

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

聆訊後資料集



U-RIGHT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

佑威國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

警告

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

本聆訊後資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向佑威國際控股有限公司(「本公司」)、其保薦人或顧問表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其任何補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司或其保薦人或顧問須於香港或任何其他司法權區進行視作新上市的責任。本公司最終會否進行視作新上市仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容未必會於最終正式上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 聆訊後資料集並非最終上市文件，本公司可能會不時根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司收購及合併守則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的售股章程、發售通函、通告、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，且並非有意邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士或顧問概無透過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券；
- (h) 本文件所述證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無且不會將本文件所述證券根據一九三三年美國《證券法》(經修訂)或美國任何州份證券法登記；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並且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、發回或拒絕有關上市申請。

本文件草擬本及其項下擬進行交易未經證券及期貨事務監察委員會批准或審閱，並可由本公司不時更新或修訂，而本文件草擬本所披露交易不一定落實進行。本文件落實前，投資者不應依賴當中內容。

本聆訊後資料集及其所載任何資料並不構成在香港、美國或任何其他司法權區提呈出售或游說購買任何證券的要約。本聆訊後資料集不會在美國或任何派發本聆訊後資料集可能違反當地證券法律之司法權區提供，亦不得派發或發送到當地。

* 僅供識別

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或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。

閣下如已將名下之佑威國際控股有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約，純粹供閣下考慮將於[編纂]舉行之本公司股東特別大會上表決之決議案。



U-RIGHT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

佑威國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：627)

- (1) 非常重大收購事項及關連交易；
- (2) 涉及新[編纂]之反收購；
- (3) 申請清洗豁免；
- (4) 非常重大出售事項；
- (5) 根據特定授權配售股份及可換股債券；
- (6) 建議削減股份溢價；
- (7) 建議更改本公司之名稱；
- (8) 建議採納購股權計劃；及
- (9) 股東特別大會通告

本公司視作新[編纂]之保薦人

AmCap

Ample Capital Limited

豐盛融資有限公司

本公司之聯席財務顧問

 金利豐財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

MESSIS  大有融資

董事會函件載於本通函第85至139頁。獨立董事委員會函件載於本通函第140至141頁，當中載有獨立董事委員會致獨立股東之意見。獨立財務顧問函件載於本通函第142至178頁，當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於[編纂]假座[編纂]舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-8頁。本通函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，敬請閣下將隨附之代表委任表格按照其上印備之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處[編纂]，地址為[編纂]，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回。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（視情況而定）並於會上投票。

* 僅供識別

[編纂]

目 錄

	頁次
預期時間表.....	iii
概要.....	1
釋義.....	30
技術詞彙.....	46
前瞻性陳述.....	49
風險因素.....	52
董事、高級管理層及參與各方.....	78
本公司之公司資料.....	83
董事會函件.....	85
獨立董事委員會函件.....	140
獨立財務顧問函件.....	142
目標集團之歷史及背景.....	179
目標集團之業務.....	201
持續關連交易.....	263
經重組集團之董事及高級管理層.....	268
與控股股東之關係.....	283
豁免嚴格遵守上市規則.....	310
目標集團之財務資料.....	313
股本.....	387

目 錄

	頁次
附錄一 — 行業概覽.....	I-1
附錄二 — 監管概覽.....	II-1
附錄三 — 目標集團之會計師報告.....	III-1
附錄四 — A — 本集團之財務資料.....	IV-1
附錄四 — B — UR出售集團之財務資料.....	IV-153
附錄四 — C — Alfreda出售集團之財務資料.....	IV-160
附錄五 — 經重組集團之未經審核備考財務資料.....	V-1
附錄六 — 目標集團之物業估值.....	VI-1
附錄七 — 餘下集團之物業估值.....	VII-1
附錄八 — 本公司組織章程及百慕達公司法概要.....	VIII-1
附錄九 — 法定及一般資料.....	IX-1
附錄十 — 備查文件.....	X-1
附錄十一 — 調整事宜及可換股債券之轉換價之計算公式.....	XI-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

預期時間表

[編纂]

概 要

1. 收購事項、出售事項以及配售股份及可換股債券

於二零一五年四月十四日交易時段後，本公司(作為買方)與賣方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及股東貸款，總代價為1,511,313,200港元，將以(i)按發行價每股代價股份0.22港元發行不多於6,415,060,000股根據擬於股東特別大會取得之特定授權而發行及配發之代價股份；及(ii)餘額100,000,000港元以現金及／或承兌票據(如適用)之方式支付。

於二零一五年十月二十七日交易時段後，本公司(作為賣方)與UR買方訂立UR出售協議，據此，本公司同意出售而UR買方同意購買UR Group Limited全部已發行股本及UR出售集團結欠本公司為數約18,560,000港元之股東貸款，總代價約為56,500,000港元。

於二零一五年十月二十七日交易時段後，本公司(作為賣方)與Alfreda買方訂立Alfreda出售協議，據此，本公司同意出售而Alfreda買方同意購買Alfreda Limited全部已發行股本及Alfreda出售集團結欠本公司為數約16,800,000港元之股東貸款，總代價約為22,360,000港元。

就收購事項而言，於二零一七年十月二十日交易時段後，(i)本公司與配售代理訂立配售協議，按每股配售股份0.22港元向不少於六名股份承配人配售配售股份；及(ii)按初步轉換價每股轉換股份0.22港元向可換股債券承配人配售本金總額不多於200,000,000港元之可換股債券。

出售事項、股份配售事項及可換股債券配售事項預期將與買賣完成同時完成或緊隨其後完成。

於出售事項完成及買賣完成前，本集團之主要業務為時裝批發及零售，包括男、女裝及童裝、建材貿易及物業投資。本集團將(i)透過UR出售事項自其於中國之時裝零售業務及原材料與紡織品批發貿易業務撤資；及(ii)透過Alfreda出售事項自於中國之時裝設計、分銷及銷售業務撤資，而本集團餘下附屬公司之主要業務將為建材貿易及物業投資。緊隨買賣完成後，本集團主要業務將轉變為目標集團於中國之物業發展業務。

概 要

本通函載有(其中包括)下列各項之進一步詳情：(i)買賣協議及收購事項(連同(其中包括)目標集團之物業估值報告及目標集團與經重組集團之財務資料)；(ii)申請清洗豁免；(iii)建議削減股份溢價；(iv)建議更改名稱；(v)股份配售事項及可換股債券配售事項；(vi)出售事項；(vii)建議採納購股權計劃；(viii)獨立董事委員會就收購事項、清洗豁免、股份配售事項、出售事項及其項下擬進行交易作出之推薦建議及獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；(ix)建議委任新董事之詳情；及(x)股東特別大會通告。

2. 控股股東及業務劃分

預期潘先生全資擁有之賣方於買賣完成後將持有超過本公司經擴大已發行股本之50%。因此，賣方連同潘先生於買賣完成後將成為控股股東。

於二零一七年七月三十一日，控股股東透過除外公司於中國福建、天津、江蘇、廣東及河南等省份／城市擁有三十五項處於不同發展階段之發展中物業項目，包括二十五項住宅項目、六項商業項目及四項綜合商住項目。

目標集團及除外公司之業務按地理位置明確劃分。於買賣完成前，目標集團一直透過其中國營運附屬公司於中國湖南省長沙經營業務，而除外公司一直於中國福建、天津、江蘇、廣東及河南等省市經營業務。目標集團物業項目與除外項目之位置並無重疊。

為確保日後將不會出現競爭，控股股東與本公司訂立不競爭契據，致使彼等各自將不會並促使彼等各自之緊密聯繫人不會直接或間接參與、從事或進行與經重組集團業務可能構成競爭之任何業務。有關控股股東之進一步詳情，請參閱本通函「與控股股東之關係」一節。

3. 收購事項於收購守則項下之涵義及申請清洗豁免

於最後可行日期，賣方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士持有1,080,000股股份，相當於本公司已發行股本約0.08%。緊隨配發及發行代價股份及配售股份後，賣方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士之持股量將增至經配發及發行代價股份及配售股份擴大之已發行股份總數約61.32%。緊隨配發及發行代價股份、配售股份及轉換股份後，賣方、其最終

概 要

實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士之持股量將增至經配發及發行代價股份、配售股份及可換股債券所附帶轉換權獲悉數行使時將予發行之最高數目轉換股份擴大之已發行股份總數約56.42%。根據收購守則規則26.1，除非已向執行人員取得豁免毋須嚴格遵守收購守則規則26.1，賣方將須就賣方及其一致行動人士仍未擁有或同意將予收購之所有已發行股份提出無條件強制性全面收購要約。

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。執行人員不一定授出清洗豁免。取得清洗豁免為買賣完成之其中一項先決條件。執行人員授出清洗豁免為收購事項之不可豁免先決條件。倘清洗豁免不獲執行人員授出或不獲獨立股東批准，買賣協議及其項下擬進行交易將不會成為無條件，而收購事項亦不會付諸實行。

4. 上市規則有關收購事項、出售事項以及配售股份及可換股債券之涵義

由於收購事項所涉及上市規則第14.07條項下其中一項或多項相關百分比率對本公司而言超過100%，故收購事項構成上市規則第14.06(5)條項下本公司之非常重大收購事項。

此外，由於賣方作為目標公司之主要股東將於完成時因收購事項成為本公司之控股股東及控制方，根據上市規則第14A.28條，收購事項構成本公司之關連交易。

基於收購事項(i)構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購事項；及(ii)涉及向賣方收購資產，而導致於緊隨配發及發行代價股份後本公司控制權(定義見收購守則)出現變動，故收購事項亦構成上市規則第14.06(6)(a)條項下本公司之反收購。

此外，本公司將被視作上市規則第14.54條下之新[編纂]。經重組集團必須符合上市規則規定之基本[編纂]資格。本公司亦須符合上市規則第9章所載有關新[編纂]之程序及規定。

因此，收購事項須獲聯交所批准方可作實。本公司已向聯交所提交新[編纂]。聯交所於二零一七年十月二十五日原則上批准新[編纂]。

概 要

收購事項亦須獲獨立股東於股東特別大會批准方可作實。賣方及其聯繫人須就於股東特別大會上提呈批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行交易之相關決議案放棄表決。代價股份將根據將於股東特別大會上取得之特定授權予以發行。

由於預期出售事項參考上市規則第14.07條計算之最高適用百分比率(按合併基準計算)將超過75%，出售事項將合共構成上市規則第14.06條項下本公司之非常重大出售交易，故須遵守上市規則第14章之公佈及股東批准規定。

配售股份及於可換股債券所附帶之轉換權獲行使時將發行之轉換股份將根據將於股東特別大會上取得之特定授權予以發行。

本公司將就考慮及酌情批准該等交易及相關協議召開股東特別大會。

由於Advance Lead International Limited(即訂立買賣協議前之本公司控股股東)於買賣協議、配售協議、清洗豁免、UR出售協議及Alfreda出售協議以及其項下各自擬進行交易中概無擁有任何重大權益，亦無參與其中或於當中擁有權益，故Advance Lead International Limited毋須就考慮及批准買賣協議、配售協議、清洗豁免、UR出售協議及Alfreda出售協議以及其項下擬進行所有交易之董事會決議案放棄投票。

由於賣方之最終實益擁有人潘先生持有1,080,000股股份，並於買賣協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故潘先生、賣方及彼等各自之聯繫人以及彼等任何一方之一致行動人士須就相關決議案放棄投票。

概 要

5. 目標集團之業務

5.1 概覽

目標集團主要透過其中國營運附屬公司在中國長沙從事發展及銷售商住物業。於二零一七年七月三十一日，目標集團於長沙擁有六項處於不同發展階段之現行項目組合，主力集中發展住宅物業及綜合商住物業，設有住宅大樓、辦公室、商業公寓、零售店舖、酒店及商場，總建築面積約為1,439,710平方米。根據本通函附錄一「行業概覽」，目標集團於二零一六年為長沙房地產企業50強之一。

下圖顯示目標集團於中國之項目所在地理位置。



下表載列目標集團於二零一七年七月三十一日之物業發展項目詳情，該等物業為(i)已竣工；(ii)發展中；或(iii)持作未來發展。所有有關面積之數字約整至最接近整數：

項目	實際/估計		已竣工				發展中			未來發展			物業估值報告之參考編號(物業編號)
	日期	日期	總建築面積(附註4)	已竣工建築面積(附註5)	已售及預售建築面積(附註6)	餘下未售之可銷售/可出租/停車場總建築面積(附註6)	發展中建築面積(附註7)	預售建築面積(附註6)	持作未來發展建築面積	可銷售/可出租/停車場總建築面積(附註8)	目標集團應佔項目權益(附註9)		
錢隆學府													
第一期	二零一零年九月	二零一零年十月	104,125	104,125	94,490	7,169	—	—	—	—	100%	2	
—住宅			80,107	80,107	80,107	—	—	—	—	—			
—零售店舖			1,955	1,955	1,955	—	—	—	—	—			
—停車場			19,598	19,598	12,428	7,169	—	—	—	—			
—配套设施及其他(附註10)			2,466	2,466	—	—	—	—	—	—			
第二期	二零一一年四月	二零一四年七月	68,330	68,330	65,861	1,441	—	—	—	—	100%	2	
—住宅			56,333	56,333	56,333	—	—	—	—	—			
—零售店舖			817	817	817	—	—	—	—	—			
—停車場			10,152	10,152	8,711	1,441	—	—	—	—			
—配套设施及其他(附註10)			1,028	1,028	—	—	—	—	—	—			
錢隆學府總計			172,456	172,456	160,351	8,610	—	—	—	—	100%		

概要

概 要

項目	實際/估計		已竣工				發展中			未來發展			目標集團 應佔項目 權益 (附註9)	物業估值 報告之 參考編號 (物業編號)
	實際/估計 開始預售 日期 (附註2)	實際/估計 竣工日期 (附註3)	已竣工建築 面積 (附註4)	可銷售/ 可出租/ 停車場總 建築面積 (附註5)	已竣工預售 建築面積 (附註6)	可銷售/ 可出租/ 停車場總 建築面積 (附註6)	發展中建築 面積 (附註7)	可銷售/ 可出租/ 停車場總 建築面積 (附註8)	持作未來 發展建築 面積 (附註8)	可銷售/ 可出租/ 停車場總 建築面積 (附註8)	持作未來 發展建築 面積 (附註8)	可銷售/ 可出租/ 停車場總 建築面積 (附註8)		
錢隆博品														
第一期														
— 住宅	二零零八年 七月	二零一零年 十一月	68,553	66,359	64,351	2,007	—	—	—	—	—	—	100%	3
— 零售店舖			56,241	56,241	56,241	—	—	—	—	—	—	—		
— 停車場			2,927	2,927	1,043	1,884	—	—	—	—	—	—		
— 配套設施及其他(附註10)			7,191	7,191	7,067	123	—	—	—	—	—	—		
			2,195	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
第二期														
— 住宅	二零零八年 十二月	二零一二年 一月	121,087	116,880	113,620	3,260	—	—	—	—	—	—	100%	3
— 零售店舖			90,409	90,409	90,409	—	—	—	—	—	—	—		
— 停車場			4,831	4,831	4,831	—	—	—	—	—	—	—		
— 配套設施及其他(附註10)			21,640	21,640	18,380	3,260	—	—	—	—	—	—		
			4,207	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
第三期														
— 住宅	二零一一年 五月	二零一四年 八月	63,222	63,038	56,818	6,220	—	—	—	—	—	—	100%	3
— 辦公室			13,675	13,675	13,675	—	—	—	—	—	—	—		
— 零售店舖			37,436	37,436	37,436	—	—	—	—	—	—	—		
— 停車場			4,289	4,289	4,289	—	—	—	—	—	—	—		
— 配套設施及其他(附註10)			7,639	7,639	1,418	6,220	—	—	—	—	—	—		
			184	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
錢隆博品總計														
			252,862	246,276	234,789	11,487	—	—	—	—	—	—	100%	

概 要

項目	已竣工				發展中				未來發展				目標集團 應佔項目 權益 (附註9)	物業估值 報告之 參考編號 (物業編號)
	實際/估計 竣工日期 (附註1)	實際/估計 開始預售 日期 (附註2)	實際/估計 竣工日期 (附註3)	總建築 面積 (附註4) (概約平方米)	已竣工建築 面積 (附註5) (概約平方米)	已竣工及預售 建築面積 (附註6) (概約平方米)	餘下未售之 可銷售/ 停車場 建築面積 (附註6) (概約平方米)	發展中建築 面積 (附註7) (概約平方米)	可銷售/ 停車場 建築面積 (附註7) (概約平方米)	預售建築 面積 (附註6) (概約平方米)	持作未來 發展建築 面積 (附註8) (概約平方米)	可銷售/ 可出租/ 停車場 建築面積 (附註8) (概約平方米)		
錢隆首府														
第一期	二零一一年 十月	二零一二年 二月	二零一四年 八月	100,292	99,953	99,295	658	—	—	—	—	—	100%	4
— 住宅				95,016	95,016	94,913	104	—	—	—	—	—		
— 零售店舖				353	353	353	—	—	—	—	—	—		
— 停車場(附註6及11)				4,584	4,584	4,030	554	—	—	—	—	—		
— 配套設施及其他(附註10)				339	—	—	—	—	—	—	—	—		
第二期	二零一三年 三月	二零一四年 九月	二零一五年 十二月	76,118	72,937	61,574	11,363	—	—	—	—	—	100%	4
— 住宅				58,932	58,932	58,758	174	—	—	—	—	—		
— 停車場				14,005	14,005	2,816	11,188	—	—	—	—	—		
— 配套設施及其他(附註10)				3,181	—	—	—	—	—	—	—	—		
錢隆首府總計				176,410	172,890	160,869	12,021	—	—	—	—	—	100%	
錢隆世家														
第一期	二零一二年 四月	二零一二年 十月	二零一五年 十二月	106,981	99,999	87,295	12,704	—	—	—	—	—	100%	5
— 住宅				82,974	82,974	82,974	—	—	—	—	—	—		
— 零售店舖				2,384	2,384	—	2,384	—	—	—	—	—		
— 停車場				14,640	14,640	4,320	10,320	—	—	—	—	—		
— 配套設施及其他(附註10)				6,982	—	—	—	—	—	—	—	—		
第二期	二零一四年 九月	二零一四年 十二月	二零一九年 十二月	330,778	69,275	69,156	118	206,272	203,905	83,197	51,099	51,000	100%	5、7及9
— 住宅				215,357	69,275	69,156	118	146,083	146,083	82,367	—	—		
— 零售店舖				16,819	—	—	—	5,857	5,857	—	10,962	10,962		
— 酒店				15,136	—	—	—	—	—	—	15,136	15,136		
— 商業公寓				22,831	—	—	—	—	—	—	22,831	22,831		
— 停車場				54,036	—	—	—	51,965	51,965	880	2,071	2,071		
— 配套設施及其他(附註10)				6,599	—	—	—	2,367	—	—	99	—		
錢隆世家總計				437,760	169,274	156,451	12,822	206,272	203,905	83,197	51,099	51,000	100%	

概 要

項目	實際/估計		已竣工				發展中				未來發展				目標集團 應佔項目 權益 (附註9)	物業估值 報告之 參考編號 (物業編號)	
	實際/估計 竣工日期 (附註1)	實際/估計 開始預售 日期 (附註2)	已竣工建築 面積 (附註4)	可銷售/ 可出租/ 停車場 建築面積 (附註5)	已竣工預售 建築面積 (附註6)	已竣工預售 建築面積 (附註6)	發展中建築 面積 (附註7)	可銷售/ 可出租/ 停車場 建築面積 (附註7)	預售建築 面積 (附註6)	持作未來 發展建築 面積 (附註8)	可銷售/ 可出租/ 停車場 建築面積 (附註8)	持作未來 發展建築 面積 (附註9)	可銷售/ 可出租/ 停車場 建築面積 (附註9)	持作未來 發展建築 面積 (附註9)			
錢隆國際																	
第一期	二零一六年 三月	二零一六年 八月	二零一七年 二月	二零一七年 三月	二零一七年 三月	二零一七年 三月	二零一七年 三月	二零一七年 三月	二零一七年 三月	二零一七年 三月	二零一七年 三月	二零一七年 三月	二零一七年 三月	二零一七年 三月	二零一七年 三月	6	
一 商場			30,732	30,623	3,166	27,457	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100%	
一 停車場			24,573	24,573	3,166	21,406	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
一 配套設施及其他(附註10)			6,051	6,051	—	6,051	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
			108	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
第二期	二零一七年 九月	二零一七年 十二月	二零二一年 六月	二零二一年 六月	二零二一年 六月	二零二一年 六月	二零二一年 六月	二零二一年 六月	二零二一年 六月	二零二一年 六月	二零二一年 六月	二零二一年 六月	二零二一年 六月	二零二一年 六月	二零二一年 六月	10	
一 住宅			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
一 辦公室			205,630	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
一 零售店舖			135,711	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
一 停車場			25,811	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
一 配套設施及其他(附註10)			8,477	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
			29,350	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
			6,280	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
錢隆國際總計			236,362	30,623	3,166	27,457	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
福晟國際金融中心																	
二零一六年 三月	二零一六年 十一月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	二零一七年 十二月	8	
一 辦公室			—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
一 商場			80,533	—	—	—	80,533	1,238	—	—	—	—	—	—	—	—	
一 停車場			48,520	—	—	—	48,520	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
一 配套設施及其他(附註10)			30,203	—	—	—	30,203	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
			4,605	—	—	—	4,605	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
福晟國際金融中心總計			163,861	—	—	—	163,861	1,238	—	—	—	—	—	—	—	—	

概 要

附註：

- * 表內所列總數與相加總和之差異乃由於湊整所致。因此，所列各欄數字之總數不一定相等於個別項目之總和。
- (1) 實際施工日期乃以全期首個建築物或地基之施工許可證為基準。估計施工日期則以目標集團目前估計為基準。
 - (2) 實際開始預售日期乃以全期首個建築物之預售許可證日期為基準。就目標集團仍未取得預售許可證之項目而言，估計預售開始日期乃以目標集團之項目計劃為基準。
 - (3) 竣工日期指全期之竣工日期。期中若干物業可能於該日期前竣工。實際竣工日期乃以竣工驗收備案表為基準。估計竣工日期則以目標集團目前估計為基準。
 - (4) 總建築面積包含可銷售／可出租面積、停車場以及並非可銷售／可出租之配套設施及其他面積。
 - (5) 已竣工可銷售／可出租總建築面積／停車位乃以房地產勘測報告書或其他相關文件為基準，並以可獲得之最新文件為依歸。
 - (6) 已售及預售建築面積以及餘下未售之可銷售建築面積／停車位乃自目標集團內部記錄取得。餘下未售之可銷售建築面積／停車位乃按可銷售／可出租／停車位總建築面積減已售及預售建築面積而得出，並不包括任何已預售而受制於買賣協議之未交付物業之建築面積。部分停車位包括人民防空領域，目標集團已訂約將有關領域之使用權轉讓予客戶作為停車位用途。本節之已售及預售建築面積計及有關轉讓。
 - (7) 發展中可銷售／可出租總建築面積／停車位乃以商品房建築面積預測報告書或其他相關文件為基準，並以可獲得之最新文件為依歸。
 - (8) 持作未來發展可銷售／可出租總建築面積／停車位乃以二零一七年七月三十一日之建築面積覆核表、規劃總平面圖或其他相關文件為基準，並以可獲得之最新文件為依歸。
 - (9) 目標集團應佔項目權益乃以目標集團於相關項目公司之實際股權為基準。
 - (10) 配套設施及其他包括配套設施、公共區域及防火層(如有)。
 - (11) 錢隆首府第一期之停車位包括人民防空領域，目標集團已訂約將有關領域之使用權轉讓予客戶作為停車位用途。於二零一七年七月三十一日，餘下未售之停車位建築面積約為554平方米，低於本通函附錄六「目標集團之物業估值」所披露地庫人民防空建築面積，原因為物業估值師對已售及預售建築面積有不同詮釋。物業估值師認為，停車場僅於停車場擁有權已轉讓予客戶時方告售出。

有關目標集團於二零一七年七月三十一日之物業組合之進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之業務—4.目標集團之物業發展項目」一節。

概 要

5.2 競爭優勢

候任董事相信，經重組集團之主要競爭優勢將包括(i)長沙之地理及市場優勢；(ii)經驗豐富之管理層團隊；(iii)良好聲譽及企業知名度；及(iv)主力發展中檔市場發展項目。

5.3 策略及未來計劃

經重組集團擬透過遵循以下主要策略力求可持續增長：

- 持續收購位於具有高經濟增長潛力之城市(特別是中國一線及二線城市)黃金地段之土地作商住物業發展用途；
- 鞏固於物業市場之企業知名度及地位；
- 繼續發展現有物業發展項目及購入土地儲備支持未來發展；
- 透過擴展至發展及管理投資物業範疇多元發展經重組集團收入流；及
- 透過提供具競爭力之薪酬待遇吸引、留聘及激勵人才。

5.4 客戶

目標集團之客戶主要為中國之個人買家。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團亦有企業客戶貢獻大部分收益。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年四月三十日止四個月，目標集團五大客戶應佔總收益分別約為人民幣18,500,000元、人民幣130,600,000元、人民幣75,300,000元及人民幣18,100,000元，相當於目標集團總收益分別約1.6%、13.9%、9.8%及13.2%。截至二零一五年十二月三十一日止年度目標集團五大客戶及截至二零一六年十二月三十一日止年度目標集團之最大客戶為主要從事建築或相關業務、建材、貿易或投資之企業客戶。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團最大客戶為目標集團分別貢獻約5.2%及5.9%收益。有關目標集團主要客戶之進一步詳情載於本通函「目標集團之業務—7.客戶」一節。

5.5 供應商

目標集團之主要供應商包括(i)主承建商，負責樓宇建設及土木工程工作；(ii)專門承建商，負責防火工程、園景建設工程、供電安裝及配電工程以及天然氣管道設施；及(iii)外聘設計公司，負責目標集團物業發展項目之工程設計。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零

概 要

一七年四月三十日止四個月，向目標集團五大供應商支付之款項分別約為人民幣147,400,000元、人民幣111,700,000元、人民幣388,300,000元及人民幣131,500,000元，相當於目標集團與第三方供應商所訂立合同項下付款總額分別約66.2%、58.7%、88.1%及92.7%。有關目標集團主要供應商之進一步詳情載於本通函「目標集團之業務—8. 供應商」一節。

6. 目標集團之節選財務資料

6.1 綜合損益及其他全面收益表之節選數據

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
收入	1,137,733	942,791	768,363	284,051	136,822
毛利	206,433	258,670	192,243	71,442	99,065
年/期內溢利及全面收益總額	86,828	122,729	66,752	24,239	51,163

6.2 綜合財務狀況表之節選數據

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
總流動資產	2,517,073	2,644,456	2,655,272	2,831,154
總流動負債	1,198,293	1,768,706	840,291	1,470,352
流動資產淨值	1,318,780	875,750	1,814,981	1,360,802
總非流動負債	1,207,611	671,865	1,548,972	1,051,776
總資產	2,554,208	2,688,514	2,703,958	2,887,986
資產淨值	148,304	247,943	314,695	365,858

權益總額(資產淨值)

目標集團之權益總額由二零一四年十二月三十一日約人民幣148,300,000元增至二零一五年十二月三十一日約人民幣247,900,000元，主要由於其有盈利之業務所致。目標集團之權益總額由二零一五年十二月三十一日約人民幣247,900,000元進一步增加至二零一六年十二月三十一日約人民幣314,700,000元，主要由於其有盈利之業務所致。目標集團之權益總額由二零一六年十二月

概 要

三十一日人民幣314,700,000元進一步增加至二零一七年四月三十日約人民幣365,900,000元，主要由於其業務之盈利能力所致。

6.3 綜合現金流量表之概要

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於年/期初之現金及現金等值項目	185,397	53,395	213,261	213,261	260,304
經營活動(所用)/所得現金流量淨額	(459,593)	429,032	425,552	119,752	132,981
投資活動(所用)/所得現金流量淨額	(1,690,113)	(27,076)	(5,257)	550	(7,015)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額	2,017,704	(242,090)	(373,252)	115,319	(30,836)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(132,002)	159,866	47,043	235,621	95,130
於年/期末之現金及現金等值項目， 指銀行結餘及現金	53,395	213,261	260,304	448,882	355,434

於往績記錄期內，目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度有負經營現金流量約人民幣459,600,000元。有關情況主要由於錢隆國際及福晟國際金融中心兩個項目施工相關成本，其產生重大現金流出淨額，主因為於截至二零一四年十二月三十一日止年度就購地支付土地成本。候任董事相信，目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之負經營現金流量主要由於目標集團業務屬資本密集性質。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，目標集團有正經營現金流量分別約人民幣429,000,000元、人民幣425,600,000元、人民幣119,800,000元及人民幣133,000,000元。

進一步詳情請參閱本通函「目標集團之財務資料 — 8. 流動資金及資本資源 — 8.1 現金流量」一節。

概 要

6.4 主要財務比率

	於／截至十二月三十一日止年度			於／截至
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年 四月三十日 止四個月
毛利率	18.1%	27.4%	25.0%	72.4%
除息稅前純利率	14.0%	24.7%	18.6%	62.6%
純利率	7.6%	13.0%	8.7%	37.4%
流動比率	2.1倍	1.5倍	3.2倍	1.9倍
速動比率	0.1倍	0.2倍	0.4倍	0.3倍
資本負債比率	1,187.9%	693.3%	487.8%	420.0%
債務與權益比率	1,151.9%	607.3%	405.1%	322.9%
利息覆蓋率	124.6倍	542.5倍	6.4倍	不適用
資產回報率	3.4%	4.6%	2.5%	5.3%
權益回報率	58.5%	49.5%	21.2%	42.0%

6.4.1 資本負債比率

資本負債比率由二零一四年十二月三十一日約1,187.9%下跌至二零一五年十二月三十一日約693.3%，主要由於(i)為建設及發展物業項目提供資金之借貸減少約人民幣42,800,000元；及(ii)權益總額主要因有盈利業務而增加約人民幣99,600,000元所致。資本負債比率進一步下跌至二零一六年十二月三十一日約487.8%，主要由於(i)借貸結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣1,718,900,000元減少約10.7%或人民幣183,800,000元至二零一六年十二月三十一日約人民幣1,535,100,000元；及(ii)權益總額因目標集團業務盈利能力而增加約人民幣66,800,000元所致。資本負債比率進一步下跌至二零一七年四月三十日約420.0%，主要由於權益總額因目標集團業務盈利能力而增加約人民幣51,200,000元所致。

6.4.2 債務與權益比率

切合資本負債比率，債務與權益比率由二零一四年十二月三十一日約1,151.9%下跌至二零一五年十二月三十一日約607.3%，主要由於(i)借貸減少約人民幣42,800,000元；(ii)銀行結餘及現金增加約人民幣159,900,000元；及(iii)股本主要因有盈利業務而增加約人民幣99,600,000元。債務與權益比率進一步下跌至二零一六年十二月三十一日約405.1%，主要由於(i)借貸結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣1,718,900,000元減少約10.7%或人民幣183,800,000元至二零一六年十二月三十一日約人民幣1,535,100,000元；(ii)銀行結餘及現金增加約人

概 要

人民幣47,000,000元；及(iii)股本因有盈利業務增加約人民幣66,800,000元。債務與權益比率進一步下跌至二零一七年四月三十日約322.9%，主要由於(i)銀行結餘及現金增加約人民幣95,100,000元；及(ii)權益總額因目標集團業務盈利能力而增加約人民幣51,200,000元。

6.5 經營業績

下表載列六項於所示期間已售及已交付之現有物業之若干詳情，包括收入、已交付建築面積及平均售價：

項目	截至十二月三十一日止年度									截至四月三十日止四個月					
	二零一四年			二零一五年			二零一六年			二零一六年			二零一七年		
	已確認 收入 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	平均 售價 人民幣元 /平方米	已確認 收入 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	平均 售價 人民幣元 /平方米	已確認 收入 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	平均 售價 人民幣元 /平方米	已確認 收入 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	平均 售價 人民幣元 /平方米	已確認 收入 人民幣 千元	已交付 建築面積 平方米	平均 售價 人民幣元 /平方米
錢隆學府	56,010	10,562	5,303	12,976	3,430	3,784	8,336	4,578	1,821	1,286	847	1,518	2,045	1,069	1,913
錢隆博品	215,359	30,457	7,071	342,497	29,450	11,630	113,532	10,644	10,666	62,601	4,174	14,997	27,417	1,307	20,970
錢隆首府(附註2)	723,156	89,266	8,101	366,125	44,761	8,180	199,837	25,759	7,758	170,127	21,741	7,825	(690)	(54)	12,774
錢隆世家	134,053	26,006	5,155	219,612	42,881	5,121	446,658	83,707	5,336	50,037	5,987	8,358	18,516	2,397	7,724
錢隆國際	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	89,533	2,339	38,271
福晟國際金融中心	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>1,128,578</u>	<u>156,292</u>	<u>7,221</u>	<u>941,210</u>	<u>120,521</u>	<u>7,810</u>	<u>768,363</u>	<u>124,688</u>	<u>6,162</u>	<u>284,051</u>	<u>32,749</u>	<u>8,673</u>	<u>136,822</u>	<u>7,060</u>	<u>19,381</u>

附註：

- (1) 平均售價乃按來自銷售物業之收入除以同期已交付建築面積計算得出。表格所列總計數字與數額總和及表格所列平均售價金額與數額商數間有任何差異，均因數額湊整所致。因此，所呈列各欄數字相加後未必等於個別項目之數和，平均售價亦未必等於個別項目之商數。

於往績記錄期內，目標集團物業之平均售價之波動取決於多項因素，包括(其中包括)已交付建築面積之產品組合、整體宏觀經濟狀況、對中國房地產市場實施之政府政策變動、鄰近類似物業之定價範圍及目標集團之定價策略。除影響平均售價波幅之上述因素外，往績記錄期內之平均售價之差異乃歸因於無法量化之因素，包括但不限於相關期間內交付之單位位置、層數、景觀及質素。

- (2) 截至二零一七年四月三十日止四個月，錢隆首府之已確認負收入及已交付建築面積主要來自於有關期間因錢隆首府住宅單位之物業預售建築面積與物業已交付建築面積之差額而向有關客戶退款約人民幣1,200,000元。
- (3) 有關管理層對目標集團物業平均售價之同期比較之論述，請參閱本通函「目標集團之財務資料—6.經營業績主要組成部分—6.1收入」一節。

概 要

於往績記錄期內，目標集團之經營業績(包括收入、毛利及純利)均出現波動。出現該等波動主要歸因於各報告期已竣工及已交付之建築面積。由於目標集團於往績記錄期內僅有少量項目，各項目之發展階段將對目標集團之經營業績造成重大影響。

目標集團之毛利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度約18.1%增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約27.4%。毛利率增加主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度交付錢隆樽品零售店舖之平均售價相對較高。截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團毛利率減少至約25.0%，而截至二零一五年十二月三十一日止年度之毛利率則約為27.4%。毛利及毛利率減少主要由於與截至二零一五年十二月三十一日止年度內其他項目之已交付單位平均售價相比，截至二零一六年十二月三十一日止年度內錢隆世家之已交付住宅單位平均售價相對較低及產生收入之比例上升。截至二零一七年四月三十日止四個月，目標集團毛利率增加至約72.4%，而截至二零一六年四月三十日止四個月之毛利率則約為25.2%。毛利及毛利率增加主要由於(i)截至二零一七年四月三十日止四個月內交付之錢隆國際商業單位產生收入之比例上升，而其平均售價與截至二零一六年四月三十日止四個月內其他項目之已交付單位相比較高；及(ii)期內銷售成本有所減少。

純利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度約7.6%大幅增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約13.0%。純利率增加主要由於(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度之毛利率上升；及(ii)截至二零一五年十二月三十一日止年度之收益減少。純利率由截至二零一五年十二月三十一日止年度約13.0%下跌至截至二零一六年十二月三十一日止年度約8.7%，主要由於(i)其他收入及收益減少，原因為截至二零一六年十二月三十一日止年度出租持作出售已竣工物業所產生之租金收入減少；及(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度之融資成本大幅增加，原因為本期間內資本化之利息開支較截至二零一五十二月三十一日止年度為少。純利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約8.7%大幅上升至截至二零一七年四月三十日止四個月約37.4%。有關增幅主要由於(i)截至二零一七年四月三十日止年度之毛利率上升；及(ii)與截至二零一六年十二月三十一日止年度相比，截至二零一七年四月三十日止四個月之收益按年化基準計算有所減少所致。有關目標集團毛利率之進一步詳情載於本通函「目標集團之財務資料—6. 經營業績主要組成部分— 6.3 毛利及毛利率」一節。

概 要

6.6 營運資金

於往績記錄期內，目標集團主要透過結合內部現金資源、經營活動所得現金、股東注資以及銀行及其他借貸滿足其營運資金需求。目標集團密切監察及管理(其中包括)(i)物業之存貨水平；(ii)就銷售物業收取之按金；及(iii)就物業發展項目取得外部融資之能力。目標集團審閱其未來現金流量需求，評估達成貸款償還時間表之能力，並調整其融資計劃，務求維持充足營運資金以支持業務經營及拓展計劃所需。

於往績記錄期內，目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度有負經營現金流量約人民幣459,600,000元。有關情況主要由於錢隆國際及福晟國際金融中心兩個項目施工相關成本，其產生重大現金流出淨額，主因為於截至二零一四年十二月三十一日止年度就購地支付土地成本。候任董事相信，目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之負經營現金流量主要由於目標集團之業務屬資本密集性質。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，目標集團有正經營現金流量分別約人民幣429,000,000元、人民幣425,600,000元、人民幣119,800,000元及人民幣133,000,000元。有關目標集團營運資金之進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—16. 營運資金」一節。

7. 經重組集團之節選未經審核備考財務資料

經擴大集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考經調整有形資產淨值及每股未經審核備考經調整有形資產淨值載於下文，乃摘錄自本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」：

本集團之 未經審核備考 綜合資產淨值	減：計入分類為 持作出售之出售 集團之無形資產	本集團之 未經審核備考 綜合有形 資產淨值	本集團之每股 未經審核備考 綜合有形 資產淨值	經重組 集團之未經審 核備考經調整 綜合有形 資產淨值	經重組集團之 每股未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值
千港元	千港元	千港元	港元	千港元	港元
附註1	附註2		附註3	附註4	附註5
本公司擁有人應佔綜合 有形資產淨值					
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

概 要

附註：

- (1) 本集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合資產淨值乃依據於二零一七年三月三十一日本公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值金額(摘錄自本集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表)計算。
- (2) 該調整反映剔除本集團於二零一七年三月三十一日之無形資產。
- (3) 用於計算本集團之每股未經審核備考綜合有形資產淨值之股份數目為[編纂]股，即於二零一七年三月三十一日之已發行股份數目。
- (4) 經重組集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃依據於二零一七年三月三十一日本公司擁有人應佔未經審核備考綜合資產淨值金額約[編纂]港元(摘錄自經重組集團之未經審核備考綜合財務狀況表)計算。
- (5) 建議重組於二零一七年三月三十一日完成後，用於計算經重組集團之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值之股份數目為[編纂]股，詳情如下：

	已發行普通股 數目	面值 千港元
於二零一七年三月三十一日 於股份配售事項時發行股份	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
發行及配發代價股份	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
經重組集團之備考已發行股本	[編纂]	[編纂]

- (6) 除上文所述者外，概無就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表作出調整，以反映經重組集團於二零一七年三月三十一日後之任何營運業績或所訂立之其他交易(如適用)。

概 要

根據本通函附錄五所載基準及假設，並假設建議重組已於二零一六年四月一日完成，經重組集團擁有人於截至二零一七年三月三十一日止年度應佔未經審核備考年內溢利如下：

千港元

本集團

本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損) [編纂]

Alfreda 出售集團

Alfreda 出售事項之估計未經審核虧損 [編纂]

對銷業績(附註1) [編纂]

UR 出售集團

UR 出售事項之估計未經審核收益 [編纂]

對銷業績(附註1) [編纂]

可換股債券配售事項之估計成本(附註2) [編纂]

目標集團

本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損) [編纂]

交易相關開支總額 [編纂]

商譽減值(附註3) [編纂]

經重組集團

本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損) [編纂]

附註：

- (1) 對銷指對銷 Alfreda Limited 及 UR Group Limited 各自於二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日止期間之業績，基準為經重組集團截至該日止年度之業績將於其綜合財務報表反映，猶如有關建議重組之交易已於二零一六年四月一日落實。

預期該等調整不會對經重組集團之綜合損益及其他全面收益表與綜合現金流量表帶來持續影響。

- (2) 估計成本反映本公司按轉換價每股0.22港元向不少於六名投資者發行909,090,800股轉換股份之已建議可換股債券配售事項之影響，可換股債券按假設其公平值為200,000,000港元入賬。所得款項淨額約199,000,000港元已扣除按比率0.5%計算得出之估計包銷佣金費用。於二零一七年三月三十一日之可換股債券為其本金額約199,000,000港元採用實際利率9.19%計算得出之現值。

將於實際完成時確認之可換股債券配售事項最終估值可能有別於本文所述金額。預期可能出現之估值差異或公平值變動(如有)不會對經重組集團截至二零一八年三月三十一日止財政年度之備考財務表現及狀況構成重大影響。

有關經重組集團截至二零一七年三月三十一日止年度之溢利估計之進一步詳情於本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」內「B.經重組集團截至二零一七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」一段披露。

概 要

- (3) 商譽減值反映管理層對包括收購事項所產生商譽之現金產生單位可收回金額之評估。有關收購事項所產生商譽及商譽減值之計算方法之進一步詳情於本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」內「B.經重組集團截至二零一七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」一段披露。

8. 目標集團於二零一七年七月三十一日之物業估值

於二零一七年七月三十一日，目標集團持作佔用之已竣工物業、持作銷售之已竣工物業、發展中物業及持作未來發展之物業應佔估計市值總額分別約為人民幣510,000元、人民幣532,000,000元、人民幣2,765,000,000元及人民幣613,000,000元。在對目標集團之物業進行估值時，戴德梁行採用直接比較法，並參考相關市場之可資比較銷售交易／憑證。

以下有關目標集團物業估值之資料乃摘錄自本通函附錄六「目標集團之物業估值」。

物業	於二零一七年 七月三十一日 現況下之 目標集團 應佔市值 人民幣元
第一類 — 持作佔用之已竣工物業	
1. 萬達廣場之辦公室單位及停車位	510,000
第二類 — 持作銷售之已竣工物業	
2. 錢隆學府未售部分	1,000,000
3. 錢隆樽品未售部分	66,000,000
4. 錢隆首府未售部分	36,000,000
5. 錢隆世家未售部分	95,000,000
6. 錢隆國際未售部分	334,000,000
第三類 — 發展中物業	
7. 錢隆世家發展中部分	739,000,000
8. 福晟國際金融中心發展中部分	2,026,000,000
第四類 — 持作未來發展之物業	
9. 錢隆世家待建土地	152,000,000
10. 錢隆國際待建土地	461,000,000
總計	3,910,510,000

概 要

有關進一步詳情，請參閱本通函附錄六「目標集團之物業估值」。有關目標集團物業估值風險之資料，另請參閱本通函「風險因素 — 2.有關經重組集團業務之風險 — 2.3物業於估值報告中之估值可能與實際可變現價值有別並可能出現變動」一節。

9. 自二零一七年四月三十日以來之近期發展

9.1 目標集團之近期發展

與往績記錄期相比，目標集團於其後直至二零一七年四月三十日之業務模式維持不變，收益及成本結構保持穩定。其後直至二零一七年四月三十日，目標集團之建築工程主要涉及福晟國際金融中心及錢隆世家第二期之物業項目，預期於二零一七年及二零一九年竣工。

根據目標集團之內部記錄，截至二零一七年七月三十一日止三個月，目標集團就銷售錢隆世家第二期(將於二零一八年至二零一九年期間交付客戶)之物業之已訂約銷售約為人民幣239,400,000元。此外，目標集團繼續向客戶交付錢隆國際第一期之其餘商業單位，截至二零一七年七月三十一日止三個月之已交付銷售面積約為826.4平方米。

長沙政府一直縮減辦公室用途土地供應，候任董事預測長沙的商業及辦公室用途土地供應將出現短缺。因此，候任董事預期辦公室價格日後將會上升，故原定於二零一六年十一月開始預售之福晟國際金融中心及錢隆國際之辦公室單位已押後至二零一七年。由於長沙住宅物業市況有變，候任董事認為，目標集團住宅物業之銷量應於短期內增加。因此，原定於二零一七年銷售之錢隆世家推前至二零一六年。

誠如本通函附錄一「行業概覽」所述，市場波幅處於可預見範圍內，業內人士已採取措施維持其業務。近期經濟下滑對中國物業市場帶來若干負面影響，特別是高檔住宅，惟影響僅限於住宅市場之剛性需求。然而，隨著若干快速增長之一線及二線城市宣佈限制政策，投資者轉向其他二線城市。長沙為其中一個將受惠於該等政策之二線城市，可吸引更多投資者。考慮到(i)長沙並非其中一個受限制政策影響之城市；及(ii)目標集團之整體平均售價由截至二零一五年十二月三十一日止年度約每平方米人民幣7,810元轉變為截至二零一六年十二月三十一日止年度約每平方米人民幣6,162元，主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度內產品組合出現轉變，改為交付平均售價較低之產品，候任董事認為，近期中國經濟衰退對目標集團影響不大。

概 要

9.2 中國稅項對目標集團之影響

誠如本通函附錄二「監管概覽」所述，根據財政部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈並於二零一六年五月一日生效之《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自二零一六年五月一日起，政府將於中國境內試行由營業稅改為徵收增值稅，納稅人之任何應課稅活動須按稅率6%繳稅，惟提供運輸、郵務、電訊、建築、房地產租賃服務、銷售房地產、土地使用權轉讓及有形個人資產租賃服務之納稅人以及任何由實體或個人於境內進行之跨境應課稅活動則除外。

上述監管變動對目標集團業務營運之影響在於銷售及租賃房地產。

在銷售不動產及轉讓土地使用權方面，於二零一六年五月一日前之適用營業稅率為5%，而於二零一六年五月一日後之適用增值稅率則為11%（稅基有別於先前安排）。然而，一般納稅人在出售舊房地產項目或舊不動產（工程許可證所示已訂約工程施工日期在二零一六年四月三十日前之房地產項目）時可選擇採用一般稅務計算法或簡易稅務計算法。倘選擇一般稅務計算法，適用增值稅率將為11%；倘選擇簡易稅務計算法，則適用增值稅率將為5%（稅基有別於一般稅務計算法）。在銷售由一般納稅人開發而工程許可證所示已訂約工程施工日期在二零一六年五月一日後之不動產方面，適用增值稅率為11%（稅基有別於先前安排）。

在不動產租賃服務方面，於二零一六年五月一日前之適用營業稅率為5%，而於二零一六年五月一日後之適用增值稅率則為11%（稅基有別於先前安排）。然而，一般納稅人在出租經營租賃項下彼等於二零一六年四月三十日前購入之不動產時可選擇採用一般稅務計算法或簡易稅務計算法。倘選擇一般稅務計算法，適用增值稅率將為11%；倘選擇簡易稅務計算法，則適用增值稅率將為5%（稅基有別於一般稅務計算法）。在一般納稅人於二零一六年五月一日後購入之不動產之租賃服務方面，適用增值稅率為11%（稅基有別於先前安排）。

概 要

更詳盡資料請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「B. 適用於物業開發商的主要稅項一(b) 營業稅及增值稅」一段。

根據目標集團之內部評估及經考慮採納之不同稅基後，候任董事認為，有關於二零一六年五月一日後由營業稅轉為增值稅之監管變動對目標集團業務營運之影響不大。基於(i)稅務顧問於分析稅務改革對目標集團項目造成之財務影響後提供之意見；及(ii)上海財經大學一名教授於二零一六年七月出版之雜誌《新會計》內發佈之一篇文章，當中指出稅務改革預期將降低企業(包括物業界之企業)所繳付稅項，保薦人認為，可能對目標集團業務營運造成之財務影響並不重大。

9.3 無重大不利變動

候任董事確認，除上文所披露者外，目標集團之業務營運、財務狀況或前景自二零一七年四月三十日(即目標集團編製上一份經審核財務報表之結算日)起及截至本通函日期概無重大不利變動，以及自二零一七年四月三十日起及截至本通函日期概無事件將對本通函附錄三「目標集團之會計師報告」所示資料造成重大影響。就候任董事所知，自二零一七年四月三十日起及截至本通函日期，目標集團經營業務所在房地產行業之整體狀況並無出現已對目標集團之經營業績或財務狀況造成重大不利影響之重大變動。

10. 進行收購事項之原因及裨益

基於以下原因，董事認為收購事項符合本公司及股東整體利益：

- (i) 董事會一直物色不同投資機遇。透過收購事項，本公司可取得目標集團於中國建立之業務；
- (ii) 誠如本集團近期財務報告所載，由於本地成衣市場疲弱及中國網上零售業務崛起，故本集團之成衣零售業務出現倒退；
- (iii) 面對本集團目前經營之批發與零售成衣業務前景欠佳及在目前全球宏觀經濟環境下零售業充滿各種挑戰及不明朗因素，收購事項可改變本集團業務範疇，而建議將予收購之優質資產預期可提升本公司對股東之價值；及

概 要

(iv) 透過發行代價股份償付買賣協議項下之代價可讓本公司減低集資成本。

基於上文所述，董事會認為，收購事項乃本集團進一步拓展業務範圍之良機，以涵蓋並參與中國之物業業務，從而奠定穩固基礎為股東帶來更高回報。

基於上文所述，董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為經公平磋商後達成之買賣協議條款均屬一般商業條款，而有關係款實屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

11. 進行配售事項之理由及所得款項用途

於二零一七年十月二十日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意(i)按竭力基準以每股配售股份0.22港元向不少於六名股份承配人配售合共2,727,280,000股配售股份，而彼等及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方；及(ii)按竭力基準以初步價每股轉換股份0.22港元(可予調整)向可換股債券承配人配售本金額合共不多於200,000,000港元之可換股債券，而彼等及彼等之最終實益擁有人於配售期內均為獨立第三方。

本公司與賣方同意並有意隨著收購事項，透過進行股份配售事項及可換股債券配售事項擴大大公司之股東基礎。

假設配售股份及可換股債券獲悉數配售，預期將籌得分別約600,000,000港元及約200,000,000港元。

估計股份配售事項及可換股債券配售事項(經扣除有關股份配售事項及可換股債券配售事項之估計開支)以及出售事項之所得款項淨額(「所得款項淨額」)合共將約為866,200,000港元。預期所得款項淨額將按以下方式動用：

- 約100,000,000港元用作向賣方償付現金及／或有關收購事項之承兌票據；
- 約450,000,000港元用作投資於長沙之新物業發展項目。於最後可行日期，本公司及賣方並無就此與任何訂約方訂立協議；
- 約250,000,000港元用作藉償還若干借貸以削減經重組集團之未來財務開支；及

概 要

- 約66,200,000港元用作經重組集團之一般營運資金。

候任董事確認，於最後可行日期，(i)經重組集團之長沙新物業發展項目並無具體計劃；(ii)倘可換股債券配售事項出現認購不足，差額將從長沙新物業發展項目之投資中扣除；及(iii)在有關情況下，經重組集團預期具備充足內部資源(連同股份配售事項之所得款項)應付長沙新物業發展項目之初步投資，故可換股債券配售事項出現認購不足預期不會對經重組集團之未來擴展造成重大不利影響。

12. 賣方就董事會成員之意向

董事會目前由五名董事組成，即(i)執行董事鄧國洪先生及吳卓凡先生；及(ii)獨立非執行董事謝祺祥先生、麥家榮先生及陳志遠先生。買賣完成時，賣方將成為控股股東。鑑於本公司主要業務將於買賣完成時出現重大變動，賣方有意更換董事會成員，與經重組集團新主要業務貫徹一致。目前預期，執行董事吳卓凡先生及獨立非執行董事陳志遠先生及謝祺祥先生將會辭任，而另一名執行董事鄧國洪先生連同一名現任獨立非執行董事麥家榮先生將於買賣完成後留任董事會成員。此外，賣方預期將於買賣完成後委任五名新任執行董事及兩名新任獨立非執行董事。有關現任董事及候任董事之進一步詳情，請參閱本通函「經重組集團之董事及高級管理層」一節。

13. 風險因素

經重組集團業務面對之風險包括本通函「風險因素」一節所載者。有關經重組集團業務及中國物業發展之若干主要風險包括：

- (i) 業務之資本密集性質；
- (ii) 經重組集團能否取得適合用作物業發展之地盤及以合理成本收購充足之土地儲備；
- (iii) 建築及發展成本上漲可能對經重組集團之經營業績造成不利影響；
- (iv) 經重組集團依賴中國房地產市場之表現；

概 要

- (v) 監管規定已經或可能對房地產業造成影響；及
- (vi) 經重組集團未能償還及／或購回附帶購回責任之其他融資項下股權或會影響經重組集團之業務、經營業績及財務狀況。

目標集團之債務維持在一定水平，當中大部分以若干物業發展項目作抵押。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團有借貸總額分別約人民幣1,761,700,000元、人民幣1,718,900,000元、人民幣1,535,100,000元及人民幣1,536,700,000元。此外，於二零一七年四月三十日，目標集團之資本負債比率及債務與權益比率分別約為420.0%及322.9%。目標集團之資本負債比率及債務與權益比率於往績記錄期內仍處於高位，主要由於(i)借貸水平偏高；及(ii)主要因目標集團進行重組而收購共同控制之附屬公司額外／全部權益，導致權益減少。有關目標集團債務之進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—15.債務」一節。

物業發展業務屬資本密集性質，一般須就購地及物業發展注入大量資金。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團亦有已訂約但未於財務資料撥備之物業發展承擔分別約人民幣302,500,000元、人民幣189,700,000元、人民幣532,700,000元及人民幣578,300,000元。有關目標集團承擔狀況之進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—13.承擔」一節。

經重組集團能否償還其借貸本金額及利息並履行其承擔，很大程度取決於其營運附屬公司之現金流量及經營業績，而營運附屬公司之現金流量及經營業績則取決於社會、政治、經濟、法律及本節所述其他風險，而當中眾多風險不在其控制範圍之內。概不保證經重組集團日後能錄得正數經營現金流量。經重組集團之預售、銷售或租賃業務表現下滑或未如理想，以及任何不利於經重組集團之現金流入淨額之其他事宜，均會對其現金流量狀況造成重大影響。經重組集團可能難以獲得其他融資，或會令其營運資金不足以應付業務營運及擴張所需。概不保證經重組集團將一直能籌集所需資金履行其承擔。

經重組集團之債務水平亦對其營運造成不利影響。舉例而言，其可能須劃撥大量經營現金流量償還債務及相關融資成本，因而減少可用於擴展業務之現金流量，限制就業務或經濟狀況變動作出規劃或應對之靈活彈性。上述任何因素及狀況均會對經重組集團之業務及經營業績造成不利影響。

有關經重組集團所面對全部風險之詳情，請參閱本通函「風險因素」一節。

概 要

14. 持續關連交易

於買賣完成時，潘先生及通達將成為控股股東，而彼等及彼等各自之聯繫人將構成本公司之關連人士。由於本通函「持續關連交易」一節所披露之融資安排，買賣完成後，大業信託將成為湖南福晟之主要股東，即本公司在附屬公司層面之關連人士。於買賣完成時，經重組集團與潘先生、通達、大業信託或彼等各自之聯繫人所進行之任何交易將構成關連交易或持續關連交易。目前，預期目標集團與潘先生及大業信託之聯繫人所進行之交易於買賣完成後繼續進行。有關進一步詳情，請參閱本通函「持續關連交易」一節。

15. 保薦人、聯席財務顧問及獨立財務顧問

豐盛融資已獲委任為本公司新[編纂]之保薦人。

金利豐及智略資本已就收購事項及出售事項獲委任為聯席財務顧問。

大有融資有限公司已就收購事項、清洗豁免、出售事項及股份配售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。

16. 股息

於往績記錄期內，目標集團概無派付或宣派任何股息。

受限於與目標集團借貸有關之若干支付股息契諾(有關進一步詳情載於本通函「目標集團之財務資料—15.債務」一節)，目標集團可以現金或候任董事認為合適之其他方式支付股息。宣派或支付任何股息須由候任董事作出推薦意見，並在上述契諾規限下由彼等酌情決定。此外，任何財政年度之末期股息須獲得股東批准。目標集團目前並無任何特定股息政策。於日後宣派或派付任何股息之決定及任何股息金額均取決於多項因素，包括經重組集團之經營業績、財政狀況、經重組集團附屬公司向經重組集團支付之現金股息及董事會可能認為相關之其他因素。概不保證本公司將可按董事會任何計劃所載金額宣派或分派任何股息。過往派息記錄不可用作釐定董事會日後可能宣派或派付股息水平之參考或基準。

概 要

17. 開支總額

有關該等交易之費用總額連同聯交所[編纂]費、法律及其他專業費用、印刷及其他開支以及有關配售事項之任何佣金及若干其他開支估計合共約60,200,000港元，須由經重組集團支付。

開支總額約60,200,000港元分為兩部分：(i)約6,000,000港元將於權益賬內入賬；及(ii)約54,200,000港元將於損益賬內入賬，其中約29,300,000港元已於往績記錄期內在經重組集團賬目內入賬，約1,000,000港元將抵銷可換股債券配售事項之所得款項，而餘下金額約23,900,000港元將於完成後入賬。

該等開支預期不會對經重組集團之未經審核綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表構成持續影響。

18. 推薦建議及建議召開股東特別大會

由全體獨立非執行董事謝祺祥先生、麥家榮先生及陳志遠先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議、收購事項、清洗豁免、股份配售事項及出售事項以及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見並作出推薦建議。

獨立董事委員會考慮到買賣協議、清洗豁免、配售協議、UR出售協議及Alfreda出售協議之條款及條件並在聽取獨立財務顧問之意見後認為，收購事項、清洗豁免、股份配售事項及出售事項以及其項下擬進行交易屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會推薦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、清洗豁免、股份配售事項及出售事項以及其項下擬進行交易。

董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准收購事項、清洗豁免、股份配售事項、可換股債券配售事項及出售事項以及將提呈之其他決議案。

獨立董事委員會函件全文載於本通函第140至141頁，當中載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議。獨立財務顧問函件全文載於本通函第142至178頁，

概 要

當中載有獨立財務顧問就收購事項、清洗豁免、股份配售事項及出售事項以及達致其意見所考慮主要因素及理由致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於[編纂][編纂]舉行股東特別大會，會上將提呈有關該等交易之相關決議案以供股東／獨立股東批准。召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-8頁，並隨附股東特別大會適用之代表委任表格以供股東採取進一步行動。

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議收購銷售股份及股東貸款
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「Alfreda代價」	指	根據Alfreda出售協議Alfreda出售事項之總代價約22,360,000港元
「Alfreda出售事項」	指	本公司建議出售Alfreda Limited之全部已發行股本及Alfreda出售集團結欠本公司之股東貸款
「Alfreda出售協議」	指	本公司(作為賣方)與Alfreda買方(作為買方)就Alfreda出售事項所訂立日期為二零一五年十月二十七日之買賣協議(經Alfreda補充協議修訂及補充)
「Alfreda出售集團」	指	Alfreda Limited及其附屬公司
「Alfreda出售事項最後截止日期」	指	[編纂]或本公司與Alfreda買方可能不時書面協定之較後日期
「Alfreda買方」	指	獨立第三方馬偉紅
「Alfreda補充協議」	指	就修訂及補充Alfreda出售協議若干條款所訂立日期為二零一六年二月二十三日、二零一六年七月二十八日、二零一六年十月二十八日、二零一七年一月二十六日、二零一七年三月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年九月二十九日之補充協議
「豐盛融資」或「保薦人」	指	豐盛融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，就收購事項擔任本公司新[編纂]之保薦人
「該公佈」	指	本公司日期為二零一五年十月二十七日之公佈，內容有關(其中包括)收購事項、股份配售事項、可換股債券配售事項以及出售事項
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「審核委員會」	指	董事會轄下之審核委員會

釋 義

「北京藏山」 ^(附註)	指	北京藏山弘泰投資管理中心(有限合夥)，於二零一三年四月二十三日於中國成立之有限合夥企業，由上海熹和投資管理有限公司及北京藏山資本投資有限公司分別擁有99%及1%權益
「董事會」	指	董事會
「博時資本」	指	博時資本管理有限公司，於二零一三年二月二十六日於中國成立之有限公司，由博時基金管理有限公司擁有全部權益
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業之日子(不包括星期六或星期日或公眾假期或於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號之日子)
「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，經不時修訂，其概要載於本通函附錄八
「複合年增長率」	指	複合年增長率，為評定某數值於一段時間內之平均增幅之方法

釋 義

「可換股債券承配人」	指	由配售代理選定或促使認購任何可換股債券且身為專業或機構投資者之任何投資者或其他投資者，而彼等及彼等之最終實益擁有人均為(a)獨立第三方；(b)獨立於任何人士、可換股債券配售事項之其他承配人或股東或彼等各自之聯繫人士且並非與彼等一致行動之人士，而不會令向可換股債券配售事項之有關承配人作出任何配售觸發收購守則規則26.1項下之任何強制性收購要約責任；(c)獨立於賣方、其最終實益擁有人及其一致行動之人士；(d)獨立於本通函「經重組集團之董事及高級管理層」一節所述候任董事以及於完成收購事項及建議更換董事後之本公司關連人士；及(e)被視為公眾人士(定義見上市規則)。
「可換股債券配售事項」	指	根據配售協議之條款配售可換股債券
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「長沙福晟」	指	長沙福晟物業管理有限公司，於二零零八年三月二十一日於中國成立之有限公司，曾為目標公司之間接全資附屬公司，直至二零一四年十二月三十一日
「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
「人民防空法」	指	全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈並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
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則界定之相同涵義
「完成日期」	指	買賣完成落實當日，或本公司與配售代理可能書面協定之其他日期

釋 義

「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法，經不時修訂、修改及補充
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、修改及補充
「本公司」	指	佑威國際控股有限公司，於二零零零年六月九日於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0627)
「公司附屬公司」	指	UR Group Limited 連同其附屬公司及 Alfreda Limited 連同其附屬公司
「完成」	指	完成該等交易
「一致行動集團」	指	賣方、潘先生及與彼等任何一方一致行動之任何人士
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議購入銷售股份及股東貸款之總代價1,511,313,200港元
「代價股份」	指	本公司將就收購事項向賣方(或其代名人)配發及發行之6,415,060,000股新股份以償付部分代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義，除非文義另有所指，指賣方及潘先生或彼等任何一方
「轉換價」	指	初步轉換價每股轉換股份0.22港元
「轉換股份」	指	本公司將於可換股債券所附轉換權獲行使時配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	本公司將就可換股債券配售事項發行本金總額不多於200,000,000港元之可換股債券
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會

釋 義

「大業信託」 ^(附註)	指	大業信託有限責任公司，於一九九二年十二月十八日於中國成立之國家控制有限公司，其分別由國有金融企業中國東方資產管理股份有限公司、廣州政府成立之國有企業廣州金融控股集團有限公司及能源企業廣東京信電力集團有限公司擁有41.67%、38.33%及20%權益
「彌償契據」	指	控股股東向本公司(為其本身及作為經重組集團旗下各附屬公司之受託人)所簽立日期為二零一七年十月二十四日之彌償契據，有關詳情載於本通函附錄九「法定及一般資料」內「I. 彌償契據」一段
「不競爭契據」	指	控股股東(作為契諾人)向本公司(為其本身及作為經重組集團旗下各附屬公司之受託人)所簽立日期為二零一七年十月二十四日之不競爭契據，有關詳情載於本通函「與控股股東之關係—不競爭承諾」一節
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	Alfreda出售事項及UR出售事項
「戴德梁行」或 「物業估值師」	指	獨立物業估值師及物業市場顧問戴德梁行有限公司
「企業所得稅」或 「企業所得稅法」	指	於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其實施細則，均自二零零八年一月一日起生效
「產權負擔」	指	關於或涉及任何性質之任何物業、資產或權利之任何按揭、押記、質押、留置權(法規或法律操作產生者除外)、擔保契約或其他產權負擔、優先權或抵押權益、遞延購買、保留所有權、租賃、售後回購或售後租回安排

釋 義

「除外公司」	指	控股股東有權於股東大會行使30%或以上投票權及主要於中國從事物業發展業務之公司，不包括經重組集團旗下任何成員公司
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何代表
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業
「福建福晟投資」	指	福建福晟投資有限公司，於二零一五年四月十五日於中國成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司
「福建福晟閩長」	指	福建福晟閩長投資有限公司，於二零一五年四月十五日於中國成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司
「福建福晟集團」	指	福建福晟集團有限公司，於二零零六年三月二十四日於中國成立之有限公司，為福晟集團之全資附屬公司，並於買賣完成後為本公司之關連人士
「福建六建集團」	指	福建六建集團有限公司，於一九九三年十二月十二日於中國成立之有限公司，由福建福晟集團及福建省萬盛榮投資有限公司分別擁有70%及30%權益，並於買賣完成後為本公司之關連人士
「福建閩長」	指	福建閩長置業有限公司，於中國成立之有限公司，由潘先生間接擁有其85%權益之方式而為潘先生之聯繫人，並於買賣完成後為本公司之關連人士
「福建錢隆」或「錢隆投資」	指	錢隆投資有限公司(前稱福建錢隆投資有限公司)，於二零零六年四月十二日於中國成立之有限公司，由陳偉紅及福晟集團分別擁有30%及70%權益

釋 義

「福晟集團」	指	福晟集團有限公司，於二零零七年五月二十一日於中國成立之有限公司，由潘先生及陳偉紅分別擁有90%及10%權益，並於買賣完成後為本公司之關連人士
「福州福晟集團」	指	福州福晟集團有限公司(前稱福州閩長物業管理有限公司)，於二零零一年六月十二日於中國成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「本集團」	指	緊接買賣完成前之本公司連同其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖南福晟」	指	湖南福晟房地產開發有限公司，於二零零九年十一月五日於中國成立之有限公司，其全部實際股權歸屬於目標集團(49%股權乃以大業信託名義登記)
「湖南福晟集團」	指	湖南福晟集團有限公司，於二零零八年六月十八日於中國成立之有限公司，為福州福晟集團之直接全資附屬公司
「湖南隆祥」	指	湖南隆祥房地產開發有限公司，於二零一三年八月二十三日於中國成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司
「湖南晟冉」	指	湖南晟冉房地產開發有限公司，於二零一三年八月二十三日於中國成立之有限公司，為目標公司透過湖南中旅持有之間接全資附屬公司

釋 義

「湖南瑋隆」	指	湖南瑋隆房地產開發有限公司，於二零零六年十一月十三日於中國成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司
「湖南中旅」	指	湖南中旅房地產發展有限公司，於二零零七年九月二十日於中國成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成
「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，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，就收購事項、清洗豁免、出售事項及股份配售事項擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	(i)董事(不包括獨立非執行董事)、本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人；及(ii)參與或於買賣協議、清洗豁免、UR出售協議、Alfreda出售協議及配售協議中擁有權益之股東以外之股東(即潘先生、其聯繫人及其一致行動人士)
「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之關連人士(定義見上市規則)之第三方
「發行價」	指	發行價每股0.22港元
「聯席財務顧問」	指	金利豐及智略資本
「金利豐」	指	金利豐財務顧問有限公司，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，為本公司有關收購事項及出售事項之聯席財務顧問之一
「最後交易日」	指	二零一五年四月十四日，即股份於該公佈日期前之最後完整交易日

釋 義

「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》界定之土地增值稅
「最後可行日期」	指	二零一七年十月二十四日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後可行日期
「U-RIGHT 商標使用許可」	指	佑威國際有限公司(清盤中)及其清盤人向本集團授出之U-RIGHT商標使用許可權，費用為1.00港元
「上市委員會」	指	聯交所就考慮及批准證券於聯交所上市之申請所委任上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	賣方與目標公司所訂立日期為二零一五年四月十二日之股東貸款協議(經日期為二零一七年四月十二日之補充協議修訂及補充)，據此，賣方將向目標公司提供不少於49,930,000美元之無抵押免息股東貸款，自二零一五年四月十二日起計為期四年
「最後截止日期」	指	[編纂]，或本公司與賣方可能不時書面協定之較後日期
「主板」	指	由聯交所運作之證券市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板並與其並行運作
「章程大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司之組織章程大綱，經不時補充、修訂或以其他方式修改
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「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

釋 義

「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「潘先生」	指	潘偉明先生
「更改名稱」	指	建議將本公司名稱由「佑威國際控股有限公司」改為「Fullsun International Holdings Group Co., Limited 福晟國際控股集團有限公司」
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會轄下之提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載五項比率
「配售事項」	指	股份配售事項及可換股債券配售事項
「配售代理」	指	豐盛東方資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團，為股份配售事項及可換股債券配售事項之配售代理
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項所訂立日期為二零一七年十月二十日之配售協議
「配售事項公佈」	指	本公司日期為二零一七年十月二十日之公佈，內容有關(其中包括)配售協議及其項下擬進行交易
「配售期」	指	緊隨配售協議日期後開始至完成日期前營業日下午五時正為止之期間
「配售股份」	指	本公司將就股份配售事項發行2,727,280,000股新股份
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支(包括省市及其他地區或地方政府單位)
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，本公司之中國法律顧問

釋 義

「中國營運附屬公司」	指	目標公司旗下之中國營運附屬公司，即福州福晟集團、福建福晟閩長、福建福晟投資、湖南福晟集團、湖南福晟、湖南隆祥、湖南晟冉、湖南瑋隆及湖南中旅，而中國營運附屬公司指其中任何一家公司
「承兌票據」	指	本公司可能向賣方發行之承兌票據，以支付部分代價
「餘下集團」	指	出售事項完成後之本集團
「薪酬委員會」	指	董事會轄下之薪酬委員會
「重組」	指	為籌備收購事項而對本公司及目標集團進行之重組，詳情載於「目標集團之歷史及背景—3. 重組」一節
「經重組集團」	指	完成時之本集團(即餘下集團及目標集團)，不包括公司附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「銷售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、修改及補充
「股東特別大會」	指	本公司將於[編纂]召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准該等交易及委任新候任董事
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份

釋 義

「購股權計劃」	指	本公司建議於股東特別大會採納之新購股權計劃，其主要條款之概要載於本通函附錄九「H.購股權計劃」一段
「股份承配人」	指	由配售代理選定或促使認購任何配售股份且身為專業或機構投資者之任何投資者或其他投資者，而彼等及彼等之最終實益擁有人均為(a)獨立第三方；(b)獨立於任何人士、股份配售事項之其他承配人或股東或彼等各自之聯繫人士且並非與彼等一致行動之人士，而不會令向股份配售事項之有關承配人作出任何配售觸發收購守則規則26.1項下之任何強制性收購要約責任；(c)獨立於賣方、其最終實益擁有人及其一致行動之人士；(d)獨立於本通函「經重組集團之董事及高級管理層」一節所述候任董事以及於完成收購事項及建議更換董事後之本公司關連人士；及(e)被視為公眾人士(定義見上市規則)
「股份配售事項」	指	根據配售協議之條款按每股配售股份0.22港元之價格向不少於六(6)名投資者(本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方)配售不少於2,727,280,000股配售股份
「股份配售價」	指	每股配售股份0.22港元
「削減股份溢價」	指	建議削減本公司股份溢價賬之全部進賬額
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標公司於買賣完成日期結欠賣方之無抵押免息股東貸款之所有權益、利益及權利以及於當中之所有權益、利益及權利
「四川信託」	指	四川信託有限公司，於二零一零年四月十六日於中國成立之有限公司

釋 義

「買賣協議」	指	本公司與賣方就收購事項所訂立日期為二零一五年四月十四日之買賣協議(經補充協議修訂及補充)
「買賣完成」	指	收購事項完成，即買賣協議所有先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後第五個營業日(或賣方與本公司可能書面協定之其他日期)
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「補充協議」	指	本公司與賣方就修訂及補充買賣協議若干條款所訂立日期為二零一五年十月二十七日、二零一六年二月二十三日、二零一六年七月二十八日、二零一六年十月二十八日、二零一七年一月二十六日、二零一七年二月十五日、二零一七年六月三十日及二零一七年九月二十九日之補充協議
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	隆通有限公司(Vivalink Limited)，於最後可行日期由賣方全資擁有且於二零一四年十月二十九日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，如文義有所規定，就目標公司(不論直接或間接)成為其任何附屬公司之控股公司前期間而言，有關附屬公司被視為猶如彼等於有關時間為目標公司之附屬公司
「稅務顧問」	指	羅申美稅務諮詢有限公司，目標集團之稅務顧問
「往績記錄期」	指	截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年四月三十日止四個月之期間

釋 義

「商標使用許可協議」	指	福建福晟集團與湖南福晟集團就許可湖南福晟集團使用本通函「持續關連交易」一節所述之若干商標所訂立日期為二零一五年三月二十六日之商標使用許可協議
「該等交易」	指	收購事項、削減股份溢價、更改名稱、股份配售事項、可換股債券配售事項、出售事項及建議採納購股權計劃
「U-RIGHT 商標」	指	於香港及中國登記之「U-RIGHT」商標，由本集團前附屬公司佑威國際有限公司(清盤中)持有，該公司為於香港註冊成立之有限公司，並於二零零八年十二月十日清盤時不再與本集團綜合入賬
「美國」	指	美利堅合眾國
「UR 代價」	指	根據UR出售協議UR出售事項之總代價約56,500,000港元
「UR 出售事項」	指	本公司建議出售UR Group Limited全部已發行股本及UR出售集團結欠本公司之股東貸款
「UR 出售協議」	指	本公司(作為賣方)與UR買方(作為買方)就UR出售事項所訂立日期為二零一五年十月二十七日之買賣協議(經UR補充協議修訂及補充)
「UR 出售集團」	指	UR Group Limited及其附屬公司
「UR 出售事項最後截止日期」	指	[編纂]或本公司與UR買方可能不時書面協定之較後日期
「UR 買方」	指	獨立第三方邱文忠
「UR 補充協議」	指	就修訂及補充UR出售協議若干條款所訂立日期為二零一六年二月二十三日、二零一六年七月二十九日、二零一六年十月二十八日、二零一七年一月二十六日、二零一七年三月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年九月二十九日之補充協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元

釋 義

「智略資本」	指	智略資本有限公司，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，為本公司有關收購事項及出售事項之聯席財務顧問之一
「賣方」或「通達」	指	通達企業有限公司，於二零一四年五月八日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由潘先生全資擁有
「清洗豁免」	指	根據收購守則規則26豁免註釋1豁免賣方毋須因收購事項而就賣方及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之股份向股東提出強制性全面收購要約
「中融信託」	指	中融國際信託有限公司，於一九九三年一月十五日於中國註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「珠海東方」 ^(附註)	指	珠海東方暉祥投資管理中心(有限合夥)，於二零一四年十一月十七日於中國成立之有限合夥企業，由張海林及深圳東方藏山資產管理有限公司(「深圳東方」)分別擁有66.67%及33.33%權益。深圳東方由國有金融公司深圳前海東方創業金融控股有限公司、由西藏政府及本身為獨立第三方之人士最終擁有之投資管理實體北京梧桐藏山投資管理中心(有限合夥)及由陽光資產管理股份有限公司(分別由陽光人壽保險股份有限公司、陽光財產保險股份有限公司、陽光保險集團股份有限公司及北京瀚隆天誠投資有限公司擁有36%、24%、20%及20%權益)分別擁有40%、30.1%及29.9%權益
「%」	指	百分比

釋 義

附註：釋義以於最後可行日期之最新公開資料及目標公司所盡悉為依據。

本通函所載若干金額及百分比數字已予湊整。因此，若干圖表總計一欄所示數字或與數字相加計算所得總數略有出入。

就本通函而言及除非另有指明，美元乃按1美元兌7.74港元之概約匯率兌換為港元。有關匯率僅供說明用途，概不表示任何港元或美元金額已按、可按或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。

就本通函而言及除非另有指明，人民幣乃按人民幣1元兌1.21港元之概約匯率兌換為港元。有關匯率僅供說明用途，概不表示任何港元或人民幣金額已按、可按或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。

除非另有說明，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

中國公司、實體、部門、設施、證書、業權等英文名稱(附有「*」標記)乃其中文名稱之譯名，僅供識別用途而載於本通函，不應視作其正式英文譯名。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

本通函中文乃英文之翻譯，而本通函之中英文本獨立刊發。中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

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之若干詞語之闡釋及釋義。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	每平方米平均售價，按於某個指定期間之收入除以相關已確認建築面積計算
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證、房地产权屬證明文件或其他名稱(視情況而定)，為中國負責房屋所有權之房地產及國土資源相關政府部門發出之證明書、記錄或備案
「商業」	指	除文義另有所指外，用於描述非住宅開發項目(例如但不限於辦公室、商場、零售發展項目、酒店及服務式公寓)之統稱。「商業項目」須按此詮釋
「竣工驗收備案表」	指	於申請房屋所有權證前，中國地方城市建設局或同等機關於檢查及驗收後就物業竣工發出之建設工程竣工驗收備案表
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區及規劃局或同等機關發出之建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或同等機關發出之構築物建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區及規劃局或同等機關發出之建設工程規劃許可證
「已訂約平均售價」	指	已訂約銷售之平均售價

技術詞彙

「已訂約銷售」	指	物業發展商與客戶就出售物業而訂立物業買賣協議時達成之已訂約銷售，而不論物業是否已交付客戶
「建築面積」	指	建築面積
「土地使用證」	指	國有土地使用證，一方有權使用地塊之證明書(或多份證明書，視情況而定)
「土地使用權出讓合同」	指	目標集團與相關地方政府機關於公開招標、拍賣或掛牌出售(如適用)後訂立之協議，當中訂明(其中包括)目標集團就收購相關地塊之土地使用權應付之土地出讓金金額。目標集團支付土地出讓金及達成土地使用權出讓合同所載任何其他條件後，目標集團將取得相關地塊之土地使用證
「預售許可證」	指	授權物業發展商開始預售在建物業之預售許可證
「預售」	指	當簽立買賣協議但物業建設工程尚未竣工，且物業亦未交付予客戶時，該項物業被視作預售
「公開招標」、「拍賣」或「掛牌出售」	指	公開招標、拍賣或在地方政府管理之土地交易所掛牌出售，各自均為買家直接向中國政府購入土地使用權之競標程序
「已售」	指	當物業建設工程已竣工且物業已交付予客戶時，該等物業被視作已售。交付於客戶簽署交付文件當日落實，或被視作於目標集團送交客戶之最後徵收通知書中所指定日期落實
「平方米」	指	平方米

技術詞彙

「總建築面積」指 相關項目建築物外牆以內之地上及地下每層樓面可銷售及／或可出租面積，以及外牆本身之厚度，連同其他不可出租及不可銷售面積。一般而言，該面積包括機電設備房、垃圾房、水箱、停車場、升降機及樓梯

前瞻性陳述

本通函載有前瞻性陳述，陳述本集團、目標集團及經重組集團對未來之意向、想法、預期或預測，因性質使然，或會受重大風險及不明朗因素(包括本通函所述風險因素)所影響。該等前瞻性陳述包括本通函所有非過往事實之陳述，包括但不限於有關下列各項之陳述：

- 經重組集團之營運及業務前景；
- 中國物業發展行業之未來發展、趨勢及狀況；
- 經重組集團之策略、計劃、宗旨及目標以及實行有關策略並達成其計劃、宗旨及目標之能力；
- 經重組集團之未來資本需求及資本開支計劃；
- 經重組集團業務之規模、性質、潛力及未來發展；
- 中國物業發展行業之監管環境及整體行業前景；
- 有關經重組集團業務、經營業績及財務狀況之預期財務事宜；
- 有關經重組集團物業項目之發展成本；
- 經重組集團持續檢討有關其中國房地產業務之部署；
- 房地產發展商之競爭市場以及經重組集團之中國競爭對手之行動及發展；及
- 中國整體政治及經濟環境。

前 瞻 性 陳 述

本通函使用「旨在」、「期望」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「未來」、「打算」、「或會」、「應會」、「計劃」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞語及同類辭句陳述本集團、目標集團及／或經重組集團時，旨在作出前瞻性陳述。然而，除過往事實之陳述外，本通函內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)之管理層於本通函日期對未來事件之觀點，或會受若干風險、不明朗因素及假設(包括本通函所述風險因素)所影響。儘管董事及候任董事相信該等前瞻性陳述所反映之預期實屬合理，惟由於受多項因素所影響，實際結果及事件或會與前瞻性陳述所載資料存在重大差異，有關因素包括：

- 中國物業市場表現；
- 經重組集團成功完成其發展項目及實現利潤之能力；
- 經重組集團按其可接納條款取得足夠融資之能力；
- 經重組集團之債務水平及付息責任；
- 經重組集團有效管理其擴展計劃之能力；
- 經重組集團之承建商表現；
- 經重組集團緊貼市場走勢之能力；
- 經重組集團持續不受干擾使用若干物業之能力；
- 經重組集團有效管理其營運及項目發展成本之能力；
- 經重組集團留聘核心團隊成員及招攬經驗豐富之合資格人才之能力；
- 經重組集團因應經濟及財務狀況變動出售資產(如需要)之能力；
- 經重組集團持有及重續經營其業務所需許可證及執照之能力；
- 經重組集團之未來財務資料；及
- 經重組集團控制範圍以外之其他因素。

前 瞻 性 陳 述

倘發生一項或多項有關風險或不明朗因素，或相關假設被證實為不正確，則本集團、目標集團及／或經重組集團之經營業績及財務狀況或會受到不利影響，並可能與本通函所述預計、所信或預期存在重大差異。因此，該等陳述並非對未來表現之保證，閣下不應過分依賴該等前瞻性陳述。此外，加入前瞻性陳述不應視為表示經重組集團之計劃及目標將會達成或實現。

本通函之前瞻性陳述反映本集團、目標集團及／或經重組集團(視情況而定)之管理層於本通函日期之觀點，或會因未來發展而予以更改。根據上市規則之規定，本公司無意因新資料、未來事件或其他理由而更新或以其他方式修訂本通函之前瞻性陳述。

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所有其他資料。倘發生下文所述任何可能事件，則經重組集團之業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。下文所述者未必為經重組集團面對的僅有風險及不確定因素。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，亦可能對經重組集團之業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

1. 有關收購事項之風險

1.1 完成須待先決條件獲達成後方可作實，概不保證該等條件能獲達成及／或收購事項將能按計劃完成

本通函「董事會函件」一節所載有關完成之多項先決條件涉及第三方決定，包括須獲獨立股東於股東特別大會批准。由於達成此等先決條件不在參與收購事項各方之控制範圍之內，概不保證該等條件能獲達成及／或收購事項將能按計劃完成。

1.2 現有股東之股權百分比將隨著於完成時發行新股份而被攤薄，而收購事項帶來之任何股份增值未必能抵銷對股東之攤薄影響

根據買賣協議及配售協議，本公司將就股份配售事項向專業、機構及其他投資者發行及配發不少於2,727,280,000股新股份及可換股債券以及就償付部分代價發行6,415,060,000股新股份。在此情況下，於完成時與於可換股債券按轉換價悉數轉換為909,090,800股轉換股份(假設可換股債券本金額為200,000,000港元)時將發行合共最多10,051,430,800股新股份，相當於本公司於最後可行日期之已發行股本約760.5%以及本公司經配發及發行新股份擴大之已發行股本約88.4%(假設所有可換股債券獲轉換為轉換股份)。有關本公司於完成時之股權架構之進一步詳情，請參閱本通函「董事會函件」一節。

因此，現有股東於本公司之股權百分比將於本公司發行代價股份及配售股份以及可換股債券獲轉換為轉換股份時被攤薄。收購事項帶來之任何股份增值未必能反映其市價及抵銷對股東之攤薄影響。

風險因素

1.3 經重組集團之業績可能因可換股債券之公平值減少而波動

香港財務報告準則規定經重組集團於其後每個財務狀況表申報日期重新評估可換股債券之公平值。可換股債券之公平值一直受多個因素影響，如股價波動。因此，可換股債券公平值變動產生之收益或虧損將於產生期間內在經重組集團之經營業績中反映。故此，倘經重組集團錄得可換股債券公平值變動產生之虧損，經重組集團之盈利能力及財務業績可能會受到不利影響。

2. 有關經重組集團業務之風險

2.1 經重組集團之業務屬資本密集業務，未必能夠按商業上合理之條款取得足夠資金或任何資金購地及作未來物業發展

物業發展屬資本密集業務。於往績記錄期內，目標集團透過其股東提供之注資或墊款、銀行貸款、信託及其他貸款以及內部現金流量撥付其物業項目。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團之未償還銀行及其他貸款分別約為人民幣1,761,700,000元、人民幣1,718,900,000元、人民幣1,535,100,000元及人民幣1,536,700,000元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年四月三十日止四個月，發展中物業產生並撥充資本之融資成本分別約為人民幣177,900,000元、人民幣271,500,000元、人民幣187,400,000元及人民幣55,200,000元。目標集團部分貸款按浮動利率計息。鑑於中國之浮息貸款將貸款利率與中國人民銀行公佈之基準借貸利率掛鉤，故中國人民銀行基準借貸利率上調可能影響目標集團之借貸成本，因而影響其現金流量、財務狀況及經營業績。有關進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之業務—6.物業發展過程—6.4項目融資」一節。

概不保證經重組集團日後將能按可接受之條款取得融資或延續現有信貸融資，甚或取得任何銀行貸款或信貸融資。經重組集團能否取得銀行貸款或信貸融資將取決於多項因素，而當中眾多因素不在經重組集團之控制範圍之內。舉例而言，由於中國經濟增長近年放緩，加上信貸環境惡化，令中國物業市場近年大幅波動。同樣地，全球經濟及金融危機令物業(包括中國物業)整體需求減少，導致銀行及其他金融機構收緊向從事物業發展行業之公司提供信貸。倘經重組集團未能按可接受之商業條款新造融資或於到期時安排現有借貸再融資，甚至根本不能如此行事，其流動資金將受到不利影響，因而可能對其經營業績、財務狀況及業務前景造成不利影響。

風險因素

此外，中國政府過往對金融業實施多項政策措施，進一步收緊一般及針對物業發展商之借貸規定。有關中國法律及法規之進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「A. 中國房地產業監管概覽—(k)房地產融資」一段。就信貸融資而言，於二零零八年至二零一零年，中國證監會就加強管理信託融資公司向房地產發展項目墊付信託貸款，發出多份監管通知，包括於二零一零年二月十一日發出之《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》，據此，信託融資公司不得提供貸款以支付土地出讓金，貸款在若干情況下亦不得提供予物業項目。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「C. 信託融資」一段。概不保證中國政府不會再推出可能限制經重組集團獲得銀行融資或信託融資公司向中國房地產業提供之金額之措施。經重組集團若干融資及其他貸款之條款可能載有限制經重組集團取得新借貸能力之契諾。中國政府所實施上述及其他措施，可能限制經重組集團使用銀行貸款或以其他融資方式籌集購地或物業發展所需資金之靈活彈性及能力，因此經重組集團可能須依賴內部資金或進行股本融資。

目標集團亦一直受惠於關聯方提供之借貸。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團應付關聯方款項總額(非貿易性質)分別約為人民幣219,800,000元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。詳情請參閱本通函「目標集團之財務資料—11. 關聯方結餘及交易」一節。經重組集團日後未必會向關聯方取得任何貸款或融資。相比起目標集團可以動用關聯方融資時之過往業績，目標集團之未來財務表現及營運或會受到不利影響。

2.2 經重組集團未必能經常取得適合用作物業發展之地盤及以合理成本收購充足之土地儲備

目標集團之收益來源主要為銷售其發展之物業。此收益流取決於其物業發展項目之竣工狀況及目標集團銷售其物業發展項目之能力。為使其業務日後得以維持或增長，經重組集團須收購合適發展地盤以補充土地儲備。能否物色及收購合適地盤取決於多項因素，而當中部分因素不在經重組集團之控制範圍之內。

中國政府控制中國所有新土地供應，並監管二手市場之土地轉讓。因此，中國政府有關土地供應之政策，可能對經重組集團能否收購其有意發展之地盤之土地使用權造成不利影響，且可能會令收購成本上升。倘經重組集團無法以

風險因素

能讓其將已發展物業出售或出租予客戶後取得合理回報之價格取得或收購合適發展地盤，則其業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

有關相關中國法律及法規之進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「A. 中國房地產業監管概覽」一段。

2.3 物業於估值報告中之估值可能與實際可變現價值有別並可能出現變動

本通函附錄六及附錄七「目標集團之物業估值」及「餘下集團之物業估值」所載經重組集團之物業估值分別根據不同估值方法、基準及假設編製，並參考不同物業之類別、性質、種類、用途及發展狀況。有關物業估值師所採納估值方法之進一步詳情，請參閱相關估值報告。

此外，經重組集團之物業估值乃依據若干假設而作出，由於其性質使然，該等假設屬主觀及無法確定，且不一定實現。該等假設包括：

- 物業之可轉讓土地使用權已按其各自之條款以象徵式土地使用費授出，且已繳付任何應付出讓金；
- 不計及在特殊條款或情況下估計產生之任何價格升幅或跌幅，例如不尋常融資、銷售及售後租回安排、任何銷售相關人士給予之特別代價或優惠或任何特殊價值因素；
- 未有就任何物業抵押、按揭、欠款或銷售過程中可能產生之任何費用或稅項作出任何撥備；
- 已經或將會向相關政府機關就發展建議取得所有必要同意、批文及牌照，且並無任何繁苛條件或延誤；
- 經重組集團已擁有各項物業之可執行業權，並可於所獲授各未屆滿土地使用整段期限在不受干擾之情況下自由使用、佔用或轉讓物業；
- 物業並無任何可能影響物業價值之繁重產權負擔、限制及支出；及

風險因素

- 物業將按照目標集團所提供最新發展建議發展及竣工。

此外，物業發展項目以及國家及地方經濟狀況無法預料之變動可能會影響經重組集團之物業價值。尤其是，倘因中國政府就「冷卻」中國物業市場所採取及應用政策或因任何全球市場波動或經濟低迷或其他原因而導致中國可資比較物業市場下滑，該等物業之公平值仍可保持平穩或有所下跌。

由於估值乃以估值日期為基準，該等估值屬歷史性質，亦非經重組集團(視情況而定)物業之實際價值預測，並可能有別於可在公開市場交易變現之價值。因此，物業估值可能與實際可變現價值或可變現價值之預測有所不同。

2.4 第三方承建商及供應商未必能經常符合質量標準或及時提供服務

目標集團一般委聘外部設計公司、主承建商及專門承建商等外部承建商及供應商提供設計、建築及相關服務。

概不保證任何此等外部承建商及供應商給予之服務或提供之材料將一直理想或符合經重組集團之質量規定。倘外部承建商及供應商之表現未達標，或外部承建商及供應商遭遇財政、經營或管理困難或出現糾紛，經重組集團之施工進度、銷售、租賃或營運或會受到干擾或延誤。經重組集團可能就採取補救措施(例如更換有關承建商或供應商)而產生額外成本，以及因延誤竣工而可能令聲譽受損、導致客戶可能提出索償及招致額外財務虧損。任何上述因素可能對經重組集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

2.5 建築及發展成本上漲可能對經重組集團之經營業績造成不利影響

經重組集團能否從物業項目獲利取決於各種因素，包括能否有效控制相關建築及發展成本。為確保向承建商爭取到最優惠價格，目標集團一般舉行項目競價招標。然而，由於必須計及專業資格、業內聲譽、經驗及資歷、現金流量及其他財務狀況等多項其他因素，因此目標集團未必將承包工程外判予最低投標價之承建商。

風險因素

概不保證經重組集團能向承建商爭取到最優惠價格。此外，概不保證項目產生之實際建築成本不會超出經重組集團之初步估計。倘勞工或建材成本大幅上漲，而經重組集團無法透過削減其他成本抵銷有關增幅或無法將有關增幅轉嫁予物業買家或租戶，經重組集團之業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

2.6 目標集團於往績記錄期內部分時間錄得負經營現金流量。倘經重組集團日後錄得負經營現金流量，其流動資金及財務狀況可能會受到重大不利影響

於往績記錄期內，目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之負經營現金流量約為人民幣459,600,000元。此情況主要由於與展開錢隆國際及福晟國際金融中心此兩個項目相關之成本，而由於展開該兩個項目，於截至二零一四年十二月三十一日止年度就收購土地支付地價而造成大量現金流出淨額。候任董事認為目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度有負經營現金流量，主要由於目標集團業務之資本密集性質。於最後可行日期，候任董事確認，目標集團並無任何未動用且無限制之銀行融資。

概不保證經重組集團日後將能夠錄得經營現金流量。倘經重組集團未來營運業務未能產生充足現金流量，經重組集團可能需要訴諸額外融資活動以撥付其營運。概不保證經重組集團日後將能夠按可接受條款獲得或根本無法獲得融資。倘經重組集團因額外融資活動產生之融資成本大幅增加或其無法獲得充足現金，經重組集團之業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

2.7 經重組集團之債務可能對其業務及財務業績造成重大不利影響

目標集團之債務維持在一定水平，當中大部分以若干物業發展項目作抵押。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團有借貸總額分別約人民幣1,761,700,000元、人民幣1,718,900,000元、人民幣1,535,100,000元及人民幣1,536,700,000元。此外，於二零一七年四月三十日，目標集團之資本負債比率及債務與權益比率分別約為420.0%及322.9%。目標集團之資本負債比率及債務與權益比率於往績記錄期內仍處於高位，主要由於(i)借貸水平偏高；及(ii)主要因目標集團進行重組而收購共同控制之附屬公司額外／全部權益，導致權益減少。有關目標集團債務之進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—15.債務」一節。

風險因素

物業發展業務屬資本密集性質，一般須就購地及物業發展注入大量資金。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團亦有已訂約但未於財務資料撥備之物業發展承擔分別約人民幣302,500,000元、人民幣189,700,000元、人民幣532,700,000元及人民幣578,300,000元。有關目標集團承擔狀況之進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—13.承擔」一節。

經重組集團能否償還其借貸本金額及利息並履行其承擔，很大程度取決於其營運附屬公司之現金流量及經營業績，而營運附屬公司之現金流量及經營業績則取決於社會、政治、經濟、法律及本節所述其他風險，而當中眾多風險不在其控制範圍之內。概不保證經重組集團日後能錄得正數經營現金流量。經重組集團之預售、銷售或租賃業務表現下滑或未如理想，以及任何不利於經重組集團之現金流入淨額之其他事宜，均會對其現金流量狀況造成重大影響。經重組集團可能難以獲得其他融資，或會令其營運資金不足以應付業務營運及擴張所需。概不保證經重組集團將一直能籌集所需資金履行其承擔。

經重組集團之債務水平亦對其營運造成不利影響。舉例而言，其可能須劃撥大量經營現金流量償還債務及相關融資成本，因而減少可用於擴展業務之現金流量，限制就業務或經濟狀況變動作出規劃或應對之靈活彈性。上述任何因素及狀況均會對經重組集團之業務及經營業績造成不利影響。

2.8 經重組集團商譽減值可能對所報告經營業績造成負面影響

商譽初步按成本計量。於初步確認後，商譽乃按成本減任何累計減值虧損計量。商譽會每年進行減值測試或當事件或情況改變顯示賬面值可能出現減值時則更頻繁地進行減值測試。減值測試須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用價值要求估計預期產生自現金產生單位之未來現金流量及選擇合適之貼現率以計算該等現金流量之現值。該等因素及判斷將該等因素應用於評估商譽可收回情況存在固有不确定因素。於買賣完成後，預期如未經審核備考財務資料所述商譽約274,200,000港元全數減值。進一步詳情請參閱本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」附註(8)。

倘因無法管理業務而可能導致出現任何減值跡象，經重組集團或須於進行年度評估前評估商譽可收回情況。減值開支可能對經重組集團於錄得開支之期

風險因素

內所報告經營業績造成重大影響。此外，減值開支可能對經重組集團之財務比率造成負面影響，並限制經重組集團日後取得融資之能力。

2.9 中國政府可能會處罰經重組集團或註銷任何未有或並未遵守土地使用權出讓合同條款及／或適用中國法律發展項目之土地使用權

根據土地使用權出讓合同，倘發展商未能於訂明限期前支付任何未支付土地出讓金，將每日按未支付土地出讓金之0.04%或0.1%（視乎合約而定）徵收逾期罰款。截至二零一四年十二月三十一日止年度，土地出讓金逾期罰款約為人民幣12,500,000元。有關土地出讓金逾期罰款之進一步詳情，請參閱本通函附錄三「目標集團之會計師報告」內「歷史財務資料附註—8.其他開支及退款—附註」一段。

除上述處罰及不利後果外，概不保證日後不會出現註銷土地使用權、拆除建築或施加罰則之情況。倘中國政府沒收經重組集團任何物業項目之土地使用權，則經重組集團無法繼續於受影響之土地上發展以及收回截至沒收日期所產生之土地、發展及其他成本，或無法繼續於受影響土地上營運，從而可能導致違反與客戶訂立之合約。要求經重組集團繳付罰款或吊銷旗下任何成員公司之審批證書或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。

2.10 目標集團並無為其本身投購保險，並可能面對若干風險

根據本通函附錄二「監管概覽」內「A.中國房地產業監管概覽—(q)保險」一段，中國法律、法規或規則並無全國強制性條文規定房地產發展商須為其房地產項目投保。於往績記錄期內，於向客戶交付物業前，目標集團並無為其物業潛在損失或損壞投購任何保險。然而，目標集團已根據其銀行貸款協議之條款，就若干物業之潛在損失或損壞投購以銀行為受益人之保險。經重組集團日後可能考慮以其認為合理之保單規範及保險額度，在可行情況下為其資產及員工投購保險。然而，在若干情況下甚至可能難以獲得足夠保險保障，或按商業上可接受之保費獲得保險保障。基於行業慣例，若干類別損失（例如因戰爭、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—9.保險」一節。

風險因素

概不保證日後可按照商業合理條款或具備商業競爭力之保費就經重組集團項目及產生收入之物業之相關風險獲得充足保險保障。倘出現未投保損失或損失超出承保額度，或倘經重組集團之保險公司並未履行支付保險金額責任，則經重組集團可能蒙受損失，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。經重組集團亦可能須承擔與相關物業有關或應付第三方之任何債務或其他財務承擔。任何該等損失均可能對經重組集團之業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

2.11 經重組集團或未能取得其擁有權益之物業之土地使用權證或房屋所有權證

除目標集團目前擁有之土地、樓宇及物業外，概不保證中國之土地及／或房屋行政機關將及時授予經重組集團未來將發展項目之適用土地使用權或房屋所有權證，甚至授出任何權證。倘經重組集團未能取得其發展項目之土地使用證或房屋所有權證，則可能無法出售或租賃部分項目或相關樓宇或物業，因而對經重組集團之業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

2.12 經重組集團可能無法如期完成物業發展項目

物業發展項目需要大量資本開支，且一般需時數年始能完成。經重組集團之發展項目進度可能受到許多因素不利影響，包括：

- 向政府及監管機關取得所需牌照、許可證或批文出現延誤；
- 搬遷現住居民及／或拆除現有構築物；
- 材料、設備、承建商及熟練勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 自然災害；及
- 惡劣天氣狀況。

發展項目進度出現任何延誤將影響其成本，而任何項目建築工程延誤或未能按照計劃規格、時間表或預算竣工，則可能影響經重組集團之業務、財務狀

風險因素

況及經營業績，亦可能令其聲譽受損。此外，倘預售物業發展項目未能如期竣工，則買家有權就逾期獲得補償。

概不保證經重組集團日後不會出現延遲竣工或交付物業發展項目之情況，亦不保證日後不會因有關延誤而招致任何責任。經重組集團之任何物業發展項目延遲竣工可能對其聲譽以及業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

2.13 有關轉讓人民防空工程使用權之有效性並不確定，而經重組集團可能須向其客戶退還有關轉讓代價並須承擔不利法律後果

於往績記錄期內，目標集團曾訂立合約，將其物業發展項目之人民防空工程使用權轉讓予客戶作為停車場（「指定停車場」），而經重組集團日後擬繼續進行有關轉讓。目標集團將轉讓指定停車場使用權之收益入賬為物業銷售收益。根據中國現行法律及法規，有關人民防空工程物業擁有權之法律地位並不確定。中國法律及法規並無明文禁止轉讓人民防空工程使用權。然而，不同地方政府機關及法院對相關中國法律及法規之詮釋及執行將視乎個別情況而定。

因轉讓指定停車場使用權之合約所產生任何糾紛之結果並不確定。倘判定轉讓指定停車場使用權之合約屬無效及無法強制執行，經重組集團或須向其客戶取回指定停車場使用權，並向其客戶退還代價，而其客戶可能須就使用有關停車場之期間向經重組集團付費。

此外，根據人民防空法，雖然人民防空工程投資者可在和平時期使用（包括租賃）及管理人民防空工程並從中獲利，但使用不得影響其作為人民防空工程之功能。人民防空工程之設計、施工及質量亦必須符合中國政府規定之防護及質量標準。倘客戶未能按照適用法律及法規維護指定停車場，由於轉讓指定停車場使用權存在不確定性，倘判定在已訂立有關轉讓合約之情況下指定停車場使用權仍屬經重組集團所有，則經重組集團可能須承擔不利法律後果。

倘中國政府宣佈進入戰爭狀態，則中國政府可能接管人民防空工程用作人民防空洞。倘客戶在戰爭時期未能按照中國政府之要求交出指定停車場，由於轉讓指定停車場使用權存在不確定性，倘判定在已訂立有關轉讓合約之情況下

風險因素

指定停車場使用權仍屬經重組集團所有，則經重組集團可能會受到中國政府處罰。倘發生上述任何事件，經重組集團之業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

2.14 酒店業具有週期性，而目標集團之酒店物業未必能夠一如商住物業發展項目般成功

目標集團現有一項酒店物業規劃作為其物業項目其中一部分。酒店物業之經營業績很大程度取決於中國經濟及旅遊業表現以及房地產市況。酒店業過往具有週期性，並受到(其中包括)同類物業之供求、經濟增長率、利率、通脹以及政治及經濟發展之影響。概不保證中國經濟日後將不會放緩，或中國酒店物業價值及租金不會下跌或利率不會上升。經重組集團於酒店業之經驗較於商住物業發展業務之經驗為淺，而經重組集團未必一定能夠找出或解決涉及酒店之問題。由於經重組集團缺乏酒店業之經驗，倘酒店未能達到酒店客戶之期望，經重組集團或會面對重大聲譽及財務風險。經重組集團無法向閣下保證對酒店物業會有充足需求。倘經濟、旅遊業或酒店物業價值及租金整體下滑，可能會對經重組集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘經重組集團之酒店物業業務未能成功，可能會對經重組集團之品牌、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

3. 有關中國物業發展之風險

3.1 經重組集團主要依賴中國房地產市場之表現，而近期中國經濟增長放緩及全球金融危機均可能影響經重組集團之業務

由於經重組集團之項目及物業發展全部均位於中國，故其物業發展業務將在很大程度上受中國房地產市場之狀況影響。

中國房地產市場近年因市況以及物業銷量及價格波動(尤其近期中國經濟增長下滑、中國信貸環境轉差以及出現全球經濟及金融危機)而出現大幅波動，以致對中國所售物業之整體需求降低。特別是於經濟低迷或市場放緩時，物業買家或潛在買家更趨審慎，更可能取消或推遲置業決定。

目標集團預期，日後將於竣工後保留部分商業物業作投資物業，以產生經常性租金收入。租賃需求通常受市況波動及物業價格波動影響。倘經重組集團

風險因素

未能及時充分部署應對市況及租戶偏好之變動，則其業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

此外，中國政府或會不時因應中國國家及地方經濟增長率而修訂財政及貨幣政策，而有關政策變動可能影響相關地區之房地產市場。概不保證經重組集團之物業發展或銷售、租賃及管理業務會維持在目標集團於往績記錄期內所實現之水平。

3.2 經重組集團面對來自其他房地產發展商之激烈競爭

近年大量知名房地產企業於長沙購入發展用地。越來越多房地產企業估計將會進軍長沙房地產市場。部分企業可能較目標集團擁有更驕人之往績記錄、更豐厚之財務、市場推廣及土地資源、更廣泛之銷售網絡以及更強勢之品牌。過往，中國政府曾推行多項政策及措施限制房地產發展行業過度增長及遏止投機，導致物業發展商間對土地之爭奪進一步加劇。有關經重組集團經營及業務所涉及中國法律及監管規定之進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。

長沙物業發展商間之競爭可能導致購地成本及建築成本上漲、物業供應過多、該等物業無法租出或售出、相關中國政府機關審核或批准新物業發展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，經重組集團之競爭對手可能因現行經濟或市況而降低物業價格，可能加大經重組集團之價格壓力，並進一步限制經重組集團產生收益之能力。上述任何因素均可能對經重組集團之業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

3.3 經重組集團之業務受制於中國政府計劃打擊物業投機活動之多項政策、法規及措施，而此舉可能對經重組集團之業務造成不利影響

經重組集團之業務在許多方面受到多項政府法規所規限，極易受到中國監管環境之變動所影響。有關經重組集團經營及業務所涉及中國法律及監管規定之進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。倘經重組集團未能遵守相關法律及法規，其可能會遭受各種監管或行政處罰，從而對經重組集團之業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

過往，中國政府已推行多項政策及措施以打擊物業市場之投機活動，其中包括以下各項措施：

- 商業銀行不得向仍有任何閒置土地或參與土地投機活動之房地產發展企業就新發展項目授出貸款，證監部門亦須暫停批准其上市、再融資及重大資產重組；
- 倘物業發展商未能在土地出讓合同訂明之施工日期起計兩年內取得建築工程施工許可證並開始施工，物業發展商將被收回土地使用權，而中國政府將向該物業發展商徵收高達土地出讓金20%之土地閒置費；及
- 中國政府收緊商業銀行向物業發展商發放貸款之監控力度，防止該等銀行過度授信。

概不保證政府限制政策及措施不會對經重組集團物業發展項目之單位銷售造成不利影響。此外，概不保證中國政府不會進一步推行政策及措施，以監管物業市場之增長速度，或限制甚或全面禁止外商在中國投資，或禁止外商投資物業市場。該等現有政策及措施以及日後推行之任何政策及措施，甚或有關任何新政策及措施之傳聞或可能實施，均會對經重組集團之業務、經營業績及財務狀況造成不利影響，例如限制經重組集團獲取資金、消費者對經重組集團物業之需求下降及經營成本上漲。有關政策及措施亦可能導致市況改變，包括辦公室、住宅樓宇、零售、娛樂及文化物業之價格不穩及供求失衡，從而對經重組集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

3.4 倘經重組集團未能及時就其發展項目獲相關中國政府批准，則其業務或會受到不利影響

於中國發展及完成物業發展時，經重組集團須取得各項許可證、牌照、證書及其他批文，包括土地使用證、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、預售許可證以及相關行政機關就物業項目各發展階段發出之竣工及驗收證書與批文。能否取得各項許可證、牌照、證書及批文視乎能否達成若干條件而定。舉例而言，取得土地使用證之條件中包括(其中包括)相關項目公司與相關機關簽立土地使用權出讓合同，據此，項目公司以出讓方式取得土地使用權，並悉數支付土地出讓金。

風險因素

概不保證經重組集團將及時就其項目取得所有必要證書及許可證，甚至無法取得有關證書及許可證，亦不保證經重組集團於履行就授予必要證書或許可證所施加之任何或全部條件時不會遭遇任何問題，或其能迅速適應有關授予上述證書或許可證而可能不時生效之新法律、法規或政策。中國相關行政機關授予上述證書或許可證時亦可能出現嚴重延誤。倘經重組集團未能取得或相關政府機關認為其未能取得所需之政府證書、許可證或其他批文，或於取得時出現嚴重延誤，則經重組集團或會被罰款，其物業發展進度亦可能受嚴重干擾，從而對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

3.5 經重組集團或會不時涉及因其業務營運而產生之法律及其他訴訟，並可能因此面臨重大責任

有如其他物業發展商，作為中國物業發展商，經重組集團於其日常業務過程中可能不時牽涉法律訴訟或仲裁程序。倘該等訴訟之判決不利於經重組集團，則經重組集團或須承擔龐大數目之損害賠償、蒙受收益損失或面對其他潛在不利結果。經重組集團亦可能被勒令停止發展、出租或銷售個別項目。在此情況下，經重組集團將無法收回相關項目已產生之任何成本或開支，且會失去出租或銷售相關項目之收益。

此外，不論結果如何，所涉及之任何糾紛均會分薄資源及分散管理層注意力。另外，經重組集團在經營過程中可能與中國監管機關存在意見分歧，或會導致牽涉行政訴訟及不利裁決，以致遭受處罰及／或延誤其物業發展計劃。倘發生任何有關事件，則可能對經重組集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

3.6 倘經重組集團未能取得、重續或持有資質證書，則可能無法繼續其物業發展業務或經營物業管理業務

在中國，物業發展商須就進行物業發展取得資質證書。根據《房地產開發企業資質管理規定》，新成立物業發展商須先申請有效期為一年之臨時資質證書，最多可續期兩年。臨時資質證書到期前，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，發展商在申領或重續資質證書前須滿足所有法定規定。

風險因素

各中國物業項目公司負責按年提交各自資質證書之續期申請，且僅可從事其資質證書級別範圍內之物業發展。倘任何項目公司未能達到相關資質要求，通常會給予一定寬限期以糾正任何不合規情況，並可能被處以人民幣50,000元至人民幣100,000元之罰款。倘有關項目公司未能在寬限期內糾正不合規情況，將被吊銷資格證書及營業執照。

此外，根據《物業服務企業資質管理辦法》，提供物業服務之企業須取得資質證書方可開展業務。倘物業服務公司未能取得或重續資質證書，則可能被處以人民幣20,000元以下之罰款，並沒收未持有有效物業服務企業資質證書期間所得溢利。此外，業主可就因相關物業服務公司違規而蒙受之任何損失向有關公司索償。

倘目標集團旗下公司未能重續相關資質證書，則可能對經重組集團之業務、前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

3.7 經重組集團可能面對由環境問題引致之潛在責任，並可能產生龐大費用

經重組集團須遵守多項與環保相關之法律及法規。遵守或違反環保法律及法規或會導致延誤及／或產生龐大費用，以及可能嚴重限制環境易受破壞地區之項目發展活動。

根據中國法律及法規之規定，各物業發展項目須進行環境評估。然而，所進行之環境影響評估未必能發現所有可能違反環保法律或法規之行為或有關違規之實際程度，並可能存在目標集團尚未知悉之重大環境責任。經重組集團無法向閣下保證其政策及措施將有效防止違反環保法律及法規之行為。倘發現發展項目之任何部分違反若干環境法律或法規，則經重組集團或須暫停全部或部分經營業務，並可能被處以罰款及其他處罰，因而可能對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

3.8 經重組集團未能償還及／或購回附帶購回責任之其他融資項下股權或會影響經重組集團之業務、經營業績及財務狀況

經重組集團已向貸款人獲取附帶購回責任之其他融資，該等貸款人一般為中國之信託公司。該等附帶購回責任之其他融資為中國物業發展商另一資金來

風險因素

源選擇，並可以各種形式提供予借款人，包括股權轉讓、注資、收購股權、股東貸款或有抵押委託貸款。附帶購回責任之其他融資之條款及契諾各有不同，惟一般而言涉及(i)將相關項目公司之少數權益轉讓予提供附帶購回責任之其他融資之金融機構，控股公司(或其指定之其他公司)於償還有關融資時對有關已轉讓少數權益具有購回責任；(ii)將相關項目公司之餘下權益及／或其他資產抵押予金融機構；及(iii)潘先生提供個人擔保。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料 — 10.綜合財務狀況表各個項目之分析 — 10.8附帶購回責任之其他融資」一節。

根據有關附帶購回責任之其他融資之條款，倘經重組集團未能償還及／或購回股權，則(其中包括)(i)貸款人可接收相關項目公司之管理權；(ii)貸款人可要求於到期前償還尚未償還貸款金額；(iii)經重組集團或須繳交罰金及費用；(iv)經重組集團或須彌償貸款人之一切損失；及(v)貸款人可向其他人士出售股權。倘出現任何上述結果，經重組集團之業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

3.9 應付現有業主或住戶之安置賠償金額受到規管並可能會大幅增加

倘經重組集團日後收購之任何地塊已建有樓宇構築物或由第三方佔用，則經重組集團可能須負責支付安置費用方能發展土地。

根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，中國市或縣級相關政府機關須與有待拆遷以供發展之現有房屋業主或住戶訂立書面協議，為彼等之搬遷安置給予補償。應付之補償根據相關省市機關釐定之預定公式計算，最終由物業發展商承擔。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「(m)拆遷」一段。

概不保證此等機關不會更改補償公式。倘有關機關更改補償公式，則購地成本可能大幅增加，因而對經重組集團之財務狀況造成不利影響。倘經重組集團日後收購之任何地塊已建有樓宇構築物或由第三方佔用，則經重組集團可能須負責支付安置費用方能發展土地。此外，倘經重組集團或地方政府未能就賠償與業主或住戶達成協議，則房屋安置機關將要求作出房屋徵收決策之市或縣

風險因素

政府根據安置計劃作出賠償決定，此舉可能延誤經重組集團之項目發展時間表或導致賠償成本較原先預期者更高。該等延誤會導致成本增加及延遲預售有關項目預期帶來之現金流入，從而對經重組集團之業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

3.10 經重組集團日後收購土地之土地使用權或會因中國頒佈任何其他限制性法規而須遵守更嚴格之付款條款

於二零零七年九月二十一日，國土資源部修訂《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，自二零零七年十一月一日起生效。此等法規規定(其中包括)物業發展商必須根據合同所涉及所有地塊之相關土地使用權出讓合同悉數支付相關土地出讓金後，方可辦理土地登記及取得土地使用證。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「A. 中國房地產業監管概覽—(c) 出讓」一段。

因此，自二零零七年十一月一日起，物業發展商不得競投大片土地，並於作出部分付款後申請土地登記及土地使用證以進行發展，而此方式曾為中國許多城市之慣例。於二零零九年十一月十八日，財政部及國土資源部等五個政府機關頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規範土地出讓收支管理並遏止地價過度上漲。該通知特別規定物業發展商之首付款不得少於土地出讓金之50%，且一般要求於一年內分期繳付餘款。根據國土資源部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》，房地產發展商須於項目施工及竣工後向國土資源部門提交書面報告。倘房地產發展商未能於土地出讓合同指定期限內施工或竣工，則其須於期限結束前15日內向國土資源部門報告延誤理由。任何房地產發展商如未能提交報告，則被禁止在中國購地至少一年。

因此，物業發展商(包括經重組集團)須維持較高水平之營運資金，故彼等計劃增加土地儲備時會受到限制。此外，概不保證中國政府不會採納任何新法規，就物業發展商購地施加更嚴格之付款條款。倘發生此類情況，經重組集團之現金流量狀況、財務狀況及業務計劃可能會受到重大不利影響。

風險因素

3.11 有關預售物業之法律及法規變動可能對經重組集團之現金流量狀況及表現造成不利影響

經重組集團依賴物業預售作為其物業項目之重要資金來源。根據現行中國法律及法規，物業發展商須達成若干條件後方可開始預售相關物業，且僅可使用預售所得款項撥付相關物業發展。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「A. 中國房地產業監管概覽—(s) 商品房銷售」一段。

於二零零五年八月，中國人民銀行所刊發之「二零零四年房地產金融報告」建議終止預售未建成物業之做法，原因是中國人民銀行認為預售或會導致重大市場風險及引起交易違規行為。雖然中國政府並未採納有關建議，惟概不保證日後中國政府不會採納類似建議及禁止預售未建成物業或實施更多預售限制，例如就獲取預售許可證設置額外條件或對預售所得款項用途實施更多限制。任何該等措施會對經重組集團之現金流量狀況造成不利影響，迫使其為物業發展業務尋覓其他融資途徑。

3.12 經重組集團為其客戶之按揭作出擔保，倘客戶拖欠按揭付款，經重組集團可能須對抵押權人承擔責任，並可能對經重組集團之業務、經營業績及財務狀況造成不利影響

目標集團安排多家銀行為其客戶提供按揭融資，並於銀行要求時就銀行給予客戶之按揭融資向銀行提供擔保。

根據擔保條款，倘客戶拖欠還款，相關項目公司作為擔保人，須負責向按揭銀行償還按揭本金連同利息及罰款。

作為擔保人，相關項目公司與客戶須負責支付按揭貸款。相關項目公司在擔保項下之責任於以下較早者發生後解除：(i) 已獲得相關房屋所有權證，並已將相關物業之房屋他項權證交付予按揭銀行或住房公積金管理中心，或(ii) 抵押權人與目標集團客戶間之按揭貸款已獲清償。目標公司並無對客戶進行獨立信用查核，而是依賴相關銀行進行信用查核。於二零一七年四月三十日，目標集團就客戶按揭貸款提供之未解除擔保額約為人民幣368,700,000元。

風險因素

倘發生嚴重拖欠還款及目標集團提供之相關擔保面臨催繳，經重組集團之業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。有關進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之業務 — 6. 物業發展過程 — 6.8 預售及銷售 — 6.8.5 向銀行提供擔保」及「目標集團之財務資料 — 14. 或然負債」各節。

4. 有關在中國經營業務之風險

4.1 由於經重組集團所有業務在中國進行，中國政治、經濟及社會狀況之任何不利變動均可能會對經重組集團造成重大不利影響

中國經濟在許多方面與大部分發達國家之經濟存在差異，包括：

- 結構；
- 政府介入或干預程度；
- 發展水平；
- 增長速度；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟從計劃經濟過渡到較為以市場為導向之經濟。中國政府實施經濟改革措施，強調在中國經濟發展中對市場力量作出回應。然而，中國政府通過實施特定產業政策，繼續在監管各行各業方面發揮重要作用。此外，儘管推行該等改革，惟尚未確定中國之政治與社會狀況、法律、法規、政策及與其他國家之外交關係變化會否對經重組集團現有或未來業務、經營業績或財務狀況造成不利影響。

4.2 中國法律及法規(包括稅務法律及法規)之詮釋及執行存在不確定因素，可能會對經重組集團造成不利影響

經重組集團所有業務在中國進行，故須遵守中國法律及法規(包括稅務法律及法規)。自一九七零年代末以來，中國頒佈多項新法律及法規，涵蓋整體經濟事宜。即使中國有足夠法律條文，惟執法情況可能仍不清晰，且可能難以迅速及有效執法或執行另一司法權區法院之判決。中國法律制度以成文法及其詮

風險因素

釋為依據，過往法院判決可引用作為參考，惟作為先例之影響則有限。中國稅務法律及法規之任何變動可能對經重組集團之經營業績及財務狀況構成不利影響。此外，法規及規例之詮釋或會受反映國內政治變動的政府政策影響。

4.3 中國相關稅務機關可能要求繳納土地增值稅(「土地增值稅」)，而目標集團計算其各自土地增值稅責任之基準可能受質疑

根據中國稅務法律及法規，發展作轉讓用途之物業須向地方稅務機關繳付土地增值稅(「土地增值稅」)。轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其配套設施所得收入全部須按增值部分(依有關稅法界定)繳納累進稅率介乎30%至60%之土地增值稅。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，倘銷售普通標準住房之增值未超過可扣除項目總額20%，則可豁免土地增值稅。可扣除項目包括土地使用權收購成本、土地發展成本、新樓宇及配套設施之建設成本或已使用物業及樓宇之估值、轉讓房地產應繳或已徵收之稅項以及財政部規定之其他可扣除項目。然而，商業物業之銷售不符合該項豁免。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，物業發展商在計算土地增值額時可扣除額外20%之可扣除開支。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，旨在加強徵收土地增值稅。該通知(其中包括)規定物業發展商須就符合若干標準任何一項(例如發展項目85%已預售或出售)之發展項目結清最終應付土地增值稅。地方省級稅務機關獲授權根據該通知按照當地情況制定詳細實施細則。

於二零一六年十一月十日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於營改增後土地增值稅若干規定的公告》，宣佈(包括但不限於)由徵收營業稅改為增值稅後，納稅人轉讓房地產之土地增值稅應課稅收入不含增值稅，而預繳土地增值稅之徵收基準乃按照預收款扣減應預繳增值稅稅款計算。

於二零一六年十二月九日，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涉及企業所得稅退稅有關問題的公告》，規定(其中包括)倘(a)開發商按規定就開發項目結清土地增值稅而於結清及繳付當年度企業

風險因素

所得稅後出現虧損；及(b)並無其他後續開發項目，則有關開發商可根據該公告所訂明公式申請退稅。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「B.適用於物業開發商的主要稅項—(c)土地增值稅」一段。

中國各城市所徵收之土地增值稅各有不同，目標集團若干項目尚未與中國地方稅務機關落實土地增值稅計算方式。因此，在釐定土地增值額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。倘目標集團須支付已撥備之土地增值稅，有關付款會對目標集團之現金流量及財務狀況造成不利影響。此外，倘因地方慣例及地方稅務機關之相關規例詮釋轉變而實際支付之土地增值稅超過目標集團之撥備金額，則經重組集團之經營業績及財務狀況將進一步受到不利影響。

4.4 中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)或其實施之變動，可能會對經重組集團造成重大不利影響，而經重組集團應付股東之股息及銷售股份收益可能須按照中國稅法繳納預扣稅

根據自二零零八年一月一日起生效之中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，過往稅法項下外商投資企業向其境外投資者分派股息免繳預扣稅之規定不再適用。屬於「非居民企業」之境外投資者須就中國居民企業分派之股息及轉讓中國居民企業股份或權益變現之收益繳納10%之中國預扣稅。根據中國與香港之稅收協定，於香港成立之投資者在若干情況下須按5%之稅率繳付有關稅項。

此外，新稅法將中國以外地區成立惟其「實際管理機構」位於中國之企業視為居民企業，故其全球收入(不包括來自其中國附屬公司之股息)須繳納中國企業所得稅。由於經重組集團旗下部分成員公司之管理團隊居於中國，雖然董事認為經重組集團旗下非中國成員公司在中國境外擁有實際業務，但經重組集團旗下非中國成員公司可能會被視為中國居民企業。倘中國稅務機關隨後決定將本公司分類為居民企業，其全球收入(不包括來自其中國附屬公司之股息)須按25%之稅率繳納中國企業所得稅。概不保證相關中國稅務機關日後不會確認本公司為企業所得稅法規定之居民企業。

風險因素

就經重組集團旗下中國實體派付股息徵收預扣稅或根據企業所得稅法就經重組集團分類為「居民企業」所得之全球收入徵收中國企業所得稅，均可能會對經重組集團之財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，基於上文所述，倘中國稅務機關將本公司分類為居民企業，則經重組集團須按照企業所得稅法對應付「非居民企業」股東之股息預扣中國所得稅，或該等股東須就轉讓股份支付預扣稅，因而可能對其股份投資價值造成重大不利影響。

4.5 本公司為控股公司，其依賴附屬公司派付股息提供資金，而中國附屬公司分派之股息須繳納中國預扣稅

中國法律規定，從純利撥付之股息可根據中國會計原則計算，而中國會計原則在許多方面有別於其他司法權區之公認會計原則(包括香港財務報告準則)。外商投資企業(例如經重組集團旗下中國附屬公司)亦須將彼等部分純利撥作法定儲備，不可分派作現金股息。有關股息亦須繳納中國預扣稅。

本公司為於百慕達註冊成立之控股公司，於完成後，經重組集團之業務將透過其附屬公司經營，而該等附屬公司主要於中國註冊成立。因此，本公司是否有資金向股東派付股息及償還債務取決於自此等附屬公司收取之股息。倘附屬公司招致任何債務或虧損，則有關債務或虧損或會削弱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。

4.6 政府管制外匯兌換對經重組集團及滿足其外匯需求之能力可能造成重大不利影響

人民幣並非可自由兌換貨幣。於買賣完成後，經重組集團大部分收益將來自於中國並以人民幣收取，故須將人民幣兌換為港元及其他外幣，以向股東派付股息及償還以人民幣以外貨幣計值之債務。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)中國政府政策以及中國與國際之政治及經濟狀況變動所影響。鑑於經重組集團日後須將融資兌換為人民幣以經營其業務，人民幣兌相關外幣任何升值將減少經重組集團兌換所得之人民幣金額。

另一方面，經重組集團之股份股息(如有)及若干債務利息以外幣支付，人民幣兌相關外幣之任何貶值或會對經重組集團之經營業績及財務狀況造成不利影響，因而可能減少股份之現金股息金額。此外，人民幣兌換為港元及其他

風險因素

外幣受中國政府頒佈之多項外匯管制規則、法規及通知所規限。總括而言，外商投資企業獲准根據既定程序之規定，通過指定外匯銀行就進行經常賬交易(舉例而言，包括向海外投資者分派溢利及派付股息)而將人民幣兌換為外幣。就進行資本賬交易(舉例而言，包括直接投資、貸款及證券投資)而將人民幣兌換為外幣所受到之管制更為嚴格，有關兌換須受多項限制。本公司以人民幣以外之貨幣向股東派付股息之需求令本公司承擔外匯風險。於現行外匯管制制度下，概不保證本公司日後能取得足夠外幣以派付股息或滿足其他外匯需求。

4.7 經重組集團在中國之投資受到中國政府管制外商投資房地產業規限

中國政府透過(其中包括)提高成立外商投資房地產企業之資本及其他條件、收緊外匯管制及限制外籍人士在中國購置物業等措施，限制房地產業之外商投資以遏制房地產業之投機活動。例如，於二零零七年五月，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，其中包括以下規定：

- (i) 嚴格控制外商投資中國房地產業之高檔物業；於獲得成立外商投資房地產業企業之批准前，須取得土地使用證及房屋所有權證，或須訂立合約以獲取土地使用權或房屋所有權證；
- (ii) 已成立為外商投資企業之企業，須於新增房地產業之經營範圍前獲得批准，而成立為房地產業發展之外商投資企業，須就從事新的房地產業發展項目獲得新批准；
- (iii) 收購房地產業企業及以返程投資於房地產業作外商投資須受嚴格監管。外國投資者不得透過改變境內房地產業企業之實際控制人士避開審批程序；
- (iv) 外商投資房地產業企業之合作方不得以任何方式作固定投資回報擔保；

風險因素

- (v) 地方審批部門須根據適用法律適時將批准成立外商投資房地產企業向商務部備案作記錄；
- (vi) 倘外商投資房地產企業尚未提交商務部備案或未能通過年度審查，則外匯管理機關及獲授權進行外匯業務之銀行不得辦理與其資本賬項目有關之外匯結算；及
- (vii) 獲地方機關違法批准成立之外商投資房地產企業，(i)商務部須展開調查並進行懲罰及糾正，及(ii)外匯管理機關不得辦理該等違法成立之房地產企業之外匯登記。

該等限制可能影響經重組集團進一步投資中國附屬公司之能力，從而限制其業務增長，並對其業務、前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「A.中國房地產業監管概覽—(x)外匯管制」一段。

中國政府亦限制中國之外商投資物業發展商獲取海外集資。於二零一三年四月，國家外匯管理局頒佈於二零一五年五月修訂之《外債登記管理辦法》及《外債登記管理操作指引》。上述法規規定(其中包括)(i)國家外匯管理局不會為於二零零七年六月一日或之後向商務部取得授權證書並進行登記之外商投資房地產企業辦理外債簽約登記；(ii)只有於二零零七年六月一日前成立之外商投資房地產企業方可在其投資總額與註冊資本間之結餘範圍內舉借外債；及(iii)倘外商投資房地產企業尚未取得有關國有土地使用證，或項目資本少於投資總額之35%，則有關公司不得舉借外債。該等法規限制外商投資房地產企業在海外集資後通過股東貸款形式向公司注入資金。然而，該等法規並未限制物業發展商透過增加現有外商投資公司註冊資本或成立新外商投資房地產企業之方式取得外資，惟增加註冊資本或成立新公司須獲商務部或其相關地方分部正式批准並於商務部登記。

國家外匯管理局於二零一五年三月三十日頒佈《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》，並於二零一五年六月一日生效。根據其通知所載，外商投資企業之外匯資本金須實行意願結匯。就外商投

風險因素

資企業外匯資本金之意願結匯而言，貨幣出資之權利及權益須經地方外匯局確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)。

作為中國之外商投資物業發展商，經重組集團必須遵守此項通知。然而，概不保證經重組集團可及時甚至可否取得調配海外資金所需之一切外匯批准證書，亦不保證日後能及時甚至能否登記任何新外商投資附屬公司或增加額外註冊資本。此外，概不保證中國政府不會推行新政策以進一步限制經重組集團將資金調回中國之能力。倘經重組集團將資金調回中國之能力受到任何限制，或會對其流動資金以及就業務撥付資金及擴展的能力造成重大不利影響。

4.8 中國自然災害、公共衛生與公共安全威脅或會嚴重干擾經重組集團之業務及營運，並對其業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

中國爆發任何嚴重傳染疾病而未能控制，則可能對中國之整體營商氣氛及環境造成不利影響，從而可能對國內消費甚至整體國內生產總值增長造成不利影響。由於經重組集團全部收益均來自中國業務營運，故國內消費或國內生產總值增長收縮或放緩均可能對經重組集團之財務狀況、經營業績及未來增長造成重大不利影響。此外，倘僱員感染任何嚴重傳染疾病，經重組集團可能須採取預防疾病蔓延之措施。任何嚴重傳染疾病於中國蔓延，亦可能影響經重組集團一般承建商及施工服務供應商之營運。

此外，中國過去數年經歷地震、水災、山泥傾瀉及乾旱等自然災害，導致災民死亡，經濟損失慘重，工廠、電纜、房屋、汽車、農作物及其他財產遭受嚴重及廣泛損失，亦導致受影響地區停電、交通及通訊中斷以及其他損失。

日後任何自然災害及公共衛生與公共安全威脅可能(其中包括)嚴重不利影響或干擾經重組集團之業務及項目進展。此外，有關自然災害及公共衛生與公共安全威脅或會嚴重限制受影響地區之經濟活動水平，從而對經重組集團之業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

5. 有關本通函之風險

5.1 本通函所載有關經濟及中國物業發展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，未經獨立核實，故不一定可靠

本通函所載有關經濟及中國物業發展行業之統計數字、行業數據及其他資料乃源自不同政府官方刊物，刊物資料乃由中國及其他政府機關所提供。由於該等統計數字、數據及資料自政府官方來源獲得，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表任何聲明。本公司、保薦人或彼等各自之聯屬人士、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，加上已刊發資料之歧義、市場慣例之差異或其他問題，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之統計數字比較，故不應過分依賴。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之重要程度。

董事、高級管理層及參與各方

以下為於最後可行日期及緊隨買賣完成後之董事及高級管理層：

1. 現任執行董事

姓名	地址	國籍
吳卓凡先生(附註)	香港 鴨脷洲海怡半島 19座36樓A室	中國
鄧國洪先生	香港 九龍何文田 學餘里3號僑宏大廈 10樓E室	中國

2. 現任獨立非執行董事

姓名	地址	國籍
麥家榮先生	香港 半山般咸道19-27號 嘉富大廈 10樓C室	中國
陳志遠先生(附註)	香港 新界沙田 樂景街28號 御龍山8座31樓A室	中國
謝祺祥先生(附註)	香港 寶馬山道1號 寶馬山花園5座20B室	中國

以下為於緊隨買賣完成後之候任董事：

3. 候任執行董事

姓名	地址	國籍
潘偉明先生	中國 廣東省 廣州市 從化區 紅荔新村 河東 33棟701房	中國

董事、高級管理層及參與各方

姓名	地址	國籍
潘俊鋼先生	中國 廣東省 廣州市 廣從公路 嘉樂苑 嘉樂南街 19號101室	中國
陳偉紅女士	中國 廣東省 廣州市 從化區 街口街 逸泉山莊 綠菁街10號之一	中國
潘浩然先生	中國 福建省 福州市 鼓樓區 五四路128號 中旅城二期北樓 41層3308室	中國
利錦榮先生	中國 福建省 福州市 台江區 五一南路 福晟·錢隆天下2號 905室	中國
候任獨立非執行董事		
姓名	地址	國籍
源自立先生	香港 將軍澳日出康城 領都3座25樓LD室	中國
楊小平先生	中國 上海 打浦路38弄 海華花園6座26A	中國

董事、高級管理層及參與各方

附註：

吳卓凡先生、陳志遠先生及謝祺祥先生將於買賣完成後辭任。

候任高級管理層

姓名	地址	國籍
吳繼紅女士	中國 廣東省 廣州市 海珠區 藝苑路 賞湖街8號 悅濤軒 F座20D室	中國

有關進一步詳情，請參閱本通函「經重組集團之董事及高級管理層」一節。

本公司之保薦人

豐盛融資有限公司
香港
中環
德輔道中135號
華懋廣場二期
14A室

本公司之聯席財務顧問

金利豐財務顧問有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期
2801室

智略資本有限公司
香港
上環
干諾道中111號
11樓1106室

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問

大有融資有限公司
香港
夏慤道18號
海富中心2座
16樓1606室

董事、高級管理層及參與各方

本公司之法律顧問

關於涉及收購事項之香港法律
陳文泰陳綺文律師行
香港
干諾道中168-200號
信德中心西座30樓3006室

關於涉及新[編纂]之香港法律
長盛國際律師事務所
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場二期34樓

關於中國法律
通商律師事務所
中國
北京
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6樓

關於百慕達法律
康德明律師事務所
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期29樓

保薦人之法律顧問

關於香港法律
安勝恪道(香港)有限法律責任合夥律師行
香港
中環
花園道3號
冠君大廈802-804室

目標集團之申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

董事、高級管理層及參與各方

本公司之申報會計師

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

銅鑼灣

威非路道18號

萬國寶通中心

7樓701室

物業估值師及物業市場顧問

戴德梁行有限公司

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈16樓

合規顧問

豐盛融資有限公司

香港

中環

德輔道中135號

華懋廣場二期

14A室

本公司之公司資料

註冊辦事處	Clarendon House, 2 Church Street Hamilton HM11, Bermuda
香港主要營業地點	香港中環德輔道中19號 環球大廈24樓2408室
公司秘書	陳璐莎女士 (HKICPA)
審核委員會	陳志遠先生(主席)(附註) 麥家榮先生 謝祺祥先生(附註)
薪酬委員會	麥家榮先生(主席) 陳志遠先生(附註) 謝祺祥先生(附註)
提名委員會	麥家榮先生(主席) 陳志遠先生(附註) 謝祺祥先生(附註)
百慕達股份過戶登記總處	[編纂]
香港股份過戶登記分處	[編纂]
授權代表	鄧國洪先生 香港 九龍何文田 學餘里3號僑宏大廈 10樓E室 陳璐莎女士 香港九龍 將軍澳 唐德街1號 將軍澳廣場 5座9樓G室
主要往來銀行	富邦銀行有限公司 香港 德輔道中38號 富邦銀行大廈

本公司之公司資料

公司網址

www.uright.com.hk
(該網站資料不構成本通函之一部分)

本公司財政年度年結日

三月三十一日

附註：於買賣完成後，(1)陳志遠先生將辭任獨立非執行董事以及審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員；(2)謝祺祥先生將辭任獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；(3)楊小平先生將獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；及(4)源自立先生將獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。

董事會函件



U-RIGHT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

佑威國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：627)

執行董事：

吳卓凡先生

鄧國洪先生

獨立非執行董事：

謝祺祥先生

麥家榮先生

陳志遠先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

主要營業地點：

香港

中環

德輔道中19號

環球大廈24樓2408室

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及關連交易；
- (2) 涉及新[編纂]之反收購；
- (3) 申請清洗豁免；
- (4) 非常重大出售事項；
- (5) 根據特定授權配售股份及可換股債券；
- (6) 建議削減股份溢價；
- (7) 建議更改本公司之名稱；
- (8) 建議採納購股權計劃；及
- (9) 股東特別大會通告

緒言

於二零一五年四月十四日交易時段後，本公司(作為買方)與賣方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及股東貸款，代價為1,511,313,200港元。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)買賣協議及收購事項(連同(其中包括)目標集團之物業估值報告及目標集團與經重組集團之財務資料)；(ii)清洗豁免；(iii)削減股份溢價；(iv)更改公司名稱；(v)股份配售事項及可換股債券配售事項；(vi)出售事項；(vii)建議採納購股權計劃；(viii)獨立董事委員會就收購事項、清洗豁免、股份配售事項、出售事項及其項下擬進行交易作出之推薦建議及獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；(ix)建議委任新董事之詳情；及(x)股東特別大會通告。為免生疑問，收購事項、清洗豁免、股份配售事項與出售事項彼此互為條件。

I. 買賣協議及收購事項

日期： 二零一五年四月十四日(經補充協議修訂及補充)

訂約方： 1. 本公司(作為買方)
2. 通達企業有限公司(作為賣方)

賣方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。緊接訂立買賣協議之前，賣方之最終實益擁有人潘先生持有1,080,000股股份，相當於本公司已發行股本約0.08%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其現有有關連人士之第三方。

主體事項

根據買賣協議，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)及股東貸款(即目標公司於買賣完成當日結欠賣方之免息股東貸款之所有權益、利益及權利)。

於最後可行日期，賣方根據貸款協議向目標公司提供之股東貸款約為50,130,000美元(相當於約388,000,000港元)。據賣方確認，其不擬於買賣完成前向目標公司進一步墊付貸款。股東貸款將由本公司以發行代價股份以及現金及/或承兌票據(如適用)之方式償付。

董事會函件

本公司將透過收購事項收購目標集團於中國營運附屬公司(於中國長沙擁有及營運六項物業發展項目)所佔股權。有關目標集團之進一步資料載於本函件「有關賣方及目標集團之資料」一段及本通函「目標集團之業務」一節。

代價

買賣銷售股份及股東貸款之代價為1,511,313,200港元，將以(i)按發行價每股代價股份0.22港元發行不超過6,415,060,000股代價股份；及(ii)就餘款100,000,000港元以現金及／或承兌票據(如有)之方式支付。

代價股份將根據擬於股東特別大會上取得之特定授權予以配發及發行。

代價由本公司與賣方經公平磋商後按正常商業條款釐定，當中已考慮(i)管理賬目所示於二零一六年六月三十日之目標公司權益股東應佔目標集團資產淨值約人民幣264,405,209元；(ii)參考目標集團物業於二零一六年六月三十日之估值約人民幣3,531,710,000元；及(iii)人民幣貶值約6.63%。代價較於二零一六年六月三十日之目標公司權益股東應佔目標集團資產淨值超出約12億港元。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為買賣協議之條款(包括代價)均屬公平合理，並符合本公司及獨立股東整體利益。

A. 代價股份及發行價

根據買賣協議，本公司將向賣方(或其代名人)發行不多於6,415,060,000股代價股份作為部分代價，發行價為每股代價股份0.22港元。

代價股份相當於(i)最後可行日期之本公司已發行股本約4.85倍；(ii)因配發及發行代價股份而擴大之本公司已發行股本約82.92%；(iii)因配

董事會函件

發及發行代價股份及配售股份而擴大之本公司已發行股本約61.31%；及(iv)因於可換股債券所附帶之轉換權獲悉數行使時配發及發行代價股份、配售股份及轉換股份而擴大之本公司已發行股本約56.41%。

發行價每股代價股份0.22港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.740港元折讓約70.27%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.704港元折讓約68.75%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.640港元折讓約65.63%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.586港元折讓約62.46%；
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股1.16港元折讓約81.03%；
- (vi) 每股經審核資產淨值約0.091港元(按本公司於二零一七年三月三十一日之已公佈經審核綜合資產淨值約119,746,000港元及於最後可行日期之已發行股本1,321,682,525股股份計算)有溢價約141.76%。

發行價乃由本公司與賣方公平磋商釐定，並經參考(i)股份現行市價；(ii)本公司於二零一五年三月三十一日之經審核資產淨值；(iii)落實出售事項；及(iv)現行市況。基於上文所述，董事認為發行價對本公司及股東整體而言實屬公平合理。

儘管發行價較本公司於最後交易日之現行市價大幅折讓，董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事

董事會函件

委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為，基於以下原因，發行價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益：

- 本函件「進行收購事項之原因」一段所詳述收購事項之裨益；
- 出售事項落實進行(為買賣協議之先決條件)將嚴重影響本集團之收益來源及財務表現，而股份收市價未有反映此方面影響；及
- 經計及出售事項完成之影響，發行價將較於二零一七年三月三十一日之每股經審核資產淨值有重大溢價。

代價股份在發行及配發後將在各方面與已發行股份享有同等地位。

申請代價股份[編纂]

本公司將向上市委員會申請批准根據買賣協議發行及配發之代價股份[編纂]及買賣。

建議轉讓若干代價股份

賣方有意於買賣完成後第六個月屆滿時以饋贈方式將300,000,000股代價股份(「已授出股份」)轉讓予36名個別人士(「承讓人」)，彼等現時／曾經為除外公司及福建六建集團旗下高級管理層成員。承讓人主要於該等公司擔任董事、總經理及副總經理職務，並於以往多年協助潘先生發展業務。於最後可行日期，概無承讓人為股東。

於承讓人當中，其中四人亦為目標集團之高級管理層成員；另一人於最後可行日期同時為目標公司附屬公司之高級管理層成員。買賣完成後，該四名承讓人將成為本公司之高級管理層。除(i)潘先生兒子潘浩然先生；(ii)潘先生胞弟潘俊鋼先生；(iii)目標集團附屬公司董事利錦榮先生；及(iv)目標集團附屬公司董事吳繼紅女士(潘先生妻子陳偉紅女士之弟媳)外，所有承讓人均為獨立第三方。有關安排主要目的為獎勵及表揚彼等對潘先生事業發展成功作出貢獻。

董事會函件

由潘先生全資擁有之特殊目的工具已特別設立，以信託形式代承讓人持有已授出股份。特殊目的工具將已授出股份轉讓予承讓人之前提為承讓人仍為潘先生所控制公司旗下僱員。由於特殊目的工具由潘先生全資擁有，已授出股份將不會於完成時計算為本公司之公眾持股量。

有關建議轉讓已授出股份之進一步詳情，請參閱本通函「與控股股東之關係」一節。

B. 承兌票據之主要條款

承兌票據各項主要條款之概要如下：

發行人	本公司
本金額	最多100,000,000港元
年期	承兌票據發行日期第二週年
利息	承兌票據不計利息
提早還款	本公司可酌情於到期日之前償還全部或部分承兌票據，而提早還款不致令承兌票據項下之付款責任出現任何溢價或折讓
可轉讓性	承兌票據不得轉讓或出讓，除非事先獲對手方同意

董事認為承兌票據之條款實屬公平合理。

買賣完成

買賣完成將於完成日期實現，即買賣協議所有先決條件獲相關訂約方達成或豁免(視情況而定)後第五個營業日(或賣方與本公司可能書面協定之其他日期)。

於買賣完成時，經重組集團將擁有目標公司之全部已發行股本，而其業績將根據相關會計準則併入經重組集團之財務業績綜合計算。

董事會函件

先決條件

買賣完成須待達成以下條件後，方可作實：

- (a) 股東或獨立股東(視情況而定)於股東特別大會以投票方式通過決議案批准(其中包括)：
 - (1) 買賣協議及其項下擬進行交易，包括收購事項及發行代價股份之特定授權；
 - (2) 清洗豁免；
 - (3) 出售事項；
 - (4) 削減股份溢價；及
 - (5) 涉及不少於2,727,280,000股新股份之股份配售事項(包括發行配售股份之特定授權)；
- (b) 聯交所批准代價股份[編纂]及買賣，且有關批准於買賣完成當日並無撤銷；
- (c) 削減股份溢價生效；
- (d) 本公司就出售事項訂立一項或多項買賣協議，且有關協議之先決條件全部達成或獲豁免(如適用)(不包括規定須達成買賣協議之先決條件之有關協議所載任何條件獲達成)；
- (e) 本公司就按每股配售股份0.22港元配售不少於2,727,280,000股新股份與一名或多名配售代理訂立協議，且有關協議之先決條件全部達成或獲豁免(如適用)(不包括規定須達成買賣協議之先決條件之有關協議所載任何條件獲達成)；
- (f) 賣方已就買賣協議及其項下擬進行交易取得政府機關或監管團體(包括但不限於中國之政府機關或監管團體)、其股東或任何第三方之一切所需批准、授權及同意，及向上述政府機關或監管團體辦妥一切所需登記及存檔手續(如適用)；
- (g) 本公司已就賣方在買賣協議作出之陳述、承諾、契諾及保證向賣方

董事會函件

取得披露函件；且本公司合理信納就目標集團之資產、債務、營運、稅務、賬冊及賬目、公司記錄及法律事宜所進行盡職審查之結果；

- (h) 本公司已取得本公司所委聘合資格估值師就目標集團於二零一七年七月三十一日(或本公司與賣方協定之任何其他日期)之物業發出之估值報告，而有關估值與估值報告草擬本相比並無重大不利變動；
- (i) 與目標集團截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一七年四月三十日止四個月之未經審核及經審核財務業績比較，並無任何重大逆轉或潛在重大逆轉；
- (j) 賣方已向本公司交付目標公司及目標集團旗下在英屬維爾京群島註冊成立之公司之存續證明書及任期證明書，而有關證明書之日期不得早於買賣完成日期超過十個營業日；
- (k) 賣方已向本公司書面確認(f)及(n)所述之先決條件於買賣完成時已經達成；
- (l) 賣方已就本公司在買賣協議作出之陳述、承諾、契諾及保證向本公司取得披露函件；且賣方合理信納就本集團之資產、債務、營運、稅務、賬冊及賬目、公司記錄及法律事宜所進行盡職審查之結果；
- (m) 本公司已向賣方書面確認(o)所述之先決條件於買賣完成時已經達成；
- (n) 賣方向本公司作出之保證於作出時在各重大方面均屬真實準確，且於買賣完成當日在各重大方面仍屬真實準確；
- (o) 本公司向賣方作出之保證於作出時在各重大方面均屬真實準確，且於買賣完成當日在各重大方面仍屬真實準確；
- (p) 本公司已根據上市規則第14.54條獲上市委員會原則上批准以透過收購事項及其項下擬進行交易進行之新[編纂]，而有關批准及[編纂]其後並無遭撤回或撤銷；

董事會函件

- (q) 本公司已獲目標公司就目標集團之資產、債務、營運、稅務、賬冊及賬目、公司記錄及法律事宜所委聘中國法律顧問提供有關目標集團之法律意見，而本公司合理信納有關意見之形式及內容；及
- (r) 執行人員已向賣方授出清洗豁免，而有關授出其後並無遭撤回或撤銷。

除本公司可酌情決定隨時書面通知賣方局部或全面豁免上文(g)及(j)項所述先決條件及賣方可酌情決定隨時書面通知本公司局部或全面豁免上文(l)項所述先決條件外，買賣協議所有其他先決條件均不得豁免。

倘任何先決條件並未根據買賣協議之條款於[編纂]或之前達成或獲豁免(可與買賣完成同時達成之(k)及(m)項所述先決條件除外)，買賣協議將自動終止，而本公司或賣方均不得向另一方追究，惟先前違反買賣協議之條款除外。

於最後可行日期，概無上述先決條件獲達成，而本公司及賣方無意豁免任何先決條件。

就上文第(f)項所述先決條件而言，於最後可行日期，經作出合理查詢後，賣方並不知悉須就買賣協議及其項下擬進行交易取得任何政府機關或監管團體(包括但不限於中國之政府機關或監管團體)或任何第三方之任何批准、授權及同意。

有關賣方及目標集團之資料

賣方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。緊接訂立買賣協議之前，賣方之最終實益擁有人潘先生持有1,080,000股股份，相當於本公司已發行股本約0.08%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。賣方表示，其有意建立對目標集團日後業務發展更具透明度之[編纂]平台。此外，[編纂]平台可為目標集團提供更多元化方法在日後業務發展有需要時進行集資活動。因此，透過以反收購方式進行收購事項而非首次公開發售，賣方可減低與包銷首次公開發售有關之風險。例如，根據上市規則第8.08(2)條，新[編纂]

董事會函件

證券類別最少需要300名股東。在首次公開發售包銷商無法促成至少300名股東之情況下，首次公開發售將告失效。由於本公司已經建立股東基礎，賣方預期經重組集團將可於買賣完成時符合上市規則第8.08(2)條之規定，而毋須承受上述與首次公開發售有關之風險，如認購不足導致時間表出現延誤。

目標公司為於二零一四年十月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其已發行股本總額為50,000美元，分為每股面值1美元之普通股50,000股。目標公司為賣方之全資附屬公司，而賣方則由潘先生全資擁有。目標公司為投資控股公司，而目標集團則主要在中國發展及銷售住宅及商業物業。

潘先生於企業管理方面經驗豐富，並於中國發展房地產物業方面積逾20年經驗。潘先生自一九九三年起出任中國房地產發展商廣州雲星房地產開發集團有限公司之執行董事，並自二零零七年起出任中國房地產發展商福晟集團之總裁。

董事會函件

有關目標集團旗下物業發展項目(「目標項目」)之資料

於最後可行日期，目標集團之物業組合包括中國湖南省長沙市六項處於發展週期內不同階段之物業發展項目。該等物業發展項目於二零一七年七月三十一日之進一步資料載於下表：

中國營運 附屬公司	項目	地點	規劃用途	各項目之 總建築 面積 (平方米) (附註1及2)	目標集團 應佔實際 權益	於二零一七年 七月三十一日 之發展階段	實際/預期 竣工日期 (附註2)	於截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度產生 之收益
湖南福晟	錢隆世家	長沙	住宅綜合 項目	437,760	100%	部分完成及 發展中；部分持作 未來發展	二零一九年十二月	有
湖南隆祥	福晟國際 金融中心	長沙	商業	163,861	100%	發展中	二零一七年十二月	無
湖南晟冉	錢隆國際	長沙	住宅及商業	236,362	100%	部分完成； 部分持作 未來發展	二零二一年六月	無
湖南瑋隆	錢隆學府	長沙	住宅	172,456	100%	已竣工	二零一四年七月	有
湖南瑋隆	錢隆樽品	長沙	住宅及商業	252,862	100%	已竣工	二零一四年八月	有
湖南中旅	錢隆首府	長沙	住宅	176,410	100%	已竣工	二零一五年十二月	有

附註：

1. 該表所示總建築面積包括可銷售/可出租面積、停車位以及屬不可銷售/出租之配套設施及其他面積。
2. 本欄所載若干資料乃按目標集團之內部記錄或估計得出，故可能所有變動。

有關目標項目之更多資料，請參閱本通函「目標集團之業務 — 4. 目標集團之物業發展項目」一節。

董事會函件

目標集團之財務資料

目標集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一七年四月三十日止四個月之若干主要財務資料(摘錄自本通函附錄三所載目標集團之會計師報告)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一七年 四月三十日 止四個月
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	
	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)
收入	1,137,733	942,791	768,363	136,822
除稅前溢利／(虧損)淨額	158,243	232,321	120,800	85,693
除稅後溢利／(虧損)淨額	<u>86,828</u>	<u>122,729</u>	<u>66,752</u>	<u>51,163</u>

於二零一七年四月三十日，目標集團之經審核綜合資產淨值約為人民幣365,858,000元。

過往，目標集團之經營業績(包括收入、毛利及純利)經歷波動。有關波動主要源自各報告期間之已竣工及交付建築面積。由於目標集團僅有數個項目，各項目之發展階段會對目標集團經營業績構成重大影響。

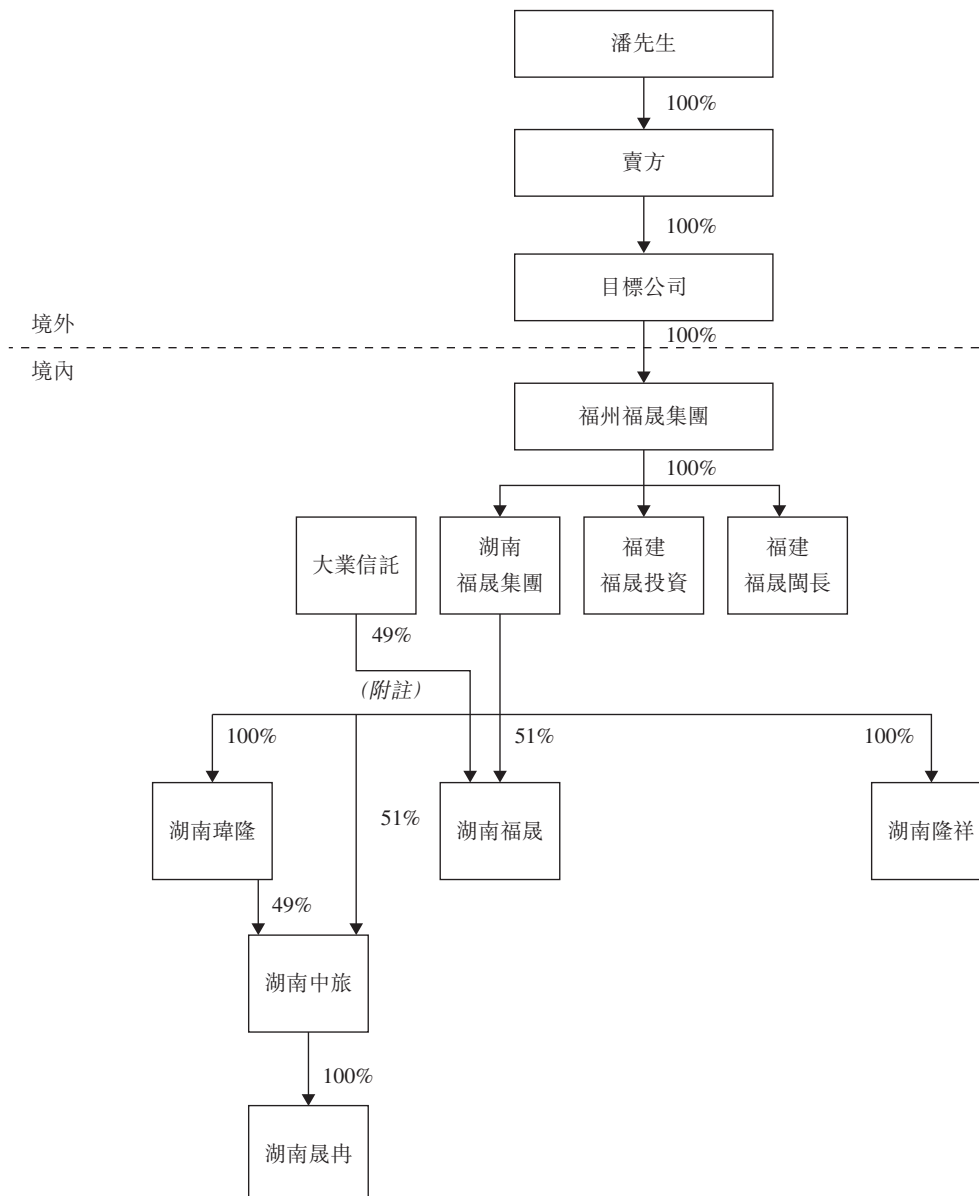
賣方就董事會成員之意向

董事會目前由五名董事組成，即(i)執行董事鄧國洪先生及吳卓凡先生；及(ii)獨立非執行董事謝祺祥先生、麥家榮先生及陳志遠先生。買賣完成時，賣方將成為控股股東。鑑於本公司主要業務將於買賣完成後出現重大變動，賣方有意更換董事會成員，以配合經重組集團之新主要業務。目前預期，執行董事吳卓凡先生及獨立非執行董事陳志遠先生及謝祺祥先生將會辭任，而另一名執行董事鄧國洪先生連同一名現任獨立非執行董事麥家榮先生將於買賣完成後留任董事會成員。此外，賣方預期將於買賣完成後委任五名新任執行董事及兩名新任獨立非執行董事。有關現任董事及候任董事之進一步詳情，請參閱本通函「經重組集團之董事及高級管理層」一節。

董事會函件

目標集團之股權架構

以下所載為目標集團於最後可行日期之股權架構：

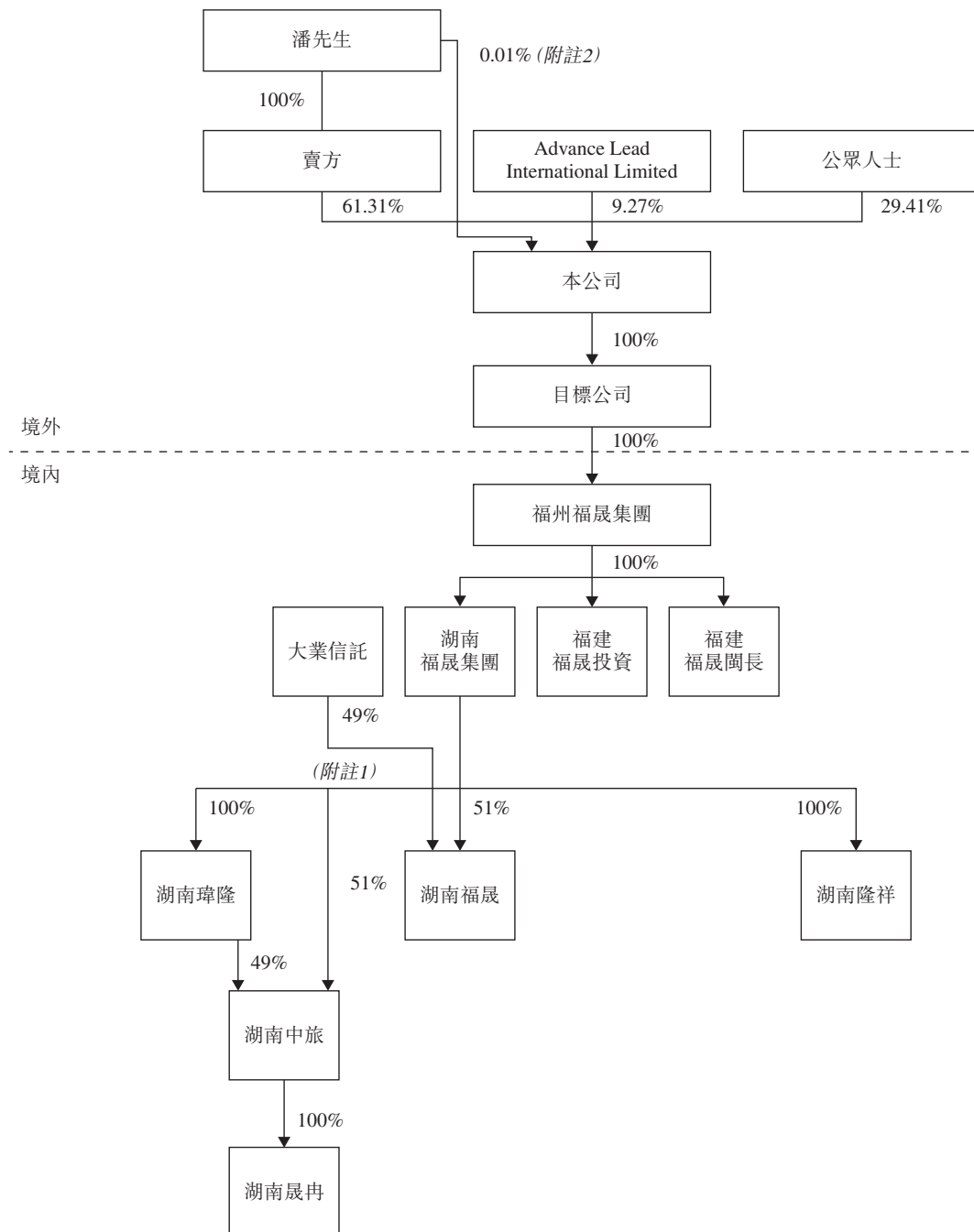


附註：

根據一項融資安排，湖南福晟之49%權益乃以大業信託名義登記。

董事會函件

以下所載為目標集團於買賣完成時(即緊隨發行代價股份及配售股份後但於轉換可換股債券前)之股權架構：



附註：

1. 根據一項融資安排，湖南福晟之49%權益乃以大業信託名義登記。

董事會函件

2. 於最後可行日期，1,080,000股股份由賣方最終實益擁有人潘先生直接持有。
3. 上述數字僅為約數。

有關本集團之資料

本集團之主要業務為時裝批發及零售，包括男、女裝及童裝、建材貿易及物業投資。

進行收購事項之原因

基於以下原因，董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為收購事項符合本公司及股東整體利益：

- (i) 董事會一直物色不同投資機遇。透過收購事項，本公司可取得目標集團於中國已具規模之業務；
- (ii) 誠如本集團近期財務報告所載，由於本地成衣市場疲弱及中國網上零售業務崛起，故本集團之成衣零售業務倒退；
- (iii) 面對本集團目前經營之批發與零售成衣業務前景欠佳及在目前全球宏觀經濟環境下零售業充滿各種挑戰及不明朗因素，收購事項可改變本集團業務範疇，而建議將予收購之優質資產預期可提升本公司對股東之價值；及
- (iv) 透過發行代價股份償付買賣協議項下之代價可讓本公司減低資金成本。

基於上文所述，董事會認為，收購事項乃本集團拓展業務範圍以涉足及參與中國物業業務之良機，從而奠定穩固基礎為股東帶來更高回報。

誠如本函件「代價」一段所述，代價乃經考慮以下各項而達致：(i)管理賬目所示於二零一六年六月三十日之目標公司權益股東應佔目標集團資產淨值約人民幣264,405,209元；(ii)參考目標集團物業於二零一六年六月三十日之估值約人民幣3,531,710,000元；及(iii)人民幣貶值約6.63%。

董事會函件

目標集團物業於二零一六年六月三十日之估值約為人民幣3,531,710,000元，而於二零一七年七月三十一日之估值則約為人民幣3,910,510,000元(如本通函附錄六所載)。目標集團物業估值之差異乃主要由於本期內發展中物業之建築成本有所增加所致。

代價較於二零一六年六月三十日之目標集團權益股東應佔目標集團資產淨值有溢價。然而，供股東參考，於二零一七年四月三十日，目標集團之資產淨值約為413,000,000港元，並經計及(i)應付直接控股公司款項約372,000,000港元(即於收購事項中轉讓之股東貸款)；及(ii)因物業於二零一七年四月三十日之賬面值與物業於二零一七年七月三十一日之市值之差額而產生之淨估值盈餘約1,678,000,000港元，代價約1,511,000,000港元與將予收購資產之經調整價值折讓約952,000,000港元。

基於上文所述，董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為經公平磋商後達成之買賣協議條款均屬一般商業條款，而有關條款實屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

收購事項之財務影響

於買賣完成後，目標公司將成為本集團之全資附屬公司，而目標集團之業績將併入經重組集團之業績綜合計算。

根據本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」以及編製此備考財務資料時計及之基準及假設，(i)假設僅收購事項已於二零一七年三月三十一日完成(不計及出售事項、股份配售事項及可換股債券配售事項)，(a)本集團之資產總值將因收購事項由約161,920,000港元增至約3,398,200,000港元，而負債總額將因收購事項由約42,180,000港元增至約2,617,680,000港元；(b)本集團之資產負債狀況將由0.26(即本集團於二零一七年三月三十一日之負債總額約42,180,000港元除以本集團於二零一七年三月三十一日之資產總值161,920,000港元)增至0.77(即本集團於收購事項後之負債總額除資產總值)；及(c)本集團銀行及現金結餘將因收購事項由約3,880,000港元增至約381,230,000港元；及(ii)假設僅收購事項已於二零一六年四月一日完成(不計及出售事項、股份配售事項及可換股債券配售事項)，本集團之收入將由約

董事會函件

257,890,000港元增至約1,154,690,000港元，而本集團將錄得本公司擁有人應佔虧損約247,970,000港元，相比起錄得虧損約4,290,000港元。收購事項對本集團財務狀況及業績之財務影響詳情連同於編製未經審核備考財務資料時所計及之基準及假設載於本通函附錄五，僅供說明之用。

根據本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之年報，截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔經審核綜合虧損約4,290,000港元。根據本通函附錄三所載目標集團之會計師報告，截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團錄得經審核綜合除稅前溢利約人民幣120,800,000元(按匯率人民幣1元兌1.12港元換算相當於約135,300,000港元)及除稅後溢利約人民幣66,750,000元(按匯率人民幣1元兌1.12港元換算相當於約74,760,000港元)。董事認為，收購事項將為經重組集團盈利作出正面貢獻，惟有關貢獻大小乃取決於目標集團日後表現。

於買賣完成時，誠如本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」附註(8)所載，賣方將就收購事項獲取本公司及其建築材料業務。根據香港財務報告準則第3號(經修訂)，本集團將運用反向收購法於本集團綜合財務報表內將收購事項入賬，並預期經重組集團商譽之估計價值約277,190,000港元將產生自收購事項。

董事根據香港會計準則第36號「資產減值」按照管理層對構成商譽之本集團建築材料業務現金產生單位之可收回金額之評估，評估商譽是否將出現減值。可收回金額不足以證明構成商譽之現金產生單位之賬面值。因此，董事認為，商譽之估計金額應悉數作出減值。

買賣完成時之持續關連交易

於買賣完成時，經重組集團與本公司關連人士(包括賣方及其聯繫人)之間任何交易將構成本公司之關連交易或持續關連交易，須遵守上市規則第14A章所載之規定。目前，預期目標集團與本公司關連人士所進行之交易於買賣完成後繼續進行。於最後可行日期，目標集團與大業信託(其將於買賣完成時成為本公司在附屬公司層面之關連人士)間之融資安排預期將

董事會函件

於買賣完成後持續進行。本公司將遵守上市規則第14A章項下之所有披露規定(如適用)。有關進一步詳情，請參閱本通函「持續關連交易」一節。

上市規則之涵義

收購事項所涉及上市規則第14.07條項下之適用百分比率對本公司而言超過100%，故構成上市規則第14.06(5)條項下本公司之非常重大收購事項。

此外，由於賣方(作為目標公司之主要股東)將於完成時因收購事項而成為本公司之控股股東及控制方，根據上市規則第14A.28條，收購事項構成本公司之關連交易。

賣方對本集團之未來意向

賣方無意繼續進行本集團現有業務。於完成收購事項及出售事項後(如下文章節所詳述)，經重組集團將主力集中於中國物業發展。除引入目標集團業務及出售事項外，賣方無意對經重組集團業務進行任何重大改變(包括重新調配經重組集團之固定資產)，亦無意於完成後終止僱用本集團任何僱員。

賣方有意於完成後維持本公司在聯交所之[編纂]地位。

有關收購事項及經重組集團之風險

有關收購事項、經重組集團業務、中國物業發展之營商、法律及監管環境以及中國整體經濟、法律及政治氣氛之風險載於本通函「風險因素」一節。

重要提示

收購事項須待買賣協議多項先決條件達成後方可作實，且與股份配售事項互為條件且須遵守多項條件，而該等條件不一定獲達成。由於收購事項不一定落實進行，股東及有意投資者於買賣或擬買賣股份或本公司其他證券時務請審慎行事。

董事會函件

II. 涉及新[編纂]之反收購

由於收購事項所涉及上市規則第14.07條項下其中一項或多項相關百分比率對本公司而言超過100%，故收購事項構成上市規則第14.06(5)條項下本公司之非常重大收購事項。

基於收購事項(i)構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購事項；及(ii)涉及向賣方收購資產，而導致於緊隨配發及發行代價股份後本公司控制權(定義見收購守則)出現變動，故收購事項亦構成上市規則第14.06(6)(a)條項下本公司之反收購。

此外，本公司將被視作上市規則第14.54條下之新[編纂]。經重組集團必須符合上市規則規定之基本[編纂]資格。本公司亦須符合上市規則第9章所載有關新[編纂]之程序及規定。

因此，收購事項亦須獲聯交所批准方可作實。聯交所於二零一七年十月二十五日原則上批准新[編纂]。

收購事項須獲獨立股東於股東特別大會批准方可作實。賣方及其聯繫人須就於股東特別大會上提呈批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行交易之相關決議案放棄投票。代價股份將根據將於股東特別大會上取得之特定授權予以發行。

III. 收購事項於收購守則項下之涵義及申請清洗豁免

於最後可行日期，賣方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士持有1,080,000股股份，相當於本公司已發行股本約0.08%。緊隨配發及發行代價股份及配售股份後，賣方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士之持股量將增至經配發及發行代價股份及配售股份擴大之已發行股份總數約61.32%。緊隨配發及發行代價股份、配售股份及轉換股份後，賣方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士之持股量將增至經配發及發行代價股份、配售股份及可換股債券所附帶轉換權獲悉數行使時將予發行之最高數目轉換股份擴大之已發行股份總數約56.42%。根據收購守則規則26.1，除非已向執行人員取得豁免毋須嚴格遵守收購守則規則26.1，賣方將須就賣方及其一致行動人士仍未擁有或同意將予收購之所有已發行股份提出無條件強制性全面收購要約。

董事會函件

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。執行人員不一定授出清洗豁免。清洗豁免如獲授出，將須(其中包括)(i)經獨立股東於股東特別大會批准清洗豁免，會上就相關決議案之投票將以按股數投票表決方式進行；(ii)賣方及其一致行動人士於本通函日期前六個月但就買賣協議與董事協商、討論或達成諒解或協議後並未收購本公司任何投票權；及(iii)除非獲執行人員事先同意，賣方及其一致行動人士於本通函日期至買賣完成止期間並未收購或出售本公司任何投票權。

倘賣方及其一致行動人士於買賣完成時持有本公司經擴大已發行股本超過50%，賣方可進一步增持於本公司之股權而不會觸發收購守則項下任何進一步全面收購要約責任。

執行人員不一定授出清洗豁免。取得清洗豁免為買賣完成之其中一項先決條件。執行人員授出清洗豁免為收購事項之不可豁免先決條件。倘清洗豁免不獲執行人員授出或不獲獨立股東批准，買賣協議及其項下擬進行交易將不會成為無條件，而收購事項亦不會付諸實行。

於最後可行日期，本公司認為，收購事項不會引致任何有關遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)之問題。倘於寄發本通函前出現有關問題，本公司將盡快竭力解決相關事宜令有關機關滿意。本公司知悉，倘收購事項不符合其他適用規則及規例，執行人員未必授出清洗豁免。

買賣協議及其項下擬進行交易以及清洗豁免須經獨立股東於股東特別大會批准。由於(i)潘先生持有1,080,000股股份；及(ii)賣方、潘先生及彼等各自之聯繫人均於買賣協議及/或清洗豁免中擁有重大權益，故一致行動集團須於股東特別大會就買賣協議及清洗豁免之相關決議案放棄投票。

董事會函件

IV. 建議削減股份溢價

在獲股東於股東特別大會批准之前提下，董事會擬削減股份溢價，方式為註銷本公司於決議案獲通過當日之股份溢價賬全數進賬額，而由此產生之進賬額撥入本公司繳入盈餘賬，可以公司細則所允許之任何方式動用，包括但不限於抵銷本公司之累計虧損。於二零一七年三月三十一日，據本公司之經審核財務報表顯示，列於本公司股份溢價賬之經審核進賬額約為783,160,000港元，而本公司之累計虧損則約為755,510,000港元。於完成削減股份溢價及將所產生進賬轉撥至本公司繳入盈餘賬後，本公司繳入盈餘賬為數約755,510,000港元之進賬額將用於抵銷本公司於二零一七年三月三十一日之累計虧損。

削減股份溢價須符合以下條件方可作實：(i) 股東於股東特別大會通過特別決議案批准削減股份溢價；(ii) 遵守公司法第46(2)條之規定；及(iii) 遵守百慕達法例及公司細則有關進行削減股份溢價之適用程序及規定。

削減股份溢價之原因

董事會認為削減股份溢價可用於抵銷本公司之累計虧損，亦可賦予董事會更大靈活彈性以便日後在其認為情況合適時派發股息。因此，董事會認為削減股份溢價符合本公司及獨立股東整體利益。

建議削減股份溢價之影響

削減股份溢價並不涉及削減本公司之法定或已發行股本，亦不涉及削減股份之面值或就股份另作交易安排。董事會認為，除產生金額不大之相關支銷外，削減股份溢價本身不會對本公司之基本資產、負債、業務、營運、管理或財務狀況或股東整體利益構成任何重大不利影響。目前並無合理理據認為本公司現時或於削減股份溢價後無力償還到期負債。

董事會函件

V. 建議更改本公司之名稱

在獲股東於股東特別大會批准之前提下，本公司擬更改公司名稱，以於完成時將本公司之英文名稱由「U-RIGHT International Holdings Limited」改為「Fullsun International Holdings Group Co., Limited」，並採納及登記中文名稱「福晟國際控股集團有限公司」作為其第二名稱，並停用其供識別用途之現有中文名稱「佑威國際控股有限公司」。

更改公司名稱之條件

更改公司名稱須待達成以下條件後，方可作實：

1. 股東於股東特別大會通過特別決議案批准更改公司名稱；
2. 買賣完成；及
3. 百慕達公司註冊處處長批准更改公司名稱。

更改公司名稱之原因

更改公司名稱旨在反映本公司計劃除經營批發及零售時裝(包括男、女裝及童裝)之現有業務外，擬專注物業發展新業務。此外，董事會認為本公司之新英文名稱及中文名稱將有助改善本公司之企業形象及身分，董事會認為此舉符合本公司及股東整體利益。

更改公司名稱之影響

假設本函件「更改公司名稱之條件」一段所載全部條件均獲達成，更改公司名稱將自本公司之新名稱列入百慕達公司註冊處處長存置之登記冊當日起生效，屆時本公司將向香港公司註冊處辦理一切所需存檔手續。

更改公司名稱不會影響股東任何權利或本公司之日常業務運作或財務狀況。印有本公司現有名稱之所有本公司已發行之現有股票將於更改公司名稱生效時繼續為有關股份法定所有權之有效憑證，可供買賣、結算、登記及交收。

董事會函件

本公司不會安排以現有股票換領印有本公司新名稱之新股票。於更改公司名稱生效時，所有新股票將僅以本公司之新名稱發出。

此外，待聯交所確定後，本公司亦將於更改公司名稱生效後變更在聯交所買賣證券所用英文及中文股份簡稱。本公司將於適當時候就更改公司名稱以及變更英文及中文股份簡稱之生效日期再作公佈。

VI. 股份配售事項及可換股債券配售事項

於二零一七年十月二十日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意(i)按竭力基準以每股配售股份0.22港元向不少於六名股份承配人配售合共2,727,280,000股配售股份，而彼等及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方；及(ii)按竭力基準以初步價每股轉換股份0.22港元(可予調整)向可換股債券承配人配售本金額合共不多於200,000,000港元之可換股債券，而彼等及彼等之最終實益擁有人於配售期內均為獨立第三方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方且並非現時股東。

股份承配人

配售股份將配售予不少於六名並非現時股東之股份承配人，而彼等及彼等之最終實益擁有人均為(a)獨立第三方；(b)獨立於任何人士、其他股份承配人或股東或彼等各自之聯繫人士且並非與彼等一致行動之人士，而不會令向有關股份承配人作出任何配售觸發收購守則規則26.1項下之任何強制性收購要約責任；(c)獨立於賣方、其最終實益擁有人及其一致行動之人士；(d)獨立於本通函「經重組集團之董事及高級管理層」一節所述候任董事以及於完成收購事項及建議更換董事後之關連人士；及(e)被視為公眾人士(定義見上市規則)。預期概無股份承配人將於緊隨股份配售事項完成後成為本公司之主要股東。

配售股份

2,727,280,000股配售股份相當於(i)本公司於最後可行日期之現有已發行股本約2.06倍；(ii)本公司經發行代價股份及配售股份擴大之已發行股本約

董事會函件

26.06%；及(iii)本公司經發行代價股份、配售股份及轉換股份擴大之已發行股本約23.98% (假設可換股債券本金額為200,000,000港元)。

倘配售代理未能悉數配售2,727,280,000股配售股份，配售事項將告失效，訂約方於配售協議項下之責任將終止，配售協議之任何一方概不得就配售協議產生之任何事宜向另一方提出任何申索，惟先前違反配售協議項下任何責任則除外。

配售股份將根據將於股東特別大會取得之特定授權予以發行。

配售股份之地位

配售股份將在各方面與於配發及發行配售股份當日之已發行股份享有同等地位。

申請[編纂]

本公司將向聯交所申請批准配售股份[編纂]及買賣。

股份配售價

股份配售價0.22港元較：

- (i) 股份於二零一七年十月二十日(即股份於配售事項公佈日期前之最後完整交易日)在聯交所所報收市價每股1.23港元折讓約82.11%；
- (ii) 股份於截至二零一七年十月二十日(即股份於配售事項公佈日期前之最後完整交易日)(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報收市價每股1.186港元折讓約81.45%；
- (iii) 股份於截至二零一七年十月二十日(即股份於配售事項公佈日期前之最後完整交易日)(包括該日)止十個連續交易日在聯交所所報收市價每股1.087港元折讓約79.76%；
- (iv) 股份於截至二零一七年十月二十日(即股份於配售事項公佈日期前之最後完整交易日)(包括該日)止30個連續交易日在聯交所所報收市價每股0.782港元折讓約71.87%；

董事會函件

- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股1.16港元折讓約81.03%；及
- (vi) 本公司每股資產淨值約0.091港元(按本公司截至二零一七年三月三十一日止年度年報於二零一七年三月三十一日之約119,746,000港元及於最後可行日期之已發行股本1,321,682,525股股份計算)有溢價約141.76%。

股份配售價乃由本公司與配售代理公平磋商釐定，並經參考(i)股份現行市價；(ii)本公司於二零一七年三月三十一日之資產淨值；及(iii)現行市況。儘管股份配售價較股份於最後可行日期之收市價有所折讓，股份於訂立買賣協議至最後可行日期期間在聯交所所報收市價介乎於0.39港元至1.36港元，尤其於二零一五年十月二十八日股份恢復買賣時出現大幅波動。鑑於(i)股份收市價高度不穩定及股市波動；(ii)股份配售價較本公司於二零一七年三月三十一日之每股資產淨值有大幅溢價；及(iii)股份配售事項為收購事項其中一項先決條件，而收購事項之成功進行可讓本集團進軍中國物業市場並撤出成衣批發及零售業務，董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為股份配售價對本公司及股東整體而言實屬公平合理。

預期股份配售事項之所得款項總額及淨額(經扣除佣金)將分別約為600,000,000港元及594,000,000港元。每股配售股份之淨配售價約為0.218港元。

股份配售事項之佣金

配售代理將收取相等於股份配售價乘2,727,280,000股配售股份之金額1.0%之配售佣金。有關配售佣金乃由本公司與配售代理經參考規模、現行市況及配售代理促成股份承配人進行股份配售事項所用時間後公平磋商釐定。董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為，股份配售事項項下應付之配售佣金屬公平合理。

董事會函件

完成股份配售事項

股份配售事項將於買賣完成日期完成(將與買賣完成同時完成或緊隨其後完成)。

可換股債券配售事項

可換股債券承配人

可換股債券將配售予並非現時股東之可換股債券承配人，而彼等及彼等之最終實益擁有人均為(a)獨立第三方；(b)獨立於任何人士、其他可換股債券承配人或股東或彼等各自之聯繫人士且並非與彼等一致行動之人士，而不會令向有關可換股債券承配人作出任何配售觸發收購守則規則26.1項下之任何強制性收購要約責任；(c)獨立於賣方、其最終實益擁有人及其一致行動之人士；(d)獨立於本通函「經重組集團之董事及高級管理層」一節所述候任董事以及於完成收購事項及建議更換董事後之關連人士；及(e)被視為公眾人士(定義見上市規則)。

可換股債券之發行價

可換股債券之發行價將為可換股債券本金額之100%。

假設可換股債券本金額為200,000,000港元，預期可換股債券配售事項之所得款項總額將約為200,000,000港元，而所得款項淨額(經扣除佣金)將約為199,000,000港元。

轉換股份

按轉換價悉數轉換可換股債券後，假設可換股債券本金額為200,000,000港元及每股面值500,000港元，最多909,090,800股將予發行之轉換股份相當於(i)本公司於最後可行日期之現有已發行股本約68.78%；(ii)本公司經發行轉換股份最高數目擴大之已發行股本約40.75%；(iii)本公司經發行代價股份及轉換股份最高數目擴大之已發行股本約10.51%；及(iv)本公司經發行代價股份、配售股份及轉換股份最高數目擴大之已發行股本約7.99%。

於行使可換股債券所附帶轉換權時將予發行之轉換股份將根據於股東特別大會取得之特定授權予以發行。

董事會函件

申請[編纂]

本公司將向聯交所申請批准於行使可換股債券所附帶轉換權時將予發行之轉換股份[編纂]及買賣。

可換股債券配售事項之配售佣金

配售代理將收取相等於配售代理成功配售之可換股債券本金總額之金額0.5%之配售佣金。有關配售佣金乃由本公司與配售代理經參考規模、現行市況及配售代理促成可換股債券承配人進行可換股債券配售事項所用時間後公平磋商釐定。董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為，可換股債券配售事項項下應付之配售佣金屬公平合理。

完成可換股債券配售事項

可換股債券配售事項將於買賣完成日期完成(將與買賣完成同時完成或緊隨其後完成)。

可換股債券之主要條款

有關可換股債券之主要條款之詳情載於本函件「可換股債券之主要條款」一段。

配售協議之條件

配售協議須待達成以下條件後，方告完成：

- (a) 獨立股東於股東特別大會通過普通決議案批准特定授權以配發及發行配售股份及轉換股份以及配售事項；
- (b) 上市委員會批准配售股份及轉換股份在聯交所[編纂]及買賣，且其後並無撤回或撤銷有關批准；
- (c) 配售股份獲股份承配人悉數承購；
- (d) 買賣協議之所有先決條件獲達成或豁免(如適用)(以達成配售協議之先決條件為前提之買賣協議條件獲達成除外)；
- (e) 本公司已自任何與本公司或其附屬公司訂立任何協議或安排之第三方取得所需同意、批准、授權、許可或確認(如需要)；及

董事會函件

- (f) 本公司根據配售協議作出之聲明及保證於配售協議日期及完成日期屬真實準確且並無誤導成份。

上述第(a)、(b)、(c)及(d)項所載條件不可由任何一方豁免。本公司須盡一切合理努力促使上述條件獲達成，惟倘該等條件未能於二零一七年十二月八日或之前(或訂約方可能協定之有關較後日期)獲達成，或配售協議所載任何不可抗力事件發生，則配售代理及本公司於協議項下之所有責任將告停止及終止，任何一方概不得就此向另一方提出任何申索，惟先前違反配售協議項下任何責任則除外，且無損於各訂約方已存在之權利及責任。

終止配售協議及不可抗力

倘於配售協議日期至完成日期下午五時正期間任何時間發生以下事件：

- (a) 頒佈任何新法例或規例，或現有的法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何性質之事故，而配售代理合理認為可能對本公司之業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
- (b) 於配售協議日期後發生任何涉及政治、軍事、金融、經濟或貨幣(包括港元價值與美利堅合眾國貨幣之掛鈎匯率制度出現變動)或其他性質(不論是否與任何前述者屬同類性質)之本地、國家或國際事件或變動，或性質屬本地、國家或國際敵對行動或武裝衝突爆發或升級，或對本地證券市場構成影響之事件或變動，而配售代理合理認為可能對本公司之業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響或對成功進行股份配售事項及可換股債券配售事項(有關成功指完成向有意投資者配售配售股份及/或可換股債券)構成不利情況或在其他方面致使本公司或配售代理進行股份配售事項及可換股債券配售事項屬不合宜或不智；或
- (c) 於配售協議日期後香港市場狀況出現變動或發生可能令該等狀況出現變動之情況(包括但不限於證券買賣暫停或受重大限制)而對成功進行股份配售事項及可換股債券配售事項(有關成功指完成向

董事會函件

有意投資者配售配售股份及／或可換股債券)構成重大不利影響或配售代理合理認為在其他方面致使本公司或配售代理進行股份配售事項及可換股債券配售事項屬不合宜或不智或不恰當；或

- (d) 本公司嚴重違反或未有遵守其於配售協議項下任何責任或承諾；或
- (e) 配售代理知悉配售協議所載之任何聲明或保證於其發出或根據配售協議視作複述時在任何方面已屬不實或不正確或將會於任何方面成為不實或不正確，或如複述有關聲明或保證，配售代理合理認為任何有關不實聲明或保證會對或很可能會對本公司之財務或經營狀況或前景構成重大不利變動，或基於其他理由很可能會對股份配售事項及可換股債券配售事項構成重大不利影響，

則配售代理可通知本公司立即終止配售協議。倘配售協議須根據配售協議予以終止，則配售代理之責任將告終止，而本公司根據配售協議無須支付任何佣金，且配售協議將告終止及終結，任何一方不得就賠償、費用、損害賠償或其他方面向另一方提出任何申索。

警告

股份配售事項與收購事項互為條件，而配售事項須待配售協議所載先決條件達成後，方告完成。由於配售事項不一定落實進行，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款概述如下：

- 發行人： 本公司
- 本金總額： 不多於200,000,000港元
- 利息： 可換股債券將按年利率9厘計息，每半年支付一次
- 到期： 發行日期起計三年
- 轉換期： 發行日期至到期前三個營業日(「轉換期」)

董事會函件

轉換價：

每股轉換股份0.22港元。轉換價0.22港元較：(i)股份於二零一七年十月二十日(即股份於配售事項公佈日期前之最後完整交易日)在聯交所所報收市價每股1.23港元折讓約82.11%；(ii)股份於截至二零一七年十月二十日(即股份於配售事項公佈日期前之最後完整交易日)(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報收市價每股1.186港元折讓約81.45%；及(iii)股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股1.16港元折讓約81.03%。轉換價於發生下述若干「調整事件」時可予調整。配售協議項下之初步配售價乃由本公司與配售代理公平磋商釐定，並經參考(i)股份現行市價；(ii)本公司於二零一七年三月三十一日之資產淨值；及(iii)現行市況。儘管轉換價較股份於最後可行日期之收市價有所折讓，股份於訂立買賣協議至最後可行日期期間在聯交所所報收市價介乎於0.39港元至1.36港元，尤其於二零一五年十月二十八日股份恢復買賣時出現大幅波動。鑑於(i)股份收市價高度不穩定及股市波動；及(ii)轉換價較本公司於二零一七年三月三十一日之每股資產淨值有大幅溢價，董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為初步轉換價對本公司及股東整體而言實屬公平合理。

董事會函件

相關股份數目： 按初步轉換價每股轉換股份0.22港元計算，於可換股債券所附帶之轉換權獲悉數行使時可予配發及發行之909,090,800股轉換股份(假設可換股債券本金額為200,000,000港元及每股面值為500,000港元)

轉換權及限制： 各可換股債券持有人有權於轉換期內隨時將可換股債券之全部或部分轉換為轉換股份，惟彼等不得就有關數目之可換股債券行使轉換權，致使有關轉換將(a)觸發可換股債券持有人及／或其一致行動人士於收購守則規則26項下之強制性收購要約責任；或(b)導致本公司無法符合上市規則第8.08條項下有關最低公眾持股量之規定；或(c)導致轉換股份發行予關連人士或有關轉換將被視為上市規則項下之關連交易

投票： 可換股債券持有人(按其有關身分)不得出席任何股東大會或於會上投票

贖回： 本公司可於發行日期一週年當日起至到期前五個營業日止期間內，在向可換股債券持有人發出不少於30日通知後隨時贖回當時尚未行使可換股債券之全部或部分。除非先前已贖回、轉換及註銷，各可換股債券將於到期時按未償還本金額之100%贖回，連同到期時累計之未付利息

可換股債券之持有人無權要求於到期前提早贖回。

董事會函件

- 可轉讓性：可換股債券可予轉讓，惟可換股債券不可轉讓予本公司任何關連人士
- 地位：因轉換可換股債券而發行之轉換股份於所有方面均與本公司股本中之當時現有股份享有同等地位
- 調整事件：轉換價將不時於發生若干事件時予以調整：
- (i) 任何股份合併或拆細；
 - (ii) 以資本化溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金)方式發行入賬列作繳足之任何股份(代替現金股息除外)；
 - (iii) 向股東作出任何資本分派，或授予股東購買本公司或其附屬公司現金資產之權利；
 - (iv) 於公佈有關發售或授出日期，按低於市價90%之價格，以供股方式向股東提呈發售新股份以供轉換，或授予股東任何購股權或認股權證以供認購新股份；
 - (v) 發行任何證券以全數換取現金，而該等證券按其條款可轉換或交換為新股份或附帶轉換為新股份之權利；或
 - (vi) 於公佈有關發行條款日期，按低於市價90%之每股價格，發行任何股份以全數換取現金
- 上市：本公司並無尋求可換股債券在聯交所或任何其他證券交易所上市

董事會函件

進行配售事項之理由及所得款項用途

本公司與賣方同意並有意隨著收購事項，透過進行配售事項擴大本公司之股東基礎。

假設配售股份及可換股債券獲悉數配售，預期將籌得分別約600,000,000港元及約200,000,000港元。

估計配售事項(經扣除有關配售事項之估計開支)以及出售事項之所得款項淨額(「所得款項淨額」)合共將約為866,200,000港元。預期所得款項淨額將按以下方式動用：

- 約100,000,000港元用作向賣方償付現金及／或有關收購事項之承兌票據；
- 約450,000,000港元用作投資於長沙之新物業發展項目。於最後可行日期，本公司及賣方並無就此與任何訂約方訂立協議；
- 約250,000,000港元用作藉償還若干借貸以削減經重組集團之未來財務開支；及
- 約66,200,000港元用作經重組集團之一般營運資金。

候任董事確認，於最後可行日期，(i)經重組集團之長沙新物業發展項目並無具體計劃；(ii)倘可換股債券配售事項出現認購不足，差額將從長沙新物業發展項目之投資中扣除；及(iii)在有關情況下，經重組集團預期具備充足內部資源(連同股份配售事項之所得款項)應付長沙新物業發展項目之初步投資，故可換股債券配售事項出現認購不足預期不會對經重組集團之未來擴展造成重大不利影響。倘所得款項用途有任何變動，本公司將於有需要時根據上市規則作出公佈。

董事曾考慮其他集資方法，例如銀行借貸及供股／公開發售，然而，經計及：

- (i) 計息銀行貸款及／或其他借貸將無可避免增加利息負擔及對本集團之財務狀況構成不利影響；

董事會函件

- (ii) 鑑於本公司現正進行重組，透過供股或公開發售按全面包銷基準集資，要求包銷商為其包銷承諾凍結財務資源，直至完成供股或公開發售為止，故此舉不受市場歡迎；
- (iii) 按非悉數包銷基準進行之公開發售須符合於本公司相關上市文件載列及披露之籌集資金之最低金額，以令發行得以進行。由於有可能因未能符合最低金額以致有關公開發售未能籌集資金，故本公司可能因而未能實行其發展計劃及重組過程。因此，本公司認為，股份配售事項及可換股債券配售事項涉及之不確定風險較按非悉數包銷基準進行公開發售為低；及
- (iv) 股份配售事項及可換股債券配售事項可讓本公司擴大其股東基礎，原因為各承配人均為獨立第三方並獨立於賣方及其最終實益擁有人，

董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為股份配售事項及可換股債券配售事項符合本公司及股東整體利益。

VII. 出售事項

於簽訂買賣協議後，本公司已就出售公司附屬公司訂立兩項買賣協議。倘出售事項付諸實行，預期將與買賣完成同時完成或緊隨其後完成。其後，(i)於完成出售事項後，本公司餘下附屬公司將主要從事建材貿易及物業投資業務；及(ii)於買賣完成及完成出售事項後，本集團將主要從事目標集團在中國之物業發展業務。於最後可行日期，本公司或賣方並無終止、出售、縮減及／或改變本公司餘下附屬公司業務計劃之意向、諒解、安排或協議，而賣方並無就UR出售事項及Alfreda出售事項各自施加任何條件及／或限制。

董事會函件

(1) UR 出售事項

於二零一五年十月二十七日交易時段後，本公司(作為賣方)與UR買方訂立UR出售協議，據此，本公司同意出售而UR買方同意購買UR Group Limited全部已發行股本及UR出售集團結欠本公司之股東貸款，總代價約56,500,000港元將按照以下安排償付：

- (i) 就其中約5,650,000港元而言，於UR出售事項完成日期按等額基準抵銷一筆將由UR買方於UR出售協議簽立後七日內支付之訂金(即UR代價之10%)(「UR訂金」)；及
- (ii) 就餘款約50,850,000港元而言，UR買方於UR出售事項完成日期起計兩星期內向本公司發出承兌票據，或以現金或由香港持牌銀行開出並以本公司為抬頭人之支票方式償付。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，UR買方於UR出售協議日期為獨立第三方並獨立於賣方及其最終實益擁有人。

UR代價乃經本公司與UR買方按一般商業條款公平磋商後釐定，並按等額基準根據UR出售集團之有形資產淨值及UR出售集團結欠本公司之未償還股東貸款計算得出。董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為UR代價屬公平合理。

受限於UR出售協議之條款及條件，本公司(作為合法及實益擁有人)將出售UR Group Limited全部已發行股本及UR出售集團結欠本公司為數約18,560,000港元之股東貸款，而UR買方將購買UR Group Limited全部已發行股本及UR出售集團所結欠為數約18,560,000港元之股東貸款，自UR出售事項完成當日起生效，前提為並無任何產權負擔及所附帶之所有權利(包括但不限於在UR出售事項完成當日或之後任何時間就此派付、宣派或作出之所有股息)。

此外，鑑於收購事項完成後本集團之基礎業務轉變，本公司同意根據UR出售協議之條款於UR出售事項完成時將U-RIGHT商標使用許可轉讓予UR買方。

董事會函件

UR出售協議之先決條件

UR出售事項須待以下條件獲達成後，方告完成：

- (a) 買賣協議成為無條件(惟買賣協議之任何條件須待UR出售協議及其項下擬進行其他交易之先決條件獲達成後方告達成除外)且並無根據其條款及條件予以終止；
- (b) 股東根據上市規則、收購守則以及其他適用法律及法規通過普通決議案批准UR出售協議及其項下擬進行交易；
- (c) (如適用)就UR出售協議及其項下擬進行交易(根據收購守則規則25作為「特別交易」)取得執行人員同意，且有關同意於UR出售事項完成前未被撤回；
- (d) UR買方信納根據UR出售協議之條款將進行之盡職審查結果；
- (e) 向銀行、第三方及相關政府或司法機關就其項下擬進行交易取得一切其他批准、同意、授權及牌照(只要屬必要)；
- (f) 本公司於UR出售協議所作保證在各重大方面仍屬真實準確；及
- (g) UR買方於UR出售協議所作保證在各重大方面仍屬真實準確。

UR出售協議及其項下擬進行交易須經獨立股東於股東特別大會批准。賣方、其一致行動人士及彼等各自之聯繫人連同該等於UR出售協議中擁有權益或參與其中之股東須於股東特別大會就UR出售協議放棄投票。於最後可行日期，除賣方、其一致行動人士及彼等各自之聯繫人外，據董事所深知、全悉及確信，概無其他股東須放棄投票。

除本公司可豁免上文(g)項所述先決條件及UR買方可豁免上文(d)及(f)項所述先決條件外，UR出售協議訂約各方均不得豁免UR出售協議之所有其他先決條件。

董事會函件

就上文(e)項所述先決條件而言，據董事所深知、全悉及確信，截至最後可行日期，董事並不知悉須就其項下擬進行交易向銀行、第三方及相關政府或司法機關取得任何批准、同意、授權及牌照(只要屬必要)。

於最後可行日期，由於UR買方並非股東而屬獨立第三方且獨立於賣方及其最終實益擁有人，故本公司及UR買方同意上文(c)項所述先決條件不適用於UR出售事項。

倘任何先決條件於[編纂]或之前或UR出售協議訂約各方可能協定之較後日期並未根據UR出售協議之條款獲達成或豁免，則UR出售協議將告終止，概無訂約方須承擔UR出售協議項下之任何義務及責任，惟任何先前違反UR出售協議之條款則除外，而UR訂金須於七(7)個營業日內由本公司退還予UR買方(不含利息)。

UR出售事項完成

UR出售事項須待先決條件根據UR出售協議獲達成或豁免(如適用)後，方告完成。

UR出售協議須與買賣完成同時完成或緊隨其後完成，致使在買賣協議任何訂約方未能履行任何有關協議或交易或其中任何部分之情況下，UR出售協議之訂約方並無責任完成其項下任何交易，前提為不影響任何進一步法律濟助，而倘買賣完成延後，則UR出售協議亦須同樣延後至相同較後日期及時間完成。

有關UR Group Limited之資料

本集團於UR出售事項完成前之直接全資附屬公司UR Group Limited於英屬維爾京群島註冊成立，為投資控股公司，其附屬公司主要(i)於中國從事時裝零售；及(ii)於中國從事原材料及紡織產品批發貿易。

董事會函件

UR出售集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度之綜合財務資料載列如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元
除稅前純利／(虧損)	6,324	2,586	2,018
除稅後純利／(虧損)	<u>5,065</u>	<u>2,066</u>	<u>1,612</u>

於二零一七年三月三十一日，UR出售集團之綜合資產淨值約為38,760,000港元。於二零一七年三月三十一日，UR出售集團之綜合有形資產淨值約為38,760,000港元。

假設UR出售事項已於二零一七年三月三十一日進行，UR代價較於二零一七年三月三十一日之UR出售集團資產淨值超出約3,190,000港元，該金額已剔除UR出售集團結欠之股東貸款及UR出售集團之非控股權益。

(2) Alfreda出售事項

於二零一五年十月二十七日交易時段後，本公司(作為賣方)與Alfreda買方訂立Alfreda出售協議，據此，本公司同意出售而Alfreda買方同意購買Alfreda Limited全部已發行股本及Alfreda出售集團結欠本公司之股東貸款，總代價約22,360,000港元將由Alfreda買方於Alfreda出售事項完成日期起計兩星期內以現金或由香港持牌銀行開出並以本公司為抬頭人之支票方式向本公司償付。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Alfreda買方於Alfreda出售協議日期為獨立第三方並獨立於賣方及其最終實益擁有人。

Alfreda代價乃經本公司與Alfreda買方按一般商業條款公平磋商後釐定，並按等額基準根據Alfreda出售集團之有形資產淨值及Alfreda出售集團結欠本公司之未償還股東貸款計算得出。董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為Alfreda代價屬公平合理。

董事會函件

受限於Alfreda出售協議之條款及條件，本公司(作為合法及實益擁有人)將出售Alfreda Limited全部已發行股本及Alfreda出售集團結欠本公司為數約16,800,000港元之股東貸款，而Alfreda買方將購買Alfreda Limited全部已發行股本及Alfreda出售集團所結欠為數約16,800,000港元之股東貸款，自Alfreda出售事項完成當日起生效，前提為並無任何產權負擔及所附帶之所有權利(包括但不限於在Alfreda出售事項完成當日或之後任何時間就此派付、宣派或作出之所有股息)。

Alfreda出售協議之先決條件

Alfreda出售事項須待以下條件獲達成後，方告完成：

- (a) 買賣協議成為無條件(惟買賣協議之任何條件須待Alfreda出售協議及其項下擬進行其他交易之先決條件獲達成後方告達成除外)且並無根據其條款及條件予以終止；
- (b) 股東根據上市規則、收購守則以及其他適用法律及法規通過普通決議案批准Alfreda出售協議及其項下擬進行交易；
- (c) (如適用)就Alfreda出售協議及其項下擬進行交易(根據收購守則規則25作為「特別交易」)取得執行人員同意，且有關同意於Alfreda出售事項完成前未被撤回；
- (d) Alfreda買方信納根據Alfreda出售協議之條款將進行之盡職審查結果；
- (e) 向銀行、第三方及相關政府或司法機關就其項下擬進行交易取得一切其他批准、同意、授權及牌照(只要屬必要)；
- (f) 本公司於Alfreda出售協議所作保證在各重大方面仍屬真實準確；及
- (g) Alfreda買方於Alfreda出售協議所作保證在各重大方面仍屬真實準確。

Alfreda出售協議及其項下擬進行交易須經獨立股東於股東特別大會批准。賣方、其一致行動人士及彼等各自之聯繫人連同該等於Alfreda出售協議中擁有權益或參與其中之股東須於股東特別大會就Alfreda出

董事會函件

售協議放棄投票。於最後可行日期，除賣方、其一致行動人士及彼等各自之聯繫人外，據董事所深知、全悉及確信，概無其他股東須放棄投票。

除本公司可豁免上文(g)項所述先決條件及Alfreda買方可豁免上文(d)及(f)項所述先決條件外，Alfreda出售協議訂約各方均不得豁免Alfreda出售協議之所有其他先決條件。上文(c)項所述先決條件並不適用。於最後可行日期，上文(d)項所述先決條件已獲達成，而本公司及Alfreda買方無意豁免任何其他先決條件。

就上文(e)項所述先決條件而言，據董事所深知、全悉及確信，截至最後可行日期，董事並不知悉須就其項下擬進行交易向銀行、第三方及相關政府或司法機關取得任何批准、同意、授權及牌照(只要屬必要)。

於最後可行日期，由於Alfreda買方並非股東而屬獨立第三方且獨立於賣方及其最終實益擁有人，故本公司及Alfreda買方同意上文(c)項所述先決條件不適用於Alfreda出售事項。

倘任何先決條件於[編纂]或之前或Alfreda出售協議訂約各方可能協定之較後日期並未根據Alfreda出售協議之條款獲達成或豁免，則Alfreda出售協議將告終止，概無訂約方須承擔Alfreda出售協議項下之任何義務及責任，惟任何先前違反Alfreda出售協議之條款則除外。

Alfreda出售事項完成

Alfreda出售事項須待先決條件根據Alfreda出售協議獲達成或豁免(如適用)後，方告完成。

Alfreda出售事項須與買賣完成同時完成或緊隨其後完成，致使在買賣協議任何訂約方未能履行任何有關協議或交易或其中任何部分之情況下，Alfreda出售協議之訂約方並無責任完成其項下任何交易，前提為

董事會函件

不影響任何進一步法律濟助，而倘買賣完成延後，則Alfreda出售事項亦須同樣延後至相同較後日期及時間完成。

有關Alfreda Limited之資料

本集團於Alfreda出售事項完成前之直接全資附屬公司Alfreda Limited於英屬維爾京群島註冊成立，為投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事時裝設計、分銷及銷售。

Alfreda出售集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度之綜合財務資料載列如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元
除稅前純利／(虧損)	(680)	(8,247)	408
除稅後純利／(虧損)	<u>(1,170)</u>	<u>(8,670)</u>	<u>(4)</u>

於二零一七年三月三十一日，Alfreda出售集團之綜合資產淨值約為4,840,000港元。於二零一七年三月三十一日，Alfreda出售集團之綜合有形資產淨值約為3,960,000港元(經扣除商譽約880,000港元)。

假設Alfreda出售事項已於二零一七年三月三十一日進行，Alfreda代價較於二零一七年三月三十一日將出售之Alfreda出售集團資產淨值超出約720,000港元，該金額已剔除Alfreda出售集團結欠之股東貸款。

買方

UR買方邱文忠先生(「邱先生」)現為一間主力從事國際成衣品牌貿易之公司副主席。據邱先生表示，彼有意物色業務機遇，務求將業務拓展至海外及發展自家品牌。於二零一五年五月，邱先生透過UR出售集團於中國之當地管理層介紹予執行董事鄧國洪先生(「鄧先生」)，而邱先生向鄧先生查詢有關UR出售集團之資料，並開始磋商UR出售事項之條款及條件。據邱先生表示，彼認為UR代價(相等於UR出售集團於二零一五年三月三十一日之資產淨值37,940,000港元及扣除股東貸款約18,560,000港元)隱含市賬率約為1倍實屬公平，而彼亦已初步評估UR出售集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止財政年度之財務表現(即訂立UR出售協議前最近期三個財政年度之表現)並感到滿意，且知悉UR代價權益部份

董事會函件

代表之UR Group Limited隱含估值約為37,940,000港元(即UR代價減股東貸款約18,560,000港元)，而UR出售集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止財政年度之隱含市盈率分別約為5.41倍、5.59倍及7.65倍(UR出售集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度之擁有人應佔溢利分別約為7,010,000港元、6,790,000港元及4,960,000港元)。此外，邱先生認為，UR出售集團於聯交所上市及於業內擁有卓越地位，考慮到UR代價及UR出售集團之聲譽後，邱先生決定與UR出售集團之代表進行磋商，並於訂立UR出售協議後一星期支付UR代價之10%作為訂金。據悉，UR代價將以邱先生個人儲蓄、投資及／或融資提供資金。

於最後可行日期，除UR出售協議外，UR買方概無與本集團及／或賣方及其附屬公司訂立任何諒解、安排或協議。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，邱先生為獨立第三方。

Alfreda買方馬偉紅女士(「馬女士」)曾為Alfreda出售集團其中一名特許加盟商，於女性時裝行業擁有經驗。據馬女士表示，彼有意物色業務機遇，務求擴展於女性時裝行業之業務及發展自家品牌。於二零一五年五月，馬女士透過Alfreda出售集團於中國之當地管理層介紹予鄧先生，而馬女士向鄧先生查詢有關Alfreda出售集團之資料，並開始磋商Alfreda出售事項之條款及條件。儘管馬女士知悉U-RIGHT商標使用許可將於UR出售事項完成時轉讓予UR買方，Alfreda出售集團在中國之零售業務以「LeRoi」及「Meridow」品牌經營，而該等品牌將於Alfreda出售事項完成時連同女裝零售業務一併出售予馬女士，而U-RIGHT商標之擁有權並不影響Alfreda集團之業務營運。此外，馬女士認為，Alfreda出售集團於聯交所上市及於業內擁有卓越地位，考慮到Alfreda代價及Alfreda出售集團於女性時裝行業之往績後，馬女士決定與Alfreda出售集團之代表進行磋商。據悉，Alfreda代價將以馬女士個人儲蓄、投資及／或融資提供資金。

於最後可行日期，除Alfreda出售協議外，Alfreda買方概無與本集團及／或賣方及其附屬公司訂立任何諒解、安排或協議。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，馬女士為獨立第三方。

董事會函件

UR代價及Alfreda代價均由本集團與各買方參照各出售公司之有形資產淨值，按照一般商業條款公平磋商後釐定。市盈率及市賬率均為常用之業務估值方法，董事及各買方認為參照出售公司有形資產淨值之代價屬公平合理，此乃由於(i) Alfreda出售集團錄得虧損淨額，因此市盈率並不適用；(ii) 兩間出售公司之財務表現於最近財政年度有所萎縮或維持不變(即UR出售集團之除稅後純利由二零一五年之5,065,000港元減至二零一七年之1,612,000港元，而Alfreda出售集團於過往財政年度持續錄得虧損淨額)，因此，市盈率或任何其他建基於盈利之估值方法並不反映兩間出售公司之內在價值，原因為(a) UR出售事項之除稅後純利下跌將導致相關市盈率上升，代價則相應下調，以將比率維持於行業可比較範圍，亦不一定反映UR出售集團相關資產基礎；及(b) Alfreda出售集團之虧損狀況將產生負價格虧損比率，並非公平指標及並非按照市場慣例；及(iii) 兩間出售公司之大部分資產由可隨時轉換為現金及現金等值項目之流動資產組成。

另一方面，本集團與各買方並不考慮更改UR代價及Alfreda代價，考慮到(i) 如上文所述，UR買方及Alfreda買方一直或曾經從事時裝行業，並表示收購一間知名時裝實體可(a) 為兩名收購方創造協同效益，原因是出售公司之品牌名稱及U-RIGHT商標使用許可(已在中國獲得一定知名度及客戶基礎)將於出售事項完成時轉讓予該等買方，因此，Alfreda買方可憑藉其現有網絡及與本地服裝店之業務關係，以向Alfreda出售集團採購存貨，Alfreda買方相信此項合作將對Alfreda出售集團日後表現帶來正面影響，UR買方可將其現有服裝批發業務擴展至UR出售集團現時業務經營所在之海外市場(即菲律賓及阿拉伯聯合酋長國)；及(b) 兩名買方認為由開業起至發展其自家服裝品牌涉及龐大潛在成本、精力及時間，亦不一定有合理成果，而Alfreda買方及UR買方亦認為其業務網絡內可供出售之類似公司甚少，因此，兩名買方願意利用有關優勢抵銷各出售公司近期之溢利波動；及(ii) 誠如上文所述，董事會認為採用現有市賬率以釐定兩間出售公司之代價對本集團及股東而言屬公平合理。

董事會函件

進行出售事項之原因及所得款項用途

出售事項須待買賣完成後方可作實，而除本函件「進行收購事項之原因」一段所載裨益外，尤其考慮到在网上零售崛起之情況下公司附屬公司之業務前景及潛力，董事會相信，出售事項可讓本集團提升及加強本集團之財務狀況及現金流。此外，本公司擬將出售事項之所得款項淨額約73,210,000港元(經扣除相關專業費用)用作為本函件「VI. 股份配售事項及可換股債券配售事項」一段所述擬收購中國長沙之物業發展項目(據董事所深知，交易對手為獨立於賣方及其實益擁有人之獨立第三方)提供資金及/或用作本集團一般營運資金，而出售事項亦將進一步讓本集團於買賣完成後將注意力投放到新從事之物業發展業務。董事會認為，基於以下原因出售事項之代價屬公平合理：

- (i) UR代價乃按等額基準根據UR出售集團於二零一五年三月三十一日之資產淨值及UR出售集團結欠本公司之未償還股東貸款計算得出。假設UR出售事項已於二零一六年四月一日進行，本公司預期將產生之收益約4,350,000港元乃由於UR代價並無計入UR出售集團之非控股權益以及釋出外幣換算儲備及投資重估儲備所致；
- (ii) Alfreda代價乃按等額基準根據Alfreda出售集團於二零一五年三月三十一日之有形資產淨值及Alfreda出售集團結欠本公司之未償還股東貸款計算得出。假設Alfreda出售事項已於二零一六年四月一日進行，本公司預期將產生虧損約920,000港元；及
- (iii) 買賣完成須待(其中包括)出售事項完成後方可作實，且董事表示，在公司附屬公司面對時裝及/或紡織業網上零售崛起預期帶來不利前景及業務風險下，不易及時覓得合適買家。此外，董事傾向於僅專注處理本公司反收購之新[編纂]程序及與配售代理商討配售協議條款等其他事宜。

鑑於以上所述，董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為，出售事項符合本公司及股東整體利益。

董事會函件

考慮到上文所述連同本通函「獨立財務顧問函件—C3.出售事項之代價」一節，保薦人認為UR代價對本公司及股東而言屬公平合理。

據本公司經作出一切合理查詢後所知悉並獲Alfreda買方及UR買方確認，Alfreda買方及UR買方並無就出售事項與本公司及／或賣方之任何關連人士訂立任何協議、安排、諒解或承諾（不論正式或非正式及不論明示或暗示）；而賣方已確認，其並無就出售事項與本公司及／或Alfreda買方及／或UR買方之任何關連人士訂立任何協議、安排、諒解或承諾（不論正式或非正式及不論明示或暗示）。

出售事項之財務影響

出售事項於二零一七年三月三十一日完成後（不計及收購事項、股份配售事項及可換股債券配售事項），UR出售集團及Alfreda出售集團均不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再於該等公司擁有任何權益。本集團預期於出售事項完成後產生淨收益約3,910,000港元，此乃由於(i) UR出售事項之預期收益約3,190,000港元，有關收益乃UR出售集團之代價（不包括其股東貸款）約56,500,000港元減UR出售集團股東應佔資產淨值約53,310,000港元計算得出；及(ii) Alfreda出售事項之預期收益約720,000港元，有關虧損乃Alfreda出售集團之代價（不包括其股東貸款）約22,360,000港元減Alfreda出售集團股東應佔資產淨值約21,640,000港元計算得出。

資產與負債

根據本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報，本集團於二零一七年三月三十一日之綜合資產總值及負債總額分別約為161,920,000港元及42,180,000港元。根據本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」，假設出售事項完成於二零一七年三月三十一日落實，餘下集團之未經審核備考綜合資產總值及負債總額分別約為[編纂]港元及[編纂]港元。

董事會函件

權益股東應佔溢利

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團錄得本公司權益股東應佔經審核虧損約4,290,000港元。根據本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」，假設出售事項完成於二零一六年四月一日落實及計及出售事項之可能虧損，截至二零一七年三月三十一日止年度，權益股東應佔餘下集團之未經審核備考綜合虧損將約為[編纂]港元。董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為，出售事項對本公司之財務狀況並無任何重大不利影響。

上市規則之涵義

由於出售事項參考上市規則第14.07條計算之最高適用百分比率(按合併基準計算)超過75%，出售事項合共構成上市規則第14.06條項下本公司之非常重大出售交易，故須遵守上市規則第14章之公佈及股東批准規定。

重要提示

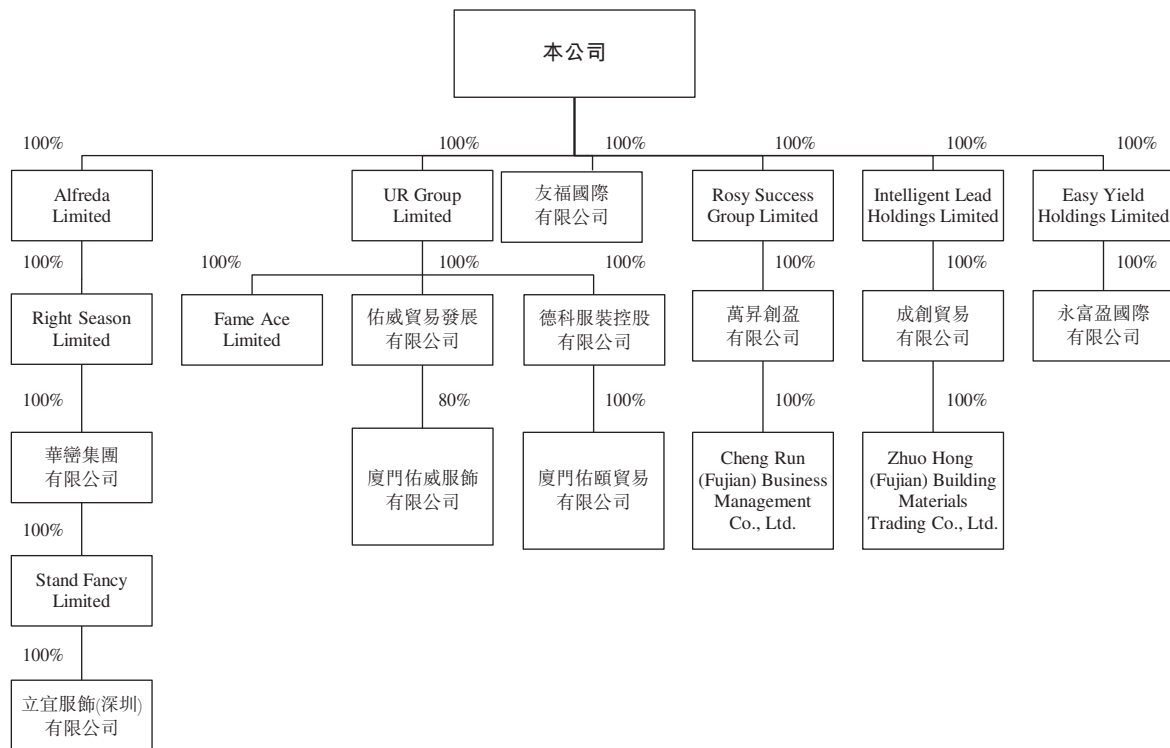
出售事項完成與買賣完成互為條件，須遵守多項條件及上市規則之適用規定，而該等條件不一定獲達成。本公司股東及有意投資者在買賣或考慮買賣股份或本公司其他證券時務請審慎行事。

董事會函件

本集團之組織架構

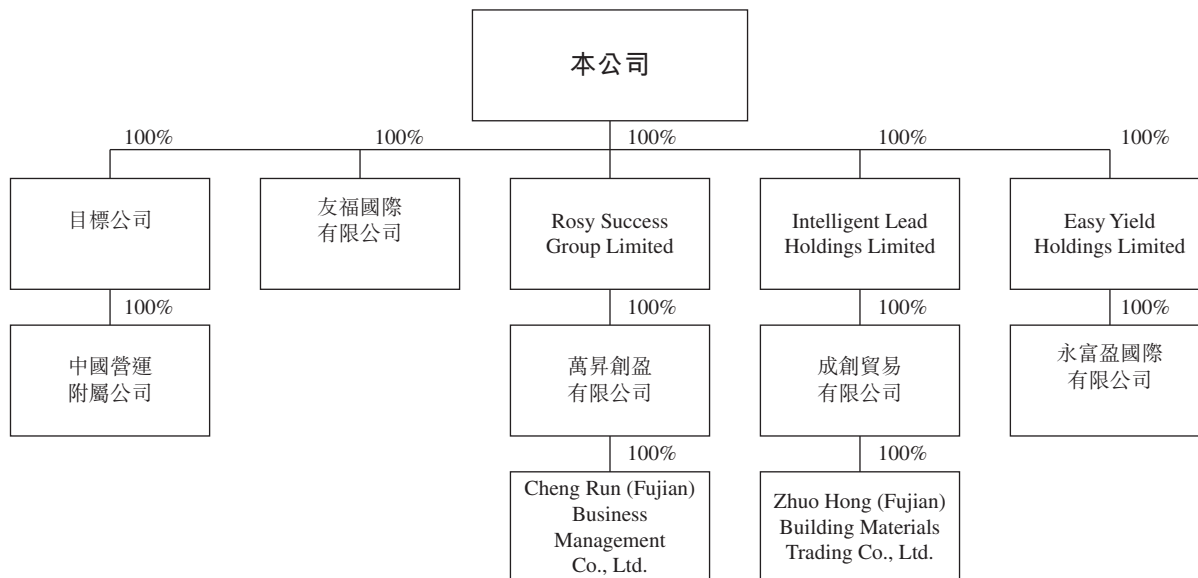
以下載列本集團緊接買賣完成及出售事項(如落實)完成前後之組織架構：

本集團緊接買賣完成及出售事項完成前之組織架構



董事會函件

經重組集團緊隨買賣完成及出售事項(如落實)完成後之組織架構



緊隨買賣完成及出售事項(如落實)完成後，目標公司將成為本公司直接全資附屬公司，有關資料載於本函件「有關賣方及目標集團之資料」一段。

於最後可行日期，友福國際有限公司、Rosy Success Group Limited、Intelligent Lead Holdings Limited、Easy Yield Holdings Limited、萬昇創盈有限公司及成創貿易有限公司各為投資控股公司，而永富盈國際有限公司暫無業務。Cheng Run (Fujian) Business Management Co., Ltd. 主要從事物業投資及時裝零售，而Zhuo Hong (Fujian) Building Materials Trading Co., Ltd. 則主要從事建材貿易。

該等交易之財務影響

(a) 資產淨值

根據本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」，假設該等交易已於二零一七年三月三十一日完成，本集團之財務狀況將由資產淨值約119,750,000港元改善至資產淨值約1,374,350,000港元。本集團財務狀況大幅改善對本公司及股東整體有利。

董事會函件

(b) 盈利

根據本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」，假設該等交易已於二零一六年四月一日完成，本公司之虧損將由約4,290,000港元增至約243,970,000港元，主要由於(i)假設UR出售事項及Alfreda出售事項已於二零一六年四月一日進行，對估計未經審核虧損／溢利作出調整及撇銷UR出售集團及Alfreda出售集團之業績；(ii)假設可換股債券配售事項已於二零一六年四月一日進行，對可換股債券配售事項之利息之融資成本約18,300,000港元作出調整；及(iii)對收購事項直接產生之開支約23,890,000港元及商譽減值約277,190,000港元作出調整。

(c) 資產負債狀況

於二零一七年三月三十一日，本集團之總資產及總負債分別約為161,920,000港元及42,180,000港元。本集團之資產負債比率(即總負債除以總資產)約為0.26倍。根據本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」，假設該等交易已於二零一七年三月三十一日完成，經重組集團之總資產及總負債將分別約為4,159,300,000港元及2,784,950,000港元。因此，經重組集團之資產負債比率將微升至約0.67倍。

(d) 營運資金

於二零一七年三月三十一日，本集團之銀行及現金結餘以及流動資產淨值分別約為3,880,000港元及109,660,000港元。根據本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」，假設該等交易於二零一七年三月三十一日進行，經重組集團之銀行及現金結餘以及流動資產淨值將分別約為1,247,440,000港元及2,686,430,000港元。

有關經重組集團之未經審核備考財務資料之進一步詳情，請參閱本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」。

務請注意，上述財務影響僅供說明用途，並非旨在呈列本集團於該等交易完成後之財務狀況。

董事會函件

VIII. 建議採納購股權計劃

本公司將於股東特別大會提呈普通決議案以批准及採納購股權計劃，並賦予董事權力落實及管理購股權計劃，自買賣完成日期起生效。購股權計劃之主要條款概要載於本通函附錄九。

採納購股權計劃之原因

本公司於二零零二年七月九日採納舊購股權計劃並已於二零一二年七月十七日屆滿。就此，不得根據有關購股權計劃進一步授出購股權，惟於購股權計劃年期內所授出購股權將繼續根據其發行條款可予行使。於最後可行日期，概無根據有關已屆滿購股權計劃授出任何未行使購股權。

董事認為，為表揚對經重組集團發展作出重要貢獻之合資格參與者及／或推動及鼓勵合資格參與者不斷改善表現及提高效率，經重組集團有必要讓彼等有機會獲得本公司股權，同時回報彼等為經重組集團長遠成功發展持續作出貢獻。

董事相信，由於並無規定行使購股權之前合資格參與者必須達致之表現目標及必須持有購股權之最短期限，加上釐定購股權行使價之機制公允，董事有充分酌情權針對特定情況制定購股權之授出條款，旨在實現購股權計劃之目標，亦即最大程度激勵合資格參與者持續支持經重組集團。就此，董事會擬推薦股東於股東特別大會批准採納購股權計劃。

於最後可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

條件

採納購股權計劃須待達成以下條件後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會通過普通決議案以批准及採納購股權計劃；
- (ii) 上市委員會批准本通函附錄九「法定及一般資料」內「H.購股權計劃」一段第(a)(v)(aa)段所載根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使時可予發行之新股份數目[編纂]及買賣；及

董事會函件

(iii) 買賣完成落實。

本公司將就根據購股權計劃授出購股權及發行股份遵守上市規則之規定。

計劃授權限額及將予發行股份之最高數目

於根據購股權計劃授出之購股權獲悉數行使後任何時候可能予以發行之股份不得超過於購股權計劃採納日期之已發行股份10%。

按照於最後可行日期之1,321,682,525股已發行股份及假設於股東特別大會前本公司再無發行或購回股份，根據上市規則第17.03(3)條，倘購股權計劃獲採納，購股權計劃之計劃限額將為132,168,252股股份。

本公司將向聯交所上市委員會申請就購股權計劃授出之購股權獲行使而將予發行及配發之股份[編纂]及買賣。

購股權價值

董事認為，對根據購股權計劃可能授出之任何購股權進行估值並不恰當，原因為於現階段無法明確釐定對估值至關重要之多項變數(例如所授出購股權失效或註銷、董事於現階段無法預見或控制承授人不再為參與者之可能性)。該等變數亦包括購股權之行使價及購股權須符合之條件(如有)。因此，基於大量推測假設對購股權進行任何估值之意義不大，並可能對股東有所誤導。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

本公司(i)於最後可行日期；(ii)僅就說明目的而言，緊隨發行代價股份後但於發行配售股份及轉換任何可換股債券為轉換股份前；(iii)緊隨發行代價股份及配售股份後但於轉換任何可換股債券為轉換股份前；及(iv)緊隨發行代價股份、配售股份及可換股債券(假設已悉數配售可換股債券)獲悉數轉換時發行之轉換股份後之現有及經擴大股權架構載列如下：

股東名稱	(I)於最後可行日期		(II)僅就說明目的而言，緊隨發行代價股份後但於發行配售股份及轉換任何可換股債券為轉換股份前(附註2)		(III)緊隨發行代價股份及配售股份後但於轉換任何可換股債券為轉換股份前(附註3)		(IV)緊隨發行代價股份及配售股份以及可換股債券(假設已悉數配售可換股債券)獲悉數轉換時發行之轉換股份後(附註4)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Advance Lead International Limited (附註5)	970,000,000	73.39	970,000,000	12.54	—	—	—	—
賣方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士	1,080,000	0.08	6,416,140,000	82.93	6,416,140,000	61.32	6,416,140,000	56.42
公眾股東								
Advance Lead International Limited (附註5)	—	—	—	—	970,000,000	9.27	970,000,000	8.53
股份承配人	—	—	—	—	2,727,280,000	26.06	2,727,280,000	23.98
可換股債券承配人	—	—	—	—	—	—	909,090,800	7.99
其他公眾股東	350,602,525	26.53	350,602,525	4.53	350,602,525	3.35	350,602,525	3.08
公眾股東小計	350,602,525	26.53	350,602,525	4.53	4,047,882,525	38.68	4,956,973,325	43.58
總計	1,321,682,525	100.00	7,736,742,525	100.00	10,464,022,525	100.00	11,373,113,325	100.00

附註：

- 於最後可行日期，概無董事於任何股份中擁有權益。
- 僅就說明目的而言，緊隨買賣完成後(即緊隨發行代價股份後但於發行配售股份及轉換任何可換股債券為轉換股份前)，賣方、潘先生及彼等任何一方之一致行動人士將於本公司持有之股權合共約為[編纂]%。
- 緊隨買賣完成後(即緊隨發行代價股份及配售股份後但於轉換任何可換股債券為轉換股份前)，賣方、潘先生及彼等任何一方之一致行動人士將於本公司持有之股權合共約為[編纂]%。完成向36名個別人士(其中四名為潘先生之一致行動人士)轉讓300,000,000股已授出股份(相當於緊隨發行代價股份及配售股份後但於轉換可換股債券前之本公司已發行股本約[編纂]%)後，賣方、潘先生及彼等任何一方之一致行動人士將於本公司持有之股權約為[編纂]%

董事會函件

- 緊隨買賣完成後(即緊隨發行代價股份、配售股份及可換股債券獲悉數轉換時發行之轉換股份後)，賣方、潘先生及彼等任何一方之一致行動人士將於本公司持有之股權合共約為[編纂]%。完成向36名承讓人(其中四名為潘先生之一致行動人士)轉讓300,000,000股已授出股份(相當於緊隨發行代價股份及配售股份以及可換股債券(假設已悉數配售可換股債券)獲悉數轉換時發行之轉換股份後之本公司已發行股本約[編纂]%)後，賣方、潘先生及彼等任何一方之一致行動人士將於本公司持有之股權約為[編纂]。

預期可換股債券持有人行使轉換權所轉換之可換股債券數目不得(其中包括)(a)觸發可換股債券持有人及其一致行動人士(定義見收購守則)於收購守則規則26項下之強制性收購要約責任；或(b)導致本公司無法符合上市規則第8.08條項下有關最低公眾持股量之規定。

- 該等股份由Advance Lead International Limited實益擁有。Advance Lead International Limited分別(i)由Sino Classic Global Limited(歐翠儀女士為其唯一實益擁有人)擁有30%；(ii)由Great Novel Limited(周啟文先生為其唯一實益擁有人)擁有30%；及(iii)由Advance Shine Holdings Limited之全資附屬公司Easy Advance Investments Limited擁有40%。仇百全先生為Advance Shine Holdings Limited之唯一實益擁有人。Advance Lead International Limited及其實益擁有人與賣方、現任董事及關連人士以及於完成收購事項及建議更換董事後之核心關連人士(「核心成員」)概無任何關係。

此外，Advance Lead International Limited各股東確認，(i)彼等收購證券並無直接或間接獲核心成員資助；及(ii)彼等各自並非慣常接受核心成員就收購、出售、表決或以其他方式處理登記於彼等名下或彼等根據上市規則第8.24條另行持有之本公司證券之指示。

誠如上表所示，在上文情況三下，現有公眾股東之股權將由最後可行日期約26.53%攤薄至約3.35%，而在上文情況四下，現有公眾股東(Advance Lead除外)之股權將按全面攤薄基準進一步減至約3.08%(即全部可換股債券獲轉換為轉換股份時)。攤薄效應本身對現有公眾股東不利。儘管如此，務請注意本函件「進行收購事項之原因」一段所論述因買賣完成而將為本集團帶來之重大正面影響。因此，董事會認為，現有公眾股東之股權攤薄屬可接受，原因為全體股東於一家有利可圖且資產淨值雄厚之公司擁有較小股權，較於一家盈利能力偏低且資產實力不足之公司擁有較大股權更為有利。

董事會函件

保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

豐盛融資已獲委任為本公司新[編纂]之保薦人。

由全體獨立非執行董事謝祺祥先生、麥家榮先生及陳志遠先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議、收購事項、清洗豁免、股份配售事項及出售事項以及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。根據上市規則之規定，大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項、清洗豁免、股份配售事項及出售事項以及其項下擬進行交易是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議，並就於股東特別大會如何就相關決議案投票向獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於[編纂]假座[編纂]舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-8頁，以考慮及酌情批准各項該等交易及相關協議。

由於Advance Lead International Limited(作為控股股東)於訂立買賣協議前概無於買賣協議、配售協議、UR出售協議及Alfreda出售協議以及其項下各自擬進行交易中擁有任何重大權益，亦無參與其中或於當中擁有權益，故Advance Lead International Limited毋須就考慮及批准買賣協議、配售協議、UR出售協議及Alfreda出售協議以及其項下分別擬進行所有交易(包括清洗豁免、建議削減股份溢價、建議更改名稱及建議採納購股權計劃)之決議案放棄投票。

由於賣方之最終實益擁有人潘先生持有1,080,000股股份，並於買賣協議、Alfreda出售協議、UR出售協議、配售協議以及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故潘先生、賣方及彼等各自之聯繫人以及彼等任何一方之一致行動人士須就相關決議案放棄投票。

[編纂]

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第140至141頁之獨立董事委員會函件內，有關意見乃經考慮獨立財務顧問之意見而作出)認為，買賣協議、清洗豁免、配售協議、UR出售協議及Alfreda出售協議之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦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。

獨立董事委員會函件全文載於本通函第140至141頁，當中載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議。獨立財務顧問函件全文載於本通函第142至178頁，當中載有獨立財務顧問就收購事項、清洗豁免、股份配售事項及出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及達致其意見所考慮之主要因素及理由。

其他資料

務請閣下垂注本通函其他章節及附錄，當中載有關於本集團、目標集團及經重組集團之進一步資料以及根據上市規則須予披露之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
佑威國際控股有限公司
執行董事
鄧國洪
謹啟

[編纂]

獨立董事委員會函件



U-RIGHT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

佑威國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：627)

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及關連交易；
- (2) 涉及新[編纂]之反收購；
- (3) 非常重大出售事項；
- (4) 根據特定授權配售股份；及
- (5) 申請清洗豁免

吾等謹此提述本公司所刊發日期為[編纂]之致股東通函，本函件為其中一部分。除文義另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已告成立，以就收購事項、股份配售事項、出售事項、清洗豁免以及其項下擬進行交易向閣下提供意見，有關詳情載於本通函「董事會函件」一節。大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問意見函件全文載於通函第142至178頁，當中載有其推薦建議以及達致其推薦建議所考慮主要因素。

考慮到買賣協議、清洗豁免、配售協議、UR出售協議及Alfreda出售協議之條款及條件並在聽取獨立財務顧問之意見後，吾等認為，收購事項、股份配售事項、出售事項、清洗豁免以及其項下擬進行交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准收購事項、股份配售事項、出售事項、清洗豁免以及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
佑威國際控股有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
謝祺祥 麥家榮 陳志遠
謹啟

[編纂]

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項；
- (2) 涉及新[編纂]之反收購；
- (3) 非常重大出售事項；
- (4) 根據特定授權配售股份；及
- (5) 申請清洗豁免

緒言

吾等謹此提述吾等就收購事項、清洗豁免、股份配售事項、出售事項及其項下擬進行交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司致股東日期為[編纂]之通函(本函件為其中一部分)內董事會函件(「董事會函件」)。除文義另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一五年四月十四日交易時段後，貴公司與賣方訂立買賣協議，據此，貴公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及股東貸款，代價為1,511,313,200港元，將以(i)按發行價每股代價股份0.22港元發行不多於6,415,060,000股根據擬於股東特別大會取得之特定授權而發行及配發之代價股份；及(ii)餘款100,000,000港元以現金及／或承兌票據(如適用)之方式支付。

由於收購事項所涉及上市規則第14.07條項下適用百分比率對 貴公司而言超過100%，故收購事項構成上市規則第14.06(5)條項下 貴公司之非常重大收購事項。

獨立財務顧問函件

基於收購事項(i)構成上市規則第14章項下 貴公司之非常重大收購事項；及(ii)涉及向賣方收購資產，而導致 貴公司控制權(定義見收購守則)出現變動，故收購事項亦構成上市規則第14.06(6)(a)條項下 貴公司之反收購。因此， 貴公司被視作上市規則第14.54條下之新[編纂]。經重組集團必須符合上市規則規定之基本[編纂]資格。 貴公司亦須符合上市規則第9章所載有關新[編纂]之程序及規定。

根據買賣協議，於簽訂買賣協議後， 貴公司已就出售公司附屬公司訂立兩項買賣協議。倘出售事項付諸實行，預期將與買賣完成同時完成或緊隨其後完成。

由於出售事項參考上市規則第14.07條計算之最高適用百分比率(按合併基準計算)超過75%，出售事項合共構成上市規則第14.06(4)條項下 貴公司之非常重大出售交易，故須遵守上市規則第14章之公佈及股東批准規定。

由 貴公司全體獨立非執行董事謝祺祥先生、麥家榮先生及陳志遠先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議、收購事項、清洗豁免、股份配售事項、出售事項及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。

吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)收購事項、清洗豁免、股份配售事項、出售事項及其項下擬進行交易是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；及(ii)於股東特別大會如何就相關決議案投票向獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於過去兩年，吾等並無就 貴公司之其他交易擔任獨立財務顧問。於最後可行日期，除是次就收購事項、清洗豁免、股份配售事項、出售事項及其項下擬進行交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問外，吾等與 貴公司或任何其他合理被視為與吾等獨立性有關之人士概無任何其他關係或於當中擁有任何權益。根據上市規則第13.84條，吾等乃獨立於 貴公司。

獨立財務顧問函件

吾等之意見及推薦建議之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東發表之意見時，吾等已依賴通函所載或所述陳述、資料、意見及聲明，以及董事及 貴公司管理層向吾等提供之聲明。吾等已假設董事及 貴公司管理層提供之一切陳述、資料及聲明(彼等須對此負全責)於作出時及直至最後可行日期繼續屬真實及準確，倘吾等之意見於最後可行日期後出現任何重大變動，將盡快知會股東。吾等亦已假設董事於通函所作出所有觀點、意見、預期及意向陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重要事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑 貴公司、其顧問及/或董事向吾等發表之意見之合理性。

各董事共同及個別地對通函所載資料之準確性負全責，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，通函亦無遺漏其他事實，致使通函(包括本函件)所載任何陳述屬不正確或產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對獲提供之資料進行任何獨立核證，亦無就 貴集團、目標集團或任何其他參與收購事項及出售事項之人士之業務及事務進行任何獨立調查。吾等並無考慮因買賣協議以及收購事項、股份配售事項、出售事項及其項下擬進行交易對 貴集團或股東產生之稅務影響。吾等之意見必然依據於最後可行日期當時之金融、經濟、市場及其他狀況以及吾等所得資料。本函件之內容不應詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，吾等之唯一責任為確保有關資料乃準確公正地自前述相關來源摘錄、轉載或呈列，而不得斷章取義地引用。

獨立財務顧問函件

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就收購事項、清洗豁免、股份配售事項、出售事項以及其項下擬進行交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A. 收購事項

A1. 收購事項及賣方之背景

於二零一五年四月十四日交易時段後，貴公司與賣方訂立買賣協議，據此，貴公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及股東貸款，代價為1,511,313,200港元，將以(i)按發行價每股代價股份0.22港元發行不多於6,415,060,000股根據擬於股東特別大會取得之特定授權而發行之代價股份；及(ii)餘款100,000,000港元以現金及／或承兌票據(如適用)之方式支付。

賣方通達企業有限公司為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。緊接訂立買賣協議之前，賣方之最終實益擁有人潘先生持有1,080,000股股份，相當於貴公司已發行股本約0.08%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於貴公司及其現有有關連人士之第三方。

A2. 有關 貴集團之資料

貴集團之主要業務為成衣批發以及男裝、女裝及童裝零售業務、建築材料貿易及物業投資。

以下載列 貴集團截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年之財務資料概要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(「二零一六年年報」)及截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(「二零一七年年報」)：

表一：綜合損益表摘錄

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
持續經營業務之營業額	190,616	231,261	257,892
持續經營業務之本年度溢利／(虧損)	(2,449)	(6,830)	(5,916)
已終止經營業務之本年度溢利／(虧損)	3,895	(6,604)	1,608
貴公司擁有人應佔本年度全面 收益／(虧損)總額	1,488	(19,655)	(8,976)

獨立財務顧問函件

表二：綜合財務狀況表摘錄

	於三月三十一日		
	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
非流動資產	26,307	10,880	10,084
流動資產	153,789	43,705	46,728
流動負債	(31,154)	(8,877)	(16,092)
資產／(負債)淨額	148,942	128,983	119,746
分類為持作出售之出售集團	—	122,709	105,112
直接與出售集團有關之負債	—	(39,434)	(26,086)

綜合損益表之比較

截至二零一五年三月三十一日止財政年度對截至二零一六年三月三十一日止財政年度

建築材料貿易業務產生之營業額由截至二零一五年三月三十一日止年度約190,600,000港元增至截至二零一六年三月三十一日止年度約231,300,000港元。然而，持續經營業務之虧損由截至二零一五年三月三十一日止年度約2,400,000港元擴大至截至二零一六年三月三十一日止年度約6,800,000港元，主要由於銷售及行政開支有所上升，其中包括於截至二零一六年三月三十一日止年度就訴訟程序產生之一次性法律專業費用。董事認為，貴公司擁有人應佔年內虧損乃主要由於市場疲弱及決定出售成衣業務。貴集團現正改革並受到策略過渡影響，以致錄得貴公司擁有人應佔年內虧損。

截至二零一六年三月三十一日止財政年度對截至二零一七年三月三十一日止財政年度

參照二零一七年年報，貴集團仍然從事兩種不同業務，即(i)建築材料貿易及物業投資；及(ii)成衣批發以及時裝、紡織及皮革零售業務，分別為貴集團之持續經營業務及已終止經營業務。持續經營業務之營業額由截至二零一六年三月三十一日止年度之231,300,000港元輕微改善約11.5%至截至二零一七年三月三十一日止年度之257,900,000港元，毛利率則由2.8%輕微下跌至相關年度之2.3%。董事認為，在中國經濟增長逐步放緩下，零售行業仍然嚴峻。隨著鋼鐵價格波幅擴大，鋼鐵市場尤其大幅起落，建築材料買家採取更審慎態度延後購貨。貴公司擁有人應佔本年度全面虧損

獨立財務顧問函件

總額由截至二零一六年三月三十一日止年度約19,600,000港元改善至截至二零一七年三月三十一日止年度之9,000,000港元，主要由於就已終止經營業務確認之商譽減值減少。

綜合財務狀況表之比較

於二零一五年三月三十一日之財務狀況相對於二零一六年三月三十一日之財務狀況

資產淨值由二零一五年三月三十一日之148,942,000港元輕微減少至二零一六年三月三十一日之128,983,000港元，減少約13.4%。有關減少乃主要由於年內產生虧損。

於二零一六年三月三十一日之財務狀況相對於二零一七年三月三十一日之財務狀況

資產淨值由二零一六年三月三十一日之128,983,000港元輕微減少約7.2%至二零一七年三月三十一日之119,746,000港元。有關減少乃主要由於年內產生虧損。

鑑於截至二零一七年三月三十一日止年度 貴集團財務表現倒退及錄得虧損，董事認為， 貴集團面對成衣業務及建築材料業務之激烈競爭，為 貴集團表現帶來壓力，從二零一七年年報所示已終止經營業務毛利率由截至二零一五年三月三十一日止年度約6.4%跌至截至二零一七年三月三十一日止年度之4.9%以及持續經營業務毛利率更低至約2.3%可見一斑。

A3. 有關目標集團之資料

目標集團主要透過其中國營運附屬公司在中國長沙從事發展及銷售商住物業。目標集團於往績記錄期所賺取收入主要來自銷售物業及物業管理服務。於二零一七年七月三十一日，目標集團於長沙擁有六項處於發展週期內不同階段之現行物業項目組合，包括(i)兩項住宅物業項目錢隆學府及錢隆首府；(ii)一項住宅綜合項目錢隆世家；(iii)兩項商住綜合項目錢隆樽品及錢隆國際；及(iv)一項商業項目福晟國際金融中心，總建築面積約為1,439,710平方米。就該等現行項目而言，於二零一七年七月三十一日，目標集團：(i)已完成總建築面積約812,849平方米之發展程序；(ii)正進行總建築面積約370,133平方米之發展程序；及(iii)正持有總建築面積約256,729平方米之未來發展用地，其土地使用證由目標集團持有。

獨立財務顧問函件

目標集團主要透過股東注資或墊款、銀行貸款、信託及其他貸款及內部現金流量為物業發展項目融資。於二零一七年七月三十一日，目標集團項目之估計未來發展成本約為人民幣14億元。

於二零一五年四月十二日，賣方與目標公司訂立貸款協議，據此，賣方將向目標公司提供不少於49,930,000美元之無抵押免息股東貸款，自貸款協議日期起計為期四年。於買賣完成時，股東貸款將轉讓予 貴公司，而於最後可行日期，股東貸款約為50,130,000美元(相當於約388,000,000港元)。據賣方確認，其不擬於買賣完成前向目標公司進一步墊付貸款。

目標集團於物業竣工並交付客戶後確認收益。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，目標集團之總收益分別約為人民幣1,137,700,000元、人民幣942,800,000元、人民幣768,400,000元及人民幣136,800,000元。目標集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月之純利則分別約為人民幣86,800,000元、人民幣122,700,000元、人民幣66,800,000元、人民幣24,200,000元及人民幣51,200,000元。

以下載列目標集團於往績記錄期內之財務資料概要，乃摘錄自本通函附錄三內「目標集團之會計師報告」：

表三：目標集團綜合損益表摘錄

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元 (經審核)	二零一五年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
收益	1,137,733	942,791	768,363	284,051	136,822
毛利	206,433	258,670	192,243	71,442	99,065
年/期內溢利及全面 收益總額	86,828	122,729	66,752	24,239	51,163

獨立財務顧問函件

表四：目標集團綜合財務狀況表摘錄

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	人民幣千元
				(經審核)
非流動資產	37,135	44,058	48,686	56,832
流動資產	2,517,073	2,644,456	2,655,272	2,831,154
流動負債	(1,198,293)	(1,768,706)	(840,291)	(1,470,352)
流動資產淨值	1,318,780	875,750	1,814,981	1,360,802
非流動負債	(1,207,611)	(671,865)	(1,548,972)	(1,051,776)
資產淨值	148,304	247,943	314,695	365,858

目標集團綜合損益表之比較

於往績記錄期內，收入主要來自銷售物業及物業管理服務，其中大部分來自銷售物業，佔收入超過90%。參照本通函「目標集團之財務資料」一節，收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度之人民幣1,137,733,000元減至截至二零一五年十二月三十一日止年度之人民幣942,791,000元，較去年減少約17.1%。收入減少主要由於年內已交付建築面積減少導致錢隆首府所得收入減少，超過錢隆樽品平均售價增幅及錢隆世家已交付建築面積增幅所帶來之正面影響。儘管截至二零一五年十二月三十一日止年度之收入減少，相比起去年，目標集團錄得年內溢利及全面收益總額由人民幣86,828,000元急升至人民幣122,729,000元，主要由於錢隆樽品零售店舖平均售價增幅應佔之毛利及毛利率均告上升。

收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣942,791,000元減至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣768,363,000元，減少約18.5%。收入減少主要由於錢隆首府及錢隆樽品之已交付建築面積減少，其貢獻收入減少約人民幣395,300,000元。有關減幅主要被錢隆世家之已交付建築面積增加所抵銷，其貢獻收入增加約人民幣227,000,000元。目標集團之溢利及全面收益總額由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣122,700,000元大幅減至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣66,800,000元，減少約45.6%，主要由於(i)收入及毛利減少；及(ii)錢隆首府工

獨立財務顧問函件

程產生之利息開支因該項目相關工程竣工而於截至二零一六年十二月三十一日止年度不符合資格資本化，導致融資成本增加，而去年目標集團大部分利息開支資本化所致。

收入由截至二零一六年四月三十日止四個月約人民幣284,100,000元減至截至二零一七年四月三十日止四個月約人民幣136,800,000元，減少51.8%。收入減少主要由於錢隆首府、錢隆樽品及錢隆世家之已交付建築面積減少，其貢獻收入減少約人民幣237,500,000元。有關減幅主要被錢隆國際之已交付建築面積增加所抵銷，其貢獻收入增加約人民幣89,500,000元。目標集團之溢利及全面收益總額由截至二零一六年四月三十日止四個月約人民幣24,200,000元大幅增至截至二零一七年四月三十日止四個月約人民幣51,200,000元，增加約人民幣27,000,000元，主要由於(i)錢隆國際商業單位產生之收入令毛利及毛利率增加；及(ii)利息開支於截至二零一七年四月三十日止四個月資本化，導致融資成本減少所致。

參照本通函「目標集團之財務資料」一節，目標集團之毛利率取決於多項因素，包括目標集團出售物業之銷量及售價、購地成本、建築成本及資本化融資成本。於往績記錄期內，毛利率介乎約18.1%至約72.4%。

目標集團綜合財務狀況表之比較

目標集團之財務狀況穩健，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之資產淨值分別約為人民幣148,304,000元、人民幣247,943,000元、人民幣314,695,000元及人民幣365,858,000元。

有關目標集團之進一步資料載於本通函「目標集團之業務」及「目標集團之財務資料」等節。獨立股東亦請垂注通函「風險因素」一節內有關收購事項、目標集團及其業務之風險。

目標集團之物業發展業務於往績記錄期內一直帶來溢利及維持穩健財務狀況。

獨立財務顧問函件

A4. 市場概覽

中國物業市場

茲提述本通函附錄一中「行業概覽」。中國政府擬推行若干穩定中國房地產價格及控制房地產貸款之政策。此等政策主要涉及(其中包括)根據經濟形勢及宏觀調控之必要性控制購買投機性物業及調整固定資產投資項目之最低資本比率。此外，根據國務院總理李克強先生於二零一七年三月在第十二屆全國人民代表大會第五次會議上提交之《政府工作報告》，中國政府清楚表明，住屋乃供人民居住，地方政府應主力為此負責。中國政府將對房地產市場採取按類別劃分之規則及訂有目標之步驟；採取訂有目標之政策，減少城鎮房地產過量庫存；支持當地及新居民購入自住房屋；增加於重建舊城鎮區中受影響居民收取補償金之比例，及加快建立穩健長遠機制，推動房地產業界之穩健發展。

在國內投資、消費及中國經濟急速增長之影響下，中國物業市場正快速增長。房地產發展項目之總投資額由二零一零年約人民幣48,259億元，增至二零一六年約人民幣102,581億元，複合年增長率約為13.4%。根據中國國家統計局公佈之數據，於二零一六年已竣工商品住房之總建築面積為771,900,00平方米。在建商品住房之建築面積約為5,213,100,000平方米。已售商品房之建築面積約為1,375,400,000平方米。同時，由於投資者對物業市場之需求上升，令成交量及成交價均有所上升。商品住房之平均售價由二零一零年每平方米約人民幣4,725.0元，增至二零一六年每平方米約人民幣7,202.6元。商業營業用房之平均售價則由二零一零年之人民幣7,747.0元，增至二零一六年之人民幣9,786.3元，複合年增長率約為4.0%。

近期經濟下滑對中國物業市場帶來若干負面影響。然而，隨著若干快速增長之一線及二線城市宣佈限制政策，投資者轉向其他二線城市。長沙為將受惠於該等政策公佈之二線城市之一，故可吸引更多投資者。

由於目標集團於二零一六年為長沙50大房地產企業之一，吾等提述本通函附錄一中「行業概覽」所載之長沙物業市場。根據研究結果，長沙目前吸引越來越多國內房地產企業。由於房地產業之地區性質，目標集團之主要競爭對手包括於長沙發展住宅物業之物業發展商。於二零一零年至二零

獨立財務顧問函件

一六年，大量知名房地產企業(如龍湖、綠地、金地、華潤置地、雅居樂、卓越、保利、萬達、佳兆業、金茂及萬科)已於長沙收購發展用地。預計將有更多房地產企業參與長沙房地產市場。

根據住房和城鄉建設廳於二零一四年十一月八日頒佈之《湖南省住房和城鄉建設廳關於促進全省房地產市場平穩健康發展的意見》，政府將透過下列《湘五條》促進平穩健康發展：

保障房：

1. 地方政府、企業及經濟園區可購置適當數量之商品房，並用作公租房及安置房；
2. 納入二零一五年全省保障性安居工程計劃；
3. 受惠於國家／全省保障性安居工程計劃之財務資助；
4. 列入配建房源稅費減免政策。

住房公積金：

1. 住房公積金繳存人可申請公積金擔保住房貸款購買省內住房。
2. 住房公積金可供無房戶支付房租，以不超過住房公積金月繳存額為限。

獨立財務顧問函件

發展商：

1. 甲級房地產企業所作出之投資額達預算投資總額之25%以上，且建築物高度高於地面水平，則可獲發出商品房預售許可證。

政府審批：

1. 簡化政府程序，推升效率。

其他：

1. 地方政府可按實際情況制定具體實施計劃。

考慮到(i)中國物業市場多年來急速增長；及(ii)湖南省房地產市場之有利政策，吾等認為中國物業市場及以長沙為重心的物業業務未來前景及展望屬正面。

A5. 進行收購事項之原因

基於以下原因，董事認為收購事項符合 貴公司及股東整體利益：

- (i) 董事會一直物色不同投資機遇。透過收購事項， 貴公司可取得目標集團於中國建立之業務；
- (ii) 誠如 貴集團近期財務報告所載，由於本地成衣市場疲弱及中國網上零售業務崛起，故 貴集團之成衣零售業務出現倒退；
- (iii) 面對 貴集團目前經營之批發與零售成衣業務前景欠佳及在目前全球宏觀經濟環境下零售業充滿各種挑戰及不明朗因素，收購事項可改變 貴集團業務範疇，而建議收購之優質資產預期可提升 貴公司對股東之價值；及
- (iv) 透過發行代價股份償付買賣協議項下之代價可讓 貴公司減低集資成本。

考慮到(i)誠如本函件「有關 貴集團之資料」一段所分析成衣業務及建築材料業務競爭激烈，為 貴集團表現帶來壓力，導致 貴集團業務之毛利率下跌；(ii)誠如本函件「有關目標集團之資料」一段所分析目標集團之物業發展業務於

獨立財務顧問函件

往績記錄期內一直帶來溢利及維持穩健財務狀況；及(iii)中國物業市場前景樂觀，吾等認為，收購事項符合 貴公司及股東整體利益。

A6. 收購事項之主要條款

A6.1 代價

買賣銷售股份及股東貸款之代價為1,511,313,200港元，將以(i)根據特定授權按發行價每股代價股份0.22港元發行不多於6,415,060,000股代價股份；及(ii)餘款約100,000,000港元以現金及／或承兌票據(如適用)之方式支付。

(i) 目標集團之物業估值

本通函附錄六載列由戴德梁行有限公司(「估值師」)編製之目標集團物業估值報告(「估值報告」)，當中載有估值以及估值方法及假設之詳情。根據估值報告，目標集團物業於二零一七年七月三十一日之評估值約為人民幣39億元。

吾等已就估值師之專業知識及獨立性與其面談。估值師向吾等確認，(a)其為亞洲最大房地產諮詢公司之一，負責項目之註冊測量師於中國物業行業多個範疇方面具備逾29年經驗；及(b)除對目標集團物業進行估值之委聘外，其目前或過去與 貴公司、目標集團及彼等之關連人士概無任何關係。吾等並不知悉任何可導致吾等懷疑估值師專業知識及獨立性之事宜。

吾等已審閱估值師之委聘條款，尤其是工作範圍是否適當。基於吾等之審閱，吾等並不知悉工作範圍受到任何限制，可對估值報告之可靠程度造成不利影響。

吾等從估值師得悉，其依賴目標集團及其法律顧問所提供若干資料。吾等注意到，目標集團向估值師作出之聲明與通函所載資料一致。吾等亦得悉，估值師已於二零一七年五月在中國實地視察目標集團物業。此外，估值師並不知悉任何可導致其懷疑目標集團所提供資料之真實性或合理性之事宜。

吾等從估值報告注意到，估值師採用直接比較法及投資法對目標集團物業進行估值。直接比較法參考相關市場內可得之可資比較銷售交易，而投資法以潛在收入資本化為基礎。吾等從估值師得悉，直接比較法及投資

獨立財務顧問函件

法均為常用方法，且適用於評估目標集團物業之市值。估值師採納投資法，以核實直接比較法得出之估值結果。估值師已假設目標集團所持有發展中及用作未來發展之中國物業將根據目標集團提供之最新發展計劃書發展及竣工。吾等從估值師進一步得悉，作為直接比較法其中一環，其已參考(其中包括)規模、特色及位置相若之地塊之近期成交價。吾等已審閱估值師於對物業進行估值時所參考之可資比較交易。基於吾等對該等可資比較交易之審閱，吾等注意到評估值所代表之最大許可建築面積之每平方呎價值屬該等可資比較交易之指標範圍內。

基於吾等與估值師進行之討論，其確認，由於鄰近特色相若之可資比較交易罕見，且就估值師對目標集團物業市值之意見提供公平合理之基準，可資比較交易之性質及特點屬適當及相關，故為供比較而選定之交易數目屬合理及足夠。估值師進一步確認，有關估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一二年版)」編製。

基於上述各項，吾等同意估值師之觀點，認為(i)估值師採用之估值方法實屬常見，適用於釐定目標集團物業市值；(ii)對目標集團物業進行估值之基準及假設屬公平合理；及(iii)於二零一七年七月三十一日之評估值約人民幣39億元乃公平合理地得出。

獨立財務顧問函件

(ii) 重估目標集團物業後將予收購資產之估值(附註1)

總代價與將予收購資產價值之差額分析如下：

	百萬港元 (附註3)	百萬港元
代價		1,511
減：		
將予收購資產價值		
— 於二零一七年四月三十日		
目標集團之資產淨值 (附註2)	(413)	
— 應付直接控股公司之款項 (附註2)	(372)	
將予收購資產之賬面淨值		(785)
本通函附錄六物業估值報告所載		
物業於二零一七年七月三十一日		
之市值	(4,419)	
物業於二零一七年四月三十日		
之賬面值 (附註2)	2,741	
物業之賬面值與市值之差額		
所產生估值盈餘淨額		<u>(1,678)</u>
折讓		<u>(952)</u>

經計及根據本通函附錄六估值報告所載重估目標集團之物業，收購目標集團將支付之代價折讓約952,000,000港元。

附註：

1. 將予收購資產之估值就說明用途而計算得出，不應視為會計角度之估值。根據本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」，收購事項之商譽約為277,000,000港元。
2. 於二零一七年四月三十日目標集團之資產淨值、應付直接控股公司之款項(即於收購事項中轉讓之股東貸款)及物業賬面值乃摘錄自本通函附錄三所載目標集團之經審核財務報表。
3. 以人民幣計值之金額乃按人民幣1元兌1.13港元之匯率換算為港元。

獨立財務顧問函件

為評估代價是否公平合理，吾等嘗試將目標集團全部股權之隱含估值代表之市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)(即經參考物業於二零一七年七月三十一日之估值約人民幣39億元，就目標集團物業升值約1,678,000,000港元作出調整後，代價對目標集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核除稅後純利及目標集團於二零一七年四月三十日之經審核資產淨值)，與其他從事與目標集團相若物業業務公司之市盈率及市賬率比較。吾等根據以下標準選定截至最後可行日期之公司：(i)公司於聯交所上市；(ii)自中國物業發展及物業投資業務產生總收益50%以上，有關業務與目標集團主要業務相若；(iii)於最近財政年度結算日之資產淨值不多於20億港元，與目標集團規模約20億港元(經計及重估物業之影響後)相若；及(iv)最近一個財政年度錄得溢利。吾等全面識別到及參考多家符合上述標準之公司(「**經選定公司**」)。吾等認為，經選定公司屬公平及具代表性之比較樣本。下表載列吾等之分析詳情：

公司名稱 (股份代號)	主要業務活動	於最近一個 財政年末之		
		資產淨值 (a) (附註1) 概約百萬港元	市賬率 (b) (附註2) 倍	市盈率 (c) (附註2) 倍
天譽置業(控股)有限公司(59)	物業發展、物業投資及物業管理	1,995	2.6	49.1
鈞濠集團有限公司(115)	物業發展、物業投資及一般貿易	684	0.4	15.9
偉業控股有限公司(1570)	中國住宅及商業物業之物業發展商	1,863	0.3	7.7
漢港控股集團有限公司(1663)	物業發展，聚焦中國江西省住宅物業	1,548	1.1	29.1
海藍控股有限公司(2278)	中國海南省之住宅物業發展	1,547	0.7	15.5
辰興發展控股有限公司(2286)	物業發展，聚焦住宅及商業 物業構成之項目	1,110	0.8	5.2
中國上城集團有限公司(2330)	物業發展	569	0.6	66.7
		平均數	0.9	27.0
		中位數	0.7	15.9
		最高	2.6	66.7
		最低	0.3	5.2
目標集團		2,091 (附註3)	0.5 (附註4)	15.2 (附註4)

資料來源：經選定公司之年報

獨立財務顧問函件

附註：

1. 以人民幣計值之金額按人民幣1元兌1.13港元之匯率換算為港元。
2. 市賬率及市盈率乃經參考於最後可行日期在聯交所所報收市價計算得出。
3. 有關金額指目標集團於二零一七年四月三十日之經審核資產淨值413,000,000港元及於二零一七年七月三十一日所評估之物業重估盈餘1,678,000,000港元之總和。
4. 目標集團之市賬率及市盈率乃考慮到重估物業及截至二零一六年十二月三十一日止年度之純利人民幣67,000,000元(約75,000,000港元)後，根據目標集團全部股權之隱含估值約1,139,000,000港元並經扣除來自代價1,511,000,000港元之股東貸款372,000,000港元後，除以於二零一七年四月三十日之經審核資產淨值2,091,000,000港元計算得出。

誠如上表所示，經選定公司之市賬率介乎最低0.3倍至最高2.6倍，平均數為0.9倍。代價代表之市賬率約0.5倍處於有關範圍之內，並優於經選定公司之平均數，就此而言可按較低價值收購目標集團。經選定公司之市盈率介乎最低5.2倍至最高66.7倍，平均數為27.0倍。代價代表之市盈率約15.2倍處於有關範圍之內，並優於經選定公司之平均數，就此而言可按較低價值收購目標集團。

儘管從會計角度將按商譽約277,000,000港元收購目標集團，考慮到(i)收購事項將在計及於二零一七年七月三十一日重估物業後折讓約952,000,000港元；及(ii)目標集團全部股權之隱含估值代表之市賬率及市盈率處於有關範圍之內，並優於經選定公司之平均數，吾等認為代價屬公平合理。

A6.2 付款方法

(I) 代價股份

根據買賣協議，貴公司將以入賬列作繳足股款形式向賣方(或其代名人)配發及發行6,415,060,000股代價股份作為部分代價，發行價為每股代價股份0.22港元。

代價股份相當於(i)最後可行日期之貴公司已發行股本約4.85倍；(ii)因配發及發行代價股份而擴大之貴公司已發行股本約82.92%；(iii)因配發及發行代價股份及配售股份而擴大之貴公司已發行股本約61.32%；及(iv)因

獨立財務顧問函件

配發及發行代價股份、配售股份及轉換股份而擴大之 貴公司已發行股本約56.42%。

發行價每股代價股份0.22港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.740港元折讓約70.27%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.704港元折讓約68.75%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.640港元折讓約65.63%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.586港元折讓約62.46%；
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股1.16港元折讓約81.03%；及
- (vi) 每股經審核資產淨值約0.091港元(按 貴公司於二零一七年三月三十一日之已公佈經審核綜合資產淨值約119,746,000港元及於最後可行日期之已發行股本1,321,682,525股股份計算)有溢價約141.76%。

(i) 過往股價對發行價

發行價乃由貴公司與賣方公平磋商釐定，並經參考(i)股份現行市價；(ii) 貴公司於二零一五年三月三十一日之經審核資產淨值；(iii)落實出售事項；及(iv)現行市況。

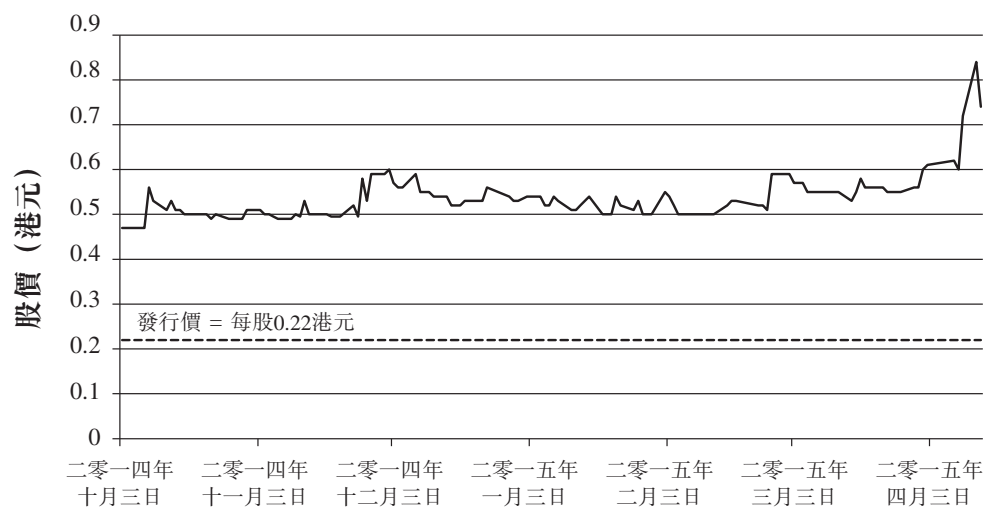
為評估發行價之公平性及合理性，吾等已審閱股份自二零一四年十月三日起直至最後交易日(包括該日)（「回顧期間」）在聯交所之收市價變動，回顧期間涵蓋停牌期間開始日期二零一五年四月十四日(包括該日)前約六個月，以待刊發該公佈。吾等認為，回顧期間涵蓋對吾等進行評估及分析而言合適之時期，原因為其反映磋商發行價時之市況及氣氛。吾等亦已審

獨立財務顧問函件

閱截至於二零一七年二月十五日刊發有關 貴集團提交新上市申請之公佈當日(包括該日)止約六個月期間(「最近期間」)股份收市價在聯交所之走勢，將發行價與股價近期表現作出比較。

下圖顯示於回顧期間之股價變動：

股份於回顧期間之每日收市價



資料來源：聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>)

附註：股份自二零一五年四月十四日起停牌，以待刊發該公佈。

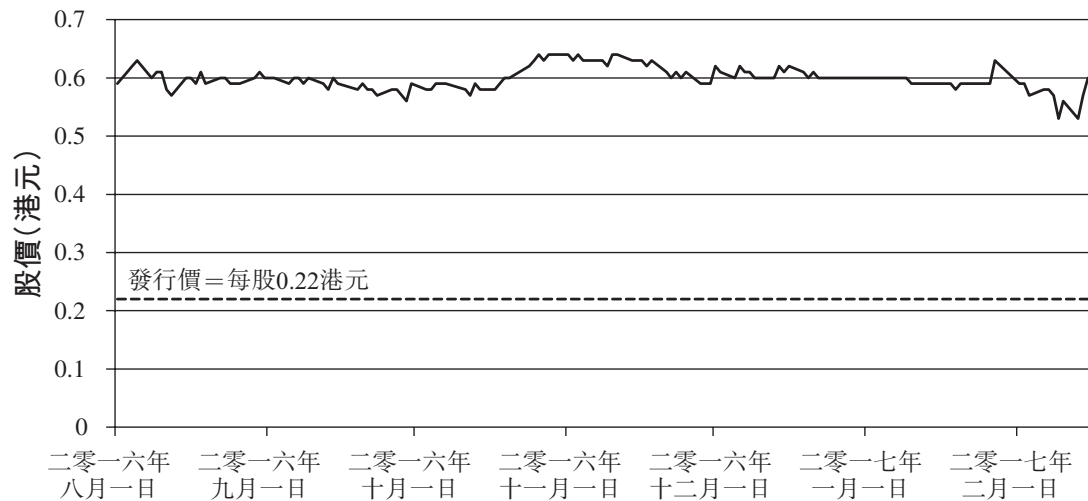
於回顧期間，每股股份收市價介乎二零一四年十月三日至八日錄得之最低收市價0.47港元至二零一五年四月十三日錄得之最高收市價0.84港元。每股股份之平均收市價為0.53港元。

發行價每股0.22港元低於回顧期間每股股份之每日收市價，較(i)最高收市價折讓約73.8%；(ii)最低收市價折讓約53.2%；及(iii)於回顧期間之平均每日收市價折讓約58.5%。

獨立財務顧問函件

下圖顯示發行價與股價近期表現之對照：

股份於最近期間之每日收市價



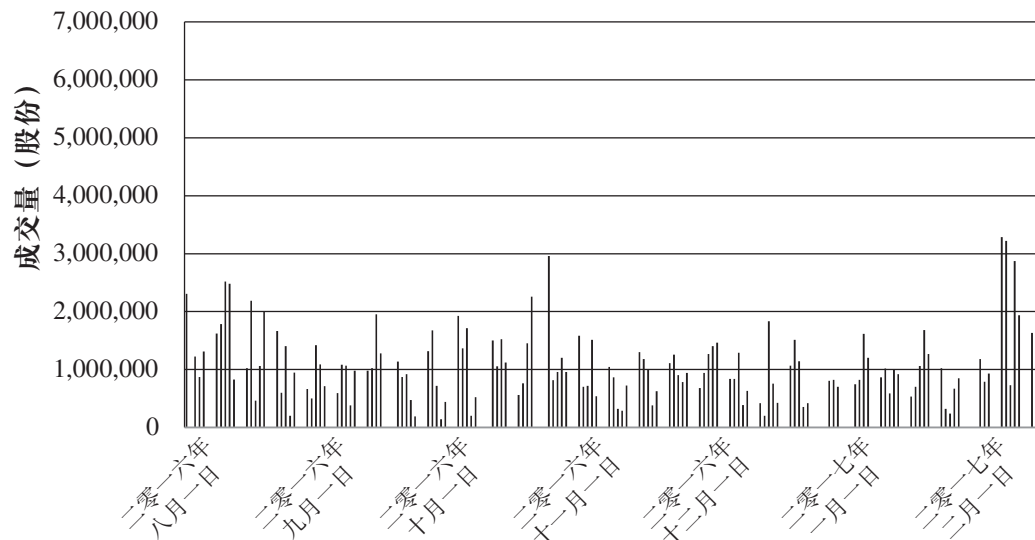
資料來源：聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>)

發行價每股0.22港元低於股份於截至二零一七年二月十五日刊發有關貴集團提交新上市申請之公佈當日(包括該日)止六個月之每日收市價，較(i)最高收市價折讓約65.6%；(ii)最低收市價折讓約58.5%；及(iii)平均每日收市價折讓約63.3%。

(ii) 於最近期間之過往成交量：

下圖顯示於最近期間之成交量：

股份於最近期間之每日成交量



資料來源：聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>)

獨立財務顧問函件

下表顯示股份各月份之每日平均成交量，以及每日平均成交量與於最近期間已發行股份總數之相關百分比：

	該月股份 總成交量	該月 交易日數	該月 平均每日 股份成交量 (股數) (附註1)	無成交之 交易日數 (不包括 停牌期間) (日數)	於各月結束 時平均每日 成交量對已 發行股份總 數之百分比 (概約%) (附註2)
二零一六年					
八月	29,093,676	22	1,322,440	—	0.10
九月	19,038,740	21	906,607	—	0.07
十月	24,452,503	19	1,286,974	—	0.10
十一月	19,100,980	22	868,226	—	0.07
十二月	17,316,380	20	865,819	—	0.07
二零一七年					
一月	17,137,580	19	901,978	—	0.07
二月(截至於二零一七年 二月十五日刊發之 公佈當日(包括該日))	26,760,140	11	2,432,740	—	0.18

資料來源：聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>)

附註：

1. 平均每日成交量乃根據月／期內的總成交量除以月／期內之交易日數計算，不包括股份在整個交易日於聯交所暫停買賣之任何交易日。
2. 根據各月份結束時已發行股份數目計算。
3. 最近期間自二零一六年八月一日開始，並截至二零一七年二月十五日(有關 貴集團提交上市申請之公佈當日)(包括該日)。

股份於最近期間內各月份之每日平均成交量佔相關月份／期間結束時之已發行股份總數介乎約0.07%(二零一六年九月、十一月及十二月以及二零一七年一月)至0.18%(二零一七年二月)。考慮到平均每日股份成交量於最近期間內低於已發行股份總數之1%，吾等認為，股份流動性普遍偏低。

獨立財務顧問函件

貴集團正進行企業重組程序，透過發行代價股份進軍中國物業發展行業，而此舉導致一項反收購。就吾等所知悉，吾等僅物色到一項於回顧期間內涉及香港上市公司在反收購中發行代價股份之須予披露交易。僅參考回顧期間內一項市場內交易無法反映於磋商發行價時之市場趨勢及慣例，故可能無法就發行價是否公平合理提供任何具意義之見解。因此，吾等於評估代價股份之發行價是否公平合理時集中於 貴集團過往股價、成交量及資產淨值上。

吾等注意到，發行價較股份於二零一七年三月三十一日之每股經審核資產淨值有大幅溢價約141.76%。儘管發行價較股份於最後可行日期之每股收市價1.16港元折讓約81.03%，考慮到(i)上述較每股資產淨值有溢價；及(ii)股份流動性普遍偏低，令 貴公司難以按較發行價並無折讓之價格透過股本融資為收購事項籌集足夠資金，吾等認為，按發行價發行代價股份對獨立股東而言屬公平合理。

(II) 承兌票據

代價餘下部分將以現金及／或承兌票據約100,000,000港元支付。

(i) 承兌票據各項主要條款之概要如下：

本金額	最多100,000,000港元
年期	承兌票據發行日期第二週年
利息	承兌票據不計利息
提早還款	貴公司可酌情於到期日之前償還全部或部分承兌票據，而提早還款不致令承兌票據項下之付款責任出現任何溢價或折讓
可轉讓性	承兌票據不得轉讓或出讓，除非事先獲對手方同意

獨立財務顧問函件

(ii) 涉及發行承兌票據之可資比較交易之分析

為評估承兌票據之條款是否公平合理，就吾等所知，吾等已識別九宗於回顧期間涉及香港上市公司因進行收購交易而發行承兌票據以支付全部或部分代價（「承兌票據可資比較公司」），而吾等認為此能反映建議使用承兌票據時之市場狀況及氣氛。股東務請注意，貴公司之業務、營運及前景與承兌票據可資比較公司不同，且吾等並無對承兌票據可資比較公司之業務及營運進行任何深入調查。下表概述吾等之相關調查結果，而有關結果為具有代表性之適當樣本，且詳盡無遺：

公佈日期	公司名稱(股份代號)	本金額	年期	利息 (每年)
二零一四年十二月九日	萬德移動集團有限公司(8163)	32,000,000港元	42個月	0.00%
二零一四年十二月十九日	中國農林低碳控股有限公司(1069)	35,000,000港元	3年	8.00%
二零一四年十二月二十二日	國藝娛樂文化集團有限公司 (8228)	100,000,000港元	3年	9.00%
二零一五年二月三日	僑雄國際控股有限公司(381)	92,000,000港元	1年	0.00%
二零一五年二月六日	從玉農業控股有限公司(875)	100,000,000港元	3年	3.00%
二零一五年二月十六日	企展控股有限公司(1808)	160,000,000港元	3年	6.00%
二零一五年三月十日	盛明國際(控股)有限公司(231)	400,000,000港元	3年	2.00%

獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱(股份代號)	本金額	年期	利息 (每年)
二零一五年三月二十七日	僑雄國際控股有限公司(381)	承兌票據A： 6,500,000港元 承兌票據B： 31,500,000港元(附註)	2個月/1年	0.00%
	最高		42個月	9.00%
	最低		2個月	0.00%
	平均數		27.5個月	3.11%
	貴集團	100,000,000港元	2年(24個月)	0.00%

資料來源：承兌票據可資比較公司之法定公佈

附註：於同一交易發行之兩份承兌票據獨立作為兩間承兌票據可資比較公司處理。

承兌票據可資比較公司之到期期限介乎最低2個月至最高42個月，平均數約為27.5個月。貴集團所發行承兌票據之到期期限兩年處於有關市場範圍之內，並與承兌票據可資比較公司之平均數相若。承兌票據可資比較公司之年利率介乎最低0%至最高9.00%，平均數約為3.11%。貴集團所發行免息承兌票據處於有關範圍之低端，故對貴集團有利。

考慮到(i)承兌票據之主要條款符合市場慣例，而到期期限及利率處於有關承兌票據可資比較公司範圍之內；及(ii)免息承兌票據不會為貴集團帶來額外財務負擔，吾等認為，承兌票據之條款屬公平合理，且發行承兌票據支付部分代價符合貴公司及股東整體利益。

B. 股份配售事項

股份配售事項將與收購事項互為條件。貴公司與賣方同意並有意隨著是次收購事項，透過進行股份配售事項擴大貴公司之股東基礎。

貴公司擬將股份配售事項所得款項淨額(連同出售事項及可換股債券配售事項所得款項淨額分別約73,210,000港元及199,000,000港元)(i)用作就收購事項支付全數承兌票據為數100,000,000港元；(ii)投資於中國長沙之物業發展項目，

獨立財務顧問函件

投資金額約450,000,000港元，而於最後可行日期，貴公司或賣方概無就該項目訂立協議；及(iii)償還經重組集團若干借貸及／或於買賣完成後用作貴公司一般營運資金。

預期股份配售事項將籌集之最低金額約為600,000,000港元。配售協議於二零一七年十月二十日訂立。完成股份配售事項預期將與買賣完成同時或緊隨買賣完成後落實。

董事曾考慮其他集資方法，例如銀行借貸及供股／公開發售，然而，經計及：

- (i) 計息銀行貸款及／或其他借貸將無可避免增加利息負擔及對經重組集團之財務狀況構成不利影響；
- (ii) 鑑於貴公司現正進行重組，透過供股或公開發售按全面包銷基準集資，要求包銷商為其包銷承諾凍結財務資源，直至完成供股或公開發售為止，故此舉不受市場歡迎；
- (iii) 按非悉數包銷基準進行之公開發售須符合於貴公司相關[編纂]文件載列及披露之籌集資金之最低金額，以令發行得以進行。由於有可能因未能符合最低金額以致有關公開發售未能籌集資金，故貴公司可能因而未能實行其發展計劃及重組過程。因此，貴公司認為，股份配售事項涉及之不確定風險較按非悉數包銷基準進行公開發售為低；及
- (iv) 股份配售事項可讓貴公司擴大其股東基礎，原因為各承配人均為獨立第三方並獨立於賣方及其最終實益擁有人。

董事認為股份配售事項符合貴公司及股東整體利益。

根據配售協議，每股配售股份之股份配售價為0.22港元，與發行價相同。儘管股份配售價較股份於最後可行日期之收市價每股1.16港元折讓約81.03%，考慮到(i)較每股資產淨值有溢價約141.76%；及(ii)股份整體流通量低，平均每日成交量佔已發行股份總數不足1%，令貴公司難以在股份配售價無折讓之情況下透過股本融資籌集充足資金，吾等認為，股份配售價對獨立股東而言屬公平合理。吾等分析之詳情於本函件前文「收購事項之主要條款—過往股價對發行價」及「於最近期間之過往成交量」等段論述。

獨立財務顧問函件

考慮到(i)目標集團業務規模較大，須強大資本基礎以供業務發展之用；及(ii)相對於 貴集團於二零一七年三月三十一日之最近期現金狀況約3,877,000港元而言，股份配售事項將籌集龐大資金(600,000,000港元)，吾等認為，為 貴集團籌集額外資金符合 貴公司及其股東整體利益。吾等已與 貴公司管理層討論是否可能循上述其他途徑集資。考慮到上文所述理由及 貴集團的近期現金狀況，吾等同意董事之意見，認為透過股份配售事項集資符合 貴公司及股東整體利益。

C. 出售事項

C1. 出售事項之背景

於二零一五年十月二十七日交易時段後， 貴公司與UR買方訂立UR出售協議，據此， 貴公司同意出售而UR買方同意購買UR Group Limited全部已發行股本及UR Group Limited結欠 貴公司為數約18,560,000港元之股東貸款，總代價約為56,500,000港元。

於二零一五年十月二十七日交易時段後， 貴公司與Alfreda買方訂立Alfreda出售協議，據此， 貴公司同意出售而Alfreda買方同意購買Alfreda Limited全部已發行股本及Alfreda Limited結欠 貴公司為數16,800,000港元之股東貸款，總代價為22,360,000港元。

出售事項預期將與買賣完成同時完成或緊隨其後完成。

貴集團於UR出售事項前之直接全資附屬公司UR Group Limited於英屬維爾京群島註冊成立，為投資控股公司，其附屬公司主要(i)於中國從事時裝零售；及(ii)於中國從事原材料及紡織產品批發貿易。

貴集團於Alfreda出售事項完成前之直接全資附屬公司Alfreda Limited於英屬維爾京群島註冊成立，為投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事時裝設計、分銷及銷售。

獨立財務顧問函件

下表載列UR出售集團及Alfreda出售集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度之未經審核財務資料摘錄：

	截至／於		
	三月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元
UR出售集團			
UR出售集團擁有人應佔年內溢利	4,963	2,104	1,634
UR出售集團擁有人應佔權益	33,294	33,526	34,681
Alfreda出售集團			
Alfreda出售集團擁有人應			
佔年內溢利／(虧損)	(1,170)	(8,670)	(4)
Alfreda出售集團擁有人應佔權益	16,760	6,481	4,838

C2. 進行出售事項之原因及所得款項用途

出售事項須待買賣完成後方可作實，而除本函件「進行收購事項之原因」一段所載裨益外，尤其考慮到在網上零售崛起之情況下，貴公司附屬公司之業務前景及潛力，董事會相信，出售事項可讓貴集團提升及加強貴集團之財務狀況及現金流。此外，貴公司擬將出售事項之所得款項淨額約73,210,000港元(經扣除相關專業費用)用作擬收購本函件「股份配售事項」一段所述中國長沙之物業發展項目(據董事所深知交易對手為獨立於賣方及其實益擁有人之獨立第三方)提供資金及／或用作貴集團一般營運資金，而出售事項亦將進一步讓貴集團於買賣完成後將注意力投放到新從事之物業發展業務。

考慮到上文分析所示，貴集團成衣業務之毛利率有所下跌，顯示業績開始倒退，吾等同意董事之意見，認為出售事項可釋放財務資源以供買賣完成後物業業務所用，故符合貴公司及股東整體利益。

C3. 出售事項之代價

UR代價乃經貴公司與UR買方按一般商業條款公平磋商後釐定，並按等額基準根據UR出售集團之有形資產淨值及UR Group Limited結欠貴公司之未償還股東貸款計算得出。

獨立財務顧問函件

受限於UR出售協議之條款及條件，貴公司(作為合法及實益擁有人)將出售而UR買方將按等額基準購買UR Group Limited全部已發行股本及UR Group Limited結欠 貴公司為數約18,560,000港元之未償還股東貸款。

Alfreda代價乃經 貴公司與Alfreda買方按一般商業條款公平磋商後釐定，並按等額基準根據Alfreda出售集團之有形資產淨值及Alfreda Limited結欠 貴公司之未償還股東貸款計算得出。

受限於Alfreda出售協議之條款及條件，貴公司(作為合法及實益擁有人)將出售而Alfreda買方將購買Alfreda Limited全部已發行股本及Alfreda Limited結欠 貴公司為數約16,800,000港元之股東貸款。

UR代價及Alfreda代價均由 貴集團與各買方參照各出售公司之有形資產淨值，按照一般商業條款公平磋商後釐定。由於市盈率及市賬率均為常用之業務估值方法，吾等同意董事之意見，認為參照出售公司有形資產淨值之代價屬公平合理，此乃由於(i) Alfreda出售集團錄得虧損淨額；(ii)兩間出售公司之財務表現於最近財政年度有所萎縮或維持不變(即UR出售集團之除稅後純利由二零一五年之5,065,000港元減至二零一七年之1,612,000港元，而Alfreda出售集團於過往財政年度持續錄得虧損淨額)，因此，市盈率或任何其他建基於盈利之估值方法並不反映兩間出售公司之內在價值，原因為(a) UR出售事項之除稅後純利下跌將導致相關市盈率上升，代價則相應下調，以將比率維持於行業範圍，亦不一定反映UR出售集團相關資產；及(b) Alfreda出售集團之虧損狀況將產生負市盈率，並非公平指標及一般慣例；及(iii)兩間出售公司之大部分資產由可隨時轉換為現金及現金等值項目之流動資產組成。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，UR買方及Alfreda買方均為獨立第三方。儘管出售代價於二零一五年釐定，遵循下文所載吾等對出售公司估價之分析，吾等認為，出售代價對 貴集團而言屬公平合理。吾等亦同意董事之意見，認為 貴集團與該等買方公平磋商後同意不會改變出售代價屬公平合理，原因為(i)兩名買方一直或曾經從事時裝行業，並表示收購一間時裝實體可為其創造協同效益，原因是出售公司之品牌名稱及U-RIGHT商標使用許可(已

獨立財務顧問函件

在中國獲得一定知名度及客戶基礎)將於出售事項完成時轉讓予該等買方，因此，Alfreda買方可憑藉其現有網絡及與本地服裝店之業務關係，以向Alfreda出售集團採購存貨，Alfreda買方相信此項合作將對Alfreda出售集團日後表現帶來正面影響，UR買方可將其現有服裝批發業務擴展至UR出售集團現時業務經營所在之海外市場(即菲律賓及阿拉伯聯合酋長國)，兩名買方均認為其業務網絡內可供出售之類似公司甚少，加上由開業起至發展其自家服裝品牌涉及龐大潛在成本、精力及時間，亦不一定有合理成果，因此，彼等願意在出售公司自二零一五年以來財務表現波動上讓步；及(ii)誠如上文討論，參照出售公司有形資產淨值而釐定代價對 貴集團而言屬公平合理。

為評估UR代價及Alfreda代價是否公平合理，吾等嘗試將UR Group Limited及Alfreda Limited全部股權之隱含估值代表之市盈率及市賬率(即有關代價對截至二零一七年三月三十一日止年度之有關經審核除稅後純利及於二零一七年三月三十一日之有關經審核資產淨值)，與其他從事與 貴集團相若成衣及服裝業務公司之市盈率及市賬率比較。吾等根據以下截至最後可行日期之標準選定多家公司：(i)公司於聯交所上市；(ii)自成衣及服裝業務產生分類收益，當中大部分收益來自中國市場(即超過10%收益來自中國)，有關業務與 貴集團主要業務相若；及(iii)市值低於1,000,000,000港元，與 貴集團規模約978,000,000港元(經參考於最後交易日每股0.74港元計算)相若。吾等全面識別到及參考多家符合上述標準之公司(「出售事項可資比較公司」)。鑑於UR Group Limited及Alfreda Limited之市值不高，並無於聯交所上市且規模相近之可資比較公司。出售事項

獨立財務顧問函件

可資比較公司乃按照以 貴集團市值為基準之市值篩選，而 貴集團業績大部分時間主要源自成衣及服裝業務。因此，吾等認為，出售事項可資比較公司鉅細無遺屬合理參考及公平及具代表性之比較樣本。下表載列吾等之分析詳情：

公司名稱(股份代號)	主要業務活動	市值 概約 (百萬港元)	最近期 財政年度 中國 貢獻之 收益總額 %	市盈率 倍	市賬率 倍
慕詩國際集團有限公司(130)	設計、製造、零售及批發時裝及配飾	394	16	不適用	0.7
米格國際控股有限公司(1247)	設計、製造及銷售兒童服裝產品	214	100	不適用	0.3
Joyce Boutique Holdings Ltd. (647)	銷售名牌時裝、化妝品及飾物	455	14	不適用	0.9
萬星控股有限公司(8093)	為客戶製造及銷售私人品牌皮革服裝	768	13	不適用	12.8
國投集團控股有限公司(1386)	於香港、中國及台灣零售 鞋類產品	859	78	不適用	3.9
中國服飾控股有限公司(1146)	於中國設計、製造、營銷及銷售 服裝產品及配飾，並專注於男裝	930	100	18.1	0.5
			平均數	18.1	3.2
			最高	18.1	12.8
			最低	18.1	0.3
UR Group Limited		37.94 (附註1)		23.2 (附註2)	1.1 (附註3)
Alfreda Limited		5.56 (附註1)		不適用 (附註2)	1.1 (附註3)

資料來源：出售事項可資比較公司之年報

附註：

- 有關數字指有關出售事項代價權益部分代表之UR Group Limited及Alfreda Limited之隱含估值。
- UR Group Limited之市盈率乃按UR代價之股本部分約37,940,000港元代表之UR Group Limited之隱含估值，除以截至二零一七年三月三十一日止年度UR集團擁有人應佔經審核溢利為數1,634,000港元計算得出。概無計算Alfreda Limited之市盈率，原因為於截至二零一七年三月三十一日止年度錄得虧損。
- UR Group Limited之市賬率乃按UR代價之股本部分約37,940,000港元代表之UR Group Limited之隱含估值，除以於二零一七年三月三十一日UR集團擁有人應佔經審核資產淨值為數34,681,000港元計算得出。Alfreda Limited之市賬率乃按Alfreda代價之股本部分約5,560,000港元代表之Alfreda Limited之隱含估值，除以於二零一七年三月三十一日之經審核資產淨值為數4,838,000港元計算得出。

只有一間出售事項可資比較公司按市盈率為18.1倍定價。UR Group Limited之市盈率23.2倍高於出售事項可資比較公司之唯一參考資料。出售事項可資比較公司之市賬率介乎最低0.3倍至最高12.8倍，平均數為3.2倍。倘剔除唯一一間可資比較公司之市賬率12.8倍，平均市賬率則跌至1.3倍。六間出售事項可資比

獨立財務顧問函件

較公司中，有四間按低於1倍之市賬率定價。UR Group Limited及Alfreda Limited之市賬率1.1倍均屬於範圍之內及稍低於平均水平。鑑於兩間出售公司之財務表現於最近財政年度有所萎縮或維持不變，加上UR Group Limited及Alfreda Limited之市賬率均屬於出售事項可資比較公司範圍之內及高於大部分出售事項可資比較公司，UR Group Limited及Alfreda Limited之股權估值均屬公平合理。

考慮到(i)出售事項之代價由 貴公司與買方公平磋商後釐定；(ii)誠如上文所述 貴集團成衣及服裝業務之表現下滑；及(iii) UR Group Limited及Alfreda Limited之市賬率均屬於出售事項可資比較公司範圍之內及高於大部分出售事項可資比較公司，顯示UR Group Limited及Alfreda Limited之股權估值均與市場估值一致，吾等認為UR代價及Alfreda代價屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

D. 對 貴公司股權架構之影響

下表說明於下列情況之 貴公司股權架構：

股東名稱	(I)於最後可行日期		(II)僅就說明目的而言，緊隨發行代價股份後但於發行配售股份及轉換任何可換股債券為轉換股份前(附註2)		(III)緊隨發行代價股份及配售股份後但於轉換任何可換股債券為轉換股份前(附註3)		(IV)緊隨發行代價股份及配售股份以及可換股債券(假設已悉數配售可換股債券)獲悉數轉換時發行之轉換股份後(附註4)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Advance Lead International Limited (附註5)	970,000,000	73.39	970,000,000	12.54	—	—	—	—
賣方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士	1,080,000	0.08	6,416,140,000	82.93	6,416,140,000	61.32	6,416,140,000	56.42
公眾股東								
Advance Lead International Limited (附註5)	—	—	—	—	970,000,000	9.27	970,000,000	8.53
股份承配人	—	—	—	—	2,727,280,000	26.06	2,727,280,000	23.98
可換股債券承配人	—	—	—	—	—	—	909,090,800	7.99
其他公眾股東	350,602,525	26.53	350,602,525	4.53	350,602,525	3.35	350,602,525	3.08
公眾股東小計	350,602,525	26.53	350,602,525	4.53	4,047,882,525	38.68	4,956,973,325	43.58
總計	1,321,682,525	100.00	7,736,742,525	100.00	10,464,022,525	100.00	11,373,113,325	100.00

附註：

- 於最後可行日期，概無董事於任何股份中擁有權益。

獨立財務顧問函件

2. 僅就說明目的而言，緊隨買賣完成後(即緊隨發行代價股份後但於發行配售股份及轉換任何可換股債券為轉換股份前)，賣方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士將於 貴公司持有之股權合共約為82.93%。
3. 緊隨買賣完成後(即緊隨發行代價股份及配售股份後但於轉換任何可換股債券為轉換股份前)，賣方、潘先生及彼等任何一方之一致行動人士將於 貴公司持有之股權合共約為61.32%。於買賣完成後滿六個月時完成向Xiangxun Limited(由潘先生全資擁有，乃就以信託方式為身為除外公司及福建六建集團之高級管理層成員之36名個別人士(其中四名為潘先生之一致行動人士)持有已授出股份而成立)轉讓300,000,000股已授出股份(相當於緊隨發行代價股份及配售股份後但於轉換可換股債券前之 貴公司已發行股本約2.90%)後，賣方、潘先生及彼等任何一方之一致行動人士將於 貴公司持有之股權約為59.05%。
4. 緊隨買賣完成後(即緊隨發行代價股份、配售股份及可換股債券獲悉數轉換時發行之轉換股份後)，賣方、潘先生及彼等任何一方之一致行動人士將於 貴公司持有之股權合共約為56.42%。於買賣完成後滿六個月時完成向Xiangxun Limited(由潘先生全資擁有，乃就以信託方式為身為除外公司及福建六建集團之高級管理層成員之36名承讓人(其中四名為潘先生之一致行動人士)持有已授出股份而成立)轉讓300,000,000股已授出股份(相當於緊隨發行代價股份及配售股份以及可換股債券(假設已悉數配售可換股債券)獲悉數轉換時發行之轉換股份後之 貴公司已發行股本約2.60%)後，賣方、潘先生及彼等任何一方之一致行動人士將於 貴公司持有之股權約為54.33%。

預期可換股債券持有人行使轉換權所轉換之可換股債券數目不得(a)觸發可換股債券持有人及其一致行動人士(定義見收購守則)於收購守則規則26項下之強制性收購要約責任；或(b)導致 貴公司無法符合上市規則第8.08條項下有關最低公眾持股量之規定。

5. 該等股份由Advance Lead International Limited實益擁有。Advance Lead International Limited分別(i)由Sino Classic Global Limited(歐翠儀女士為其唯一實益擁有人)擁有30%；(ii)由Great Novel Limited(周啟文先生為其唯一實益擁有人)擁有30%；及(iii)由Advance Shine Holdings Limited之全資附屬公司Easy Advance Investments Limited擁有40%。仇百全先生為Advance Shine Holdings Limited之唯一實益擁有人。Advance Lead International Limited及其實益擁有人與賣方、現任董事及關連人士以及於完成收購事項及建議更換董事後之核心關連人士(「核心成員」)概無任何關係。

此外，Advance Lead International Limited各股東確認，(i)彼等收購證券並無直接或間接獲核心成員資助；及(ii)彼等各自並非慣常接受核心成員就收購、出售、表決或以其他方式處理登記於彼等名下或彼等根據上市規則第8.24條另行持有之 貴公司證券之指示。

誠如上表所示，於完成後，獨立股東之股權將由約26.53%攤薄至3.08%。

獨立財務顧問函件

儘管攤薄影響本身對獨立股東不利，惟務請獨立股東留意，考慮到以下各項，收購事項對 貴公司有利：(i)目標公司之財務表現穩健而正面，而相對 貴集團近期財務表現衰退；(ii)本函件「進行收購事項之原因」一段所述進行收購事項之理由；(iii)收購事項及代價股份之條款被視為屬公平合理；(iv)本函件「收購事項、股份配售事項、可換股債券配售事項及出售事項之潛在財務影響」一段所述收購事項之正面財務影響，吾等認為，上述對獨立股東股權之攤薄為可以接受。

E. 清洗豁免

誠如本通函「董事會函件—III.收購事項於收購守則項下之涵義及申請清洗豁免」一節所載，緊隨配發及發行代價股份及配售股份後，賣方、其最終實益擁有人及彼等任何一方之一致行動人士之持股量將增至經配發及發行代價股份及配售股份擴大之已發行股份總數約61.32%。根據收購守則規則26.1，除非已向執行人員取得豁免毋須嚴格遵守收購守則規則26.1，賣方將須就賣方及其一致行動人士仍未擁有或同意將予收購之所有已發行股份提出無條件強制性全面收購要約。

因此，賣方將根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。執行人員不一定授出清洗豁免。清洗豁免如獲授出，將須(其中包括)(i)經獨立股東於股東特別大會批准清洗豁免，會上就相關決議案之投票將以按股數投票表決方式進行；(ii)賣方及其一致行動人士於本通函日期前六個月但就買賣協議與董事協商、討論或達成諒解或協議後並未收購 貴公司任何投票權；及(iii)除非獲執行人員事先同意，賣方及其一致行動人士於本通函日期至買賣完成止期間並未收購或出售 貴公司任何投票權。

倘賣方及其一致行動人士於買賣完成時持有 貴公司經擴大已發行股本超過50%，賣方可進一步增持於 貴公司之股權而不會觸發收購守則項下任何進一步全面收購要約責任。

執行人員不一定授出清洗豁免。取得清洗豁免為買賣完成之其中一項先決條件。執行人員授出清洗豁免為收購事項之不可豁免先決條件，倘清洗豁免不獲執行人員授出或不獲獨立股東批准，買賣協議及其項下擬進行交易將不會成為無條件，而收購事項亦不會付諸實行。

獨立財務顧問函件

考慮到(i)執行人員授出清洗豁免為收購事項之不可豁免先決條件；(ii)如本函件所論述收購事項對 貴公司有利；及(iii)如本函件所論述買賣協議之條款屬公平合理，吾等認為清洗豁免屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

F. 收購事項、股份配售事項、可換股債券配售事項及出售事項之潛在財務影響

於完成後，目標公司將成為 貴公司之直接全資附屬公司，其後目標集團之業績、資產及負債將於 貴集團之綜合財務報表內綜合入賬。UR Group Limited及Alfreda Limited均不再為 貴公司之附屬公司，而 貴公司將不再於該等公司擁有任何權益。

(i) 對盈利之影響

誠如本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」所述，假設該等交易已於二零一六年四月一日完成， 貴公司擁有人應佔年內虧損將由約4,300,000港元[編纂]至[編纂]港元，主要由於(i)假設UR出售事項及Alfreda出售事項已於二零一六年四月一日進行，對估計未經審核虧損／溢利作出調整及撤銷UR出售集團及Alfreda出售集團之業績；(ii)假設可換股債券配售事項已於二零一六年四月一日進行，對可換股債券配售事項之利息之融資成本約[編纂]港元作出調整；及(iii)對收購事項直接產生之開支約[編纂]港元及商譽減值約[編纂]港元作出調整。

(ii) 對資產淨值之影響

誠如本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」所述，假設該等交易已於二零一七年三月三十一日完成，權益總額將有所[編纂]，由該等交易前約119,800,000港元[編纂]至該等交易後約[編纂]港元。資產淨值[編纂]乃主要由於發行代價股份及配售股份所致，據此，經重組集團之資本基礎將有所擴大。基於上文所述，董事預期完成後經重組集團之資產淨值狀況將有所[編纂]。

(iii) 對流動資金狀況之影響

誠如本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」所述， 貴集團之流動資產淨值將由該等交易前約109,700,000港元[編纂]至該等交易後約[編纂]港元。因此，預期完成後經重組集團之流動資金狀況將有所[編纂]。

獨立財務顧問函件

務請留意，上述財務影響僅供說明用途，並不反映完成後經重組集團之財務狀況。

G. 豁免持續關連交易

於買賣完成時，預期商標使用許可協議及租賃協議將構成上市規則第14A章項下 貴公司之持續關連交易。

根據商標使用許可協議及租賃協議之條款，其項下擬進行交易將構成上市規則第14A.76(1)(a)條所界定最低豁免水平之持續關連交易，可獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及一切披露規定。

儘管如此，鑑於上述持續關連交易均會持續進行超過三年，作為獨立財務顧問，吾等獲委任根據上市規則第14A.52章之規定就持續關連交易之長短是否公平合理提供意見。

商標使用許可協議

福建福晟集團為若干附有「福晟」及「錢隆」品牌商標之註冊擁有人。湖南福晟集團所發展或經營之物業項目以及湖南福晟集團所擁有之若干其他物業發展項目現時及將會繼續以「福晟」及「錢隆」品牌發展及營銷。

於二零一五年三月二十六日，福建福晟集團與湖南福晟集團訂立商標使用許可協議，據此，福建福晟集團向湖南福晟集團授出使用許可，以於商標使用許可協議日期至有關商標各自之屆滿日期，以免特許費方式使用若干附有「福晟」及「錢隆」品牌之商標。保薦人及董事各自認為，訂立為期超過三年之商標使用許可協議有助業務穩定，對股東有利，並相信經參考各商標為期超過三年之預計屆滿日期後釐定之商標使用許可協議期限會被視為與中國物業發展行業一般業務慣例一致。商標使用許可協議可於擬定終止日期前由訂約雙方透過書面互相協定予以終止。有關福建福晟集團根據商標使用許可協議向經重組集團授出商標使用許可之進一步詳情，請參閱本通函附錄九「法定及一般資料」內「B.有關經重組集團之其他資料—6.經重組集團之知識產權—(b)目標集團之知識產權—福建福晟集團所特許商標」一節。

獨立財務顧問函件

福建福晟集團由買賣完成時其中一名控股股東潘先生間接擁有其90%權益，故其將於買賣完成後基於作為潘先生聯繫人而成為 貴公司之關連人士。因此，於買賣完成後，商標使用許可協議項下之交易將構成 貴公司之持續關連交易。

經審閱商標使用許可協議之條款後，考慮到(i)使用商標直至各自之屆滿日期可確保在不受干擾之情況下以相同品牌持續發展及營銷物業項目；及(ii) 貴公司毋須就使用商標支付代價，故吾等認為，經參考各商標為期超過三年之預計屆滿日期後訂立商標使用許可協議符合股東及 貴公司整體利益。

租賃協議

於二零一五年五月十三日，福建閩長與福州福晟集團訂立協議（「租賃協議」），據此，訂約各方同意終止涉及位於中國福州鼓樓區楊橋東路19號衣錦華庭第5座1樓之物業之過往租賃安排，而福建閩長同意永久以免租方式向福州福晟集團出租該物業其中一部分。保薦人及董事各自認為，訂立為期超過三年之租賃協議有助福州福晟集團業務穩定，且對股東有利。有關租賃協議項下租賃物業之資料如下：

物業：	中國福州鼓樓區楊橋東路19號衣錦華庭第5座1樓之其中一部分
租賃面積：	20平方米
用途：	辦公室物業

福建閩長由買賣完成時其中一名控股股東潘先生間接擁有其85%權益，故其將於買賣完成後基於作為潘先生聯繫人而成為 貴公司之關連人士。因此，於買賣完成後，租賃協議項下之交易將構成 貴公司之持續關連交易。

經審閱租賃協議之條款後，考慮到(i)福州福晟集團會一如以往在上述物業繼續經營業務；及(ii) 貴公司毋須就使用物業支付代價，故吾等認為，永久以免租方式訂立之租賃協議符合股東及 貴公司整體利益。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為買賣協議及收購事項、清洗豁免、股份配售事項、出售事項以及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東並推薦獨立董事委員會建議獨立股東，投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案以批准買賣協議、收購事項、清洗豁免、股份配售事項、出售事項以及其項下擬進行交易。

此 致

佑威國際控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司
董事
羅竹雅
謹啟

[編纂]

附註：羅竹雅女士為證監會註冊之持牌人士及大有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)受規管活動之負責人員，彼於企業融資行業擁有逾5年經驗。

目標集團之歷史及背景

1. 業務發展

目標集團之歷史可追溯至二零零六年，當時目標集團透過湖南瑋隆於長沙推出其首個房地產項目錢隆樽品。湖南瑋隆於二零零六年十一月十三日成立時由潘先生透過錢隆投資擁有24.43%股權，而潘先生為湖南瑋隆其中一名創辦人。潘先生透過使用若干除外公司所得溢利向湖南瑋隆撥資。錢隆樽品為位於長沙中心城區內天心區芙蓉路與南二環路交匯處之中檔商住項目，備有完善的基建、交通、教育及醫療設施。

目標集團於二零零九年十二月開始發展錢隆學府。錢隆學府為位於長沙南城天心區書院南路與新韶路交匯處之中檔住宅項目，距全新省政府大樓僅200米，毗鄰湘江東岸。

於二零一零年十二月，目標集團透過湖南福晟推出其第三個項目錢隆世家，其後於二零一二年四月開始發展。錢隆世家為位於長沙開福區之中檔住宅綜合項目，毗鄰秀峰山公園及鵝羊山公園。

於二零一一年，目標集團透過多項股權轉讓交易收購湖南中旅全部股權以發展其錢隆首府項目。有關詳情請參閱本節內「企業發展—2.9湖南中旅」一段。錢隆首府為位於長沙天心區之中檔住宅項目，與市內其中一個地標賀龍體育文化中心相望。

於二零一三年，目標集團成功競得兩幅地塊。該等地塊分別由湖南晟冉及湖南隆祥持作其錢隆國際及福晟國際金融中心項目之未來發展。錢隆國際為位於長沙開福區之商住物業，毗鄰錢隆世家項目。該兩個項目可望發展成為大型生活社區，配備住宅、商業辦公室、酒店、渡假及購物設施。福晟國際金融中心為位於長沙嶽麓區濱江新城之商業物業。濱江新城預期將打造為長沙全新商業區。

目標集團之歷史及背景

以下為目標集團發展物業發展項目之重要里程碑概要：

年份	里程碑
二零零六年	湖南瑋隆於二零零六年十一月十三日在中國成立。其後，湖南瑋隆競得位於長沙中心城區內天心區芙蓉中路與南二環路交匯處之土地，以發展錢隆樽品項目，上址備有完善基建、交通、教育及醫療設施
二零零八年	湖南福晟集團於二零零八年六月十八日在中國成立
二零零九年	湖南瑋隆競得位於天心區書院南路與新韶路交匯處之地塊，以發展錢隆學府項目，上址距全新省政府大樓僅200米
二零一零年	湖南福晟競得位於長沙開福區之地塊以推出其錢隆世家項目
二零一一年	目標集團透過多項股權轉讓交易收購湖南中旅全部股權以發展位於長沙天心區之錢隆首府項目
二零一三年	湖南晟冉競得位於長沙開福區之地塊以發展錢隆國際項目
二零一三年	湖南隆祥競得位於長沙嶽麓區濱江新城之地塊以發展福晟國際金融中心項目

2. 企業發展

2.1 目標公司

目標公司於二零一四年十月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元之股份，為投資控股公司。

於二零一四年十二月十二日，目標公司向賣方配發及發行50,000股入賬列作繳足之目標公司股份。因此，目標公司由賣方全資擁有。

目標集團之歷史及背景

於二零一五年四月十四日，賣方與本公司訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及股東貸款，代價為1,511,313,200港元。於買賣完成後，目標公司將由本公司全資擁有。

2.2 福州福晟集團

福州福晟集團於二零零一年六月十二日在中國成立為外商獨資企業，初始註冊資本為61,000美元。於成立時，福州福晟集團由隆華置業有限公司（「隆華」）擁有100%權益。鑑於潘先生曾以福州為基地，福州福晟集團最初獲採納為目標集團旗下中介控股公司。福州福晟集團主要從事投資控股業務，除投資控股外並無其他業務營運。概無中國法例禁止福州公司作為目標集團於湖南省經營/成立之其他公司之控股工具。據候任董事確認，除作為目標集團於湖南省經營之控股公司外，福州福晟集團不會直接參與於福州或湖南省之物業發展業務。

隆華為在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。根據日期為二零零三年三月三十一日之協議及信託聲明，10,000股以吳建輝名義登記之隆華股份（相當於全部已發行股本）乃以信託形式代潘先生持有。於二零一三年二月一日，吳建輝將隆華全部已發行股本轉讓予柯君恒。根據日期均為二零一三年二月一日之協議及信託聲明，隆華全部已發行股本由柯君恒以信託形式代潘先生持有。柯君恒其後將隆華已發行股本之85%股權轉讓予潘先生。柯君恒其後將隆華已發行股本餘下之15%股權轉讓予亨成投資有限公司，該公司為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由吳建輝全資擁有。根據日期均為二零一四年七月十日之協議及信託聲明，亨成投資有限公司之全部已發行股本由吳建輝以信託形式代潘先生持有。因此，隆華由潘先生實益擁有全部權益。

根據日期為二零一四年十二月二十六日之股權轉讓協議，隆華轉讓其於福州福晟集團之全部股權予目標公司，代價為61,000美元，有關代價乃經參考於轉讓時福州福晟集團之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一五年一月二十六日妥善依法完成及交收。

於二零一五年二月二十七日，福州福晟集團之註冊資本已由61,000美元增至50,000,000美元，而額外註冊資本將由目標公司於二零二一年六月十一日前以現金分期注資。

於二零一五年五月二十八日，福州福晟集團之註冊資本總額由目標公司繳足。

目標集團之歷史及背景

2.3 福建福晟閩長

福建福晟閩長於二零一五年四月十五日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。於成立時，福建福晟閩長由福州福晟集團擁有全部權益，主要從事投資、物業管理及房地產發展。

2.4 福建福晟投資

福建福晟投資於二零一五年四月十五日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。於成立時，福建福晟投資由福州福晟集團擁有全部權益，主要從事投資、物業管理及房地產發展。

2.5 湖南福晟集團

湖南福晟集團於二零零八年六月十八日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。於成立時，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及福建錢隆擁有70%及30%權益，主要從事股權投資。

根據潘先生與福建錢隆因商業理由而訂立日期為二零零八年六月十三日之信託協議，潘先生委託福建錢隆透過使用彼所提供之資金持有湖南福晟集團30%股權。因此，潘先生實益擁有湖南福晟集團30%股權。潘先生確認，彼成立湖南福晟集團之資金來自若干除外公司所進行其他項目累積之利潤。據中國法律顧問表示，有關信託安排並無違反適用中國法律及行政法規。

於二零零九年七月三十日，湖南福晟集團之註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣31,000,000元，其中由福建福晟集團以現金注資人民幣21,000,000元。於注資完成後，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及福建錢隆擁有90.32%及9.68%權益。

於二零零九年八月四日，湖南福晟集團之註冊資本由人民幣31,000,000元增至人民幣40,000,000元，其中由福建錢隆代潘先生以現金注資人民幣9,000,000元。於注資完成後，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及福建錢隆代潘先生擁有70%及30%權益。

於二零零九年八月二十四日，湖南福晟集團之註冊資本由人民幣40,000,000元進一步增至人民幣100,000,000元(額外註冊資本人民幣60,000,000元已由福建福晟集團認購)。隨著福建福晟集團注資人民幣20,000,000元，湖南福晟集團之繳足註冊資本於二零零九年八月十九日增至人民幣60,000,000元。於完成注資後，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及福建錢隆擁有88%及12%權益。

目標集團之歷史及背景

於二零一零年九月十二日，福建福晟集團與福建錢隆訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團同意以零代價轉讓其於湖南福晟集團之8%股權予福建錢隆，而福建錢隆則同意承擔福建福晟集團部分付款責任，繳付部分未繳註冊資本人民幣8,000,000元。有關股權轉讓已於二零一零年九月十七日妥善依法完成及交收。於二零一零年九月七日，未繳註冊資本人民幣32,000,000元及人民幣8,000,000元分別由福建福晟集團及福建錢隆注資。因此，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及福建錢隆擁有80%及20%權益。

於二零一一年七月十一日，湖南福晟集團之註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣345,000,000元，其中由福建福晟集團以現金注資人民幣245,000,000元。於注資完成後，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及錢隆投資擁有94.2%及5.8%權益。

於二零一二年十月十二日，湖南福晟集團之註冊資本由人民幣345,000,000元增至人民幣445,000,000元。額外註冊資本人民幣100,000,000元由福建福晟集團以現金注資。於注資完成後，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及錢隆投資擁有95.51%及4.49%權益。

就收購重組之其中一步，於二零一四年十二月三十一日，福州福晟集團與福建福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團轉讓其於湖南福晟集團之95.51%股權予福州福晟集團，代價為人民幣426,347,700元，有關代價乃經參考於轉讓時福州福晟集團之股權估值釐定。有關股權轉讓已於二零一五年二月四日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟集團分別由福州福晟集團及錢隆投資擁有95.51%及4.49%權益。

於二零一五年三月十日，福州福晟集團與錢隆投資訂立股權轉讓協議，據此，錢隆投資轉讓其於湖南福晟集團之4.49%股權予福州福晟集團，代價為人民幣20,089,700元，有關代價乃經參考於轉讓時之股權估值釐定。有關股權轉讓已於二零一五年六月一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟集團由福州福晟集團擁有全部權益。

2.6 湖南隆祥

湖南隆祥於二零一三年八月二十三日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣30,000,000元，主要從事房地產發展及銷售業務。於成立時，湖南隆祥由湖南福晟集團擁有100%權益。

根據信託融資安排，於二零一四年一月二十三日，湖南隆祥股東通過一項決議案，將湖南隆祥之註冊資本由人民幣30,000,000元增至人民幣59,000,000元，

目標集團之歷史及背景

由四川信託注資人民幣29,000,000元。於二零一四年二月十八日，湖南隆祥之註冊資本由人民幣30,000,000元增至人民幣59,000,000元，其中由四川信託以現金注資人民幣29,000,000元。於注資完成後，湖南隆祥分別由湖南福晟集團及四川信託擁有50.85%及49.15%權益。湖南福晟集團向四川信託質押其於湖南隆祥之50.85%股權，作為其履行信託融資安排項下責任之擔保。有關質押於二零一六年四月二十一日解除。有關信託融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。

於二零一六年四月十九日，湖南福晟集團與四川信託訂立股權轉讓協議，據此，四川信託轉讓其於湖南隆祥之49.15%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣29,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年四月二十一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南隆祥由湖南福晟集團擁有全部權益。湖南福晟集團根據湖南福晟集團與蕪湖滙德叁號投資中心(有限合夥)(「蕪湖滙德」)所訂立日期為二零一六年四月二十七日之股份質押協議向蕪湖滙德質押其於湖南隆祥之全部股權。

2.7 湖南福晟

湖南福晟於二零零九年十一月五日在中國成立為有限公司，主要從事房地產發展及銷售業務。湖南福晟之初始註冊資本為人民幣10,000,000元，其中人民幣7,000,000元及人民幣3,000,000元分別由湖南福晟集團及福建福晟集團注資。於二零一零年十月二十二日，湖南福晟之註冊資本總額已繳足。

於二零一一年三月二十一日，湖南福晟股東通過一項決議案，將湖南福晟之註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣200,000,000元及將繳足註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣189,030,000元。額外繳足註冊資本須以資本公積轉增方式交收，並於二零一零年十月及十一月由新股東廣州築就建材有限公司(「廣州築就」)、廣州大基建材有限公司(「廣州大基」)、廣州永定隆建材有限公司(「永定隆」)、廣州廣隆建材有限公司(「廣州廣隆」)、漳州福晟房地產開發有限公司(「漳州福晟」)及四川晟通建材有限公司(「四川晟通」)注資。因此，湖南福晟分別由湖南福晟集團、福建福晟集團、廣州築就、廣州大基、永定隆、廣州廣隆、漳州福晟及四川晟通擁有8.98%、1.5%、18.4%、21.22%、17.5%、19.9%、5%及7.5%權益。

目標集團之歷史及背景

於二零一一年四月六日，廣州築就、廣州大基、永定隆、廣州廣隆、漳州福晟及四川晟通各自與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，廣州築就、廣州大基、永定隆、廣州廣隆、漳州福晟及四川晟通按代價轉讓彼等各自於湖南福晟之股權予湖南福晟集團，有關代價乃經參考彼等各自向湖南福晟之實際注資額釐定。有關股權轉讓已於二零一一年四月十四日妥善依法完成及交收。於二零一一年四月七日，湖南福晟集團已繳足剩餘未繳註冊資本人民幣10,970,000元。因此，湖南福晟分別由湖南福晟集團及福建福晟集團擁有98.5%及1.5%權益。

於二零一一年五月十八日，湖南福晟集團與天津穩實股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「穩實投資」)訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團轉讓其於湖南福晟之98.5%股權予穩實投資，代價為人民幣197,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，福建福晟集團與穩實投資及穩盛(天津)投資管理有限公司(「穩盛投資」)各自訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團分別轉讓其於湖南福晟之0.5%及1%股權予穩實投資及穩盛投資，代價分別為人民幣1,000,000元及人民幣2,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一一年五月二十五日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟分別由穩實投資及穩盛投資擁有99%及1%權益。

於二零一一年六月二日，湖南福晟之註冊資本由人民幣200,000,000元增至人民幣400,806,500元，其中由穩實投資以現金注資人民幣200,806,500元。於注資完成後，湖南福晟分別由穩實投資及穩盛投資擁有99.501%及0.499%權益。

於二零一三年五月十日，穩實投資與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，穩實投資轉讓其於湖南福晟之99.2515%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣468,671,173元，有關代價乃經參考穩實投資、湖南福晟集團、福建福晟集團、湖南福晟與潘先生於二零一一年五月所訂立投資框架協議所載公式釐定。同日，穩實投資與福建福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，穩實投資轉讓其於湖南福晟之0.2495%股權予福建福晟集團，代價為人民幣1,178,139元，有關代價乃經參考穩實投資、湖南福晟集團、福建福晟集團、湖南福晟與潘先生於二零一一年五月所訂立投資框架協議所載公式釐定。同日，穩盛投資與福建福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，穩盛投資轉讓其於湖南福晟之0.499%股權予福建福晟集團，代價為人民幣2,356,277元，有關代價乃經參考穩實投資、湖南福晟集團、福建福晟集團、湖南福晟與潘先生於二零一一年五月所訂立投資框架協議所載公

目標集團之歷史及背景

式釐定。有關股權轉讓已於二零一三年七月十一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟分別由湖南福晟集團及福建福晟集團擁有99.2515%及0.7485%權益。

根據融資安排，於二零一四年十一月三十日，福建福晟集團與珠海東方訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團轉讓其於湖南福晟之0.7485%股權予珠海東方，代價為人民幣3,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，湖南福晟集團與珠海東方訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團轉讓其於湖南福晟之48.2515%股權予珠海東方，代價為人民幣193,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一四年十二月二十六日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟分別由湖南福晟集團及珠海東方擁有51%及49%權益。湖南福晟集團向信託銀行質押其於湖南福晟之全部股權，作為其履行融資安排項下責任之擔保。有關質押於二零一六年十二月十九日解除。於二零一六年十二月十五日，湖南福晟集團與珠海東方訂立股權轉讓協議，據此，珠海東方於湖南福晟之49%股權轉讓回湖南福晟集團，代價為人民幣196,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時之實繳註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年十二月十九日妥善依法完成。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟由湖南福晟集團全資擁有。

根據與大業信託訂立之新融資安排，於二零一六年十二月二十一日，湖南福晟集團與大業信託訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團轉讓其於湖南福晟之49%股權予大業信託，代價為人民幣196,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時之實繳註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年十二月二十一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟分別由湖南福晟集團及大業信託擁有51%及49%權益。湖南福晟集團向大業信託質押其於湖南福晟之全部股權，作為湖南福晟履行與大業信託訂立之融資安排項下責任之擔保。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。

2.8 湖南瑋隆

湖南瑋隆於二零零六年十一月十三日在中國成立為有限公司，主要從事房地產發展業務。湖南瑋隆之初始註冊資本為人民幣10,000,000元，乃由廣州雍晟房地產開發有限公司（「廣州雍晟」）及錢隆投資等額注資。當時，錢隆投資分別

目標集團之歷史及背景

由陳偉紅、潘先生及潘先生胞兄潘超文最終實益擁有2.28%、48.86%及48.86%，而廣州雍晟則分別由潘先生堂兄弟潘文斐及潘春曉擁有70%及30%。

於二零零七年四月二日，湖南瑋隆之註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣50,000,000元，其中由錢隆投資以現金注資人民幣40,000,000元。於注資完成後，湖南瑋隆分別由廣州雍晟及錢隆投資擁有10%及90%權益。

於二零零七年四月十一日，湖南瑋隆之註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣90,000,000元，其中由廣州雍晟以現金注資人民幣40,000,000元。於增資完成後，湖南瑋隆分別由廣州雍晟及錢隆投資各擁有50%權益。

於二零零七年十二月十八日，廣州雍晟與錢隆投資訂立股權轉讓協議，據此，廣州雍晟轉讓其於湖南瑋隆之50%股權予錢隆投資，代價為人民幣45,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，錢隆投資與潘先生訂立股權轉讓協議，據此，錢隆投資轉讓其於湖南瑋隆之10%股權予潘先生，代價為人民幣9,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零零八年一月三日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆分別由潘先生及錢隆投資擁有10%及90%權益。

於二零零八年五月十五日，湖南瑋隆之註冊資本由人民幣90,000,000元增至人民幣180,000,000元，其中由錢隆投資以現金注資人民幣90,000,000元。於注資完成後，湖南瑋隆分別由潘先生及錢隆投資擁有5%及95%權益。

於二零零八年五月二十三日，湖南瑋隆之註冊資本由人民幣180,000,000元進一步增至人民幣250,000,000元，其中由錢隆投資以現金額外注資人民幣70,000,000元。於注資完成後，湖南瑋隆分別由潘先生及錢隆投資擁有3.6%及96.4%權益。

於二零零八年六月十日，湖南瑋隆之註冊資本由人民幣250,000,000元增至人民幣400,000,000元，其中由廣州雍晟以現金注資人民幣150,000,000元。於注資完成後，湖南瑋隆分別由潘先生、錢隆投資及廣州雍晟擁有2.25%、60.25%及37.5%權益。

於二零零九年五月十四日，廣州雍晟與錢隆投資訂立股權轉讓協議，據此，廣州雍晟轉讓其於湖南瑋隆之37.5%股權予錢隆投資，代價為人民幣150,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零零九年五月十九日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆分別由潘先生及錢隆投資擁有2.25%及97.75%權益。

目標集團之歷史及背景

於二零一零年一月二十日，錢隆投資與福建福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，錢隆投資轉讓其於湖南瑋隆之97.75%股權予福建福晟集團，代價為人民幣391,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，潘先生與福建福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，潘先生轉讓彼於湖南瑋隆之2.25%股權予福建福晟集團，代價為人民幣9,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一零年一月二十七日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆由福建福晟集團擁有100%權益。

於二零一一年五月二十日，福建福晟集團與中融信託訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團轉讓其於湖南瑋隆之95%股權予中融信託，代價為人民幣380,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一一年五月二十六日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆分別由福建福晟集團及中融信託擁有5%及95%權益。

於二零一三年五月八日，中融信託與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，中融信託轉讓其於湖南瑋隆之95%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣422,142,000元，有關代價乃經參考湖南福晟集團、福建福晟集團、中融信託與湖南瑋隆於二零一一年所訂立合作協議所載公式釐定。有關股權轉讓已於二零一三年六月八日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆分別由福建福晟集團及湖南福晟集團擁有5%及95%權益。

根據融資安排，於二零一三年七月三十日，湖南福晟集團與北京藏山訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團轉讓其於湖南瑋隆之49%股權予北京藏山，代價為人民幣196,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一三年八月一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆分別由福建福晟集團、湖南福晟集團及北京藏山擁有5%、46%及49%權益。福建福晟集團及湖南福晟集團各自向北京藏山質押其於湖南瑋隆之股權，作為其履行融資安排項下責任之擔保。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料 — 10.綜合財務狀況表各個項目之分析 — 10.8附帶購回責任之其他融資」一節。

於二零一四年十一月三十日，福建福晟集團與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團轉讓其於湖南瑋隆之5%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣20,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一四年十二月二十六日妥善依法完成及交收。於有關股權轉

目標集團之歷史及背景

讓完成後，湖南瑋隆分別由湖南福晟集團及北京藏山擁有51%及49%權益。根據信託融資安排及於有關股權轉讓完成後，湖南福晟集團向北京藏山抵押其於湖南瑋隆之51%股權，作為其履行信託融資安排項下責任之擔保。有關股份抵押於二零一五年八月二十五日解除。

於二零一五年八月二十四日，湖南福晟集團及北京藏山訂立股權轉讓協議，據此，北京藏山轉讓其於湖南瑋隆之49%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣196,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一五年八月二十五日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆由湖南福晟集團擁有全部權益。湖南福晟集團根據湖南福晟集團與大業信託有限責任公司（「大業信託」）所訂立日期為二零一五年八月三十一日之股份質押協議向大業信託質押其於湖南瑋隆之全部股權。有關質押於二零一六年七月十八日解除。

2.9 湖南中旅

湖南中旅於二零零七年九月二十日在中國成立為有限公司，主要從事房地產發展業務。湖南中旅之初始註冊資本為人民幣40,000,000元。於成立時，湖南中旅由獨立第三方福建中旅房地產開發有限公司（「福建中旅」）擁有100%權益。

於二零零七年十月十六日，湖南中旅之註冊資本由人民幣40,000,000元增至人民幣81,000,000元，其中由福建中旅以現金注資人民幣41,000,000元。

於二零零八年十一月十七日，福建中旅與獨立第三方上海駿溢實業有限公司（「駿溢實業」）訂立股權轉讓協議，據此，福建中旅轉讓其於湖南中旅之95%股權予駿溢實業，代價為人民幣76,950,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，福建中旅與陳冬雪訂立股權轉讓協議，據此，福建中旅轉讓其於湖南中旅之5%股權予陳冬雪，代價為人民幣4,050,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零零八年十一月十七日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由駿溢實業及陳冬雪擁有95%及5%權益。

於二零一一年七月十二日，駿溢實業與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，駿溢實業轉讓其於湖南中旅之20%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣16,200,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一一年七月十三日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由駿溢實業、湖南福晟集團及陳冬雪擁有75%、20%及5%權益。

目標集團之歷史及背景

於二零一一年九月十四日，駿溢實業與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，駿溢實業轉讓其於湖南中旅之75%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣60,750,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，陳冬雪與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，陳冬雪轉讓彼於湖南中旅之5%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣4,050,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一一年九月十九日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅由湖南福晟集團擁有100%權益。

於二零一一年九月二十九日，湖南福晟集團與彭葵東及戚澤橋各自訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團分別轉讓其於湖南中旅之40%及35%股權予彭葵東(為潘俊鋼先生之配偶及潘先生之嫂子)及戚澤橋，總代價為人民幣60,750,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一一年十月八日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由湖南福晟集團、彭葵東及戚澤橋擁有25%、40%及35%權益。

根據日期分別為二零一一年九月二十六日及二零一一年九月二十八日之信託協議(「湖南中旅信託協議」)，潘先生分別委託彭葵東及戚澤橋透過使用彼所提供之資金持有湖南中旅合共75%股權。因此，潘先生實益擁有湖南中旅75%股權。潘先生確認，訂立湖南中旅信託協議之原因為方便投資於湖南中旅，亦方便行使股東權利。據中國法律顧問表示，有關信託安排並無違反適用中國法律及行政法規。

於二零一二年三月二十七日，戚澤橋與彭葵東訂立股權轉讓協議，據此，戚澤橋轉讓彼於湖南中旅之35%股權予彭葵東，代價為人民幣28,350,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一二年四月九日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由湖南福晟集團及彭葵東代潘先生擁有25%及75%權益。

於二零一三年二月二十二日，湖南中旅之註冊資本由人民幣81,000,000元增至人民幣158,820,000元，其中由中融信託以現金注資人民幣77,820,000元。於注資完成後，湖南中旅分別由湖南福晟集團、彭葵東及中融信託擁有12.75%、38.25%及49%權益。

根據融資安排，湖南中旅進行以下交易：於二零一四年十月二十七日，中融信託與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，中融信託轉讓其於湖南中旅之49%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣77,820,000元。於二零一四年十月三十一日，湖南福晟集團與博時資本訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團

目標集團之歷史及背景

以零代價轉讓其於湖南中旅之49%股權予博時資本。有關股權轉讓已於二零一四年十月三十一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由其於湖南福晟集團、彭葵東及博時資本擁有12.75%、38.25%及49%權益。根據融資安排，湖南福晟集團向博時資本抵押其於湖南中旅之12.75%股權。有關質押於二零一六年九月十九日解除。於二零一四年十一月三十日，彭葵東與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，彭葵東轉讓彼於湖南中旅之38.25%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣60,750,000元。有關股權轉讓已於二零一四年十二月二十四日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由湖南福晟集團及博時資本擁有51%及49%權益。根據融資安排，湖南福晟集團向博時資本進一步抵押其於湖南中旅之38.25%股權。有關質押於二零一六年九月十九日解除。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。

於二零一六年九月三日，博時資本與湖南瑋隆訂立股權轉讓協議，據此，博時資本轉讓其於湖南中旅之49%股權予湖南瑋隆，代價為人民幣77,820,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年九月二十日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由湖南瑋隆及湖南福晟集團擁有49%及51%權益。

2.10 湖南晟冉

湖南晟冉於二零一三年八月二十三日在中國成立為有限公司，主要從事房地產發展業務。湖南晟冉之初始註冊資本為人民幣30,000,000元。自成立以來，湖南晟冉一直由湖南中旅擁有100%權益。

於二零一四年五月二十九日，東海瑞京資產管理(上海)有限公司、南昌銀行股份有限公司廣州分行(「南昌銀行」)及湖南晟冉訂立委託貸款協議(經日期為二零一四年七月一日之補充協議補充)，據此，南昌銀行有條件同意以委託銀行貸款之方式向湖南晟冉授出銀行貸款人民幣350,000,000元。根據委託貸款協議，湖南中旅向南昌銀行抵押其於湖南晟冉之全部股權。有關抵押於二零一六年五月六日解除。

於二零一六年五月五日，湖南中旅與蕪湖滙德訂立股份質押協議，據此，湖南中旅向蕪湖滙德質押其於湖南晟冉之全部股權。

目標集團之歷史及背景

3. 重組

為籌備收購事項，目標集團已進行下列重組步驟：

(1) 註冊成立目標公司及收購福州福晟集團全部股權

於二零一四年十月二十九日，目標公司於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，於最後可行日期，其全部已發行股本由賣方擁有。

於二零一四年十二月二十六日，隆華與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，隆華轉讓其於福州福晟集團全部股權予目標公司，代價為61,000美元，有關代價乃經參考於轉讓時福州福晟集團之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一五年一月二十六日妥善依法完成及交收。

(2) 分別收購湖南中旅、湖南瑋隆及湖南隆祥全部股權

於二零一四年十一月三十日，彭葵東與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，彭葵東轉讓彼於湖南中旅之38.25%股權予湖南福晟集團。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由湖南福晟集團及博時資本擁有51%及49%權益。有關股權轉讓已於二零一四年十二月二十四日依法妥善完成及交收。

於二零一四年十一月三十日，福建福晟集團與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團轉讓其於湖南瑋隆之5%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣20,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆分別由湖南福晟集團及北京藏山擁有51%及49%權益。有關股權轉讓已於二零一四年十二月二十六日依法妥善完成及交收。於二零一五年八月二十四日，湖南福晟集團及北京藏山訂立股權轉讓協議，據此，北京藏山轉讓其於湖南瑋隆之49%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣196,000,000元。於有關股權轉讓完成後，湖南瑋隆由湖南福晟集團全資擁有。有關股權轉讓已於二零一五年八月二十五日妥善依法完成及交收。

於二零一六年四月十九日，湖南福晟集團與四川信託訂立股權轉讓協議，據此，四川信託轉讓其於湖南隆祥之49.15%股權予湖南福晟集團，代價

目標集團之歷史及背景

為人民幣29,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年四月二十一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南隆祥由湖南福晟集團擁有全部權益。

於二零一六年九月三日，博時資本與湖南瑋隆訂立股權轉讓協議，據此，博時資本轉讓其於湖南中旅之49%股權予湖南瑋隆，代價為人民幣77,820,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年九月二十日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南中旅分別由湖南瑋隆及湖南福晟集團擁有49%及51%權益。

(3) 珠海東方及大業信託於湖南福晟之投資

根據融資安排，於二零一四年十一月三十日，福建福晟集團與珠海東方訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團轉讓其於湖南福晟之0.7485%股權予珠海東方，代價為人民幣3,000,000元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。同日，湖南福晟集團與珠海東方訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團轉讓湖南福晟之48.2515%股權予珠海東方，代價為人民幣193,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時之繳足註冊資本釐定。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟分別由湖南福晟集團及珠海東方擁有51%及49%權益。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。有關股權轉讓已於二零一四年十二月二十六日妥善依法完成及交收。

根據日期為二零一六年十二月十五日之股權轉讓協議，珠海東方於湖南福晟之49%股權轉讓回湖南福晟集團，代價為人民幣196,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時之實繳註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年十二月十九日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟由湖南福晟集團全資擁有。

於二零一六年十二月二十一日，湖南福晟集團與大業信託訂立另一項融資安排(即股權轉讓協議)，據此，湖南福晟集團轉讓其於湖南福晟之49%股權予大業信託，代價為人民幣196,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時

目標集團之歷史及背景

之實繳註冊資本釐定。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟分別由湖南福晟集團及大業信託擁有51%及49%權益。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。有關股權轉讓已於二零一六年十二月二十一日妥善依法完成及交收。

(4) 出售由湖南福晟集團及錢隆投資所持長沙福晟物業管理有限公司(「長沙福晟」)全部股權予福建銀德投資有限公司(「福建銀德」)

於二零一四年十二月五日，湖南福晟集團及錢隆投資分別與福建銀德訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團及錢隆投資轉讓彼等各自於長沙福晟全部股權予福建銀德，總代價為人民幣5,000,000元。有關股權轉讓已於二零一四年十二月三十一日依法妥善完成及交收。

(5) 福州福晟集團收購湖南福晟集團全部股權

根據日期為二零一四年十二月三十一日之股權轉讓協議，福建福晟集團轉讓其於湖南福晟集團之95.51%股權予福州福晟集團，代價為人民幣426,347,700元，有關代價乃經參考於轉讓時之股權估值釐定。有關股權轉讓已於二零一五年二月四日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟集團分別由福州福晟集團及錢隆投資擁有95.51%及4.49%權益。

根據日期為二零一五年三月十日之股權轉讓協議，錢隆投資轉讓其於湖南福晟集團之4.49%股權予福州福晟集團，代價為人民幣20,089,700元，有關代價乃經參考於轉讓時之股權估值釐定。有關股權轉讓已於二零一五年六月一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟集團由福州福晟集團擁有100%權益。

(6) 增加福州福晟集團之註冊資本

於二零一五年二月六日，福州福晟集團股東通過決議案，將福州福晟集團之註冊資本由61,000美元增至50,000,000美元，新增註冊資本將由目標公司於二零二一年六月十一日前以現金分期支付。有關注資已於二零一五

目標集團之歷史及背景

年二月二十七日妥善依法完成及結付。福州福晟集團之註冊股本總額由目標公司於二零一五年五月二十八日繳足。

(7) 成立福建福晟投資及福建福晟閩長

福建福晟投資於二零一五年四月十五日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。於成立時，福建福晟投資由福州福晟集團擁有全部權益。

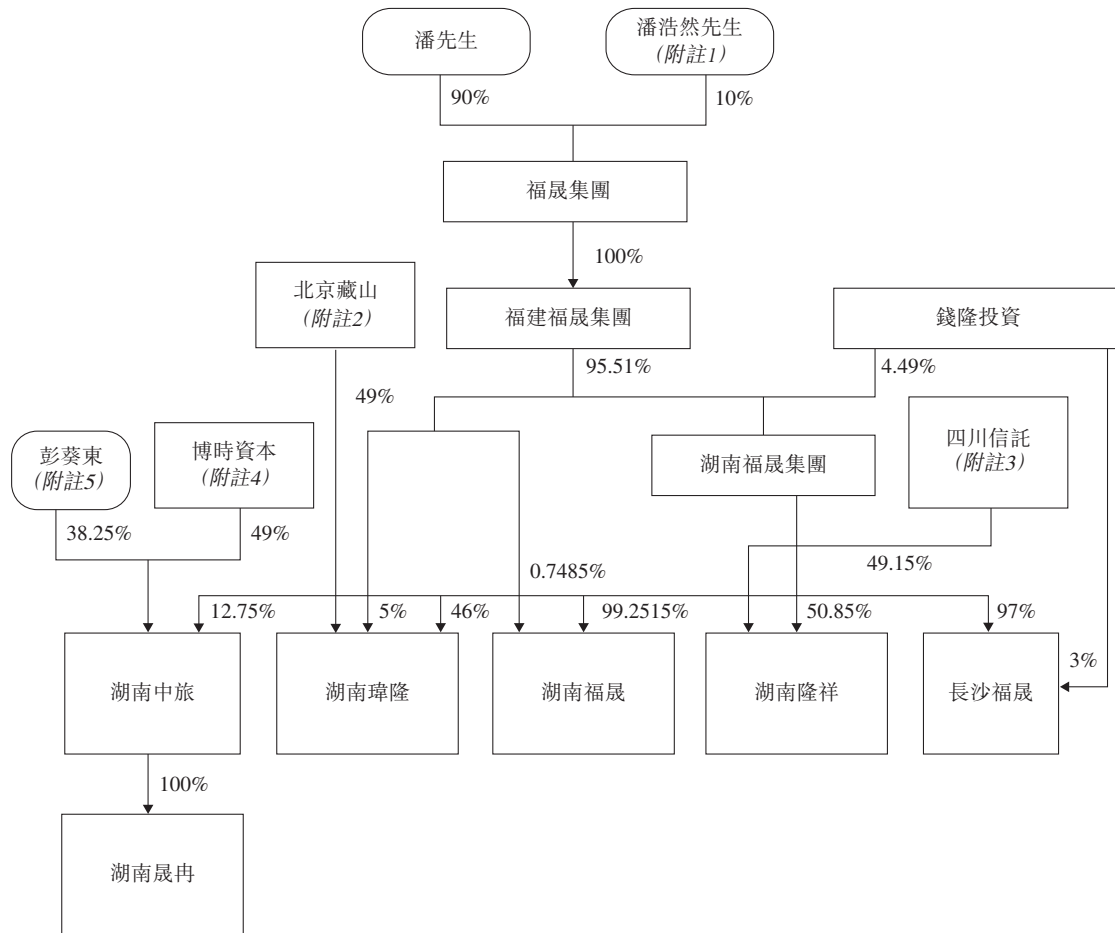
福建福晟閩長於二零一五年四月十五日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。於成立時，福建福晟閩長由福州福晟集團擁有全部權益。

(8) 更改福州福晟集團之公司名稱及業務範圍

公司名稱福州閩長物業管理有限公司更改為福州福晟集團有限公司，而業務範圍則變更為資產管理、企業管理諮詢服務；園林建築；園林項目；建築工程；建材；設備；裝潢材料；五金器具(不包括電動自行車)；批發金屬產品等。有關變動已於二零一五年六月三日妥善依法完成。

目標集團之歷史及背景

下圖載列目標集團為籌備收購事項於重組完成前之企業及股權架構：

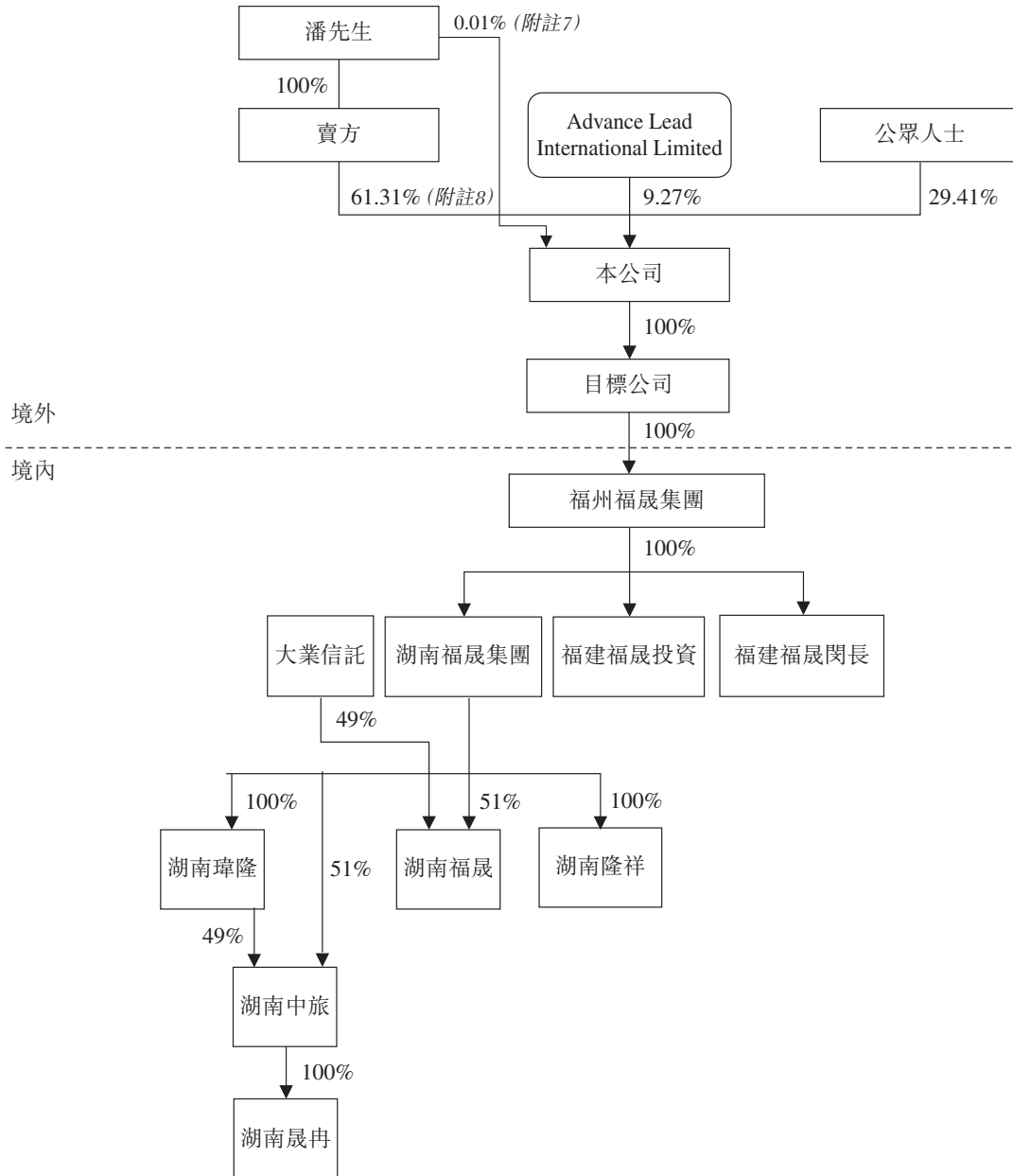


附註：

- (1) 根據潘浩然先生與陳偉紅女士所訂立日期為二零一六年五月十七日之股權轉讓協議，潘浩然先生將其於福晟集團之10%股權轉讓予陳偉紅女士。
- (2) 根據融資安排，湖南瑋隆之49%股權乃以北京藏山之名義登記。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。
- (3) 根據信託融資安排，四川信託注入湖南隆祥之註冊資本，而湖南隆祥之49.15%股權乃以四川信託之名義登記。有關信託融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。
- (4) 根據融資安排，湖南中旅之49%股權乃以博時資本之名義登記。有關融資安排之詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料—10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.8附帶購回責任之其他融資」一節。
- (5) 彭葵東為潘俊鋼先生之配偶及潘先生之嫂子。

目標集團之歷史及背景

下圖載列目標集團於買賣完成時(即緊隨發行代價股份及配售股份後但於轉換可換股債券前)之企業及股權架構：



附註：

- (7) 於最後可行日期，1,080,000股股份由賣方最終實益擁有人潘先生直接持有。
- (8) 於買賣完成後滿六個月時，300,000,000股已授出股份(相當於緊隨發行代價股份及配售股份後但於轉換可換股債券前之本公司已發行股本約2.87%)將轉讓予Xiangxun Limited(由潘先生全資擁有，乃就以信託方式為身為除外公司及/或福建六建集團之高級管理層成員之36名承讓人持有已授出股份而成立)。該等已授出股份於賣方完成向Xiangxun Limited轉讓該等股份時將不會計入本公司之公眾持股量。

目標集團之歷史及背景

4. 遵守中國相關法律及法規

據中國法律顧問表示，目標集團之成立及各項股權變動均已取得所需批文及辦理登記手續(如有需要)，亦符合中國相關法律規定。

4.1 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之六部委聯合頒佈《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實行，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2條，併購規定所述「外國投資者併購境內企業」指外國投資者通過購買境內非外商投資企業(「境內公司」)股東的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(「股權併購」)；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(「資產併購」)。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註冊成立或控制之公司名義併購與其有關聯關係之境內公司，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上述要求。

據中國法律顧問表示，由於潘先生於併購規定生效前取得福州福晟集團之股權及福州福晟集團收購湖南福晟集團被視為外商投資企業之境內重新投資，故併購規定並不適用，亦毋須經中國證監會或任何其他中國政府機關批准或同意。

4.2 國家外匯管理局登記手續

於二零零五年十月二十一日，國家外匯管理局頒佈《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控制權之中國居民須向地方外匯管理局辦理外匯登記手續。當擁有境內企業之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」)，或於將該等資產或權益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之境外投資登記，以反映其所持有特殊目的公司之資產淨值或股權。第75號通知已於二零一四年七月十四日被《關

目標集團之歷史及背景

於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**第37號通知**」)撤銷。根據國家外匯管理局頒佈並於二零一四年七月十四日生效之第37號通知，居於中國境內之中國居民(「**中國居民**」)須在其就進行境外投資或融資而直接成立或控制之境外特殊目的公司注入資產或股權之前，必須向當地國家外匯管理局分局辦理登記手續。

據中國法律顧問表示，潘先生已向地方國家外匯管理局分局辦理登記手續，並取得相關登記證明書(如有)，且該登記符合中國相關法律及法規。

4.3 紅籌指引

於一九九七年六月二十九日，國務院頒佈《關於進一步加強在境外發行股票和上市管理的通知》(「**第21號通知**」)，據此，倘境外註冊之中資非上市公司或中資控股上市公司(其境外資產或境內資產乃由其於中國投資之境外資產組成)在境外申請發行股份及上市，應按照隸屬關係取得省級人民政府或國務院轄下主管部門事先同意。

據中國法律顧問表示，由於收購事項事實上乃透過潘先生而非境內實體進行，且將予收購之公司並非為中資控股上市公司，故紅籌指引並不適用，亦毋須經中國主管政府機關批准或同意。

5. 除外公司

於往績記錄期內，目標集團為物業發展商，主要在中國湖南省從事發展及銷售商住物業。於二零一七年七月三十一日，控股股東透過除外公司於福建、天津、江蘇、廣東及河南等省市擁有三十五項處於不同發展階段之發展中物業項目。目標集團及除外公司之業務按照其地理位置明確分佈。

董事及候任董事認為毋須將除外公司納入經重組集團。

有關將除外公司自目標集團剔除之原因詳情，請參閱本通函「與控股股東之關係」一節。

目標集團之業務

1. 概覽

目標集團主要透過其中國營運附屬公司在中國長沙從事發展及銷售商住物業。根據本通函附錄一「行業概覽」，長沙之國內生產總值由二零一零年約人民幣4,547億元增加至二零一六年約人民幣9,324億元，複合年增長率約為12.7%。經濟發展步伐迅速，加上中國政府分別在二零一五年三月及二零一六年二月推行物業市場寬減措施及刺激措施，將有助長沙物業市場復甦。

於二零一七年七月三十一日，目標集團於長沙擁有六項處於發展週期內不同階段之活躍物業項目組合，包括(i)兩項住宅物業項目錢隆學府及錢隆首府；(ii)一項住宅綜合項目錢隆世家；(iii)兩項商住綜合項目錢隆樽品及錢隆國際；及(iv)一項商業項目福晟國際金融中心，總建築面積約為1,439,710平方米。就該等進行中之項目而言，於二零一七年七月三十一日，目標集團：

- (i) 已完成發展總建築面積約812,849平方米；
- (ii) 正發展總建築面積約370,133平方米；及
- (iii) 正持有總建築面積約256,729平方米之未來發展用地，其土地使用證由目標集團持有。

目標集團一直定位為長沙領先中檔住房供應商之一。近年，目標集團獲中國媒體以及省級及地方機關頒發多個獎項及認可以作表揚，包括2016中國房產風雲榜年度宜居樓盤、2016年度綠色人居大盤、2015年度湖南最佳品質樓盤、2015年度長沙市房地產商會優秀會員單位、2014年度湖南省房地產開發企業綜合實力十強、2014年度房地產開發誠信金牌企業、2014年度湖南省房地產開發企業穩健經營十強及2014年度湖南省民營企業100強第55位。有關目標集團所獲得獎項及認可之進一步詳情，請參閱本節「12. 獎項及認可」一段。

目標集團於物業竣工並交付客戶後確認收益。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，目標集團之總收益分別約為人民幣1,137,700,000元、人民幣942,800,000元、人民幣768,400,000元、人民幣284,100,000元及人民幣136,800,000元。目標集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月之純利則分別約為人民幣86,800,000元、人民幣122,700,000元、人民幣66,800,000元、人民幣24,200,000元及人民幣51,200,000元。

目標集團之業務

2. 競爭優勢

候任董事相信，彼等把握增長機遇之能力歸功於以下主要競爭優勢：

2.1 長沙之地理及市場優勢

於往績記錄期內，目標集團主力於長沙經營業務。目標集團佔盡長沙之地理優勢。作為湖南省省會，長沙為中國其他主要城市之交通樞紐，京廣高速鐵路及石長鐵路等主要鐵路直達長沙。此外，長沙建有長沙黃花國際機場，提供大量國內及國際直航航班。此外，國務院於二零一五年四月批准《長江中游城市群發展規劃》（「**發展規劃**」）。發展規劃涵蓋多個位於湖北省、湖南省（包括長沙）及江西省之城市，面積約為317,000平方公里，截至二零一四年底約有1.21億名居民。發展規劃著眼於多個方面，例如(i)城鄉統籌發展；(ii)基礎設施互聯互通；(iii)不同產業協調發展；(iv)可持續發展；(v)公共服務共享；及(vi)深化「對外開放」。於二零一五年四月，國務院亦批准設立「湖南湘江新區」（「**新區**」），當中包括長沙市多個小區。新區為華中地區首個「國家級新區」，設立新區可望促進中部崛起、推進「長江經濟帶」建設並加快中國內陸地區「開放」發展。中國政府目標為將新區打造成高端製造及創新基地。候任董事認為，隨著發展規劃及新區獲批，長沙準備就緒，定能受惠於有關政策改變帶來之機遇。

根據本通函附錄一「行業概覽」，長沙之國內生產總值由二零一零年約人民幣4,547億元增加至二零一六年約人民幣9,324億元，複合年增長率約為12.7%。經濟發展步伐迅速，將有助長沙物業市場於實施中國政府分別在二零一五年三月及二零一六年二月推行之物業市場寬減措施及刺激措施後復甦。候任董事相信，目標集團已處於有利位置及時抓緊該等機遇，成功發展及在發展其於長沙之優質物業發展項目，主力發展中檔住房，以期借助該等優勢進一步於長沙市發展更多商住物業。

目標集團之業務

2.2 經驗豐富之管理層團隊

目標集團之管理團隊包括於房地產行業擁有超過10年經驗之資深人員。候任執行董事潘俊鋼先生於管理、物業發展、項目設計及管理方面擁有超過11年經驗。利錦榮先生擁有中級工程師證書，於工程管理及成本管理方面擁有超過15年經驗及知識。候任財務總監吳繼紅女士於投資營運、財務管理、審計及人力資源方面均具備經驗。候任董事相信，目標集團高級管理層成員於其他一、二線城市(即廣州及福州)之房地產項目發展方面擁有豐富經驗及專業知識。彼等亦相信，有關專業知識讓目標集團得以迅速於其他城市再創佳績，抓緊機遇，為目標集團之長遠發展作出貢獻，令目標集團在選址方面更具優勢，得以收購具有優厚發展潛力之優質土地作未來物業發展用途。有關進一步詳情，請參閱本通函「經重組集團之董事及高級管理層」一節。

候任董事相信，目標集團管理團隊共同擁有深厚知識及經驗乃目標集團過往取得成就之主要因素，並將繼續在目標集團之未來發展上擔當重要角色。候任董事亦相信，在目標集團管理層領導下並借助其經驗，憑藉現有項目所得成果，目標集團可望物色到合適用地作未來發展用途。

2.3 良好聲譽及企業知名度

目標集團獲頒多個獎項及認可，包括2016中國房產風雲榜年度宜居樓盤、2016年度綠色人居大盤、2015年度湖南最佳品質樓盤、2015年度長沙市房地產商會優秀會員單位、2014年度湖南省房地產開發企業綜合實力十強、2014年度湖南省房地產開發企業誠信經營十強、2014年度湖南省房地產開發企業穩健經營十強及2014年度湖南民營企業100強第55位，印證目標集團之成就。有關目標集團所獲得獎項及認可之進一步詳情，請參閱本節「12. 獎項及認可」一段。候任董事相信，目標集團於二零零六年首個項目錢隆樽品成功有助目標集團建立優質商住發展商之聲譽，並提升目標集團於長沙之企業知名度，而錢隆品牌亦逐步獲得消費者認可及接受。此外，候任董事相信，於長沙供應優質商住物業之經驗及成就，將讓目標集團得以進一步滲透長沙新發展地段，並將為目標集團提供平台，以便日後在其他地區繼續取得成果。

目標集團之業務

2.4 主力發展中檔市場發展項目

於往績記錄期內，目標集團主力發展中檔市場發展項目，迎合中檔大眾市場買家。目標集團相信，相比起發展須於規劃、設計及建築階段投放更多時間及資源之高檔項目，此舉令目標集團得以縮短發展週期。此外，相對高檔住宅物業較少潛在客戶可以負擔，目標集團主力發展中檔大眾市場物業，令目標集團之項目得以接觸更多普羅大眾，故潛在客戶基礎更為廣泛。

3. 策略及未來計劃

經重組集團擬透過遵循以下主要策略力求可持續增長：

3.1 持續收購位於具有高經濟增長潛力之城市(特別是中國一線及二線城市)黃金地段之土地作商住物業發展用途

目標集團一直致力發展優質商住物業發展項目。有見及長沙之地理及市場優勢以及物業市場之潛在投資機遇，目標集團選擇於長沙經營業務。經重組集團擬繼續借助目標集團之過往經驗，物色及收購位於具有高經濟增長潛力之城市黃金地段之土地，特別是中國一線及二線城市。候任董事認為，鄰近交通網絡、學校、公園、酒店、行政區域及商業中心之黃金地段具有較高發展潛力。

考慮到中國之城市化步伐，加上中國若干二線城市之經濟增長跑贏國家整體經濟增長，候任董事認為，該等城市之商住物業發展商機處處。在中國政府之城市化規劃下，鄉郊村民遷入城鎮，令城鎮人口不斷上升。有關上述城市化之進一步詳情，請參閱本通函附錄一「行業概覽」所載「1.中國經濟概覽」及「2.中國經濟展望及就經濟增長及城市化制定之政府政策」各段。候任董事認為，中國城市化持續及城鎮人口上升將為該等城鎮之住宅物業帶來需求。候任董事亦相信，中國二線城市推行舊鎮重建計劃將為住宅物業發展帶來更多機遇，故經重組集團可望把握該等機遇購地以作重建用途，擴大其於該等城市住宅物業市場之市場據點。

目標集團之業務

此外，根據本通函附錄一「行業概覽」，長沙於二零一零年至二零一六年間之整體本地生產總值增長率較高，複合年增長率約為12.7%，而中國於同期之整體國內生產總值增長率則錄得複合年增長率約10.3%。候任董事相信，長沙及其他一、二線城市之居住環境將隨著經濟發展加速而不斷改善，而該等城市之本地生產總值持續增長將帶動對優質住宅物業之需求。經重組集團預期處於有利位置，定能把握機遇，擴大其於具有高經濟增長潛力之城市(特別是中國一、二線城市)之市場份額。

同時，經重組集團將繼續在中國其他地區探索商機，力求拓展其項目之地域覆蓋範圍，並從該等地區之經濟增長中獲益。

3.2 鞏固於物業市場之企業知名度及地位

於往績記錄期內，目標集團透過多個廣告渠道(包括善用廣告牌、小冊子及傳單)宣傳其物業。經重組集團擬加大市場推廣力度，務求透過在多個平台推行廣告活動，並以文字訊息、報章、互聯網、電台、社交網絡、戶外廣告牌、公共交通工具、網站廣告及於長沙黃花國際機場免費派發印有公司標誌之礦泉水等不同渠道加強廣告宣傳，藉以提高其企業知名度。

3.3 繼續發展現有物業發展項目及購入土地儲備支持未來發展

候任董事擬實行審慎有規律之企業策略，推動經重組集團可持續穩定發展。憑藉現有項目所得成果，為促進長遠發展，目標集團於二零一三年透過掛牌出售購入兩塊地盤面積分別約49,488平方米及16,461平方米之地塊發展一項住宅及商業綜合體以及一項商業項目。候任董事認為，目前發展中物業及土地儲備足夠應付目標集團截至二零二一年之未來發展。有關進一步詳情，請參閱本節「4.目標集團之物業發展項目—4.4物業項目概況」一段。

候任董事確認，目標集團已實施嚴謹之購地約章及審慎競拍土地，避免就任何地塊支付過高溢價，並維持適當水平之土地儲備，避免空置土地遭沒收及徵收罰款。於挑選土地時，目標集團集中考慮價格、風險及潛在盈利能力等因

目標集團之業務

素，並主要投資於迎合大眾市場需求位處中心地段之主流項目。目標集團亦專注於長沙發掘收購機遇，並密切留意其他一線及二線城市之經濟增長，務求把握機會以合理價格收購優質土地。

為擴大目標集團物業發展之地域覆蓋範圍以維持未來發展，經重組集團將繼續物色適合其住宅物業發展項目之潛在地塊，並於其他具有高經濟增長潛力之城市購入土地儲備，特別是中國一線及二線城市。經重組集團將繼續透過參與由相關中國政府機關籌辦之公開招標、拍賣及掛牌出售或收購持有土地使用權之實體之控股權益等不同方式購地。目標集團管理層將於選擇新市場作擴展時考慮多項因素，例如當地地理面積、人口、整體經濟發展及市場競爭潛力。於最後可行日期，目標集團仍未於其他城市物色到土地以供拓展其市場據點，惟銳意以具競爭力之成本於具有高經濟增長潛力之城市尋覓合適土地，以支持其長遠發展。候任董事預期將動用內部資源及第三方借貸為經重組集團之擴展計劃提供資金。

3.4 透過擴展至發展及管理投資物業以使經重組集團收入流多元化

儘管往績記錄期內目標集團銷售物業發展組合有所增長，目標集團擬透過發展未來物業項目(即錢隆世家之酒店及商業公寓部分)多元發展其收入流，該項目目前就長遠投資目的進行發展。候任董事相信，將經重組集團業務多元發展為持有投資物業以收取未來租金收入，將可讓經重組集團於相關租賃協議之訂約租期內維持相對穩定及經常性租金收入，並達致長遠資本收益。就公司資金而言，持有竣工項目作為投資物業亦將提升經重組集團之資產狀況，並使經重組集團資金來源多元化，這些投資物業可幫助經重組集團通過擴大融資時用作抵押品之資產儲備，從而獲得日後融資。

中國經濟發展加快城市化步伐。過去十年，中國城市化比率按年增長1%至1.5%，於二零一六年達到57.3%。根據國務院發出之《國家新型城鎮化規劃(2014–2020)》，若干措施將推行以提升中國日後城市化水平及質素，目標為城市化比率於二零二零年前達到60%。鑑於以上所述，候任董事有意善用其於辦公室、酒店、零售店舖及商場等不同範疇之投資物業租賃業務。候任董事相信，上述目標集團業務之多元發展將加強目標集團之收入狀況及現金流。

目標集團之業務

此外，就風險管理而言，此策略亦將讓經重組集團將收入流從發展住宅物業作銷售之傳統主要業務拓展為以投資物業收取租金收入，藉以透過分散風險取得更穩定之收入流。候任董事認為，於中國住宅物業市場增長放緩之際此策略尤為重要，可減低對經重組集團財政狀況構成之任何潛在負面影響。

3.5 透過提供具競爭力之薪酬待遇吸引、留聘及激勵人才

目標集團倚重其員工及管理層執行項目管理及監督第三方承建商，以確保提供優質服務。因此，經重組集團致力建立具備高執行力之專業及優秀團隊，秉承其價值觀、願景及企業文化。候任董事相信，經重組集團之成功及日後發展策略取決於其吸引及留聘專業人才之能力，特別是經驗豐富之員工。

為吸引及留聘專業人才，經重組集團將向其僱員提供具競爭力之薪酬待遇。經重組集團亦將繼續重點增進其營運團隊之知識，並透過鼓勵員工參與相關講座及培訓，瞭解最新物業發展行業相關資訊。經擴大集團將為其僱員提供多項績效獎勵，包括購股權計劃項下購股權及績效獎金，使僱員與經重組集團之利益更加一致，並提高僱員對企業價值與文化之歸屬感與認同。

目標集團之業務

4. 目標集團之物業發展項目

4.1 物業發展項目概覽

目標集團目前之物業發展項目組合由六項位於長沙處於不同發展階段之現行項目組成，主力集中發展住宅物業及綜合商住物業，設有住宅大樓、辦公室、商業公寓、零售店舖、酒店及商場。下圖顯示目標集團於中國之項目所在地理位置。



一般而言，中國住宅、商業及綜合用途物業分別獲授為期70年、40年及50年之土地使用權。普遍而言，於發展商取得建設用地規劃許可證，並悉數繳付土地出讓金及完成拆遷程序後，有關部門方會就一幅土地發出正式土地使用證。因此，根據發展進度，物業發展用地可能分為一幅或以上地塊，據此會因應不同發展階段分別授出多份土地使用證。

整個項目之地盤面積資料乃依據相關土地使用證。項目之總建築面積包括可銷售及不可銷售建築面積、停車場以及可出租建築面積。「可銷售建築面積」指目標集團擬出售物業之建築面積，有關面積不超過地盤面積乘以獲准最高地積比率，該比率於相關土地使用權出讓合同或地方政府就有關項目發出之其他批文中列明。「可出租建築面積」指可作租賃用途之建築面積。

目標集團之業務

本通函所示已竣工建築面積之數據乃依據有關政府文件所述之數據。以下本通函所披露資料乃依據目標集團之內部記錄及估計：

- 發展中建築面積之數據、可供未來發展之建築面積、已售建築面積、預售建築面積、可銷售建築面積及可出租建築面積；及
- 有關總發展成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)、估計施工日期、估計竣工日期、計劃施工期、住宅單位數目、預售住宅單位數目及平均售價之資料。本通函所載有關目標集團項目各期之施工期資料乃依據相關政府文件或目標集團本身之內部估計。

當與客戶已簽立買賣合同並向客戶交付物業時，相關物業被視為已售出。當已簽立買賣合同但未向客戶交付物業時，相關物業被視為已預售。

本通函所採用項目名稱乃目標集團就營銷物業而已採用或擬採用之名稱，其中部分目標集團之物業發展項目名稱仍有待相關政府機關審批，可能有變。

4.2 目標集團項目狀況

目標集團之物業項目可按其發展階段分為三類：

- *已竣工物業*。倘就物業發展項目向相關地方政府機關取得竣工驗收備案表，則該物業分類為已竣工。
- *發展中物業*。倘於發出竣工驗收備案表前就物業發展項目向相關地方政府機關取得建築工程施工許可證，則該物業分類為發展中。
- *持作未來發展物業*。倘目標集團成功透過公開投標、競投或掛牌出售投得地方政府所持地塊，並與相關中國土地機關簽署相關土地使用權出讓合同，或收購持有該土地之土地使用權之項目公司，但未取得所需建築工程施工許可證，則該物業分類為持作未來發展。在各情況下，構築物尚未開始施工。

目標集團之業務

下表載列目標集團於二零一七年七月三十一日之物業發展項目詳情，該等物業為(i)已竣工；(ii)發展中；或(iii)持作未來發展。所有有關面積之數字約整至最接近整數：

項目	實際/估計 竣工日期 (附註1)	實際/估計 開始預售 日期 (附註2)	實際/估計 竣工日期 (附註3)	已竣工				發展中			未來發展				物業估值 報告之 參考編號 (物業編號)	
				總建築 面積 (附註4) (概約平方米)	已竣工建築 面積 (附註5) (概約平方米)	已售及預售 建築面積 (附註6) (概約平方米)	可銷售之 可銷售/ 停車場總建 面積 (附註6) (概約平方米)	發展中建築 面積 (附註7) (概約平方米)	預售建築 面積 (附註6) (概約平方米)	持作未來 發展建築 面積 (附註8) (概約平方米)	可銷售/ 可出租/ 停車場總建 面積 (附註8) (概約平方米)	發展中 建築面積 (附註9) (概約平方米)	未來發展 建築面積 (附註9) (概約平方米)	發展中 建築面積 (附註9) (概約平方米)		
錢隆學府																
第一期	二零九年 十二月	二零一零年 九月	二零一三年 十月	104,125	104,125	94,490	7,169	—	—	—	—	—	—	—	—	2
—住宅				80,107	80,107	80,107	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—零售店舖				1,955	1,955	1,955	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—停車場				19,598	19,598	12,428	7,169	—	—	—	—	—	—	—	—	
—配套设施及其他(附註10)				2,466	2,466	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
第二期	二零一一年 四月	二零一一年 十二月	二零一四年 七月	68,330	68,330	65,861	1,441	—	—	—	—	—	—	—	—	2
—住宅				56,333	56,333	56,333	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—零售店舖				817	817	817	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
—停車場				10,152	10,152	8,711	1,441	—	—	—	—	—	—	—	—	
—配套设施及其他(附註10)				1,028	1,028	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
錢隆學府總計				172,456	172,456	160,351	8,610	—	—	—	—	—	—	—	—	

目標集團之業務

項目	實際/估計 竣工日期 (附註1)	實際/估計 開始預售 日期 (附註2)	實際/估計 竣工日期 (附註3)	已竣工			發展中			未來發展			目標集團 應佔項目 權益 (附註9)	物業估值 報告之 參考編號 (物業編號)
				已竣工建築 面積 (應佔 平方米)	總建築 面積 (附註4) (應佔平方米)	可銷售/ 可出租/ 停車場總建 築面積 (附註5) (應佔平方米)	已售及預售 建築面積 (附註6)	餘下未售之 可銷售/ 可出租/ 停車場總建 築面積 (附註6)	發展中建築 面積 (應佔平方米)	可銷售/ 可出租/ 停車場總建 築面積 (附註7) (應佔平方米)	預售建築 面積 (附註6)	持作未來 發展建築 面積 (應佔平方米)		
錢隆精品														
第一期														
一住宅	二零八年 七月	二零一年 四月	二零一年 十一月	68,553	66,359	64,351	2,007	—	—	—	—	—	100%	3
一零售店舖				56,241	56,241	56,241	—	—	—	—	—	—		
一停車場				2,927	2,927	1,043	1,884	—	—	—	—	—		
一配套设施及其他(附註10)				7,191	7,191	7,067	123	—	—	—	—	—		
				2,195	—	—	—	—	—	—	—	—		
第二期														
一住宅	二零八年 十二月	二零一年 三月	二零二年 一月	121,087	116,880	113,620	3,260	—	—	—	—	—	100%	3
一零售店舖				90,409	90,409	90,409	—	—	—	—	—	—		
一停車場				4,831	4,831	4,831	—	—	—	—	—	—		
一配套设施及其他(附註10)				21,640	21,640	18,380	3,260	—	—	—	—	—		
				4,207	—	—	—	—	—	—	—	—		
第三期														
一住宅	二零一年 五月	二零二年 九月	二零四年 八月	63,222	63,058	56,818	6,220	—	—	—	—	—	100%	3
一辦公室				13,675	13,675	13,675	—	—	—	—	—	—		
一零售店舖				37,436	37,436	37,436	—	—	—	—	—	—		
一停車場				4,289	4,289	4,289	—	—	—	—	—	—		
一配套设施及其他(附註10)				7,639	7,639	1,418	6,220	—	—	—	—	—		
				184	—	—	—	—	—	—	—	—		
錢隆精品總計														
				252,862	246,276	234,789	11,487	—	—	—	—	—	100%	

目標集團之業務

項目	實際/估計 竣工日期 (附註1)	實際/估計 開始預售 日期 (附註2)	實際/估計 竣工日期 (附註3)	已竣工			發展中			未來發展			目標集團 應佔項目 權益 (附註9)	物業估值 報告之 參考編號 (物業編號)	
				已竣工建築 面積 (附註4) (萬約平方米)	可銷售/ 可出租/ 停車場總建 築面積 (附註5) (萬約平方米)	已售及預售 建築面積 (附註6) (萬約平方米)	餘下未售之 可銷售/ 可出租/ 停車場總建 築面積 (附註6) (萬約平方米)	發展中建築 面積 (萬約平方米)	可銷售/ 可出租/ 停車場總建 築面積 (附註7) (萬約平方米)	預售建築 面積 (附註6) (萬約平方米)	持作未來 發展建築 面積 (萬約平方米)	可銷售/ 可出租/ 停車場總建 築面積 (附註8) (萬約平方米)			
錢隆首府															
第一期	二零一一年 十月	二零一二年 二月	二零一四年 八月	100,292	99,953	99,295	688	—	—	—	—	—	—	100%	4
—住宅				95,016	95,016	94,913	104	—	—	—	—	—	—		
—零售店舖				353	353	353	—	—	—	—	—	—	—		
—停車場(附註6及11)				4,584	4,584	4,030	554	—	—	—	—	—	—		
—配套设施及其他(附註10)				339	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
第二期	二零一三年 三月	二零一四年 九月	二零一五年 十二月	76,118	72,937	61,574	11,363	—	—	—	—	—	—	100%	4
—住宅				58,932	58,932	58,758	174	—	—	—	—	—	—		
—停車場				14,005	14,005	2,816	11,188	—	—	—	—	—	—		
—配套设施及其他(附註10)				3,181	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
錢隆首府總計				176,410	172,890	160,869	12,021	—	—	—	—	—	—	100%	
錢隆世家															
第一期	二零一二年 四月	二零一二年 十月	二零一五年 十二月	106,981	99,999	87,295	12,704	—	—	—	—	—	—	100%	5
—住宅				82,974	82,974	82,974	—	—	—	—	—	—	—		
—零售店舖				2,384	2,384	2,384	—	—	—	—	—	—	—		
—停車場				14,640	14,640	4,320	10,320	—	—	—	—	—	—		
—配套设施及其他(附註10)				6,982	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
第二期	二零一四年 九月	二零一四年 十二月	二零一五年 十二月	330,778	69,275	69,156	118	206,272	203,905	83,197	51,099	51,000	51,000	100%	5、7、9
—住宅				215,357	69,275	69,156	118	146,083	146,083	82,367	—	—	—		
—零售店舖				16,819	—	—	—	5,857	5,857	—	10,962	10,962	10,962		
—酒店				15,136	—	—	—	—	—	—	15,136	15,136	15,136		
—商業公署				22,831	—	—	—	—	—	—	22,831	22,831	22,831		
—停車場				54,036	—	—	—	51,965	51,965	830	2,071	2,071	2,071		
—配套设施及其他(附註10)				6,599	—	—	—	2,367	—	—	99	—	—		
錢隆世家總計				437,760	180,389	156,451	12,822	206,272	203,905	83,197	51,099	51,000	51,000	100%	

目標集團之業務

項目	實際/估計 竣工日期 (附註1)	實際/估計 開始預售 日期 (附註2)	實際/估計 竣工日期 (附註3)	已竣工			發展中			未來發展			目標集團 應佔項目 權益 (附註9)	物業估值 報告之 參考編號 (物業編號)	
				已竣工建築 面積 (應約 平方米)	可銷售/ 可出租/ 停車場總建 築面積 (附註5)	已售及預售 建築面積 (附註6)	餘下未售之 可銷售/ 可出租/ 停車場總建 築面積 (附註6)	發展中建築 面積 (應約平方米)	可銷售/ 可出租/ 停車場總建 築面積 (附註7)	預售建築 面積 (附註6)	持作未來 發展建築 面積	可銷售/ 可出租/ 停車場總建 築面積 (附註8)			
錢隆國際															
第一期															
一商場	二零一六年 三月	二零一六年 八月	二零一七年 三月	30,732	30,623	3,166	27,457	—	—	—	—	—	—	100%	6
一停車場				24,573	24,573	3,166	21,406	—	—	—	—	—	—	—	—
一配套设施及其他(附註10)				6,051	6,051	—	6,051	—	—	—	—	—	—	—	—
				108	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第二期															
一住宅	二零一七年 九月	二零一七年 十二月	二零二一年 六月	—	—	—	—	—	—	—	—	—	205,630	100%	10
一辦公室				135,711	—	—	—	—	—	—	—	135,711	—	—	—
一零售店舖				25,811	—	—	—	—	—	—	—	25,811	—	—	—
一停車場				8,477	—	—	—	—	—	—	—	8,477	—	—	—
一配套设施及其他(附註10)				29,350	—	—	—	—	—	—	—	29,350	—	—	—
				6,280	—	—	—	—	—	—	—	6,280	—	—	—
錢隆國際總計				236,362	30,732	31,666	27,457	—	—	—	—	—	205,630	100%	—
福臨國際金樞中心															
二零一六年 三月															
一辦公室		二零一六年 十一月	二零一七年 十二月	—	—	—	—	80,533	80,533	—	—	1,238	—	—	—
一商場				48,520	—	—	—	48,520	48,520	—	—	—	—	—	—
一停車場				30,203	—	—	—	30,203	30,203	—	—	—	—	—	—
一配套设施及其他(附註10)				4,605	—	—	—	4,605	—	—	—	—	—	—	—
福臨國際金樞中心總計				163,861	—	—	—	163,861	159,256	—	—	1,238	—	100%	—

目標集團之業務

附註：

- * 表內所列總數與相加總和之差異乃由於湊整所致。因此，所列各欄數字之總數不一定相等於個別項目之總和。
- (1) 實際施工日期乃以全期首個建築物或地基之施工許可證為基準。估計施工日期則以目標集團目前估計為基準。
 - (2) 實際開始預售日期乃以全期首個建築物之預售許可證為基準。就目標集團仍未取得預售許可證之項目而言，估計預售開始日期乃以目標集團之項目計劃為基準。
 - (3) 竣工日期指全期之竣工日期。期中若干物業可能於該日期前竣工。實際竣工日期乃以竣工驗收備案表為基準。估計竣工日期則以目標集團目前估計為基準。
 - (4) 總建築面積包括可銷售／可出租面積、停車場以及並非可銷售／可出租之配套設施及其他面積。
 - (5) 已竣工可銷售／可出租總建築面積／停車位乃以房地產勘測報告書或其他相關文件為基準，並以可獲得之最新文件為依歸。
 - (6) 已售及預售建築面積以及餘下未售之可銷售建築面積／停車場乃源自目標集團內部記錄取得。餘下未售之可銷售建築面積／停車場乃按可銷售／可出租／停車場總建築面積減已售及預售建築面積而得出，並不包括任何已預售而受制於買賣協議之未交付物業之建築面積。部分停車場包括人民防空領域，目標集團已訂約將有關領域之使用權轉讓予客戶作為停車場用途。本節之已售及預售建築面積計及有關轉讓。
 - (7) 發展中可銷售／可出租總建築面積／停車場乃以商品房建築面積預測報告書或其他相關文件為基準，並以可獲得之最新文件為依歸。
 - (8) 持作未來發展可銷售／可出租總建築面積／停車場乃以二零一七年七月三十一日之建築面積覆核表、規劃總平面圖或其他相關文件為基準，並以可獲得之最新文件為依歸。
 - (9) 目標集團應佔項目權益乃以目標集團於相關項目公司之實際股權為基準。
 - (10) 配套設施及其他包括配套設施、公共區域及防火層(如有)。
 - (11) 錢隆首府第一期之停車場包括人民防空領域，目標集團已訂約將有關領域之使用權轉讓予客戶作為停車場用途。於二零一七年七月三十一日，餘下未售之停車場建築面積約為554平方米，低於本通函附錄六「目標集團之物業估值」所披露地庫人民防空建築面積，原因為物業估值師對已售及預售建築面積有不同詮釋。物業估值師認為，停車位僅於停車位擁有權已轉讓予客戶時方告售出。

目標集團之業務

4.3 物業組合概要

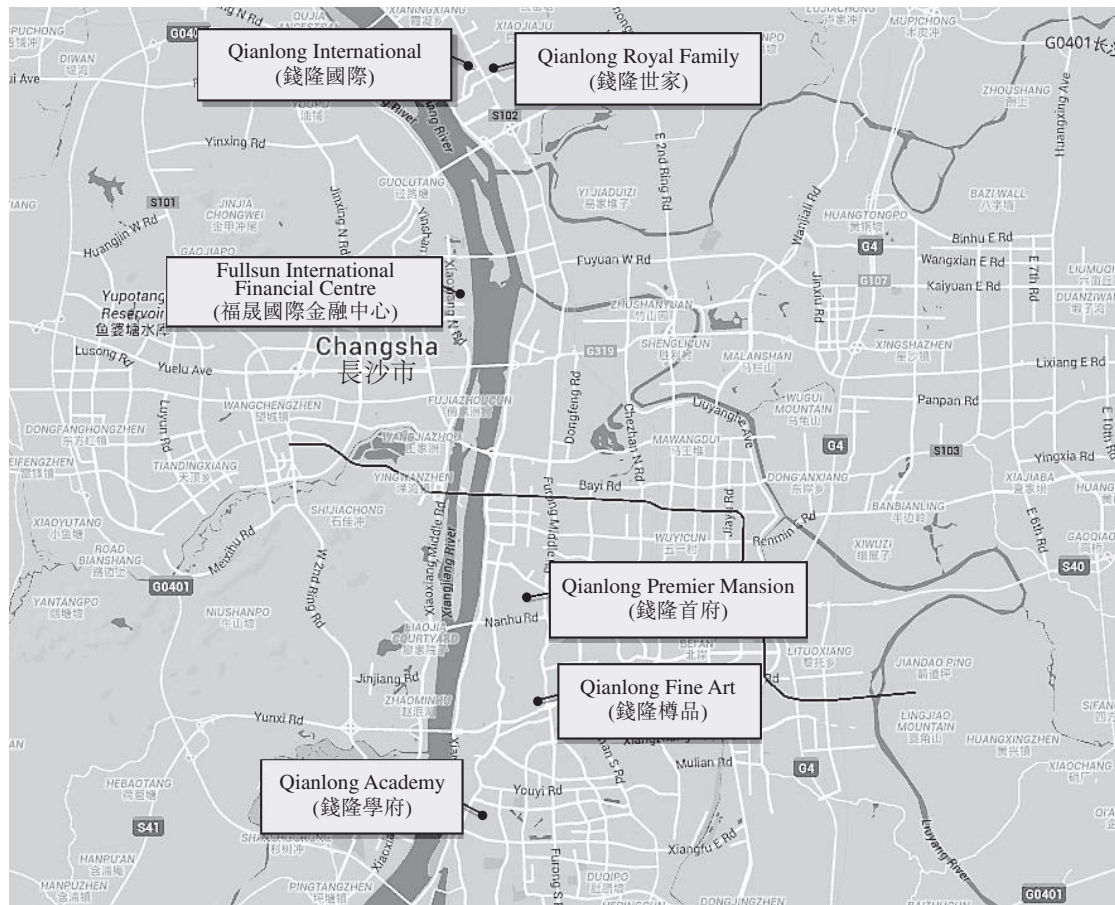
下表載列目標集團於二零一七年七月三十一日不同用途之物業組合類別明細：

用途	已竣工建築 面積 (概約平方米)	發展中建築 面積 (概約平方米)	規劃可供 未來發展之 建築面積 (概約平方米)
住宅	602,962	146,083	135,711
商業公寓	—	—	22,831
零售店舖	17,555	5,857	19,440
辦公室	37,436	80,533	25,811
酒店	—	—	15,136
商場	24,573	48,520	—
停車場	105,499	82,167	31,421
配套設施	24,824	6,973	6,379
總計	<u>812,849</u>	<u>370,133</u>	<u>256,729</u>

目標集團之業務

4.4 物業項目概況

下圖顯示目標集團六個長沙項目所在位置：



目標集團之業務

4.4.1 錢隆學府

錢隆學府為位於南城天心區書院南路與新韶路交匯處之中檔住宅項目，距全新省政府大樓僅200米，毗鄰湘江東岸。該項目總地盤面積約為66,460平方米，可銷售／停車位總建築面積約為168,961平方米，由(i)13幢住宅大樓，包括1,408個可銷售總建築面積約為136,440平方米之住宅單位；(ii) 29個可銷售總建築面積約為2,772平方米之零售店舖；及(iii)813個可銷售總建築面積約為29,750平方米之停車場組成。該項目之配套設施包括幼稚園。個別住宅單位之總建築面積介乎約45平方米至196平方米。

以下載列錢隆學府各類物業之可銷售／停車場建築面積：

錢隆學府	可銷售／ 停車場 總建築面積 (概約平方米)	百分比
住宅	136,440	80.8%
零售店舖	2,772	1.6%
停車場	29,750	17.6%
總計	<u>168,961</u>	<u>100.0%</u>

目標集團於二零零九年十二月開始發展錢隆學府，並於二零一四年七月完成該項目。於二零一七年七月三十一日，錢隆學府旗下物業之尚未出售或預售可銷售／停車位建築面積約為8,610平方米。就錢隆學府停車位銷情緩慢而言，候任董事認為(i)客戶將於入住物業後方考慮購買停車位，故導致停車位銷情遠較住宅單位銷情緩慢；及(ii)目標集團主力集中銷售住宅單位，停車位則被視為主要為便利租戶而設之配套設施，故並非目標集團之主要銷售焦點。



錢隆學府相片

目標集團之業務

錢隆學府分兩期發展。根據目標集團之內部記錄，已訂約平均售價(附註1)詳情如下：

錢隆學府	於二零一七年七月三十一日相關分期旗下物業之尚未出售或預售可銷售/停車場建築面積				於二零一七年七月三十一日	
	截至二零一四年十二月三十一日止年度之已訂約平均售價 (每平方米 (概約平方米))	截至二零一五年十二月三十一日止年度之已訂約平均售價 (每平方米 (概約平方米))	截至二零一六年十二月三十一日止年度之已訂約平均售價 (每平方米 (概約平方米))	截至二零一七年七月三十一日止七個月之已訂約平均售價 (每平方米 (概約平方米))	於二零一七年七月三十一日估值報告採納之平均單位價格 (每平方米 (概約平方米))	於二零一七年七月三十一日可資比較交易之估值報告價格範圍 (每平方米 (概約平方米))
第一期						
一住宅	—	—	4,639	—	—	—
一零售店舖	—	8,391	—	—	—	—
一停車場	7,169	1,822	1,794	1,669	1,866	(附註2)
第二期						
一住宅	—	6,110	5,879	—	—	—
一零售店舖	—	26,664	—	—	—	—
一停車場	1,441	2,295	2,177	2,000	2,227	(附註2)

附註：

- (1) 已訂約平均售價指物業發展商就銷售物業與客戶訂立物業買賣協議時作出之已訂約銷售項下之平均售價，而不論物業是否已交付客戶。於往績記錄期內及截至二零一七年七月三十一日，目標集團物業之已訂約平均售價之波動取決於多項因素，包括(其中包括)整體宏觀經濟狀況、對中國房地產市場實施之政府政策變動、鄰近類似物業之定價範圍及目標集團之定價策略。誠如本通函附錄六內目標集團之估值報告所載，(i) 估值報告採納之平均單位價格；及(ii) 估值報告價格範圍乃參考類似發展項目之近期銷售交易及索價後達致，故未能就截至二零一七年七月三十一日止七個月之已訂約平均售價進行具意義之比較。除影響已訂約平均售價波幅之上述因素外，截至二零一七年七月三十一日止七個月之已訂約平均售價與估值報告採納之平均單位價格間之差異乃歸因於無法量化之因素，包括但不限於位置、層數、景觀及單位質素。進一步詳情請參閱本通函附錄六內目標集團之估值報告。
- (2) 由於(i) 無法取得有關停車位平均大小之市場數據；及(ii) 本通函附錄六所披露有關停車位平均單位價格之相關估值研究乃按個別停車位基準進行，無法就說明用途取得具意義之每平方米平均單位價格。

於二零一七年七月三十一日，根據目標集團之內部估計或記錄，目標集團就該項目已產生之發展成本約為人民幣643,300,000元。該項目由目標集團透過旗下其中一家全資項目公司湖南瑋隆發展。

目標集團之業務

4.4.2 錢隆樽品

錢隆樽品是位於長沙中心城區內天心區芙蓉中路與南二環路交匯處之中檔商住項目，備有完善之基建、交通、教育及醫療設施。該項目總地盤面積約為60,858平方米，可銷售／停車場總建築面積約為246,276平方米，主要由(i)十幢住宅大樓，包括1,645個可銷售總建築面積約為160,324平方米之住宅單位；(ii) 674個可銷售總建築面積約為37,436平方米之辦公室單位；(iii) 166個可銷售總建築面積約為12,047平方米之零售店舖；及(iv) 923個可銷售總建築面積約為36,470平方米之停車場組成。該項目之配套設施包括幼稚園。個別住宅單位之總建築面積介乎約38平方米至267平方米，個別辦公室單位之總建築面積介乎約37平方米至135平方米，而個別零售店舖之總建築面積介乎約26平方米至1,940平方米。

以下載列錢隆樽品各類物業之可銷售／停車場建築面積：

錢隆樽品	可銷售／ 停車場 總建築面積 (概約平方米)	百分比
住宅	160,324	65.1%
辦公室	37,436	15.2%
零售店舖	12,047	4.9%
停車場	36,470	14.8%
總計	<u>246,276</u>	<u>100.0%</u>

目標集團於二零零八年七月開始發展錢隆樽品，並於二零一四年八月完成該項目。於二零一七年七月三十一日，錢隆樽品旗下物業之尚未出售或預售可銷售／停車場建築面積約為11,487平方米。就錢隆樽品停車位銷情緩慢而言，候任董事認為(i)客戶將於入住物業後考慮購買停車位，故導致停車位銷情遠較住宅單位銷情緩慢；及(ii)目標集團主力集中銷售住宅單位，停車位則被視為主要為便利租戶而設之配套設施，故並非目標集團之主要銷售焦點。在錢隆樽品零售店舖銷情顯著放緩方面，候任董事認為，經計及該等零售店舖所在位置於二零一七年七月三十一日仍未出售，市場缺乏同類店舖，故候任董事相信，倘

目標集團之業務

目標集團持有該等零售店舖並暫時出租予租戶作商業用途，該等零售店舖將有升值潛力。基於以上因素，於二零一七年七月三十一日，錢隆樽品部分零售店舖仍未出售。



錢隆樽品相片

錢隆樽品分三期發展。根據目標集團之內部記錄，已訂約平均售價^(附註1)詳情如下：

錢隆樽品	於 二零一七年 七月三十一日 相關分期 旗下物業 之尚未出售 或預售 可銷售/ 停車場 建築面積 (概約平方米)	截至	截至	截至	截至	於	於
		二零一四年 十二月 三十一日 止年度 之已訂約 平均售價 (每平方米 人民幣元)	二零一五年 十二月 三十一日 止年度 之已訂約 平均售價 (每平方米 人民幣元)	二零一六年 十二月 三十一日 止年度 之已訂 約平均售價 (每平方米 人民幣元)	二零一七年 七月三十一日 止七個月 之已訂 約平均售價 (每平方米 人民幣元)	二零一七年 七月三十一日 估值報告 採納之平均 單位價格 (每平方米 人民幣元)	二零一七年 七月三十一日 可資比較 交易之 估值報告 價格範圍 (每平方米 人民幣元)
第一期							
一零售店舖	1,884	—	—	—	22,879	35,000	28,900-39,300
一停車場	123	—	—	—	—	— ^(附註2)	— ^(附註2)
第二期							
一住宅	—	6,701	—	—	—	—	—
一零售店舖	—	—	24,904	35,972	38,243	35,000	28,900-39,300
一停車場	3,260	2,484	2,413	2,065	2,228	— ^(附註2)	— ^(附註2)
第三期							
一住宅	—	7,878	8,641	7,721	9,118	—	—
一辦公室	—	7,868	8,547	8,979	—	—	—
一零售店舖	—	29,142	27,195	38,102	33,038	35,000	28,900-39,300
一停車場	6,220	3,228	3,601	2,808	—	— ^(附註2)	— ^(附註2)

目標集團之業務

附註：

- (1) 已訂約平均售價指物業發展商就銷售物業與客戶訂立物業買賣協議時作出之已訂約銷售項下之平均售價，而不論物業是否已交付客戶。於往績記錄期內及截至二零一七年七月三十一日，目標集團物業之已訂約平均售價之波動取決於多項因素，包括(其中包括)整體宏觀經濟狀況、對中國房地產市場實施之政府政策變動、鄰近類似物業之定價範圍及目標集團之定價策略。誠如本通函附錄六內目標集團之估值報告所載，(i)估值報告採納之平均單位價格；及(ii)估值報告價格範圍乃參考類似發展項目之近期銷售交易及索價後達致，故未能就截至二零一七年七月三十一日止七個月之已訂約平均售價進行具意義之比較。除影響已訂約平均售價波幅之上述因素外，截至二零一七年七月三十一日止七個月之已訂約平均售價與估值報告採納之平均單位價格間之差異乃歸因於無法量化之因素，包括但不限於位置、層數、景觀及單位質素。進一步詳情請參閱本通函附錄六內目標集團之估值報告。
- (2) 由於(i)無法取得有關停車位平均大小之市場數據；及(ii)本通函附錄六所披露有關停車位平均單位價格之相關估值研究乃按個別停車位基準進行，無法就說明用途取得具意義之每平方米平均單位價格。

於二零一七年七月三十一日，根據目標集團之內部估計或記錄，目標集團就該項目已產生之發展成本約為人民幣924,400,000元。該項目由目標集團透過旗下其中一家全資項目公司湖南瑋隆發展。

4.4.3 錢隆首府

錢隆首府為位於長沙天心區天劍路之中檔住宅項目，與市內其中一個地標賀龍體育文化中心相望。該項目總地盤面積約為52,103平方米，可銷售／停車場總建築面積約為172,890平方米，由(i)八幢住宅大樓，包括1,601個可銷售總建築面積約為153,949平方米之住宅單位；(ii)十個可銷售總建築面積約為353平方米之零售店舖；及(iii)525個可銷售總建築面積約為18,589平方米之停車場組成。該項目之配套設施包括一間幼稚園。個別住宅單位之規劃總建築面積介乎約81平方米至118平方米，而個別零售店舖之規劃總建築面積約為35平方米。

目標集團之業務

以下載列錢隆首府各類物業之可銷售／停車場建築面積：

錢隆首府	可銷售／ 停車場總 建築面積 (概約平方米)	百分比
住宅	153,949	89.0%
零售店舖	353	0.2%
停車場	18,589	10.8%
總計	<u>172,890</u>	<u>100.0%</u>

目標集團於二零一一年十月開始發展錢隆首府，並於二零一五年十二月完成該項目。於二零一七年七月三十一日，錢隆首府旗下物業之尚未出售或預售可銷售／停車場建築面積約為12,021平方米。



錢隆首府相片

目標集團之業務

錢隆首府分兩期發展。根據相關許可證及證書以及目標集團之內部記錄或估計，錢隆首府詳情如下：

	第一期	第二期
總建築面積(平方米)	100,292	76,118
可銷售/停車場總建築面積(平方米)	99,953	72,937
計劃施工期	已竣工	已竣工
預售許可證日期	二零一二年二月	二零一四年九月
於二零一七年七月三十一日		
已預售及已售建築面積(平方米)	99,295	61,574
住宅單位數目	1,008	593

根據目標集團之內部記錄，已訂約平均售價^(附註1)詳情如下：

	於 二零一七年 七月三十一日 相關分期 旗下物業 之尚未出售 或預售 可銷售/ 停車場 建築面積 (概約平方米)	截至	截至	截至	截至	於	於
		二零一四年 十二月 三十一日 止年度 之已訂約 平均售價 (每平方米 人民幣元)	二零一五年 十二月 三十一日 止年度 之已訂約 平均售價 (每平方米 人民幣元)	二零一六年 十二月 三十一日 止年度 之已訂 約平均售價 (每平方米 人民幣元)	二零一七年 七月三十一日 止七個月 之已訂 約平均售價 (每平方米 人民幣元)	二零一七年 七月三十一日 估值報告 採納之平均 單位價格 (每平方米 人民幣元)	二零一七年 七月三十一日 可資比較 交易之 估值報告 價格範圍 (每平方米 人民幣元)
第一期							
一住宅	104	8,547	8,240	—	—	9,200	9,000-11,200
一停車場	554	5,817	6,201	6,036	6,155	— ^(附註2)	— ^(附註2)
一零售店舖	—	—	—	18,270	19,997	—	—
第二期							
一住宅	174	7,903	8,311	8,197	—	9,200	9,000-11,200
一停車場	11,188	—	—	3,727	4,256	— ^(附註2)	— ^(附註2)

附註：

- (1) 已訂約平均售價指物業發展商就銷售物業與客戶訂立物業買賣協議時作出之已訂約銷售項下之平均售價，而不論物業是否已交付客戶。於往績記錄期內及截至二零一七年七月三十一日，目標集團物業之已訂約平均售價之波動取決於多項因素，包括(其中包括)整體宏觀經濟狀況、對中國房地產市場實施之政府政策變動、鄰近類似物業之定價範圍及目標集團之定價策略。誠如本通函附錄六內目標集團之估值報告所載，(i) 估值報告採納之平均單位價格；及(ii) 估值報告價格範圍乃參考類似發展項目之近期銷售交易及索價後達致，故未能就截至二零一七年七月三十一日止七個月之已訂約平均售價進行具意義之比較。除影響已訂約平均售價波幅之上述因素外，截至二零

目標集團之業務

一七年七月三十一日止七個月之已訂約平均售價與估值報告採納之平均單位價格間之差異乃歸因於無法量化之因素，包括但不限於位置、層數、景觀及單位質素。進一步詳情請參閱本通函附錄六內目標集團之估值報告。

- (2) 由於(i)無法取得有關停車位平均大小之市場數據；及(ii)本通函附錄六所披露有關停車位平均單位價格之相關估值研究乃按個別停車位基準進行，無法就說明用途取得具意義之每平方米平均單位價格。

於二零一七年七月三十一日，根據目標集團之內部估計或記錄，目標集團已產生之發展成本及該項目之估計未來發展成本分別約為人民幣1,025,700,000元及人民幣14,000,000元。該項目由目標集團透過旗下其中一家全資項目公司湖南中旅發展。

4.4.4 錢隆世家

錢隆世家為位於長沙開福區之中檔住宅綜合項目，毗鄰秀峰山公園及鵝羊山公園。連同目標集團鄰近另一項目錢隆國際，該兩個項目可望發展成為大型生活社區，配備住宅、辦公室、酒店、渡假及購物設施。該項目總地盤面積約為120,915平方米，可銷售／可出租／停車場總建築面積約為424,178平方米。該項目部分處於發展中階段，目前預期將由(i) 26幢規劃可銷售總建築面積約為298,332平方米之住宅大樓；(ii)約157個規劃可銷售總建築面積約為19,204平方米之零售店舖；(iii)約490個可銷售／可出租總建築面積約為22,831平方米之商業公寓；(iv)可銷售／可出租規劃總建築面積約為15,136平方米之酒店；及(v)規劃總建築面積約為68,676平方米之停車場組成。該項目之配套設施包括一間幼稚園。個別住宅單位之規劃總建築面積介乎約79平方米至251平方米，個別零售店舖之規劃總建築面積介乎約22平方米至2,384平方米，而個別商業公寓單位之規劃總建築面積則介乎約40平方米至86平方米。

目標集團之業務

以下載列錢隆世家各類物業之規劃可銷售／可出租／停車場建築面積：

錢隆世家	可銷售／ 可出租／ 停車場 總建築面積 (概約平方米)	百分比
住宅	298,332	70.3%
商業公寓	22,831	5.4%
零售店舖	19,204	4.5%
酒店	15,136	3.6%
停車場	68,676	16.2%
總計	<u>424,178</u>	<u>100.0%</u>

目標集團於二零一二年四月開始發展錢隆世家。於二零一七年七月三十一日，錢隆世家旗下物業之尚未出售或預售可銷售／可出租／停車場建築面積約為184,530平方米。



錢隆世家相片

目標集團之業務

錢隆世家分兩期發展。於二零一七年七月三十一日，第一期已竣工，而第二期部分處於發展階段並已開始預售。第二期另外部分仍持作日後發展。根據相關許可證及證書以及目標集團之內部記錄或估計，第一期及第二期詳情如下：

	第一期	第二期
總建築面積(平方米)	106,981	330,778
可銷售／可出租／停車場總建築面積 (平方米)	99,999	324,179
計劃施工期	已竣工	二零一四年 九月至 二零一九年 十二月
預售許可證日期	二零一二年 十月	二零一四年 十二月
於二零一七年七月三十一日已預售及 已售建築面積(平方米)	87,295	152,354
住宅單位數目	723	2,041

根據目標集團之內部記錄，已訂約平均售價^(附註1)詳情如下：

	於 二零一七年 七月三十一日 相關分期 旗下物業之 尚未出售或 預售可銷售／ 可出租／ 停車場 建築面積 (概約平方米)	截至	截至	截至	截至	於	於
		二零一四年 十二月 三十一日 止年度 之已訂約 平均售價 (每平方米 人民幣元)	二零一五年 十二月 三十一日 止年度 之已訂約 平均售價 (每平方米 人民幣元)	二零一六年 十二月 三十一日 止年度 之已訂 約平均售價 (每平方米 人民幣元)	二零一七年 七月三十一日 止七個月 之已訂 約平均售價 (每平方米 人民幣元)	二零一七年 七月三十一日 估值報告 採納之平均 單位價格 (每平方米 人民幣元)	二零一七年 七月三十一日 可資比較 交易之 估值報告 價格範圍 (每平方米 人民幣元)
第一期							
一住宅	—	4,907	6,304	8,781	8,125	6,500	6,500-7,900
一停車場	10,320	—	—	2,133	2,135	— ^(附註2)	— ^(附註2)
第二期							
一住宅	63,833	4,584	4,751	5,434	6,482	6,500	6,500-7,900
一停車場	53,206	—	—	—	2,474	— ^(附註2)	— ^(附註2)

附註：

- (1) 已訂約平均售價指物業發展商就銷售物業與客戶訂立物業買賣協議時作出之已訂約銷售項下之平均售價，而不論物業是否已交付客戶。於往績記錄期內及截至二零一七年七月三十一日，目標集團物業之已訂約平均售價之波動取決於多項因素，包括(其中包括)整體宏觀經濟狀況、對中國房地產市場實施之政府政策變動、鄰近類似物業之定價範圍及目標集團之定價策略。誠如本通函附錄六內目標集團之估值報告所載，(i) 估值報告採納之平均單位價格；及(ii) 估值報告價格範圍乃參考類似發展項目之近期銷售交易及索價後達致，故未能就截至二零一七年七月三十一日止七個月之已訂約

目標集團之業務

平均售價進行具意義之比較。除影響已訂約平均售價波幅之上述因素外，截至二零一七年七月三十一日止七個月之已訂約平均售價與估值報告採納之平均單位價格間之差異乃歸因於無法量化之因素，包括但不限於位置、層數、景觀及單位質素。進一步詳情請參閱本通函附錄六內目標集團之估值報告。

- (2) 由於(i)無法取得有關停車位平均大小之市場數據；及(ii)本通函附錄六所披露有關停車位平均單位價格之相關估值研究乃按個別停車位基準進行，無法就說明用途取得具意義之每平方米平均單位價格。

於二零一七年七月三十一日，根據目標集團之內部估計或記錄，目標集團已產生之發展成本及該項目之估計未來發展成本分別約為人民幣1,292,900,000元及人民幣533,400,000元。該項目由目標集團透過旗下其中一家擁有100%實際股權之項目公司湖南福晟(其49%股權以大業信託之名義登記)發展。由於因其他融資安排而登記於大業信託名下之湖南福晟49%股權，大業信託為目標集團之關連人士。

4.4.5 錢隆國際

錢隆國際定位為位於長沙開福區之商住項目，毗鄰目標集團另一項目錢隆世家。該兩個項目可望發展成為大型生活社區，配備住宅、辦公室、酒店、渡假及購物設施。該項目總地盤面積約為49,488平方米，規劃可銷售／可出租／停車場總建築面積約為229,973平方米。

以下載列錢隆國際各類物業之規劃可銷售／可出租／停車場建築面積：

錢隆國際	可銷售／ 可出租／ 停車場 總建築面積 (概約平方米)	百分比
住宅	135,711	59.0%
零售店舖	8,477	3.7%
商場	24,573	10.7%
辦公室	25,811	11.2%
停車場	35,401	15.4%
總計	<u>229,973</u>	<u>100.0%</u>

目標集團之業務

目標集團於二零一六年三月開始發展錢隆國際。於二零一七年七月三十一日，錢隆國際旗下物業之尚未出售或預售可銷售／可出租／停車場建築面積約為226,807平方米。



錢隆國際地盤相片

錢隆國際分兩期發展。於二零一七年七月三十一日，第一期已竣工，而第二期仍持作日後發展。根據相關許可證及證書以及目標集團之內部記錄或估計，第一期及第二期之詳情如下：

	第一期	第二期
總建築面積(平方米)	30,732	205,630
可銷售／可出租／停車場總建築面積(平方米)	30,623	199,350
計劃施工期	已竣工	二零一七年九月至二零二一年六月
預售許可證日期	二零一六年八月	不適用
於二零一七年七月三十一日已預售及已售建築面積(平方米)	3,166	不適用
住宅單位數目	—	1,230

目標集團之業務

根據目標集團之內部記錄，已訂約平均售價^(附註1)詳情如下：

	於	截至	截至	截至	截至	於	於
	二零一七年 七月三十一日	二零一四年 十二月 三十一日	二零一五年 十二月 三十一日	二零一六年 十二月 三十一日	二零一七年 七月三十一日	二零一七年 七月三十一日	二零一七年 七月三十一日
錢隆國際	相關期 旗下物業之 尚未出售或 預售可銷售/ 可出租/ 停車場 建築面積 (概約平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)	平均售價 (每平方米 人民幣元)	約平均售價 (每平方米 人民幣元)	約平均售價 (每平方米 人民幣元)	採納之平均 單位價格 (每平方米 人民幣元)	可資比較 交易之 估值報告 價格範圍 (每平方米 人民幣元)
第一期 一商場	21,406	—	—	—	38,433	35,000	30,300-37,200

附註：

- (1) 已訂約平均售價指物業發展商就銷售物業與客戶訂立物業買賣協議時作出之已訂約銷售項下之平均售價，而不論物業是否已交付客戶。於往績記錄期內及截至二零一七年七月三十一日，目標集團物業之已訂約平均售價之波動取決於多項因素，包括(其中包括)整體宏觀經濟狀況、對中國房地產市場實施之政府政策變動、鄰近類似物業之定價範圍及目標集團之定價策略。誠如本通函附錄六內目標集團之估值報告所載，(i) 估值報告採納之平均單位價格；及(ii) 估值報告價格範圍乃參考類似發展項目之近期銷售交易及索價後達致，故未能就截至二零一七年七月三十一日止七個月之已訂約平均售價進行具意義之比較。除影響已訂約平均售價波幅之上述因素外，截至二零一七年七月三十一日止七個月之已訂約平均售價與估值報告採納之平均單位價格間之差異乃歸因於無法量化之因素，包括但不限於位置、層數、景觀及單位質素。進一步詳情請參閱本通函附錄六內目標集團之估值報告。

於二零一七年七月三十一日，根據目標集團之內部估計或記錄，目標集團已產生之發展成本及該項目之估計未來發展成本分別約為人民幣616,000,000元及人民幣501,900,000元。該項目由目標集團透過湖南晟冉發展，該公司為目標集團旗下其中一家全資項目公司湖南中旅持有100%權益之項目公司。

4.4.6 福晟國際金融中心

福晟國際金融中心定位為位於長沙嶽麓區濱江新城之商業物業。濱江新城預期將打造為長沙全新中心商業區。該項目總地盤面積約為16,461平方米，規劃可銷售/可出租/停車場總建築面積約為159,256平方米，將由辦公室、商場及停車場組成。

目標集團之業務

以下載列福晟國際金融中心各類物業之規劃可銷售／可出租／停車場建築面積：

福晟國際金融中心	可銷售／ 可出租／ 停車場 總建築面積 (概約平方米)	百分比
辦公室	80,533	50.6%
商場	48,520	30.5%
停車場	30,203	18.9%
總計	<u>159,256</u>	<u>100.0%</u>

該項目於二零一六年三月開始發展。



福晟國際金融中心地盤相片

目標集團之業務

福晟國際金融中心單期發展。於二零一七年七月三十一日，該項目處於發展階段。根據相關許可證及證書以及目標集團之內部記錄或估計，該項目詳情如下：

總建築面積(平方米)	163,861
可銷售／可出租／停車場總建築面積(平方米)	159,256
計劃施工期	二零一六年 三月至 二零一七年 十二月
預售許可日期	二零一六年 十一月
於二零一七年七月三十一日之預售及已售建築面積(平方米)	1,238

根據目標集團之內部記錄，已訂約平均售價^(附註1)詳情如下：

	於 二零一七年 七月三十一日 相關分期 旗下物業之 尚未出售或 預售可銷售／ 可出租／ 停車場 建築面積 (概約平方米)			截至 二零一六年 七月三十一日 截至 二零一五年 十二月三十一日 截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 之已訂約 平均售價 (每平方米 人民幣元)			於 二零一七年 七月三十一日 可資比較 交易之 估值報告 價格範圍 (每平方米 人民幣元)		
	截至 二零一六年 七月三十一日 止七個月 之已訂 約平均售價 (每平方米 人民幣元)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 之已訂 約平均售價 (每平方米 人民幣元)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 之已訂 約平均售價 (每平方米 人民幣元)	於 二零一七年 七月三十一日 採納之平均 單位價格 (每平方米 人民幣元)	於 二零一七年 七月三十一日 估值報告 採納之平均 單位價格 (每平方米 人民幣元)	於 二零一七年 七月三十一日 可資比較 交易之 估值報告 價格範圍 (每平方米 人民幣元)			
福晟國際 金融中心	—	—	—	13,082	15,500	13,000-16,000			
一辦公室	79,295	—	—	—	—	—			

附註：

- (1) 已訂約平均售價指物業發展商就銷售物業與客戶訂立物業買賣協議時作出之已訂約銷售項下之平均售價，而不論物業是否已交付客戶。於往績記錄期內及截至二零一七年七月三十一日，目標集團物業之已訂約平均售價之波動取決於多項因素，包括(其中包括)整體宏觀經濟狀況、對中國房地產市場實施之政府政策變動、鄰近類似物業之定價範圍及目標集團之定價策略。誠如本通函附錄六內目標集團之估值報告所載，(i) 估值報告採納之平均單位價格；及(ii) 估值報告價格範圍乃參考類似發展項目之近期銷售交易及索價後達致，故未能就截至二零一七年七月三十一日止七個月之已訂約平均售價進行具意義之比較。除影響已訂約平均售價波幅之上述因素外，截至二零一七年七月三十一日止七個月之已訂約平均售價與估值報告採納之平均單位價格間之差異乃歸因於無法量化之因素，包括但不限於位置、層數、景觀及單位質素。進一步詳情請參閱本通函附錄六內目標集團之估值報告。

於二零一七年七月三十一日，根據目標集團之內部估計或記錄，目標集團已產生之發展成本及該項目之估計未來發展成本分別約為人民幣1,144,800,000元及人民幣385,300,000元。該項目由目標集團透過旗下其中一家全資項目公司發展。

目標集團之業務

4.5 人民防空項目

於最後可行日期，目標集團之物業發展項目包括已竣工及規劃用於人民防空項目之停車場，總建築面積約為55,906.5平方米(相當於目標集團於二零一七年七月三十一日之總物業組合約3.9%)。於二零一七年七月三十一日，已完成人民防空項目之估計賬面值約為人民幣108,200,000元。有關目標集團物業發展項目中人民防空項目分佈之建築面積詳情，請參閱本通函附錄六「目標集團之物業估值」。已竣工及規劃用於人民防空項目之停車場會均列作待售發展中物業或待售已竣工物業(視適用情況而定)入賬。

中國法律顧問表示，於最後可行日期，目標集團之在建或已竣工項目於各重大方面並無違反人民防空法(於本通函附錄二詳述)。誠如目標集團所確認，於往績記錄期內及截至最後可行日期，目標集團於各重大方面並無就人民防空法被處以任何罰款或處罰。

於往績記錄期內，目標集團訂立合約以將目標集團物業發展項目中人民防空項目之使用權轉讓予客戶作停車場用途(「指定停車場」)，且經重組集團擬於日後繼續進行有關轉讓。目標集團將轉讓指定停車場使用權所得收入列作銷售物業所得收入入賬。目標集團已取得長沙市人民防空辦公室之書面確認，確認目標集團於長沙發展之人民防空物業須根據人民防空法使用及管理，且於竣工後使用人民防空空間毋須長沙市人民防空辦公室批准，而長沙市人民防空辦公室從沒有於長沙範圍內發出任何「平時使用許可證」。根據長沙市人民防空辦公室之官方網站，其為管理長沙人民防空工作之負責部門，有關工作包括但不限於組織及管理人民防空建築、指導人民防空於和平時期之維護及管理工作。中國法律顧問表示，目標集團於竣工後在和平時期轉讓長沙人民防空物業之使用權並無違反人民防空法。長沙市人民防空辦公室為管理長沙人民防空工作之負責政府部門。目標集團取得之書面確認，確認於竣工後使用人民防空空間毋須長沙市人民防空辦公室批准，而長沙市人民防空辦公室從沒有於長沙範圍內發出任何「平時使用許可證」。中國法律顧問進一步表示，目標集團已就建築及於和平時期使用人民防空空間自當地部門取得所需同意及許可。

目標集團之業務

就使用人民防空項目而言，目標集團已採納或將採納下列內部監控措施：

- (i) 目標集團已採納政策，全體營銷員工及外部物業營銷顧問須於訂立合約以轉讓人民防空項目之使用權予客戶作為停車場前，向客戶說明停車場之使用限制。
- (ii) 目標集團擬就轉讓指定停車場之使用權採用規範合約，當中明確載列：
 - (a) 作為人民防空項目之相關停車場狀況；(b) 人民防空法下指定停車場之用途(包括管理及保養狀況以及其他條文)；及(c) 於戰爭發生時，中國政府可接管人民防空項目作為人民防空庇護所，而有關客戶將就此放棄向目標集團要求賠償之權利或追索權(如有)。

5. 物業管理

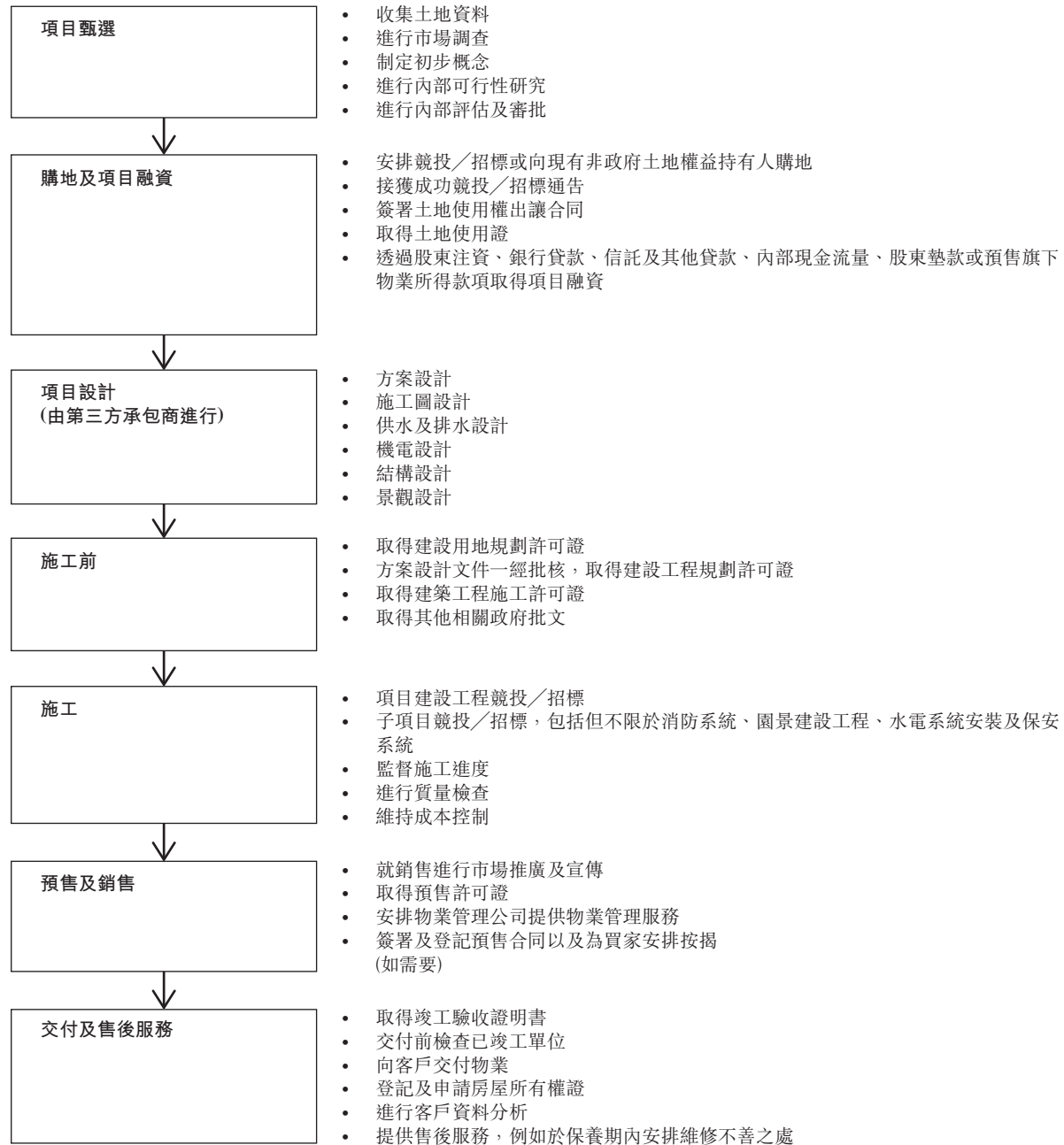
於往績記錄期內，目標集團透過旗下兩家附屬公司長沙福晟及福州福晟集團提供物業管理服務，截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，佔目標集團之收益分別約人民幣9,200,000元及人民幣1,600,000元。然而，於二零一四年十二月五日，目標集團已向一名獨立第三方出售長沙福晟之97%股權，現金代價約為人民幣4,900,000元。同日，一名關連方錢隆投資向同一獨立第三方出售代表潘先生持有之長沙福晟餘下3%股權。於二零一五年六月一日，福州福晟集團終止其物業管理業務，原因是「業主委員會」與另一物業管理公司簽訂之新物業管理合約生效。於最後可行日期，目標集團並無提供任何物業管理服務。

6. 物業發展過程

目標集團之項目發展過程其中包括選址、購地、項目設計及規劃、項目融資、施工、質量監控及建築監督、銷售及市場推廣、交付及售後服務以及物業管理。

目標集團之業務

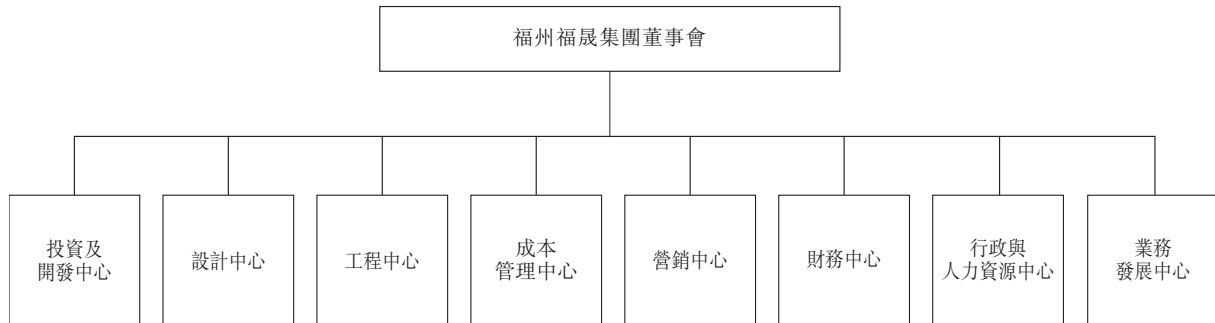
儘管各個項目之特定規劃及執行活動性質及次序各有不同，以下流程圖扼要概述目標集團待售商住物業之一般項目發展過程核心要素：



目標集團之業務

6.1 組織架構

目標集團之組織架構載列如下：



目標集團已設立八家中心：(i)投資及開發中心；(ii)設計中心；(iii)工程中心；(iv)成本管理中心；(v)營銷中心；(vi)財務中心；(vii)行政與人力資源中心；及(viii)業務發展中心。

投資及開發中心負責進行市場調查及分析，追蹤長沙及其他目標城市之宏觀及社會經濟變動以及增長模式，藉此物色及評估目標集團認為具有發展潛力之目標地點。投資及開發中心亦負責統籌其他中心，就土地資料及經濟估計數據編製簡單報告，並就土地(項目)之建議投資向福州福晟集團董事會提供投資意見以取得批准。投資及開發中心亦負責申請土地使用證及其他建設許可證。

設計中心負責就各項目制定設計及規劃，並監督項目設計工作外判、跟進設計過程及檢驗建築工程。

工程中心負責監察各項目之施工進度並監督質量監控。

成本管理中心負責就相關項目制定成本控制策略及目標，並負責招標及合同管理。

營銷中心負責分析發展項目之市場定位、項目定價、相關項目之市場推廣及宣傳、監督銷售進程及售後服務工作。

財務中心負責目標集團業務所有日常交易之會計處理、檢討現金流量估計及就相關項目安排融資。

目標集團之業務

行政與人力資源中心負責監督人力資源事宜，包括招聘、安全、合規、勞資關係、僱員培訓、補償及福利。人力與行政中心亦負責為各級經理提供日常行政支援、資訊科技服務及存置檔案。

業務發展中心負責早期策略規劃、業務發展及營運管理。

6.2 項目甄選

候任董事相信，項目甄選為物業發展之重要階段，亦為物業發展項目邁向成功的關鍵之一。目標集團在不斷進行市場調查及設計研究之同時，亦努力不懈地物色及評估具有潛力之用地以發展新項目。於往績記錄期內，目標集團專注於長沙之項目。其後，目標集團會考慮位於長沙及其他一線或二線城市之地塊。目標集團根據其分析評估潛在項目所用地塊，其中包括：

- 地塊面積、形狀及位置；
- 當地客戶需求及地塊所在地點預期增長；
- 交通設施及基建配套；
- 根據目標集團內部預定標準評估項目；
- 經計及社會、經濟及環境影響後之發展前景；
- 搬遷現有居民(如有)所需時間及成本；
- 適用分區法規及政府優先政策；及
- 相關地盤與鄰近地區之政府發展計劃。

於目標集團就發展項目購地前，目標集團將進行實地考察並收集相關市場資訊，其中包括該區之物業潛在市場需求、有關該區未來發展之相關政府計劃及政策以及與該區其他物業發展商之潛在競爭。候任董事主要負責目標集團旗下物業發展項目選址決策。

目標集團之業務

6.3 購地

目標集團現時及計劃善用多個渠道收購土地權益，包括：

- 透過公開招標、拍賣及掛牌出售程序向政府收購；及
- 併購持有土地之土地使用權之公司。

倘透過公開招標、拍賣及掛牌出售向中國政府機關購地，目標集團一般遵循以下步驟：

- 透過政府通告及公開渠道取得有關出讓土地使用權之資料；
- 參與公開市場交易及支付保證金；
- 中標、中拍或成功競得掛牌出售之土地使用權；
- 簽訂土地使用權出讓合同；
- 支付土地出讓金；
- 取得土地使用證；及
- 向政府取得所有必要之許可證及批文(有關更多詳情，請參閱本節「6.物業發展過程—6.6施工前」一段)。

向中國政府收購土地權益時，中國物業發展商須向相關政府機關支付土地出讓金及申請與土地權益相關之土地使用證。一般而言，向相關土地機關支付土地出讓金後，中國住宅物業、商業物業及綜合用途物業之相關地塊分別獲授為期70年、40年及50年之土地使用權。

6.4 項目融資

過往，目標集團主要透過股東注資或墊款、銀行貸款、信託及其他貸款及內部現金流量(包括預售物業所得款項)為其項目融資。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團之未償還銀行及其他貸款分別約為人民幣1,761,700,000元、人民幣1,718,900,000元、人民幣1,535,100,000元及人民幣1,536,700,000元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年四月三十日止四個月，所產生融資成本分別約為人民幣177,900,000元、人民幣271,500,000元、人民幣

目標集團之業務

187,400,000元及人民幣55,200,000元，並於發展中物業須下撥充資本。於二零一七年七月三十一日，目標集團估計目標集團之項目發展所需未來發展成本總額約人民幣14億元。日後，目標集團將主要透過內部現金流、銀行貸款、信託及其他貸款為項目融資，該政策旨在透過混合外部融資及內部資源來滿足物業發展項目所需資金。有關目標集團融資渠道、債務及借貸之更多詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料」一節。

根據中國銀監會頒佈之指引，未取得相關土地使用證、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之項目不得獲授貸款。指引亦規定，物業發展項目總投資額不少於35%須來自房地產發展商就發展項目投入之自有資金，銀行方可向房地產發展商發放貸款。

於二零零三年六月五日，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，禁止商業銀行提供貸款支付土地出讓金。因此，目標集團可動用自有資金或其他融資渠道支付土地出讓金。

在國務院於二零零六年五月四日頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》後，物業發展之信貸條件進一步受到規管，以防止物業發展商使用銀行貸款增加土地儲備。根據該等法規，中國商業銀行不得向未能符合貸款條件(例如擁有少於35%之項目發展所需資金)之物業發展商提供貸款，以及於授出貸款前，商業銀行須要求物業發展商取得土地使用證及擁有至少35%之項目發展所需資金。

於二零零九年五月，國務院頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品房項目之最低資本金比例由35%調低至20%。

候任董事確認，於往績記錄期內及截至最後可行日期，目標集團旗下所有項目公司於申請貸款時均已符合上述規定。目標集團計劃動用銷售物業所得款項及其他內部資金撥付日後之土地出讓金。候任董事進一步確認，經重組集團預期不會於為其項目獲取新融資時遇到重大困難，原因為(i)目標集團預期不會於截至二零一八年十二月三十一日止期間為其現有項目獲取任何新／額外融資；(ii)目標集團之現有已質押資產乃為其現有項目已取得之貸款而設；(iii)為新項目收購之新土地將以目標集團內部資源連同股份配售事項及可換股債券配售

目標集團之業務

事項之預期所得款項淨額(如有)撥資；及(iv)於收購相關新土地後，目標集團預期透過向貸款人質押相關土地，為建築／發展期數取得融資。

6.5 項目設計

設計中心負責規劃及釐定相關物業項目之整體設計概念，並考慮以下若干因素，例如：

- 建議發展項目類型；
- 目標市場；及
- 地塊之面積及周邊環境。

當落實物業發展項目之設計概念，目標集團會將項目之詳細設計工作外包予經挑選建築、裝修及園景建築公司(「外聘團隊」)。目標集團制定一份經批准之外聘團隊名單，主要根據相關項目之特定定位及設計概念，以及根據(其中包括)相關外聘團隊之特定設計風格、專業資格、可行性、聲譽、往績記錄、技術能力及成本，透過招標程序就特定項目挑選合適外聘團隊。

設計中心、工程中心、成本管理中心及銷售中心將與外聘團隊攜手合作，將設計概念轉化為詳盡設計圖則(「方案設計文件」)。此乃設計程序中必要一環，原因為方案設計文件須經由相關政府機關審批。一經批核，方案設計文件其後成為項目詳盡設計及建築之基準。

銷售中心、工程中心、成本管理中心及設計中心亦制定及確定合適之建築方法及材料，從而控制項目成本，令已發展物業更廣受目標市場接納。

在施工階段，工程中心與承建商、項目工程師及外聘團隊緊密合作，以管理及監督項目進度。除著重項目功能及美感方面外，設計中心亦定期進行實地考察及進度審核，務求確保施工進度符合設計規劃及時間表。

目標集團之業務

6.6 施工前

根據中國法規，物業發展商一經取得發展項目之土地權益後，須取得多份政府批文以開展相關物業之規劃及建設工作。尤其是，施工前須取得以下許可證：

- 建設用地規劃許可證，即授權發展商就一幅土地進行測量、規劃及設計之許可證；
- 建設工程規劃許可證，即表明政府批准發展商負責項目之整體規劃及設計(批准方案設計文件)以及允許發展商申請建築工程施工許可證；及
- 建築工程施工許可證，即施工所需許可證。

6.7 施工

6.7.1 委聘承建商

作為財務管理及市場推廣策略其中一環，目標集團項目建設通常分階段或分區進行。目標集團通常與一名主承建商訂約，該名主承建商須對特定發展項目內所有主要建築工程負全責，包括樓宇建設及土木工程。除主要建築工程外，目標集團亦委聘其他專門承建商進行若干主承建商未必具備相關資格之建築工程，包括但不限於消防系統、園景建設工程、水電系統安裝及保安系統。根據中國相關法律，必須透過招標程序就若干建築項目挑選建築公司。招標程序必須依據《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》。承建商一般透過公開招標或邀請招標方式挑選，視乎相關建築合同項下應付合同金額及項目之投資總額等因素而定。已取得所有相關專業資格之承建商方可參與投標。

為確保符合質量標準，目標集團已制定甄選程序以挑選承建商。招標之甄選程序由工程中心聯同成本管理中心管理及監督。於投標過程中，各中心會聯合對潛在承建商進行全面盡職審查，包括與投標商面談，到訪投標商目前施工

目標集團之業務

地盤進行實地考察，並對投標商呈交之資格證書及往績記錄進行調查核證。在挑選承建商時，目標集團一般會考慮其專業資格、行內聲譽、經驗及資格證書、投標價、現金流量及其他財務狀況。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，目標集團之已確認建築成本分別約為人民幣362,400,000元、人民幣263,000,000元、人民幣265,000,000元、人民幣65,700,000元及人民幣18,500,000元。

6.7.2 建築協議之主要條款

目標集團旗下各家項目公司通常根據政府標準建築協議與外聘承建商訂立相關建築協議。

目標集團會根據相關項目公司與承建商簽訂之標準建築協議所規定條款及條件，向承建商分階段付款。政府標準主要建築協議一般規定於建築期內每月分期累進付款，直至支付總合同金額之特定最高百分比為止。每月累進付款可能須視乎目標集團之承建商所完成工作水平並經目標集團委聘之合資格第三方工程監督公司按月核實而定。

分階段付款之百分比視乎個別情況而有所不同。項目竣工時，主要承建商及若干特定承建商一般應已收取付款總額約80%或85%。於完成及結算時，目標集團通常將支付付款總額約95%或97%，並保留約3%或5%作為保留金。保留金用作支付於相關承建商提供之保養期內因任何施工不善之處所產生任何或然開支。

若干專門承建商僅會分二或三期收取款項。就分二期付款而言，款項將(i)於簽訂建築協議時；及(ii)於竣工時支付。就分三期付款而言，於施工時須支付額外中期款項。目標集團未必保留任何款項作為來自該等專門承建商之保留金，並須視乎建築協議而定。

承建商須就目標集團因建築工程未能符合合同或法定質量標準而蒙受之任何損失提供保養。例如承建商就天花、洗手間、房間及外牆之防滲項目提供五年保養，而裝修項目則提供兩年保養。保留金任何未用部分在保養期屆滿後將退還承建商。此外，倘出現工程延誤，承建商須支付違約罰款向目標集團作出補償。候任董事確認，於往績記錄期內，目標集團並無因工程延誤而面臨任何罰款、重大申索或直接損失。

目標集團之業務

6.7.3 質量監控及施工監督

目標集團密切監察所有施工程序，確保做好質量監控及施工監督。目標集團之工程中心由合資格工程師組成，負責質量監控及安全監督，並對建築地盤進行定期檢測，以確保建築質量及安全監控均符合相關法律、法規、指引及行業標準。

目標集團已就項目監督及質量監控制定詳細管理政策，項目公司旗下所有相關中心均須嚴格遵守。承建商亦須遵循質量監控程序。

於物業竣工及裝修完成後，工程中心、外聘團隊、認可第三方工程監督公司及政府機關將查驗物業以確保有關物業的狀況於交付予客戶前情況令人滿意。於往績記錄期內，目標集團與其任何承建商並無任何重大糾紛。

6.7.4 採購

目標集團主要將建材之採購工作外判予承建商。然而，目標集團就挑選、檢測及測試建材維持質量監控程序。承建商將根據方案設計文件訂明之要求採購材料及配料。在若干情況下，目標集團可能提議採用若干經挑選品牌，以便承建商可據此採購材料。這旨在確保建材符合目標集團之標準及規定。

承建商提供之所有材料均須通過檢查及驗收程序。目標集團之工程中心及認可第三方工程監督公司將檢測建材及配料品質，以確保建材符合合同規定。若干特定材料及配料須根據相關中國法律及法規送交政府機關指定之項目質量監管及檢查站。不符合規定質量標準之材料將不會於項目中使用且會退回相關供應商。

於往績記錄期內及截至最後可行日期，目標集團並無接獲其客戶有關物業品質之任何投訴，而導致對目標集團提出重大申索。

目標集團之業務

6.8 預售及銷售

6.8.1 預售

根據監管房地產預售之《城市商品房預售管理辦法》，特定物業開始預售前須符合以下條件：

- 須悉數支付土地出讓金及須取得土地使用證；
- 須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 投入項目發展之資金須達項目投資總額至少25%，須遵守地方政府規定之項目規劃標準進度，並須確定項目進度及項目可供使用之竣工日期；及
- 須取得預售許可證，即授權發展商開始預售在建物業之許可證。

候任董事確認，於往績記錄期內及截至最後可行日期，目標集團於各重大方面已遵守預售相關法定規定，包括但不限於要求所有發展商使用中國政府機關規定之標準預售合同。有關更多詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「A.中國房地產業監管概覽—(s) 商品房銷售」一段。

6.8.2 銷售及市場推廣

目標集團之銷售中心負責為相關物業發展項目確定合適之推廣及銷售計劃，特別負責詳細分析市況及客戶需要和習慣、編製推廣資料、開展一般推廣活動、為項目之單位價格提供建議，協調及監督相關項目公司與媒體之關係。一般而言，目標集團之銷售計劃與工程竣工同步，一直以來有助提升銷售額及交付活動直至財政年度結束。

目標集團曾聘用若干個別人士提供物業諮詢服務及協助進行銷售及市場推廣工作。目標集團將於其認為合適時繼續沿用此銷售及市場推廣方法。一般而

目標集團之業務

言，銷售代理會收取所負責買賣協議合約金額之若干百分比作為佣金。內部銷售支援人員及管理團隊亦會收取所負責買賣協議合約金額之若干百分比作為佣金，惟比率較銷售代理為低。

目標集團亦直接及間接進行市場推廣工作，例如刊登廣告、組織商業活動、客戶活動及出版客戶雜誌。

6.8.3 定價

目標集團之銷售中心基於多項因素為旗下物業定價，例如物業類型、特色及地點以及當地市場之供求情況。目標集團按本身定期進行之市場調查、目標集團物業附近之可資比較物業價格以及特定物業之地點、景觀及環境以釐定單位售價。

此外，目標集團亦根據其現行財務狀況(其中包括預期利潤率)，並經計及與物業發展有關之多項成本(例如土地成本、建築成本、行政開支、銷售及分銷開支、所產生稅項開支及融資成本)，為其物業定價。

目標集團有時亦可能採納其他定價策略，包括於銷售初期以較低價格推售，務求提高初期之銷售額及製造行銷話題。

6.8.4 付款安排

目標集團旗下物業之買家可選擇一次性付款或以按揭貸款融資分期付款或經住房公積金賬戶付款。倘買家選擇分期付款，彼於簽立買賣協議時須以自有資金支付至少購買價30%(如經住房公積金賬戶付款則為20%)作為首付款，其餘購買價一般於簽立買賣協議後三個月內以自有資金或按揭貸款(包括根據中國現行法律及法規允許來自住房公積金之貸款)支付。

根據目標集團之會計政策，相關物業發展已竣工且物業已根據買賣協議交付予買家時，目標集團方會確認物業銷售收益。

目標集團將於逾期付款時向每名拖欠付款之客戶發出催繳函件。根據買賣協議之條款，目標集團可選擇向有關客戶採取法律行動或仲裁程序以收回欠款及欠款罰金。此外，當欠款不可能收回時，目標集團可選擇撤銷買賣協議並收

目標集團之業務

回物業，以便日後可轉售相關物業。在該情況下，客戶仍須繳納欠款罰金。於往績記錄期內及截至最後可行日期，目標集團並無遭遇客戶嚴重欠款情況。

6.8.5 向銀行提供擔保

按照市場慣例，目標集團與多家選定銀行作出安排，向其客戶提供按揭貸款。猶如中國其他物業發展商，目標集團協助其客戶獲得按揭貸款，並於獲發房屋所有權證前之過渡期內就銀行向客戶授出之按揭貸款為銀行或住房公積金管理中心提供擔保。

於往績記錄期內，有三家中國營運附屬公司就向其客戶授出按揭貸款提供擔保。作為擔保人，相關項目公司與客戶負責清付按揭貸款。相關項目公司在擔保項下責任於(i)已取得相關房屋所有權證，並已將相關物業之房屋他項權證交付予承按銀行或住房公積金管理中心；或(ii)承按人與目標集團客戶之間已清付按揭貸款(以較早者為準)後解除。

於二零一七年四月三十日，目標集團就其客戶之按揭貸款有未償還擔保為數約人民幣368,700,000元。於往績記錄期內，承按銀行曾遭遇16宗目標集團客戶拖欠按揭付款之事件。一般而言，目標集團會向相關銀行結清未償還按揭及罰款，並其後嘗試透過磋商及／或仲裁收回向銀行支付之款項。在目標集團未能成功收回款項之情況下，其或會接管相關物業及於抵銷款項後向客戶退還首付款。於二零一七年四月三十日，目標集團已支付但未收回之金額約為人民幣700,000元，對目標集團而言並不重大。有關進一步資料，請參閱本通函「風險因素—3.有關中國物業發展之風險—3.12經重組集團為其客戶之按揭作出擔保，倘客戶拖欠按揭付款，經重組集團可能須對抵押權人承擔責任，並可能對經重組集團之業務、經營業績及財務狀況造成不利影響」一節。

根據行業慣例，目標集團並無對其買家進行獨立信用查核，而依賴相關銀行遵照中國若干規則及法規進行之信用查核。

6.9 交付

就目標集團之待售物業而言，於物業竣工後，目標集團須取得相關地方政府機關發出之竣工驗收證書後，方可向客戶交付上述物業。

目標集團之業務

按照適用法規規定，目標集團免費向相關項目住宅單位最初之業主提供針對若干瑕疵之「住宅使用說明書」及「住宅質量保證書」等多份證書。目標集團相信，該等證書及保養足證其建築標準，有助於維持高水平客戶滿意度。

目標集團須於物業發展項目通過所需竣工及驗收後，於買賣協議指定之交付日期或之前向客戶交付物業。然而，倘目標集團未能於有關交付日期向客戶交付物業，則目標集團須支付相當於購買價若干百分比之補償金。候任董事確認，於往績記錄期內及截至最後可行日期，概無因目標集團之過失導致無法按照協定時間表向客戶交付物業之重大過失。

目標集團須於相關機關發出房屋所有權證前，向相關機關辦妥一切必要登記手續，而目標集團亦須向地方產權登記處提供必要資料，以協助其客戶申請房屋所有權證。

6.10 售後服務

目標集團提供全面售後服務，包括協助客戶登記買賣協議、交付物業及取得產權證書。

倘客戶有任何關於物業之投訴，可透過物業管理公司作出投訴。目標集團之銷售中心會於兩天內處理客戶投訴。候任董事確認，於往績記錄期內及截至最後可行日期，目標集團並無接獲客戶任何重大投訴。

6.10.1 保養及退貨

目標集團遵照相關監管規定就其物業提供保養。具體而言，目標集團一般就(其中包括)其住宅物業提供以下保養：

- 就有關物業外牆、牆壁、廚房及浴室防水不善之處提供五年保養；
- 就牆身及天花塗裝剝落、地板破裂、大範圍沙化及喉管堵塞提供兩年保養；及
- 就門窗爆裂、金屬件損毀以及保安及內部通訊系統失靈提供一年保養。

目標集團之業務

所有保養期自交付相關物業當日起開始。

一般而言，目標集團所提供保養與其承建商向目標集團所提供保養一致。

目標集團並無就第三方或不當使用所造成問題、因天然災害導致出現問題、交付物業後所改進或安裝之設備或室內易碎物品(例如玻璃、鏡子、燈泡及窗緣)提供任何保養。

目標集團之承建商負責就其工作提供保養，並須維持相關質量標準。一般而言，目標集團於建築工程竣工後約兩年或以上期間內保留3%或5%之項目付款總額作為保留金，有關款項將用作支付任何因任何工程不善之處所產生之或然開支。倘因工程欠妥而承建商無法及時修復不善之處時，則目標集團可委聘獨立承建商修復不善之處，並自保留金扣除所產生費用。於往績記錄期內，目標集團並無支付任何保養工作相關之費用。候任董事確認，於往績記錄期內及截至最後可行日期，保留金並無少於就修復工程不善之處所需支付之金額，目標集團亦無扣除任何保留金。因此，並無就保養計提撥備。

原則上，目標集團一般不會容許退回物業。然而，目標集團可能在以下情況下按個別個案決定容許退回物業：(i)交付物業出現嚴重延誤，超過相關買賣協議所規定期限；(ii)物業出現嚴重質量問題，例如重大結構缺陷；(iii)所交付物業之建築面積與買賣協議所規定之建築面積有重大差異；(iv)目標集團大幅修改物業設計，導致物業類型、面積及空間尺寸有變。

候任董事確認，基於上述情況，於往績記錄期內及截至最後可行日期，概無物業於交付後遭退回。

6.10.2 物業管理服務

於往績記錄期內，於截至二零一四年十二月三十一日止年度出售該公司前，目標集團曾委聘旗下全資附屬公司長沙福晟為目標集團各項目提供物業管理

目標集團之業務

服務。相關項目公司一貫地將與有關物業管理公司訂立物業管理協議，期限是直至根據中國法律及法規成立「業主委員會」為止。「業主委員會」成立後，即可自行選擇合適物業管理公司。物業管理公司將負責物業日常管理各方面，包括樓宇之保安、清潔、環境維護及招聘員工。

7. 客戶

目標集團之客戶主要為中國之個人買家。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團亦有企業客戶貢獻大部分收益。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年四月三十日止四個月，目標集團五大客戶應佔總收益分別約為人民幣18,500,000元、人民幣130,600,000元、人民幣75,300,000元及人民幣18,100,000元，相當於目標集團總收益分別約1.6%、13.9%、9.8%及13.2%。截至二零一五年十二月三十一日止年度目標集團五大客戶及截至二零一六年十二月三十一日止年度目標集團之最大客戶均為主要從事建築或相關業務、建材、貿易或投資之企業客戶。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團最大客戶為目標集團分別貢獻約5.2%及5.9%收益。截至二零一七年四月三十日止四個月目標集團五大客戶為於同期向目標集團購買一或兩個單位之個人客戶，而截至二零一七年四月三十日止四個月最大客戶於同期向目標集團購買一個單位，為目標集團貢獻約3.4%收益。於往績記錄期內，目標集團並無與其五大客戶訂立任何長期協議。候任董事確認，於往績記錄期內及截至最後可行日期，目標集團與其客戶並無重大糾紛。

就董事及候任董事所深知，於往績記錄期內，目標集團五大客戶均為獨立第三方。

8. 供應商

目標集團之主要供應商包括(i)主承建商，負責樓宇建設及土木工程工作；(ii)專門承建商，負責防火工程、園景建設工程、供電安裝及配電工程以及天然氣管道設施；及(iii)外聘設計公司，負責目標集團物業發展項目之工程設計。

目標集團就承建商制定一份經目標集團評估及批准之認可承建商名單。目標集團將就納入新增潛在承建商及目標集團之現有承建商每年進行評估，包括(i)評估承建商近期表現；(ii)核實承建商是否設有認可質量保證系統及有關標準是否切合工作需求；(iii)審閱承建商所持第三方評估或證書；(iv)評估承建商是否具有充裕資源及技術達成指定要求；及(v)審閱建築工程之所需許可證及

目標集團之業務

登記。目標集團會根據承建商之過往經驗、技術、信貸評級、獎項、報價及過往工程質量，從認可承建商名單中挑選承建商，又或倘目標集團認為新承建商更適合有關工作，則挑選新承建商。於往績記錄期內，目標集團並無遇到其承建商嚴重延誤竣工或其外聘設計公司嚴重延誤完成物業設計之情況。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年四月三十日止四個月，向目標集團五大供應商支付之款項分別約為人民幣147,400,000元、人民幣111,700,000元、人民幣388,300,000元及人民幣131,500,000元，相當於目標集團與第三方供應商所訂立合約項下付款總額分別約66.2%、58.7%、88.1%及92.7%。於往績記錄期內，目標集團並無與其五大供應商訂立任何長期合約。然而，目標集團與其五大供應商已建立約一至八年之業務關係。於往績記錄期內，概無五大供應商同時身為目標集團之主要客戶。候任董事確認，於往績記錄期內及截至最後可行日期，目標集團與其供應商並無重大糾紛。於往績記錄期內，目標集團以人民幣支付所有採購款項，所有款項均透過銀行轉賬結算。目標集團大部分採購款項為向承建商支付之建築費用，並根據物業發展項目之完成階段支付。

下表載列截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一七年四月三十日止四個月之五大供應商資料：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

供應商	公司／個人	目標集團所採購 服務之性質	採購額 (人民幣千元)	佔目標集團 總採購額 之百分比
福建六建集團	公司	主要建築工程	104,249	46.9%
供應商A	公司	供電安裝工程	23,390	10.5%
供應商B	公司	裝修工程	10,062	4.5%
供應商C	公司	主要建築工程	6,273	2.8%
供應商D	公司	配電工程	3,400	1.5%
			<u>147,374</u>	<u>66.2%</u>

目標集團之業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度

供應商	公司／個人	目標集團所採購 服務之性質	採購額 (人民幣千元)	佔目標集團 總採購額 之百分比
福建六建集團	公司	主要建築工程	80,756	42.5%
供應商A	公司	供電安裝工程	19,000	10.0%
供應商B	公司	裝修工程	4,379	2.3%
供應商E	公司	景觀建築工程	4,280	2.2%
供應商D	公司	配電工程	3,253	1.7%
			111,668	58.7%

截至二零一六年十二月三十一日止年度

供應商	公司／個人	目標集團所採購 服務之性質	採購額 (人民幣千元)	佔目標集團 總採購額 之百分比
供應商F	公司	主要建築工程	309,458	70.2%
供應商C	公司	主要建築工程	34,391	7.8%
福建六建集團	公司	主要建築工程	30,496	6.9%
供應商G	公司	裝修工程	7,764	1.8%
供應商H	公司	地基工程	6,190	1.4%
			388,299	88.1%

目標集團之業務

截至二零一七年四月三十日止四個月

供應商	公司／個人	目標集團所採購 服務之性質	採購額 (人民幣千元)	佔目標集團 總採購額 之百分比
供應商F	公司	主要建築工程	120,108	84.6%
供應商D	公司	配電工程	3,912	2.7%
供應商I	公司	設計工程	2,667	1.9%
供應商A	公司	供電安裝工程	2,496	1.8%
供應商G	公司	裝修工程	2,366	1.7%
			<u>131,549</u>	<u>92.7%</u>

於往績記錄期內，目標集團之三名主要供應商福建六建集團、供應商C及供應商F分別自二零零八年、二零一零年及二零一五年起與目標集團建立業務關係。福建六建集團為目標集團之關連人士，而供應商C及供應商F則為獨立第三方。由於福建六建集團、供應商C及供應商F均為建築工程施工總承包一級，該等公司須符合以下條件：(i)擁有不少於300名身為建築技工及從事經濟管理之員工，當中不少於200名員工為建築技工；(ii)擁有不少於人民幣50,000,000元註冊資本及不少於人民幣60,000,000元資產淨值；及(iii)過去三年最大工程之合約金額不少於人民幣200,000,000元。候任董事相信，主要建築工程承建商佔總採購額最大百分比於物業發展行業屬普遍情況。福建六建集團、供應商C及供應商F佔上述總採購額之百分比可歸因為目標集團於各報告期間僅有少量物業發展項目，故僅需要少量主要建築工程承建商。於目標集團物業項目所處相同地區有眾多其他類似福建六建集團、供應商C及供應商F之主要建築工程承建商，因此，經重組集團將可透過招標程序物色到替代建築工程承建商及其他供應商，故候任董事相信，經重組集團之業務營運將不會出現依賴供應商之重大風險。相關中國法例規定，就若干建築工程項目對該等建築工程承建商之甄選須透過招標程序進行。候任董事確認，與福建六建集團進行之交易乃按公平合理之正常商業條款進行，符合目標集團股東之整體利益，且不會曲解目標集團於往績

目標集團之業務

記錄期內之經營業績或致使其過往業績無法反映其未來表現。為籌備收購事項，福建福晟集團將不會參與目標集團日後任何招標，目標集團自二零一四年九月起並無與福建六建集團訂立任何新合約。自此以後，福建六建集團繼續根據與目標集團訂立之現有建築工程合約向目標集團提供建築服務，而根據目標集團之內部記錄，該等建築合約項下工程於二零一六年十一月竣工，與福建六建集團訂立之建築合約於二零一七年四月三十日並無未償還金額。

就董事及候任董事所深知，除福建六建集團外，於往績記錄期內，概無董事、候任董事、彼等各自之緊密聯繫人、任何持有5%以上股份之股東或任何持有目標公司5%以上股份之目標公司股東於目標集團五大供應商中擁有任何權益。

9. 保險

根據本通函附錄二「監管概覽」內「監管概覽—(q)保險」一段，中國法律、法規或規則並無全國強制性條文規定房地產發展商須為其房地產項目投保。於往績記錄期內，於向客戶交付物業前，目標集團並無為其物業潛在損失或損壞投購任何保險。然而，目標集團已根據其銀行貸款協議之條款，就若干物業之潛在損失或損壞投購以銀行為受益人之保險。

根據中國適用法律及法規以及目標集團與其承建商訂立之建築合約，承建商須承擔其建築工程導致人身傷亡之主要民事責任。國家安全生產監督管理總局規定各承建商須為其建築工人購買工傷保險。於往績記錄期內及截至最後可行日期，目標集團並未遇到任何物業出現嚴重損壞情況，目標集團亦無遭提出任何有關人身傷亡之申索。

此外，目標集團並無就若干類型之損失(例如地震、核污染、颱風、水災、戰爭及社會動亂造成之損失)投購保險，此乃由於此等損失目前無法於中國投保。目標集團管理層相信此舉切合中國物業發展行業之一般做法。

目標集團之業務

10. 健康、安全及環境事宜

10.1 職業健康及安全

目標集團須遵守有關勞工、安全及工傷之中國法律及法規。目標集團向其僱員提供安全保障，包括向彼等提供足夠安全設備及確保建築地盤採取充足預防措施。

候任董事確認，於往績記錄期內及其後截至最後可行日期，目標集團於各重大方面一直遵守適用中國勞工及安全法規，亦無任何事件或投訴對其營運構成重大不利影響。於往績記錄期內及其後截至最後可行日期，並無發生任何重大意外導致目標集團僱員身亡或嚴重受傷。

10.2 環境事宜

目標集團須遵守若干有關環境保護之法律及法規。中國法律及法規規定，每項物業發展項目均須進行環境評估。相關環保機關就物業發展項目授出建築工程施工許可證前，物業發展商須向相關機關呈交由外聘合資格代理編製之環境影響評估文件以供審批。此外，物業發展商之每項發展項目均須於項目竣工後，由相關環保機關進行環境調查，確保項目符合適用環境標準及法規，方可向買家交付物業。

於往績記錄期內，目標集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年四月三十日止四個月就遵守適用中國環保規則及法規產生之成本分別為人民幣99,244元、人民幣60,000元、零元及人民幣22,150元。目標集團預期將繼續就遵守長沙之適用環保規則及法規產生合規成本。

11. 競爭

根據本通函附錄一「行業概覽」，目標集團於二零一六年為長沙房地產企業50強之一。目標集團基於多項因素與其他房地產發展商競爭，有關因素包括產品質量、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度、收購合適土地儲備之能力及其他因素。

由於房地產業之地區性質，目標集團之主要競爭對手包括於長沙發展住宅物業之物業發展商。目標集團部分競爭對手可能有較優秀往績記錄、較佳財務、市場推廣及土地資源、較廣泛銷售網絡以及較強勢品牌。該市競爭越演越烈，可能導致優質地盤之競爭加劇、購地成本上漲及激烈價格戰加劇以及政府機關

目標集團之業務

延緩審批新物業發展。候任董事相信，長沙物業市場其他新晉物業發展商之主要入行障礙包括對當地物業市況之知識有限及對本地買家而言品牌知名度不足。有關更多資料，請參閱本通函附錄一「行業概覽」。候任董事相信，借助目標集團之競爭優勢，將令經重組集團得以維持作為長沙活躍市場參與者之地位。有關目標集團競爭優勢之更多資料，請參閱本節「2. 競爭優勢」一段。

12. 獎項及榮譽

目標集團及其附屬公司之項目已獲中國多個省級及地方機關頒發多項殊榮及獎項，表揚項目之成就。下表載列目標集團就其物業發展項目獲得之殊榮及獎項：

殊榮／獎項	頒發機構
2016年度中國房產風雲榜年度宜居樓盤	58同城、安居客、趕集網
2016年度綠色人居大盤	新浪樂居
2015年度湖南房地產年度總評榜湖南最佳品質樓盤	湖南日報社新媒體中心、長沙市房地產商會
2015年度長沙市房地產商會優秀會員單位	長沙市房地產商會
2014年度湖南省房地產開發企業誠信經營十強	長沙市住房和城鄉建設委員會、長沙市房地產開發協會、長沙市房地產業協會

目標集團之業務

殊榮／獎項

頒發機構

2014年度湖南省房地產開發企業綜合實力十強	湖南省房地產業協會、瀟湘晨報社
2014年度湖南省房地產開發企業穩健經營十強	湖南省房地產業協會、瀟湘晨報社
2014年度湖南民營企業100強第55位	湖南省工商業聯合會
最受尊敬的湘商企業	湖南省湘商研究會、湘商發展戰略論壇組委會、湖南省國有資產監督管理委員會、湖南省文化廳、湖南省社會科學院、湖南省交通運輸廳
2013年度湖南省百強企業	湖南省工業經濟聯合會、湖南省企業聯合會、湖南省企業家協會
2012年度長沙市房地產開發企業誠信等級評定金牌單位	長沙市住房和城鄉建設委員會、長沙市房地產開發協會、長沙市房地產業協會

目標集團之業務

13. 知識產權

福建福晟集團已在中國第36類及第37類註冊載有品牌「福晟」及「錢隆」之商標。於二零一五年三月二十六日，福建福晟集團與湖南福晟集團訂立商標使用許可協議，據此，福建福晟集團向湖南福晟集團授出使用該等商標之許可。於最後可行日期，目標集團本身並無於中國註冊任何商標。有關該等商標之詳情，請參閱本通函附錄九「法定及一般資料」內「B.有關經重組集團之其他資料—6.經重組集團之知識產權—福建福晟集團所特許商標」一段。

福州福晟集團已在香港第19類、第36類及第37類註冊載有品牌「福晟」、「錢隆」、「福晟集團」、「福晟國際」、「Fullsun Group」及「Fullsun International」之商標。有關該等商標之詳情，請參閱本通函附錄九「法定及一般資料」內「B.有關經重組集團之其他資料—6.經重組集團之知識產權—目標集團所擁有註冊商標」一段。

於最後可行日期，候任董事並不知悉任何與(i)目標集團就第三方擁有之任何知識產權或(ii)任何第三方就目標集團擁有之任何知識產權相關之嚴重侵權行為或任何待決或面臨威脅之申索。

14. 僱員

於最後可行日期，目標集團於中國共有84名僱員。下表載列按中心(職能與部門相若)劃分之僱員人數詳情：

中心	僱員人數
高級管理層	6
投資及開發	6
設計	6
工程	10
成本管理	8
銷售	10
財務	19
行政與人力資源	13
業務發展	6
總計	<u>84</u>

目標集團之業務

根據適用中國法律及法規規定，目標集團參與多項市級及省級政府之僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、生育及工傷保險以及失業福利計劃。中國法律規定，目標集團須按其僱員之薪金、花紅及合資格津貼之指定百分比向僱員福利計劃供款，上限金額由相關地方政府機關訂明。

目標集團向其僱員提供多項培訓計劃，包括為新加入僱員而設之入職培訓以及有關銷售技巧、項目管理及工程質量控制之培訓。候任董事相信，該等培訓計劃將讓僱員達成其專業發展目標及確保目標集團於競爭激烈之行業環境下維持領導地位。

候任董事確認，目標集團已於各重大方面遵守中國適用僱傭法律及法規，而於往績記錄期內，目標集團並無面臨任何有關勞工之重大法律程序。

15. 目標集團所用物業

15.1 自置物業

於最後可行日期，目標集團於長沙擁有兩項物業，由目標集團佔用作輔助辦公室，總建築面積約78.86平方米之單位。

於往績記錄期內及截至最後可行日期，目標集團已訂立合約，以取得權利使用六項物業作為停車場供目標集團本身車輛使用。

有關更多資料，請參閱本通函附錄六「目標集團之物業估值」。

15.2 租賃物業

於最後可行日期，目標集團於中國租賃合共五項物業，總建築面積約為1,806平方米，用作辦公室及業務用途。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄六「目標集團之物業估值」。

16. 法律程序及合規事項

16.1 法律程序

由於目標集團若干成員公司將存款質押予銀行作為客戶所申請按揭貸款之抵押品，於往績記錄期內，銀行因客戶拖欠償還按揭貸款而從目標集團相關成員公司賬戶中扣除款項總額人民幣2,717,481元。

目標集團之業務

於最後可行日期，有關款項總額人民幣2,717,481元中，目標集團已透過訴訟或仲裁程序以及與拖欠客戶和解，從該等客戶收回人民幣2,036,769元，而為數人民幣680,712元之款項仍未收回。於最後可行日期，目標集團仍在進行仲裁程序，務求收回無法透過友好協商收回之款項總額人民幣486,739元。目標集團將與相關拖欠客戶進一步磋商或針對彼等展開仲裁/ 訴訟程序，藉以收回其餘無法收回之款項人民幣193,973元。

除上文所披露者外，於往績記錄期內，候任董事確認，目標集團並無任何對其業務構成重大不利影響之法律程序。

16.2 合規事項

16.2.1 過往不合規事件

目標集團於下文載列往績記錄期及直至最後可行日期出現的若干不合規事件的詳情。控股股東已與本公司訂立彌償契據，就有關不合規事件引致或與之相關而由重組集團任何成員公司蒙受的任何損失、成本、開支或其他責任向本公司及經重組集團做出補償。

16.2.2 有關社會保險及住房公積金繳納款的不合規

經目標集團的核算確認，目標集團的若干附屬公司於二零零八年四月至二零一四年十二月有欠繳或少繳社會保險費用的情況。於二零一七年四月三十日，目標集團附屬公司少繳、欠繳社會保險費用共計約人民幣1,000,000元。

另外，目標集團若干附屬公司於二零零八年四月至二零一四年十二月有欠繳或少繳住房公積金費用的情況。於二零一七年四月三十日，目標集團若干附屬公司少繳、欠繳社會保險費用共計約人民幣200,000元。

根據《社會保險法》的規定，用人單位應當自行申報、按時足額繳納社會保險費，非因不可抗力等法定事由不得緩繳、減免。職工應繳納的社會保險費由職工工資中支付及由用人單位代替職工繳付。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險機關責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金。逾期且在規定的限期仍不繳納的，職工的欠繳數額遭受到社會保險費總滯納金之一至三倍的罰款。

目標集團之業務

根據《住房公積金管理條例》的規定，單位不辦理住房公積金登記或者不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的，不少於人民幣10,000元及不多於人民幣50,000元的罰款將被收取。單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，住房公積金管理中心可以申請人民法院強制執行尚未繳交的數目。

經諮詢相關當地政府部門後，目標集團、中國法律顧問及保薦人知悉，相關部門不會接受就過往少繳及欠繳社會保險及住房公積金繳納款而支付之款項，原因為有關部門於年度核查後已就過去年度結案，故有關部門就目標集團過往不合規徵收罰款之可能性不大。中國法律顧問認為，目標集團須向有關當地部門支付罰款之可能性不大。目標集團確認，於往績記錄期及直至最後可行日期，目標集團並無面臨任何法令或罰款，政府部門亦無就社會保險或住房公積金採取任何行動。

違規的原因主要是因為目標集團的行政與人力資源中心對相關法律及法規的理解不夠，且未能正確地解讀法律及法規以及適時地與準確地跟候任董事溝通，亦缺乏計算繳納社會保險及住房公積金的標準指引。

於往績記錄期及直至最後可行日期，除上文所披露者外，目標集團認為並無任何其他被視為造成重大影響或涉及系統之違規事件。此外，截至最後可行日期，除本通函所披露者外，目標集團並無因不遵守中國法律或法規而受到任何重大處罰，而目標集團並無接獲地方機關任何有關罰款或結清未繳供款之通知。中國法律顧問表示，於往績記錄期及直至最後可行日期，除上文所披露者外，經彼等充分檢查後，目標集團在經營活動方面並無重大違反適用的中國法律及法規。

16.2.3 就不合規事件採取的具體措施

知悉上述不合規事件後，目標集團之候任董事已積極採納多項措施糾正問題。候任董事確認，目標集團已自二零一五年九月起已全面遵守相關法律及法規，當時由於年度核查仍未完成，目標集團亦已償付二零一五年過去數月之少

目標集團之業務

繳或未繳社會保險及住房公積金繳納款。目標集團進一步制定經提升之內部控制措施，以確保於日後全面遵守相關法律及法規。

內部控制措施包括以下各項：

- (i) 目標集團已制定政策代其僱員繳足社會保險及住房公積金；
- (ii) 財務中心負責監察行政與人力資源中心之繳納情況，並每月於作出供款前核實僱員數目及供款基數；
- (iii) 財務中心須不時查核及確保會計記錄所用供款基數符合相關法律及法規；及
- (iv) 財務中心須定期(每半年)查核遵守相關法律及法規之情況，作為內部控制系統評核之一部分。

候任董事認為，該等事件不構成重大不合規，原因為(i)不合規事件並無及將不會導致目標集團之經營牌照／許可遭暫時吊銷；及(ii)不合規事件並無及將不會對經重組集團造成重大財務影響。目標集團已就未繳社會保險及住房公積金供款作出撥備，而與社會保險及住房公積金有關之潛在罰款將根據彌償契據由控股股東作出彌償，有關詳情載於本通函附錄九「法定及一般資料」內「I.彌償契據」一段；及(iii)目標集團已就不合規事件採取補救行動，並採取措施及推行內部控制政策，藉以預防再次發生不合規事件，並確保日後合規。保薦人與候任董事意見一致。

鑑於(i)不合規事件並非因候任董事不誠實或蓄意造成；及(ii)於知悉不合規事件後，候任董事已採取一切必要措施糾正不合規情況，並推行內部控制政策，藉以預防再次發生不合規事件及確保日後合規，保薦人認為，(i)候任董事有能力確保監管合規；及(ii)該等不合規事件並不對候任董事誠信構成疑問，因此，根據上市規則第3.08條及3.09條，候任董事適合出任董事。

目標集團之業務

16.3 牌照及許可證

下表列示目標集團於最後可行日期持有之主要業務牌照及資格以及其屆滿日期：

經營附屬公司	主要業務牌照及資格	屆滿日期
福州福晟集團	不適用	不適用
湖南福晟集團	不適用	不適用
湖南福晟	長沙市住房和城鄉建設委員會頒發之第三級房地產開發企業資質證書	二零一八年四月三十日
湖南隆祥	長沙市住房和城鄉建設委員會頒發之第四級房地產開發企業資質證書	二零一八年四月三十日
湖南晟冉	長沙市住房和城鄉建設委員會頒發之第四級房地產開發企業資質證書	二零一八年四月三十日
湖南瑋隆	湖南省住房和城鄉建設廳頒發之第一級房地產開發企業資質證書	二零二零年一月十五日
湖南中旅	長沙市住房和城鄉建設委員會頒發之第三級房地產開發企業資質證書	二零一八年四月三十日
福建福晟閩長	不適用	不適用
福建福晟投資	不適用	不適用

中國法律顧問表示，於往績記錄期內及截至最後可行日期，目標集團已就其業務營運活動妥善辦理、獲得、取得或獲授予、發出、准許與此有關之所需批准、登記、同意及許可，而有關批准、登記、同意及許可有效及持續有效。

目標集團之業務

16.4 閒置土地

中國法律顧問表示，經審閱目標集團中國物業發展項目之土地使用權授出合同、土地使用證及其他工程文件，並無注意到目標集團於往績記錄期及直至最後可行日期擁有之任何土地會被視為閒置土地，或目標集團會因此而遭罰款或沒收土地。

16.5 防止賄賂

目標集團就防止賄賂及回佣而採取之主要內部監控措施如下：

- 目標集團已制定防止賄賂政策及程序；
- 目標集團已設立包含電話熱線及電郵地址之舉報渠道，供僱員舉報懷疑違反目標集團行為守則(包括防止賄賂)之個案；
- 目標集團已為僱員頻密進行有關防止賄賂之培訓；及
- 目標集團之行政與人力資源中心已成立特別小組處理防止賄賂事宜。該小組將調查及密切留意日常營運中之潛在賄賂個案，負責防止賄賂電話熱線、郵件及電郵，接收匿名及實名舉報以及開展內部調查及評估，及適時向管理層以書面記錄匯報。

持續關連交易

1. 概覽

於買賣完成時，潘先生及通達將成為控股股東，而彼等及彼等各自之聯繫人將構成本公司之關連人士。由於本節「2.2不獲豁免持續關連交易」一段所披露之融資安排，大業信託於湖南福晟超過10%股權中持有法定所有權，故於買賣完成後將成為本公司在附屬公司層面之關連人士。於買賣完成時，經重組集團與潘先生、通達、大業信託或彼等各自之聯繫人所進行之任何交易將構成關連交易或持續關連交易。於買賣完成時，預期以下交易將構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

2. 持續關連交易之詳情

2.1 獲豁免持續關連交易

2.1.1 商標使用許可協議

福建福晟集團為若干附有「福晟」及「錢隆」品牌商標之註冊擁有人。湖南福晟集團所發展或經營之物業項目以及湖南福晟集團所擁有之若干其他物業發展項目現時及將會繼續以「福晟」及「錢隆」品牌發展及營銷。

於二零一五年三月二十六日，福建福晟集團與湖南福晟集團訂立商標使用許可協議，據此，福建福晟集團向湖南福晟集團授出使用許可，以於商標使用許可協議日期至有關商標各自之屆滿日期(分別為二零二一年八月六日及二零二零年九月十三日)以免特許費方式使用若干附有「福晟」及「錢隆」品牌之商標。根據商標使用許可協議，於商標登記屆滿前，福建福晟集團須申請重續商標登記，訂約雙方須就重續商標使用許可協議進行磋商。訂約雙方均有意於獲得福建福晟集團批准重續商標登記時，就商標登記之經更新有效期重續商標使用許可協議。保薦人及董事各自認為，訂立為期超過三年之商標使用許可協議有助業務穩定，且對股東有利，並相信經參考各商標為期超過三年之預計屆滿日期後所釐定之商標使用許可協議期限會被視為與中國物業發展行業一般業務慣例一致。商標使用許可協議可於擬定終止日期前由訂約雙方透過書面互相協定予以終止。有關福建福晟集團根據商標使用許可協議向經重組集團授出商標使用許可之進一步詳情，請參閱本通函附錄九「法定及一般資料」內「B.有關經重組集團之其他資料—6.經重組集團之知識產權—(b)目標集團之知識產權—福建福晟集團所特許商標」一段。

持續關連交易

福建福晟集團由買賣完成時其中一名控股股東潘先生間接擁有其90%權益，故其將於買賣完成後透過作為潘先生聯繫人之方式成為本公司之關連人士。因此，於買賣完成後，商標使用許可協議項下之交易將構成本公司之持續關連交易。

根據商標使用許可協議之條款，其項下擬進行交易將構成上市規則第14A.76(1)(a)條所界定最低豁免水平之持續關連交易，可獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及一切披露規定。

2.1.2 租賃協議

於二零一五年五月十三日，福建閩長與福州福晟集團訂立協議（「租賃協議」），據此，訂約各方同意終止涉及位於中國福州鼓樓區楊橋東路19號衣錦華庭第5座1樓之物業之過往租賃安排，而福建閩長同意永久以免租方式向福州福晟集團出租該物業其中一部分。保薦人及董事各自認為，訂立為期超過三年之租賃協議有助福州福晟集團業務穩定，且對股東有利。有關租賃協議項下租賃物業之資料如下：

物業：	中國福州鼓樓區楊橋東路19號衣錦華庭第5座1樓之其中一部分
租賃面積：	20平方米
用途：	辦公室物業

福建閩長由買賣完成時其中一名控股股東潘先生間接擁有其85%權益，故其將於買賣完成後透過作為潘先生聯繫人之方式成為本公司之關連人士。因此，於買賣完成後，租賃協議項下之交易將構成本公司之持續關連交易。

根據租賃協議之條款，其項下擬進行交易將構成上市規則第14A.76(1)(a)條所界定最低豁免水平之持續關連交易，可獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及一切披露規定。

持續關連交易

2.2 不獲豁免持續關連交易

來自其他融資安排之財務援助

背景

目標集團主要於中國從事物業發展，其業務營運需要外部資金。除銀行貸款外，目標集團已自一般為中國信託公司或其他金融機構之貸款人取得附帶購回責任之其他融資。該等附帶購回責任之其他融資為中國物業發展商之另類資金來源，可以各種形式提供予借款人，包括股權轉讓、注資、股權收購、股東貸款或有抵押委託貸款（「其他融資安排」）。有關其他融資安排之更多詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料 — 10.綜合財務狀況表各個項目之分析 — 10.8附帶購回責任之其他融資」一節。

於往績記錄期內，目標集團有七項附帶購回責任之其他融資安排，當中涉及向相關金融機構轉讓目標集團若干成員公司之股權及質押餘下股權，以為其若干物業發展項目提供資金。於最後可行日期，有一項與大業信託訂立之其他融資安排仍然維持生效（「二零一六年大業信託融資安排」）。董事及候任董事預期，二零一六年大業信託融資安排於買賣完成後將繼續進行，並將於買賣完成後構成本公司之持續關連交易。

二零一六年大業信託融資安排

由於二零一六年大業信託融資安排，湖南福晟於二零一六年十二月二十二日獲大業信託提供最多人民幣500,000,000元之融資（「大業信託貸款」），以償還結欠渤海銀行股份有限公司大連分行之貸款。大業信託貸款年期為24個月，可在大業信託同意下重續。首年年利率為9厘，第二年年利率為10厘。為擔保湖南福晟履行有關大業信託貸款之付款責任，已向大業信託提供以下抵押，包括：

- (i) 湖南福晟集團所提供於湖南福晟51%股權之押記；及
- (ii) 湖南福晟所提供位於湖南省四幅地塊之土地使用權連同上蓋樓宇及建築物之按揭。

持續關連交易

根據二零一六年大業信託融資安排，轉讓予大業信託之湖南福晟股權持作抵押品，以為湖南福晟之償還責任提供擔保。同時，根據附帶購回責任之融資安排之條款，大業信託有責任於湖南福晟償還協定金額(包括本金及固定收入回報)時將該等於湖南福晟之股權轉讓回目標集團。

候任董事已確認：

- (i) 除上述與目標集團之關係外，大業信託及其最終實益擁有人均為獨立第三方；
- (ii) 目標集團保留權力管理湖南福晟之財務及營運政策，以持續從其日常業務營運中獲益；及
- (iii) 另一方面，根據二零一六年大業信託融資安排之條款，大業信託對湖南福晟之管理及營運並無控制權，且除固定收入回報外不會取得任何盈利。

根據香港財務報告準則，目標集團於往績記錄期內及直至最後可行日期將湖南福晟作為其擁有100%實際股權之附屬公司處理，而自二零一六年大業信託融資安排收取之資金則於目標集團財務報表內入賬列為有抵押借貸。於湖南福晟之股權故此僅以作為二零一六年大業信託融資安排項下有抵押借貸之抵押品之方式轉讓予大業信託。因此，從會計角度出發，大業信託實際上不被視為湖南福晟之「股權持有人」。

據候任董事所深知，大業信託主要從事信託及金融管理服務。

大業信託被視為目標集團之關連人士

儘管如此，由於大業信託持有湖南福晟10%以上股權之法定所有權，根據及僅因上市規則第14A章之規定，該公司於買賣完成後被視為本公司在附屬公司層面之關連人士。因此，於買賣完成後，經重組集團與大業信託間進行之任何交易將構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之適用申報、公告、年度審閱及獨立股東批准(如適用)之規定。董事及候任董事預期，二零一六年大業信託融資安排項下擬進行交易會於買賣完成後持續進行一段時間，故構成經重組集團之持續關連交易。

持續關連交易

上市規則之涵義

儘管上述附帶購回責任之融資乃由大業信託一次性授出，目標集團之還款責任及目標集團就大業信託根據二零一六年大業信託融資安排提供予目標集團之財務援助而向大業信託(該公司亦為關連人士)提供之抵押將於買賣完成後持續一段時間。因此，二零一六年大業信託融資安排將構成經重組集團之持續關連交易。由於大業信託為本公司在附屬公司層面之關連人士，且鑑於本節「3.董事及保薦人之意見」一段所述董事(包括獨立非執行董事)及候任董事之意見，二零一六年大業信託融資安排須遵守申報、年度審閱及公告之規定，惟根據上市規則第14A.101條獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。本公司將於買賣完成後遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定。

3. 董事及保薦人之意見

董事(包括獨立非執行董事)及候任董事認為，商標使用許可協議、租賃協議及二零一六年大業信託融資安排均於經重組集團之一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合股東整體利益，而商標使用許可協議項下之許可費、租賃協議項下之租金及二零一六年大業信託融資安排屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

保薦人認為，二零一六年大業信託融資安排乃(i)於經重組集團之一般日常業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據其條款屬公平合理且符合股東整體利益之相關協議訂立及進行。保薦人亦認為，本節「2.2不獲豁免持續關連交易」一段所述二零一六年大業信託融資安排屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

經重組集團之董事及高級管理層

1. 董事會

緊隨買賣完成後，董事會將由九名董事¹組成，其中六名為執行董事，三名為獨立非執行董事。董事會負責及擁有一般權力管理及進行經重組集團業務。下表列示緊隨買賣完成後有關董事之若干資料以及彼等於本公司之角色及職責：

姓名	年 齡	職 位/職 銜	角 色 及 職 責	獲委任為董事 之日期	加入經重組 集團出任董事/ 高級管理層之日期
潘偉明先生	53歲	主席兼執行 董事	負責經重組集團之整體企業 戰略制定、管理及投資 以及融資管理	買賣完成日期	二零零六年 十月十七日
潘俊鋼先生	47歲	執行董事	負責經重組集團之整體業務 管理及物業發展、設計、 工程及銷售管理	買賣完成日期	二零零九年 五月十四日
陳偉紅女士	50歲	執行董事	負責經重組集團之 商業物業管理	買賣完成日期	由二零零七年 七月二十五日至 二零一三年 八月二日 (於二零一五年 四月十四日 再度加入出任 董事)
利錦榮先生	42歲	執行董事	負責經重組集團之成本 控制管理	買賣完成日期	由二零零八年 六月一日至 二零一四年 十一月三十日 (於二零一五年 五月二十七日 再度加入出任 董事)
潘浩然先生	26歲	執行董事	協助董事會進行投資及 融資管理	買賣完成日期	二零一四年 十二月十二日

¹ 執行董事兼本公司主席吳卓凡先生及獨立非執行董事謝祺祥先生將於買賣完成後辭任，故彼等之姓名及詳情並無載入本節。

經重組集團之董事及高級管理層

姓名	年齡	職位/職銜	角色及職責	獲委任為董事之日期	加入經重組集團出任董事/高級管理層之日期
鄧國洪先生	50歲	執行董事	負責經重組集團整體業務管理及監督業務營運	二零一三年十一月五日	買賣完成日期
麥家榮先生	53歲	獨立非執行董事	擔任薪酬委員會及提名委員會主席以及審核委員會成員；就企業管治、關連交易以及其他企業及合規事宜提供意見	二零零九年一月十五日	買賣完成日期
源自立先生	43歲	獨立非執行董事	擔任審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員；就企業管治事宜提供意見	買賣完成日期	買賣完成日期
楊小平先生	64歲	獨立非執行董事	擔任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員；就企業管治及合規事宜提供意見	買賣完成日期	買賣完成日期

1.1 執行董事

潘偉明先生(「潘先生」)，53歲，建議於緊隨買賣完成後委任為執行董事兼董事會主席。

潘先生於二零零六年創辦目標集團，自二零零六年起負責目標集團之整體戰略制定、企業發展、投資、整體經營及管理。潘先生自二零一四年十二月十二日起擔任目標公司之董事。於二零零六年成立目標集團前，潘先生自一九九三年三月起擔任中國房地產發展商廣州雲星房地產開發集團有限公司(「廣州雲星」)之執行董事，負責廣州雲星之整體管理。彼自二零零四年四月起擔任

經重組集團之董事及高級管理層

中國房地產發展商福建福晟房地產開發有限公司(「福建福晟」)總裁，負責福建福晟之整體管理。彼自二零零七年五月起亦擔任中國房地產發展商福晟集團之總裁，負責福晟集團之整體管理、投資及營運管理。彼現任：

- 福建省海峽品牌經濟發展研究院榮譽院長(自二零零九年起)
- 福州市房地產業協會副會長(自二零一零年起)
- 中國房地產協會常務理事(自二零一零年起)
- 福建省廣東商會會長(自二零一零年起)
- 福建省企業與企業家聯合會常務副會長(自二零一二年起)
- 福建省房地產協會副會長(自二零一四年起)
- 潘先生於二零一二年至二零一七年一月曾任廣州市人民代表大會代表。

潘先生曾獲得以下名譽／獎項：

- 由中國房地產業協會經濟合作委員會、中國國際貿易促進會建設行業分會房地產促進會及中國房地產指數系統頒授之2006中國(福建)房地產風雲人物
- 由中國企業聯合會及中國企業家協會頒授之2008中國企業數據庫—優秀企業家
- 由聯合國人居環境發展促進會、中國房地產開發商協會、中國企業誠信建設工作協會、中國房地產策劃研究院、中國房地產品牌研究中心及商務時報品牌研究中心頒授之2010中國房地產十大風雲人物及2010中國房地產優秀企業家

經重組集團之董事及高級管理層

- 由胡潤百富頒授之2010胡潤百富產業貢獻獎
- 由胡潤百富頒授之2010胡潤百富地產名人榜
- 由中國房地產開發商協會、中國企業誠信建設工作協會、中國城市發展促進會、中國品牌管理協會、中國房地產品牌研究中心及商務時報品牌研究中心頒授之2011中國房地產十佳金牌企業家
- 由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院頒授之2011、2013及2014年度中國房地產品牌貢獻人物
- 由福建日報社頒授之2011泛珠區域優秀企業家
- 由博鰲房地產論壇組委會及觀點地產新媒體頒授之2010中國地產風尚大獎—中國最具影響力地產人物及2011中國地產風尚大獎—中國最具影響力人物
- 由福建省人民政府頒授之2013福建省非公有制經濟人士捐贈公益事業突出貢獻獎
- 由福建省人民政府頒授之2013閩商建設海西突出貢獻獎
- 由中國國際投資貿易洽談會及第四屆世界華商地產論壇頒授之2013中國新地產年度創新推動力人物
- 由中國工商雜誌社及華商韜略編輯委員會頒授之2013 100位對民族產業貢獻卓著的民營功勳企業家
- 由福建省企業與企業家聯合會頒授之第十五屆福建省優秀企業家

經重組集團之董事及高級管理層

- 由中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心頒授之2014中國房地產傑出人物
- 由中國房地產Top 10研究組頒授之2013、2014及2015中國房地產百強企業家
- 由中國房地產Top 10研究組頒授之2017中國房地產百強企業貢獻人物及2016中國房地產百強貢獻人物
- 由世界華人工商業聯合會、中國房地產開發商協會、中國房地產品牌研究中心及中國房地產策劃研究院頒授之2014中國房地產十大影響力品牌人物

於一九八八年七月，潘先生獲中國廣州市廣播電視大學授予審計文憑。於二零一一年十二月，潘先生獲漳州市職改辦授予中級經濟師證書。潘先生為陳女士之丈夫及潘浩然先生之父親。潘先生為潘俊鋼先生之胞兄。

潘俊鋼先生(「潘俊鋼先生」)，47歲，建議於緊隨買賣完成後委任為執行董事。

於一九九四年七月至二零零六年三月期間，潘俊鋼先生分別擔任中國人民解放軍廣州軍區司令部及中國人民解放軍駐香港部隊司令部轄下之軍官。

潘俊鋼先生於二零零九年五月加入目標集團，擔任湖南瑋隆之總經理，其後於二零一一年四月獲委任為執行董事並於二零一一年五月調任湖南瑋隆之董事長，負責湖南瑋隆之整體管理。彼自二零一一年五月起擔任湖南福晟之董事長兼總經理，負責湖南福晟之整體管理。彼自二零一一年十月起擔任湖南福晟集團之執行董事，主要負責湖南福晟集團之整體管理。

於加入目標集團前，潘俊鋼先生曾於二零零六年三月至二零零七年五月擔任中國房地產發展商廣州雲星之副總經理，主要負責項目管理及銷售管理。自二零零七年五月起，潘俊鋼先生擔任中國房地產發展商福晟集團之副總裁兼首席執行官，主要負責福晟集團之項目發展、設計及工程管理。

經重組集團之董事及高級管理層

潘俊鋼先生現任：

- 福建省廣東商會執行會長(自二零一零年起)
- 長沙市人民代表大會代表(自二零一二年起)
- 湖南省工業經濟聯合會副會長(自二零一二年起)
- 湖南省企業聯合會副會長(自二零一二年起)
- 湖南企業家協會副會長(自二零一二年起)
- 長沙市工商業聯合會常委

潘俊鋼先生曾獲得以下名譽／獎項：

- 由湖南最受尊敬企業推介活動辦公室頒授之2010年湖南最受尊敬企業家
- 由中國主流媒體房地產聯盟頒授之2012中國優秀房地產企業家
- 由長沙市房地產開發協會及長沙房地產業協會頒授之2013長沙房地產年度影響力人物
- 由中國不動產研究中心、搜狐網及搜狐焦點頒授之2014年度中國湖南房地產優秀掌門人
- 由房天下網頒授之2014年度長沙最具影響力風雲人物
- 由湖南日報社新媒體中心及長沙市房地產商會頒授之2015年度湖南房地產行業傑出貢獻人物

於一九九四年七月，潘俊鋼先生取得中國人民解放軍外國語學院越語學士學位。於二零一零年十月，彼另修畢清華大學繼續教育學校之房地產總裁高級研修班。潘俊鋼先生為潘先生之胞弟。

經重組集團之董事及高級管理層

陳偉紅女士(「陳女士」)，50歲，建議於緊隨買賣完成後委任為執行董事。

於二零零七年七月至二零一一年四月，陳女士曾任湖南瑋隆之執行董事，並於二零一一年五月至二零一三年八月止期間調任為董事，主要負責湖南瑋隆之整體管理。於加入目標集團前，陳女士自一九九三年三月起擔任中國房地產發展商廣州雲星之總經理，主要負責廣州雲星之日常營運。於二零零四年四月至二零零七年五月，彼曾任中國房地產發展商福建福晟之副總裁，主要負責福建福晟之日常營運。自二零零七年五月起，彼擔任中國房地產發展商福晟集團之副總裁，主要負責福晟集團之經營管理及商業物業管理。

陳女士於二零零四年四月取得中國中央廣播電視大學會計學士學位。於二零一五年四月，陳女士另修畢賓夕法尼亞大學沃頓商學院之「沃頓－易居」房地產商業精英高級研修班。於二零零零年五月，陳女士獲中華人民共和國財政部授予中級會計師證書。陳女士為潘先生之配偶及潘浩然先生之母親。陳女士為吳繼紅女士之大姑子。

利錦榮先生(「利先生」)，42歲，建議於緊隨買賣完成後委任為執行董事。

於二零零八年六月至二零一四年十一月，利先生曾任湖南福晟集團之總經理，主要負責湖南福晟集團之日常營運。利先生自二零一五年五月二十七日起擔任福州福晟集團之董事，主要負責福州福晟集團之成本控制管理。於加入目標集團前，利先生曾於二零零一年十月至二零零四年十月擔任中國房地產開發商廣州雲星之總經理助理，主要負責工程管理。彼曾於二零零四年十一月至二零零五年七月擔任中國房地產發展商福建福晟之總裁助理，於二零零五年七月至二零零七年五月升任副總裁，主要負責工程管理及成本管理。利先生自二零零七年五月起擔任中國房地產發展商福晟集團之副總裁，主要負責成本管理。

自二零一零年起，利先生一直擔任福建省廣東商會常務副會長。於一九九九年六月，利先生取得中國人民大學財務會計學士學位。利先生亦分別於二零零九年五月及二零一三年十月修畢中山大學之房地產企業家工商管理碩士課程及北京大學之房地產開發與金融總裁研修班。

潘浩然先生(「潘浩然先生」)，26歲，建議於緊隨買賣完成後委任為執行董事。

經重組集團之董事及高級管理層

潘浩然先生自二零一四年十二月十二日起擔任目標公司之董事，主要負責協助主席進行投資及融資管理。自二零一四年十一月起，彼擔任福晟集團之投資總監，主要負責協助總裁進行投資及融資管理。潘浩然先生於二零一三年六月取得中國暨南大學經濟學士學位，並於二零一四年十一月另取得英國 University of Sheffield 財務及會計碩士學位。潘浩然先生為潘先生及陳女士之兒子。

鄧國洪先生（「鄧先生」），50歲，於二零一零年二月一日至二零一三年九月十八日期間獲委任為執行董事。鄧先生自二零一三年十一月五日起再獲委任為執行董事，並自二零一四年九月十八日起成為本公司行政總裁。鄧先生將於買賣完成後辭任本公司行政總裁。彼分別於二零零五年六月及一九八九年十二月獲取英國曼徹斯特大學工商管理碩士學位及香港中文大學工商管理學士學位。彼為香港會計師公會資深會員、美國管理會計師協會會員、香港證券及投資學會會員以及香港地產行政師學會普通會員。

於一九九五年三月加入一間香港上市國際物業集團出任董事助理及財務經理前，鄧先生已累積五年一般財務管理及企業事務經驗。彼負責會計、財務及稅務事宜。鄧先生其後加入一間私人公司，於二零零四年二月至二零一三年十月期間出任財務總監兼執行董事，負責物業發展相關財務及企業事宜。

1.2 獨立非執行董事

麥家榮先生（「麥先生」），53歲，自二零零九年一月十五日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為薪酬委員會及提名委員會主席。彼為香港高等法院註冊律師及麥家榮律師行之管理合夥人。麥先生擁有逾15年作為執業律師之法律經驗。彼於一九九五年獲香港大學授予香港法律專業共同試證書，並於一九九八年獲香港大學授予法學專業證書。

麥先生分別自二零一三年七月八日、二零一五年一月十二日、二零一七年三月九日及二零一七年七月十八日起出任鮮馳達控股集團有限公司（前稱福記食品服務控股有限公司）（股份代號：1175）、金盾控股（實業）有限公司（清盤中）（股份代號：2123）、康宏環球控股有限公司（股份代號：1019）及遠東控股國際有限公司（股份代號：36）之獨立非執行董事。香港高等法院於二零一五年五月十一日向金盾控股（實業）有限公司（清盤中）頒佈清盤令，而破產管理署署長獲委任

經重組集團之董事及高級管理層

為其臨時清盤人。金盾控股(實業)有限公司(清盤中)之前法律顧問已就索償約833,000港元提出清盤呈請。

麥先生曾於二零一三年九月十八日至二零一五年七月十五日擔任天利控股集團有限公司(前稱宇陽控股(集團)有限公司)(股份代號：117)之獨立非執行董事。

源自立先生(「源先生」)，43歲，畢業於美國休斯頓大學。彼分別於一九九七年及一九九八年獲得工商管理學士學位及碩士學位。源先生現任聯交所主板及新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)之上市公司勇利投資集團有限公司(前稱勇利航業集團有限公司)(股份代號：1145)之財務主管。源先生於香港、新加坡及美國積累豐富之財務及會計經驗。源先生於美國開始其職業生涯，於一九九九年至二零零零年期間擔任美國工業貨櫃製造公司Russell-Stanley Corporation之會計師。彼其後於二零零零年加入美國上市公司Greensmart Corp.，並於二零零零年至二零零三年期間擔任財務總監。源先生於二零零四年加入勇利投資集團有限公司(前稱勇利航業集團有限公司)，並於二零零六年五月委獲任為財務主管，負責該公司財務及會計控制，以及該公司申報、新交所及聯交所合規事宜。

源先生自二零一六年二月二十九日起一直擔任聯交所主板上市公司前海健康控股有限公司(前稱恒發洋參控股有限公司)(股份代號：911)之獨立非執行董事。

源先生為恒利鋁業有限公司之董事，該公司於二零零三年十一月在香港註冊成立，自其註冊成立起並無展開任何業務。恒利鋁業有限公司於二零零六年十一月以撤銷註冊之方式解散。恒利鋁業有限公司於其解散時有償債能力。源先生確定，(i)彼並無作出不當行為導致有關公司解散；(ii)解散主要由於終止業務；(iii)彼並未得悉因解散而曾經或將會向彼提出任何實際或潛在申索；及(iv)彼參與恒利鋁業有限公司屬其服務其中部分，該公司解散亦無涉及任何不當或不法行為。

源先生現為香港董事學會及The Association of Hong Kong Accountants會員。

經重組集團之董事及高級管理層

楊小平先生(「楊先生」)，64歲，建議於緊隨買賣完成後委任為獨立非執行董事。

楊先生於物業及建築行業具備豐富經驗。於二零零七年至二零一五年期間，楊先生擔任ETON Properties Group之副總裁，負責管理項目發展，包括管理工程設計、成本控制及營銷，該物業公司主要於中國大連及廈門從事發展酒店及商業大樓。於二零零五年一月至二零零七年三月，彼擔任合生創展集團有限公司(於聯交所上市之中國物業發展商)(股份代號：754)之副總裁及其天津附屬公司天津合生珠江房地產開發有限公司之總經理，負責管理天津附屬公司之營運。於二零零四年至二零零五年，楊先生擔任中國國有物業發展商龍頭中海地產集團有限公司之副總裁，負責工程管理及成本控制。於二零零一年至二零零四年期間，楊先生擔任中海地產集團有限公司之附屬公司中海發展(上海)有限公司之總經理，負責整體管理。於一九九四年至二零零一年，楊先生分別擔任中海地產集團有限公司之附屬公司中海發展(廣州)有限公司之副總經理及總經理，負責該公司所發展物業項目之設計、項目管理、成本控制及營銷。於一九六九年至一九九四年，楊先生曾於中建一局集團第二建築有限公司任職。於一九七八年至一九九四年期間，彼曾任生產控制分部主管，負責管理建築工程。

楊先生於一九七八年從華東理工大學(前稱上海化工學院)畢業，主修化學工程。楊先生於一九九四年獲中國建築工程總公司頒授高級工程師資格。

各董事將與本公司訂立服務合約或委任函，自買賣完成日期起計為期三年，其後將繼續生效，直至任何一方向另一方發出三個月書面通知予以終止(毋須作出賠償)為止。

各董事將有權就出任董事、委員會成員及／或擔任本公司或本集團其他成員公司之其他職位收取年度薪酬，金額將由薪酬委員會釐定。各執行董事亦有權就本公司各財政年度收取董事會酌情派發之花紅，金額乃經參考有關各執行董事及經重組集團於有關財政年度之表現，以及根據薪酬委員會之建議而釐定。

經重組集團之董事及高級管理層

除上文所披露者外，各餘下董事及候任董事確認，彼(i)於最後可行日期前過去三年並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市之上市公司擔任任何董事職務；(ii)並無擔任經重組集團任何成員公司之任何其他職位；及(iii)與本公司或目標公司之任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東概無任何關係，亦無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。

除上文所披露者外，各餘下董事及候任董事並不知悉任何須敦請本公司證券持有人垂注之任何其他事宜，或須根據上市規則第13.51(2)條任何規定向本公司披露之任何資料。

2. 經重組集團之高級管理層

下表載列有關買賣完成後經重組集團高級管理層之資料：

姓名	年齡	職位	角色及職責	獲委任為 本公司高級 管理層之日期	加入 經重組集團 出任董事/ 高級管理層 之日期
吳繼紅女士	47歲	首席財務官	負責監督經重組集團之會計及財務事宜	買賣完成日期	二零一五年 五月二十七日

吳繼紅女士(「吳女士」)，47歲，建議於緊隨買賣完成後委任為本公司首席財務官。

吳女士自二零一五年五月二十七日起擔任福州福晟集團之董事，主要負責福州福晟集團之投資管理及人力資源管理。於加入目標集團前，吳女士曾於一九九二年七月至一九九七年十二月擔任廣州國家稅務局第二分局之科員。於一九九七年十二月至二零零零年四月，彼擔任廣州大陸創業控股有限公司之財務總監，該公司主要從事企業管理、諮詢服務、批發及零售貿易以及房屋租賃業務。於二零零零年五月至二零零三年二月，彼曾任超市連鎖店廣州市易初蓮花連鎖超市有限公司(前稱廣州正大萬客隆有限公司)華南地區總部高級財務經理。於二零零三年三月至二零一四年六月，彼擔任廣東珠江投資股份有限公司之董事、公司秘書兼副總裁等多個職位，該公司主要從事房地產業務。於二零零八年二月至二零一三年十月，彼擔任廣東珠江投資控股集團有限公司之董

經重組集團之董事及高級管理層

事及首席財務官等多個職位，該公司主要從事企業管理、諮詢服務及諮詢服務業務之投資。於二零一二年七月至二零一四年六月，吳女士擔任廣東珠江教育投資有限公司之董事。於二零一一年六月至二零一四年四月，彼擔任北京農村商業銀行股份有限公司之審核委員會成員。自二零一四年七月起，彼為中國物業發展商福晟集團之副總裁，主要負責內部控制、人力資源管理、法務管理及投資運營管理。

吳女士於一九九二年六月取得中國中央財經大學(前稱中央財政金融學院)金融學士學位。吳女士於一九九七年五月獲中華人民共和國財政部授予會計師證書。吳女士為陳女士之弟媳。

3. 公司秘書

陳璐莎女士(「陳璐莎女士」)，42歲，自二零一六年四月六日起擔任本公司之公司秘書。陳璐莎女士將負責經重組集團之秘書事務。

陳璐莎女士於二零零六年九月至二零零九年四月在致同(香港)會計師事務所任職，最後擔任之職位為高級會計師。彼於二零一零年四月加入主板上市公司新鴻基地產發展有限公司(股份代號：0016)之全資附屬公司新輝(建築管理)有限公司並於二零一五年九月離任會計主任職位後，於二零一五年十月加入本公司附屬公司擔任集團財務經理。

陳璐莎女士於二零零零年十二月取得香港公開大學中國人文學科文學士學位，於二零零五年十一月另取得香港城市大學專業會計與資訊系統文學碩士學位，並於二零一六年十月取得格林威治大學(University of Greenwich)之國際法及商業法碩士學位。彼為香港會計師公會會員。

經重組集團之董事及高級管理層

4. 董事會轄下委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。下表載列緊隨買賣完成後各董事擔任該等委員會成員之資料：

董事會轄下委員會之董事	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
-------------	-------	-------	-------

主席兼執行董事

潘偉明先生

執行董事

潘俊鋼先生

陳偉紅女士

利錦榮先生

潘浩然先生

鄧國洪先生

獨立非執行董事

麥家榮先生

M

C

C

源自立先生

C

M

M

楊小平先生

M

M

M

附註：

C 董事會轄下相關委員會主席

M 董事會轄下相關委員會成員

經重組集團之董事及高級管理層

4.1 審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）成立審核委員會，並訂立書面職權範圍。審核委員會主要職責為審閱及監督經重組集團之財務報告程序及內部監控制度，並審閱本公司之中期及全年報告以及財務報表。於買賣完成後，審核委員會將由楊小平先生、麥家榮先生及源自立先生組成，並將由源自立先生擔任主席。彼等均為獨立非執行董事。

4.2 提名委員會

本公司已根據企業管治守則成立提名委員會，並訂立書面職權範圍。提名委員會主要職能為就填補空缺或額外委任董事會成員及高級管理層職位之候選人及向董事會提出建議。提名委員會提名董事及高級管理層候選人乃按空缺情況、候選人之才能及經驗、是否具備必要之技能及資格、獨立身分及誠信等考慮因素而作出。於買賣完成後，提名委員會將由楊小平先生、麥家榮先生及源自立先生組成，並將由麥家榮先生擔任主席。彼等均為獨立非執行董事。

4.3 薪酬委員會

本公司已根據上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會，並訂立書面職權範圍。薪酬委員會主要職責為釐定全體執行董事及本公司高級管理層之特定薪酬待遇，包括實物福利、退休金權利及補償付款，並就非執行董事之薪酬向董事會提出意見。就有關董事及本公司高級管理層之薪酬制定薪酬政策及作出建議時，薪酬委員會將考慮經重組集團以及個別董事及本公司高級管理層之表現。於買賣完成後，薪酬委員會將由楊小平先生、麥家榮先生及源自立先生組成，並將由麥家榮先生擔任主席。彼等均為獨立非執行董事。

經重組集團之董事及高級管理層

5. 薪酬政策

預期經重組集團將於買賣完成時為董事及本公司高級管理層提供具競爭力之薪酬待遇，包括酌情花紅、退休計劃福利及購股權，有關政策乃根據彼等之個別職責、資歷、表現及年資而構設。於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度已付董事之酬金總額(包括袍金、薪酬、津貼及實物福利以及退休福利計劃供款)分別約為1,519,000港元、1,536,000港元及1,536,000港元。

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度本集團已付本集團五名最高薪酬人士之酬金總額(包括袍金、薪酬、津貼及實物福利以及退休福利計劃供款)分別約為1,093,000港元、1,161,000港元及929,000港元。

除上文所披露者外，於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度，本集團概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引加入本集團或加盟後之獎金或作為離職補償。

根據現有安排並假設候任董事將於買賣完成時獲委任，就截至二零一八年三月三十一日止財政年度應付董事之酬金總額(包括袍金、薪酬、津貼及實物福利以及退休福利計劃供款)估計約為2,340,000港元。

6. 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任豐盛融資作為其合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就(其中包括)下列情況向本公司提供意見：

- (i) 於刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
- (ii) 擬進行可能為須予披露或關連交易之交易，包括股份發行及股份購回；
及
- (iii) 聯交所向本公司查詢有關股份價格或成交量之不尋常變動。

合規顧問之任期將自買賣完成時開始，直至本公司根據上市規則第13.46條規定就其於買賣完成後開始之首個完整財政年度之財務業績寄發年報為止。

與控股股東之關係

1. 控股股東

謹此提述本通函「董事會函件—對本公司股權架構之影響」一節，預期由潘先生全資擁有之賣方於買賣完成後將持有超過本公司經擴大已發行股本之50%。因此，賣方連同潘先生於買賣完成後將被視為控股股東。有關控股股東之背景詳情，請參閱本通函「目標集團之歷史及背景」及「經重組集團之董事及高級管理層」章節。

2. 競爭

A. 目標集團之業務概要

於往績記錄期內，目標集團為物業發展商，主要透過其中國營運附屬公司在中國湖南省省會長沙從事發展及銷售商住物業。

於二零一七年七月三十一日，目標集團於中國湖南省省會長沙擁有六項處於發展週期內不同階段之現行物業項目組合，包括(i)兩項住宅物業項目錢隆學府及錢隆首府；(ii)一項住宅綜合項目錢隆世家；(iii)兩項商住綜合項目錢隆樽品及錢隆國際；及(iv)一項商業項目福晟國際金融中心，總建築面積約為1,439,710平方米。有關目標集團持有之物業發展項目詳情，請參閱本通函「目標集團之業務—4.目標集團之物業發展項目」一節。

B. 除外公司之項目

於二零一七年七月三十一日，控股股東透過除外公司於福建、天津、江蘇、廣東及河南等省份／城市擁有三十五項處於不同發展階段之發展中物業項目，包括二十五項住宅項目、六項商業項目及四項綜合商住項目（「除外項目」）。除外項目之狀況經參考該等項目發展階段後可分類為以下類別：

- 保留作日後發展(階段一)，有關項目狀況指相關除外公司已成功透過當地政府公開招標、拍賣及掛牌出售之形式投得地塊，並與相關中國土地當局簽署相關土地使用權出讓合同，或控股股東收購擁有項目土地之土地使用權之相關除外公司，惟尚未取得必要之建築工程施工許可證。在任何情況下，尚未開始施工；

與控股股東之關係

- 發展中(階段二)，有關項目狀況指於獲得竣工驗收備案文件前，已就物業開發自相關當地政府機構取得建築工程施工許可證；及
- 已竣工(階段三)，有關項目狀況指已就物業開發自相關當地政府機構取得竣工驗收備案文件。

於二零一七年七月三十一日，除外項目之總建築面積約為7,174,066平方米(並不包括下列第19、34及35號項目，原因為相關項目仍未有任何詳細施工規劃)，而根據除外公司之內部記錄，除外項目未出售或未預售之可銷售總建築面積約為3,023,004平方米。下表列示各除外項目於二零一七年七月三十一日之詳情，所有與面積有關之數字均湊整至最接近整數：

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
1.	福州	福晟錢隆金山整盤	階段三	福建瑋隆房地產開發有限公司	福州市倉山區建新鎮冠浦路6號	170,452	160,374	二零零七年三月至二零一二年八月	住宅項目
2.	福州	福晟錢隆御景整盤	階段三	福建晟隆房地產開發有限公司	福州市晉安區新店鎮福飛北路189號	113,488	108,505	二零零六年十二月至二零一二年五月	住宅項目
3.	福州	福晟錢隆天下整盤	階段三	福建福晟房地產開發有限公司 (「福建福晟」)	福州市台江區五一南路28號	35,171	34,815	二零零六年四月至二零零九年十一月	住宅項目
4.	福州	福晟錢隆首府整盤	階段三	福建福晟	福州市晉安區福馬路159號	61,037	59,909	二零零六年七月至二零一一年六月	住宅項目
5.	福州	福晟錢隆首座整盤	階段三	福建福晟	福州市晉安區象園街道連江中路196號	22,269	21,058	二零零八年七月至二零一一年六月	住宅項目

與控股股東之關係

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總 建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售 總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
6.	福州	福晟錢隆 大第整盤	階段三	福建福晟	福州市晉安區 王莊街道講堂路	121,438	115,172	二零一一年八月 至二零一四年 八月	住宅項目
7.	福州	福晟國際 中心整盤	階段三	福建福晟	福州市晉安區 福馬路與長樂路 交叉口	80,224	78,375	二零一四年六月 至二零一六年 四月	商業項目
8.	福州	福晟錢隆 廣場整盤	階段三	福晟錢隆廣場 (福建)商業管理 有限公司	福州市台江區 北江濱商務 中心B9地塊	146,138	143,178	二零一二年九月 至二零一六年 十二月	商業項目
9.	福州	福晟財富 中心整盤	階段二	福建迅榮房地產 開發有限公司	福州市鼓樓區 古田路60號	55,252	54,542	一九九八年 十一月至 二零一七年十月	商業項目
10.	福州	福晟錢隆 公館整盤	階段三	福州福晟房地產 開發有限公司 (「福州福晟」)	福州市閩侯縣 上街鎮源通東路 77號	58,187	55,997	二零一零年三月 至二零一四年 五月	住宅項目
11.	福州	福晟錢隆城	階段三	福州福晟	福州市閩侯縣 上街鎮源通東路 136號	172,873	165,108	二零一零年九月 至二零一四年 六月	住宅項目

與控股股東之關係

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總 建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售 總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
12.	福州	福晟錢隆 學府	階段三	福建聯豐房地產 開發有限公司 (「福建聯豐」)	福州市閩侯縣 上街鎮源通東路 118號	172,646	166,226	二零零八年四月 至二零一一年 十二月	住宅項目
13.	福州	福晟錢隆 樽品	階段二	福建聯豐	福州市閩侯縣 南通鎮洲頭村	254,814	248,765	二零一六年三月 至二零一八年 十一月	住宅項目
14.	福州	福州衣錦 華庭	階段三	福建閩長	福州市鼓樓區 楊橋路19號	180,862	175,743	一九九九年二月 至二零一零年 八月	住宅項目
15.	福州	福晟•錢 隆珠寶大廈	階段二	福建誠信置業 有限公司	福州市晉安區 福馬路五里亭 福馬路與珠寶路 交界處	28,121	27,435	二零一五年 十一月至 二零一八年 三月	商業項目
16.	福州	福晟•華威 錢隆奧體城	階段二	福州華威置業 有限公司	福州市倉山區 金洲南路南側， 台嶼路西側， 福灣路東側	137,082	136,405	二零一六年五月 至二零一八年 四月	商業項目
17.	福州	福晟中央 美墅	階段一 階段二	福建華商房地產 開發有限公司	福州市倉山區 建新鎮梅亭村 洪灣路東側	231,814	225,754	二零一六年九月 至二零一九年 十二月	住宅項目
18.	福州	華潤福晟中心	階段一	華潤置地(福州) 投資有限公司	福州市鼓樓區 斗池路北側 西二環中路西側	276,978	275,402	二零一七年九月 至二零一九年 十二月	商住項目

與控股股東之關係

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總 建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售 總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
19.	福州	螺洲小鎮地塊	階段一	福州首開瑞泰房地產開發有限公司	福州市倉山區南三環路以南，螺洲大橋東側	不適用 (附註4)	不適用	不適用	商住項目
20.	漳州	錢隆學府	階段一 階段二 階段三	漳州福晟房地產開發有限公司	漳州市龍文區龍文北路西側，漳華路南北兩側	1,611,238	1,525,214	二零零六年五月至二零一九年七月	住宅項目
21.	漳州	錢隆公館	階段二	漳州璋隆房地產開發有限公司	漳州市龍文區北環城路以南，北倉路以北	266,611	257,808	二零一四年五月至二零一八年十一月	住宅項目
22.	漳州	錢隆首府	階段三	福建錢隆置業有限公司	漳州市薌城區元光北路西側，漳華路北側	197,573	193,669	二零零六年九月至二零一三年八月	住宅項目
23.	漳浦	錢隆首府北區	階段二	福建福晟錢隆房地產開發有限公司	漳浦縣綏安鎮鹿溪北岸(文昌路)	239,580	232,933	二零一三年十一月至二零一八年六月	住宅項目
24.	漳浦	錢隆首府南區	階段一 階段二	漳州錢隆房地產開發有限公司	漳浦縣綏安鎮鹿溪北岸(金浦大道)	345,623	340,555	二零一四年十二月至二零一九年十二月	住宅項目

與控股股東之關係

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總 建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售 總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
25.	漳浦	錢隆濱海城	階段二 階段三	漳州福晟錢隆房地 產開發有限公司	漳浦縣杜潭鎮 後姚村地段	572,328	549,473	二零一一年七月 至二零一七年 九月	住宅項目
26.	天津	錢隆學府	階段二 階段三	天津錢隆房地產 開發有限公司	天津市津南區 北開口鎮津岐 公路東側	265,250	257,883	二零一一年九月 至二零一七年 十一月	住宅項目
27.	淮安	錢隆城	階段二 階段三	淮安福晟房地產 開發有限公司	淮安生態新城 萬康路68號	368,124	358,082	二零一三年 十一月至 二零二零年六月	住宅項目
28.	鄭州	福晟謙祥 錢隆城	階段二	河南晟和祥實業 有限公司	鄭州市翠竹街 以南，郁香路 以西	163,703	159,736	二零一六年十二月 至二零一九年 九月	住宅項目
29.	福州	福晟拓福 廣場	階段二	福建拓福房地產 有限公司	福州市倉山區 連江南路 5號	109,122	108,825	二零一五年二月 至二零一八年 十二月	商業項目
30.	天津	美湖馨苑	階段一 階段二	天津高建團泊星城 投資有限公司 (「天津高建」)	天津市靜海縣團泊 新城東區、仁愛 東道西側	194,976	169,445	二零一七年八月 至二零二一年 十一月	住宅項目
31.	天津	美湖瀾苑	階段一 階段二	天津高建	天津市靜海縣 團泊新城東區、 仁愛東道西側	119,437	111,284	二零一七年七月 至二零二二年 十一月	住宅項目

與控股股東之關係

編號	城市	項目名稱	項目狀況	除外公司名稱	地理位置	估計總建築面積 (平方米) (附註1)	估計可銷售總建築面積 (平方米) (附註2)	實際/估計 施工期 (附註3)	項目性質
32.	天津	美湖雅苑	階段一 階段二 階段三	天津高建團泊湖投資有限公司	天津市靜海縣團泊新城東區、東次幹道二東側	224,609	213,872	二零一五年十二月至二零二三年十二月	住宅項目
33.	惠州	惠州原合項目	階段一	惠州市原合房地產有限公司	惠州市陳江街道辦事處	177,048	173,332	二零一七年九月至二零一九年六月	商住項目
34.	福州	錢隆御品	階段一	福建福晟隆祥房地產開發有限公司	福州市閩侯縣南通鎮陳厝村	不適用 (附註4)	不適用	不適用	商住項目
35.	寧德	寧德東蘭項目	階段一	寧德福晟房地產開發有限公司	福建省寧德市東蘭組團閩東東路南側	不適用 (附註4)	不適用	不適用	住宅項目

附註：

- (1) 估計總建築面積包含可銷售/可出租面積、停車場以及並非可銷售/可出租之配套設施及其他面積。配套設施及其他包括配套設施、公共區域及防火層(如有)。除第14號福州衣錦華庭、第17號福晟中央美墅及第18號華潤福晟中心等三項除外項目之估計總建築面積乃以除外公司之估計為基準外，所有估計總建築面積乃以規劃總平面圖為基準。
- (2) 估計可銷售總建築面積包含可銷售/可出租面積及停車場。
- (3) 實際/估計施工期乃由實際/估計施工日期至實際/估計竣工日期止之期間。實際施工日期乃以全期首個建築物或地基之施工許可證為基準。估計施工日期則以除外公司目前估計為基準。竣工日期指全期之竣工日期。期中若干物業可能於該日期前竣工。實際竣工日期乃以竣工驗收備案表為基準。估計竣工日期則以除外公司目前估計為基準。
- (4) 由於並無採納任何詳細施工規劃，故並無相關項目詳情。

與控股股東之關係

根據除外公司(不包括上述第15至19號及28至35號項目之除外公司，原因為相關公司或相關項目乃於二零一四年十二月三十一日後購入，但包括於二零一六年八月十五日出售之天津萬兆富洋投資有限公司及福安市中陽天潤房地產開發有限公司(控股股東於二零一七年四月不再於其30%或以上股權中擁有權益))之未經審核賬目，除外公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度產生之未經審核總收益及純利分別約為人民幣3,016,000,000元及人民幣301,100,000元，而除外公司於二零一四年十二月三十一日之未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣16,632,700,000元及人民幣4,166,900,000元。

根據除外公司(不包括上述第17至19號及28至35號項目之除外公司，原因為相關公司或相關項目乃於二零一五年十二月三十一日後購入，但包括於二零一六年八月十五日出售之天津萬兆富洋投資有限公司及福安市中陽天潤房地產開發有限公司(控股股東於二零一七年四月不再於其30%或以上股權中擁有權益))之未經審核賬目，除外公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度產生之未經審核總收益及純利分別約為人民幣1,775,500,000元及人民幣193,300,000元，而除外公司於二零一五年十二月三十一日之未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣13,478,800,000元及人民幣4,458,000,000元。

根據除外公司(不包括於二零一六年十二月三十一日後就第33至35號項目收購之除外公司及於二零一六年八月十五日出售之天津萬兆富洋投資有限公司，但包括福安市中陽天潤房地產開發有限公司(控股股東於二零一七年四月不再於其30%或以上股權中擁有權益))之未經審核賬目，除外公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度產生之未經審核總收益及純利分別約為人民幣2,434,200,000元及人民幣249,300,000元，而除外公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣19,587,400,000元及人民幣4,910,800,000元。

根據除外公司(不包括於二零一六年八月十五日出售之天津萬兆富洋投資有限公司)之未經審核賬目，除外公司於截至二零一七年四月三十日止四個月產生之未經審核總收益及純利分別約為人民幣1,765,300,000元及人民幣212,500,000元，而除外公司於二零一七年四月三十日之未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣26,323,400,000元及人民幣5,182,400,000元。

於往績記錄期內，根據中國法律顧問對除外公司(Huarun Zhidi (Fuzhou) Investment Co., Ltd.及福州首開瑞泰房地產開發有限公司除外)之調查，除於二零

與控股股東之關係

一六年十二月三十一日後收購之惠州市原合房地產有限公司(「惠州原合」)外，除外公司在公司歷史、業務資格、稅務及已發展工程項目方面均無重大違反中國法律法規，除外公司均各自有效存續。於最後可行日期，惠州原合正申請房地產開發企業資質證書，並就所擁有地塊違反《閒置土地處置辦法》(「不合規事件」)。惠州原合之代表確認，直至最後可行日期，中國相關政府機關並無就不合規事件向惠州原合施加任何罰款，亦無命令惠州原合放棄地塊。就Huarun Zhidi (Fuzhou) Investment Co., Ltd.及福州首開瑞泰房地產開發有限公司(除外公司持有30%股權之聯繫人)而言，該等公司有效存續。此外，據Huarun Zhidi (Fuzhou) Investment Co., Ltd.及福州首開瑞泰房地產開發有限公司所確認，該等公司並無任何在建項目。此外，中國法律顧問並不知悉在中國有任何相關規管或其他重大障礙對於將除外公司計入福州福晟集團構成阻礙。

就除外公司及該等公司持有之物業項目之合規情況而言，保薦人進行之獨立盡職審查工作包括以下各項：(i)取得及審閱由中國法律顧問發出有關除外公司之盡職審查報告；(ii)取得及審閱除外公司之相關經營牌照、許可證、批准及證書；及(iii)透過第三方調查代理對除外公司進行訴訟調查，且並無發現任何對除外公司提出之現存重大法律程序。

考慮到上述盡職審查工作，就除外公司(Huarun Zhidi (Fuzhou) Investment Co., Ltd.及福州首開瑞泰房地產開發有限公司除外)而言，除惠州原合外，保薦人並不知悉該等公司在公司歷史、業務資格、稅務及已發展工程項目方面重大違反中國法律法規，對該等公司之有效存續亦無合理懷疑。就上述不合規事件而言，惠州原合之代表進一步確認，於取得相關證書及許可後，該公司將於短時間內開始發展惠州原合項目。就Huarun Zhidi (Fuzhou) Investment Co., Ltd.及福州首開瑞泰房地產開發有限公司(除外公司持有30%股權之聯繫人)而言，根據現時可得文件，保薦人對該等公司之有效存續並無合理懷疑。

與控股股東之關係

C. 於收購事項中剔除除外項目之理由

於二零一七年七月三十一日，控股股東於福建、天津、江蘇、廣東及河南等省份／城市擁有三十五項除外項目。本公司及賣方同意就以下原因僅將位於長沙之項目納入本公司：

於福建之除外項目

- 竣工項目

於二零一七年七月三十一日，控股股東於福建省擁有二十八項除外項目。該二十八項除外項目中有七項(即福州福晟錢隆金山、福州福晟錢隆御景、福州福晟錢隆公館、福州福晟錢隆城、福州福晟錢隆學府、福州衣錦華庭及漳州錢隆首府)被分類為階段三項目(「福建階段三項目」)。福建階段三項目不獲納入，原因為於二零一五年開始進行收購事項時，各福建階段三項目已大致竣工。由於作為該等福建階段三項目控股公司之相關除外公司僅為發展各自之福建階段三項目而成立，且於福建階段三項目竣工後不會進行其他發展項目，故不需將該等項目納入目標集團。此外，於二零一七年七月三十一日，該等項目之合計未出售可銷售建築面積僅約57,124平方米，佔福建階段三項目之估計可銷售總建築面積約5.57%。因此，福建省二十八項項目其中七項自收購事項及目標集團物業組合剔除。

- 股東同意

於二十八項福建省除外項目中，作為七項除外項目控股公司之相關除外公司之股權於二零一五年開始進行收購事項時亦由獨立少數股東持有，故於轉讓該等項目之相關應佔權益時需要少數股東同意。控股股東無法就福州福晟錢隆廣場、福州福晟錢隆樽品、漳州錢隆學府、漳州錢隆公館、漳浦錢隆首府北區、漳浦錢隆首府南區及漳浦錢隆濱海城等七項除外項目取得獨立少數股東同意。因此，該八項除外項目自收購事項及目標集團物業組合剔除。

於二零一七年七月三十一日，福州福晟錢隆天下(階段三)、福州福晟錢隆首座(階段三)、福州福晟錢隆首府(階段三)、福州福晟錢隆大第(階段三)及福州福晟國際中心(階段三)等五項除外項目(「福建福晟除外項目」)由福建福晟持有。福建福晟之49%股權於二零一五年開始進行收購事項時由獨

與控股股東之關係

立少數股東深圳方盛瑞興投資管理合夥企業（「方盛瑞興」）持有。轉讓福建福晟除外項目之應佔權益需方盛瑞興同意。方盛瑞興已向控股股東表示不會同意有關轉讓。因此，所有福建福晟除外項目自收購事項及目標集團物業組合剔除。

由於擁有福晟拓福廣場之福建拓福地產有限公司之49%股權由獨立少數股東福建拓福資產管理有限公司持有，轉讓福晟拓福廣場之應佔權益需福建拓福資產管理有限公司同意。福建拓福資產管理有限公司已向控股股東表示不會同意有關轉讓。因此，福晟拓福廣場自收購事項及目標集團物業組合剔除。

- 無法分割管理層

除外公司之高級管理層團隊按地理位置劃分。位於相同省份之相關除外公司及除外項目共用同一高級管理層團隊。位於福建省之六個除外項目福州福晟財富中心、福州福晟·錢隆珠寶大廈、福州福晟·華威錢隆奧體城、福晟中央美墅、錢隆御品及寧德東蘭項目與其他二十三項不會納入收購事項之福建省除外項目（不包括華潤福晟中心、福州螺洲小鎮地塊及福晟拓福廣場）共用同一高級管理層團隊。即使並非不可能，自其他二十三項除外項目（不包括華潤福晟中心、福州螺洲小鎮地塊及福晟拓福廣場）分割僅由五名成員組成之核心高級管理層團隊十分困難，故該等項目自收購事項剔除。

- 少數股東權益

除外項目華潤福晟中心及福州螺洲小鎮地塊之股權僅由相關除外公司持有其中30%，餘下70%乃由一名獨立控股股東持有，故於轉讓該項目之相關應佔權益時需要控股股東同意。此外，相關除外公司持有華潤福晟中心及福州螺洲小鎮地塊之30%股權純粹作為投資用途，而並無參與管理該項目。因此，華潤福晟中心及福州螺洲小鎮地塊自目標集團物業組合剔除。

考慮到上述因素，全部二十八項福建省除外項目自收購事項剔除。

與控股股東之關係

於天津之除外項目

於二零一七年七月三十一日，控股股東擁有四項位於天津之除外項目天津錢隆學府、美湖馨苑、美湖瀾苑及美湖雅苑。

由於擁有天津錢隆學府之天津錢隆房地產開發有限公司之51.4%股權由獨立股東福建九鼎實業有限公司（「福建九鼎」）持有，而控股股東於往績記錄期內持有少部分股權，轉讓天津錢隆學府之應佔權益需福建九鼎同意。福建九鼎已表示不會同意有關轉讓。因此，天津錢隆學府自收購事項及目標集團物業組合剔除。

由於分別擁有美湖馨苑及美湖瀾苑以及美湖雅苑之天津高建及天津高建團泊湖投資有限公司各自之35%股權均由獨立少數股東福建大華瑞晟混凝土構件有限公司（「福建大華」）持有，轉讓美湖馨苑、美湖瀾苑及美湖雅苑各自之應佔權益需福建大華同意。福建大華已向控股股東表示不會同意有關轉讓。因此，美湖馨苑、美湖瀾苑及美湖雅苑自收購事項及目標集團物業組合剔除。

考慮到上述因素，天津除外項目自收購事項剔除。

於江蘇之除外項目

於二零一七年七月三十一日，控股股東擁有一項位於江蘇省之除外項目淮安錢隆城。

由於擁有淮安錢隆城之淮安福晟房地產開發有限公司之25%股權於二零一五年開始進行收購事項時由獨立少數股東方盛瑞興持有，轉讓淮安錢隆城之應佔權益需方盛瑞興同意。方盛瑞興已表示不會同意有關轉讓。因此，淮安錢隆城自收購事項及目標集團物業組合剔除。

與控股股東之關係

於廣東之除外項目

於二零一七年七月三十一日，控股股東於廣東省擁有一項除外項目惠州原合項目。

由於擁有惠州原合項目之惠州原合之40%股權由獨立股東惠州市源東國際集團有限公司(「惠州源東」)持有，轉讓惠州原合項目之應佔權益需惠州源東同意。惠州源東已表示不會同意有關轉讓。因此，惠州原合項目自收購事項及目標集團物業組合剔除。

於河南之除外項目

於二零一七年七月三十一日，控股股東於河南省擁有一項除外項目鄭州福晟謙祥錢隆城，被分類為階段二項目。鄭州福晟謙祥錢隆城之股權由福建福晟集團持有其中36.8%，餘下63.2%乃由獨立股東持有，故於轉讓該項目之相關應佔權益時需要獨立股東同意。福建福晟集團未能就鄭州福晟謙祥錢隆城獲得獨立股東同意。

D. 無競爭

目標集團及除外公司之業務按地理位置明確劃分。於買賣完成前，目標集團一直透過其五家項目公司於中國湖南省長沙經營業務，而除外公司一直於福建、天津、江蘇、廣東及河南等省市經營業務。有關各除外項目之詳細資料，請參閱本節「除外公司之項目」一段。目標集團物業項目與除外項目之位置並無重疊。

根據不競爭契據，(i)倘控股股東(或其任何緊密聯繫人)有意出售除外公司持有之任何階段一及/或階段二項目之全部或任何部分權益，就有關權益向經重組集團授出優先購買權(「優先購買權」)；及(ii)倘控股股東有意出售任何階段三項目(包括於不競爭契據日期後成為階段三項目之任何階段一或階段二項目)之任何未售權益，向經重組集團授出優先權(「優先權」)擔任除外公司之代理，決定出售除外公司承接之任何階段三項目之全部或任何部分權益之出售條款及方式。

與控股股東之關係

此外，控股股東進一步承諾，於買賣完成後，除除外項目外，不會擁有、投資、進行、參與、開發、經營與經重組集團任何成員公司不時於中國進行或擬進行業務(即住宅及商業物業(包括綜合商住物業)之房地產發展，「受限制業務」)構成或可能構成直接或間接競爭之任何活動或業務，或擁有或從事或收購或持有該等活動或業務之權益。倘控股股東或其緊密聯繫人(經重組集團任何成員公司除外) (「要約人」)獲授／已識別／獲提供任何與受限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務投資或商機(不包括除外項目) (「新機會」)，則不論新機會地點為何，其須並須促使其緊密聯繫人向本公司轉介所有新機會。即使本公司決定不承接新機會，要約人於新機會項下承接之任何項目仍須視乎其狀況受限於優先購買權及優先權。

經重組集團行使優先購買權及優先權須獲得相關除外公司或持有新機會項下將由要約人承接之項目之公司之其他股東同意及／或協議。根據不競爭契據，控股股東已進一步承諾，於知悉因該等公司之其他股東不同意而導致本公司無法有效行使優先購買權或優先權後，向獨立於控股股東或其一致行動人士之獨立第三方出售其於相關除外公司或持有新機會項下將由要約人承接之項目之公司(視情況而定)之相關權益。有關不競爭契據之詳細條款，請參閱本節「不競爭契據」一段。

根據不競爭契據所載相關安排，就現有除外項目而言，透過行使優先購買權及優先權，於控股股東有意出售任何階段一或階段二項目之全部或任何部分權益時，經重組集團將可優先承接該等項目，並將取得控制權，可控制向何等人士出售階段三項目及／或是否出售於階段三項目之任何權益，以避免與其他項目競爭。於不競爭契據日期後出現新機會時，不論新機會地點為何，控股股東須並須促使其緊密聯繫人優先向本公司轉介所有新機會。倘本公司拒絕承接新機會並確認有關新機會將不會對經重組集團業務構成競爭，控股股東或其緊密聯繫人可承接有關新機會，惟控股股東或其緊密聯繫人於新機會項下將予發展之項目將仍須視乎其狀況受限於優先購買權及優先權(視情況而定)。由於可透過承接新機會或透過行使優先購買權或優先權避免潛在競爭，經重組集團日

與控股股東之關係

後可按其意向將其業務擴展至除外公司目前經營所在地點或經重組集團及除外公司目前並無業務之地點。

3. 不競爭承諾

3.1 不競爭契據

為確保日後將不會出現競爭，控股股東以本公司為受益人訂立不競爭契據。

根據不競爭契據，於買賣完成後及於不競爭期間(定義見下文)，除除外項目外，控股股東各自將不會並促使其緊密聯繫人(經重組集團任何成員公司除外)不會為其本身或連同他人或代表任何人士、商號或公司直接或間接擁有、投資、進行、參與、開發、經營與受限制業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何活動或業務，或擁有或從事或收購或持有(不論作為股東、董事、合夥人、代理、僱員或其他身份及不論為利益、回報或其他)該等活動或業務之權益。

各控股股東已作出聲明及保證，於不競爭契據日期，除透過經重組集團外，其或其任何緊密聯繫人目前並無直接或間接擁有、參與或從事(不論作為股東、合夥人、代理或其他身份及不論為利益、回報或其他)受限制業務(不包括除外項目)，或以其他方式從事與經重組集團競爭或構成潛在競爭之任何業務。

各控股股東亦已向本公司承諾：

- (a) 提供本公司要求供獨立非執行董事就其遵守不競爭契據條款及執行不競爭契據之情況進行年度審閱所必需之一切資料或否定確認(視適用情況而定)；
- (b) 促使本公司透過年報或以向公眾人士發出公告之方式披露就獨立非執行董事審閱有關遵守及執行其不競爭契據項下不競爭承諾情況之事宜作出之決定；及
- (c) 在獨立非執行董事認為適當之本公司年報中就遵守其不競爭契據項下承諾作出年度聲明，並確保披露其遵守及執行不競爭契據項下不競爭承諾之詳情符合上市規則之相關規定。

與控股股東之關係

不競爭契據並不適用於：

持有或擁有進行或從事任何受限制業務之經重組集團以外任何公司之股份或其他證券，惟就該等股份而言，股份於認可證券交易所上市及：

- (i) 相關受限制業務(及其有關資產)佔該相關公司最近期經審核賬目所示該公司綜合營業額或綜合資產少於5%；或
- (ii) 控股股東及／或彼等各自之緊密聯繫人持有或彼等共同直接或間接擁有之股份總數佔相關公司該類別已發行股份不超過5%，或控制其投票權超過5%，惟控股股東及／或彼等各自之緊密聯繫人(不論單獨或共同行事)無權委任該公司之大多數董事或以其他方式參與或涉及該公司之管理，且於任何時候該公司均應有最少另一名股東(連同(如適當)其緊密聯繫人)於該公司之股權應多於控股股東及／或彼等各自之緊密聯繫人共同持有之股份總數。

3.2 新商機

倘任何要約人獲授／已識別／獲提供任何新機會，則不論新機會地點為何，其須並須促使其緊密聯繫人盡快以下列方式將新機會轉介予本公司：

- (a) 各控股股東須且應促使其經重組集團成員公司以外之緊密聯繫人轉介或促使轉介新機會予本公司，且應於知悉新機會後七(7)個營業日內就任何新機會向本公司發出書面通知，當中載列一切合理所需資料，包括但不限於新機會之性質及投資或收購成本詳情(「**要約通知**」)，以供本公司考慮(a)該新機會是否與其業務構成競爭；及(b)實行該新機會是否符合經重組集團利益；
- (b) 各控股股東須盡其合理努力促使優先按公平合理之條款及條件向本公司提呈新機會；及

與控股股東之關係

- (c) 僅當(a)要約人收到本公司拒絕新機會之通知，並確認該新機會將不會與經重組集團業務構成競爭，或(b)要約人自本公司接獲要約通知起計30個營業日內並無收到本公司拒絕新機會之通知時，要約人方有權實行新機會。此外，倘須按一項交易(新機會之主體事項)之條款委任獨立財務顧問，或本公司需要更多時間評估新機會，本公司可給予要約人書面通知，而要約人將同意延長期間至最多60個營業日。倘要約人所實行新機會之條款及條件出現重大變動，要約人將按上文所載方式向本公司轉介經修訂之新機會。

當接獲要約通知後，本公司將委聘獨立財務顧問及業內專家向於有關事宜中並無擁有重大權益之獨立非執行董事提供相關分析、意見及指引，以決定(a)該新機會會否與經重組集團之業務構成競爭，及(b)實行新機會是否符合本公司及其股東整體利益。獨立非執行董事將全權負責於考慮本公司將委聘之相關獨立專業人士或業內專家提供之意見及指引後，釐定新機會會否對經重組集團業務構成競爭及決定是否接受新機會，並有權要求本公司在有需要時以合理方式委聘額外獨立專業人士或專家。

3.3 除外公司持有之除外項目

各控股股東共同及個別進一步無條件及不可撤回承諾並將促使其緊密聯繫人(倘適用)向本公司授出：

- (i) 優先購買權，以購買控股股東或其任何緊密聯繫人有意出售除外公司承接之任何階段一或階段二項目及要約人於新機會項下將承接之任何階段一或階段二項目之全部或任何部分權益(「**相關權益**」)；及
- (ii) 優先權，以擔任除外公司之代理，以釐定控股股東或其任何緊密聯繫人有意出售之除外公司承接之任何階段三項目(包括除外公司承接於不競爭契據日期後成為階段三項目之任何階段一或階段二項目)及要約人於新機會項下將承接之任何階段三項目(包括要約人於新機會項下將承接成為階段三項目之任何階段一或階段二項目)全部或任何部分未售權益之出售條款及方式。

與控股股東之關係

各控股股東謹此共同及個別進一步作出無條件及不可撤回承諾，在知悉本公司因相關除外公司或持有要約人於新機會項下將承接項目之公司(視情況而定)之其他股東意見出現分歧而無法有效行使優先購買權或優先權後，彼將會及促使其緊密聯繫人(如適用)將會向身為獨立第三方或獨立於控股股東或其一致行動人士任何一方之人士出售其各自於相關除外公司或持有要約人於新機會項下將承接項目之公司(視情況而定)之權益。為免生疑問，有關出售須於相關除外公司出售任何除外項目之任何相關權益完成前完成。

控股股東及本公司謹此同意並知悉：

- (i) 向本公司提呈相關權益之條款及條件及相關除外公司及／或要約人應付本公司之代理費須由控股股東／相關除外公司／要約人與本公司公平磋商協定。倘控股股東及本公司未能協定相關權益之代價，將委任獨立估值公司以釐定相關權益之代價；及
- (ii) 決定是否行使優先購買權或優先權須待獨立非執行董事於優先購買權或優先權出現時考慮本公司將委聘之相關專業人士或業內專家之獨立意見及指引及(倘規定)本公司獨立股東批准以及遵守所有適用法例、法規及規則(包括但不限於上市規則)後，方可作實。

3.4 不競爭契據之條款

控股股東於不競爭契據項下之責任將於以下較早發生者為止之期間(「不競爭期間」)不再有任何效用：

- (a) 本公司股份不再於聯交所上市之日；或
- (b) 就控股股東而言，該控股股東及／或其緊密聯繫人共同及各自不再擁有權於本公司股東大會行使或控制行使合共不少於30%之投票權。

與控股股東之關係

4. 獨立於控股股東

經考慮上文所述，並基於下列理由，董事信納經重組集團能夠獨立於控股股東運作、經營及進行其業務：

4.1 管理獨立

於買賣完成後，經重組集團之業務及營運將由獨立於除外公司之董事會及本公司高級管理層管理。於買賣完成時，董事會將由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成，有關詳情載於本通函「經重組集團之董事及高級管理層」一節。

除潘先生及陳偉紅女士外，於最後可行日期，全體候任董事已辭任彼等於除外公司之職位。董事會九名董事中，兩名候任執行董事潘先生及陳偉紅女士將於除外公司擔任管理職務，並將於買賣完成後留任該等除外公司之管理職務。下表披露將於除外公司留任之董事之角色及職責詳情：

董事	本公司	除外公司
1. 潘先生	主席兼執行董事	執行董事／總經理／法定代表
職責	負責整體企業戰略之制定及管理以及經重組集團之投資及財務管理	監督除外公司之表現
2. 陳偉紅女士	執行董事	董事／監事
職責	負責經重組集團之商業物業管理	考慮及批准重大決定

於買賣完成後，潘先生將為本公司主席兼執行董事，並將為本公司與除外公司兩名共同董事之一。彼將只負責高層次整體企業策略之制定及管理以及經重組集團之業務發展，不會負責日常營運。潘先生亦承諾於完成後彼將分配超過60%時間於本公司事務。

與控股股東之關係

於買賣完成後，陳偉紅女士將為執行董事，將負責監督本公司營運之日常管理。陳偉紅女士亦為若干除外公司之董事／監事，主要負責考慮及批准該等除外公司之重大決定。陳偉紅女士亦承諾於買賣完成後彼將分配超過60%時間於本公司事務。

各董事知悉其作為董事之受信責任，該責任規定(其中包括)其為本公司之利益以符合本公司及其股東整體最佳利益之方式行事，且不容許其作為董事之職責與其個人利益或其於其他公司之角色出現任何衝突。倘經重組集團與任何董事或其各自之緊密聯繫人將訂立之任何交易出現潛在利益衝突，有利益關係之董事須於本公司相關董事會會議上就有關交易放棄投票，且不得計入法定人數內。

經重組集團之日常業務將由董事會管理。儘管兩名董事亦於除外公司擔任職務，但基於下列理由，董事認為本公司能夠獨立於除外公司運作：

- (i) 於買賣完成後，董事會九名成員中七名將不會於除外公司擔任任何職位。因此，董事會大部分成員將獨立於除外公司，而將於除外公司留任之董事不會(不論獨自或共同)擁有能夠通過董事會任何決議案之絕對多數票；
- (ii) 經重組集團之日常營運將主要由執行董事潘俊鋼先生、利錦榮先生及潘浩然先生管理。潘俊鋼先生及利錦榮先生分別於中國物業開發行業分別擁有11年及15年經驗。彼等將投放全部時間及注意力管理經重組集團之業務營運，並運用彼等於物業開發之業內經驗領導經重組集團；
- (iii) 經重組集團之日常業務不僅由執行董事管理，身為組重組集團全職僱員之本公司商級管理層吳繼紅女士亦會參與管理，彼於買賣完成後將不會於除外公司擔任任何職位；
- (iv) 本公司及除外公司之獨立非執行董事並無身份重疊，符合香港最佳企業管治常規。全部三名獨立非執行董事均獲獨立委任加入董事會，對除外公司並不負有義務。獨立非執行董事過往概無於除外公司擔任任何職位或角色，亦概無準則會影響彼等於上市規則第3.13條下之獨立性。

與控股股東之關係

獨立非執行董事擁有適當之學術資格或不同領域之豐富經驗，並根據上市規則之規定獲委任加入董事會，以確保董事會決定僅於考慮獨立及公正意見後始行作出；及

- (v) 本公司備有安排及企業管治措施處理實際或潛在利益衝突，確保獨立決策、維護不競爭契據之保護措施並最終保障股東之利益。根據公司細則，受限於若干慣常例外情況，董事不得就董事會批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益之任何合約或安排或任何其他建議之決議案投票(或被計入法定人數)，而倘作出投票，則其票數將不予計算，亦不計入法定人數內。倘任何建議合約或安排或任何其他建議亦分別構成上市規則第14章或第14A章項下之主要交易或主要交易級別以上之交易或關連交易，董事會亦須遵守上市規則之所有規定，包括(倘適用)取得本公司獨立股東批准。經考慮上述因素後，董事信納彼等能夠獨立履行於經重組集團之職務，而董事認為，彼等於買賣完成後能夠獨立於經重組集團管理業務。

4.2 營運獨立

董事認為經重組集團將能夠獨立營運，理由如下：

- (a) 本公司及相關項目公司持有相關許可證及資格，對經重組集團之業務營運非常重要；
- (b) 經重組集團已建立本身之營運架構，由個別部門組成，並建立獨立管理團隊處理經重組集團之日常營運；
- (c) 經重組集團本身具備能力及人員履行所有重大行政職能，包括財務及會計管理、發票及計費、人力資源及資訊科技；及
- (d) 經重組集團亦可直接及獨立接洽供應商及客戶。詳情請參閱本通函「目標集團之業務—8. 供應商」一節。

4.3 財務獨立

經重組集團設有獨立會計、財務及內部監控系統，並按照本身業務需要作出財務決策。此外，其亦設有獨立庫務職能。

與控股股東之關係

於往績記錄期內，目標集團已透過提供發展中物業作為抵押，展示其有能力向商業銀行／信託公司籌集資金。於往績記錄期內目標集團之部分銀行貸款及其他貸款亦由關聯方提供之擔保或共同擔保作抵押，福建福晟集團；潘先生；福晟集團、福建福晟集團與潘先生；福晟集團與潘先生；或福晟集團、潘先生與陳偉紅女士均可。於最後可行日期，目標集團並無任何由關聯方提供之擔保或共同擔保作抵押之未償還借貸。因此，董事及候任董事認為，經重組集團將於買賣完成時在財務方面獨立於控股股東。

5. 本公司採納之企業管治措施

董事認為已備有足夠之企業管治措施處理任何潛在利益衝突，並確保遵守不競爭契據。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之執行及獨立非執行董事人數均衡，使董事會具有充分獨立性，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「經重組集團之董事及高級管理層」一節)具備作出具份量意見必要之行業知識和經驗。大部分獨立非執行董事具備上市公司董事應有之經驗，可提供不偏不倚之專業建議保障少數股東之利益；
- (ii) 在與經重組集團存在或可能存在利益衝突之任何事宜上擁有重大權益之任何董事，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根據不競爭契據授予本公司任何權利或根據與除外公司之合約安排進行任何其他關連交易時，除非獲大多數獨立非執行董事要求出席，任何有利益衝突之董事(包括任職除外公司之任何董事)不得參與有關董事會會議，即使出席，亦不得就有關事宜投票或計入法定人數；
- (iii) 由獨立於除外公司之董事會成員(包括獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會將負責審閱、考慮及決定是否接納或拒絕除外公司根據不競爭契據轉介之任何新機會，而獨立董事委員會可在有需要時委任或委聘獨立財務顧問或其他專業顧問以就該新機會之條款提供意見；

與控股股東之關係

- (iv) 由獨立於除外公司之董事會成員(包括獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會將決定是否行使優先購買權及／或優先權。該獨立董事委員會可委任或委聘獨立財務顧問或其他專業顧問以向其提供意見。除外公司須提供該獨立董事委員會及／或獨立顧問合理要求之一切資料，以協助彼等評估是否行使優先購買權及／或優先權；
- (v) 按上市規則規定，獨立非執行董事將每年檢討任何持續關連交易，並於本公司年報確認於經重組集團日常及一般業務過程中訂立之有關交易乃按一般商業條款或不遜於經重組集團給予獨立第三方或由獨立第三方給予之條款訂立，而有關係款屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益；及
- (vi) 本公司委任豐盛融資為合規顧問，自買賣完成起生效，彼將就遵守上市規則及包括各項董事職責及企業管治要求在內之適用法例提供專業意見及指引。

6. 建議向一家信託公司轉讓若干代價股份

賣方有意於買賣完成後六個月屆滿時以饋贈方式向Xiangxun Limited轉讓300,000,000股代價股份(「已授出股份」)，分別佔於最後可行日期本公司已發行股本約22.70%及緊隨買賣完成後(配發及發行代價股份及配售股份後)本公司之經擴大已發行股本約2.87%。Xiangxun Limited為一家旨在代36名承讓人信託持有已授出股份而特別成立之特殊目的公司。承讓人由除外公司及／或福建六建集團旗下高級管理層／前高級管理層36名成員組成，彼等於過去數年協助潘先生發展其業務。於最後可行日期，在36名承讓人中，其中4人亦為目標集團之高級管理層，其中一人亦為目標公司附屬公司之高級管理層。於買賣完成時，4名承讓人將成為本公司之高級管理層。除(i)潘先生兒子潘浩然先生；(ii)潘先生胞弟潘俊鋼先生；(iii)目標集團附屬公司董事利錦榮先生；及(iv)目標集團附屬公司董事吳繼紅女士(潘先生妻子陳偉紅女士之嫂子)外，全部承讓人均為獨立於賣方及其聯繫人且並非與彼等一致行動之獨立第三方。有關安排之主要目的為獎勵及確認承讓人對潘先生於目標集團、除外公司及福建六建集團旗下業務發展成功作出之貢獻，而有關係款亦為目標集團業務成功奠定基礎。

與控股股東之關係

由於(i) Xiangxun Limited由潘先生全資擁有；(ii)承讓人之一潘浩然先生為潘先生兒子；(iii)承讓人之一潘俊鋼先生為潘先生胞弟；(iv)承讓人之一利錦榮先生為目標集團附屬公司董事；及(v)承讓人之一吳繼紅女士為目標集團附屬公司董事(潘先生妻子之弟媳)，Xiangxun Limited、潘浩然先生、潘俊鋼先生、利錦榮先生及吳繼紅女士各自被視為與賣方一致行動之人士。

Xiangxun Limited須按照以下安排向承讓人轉讓已授出股份：(1)將於二零一九年十二月向承讓人轉讓20%已授出股份；(2)將於二零二零年十二月向承讓人轉讓30%已授出股份；及(3)將於二零二一年十二月向承讓人轉讓50%已授出股份。Xiangxun Limited向相關承讓人轉讓已授出股份之前提為(其中包括)相關承讓人仍為除外公司及／或目標集團及／或福建六建集團之僱員。

根據信託安排，於向承讓人轉讓已授出股份前，其有權代表承讓人就已授出股份出席本公司股東大會並按照承讓人指示於會上投票。作為相關已授出股份(包括並未自Xiangxun Limited轉讓予承讓人之已授出股份)之實益擁有人，承讓人擁有十足權力行使已授出股份附帶之權利，包括獨立投票權。於已授出股份授予承讓人後，Xiangxun Limited將與各承讓人訂立載列上述安排之信託契據。本公司將於賣方完成向Xiangxun Limited轉讓已授出股份時作出進一步公佈。

就承讓人之背景及關係而言，保薦人已從承讓人取得確認。潘浩然先生(潘先生兒子)、潘俊鋼先生(潘先生胞弟)及吳繼紅女士(潘先生妻子陳偉紅女士之嫂子)已確認彼此之間互有關係，而與其他承讓人並無關係。就其餘33名承讓人而言，彼等已確認，彼等與其他承讓人並無關係。此外，所有承讓人均已確認，作為已授出股份之實益擁有人，彼等有權投票，且並無任何安排會影響彼等行使該等已授出股份之投票權。基於上述工作，保薦人(i)並不知悉有關承讓人之任何異常情況；及(ii)認為本通函所載承讓人之相關披露與保薦人所取得確認相符。

與控股股東之關係

下文載列承讓人之詳情、將向各承讓人授出之已授出股份數目：

姓名	於除外公司／ 福建六建集團 之職位	加入除外公司／ 福建六建集團日期	已授出 股份數目	佔於最後 可行日期 本公司已 發行股本 之百分比 (約) (附註5)	佔緊隨買 賣完成後 本公司已 發行股本 之百分比 (約) (附註5)
潘俊綱(附註1)	福晟集團之董事 兼行政總裁	二零零六年三月十五日(於 二零一五年十月三十日辭任 福晟集團之董事及行政總裁)	24,000,000	1.83%	0.23%
吳繼紅 (附註2)	福晟集團之董事 兼副主席	二零一四年六月十六日(於 二零一五年十月三十日辭任 福晟集團之董事及副主席)	18,000,000	1.37%	0.17%
郭陽春	福晟集團之董事 兼現金管理部總 經理	二零零四年十一月一日	15,000,000	1.13%	0.14%
譚文華	福晟集團之董事 兼財務部總經理	二零零三年七月一日	15,000,000	1.13%	0.14%
何建華	福晟集團之董事 兼行政副主席	一九九九年十一月二十六日	12,000,000	0.91%	0.11%
郭國強	福晟集團之董事 兼副主席	二零一零年四月二十七日	12,000,000	0.91%	0.11%
潘浩然(附註3)	福晟集團之投資 總監	二零一四年十一月十日(於 二零一五年十月三十日辭任 福晟集團之投資總監)	12,000,000	0.91%	0.11%
吳友福	福晟集團之地區 總經理	二零一一年六月一日	9,000,000	0.68%	0.09%
利錦榮(附註4)	福晟集團之副主 席	二零零一年十月二十五日(於 二零一五年十月三十日辭任 福晟集團之副主席)	9,000,000	0.68%	0.09%
葛軍	福晟集團之地區 總經理	二零零七年一月一日	9,000,000	0.68%	0.09%
陳英	福晟集團發展部 之副經理	二零零六年三月二十日	6,000,000	0.45%	0.06%
楊少敏	福晟集團發展部 之副經理	二零一三年二月十八日	6,000,000	0.45%	0.06%
陳和傑	福晟集團地區總 經理	二零零六年六月二十三日	6,000,000	0.45%	0.06%
葉秋鶯	福晟集團之總銷 售經理	二零零五年十二月十二日	6,000,000	0.45%	0.06%
林璋	福晟集團之品牌 總監	二零零四年十一月二十八日	6,000,000	0.45%	0.06%

與控股股東之關係

姓名	於除外公司／ 福建六建集團 之職位	加入除外公司／ 福建六建集團日期	已授出 股份數目	佔於最後 可行日期 本公司已 發行股本 之百分比 (約) (附註5)	佔緊隨買 賣完成後 本公司已 發行股本 之百分比 (約) (附註5)
熊偉	主席助理	二零零七年三月十五日	6,000,000	0.45%	0.06%
胡耕誼	福晟集團營運部 之行政副總經理	二零一四年一月三日	3,000,000	0.23%	0.03%
林水玲	福晟集團人力資源部 之行政副總經理	二零零六年十月十七日	3,000,000	0.23%	0.03%
王芳先	福晟集團財務部 之副總經理	二零零七年九月六日	3,000,000	0.23%	0.03%
陳翔	福晟集團現金管理部 之行政副總經理	二零一零年九月七日	3,000,000	0.23%	0.03%
黃金清	福晟集團研發部 之副總經理	二零零六年五月十八日	3,000,000	0.23%	0.03%
洪尤	福晟集團現金管理部 之副總經理	二零零六年十月二十六日	3,000,000	0.23%	0.03%
林棟	福建六建集團之 董事長	一九九零年八月一日	30,000,000	2.28%	0.29%
陳育新	福建六建集團之 主席	一九九六年七月一日	12,000,000	0.91%	0.11%
林功名	福建六建集團之 首席會計師	一九九二年七月一日	12,000,000	0.91%	0.11%
何孝邵	福建六建集團之 副主席	一九八七年七月一日	9,000,000	0.68%	0.09%
黃瑜鋒	福建六建集團之 副主席	一九八三年八月一日	9,000,000	0.68%	0.09%
王捷	廈門第一建築工程 有限公司之總 經理	一九九三年九月一日	6,000,000	0.45%	0.06%
鄭則航	福建六建集團之 主席助理	一九九零年九月一日	6,000,000	0.45%	0.06%
王世傑	福建六建集團之 首席工程師	一九九零年九月一日	6,000,000	0.45%	0.06%
黃新平	福建六建集團之 人力資源總監	二零零七年七月六日	6,000,000	0.45%	0.06%

與控股股東之關係

姓名	於除外公司／ 福建六建集團 之職位	加入除外公司／ 福建六建集團日期	已授出 股份數目	佔於最後 可行日期 本公司已 發行股本 之百分比 (約) (附註5)	佔緊隨買 賣完成後 本公司已 發行股本 之百分比 (約) (附註5)
曾文煌	福建六建集團之 地區總經理	一九九六年七月一日	6,000,000	0.45%	0.06%
戴海軍	福建六建集團之 分公司總經理	二零零二年七月一日	3,000,000	0.23%	0.03%
邱瑞明	福建六建集團項 目管理部之副總 經理	二零零一年七月一日	3,000,000	0.23%	0.03%
岳方	福建六建集團之 監事	二零零七年二月一日	1,500,000	0.11%	0.01%
許如亮	福建六建集團之 黨委會書記及工 會主席	一九七零年十二月一日	1,500,000	0.11%	0.01%
總計			300,000,000	22.70%	2.87%

附註：

1. 潘俊鋼先生擬於買賣完成後出任執行董事。
2. 吳繼紅女士擬於買賣完成後出任經重組集團之財務總監。
3. 潘浩然先生擬於買賣完成後出任執行董事。
4. 利錦榮先生擬於買賣完成後出任執行董事。
5. 表內所列總數與相加總和之差異乃由於湊整所致。因此，所列各欄數字之總數不一定相等於個別項目之總和。

豁免嚴格遵守上市規則

1. 管理層留駐

上市規則第8.12條規定發行人須有足夠管理層成員留駐香港，在一般情況下，發行人必須至少有兩名執行董事通常居於香港。由於經重組集團之總部及全部業務營運均設於中國並於中國管理及進行，故經重組集團於買賣完成時或於可見將來不會有足夠管理層成員留駐香港。除鄧國洪先生外，預期全體執行董事將於買賣完成後居於中國。本公司已向聯交所申請豁免遵守上市規則第8.12條的規定，而聯交所已授出有關豁免。

儘管本公司於買賣完成後將不會有至少兩名執行董事通常居於香港，惟為符合上市規則第8.12條，本公司將透過以下安排維持與聯交所之日常溝通：

- (i) 本公司將至少有兩名獨立非執行董事通常居於香港。
- (ii) 根據上市規則第3.05條，本公司將委任兩名授權代表，作為本公司與聯交所之主要溝通渠道。本公司之授權代表執行董事鄧國洪先生及本公司之公司秘書陳璐莎女士通常居於香港，將作為本公司與聯交所之主要溝通渠道。彼等將向聯交所提供彼等之日常聯絡資料，以便聯交所可在有需要時隨時與彼等聯絡，以處理聯交所不時之查詢。
- (iii) 本公司之授權代表擁有全體董事之電話號碼、傳真號碼及電郵地址，可於聯交所擬就任何事宜聯絡彼等時即時聯絡全體董事。倘董事計劃外遊及休假，彼須向授權代表提供其住宿地點之電話號碼或其他聯絡方法。
- (iv) 聯交所可隨時與全體董事(包括獨立非執行董事)聯絡，彼等將向聯交所提供彼等各自之手機號碼、辦公室電話號碼、電郵、地址及傳真號碼，而非通常居於香港之董事均擁有或可申請前往香港之有效旅遊證件，可於合理通知期內與聯交所會面。
- (v) 聯交所與董事之會面可通過本公司之授權代表或合規顧問安排，或於合理時限內直接與董事會面。倘本公司之授權代表及合規顧問有任何變動，本公司將會即時知會聯交所。

豁免嚴格遵守上市規則

- (vi) 根據上市規則第3A.19條，經重組集團將於買賣完成日期起至經重組集團根據上市規則第13.46條刊發於買賣完成日期後開始之首個完整財政年度之財務業績日期止期間，留聘獲聯交所接納之合規顧問，作為與聯交所溝通之另一渠道。

2. 於[編纂]前買賣本公司股份

根據上市規則第9.09(b)條，由預期聆訊日期前四個完整營業日至獲准[編纂]日期期間，發行人任何核心關連人士不得買賣尋求[編纂]之證券。

於最後可行日期，就本公司所知，Advance Lead International Limited為上市規則定義下本公司之唯一主要股東（「主要股東」）。由於股份早已於聯交所公開買賣，除主要股東、董事及候任董事外，本公司並無控制且無法控制任何人士買賣股份，不論是否為股份之現有持有人，且該等人士或因買賣股份而成為上市規則定義下之本公司核心關連人員。

本公司已申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第9.09(b)條有關於預期聆訊日期前四個完整營業日至獲准[編纂]日期期間任何股東（主要股東、董事、候任董事及彼等各自之緊密聯繫人除外）買賣股份之規定，惟前提是：

- (a) 本公司須根據上市規則即時發佈任何價格敏感資料；
- (b) 本公司促使其現有核心關連人士不會於預期聆訊日期前四個完整營業日至獲准[編纂]日期期間買賣股份（獲配發代價股份除外）；
- (c) 倘本公司得悉其任何核心關連人士於預期聆訊日期前四個完整營業日至獲准[編纂]日期期間違反買賣限制，須知會聯交所；及

豁免嚴格遵守上市規則

- (d) 任何公眾投資者於預期聆訊日期前四個完整營業日至獲准[編纂]日期期間因買賣本公司證券而成為本公司主要股東(「潛在新主要股東」)，則本公司確認，本公司及其管理層無權控制該潛在新主要股東之投資決定。

目標集團之財務資料

閣下應將以下對目標集團經營業績及財務狀況之論述與本通函附錄三所載其於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及截至該等日期止年度以及其於二零一七年四月三十日及截至該日止四個月之經審核綜合財務資料(包括隨附附註)一併閱讀。歷史綜合財務資料未必代表目標集團或經重組集團之未來表現。有關經重組集團完成後財務資料之說明，請參閱本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」。目標集團之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之披露規定編製。以下論述包含涉及風險及不確定因素之前瞻性陳述。目標集團之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因素。

1. 概覽

目標集團主要透過其中國營運附屬公司在中國長沙從事發展及銷售商住物業。根據本通函附錄一「行業概覽」，長沙之國內生產總值由二零一零年約人民幣4,547億元增加至二零一六年約人民幣9,324億元，複合年增長率約為12.7%。經濟發展步伐迅速，加上中國政府在二零一五年三月及二零一六年二月所推行之物業市場寬減措施，將有助長沙物業市場復甦。

於二零一七年七月三十一日，目標集團於中國長沙擁有六項處於發展週期內不同階段之現行物業項目組合，包括(i)兩項住宅物業項目錢隆學府及錢隆首府；(ii)一項住宅綜合項目錢隆世家；(iii)兩項商住綜合項目錢隆樽品及錢隆國際；及(iv)一項商業項目福晟國際金融中心，總建築面積約為1,439,710平方米。就該等現行項目而言，於二零一七年七月三十一日，目標集團：

- (i) 已完成總建築面積約812,849平方米之發展；
- (ii) 正進行總建築面積約370,133平方米之發展程序；及
- (iii) 正持有總建築面積約256,729平方米之未來發展用地，其土地使用證由目標集團持有。

有關目標集團業務及營運之進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之業務」一節。

目標集團之財務資料

目標集團於物業竣工並交付客戶後確認收入。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，目標集團之總收益分別約為人民幣1,137,700,000元、人民幣942,800,000元、人民幣768,400,000元、人民幣284,100,000元及人民幣136,800,000元。目標集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月之純利則分別約為人民幣86,800,000元、人民幣122,700,000元、人民幣66,800,000元、人民幣24,200,000元及人民幣51,200,000元。

2. 歷史綜合財務資料概要

下文所載目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之綜合財務狀況表和其截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表之節選財務資料，乃摘錄自本通函附錄三「目標集團之會計師報告」，並應與有關章節一併閱讀。

2.1 綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
收入	1,137,733	942,791	768,363	284,051	136,822
銷售成本	(931,300)	(684,121)	(576,120)	(212,609)	(37,757)
毛利	206,433	258,670	192,243	71,442	99,065
其他收入及收益	11,802	10,801	4,969	1,253	809
其他開支及退款	(14,243)	2,596	(14,237)	(1,530)	(2,416)
銷售及分銷開支	(17,435)	(13,820)	(16,352)	(5,070)	(4,085)
行政開支	(27,034)	(25,497)	(23,377)	(8,673)	(7,680)
融資成本	(1,280)	(429)	(22,446)	(13,269)	—
除稅前溢利	158,243	232,321	120,800	44,153	85,693
所得稅開支	(71,415)	(109,592)	(54,048)	(19,914)	(34,530)
年/期內溢利及 全面收益總額	<u>86,828</u>	<u>122,729</u>	<u>66,752</u>	<u>24,239</u>	<u>51,163</u>

附註：截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一七年四月三十日止四個月，目標公司核數師並無發出審核保留意見。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一七年四月三十日止四個月，並無特殊或非經常性項目。目標公司及其附屬公司於往績記錄期內並無宣派任何股息。

目標集團之財務資料

3. 呈列基準

目標集團之歷史財務資料已按猶如目標公司一直為目標集團之控股公司之基準，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」採用合併會計原則編製。

目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表（當中載有目標集團現時旗下公司之業績、權益變動及現金流量）已編製，猶如現有集團架構於截至二零一四年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立或成立日期以來（以較短期間為準）一直存在。

歷史財務資料乃根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製。此外，歷史財務資料包括上市規則及公司條例所規定之適用披露。

歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為目標公司之功能貨幣。

更多詳情請參閱本通函附錄三「目標集團之會計師報告」內「歷史財務資料附註一1.重組以及歷史財務資料之編製及呈列基準」一段。

4. 影響經營業績及財務狀況之主要因素

目標集團之經營業績及財務狀況一直及將持續受多項因素所影響，包括下文及本通函「風險因素」一節所載因素。下文所載者以外之因素亦可能對目標集團未來之經營業績及財務狀況造成重大影響。

4.1 中國經濟及房地產市場

中國經濟增長、城鎮化及不斷提高之生活水平，一直是物業市場需求日益殷切之主要推動因素。中國房地產行業極其依賴中國整體經濟增長，包括中國消費者購買力提高以及由此產生之住宅物業需求。中國整體經濟增長及城鎮化比率將持續受多項宏觀經濟因素所影響，包括全球經濟變化以及中國政府之宏觀經濟、財政及貨幣政策。由於目標集團之業務重心為發展長沙商住物業項目，

目標集團之財務資料

以及日後在中國選定目標一線及二線城市發展其他商住物業項目，故此該等城市之經濟增長及城鎮化比率將會對目標集團之業務增長至關重要。

中國物業市場近年大幅波動，尤其是環球經濟及金融危機持續帶來影響，加上中國經濟增長及信貸環境近期有所轉差。倘中國或目標集團未來擬經營業務之長沙或目標城市之物業市場發展整體放緩，可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

4.2 影響中國房地產行業之監管環境及措施

目標集團之業務一直並將繼續受中國監管環境所影響，尤其是針對物業發展及相關行業之政策及措施。近年來，中國政府實施一系列措施抑制被視為過熱之房地產市場，包括(i)收緊金融業放貸規定；(ii)改變區域房地產市場供求狀況；(iii)提高房產轉讓稅及契稅；(iv)提高住宅按揭之首付款比例；(v)收緊融資及按揭貸款信貸；及(vi)限制在中國居住省份以外地區擁有多套住房及住宅物業投資。儘管中國政府於二零一五年三月及二零一六年二月推行若干物業市場寬減措施及刺激措施，中國對房地產行業之監管措施將繼續對目標集團未來業務造成影響。有關相關中國法例及規例之更多詳情，請參閱本通函「風險因素」一節及本通函附錄二「監管概覽」。

4.3 物業發展組合

目標集團之收益主要源於銷售長沙商住物業，而經重組集團預期日後在長沙或中國其他目標城市之同類項目中產生收益。經重組集團亦預期於未來開展其投資物業租賃業務，尤其是出租酒店及商業公寓。商業物業之平均售價及毛利率通常高於住宅物業。就住宅物業而言，低層住宅物業之每平方米平均售價及毛利率均高於高層住宅物業。目標集團預期未來其將保留部分已竣工商業物業作為投資物業，以賺取經常性租金收入，並維持長期財務實力。提高留作投資物業之已竣工物業之比例，可能令目標集團短期內之收益及現金流入減少，此乃由於預售期間內及交付房產時產生之現金流入及收益下降所致。因此，目

目標集團之財務資料

標集團各個期間之業務、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之物業類型及目標集團留作投資物業用途之已竣工商業物業之比例而出現重大變化。

4.4 項目發展時間表

物業發展通常須投入龐大資本開支及頗長時間方可完成。發展項目之進度會受到多項因素之不利影響，包括但不限於缺少建材或承建商、出現勞資糾紛、難以融資、遭遇建築事故、自然災害及惡劣天氣狀況。目標集團亦可能於取得其項目之必要分區、用地、房屋、發展以及所需其他政府和監管執照、許可證、批文及授權方面出現延誤。發展中項目亦可能面臨建設風險，包括(其中包括)承建商或其他第三方服務及貨品供應商未履行其責任或面臨財政困難。倘發展項目進度推遲，將導致建築成本增加。此外，倘預售物業發展項目未能按時竣工，買家或承租人可能有權就延遲交付索償。延遲竣工或交付發展項目可能對目標集團之業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成影響。

預售物業為目標集團之重要營運現金流量來源。由於現行中國法例及法規規定物業發展商須達成若干條件後方可開始預售，故物業發展進度可能影響目標集團獲得現金流入之時間。此外，由於目標集團直至完成發展及已向買家交付物業後方會就所出售物業確認收入，視乎已售物業之建築面積及交付時間，物業發展進度亦可能導致目標集團於各個期間之經營業績出現重大變化。

4.5 物業發展成本

有關物業銷售及發展之成本對目標集團之經營業績具有重大影響力，有關成本主要包括建築成本、購地成本及資本化融資成本。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，目標集團之已確認建築成本分別約為人民幣362,400,000元、人民幣263,000,000元、人民幣265,000,000元、人民幣65,700,000元及人民幣18,500,000元。目標集團之承建商一般須負責採購及供應施工所需材料，主要為鋼材及混凝土。根據該等合同條款，視乎所採購建材，可根據商品價格高於若干上限之漲幅而對建築費用作出一般為3%或5%之調整。因此，目標集團須根據其建築合同承擔一部分之商品價格上漲風險。在建築成本(包括建築合同內已訂明者)有所上升之情況下，倘目標集團無法將相關增幅轉嫁予其客戶，則目標集團之銷售成本及利潤率將受到影響。由於目標集團預售部分未竣工物業，故倘預售後有關成本增加，將無法將該等物業之成本增幅轉嫁予其客戶。目標集團預期其建築成本將持續受建材成本波動及勞工成本持續上漲所影響。

目標集團之財務資料

購地成本包括與收購佔用、使用及開發土地之權利有關之成本，主要指獲中國地方政府出讓土地或於二手市場購地時產生之土地出讓金。為維持穩定之可供出售物業數量及達致長期持續增長，經重組集團須以可接受之成本於長沙及其他目標城市收購適合作發展之土地儲備。由於中國主要城市之未開發土地日漸稀缺，故收購適合作物業發展之土地成本持續上漲。購地成本亦受多項因素所影響，包括土地所在地段、收購時機、收購方式(透過參與一手市場招標、拍賣或掛牌出售，以及於二手市場自行收購及達成合作協議)以及中國購地政策及規例之相關變動。

4.6 融資渠道及成本

目標集團在資本密集型行業經營業務。於往績記錄期內，目標集團依賴銷售及預售物業所得款項、銀行借貸及信託以及其他貸款撥付項目發展活動所需資金。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，經營活動所用現金淨額約為人民幣459,600,000元。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，經營活動所得現金淨額分別約為人民幣429,000,000元、人民幣425,600,000元、人民幣119,800,000元及人民幣133,000,000元。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團之未償還銀行及其他貸款分別約為人民幣1,761,700,000元、人民幣1,718,900,000元、人民幣1,535,100,000元及人民幣1,536,700,000元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，發展中物業產生並撥充資本之融資成本分別約為人民幣177,900,000元、人民幣271,500,000元、人民幣187,400,000元、人民幣51,000,000元及人民幣55,200,000元。於往績記錄期內，目標集團部分貸款按浮動利率計息。鑑於中國之浮息貸款將貸款利率與中國人民銀行公佈之基準借貸利率掛鉤，故中國人民銀行基準利率上調可能影響目標集團之借貸成本，因而影響其現金流量、財務狀況及經營業績。此外，由於目標集團大量使用其他融資，而其他融資之成本通常高於傳統銀行借貸，因此其融資成本受其他融資佔整體外來融資之比例所影響。

目標集團之融資渠道及成本亦受中國政府之銀行信貸政策及針對物業發展之銀行放貸規例所影響。倘中國政府收緊銀行信貸政策或限制物業市場之銀行放貸活動，則目標集團獲取資本之渠道及融資成本可能受到不利影響。此外，利率上升或銀行信貸政策收緊將影響目標集團潛在物業買家之按揭融資成本，進而可能對目標集團物業之需求造成影響。

目標集團之財務資料

5. 關鍵會計政策及估計

目標集團已識別若干對根據香港財務報告準則編製綜合財務報表而言屬重要之會計政策。此等主要會計政策對瞭解目標集團之財務狀況及經營業績而言攸關重要，有關會計政策載於本通函附錄三「目標集團之會計師報告」。部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及資產、負債、收入及開支等有關會計項目之複雜判斷。目標集團根據過往經驗及目標集團管理層相信於有關情況下屬合理之其他假設作出估計。結果於不同假設及情況下或會有所區別。目標集團管理層已識別以下就編製其綜合財務報表而言最為關鍵之會計政策及主要假設。

5.1 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，指正常業務過程中就銷售物業及貨品以及提供服務且經扣除折扣後應收之款項。

在日常業務過程中銷售物業所得收入於相關物業發展項目竣工及根據買賣協議將物業交付予買家時確認及於以下所有條件獲達成時方予確認：

- 將物業擁有權之重大風險及回報轉讓予買家；
- 概無保留一般與擁有權有關之持續管理參與或該等物業之實際控制權；
- 能可靠計量收入金額；
- 與交易有關之經濟利益將可能流入目標集團；及
- 能可靠計量交易已經或將予產生之成本。

達成上述收入確認條件前所收取之買家按金於綜合財務狀況表列為流動負債。

物業管理收入於提供相關服務時予以確認。

金融資產之利息收入於經濟利益將可能流入目標集團且收入金額能可靠計量時予以確認。金融資產之利息收入經參考未提取本金及適用實際利率，按時間基準累計，實際利率乃透過金融資產之預期年期將估計未來現金收入準確貼現至該資產初步確認之賬面淨值之利率。

目標集團之財務資料

5.2 物業存貨

待售發展中物業及持作出售已竣工物業乃按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值計及預期最終將變現之價格，並扣減預計之銷售開支及完工預計所需成本(如適用)。

待售發展中物業成本包括土地成本、建築成本、按目標集團會計政策撥充資本之借貸成本，以及於發展期間產生之直接應佔開支。竣工時，物業將轉撥至持作出售已竣工物業。

5.3 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要頗長時間方能準備就緒可作擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本計入該等資產之成本，直至大部分資產可作擬定用途或銷售時為止。

尚未撥支合資格資產之特定借貸因暫時投資而賺取之投資收入，在符合資格作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間在損益表內確認。

5.4 物業發展活動直接應佔之發展成本

目標集團將部分土地及發展成本分配至持作出售發展中物業。由於目標集團若干物業發展項目分期發展及竣工，整個項目之預算發展成本取決於總發展之估計成果。根據經驗及發展項目性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下屬合理之估計及假設。鑑於物業發展活動所涉及之不確定因素，相關實際結果可能會高於或低於報告期末之估計金額。估計及假設出現之任何變動將對目標集團未來年度之經營表現造成影響。

5.5 釐定物業存貨之可變現淨值

物業存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之賬面值分別約為人民幣2,424,500,000元、人民幣2,293,500,000元、人民幣2,352,500,000元及人民幣2,425,600,000元。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(如有)計算，並按現行市況釐定。倘中國物業市況發生任何改變導致竣工成本上升或估計售價減少，則待售發展中物業及待售已竣工物業可能出現減值虧損。物業存貨於往績記錄期內並無出現減值。

目標集團之財務資料

5.6 土地增值稅(「土地增值稅」)

目標集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務司法管轄權區之稅項徵收及結算方式均有所不同，而目標集團之若干項目尚未與中國地方稅務機關商討落實其土地增值稅之計算及支付方式。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。目標集團基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果或會有別於初步列賬之金額，而該等差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。稅務顧問認為近期相關土地增值稅規則變動之財務影響對目標集團實屬微不足道。目標集團項目之經營溢利率並無重大改善，原因是於二零一六年五月全面實施之營業稅改徵增值稅試點項下之實際營業稅負擔減少。進一步詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「B. 適用於物業開發商的主要稅項—(b)營業稅及增值稅」一段。此項經營溢利率改善將部分由額外應付土地增值稅所抵銷，原因是產生額外經營溢利率(根據國家稅務總局《關於營改增後土地增值稅若干徵管規定的公告》項下土地增值稅規則之相應變動及於二零一六年年底之國家稅務總局《關於房地產開發企業土地增值稅清算涉及企業所得稅退稅有關問題的公告》，土地增值稅率維持不變，而應課稅收入須扣除所徵收之銷項增值稅及可扣除項目須扣除所支付之進項增值稅以計算應付土地增值稅)。整體而言，經營溢利率不會受到該等稅項變動之不利影響。進一步詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「B. 適用於物業開發商的主要稅項—(c)土地增值稅」一段。

6. 經營業績主要組成部分

6.1 收入

目標集團於往績記錄期所賺取收入主要來自銷售物業及物業管理服務。下表載列目標集團於所示期間之收入來源詳情：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銷售物業	1,128,578	941,210	768,363	284,051	136,822
物業管理服務	9,155	1,581	—	—	—
總計	<u>1,137,733</u>	<u>942,791</u>	<u>768,363</u>	<u>284,051</u>	<u>136,822</u>

目標集團之財務資料

由於目標集團收入大部分來自銷售物業之收入，目標集團於指定期間之經營業績取決於目標集團於該期間竣工及交付物業之類型及建築面積、該等物業之市場需求及預售或已售物業之價格。有關更多詳情，請參閱本節「5. 關鍵會計政策及估計—5.1 收入確認」一段。

下表載列目標集團六項於所示期間已售及已交付之現有物業之若干詳情，包括已確認收入、已交付建築面積及平均售價：

項目	截至十二月三十一日止年度									截至四月三十日止四個月					
	二零一四年			二零一五年			二零一六年			二零一六年			二零一七年		
	已確認收入	已交付建築面積	平均售價	已確認收入	已交付建築面積	平均售價	已確認收入	已交付建築面積	平均售價	已確認收入	已交付建築面積	平均售價	已確認收入	已交付建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣元/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣元/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣元/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣元/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣元/平方米
錢隆學府	56,010	10,562	5,303	12,976	3,430	3,784	8,336	4,578	1,821	1,286	847	1,518	2,045	1,069	1,913
錢隆樽品	215,359	30,457	7,071	342,497	29,450	11,630	113,532	10,644	10,666	62,601	4,174	14,997	27,417	1,307	20,970
錢隆首府 ^(附註2)	723,156	89,266	8,101	366,125	44,761	8,180	199,837	25,759	7,758	170,127	21,741	7,825	(690)	(54)	12,774
錢隆世家	134,053	26,006	5,155	219,612	42,881	5,121	446,658	83,707	5,336	50,037	5,987	8,358	18,516	2,397	7,724
錢隆國際	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	89,533	2,339	38,271
福晟國際金融中心	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	1,128,578	156,292	7,221	941,210	120,521	7,810	768,363	124,688	6,162	284,051	32,749	8,673	136,822	7,060	19,381

(未經審核)

附註1：平均售價乃按來自銷售物業之收入除以同期已交付建築面積計算得出。表格所列總計數字與數額總和及表格所列平均售價金額與數額商數間有任何差異，均因數額湊整所致。因此，所呈列各欄數字相加後未必等於個別項目之數和，平均售價亦未必等於個別項目之商數。

於往績記錄期內，目標集團物業之平均售價之波動取決於多項因素，包括(其中包括)已交付建築面積之產品組合、整體宏觀經濟狀況、對中國房地產市場實施之政府政策變動、鄰近類似物業之定價範圍及目標集團之定價策略。除影響平均售價波幅之上述因素外，往績記錄期內之平均售價之差異乃歸因於無法量化之因素，包括但不限於相關期間內交付之單位位置、層數、景觀及質素。

附註2：截至二零一七年四月三十日止四個月，錢隆首府之已確認負收入及已交付建築面積主要來自於有關期間因錢隆首府住宅單位之物業預售建築面積與物業已交付建築面積之差額而向有關客戶退款約人民幣1,200,000元。

目標集團物業之平均售價由截至二零一四年十二月三十一日止年度每平方米約人民幣7,221元輕微增至截至二零一五年十二月三十一日止年度每平方米約人民幣7,810元，主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度銷售錢隆樽品之零售店舖平均售價相對較高。

目標集團之財務資料

目標集團物業之平均售價由截至二零一五年十二月三十一日止年度每平方米約人民幣7,810元減至截至二零一六年十二月三十一日止年度每平方米約人民幣6,162元，主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度錢隆世家之住宅單位產生之收益比例增加，其平均售價與截至二零一五年十二月三十一日止年度目標集團其他項目交付之單位相比較低。

目標集團物業之平均售價由截至二零一六年四月三十日止四個月每平方米約人民幣8,673元增至截至二零一七年四月三十日止四個月每平方米約人民幣19,381元，主要由於(i)錢隆國際第一期商業單位產生之收益增加，其平均售價與截至二零一六年四月三十日止四個月目標集團其他項目交付之單位相比較高；及(ii)錢隆樽品交付之單位平均售價增加，原因是截至二零一七年四月三十日止四個月就上述項目交付商業單位產生之收入比例增加，而其平均售價與上述項目其他類型單位相比較高。

目標集團之收入受其物業平均售價所影響。下表載列目標集團收入及物業平均售價之敏感度分析，說明在假設所有其他變數維持不變下，目標集團於所示期間之收入及物業平均售價上升或下降5%及10%對目標集團除稅前溢利之影響，以及將導致零除稅前純利之目標集團收入及物業平均售價之百分比變動：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
倘收入上升/下降5%					
除稅前溢利增加/減少	+/-56,887	+/-47,140	+/-38,418	+/-14,203	+/-6,841
除稅前溢利增加/減少百分比	+/-35.9%	+/-20.3%	+/-31.8%	+/-32.2%	+/-8.0%
倘收入上升/下降10%					
除稅前溢利增加/減少	+/-113,774	+/-94,280	+/-76,836	+/-28,405	+/-13,682
除稅前溢利增加/減少百分比	+/-71.9%	+/-40.6%	+/-63.6%	+/-64.3%	+/-16.0%

目標集團之財務資料

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
將導致零除稅前純利之 收入百分比變動	-13.9%	-24.6%	-15.7%	-15.5%	-62.6%
將導致零銀行結餘及現金之 收入百分比變動 (包括已抵押/受限制 銀行存款)	-7.50%	-26.6%	-39.4%	-170.9%	-292.3%
倘平均售價上升/下降5%					
除稅前溢利增加/減少	+/-56,429	+/-47,061	+/-38,418	+/-14,203	+/-6,841
除稅前溢利增加/減少百分比	+/-35.7%	+/-20.3%	+/-31.8%	+/-32.2%	+/-8.0%
倘平均售價上升/下降10%					
除稅前溢利增加/減少	+/-112,858	+/-94,121	+/-76,836	+/-28,405	+/-13,682
除稅前溢利增加/減少百分比	+/-71.3%	+/-40.5%	+/-63.6%	+/-64.3%	+/-16.0%
將導致零除稅前純利之 平均售價百分比變動	-14.0%	-24.7%	-15.7%	-15.5%	-62.6%
將導致零銀行結餘及現金之 平均售價百分比變動 (包括已抵押/受限制 銀行存款)	-7.6%	-26.6%	-39.4%	-170.9%	-292.3%

目標集團之財務資料

6.2 銷售成本

銷售成本包括目標集團就旗下物業銷售及發展以及物業管理服務業務直接產生之成本。銷售成本主要包括建築成本、購地成本、資本化融資成本、營業稅、物業管理成本以及監督及駐場管理成本等間接發展成本。倘目標集團已就指定期間之物業確認收入，則目標集團確認該等物業於同一期間之銷售成本。

下表載列於往績記錄期按性質劃分之銷售成本詳情：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售及發展相關成本					
— 建築成本	362,419	262,973	264,965	65,733	18,488
— 購地成本	340,114	230,233	156,139	91,495	14,737
— 資本化融資成本	139,491	127,414	116,335	37,409	3,173
— 間接發展成本	13,622	9,524	11,936	2,050	514
— 有關銷售物業之營業稅	62,958	53,102	26,745	15,922	845
	<u>918,604</u>	<u>683,246</u>	<u>576,120</u>	<u>212,609</u>	<u>37,757</u>
物業管理服務相關成本					
— 物業管理成本	11,922	761	—	—	—
— 有關物業管理服務 之營業稅	774	114	—	—	—
	<u>12,696</u>	<u>875</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>931,300</u>	<u>684,121</u>	<u>576,120</u>	<u>212,609</u>	<u>37,757</u>

目 標 集 團 之 財 務 資 料

目標集團之每平方米已交付建築面積之平均建築成本受物業組合及第三方承建商定價所影響，而後者則受建材價格波動及勞工成本所影響。下表載列目標集團建築成本之敏感度分析，說明在假設所有其他變數維持不變下，目標集團於所示期間之建築成本上升或下降5%及10%對目標集團除稅前溢利之影響，以及將導致零除稅前純利之目標集團建築成本之百分比變動：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
倘建築成本上升／下降5%					
除稅前溢利減少／增加	-/+18,121	-/+13,149	-/+13,248	-/+3,287	-/+924
除稅前溢利減少／增加百分比	-/+11.5%	-/+5.7%	-/+11.0%	-/+7.4%	-/+1.1%
倘建築成本上升／下降10%					
除稅前溢利減少／增加	-/+36,242	-/+26,297	-/+26,497	-/+6,573	-/+1,849
除稅前溢利減少／增加百分比	-/+22.9%	-/+11.3%	-/+21.9%	-/+14.9%	-/+2.2%
將導致零除稅前純利之 建築成本百分比變動					
	+43.7%	+88.3%	+45.6%	+67.2%	+463.5%
將導致零銀行結餘及現金之 建築成本百分比變動 (包括已抵押／受限制 銀行存款)					
	+23.5%	+95.2%	+114.3%	+738.3%	+2,163.2%

目標集團之財務資料

下表載列目標集團購地成本之敏感度分析，說明在假設所有其他變數維持不變下，目標集團於所示期間之購地成本上升或下降5%及10%對目標集團除稅前溢利之影響，以及將導致零除稅前純利之目標集團購地成本之百分比變動：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
倘購地成本上升／下降5%					
除稅前溢利減少／增加	-/+17,006	-/+11,512	-/+7,807	-/+4,575	-/+737
除稅前溢利減少／增加百分比	-/+10.7%	-/+5.0%	-/+6.5%	-/+10.4%	-/+0.9%
倘購地成本上升／下降10%					
除稅前溢利減少／增加	-/+34,011	-/+23,023	-/+15,614	-/+9,150	-/+1,474
除稅前溢利減少／增加百分比	-/+21.5%	-/+9.9%	-/+12.9%	-/+20.7%	-/+1.7%
將導致零除稅前純利之 購地成本百分比變動					
	+46.5%	+100.9%	+77.4%	+48.3%	+581.5%
將導致零銀行結餘及現金之 購地成本百分比變動 (包括已抵押／受限制 銀行存款)					
	+25.1%	+108.8%	+193.9%	+530.4%	+2,713.8%

6.3 毛利及毛利率

毛利指收入減銷售成本。因此，目標集團之毛利率主要取決於多項因素，包括目標集團出售物業之銷量及售價、購地成本、建築成本及資本化融資成本。收入主要由平均售價及已交付建築面積釐定，而每平方米銷售成本則主要由目標集團物業發展項目產生之實際土地及發展成本釐定。目標集團物業其後按較高或低平均售價銷售會因此造成較高／低毛利率，而平均售價取決於多項因素，包括但不限於中國整體經濟及物業市場狀況、目標集團物業發展項目鄰近物業

目標集團之財務資料

之現行市價以及物業之類型、樓層及風景等其他特質。有關平均售價敏感度分析之更多詳情，請參閱本節「6.經營業績主要組成部分—6.1收入」一段。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，目標集團之毛利分別約為人民幣206,400,000元、人民幣258,700,000元、人民幣192,200,000元、人民幣71,400,000元及人民幣99,100,000元，而目標集團之毛利率則分別約為18.1%、27.4%、25.0%、25.2%及72.4%。

6.4 其他收入及收益

於往績記錄期內，目標集團其他收入及收益主要包括來自租賃持作出售物業之租金收入、銀行存款之利息收入、出售一家附屬公司之收益及其他。下表載列於往績記錄期之其他收入及收益詳情：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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
來自租賃持作出售					
已竣工物業之租金收入	3,932	7,405	3,340	1,042	647
銀行存款之利息收入	697	687	642	145	115
政府補助	—	100	—	—	—
承建商因工作延誤作出之賠償	135	—	45	—	—
出售一家附屬公司之收益	5,329	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	56	—	—
沒收長期尚未償還應付款項	86	—	—	—	—
匯兌收益	—	561	16	—	—
其他	1,623	2,048	870	66	47
總計	<u>11,802</u>	<u>10,801</u>	<u>4,969</u>	<u>1,253</u>	<u>809</u>

於往績記錄期內，目標集團來自租賃持作出售已竣工物業之租金收入主要指來自租賃持作出售零售店舖之租金收入。候任董事相信，隨著與租賃協議捆綁銷售，有關物業之售價或會上升。

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，出售一家附屬公司之收益包括出售長沙福晟。於二零一四年十二月五日，目標集團訂立買賣協議，向目標集團之一名獨立第三方出售其於長沙福晟全部股權之97%，代價為人民幣4,850,000元，長沙福晟為目標集團之前附屬公司，主要於中國從事提供物業管理服務。同日，目標集團一名關聯方向該名獨立第三方出售長沙福晟餘下3%股權，現金代價為人民幣150,000元。有關出售一家附屬公司之進一步資料，請參閱本通函附錄三「目標集團之會計師報告」內「歷史財務資料附註—28.出售一家附屬公司」一段。

6.5 其他開支及退款

於往績記錄期內，目標集團其他開支及退款主要包括罰款、土地出讓金逾期付款之賠償(退款)及有關收購事項之專業費用。下表載列目標集團於往績記錄期之其他開支及退款詳情：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
罰款	19	205	—	—	—
逾期繳納稅項附加費	—	—	1,870	98	—
撤銷出售物業、廠房及設備	191	—	—	—	—
捐款	185	90	50	—	—
土地出讓金逾期付款之 賠償(退款)	12,470	(12,470)	—	—	—
有關收購事項之專業費用	1,180	9,578	12,176	1,305	2,416
其他	198	1	141	127	—
總計	<u>14,243</u>	<u>(2,596)</u>	<u>14,237</u>	<u>1,530</u>	<u>2,416</u>

於往績記錄期內，土地出讓金逾期付款之賠償指逾期付款罰款。根據土地使用權出讓合同，倘發展商於規定期限前未能支付任何未付土地出讓金，則須每日支付佔未付土地出讓金0.04%或0.1%(視合同而定)之逾期付款罰款。截至二零一四年十二月三十一日止年度，土地出讓金逾期付款之賠償約為人民幣12,500,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度之土地出讓金逾期付款

目標集團之財務資料

之賠償約人民幣12,500,000元已於截至二零一五年十二月三十一日止年度內悉數退還，原因為中國相關機關與目標集團達成共識，當地政府將不會就目標集團附屬公司之一湖南隆祥於二零一三年購入之一幅地塊之土地出讓金逾期付款申索賠償。有關土地出讓金逾期付款之賠償(退款)之進一步資料，請參閱本通函附錄三「目標集團之會計師報告」內「歷史財務資料附註—8.其他開支及退款—附註」一段。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，湖南瑋隆就二零一四年課稅年度之中國企業所得稅及其他稅項涉及之逾期繳納稅項附加費約人民幣1,900,000元乃源於湖南瑋隆按照長沙市天心區國家稅務局—管理一科之指示自行對其稅務狀況進行評估。在中國稅務申報及相關事宜方面，長沙市天心區國家稅務局為湖南瑋隆之負責稅務機關。長沙市天心區國家稅務局—管理一科負責對長沙市之房地產開發公司進行稅務審閱及審核。於二零一六年第一季，據此目標集團應繳付附加稅項約人民幣25,900,000元。據上述稅務機關表示，其後於二零一六年第二季繳付之附加稅項(i)源自湖南瑋隆與稅務機關就應如何將相關物業項目成本分配到地下商業空間及地面住宅空間持不同意見，而相關稅務法律並無訂明上述分配方式；(ii)並非因違反相關稅務法律所致；(iii)屬預繳時間問題，由於任何超額預繳稅項將於結算時從最終稅項金額中扣除，預期不會對最終稅項賬目造成影響；及(iv)令湖南瑋隆完滿處理有關事宜，稅務機關無意採取進一步行動。根據於二零一五年四月二十四日修訂之《中華人民共和國稅收徵收管理法》，倘實體並無如期清繳中國稅項，稅務機關將勒令實體於指定期限內支付未繳金額連同每日按未繳金額0.05%計算之附加費。稅務顧問表示，附加稅項及逾期繳納稅項附加費並不構成違反相關稅務法律及法規，而於二零一六年五月結清附加稅項及逾期繳納稅項附加費時，所產生稅務問題已妥善解決。

目標集團之財務資料

6.6 銷售及分銷開支

於往績記錄期內，目標集團銷售及分銷開支主要包括銷售及營銷人員薪金、廣告開支、推廣開支、折舊成本及與銷售及營銷相關之其他開支。下表載列目標集團於所示期間之銷售及分銷開支詳情：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
銷售及營銷人員薪金	3,048	1,700	2,353	897	1,086
廣告開支	11,944	7,956	7,248	1,507	882
推廣開支	1,582	1,825	4,877	2,091	1,559
折舊成本	130	113	97	39	35
其他開支	731	2,226	1,777	536	523
總計	<u>17,435</u>	<u>13,820</u>	<u>16,352</u>	<u>5,070</u>	<u>4,085</u>

6.7 行政開支

於往績記錄期內，目標集團行政開支主要包括僱員薪金開支、僱員社會保險及福利開支、保險開支、折舊及攤銷、差旅及招待費用、其他稅項開支、一般

目標集團之財務資料

辦公室開支、專業第三方費用、租金開支及其他。下表載列目標集團於所示期間之行政開支詳情：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
僱員薪金開支	6,053	6,821	8,622	4,731	3,547
僱員社會保險及福利開支	3,773	3,250	1,656	467	376
保險開支	133	—	—	—	—
折舊及攤銷	626	1,555	1,955	468	225
差旅及招待費用	6,537	3,419	2,298	503	286
其他稅項開支	2,571	4,689	3,095	1,165	994
一般辦公室開支	2,341	1,988	1,976	328	363
專業第三方費用	369	574	446	127	1,126
租金開支	2,860	1,651	1,580	572	427
其他	1,771	1,550	1,749	312	336
總計	<u>27,034</u>	<u>25,497</u>	<u>23,377</u>	<u>8,673</u>	<u>7,680</u>

6.8 融資成本

於往績記錄期內，目標集團融資成本主要指銀行借貸及其他貸款之利息成本。目標集團將待售發展中物業之部分借貸成本撥充資本，惟以建築工程直接應佔之有關成本為限。目標集團融資成本之每期波動主要受借貸金額、借貸利息以及資本化金額及時間所影響。有關更多詳情，請參閱本節「10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.7借貸」一段。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，融資成本分別約為人民幣1,300,000元、人民幣400,000元、人民幣22,400,000元、人民幣13,300,000元及零元。

6.9 所得稅開支

所得稅開支指現行中國企業所得稅、中國土地增值稅及遞延稅項。根據企業所得稅法，目標集團旗下中國附屬公司於往績記錄期之稅率為25%。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，土地增值即物業銷售所得款項減若干可扣減項目(包括土地使用權成本及物業發展全部開支)。

目標集團之財務資料

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月，目標集團之所得稅開支分別約為人民幣71,400,000元、人民幣109,600,000元、人民幣54,000,000元、人民幣19,900,000元及人民幣34,500,000元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年四月三十日止四個月實際稅率分別約為45.1%、47.2%、44.7%、45.1%及40.3%。

7. 各期間經營業績比較

7.1 截至二零一六年四月三十日止四個月與截至二零一七年四月三十日止四個月比較

7.1.1 收入

目標集團之收入由截至二零一六年四月三十日止四個月約人民幣284,100,000元減少約人民幣147,300,000元或51.8%至截至二零一七年四月三十日止四個月約人民幣136,800,000元。有關減少主要由於錢隆首府、錢隆樽品及錢隆世家之已交付建築面積有所減少，其貢獻之收入減少約人民幣237,500,000元。有關減少主要被錢隆國際之已交付建築面積增加所抵銷，其貢獻之收入增加約人民幣89,500,000元。

7.1.2 銷售成本

目標集團之銷售成本由截至二零一六年四月三十日止四個月約人民幣212,600,000元減少約人民幣174,800,000元或82.2%至截至二零一七年四月三十日止四個月約人民幣37,800,000元，主要由於(i)購地成本減少約人民幣76,800,000元；(ii)建築成本減少約人民幣47,200,000元；(iii)資本化融資成本減少約人民幣34,200,000元；及(iv)有關物業銷售之營業稅減少約人民幣15,100,000元，與目標集團收入之減幅一致。

7.1.3 毛利及毛利率

目標集團之毛利由截至二零一六年四月三十日止四個月約人民幣71,400,000元增加約人民幣27,700,000元或38.8%至截至二零一七年四月三十日止四個月約人民幣99,100,000元。截至二零一七年四月三十日止四個月，目標集團毛利率增加至約72.4%，而截至二零一六年四月三十日止四個月之毛利率則約為25.2%。毛利及毛利率增加主要由於截至二零一七年四月三十日止四個月內錢隆國際及錢隆樽品之零售店舖產生收入之比例上升，而其平均售價與截至二零一六年四月三十日止四個月內其他項目之其他已交付單位相比較高。為作比較用途，錢隆國際及錢隆樽品所交付零售店舖(如本通函「目標集團之業務—4.4物業項目概況」一節內各項目之已訂約平均售價數據所說明，其平均售價與其他物業

目標集團之財務資料

類別相比較高)之建築面積佔截至二零一七年四月三十日止四個月所有項目已交付總建築面積約44.9%，而二零一六年同期則約為3.8%。此外，由於(i)錢隆樽品大部分住宅及辦公室建築面積乃於二零一六年交付，導致於二零一六年後之已交付建築面積主要由零售店舖及停車位組成；及(ii)僅由零售店舖及停車位組成之錢隆國際第一期於二零一七年三月竣工，導致期內交付平均售價較高之零售店舖，該兩個項目於截至二零一七年四月三十日止四個月之平均售價與二零一六年同期相比較高。除零售店舖產生收入之比例上升外，如上所述期內銷售成本減少亦令毛利及毛利率增加。

7.1.4 其他收入及收益

目標集團之其他收入及收益由截至二零一六年四月三十日止四個月約人民幣1,300,000元減少約人民幣500,000元或38.5%至截至二零一七年四月三十日止四個月約人民幣800,000元，主要由於租金收入由截至二零一六年四月三十日止四個月約人民幣1,000,000元減少約人民幣400,000元至截至二零一七年四月三十日止四個月約人民幣600,000元。

7.1.5 其他開支及退款

目標集團之其他開支由截至二零一六年四月三十日止四個月約人民幣1,500,000元增加約人民幣900,000元或60.0%至截至二零一七年四月三十日止四個月約人民幣2,400,000元，主要由於與收購事項有關之專業費用增加約人民幣1,100,000元所致。

7.1.6 銷售及分銷開支

目標集團之銷售及分銷開支由截至二零一六年四月三十日止四個月約人民幣5,100,000元減少約人民幣1,000,000元或19.6%至截至二零一七年四月三十日止四個月約人民幣4,100,000元，主要由於(i)廣告開支減少約人民幣600,000元；及(ii)推廣開支減少約人民幣500,000元所致。

7.1.7 行政開支

目標集團之行政開支由截至二零一六年四月三十日止四個月約人民幣8,700,000元減少約人民幣1,000,000元或11.5%至截至二零一七年四月三十日止四個月約人民幣7,700,000元，主要由於僱員薪金開支減少約人民幣1,200,000元所致。

目標集團之財務資料

7.1.8 融資成本

目標集團之融資成本由截至二零一六年四月三十日止四個月約人民幣13,300,000元減少約人民幣13,300,000元或100.0%至截至二零一七年四月三十日止四個月之零元。有關減少主要由於目標集團截至二零一七年四月三十日止四個月之利息開支已根據相關會計準則悉數資本化。

7.1.9 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一六年四月三十日止四個月約人民幣19,900,000元增加約人民幣14,600,000元或73.4%至截至二零一七年四月三十日止四個月約人民幣34,500,000元，主要由於(i)主要因除稅前溢利增加致使即期中國企業所得稅增加約人民幣10,600,000元；及(ii)主要因截至二零一七年四月三十日止四個月銷售商業物業(其不符合資格取得適用於住宅物業之土地增值稅豁免)所佔比例較高，致使土地增值稅增加約人民幣5,800,000元之合併影響所致。有關土地增值稅之進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「B. 適用於物業開發商的主要稅項—(c) 土地增值稅」一段。實際稅率由截至二零一六年四月三十日止四個月約45.1%減少至截至二零一七年四月三十日止四個月約40.3%。

7.1.10 期內溢利及全面收益總額

目標集團之溢利及全面收益總額由截至二零一六年四月三十日止四個月約人民幣24,200,000元大幅增加約人民幣27,000,000元或111.6%至截至二零一七年四月三十日止四個月約人民幣51,200,000元。有關增加主要由於(i)上述毛利及毛利率增加；及(ii)上述融資成本減少。

7.2 截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度比較

7.2.1 收入

目標集團之收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣942,800,000元減少約人民幣174,400,000元或18.5%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣768,400,000元。有關影響主要由於錢隆首府及錢隆樽品之已交付建築面積有所減少，其貢獻之收入減少約人民幣395,300,000元。有關減少主要被錢隆世家之已交付建築面積增加所抵銷，其貢獻之收入增加約人民幣227,000,000元。

7.2.2 銷售成本

目標集團之銷售成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣684,100,000元減少約人民幣108,000,000元或15.8%至截至二零一六年十二月

目標集團之財務資料

三十一日止年度約人民幣576,100,000元，主要由於(i)購地成本減少約人民幣74,100,000元；及(ii)有關物業銷售之營業稅減少約人民幣26,400,000元，與目標集團收入之減幅一致。

7.2.3 毛利及毛利率

目標集團之毛利由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣258,700,000元減少約人民幣66,500,000元或25.7%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣192,200,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團毛利率減少至約25.0%，而截至二零一五年十二月三十一日止年度之毛利率則約為27.4%。毛利及毛利率減少主要由於截至二零一六年十二月三十一日止年度內錢隆世家之已交付住宅單位產生收入之比例上升，而其平均售價與截至二零一五年十二月三十一日止年度內其他項目之已交付單位平均售價相比較低。

7.2.4 其他收入及收益

目標集團之其他收入及收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣10,800,000元減少約人民幣5,800,000元或53.7%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣5,000,000元，主要由於租金收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣7,400,000元減少約人民幣4,100,000元至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣3,300,000元。

7.2.5 其他開支及退款

截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團之其他開支約為人民幣14,200,000元，與截至二零一五年十二月三十一日止年度其他退款約人民幣2,600,000元相比有所變動。有關變動主要由於(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度內福晟國際金融中心之土地出讓金逾期付款之賠償之退款約人民幣12,500,000元，有關款項於截至二零一六年十二月三十一日止年度為非經常性；及(ii)與收購事項有關之專業費用增加約人民幣2,600,000元之合併影響所致。

7.2.6 銷售及分銷開支

目標集團之銷售及分銷開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣13,800,000元增加約人民幣2,600,000元或18.8%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣16,400,000元，主要由於推廣開支增加約人民幣3,100,000元所致。

目標集團之財務資料

7.2.7 行政開支

目標集團之行政開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣25,500,000元減少約人民幣2,100,000元或8.2%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣23,400,000元，主要由於其他稅項開支減少約人民幣1,600,000元所致。

7.2.8 融資成本

目標集團之融資成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣400,000元增加約人民幣22,000,000元或5,500.0%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣22,400,000元，主要由於(i)目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之大部分利息開支已根據相關會計準則資本化；及(ii)就目標集團項目錢隆首府之其他融資安排產生之利息開支於截至二零一六年十二月三十一日止年度內不符合資格資本化，原因為該項目之相關建築工程竣工。

7.2.9 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣109,600,000元減少約人民幣55,600,000元或50.7%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣54,000,000元，主要由於(i)主要因除稅前溢利減少致使即期中國企業所得稅減少約人民幣34,600,000元；及(ii)主要因截至二零一六年十二月三十一日止年度目標集團銷售商業物業(其不符合資格取得適用於住宅物業之土地增值稅豁免)較去年所佔比例較低，致使土地增值稅減少約人民幣18,700,000元之合併影響。有關土地增值稅之進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「B.適用於物業開發商的主要稅項—(c)土地增值稅」一段。

實際稅率由截至二零一五年十二月三十一日止年度約47.2%減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度約44.7%。

7.2.10 期內溢利及全面收益總額

目標集團之溢利及全面收益總額由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣122,700,000元大幅減少約人民幣55,900,000元或45.6%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣66,800,000元，主要由於(i)上述收入及毛利減少；及(ii)上述融資成本增加所致。

目標集團之財務資料

7.3 截至二零一五年十二月三十一日止年度與截至二零一四年十二月三十一日止年度比較

7.3.1 收入

目標集團之收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣1,137,700,000元減少約人民幣194,900,000元或17.1%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣942,800,000元，主要由於以下各項之淨影響：(i)錢隆首府已交付建築面積大幅減少約44,505平方米，令來自錢隆首府之收入減少約人民幣357,000,000元；(ii)錢隆樽品平均售價大幅增加每平方米約人民幣4,559元，令來自錢隆樽品之收入增加約人民幣127,100,000元；及(iii)錢隆世家已交付建築面積大幅增加約16,875平方米，令來自錢隆世家之收入增加約人民幣85,600,000元。

7.3.2 銷售成本

目標集團之銷售成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣931,300,000元減少約人民幣247,200,000元或26.5%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣684,100,000元，主要由於已交付建築面積減少，導致已確認(i)建築成本相應減少約人民幣99,400,000元；(ii)購地成本減少約人民幣109,900,000元；(iii)資本化融資成本減少約人民幣12,100,000元；及(iv)與物業銷售有關之營業稅減少約人民幣9,900,000元。

7.3.3 毛利及毛利率

目標集團之毛利由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣206,400,000元增加約人民幣52,200,000元或25.3%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣258,700,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團之毛利率約為27.4%，與截至二零一四年十二月三十一日止年度之毛利率約18.1%相比有所增加。毛利率大幅增加主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度交付之錢隆樽品零售店舖之平均售價相對較高。

7.3.4 其他收入及收益

目標集團之其他收入及收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣11,800,000元減少約人民幣1,000,000元或8.5%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣10,800,000元，主要由於以下各項之合併影響：(i)錢隆樽品第三期於二零一四年八月落成，令該等單位於截至二零一五年十二月三十一日止年度可供出租，致使來自租賃持作出售已竣工物業之租金收入增加約人民幣3,500,000元；及(ii)於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得出售附屬公司長沙福晟之收益約人民幣5,300,000元，而有關金額於截至二零一五年十二月三十一日止年度為非經常性。

目標集團之財務資料

7.3.5 其他開支及退款

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團之其他退款約為人民幣2,600,000元，與截至二零一四年十二月三十一日止年度之其他開支約人民幣14,200,000元相比有所變動，主要由於以下各項之合併影響：(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度福晟國際金融中心之土地出讓金逾期付款之賠償之退款約人民幣12,500,000元；及(ii)專業費用增加約人民幣8,400,000元。

7.3.6 銷售及分銷開支

目標集團之銷售及分銷開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣17,400,000元減少約人民幣3,600,000元或20.7%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣13,800,000元，主要由於廣告開支減少約人民幣4,000,000元所致。

7.3.7 行政開支

目標集團之行政開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣27,000,000元減少約人民幣1,500,000元或5.6%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣25,500,000元，主要由於政府反貪腐政策令差旅及招待費用減少。

7.3.8 融資成本

目標集團之融資成本由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣1,300,000元減少約人民幣900,000元或69.2%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣400,000元，主要由於目標集團項目錢隆樽品及錢隆首府之融資安排產生之利息開支，其不可於截至二零一四年十二月三十一日止年度相關建築工程竣工後資本化。另一方面，截至二零一五年十二月三十一日止年度之相關借貸之融資成本大部分已根據相關會計準則資本化。

7.3.9 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣71,400,000元大幅增加約人民幣38,200,000元或53.5%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣109,600,000元，主要由於(i)主要因錢隆樽品產生之溢利增長致使即期中國企業所得稅增加約人民幣17,600,000元；及(ii)因目標集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度銷售商業物業之佔比較高，而有關商業物業不符合資格取得住宅物業適用之土地增值稅豁免，致使土地增值稅大幅增加。有關土地增值稅之進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」內「B.適用於物業開發商的主要稅項—(c)土地增值稅」一段。

目標集團之財務資料

實際稅率由截至二零一四年十二月三十一日止年度約45.1%增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約47.2%。

7.3.10 期內溢利及全面收益總額

目標集團之溢利及全面收益總額由截至二零一四年十二月三十一日止年度約人民幣86,800,000元大幅增加約人民幣35,900,000元或41.4%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣122,700,000元，主要由於上文所述毛利及毛利率增長所致。

8. 流動資金及資本資源

於往績記錄期內，目標集團主要透過結合內部現金資源、經營活動所得現金、股東注資、銀行借貸及其他借貸滿足其流動資金需求。完成後，經重組集團之現金一直並預期將繼續主要用於營運成本及投資活動。經重組集團將依賴經營活動所得現金、銀行借貸、其他借貸以及股份配售事項及可換股債券配售事項所得款項淨額。

8.1 現金流量

下表載列所示期間之現金流量：

於年／期初之現金及現金等值 項目	截至四月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額	185,397	53,395	213,261	213,261	260,304
投資活動(所用)／所得現金淨額	(459,593)	429,032	425,552	119,752	132,981
融資活動所得／(所用)現金淨額	(1,690,113)	(27,076)	(5,257)	550	(7,015)
	<u>2,017,704</u>	<u>(242,090)</u>	<u>(373,252)</u>	<u>115,319</u>	<u>(30,836)</u>
現金及現金等值項目(減少)／ 增加淨額	(132,002)	159,866	47,043	235,621	95,130
於年／期末之現金及現金 等值項目，指銀行結餘及現金	<u>53,395</u>	<u>213,261</u>	<u>260,304</u>	<u>448,882</u>	<u>355,434</u>

(未經審核)

目標集團之財務資料

8.2 經營活動(所用)／所得現金淨額

於往績記錄期內，目標集團之經營活動(所用)／所得現金淨額主要指除所得稅前溢利，並已就折舊、利息開支及收入、出售一家附屬公司之收益、營運資金變動影響及已付所得稅作出調整。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之經營活動所用現金淨額約為人民幣459,600,000元，主要由於除所得稅前溢利約為人民幣158,200,000元，並主要與以下摘錄自本通函附錄三「目標集團之會計師報告」綜合現金流量表所載因素之淨影響產生合併影響：(i)主要因開始交付錢隆樽品第三期、錢隆首府第一期及錢隆世家第一期階段一之竣工物業而將自客戶收取之預售所得款項確認為收入，導致就銷售物業收取之按金減少約人民幣715,400,000元；及(ii)物業存貨減少約人民幣46,000,000元，此乃由於以下各項之淨影響：(a)錢隆首府第二期、錢隆世家第一期階段二、錢隆世家第二期、錢隆國際及福晟國際金融中心之發展中物業存貨增加導致物業存貨增加，而有關增加部分因(b)錢隆樽品第三期、錢隆首府第一期及錢隆世家第一期階段一之物業竣工及交付而被抵銷；及資本化融資成本入賬列為融資活動所用現金流。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團之經營活動所得現金淨額約為人民幣429,000,000元，主要由於除所得稅前溢利較去年同期增加約人民幣232,300,000元，增幅約46.8%，原因為(i)目標集團毛利及毛利率因交付平均售價較高之錢隆樽品零售店舖而有所增加；及(ii)銷售成本主要因已交付建築面積減少導致已確認建築成本、購地成本、資本化融資成本及營業稅相應減少而有所減少，並主要與以下摘錄自本通函附錄三「目標集團之會計師報告」綜合現金流量表所載因素之淨影響產生合併影響：(i)物業存貨減少約人民幣402,400,000元，主要由於交付四個項目之已竣工物業時確認為成本所致；(ii)就銷售物業收取之按金減少約人民幣80,100,000元，主要由於交付錢隆世家及錢隆首府若干樓宇之已竣工物業；及(iii)按公平值計入損益之金融資產增加約人民幣91,100,000元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團之經營活動所得現金淨額約為人民幣425,600,000元，主要由於除所得稅前溢利約為人民幣120,800,000元，並主要與以下摘錄自本通函附錄三「目標集團之會計師報告」綜合現金流量表所載因素之淨影響產生合併影響：(i)物業存貨減少約人民幣128,400,000元，主

目標集團之財務資料

要由於交付錢隆首府及錢隆世家之住宅物業；(ii)就銷售物業收取之按金增加約人民幣55,700,000元，主要由於錢隆世家第二期預售；及(iii)按公平值計入損益之金融資產減少約人民幣91,100,000元。

截至二零一七年四月三十日止四個月，目標集團之經營活動所得現金淨額約為人民幣133,000,000元，主要由於除所得稅前溢利約為人民幣85,700,000元，並主要與以下摘錄自本通函附錄三「目標集團之會計師報告」綜合現金流量表所載因素之淨影響產生合併影響：(i)物業存貨增加約人民幣17,800,000元，主要由於錢隆國際之發展中物業存貨增加；(ii)應付賬款及其他應付款項以及應計費用減少約人民幣11,400,000元；及(iii)主要因錢隆世家第二期預售致使就銷售物業收取之按金增加約人民幣86,600,000元。

8.3 投資活動(所用)／所得現金淨額

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之投資活動所用現金淨額約為人民幣1,690,100,000元，主要由於(i)向關聯公司墊款淨額約人民幣473,500,000元；及(ii)向第三方墊款淨額約人民幣1,220,300,000元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團之投資活動所用現金淨額約為人民幣27,100,000元，主要由於(i)向關聯公司墊款淨額約人民幣15,400,000元；及(ii)增添已質押／受限制銀行存款淨額約人民幣5,300,000元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團之投資活動所用現金淨額約為人民幣5,300,000元，主要由於增添已質押／受限制銀行存款淨額約人民幣5,300,000元。

截至二零一七年四月三十日止四個月，目標集團之投資活動所用現金淨額約為人民幣7,000,000元，主要由於(i)增添已質押／受限制銀行存款淨額約人民幣2,000,000元；及(ii)支付擔保按金約人民幣5,000,000元。

8.4 融資活動所得／(所用)現金淨額

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所得現金淨額約為人民幣2,017,700,000元，主要由於(i)增添借貸淨額約人民幣180,700,000元；(ii)關聯方墊款淨額約人民幣1,385,400,000元；及(iii)第三方墊款淨額約人民幣655,900,000元。有關金額被已付利息約人民幣204,600,000元所部分抵銷。

目標集團之財務資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所用現金淨額約為人民幣242,100,000元，主要由於(i)償還借貸淨額約人民幣42,800,000元；及(ii)轉讓附屬公司股權之付款約人民幣218,500,000元；及(iii)已付利息約人民幣290,300,000元。有關金額被直接控股公司墊款約人民幣310,800,000元所部分抵銷。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所用現金淨額約為人民幣373,300,000元，主要由於(i)償還借貸淨額約人民幣183,800,000元；及(ii)已付利息約人民幣203,400,000元。

截至二零一七年四月三十日止四個月，目標集團之融資活動所用現金淨額約為人民幣30,800,000元，主要由於已付利息約人民幣35,300,000元。

目標集團之財務資料

9. 流動資產淨值

下表載列目標集團於所示日期之流動資產及負債詳情：

	於十二月三十一日			於 二零一七年 四月三十日	於 二零一七年 八月三十一日
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
物業存貨	2,424,471	2,293,543	2,352,543	2,425,561	2,839,304
應收賬款及其他應收款項 以及預付款項	18,240	20,952	16,481	19,780	32,519
應收直接控股公司款項	306	—	—	—	—
預付所得稅	20,439	25,627	25,944	30,379	35,145
按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」) 之金融資產	—	91,073	—	—	—
已抵押／受限制銀行存款	222	—	—	—	—
銀行結餘及現金	53,395	213,261	260,304	355,434	350,092
	<u>2,517,073</u>	<u>2,644,456</u>	<u>2,655,272</u>	<u>2,831,154</u>	<u>3,257,060</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款項 以及應計費用	99,400	81,554	137,442	144,446	372,916
就銷售物業收取之按金	220,633	140,566	196,280	282,902	564,404
應付關聯公司款項	249,319	18,570	12,871	12,871	12,871
應付直接控股公司款項	—	310,793	324,763	329,226	331,324
應付所得稅	67,158	158,314	168,935	200,907	211,741
借貸—於一年內到期	561,783	1,058,909	—	500,000	1,005,000
	<u>1,198,293</u>	<u>1,768,706</u>	<u>840,291</u>	<u>1,470,352</u>	<u>2,498,256</u>
流動資產淨值	<u><u>1,318,780</u></u>	<u><u>875,750</u></u>	<u><u>1,814,981</u></u>	<u><u>1,360,802</u></u>	<u><u>758,804</u></u>

目標集團之財務資料

目標集團之流動資產淨值由二零一四年十二月三十一日約人民幣1,318,800,000元減少約人民幣443,000,000元或33.6%至二零一五年十二月三十一日約人民幣875,800,000元，此乃主要由於(i)一年內到期之借貸增加約人民幣497,100,000元；(ii)應付直接控股公司款項增加約人民幣310,800,000元；(iii)應付所得稅增加約人民幣91,200,000元，主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度錢隆樽品產生之溢利增長致使應付中國企業所得稅增加，及截至二零一五年十二月三十一日止年度商業物業之佔比較高，而有關商業物業不符合資格取得住宅物業適用之土地增值稅豁免，致使應付土地增值稅有所增加；及(iv)物業存貨減少約人民幣130,900,000元，主要原因為交付錢隆首府第二期及錢隆世家第一期之已竣工物業。有關影響部分被以下各項抵銷：(i)銀行結餘及現金增加約人民幣159,900,000元，原因為本節「8. 流動資金及資本資源 — 8.2 經營活動(所用)／所得現金淨額」一段所詳述經營活動所得現金淨額大幅增加；(ii)應付關聯公司款項減少約人民幣230,700,000元；及(iii)按公平值計入損益之金融資產增加約人民幣91,100,000元。

於二零一六年十二月三十一日，目標集團之流動資產淨值較二零一五年十二月三十一日之水平增加約人民幣939,200,000元或107.2%，此乃主要由於悉數償還四川信託融資安排約人民幣140,000,000元、悉數償還一間信託公司貸款約人民幣280,000,000元、悉數償還博時資本融資安排約人民幣290,000,000元及悉數償還南昌銀行貸款約人民幣348,900,000元，令一年內到期之借貸減少約人民幣1,058,900,000元。有關一年內到期之借貸減幅被應付賬款及其他應付款項以及應計費用增加約人民幣55,900,000元及就銷售物業收取之按金增加約人民幣55,700,000元所抵銷，有關詳情載於本節「10. 綜合財務狀況表各個項目之分析— 10.5 應付賬款及其他應付款項以及應計費用」及「10.6 就銷售物業收取之按金」各段。

目標集團之流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日約人民幣1,815,000,000元減少約人民幣454,200,000元或25.0%至二零一七年四月三十日約人民幣1,360,800,000元，此乃主要由於(i)就銷售物業收取之按金增加約人民幣86,600,000元；及(ii)一年內到期之借貸增加約人民幣500,000,000元，主要被(i)物業存貨增加約人民幣73,000,000元；及(ii)銀行結餘及現金增加約人民幣95,100,000元所抵銷。

目標集團之未經審核流動資產淨值由二零一七年四月三十日約人民幣1,360,800,000元減少約人民幣602,000,000元或44.2%至二零一七年八月三十一日約人民幣758,800,000元，此乃主要由於(i)應付賬款及其他應付款項以及應計費

目標集團之財務資料

用增加約人民幣228,500,000元；(ii)就銷售物業收取之按金增加約人民幣281,500,000元；及(iii)一年內到期之借貸增加約人民幣505,000,000元，主要被物業存貨增加約人民幣413,700,000元所抵銷。

10. 綜合財務狀況表各個項目之分析

10.1 權益總額(資產淨值)

目標集團之權益總額由二零一四年十二月三十一日約人民幣148,300,000元增加至二零一五年十二月三十一日約人民幣247,900,000元，主要由於其有盈利之業務所致。目標集團之權益總額由二零一五年十二月三十一日約人民幣247,900,000元進一步增加至二零一六年十二月三十一日約人民幣314,700,000元，主要由於其業務之盈利能力所致。目標集團之權益總額由二零一六年十二月三十一日人民幣314,700,000元進一步增加至二零一七年四月三十日約人民幣365,900,000元，主要由於其業務之盈利能力所致。

10.2 物業存貨

物業存貨主要包括目標集團之待售已竣工物業及待售發展中物業，全部均於往績記錄期內分類為綜合財務狀況表之流動資產。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團有物業存貨分別約人民幣2,424,500,000元、人民幣2,293,500,000元、人民幣2,352,500,000元及人民幣2,425,600,000元。物業存貨各期變動一般受發展中物業隨著各個項目之建築進度而增加及期內交付之已竣工物業金額所影響。下表載列目標集團於所示日期之物業存貨詳情：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
待售已竣工物業	405,845	524,616	203,777	396,574
待售發展中物業	<u>2,018,626</u>	<u>1,768,927</u>	<u>2,148,766</u>	<u>2,028,987</u>
總計	<u><u>2,424,471</u></u>	<u><u>2,293,543</u></u>	<u><u>2,352,543</u></u>	<u><u>2,425,561</u></u>

10.2.1 待售已竣工物業

待售已竣工物業指於各報告日期未交付予客戶之已竣工物業。於往績記錄期內待售已竣工物業金額變動主要受年內銷售及交付已竣工物業以及年內已

目標集團之財務資料

竣工之建築工程金額所影響。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團有待售已竣工物業分別約人民幣405,800,000元、人民幣524,600,000元、人民幣203,800,000元及人民幣396,600,000元。

待售已竣工物業金額由二零一四年十二月三十一日約人民幣405,800,000元增加約人民幣118,800,000元或29.3%至二零一五年十二月三十一日約人民幣524,600,000元。有關變動乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日仍未交付之錢隆首府第二期之累計資本化成本因竣工由待售發展中物業轉撥至待售已竣工物業所致。

待售已竣工物業金額由二零一五年十二月三十一日約人民幣524,600,000元減少約人民幣320,800,000元或61.2%至二零一六年十二月三十一日約人民幣203,800,000元。有關變動乃主要由於交付錢隆世家第二期所致。

待售已竣工物業金額由二零一六年十二月三十一日約人民幣203,800,000元增加約人民幣192,800,000元或94.6%至二零一七年四月三十日約人民幣396,600,000元。有關變動乃主要由於錢隆國際之部分因竣工由待售發展中物業轉撥至待售已竣工物業所致。

根據目標集團內部記錄，於二零一七年四月三十日仍未出售之待售已竣工物業約人民幣25,700,000元或6.5%其後於截至二零一七年七月三十一日已出售及訂約。

10.2.2 待售發展中物業

於往績記錄期內待售發展中物業之結餘指於各報告日期根據發展時間表計算之發展中物業資本化成本。於達成條件成為可供交付已竣工物業時，此等已竣工物業各自之累計資本化成本將由待售發展中物業轉撥至待售已竣工物業。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，待售發展中物業包括預計自各報告期末起逾十二個月後竣工為數分別約人民幣1,231,400,000元、人民幣1,517,900,000元、人民幣1,722,200,000元及人民幣1,735,900,000元之物業。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團之待售發展中物業分別約為人民幣2,018,600,000元、人民幣1,768,900,000元、人民幣2,148,800,000元及人民幣2,029,000,000元。

根據目標集團內部記錄，於二零一七年四月三十日仍未出售之待售發展中物業約人民幣146,600,000元或7.2%其後於截至二零一七年七月三十一日已出售／預售及訂約。

目標集團之財務資料

待售發展中物業結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣2,018,600,000元減少約人民幣249,700,000元或12.4%至二零一五年十二月三十一日約人民幣1,768,900,000元。此減幅乃主要由於錢隆首府第二期之累計資本化成本因竣工由待售發展中物業轉撥至待售已竣工物業或於該等物業交付客戶時確認為成本所致。

待售發展中物業結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣1,768,900,000元增加約人民幣379,900,000元或21.5%至二零一六年十二月三十一日約人民幣2,148,800,000元。此增幅乃主要由於於二零一六年三月自相關地方政府機關取得錢隆國際第一期及福晟國際金融中心之施工許可證起開始施工所致。

待售發展中物業結餘由二零一六年十二月三十一日約人民幣2,148,800,000元減少約人民幣119,800,000元或5.6%至二零一七年四月三十日約人民幣2,425,600,000元。此減幅乃主要由於錢隆國際因竣工而由待售發展中物業轉撥至待售已竣工物業所致。

根據目標集團內部記錄，於二零一七年四月三十日仍未出售之物業存貨約人民幣172,400,000元或7.1%其後於截至二零一七年七月三十一日已出售／預售及訂約。

10.3 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

下表載列目標集團於所示日期之應收賬款及其他應收款項以及預付款項詳情：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 四月三十日 人民幣千元
應收賬款	3,164	2,966	2,779	2,902
其他應收款項	6,987	9,283	11,967	11,164
擔保按金	—	—	—	5,000
向供應商支付預付款項	5,057	2,204	1,250	1,669
預付其他稅項	3,032	6,499	485	4,045
總計	<u>18,240</u>	<u>20,952</u>	<u>16,481</u>	<u>24,780</u>

10.3.1 應收賬款

目標集團於往績記錄期內各報告日期之應收賬款指交付已購買物業時尚未支付之物業購買代價或客戶未支付之物業管理費。於二零一四年、二零一五年

目標集團之財務資料

及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團錄得應收賬款分別約人民幣3,200,000元、人民幣3,000,000元、人民幣2,800,000元及人民幣2,900,000元。

根據目標集團與其客戶所訂立買賣協議之條款，購買代價須自協議日期起計90日內支付。若干物業買家透過向住房公積金管理局申請使用其住房公積金供款以支付購買代價，在此情況下，若干部分代價(3%至5%)將於向物業買家發出房屋所有權證時由住房公積金管理局結清。按照相關物業服務協議之條款，物業管理費收入一般自發出發票起計30日內結清。

應收賬款結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣3,200,000元減少約人民幣200,000元或6.3%至二零一五年十二月三十一日約人民幣3,000,000元，此乃由於收入減少及於向物業買家發出個別房屋所有權證時由住房公積金管理局結清之代價增加。

應收賬款結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣3,000,000元減少約人民幣200,000元或6.7%至二零一六年十二月三十一日約人民幣2,800,000元，此乃由於結付錢隆世家第一期階段一之代價款項增加。

應收賬款結餘維持平穩，於二零一六年十二月三十一日約為人民幣2,800,000元，於二零一七年四月三十日則約為人民幣2,900,000元。

以下為於各報告期末之應收賬款按向客戶交付物業之日期或管理費發票日期呈列之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
				人民幣千元
0至30日	—	2,921	—	82
31至90日	—	17	—	—
91至180日	—	—	191	—
181至365日	2,239	—	2,560	456
1年以上	925	28	28	2,364
	<u>3,164</u>	<u>2,966</u>	<u>2,779</u>	<u>2,902</u>
總計	<u>3,164</u>	<u>2,966</u>	<u>2,779</u>	<u>2,902</u>

於各報告期末之應收賬款主要與申請住房公積金供款以支付代價之買家有關，最終餘款將於向物業買家發出房屋所有權證時由住房公積金管理局結清，

目標集團之財務資料

而此須待若干程序及／或審批完成後方可作實，且不在目標集團直接控制範圍內。由於該等程序及／或審批仍在進行中，仍未落實實際結清日期。候任董事預計，於二零一七年四月三十日賬齡1年以上為數約人民幣2,400,000元之應收賬款中，約50%將於截至二零一七年十二月三十一日止年度結束前結清，而餘下50%將於截至二零一八年十二月三十一日止年度第二季前結清。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之應收賬款被視為未逾期。考慮到過去較少拖欠還款記錄及集中風險有限，原因為客戶基礎龐大及彼此間並無關係，故於往績記錄期內概無就應收賬款之呆賬作出撥備。直至二零一七年七月三十一日，在二零一七年四月三十日約1.2%應收賬款已於其後結清。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年四月三十日止四個月，目標集團之應收賬款周轉日數分別約為0.7日、1.2日、1.4日及2.5日。目標集團按期初與期末應收賬款總額之平均值除以該期間之收入再乘以有關期間日數計算其應收賬款周轉日數。

10.3.2 其他應收款項

其他應收款項包括但不限於僱員儲備基金、向第三方支付之按金、目標集團代客戶支付之物業維修基金及目標集團代僱員支付之社會保險。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團錄得其他應收款項分別約人民幣7,000,000元、人民幣9,300,000元、人民幣12,000,000元及人民幣11,200,000元。

其他應收款項結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣7,000,000元增加約人民幣2,300,000元或32.9%至二零一五年十二月三十一日約人民幣9,300,000元，主要由於向第三方支付之按金增加約人民幣3,500,000元。其他應收款項結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣9,300,000元增加約人民幣2,700,000元或29.0%至二零一六年十二月三十一日約人民幣12,000,000元，主要由於(i)向第三方支付之按金增加約人民幣3,100,000元；及(ii)客戶拖欠償還按揭貸款，以致銀行就將存款質押予銀行作為客戶所申請按揭貸款之抵押品扣除之款項減少約人民幣500,000元所致。就無法透過友好協商收回之款項而言，仲裁程序仍在進行中或處於執行階段。有關進一步資料，請參閱本通函「目標集團之業務 — 16. 法律程序及合規事項 — 16.1 法律程序」一節。其他應收款項結餘由二零一六年十二月三十一日約人民幣12,000,000元減少約人民幣800,000元或6.7%至二零一七年四月三十日約人民幣11,200,000元，主要由於向第三方支付之按金減少約人民幣1,900,000元。

目標集團之財務資料

10.3.3 擔保按金

擔保按金結餘指向一間信託公司支付之擔保按金，作為向目標集團提供之信託貸款之抵押，並將於清償信託貸款時解除。目標集團於二零一七年四月三十日之擔保按金約為人民幣5,000,000元，而於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日分別為零元。擔保按金由二零一六年十二月三十一日零元增加約人民幣5,000,000元至二零一七年四月三十日約人民幣5,000,000元，主要由於截至二零一七年四月三十日止四個月內向一間信託公司大業信託有限責任公司支付之擔保按金，作為向目標集團提供為數約人民幣500,000,000元之信託貸款之抵押，並將於二零一八年十二月清償信託貸款時解除。

10.3.4 向供應商支付預付款項

向供應商支付預付款項主要包括就物業發展向承建商或服務供應商支付之預付款項。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團錄得向供應商支付預付款項分別約人民幣5,100,000元、人民幣2,200,000元、人民幣1,300,000元及人民幣1,700,000元。

向供應商支付預付款項結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣5,100,000元減少約人民幣2,900,000元或56.9%至二零一五年十二月三十一日約人民幣2,200,000元。此減幅乃主要由於錢隆世家第一期竣工，故於交付該等物業予客戶時，就發展錢隆世家第一期支付予工程承建商之預付款項由支付予供應商之預付款項轉撥至成本確認。向供應商支付預付款項結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣2,200,000元減少約人民幣900,000元或40.9%至二零一六年十二月三十一日約人民幣1,300,000元，主要由於錢隆首府工程竣工，故於該等項目交付予客戶時將支付予工程承建商之預付款項確認為成本。向供應商支付預付款項結餘由二零一六年四月三十日約人民幣1,300,000元增加約人民幣400,000元或30.8%至二零一七年四月三十日約人民幣1,700,000元，主要由於截至二零一七年四月三十日止四個月內向福晟國際金融中心之工程承建商支付之預付款項增加所致。

10.3.5 預付其他稅項

預付其他稅項主要包括預付營業稅及其他附加費。預付營業稅一般根據已收取物業購買代價之5%預付稅項。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團錄得預付其他稅項分別約人民幣3,000,000元、人民幣6,500,000元、人民幣500,000元及人民幣4,000,000元。目標集團預付其他稅項結餘之各期波動主要受就銷售物業收取之按金波動所影響。預付其他稅項結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣3,000,000元增

目標集團之財務資料

加約人民幣3,500,000元或116.7%至二零一五年十二月三十一日約人民幣6,500,000元，主要由於錢隆世家第二期之累計預售所得款項增加，而有關增加產生預付其他稅項影響所致。預付其他稅項結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣6,500,000元減少約人民幣6,000,000元或92.3%至二零一六年十二月三十一日約人民幣500,000元，主要由於交付已竣工物業時將自客戶收取之預售所得款項確認為錢隆世家第二期之收入所致。預付其他稅項結餘由二零一六年十二月三十一日約人民幣500,000元增加約人民幣3,500,000元或700.0%至二零一七年四月三十日約人民幣4,000,000元，主要由於錢隆世家第二期之預售所得款項增加導致產生預付其他稅項之影響所致。

10.4 已抵押／受限制銀行存款

下表載列目標集團於所示日期之已抵押／受限制銀行存款詳情：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 四月三十日 人民幣千元
已抵押／受限制銀行存款				
— 就客戶所申請按揭				
貸款抵押存款	25,021	30,484	23,995	24,225
— 就目標集團之銀行				
借貸抵押存款	222	—	—	—
— 物業項目之職工				
保證金	6,690	6,713	18,458	20,272
	<u>31,933</u>	<u>37,197</u>	<u>42,453</u>	<u>44,497</u>
已抵押／受限制銀行存款				
— 流動	222	—	—	—
— 非流動	<u>31,711</u>	<u>37,197</u>	<u>42,453</u>	<u>44,497</u>
	<u>31,933</u>	<u>37,197</u>	<u>42,453</u>	<u>44,497</u>

目標集團之已抵押／受限制存款乃按當前市場利率計息，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之年利率分別為0.35厘至0.385厘、0.35厘至0.385厘、0.35厘及0.35厘。

10.4.1 就客戶所申請按揭貸款抵押存款

就客戶所申請按揭貸款抵押存款包括目標集團抵押予銀行之銀行存款，作為客戶所申請按揭貸款之擔保，並將於銀行向客戶取得房屋所有權證作為按揭貸款抵押或於客戶悉數結清按揭貸款時獲解除。於二零一四年、二零一五年及

目標集團之財務資料

二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團有就客戶所申請按揭貸款抵押存款分別約人民幣25,000,000元、人民幣30,500,000元、人民幣24,000,000元及24,200,000元。客戶所申請按揭貸款抵押存款金額受(i)於銀行向客戶取得有關物業之房屋所有權證作為按揭貸款抵押時或於客戶結清按揭貸款時獲解除擔保；及(ii)客戶所申請新增按揭貸款增加所影響。

10.4.2 就目標集團之銀行借貸抵押存款

就目標集團之銀行借貸作出之已抵押／受限制銀行存款指目標集團就抵押銀行所授出銀行借貸作出之已抵押存款，作為就建設及發展目標集團之物業發展項目提供資金之擔保。於二零一四年十二月三十一日，目標集團之銀行借貸抵押存款結餘約為人民幣200,000元，於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日則為零元。

就目標集團之銀行借貸作出之已抵押／受限制銀行存款結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣200,000元減少至二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日人民幣零元，主要由於償還銀行授予目標集團之銀行借貸，有關借貸須以已抵押存款作擔保。

10.4.3 物業項目之職工保證金

物業發展項目公司須按相關中國規例規定，於受限制銀行賬戶存放若干銀行存款，有關存款將在項目公司之承建商無法支付建築職工薪金之情況下獲動用，以向彼等作出賠償。有關存款將於物業項目竣工後獲解除。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團有物業項目之職工保證金分別約人民幣6,700,000元、人民幣6,700,000元、人民幣18,500,000元及人民幣20,300,000元。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，物業項目之職工保證金維持平穩於約人民幣6,700,000元。

物業項目之職工保證金由二零一五年十二月三十一日約人民幣6,700,000元增加約人民幣11,800,000元或176.1%至二零一六年十二月三十一日約人民幣18,500,000元，主要由於錢隆國際及福晟國際金融中心於截至二零一六年十二月三十一日止年度開始施工所致。

物業項目之職工保證金由二零一六年十二月三十一日約人民幣18,500,000元增加約人民幣1,800,000元或9.7%至二零一七年四月三十日約人民幣20,300,000元，主要由於截至二零一七年四月三十日止四個月內就在建中之錢隆世家第二期存放職工保證金所致。

目標集團之財務資料

10.5 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

下表載列目標集團於所示日期之應付賬款及其他應付款項以及應計費用詳情：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
應付賬款	31,545	23,784	22,420	20,021
應付保留金	2,021	3,612	1,060	1,077
應付利息	25,513	7,339	13,764	32,148
其他應付款項	9,642	9,096	6,979	5,243
其他應付稅項	4,010	14,995	7,820	10,826
已收按金	3,738	1,423	1,440	1,440
應計建築成本	20,930	16,683	80,131	72,091
其他應計費用	2,001	4,622	3,828	1,600
總計	<u>99,400</u>	<u>81,554</u>	<u>137,442</u>	<u>144,446</u>

10.5.1 應付賬款及應付保留金

於往績記錄期內各報告日期之應付賬款主要指應付予第三方建築工程承建商之款項。目標集團會根據相關項目公司與承建商簽訂之建築協議所規定條款及條件，向承建商分階段付款。政府標準主要建築協議一般規定於建築期內每月分期累進付款，直至支付總合同金額之特定最高百分比為止。每月累進付款可能須視乎目標集團之承建商所進行工作量並經目標集團所委聘之合資格第三方工程監督公司按月核實而定。項目竣工後，主要承建商及若干特定承建商一般已收取付款總額約80%或85%。於完成及結算時，目標集團通常將支付付款總額約95%或97%，並保留約3%或5%作為保留金，以用作支付於相關承建商提供之保養期內因任何施工不善之處所產生之任何或然開支。有關應付保留金一般於建築工程竣工後約兩年或以上期間內結清。若干特定承建商僅會於第二或第三階段收取款項。就第二階段之款項而言，款項將(i)於簽訂建築協議時；及(ii)於竣工時支付。就第三階段之款項而言，於施工時須支付額外中期款項。目標集團未必保留任何款項作為來自該等特定承建商之保留金，並須視乎建築協議而定。

目標集團之財務資料

應付賬款由二零一四年十二月三十一日約人民幣31,500,000元減少約人民幣7,700,000元或24.4%至二零一五年十二月三十一日約人民幣23,800,000元，主要由於應付予錢隆樽品及錢隆學府主要承建商之部分建築費用已於二零一五年十二月三十一日結清。應付賬款由二零一五年十二月三十一日約人民幣23,800,000元減少約人民幣1,400,000元或5.9%至二零一六年十二月三十一日約人民幣22,400,000元，主要由於就錢隆樽品及錢隆世家之建築工程結清應付主要承建商之建築費用而結清票據。應付賬款由二零一六年十二月三十一日約人民幣22,400,000元減少約人民幣2,400,000元或10.7%至二零一七年四月三十日約人民幣20,000,000元，主要由於(i)就錢隆樽品、錢隆世家及錢隆首府之建築工程結清應付主要承建商之建築費用而結清票據；及(ii)就錢隆國際之建築工程應付第三方承建商費用增加之合併影響所致。

應付保留金由二零一四年十二月三十一日約人民幣2,000,000元增加約人民幣1,600,000元或80.0%至二零一五年十二月三十一日約人民幣3,600,000元，主要由於錢隆世家第一期階段二竣工而就結清應付建築費用發出票據。應付保留金由二零一五年十二月三十一日約人民幣3,600,000元減少約人民幣2,500,000元或69.4%至二零一六年十二月三十一日約人民幣1,100,000元，主要由於保證期屆滿而結清就錢隆世家第一期階段一應付之保留金所致。應付保留金維持穩定，於二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日約為人民幣1,100,000元。

下表載列於所示期間之應付賬款周轉日數：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一七年 四月三十日 止四個月
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	
應付賬款周轉日數	<u>9.9日</u>	<u>14.8日</u>	<u>14.6日</u>	<u>67.4日</u>

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年四月三十日止四個月，目標集團之應付賬款周轉日數分別約為9.9日、14.8日、14.6日及67.4日。

應付賬款周轉日數乃按期初與期末應付賬款總額之平均值(受有關期間進行之發展活動規模所影響)除以銷售成本(受有關期間已竣工及已交付之物業所影響)再乘以期間日數計算。應付賬款周轉日數波動主要由於有關期間已竣工及已交付之物業金額及有關期間建築項目之建築時間表所產生之合併影響。注意到目標集團之應付賬款周轉日數由截至二零一六年十二月三十一日止年

目標集團之財務資料

度約14.6日大幅增加至截至二零一七年四月三十日止四個月約67.4日。此乃主要由於目標集團截至二零一七年四月三十日止四個月之銷售成本佔目標集團應付賬款結餘之比例大幅減少，主要因同期之已交付建築面積減少，而與二零一六年十二月三十一日比較，目標集團之應付賬款結餘於二零一七年四月三十日維持穩定，因此導致計算結果為應付賬款周轉日數增加。由於應付賬款主要為未償還分期累進付款，主要由目標集團委聘之合資格第三方工程監督公司核實，而相關第三方承建商仍未發出正式繳款通知／正式付款要求，加上銷售成本之確認取決於向客戶交付物業之時間，故兩個數字之間並無直接關聯。因此，由於記錄應付賬款與確認銷售成本在時間上未能配合，故應付賬款周轉日數可能根據物業發展時間表而持續波動。

以下為於各報告期末之應付賬款按發票日期呈列之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60日	16,609	13,367	8,433	2,760
61至180日	10,863	7,460	4,080	4,635
181至365日	2,594	211	6,350	3,286
1年以上	1,479	2,746	3,557	9,340
	<u>31,545</u>	<u>23,784</u>	<u>22,420</u>	<u>20,021</u>

應付賬款之信貸期介乎0至30日。候任董事確認，應付賬款已結清及將於相關第三方承建商發出正式繳款通知／正式付款要求後授出之信貸期內結清。於往績記錄期內及截至最後可行日期，候任董事確認，目標公司並無面對涉及其任何分包商之任何重大訴訟、仲裁或申索，亦無嚴重拖欠應付賬款及保留金。

直至二零一七年七月三十一日，在二零一七年四月三十日之應付賬款當中約20.8%已於其後結清。

10.5.2 應付利息

應付利息主要包括應付予銀行或金融機構之利息。目標集團應付利息結餘之各期波動主要受未償還貸款金額及有關未償還貸款於各報告期末產生之利息負債金額所影響。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團錄得應付利息分別約人民幣25,500,000元、人民幣7,300,000元、人民幣13,800,000元及人民幣32,100,000元。

目標集團之財務資料

應付利息結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣25,500,000元減少約人民幣18,200,000元或71.4%至二零一五年十二月三十一日約人民幣7,300,000元，主要由於(i)就發展福晟國際金融中心之借貸產生之應付利息減少約人民幣8,500,000元；及(ii)償還為興建及發展錢隆學府及錢隆樽品提供資金之貸款約人民幣250,000,000元。有關目標集團借貸之進一步資料，請參閱本節「10.7借貸」一段。

應付利息結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣7,300,000元增加約人民幣6,500,000元或89.0%至二零一六年十二月三十一日約人民幣13,800,000元，主要由於(i)來自華夏銀行本金額約人民幣1,000,000,000元之貸款產生之應付利息；及(ii)來自大業信託有限責任公司本金額約人民幣500,000,000元之貸款產生之應付利息。

應付利息結餘由二零一六年十二月三十一日約人民幣13,800,000元增加約人民幣18,300,000元或132.6%至二零一七年四月三十日約人民幣32,100,000元，主要由於(i)來自華夏銀行本金額約人民幣1,000,000,000元之貸款產生之應付利息；及(ii)來自大業信託有限責任公司本金額約人民幣500,000,000元之貸款產生之應付利息。

10.5.3 其他應付款項

於往績記錄期內，目標集團其他應付款項主要包括(i)向承建商及租戶收取之履約保證；(ii)向承建商收取作為擔保招標過程之按金；(iii)於交付物業時代表第三方向客戶收取之物業管理費；及(iv)就銷售物業收取惟須於預售物業之建築面積有別於交付物業之建築面積時退還予相關客戶之按金。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團錄得其他應付款項分別約人民幣9,600,000元、人民幣9,100,000元、人民幣7,000,000元及人民幣5,200,000元。

其他應付款項結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣9,600,000元減少約人民幣500,000元或5.2%至二零一五年十二月三十一日約人民幣9,100,000元。其他應付款項結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣9,100,000元減少約人民幣2,100,000元或23.1%至二零一六年十二月三十一日約人民幣7,000,000元，主要由於於相關年度就銷售物業收取惟須於交付之建築面積有別於預售之建築面積時退還予相關客戶之按金有所減少。其他應付款項結餘由二零一六年十二月三十一日約人民幣7,000,000元減少約人民幣1,800,000元或25.7%至二零一七年四月三十日約人民幣5,200,000元，主要由於(i)向承建商收取之按金減少；及(ii)於相關年度就銷售物業收取惟須於交付之建築面積有別於預售之建築面積時退還予相關客戶之按金有所減少。

目標集團之財務資料

10.5.4 應計建築成本

應計建築成本主要指於各報告期末實際已竣工惟未記入應付賬款之建築及發展成本未開單部分。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團錄得應計建築成本分別約人民幣20,900,000元、人民幣16,700,000元、人民幣80,100,000元及人民幣72,100,000元。

應計建築成本結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣20,900,000元減少約人民幣4,200,000元或20.1%至二零一五年十二月三十一日約人民幣16,700,000元，主要由於建設錢隆樽品第三期及錢隆學府之相關應計建築成本由應計建築成本轉撥至應付賬款或已經結清所致。應計建築成本結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣16,700,000元增加約人民幣63,400,000元或379.6%至二零一六年十二月三十一日約人民幣80,100,000元，主要由於建設及發展錢隆世家第二期、錢隆國際及福晟國際金融中心產生之應計建築成本增加所致。應計建築成本結餘由二零一六年十二月三十一日約人民幣80,100,000元減少約人民幣8,000,000元或10.0%至二零一七年四月三十日約人民幣72,100,000元，主要由於建設錢隆國際之相關應計建築成本由應計建築成本轉撥至應付賬款或已經結清所致。

10.6 就銷售物業收取之按金

就銷售物業收取之按金主要包括於交付已竣工物業前就銷售或預售物業向客戶收取之按金及分期款項，有關款項於綜合財務狀況表中入賬列為流動負債。就銷售物業收取之預售所得款項於相關物業竣工及交付予客戶時確認為收入。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，就銷售物業收取之按金結餘分別約為人民幣220,600,000元、人民幣140,600,000元、人民幣196,300,000元及人民幣282,900,000元。

就銷售物業收取之按金結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣220,600,000元減少約人民幣80,000,000元或36.3%至二零一五年十二月三十一日約人民幣140,600,000元，主要由於交付錢隆世家第一期階段二及錢隆首府第二期之已竣工物業，因此就銷售該等於二零一四年十二月三十一日仍未交付物業收取之按金於二零一五年十二月三十一日確認為收入。就銷售物業收取之按金結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣140,600,000元增加約人民幣55,700,000元或39.6%至二零一六年十二月三十一日約人民幣196,300,000元，主要由於就銷售錢隆世家第一期及第二期收取之銷售及預售所得款項所致。就銷售物業收取之按金結餘由二零一六年十二月三十一日約人民幣196,300,000元增加約人民幣86,600,000元或44.1%至二零一七年四月三十日約人民幣282,900,000元，主要由於就銷售錢隆世家第二期收取之銷售及預售所得款項所致。

目標集團之財務資料

10.7 借貸

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團有借貸總額分別約人民幣1,761,700,000元、人民幣1,718,900,000元、人民幣1,535,100,000元及人民幣1,536,700,000元。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團結欠之全部借貸均以人民幣計值。

下表載列目標集團於所示日期之借貸詳情：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款，有抵押	665,698	348,909	—	—
第三方貸款，有抵押	1,095,993	1,370,000	1,495,128	1,496,679
第三方貸款，無抵押	—	—	40,000	40,000
	<u>1,761,691</u>	<u>1,718,909</u>	<u>1,535,128</u>	<u>1,536,679</u>

於往績記錄期內，目標集團之借貸主要包括有抵押銀行貸款及第三方貸款。有抵押銀行貸款主要包括目標集團與銀行所訂立之貸款協議。第三方貸款主要包括信託及其他安排項下之借貸，有關借貸(i)由相關附屬公司進行之若干物業發展項目作抵押；及/或(ii)物業項目公司之擁有權合法轉讓予貸款人作為借貸之抵押，而目標集團於貸款到期日具有購回責任，且購回金額於融資協議中預先釐定。有關後一類附帶購回責任之第三方貸款之進一步資料，請參閱本節「10.8 附帶購回責任之其他融資」一段。

第三方貸款之賬面值及詳情載於下表：

附屬公司名稱	貸款融資安排	轉讓予 貸款人之 物業公司 股權	目標集團 具有購回 責任	到期日	於十二月三十一日			
					二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
					人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
湖南璋隆	北京藏山融資安排 ¹	是	是	二零一五年八月	246,993	—	—	—
湖南中旅	博時資本融資安排 ²	是	是	二零一六年十月	400,000	290,000	—	—
湖南隆祥	四川信託融資安排 ³	是	是	二零一六年四月	169,000	140,000	—	—
湖南福晟集團	不適用 ⁶	否	否	二零一六年六月	280,000	280,000	—	—
湖南福晟	珠海東方融資安排 ⁴	是	是	二零一七年一月	—	500,000	—	—
湖南璋隆	不適用 ⁷	否	否	二零一八年二月	—	160,000	—	—
福州福晟集團	不適用 ⁸	否	否	二零一八年七月	—	—	1,000,000	1,000,000
福州福晟集團	不適用 ⁹	否	否	二零一八年七月	—	—	40,000	40,000
湖南福晟	二零一六年大業 信託融資安排 ⁵	是	是	二零一八年 十二月	—	—	495,128	496,679
					<u>1,095,993</u>	<u>1,370,000</u>	<u>1,535,128</u>	<u>1,536,679</u>

目標集團之財務資料

附註：

1. 北京藏山、福建福晟集團、湖南福晟集團、湖南瑋隆、福晟集團及潘先生訂立一項投資框架協議(「北京藏山融資安排」)，可得融資最高金額為人民幣446,100,000元，為興建及發展錢隆樽品及錢隆學府提供資金。有關貸款融資安排如何運作之進一步詳情載於本節「於往績記錄期內附帶購回責任之其他融資之主要條款」一段。
2. 東興投資、博時資本、湖南福晟集團、湖南中旅及福建福晟集團訂立一項投資合作協議(「博時資本融資安排」)，可得融資最高金額為人民幣400,000,000元，為興建及發展錢隆首府提供資金。有關貸款融資安排如何運作之進一步詳情載於本節「於往績記錄期內附帶購回責任之其他融資之主要條款」一段。
3. 湖南隆祥及湖南福晟集團與四川信託訂立一項信託融資安排(「四川信託融資安排」)，可得融資最高金額為人民幣400,000,000元，為興建及發展福晟國際金融中心提供資金。有關貸款融資安排如何運作之進一步詳情載於本節「於往績記錄期內附帶購回責任之其他融資之主要條款」一段。
4. 北京景昶、珠海東方、湖南福晟、湖南福晟集團、福建福晟集團、福晟集團及潘先生訂立一項投資框架協議(「珠海東方融資安排」)，可得融資最高金額為人民幣500,000,000元，為興建及發展錢隆世家以及償還貸款提供資金。有關貸款融資安排如何運作之進一步詳情載於本節「於往績記錄期內附帶購回責任之其他融資之主要條款」一段。
5. 湖南福晟集團與大業信託訂立一項信託融資安排(「二零一六年大業信託融資安排」)，可得融資最高金額為人民幣500,000,000元，以償還渤海銀行股份有限公司(大連分行)之貸款。有關貸款融資安排如何運作之進一步詳情載於本節「於往績記錄期內附帶購回責任之其他融資之主要條款」一段。
6. 該貸款乃於二零一五年八月由一間信託公司提供，按固定年利率13.5厘計息，以目標集團持作出售物業及於湖南瑋隆之股權作抵押。湖南瑋隆預先於二零一六年八月悉數償還該貸款。
7. 該貸款乃於二零一四年六月由一間信託公司提供，按固定年利率12厘計息，以目標集團持作出售之發展中物業作抵押。該貸款由潘先生及福晟集團擔保。
8. 該貸款乃由投資公司兼獨立第三方蕪湖滙德叁號投資中心(有限合夥)提供及由目標集團於二零一六年四月至七月提取，首年按固定利率8厘計息，第二年按11厘計息，以目標集團持作出售之發展中物業及於湖南隆祥及湖南晟冉之股權以及目標集團於湖南瑋隆之持作出售物業作抵押。該貸款之實際年利率為9.5厘。據中國法律顧問表示，該貸款符合中國法律及法規。
9. 該貸款乃於二零一六年七月由製造商兼獨立第三方(截至二零一七年三月三十一日止年度為餘下集團之主要客戶)福州俊豐金屬製品有限公司提供，為無抵押及按固定年利率8厘計息。據中國法律顧問表示，該貸款符合中國法律及法規。

目標集團之財務資料

下表載列於所示日期之浮息及定息借貸到期情況：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 四月三十日 人民幣千元
借貸須於下列期間償還：				
流動				
— 一年內 (於流動負債項下列示)	561,783	1,058,909	—	500,000
非流動				
— 多於一年，但不超過兩年	1,199,908	500,000	1,535,128	1,036,679
— 多於兩年，但不超過五年	—	160,000	—	—
	<u>1,761,691</u>	<u>1,718,909</u>	<u>1,535,128</u>	<u>1,536,679</u>
浮息借貸	19,319	—	—	—
定息借貸	<u>1,742,372</u>	<u>1,718,909</u>	<u>1,535,128</u>	<u>1,536,679</u>
	<u>1,761,691</u>	<u>1,718,909</u>	<u>1,535,128</u>	<u>1,536,679</u>

於各報告期末借貸之實際年利率範圍如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 按年	二零一五年 按年	二零一六年 按年	二零一七年 四月三十日 按年
浮息借貸	5.8厘至7.5厘	不適用	不適用	不適用
定息借貸	6.2厘至16.2厘	12.0厘至14.5厘	8.0厘至10.1厘	8.0厘至10.1厘
	於十二月三十一日			於
	二零一四年 按年	二零一五年 按年	二零一六年 按年	二零一七年 四月三十日 按年
來自商業銀行之貸款	5.8厘至7.5厘	13.5厘	—	—
來自第三方之貸款	12.1厘至16.2厘	12.0厘至14.5厘	8.0厘至10.1厘	8.0厘至10.1厘

目標集團之財務資料

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，借貸結餘分別約為人民幣1,761,700,000元、人民幣1,718,900,000元、人民幣1,535,100,000元及人民幣1,536,700,000元。

借貸結餘由二零一四年十二月三十一日約人民幣1,761,700,000元減少約人民幣42,800,000元或2.4%至二零一五年十二月三十一日約人民幣1,718,900,000元，主要由於(i)償還為發展錢隆首府提供資金之借貸約人民幣110,000,000元；(ii)償還為發展錢隆學府及錢隆樽品提供資金之借貸約人民幣87,000,000元；(iii)為興建及發展錢隆世家提供資金之借貸增加約人民幣181,200,000元；及(iv)償還為發展錢隆國際提供資金之借貸約人民幣29,000,000元之合併影響所致。

借貸結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣1,718,900,000元減少約人民幣183,800,000元或10.7%至二零一六年十二月三十一日約人民幣1,535,100,000元，主要由於償還就發展錢隆樽品、錢隆首府、錢隆世家及福晟國際金融中心提供資金之借貸約人民幣1,718,900,000元所致。借貸減少被就建設及發展福晟國際金融中心及錢隆國際提供資金之借貸增加約人民幣1,535,100,000元部分抵銷。

借貸結餘維持穩定，於二零一六年十二月三十一日約為人民幣1,535,100,000元及於二零一七年四月三十日約為人民幣1,536,700,000元。

於往績記錄期內，目標集團部分銀行及其他貸款由關聯方(福建福晟集團；潘先生；福晟集團、福建福晟集團與潘先生；福晟集團與潘先生；或福晟集團、潘先生與陳偉紅女士)提供之擔保或共同擔保作抵押。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團已動用附帶關聯方擔保之貸款融資額分別約人民幣1,442,900,000元、人民幣1,558,900,000元、零元及零元。有關關聯方就貸款融資向目標集團提供以貸款人為受益人之擔保之進一步資料，請參閱本通函附錄三「目標集團之會計師報告」內「關聯方結餘及交易」一段附註33。

目標集團之財務資料

於往績記錄期內，目標集團亦於所示日期將下列資產予以抵押以擔保目標集團以及目標集團承建商獲授之若干銀行及其他融資與目標集團客戶獲授之按揭貸款：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年 四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已抵押銀行存款	25,243	30,484	23,995	24,225
待售發展中物業	1,613,986	1,284,503	1,065,202	1,065,202
待售已竣工物業	33,350	210,950	82,399	68,940
	<u>1,672,579</u>	<u>1,525,937</u>	<u>1,171,596</u>	<u>1,158,367</u>
若干附屬公司之資產淨值	<u>244,192</u>	<u>213,436</u>	<u>303,688</u>	<u>345,634</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，已抵押資產結餘分別約為人民幣1,672,600,000元、人民幣1,525,900,000元、人民幣1,171,600,000元及人民幣1,158,400,000元。承建商借取之銀行貸款本金總額為人民幣92,000,000元，於二零一四年十二月三十一日就目標集團之承建商獲授銀行及其他融資抵押資產。

候任董事從本節「12. 主要財務比率分析」一段得悉，於二零一七年四月三十日，目標集團之資本負債比率及債務與權益比率分別約為420.0%及322.9%。誠如該節所闡釋，目標集團之資本負債比率及債務與權益比率於往績記錄期內維持於高水平，主要由於(i)借貸處於高水平；及(ii)主要因目標集團於往績記錄期前及截至二零一四年十二月三十一日止年度內進行重組而收購共同控制之附屬公司之額外／全部權益，導致權益減少。有關上述權益減少之更多資料，請參閱本通函附錄三「目標集團之會計師報告」內「綜合權益變動表」及有關附註。

就目標集團之資本負債比率及債務與權益比率偏高而言，候任董事認為，有關情況主要由於目標集團悉數動用供興建及發展其物業項目使用之銀行及其他借貸，而非動用預售發展中物業所得款項所產生之未來現金流及銷售已竣工項目之所得款項之策略。候任董事進一步認為，資本負債比率及債務與權益比率偏高不應被視為目標集團所面對流動資金風險之唯一指標，原因為目標集團於物業發展行業之經驗，有助目標集團於考慮其債務到期狀況及其物業銷售預測後適當管理有關風險。此外，候任董事亦注意到(i)目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之流動

目標集團之財務資料

資產淨值分別約為人民幣1,318,800,000元、人民幣875,800,000元、人民幣1,815,000,000元及人民幣1,360,800,000元，於往績記錄期內維持於穩健水平；(ii)根據本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」，經重組集團將有(a)未經審核備考計息債務總額約[編纂]港元；(b)未經審核備考計息債務淨額約[編纂]港元；及(c)未經審核備考權益總額約[編纂]港元，即備考資本負債比率約為[編纂]%及備考債務與權益比率約為[編纂]%；及(iii)根據本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」及假設並無如預期發行可換股債券，經重組集團將有(a)經調整未經審核備考計息債務總額約[編纂]港元；(b)經調整未經審核備考計息債務淨額約[編纂]港元；及(c)經調整未經審核備考權益總額約[編纂]港元，即經調整備考資本負債比率約為[編纂]%及經調整備考債務與權益比率約為[編纂]%，表示經重組集團之資產負債狀況可望於買賣完成後大幅改善。

候任董事確認，於往績記錄期內及直至最後可行日期，目標集團(i)並無拖欠貿易及非貿易應付款項以及銀行及其他借貸；(ii)於獲取信貸融資時並無出現任何困難；及(iii)並無接獲任何提前還款要求或遭撤回銀行融資。

於往績記錄期內，目標集團之融資安排須遵守若干契諾，倘違反有關契諾，可導致相關金融機構要求提早還款。候任董事確認，於往績記錄期內及直至最後可行日期，目標集團並無違反其融資安排項下任何契諾。主要契諾更改及概述如下：(i)相關擔保人及借款人並無遇到任何可嚴重不利影響其還款能力之事件，例如終止經營業務、清盤、破產或遭政府吊銷營業牌照；(ii)相關借貸項下抵押品之價值並無不利下跌；(iii)擔保人及借款人之營運於合約期內並無轉差；(iv)未經委託人同意下，相關借款人並無籌措其他借貸或融資，或向第三方提供擔保；(v)借貸按照相關協議所述用途動用；(vi)借款人能夠根據協議所述還款時間表償還借貸本金或利息；(vii)借款人並無牽涉任何重大訴訟或接受任何仲裁或處於行政處罰程序；(viii)相關擔保人及借款人所提供資料均屬真實準確；(ix)借款人並無進行任何非法業務營運；及(x)目標集團股東並無挪用資金或主要資產，以致對還款能力及放款人之資金抵押造成負面影響。

候任董事亦確認，於最後可行日期，目標集團並無任何未動用之無限制銀行融資。

目標集團之財務資料

候任董事認為，目標集團毋須獲取備用融資，原因為(i)按目標集團於業內擁有多年經驗之管理團隊所預測，目標集團僅獲取其撥付收購具土地儲備之房地產開發公司、發展成本及營運所需資金金額之貸款；及(ii)獲取備用融資將無可避免加重目標集團之融資成本，而有關融資於目標集團營運過程中並非必要。

中國法律顧問表示，根據《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》及《中國銀監會辦公廳關於加強信托公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，信託公司及／或商業銀行不得向房地產開發企業提供用於支付土地轉讓價之貸款。此外，中國法律顧問表示，目標集團可能使用自商業銀行或信託公司取得之貸款收購具土地儲備之房地產開發公司，惟(i)使用貸款須遵守貸款協議；及(ii)投資總額不少於25%用於有關房地產開發公司發展並已完成之建築項目。目標集團確認，其並無亦不擬將取自信託公司及／或商業銀行之貸款用作支付土地轉讓價。

10.8 附帶購回責任之其他融資

10.8.1 概覽

除銀行貸款外，目標集團已向貸款人獲取附帶購回責任之其他融資，該等貸款人一般為中國之信託公司。該等附帶購回責任之其他融資為中國物業發展商另一資金來源選擇，並可以各種形式提供予借款人，包括股權轉讓、注資、收購股權、股東貸款或有抵押委託貸款。附帶購回責任之融資安排屬不可撤銷，且物業項目之一切有利及不利潛在發展均由目標集團承擔，此令目標集團仍保留物業項目公司所有權之絕大部分風險及回報。根據與該等貸款人所訂立附帶購回責任之融資安排，目標集團有合約責任按於融資安排到期日之預定價格向該等貸款人購回於附屬公司之股權。此外，目標集團於根據香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」所載相關標準項下融資安排期間仍然維持對附屬公司之控制權。根據有關事實及狀況，向貸款人轉讓於附屬公司之股權實質上為就融資安排提供之抵押，而貸款人提供之現金代價或注資實質上為授予目標集團之貸款，並於目標集團綜合財務報表入賬列作金融負債。鑑於上文所述，附帶購回責任或由附屬公司承擔之物業項目作抵押之融資安排分類為有抵押貸款。有關該等附帶購回責任之其他融資運作方式之進一步資料載於本節「10.9 於往績記錄期內附帶購回責任之其他融資之主要條款」一段。

目標集團之財務資料

於往績記錄期內，目標集團取得附帶購回責任之其他融資，為其部分物業發展項目提供資金。下表載列有關目標集團附帶購回責任之其他融資之若干資料：

項目貸款人	實際 年利率	到期日	已抵押/ 已轉讓 之項目 公司股份	於以下日期之賬面值			
				十二月三十一日			二零一七年 四月三十日
				二零一四年	二零一五年	二零一六年	
				(人民幣百萬元)			
借款項目公司湖南隆祥							
1 四川信託 ¹	14.5%	二零一六年四月	49.15% ## 50.85% #	169.0	140.0	—	—
借款項目公司湖南福晟							
2 渤海銀行股份有限公司 (大連分行) ²	13.5%	二零一七年一月	49.00% ## 51.00% #	—	500.0	—	—
3 大業信託有限責任公司 ³	10.1%	二零一八年十二月	49.00% ## 51.00% #	—	—	495.1	496.7
小計				—	500.0	495.1	496.7
借款項目公司湖南瑋隆							
4 北京藏山 ⁴	16.2%	二零一五年八月	49.00% ## 51.00% #	247.0	—	—	—
借款項目公司湖南中旅							
5 大業信託有限責任公司 ⁵	14.0%	二零一六年十月	49.00% ## 51.00% #	400.0	290.0	—	—
小計				400.0	290.0	—	—
總計				816.0	930.0	495.1	496.7

已抵押

已轉讓

附註：

- 湖南隆祥及湖南福晟集團與四川信託訂立一項信託融資安排，可得融資最高金額為人民幣400,000,000元，為興建及發展福晟國際金融中心提供資金。根據四川信託融資安排，湖南隆祥之49.15%股權轉讓予四川信託，而目標集團所持有湖南隆祥餘下50.85%股權質押予四川信託，以為借貸提供抵押。四川信託融資安排亦由湖南福晟集團及福晟集團提供擔保，並由潘先生及其妻陳偉紅女士提供個人擔保。於二零一六年四月，四川信託融資安排已悉數償還，而於湖南隆祥之49.15%股權已轉讓回目標集團。於上述還款後，有關借貸於二零一六年四月由一項由蕪湖滙德三號投資中心（「蕪湖滙德」）、華夏銀行股份有限公司（「華夏銀行」）及福州福晟集團訂立之新融資安排（「華夏融資安排」）取代。根據華夏融資安排，蕪湖滙德委託華夏銀行作為授出融資之貸款人。

目標集團之財務資料

- 北京景昶、珠海東方、湖南福晟、湖南福晟集團、福建福晟集團、福晟集團及潘先生訂立一項投資框架協議，可得融資最高金額為人民幣500,000,000元，為興建及發展錢隆世家以及償還貸款提供資金。根據珠海東方融資安排，北京景昶委託東興證券股份有限公司，而東興證券股份有限公司再委託渤海銀行股份有限公司(大連分行)作為貸款人授出融資。根據珠海東方融資安排，湖南福晟之49.0%股權轉讓予珠海東方，而目標集團所持有湖南福晟餘下51.0%股權及湖南福晟擁有之五份土地使用權質押予渤海銀行股份有限公司(大連分行)，以為借貸提供抵押。珠海東方融資安排亦由福晟集團提供擔保，並由潘先生及其妻陳偉紅女士提供個人擔保。珠海東方融資安排項下質押於二零一六年十二月十九日解除。於二零一六年十二月十五日，湖南福晟集團與珠海東方訂立股權轉讓協議，據此，珠海東方於湖南福晟之49%股權轉讓回湖南福晟集團，代價為人民幣196,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時之實繳註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年十二月十九日妥善依法完成。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟由湖南福晟集團全資擁有。
- 湖南福晟集團與大業信託訂立一項信託融資安排，可得融資最高金額為人民幣500,000,000元，以償還渤海銀行股份有限公司(大連分行)之貸款。根據與大業信託有限責任公司(「大業信託」)訂立之有關融資安排，於二零一六年十二月二十一日，湖南福晟集團與大業信託訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團轉讓其於湖南福晟之49%股權予大業信託，代價為人民幣196,395,185元，有關代價乃經參考於轉讓時之實繳註冊資本釐定。有關股權轉讓已於二零一六年十二月二十一日妥善依法完成及交收。於有關股權轉讓完成後，湖南福晟分別由湖南福晟集團及大業信託擁有51%及49%權益。湖南福晟集團向大業信託質押其於湖南福晟之全部股權，作為湖南福晟履行與大業信託訂立之融資安排項下責任之擔保。
- 北京藏山、福建福晟集團、湖南福晟集團、湖南瑋隆、福晟集團及潘先生訂立一項投資框架協議，可得融資最高金額為人民幣446,100,000元，為興建及發展錢隆樽品及錢隆學府提供資金。根據北京藏山融資安排，湖南瑋隆之49%股權轉讓予北京藏山，而目標集團所持有湖南瑋隆餘下51%股權質押予北京藏山，以為借貸提供抵押。北京藏山融資安排亦由福晟集團、福建福晟集團及湖南福晟提供擔保，並由潘先生提供個人擔保。於二零一五年八月，北京藏山融資安排已悉數償還，而湖南瑋隆之49%股權已轉回予目標集團。作出上述還款後，有關借貸於二零一五年八月以與上海東興投資控股發展有限公司(「東興投資」)、北京藏山、湖南瑋隆及湖南福晟集團訂立之新融資安排(「大業信託融資安排」)取代。根據大業信託融資安排，東興投資委託大業信託作為貸款人授出融資。
- 東興投資、博時資本、湖南福晟集團、湖南中旅及福建福晟集團訂立一項投資合作協議，可得融資最高金額為人民幣400,000,000元，為興建及發展錢隆首府提供資金。根據博時資本融資安排，東興投資委託博時資本，而博時資本再委託大業信託有限責任公司(「大業信託」)作為貸款人授出融資。根據博時資本融資安排，湖南中旅之49.0%股權轉讓予博時資本，而目標集團所持有湖南中旅餘下51%股權質押予博時資本，以為借貸提供抵押。此外，湖南中旅擁有一幅地盤面積為26,135.55平方米之地塊之土地使用權以及錢隆首府1號樓、2號樓及3號樓亦抵押予大業信託，以為借貸提供抵押。博時資本融資安排亦由福晟集團及湖南晟冉提供擔保，並由潘先生及其妻陳偉紅女士

目標集團之財務資料

提供個人擔保。博時資本融資安排於二零一六年八月已悉數償還，而湖南中旅之49.0%股權於二零一六年九月已轉讓回目標集團。

據中國法律顧問表示，於往績記錄期內涉及附帶購回責任之其他未償還有抵押融資之所有目標集團附屬公司，並無抵觸相關中國法律及法規，而於最後可行日期，與目標集團附帶購回責任之其他仍未償還有抵押融資有關之協議可依法強制執行，且對相關訂約方具有法律約束力。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，附帶購回責任之其他未償還融資總額分別佔目標集團借貸總額約46.3%、54.1%、32.3%及32.3%。

目標集團利用附帶購回責任之其他融資作為銀行貸款之補充，為其物業發展項目提供資金。相比銀行借貸，附帶購回責任之其他融資通常在可用性、審批時間及還款要求方面更具彈性，成為目標集團部分項目發展之有效資金來源選擇。銀行融資之條款及擔保措施須受銀行之嚴格監管及內部合規規定所限制。另一方面，附帶購回責任之其他融資一般由信託公司提供，具有更大磋商空間，且結構種類多樣及相對更具彈性，可更易調整以切合各項目公司之個別需要。

附帶購回責任之其他融資之條款及契諾各有不同，惟一般而言涉及(i)將相關項目公司之少數權益轉讓予提供附帶購回責任之其他融資之金融機構，控股公司(或其指定之其他公司)於償還有關融資時對有關已轉讓少數權益具有購回責任；(ii)將相關項目公司之餘下權益及/或其他資產抵押予金融機構；及(iii)潘先生提供個人擔保。

有關將借款項目公司(該等項目公司指目標集團將股權轉讓予提供附帶購回責任之其他融資之金融機構者)之全部實際股權計入目標集團之會計基準，請參閱本通函附錄三「目標集團之會計師報告」內「歷史財務資料附註—22.借貸—附註」一段第III-36及III-37頁附註i至iv。

目標集團之財務資料

10.9 於往績記錄期內附帶購回責任之其他融資之主要條款

10.9.1 股權轉讓及購回責任

目標集團於往績記錄期內取得之附帶購回責任之其他融資一般涉及向金融機構轉讓相關項目公司之少數股權(如49%)及抵押目標集團所持有之餘下股權。目標集團有權及／或有責任購回先前已轉讓之少數股權，而提供其他融資之金融機構有責任將有關股權轉讓回目標集團。

該等附帶購回責任之其他有抵押融資一般亦涉及其他抵押及／或擔保：

- 公司及／或股東擔保；及／或
- 抵押相關物業項目之土地使用權；及／或
- 抵押相關物業項目之固定資產。

目標集團一般將從各項附帶購回責任之其他有抵押融資取得之資金用於相關借款項目公司進行之項目，除非須獲得提供融資之相關金融機構另行同意。於到期時及於附帶購回責任之其他有抵押融資之償還條款獲達成後，相關公司及／或股東擔保以及項目抵押獲解除，而(視情況而定)相關項目公司股權之質押獲解除及／或從提供融資之金融機構購回相關項目公司之少數權益。

10.9.2 董事會席位

透過於項目公司之股權參與，於往績記錄期內提供附帶購回責任之其他融資之金融機構一般有關委任目標集團項目公司董事會之若干數目董事。由金融機構委任之董事會有權否決若干董事會決定，如修訂組織章程細則、向外部人士提供擔保、收購其他公司之股權及自外部融資產生債務等。於最後可行日期，在所有附帶購回責任之其他未償還融資中，目標集團於所有相關項目公司中保留大部分董事會議席。於最後可行日期，目標集團與提供附帶購回責任之其他融資之金融機構之間未曾出現任何意見分歧，有關金融機構委任之董事會代表亦未曾投反對票。根據本通函附錄三「目標集團之會計師報告」所載「歷史財務資料附註—35.於附屬公司之權益」，除已於截至二零一四年十二月三十一日止

目標集團之財務資料

年度出售之長沙福晟外，目標集團持有目標集團所有項目公司之全部實際股權。目標集團相信，相關金融機構之否決權將不會影響其對借款公司之控制權。

10.9.3 表決權

作為目標集團附屬公司相關少數股權之登記持有人，相關金融機構在中國公司法許可情況下有權(i)出席相關附屬公司之股東大會；及(ii)於股東大會上表決。

10.9.4 擔保

目標集團就履行相關項目公司於融資安排項下之責任而向部分金融機構提供擔保、股份質押及固定資產抵押為擔保。

10.9.5 固定收入回報

目標集團確認，根據目標集團於往績記錄期內所訂立相關協議之條款，提供附帶購回責任之其他融資之金融機構在任何情況下均未曾享有預先釐定之固定收入回報以外之任何投資回報。目標集團仍對其項目公司之盈虧負有全部責任。提供有關其他融資之金融機構將不會承擔任何風險或享有預先透過公平磋商釐定之固定收入回報以外之任何利益。目標集團董事已確認，向提供附帶購回責任之其他融資之金融機構所提供之固定收入回報率屬市場費率範圍之內。

10.9.6 項目公司之管理

於往績記錄期內附帶購回責任之其他融資年期內，目標集團保留其項目公司之日常營運、管理及業務之權利。於往績記錄期內，概無提供其他融資之金融機構積極參與或干預目標集團任何項目公司之日常營運及管理。

目標集團之財務資料

11. 關聯方結餘及交易

下表載列目標集團於所示日期之應收／(付)關聯方款項詳情：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
				人民幣千元
應付關聯公司款項				
交易性質				
一 福建六建集團	29,515	18,570	12,871	12,871
非交易性質				
一 福建福晟集團	218,111	—	—	—
一 隆華置業有限公司	873	—	—	—
一 福建閩長	820	—	—	—
	<u>219,804</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>249,319</u>	<u>18,570</u>	<u>12,871</u>	<u>12,871</u>

11.1 應付關聯方款項

應付福建六建集團之貿易相關款項指福建六建集團向目標集團提供建築工程之應付賬款及應計建築成本。應付福建六建集團之貿易相關款項由二零一四年十二月三十一日約人民幣29,500,000元減少至二零一五年十二月三十一日約人民幣18,600,000元，主要由於結清應付福建六建集團之應計建築成本，福建六建集團負責錢隆首府及錢隆世家第一期之建築工程。應付福建六建集團之貿易相關款項由二零一五年十二月三十一日約人民幣18,600,000元減至二零一六年十二月三十一日約人民幣12,900,000元，主要由於進一步結清就錢隆首府之建築工程而應付福建六建集團之應計建築成本。應付福建六建集團之貿易相關款項於二零一六年十二月三十一日及二零一七年四月三十日維持穩定，約為人民幣12,900,000元。

應付關聯方之非貿易相關款項指目標集團之關聯方就目標集團營運資金及項目融資向目標集團墊款。所有應付關聯方之非貿易相關款項為無抵押、免息及須按要求償還，且已於二零一五年十二月三十一日前悉數結清。

有關目標集團關聯方交易(包括將於完成後繼續進行之關連交易)之更多詳情載於本通函「持續關連交易」一節及本通函附錄三「目標集團之會計師報告」

目標集團之財務資料

內「歷史財務資料附註 — 33.關聯方結餘及交易」一段。候任董事確認，該等關聯方交易乃按一般商業條款及／或按不遜於可從獨立第三方獲得之條款進行，屬公平合理且符合目標集團股東整體利益，並將不會歪曲目標集團經營業績之往績記錄或致使其過往業績未能反映其日後表現。

12. 主要財務比率分析

下表載列目標集團於所示日期／期間之主要財務比率：

	於／截至十二月三十一日止年度			於／截至
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年 四月三十日 止四個月
流動比率 ¹	2.1 倍	1.5 倍	3.2 倍	1.9 倍
速動比率 ²	0.1 倍	0.2 倍	0.4 倍	0.3 倍
資本負債比率 ³	1,187.9%	693.3%	487.8%	420.0%
債務與權益比率 ⁴	1,151.9%	607.3%	405.1%	322.9%
利息覆蓋率 ⁵	124.6 倍	542.5 倍	6.4 倍	不適用
資產回報率 ⁶	3.4%	4.6%	2.5%	5.3%
權益回報率 ⁷	58.5%	49.5%	21.2%	42.0%
純利率 ⁸	7.6%	13.0%	8.7%	37.4%

附註：

1. 流動比率乃按各期間之總流動資產除以總流動負債計算。
2. 速動比率乃按流動資產減物業存貨除以流動負債計算。
3. 資本負債比率乃按各期末之計息債務除以權益總額再乘以100%計算。
4. 債務與權益比率乃按各期末之淨債務(經扣除現金及現金等值項目之所有計息債務)除以權益總額再乘以100%計算。
5. 利息覆蓋率乃按年／期內除息稅前盈利(經年化，如適用)除以各期間之利息計算。
6. 資產回報率乃按年／期內溢利及全面收益總額(經年化，如適用)除以各期末之總資產再乘以100.0%計算。

目標集團之財務資料

7. 權益回報率乃按年／期內溢利及全面收益總額(經年化，如適用)除以各期末之權益總額再乘以100.0%計算。
8. 純利率乃按溢利及全面收益總額除以各期間之收入再乘以100.0%計算。

12.1 流動比率

目標集團之流動比率由二零一四年十二月三十一日約2.1倍下跌至二零一五年十二月三十一日約1.5倍，主要由於(i)一年內到期之借貸增加；及(ii)應付直接控股公司款項增加。目標集團之流動比率由二零一五年十二月三十一日約1.5倍增加至二零一六年十二月三十一日約3.2倍，主要由於(i)一年內到期之借貸減少，原因為清償借貸；及(ii)物業存貨有所增加，其原因於本節「10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.2物業存貨」一段內詳述。目標集團之流動比率由二零一六年十二月三十一日之3.2倍下跌至二零一七年四月三十日約1.9倍，主要由於：(i)一年內到期之借貸增加；及(ii)就銷售物業收取之按金增加，其原因於本節「10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.6就銷售物業收取之按金」一段內詳述。目標集團一直致力維持足夠流動資金及營運資金狀況，以應付其物業發展之經營所需。於往績記錄期內，本集團之流動比率一直維持於穩健水平。

12.2 速動比率

目標集團之速動比率由二零一四年十二月三十一日約0.1倍上升至二零一五年十二月三十一日約0.2倍，主要由於(i)銀行結餘及現金增加；及(ii)按公平值計入損益之金融資產增加所致。目標集團之速動比率由二零一五年十二月三十一日約0.2倍增至二零一六年十二月三十一日約0.4倍，主要由於一年內到期借貸減少。目標集團之速動比率由二零一六年十二月三十一日約0.4倍下跌至二零一七年四月三十日約0.3倍，主要由於(i)一年內到期之借貸增加；及(ii)就銷售物業收取之按金增加，其原因於本節「10.綜合財務狀況表各個項目之分析—10.6就銷售物業收取之按金」一段內詳述。

12.3 資本負債比率

資本負債比率由二零一四年十二月三十一日約1,187.9%下跌至二零一五年十二月三十一日約693.3%，主要由於(i)為建設及發展物業項目提供資金之借貸減少約人民幣42,800,000元；及(ii)權益總額主要因有盈利業務而增加約人民幣99,600,000元所致。資本負債比率進一步下跌至二零一六年十二月三十一日約

目標集團之財務資料

487.8%，主要由於(i)借貸結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣1,718,900,000元減少約10.7%或人民幣183,800,000元至二零一六年十二月三十一日約人民幣1,535,100,000元；及(ii)權益總額因目標集團業務盈利能力而增加約人民幣66,800,000元所致。資本負債比率進一步下跌至二零一七年四月三十日約420.0%，主要由於權益總額因目標集團業務盈利能力而增加約人民幣51,200,000元所致。

12.4 債務與權益比率

切合資本負債比率，債務與權益比率由二零一四年十二月三十一日約1,151.9%下跌至二零一五年十二月三十一日約607.3%，主要由於(i)借貸減少約人民幣42,800,000元；(ii)銀行結餘及現金增加約人民幣159,900,000元；及(iii)權益總額主要因有盈利業務而增加約人民幣99,600,000元。債務與權益比率進一步下跌至二零一六年十二月三十一日約405.1%，主要由於(i)借貸結餘由二零一五年十二月三十一日約人民幣1,718,900,000元減少約10.7%或人民幣183,800,000元至二零一六年十二月三十一日約人民幣1,535,100,000元；(ii)銀行結餘及現金增加約人民幣47,000,000元；及(iii)權益總額因有盈利業務增加約人民幣66,800,000元。債務與權益比率進一步下跌至二零一七年四月三十日約322.9%，主要由於(i)銀行結餘及現金增加約人民幣95,100,000元；及(ii)權益總額因目標集團業務盈利能力而增加約人民幣51,200,000元。

12.5 利息覆蓋率

利息覆蓋率由截至二零一四年十二月三十一日止年度約124.6倍增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約542.5倍，主要由於(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅前溢利大幅增加；及(ii)截至二零一五年十二月三十一日止年度之融資成本大幅減少。有關目標集團融資成本之進一步詳情載於本節「6.經營業績主要組成部分—6.8融資成本」一段。利息覆蓋率由截至二零一五年十二月三十一日止年度約542.5倍大幅下跌至截至二零一六年十二月三十一日止年度約6.4倍，主要由於本期間待售發展中物業之資本化利息開支較截至二零一五年十二月三十一日止年度為少，原因為錢隆首府之建築工程於二零一五年十二月已竣工及有關項目之利息開支不合資格於截至二零一六年十二月三十一日止年度撥充資本。由於目標集團於截至二零一七年四月三十日止四個月待售發展中物業之所有利息開支撥充資本，故目標集團於截至二零一七年四月三十日止四個月並無任何融資成本。

12.6 資產回報率

資產回報率由二零一四年十二月三十一日約3.4%增加至二零一五年十二月三十一日約4.6%，主要由於以下各項之合併影響：(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利及全面收益總額主要因毛利及毛利率增長而有所增加；

目標集團之財務資料

及(ii)資產總值因(a)銀行結餘及現金以及分類為按公平值計入損益之金融資產增加；及(b)物業存貨減少之合併影響而有所增加。資產回報率由二零一五年十二月三十一日約4.6%減少至二零一六年十二月三十一日約2.5%，主要由於(i)截至二零一六年十二月三十一日止年度之溢利及全面收益總額減少，主要由於與截至二零一五年十二月三十一日止年度相比收入及毛利有所減少而融資成本有所增加；及(ii)於二零一六年十二月三十一日之資產總值與二零一五年十二月三十一日相比有所增加，乃由於以下各項之合併影響：(a)銀行結餘及現金以及物業存貨有所增加；及(b)分類為按公平值計入損益之金融資產有所減少。資產回報率由二零一六年十二月三十一日約2.5%增至二零一七年四月三十日約5.3%，主要由於以下各項之合併影響：(i)截至二零一七年四月三十日止四個月之年化溢利及全面收益總額有所增加，主要由於與截至二零一六年十二月三十一日止年度相比毛利及毛利率有所增加而融資成本有所減少；及(ii)於二零一七年四月三十日之資產總值與二零一六年十二月三十一日相比有所增加，主要由於銀行結餘及現金以及物業存貨有所增加。有關目標集團各項資產項目之進一步詳情載於本節「10.綜合財務狀況表各個項目之分析」一段。

12.7 權益回報率

權益回報率由二零一四年十二月三十一日約58.5%下跌至二零一五年十二月三十一日約49.5%，主要由於(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利及全面收益總額主要因毛利及毛利率增長而有所增加；及(ii)權益總額因有盈利業務而有所增加之合併影響所致。切合資產回報率變動，權益回報率由二零一五年十二月三十一日約49.5%下跌至二零一六年十二月三十一日約21.2%，主要由於以下各項之合併影響：(i)與去年相比，截至二零一六年十二月三十一日止年度產生較低溢利及全面收益總額，主要由於收入及毛利下跌而融資成本有所增加；及(ii)權益總額主要因目標集團業務盈利能力由二零一五年十二月三十一日約人民幣247,900,000元增加至二零一六年十二月三十一日約人民幣314,700,000元。切合資產回報率變動，權益回報率由二零一六年十二月三十一日約21.2%上升至二零一七年四月三十日約42.0%，主要由於以下各項之合併影響：(i)截至二零一七年四月三十日止四個月之年化溢利及全面收益總額增加，主要由於與截至二零一六年十二月三十一日止年度相比毛利及毛利率有所增加而融資成本有所減少；及(ii)權益總額主要因目標集團業務盈利能力由二零一六年十二月三十一日約人民幣314,700,000元增加至二零一七年四月三十日約人民幣365,900,000元。

目標集團之財務資料

12.8 純利率

截至二零一五年十二月三十一日止年度之純利率約為13.0%，較截至二零一四年十二月三十一日止年度之純利率約7.6%顯著改善，主要由於(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度之毛利率上升；及(ii)截至二零一五年十二月三十一日止年度之收入減少。純利率由截至二零一五年十二月三十一日止年度約13.0%下跌至截至二零一六年十二月三十一日止年度約8.7%，主要由於(i)其他收入及收益減少，原因為截至二零一六年十二月三十一日止年度出租持作出售已竣工物業所產生之租金收入減少；及(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度之融資成本大幅增加，原因為本年度內資本化之利息開支較截至二零一五年十二月三十一日止年度為少。純利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約8.7%大幅上升至截至二零一七年四月三十日止四個月約37.4%。有關增幅主要由於(i)截至二零一七年四月三十日止年度之毛利率上升；及(ii)與截至二零一六年十二月三十一日止年度相比，截至二零一七年四月三十日止四個月之收入按年化基準計算有所減少所致。有關目標集團毛利率之進一步詳情載於本節「6. 經營業績主要組成部分— 6.3 毛利及毛利率」一段。

13. 承擔

13.1 經營租賃承擔

13.1.1 目標集團作為承租人

目標集團根據不可撤銷經營租賃於到期時應付之未來最低租賃付款承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 四月三十日 人民幣千元
一年內	1,426	1,330	1,381	2,021
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,204	4	6,867	7,104
五年以上	—	—	3,356	3,197
	<u>2,630</u>	<u>1,334</u>	<u>11,604</u>	<u>12,322</u>

經營租賃付款乃指目標集團就若干辦公室物業應付之租金。租賃之議定租期平均為兩年至七年，租期內租金固定。

目標集團之財務資料

13.1.2 目標集團作為出租人

目標集團與租戶於所示日期就未來最低租賃付款訂約如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 四月三十日 人民幣千元
一年內	663	4,106	3,809	3,320
第二至第五年(包括首尾兩年)	6,796	13,451	10,130	8,774
五年以上	—	3,456	4,197	3,637
	<u>7,459</u>	<u>21,013</u>	<u>18,136</u>	<u>15,731</u>

13.2 其他承擔

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團亦有於財務資料已訂約但未撥備之物業發展承擔分別約人民幣302,500,000元、人民幣189,700,000元、人民幣532,700,000元及人民幣578,300,000元。目標集團於財務資料已訂約但未撥備之物業發展承擔結餘之各期波動主要受(i)建築合同之總合同金額(有關工程於各報告日期尚未施工)；及(ii)建築合同之剩餘合同金額(有關工程於各報告日期已施工但未竣工)所影響。目標集團將可透過動用資金來源組合(包括預售所得款項、內部現金、銀行貸款及其他貸款)清償承擔。

目標集團之財務資料

14. 或然負債

目標集團之或然負債包括(i)就授予目標集團物業買家之按揭融資而向銀行作出之擔保；及(ii)就授予第三方之銀行貸款融資而向銀行作出之擔保。下表載列目標集團於所示日期之或然負債概要：

	於十二月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
就以下各項向銀行作出之擔保：				
— 授予目標集團物業買家之按揭融資	459,385	501,749	374,412	368,746
— 授予第三方之銀行貸款融資	136,000	—	—	—
	<u>595,385</u>	<u>501,749</u>	<u>374,412</u>	<u>368,746</u>

為切合市場慣例，目標集團就若干銀行授出之按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由目標集團物業買家所訂立之按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，目標集團須負責向銀行償還欠款買家結欠之未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，目標集團有權接管有關物業之法定所有權。擔保期限自相關按揭貸款授出日期起計，並於銀行向客戶取得房屋所有權證作為按揭貸款抵押或於客戶悉數結清按揭貸款時獲解除。候任董事認為，由於違約風險偏低及財務擔保合約之公平值屬微不足道，概無就擔保合約作出撥備。於往績記錄期內，承按銀行曾遭遇16宗目標集團客戶拖欠按揭付款之事件。一般而言，目標集團會向相關銀行結清未償還按揭及罰款，並其後嘗試透過磋商及／或仲裁收回向銀行支付之款項。在目標集團未能成功收回款項之情況下，其或會接管相關物業及於抵銷款項後向客戶退還首付款。於二零一七年四月三十日，目標集團已支付但未收回之金額約為人民幣700,000元，對目標集團而言並不重大。目標集團就授予目標集團物業買家之按揭融資而向銀行提供擔保之各期波動主要受相關年度目標集團物業之預售及銷售金額以及於各報告日期之物業發展階段所影響。

目標集團之財務資料

就授予第三方之銀行貸款融資而向銀行提供之擔保指目標集團或其關聯公司之供應商及承建商之若干貸款融資，有關貸款融資以該等供應商及承建商之銀行存款及目標集團之資產作抵押，或由目標集團、潘先生及其近親共同擔保。候任董事認為，經參考多份由市場知名評級公司刊發之刊物後，採用估值模式得出之財務擔保之公平值屬微不足道，當中主要假設為借款人之主要財務比率及違約可能性。於二零一五年六月三十日前，目標集團所作擔保於銀行貸款融資到期或獲銀行提早解除時獲解除。

15. 債務

於二零一七年八月三十一日(即本通函付印前就確定目標集團債務之最後可行日期)營業時間結束時，目標集團之借貸中(i)人民幣40,000,000元為無抵押；(ii)人民幣965,000,000元乃由湖南隆祥及湖南晟冉之全部股權、待售發展中物業人民幣875,780,000元及待售已竣工物業約人民幣25,044,000元作抵押；及(iii)人民幣420,000,000元乃由湖南福晟之51%股權、保證金人民幣5,000,000元、待售發展中物業約人民幣189,422,000元及待售已竣工物業約人民幣35,138,000元作抵押。關聯方就有抵押銀行借貸及一般融資作出之擔保將於完成時獲解除。借貸須於二零一八年四月二十八日至二零一八年十二月二十一日償還，按年利率介乎8厘至11厘計息。

於二零一七年八月三十一日營業時間結束時，除上文所述者外，銀行存款約人民幣23,951,000元已抵押予銀行作為客戶所申請按揭貸款之擔保及約人民幣24,667,000元作為物業項目職工之抵押按金。

於二零一七年八月三十一日營業時間結束時，經重組集團因目標集團就目標集團物業買家獲授之按揭融資而向銀行作出之擔保有或然負債總額約人民幣357,620,000元。

就目標集團於二零一七年八月三十一日之未償還借貸而言，主要影響目標集團融資能力之重大契諾包括：(i)倘目標集團旗下借方有意就融資目的或其他新融資交易而產生任何外部債務，須獲得貸方同意；(ii)倘借方進行放貸活動或向第三方提供擔保，須獲得貸方同意；(iii)倘目標集團旗下借方違反與其他金融機構訂立之合約，貸方有權要求借方提前償還貸款；及(iv)倘借方業務於合約期內出現倒退，貸方有權要求借方提前償還貸款。

目標集團之財務資料

於二零一七年八月三十一日營業時間結束時，除上文所披露者及應付直接控股公司款項外，目標集團概無任何已發行且未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、租購承擔、按揭及抵押、重大或然負債或未解除擔保。候任董事確認(i)自二零一七年八月三十一日起直至最後可行日期，債務及或然負債並無任何重大變動；(ii)概無於任何重大方面拖欠還款或違反貸款協議項下其他責任；(iii)目標集團並無有關未償還債務之重大契諾；(iv)於往績記錄期內，目標集團已遵守所有財務契諾之規定；及(v)於最後可行日期，目標集團並無任何重大具體外部債項融資計劃。

16. 營運資金

於往績記錄期內，目標集團主要透過結合內部現金資源、經營活動所得現金、股東注資以及銀行及其他借貸滿足其營運資金需求。目標集團密切監察及管理(其中包括)(i)物業之存貨水平；(ii)就銷售物業收取之按金；及(iii)就物業發展項目取得外部融資之能力。目標集團審閱其未來現金流量需求，評估達成貸款償還時間表之能力，並調整其融資計劃，務求維持充足營運資金以支持業務經營及拓展計劃所需。

於往績記錄期內，目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度有負經營現金流量約人民幣459,600,000元。有關情況主要由於錢隆國際及福晟國際金融中心兩個項目施工相關成本，其產生重大現金流出淨額，主因為於截至二零一四年十二月三十一日止年度就購地支付土地成本。候任董事相信，目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之負經營現金流量主要由於目標集團之業務屬資本密集性質。截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團有正經營現金流量約人民幣429,000,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團有正經營現金流量約人民幣425,600,000元。截至二零一七年四月三十日止四個月，目標集團有正經營現金流量約人民幣133,000,000元。

目標集團與中國多間商業銀行及金融機構維持穩固及長期關係。候任董事確認，目標集團預期不會出現因任何要求即時還款或通過短時間通知撤回或注入融資而對目標集團之流動資金產生重大影響之情況。此外，考慮到(i)目標集團現有已質押資產乃為已就其現有項目取得之貸款而設；(ii)為新項目購入新土地將由目標集團內部資源連同預期來自股份配售事項及可換股債券配售事項之所得款項淨額(如有)撥資；及(iii)於購入相關新土地後，目標集團預期透過

目標集團之財務資料

向貸款人質押相關土地，為興建及發展階段取得資金，候任董事認為，經重組集團在為未來項目取得新資金方面預期不會遇到重大困難。

候任董事確認，經計及目前可動用之財務資源(包括借貸、來自經營活動之現金流入以及來自股份配售事項及可換股債券配售事項(根據其相關條款不一定落實進行)之所得款項淨額)，在並無不可預見之情況下，經重組集團擁有充裕營運資金應付自本通函日期起計至少未來十二個月之目前需求。保薦人同意候任董事之意見。

17. 資本管理及財務風險管理

17.1 資本管理

目標集團資本結構由債務組成，當中包括於本節及本通函附錄三「目標集團之會計師報告」所披露之借貸以及應付直接控股公司及關聯公司款項，以及目標集團擁有人應佔權益(包括資本及儲備)。

目標集團管理其資本結構，旨在確保目標集團旗下各實體均可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘令股東取得最大回報。

目標集團管理層定期檢討資本結構。作為是項檢討其中一部分，管理層審閱工程中心呈交之計劃建築項目，並計及資金撥備情況後編製年度預算案。目標集團管理層其後將評估年度預算案，並考慮資本成本及各資本類別所附帶之風險。目標集團管理層亦將透過發行新債務或贖回現有債務之方式平衡其整體資本結構。

17.2 財務風險管理

目標集團於一般業務過程中須承受市場風險(包括利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。有關目標集團財務風險管理政策及常規之進一步詳情載於本通函附錄三「目標集團之會計師報告」內「歷史財務資料附註—27.金融工具—(b)財務風險管理目標及政策」一段。

目標集團之財務資料

在流動資金管理方面，目標集團採納穩健審慎措施。透過遵循工程與銷售相配及開支與收入相配之原則，目標集團嚴格控制工程、預售、償還貸款及交付物業等重要職能。目標集團就管理其流動資金狀況所採納之內部監控措施包括以下各項：

- (i) 目標集團旗下所有附屬公司須定期編製及匯報資金計劃。目標集團從銷售計劃、成本開支與發展進度、經營成本、債務融資及還款計劃等方面密切監察、控制及核證資金計劃。
- (ii) 所有附屬公司亦須嚴格遵循經目標集團核證之資金計劃。透過控制資金流入及流出，是項措施將確保每月營運資金足以應付即將到期之貸款還款。

資金及流動資金管理由總部負責高級職員中央監督。目標集團已就資金及流動資金管理實施一系列規則及指引，以提升其資金及流動資金管理之效益及效率，從而確保財政穩健及減省資本成本。

目標集團不定期透過投資於由持牌銀行所發行風險較低之金融產品及其他銀行存款產品管理盈餘現金，並遵守中國人民銀行制定之規定。

根據其投資政策，用於投資金融產品之資金必須全部為集團本身擁有之資金及不影響集團營運及資金需求之暫時閒置資金。可接受之金融產品主要包括保本產品及其他低風險產品。

18. 資產負債表外之承諾及安排

除本節「13. 承擔」及「14. 或然負債」各段及本通函附錄三「目標集團之會計師報告」所披露之經營租賃承擔、其他承擔及或然負債外，目標集團於最後可行日期概無訂立任何資產負債表外之交易或安排。

19. 股息

目標集團於往績記錄期內並無派付或宣派任何股息。

受目標集團涉及股息付款之若干借貸契諾(有關進一步詳情載於本節「15. 債務」一段)所限，目標集團之股息可以現金或候任董事認為合適之其他方式分派。宣派及派付任何股息須經候任董事酌情提出建議，並受上述契諾所限。此

目標集團之財務資料

外，一個財政年度之末期股息須待股東批准後方可作實。目標集團目前並無任何特定股息政策。日後宣派或派付任何股息及任何股息金額之決定將視乎多項因素而定，包括經重組集團之經營業績、財務狀況、經重組集團附屬公司向經重組集團派付之現金股息及董事會可能認為有關之其他因素。概不保證本公司將能宣派或分派任何董事會計劃內之股息金額或將不會宣派或分派股息。過往派息記錄未必能夠作為日後董事會宣派或派付股息水平之參考或基準。

20. 可供分派儲備

於二零一七年四月三十日，目標集團之保留溢利約為人民幣264,200,000元。目標集團之可供分派儲備將因其後期間所賺取任何純利(包括來自附屬公司之分派)而有所增加，或因所作任何分派而有所減少。

21. 開支總額

有關該等交易之費用總額連同聯交所[編纂]費、法律及其他專業費用、印刷及其他開支以及有關配售事項之任何佣金及若干其他開支估計合共約60,200,000港元，須由經重組集團支付。

開支總額約60,200,000港元分為兩部分：(i)約6,000,000港元將於權益賬內入賬；及(ii)約54,200,000港元將於損益賬內入賬，其中約29,300,000港元已於往績記錄期內在經重組集團賬目內入賬，約1,000,000港元將抵銷可換股債券配售事項之所得款項，而餘下金額約23,900,000港元將於完成後入賬。

該等開支預期不會對經重組集團之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表構成持續影響。

22. 物業權益及物業估值

獨立合資格專業估值師戴德梁行已對目標集團於二零一七年七月三十一日之物業權益進行估值，認為目標集團於該日之物業權益總值約為人民幣3,910,510,000元。有關物業權益之函件、估值概要及估值證書全文載於本通函附錄六「目標集團之物業估值」。

目標集團之財務資料

誠如上市規則第5.07條所規定，以下報表載列本通函附錄三「目標集團之會計師報告」所載於二零一七年四月三十日之綜合財務報表所反映之若干物業及土地使用權總值與本通函附錄六「目標集團之物業估值」所載於二零一七年七月三十一日之該等物業權益估值對賬。

(人民幣百萬元)

於二零一七年四月三十日之物業賬面淨值

— 待售已竣工物業	396.6
— 待售發展中物業	2,029.0
	2,425.6

於二零一七年四月三十日至
二零一七年七月三十一日止期間之變動

160.5

於二零一七年七月三十一日之賬面淨值
估值盈餘淨額

2,586.1
1,324.4

本通函附錄六物業估值報告所載於
二零一七年七月三十一日之物業市值

3,910.5

23. 經重組集團之未經審核備考經調整有形資產淨值

經重組集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考經調整有形資產淨值及每股未經審核備考經調整有形資產淨值載於下文，乃摘錄自本通函附錄五「經重組集團之未經審核備考財務資料」：

	本集團之 未經審核備考 綜合資產淨值	減：計入分類為 持作出售之出售 集團之無形資產	本集團之 未經審核備考 綜合有形 資產淨值	本集團之每股 未經審核備考 綜合有形 資產淨值	經重組 集團之未經審 核備考經調整 綜合有形 資產淨值	經重組集團之 每股未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元	港元 附註3	千港元 附註4	港元 附註5
本公司擁有人應佔綜合 有形資產淨值	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

目標集團之財務資料

附註：

- (1) 本集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合資產淨值乃依據於二零一七年三月三十一日本公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值金額(摘錄自本集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表)計算。
- (2) 該調整反映剔除本集團於二零一七年三月三十一日之無形資產。
- (3) 用於計算本集團之每股未經審核備考綜合有形資產淨值之股份數目為[編纂]股，即於二零一七年三月三十一日之已發行股份數目。
- (4) 經重組集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃依據於二零一七年三月三十一日本公司擁有人應佔未經審核備考綜合資產淨值金額約[編纂]港元(摘錄自經重組集團之未經審核備考綜合財務狀況表)計算。
- (5) 建議重組於二零一七年三月三十一日完成後，用於計算經重組集團之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值之股份數目為[編纂]股，詳情如下：

	已發行普通股 數目	面值 千港元
於二零一七年三月三十一日 於股份配售事項時發行股份	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
發行及配發代價股份	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
經重組集團之備考已發行股本	[編纂]	[編纂]

- (6) 除上文所述者外，概無就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表作出調整，以反映經重組集團於二零一七年三月三十一日後之任何經營業績或所訂立之其他交易(如適用)。

24. 上市規則規定須予披露之事項

候任董事確認，於最後可行日期，概無任何將導致須遵守上市規則第13.13至13.19條規定或據此作出披露之情況。

目標集團之財務資料

25. 無重大不利變動

候任董事確認，除本通函「概要 — 9. 自二零一七年四月三十日以來之近期發展 — 9.1 目標集團之近期發展」一節所披露者外，目標集團之業務營運、財務狀況或前景自二零一七年四月三十日（即目標集團編製上一份經審核財務報表之結算日）起及截至本通函日期概無重大不利變動，以及自二零一七年四月三十日起及截至本通函日期概無事件將對本通函附錄三「目標集團之會計師報告」所示資料造成重大影響。就候任董事所知，自二零一七年四月三十日起及截至本通函日期，目標集團經營業務所在房地產行業之整體狀況並無出現已對目標集團之經營業績或財務狀況造成重大不利影響之重大變動。

股 本

於最後可行日期及緊隨(i)發行代價股份；(ii)發行配售股份；及(iii)發行轉換股份後，本公司之法定及已發行股本將如下：

(i) 於最後可行日期

法定股本

	股份	港元
	50,000,000,000股	500,000,000.00
	每股面值0.01港元之股份	

已發行及實繳股本

	1,321,682,525股	13,216,825.25
	每股面值0.01港元之股份	

(ii) 緊隨發行(i)代價股份；(ii)配售股份；及(iii)轉換股份後

法定股本

	股份	港元
	50,000,000,000股	500,000,000.00
	每股面值0.01港元之股份	

已發行及實繳股本

	1,321,682,525股	13,216,825.25
	每股面值0.01港元之股份	
	6,415,060,000股	64,150,600.00
	根據買賣協議將配發及 發行予賣方之代價股份	
	2,727,280,000股	27,272,800.00
	根據配售協議將配發及 發行予股份承配人之 配售股份	
	909,090,800股	9,090,908.00
	可換股債券獲悉數轉換時 向可換股債券承配人配發及 發行之轉換股份 (假設可換股債券之本金額 為200,000,000港元及每份 面值為500,000港元)	
	<u>11,373,113,325股</u>	<u>113,731,133.25</u>

股 本

自二零一七年三月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表結算日)起至最後可行日期止，本公司概無配發及發行或購回任何股份。本公司於緊接最後可行日期前12個月期間並無購回任何股份。概無本公司股本或債務證券於任何其他證券交易所[編纂]或買賣，現時亦無或建議尋求股份或本公司貸款資本於任何其他證券交易所[編纂]或批准買賣。

地位

代價股份、配售股份及轉換股份一經繳足股款及配發，將在所有方面於有關股份各自配發及發行之日期在彼此之間及與已發行股份享有同等地位，包括本公司可能宣派、作出或派付之股息及分派、表決及於資本中享有權益之所有權利。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)條，公眾人士必須在任何時間內持有本公司已發行股本總額至少25%。發行代價股份、配售股份及轉換股份將不會導致本公司不符合上市規則項下之最低公眾持股量規定。

[編纂]

股 本

[編 纂]

購 股 權 計 劃

將於股東特別大會上提呈決議案以供股東批准採納購股權計劃，其主要條款之概要載於本通函附錄九。

尚 未 行 使 之 購 股 權

於最後可行日期，概無涉及本公司股本任何部分之尚未行使購股權、認股權證或其他轉換權。

除本公司股本以外，概無本集團任何成員公司之股本附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權。

發 行 授 權

將於股東特別大會提呈一項決議案，以供股東或獨立股東(視情況而定)批准授出發行代價股份、配售股份及轉換股份之特定授權。

有關發行代價股份、配售股份及轉換股份之特定授權詳情，請參閱本通函「董事會函件」一節。

股 本

須召開股東大會及類別股東大會之情況

本公司僅有一類股份(即普通股)，每股普通股與其他股份享有同等地位。

根據公司法及公司細則之條款，本公司可不時通過普通股東決議案(i)增加其股本；(ii)將股本合併及分拆為價值較高之股份；(iii)將股份分為數個類別；(iv)將股份拆細為價值較低之股份；及(v)註銷任何無人認購之股份。此外，在取得法例規定之任何確認或同意下，本公司可通過股東特別決議案削減其股本。

本公司股份或本公司任何類別股份附有之一切或任何特別權利可經由該類已發行股份面值不少於四分之三之持有人書面同意，或經由該類股份之持有人在另行召開之股東大會通過特別決議批准予以變更、修訂或廢除。

有關進一步詳情，請參閱本通函附錄八「本公司組織章程及百慕達公司法概要」。

獨立市場顧問戴德梁行有限公司受本公司委託，就中國物業市場編製報告，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

緒言

戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）獲佑威國際控股有限公司（「貴公司」）委聘，就中國（特別是長沙）房地產及經濟市場提供獨立市場評估（「市場研究」）。本市場研究乃供載入通函而編製，而資料將為通函之其中部分。

委派日期

委聘戴德梁行之合約乃於二零一五年四月簽立，議定費用為300,000港元。本報告包含反映二零一六年十二月之市況之資料、估計及假設。

戴德梁行為世界最大型房地產顧問公司之一，在全球52個國家設有208個辦事處，擁有超過27,000名僱員，提供當地專業知識。

服務範圍

吾等就各項物業之工作範圍包括以下內容：

- 中國經濟概覽

中國經濟之主要指標及城鎮化政策對市場之影響。

- 中國房地產市場概覽

房地產發展之主要指標及房地產銷售相關指數之分析。

- **長沙經濟概覽**

長沙宏觀經濟背景及經濟指標之分析。

- **長沙房地產市場概覽**

房地產市場之主要指標、政策及法規、土地、勞工及建設成本。

- **長沙物業市場之競爭環境**

住宅物業、辦公室物業及零售物業之分析及主要指標。

金錢利益陳述

吾等確認，戴德梁行於市場上並無擁有可對進行適當評估構成衝突或可被合理視為能對吾等表達中立意見之能力構成影響之任何金錢或其他利益。此立場在本市場研究須達成之目的獲完成前將保持不變。

所用資料

吾等之審閱乃基於對市場進行之研究、與各城市物業行業之專業人士進行討論、貴公司所提供之若干資料及戴德梁行之行業知識而形成之資料，有關資料乃吾等結論及估計結果之不可分割部分。吾等亦就本市場研究從多種途徑獲取數據及資料。儘管吾等已審慎應用有關資料，惟戴德梁行並無責任對有關資料之準確性或真實性作出保證或聲明。吾等亦無責任就刊發日期後發生之事件及情況而對本市場研究作出更新。

假設

本市場研究乃依據市場所知現況及未來可能發生之市況而作出。對市場未來供求狀況之估計未必會實現，亦可能發生未曾預料之事件及情況，因此，實際結果或與吾等之估計有所不同，亦可能出現重大差異。吾等強調，對未來市況及展望之估計應視為對可能性之指標評估，並非絕對確定。

主要結果及結論部分基於以下重要假設：

- 概無出現對中國(特別是長沙)整體信心構成重大影響之政治或行政事態，進而損害商業活動、旅客到訪及國內旅遊。
- 將持續及可靠地供應及配備之淡水、污水處理、電力及燃氣等配套基礎設施，維持最終用戶之滿意程度。
- 將維持及改善往來長沙及其區內之現有運輸系統，達致城市交通順暢之要求。
- 為中國(特其是長沙)帶來主要貿易、投資者及旅客之國家之經濟近期不會出現顯著及持續衰退。

此 致

香港
中環
德輔道中19號
環球大廈
24樓2408室
佑威國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
區域董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
理學碩士、香港測量師學會會員
謹啟

[編纂]

附註：陳家輝先生於一九九二年獲授香港測量師學會專業會員資格。陳先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國物業行業之多個領域擁有逾29年經驗。彼一直以來就中國之物業估值、發展諮詢及土地管理事宜提供意見，並曾參與多項與物業市場研究有關之任務。

1. 中國經濟概覽

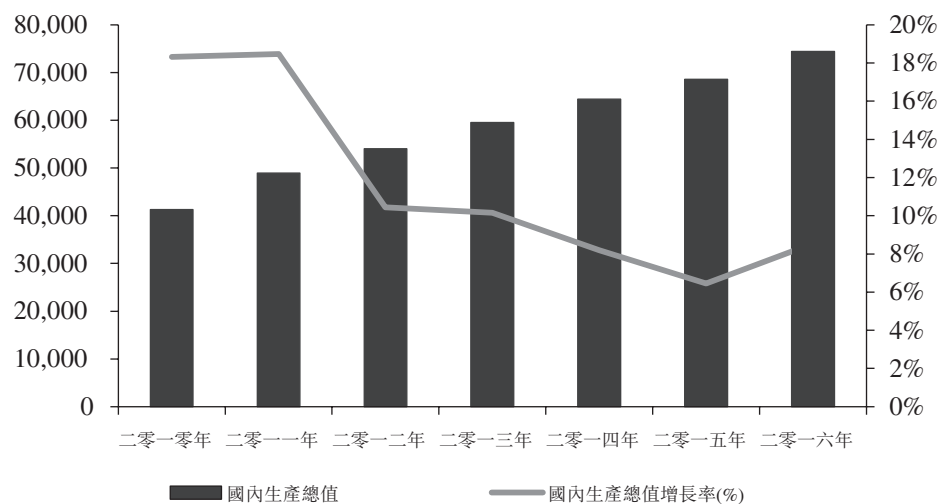
儘管全球經濟環境波動對中國經濟造成影響，惟在多項宏觀經濟調控政策推動下，中國之國內生產總值（「國內生產總值」）於過去數年得以維持高水平增長，由二零一零年之人民幣413,030億元增至二零一六年之人民幣744,127億元，複合年增長率約為10.3%。根據中國國家統計局，中國於二零一零年第二季度之名義國內生產總值已超越日本，成為世界第二大經濟體系。

中國主要經濟指標

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年 增長率 (二零一零年至 二零一六年)
國內生產總值 (人民幣十億元)	41,303.0	48,930.1	54,036.7	59,524.4	64,397.4	68,550.6	74,412.7	10.3%
人均國內生產總值 (人民幣元)	30,876.0	36,403.0	40,007.0	43,852.0	47,203.0	49,992.0	53,980.0	9.8%
城鎮居民之人均可支配 收入(人民幣元)	19,109.4	21,809.8	24,564.7	26,467.0	28,843.9	31,194.8	33,616.0	9.9%
固定資產投資 (人民幣十億元)	25,168.4	31,148.5	37,469.5	44,629.4	51,202.1	56,200.0	60,646.6	15.8%
人口(百萬人)	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	0.5%
城鎮人口(百萬人)	669.8	690.8	711.8	731.1	749.2	771.2	793.0	2.9%
城鎮化比率	49.9%	51.3%	52.6%	53.7%	54.8%	56.1%	57.3%	2.3%

資料來源：中國國家統計局二零一六年中國統計年鑒

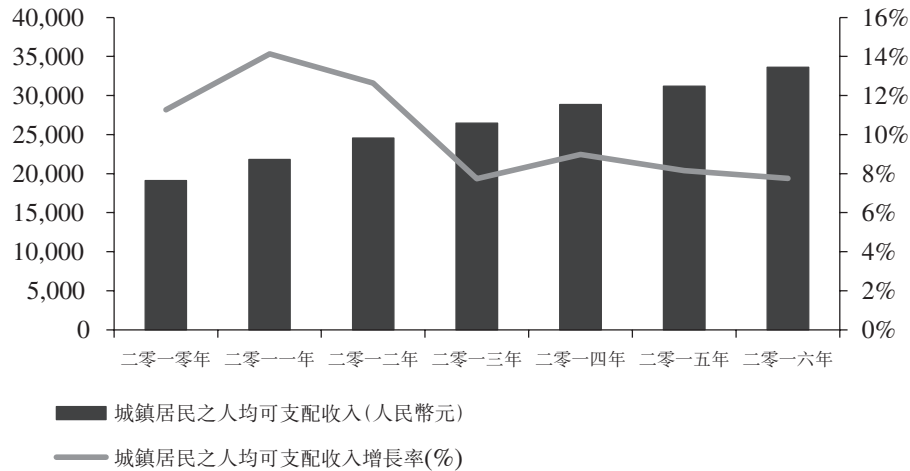
中國國內生產總值及國內生產總值增長



資料來源：中國國家統計局二零一六年中國統計年鑒

在政府宏觀經濟政策之引導及推動下，中國城鎮居民之人均可支配收入由二零一零年之人民幣19,104.4元，大幅增至二零一六年末之人民幣33,616.0元。可支配收入增長強勁，顯示城鎮居民消費意欲日益提升及購買力大幅增加。

中國城鎮居民之可支配收入



資料來源：中國國家統計局二零一六年中國統計年鑒

自中國改革開放以來，隨著工業化進程加快，中國城鎮化亦由初始之低水平，進入高速發展過程。城鎮化比率由二零一零年之49.9%，增至二零一六年之57.3%，複合年增長率約為2.3%。城市擴張令人口於過去十年有所增加，人口遷移亦提高對房地產之需求。

2. 中國經濟展望以及確立經濟增長及城鎮化之政府政策

中國經濟發展促進城鎮化步伐。於過去十年，中國城鎮化比例每年增加1%至1.5%，於二零一六年達至57.3%。增幅1%代表約1,400萬人湧到城市，無疑將為中國多個城市帶來龐大住房及消費需求。根據中國國務院發表之《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》，未來將推行若干提升中國城鎮化水平及質素之措施，旨在令城鎮化比率於二零二零年達至60%。

根據該規劃，未來中國城鎮化發展之主要目標如下：

- 首先，該規劃著重人民生活，並嘗試有序地將農村人口轉化為城鎮居民。該規劃正嘗試展開戶籍制度改革及基本公共服務均等化、在不同情況下推行針對不同人士資格要求之戶籍政策以及逐步向農民工及其家屬批出城鎮戶籍。
- 第二，該規劃強調提升空間佈局，當中須協調東部地區城市發展以及開發多個中部及西部城市。因此，為支持城鎮化發展，須加強整合運輸及資訊網絡、促進重點工業及公共資源分佈。
- 第三，該規劃集中城鎮化之持續發展。進一步推行現代化之主要方法為推動工業化以創造更多就業機會、整合城市空間及管理架構以及改善公共服務。
- 第四，該規劃強調城鎮及農村地區之整合發展。優化整合發展及加快農業現代化，有助帶動城鎮化增長。

3. 中國物業市場概覽

中國的經濟增長、城鎮化和居住標準的提高是房地產市場需求增加的主要推動力。中國的房地產市場顯著依賴中國整體的經濟增長，包括消費者的購買力增長及以此帶來的住宅物業需求增長。

中國物業市場近年大幅波動，尤其是環球經濟增長及信貸環境持續帶來影響。中國政府擬推行若干穩定中國房地產價格及控制房地產貸款之政策。此等政策主要涉及(其中包括)根據經濟形勢及宏觀調控之必要性控制購買投機性物業及調整固定資產投資項目之最低資本比率。

此外，根據國務院總理李克強先生於二零一七年三月在第十二屆全國人民代表大會第五次會議上提交之《政府工作報告》，中國政府清楚表明，住屋乃供人民居住，地方政府應主力為此負責。中國政府將對房地產市場採取按類別劃分之規則及訂有目標之步驟；採取訂有目標之政策，減少城鎮房地產過量庫存；

支持當地及新居民購入自住房屋；增加於重建舊城鎮區中受影響居民收取補償金之比例，及加快建立穩健長遠機制，推動房地產業界之穩健發展。

中國之主要房地產指標

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率 (二零一零年至 二零一六年)
房地產開發投資								
房地產開發投資 (人民幣十億元)	4,825.9	6,179.7	7,180.4	8,601.3	9,503.6	9,597.9	10,258.1	13.4%
商品住房供應								
已竣工商品住房之 總建築面積 (百萬平方米)	634.4	743.2	790.4	787.4	808.7	737.8	771.9	3.3%
商品住房需求								
已售商品住房之總建築 面積(百萬平方米)	933.8	965.3	984.7	1,157.2	1,051.9	1,124.1	1,375.4	6.7%
在建商品住房之總建築 面積(百萬平方米)	3,147.6	3,877.1	4,289.6	4,863.5	5,151.0	5,115.7	5,213.1	8.8%
商品房之價格水平								
商品住房之平均售價 (人民幣元/平方米)	4,725.0	4,993.0	5,430.0	5,850.0	5,933.0	6,473.0	7,202.6	7.3%
商業營業用房之 平均售價 (人民幣元/平方米)	7,747.0	8,488.0	9,021.0	9,777.0	9,817.0	9,566.0	9,786.3	4.0%

資料來源：中國國家統計局二零一六年中國統計年鑒

在國內投資、消費及中國經濟急速增長之影響下，中國物業市場正快速增長。房地產發展項目之總投資額由二零一零年約人民幣48,259億元，增至二零一六年約人民幣102,581億元，複合年增長率約為13.4%。根據中國國家統計局公佈之數據，於二零一六年已竣工商品住房之總建築面積為771,900,000平方米。在建商品住房之建築面積約為5,213,100,000平方米。已售商品房之建築面積約為1,375,400,000平方米，較上一年度增加22.4%。同時，由於投資者對物業市場之需求上升，令成交量及成交價均有所上升。商品住房之平均售價由二零一零

年每平方米約人民幣4,725.0元，增至二零一六年每平方米約人民幣7,202.6元。商業營業用房之平均售價則由二零一零年之人民幣7,747.0元，增至二零一六年之人民幣9,786.3元，複合年增長率約為4.0%。

市場波幅處於可預見範圍內，業內人士已採取措施維持其業務。近期經濟下滑對中國物業市場帶來若干負面影響，特別是高檔住宅，惟影響僅限於住宅市場之剛性需求。然而，隨著若干快速增長之一線及二線城市宣佈限制政策，投資者轉向其他二線城市。長沙為其中一個將受惠於該等政策之二線城市，可吸引更多投資者。

4. 中國房地產市場之主要政策及法規

- **五成首付款及土地出讓金增至20%**

中國國土資源部於二零一三年頒佈《關於加強房地產用地供應和市場監管的通知》，以控制房地產市場。該通知之最大影響為須在批出土地時支付不少於20%之土地出讓金。一旦逾期支付任何款項或逾期訂約，有關訂金將不予退還。此外，發展商應於簽訂土地合約後一個月內支付最少五成首付款。

- **二零一四年物業限購政策：即將放寬物業限購令，以紓緩住宅物業供應壓力**

中國住房和城鄉建設部於二零一四年七月召開會議，建議多個城市可因應當地市況制定房地產市場規管政策。該等具有大量住宅物業供應之城市應透過優化配套設施及改善行政程序等方法，鞏固房地產市場結構。

- **部分省份擬頒佈提升信貸援助之文件，以穩定市場健康發展**

多個省份須進一步放寬限購令、加強信貸援助、調整首付款比率、調低貸款利息及減稅。福建省住房和城鄉建設廳於二零一四年八月八日正式發佈《福建省住房和城鄉建設廳發布關於促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》之公告，其為首個頒佈緊急救市方案之省份。其後，湖南、寧夏及湖北亦頒佈緊急救市方案，以促進房地產發展。詳情方面，福建、寧夏及湖北可因應具體市況放寬限購令，而寧夏則撤銷限購令。福建、湖北、江西及寧夏已明確提出信貸援助，湖北及湖南放寬住房公積金之使用方法，寧夏及湖北則推出減稅措施。

- 央行大幅放寬信貸，支持個人房貸，以刺激市場需求

於二零一四年十月，中國人民銀行發佈《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》，將首次物業按揭利率下限恢復至基準利息之0.7倍；對已擁有一套物業並已結清相關貸款之家庭，銀行將執行首次物業按揭政策；在並無實施限購政策之城市，對已擁有兩套或兩套以上物業並已結清相關貸款之家庭，銀行可釐定其首付款比率及貸款利率。

中國人民銀行及銀行業監督管理委員會全面放寬信貸限制，對市場預期轉向產生正面影響。此舉有助刺激市場需求，並改變房地產市場之下滑趨勢。在金融自由化之情況下，所有銀行於放寬信貸時將首要考慮風險因素。

- 中央政府刺激房地產市場之措施

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於二零一五年三月聯合發佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》。房地產開發商一般與多家選定銀行作出安排，向其客戶提供按揭貸款，而並無對其買家進行獨立信用查核，而是依賴相關銀行進行信用查核。對已擁有一套物業但尚未結清按揭貸款之人士，購買第二套物業之首付款不得少於40%。發佈該通知前，購買第二套物業之首付款為60%，而北京及上海等大城市則為70%。使用住房公積金貸款購買自住物業之最低首付款為20%，在

悉數支付首次物業貸款後，使用住房公積金貸款購買第二套物業之最低首付款則為30%。此外，豁免二手住房轉讓營業稅之年期由5年調整為2年。此等放寬措施有助長沙物業市場復甦。

調整前	措施	調整後
最低首付款比率為60%，而北京、上海、廣州及深圳等城市則為70%。	第二套物業之首付款。*	擁有一套物業但尚未結清按揭貸款，最低首付款為40%。
以首按貸款購買面積90平方米以下之自住物業，最低首付款比率為20%。	住房公積金貸款之首付款。	首次購買自住物業，最低首付款比率為20%。
購買面積90平方米以上之物業，首付款比率為30%。		在悉數支付首次物業貸款後，使用住房公積金貸款購買第二套物業，最低首付款比率為30%。
5年	豁免二手住房轉讓營業稅**	2年

執行日期：

* 銀行將根據申請人之信貸及還款能力決定實際首付款比率及利率

** 二零一五年三月三十一日

資料來源：中國人民銀行、住房和城鄉建設部（「住房和城鄉建設部」）、中國銀行業監督管理委員會、財政部、國家稅務總局

• 中央政府進一步調低首付款比率及交易成本以刺激房地產市場

於二零一五年十二月舉行之中央經濟工作會議，提出於來年「去房地產庫存」及「取消已經過時的房地產限購措施」並作為政府重點。

於二零一六年二月，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會聯合頒佈新購買住房按揭政策。在不實施限購措施之城市，首次購買住房之最低首付款比率為25%，並可進一步下調5%。

於二零一六年二月十九日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部頒佈下調房地產交易環節契稅及營業稅優惠政策的通知。此項稅務寬減政策旨在降低交易成本，有助去房地產庫存及穩定房地產市場。就適用於北京、上海、廣州及深圳以外城市之營業稅而言，對外銷售購買不足兩年之住房須全額徵收營業稅，而對外銷售購買兩年以上(含兩年)之住房則免徵營業稅。契稅調整如下：

	面積	調整前	調整後	減幅
購買首套住房 ¹	<90平方米	1%	1%	—
	90-144平方米	1.5%	1.5%	—
	>144平方米	3%	1.5%	1.5%
購買第二套住房 ²	<90平方米	3%	1%	2%
	>90平方米		2%	1%

¹附註：首套住房契稅調整適用於包括北京、上海、廣州及深圳在內之城市。

²附註：第二套住房契稅調整適用於北京、上海、廣州及深圳以外之城市。

5. 長沙概覽

長沙乃湖南省會，為省內政治、經濟、文化及資訊中心。長沙位於湖南東北部，為華中地區極具影響力並具備強大延伸能力之樞紐城市。

長沙管轄六區(芙蓉區、天心區、嶽麓區、開福區、雨花區及望城區)、二縣(長沙縣及寧鄉縣)及一個縣級城市(瀏陽河縣級城市)。於二零一五年底全市總面積為11,816平方公里，總人口達7,650,000人，長沙之建設性及城市建成區分別約為1,909.86平方公里及363.69平方公里。於二零一六年底，全市總城鎮人口約為5,810,000人。

作為中國最重要產業基地之一，長沙透過發展產業集群促進其主要產業之增長。工程、機械、汽車、摩托車、新材料、生物醫藥、現代物流及服務外判業均為長沙具代表性之主要工業。於二零一一年，長沙獲頒「十大創新城市」及「中國最佳投資服務城市」等獎項。於二零一三年，長沙獲頒「中國十佳生態文明建設示範城市」，並於二零一四年獲頒二零一三年至二零一四年度「中國會展名城」。根據中國社會科學院所刊發《城市競爭力年度報告》，長沙首次在和諧城市競爭力級別之十大城市中佔一席位。此外，於二零一五年及二零一六年，長沙為榮獲「中國最具幸福感城市」之十個城市之一。

6. 長沙經濟概覽

長沙為中國主要經濟城市及交通樞紐之一。長沙經濟保持高速增長，二零一零年至二零一六年本地生產總值之複合年增長率約達12.7%。於二零一五年，長沙在福布斯之「中國最佳商業城市」中排名第十六位。

長沙主要經濟指標

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率 (二零一零年至 二零一六年)
本地生產總值 (人民幣十億元)	454.706	561.933	639.991	715.313	782.481	851.013	932.370	12.7%
本地生產總值增長率	21.4%	23.6%	13.9%	11.8%	9.4%	8.8%	9.6%	—
人均本地生產總值 (人民幣元)	66,443	79,530	89,903	99,570	107,683	115,443	123,681	10.9%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	290.983	327.428	401.196	459.339	543.575	636.329	669.332	14.9%
房地產開發投資 (人民幣十億元)	68.415	88.692	103.200	115.361	131.050	99.660	126.055	10.7%
消費品總零售額 (人民幣十億元)	182.579	221.534	254.601	291.790	329.355	369.059	411.740	14.5%
城鎮居民之人均可支配 收入(人民幣元)	23,347	27,069	31,044	33,662	36,826	39,961	43,294	10.8%
城鎮居民人均可支配 收入增長率	11.9%	15.9%	14.7%	8.4%	9.4%	8.5%	8.3%	—
城鎮化比率	67.7%	68.5%	69.4%	70.6%	72.3%	74.4%	76.0%	1.9%

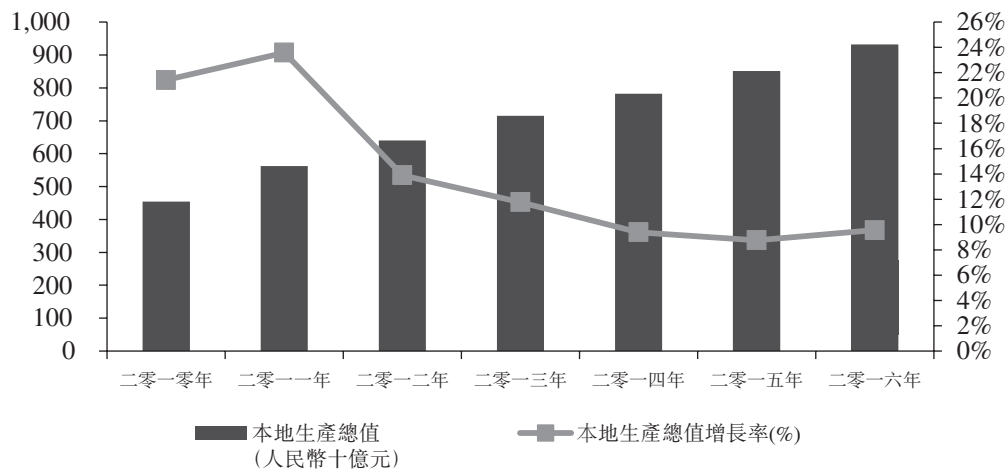
資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

經濟發展迅速將有助長沙物業市場興旺。

6.1 地區本地生產總值及人均本地生產總值

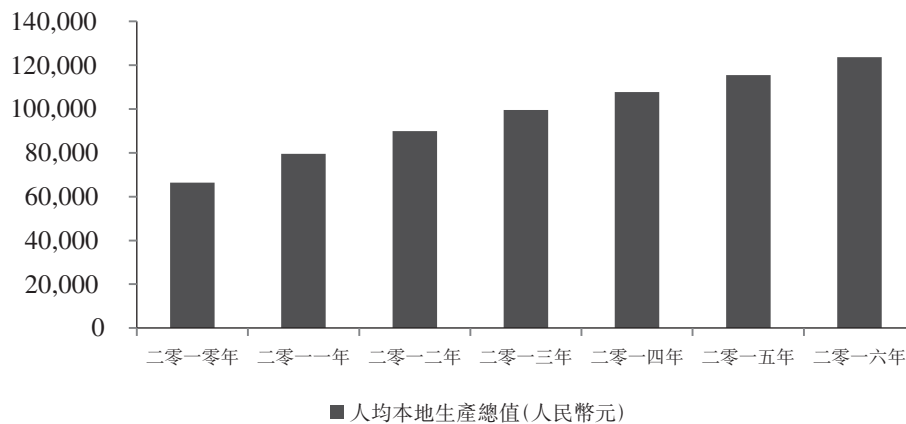
於二零一六年，長沙本地生產總值達人民幣9,323.70億元，佔湖南省之本地生產總值29.8%，較二零一五年增加9.6%，名列中國第十三位。於二零一六年，長沙人均本地生產總值達人民幣123,681元，為湖南省平均水平之2.7倍，名列中國第十二位。第一、第二及第三產業分別貢獻本地生產總值增長0.1%、3.7%及5.6%。三大產業結構之比率於二零一六年調整為4.0：48.4：47.6。

二零一零年至二零一六年長沙本地生產總值及本地生產總值增長率



資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

二零一零年至二零一六年長沙人均本地生產總值

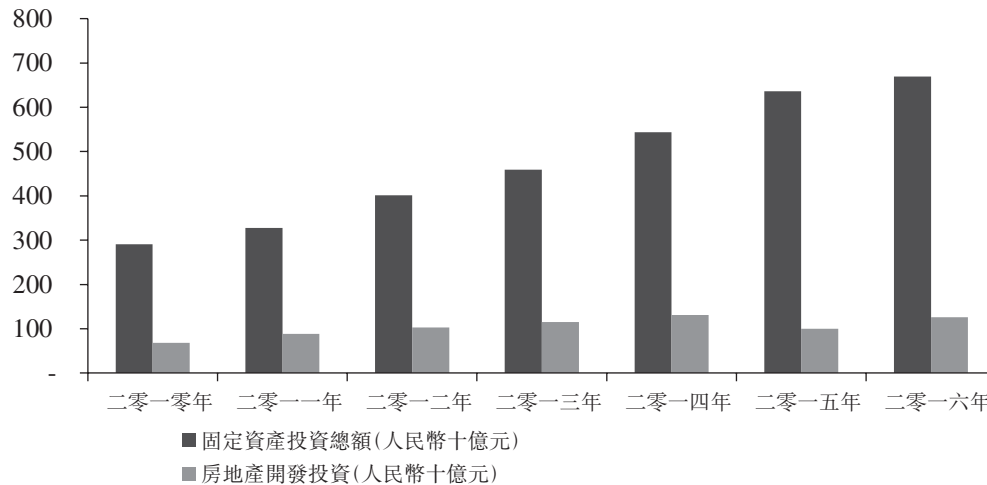


資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

6.2 固定資產投資

於二零一六年，長沙固定資產投資總額為人民幣6,693.32億元，較二零一五年增加5.2%。當中二零一六年之房地產開發投資為人民幣1,260.55億元，較二零一五年增加26.5%，佔固定資產投資總額18.8%。

二零一零年至二零一六年固定資產投資總額及房地產開發投資



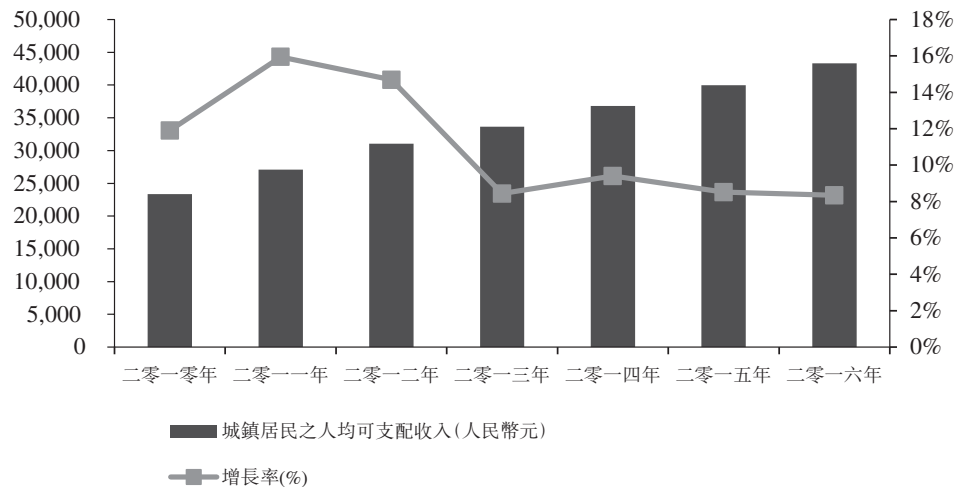
資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

於二零一六年，基建投資達人民幣1,436.9億元，較二零一五年增加15.4%。近年基建投資龐大，城市地貌已大幅轉變。位於長沙黃花鎮之長沙黃花國際機場設有兩座機場大樓，目前為中國最繁忙機場之一。位於市中心之長沙鐵路站透過北京－廣州線及長沙－石門線，為中國主要城市提供特快及常規服務。長沙南鐵路站為位於雨花區之新高鐵站，乃京廣高速鐵路站。長沙地鐵一號線及二號線已通車，另外四條線路正在規劃興建中。隨著進行重大基建投資，城市地貌已大幅轉變，同時亦提升城市競爭力。長沙現為中國其他主要城市當中之重要交通運輸中心。

6.3 人均可支配收入

於二零一六年，長沙城鎮居民之人均可支配收入為人民幣43,294元，較二零一五年增加約8.3%，名列中國中部省會首位。同時，人均入息則達人民幣23,283元，較二零一五年增加10.6%。

二零一零年至二零一六年城鎮居民之人均可支配收入及增長率

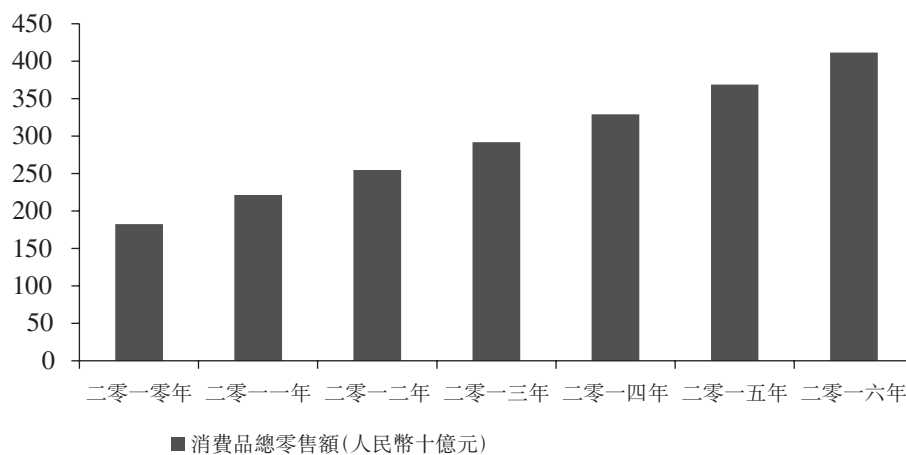


資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

6.4 消費品總零售額

近年，長沙消費品總零售額穩步增長。於二零一六年，消費品總零售額較二零一五年增加11.6%，錄得人民幣4,117.40億元。

二零一零年至二零一六年消費品總零售額



資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

7. 長沙房地產市場分析

7.1 長沙房地產市場走勢、潛在威脅及挑戰

隨著城鎮公共設施有所改善，長沙目前吸引越來越多國內房地產企業。由於房地產業之地區性質，目標集團之主要競爭對手包括於長沙發展住宅物業之物業發展商。於二零一零年至二零一六年，大量知名房地產企業(如龍湖、綠地、金地、華潤置地、雅居樂、卓越、保利、萬達、佳兆業、金茂及萬科)已於長沙收購發展用地。預計將有更多房地產企業參與長沙房地產市場。

相對於高檔住宅物業較少潛在客戶可以負擔，目標集團專注於中檔大眾市場物業，令普羅大眾相對較易負擔目標集團之項目，因此潛在客戶群較為龐大。然而，部分企業可能會有較優秀往績記錄、較雄厚財務、市場推廣及土地資源、較廣泛銷售網絡以及較強勢品牌。房地產發展商乃根據多種因素(包括產品質量、服務質素、價格、財政資源、品牌知名度、收購合適土地儲備之能力及其他因素)互相競爭。由於中國主要城市之未開發土地日漸稀缺，故收購適合作業發展之土地成本持續上漲。購地成本亦受多項因素所影響，包括土地所在地段、收購時機、收購方式(透過參與一手市場招標、拍賣或掛牌出售，以及於二手市場自行收購及達成合作協議)以及中國購地政策及規例之相關變動。物業發展屬資本密集業務。該市競爭越演越烈，可能導致優質地盤之競爭加劇、購地成本上漲及激烈價格戰加劇以及政府機關延緩審批新物業發展。

二零一六年長沙物業發展商排名(以住宅及辦公室成交額計算)

排名	企業名稱	銷售額 (人民幣百萬元)
1	恒大	5,443
2	北京北辰	4,978
3	萬科	4,637
4	中國金茂	3,085
5	湖南秀龍地產	3,056
6	保利房地產	2,599
7	信和地產	2,533
8	中國海外地產	2,365
9	五礦地產	2,285
10	長房集團	2,211
31	福晟集團	817

資料來源：CRIC克而瑞

福晟集團為長沙50大房地產企業之一。在住宅及辦公室成交額方面，其於二零一六年錄得為數人民幣817,000,000元之交易，名列所有地產公司第31位。

儘管長沙之本地生產總值增長率因全球經濟波動及中國經濟結構轉型而減慢，其增長率仍高於國家平均增長率。受人口增長放緩所影響，對房屋之殷切需求及對改善房屋之需求開始減緩。然而，由於市民消費按年增長，房地產市場仍處於相對迅速發展期。

於二零一五年，長沙獲准銷售之新建住宅物業及總成交量分別為21,452,000平方米及22,447,800平方米。於二零一五年，長沙商品房之成交量達到歷史高位，庫存迅速減少。濱江新城及梅溪湖逐步成為成交熱點。

7.2 帶動房地產市場需求之主要因素

- 城市改進帶動房地產需求

隨著一線城市經濟結構轉型及推行「中部崛起計劃」，大量工業企業遷到中西部城市。長沙已成為工業重鎮。

- 棚戶區改造有助市區重建

棚戶區於二零一七年之改造目標達16,500個棚戶區，總建築面積1,480,000平方米，此舉將有助市區重建、城鎮化及房地產發展。

- 購買力推動房地產需求

於二零一六年，長沙城鎮居民之人均可支配收入較二零一五年增加8.3%，達至人民幣43,294元之水平。城鎮居民收入及居民購買力日益提升，將帶動房地產需求。

- 受惠於長江中游城市群發展

根據國務院最近批准之《長江中游城市群發展規劃》，規劃涵蓋湖北、湖南及江西省。上述地區將進一步改善基建，而長沙城市地貌有變，將進一步推動房地產發展需求。

- 受惠於長沙、株洲及湘潭一體化

隨著長沙、株洲及湘潭推動一體化，長沙城鎮化發展將進一步提升，此舉將吸引投資及增加對房地產市場之需求。

7.3 地方房地產政策及法規

- 湖南省房地產市場五大政策出台

根據住房和城鄉建設廳於二零一四年十一月八日頒佈之《湖南省住房和城鄉建設廳關於促進全省房地產市場平穩健康發展的意見》，政府將透過下列《湘五條》促進平穩健康發展：

內容

保障房	<ol style="list-style-type: none">1. 地方政府、企業及經濟園區可購置適當數量之商品房，並用作公租房及安置房；2. 納入二零一五年全省保障性安居工程計劃；3. 受惠於國家／全省保障性安居工程計劃之財務資助；4. 列入配建房源稅費減免政策。
住房公積金	<ol style="list-style-type: none">1. 住房公積金繳存人可申請公積金擔保住房貸款購買省內住房。2. 住房公積金可供無房戶支付房租，以不超過住房公積金月繳存額為限。
發展商	甲級房地產企業所作出之投資額達預算投資總額之25%以上，且建築物高度高於地面水平，則可獲發出商品房預售許可證。

內容

政府審批 簡化政府程序，推升效率。

其他 地方政府可按實際情況制定具體實施計劃。

• 放寬住房公積金政策

根據長沙住房公積金管理委員會於二零一四年十一月十八日頒佈並於二零一四年十二月十八日執行之《關於調整住房公積金提取、貸款有關政策的通知》，部分政策載列如下：

- 持續繳存住房公積金超過六個月之職工可申請住房公積金貸款。
- 只要符合資格，即使其在異地繳存，亦可申請住房公積金貸款。
- 住房公積金貸款可於兩年內申請用作購買、建造或重建住房。
- 住房公積金貸款可申請用作每年支付房租。此外，貸款擔保收費亦獲廢除。

長沙放寬住房公積金政策有助促進房地產市場交易。

• 各項地方補貼

地區	補貼	金額	補貼內容
湘江新區	引入人力資源	每平方米人民幣200元	1. 獲相關部門及機構認可之人才； 2. 大專以上學歷之企業家；持有公司股份30%以上之股東、主席或總經理； 3. 獲主要行業企業認可之人才。
天心區	寫字樓購置補貼	最多為每平方米人民幣1,500元	國外或國內金融企業總部購置公用房可獲補貼每平方米人民幣1,500元；購置省總部可獲補貼每平方米人民幣1,000元；其他金融機構可獲補貼每平方米人民幣200元。
望城區	購房補貼	全區合共 人民幣100,000,000元	於二零一四年八月一日至二零一五年十二月三十一日，地區政府將根據購買商品住房及二手住房之契稅信貸提供購房補貼。
長沙縣	購房補貼	90平方米以上住房為 人民幣10,000元， 而90平方米以下住房 為人民幣5,000元	自二零一四年十二月二十五日起，於長沙縣(包括經開區，但不包括跳馬鎮、暮雲街道、南托街道)購買新建之商品住房：90平方米或以下可獲補貼人民幣5,000元；90平方米以上可獲補貼人民幣10,000元。補貼期為六個月。

資料來源：湖南省中原數據

- 廢除住房限購令

長沙已於二零一四年七月三十一日正式廢除限購令，此舉將有助釋放對物業之投資需求。

- 刺激物業市場之去存貨政策

湖南政府於二零一六年四月六日公佈《關於積極化解商品房庫存促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》(湘政辦發(2016)23號)，目標為在供求兩方面去存貨。政策一方面鼓勵農民於市區購地，並完善住房公積金制度及發展租賃市場，與此同時設法減低購房成本及提升生活水平。另一方面，政策嚴格控制土地供應及推進房地產發展轉型，並加強房地產市場風險之防範及管制。

上述刺激政策有助推動物業市場，從而提升消費者信心及在某程度上減緩經濟衰退狀況。

於二零一五年，中國經歷五次減息、三次調低銀行法定儲備比率、由營業稅改為增值稅、調低現時第二套住房按揭貸款之首期成數、頒佈新公積金政策及實施全面兩孩政策。該等政策已減輕購房人士壓力，刺激購房需求。於二零一六年，房地產投資勢頭過熱，令全國樓價暴漲，亦令長沙住房價格大幅上升。長沙房地產市場活躍水平得到全面提升。

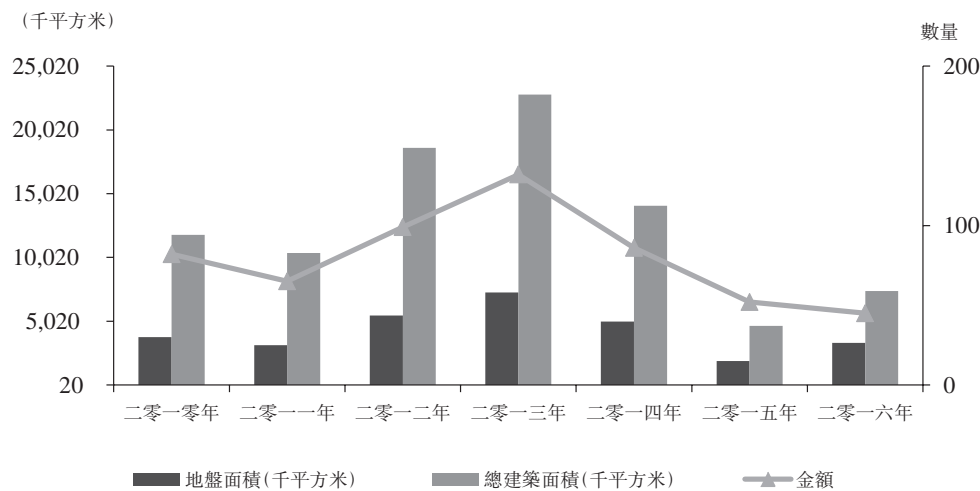
為控制長沙物業價格暴漲情況，於二零一七年三月十八日，長沙市人民政府辦公廳頒佈《關於進一步促進房地產市場平穩健康發展的通知》。長沙政府採取政策推行地區限制令，暫停向於限制區域擁有一套或以上住房之非長沙登記家庭銷售新建商品房，並實施差異化房貸政策。倘擁有一套住房之長沙家庭以額外貸款購置第二套商品房，首期成數增至不低於45%。

7.4 價格走勢以及土地價格、建材成本及承建商建設服務波動分析

• 土地價格

於二零一六年，長沙六個地區合共售出45幅土地，總地盤面積達3,330,000平方米。於二零一六年，上述土地交易之總土地出讓金為人民幣150.61億元，較二零一五年增加191.54%。有關增幅之主要原因為成交土地之大部分供應量位於地價大幅上升之城鎮地區。

二零一零年至二零一六年長沙土地成交



資料來源：湖南省中原數據

二零一零年至二零一六年長沙成交土地之樓面地價

年份	樓面地價 (人民幣元/平方米)	複合年增長率 (二零一零年至二零一六年)
二零一零年	1,617	4.7%
二零一一年	3,055	
二零一二年	2,030	
二零一三年	2,015	
二零一四年	1,832	
二零一五年	1,134	
二零一六年	2,132	

資料來源：房屋產權管理局

自二零一零年起，長沙五個地區(自二零一二年起包括望城區)之樓面地價保持升勢。望城區為新鄉郊地區，故令二零一二年之整體樓面地價有所下跌。樓面地價於二零一三年及二零一四年維持平穩，背後原因乃大部分為望城區、嶽麓區等鄉郊地區之成交，以致推低整體格價格。

於二零一五年，受到中國國土資源部頒佈之新土地供應監管政策影響，長沙政府於同年縮減土地供應，藉以推進房地產市場之去庫存進度。於二零一五年，樓面地價亦下跌至每平方米人民幣1,134元，原因為該年度大部分土地交易源自工業用地，降低市內整體平均樓面地價。於二零一六年，由於市內住宅物業市場上揚及土地供應短缺，樓面地價由二零一五年增至每平方米人民幣2,132元，自二零一零年起計複合年增長率為4.7%。

• 建材成本及承建商建設服務

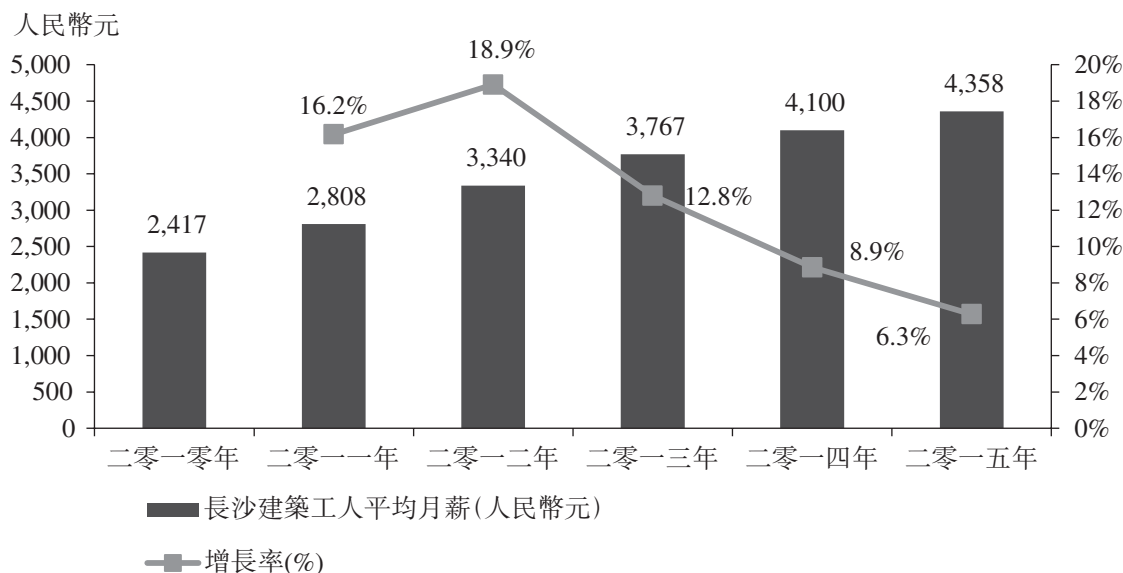
根據中國建設工程造價信息網有關國內30個中大型城市之建設成本，長沙於二零一零年上半年至二零一六年下半年房地產發展之建設及安裝成本如下。建設成本尤其於二零一五年上半年呈下滑走勢，但於二零一六年上半年重拾升勢。

	二零一零年 上半年	二零一零年 下半年	二零一一年 上半年	二零一一年 下半年	二零一二年 上半年	二零一二年 下半年	二零一三年 上半年	二零一三年 下半年	二零一四年 上半年	二零一四年 下半年	二零一五年 上半年	二零一五年 下半年	二零一六年 上半年	二零一六年 下半年
高層住宅物業 (人民幣元/ 平方米)	1,441	1,550	1,371	1,734	1,471	1,463	1,486	1,484	1,437	1,400	1,328	1,207	1,212	1,250
小型高層住宅 物業 (人民幣元/ 平方米)	1,216	1,350	1,259	1,594	1,445	1,423	1,445	1,489	1,432	1,394	1,308	1,202	1,206	1,237
多層住宅物業 (人民幣元/ 平方米)	975	1,100	1,200	1,494	1,235	1,219	1,244	1,255	1,175	1,129	1,079	1,003	1,004	1,019

資料來源：中國建設工程造價信息網

長沙建築工人之平均月薪於過去數年保持升勢，由二零一零年每月人民幣2,417元升至二零一五年每月人民幣4,358元，複合年增長率約12.5%，主要由於勞動力需求強勁所致。

二零一零年至二零一五年長沙建築工人平均月薪及增長率



資料來源：長沙市統計局二零一六年長沙統計年鑒

7.5 住宅市場分析

• 住宅市場之發展

長沙住宅市場自二零零七年起迅速增長。長沙市中心發展完善，以棚戶區改造項目為未來發展重點。長沙最熱門地區包括嶽麓區濱江新城、梅溪湖及洋湖垸、開福區城北板塊、雨花區的高鐵新城、城南板塊等。

地域	特色	定位	主要項目	價格範圍 (人民幣元/ 平方米)
梅溪湖	<ul style="list-style-type: none"> • 自然環境優越(梅溪湖及嶽麓山) • 吸引眾多知名發展商 	<ul style="list-style-type: none"> • 國際宴會及會議 • 商業中心 • 創新研究中心 	<ul style="list-style-type: none"> • 梅溪湖壹號 • 佳兆業雲頂梅溪湖 • 天祥水晶灣 • 長房梅溪香山 • 金茂廣場 	11,000至15,000

附錄一

行業概覽

地域	特色	定位	主要項目	價格範圍 (人民幣元/ 平方米)
濱江新城	<ul style="list-style-type: none"> • 湘江畔 • 吸引眾多知名發展商 	<ul style="list-style-type: none"> • 行政及文化中心 • 金融及商務中心 • 信息服務 • 自然棲息地 	<ul style="list-style-type: none"> • 保利西海岸 • 華韻城市海岸二期 	9,000至14,000
洋湖垸	<ul style="list-style-type: none"> • 新發展區 • 自然環境優美(洋湖垸濕地公園) 	<ul style="list-style-type: none"> • 經濟中心 • 休閒區 	<ul style="list-style-type: none"> • 中海國際社區 • 星語林·汀湘十里 	9,000至12,000
城南	<ul style="list-style-type: none"> • 省府 • 基建及設施完善 	<ul style="list-style-type: none"> • 中級現代服務中心 	<ul style="list-style-type: none"> • 長城雅苑二期 • 慢步江灣 • 湘江雅頌居 	8,000至13,000
城北	<ul style="list-style-type: none"> • 人口密度低且自然環境優美 	<ul style="list-style-type: none"> • 工業服務區 • 自然棲息地 	<ul style="list-style-type: none"> • 珠江酈城 • 五礦沁園金城 • 綠地海外灘 	8,000至12,000
高鐵新城	<ul style="list-style-type: none"> • 毗鄰高鐵站 • 城市間的交通樞紐 	—	<ul style="list-style-type: none"> • 明昇壹城 • 恒大國際廣場 • 清溪川九號 	9,000至13,000



• 供求

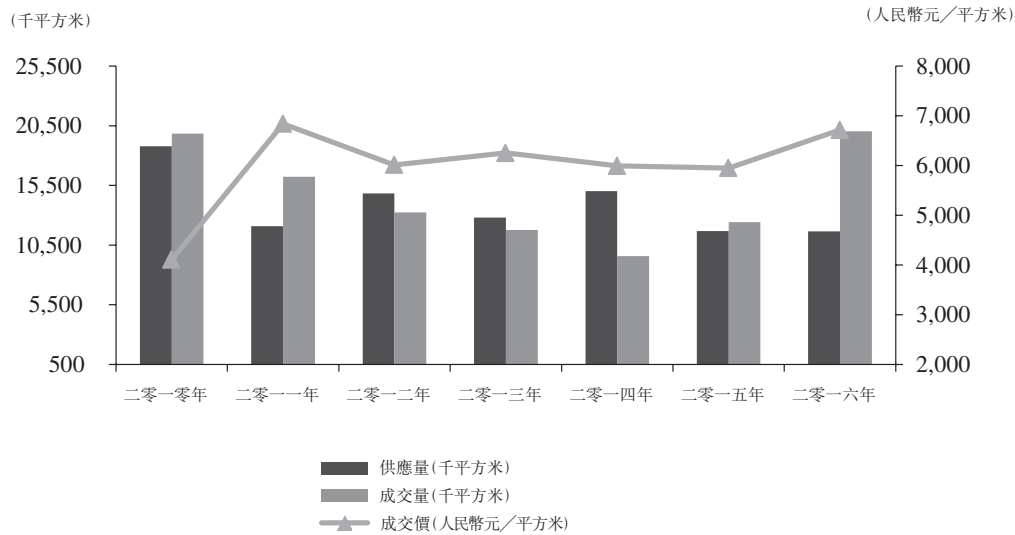
於二零一六年，長沙住宅市場之成交量及價格均有所增加。於二零一六年，長沙六個地區之住宅總建築面積供應為11,700,000平方米。嶽麓區住宅物業供應最多，芙蓉區則最少。於二零一六年，長沙六個地區住宅物業之成交建築面積為20,000,000平方米，較二零一五年增加61.3%。住宅物業供應充足，現有住宅庫存去化需時。於二零一六年，平均成交價為每平方米人民幣6,714元，乃二零一二年以來之最高水平。

二零一零年至二零一六年長沙新建住宅物業之供求

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年 增長率 (二零一零年 至二零一六年)
供應量(千平方米)	18,777.1	12,075.0	14,823.6	12,800.1	15,010.7	11,680.0	11,660.0	-7.6%
成交量(千平方米)	19,828.7	16,230.6	13,242.3	11,764.8	9,567.0	12,412.0	20,020.0	0.2%
成交價(人民幣元/ 平方米)	4,108.0	6,840.0	6,012.0	6,252.0	5,993.0	5,948.0	6,714.0	8.5%

資料來源：湖南省中原數據

二零一零年至二零一六年長沙新建住宅物業之供求

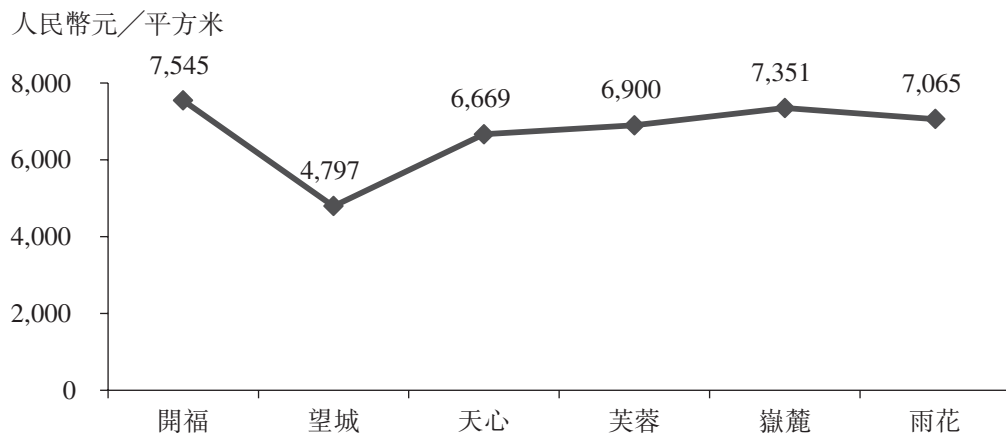


資料來源：湖南省中原數據

於二零一一年，新建住宅物業之成交價快速上漲，其後因供應充足及政府干預得以保持相對平穩。於二零一六年，新建住宅之平均成交價為每平方米人民幣6,714元。

於二零一一年，長沙住宅市場之成交價達到高峰每平方米人民幣6,840元，其後於二零一二年至二零一五年間下跌至每平方米人民幣6,000元左右水平。此乃由於將望城區計及在內，望城區屬農村地區，可能使整體價格下調。此外，於二零一二年至二零一五年，一手住宅市場之供應主要來自望城區及嶽麓區，其整體價格較市區為低。

二零一六年長沙六個地區之住宅市場平均成交價



資料來源：湖南省中原數據

於二零一六年，長沙住宅物業價格整體上升。與二零一五年相比，平均成交價按年增加12.9%，於二零一六年達到每平方米人民幣6,714元。長沙六個地區新建住宅物業之平均成交價最高為開福區之每平方米人民幣7,545元，最低為望城區之每平方米人民幣4,797元。天心、芙蓉及雨花區傳統市區新建住宅物業之平均成交價介乎每平方米人民幣6,700元至人民幣7,100元。長沙六個地區新建住宅物業之平均成交價整體較二零一五年有所增加。

- 市場展望及預期

預期二零一七年住宅物業之成交量減少，原因為推行緊縮政策，而長沙住宅物業之成交價預期平穩或微升。嶽麓區(尤其梅溪湖、濱江新城及洋湖垸)為於可見將來供應住宅之主要地區。誠如中央經濟工作會議所提述及據長沙政府所採取一連串措施顯示，鑑於長沙住宅市場去存貨進度良好，政府計劃增加住宅土地供應，以促進長沙房地產市場日後穩健發展。

- 項目定位及競爭分析

錢隆世家是位於北城區內開福區興聯西路之發展中中檔住宅綜合項目，毗鄰秀峰山公園及鵝羊山公園，鄰近鵝羊山公園、秀峰公園、周南中學及周南小學。區內有眾多待售中高檔住宅物業，例如綠地海外灘、世家水木華麓及中坤領秀峰。上述高層發展項目價格介乎每平方米人民幣8,000元至每平方米人民幣12,000元，而低層住宅發展項目價格則介乎每平方米人民幣12,000元至每平方米人民幣15,000元。錢隆世家之目標客戶主要是首次買家。住宅單位之主要間隔為兩房及三房單位，建築面積為75平方米至120平方米。該區零售市場處於開發初期，目前零售商場價格為每平方米人民幣22,000元至每平方米人民幣46,000元。隨著地鐵1號線及北城客運分別於二零一六年及二零一七年落成，來往北城與市中心之交通更為便利，令白領對該區住宅物業之需求湧現。

錢隆首府是位於天心區天劍路之中檔住宅項目，與市內其中一個地標賀龍體育文化中心相望，備有完善的基建及公共設施。鄰近地區有若干待售中高檔住宅發展項目，包括萬里江山及中建江山壹號，價格介乎每平方米人民幣13,500元至每平方米人民幣18,000元。目標客戶是有意為提高生活水平而遷至較大單位之高入息市民。一般單位之主要間隔為兩房及三房單位，而高級住宅發展項目則可望江景，建築面積達150平方米或以上。由於錢隆首府位於長沙中心城區，基建及公共設施完善，故倘定價合理，發展項目銷情預期將較其他地區發展項目更為樂觀。

錢隆樽品是位於長沙中心城區內天心區芙蓉中路與南二環路交匯處之中檔商住項目，備有完善的基建、交通、教育及醫療設施。鄰近地區目前有待售中高檔住宅發展項目，例如泰龍華府、通用時代國際社區以及劍橋名門，價格介乎每平方米人民幣11,500元至每平方米人民幣14,000元。目標客戶是入息較高之首次買家及有意遷至較大單位之買家。主要間隔為三房單位，建築面積為100至120平方米。由於長沙中心城區住宅用地供應有限，故預期未來該區高級住宅單位之價格屬樂觀。

錢隆學府是位於南城天心區書院南路與新韶路交匯處之中檔住宅項目，距全新省政府大樓僅200米，毗鄰湘江東岸，基建及公共設施相當理想。長沙歐洲城、星城榮域及興汝金城目前待售，價格介乎每平方米人民幣8,000

元至每平方米人民幣12,000元。目標市場是首次買家。單位之主要間隔為三房，建築面積為110至120平方米。由於現時南城之開發如火如荼，住宅供應充裕，故市場競爭更為激烈。

7.6 辦公室市場分析

• 辦公室市場之發展

中國於二零零一年加入世界貿易組織，此為長沙的辦公室市場帶來十分正面的影響。大量本地及海外企業進駐長沙，推動辦公室市場快速增長。備有專業配套設施的高檔物業是二零零五年後辦公室樓宇的主要發展趨勢。順天國際財富中心、亞大時代廣場、中天廣場及運達國際廣場均配備相當高水平之樓宇設施及專業物業管理。長沙之高級辦公室樓宇主要位於芙蓉中路、五一大道及濱江新城。九龍倉長沙國金中心及華遠中心等甲級辦公室發展項目將於未來兩年推出市場，為長沙提供高質辦公室大樓。

地域	項目	售價 (人民幣元/ 平方米)	租金 (人民幣元/ 月/平方米)
芙蓉中路	泊富國際廣場	18,000至22,000	110至140
芙蓉中路	華創國際中心	17,000至20,000	—
芙蓉中路	華爾街中心	16,000	100至120
芙蓉中路	運達中央廣場	16,000	110至120
芙蓉中路	凱樂國際城	13,000	80至90
五一大道	亞大時代廣場	16,000至18,000	90至100
五一大道	中天廣場	18,000	110至130
五一大道	華遠中心	20,000至26,000	—
湘江畔	萬達廣場	18,000	90至100
濱江新城	綠地中央廣場	13,000	60至70
濱江新城	楷林國際	15,000至18,000	—
濱江新城	喜熙中心	17,000至20,000	—

資料來源：戴德梁行研究



中天廣場及亞大時代廣場等大部分長沙主要地標辦公室發展項目聚落在五一大道沿路發展成熟的商圈，月租介乎約每平方米人民幣80元至每平方米人民幣130元。其他新建甲級寫字樓(例如泊富國際廣場、順天國際財富中心及華爾街中心)均位於芙蓉中路，月租最高達每平方米人民幣140元，售價介乎每平方米人民幣18,000元至每平方米人民幣22,000元。大部分位於濱江新城之辦公室樓宇正處於在建階段。已啟用項目包括奧克斯廣場及綠地中央廣場，月租介乎每平方米人民幣60元至每平方米人民幣70元，售價介乎每平方米人民幣13,000元至每平方米人民幣18,000元。此外，區內計劃興建多幢高檔辦公室樓宇。

- 供求

於二零一一年至二零一六年，長沙辦公室供應充足。於二零一六年，辦公室總供應量及成交面積分別為1,631,500平方米及618,700平方米，供求比率為2.6：1。二零一六年之成交量偏低主要由於貴價高檔辦公室供應增加，卻不獲市場受落所致。

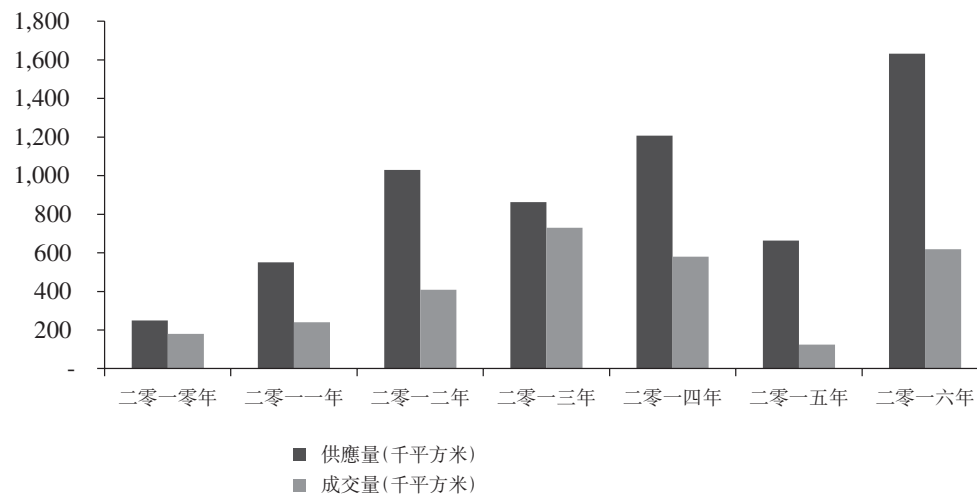
於二零一零年至二零一三年，新建辦公室成交價上升逾兩倍，而二零一六年與二零一五年相比則下跌9.6%。此乃由於嶽麓區多個辦公室項目推出市場，價格整體低於成熟城鎮區，故市內整體辦公室價格下跌。

二零一零年至二零一六年長沙新建辦公室之供求

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年 增長率 (二零一零年 至二零一六年)
供應量(千平方米)	250.0	550.0	1,030.0	863.5	1,206.5	663.2	1,631.5	36.7%
成交量(千平方米)	179.6	239.7	408.9	730.1	579.6	124.2	618.7	22.9%
平均成交價(人民幣元/平方米)	6,474	11,044	11,724	14,662	12,612	13,883	12,552	11.7%

資料來源：湖南省中原數據

二零一零年至二零一六年長沙新建辦公室之供求



資料來源：湖南省中原數據

長沙高級辦公室售價介乎每平方米人民幣15,000元至每平方米人民幣22,000元，月租介乎每平方米人民幣80元至每平方米人民幣130元，總收益率約為4%至6%。位於芙蓉廣場方圓2公里內辦公室樓宇之售價及租金為長沙之冠。

- 市場展望及預期

鑑於長沙目前之辦公室供應，長沙政府自二零一四年起大幅削減商業土地供應，藉以推進去存貨進度，務求維持辦公室市場之可持續健康發展。根據長沙實際批地狀況及「十二五規劃」，長沙未來辦公室發展項目將主要聚落於梅溪湖、洋湖垸、濱江新城、省府區及高鐵新城等地區。

以目前經濟狀況看來，預期長沙辦公室市場將於未來數年維持穩定，租金及售價將保持平穩。

- 項目定位及競爭分析

福晟國際金融中心座落於嶽麓區濱江新城核心地帶，鄰近浦東發展銀行、廣發銀行及民生銀行。可供出售甲級寫字樓樓宇包括楷林國際及綠地中央廣場等。楷林國際售價為每平方米人民幣17,000元至每平方米人民幣20,000元，而綠地中央廣場售價為每平方米人民幣13,000元。綠地中央廣場及民生銀行大廈之月租介乎每平方米人民幣60元至每平方米人民幣70元。

福晟國際金融中心是位於濱江新城之200米高甲級地標寫字樓發展項目。濱江國際金融中心及世貿濱江希爾頓酒店等其他高級辦公室發展項目將於未來兩年落成，預期售價及租金會因供應增加及進一步將濱江新城之營商環境打造為長沙新商業區而有所提升。

項目	地址級別	建築面積 (千平方米)	推出年份
濱江國際金融中心	甲	600	二零一八年
浦發銀行大廈	甲	52	二零一七年
廣發銀行大廈	甲	112	二零一七年
楷林國際	甲	290	二零一八年
世貿濱江希爾頓酒店	甲	150	二零一七年
富基廣場	甲	86.5	二零一七年
鼎衡金融大廈	甲	60	二零一七年

資料來源：戴德梁行研究

7.7 零售市場分析

• 零售市場之發展

五一廣場商圈是長沙唯一市級商圈，而其他商圈(例如榮灣鎮商圈、火車站商圈、東塘商圈及伍家嶺商圈)均屬地區級商圈。多個地區級商圈之中心區均與五一廣場商圈相距少於3.5公里。

五一廣場商圈歷史悠久且零售類型全面，主攻中高檔客戶，覆蓋平和堂、美美、王府井及新大新等百貨公司。

伍家嶺商圈覆蓋多間中低檔零售店，涉及零售類型不多。目標客戶主要是鄰近社區居民。現有零售商包括新一佳超市、歲寶百貨、泰陽商城、維多利亞購物中心、新河家具城、伍家嶺機電市場及地板城等。



東塘商圈之零售類型多樣，包括廣受歡迎之百貨公司及超級市場。目標客戶主要是長沙南部居民。主要零售項目包括平和堂、友誼商城、金色家族及嘉信茂商業廣場。

火車站商圈之零售類型多樣，主售電腦及電子產品，受惠於便利交通及高人口密度。主要零售發展項目為阿波羅商業廣場、金蘋果大市場、金芒果大市場、美福佳超市、金太陽服裝市場、新興大市場及生活秀服飾廣場。

榮灣鎮商圈空間不大，未能配合河西區之消費需求。主要項目為通程商業廣場，零售類型較為全面，惟目前並無高檔商場。

- 供求

於二零一六年，零售市場成交量大。長沙六個地區之成交總建築面積合共為779,900平方米，平均成交價為每平方米人民幣15,221元。嶽麓區之成交建築面積及金額最大。隨著多個商業中心於短期內落成，未來三至五年將有大量商業物業推出市場。開福區、雨花區及嶽麓區為主要開發區。

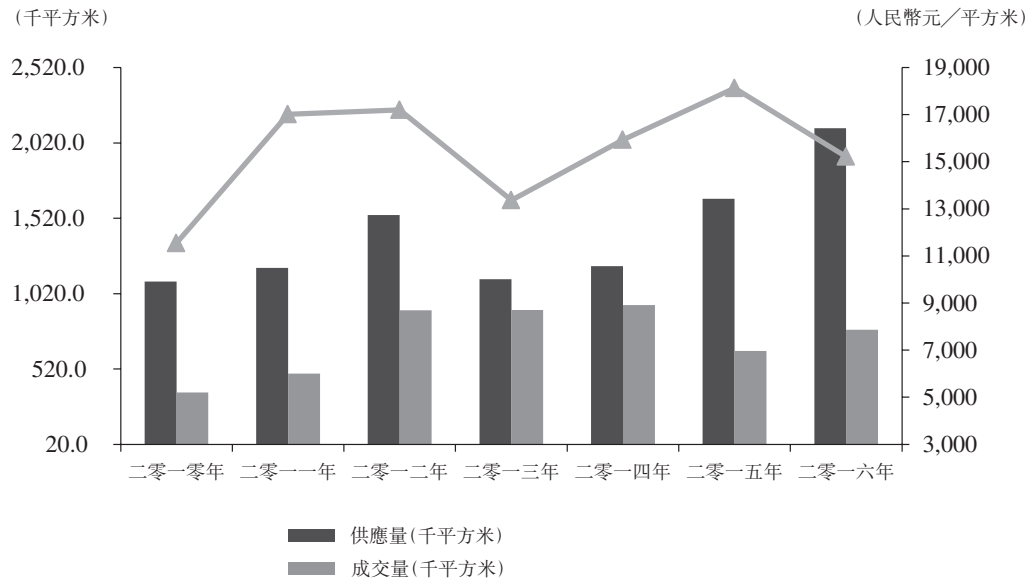
二零一零年至二零一六年長沙零售市場之供求

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率 (二零一零年至 二零一六年)
供應量(千平方米)	1,101.0	1,191.0	1,542.0	1,115.1	1,203.0	1,648.4	2,117.6	11.5%
成交量(千平方米)	364.0	489.5	910.0	910.9	943.7	640.5	779.9	13.5%
平均成交價(人民幣元/ 平方米)	11,552	17,016	17,203	13,369	15,932	18,129	15,221	4.7%

資料來源：湖南省中原數據，CRIC克而瑞

於二零一三年及二零一四年，望城區、雨花區內武廣新城片區、嶽麓區及含浦區等農村地區市場出現大量交投，推低整體成交價。於二零一六年，零售建築面積供應達2,117,600平方米，成交量為779,900平方米，而平均成交價為每平方米人民幣15,221元。於二零一六年，最大成交樓面面積之物業為金橋市場集群、高嶺國際商貿城一期4號、灣田國際建材總部基地及高星物流園，成交面積超過49,000平方米。

二零一零年至二零一六年長沙零售市場之供求



資料來源：湖南省中原數據

於二零一六年第四季，包括新興梅溪湖分市場之金茂覽秀城及武廣分市場之運達中央廣場在內之新零售供應推出市場。兩座購物中心開幕時出租率均超過90%，為長沙傳統零售樞紐外添加兩座全新高級商場。於二零一七年首季，長沙新增多個體驗式零售商及期間限定店。展望將來，預期於二零一七年較後時間交付佔地230,000平方米之地標九龍倉長沙國金中心，其將為九龍倉在中國之最大購物中心。五一廣場商圈及濱江新城零售發展項目之月租如下：

地域	成交量 (平方米)	租金 (人民幣元/月/平方米)
五一廣場	670,000	200至700
濱江新城	149,000	200至450

資料來源：戴德梁行研究

• 市場展望及預期

長沙商圈由單一核心地區發展為多個中心地帶。五一廣場是市級商圈，商圈內泊富國際廣場、富興國際金融中心及九龍倉集團國際中心等大型商場將於短期內落成。此外，梅溪湖、紅星商圈、北辰沿江商圈、濱江新城及高鐵新城日後將組成長沙另一個商圈。

- 項目定位及競爭分析

錢隆國際座落於長沙開福區芙蓉北路，是長沙北部一項大型綜合發展項目。附近主要發展項目包括綠地海外灘及雙灣國際等住宅發展項目。

區內零售物業售價介乎每平方米人民幣20,000元至每平方米人民幣45,000元，月租介乎每平方米人民幣40元至每平方米人民幣80元。湘江世紀城及北辰三角洲為發展較成熟之住宅區，因此零售物業之售價較高，介乎每平方米人民幣40,000元至每平方米人民幣60,000元，月租介乎每平方米人民幣80元至每平方米人民幣200元。

兩個主要商業物業將於短期內落成，基本數據如下：

項目	定位	建築面積 (千平方米)	預期推出年份
高嶺國際商貿城	中型企業經濟圈之 全球商貿中心	9,600	二零一八年
綠地海外灘商貿中心	北城商務中心	300	二零一八年

資料來源：戴德梁行研究

A. 中國房地產業監管概覽

(a) 中國土地制度

中國所有土地均為國家所有或集體所有，視乎土地位置而定。城鎮市區的所有土地均為國家所有，而除非法律另有規定，城鎮郊區的所有土地以及所有農村土地均為集體所有。根據法律規定，國家有權為公共利益而按補償收回或徵用土地所有權或土地使用權。

儘管中國的所有土地均為國家或集體所有，個人、企業及其他機構仍獲准持有、租賃及開發已獲授土地使用權的土地。

(b) 國家法規

於一九八八年四月，全國人民代表大會（「全國人大」）修訂中國憲法，允許有償轉讓土地使用權。於一九八八年十二月，《中華人民共和國土地管理法》（「土地管理法」）作出修訂，准許有償轉讓土地使用權。根據於一九九九年一月生效的土地管理法，擬使用國有土地的建設實體可取得權利透過受讓土地使用權或在中國政府批准下劃撥土地而使用國有土地。於二零零四年八月二十八日，土地管理法作出修訂，准許國家為公共利益收回或徵用土地。

根據國務院按土地管理法為基準於一九九八年十二月二十七日頒布及於一九九九年一月一日生效（分別於二零一一年一月八日及二零一四年七月二十九日修訂）的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，國家實行一套土地登記及發出土地登記證的制度。依法登記的土地所有權及土地使用權均受到法律保障。

根據於一九九零年五月頒布的《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」），縣級或以上地方政府有權根據土地使用權出讓合同，在土地使用者的支付土地出讓金後，於指定期限內向該土地使用者出讓作指定用途的土地使用權。

根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用權出讓最長年期視乎土地用途而定，一般如下：

土地用途	最長期限 年
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科學、技術、文化、公共衛生或體育	50
綜合用途或其他	50

根據出讓和轉讓暫行條例，除非法律另有規定，所有國內及外國企業均可取得土地使用權。在土地出讓期限屆滿前，國家不得提前收回依法獲得的土地使用權，惟在特殊情況下基於公共利益，國家須提前收回土地除外，此情況下國家將支付補償。土地受讓人可以合法就尚餘出讓期限將其土地使用權轉讓、抵押或租賃予第三方。

根據合同條款悉數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理局申請土地使用證。按照於二零零七年三月十六日頒布及於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，作住宅用地的土地使用權期限將於屆滿時自動續期。其他用途的土地使用權期限則按照當時生效的房產法律續期。此外，倘在相關土地使用權期限內國家就公共利益收回土地，則將會向該土地上房屋及其他房地產擁有人支付補償，並退回相關土地出讓金。

出讓期限屆滿後，就出讓土地使用權簽立新合同及支付出讓金後方可續期。倘出讓期限未獲續期，則相關土地使用權及在該土地上建立的任何房屋的所有權將歸還國家所有而毋須作出補償。

(c) 出讓

中國法律將土地所有權及土地使用權進行了區分。國家可向個人或實體出讓土地使用權，給予該等個人或實體獨有權利，可在特定期間使用一幅土地作特定用途，但須符合其他可能規定的條款及條件。出讓土地使用權時必須支付出讓金。就一幅土地所出讓的土地使用權的最長期限取決於該土地的用途。誠如上文所述，有關法規所規定的最長期限視乎土地用途而定介乎40年至70年不等。

按照國土資源部於二零零二年五月九日頒布及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》，以及於一九九五年一月一日頒布及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、娛樂和豪宅物業等用地必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

根據國土資源部於二零零七年九月二十八日頒布及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、商品房開發用途的土地以及吸引兩名以上申請人的土地必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

國土資源局於二零一一年五月十一日頒布《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，訂明了(其中包括)(i)善用透過土地招拍掛出讓政策的調控作用；(ii)改善住房用地的招拍掛制度的透明度；(iii)調整及改善土地招拍掛出讓政策，包括(a)對住房或土地價格，以及以掛牌或拍賣方式出讓政策相關住房用地的限制；(b)對獲分配保障性住房的建築面積（「**建築面積**」），以及以掛牌或拍賣方式出讓商品住房用地的限制；及(c)對土地發展及應用情況以及土地出讓價格實施全面評估；及確定透過招標方式取得確定土地使用權；(iv)推廣網上進行土地使用權出讓，例如在主管機關的網頁刊登出讓公告；安排網上報價及拍賣以釐定中標者；及(v)對土地招拍掛出讓合同作出增補及修改。

根據《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機關（「**出讓人**」）發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構（無論是指定或其他情況）參與特定地塊的土地使用權投標，提交投標文件供招標評估委員會評審，並根據在招標公告所註明時間及地點進行的投標結果確定土地使用者。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，而根據掛牌公告，土地出讓條件將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
者。有關程序如下：

- (i) 市、縣政府土地部門在投標、拍賣或者掛牌開始日前最少20日刊發公告。公告應包括但不限於有關地塊的基本資料、投標人、競買人的資格要求、確定中標人、競得人的標準和方法，以及競買保證金等；
- (ii) 出讓人對投標人或競買人進行資格審查，並通知符合招標拍賣掛牌公告規定條件的申請人參加招標拍賣掛牌活動；
- (iii) 進行招標、拍賣或者掛牌確定中標人或競得人後，出讓人繼而應與中標人或競得人簽訂確認書。出讓人須退還其他申請人支付的保證金；
- (iv) 中標人或競得人應按照確認書所訂時間、地點，與出讓人簽訂土地使用權出讓合同。中標人或競得人支付的保證金，將視作國有土地使用權出讓金一部分；及
- (v) 中標人或競得人支付出讓金後，申請辦理土地登記，縣級或以上的主管政府繼而發出《土地使用證》。

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步規定，中標人或競得人必須按照國有建設用地使用權出讓合同在支付全部出讓金後申請辦理土地登記，方可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，其將不會獲發國有建設用地使用權證。不得按出讓金支付比例分割發放國有建設用地使用權證。

於二零零三年六月，中國國土資源部頒布《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘同一地塊只有一名意向用地者，則可以協議方式出讓土地使用權(不包括用作商業、旅遊、娛樂及商品房等業務用途的土地使用權)。當地土地部門及城市規劃局等其他政府部門須制定有關具體位置、界

限、用途、面積、年限、使用條件、規劃及設計條件等計劃，並且建議不低於國家規定最低價的土地出讓金，以及提呈有關計劃及建議土地出讓金予相關政府批准。其後，地方土地部門及該有意用地者將按照上述計劃及建議出讓金協商及訂立出讓合同。若有兩名或以上實體有意取得建議出讓的土地使用權，則應以招標、拍賣或掛牌方式出讓土地使用權。

於簽訂土地出讓合同後，受讓人須根據合同條款支付土地出讓金，合同將繼而在有關地方土地機關登記，以待發出土地使用證。受讓人可於出讓期限屆滿後申請續期。待有關地方土地機關批准後，將訂立新合同或修訂合同以延長土地出讓期限，並須支付經重新計算的土地出讓金。

為控制及方便辦理獲取土地使用權的程序，多個地方政府已就土地出讓合同訂立標準條文。有關條文一般包括的條款，例如土地用途、土地出讓金及支付形式、建築限制，包括地盤覆蓋率、總建築面積及高度限制、興建公共設施、呈交建築圖則及批文、建築竣工的最後限期、城市規劃規定、在支付土地出讓金及完成所規定的發展前對轉讓的限制以及違約的責任。倘土地使用者於簽訂土地出讓合同後要求更改土地特定用途的任何要求，須獲有關土地機關及有關城市規劃部門批准，且或需簽訂新的土地使用合同，並調整土地出讓金以反映新用途的增值。登記手續必須隨後立即辦理。市級土地資源管理部門應按照國家工商行政管理總局（「國家工商總局」）於二零零八年四月二十九日頒布及於二零零八年七月一日生效的《國有建設用地使用權出讓合同示範文本》訂立合同。

於二零一零年三月八日，國土資源部發出《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。該通知規定，開發商必須於土地出讓合同簽訂後一個月內支付土地出讓金50%的首付款，並於一年內支付餘款。倘開發商訂立土地出讓合同但未有支付土地出讓金，則有關土地將被沒收。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒布並於頒布日期起生效的《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》，將嚴格控制豪華商品住房用地，停止批准興建別墅的土地使用權的申請。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布的《關於發布實施〈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》，批准出讓的住房項目面積不應超過(i)就小型城鎮而言，不超過七公頃；(ii)就中型城市而言，不超過14公頃；或(iii)就大型城市而言，不超過20公頃，容積率則不應低於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分城市房價過快上漲的通知》，加強對房地產開發企業收購土地及融資的監管。根據該通知，土地資源部門將遏制在收購新土地時違反法規的企業。倘房地產開發企業參與土地的拍賣、發展及建造，其股東不得以不合法方式提供貸款、轉借、作出擔保及任何其他相關融資。商業銀行必須就向房地產企業作出的發展貸款實施貸款前檢測及貸款後管理。商業銀行亦不得向仍有任何閒置土地或參與土地投機活動的房地產開發企業就新發展項目授出貸款，而證券監管部門則須暫停批准其上市、再融資及重大資產重組。

(d) 轉讓

於國家批出特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則獲受讓土地使用權的一方可在國家授出的年期內，轉讓、租賃或抵押有關土地使用權。轉讓及租賃的區別是轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將該土地使用權轉歸受讓人。租賃則不涉及出租人將該等權利轉讓予承租人。此外，租賃有別於轉讓，並不涉及支付出讓金，而是一般須於租賃期間支付租金。倘未能遵守土地出讓合同有關規定期間及投資條件、土地發展及用途等規定，則不得轉讓、租賃或抵押土地使用權。此外，中國不同地方在轉讓、租賃或抵押有關土地使用權前所須達成的條件各有不同。

所有土地使用權的轉讓、抵押及租賃必須以一份在當地的相關市級或縣級土地機關登記的書面合同作為憑證。轉讓土地使用權時，視乎交易性

質而定，涉及原由國家授出的土地使用權的合同當中所載所有權利及責任，將被視作該項轉讓的條款及條件一部分。

根據城市房地產法第38條，並未登記且並未依法取得產權證書的房地產，不得轉讓。根據城市房地產法第39條，倘土地使用權以出讓方式取得，土地使用權必須在符合下列條件後方可轉讓：(i)必須已根據土地出讓合同悉數支付土地使用權出讓金，並且已取得土地使用證；(ii)必須根據土地出讓合同的條款已作出投資或已開發，其中包括必須已作出或已完成開發投資總額的25%以上；及倘開發或投資涉及大幅土地，則須已達成用作工業或其他建築用地的條件。

(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(「中國人民銀行」)於二零零七年十一月十九日頒布的《土地儲備管理辦法》，土地儲備機構為隸屬土地管理局的個別法律實體，及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)政府透過行使優先購買權取得的土地；(iv)已完成更改用途及徵用程序的農業用地；及(v)其他依法取得的土地。

倘徵用土地的目的為作城市改造，當地土地資源管理部門應向主管政府申請批准及向被徵用土地使用權的擁有人支付補償。土地儲備機關亦可透過協商自土地使用權擁有人購買相關土地，於此情況下則須與該擁有人訂立土地使用權購買合同，而補償金額應由土地儲備機關與土地使用者按土地的評估價值協商釐定，並經國有土地資源管理部門、金融機關及當地規定的其他機關批准。

經國有土地資源管理機關批准後，土地儲備機關便有權就土地儲備進行如初步發展、保護、管理、暫定用途及融資等活動以及實行初步發展。初步發展後，儲備中的相關土地便可納入地方土地供應。

(f) 終止

土地使用權在土地出讓合同訂明的出讓期限屆滿後及國家收回該使用權後終止。

國家一般不會在出讓期限屆滿前收回土地使用權，倘在出讓期限屆滿前基於公共利益等特別原因收回土地使用權，國家必須考慮相關情況及使用已使用土地使用權的期間，向土地使用者提供適當補償。

倘土地使用權期限不獲續期，於屆滿後，土地使用權及建於土地上的相關房屋及其他附建物的所有權可由國家無償充公。土地使用者須根據《土地管理法實施條例》及其他相關條例採取行動交出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》，住房用地的土地使用權期限將於屆滿時自動續期。其他用地的土地使用權期限續期情況則按當前生效的相關法律處理。

土地使用者可申請延續土地使用權及(倘申請獲批准)該土地使用者須簽訂新的土地出讓合同、支付土地出讓金及為已續期的出讓辦理所需登記。

(g) 業權文件

在中國，房地產須辦理兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者發出土地使用證，此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或租賃的土地使用權的憑證。房屋登記是向業主發出房地產權證，為業主獲取一幅土地上所興建房屋的房屋所有權的憑證。根據國土資源部於二零零七年十二月三十日頒布及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布及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以及房屋所有權均獲法律保障。根據國務院於二零一四年十一月二十四日頒布及於二零一五年三月一日實施的《不動產登記暫行條例》，國家對房地產實行統一登記制度。

就該等登記制度而言，房地產及土地登記已在中國確立。在中國大部分城市，上述制度維持獨立。然而，在上海等若干城市，兩項制度已合併，並發出單一綜合的房地產及土地使用證，作為擁有土地使用權以及在該幅土地上所興建房屋的所有權的憑證。

(h) 成立房地產開發企業

根據城市房地產法的規定，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布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**」）的規定，除有關成立企業的規定外，從事房地產開發的企業必須符合下列規定：(i)擁有人民幣100萬元或以上的註冊資本及(ii)聘有四名或以上持有相關資格證書的全職房地產專業或建築工程專業技術人員，以及兩名或以上持有相關資格證書的全職會計人員。省、自治區或直轄市的地方政府可以根據當地情況，對房地產開發商的註冊資本和專業人員施行較前述條件更加嚴格的規定。

房地產開發商若成立房地產開發企業，須向縣級或以上工商行政管理局申請登記。房地產開發商自獲取營業執照之日起30日內，必須向登記機關所在地的房地產開發機關申報其成立。

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**」）、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）聯合頒布了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，規定(i)境外機構和個人在中國投資購買非自用房地產，應按照適用中國法律申請成立外商投資房地產企業（「**外商投資房地產企業**」），且經有關政府機關批准並辦理有關登記後，僅可按照核准的經營範圍從事業務；(ii)外商投資房地產企業所投資總額為1,000萬美元或以上的，註冊資本不得低於投資總額的50%。外商投資房地產企業所投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本則按國家工商總局於一九八七年二月十七日頒布的《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》現行規定執行；(iii)新成立的外商投資房地產企業僅可取得一年期批准證書和營業執照。企業付清土地的土地使用權出讓金後，可向有關政府部門遞交土地使用證，領取正式的批准證書和營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權或項目轉讓，以及外國投資者併購國內房地產企業，必須先經主管商務機關批准。投資者須向相關商務機關提交確定其將履行土地出讓合同、建設用地規劃許可證、建設工程

規劃許可證等的保證函。此外，投資者亦須提交土地使用證，建設機關的變更備案證明，以及稅務機關出具已悉數繳納轉讓相關稅項的證明；(v) 透過股權轉讓、收購中國投資者於合營公司的股權或其他方式併購國內房地產企業的外國投資者，須以自有資金單次(而非分期)支付全數購買金，並須確保按照適用中國法律妥善安置職工及處理銀行債務；(vi) 外商投資房地產企業如未悉數繳付註冊資本，未取得國有土地使用證，或發展項目資本未達到項目投資總額35%，不得自國內或海外貸款人借款，國家外匯管理局不予批准任何海外貸款的結匯；(vii) 外商投資房地產企業的投資者，不得以任何形式在合資合同或任何其他文件中訂立保證固定回報或等同於固定回報的條款；及(viii) 外國投資者在中國設立的分支、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外國個人可以購買位於中國的商品住房僅作自用或自住用途。香港、澳門及台灣居民和海外華僑可因應生活需要，在中國購買限定一定面積的商品住房作自住用途。

於二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合頒布《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》，就批准及監管外商投資房地產作出以下規定：

- (i) 嚴格控制外商於中國投資高檔房產；取得成立外商投資房地產企業的批准前，應先取得土地使用證及房屋所有權證，或應先簽訂取得土地使用權或房屋所有權的合同；
- (ii) 已成立的外商投資企業於擴展業務至房地產開發經營前須取得有關批准，已成立的外商投資房地產開發業務於從事新房地產開發項目前亦須取得新批准；
- (iii) 嚴格控制以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產業。外國投資者不得變更國內房地產開發企業的實際控制人以規避審批程序；
- (iv) 外商投資房地產企業各方，不得以任何形式就固定投資回報作擔保；

- (v) 地方政府機關批准成立外商投資房地產企業，應適時根據適用法律向商務部備案；
- (vi) 外匯管理部門及獲批准從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案手續或未通過年度檢查的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目的結售匯手續；及
- (vii) 地方機關如違規批准房地產企業的成立，(i) 商務部將予以查處糾正，及(ii) 外匯管理部門不予辦理其外匯登記手續。

於二零零八年六月十八日，商務部頒布《商務部關於做好外商投資房地產產業備案工作的通知》（「**第23號通知**」），規定登記文件在呈交商務部登記前須由商務部省級部門初步審核。根據第23號通知，商務部可抽查已登記的外商投資房地產企業。發現違反現有規定的企業，其外匯登記將作註銷，該企業的外商投資數字亦將由國家外匯管理局在接獲商務部通知後取消。

於二零一四年六月二十四日，商務部及國家外匯管理局聯合發出《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，採納電子登記系統簡化登記程序，並集中於登記後管理工作。

(i) 房地產開發企業的資質

根據開發條例，房地產開發機關應考慮房地產開發商的資產、專業人員和經營業績，對其資質登記申請進行核定。房地產開發商在獲核定資質登記後方可進行房地產開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒布的《房地產開發企業資質管理規定》（「**資質管理規定**」），房地產開發商須按照該規定申請核定企業資質登記。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發及銷售業務。國務院轄下建設機關負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方人民政府轄下房地產開發機關則負責地方房地產開發商的資質管理工作。

根據資質管理規定，房地產開發商分為四個等級。此外，實行分級審批的制度，其中：一級資質由有關省、自治區或直轄市人民政府轄下建設機關初步審批，然後由國務院轄下建設機關最終審批；二級或以下資質開發商的審批辦法由有關省、自治區或直轄市人民政府轄下建設主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批機關發給相應等級的資質證書。

新成立的房地產開發商向房地產開發機關申報後，房地產開發機關將在收到上述申報後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》的有效期為一年，房地產開發機關可按開發商具體營運情況，延長有效期，惟不得超逾兩年。房地產開發企業在《暫定資質證書》到期前一個月內須向房地產開發機關申請核定資質等級。

此等證書必須每年續期。政府法規規定開發商在申領或重續資質證書前須符合所有法定要求。

倘目標公司未能滿足相關資質要求，通常會給予一段寬限期以糾正任何不合規行為，並可能被處以罰款人民幣50,000元至人民幣100,000元。相關目標公司若未能於寬限期內糾正不合規行為，可能會被吊銷資質證書及營業執照。

各資質等級的開發商只可在核准的經營範圍內從事房地產開發及銷售業務，不得越級進行業務。一級資質的房地產開發商進行房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承辦房地產開發項目。二級或以下資質的房地產開發商可以承辦建築面積250,000平方米以下的建設項目，承辦業務的具體範圍須經有關省、自治區或直轄市的人民政府建設機關確定。

(j) 開發房地產項目

開發條例規定，房地產開發項目可在考慮土地利用總體規劃、年度建設用地計劃、適用城市區域計劃及房地產開發年度計劃後進行。該等項目

須根據有關規則經規劃管理機關批准，及列入固定資產投資年度計劃。

根據商務部及國家發改委於二零一五年三月聯合頒布及於二零一五年四月十日生效的《外商投資產業指導目錄(2015年修訂)》，興建及經營別墅屬禁止外商投資的行業類別。

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及投資總額(包括資本增加)少於1億美元的其他受限制項目須獲省級政府批准。

根據出讓和轉讓暫行條例，已採納了一套出讓及轉讓國有土地使用權利的制度。土地使用者須向國家支付出讓價作為於一定期間受讓一幅土地的使用權利的代價，土地使用者可於使用期限內轉讓、出租、抵押或以其他商業方式使用該土地使用權。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產法，相關市或縣的地方政府轄下土地管理機關將與該土地使用者訂立出讓合同，以出讓該土地使用權。土地使用者須支付出讓合同所規定出讓價。悉數支付出讓價後，土地使用者須向土地管理機關登記，並申領土地使用證作為獲得土地使用權的證明。

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以採用劃撥方式取得的土地使用權外，擬作房地產開發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》及於二零零七年九月二十八日修訂及於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》以及中華人民共和國城市房地產法，在中國用作商業、旅遊、娛樂和商品住房等用地的國有土地使用權，必須由政府機關以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

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中，並定期送房地產開發機關存檔。

根據建設部於一九九二年十二月頒布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機關申請《建設用地規劃許可證》。

房地產開發商在取得建設用地規劃許可證後，根據規劃設計要求，對項目組織所需的勘察、規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案必須依據全國人大常委會於二零零七年十月頒布的《中華人民共和國城鄉規劃法》及城市規劃管理的有關地方法規履行報批手續，並向城市規劃機關申領建設工程規劃許可證。

因此，自二零零七年十一月一日起，物業開發商不得競投大片土地以及於支付部分款項後申請土地登記及土地使用證以進行開發，此舉曾屬中國多個城市的慣例。於二零零九年十一月十八日，財政部及國土資源部等五個政府機關發出《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規範土地出讓收支管理並遏止地價過度上漲。該通知特別規定物業開發商的首期付款不得少於土地出讓金的50%，且一般要求於一年內分期繳付餘款。根據中國國土資源部於二零一零年三月八日頒布的《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動工及竣工時，向國土資源部門書面申報。倘房地產開發商未於土地出讓合同規定的期限內動工或竣工，則須於該期間完結前15日內，向國土資源部門申報延遲原因。任何未作出申報的房地產開發商，將在最少一年內被禁止在中國購置土地。

(k) 房地產融資

近年來，中國政府頒布了多項規範房地產項目融資的規則和政策，或會限制外商房地產企業使用銀行貸款為物業項目融資的能力。

於二零零三年六月，中國人民銀行發出《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，以加強實行房地產業貸款的規定。有關措施：

- (i) 禁止中國商業銀行為支付土地出讓金提供融資；
- (ii) 限制中國商業銀行為發展豪宅物業和別墅提供融資；
- (iii) 禁止中國商業銀行向未取得相關土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證的房地產開發商或者撥作項目用途的內部資金低於該項目所需估計總投資的30%（其後根據中國銀監會於二零零四年八月三十日頒布的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》上調至35%）的房地產開發商發放項目貸款；及

禁止房地產開發商以自相關物業發展項目所在地以外的地區銀行取得的貸款融資物業開發。

於二零零三年八月十二日，國務院頒布了《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規管房地產市場的措施，包括但不限於加大歸集及發放住房公積金、完善房屋貸款的擔保及加強對房地產貸款的監管。該通知旨在為中國房地產市場長遠發展營造正面影響。

於二零零四年八月三十日，中國銀監會頒布了《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，不得向未取得所需土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證的項目作出貸款。該指引亦規定，有關銀行貸款僅可向其物業開發項目總投資不少於35%是來自其內部資金的房地產開發商作出。此外，指引亦規定商業銀行須設立嚴格的批授貸款制度。

於二零零七年九月，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒布《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規範商業房地產的貸款管理。根據該通知，中國政府收緊了其對商業銀行對物業開發商發放貸款的控制，以避免該等銀行過度批授貸款。該通知強調，商業銀行不得向國家土地資源及

建設機關發現有囤積土地及房屋情況的物業發展商提供貸款。商業銀行亦禁止接納空置超過三年的商業物業作為貸款擔保。該通告實行措施：

- (i) 禁止商業銀行向項目內部資本金(所有者權益)比例低於35%或未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的項目發放貸款；
- (ii) 禁止商業銀行向房地產開發商發放僅用於支付土地出讓金的貸款；及
- (iii) 規定利用貸款購買的商業物業應為已竣工及通過相關竣工驗收的房屋。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒布《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括：

- (i) 限制向物業開發商發放用於支付土地出讓金的貸款；
- (ii) 規定就土地儲備的擔保貸款而言，必須取得合法土地使用證，及貸款抵押比例不得超過抵押品估值的70%，且貸款期原則上不得超過兩年；
- (iii) 就(1)較土地出讓合同所註明開發動工日期延遲超過一年；(2)未有完成擬定項目最少三分之一；或(3)未有投資擬定項目投資總額最少四分之一的物業開發商而言，貸款應審慎作出或發放；
- (iv) 限制向土地閒置超過兩年的物業開發商作出貸款；及
- (v) 禁止接納閒置土地為貸款擔保。

根據國務院於二零零九年五月二十五日頒布的《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住房項目除外)的最低資本比例為30%。金融機構在提供信貸支持及服務時，應進行獨立評估，以防範金融風險，並參考國家頒布的資本金比率規定，以及借款人及項目的實際情況，對資金來源、投資回報及信貸風險進行全面審查及評估，自行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，國務院辦公廳頒布《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，據此，金融機構必須嚴格執行房地產項目內部資本金比例規定，嚴禁對不符合房地產開發相關信貸政策規定的房地產開發商或項目發放貸款。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒布《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，所有商業銀行必須停止就新發展項目發放貸款，並停止向任何尚有閒置土地、已變更土地用途及性質、已延遲物業項目動工或其建設完工的時間、已保留房屋單位作銷售用途或已違反任何法規的房地產開發商發放貸款

中國人民銀行及中國銀監會於二零一四年九月二十九日頒布《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，規定銀行業金融機構在計及風險因素的前提下必須合理地向誠信經營其物業發展的合資格房地產開發商分授信貸資源，以支持其完成具市場前景的物業項目合理融資需要。該通知亦規定擴大以市場主導的融資方法，支持合資格房地產開發商在銀行同業債券市場發行債務融資工具，以及積極穩步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布及於二零一二年六月一日修訂的《閒置土地處置辦法》，下列情況的土地可歸類為閒置土地：

- (i) 土地使用權出讓合同或劃撥決定中所註明期限後一年內尚未開展國有土地的開發建設；或
- (ii) 已動工開發建設閒置的國有土地但已動工開發建設的面積佔應動工開發建設的總面積不足三分之一，或已投資額佔投資總額不足25%，且在未經批准的情況下中止開發建設連續一年或以上。

倘開發動工時間的延遲因政府或自然災害產生，土地管理機關將與國有建設用地使用權持有人商討進行以下其中一項：

- (i) 延長開發動工的時限。政府及相關國有建設用地使用權持有人將訂立補充協議，並訂明開發動工及建設竣工的經修訂時限，以及違反該協議的責任。開發動工的時限不得延展至超過補充協議所訂明開發動工日期後一年；
- (ii) 變更土地用途及規劃條件。重訂相關土地用途程序及檢討土地出讓金，並按新土地用途及／或規劃條件收取或退回出讓金；
- (iii) 安排閒置土地供政府臨時使用。相關國有建設用地使用權持有人將於原定項目可作開發建設時恢復閒置土地的開發建設。臨時使用的時限不得超過有關臨時使用所訂開始日期起計兩年；
- (iv) 由政府支付補償收回該國有建設用地的使用權；
- (v) 以另一土地交換閒置土地。倘閒置土地的土地出讓金已悉數支付，項目融資已完成，而閒置情況是因計劃的合法變更，則政府可向相關國有建設用地使用權持有人提供另一價值及用途相同的國有建設用地作交換。國有建設用地使用權持有人及政府將訂立一份新土地出讓合同，當中註明土地乃提供作交換用途；及
- (vi) 相關市及縣級土地管理機關按實際情況決定的其他措施。

除上文(iv)項外，開發動工時限將按新協定或規定的時間重新計算。

國土資源部於二零零七年九月八日頒布了《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定對閒置土地徵收的附加費原則上須為土地出讓金的20%，及倘法律施行沒收措施，則將予嚴格執行。

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》，要求全面有效使用現有建設用地及保護耕地。該通知亦規定就任何閒置超過一年但少於兩年的土地按土地出讓金的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頒布的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源機關將加強對閒置土地的調查及處理。

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，將予查核房地產企業的資質證書及資金來源。倘房地產開發企業於獲提供土地後兩年仍未能取得建設許可證，有關土地將被沒收，假設有關土地最少已閒置一年，並將相應施加罰款。

(m) 拆遷

根據國務院頒布及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》（「徵收規則」）（取代於二零零一年六月十三日頒布的《城市房屋拆遷管理條例》），在國有土地上的房屋可就公共利益徵用，而在國有土地上被徵用房屋的擁有人有權獲得公平補償。倘依法徵用房屋，國有土地的相關使用權亦同時撤銷。有關補償方式、補償金額、支付條款及其他相關事宜的補償協議將由該等被徵用房屋擁有人與負責徵用的相關中國政府機關訂立。就被徵用房屋價值作出的賠償不得少於與被徵用房屋相似的物業於徵用該房屋的決定公布日期當日的市值。被徵用房屋的價值將由合資格的房地產價值評估機構按房屋徵用的評估措施作出評估。有關補償須於遷徙前支付。倘於時限內未能達成補償協議，有關市或縣政府可向負責房屋徵用的相關中國政府機關申請就補償作出行政決定，並在徵用地區內刊登政府公告。任何企業或個人一概不得以暴力、恐嚇或其他非法方式迫使被徵用房屋的擁有人遷徙。物業開發商不得參與遷徙安排。

(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布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》，開發商須於任何建設工程動工前向當地縣級以上政府建設機關申請領取施工許可證。

於二零零一年六月頒布的《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應包括招標人代表及由招標人從建設行政機構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應為五人以上單數。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款最少人民幣200萬元或項目總投資最少人民幣3,000萬元的，開發商須就建設合同進行招標。

根據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布的《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》及建設部於二零一三年十二月二日頒布的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發商須於房地產開發項目竣工後安排檢驗項目，並於驗收過程完成後15日內向項目所在當地縣級或以上人民政府房地產開發機關提呈工程竣工驗收報告存檔。

(o) 房屋質量保修

根據國務院於二零零零年一月三十日頒布的《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，並應就工程質量訂明保修範圍、保修期限及保修責任。

根據建設部於二零零零年六月三十日頒布的《房屋建築工程質量保修辦法》，在正常情況下，建築工程不同部分的最短保修期如下：

- (i) 地基基礎及主體結構工程，按項目設計文件規定的合理使用年限；
- (ii) 屋面防水工程、洗手間、房間和外牆面的防滲漏，為五年；
- (iii) 供熱與供冷系統，為兩個供暖期／供冷期；
- (iv) 電氣系統、給排水管道、設備安裝為兩年；及
- (v) 裝修工程為兩年。

建設工程其他部分的保修期限由房地產開發商與施工單位協定。

(p) 房屋租賃

《城鎮土地條例》以及《房地產法》容許租賃已出讓的土地使用權及在該土地上興建的房屋或住房。租賃位於城市範圍的物業於二零一一年二月一日前受《城市房屋租賃管理辦法》及自二零一一年二月一日起受《商品房屋租賃管理辦法》（「租賃辦法」）所規管。租賃辦法允許物業擁有人將物業出租予他人作住宅或商業物業用途，惟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訂立訂明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，協議須在簽立後30天內，向有關的市級或縣級房地產管理機關登記，以保障租戶免遭第三方提出申索的權益。在獲得業主同意下，租戶可向分租戶轉租或分租物業。此外，租賃辦法規定有關地方房地產管理機關進行租賃登記的更具體程序規則，進一步加強租賃的行政管理。

於二零零九年七月三十日，最高人民法院頒布《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」），於二零零九年九月一日起生效。租賃解釋澄清，對於以房屋租賃合同未有登記為由而請

求確認合同無效的要求，法院不予支持。然而，倘合約方協定登記為房屋租賃合同有效性的先決條件，則以協議為準，除非一方已履行主要義務且獲另一方接受。

(q) 保險

中國有關法律、法規或政府規則並沒有全國性的強制條文，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布(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的保險費，以讓員工參加該項保險。另鼓勵建築企業購買意外傷亡保險及為從事危險業務的員工支付相關保險的保險費。

(r) 主要環保規定

根據全國人大常務委員會於一九八九年十二月二十六日通過及於二零一四年四月二十四日修訂後於二零一五年一月一日起生效的《中華人民共和國環境保護法》，國務院環境保護行政主管部門制訂全國污染物排放標準。倘全國指引不足，中央政府直接轄下各省、自治區及直轄市的人民政府亦可為其省份或地區制訂有關排放污染物相較全國標準更為嚴謹的標準，並向國務院轄下環境保護主管部門呈報該等標準存檔。

國家實行污染物排放許可證管理制度。持有污染物排放許可證的公司獲准按照許可證當中註明的規定排放污染物；未能取得污染物排放許可證的公司則不得排放污染物。於籌備會對環境造成影響的相關開發及使用計劃以及建設項目時，須按照法規進行環境影響評估。任何未有依法進行環境影響評估的開發及使用計劃不得實行；任何未有依法進行環境影響評估的建設項目則不得動工。

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。為達到此目標，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生產、建設及其他活動

產生的廢氣、污水及廢渣、粉塵、放射性物質及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執行。

排放污染物的主要企業須按照相關國家規定及監察標準安裝及應用監察設備，確保該等監察設備正常運作，並保留原有監察記錄。該等公司及企業亦須如實披露主要污染物的名稱、該等污染物的排放方式、排放濃度、總排放量、任何超額排放量以及建設及運作污染防止及控制設施，並須受社會監督。倘其未有披露或未如實披露環境資料而違反法律，縣級或以上環境保護主管部門將指令其披露有關資料，並施加罰款及公布相關違法事宜。就法律規定出具環境影響報告的建設項目而言，發展商於籌備報告時應向可能受其影響的公眾作出披露及解釋，並徵詢其意見。

倘徵收環保稅項，則不會實施污染物排放費用。倘公司或企業非法排放污染物，其可被罰款及指令作出修正。倘公司或企業排放的污染物超出相關污染物排放標準或相關主要污染物總排放控制指標，縣級或以上環境保護主管部門可指令其採取如限制生產及中止生產以讓系統改善等措施；如屬嚴重個案，必須向具批准權限的人民政府作出申報要求其批准，且有關企業可被指令中止生產甚至關閉。

根據中國國家環境保護總局於二零零一年十二月二十七日頒布的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》，每項竣工的建設項目均須由主管環保行政部門檢查，且於建設項目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布及於二零零一年六月一日生效的《商品房銷售管理辦法》（「銷售辦法」），商品房的銷售可包括房屋竣工前或竣工後的銷售。

商品房預售許可證

任何商品房的預售必須按照建設部於一九九四年十一月十五日頒布及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」)進行。

預售辦法規定，任何商品房預售須按指定程序進行。倘房地產開發商擬預先銷售商品房，其須向房地產管理機關申請領取預售許可證。商品房的預售必須符合以下條件：

- (i) 相關土地出讓金須已悉數支付，並已取得土地使用證；
- (ii) 已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及
- (iii) 已投入項目投資總額25%或以上，且已正式確定施工進度以及竣工及交付日期。

預售商品房所得收益的監察

根據預售辦法及城市房地產法，預售商品房所得收益僅可用以撥付相關項目的物業發展成本。

於二零一零年四月十三日，住房和城鄉建設部頒布《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，當中規定(其中包括)：

- (i) 未取得預售許可證的商品住房項目，房地產開發商不得進行任何預售活動，或以認購、預訂、排號、發放貴賓卡等方式向買家收取定金、預定款等費用，亦不得參與任何銷售展覽。如已取得預售許可證，房地產開發商須於十日內公布獲准同時全部出售的物業以及各物業的價格，並嚴格按所呈報及公布價格出售

該等物業。在初步業權登記前，房地產開發商不得向第三方銷售其為本身預留的物業；或協定退回購買價或租回物業等方式預售商品房，或進行任何虛假交易；

- (ii) 預售許可證的規模最低為一棟，不得分層、分單元進行預售；
- (iii) 房地產開發商須按照預售計劃銷售商品房。任何對預售計劃的大型改動須向主管機關申報，並作公布；
- (iv) 銷售商品房嚴格必須實際買家的名稱，認購後在無正式批准下不得對買家名稱作出任何變更。倘買家於認購後未有在時限內訂立預售合同，則預售將作撤銷，而有關物業可在撤銷後公開出售；及
- (v) 監察預售所得收益的機制將作改善。就已有監察預售所得款項制度的範疇而言，將採取措施提升該制度。就未有該等制度的範疇而言，須盡快制定有關監察預售所得收益的規例。所有預售商品房所得收益將存入存管賬戶，由相關監管機關監察及管理，以確保所得收益僅用作建設相關商品房。預售所得收益可按照建設進度作出分配，惟必須已預留足夠資金作相關項目的完工及交付。

商品房落成後的銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合以下條件方可作落成後銷售：

- (i) 提呈銷售落成後物業的房地產開發商具有營業執照及房地產開發商資質證書；
- (ii) 該開發商已取得土地使用證或其他土地使用批准文件；
- (iii) 該開發商已取得建設項目規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (iv) 有關商品房的建設已竣工、經過驗收為合格；

- (v) 物業的原有居民的遷徙工作已解決；
- (vi) 水、電、暖氣、燃氣及電訊供應以及其他必要配套設施和公共設施已接通備用，或已明確該等設施的建設時間表及交付日期；
及
- (vii) 物業管理計劃已完成。

根據國家發改委於二零一一年三月十六日頒布並於二零一一年五月一日起生效的《商品房銷售明碼標價規定》，房地產開發商就全新及二手商品房而言均須明確清晰標價。該等規定要求房地產開發商公開清晰顯示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。就已獲取房屋預售許可證或已完成銷售已落成房屋的申報存檔程序的房地產開發項目而言，房地產營運商須於指定時限內同時公布全部可銷售的商品房。再者，就已售出的房屋而言，房地產營運商必須披露有關資料及披露實際成交價。房地產營運商不得按超出明確標價的價格銷售商品房，亦不得收取任何其他未有明確標示的費用。此外，房地產營運商不得以虛假或不規範的標價誤導買家，亦不得以虛假或誤導的標價方法進行詐騙。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒布《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在令房產市場降溫及促進政府重點嚴格實行相關監管及宏觀措施，其中包括：(i) 住房購買限制；(ii) 增加購買第二套住房所需定金付款的規定；(iii) 停止提供購買第三套或以上住房的抵押融資；及(iv) 對銷售物業所得收益徵收20%個人所得稅。

(t) 向個人買家作出的住房貸款

於二零零六年五月二十四日，國務院、國家稅務總局、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頒布《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，為抑制房價過度飆升，自二零零六年六月一日起，個人住房抵押貸款的首付款比例不得低於總房價的

30%。然而，考慮到低至中收入人士的住房需求，購買作個人用途且建築面積不超過90平方米的住房仍實行首期付款比例不低於總房價20%的規定。

《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布，規定購買第二套住房的買家適用的首付款須為不少於總房價的40%，而該等貸款的利率不得低於同類貸款及中國人民銀行所公布相同年期的基準利率的1.1倍。根據於二零零七年十二月五日頒布的《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，抵押貸款的次數應按借款人家庭而非借款人本人計算，即若一名家庭成員(包括借款人本人、其配偶及其未成年子女)已利用貸款購買一套住房，該家庭內屬上述範圍的任何成員如購買另一套住房，則將會被視為第二次買家。

《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布，規定對已利用貸款購買住房，並申請購買第二套或以上住房的家庭(包括借款人、其配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於總房價的40%。貸款利率將按照信貸風險嚴格定價調整。

於二零一零年四月十七日，國務院頒布《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定，(其中包括)(i)對首次購買住房且單位建築面積超過90平方米的家庭(包括借款人、其配偶及其未成年子女，下同)，貸款首付款比例不得低於總房價30%；(ii)對貸款購買第二住房的家庭，貸款首付款比例由40%提高至不得低於50%，且規定適用貸款利率不得低於中國人民銀行同期公布的相關基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率規定更為提高。此外，銀行可在房價過份急速飆升且住房供應不足的地區停止向已購買其第三或以上住房的買家提供住房貸款。

於二零一零年五月二十六日，住房和城鄉建設部、中國人民銀行和中國銀監會聯合頒布《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》。該通知確定了界定為個人商業性住房貸款申請的第二套住房認定標準。該通知規定，個人貸款申請人所擁有住房數目應按計劃使用個別

商業性住房貸款購買另一住房的人士的家庭成員(包括貸款申請人、其配偶及未成年子女)名下實際擁有的成套住房數量計算。個人貸款申請人作出的任何個人商業性住房貸款申請或批授，應通過房屋登記資訊系統進行貸款申請人住房登記記錄查詢，並由城市房地產主管機關出具書面查詢結果。貸款人應就個人貸款申請人的第二套或以上住房按該等申請人所擁有住房數目採取差別化的信貸政策。該通知的政策亦適用於能提供一年或以上地方稅項清繳證明書或地方社會保障付款證明書的非居民申請人。

《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》於二零一零年九月二十九日頒布，提高了所有使用抵押貸款的首次住房買家的最低首付款比例為總購買價的30%，並規定中國的商業銀行停止向購買第三套或以上住房的客戶或不能提供一年以上地方稅項繳納證明或社會保險繳納證明的非本地居民提供抵押貸款。

於二零一零年十一月二日，住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行及中國銀監會聯合頒布《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》及有關住房公積金個人住房貸款的規例。該通知規定，住房公積金個人住房貸款僅可用作購買、興建、重建及維修普通自住房的職工以達到其基本住房需要。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機購買物業。使用住房公積金個人住房貸款購買首間住房作自用，建築面積不超過90平方米的，購買的首付款比例不得低於總購買價的20%；建築面積超過90平方米的，首付款比例不得低於總購買價的30%。就購買第二套住房而言，住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於家庭人均住房建築面積低於當地平均水平的職工，且貸款用途僅限於購買改善職工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付款比例不得低於總購買價的50%，貸款利率不得低於同期購買首套住房的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職工及其家庭發放住房公積金個人住房貸款。

中國人民銀行及中國銀監會於二零一四年九月二十九日頒布中國人民銀行及中國銀行業監管管理委員會《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，規定了對於貸款購買首間普通自住房的家庭，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行確定。對擁有一套住房並已清還相應購房貸款的家庭，為改善居住條件再次申請貸款購買普通商品住房，相關銀行業金融機構將實行首間房貸款政策。就已取消或未實施此等措施的城市而言，對擁有兩套及以上住房並已清還相應購房貸款的家庭，倘申請貸款購買住房，有關銀行業金融機構應根據借款人償付能力、信用狀況及其他因素審慎釐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。

根據中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀行業監管管理委員會於二零一五年三月三十日頒布的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房，如未清還其首間住房的貸款而再次申請商業貸款以購買第二套普通住房改善居住條件，有關貸款的首付款不得低於40%。銀行業金融機構將根據借款人償付能力及信用狀況審慎釐定首付款比例及利率。

倘其家庭成員(借款人、借款人配偶及其未成年子女)使用個人住房公積金貸款購買首間普通自用住房，有關首付款比例不得低於20%。已清還其首間住房公積金貸款的家庭，如申請使用住房公積金貸款購買第二普通住房以改善居住條件，有關貸款的首付款比率不得低於30%。

根據湖南省住房和城鄉建設廳於二零一四年八月八日頒佈之《湖南省住房和城鄉建設廳關於促進全省房地產市場平穩健康發展的意見》，於湖南省境內任何其他地方(繳存地點除外)購買普通及自用住宅物業之繳存人，可向當地住房公積金管理中心申請住房公積金貸款。租住住宅物業而本身

並無擁有任何住宅物業者，可提取住房公積金支付租金，惟須遵守條文，每月提取金額不得超過住房公積金之個人每月支付金額。

(u) 穩定住房價格的措施

於二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳頒布《關於切實穩定住房價格的通知》，抑制住房價格過度飆升，並促進房地產市場健康發展。該通知規定應穩定住房價格，並大力調整及改善規管住房供應的結構。根據該通知，國務院七個部門(包括建設部)於二零零五年四月三十日頒布《關於做好穩定住房價格工作的意見》，已獲國務院於二零零五年五月九日根據《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》批准。該意見規定(其中包括)：

- (i) 地方政府應重點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活動，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兩年或以上後轉手交易的個人，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，房地產登記機關不再辦理轉讓預售住房登記手續。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳頒布《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。

該通知規定了以下廣泛指令，其中包括：

- (i) 鼓勵大眾住宅發展並抑制高端住房的發展；
- (ii) 對房產銷售徵收5%的營業稅(如房產於五年內出售，則按售房收入全額徵收營業稅，如房產於五年後出售，則按出售房產所得利潤徵收營業稅，惟普通住房可能獲豁免繳納營業稅)；

- (iii) 限制住房抵押貸款比例不得高於房產總價格的70% (對購買自住且建築面積90平方米以下的，住房所有人仍可申請最高達房產總價格80%的住房抵押貸款)；
- (iv) 停止別墅項目的土地供應，並限制高檔、低密度住房項目的土地供應；
- (v) 合理控制舊房屋拆遷作重建的進程及規模；
- (vi) 要求地方政府確保建築面積90平方米以下的住房單位，必須佔開發建設總面積的70%以上(任何例外情況必須經建設部批准)；及
- (vii) 禁止銀行對項目資本金比例達不到擬開發項目投資總額35%的房產開發商發放貸款。

於二零零六年七月六日，建設部頒布《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「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及新建設的住房單位總面積中，建築面積90平方米以下的住房單位所佔比例必須超過70%。有關地方政府將有權釐定新建住房的結構比例。根據國務院於二零零七年八月七日頒布的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地方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、中小套型商品住房；及
- (iii) 增加住房供應。

新審批建築面積90平方米以下的住房建設，所佔比例必須為住房開發總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位以及中小套型商品住房建設用地的年度供應量不得低於住房用地供應總量的70%。根據國土資源部於二零零七年九月三十日頒布及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》，市縣級國土資源管理部門須優先安排廉租住房、經濟型住房和中低價位，以及中小套型商品住房的土地供應，其年度供應總量不得低於住房土地供應總量的70%。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳頒布《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定(其中包括)國土資源部須加強對合同合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金，且須：

- (i) 有效增加保障性住房和普通商品住房的供應，尤其是中低價位和中小套型普通商品住房；
- (ii) 引導合理住房消費及抑制住房市場的投資投機活動；
- (iii) 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- (iv) 加快推進保障性安居工程建設；及
- (v) 制定或釐清省及地方政府的責任。

於二零二零年三月八日，國土資源部頒布《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。該通知(其中包括)規定：

- (i) 市級及縣級的國土資源局須確保政府資助住房、棚戶改造以及自主性中小套型商品房的土地供應不低於住房土地供應總量的70%，並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活動、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房產開發商在指定期間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。

於二零二零年九月二十一日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒布《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定(其中包括)：

- (i) 城市住房建設用地最少70%須用於保障性安居工程、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設的土地供應；
- (ii) 禁止開發商及其控股股東在若干違規行為修正前參與土地競買活動，其中包括：(i)非法轉讓土地使用權；(ii)因開發商本身原因未能在劃撥土地出讓合同中約定土地交付之日起一年內開始規定的建設；(iii)不符合土地出讓合同中訂明的土地開發規定；及(iv)透過偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等；
- (iii) 開發展須在有關土地出讓合同中約定土地交付之日起一年內開始建設，並於動工日期起三年內完工；
- (iv) 須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一；及
- (v) 禁止將兩幅或以上地塊捆綁出讓，亦不得出讓未開發土地。

於二零二零年十二月十九日，國土資源部頒布《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》，規定(其中包括)：(i)劃作保障性安居工程、棚戶區改造住房或中小套型住房的土地供應低於70%的市縣在二零二零年底前不得出讓大戶型高檔商品住宅用地；(ii)對透過招拍掛出讓溢價率達50%或以上的地塊，地方國土資源主管部門須分別向國土資源部和省國土資源機關提交成交報告；及(iii)對保障性安居工程用地改變用地性質作商品房開發的，必須沒收任何違法所得的，並收回土地使用權。此外，嚴格禁止擅自調整容積率行為。

於二零一一年一月二十六日，國務院辦公廳頒布《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。該通知規定(其中包括)：

- (i) 對個人購買住房五年以內轉手的，不論屬普通或非普通住房，均將按其銷售價全額徵收營業稅；
- (ii) 對購買第二套住房的，最低首付款比例由50%上調至60%；
- (iii) 倘房產開發商未能在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內取得建築工程施工許可證並開始建設，該房產開發商將放棄土地使用權，及中國政府將向其徵收土地出讓金最多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，在指定期間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及能夠提供指定期間內地方納稅證明或地方社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，獲准限購一套額外住房(包括新建住房及二手住房)。對以下家庭作出的住房銷售，將在地方行政區域內暫停：(i)已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭；(ii)擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭；及(iii)無法提供指定期間內地方納稅證明或地方社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒布《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，規定了以下各項：

- (i) 完善穩定房價工作責任制，有關措施包括規定國務院轄下相關部門加強對穩定房價的監督及檢察。倘地方政府未能在其管轄以內實行住房購買限制，則省級人民政府將進行約見；
- (ii) 持續抑制投機投資購房，有關措施包括持續推行並改善購房限制措施；善用稅務調整房價，稅務部門及住房建設部門應密切配合，根據有關規例按20%的稅率徵收個人所得稅；

- (iii) 增加商業住房的土地供應，有關措施包括原則上於二零一三年住房用地供應總量應不低於過去五年平均土地供應量；
- (iv) 加快保障性安居工程的規劃建設，全面落實於二零一三年建成470萬套、建設630萬套新保障性安居工程的任務；
- (v) 改善市場監督及預測管理；
- (vi) 加強對房地產開發企業信用管理；
- (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、公布房地產企業的違法違規行為。

對預售方案報價過高且不接受城市住房城鄉住建部門指導，或沒有實行預售資金監管的商品房項目，可暫不核發預售許可證書。對存在閒置土地和炒地、捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房地產開發企業，有關部門須建立聯動機制，加大查處力度。國土資源部門須禁止其參加土地競買，銀行業金融機構不得發放新開發項目貸款，證券監管部門暫停批准其上市、再融資或重大資產重組，銀行業監管部門則須禁止其通過信託計劃融資。

(v) 旅館的許可規定

經營治安管理條例

根據公安部於一九八七年十一月十日頒布並於二零零六年一月二十日及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布並於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對酒店經營者施加若干治

安管理責任，如核實顧客身份證、保證顧客寄存財產的安全及向公安機關報告任何犯罪活動等責任。

消防條例

根據公安部於二零零一年十一月十四日頒布的《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。於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布及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，須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布《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，且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布的《公共場所衛生管理條例實施細則》，酒店工作人員須最少每年體檢一次，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布並於二零零九年六月一日生效的《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布並生效的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，從事餐飲業務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布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，到期時將更換成餐飲服

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布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布《城鎮污水排入排水管網許可管理辦法》。根據該辦法，將污水排入城市排水管網絡設施的排水戶(包括因從事住宿、餐飲及娛樂業務而將污水排入城市排水管網絡設施的單位)，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須自接獲其營業執照之日起30日內，向其業務所在地的直轄市、特別開發區城市的人民政府物業主管部門呈交相關文件申請資質。資質審批和法律部門須根據企業的實際條件審批和發出相應等級資質證書。

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根據其註冊資本、所僱用專業人員、所提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二及三級。新設立的物業服務企業將核定為最低等級，為期一年。任何未有申領或重續資質證書的物業服務公司，可被處以罰款少於人民幣20,000元，並沒收未持有有效物業服務企業資質證書期間所得溢利。此外，業主可就因提供物業服務的企業違反上述法律法規而造成的任何損

失向相關物業服務企業要求賠償。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》，倘新設立的物業服務企業未能於一年內提供物業服務，則其資質將告失效；否則、物業服務企業可申請獲評定更高資質級別。

國務院建設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建設部門則負責二級和三級資質證書的頒發和管理，並受國務院建設部門的指導和監督。特別開發區的城市人民政府房地產建設部門負責三級資質證書的頒發和管理，並受國務院建設部門的指導和監督。

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接300,000平方米或以下的住宅項目和80,000平方米或以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接200,000平方米或以下住宅項目和50,000平方米或以下的非住宅項目的物業管理業務。

根據《外商投資產業指導目錄》(2015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》有關規例，選聘物業服務企業須經半數或以上的全體業主同意，且這些業主擁有的專有面積不應少於總建築面積的一半。在業主和業主大會委聘物業服務企業前，倘建設部門已選定物業服務企業，則應簽署初步物業管理合同。

(x) 外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，現時不能自由兌換為外幣。國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）在中國人民銀行的授權下，有權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯管制規例。

於一九九四年一月一日，之前的人民幣雙重匯率制度被廢除，並由一個受管制的浮動匯率制度取代，後者由人民幣的供求而定。根據該制度，中國人民銀行每日設定及公布人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行同業外匯市場人民幣兌美元交易價格釐定。此外，中國人民銀行亦參考國際外匯市場的匯率，公布人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據中國人民銀行公布的匯率，自由釐定適用的匯率。

於一九九六年一月二十九日，國務院頒布《外匯管理條例》（「**外匯管理條例**」），並於一九九六年四月一日生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉賬分類為經常賬項目及資本賬項目。經常賬項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本賬項目則仍須獲其批准。外匯管理條例隨後於一九九七年一月十四日及二零零八年八月五日修訂。此最新修訂表明國家不會限制國際經常賬項目的付款及轉賬。

於一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒布《結匯、售匯及付匯管理規定》（「**結匯規定**」），並於一九九六年七月一日生效。結匯規定廢除餘下有關經常賬項目的外幣匯兌的限制，而有關資本賬項目的外匯交易的現有限制則保留。中國人民銀行在結匯規定的基準下，於一九九七年十月七日公布《境內外匯賬戶管理規定》，容許外資企業按其需要，在指定外匯銀行，除開設作資本賬項目收付的特定賬戶外，另開設經常賬項目外匯收付的結算賬戶。

於一九九八年十月二十五日，中國人民銀行及國家外匯管理局頒布《關於停辦外匯調劑業務的通知》，據此並由一九九八年十二月一日起，供外資企業使用的所有中國外匯業務將終止，而外資企業的外幣買賣將由銀行適用的結匯及售匯體制規管。於二零零五年七月二十一日，中國人民銀行宣

布，自二零零五年七月二十一日起，中國將以市場供求的基礎，參考一籃子貨幣實行調節、有管理的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。中國人民銀行將於每個營業日收市後公布當日銀行同業外匯市場美元等交易貨幣兌人民幣匯率的收市價，作為下一個營業日該貨幣兌人民幣交易的中間價格。

除外資企業或其他獲有關規例特別豁免的企業外，中國所有實體之前規定須向指定銀行出售其外匯收入，擁有出入口權的部分外國貿易公司及生產企業除外，該等公司及企業有權保留經常賬交易所賺取的部分外匯收入，以利用該等保留外匯支付經常賬交易或獲批准的資本賬項目交易。來自境外機構發行的貸款或來自發行債券及股份的外匯收入，毋須向指定銀行出售，但須在指定銀行的外匯賬中存入有關款項。根據國家外匯管理局於二零零七年八月十二日頒布的《關於境內機構自行保留經常項目外匯收入的通知》，內地實體可因應其經營需要在經常賬保留外匯收入。

於中國的企業(包括外資企業)如需要外匯進行有關經常賬項目交易，可在毋須獲得國家外匯管理局批准下，從其外匯賬中支付款項，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收益的外資企業，及根據有關規定需要以外匯向股東支付股息的中國企業，經由董事會議決批准分派收益後，可從其外匯賬中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項。

國家外匯管理局於二零一三年四月頒布並於二零一五年五月修訂《外債登記管理辦法》及《外債登記管理操作指引》。上述法規規定(其中包括)(i)國家外匯管理局不會為已於二零零七年六月一日或以後向商務部取得授權證書並進行登記的外商投資房地產企業辦理外債簽約登記；(ii)只有二零零七年六月一日前成立的外商投資房地產企業才可於其總投資額與註冊資本間的結餘範圍內舉借外債；及(iii)倘外商投資房地產企業尚未取得有關國有土地使用證，或注入該等公司的資本少於總投資額的35%，則有關公司不得舉借外債。

根據國家外匯管理局為加強管理外商投資企業外匯資本金支付及結匯而於二零零八年八月頒布之《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》（「第142號通知」）規定，除非中國法律或法規另有許可，否則外匯注資兌換之人民幣僅可用於有關外商投資企業獲核准之業務範圍內之活動，而不得用於境內股本投資或收購。根據第142號通知及補充通知，經重組集團可能難以向其項目公司增加注資及其後將該等注資兌換為人民幣在中國作股本投資或收購。

然而，自二零一五年三月三十一日起，上述通知已被取代。為更有效配合及應付外商投資企業在業務及資本經營方面之需要，國家外匯管理局於二零一五年三月三十日頒布《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》，並於二零一五年六月一日生效。根據其通知所載，外商投資企業之外匯資本金須實行意願結匯。外商投資企業外匯資本金之意願結匯指外商投資企業資本金賬戶內經地方外匯局辦理貨幣出資之權利及權益確認（或經銀行辦理貨幣出資入賬登記）之外匯資本金，可根據該等企業之實際經營需要在銀行辦理結匯。

同時，除以原幣作股本投資轉讓外，在境內投資項目屬真實及合規之前提下，以投資為主要業務之外商投資企業（包括外商投資性公司、外商投資創業投資企業及外商投資股本投資企業）獲准按實際投資規模將外匯資本金直接結匯或將結匯待支付賬戶之人民幣資金轉撥至被投資企業賬戶。倘上述企業以外之一般性外商投資企業以原幣資金轉讓進行境內股本投資，將受現行境內再投資之條文規管。倘以結匯所得資金進行境內股本投資，被投資企業應先向註冊地之外匯局（銀行）辦理境內再投資登記並開立相應結匯待支付賬戶，再由該等企業按實際投資規模將結匯所得人民幣資金轉撥至被投資企業開立之結匯待支付賬戶。

於二零一五年二月十三日，國家外匯管理局頒布《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，並於二零一五年六月一日生效。該通知取消國家外匯管理局分局審查直接投資項目的外匯登記，外資企業可直接向銀行申請外匯登記。該通知亦取消股份的外國投資者確認收購的登記程序及直接投資外匯的年度檢查。有關資本賬項目的外幣兌換，如直接投資及出資，仍受限制，必須取得國家外匯管理局或其主管分局事先批准。

(y) 人民防空物業

根據於一九九六年十月二十九日頒布並於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》，人民防空工程包括特別為保障戰時民眾及物資、人民防空指揮部以及醫療救護而興建的地下防護建構物，以及興建與地面建築物相連並可於戰時用作防空的地下室。人民防空主管部門負責統籌興建人民防空指揮部，供公眾使用的庇護所及作疏散用途的主要通道等有關工程。其他相關部門則負責統籌為醫療救護及儲存物資而興建的特別工程。《中華人民共和國人民防空法》鼓勵民眾投資建設人民防空物業，並允許人民防空投資者於和平時期使用及管理人民防空物業及有關所得溢利。

人民防空工程的設計、興建及質量必須符合國家所訂立的防護及質量標準。人民防空工程的最終設計及專用設備製造必須符合國家所訂立的標準。相關單位須負責興建保障其本身僱員及物資的工程。機構或個別人士不得在未經批准的情況下拆卸任何人民防空工程。倘有真正需要拆卸有關工程，必須向人民防空主管部門匯報批准，而拆卸工程的單位須負責重建或作出賠償。

違反以下任何行為的人士將被縣級或以上各級人民政府的人民防空主管部門作出紀律處分，並須於限期內奉命作出糾正，違法的個別人士可被處以罰款不多於人民幣5,000元，而違法的單位則被處以罰款人民幣10,000元至人民幣50,000元；有關人士須依法承擔損失(如有)：

- (i) 擅自佔用人民防空工程；
- (ii) 未能按照國家所訂立的防護標準及質量標準興建人民防空工程；
- (iii) 在違反國家相關法規的情況下，以任何其他方式改動人民防空工程主結構、拆卸有關工程設備或設施或危害工程安全或削弱工程功能；
- (iv) 拒絕重建被拆卸的人民防空工程；
- (v) 使用人民防空通訊專用頻道或與防空警報相同的警報聲，或在未經批准情況下拆卸人民防空通訊及警報設備或設施；
- (vi) 阻礙安裝人民防空通訊及警報設施並拒絕停止有關行為；或
- (vii) 向人民防空工程排放污水或廢氣或傾倒廢料。

於二零零一年十一月一日，國家人民防空辦公室頒布《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，列明使用、管理及維護人民防空物業的方法。

B. 適用於物業開發商的主要稅項

(a) 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布的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及國務院於二零零七年十二月六日頒布的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「實施條例」)(上述的法例及法規已自二零零八年一月一日起實施)，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劃一所得稅稅率25%。根據企業所得稅法及實施條例，根據中國法律或於中國境內成立，或根據海外國家(地區)法律成立而其「實際管理機關」位於中國的企業，視為中國稅法下的居民企業。倘實體被視為中國稅法下的居民企業，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股息收入。儘管企業所得稅法規定合資格居民企業間的股息收入屬獲豁免收入，惟企業所得稅法就合資格居民企業的定義並不明確。此外，自二零零八年一月一日起生效的企業所得稅法及實施條例規定，向非中國投資者派付的股息一般須繳納稅率為10%的預扣稅，而該等股息須來自中國境內。同樣，倘投資者轉讓股份所得任何收益視為來自中國境內的收入，則須繳付10%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居民企業須根據中國法律繳納企業所得稅，惟倘股息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，所徵收預扣稅須為所分派股息的5%。倘股息受益人為直接持有上述企業25%股權以下的香港納稅居民，所徵收預回稅須為所分派股息的10%。

於二零零八年四月十一日，國家稅務總局頒布《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》，規定物業開發商須按當年實際溢利分季(或月)預繳企業所得稅。

根據該通知，對建造住宅、商業用房以及其他類型建築物在未完工前以預售方式銷售收取的預售收入，於按照預定估計溢利率分季或月計算出

估計溢利時支付預繳稅項，並在建築物完工及結算計稅成本後按照實際溢利再行調整。

就非經濟適用住房而言，位於省級城市及郊區的建築物，其預定估計溢利率不得低於20%，而位於地方級城市及郊區的建築物，其預定估計溢利率則不得低於15%；就經濟適用住房而言，其預定估計溢利率不得低於3%。

此外，國家稅務總局於二零零九年十月二十七日頒布《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中〈受益所有人〉的通知》（「第601號通知」），規定並無實質業務的「導管」或空殼公司不得享有稅收協定優惠，並會根據「實質重於形式」原則分析實益擁有權，以釐定是否給予稅收協定優惠。

根據國家稅務總局於二零零八年四月頒布並於二零零八年一月一日追溯生效及於二零一一年一月四日修訂的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，倘房地產開發企業按當時實際利潤每季或每月預繳企業所得稅，則為其所開發及建造的住宅、商品房及其他樓宇、附屬建築或配套設施等開發項目在完工前預售所得預售收入預繳的企業所得稅視為預計溢利，並須於開發項目完工及結算計稅成本後按照實際溢利調整。

國家稅務總局於二零零九年三月頒布、於二零一四年一月修訂並於二零零八年一月追溯生效的關於《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》的通知，明確列出根據企業所得稅法及實施條例中有關房地產開發企業收入、成本扣除、計稅成本核算及若干相關項目的稅務處理規則。

根據國家稅務總局於二零一零年五月頒布的《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，當開始辦理物業交付手續（包括入住手續）或物業實際已投入使用時，該物業即視為已完工。房地產開發商須及時結算成本，並計算當年度的企業所得稅金額。

(b) 營業稅及增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒布並於一九九四年一月一日生效及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》以及財務部於一九九三年十二月二十五日頒布及後於二零一一年修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，不動產及其上建築和附屬物轉讓的適用稅率為5%。

根據財政部及國家稅務總局所頒佈於二零一一年十一月十六日生效之《營業稅改徵增值稅試點方案》（「試點方案」），試點地區之試點業務由營業稅改為徵收增值稅，自二零一二年一月一日起生效。根據試點方案，現行增值稅率加入兩級低增值稅率11%及6%，現行增值稅率分別為17%及13%。運輸業務及建築業務等業務之稅率為11%，而若干其他現代服務業務之稅率為6%。

根據財政部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈並於二零一六年五月一日生效之《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自二零一六年五月一日起，政府將於中國境內試行由營業稅改為徵收增值稅，納稅人之任何應課稅活動須按稅率6%繳稅，惟提供運輸、郵務、電訊、建築、房地產租賃服務、銷售房地產、土地使用權轉讓及有形個人資產租賃服務之納稅人以及任何由實體或個人於境內進行之跨境應課稅活動則除外。

提供運輸、郵務、電訊、建築、房地產租賃服務、銷售房地產及土地使用權轉讓服務須按11%稅率繳稅。提供有形個人資產租賃服務須按17%稅率繳稅。任何由實體或個人於境內進行之跨境應課稅活動之稅率為零。

增值稅之稅務計算法包括一般稅務計算法及簡易稅務計算法。

一般稅務計算法項下應付稅項指即期銷項稅與即期進項稅間之結餘。應付稅項按以下公式計算：

$$\text{應付稅項} = \text{即期銷項稅} - \text{即期進項稅}$$

$$\text{銷項稅} = \text{銷售金額} \times \text{稅率}$$

即期進項稅指納稅人就採購貨物、加工、維修及裝配服務、其他服務、無形資產或房地產所支付或應付之增值稅金額。

根據國家稅務總局於二零一六年三月三十一日頒佈並於二零一六年五月一日實施之《房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法》，倘房地產開發商被確認為銷售自行開發房地產項目之一般納稅人，則採納一般稅務計算法，而所得總代價及其他收費(扣除本期間所售房地產項目之相應地價)則為銷售金額，其計算公式如下：

$$\text{銷售金額} = (\text{總代價及其他收費} - \text{本期間可扣減地價}) / (1 + 11\%)$$

簡易稅務計算法項下應付稅項指根據銷售金額及適用增值稅率計算得出之增值稅金額。應付稅項按以下公式計算：

$$\text{應付稅項} = \text{銷售金額} \times \text{稅率(即5\%)}$$

就身為銷售自行開發房地產項目(不包括簡易稅務計算法適用之舊房地產項目)之房地產開發商之一般納稅人而言，銷售額將為接納所轉讓土地時之總價格與其他支出間之收支(經扣除向政府部門支付之地價)。舊房地產項目指建築工程施工許可證所示施工日期在二零一六年四月三十日前之房地產項目。倘房地產開發商被確認為銷售自行開發舊房地產項目之一般納稅人，則可能採納簡易稅務計算法按5%稅率繳稅。

(c) 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及生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，轉讓房地產取得收入的任何納稅人須繳納土地增值稅。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) 新建房及配套設施的成本及費用，或舊房及建築物的評估價格；
- (iv) 就轉讓房地產應付的相關稅項；
- (v) 財政部規定的其他扣除項目。

此外，倘銷售普通標準住房的增值未超過可扣除項目總額20%，則僅可豁免土地增值稅。

《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》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，多個地區仍未有強制性要求物業發展商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布多份通知，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予辦理有關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布《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務機關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項目建議已獲批准並已投入資金開發，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布《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，財政部及國家稅務總局頒布《關於土地增值稅若干問題的通知》。候任董事認為，本通知對本集團的業務及營運並無重大影響。該通知有關對土地增值稅的問題澄清如下：

(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界定標準。既建造普通標準住宅又建造其他商業用房的任何發展商，須獨立核算土地增值額。於該通知頒佈當日已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區或直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅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，根據區內房地產業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業用房等不同類型，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，從限定繳納稅款期限屆滿翌日起，加收滯納金；

對已竣工驗收的任何房地產項目，凡轉讓房地產建築面積佔整個項目可銷售建築面積比例85%或以上者，稅務機關可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，對已轉讓房地

產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市或計劃單列市地方稅務局規定；

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒布《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，自二零零七年二月一日起生效。該通知從土地增值稅清算單位、規定、應報送資料、核證、間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物業發展商土地增值稅的清算問題作出進一步明確規定。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：房地產開發項目已竣工及售出；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，須在符合清算條件當日起計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開發項目，已轉讓房地產建築面積佔整個項目可售建築面積85%或以上；或該比例未超過85%，但剩餘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物業發展商，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：

- 依照法律及法規的規定須設置但未設置賬簿；
- 擅自銷毀賬簿或拒絕提供納稅資料；
- 雖設置賬簿，但賬目混亂或其成本資料、收入憑證及費用憑證不齊全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額；
- 符合土地增值稅清算條件，但未按照規定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
- 申報計稅依據明顯偏低，又無正當理由。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒布《國家稅務總局關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》，內容與二零零八年十二月二十八日所頒布有關土地增值稅以項目為單位清算、土地增值稅的清算條件及核定徵收土地增值稅的通知一致。

於二零一六年十一月十日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於營改增後土地增值稅若干規定的公告》，其中，

- 由徵收營業稅改為增值稅後，納稅人轉讓房地產之土地增值稅應課稅收入不含增值稅；

- 預繳土地增值稅之徵收基準 = 預收款 — 應預繳增值稅稅款；
- 由徵收營業稅改為增值稅後，計算土地增值稅增值額之可扣除項目中「與轉讓房地產有關之稅項」不包括增值稅；
- 土地增值稅應課稅收入 = 由徵收營業稅改為增值稅前轉讓房地產產生之收入 + 由徵收營業稅改為增值稅後轉讓房地產產生之不含增值稅收入。

於二零一六年十二月九日，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涉及企業所得稅退稅有關問題的公告》，規定(其中包括)倘(a)開發商按規定就開發項目結清土地增值稅而於結清及繳付當年度企業所得稅後出現虧損；及(b)並無其他後續開發項目，則有關開發商可以按照以下方法，計算出開發項目因土地增值稅而導致各年度多繳企業所得稅稅款，並申請退稅：

- (i) 就項目繳納之土地增值稅總額應按照以下公式在項目開發各年度進行分攤：

各年度應分攤之土地增值稅 = 土地增值稅總額 x (項目年度銷售收入 ÷ 整個項目銷售收入總額)

- (ii) 項目開發各年度應分攤之土地增值稅減去該年度已經在企業所得稅應課稅收入作稅前扣減之土地增值稅後，餘額屬於當年度應扣除之土地增值稅；開發商應調整當年度之應課稅收入，並按相關規定計算當年度應退還之企業所得稅稅款。於當年度已繳納之企業所得稅稅款不足退稅時，將作為虧損結轉到其後年度，並調整其後年度之應課稅收入。
- (iii) 按上述方法進行土地增值稅分攤調整後，導致相應年度出現應課稅收入，則按相關規定計算及繳納企業所得稅。

- (iv) 開發商按上述方法計算之累計退稅額，不得超過其在項目開發各年度累計實際繳納之企業所得稅金額；超出金額作為項目清算年度產生之虧損，結轉到其後年度。

(d) 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒布並於一九九七年十月一日實施的《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%。契稅的實際稅率由省、自治區及直轄市人民政府在前款規定的幅度內確定，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，財政部與國家稅務總局頒布《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房，實施以下政策：

- (i) 對個人銷售或購買住房暫免徵印花稅；及
- (ii) 對個人銷售住房暫免徵土地增值稅。

(e) 城市土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒布並於二零一三年修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城市土地使用稅按有關土地面積徵收。每平方米的年度土地使用稅額如下：

- (i) 大城市人民幣1.5元至人民幣30元；
- (ii) 中城市人民幣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、建制鎮及工礦區人民幣0.6元至人民幣12元。

根據暫行條例，須向外商投資企業、外國企業及外國個人徵收土地使用稅。

國家稅務總局於二零零七年六月十一日頒布《關於取消部分地方稅行政審批項目的通知》，並於頒布日期生效。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，特別是國家產業政策扶持發展的大型基建項目且佔地面積大，建設週期長，在建期間並無經營收入，可由省級稅務局根據具體情況免徵或減徵土地使用稅。
- (ii) 對於出售商業用房的前出現納稅困難的物業發展商，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，作為企業使用土地作上述行業用途的優惠。

(f) 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒布並於二零一一年修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，房產稅按房產餘值計算繳納的稅率為1.2%，而按房產租金計算繳納的稅率則為12%。下列房產免納房產稅：

- (i) 國家機關、民間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、神社公園、名勝古蹟自用的房產；
- (iv) 個人所有非營業用的房產；
- (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、外籍個人及外國實體的《城市房地產稅暫行條例》，自二零零九年一月一日起，城市房地產稅由《中華人民共和國房產稅暫行條例》代替，因此，房產稅適用於境內外實體及個人。

(g) 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒布並於二零一一年修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移文件包括財產所有權的轉移憑據，其印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；權利許可證書，包括房產權證及土地使用證，則按件徵收印花稅，每件收人民幣5元。

(h) 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日實施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》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅之單位或個人，須繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區者，稅率為7%；納稅人所在地為縣鎮者，稅率為5%；納稅人所在地不在市區或縣鎮者，稅率為1%。

C. 信託融資

於二零零一年十月一日，《中華人民共和國信託法》開始生效，以規範信託的法律關係。信託法所稱信託是指委託人基於對受託人的信任，將其財產權委託予受託人，允許受託人按委託人的意願以自己的名義，為受益人或受託人的利益管理或處置有關財產。

於二零零七年三月一日，《信託公司管理辦法》開始生效，當中規定設立及營運信託融資公司須經中國銀監會批准，而所有信託融資公司須申領由中國銀監會發出的金融許可證。在信託文件的條款的規範下，信託融資公司可以投資、出售、存放同業、買入轉售、租賃、貸款等方式管理或處置信託財產。

於二零零八年至二零一零年期間，中國銀監會頒布數份監管通知，旨在加強對信託融資公司先行向房地產開發項目墊付信託貸款的管理，當中包括二零一零年二月十一日頒布的《關於加強信託公司房地產業務監管有關問題的通知》，據此，信託融資公司不得提供用於支付土地出讓金的貸款，不得向以下幾類物業項目發放貸款：(i)尚未獲得所需土地使用證、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；(ii)開發商或其控股股東均未獲發二C級或以上房地產開發商資質證書；(iii)開發商自有資金投入項目的額度低於當時政府規定的最低限額。

根據二零零七年三月一日生效的《信託公司管理辦法》（「信託辦法」），「信託公司」指依照《中華人民共和國公司法》設立及主要在中國經營信託業務的金融機構。「信託業務」指信託公司以營業及收取報酬為目的，以受託人身份承諾信託及處理信託事務的經營行為。信託公司註冊資本最低限額為人民幣3億元或等值的可自由兌換貨幣。

於二零一零年十一月十二日，中國銀監會頒布《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》，要求所有信託公司立即對房地產信託業務進行合規性風險自查。逐項分析業務的合規性及風險狀況，包括信託公司發放貸款的房地產開發項目是否「四證」（即土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證）齊全、房地產開發商或其控股股東是否具備二C級或以上資質、項目資本金比例是否達到國家最低要求等條件。各銀監局要加強對轄內信託公司房地產信託業務合規性監管及風險監控。如在自查及核查中發現問題，須立即採取措施責成信託公司予以糾正，並依按照相關規則或法規對違規行為查處。

以下為載於第III-1頁至III-53頁由目標公司申報會計師香港執業會計師德勤·關黃陳方會計師行出具之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

致佑威國際控股有限公司列位董事及豐盛融資有限公司有關歷史財務資料之會計師報告

緒言

吾等匯報第III-4至III-53頁所載有關隆通有限公司(Vivalink Limited)（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）之歷史財務資料，其中包括目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之綜合財務狀況表及目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之財務狀況表，以及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一七年四月三十日止四個月（「往續記錄期」）之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料（統稱「歷史財務資料」）。第III-4至III-53頁所載歷史財務資料構成本報告一部分，乃供載入佑威國際控股有限公司日期為[編纂]有關建議非常重大收購目標公司全部已發行股本之投資通函（「通函」）而編製。

董事對歷史財務資料之責任

目標公司董事負責按照歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準，編製真實公平地反映狀況之歷史財務資料，並落實目標公司董事認為必需之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實公平地反映狀況之歷史財務資料之內部監控，以設計於各類情況下適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平地反映目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之財務狀況及目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之財務狀況，以及根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製之目標集團於往績記錄期之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標集團追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年四月三十日止四個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他說明資料(「追加期間之比較財務資料」)。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第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。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信就會計師報告而言追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1所載之編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第III-4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註13，當中載述目標公司並無就往績記錄期派付任何股息。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
[編纂]

目標集團之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告一部分。

歷史財務資料所依據目標集團於往績記錄期之綜合財務報表(「**相關財務報表**」)，已根據符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)之會計政策編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

歷史財務資料乃以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除非另有指明，所有價值均湊整至近千位(人民幣千元)。

附錄三

目標集團之會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
收入	5	1,137,733	942,791	768,363	284,051	136,822
銷售成本		<u>(931,300)</u>	<u>(684,121)</u>	<u>(576,120)</u>	<u>(212,609)</u>	<u>(37,757)</u>
毛利		206,433	258,670	192,243	71,442	99,065
其他收入及收益	7	11,802	10,801	4,969	1,253	809
其他開支及退款	8	(14,243)	2,596	(14,237)	(1,530)	(2,416)
銷售及分銷開支		(17,435)	(13,820)	(16,352)	(5,070)	(4,085)
行政開支		(27,034)	(25,497)	(23,377)	(8,673)	(7,680)
融資成本	9	<u>(1,280)</u>	<u>(429)</u>	<u>(22,446)</u>	<u>(13,269)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利		158,243	232,321	120,800	44,153	85,693
所得稅開支	10	<u>(71,415)</u>	<u>(109,592)</u>	<u>(54,048)</u>	<u>(19,914)</u>	<u>(34,530)</u>
年/期內溢利及 全面收益總額	11	<u>86,828</u>	<u>122,729</u>	<u>66,752</u>	<u>24,239</u>	<u>51,163</u>

附錄三

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			於二零一七年
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	4,984	5,756	4,380	4,209
遞延稅項資產	25	440	1,105	1,853	3,126
遠期擔保按金	18	—	—	—	5,000
已抵押／受限制銀行存款	20	31,711	37,197	42,453	44,497
		<u>37,135</u>	<u>44,058</u>	<u>48,686</u>	<u>56,832</u>
流動資產					
物業存貨	17	2,424,471	2,293,543	2,352,543	2,425,561
應收賬款及其他應收款項 以及預付款項	18	18,240	20,952	16,481	19,780
應收直接控股公司款項	16	306	—	—	—
預付所得稅		20,439	25,627	25,944	30,379
按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」) 之金融資產	19	—	91,073	—	—
已抵押／受限制銀行存款	20	222	—	—	—
銀行結餘及現金	20	53,395	213,261	260,304	355,434
		<u>2,517,073</u>	<u>2,644,456</u>	<u>2,655,272</u>	<u>2,831,154</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款項 以及應計費用	21	99,400	81,554	137,442	144,446
就銷售物業收取之按金		220,633	140,566	196,280	282,902
應付關聯公司款項	33	249,319	18,570	12,871	12,871
應付直接控股公司款項	16	—	310,793	324,763	329,226
應付所得稅		67,158	158,314	168,935	200,907
借貸—於一年內到期	22	561,783	1,058,909	—	500,000
		<u>1,198,293</u>	<u>1,768,706</u>	<u>840,291</u>	<u>1,470,352</u>
流動資產淨值		<u>1,318,780</u>	<u>875,750</u>	<u>1,814,981</u>	<u>1,360,802</u>
總資產減流動負債		<u>1,355,915</u>	<u>919,808</u>	<u>1,863,667</u>	<u>1,417,634</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	附註	於十二月三十一日			於二零一七年
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
資本及儲備					
股本	23	305	305	305	305
儲備		147,999	247,638	314,390	365,553
權益總額		<u>148,304</u>	<u>247,943</u>	<u>314,695</u>	<u>365,858</u>
非流動負債					
借貸—於一年後到期	22	1,199,908	660,000	1,535,128	1,036,679
遞延稅項負債	25	7,703	11,865	13,844	15,097
		<u>1,207,611</u>	<u>671,865</u>	<u>1,548,972</u>	<u>1,051,776</u>
		<u>1,355,915</u>	<u>919,808</u>	<u>1,863,667</u>	<u>1,417,634</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

目標公司之財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一七年
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
非流動資產					
於一家附屬公司之投資	16	373	306,076	306,076	306,076
流動資產					
應收直接控股公司款項	16	306	—	—	—
銀行結餘及現金	20	—	257	76	126
		306	257	76	126
流動負債					
應計費用		—	3,874	2,366	314
應付直接控股公司款項	16	—	310,793	324,763	329,226
應付一家關聯公司款項	33	387	—	—	—
		387	314,667	327,129	329,540
流動負債淨額		(81)	(314,410)	(327,053)	(329,414)
資產總值減流動負債		292	(8,334)	(20,977)	(23,338)
資本及儲備					
股本	23	305	305	305	305
累計虧損	24	(13)	(8,639)	(21,282)	(23,643)
權益總額		292	(8,334)	(20,977)	(23,338)

附錄三

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 人民幣千元
	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (附註i)	其他儲備 人民幣千元 (附註ii)	法定儲備 人民幣千元 (附註iii)	(累計虧損) 保留溢利 人民幣千元	
於二零一四年一月一日	—	468,655	62,600	5,720	(28,934)	508,041
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	86,828	86,828
轉撥至法定儲備	—	—	—	11,939	(11,939)	—
發行股本	305	—	—	—	—	305
轉讓湖南瑋隆股權之付款(附註iv)	—	(20,000)	—	—	—	(20,000)
轉讓福州福晟集團股權之付款(附註v)	—	(505)	132	—	—	(373)
轉讓湖南福晟集團股權之付款(附註vi)	—	(425,000)	(1,347)	—	—	(426,347)
出售一家附屬公司(附註vii)	—	(150)	—	—	—	(150)
於二零一四年十二月三十一日	305	23,000	61,385	17,659	45,955	148,304
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	122,729	122,729
轉撥至法定儲備	—	—	—	15,258	(15,258)	—
轉讓湖南福晟集團股權之付款 (附註viii)	—	(20,000)	(90)	—	—	(20,090)
轉讓湖南福晟股權之付款(附註ix)	—	(3,000)	—	—	—	(3,000)
於二零一五年十二月三十一日	305	—	61,295	32,917	153,426	247,943
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	66,752	66,752
轉撥至法定儲備	—	—	—	7,159	(7,159)	—
於二零一六年十二月三十一日	305	—	61,295	40,076	213,019	314,695
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	51,163	51,163
於二零一七年四月三十日	305	—	61,295	40,076	264,182	365,858
於二零一六年一月一日	305	—	61,295	32,917	153,426	247,943
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	24,239	24,239
於二零一六年四月三十日(未經審核)	305	—	61,295	32,917	177,665	272,182

附註：

- i. 於二零一四年一月一日之資本儲備人民幣468,655,000元指潘偉明先生(「最終控股股東」)應佔湖南福晟集團有限公司(「湖南福晟集團」)、湖南瑋隆房地產開發有限公司(「湖南瑋隆」)、湖南福晟房地產開發有限公司(「湖南福晟」)、長沙福晟物業管理有限公司(「長沙福晟」)及福州福晟集團有限公司(「福州福晟集團」)之註冊資本及資本儲備。

於二零一四年一月一日，在集團重組(「重組」)前，潘偉明先生妻子陳偉紅女士全資實益擁有之湖南福晟集團分別由福建福晟集團有限公司(「福建福晟集團」)及錢隆投資有限公司(「錢隆投資」)擁有95.51%及4.49%權益。福建福晟集團為福晟集團有限公司(「福晟集團」)之全資附屬公司，分別由潘偉明先生及潘偉明先生兒子潘浩然先生擁有90%及10%權益。根據潘偉明先生與潘浩然先生所訂立日期為二零零九年十二月二十三日之書面協議，福晟集團之10%股權由潘浩然先生代表潘偉明先生持有，因此，福晟集團被視為於往績記錄期內由最終控股股東全資實益擁有。

於二零一四年一月一日，湖南瑋隆分別由湖南福晟集團及福建福晟集團實益擁有95%及5%權益，而湖南福晟則分別由湖南福晟集團及福建福晟集團持有99.2515%及0.7485%權益。

於二零一四年一月一日，福州福晟集團為隆華置業有限公司之全資附屬公司，而隆華置業有限公司為於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之有限公司，分別由潘偉明先生及柯君恒先生(「柯先生」)持有85%及15%權益。根據日期同為二零一三年七月三十一日之書面協議及信託聲明，隆華置業有限公司之15%股權由柯先生代表潘偉明先生持有。於二零一四年七月，柯先生將隆華置業有限公司之15%股權轉讓予亨成投資有限公司，亨成投資有限公司為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由獨立第三方吳建輝先生(「吳先生」)全資擁有。根據日期同為二零一四年七月十日之書面協議及信託聲明，亨成投資有限公司之股權由吳先生代表潘偉明先生持有。

於二零一四年十二月出售長沙福晟前，長沙福晟分別由湖南福晟集團及錢隆投資擁有97%及3%權益。根據潘偉明先生與錢隆投資所訂立日期為二零零八年三月十六日之書面協議，長沙福晟之3%股權由錢隆投資代表潘偉明先生持有。長沙福晟於出售前被視為由目標公司實益擁有97%權益。

- ii. 其他儲備指目標集團已付代價與若干附屬公司註冊資本賬面值間之差額，當中涉及最終控股股東控制之公司將該等附屬公司之股權轉讓予目標集團。
- iii. 根據於中華人民共和國(「中國」)成立之所有附屬公司之組織章程細則，該等附屬公司須將除稅後溢利之10%轉撥至法定儲備，直至該儲備達到註冊資本之50%為止。轉撥至該儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定儲備可用以彌補過往年度之虧損、擴充現有經營業務或轉換為該等附屬公司之額外資本。
- iv. 於二零一四年十一月，湖南福晟集團向福建福晟集團進一步收購湖南瑋隆餘下之5%股權，代價為人民幣20,000,000元，以抵銷應收福建福晟集團款項之方式償付。
- v. 於二零一四年十二月，目標公司與隆華置業有限公司訂立協議，收購福州福晟集團之全部股權，現金代價為61,000美元(相當於人民幣373,000元)。代價人民幣373,000元已於二零一五年三月支付予隆華置業有限公司。於二零一四年十二月三十日已取得中國相關部門批准，有關收購已於二零一四年十二月三十日完成。其他儲備人民幣132,000元指代價人民幣373,000元與目標公司所收購福州福晟集團註冊資本之賬面值人民幣505,000元間之差額。

- vi. 於二零一四年十二月，福州福晟集團與福建福晟集團訂立協議，向福建福晟集團收購湖南福晟集團之95.51%股權，現金代價為人民幣426,347,000元。有關收購已於二零一四年十二月三十一日完成。代價人民幣208,236,000元乃以抵銷應收福建福晟集團款項之方式償付，而餘下人民幣218,111,000元於二零一五年以現金償付。其他儲備人民幣1,347,000元指代價人民幣426,347,000元與福州福晟集團所收購湖南福晟集團註冊資本之賬面值人民幣425,000,000元間之差額。
- vii. 誠如附註28所詳述，湖南福晟集團於二零一四年十二月向一名獨立第三方出售其於長沙福晟之97%股權。錢隆投資代潘偉明先生持有之長沙福晟餘下3%股權亦出售予同一名獨立第三方，代價為人民幣150,000元，有關款項由錢隆投資收取，並入賬列為視作向最終控股股東作出之分派。
- viii. 於二零一五年三月，福州福晟集團與錢隆投資訂立協議，向錢隆投資進一步收購湖南福晟集團餘下之4.49%股權，代價為人民幣20,090,000元。有關收購已於二零一五年三月完成。代價乃以抵銷應收福建福晟集團款項之方式償付。
- ix. 珠海東方融資安排(定義見附註22)到期後，湖南福晟之0.7485%股權已直接轉讓予湖南福晟集團而非福建福晟集團，作為補償，湖南福晟集團於二零一五年六月透過抵銷應收福建福晟集團款項，償還福建福晟集團於湖南福晟為數人民幣3,000,000元之0.7485%注資。

附錄三

目標集團之會計師報告

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
經營活動					
除稅前溢利	158,243	232,321	120,800	44,153	85,693
就下列各項之調整：					
折舊	1,461	1,943	2,075	460	257
利息開支	1,280	429	22,446	13,269	—
利息收入	(697)	(687)	(642)	(145)	(115)
撤銷物業、廠房及設備	191	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	(56)	—	—
出售一家附屬公司之收益	(5,329)	—	—	—	—
沒收長期尚未償還應付款項	(86)	—	—	—	—
未計營運資金變動前之經營現金 流量	155,063	234,006	144,623	57,737	85,835
物業存貨減少(增加)	46,015	402,422	128,420	(53,661)	(17,784)
應收賬款及其他應收款項 以及預付款項減少(增加)	37,650	(2,712)	4,471	(3,604)	(3,299)
應付賬款及其他應付款項 以及應計費用增加(減少)	37,930	(2,472)	49,463	11,312	(11,380)
就銷售物業收取之按金(減少)增加	(715,425)	(80,067)	55,714	36,714	86,622
按公平值計入損益之金融 資產(增加)減少	—	(91,073)	91,073	91,073	—
應付一家關聯公司款項減少	(8,458)	(10,945)	(5,699)	(1,436)	—
營運(所用)所得現金	(447,225)	449,159	468,065	138,135	139,994
已支付所得稅	(12,368)	(20,127)	(42,513)	(18,383)	(7,013)
經營活動(所用)所得現金淨額	(459,593)	429,032	425,552	119,752	132,981

附錄三

目標集團之會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
投資活動					
購買物業、廠房及設備	(3,420)	(2,715)	(736)	(359)	(86)
出售物業、廠房及設備之 所得款項	—	—	93	—	—
出售一家附屬公司	28 (222)	—	—	—	—
增添已抵押/受限制 銀行存款	(41,664)	(113,621)	(42,061)	(11,848)	(2,317)
提取已抵押/受限制 銀行存款	48,605	108,357	36,805	12,612	273
支付擔保按金	—	—	—	—	(5,000)
向第三方墊款	(2,386,266)	(4,700)	—	—	—
第三方還款 (向直接控股公司墊款)	1,165,959	—	—	—	—
來自直接控股公司之還款	(306)	306	—	—	—
向關聯公司墊款	(662,533)	(121,500)	—	—	—
關聯公司還款	189,037	106,110	—	—	—
已收利息	697	687	642	145	115
投資活動所用現金淨額	(1,690,113)	(27,076)	(5,257)	550	(7,015)
融資活動					
增添借貸	1,228,000	755,878	1,803,128	651,000	—
償還借貸	(1,047,306)	(798,660)	(1,986,909)	(479,273)	—
第三方墊款	1,036,960	—	—	—	—
向第三方還款	(381,016)	—	—	—	—
直接控股公司墊款	—	310,793	13,970	160	4,463
關聯方墊款	1,800,264	426,724	—	—	—
向關聯方還款	(414,883)	(428,044)	—	—	—
轉讓附屬公司股權之付款	—	(218,484)	—	—	—
發行股本	305	—	—	—	—
已付利息	(204,620)	(290,297)	(203,441)	(56,568)	(35,299)
融資活動所得(所用)現金 淨額	2,017,704	(242,090)	(373,252)	115,319	(30,836)
現金及現金等值項目(減少) 增加淨額					
於年/期初之現金及現金等 值項目	185,397	53,395	213,261	213,261	260,304
於年/期末之現金及現金等 值項目，指銀行結餘及 現金	53,395	213,261	260,304	448,882	355,434

歷史財務資料附註

1. 重組以及歷史財務資料之編製及呈列基準

目標公司(作為投資控股公司)為於二零一四年十月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立之獲豁免有限公司，並為通達企業有限公司(「通達」，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由潘偉明先生全資擁有)之全資附屬公司。目標公司註冊辦事處之地址為offshore Incorporate Centre, P.O. Box 957, Road Town, Tortola, BVI，而主要營業地點則為湖南省長沙市開福區中山路589號萬達廣場A座。

於重組前，湖南福晟集團分別由福建福晟集團及錢隆投資擁有95.51%及4.49%權益；湖南璋隆分別由湖南福晟集團及福建福晟集團實益擁有95%及5%權益；福州福晟集團為隆華置業有限公司之全資附屬公司；湖南福晟分別由湖南福晟集團及福建福晟集團持有99.2515%及0.7485%權益；湖南中旅房地產發展有限公司(「湖南中旅」)由潘偉明先生嫂子彭葵東女士代表潘偉明先生持有全部權益。湖南隆祥房地產開發有限公司及湖南晟冉房地產開發有限公司均為湖南福晟集團之全資附屬公司。以下為重組之主要步驟。

- 於二零一四年六月，潘偉明先生將隆華置業有限公司之85%股權轉讓予通達。
- 於二零一四年十一月三十日，福建福晟集團與湖南福晟集團訂立股權轉讓協議，據此，福建福晟集團向湖南福晟集團轉讓其於湖南璋隆之餘下5%股權。此後湖南璋隆成為湖南福晟集團之全資附屬公司。
- 於二零一四年十一月三十日，彭葵東於湖南中旅持有之全部股權轉讓予湖南福晟集團。此後湖南中旅成為湖南福晟集團之全資附屬公司。
- 於二零一四年十二月，福州福晟集團與福建福晟集團訂立協議，以向福建福晟集團收購湖南福晟集團之95.51%股權。是項收購於二零一四年十二月三十一日完成，此後湖南福晟集團成為目標公司之間接附屬公司。
- 於二零一四年十二月，目標公司與隆華置業有限公司訂立協議，以收購福州福晟集團之全部股權，並於二零一四年十二月三十日獲得中國相關部門批准。是項收購於二零一四年十二月三十日完成，福州福晟集團成為目標公司之全資附屬公司。
- 於二零一五年三月，福州福晟集團與錢隆投資訂立協議，向錢隆投資進一步收購於湖南福晟集團之餘下4.49%股權。是項收購於二零一五年三月完成，此後湖南福晟集團成為福州福晟集團之全資附屬公司。
- 於二零一五年六月，湖南福晟集團就轉讓福建福晟集團於湖南福晟持有之0.7485%股權向福建福晟集團支付人民幣3,000,000元。

根據重組，目標公司於二零一四年十二月三十一日成為目標集團現時旗下所有公司之控股公司。於重組前後，現時自其各自註冊成立／成立日期以來或直至出售日期為止屬目標集團旗下之所有公司均由最終控股股東共同控制，且控制權並非暫時性。因此，因上文所述重組產生之目標集團被視為持續經營實體。目標集團之歷史財務資料已按猶如目標公司一直為目標集團之控股公司之基準，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」採用合併會計原則編製。

目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(當中載有目標集團現時旗下公司之業績、權益變動及現金流量)已編製，猶如現有集團架構於截至二零一四年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立或成立日期(以較短期間為準)一直存在。

歷史財務資料乃根據附註3所載符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則之會計政策而編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例(第622章)所規定之適用披露。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為目標公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製及呈列往績記錄期之歷史財務資料而言，目標集團已於整段往績記錄期貫徹應用於其二零一七年一月一日開始之會計期間生效之香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂及詮釋(統稱「香港財務報告準則」)。

於本報告日期，目標集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及新詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外匯交易及墊付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理方法之不確定性 ³
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進 (香港會計準則第12號之修訂除外) ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易之澄清及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具及 香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或 投入 ²

¹ 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於將予釐定日期或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

除下文所述者外，目標公司董事預期應用新訂及經修訂香港財務報告準則及新詮釋將不會對目標集團日後之財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入對金融資產及金融負債之分類及計量、一般對沖會計及金融資產之減值規定之新要求。

與目標集團有關之香港財務報告準則第9號之主要要求如下：

- 於香港財務報告準則第9號範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平價值計量。特別是，按其目的為收取合約現金流之業務模式所持有之債務投資及合約現金流僅為支付本金及未償還本金之利息款項之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。按其目的為同時收取合約現金流及出售金融資產

之業務模式所持有之債務工具及合約條款訂明現金流僅為於特定日期支付本金及未償還本金之利息款項之債務工具，一般按公平值計入其他全面收益之方式計量。所有其他債務投資及股本投資則按於其後會計期間結算日之公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇於其他全面收益呈報股本投資（並非持作買賣者）公平值之其後變動，僅股息收入全面於損益確認。

- 關於金融資產之減值，香港財務報告準則第9號要求按預期信貸虧損模式，與香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」按已產生信貸虧損模式相反。預期信貸虧損模式要求實體於初步確認後之每個報告日，將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

預期信貸虧損模式可能導致對目標集團按攤銷成本計量之金融資產尚未產生之信貸虧損提前作出撥備。除此以外，目標公司董事預期日後應用香港財務報告準則第9號將不會對目標集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號頒佈其制定單一全面模式供實體用作就客戶合約產生之收入入賬。香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現行之收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。香港財務報告準則第15號之核心原則為實體確認收入以顯示向客戶轉讓所承諾貨品或服務款額反映實體預期就交換貨品及服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收入之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：合約按履約責任分配交易價
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收入，即於涉及特定履約責任之貨品或服務之「控制權」轉移予客戶時確認收入。香港財務報告準則第15號已就處理特定情況加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出更詳盡披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之澄清，當中涉及識別履約責任、委託人與代理人考量及許可申請指引。

基於目標集團之事實及情況，目標公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能導致更多披露，然而，目標公司董事預期應用香港財務報告準則第15號將不會對目標集團日後於財務報表確認之金額構成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號(將於生效日期起取代香港會計準則第17號「租賃」)引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃付款)。因此，承租人須確認使用權資產折舊及租賃負債利息，將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。該會計處理方法與承租人就根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃採用之會計處理方法存在明顯差異。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號之出租人會計處理方法之規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將兩類租賃入賬。

誠如附註30所載，目標集團於二零一七年四月三十日有關辦公室物業之經營租賃承擔總額為人民幣12,322,000元，目標公司董事預期與現行會計政策相比，採納香港財務報告準則第16號將不會對目標集團業績造成重大影響，惟預期日後須在綜合財務狀況表確認該等租賃承擔若干部分為使用權資產及租賃負債。

3. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據下文所載符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則之會計政策編製。此外，歷史財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例(第622章)規定之適用披露資料。除若干按公平值計量之金融工具外，歷史財務資料乃按歷史成本法而編製。

歷史成本一般按為換取貨品及服務而付出代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期進行有序交易出售資產將收取或轉讓負債將支付之價格，不論該價格是否直接觀察所得或採用另一估值技術估計。估計資產或負債之公平值時，目標集團考慮市場參與者於計量日期為該資產或負債定價時將會考慮之資產或負債特徵。在歷史財務資料中計量及／或披露之公平值均按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範圍內之以股份為基礎付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量(例如香港會計準則第2號「存貨」中之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中之使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日期得出相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為第一級所包括之報價以外之直接或間接資產或負債可觀察輸入數據；及

- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

綜合基準

歷史財務資料包括目標公司與目標公司所控制實體及其附屬公司之財務報表。倘屬以下情況，則目標公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權享有可變回報；及
- 有能力藉行使其權力影響該等回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上出現變動，目標公司會重新評估其是否控制投資對象。

於目標公司取得附屬公司之控制權起開始將有關附屬公司綜合入賬，並於目標公司失去有關附屬公司之控制權時取消綜合入賬。具體而言，年／期內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自目標公司取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至目標公司不再控制有關附屬公司當日為止。

溢利或虧損及其他全面收益之每個組成部分歸屬於目標公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於目標公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益產生虧絀結餘亦然。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與目標集團之會計政策一致。

有關目標集團成員之間交易之所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數對銷。

倘目標集團於附屬公司擁有權益之變動並未導致目標集團失去其對附屬公司之控制權，則會列作權益交易入賬。目標集團之權益與非控股權益之賬面值均予以調整，以反映其於附屬公司相對權益之變動。非控股權益之調整額與已付或已收代價公平值間之任何差額，均直接於保留溢利確認，並歸屬於目標公司擁有人。

倘目標集團失去其對一家附屬公司之控制權，收益或虧損會於損益內確認，並按(i)已收代價公平值與任何保留權益公平值之總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債之先前賬面值以及任何非控股權益間之差額計算。所有先前於其他全面收益內確認有關該附屬公司之款項，將按猶如目標集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資公平值，根據香港會計準則第39號被視為其後入賬初步確認之公平值，或(如適用)初步確認於一家聯營公司或一家合營公司之投資成本。

涉及共同控制實體業務合併之合併會計法

歷史財務資料納入出現共同控制合併之合併業務之財務報表項目，猶如該等合併業務自首次受控制方控制當日起已綜合入賬。

合併業務之資產淨值按控制方之現有賬面值合併入賬。倘控制方權益維持不變，概不會就商譽或收購方所佔收購對象之可識別資產、負債及或然負債公平淨值超過其於共同控制合併時之成本間之差額確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併業務由最早呈列日期起或自合併業務首次受共同控制當日起(以較短者為準，且不會考慮共同控制合併日期)之業績。

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，指一般業務過程中就銷售物業及提供服務且經扣除折扣後應收之款項。

在日常業務中銷售物業所得收入於相關物業發展項目竣工及根據買賣協議將物業交付予買家時確認，而當以下所有條件獲達成時：

- 將物業擁有權之重大風險及回報轉讓予買家；
- 概無保留一般與擁有權有關之持續管理參與或該等物業之實際控制權；
- 能可靠計量收入金額；
- 與交易有關之經濟利益將可能流入目標集團；及
- 能可靠計量交易已經或將予產生之成本。

達成上述收入確認條件前所收取之買家訂金於綜合財務狀況表列為流動負債。

物業管理收入於提供相關服務時予以確認。

金融資產之利息收入於經濟利益將可能流入目標集團且收入金額能可靠計量時予以確認。金融資產之利息收入經參考未提取本金及適用實際利率，按時間基準累計，實際利率乃將金融資產預期年期估計未來現金收入確切貼現至該資產初步確認時賬面淨值之利率。

物業、廠房及設備

持作生產或供應貨品或服務或行政用途之物業、廠房及設備按成本減任何其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃於估計可使用年期內撇銷資產成本減剩餘價值以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動之影響按預先計提基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損乃按出售所得款項與資產賬面值間之差額計算，並於損益內確認。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本減任何已識別減值虧損於目標公司之財務狀況表列賬。附屬公司之業績由目標公司按年內已收或應收股息基準入賬。

租賃

當租賃條款已將所有權絕大部分風險及回報轉移至承租人時，租賃分類為融資租賃。其他所有租賃分類為經營租賃。

目標集團作為出租人

經營租賃之租金收入於相關租約租期內以直線法於損益中確認。

目標集團作為承租人

經營租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

倘訂立經營租賃時收取租賃優惠，則有關優惠會確認為負債。優惠利益總額以直線法確認為租金開支扣減。

租賃土地及樓宇

當租約包括土地及樓宇部分，目標集團根據評估各部分所有權附帶之絕大部分風險及回報是否轉移至目標集團，而將各部分獨立劃分為融資租賃或經營租賃，除非肯定兩個部分均屬經營租賃，在該情況下，則整項租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過預付款項)於租約訂立時按租賃土地部分及樓宇部分中之租賃權益相對公平比例於土地與樓宇部分間分配。

在租金能可靠分配之情況下，列為經營租賃之租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並於租期內以直線法攤銷。當租金不能在土地及樓宇部分間可靠分配時，則整項租賃一般分類為融資租賃，並以物業、廠房及設備入賬。

物業存貨

待售發展中物業及待售已竣工物業乃按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值計及預期最終將變現之價格，並扣減預計之銷售開支及完工預計所需成本(如適用)。

待售發展中物業成本包括土地成本、建築成本、按目標集團會計政策將借貸成本資本化，以及於發展期間產生之直接應佔開支。竣工時，物業將轉撥至待售已竣工物業。

金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，則會確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步均按照公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時加入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或從該等公平值中扣除。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本乃即時於損益內確認。

收購或發行按公平值計入損益之金融資產及金融負債直接應佔之交易成本乃即時於損益內確認。

金融資產

目標集團之金融資產分類為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產以及貸款及應收款項。分類視乎該等金融資產之性質及目的，並於初步確認時釐定。所有常規買賣指須根據市場規則或慣例制定之時間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預期年期或(如適用)較短期間，將估計未來現金收入(包括構成實際利率一部分之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

按公平值計入損益之金融資產

當金融資產為持作買賣或指定為按公平值計入損益，則該金融資產分類為按公平值計入損益。按公平值計入損益之金融資產按公平值列賬，而重新計量產生之任何收益或虧損則於損益內確認。於損益內確認之淨收益或虧損納入金融資產所賺取之任何股息或利息，並於「其他收入及收益」內列賬。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具備固定或可釐定付款且並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、應收直接控股公司款項、已抵押/受限制銀行存款以及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)列賬。

金融資產減值

於各報告期末會評估金融資產(按公平值計入損益者除外)有否出現減值跡象。當有客觀證據顯示因於初步確認金融資產後發生之一項或多項事件而引致金融資產之估計未來現金流量受到影響時，則金融資產被視為出現減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財政困難；或
- 違約，如逾期支付或拖欠利息及本金；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就若干類別金融資產(如應收賬款)而言，經評估並無個別減值之資產其後將整體作減值評估。應收款項組合出現減值之客觀證據可包括目標集團過往之收款經驗、組合內超逾平均信貸期之延期付款數目增加以及與應收款項違約有關聯之國家或地方經濟狀況出現明顯變動。

就所有金融資產而言，減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益內確認。當應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回之過往撇銷款項計入損益。

就以攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於其後期間減少，且該減少與於確認減值虧損後所發生之事件存在客觀關係，則先前確認之減值虧損會透過損益撥回，惟該等資產於減值撥回當日之賬面值不得超過如並無確認減值時之攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行之金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明目標集團經扣除其所有負債後之資產中所剩餘權益之任何合約。集團實體發行之權益工具按收取之所得款項扣除直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率乃確切貼現金融負債之預期年期或(如適用)較短期間估計未來現金付款(包括構成實際利率一部分之一切已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、應付直接控股公司及關聯公司款項以及借貸)乃其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發出人支付指定金額，以補償持有人由於指定債務人未能根據債務工具原定或經修訂條款於到期時付款而蒙受之損失。

由目標集團發出之財務擔保合約初步按公平值計量，而倘並非指定為按公平值計入損益，則初步按其公平值減發出財務擔保合約直接應佔之交易成本確認。初步確認後，目標集團按以下各項之最高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之合約責任金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)根據收入確認政策確認之累計攤銷。

終止確認

目標集團僅在收取資產現金流量之已訂約權利屆滿，或將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體之情況下方始終止確認一項金融資產。

於終止確認一項金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認並於權益累計之總和間之差額會於損益內確認。

目標集團僅在其責任解除、註銷或屆滿時方始終止確認金融負債。金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益內確認。

有形資產減值虧損

於各報告期末，目標集團審閱其有形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何該等跡象，將估計資產之可收回金額以釐定減值虧損程度(如有)。倘無法估計個別資產之可收回金額，目標集團將估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可確定合理及貫徹一致之分配基準，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則將企業資產分配至能確定合理及貫徹一致之分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至其現值，以反映市場現時所評估之金錢時間值及未經調整未來現金流量估計之資產之特定風險。

倘估計資產或現金產生單位之可收回金額將少於其賬面值，則資產(或現金產生單位)賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益內確認。

倘減值虧損於其後撥回，資產或現金產生單位之賬面值會增加至可收回金額之經修訂估算，惟按此所增加之賬面值不會高於假設以往年度並無就資產(或現金產生單位)確認減值虧損而原應已釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

外幣

編製各個別集團實體財務報表時，以實體功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境之貨幣)以外之貨幣(即外幣)進行之交易按交易當日之現行匯率列賬。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該日之現行匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

於結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額乃於其產生期間在損益內確認。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要頗長時間方能準備就緒可作擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本計入該等資產之成本，直至大部分資產可作擬定用途或銷售時為止。

尚未撥支合資格資產之特定借貸因暫時投資而賺取之投資收入，在符合資格作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間在損益內確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按年/期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表內呈列之「除稅前溢利」不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目，並且不包括永不課稅或扣稅之項目。目標集團即期稅項乃按現行稅率或報告期末時大致確立之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於歷史財務資料之賬面值與計算應課稅溢利所依據相應稅基間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於應課稅溢利有可能用作抵銷該等可扣稅暫時差額之情況下確認。若於一項既不影響應課稅溢利及會計溢利之交易中，因業務合併以外原因初步確認資產及負債而產生暫時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債就與於附屬公司之投資相關之應課稅暫時差額予以確認，惟目標集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額可能於可見將來不會撥回除外。與該等投資相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時方予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。有關稅率為現行稅率或於報告期末大致確立之稅率。

遞延稅項負債及資產之計量，反映目標集團於報告期末以預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。即期及遞延稅項於損益內確認。

退休福利成本

屬定額供款計劃之中國國營退休福利計劃供款，於僱員提供服務以致享有該等供款時於損益內確認。

政府補助

政府補助在可合理保證目標集團將遵守補助所附帶條件且將接獲補助時方予確認。作為補償已產生開支或虧損之應收款項或為目標集團提供即時財務資助(不涉及未來相關成本)之政府補助於成為應收款項期間於損益內確認。

4. 重要會計判斷及估計之主要來源

在應用附註3所述目標集團會計政策時，目標公司董事須對未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設以過往經驗及被視為有關之其他因素為依據。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設會持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響修訂期間，則其修訂只會在當期確認；倘影響當期期間及未來期間，則同時在修訂及未來期間確認。

以下為有關未來之主要假設及於報告期末之其他主要不確定估計來源，而該等假設及不確定估計存在導致未來十二個月之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

物業發展活動直接應佔之發展成本

目標集團將部分土地及發展成本分配至持作待售發展中物業。由於目標集團若干物業發展項目分期發展及竣工，整個項目之預算發展成本取決於總發展之估計成果。根據經驗及發展項目性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下屬合理之估計及假設。鑑於物業發展活動所涉及之不確定因素，相關實際結果可能會高於或低於報告期末之估計金額。估計及假設出現之任何變動將對目標集團未來年度之經營表現造成影響。

釐定物業存貨之可變現淨值

物業存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之賬面值分別約為人民幣2,424,471,000元、人民幣2,293,543,000元、人民幣2,352,543,000元及人民幣2,425,561,000元。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(如有)計算，並按現行市況釐定。倘中國物業市況發生任何改變導致竣工成本上升或估計售價下降，則待售發展中物業及待售已竣工物業可能出現減值虧損。並無於往績記錄期作出物業存貨減值虧損。

土地增值稅(「土地增值稅」)

目標集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務司法管轄權區之稅項徵收及結算方式均有所不同，而目標集團之若干項目尚未與中國地方稅務機關商討落實其土地增值稅之計算及支付方式。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。目標集團基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果或會有別於初步列賬之金額，而該等差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。

遞延稅項

倘應課稅溢利可供扣減虧損及可扣稅暫時差額，則會就所有未動用稅項虧損及可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。釐定可予確認之遞延稅項資產金額時，管理層須根據可能出現未來應課稅溢利之時間及數額連同未來稅務計劃策略作出重大估計。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產分別約為人民幣440,000元、人民幣1,105,000元、人民幣1,853,000元及人民幣3,126,000元。倘實際產生之未來溢利低於預期，則遞延稅項資產可能出現重大撥回並於損益中確認。

5. 收入

於往績記錄期內，收入指扣除所給予折扣後自銷售物業以及物業管理及相關服務賺取之收入，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
銷售物業	1,128,578	941,210	768,363	284,051	136,822
物業管理服務(附註)	9,155	1,581	—	—	—
	<u>1,137,733</u>	<u>942,791</u>	<u>768,363</u>	<u>284,051</u>	<u>136,822</u>

附註：目標集團自二零一五年六月起不再提供物業管理服務。目標公司董事認為，物業管理服務對目標集團之收入、溢利及現金流量貢獻不大。

6. 分類資料

就資源分配及表現評估而言，主要營運決策者(即目標公司之行政總裁)審閱根據附註3所載相同會計政策編製之目標集團整體業績及財務狀況。有關物業發展項目主要位於中國湖南省，而其收入主要源自銷售物業，並涉及相同風險與回報。目標公司董事認為，目標集團全部物業發展項目均有類似之建築過程、客戶種類及分銷方法，並處於類似經濟狀況及須遵守類似監管政策。因此，管理層認為目標集團僅有一個經營分類。

目標集團之全部收入均源自在中國銷售物業及物業管理服務所得收入，而目標集團之全部非流動資產均位於中國。

附錄三

目標集團之會計師報告

截至二零一六年四月三十日止四個月，向獨立於目標集團之中國實體銷售之物業為人民幣45,409,000元(未經審核)，佔期內目標集團收入超過10%。除此之外，概無客戶佔往績記錄期內目標集團總收入超過10%。

7. 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
來自租賃持作待售已竣工物業之租金收入	3,932	7,405	3,340	1,042	647
銀行存款之利息收入	697	687	642	145	115
政府補助	—	100	—	—	—
承建商因工作延誤作出之賠償	135	—	45	—	—
出售一家附屬公司之收益	5,329	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	56	—	—
沒收長期尚未償還應付款項	86	—	—	—	—
匯兌收益	—	561	16	—	—
其他	1,623	2,048	870	66	47
	<u>11,802</u>	<u>10,801</u>	<u>4,969</u>	<u>1,253</u>	<u>809</u>

8. 其他開支及退款

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
罰款	19	205	—	—	—
逾期繳稅附加費	—	—	1,870	98	—
撤銷物業、廠房及設備捐款	191	—	—	—	—
捐款	185	90	50	—	—
土地出讓金逾期付款之賠償(退款)(附註)	12,470	(12,470)	—	—	—
有關收購事項之專業費用	1,180	9,578	12,176	1,305	2,416
其他	198	1	141	127	—
	<u>14,243</u>	<u>(2,596)</u>	<u>14,237</u>	<u>1,530</u>	<u>2,416</u>

附註：於二零一三年，湖南隆祥購入一幅地塊，根據買賣協議，所有土地出讓金須於二零一四年二月前清償。湖南隆祥於二零一四年五月清償土地出讓金。目標集團管理層解釋逾期支付土地出讓金乃由於當地政府延遲交收土地所致。湖南隆祥於就逾期支付土地出讓金向中國相關部門支付人民幣12,470,000元後取得土地使用證。由於無法確定該筆款項能否收回，且鑑於有關付款之性質，有關款項已於截至二零一四年十二月三十一日止年度之損益中扣除。透過持續與中國相關部門磋商，且鑑於訂約雙方均有違反買賣協議若干條款，加上彼等最終達成共識不會向當地政府提出申索，於二零一五年六月，該筆為數人民幣12,470,000元之付款由相關部門悉數退還予湖南隆祥。

9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
下列各項之利息：					
— 銀行借貸	44,571	51,873	50,091	16,408	—
— 其他貸款	<u>134,569</u>	<u>220,050</u>	<u>159,775</u>	<u>47,899</u>	<u>55,234</u>
	179,140	271,923	209,866	64,307	55,234
減：待售發展中物業之 資本化金額	<u>(177,860)</u>	<u>(271,494)</u>	<u>(187,420)</u>	<u>(51,038)</u>	<u>(55,234)</u>
	<u>1,280</u>	<u>429</u>	<u>22,446</u>	<u>13,269</u>	<u>—</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	45,801	63,397	28,787	10,012	20,570
土地增值稅	18,182	42,698	24,030	8,201	13,980
	63,983	106,095	52,817	18,213	34,550
遞延稅項(附註25)	7,432	3,497	1,231	1,701	(20)
	71,415	109,592	54,048	19,914	34,530

由於目標集團之收入並非於香港產生或源自香港，故概無於歷史財務資料就香港利得稅計提撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及《企業所得稅法實施細則》，中國附屬公司之稅率為25%。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及條例所載規定估計。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍作出撥備，附帶若干可准許豁免及減免。

於往績記錄期內之所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內除稅前溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	158,243	232,321	120,800	44,153	85,693
按稅率25%計算之中國					
企業所得稅	39,561	58,080	30,200	11,038	21,423
土地增值稅	18,182	42,698	24,030	8,201	13,980
對土地增值稅之稅務影響	(4,546)	(10,675)	(6,008)	(2,050)	(3,495)
不可扣稅開支之稅務影響	14,569	9,798	8,298	3,660	703
毋須課稅收入之稅務影響	(1,295)	(3,258)	—	—	—
未確認稅項虧損之稅務影響	2,795	1,237	1,239	377	858
未確認可扣稅暫時差額之 稅項影響	—	8,822	2,472	386	917
動用先前未確認稅項虧損	—	—	(7,472)	(1,698)	—
中國附屬公司未分派 溢利之預扣稅	2,149	2,890	1,289	—	144
年/期內所得稅開支	71,415	109,592	54,048	19,914	34,530

附錄三

目標集團之會計師報告

11. 年／期內溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
年／期內溢利乃扣除(計入) 下列各項後達致：					
核數師酬金	46	4	52	—	—
待售物業之成本，					
計入銷售成本	855,646	630,144	549,375	196,687	36,913
物業、廠房及設備折舊	1,461	1,943	2,075	460	257
經營租賃項下之最低 租賃付款	1,978	1,675	1,580	615	547
員工成本					
員工薪金(不包括退休 福利供款)	24,190	12,460	12,721	4,280	6,434
退休福利供款	1,459	586	746	137	251
	25,649	13,046	13,467	4,417	6,685
減：待售發展中物業之 資本化金額	(4,300)	(1,209)	(1,127)	(210)	(1,448)
	<u>21,349</u>	<u>11,837</u>	<u>12,340</u>	<u>4,207</u>	<u>5,237</u>

12. 董事、僱員及行政總裁之薪酬

潘偉明先生及潘浩然先生自註冊成立日期以來一直為目標公司之董事。目標集團於往績記錄期內概無支付任何董事薪酬。潘俊鋼先生為目標集團之行政總裁，彼於往績記錄期內之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
薪金及津貼	419	475	480	160	160
與表現掛鈎之花紅	198	195	—	—	182
退休福利供款	13	21	21	7	7
	<u>630</u>	<u>691</u>	<u>501</u>	<u>167</u>	<u>349</u>

與表現掛鈎之花紅乃由管理層經參考個別表現釐定。

附錄三

目標集團之會計師報告

目標集團於往績記錄期內之五名最高薪酬人士(並非目標公司董事)詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
薪金及津貼	1,264	1,495	1,775	643	673
與表現掛鈎之花紅	366	522	85	68	406
退休福利供款	23	64	72	25	25
	<u>1,653</u>	<u>2,081</u>	<u>1,932</u>	<u>736</u>	<u>1,104</u>

彼等各自之薪酬均為1,000,000港元以下。

於往績記錄期內，目標集團並無向目標公司董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金作為加盟目標集團之獎勵或離職補償。

13. 股息

目標公司及集團實體於往績記錄期內概無派付或宣派任何股息。

14. 每股盈利

由於計入往績記錄期內之每股盈利對本報告而言被視為並無意義，故並無呈列每股盈利。

15. 物業、廠房及設備

	樓宇	租賃裝修	汽車	傢俬、 裝置及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本					
於二零一四年一月一日	1,343	768	4,244	2,426	8,781
添置	—	1,587	877	956	3,420
撇銷	—	—	(1,553)	(795)	(2,348)
出售一家附屬公司	—	—	—	(122)	(122)
	<u>1,343</u>	<u>2,355</u>	<u>3,568</u>	<u>2,465</u>	<u>9,731</u>
於二零一四年十二月三十一日	1,343	2,355	3,568	2,465	9,731
添置	—	735	—	1,980	2,715
	<u>1,343</u>	<u>3,090</u>	<u>3,568</u>	<u>4,445</u>	<u>12,446</u>
於二零一五年十二月三十一日	1,343	3,090	3,568	4,445	12,446
添置	—	—	—	736	736
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>736</u>	<u>736</u>
出售	—	—	(747)	—	(747)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(747)</u>	<u>—</u>	<u>(747)</u>
於二零一六年十二月三十一日	1,343	3,090	2,821	5,181	12,435
添置	—	—	—	86	86
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>86</u>	<u>86</u>
於二零一七年四月三十日	1,343	3,090	2,821	5,267	12,521

附錄三

目標集團之會計師報告

	樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
累計折舊					
於二零一四年一月一日	9	76	3,764	1,666	5,515
年內支出	64	785	158	454	1,461
撤銷時對銷	—	—	(1,476)	(681)	(2,157)
出售一家附屬公司時對銷	—	—	—	(72)	(72)
於二零一四年十二月三十一日	73	861	2,446	1,367	4,747
年內支出	75	1,092	278	498	1,943
於二零一五年十二月三十一日	148	1,953	2,724	1,865	6,690
年內支出	112	1,137	266	560	2,075
出售時對銷	—	—	(710)	—	(710)
於二零一六年十二月三十一日	260	3,090	2,280	2,425	8,055
期內支出	39	—	74	144	257
於二零一七年四月三十日	299	3,090	2,354	2,569	8,312
賬面值					
於二零一四年十二月三十一日	1,270	1,494	1,122	1,098	4,984
於二零一五年十二月三十一日	1,195	1,137	844	2,580	5,756
於二零一六年十二月三十一日	1,083	—	541	2,756	4,380
於二零一七年四月三十日	1,044	—	467	2,698	4,209

上述物業、廠房及設備項目經計及彼等之估計剩餘價值後以直線法按以下年率計算折舊：

樓宇	5%
租賃裝修	租約年期或三年(以較短者為準)
汽車	20%至25%
傢俬、裝置及設備	10%至50%

附錄三

目標集團之會計師報告

16. 於一家附屬公司之投資／應收(付)直接控股公司款項

目標公司

人民幣千元

投資成本，非上市	
於二零一四年十二月三十一日	373
於二零一五年注資	305,703
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日 以及二零一七年四月三十日	306,076
	<hr/> <hr/>

有關金額指於福州福晟集團之投資成本。於二零一五年四月及五月，目標公司已向福州福晟集團進一步注資49,939,000美元，福州福晟集團之註冊資本由61,000美元增至50,000,000美元。

應收(付)直接控股公司款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

17. 物業存貨

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
待售已竣工物業	405,845	524,616	203,777	396,574
待售發展中物業	2,018,626	1,768,927	2,148,766	2,028,987
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2,424,471	2,293,543	2,352,543	2,425,561
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，計入待售發展中物業之金額分別為人民幣1,231,367,000元、人民幣1,517,861,000元、人民幣1,722,196,000元及人民幣1,735,935,000元，該等待售發展中物業預期將於相關報告期末起計超過十二個月竣工。

18. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

應收賬款主要來自銷售物業及有關物業管理之管理收入。已售物業之代價乃根據相關買賣協議之條款償付，一般自協議日期起計90日內支付。若干物業買家透過向住房公積金管理局申請使用其住房公積金供款以支付代價，若干部分代價(3%至5%)將於向物業買家發出房屋所有權證時由住房公積金管理局結算。管理費收入乃根據相關物業服務協議之條款收訖，一般自發出發票起計30日內收訖。

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
應收賬款	3,164	2,966	2,779	2,902
其他應收款項	6,987	9,283	11,967	11,164
擔保按金(附註)	—	—	—	5,000
向供應商支付預付款項	5,057	2,204	1,250	1,669
預付其他稅項	3,032	6,499	485	4,045
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	18,240	20,952	16,481	24,780
減：非流動資產所示金額	—	—	—	(5,000)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	18,240	20,952	16,481	19,780
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附錄三

目標集團之會計師報告

附註：有關金額乃向一間信託公司大業信託有限責任公司支付之擔保按金，作為向目標集團提供為數人民幣500,000,000元之信託貸款之抵押，並將於二零一八年十二月清償信託貸款時解除，故計入非流動資產。

以下為於各報告期末之應收賬款按向客戶交付物業之日期或管理費發票日期之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
0至30日	—	2,921	—	82
31至90日	—	17	—	—
91至180日	—	—	191	—
181至365日	2,239	—	2,560	456
1年以上	925	28	28	2,364
	<u>3,164</u>	<u>2,966</u>	<u>2,779</u>	<u>2,902</u>

於各報告期末之應收賬款主要與申請住房公積金供款以支付代價之買家有關，最終餘款將於向買家發出房屋所有權證時結清。應收賬款結餘於各報告期末被視為未逾期。考慮到過去較少拖欠還款記錄及集中風險有限，原因為客戶基礎龐大及彼此間並無關係，故於往績記錄期內概無就應收賬款之呆賬作出撥備。

19. 按公平值計入損益之金融資產

於二零一五年十二月三十一日，目標集團與一間銀行訂立合約，就於若干中國政府債券及國庫券之投資將為數人民幣91,073,000元之存款存入該銀行。存款回報須視乎相關投資之財務表現而定，並無任何保證。有關存款指定為按公平值計入損益。目標集團於二零一六年一月四日按代價人民幣91,073,000元悉數贖回存款。

20. 已抵押／受限制銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押／受限制銀行存款

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
有關：				
客戶所申請按揭貸款(附註a)	25,021	30,484	23,995	24,225
目標集團之銀行借貸	222	—	—	—
物業項目之職工保證金(附註b)	6,690	6,713	18,458	20,272
	<u>31,933</u>	<u>37,197</u>	<u>42,453</u>	<u>44,497</u>
減：流動資產項下所示金額	(222)	—	—	—
非流動資產項下所示金額	<u>31,711</u>	<u>37,197</u>	<u>42,453</u>	<u>44,497</u>

附註：

- a. 已抵押銀行存款已抵押作為客戶所申請按揭貸款之擔保，並將於銀行自客戶取得房屋所有權證作為按揭貸款之抵押後解除。

附錄三

目標集團之會計師報告

- b. 相關中國規例規定物業發展項目公司須於受限制銀行賬戶存放若干銀行存款，有關存款將在項目公司之承建商無法支付職工薪金之情況下獲動用，以向彼等作出賠償。有關存款將於物業項目竣工後解除。

目標集團之已抵押／受限制存款乃按當前市場利率計息，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之年利率分別為0.35厘至0.385厘、0.35厘至0.385厘、0.35厘及0.35厘。

銀行結餘及現金

目標集團之銀行結餘乃按當前市場利率計息，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之年利率分別為0.4厘、0.35厘、0.35厘及0.35厘。

21. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
應付賬款	31,545	23,784	22,420	20,021
應付質保金	2,021	3,612	1,060	1,077
應付利息	25,513	7,339	13,764	32,148
其他應付款項	9,642	9,096	6,979	5,243
其他應付稅項	4,010	14,995	7,820	10,826
已收訂金	3,738	1,423	1,440	1,440
應計建築成本	20,930	16,683	80,131	72,091
其他應計費用	2,001	4,622	3,828	1,600
	<u>99,400</u>	<u>81,554</u>	<u>137,442</u>	<u>144,446</u>

應付賬款主要指應付予建築工程供應商之款項。應付賬款之信貸期介乎0至30日。

以下為目標集團於各報告期末之應付賬款按發票日期呈列之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
0至60日	16,609	13,367	8,433	2,760
61至180日	10,863	7,460	4,080	4,635
181至365日	2,594	211	6,350	3,286
1年以上	1,479	2,746	3,557	9,340
	<u>31,545</u>	<u>23,784</u>	<u>22,420</u>	<u>20,021</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

22. 借貸

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款，有抵押	665,698	348,909	—	—
來自第三方之貸款， 有抵押(附註)	1,095,993	1,370,000	1,495,128	1,496,679
來自第三方之貸款，無抵押	—	—	40,000	40,000
	<u>1,761,691</u>	<u>1,718,909</u>	<u>1,535,128</u>	<u>1,536,679</u>

附註：第三方貸款指信託及其他安排項下之借貸，有關借貸由相關附屬公司進行之若干物業發展項目或／及物業項目公司之擁有權合法轉讓予貸款人作為借貸之抵押，而目標集團於貸款到期日具有購回責任，且購回金額於融資協議中預先釐定。賬面值及有關第三方貸款之詳情載於下文。

附屬公司名稱	貸款融資安排	附註	轉讓予 貸款人之目標集團 物業公司具有			於十二月三十一日			於
			股權	購回責任	到期日	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
						人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	四月三十日
						人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
湖南瑋隆	北京藏山融資安排	(i)	是	是	二零一五年八月	246,993	—	—	—
湖南中旅	博時資本融資安排	(ii)	是	是	二零一六年十月	400,000	290,000	—	—
湖南隆祥	四川信託融資安排	(iii)	是	是	二零一六年四月	169,000	140,000	—	—
湖南福晟	珠海東方融資安排	(iv)	是	是	二零一七年一月	—	500,000	—	—
湖南福晟	二零一六年大業信託 融資安排	(v)	是	是	二零一八年十二月	—	—	495,128	496,679
湖南瑋隆	不適用	(vi)	否	否	二零一八年二月	—	160,000	—	—
湖南福晟集團	不適用	(vii)	否	否	二零一六年六月	280,000	280,000	—	—
福州福晟集團	不適用	(viii)	否	否	二零一八年七月	—	—	1,000,000	1,000,000
福州福晟集團	不適用	(ix)	否	否	二零一八年七月	—	—	40,000	40,000
						<u>1,095,993</u>	<u>1,370,000</u>	<u>1,535,128</u>	<u>1,536,679</u>

附註：

(i) 北京藏山融資安排

於二零一三年七月，湖南福晟集團、湖南瑋隆、福州福晟集團、福晟集團及潘偉明先生與一名第三方訂立貸款融資安排(「北京藏山融資安排」)，據此，該第三方向湖南瑋隆提供貸款融資，以為其物業項目提供資金。根據北京藏山融資安排，湖南福晟集團持有之湖南瑋隆49%股權轉讓予該第三方，以為借貸提供抵押。根據北京藏山融資安排，湖南福晟集團將於湖南瑋隆取得貸款融資當日起計兩年後按預先釐定金額購回湖南瑋隆之49%股權。湖南福晟集團維持對湖南瑋隆之控制權，而湖南瑋隆被視為目標公司於往績記錄期內之全資附屬公司。貸款融資協議於二零一五年八月到期後，湖南福晟集團已按預先釐定金額向第三方購回湖南瑋隆之49%股權。

(ii) 博時資本融資安排

於二零一四年十月三十一日，湖南福晟集團與若干第三方訂立另一項融資安排(「博時資本融資安排」)，據此，該等第三方向湖南中旅提供貸款融資，以為其物業項目提供資金。根據博時資本融資安排，湖南中旅之49%股權轉讓予一名第三方，以為借貸提供抵押，而湖南福晟集團將於湖南中旅取得貸款融資當日起計兩年後按預先釐定金額

購回湖南中旅之49%股權。目標集團於往績記錄期內維持對湖南中旅之控制權，而湖南中旅於往績記錄期內被視為由目標公司全資實益擁有。於二零一六年九月，湖南福晟集團已悉數償還貸款，於湖南中旅之49%股權已由第三方轉讓予湖南福晟集團。

(iii) 四川信託融資安排

於二零一四年二月，湖南福晟集團與一家信託公司訂立一項貸款融資安排（「四川信託融資安排」），據此，該信託公司向湖南隆祥提供貸款融資，以為物業項目提供資金。根據四川信託融資安排，該信託公司就透過向湖南隆祥注資之融資安排，取得湖南隆祥之49.15%股權作為抵押，而湖南隆祥餘下50.85%股權由湖南福晟集團持有，且湖南福晟集團將於湖南隆祥取得貸款融資當日起計兩年後按預先釐定金額購回湖南隆祥之49.15%股權。湖南福晟集團維持對湖南隆祥之控制權，而湖南隆祥於往績記錄期內被視為目標公司之全資附屬公司。於二零一六年四月，湖南福晟集團已悉數償還貸款，於湖南隆祥之49.15%股權已由第三方轉讓予湖南福晟集團。

(iv) 珠海東方融資安排

於二零一四年十二月三十一日，湖南福晟之股東與若干第三方訂立一項貸款融資安排（「珠海東方融資安排」），據此，該等第三方向湖南福晟提供貸款融資，以為其物業項目提供資金。根據珠海東方融資安排，分別由湖南福晟集團及福建福晟集團持有湖南福晟之48.2515%及0.7485%股權轉讓予該等第三方，以為借貸提供抵押。根據一項購回協議，湖南福晟集團將於湖南福晟取得貸款融資當日起計兩年後按預先釐定金額購回湖南福晟之49%股權。湖南福晟集團維持對湖南福晟之控制權，而湖南福晟於往績記錄期內被視為目標公司之全資附屬公司。珠海東方融資安排到期後，湖南福晟之0.7485%股權將直接轉讓予湖南福晟集團而非福建福晟集團，作為補償，湖南福晟集團於二零一五年六月透過抵銷應收福建福晟集團款項，償還福建福晟集團於湖南福晟為數人民幣3,000,000元之0.7485%注資。於二零一六年十二月，湖南福晟集團已悉數償還貸款，於湖南福晟之49%股權已由第三方轉讓予湖南福晟集團。

(v) 二零一六年大業信託融資安排

於二零一六年十二月二十一日，湖南福晟之股東與若干第三方訂立一項貸款融資安排（「二零一六年大業信託融資安排」），據此，該等第三方向湖南福晟提供貸款融資，以為其物業項目提供資金。根據二零一六年大業信託融資安排，由湖南福晟集團持有湖南福晟之49%股權轉讓予該等第三方，以為借貸提供抵押。湖南福晟集團將於湖南福晟取得貸款融資當日起計兩年後按預先釐定金額購回湖南福晟之49%股權。湖南福晟集團維持對湖南福晟之控制權，而湖南福晟於往績記錄期內被視為目標公司之全資附屬公司。二零一六年大業信託融資安排到期後，湖南福晟之49%股權將直接轉讓予湖南福晟集團。

(vi) 該貸款乃於二零一四年六月由一間信託公司提供，按固定年利率12厘計息，以目標集團持作銷售之發展中物業作抵押。該貸款由潘偉明先生及福晟集團擔保。

(vii) 該貸款乃於二零一五年八月由一間信託公司提供，按固定年利率13.5厘計息，以目標集團持作銷售物業及於湖南瑋隆之股權作抵押。於二零一六年八月，湖南瑋隆已悉數償還貸款。

附錄三

目標集團之會計師報告

- (viii) 該貸款乃由獨立第三方蕪湖滙德叁號投資中心(有限合夥)提供及由目標集團於二零一六年四月至七月提取，首年按固定利率8厘計息，第二年按11厘計息，以目標集團持作銷售之發展中物業及於湖南隆祥及湖南晟冉之股權以及目標集團於湖南璋隆之持作出售物業作抵押。該貸款之實際年利率為9.5厘。
- (ix) 該貸款乃於二零一六年七月由獨立第三方福州俊豐金屬製品有限公司提供，無抵押及按固定年利率8厘計息。

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借貨須於下列期間償還：				
一年內	561,783	1,058,909	—	500,000
多於一年，但不超過兩年	1,199,908	500,000	1,535,128	1,036,679
多於兩年，但不超過五年	—	160,000	—	—
	<u>1,761,691</u>	<u>1,718,909</u>	<u>1,535,128</u>	<u>1,536,679</u>
減：流動負債項下所示於 一年內到期之金額	<u>(561,783)</u>	<u>(1,058,909)</u>	<u>—</u>	<u>(500,000)</u>
於一年後到期之金額	<u>1,199,908</u>	<u>660,000</u>	<u>1,535,128</u>	<u>1,036,679</u>

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
浮息借貨	19,319	—	—	—
定息借貨	<u>1,742,372</u>	<u>1,718,909</u>	<u>1,535,128</u>	<u>1,536,679</u>
	<u>1,761,691</u>	<u>1,718,909</u>	<u>1,535,128</u>	<u>1,536,679</u>

於各報告期末借貨之實際利率範圍如下：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	四月三十日
實際年利率：				
浮息借貨	5.8厘至7.5厘	不適用	不適用	不適用
定息借貨	6.2厘至16.2厘	12.0厘至14.5厘	8.0厘至10.1厘	8.0厘至10.1厘

目標集團所有借貨均以人民幣計值。

有關目標集團之資產抵押及關聯方所提供擔保之詳情分別載於附註29及33。

23. 實繳資本

目標集團

目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之已發行股本指目標公司之股本。

目標公司

	附註	股份數目	股本 美元
每股面值1美元之普通股			
法定：			
於註冊成立日期以及於二零一四年 十二月三十一日及二零一五年 十二月三十一日及二零一六年 十二月三十一日以及二零一七年四月三十日	(a)	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行：			
於二零一四年十二月十二日配發及 發行50,000股股份以及於二零一四年 十二月三十一日及二零一五年 十二月三十一日及二零一六年 十二月三十一日以及二零一七年四月三十日	(b)	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
			人民幣千元
於歷史財務資料所示			<u>305</u>

附註：

- (a) 目標公司於二零一四年十月二十九日在英屬維爾京群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份。
- (b) 於二零一四年十二月十二日，已按面值向股東發行50,000股每股面值1美元之股份，為目標公司提供初始資本。

24. 目標公司之儲備

	累計虧損 人民幣千元
於註冊成立日期二零一四年十月二十九日	—
期內虧損及全面開支總額	<u>(13)</u>
於二零一四年十二月三十一日	(13)
年內虧損及全面開支總額	<u>(8,626)</u>
於二零一五年十二月三十一日	(8,639)
年內虧損及全面開支總額	<u>(12,643)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>(21,282)</u>
期內虧損及全面開支總額	<u>(2,361)</u>
於二零一七年四月三十日	<u>(23,643)</u>

25. 遞延稅項

以下為於往績記錄期內確認之主要遞延稅項資產(負債)及其中變動：

	稅項虧損 人民幣千元	土地增值稅撥備 之暫時差額 人民幣千元	中國附屬 公司之預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	8,628	(7,429)	(1,030)	169
於損益(扣除)計入	<u>(8,188)</u>	<u>2,905</u>	<u>(2,149)</u>	<u>(7,432)</u>
於二零一四年十二月三十一日	440	(4,524)	(3,179)	(7,263)
於損益計入(扣除)	<u>665</u>	<u>(1,272)</u>	<u>(2,890)</u>	<u>(3,497)</u>
於二零一五年十二月三十一日	1,105	(5,796)	(6,069)	(10,760)
於損益計入(扣除)	<u>748</u>	<u>(690)</u>	<u>(1,289)</u>	<u>(1,231)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>1,853</u>	<u>(6,486)</u>	<u>(7,358)</u>	<u>(11,991)</u>
於損益計入(扣除)	<u>1,273</u>	<u>(1,109)</u>	<u>(144)</u>	<u>20</u>
於二零一七年四月三十日	<u>3,126</u>	<u>(7,595)</u>	<u>(7,502)</u>	<u>(11,971)</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

就呈報綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告作出之遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
遞延稅項資產	440	1,105	1,853	3,126
遞延稅項負債	(7,703)	(11,865)	(13,844)	(15,097)
	<u>(7,263)</u>	<u>(10,760)</u>	<u>(11,991)</u>	<u>(11,971)</u>

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派股息須徵收預扣稅。歷史財務資料中未有就於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之中國附屬公司所賺取溢利之應佔暫時差額分別約人民幣127,000,000元、人民幣243,000,000元、人民幣295,000,000元及人民幣292,000,000元作出遞延稅項撥備，原因為目標集團能夠控制暫時差額撥回時間，且該等暫時差額在可見將來不大可能撥回。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團擁有未動用稅項虧損分別約人民幣29,205,000元、人民幣36,653,000元、人民幣14,452,000元及人民幣22,484,000元。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，已分別就約人民幣1,760,000元、人民幣4,420,000元、人民幣7,411,000元及人民幣12,504,000元之該等稅項虧損確認遞延稅項資產。由於不可預測相關物業公司之未來溢利來源，概無就餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國相關法律及法規，於各報告期末之未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
二零一五年	161	—	—	—
二零一六年	262	262	—	—
二零一七年	5,917	5,917	493	—
二零一八年	9,940	9,940	288	288
二零一九年	11,165	11,165	1,102	1,102
二零二零年	—	4,949	201	201
二零二一年	—	—	4,957	4,957
二零二二年	—	—	—	3,432
	<u>27,445</u>	<u>32,233</u>	<u>7,041</u>	<u>9,980</u>

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，目標集團有關土地增值稅撥備之未確認可扣稅暫時差額分別為人民幣35,288,000元、人民幣45,176,000元及人民幣48,844,000元。於二零一四年十二月三十一日，目標集團概無其他重大未確認暫時差額。概無就有關可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產，原因為不可能有應課稅溢利可供扣減暫時差額。

26. 資本風險管理

目標集團之資本管理旨在確保目標集團旗下各實體均可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘令股東取得最大回報。

附錄三

目標集團之會計師報告

目標集團之資本架構由債務(包括分別於附註22、16及33披露之借貸以及應付直接控股公司及關聯公司款項)及目標公司擁有人應佔權益(包括資本及儲備)組成。

目標集團管理層定期檢討資本架構。作為是項檢討其中一部分，管理層審閱工程部呈交之計劃建築項目，並計及資金撥備情況後編製年度預算案。目標集團管理層其後評估年度預算案，並考慮資本成本及各資本類別附帶之風險。目標公司管理層亦透過發行新債務或贖回現有債務之方式平衡其整體資本架構。

27. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
目標集團				
金融資產				
按公平值計入損益之				
金融資產	—	91,073	—	—
貸款及應收款項(包括現金				
及現金等值項目)	95,785	262,707	317,503	413,997
金融負債				
攤銷成本	2,079,731	2,092,103	1,916,985	1,937,265
目標公司				
金融資產				
貸款及應收款項(包括現金				
及現金等值項目)	306	257	76	126
金融負債				
攤銷成本	387	310,793	324,763	329,226

(b) 財務風險管理目標及政策

目標集團及目標公司之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應收直接控股公司款項、按公平值計入損益之金融資產、已抵押/受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付直接控股公司及關聯公司款項以及借貸。有關此等金融工具之詳情於相關附註內披露。

管理層透過內部風險評估(當中分析所承受風險之程度及等級)監察及管理有關目標集團營運之財務風險。該等風險包括市場風險(包括利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險之政策載於下文。管理層管理和監察此等風險，以確保以適時及有效方式執行合適措施。

市場風險管理

目標集團業務主要承受利率變動之市場風險。於往績記錄期內，目標集團承受之市場風險或管理及計量風險之方式概無重大變動。

利率風險管理

由於銀行結餘、已抵押／受限制銀行存款及浮息借貸(按中國人民銀行所報利率計息)之現行市場利率出現波動，故目標集團須承受現金流量利率風險。

目標集團亦承受公平值利率風險，該項風險主要與定息借貸有關。目標集團目前並無使用任何衍生合約對沖其承受之利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

利率敏感度

由於目標集團管理層認為所承受之利率波動並不重大，故並無呈列有關銀行結餘及已抵押／受限制銀行存款之敏感度分析。

下文之敏感度分析乃根據上述各報告期末之浮息借貸之利率風險，並假設有關係借貸於整個年度／期間均未償還及於財政年度開始時已規定之變動落實以及(倘為以浮動利率計息之工具)於整個年度／期間內之利率維持不變而釐定。50個基點之增減乃內部用作向主要管理人員匯報利率風險，即管理層就利率可能合理變動所作評估。

倘利率上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年四月三十日止四個月，目標集團年／期內之借貸利息將分別增加／減少人民幣97,000元、零元、零元及零元。經計及發展中物業融資成本資本化，對目標集團之除稅後溢利並無重大影響。

外幣風險管理

目標集團主要以人民幣進行交易，而目標集團以各個實體功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及負債並不重大。因此，由於外幣風險極小，故目標集團並無外幣對沖政策。

信貸風險管理

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日，除賬面值有效反映最高信貸風險之金融資產外，目標集團之最高信貸風險於附註32內披露，有關風險將令目標集團因有關所提供財務擔保之或然負債金額而產生財務虧損。

為減低信貸風險，目標集團制定監管程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，目標集團會於各報告期末檢討各項個別貿易債務之可收回金額，確保為不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，目標公司董事認為目標集團之信貸風險已大幅減少。

就應收賬款而言，目標集團不存在任何信貸風險嚴重集中情況，原因為有關賬款涉及眾多買家，且貿易債務將可自住房公積金管理局收回。

由於交易對手均為高信貸評級及於中國具有良好聲譽之銀行，故目標集團就流動資金承受之信貸風險有限。

就在建物業而言，目標集團通常就買家借入按揭貸款以購買物業而向銀行提供擔保，擔保金額最高為有關物業總購買價之60%至70%。倘買家於擔保期間拖欠按揭，則持有按揭之銀行可要求目標集團償還尚未償還之貸款及任何有關應計利息。在此情況下，目標集團可保留客戶之銷售訂金並出售該物業，以收回目標集團向銀行支付之任何款項。就此而言，目標公司董事認為目標集團之信貸風險已大幅減少。

目標集團就若干授予目標集團或其關聯公司之供應商或承建商之貸款融資發出財務擔保所涉及之信貸風險不大，原因為交易對手與目標集團保持長期業務關係，且於業內具有良好聲譽及財政狀況穩健。

涉及其他應收款項之信貸風險乃透過內部程序管理。在向各交易對手授出墊款前均會調查其信貸質素。目標集團亦積極監察各債務人拖欠尚未償還款項之情況，並適時識別任何信貸風險，從而減低有關虧損之信貸風險。目標集團於各報告期末檢討該等應收款項之可收回金額，確保為不可收回金額作出充分減值虧損。

流動資金風險管理

於管理流動資金風險時，目標集團監察其營運所產生之現金狀況及維持管理層認為足夠之現金及現金等值項目水平，以撥付目標集團營運資金及減低現金流量波動之影響。管理層監察借貸之動用情況，確保符合貸款契約。

目標集團倚賴借貸、應付直接控股公司款項及應付關聯公司款項作為主要流動資金來源。

目標集團於各報告期末之合約到期金融負債全部均須按要求償還。

下表詳述目標集團金融負債之合約到期情況。該表乃按目標集團須償還金融負債未貼現現金流量之最早日期編製，並載列利息及本金現金流量。

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 於60日內 人民幣千元	61至180日 人民幣千元	181至365日 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未貼現現金	
							流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一四年 十二月三十一日								
非衍生金融負債								
應付賬款及其他應付款項		67,663	—	230	828	—	68,721	68,721
應付關聯方款項		249,319	—	—	—	—	249,319	249,319
借貸								
— 定息	12.28	35,797	367,718	333,896	1,287,818	—	2,025,229	1,742,372
— 浮息	5.96	195	389	16,612	4,009	—	21,205	19,319
財務擔保		479,385	91,000	25,000	—	—	595,385	—
		<u>832,359</u>	<u>459,107</u>	<u>375,738</u>	<u>1,292,655</u>	<u>—</u>	<u>2,959,859</u>	<u>2,079,731</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	加權平均 實際利率 %	按要求或					未貼現現金	
		於60日內 人民幣千元	61至180日 人民幣千元	181至365日 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一五年								
十二月三十一日								
非衍生金融負債								
應付賬款及其他應付款項		42,520	162	777	372	—	43,831	43,831
應付關聯方款項		18,570	—	—	—	—	18,570	18,570
應付直接控股公司款項		310,793	—	—	—	—	310,793	310,793
借貸一定息	13.42	38,446	834,935	348,534	526,288	163,720	1,911,923	1,718,909
財務擔保		501,749	—	—	—	—	501,749	—
		<u>912,078</u>	<u>835,097</u>	<u>349,311</u>	<u>526,660</u>	<u>163,720</u>	<u>2,786,866</u>	<u>2,092,103</u>
於二零一六年								
十二月三十一日								
非衍生金融負債								
應付賬款及其他應付款項		30,459	13,764	—	—	—	44,223	44,223
應付關聯方款項		12,781	—	—	—	—	12,871	12,871
應付直接控股公司款項		324,763	—	—	—	—	324,763	324,763
借貸一定息	9.65	24,693	49,386	74,078	1,622,603	—	1,770,760	1,535,128
財務擔保		374,412	—	—	—	—	374,412	—
		<u>767,198</u>	<u>63,150</u>	<u>74,078</u>	<u>1,622,603</u>	<u>—</u>	<u>2,527,029</u>	<u>1,916,985</u>
於二零一七年								
四月三十日								
非衍生金融負債								
應付賬款及其他應付款項		50,043	8,446	—	—	—	58,489	58,489
應付關聯方款項		12,871	—	—	—	—	12,871	12,871
應付直接控股公司款項		329,226	—	—	—	—	329,226	329,226
借貸一定息	9.65	24,719	49,438	573,009	1,571,156	—	2,218,322	1,536,679
財務擔保		368,746	—	—	—	—	368,746	—
		<u>785,605</u>	<u>57,884</u>	<u>573,009</u>	<u>1,571,156</u>	<u>—</u>	<u>2,987,654</u>	<u>1,937,265</u>

倘浮動利率變動有別於對各報告期末所釐定之利率估計，則計入上述非衍生金融負債之浮動利率工具數額可予變動。

計入上述財務擔保合約之金額為目標集團於擔保交易對手申索金額時可能須根據全面擔保金額安排清償之最高金額。根據於各報告期末之預測，目標集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計可予變動，視乎交易對手根據擔保提出申索之可能性而定，而此可能性則視乎由交易對手持有之獲擔保財務應收款項會否蒙受信貸虧損而定。

(c) 公平值計量

於二零一五年十二月三十一日指定為按公平值計入損益之金融資產之訂金乃按經常性基準以公平值計量，公平值層級為第二級。訂金之公平值指目標集團於收取訂金日期二零一五年十二月三十一日實際支付之金額。

目標公司董事認為，按攤銷成本記入歷史財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

附錄三

目標集團之會計師報告

28. 出售一家附屬公司

於二零一四年十二月五日，湖南福晟集團訂立買賣協議，向一名獨立第三方出售其於長沙福晟之全部97%股權，現金代價為人民幣4,850,000元。長沙福晟為湖南福晟集團之附屬公司，從事中國物業管理業務。同日，錢隆投資向該獨立第三方出售其於長沙福晟之3%股權，現金代價為人民幣150,000元。根據湖南福晟集團、福建福晟集團及獨立第三方所訂立日期為二零一四年十二月二十一日之協議，來自第三方之應收代價已由應收福建福晟集團款項所抵銷。

於出售日期長沙福晟之負債淨額如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	50
應收賬款及其他應收款項	373
應收一家關聯公司款項	8,698
銀行結餘及現金	222
應付賬款及其他應付款項	<u>(9,672)</u>
所出售負債淨額	<u>(329)</u>
出售一家附屬公司之收益：	
總代價	5,000
所出售負債淨額	<u>329</u>
出售一家附屬公司之收益	<u>5,329</u>
出售一家附屬公司之現金流出淨額：	
總代價	5,000
減：錢隆投資收取之金額	(150)
減：由應收福建福晟集團款項所抵銷	(4,850)
減：所出售銀行結餘及現金	<u>(222)</u>
	<u>(222)</u>

長沙福晟在出售前於截至二零一四年十二月三十一日止年度對目標集團之收入、溢利及現金流量概無重大貢獻。

29. 資產抵押

下列資產分別於各報告期末以及於二零一四年十二月三十一日予以抵押，以擔保目標集團及目標集團之承建商獲授若干銀行及其他融資。於二零一四年十二月三十一日，由承建商借入之銀行貸款之本金額為人民幣92,000,000元。目標集團於二零一五年在承建商資產抵押到期前提早解除有關抵押。

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
已抵押銀行存款(附註20)	25,243	30,484	23,995	24,225
待售發展中物業	1,613,986	1,284,503	1,065,202	1,065,202
待售已竣工物業	<u>33,350</u>	<u>210,950</u>	<u>82,399</u>	<u>68,940</u>
	<u>1,672,579</u>	<u>1,525,937</u>	<u>1,171,596</u>	<u>1,158,367</u>
若干附屬公司之資產淨值	<u>244,192</u>	<u>213,436</u>	<u>303,688</u>	<u>345,634</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

30. 經營租賃承擔

目標集團作為承租人

目標集團根據不可撤銷經營租賃於到期時應付之未來最低租賃付款承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,426	1,330	1,381	2,021
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,204	4	6,867	7,104
五年以上	—	—	3,356	3,197
	<u>2,630</u>	<u>1,334</u>	<u>11,604</u>	<u>12,322</u>

經營租賃付款乃指目標集團就若干辦公室物業所支付之租金。租賃之議定租期介乎兩年至七年，租期內租金固定。

目標集團作為出租人

於相關報告期末，目標集團與租戶就未來最低租賃付款訂約如下：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	663	4,106	3,809	3,320
第二至第五年 (包括首尾兩年)	6,796	13,451	10,130	8,774
五年以上	—	3,456	4,197	3,637
	<u>7,459</u>	<u>21,013</u>	<u>18,136</u>	<u>15,731</u>

31. 其他承擔

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於歷史財務資料已訂約但 未撥備之物業發展承擔	<u>302,501</u>	<u>189,702</u>	<u>532,674</u>	<u>578,324</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

32. 或然負債

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
就下列各項向銀行作出之擔保：				
一 授予目標集團物業				
買家之按揭融資(附註a)	459,385	501,749	374,412	368,746
一 授予第三方之銀行				
貸款融資(附註b)	136,000	—	—	—
	<u>595,385</u>	<u>501,749</u>	<u>374,412</u>	<u>368,746</u>

附註：

- 目標集團就若干銀行授出之按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由目標集團物業買家所訂立之按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，目標集團須負責向銀行償還欠款買家結欠之未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，目標集團有權接管有關物業之法定所有權。擔保期限自相關按揭貸款授出日期起計，並於銀行自客戶取得房屋所有權證作為按揭貸款之抵押後解除。目標公司董事認為，由於違約風險偏低及財務擔保合約之公平值屬微不足道，概無就擔保合約作出撥備。
- 目標集團或其關聯公司供應商及承建商之若干貸款融資以該等供應商及承建商之銀行存款及目標集團之資產作抵押，或由目標集團、最終控股股東及其近親共同擔保。經運用主要假設為借款人之主要財務比率及違約可能性之估值模式，並參考市場知名評級公司發佈之若干刊物後，目標公司董事認為，財務擔保之公平值屬微不足道。目標集團作出之擔保已於銀行貸款融資到期後解除，或於二零一五年六月三十日前獲銀行提早解除。

33. 關聯方結餘及交易

- (a) 於往績記錄期內，下列各方被識別為目標集團之關聯方，彼等各自之關係載列如下：

關聯方姓名／名稱	關係
潘偉明先生	最終控股股東
陳偉紅女士	潘偉明先生之妻子
潘俊鋼先生	潘偉明先生之胞弟
彭葵東女士	潘俊鋼先生之妻子
通達	潘偉明先生為實益擁有人
福建六建集團有限公司	潘偉明先生為實益擁有人
福建粵商投資有限公司	潘偉明先生為實益擁有人
福晟集團	潘偉明先生為實益擁有人
福建福晟集團	潘偉明先生為實益擁有人
隆華置業有限公司	潘偉明先生為實益擁有人
福建閩長置業有限公司	潘偉明先生為實益擁有人

附錄三

目標集團之會計師報告

(b) 於各報告期末，目標集團與關聯方有以下結餘：

	於十二月三十一日			於二零一七年
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
目標集團				
應付關聯公司款項：				
交易性質(附註a)				
福建六建集團有限公司	29,515	18,570	12,871	12,871
非交易性質(附註b)				
福建福晟集團	218,111	—	—	—
隆華置業有限公司	873	—	—	—
福建閩長置業有限公司	820	—	—	—
	219,804	—	—	—
	249,319	18,570	12,871	12,871
於十二月三十一日				
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	於二零一七年 四月三十日 人民幣千元

目標公司

應付一間關聯公司款項：

非交易性質(附註b)				
隆華置業有限公司	387	—	—	—

附註：

- 結餘指建築工程之應付款項，應付賬款於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年四月三十日之賬齡超過90日。
- 結餘屬非交易性質、無抵押、免息及須按要求償還，已於二零一五年十二月三十一日前悉數償付。

附錄三

目標集團之會計師報告

(c) 於往績記錄期內，目標集團與其關聯公司進行以下交易：

關聯方名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
福建六建集團有限公司	建築服務	127,260	148,243	30,496	13,679	—

(d) 於往績記錄期內，目標集團向若干獨立第三方提供及收取現金墊款，涉及若干關聯方之供應商及承建商，旨在滿足目標集團及第三方之財務需要及維持營運資金。概無與該等第三方訂立貸款合約，現金墊款為免息、無抵押及須按要求償還。向該等第三方提供及收取之墊款對現金流量之影響於第III-13頁所載綜合現金流量表披露。為減低目標集團之信貸風險及精簡結算流程，目標集團訂立抵銷協議，據此，目標集團與多名第三方之非交易結餘已於往績記錄期內轉移至若干關聯公司之往來賬，包括福建福晟集團、福晟集團及福建粵商投資有限公司。根據抵銷安排，於往績記錄期內各項目之賬面值如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
其他應收款項	(1,220,307)	(4,700)	—	—	—
其他應付款項	655,944	—	—	—	—
應收關聯公司款項	(975,761)	4,700	—	—	—
應付關聯公司款項	1,540,124	—	—	—	—

(e) 關聯方就授予目標集團之貸款融資向目標集團提供以貸款人為受益人之擔保，於各報告期末目標集團所動用貸款融資之金額如下：

關聯方姓名/名稱	性質	於十二月三十一日			於二零一七年
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
福晟集團、福建福晟集團及潘偉明先生	借貸聯合擔保	246,993	—	—	—
福晟集團及潘偉明先生	借貸聯合擔保	626,908	628,909	—	—
福晟集團、潘偉明先生及陳偉紅女士	借貸聯合擔保	569,000	930,000	—	—
		1,442,901	1,558,909	—	—

附錄三

目標集團之會計師報告

(f) 身為目標集團五名最高薪僱員之主要管理層人員之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
薪金及津貼	1,264	1,495	1,775	643	673
與表現掛鈎之花紅	366	522	85	68	406
退休福利供款	23	64	72	25	25
	<u>1,653</u>	<u>2,081</u>	<u>1,932</u>	<u>736</u>	<u>1,104</u>

34. 退休福利計劃

目標集團之僱員均參與中國政府營辦之國家管理退休福利計劃。中國附屬公司須按薪金成本之若干百分比向退休福利計劃供款，作為福利之用。目標集團對退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。

35. 於附屬公司之權益

於本報告日期，目標公司擁有以下附屬公司，其詳情如下：

附屬公司名稱	成立地點及日期	實繳註冊資本	目標集團於以下日期應佔實際股權				於本報告日期	主要業務
			二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年 四月三十日		
福州福晟集團有限公司 (前稱福州閩長物業管理 有限公司)(「福州福晟集團」) (附註)	中國 二零零一年 六月十二日	50,000,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
湖南福晟集團有限公司 (「湖南福晟集團」)	中國 二零零八年 六月十八日	人民幣 445,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
湖南瑋隆房地產開發 有限公司(「湖南瑋隆」)	中國 二零零六年 十一月十三日	人民幣 400,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
湖南中旅房地產發展 有限公司(「湖南中旅」)	中國 二零零七年 九月二十日	人民幣 158,820,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
湖南福晟房地產開發 有限公司(「湖南福晟」)	中國 二零零九年 十一月五日	人民幣 400,806,500元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
湖南隆祥房地產開發 有限公司(「湖南隆祥」)	中國 二零一三年 八月二十三日	人民幣 59,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
湖南晟冉房地產開發 有限公司	中國 二零一三年 八月二十三日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
福建福晟閩長投資 有限公司	中國 二零一五年 四月十五日	—	不適用	100%	100%	100%	100%	暫無營業
福建福晟投資有限公司	中國 二零一五年 四月十五日	—	不適用	100%	100%	100%	100%	暫無營業

附註：目標公司於二零一五年四月至二零一五年五月再向福州福晟集團注資49,939,000美元，福州福晟集團之註冊資本由61,000美元增至50,000,000美元。

除福州福晟集團外，所有其他附屬公司均由目標公司間接持有。所有上述附屬公司均為於中國成立之有限公司。目標公司及其附屬公司採納十二月三十一日為財政年度結算日。

於本報告日期，目標公司自其註冊成立以來並無編製任何法定財務報表，原因為其註冊成立所在之司法權區並無任何法定審核規定。除福州福晟集團外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標公司旗下其他附屬公司亦無編製任何法定財務報表，原因為中國湖南或福建省並無有關規定。福州福晟集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之法定財務報表已根據相關會計原則及適用於中國成立公司之財務規例編製，並由中國註冊執業會計師福建華達會計師事務所有限公司審核。

36. 有關期間後事項

於往績記錄期後直至本報告日期概無發生任何重大事項。

37. 結算日後財務報表

目標集團、目標公司或其任何附屬公司概無就二零一七年四月三十日之後任何期間編製經審核財務報表。

1. 本集團財務資料概要

摘錄自本公司截至二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度年報之本集團業績及資產與負債之概要載列如下：

業績

	截至三月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (重列)
持續經營業務			
營業額	257,892	231,261	190,616
除稅前(虧損)/溢利	(5,659)	(6,352)	(1,841)
所得稅	(257)	(478)	(608)
持續經營業務之本年度(虧損)/溢利	(5,916)	(6,830)	(2,449)
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度(虧損)/溢利	1,608	(6,604)	3,895
本年度(虧損)/溢利	(4,308)	(13,434)	1,446
其他全面(虧損)/收益	(4,929)	(6,525)	167
本年度全面(虧損)/收益總額	(9,237)	(19,959)	1,613
下列各項應佔：			
本公司擁有人	(8,976)	(19,655)	1,488
非控股權益	(261)	(304)	125
	(9,237)	(19,959)	1,613
每股(虧損)/盈利			
來自持續經營及已終止經營業務			
基本(每股港仙)	(0.3)	(1.0)	0.1
攤薄(每股港仙)	(0.3)	(1.0)	0.1
		於三月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產與負債			
非流動資產	10,084	10,880	26,307
流動資產	46,728	43,705	153,789
分類為持作出售之出售集團	105,112	122,709	—
流動負債	(16,092)	(8,877)	(31,154)
直接與出售集團有關之負債	(26,086)	(39,434)	—
非流動負債	—	—	—
資產/(負債)淨值	119,746	128,983	148,942
下列各項應佔：			
本公司擁有人	115,665	124,641	144,296
非控股權益	4,081	4,342	4,646
權益總額	119,746	128,983	148,942

截至二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日止三個年度各年，本集團並無任何特別或特殊項目。截至二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日止三個年度，本公司及其附屬公司並無宣派任何股息。

本公司截至二零一七年三月三十一日止三個年度之核數師為中匯安達會計師事務所有限公司。中匯安達會計師事務所有限公司並無就本集團截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止財政年度各年之綜合財務報表發表任何保留意見。然而，其就本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合財務報表發表保留意見。中匯安達會計師事務所有限公司就截至二零一五年三月三十一日止年度發表之保留意見轉載於本附錄「1(A).獨立核數師報告內之保留意見」一段。

1(A).獨立核數師報告內之保留意見

以下乃轉載自中匯安達會計師事務所有限公司就本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合財務報表(其載於本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報)而發表之保留意見。

保留意見之基準

相應數字

吾等無法就 貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表(構成本年度綜合財務報表呈列相應數字之基準)發表審核意見，此乃由於吾等審核範圍之局限性可能造成影響，有關詳情載於吾等日期為二零一四年六月二十五日之審核報告。

調整上文所述任何數字可能對 貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度之業績及現金流量以及綜合財務報表中相關披露事項造成相應影響。

保留意見

吾等認為，除對保留意見之基準各段所述事項相應數字可能造成之影響外，綜合財務報表已按香港財務報告準則之規定真實而公平地反映 貴集團於二零一五年三月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之業績及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

I. 本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下文載列摘錄自本公司截至二零一七年三月三十一日止十二個月年報之核數師報告。

獨立核數師報告書



致佑威國際控股有限公司
列位股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

吾等已審核刊於第24頁至第66頁之佑威國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等報表包括於二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公平地反映 貴集團於二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。在該等準則下，吾等之責任在吾等之報告內「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會之「職業會計師道德守則」(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得之審核憑證能充足及適當地為吾等之審核意見提供基礎。

關鍵審計事項

根據吾等之專業判斷，關鍵審計事項為吾等審核於本期間之綜合財務報表中最重要之事項。吾等在審核綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

獨立核數師報告書

應收賬款以及預付款項、按金及其他應收款項

請參閱綜合財務報表附註18、20及21。

貴集團就應收賬款以及預付款項、按金及其他應收款項進行減值測試。是項減值測試對吾等審計工作而言屬重大，原因為應收賬款以及預付款項、按金及其他應收款項於二零一七年三月三十一日之結餘分別為83,136,000港元及32,288,000港元，對綜合財務報表而言屬重大。此外，貴集團之減值測試涉及判斷，並以假設及估計為依歸。

吾等審計程序包括(其中包括)：

- 評估 貴集團向客戶及債務人授出信貸額及信貸期之程序；
- 評估 貴集團與該等客戶及債務人之關係及交易記錄；
- 評核 貴集團作出之減值評估；
- 評估債務賬齡；
- 評估該等客戶及債務人之信貸評級；
- 查核該等客戶及債務人之其後還款情況；及
- 評估 於綜合財務報表中有關 貴集團所承受信貸風險之披露資料。

吾等認為，貴集團就應收賬款以及預付款項、按金及其他應收款項進行之減值測試獲得憑證支持。

年報之其他資料

董事為其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報所載一切資料，惟不包括綜合財務報表及吾等之核數師報告。預期該等其他資料將於本核數師報告日期後提供予吾等。

吾等對綜合財務報表表達之意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不會就此表達任何形式之保證結論。

就吾等對綜合財務報表進行之審計工作而言，吾等負責於取得上述其他資料時審閱該等資料，並考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等從審計工作所獲得資料之間出現重大不相符情況，又或在其他方面出現重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平之反映，並落實董事認為就編製綜合財務報表所必要之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事宜，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際替代方案。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

吾等之目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有吾等意見之核數師報告。吾等僅向全體股東報告，不作其他用途。吾等並不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。合理確定屬高層次之核證，惟根據香港審計準則進行之審核工作不能保證總能察覺所存在之重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出之經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

與吾等就審核綜合財務報表須承擔之責任有關之進一步描述載於香港會計師公會網站 <http://www.hkicpa.org.hk/en/standards-and-regulations/standards/auditing-assurance/auditre/>。該等描述構成吾等核數師報告之一部分。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

方德程

審計業務董事

執業牌照號碼 P06353

香港，二零一七年六月二十九日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
持續經營業務			
收入	7	257,892	231,261
銷售成本		<u>(251,953)</u>	<u>(224,718)</u>
毛利		5,939	6,543
其他收入	8	810	4,339
銷售及分銷費用		<u>(4,149)</u>	<u>(4,183)</u>
行政開支		<u>(8,259)</u>	<u>(13,051)</u>
除稅前虧損		(5,659)	(6,352)
所得稅開支	10	<u>(257)</u>	<u>(478)</u>
持續經營業務之本年度虧損		(5,916)	(6,830)
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度溢利／(虧損)	13(b)	<u>1,608</u>	<u>(6,604)</u>
本年度虧損	11	<u>(4,308)</u>	<u>(13,434)</u>
其他全面(開支)／收益：			
可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(5,629)	(6,025)
可供出售金融資產之公平值變動		<u>700</u>	<u>(500)</u>
本年度全面開支總額		<u><u>(9,237)</u></u>	<u><u>(19,959)</u></u>
下列各項應佔本年度(虧損)／溢利：			
本公司擁有人			
持續經營業務虧損		(5,916)	(6,830)
已終止經營業務溢利／(虧損)		<u>1,630</u>	<u>(6,566)</u>
		(4,286)	(13,396)
非控股權益			
已終止經營業務虧損		<u>(22)</u>	<u>(38)</u>
		<u><u>(4,308)</u></u>	<u><u>(13,434)</u></u>
下列各項應佔本年度全面開支總額：			
本公司擁有人		(8,976)	(19,655)
非控股權益		<u>(261)</u>	<u>(304)</u>
		<u><u>(9,237)</u></u>	<u><u>(19,959)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利	14		
來自持續經營及已終止經營業務			
基本(每股港仙)		<u>(0.3)</u>	<u>(1.0)</u>
攤薄(每股港仙)		<u>(0.3)</u>	<u>(1.0)</u>
來自持續經營業務			
基本(每股港仙)		<u>(0.4)</u>	<u>(0.5)</u>
攤薄(每股港仙)		<u>(0.4)</u>	<u>(0.5)</u>
來自已終止經營業務			
基本(每股港仙)		<u>0.1</u>	<u>(0.5)</u>
攤薄(每股港仙)		<u>0.1</u>	<u>(0.5)</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	2,325	2,668
投資物業	17	7,759	8,212
		<u>10,084</u>	<u>10,880</u>
流動資產			
存貨	19	37	41
應收賬款	20	41,548	35,354
預付款項、按金及其他應收款項	21	1,266	4,642
銀行及現金結餘		3,877	3,668
		<u>46,728</u>	<u>43,705</u>
分類為持作出售之出售集團	18	105,112	122,709
		<u>151,840</u>	<u>166,414</u>
流動負債			
應付賬款	22	9,234	1,112
應計費用及其他應付款項		6,856	7,682
即期稅項負債		2	83
		<u>16,092</u>	<u>8,877</u>
直接與出售集團有關之負債	18	26,086	39,434
		<u>42,178</u>	<u>48,311</u>
流動資產淨值		<u>109,662</u>	<u>118,103</u>
資產總值減流動負債		<u>119,746</u>	<u>128,983</u>
資產淨值		<u>119,746</u>	<u>128,983</u>
資本及儲備			
股本	23	13,217	13,217
儲備		102,448	111,424
		<u>115,665</u>	<u>124,641</u>
本公司擁有人應佔權益		115,665	124,641
非控股權益		4,081	4,342
		<u>119,746</u>	<u>128,983</u>
權益總額		<u>119,746</u>	<u>128,983</u>

批准人：

鄧國洪

董事

吳卓凡

董事

綜合權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股		
	股本	股份溢價賬	法定儲備	資本儲備	投資重估儲備	外幣換算儲備	累計虧損	總計	權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年四月一日	13,217	783,155	220	3,020	(446)	2,078	(656,948)	144,296	4,646	148,942
本年度全面開支總額	-	-	-	-	(500)	(5,759)	(13,396)	(19,655)	(304)	(19,959)
於二零一六年										
三月三十一日	<u>13,217</u>	<u>783,155</u>	<u>220</u>	<u>3,020</u>	<u>(946)</u>	<u>(3,681)</u>	<u>(670,344)</u>	<u>124,641</u>	<u>4,342</u>	<u>128,983</u>
於二零一六年四月一日	13,217	783,155	220	3,020	(946)	(3,681)	(670,344)	124,641	4,342	128,983
本年度全面(開支)/ 收益總額	-	-	-	-	700	(5,390)	(4,286)	(8,976)	(261)	(9,237)
於二零一七年										
三月三十一日	<u>13,217</u>	<u>783,155</u>	<u>220</u>	<u>3,020</u>	<u>(246)</u>	<u>(9,071)</u>	<u>(674,630)</u>	<u>115,665</u>	<u>4,081</u>	<u>119,746</u>

綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營活動之現金流量		
除稅前(虧損)/溢利		
來自持續經營業務	(5,659)	(6,352)
來自已終止經營業務	2,426	(5,661)
就下列各項之調整：		
折舊	359	567
利息收入	(16)	(29)
商譽減值	961	9,364
	<u> </u>	<u> </u>
未計營運資金變動前之經營現金流量	(1,929)	(2,111)
存貨之變動	2,440	2,959
應收賬款之變動	6,019	(5,262)
預付款項、按金及其他應收款項之變動	2,679	(6,018)
應付賬款之變動	(2,472)	9,669
應計費用及其他應付款項之變動	(2,341)	7,298
	<u> </u>	<u> </u>
營運所得現金	4,396	6,535
已支付稅項	(2,409)	(1,234)
已收利息	16	29
	<u> </u>	<u> </u>
經營活動所得現金淨額	2,003	5,330
	<u> </u>	<u> </u>
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(71)	(813)
	<u> </u>	<u> </u>
投資活動所用現金淨額	(71)	(813)
	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等值項目之增加/(減少)淨額	1,932	4,517
外匯匯率變動之影響	(5,015)	(5,373)
於年初之現金及現金等值項目	23,128	23,984
	<u> </u>	<u> </u>
於年末之現金及現金等值項目	20,045	23,128
	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等值項目分析		
銀行及現金結餘	3,877	3,668
計入分類為持作出售之出售集團之銀行 及現金結餘	16,168	19,460
	<u> </u>	<u> </u>
	20,045	23,128
	<u> </u>	<u> </u>

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

1. 一般資料

佑威國際控股有限公司（「本公司」）根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。香港主要營業地點為香港中環德輔道中19號環球大廈24樓2408室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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（「本集團」）之主要業務為時裝、紡織和皮革貿易及零售、建築材料貿易及物業投資。

本公司董事（「董事」）認為，於二零一七年三月三十一日，Advance Lead International Limited（一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司）為最終控股公司。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納與其業務有關及於二零一六年四月一日開始之會計年度生效之由香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團財務報表之列報及本年度與過往年度呈報之金額出現重大變動。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已開始對此等新訂香港財務報告準則之影響進行評估，惟未能確定此等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策

此等綜合財務報表根據香港財務報告準則、香港普遍接納之會計原則以及聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定而編製。

此等綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，並就重估按公平值列賬之投資物業及投資作出修訂。此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而除另有列明外，所有數值均已約整至最接近千位。

遵照香港財務報告準則編製綜合財務報表須採用主要假設及估計，此外亦要求本集團管理層（「管理層」）在應用會計政策過程中作出判斷。涉及重大判斷之範疇，以及對此等財務報表有重大影響之假設及估計之範疇於財務報表附註4中披露。

編製此等財務報表所應用之主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。附屬公司指本集團控制之實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團之現有權力賦予其目前掌控有關業務(即大幅影響實體回報之業務)之能力時，則本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有之潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使潛在投票權之情況下，方會考慮其權利。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日取消綜合入賬。

出售一家附屬公司(導致失去控制權者)之盈虧指(i)出售代價之公平值加上該附屬公司所保留任何投資之公平值與(ii)本公司分佔該附屬公司資產淨額加上有關該附屬公司之任何餘下商譽及任何相關累計外幣換算儲備之間之差額。

集團內部交易、結餘和未變現溢利將予以撇銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以撇銷。附屬公司之會計政策已在必要時作出變動，以確保其與本集團所採納之會計政策一致。

非控股權益指並非直接或間接屬於本公司之附屬公司權益。非控股權益乃呈列於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益中。非控股權益作為非控股權益與本公司擁有人之間分配本年度溢利或虧損及全面收益總額呈列於綜合損益及其他全面收益表上。

溢利或虧損及其他全面收益之每個組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益產生虧絀結餘亦然。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併及商譽

本集團採用收購法為業務合併中所收購之附屬公司列賬。收購成本乃按所獲資產於收購日期之公平值、所發行之股本工具及所產生之負債以及或然代價計量。收購相關成本於有關成本產生及接獲服務期間確認為開支。於收購時，附屬公司之可識別資產及負債均按其於收購日期之公平值計量。

收購成本超出本公司分佔附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額乃列作商譽。本公司分佔可識別資產及負債之公平淨值超出收購成本之差額乃於綜合損益內確認為本公司應佔議價收購之收益。

商譽會每年進行減值測試或當事件或情況改變顯示可能出現減值時則更頻繁地進行減值測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計量方法與下文會計政策「資產減值」內所述之其他資產之計量方法相同。商譽之減值虧損於綜合損益內確認，且隨後不予撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期因收購之協同效益而產生利益之現金產生單位。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東應佔該附屬公司於收購日期可識別資產及負債之公平淨值比例計量。

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目，乃採用有關實體營運業務所在地之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元乃本公司之功能及呈列貨幣。

(b) 財務報表之交易及結餘

外幣交易於初步確認時按交易當日通行之匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債，按各報告期末適用之匯率換算。此換算政策引致之收益及虧損將於損益內確認。

按外幣公平值計量之非貨幣項目採用釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之損益於其他全面收益內確認時，任何損益匯兌部分將於其他全面收益內確認。當非貨幣項目之損益於損益內確認時，任何損益匯兌部分將於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣換算(續)

(c) 綜合賬目之換算

所有本集團實體之業績及財務狀況之功能貨幣如有別於本公司之呈列貨幣，均按以下方式換算為本公司之呈列貨幣：

- (i) 於各財務狀況表呈列之資產及負債乃按有關財務狀況表日期之收市匯率換算；
- (ii) 收支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非在有關交易當日通行匯率累積影響之合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日之匯率換算)；及
- (iii) 所有因此而產生之匯兌差額均於外幣換算儲備內確認。

於綜合賬目時，因換算於海外實體投資淨額及換算借貸而產生之匯兌差額，均於外幣換算儲備內確認。當出售海外業務時，有關匯兌差額於綜合損益內確認為出售之部分損益。

收購海外實體而產生之商譽及公平值調整被視為海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

往後成本計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)，惟僅在與該項目相關之未來經濟利益有可能流入本集團且成本能可靠計量時方按上述方式處理。所有其他維修及保養費用在產生之期間內在損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備折舊乃按足以在其估計可使用年內撇銷其成本減剩餘價值之折舊率以直線法計算。主要折舊年率如下：

土地及樓宇	5% 或按租期 (以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	18-33%
租賃裝修	20-45%
機器	9%
汽車	12.5-18%

於各報告期末均會檢討及調整剩餘價值、可使用年期及折舊方法(如適用)。

出售物業、廠房及設備之盈虧指出售所得款項淨額與相關資產賬面值之間之差額，並在損益內確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括該物業應佔所有直接成本)計量。

於初步確認後，投資物業乃根據外聘獨立估值師之估值按公平值列賬。投資物業公平值變動而產生之盈虧於產生期間在損益內確認。

出售投資物業之盈虧指出售所得款項淨額與該物業賬面值之間之差額，並在損益內確認。

經營租賃

本集團作為出租人

如租賃不會使資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人，則劃歸為經營租賃。經營租賃之租金收入按相關租賃年期以直線法確認。

本集團作為承租人

如租賃不會使資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃。租賃付款(扣除出租人給予之任何優惠)按租期以直線法確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

存貨

存貨按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。製成品及在製品之成本包括原材料、直接人工及所有產品經常開支之應佔部分，以及(如適當)分包費。可變現淨值乃按日常業務過程中估計之銷售價格減去估計之完成成本及估計銷售所需費用計算。

確認及終止確認金融工具

本集團於成為金融工具合約條文之訂約方時於財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量之已訂約權利屆滿；本集團轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或本集團既無轉讓亦不保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，但不保留資產之控制權時，方會終止確認金融資產。終止確認一項金融資產時，資產賬面值與已於其他全面收益確認之已收代價以及累計損益之總和之間之差額於損益內確認。

倘相關合約訂明之責任解除、註銷或失效，則終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

投資

倘根據合約購買或出售投資，而合約條款規定該投資須於相關市場所定之時限內交付，則該投資將按交易日基準確認及終止確認，並初步按公平值加直接應佔交易成本計量，惟按公平值計入損益之金融資產則除外。

可供出售金融資產指並未分類為應收賬款及其他應收款項、持至到期投資或按公平值計入損益之金融資產之非衍生金融資產。可供出售金融資產其後按公平值計量。該等投資公平值變動而產生之盈虧於其他全面收益內確認，直至有關投資售出或有客觀證據顯示該等投資出現減值時，則過往於其他全面收益內確認之累計收益或虧損於損益內確認。採用實際利率法計算之利息於損益內確認。

分類為可供出售金融資產之股本投資於損益內確認之減值虧損，於其後期間不得於損益內撥回。當債務工具之公平值增加客觀上與於確認減值虧損後發生之事件有關時，則分類為可供出售金融資產之債務工具於損益內確認之減值虧損，其後可予撥回並在損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本(減減值撥備)計算。倘有客觀證據證明本集團無法按應收款項之原有條款收回所有到期金額，則確認應收賬款及其他應收款項之減值撥備。撥備金額為應收款項之賬面值與估計未來現金流量現值(按初步確認時計算之實際利率貼現計算)間之差額。撥備金額於損益內確認。

減值虧損乃當應收款項之可收回金額增加客觀上與於確認減值後發生之事件有關時，於其後期間撥回並在損益內確認，惟應收款項於減值被撥回日期之賬面值不得超過如並無確認減值時之攤銷成本。

現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資。應要求償還及構成本集團現金管理一個完整部分之銀行透支亦列入現金及現金等值項目。

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃根據所訂立之合約安排之性質及根據香港財務報告準則對金融負債及權益工具之定義而分類。權益工具為證明於本集團經扣除其所有負債後之資產中所剩餘權益之任何合約。就特定金融負債及權益工具而採納之會計政策載於下文。

應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公平值列賬，其後則以實際利率法按攤銷成本計算，貼現影響微小則作別論，在該情況下，則按成本列賬。

權益工具

本公司發行之權益工具記作已收所得款項(扣除直接發行費用)。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中出售貨品及服務之代價之公平值。收入經扣除增值稅、退貨、容許之回扣及折扣並對銷本集團內公司間銷售後列示。收入乃按以下方式確認：

- (a) 銷售貨品所得收入乃於貨品擁有權之重大風險及回報轉讓時確認。所有權轉讓通常與貨品交付及業權轉讓予客戶之時間相同。
- (b) 租金收入按租期以直線法確認。
- (c) 利息收入乃根據時間比例基準按實際利率法確認。

僱員福利

(a) 僱員假期福利

僱員享有之年假及長期服務假期於應計至僱員時確認。撥備乃就僱員截至報告期末所提供服務可享有之年假及長期服務假期之估計責任作出。

僱員可享有之病假及產假於提取時方予確認。

(b) 退休金責任

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員營辦定額供款強積金計劃。供款乃按僱員相關收入之5%計算，每月相關收入上限為30,000港元，並根據強積金計劃之規則在應付時自損益中扣除。強積金計劃之資產由獨立管理基金持有，與本集團其他資產分開管理。本集團之僱主供款於向強積金計劃供款時即全數撥歸僱員所有。

本集團亦於中華人民共和國(「中國」)參與一項由政府安排之定額供款退休計劃。本集團須按其僱員工資某一百分比向退休計劃作出供款。供款於根據退休計劃之規則應付時自損益中扣除。僱主不得將沒收供款撥作調減現行應付供款。

(c) 離職福利

離職福利於本集團再無能力提供福利時或本集團確認重組成本並涉及支付離職福利時(以較早者為準)確認。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益內所確認溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括永不課稅或扣稅之項目。本集團即期稅項乃按現行稅率或報告期末時實際確立之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於其財務報表之賬面值與計算應課稅溢利所依據相應稅基之間之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時性差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時性差額扣稅、未動用稅項虧損或未動用稅項回撥之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步確認其他資產及負債而產生之臨時性差額既不影響應課稅溢利及會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司之投資而產生之應課稅臨時性差額而確認，惟若本集團可令臨時性差額撥回及臨時性差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。有關稅率為現行稅率或於報告期末實際確立之稅率。遞延稅項於損益內確認，惟倘遞延稅項與在其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關(在此情況下遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益內確認)則除外。

遞延稅項資產及負債只可在即期稅項資產及負債具合法執行權利，以及其與同一課稅機關徵收之所得稅有關，而本集團計劃以淨額基準處理其即期稅項資產及負債時，方予以抵銷。

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，假定該等物業之賬面值可透過出售收回，除非假定被駁回則作別論。倘該投資物業可予折舊，而本集團之業務目標為隨時間而非透過出售消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有，此假定則被駁回。倘假定被駁回，該等投資物業之遞延稅項按該等物業之預期收回方式計量。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

關聯人士

關聯人士為與本集團有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司主要管理人員之其中一名成員。

(B) 倘符合以下任何條件，即該實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩家實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一家實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。如果本集團本身便是該計劃，提供資助之僱主亦與本集團有關聯。
- (vi) 實體受上文(A)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 受上文(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本公司或本公司母公司提供主要管理人員服務。

分類呈報

經營分類及各分類項目於財務報表內呈報之金額，是根據定期提供予本集團最高行政管理層就資源分配及評估本集團之不同行業之業務表現之財務資料中識別出來。

就財務報告而言，除非分類具備相似之經濟特徵與在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類型或類別、用於分銷產品或提供服務之方法以及監管環境之性質方面相似，否則各個重大經營分類不會進行合算。個別非重大之經營分類，如果符合上述大部分標準，則可進行合算。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

資產減值

於各報告期末，本集團均會審閱其有形及無形資產(存貨、投資、投資物業及應收款項除外)之賬面值，以釐定是否有任何情況顯示資產已出現減值虧損。如有任何減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，以反映市場現時所評估之金錢時間值及該資產之特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將少於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益內確認，惟有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，減值虧損會被視為重估減幅。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值會增加至所估算之經修訂可收回金額，惟按此所增加之賬面值不會高於假設以往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而原應已釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。所撥回之減值虧損會即時於損益內確認，惟有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增值。

撥備及或然負債

倘因已發生之事件而導致本集團須對若干負債(時間或款額無法確定)承擔法律責任或推定責任，並可能引致經濟利益流出以解決有關責任，及可作出可靠估計，為此等負債作出之撥備將予以確認。若金錢之時間價值影響乃屬重大因素，有關之撥備須按預期為解決有關責任之開支現值入賬。

在未能肯定是否會導致經濟利益流出，或有關款額未能可靠估計之情況下，有關責任則列作或然負債並予以披露，除非導致經濟利益流出之可能性極低，則作別論。可能承擔之責任(其存在與否只能藉一項或多項未來事件之發生與否而確定)亦列作或然負債並予以披露，除非導致經濟利益流出之可能性極低，則作別論。

報告期後事項

提供本集團於報告期末之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項為調整事項，並反映於財務報表。並非調整事項之報告期後事項，如屬重大時乃於財務報表附註披露。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

持作出售非流動資產及已終止經營業務

如非流動資產或出售集團之賬面值主要透過出售交易而非持續使用而收回，非流動資產或出售集團則被分類為持作出售。該條件於出售極有可能進行且資產或出售集團能以現狀即時出售之情況下方被視為達成。本集團須承諾進行出售，預計應可自分類之日起一年內合資格確認為已完成出售。

分類為持作出售之非流動資產或出售集團，以有關資產或出售集團之先前賬面值與公平值減出售成本之較低者計量。

已終止經營業務為本集團其中一部分，其營運及現金流量可與本集團其餘部分清晰劃分，並構成獨立重大業務或營運區域，或屬出售獨立重大業務或營運區域之單一統籌計劃其中部分，或為純粹就轉售購入之附屬公司。

根據香港財務報告準則第5號，於出售或業務符合分類為持作出售之條件(以較早者為準)時，則作出已終止經營業務之分類。另外，亦於廢棄業務時作出此分類。

倘業務分類為已終止，則於損益及其他全面收益表呈報單一數額，當中包括：

- 已終止經營業務除稅後溢利或虧損；及
- 於計量組成已終止經營業務之資產或出售集團之公平值減出售成本或於出售有關資產或出售集團時，確認除稅後收益或虧損。

4. 重要判斷及主要估計

應用會計政策之重要判斷

於應用會計政策之過程中，管理層已作出以下對財務報表所確認數額具最大影響之判斷(惟該等涉及之估計除外，並將於下文處理)。

投資物業之遞延稅項

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業乃根據目標為隨時間而非透過出售消耗該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

4. 重要判斷及主要估計(續)

不確定估計之主要來源

下文詳述有關未來之主要假設及於報告期末之其他主要不確定估計來源，而該等假設及不確定估計存在導致下一財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

(a) 呆壞賬之減值虧損

本集團之呆壞賬減值虧損乃根據對應收賬款及其他應收款項可收回性之評估而確認，包括每位債務人之目前信譽及過往收款記錄。於發生顯示餘額可能無法收回之事件或情況變動下會出現減值。呆壞賬之識別需要作出判斷和估計。倘實際結果有別於原來估計，則該等差額將於上述估計出現變動之年度影響應收賬款及其他應收款項以及呆賬開支之賬面值。

(b) 所得稅

本集團在幾個司法管轄權區內須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須要作出重大估計。在日常業務過程中，有很多交易及計算在釐定最終稅項時並不確定。倘此等事項之最終稅務結果與最初記錄之金額不一致，有關差額將影響作出有關釐定之期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

(c) 存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值乃日常業務過程中之估計售價，減估計完成成本及出售開支。此等估計乃建基於現時市況及過往製造和出售類似性質產品之經驗，可能會因客戶口味轉變及競爭對手所作出之行動而大幅變化。本集團會於各報告期末重新評估有關估計。

(d) 物業、廠房及設備以及折舊

本集團釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值以及相關折舊開支。此估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際可使用年期及剩餘價值之過往經驗而作出。當可使用年期及剩餘價值與原先估計者不同時，本集團會對折舊開支進行相應調整，或將已報廢或出售之技術過時或非策略資產撇銷或撇減。

(e) 投資物業之公平值

本集團已委聘一名獨立專業估值師評估投資物業之公平值。在釐定公平值時，估值師採用涉及若干估計之估值方法。董事已行使其判斷，並信納該估值方法能反映現行市況。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、銀行及現金結餘、應付賬款及可供出售金融資產。本集團之業務須承受多種財務風險：市場風險（包括外匯風險、價格風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。管理層管理和監察此等風險，以確保以適時及有效方式執行合適措施。

董事根據董事會批准之政策進行風險管理。董事與本集團之營運單位緊密合作，識別、評估及對沖財務風險。

(a) 市場風險

外匯風險

本集團面對較小外幣風險，此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣計值或部分以港元為功能貨幣之集團實體以美元計值。本集團現時並無就外幣資產及負債制定外幣對沖政策。本集團將密切留意外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

價格風險

於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團並無重大價格風險。

利率風險

於二零一七年及二零一六年三月三十一日，本集團並無重大利率風險。

(b) 信貸風險

本集團主要因應收賬款及其他應收款項及銀行現金存款而承受信貸風險，而承受之最大信貸風險相等於此等金融資產之賬面值。現金及銀行交易之對手方僅限於獲國際信貸評級機構給予良好信貸評級之金融機構。

於報告期末，本集團因分別應收本集團最大欠債人及五大欠債人約36%（二零一六年：38%）及約99%（二零一六年：98%）之應收賬款，而面對若干集中信貸風險。本集團已制定政策，以確保向具備合適信貸記錄之客戶出售產品。本集團定期檢討應收賬款及其他應收款項之可收回金額，並根據本集團政策就呆賬作出撥備。此外，管理層定期審閱各個別應收債項之可收回金額，確保為不可收回債項作出充分減值虧損。就此而言，管理層認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險

流動資金風險為本集團未能於現有債務到期時償付債務之風險。

本集團之政策為定期監察現有及預期流動資金規定，確保本集團維持充足現金儲備，符合其短期及較長期流動資金需求。本集團所有金融負債均須於一年內償付。

(d) 財務風險管理目標及政策

於二零一七年三月三十一日之金融工具類別

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項		
應收賬款及應收票據	83,136	89,155
按金及其他應收款項	32,119	34,749
銀行及現金等值項目	20,045	23,129
	<u>135,300</u>	<u>147,033</u>
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債：		
應付賬款及應付票據	22,257	24,729
其他應付款項及應計費用	4,498	6,756
	<u>26,755</u>	<u>31,485</u>

(e) 公平值

於綜合財務狀況表所反映本集團之金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公平值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下公平值計量披露使用之公平值層級將用於計量公平值之估值技術輸入數據分為三個層級：

第一級輸入數據：本集團可於計量日期得出相同資產或負債之活躍市場報價（未經調整）。

第二級輸入數據：第一級所包括之報價以外之直接或間接之資產或負債可觀察輸入數據。

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

本集團政策為於導致出現轉撥之事件或情況出現變動當日確認自三個層級中任何一個層級之轉入及轉出。

(a) 於二零一七年三月三十一日之公平值層級水平披露：

	公平值計量採用之層級：			總計
	第一級	第二級	第三級	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
資產				
計入分類為持作出售之出售集團之				
可供出售金融資產				
香港上市證券	3,750	-	-	3,750
投資物業				
商用 — 中國	-	-	7,759	7,759
經常性公平值計量總額	<u>3,750</u>	<u>-</u>	<u>7,759</u>	<u>11,509</u>

	公平值計量採用之層級：			總計
	第一級	第二級	第三級	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
資產				
計入分類為持作出售之出售集團之				
可供出售金融資產				
香港上市證券	3,050	-	-	3,050
投資物業				
商用 — 中國	-	-	8,212	8,212
經常性公平值計量總額	<u>3,050</u>	<u>-</u>	<u>8,212</u>	<u>11,262</u>

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 公平值計量(續)

(b) 按第三級以公平值計量之資產對賬：

	投資物業 二零一七年 千港元
於年初	8,212
已確認虧損總額	
於其他全面收益	<u>(453)</u>
於年末	<u><u>7,759</u></u>
	投資物業 二零一六年 千港元
於年初	8,711
於損益確認之收益總額	
於其他全面收益	<u>(499)</u>
於年末	<u><u>8,212</u></u>

於其他全面收益確認之收益或虧損總額在綜合損益及其他全面收益表內呈列為換算海外業務之匯兌差額。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

6. 公平值計量(續)

(c) 於二零一七年三月三十一日之公平值計量所用估值技術及輸入數據：

本集團會計經理負責財務報告所需之資產與負債公平值計量，包括第三級公平值計量。會計經理直接向董事會報告該等公平值計量。會計經理與董事會每年討論估值程序及結果至少兩次。

就第三級公平值計量而言，本集團一般會委聘具備認可專業資格及近期經驗之外部估值專家進行估值。

第三級公平值計量

概況	估值技術	輸入數據	範圍	輸入數據	公平值
				增加對公平 值之影響	
					二零一七年 千港元
資產					
投資物業	收入	月租	每月人民幣	增加	7,759
— 商用 — 中國	資本化法		21,013 元 至 人民幣 35,445 元		

概況	估值技術	輸入數據	範圍	輸入數據	公平值
				增加對公平 值之影響	
					二零一六年 千港元
資產					
投資物業	收入	月租	每月人民幣	增加	8,212
— 商用 — 中國	資本化法		21,763 元 至 人民幣 34,914 元		

於兩年內，所用估值技術並無變動。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

7. 收入

於本年度，收入指扣除增值稅、退貨及貿易折扣後之已售貨品發票價值以及物業租金收入如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銷售貨品	432,375	412,466
物業租金收入	269	293
	<u>432,644</u>	<u>412,759</u>
指：		
— 持續經營業務	257,892	231,261
— 已終止經營業務(附註13)	174,752	181,498
	<u>432,644</u>	<u>412,759</u>

8. 其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息收入	16	29
建議收購事項之賣方償付開支	—	3,810
匯兌收益淨額	107	348
其他	754	909
	<u>877</u>	<u>5,096</u>
指：		
— 持續經營業務	810	4,339
— 已終止經營業務(附註13)	67	757
	<u>877</u>	<u>5,096</u>

9. 經營分類資料

本集團有三個須報告分類如下：

服裝(已終止經營業務)	—	時裝、紡織和皮革貿易及零售
建築材料	—	建築材料貿易
物業投資	—	租賃商用物業

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

9. 經營分類資料(續)

- (a) 經營分類之會計政策與財務報表附註3所述者相同。分類溢利或虧損不包括銀行存款利息收入、中央行政成本、董事薪金及融資成本。分類資產不包括可供出售金融資產以及銀行及現金結餘。分類負債不包括若干應計費用及其他應付款項。

有關須報告分類溢利或虧損、資產及負債之資料概述如下：

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 千港元
	建築材料 千港元	物業投資 千港元	小計 千港元	服裝 千港元	
截至二零一七年三月三十一日					
止年度					
來自外界客戶之收入	257,623	269	257,892	174,752	432,644
分類業績	704	53	757	3,483	4,240
銀行存款利息收入					16
未分配收入					861
未分配開支					(7,389)
經營虧損					(2,272)
商譽減值				(961)	(961)
除稅前虧損					(3,233)
所得稅開支					(1,075)
本年度虧損					(4,308)
折舊及攤銷	288	-	288	71	359
添置分類 非流動資產	71	-	71	-	71
於二零一七年三月三十一日					
分類資產	41,549	7,850	49,399	90,734	140,133
未分配資產					21,791
					161,924
分類負債	(9,276)	(24)	(9,300)	(26,089)	(35,389)
未分配負債					(6,789)
					(42,178)

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

9. 經營分類資料(續)

(a) (續)

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 千港元
	建築材料 千港元	物業投資 千港元	小計 千港元	服裝 千港元	
截至二零一六年三月三十一日 止年度					
來自外界客戶之收入	<u>230,968</u>	<u>293</u>	<u>231,261</u>	<u>181,498</u>	<u>412,759</u>
分類業績	1,619	238	1,857	3,679	5,536
銀行存款利息收入					29
未分配收入					3,921
未分配開支					<u>(12,135)</u>
經營虧損					(2,649)
商譽減值				(9,364)	<u>(9,364)</u>
除稅前虧損					(12,013)
所得稅開支					<u>(1,421)</u>
本年度虧損					<u><u>(13,434)</u></u>
折舊及攤銷	241	-	241	326	567
添置分類 非流動資產	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
於二零一六年三月三十一日					
分類資產	35,354	8,347	43,701	103,989	147,690
未分配資產					<u>29,604</u>
					<u><u>177,294</u></u>
分類負債	(1,968)	(17)	(1,985)	(39,581)	(41,566)
未分配負債					<u>(6,745)</u>
					<u><u>(48,311)</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

9. 經營分類資料(續)

(b) 地區資料：

本集團按地理位置劃分之收入分析及有關其按地理位置劃分之非流動資產資料詳載如下：

	收入		非流動資產	
	截至三月三十一日止年度		於三月三十一日	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
持續經營業務				
香港	-	-	571	692
中國內地	257,892	231,261	9,513	10,188
總計	257,892	231,261	10,084	10,880

於呈列地區資料時，收入乃基於客戶之位置所在。

(c) 有關主要客戶之資料

於相應年度佔本集團總收入超過10%之來自客戶之收入如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
建築材料分類		
客戶甲	36,152	47,772
客戶乙	36,681	37,724
客戶丙	11,866 [#]	29,931
客戶丁	27,860	-
客戶戊	-	25,754
客戶己	33,296	21,920 [#]
	145,855	163,101

[#] 來自此客戶之收入佔各自之年度總收入不超過10%。此金額乃供比較而呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期稅項 — 香港利得稅		
本年度撥備	284	319
過往年度超額撥備	(20)	(20)
即期稅項 — 中國企業所得稅		
本年度撥備	811	1,122
	<u>1,075</u>	<u>1,421</u>
指：		
— 持續經營業務	257	478
— 已終止經營業務 (附註 13)	818	943
	<u>1,075</u>	<u>1,421</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利，以稅率 16.5% (二零一六年：16.5%) 計算。根據《中國企業所得稅法》(「企業所得稅法」) 及《企業所得稅法實施細則》，本公司之中國附屬公司於兩個年度應按 25% 之稅率繳稅。

於其他地區之應課稅溢利產生之稅項支出乃根據本集團經營業務所在司法管轄權區之現行法例、詮釋及慣例按其現行稅率計算。

所得稅與除稅前溢利乘以香港利得稅率計算之稅項之對賬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前虧損	<u>(3,233)</u>	<u>(12,013)</u>
按稅率 16.5% 計算之本地所得稅 (二零一六年：16.5%)	(533)	(1,982)
不可扣除開支之稅項影響	863	2,554
於其他司法管轄權區經營之附屬公司不同稅率之影響	262	301
過往年度超額撥備	(20)	(20)
未確認稅項虧損之稅務影響	503	568
	<u>1,075</u>	<u>1,421</u>

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

11. 本年度虧損

本集團之本年度虧損乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銷售成本	418,087	397,492
折舊	359	567
僱員成本(包括董事酬金)：		
— 薪金、花紅及津貼	5,033	5,821
— 退休福利計劃供款	349	442
	5,382	6,263
核數師酬金	850	850
外匯收益淨額	(107)	(348)
土地及樓宇之經營租賃支出	2,527	2,343

12. 董事酬金

(a) 董事酬金

	二零一七年			
	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
執行董事				
吳卓凡先生(主席)	—	420	18	438
鄧國洪先生(行政總裁)	—	720	18	738
獨立非執行董事				
謝祺祥先生	120	—	—	120
麥家榮先生	120	—	—	120
陳志遠先生	120	—	—	120
	360	1,140	36	1,536

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

12. 董事酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

	二零一六年			
	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
執行董事				
吳卓凡先生(主席)	–	420	18	438
鄧國洪先生(行政總裁)	–	720	18	738
獨立非執行董事				
謝祺祥先生	120	–	–	120
麥家榮先生	120	–	–	120
陳志遠先生	120	–	–	120
	<u>360</u>	<u>1,140</u>	<u>36</u>	<u>1,536</u>

截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，概無訂立有關董事及主要行政人員豁免或同意豁免任何酬金之安排。

(b) 五名最高薪人士

於本年度內，本集團五名最高薪人士當中，包括兩名(二零一六年：兩名)董事，其酬金已於上文呈列之分析中反映。其餘三名(二零一六年：三名)人士之酬金如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金、津貼及實物利益	899	1,116
退休福利成本	<u>30</u>	<u>45</u>
	<u>929</u>	<u>1,161</u>

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

12. 董事酬金(續)

(b) 五名最高薪人士(續)

酬金在以下範圍內之僱員人數如下：

	二零一七年	二零一六年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

根據本集團截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止兩個年度之經審核業績，董事於該等年度內無權享有任何酌情發放之績效花紅。

本集團並無向董事或五名最高薪人士支付酬金，作為加盟本集團或於加盟本集團時之獎金或作為離職補償。

13. 已終止經營業務

本集團之已終止經營業務指UR Group Limited及其附屬公司(「UR集團」)以及Alfreda Limited及其附屬公司(「Alfreda集團」)所經營之時裝、紡織和皮革貿易及零售分類。

- (a) 於二零一五年十月二十七日，本公司訂立兩份買賣協議，以出售UR集團及Alfreda集團之全部股權。於時裝、紡織和皮革貿易及零售分類項下UR集團及Alfreda集團之業績已呈列為已終止經營業務，而UR集團及Alfreda集團已於綜合財務狀況表分類為持作出售之出售集團。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

13. 已終止經營業務(續)

(b) 已終止經營業務之本年度溢利／(虧損)分析如下：

	UR集團 千港元	Alfreda集團 千港元	總計 千港元
二零一七年			
收入(附註7)	161,420	13,332	174,752
銷售成本	(156,507)	(9,627)	(166,134)
毛利	4,913	3,705	8,618
其他收入(附註8)	63	4	67
銷售及分銷費用	(1,844)	(865)	(2,709)
行政開支	(1,114)	(1,475)	(2,589)
經營溢利	2,018	1,369	3,387
商譽減值	—	(961)	(961)
除稅前溢利	2,018	408	2,426
所得稅開支(附註10)	(406)	(412)	(818)
已終止經營業務之本年度溢利／(虧損)	<u>1,612</u>	<u>(4)</u>	<u>1,608</u>
二零一六年			
收入(附註7)	168,021	13,477	181,498
銷售成本	(162,614)	(10,160)	(172,774)
毛利	5,407	3,317	8,724
其他收入(附註8)	214	543	757
銷售及分銷費用	(1,875)	(754)	(2,629)
行政開支	(1,160)	(1,989)	(3,149)
經營溢利	2,586	1,117	3,703
商譽減值	—	(9,364)	(9,364)
除稅前溢利／(虧損)	2,586	(8,247)	(5,661)
所得稅開支(附註10)	(520)	(423)	(943)
已終止經營業務之本年度溢利／(虧損)	<u>2,066</u>	<u>(8,670)</u>	<u>(6,604)</u>

於本年度，UR集團及Alfreda集團就經營活動收取3,229,000港元(二零一六年：使用4,049,000港元)、就投資活動支付52,000港元(二零一六年：4,000港元)及就融資活動支付3,500,000港元(二零一六年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

14. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

(a) 來自持續經營及已終止經營業務

每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度虧損約4,286,000港元(二零一六年：13,396,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數1,321,682,525股(二零一六年：1,321,682,525股)計算。

每股攤薄盈利

截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止兩個年度，概無呈列每股攤薄盈利，原因為本公司並無任何潛在攤薄普通股。

(b) 來自持續經營業務

每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度虧損約5,916,000港元(二零一六年：6,830,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數1,321,682,525股(二零一六年：1,321,682,525股)計算。

每股攤薄盈利

截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止兩個年度，概無呈列每股攤薄盈利，原因為本公司並無任何潛在攤薄普通股。

(c) 來自已終止經營業務

每股基本盈利/(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利/(虧損)乃按本公司擁有人應佔本年度溢利約1,630,000港元(二零一六年：本公司擁有人應佔本年度虧損6,566,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數1,321,682,525股(二零一六年：1,321,682,525股)計算。

每股攤薄盈利

截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止兩個年度，概無呈列每股攤薄盈利，原因為本公司並無任何潛在攤薄普通股。

15. 股息

董事不建議就截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度派發任何股息。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 千港元	機器 千港元	汽車 千港元	租賃裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	總計 千港元
成本：						
於二零一五年四月一日	2,173	70	435	1,403	674	4,755
添置	—	—	—	534	279	813
轉撥至分類為持作出售之出售集團	—	(60)	(410)	(1,227)	(631)	(2,328)
匯兌差額	(124)	(10)	(25)	(81)	(33)	(273)
於二零一六年三月三十一日 及二零一六年四月一日	2,049	—	—	629	289	2,967
添置	—	—	—	—	71	71
出售	—	—	—	—	(24)	(24)
匯兌差額	(113)	—	—	(4)	(1)	(118)
於二零一七年三月三十一日	1,936	—	—	625	335	2,896
累計折舊：						
於二零一五年四月一日	51	63	314	1,019	464	1,911
年內支出	100	13	79	266	109	567
轉撥至分類為持作出售之 出售集團	—	(71)	(372)	(1,114)	(499)	(2,056)
匯兌差額	(5)	(5)	(21)	(63)	(29)	(123)
於二零一六年三月三十一日 及二零一六年四月一日	146	—	—	108	45	299
年內支出	94	—	—	125	69	288
出售	—	—	—	—	(4)	(4)
匯兌差額	(10)	—	—	(2)	—	(12)
於二零一七年三月三十一日	230	—	—	231	110	571
賬面值：						
於二零一七年三月三十一日	1,706	—	—	394	225	2,325
於二零一六年三月三十一日	1,903	—	—	521	244	2,668

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

17. 投資物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於年初	8,212	8,711
匯兌差額	(453)	(499)
於三月三十一日	<u>7,759</u>	<u>8,212</u>

投資物業乃由獨立特許測量師行戴德梁行有限公司將自現有租約之租金收入淨額撥充資本並就物業(第三級)潛在復歸收入作出適當撥備之基準於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日進行重估。

18. 分類為持作出售之出售集團

於二零一五年十月二十七日，本公司訂立兩份買賣協議，以出售UR集團及Alfreda集團之全部股權。UR集團及Alfreda集團之資產及負債已分類為持作出售之出售集團及於綜合財務狀況表內單獨呈列。

二零一七年	UR集團 千港元	Alfreda集團 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	75	90	165
可供出售金融資產	3,750	-	3,750
商譽	-	11,205	11,205
存貨	1,511	10,016	11,527
應收賬款	39,962	1,626	41,588
預付款項、按金及其他應收款項	23,953	7,069	31,022
即期稅項資產	15	-	15
銀行及現金結餘	2,795	13,373	16,168
	<u>72,061</u>	<u>43,379</u>	<u>115,440</u>
減：已確認減值虧損	-	(10,328)	(10,328)
與出售集團有關之資產總值	<u>72,061</u>	<u>33,051</u>	<u>105,112</u>
應付賬款及其他應付款項以及 與出售集團有關之負債總額	<u>(14,673)</u>	<u>(11,413)</u>	<u>(26,086)</u>
出售集團之資產淨值	<u>57,388</u>	<u>21,638</u>	<u>79,026</u>

於二零一七年三月三十一日，就分類為持作出售之出售集團而於其他全面收益確認之累計收入或開支為借方結餘2,778,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

18. 分類為持作出售之出售集團(續)

二零一六年	UR 集團 千港元	Alfreda 集團 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	127	145	272
可供出售金融資產	3,050	–	3,050
商譽	–	11,205	11,205
存貨	1,496	12,467	13,963
應收賬款	49,680	4,121	53,801
預付款項、按金及其他應收款項	22,843	7,482	30,325
銀行及現金結餘	6,957	12,503	19,460
	84,153	47,923	132,076
減：已確認減值虧損	–	(9,367)	(9,367)
與出售集團有關之資產總值	84,153	38,556	122,709
應付賬款及其他應付款項以及 與出售集團有關之負債總額	(27,659)	(11,775)	(39,434)
出售集團之資產淨值	<u>56,494</u>	<u>26,781</u>	<u>83,275</u>

於二零一六年三月三十一日，就分類為持作出售之出售集團而於其他全面收益確認之累計收入或開支為借方結餘659,000港元。

19. 存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
商品	<u>37</u>	<u>41</u>

20. 應收賬款

除現金銷售外，發票之一般付款期為發出日期起計30至90日內。應收賬款在不可能悉數追收時按其原有發票金額減值撥備確認及列賬。壞賬則於產生時撇銷。

以下為於報告期末之應收賬款賬齡分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
1至30日	41,548	27,245
31至60日	–	1,275
61至90日	–	6,834
	<u>41,548</u>	<u>35,354</u>

於報告期末，並無應收賬款已逾期但無減值。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

21. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
按金	1,158	436
預付款項	96	141
其他應收款項	12	4,065
	<u>1,266</u>	<u>4,642</u>

22. 應付賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
1至30日	<u>9,234</u>	<u>1,112</u>

23. 股本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
法定股本： 50,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本： 1,321,682,525股每股面值0.01港元之普通股	<u>13,217</u>	<u>13,217</u>

資本管理

本集團之資本管理目標乃保障本集團按持續經營基準繼續營運之能力，透過優化債務及權益結餘令股東取得最大回報。

本集團管理資本結構以及根據經濟狀況轉變作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可以透過調整對股東派發之股息、發行新股、回購股份、籌措新債務、贖回現有債務或出售資產以減低負債。截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度，本集團之目標、政策或程序並無轉變。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

24. 本公司財務狀況表及儲備

(a) 本公司財務狀況表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	<u>-</u>	<u>-</u>
流動資產		
其他應收款項	654	3,810
應收附屬公司款項	89,330	90,130
銀行結餘	<u>984</u>	<u>722</u>
	<u>90,968</u>	<u>94,662</u>
流動負債		
應計費用及其他應付款項	<u>6,725</u>	<u>6,498</u>
	<u>6,725</u>	<u>6,498</u>
流動資產淨值	<u>84,243</u>	<u>88,164</u>
資產總值減流動負債	<u>84,243</u>	<u>88,164</u>
資本及儲備		
股本	13,217	13,217
儲備	<u>71,026</u>	<u>74,947</u>
權益總額	<u>84,243</u>	<u>88,164</u>

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

24. 本公司財務狀況表及儲備(續)

(b) 本公司儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一五年四月一日	783,155	40,358	3,020	(746,748)	79,785
本年度全面開支總額	—	—	—	(4,838)	(4,838)
於二零一六年三月三十一日	<u>783,155</u>	<u>40,358</u>	<u>3,020</u>	<u>(751,586)</u>	<u>74,947</u>
於二零一六年四月一日	783,155	40,358	3,020	(751,586)	74,947
本年度全面開支總額	—	—	—	(3,921)	(3,921)
於二零一七年三月三十一日	<u>783,155</u>	<u>40,358</u>	<u>3,020</u>	<u>(755,507)</u>	<u>71,026</u>

(c) 本集團儲備之性質及目的

(i) 股份溢價賬

股份溢價賬之用途受百慕達公司法監管。

(ii) 法定儲備

根據中華人民共和國(「中國」)有關規例，在中國成立之本集團附屬公司須將其除稅後溢利(如有)之若干百分比撥入法定儲備。在有關規例所載若干限制之規限下，法定儲備可用作對銷附屬公司之累計虧損(如有)。

(iii) 外幣換算儲備

外幣換算儲備包括所有換算海外業務財務報表所產生之匯兌差額。有關儲備已根據財務報表附註3所載之會計政策處理。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

25. 或然負債

本集團於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日並無任何重大或然負債。

26. 承擔

租賃承擔

作為承租人

於二零一七年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租賃付款總額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
就土地及樓宇根據經營租賃之未來最低租賃付款總額		
— 一年內	1,821	1,967
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	3,386	223
	<u>5,207</u>	<u>2,190</u>

經營租賃付款乃指本集團就其若干辦公室及店舖所支付之租金。租賃之議定期平均為兩年，租期內租金固定，而租金不包括或然租金。

作為出租人

於二零一七年三月三十一日，本集團與租戶就最低租賃付款訂約如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
就土地及樓宇根據經營租賃之未來最低租賃付款總額		
— 一年內	169	330
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	490	866
	<u>659</u>	<u>1,196</u>

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

27. 報告期後事項

除本年報另行披露者外，報告期後概無發生影響本公司及其附屬公司之重大事項。

28. 本公司附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行及繳足/ 註冊資本	本集團應佔 股本權益百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
直接附屬公司：					
UR Group Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Alfreda Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	暫無營業
友福國際有限公司	香港	1港元	100%	100%	投資控股
Rosy Success Group Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Intelligent Lead Holdings Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Easy Yield Holdings Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

28. 本公司附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行及繳足/ 註冊資本	本集團應佔 股本權益百分比		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
<i>間接附屬公司：</i>					
德科服裝控股有限公司	香港	1 港元	100%	100%	投資控股
佑威貿易發展有限公司	香港	1 港元	100%	100%	時裝及紡織貿易
Fame Ace Limited	英屬維爾京群島	1 股面值 1 美元 之普通股	100%	100%	暫無營業
Right Season Limited	英屬維爾京群島	1 股面值 1 美元 之普通股	100%	100%	投資控股
廈門優威服飾有限公司	中國	240,000 美元	80%	80%	時裝零售及紡織和 皮革貿易
華縉集團有限公司	英屬維爾京群島	1 股面值 1 美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Stand Fancy Limited	香港	1 港元	100%	100%	投資控股
立宜服裝(深圳)有限公司	中國	1,000,000 港元	100%	100%	時裝設計、分銷及 銷售
廈門優頤貿易有限公司	中國	人民幣 3,000,000 元	100%	100%	時裝零售
萬昇創盈有限公司	香港	1 港元	100%	100%	投資控股
Cheng Run (Fujian) Business Management Co., Ltd	中國	人民幣 50,000,000 元	100%	100%	物業投資及時裝零售
成創貿易有限公司	香港	1 港元	100%	100%	投資控股
Zhuo Hong (Fujian) Building Materials Trading Co., Ltd	中國	人民幣 30,000,000 元	100%	100%	建築材料貿易
永富盈國際有限公司	香港	1 港元	100%	100%	暫無營業

附註：廈門優威服飾有限公司為於中國成立之中外合營企業。立宜服裝(深圳)有限公司、廈門優頤貿易有限公司、Cheng Run (Fujian) Business Management Co., Ltd、Zhuo Hong (Fujian) Building Materials Trading Co., Ltd 為於中國成立之外商獨資企業。

綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

28. 本公司附屬公司之詳情(續)

下表列示對本集團屬重大之非控股權益(「非控股權益」)之附屬公司資料。所概述之財務資料指公司間抵銷前之金額。

名稱	廈門優威服飾有限公司	
	二零一七年	二零一六年
主要營業地點／註冊成立國家	中國	中國
所有權權益%／非控股權益所持投票權	20%/20%	20%/20%
	千港元	千港元
於三月三十一日：		
非流動資產	2	14
流動資產	20,434	22,267
非流動負債	-	-
流動負債	(30)	(569)
資產淨值	<u>20,406</u>	<u>21,712</u>
累計非控股權益	4,081	4,342
截至三月三十一日止年度：		
收入	-	-
虧損	(113)	(190)
全面虧損總額	(1,305)	(1,518)
分配予非控股權益之虧損	(22)	(38)
支付予非控股權益之股息	-	-
經營活動(所用)／所得現金淨額	(470)	280
投資活動所得現金淨額	-	-
融資活動所得現金淨額	-	-
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	<u>(470)</u>	<u>280</u>

29. 財務報表之批准

財務報表已於二零一七年六月二十九日經董事會批准及授權刊發。

II. 本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下文載列摘錄自本公司截至二零一六年三月三十一日止十二個月年報之核數師報告。

獨立核數師報告書



致佑威國際控股有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
全體股東

吾等已審核刊於第3頁至第66頁之佑威國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等報表包括於二零一六年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製此等綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平之反映，並落實董事認為就編製綜合財務報表所必要之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

吾等之責任乃根據吾等之審核對此等綜合財務報表發表意見，並僅向全體股東作出報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。吾等概不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露事項之審核憑證。所選定程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製及真實公平地呈列綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，惟並非為對該實體之內部監控之成效發表意見。審核亦包括評估董事所採用會計政策之合適程度及所作出會計估計之合理程度，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證足以適當地為吾等之審核意見提供基準。

獨立核數師報告書

意見

吾等認為，綜合財務報表已按香港財務報告準則之規定真實而公平地反映 貴集團於二零一六年三月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
方德程
執業牌照號碼P06353
香港，二零一六年六月二十二日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	7	231,261	190,616
銷售成本		<u>(224,718)</u>	<u>(185,172)</u>
毛利		6,543	5,444
其他收入	8	4,339	128
銷售及分銷費用		(4,183)	(2,178)
行政開支		<u>(13,051)</u>	<u>(5,235)</u>
除稅前虧損		(6,352)	(1,841)
所得稅開支	10	<u>(478)</u>	<u>(608)</u>
持續經營業務之本年度虧損		(6,830)	(2,449)
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度(虧損)/溢利	13(b)	<u>(6,604)</u>	<u>3,895</u>
本年度(虧損)/溢利	11	<u>(13,434)</u>	<u>1,446</u>
其他全面(開支)/收益：			
可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(6,025)	613
可供出售金融資產之公平值變動		<u>(500)</u>	<u>(446)</u>
本年度全面(開支)/收益總額		<u>(19,959)</u>	<u>1,613</u>
下列各項應佔本年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人			
持續經營業務虧損		(6,830)	(2,449)
已終止經營業務(虧損)/溢利		<u>(6,566)</u>	<u>3,793</u>
		(13,396)	1,344
非控股權益			
已終止經營業務(虧損)/溢利		<u>(38)</u>	<u>102</u>
		<u>(13,434)</u>	<u>1,446</u>
下列各項應佔本年度全面(開支)/收益總額：			
本公司擁有人		(19,655)	1,488
非控股權益		<u>(304)</u>	<u>125</u>
		<u>(19,959)</u>	<u>1,613</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經重列)
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利	14		
來自持續經營及已終止經營業務			
基本(每股港仙)		<u>(1.0)</u>	<u>0.1</u>
攤薄(每股港仙)		<u>(1.0)</u>	<u>0.1</u>
來自持續經營業務			
基本(每股港仙)		<u>(0.5)</u>	<u>(0.2)</u>
攤薄(每股港仙)		<u>(0.5)</u>	<u>(0.2)</u>
來自已終止經營業務			
基本(每股港仙)		<u>(0.5)</u>	<u>0.3</u>
攤薄(每股港仙)		<u>(0.5)</u>	<u>0.3</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	2,668	2,844
投資物業	17	8,212	8,711
可供出售金融資產	18	—	3,550
商譽	19	—	11,202
		<u>10,880</u>	<u>26,307</u>
流動資產			
存貨	21	41	16,963
應收賬款	22	35,354	83,893
預付款項、按金及其他應收款項	23	4,642	28,949
銀行及現金結餘		3,668	23,984
		<u>43,705</u>	<u>153,789</u>
分類為持作出售之出售集團	20	122,709	—
		<u>166,414</u>	<u>153,789</u>
流動負債			
應付賬款	24	1,112	15,060
應計費用及其他應付款項		7,682	5,191
即期稅項負債		83	10,903
		<u>8,877</u>	<u>31,154</u>
直接與出售集團有關之負債	20	39,434	—
		<u>48,311</u>	<u>31,154</u>
流動資產淨值		<u>118,103</u>	<u>122,635</u>
資產總值減流動負債		<u>128,983</u>	<u>148,942</u>
資產淨值		<u>128,983</u>	<u>148,942</u>
資本及儲備			
股本	25	13,217	13,217
儲備		111,424	131,079
		<u>124,641</u>	<u>144,296</u>
本公司擁有人應佔權益		124,641	144,296
非控股權益		4,342	4,646
		<u>128,983</u>	<u>148,942</u>
權益總額		<u>128,983</u>	<u>148,942</u>
批准人：			
	鄧國洪	吳卓凡	
	董事	董事	

綜合權益變動表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價賬	法定儲備	資本儲備	投資重估儲備	外幣換算儲備	保留溢利／(累計虧損)	總計	非控股權益	權益總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年四月一日	13,217	783,155	220	3,020	-	1,488	(658,292)	142,808	4,521	147,329
本年度全面(開支)／ 收益總額	-	-	-	-	(446)	590	1,344	1,488	125	1,613
於二零一五年 三月三十一日	<u>13,217</u>	<u>783,155</u>	<u>220</u>	<u>3,020</u>	<u>(446)</u>	<u>2,078</u>	<u>(656,948)</u>	<u>144,296</u>	<u>4,646</u>	<u>148,942</u>
於二零一五年四月一日	13,217	783,155	220	3,020	(446)	2,078	(656,948)	144,296	4,646	148,942
本年度全面(開支)／ 收益總額	-	-	-	-	(500)	(5,759)	(13,396)	(19,655)	(304)	(19,959)
於二零一六年 三月三十一日	<u>13,217</u>	<u>783,155</u>	<u>220</u>	<u>3,020</u>	<u>(946)</u>	<u>(3,681)</u>	<u>(670,344)</u>	<u>124,641</u>	<u>4,342</u>	<u>128,983</u>

綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動之現金流量		
除稅前(虧損)/溢利		
來自持續經營業務	(6,352)	(1,841)
來自已終止經營業務	(5,661)	5,644
就下列各項之調整：		
折舊	567	689
利息收入	(29)	(26)
投資物業之公平值收益	-	(22)
商譽減值	9,364	3,000
未計營運資金變動前之經營現金流量	(2,111)	7,444
存貨之變動	2,959	(2,934)
應收賬款之變動	(5,262)	(29,245)
預付款項、按金及其他應收款項之變動	(6,018)	2,024
應付賬款之變動	9,669	(17,152)
應計費用及其他應付款項之變動	7,298	1,112
營運所得/(所用)現金	6,535	(38,751)
已支付稅項	(1,234)	(1,896)
已收利息	29	26
經營活動所得/(所用)現金淨額	5,330	(40,621)
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(813)	(2,524)
購買投資物業	-	(8,655)
購買可供出售金融資產	-	(3,996)
投資活動所用現金淨額	(813)	(15,175)
現金及現金等值項目之增加/(減少)淨額	4,517	(55,796)
外匯匯率變動之影響	(5,373)	565
於年初之現金及現金等值項目	23,984	79,215
於年末之現金及現金等值項目	23,128	23,984
現金及現金等值項目分析		
銀行及現金結餘	3,668	23,984
計入分類為持作出售之出售集團之銀行及現金結餘	19,460	-
	23,128	23,984

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

1. 一般資料

佑威國際控股有限公司（「本公司」）根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。主要營業地點為香港中環花園道1號中銀大廈21樓。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司為一家投資控股公司。本集團之主要業務為時裝、紡織和皮革貿易及零售、建築材料貿易及物業投資。

本公司董事（「董事」）認為，於二零一六年三月三十一日，Advance Lead International Limited（「控股股東」，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司）為最終控股公司。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納與其業務有關於二零一五年四月一日開始之會計年度生效之由香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則及詮釋。採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團財務報表之列報及本年度與過往年度呈報之金額出現重大變動。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已開始對此等新訂香港財務報告準則之影響進行評估，惟未能確定此等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策

此等財務報表根據香港財務報告準則、香港普遍接納之會計原則以及聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定而編製。

此等財務報表乃根據歷史成本法而編製，並就重估按公平值列賬之投資物業及投資作出修訂。此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而除另有列明外，所有數值均已約整至最接近千位。

遵照香港財務報告準則編製財務報表須採用主要假設及估計，此外亦要求本集團管理層（「管理層」）在應用會計政策過程中作出判斷。涉及重大判斷之範疇，以及對此等財務報表有重大影響之假設及估計之範疇於財務報表附註4中披露。

編製此等財務報表所應用之主要會計政策載列如下。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。附屬公司指本集團控制之實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團之現有權力賦予其目前掌握有關業務(即大幅影響實體回報之業務)之能力時，則本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有之潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使潛在投票權之情況下，方會考慮其權利。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日取消綜合入賬。

出售一家附屬公司(導致失去控制權者)之盈虧指(i)出售代價之公平值加上該附屬公司所保留任何投資之公平值與(ii)本公司分佔該附屬公司資產淨額加上有關該附屬公司之任何餘下商譽及任何相關累計外幣換算儲備之間之差額。

集團內部交易、結餘和未變現溢利將予以撇銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以撇銷。附屬公司之會計政策已在必要時作出變動，以確保其與本集團所採納之會計政策一致。

非控股權益指並非直接或間接屬於本公司之附屬公司權益。非控股權益乃呈列於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益中。非控股權益作為非控股權益與本公司擁有人之間分配本年度溢利或虧損及全面收益總額呈列於綜合損益及其他全面收益表上。

溢利或虧損及其他全面收益之每個組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益產生虧絀結餘亦然。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併及商譽

本集團採用收購法為業務合併中所收購之附屬公司列賬。收購成本乃按所獲資產於收購日期之公平值、所發行之股本工具及所產生之負債以及或然代價計量。收購相關成本於有關成本產生及接獲服務期間確認為開支。於收購時，附屬公司之可識別資產及負債均按其於收購日期之公平值計量。

收購成本超出本公司分佔附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額乃列作商譽。本公司分佔可識別資產及負債之公平淨值超出收購成本之差額乃於綜合損益內確認為本公司應佔議價收購之收益。

商譽會每年進行減值測試或當事件或情況改變顯示可能出現減值時則更頻繁地進行減值測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計量方法與下文會計政策「資產減值」內所述之其他資產之計量方法相同。商譽之減值虧損於綜合損益內確認，且隨後不予撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期因收購之協同效益而產生利益之現金產生單位。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東應佔該附屬公司於收購日期可識別資產及負債之公平淨值比例計量。

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目，乃採用有關實體營運業務所在地之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元乃本公司之功能及呈列貨幣。

(b) 財務報表之交易及結餘

外幣交易於初步確認時按交易當日通行之匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債，按各報告期末適用之匯率換算。此換算政策引致之收益及虧損將於損益內確認。

按外幣公平值計量之非貨幣項目採用釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之損益於其他全面收益內確認時，任何損益匯兌部分將於其他全面收益內確認。當非貨幣項目之損益於損益內確認時，任何損益匯兌部分將於損益內確認。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣換算(續)

(c) 綜合賬目之換算

所有本集團實體之業績及財務狀況之功能貨幣如有別於本公司之呈列貨幣，均按以下方式換算為本公司之呈列貨幣：

- (i) 於各財務狀況表呈列之資產及負債乃按有關財務狀況表日期之收市匯率換算；
- (ii) 收支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非在有關交易當日通行匯率累積影響之合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日之匯率換算)；及
- (iii) 所有因此而產生之匯兌差額均於外幣換算儲備內確認。

於綜合賬目時，因換算於海外實體投資淨額及換算借貸而產生之匯兌差額，均於外幣換算儲備內確認。當出售海外業務時，有關匯兌差額於綜合損益內確認為出售之部分損益。

收購海外實體而產生之商譽及公平值調整被視為海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

往後成本計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)，惟僅在與該項目相關之未來經濟利益有可能流入本集團且成本能可靠計量時方按上述方式處理。所有其他維修及保養費用在產生之期間內在損益內確認。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備折舊乃按足以在其估計可使用年內撇銷其成本減剩餘價值之折舊率以直線法計算。主要折舊年率如下：

土地及樓宇	5% 或按租期 (以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	18–33%
租賃裝修	20–45%
機器	9%
汽車	12.5–18%

於各報告期末均會檢討及調整剩餘價值、可使用年期及折舊方法(如適用)。

出售物業、廠房及設備之盈虧指出售所得款項淨額與相關資產賬面值之間之差額，並在損益內確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括該物業應佔所有直接成本)計量。

於初步確認後，投資物業乃根據外聘獨立估值師之估值按公平值列賬。投資物業公平值變動而產生之盈虧於產生期間在損益內確認。

出售投資物業之盈虧指出售所得款項淨額與該物業賬面值之間之差額，並在損益內確認。

經營租賃

本集團作為出租人

如租賃不會使資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人，則劃歸為經營租賃。經營租賃之租金收入按相關租賃年期以直線法確認。

本集團作為承租人

如租賃不會使資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃。租賃付款(扣除出租人給予之任何優惠)按租期以直線法確認為開支。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

存貨

存貨按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。製成品及在製品之成本包括原材料、直接人工及所有產品經常開支之應佔部分，以及(如適當)分包費。可變現淨值乃按日常業務過程中估計之銷售價格減去估計之完成成本及估計銷售所需費用計算。

確認及終止確認金融工具

本集團於成為金融工具合約條文之訂約方時於財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量之已訂約權利屆滿；本集團轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或本集團既無轉讓亦不保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，但不保留資產之控制權時，方會終止確認金融資產。終止確認一項金融資產時，資產賬面值與已於其他全面收益確認之已收代價以及累計損益之總和之間之差額於損益內確認。

倘相關合約訂明之責任解除、註銷或失效，則終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

投資

倘根據合約購買或出售投資，而合約條款規定該投資須於相關市場所定之時限內交付，則該投資將按交易日基準確認及終止確認，並初步按公平值加直接應佔交易成本計量，惟按公平值計入損益之金融資產則除外。

可供出售金融資產指並未分類為應收賬款及其他應收款項、持至到期投資或按公平值計入損益之金融資產之非衍生金融資產。可供出售金融資產其後按公平值計量。該等投資公平值變動而產生之盈虧於其他全面收益內確認，直至有關投資售出或有客觀證據顯示該等投資出現減值時，則過往於其他全面收益內確認之累計收益或虧損於損益內確認。採用實際利率法計算之利息於損益內確認。

分類為可供出售金融資產之股本投資於損益內確認之減值虧損，於其後期間不得於損益內撥回。當債務工具之公平值增加客觀上與於確認減值虧損後發生之事件有關時，則分類為可供出售金融資產之債務工具於損益內確認之減值虧損，其後可予撥回並在損益內確認。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本(減減值撥備)計算。倘有客觀證據證明本集團無法按應收款項之原有條款收回所有到期金額，則確認應收賬款及其他應收款項之減值撥備。撥備金額為應收款項之賬面值與估計未來現金流量現值(按初步確認時計算之實際利率貼現計算)間之差額。撥備金額於損益內確認。

減值虧損乃當應收款項之可收回金額增加客觀上與於確認減值後發生之事件有關時，於其後期間撥回並在損益內確認，惟應收款項於減值被撥回日期之賬面值不得超過如並無確認減值時之攤銷成本。

現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資。應要求償還及構成本集團現金管理一個完整部分之銀行透支亦列入現金及現金等值項目。

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃根據所訂立之合約安排之性質及根據香港財務報告準則對金融負債及權益工具之定義而分類。權益工具為證明於本集團經扣除其所有負債後之資產中所剩餘權益之任何合約。就特定金融負債及權益工具而採納之會計政策載於下文。

應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公平值列賬，其後則以實際利率法按攤銷成本計算，貼現影響微少則作別論，在該情況下，則按成本列賬。

權益工具

本公司發行之權益工具記作已收所得款項(扣除直接發行費用)。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中出售貨品及服務之代價之公平值。收入經扣除增值稅、退貨、容許之回扣及折扣並對銷本集團內公司間銷售後列示。收入乃按以下方式確認：

- (a) 銷售貨品所得收入乃於貨品擁有權之重大風險及回報轉讓時確認。所有權轉讓通常與貨品交付及業權轉讓予客戶之時間相同。
- (b) 租金收入按租期以直線法確認。
- (c) 利息收入乃根據時間比例基準按實際利率法確認。

僱員福利

(a) 僱員假期福利

僱員享有之年假及長期服務假期於應計至僱員時確認。撥備乃就僱員截至報告期末所提供服務可享有之年假及長期服務假期之估計責任作出。

僱員可享有之病假及產假於提取時方予確認。

(b) 退休金責任

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員營辦定額供款強積金計劃。供款乃按僱員相關收入之5%計算，每月相關收入上限為30,000港元(二零一四年六月一日前：25,000港元)，並根據強積金計劃之規則在應付時自損益中扣除。強積金計劃之資產由獨立管理基金持有，與本集團其他資產分開管理。本集團之僱主供款於向強積金計劃供款時即全數撥歸僱員所有。

本集團亦於中華人民共和國(「中國」)參與一項由政府安排之定額供款退休計劃。本集團須按其僱員工資某一百分比向退休計劃作出供款。供款於根據退休計劃之規則應付時自損益中扣除。僱主不得將沒收供款撥作調減現行應付供款。

(c) 離職福利

離職福利於本集團再無能力提供福利時或本集團確認重組成本並涉及支付離職福利時(以較早者為準)確認。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益內所確認溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括永不課稅或扣稅之項目。本集團即期稅項乃按現行稅率或報告期末時實際確立之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於其財務報表之賬面值與計算應課稅溢利所依據相應稅基之間之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時性差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時性差額扣稅、未動用稅項虧損或未動用稅項回撥之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步確認其他資產及負債而產生之臨時性差額既不影響應課稅溢利及會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司之投資而產生之應課稅臨時性差額而確認，惟若本集團可令臨時性差額撥回及臨時性差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。有關稅率為現行稅率或於報告期末實際確立之稅率。遞延稅項於損益內確認，惟倘遞延稅項與在其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關(在此情況下遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益內確認)則除外。

遞延稅項資產及負債只可在即期稅項資產及負債具合法執行權利，以及其與同一課稅機關徵收之所得稅有關，而本集團計劃以淨額基準處理其即期稅項資產及負債時，方予以抵銷。

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，假定該等物業之賬面值可透過出售收回，除非假定被駁回則作別論。倘該投資物業可予折舊，而本集團之業務目標為隨時間而非透過出售消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有，此假定則被駁回。倘假定被駁回，該等投資物業之遞延稅項按該等物業之預期收回方式計量。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

關聯人士

關聯人士為與本集團有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司主要管理人員之其中一名成員。

(B) 倘符合以下任何條件，即該實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩家實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一家實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。如果本集團本身便是該計劃，提供資助之僱主亦與本集團有關聯。
- (vi) 實體受上文(A)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 受上文(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本公司或本公司母公司提供主要管理人員服務。

分類呈報

經營分類及各分類項目於財務報表內呈報之金額，是根據定期提供予本集團最高行政管理層就資源分配及評估本集團之不同行業之業務表現之財務資料中識別出來。

就財務報告而言，除非分類具備相似之經濟特徵與在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類型或類別、用於分銷產品或提供服務之方法以及監管環境之性質方面相似，否則各個重大經營分類不會進行合算。個別非重大之經營分類，如果符合上述大部分標準，則可進行合算。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

資產減值

於各報告期末，本集團均會審閱其有形及無形資產(存貨、投資、投資物業及應收款項除外)之賬面值，以釐定是否有任何情況顯示資產已出現減值虧損。如有任何減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，以反映市場現時所評估之金錢時間值及該資產之特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將少於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益內確認，惟有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，減值虧損會被視為重估減幅。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值會增加至所估算之經修訂可收回金額，惟按此所增加之賬面值不會高於假設以往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而原應已釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。所撥回之減值虧損會即時於損益內確認，惟有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增值。

撥備及或然負債

倘因已發生之事件而導致本集團須對若干負債(時間或款額無法確定)承擔法律責任或推定責任，並可能引致經濟利益流出以解決有關責任，及可作出可靠估計，為此等負債作出之撥備將予以確認。若金錢之時間價值影響乃屬重大因素，有關之撥備須按預期為解決有關責任之開支現值入賬。

在未能肯定是否會導致經濟利益流出，或有關款額未能可靠估計之情況下，有關責任則列作或然負債並予以披露，除非導致經濟利益流出之可能性極低，則作別論。可能承擔之責任(其存在與否只能藉一項或多項未來事件之發生與否而確定)亦列作或然負債並予以披露，除非導致經濟利益流出之可能性極低，則作別論。

報告期後事項

提供本集團於報告期末之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項為調整事項，並反映於財務報表。並非調整事項之報告期後事項，如屬重大時乃於財務報表附註披露。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

持作出售非流動資產及已終止經營業務

如非流動資產或出售集團之賬面值主要透過出售交易而非持續使用而收回，非流動資產或出售集團則被分類為持作出售。該條件於出售極有可能進行且資產或出售集團能以現狀即時出售之情況下方被視為達成。本集團須承諾進行出售，預計應可自分類之日起一年內合資格確認為已完成出售。

分類為持作出售之非流動資產或出售集團，以有關資產或出售集團之先前賬面值與公平值減出售成本之較低者計量。

已終止經營業務為本集團其中一部分，其營運及現金流量可與本集團其餘部分清晰劃分，並構成獨立重大業務或營運區域，或屬出售獨立重大業務或營運區域之單一統籌計劃其中部分，或為純粹就轉售購入之附屬公司。

根據香港財務報告準則第5號，於出售或業務符合分類為持作出售之條件(以較早者為準)時，則作出已終止經營業務之分類。另外，亦於廢棄業務時作出此分類。

倘業務分類為已終止，則於損益及其他全面收益表呈報單一數額，當中包括：

- 已終止經營業務除稅後溢利或虧損；及
- 於計量組成已終止經營業務之資產或出售集團之公平值減出售成本或於出售有關資產或出售集團時，確認除稅後收益或虧損。

4. 重要判斷及主要估計

應用會計政策之重要判斷

於應用會計政策之過程中，管理層已作出以下對財務報表所確認數額具最大影響之判斷(惟該等涉及之估計除外，並將於下文處理)。

投資物業之遞延稅項

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業乃根據目標為隨時間而非透過出售消耗該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

4. 重要判斷及主要估計(續)

不確定估計之主要來源

下文詳述有關未來之主要假設及於報告期末之其他主要不確定估計來源，而該等假設及不確定估計存在導致下一財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

(a) 呆壞賬之減值虧損

本集團之呆壞賬減值虧損乃根據對應收賬款及其他應收款項可收回性之評估而確認，包括每位債務人之目前信譽及過往收款記錄。於發生顯示餘額可能無法收回之事件或情況變動下會出現減值。呆壞賬之識別需要作出判斷和估計。倘實際結果有別於原來估計，則該等差額將於上述估計出現變動之年度影響應收賬款及其他應收款項以及呆賬開支之賬面值。

(b) 所得稅

本集團在幾個司法管轄權區內須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須要作出重大估計。在日常業務過程中，有很多交易及計算在釐定最終稅項時並不確定。倘此等事項之最終稅務結果與最初記錄之金額不一致，有關差額將影響作出有關釐定之期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

(c) 存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值乃日常業務過程中之估計售價，減估計完成成本及出售開支。此等估計乃建基於現時市況及過往製造和出售類似性質產品之經驗，可能會因客戶口味轉變及競爭對手所作出之行動而大幅變化。本集團會於各報告期末重新評估有關估計。

(d) 物業、廠房及設備以及折舊

本集團釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值以及相關折舊開支。此估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際可使用年期及剩餘價值之過往經驗而作出。當可使用年期及剩餘價值與原先估計者不同時，本集團會對折舊開支進行相應調整，或將已報廢或出售之技術過時或非策略資產撇銷或撇減。

(e) 投資物業之公平值

本集團已委聘一名獨立專業估值師評估投資物業之公平值。在釐定公平值時，估值師採用涉及若干估計之估值方法。董事已行使其判斷，並信納該估值方法能反映現行市況。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

5. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、銀行及現金結餘、應付賬款及可供出售金融資產。本集團之業務須承受多種財務風險：市場風險（包括外匯風險、價格風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。管理層管理和監察此等風險，以確保以適時及有效方式執行合適措施。

董事根據董事會批准之政策進行風險管理。董事與本集團之營運單位緊密合作，識別、評估及對沖財務風險。

(a) 市場風險

外匯風險

本集團面對較小外幣風險，此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣計值或部分以港元為功能貨幣之集團實體以美元計值。本集團現時並無就外幣資產及負債制定外幣對沖政策。本集團將密切留意外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

價格風險

本集團之可供出售金融資產按各報告期末之公平值計量。因此，本集團須承受股本證券價格風險。於二零一六年三月三十一日，倘投資之股價上升／下跌10%，則投資重估儲備將因投資公平值錄得收益／虧損而增加／減少305,000港元（二零一五年：355,000港元）。

利率風險

於二零一六年三月三十一日，本集團並無重大利率風險。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險

本集團主要因應收賬款及其他應收款項及銀行現金存款而承受信貸風險，而承受之最大信貸風險相等於此等金融資產之賬面值。現金及銀行交易之對手方僅限於獲國際信貸評級機構給予良好信貸評級之金融機構。

於報告期末，本集團因分別應收本集團最大欠債人及五大欠債人約38% (二零一五年：9%) 及約98% (二零一五年：24%) 之應收賬款，而面對若干集中信貸風險。本集團已制定政策，以確保向具備合適信貸記錄之客戶出售產品。本集團定期檢討應收賬款及其他應收款項之可收回金額，並根據本集團政策就呆賬作出撥備。此外，管理層定期審閱各個別應收債項之可收回金額，確保為不可收回債項作出充分減值虧損。就此而言，管理層認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

(c) 流動資金風險

流動資金風險為本集團未能於現有債務到期時償付債務之風險。

本集團之政策為定期監察現有及預期流動資金規定，確保本集團維持充足現金儲備，符合其短期及較長期流動資金需求。本集團所有金融負債均須於一年內償付。

(d) 公平值

於綜合財務狀況表所反映本集團之金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公平值相若。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

6. 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下公平值計量披露使用之公平值層級將用於計量公平值之估值技術輸入數據分為三個層級：

第一級輸入數據：本集團可於計量日期得出相同資產或負債之活躍市場報價（未經調整）。

第二級輸入數據：第一級所包括之報價以外之直接或間接之資產或負債可觀察輸入數據。

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

本集團政策為於導致出現轉撥之事件或情況出現變動當日確認自三個層級中任何一個層級之轉入及轉出。

(a) 於二零一六年三月三十一日之公平值層級水平披露：

	公平值計量採用之層級：			總計
	第一級	第二級	第三級	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
資產				
計入分類為持作出售之出售集團之				
可供出售金融資產				
香港上市證券	3,050	-	-	3,050
投資物業				
商用 — 中國	-	-	8,212	8,212
經常性公平值計量總額	<u>3,050</u>	<u>-</u>	<u>8,212</u>	<u>11,262</u>

	公平值計量採用之層級：			總計
	第一級	第二級	第三級	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
資產				
可供出售金融資產				
香港上市證券	3,550	-	-	3,550
投資物業				
商用 — 中國	-	-	8,711	8,711
經常性公平值計量總額	<u>3,550</u>	<u>-</u>	<u>8,711</u>	<u>12,261</u>

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

6. 公平值計量(續)

(b) 按第三級以公平值計量之資產對賬：

	投資物業 二零一六年 千港元
於年初	8,711
已確認虧損總額	
於損益(#)	-
於其他全面收益	(499)
於年末	<u>8,212</u>
(#) 包括於報告期末所持資產之虧損	<u>-</u>
	投資物業 二零一五年 千港元
於年初	-
購買	8,655
於損益確認之收益總額	
於損益(#)	22
於其他全面收益	34
於年末	<u>8,711</u>
(#) 包括於報告期末所持負債之收益	<u>22</u>

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

6. 公平值計量(續)

(c) 於二零一六年三月三十一日之公平值計量所用估值技術及輸入數據：

本集團會計經理負責財務報告所需之資產與負債公平值計量，包括第三級公平值計量。會計經理直接向董事會報告該等公平值計量。會計經理與董事會每年討論估值程序及結果至少兩次。

就第三級公平值計量而言，本集團一般會委聘具備認可專業資格及近期經驗之外部估值專家進行估值。

第三級公平值計量

概況	估值技術	輸入數據	範圍	輸入數據	公平值
				增加對公平 值之影響	二零一六年 千港元

資產

投資物業	收入	月租	每月人民幣	增加	8,212
— 商用 — 中國	資本化法		21,763 元		

概況	估值技術	輸入數據	範圍	輸入數據	公平值
				增加對公平 值之影響	二零一五年 千港元

資產

投資物業	收入	月租	每月人民幣	增加	8,711
— 商用 — 中國	資本化法		21,763 元		

於兩年內，所用估值技術並無變動。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

7. 收入

於本年度，收入指扣除增值稅、退貨及貿易折扣後之已售貨品發票價值以及物業租金收入如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售貨品	412,466	502,417
物業租金收入	293	192
	<u>412,759</u>	<u>502,609</u>
指：		
— 持續經營業務	231,261	190,616
— 已終止經營業務 (附註13)	181,498	311,993
	<u>412,759</u>	<u>502,609</u>

8. 其他收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息收入	29	26
建議收購事項之賣方償付開支	3,810	—
投資物業之公平值收益	—	22
匯兌收益淨額	348	188
其他	909	2
	<u>5,096</u>	<u>238</u>
指：		
— 持續經營業務	4,339	128
— 已終止經營業務 (附註13)	757	110
	<u>5,096</u>	<u>238</u>

9. 經營分類資料

本集團有三個須報告分類如下：

服裝 (已終止經營業務)	—	時裝、紡織和皮革貿易及零售
建築材料	—	建築材料貿易
物業投資	—	租賃商用物業

- (a) 分類溢利或虧損不包括銀行存款利息收入、商譽減值、中央行政成本、董事薪金及融資成本。分類資產不包括可供出售金融資產以及銀行及現金結餘。分類負債不包括若干應計費用及其他應付款項。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

9. 經營分類資料(續)

(a) (續)

有關須報告分類溢利或虧損、資產及負債之資料概述如下：

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 千港元
	建築材料 千港元	物業投資 千港元	小計 千港元	服裝 千港元	
截至二零一六年三月三十一日 止年度					
來自外界客戶之收入	<u>230,968</u>	<u>293</u>	<u>231,261</u>	<u>181,498</u>	<u>412,759</u>
分類業績	1,619	238	1,857	3,679	5,536
銀行存款利息收入					29
未分配收入					3,921
未分配開支					<u>(12,135)</u>
經營虧損					(2,649)
商譽減值				(9,364)	<u>(9,364)</u>
除稅前虧損					(12,013)
所得稅開支					<u>(1,421)</u>
本年度虧損					<u>(13,434)</u>
折舊及攤銷	241	-	241	326	567
添置分類 非流動資產	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
於二零一六年三月三十一日					
分類資產	35,354	8,347	43,701	103,989	147,690
未分配資產					<u>29,604</u>
					<u>177,294</u>
分類負債	(1,968)	(17)	(1,985)	(39,581)	(41,566)
未分配負債					<u>(6,745)</u>
					<u>(48,311)</u>

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

9. 經營分類資料(續)

(a) (續)

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 千港元
	建築材料 千港元	物業投資 千港元	小計 千港元	服裝 千港元	
截至二零一五年三月三十一日					
止年度					
來自外界客戶之收入	190,099	192	190,291	312,318	502,609
分類業績	2,303	99	2,402	8,857	11,259
銀行存款利息收入					26
未分配開支					(4,482)
經營溢利					6,803
商譽減值				(3,000)	(3,000)
除稅前溢利					3,803
所得稅開支					(2,357)
本年度溢利					1,446
折舊及攤銷	5	-	5	684	689
添置分類					
非流動資產	14	8,655	8,669	2,510	11,179
於二零一五年三月三十一日					
分類資產	35,334	8,898	44,232	109,863	154,095
未分配資產					26,001
					180,096
分類負債	(1,188)	(127)	(1,315)	(29,097)	(30,412)
未分配負債					(742)
					(31,154)

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

9. 經營分類資料(續)

(b) 地區資料：

本集團按地理位置劃分之收入分析及有關其按地理位置劃分之非流動資產資料詳載如下：

	收入		非流動資產	
	截至三月三十一日止年度		於三月三十一日	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
持續經營業務				
香港	-	-	692	3,550
中國內地	231,261	190,616	10,188	25,757
已終止經營業務				
香港	-	-	3,050	-
中國內地	92,206	97,129	11,473	-
菲律賓	-	18,305	-	-
意大利	-	1,938	-	-
阿拉伯聯合酋長國	89,292	194,621	-	-
綜合總計	<u>412,759</u>	<u>502,609</u>	<u>25,403</u>	<u>29,307</u>

於呈列地區資料時，收入乃基於客戶之位置所在。

(c) 有關主要客戶之資料

於相應年度佔本集團總收入超過10%之來自客戶之收入如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
成衣分類		
客戶甲	65,072	97,210
建築材料分類		
客戶乙	<u>47,772</u>	<u>28,788[#]</u>
	<u>112,844</u>	<u>125,998</u>

[#] 來自此客戶之收入佔各自之年度總收入不超過10%。此金額乃供比較而呈列。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項 — 香港利得稅		
本年度撥備	319	648
過往年度超額撥備	(20)	—
即期稅項 — 中國企業所得稅		
本年度撥備	1,122	1,709
	<u>1,421</u>	<u>2,357</u>
指：		
— 持續經營業務	478	608
— 已終止經營業務 (附註13)	943	1,749
	<u>1,421</u>	<u>2,357</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利，以稅率16.5% (二零一五年：16.5%) 計算。根據《中國企業所得稅法》(「企業所得稅法」) 及《企業所得稅法實施細則》，本公司之中國附屬公司於兩個年度應按25%之稅率繳稅。

於其他地區之應課稅溢利產生之稅項支出乃根據本集團經營業務所在司法管轄權區之現行法例、詮釋及慣例按其現行稅率計算。

所得稅與除稅前溢利乘以香港利得稅率計算之稅項之對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前 (虧損) / 溢利	<u>(12,013)</u>	<u>3,803</u>
按稅率16.5% 計算之本地所得稅 (二零一五年：16.5%)	(1,982)	627
不可扣除開支之稅項影響	2,554	1,143
其他司法管轄權區經營之附屬公司不同稅率之影響	301	587
過往年度超額撥備	(20)	—
未確認稅項虧損之稅務影響	568	—
	<u>1,421</u>	<u>2,357</u>

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

11. 本年度(虧損)/溢利

本集團之本年度溢利乃扣除/(計入)下列各項後達致：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售成本	397,492	477,234
折舊	567	689
僱員成本(包括董事酬金)：		
— 薪金、花紅及津貼	4,321	6,540
— 退休福利計劃供款	388	648
	4,709	7,188
核數師酬金	850	750
外匯收益淨額	(348)	(188)
經營租賃於土地及樓宇中扣除	892	1,959

12. 董事酬金

(a) 董事酬金

	二零一六年			
	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
執行董事				
吳卓凡先生(主席)	-	420	18	438
鄧國洪先生(行政總裁)	-	720	18	738
獨立非執行董事				
謝祺祥先生	120	-	-	120
麥家榮先生	120	-	-	120
陳志遠先生	120	-	-	120
	<u>360</u>	<u>1,140</u>	<u>36</u>	<u>1,536</u>

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

12. 董事酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

	二零一五年			
	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
執行董事				
吳卓凡先生(主席)	–	390	18	408
楊秀嫻女士(a)	–	168	8	176
鄧國洪先生(行政總裁)(b)	–	540	18	558
獨立非執行董事				
謝祺祥先生	110	–	–	110
麥家榮先生	110	–	–	110
陳志遠先生	110	–	–	110
非執行董事				
鍾衛民先生(c)	47	–	–	47
	<u>377</u>	<u>1,098</u>	<u>44</u>	<u>1,519</u>

(a) 於二零一四年九月十八日辭任

(b) 於二零一四年九月十八日由執行董事調任為行政總裁

(c) 於二零一四年九月十八日辭任

截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，概無訂立有關董事及主要行政人員豁免或同意豁免任何酬金之安排。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

12. 董事酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

於本年度內，本集團五名最高薪人士當中，包括兩名(二零一五年：兩名)董事，其酬金已於上文呈列之分析中反映。其餘三名(二零一五年：三名)人士之酬金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,116	1,040
退休福利成本	45	53
	<u>1,161</u>	<u>1,093</u>

酬金在以下範圍內之僱員人數如下：

	二零一六年	二零一五年
零至 1,000,000 港元	<u>3</u>	<u>3</u>

根據本集團截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止兩個年度之經審核業績，董事於該等年度內無權享有任何酌情發放之績效花紅。

本集團並無向董事或五名最高薪人士支付酬金，作為加盟本集團或於加盟本集團時之獎金或作為離職補償。

13. 已終止經營業務

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之已終止經營業務指 UR Group Limited 及其附屬公司(「UR集團」)以及 Alfreda Limited 及其附屬公司(「Alfreda集團」)所經營之時裝、紡織和皮革貿易及零售分類。

- (a) 於二零一五年十月二十七日，本公司訂立兩份買賣協議，以出售 UR 集團及 Alfreda 集團之全部股權。截至二零一六年三月三十一日止年度，於時裝、紡織和皮革貿易及零售分類項下 UR 集團及 Alfreda 集團之業績已呈列為已終止經營業務，而 UR 集團及 Alfreda 集團已於綜合財務狀況表分類為持作出售之出售集團。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

13. 已終止經營業務(續)

(b) 已終止經營業務之本年度虧損分析如下：

	UR集團 千港元	Alfreda集團 千港元	總計 千港元
二零一六年			
收入(附註7)	168,021	13,477	181,498
銷售成本	(162,614)	(10,160)	(172,774)
毛利	5,407	3,317	8,724
其他收入(附註8)	214	543	757
銷售及分銷費用	(1,875)	(754)	(2,629)
行政開支	(1,160)	(1,989)	(3,149)
經營溢利	2,586	1,117	3,703
商譽減值	—	(9,364)	(9,364)
除稅前溢利/(虧損)	2,586	(8,247)	(5,661)
所得稅開支(附註10)	(520)	(423)	(943)
已終止經營業務之本年度溢利/(虧損)	<u>2,066</u>	<u>(8,670)</u>	<u>(6,604)</u>
二零一五年			
收入(附註7)	281,148	30,845	311,993
銷售成本	(271,531)	(20,531)	(292,062)
毛利	9,617	10,314	19,931
其他收入(附註8)	138	(28)	110
銷售及分銷費用	(2,162)	(2,997)	(5,159)
行政開支	(1,269)	(4,969)	(6,238)
經營溢利	6,324	2,320	8,644
商譽減值	—	(3,000)	(3,000)
除稅前溢利/(虧損)	6,324	(680)	5,644
所得稅開支(附註10)	(1,259)	(490)	(1,749)
已終止經營業務之本年度溢利/(虧損)	<u>5,065</u>	<u>(1,170)</u>	<u>3,895</u>

於本年度，UR集團及Alfreda集團就經營活動已得約4,049,000港元(二零一五年：已用4,045,000港元)及就投資活動已付約4,000港元(二零一五年：4,241,000港元)。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

14. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

(a) 來自持續經營及已終止經營業務

每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度虧損(二零一五年：溢利)約13,396,000港元(二零一五年：1,344,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數1,321,682,525股(二零一五年：1,321,682,525股)計算。

每股攤薄盈利

截至二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止兩個年度，概無呈列每股攤薄盈利，原因為本公司並無任何潛在攤薄普通股。

(b) 來自持續經營業務

每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度虧損約6,830,000港元(二零一五年：2,449,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數1,321,682,525股(二零一五年：1,321,682,525股)計算。

每股攤薄盈利

截至二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止兩個年度，概無呈列每股攤薄盈利，原因為本公司並無任何潛在攤薄普通股。

(c) 來自已終止經營業務

每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度虧損(二零一五年：溢利)約6,566,000港元(二零一五年：3,793,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數1,321,682,525股(二零一五年：1,321,682,525股)計算。

每股攤薄盈利

截至二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止兩個年度，概無呈列每股攤薄盈利，原因為本公司並無任何潛在攤薄普通股。

15. 股息

董事不建議派發截至二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度之任何股息。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 千港元	機器 千港元	汽車 千港元	租賃裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	總計 千港元
成本：						
於二零一四年四月一日	-	70	433	1,122	585	2,210
添置	2,164	-	-	274	86	2,524
匯兌差額	9	-	2	7	3	21
於二零一五年三月三十一日 及二零一五年四月一日	2,173	70	435	1,403	674	4,755
添置	-	-	-	534	279	813
轉撥至分類為持作出售 之出售集團	-	(60)	(410)	(1,227)	(631)	(2,328)
匯兌差額	(124)	(4)	(25)	(81)	(39)	(273)
於二零一六年三月三十一日	2,049	6	-	629	283	2,967
累計折舊：						
於二零一四年四月一日	-	50	204	594	365	1,213
年內支出	51	13	109	419	97	689
匯兌差額	-	-	1	6	2	9
於二零一五年三月三十一日 及二零一五年四月一日	51	63	314	1,019	464	1,911
年內支出	100	13	79	266	109	567
轉撥至分類為持作出售 之出售集團	-	(71)	(372)	(1,114)	(499)	(2,056)
匯兌差額	(6)	(4)	(21)	(63)	(29)	(123)
於二零一六年三月三十一日	145	1	-	108	45	299
賬面值：						
於二零一六年三月三十一日	1,904	5	-	521	238	2,668
於二零一五年三月三十一日	2,122	7	121	384	210	2,844

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

17. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於年初	8,711	-
添置	-	8,655
公平值收益	-	22
匯兌差額	(499)	34
於三月三十一日	<u>8,212</u>	<u>8,711</u>

投資物業乃由獨立特許測量師行戴德梁行有限公司參考類似物業(第三級)之近期交易市場證據按公開市場價值基準於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日進行重估。

18. 可供出售金融資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
按公平值計量之香港上市股本證券	<u>-</u>	<u>3,550</u>

19. 商譽

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
成本		
於年初	14,202	14,202
轉撥至分類為持作出售資產之出售集團	<u>(14,202)</u>	<u>-</u>
於三月三十一日	<u>-</u>	<u>14,202</u>
累計減值虧損		
於年初	3,000	-
於本年度已確認減值虧損	9,364	3,000
轉撥至分類為持作出售資產之出售集團	<u>(12,364)</u>	<u>-</u>
於三月三十一日	<u>-</u>	<u>3,000</u>
賬面值		
於三月三十一日	<u>-</u>	<u>11,202</u>

於二零一一年十月一日，本集團收購華密集團有限公司(「華密」)全部股權。此項交易已以收購會計法入賬。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

19. 商譽(續)

於業務合併中收購之商譽乃於收購時分配至預期將從該業務合併中受惠之現金產生單位(「現金產生單位」)。於確認減值虧損前，商譽之賬面值已被分配至華懋之現金產生單位。

於二零一五年十月二十七日，本公司訂立買賣協議，以出售 Alfreda 集團(華懋之股東)全部股權。現金產生單位之可收回金額乃按出售 Alfreda 集團之代價釐定。

20. 分類為持作出售之出售集團

於二零一五年十月二十七日，本公司訂立兩份買賣協議，以出售 UR 集團及 Alfreda 集團之全部股權。UR 集團及 Alfreda 集團之資產及負債已分類為持作出售之出售集團及於綜合財務狀況表內單獨呈列。

	UR 集團	Alfreda 集團	總計
	千港元	千港元	千港元
物業、廠房及設備	127	145	272
可供出售金融資產	3,050	–	3,050
商譽	–	14,202	14,202
存貨	1,496	12,467	13,963
應收賬款	49,680	4,121	53,801
預付款項、按金及其他應收款項	22,843	7,482	30,325
銀行及現金結餘	6,957	12,503	19,460
	84,153	50,920	135,073
減：已確認減值虧損	–	(12,364)	(12,364)
與出售集團有關之資產總值	84,153	38,556	122,709
應付賬款及其他應付款項以及 與出售集團有關之負債總額	(27,659)	(11,775)	(39,434)
出售集團之資產淨值	56,494	26,781	83,275

於二零一六年三月三十一日，就分類為持作出售之出售集團而於其他全面收益確認之累計收入或開支為借方結餘 3,748,000 港元。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

21. 存貨

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
商品	<u>41</u>	<u>16,963</u>

22. 應收賬款

除現金銷售外，發票之一般付款期為發出日期起計30至90日內。應收賬款在不可能悉數追收時按其原有發票金額減減值撥備確認及列賬。壞賬則於產生時撇銷。

以下為於報告期末之應收賬款賬齡分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
1至30日	27,245	43,176
31至60日	1,275	23,954
61至90日	6,834	13,018
91至120日	-	1,227
120日以上	-	2,518
減：減值	-	-
	<u>35,354</u>	<u>83,893</u>

於報告期末，賬面值約為零港元(二零一五年：3,745,000港元)之應收賬款已逾期但無減值。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
按金	436	5,200
預付款項	141	269
應收一家附屬公司之非控股股東款項(附註)	-	18,936
其他應收款項	<u>4,065</u>	<u>4,544</u>
	<u>4,642</u>	<u>28,949</u>

附註：墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

24. 應付賬款

以下為於報告期末之應付賬款賬齡分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
1至30日	1,112	1,222
31至60日	-	10,583
61至90日	-	1,109
91至120日	-	1,016
120日以上	-	1,130
	<u>1,112</u>	<u>15,060</u>

25. 股本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
法定股本： 50,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本： 1,321,682,525股每股面值0.01港元之普通股	<u>13,217</u>	<u>13,217</u>

資本管理

本集團之資本管理目標乃保障本集團按持續經營基準繼續營運之能力，透過優化債務及權益結餘令股東取得最大回報。

本集團管理資本結構以及根據經濟狀況轉變作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可以透過調整對股東派發之股息、發行新股、回購股份、發行新債務、贖回現有債務或出售資產以減低負債。截至二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度，本集團之目標、政策或程序並無轉變。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

26. 本公司財務狀況表及儲備

(a) 本公司財務狀況表

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	<u>-</u>	<u>-</u>
流動資產		
其他應收款項	3,810	47
應收附屬公司款項	90,130	85,963
銀行結餘	<u>722</u>	<u>7,732</u>
	<u>94,662</u>	<u>93,742</u>
流動負債		
應計費用及其他應付款項	<u>6,498</u>	<u>740</u>
	<u>6,498</u>	<u>740</u>
流動資產淨額	<u>88,164</u>	<u>93,002</u>
總資產減流動負債	<u>88,164</u>	<u>93,002</u>
資本及儲備		
股本	13,217	13,217
儲備	<u>74,947</u>	<u>79,785</u>
權益總額	<u>88,164</u>	<u>93,002</u>

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

26. 本公司財務狀況表及儲備(續)

(b) 本公司儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總額 千港元
於二零一四年四月一日	783,155	40,358	3,020	(743,038)	83,495
本年度全面虧損總額	—	—	—	(3,710)	(3,710)
於二零一五年三月三十一日	<u>783,155</u>	<u>40,358</u>	<u>3,020</u>	<u>(746,748)</u>	<u>79,785</u>
於二零一五年四月一日	783,155	40,358	3,020	(746,748)	79,785
本年度全面虧損總額	—	—	—	(4,838)	(4,838)
於二零一六年三月三十一日	<u>783,155</u>	<u>40,358</u>	<u>3,020</u>	<u>(751,586)</u>	<u>74,947</u>

(c) 本集團儲備之性質及目的

(i) 股份溢價賬

股份溢價賬之用途受百慕達公司法監管。

(ii) 法定儲備

根據中華人民共和國(「中國」)有關規例，在中國成立之本集團附屬公司須將其除稅後溢利(如有)之若干百分比撥入法定儲備。在有關規例所載若干限制之規限下，法定儲備可用作對銷附屬公司之累計虧損(如有)。

(iii) 外幣換算儲備

外幣換算儲備包括所有換算海外業務財務報表所產生之匯兌差額。有關儲備已根據財務報表附註4所載之會計政策處理。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

27. 或然負債

本集團於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日並無任何重大或然負債。

28. 承擔

租賃承擔

作為承租人

於二零一六年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租賃付款總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就土地及樓宇根據經營租賃之未來最低租賃付款總額		
— 一年內	1,967	72
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	223	32
	<u>2,190</u>	<u>104</u>

經營租賃付款乃指本集團就其若干辦公室及店舖所支付之租金。租賃之議定期平均為兩年，租期內租金固定，而租金不包括或然租金。

作為出租人

於二零一六年三月三十一日，本集團與租戶就最低租賃付款訂約如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就土地及樓宇根據經營租賃之未來最低租賃付款總額		
— 一年內	330	330
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	866	1,196
	<u>1,196</u>	<u>1,526</u>

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

29. 報告期後事項

除本年報另行披露者外，報告期後概無發生影響本公司及其附屬公司之重大事項。

30. 本公司附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行及繳足/ 註冊資本	本集團應佔 股本權益百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
直接附屬公司：					
UR Group Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Alfreda Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	暫無營業
友福國際有限公司	香港	1港元	100%	100%	行政管理
Rosy Success Group Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Intelligent Lead Holdings Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Easy Yield Holdings Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

30. 本公司附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行及繳足/ 註冊資本	本集團應佔 股本權益百分比		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
<i>間接附屬公司：</i>					
德科服裝控股有限公司	香港	1 港元	100%	100%	投資控股
佑威貿易發展有限公司	香港	1 港元	100%	100%	時裝及紡織貿易
Fame Ace Limited	英屬維爾京群島	1 股面值 1 美元 之普通股	100%	100%	暫無營業
Right Season Limited	英屬維爾京群島	1 股面值 1 美元 之普通股	100%	100%	投資控股
廈門優威服飾有限公司	中國	240,000 美元	80%	80%	時裝零售及紡織和 皮革貿易
華巒集團有限公司	英屬維爾京群島	1 股面值 1 美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Stand Fancy Limited	香港	1 港元	100%	100%	投資控股
立宜服裝(深圳)有限公司	中國	1,000,000 港元	100%	100%	時裝設計、分銷及 銷售
廈門優頤貿易有限公司	中國	人民幣 3,000,000 元	100%	100%	時裝零售
萬昇創盈有限公司	香港	1 港元	100%	100%	投資控股
Cheng Run (Fujian) Business Management Co., Ltd	中國	人民幣 50,000,000 元	100%	100%	物業投資及時裝零售
成創貿易有限公司	香港	1 港元	100%	100%	投資控股
Zhuo Hong (Fujian) Building Materials Trading Co., Ltd	中國	人民幣 30,000,000 元	100%	100%	建築材料貿易
永富盈國際有限公司	香港	1 港元	100%	100%	暫無營業

附註：廈門優威服飾有限公司為於中國成立之中外合營企業。立宜服裝(深圳)有限公司、廈門優頤貿易有限公司、Cheng Run (Fujian) Business Management Co., Ltd、Zhuo Hong (Fujian) Building Materials Trading Co., Ltd 為於中國成立之外商獨資企業。

財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

30. 本公司附屬公司之詳情(續)

下表列示對本集團屬重大之非控股權益(「非控股權益」)之附屬公司資料。所概述之財務資料指公司間抵銷前之金額。

名稱	廈門優威服飾有限公司	
	二零一六年	二零一五年
主要營業地點／註冊成立國家	中國	中國
所有權權益%／非控股權益所持投票權	20%/20%	20%/20%
	千港元	千港元
於三月三十一日：		
非流動資產	14	38
流動資產	22,267	24,682
非流動負債	-	-
流動負債	(569)	(1,489)
資產淨額	<u>21,712</u>	<u>23,231</u>
累計非控股權益	4,342	4,646
截至三月三十一日止年度：		
收入	-	59,741
(虧損)／溢利	(190)	514
全面(虧損)／收益總額	(1,518)	626
分配予非控股權益之(虧損)／溢利	(38)	102
支付予非控股權益之股息	-	-
經營活動所得／(所用)現金淨額	280	(2,225)
投資活動所得現金淨額	-	-
融資活動所得現金淨額	-	-
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	<u>280</u>	<u>(2,225)</u>

31. 財務報表之批准

財務報表已於二零一六年六月二十二日經董事會批准及授權刊發。

III. 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。

獨立核數師報告書



致佑威國際控股有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
全體股東

吾等已審核刊於第23頁至第65頁之佑威國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等報表包括於二零一五年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製此等綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平之反映，並落實董事認為就編製綜合財務報表所必要之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

吾等之責任乃根據吾等之審核對此等綜合財務報表發表意見，並僅向全體股東作出報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。吾等概不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露事項之審核憑證。所選定程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製及真實公平地呈列綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，惟並非為對該實體之內部監控之成效發表意見。審核亦包括評估董事所採用會計政策之合適程度及所作出會計估計之合理程度，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證足以適當地為吾等之保留審核意見提供基準。

獨立核數師報告書

保留意見之基準

相應數字

吾等無法就 貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表(構成本年度綜合財務報表呈列相應數字之基準)發表審核意見，此乃由於吾等審核範圍之局限性可能造成影響，有關詳情載於吾等日期為二零一四年六月二十五日之審核報告。

調整上文所述任何數字可能對 貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度之業績及現金流量以及綜合財務報表中相關披露事項造成相應影響。

保留意見

吾等認為，除對保留意見之基準各段所述事項相應數字可能造成之影響外，綜合財務報表已按香港財務報告準則之規定真實而公平地反映 貴集團於二零一五年三月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之業績及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

施連燈

執業牌照號碼 P03614

香港，二零一五年六月二十六日

綜合損益及其他全面收益表

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
收入	7	502,609	334,600
銷售成本		(477,234)	(289,625)
毛利		25,375	44,975
其他收入	8	238	487
銷售及分銷費用		(7,337)	(10,695)
行政開支		(11,473)	(17,301)
經營溢利		6,803	17,466
融資成本	10	—	(909)
重組成本		—	(19,831)
商譽減值	21	(3,000)	—
根據計劃安排解除債務之收益	11	—	1,403,594
出售一家附屬公司之收益	12	—	148,182
除稅前溢利		3,803	1,548,502
所得稅開支	13	(2,357)	(4,159)
本年度溢利	14	1,446	1,544,343
其他全面收益：			
可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		613	608
可供出售金融資產之公平值變動		(446)	—
本年度全面收益總額		1,613	1,544,951
下列各項應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		1,344	1,543,182
非控股權益		102	1,161
		1,446	1,544,343
下列各項應佔本年度全面收益總額：			
本公司擁有人		1,488	1,543,736
非控股權益		125	1,215
		1,613	1,544,951
本公司擁有人應佔每股盈利	16		
基本(每股港仙)		0.1	204
攤薄(每股港仙)		0.1	192

綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	2,844	997
投資物業	19	8,711	–
可供出售金融資產	20	3,550	–
商譽	21	11,202	14,202
		<u>26,307</u>	<u>15,199</u>
流動資產			
存貨	22	16,963	14,029
應收賬款	23	83,893	54,649
預付款項、按金及其他應收款項	24	28,949	30,974
銀行及現金結餘		23,984	79,215
		<u>153,789</u>	<u>178,867</u>
流動負債			
應付賬款	25	15,060	32,212
應計費用及其他應付款項		5,191	4,082
即期稅項負債		10,903	10,443
		<u>31,154</u>	<u>46,737</u>
流動資產淨額		<u>122,635</u>	<u>132,130</u>
資產淨額		<u>148,942</u>	<u>147,329</u>
資本及儲備			
股本	26	13,217	13,217
儲備		131,079	129,591
本公司擁有人應佔權益		144,296	142,808
非控股權益		4,646	4,521
權益總額		<u>148,942</u>	<u>147,329</u>

批准人：

鄧國洪

董事

吳卓凡

董事

綜合權益變動表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股 權益	權益總額
	股本	股份 溢價賬	法定 儲備	資本 儲備	投資重估 儲備	外幣 換算 儲備	保留 溢利/ (累計虧損)	總計	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
於二零一三年四月一日	356,936	614,493	220	3,020	-	934	(2,558,053)	(1,582,450)	3,306	(1,579,144)	
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	554	1,543,182	1,543,736	1,215	1,544,951	
股本重組	(356,579)	-	-	-	-	-	356,579	-	-	-	
股份認購	9,700	135,800	-	-	-	-	-	145,500	-	145,500	
公開發售	1,785	24,986	-	-	-	-	-	26,771	-	26,771	
公開發售之相關交易成本	-	(669)	-	-	-	-	-	(669)	-	(669)	
向債權人發行股份	661	9,259	-	-	-	-	-	9,920	-	9,920	
發行紅股	714	(714)	-	-	-	-	-	-	-	-	
於二零一四年三月三十一日	<u>13,217</u>	<u>783,155</u>	<u>220</u>	<u>3,020</u>	<u>-</u>	<u>1,488</u>	<u>(658,292)</u>	<u>142,808</u>	<u>4,521</u>	<u>147,329</u>	
於二零一四年四月一日	13,217	783,155	220	3,020	-	1,488	(658,292)	142,808	4,521	147,329	
本年度全面(虧損)/ 收益總額	-	-	-	-	(446)	590	1,344	1,488	125	1,613	
於二零一五年三月三十一日	<u>13,217</u>	<u>783,155</u>	<u>220</u>	<u>3,020</u>	<u>(446)</u>	<u>2,078</u>	<u>(656,948)</u>	<u>144,296</u>	<u>4,646</u>	<u>148,942</u>	

綜合現金流量表

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
經營活動之現金流量		
除稅前溢利	3,803	1,548,502
就下列各項之調整：		
折舊	689	684
融資成本	-	909
利息收入	(26)	(144)
投資物業之公平值收益	(22)	-
存貨減值	-	1
商譽減值	3,000	-
出售一家附屬公司之收益	-	(148,182)
根據計劃安排解除債務之收益	-	(1,403,538)
未計營運資金變動前之經營現金流量	7,444	(1,768)
存貨之變動	(2,934)	(1,026)
應收賬款之變動	(29,245)	8,104
預付款項、按金及其他應收款項之變動	2,024	(10,738)
應付賬款之變動	(17,152)	(199)
應計費用及其他應付款項之變動	1,112	(4,163)
營運所用現金	(38,751)	(9,790)
已支付稅項	(1,896)	(4,092)
已收利息	26	144
經營活動所用現金淨額	(40,621)	(13,738)
投資活動之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(2,524)	(454)
購買投資物業	(8,655)	-
購買可供出售金融資產	(3,996)	-
投資活動所用現金淨額	(15,175)	(454)
融資活動之現金流量		
償還承兌票據	-	(20,000)
償還投資者提供之資金	-	(11,300)
股份認購之所得款項	-	145,500
公開發售之所得款項淨額	-	26,102
計劃安排之現金流出淨額	-	(56,907)
融資活動所得現金淨額	-	83,395
現金及現金等值項目之(減少)/增加淨額	(55,796)	69,203
外匯匯率變動之影響	565	588
於年初之現金及現金等值項目	79,215	9,424
於年末之現金及現金等值項目	23,984	79,215
現金及現金等值項目分析		
銀行及現金結餘	23,984	79,215

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

佑威國際控股有限公司（「本公司」）根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。主要營業地點為香港中環花園道1號中銀大廈21樓。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

應本公司之要求，本公司股份自二零一五年四月十五日起暫停在聯交所買賣。

本公司為一家投資控股公司。本集團之主要業務為時裝、紡織和皮革貿易及零售、建築材料貿易及物業投資。

本公司董事（「董事」）認為，於二零一五年三月三十一日，Advance Lead International Limited（「投資者」及現為「控股股東」，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司）為最終控股公司。控股股東並無編製可供公眾使用之財務報表。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納與其業務有關及於二零一四年四月一日開始之會計年度生效之由香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團財務報表之列報及本年度與過往年度呈報之金額重大變動。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已開始對此等新訂香港財務報告準則之影響進行評估，惟未能確定此等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策

此等財務報表根據香港財務報告準則、香港普遍接納之會計原則以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例之適用披露規定而編製。

此等財務報表乃根據歷史成本法而編製，並就重估按公平值列賬之投資物業及投資作出修訂。此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而除另有列明外，所有數值均已約整至最接近千位。

遵照香港財務報告準則編製財務報表須採用主要假設及估計，此外亦要求本集團管理層（「管理層」）在應用會計政策過程中作出判斷。涉及重大判斷之範疇，以及對此等財務報表有重大影響之假設及估計之範疇於財務報表附註4中披露。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

編製此等財務報表所應用之主要會計政策載列如下。

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。附屬公司指本集團控制之實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團之現有權力賦予其目前掌控有關業務(即大幅影響實體回報之業務)之能力時，則本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有之潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使潛在投票權之情況下，方會考慮其權利。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日取消綜合入賬。

出售一家附屬公司(導致失去控制權者)之盈虧指(i)出售代價之公平值加上該附屬公司所保留任何投資之公平值與(ii)本公司分佔該附屬公司資產淨額加上有關該附屬公司之任何餘下商譽及任何相關累計外幣換算儲備之間之差額。

集團內部交易、結餘和未變現溢利將予以撇銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以撇銷。附屬公司之會計政策已在必要時作出變動，以確保其與本集團所採納之會計政策一致。

非控股權益指並非直接或間接屬於本公司之附屬公司權益。非控股權益乃呈列於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益中。非控股權益作為非控股權益與本公司擁有人之間分配本年度溢利或虧損及全面收益總額呈列於綜合損益及其他全面收益表上。

溢利或虧損及其他全面收益之每個組成部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益產生虧絀結餘亦然。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併及商譽

本集團採用收購法為業務合併中所收購之附屬公司列賬。收購成本乃按所獲資產於收購日期之公平值、所發行之股本工具及所產生之負債以及或然代價計量。收購相關成本於有關成本產生及接獲服務期間確認為開支。於收購時，附屬公司之可識別資產及負債均按其於收購日期之公平值計量。

收購成本超出本公司分佔附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額乃列作商譽。本公司分佔可識別資產及負債之公平淨值超出收購成本之差額乃於綜合損益內確認為本公司應佔議價收購之收益。

商譽會每年進行減值測試或當事件或情況改變顯示可能出現減值時則更頻繁地進行減值測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計量方法與下文會計政策「資產減值」內所述之其他資產之計量方法相同。商譽之減值虧損於綜合損益內確認，且隨後不予撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期因收購之協同效益而產生利益之現金產生單位。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東應佔該附屬公司於收購日期可識別資產及負債之公平淨值比例計量。

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所載項目，乃採用有關實體營運業務所在地之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元乃本公司之功能及呈列貨幣。

(b) 財務報表之交易及結餘

外幣交易於初步確認時按交易當日通行之匯率換算為功能貨幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債，按各報告期末適用之匯率換算。此換算政策引致之收益及虧損將於損益內確認。

按外幣公平值計量之非貨幣項目採用釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之損益於其他全面收益內確認時，任何損益匯兌部分將於其他全面收益內確認。當非貨幣項目之損益於損益內確認時，任何損益匯兌部分將於損益內確認。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣換算(續)

(c) 綜合賬目之換算

所有本集團實體之業績及財務狀況之功能貨幣如有別於本公司之呈列貨幣，均按以下方式換算為本公司之呈列貨幣：

- (i) 於各財務狀況表呈列之資產及負債乃按有關財務狀況表日期之收市匯率換算；
- (ii) 收支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非在有關交易當日通行匯率累積影響之合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日之匯率換算)；及
- (iii) 所有因此而產生之匯兌差額均於外幣換算儲備內確認。

於綜合賬目時，因換算於海外實體投資淨額及換算借貸而產生之匯兌差額，均於外幣換算儲備內確認。當出售海外業務時，有關匯兌差額於綜合損益內確認為出售之部分損益。

收購海外實體而產生之商譽及公平值調整被視為海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

往後成本計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)，惟僅在與該項目相關之未來經濟利益有可能流入本集團且成本能可靠計量時方按上述方式處理。所有其他維修及保養費用在產生之期間內在損益內確認。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備折舊乃按足以在其估計可使用年內撇銷其成本減剩餘價值之折舊率以直線法計算。主要折舊年率如下：

土地及樓宇	5% 或按租期(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	18–33%
租賃裝修	20–45%
機器	9%
汽車	12.5–18%

於各報告期末均會檢討及調整剩餘價值、可使用年期及折舊方法(如適用)。

出售物業、廠房及設備之盈虧指出售所得款項淨額與相關資產賬面值之間之差額，並在損益內確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括該物業應佔所有直接成本)計量。

於初步確認後，投資物業乃根據外聘獨立估值師之估值按公平值列賬。投資物業公平值變動而產生之盈虧於產生期間在損益內確認。

出售投資物業之盈虧指出售所得款項淨額與該物業賬面值之間之差額，並在損益內確認。

經營租賃

本集團作為出租人

如租賃不會使資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人，則劃歸為經營租賃。經營租賃之租金收入按相關租賃年期以直線法確認。

本集團作為承租人

如租賃不會使資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃。租賃付款(扣除出租人給予之任何優惠)按租期以直線法確認為開支。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

存貨

存貨按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。製成品及在製品之成本包括原材料、直接人工及所有產品經常開支之應佔部分，以及(如適當)分包費。可變現淨值乃按日常業務過程中估計之銷售價格減去估計之完成成本及估計銷售所需費用計算。

確認及終止確認金融工具

本集團於成為金融工具合約條文之訂約方時於財務狀況表內確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量之已訂約權利屆滿；本集團轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或本集團既無轉讓亦不保留資產擁有權之絕大部分風險及回報，但不保留資產之控制權時，方會終止確認金融資產。終止確認一項金融資產時，資產賬面值與已於其他全面收益確認之已收代價以及累計損益之總和之間之差額於損益內確認。

倘相關合約訂明之責任解除、註銷或失效，則終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

投資

倘根據合約購買或出售投資，而合約條款規定該投資須於相關市場所定之時限內交付，則該投資將按交易日基準確認及終止確認，並初步按公平值加直接應佔交易成本計量，惟按公平值計入損益之金融資產則除外。

可供出售金融資產指並未分類為應收賬款及其他應收款項、持至到期投資或按公平值計入損益之金融資產之非衍生金融資產。可供出售金融資產其後按公平值計量。該等投資公平值變動而產生之盈虧於其他全面收益內確認，直至有關投資售出或有客觀證據顯示該等投資出現減值時，則過往於其他全面收益內確認之累計收益或虧損於損益內確認。採用實際利率法計算之利息於損益內確認。

分類為可供出售金融資產之股本投資於損益內確認之減值虧損，於其後期間不得於損益內撥回。當債務工具之公平值增加客觀上與於確認減值虧損後發生之事件有關時，則分類為可供出售金融資產之債務工具於損益內確認之減值虧損，其後可予撥回並在損益內確認。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生金融資產，初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本(減減值撥備)計算。倘有客觀證據證明本集團無法按應收款項之原有條款收回所有到期金額，則確認應收賬款及其他應收款項之減值撥備。撥備金額為應收款項之賬面值與估計未來現金流量現值(按初步確認時計算之實際利率貼現計算)間之差額。撥備金額於損益內確認。

減值虧損乃當應收款項之可收回金額增加客觀上與於確認減值後發生之事件有關時，於其後期間撥回並在損益內確認，惟應收款項於減值被撥回日期之賬面值不得超過如並無確認減值時之攤銷成本。

現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金且並無重大價值變動風險之短期及高度流通投資。應要求償還及構成本集團現金管理一個完整部分之銀行透支亦列入現金及現金等值項目。

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃根據所訂立之合約安排之性質及根據香港財務報告準則對金融負債及權益工具之定義而分類。權益工具為證明於本集團經扣除其所有負債後之資產中所剩餘權益之任何合約。就特定金融負債及權益工具而採納之會計政策載於下文。

應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公平值列賬，其後則以實際利率法按攤銷成本計算，貼現影響微少則作別論，在該情況下，則按成本列賬。

權益工具

本公司發行之權益工具記作已收所得款項(扣除直接發行費用)。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中出售貨品及服務之代價之公平值。收入經扣除增值稅、退貨、容許之回扣及折扣並對銷本集團內公司間銷售後列示。收入乃按以下方式確認：

- (a) 銷售貨品所得收入乃於貨品擁有權之重大風險及回報轉讓時確認。所有權轉讓通常與貨品交付及業權轉讓予客戶之時間相同。
- (b) 租金收入按租期以直線法確認。
- (c) 利息收入乃根據時間比例基準按實際利率法確認。

僱員福利

(a) 僱員假期福利

僱員享有之年假及長期服務假期於應計至僱員時確認。撥備乃就僱員截至報告期末所提供服務可享有之年假及長期服務假期之估計責任作出。

僱員可享有之病假及產假於提取時方予確認。

(b) 退休金責任

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)之僱員營辦定額供款強積金計劃。供款乃按僱員相關收入之5%計算，每月相關收入上限為30,000港元(二零一四年六月一日前：25,000港元)，並根據強積金計劃之規則在應付時自損益中扣除。強積金計劃之資產由獨立管理基金持有，與本集團其他資產分開管理。本集團之僱主供款於向強積金計劃供款時即全數撥歸僱員所有。

本集團亦於中華人民共和國(「中國」)參與一項由政府安排之定額供款退休計劃。本集團須按其僱員工資某一百分比向退休計劃作出供款。供款於根據退休計劃之規則應付時自損益中扣除。僱主不得將沒收供款撥作調減現行應付供款。

(c) 離職福利

離職福利於本集團再無能力提供福利時或本集團確認重組成本並涉及支付離職福利時(以較早者為準)確認。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益內所確認溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括永不課稅或扣稅之項目。本集團即期稅項乃按現行稅率或報告期末時實際確立之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於其財務報表之賬面值與計算應課稅溢利所依據相應稅基之間之差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時性差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時性差額扣稅、未動用稅項虧損或未動用稅項回撥之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初步確認其他資產及負債而產生之臨時性差額既不影響應課稅溢利及會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司之投資而產生之應課稅臨時性差額而確認，惟若本集團可令臨時性差額撥回及臨時性差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。有關稅率為現行稅率或於報告期末實際確立之稅率。遞延稅項於損益內確認，惟倘遞延稅項與在其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關(在此情況下遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益內確認)則除外。

遞延稅項資產及負債只可在即期稅項資產及負債具合法執行權利，以及其與同一課稅機關徵收之所得稅有關，而本集團計劃以淨額基準處理其即期稅項資產及負債時，方予以抵銷。

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，假定該等物業之賬面值可透過出售收回，除非假定被駁回則作別論。倘該投資物業可予折舊，而本集團之業務目標為隨時間而非透過出售消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有，此假定則被駁回。倘假定被駁回，該等投資物業之遞延稅項按該等物業之預期收回方式計量。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

關聯人士

關聯人士為與本集團有關聯之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司主要管理人員之其中一名成員。

(B) 倘符合以下任何條件，即該實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩家實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一家實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。如果本集團本身便是該計劃，提供資助之僱主亦與本集團有關聯。
- (vi) 實體受上文(A)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 受上文(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

分類呈報

經營分類及各分類項目於財務報表內呈報之金額，是根據定期提供予本集團最高行政管理層就資源分配及評估本集團之不同行業之業務表現之財務資料中識別出來。

就財務報告而言，除非分類具備相似之經濟特徵與在產品及服務性質、生產過程性質、客戶類型或類別、用於分銷產品或提供服務之方法以及監管環境之性質方面相似，否則各個重大經營分類不會進行合算。個別非重大之經營分類，如果符合上述大部分標準，則可進行合算。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

資產減值

於各報告期末，本集團均會審閱其有形及無形資產(存貨、投資物業及應收款項除外)之賬面值，以釐定是否有任何情況顯示資產已出現減值虧損。如有任何減值情況，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減去出售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，以反映市場現時所評估之金錢時間值及該資產之特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將少於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損會即時於損益內確認，惟有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，減值虧損會被視為重估減幅。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位之賬面值會增加至所估算之經修訂可收回金額，惟按此所增加之賬面值不會高於假設以往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而原應已釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。所撥回之減值虧損會即時於損益內確認，惟有關資產乃按重估數額列賬則除外，在該情況下，所撥回之減值虧損會被視為重估增值。

撥備及或然負債

倘因已發生之事件而導致本集團須對若干負債(時間或款額無法確定)承擔法律責任或推定責任，並可能引致經濟利益流出以解決有關責任，及可作出可靠估計，為此等負債作出之撥備將予以確認。若金錢之時間價值影響乃屬重大因素，有關之撥備須按預期為解決有關責任之開支現值入賬。

在未能肯定是否會導致經濟利益流出，或有關款額未能可靠估計之情況下，有關責任則列作或然負債並予以披露，除非導致經濟利益流出之可能性極低，則作別論。可能承擔之責任(其存在與否只能藉一項或多項未來事件之發生與否而確定)亦列作或然負債並予以披露，除非導致經濟利益流出之可能性極低，則作別論。

報告期後事項

提供本集團於報告期末之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之報告期後事項為調整事項，並反映於財務報表。並非調整事項之報告期後事項，如屬重大時乃於財務報表附註披露。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 重要判斷及主要估計

應用會計政策之重要判斷

於應用會計政策之過程中，管理層已作出以下對財務報表所確認數額具最大影響之判斷（惟該等涉及之估計除外，並將於下文處理）。

(a) 廈門優威（「EJV」）財務業績

根據一份代理協議，EJV之買賣交易乃由石獅市意利王制衣發展有限公司（「石獅市意利王」）及廈門大騰工貿有限公司（「廈門大騰」）代表EJV進行。石獅市意利王及廈門大騰各持有EJV之10%所有權權益。財務報表乃按由二零一三年四月一日至二零一四年一月三十一日之有關買賣已計入本集團截至二零一四年三月三十一日止年度業績為基準編製。基於代理協議訂明之多項條款，董事認為有關會計處理誠屬恰當。代理協議已於二零一四年一月三十一日結束。

(b) 投資物業與自用物業之分別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業。在作出判斷時，本集團會考慮該物業所產生之現金流量是否大致上不受與本集團所持其他資產所影響。自用物業所產生之現金流量不僅來自該物業，亦來自用於生產或供應流程之其他資產。

(c) 投資物業之遞延稅項

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業乃根據目標為隨時間而非透過出售消耗該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式持有。因此，在釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事已假定按公平值模式計量之投資物業乃透過使用而收回。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 重要判斷及主要估計(續)

不確定估計之主要來源

下文詳述有關未來之主要假設及於報告期末之其他主要不確定估計來源，而該等假設及不確定估計存在導致下一財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整之重大風險。

(a) 呆壞賬之減值虧損

本集團之呆壞賬減值虧損乃根據對應收賬款及其他應收款項可收回性之評估而確認，包括每位債務人之目前信譽及過往收款記錄。於發生顯示餘額可能無法收回之事件或情況變動下會出現減值。呆壞賬之識別需要作出判斷和估計。倘實際結果有別於原來估計，則該等差額將於上述估計出現變動之年度影響應收賬款及其他應收款項以及呆賬開支之賬面值。

(b) 所得稅

本集團在幾個司法管轄權區內須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須要作出重大估計。在日常業務過程中，有很多交易及計算在釐定最終稅項時並不確定。倘此等事項之最終稅務結果與最初記錄之金額不一致，有關差額將影響作出有關釐定之期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

(c) 存貨之可變現淨值

存貨之可變現淨值乃日常業務過程中之估計售價，減估計完成成本及出售開支。此等估計乃建基於現時市況及過往製造和出售類似性質產品之經驗，可能會因客戶口味轉變及競爭對手所作出之行動而大幅變化。本集團會於各報告期末重新評估有關估計。

(d) 物業、廠房及設備以及折舊

本集團釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期、剩餘價值以及相關折舊開支。此估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際可使用年期及剩餘價值之過往經驗而作出。當可使用年期及剩餘價值與原先估計者不同時，本集團會對折舊開支進行相應調整，或將已報廢或出售之技術過時或非策略資產撇銷或撇減。

(e) 投資物業之公平值

本集團已委聘一名獨立專業估值師評估投資物業之公平值。在釐定公平值時，估值師採用涉及若干估計之估值方法。董事已行使其判斷，並信納該估值方法能反映現行市況。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

4. 重要判斷及主要估計(續)

不確定估計之主要來源(續)

(f) 商譽減值

管理層最少每年審閱及釐定商譽是否減值。確定商譽是否減值須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。使用價值計算要求本集團估計預期產生自現金產生單位之未來現金流量及合適之貼現率以計算現值。繼於二零一五年確認減值虧損3,000,000港元後，商譽於報告期末之賬面值約為11,202,000港元。有關減值虧損計算之詳情載於財務報表附註21。

5. 財務風險管理

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、銀行及現金結餘、應付賬款及可供出售金融資產。本集團之業務須承受多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理和監察此等風險，以確保以適時及有效方式執行合適措施。

董事根據董事會批准之政策進行風險管理。董事與本集團之營運單位緊密合作，識別、評估及對沖財務風險。

(a) 市場風險

外匯風險

本集團面對較小外幣風險，此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣計值或部分以港元為功能貨幣之集團實體以美元計值。本集團現時並無就外幣資產及負債制定外幣對沖政策。本集團將密切留意外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

價格風險

本集團之可供出售金融資產按各報告期末之公平值計量。因此，本集團須承受股本證券價格風險。於二零一五年三月三十一日，倘投資之股價上升/下跌10%，則投資重估儲備將因投資公平值錄得收益/虧損而增加/減少355,000港元(二零一四年：零港元)。

利率風險

於二零一五年三月三十一日，本集團並無重大利率風險。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

(b) 信貸風險

本集團主要因應收賬款及其他應收款項及銀行現金存款而承受信貸風險，而承受之最大信貸風險相等於此等金融資產之賬面值。現金及銀行交易之對手方僅限於獲國際信貸評級機構給予良好信貸評級之金融機構。

於報告期末，本集團因分別應收本集團最大欠債人及五大欠債人約9% (二零一四年：31%) 及約24% (二零一四年：84%) 之應收賬款，而面對若干集中信貸風險。本集團已制定政策，以確保向具備合適信貸記錄之客戶出售產品。本集團定期檢討應收賬款及其他應收款項之可收回金額，並根據本集團政策就呆賬作出撥備。此外，管理層定期審閱各個別應收債項之可收回金額，確保為不可收回債項作出充分減值虧損。就此而言，管理層認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

(c) 流動資金風險

流動資金風險為本集團未能於現有債務到期時償付債務之風險。

本集團之政策為定期監察現有及預期流動資金規定，確保本集團維持充足現金儲備，符合其短期及較長期流動資金需求。本集團所有金融負債均須於一年內償付。

(d) 公平值

於綜合財務狀況表所反映本集團之金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自之公平值相若。

6. 公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下公平值計量披露使用之公平值層級將用於計量公平值之估值技術輸入數據分為三個層級：

第一級輸入數據：本集團可於計量日期得出相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)。

第二級輸入數據：第一級所包括之報價以外之直接或間接之資產或負債可觀察輸入數據。

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

本集團政策為於導致出現轉撥之事件或情況出現變動當日確認自三個層級中任何一個層級之轉入及轉出。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

6. 公平值計量(續)

(a) 於二零一五年三月三十一日之公平值層級水平披露：

	公平值計量採用之層級：			總計
	第一級	第二級	第三級	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公平值計量：				
資產				
可供出售金融資產				
香港上市證券	3,550	-	-	3,550
投資物業				
商用 — 中國	-	8,711	-	8,711
經常性公平值計量總額	<u>3,550</u>	<u>8,711</u>	<u>-</u>	<u>12,261</u>

(b) 於二零一五年三月三十一日之公平值計量所用估值技術及輸入數據：

第二級公平值計量

概況	估值技術	輸入數據	公平值
			二零一五年 千港元
資產			
投資物業		單位市值租金	
— 商用 — 中國	收入資本化法	及復歸收益率	8,711

7. 收入

於本年度內，收入指扣除增值稅、退貨及貿易折扣後之已售貨品發票價值以及物業租金收入如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售貨品	502,417	334,600
物業租金收入	<u>192</u>	<u>-</u>
	<u>502,609</u>	<u>334,600</u>

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

8. 其他收入

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
利息收入	26	144
投資物業之公平值收益	22	—
匯兌收益淨額	188	—
控股股東償付重組開支	—	331
其他	2	12
	<u>238</u>	<u>487</u>

9. 經營分類資料

本集團有三個須報告分類如下：

服裝	— 時裝、紡織和皮革貿易及零售
建築材料	— 建築材料貿易
物業投資	— 租賃商用物業

- (a) 經營分類之會計政策與財務報表附註3所述者相同。分類溢利或虧損不包括銀行存款利息收入、出售附屬公司之收益、根據計劃安排解除債務之收益、中央行政成本、董事薪金、融資成本及商譽減值。分類資產不包括可供出售金融資產以及銀行及現金結餘。分類負債不包括若干應計費用及其他應付款項。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

9. 經營分類資料(續)

(a) (續)

有關須報告分類溢利或虧損、資產及負債之資料概述如下：

	服裝 千港元	建築材料 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
截至二零一五年三月三十一日止年度				
來自外界客戶之收入	<u>312,318</u>	<u>190,099</u>	<u>192</u>	<u>502,609</u>
分類業績	8,857	2,303	99	11,259
銀行存款利息收入				26
未分配開支				<u>(4,482)</u>
經營溢利				6,803
商譽減值				<u>(3,000)</u>
除稅前溢利				3,803
所得稅開支				<u>(2,357)</u>
本年度溢利				<u>1,446</u>
折舊及攤銷	684	5	-	689
添置分類非流動資產	<u>2,510</u>	<u>14</u>	<u>8,655</u>	<u>11,179</u>
於二零一五年三月三十一日				
分類資產	109,863	35,334	8,898	154,095
未分配資產				<u>26,001</u>
				<u>180,096</u>
分類負債	(29,097)	(1,188)	(127)	(30,412)
未分配負債				<u>(742)</u>
				<u>(31,154)</u>

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

9. 經營分類資料(續)

(a) (續)

	服裝 千港元	總計 千港元
截至二零一四年三月三十一日止年度		
來自外界客戶之收入	334,600	334,600
分類業績	20,207	20,207
銀行存款利息收入		144
未分配收入及收益		331
未分配開支		(3,216)
經營溢利		17,466
融資成本		(909)
重組成本		(19,831)
根據計劃安排解除債務之收益		1,403,594
出售一家附屬公司之收益		148,182
除稅前溢利		1,548,502
所得稅開支		(4,159)
本年度溢利		1,544,343
折舊及攤銷	684	684
添置分類非流動資產	454	454
於二零一四年三月三十一日		
分類資產	114,797	114,797
未分配資產		79,269
		194,066
分類負債	(46,034)	(46,034)
未分配負債		(703)
		(46,737)

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

9. 經營分類資料(續)

(b) 地區資料：

本集團按地理位置劃分之收入分析，及有關其按地理位置劃分之非流動資產資料詳載如下：

	收入		非流動資產	
	截至三月三十一日止年度		於三月三十一日	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	-	-	3,550	-
中國內地	287,745	212,940	25,757	15,199
菲律賓	18,305	1,939	-	-
意大利	1,938	-	-	-
阿拉伯聯合酋長國	194,621	119,721	-	-
綜合總計	<u>502,609</u>	<u>334,600</u>	<u>29,307</u>	<u>15,199</u>

於呈列地區資料時，收入乃基於客戶之位置所在。

(c) 有關主要客戶之資料

於相應年度佔本集團總收入超過10%之來自客戶之收入如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
建築材料分類		
客戶甲	<u>97,210</u>	<u>-</u>

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

10. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
須於五年內悉數償還之借貸之利息支出		
— 承兌票據	<u>-</u>	<u>909</u>
	<u>-</u>	<u>909</u>

11. 計劃安排之收益

於二零一三年九月十八日，計劃項下所有條件均已獲達成，本公司以支付現金約56,907,000港元及按每股0.15港元發行66,133,333股本公司股份之方式悉數免除及解除本公司之債務。

	二零一四年 千港元
已解除債務：	
財務擔保負債	1,118,325
可換股票據	78,367
應付已不再綜合計算之附屬公司款項	268,188
應計費用及其他應付款項	<u>5,541</u>
	<u>1,470,421</u>
以下列方式支付：	
現金代價	(56,907)
向債權人發行股份	<u>(9,920)</u>
	<u>(66,827)</u>
計劃安排之收益	<u>1,403,594</u>

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

12. 出售一家附屬公司之收益

於二零一三年九月十八日，本集團達成計劃項下所有條件，據此，本公司全資附屬公司 Lucky Formosa International Group Limited (「Lucky Formosa」) 之全部權益已轉移至計劃安排項下計劃管理人之代名人。

	Lucky Formosa 千港元
已出售附屬公司之負債淨額：	
應計費用及其他應付款項	42
應付已不再綜合計算之附屬公司款項	148,140
應付本集團款項	<u>113,201</u>
已出售附屬公司之負債淨額	261,383
應收 Lucky Formosa 款項之減值	<u>(113,201)</u>
出售一家附屬公司之收益	<u>148,182</u>
以現金支付之總代價	<u>—</u>
出售一家附屬公司所產生之現金淨額影響	<u>—</u>

13. 所得稅開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
即期稅項－香港利得稅		
本年度撥備	648	414
即期稅項－中國企業所得稅		
本年度撥備	<u>1,709</u>	<u>3,745</u>
	<u>2,357</u>	<u>4,159</u>

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

13. 所得稅開支(續)

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利，以稅率16.5% (二零一四年：16.5%) 計算。根據《中國企業所得稅法》(「企業所得稅法」) 及《企業所得稅法實施細則》，本公司之中國附屬公司於兩個年度應按25%之稅率繳稅。

於其他地區之應課稅溢利產生之稅項支出乃根據本集團經營業務所在司法管轄權區之現行法例、詮釋及慣例按其現行稅率計算。

所得稅與除稅前溢利乘以香港利得稅率計算之稅項之對賬如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利	<u>3,803</u>	<u>1,548,502</u>
按稅率16.5%計算之本地所得稅(二零一四年：16.5%)	627	255,503
不可扣除開支／(毋須課稅收入)之稅項影響	1,143	(252,134)
其他司法管轄權區經營之附屬公司不同稅率之影響	<u>587</u>	<u>790</u>
	<u>2,357</u>	<u>4,159</u>

14. 本年度溢利

本集團之本年度溢利乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售成本	477,234	289,625
折舊	689	684
存貨減值	-	1
僱員成本(包括董事酬金)：		
— 薪金、花紅及津貼	6,540	8,423
— 退休福利計劃供款	648	835
	7,188	9,258
核數師酬金	750	700
外匯(收益)／虧損淨額	(188)	58
經營租賃於土地及樓宇中扣除	<u>1,959</u>	<u>2,053</u>

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

15. 董事酬金

(a) 董事酬金

	二零一五年			
	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
執行董事				
吳卓凡先生(主席)	-	390	18	408
楊秀嫻女士(a)	-	168	8	176
鄧國洪先生(行政總裁)(b)	-	540	18	558
獨立非執行董事				
謝祺祥先生	110	-	-	110
麥家榮先生	110	-	-	110
陳志遠先生	110	-	-	110
非執行董事				
鍾衛民先生(c)	47	-	-	47
	<u>377</u>	<u>1,098</u>	<u>44</u>	<u>1,519</u>

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

15. 董事酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

	二零一四年			
	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
執行董事				
吳卓凡先生(主席)	—	180	8	188
楊秀嫻女士(行政總裁)	—	180	8	188
鄧國洪先生	—	146	8	154
獨立非執行董事				
謝祺祥先生	50	—	—	50
麥家榮先生	50	—	—	50
陳志遠先生	50	—	—	50
非執行董事				
鍾衛民先生	50	—	—	50
	<u>200</u>	<u>506</u>	<u>24</u>	<u>730</u>

截至二零一四年三月三十一日止年度，概無董事收取任何酬金。

(a) 於二零一四年九月十八日辭任

(b) 於二零一四年九月十八日由執行董事調任為行政總裁

(c) 於二零一四年九月十八日辭任

截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度，概無訂立有關董事及主要行政人員豁免或同意豁免任何酬金之安排。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

15. 董事酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

於本年度內，本集團五名最高薪人士當中，包括兩名(二零一四年：零名)董事，其酬金已於上文呈列之分析中反映。其餘三名(二零一四年：五名)人士之酬金如下：

	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	1,040	1,196
退休福利成本	53	14
	<u>1,093</u>	<u>1,210</u>

酬金在以下範圍內之僱員人數如下：

	二零一五年	二零一四年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>5</u>

根據本集團截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止兩個年度之經審核業績，董事於該等年度內無權享有任何酌情發放之績效花紅。

本集團並無向董事或五名最高薪人士支付酬金，作為加盟本集團或於加盟本集團時之獎金或作為離職補償。

16. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利約1,344,000港元(二零一四年：1,543,182,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數1,321,682,525股(二零一四年：755,977,681股)計算。截至二零一四年三月三十一日止年度，用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數已就上一年度本公司所進行股份合併、紅股發行及公開發售作調整。

每股攤薄盈利

截至二零一五年三月三十一日止年度，每股攤薄盈利相同，原因為本公司並無任何潛在攤薄普通股。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利約1,464,815,000港元及普通股之加權平均數763,591,278股(即用於計算每股基本盈利之年內已發行普通股之加權平均數755,977,681股加假設於二零一三年四月一日已轉換尚未轉換可換股票據為普通股之加權平均數7,613,597股)計算。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

17. 股息

董事不建議派發截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度之任何股息。

18. 物業、廠房及設備

	土地及 樓宇 千港元	機器 千港元	汽車 千港元	租賃裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	總計 千港元
成本：						
於二零一三年四月一日	-	69	426	718	514	1,727
添置	-	-	-	392	62	454
匯兌差額	-	1	7	12	9	29
於二零一四年三月三十一日 及二零一四年四月一日	-	70	433	1,122	585	2,210
添置	2,164	-	-	274	86	2,524
匯兌差額	9	-	2	7	3	21
於二零一五年三月三十一日	2,173	70	435	1,403	674	4,755
累計折舊：						
於二零一三年四月一日	-	36	99	155	230	520
年內支出	-	13	103	437	131	684
匯兌差額	-	1	2	2	4	9
於二零一四年三月三十一日 及二零一四年四月一日	-	50	204	594	365	1,213
年內支出	51	13	109	419	97	689
匯兌差額	-	-	1	6	2	9
於二零一五年三月三十一日	51	63	314	1,019	464	1,911
賬面值：						
於二零一五年三月三十一日	2,122	7	121	384	210	2,844
於二零一四年三月三十一日	-	20	229	528	220	997

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

19. 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於四月一日	-	-
添置	8,655	-
公平值收益	22	-
匯兌差額	34	-
	<u>8,711</u>	<u>-</u>
於三月三十一日	<u>8,711</u>	<u>-</u>

投資物業乃由獨立特許測量師行戴德梁行參考類似物業(第二級)之近期交易市場證據按公開市場價值基準於二零一五年三月三十一日進行重估。

20. 可供出售金融資產

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
按公平值計量之香港上市股本證券	<u>3,550</u>	<u>-</u>

21. 商譽

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
成本		
於四月一日及三月三十一日	<u>14,202</u>	<u>14,202</u>
累計減值虧損		
於四月一日	-	-
於本年度已確認減值虧損	<u>3,000</u>	<u>-</u>
於三月三十一日	<u>3,000</u>	<u>-</u>
賬面值		
於三月三十一日	<u>11,202</u>	<u>14,202</u>

於二零一一年十月一日，本集團收購華懋集團有限公司(「華懋」)100%之股權。此項交易已以收購會計法入賬。

於業務合併中收購之商譽乃於收購時分配至預期將從該業務合併中受惠之現金產生單位(「現金產生單位」)。於確認減值虧損前，商譽之賬面值已被分配至華懋之現金產生單位。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

21. 商譽(續)

現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算釐定。

計算使用價值所使用之主要假設包括期內之貼現率、增長率及預算毛利率以及營業額。本集團於估算貼現率時使用除稅前貼現率，該貼現率反映目前市場對貨幣時間價值之估計以及與現金產生單位有關之特定風險。增長率乃以現金產生單位所經營業務所在地區之長期平均經濟增長率為基準。預算毛利率及營業額乃以過往慣例及對市場發展之預期為基準。

本集團擬備現金流量之預測乃按照最近由董事批核之未來五年財務預算以及後繼期間之5%增長率計算。該比率並無超逾相關市場之平均長期增長率。

適用於預測華巒之現金產生單位之現金流量之貼現率為15%。

22. 存貨

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
商品	16,963	14,030
減：減值	—	(1)
	<u>16,963</u>	<u>14,029</u>

23. 應收賬款

除現金銷售外，發票之一般付款期為發出日期起計30至90日內。應收賬款在不可能悉數追收時按其原有發票金額減減值撥備確認及列賬。壞賬則於產生時撇銷。

以下為於報告期末之應收賬款賬齡分析：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
1至30日	43,176	25,358
31至60日	23,954	1,492
61至90日	13,018	24,747
91至120日	1,227	2,172
120日以上	2,518	880
減：減值	—	—
	<u>83,893</u>	<u>54,649</u>

於報告期末，賬面值約為3,745,000港元(二零一四年：3,052,000港元)之應收賬款已逾期但無減值。其中約1,227,000港元及2,518,000港元(二零一四年：2,172,000港元及880,000港元)之賬齡分別為91至120日之間及120日以上。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

23. 應收賬款(續)

本集團應收賬款總額以下列貨幣計值：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
美元	30,765	28,233
人民幣	53,128	26,416
	<u>83,893</u>	<u>54,649</u>

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
按金	5,200	6,467
預付款項	269	121
應收一家附屬公司之非控股股東款項(附註)	18,936	19,479
其他應收款項	4,544	4,907
	<u>28,949</u>	<u>30,974</u>

附註：墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

25. 應付賬款

以下為於報告期末之應付賬款賬齡分析：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
1至30日	1,222	19,993
31至60日	10,583	1,465
61至90日	1,109	8,889
91至120日	1,016	1,865
120日以上	1,130	—
	<u>15,060</u>	<u>32,212</u>

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

25. 應付賬款(續)

本集團應付賬款之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
美元	10,583	13,665
人民幣	4,477	18,547
	<u>15,060</u>	<u>32,212</u>

26. 股本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
法定股本： 50,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本： 1,321,682,525股每股面值0.01港元之普通股	<u>13,217</u>	<u>13,217</u>

本公司之已發行股本變動概列如下：

	已發行 股份數目	已發行 股份面值 千港元
於二零一三年四月一日	3,569,364,916	356,936
股本重組(附註(i))	(3,533,671,267)	(356,579)
	35,693,649	357
股份認購(附註(ii))	970,000,000	9,700
公開發售(附註(iii))	178,468,245	1,785
向債權人發行股份(附註(iv))	66,133,333	661
發行紅股(附註(v))	71,387,298	714
於二零一四年三月三十一日、二零一四年四月一日及 二零一五年三月三十一日	<u>1,321,682,525</u>	<u>13,217</u>

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

26. 股本(續)

附註：

- (i) 本公司於二零一三年八月二十三日進行股本重組，涉及：

股份合併

股份合併，涉及將每100股每股面值0.10港元之已發行股份合併為1股面值10.00港元之合併股份。

股本削減

股本削減，涉及將每股合併股份之面值由10.00港元削減至0.01港元以成為新股份。

股份拆細

股份拆細，涉及將每股法定但未發行股份拆細為10股每股面值0.01港元之已拆細股份。

- (ii) 股份認購

股份認購於二零一三年九月十八日完成，據此，本公司按每股認購股份0.15港元之認購價向投資者發行970,000,000股每股面值0.01港元之認購股份。因此，本公司之已發行股本及股份溢價賬分別增加9,700,000港元及135,800,000港元。

- (iii) 公開發售

公開發售於二零一三年九月十八日完成，據此，本公司根據公開發售按每股發售股份0.15港元之認購價發行178,468,245股每股面值0.01港元之發售股份，基準為合資格股東於股本重組完成後每持有一股股份獲發五股發售股份。因此，本公司之已發行股本及股份溢價賬分別增加約1,785,000港元及約24,986,000港元。公開發售相關交易成本約為669,000港元。

- (iv) 向債權人發行股份

根據附註11所詳述之計劃安排，計劃安排項下計劃管理人之代名人獲發行66,133,333股本公司股份。因此，本公司之股本及股份溢價賬分別增加約661,000港元及約9,259,000港元。

- (v) 發行紅股

於二零一三年九月十八日，本公司根據紅股發行發行71,387,298股發售股份，基準為合資格股東於股本重組完成後每持有一股股份獲發兩股紅股。公開發售讓本公司將公開發售部分所得款項淨額約714,000港元撥入本公司之股份溢價賬作為進賬額，並已用作按面值繳足紅股，致使紅股撥入賬列為繳足形式配發及發行予合資格股東。因此，本公司之已發行股本增加約714,000港元，而其股份溢價賬則減少約714,000港元。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

26. 股本(續)

資本管理

本集團之資本管理目標乃保障本集團按持續經營基準繼續營運之能力，透過優化債務及權益結餘令股東取得最大回報。

本集團管理資本結構以及根據經濟狀況轉變作出調整。為保持及調整資本結構，本集團可以透過調整對股東派發之股息、發行新股、回購股份、發行新債務、贖回現有債務或出售資產以減低負債。截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度，本集團之目標、政策或程序並無轉變。

27. 本公司財務狀況表及儲備

(a) 本公司財務狀況表

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	—	—
流動資產		
其他應收款項	47	47
應收附屬公司款項	85,963	49,772
銀行結餘	7,732	47,593
	<u>93,742</u>	<u>97,412</u>
流動負債		
應計費用及其他應付款項	740	700
	<u>740</u>	<u>700</u>
流動資產淨額	<u>93,002</u>	<u>96,712</u>
總資產減流動負債	<u>93,002</u>	<u>96,712</u>
資本及儲備		
股本	13,217	13,217
儲備	79,785	83,495
權益總額	<u>93,002</u>	<u>96,712</u>

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

27. 本公司財務狀況表及儲備(續)

(b) 本公司儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總額 千港元
於二零一三年四月一日	614,493	40,358	3,020	(2,480,902)	(1,823,031)
本年度全面收益總額	-	-	-	1,381,285	1,381,285
股本重組	-	-	-	356,579	356,579
股份認購	135,800	-	-	-	135,800
公開發售	24,986	-	-	-	24,986
公開發售之相關交易成本	(669)	-	-	-	(669)
向債權人發行股份	9,259	-	-	-	9,259
發行紅股	(714)	-	-	-	(714)
於二零一四年三月三十一日	<u>783,155</u>	<u>40,358</u>	<u>3,020</u>	<u>(743,038)</u>	<u>83,495</u>
於二零一四年四月一日	783,155	40,358	3,020	(743,038)	83,495
本年度全面虧損總額	-	-	-	(3,710)	(3,710)
於二零一五年三月三十一日	<u>783,155</u>	<u>40,358</u>	<u>3,020</u>	<u>(746,748)</u>	<u>79,785</u>

(c) 本集團儲備之性質及目的

(i) 股份溢價賬

股份溢價賬之用途受百慕達公司法監管。

(ii) 法定儲備

根據中華人民共和國(「中國」)有關規例，在中國成立之本集團附屬公司須將其除稅後溢利(如有)之若干百分比撥入法定儲備。在有關規例所載若干限制之規限下，法定儲備可用作對銷附屬公司之累計虧損(如有)。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

27. 本公司財務狀況表及儲備(續)

(c) 本集團儲備之性質及目的(續)

(iii) 外幣換算儲備

外幣換算儲備包括所有換算海外業務財務報表所產生之匯兌差額。有關儲備已根據財務報表附註4所載之會計政策處理。

28. 或然負債

本集團於二零一五年及二零一四年三月三十一日並無任何重大或然負債。

29. 承擔

資本承擔

本集團於報告期末之資本承擔如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已訂約但未撥備： 向兩家附屬公司注資	<u>55,287</u>	<u>69,210</u>

租賃承擔

作為承租人

於二零一五年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租賃付款總額如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
就土地及樓宇根據經營租賃之 未來最低租賃付款總額		
— 一年內	72	1,485
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>32</u>	<u>2,308</u>
	<u>104</u>	<u>3,793</u>

經營租賃付款乃指本集團就其若干辦公室及店舖所支付之租金。租賃之議定期平均為兩年，租期內租金固定，而租金不包括或然租金。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

29. 承擔(續)

租賃承擔(續)

作為出租人

於二零一五年三月三十一日，本集團與租戶就最低租賃付款訂約如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
就土地及樓宇根據經營租賃之 未來最低租賃付款總額		
— 一年內	330	—
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	1,196	—
	<u>1,526</u>	<u>—</u>

30. 關聯人士交易

本集團主要管理人員之薪酬(包括分別於附註15(a)所披露已付本公司董事及高級管理層之金額以及附註15(b)所披露已付所有最高薪僱員之金額)如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
袍金	377	200
薪金及津貼	1,098	506
退休福利計劃供款	44	24
	<u>1,519</u>	<u>730</u>

上述關聯人士交易概無構成上市規則界定之須予披露關連交易。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

31. 報告期後事項

應本公司之要求，本公司股份自二零一五年四月十五日起暫停買賣。

於二零一五年四月十四日，本公司與賣方（「賣方」）（其為獨立於本公司及其關連人士之第三方）訂立協議（「買賣協議」），據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售隆通有限公司（Vivalink Limited）（「目標公司」）連同其附屬公司全部已發行股本及其借予目標公司之股東貸款（「收購事項」），總代價為2,368,016,828港元，將以發行本公司新股份及承兌票據之方式支付。目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，而目標集團主要於中國從事商業及住宅物業銷售及發展。根據買賣協議及作為完成之先決條件，董事會（其中包括）建議促使一名或多名配售代理配售配售股份及本公司可換股債券（「股份配售事項及可換股債券配售事項」）；及訂立一份或多份買賣協議以出售本公司一家或多家附屬公司（「可能出售事項」）。董事會仍在磋商落實與配售代理就股份配售事項及可換股債券配售事項訂立配售協議之條款；及與潛在買方就可能出售事項訂立買賣協議之條款。有關更多詳情請參閱本公司於二零一五年四月二十四日及二零一五年五月二十七日刊發之公佈。

32. 本公司附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行及繳足/ 註冊資本	本集團應佔 股本權益百分比		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
<i>直接附屬公司：</i>					
UR Group Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Alfreda Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	暫無營業
友福國際有限公司	香港	1港元	100%	100%	投資控股
Rosy Success Group Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Intelligent Lead Holdings Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Easy Yield Holdings Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100%	100%	投資控股

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

32. 本公司附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點	已發行及繳足/ 註冊資本	本集團應佔 股本權益百分比		主要業務
			二零一五年	二零一四年	
<i>間接附屬公司：</i>					
德科服裝控股有限公司	香港	1 港元	100%	100%	投資控股
佑威貿易發展有限公司	香港	1 港元	100%	100%	時裝及紡織貿易
Fame Ace Limited	英屬維爾京群島	1 股面值 1 美元 之普通股	100%	100%	暫無營業
Right Season Limited	英屬維爾京群島	1 股面值 1 美元 之普通股	100%	100%	投資控股
廈門優威服飾有限公司	中國	240,000 美元	80%	80%	時裝零售及紡織和 皮革貿易
華巒集團有限公司	英屬維爾京群島	1 股面值 1 美元 之普通股	100%	100%	投資控股
Stand Fancy Limited	香港	1 港元	100%	100%	投資控股
立宜服裝(深圳)有限公司	中國	1,000,000 港元	100%	100%	時裝設計、分銷及 銷售
廈門優頤貿易有限公司	中國	人民幣 3,000,000 元	100%	100%	時裝零售
萬昇創盈有限公司	香港	1 港元	100%	100%	投資控股
Cheng Run (Fujian) Business Management Co., Ltd	中國	人民幣 50,000,000 元	100%	100%	物業投資及時裝零售
成創貿易有限公司	香港	1 港元	100%	100%	投資控股
Zhuo Hong (Fujian) Building Materials Trading Co., Ltd	中國	人民幣 30,000,000 元 (二零一四年： 人民幣 5,000,000 元)	100%	100%	建築材料貿易
永富盈國際有限公司	香港	1 港元	100%	100%	暫無營業

附註：廈門優威服飾有限公司為於中國成立之中外合營企業。立宜服裝(深圳)有限公司、廈門優頤貿易有限公司、Cheng Run (Fujian) Business Management Co., Ltd、Zhuo Hong (Fujian) Building Materials Trading Co., Ltd 為於中國成立之外商獨資企業。

財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

32. 本公司附屬公司之詳情(續)

下表列示對本集團屬重大之非控股權益(「非控股權益」)之附屬公司資料。所概述之財務資料指公司間抵銷前之金額。

名稱	廈門優威服飾有限公司	
	二零一五年	二零一四年
主要營業地點／註冊成立國家	中國	中國
所有權權益%／非控股權益所持投票權	20%/20%	20%/20%
	千港元	千港元
於三月三十一日：		
非流動資產	38	65
流動資產	24,682	35,423
非流動負債	-	-
流動負債	(1,489)	(12,883)
資產淨額	<u>23,231</u>	<u>22,605</u>
累計非控股權益	4,646	4,521
截至三月三十一日止年度：		
收入	59,741	159,767
溢利	514	5,805
全面收益總額	626	7,237
分配予非控股權益之溢利	102	1,161
支付予非控股權益之股息	-	-
經營活動(所用)／所得現金淨額	(2,225)	1,211
投資活動所得現金淨額	-	-
融資活動所得現金淨額	-	-
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	<u>(2,225)</u>	<u>1,211</u>

33. 財務報表之批准

財務報表已於二零一五年六月二十六日經董事會批准及授權刊發。

2. 過往經營業績之管理層討論及分析

以下載列本集團業務截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年之管理層討論及分析。以下所載資料主要摘錄自本公司相關年報「管理層討論及分析」一節，以提供本集團於所述期間之財務狀況及經營業績之進一步資料。此等所摘錄資料談及其原有刊發日期。本公司之前景及意向自該日起有所改變，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之資料。

截至二零一七年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團繼續從事各種不同業務：按(1)建築材料貿易及物業投資；及(2)成衣批發以及時裝、紡織及皮革零售業務，分列為持續經營業務及已終止經營業務。

於二零一五年四月十四日，本公司與賣方（「賣方」，為本公司及其關連人士之獨立第三方）訂立買賣協議（經六份日期分別為二零一五年十月二十七日、二零一六年二月二十三日、二零一六年七月二十八日、二零一六年十月二十八日、二零一七年一月二十六日及二零一七年二月十五日之補充協議修訂及補充）（統稱「買賣協議」），據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售隆通有限公司（Vivalink Limited）（「目標公司」）連同其附屬公司之全部已發行股本及其結欠賣方之股東貸款（「收購事項」），經調整總代價為1,511,313,200港元，將以發行新股份、現金及／或承兌票據之方式支付。

收購事項構成：(i)上市規則第14.06(5)條項下本公司之非常重大收購事項及(ii)上市規則第14.06(6)(a)條項下本公司之反收購。此外，根據上市規則第14.54條，本公司將被視作新[編纂]。本公司已(i)於二零一五年十一月十三日向聯交所提交第一次新[編纂]；(ii)於二零一六年八月十二日向聯交所提交第二次新[編纂]；及(iii)於二零一七年三月二十三日向聯交所提交第三次新[編纂]。有關詳情請參閱本公司（其中包括）於二零一五年十月二十七日、二零一五年十一月十三日、二零一六年八月十二日、二零一七年二月十五日及二零一七年三月二十三日之公佈。

根據買賣協議及作為完成買賣協議項下擬進行交易之其中一項先決條件，於二零一五年十月二十七日，本公司（作為賣方）與獨立第三方邱文忠（「UR買方」）訂立協議（經五份日期分別為二零一六年二月二十三日、二零一六年七月二十九日、二零一六年十月二十八日、二零一七年一月二十六日及二零一七年三月三十一日之補充協議修訂及補充）（統稱「UR出售協議」），

據此，本公司同意出售而UR買方同意收購UR Group Limited全部已發行股本以及UR Group Limited及其附屬公司結欠本公司為數約18,560,000港元之股東貸款，總代價約為56,500,000港元。有關詳情請參閱本公司(其中包括)於二零一五年十月二十七日、二零一五年十一月十三日、二零一六年八月十二日、二零一七年三月二十三日及二零一七年三月三十一日之公佈。

根據買賣協議及作為完成買賣協議項下擬進行交易之其中一項先決條件，於二零一五年十月二十七日，本公司(作為賣方)與獨立第三方馬偉紅(「Alfreda買方」)訂立協議(經五份日期分別為二零一六年二月二十三日、二零一六年七月二十八日、二零一六年十月二十八日、二零一七年一月二十六日及二零一七年三月三十一日之補充協議修訂及補充)(統稱「Alfreda出售協議」)，據此，本公司同意出售而Alfreda買方同意收購Alfreda Limited全部已發行股本以及Alfreda Limited及其附屬公司結欠本公司為數約16,800,000港元之經調整股東貸款，經調整總代價約為22,360,000港元。有關詳情請參閱本公司(其中包括)於二零一五年十月二十七日、二零一五年十一月十三日、二零一六年八月十二日、二零一七年一月二十六日、二零一七年三月二十三日及二零一七年三月三十一日之公佈。

年內，中國經濟增長一直逐步放緩，零售行業仍然嚴峻。在建築材料方面，隨著鋼鐵價格波幅擴大，鋼鐵市場尤其大幅起落，加上二零一五年以來市場悲觀氣氛揮之不去，買家採取更審慎態度延後購貨。全球經濟仍然充滿挑戰，地緣政治局勢日趨緊張拖累全球經濟發展，並對本公司成衣業務構成困難。過去兩年之困境影響眾多公司表現，無一倖免。本公司一直以非常審慎態度管理持續經營及已終止經營業務。

截至二零一七年三月三十一日止年度(「本年度」)，本集團就持續經營業務錄得營業額約257,900,000港元(二零一六年：約231,300,000港元)，並錄得除稅前虧損約5,660,000港元，較去年輕微改善10.9%(二零一六年：6,300,000港元)。本公司擁有人應佔本年度虧損約為5,900,000港元(二零一六年：6,800,000港元)。持續經營業務之毛利率維持約2.3%之穩定水平，二零一六年則為2.8%，受惠於(其中包括)第三方通知訴訟結案及縮減其他經營開支，本公司得以將持續經營業務之行政開支總額減至約8,200,000港元(二零一六年：13,100,000港元)。持續經營業務錄得之每股基本虧損為0.40港仙(二零一六年：0.5港仙)。

本年度，本公司錄得已終止經營業務之整體營業額約174,800,000港元(二零一六年：約181,500,000港元)，並錄得除商譽減值及稅前溢利約3,400,000港元，與去年相比維持平穩(二零一六年：3,700,000港元)。本公司擁有人應佔本年度溢利約為1,600,000港元(二零一六年：本公司擁有人應佔虧損6,600,000港元)。已終止經營業務之毛利率輕微上升至4.9%(二零一六年：4.8%)。已終止經營業務錄得之每股基本盈利為0.1港仙(二零一六年：每股基本虧損0.5港仙)。

本年度，本集團整體(包括持續經營業務及已終止經營業務)每股基本虧損總額為0.3港仙(二零一六年：1港仙)。

股息

董事不建議就截至二零一七年三月三十一日止年度派付末期股息(二零一六年：無)。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一七年三月三十一日，本集團之資產總值(包括持續經營及已終止經營業務)約為161,924,000港元(二零一六年：約177,294,000港元)，包括銀行及現金結餘約20,045,000港元(二零一六年：約23,128,000港元)。按流動資產約151,840,000港元(二零一六年：約166,414,000港元)除以流動負債約42,178,000港元(二零一六年：約48,311,000港元)計算，本集團於二零一七年三月三十一日之流動比率升至3.60(二零一六年：3.44)。

外幣管理

本集團大部分交易、資產及負債主要以本集團旗下實體之功能貨幣(即港元及人民幣)計值。因此，本集團相信所面對外幣風險極微，故並無進行任何對沖活動。

資本承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團就向兩家附屬公司注資之已訂約但未撥備資本承擔約為49,236,000港元(二零一六年：約52,109,000港元)。

資產抵押及或然負債

於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日，本集團並無重大資產抵押及或然負債。

資本架構

截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止兩個年度，本公司之已發行股份數目為1,321,682,525股，每股面值0.01港元。

重大收購、出售及重大投資

除本節「業務回顧」一段所披露者外，截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購、出售或投資。

僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團約有61名員工。截至二零一七年三月三十一日止年度，員工總成本(包括董事酬金)約為5,382,000港元(二零一六年：6,263,000港元)。僱員酬金乃經參考市場條款後釐定，符合業內同類職務之薪金水平。僱員因應個人表現酌情獲發年末花紅。本集團根據相關法律及法規提供福利，包括香港強制性公積金計劃。

前景

鑑於經濟及市場環境充滿挑戰，董事會將繼續以非常審慎態度令現有業務維持營運。董事會亦不斷物色不同投資機遇以多元發展及擴大其盈利基礎，而董事會相信，本集團致力優化業務範圍之取向可提升本公司對股東之價值。

截至二零一六年三月三十一日止年度

業務回顧

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之業績主要源自成衣批發以及時裝、紡織及皮革零售業務，以及近兩年新發展之建築材料貿易業務。

於報告年度，全球經濟仍然充滿挑戰，動盪不穩，(1)全球需求不足及採購活動自中國轉移，對本集團與中東市場成衣貿易業務之影響尤甚；(2)中國經濟增長經歷二十多年持續快速擴張後，於過去數年逐步放緩；(3)由於互聯網業務銳不可擋，令零售部份競爭激烈，顧客購買習慣亦有所改變。

上述所有因素令本集團現有成衣批發及零售業務面對更多挑戰。為進一步提升股東回報，在成功擴展建築材料貿易業務後，本集團管理層已按策略採取其他措施，以擴大本集團業務組合。於本年度，本公司訂立一份買賣協議及兩份出售協議：

於二零一五年四月十四日，本公司與賣方（「賣方」，其為獨立於本公司及其關連人士之獨立第三方）訂立買賣協議（經兩份日期分別為二零一五年十月二十七日及二零一六年二月二十三日之補充協議修訂及補充）（統稱「買賣協議」），據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售隆通有限公司（Vivalink Limited）（「目標公司」）全部已發行股本，連同其附屬公司及其結欠賣方之股東貸款（「收購事項」），總代價為1,942,854,000港元，將以發行新股份及發行可換股債券、現金及／或承兌票據之方式支付。收購事項構成：(i)上市規則第14.06(5)條項下本公司之非常重大收購事項及(ii)上市規則第14.06(a)條項下本公司之反收購。此外，根據上市規則第14.54條，本公司將被視作新[編纂]。本公司已於二零一五年十一月十三日向聯交所提交新[編纂]。有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年十月二十七日、二零一五年十一月十三日及二零一六年二月二十三日之公佈。

根據買賣協議及作為完成買賣協議項下擬進行交易之其中一項先決條件，於二零一五年十月二十七日，本公司（作為賣方）與獨立第三方邱文忠（「UR買方」）訂立協議（經日期為二零一六年二月二十三日之補充協議修訂及補充）（統稱「UR出售協議」），據此，本公司同意出售而UR買方同意收購UR Group Limited全部已發行股本以及UR Group Limited及其附屬公司結欠本公司為數約18,560,000港元之股東貸款，總代價約為56,500,000港元。有關詳情請參閱本公司日期為二零一五年十月二十七日、二零一五年十一月十三日及二零一六年二月二十三日之公佈。

本集團管理層認為，根據適用財務報告準則將現有業務之業績分為兩個類別獨立呈報實屬適當，即主要為建築材料貿易等餘下業務之「持續經營業務」以及在本公司訂立UR出售協議及Alfreda出售協議後所出售之成衣批發以及時裝、紡織及皮革零售業務之「已終止經營業務」。

截至二零一六年三月三十一日止年度（「本年度」），本集團就持續經營業務錄得營業額約231,300,000港元（二零一五年三月三十一日（經重列）：約190,600,000港元），而持續經營業務之本年度毛利率則維持在去年（經重列）

約2.8%之穩定水平，銷售及行政開支亦有所上升，其中包括於本年度就第三方通知之訴訟程序產生一次性法律專業費用，共同導致持續經營業務於本年度虧損約6,800,000港元(二零一五年三月三十一日(經重列)：虧損約2,400,000港元)。於本年度，本公司擁有人應佔持續經營業務虧損約為6,800,000港元(二零一五年三月三十一日(經重列)：約2,400,000港元)。持續經營業務之每股基本虧損由截至二零一五年三月三十一日止去年之0.2港仙，增至本年度之0.5港仙。

鑑於上述關鍵原因，已終止經營業務之營業額由截至二零一五年三月三十一日止去年之312,000,000港元，大幅減至本年度之181,500,000港元。毛利率亦由去年約6.4%減至本年度約4.8%。其中包括本年度因訂立出售協議而確認之重大商譽減值約9,400,000港元(二零一五年三月三十一日：約3,000,000港元)，導致本年度本公司擁有人應佔已終止經營業務虧損約6,600,000港元(二零一五年三月三十一日：應佔經營溢利約3,900,000港元)。已終止經營業務於本年度之每股基本虧損為0.5港仙，截至二零一五年三月三十一日止去年之每股基本盈利則為0.3港仙。

鑑於市場疲弱及有關出售成衣業務之決定，本集團已將業務轉型至快速增長之建築材料貿易業務，因而對本集團之本年度整體業績造成策略性轉型影響，以致錄得每股總基本虧損1港仙，截至二零一五年三月三十一日止去年則為每股總基本盈利0.1港仙。

股息

董事不建議派付截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息(二零一五年三月三十一日：無)。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，本集團之資產總值(包括持續經營及已終止經營業務)約為177,294,000港元(二零一五年三月三十一日：約180,096,000港元)，包括銀行及現金結餘約23,128,000港元(二零一五年三月三十一日：約23,984,000港元)。按流動資產約166,414,000港元(二零一五年三月三十一日：約153,789,000港元)除以流動負債約48,311,000港元(二零一五年三月三十一日：約31,154,000港元)計算，本集團於二零一六年三月三十一日之流動比率跌至3.44(二零一五年三月三十一日：4.94)。

外幣管理

本集團大部分交易、資產及負債主要以本集團旗下實體之功能貨幣(即港元及人民幣)計值。因此，本集團相信所面對外幣風險極微，故並無進行任何對沖活動。

資本承擔

於二零一六年三月三十一日，本集團就向兩家附屬公司注資之已訂約但未撥備資本承擔約為52,109,000港元(二零一五年三月三十一日：約55,287,000港元)。

資產抵押及或然負債

於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團並無重大資產抵押及或然負債。

資本架構

截至二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止兩個年度，本公司之已發行股份數目為1,321,682,525股，每股面值0.01港元。

重大收購、出售及重大投資

除本節「業務回顧」一段所披露者外，截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購、出售或投資。

僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，本集團約有70名員工。截至二零一六年三月三十一日止年度，員工總成本(包括董事酬金)約為4,709,000港元(二零一五年三月三十一日：7,188,000港元)。僱員酬金乃經參考市場條款後釐定，符合業內同類職務之薪金水平。僱員因應個人表現酌情獲發年末花紅。本集團根據相關法律及法規提供福利，包括香港強制性公積金計劃。

前景

董事會一直物色不同投資機遇。透過收購事項，本公司可取得目標公司及其附屬公司於中國建立之業務。面對本集團目前經營之批發與零售成衣業務前景欠佳及在目前全球宏觀經濟環境下零售業充滿各種挑戰及不明朗因素，董事會相信，收購事項及出售事項可改變本集團業務範疇，而建議將予收購之優質資產預期可提升本公司對股東之價值。

與此同時，本集團管理層會繼續物色業務機遇為股東創造更多價值。

截至二零一五年三月三十一日止年度

業務回顧

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團繼續從事成衣批發以及男裝、女裝及童裝零售業務。此外，本集團於年內順利將其貿易業務擴展至建築材料貿易，並成為一個新須報告分類。本集團錄得營業額約502,600,000港元(二零一四年三月三十一日：約334,600,000港元)，而經營溢利則較去年減少61.1%至約6,800,000港元(二零一四年三月三十一日：約17,500,000港元)。截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為1,300,000港元(二零一四年三月三十一日：約1,543,200,000港元)。上述本公司擁有人應佔溢利減少，主要由於並無錄得去年所確認於債務重組完成後因解除本公司所有債務而產生之一次性收益約1,404,000,000港元所致。每股基本盈利由截至二零一四年三月三十一日止年度之2.04港元減至截至二零一五年三月三十一日止年度之0.001港元。由於本地成衣市場疲弱及中國網上零售業務崛起，故本集團之成衣零售業務出現倒退。鑑於市場疲弱，本集團已透過將資源調配至佑威品牌產品，並逐步淘汰／縮減其他成衣零售品牌，從而整合其成衣零售業務分類，以提升有關業務之競爭力。儘管本集團貿易業務急速增長，但由於貿易業務之利潤率較成衣零售業務為低，故本集團之毛利率由去年之13.4%下跌至本年度之5.0%。

股息

董事不建議派付截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息(二零一四年：無)。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一五年三月三十一日，本集團之資產總值約為180,096,000港元(二零一四年三月三十一日：約194,066,000港元)，包括銀行及現金結餘約23,984,000港元(二零一四年三月三十一日：約79,215,000港元)。按流動資產約153,789,000港元(二零一四年三月三十一日：約178,867,000港元)除流動負債約31,154,000港元(二零一四年三月三十一日：約46,737,000港元)計算，本集團於二零一五年三月三十一日之流動比率改善至4.94(二零一四年三月三十一日：3.83)。按非流動負債零港元(二零一四年三月三十一日：零)除權益總額約148,942,000港元(二零一四年三月三十一日：約147,329,000港元)計算，本集團於二零一五年三月三十一日之資本負債比率為零(二零一四年三月三十一日：零)。

外幣管理

本集團大部分交易、資產及負債主要以本集團旗下實體之功能貨幣(即港元及人民幣)計值。因此，本集團相信所面對外幣風險極微，故並無進行任何對沖活動。

資本承擔

於二零一五年三月三十一日，本集團就向兩家附屬公司注資之已訂約但未撥備資本承擔約為55,287,000港元。

資產抵押及或然負債

於二零一五年三月三十一日，本集團並無重大資產抵押及或然負債。

資本架構

截至二零一五年三月三十一日止年度，本公司之已發行股份數目為1,321,682,525股，每股面值0.01港元。

重大收購、出售及重大投資

於回顧年度，本集團於中國收購五項物業。一項代價約為2,200,000港元之物業自行用作零售店舖，餘下總代價為8,700,000港元之四項物業則用作投資用途。

除所披露者外，截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購、出售或投資。

報告期後事項

應本公司之要求，本公司股份自二零一五年四月十五日起暫停買賣。

於二零一五年四月十四日，本公司與賣方（「賣方」）（其為獨立於本公司及其關連人士之第三方）訂立協議（「買賣協議」），據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售隆通有限公司（Vivalink Limited）（「目標公司」）連同其附屬公司全部已發行股本及其借予目標公司之股東貸款（「收購事項」），總代價為2,368,016,828港元，將以發行本公司新股份及承兌票據之方式支付。目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，而目標集團主要於中國從事商業及住宅物業銷售及發展。根據買賣協議及作為完成之先決條件，董事會（其中包括）建議促使一名或多名配售代理配售配售股份及本公司可換股債券（「股份配售事項及可換股債券配售事項」）；及訂立一份或多份買賣協議以出售本公司一家或多家附屬公司（「可能出售事項」）。董事會於二零一七年十月二十日與配售代理就股份配售事項及可換股債券配售事項訂立配售協議；及與潛在買方就可能出售事項訂立買賣協議之條款。有關更多詳情請參閱本公司日期為二零一五年四月二十四日及二零一五年五月二十七日之公佈。

僱員及薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，本集團約有131名員工。截至二零一五年三月三十一日止年度，員工總成本（包括董事酬金）約為7,188,000港元。僱員酬金乃經參考市場條款後釐定，符合業內同類職務之薪金水平。僱員因應個人表現酌情獲發年末花紅。本集團根據相關法律及法規提供福利，包括香港強制性公積金計劃。

展望

考慮到成衣業務及建築材料業務競爭激烈為本集團毛利率表現帶來壓力，本集團一直審慎管理業務。

於二零一五年四月十四日，本公司與賣方就收購事項訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購目標公司。根據買賣協議及作為完成買賣協議項下擬進行交易之其中一項先決條件，董事會建議就可能出售事項訂立一份或多份買賣協議。

展望將來，本集團預期繼續發展穩定的貿易業務。在完成買賣協議及其項下擬進行交易(包括可能出售事項)後，儘管電子商務及經濟放緩對成衣業務造成影響及帶來艱難時刻，管理層將致力堅守目前的成衣業務。

與此同時，本集團管理層會繼續物色業務機遇為股東創造更多價值。

3. 財務經營前景

於完成後，經重組集團將主要於中國從事目標集團旗下物業發展業務。本集團對中國物業發展之未來前景感到樂觀。展望未來，經重組集團擬透過遵循以下主要策略力求可持續增長：

- 持續收購位於具有高經濟增長潛力之城市(特別是中國一線及二線城市)黃金地段之土地作商住物業發展用途；
- 鞏固於物業市場之企業知名度及地位；
- 繼續發展現有物業發展項目及購入土地儲備支持未來發展；
- 透過擴展至發展及管理投資物業範疇多元發展經重組集團收入流；
- 持續採取審慎財務監控以確保可持續發展及具備充裕財務資源；及
- 透過提供具競爭力之薪酬待遇吸引、留聘及激勵人才。

4. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為於完成後，經計及經重組集團之可用現有財務資源(包括內部產生之資金及可動用銀行融資)後，在無不可預見之情況下，經重組集團將具備足夠營運資金，應付其自本通函日期起計最少未來十二個月所需。

5. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，自二零一七年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日)起至最後可行日期(包括該日)，本集團之財務或營運狀況或前景並無任何重大變動：

- (i) 於二零一七年六月三十日，本公司與賣方訂立補充協議以修訂及補充買賣協議之若干條款，(其中包括)(i)將最後截止日期由二零一七年六月三十日延至二零一七年九月二十九日(或買賣協議訂約方可能書面協定之較後日期)；(ii)將目標集團賬目之日期由二零一六年十二月三十一日改為二零一七年四月三十日；及(iii)將本公司經審核賬目之日期由二零一六年三月三十一日改為二零一七年三月三十一日；
- (ii) 於二零一七年六月三十日，本公司與UR買方訂立補充協議，將UR出售事項之最後截止日期由二零一七年六月三十日中午或之前延至二零一七年九月二十九日中午或之前(或訂約方可能書面協定之較後日期)；
- (iii) 於二零一七年六月三十日，本公司與Alfreda買方訂立補充協議，將Alfreda出售事項之最後截止日期由二零一七年六月三十日中午或之前延至二零一七年九月二十九日中午或之前(或訂約方可能書面協定之較後日期)；
- (iv) 於二零一七年九月二十九日，本公司與賣方訂立補充協議以修訂及補充買賣協議之若干條款，(其中包括)將最後截止日期由二零一七年九月二十九日延至二零一七年十二月二十九日(或買賣協議訂約方可能書面協定之較後日期)；
- (v) 於二零一七年九月二十九日，本公司與UR買方訂立補充協議，將UR出售事項之最後截止日期由二零一七年九月二十九日中午或之前延至二零一七年十二月二十九日中午或之前(或訂約方可能書面協定之較後日期)；
- (vi) 於二零一七年九月二十九日，本公司與Alfreda買方訂立補充協議，將Alfreda出售事項之最後截止日期由二零一七年九月二十九日中午或之前延至二零一七年十二月二十九日中午或之前(或訂約方可能書面協定之較後日期)；及
- (vii) 於二零一七年十月二十日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意(a)按竭力基準以每股配售股份0.22港元配售合共2,727,280,000股配售股份；及(b)按竭力基準以初步價每股轉換股份0.22港元(可予調整)配售本金額合共不多於200,000,000港元之可換股債券。

6. 本集團之債務

於二零一七年八月三十一日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後可行日期)營業時間結束時，本集團並無未償還借貸。

除上文所述者外以及除日常業務過程中之集團內公司間負債及正常應付賬款外，於二零一七年八月三十一日營業時間結束時，根據董事目前所得賬冊及記錄，董事確認，自二零一七年八月三十一日起其債務狀況並無重大變動，亦不知悉本集團有其他未償還按揭、抵押、債權證或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

附錄四 — B

UR 出售集團之財務資料

下文載列 UR Group Limited (「UR」) 及其附屬公司 (「UR 集團」) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表、UR 集團截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年 (「有關期間」) 之未經審核綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及附註解釋，已經由本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參照實務說明第 750 號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱。

A. 未經審核綜合損益及其他全面收益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	281,148	168,021	161,420
銷售成本	(271,531)	(162,614)	(156,507)
毛利	9,617	5,407	4,913
其他收入	138	214	63
銷售及分銷費用	(2,162)	(1,875)	(1,844)
行政開支	(1,269)	(1,160)	(1,114)
除稅前溢利	6,324	2,586	2,018
所得稅開支	(1,259)	(520)	(406)
本年度溢利	5,065	2,066	1,612
其他全面收益／(虧損)：			
換算海外業務之匯兌差額	115	(1,638)	(1,418)
可供出售金融資產之 公平值變動	(446)	(500)	700
本年度全面收益／ (虧損)總額	4,734	(72)	894
下列各項應佔本年度溢利：			
UR 擁有人	4,963	2,104	1,634
非控股權益	102	(38)	(22)
	5,065	2,066	1,612
下列各項應佔本年度 全面收益／(虧損)總額：			
UR 擁有人	4,609	232	1,155
非控股權益	125	(304)	(261)
	4,734	(72)	894

附錄四 — B

UR 出售集團之財務資料

B. 未經審核綜合財務狀況表

	於三月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	197	127	75
可供出售金融資產	3,550	3,050	3,750
	<u>3,747</u>	<u>3,177</u>	<u>3,825</u>
流動資產			
存貨	2,051	1,496	1,511
應收賬款	38,564	49,680	39,962
預付款項、按金及 其他應收款項	22,991	22,843	23,953
即期稅項資產	—	—	15
銀行及現金結餘	6,057	6,957	2,795
	<u>69,663</u>	<u>80,976</u>	<u>68,236</u>
流動負債			
應付賬款	13,767	23,376	12,883
應計費用及其他應付款項	2,878	3,577	1,790
應付最終控股公司款項	18,559	18,626	18,626
即期稅項負債	266	706	—
	<u>35,470</u>	<u>46,285</u>	<u>33,299</u>
流動資產淨值	<u>34,193</u>	<u>34,691</u>	<u>34,937</u>
資產淨值	<u>37,940</u>	<u>37,868</u>	<u>38,762</u>
資本及儲備			
股本	—	—	—
儲備	33,294	33,526	34,681
UR擁有人應佔權益	33,294	33,526	34,681
非控股權益	4,646	4,342	4,081
權益總額	<u>37,940</u>	<u>37,868</u>	<u>38,762</u>

附錄四 — B

UR 出售集團之財務資料

C. 未經審核綜合權益變動表

	UR 擁有人應佔				總計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	投資重估 儲備 千港元	外幣換算 儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零一四年四月一日	—	—	647	28,038	28,685	4,521	33,206
本年度全面收益/(虧損)總額	—	(446)	92	4,963	4,609	125	4,734
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	—	(446)	739	33,001	33,294	4,646	37,940
本年度全面收益/(虧損)總額	—	(500)	(1,372)	2,104	232	(304)	(72)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	—	(946)	(633)	35,105	33,526	4,342	37,868
本年度全面收益/(虧損)總額	—	700	(1,179)	1,634	1,155	(261)	894
於二零一七年三月三十一日	—	(246)	(1,812)	36,739	34,681	4,081	38,762

附錄四 — B

UR 出售集團之財務資料

D. 未經審核綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利	6,324	2,586	2,018
就下列各項之調整：			
折舊	62	61	13
已收利息	—	(5)	(4)
未計營運資金變動前之經營現金流量	6,386	2,642	2,027
存貨之變動	(1,156)	555	(15)
應收賬款、預付款項、按金 及其他應收款項之變動	(1,102)	(10,968)	8,608
應付賬款以及其他應付款項 及應計費用之變動	(9,954)	10,308	(12,280)
經營活動所得／(所用)現金	(5,826)	2,537	(1,660)
已付稅項	(957)	(80)	(1,127)
已收利息	—	5	4
經營活動所得／(所用)現金淨額	(6,783)	2,462	(2,783)
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備	(193)	—	—
購買可供出售金融資產	(3,996)	—	—
投資活動所用現金淨額	(4,189)	—	—
現金及現金等值項目之(減少)／ 增加淨額	(10,972)	2,462	(2,783)
於年初之現金及現金等值項目	16,489	6,057	6,957
外匯匯率變動之影響	540	(1,562)	(1,379)
於年末之現金及現金等值項目			
銀行及現金結餘	6,057	6,957	2,795

財務資料附註

1. 一般資料

於二零一五年十月二十七日，佑威國際控股有限公司（「本公司」）訂立協議以向邱文忠出售 UR 集團全部權益，代價為人民幣 56,499,000 元（「UR 出售事項」）。於 UR 出售事項完成後，UR 集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司。

2. 未經審核財務資料之編製基準

UR 集團之未經審核財務資料僅為載入本公司就出售事項刊發之通函而根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 14.68(2)(a)(i)(A) 條編製。

截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年之未經審核財務資料所載金額已根據本公司及其附屬公司於編製本公司年度綜合財務報表時採納之相關會計政策確認及計量。本公司年度綜合財務報表符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

未經審核財務資料所載資料，不足以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第 1 號「財務報表之呈列方式」界定之完整財務報表或香港會計準則第 34 號「中期財務報告」界定之中期財務報告，故應與本公司之年度綜合財務報表一併閱覽。



獨立審閱報告

致佑威國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事會

緒言

吾等已審閱第IV-153至IV-157頁所載UR Group Limited及其附屬公司(「UR集團」)之財務資料。此等財務資料包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及附註解釋。財務資料僅為載入佑威國際控股有限公司(「貴公司」)就出售UR集團所刊發日期為[編纂]之通函而根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製。

貴公司董事須負責根據財務資料附註2之編製基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條規定編製及呈列UR集團之財務資料。董事亦須負責管理層認為就編製財務資料所需之內部監控，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。財務資料所載之資料不足以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈列方式」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。吾等之責任為根據吾等之審閱對該等財務資料作出結論，並按照吾等雙方所協定之應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，吾等之報告書不可用作其他用途。吾等概不就此報告之內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

吾等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審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。該等財務資料之審閱工作包括向主要負責財務會計事項之人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港核數準則所進行審核之範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能識別之所有重大事項。因此，吾等不會發表任何審核意見。

結論

根據吾等之審閱工作，吾等並無察覺到任何事項，使吾等相信UR集團於有關期間之財務資料在所有重大方面並未按照UR出售集團之財務資料附註2所載編製基準編製。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

方德程

執業牌照號碼P06353

香港，[編纂]

附錄四 — C

ALFREDA 出售集團之財務資料

下文載列 Alfreda Limited (「Alfreda」) 及其附屬公司 (「Alfreda 集團」) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日之未經審核綜合財務狀況表、Alfreda 集團截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年 (「有關期間」) 之未經審核綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及附註解釋，已經由本公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司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審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱。

A. 未經審核綜合損益及其他全面收益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	30,845	13,477	13,332
銷售成本	(20,531)	(10,160)	(9,627)
毛利	10,314	3,317	3,705
其他收入或虧損	(28)	543	4
銷售及分銷費用	(2,997)	(754)	(865)
行政開支	(4,969)	(1,989)	(1,475)
經營溢利	2,320	1,117	1,369
商譽減值	(3,000)	(9,364)	(961)
除稅前溢利／(虧損)	(680)	(8,247)	408
所得稅	(490)	(423)	(412)
Alfreda 擁有人應佔本年度虧損	(1,170)	(8,670)	(4)
其他全面收益：			
換算海外業務之匯兌差額	282	(1,609)	(1,639)
Alfreda 擁有人應佔本年度 全面虧損總額	(888)	(10,279)	(1,643)

附錄四 — C

ALFREDA 出售集團之財務資料

B. 未經審核綜合財務狀況表

	於三月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	423	145	90
商譽	11,202	1,838	877
	<u>11,625</u>	<u>1,983</u>	<u>967</u>
流動資產			
存貨	14,856	12,467	10,016
應收賬款	9,994	4,121	1,626
預付款項、按金及其他 應收款項	5,717	7,482	7,069
銀行及現金結餘	7,002	12,503	13,373
	<u>37,569</u>	<u>36,573</u>	<u>32,084</u>
流動負債			
應付賬款	288	241	140
應計費用及其他應付款項	1,318	1,234	1,504
應付最終控股公司款項	20,300	20,300	16,800
即期稅項負債	10,528	10,300	9,769
	<u>32,434</u>	<u>32,075</u>	<u>28,213</u>
流動(負債淨額)/資產淨值	<u>5,135</u>	<u>4,498</u>	<u>3,871</u>
資產淨值	<u>16,760</u>	<u>6,481</u>	<u>4,838</u>
資本及儲備			
股本	—	—	—
儲備	16,760	6,481	4,838
	<u>16,760</u>	<u>6,481</u>	<u>4,838</u>
權益總額	<u>16,760</u>	<u>6,481</u>	<u>4,838</u>

附錄四 — C

ALFREDA 出售集團之財務資料

C. 未經審核綜合權益變動表

	Alfreda 擁有人應佔			權益總額 千港元
	股本 千港元	外幣 換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零一四年四月一日	—	2,246	15,402	17,648
本年度全面收益總額	—	282	(1,170)	(888)
於二零一五年 三月三十一日及 二零一五年四月一日	—	2,528	14,232	16,760
本年度全面虧損總額	—	(1,609)	(8,670)	(10,279)
於二零一六年 三月三十一日及 二零一六年四月一日	—	919	5,562	6,481
本年度全面收益／(虧損) 總額	—	(1,639)	(4)	(1,643)
於二零一七年 三月三十一日	—	(720)	5,558	4,838

D. 未經審核綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)	(680)	(8,247)	408
就下列各項之調整：			
利息收入	(18)	(18)	(4)
折舊	564	265	58
商譽減值	3,000	9,364	961
未計營運資金變動前之經營現金流量	2,866	1,364	1,423
存貨之變動	(1,722)	2,389	2,451
應收賬款、預付款項、按金及 其他應收款項之變動	9,402	4,108	2,908
應付賬款以及其他應付款項 及應計費用之變動	(7,386)	(131)	169
經營活動所得現金 (已付)／退回稅項	3,160 (440)	7,730 (651)	6,951 (943)
已收利息	18	18	4
經營活動所得現金淨額	2,738	7,097	6,012
投資活動之現金流量			
購買物業、廠房及設備	(52)	(4)	(52)
投資活動所用現金淨額	(52)	(4)	(52)
融資活動之現金流量			
向最終控股公司出資	—	—	(3,500)
融資活動所用現金淨額	—	—	(3,500)
現金及現金等值項目之 (減少)／增加淨額	2,686	7,093	2,460
於年初之現金及現金等值項目	4,036	7,002	12,503
外匯匯率變動之影響	280	(1,592)	(1,590)
於年末之現金及現金等值項目 銀行及現金結餘	7,002	12,503	13,373

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

於二零一五年十月二十七日，佑威國際控股有限公司（「本公司」）訂立協議以向馬偉紅出售 Alfreda 集團全部權益，代價為人民幣22,358,000元（「Alfreda出售事項」）。於 Alfreda 出售事項完成後，Alfreda 集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司。

2. 未經審核財務資料之編製基準

Alfreda 集團之未經審核財務資料僅為載入本公司就出售事項刊發之通函而根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製。

截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年之未經審核財務資料所載金額已根據本公司及其附屬公司於編製本公司年度綜合財務報表時採納之相關會計政策而確認及計量。本公司年度綜合財務報表符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

未經審核財務資料所載資料，不足以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號「財務報表之呈列方式」界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」界定之中期財務報告，故應與本公司之年度綜合財務報表一併閱覽。



獨立審閱報告

致佑威國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事會

緒言

吾等已審閱第IV-160至IV-164頁所載Alfreda Limited及其附屬公司(「Alfreda集團」)之財務資料。此等財務資料包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及附註解釋。財務資料僅為載入佑威國際控股有限公司(「貴公司」)就出售Alfreda集團所刊發日期為[編纂]之通函而根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製。

貴公司董事須負責根據財務資料附註2之編製基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條規定編製及呈列Alfreda集團之財務資料。董事亦須負責管理層認為就編製財務資料所需內部監控，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。財務資料所載之資料不足以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈列方式」界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」界定之中期財務報告。吾等之責任為根據吾等之審閱對該等財務資料作出結論，並按照吾等雙方協定之應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，吾等之報告書不可用作其他用途。吾等概不就此報告之內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

吾等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審閱中期財務資料」並參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。該等財務資料之審閱工作包括向主要負責財務會計事項之人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港核數準則所進行審核之範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能識別之所有重大事項。因此，吾等不會發表任何審核意見。

結論

根據吾等之審閱工作，吾等並無察覺到任何事項，使吾等相信Alfreda集團於有關期間之財務資料在所有重大方面並未按照Alfreda出售集團之財務資料附註2所載編製基準編製。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

方德程

執業牌照號碼P06353

香港，[編纂]

緒言

隨附之經重組集團之未經審核備考財務資料已編製，藉以闡釋以下各項之影響：(i)收購隆通有限公司(Vivalink Limited)（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）之全部股權；(ii)建議增加法定股本；(iii)建議削減股份溢價；(iv)配售股份及可換股債券；及(v)出售事項（統稱「建議重組」），均可能對佑威國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」）之財務資料造成影響。緊隨建議重組完成後之本集團稱為「經重組集團」。有關建議重組之詳情載於本公司日期為[編纂]之通函（「通函」）。

經重組集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表及本公司擁有人應佔未經審核備考綜合有形資產淨值乃依據(1)本集團於二零一七年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報）及(2)目標集團於二零一七年四月三十日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自通函附錄三所載目標集團之會計師報告）而編製，而人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.13港元之匯率兌換，猶如建議重組已於二零一七年三月三十一日完成。

經重組集團截至二零一七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與未經審核備考綜合現金流量表乃依據(1)本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表與綜合現金流量表（摘錄自本公司截至該日止年度之年報）及(2)目標集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表與綜合現金流量表（摘錄自通函附錄三所載目標集團之會計師報告）而編製，而人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.17港元之匯率兌換，猶如建議重組已於二零一六年四月一日完成。

編製未經審核備考財務資料旨在提供因建議重組完成之經重組集團之資料。

未經審核備考財務資料乃依據若干假設、估計、不確定因素及現有資料而編製，僅供說明用途。因此，由於經重組集團之未經審核備考財務資料性質使然，其未必真實反映假設建議重組於本文所述日期實際發生時經重組集團之實

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

際財務狀況、經營業績或現金流量。此外，經重組集團之未經審核備考財務資料不可用作預測經重組集團之未來財務狀況、經營業績或現金流量。

未經審核備考財務資料須連同已刊發之(1)本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報；及(2)載於通函其他地方之其他財務資料所載本集團之歷史財務資料一併閱讀。

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

A. 經重組集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 千港元 (附註1)	千港元 (附註2(a))	千港元 (附註3(a))	備考調整 千港元 (附註4)	千港元 (附註5(a))	千港元 (附註6(a))	小計 千港元	目標集團 人民幣千元 (附註7)	目標集團 千港元 (附註7)	小計 千港元	千港元 (附註8(a))	備考調整 千港元 (附註8(b))	千港元 (附註8(c))	經重組集團 千港元
非流動資產														
物業、廠房及設備	2,325						2,325	4,209	4,751	7,076				7,076
投資物業	7,759						7,759	—	—	7,759				7,759
遞延稅項資產	—						—	3,126	3,529	3,529				3,529
遠期擔保基金	—						—	5,000	5,644	5,644				5,644
已抵押/受限制銀行存款	—						—	44,497	50,231	50,231				50,231
商譽	—						—	—	—	—	277,193	(277,193)		—
	10,084						10,084	56,832	64,155	74,239				74,239
流動資產														
存貨	37						37	2,425,561	2,738,149	2,738,186				2,738,186
應收賬款	41,548						41,548	2,902	3,276	44,824				44,824
預付款項、按金及其他應收款項	1,266						1,266	16,878	19,053	20,319				20,319
預付所得稅	—						—	30,379	34,294	34,294				34,294
銀行及現金結餘	3,877	22,558		50,849	594,002	199,000	870,086	355,434	401,240	1,271,326	(23,819)			1,247,435
	46,728	(33,051)		(72,061)			912,937	2,831,154	3,196,012	4,108,949				4,085,058
分類為持作出售之出售集團	151,840						151,840	2,831,154	3,196,012	4,108,949				4,085,058

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

B. 經重組集團截至二零一七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

	本集團 千港元 (附註1)	千港元 (附註2(b))	千港元 (附註2(c))	備考調整 千港元 (附註3(b))	千港元 (附註3(c))	千港元 (附註6(b))	小計 千港元	目標集團 人民幣千元 (附註7)	目標集團 千港元 (附註7)	小計 千港元	備考調整 千港元 (附註8(a))	經重組集團 千港元
持續經營業務												
收入	257,892						257,892	768,363	896,794	1,154,686		1,154,686
銷售成本	(251,953)						(251,953)	(576,120)	(672,418)	(924,371)		(924,371)
毛利	5,939						5,939	192,243	224,376	230,315		230,315
其他收入及收益	810						810	4,969	5,800	6,610		6,610
其他開支及退款	—						—	(14,237)	(16,617)	(16,617)		(16,617)
銷售及分銷開支	(4,149)						(4,149)	(16,352)	(19,085)	(23,234)		(23,234)
行政開支	(8,259)						(8,259)	(23,377)	(27,284)	(35,543)	(23,891)	(59,434)
經營溢利/(虧損)	(5,659)						(5,659)	143,246	167,190	161,531		137,640
融資成本	—					(18,304)	(18,304)	(22,446)	(26,198)	(44,502)		(44,502)
商譽減值	—						—	—	—	—		(277,193)
除稅前溢利/(虧損)	(5,659)						(23,963)	120,800	140,992	117,029		(184,055)
所得稅開支	(257)						(257)	(54,048)	(63,082)	(63,339)		(63,339)
持續經營業務之年內虧損	(5,916)						(24,220)	66,752	77,910	53,690		(247,394)
已終止經營業務												
已終止經營業務之年內虧損	1,608	(923)	4	4,347	(1,612)		3,424	—	—	3,424		3,424
年內溢利/(虧損)	(4,308)						(20,796)	66,752	77,910	57,114		(243,970)
其他全面(開支)/收益：												
可能重新分類至損益之項目：												
換算海外業務之匯兌差額	(5,629)		1,639		1,418		(2,572)	—	—	(2,572)		(2,572)
可供出售金融資產之公平值變動	700				(700)		—	—	—	—		—
年內全面(開支)/收益總額	(9,237)						(23,368)	66,752	77,910	54,542		(246,542)
下列各項應佔年內溢利/(虧損)：												
本公司擁有人	(5,916)					(18,304)	(24,220)	66,752	77,910	53,690	(301,084)	(247,394)
持續經營業務虧損	1,630	(923)	4	4,347	(1,634)		3,424	—	—	3,424		3,424
已終止經營業務虧損												
非控股權益	(4,286)						(20,796)	66,752	77,910	57,114		(243,970)
	(22)						—	—	—	—		—
	(4,308)						(20,796)	66,752	77,910	57,114		(243,970)
下列各項應佔年內全面收益/(虧損)總額：												
本公司擁有人	(8,976)	(923)	1,643	4,347	(1,155)	(18,304)	(23,368)	66,752	77,910	54,542	(301,084)	(246,542)
非控股權益	(261)				261		—	—	—	—		—
	(9,237)						(23,368)	66,752	77,910	54,542		(246,542)

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

C. 經重組集團截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 千港元 (附註1)	千港元 (附註2(b))	千港元 (附註2(c))	備考調整 千港元 (附註3(a))	千港元 (附註5(b))	千港元 (附註6(b))	小計 千港元 (附註7)	目標集團 人民幣千元 (附註7)	目標集團 千港元 (附註7)	小計 千港元	備考調整 千港元 (附註8(a))	經重組集團 千港元
經營活動之現金流量												
除稅前溢利/(虧損)	(5,659)	(923)	(408)	4,347	(2,018)	(18,304)	(23,963)	120,800	140,992	117,029	(301,084)	(184,055)
來自持續經營業務	2,426	(923)	(408)	4,347	(2,018)	(18,304)	3,424	—	—	3,424	(301,084)	3,424
來自已終止經營業務	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
就下列各項之調整：												
銀行利息收入	(16)	—	4	—	4	—	(8)	(642)	(749)	(757)	—	(757)
融資成本	—	—	—	—	—	—	18,304	22,446	26,198	44,502	—	44,502
折舊及攤銷	359	—	(58)	—	(13)	—	288	2,075	2,422	2,710	—	2,710
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	—	—	—	—	—	(56)	(65)	(65)	—	(65)
出售一家附屬公司之收益	—	923	—	(4,347)	—	—	(3,424)	—	—	(3,424)	—	(3,424)
商譽減值	961	—	(961)	—	—	—	—	—	—	—	277,193	277,193
未計營運資金變動前之 經營現金流量	(1,929)	—	(2,451)	—	15	—	(5,379)	144,623	168,798	163,419	—	139,528
存貨之變動	2,440	—	(2,451)	—	—	—	4	128,420	149,885	149,889	—	149,889
應收賬款、預付款項、按金及其他應收款項之變動	8,698	—	(2,908)	—	(8,608)	—	(2,818)	4,471	5,218	2,400	—	2,400
應付賬款及其他應付款項以及應計費用之變動	(4,813)	—	(169)	—	12,280	—	7,298	49,463	57,731	65,029	—	65,029
就銷售物業收取之預售所得款項之變動	—	—	—	—	—	—	—	55,714	65,027	65,027	—	65,027
按公平值計入損益之金融資產之變動	—	—	—	—	—	—	—	91,073	106,296	106,296	—	106,296
應付一家關聯公司款項減少	—	—	—	—	—	—	—	(5,699)	(6,652)	(6,652)	—	(6,652)
營運所得/(所用)現金	4,396	(2,409)	943	—	1,127	—	(895)	468,065	546,303	545,408	—	521,517
已支付稅項	—	—	(4)	—	(4)	—	(339)	(42,513)	(49,619)	(49,958)	—	(49,958)
已收利息	16	—	—	—	—	—	8	—	—	8	—	8
經營活動所得/(所用)現金淨額	2,003	—	(4)	—	—	—	(1,226)	425,552	496,684	495,458	—	471,567

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

	本集團 千港元 (附註1)	千港元 (附註2(b))	千港元 (附註2(c))	千港元 (附註3(b))	千港元 (附註3(c))	千港元 (附註5(b))	千港元 (附註6(b))	小計 千港元	目標集團 人民幣千元 (附註7)	目標集團 千港元 (附註7)	小計 千港元	備考調整 千港元 (附註8(a))	經重組集團 千港元
投資活動之現金流量													
購買物業、廠房及設備	(71)	—	52	—	—	—	—	(19)	(736)	(859)	(878)	—	(878)
出售物業、廠房及設備之所得款項	—	—	—	—	—	—	—	—	93	109	109	23,128	23,128
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
出售附屬公司	—	13,355	—	43,892	—	—	—	57,247	—	—	57,247	—	57,247
增添已抵押/受限制銀行存款	—	—	—	—	—	—	—	—	(42,061)	(49,091)	(49,091)	—	(49,091)
提取已抵押/受限制銀行存款	—	—	—	—	—	—	—	—	36,805	42,957	42,957	—	42,957
已收利息	—	—	—	—	—	—	—	—	642	749	749	—	749
投資活動(所用)/所得現金淨額	(71)	—	—	43,892	—	—	—	57,228	(5,257)	(6,135)	51,093	—	74,221
融資活動之現金流量													
已付利息	—	—	—	—	—	(18,000)	—	(18,000)	(203,441)	(237,446)	(255,446)	—	(255,446)
新增借貸	—	—	—	—	—	—	—	—	1,803,128	2,104,518	2,104,518	—	2,104,518
償還借貸	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,986,909)	(2,319,018)	(2,319,018)	—	(2,319,018)
向最終控股公司還款	—	(3,500)	3,500	—	—	—	—	3,500	—	—	3,500	—	3,500
來自Alfreda集團之還款	—	3,500	—	—	—	—	—	3,500	—	—	3,500	—	3,500
向直接控股公司墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	13,970	16,305	16,305	—	16,305
向直接控股公司之所得款項	—	—	—	—	—	594,002	—	594,002	—	—	594,002	—	594,002
可換股債券配售事項之所得款項	—	—	—	—	—	199,000	199,000	199,000	—	—	199,000	—	199,000
融資活動所得/(所用)現金淨額	—	—	—	—	—	199,000	199,000	778,502	(373,252)	(435,641)	342,861	—	342,861
現金及現金等值項目增加淨額	1,932	—	—	—	—	—	—	834,504	47,043	54,908	889,412	—	888,649
外匯匯率變動之影響	(5,015)	—	1,590	—	1,379	—	—	(2,046)	—	(14,538)	(16,584)	—	(16,584)
於年初之現金及現金等值項目	23,128	—	—	—	—	—	—	23,128	213,261	270,337	293,465	(23,128)	270,337
於年末之現金及現金等值項目	20,045	—	—	—	—	594,002	—	855,586	260,304	310,707	1,166,293	—	1,142,402
現金及現金等值項目分析													
銀行及現金結餘	3,877	25,858	—	50,849	—	594,002	181,000	855,586	260,304	310,707	1,166,293	(23,891)	1,142,402
計入分類為特作出售之出售集團之銀行及現金結餘	16,168	(12,503)	(870)	(6,957)	4,162	—	—	—	—	—	—	—	—
	20,045	—	—	—	—	—	—	855,586	260,304	310,707	1,166,293	—	1,142,402

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

D. 經重組集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 本集團之財務資料乃摘錄自本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報所載本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。
- (2) (a) 該調整反映Alfreda出售事項之估計未經審核收益及Alfreda出售事項所產生現金流入淨額，並假設Alfreda出售事項已於二零一七年三月三十一日落實。

二零一七年三月三十一日

	千港元
物業、廠房及設備	90
商譽	877
存貨	10,016
應收賬款	1,626
預付款項、按金及其他應收款項	7,069
銀行及現金結餘	<u>13,373</u>
分類為持作出售之出售集團	33,051
應付賬款及其他應付款項以及與Alfreda出售集團有關之負債總額	<u>(11,413)</u>
售出資產淨值	21,638
Alfreda出售事項之估計未經審核收益	<u>720</u>
總代價—以現金支付	<u><u>22,358</u></u>

由於Alfreda Limited於Alfreda出售事項完成日期之資產及負債賬面淨值或會與編製上文所呈列未經審核備考財務資料所用金額不同，Alfreda出售事項所產生實際收益或虧損或會與本附註所呈列估計金額不同。

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

- (b) 該調整反映Alfreda出售事項之估計未經審核虧損及Alfreda出售事項所產生現金流入淨額，並假設Alfreda出售事項已於二零一六年四月一日落實。

二零一六年四月一日

	千港元
物業、廠房及設備	145
商譽	1,838
存貨	12,467
應收賬款	4,121
預付款項、按金及其他應收款項	7,482
銀行及現金結餘	12,503
	<hr/>
分類為持作出售之出售集團	38,556
應付賬款及其他應付款項以及與Alfreda出售集團有關之負債總額	(11,775)
向最終控股公司還款(附註)	(3,500)
	<hr/>
售出資產淨值	23,281
Alfreda出售事項之估計未經審核虧損	(923)
	<hr/>
總代價—以現金支付	22,358
	<hr/> <hr/>
Alfreda出售事項所產生現金流入淨額：	
已收現金代價	22,358
向最終控股公司還款	3,500
售出現金及現金等值項目	(12,503)
	<hr/>
	13,355
	<hr/> <hr/>

附註：金額指Alfreda集團於截至二零一七年三月三十一日止年度向最終控股公司還款。

預期該調整不會對經重組集團之綜合損益及其他全面收益表與綜合現金流量表帶來持續影響。

- (c) 該等調整指對銷Alfreda出售集團於二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日止期間之業績及現金流量，基準為經重組集團截至該日止年度之業績及現金流量將於其綜合財務報表反映，猶如有關建議重組之交易已於二零一六年四月一日落實。

預期該等調整不會對經重組集團之綜合損益及其他全面收益表與綜合現金流量表帶來持續影響。

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

- (3) (a) 該調整反映UR出售事項之估計未經審核收益及UR出售事項所產生現金流入淨額，並假設UR出售事項已於二零一七年三月三十一日落實。

二零一七年三月三十一日

	千港元
物業、廠房及設備	75
可供出售金融資產	3,750
存貨	1,511
應收賬款	39,962
預付款項、按金及其他應收款項	23,953
即期稅項資產	15
銀行及現金結餘	<u>2,795</u>
分類為持作出售之出售集團	72,061
應付賬款及其他應付款項以及與UR出售集團有關之負債總額	<u>(14,673)</u>
售出資產淨值	57,388
非控股權益	(4,081)
UR出售事項之估計未經審核收益	<u>3,192</u>
總代價	<u><u>56,499</u></u>
以下列方式支付：	
現金	50,849
已收按金	<u>5,650</u>
	<u><u>56,499</u></u>

由於UR出售集團於UR出售事項完成日期之資產及負債賬面淨值或會與編製上文所呈列未經審核備考財務資料所用金額不同，UR出售事項所產生實際收益或虧損或會與本附註所呈列估計金額不同。

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

- (b) 該調整反映UR出售事項之估計未經審核收益及UR出售事項所產生現金流入淨額，並假設UR出售事項已於二零一六年四月一日落實。

二零一六年四月一日

	千港元
物業、廠房及設備	127
可供出售金融資產	3,050
存貨	1,496
應收賬款	49,680
預付款項、按金及其他應收款項	22,843
銀行及現金結餘	<u>6,957</u>
分類為持作出售之出售集團	84,153
應付賬款及其他應付款項以及與UR出售集團有關之負債總額	<u>(27,659)</u>
售出資產淨值	56,494
非控股權益	(4,342)
UR出售事項之估計未經審核收益	<u>4,347</u>
總代價—以現金償付	<u><u>56,499</u></u>
以下列方式支付：	
現金	50,849
已收按金	<u>5,650</u>
	<u><u>56,499</u></u>
UR出售事項所產生現金流入淨額：	
已收現金代價	50,849
售出現金及現金等值項目	<u>(6,957)</u>
	<u><u>43,892</u></u>

預期該調整不會對經重組集團之綜合損益及其他全面收益表與綜合現金流量表帶來持續影響。

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

- (c) 該等調整指對銷UR出售集團於二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日止期間之業績及現金流量，基準為經重組集團截至該日止年度之業績及現金流量將於其綜合財務報表反映，猶如有關建議重組之交易已於二零一六年四月一日落實。

預期該等調整不會對經重組集團之綜合損益及其他全面收益表與綜合現金流量表帶來持續影響。

- (4) 該調整與建議削減股份溢價有關。本公司股份溢價賬進賬額783,155,000港元將予註銷，而由此產生之進賬額撥入本公司繳入盈餘賬，可以公司細則所允許之任何方式動用，包括但不限於抵銷本公司之累計虧損。
- (5) (a) 該調整反映向不少於六名投資者配售本金額為600,002,000港元之股份以認購本公司股份之建議股份配售事項之影響。假設配售股份所得款項淨額約594,002,000港元之認購價為每股新股份0.22港元(經扣除按比率1%計算得出之估計包銷佣金費用)及配售股份獲悉數配售，本公司將發行及配發合共2,727,280,000股配售股份。
- (b) 該調整反映股份配售事項之所得款項淨額約594,002,000港元已於二零一六年四月一日由經重組集團收訖，猶如建議股份配售事項已於二零一六年四月一日完成。

預期該調整不會對經重組集團之綜合現金流量表帶來持續影響。

- (6) (a) 該調整反映本公司按轉換價每股0.22港元向不少於六名投資者發行909,090,800股轉換股份之建議可換股債券配售事項之影響，可換股債券按假設其公平值為200,000,000港元入賬。所得款項淨額約199,000,000港元已扣除按比率0.5%計算得出之估計包銷佣金費用。於二零一七年三月三十一日之可換股債券為其本金額約199,000,000港元採用實際利率9.19%計算得出之現值。

將於實際完成時確認之可換股債券配售事項最終估值可能有別於本文所載金額。預期可能出現之估值差異或公平值變動(如有)不會對截至二零一八年三月三十一日止財政年度之備考財務表現及狀況構成重大影響。

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

- (b) 該調整反映經重組集團於二零一六年四月一日自可換股債券配售事項收取之所得款項淨額約199,000,000港元(經扣除按比率0.5%計算得出之估計包銷佣金費用)，猶如建議可換股債券配售事項已於二零一六年四月一日完成。該調整約18,000,000港元反映經重組集團於截至二零一七年三月三十一日止年度產生9%息票，猶如建議可換股債券配售事項已於二零一六年四月一日完成。可換股債券配售事項之利息融資成本採用實際利率9.19%計算得出。

預期該調整不會對經重組集團之綜合現金流量表帶來持續影響。

- (7) 目標集團之財務資料乃摘錄自本通函附錄三所載目標集團於二零一七年四月三十日之經審核綜合財務狀況表以及目標集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表與綜合現金流量表；在經重組集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表內按人民幣1元兌1.13港元之匯率換算為港元，並在經重組集團截至二零一七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內按人民幣1元兌1.17港元之匯率換算為港元。
- (8) 該等調整指以下各項：
- (a) 猶如收購事項已於二零一七年三月三十一日落實，本公司將收購目標集團全部股權。收購事項之代價其中1,411,313,200港元乃由本公司按代價每股代價股份0.22港元向賣方發行及配發6,415,060,000股代價股份(每股面值為0.01港元)之方式支付，加上100,000,000港元之現金及承兌票據，合共為1,511,313,200港元。因此，賣方將於二零一七年三月三十一日持有本公司61%股權。

在此情況下，賣方將就收購事項獲取本公司及其建材業務。根據香港財務報告準則第3號(經修訂)，本集團將於收購事項在本集團綜合財務報表入賬時採用反向收購法。其將於經重組集團之財務報表入賬為目標集團(合法收購對象)之財務報表之延續，連同視作發行股權，相當於本公司前股東持有之本公司股份4,048,962,525股(附註8(c))乘0.22港元(相當於約890,772,000港元)以換取本集團資產淨值。

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

收購事項所產生商譽計算如下：

假設收購事項已於二零一七年三月三十一日落實

	千港元
視作已發行股權	890,772
本集團之資產淨值	713,579
減：本集團承擔之承兌票據	(100,000)
	<u>613,579</u>
收購事項所產生商譽	<u>277,193</u>

代價股份之最終估值或會與本文所述金額不同。預期有關潛在估值差額或公平值變動(如有)不會對截至二零一八年三月三十一日止年度之備考財務表現及狀況帶來重大影響。

就編製未經審核備考財務資料而言，目標公司董事根據香港會計準則第36號(「香港會計準則第36號」)[「資產減值」]按備考基準評估商譽於二零一七年三月三十一日會否減值，乃建基於管理層對包括商譽在內之現金產生單位可收回金額所作評估。減值評估之可收回金額乃按使用價值計算得出。假設於完成日期對公平值作出調整時本集團資產淨值並無出現任何重大公平值變動。目標公司董事釐定商譽出現減值，原因為本公司及其建築材料業務之可收回金額低於收購事項所產生現金產生單位之賬面值。因此，於二零一七年三月三十一日，為數約277,193,000港元之商譽於經重組集團之備考綜合財務狀況表確認及全數減值。

假設建議重組已於二零一六年四月一日完成，目標公司董事認為，收購事項產生之商譽將根據香港會計準則第36號於二零一六年四月一日全數減值。因此，商譽減值約277,193,000港元於截至二零一七年三月三十一日止年度於備考綜合損益及其他全面收益表內確認。

商譽及商譽減值之實際金額將根據本集團於完成日期之實際公平值釐定，或會與上文所呈列者不同，且可能錄得重大差額。

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

該調整指收購事項直接產生之開支，包括聯交所[編纂]費、法律及其他專業費用、印刷及其他開支約23,891,000港元。該調整不會對經重組集團帶來持續影響，但將於此等開支實際產生年度之本集團綜合損益及其他全面收益表與綜合現金流量表反映。

- (b) 該等調整指對銷目標集團之股東貸款。其被視為目標集團之股權交易，僅影響於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表，惟不影響截至二零一七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與未經審核備考綜合現金流量表。
- (c) 該等調整包括對銷目標公司已發行股本344,000港元。

根據香港財務報告準則第3號第B21段，已發行股本會調整以反映會計處理上收購對象(合法母公司—本公司)之合法股本。其指經重組集團備考已發行股本之以下變動：

	附註	已發行 普通股 數目	面值 千港元
於二零一七年三月三十一日		1,321,682,525	13,217
股份配售事項時發行股份	(5)(a)	<u>2,727,280,000</u>	<u>27,273</u>
		4,048,962,525	40,490
發行及配發代價股份#	(8)(a)	<u>6,415,060,000</u>	<u>64,151</u>
經重組集團之備考已發行股本*		<u><u>10,464,022,525</u></u>	<u><u>104,641</u></u>

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

* 因發行及配發代價股份而導致經重組集團備考已發行股本之對賬：

包括向賣方及其控股股東發行及配發之6,116,140,000股股份

面值
千港元

上述各項	104,641
對銷目標集團之股本	(344)
	<hr/>
備考調整(8)(b)	104,297
	<hr/> <hr/>

(9) 除上文所述者外，概無就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與未經審核備考綜合現金流量表作出調整，以反映經重組集團於二零一七年三月三十一日後之任何營運業績或訂立之其他交易(如適用)。

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

E. 經重組集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

本集團之 未經審核備考 綜合資產淨值	減：計入分類 為持作出售之 出售集團之 無形資產	本集團之 未經審核備考 綜合有形 資產淨值	本集團之每股 未經審核備考 綜合有形 資產淨值	經重組集團之 未經審核備考 經調整綜合有形 資產淨值	經重組集團之 每股未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值
千港元	千港元	千港元	港元	千港元	港元
附註1	附註2		附註3	附註4	附註5
本公司擁有人應佔綜合 有形資產淨值	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- 本集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合資產淨值乃依據於二零一七年三月三十一日本公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值金額(摘錄自本集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表)計算。
- 該調整反映剔除本集團於二零一七年三月三十一日之無形資產。
- 用於計算本集團之每股未經審核備考綜合有形資產淨值之股份數目為[編纂]股，即於二零一七年三月三十一日之已發行股份數目。
- 經重組集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃依據於二零一七年三月三十一日本公司擁有人應佔未經審核備考綜合資產淨值金額約[編纂]港元(摘錄自經重組集團之未經審核備考綜合財務狀況表)計算。
- 建議重組於二零一七年三月三十一日完成後，用於計算經重組集團之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值之股份數目為[編纂]股，詳情如下：

	已發行 普通股數目	面值 千港元
於二零一七年三月三十一日 股份配售事項時發行股份	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
發行及配發代價股份	[編纂] [編纂]	[編纂] [編纂]
經重組集團之備考已發行股本	[編纂]	[編纂]

附錄五

經重組集團之未經審核備考財務資料

- (6) 除上文所述者外，概無就未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表作出調整，以反映經重組集團於二零一七年三月三十一日後之任何營運業績或訂立之其他交易(如適用)。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對隆通有限公司(Vivalink Limited)及其附屬公司之物業權益於二零一七年七月三十一日之估值意見發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照閣下之指示對隆通有限公司(Vivalink Limited)（「該公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（於隨附之估值證書詳述）進行估值，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一七年七月三十一日（「估值日期」）之價值之意見。

據該公司表示，該等物業為目標集團持有之所有物業。

市場價值之定義

吾等對各項物業之估值指其市場價值。香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所採納之市場價值定義乃沿用國際評估準則理事會（「國際評估準則理事會」）頒佈之國際評估準則。國際評估準則理事會將市場價值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行交易而可換取之估計金額」。

估值基準及假設

在對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會所頒佈公司收購及合併守則以及香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則(二零一二年版)載列之規定。

吾等之估值撇除因非典型融資、銷售及售後租回安排、給予銷售相關人士之特殊代價或優惠等特別條款或情況所引致之估計價格升跌或任何特別價值因素。

在對該等中國物業進行估值之過程中，除另有指明外，吾等已假設在支付名義土地使用年費後，已獲授該等物業於各自年期內之可轉讓土地使用權，並已全數繳清任何應付出讓金。吾等依賴該公司就有關各項物業業權及目標集團於該等物業之權益所提供之資料及意見。在對該等物業進行估值時，吾等已假設目標集團擁有各項物業之可強制執行業權，並有權於各獲授之整段未屆滿土地使用年期內自由及不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業。

就位於中國之物業而言，根據目標集團所提供資料得出之業權以及主要證書、批文及執照批授狀況載於各估值證書附註。

吾等在估值中，並無計及該等物業之任何抵押、按揭或所欠付之款項或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

為遵守公司收購及合併守則規則11.3及據目標集團表示，可能因銷售該等物業而產生之潛在稅務責任包括：

- (a) 按中國物業代價之5%繳付增值稅；
- (b) 就中國物業之銷售利潤按25%稅率繳付利得稅；及
- (c) 就中國物業繳付土地增值稅，針對物業升值不超過50%至不超過200%之累進稅率介乎30%至60%。

由於主體交易屬股本性質且不會涉及物業交易，該等物業出現任何潛在稅務責任之可能性不大。

估值方法

在對第一類物業(即目標集團於中國持作佔用之物業)進行估值時，吾等採用直接比較法，假設各項物業按現況交吉出售，並參考相關市場之可資比較銷售交易或使用以潛在收入資本化為基準之投資法。

在對第二類物業(即目標集團於中國持作待售之物業)進行估值時，吾等採用直接比較法，假設該等物業按現況交吉出售，並參考相關市場之可資比較銷售交易。

在對第三及四類物業(即目標集團於中國分別持有之發展中及用作未來發展之物業)進行估值時，吾等按照該等物業將根據目標集團向吾等提供之最新發展計劃(如有)發展及竣工之基準進行估值。吾等假設發展計劃均已或將取得有關政府機關發出之所有同意、批文及牌照，且並無任何繁重條件或延誤情況。吾等亦假設，發展項目之設計及建設均符合當地規劃及其他有關法規，且已經或將會獲有關機關批准。吾等於達致估值時，乃採用直接比較法，並參考相關市場之可資比較銷售例子，亦考慮已耗用之建築成本及完成發展項目將耗用之費用。「竣工後之市場價值」指假設發展項目於估值日期已竣工之情況下吾等對發展項目總售價之意見。

在對第五類物業(即目標集團於中國租賃及佔用之物業)進行估值時，吾等認為該等物業並無任何商業價值，主要原因為該等物業不得出讓及分租或並無可觀租金利潤。

第一類之第1號物業(即目標集團於中國持作佔用之物業)包括民防車位。由於目標集團並無擁有有關民防車位之業權所有權，故吾等一般不會按市場價值基準賦予該等物業之民防部分任何商業價值。然而，應目標集團要求，吾等按非市場價值基準個別評估第一類物業之民防車位於各自現況下之價值，以供目標集團管理層參考。根據香港測量師學會估值準則遵循之國際估值準則，有關價值(亦稱為投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人就個別投資或營運目的而持有之投資資產價值」。投資價值乃實體特定之價值基準，反映實體所持有資產獲取之利益，因此不一定涉及假定交易。目標集團所擁有各項物業之投資價值已個別於各自之估值證書附註內呈列。務須強調投資價值並非市場價值。

資料來源

吾等已獲目標集團提供有關該等物業業權之文件摘錄。然而，吾等並無檢查文件正本以確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。

在進行估值之過程中，吾等很大程度依賴目標集團及其法律顧問通商律師事務所向吾等提供有關各項物業業權及目標集團於該等物業權益之資料。吾等已接納目標集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、租住權、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、車位數目、佔用詳情、地盤及樓面面積、目標集團應佔權益及所有其他相關事宜之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑目標集團向吾等提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲目標集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權之文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。吾等亦無法確定中國物業之業權，因此，吾等依賴目標集團所提供有關目標集團中國物業權益之意見。

實地視察

長沙辦公室估值師莫曉艷女士及張潔女士已於二零一七年五月視察該等物業之外部狀況，並在可能情況下視察其內部狀況。莫曉艷女士為中國土地估值師學會會員。彼於中國各類物業之估值方面擁有逾兩年經驗。張潔女士為中國土地估值師學會會員。彼於中國各類物業之估值方面具備逾兩年經驗。然而，吾等並無實地視察以釐定土地狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時假設有關於方面狀況良好，且在施工期間不會有額外開支或延誤。吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞情況。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有指明外，吾等未能進行實地測量，以核實該等物業之地盤及樓面面積，而吾等已假設吾等所獲文件顯示之面積均屬正確。

貨幣

除另有指明外，吾等估值所載金額均以中國法定貨幣人民幣呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環
德輔道中19號
環球大廈
24樓2408室
佑威國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
區域董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
理學碩士、香港測量師學會會員
謹啟

[編纂]

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國物業界多個領域擁有逾29年經驗。彼一直以來就中國物業估值、開發諮詢及土地管理事宜提供意見，並曾參與多項與物業市場研究有關之工作。

附錄六

目標集團之物業估值

估值概要

物業	二零一七年 七月三十一日 現況下 之市場價值 (人民幣元)	目標集團 應佔權益 (%)	二零一七年 七月三十一日 現況下之 目標集團 應佔市場價值 (人民幣元)
第一類 — 目標集團於中國持作佔用之已竣工物業			
1. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場B區 36006及36007單元、 A區地下1層370、 371、1322至1325號車位	510,000	100	510,000
第一類小計：	510,000		510,000
第二類 — 目標集團於中國持作銷售之已竣工物業			
2. 中國湖南省 長沙市天心區 新開鋪路28號 錢隆學府 未售部分	1,000,000	100	1,000,000
3. 中國湖南省 長沙市天心區 芙蓉南路1號 錢隆樽品 未售部分	66,000,000	100	66,000,000
4. 中國湖南省 長沙市天心區 天劍路66號 錢隆首府 未售部分	36,000,000	100	36,000,000

附錄六

目標集團之物業估值

物業	二零一七年 七月三十一日 現況下 之市場價值 (人民幣元)	目標集團 應佔權益 (%)	二零一七年 七月三十一日 現況下之 目標集團 應佔市場價值 (人民幣元)
5. 中國湖南省 長沙市開福區 新港鎮興聯路1號 錢隆世家1期及2期 完工未售部分	95,000,000	100	95,000,000
6. 中國湖南省 長沙市開福區 新港鎮興聯村 錢隆國際 完工未售部分	334,000,000	100	334,000,000
第二類小計：	<u>532,000,000</u>		<u>532,000,000</u>

第三類 — 目標集團於中國持有之發展中物業

7. 中國湖南省 長沙市開福區新港鎮 興聯路1號 錢隆世家 2期16、18、19、21、24至27號樓 在建工程	739,000,000	100	739,000,000
---	-------------	-----	-------------

附錄六

目標集團之物業估值

估值概要

物業	二零一七年		二零一七年
	七月三十一日	目標集團	七月三十一日
	現況下	應佔權益	現況下之
	之市場價值	(%)	目標集團
	(人民幣元)		應佔市場價值
			(人民幣元)
8. 中國湖南省 長沙市岳麓區 濱江新城片區 瀟湘中路與支路九 交匯東南角 A5地塊 福晟國際金融中心 在建工程	2,026,000,000	100	2,026,000,000
第三類小計：	<u>2,765,000,000</u>		<u>2,765,000,000</u>

附錄六

目標集團之物業估值

估值概要

物業	二零一七年 七月三十一日 現況下 之市場價值 (人民幣元)	目標集團 應佔權益 (%)	二零一七年 七月三十一日 現況下之 目標集團 應佔市場價值 (人民幣元)
	第四類 — 目標集團於中國持作未來發展之物業		
9. 中國湖南省 長沙市開福區新港鎮 興聯東路1號 錢隆世家2期部分 待建土地	152,000,000	100	152,000,000
10. 中國湖南省 長沙市開福區 新港鎮興聯村 錢隆國際部分 待建土地	461,000,000	100	461,000,000
第四類小計：	<u>613,000,000</u>		<u>613,000,000</u>

附錄六

目標集團之物業估值

估值概要

物業	二零一七年 七月三十一日 現況下 之市場價值 (人民幣元)	目標集團 應佔權益 (%)	二零一七年 七月三十一日 現況下之 目標集團 應佔市場價值 (人民幣元)
	第五類一目標集團於中國租賃及佔用之物業		
11. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場36001 及36002單元	無商業價值	100	無商業價值
12. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場36003單元	無商業價值	100	無商業價值
13. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場36004 及36005單元	無商業價值	100	無商業價值
第五類小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>
第一至第五類總計：	<u><u>3,910,510,000</u></u>		<u><u>3,910,510,000</u></u>

估值證書

第一類 — 目標集團於中國持作佔用之已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值
1. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場B區 36006及36007單元、 A區地下1層370、371、 1322至1325號車位	該物業包括萬達廣場內兩個總建築面積為78.86平方米之儲存單元及六個地庫車位，於二零一三年落成。 該物業已獲授土地使用權，有關期限於二零五零年七月二十九日屆滿，用作儲存用途。	於估值日期， 該物業為自用。	人民幣 510,000元 (目標集團 應佔之 100%權益 為人民幣 510,000元)

附註：

- (1) 據目標集團表示，該物業包括六個民防車位。於估值日期，目標集團就整個物業(包括民防車位)於現況下之投資價值為人民幣1,410,000元(目標集團應佔之100%權益為人民幣1,410,000元)。
- (2) 根據兩份日期均為二零一四年十二月四日之第714309072號及第714309075號房產所有權證，該物業包括兩個總建築面積為78.86平方米之萬達廣場儲存單元。該物業之土地使用權及房屋所有權已歸屬於湖南福晟集團有限公司作儲存用途，有關期限於二零五零年七月二十九日屆滿。
- (3) 根據日期為二零一五年六月一日之第430000000036445號營業執照，湖南福晟集團有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣445,000,000元。
- (4) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業之房產所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 湖南福晟集團有限公司為該物業之唯一合法擁有人；及

附錄六

目標集團之物業估值

- (iii) 湖南福晟集團有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南福晟集團有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意。
- (5) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：
- | | |
|--------|---|
| 房產所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 於吾等估值中，吾等已假設儲存部分及停車位之平均單位價格分別為每平方米約人民幣6,500元及每個約人民幣150,000元。
- (7) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之儲存部分及停車位之價格分別介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣8,800元及每個人民幣158,000元至人民幣160,000元。戴德梁行假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值證書

第二類 — 目標集團於中國持作銷售之已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值								
2. 中國湖南省 長沙市天心區 新開鋪路28號 錢隆學府 未售部分	<p>錢隆學府為建於總地盤面積約為66,459.88平方米之三幅地塊上之住宅發展項目。</p> <p>該物業包括錢隆學府之未售部分，於二零一二年至二零一四年落成。該物業之建築面積詳情如下：</p>	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 1,000,000元 (目標集團 應佔之100% 權益為 人民幣 1,000,000元)								
	<table><thead><tr><th>用途</th><th>概約 建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>地庫停車場 (包括民防)</td><td>8,720.70</td></tr><tr><td>配套及其他</td><td><u>3,494.04</u></td></tr><tr><td>總計</td><td><u>12,214.74</u></td></tr></tbody></table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	地庫停車場 (包括民防)	8,720.70	配套及其他	<u>3,494.04</u>	總計	<u>12,214.74</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)										
地庫停車場 (包括民防)	8,720.70										
配套及其他	<u>3,494.04</u>										
總計	<u>12,214.74</u>										
	<p>據目標集團表示，地庫停車場部分及民防部分之建築面積分別為482.41平方米及8,238.29平方米。</p> <p>據目標集團表示，地庫民防部分於和平時期指定用作停車位。然而，該等民防停車位於戰爭時期則可由公眾免費使用。</p> <p>該物業其中地盤面積為50,773.96平方米的部分已獲授土地使用權，有關期限於二零七九年一月十九日及二零七九年九月十四日之間屆滿，用作住宅用途。</p> <p>該物業餘下部分劃撥作教育用途土地已獲授使用權。土地使用期限並無屆滿日期。</p>										

附錄六

目標集團之物業估值

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出之兩份國有土地使用證，總地盤面積為50,773.96平方米之兩幅地塊之土地使用權已歸屬於湖南瑋隆房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	地段編號	土地使用 期限屆滿日期	地盤面積 (平方米)
第(2010)004996號	二零一零年二月九日	住宅	第0303030024-1號	二零七九年一月十九日	49,703.15
第(2009)048466號	二零零九年九月二十八日	住宅	第0303030064號	二零七九年九月十四日	1,070.81
總計					<u>50,773.96</u>

根據長沙市國土資源局發出之國有土地使用證，總地盤面積為15,685.92平方米之地塊之土地使用權已歸屬於湖南瑋隆房地產開發有限公司，劃撥作教育用途土地。土地使用期限並無屆滿日期。

- (2) 根據十六份日期介乎二零一一年十二月二十九日至二零一三年十月十八日間之竣工驗收備案表，總建築面積為174,088.31平方米之該發展項目建築工程已作驗收及竣工。
- (3) 據目標集團表示，已就該物業總建築面積約110.67平方米之部分訂立多份買賣協議，總代價為人民幣222,120元。於估值日期，該物業之擁有權尚未交付予買家。上述該物業部分涉及之總代價已反映及計入吾等於上文所示估值。
- (4) 根據日期為二零一四年十二月二十六日之第43000000006042號營業執照，湖南瑋隆房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣400,000,000元。
- (5) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 湖南瑋隆房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；

附錄六

目標集團之物業估值

- (iii) 湖南瑋隆房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南瑋隆房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。
- (6) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (7) 於吾等估值中，吾等已假設停車位之平均單位價格為每個約人民幣70,000元(據目標集團表示，每個停車位平均大小約為35平方米)。
- (8) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之停車位之價格介乎每個人民幣70,000元至人民幣80,000元(每個停車位平均大小介乎約35平方米至40平方米)。戴德梁行假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值										
3. 中國湖南省 長沙市天心區 芙蓉南路1號 錢隆樽品 未售部分	<p>錢隆樽品為建於總地盤面積約為60,857.64平方米之三幅地塊上之住宅／商業發展項目。錢隆樽品分三期發展。第一、二及三期分別於二零一零年、二零一二年及二零一四年竣工。</p> <p>該物業包括錢隆樽品之未售部分。該物業之建築面積詳情如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>概約 建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>零售物業</td><td>1,884.00</td></tr><tr><td>民防</td><td>11,109.66</td></tr><tr><td>配套及其他</td><td><u>6,586.14</u></td></tr><tr><td>總計</td><td><u>19,579.80</u></td></tr></tbody></table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	零售物業	1,884.00	民防	11,109.66	配套及其他	<u>6,586.14</u>	總計	<u>19,579.80</u>	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 66,000,000元 (目標集團 應佔之 100%權益 為人民幣 66,000,000元)
用途	概約 建築面積 (平方米)												
零售物業	1,884.00												
民防	11,109.66												
配套及其他	<u>6,586.14</u>												
總計	<u>19,579.80</u>												
	<p>據目標集團表示，地庫民防部分於和平時期乃指定用作停車位。然而，該等民防停車位於戰爭時期則可由公眾免費使用。</p> <p>該物業其中地盤面積為58,890.86平方米之部分已獲授土地使用權，作商業、住宅及綠化用途，有關期限分別於二零四六年八月三十日、二零七六年八月三十日及二零五六年八月三十日屆滿。</p> <p>該物業之餘下部分以土地使用權持有，劃撥作綠化、道路及廣場用途土地。土地使用期限並無屆滿日期。</p>												

附錄六

目標集團之物業估值

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出之兩份國有土地使用證，總地盤面積為58,890.86平方米之兩幅地塊之土地使用權已歸屬於湖南瑋隆房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	地段編號	土地使用期限 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
第(2007)021135號	二零零七年五月三十一日	商業、住宅及 綠化	第3071003-3-1號	商業：二零四六年八月三十日 住宅：二零七六年八月三十日 綠化：二零五六年八月三十日	53,000.12
第(2011)067875號	二零一一年六月二十九日	商業及住宅	第0302070099號	商業：二零四六年八月三十日 住宅：二零七六年八月三十日	5,890.74
總計					<u>58,890.86</u>

根據長沙市國土資源局發出日期為二零一零年四月十九日之國有土地使用證，總地盤面積為1,966.78平方米之地塊之土地使用權已歸屬於湖南瑋隆房地產開發有限公司，劃撥作綠化、道路及廣場用途土地。土地使用期限並無屆滿日期。

- (2) 根據四份全部日期均為二零一零年八月三日之第2010-1028至1031號竣工驗收備案表，總建築面積為68,722.17平方米之錢隆樽品第一期建築工程已作驗收及竣工。
- 根據六份全部日期均為二零一一年十二月十六日之第2012-0069至0074號竣工驗收備案表，總建築面積為121,081.40平方米之錢隆樽品第二期建築工程已作驗收及竣工。
- 根據四份全部日期均為二零一四年七月三十一日之第2014-659至662號竣工驗收備案表，總建築面積為64,367.23平方米之錢隆樽品第三期建築工程已作驗收及竣工。
- (3) 根據日期為二零一四年十二月二十六日之第43000000006042號營業執照，湖南瑋隆房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣400,000,000元。
- (4) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 湖南瑋隆房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；

- (iii) 湖南瑋隆房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南瑋隆房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。
- (5) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (6) 於吾等估值中，吾等已假設零售部分(1樓)及停車位之平均單位價格分別為每平方米約人民幣35,000元及每個約人民幣90,000元。
- (7) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之零售部分(1樓)及停車位之價格分別介乎每平方米人民幣31,300元至人民幣39,300元及每個人民幣85,000元至人民幣110,000元。戴德梁行假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值
4. 中國湖南省 長沙市天心區 天劍路66號 錢隆首府 未售部分	錢隆首府為建於總地盤面積約為52,103.26平方米之土地上之住宅發展項目。 該物業包括錢隆首府之未售部分，於二零一五年落成。該物業之建築面積詳情如下：	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 36,000,000元 (目標集團 應佔之 100%權益 為人民幣 36,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	住宅物業	278.23	
	地庫停車場 (包括民防)	11,896.93	
	配套及其他	3,520.50	
	總計	<u>15,695.66</u>	
	據目標集團表示，地庫停車場部分及民防部分之建築面積分別為5,644.93平方米及6,252.00平方米。		
	據目標集團表示，地庫民防部分於和平時期乃指定用作停車位。然而，該等民防停車位於戰爭時期則可由公眾免費使用。		
	該物業已獲授土地使用權作住宅及商業用途，有關期限分別於二零八年五月二十五日及二零五四年九月二十日屆滿。		

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出之國有土地使用證第(2015) 020868號，總地盤面積為52,103.26平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南中旅房地產發展有限公司，土地使用期限分別於二零八年五月二十五日(用作住宅用途)及二零五四年九月二十日(用作商業用途)屆滿。
- (2) 根據十二份日期介乎二零一四年七月三十一日至二零一五年十二月四日間之第2014-634至638、640、641及2015-1132至1136號竣工驗收備案表，總建築面積為177,792.14平方米之該發展項目建築工程已驗收及竣工。
- (3) 根據四份由長沙市測量及繪圖小組發出之測量報告，有關總建築面積60,244.25平方米之建築工程之建築面積明細已提供。

附錄六

目標集團之物業估值

- (4) 據目標集團表示，已就該物業總建築面積約154.32平方米之部分訂立多份買賣協議，總代價為人民幣612,531元。於估值日期，該物業之擁有權尚未交付予買家。上述該物業部分涉及之總代價已反映及計入吾等於上文所示估值。
- (5) 根據日期為二零一四年十月三十一日之第430000000010566號營業執照，湖南中旅房地產發展有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣158,820,000元，有效營業期限為二零零七年九月二十日至二零二七年九月十九日。
- (6) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 湖南中旅房地產發展有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；
 - (iii) 湖南中旅房地產發展有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南中旅房地產發展有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。
- (7) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 於吾等估值中，吾等已假設住宅部分及停車位之平均單位價格分別為每平方米約人民幣9,200元及每個約人民幣180,000元(據目標集團表示，每個停車位平均大小約為38平方米)。
- (9) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之住宅部分及停車位之價格分別介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,500元及每個人民幣150,000元至人民幣240,000元(每個停車位平均大小介乎約35平方米至40平方米)。戴德梁行假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值
5. 中國湖南省 長沙市開福區 新港鎮興聯路1號 錢隆世家1期及2期 完工未售部分	於竣工後，錢隆世家為建 於總地盤面積約為 120,915.46平方米之土地之 住宅／商業發展項目。	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 95,000,000元
	該物業包括錢隆世家1期 及2期之完工未售部分，於 二零一五年至二零一六年 間落成。有關該物業之建 築面積詳情如下：		(目標集團 應佔之100% 權益為 人民幣 95,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	住宅物業	211.26	
	零售物業	2,384.11	
	地庫停車場	10,320.15	
	配套及其他	6,982.13	
	總計	<u>19,897.65</u>	
	該物業已獲授土地使用 權，作商業及住宅用途， 有關期限分別於二零五零 年十二月八日及二零八零 年十二月八日屆滿。		

附錄六

目標集團之物業估值

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出之六份國有土地使用證，總地盤面積為120,915.46平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南福晟房地產開發有限公司，土地使用期限分別於二零五零年十二月八日(用作商業用途)及二零八零年十二月八日(用作住宅用途)屆滿。

證書編號	發出日期	土地用途	地塊編號	土地使用期限 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
第(2013)048123號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00011號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	14,492.33
第(2013)048124號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00013號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	17,897.15
第(2013)048121號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00009號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	19,678.19
第(2013)048125號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00012號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	2,064.51
第(2013)048126號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00010號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	28,787.43
第(2013)048122號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00008號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	37,995.85
總計					<u>120,915.46</u>

- (2) 根據二十二份日期介乎二零一四年八月十五日至二零一六年十一月二十二日之竣工驗收備案表，總建築面積為180,945.62平方米之該發展項目建築工程已驗收及竣工。
- (3) 根據八份由長沙市測量及繪圖小組發出之測量報告，有關總建築面積46,208.79平方米之建築工程之建築面積明細已提供。
- (4) 據目標集團表示，已就該物業總建築面積約92.81平方米之部分訂立多份買賣協議，總代價為人民幣538,656元。於估值日期，該物業部分之擁有權尚未交付予買家。上述該物業部分涉及之總代價已反映及計入吾等於上文所示估值。
- (5) 根據日期為二零一四年十二月二十六日之營業執照第430000000065511號，湖南福晟房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣400,806,500元，有效營業期限為二零零九年十一月五日至二零五九年十一月四日。
- (6) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 湖南福晟房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用權人，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；
 - (iii) 湖南福晟房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南福晟房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及

- (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。
- (7) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 於吾等估值中，吾等已假設高層住宅部分、零售部分(1樓)及停車位之平均單位價格分別為每平方米約人民幣6,500元、每平方米約人民幣30,000元及每個約人民幣85,000元(據目標集團表示，每個停車位平均大小約為39平方米)。
- (9) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之高層住宅部分、零售部分(1樓)及停車位之價格分別介乎每平方米人民幣6,800元至人民幣7,000元、每平方米人民幣33,000元至人民幣36,700元及每個人民幣80,000元至人民幣92,000元(每個停車位平均大小介乎約35平方米至40平方米)。戴德梁行假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年
			七月三十一日 現況下之 市場價值
6. 中國湖南省 長沙市開福區 新港鎮興聯村 錢隆國際 完工未售部分	於竣工後，錢隆國際為建 於總地盤面積約為 49,487.65平方米之土地 上之住宅／商業發展項目。 該物業包括錢隆國際完工 未售部分，於二零一七年 落成。有關該物業之建築 面積詳情如下：	於估值日期， 該物業為空置。	人民幣 334,000,000元 (目標集團 應佔之 100%權益為 人民幣 334,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	零售物業	21,406.68	
	配套及其他	108.37	
	地庫停車場 (包括民防)	<u>6,050.80</u>	
	總計	<u>27,565.85</u>	
	據目標集團表示，地庫民防部分於和平時期乃指定用作停車位。然而，該等民防停車位於戰爭時期則可由公眾免費使用。		
	該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，有關期限分別於二零五三年八月八日及二零八三年八月八日屆滿。		

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局於二零一四年六月三十日發出之國有土地使用證第(2014)070835號，總地盤面積為49,487.65平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南晟冉房地產開發有限公司，分別於二零五三年八月八日(用作商業用途)及二零八三年八月八日(用作住宅用途)屆滿。

附錄六

目標集團之物業估值

- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與湖南晟冉房地產開發有限公司(「受讓人」)於二零一四年一月十四日訂立之國有土地使用權出讓合同第2014000005號，總地盤面積為49,487.65平方米之該物業已授予受讓人，分別於二零五三年八月八日(用作商業用途)及二零八三年八月八日(用作住宅用途)屆滿。

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	地積比率
第201400005號	商業及住宅	第0508050007號	49,487.65	不超過4
總計			49,487.65	

- (3) 根據長沙市城市規劃局於二零一四年七月二十五日發出之建設用地規劃許可證第(2014)0066號，就發展地盤面積約為49,487.65平方米之錢隆國際項目建築地盤符合城市規劃規定並已獲批准。
- (4) 根據長沙市城市規劃局於二零一五年十一月二十三日發出之建築工程規劃許可證，許可總建築面積為31,244.32平方米之該物業建築工程符合建築工程規定並已獲批准。
- (5) 根據長沙市住房和城鄉建設委員會於二零一六年三月七日發出之第430101201603070201號建築工程施工許可證，總建築面積為31,244.32平方米之該物業建築工程符合工程施工規定，准予施工。
- (6) 根據日期為二零一七年三月二十九日之竣工驗收備案表，建築面積為31,194.25平方米之該發展項目建築工程已作驗收及竣工。
- (7) 根據日期為二零一四年三月二十六日之營業執照第430000000103631號，湖南晟冉房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營業期限為二零一三年八月二十三日至二零六三年八月二十二日。

吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 湖南晟冉房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；
- (iii) 湖南晟冉房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南晟冉房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。

- (8) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (9) 於吾等估值中，吾等已假設零售部分(1樓)及停車位之平均單位價格分別為每平方米約人民幣35,000元及每個約人民幣130,000元(據目標集團表示，每個停車位平均大小約為35平方米)。

- (10) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之零售部分(1樓)及停車位之價格分別介乎每平方米人民幣33,000元至人民幣36,700元及每個人民幣92,000元至人民幣180,000元(每個停車位平均大小介乎約35平方米至40平方米)。

估值證書

第三類—目標集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值
7. 中國湖南省 長沙市開福區新港鎮 興聯路1號 錢隆世家 2期16、18、19、21、 24至27號樓 在建工程	於竣工後，錢隆世家為建於總地 盤面積約為120,915.46平方米之 土地上之住宅／商業發展項目。 該物業包括錢隆世家2期16、 18、19、21、24至27號樓在建工 程。有關規劃建築面積詳情如 下：	於估值日期， 該物業正在施 工。	人民幣 739,000,000元 (目標集團 應佔之 100%權益為 人民幣 739,000,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅物業	146,082.55
零售物業	5,857.43
地庫停車場 (包括民防)	51,964.54
配套及其他	2,367.34

總計 **206,271.86**

據目標集團表示，地庫停車場部分及民防部分之建築面積分別為32,194.54平方米及19,770.00平方米。

據目標集團表示，該物業計劃於二零一九年落成。

該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，有關期限分別於二零五零年十二月八日及二零八零年十二月八日屆滿。

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出之六份國有土地使用證，總地盤面積為120,915.46平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南福晟房地產開發有限公司，土地使用期限分別於二零五零年十二月八日(用作商業用途)及二零八零年十二月八日(用作住宅用途)屆滿。

證書編號	發出日期	土地用途	地塊編號	土地使用期限屆滿日期	地盤面積 (平方米)
第(2013)048123號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00011號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	14,492.33
第(2013)048124號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00009號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	17,897.15
第(2013)048121號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00013號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	19,678.19
第(2013)048125號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00012號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	2,064.51
第(2013)048126號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00010號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	28,787.43
第(2013)048122號	二零一三年六月四日	商業及 住宅	第430105008005 GY00008號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	337,995.85
總計					<u>120,915.46</u>

附錄六

目標集團之物業估值

- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與湖南福晟房地產開發有限公司(「受讓人」)訂立之國有土地使用權出讓合同第2010000253號及其補充文件，總地盤面積為120,915.46平方米之該物業已授予受讓人，分別於二零二零年十二月八日(用作商業用途)及二零二零年十二月八日(用作住宅用途)屆滿。

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	地積比率
第2010000253號	商業及住宅	第0508050007-1號	120,915.46	不超過3.01
總計			120,915.46	

- (3) 根據長沙市城市規劃局於二零一一年三月三十日發出之建設用地規劃許可證第(2011)0014號，地塊面積為166,909.75平方米之建築地盤符合城市規劃規定。

- (4) 根據長沙市城市規劃局發出之五份建築工程規劃許可證，許可總建築面積為207,308.18平方米之該物業建築工程符合建築工程規定並已獲批准，有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	地點/期數	建築面積 (平方米)
第(2016)0151號	二零一六年十月十一日	第16及19號樓	49,478.64
第(2016)0044號	二零一六年三月二十九日	第18號樓	22,174.29
第(2016)0152號	二零一六年十月十一日	第21號樓	13,536.62
第(2015)0053號	二零一五年十二月七日	第24至27號樓	73,117.73
第(2012)0119號	二零一六年四月十三日	C地庫	49,000.90
總計			207,308.18

- (5) 根據長沙市住房及建設局發出之三份建築工程施工許可證，建築面積為203,512.73平方米之該物業建築工程符合工程施工規定，准予施工，有關詳情如下：

許可證編號	發出日期	地點/期數	建築面積 (平方米)
第430101201610310101號	二零一六年十月三十一日	第21及24至27號樓	82,858.9
第430101201704130101號	二零一七年四月十三日	第16及19號樓	49,478.64
第430101201605190101號	二零一六年五月十九日	第18號樓及C地庫	71,175.19
總計			203,512.73

附錄六

目標集團之物業估值

- (6) 根據日期為二零一六年十一月三十日之商品住房建築面積預測報告，有關建築面積為13,171.91平方米之24號樓之建築工程之建築面積明細已提供。
- (7) 據目標集團表示，該物業於估值日期已支付之總成本為人民幣174,505,985元，而於估值日期就該物業竣工尚待支付之建築成本為人民幣213,285,119元。吾等已於吾等之估值中計及上述金額。
- (8) 於估值日期，該物業於竣工後之市場價值估計約為人民幣1,134,000,000元。
- (9) 據目標集團表示，已就該物業總建築面積約82,367.64平方米之部分訂立多份買賣協議，總代價為人民幣509,883,735元。於估值日期，該物業部分之擁有權尚未交付予買家。上述該物業部分涉及之總代價已反映及計入吾等於上文所示估值。
- (10) 根據日期為二零一四年十二月二十六日之營業執照第430000000065511號，湖南福晟房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣400,806,500元，有效營業期限為二零零九年十一月五日至二零零九年十一月四日。
- (11) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 湖南福晟房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；
 - (iii) 湖南福晟房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南福晟房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內所述之所有土地出讓金。

附錄六

目標集團之物業估值

(12) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築面積核實表	有
建築工程施工許可證	有
商品住房建築面積預測報告	有
營業執照	有

(13) 於吾等估值中，吾等已假設高層住宅部分、零售物業部分及停車位之平均單位價格分別為每平方米約人民幣6,500元、每平方米約人民幣30,000元及每個約人民幣85,000元(據目標集團表示，每個停車位平均大小約為36平方米)。

(14) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之高層住宅部分之價格介乎每平方米人民幣6,800元至人民幣7,000元、零售物業(1樓)介乎每平方米人民幣33,000元至人民幣36,700元及每個停車位介乎人民幣80,000元至人民幣92,000元(每個停車位平均大小介乎約35平方米至40平方米)。戴德梁行假設之單位價格與上述銷售交易及索價參考一致。由於對該等銷售交易及索價之單位價格作出調整，於達致主要假設時已作出參考以反映多項因素，包括但不限於時間、位置、大小、層數、差異及質素。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值
8. 中國湖南省 長沙市岳麓區 濱江新城片區 瀟湘中路與支路九 交匯東南角 A5地塊 福晟國際金融中心 在建工程	於竣工後，福晟國際金融 中心為建於總地盤面積約 為16,461.30平方米之土地 上之商業發展項目。 有關該物業之規劃建築面 積詳情如下：	於估值日期，該物 業正在施工。	人民幣 2,026,000,000元 (目標集團 應佔之 100%權益為 人民幣 2,026,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	辦公室物業	80,532.93	
	零售物業	48,519.78	
	地庫停車場 (包括民防)	30,202.91	
	配套及其他	<u>4,605.33</u>	
	總計	<u>163,860.95</u>	
	據目標集團表示，地庫停 車場部分及民防部分之建 築面積分別為26,579.91平 方米及3,623.00平方米。		
	據目標集團表示，地庫民 防部分於和平時期乃指定 用作停車位。然而，該等 民防停車位於戰爭時期則 可由公眾免費使用。		
	據目標集團表示，該物業 計劃於二零一七年落成。		
	該物業已獲授土地使用 權，有關期限於二零五三 年八月十三日屆滿，用作 商業用途。		

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局於二零一四年五月十九日發出之國有土地使用證第(2014)052570號，總地盤面積為16,461.30平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南隆祥房地產開發有限公司用作商業用途，於二零五三年八月十三日屆滿。

附錄六

目標集團之物業估值

- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與湖南隆祥房地產開發有限公司(「受讓人」)於二零一三年八月十四日訂立之國有土地使用權出讓合同第2013030號，總地盤面積為19,928.08平方米之該物業已授予受讓人用作商業用途，於二零一三年八月十三日屆滿。

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	容積率
第2013030號	商業	第0401029859號	<u>19,928.08</u>	不超過6.50
總計			<u>19,928.08</u>	

- (3) 根據長沙市城市規劃局於二零一四年六月十一日發出之建設用地規劃許可證第(2014)0032號，就發展地盤面積約為19,928.08平方米之福晟國際金融中心建築地盤符合城市規劃規定並已獲批准。
- (4) 根據長沙市城市規劃局於二零一六年九月十九日發出之建築工程規劃許可證第(2016)0020號及第(2016)0016號，許可總建築面積為165,380.94平方米之該物業建築工程符合建築工程規定並已獲批准。
- (5) 根據長沙市住房和城鄉建設委員會日期為二零一六年三月二十四日及二零一六年六月二十八日發出之第430112201603240101號及第4301122016006280101號建築工程施工許可證，總建築面積為165,380.94平方米之該物業建築工程符合工程施工規定，准予施工。
- (6) 根據商品住房建築面積預測報告，該物業之建築面積為163,861.46平方米。
- (7) 據目標集團表示，該物業於估值日期已支付之總成本為人民幣767,928,076元，而於估值日期就該物業竣工尚待支付之建築成本為人民幣135,516,719元。吾等已於吾等之估值中計及上述金額。
- (8) 該物業於竣工後之市場價值估計約為人民幣2,592,000,000元。
- (9) 根據日期為二零一四年二月十八日之營業執照第430000000103615號，湖南隆祥房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣59,000,000元，有效營業期限為二零一三年八月二十三日至二零一六年八月二十二日。
- (10) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 湖南隆祥房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；
 - (iii) 湖南隆祥房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南隆祥房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及

(iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。

(11) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

(12) 於吾等估值中，吾等已假設零售部分(1樓)、辦公室部分及停車位之平均單位價格分別為每平方米約人民幣45,000元、每平方米約人民幣15,500元及每個約人民幣180,000元(據目標集團表示，每個停車位平均大小約為30平方米)。

(13) 於吾等估值過程中，吾等已參考多項特點與該物業相似之近期銷售交易及若干類似發展項目之索價。該等銷售交易之零售部分(1樓)、辦公室部分及停車位之價格分別介乎每平方米人民幣44,000元至人民幣49,100元、每平方米人民幣13,000元至人民幣18,100元及每個人民幣150,000元至人民幣200,000元(每個停車位平均大小介乎約35平方米至40平方米)。

估值證書

第四類 — 目標集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值														
9. 中國湖南省 長沙市開福區新港鎮 興聯東路1號 錢隆世家2期部分 待建土地	<p>於竣工後，錢隆世家為建於總地盤面積約為120,915.46平方米之土地上之住宅／商業發展項目。</p> <p>該物業包括擬將興建錢隆世家2期部分之待建土地。</p> <p>據目標集團表示，該待建項目為住宅／商業物業。有關該待建項目之規劃建築面積詳情如下：</p>	<p>於估值日期，該物業為空置土地。</p>	<p>人民幣 152,000,000元</p> <p>(目標集團應佔之100%權益為人民幣152,000,000元)</p>														
	<table><thead><tr><th>用途</th><th>概約 建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>公寓</td><td>22,830.86</td></tr><tr><td>零售物業</td><td>10,962.02</td></tr><tr><td>酒店</td><td>15,136.12</td></tr><tr><td>地庫停車場</td><td>2,071.00</td></tr><tr><td>配套及其他</td><td>99.00</td></tr><tr><td>總計</td><td><u>51,099.00</u></td></tr></tbody></table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	公寓	22,830.86	零售物業	10,962.02	酒店	15,136.12	地庫停車場	2,071.00	配套及其他	99.00	總計	<u>51,099.00</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)																
公寓	22,830.86																
零售物業	10,962.02																
酒店	15,136.12																
地庫停車場	2,071.00																
配套及其他	99.00																
總計	<u>51,099.00</u>																
	<p>據目標集團表示，地庫民防部分於和平時期乃指定用作停車位。然而，該等民防停車位於戰爭時期則可由公眾免費使用。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，有關期限分別於二零五零年十二月八日及二零八零年十二月八日屆滿。</p>																

附錄六

目標集團之物業估值

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局發出之六份國有土地使用證，總地盤面積為120,915.46平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南福晟房地產開發有限公司，土地使用期限分別於二零五零年十二月八日(用作商業用途)及二零八零年十二月八日(用作住宅用途)屆滿。

證書編號	發出日期	土地用途	地塊編號	土地使用期限屆滿日期	地盤面積 (平方米)
第(2013)048123號	二零一三年六月四日	商業及住宅	第430105008005 GY00011號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	14,492.33
第(2013)048124號	二零一三年六月四日	商業及住宅	第430105008005 GY00013號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	17,897.15
第(2013)048121號	二零一三年六月四日	商業及住宅	第430105008005 GY00009號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	19,678.19
第(2013)048125號	二零一三年六月四日	商業及住宅	第430105008005 GY00012號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	2,064.51
第(2013)048126號	二零一三年六月四日	商業及住宅	第430105008005 GY00010號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	28,787.43
第(2013)048122號	二零一三年六月四日	商業及住宅	第430105008005 GY00008號	商業：二零五零年十二月八日 住宅：二零八零年十二月八日	37,995.85
總計					<u>120,915.46</u>

- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與湖南福晟房地產開發有限公司(「受讓人」)訂立之國有土地使用權出讓合同第2010000253號及其補充文件，總地盤面積為120,915.46平方米之該物業已授予受讓人，分別於二零五零年十二月八日(用作商業用途)及二零八零年十二月八日(用作住宅用途)屆滿。

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	地積比率
第2010000253號	商業及住宅	第0508050007-1號	<u>120,915.46</u>	不超過3.01
總計			<u>120,915.46</u>	

- (3) 據目標集團表示，於估值日期就該物業竣工尚待支銷之建築成本為人民幣118,691,960元。吾等已於吾等之估值中計及上述金額。

- (4) 於估值日期該物業於竣工時之市場價值估計約為人民幣410,000,000元。

- (5) 根據日期為二零一四年十二月二十六日之營業執照第430000000065511號，湖南福晟房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣400,806,500元，有效營業期限為二零零九年十一月五日至二零五九年十一月四日。

- (6) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；

附錄六

目標集團之物業估值

- (ii) 湖南福晟房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；
 - (iii) 湖南福晟房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南福晟房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。
- (7) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	二零一七年
			七月三十一日 現況下之 市場價值
10. 中國湖南省 長沙市開福區 新港鎮興聯村 錢隆國際部分 待建土地	於竣工後，錢隆國際為建 於總地盤面積約為 49,487.65平方米之土地 上之住宅／商業發展項目。 該物業包括擬將興建錢隆 國際部分待建土地。 據目標集團表示，該待建 項目為住宅／商業物業。 有關該待建項目之規劃建 築面積詳情如下：	於估值日期， 該物業為空置土地。	人民幣 461,000,000元 (目標集團 應佔之 100%權益為 人民幣 461,000,000元)
	用途	概約 建築面積 (平方米)	
	住宅物業	135,711.29	
	辦公室物業	25,811.29	
	零售物業	8,477.49	
	配套及其他	6,279.97	
	地庫停車場 (包括民防)	<u>29,349.91</u>	
	總計	<u>205,629.95</u>	
	據目標集團表示，由於待 建項目現處於設計階段， 故尚未釐定地庫停車場部 分及民防部分之相關建築 面積。		
	據目標集團表示，地庫民 防部分於和平時期乃指定 用作停車位。然而，該等 民防停車位於戰爭時期則 可由公眾免費使用。		
	該物業已獲授土地使用 權，作商業及住宅用途， 有關期限分別於二零五三 年八月八日及二零八三年 八月八日屆滿。		

附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局於二零一四年六月三十日發出之國有土地使用證第(2014)070835號，總地盤面積為49,487.65平方米之該物業土地使用權已歸屬於湖南晟冉房地產開發有限公司，分別於二零五三年八月八日(用作商業用途)及二零八三年八月八日(用作住宅用途)屆滿。

附錄六

目標集團之物業估值

- (2) 根據長沙市國土資源局(「出讓人」)與湖南晟冉房地產開發有限公司(「受讓人」)於二零一四年一月十四日訂立之國有土地使用權出讓合同第2014000005號，總地盤面積為49,487.65平方米之該物業已授予受讓人，分別於二零五三年八月八日(用作商業用途)及二零八三年八月八日(用作住宅用途)屆滿。

合同編號	土地用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)	地積比率
第201400005號	商業及住宅	第0508050007號	49,487.65	不超過4
總計			49,487.65	

- (3) 根據長沙市城市規劃局於二零一四年七月二十五日發出之建設用地規劃許可證第(2014)0066號，就發展地盤面積約為49,487.65平方米之錢隆國際項目建築地盤符合城市規劃規定並已獲批准。

- (4) 據目標集團表示，於估值日期就該物業竣工尚待支銷之建築成本為人民幣616,889,850元。吾等已於吾等之估值中計及上述金額。

- (5) 於估值日期該物業於竣工時之市場價值估計約為人民幣1,469,000,000元。

- (6) 根據日期為二零一四年三月二十六日之營業執照第430000000103631號，湖南晟冉房地產開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營業期限為二零一三年八月二十三日至二零六三年八月二十二日。

- (7) 吾等已獲該公司之中國法律顧問提供其就該物業編製日期為二零一七年三月六日之法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 湖南晟冉房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用者，並已就該物業之建築工程取得政府相關證書及批文；
- (iii) 湖南晟冉房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，湖南晟冉房地產開發有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 已支付及清償國有土地使用權出讓合同內提述之所有土地出讓金。

- (8) 根據目標集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第五類 — 目標集團於中國租賃及佔用之物業

二零一七年
七月三十一日
現況下之
市場價值

物業	概況及租賃詳情	
11. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場36001及 36002單元	<p>該物業包括萬達廣場之兩個辦公室單位，總建築面積為699.50平方米。</p> <p>該物業由目標集團用作辦公室。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予湖南瑋隆房地產開發有限公司，租期由二零一六年十月一日起至二零二三年十月一日止，當前月租為人民幣41,970元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業之房屋所有權證，有權租賃該物業。</p> <p>該租賃尚未向有關當局登記，惟屬合法、有效及對各方均具有約束力。</p>	無商業價值
12. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場36003單元	<p>該物業包括萬達廣場之一個辦公室單位，總建築面積為444.74平方米。</p> <p>該物業由目標集團用作辦公室。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予湖南福晟房地產開發有限公司，租期由二零一六年十月一日起至二零二三年十月一日止，當前月租為人民幣26,684元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業之房屋所有權證，有權租賃該物業。</p> <p>該租賃尚未向有關當局登記，惟屬合法、有效及對各方均具有約束力。</p>	無商業價值

附錄六

目標集團之物業估值

二零一七年
七月三十一日
現況下之
市場價值

物業	概況及租賃詳情	
13. 中國湖南省 長沙市開福區 中山路589號 萬達廣場36004及 36005單元	<p>該物業包括萬達廣場之兩個辦公室單位，總建築面積為661.63平方米。</p> <p>該物業由目標集團用作辦公室。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予湖南中旅房地產發展有限公司，租期由二零一四年十月一日起至二零二三年十月一日止，當前月租為人民幣39,698元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業之房屋所有權證，有權租賃該物業。</p> <p>該租賃尚未向有關當局登記，惟屬合法、有效及對各方均具有約束力。</p>	無商業價值

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對餘下集團之物業權益於二零一七年七月三十一日之估值意見發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等謹遵照閣下之指示對出售事項完成後之餘下集團佑威國際控股有限公司及其附屬公司位於中華人民共和國(「中國」)及香港之物業權益(於隨附之估值證書詳述)進行估值，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一七年七月三十一日之價值之意見。

據貴公司表示，該等物業為餘下集團持有之所有物業。

市場價值之定義

吾等對各項物業之估值指其市場價值。香港測量師學會估值準則(二零一二年版)採納之市場價值定義乃沿用國際評估準則理事會(「國際評估準則理事會」)所頒佈之國際評估準則。國際評估準則理事會將市場價值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行交易而可換取之估計金額」。

估值基準及假設

在對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第5章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會所頒佈公司收購及合併守則以及香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則(二零一二年版)載列之規定。

吾等之估值撇除因非典型融資、銷售及售後租回安排、給予銷售相關人士之特殊代價或優惠等特別條款或情況所引致之估計價格升跌或任何特別價值因素。

在對該等中國物業進行估值之過程中，除另有指明外，吾等已假設在支付名義土地使用年費後，已獲授該等物業於各自年期內之可轉讓土地使用權，並已全數繳清任何應付出讓金。吾等依賴 貴公司就有關各項物業業權及餘下集團於該等物業之權益所提供資料及意見。在對該等物業進行估值時，吾等已假設餘下集團擁有各項物業之可強制執行業權，並有權於各獲授之整段未屆滿土地使用年期內自由及不受干擾地使用、佔用或出讓該等物業。

就位於中國之物業而言，根據餘下集團所提供資料得出之業權以及主要證書、批文及執照批授狀況載於各估值證書附註。

吾等在估值中，並無計及該等物業之任何抵押、按揭或欠付之款項或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

為遵守公司收購及合併守則規則11.3及據餘下集團表示，可能因銷售該等物業而產生之潛在稅務責任包括：

- (a) 按中國物業代價之5%繳付增值稅；
- (b) 就中國物業之銷售利潤按25%稅率繳付利得稅；及
- (c) 就中國物業繳付土地增值稅，針對物業升值不超過50%至不超過200%之累進稅率介乎30%至60%。

由於主體交易屬股本性質且不會涉及物業交易，該等物業出現任何潛在稅務責任之可能性不大。

估值方法

在對第一類物業(即餘下集團於中國持作佔用之物業)進行估值時，吾等採用直接比較法，假設物業按現況交吉出售，並參考相關市場之可資比較銷售交易或使用以潛在收入資本化為基準之投資法作出。

在對第二類物業(即餘下集團於中國持作投資之物業)進行估值時，吾等採用按現有租約之淨租金收入資本化為基準及考慮物業之潛在重訂租金收入或參考同類市場交易進行估值。

在對第三類物業(即餘下集團於香港租賃及佔用之物業)進行估值時，吾等認為該等物業並無任何商業價值，主要原因為該等物業不得出讓及分租或缺乏可觀租金利潤。

資料來源

吾等已獲餘下集團提供有關該等物業業權之文件摘錄。然而，吾等並無檢查文件正本以確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。

在進行估值之過程中，吾等很大程度依賴餘下集團及其法律顧問國浩律師(福州)事務所向吾等提供有關各項物業業權及餘下集團於該等物業權益之資料。吾等已接納餘下集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、租住權、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、車位數目、佔用詳情、地盤及樓面面積、餘下集團應佔權益及所有其他相關事宜之意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均以吾等獲提供之資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑餘下集團向吾等提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲餘下集團通知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權之文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。吾等亦無法確定中國物業之業權，因此，吾等依賴餘下集團所提供有關餘下集團中國物業權益之意見。

實地視察

廈門辦公室估值師Andy Chen先生已於二零一七年四月視察該等物業之外部狀況，並在可能情況下視察其內部狀況。Andy Chen先生於中國物業估值方面擁有約3年經驗。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞情況。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有指明外，吾等未能進行實地測量，以核實該等物業之地盤及樓面面積，而吾等已假設吾等所獲文件顯示之面積均屬正確。

貨幣

除另有指明外，吾等所有估值金額均以中國法定貨幣人民幣呈列。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環
德輔道中19號
環球大廈
24樓2408室
佑威國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
區域董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
理學碩士、香港測量師學會會員
謹啟

[編纂]

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，於中國物業界多個領域擁有逾29年經驗。彼一直以來就中國物業估值、開發諮詢及土地管理事宜提供意見並曾參與多項與物業市場研究有關之工作。

附錄七

餘下集團之物業估值

估值概要

物業	於二零一七年 七月三十一日 現況下 之市場價值 (人民幣元)	餘下集團 應佔權益 (%)	於二零一七年 七月三十一日 現況下之 餘下集團 應佔市場價值 (人民幣元)
第一類 — 餘下集團於中國持作佔用之已竣工物業			
1. 中國福建省福州市 閩侯縣上街鎮 源通東路77號 錢隆公館 1層05號商舖	1,690,000	100	1,690,000
第一類小計：	1,690,000		1,690,000
第二類 — 餘下集團於中國持作投資之已竣工物業			
2. 中國福建省福州市 閩侯縣上街鎮 源通東路77號 錢隆公館 1層01至04號商舖	6,890,000	100	6,890,000
第二類小計：	6,890,000		6,890,000
第三類 — 餘下集團於香港租賃及佔用之物業			
3. 香港中環 德輔道中19號 環球大廈 24樓2408室	無商業價值	100	無商業價值
第三類小計：	無商業價值		無商業價值
第一至第三類總計：	8,580,000		8,580,000

估值證書

第一類 — 餘下集團於中國持作佔用之已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年七月三十一日現況下之市場價值
1. 中國福建省福州市閩侯縣上街鎮源通東路77號錢隆公館1層05號商舖	<p>該物業包括錢隆公館1層之一個商舖。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積為48.29平方米。</p> <p>該物業以土地使用權持有，於二零五零年三月三日屆滿，用作商業用途。</p>	於估值日期，該物業由餘下集團佔用。	人民幣 1,690,000元 (餘下集團應佔之100%權益為 人民幣 1,690,000元)

附註：

- (1) 根據閩侯縣人民政府發出日期為二零一四年九月三十日之國有土地使用證第(2014)241960號，總地盤面積為7.36平方米之該物業土地使用權已歸屬於成潤(福建)商業管理有限公司，土地使用期限於二零五零年三月三日屆滿，用作商業用途。
- (2) 根據閩侯縣房地產管理所發出日期為二零一四年九月二十二日之房屋所有權證第H1404881號，總建築面積約為48.29平方米之該物業土地使用權已歸屬於成潤(福建)商業管理有限公司，該物業以土地使用權持有，用作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一四年三月二十一日之營業執照第350100400036888號，成潤(福建)商業管理有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期限為二零一四年三月二十一日至二零四四年三月二十日。
- (4) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供其就該物業編製之法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成潤(福建)商業管理有限公司為該物業之唯一合法擁有人；及
 - (iii) 成潤(福建)商業管理有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，成潤(福建)商業管理有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意。

附錄七

餘下集團之物業估值

(5) 根據餘下集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證
房屋所有權證
營業執照

有
有
有

估值證書

第二類一餘下集團於中國持作投資之已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年七月三十一日現況下之市場價值
2. 中國福建省福州市閩侯縣上街鎮源通東路77號錢隆公館1層01至04號商舖	<p>該物業包括錢隆公館1層1至4號商舖。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積為193.16平方米。</p> <p>該物業以土地使用權持有，於二零五零年三月三日屆滿，用作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業以兩份租約全部出租，當前月租總額約為人民幣19,316元。</p> <p>租約之最後屆滿日期為二零一九年十一月三十日。</p>	<p>人民幣6,890,000元</p> <p>(餘下集團應佔之100%權益為人民幣6,890,000元)</p>

附註：

- (1) 根據閩侯縣人民政府發出日期為二零一四年九月三十日之四份國有土地使用證第(2014)241961號至第(2014)241963號及第(2014)241959號，總地盤面積為29.44平方米之該物業土地使用權已歸屬於成潤(福建)商業管理有限公司，土地使用期限於二零五零年三月三日屆滿，用作商業用途。
- (2) 根據閩侯縣房地產管理所發出日期為二零一四年九月二十二日之四份房屋擁有權證第H1404882號至第H1404885號，總建築面積約為193.16平方米之該物業土地使用權已歸屬於成潤(福建)商業管理有限公司，該物業以土地使用權持有，用作商業用途。
- (3) 根據日期為二零一四年三月二十一日之營業執照第350100400036888號，成潤(福建)商業管理有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期限為二零一四年三月二十一日至二零四四年三月二十日。
- (4) 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供其就該物業編製之法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業之國有土地使用證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 成潤(福建)商業管理有限公司為該物業之唯一合法擁有人；及
 - (iii) 成潤(福建)商業管理有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業之任何部分已被按揭，成潤(福建)商業管理有限公司須解除該按揭或獲得承押人事先同意。

附錄七

餘下集團之物業估值

(5) 根據餘下集團提供之資料，有關業權以及主要批文及許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 餘下集團於香港租賃及佔用之物業

物業	概況及租賃詳情	於二零一七年 七月三十一日 現況下之 市場價值
3. 香港中環德輔道中 19號環球大廈 24樓2408室	該物業包括環球大廈總銷售面積為114.50平方米 之辦公室單位。 該物業由餘下集團用作辦公室。 該物業由一名獨立物三方出租予友福國際 有限公司，租期由二零一七年二月十五日至 二零二零年二月十四日，當前月租為150,500港元。	無商業價值

以下為本公司組織章程大綱(「組織章程大綱」)及公司細則(「公司細則」)若干條文及公司法若干方面之概要。

1. 組織章程大綱

組織章程大綱訂明(其中包括)，本公司成員公司之責任限於其當時分別所持有股份之未繳款項(如有)，而本公司為公司法所界定獲豁免公司。組織章程大綱亦列明本公司成立宗旨及其權力。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活動。

根據公司法第42A條之規定及在其規限下，組織章程大綱授權本公司購回其本身股份，而根據其公司細則，董事會(「董事會」)可按其認為適當之條款及條件行使此項權力。

2. 公司細則

本公司於二零一三年八月十九日採納公司細則。以下為公司細則若干條文之概要：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證之權力

在任何股份或任何類別股份持有人獲賦予任何特別權利之規限下，本公司可通過普通決議案決定發行任何附有或已隨附該等權利或限制之股份，無論有關權利或限制是關於股息、投票權、資本歸還或其他方面(或倘無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)。在公司法之規限下，本公司可發行任何優先股或將優先股轉換為股份，而該等股份可於指定日期或按本公司或持有人(如獲組織章程大綱授權)之選擇贖回，其贖回條款及方式則由本公司在發行或轉換優先股前以普通決議案釐定。董事會可發行認股權證，授權其持有人根據董事會不時釐定之條款認購本公司股本中任何類別股份或證券。

根據公司法條文、公司細則、本公司於股東大會可能發出之任何指示以及(如適用)任何指定證券交易所(定義見公司細則)之規限，且在並無損害或限制任何股份或任何類別股份當時所附帶任何特別權利下，本公司所有未發行股份均須由董事會處置，而董事會於當時可按其全

權酌情認為適合之代價及條款及條件向該等人士提呈、配發或授予購股權或將其出售，惟不得折讓發行任何股份。

在作出或授出任何配發、提呈發售股份或就授出股份購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於並無辦理註冊聲明或其他特別手續之任何個別地區或多個地區之股東或其他人士配發、提呈發售股份、授出購股權或出售股份，因董事會認為此舉屬違法或不切實際。因前句而受影響之股東將不會因任何原因成為或被視為另一類別股東。

(ii) 出售本公司或其任何附屬公司資產之權力

公司細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產之特別條文。

附註：然而，董事可行使及進行本公司可行使或進行或批准之一切權力、行動及事宜，惟其並非受公司細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或進行。

(iii) 對失去職位之補償或付款

凡向任何董事或前任董事支付款項，以作為失去職位之補償或有關退任之代價(不包括董事根據合同可獲付款)，須經本公司在股東大會上批准。

(iv) 向董事作出貸款及提供貸款抵押品

公司細則並無載有關於向董事作出貸款之條文。然而，公司法載有公司向其董事作出貸款或提供貸款抵押品之限制，有關條文概述於本附錄「百慕達公司法」一段。

(v) 提供財政資助以購回本公司之股份

在遵守指定證券交易所(定義見公司細則)及任何其他相關監管機構之規則及規例下，本公司可就任何人士購入或將購入本公司任何股份之目的或與其相關者提供財政資助。

(vi) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合同中擁有之權益

董事可於其任職董事期間兼任本公司任何其他職務或受薪職位(本公司核數師除外)，任期由董事會在符合公司法之規定下釐定，而董事可收取任何其他公司細則規定或據此給予任何酬金以外之額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他形式)。董事可擔任或出任由本公司創辦之任何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人員，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司董事或高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取之任何酬金、溢利或其他利益。在遵守公司細則其他規定之前提下，董事會亦可促使以其認為在各方面均屬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投票權(包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司之董事或高級人員之決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級人員支付酬金)。

在公司法及公司細則之規限下，董事或建議委任或候任董事概不應因其職務而失去與本公司訂立有關其兼任受薪職務或職位任期之合約或以賣方、買方或任何其他身分與本公司訂立合約之資格；而任何此等合約或董事於其中有利益關係之任何其他合約或安排亦不得被撤銷；參予訂約或有此利益關係之董事亦毋須因其兼任職務或由此而建立之受託關係而向本公司或股東交代其從任何此等合約或安排中所得任何酬金、溢利或其他利益。如董事知悉其於本公司所訂立或擬訂立合約或安排中有任何直接或間接利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排之董事會會議上申明其利益性質(如董事知悉其當時存在利益關係)，或於任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後首個董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其本身或其任何聯繫人(定義見公司細則)擁有重大權益之任何合約或安排或其他建議之董事會決議案投票，亦不得計入法定人數，惟本條文不適用於任何下列情況：

- (aa) 就董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司之要求或為本公司或其任何附屬公司之利益而借出款項或招致或承擔之債務，而向該名董事或其任何聯繫人發出之任何抵押或彌償保證而訂立之任何合約或安排；

- (bb) 就董事或其聯繫人因本公司或其任何附屬公司之債項或債務而根據一項擔保或彌償保證或提供抵押而個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方發出之任何抵押或彌償保證而訂立之合同或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益之任何其他公司之股份、債權證或其他證券，或有關由本公司或該等其他公司提呈發售股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其聯繫人因參與是次發售之包銷或分包銷而擁有或將擁有權益之任何合約或安排；
- (dd) 董事或其任何聯繫人僅因其於本公司股份或債權證或其他證券所擁有權益，按與本公司之股份或債權證或其他證券之其他持有人相同之方式擁有權益之任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或運作為本公司或其任何附屬公司之董事、其聯繫人及僱員而設之購股權計劃、退休金或退休、身故或殘疾福利計劃或其他安排之任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關之類別人士未獲賦予之特權或利益。

(vii) 酬金

董事之一般酬金乃由本公司於股東大會上不時釐定。除非經投票通過之決議案另行釐定，否則有關酬金一概按董事會可能同意之比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分；惟僅於整段有關受薪期間其中部分任職之董事，將僅可就其在任時間按比例收取該等酬金。董事亦有權獲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任何類別股份或債權證持有人另行召開之會議或在其他方面因執行董事職務而合理產生或預期產生之所有差旅費、酒店費及雜費。

倘任何董事應本公司之要求前往海外或居於海外或提供董事會認為超逾董事一般職責之服務，則該董事可獲支付由董事會釐定之額外酬金(不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式)，此為任何其他公司細則所規定一般酬金以外或代替該一般酬金之額外酬金。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行政人員，將可

收取由董事會不時釐定之酬金(不論以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或以上全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及/或約滿酬金及/或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替其董事酬金之酬金。

董事會可設立或協同或聯同其他公司(本公司附屬公司或與其業務有聯繫之公司)設立及自本公司撥款予任何計劃或基金，藉以向本公司之僱員(此詞語應用於本段及下段時將包括任何於本公司或其任何附屬公司擔任或曾經擔任任何行政職務或其他受薪職位之董事或前董事)及前僱員及受彼等供養人士或任何此類人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會可支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回及須受或毋須受任何條款或條件限制之退休金或其他福利予僱員及前僱員及受彼等供養人士或任何該等人士，包括前段所述該等僱員或前僱員或受彼等供養人士在任何此類計劃或基金下所享有或可享有者(如有)以外之退休金或福利。任何此類退休金或福利可在董事會認為適當之情況下，在僱員實際退休前及預計退休時或在實際退休時或之後任何時間授予該僱員。

(viii) 退任、委任及免職

於每屆股東週年大會上，當時三分一董事(或倘其人數並非為三之倍數，則須為最接近但不少於三分一之人數)將輪席退任，惟每名董事須至少每三年輪席退任一次。每年須退任之董事將為自上次獲選連任或委任後任期最長之董事，但倘數名人士上次於同日出任或獲選連任董事，則以抽籤決定須予告退之董事名單(除非彼等之間另有協定)。

附註：並無有關董事到達任何年齡上限時須退任之規定。

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，倘股東於股東大會上授權，批准任何人士出任新增董事，惟如此獲委任之董事人數不得超出股東於股東大會上不時釐定之任何最高限額。任何獲董事會委任以填補臨時空缺之任何董事之任期直至彼獲

委任後之本公司下屆股東大會為止，而彼須於該大會上重選連任，而獲董事會委任為現有董事會之新增成員之任何董事之任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。董事及其替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

董事在任期未屆滿前可由本公司以普通決議案將其罷免(但此舉不得影響該董事因其與本公司之間之任何合同遭違反所蒙受之損失而提出之索償)，惟就罷免董事而召開該會議之通告須載有其意向陳述，並須於會議召開前十四(14)日送交該董事，而該董事則有權於該會議上就有關將其罷免之動議發言。除本公司於股東大會上另行決定者外，否則董事名額不得少於兩名。除非本公司股東不時另行決定，否則董事人數並無最高限額。

董事會可不時委任其一名或多名成員為董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，任期(前提是彼等仍為董事)及條款由董事會決定，而董事會可撤回或終止該等委任(惟此舉不影響該董事向本公司提出之任何損失索償，反之亦然)。董事會可將其任何權力、權能及酌情權授予由董事會認為適合之一名或多名董事及其他人士組成之委員會，而董事會可不時就人或事全部或部分撤回此項授權或撤回委任及解散任何此等委員會，但任何就此成立之委員會在行使獲授予之權力、權能及酌情權時，均須遵守由董事會不時向其施加之任何規定。

(ix) 借貸權力

董事會可不時酌情行使本公司之一切權力集資或借貸，並可將本公司全部或任何部分業務、物業及資產(現有及未來)及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法之規限下，發行本公司之債權證、債券及其他證券作為本公司或任何第三方之任何債項、負債或承擔之全部或附帶抵押。

附註：此等條文(大體上與公司細則相同)可由本公司通過特別決議案予以修訂。

(b) 更改公司組織章程文件

公司細則可由董事廢除、更改或修訂，惟須由本公司於股東大會上確認後方可作實。公司細則規定，凡更改組織章程大綱內之條文、確認廢除、更改或修訂公司細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

(c) 更改股本

根據公司法有關規定，本公司可不時通過普通決議案以：

- (i) 增加其股本之數額，而細分股份之面值概由決議案指定；
- (ii) 將其全部或任何股本合併及細分為面值較其現有股份為大之股份；
- (iii) 在不影響現有股份持有人先前已獲賦予之任何特權之情況下，由董事決定將其股份拆細為不同類別；
- (iv) 將其全部或任何股份拆細為面值較組織章程大綱所規定者為低之股份；
- (v) 更改其股本之幣值；
- (vi) 為發行及配發並無附有任何投票權之股份作出規定；及
- (vii) 註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士認購或同意認購之任何股份，並按註銷之股份數額削減其股本。

在取得法律規定必須獲取之任何確認或同意下，本公司可通過特別決議案削減其法定或已發行股本或(除公司法明確許可動用股份溢價賬外)任何股份溢價賬或其他不可分派儲備。

(d) 修訂現有股份或各類股份附帶之權利

在公司法之規限下，股份或任何類別股份附帶之全部或任何特別權利，可經由該類已發行股份不少於四分之三持有人之書面同意，或經由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(除非該類股份之發行條款另有規定)。新公司細則中關於股東大會之條文經適當修正後，將適用於該等另行召開之股東大會，惟大會所需法定人

數(續會除外)為持有或由受委代表持有該類已發行股份面值不少於三分之一之兩名人士或(倘股東為公司)其正式授權代表，而於任何續會上，親身出席之兩名持有人或(倘股東為公司)其正式授權代表或委派代表(不論其所持股份數目)即構成法定人數。該類股份之每名持有人每持有一股該類股份者可投一票。

(e) 特別決議案一須以大多數票通過

本公司之特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票之股東或(倘有關股東為公司)其正式授權代表或(倘准許受委代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日之通告，並說明提呈該決議案為特別決議案。然而，倘指定證券交易所(定義見新公司細則)准許，除股東週年大會外，在有權出席該會議及投票並合共持有賦予該項權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東同意下(如為股東週年大會，則在全體有權出席及投票之股東同意下)，可於發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日之通告於大會上提呈及通過一項決議案為特別決議案。

(f) 表決權

根據或依照公司細則中有關任何股份當時在投票方面所附帶任何特別權利或限制之規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每名親身或由受委代表或(倘股東為公司)其正式授權代表出席之股東，每持有一股繳足股份者可投一票，惟於催繳或分期股款催繳前就股份繳足股款或入賬列為繳足股款，就上述情況而言並不被視作繳足股款論。

凡有權投一票以上之股東毋須盡投其票數或以同一方式盡投其票數。

於任何股東大會上，提呈大會表決之決議案須以投票方式表決，惟大會主席以真誠行事准許僅與程序或行政事宜有關之決議案以舉手方式表決者除外，於此情況下，每名親身(或倘股東為公司，由其正式授權代表出席)或由受委代表出席之每名股東可投一票，惟倘為結算所之股東(或其代名人)委任多於一名受委代表，則各有關受委代表於舉手方式表決時可投一票。

倘認可結算所(或其代名人)為本公司股東，則可授權其認為合適之人士為其代表出席本公司任何大會或本公司任何類別股份之任何大會，惟倘授權多於一名人士，授權書須註明每名獲授權人士獲授權之股份數目及類別。根據此條文獲授權之人士須被視為正式授權人士而毋須提供進一步事實證明，並有權代表認可結算所(或其代名人)行使相同之權力(包括倘獲准以舉手方式表決，於舉手方式表決時之個別投票之權利)，猶如該名人士為該結算所(或其代名人)所持有關授權書註明數目及類別之股份之登記持有人。

倘本公司知悉任何股東根據指定證券交易所(定義見公司細則)之規則須就本公司任何特定決議案放棄投票，或受到限制而僅可就本公司任何特定決議案投票贊成或反對，則該股東或其代表在違反該規定或限制之情況下作出之任何投票，均不得計算在內。

(g) 關於股東週年大會之規定

本公司之股東週年大會須於董事會選定之時間及地點每年舉行一次(召開法定股東大會之年度除外)；股東週年大會不得遲於上屆股東週年大會後十五個月舉行，惟倘遲於該時限舉行大會不會違反任何指定證券交易所(定義見公司細則)之規則，則作別論。

(h) 賬目及審核

董事會須促使保存正確之賬目記錄，以記錄本公司收支款項、收支事項、本公司之物業、資產、信貸及負債，以及公司法條文所規定或可真實及公平地反映本公司業務及解釋有關交易所需之所有其他事項。

會計記錄須存置於註冊辦事處，或在公司法之規限下，存置於董事會規定之其他地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無審閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件之權利，惟該等權利為法律所賦予或董事會或本公司於股東大會上所批准者則除外。

在公司法之規限下，董事會報告之印刷本連同截至適用財政年度止載有歸入明確標題下本公司資產及負債之概要及收支報表之資產負債表及損益賬(包括法律所規定須隨附之每份文件)連同核數師報告副本，須根據公司法規定於股東大會舉行日期最少二十一(21)日前，與股東週年大會通告同時寄交有權收取上述招股章程之每位人士及於本公司之股東週年大會上

提呈，惟此條文並無規定將該等文件寄交本公司不知悉其地址之人士或任何股份或債權證一名以上聯名持有人；然而，以所有適用法律(包括指定證券交易所(定義見公司細則)之規則)所容許並獲遵守者為限，本公司可向該等人士寄出一份財務報表撮要，而該等資料是摘自本公司之年度賬目及董事會報告書。惟該名人士可以書面通知本公司，要求本公司除財務報表撮要外，額外要求本公司之年度財務報表及其董事會報告書之完整印刷本。

在公司法之規限下，於每屆股東週年大會或其後之股東特別大會上，股東須委任核數師以審核本公司賬目，有關核數師任期直至股東另一名核數師獲委任為止。該核數師可以為股東，但本公司之董事或高級人員或僱員則不合資格於其任期內兼任本公司之核數師。核數師之酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東決定之方式釐定。

本公司之財務報表須由核數師按照公認核數準則審核。核數師須按照公認核數準則編製有關報告書，而核數師報告須於股東大會上向股東提呈。本文所述公認核數準則指百慕達以外任何國家或司法權區之核數準則。假如使用百慕達以外國家或司法權區之核數準則，則須於財務報表及核數師報告內披露此事實，並列明有關國家及司法權區之名稱。

(i) 大會通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日之通告，為建議通過特別決議案而召開之任何股東特別大會(除上文第(e)分段所載者外)須發出最少足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日通告，而任何其他股東特別大會則須發出最少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日之通告。通告須註明舉行大會之時間及地點，倘有特別事項，則須註明該事項之一般性質。召開股東週年大會之通告須註明該大會為股東週年大會。

倘獲指定證券交易所(定義見公司細則)的規則批准，即使召開本公司股東大會的通知期較上述者為短，倘在下列情況獲同意，則有關股東大會仍被視作已正式召開：

- (i) 倘該股東大會為由全體有權出席大會並於會上表決的本公司股東召開的股東週年大會；及

- (ii) 如為任何其他股東大會而言，則由有權出席大會並於會上表決的大多數股東召開，即合共代表不少於全體股東在會上的總表決權百分之九十五(95%)的大多數。

(j) 轉讓股份

所有股份轉讓均須以指定證券交易所之規則所准許任何方式並按此辦理或以一般或通用之格式或指定證券交易所規定格式或董事會批准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一間結算所或其代名人，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。轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或彼等代表簽署，而董事會可按其認為適當之任何情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文據。在承讓人姓名就有關股份列入股東名冊前，轉讓人仍應被視為股份之持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署之轉讓文據。

在任何適用法律批准下，董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東名冊總冊任何股份轉移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊任何股份轉移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，否則股東名冊總冊之股份概不得轉移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊之股份亦概不得轉移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切轉讓及其他所有權文件必須送交登記。倘股份已在股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理；倘股份在股東名冊總冊登記，則須在百慕達之註冊辦事處或根據公司法規定股東名冊總冊存放之百慕達其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕辦理轉讓任何股份(未繳足股份)予其不批准之人士或根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓之限制仍屬有效之任何轉讓登記手續，而毋須給予任何理由，而其亦可拒絕登記超過三名聯名持有人承讓股份之轉讓或任何本公司擁有留置權之任何股份(未繳足股份)之轉讓。

除非已就轉讓文據之登記向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見公司細則)不時釐定支付之最高款額，而且轉讓文據(如適用者)已繳付適當印花稅，並只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權利之其他證明(以及倘轉讓文據由若干其他人士代為簽署，

則該人士授權證明)送交有關登記處或註冊辦事處或存放股東名冊總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在指定報章及(如適用)任何其他報章按任何指定證券交易所(定義見公司細則)之規定所指明者以廣告方式發出通告後，可於董事會釐定之時間及期間，暫停辦理所有股份或任何類別股份之過戶登記。暫停辦理過戶登記期間總計每年不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回其本身股份之權力

公司細則補充本公司組織章程大綱(賦予本公司購回其本身股份之權力)，規定董事會可按其認為適合的有關條款及條件行使此項權力。

(l) 本公司之任何附屬公司擁有本公司股份之權力

公司細則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為單位向股東宣派股息，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(依照公司法加以確定者)向其股東作出分派。倘導致本公司無法於其負債到期時支付負債或其資產之可變現值將因而低於其負債，則不得自繳入盈餘派付股息或作出分派。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)所有股息須按有關股份之實繳股款比例宣派及派付，而在催繳前繳付之股款將不會視為股份之實繳股款，及(ii)所有股息須按派發股息之任何期間之實繳股款比例分配及派付。董事可自有關應付予本公司股東有關股份之任何股息或其他應付款項中，扣除相關股東應付予本公司之催繳股款或其他欠款總額(如有)。

董事會或本公司於股東大會上議決就本公司之股本派付或宣派股息時，董事會可繼而議決(a)配發入賬列為繳足之股份以派發全部或部分股息，惟有權獲派股息之股東將有權選擇收取現金作為全部或部分股息以代替有關

配發，或(b)有權獲派股息之股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足之股份以代替董事會認為適合之全部或部分股息。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有關配發之權利。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別之特定資產以支付全部或部分股息。

一切股息或紅利於宣派後一年未獲認領，可由董事會在該等股息或紅利獲認領前將之投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會因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，撥歸本公司所有。

(n) 受委代表

凡有權出席本公司會議及在會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為其代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份之股東可委派一名以上代表，代其出席本公司之股東大會或任何類別股東大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，不論是個人股東或公司股東之受委代表均有權行使彼或彼等代表之股東可行使之相同權力。

(o) 催繳股款及沒收股份

在公司細則及配發條款之規限下，董事會可不時向股東催繳其分別所持股份尚未繳付之任何股款(不論按股份面值或以溢價形式計算)。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會同意之利率(不超過年息二十厘(20%))就指定付款日期至實際付款時間止期間支付利息，惟董事會可豁免收取全部或部分利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款(以現金或相等價值之代價繳付)之股東收取所持股份之全部或任何部分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任何部分款項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，則董事會可發出不少於十四(14)日通知，要求支付仍未支付之催繳股款，連同任何已產生及累計至實際付款日期止之利息。該通知亦將聲明，倘於指定時間或之前尚未付款，則有關催繳款項之股份可遭沒收。

如有關該通知之規定不獲遵守，則發出通知所涉及之任何股份可於其後在未支付通知所規定之款項前，隨時由董事會通過決議案予以沒收。

沒收將包括就被沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際派付之一切股息及紅利。

被沒收股份之人士將不再為有關被沒收股份之股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其就該等股份應付本公司之全部款項，連同(倘董事會酌情要求)由沒收之日起至實際付款日期止期間之有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(p) 查閱股東名冊

除非根據公司法之規定暫停辦理登記手續，否則股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間上午十時正至中午十二時正期間，在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊之百慕達其他地點供公眾人士免費查閱。

(q) 大會及另行召開之各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須為兩名親身出席且有權投票之股東(如股東為公司，則其正式獲授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開之其他類別股東會議(續會除外)所需之法定人數須為兩名持有或代表該類別已發行股份面值不少於三分之一人士或其受委代表。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使之權利

公司細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時可行使權利之規定。然而，百慕達法律為本公司股東提供若干補救方法，其概要見本附錄第4(e)段。

(s) 清盤程序

有關本公司由法院清盤或自動清盤之決議案須為特別決議案。

如本公司清盤(不論為自動清盤或由法院清盤)，清盤人在獲特別決議案授予之權力及公司法規定之任何其他批准之情況下，可將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物分發予股東，不論該等資產包括一類財產或不同類別之財產，而清盤人可就此為如前述分發之任何一類或多類財產釐定其認為公平之價值，並可決定股東或不同類別股東之間之分發方式。清盤人在獲得同類權力之情況下可將任何部分資產授予清盤人(在獲得同類權力之情況下)認為適當而為股東利益設立之信託受託人，惟不得強迫出資人接受任何負有債務之股份或其他財產。

(t) 未能聯絡之股東

本公司可於以下情況出售未能聯絡之股東任何股份：(i)向該等股份持有人發出應以現金支付任何款項之所有支票或股息單(總數不少於三張)於十二年期內仍未兌現；(ii)於十二年期屆滿時本公司並未於期內獲知會該股東是否存在；及(iii)本公司刊登廣告表明其出售該等股份之意向，而該廣告已刊登超過三個月或指定證券交易所(定義見公司細則)准許之較短期間，而指定證券交易所(定義見公司細則)已獲知會有關意向。任何該等出售之所得款項淨額撥歸本公司，而本公司收到該等所得款項淨額後，將會同時結欠該名本公司前任股東同等數額之款項。

(u) 其他規定

公司細則規定，如公司法並無禁止且在符合公司法之情況下，倘本公司已發行可認購股份之認股權證，而本公司採取任何行動或進行任何交易會導致該等認股權證之認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足於任何認股權證獲行使時認購價與股份面值之差額。

公司細則亦規定本公司須依據公司法之規定，在其註冊辦事處存放董事及高級職員之名冊，上述名冊須於營業時間上午十時正至中午十二時正內免費供公眾人士查閱。

3. 組織章程大綱與公司細則之修訂

組織章程大綱可由本公司在股東大會上修訂。公司細則可由董事修訂，惟須待本公司於股東大會上確認後方可作實。公司細則規定，凡修訂組織章程大綱之規定或確認公司細則之任何修訂或更改本公司名稱，必須獲特別決議案批准。就此而言，特別決議案為於股東大會上由本公司股東以不少於四分之三大多數票通過之決議案，而決議案須由有權投票之股東親自(或如股東為公司，則須由其正式授權之代表)或(在允許受委代表之情況下)由受委代表投票通過，召開有關股東大會須發出不少於足二十一(21)日及不少於足十個完整營業日之正式通知，表明將提呈有關決議案為一項特別決議案。除股東週年大會外，如獲得有權出席有關會議及投票並合共持有賦予出席會議並於會上投票權利之有關股份面值不少於九十五之大多數股東同意，則足二十一(21)日通知之規定可予豁免。

4. 百慕達公司法

本公司於百慕達註冊成立，因此須根據百慕達法律經營。下文為百慕達公司法若干規定之概要，惟此並不表示已包括所有適用之限制條文及例外條文，亦不表示總覽公司法及稅務等各事項；此等規定或許與有興趣之各方可能較熟悉之司法權區同類條文有所不同：

(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，應將相當於該等股份之溢價總額或總值之款項撥入將稱為「股份溢價賬」之賬項；並可援引公司法中有關削減公司股本之規定，猶如股份溢價賬為公司之實繳股本，惟該公司可動用該股份溢價賬作下列用途：

- (i) 繳入將發行予該公司股東之該公司未發行股份，以作為繳足紅股；

(ii) 撤銷：

(aa) 該公司之開辦費用；或

(bb) 發行該公司股份或債權證之開支或就該等發行而支付之佣金或給予之折扣；或

(iii) 提供於贖回該公司任何股份或任何債權證時須予支付之溢價。

倘交換股份時，所收購股份價值超逾所發行股份面值之面額，則多出之款額可撥入發行公司之繳入盈餘賬內。

公司法允許公司發行優先股，並可在其規定條件之規限下，將該等優先股份兌換為可贖回優先股。

公司法載有保障有關特殊類別股份持有人之若干規定，在修訂彼等之權利前須先行獲得彼等同意。倘條文乃根據組織章程大綱或公司細則就授權修訂該公司任何類別股份隨附之權利而制定，則須取得該類別已發行股份特定比例之持有人同意或在該類別股份之持有人另行召開之會議上以通過決議案形式批准，而倘組織章程大綱或公司細則並無有關修訂該等權利之條文以及並無禁止修訂該等權利之規定，則須取得該類別已發行股份四分之三持有人之書面同意或以通過上述決議案之形式批准。

(b) 就購買公司或其控股公司之股份而提供財務資助

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

如公司組織章程大綱或公司細則批准，公司可購回其本身股份，但只可用購回股份之實繳股本或原可供派息或分派之公司資金或為進行購回而發行新股所得款項購回該等股份。購回該等股份時，任何超逾將購回股份面值之溢價須自原可供派息或分派之公司資金或自公司之股份溢價賬支付。公司於購回其本身股份時應付予股東之任何款項可(i)以現金支付；(ii)以轉讓同等價值之任何公司業務或財產之方式支付；或(iii)部分以(i)項及部分以(ii)項之方式支付。公司購買其本身股份可由其董事會授權進行或根據其

公司細則規定進行。倘於購回日期有合理理由相信公司無法或在購回後將無法支付其到期負債，則不得進行該等購回事宜。就此購回之股份可予以註銷或持作庫存股份。任何經註銷購回股份將實際上回復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)，包括於清盤時向股東作出之任何資產分派。就公司法而言，公司就其持作為庫存股份之股份而獲分配之任何股份須按繳足紅利股份處理，猶如該等股份於其獲分配時已由公司收購。

公司並無被禁止購回本身之認股權證，故公司可按照有關認股權證文據或認股權證證書之條款及條件購回其本身之認股權證。百慕達法律並無規定公司之組織章程大綱或公司細則載列特別條文以進行該購回事項。

根據百慕達法律，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。無論屬附屬公司或控股公司，根據公司法第42A條之規定，公司須獲其組織章程大綱或公司細則批准，方可購入其本身股份。

(d) 股息及分派

倘有合理理由相信(i)公司當時或將於付款後無力償還其到期之負債；或(ii)倘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從繳入盈餘中作出分派。按公司法第54條之定義，繳入盈餘包括捐贈股份之所得款項、按低於原訂股本面值之價格贖回或兌換股份所產生之進賬及向公司捐贈之現金及其他資產。

(e) 保障少數股東

百慕達法律一般不容許股東提出集體訴訟及引伸訴訟，惟倘所訴訟之事件涉嫌超出公司之公司權力範圍或屬於違法或會導致違反公司之組織章程大綱及公司細則，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，法院亦會考慮其他涉嫌構成欺詐少數股東之行動，或諸如需要較實際為高之百分率之公司股東批准而採取之行動。

公司之任何股東指控公司過往或一直經營活動之方式欺壓或損害部分股東(包括其本人)之權益，則可向法院申訴；倘法院認為將公司清盤會對該部分股東構成不合理之損害，惟其他事實足以證明發出清盤令實屬公平公正，則法院可酌情頒令，不論以作監管公司日後業務之經營或由公司其他股東或公司本身向公司任何股東購買股份(如屬公司本身購買，則作為相應削減公司股本)與否。百慕達法律亦規定，倘百慕達法院認為將公司清盤實屬公平公正，即可將公司清盤。該兩項規定可保障少數股東免受大多數股東之壓制，而法院有廣泛酌情權按其認為適當之情況頒令。

除上文所述者外，公司股東對公司作出之索償要求必須根據百慕達適用之一般合同法或侵權法提出。

倘公司刊行之招股章程內載有失實聲明致令公司股份認購人蒙受損失，則該等認購人可以其獲賦予之法定權利向負責刊行招股章程之人士(包括董事及高級職員)提出訴訟，惟無權向公司本身提出訴訟。此外，該公司(相對於其股東)亦可就其高級職員(包括董事)違背其法定及信託責任，未有為公司之最佳利益誠實行事，而對彼等提出訴訟。

(f) 管理

公司法並無就董事出售公司資產之權力訂明特別限制，惟公司法已特別規定公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身職權及履行職責時，須以忠誠態度行事並以符合公司之最佳利益為目標，並以一名合理審慎人士於相似情況下應有之謹慎、勤勉態度及才能處事。此外，

公司法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細則行事。公司董事可在公司細則之規限下，行使公司法或公司細則規定由公司股東行使之權力以外之所有公司權力。

(g) 會計及核數規定

公司法規定，公司須促使存置有關(i)公司收支之所有款項，以及有關此等收支之事宜；(ii)公司銷售及購買之所有貨品；及(iii)公司之資產及負債等之正確賬目記錄。

此外，公司法亦規定，公司之賬目記錄須存置於公司之註冊辦事處或存放於董事認為適當之其他地點，而該等記錄須隨時可供公司董事或駐居代表查閱。倘賬目記錄存放於百慕達以外之地點，則該公司須於其在百慕達之辦事處存置可使公司董事或駐居代表能確定公司於每三個月期終之財政狀況乃合理準確之有關記錄，惟倘公司於指定證券交易所上市，則該公司須於當地存置可使公司董事或駐居代表能確定公司於每六個月期終之財政狀況乃合理準確之有關記錄。

公司法規定，公司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。核數師須根據其按照公認核數準則進行核數之結果向股東匯報。公認核數準則可指百慕達以外國家或司法權區之核數準則，或百慕達財務部長根據公司法指定之其他公認核數準則；倘使用百慕達以外地區之公認核數準則，則核數師報告內須指出所用之公認核數準則。公司所有股東均有權於舉行公司股東大會(於會上提呈財務報表)最少五(5)日前接獲根據上述規定編製之所有財務報表。股份於指定證券交易所上市之公司可送交財務報表概要予其股東。該財務報表概要須摘錄自公司於有關期間之財務報表及載有公司法列明之資料。送交公司股東之財務報表概要須連同財務報表概要中之核數師報告及一份陳述股東可通知公司其選擇接收有關期間及／或期後期間之財務報表之通知。

財務報表概要連同其中之核數師報告及隨附通告須於股東大會(將財務報表於會上提呈)不少於二十一(21)日前送交公司股東。財務報表須在公司接獲股東選擇通知書七(7)日內寄予選擇接收財務報表之股東。

(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。

除非於股東大會舉行前發出不少於二十一(21)日之書面通知表示有意提名該人士為核數師，否則在股東大會上不可委任非在任核數師之人士為核數師。公司必須將該通知送交在任核數師，並於股東大會舉行前向股東發出不少於七(7)日之有關通知。然而，在任核數師可以書面通知公司秘書免除上述規定。

倘委任一名核數師替代另一名核數師，新任核數師須尋求被更換核數師發出有關被更換情況之書面聲明。倘被替代之核數師於十五(15)日內未有回應，則新任核數師可於任何情況下出任。倘獲委任為核數師之人士並無向被更換核數師要求發出書面聲明，則股東可於股東大會上通過決議案使該委任無效。辭任、被罷免或任期屆滿或行將屆滿或離職之核數師，有權出席罷免其職務或委任其繼任人之公司股東大會；接收股東有權接收之一切有關該大會之通知及其他通訊；以及在該大會上就任何有關其作為核數師或前任核數師所須履行職責之大會事項發言。

(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將獲豁免公司劃定為「非駐居」公司。倘公司被劃定為「非駐居」公司，則其可自由買賣百慕達外匯管制區以外之國家貨幣，而該等貨幣可自由兌換為任何其他國家之貨幣。凡公司發行股份及證券及於其後轉讓該等股份及證券，均須獲百慕達金融管理局批准。在發出該項批准時，百慕達金融管理局對任何建議在財政上是否健全或與是次發行有關之任何文件內所作出之任何陳述或所表達意見之準確性不負責。倘公司進一步發行或轉讓之股份及證券超逾獲批准之數額，則須事先獲百慕達金融管理局同意。

百慕達金融管理局已授予一般批准，只要股本證券(包括股份在內)仍在指定證券交易所(定義見公司法)上市，則就外匯管制而言被視為屬百慕達以外地區居民之人士均可獲發行及轉讓股份及證券及向同類人士發行及轉讓股份及證券，而毋須獲得特別同意。倘轉讓事宜涉及就百慕達外匯管制而言被視為屬「居民」之人士或向此等人士發行股份，則須獲得外匯管制方面特別批准。

(j) 稅項

根據百慕達現行法律，獲豁免公司或其各項業務均毋須就股息或其他分派繳付百慕達扣繳稅，亦毋須就有關盈利或收入或任何資本資產之收益或增值繳付百慕達稅項，並毋須就非駐居百慕達人士所持有之公司股份、債權證或其他承擔支付任何屬遺產稅或承繼稅性質之百慕達稅項。此外，公司向百慕達財政部長申請根據百慕達一九六六年獲豁免企業稅務保障法作出保證，確保不會於二零三五年三月三十一日之前徵收該等稅項，惟此項保證並不排除公司或通常駐居百慕達人士須就租用或出租百慕達任何土地而繳付之任何百慕達稅項。

(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。「百慕達財產」主要指在百慕達實質存在之不動產及動產，其中包括當地公司(相對於獲豁免公司而言)之股份。凡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

百慕達法律禁止公司在未經合共持有佔全體有權於公司任何大會上投票之股東總投票權不少於十分九之股東同意情況下，貸款予其任何董事或彼等之家屬或彼等持有超過百分之二十(20%)權益之公司，惟此等限制規定並不適用於(a)因向董事提供資金以支付彼為公司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任何活動；或(c)公司根據

公司法第98(2)(c)條(其中允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)向公司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，則獲授權之董事將須共同及個別承擔由此引起之任何損失。

(m) 查閱公司記錄

公眾人士有權查閱公司在百慕達公司註冊處辦事處備查之公開文件，其中包括公司之註冊成立證書、其組織章程大綱(包括其宗旨及權力)以及有關公司組織章程大綱之任何修訂。公司股東另額外有權查閱公司之公司細則、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於每日營業時間免費查閱不少於兩(2)小時，而公司股東名冊則可供公眾免費查閱。公司須在百慕達存置其股東名冊，惟在公司法規定之規限下，方可在百慕達以外之地區設立股東名冊分冊。查閱公司設立之任何股東名冊分冊之權利與查閱公司在百慕達所設立股東名冊總冊之權利相同。任何人士均可於支付公司法規定之費用後，要求索取股東名冊副本或其任何部分，而有關副本則須於接獲要求後十四(14)日內送呈。然而，百慕達法律並無訂定股東查閱任何其他公司記錄或索取該等記錄副本之一般權力。

公司須在其註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，而該名冊須每日不少於兩(2)小時供公眾人士免費查閱。倘財務報表概要由本公司根據公司法第87A條送交其股東，公司於百慕達之註冊辦事處須備有該份財務報表概要以供公眾查閱。

(n) 清盤

公司本身、其債權人或其出資人可向百慕達法院申請將公司清盤。百慕達法院在若干特定情況下亦有權頒令清盤，包括在百慕達法院認為將該公司清盤乃屬公正及公平之情況下頒令清盤。

股東可於股東大會上議決，或倘為有限年期之公司，則於其組織章程大綱規定之年期屆滿或發生若干事項以致根據該組織章程大綱規定該公司須予解散，則公司可自動清盤。倘自動清盤，該公司須由通過自動清盤之

決議案或該年期屆滿或發生上述事件時起停止營業。待委任清盤人後，公司之事務將完全由清盤人負責，此後未得其批准前不得實施任何行政措施。

倘在自動清盤時大多數董事宣誓聲明具有償債能力，則清盤屬於由股東提出之自動清盤。倘未作出該項宣誓聲明，則清盤屬於由債權人提出之自動清盤。

倘公司由股東提出自動清盤，公司須於股東大會上在公司法規定之期限內委任一位或多位清盤人以便結束公司事務及分派其資產。倘清盤人於任何時間認為該公司將無法悉數償還其債項時，則清盤人須召開債權人會議。

待公司之事務完全結束後，清盤人須隨即編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈有關賬目並作出解釋。此最後一次股東大會規定須於最少一個月前在百慕達一份指定報章刊登通告。

倘公司由債權人提出自動清盤，則公司須在提呈清盤決議案之股東大會舉行日期後翌日召開公司之債權人會議。此債權人會議之通告須與致股東通告同時發出。此外，該公司須在一份指定報章上最少刊登兩次通告。

債權人及股東可於彼等各自之會議上提名一位人士為清盤人，以便結束公司之事務；惟倘債權人提名另一位人士，則債權人所提名之人士須為清盤人。債權人亦可於債權人會議上委任不超過五名人士組成之監察委員會。

倘由債權人提出之清盤行動歷時超過一年，則清盤人須於每年年底召開公司股東大會及債權人會議，於該等會議上交代其在對上一年作出之行動及買賣及清盤過程。當公司之事務完全結束後，清盤人隨即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司財產，並於其後召開公司股東大會及債權人會議，以便在該等會議上提呈有關賬目及作出解釋。

5. 一般事項

本公司在百慕達法律方面之法律顧問康德明律師事務所已向本公司送呈概述公司法若干方面之意見書。誠如本通函附錄十「備查文件」一節所述，本函件連同公司法之副本可供查閱。任何人士如欲取得公司法之詳細概要或得知公司法與其較熟悉之任何司法權區法律之間之差別，應諮詢獨立法律意見。

A. 責任聲明

本通函載有遵照收購守則及上市規則刊載之細節，旨在提供有關經重組集團之資料。

董事願就本通函所載資料(有關賣方及目標集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函中表達之意見(賣方董事表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且無遺漏任何其他事實，致令本通函所載任何陳述產生誤導。

賣方之董事願就本通函所載有關目標集團及其本身之資料(有關本集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函中表達之意見(董事表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且無遺漏任何其他事實，致令本通函所載任何陳述產生誤導。

B. 有關經重組集團之其他資料

1. 本公司註冊成立

本公司於二零零零年六月九日根據公司法以佑威國際控股有限公司之名稱於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司之法定股本為100,000.00港元，分為每股面值0.10港元之股份。本公司於二零零零年十月十七日根據舊公司條例第XI部在香港註冊。

於最後可行日期，本公司之香港營業地點位於香港中環德輔道中19號環球大廈24樓2408室。鄧國洪先生及陳璐莎女士獲委任為本公司授權代表，代表本公司接收法律程序文件及通知，地址分別為香港九龍何文田學餘里3號僑宏大廈10樓E室及香港九龍將軍澳唐德街1號將軍澳廣場5座9樓G室。

由於本公司於百慕達註冊成立，其根據百慕達相關法律及其由章程大綱及公司細則組成之章程文件經營。有關章程文件若干相關條文及百慕達公司法若干相關方面之概要載於本通函附錄八。

2. 餘下集團成員公司之股本變動

(a) 本公司

本公司股本於緊接本通函日期前兩年內並無任何變動。

(b) 餘下集團其他成員公司

於緊接本通函日期前兩年內，餘下集團任何成員公司之股本或註冊資本概無任何變動。

3. 購回本公司股份

本節包括上市規則所規定有關購回證券之資料，載列如下：

(a) 股東批准

本公司之唯一[編纂]地為聯交所。所有以聯交所作為第一[編纂]地之公司擬購回股份，必須事先經普通決議案以購回授權取得批准或就一項特定交易取得特定批准。

(b) 資金來源

用於購回股份之資金必須根據公司細則及百慕達適用法律可依法撥作此用途之資金中撥款。根據百慕達法律，所購回股份將會註銷，並據此削減本公司已發行股本中所購回股份之面值部分。然而，本公司法定股本總額將不會削減。

(c) 行使購回授權

本公司擬購回之股份必須為已繳足股款股份。根據上市規則，一家公司獲准在聯交所購回之股份總數，最多以佔其於授予該購回授權之決議案獲通過當日現有已發行股本10%之股份為限。如購買價高出股

份於聯交所買賣之前五個交易日之平均收市價5%或以上，則本公司不得於聯交所購回股份並受上市規則第10.06(2)條所載其他限制所限。

4. 目標集團成員公司之股本變動

目標集團旗下成員公司於緊接本通函日期前兩年內之股本變動如下：

- (a) 於二零一五年八月二十四日，北京藏山(作為賣方)與湖南福晟集團(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，北京藏山轉讓其於湖南瑋隆之49%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣196,000,000元。有關股權轉讓已於二零一五年八月二十五日妥善依法完成及交收；
- (b) 於二零一六年四月十九日，四川信託(作為賣方)與湖南福晟集團(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，四川信託轉讓其於湖南隆祥之49.15%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣29,000,000元。有關股權轉讓已於二零一六年四月二十一日妥善依法完成及交收；
- (c) 於二零一六年九月三日，博時資本(作為賣方)與湖南瑋隆(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，博時資本轉讓其於湖南中旅之49%股權予湖南瑋隆，代價為人民幣77,820,000元。有關股權轉讓已於二零一六年九月二十日妥善依法完成及交收；
- (d) 於二零一六年十二月十五日，珠海東方(作為賣方)與湖南福晟集團(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，珠海東方轉讓其於湖南福晟之49%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣196,395,185元。有關股權轉讓已於二零一六年十二月十九日妥善依法完成及交收；及
- (e) 於二零一六年十二月二十一日，湖南福晟集團(作為賣方)與大業信託(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團轉讓其於湖南福晟之49%股權予大業信託，代價為人民幣196,395,185元。有關股權轉讓已於二零一六年十二月二十一日妥善依法完成及交收。

除上文披露者外，緊接本通函日期前兩年內，目標集團之股本概無變動。

5. 公司重組

目標集團曾進行重組，以就籌備新[編纂]整理目標集團之架構。有關目標集團重組之其他詳情，請參閱本通函「目標集團之歷史及背景 — 3.重組」一節。

6. 經重組集團之知識產權

於最後可行日期，經重組集團擁有以下就經重組集團業務而言屬重大之知識產權：

(a) 餘下集團之知識產權

餘下集團之商標

於最後可行日期，餘下集團並無擁有任何註冊商標。

餘下集團所擁有域名

於最後可行日期，本公司已註冊以下就本公司業務而言屬重大之域名：

域名	註冊機構	到期日
www.uright.com.hk	友福國際有限公司	二零一七年 十一月十八日









附錄九

法定及一般資料

(b) 目標集團之知識產權

目標集團之商標

於最後可行日期，目標集團已註冊以下就目標集團業務而言屬重大之商標：

商標	註冊擁有人	註冊地點	級別	註冊編號	有效期
福晟	福州福晟集團	香港	19,36,37	303388401	二零一五年 四月二十七日 至二零二五年 四月二十六日
錢隆 钱隆	福州福晟集團	香港	19,36,37	303388410	二零一五年 四月二十七日 至二零二五年 四月二十六日
   	福州福晟集團	香港	19,36,37	303388429	二零一五年 四月二十七日 至二零二五年 四月二十六日
福晟集團 福晟集团	福州福晟集團	香港	19,36,37	303433680	二零一五年 六月五日至 二零二五年 六月四日
FULLSUN GROUP	福州福晟集團	香港	19,36,37	303433699	二零一五年 六月五日至 二零二五年 六月四日
福晟國際 福晟国际	福州福晟集團	香港	19,36,37	303433707	二零一五年 六月五日至 二零二五年 六月四日
FULLSUN INTERNATIONAL	福州福晟集團	香港	19,36,37	303433716	二零一五年 六月五日至 二零二五年 六月四日
   	福州福晟集團	香港	19,36,37	303433725	二零一五年 六月五日至 二零二五年 六月四日

福建福晟集團所特許商標

根據商標特許協議，目標集團旗下成員公司已特許使用以下就目標集團業務而言屬重大之商標：

商標	註冊擁有人	註冊地點	級別	註冊編號	到期日
福晟	福建福晟集團	中國	37	7090145	二零二一年 八月六日
錢隆	福建福晟集團	中國	36	7090128	二零二零年 九月十三日
錢隆	福建福晟集團	中國	37	7090129	二零二零年 九月十三日

C. 關於本公司與清洗豁免之其他資料

1. 本公司

於最後可行日期：

- (a) 本公司並無於一致行動集團之任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券中擁有任何權益；
- (b) 除本附錄「E. 權益披露」一段所披露者外，各董事概無於本公司或一致行動集團之證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券中擁有任何權益；
- (c) 李月華女士（「李女士」）全資擁有之 Best China Limited 為 1,028,160 股股份之實益擁有人。李女士為本公司有關收購事項及出售事項之聯席財務顧問之一金利豐之最終控股股東。除此之外，概無本公司之附屬公司，或本公司或其附屬公司之退休基金或被指定為收購守則中「聯繫人士」定義第(2)類之本公司顧問，擁有或控制本公司或一致行動集團之任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券；
- (d) 概無任何人士與本公司或與憑藉收購守則中「聯繫人士」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類屬於本公司聯繫人士之任何人士訂立收購守則規則

22註釋8所述類別之任何安排，擁有或控制本公司或一致行動集團之任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券；

- (e) 概無任何本公司股權由與本公司有關連之基金經理以全權委託形式管理；及
- (f) 各董事或本公司概無借入或借出本公司或一致行動集團之任何股份、認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具。

2. 保薦人

保薦人已代表本公司向上市委員會提出新[編纂]，以批准根據買賣協議將予發行及配發之代價股份、根據股份配售事項將予發行及配發之配售股份，以及根據可換股債券配售事項將予發行及配發之兌換股份[編纂]及買賣。就新[編纂]而言，保薦人根據上市規則第3A.07條被視為獨立保薦人。保薦人將收取8,300,000港元作為保薦人費用。

於最後可行日期：

- (a) 保薦人或控制保薦人、由保薦人控制或與保薦人受共同控制之任何人士概無擁有或控制本公司之任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券；
- (b) 除配售協議外，保薦人或控制保薦人、由保薦人控制或與保薦人受共同控制之任何人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排(安排包括與本公司股份或其他證券有關且可能勸誘買賣或放棄買賣之任何性質之彌償保證或購股權安排，或任何協議或諒解(不論正式或非正式))；及
- (c) 除配售協議外，保薦人或控制保薦人、由保薦人控制或與保薦人受共同控制之任何人士(作為一方)概無與任何董事或股東(作為另一方)訂立任何須受制於或取決於收購事項、股份配售事項、可換股債券配售事項、清洗豁免及出售事項之結果或以其他方式涉及上述各項之協議、安排或諒解。

3. 本公司之其他顧問

李月華女士(「李女士」)全資擁有之Best China Limited為1,028,160股股份之實益擁有人。李女士為本公司有關收購事項及出售事項之聯席財務顧問

之一金利豐之最終控股股東。除此之外，於最後可行日期，概無聯席財務顧問及獨立財務顧問或控制聯席財務顧問或獨立財務顧問、由聯席財務顧問或獨立財務顧問控制或與聯席財務顧問或獨立財務顧問受共同控制之任何人士，涉及收購事項、股份配售事項、清洗豁免及出售事項之任何銀行、本公司之財務及專業顧問以及控制任何該等銀行、財務及專業顧問、受其控制或與其受共同控制之任何人士擁有或控制本公司之任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

4. 買賣證券

於二零一六年八月十五日(即買賣協議之第六份補充協議(「第六份補充協議」)日期二零一七年二月十五日前六個月當日)起直至最後可行日期(包括當日)止期間內，各董事或本公司概無買賣一致行動集團及本公司之任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

於二零一六年八月十五日(即第六份補充協議日期二零一七年二月十五日前六個月當日)起直至最後可行日期(包括當日)止期間內，本文C分節內1(c)、(d)、(e)及(f)段所述人士概無為價值買賣股份或本公司之任何其他證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

於二零一六年八月十五日(即第六份補充協議日期二零一七年二月十五日前六個月當日)起直至最後可行日期(包括當日)止期間內，一致行動集團、一致行動集團董事或董事概無買賣任何股份或本公司之其他證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

D. 關於一致行動集團及清洗豁免之其他資料

1. 一致行動集團之主要成員

一致行動集團之主要成員及其各自之董事詳情載列如下：

	地址	董事
潘偉明	中國 廣東省 廣州市 從化區 紅荔新村 河東 33棟701房	不適用
通達企業有限公司	Vistra Corporate Services Centre Wickhams Cay II Road Town Tortola VG1110 British Virgin Islands	潘偉明 潘浩然
Xiangxun Limited	P.O. Box 957 Offshore Incorporations Centre Road Town, Tortola British Virgin Islands	潘浩然
陳偉紅	中國 廣東省 廣州市 從化區 街口街 逸泉山莊 綠菁街10號之一	不適用
潘浩然	中國 福建省 福州市 鼓樓區 五四路128號 中旅城二期北樓 41層3308室	不適用

	地址	董事
潘俊鋼	中國 廣東省 廣州市 廣從公路 嘉樂苑 嘉樂南街 19號101室	不適用
利錦榮	中國 福建省 福州市 台江區 五一南路 福晟·錢隆天下2號 905室	不適用
吳繼紅	中國 廣東省 廣州市 海珠區 藝苑路 賞湖街8號 悅濤軒 F座20D室	不適用

2. 否定聲明

於最後可行日期：

- (a) 除本附錄「E.權益披露」一段所披露者外，一致行動集團成員或任何與彼等任何一方一致行動之人士(包括其各自之董事)概無擁有或控制本公司之任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 一致行動集團任何成員或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排(安排包括與本公司股份或其他證券有關且可能勸誘買賣或放棄買賣之任何性質之彌償保證或購股權安排，或任何協議或諒解(不論正式或非正式))；
- (c) 一致行動集團任何成員或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東訂立涉及或取決

於收購事項及清洗豁免之任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；

- (d) 於二零一六年八月十五日(即第六份補充協議日期二零一七年二月十五日前六個月當日)起直至最後可行日期(包括當日)止期間內，一致行動集團旗下成員概無借入或借出，或曾借入或借出本公司及一致行動集團成員之任何股份、認股權證、購股權、可換股證券或衍生工具；
- (e) 於二零一六年八月十五日(即第六份補充協議日期二零一七年二月十五日前六個月當日)起直至最後可行日期(包括當日)止期間內，一致行動集團成員或任何與彼等任何一方一致行動之人士(包括其各自之董事)概無為價值買賣本公司之任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 概無任何人士／董事曾就投票贊成或反對收購事項、股份配售事項、可換股債券配售事項、清洗豁免及出售事項作出不可撤回承諾；
- (g) 身為股東之賣方及潘先生以及彼等之聯繫人將放棄投票贊成或反對收購事項、股份配售事項、清洗豁免及出售事項；及
- (h) 一致行動集團任何成員或任何與彼等任何一方一致行動之人士概無就將股份、代價股份、配售股份或兌換股份轉讓、抵押或質押予任何其他人士訂立任何協議、安排或諒解。

E. 披露權益

1. 董事權益

於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文其被當作或視為擁有之權益及／或淡倉)；(ii)須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條文所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

2. 主要股東權益

於最後可行日期，據董事目前所知，下列人士(並非董事及本公司主要行政人員)於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3分部條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在經重組集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

於股份及相關股份中之權益或淡倉

[編纂]

[編纂]

3. 服務合約詳情

現任董事(包括獨立非執行董事)已各自與本公司訂立委任函，並無固定任期，惟須根據公司細則在本公司股東週年大會上輪席告退及重選連任。

董事之基本年度酬金載於下文：

姓名	年度酬金
吳卓凡	438,000 港元
鄧國洪	738,000 港元
謝祺祥	120,000 港元
麥家榮	120,000 港元
陳志遠	120,000 港元

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事與本公司、其任何附屬公司或聯營公司訂有任何現有或建議服務合約，而有關合約(i)(包括持續及固定年期合約)乃於第六份補充協議日期二零一七年二月十五日前六個月內訂立或修訂；或(ii)乃通知期為十二個月或以上之持續合約；或(iii)乃無論有否通知期均為期十二個月以上之固定年期合約；或(iv)不可由僱主於一年內不給予補償(法定補償除外)而屆滿或終止。

於最後可行日期，概無候任董事已與本公司、其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約或委任函。本公司擬與各候任執行董事及餘下執行董事訂立服務合約，並與各候任獨立非執行董事及餘下獨立非執行董事訂立委任函，初步任期自買賣完成日期起為期三年，其後將予續期，直至任何一方向另一方發出三個月書面通知予以終止(毋須作出賠償)為止。

4. 董事酬金

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度已付董事之酬金總額(包括袍金、薪酬、津貼及實物福利以及退休福利計劃供款)分別約為1,519,000港元、1,536,000港元及1,536,000港元。

除上文所披露者外，於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度，本集團概無向董事支付任何酬金，作為吸引加入本集團或加盟後之獎金或作為離職補償。

根據現有安排並假設候任董事將於買賣完成後獲委任，就截至二零一八年三月三十一日止年度應付董事之估計酬金總額(包括袍金、薪酬、津貼及實物福利以及退休福利計劃供款)約為2,340,000港元。

概無訂有董事放棄或同意放棄任何薪酬之任何其他安排，經重組集團亦無向董事支付任何酬金作為吸引加入經重組集團或加盟後之獎金或作為離職補償。

5. 僱員退休福利

餘下集團為香港僱員參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與餘下集團之資產分開持有，並由受託人控制之基金持有。餘下集團按僱員相關收入(每月之相關收入上限為30,000港元)之5%向強積金計劃供款，僱員亦須作配對供款。

根據中國之相關勞動規則及規例，經重組集團參加由相關地方政府機關組織之定額供款退休計劃，而經重組集團須按合資格僱員薪金之18%至22%向計劃供款。地方政府機關承擔向退休僱員支付全部退休金之責任。

除上述供款外，經重組集團並無責任支付其他退休後福利。

6. 競爭權益

除本通函中「與控股股東之關係」一節所披露者外，概無任何董事及候任董事及彼等各自之密切聯繫人士於足以或可能與經重組集團業務構成直接或間接競爭之任何業務(經重組集團之業務除外)中擁有任何權益。

7. 影響董事之安排

概無現任董事將因收購事項、股份配售事項、可換股債券配售事項、清洗豁免及出售事項而獲取任何利益作為離職補償或其他補償，任何董事與任何其他人士之間亦無訂立任何以收購事項、股份配售事項、可換股債券配售事項、清洗豁免及出售事項為條件或取決於其結果或與此有關之協議或安排。

F. 市價

下表列示股份於以下日期在聯交所所報收市價：(i)緊接第六份補充協議日期前六個月起直至最後可行日期止期間內各月最後交易日；(ii)訂立第六份補充協議前之最後交易日；及(iii)最後可行日期：

日期	每股收市價 港元
二零一六年八月三十一日	0.60
二零一六年九月三十日	0.59
二零一六年十月三十一日	0.64
二零一六年十一月三十日	0.59
二零一六年十二月三十日	0.60
二零一七年一月二十七日	0.63
二零一七年二月十五日 (訂立第六份補充協議前之最後交易日)	0.60
二零一七年二月二十八日	0.56
二零一七年三月三十一日	0.56
二零一七年四月二十八日	0.63
二零一七年五月三十一日	0.59
二零一七年六月三十日	0.61
二零一七年七月三十一日	0.61
二零一七年八月三十一日	0.60
二零一七年九月二十九日	0.75
最後可行日期	1.16

股份於第六份補充協議日期前六個月起至最後可行日期止期間之最高及最低收市價分別為於二零一七年十月十八日之每股1.36港元及於二零一七年二月九日及二零一七年二月十三日之每股0.53港元。

G. 免責聲明

除本通函所披露者外：

- (a) 各董事及候任董事或本公司主要行政人員概不知悉有任何其他董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條

- 例該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉；
- (b) 各董事及候任董事或名列本附錄「專家資格及同意書」一段之任何人士概無於本公司之創辦過程中或於經重組集團任何成員公司於緊接本通函刊發前兩年內購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益；
 - (c) 各董事及候任董事或名列本附錄「專家資格及同意書」一段之任何人士概無於任何在本通函日期仍然有效且對經重組集團業務關係重大之合約或安排中擁有重大權益；
 - (d) 各董事及候任董事概無於任何在最後可行日期仍然有效且對經重組集團業務關係重大之合約或安排中擁有重大權益；
 - (e) 於本通函日期前兩年內，任何本公司創辦人概無獲支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益，亦無意就本通函所述介紹或相關交易支付、配發或給予任何該等現金、證券或其他利益；及
 - (f) 就董事及候任董事所深知，於往績記錄期內，目標集團五大客戶均為獨立第三方。就董事及候任董事所深知，除福建六建集團外，概無董事、候任董事、彼等各自之緊密聯繫人、任何持有5%以上股份之股東或任何持有5%以上股份之目標公司股東於目標集團五大供應商中擁有任何權益。詳情請參閱本通函「目標集團之業務－供應商」一節。

H. 購股權計劃

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「採納日期」	指	股東於股東特別大會通過相關決議案採納購股權計劃當日；
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義；
「核數師」	指	本公司當時之核數師；
「董事會」	指	本公司現時之董事會或其正式授權委員會；
「營業日」	指	聯交所開放營業買賣證券之任何日子；
「授出日期」	指	就購股權而言，董事會議決向參與者提出購股權要約或授出購股權之營業日，而不論有關要約是否須按照購股權計劃之條款經股東批准；
「承授人」	指	根據購股權計劃條款接納要約之任何參與者，或(倘文義許可)因原有承授人身故而有權獲得任何有關購股權之人士，或該名人士之個人代表；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「個別限額」	指	具(a)(v)(cc)段所賦予涵義；
「要約」	指	授出購股權之要約；
「購股權」	指	根據購股權計劃認購股份之購股權，且在當時仍然有效；

附錄九

法定及一般資料

「購股權期間」	指	就任何特定購股權而言，董事會在提出要約時將釐定及知會承授人之期限，有關期限不得超過由授出日期起計十年；
「參與者」	指	本集團董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員，以及董事會全權酌情認為曾經或將向本集團作出貢獻之任何顧問、專家顧問、分銷商、承包商、供應商、代理人、客戶、業務夥伴、合營企業合夥人、發起人或本集團任何成員公司之服務供應商；
「計劃授權上限」	指	具(v)(aa)段所賦予涵義；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股，或倘將本公司股本拆細、削減、合併、重新分類或重組，則為組成本公司普通股股本部分之股份，或因任何有關拆細、削減、合併、重新分類或重組而產生之面值；
「認購價」	指	承授人根據下文(iv)段行使購股權認購股份之每股價格；及
「附屬公司」	指	現時及不時為本公司附屬公司(定義見香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例)(不論是否於香港或其他地方註冊成立)之公司，而「該等附屬公司」須按此詮釋。

(a) 條款概要

購股權計劃載有以下條款：

(i) 目的

購股權計劃目的在於獎勵曾對本集團作出貢獻之參與者，並鼓勵參與者為本公司及其股東整體利益，努力提升本公司及其股份價值。

(ii) 可參與人士

董事會可酌情邀請參與者按下文(iv)段計算之價格接納購股權。要約由授出日期起計28日期間內可供有關參與者接納，惟於購股權期間屆滿後、或購股權計劃終止後或有關參與者不再為參與者後，該要約則不可再供接納。當本公司接獲一份由承授人發出並經其簽署之要約函件，列明接受要約所涉股份數目，連同支付予本公司作為授予購股權代價之1.00港元付款，則視為購股權要約已被接納。該等付款在任何情況下均不獲退還。要約須列明授出購股權條款，董事會可酌情決定該等條款，其中包括(aa)可行使購股權前須持有該購股權之最短期限，及／或(bb)可行使全部或部分購股權前須達到之業績目標，及(cc)可能個別或全面規定(或不規定)之任何其他條款。

任何要約可以少於所建議股份數目接納，惟該等股份數目須為於聯交所買賣每手股份數目或其完整倍數。倘要約自載有要約之函件以上述方式送達該參與者日期起計28日內不獲接納，其將會視為已不可撤回地被拒絕。

當根據上市規則或任何適用之規則、規例或法律，任何參與者將或可能被禁止買賣股份時，不得向有關參與者提呈要約，而該參與者亦無權接納該要約。

董事可能或未必可能訂定行使購股權前必須達致之業績目標，而目前亦無根據購股權計劃訂明上述業績目標。

購股權計劃規則讓董事根據彼等認為合適之有關因素釐定任何購股權之條款及條件。董事相信，購股權計劃賦予彼等權力訂定任何最

短持有期限及／或業績目標作為所授任何購股權之條件及最低認購價規定，以及購股權計劃規則所訂明挑選標準將保障本公司及其任何附屬公司之價值，並達致購股權計劃之目的。

(iii) 向關連人士或其任何聯繫人授出購股權

凡根據購股權計劃或本公司或其任何附屬公司之任何其他購股權計劃，向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自之聯繫人授出任何購股權，均須獲獨立非執行董事(不包括身為所涉及購股權之擬定承授人之獨立非執行董事)事先批准。倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人授出購股權，將導致該人士因行使於授出日期前12個月(包括該日)內已獲授及將獲授之所有購股權(包括已行使、已註銷或尚未行使之購股權)而已發行及將予發行之股份：

(aa) 總數超過於授出日期已發行股份數目0.1%以上；及

(bb) 根據聯交所於授出日期之每日報價表所報股份收市價計算，總值超過5,000,000港元，

則額外授出購股權必須經股東事先以決議案批准(以按股數投票方式表決)。本公司根據上市規則向股東發出通函，而本公司全部關連人士須在有關股東大會上放棄投票贊成該決議案。

(iv) 認購價

認購價由董事會全權釐定，惟無論如何不會低於下列各項中最高者：

(aa) 聯交所於授出日期(必須為營業日)之每日報價表所報股份收市價；

(bb) 緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所報股份平均收市價；及

(cc) 股份面值。

(v) 股份數目上限

- (aa) 如未經股東批准，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出全部購股權而可能發行之股份數目上限，合共不得超過於採納日期已發行股份面值總額10%（「計劃授權限額」）。計算計劃授權限額時，根據購股權計劃及（視情況而定）本公司其他購股權計劃之條款已告失效之購股權不計算在內。

經股東事先批准後，本公司可隨時更新計劃授權限額，惟基於已更新限額而行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出全部購股權而可能發行之股份總數，無論如何不得超過股東批准已更新限額當日已發行股份之10%。計算更新限額時，並不計入先前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權，包括尚未行使、已註銷、根據有關條款已失效或已行使之購股權。

- (bb) 儘管有上文所述規定，本公司在下列情況下仍可授出超過計劃授權限額之購股權予參與者：

- (1) 已取得股東另行批准向本公司徵求有關股東批准前具體指定之參與者授出超過計劃授權限額之購股權；及
- (2) 在徵求股東另行批准前，本公司已向股東發出通函，當中載有當時上市規則規定須收錄於有關通函之資料。

- (cc) 在不違反下文(dd)段規定之情況下，因各別承授人行使在任何12個月內根據購股權計劃所獲授購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而已發行及將予發行之股份最高數目（與上述期間根據本公司任何其他購股權計劃所授出購股權（根據股東在股東大會特別批准而授出之購股權除外）涉及之任何股份合計）不得超過當時已發行股份1%（「個別限額」）。

(dd) 凡向參與者額外授出任何購股權會導致因行使截至額外授出購股權日期為止(包括當日)12個月內已授予及將授予該人士之所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而已發行及將發行予該參與者之股份總數超過已發行股份1%，則須於股東大會上經股東另行批准，而有關參與者及其聯繫人不得就此投票。本公司必須向股東發出一份通函，披露有關參與者之身分、將予授出購股權(及先前授予該參與者之購股權)數目及條款，以及上市規則所規定其他資料。

(ee) 任何時間因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有購股權而可能發行股份之最高數目，合共不得超過不時已發行股份30%。

(vi) 行使購股權之時限

購股權可於購股權期間隨時根據購股權計劃之條款行使。購股權期間屆滿後，概不得要約授出或授出任何額外購股權，惟購股權計劃之條款在所有其他方面將仍具十足效力及效用。在購股權計劃仍然有效之期間內所授出購股權，在十年期間屆滿後將可根據彼等授出時之條款繼續行使。

根據購股權計劃之條款，並無行使購股權前持有購股權之最短期限或必須達成業績目標之一般規定。

(vii) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得出讓或轉讓。承授人不得就任何購股權以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭、加以產權負擔，或以或就任何購股權以任何其他人士為受益人而設定任何權益。

(viii) (aa) 因解僱而終止聘用時之權利

- (1) 倘承授人因嚴重失職，或有跡象顯示不能償還或缺乏合理償還債務能力或涉及任何破產行為或無力償還債務或與其全體債權人達成安排或和解、或遭裁定觸犯涉及其操守或誠信之刑事罪行、或基於僱主可即時終止其聘用之任何其他理由而終止受僱或擔任董事職務，因而不再為參與者，

則其購股權將自動失效，並於終止受僱當日或之後不可行使(以尚未行使者為限)。倘承授人已根據下文(xxiii)段悉數或部分行使購股權但尚未獲配發股份，則承授人將被視為並未行使該等購股權，而本公司將按本公司就擬行使有關購股權收取之股份認購價向該承授人退回有關款項。

- (2) 倘承授人身為本公司或本集團另一成員公司之僱員或董事，非因身故或上文(viii)(aa)(1)段所述一種或多種終止受僱或董事職務之理由而終止為參與者，則於終止為參與者或終止受僱日期(當日應為承授人在本公司或有關附屬公司之最後實際工作日(無論是否獲發代通知金))起，購股權(以尚未行使者為限)自動失效而不得行使；

(bb) 身故後權利

倘承授人因於悉數行使其購股權前身故而終止為參與者，且無出現上文(viii)(aa)(1)段所列之終止受僱理由，則承授人之遺產代理人可於承授人身故當日起計十二個月內，行使不超過承授人截至其身故當日全部應有之購股權(以尚未行使者為限)，惟倘(x)、(xi)、(xii)及(xiii)段所載列任何事項於其身故前或其身故後6個月期間內發生，則其遺產代理人僅可於上述段落所載列之各期間內行使購股權，且倘於承授人身故前3年內，承授人作出(viii)(aa)(1)段所載列賦予本公司於其身故前解僱該承授人權利之行為，則董事會可立即及隨時透過向承授人之合法遺產代理人發出書面通知而終止購股權(以尚未行使者為限)及/或倘其合法遺產代理人已行使全部或部分購股權但尚未獲配發股份，則彼將被視為並未行使該等購股權及本公司將向其退還本公司就擬行使該等購股權而收取股份認購價金額。

(ix) 股本變更之影響

倘本公司資本架構於購股權可行使期間由於根據法律規定及聯交所規定以利潤或儲備撥充資本、發行紅股、供股、公開發售、分拆或合

併股份或削減本公司股本而變更(因發行股份作為本公司為訂約方的交易之代價而導致本公司資本架構變更除外)，則：

(aa) 仍未行使購股權之相關股份數目或面值；或

(bb) 認購價；

或上述各項之任何組合，須作出相應調整(如有)，惟：

- (1) 任何有關調整須使承授人所享有本公司股本比例與先前有權享有者相同；及
- (2) 儘管上文(ix)(1)段所述規定，任何因發行有攤薄股價影響之證券(如供股、公開發售或資本化發行)而導致調整，須依據上市規則第17章之條文及其附註以及聯交所不時頒佈之上市規則詮釋之補充指引。

惟調整不可導致股份以低於其面值之價格發行。獨立財務顧問或核數師須就該等調整致函董事，確認彼等認為調整屬公平合理。

(x) 以收購方式提出全面收購建議時之權利

倘以收購方式(並非以債務償還安排方式)向全體股東(或要約人及／或要約人所控制人士及／或與要約人有關連或一致行動之人士以外之所有股東)提出全面收購建議，而該收購建議已於有關購股權屆滿日期前成為或宣佈成為無條件，則本公司須隨即知會所有承授人，而任何承授人(或其合法遺產代理人)均可於本公司所知會有關期間隨時悉數(以尚未行使者為限)或按照本公司所知會數額行使購股權。

(xi) 以債務償還安排方式提出全面收購建議時之權利

倘以債務償還安排方式向全體股東提出全面收購建議，並於規定召開之會議上獲所需數目之股東批准，則本公司須隨即知會所有承授

人，而任何承授人(或其合法遺產代理人)均可於其後隨時(惟於本公司所知會有關時間前)悉數或按照本公司所知會數額行使購股權。

(xii) 清盤時之權利

倘本公司向股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情批准本公司自動清盤之決議案，則本公司須隨即知會所有承授人，而任何承授人(或其合法遺產代理人)均可於其後隨時(惟於本公司所知會有關時間前)悉數或按照本公司所知會數額行使購股權，且本公司須盡快且無論如何在不遲於建議舉行股東大會日期前三日，配發及發行並以承授人名義登記因行使上述購股權而須予發行數目之股份。

(xiii) 訂立債務妥協或安排時之權利

倘本公司與其股東或債權人建議就本公司重組或合併而訂立任何債務妥協或安排(不包括債務償還安排)，則本公司須於向其股東或債權人寄發有關召開會議以考慮上述債務妥協或安排之通知當日，向所有承授人發出通知，而任何承授人(或其合法遺產代理人)均可於其後隨時(惟於本公司所知會有關時間前)悉數或按照本公司所知會數額行使購股權，且本公司須盡快且無論如何在不遲於建議舉行股東大會日期前三日，配發及發行並以承授人之名義登記因行使上述購股權而須予發行數目之股份。

(xiv) 承授人終止為參與者之權利

倘本身並非為本公司或本集團另一成員公司僱員或董事之承授人終止為參與者，及倘董事會透過決議案就其身故以外之任何原因決定彼等終止為參與者，董事會可在該終止之日起計一個月內向承授人發出書面通知，釐定購股權(或該等購股權餘下部分)在該終止之日後可予行使之期間。

(xv) 股份之地位

因行使購股權而配發之股份須受當時有效之章程大綱及公司細則條文規限，並將與行使購股權而配發該等股份日期已發行之現有繳足股份在各方面享有同等權益，因而將賦予持有人權利獲得股份配發日

期後所派付或作出之所有股息或其他分派，惟先前已宣佈或建議或決議將會派付或作出而記錄日期於股份配發日期或之前之股息或其他分派則不包括在內。

(xvi) 購股權計劃期限

購股權計劃期限為採納日期起計10年。本公司可在不影響行使於終止前已授出購股權之原則下，在股東大會上通過普通決議案或按董事會釐定之日期隨時終止購股權計劃。

(xvii) 修訂購股權計劃

未經股東事先於股東大會上批准，購股權計劃有關上市規則第17.03條所述事宜之特別規定不得作出有利於參與者之修訂，而董事會有關修訂購股權計劃條款之權力亦不得作出任何變更。購股權計劃之條款及條件如有任何重大修訂，或已授出購股權之條款有任何變更，均須在股東大會上獲得股東批准，惟根據購股權計劃現有條款自動生效者除外。經修訂購股權計劃必須符合上市規則第17章規定。

(xviii) 購股權計劃之條件

購股權計劃須待達成下列條件後，方可生效：

- (aa) 股東於股東特別大會通過決議案批准及採納購股權計劃，並授權董事會據此授出購股權及因任何購股權獲行使而配發及發行股份；
- (bb) 聯交所上市委員會(定義見上市規則)批准因行使購股權而須予發行之股份[編纂]及買賣(須符合初步限額規定，即不超過採納日期已發行股份總數10%)；及
- (cc) 買賣完成落實。

(xix) 購股權失效

購股權將於下列最早發生者自動失效而不可行使(以尚未行使者為限)：

- (aa) 購股權期間屆滿；

- (bb) 上文(viii)(aa)、(viii)(bb)、(x)、(xi)、(xii)、(xiii)及(xiv)段分別所指期間屆滿；
- (cc) 上文(x)段所指期間屆滿，惟具司法管轄權之任何法院並無下令禁止要約人收購要約之餘下股份；購股權可行使之有關期間將不得開始，直至有關頒令獲解除或除非要約失效或於該日期前遭撤回；
- (dd) 如債務償還安排生效後，上文(xi)段所指之期間屆滿；
- (ee) 本公司開始清盤當日；
- (ff) 上文(viii)(aa)(1)段所指承授人終止為參與者當日；
- (gg) 承授人就或基於任何購股權向任何第三方出售、轉讓、押記、按揭、加以產權負擔或設立任何權益而違約當日；及
- (hh) 在(viii)(aa)(2)段所述情況下，承授人基於任何其他原因而終止為參與者當日。

(xx) 終止購股權計劃

本公司可在股東大會上通過普通決議案或董事會亦可隨時終止購股權計劃，而屆時將不可再授出任何購股權，惟對於在購股權計劃有效期間授出而緊接購股權計劃終止運作前尚未到期之任何購股權，購股權計劃其他各方面仍然全面有效及可執行。

(xxi) 授出購股權之限制

本公司在得悉任何內幕消息後，在公佈有關消息前不會授出任何購股權。尤其是緊接下述日期(以較早者為準)前一個月起計：

- (aa) 就批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論是否上市規則規定)而舉行本公司董事會會議當日(根據上市規則首次通知聯交所之日期)；及

(bb) 本公司根據上市規則刊發年度或半年度或季度或任何其他中期業績公佈(不論是否上市規則規定)之最後期限；

直至該等業績公佈刊發當日為止之期間，其不會授出任何購股權。

(xxii) 註銷

董事會可於任何時間全權酌情註銷任何先前已授予承授人惟尚未獲行使之購股權。倘本公司註銷購股權並向同一名承授人提呈購股權要約，有關新購股權要約僅可以上文(v)段所述購股權計劃項下不時經股東批准之計劃授權限額或經更新計劃授權限額下之可供授出購股權而作出(以未授出購股權為限，不包括已註銷購股權)。

(xxiii) 購股權之行使

(aa) 在(v)段條文之規限下，購股權可按(vi)、(viii)、(x)、(xi)、(xii)、(xiii)及(xiv)段所載方式由承授人或其合法遺產代理人(視情況而定)以向本公司發出書面通知(當中說明購股權據此獲行使及行使之股份數目)之方式全部或部分予以行使，如屬部分行使，則須就股份不時於聯交所買賣之一手買賣單位或其倍數行使。每份有關通知須附有認購價乘以通知發出有關股份數目之全數款項。本公司須於收到通知及相關認購價總額全數款額後，(如適用)在獲得上文(v)段所述核數師證明或獨立財務顧問證明後10個營業日內，向承授人或其合法遺產代理人(視情況而定)配發及發行相關數目之股份並入賬列作已繳足股款，並向承授人或其合法遺產代理人(視情況而定)發出所配發股份之股票。

(bb) 行使任何購股權須待本公司股東於股東大會上批准本公司法定股本之任何必要增加後，方可作實。於批准後，董事會須預留足夠之本公司法定但尚未發行股本以滿足行使購股權不時之要求。

(cc) 該等購股權並無附帶任何可於本公司股東大會投票之權利或任何權利、股息、轉讓或任何其他權利，包括因本公司清盤而產生之該等權利。

(dd) 承授人概不得因根據購股權計劃授出之購股權而享有任何股東權利，除非及直至股份因該等購股權獲行使而實際發行予承授人。

(b) 購股權計劃之現況

於最後可行日期，本公司尚未採納購股權計劃，亦無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

I. 餘下集團自二零一七年三月三十一日以來之重大變動

於最後可行日期，董事確認餘下集團之財政或經營狀況並無任何重大變動，而除重組本公司(特別是出售事項)之影響外，餘下集團自本集團最近期刊發之經審核財務報表結算日期二零一七年三月三十一日以來之前景並無任何重大轉變。於收購事項及出售事項完成後，經重組集團將主要於中國從事物業發展業務。

J. 重大合約概要

以下合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)乃經重組集團成員公司於本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大合約：

- (a) 福州福晟集團與中國工商銀行所訂立日期為二零一五年十一月九日之確認書，內容有關最多人民幣800,000,000元之融資；
- (b) 福州福晟集團與福州桓晟貿易有限公司(「福州桓晟」)及泉州銀行股份有限公司福州支行(「泉州銀行」)所訂立日期為二零一六年四月十五日之委託貸款協議，據此，福州桓晟同意以委託銀行貸款方式向福州福晟集團授出為數人民幣156,000,000元之貸款；
- (c) 湖南福晟集團與四川信託所訂立日期為二零一六年四月十九日之股權轉讓協議，據此，四川信託轉讓其於湖南隆祥之49.15%股權予湖南福晟集團；
- (d) 福州福晟集團與福州俊豐金屬製品有限公司(「福州俊豐」)及泉州銀行所訂立日期為二零一六年四月二十日之委託貸款協議，據此，福州俊豐同意以委託銀行貸款方式向福州福晟集團授出為數人民幣43,000,000元之貸款；

附錄九

法定及一般資料

- (e) 福州福晟集團與福州桓晟及泉州銀行所訂立日期為二零一六年四月二十七日之委託貸款協議，據此，福州桓晟同意以委託銀行貸款方式向福州福晟集團授出為數人民幣69,000,000元之貸款；
- (f) 蕪湖滙德叁號投資中心(有限合夥) (「蕪湖滙德」) 與湖南福晟集團所訂立日期為二零一六年四月二十七日之股份質押協議，據此，湖南福晟集團向蕪湖滙德質押其於湖南隆祥之全部股權；
- (g) 華夏銀行股份有限公司北京望京支行 (「華夏銀行」) 與湖南隆祥所訂立日期為二零一六年四月二十七日之質押協議，據此，湖南隆祥向華夏銀行質押土地所有權證長國用(2014)第052570號項下之土地使用權；
- (h) 湖南福晟集團與蕪湖滙德所訂立日期為二零一六年四月二十七日之擔保契據，據此，湖南福晟集團就華夏銀行根據委託貸款協議向福州福晟集團作出合共人民幣10億元之委託貸款提供擔保；
- (i) 福州福晟集團與蕪湖滙德及華夏銀行所訂立日期為二零一六年四月二十七日之委託貸款協議，據此，蕪湖滙德同意以委託銀行貸款方式向福州福晟集團授出為數人民幣10億元之貸款；
- (j) 蕪湖滙德與福州福晟集團、湖南隆祥及湖南晟冉所訂立日期為二零一六年四月二十七日之資本監察協議，據此，蕪湖滙德所授出為數人民幣10億元之委託貸款將僅用於擬定用途；
- (k) 蕪湖滙德與湖南中旅所訂立日期為二零一六年五月五日之股份質押協議，據此，湖南中旅向蕪湖滙德質押其於湖南晟冉之全部股權；
- (l) 華夏銀行與湖南晟冉所訂立日期為二零一六年五月五日之質押協議，據此，湖南晟冉向華夏銀行質押土地所有權證長國用(2014)第070835號項下之土地使用權；
- (m) 福州福晟集團、福州俊豐與廈門銀行股份有限公司福州分行 (「廈門銀行」) 所訂立日期為二零一六年七月四日之委託貸款協議，據此，福州俊豐同意以委託銀行貸款方式向福州福晟集團授出為數人民幣40,000,000元之貸款；
- (n) 湖南瑋隆與華夏銀行所訂立日期為二零一六年六月三十日之質押協議，據此，湖南瑋隆向華夏銀行質押建築面積為24,516.84平方米之物業；

附錄九

法定及一般資料

- (o) 博時資本與湖南瑋隆所訂立日期為二零一六年九月三日之股權轉讓協議，據此，博時資本轉讓其於湖南中旅之49%股權予湖南瑋隆，代價為人民幣77,820,000元；
- (p) 湖南福晟與大業信託所訂立日期為二零一六年十二月十五日之特定資產收益權轉讓及回購合同，內容有關為數人民幣500,000,000元之融資安排；
- (q) 湖南福晟集團與珠海東方所訂立日期為二零一六年十二月十五日之股權轉讓協議，據此，珠海東方轉讓其於湖南福晟之49%股權予湖南福晟集團，代價為人民幣196,395,185元；
- (r) 湖南福晟集團與大業信託所訂立日期為二零一六年十二月二十一日之股權轉讓協議，據此，湖南福晟集團轉讓其於湖南福晟之49%股權予大業信託，代價為人民幣196,395,185元；
- (s) 湖南福晟集團與大業信託所訂立日期為二零一六年十二月十五日之股份質押協議，據此，湖南福晟集團向大業信託質押其於湖南福晟之51%股權；
- (t) 湖南福晟與大業信託所訂立日期為二零一六年十二月十五日之質押協議，據此，湖南福晟向大業信託質押所有權證長國用(2013)第048121、048122、048123及048125號項下位於中國湖南省長沙市開福區金霞經濟開發區之一幅土地之土地使用權；
- (u) 湖南福晟與大業信託所訂立日期為二零一六年十二月十五日之物業所有權質押協議，據此，湖南福晟向大業信託質押物業所有權證長房權證開福字第716054090號及土地使用權證(2013)第048124號項下位於中國湖南省長沙市開福區金霞經濟開發區之物業之所有權及相關土地使用權；
- (v) 湖南福晟與大業信託所訂立日期為二零一六年十二月十五日之在建樓宇質押協議，據此，湖南福晟向大業信託質押土地使用權證(2013)第048126號項下位於中國湖南省長沙市開福區金霞經濟開發區之土地上之在建樓宇之權利；
- (w) 買賣協議；
- (x) 補充協議；

- (y) 貸款協議；
- (z) 配售協議；
- (aa) Alfreda 出售協議；
- (bb) Alfreda 補充協議；
- (cc) UR 出售協議；
- (dd) UR 補充協議；
- (ee) 不競爭契據；及
- (ff) 彌償契據。

K. 經重組集團之法律訴訟

(a) 就餘下集團而言

於最後可行日期，餘下集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，餘下集團成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或索償。

(b) 就目標集團而言

於最後可行日期，除本通函「目標集團之業務 — 16.1 法律程序」一節所披露者外，目標集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就賣方所知，目標集團成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或索償。

L. 彌償契據

控股股東(統稱「彌償方」)已就本公司之利益(為其本身及作為經重組集團旗下各附屬公司之受託人)已訂立彌償契據(即本附錄J(ff)段所述重大合約)。

根據彌償契據，彌償方已共同及個別無條件及不可撤回地承諾，隨時向本公司及經重組集團各成員公司(為其本身及作為經重組集團旗下各附屬公司之受託人)悉數彌償本公司及/或經重組集團任何成員公司所蒙受之任何損失(包括任何業務經營中斷期間之溢利損失)或負債，包括但不限於本公司或經重組

集團任何成員公司作出或須作出之任何付款，及經重組集團任何成員公司因或就目標集團之任何不合規事項(包括但不限於本通函「目標集團之業務 — 16.法律程序及合規事項 — 16.2合規事項」一節所披露者)而產生之以下任何成本(包括所有合理法律成本)及開支(包括重置開支)：

- (1) 經重組集團任何成員公司可能面臨或可能即將面臨之任何訴訟、申索、要求、調查、法律程序或裁決(不論是否勝訴、和解或解決)而產生或涉及之任何罰款、索償、損害賠償、罰金、控訴、譴責、公開譴責或損失(「不合規索償」)；或
- (2) 爭議、辯護或解決任何不合規索償或執行涉及任何有關不合規索償之和解或裁決；或
- (3) 經重組集團任何成員公司之其他負債。

M. 專家資格及同意書

豐盛融資有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、中匯安達會計師事務所有限公司、康德明律師事務所、通商律師事務所、戴德梁行有限公司、大有融資有限公司及羅申美稅務諮詢有限公司已各自就刊發本通函發出同意書，同意按現有形式及涵義轉載其報告、估值證書、函件、意見或意見摘要(視適用情況而定)並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。以下為於本通函內給予意見之專家之資格：

名稱	資格
豐盛融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
中匯安達會計師事務所 有限公司	執業會計師
康德明律師事務所	百慕達律師
通商律師事務所	中國法律顧問
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

名稱	資格
大有融資有限公司	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

羅申美稅務諮詢有限公司 稅務顧問

於最後可行日期，上述專家概無於任何普通股或經重組集團任何成員公司之股份中擁有實益權益或其他權益，亦無任何權利或選擇權(不論可否依法強制執行)可認購或提名他人認購經重組集團任何成員公司之股份或證券。

N. 總開支

有關該等交易之費用總額連同聯交所[編纂]費、法律及其他專家費用、印刷及其他開支估計合共約為60,200,000港元，須由經重組集團支付。

O. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。

P. 保薦人

豐盛融資就本公司視作新[編纂]獲委任為本公司之保薦人。

Q. 保薦費

豐盛融資之保薦費約為8,300,000港元。

R. 其他事項

除本通函中本附錄所披露者外：

(a) 於本通函日期前兩年內：

- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳款之股份或借貸資本，以換取現金或現金以外之其他代價；
- (ii) 並無就發行或銷售本公司或其任何附屬公司任何股本而授予任何佣金(不包括分別就股份配售事項及可換股債券配售事項向配售代理支付之配售佣金)、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及

- (iii) 本公司或其任何附屬公司之股份或借貸資本概不附帶購股權或同意有條件或無條件賦予購股權。
- (b) 名列本附錄「專家資格及同意書」一段之任何人士概無擁有經重組集團任何成員公司之股權，亦無享有可認購或提名他人認購經重組集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)；
- (c) 董事獲告知，經重組集團任何成員公司不大可能須承擔重大遺產稅責任；
- (d) 概無就放棄或同意放棄本公司於日後宣派之任何股息作出任何安排；
- (e) 於本通函日期前12個月，經重組集團之業務並無出現任何中斷以致對經重組集團之財政狀況構成重大影響；
- (f) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份、遞延股份或任何債券；
- (g) 已就股份、代價股份、配售股份及轉換股份繼續獲接納為中央結算系統合資格證券向香港結算辦妥一切所需安排；
- (h) 就董事及候任董事所知，並無任何人士直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下在經重組集團旗下成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益(包括涉及有關股本之購股權)；及
- (i) 除股份於聯交所[編纂]外，本公司任何股本或債務證券目前概無在任何其他證券交易所或交易系統[編纂]或買賣，目前亦無尋求或建議尋求批准在任何其他證券交易所[編纂]或買賣。

本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

備查文件

以下文件之文本於本公司網站<http://www.uright.com.hk>及證監會網站<http://www.sfc.hk>可供瀏覽。有關文件亦可由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時三十分期間於本公司之香港主要營業地點查閱，地址為香港中環德輔道中19號環球大廈24樓2408室：

- (a) 章程大綱及公司細則；
- (b) 目標公司於二零一四年十月二十九日批准及採納之組織章程大綱及細則；
- (c) 董事會函件，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董事委員會及獨立股東日期為[編纂]之推薦建議函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 大有融資有限公司致獨立股東日期為[編纂]之意見函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (f) 本公司截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年之年報；
- (g) 德勤•關黃陳方會計師行所編製目標集團截至二零一六年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一七年四月三十日止四個月之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (h) 中匯安達會計師事務所有限公司有關UR出售集團財務資料之報告，全文載於本通函附錄四—B；
- (i) 中匯安達會計師事務所有限公司有關Alfreda出售集團財務資料之報告，全文載於本通函附錄四—C；
- (j) 中匯安達會計師事務所有限公司有關經重組集團未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄五；
- (k) 戴德梁行有限公司所編製有關目標集團於二零一七年七月三十一日之物業權益價值之函件、估值概要及估值證書，全文載於本通函附錄六；

- (l) 戴德梁行有限公司所編製有關餘下集團於二零一七年七月三十一日之物業權益價值之函件、估值概要及估值證書，全文載於本通函附錄七；
- (m) 康德明律師事務所所編製概述百慕達公司法若干範疇之函件，全文載於本通函附錄八；
- (n) 中國法律顧問通商律師事務所發出之中國法律意見；
- (o) 目標集團稅務顧問羅申美稅務諮詢有限公司發出之中國稅務意見；
- (p) 公司法；
- (q) 購股權計劃之規則，全文載於本通函附錄九「法定及一般資料」內「H.購股權計劃」一段；
- (r) 本通函附錄九「法定及一般資料」內「J.重大合約概要」一段所述重大合約；
- (s) 本通函附錄九「法定及一般資料」內「M.專家資格及同意書」一段所述書面同意；
- (t) 本通函附錄九「法定及一般資料」內「E.權益披露 — 3.服務合約詳情」一段所述服務合約或委任函副本；及
- (u) 本通函。

附錄十一 調整事宜及可換股債券之轉換價之計算公式

在符合可換股債券之條款及條件下，轉換價須不時根據以下條文作出調整(惟不會調整至低於股份面值)，而在此情況下倘若導致任何有關調整之事件能歸入下文第(1)至(6)段中多於一項，其應列入首個適用段落之情況，而毋須理會其餘段落：

- (1) 倘及當股份面值因任何合併或拆細而被修訂，則緊接此前生效之轉換價須按乘以下列分數之方式作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A = 緊隨有關修訂後一股股份之面值；及

B = 緊接有關修訂前一股股份之面值。

各項調整自緊接該項合併或拆細(視情況而定)生效日期前之營業日之營業時間結束時起生效，惟轉換日期須在上述營業日或之前，而本公司並未於上述營業日之營業時間結束前根據其責任就此配發有關股份，則就釐定根據轉換權向債券持有人配發之股份數目而言，該項調整將被視作於轉換日期前已經生效。

- (2) 倘及當本公司透過溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備資金)資本化之方式發行(代替現金股息者除外)任何入賬列作繳足股份，緊接此發行前生效之轉換價將須乘以下列分數以作調整：

$$\frac{C}{C + D}$$

其中：

C = 緊接該項發行前之已發行股份面值總額；及

D = 就及因該項資本化而發行之股份面值總額，

附錄十一 調整事宜及可換股債券之轉換價之計算公式

惟倘有關股份發行屬削減股本安排其中一個環節，則轉換價須根據認可商業銀行或本公司核數師經考慮受影響人士之相對權益後核實認為適宜之方式進行調整。

各項調整自該項發行之記錄日期翌日生效(倘追溯為適宜)。

- (3) 倘及當本公司作出(不論是以削減股本或其他方式進行，惟法律及(只要可換股債券於聯交所上市)聯交所規則容許以及根據組織章程大綱及公司細則之條文本公司購買任何其自身股份除外)任何資本分派予股份持有人(按其持股身份)，或授予該等持有人權利以收購本公司或其任何附屬公司之現金資產，則緊接此資本分派或授予前生效之轉換價將須乘以下列分數以作調整：

$$\frac{E - F}{E}$$

其中：

E = 每股股份於緊接公佈此資本分派或(視情況而定)授予當日(不論此資本分派或授予是否須待股份持有人或其他人士批准)或(倘無該項公佈)緊接股份於除淨此資本分派或(視情況而定)授予當日前之交易日在聯交所之收市價(或倘該交易日並無收市價，則為緊接有關日期前備有收市價之交易日之收市價)；及

F = 將此資本分派或該等權利於作出公佈當日或(視情況而定)緊接於股份除淨此資本分派或(視情況而定)授予之前一日之公平市值(由認可商業銀行或本公司核數師真誠釐定)除以可獲此資本分派或(視情況而定)授予該等權利之股份數目所得數額，

惟：

- (a) 倘有關認可商業銀行或本公司核數師認為採用上述公平市值會導致嚴重不公平之結果(經考慮受影響人士之相對權益)，則

附錄十一 調整事宜及可換股債券之轉換價之計算公式

會另行釐定，而在此情況下，上述公式將被理解為F指前述收市價中，其認為應屬於相關資本分派或該等權利之價值之部分；及

- (b) 本第(3)段之條文不適用於自溢利或儲備中撥付及就代替現金股息而發行股份之情況。

各項調整自有關資本分派或授予之記錄日期翌日生效(倘追溯為適宜)。

- (4) 倘及當本公司以供股形式向股份持有人提呈新股份以供轉換，或授予股份持有人任何購股權或認股權證以認購新股份，而每股新股份之作價低於公佈該要約或授予條款當日之市價90%(不論此要約或授予是否須待股份持有人或其他人士批准)，則轉換價須透過將緊接該要約或授予公佈日期前生效之轉換價乘以下列分數以作調整：

$$\frac{G + H}{G + I}$$

其中：

G = 緊接該項公佈日期前之已發行股份數目；

H = 按該市價以下列兩個數額之總額所購買之股份數目：

- (a) 就提呈之供股權或授予之購股權或認股權證而應付之總額(如有)；及
- (b) 就提呈供轉換或包含在所授予之購股權或認股權證項下之所有新股份而應付之總額；及

I = 提呈供轉換或包含在所授予之購股權或認股權證項下之股份總數。

附錄十一 調整事宜及可換股債券之轉換價之計算公式

此項調整自有關要約或授予之記錄日期翌日起生效(倘追溯為適宜)。

- (5) (a) 倘及當本公司或任何其他公司純為獲取現金而發行任何證券(根據其條款可轉換或可交換或附帶權利轉換為新股份)而初步可就該等證券收取之每股新股份有效代價(定義見下文)總額低於公佈該等證券發行條款當日之市價90%(不論此發行是否須待股份持有人或其他人士批准)，則轉換價須透過將緊接該發行前生效之轉換價乘以下列分數以作調整：

$$\frac{J + K}{J + L}$$

其中：

J = 緊接該等證券發行日期前之已發行股份數目；

K = 以可就該等證券收取之有效代價總額按該市價購買之股份數目；
及

L = 於全面轉換或交換該等證券或全面行使該等證券所授轉換權時按有關初步轉換或交換率或轉換價發行之新股份最高數目。

惟本第(a)分段之條文並不適用於任何於可換股債券之文據日期前已發行或存在之任何證券，或根據任何該等證券之條款發行之任何股份。

該項調整自緊接有關證券發行人就該等證券釐定轉換或交換率或轉換價日期前之營業日或在有關發行予以公佈(不論是否須待股份持有人或其他人士批准)之情況下，而有關公佈日期較上述日期為早)緊接有關公佈日期前之營業日之營業時間結束時生效(倘追溯為適宜)。

附錄十一 調整事宜及可換股債券之轉換價之計算公式

- (b) 倘及當上文本第(5)段(a)分段所述任何該等證券所附轉換、交換或兌換權被修訂，致使初步可就該等證券收取之每股新股份之有效代價總額低於公佈有關修訂轉換、交換或兌換權之建議當日之市價90%，則轉換價須透過將緊接該項修訂前生效之轉換價乘以下列份數以作調整：

$$\frac{M + N}{M + O}$$

其中：

M = 緊接該項修訂日期前之已發行股份數目；

N = 以就該等以經修訂轉換或交換率或轉換價計算之證券可收取之有效代價總額按該市價購買之股份數目；及

O = 於全面轉換或交換該等證券或全面行使該等證券所授轉換權時按其相對經修訂之轉換或交換率或轉換價發行之新股份最高數目。

該項調整自該項修訂生效當日起生效。於為計及供股或資本化發行及其他一般可導致須調整轉換、交換或兌換條款之事宜而作出調整之情況，則轉換或交換或兌換之權利不可被當作就前述目的進行修訂。

- (c) 就本第(5)段而言：

(i) 可就相關證券收取之「有效代價總額」乃被視為該等證券發行人可就有關發行收取之總代價，以及加上該發行人及／或本公司(倘並非發行人)於(及假設)有關全面轉換或交換或全面行使所附帶轉換權時可額外收取之最低代價(如有)；及

(ii) 初步可就該等證券收取之每股新股份之有效代價總額，乃有關總代價除以於(及假設)按初步轉換或交換率進行有關全面轉換或交換或按初步轉換價全面行使其附帶之轉換權時發行之新股

附錄十一 調整事宜及可換股債券之轉換價之計算公式

份最高數目，在各種情況下，均為未扣除任何就有關發行而支付、撥備或產生之任何佣金、折扣或開支。

- (6) 倘及當本公司純為獲取現金而發行任何股份，而每股股份發行價低於公佈有關發行條款當日之市價90%，則轉換價須透過將緊接該公佈日期前生效之轉換價乘以下列分數以作調整：

$$\frac{P + Q}{P + R}$$

其中：

P = 緊接該公佈日期前之已發行股份數目；

Q = 以該項發行應付之總額按該市價購買之股份數目；及

R = 根據該項發行所配發之股份數目。

該項調整自有關發行日期起生效。

上文第(2)、(3)、(4)、(5)及(6)段之條文不適用於：

- (i) 因可轉換為股份之證券所附之任何轉換權獲行使或因收購股份之任何權利(為免生疑問，包括本公司目前已發行之購股權)獲行使(包括轉換權獲行使)而發行繳足股份；
- (ii) 本公司發行股份或本公司或任何附屬公司發行可全部或部分轉換為股份或附帶權利購買股份之證券，在各情況下作為收購任何其他證券、資產或業務之代價或部分代價；
- (iii) 透過將根據可全部或部分轉換為股份或附帶權利購買股份之任何其他證券之條款而經已或可予設立之任何儲備全部或部分撥充資本之方式發行繳足股份；
- (iv) 根據一項以股代息計劃發行股份，而不少於所發行股份面值之金額撥充資本及有關股份之市值合共不超逾有關股份持有人可選擇或原應以現金收取之股息金額之110%，而就該情況而言，一股股份之「市值」應指截至緊接股份持有人可根據有關以股代息計劃選擇收取或(視情況而

附錄十一 調整事宜及可換股債券之轉換價之計算公式

定)不收取有關現金股息當日之前最後一個交易日止五(5)個錄得收市價之連續交易日於聯交所所報之平均收市價；

(v) 本公司發行股份或本公司或任何附屬公司發行根據任何購股權計劃可轉換為或交換為或附帶權利轉換為股份之證券；或

(vi) 本通函所披露本公司發行股份或本公司或任何附屬公司發行可轉換為或交換為或附帶權利轉換為股份之證券。

於本附錄內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「公佈」	指	包括向媒體發放公佈或透過電話、傳真發送或其他途徑向聯交所發放或發送公佈
「認可商業銀行」	指	由董事挑選獨立和信譽良好之商業銀行或其他擁有良好信譽之香港財務機構
「資本分派」	指	(在不影響此詞彙一般性的情況下)包括就任何財務期間以現金或實物進行之分派，及任何於賬目內扣除或撥備之股息(不論任何時候支付及如何描述)，均被視為資本分派
「轉換日期」	指	債券持有人向本公司香港主要營業地點遞交填妥之轉換通知，連同其他相關文件之日期
「轉換通知」	指	供轉換可換股債券使用印於該等可換股債券證書背面之轉換通知
「轉換權」	指	各可換股債券持有人將有關可換股債券轉換為轉換股份之權利
「公佈日期」	指	首次發出、發放或發送公佈之日期，而「公佈」應據此詮釋
「發行」	指	包括配發

附錄十一 調整事宜及可換股債券之轉換價之計算公式

「市價」	指	截至緊接確定市價當日之前最後一個交易日止五(5)個錄得收市價之連續交易日一股股份於聯交所所報之平均收市價
「儲備」	指	包括未分配利潤
「權利」	指	包括以任何形式發行之權利
「股份」	指	包括根據以上第(2)、(3)、(4)、(5)及(6)段，本公司由任何發行、分派、提呈或授予而組成並以股份為目的之任何該等股份，於繳足股款後則成為股份

股東特別大會通告



U-RIGHT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

佑威國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：627)

股東特別大會通告

茲通告佑威國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於[編纂]假座[編纂]舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過本公司下列決議案(不論有否作出修訂)：

作為普通決議案

1. 收購事項

1. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為買方)與通達企業有限公司(「賣方」，作為賣方)就本公司以代價1,511,313,200港元向賣方收購隆通有限公司(Vivalink Limited)全部已發行股本及股東貸款(「收購事項」)所訂立日期為二零一五年四月十四日之買賣協議(「收購協議」)，並經日期為二零一五年十月二十七日、二零一六年二月二十三日、二零一六年七月二十八日、二零一六年十月二十八日、二零一七年一月二十六日、二零一七年二月十五日、二零一七年六月三十日及二零一七年九月二十九日之補充協議(「補充協議」)補充(分別註有「A1」、「A2」、「A3」、「A4」、「A5」、「A6」、「A7」、「A8」及「A9」字樣之收購協議及補充協議副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易；
- (b) 待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准6,415,060,000股每股(各為「股份」)面值0.01港元之本公司新股份(「代價股份」)[編纂]及買賣後，授予本公司董事(「董事」)特定授權以按發行價每股代價股份0.22港元配發及發行代價股份，從而償付收購事項之部分代價，前提為此項特定授權須屬額外加入之授權，且不得損害或撤銷任何現有

* 僅供識別

股東特別大會通告

或在本決議案獲通過前可能不時授予董事之其他一般或特定授權；及

- (c) 授權董事在其全權酌情認為必要、恰當或合宜之情況下作出一切有關行動、行為及事宜以及簽署、簽立及交付一切有關文件，以使有關或涉及收購協議(經補充協議補充)及其項下擬進行交易之任何事項得以生效、確定、修訂、補充或完成，包括但不限於配發及發行代價股份。」

2. 清洗豁免

2. 「動議」：

- (a) 待(i)通過上述第1號決議案；及(ii)證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)企業融資部之執行董事(或其任何代表)(「執行人員」)根據收購守則規則26豁免註釋1向賣方授出豁免，豁免賣方因配發及發行代價股份而須就賣方及其一致行動人士仍未擁有或同意將予收購之本公司證券向本公司股東(「股東」)提出強制性全面收購要約(「清洗豁免」)，且達成執行人員所施加附帶於清洗豁免之任何條件後，謹此批准根據收購守則規則26豁免註釋1授出之豁免，豁免賣方及其一致行動人士因於收購協議完成時向賣方配發及發行代價股份而須就本公司證券向其他股東提出強制性全面收購要約之任何責任；及
- (b) 授權任何一名或以上董事代表本公司作出彼等認為屬必須、適當、適宜或權宜之一切行動及事情，簽署及簽立一切有關其他文件或協議或契據(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑)並採取有關步驟，以作出彼等認為就使清洗豁免生效或就實行及使當中涉及之任何事宜生效而言屬必須、適當、適宜或權宜之有關行動及事情，簽署及簽立一切有關其他文件並採取有關步驟。」

股東特別大會通告

3. Alfreda出售事項

3. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為賣方)與馬偉紅(「**Alfreda買方**」，作為買方)就本公司以代價22,358,478港元向Alfreda買方出售Alfreda Limited全部已發行股本及轉讓Alfreda Limited及其附屬公司結欠本公司之未償還貸款16,799,992港元(「**Alfreda出售事項**」)所訂立日期為二零一五年十月二十七日之買賣協議(「**Alfreda出售協議**」)，並經日期為二零一六年二月二十三日、二零一六年七月二十八日、二零一六年十月二十八日、二零一七年一月二十六日、二零一七年三月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年九月二十九日之補充協議(「**Alfreda補充協議**」)補充(分別註有「**B1**」、「**B2**」、「**B3**」、「**B4**」、「**B5**」、「**B6**」、「**B7**」及「**B8**」字樣之Alfreda出售協議及Alfreda補充協議副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易；及
- (b) 授權董事在其全權酌情認為必要、恰當或合宜之情況下作出一切有關行動、行為及事宜以及簽署、簽立及交付一切有關文件，以使有關或涉及Alfreda出售協議(經Alfreda補充協議補充)及其項下擬進行交易之任何事項得以生效、確定、修訂、補充或完成。」

4. UR出售事項

4. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為賣方)與邱文忠(「**UR買方**」，作為買方)就本公司以代價56,499,237港元向UR買方出售UR Group Limited之全部已發行股本及轉讓UR Group Limited及其附屬公司結欠本公司之未償還貸款18,558,699港元(「**UR出售事項**」)所訂立日期為二零一五年十月二十七日之買賣協議(「**UR出售協議**」)，並經日期為二零一六年二月二十三日、二零一六年七月二十九日、二零一六年十月二十八日、二零一七年一月二十六日、二零一七年三月三十一日、二零一七年六月三十日及二零一七年九月二十九日之補充協議(「**UR補充協議**」)補充(分別註有「**C1**」、「**C2**」、「**C3**」、「**C4**」、「**C5**」、「**C6**」、「**C7**」及「**C8**」字樣之UR出售協議及UR補充協議副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易；及

股東特別大會通告

- (b) 授權董事在其全權酌情認為必要、恰當或合宜之情況下作出一切有關行動、行為及事宜以及簽署、簽立及交付一切有關文件，以使有關或涉及UR出售協議(經UR補充協議補充)及其項下擬進行之任何事項得以生效、確定、修訂、補充或完成。」

5. 配售事項

5. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認本公司與豐盛東方資本有限公司(「**配售代理**」，作為**配售代理**)就(i)按**配售價**每股**配售股份**0.22港元(「**配售價**」)向獨立承配人(「**股份承配人**」)私人配售2,727,280,000股本公司股本中每股面值0.01港元之新普通股(「**配售股份**」)；(ii)按初步轉換價每股可換股債券轉換**股份**0.22港元(「**轉換價**」)向獨立承配人(「**可換股債券承配人**」)私人配售本公司將予發行本金總額為不多於200,000,000港元之三年期無抵押可贖回以年利率9厘計息並可轉換為本公司股本中每股面值0.01港元之新普通股(「**可換股債券轉換股份**」)之**可換股債券**(「**可換股債券**」)所訂立日期為二零一七年十月二十日之**配售協議**(「**配售協議**」，註有「D」字樣之**配售協議**副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准根據**配售協議**之條款分別向**股份承配人**及**可換股債券承配人**發行**配售股份**及**可換股債券**；
- (c) 待聯交所批准**配售股份**及**可換股債券轉換股份**上市及買賣後，授予董事特定授權以根據**配售協議**之條款配發及發行**配售股份**及**可換股債券轉換股份**，前提為此項特定授權須屬額外加入之授權，且不得損害或撤銷任何現有或在本決議案獲通過前可能不時授予董事之其他一般或特定授權；及
- (d) 授權董事在其全權酌情認為必要、恰當或合宜之情況下作出一切有關行動、行為及事宜以及簽署、簽立及交付一切有關文件，以使有關或涉及**配售協議**及其項下擬進行之任何事項得以生效、確定、修訂、補充或完成，包括但不限於配發及發行**配售股份**及**可換股債券轉換股份**。」

股東特別大會通告

6. 委任候任董事

6. 「**動議**待收購事項(定義見第1項決議案)項下擬進行交易完成後，
- (a) 考慮及批准委任潘偉明先生為執行董事，自收購事項項下擬進行交易完成起生效；
 - (b) 考慮及批准委任潘俊鋼先生為執行董事，自收購事項項下擬進行交易完成起生效；
 - (c) 考慮及批准委任陳偉紅女士為執行董事，自收購事項項下擬進行交易完成起生效；
 - (d) 考慮及批准委任潘浩然先生為執行董事，自收購事項項下擬進行交易完成起生效；
 - (e) 考慮及批准委任利錦榮先生為執行董事，自收購事項項下擬進行交易完成起生效；
 - (f) 考慮及批准委任源自立先生為獨立非執行董事，自收購事項項下擬進行交易完成起生效；
 - (g) 考慮及批准委任楊小平先生為獨立非執行董事，自收購事項項下擬進行交易完成起生效；
 - (h) 授權董事會(「**董事會**」)釐定上述各候任董事之薪酬；及
 - (i) 授權任何董事與上述各候任董事訂立服務合約或委任函或其他文件或補充協議或契據。」

7. 購股權計劃

7. 「**動議**待聯交所批准根據購股權計劃(「**該計劃**」，註有「**E1**」字樣之該計劃副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別，而其主要條款載於本公司日期為[編纂]之通函附錄九H段，註有「**E2**」字樣之附錄九副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)可發行之股份[編纂]及買賣後，批准及由本公司採納該計劃，並授權董事會管理該計劃以授出購股權以及配發、發行及處理據此所授出任何購股權獲行使涉及之股份，並

股東特別大會通告

在可能必要或合宜之情況下採取有關步驟、作出有關行動以及訂立有關交易、安排或協議，以使該計劃得以落實及生效。」

作為特別決議案

8. 削減股份溢價

8. 「動議」：

- (a) 待本公司遵守百慕達一九八一年公司法第46(2)條項下之一切法定規定及本公司之公司細則(「公司細則」)後，自本決議案獲通過當日起生效(「生效日期」)，將本公司於生效日期之股份溢價賬全數進賬額註銷及將因此所產生進賬額計入本公司繳入盈餘賬，有關繳入盈餘賬可以公司細則准許之任何方式動用，包括但不限於抵銷本公司累計虧損；及
- (b) 一般及無條件授權任何一名或多名董事在其認為必要、合宜及恰當之情況下作出一切有關行動、事項及事宜、編製及簽立一切文件(加蓋公司印鑑(如適用))以及作出一切事宜，以使前述任何事項得以生效及落實。」

9. 更改公司名稱

9. 「動議」待收購事項(定義見第1項決議案)項下擬進行交易完成及獲百慕達公司註冊處處長批准後，

- (a) 將本公司之名稱由「U-RIGHT International Holdings Limited」改為「Fullsun International Holdings Group Co., Limited」並採納中文名稱「福晟國際控股集團有限公司」為本公司第二名稱；及

股東特別大會通告

- (b) 授權董事及本公司之公司秘書在其全權酌情認為必要、恰當或合宜之情況下作出一切有關行動、行為及事宜以及簽署、簽立及交付一切有關文件，以使有關或涉及更改本公司名稱之任何事項得以生效、確定、修訂、補充或完成，包括為及代表本公司進行必要之登記及存檔。」

承董事會命
佑威國際控股有限公司
執行董事
鄧國洪

香港，[編纂]

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
中環
德輔道中19號
環球大廈
24樓2408室

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開之大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委任一名或多名受委代表代其出席大會，並根據公司細則之條文代其投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份之股東可委派超過一名受委代表代其出席及投票。凡身為本公司股東之任何公司，均可透過其董事或其他監管機構之決議案或授權書，授權其認為適當之人士作為其公司代表，惟倘超過一名人士獲授權，則授權文件須列明各獲授權作為公司代表之人士所代表有關股東持有之股份數目及類別。
2. 代表委任文據連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處[編纂]，方為有效。
3. 供股東於大會使用之代表委任表格隨附於本公司日期為[編纂]之通函(「通函」)。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。該代表委任表格及通函亦登載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.uright.com.hk。

股東特別大會通告

4. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，其中任何一人均可於大會上親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為該等股份之唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名登記持有人親身或委派受委代表出席大會，則只有在本公司股東名冊上就該等股份排名較先之持有人或其受委代表方有權就該等股份投票，其他聯名登記持有人之投票一概不獲接納。
5. 有關上述決議案所載一切事項及本公司之進一步資料載於通函。
6. 所有決議案之批准將以按股數投票表決方式表決。