | 目標集團 應佔權益 | 於[二零一五年 十月三十一日] 目標集團 應佔市值 |
|-----|---|------------------------------|--------------|------------------------------------|
| 13. | 中國 吉林省 白山市 撫松縣松江河鎮 白山街3委3組第533座 部份區域 | | | 無商業價值 |
| | 第六類小計： | | | 無 |
| | 總計： | 人民幣 <u>6,823,700,000元</u> | | 人民幣 <u>5,665,200,000元</u> |

估值證書

第一類－目標集團持作投資之中國物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 | | | | | | | | | | |
|------------|--|--|------|----------------------|----|-----------|-----|----------|----|----------|------------|-------------------------|--|--|
| 1. | 中國 吉林省 白山市 渾江區 渾江大街135號 廣澤國際購物中心之部份區域 | <p>廣澤國際購物中心(「該發展項目」)為一項大型商住發展項目，建於一幅地盤面積約29,934.00平方米之土地上。</p> <p>該發展項目座落白山市渾江區市中心，鄰近之發展項目多為樓齡與高度不一之住宅及商業大樓。該發展項目離白山火車站約10分鐘車程。</p> <p>該物業由位於該發展項目地庫一樓及三至五樓之多間零售店組成。該物業亦包括該發展項目地庫二樓之多個車位。該物業之總建築面積約68,432.89平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>52,970.82</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>7,760.56</td> </tr> <tr> <td>民防</td> <td>7,701.51</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>68,432.89</u></td> </tr> </tbody> </table> | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | 商業 | 52,970.82 | 停車場 | 7,760.56 | 民防 | 7,701.51 | 總計： | <u>68,432.89</u> | <p>於估值日期，該物業之部份區域(可出租總建築面積約51,686.04平方米)受多項租賃規限，最遲租期將於二零三五年一月二十四日屆滿，每月總收入約為人民幣860,000元，而該物業之餘下部份為空置。</p> | <p>人民幣 660,000,000元</p> <p>(目標集團應佔 100%權益： 人民幣 660,000,000元)</p> |
| 用途 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 52,970.82 | | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 7,760.56 | | | | | | | | | | | | | |
| 民防 | 7,701.51 | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>68,432.89</u> | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>據 貴公司告知，該物業已於二零一五年竣工。</p> <p>該發展項目之土地使用權已按分別於二零五三年五月三十日(作商業用途)及二零八三年五月三十日(作住宅用途)屆滿之兩段並存年期授出。</p> | | | | | | | | | | | | |

附錄六 B

目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一二年五月二十三日之國有土地使用權出讓合同—第GF-2000-2601號，一幅地盤面積約29,934.00平方米之土地附帶之土地使用權，已授予白山市廣澤房地產開發有限公司（「白山廣澤房地產」，為廣澤地產之全資附屬公司），兩段並存年期分別為四十年（作商業用途）及七十年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣40,279,636.80元。
2. 根據日期均為二零一三年五月三十一日之兩份國有土地使用證—白山市國用(2013)第060000100及060000101號，該發展項目之土地（總地盤面積約29,934.00平方米）附帶之土地使用權已授予白山廣澤房地產，兩段並存年期分別於二零一三年五月三十日（作商業用途）及二零一八年五月三十日（作住宅用途）屆滿。
3. 根據日期為二零一二年五月二十四日之建設用地規劃許可證—白山規地字第2012060號，白山廣澤房地產獲准使用一幅地盤面積約29,930.00平方米之土地作發展用途（包括1,380.00平方米之土地用作興建道路）。
4. 根據日期為二零一三年四月九日之建設工程規劃許可證—白山規建字第2013015號，該發展項目之總獲准建設規模約為131,921.97平方米。
5. 根據日期為二零一二年十一月十五日之建設工程施工許可證第220602201210150860號，該發展項目之建設工程已獲准施工，總建設規模約為168,000.00平方米。
6. 根據日期分別為二零一三年十月二十四日及二零一四年十一月五日之兩項商品房預售許可證—(白山)房預售證第2013103及2014016號，該發展項目之多幢樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約為95,205.63平方米。
7. 根據日期均為二零一五年十二月二十五日之四份竣工證（編號為2015-031至2015-034），該發展項目之建設工程已受檢驗及作記錄，涉及之總建築面積約為168,180平方米。
8. 根據日期為二零一二年十二月三日之《防空地下室建設項目審批表》，該物業獲准施工之防空面積為約8,200.00平方米。
9. 據 貴公司確認，該物業受限於兩項按揭。
10. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業之業權出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 白山廣澤房地產合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在餘下土地使用期限內，根據該物業相關按揭條款所規定，白山廣澤房地產有權佔用、使用及開發有關土地，並有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用費或應付土地出讓金；
 - ii. 白山廣澤房地產已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；

附錄六 B

目標集團之物業估值

- iii. 該物業建造工程已完成。白山廣澤房地產可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待白山廣澤房地產根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，白山廣澤房地產向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
 - iv. 白山廣澤房地產有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
 - v. 據白山廣澤房地產確認，除上述按揭外，該物業之土地使用權及建造工程並不受限於任何擔保、進一步按揭、扣押、強制徵用或業權之其他限制；及
 - vi. 如白山廣澤房地產提供及確認之文件所述，已根據相關法律及法規在物業內進行防空建造工程，且有關防空建造工程之批文已妥當存檔。完成有關防空工程後，白山廣澤房地產將申請、登記及取得使用證，其後方有權按照許可所批准之範圍出租或以其他合法方式使用該等防空工程。
11. 進行估值時，吾等假設商業部份(地庫一樓及三至五樓)之平均每月單位租金約為每平方米人民幣83元，資本化比率為5.25%。
12. 為該物業進行估值時，吾等已參考與該物業有可資比較特徵之若干商業開發項目之租金叫價參考資料。該等每月租金叫價參考資料中，商業項目(一樓)之價格約為每平方米人民幣250至300元。吾等假設之單位月租與上述租金叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等租金叫價參考資料之每月單位租金已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

吾等已收集與該物業有可資比較特徵之商業開發項目近期之可資比較交易，並作出適當分析。吾等注意到該等市場交易隱含之資本化比率一般介乎於當地商業項目4.97%至5.51%之範圍內。經考慮上述市場可資比較項目之資本化比率後，吾等認為估值所用之資本化比率乃屬合理。

估值證書

第二類－目標集團持作銷售之中國物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 |
|----|--|--|------------------|---|
| 2. | 中國 吉林省 白山市 渾江區 渾江大街135號 廣澤國際購物中心之部份區域 | 廣澤國際購物中心(「該發展項目」)為一項大型商住發展項目，建於一幅地盤面積約29,934.00平方米之土地上。 該發展項目座落白山市渾江區市中心，鄰近之發展項目多為樓齡與高度不一之住宅及商業大樓。該發展項目離白山火車站約10分鐘車程。 該物業由該發展項目之部份區域組成，總建築面積約34,383.13平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下： | 於估值日期，該物業為空置。 | 人民幣 369,000,000 元 (目標集團應佔 100%權益： 人民幣 369,000,000元) |
| | | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | |
| | | 住宅 | 15,255.05 | |
| | | 商業 | 14,283.97 | |
| | | 停車場 | 2,154.13 | |
| | | 配套設施 | 2,689.98 | |
| | | 總計： | <u>34,383.13</u> | |
| | | 據 貴公司告知，該物業已於二零一五年竣工。 | | |
| | | 該發展項目之土地使用權已按分別於二零一三年五月三十日(作商業用途)及二零一三年五月三十日(作住宅用途)屆滿之兩段並存年期授出。 | | |

附錄六 B

目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一二年五月二十三日之國有土地使用權出讓合同—第GF-2000-2601號，一幅地盤面積約29,934.00平方米之土地附帶之土地使用權，已授予白山市廣澤房地產開發有限公司（「白山廣澤房地產」，為廣澤地產之全資附屬公司），兩段並存年期分別為四十年（作商業用途）及七十年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣40,279,636.80元。
2. 根據日期均為二零一三年五月三十一日之兩份國有土地使用證—白山市國用(2013)第060000100及060000101號，該發展項目之土地（總地盤面積約29,934.00平方米）附帶之土地使用權已授予白山廣澤房地產，兩段並存年期分別於二零一三年五月三十日（作商業用途）及二零一三年五月三十日（作住宅用途）屆滿。
3. 根據日期為二零一二年五月二十四日之建設用地規劃許可證—白山規地字第2012060號，白山廣澤房地產獲准使用一幅地盤面積約29,930.00平方米之土地作發展用途（包括1,380.00平方米之土地用作興建道路）。
4. 根據日期為二零一三年四月九日之建設工程規劃許可證—白山規建字第2013015號，該發展項目之總獲准建設規模約為131,921.97平方米。
5. 根據日期為二零一二年十一月十五日之建設工程施工許可證第220602201210150860號，該發展項目之建設工程已獲准施工，總建設規模約為168,000.00平方米。
6. 根據日期分別為二零一三年十月二十四日及二零一四年十一月五日之兩份商品房預售許可證—（白山）房預售證第2013103及2014016號，該發展項目之多幢樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約為95,205.63平方米。
7. 據 貴公司告知，該物業之部份區域（總建築面積約9,347.82平方米）已根據多份買賣協議訂約出售，總代價約為人民幣56,500,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
8. 根據日期均為二零一五年十二月二十五日之四份竣工證（編號為2015-031至2015-034），該發展項目之建設工程已受檢驗及作記錄，涉及之總建築面積約為168,180平方米。
9. 根據日期為二零一二年十二月三日之《防空地下室建設項目審批表》，該物業獲准施工之防空面積為約8,200.00平方米。
10. 據 貴公司確認，該物業受限於兩項按揭。
11. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業之業權出具之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - i. 白山廣澤房地產合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在餘下土地使用期限內，根據該物業相關按揭條款所規定，白山廣澤房地產有權佔用、使用及開發有關土地，並有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用費或應付土地出讓金；
 - ii. 白山廣澤房地產已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；

附錄六 B

目標集團之物業估值

- iii. 該物業建造工程已完成。白山廣澤房地產可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待白山廣澤房地產根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，白山廣澤房地產向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
 - iv. 白山廣澤房地產有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
 - v. 據白山廣澤房地產確認，除上述按揭外，該物業之土地使用權及建造工程並不受限於任何擔保、進一步按揭、扣押、強制徵用或業權之其他限制；及
 - vi. 如白山廣澤房地產提供及確認之文件所述，已根據相關法律及法規在物業內進行防空建造工程，且有關防空建造工程之批文已妥當存檔。完成有關防空工程後，白山廣澤房地產將申請、登記及取得使用證，其後方有權按照許可所批准之範圍出租或以其他合法方式使用該等防空工程。
12. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣4,800元、商業項目（一樓至四樓）約為每平方米人民幣20,000元，而停車場則約為每個泊車位人民幣170,000元。
13. 為該物業進行估值時，吾等已參考與該物業有可資比較特徵之若干住宅發展項目、商業發展項目及停車場之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣4,400至5,400元，商業項目（一樓）之價格約為每平方米人民幣21,000至27,000元，而停車場之價格約為每個泊車位人民幣140,000至170,000元。吾等假設之單位價格與上述叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料之單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

第二類－目標集團持作銷售之中國物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 |
|----|---|--|---------------|---|
| 3. | 中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 廣澤•紫晶城 一期部份區域 | 廣澤•紫晶城第I及第II期(「該發展項目」)為一項大型住宅發展項目，建於總地盤面積約112,569.77平方米之四幅土地上。 該發展項目座落吉林市船營區，鄰近之發展項目多為樓齡與高度不一之住宅大樓、商業與酒店建設項目及多間高校。該發展項目離吉林市火車站及市中心分別約20及10分鐘車程。 | 於估值日期，該物業為空置。 | 人民幣 90,700,000元 (目標集團應佔 100%權益： 人民幣 90,700,000元) |

該物業由該發展項目部份區域組成，總建築面積約10,488.70平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：

| 用途 | 概約建築面積 (平方米) |
|------------|-------------------------|
| 住宅 | 2,676.90 |
| 商業 | 5,207.80 |
| 停車場 | <u>2,604.00</u> |
| 總計： | <u>10,488.70</u> |

據 貴公司告知，該物業已於二零一三年落成。

該物業之土地使用權已按分別於二零五零年七月十二日及二零五一年九月二十四日(作商業用途)及二零八零年七月十二日及二零八一年九月二十四日(作住宅用途)屆滿之各段並存年期授出。

附錄六 B

目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期分別為二零一零年七月五日及二零一一年九月十四日之兩份國有土地使用權出讓合同—第B00756及B02614號及日期均為二零一三年四月二十二日之兩份補充協議，兩幅總地盤面積約112,569.77平方米之土地附帶之土地使用權，連同總面積約30,877.80平方米之地下土地使用權已授予吉林廣澤地產有限公司（「吉林廣澤地產」，為廣澤地產之全資附屬公司），兩段並存年期分別為四十年（作商業用途）及七十年（作住宅用途），總土地出讓金為人民幣126,268,300元。
2. 根據下列國有土地使用證，該發展項目之土地（總地盤面積約112,569.77平方米）附帶之土地使用權已授予吉林廣澤地產。有關證書之詳情如下：

| 證書編號 | 發出日期 | 地盤面積 (平方米) | 用途及土地使用權屆滿日期 |
|------------------------------|-------------|--------------------------|----------------|
| 吉市國用(2010) 第220201006786號 | 二零一零年九月二十五日 | 30,875.14 | 住宅：二零八零年七月十二日 |
| 吉市國用(2010) 第220201006787號 | 二零一零年九月二十五日 | 1,460.38 | 商業：二零五零年七月十二日 |
| 吉市國用(2011) 第220201006020號 | 二零一一年十月十三日 | 72,728.09 | 住宅：二零八一年九月二十四日 |
| 吉市國用(2011) 第220201006021號 | 二零一一年十月十三日 | 7,506.16 | 商業：二零五一年九月二十四日 |
| 總計： | | <u><u>112,569.77</u></u> | |

3. 根據日期分別為二零一零年七月七日及二零一一年九月十五日之兩份建設用地規劃許可證—吉市地字(2010)船第021號及吉市地字(2011)船第052號，吉林廣澤地產獲准使用兩幅總地盤面積約112,570.00平方米之土地作發展用途。
4. 根據日期介乎二零一零年七月二十二日及二零一一年九月二十九日之七份建設工程規劃許可證—吉市建規字(2010)船第021-1及021-2號及吉市建規字(2011)船第052-1至052-5號，該發展項目之總獲准建設規模約為228,468.58平方米。
5. 根據日期介乎二零一零年八月三十一日至二零一一年十月二十四日之五份建設工程施工許可證—第220204201007060101號、第220204201109160201號、第220204201109160301號、第220204201109160401號及第220204201109160301號，該發展項目之建設工程已獲准施工，總建設規模約為229,268.00平方米。
6. 根據日期介乎二零一零年十一月十日至二零一一年十月二十六日之二十五份商品房預售許可證—吉市房預字第1011004至1011009、1011019、1011020、1110014至1110030號，該發展項目之各座樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約194,740.80平方米。
7. 根據日期介乎二零一三年四月八日至二零一三年四月十九日之三十一份竣工證—第J-2013-058至J-2013-082號及第J-2013-092至J-2013-097號，該發展項目（總建築面積約228,684.74平方米）之建設工程已獲驗收，而有關驗收已予記錄。
8. 根據日期為二零一四年二月二十六日之《城市建設項目產權登記人防意見書》，該物業之防空部份獲准可於地盤外建造。

附錄六 B

目標集團之物業估值

9. 據 貴公司告知，該物業之部份區域(總建築面積約2,589.77平方米)已根據多份買賣協議訂約出售，總代價約為人民幣13,900,000元，惟尚未向買家交付。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業之業權出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 吉林廣澤地產合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在該物業餘下土地使用期限內，吉林廣澤地產有權佔用、使用及開發有關土地，並有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用費或應付土地出讓金；
 - ii. 吉林廣澤房地產已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；
 - iii. 吉林廣澤房地產有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
 - iv. 該物業之建造工程已完成。吉林廣澤房地產可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待吉林廣澤房地產根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，吉林廣澤房地產向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
 - v. 據吉林廣澤房地產確認，該物業之土地使用權及建造工程並不受限於任何擔保、進一步按揭、扣押、強制徵用或業權之其他限制；及
 - vi. 該物業之防空建造工程申請已妥當存檔及有關防空工程將於地盤外進行。
11. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣5,000元，商業項目(一樓)約為每平方米人民幣14,200元及停車場約為每個泊車位人民幣184,000元。
12. 為該物業進行估值時，吾等已參考與該物業有可資比較特徵之若干住宅發展項目、商業發展項目及停車場之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣4,800至5,750元，商業項目(一樓)之價格約為每平方米人民幣13,800至15,000元，停車場之價格約為每個泊車位人民幣155,000至250,000元。吾等假設之單位價格與上述叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料之單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積及質素等因素。

估值證書

第二類－目標集團持作銷售之中國物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 |
|----|---|--|-------------------------|---|
| 4. | 中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 廣澤·紫晶城二期和回遷區部份區域 | 廣澤·紫晶城二期和回遷區(「該發展項目」)為一項大型住宅發展項目，建於總地盤面積約224,939,19平方米之六幅土地上。 該發展項目座落吉林市船營區，鄰近之發展項目多為樓齡與高度不一之住宅大樓、商業與酒店建設項目及多間高校。該發展項目離吉林市火車站及市中心分別約20及10分鐘車程。 該物業由該發展項目部份區域組成，總建築面積約69,978.67平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下： | 於估值日期，該物業為空置。 | 人民幣 438,000,000元 (目標集團應佔100%權益：人民幣438,000,000元) |
| | | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | |
| | | 二期 | | |
| | | 住宅 | 25,784.71 | |
| | | 商業 | 10,010.42 | |
| | | 停車場 | 26,046.00 | |
| | | 小計 | <u>61,841.13</u> | |
| | | 回遷區 | | |
| | | 商業 | 8,137.54 | |
| | | 小計 | <u>8,137.54</u> | |
| | | 總計： | <u><u>69,978.67</u></u> | |

附錄六 B

目標集團之物業估值

於[二零一五年
十月三十一日]
現況下之市值

編號 物業 概況及年期 佔用詳情

據 貴公司告知，該物業於二零一五年竣工。

該物業之土地使用權已按分別於二零五二年三月二十九日及二零五二年五月十八日(作商業用途)及二零八二年三月二十九日及二零八二年五月十八日(作住宅用途)屆滿之各段並存年期授出。

附註：

- 根據日期為二零一二年三月十九日及二零一二年五月九日之國有土地使用權出讓合同—第B02659號、第B02662號及第B02679號，三幅地盤總面積約224,939.19平方米之土地附帶之土地使用權，已授予吉林省廣澤地產有限公司(「吉林省廣澤地產」)，為廣澤地產之全資附屬公司)，兩段並存年期分別為四十年(作商業用途)及七十年(作住宅用途)，土地出讓金為人民幣403,050,000元。
- 根據下列國有土地使用證，該發展項目之土地(總地盤面積約224,939.19平方米)附帶之土地使用權已授予吉林廣澤地產。有關證書之詳情如下：

| 證書編號 | 發出日期 | 地盤面積 (平方米) | 用途及土地使用權屆滿日期 |
|------------------------------|------------|--------------------------|----------------|
| 吉市國用(2012) 第220201001468號 | 二零一二年五月十一日 | 37,423.48 | 住宅：二零八二年三月二十九日 |
| 吉市國用(2012) 第220201001469號 | 二零一二年五月十一日 | 6,083.65 | 商業：二零五二年三月二十九日 |
| 吉市國用(2012) 第220201001471號 | 二零一二年五月十一日 | 100,446.55 | 住宅：二零八二年三月二十九日 |
| 吉市國用(2012) 第220201001472號 | 二零一二年五月十一日 | 3,801.45 | 商業：二零五二年三月二十九日 |
| 吉市國用(2012) 第220201003149號 | 二零一二年八月十六日 | 74,067.10 | 住宅：二零八二年五月十八日 |
| 吉市國用(2012) 第220201003150號 | 二零一二年八月十六日 | 3,116.96 | 商業：二零五二年五月十八日 |
| 總計： | | <u><u>224,939.19</u></u> | |

- 根據日期介乎二零一二年四月一日及二零一二年六月七日之三份建設用地規劃許可證—吉市地字(2012)船第009號、第010號及第019號，吉林廣澤地產獲准使用四幅總地盤面積約226,070.00平方米之土地作發展用途。
- 根據日期介乎二零一二年五月二日及二零一二年七月二十五日之十三份建設工程規劃許可證—吉市建規字(2012)船第009-1至009-5、010-1至010-4及019-1至019-4號，該發展項目之總獲准建設規模約為535,845.00平方米。

附錄六 B

目標集團之物業估值

5. 根據日期介乎二零一二年五月二十五日至二零一二年九月二十一日之九份建設工程施工許可證－第220204201204170201號、220204201204170301號、第220204201204170401號、第220204201204170501號、第220204201204170601號、第220204201204170701號、第220204201204170801號、第220204201206190101號及第220204201206190201號，該發展項目之建設工程已獲准施工，總建設規模約為535,844.00平方米。
6. 根據日期介乎二零一二年九月二十八日至二零一三年三月十四日之三十六份商品房預售許可證－吉市房預字第120913至120920號、121002至121008號及第1303005至1303025號，該發展項目之各座樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約353,914.49平方米。
7. 根據日期均為二零一五年十一月十八日之五十九份竣工證－第J-2015-475至J-2015-533號，該發展項目(總建築面積約525,438.92平方米)之建設工程已獲驗收，而有關驗收已予記錄。
8. 根據日期為二零一三年三月十二日之《城市建設項目產權登記人防意見書》，該物業之防空部份已根據條例按時興建。
9. 據 貴公司告知，該物業之部份區域(總建築面積約11,484.15平方米)已根據多份買賣協議訂約出售，總代價約為人民幣65,300,000元，惟尚未向買家交付。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 誠如 貴公司確認，該物業已作多項抵押。
11. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業之業權出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 吉林廣澤地產合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在餘下土地使用期限內，根據該物業相關按揭條款所規定，吉林廣澤地產有權佔用、使用及開發有關土地，並有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用費或應付土地出讓金；
 - ii. 吉林廣澤房地產已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；
 - iii. 吉林廣澤房地產有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
 - iv. 該物業之建造工程已完成。吉林廣澤房地產可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待吉林廣澤房地產根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，吉林廣澤房地產向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；
 - v. 據吉林廣澤房地產確認，該物業之土地使用權及建造工程並不受限於任何擔保、進一步按揭、扣押、強制徵用或業權之其他限制；及

附錄六 B

目標集團之物業估值

- vi. 按吉林廣澤房地產所提供的文件及其確認之後，已按相關法例及條例在物業內建造防空工作，獲批興建有關防空工作的文件已妥當存檔。於完成有關防空工作後，吉林廣澤房地產於有權將其出租前，必須申請、註冊及取得使用權證，或根據許可證所核准的範疇，以其他合法途徑使用有關防空工作。
12. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣5,000元，商業項目(一樓)約為每平方米人民幣12,500元及停車場約為每平方米人民幣133,000元。
13. 為該物業進行估值時，吾等已參考與該物業有可資比較特徵之若干住宅發展項目、商業發展項目及停車場之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣4,800至5,750元，商業項目(一樓)之價格約為每平方米人民幣13,800至15,000元，停車場之價格約為每個泊車位人民幣130,000至170,000元。吾等假設之單位價格與上述叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料之單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積及質素等因素。

估值證書

第三類－目標集團在中國持有之發展中物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 |
|----|--|---|-------------------|---|
| 5. | 中國 吉林省 白山市 渾江區 201國道北側 廣澤蘭亭一期 | 廣澤蘭亭一期為大型住宅發展項目，建於兩幅總地盤面積約41,429.00平方米之土地上。 該物業座落白山市渾江區，鄰近之發展項目多為樓齡與高度不一之住宅大樓。該發展項目離白山市中心約5分鐘車程。 根據 貴公司提供之最新發展方案，該物業之總建築面積約128,736.30平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下： | 於估值日期，該物業仍在興建中。 | 人民幣 308,000,000元 (目標集團應佔 100%權益： 人民幣 308,000,000元) |
| | | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | |
| | | 一標段 | | |
| | | 住宅 | 58,055.35 | |
| | | 回遷住宅 | 18,286.15 | |
| | | 商業 | 1,480.80 | |
| | | 停車場 | 3,132.00 | |
| | | 民防 | 2,070.70 | |
| | | 配套設施 | 2,401.90 | |
| | | 小計： | 85,426.90 | |
| | | 二標段 | | |
| | | 住宅 | 39,310.47 | |
| | | 配套設施 | 3,998.93 | |
| | | 小計： | 43,309.40 | |
| | | 總計： | <u>128,736.30</u> | |

附錄六 B

目標集團之物業估值

於[二零一五年
十月三十一日]
現況下之市值

編號 物業 概況及年期 佔用詳情

據 貴公司告知，該物業預定，於二零一五年第四季及二零一六年第四季分階段落成。

該物業之土地使用權已按分別於二零一四年八月十八日(作商業用途)、二零一四年八月十八日(作倉庫用途)及二零一四年八月十八日(作住宅用途)屆滿之三段並存年期授出。

附註：

- 根據日期均為二零一四年八月十八日之兩份國有土地使用權出讓合同—第201405及2014007號，地盤面積約41,429.00平方米之土地附帶之土地使用權(包括六幅總地盤面積約5,841.50平方米之土地附帶之地下土地使用權)，已授予白山市廣澤房地產開發有限公司(「白山廣澤房地產」，為廣澤地產之全資附屬公司)，三段年期分別為四十年(作商業用途)、五十年(作倉庫用途)及七十年(作住宅用途)，總土地出讓金為人民幣14,589,456元。
- 根據下列國有土地使用證，總地盤面積約41,429.00平方米之兩幅土地附帶之土地使用權連同總面積約5,841.50平方米之土地附帶之地下土地使用權已授予白山廣澤房地產。有關證書之詳情如下：

| 證書編號 | 發出日期 | 地盤面積 (平方米) | 用途及土地使用權屆滿日期 |
|------------------------|-------------|------------------|---------------|
| 土地使用權 | | | |
| 白山市國用(2014)第060000092號 | 二零一四年八月二十八日 | 39,276.42 | 住宅：二零一四年八月十八日 |
| 白山市國用(2014)第060000093號 | 二零一四年八月二十八日 | 2,152.58 | 商業：二零一四年八月十八日 |
| | 小計： | 41,429.00 | |
| 地下土地使用權 | | | |
| 白山市國用(2014)第060000096號 | 二零一四年九月十二日 | 1,044.00 | 倉庫：二零一四年八月十八日 |
| 白山市國用(2014)第060000097號 | 二零一四年九月十二日 | 1,044.00 | 倉庫：二零一四年八月十八日 |
| 白山市國用(2014)第060000098號 | 二零一四年九月十二日 | 2,070.70 | 倉庫：二零一四年八月十八日 |
| 白山市國用(2014)第060000099號 | 二零一四年九月十二日 | 313.10 | 倉庫：二零一四年八月十八日 |
| 白山市國用(2014)第060000100號 | 二零一四年九月十二日 | 325.70 | 倉庫：二零一四年八月十八日 |
| 白山市國用(2014)第060000101號 | 二零一四年九月十二日 | 1,044.00 | 倉庫：二零一四年八月十八日 |
| | 小計： | 5,841.50 | |

附錄六 B

目標集團之物業估值

3. 根據日期為二零一四年八月二十九日之建設用地規劃許可證—白山規地字第2014065號，[白山廣澤房地產]獲准使用地盤面積約80,166.00平方米之土地作發展用途(包括6,221.00平方米之土地用作興建道路)，當中地盤面積為約41,429.00平方米之部份地區分配予該物業發展項目。
4. 根據日期為二零一四年九月二十九日之建設工程規劃許可證—白山規建字第2014054號，該物業之總獲准建設規模約為128,736.30平方米。
5. 根據日期為二零一四年十二月二十三日之建設工程施工許可證第2206022014122312601號，該物業部份區域之建設工程已獲准施工，總建設規模約為42,349.00平方米。
6. 根據日期均為二零一五年一月三十一日之五份商品房預售許可證—(白山)房預售證第2015017至2015021號，該物業之部份區域已獲准預售，涉及之總建築面積約為42,224.02平方米。
7. 根據日期為二零一四年九月十九日之《結合民用建築修建防空地下室項目報建審批表》，該物業之防空工程已獲准施工。
8. 據 貴公司告知，於估值日期已支付之總建築成本為人民幣86,700,000元，而建成該物業之估計未清償建築成本為人民幣160,400,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 據 貴公司告知，該物業之部份區域(總建築面積約2,883.30平方米)已根據多份買賣協議作出預售，總代價約為人民幣11,900,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日期之市值為人民幣565,000,000元。
11. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業之業權出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 白山廣澤房地產合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在該物業餘下土地使用期限內，白山廣澤房地產有權佔用、使用及開發有關土地，並有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用費或應付土地出讓金；
 - ii. 白山廣澤房地產已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；
 - iii. 白山廣澤房地產有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；

附錄六 B

目標集團之物業估值

- iv. 待達成該物業建造工程之竣工驗檢，白山廣澤房地產可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待白山廣澤房地產根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，白山廣澤房地產向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
 - v. 據白山廣澤房地產確認，該物業之土地使用權及建造工程並不受限於任何擔保、進一步按揭、扣押、強制徵用或業權之其他限制；及
 - vi. 如白山廣澤房地產提供及確認之文件所述，已根據相關法律及法規在物業內進行防空建造工程，且有關防空建造工程之批文已妥當存檔。完成有關防空工程後，白山廣澤房地產將申請、登記及取得使用證，其後方有權按照許可所批准之範圍出租或以其他合法方式使用該等防空工程。
12. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣5,700元、商業項目（一樓）約為每平方米人民幣8,600元，而停車場則約為每個泊車位人民幣153,000元。
13. 為該物業進行估值時，吾等已參考與該物業有可資比較特徵之若干住宅發展項目、商業發展項目及停車場之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣5,350至7,600元，商業項目（一樓）之價格約為每平方米人民幣10,000至11,700元，而停車場之價格約為每個泊車位人民幣140,000至170,000元。吾等假設之單位價格與上述叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料之單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）時間、地點、面積及質素等因素。

估值證書

第三類－目標集團在中國持有之發展中物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 | | | | | | | | | | |
|------|--|---|------|----------------------|----|------------|----|----------|------|--------|-----|-------------------|-----------------|---|
| 6. | 中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 廣澤·紫晶城 第II-C期 廣澤·瀾香 | <p>廣澤·紫晶城第II-C期(「該發展項目」)為一項大型住宅發展項目，建於一幅地盤面積約92,590.67平方米之土地上。</p> <p>該物業座落吉林市船營區，鄰近之發展項目多為樓齡與高度不一之住宅大樓、商業與酒店建設項目及多間高校。該發展項目離吉林市火車站及市中心分別約20及10分鐘車程。</p> <p>根據 貴公司提供之最新發展方案，該物業之總建築面積約107,469.00平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>105,499.00</td></tr><tr><td>商業</td><td>1,770.00</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>200.00</td></tr><tr><td>小計：</td><td><u>107,469.00</u></td></tr></tbody></table> <p>據 貴公司告知，該物業預定於二零一六年第一季落成。</p> <p>該物業之土地使用權已按於二零八二年五月十八日(作住宅用途)屆滿之年期授出。</p> | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | 住宅 | 105,499.00 | 商業 | 1,770.00 | 配套設施 | 200.00 | 小計： | <u>107,469.00</u> | 於估值日期，該物業仍在興建中。 | 人民幣 1,143,000,000元 (目標集團應佔 100%權益： 人民幣 1,143,000,000元) |
| 用途 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 105,499.00 | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 1,770.00 | | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 200.00 | | | | | | | | | | | | | |
| 小計： | <u>107,469.00</u> | | | | | | | | | | | | | |

附錄六 B

目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一二年五月十日之國有土地使用權出讓合同—第B02682號，地盤面積約92,590.67平方米之土地附帶之土地使用權，已授予吉林廣澤地產有限公司（「吉林廣澤地產」，為廣澤地產之全資附屬公司），年期為七十年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣163,530,000元。
2. 根據日期為二零一三年一月七日之國有土地使用證—吉市國用(2013)第220201000084號，地盤面積約92,590.67平方米之物業土地附帶之土地使用權已授予吉林廣澤地產，年期於二零一二年五月十八日屆滿，作住宅用途。
3. 根據日期為二零一二年六月七日之建設用地規劃許可證—吉市地字(2012)船第020號，吉林廣澤地產獲准使用一幅地盤面積約93,056.00平方米之土地作發展用途。
4. 根據日期均為二零一二年十二月十九日之五份建設工程規劃許可證—吉市建規字(2012)船第020-1至202-5號，該物業之總獲准建設規模約為107,469.00平方米。
5. 根據日期均為二零一三年一月十日之十七份建設工程施工許可證—第220204201211270201、220204201206190301號及220204201211272301至220204201211272315，該物業部份區域之建設工程已獲准施工，總建設規模約為107,469.00平方米。
6. 根據日期介乎二零一四年二月二十五日至二零一四年八月二十八日之四十七份商品房預售許可證—吉市房預字第1402001至1402009、1403012至1403028、1405021至1405029、1408067至1408077及1408086號，該物業之各座樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約93,610.10平方米。
7. 根據日期為二零一四年四月二十日之《結建人防工程建設審批表》，該物業之防空工程已獲准於地盤外施工。
8. 據 貴公司告知，於估值日期已支付之總建築成本為約人民幣284,000,000元，而建成該物業之估計未清償建築成本為約人民幣206,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 據 貴公司告知，該物業之部份區域（總建築面積約37,890.46平方米）已根據多份買賣協議作出預售，總代價約為人民幣332,000,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日期之市值為人民幣1,454,700,000元。

附錄六 B

目標集團之物業估值

11. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業之業權出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 吉林廣澤地產合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在該物業餘下土地使用期限內，吉林廣澤地產有權佔用、使用及開發有關土地，並有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用費或應付土地出讓金；
 - ii. 吉林廣澤房地產已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；
 - iii. 吉林廣澤房地產有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
 - iv. 待達成該物業建造工程之竣工驗檢，吉林廣澤房地產可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待吉林廣澤房地產根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，吉林廣澤房地產向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
 - v. 據吉林廣澤房地產確認，該物業之土地使用權及建造工程並不受限於任何擔保、進一步按揭、扣押、強制徵用或業權之其他限制；及
 - vi. 該物業之防空建造工程申請已妥當存檔及有關防空工程將於地盤外進行。
12. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣16,400元，而商業項目(一樓)則約為每平方米人民幣14,200元。
13. 為該物業進行估值時，吾等已參考與該物業有可資比較特徵之若干住宅發展項目及商業發展項目之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣13,800至16,600元，而商業項目(一樓)之價格則約為每平方米人民幣13,800至15,000元。吾等假設之單位價格與上述叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料之單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積及質素等因素。

估值證書

第三類－目標集團在中國持有之發展中物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 | | | | | | | | | | | | |
|------------|-----------------------------|---|-----------------|---|----|-----------|----|----------|-----|-----------|------|--------|------------|-------------------------|--|--|
| 7. | 中國吉林省延吉市公園路南側及金達萊北街東側廣澤紅府一期 | <p>廣澤紅府一期為一項開發之大型住宅發展項目，建於一幅地盤面積約32,986.87平方米之土地上。</p> <p>該物業座落延吉市公園路及金達萊北街交界，鄰近之發展項目多為各類住宅大樓、政府大樓及公共設施。該發展項目離延吉市中心、延吉火車站及延吉朝陽川國際機場約10分鐘車程。</p> <p>根據 貴公司提供之最新發展方案，該物業之總建築面積約82,315.35平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：</p> | 於估值日期，該物業仍在興建中。 | 人民幣296,000,000元 (目標集團應佔100%權益：人民幣296,000,000元) | | | | | | | | | | | | |
| | | <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>62,115.64</td></tr><tr><td>商業</td><td>9,035.78</td></tr><tr><td>停車場</td><td>10,713.75</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>450.18</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>82,315.35</u></td></tr></tbody></table> | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | 住宅 | 62,115.64 | 商業 | 9,035.78 | 停車場 | 10,713.75 | 配套設施 | 450.18 | 總計： | <u>82,315.35</u> | | |
| 用途 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 62,115.64 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 9,035.78 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 10,713.75 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 450.18 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>82,315.35</u> | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>據 貴公司告知，該物業預定於二零一六年第三季落成。</p> <p>該物業之土地使用權已按分別於二零一四年八月三日(作商業用途)及二零一四年八月三日(作住宅用途)屆滿之兩段並存年期授出。</p> | | | | | | | | | | | | | | |

附錄六 B

目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一四年八月四日之國有土地使用權出讓合同—延州第2014-028號，地盤面積約32,986.87平方米之物業土地附帶之土地使用權，已授予延吉市惠澤房地產開發有限公司(「延吉惠澤」，為廣澤地產之全資附屬公司)，兩段並存年期分別為四十年(作商業用途)及七十年(作住宅用途)，土地出讓金為人民幣79,222,164元。
2. 根據日期均為二零一四年九月十六日之兩份國有土地使用證—延國用(2014)第24361及24365號，總地盤面積約32,986.87平方米之物業土地附帶之土地使用權已授予延吉惠澤，兩段並存年期分別於二零一四年八月三日(作商業用途)及二零一四年八月三日(作住宅用途)屆滿。
3. 根據日期為二零一四年六月三日之建設用地規劃許可證—地字第YD-SQ2014017號，延吉惠澤獲准使用一幅地盤面積約33,030.00平方米之土地作發展用途。
4. 根據日期為二零一四年十月二十一日之建設工程規劃許可證—建字第GC-SQ2014054號，該物業之總獲准建設規模約為82,315.35平方米。
5. 根據日期均為二零一四年十一月二十四日之兩份建設工程施工許可證—第222401201411240201及222401201411240301號，該物業之建設工程已獲准施工，總建設規模約為82,300.00平方米。
6. 根據日期均為二零一五年五月七日之六份商品房預售許可證—Yan Fang Xu Zi第2015026至2015031號，該物業之各座樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約56,685.06平方米。
7. 根據日期為二零一四年十月十日之《結合民用建築修建防空地下室項目報建審批表》，該物業之防空工程已獲准施工。
8. 據 貴公司告知，於估值日期已支付之總建築成本為約人民幣69,200,000元，而建成該物業之估計未清償建築成本為約人民幣144,800,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 據 貴公司告知，部分物業(總建築面積約23,038.04平方米)已根據多份買賣協議預售，總代價為約人民幣107,400,000元。吾等於估值時已計及上述金額。
10. 假設該物業已竣工，則其於估值日期之市值為人民幣553,800,000元。

附錄六 B

目標集團之物業估值

11. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業之業權出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 延吉惠澤合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在該物業餘下土地使用期限內，延吉惠澤有權佔用、使用及開發有關土地，並有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用費或應付土地出讓金；
 - ii. 延吉惠澤已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；
 - iii. 待達成該物業建造工程之竣工驗檢，延吉惠澤可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待延吉惠澤根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，延吉惠澤向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
 - iv. 延吉惠澤有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
 - v. 據延吉惠澤確認，該物業之土地使用權及建造工程並不受限於任何擔保、進一步按揭、扣押、強制徵用或業權之其他限制；及
 - vi. 如延吉惠澤提供及確認之文件所述，已根據相關法律及法規在物業內進行防空建造工程，且有關防空建造工程之批文已妥當存檔。完成有關防空工程後，延吉惠澤將申請、登記及取得使用證，其後方有權按照許可所批准之範圍出租或以其他合法方式使用該等防空工程。
12. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣6,000元、商業項目(一樓至二樓)約為每平方米人民幣150,000元，而停車場則約為每個泊車位人民幣20,100元。
13. 為該物業進行估值時，吾等已參考與該物業有可資比較特徵之若干住宅發展項目、商業發展項目及停車場之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣6,070至6,470元，商業項目(一樓)之價格約為每平方米人民幣120,000至200,000元，而停車場之價格約為每個泊車位人民幣17,800至33,600元。吾等假設之單位價格與上述銷售交易及叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料之單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

第三類－目標集團在中國持有之發展中物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------|---|------|----------------------|----|------------|----|----------|-----|-----------|------|--------|------------|--------------------------|------------------------|--|
| 8. | 中國吉林省延吉市延西街梨花路南側及金達萊北街西側廣澤紅府二期 | <p>廣澤紅府二期為一項開發之大型住宅發展項目，建於一幅地盤面積約51,854.90平方米之土地上。</p> <p>該物業座落延吉市公園路及金達萊北街交界，鄰近之發展項目多為各類住宅大樓、政府大樓及公共設施。該發展項目離延吉市中心、延吉火車站及延吉朝陽川國際機場約10分鐘車程。</p> <p>根據 貴公司提供之最新發展方案，該物業之總建築面積約130,700.00平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>101,850.00</td></tr><tr><td>商業</td><td>8,400.00</td></tr><tr><td>停車場</td><td>20,000.00</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>450.00</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>130,700.00</u></td></tr></tbody></table> | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | 住宅 | 101,850.00 | 商業 | 8,400.00 | 停車場 | 20,000.00 | 配套設施 | 450.00 | 總計： | <u>130,700.00</u> | <p>於估值日期，該物業仍在興建中。</p> | <p>人民幣 209,000,000元</p> <p>(目標集團應佔 100%權益： 人民幣 209,000,000元)</p> |
| 用途 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 101,850.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商業 | 8,400.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 20,000.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 450.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>130,700.00</u> | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>據 貴公司告知，該物業預定於二零一七年第二季落成。</p> <p>該物業之土地使用權已按分別於二零五五年九月十三日(作商業用途)及二零八五年九月十三日(作住宅用途)屆滿之兩段並存年期授出。</p> | | | | | | | | | | | | | | |

附錄六 B

目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一五年九月十四日之國有土地使用權出讓合同—第 YSG2015032 號，地盤面積約 51,854.90 平方米之物業土地附帶之土地使用權，已授予延吉市惠澤房地產開發有限公司（「延吉惠澤」，為廣澤地產之全資附屬公司），兩段並存年期分別為四十年（作商業用途）及七十年（作住宅用途），土地出讓金為人民幣 121,778,960 元。
2. 根據日期均為二零一五年九月三十日之兩份國有土地使用證—延國用(2015)第 27741 及 27742 號，總地盤面積約 51,854.90 平方米之物業土地附帶之土地使用權已授予延吉惠澤，兩段並存年期分別於二零一五年九月十三日（作商業用途）及二零一五年九月十三日（作住宅用途）屆滿。
3. 根據日期為二零一五年八月十日之建設用地規劃許可證—地字第 YD-SQ2015031 號，延吉惠澤獲准使用一幅地盤面積約 51,870.00 平方米之土地作發展用途。
4. 根據日期為二零一五年九月二十三日之建設工程規劃許可證—建字第 GC-SQ2015032 號，該物業之多棟樓宇之總獲准建設規模約為 47,054.25 平方米。

據 貴公司告知，上文所述建設工程規劃許可證內載列之樓宇僅包括物業之一部份。
5. 根據日期為二零一五年九月三十日之建設工程施工許可證—第 222401201509300101 號，該物業之多棟樓宇之建設工程已獲准施工，總建設規模約為 47,054.25 平方米。

據 貴公司告知，上文所述建設工程規劃許可證內載列之樓宇僅包括物業之一部份。
6. 根據日期均為二零一五年十一月六日之四份商品房預售許可證—Yan Fang Xu Zi 第 2015113 至 2015116 號，該物業之各座樓宇已獲准預售，涉及之總建築面積約 46,793.72 平方米。
7. 根據日期為二零一五年九月十日之《結合民用建築修建防空地下室專案報建審批表》，該物業之防空工程已獲准於地盤外施工。
8. 據 貴公司告知，於估值日期已支付之總建築成本為人民幣 10,100,000 元，而建成該物業之估計未清償建築成本為人民幣 300,300,000 元。吾等於估值時已計及上述金額。
9. 假設該物業已竣工，則其於估值日期之市值為人民幣 731,800,000 元。
10. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業之業權出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 延吉惠澤合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在餘下土地使用期限內，根據該物業相關按揭條款所規定，延吉惠澤有權佔用、使用及開發有關土地，並有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用費或應付土地出讓金；
 - ii. 延吉惠澤已根據法律就該物業之建造工程向有關政府機構取得必要之許可證及批文，而有關許可證及批文並無撤銷、更改或廢除；

附錄六 B

目標集團之物業估值

- iii. 待達成該物業建造工程之竣工驗檢，延吉惠澤可向相關房屋行政機關申請業權文件，連同相關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及房屋竣工驗檢文件。待延吉惠澤根據前述文件建築物業，以及取得相關房屋竣工驗檢文件後，延吉惠澤向相關房屋行政機關申請業權文件不會遭遇重大法律障礙；及
 - iv. 延吉惠澤有權預售上述商品房預售許可證所述之樓宇；
 - v. 據延吉惠澤確認，該物業之土地使用權及建造工程並不受限於任何擔保、進一步按揭、扣押、強制徵用或業權之其他限制；及
 - vi. 該物業之防空建造工程申請已妥當存檔及有關防空工程將於地盤外進行。
11. 進行估值時，吾等假設住宅項目之平均單位價格約為每平方米人民幣5,300元、商業項目(一樓至二樓)約為每平方米人民幣120,000元，而停車場則約為每個泊車位人民幣15,800元。
12. 為該物業進行估值時，吾等已參考與該物業有可資比較特徵之若干住宅發展項目、商業發展項目及停車場之各項叫價參考資料。該等叫價參考資料中，住宅項目之價格約為每平方米人民幣6,070至6,470元，商業項目(一樓)之價格約為每平方米人民幣17,800至33,600元，而停車場之價格約為每個泊車位人民幣120,000至200,000元。吾等假設之單位價格與上述銷售交易及叫價參考資料一致。於達致主要假設之過程中，該等叫價參考資料之單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

估值證書

第四類－目標集團持作未來發展之中國物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 |
|----|--|---|--|---|
| 9. | 位於中國吉林省白山市撫松縣東崗鎮果松村之長白山廣澤果松小鎮國際度假村A-2-2號、A-8-1號、A-8-2號、A-11-5號、B-1-1號、B-2號、B-3號、B-4-1號、B-4-2號、B-4-3號、B-5-1號、B-5-2號、B-6-2號、B-6-3號、B-7-1號及B-7-2號地段 | <p>該物業由十六幅土地組成，總地盤面積約668,922.67平方米，而大型高級度假發展項目長白山廣澤果松小鎮國際度假村計劃建於有關土地上。</p> <p>該物業座落白山市撫松縣果松村，位於S302省道西側。該發展項目之北面邊界毗連萬達長白山國際度假村南區。該物業離白山市長白山機場及撫松縣中心分別約30分鐘及一小時車程。</p> | <p>於估值日期，該物業為空地。</p> <p>吾等實地視察該物業時，發現該物業外圍之基礎設施經已落成。</p> | <p>人民幣 3,310,000,000 元</p> <p>(目標集團應佔 65%權益： 人民幣 2,151,500,000 元)</p> |

根據吾等獲提供之資料，該物業計劃開發成高級度假發展項目，設有酒店、水療中心、主題公園、獨立屋、套房、療養院及購物街。據 貴公司告知，該物業之最高可建建築面積約為[1,150,627.00]平方米。該物業之詳細發展計劃尚未定案。

該物業之土地使用權已按分別於二零五二年十一月八日(作商業用途)、二零六二年十一月八日(作工業及其他用途)及二零八二年十一月八日(作住宅用途)屆滿之三段並存年期授出。

附錄六 B

目標集團之物業估值

附註：

- 根據日期均為二零一二年十一月八日之十四份國有土地使用權出讓合同—第2012-023至2012-036號，以及日期均為二零一四年三月三十日至二零一五年一月十四日之間之十六份變更協議，十六幅總地盤面積約668,922.67平方米之土地附帶之土地使用權，已授予撫松廣澤房地產開發有限公司（「撫松廣澤」，為廣澤地產擁有65%權益之附屬公司及貴公司擁有35%權益之聯營公司），三段並存年期分別為四十年（作商業用途）、五十年（作供暖配套用途）及七十年（作住宅用途），總土地出讓金為人民幣355,222,536元。
- 根據下列國有土地使用證，總地盤面積約668,922.67平方米之物業土地附帶之土地使用權，已授予撫松廣澤。有關證書之詳情如下：

| 證書編號 | 發出日期 | 地盤面積 (平方米) | 用途及土地使用權屆滿日期 |
|--------------------------|------------|-------------------|-----------------|
| 撫國用(2014) 第062100231號 | 二零一四年五月四日 | 46,631.38 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2014) 第062100232號 | 二零一四年五月四日 | 31,482.88 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2014) 第062100233號 | 二零一四年五月四日 | 31,771.38 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2014) 第062100244號 | 二零一四年五月十二日 | 14,680.00 | 公共設施：二零六二年十一月八日 |
| 撫國用(2015)第 062100266號 | 二零一五年七月六日 | 17,521.19 | 住宅：二零八二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100267號 | 二零一五年七月六日 | 11,680.80 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100268號 | 二零一五年七月六日 | 41,751.19 | 住宅：二零八二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100269號 | 二零一五年七月六日 | 27,834.15 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100270號 | 二零一五年七月六日 | 59,066.75 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100271號 | 二零一五年七月六日 | 62,434.19 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100272號 | 二零一五年七月六日 | 32,127.18 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100273號 | 二零一五年七月六日 | 32,235.54 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100274號 | 二零一五年七月六日 | 30,904.37 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100275號 | 二零一五年七月六日 | 73,672.23 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100276號 | 二零一五年七月七日 | 36,908.46 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100277號 | 二零一五年七月七日 | 36,540.60 | 住宅：二零八二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100278號 | 二零一五年七月七日 | 24,360.40 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100279號 | 二零一五年七月七日 | 28,919.42 | 住宅：二零八二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100280號 | 二零一五年七月七日 | 19,279.62 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100281號 | 二零一五年七月七日 | 5,472.60 | 住宅：二零八二年十一月八日 |
| 撫國用(2015) 第062100282號 | 二零一五年七月七日 | 3,648.40 | 商業：二零五二年十一月八日 |
| 總計： | | <u>668,922.67</u> | |

附錄六 B

目標集團之物業估值

3. 根據日期為二零一五年六月二十五日之《關於撫松廣澤房地產開發有限公司果松組團A、B區地塊建設項目建設年限延期的批覆》，撫松廣澤已取得批准將物業土地之建設工程施工日期延至二零一六年十二月。
4. 根據日期介乎二零一四年四月二十三日至二零一五年七月六日之16份建設用地規劃許可證—撫東崗地字第2014005號及撫新城地字第2014006至2014008號、第2014025號及第2015012-1至11號，撫松廣澤獲准使用十七幅總地盤面積約754,705.98平方米之土地作發展用途。
5. 根據日期為二零一五年七月三十一日之建設工程規劃許可證—撫新城建字第2015024號，該物業之多棟樓宇之總獲准建設規模約為76,002.64平方米。

據 貴公司告知，上文所述建設工程規劃許可證內載列之樓宇僅包括物業之一部份。

6. 據 貴公司告知，於估值日期，該物業須支付未付地價約人民幣14,724,701.38元。吾等之估值並未計及應付該未付地價，因為根據撫松縣國有國土資源部發出日期為二零一五年八月十一日之確認函，撫松廣澤已就延遲支付該款項取得政府同意。
7. 據 貴公司告知，撫松廣澤正為該物業申請建設工程施工許可證。
8. 據 貴公司確認，撫松廣澤確認，該物業已作多項抵押。
9. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業之業權出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 於結付未付地價後，撫松廣澤合法擁有該物業之已授出土地使用權，並受中國法律保障。在該物業餘下土地使用期限內及根據該物業相關按揭條款所規定，撫松廣澤有權佔用、使用及開發有關土地，並有權轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外土地使用費或應付土地出讓金；
 - ii. 撫松廣澤已就該物業之建造工程部份取得土地規劃許可證及建設工程規劃許可證，而有關許可證生效及並無被撤銷、更改或廢除；
 - iii. 據撫松廣澤確認，除上述按揭外，該物業之土地使用權並不受限於任何擔保、進一步按揭、扣押、強制徵用或業權之其他限制。
10. 進行估值時，吾等假設住宅用地之樓面地價約為每平方米人民幣2,780元、商業用地約為每平方米人民幣2,790元以及其他用途土地約為每平方米人民幣430元。
11. 為該物業進行估值時，吾等已參考與該物業有可資比較特徵之若干地盤之近期銷售交易。該等銷售交易中，住宅用地之樓面地價約為每平方米人民幣3,330至3,530元、商業用地約為每平方米人民幣3,370至3,500元及其他用途土地約為每平方米人民幣380至560元。吾等假設之樓面地價與上述銷售交易一致。於達致主要假設之過程中，該等銷售交易之樓面地價已作適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點及可建建築面積等因素。

* 樓面地價為基於每平方米可建建築面積分析得出之售價，常用於分析土地銷售交易。

估值證書

第五類—目標集團將予收購之中國物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 | | | | | | | | | | | | |
|------------|--|--|------|----------------------|----|-----------|-----|----------|----|----------|------|----------|------------|-------------------------|---------------|-------|
| 10. | 中國 吉林省 白山市 渾江區 201國道北側 廣澤蘭亭二期 | <p>廣澤蘭亭二期為大型住宅發展項目，將建於一幅地盤面積約32,516.00平方米之土地上。</p> <p>該物業座落白山市渾江區，鄰近之發展項目多為樓齡及高度不一之住宅大樓。該發展項目離白山市中心約5分鐘車程。</p> <p>根據 貴公司提供之最新發展方案，該物業之總建築面積約84,333.40平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>68,822.80</td></tr><tr><td>停車場</td><td>4,450.40</td></tr><tr><td>民防</td><td>5,429.30</td></tr><tr><td>配套設施</td><td>5,630.90</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>84,333.40</u></td></tr></tbody></table> | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | 住宅 | 68,822.80 | 停車場 | 4,450.40 | 民防 | 5,429.30 | 配套設施 | 5,630.90 | 總計： | <u>84,333.40</u> | 於估值日期，該物業為空地。 | 無商業價值 |
| 用途 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 68,822.80 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 停車場 | 4,450.40 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 民防 | 5,429.30 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 配套設施 | 5,630.90 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>84,333.40</u> | | | | | | | | | | | | | | | |

該物業之土地使用權將按70年期限授出(作住宅用途)。

附錄六 B

目標集團之物業估值

附註：

1. 根據日期為二零一四年二月十日之成交確認書，白山市廣澤房地產開發有限公司（「白山廣澤房地產」，為廣澤地產之全資附屬公司）已在拍賣中贏得[2013] G029-1號地段之土地使用權，涉及之地盤面積約73,945.00平方米，土地出讓金為人民幣25,781,200元。

據 貴公司告知，該物業僅包括上述交易確認函內所述土地之一部份。

2. 根據日期為二零一四年八月二十九日之建設用地規劃許可證—白山規地字第2014065號，白山廣澤房地產獲准使用地盤面積約80,166.00平方米之物業土地作發展用途（包括6,221.00平方米之土地用作興建道路）。
3. 於估值過程中，吾等並無賦予該物業任何商業價值，因為目標集團於估值日期並未取得任何有效之業權文件。倘目標集團繳付所有土地出讓金並取得該物業之合適國有土地使用證，則該物業於估值日期之市值將為人民幣22,600,000元（目標集團應佔100%權益：人民幣22,600,000元）。

估值證書

第六類－目標集團租賃之中國物業

| 編號 | 物業 | 概況及租賃詳情 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 |
|-----|---|--|-------------------------|----------------------|
| 11. | 中國 吉林省 白山市 撫松縣 松江河鎮 白山街3委3組 第533座 部份區域 | <p>該物業由一個辦公室單位組成，位於一座於二零零七年落成之兩層高商業大樓之一樓。</p> <p>該物業之總建築面積約為12.00平方米。</p> <p>該物業由撫松果松會務服務有限公司（「撫松果松會務」，為撫松廣澤房地產開發有限公司之全資附屬公司）向魯濤（「出租人」，為獨立第三方）租賃，租期於二零一八年八月一日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業由目標集團佔用作辦公室用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 該物業由撫松果松會務向出租人租賃，租期由二零一五年七月三十日開始，並於二零一八年八月一日屆滿，租金為零元。
2. 租賃協議已正式登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業之租賃協議出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 有效並具有法律約束力之租賃協議；及
 - ii. 於租賃期內，撫松果松會務有權佔用及使用該物業。

估值證書

第六類－目標集團租賃之中國物業

| 編號 | 物業 | 概況及租賃詳情 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 |
|-----|---|--|-------------------------|----------------------|
| 12. | 中國 吉林省 白山市撫松縣 松江河鎮 白山街3委3組 第533座 部份區域 | <p>該物業由一個辦公室單位組成，位於一座於二零零七年落成之兩層高商業大樓之一樓。</p> <p>該物業之總建築面積約為11.00平方米。</p> <p>該物業由撫松果松特產有限公司（「撫松果松特產」，為撫松廣澤房地產開發有限公司之全資附屬公司）向魯濤（「出租人」，為獨立第三方）租賃，租期於二零二零年八月一日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業由目標集團佔用作辦公室用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 該物業由撫松果松特產向出租人租賃，租期由二零一五年七月三十日開始，並於二零二零年八月一日屆滿，租金為零元。
2. 租賃協議已正式登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業之租賃協議出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 有效並具有法律約束力之租賃協議；及
 - ii. 於租賃期內，撫松果松特產有權佔用及使用該物業。

估值證書

第六類—目標集團租賃之中國物業

| 編號 | 物業 | 概況及租賃詳情 | 佔用詳情 | 於[二零一五年十月三十一日]現況下之市值 |
|-----|---|---|-------------------------|----------------------|
| 13. | 中國 吉林省 白山市撫松縣 松江河鎮 白山街3委3組 第533座 部份區域 | <p>該物業由一個辦公室單位組成，位於一座於二零零七年落成之兩層高商業大樓之一樓。</p> <p>該物業之總建築面積約為20.00平方米。</p> <p>該物業由吉林省廣澤酒店管理有限有限公司（「吉林廣澤酒店管理」，為撫松廣澤房地產開發有限公司之全資附屬公司）向魯濤（「出租人」，為獨立第三方）租賃，租期於二零二五年八月一日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業由目標集團佔用作辦公室用途。 | 無商業價值 |

附註：

1. 該物業由吉林廣澤酒店管理向出租人租賃，租期由二零一五年七月三十日開始，並於二零二五年八月一日屆滿，租金為零元。
2. 租賃協議已正式登記。
3. 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該物業之租賃協議出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 有效並具有法律約束力之租賃協議；及
 - ii. 於租賃期內，吉林廣澤酒店管理有權佔用及使用該物業。

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對萬升之物業於二零一五年十月三十一日之估值意見而發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為本公司於二零一五年十二月二十八日刊發之通函而編製。



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二座23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地理代理牌照：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對吉林市萬升房地產開發有限公司(下文稱「吉林萬升」)所持有及將由廣澤地產有限公司(下文稱「貴公司」)收購位於中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值，並確認吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一五年十月三十一日(「估值日」)之估值意見，以載入通函內。

估值基準

吾等就各物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃「在自願買家與自願賣家經過適當推銷後基於公平原則，並在知情、審慎及不受脅迫之情況下，交易雙方於估值日進行一項資產或負債交換之估計金額」。

市場價值理解為不考慮買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅務或潛在稅務估算之資產或負債價值。

吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12應用指引，並根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)而編製。

物業分類及估值方法

第一類物業乃由吉林萬升於中國持有作銷售用途。吾等對該物業進行估值時，乃採用直接比較法，假設該物業按現有狀況交吉出售，並參考相關市場內可供比較的銷售交易。

第二類物業乃由吉林萬升於中國持有作未來發展用途的空置土地。吾等對該物業進行估值時，乃參考相關市場內可供比較的土地交易，並假設該物業按現有狀況交吉出售。

業權調查

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定是否有任何可能未顯示於交予吾等之副本上之修訂。吾等於估值過程中，在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，以及 貴公司之中國法律顧問通商律師事務所所出具與中國物業業權有關之法律意見。

估值考慮因素及假設

對中國物業估值時，吾等假設已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金。除另有說明外，吾等亦假設物業擁有人具有可強制執行之業權，以及於其各自所獲授之整段未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、轉讓、租賃及出讓物業之權利。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、合計及未付建築成本、土地及樓面面積、交易記錄、售價、買賣協議及一切其他相關事宜之資料及意見。估值證書所列之尺寸、度量及面積乃基於吾等獲提供之文件所載之資料，故僅為約數。吾等並無進行實地度量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知所提供之資料並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致有根據的意見。

吾等之估值並無考慮任何物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。物業的實地視察由胡建明先生及多名估值助理於二零一五年九月進行。胡建明先生為英國皇家特許測量師學會的專業會員。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合未來發展。吾等編製估值時乃假設上述方面均符合要求，且在發展期間不會產生非經常性開支或延誤。

備註

除另有說明外，全部貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

廣澤地產有限公司
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈
35樓3505-3506室

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事

劉振權

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零一五年十二月二十八日

附註：劉振權為合資格測量師，取得資格後在中國及香港物業估值方面擁有逾22年經驗。

估值概要

| 編號 | 物業 | 於二零一五年 十月三十一日 現況下之市值 (人民幣) |
|-----------------------------|--|-------------------------------------|
| 第一類－吉林萬升在中國持作銷售之物業 | | |
| 1. | 中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 萬升•前城國際 第I期及第II期部份 | 210,000,000 |
| | 第一類小計： | <hr/> 210,000,000 |
| 第二類－吉林萬升在中國持作未來發展之物業 | | |
| 2. | 中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 萬升•前城國際 第II期餘下部份 | 26,000,000 |
| | 第二類小計： | <hr/> 26,000,000 |
| | 總計： | 236,000,000 |

估值證書

第一類－吉林萬升在中國持作銷售之物業

於二零一五年
十月三十一日
現況下之市值

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | |
|----|--|---|--------------|---------------------|
| 1. | 中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 萬升•前城國際 第I期及第II期部份 | 萬升•前城國際(「該發展項目」)為一個大型住宅發展項目，座落於兩幅總地盤面積約為88,707.29平方米之土地上。 該發展項目位於吉林市船營區解放西路與秀水街交匯處西北角，距離吉林西火車站約一公里，毗鄰以各類新舊高矮不一的住宅發展項目為主，約15分鐘車程可到達船營區中心點，約1小時車程抵達長春龍嘉國際機場。 | 於估值日，該物業為空置。 | 人民幣 210,000,000元 |

該物業包括該發展項目之第I期及第II期一部份，總建築面積約為60,043.28平方米，該物業之用途及概約建築面積詳情如下：

| 用途 | 概約建築面積 (平方米) |
|-----|------------------|
| 住宅 | 20,978.40 |
| 商業 | 11,344.68 |
| 寫字樓 | 3,850.62 |
| 倉庫 | 4,226.97 |
| 車位 | 19,642.61 |
| 總計： | <u>60,043.28</u> |

貴公司表示，該物業之建築工程已於二零一四年完成。

該發展項目已獲授土地使用權，設兩段並存期限，商業及住宅用途分別於二零一五年四月二十二日及二零一八年四月二十二日屆滿。

附錄六 C

萬升之估值報告

附註：

1. 根據日期為二零一一年四月十八日之國有土地使用權出讓合同第B1675及B1676號，兩幅總地盤面積約為88,707.29平方米之土地之土地使用權已授予吉林市萬升房地產開發有限公司（「吉林萬升」），設兩段並存期限，商業用途及住宅用途分別為40年及70年，總土地出讓金為人民幣83,350,000元。
2. 根據以下之國有土地使用權證，該發展項目總地盤面積約為88,707.29平方米之地塊之土地使用權已授予吉林萬升。該等證書之詳情如下：

| 證書編號 | 簽發日期 | 地盤面積 (平方米) | 用途及土地使用 屆滿日期 |
|--------------------------|----------------|------------------|--------------------|
| 吉市國用(2011)第220201003853號 | 二零一一年 七月十三日 | 47,350.11 | 住宅：二零一一年 四月二十二日 |
| 吉市國用(2011)第220201003854號 | 二零一一年 七月十三日 | 1,194.65 | 商業：二零一一年 四月二十二日 |
| 吉市國用(2011)第220201003856號 | 二零一一年 七月十三日 | 39,176.03 | 住宅：二零一一年 四月二十二日 |
| 吉市國用(2011)第220201003857號 | 二零一一年 七月十三日 | 986.50 | 商業：二零一一年 四月二十二日 |
| | 總計： | 88,707.29 | |

3. 根據兩份日期為二零一一年五月十一日之建設用地規劃許可證—吉市地字(2011)船第032及033號，吉林萬升獲准使用兩幅總地盤面積約為96,810平方米之土地作發展用途。

據指，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所列地塊之部份。

4. 根據八份日期介乎二零一一年六月二十二日至二零一一年九月二十九日之建設工程規劃許可證—吉市建規字(船)第033-1至4及032-1至4號，該發展項目之總核准建設規模約為175,177.10平方米。
5. 根據13份日期介乎二零一一年八月二十九日至二零一五年一月二十二日之建設工程施工許可證第220204201106081401、220204201106081501、220204201106081527、220204201106081528、220204201106081530、220204201106081532、220204201106081534、220204201106081535、220204201106081601、220204201106084106至220204201106084108號，該發展項目多幢大廈(總建設規模約為167,660.60平方米)之建設工程已獲准施工。
6. 根據22份日期介乎二零一一年十月二十六日至二零一三年一月二十五日之商品房預售許可證—吉市房預字第1110031至11110033、1111020、1111021、1111034至1111040、1209001至1209006、1301011、1301012、1406037及1406038號，該發展項目總建築面積約為85,563.36平方米之部份已獲准進行預售。
7. 根據31份日期介乎二零一二年十二月二十日至二零一四年十二月二十日之《工程竣工驗收報告》，該發展項目多幢大廈(總建築面積約為120,278.30平方米)之建設工程已獲竣工驗收。

據 貴公司表示，該物業僅包括上述《工程竣工驗收報告》所列大廈之一部份。

8. 據 貴公司表示，該物業總建築面積約為24,053.02平方米之部份已根據多份買賣協議訂約出售，總代價約為人民幣122,100,000元，惟尚未交付予買家。吾等已於估值中計及上述金額。

附錄六 C

萬升之估值報告

9. 據 貴公司表示，於估值日，該物業尚欠支付建築成本合共約人民幣26,200,000元。吾等已於估值中計及該金額。
10. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問所出具有關該物業業權之法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- i. 吉林萬升合法擁有該物業之已出讓土地使用權，即受中國法律保護。於該物業餘下土地使用期限內，吉林萬升有權佔用、使用及發展該等地塊，亦有權轉讓、出租、抵押或以其他法律途徑處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外的土地使用金或應付地價；
 - ii. 吉林萬升已根據法例向有關政府機關取得建設該物業所需的許可證及批准，該等許可證及批准現為生效，且並無遭撤回、更改或撤銷；
 - iii. 吉林萬升有權預售上述商品房預售許可證所列之樓宇；
 - iv. 吉林萬升可以有關國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及竣工驗收備案證向有關房屋行政管理機關申請該物業之業權文件。在吉林萬升已根據上述文件建設該物業之情況下，待取得有關竣工驗收備案證後，吉林萬升向有關房屋行政管理機關申請業權文件時不會遇到任何實質的法律障礙；及
 - v. 據吉林萬升確認，該物業之土地使用權及建設工程不設任何擔保、其他按揭、不受查封、強制收購或其他物業權利限制。

估值證書

第二類－吉林萬升在中國持作未來發展之物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一五年 十月三十一日 現況下之市值 | | | | | | | | |
|-----|--|---|--------------|----------------------------|----|-----------|----|-----------------|-----|-------------------------|--|--|
| 2. | 中國 吉林省 吉林市 船營區 解放西路 萬升·前城國際 第II期餘下部份 | <p>萬升·前城國際(「該發展項目」)為一個大型住宅發展項目，座落於兩幅總地盤面積約為88,707.29平方米之土地上。</p> <p>該發展項目位於吉林市船營區解放西路與秀水街交匯處西北角，距離吉林西火車站約一公里，毗鄰以各類新舊高矮不一的住宅發展項目為主，約15分鐘車程可到達船營區中心點，約1小時車程抵達長春龍嘉國際機場。</p> <p>根據 貴公司提供之最新發展建議，該物業包括該發展項目第II期餘下部份，總建築面積約為28,629.23平方米。該物業之用途及概約建築面積詳情如下：</p> | 於估值日，該物業為空置。 | 人民幣 26,000,000元 | | | | | | | | |
| | | <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>27,056.56</td></tr><tr><td>商業</td><td><u>1,572.67</u></td></tr><tr><td>總計：</td><td><u><u>28,629.23</u></u></td></tr></tbody></table> | 用途 | 概約建築面積 (平方米) | 住宅 | 27,056.56 | 商業 | <u>1,572.67</u> | 總計： | <u><u>28,629.23</u></u> | | |
| 用途 | 概約建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | |
| 住宅 | 27,056.56 | | | | | | | | | | | |
| 商業 | <u>1,572.67</u> | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u><u>28,629.23</u></u> | | | | | | | | | | | |
| | | <p>該發展項目已獲授土地使用權，設兩段並存期限，商業及住宅用途分別於二零一一年四月二十二日及二零一八年四月二十二日屆滿。</p> | | | | | | | | | | |

附錄六 C

萬升之估值報告

附註：

1. 根據日期為二零一一年四月十八日之國有土地使用權出讓合同第B1675及B1676號，兩幅總地盤面積約為88,707.29平方米之土地之土地使用權已授予吉林市萬升房地產開發有限公司（「吉林萬升」），設兩段並存期限，商業用途及住宅用途分別為40年及70年，總土地出讓金為人民幣83,350,000元。
2. 根據以下之國有土地使用權證，該發展項目總地盤面積約為88,707.29平方米之地塊之土地使用權已授予吉林萬升。該等證書之詳情如下：

| 證書編號 | 簽發日期 | 地盤面積 (平方米) | 用途及土地使用 屆滿日期 |
|--------------------------|----------------|------------------|--------------------|
| 吉市國用(2011)第220201003853號 | 二零一一年 七月十三日 | 47,350.11 | 住宅：二零八一年 四月二十二日 |
| 吉市國用(2011)第220201003854號 | 二零一一年 七月十三日 | 1,194.65 | 商業：二零五一年 四月二十二日 |
| 吉市國用(2011)第220201003856號 | 二零一一年 七月十三日 | 39,176.03 | 住宅：二零八一年 四月二十二日 |
| 吉市國用(2011)第220201003857號 | 二零一一年 七月十三日 | 986.50 | 商業：二零五一年 四月二十二日 |
| | 總計： | 88,707.29 | |

3. 根據兩份日期為二零一一年五月十一日之建設用地規劃許可證—吉市地字(2011)船第032及033號，吉林萬升獲准使用兩幅總地盤面積約為96,810平方米之土地作發展用途。

據指，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所列地塊之部份。

4. 根據三份日期為二零一一年九月二十九日之建設工程規劃許可證—吉市建規字(船)第033-2、033-3及033-4號，該發展項目多幢大廈之總核准建設規模約為85,950.20平方米。

據指，該物業僅包括上述建設工程規劃許可證所列大廈之部份。

5. 根據五份日期介乎二零一一年十二月二十三日至二零一四年八月一日之建設工程施工許可證—第220204201106081527、220204201106081528、220204201106081530、220204201106081601及220204201106081535號，該發展項目多幢大廈(總建設規模約為78,169.50平方米)之建設工程已獲准施工。

據指，該物業僅包括上述建設工程施工許可證所列大廈之部份。

6. 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問所出具有關該物業業權之法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - i. 吉林萬升合法擁有該物業之已出讓土地使用權，即受中國法律保護。於該物業餘下土地使用期限內，吉林萬升有權佔用、使用及發展該等地塊，亦有權轉讓、出租、抵押或以其他法律途徑處置上述土地使用權，而毋須支付任何額外的土地使用金或應付地價；
 - ii. 吉林萬升已根據法例向有關政府機關取得建設該物業所需的許可證及批准，該等許可證及批准現為生效，且並無遭撤回、更改或撤銷；及
 - iii. 據吉林萬升確認，該物業之土地使用權不設任何擔保、其他按揭、不受查封、強制收購或其他物業權利限制。

以下為本公司組織章程大綱(「組織章程大綱」)及公司章程(「公司章程」)若干條文以及百慕達公司法若干方面之概要。

1. 組織章程大綱

組織章程大綱表明(其中包括)，本公司股東之責任以其當時各自持有股份之未繳股款(如有)為限，而本公司為公司法所界定之獲豁免公司，亦列明本公司成立之宗旨。本公司作為獲豁免公司，將在百慕達營業地點以外之其他地區經營業務。

根據公司法第42A條之規定及在其規限下，組織章程大綱授予本公司購回本身股份之權力，而根據公司章程董事會(「董事會」)可按其認為適當之條款及條件行使該項權力。

2. 公司章程

公司章程於二零一二年九月五日採納，公司章程之若干條文概述如下：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證之權力

在賦予任何股份或任何類別股份持有人之任何特權之規限下，本公司可通過普通決議案決定(倘無任何該項決定或倘無特別規定，則由董事會決定)發行任何股份，而該等股份在派息、投票、發還資本或其他方面具有權利或限制。根據公司法及公司章程以及受限於賦予任何股份持有人或任何類別股份所附之任何特權，發行任何優先股或將優先股轉換為可於指定日期或按本公司的選擇或(如組織章程大綱批准)按持有人的選擇贖回的股份，贖回條款及方式須由本公司在發行或轉換優先股之前以普通決議案決定。董事會可根據不時決定之條款，發行賦予持有人權利可認購本公司股本中任何類別股份或證券之認股權證。

在公司法條文、公司章程、本公司於股東大會作出之指示及任何指定證券交易所(定義見公司章程)之規則(如適用)的規限下，以及在

不影響當時附於任何股份或任何類別股份之任何特權或限制之情況下，本公司未發行之股份(不論是否組成原有或任何新增股本一部份)由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當之時間、代價、條款及條件向其認為適當之人士提呈股份發售、配發、就股份授出購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得折價發行。

配發股份、提呈股份發售、就股份授出購股權或處置股份時，對於登記地址位於如無登記聲明或辦理其他特別手續而按董事會認為作出上述事項即屬非法或不可行之任何特定地區之股東或其他人士，本公司或董事會均毋須作出或安排任何上述配發、股份發售、授出購股權或處置。受上述規定影響之股東就任何目的而言並非亦不視作單獨類別股東。

(ii) 處置本公司或其任何附屬公司資產之權力

公司章程並無關於處置本公司或其任何附屬公司資產之特別規定。

附註： 然而，董事可行使及作出一切可由本公司行使或作出或批准之權力及行為與事宜，惟公司章程或公司法並無就此規定須由本公司於股東大會上行使或作出。

(iii) 離職補償或付款

凡向任何董事或前任董事支付任何款項，作為離職補償或退任代價或退任相關付款(並非董事根據合約應享之款項)，須由本公司於股東大會上批准。

(iv) 給予董事之貸款及提供貸款之抵押品

公司章程並無關於向董事提供貸款之條文。然而，公司法載有對公司給予董事貸款或提供貸款抵押品之限制，有關條文於本附錄下文「百慕達公司法」一段概述。

(v) 就購買本公司股份提供財務資助

在遵守指定證券交易所(定義見公司章程)以及任何其他有關監管部門之規則及規例下，本公司可為或就任何人士購買或將購買本公司任何股份而提供財務資助。

(vi) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約之權益

董事可兼任本公司任何其他受薪之職位或職務(惟不可擔任本公司核數師)，任期及條款(須受公司法規限)由董事會決定，並且除任何其他公司章程指明或規定之任何酬金外，董事可收取額外酬金(不論為薪金、佣金、分享盈利或其他方式)。董事可作為或成為本公司創辦之公司或本公司擁有權益之任何其他公司之董事或其他高級職員或股東，而毋須向本公司或其股東交代因出任該等其他公司之董事、高級人員或股東，或持有該等其他公司之權益而收取之任何酬金、盈利或其他利益。除公司章程另有規定外，董事會亦可按其認為在各方面均適當之方式行使本公司持有或擁有任何其他公司之股份所賦予之投票權，包括行使投票權贊成任命多名或任何董事為該等其他公司之董事或高級職員之任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級職員支付酬金。

根據公司法及公司章程，任何董事或建議委任或候任董事不會因其董事職務而被取消與本公司就有關兼任任何受薪職位或職務任期訂立合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約之資格；任何該等合約或任何董事於其中有利益關係之任何其他合約或安排亦不得因此失效；任何訂約或有該利益關係之董事毋須因其董事職務或由此而建立之受託關係，向本公司或股東交代其因任何該等合約或安排所獲得之任何酬金、盈利或其他利益。董事若知悉其於本公司所訂立或擬訂立之合約或安排中有任何直接或間接之利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排之董事會會議上申明其利益性質；若董事其後或在其他任何情況下方知其與該合約或安排有利益關係，則須於知悉此項利益關係後之首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就其或其任何聯繫人(定義見公司章程)有重大利益關係之任何合約或安排或其他建議之任何董事會決議案投票，亦不得計入會議之法定人數，惟該項限制不適用於下列事項：

- (aa) 任何建議有關(i)就董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司之利益而借出之款

項或引致之責任或作出之承擔而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；或(ii)就由董事或其任何聯繫人本身個別或共同根據擔保或彌償保證或提供抵押品承擔全部或部份責任之本公司或其任何附屬公司之債項或責任而向第三方提供任何抵押品或彌償保證之任何合約或安排；

- (bb) 有關提呈發售本公司或本公司有意創辦或持有權益之任何其他公司之股份或公司債券或其他證券，而董事或其聯繫人因參與或擬參與發售之包銷或分包銷而有利益關係之任何建議；
- (cc) 有關本公司或其附屬公司僱員福利之任何建議或安排，包括(i)採納、修訂或操作任何僱員購股權計劃或任何董事或其聯繫人可獲益之股份獎勵或購股權計劃；或(ii)採納、修訂或操作涉及董事、其聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員的養老金或退休、死亡或殘疾福利計劃，且並無給予任何董事或其聯繫人任何與涉及該計劃或基金的界別人士一般所無的優待或利益。
- (dd) 董事或其聯繫人僅因其於本公司的股份或債權證或其他證券所擁有的權益，按與本公司的股份或債權證或其他證券的其他持有人相同的方式擁有權益的任何合約或安排；

(vii) 酬金

董事之一般酬金由本公司於股東大會上不時釐定，(除經投票通過之決議案另有規定外)按董事會協定之比例及方式分派，否則由全體董事平分，惟任何董事任職時間短於受薪期間者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或發還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司就任何類別股份或公司債券另外舉行之會議或執行董事職務時合理產生或預計的旅費、酒店費及相關開支。

倘任何董事應要求為本公司之任何緣故赴海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍之職務，董事會可決定向該董事支付根據任何其他公司章程所規定之額外酬金(可以薪金、佣金或分享盈利或其他方式支付)，作為一般酬金以外之額外報酬或代替該等一般酬金。

倘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高級行政人員，則可收取董事會不時釐定之酬金(可以薪金、佣金或分享盈利或其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。該等酬金可作為董事酬金以外之額外報酬或代替董事酬金，惟在任何情況下不得以佣金或按營業額之百分比計算酬金。

董事會可為本公司僱員(僱員一詞在本段及下段均包括任何可能擔任或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職位之現任董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養之人士或上述任何一類或多類人士，設立或同意或聯同其他公司(須為本公司之附屬公司或與本公司有業務聯繫之公司)設立退休金、醫療津貼、撫恤金、人壽保險或其他福利之任何計劃或基金，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之情況下支付、訂立協議支付或給予僱員及前任僱員及受彼等供養之人士或上述任何人士可撤回或不可撤回之退休金或其他福利，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養之人士根據前段所述任何該等計劃或基金可享有者以外之退休金或福利(如有)。在董事會認為適當之情況下，任何上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、退休當時或實際退休後任何時間授予僱員。

(viii) 退任及任免

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(倘人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)將輪席告退，惟每名董事須最少每三年退任一次。輪席退任之董事應包括(倘須確定輪席退任董事數目)任何願意退任惟不擬重選連任之董事。任何其他如此退任之董事須為其他須輪席退任而自上次獲選連任或委任後任期最長之董事，

倘數名人士於同日出任或獲選連任，則以抽籤決定須告退之董事(除非彼等自行協定)。

附註： 概無有關董事退休年齡上限之條文。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會之臨時空缺或(經股東於股東大會上授權)出任增任董事，惟以此方式委任之董事人數不得超過股東不時於股東大會上決定之任何最高名額。任何董事會為填補臨時空缺而委任之董事任期僅至委任後首次股東大會為止，屆時可於會上膺選連任。據此獲董事會委任之任何董事任期僅至本公司下屆股東大會(就填補董事會臨時空缺而言)或至本公司下屆股東週年大會(就董事會新增的董事席位而言)，屆時將符合資格於該大會上膺選連任，惟於確定將於該大會輪席退任之董事或董事數目時並不計算在內。擔任董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份。

本公司可通過普通決議案在董事任期屆滿前將其免職(惟不影響該董事就其與本公司之間任何合約遭違反而提出索償的權利)，惟為免任董事而召開的任何有關大會的通告，須載有相關意向聲明，並於大會舉行前不少於二十八(28)日送達該董事，而該董事有權於會上就有關將其罷免之動議發言。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩名。除本公司股東不時另行決定外，董事人數並無上限。

董事會可不時委任一名或多名董事會成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期(倘其繼續擔任董事)及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何該等委任(但不影響該董事向本公司提出任何索償的權利，反之亦然)。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由該董事或該等董事及其他董事會認為合適之人士組成之委員會，亦可不時撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會(不論全部或部份，亦不論是否基於任何人士或目的)，惟每個以此方式成立之委員會在行使獲授之權力、授權及酌情權時，須遵守董事會可能不時向其施加之任何規則。

(ix) 借貸權力

董事會可不時酌情行使本公司全部權力籌集或借貸款項、將本公司全部或任何部份業務、財產及資產(現有及日後)及未催繳股本按揭或押記，並可在公司法之規限下，直接發行本公司之公司債券、債券及其他證券或作為本公司或任何第三方之任何債項、負債或責任之附屬抵押品。

附註： 上述規定一如公司章程整體，均可由本公司以特別決議案核准予以修訂。

(b) 修訂組織章程文件

董事可撤銷、更改或修訂公司章程，惟須待本公司在股東大會上確認後方可作實。公司章程訂明，更改組織章程大綱之條文、確認撤銷、更改或修訂任何公司章程或更改本公司名稱，均須以特別決議案批准。

(c) 更改股本

本公司可遵照公司法有關條文不時通過普通決議案：

- (i) 增加股本，增加數額及所劃分之股份數目概由決議案訂明；
- (ii) 合併全部或任何部份股本後再劃分為面額高於現有股份之股份；
- (iii) 由董事決定將股份劃分為多類股份，惟不得影響任何先前已賦予現有股份持有人的特權；
- (iv) 將股份或該等股份之任何部份拆細為低於組織章程大綱所訂定股份面值之股份；
- (v) 更改股本之幣種；
- (vi) 就發行及配發不附帶任何投票權之股份訂立條文；及
- (vii) 註銷於通過決議案之日無人認購或同意認購之任何股份，並按所註銷股份金額削減股本。

取得法律規定之任何確認或同意後，本公司可通過特別決議案削減法定或已發行股本或任何股份溢價賬(惟用於公司法明文准許之股份溢價用途除外)或其他不可分派之儲備。

(d) 修訂現有股份或類別股份附有之權利

在公司法之規限下，股份或任何類別股份附有之全部或任何特權，可經該類已發行股份總數不少於四分之三之持有人書面同意，或經該類股份持有人在另行召開之股東大會上通過特別決議案核准而更改、修訂或廢除，惟倘該類股份之發行條款另有規定則作別論。公司章程中關於股東大會之條文經必要之變通後，適用於另行召開之股東大會，惟會上(續會除外)持有或由委任代表代為行使該類已發行股份面值最少三分之一之兩名人士(倘屬公司股東，則為其正式授權代表)即構成法定人數，而在續會中，兩名親身出席之人士(倘屬公司股東，則為其正式授權代表)或其委任代表不論所持股份數目即構成法定人數。該類股份之每名持有人在投票表決時，每持有一股該類股份可投一票。

(e) 特別決議案—需以大多數票通過

本公司之特別決議案須在股東大會上獲有權投票之股東親自或透過正式授權代表(如屬公司股東)或委任代表(如允許委派委任代表)以不少於四分之三之大多數票通過，有關大會通告已根據公司章程正式發出(更多詳情請參閱下文第2(i)段)。

(f) 表決權

在公司章程有關任何股份當時在投票方面所附之任何特權或限制之規限下或根據公司章程，於任何股東大會上如以投票方式表決，每名親身或委派代表出席之股東(倘屬公司股東，則為其正式授權代表)每持有一股繳足股份可投一票，惟於催繳或分期付款之前就股份繳足或入賬列為繳足之股份，就上述情況而言不得作繳足股款論。

凡有權投一票以上之股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

任何股東大會上，提呈大會表決之決議案須以投票方式表決。除非大會主席以誠實信用之原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決，則在該情況下，每名親身(倘屬公司股東，由其正式授

權代表)或委派代表出席之股東可投一票，惟倘身為結算所(或其代理人)之股東委任超過一名受委代表，各有關受委代表在舉手表決時可投一票。

倘認可結算所(或其代理人)(即法團)為本公司股東，則可授權其認為合適之人士於本公司任何會議或本公司任何類別之股東大會上擔任代表，惟該授權應列明每名獲授權人士所代表之股份數目及類別。根據本條款獲授權之人士視作獲正式授權且毋須進一步證明，有權代表該認可結算所(或其代理人)行使相同權力，猶如該人士乃該結算所(或其代理人)所持有關授權(倘適用，包括作出獨立投票之權利)指明數目及類別之股份之註冊持有人。

倘本公司知悉根據指定證券交易所(定義見公司章程)之規定，任何股東須就本公司任何特定決議案放棄投票，或受限制只可投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則該股東或其代表違反有關規定或限制而投出的任何票數不得計算在內。

(g) 關於股東週年大會之規定

除本公司舉行法定會議之年度外，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，惟舉行日期不得遲於上屆股東週年大會舉行後十五個月，除非更長之期間並不違反任何指定證券交易所(定義見公司章程)之規則。

(h) 賬目及審核

董事會須安排存置有關本公司收支款項、收支事項、本公司之物業、資產、信貸及負債，及公司法條文規定或真實公平反映本公司業務及解釋交易所需全部其他事項之真確賬目。

會計紀錄須保存於註冊辦事處，或董事會根據公司法決定之其他一個或多個地點，並一直可供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無任何權利查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或文件，除非該等權利乃法例所賦予或由董事會或本公司在股東大會上所授權者則另當別論。

在公司法之規限下，董事會報告與截至相關財政年度止之資產負債表及損益賬(包括法例規定須隨附之每份文件)及載有根據合適項目分類之本公司資產負債概要及收支報表，連同核數師報告須於股東大會舉行日期前最少足二十一(21)日及不少於二十(20)個營業日(於發出股東週年大會通告時)寄往每名有權收取該等文件之人士，並遵照公司法之規定提呈本公司股東週年大會，惟本條文並無規定將該等文件寄往任何本公司並不知悉其地址之人士或任何股份或公司債券一名以上之聯名持有人，惟若一切適用法例(包括指定證券交易所(定義見公司章程)規則)容許及在符合其規定的情況下，本公司可向有關人士寄發摘錄自本公司年度賬目之財務報表概要及董事會報告，惟有關人士可送達書面通知予本公司後，要求本公司除財務報表概要外，寄發本公司年度財務報表及董事會報告之印刷本全份。

在公司法之規限下，股東將於每年之股東週年大會或其後之特別股東大會上，委任一名核數師審核本公司賬目，而該名核數師之任期直至股東委任另一名核數師為止。核數師可為本公司股東，惟本公司董事或高級職員或僱員於在任期間不得擔任本公司之核數師。核數師之酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定之方式釐定。

本公司之財務報表須由核數師遵照公認核數準則審核。核數師須遵照公認核數準則編製有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本節所指公認核數準則可為百慕達以外任何國家或司法權區之核數準則。如實屬如此，財務報表及核數師報告須披露該事實，並說明有關國家及司法權區名稱。

(i) 會議通告及審議事項

召開股東週年大會通告的通知期須不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日及任何為通過特別決議案的股東特別大會，須發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通知而召開所有其他股東特別大會的通知期須不少於足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日。通告須註明舉行會議之時間及地點，倘有特別事項，亦須註明有關事項之一般性質。召開股東週年大會之通告應註明該大會為股東週年大會。

若獲指定證券交易所(定義見公司章程)規則許可且獲下列人士同意，股東大會可以較短通知時間召開：

- (i) 倘召開的大會為股東週年大會，須取得全體有權出席大會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘為任何其他會議，則須取得大多數有權出席大會並於會上投票(合共持有不少於具有該項權利的已發行股份面值之百分之九十五(95%))的股東同意。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須按照指定證券交易所之規則所准許之任何方式並按此辦理或以指定證券交易所規定之格式或董事會接納之任何其他格式之轉讓文據經親筆簽署辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須經親筆或機印簽署或董事會不時批准之其他方式簽署。轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，前提是承授人屬認可結算所之轉讓文據即使未經認可結算所簽署或見證或代為行事亦屬生效，而董事會可在其認為適當之任何情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。就有關股份於股東名冊登記承讓人名字前，轉讓人仍視作股份之持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決全面或任何個別情況接納轉讓文件以機印形式簽署。

董事會可在任何相關法例批准下，全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東總冊之股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊之股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。

除非董事會另行同意，否則股東總冊之股份概不得移往任何股東分冊，而股東分冊之股份亦概不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及其他所有權之文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東總冊登記，則須在百慕達之註冊辦事處或遵照公司法存置股東總冊之百慕達其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定不給予任何理由而拒絕登記轉給予其不批准之人士之未繳足股款股份之轉讓，或根據僱員股份獎勵計劃而發行之股份(該

附錄七

本公司組織章程及百慕達公司法概要

股份之轉讓仍受限制者)之轉讓，或轉給予四名以上聯名持有人之股份之轉讓或任何本公司擁有留置權之未繳足股份之轉讓。

除非有關人士已就所提交之轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見公司章程)訂定應付之最高費用或董事不時規定之較低費用、已繳付適當之印花稅(如適用)，且只關於一類股份，並連同有關股票及董事合理要求足以證明轉讓人之轉讓權之其他證據(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則須具該名人士之授權書)送達有關登記處或註冊辦事處或存置股東總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在指定報章及遵照任何指定證券交易所(定義見公司章程)之規定於任何其他報章(如適用)刊登廣告發出通告後，可暫停辦理全部股份或任何類別股份之過戶登記手續，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之期間不得超過足三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份之權力

公司章程補充本公司之組織章程大綱(賦予本公司購回本身股份之權力)，訂明董事會可按其認為適當之條款及條件行使該項權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力

公司章程並無關於附屬公司擁有本公司股份之條文。

(m) 股息及其他分派方式

在公司法之規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議宣派之數額。本公司亦可於股東大會上自繳入盈餘(依照公司法所界定者)向其股東作出分派。如派付股息或自繳入盈餘作出分派會導致本公司無法在負債到期時償還，或導致其資產之可變現價值低於其負債，則不會派付股息或自繳入盈餘作出分派。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按已派息股份之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預繳之股款不視作股份之實繳股款；及(ii)一切股息均根據股份於有關派發股息期間之任何部份時間內之實繳股款比例分攤及派付。如股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事可自本公司派發予彼等任何股份之任何股息或其他款項中扣除欠負之全部數額(如有)。

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之股息時，董事會可繼而議決(a)配發入賬列為繳足之股份以代替全部或部份股息，惟有權獲派股息之股東有權選擇收取現金作為全部或部份股息以代替配股，或(b)在董事會認為適合之情況下，有權獲派股息之股東有權選擇獲配發入賬列為繳足之股份以代替可收取之全部或部份股息。本公司在董事會推薦之下亦可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之股份以派發全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股之權利。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別之特定資產以支付全部或部份股息。

所有於宣派後一年未獲認領之股息或紅利，可由董事會在該等股息或紅利獲認領前用於投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項之受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領之股息或紅利，可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。

(n) 委任代表

凡有權出席本公司會議及在會上投票之本公司股東(認可結算所除外)，有權委任不多於兩名委任代表作為其代表，代其出席同一股東大會及投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

在公司章程及配發條款之規限下，董事會可不時向股東催繳彼等各自所持股份尚未繳付之任何股款（無論按股份之面值或以溢價形式計算）。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該日之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受之利率（不超過年息二十厘(20%)）支付指定付款日期至實際付款日期間有關款項之利息，但董事會可豁免欠款人士繳付全部或部份利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款之股東收取（以現金或相等價值之代價繳付）有關其持有股份之全部或部份未催繳及未付股款或應付之分期股款。本公司可就預繳之全部或部份股款按董事會釐定之利率（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)日之通知，要求支付仍未支付之催繳股款，連同任何累計至實際付款日期止之利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則催繳涉及之股份可遭沒收。

若股東不依照有關通知之要求辦理，則與發出通知有關之股份於其後在未支付通知所規定之款項前，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之已宣派但於沒收前仍未實際支付之一切股息及紅利。

股份被沒收之人士將不再為股東，但仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份付予本公司之全部股款，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收之日至實際付款日期為止期間之有關利息，息率由董事會釐定，惟年息不得超過二十厘(20%)。

(p) 查閱股東名冊

除非遵照公司法之規定暫停辦理登記手續，否則股東總冊及股東分冊必須於營業時間上午十時正至中午十二時正在註冊辦事處或遵照公司法保存股東名冊之百慕達其他地點供公眾人士免費查閱。

(q) 會議及另行召開之類別股東會議之法定人數

在所有情況下，股東大會之法定人數為兩名親身出席並有權投票之股東或委任代表或其各自正式授權代表。有關為核准修訂某類別股份權利而另行召開之類別股東會議(除續會外)所需之法定人數，須為持有該類已發行股份面值不少於三分之一之兩名人士或彼等之委任代表。

(r) 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利

公司章程並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利之條文。然而，百慕達法例載有賦予本公司股東若干可供補救之方法，其概要見本附錄第4(e)段。

(s) 清盤程序

本公司經由法院清盤或自動清盤之決議案為特別決議案。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或由法院清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法所規定之任何其他核准後，將本公司全部或任何部份資產以實物分配方式分發予股東，而不論該等資產由一類或不同類別之財產所組成。清盤人可就前述分發之任何一類或多類財產釐定其視為公平之價值，並決定股東或不同類別股東間之分配方式。清盤人可在獲得同樣授權之情況下，將任何部份資產授予清盤人在獲得同樣授權之情況下認為適當而為股東利益設立之信託之受託人，惟不得強迫分擔人接受任何負有債務之股份或其他財產。

(t) 無法聯絡之股東

本公司將有權按董事會認為合適之方式出售無法聯絡之本公司股東之任何股份，惟在以下情況下，方可進行出售：(i)有關股份的股息相關的所有支票或付款單(總共不少於三份有關應以現金支付予該等股份持有人款項於相關期間按公司章程許可的方式寄發)仍未兌現；(ii)於相關期間(於下文第(iii)分段所指廣告刊登日期前十二個開始之期間)屆滿時，據本公司所知，

本公司於相關期間內任何時間並無接獲任何有關本公司股東(即該等股份的持有人或因身故、破產或因法律的施行而擁有該等股份的人士)存在的消息；及(iii)如股份上市所在指定證券交易所(定義見公司章程)的規管規則有此規定，本公司按照指定證券交易所規則的規定以廣告方式發出通告表示有意出售該等股份，且自刊登廣告之日起三(3)個月或指定證券交易所允許的較短期間經已屆滿。出售任何該等股份所得款項淨額歸本公司所有，而本公司收到上述款項淨額後，即欠該前任股東一筆相等於該款項淨額之款項。

(u) 其他條文

公司章程亦規定，本公司須遵照公司法之條文在註冊辦事處存置一份董事及高級人員名冊，而該名冊須於營業時間上午十時正至中午十二時正供公眾人士免費查閱。

3. 組織章程大綱及公司章程之修訂

組織章程大綱可由本公司在股東大會上修訂。公司章程可由董事修訂，惟須待本公司於股東大會上確認方可作實。公司章程規定，凡修訂組織章程大綱之條文或確定公司章程之任何修改或更改本公司名稱，必須通過特別決議案批准。就此而言，特別決議案乃一項在股東大會上經有權投票之股東親自或透過正式授權代表(如屬公司股東)或委任代表(如允許委任代表)以不少於四分之三的大多數票通過之決議案；有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日及不少於足十個營業日的通告，表明擬提呈特別決議案。然而，除股東週年大會外，經有權出席會議並於會上投票且合共持有賦予該項權利之股份面值不少於百分之九十五之大多數股東同意後，股東大會可以較短通知時間召開。

4. 百慕達公司法

本公司在百慕達註冊成立，因此須依照百慕達法例經營業務。下文乃百慕達公司法若干條文之概要，惟未包含所有適用之限制及例外情況，亦非百慕達公

司法及稅務之所有事項的總覽，而該等條文或與有利益關係之各方可能較熟悉之司法管轄區之同類條文有所不同：

(a) 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，須將相當於該等股份之溢價總額或總值之款項撥入稱為「股份溢價賬」之賬項內；並可援引公司法中有關削減公司股本之條文，猶如股份溢價賬為公司之繳足股本論，惟該公司可動用該股份溢價賬作下列用途：

- (i) 繳足將發行予該公司股東之該公司未發行股份作為繳足紅股；
- (ii) 撤銷：
 - (aa) 該公司之開辦費用；或
 - (bb) 發行該公司任何股份或公司債券之費用或就此而支付之佣金或給予之折扣；或
- (iii) 支付贖回該公司任何股份或任何公司債券時須予支付之溢價。

倘於交換股份時，購買股份之價值超逾所發行股份之面值，則可將超出額撥入發行公司之繳入盈餘賬。

公司法允許公司發行優先股，並可在公司法規定之條件下將該等優先股轉換為可贖回優先股。

公司法載有對特殊類別股份持有人之若干保障，在修訂彼等之權利前須取得彼等之同意。倘組織章程大綱或公司章程作出批准修訂該公司任何類別股份所附權利之規定，則須取得該類已發行股份特定比例之持有人的同意或在該類股份之持有人另行召開之會議上通過決議案批准；倘組織章程大綱或公司章程並無有關修訂該等權利之規定，且亦無阻止修訂該等權利，則須取得該類已發行股份四分之三持有人的書面同意或以上述方式通過決議案批准。

(b) 購回公司或其控股公司之股份之財政資助

百慕達不再就公司向另一人士提供財務資助以購買或認購該公司本身或其控股公司之股份施加任何法定限制。因此，倘該公司董事認為根據彼等對該公司之受信責任可適當地提供有關資助，則該公司可提供財務資助。有關援助須按公平原則進行。

(c) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

如組織章程大綱或公司章程批准，公司可購回本身之股份，惟只可動用被購回股份之實繳股本、原可供派息或分派之公司資金或為購回股份而發行新股所得之款項購回該等股份。購回股份時，任何超逾將被購回股份面值之應付溢價須由原可供派息或分派之公司資金或公司之股份溢價賬支付。公司因購買其本身股份而欠負股東之任何款項可(i)以現金支付；(ii)由轉撥任何具同等價值之業務部份或公司物業的方式支付；或(iii)根據(i)及(ii)兼備之方式支付。公司可由其董事會授權或根據其公司章程之條文購回本身之股份。倘於擬購回當日有合理理由相信公司無法或於購回後無法支付到期之負債，則不可購回股份。就此購回之股份可予以註銷或持作庫存股份。任何獲註銷之所購入股份將有效恢復至法定但未發行股份之地位。倘公司股份被持作為庫存股份，則公司不得行使與該等股份有關之任何權利，包括出席會議(包括根據安排計劃舉行之會議)及於會上投票之權利，且任何意圖行使該權利乃為無效。公司概不會就公司持作為庫存股份之股份而獲支付股息；且公司概不會就公司持作為庫存股份之股份而獲得公司資產之其他分派(不論以現金或其他方式)，包括向股東作出之有關清盤之任何資產分派。就公司法而言，公司就公司持作庫存股份之股份而獲分配之任何股份須被處理為繳足紅利股份，猶如該等股份於其獲分配時已由公司購買。

並無禁止公司購回本身之認股權證，故公司可根據有關認股權證文據或證書之條款及條件購回本身之認股權證。百慕達法例並無規定公司之組織章程大綱或公司章程須載有促成該項購回之特定條文。

根據百慕達法例，附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。無論為附屬公司或控股公司，根據公司法第42A條，倘公司獲其組織章程大綱或公司章程批准，方可購回本身之股份。

(d) 股息及分派

倘有合理理由相信(i)公司當時或於付款後無力償還到期之負債；或(ii)公司資產之可變現價值會因此低於其負債，則該公司不得宣派或派付股息或自繳入盈餘中作出分派。按公司法第54條之定義，繳入盈餘包括來自捐贈股份之款項、按低於股本面值之價格贖回或兌換股份所產生之進賬及捐贈予公司之現金及其他資產。

(e) 保障少數股東

根據百慕達法例，股東一般不可提出集體訴訟及衍生訴訟。然而，倘被指控之行動涉嫌超出公司之公司權力範圍或屬於違法或可能會導致違反公司之組織章程大綱及公司章程，則百慕達法院通常會批准股東以公司名義提出訴訟，以糾正對公司造成之失誤。此外，法院亦會考慮受理其他涉嫌構成欺詐少數股東之訴訟，或例如需要較實際為高之百分比之公司股東批准方可採取之訴訟。

倘公司之任何股東指控公司現時或過往進行業務之方式壓制或損害部份股東(包括其本人)之利益，可入稟法院；倘法院認為將公司清盤將對該部份股東之利益構成損害，惟其他事實足以證明發出清盤令實屬公正和公平，則法院可在其認為適當之情況下發出指令，監管公司日後進行業務之方式，或監管公司其他股東或公司本身購回公司任何股東之股份；倘由公司購回股份，則可著令相應削減公司之股本，或發出其他指令。百慕達法例亦規定，倘百慕達法院認為將公司清盤實屬公正和公平，即可將公司清盤。上述兩項條文均可替少數股東提供協助以免受大多數股東之壓制，而法院有廣泛酌情權在其認為適當之情況下發出該等指令。

除上述者外，股東對公司之索償要求須根據適用於百慕達之一般契約法或民事侵權法提出。

附錄七

本公司組織章程及百慕達公司法概要

倘公司刊發之文件中有失實聲明導致認購公司股份之人士蒙受損失，該等認購人士可以其獲賦予之法定權利向負責刊發招股章程之人士(包括董事及高級職員)提出訴訟，惟無權起訴公司。此外，該公司(相對其股東而言)亦可就該等高級職員(包括董事)違反其法定及信託責任，未有為公司之最佳利益忠誠信實行事而對彼等提出訴訟。

(f) 管理層

公司法並未就董事出售公司資產之權力作出特別限制，惟明確規定公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司之最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎之人士於類似情況下應有之謹慎、勤勉及技巧處事。此外，公司法亦規定各高級職員須遵照公司法、根據公司法通過之規例及公司之公司章程行事。公司董事可在公司之公司章程之規限下，行使除根據公司法或公司章程規定由公司股東行使之權力外之公司所有權力。

(g) 會計及審核規定

公司法規定，公司須促使存放有關：(i)公司所有收支款項，以及有關之收支事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司之資產與負債之正確賬目記錄。

此外，公司法亦規定，公司須將其賬目記錄存置於公司之註冊辦事處或存置於董事認為適合之其他地點，而該等記錄須隨時供董事或公司常駐代表查閱。倘賬目記錄存置於百慕達以外地方，則百慕達公司辦事處須存置可讓董事或公司常駐代表於每三個月期間結束時合理準確地確定公司財務狀況之記錄，惟倘公司於指定證券交易所上市，則須存置可讓董事或公司常駐代表於每六個月期間結束時合理準確地確定公司財務狀況之記錄。

公司法規定，公司之董事須每年最少一次在股東大會上向公司提呈有關會計期間之財務報表。此外，公司之核數師須審核財務報表以便向股東

呈報。公司之核數師須根據其按照公認核數準則進行核數之結果為股東編製報告。公認核數準則可為百慕達以外國家或司法管轄區之核數準則，或其他由百慕達財政部長根據公司法指定之公認核數準則；及在採用百慕達以外之其他公認核數準則時，核數師報告內須指明其採用之公認核數準則。公司所有股東均有權於將會提呈該等財務報表之公司股東大會舉行前不少於五(5)日，獲發根據該等規定而編製之財務報表。股份於指定證券交易所上市之公司可向股東寄發財務報表摘要。有關財務報表摘要須摘錄自公司相關期間之財務報表，並載有公司法規定之資料。寄予公司股東之財務報表摘要須隨附核數師就財務報表摘要編製之報告，以及載述股東如何知會公司選擇收取相關期間及／或其後期間財務報表之通知。

財務報表摘要連同核數師報告及隨附之通知，須於審議財務報表之股東大會舉行前至少二十一(21)日寄發予公司股東。倘股東通知選擇收取財務報表，公司須於接獲通知後七(7)日內將財務報表寄發予有關股東。

(h) 核數師

除非全體股東與全體董事以書面方式或於股東大會上豁免委任核數師之要求，否則任何獲委任核數師之任期為直至股東或(倘股東未能委任)董事委任其繼任者為止。

除非公司在股東大會舉行前最少二十一(21)日發出書面通知，表示擬委任一名人士(不包括現任核數師)擔任核數師一職，否則該名人士不能在股東大會上受委任為核數師。公司須將該通知副本送呈現任核數師，並須在股東大會舉行前最少七(7)日通知股東。然而，現任核數師可書面通知公司秘書豁免遵守此項規定。

倘一名核數師受委代替另一名核數師，則新任核數師須向被取代之核數師徵求發出一份關於由新任核數師接任之書面聲明。倘在提出請求後

十五(15)日內，被取代之核數師未有回覆，則新任核數師在任何情況下均可上任。倘任何受委為核數師之人士並無向被取代之核數師要求書面聲明，則股東可於股東大會上以決議案令該項委任失效。已請辭、被免職或任期屆滿或將告屆滿或離職之核數師，有權出席有關其免職或委任其繼任人之股東大會、收取股東有權收取之該會議所有通告及有關該會議之其他通信及有權在該會議中就任何部份有關其出任核數師或前任核數師之職務之會議事項陳詞。

(i) 外匯管制

就百慕達外匯管制而言，百慕達金融管理局通常會將獲豁免公司列為「非居民」之公司。被列為「非居民」之公司可自由買賣百慕達外匯管制區以外國家之貨幣，而該等貨幣可自由兌換為任何其他國家之貨幣。公司發行股份及證券及其後轉讓該等股份及證券前，須獲百慕達金融管理局之批准。在給予是項批准時，百慕達金融管理局對任何建議在財政上是否穩健或在有關是次發行之任何文件內所出之任何聲明或所發表意見之真確性概不負責。公司進一步發行或轉讓任何超逾已獲批准數額之股份及證券前，必須取得百慕達金融管理局之同意。

只要任何股本證券(包括股份)仍在指定證券交易所(定義見公司法)上市，百慕達金融管理局通常已批准發行及轉讓股份及證券予就外匯管制而言被列為於百慕達以外地區駐居之人士，而毋須取得特定之同意。發行及轉讓股份及證券予就外匯管制而言涉及被列為百慕達「居民」之人士，須獲得指定之外匯管制批准。

(j) 稅項

根據百慕達現行法例，獲豁免公司或其業務毋須就股息或其他分派支付百慕達預扣稅，亦毋須支付盈利或收入或任何資本資產、收益或增值之任何百慕達稅項，且毋須就非百慕達居民所持有之公司股份、公司債券或其他責任支付任何百慕達遺產稅及承繼稅。此外，公司可向百慕達財政部長申請根據百慕達1966年豁免企業稅務保障法作出保證，2035年三月三十一日之前不會徵收該等稅項，惟該項保證並不排除該公司或通常駐居百慕達之人士須就租用百慕達土地而應付之百慕達稅項。本公司已取得截至2035年三月三十一日止期間的保證。

(k) 印花稅

除涉及「百慕達財產」之交易外，獲豁免公司毋須繳納任何印花稅。該詞主要指在百慕達實質存在不動產及動產，其中包括在當地公司(相對獲豁免公司而言)之股份。轉讓所有獲豁免公司之股份及認股權證均毋須繳納百慕達印花稅。

(l) 給予董事之貸款

百慕達法例禁止公司在未獲得任何股東或有權於公司任何股東會議投票之全體股東之總投票權不少於十分之九之股東同意前，提供貸款予其任何董事或彼等之家族或彼等持有超過百分之二十(20%)權益之公司。該等限制並不適用於(a)因向董事提供資金以支付彼為公司用途所承擔或將承擔之支出之任何行動，惟事前須獲公司在股東大會上批准；或倘尚未取得該項批准，則所提供貸款之條件須規定，倘貸款在下屆股東週年大會上或之前不獲批准或(倘一間公司根據公司法選擇免除股東週年大會)在須於授權作出貸款後十二個月內召開之下屆股東大會上或之前不獲批准，則貸款須在該大會舉行後六個月內償還，(b)倘公司日常業務包括放債或就其他人士之貸款提供擔保，則公司於此項業務之日常過程中所進行之任何行動，或(c)公司根據公司法第98(2)(c)條(其中准許公司向公司高級職員或核數師就其因任何民事或刑事訴訟程序辯護而產生之成本提供墊款)向任何高級職員或核數師提供之任何墊款，其條件為如任何對彼等之欺詐或不誠實指稱獲證實，則高級職員或核數師須償還墊款。倘貸款未獲公司批准，則批准貸款之董事將須共同及各別承擔由此而引致之任何損失。

(m) 查閱公司記錄

公眾人士有權在百慕達公司註冊處辦事處查閱公司之公開文件，包括公司之公司註冊證書、公司組織章程大綱(包括其宗旨及權力)以及公司組織章程大綱之任何修訂。公司股東並有權查閱公司之公司章程、股東大會之會議記錄以及公司之經審核財務報表。公司股東大會之會議記錄亦可供公司董事免費查閱，查閱時間須為每天營業時間內不少於兩(2)個小時。公司之股東名冊亦可供公司公眾人士免費查閱。公司須在百慕達存置其股東

名冊，惟根據公司法之規定，亦可在百慕達以外地區設立股東分冊。公司設立之任何股東分冊須受百慕達公司主要股東分冊查閱之相同權利所規限。任何人士均可按公司法規定繳交款項以領取股東名冊之副本或其任何部份，有關副本須於提出要求後十四(14)日內提供。然而，百慕達法例並無賦予股東一般權利查閱任何其他公司記錄或索取該等記錄之副本。

公司須在註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，而該名冊每日最少須有兩(2)個小時免費供公眾人士查閱。倘公司按公司法第87A條向股東寄發財務報表摘要，須於公司在百慕達之註冊辦事處提供財務報表摘要供公眾查閱。

(n) 清盤

如公司本身、其債權人或其供款人提出申請，百慕達法院可將公司清盤。百慕達法院亦有權在若干特定情況下頒令清盤，包括經百慕達法院認為將該公司清盤乃屬公正和公平。

如股東於股東大會上作出決議，或倘公司為有限期之公司，當其組織章程大綱指定之公司期間屆滿，或組織章程大綱規定公司須解散之情況出現，公司皆可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於期滿或上述事件發生時起停止營業。待委任清盤人後，公司之事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准前不得實施任何行政措施。

倘自動清盤時大部份董事宣誓聲明具有償還能力，則清盤屬由股東提出之自動清盤。倘無該項宣誓聲明，則清盤乃屬由債權人提出之自動清盤。

倘屬公司股東提出將公司自動清盤，公司須在公司法所指定期間內，於股東大會上委任一名或以上清盤人以便結束公司之事務及分派其資產。倘清盤人於任何時間認為該公司將無法悉數償還債項，清盤人須召開債權

人會議。一旦公司之事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司資產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈有關賬目及加以闡釋。該最後一次股東大會之通告必須於最少一個月前在百慕達一份指定報章上刊登。

倘屬公司債權人提出將公司自動清盤，公司須於提呈清盤決議案之股東會議擬舉行日期翌日召開公司債權人會議。債權人會議之通告須與發給股東之通告同時發出。此外，該公司須在一份指定報章上刊登最少兩次通告。

債權人及股東可於各自之會議上任命一名人士為清盤人，以便結束公司之事務；惟倘債權人任命另一名人士，則債權人所任命之人士將為清盤人。債權人亦可於債權人會議上委任一個成員不超過五人之監察委員會。

倘債權人提出之清盤行動歷時超過一年，清盤人須於每年底召開公司股東大會及債權人會議，於會上交代其在過去一年之行動、買賣與清盤之過程。一旦公司之事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司資產，並於其後召開公司股東大會及債權人會議，以便在會上提呈有關賬目及加以闡釋。

5. 一般事項

本公司在百慕達法例方面之法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述百慕達公司法之若干條文。誠如本通函附錄九「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法可供備查。任何人士如欲查閱百慕達公司法之詳細概要，或欲了解該法例與其比較熟悉之其他司法管轄區法例間之差異，應諮詢獨立法律顧問。

A. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團及目標集團的資料，董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

B. 本集團其他資料

1. 本公司註冊成立

本公司於一九九四年一月十一日根據百慕達公司法以「CHINA MOTION TELECOM HOLDINGS LIMITED」之名在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司法定股本為100,000港元，分為每股面值0.10港元的股份。於最後實際可行日期，本公司法定股本為780,000,000港元，分為15,600,000,000股每股面值0.05港元的股份及已發行股本為42,922,500港元，分為858,450,000股股份，全部已繳足或入賬列為繳足。

本公司於一九九四年八月十九日將本公司更名為「Hong Kong China Motion Telecom Holdings Limited」，並於一九九五年九月一日將本公司名稱進一步變更為「CM Telecom International Limited」。待本公司當時股東於相關股東特別大會授出相關批准後，本公司於二零零零年十月三日再更名為「China Motion Telecom International Limited」，及於二零一四年一月二十七日更為廣澤地產有限公司。

本公司於一九九五年一月五日根據前公司條例第XI部在香港註冊。於最後實際可行日期，本公司之香港營業地點位於香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈35樓3505-3506室。柴女士及龍月群女士已獲委任為本公司法定代表，代本公司接收送達香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈35樓3505-3506室的傳票及通知。

由於本公司於百慕達註冊成立，故其營運須遵守百慕達相關法例及其章程文件，包括大綱及公司章程。章程文件若干相關條文及百慕達公司法若干相關內容之概要載於本通函附錄七。

2. 本公司、現有集團及萬升股本變更

本公司

於二零一四年一月十七日，本公司因購股權持有人根據二零零二年九月六日採納之購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）行使購股權而發行12,000,000股新股份。已發行股份數目由2,820,500,000股增至2,832,500,000股。

於二零一四年二月十一日，本公司因購股權持有人根據二零零二年購股權計劃行使購股權而發行2,000,000股新股份。已發行股份數目由2,832,500,000股增至2,834,500,000股。

於二零一四年三月六日，本公司因購股權持有人根據二零零二年購股權計劃行使購股權而發行3,000,000股新股份。已發行股份數目由2,834,500,000股增至2,837,500,000股。

於二零一四年三月十九日，本公司因購股權持有人根據二零零二年購股權計劃行使購股權而發行15,650,000股新股份。已發行股份數目由2,837,500,000股增至2,853,150,000股。

於二零一四年四月二十三日，本公司因購股權持有人根據二零零二年購股權計劃行使購股權而發行8,350,000股新股份。已發行股份數目由2,853,150,000股增至2,861,500,000股。

於二零一四年五月十五日，本公司進行股份合併，將每五股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.05港元之合併股份。已發行股份數目由2,861,500,000股削減至572,300,000股。

於二零一四年五月二十八日，本公司根據本公司公開發售發行及配發286,150,000股新股份，基準為於記錄日期合資格股東每持有兩股現有股份獲發一股發售股份。已發行股份數目由572,300,000股增至858,450,000股。

先豪有限公司（「先豪」）

先豪於二零零八年十月二十三日在香港註冊成立，繳足股本為10,000港元。於二零一四年七月三日，先豪向Ground Holdings Limited發行6,166,497股新股份，以根據日期為二零一四年七月三日之貸款資

本化協議悉數結付Ground Holdings Limited之股東貸款。已發行股份數目由10,000股增至6,176,497股。

廣訊通信集團有限公司(「廣訊通信集團」)

廣訊通信集團於二零一四年五月二十六日在英屬處女群島註冊成立，獲授權發行最多5,000,000,000股單一類別股份，每股面值為0.10港元，Ground Holdings Limited按面值認購其中一股股份。於二零一四年七月十七日，廣訊通信集團發行359,999,999股新股份(作為代價股份)，以根據日期為二零一四年七月十七日之買賣協議向Ground Holdings Limited購買6,176,497股先豪股份。已發行股份數目由一股增至360,000,000股。

於二零一四年七月十八日，廣訊通信集團根據日期為二零一四年七月十八日之認購協議向Ground Holdings Limited發行140,000,000股新股份(作為認購股份)。已發行股份數目由360,000,000股增至500,000,000股。

廣訊通信投資有限公司(「廣訊通信投資」)

廣訊通信投資於二零一四年六月六日在香港註冊成立，就Acota Services Limited發行及認購之一股股份有繳足股本1.00港元。於二零一四年六月六日，Acota Services Limited所持廣訊通信投資之一般已發行股份轉讓予廣訊通信集團，代價為1.00.港元。

北京廣訊通信產品銷售有限公司(「北京廣訊通信」)

北京廣訊通信於二零一五年二月四日在中國成立為有限公司，由廣訊通信投資全資擁有。北京廣訊通信擁有註冊資本10,000,000港元及繳足股本2,000,000港元。

華益管理有限公司(「華益」)

華益於二零一四年二月七日在香港註冊成立，就Acota Services Limited發行及認購之一股股份有繳足股本1.00港元。於二零一五年三月十三日，Acota Services Limited所持華益之一股已發行股份轉讓予Frontier Power Investments Limited，代價為1.00港元。

吉林省華益企業管理諮詢有限公司(「吉林華益」)

吉林華益於二零一四年六月二十七日在中國成立為有限公司，由華益全資擁有。吉林華益擁有註冊資本500,000港元(已悉數繳足)。

Zeta Global Holdings Limited (「Zeta Global」)

Zeta Global Holdings Limited於二零一五年三月十日在英屬處女群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股單一類別股份，每股面值為1.00美元，Frontier Power Investments Limited按面值認購其中一股股份。

泰通國際有限公司(「泰通」)

泰通於二零一五年四月十五日在香港註冊成立，就Acota Services Limited發行及認購之一股股份有繳足股本1.00港元。於二零一五年五月十一日，Acota Services Limited所持泰通一股已發行股份轉讓予Zeta Global，代價為1.00港元。

上海星際通實業有限公司(「上海星際通」)

上海星際通於二零一零年六月一日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。黃炳興先生(「黃先生」，為本公司執行董事)持有全部股權之70%，而其餘30%由陳志浩先生(「陳志浩先生」，為本集團高級管理層)持有。根據日期為二零一四年八月二十日之股權轉讓協議，本集團收購上海星際通之全部股權，代價為人民幣1,500,000元。上海星際通因而成為本公司之全資附屬公司。

上海潤迅君斯通信科技有限公司(「上海潤迅君斯」)

上海潤迅君斯於二零一零年三月三十日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元。黃先生持有全部股權之70%，而其餘30%由陳志浩先生持有。根據日期為二零一四年七月十五日之股權轉讓協議，本集團收購上海潤迅君斯之全部股權，代價為人民幣9,000,000元。上海潤迅君斯因而成為本公司之全資附屬公司。

萬升

萬升於二零零九年十一月十九日在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣8百萬元。於二零一五年九月八日，萬升之註冊股本由人民幣8百萬元增至人民幣200百萬元。萬升之股權由崔桂英女士及王冬薇女士分別持有49%及51%。根據日期為二零一五年九月十一日之有條件買賣協議(經日期為二零一五年十月八日之補充協議修訂及補充)，本集團將收購萬升全部股權，代價為人民幣150百萬元。完成收購後，萬升將成為本公司之全資附屬公司。

除上文披露者外，於緊接本通函日期前兩年，本集團其他成員公司萬升之股本或註冊股本概無變動。

C. 目標集團其他資料

1. 目標公司及目標集團成員公司的股本變更

(a) 目標集團中國附屬公司的歷史

目標集團持有物業項目的權益，並通過其中國附屬公司提供物業管理服務。該等中國附屬公司的主要權益變更概述如下：

吉林鑫銳

吉林鑫銳於二零一四年十二月十六日在中國成立為有限責任公司，由鑫銳全資擁有。吉林鑫銳的註冊資本為1,000,000港元(已悉數繳足)。

吉林融利

吉林融利於二零一四年十二月二十九日在中國成立為有限責任公司，由外商獨資企業吉林鑫銳全資擁有。吉林融利的註冊資本為人民幣20,000,000元，於最後實際可行日期尚未繳足該款項。

吉林融裕

吉林融裕於二零一四年十二月二十九日在中國成立為有限責任公司，由外商獨資企業吉林鑫銳全資擁有。吉林融裕的註冊資本為人民幣20,000,000元，於最後實際可行日期尚未繳足該款項。

廣澤地產

廣澤地產於二零一零年十一月二十六日在中國成立為股份有限公司，由廣澤投資控股、吉林東秀及長春東秀擁有，註冊資本為人民幣100,000,000元。於二零一五年五月十一日，廣澤地產之註冊資本由人民幣200,000,000元增至人民幣400,000,000元。

吉林廣澤物業服務

吉林廣澤物業服務於二零一零年九月二十九日在中國成立之有限責任公司，由吉林廣澤集團擁有，註冊資本為人民幣500,000元。於二零一四年二月二十五日，吉林廣澤物業服務之註冊資本由人民幣500,000元增加至人民幣3,000,000元。

白山廣澤商業管理

白山廣澤商業管理於二零一二年十二月二十五日在中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣500,000元。全部股權由吉林當代建築持有。於二零一五年一月十五日，吉林當代建築將其於白山廣澤商業管理之全部股權轉讓予吉林廣澤物業投資。吉林廣澤物業投資成為白山廣澤商業管理的唯一權益持有人。

除上文披露者外，緊接本通函日期前兩年內，目標集團成員公司之股本或註冊股本概無變動。

(b) 目標集團其他附屬公司股本變動

家潤

家潤於二零一四年四月四日在英屬維爾京群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股單一類別股份，每股面值1.00美元，其中一股股份由家譯按面值認購。於二零一五年五月六日，家潤向家譯發行[編纂]股新股份。已發行股份數目由一股增至[編纂]股股份。

於二零一六年[●]月[●]日，因[編纂]而向家譯發行一股股份，以將人民幣400,000,000元之股東貸款撥充資本。已發行股份數目由[編纂]股進一步增至[編纂]股。

鑫銳

鑫銳於二零一四年四月七日在香港註冊成立，每股已發行並由Acota Services Limited認購的股份繳足股款為1.00港元。於二零一四年四月十七日，由Acota Services持有的一股鑫銳繳足股款股份按代價1.00港元轉讓予家潤。

除上文披露者外，緊接本通函日期前兩年內，目標集團其他附屬公司之股本概無變動。

2. 擴大後集團之知識產權

擴大後集團所擁有的商標

(a) 註冊商標

於最後實際可行日期，擴大後集團為以下對擴大後本集團業務屬重要的商標的註冊擁有人：

| 商標 | 註冊擁有人 | 註冊地點 | 類別 | 註冊編號 | 註冊日期 | 屆滿日期 |
|---|--------------|------|----------|-----------|----------------|----------------|
| GROUND PROPERTIES 澤 | 中成顧問 有限公司 | 香港 | 35、36、37 | 302924721 | 二零一五年 一月十三日 | 二零二四年 三月十三日 |
| [A] | | | | | | |
|  | | | | | | |
| [B] | | | | | | |
|  | | | | | | |
| GROUND PROPERTIES 澤 | 中成顧問 有限公司 | 香港 | 35、36、37 | 302924749 | 二零一五年 一月十三日 | 二零二四年 三月十三日 |
| [A] | | | | | | |
|  | | | | | | |
| [B] | | | | | | |
|  | | | | | | |
| [C] | | | | | | |
|  | | | | | | |
| [D] | | | | | | |
|  | | | | | | |

附錄八

法定及一般資料

| 商標 | 註冊擁有人 | 註冊地點 | 類別 | 註冊編號 | 註冊日期 | 屆滿日期 |
|------|-------|------|----|----------|---------------|-----------------|
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 45 | 13887237 | 二零一四年 一月九日 | 二零二五年 三月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 44 | 13887308 | 二零一四年 一月九日 | 二零二五年 二月二十日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 43 | 13887374 | 二零一四年 一月九日 | 二零二五年 三月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 42 | 13887451 | 二零一四年 一月九日 | 二零二五年 三月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 41 | 13887652 | 二零一四年 一月九日 | 二零二五年 三月二十日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 39 | 13887833 | 二零一四年 一月九日 | 二零二五年 四月二十日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 38 | 13887951 | 二零一四年 一月九日 | 二零二五年 二月二十七日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 37 | 13888037 | 二零一四年 一月九日 | 二零二五年二月 二十七日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 36 | 13888101 | 二零一四年 一月九日 | 二零二五年 三月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 35 | 13888199 | 二零一四年 一月九日 | 二零二五年 三月六日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 33 | 13888300 | 二零一四年 一月九日 | 二零二五年 二月二十日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 32 | 13888466 | 二零一四年 一月九日 | 二零二五年 三月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 31 | 13894913 | 二零一四年 一月十日 | 二零二五年 四月二十日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 30 | 13895021 | 二零一四年 一月十日 | 二零二五年 四月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 29 | 13895144 | 二零一四年 一月十日 | 二零二五年 三月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 28 | 13895281 | 二零一四年 一月十日 | 二零二五年 三月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 27 | 13895922 | 二零一四年 一月十日 | 二零二五年 三月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 24 | 13896011 | 二零一四年 一月十日 | 二零二五年 四月二十日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 21 | 13896176 | 二零一四年 一月十日 | 二零二五年 四月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 20 | 13896307 | 二零一四年 一月十日 | 二零二五年 四月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 19 | 13896370 | 二零一四年 一月十日 | 二零二五年 三月十三日 |



附錄八

法定及一般資料

| 商標 | 註冊擁有人 | 註冊地點 | 類別 | 註冊編號 | 註冊日期 | 屆滿日期 |
|---|--------------|------|----------|-----------|----------------|----------------|
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 18 | 13896421 | 二零一四年 一月十日 | 二零二五年 二月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 14 | 13896475 | 二零一四年 一月十日 | 二零二五年 三月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 40 | 13896512 | 二零一四年 一月十日 | 二零二五年 三月十三日 |
| 果松小镇 | 撫松廣澤 | 中國 | 16 | 13896552 | 二零一四年 一月十日 | 二零二五年 二月十三日 |
| GROUND PROPERTIES 澤 廣澤地產 [A] | 中成顧問 有限公司 | 香港 | 35、36、37 | 302924758 | 二零一五年 一月十三日 | 二零二四年 三月十三日 |
|  | | | | | | |
| [B] | | | | | | |
|  | | | | | | |
| GROUND PROPERTIES 澤 廣澤地產 [A] | 中成顧問 有限公司 | 香港 | 35、36、37 | 302924730 | 二零一五年 一月十三日 | 二零二四年 三月十三日 |
|  | | | | | | |
| [B] | | | | | | |
|  | | | | | | |
| [C] | | | | | | |
|  | | | | | | |
| [D] | | | | | | |
|  | | | | | | |

(b) 正在辦理申請的商標

於最後實際可行日期，本集團成員公司已申請註冊以下對擴大後集團業務屬重要的商標：

| 商標 | 申請人 | 註冊地點 | 類別 | 註冊編號 | 註冊日期 |
|---|------------|------|----|----------|------------|
|  | 廣訊通信集團有限公司 | 中國 | 38 | 15024755 | 二零一四年七月三十日 |
|  | 廣訊通信集團有限公司 | 中國 | 38 | 15024815 | 二零一四年七月三十日 |

域名

於最後實際可行日期，擴大後集團成員公司已註冊以下對本集團及目標集團業務重要的域名：

| 域名 | 註冊人 | 到期日 |
|----------------------|--------|------------|
| groundproperties.com | 本公司 | 二零二三年十月十日 |
| groundtelecom.com | 上海潤迅概念 | 二零一六年七月十七日 |

附註：上述網站所載內容並不構成本通函之一部份。

D. 權益披露

1. 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有之權益及淡倉)；(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之權益或淡倉；

附錄八

法定及一般資料

或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

所持本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之好倉

| 董事／最高行政人員姓名 | 公司／相聯法團名稱 | 身份 | 所持 | 所持 | 概約 |
|-----------------|-----------|-------|------------------|-------------------|-------|
| | | | 已發行股份數目 (附註1) | 所持相關股份數目 (附註2) | 股權百分比 |
| 柴琇女士 (「柴女士」) | 本公司 | 實益擁有人 | - | [編纂] | [編纂] |
| 黃炳興先生 | 本公司 | 實益擁有人 | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 王廣會先生 | 本公司 | 實益擁有人 | - | [編纂] | [編纂] |
| 陳育棠先生 | 本公司 | 實益擁有人 | - | [編纂] | [編纂] |
| 梅建平先生 | 本公司 | 實益擁有人 | - | [編纂] | [編纂] |

附註：

1. 本公司及其相聯法團之股份好倉，而非購股權、認股權證或可轉換證券等股本衍生工具。
2. 有關數目代表根據二零一二年購股權計劃(定義見下文)授予董事之購股權。有關購股權詳情(包括行使價及年期)，請參閱本公司日期分別為二零一四年六月十九日及二零一四年十月二十四日之公告。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有之權益或淡倉)；(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之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

2. 主要股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事所知，以下人士(不包括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之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在擴大後集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

(a) 本公司股份及相關股份之好倉

| 股東名稱 | 身份 | 所持 股份數目 (附註1) | 概約股權 百分比 (附註2) |
|----------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| 美成 | 實益擁有人 | [編纂] | [編纂] |
| 家譯(附註3) | 實益擁有人 | [編纂] | [編纂] |
| 崔女士(附註4) | 於受控法團之權益 | [編纂] | [編纂] |
| 中國銀河國際證券 (香港)有限公司 | 於股份之抵押權益 (附註5) | [編纂] | [編纂] |

附註：

1. 本公司之股份及相關股份好倉。
2. 百分比(約整至小數點後兩位)乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數858,450,000股股份計算。
3. 根據買賣協議，家譯於[編纂]股本公司股份及相關股份中擁有權益。
4. 美成及家譯由崔女士全資實益擁有，而崔女士為本公司執行董事兼董事會主席柴女士之女兒。根據證券及期貨條例第XV部，由於崔女士為美成及家譯之控股股東，彼被視為於美成及家譯所持有之股份及相關股份中擁有權益。柴女士及崔女士均為美成之董事，而崔女士為家譯之唯一董事。

5. 中央匯金投資有限責任公司目前持有中國銀河金融控股有限責任公司之78.57%股權，而中國銀河金融控股有限責任公司為中國銀河證券股份有限公司之控股股東。中國銀河證券股份有限公司於二零零七年一月二十六日於中國註冊成立為股份有限公司，其H股股份於香港聯交所上市(股份代號：06881)。中國銀河國際金融控股有限公司及中國銀河國際證券(香港)有限公司均為中國銀河證券股份有限公司之全資附屬公司。所有該等公司被視為於本公司股份中擁有抵押權益。

(b) 擁有擴大後集團其他任何成員公司10%或以上股份權益之人士

| 擴大後集團成員 | | 佔擴大後 |
|-----------------------|-------------------------|-------|
| 公司名稱 | | 集團成員 |
| 股東名稱 | | 公司股權 |
| | | 概約百分比 |
| 上海新華滙訊通信設備 銷售有限公司 | 上海新華傳媒連鎖 有限公司(附註1) | [編纂]% |
| 香港潤迅通信聯合 有限公司(清盤中) | 中國移動通信集團廣東 有限公司(附註2) | [編纂]% |

附註：

1. 上海新華傳媒連鎖有限公司之最終股東為一間於上海證券交易所上市的公司。
2. 中國移動通信集團廣東有限公司之最終股東為一間於香港聯交所上市的公司。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事所知，並無任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於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(好倉)或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在擴大後集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

E. 重大合約概要

以下乃本公司或擴大後集團任何成員公司於本通函日期前兩年所訂立之重大或可能重大的合約(並非日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司(作為發行人)與美成集團有限公司(作為包銷商)訂立日期為二零一四年三月二十八日之包銷協議，內容有關本公司將根據公開發售發行最多286,150,000股股份，所得款項總額約為286.2百萬港元。有關詳情分別載於本公司日期為二零一四年四月二十三日、二零一四年四月二十五日及二零一四年五月七日之公佈、通函及章程內；
- (b) 黃炳興先生與陳志浩先生及上海潤迅概念訂立日期為二零一四年八月二十日之協議，內容有關收購上海星際通實業有限公司之全部股權，代價為人民幣1,500,000元；
- (c) 上海潤迅概念作為貸款方(「貸款方」)與招商銀行股份有限公司長春分行作為貸款代理(「該銀行」)及吉林市萬升房地產開發有限公司作為借款方(「借款方」)訂立日期為二零一四年九月二十五日之委託貸款協議(「原委託貸款協議」)，為期六個月，據此，貸款方委託銀行擔當貸款代理，以向借款方發放本金額為人民幣143.9百萬元之委託貸款(「委託貸款」)；
- (d) 上海潤迅概念(作為買方)、黃炳興先生及陳志浩先生(作為賣方)訂立日期為二零一四年七月十五日之有條件買賣協議(經日期為二零一四年九月二十九日之補充協議及日期為二零一四年十一月十一日之第二份補充協議所補充)，內容有關買方根據該協議之條件及條款收購上海潤迅君斯(持有上海新華匯訊55%)之全部股權，代價為人民幣9.00百萬元；
- (e) 貸款方及借款方向該銀行發出二零一五年三月二十五日之委託貸款延長通知；以及該銀行、借款方及貸款方訂立日期為二零一五年三月二十五日之貸款延長協議(「第一次委託貸款延長」)，內容關於(其中包括)貸款方透過該銀行向借款方將委託貸款到期日延長六個月；

附錄八

法定及一般資料

- (f) 吉林廣澤物業投資(作為買方)與吉林當代建築(作為賣方)訂立日期為二零一四年十二月二十五日之股權轉讓協議，據此，吉林當代建築同意轉讓於白山廣澤商業管理之全部股權予吉林廣澤物業投資，代價為人民幣500,000元(約600,000港元)；
- (g) 廣澤地產(作為買方)與吉林廣澤股權(作為賣方)訂立日期為二零一五年四月十七日之股權轉讓協議，據此，吉林廣澤股權同意轉讓於白山廣澤房地產之40%股權予廣澤地產，代價為人民幣20,000,000元(約24,000,000港元)；
- (h) 廣澤地產(作為買方)與吉林廣澤股權(作為賣方)訂立日期為二零一五年四月十五日之股權轉讓協議，據此，吉林廣澤股權同意轉讓於吉林築家之40%股權予廣澤地產，代價為人民幣4,000,000元(約4,800,000港元)；
- (i) 吉林廣澤旅遊開發(作為買方)與廣澤地產(作為賣方)訂立日期為二零一五年五月八日之股權轉讓協議，據此，廣澤地產同意轉讓於吉林築家之全部股權予吉林廣澤旅遊開發，代價為人民幣10,000,000元(約12,000,000港元)；
- (j) 廣澤地產(作為買方)與吉林廣澤旅遊開發(作為賣方)訂立日期為二零一五年六月四日之股權轉讓協議，據此，吉林廣澤旅遊開發同意轉讓於吉林築家之全部股權予廣澤地產，代價為人民幣10,000,000元(約12,000,000港元)；
- (k) 廣澤地產(作為買方)與任先生、山西天健汽車及智文投資(作為賣方)訂立日期為二零一五年四月十五日之股權轉讓協議，據此，任先生、山西天健汽車及智文投資同意轉讓彼等各自於吉林廣澤地產之1%、7%及10%股權予廣澤地產，代價分別為人民幣1,000,000元(約1,200,000港元)、人民幣7,000,000元(約8,400,000港元)及人民幣10,000,000元(約12,000,000港元)；
- (l) 吉林融利(作為買方)與吉林東秀(作為賣方)訂立日期為二零一五年五月十四日之股權轉讓協議，據此，吉林東秀同意轉讓其於廣澤地產之7.5%股權予吉林融利，代價為人民幣30,000,000元(約36,000,000港元)；

- (m) 吉林融利(作為買方)與長春東秀(作為賣方)訂立日期為二零一五年五月十四日之股權轉讓協議，據此，長春東秀同意轉讓其於廣澤地產之7.5%股權予吉林融利，代價為人民幣30,000,000元(約36,000,000港元)；
- (n) 吉林融裕(作為買方)與廣澤投資控股(作為賣方)訂立日期為二零一五年五月十四日之股權轉讓協議，據此，廣澤投資控股同意轉讓其於廣澤地產之85%股權予吉林融裕，代價為人民幣340,000,000元(約408,000,000港元)；
- (o) 該銀行、借款方及貸款方訂立日期為二零一五年九月二十五日之原委託貸款延長協議補充協議及第一份委託貸款延長協議，內容關於(其中包括)委託貸款到期日由二零一五年九月二十六日進一步延長六個月至二零一六年三月二十五日；
- (p) 本公司全資附屬公司華益管理有限公司(為買方)與崔桂英女士及王冬薇女士(為賣方)訂立日期為二零一五年九月十一日之有條件買賣協議(經日期為二零一五年十月八日之補充協議修訂及補充)，內容關於收購萬升之全部股權，代價為人民幣150百萬元；
- (q) 買賣協議(即初步協議、補充協議及第二份補充協議)；及
- (r) 本公司與聯席保薦人於二零一五年三月十七日訂立的兩份保薦人協議。

F. 擴大後集團之法律訴訟

於最後實際可行日期，擴大後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，擴大後集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

G. 專家同意書及資格

中國銀河國際證券(香港)有限公司、八方金融有限公司、華富嘉洛企業融資有限公司、通商律師事務所、康德明律師事務所、瑪澤會計師事務所有限公司與第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已就本通函之刊行發出同意書，同意以當中所載形式及內容載入其報告、及/或函件、及/或估值證書及/或意見並於通函中引述彼等之名稱，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之資格如下：

| 名稱 | 資格 |
|--------------------|--|
| 中國銀河國際證券(香港)有限公司 | 獲許可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動 |
| 八方金融有限公司 | 獲許可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動 |
| 華富嘉洛企業融資有限公司 | 獲許可根據證券及期貨條例從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動 |
| 通商律師事務所 | 中國法律顧問 |
| 康德明律師事務所 | 百慕達法律顧問 |
| 瑪澤會計師事務所有限公司 | 執業會計師 |
| 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 | 獨立物業估值師 |

H. 服務合約

1. 服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，而各獨立非執行董事亦已與本公司訂立委任函，全部須根據公司章程輪席告退及重選連任。下文載列相關年期及生效日期。有關董事職位的資料如下：

| 姓名 | 生效日期 | 年期 |
|----------------------|--------------|----|
| 柴琬女士 | 二零一三年十一月六日 | 三年 |
| 王廣會先生 | 二零一五年二月一日 | 三年 |
| 黃炳興先生 | 二零一五年二月一日 | 三年 |
| 陳育棠先生 ⁽¹⁾ | 二零一三年十一月二十九日 | 一年 |
| 梅建平先生 ⁽²⁾ | 二零一三年十一月二十九日 | 一年 |
| 尉立東先生 | 二零一五年二月一日 | 一年 |

附註：

1. 陳育棠先生擔任獨立非執行董事之(日期為二零一三年十一月二十九日)之服務合約已於二零一五年三月三十一日屆滿，並已重續，由二零一五年四月一日至二零一六年三月三十一日，固定為期一年。
2. 梅建平先生擔任獨立非執行董事(日期為二零一三年十一月二十九日)之服務合約已於二零一五年三月三十一日屆滿，並已重續，由二零一五年四月一日至二零一六年三月三十一日，固定為期一年。

董事的基本年薪載列如下。

| 名稱 | 年薪 (港元) |
|-------|------------|
| 柴琬女士 | 2,400,000 |
| 王廣會先生 | 600,000 |
| 黃炳興先生 | 720,000 |
| 陳育棠先生 | 240,000 |
| 梅建平先生 | 240,000 |
| 尉立東先生 | 240,000 |

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與擴大後集團任何成員公司訂立任何服務協議，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. 董事薪酬

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度，本集團支付予董事之酬金(包括袍金、薪金、津貼及實物利益、以權益結算以股份為基礎之付款及退休福利計劃供款)總額分別為5,446,000港元、5,287,000港元及14,489,000港元。

除上文披露者外，截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度，本集團並無其他已付或應付董事款項，亦無任何已授董事的實物利益。

根據現行薪酬計劃，本公司估計截至二零一六年三月三十一日止年度本集團應付董事薪酬及董事應收實物利益合共9,101,000港元。

3. 僱員薪酬及福利

僱員酬金之更多詳情請參閱本通函「擴大後集團之董事及高級管理層—董事及高級管理層的薪酬」一節。

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」）之僱員設立強積金計劃的行列。強積金計劃之資產（如有）由受託人控制之基金所持有，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之5%，惟每月有關收入上限為25,000港元，而僱員亦須作出等額的供款。除上述供款外，本集團並無其他責任支付僱員退休後福利。

根據中國適用法律及法規，本集團為中國僱員對社保計劃及住房公積金供款。

I. 競爭權益

於最後實際可行日期，柴女士為廣澤地產之董事，而廣澤地產為目標集團之成員公司及目標集團各個成員公司之控股公司。目標集團主要在中國從事物業發及投資，並由崔女士（柴女士之女兒）最終及實益擁有。因此，根據上市規則，柴女士被視為於與經萬升擴大之現有集團（「該業務」）現有業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

此外，於最後實際可行日期，執行董事王廣會先生（「王先生」）為廣澤地產之董事及主席，根據上市規則，王先生被視為於與該業務直接或間接競爭或可能競爭之該業務之中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與該業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。完成交易後，目標集團將成為擴大後集團之成員公司，而概無董事或彼等各自之聯繫人於與該業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

J. 購股權計劃

根據在於二零一二年九月五日舉行的股東週年大會上通過的股東決議案，本公司採納一項購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」）。下文概述二零一二年購股權計劃的主要條款：

(a) 目的

二零一二年購股權計劃旨在認可參與人士（見下文(b)段所述）對本集團或投資實體（即本集團於其中持有任何股權的任何實體）所作或可能將作的貢獻或潛在貢獻、激勵參與人士盡可能提高彼等的表現及效益以為本集團或被投資實體謀利，並維持及吸納與參與人士（彼等的貢獻對或可能對本集團或被投資實體增長有利）的業務關係。

(b) 參與資格

董事會可按董事會認為適當之條件，按其絕對酌情權釐定向被認為對本集團或投資實體業務作出寶貴貢獻之任何參與人士（包括為僱員（包括任何執行董事）、高級人員（包括任何非執行董事及獨立非執行董事）、主要股東、顧問、代理、專業顧問、客戶、業務夥伴、合營夥伴、策略夥伴、業主或租客、或向本公司或任何附屬公司（定義見二零一二年購股權計劃之規則）或任何投資實體提供貨品或服務之任何供應商或提供者、或酌情信託之任何受託人（該信託之一名或多名受益人須隸屬上述任何一個類別人士，或上述任何一個類別人士實益擁有之任何公司，或符合該計劃所載標準之任何其他人士）等任何人士），按其表現及／或服務年期；或被視為本集團或投資實體之寶貴資源之參與人士，按其工作經驗、行業知識及其他相關因素；或預期有能力為本集團或投資實體之發展壯大、業務發展或增長作出貢獻之參與人士，按其業務聯繫或網絡或其他相關因素授出購股權（「購股權」）（待參與人士按照新購股權計劃之條款將之接納後），按認購價以認購董事會可能釐定之股份數目，惟除授予該等參與人士外，不可作出有關授出。授出該數目予參與人士及於該情況下，本公司根據適用證券法例及規例將毋須就此刊發售股章程或其他發售文件，且並不會導致本公司或董事違反任何適用證券法例及規例或須符合任何存檔或其他規定。

(c) 接納購股權時應支付之款項

欲接納授出購股權之參與人士，須按照二零一二年購股權計劃有關接納授出購股權之條款於授出日期起計二十一(21)日期間內支付現金1.00港元。

(d) 認購價

根據二零一二年購股權計劃將予授出購股權之股份認購價乃由董事會釐定之價格，及須將該價格於向參與人士授出購股權時通知有關參與人士(有待參與人士接納)，惟不得低於下列三者中之最高者：(a)股份於購股權授出之日(必須為營業日(即聯交所開市買賣證券之日))在聯交所每日報價表所報收市價；(b)股份緊接於購股權授出之日前五個營業日在聯交所每日報價表所報平均收市價；及(c)股份面值。

(e) 股份數目上限

根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出之所有尚未行使及可予行使購股權獲行使時可予發行之股份總數限額，合共不得超過不時之已發行股份數目30%。此外，於本(e)段下文之規限下，根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數，不得超過股東批准二零一二年購股權計劃當日所有已發行股份面值之10%（「**10%限額**」）。就計算10%限額而言，將不計及根據二零一二年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃之條款已告失效之購股權。本公司可按照上市規則之規定隨時於股東大會上向股東尋求批准更新10%限額，惟按經更新後之限額根據二零一二年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃所授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數不得超過於更新限額授權獲批准當日之已發行股份數目10%（「**更新限額**」）。就計算更新限額而言，將不計及根據二零一二年購股權計劃及／或本公司任何其他購股權計劃於早前授出之購股權(及有待接納)，包括按照二零一二年購股權計劃或其他該等計劃已行使、尚未行使、已註銷或已失效之購股權。本公司或會於股東大會上向股東另行尋求批准，按照上市規則

之規定向特別指定參與人士授出超過10%限額或(視情況而定)更新限額之購股權。因此，倘按照上市規則有關程序規定於股東大會上事先取得股東批准，董事會可按所述股東批准內所註明之該等條款向有關參與人士授出有關股份數目之購股權。

(f) 每名參與人士可獲購股權之上限

每名承授人於購股權授出日期起計任何12個月內因行使根據二零一二年購股權計劃和本公司任何購股權計劃已獲授和將獲授之購股權(包括已行使和尚未行使之購股權)而已獲發行和將獲發行之股份總數，不得超過當時已發行股份總數之1%。倘再度向承授人授出購股權將導致該承授人因行使截至及包括再度授出購股權當日止12個月內已獲授和將獲授之全部購股權(包括已行使、註銷和尚未行使之購股權)而已獲發行和將獲發行之股份總數，超逾當時已發行股份總數之1%，則上述再度授出必須在股東大會上獲得股東另行批准，而有關承授人和其聯繫人士均不得參與投票。本公司須向股東寄發通函，披露承授人之身份、已授出與將授出購股權(包括原已授出之購股權)之數目與條款、上市規則第17.02(2)(d)條規定之資料及上市規則第17.02(4)條規定之免責聲明。向該等承授人授出購股權之數目和條款(包括認購價)必須於尋求股東批准前釐定，而就計算認購價而言，為建議該再度授出購股權而舉行之董事會議日期將視為授出購股權之日期。

(g) 行使購股權

購股權可於董事會釐定及知會承授人由給予參與人士之授出函件所指定日期起之期間(由購股權授出日期起計不超過十年)內隨時按照二零一二年購股權計劃之條款予以行使，並將於上述期間之最後一日或二零一二年購股權計劃及/或授出函件所指定之有關時間(以較早者為準)屆滿。購股權並無設有任何行使前須持有之最短期間，惟董事會有權於授出購股權時酌情實施任何有關最短期間。董事會可於授出購股權予參與人士時按其絕對酌情釐定購股權可予行使前須達致之任何表現目標及須履行之任何其他條件。

(h) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，且不得轉讓及承授人不得於或就購股權以任何方式出售、轉讓、出讓、抵押、按揭、負上產權負擔或就任何第三方利益增設任何權益，或促成上述任何一項(承授人可作為唯一受益人以信託方式指派一名代名人持有因行使根據二零一二年購股權計劃授出之購股權而將予發行之股份則除外，而承授人與代名人所訂立之信託安排之憑證須獲本公司信納)。

(i) 終止受聘或其他職務時之權利

倘承授人為本公司或任何附屬公司或任何投資實體之僱員(包括任何執行董事)或高級人員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)非因身故、健康欠佳、傷殘或精神失常或二零一二年購股權計劃列明之一項或多項原因之理由而終止任職或職務終止為僱員或高級人員，則承授人可行使其直至終止受聘日期為止可享有之權利(以尚未行使者為限)，直至購股權期間屆滿日或其終止受聘日期起計一(1)個月期間(或董事會可能釐定之其他較長期間)之最後一日(以較早日期為準)為止，而終止受聘日期將為其於本公司或有關附屬公司或任何投資實體之任職或職務之最後實際工作日，不論是否以薪金代替通知(倘適用)。就本(i)段而言，倘承授人終止與本集團之特定成員公司之合資格關係，而彼同時與本集團之成員公司涉及不同之合資格關係，承授人不得被視為終止與本集團之合資格關係。

(j) 身故、健康欠佳、傷殘或精神失常時之權利

倘承授人為本公司或任何附屬公司或任何投資實體之僱員(包括任何執行董事)或高級人員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)因身故而終止為僱員或高級人員，而並無發生任何可構成二零一二年購股權計劃所列明終止其受聘或職務理由之事項，則其法定遺產代理有權於購股權期限屆滿日期或發出承授人之遺產認證或遺產管理書(視情況而定)之日起計六(6)個月期間之最後一日(以較早者為準)(或董事會可能釐定之其他較長期間)前，全面或按行使有關購股權之通知所列明之數目行使購股權(以尚未行使者為限)。

倘承授人為本公司或任何附屬公司或任何投資實體之僱員(包括任何執行董事)或高級人員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)因健康欠佳、傷殘或精神失常終止為僱員或高級人員，而並無發生任何可構成二零一二年購股權計劃所列明終止其受聘或職務理由之事項，則有關承授人或其法定遺產代理有權於購股權期限屆滿日期或終止受聘日期(即實際受聘日期最後一日當日)起計六(6)個月期間之最後一日(以較早者為準)(或董事會可能釐定之其他較長期間)前，全面或按行使有關購股權之通知所列明之數目行使購股權(以尚未行使者為限)。

(k) 收購時之權利

倘向全體股東(或收購人及/或任何由收購人控制之人士及/或任何與收購人一致行動之人士以外之所有該等持有人)就股份作出全面收購(不論透過收購建議、合併、本公司與其股東透過協議計劃之私有化建議或其他類似方式)，而該項收購按照適用法例及監管規定獲批准並成為或宣佈成為無條件，購股權承授人(或其法定遺產代理)有權於任何時間直至購股權期間屆滿之日或收購建議成為或宣佈成為無條件之日起計十四(14)日期間之最後一日(以較早日期為準)止期間行使全部或按行使有關購股權之通知所指定數目之購股權(以尚未行使者為限)，逾期者將作廢。

(l) 清盤時之權利

倘本公司向股東發出通知召開股東大會，以考慮並酌情通過本公司自動清盤之決議案，本公司則須於向本公司各股東送交該通知同日或稍後，向所有承授人發出通知。各承授人(或其法定遺產代理)有權於不遲於就確定出席本公司擬舉行股東大會及於會上投票之權利之記錄日期前兩(2)個營業日之前，隨時向本公司發出書面通知，並連同通知有關股份之認購價總額之悉數股款，行使其所有或任何購股權，本公司則將儘快及於任何情況下不遲於就確定出席上述擬舉行股東大會日期及於會上投票之權利之記錄日期，向承授人配發有關股份，並列作繳足。

(m) 作出妥協或安排時之權利

倘根據公司法，就本公司與股東(或任何類別股東)擬作出之妥協或安排向法院提出申請(本公司申請自動清盤者除外)，承授人可於有關申請日期起計二十一日內向本公司發出書面通知，全面(以尚未行使者為限)或按有關通知所註明數目行使購股權。

(n) 股本變動之影響

於根據上文(e)段所述二零一二年購股權計劃所涉及之股份數目限制之規限下，倘於購股權仍尚未行使時進行任何資本化發行、供股、股份合併、分拆股份或削減本公司股本(發行股份作為交易之代價者除外)，則對二零一二年購股權計劃有關之股份數目、尚未行使購股權涉及之股份數目及／或每份尚未行使購股權之認購價須作出相應調整(如有)，惟於作出該等調整後承授人按每份購股權有權認購之本公司已發行股本比例必須與緊接作出該等調整前承授人按每份購股權有權認購者相同，且在有關調整不會導致任何股份以低於其面值發行之情況下，方予作出任何該等調整。就上述規定所需之任何調整而言，除因資本化發行作出之任何調整以外，本公司當時之獨立財務顧問或核數師必須向董事會發出書面確認，表示有關調整符合上述規定。

(o) 購股權失效

購股權(以尚未行使者為限)將於下列最早發生之日期自動失效：

- (i) 購股權期限屆滿時；
- (ii) 上文(i)、(j)、(k)或(m)段所述之任何期間屆滿時；
- (iii) 受上文(l)段所規定，上文(l)段所述就確定出席股東大會及於會上投票之權利之記錄日期前第二個營業日營業時間結束時或本公司開始清盤之日之較早時限；

- (iv) 除上文(k)段或法院就有關計劃另有規定者外，百慕達最高法院根據公司法批准本公司與其股東或債權人就或關於本公司重組計劃或與任何其他公司合併作出之妥協或安排時；
- (v) 倘承授人為本公司或任何附屬公司或任何投資實體之僱員(包括任何執行董事)或高級人員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)因行為不當或已破產或無法償債或與其債權人達成任何安排或妥協，或被裁定任何涉及其誠信或忠誠之任何刑事罪行，或(倘董事會決定)僱主根據普通法或任何適用法例或按承授人與本公司或有關附屬公司或投資實體之服務合約或任職條款有權終止其任職或職務之任何其他原因而終止為僱員或高級人員之日；
- (vi) 倘承授人與本公司或任何附屬公司或任何投資實體之間有合資格關係(除為僱員或高級人員身份者以外)，則承授人因任何原因終止其與本公司或任何附屬公司或任何投資實體之該合資格關係之日；
- (vii) 因承授人違反上文(h)段所概述之規則，董事會行使本公司之權利以註銷購股權之日；
- (viii) 倘購股權根據若干條件、規限或限制而授出，則董事會決議承授人未能達致或符合該等條件、規限或限制之日；或
- (ix) 有關授出購股權之函件可能明文規定之有關事件發生或該段期間屆滿之日(如有)。

(p) 股份地位及投票權

於購股權獲行使時將予配發之股份須受公司章程所有條文規限，並將與配發當日(或倘該日為暫停辦理本公司股份過戶登記手續之日，則為恢復辦理股份過戶登記手續之首日)之已發行繳足股份享有同等權益，故持有人

將有權享有所有於配發日期(或倘該日為暫停辦理本公司股份過戶登記手續之日，則為恢復辦理股份過戶登記手續之首日)或以後派付或作出之股息或其他分派，惟於早前所宣派或建議或議決派付或作出而記錄日期定於配發日期之前(或倘為較後日期，則為有關配發於本公司股東名冊登記之日前)之任何股息或其他分派除外。行使購股權時發行之股份於承授人(或任何其他人士)登記為有關股份持有人前將不會附有任何投票權。

(q) 購股權之註銷

董事會可按可能與有關承授人協定而董事會按其絕對酌情權認為適當之條款，及符合有關該等註銷之所有適用法定規定之方式，註銷任何已授出而尚未行使之購股權。倘本公司註銷任何已授出而尚未行使之購股權，並向相同承授人授出新購股權，則僅於有可予發行之未發行購股權(不包括已註銷之購股權)之情況下，及於上文(e)段所述各項10%限額之限制下根據二零一二年購股權計劃授出該等新購股權。

(r) 二零一二年購股權計劃之修訂

二零一二年購股權計劃之條款各方面可通過董事會決議案予以修訂，惟有關上市規則第17.03條所載事項之二零一二年購股權計劃規定不得就參與人士之利益予以修訂，除非事先獲股東於股東大會通過決議案批准。任何屬重大之二零一二年購股權計劃條款及條件修訂或已授出購股權條款之任何變動必須先獲股東於股東大會上批准，除有關修訂按二零一二年購股權計劃現行條款自動生效者除外。經修訂之二零一二年購股權計劃或購股權條款仍須遵守上市規則第17章之有關規定。董事會就二零一二年購股權計劃條款之任何修訂之權力如有任何變動，則必須先獲股東於股東大會上批准。

(s) 二零一二年購股權計劃之終止

本公司可透過於股東大會上通過股東決議案或透過董事會決議案隨時終止二零一二年購股權計劃之運作，而於該等情況下，將不會進一步授出或接納購股權，惟二零一二年購股權計劃之規定於所有其他方面將仍然生效。於終止計劃前授出及獲接納而當時尚未行使之所有購股權將仍然有效，並可按照二零一二年購股權計劃及其規限下予以行使。

(t) 二零一二年購股權計劃之期限

於上文(s)段所述終止之規限下，二零一二年購股權計劃將由二零一二年九月五日(即股東於股東週年大會上批准二零一二年購股權計劃日期)起有效及生效，為期十年。於該期限後將不得進一步授出或接納購股權，惟二零一二年購股權計劃之規定於所有其他方面將仍然全面有效及生效。

(u) 條件

二零一二年購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：(a)股東於股東週年大會通過普通決議案，批准採納二零一二年購股權計劃；及(b)聯交所董事會屬下的上市小組委員會批准根據二零一二年購股權計劃授出之購股權獲行使而須予配發及發行之任何股份在聯交所上市及買賣。

(v) 授出購股權之時間限制

倘於授出購股權日期出現(或倘無本規定之情況下將出現)在股價波動事件或作出影響本公司證券價格之決定後，則概不得向任何參與人士授出購股權，直至根據上市規則之規定刊登該等股價波動資料為止。尤其於緊接(i)為批准本公司任何全年、半年、季度或任何其他中期業績(不論是否上市規則規定者)而舉行董事會會議日期(即根據上市規則首先知會聯交所之該日期)；及(ii)本公司刊發有關任何全年、半年、季度或任何其他中期業績(不論是否上市規則規定者)公佈之最後期限及直至業績公佈日期(以較早者為準)前一(1)個月開始期間，不得授出購股權。

(w) 向關連人士授出購股權

倘建議向為董事、本公司行政總裁或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士之參與人士授出任何購股權時，該授出必須先獲所有獨立非執行董事(不包括任何亦為建議購股權承授人之獨立非執行董事)批准。倘向亦為本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士之參與人士授出購股權，而導致於截至及包括建議授出購股權日期(有待接納)止十二個月期間根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他計劃向該名人士授出及將

予授出之所有購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及可予發行之股份：(i)總數相當於時已發行股份數目0.1%以上；及(ii)按股份於各有關授出購股權日期在聯交所每日報價表所報收市價計算之總值超過5百萬港元，則有關購股權之授出必須先獲股東於股東大會上批准，而所有本公司關連人士必須就有關建議授出放棄投票，惟倘任何該等關連人士已於按照上市規則須予刊發之通函內列明其意願，則可於股東大會上投票反對有關決議案。批准建議授出該等購股權於大會上進行之投票必須以股數投票方式進行。

上述本公司向股東發出之通函須載列以下資料：(a)將授予各選定參與人士之購股權數目及條款(包括認購價)之詳情(此數目及條款須於有關股東大會前釐定)，及就計算購股權之行使價而言，提呈進一步授出購股權之董事會會議日期須視為購股權授出日期；(b)獨立非執行董事(不包括任何為購股權承授人之獨立非執行董事)就投票表決向獨立股東提供之推薦意見；(c)上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定之資料及第17.02(4)條規定之免責聲明；(d)上市規則第2.17條規定之資料；及(e)根據上市規則不時規定之任何其他資料。

須在上述股東大會上放棄投票贊成之人士可於本公司股東大會上投票反對該項決議案，惟有關意圖須於致股東通函中載明。任何有關人士均可改變決定，或放棄投票或投票反對該決議案，在此情況下，倘本公司於股東大會舉行日期前知悉有關變動，根據上市規則之規定，須即時向股東寄發一份通函或刊發公佈，以知會股東有關變動及(倘知曉)有關變動之理由。倘通函或公佈乃於股東大會原訂舉行日期之前十(10)日內寄發或刊發，則大會須於考慮有關決議案之前休會，直至由大會主席寄發通函或刊發公佈之日起計至少十日屆滿為止，或倘公司章程不允許此等安排，則須透過決議案方式作出決定。此外，建議更改向亦為本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士之參與人士授出購股權之條款必須先獲股東於股東大會按上文所述類似基準(就放棄投票及股數投票方式而言)批准。

K. 股份購回

本公司於聯交所購回股份(如有)須受若干限制，其中最為重要者概述如下：

(i) 股東批准

所有以聯交所作為主要上市市場的公司建議購回股份(如屬股份，須為繳足股份)均須事先經股東於股東大會通過普通決議案以一般授權方式批准或就特別交易特別批准。透過股東於本公司在二零一五年八月二十日舉行之股東週年大會上通過的決議案，董事獲授購回授權(定義見本公司「股本」一節)，以於聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所購回股份，惟總面值不得超過本公司當時已發行股本總面值之10%。

(ii) 資金來源

購回資金須為根據公司章程及百慕達適用法例及法規可合法作此用途的資金。上市公司不得以非現金代價或以並非聯交所交易守則所規定的交收方式在聯交所購回本身證券。

(iii) 買賣限制

未經聯交所事先批准，於購回股份後30日期間內，本公司不得發行新股份或宣佈擬發行新股份(因行使於購回其自身證券前尚未行使而須發行人發行證券的認股權證、購股權或類似文據而發行證券除外)。此外，倘購買價較股份在聯交所買賣當日前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) 一般事項

倘因購回股份而導致股東於本公司投票權所佔權益比例增加，則根據收購守則，有關增加將被視為一項收購。除上文所述者外，董事並不知悉就收購守則而言根據購回授權購回股份而將產生的任何後果。不得購回股份

而導致公眾所持股份數目減至低於聯交所規定的最低百分比，除非經聯交所豁免，則另作別論。

L. 聯席保薦人、財務顧問及獨立財務顧問

聯席保薦人已於二零一五年十二月三十一日代表本公司向聯交所提交上市申請。聯席保薦人之一八方金融有限公司符合上市規則第3A.07條所載有關保薦人的獨立性標準。本公司應付予聯席保薦人的佣金總額為[6,000,000]港元。中國銀河國際證券(香港)有限公司為本公司有關收購事項的財務顧問。華富嘉洛企業融資有限公司為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項的獨立財務顧問。

M. 開支總額

費用總額，連同聯交所[編纂]費、法律及其他專業費用以及印刷及有關收購之其他開支(包括配售佣金及若干其他開支)，估計約[30.0]百萬港元，由本公司支付。

N. 遺產稅

據董事所知，擴大後集團的百慕達、英屬維爾京群島、香港、中國及擴大後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。

O. 稅項

買賣股份須繳納香港印花稅。買賣股份將須按相當於出售或購入股份的代價或價值(以較高者為準)0.2%的現行稅率繳納從價印花稅(不論買賣是否於聯交所進行)。此外，現時須就任何股份過戶文件繳納定額印花稅5.0港元。

股東及潛在投資者如對認購、購買、持有、出售及買賣股份的稅務規定有任何疑问，務請諮詢其專業顧問。本公司、聯席保薦人、財務顧問、獨立財務顧問、任何彼等各自之董事、代理、僱員或參與收購事項及上市的人士概不對任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份而產生的任何稅務影響或債務承擔任何責任。

P. 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) 本公司或擴大後集團任何成員公司概無發行或同意發行任何繳足或部份繳足股份或借貸資本，以套現或作非現金代價；
 - (ii) 本公司或擴大後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) 本公司或擴大後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) 擴大後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」一段之任何人士於本公司之發起中擁有任何權益，亦概無在擴大後集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益；
 - (vii) 概無董事在最後實際可行日期仍對擴大後集團業務重大之合約或安排中擁有重大權益；
 - (viii) 於本通函日期前兩年，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後集團五大客戶或五大供應商的任何權益；

- (b) 名列本附錄「專家同意書及資格」一段的人士概無擁有本集團任何成員公司任何股權或權利(無論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；
- (c) 有關股份獲中央結算公司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宣派股息之安排；及
- (f) 緊接本通函刊發日期前12個月內，擴大後集團業務並無出現任何中斷，而對擴大後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。

附錄九

備查文件

下列文件之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(香港公眾假期除外)之正常辦公時間，於本公司之香港主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中15號置地廣場公爵大廈35樓3505-3506室)可供查閱：

- (a) 本公司之大綱及公司章程；
- (b) 附錄八「服務合約」一段提述之董事之服務合約及委任函；
- (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之推薦函，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 華富嘉洛企業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「獨立財政顧問函件」一節；
- (f) 本公司截至二零一五年三月三十一日止三個年度各年的年報(「年報」)；
- (g) 本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告(「二零一五年中期報告」)；
- (h) 瑪澤會計師事務所有限公司編製目標集團截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年八月三十一日止八個月之會計師報告，全文載於本通函附錄三A；
- (i) 瑪澤會計師事務所有限公司就萬升截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一五年六月三十日止六個月編製之會計師報告，全文載於本通函附錄三B；
- (j) 本集團之經審核財務報表(摘錄自年報及二零一五年中期報告)，全文載於本通函附錄四；
- (k) 瑪澤會計師事務所有限公司發出的擴大後集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄五；
- (l) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製的本集團及目標集團之估值報告，全文載於本通函附錄IIA及IIB；

附錄九

備查文件

- (m) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之目標集團估值報告，全文載於本通函錄六B；
- (n) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之萬升估值報告，全文載於本通函錄六C；
- (o) 康德明律師事務所編製概述百慕達公司法若干內容的函件(於本通函附錄七載述)；
- (p) 本通函附錄八「重大合約概要」一節所述各重大合約；
- (q) 本通函附錄八「專家同意書及資格」一節所述同意書；
- (r) 本公司中國法律顧問通商律師事務所發出的兩項中國法律意見；
- (s) 公司法；
- (t) 自本公司最近期刊發之經審核賬目之日起，本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定已刊發之各通函副本；及
- (u) 本通函副本。

股東特別大會通告



GROUND
PROPERTIES
广泽地产

GROUND PROPERTIES COMPANY LIMITED 廣澤地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：989)

茲通告廣澤地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年[編纂](星期[●])[●]午[●]時正假座香港[●]舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列之決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議待本通告所述第2項特別決議案獲通過後：
 - (a) 追認、確認及批准家譯投資有限公司(「賣方」)(作為賣方)、Frontier Power Investments Limited(本公司全資附屬公司)(作為買方)及崔薪瞳女士(作為賣方之擔保人)就買賣家潤投資有限公司全部已發行股本訂立日期為二零一五年五月二十六日之有條件買賣協議(「收購協議」)(經日期為二零一五年七月三日之補充協議(「補充協議」)及日期為二零一五年十二月二十二日之第二份補充協議補充)(註有「A」字樣之文本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及所有據此擬進行之交易；
 - (b) 批准根據收購協議之條款及條件向賣方配發及發行本公司股本中每股面值0.05港元之[編纂]股新普通股(各為一股「股份」)(「代價股份」)；
 - (c) 批准本公司根據收購協議之條款及條件設置及向賣方發行本金額為500,000,000港元之可換股債券(「可換股債券」)，該等可換股債券可根據收購協議附表4所載之可換股債券之條款及條件轉換為本公司之普通股(「兌換股份」)；

股東特別大會通告

- (d) 批准根據收購協議附表4所附之可換股債券文據所載之可換股債券條款，於可換股債券附帶之轉換權獲行使後配發及發行兌換股份；
- (e) 透過增設[編纂]股每股面值0.05港元之本公司有限制投票權、不可贖回可換股優先股（「可換股優先股」）（附帶補充協議附表4所載之權利及限制），將本公司之法定股本由780,000,000港元增加至1,006,967,647.05港元（「增加法定股本」）；
- (f) 批准根據收購協議之條款及條件向賣方配發及發行[編纂]股可換股優先股，作價為每股可換股優先股[編纂]港元；
- (g) 批准根據可換股優先股之條款行使可換股優先股所附之轉換權後配發及發行本公司普通股（「可換股優先股兌換股份」）；
- (h) 授權本公司任何一名或多名董事（「董事」）作出彼等認為就落實收購協議（包括但不限於增加法定股本、增設可換股優先股、配發及發行代價股份、可換股債券、兌換股份、可換股優先股及可換股優先股兌換股份）及其所附帶並屬於行政性質之交易及使其生效而言或與之有關，屬必須、適當或權宜之一切有關行動及事宜，以及簽立一切有關文件。」

特別決議案

2. 「動議

- (a) 按下列方式修訂本公司之公司章程（「公司章程」）：
 - (i) 刪除公司章程第9(1)條，並以「特意刪除」等文字代替；及

股東特別大會通告

- (ii) 在公司章程第9(3)條開端加入「在本公司任何已發行優先股之條款規限下，」一句，據此公司章程第9(3)條將修訂如下：

「在本公司任何已發行優先股之條款規限下，本公司有權進一步發行與已發行優先股享有同等地位或優於已發行優先股的優先資本。」

- (b) 授權本公司董事作出其絕對酌情認為就使上述各項生效而言屬必要或權宜之一切行動及事宜，並簽立一切有關文件及作出一切有關安排。」

承董事會命
廣澤地產有限公司
主席
柴琇

香港，二零一六年[●]月[●]日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港中環
皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈
35樓3505-3506室

附註：

- 除香港中央結算有限公司(彼可委任超過兩名委任代表)外，凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派不超過兩名身為自然人之委任代表代其出席及投票，而委任代表毋須為本公司股東。
- 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件之核實副本按下列地址送達本公司之[編纂]或[編纂]，方為有效：
 - 於百慕達[編纂]登記之該等股東：本公司[編纂]，可交[編纂]辦事處[編纂]；及
 - 於香港分冊登記之該等股東：本公司[編纂][編纂]之辦事處，地址為[編纂]。

惟須儘快及無論如何於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。

股東特別大會通告

3. 倘為任何本公司股份之聯名股東，則該等聯名股東之任何一位可親自或委派代表就該本公司股份於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，但倘該等聯名股東超過一位出席大會，則排名靠先股東之投票(無論親自或委派代表投票)須獲接納，而其他聯名股東之投票則作廢，就此而言，排名先後須按聯名持有人就聯名持有而於股東名冊之排名先後次序釐定。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，於此情況下，代表委任表格將被視為撤回論。
5. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，於大會上提呈之決議案將以股數投票表決。
6. 日期為二零一六年[●]月[●]日載有上述決議案進一步資料之通函，已寄發予股東及／或其他有權取得該等文件之人士。
7. 於本通告日期，執行董事為柴琇女士、王廣會先生及黃炳興先生及獨立非執行董事為陳育棠先生、梅建平先生及尉立東先生。