

概 要

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

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

背景資料

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

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

經擴大集團於復牌後之主要業務活動之變動

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

概 要

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

目標集團之業務

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

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

下表列載截至二零一五年十二月三十一日濱江國際項目及天璽灣項目之概況：

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

概 要

附註：

1. 由目標集團持作不可銷售之康樂設施之建築面積部分組成。
2. 預計天璽灣項目第二期將包括面積達80,151.00平方米的住宅物業，於目標集團取得有關預售許可證後將可銷售。

項目概況

濱江國際項目

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

天璽灣項目

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

目標集團之競爭優勢

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

概 要

目標集團之業務策略

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

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

競爭格局

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

中國物業市場之最新發展

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

概 要

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

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

詳情請參閱本通函「行業概覽」一節。

中國政府對物業市場採取之緊縮措施

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

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

目標集團之未來發展及計劃

下表列載天璽灣項目之實際／規劃發展時間表：

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

概 要

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

項 目 期 數	已產生之開發成本 (人民幣百萬元)			估 計 完 成 相 關 期 數 之 進 一 步 開 發 成 本 (人 民 幣 百 萬 元)	總 開 發 成 本 (人 民 幣 百 萬 元)
	已 付 土 地 收 購 成 本	已 付 建 築 及 開 發 成 本 及 資 本 化 財 務 成 本	將 付 建 築 及 開 發 成 本 及 資 本 化 財 務 成 本		
濱江國際項目					
第一期	13.4	201.0	1.2	—	215.6
第二期	9.0	176.0	2.5	—	187.5
第三期	18.0	223.9	1.4	—	243.3
第四期第一階段	7.2	179.3	1.1	—	187.6
第四期第二階段	4.2	110.1	1.0	—	115.3
小 計	51.8	890.3	7.2	—	949.3
天璽灣項目					
第一期第一階段	50.8	127.7	17.1	32.1	227.7
第一期第二階段	150.3	101.0	72.1	294.5	617.9
第二期	135.8	16.3	1.0	430.1	583.2
小 計	336.9	245.0	90.2	756.7	1,428.8
總 計	388.7	1,135.3	97.4	756.7	2,378.1

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

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

概 要

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

風險因素

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

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

客戶及供應商

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

概 要

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

目標集團之財務資料概要

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

綜合損益及其他全面收益表摘要

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

附註：

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

概 要

綜合財務狀況表摘要

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

綜合現金流量表摘要

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

概 要

濱江國際項目按期數劃分之收入

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

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

投資物業公平值變動

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

概 要

目標集團之主要財務比率

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

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

近期發展及概無重大不利影響

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

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

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

概 要

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

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

違規事件

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

控股股東

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

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

概 要

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

[編纂]

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

經擴大集團於二零一五年十一月三十日之物業估值

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

概 要

二零一五年目標集團之溢利估計

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

目標公司擁有人應佔溢利估計^(附註) 不少於人民幣21.0百萬元
(約25.1百萬元)

附註：

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

二零一五年本集團之虧損估計

據本通函附錄五載列的基準及假設，董事估計本集團的未經審核虧損淨額如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

本集團估計虧損淨額^(附註) 不超過人民幣135百萬元
(約161百萬元)

附註：

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

概 要

二零一六年經擴大集團之虧損預測

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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

經擴大集團預計虧損淨額^(附註) 不超過人民幣301百萬元
(約360百萬港元)

附註：

1. 上述虧損淨額預測乃根據本通函附錄五所載之基礎及假設編製。有關虧損乃主要由於視作[編纂]費用約467百萬港元所致，惟部分遭出售集團之出售收益約82百萬港元抵銷，預期上述事項不會再次發生。視作[編纂]費用(指本公司之[編纂]地位)於綜合損益中支銷，因為[編纂]地位不符合確認為無形資產之資格。更多詳情請參閱本通函附錄四內經擴大集團未經審核備考財務資料。倘不計及有關非經常項目，經擴大集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度應錄得預測純利約人民幣21百萬元(或約25百萬港元)。有關預測僅根據對最新可得資料的初步審閱，有關資料並未由經擴大集團核數師審核，因此可能有所變動或調整。實際結果可能與上述預測及假設不同。
2. 完成建議重組後，經擴大集團將主要從事目標集團之業務，即開發及銷售住宅物業，其於往績期間錄得溢利，於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十月三十一日止十個月分別為約人民幣15.3百萬元、人民幣27.4百萬元、人民幣35.8百萬元及人民幣21.0百萬元。

概 要

經擴大集團之經選定未經審核備考財務資料

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

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

交易開支

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

股息

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

概 要

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

推薦建議及股東特別大會

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

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

收購守則之涵義

清洗豁免

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

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

概 要

特別交易

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