

此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有世大控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函及隨附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、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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。



世大控股有限公司  
GREAT WORLD COMPANY HOLDINGS LTD

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：8003)

非常重大收購

聯席財務顧問



寶橋融資有限公司



本公司謹訂於二零一一年四月二十七日(星期三)上午十時正假座香港干諾道中34-37號華懋大廈18樓1803至04室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早按照隨附代表委任表格所印列指示填妥及交回表格，無論如何最遲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，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

本通函將由刊發日期起最少一連七日刊載於創業板網站<http://www.hkgem.com>「最新公司公告」一頁及本公司網站<http://www.gwchl.com>內。

二零一一年四月八日

## 創業板之特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他老練投資者。

由於創業板上市公司新興的性質使然，在創業板買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 – 本集團其他資料 .....	II-1
附錄三 – 目標集團財務資料 .....	III-1
附錄四 – 經擴大集團未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 – 經擴大集團估值報告 .....	V-1
附錄六 – 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購」	指	買方根據收購協議向賣方收購銷售權益
「收購協議」	指	買方與賣方所訂立日期為二零一一年二月二十五日之有條件協議(經日期為二零一一年三月二日就(其中包括)加入有關目標集團取得預售許可證以出售物業之住宅發展項目之額外條件之補充協議修訂)，據此，買方同意收購而賣方同意出售銷售權益，總代價為150,800,000港元(可予調整)
「週年日」	指	完成之第一週年
「該公告」	指	本公司日期為二零一一年三月二日關於收購之公告
「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(不包括星期六及星期日)
「本公司」	指	世大控股有限公司(股份代號：8003)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於創業板上市
「完成」	指	根據收購協議之條款完成買賣銷售權益
「完成賬目」	指	目標集團於完成日期之綜合資產負債表及目標集團於二零一一年一月一日至完成日期止期間之綜合損益賬

## 釋 義

「關連人士」	指	具有創業板上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據收購協議就銷售權益向賣方應付之總代價150,800,000港元(可予調整)
「代價股份」	指	就償付部分代價將向賣方(或其代名人)發行及配發之股份
「換股股份」	指	行使可換股票據所附換股權後可發行之新股份
「可換股票據」	指	本公司就償付部分代價將發行之免息可換股可贖回票據，初步本金額為33,840,000港元
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年四月二十七日(星期三)上午十時正假座香港干諾道中34-37號華懋大廈18樓1803至04室舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)收購協議及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	本集團連同目標集團
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港控股公司」	指	大中華國際實業集團有限公司，於二零一零年六月十一日在香港註冊成立之投資控股有限公司，由賣方全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區

## 釋 義

「最後交易日」	指	二零一一年二月二十五日，即股份於二零一一年二月二十八日暫停買賣以待該公告刊發前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一一年四月六日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「承兌票據」	指	買方向賣方發行金額為75,960,000港元(可予調整)之免息承兌票據
「物業」	指	樂山威尼斯大廈，位於中國四川省樂山市中心城區人民南路130號
「物業公司」	指	樂山大中華國際實業有限公司，於二零零三年十二月二十九日在中國註冊成立之公司，註冊資本為人民幣25,000,000元，主要從事物業投資以及發展、營運及管理商住物業業務
「物業權益」	指	物業公司於物業持有之權益
「買方」	指	金略有限公司，根據香港法例註冊成立及存續之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「銷售權益」	指	賣方現時合法實益擁有之目標公司100%股本權益
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

## 釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	領峰智滙控股有限公司，於二零一零年五月六日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司、香港控股公司及物業公司
「賣方」	指	黃世再先生，中國商人，獨立於本公司及其任何關連人士且與彼等並無關連之第三方
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

本通函內以人民幣列值之金額已按人民幣1元兌1.16港元之匯率換算為港元，惟僅作說明用途。上述換算並不應詮釋為有關金額可實際按該匯率兌換為港元之聲明。



世大控股有限公司  
GREAT WORLD COMPANY HOLDINGS LTD

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8003)

執行董事：

吳美琦女士(主席)

王啓達先生

唐宏順先生

曾潔萍女士

非執行董事：

龐誠毅先生

獨立非執行董事：

許倩雯女士

鍾瑄因先生

陳應昌先生

註冊辦事處：

Ugland House

P.O. Box 309

South Church Street

George Town, Grand Cayman

Cayman Islands

British West Indies

香港主要營業地點：

香港

干諾道中34至37號

華懋大廈

18樓1803-04室

敬啟者：

## 非常重大收購

### 緒言

於二零一一年三月二日，董事會欣然宣佈，於二零一一年二月二十五日交易時段後，買方(為本公司全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此，賣方同意出售，而買方同意收購銷售權益，總代價為150,800,000港元(可按下述者調整)。

代價將按以下方式支付：(i) 31,000,000港元由本公司於完成後按發行價每股0.20港元向賣方(或其代名人)發行及配發155,000,000股代價股份支付；(ii) 33,840,000港元於完成後按初步換股價每股換股股份0.20港元向賣方(或其代名人)發行可換股票據支付；(iii) 10,000,000港元以現金支付(其中2,000,000港元已於簽訂收購協議後兩個營業日內以可退還訂金方式支付，餘下8,000,000港元須於完成時支付)；及(iv) 75,960,000港元透過於週年日向賣方發行承兌票據支付。代價可按下述者調整。

## 董事會函件

由於與收購協議項下擬進行交易有關之其中一項適用百分比率(定義見創業板上市規則)超過100%，故根據創業板上市規則第19章，訂立收購協議構成本公司之非常重大收購。收購事項因而須遵守創業板上市規則項下申報、公告及股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購協議及收購之詳情；(ii)本集團之財務資料及其他資料；(iii)目標集團之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)經擴大集團之估值報告；(vi)股東特別大會通告；及(vii)創業板上市規則規定之其他資料。

### 收購協議(經補充協議補充)

#### 日期

二零一一年二月二十五日(於二零一一年三月二日經補充)

#### 訂約方

- (i) 賣方，為中國商人。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立於並且與本公司及本公司任何關連人士概無關連之第三方；及
- (ii) 買方，為投資控股公司及本公司全資附屬公司。

#### 將予收購資產

銷售權益，即目標公司之100%股本權益，現時全部由賣方合法實益擁有。

銷售權益於認購時將不附留置權、產權負擔及其他申索，惟連同於收購協議日期附帶之所有權利，包括收取於收購協議日期後所宣派、作出或派付股息及分派之權利。

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

## 董事會函件

### 代價

總代價150,800,000港元(可予調整)將按以下方式支付：

- (a) 31,000,000港元於完成時按發行價每股0.20港元向賣方(或其代名人)發行及配發155,000,000股代價股份支付；
- (b) 33,840,000港元於完成時按初步換股價每股換股股份0.20港元向賣方(或其代名人)發行可換股票據支付；
- (c) 10,000,000港元以現金向賣方支付(其中2,000,000港元已於簽訂收購協議後兩個營業日內以可退還訂金方式支付，餘下8,000,000港元須於完成時支付)；及
- (d) 75,960,000港元由買方於週年日向賣方發行於發行日期起計第四週年期之承兌票據支付(可按下述者調整)。

倘買方於完成前行使其終止權利，該可退還訂金將不計利息退還買方。

該可退還訂金已經以本集團內部資源支付。餘下8,000,000港元現金代價，本公司預算以內部資源、貸款或向本公司授出之其他信貸融資，或於董事會認為適當及符合本公司最佳利益情況下，共同以任何此等方式撥付。

### 代價調整

代價將就下列各項按等額基準調低，其中包括：

- (a) 倘物業之公平市值少於人民幣132,000,000元；
- (b) 就截至完成且於週年日仍未清償之任何應收款項；
- (c) 按截至完成之所有應付款項、直至週年日為止所有建造(包括室內裝修)成本以及估計於週年日之前或之後將會產生之所有預期建造(包括室內裝修、損毀修補)成本之總和調減，惟以買方信納有關款項已悉數償付，而不會向目標集團追索之情況為限；及

## 董事會函件

- (d) 因收購協議所載之保證遭違反而產生之實際及估計損失數額，包括目標集團任何未披露之實際或或然負債。

任何調整將首先與將於週年日發行之承兌票據本金額抵銷。任何已付代價倘因上述調整而不應支付，則賣方須應要求以現金償還任何多繳之已收代價。買方可選擇接受以抵銷相等於就此發行可換股票據(以仍未行使者為限)本金額之數額之方式，履行全數或部分有關付款責任。在代價超出承兌票據價值而作出調整之情況下，方會調整代價之現金部分。由於調整金額僅於週年日前後方可釐定，買方可要求以現金(如有)付款(及賣方可還款)之最早時間為週年日前後。本公司認為，根據物業公司於二零一零年八月三十一日之經審核賬目及就物業將產生之成本(全數將由賣方承擔)，承兌票據本金額75,960,000港元足以涵蓋代價調整。

基於物業公司根據中國公認會計原則所編製截至二零一零年八月三十一日止八個月之經審核賬目，物業公司有為數約人民幣20,510,000元(約相當於23,790,000港元)之其他應收款項以及約人民幣46,240,000元(約相當於53,640,000港元)之其他應付款項。賣方承諾盡最大努力，確保目標集團所有成員公司於完成前盡速收回有關應收款項。倘有關應收款項(按協定完成賬目所示)及應付款項(即協定完成賬目所示所有金額、於完成後及直至週年日前五個營業日產生之所有有關物業之建造、落成及室內裝修金額，及買方合理估計目標集團任何成員公司於上述五個營業日後可能就上述目的產生之所有金額)於週年日仍然未清償，則將會以等額首先調整承兌票據本金額的方式來調減代價。

### 釐定代價之基準

代價乃買方與賣方參考(其中包括)目標集團之財務狀況，及獨立估值師就物業以市場比較法所進行物業於二零一零年十二月三十一日之初步估值，而得出之指示估值為人民幣132,000,000元(約相當於153,120,000港元)後，經公平磋商釐定。於二零一一年一月三十一日之物業資本值保持相同，進一步詳情載於本通函附錄五之估值報告。

## 董事會函件

董事認為，收購協議之條款(包括代價)屬公平合理，按一般商業條款訂立，且收購符合本公司及股東整體利益。

### 先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (i) 根據收購協議對目標公司、香港控股公司、物業公司及物業權益進行之盡職審查完成並得買方全權信納；
- (ii) 由買方批准之中國律師以買方信納之方式及內容就物業公司及物業權益發表法律意見；
- (iii) 聯交所創業板上市委員會批准代價股份及換股股份上市及買賣；
- (iv) 買方信納目標公司、香港控股公司或物業公司於完成日期前並無任何重大不利變動(即對財務狀況、業務或營運構成重大及不利影響之任何變動)；
- (v) 股東根據創業板上市規則通過批准收購協議及根據收購協議項下擬進行之交易之決議案(有關決議案僅由該等獲創業板上市規則項下允許表決之股東表決)；
- (vi) 聯交所並無表明彼將視(a)收購協議項下擬進行之交易為創業板上市規則第19.06(6)條項下之「反收購行動」處理及／或(b)本公司為創業板上市規則第19.54條項下之新上市申請人；
- (vii) 證券及期貨事務監察委員會並無表示反對代價股份及換股股份之發行；
- (viii) 目標集團取得預售許可證以出售物業之住宅發展項目；及
- (ix) 就完成合法取得所有規定之有關同意及批准(不論是否向政府機關取得)。

## 董事會函件

於最後可行日期，除第(vi)項條件外，上述條件概未達成。

倘條件未能於二零一一年十二月三十一日下午五時正或之前(或賣方與買方可能書面協定之任何其他日期/時間)達成或獲買方豁免(惟第(iii)、(v)、(vi)、(vii)、(viii)及(ix)項條件除外)，且買方發出通知終止收購協議，則收購協議將因而終止。於終止收購協議時，賣方須不遲於收購協議終止之日後兩個營業日，向買方退回可退還訂金。待賣方向買方支付退款後，訂約各方不得根據收購協議就成本、損失、補償或其他事項，向對方提出進一步申索，惟早前已違反及提出申索者除外。

### 完成

銷售權益之買賣將於收購協議所有條件達成或獲買方豁免之日起計第三個營業日，或收購協議訂約方可能書面協定之其他日期完成。

### 其他終止權利

倘發生或可合理預期將發生下列事項，買方可於完成前任何時間，向賣方發出書面通知，終止收購協議：-

- (a) 賣方於任何重大方面違反於收購協議作出之任何陳述、保證及/或承諾；
- (b) 有任何法定限制或禁令阻止收購協議項下擬進行之交易完成，或行政機構或委員會或其他政府單位就尋求阻止收購協議項下擬進行之交易完成提出任何訴訟；
- (c) 政府單位已頒布、發出、頒令或執行任何現時生效之法規、規則、規例、執行命令、判令或其他法令(不論屬暫時、初步或永久性質)，且會致令收購協議項下擬進行之交易屬違法或禁止上述任何事項完成；
- (d) 未能向政府單位取得就完成收購協議項下擬進行交易規定之批准(如有)；及
- (e) 目標集團之財務或貿易狀況或前景或環境、資產、負債有任何重大不利變動。

## 董事會函件

倘收購協議根據上述者終止，賣方須不遲於收購協議終止之日後兩個營業日，向買方不計利息退回可退還訂金。

### 承兌票據

承兌票據之條款乃按公平磋商基準釐定，倘發行，將於週年日發行。承兌票據之條款概述如下：

發行人：	買方
本金額：	75,960,000 港元(可予調整)
利息：	無
到期日：	由發行日期起計滿四週年之日

### 可換股票據

部分代價(即33,840,000港元)將由本公司向賣方(或其代名人)於完成時發行可換股票據之方式支付。可換股票據之主要條款概述如下：

發行人：	本公司
本金額：	33,840,000 港元
利息：	無
到期日：	由可換股票據發行日期起計滿五週年之日
換股價：	初步換股價每股換股股份0.20港元(可於發生股份拆細或合併、資本化發行、供股及其他事項情況下調整)較： <ol style="list-style-type: none"><li>股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股0.24港元折讓約16.67%；</li><li>股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.27港元折讓約25.93%；</li><li>股份於緊接收購協議日期前最後五個交易日之平均收市價每股約0.275港元折讓約27.27%；</li></ol>

## 董事會函件

- d) 股份於截至最後交易日(包括該日)前最後十個交易日之平均收市價每股約0.2775港元折讓約27.93%；及
- e) 於二零一零年三月三十一日本公司權益持有人應佔之經審核綜合資產淨值每股0.066港元有溢價約203.03%。

換股價乃經買方與賣方公平磋商後，並考慮股份自二零一零年十月以來之平均市價以及本公司於二零一零年九月三十日之財務狀況後達致。

### 換股權：

在遵守可換股票據條件所載程序之前提下，可換股票據持有人有權於兌換期內，隨時將以其名義登記之可換股票據全部或部分未贖回本金額兌換為股份，惟任何換股須以每次轉換不少於1,000,000港元之完整倍數作出，倘可換股票據之未贖回本金總額於任何時間均少於1,000,000港元，則可兌換可換股票據之全部(而非僅部分)未贖回本金額。倘於下列情況下，可換股票據持有人不得行使可換股票據：(i)可換股票據持有人及其一致行動人士(定義見收購守則)於緊隨換股後於可換股票據之相關兌換日期實益持有本公司表決權19.9%(或收購守則不時指定之該等百分比，即導致一間公司被視為另一間公司之聯營公司之表決權、擁有權或控制權之水平)或以上；或(ii)換股將導致本公司未能遵守創業板上市規則第11.23條訂明之最低公眾持股量規定，或創業板上市規則之其他規定；或(iii)換股當時之實際換股價低於股份面值。

## 董事會函件

在遵守可換股票據條款及條件之前提下，可換股票據所附換股權可於可換股票據發行日期滿一週年後任何營業日至到期日前7個營業日(不包括該日)獲行使(惟可換股票據於到期日前被要求贖回除外)。

換股股份： 169,200,000股換股股份相當於(i)本公司於最後可行日期現有已發行股本約17.40%；及(ii)本公司經代價股份及可換股票據獲全面兌換涉及之換股股份擴大之已發行股本約13.05%。根據可換股票據條款發行可換股票據本身不會導致本公司控制權有變。

換股股份將根據在股東特別大會上徵求批准之特別授權發行。本公司已向聯交所申請批准於可換股票據獲兌換時將予發行之換股股份上市及買賣。

換股股份之地位： 換股股份將在各方面與配發及發行該等換股股份當日之已發行股份享有同等地位。

可轉讓性： 未經本公司事先書面同意，可換股票據(及其任何部分)不得轉讓，亦不得轉讓予本公司任何關連人士。本公司將於知悉本公司任何關連人士買賣可換股票據時盡快通知聯交所。

表決權： 可換股票據並無賦予本公司任何大會之任何表決權。

贖回： 本公司將有權於可換股票據到期日前隨時及不時以相等於將予贖回之可換股票據本金額100%之金額，以現金贖回全部或部分未贖回可換股票據。

## 代價股份

代價31,000,000港元乃透過本公司於完成後按發行價每股股份0.20港元向賣方(或其代名人)發行及配發155,000,000股代價股份之方式支付。發行價每股代價股份0.20港元等同換股價，乃經買方與賣方公平磋商後，並考慮股份自二零一零年十月以來之平均市價以及本公司於二零一零年九月三十日之財務狀況後達致。發行價與股份市價之比較載列於上文換股價內。

代價股份相當於(i)本公司於最後可行日期現有已發行股本約15.94%；(ii)本公司經發行及配發代價股份擴大之已發行股本約13.75%；及(iii)本公司經代價股份及可換股票據獲悉數兌換後之換股股份擴大之已發行股本約11.95%。發行代價股份本身不會導致本公司控制權有變。

代價股份於完成時一旦發行，在各方面與現有已發行股份享有同等地位。其後出售代價股份概無限制。本公司已向聯交所申請批准於完成時將予發行之代價股份上市及買賣。

董事將根據在股東特別大會上徵求股東批准之特別授權向賣方(或其代名人)發行及配發代價股份。

## 董事會函件

### 本公司股權結構之影響

本公司(i)於最後可行日期；(ii)悉數發行及配發代價股份後；及(iii)於全面兌換可換股票據連同向賣方悉數發行及配發代價股份後(假設本公司股本及股權自最後可行日期至完成止概無其他變動)之股權結構詳情載列如下：

股東	於最後可行日期		於完成時 (假設按每股0.20港元 悉數發行代價股份)		於完成時 (假設按換股價每股換股 股份0.20港元全面兌換 可換股票據，並按每股 0.20港元悉數發行代價股份) (附註5)	
	股份	%	股份	%	股份	%
Gold City Assets Holdings Ltd. (附註1)	337,920,000	34.74	337,920,000	29.97	337,920,000	26.06
王啓達先生(附註2)	7,000,000	0.72	7,000,000	0.62	7,000,000	0.54
唐宏洲先生(附註3)	77,904,000	8.01	77,904,000	6.91	77,904,000	6.00
賣方	—	—	155,000,000	13.75	324,200,000	25.00
公眾人士	549,804,000	56.53	549,804,000	48.75	549,804,000	42.40
合計	<u>972,628,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,127,628,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,296,828,000</u>	<u>100.00</u>

附註1：該等股份由Gold City Assets Holdings Ltd.持有。Gold City Assets Holdings Ltd.由吳美琦女士及Fine Day Asset Holdings Inc.分別擁有51%及49%權益。楊程女士為Fine Day Asset Holdings Inc. 100%權益之實益擁有人。

附註2：王啓達先生為執行董事。

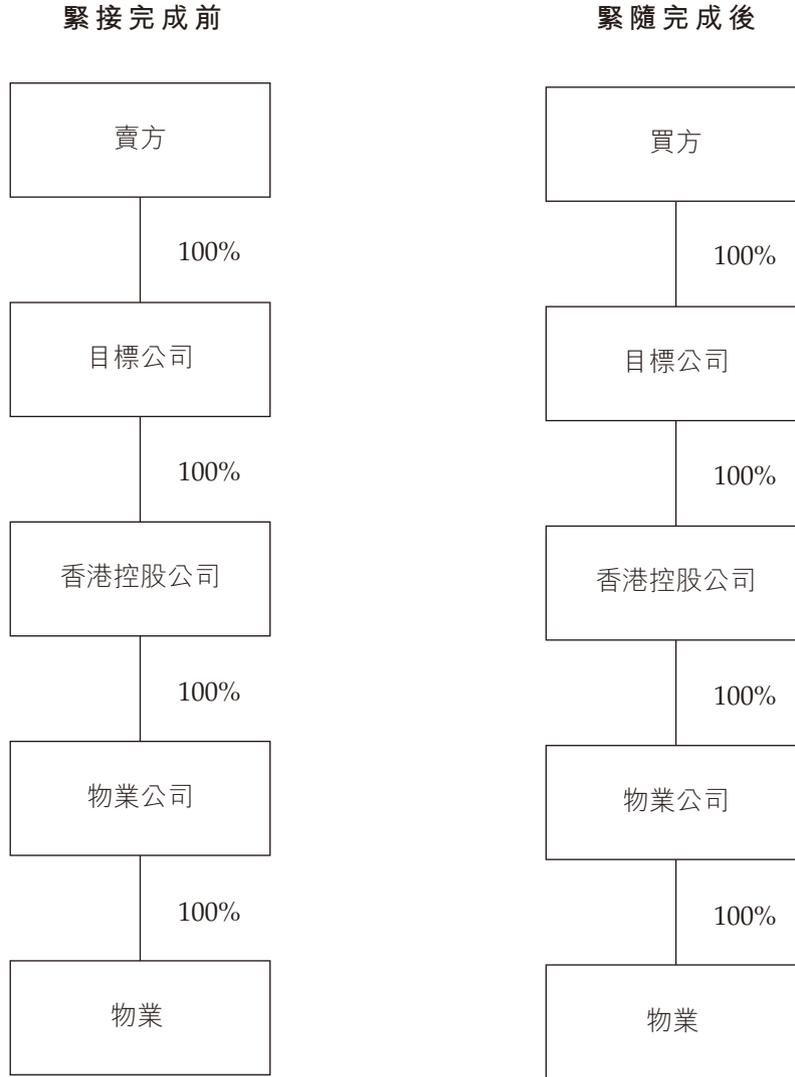
附註3：唐宏洲先生乃執行董事唐宏順先生之胞兄。

附註4：有關全面兌換可換股票據一欄僅供說明用途。根據可換股票據之條款，倘緊隨換股後，可換股票據持有人及其一致行動人士(定義見收購守則)於可換股票據之相關兌換日期實益持有本公司表決權19.9%(或收購守則不時指定之該等百分比，即導致一間公司被視為另一間公司之聯營公司之表決權、擁有權或控制權之水平)或以上，則可換股票據持有人不得行使換股權。

附註5：可換股票據所附之換股權僅自可換股票據發行日期起計滿一週年後任何營業日至到期日前七個營業日(不包括該日)獲行使(惟可換股票據於到期日前被要求贖回則作別論)。

目標集團緊隨完成前後之股權結構

下圖載列目標集團於緊隨完成前後之股權結構：



## 目標集團之資料

### 目標公司

目標公司為於二零一零年五月六日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方全資擁有。除其於香港控股公司之100%股權外(香港控股公司全資擁有物業公司100%股本權益)，目標公司並無任何業務營運。

自二零一零年五月六日(註冊成立日)至二零一一年二月二十六日止期間，目標公司之未經審核虧損淨額(除稅及非經常項目前後)為21,490港元。

### 香港控股公司

香港控股公司為於二零一零年六月十一日在香港註冊成立之投資控股有限公司，由目標公司全資擁有。除於物業公司之100%股本權益外，香港控股公司並無任何業務營運。

自二零一零年六月十一日(註冊成立日)至二零一一年二月二十六日止期間，香港控股公司之未經審核虧損淨額(除稅及非經常項目前後)為37,150港元。

### 物業公司

物業公司為於二零零三年十二月二十九日在中國註冊成立之公司。物業公司之註冊資本為人民幣25,000,000元，主要從事物業投資以及發展、營運及管理商住物業業務。

### 物業

物業位於中國四川省樂山市中心城區人民南路130號，地盤面積約3,111.96平方米。根據樂山市人民政府所發出日期為二零零四年一月十日之國有土地使用証樂城國用(2004)第27573號，物業之土地使用權已出讓予物業公司作商住用途，年期至二零五四年一月三日屆滿。物業包括一幅地盤面積約3,111.96平方米之商住發展地盤。物業之建築面積約為27,544.14平方米(包括地庫)，並由住宅(19,795.92平方米)、商業(5,939.94平方米)、地庫停車場(1,703.98平方米)及設施(104.30平方米)四部分組成。本公司現時擬出租物業之商業部分。物業建築工程已竣工並已平頂。目前

## 董事會函件

預期有關間隔、電機工程及內部裝修工程於二零一一年年底前竣工。根據買方於最後可行日期所得資料，目前估計上述工程產生之成本不超過約人民幣8,000,000元，全數將由賣方承擔。確保取得物業之相關預售許可證後，本公司方會完成交易。

賣方向買方承諾，於完成前，其將促使目標公司、香港控股公司或物業公司各自取得物業公司所持有物業權益擁有權及使用權之全部所需牌照及批文(不論是否由政府機關發出)以及任何其他有關批文及許可證，費用由賣方承擔。

按照物業最近發展建議，物業之建議建築面積約為27,544.14平方米，容積率約8.29，超出許可容積率7.25。就額外建築面積2,409.47平方米(即容積率由7.25增至8.02)已向有關政府機關取得批准，條件為須支付額外土地出讓金人民幣1,065,900元。賣方表示及保證已就額外建築面積2,409.47平方米支付土地出讓金，而賣方承諾於完成時就應付之全部有關土地出讓金(包括罰款(如有))向買方作出彌償保證。本公司獲目標集團知會，表示現時正在安排支付額外土地出讓金，以配合約387.52平方米之額外增幅，從而令由8.02增至8.29之容積率獲得監管批准。本公司已獲其中國法律顧問表示，取得監管批准使容積率增至8.29不會遭遇任何法律障礙，惟須支付由有關中國機關釐定之額外土地出讓金。倘該額外土地出讓金(連同罰款，如有)於完成或之前並未支付，賣方向買方作彌償保證，於完成應付之所有有關金額以調整代價方式或另行按買方全權決定之方式支付。

賣方亦承諾，承擔於週年日或之前產生(或估計將於其後產生)之一切物業建設、落成及室內裝修成本及開支，並於截至週年日(包括該日)止期間應要求支付有關款項。

除物業外，目標公司、香港控股公司及物業公司概無擁有任何其他業務及／或營運。本公司之意向為，物業公司將主要從事物業之管理。

物業之收入預期將從以下各項賺取(i)出租物業內建築面積約5,939.94平方米之商業部分；(ii)出租物業若干住宅部分及／或地庫停車場範圍；及(iii)出售物業若干住宅部分。此乃本公司於最後可行日期之意向，實際實行與否將取決於中國的最近市況。

## 董事會函件

於最後可行日期，物業公司有6名員工。彼等職責詳情如下：

職責	員工數目
監控手頭項目之整體發展以及代表物業公司與外界接洽	1
現場監控建築進度以及監控項目質素、成本及安全程序	1
會計與財務	1
數據管理及預算	1
人力資源及行政辦事處	1
制定及實施銷售目標與計劃	1

本公司擬於完成後留聘物業公司內所有員工。由於本公司於中國物業市場並無過往經驗，預期本公司將委聘外部物業代理，代表本公司進行物業之推廣、銷售及租賃。本公司將不時檢討及監控物業及物業公司之狀況，並將定期與物業公司之員工舉行會議。

完成之其中一項先決條件為完成根據收購協議對目標公司、香港控股公司、物業公司及物業權益進行之盡職審查並獲買方全權信納。

中國四川省於二零零八年五月十二日發生地震(「二零零八四川地震」)。中國四川省相關政府機關頒令，立即暫停有關地區內所有物業發展之一切建設工程，直至有關當局進行有關視察為止。二零零八四川地震後檢查物業結構安全性後，物業公司於二零零八年五月二十六日向樂山市建設工程質量安全監督站(「監督站」)提出要求，以重新展開物業之建設工程。監督站視察物業後，於二零零八年六月三日向物業公司發出正式復工批文。正式復工批文載列物業已於二零零八四川地震後獲監察站視察，並確認物業合資格重新展開建設工程。中國法律顧問亦向本公司確認，概毋須申請其他批文以重新展開物業之建設工程，亦據賣方表示，目標公司於二零零八年六月後並無取得進一步批准。

於最後可行日期，本公司已審閱各項文件，包括向目標公司發出之相關文件、牌照及／或許可證。就物業而言，本公司之代表已對物業之外觀及狀況進行實地觀察檢查。本公司將會聘請合資格人士或獨立專業人士，對物業進行徹底之結構檢查，以確保(其中包括)物業的結構是否安全且並無因二零零八四川地震受到重大損害。倘獨立專業人士有結果，本公司將立即審閱。於最後可行日期，迄今根

## 董事會函件

據本公司進行之盡職審查工作(包括但不限於審閱監督站發出日期為二零零八年六月三日之批准函件,內容有關其對物業進行之視察,以供評估物業是否適宜重新展開建設工程),董事確認,概無出現導致董事合理相信物業已因二零零八四川地震受到重大損害,或對物業之結構安全出現任何重大存疑之事宜須提呈董事注意。然而,作為完成前之盡職審查部份程序,本公司將聘請獨立專業人士,對物業進行上文所述之徹底檢查,方就盡職審查之完成條件是否達成作出決定。

### 目標集團之財務資料

下文載列目標集團按照香港財務報告準則所編製截至二零一零年十二月三十一日止三個年度之經審核合併財務報表,乃摘錄自本通函附錄三:

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	-	-	-
除所得稅前虧損	665	736	914
擁有人應佔年內虧損	498	576	717
	於十二月三十一日		
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產淨值/(負債淨額)	17,841	17,265	(7,813)

下文概述物業公司(按個別公司級別)根據中國公認會計原則所編製截至二零一零年八月三十一日止八個月及截至二零零九年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料:

	截至二零零八年	截至二零零九年	截至二零一零年
	十二月三十一日	十二月三十一日	八月三十一日
	止年度	止年度	止八個月
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
營業額	-	-	-
除稅及非經常項目前			
虧損淨額	687,759.94	1,168,823.75	540,797.36
除稅及非經常項目後			
虧損淨額	687,759.94	1,168,823.75	540,797.36

## 規則及規例

### 銷售商品房

根據建設部於二零零一年四月四日所頒布並於二零零一年六月一日實施的《商品房銷售管理辦法》，銷售商品房可包括竣工前銷售(預售)及竣工後銷售。

根據建設部於一九九四年十一月十五日所頒布並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之《城市商品房預售管理辦法》，預售商品房須遵守發牌制度。房地產開發商有意於竣工前出售商品房者，須向有關城市或省份之房地產開發機關作出必需之預售登記，以取得預售許可證。倘a)已就授出所涉及土地使用權悉數支付出讓費，及已取得土地使用權證；b)已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；c)就開發建設已投入之資金相當於項目總投資額25%或以上，且工程進度以及完工與交付日期已經確定；及d)已登記預售及已取得預售許可證，則可於竣工前出售商品房。

### 出售竣工後商品房之條件

根據《商品房銷售管理辦法》，只有在下列先決條件達成，方可在竣工後出售商品房：(a)房地產開發企業須持有營業牌照及房地產開發商之資質證書；(b)企業須就土地使用取得土地使用權證或其他批文；(c)企業須擁有建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；(d)商品房須已落成、獲視察及獲接受為符合資格；(e)已妥善安置原居民；(f)供水、電、熱能、天然氣、通訊等必需輔助設施已可供使用，及其他必需輔助設施及公用設施已可供使用，或已訂明建設時間表及交付日期；及(g)物業管理計劃已經落實。

在竣工後出售商品房前，房地產開發商須向房地產開發機關提交房地產開發項目手冊及其他文件，證明有關竣工後銷售之先決條件已經達成。

## 董事會函件

### 出租樓宇

根據建設部於一九九五年五月九日頒布並於一九九五年六月一日生效之《城市房屋租賃管理辦法》，租賃樓宇之訂約方須訂立書面租賃合約。登記樓宇租賃之制度已獲採納。倘已簽訂、修訂或終止租賃合約，訂約各方須向該樓宇所在城市或省份之地方政府轄下房地產管理機關登記有關詳情。

### 成立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九四年七月五日頒布，於一九九五年一月一日生效且於二零零七年八月修訂之《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產開發商之定義為從事房地產之開發及銷售以賺取利潤之企業。

根據國務院於一九九八年七月二十日頒布並實施的《城市房地產開發經營管理條例》，從事房地產開發業務之企業須符合下列規定：(1)其註冊資本須為人民幣1,000,000元或以上；及(2)聘有四名或以上全職專業房地產／建設工程人員及兩名或以上全職會計人員，各須持有相關資歷證書。賣方通知本公司，目標集團尚未聘用達上述數目之人士。然而，彼承諾目標集團將在作出預售許可證發出之申請前遵守上述規例。《城市房地產開發經營管理條例》亦訂明，省份、自治區或中央政府直轄市之地方政府可因應各地情況，就房地產開發商之註冊資本及專業人員施行更嚴格規定。

### 外資房地產企業

按照商務部及國家發展和改革委員會(「發改委」)於二零零四年十一月三十日聯合頒布，並於二零零五年一月一日生效之《外商投資產業指導目錄(2004年修訂)》(「2004年產業指導目錄」)，普通住房之開發及建設符合「鼓勵發展的產業」類別；開發大規模地段只可由中外合資合營企業或中外合作合營企業營運，而建設及經營高級酒店、別墅、優質寫字樓、國際會議中心及大型主題公園屬於「受限制產業」類別；其他種類房地產開發屬於「許可產業」類別。根據2004年產業指導目錄以及

## 董事會函件

其他有關外商投資企業之法例及管理規例，外資房地產開發企業可以中外合資合營企業、中外合作合營企業或外商獨資企業之形式成立。向工商管理部辦理申請登記前，企業須獲商務機關批准，並取得外商投資企業批准證書。

遵照商務部與發改委於二零零七年十月三十一日頒布，並於二零零七年十二月一日生效之《外商投資產業指導目錄(2007年修訂)》，土地成片開發以及建設及經營高級賓館、別墅、優質寫字樓、國際會議與展覽中心及大型主題公園；及與房地產二手市場及房地產中間人或經紀公司進行交易，均屬於外商投資須受限制之產業類別，而其他房地產開發則屬於允許外商投資之產業類別。

此外，中國政府對住宅物業行業頒布並實施連串政策及措施，包括：

1. 於二零一一年一月二十六日頒布之《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》，乃關於(其中包括)：
  - 加強監管房地產發展及土地增值稅之徵收
  - 購買第二住房須支付不少於購買價60%作為首期
  - 於購買後五年內就所售出物業徵收營業稅
  - 房地產開發企業停止向擁有當地戶籍及兩間住房之家庭出售任何物業
2. 於二零一零年九月二十九日頒布之《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，乃關於(其中包括)：
  - 限制向擁有三間或以上住房之家庭或並無有關繳稅證明/社會保障付款證明之非當地居民授出房貸
  - 將首期增加至購買價之30%
3. 於二零一零年四月十七日頒布之《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，乃關於更嚴緊住房信貸政策。

## 董事會函件

- 於二零一零年四月十三日頒布之《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》，乃關於(其中包括)規定於房地產開發商就可供出售項目取得預售許可證後十天內，一次過向公眾披露根據該預售許可證獲准預售之物業數目及該物業之價格。有關物業亦必需按所公布價格及預售許可證嚴格規定者向公眾出售。

本公司獲其中國法律顧問表示，除預售許可證及本通函第22頁所述之《城市房地產開發經營管理條例》訂明之規例外，物業公司已就發展及／或預售物業取得所需的所有其他有關許可證，而物業公司發展物業已遵守相關適用的中國規則及規例。於最後可行日期，預售許可證尚未申請。中國法律顧問表示，於取得該許可證後須在短期內展開預售物業內相關單位，因此，本公司擬於物業之建設工程竣工後申請許可證。

### 四川省概覽

根據四川省統計局，四川省於二零一零年之本地生產總值為人民幣16,898.6億元，較二零零九年上升約15.1%。市區人均可支配收入於二零一零年約達人民幣15,461元，較二零零九年增加約11.7%。於二零一零年底，約有3,905家商企從事建築行業。此等企業貢獻稅項收入總額於二零一零年達人民幣106.8億元，較二零零九年攀升約12.4%。於二零一零年，在建中商品房之建築面積約為29,085.9平方米，增長約10.9%。於二零一零年，竣工商品房之建築面積約為11,492.4平方米，增長約0.9%。於二零一零年，竣工住宅房之建築面積約為8,176.2平方米，上升約1.4%。

## 董事會函件

### 中國房地產開發行業

於二零零零年至二零零九年期間，中國房地產開發企業之總數由二零零零年27,303家升至二零零九年80,407家；已於房地產開發行業完成注資之總額由二零零零年約人民幣4,984億元增至二零零九年人民幣36,241.8億元。

下表顯示中國房地產開發商於二零零零年至二零零九年期間已完成投資之總額：

年度	已完成投資 (人民幣十億元)
二零零零年	498.4
二零零一年	634.4
二零零二年	779.1
二零零三年	1,015.4
二零零四年	1,315.8
二零零五年	1,590.9
二零零六年	1,942.3
二零零七年	2,528.9
二零零八年	3,120.3
二零零九年	3,624.18

資料來源：二零一零年中國統計年鑒

由二零零零年至二零零九年，在建中商品房之建築面積由約265,293.5平方米增至754,189.4平方米。

由二零零零年至二零零九年，竣工商品房之建築面積由181,974.4平方米增至302,116.5平方米，而竣工物業之價值由人民幣9,969.6億元升至人民幣35,353.9億元。

## 董事會函件

下表顯示二零零零年至二零零九年間中國在建中商品房之建築面積、竣工商品房之建築面積及竣工商品房之價值：

年份	在建中商品房 之建築面積 (平方米)	竣工商品房 之建築面積 (平方米)	竣工商品房 之價值 (人民幣十億元)
二零零零年	265,293.5	181,974.4	996.96
二零零一年	276,025.4	182,437.1	1,049.51
二零零二年	304,428.2	196,737.9	1,168.63
二零零三年	343,741.7	202,643.7	1,342.10
二零零四年	376,495.1	207,019.1	1,523.96
二零零五年	431,123.0	227,588.7	1,878.95
二零零六年	462,677.0	212,542.2	1,989.16
二零零七年	548,542.0	238,425.3	2,358.27
二零零八年	632,261.0	260,307.0	2,807.40
二零零九年	754,189.4	302,116.5	3,535.39

資料來源：二零一零年中國統計年鑒

### 進行收購之理由及好處

本集團主要從事組裝、分銷及集成電訊產品以及在中國經營鐵礦業務。本集團不斷物色不同投資商機，預期可為日後帶來增長及提升股東價值。

於完成後，本集團將繼續從事其現有業務營運。經審閱本集團內部資源及外界商機，以及中國現有政府規例及政策後，本公司現時擬出租物業之商業部分，藉此為本集團帶來持續收入流。然而，本公司並無有關出租或出售物業住宅部分之具體計劃，並將進一步考慮中國物業市場最近期市況後方始作出決定。董事亦將不時審閱及監察本公司財務狀況以及物業進度及狀況(包括出租商業部分產生之收益)，以就物業制定適當策略，提高股東回報。董事會認為收購將為本集團帶來穩定收益流，而董事相信物業權益可能有大幅升值之潛力。

經計及收購之好處後，董事認為收購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 潛在風險因素

### 本集團之新業務分部

收購構成本集團進軍新業務分部之機會。新業務可能對本公司之管理、財務及營運資源造成重大挑戰。由於本公司於新業務並無經驗，倘本公司試圖發展之建議業務計劃未能如期進行，本公司或不能收回已耗用的資金及資源，繼而可能影響本集團財務狀況。

### 倘經擴大集團未能招聘及挽留合資格人才，或會導致其未能管理及實施業務計劃

招聘及挽留合資格人才之能力，乃目標集團業務成功之關鍵。倘經擴大集團未能按需要挽留或聘請合資格人員，或不足以管理及實踐目標集團之業務計劃。

### 物業公司之表現受中國住宅物業市場之影響

中國政府不時調整其財政、貨幣及經濟政策。該等調整，尤其是最近之貨幣緊縮政策以及其他旨在遏抑中國樓價增長之措施或會影響物業所在四川省之住宅物業市場。

### 依賴銷售代理推廣、銷售及出租物業

本公司現時有意於完成後委聘外部銷售代理，以推廣、銷售及出租物業。倘經擴大集團未能委聘具才幹之銷售代理或所委聘之銷售代理因中國物業需求下跌或其他原因而未能達成相關銷售目標，收入或會受到影響。

### 四川省再次發生地震或會對物業公司表現造成不利影響

中國若干地區，包括經擴大集團營運所在地區，或會遭遇地震、水災、惡劣天氣狀況或其他災難事件。例如，於二零零八年五月，四川省發生嚴重地震，導致傷亡枕藉。此等天災或會對物業造成嚴重損害以及影響物業結構安全性，亦可能令災區或全國出現重大經濟衰退，繼而對經擴大集團之業務前景、財務狀況及經營業績造成不利影響。

## 收購對經擴大集團之財務影響

完成後，目標集團將成為本公司間接全資附屬公司，其財務業績將綜合計入本集團賬目。

## 對資產狀況之影響

於二零一零年九月三十日，本集團之未經審核綜合資產總值約為97,770,000港元，而本集團之負債總額約為24,450,000港元。倘收購於二零一零年九月三十日完成，並參考本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之資產總值及負債總額將分別增至約266,910,000港元及約159,670,000港元。

## 對盈利之影響

董事認為，於取得物業之預售許可證後，收購很可能對經擴大集團之未來盈利帶來正面影響。

## 對資本負債及營運資金之影響

於二零一零年九月三十日，本集團之資本負債水平(按照長期負債總額除以本集團資產淨值計算)為零。根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之長期負債總額將增至約50,630,000港元，而經擴大集團之資產淨值將增加至約107,240,000港元。經擴大集團之資產負債水平將增至0.47倍。

由於現金代價(即合共10,000,000港元)預期將會由本公司以內部資源及／或多項融資方式撥付，董事預期，收購將不會導致經擴大集團之營運資金出現重大變動。

## 創業板上市規則之涵義

由於與收購協議項下擬進行交易有關之其中一項適用百分比率(定義見創業板上市規則)超過100%，故根據創業板上市規則第19章，訂立收購協議構成本公司之非常重大收購。收購事項因而須遵守創業板上市規則項下申報、公告及股東批准之規定。

## 董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，賣方及彼之聯繫人士並無持有任何股份，亦無股東於收購協議項下擬進行之交易及安排中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會放棄表決。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年四月二十七日(星期三)上午十時正假座香港干諾道中34至37號華懋大廈18樓1803至04室舉行股東特別大會。召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早按照隨附代表委任表格所印列指示填妥及交回表格，無論如何最遲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，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。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，並於會上表決。

### 推薦建議

董事認為，收購協議之條款(包括代價)乃一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議股東表決贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准收購協議及其項下擬進行之交易。

### 一般資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之其他資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
世大控股有限公司  
主席  
吳美琦

二零一一年四月八日

## 1. 財務概要

本集團(i)截至二零一零年三月三十一日止年度之財務資料在本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報第22至80頁披露；(ii)截至二零零九年三月三十一日止年度之財務資料在本公司截至二零零九年三月三十一日止年度之年報第24至76頁披露；(iii)截至二零零八年三月三十一日止年度之財務資料在本公司截至二零零八年三月三十一日止年度之年報第25至70頁披露；(iv)截至二零一零年九月三十日止六個月之財務資料在本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告第2至16頁披露；及(v)截至二零零九年九月三十日止六個月之財務資料在本公司截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告第2至15頁披露。上述所有財務資料已於聯交所創業板網站(www.hkgem.com)及本公司網站(www.gwchl.com)刊載。

## 2. 本集團之財務及業務前景

按照本公司截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告，本集團繼續於中國從事電訊監控及礦物資源業務。就組裝、分銷及集成電訊產品業務分部而言，本集團繼續受到客戶施壓，要求獲取各種優惠合約條款，包括較低的訂價及更長的付款期限，導致本集團需要更長時間方能取得及簽立合約。董事會認為，中國電訊監控設備行業之營商環境已失去優勢及面對更大競爭。儘管中國電訊監控設備行業之營商環境優勢不再，且競爭熾熱，本集團將竭盡所能，維持現有業務。然而，此情況將不會在合適新商機出現時阻礙本集團審視或考慮其業務策略。本集團之目標為尋求預期可於未來增長及為股東提高價值之不同投資機會。

基於上述各項，本集團不斷物色不同投資商機，預期可為日後帶來增長及提升股東價值。於二零零九年一月，本集團完成收購鳳山縣黔興礦業有限責任公司(「鳳山」)全部已發行股本之51%，鳳山之主要資產為位於中國廣西省之鐵礦。於二零一一年一月，本集團進一步完成收購鳳山全部已發行股本餘下49%權益。董事認為，參與採礦業可擴闊本集團之收入基礎及改善財務表現。於最後可行日期，鳳山加工廠仍在規劃及建設中。本公司將盡最大努力於市況好轉時挖掘鐵礦石。

誠如本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報所述，本公司最終目標是透過物色前景更優越之額外投資機遇，使本集團轉虧為盈。於二零一一年二月

二十五日，本公司全資附屬公司訂立收購協議，以收購其資產主要包括位於中國的物業權益之目標公司全部已發行股本。物業位於中國四川省樂山市中心城區，包括一幅地盤面積約3,111.96平方米之商住發展地盤。物業之建築面積約為27,544.14平方米(包括地庫)，並由住宅(19,795.92平方米)、商業(5,939.94平方米)、地庫停車場(1,703.98平方米)及設施(104.30平方米)四部分組成。隨著中國經濟增長持續，本集團現時擬出租物業之商業部分。董事認為，收購將進一步促使本集團現有業務多元化擴展至物業行業，繼而帶來穩定收入流，及擴大本集團收入來源以及改善財務表現。展望未來，經擴大集團亦將繼續物色任何其他行業之長遠投資機會，務求擴大經擴大集團之收入來源及多元化開展經擴大集團之業務組合。

## 1. 本集團之管理層討論及分析

下文載列分別摘錄自截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告及截至二零一零年三月三十一日止三個年度各年之年報之本公司管理層討論及分析。下文所用詞彙與上述報告內管理層討論及分析所界定者具有相同涵義。

### 截至二零零八年三月三十一日止年度

#### 業務回顧

本集團的經營繼續承受來自大陸國內電訊生產供應商日益加劇之競爭壓力。正當本集團採取競爭對策，推出基站監控系統產品的客戶化版本以滿足客戶的特殊需求時，競爭加劇及受電訊局及其政策之持續改組影響業務活動延遲使本集團在市場的業務潛力及動力受到影響。

本公司已向前主席劉士凱先生出售其從事組裝、分銷及集成電訊產品之附屬公司。該附屬公司於過去數年一直錄得虧損，且預期未能於可見將來賺取任何盈利。為避免因採用多種銷售工具而令推廣成本重疊及積累，以及避免繼續損耗本集團於電訊製造業之資源，本公司董事認為本集團應賣出該等虧損附屬公司及集中發展電訊貿易業務之做法最為恰當。

#### 財務回顧

截至二零零八年三月三十一日止財政年度，本集團錄得的總營業額約為20,222,000港元及本公司權益持有人應佔虧損約4,690,000港元。去年度的營業額則約為22,198,000港元及本公司權益持有人應佔虧損約11,631,000港元。

本財政年度的毛利率為49.0%，對上一個財政年度的毛利率為57.5%。本集團於本年度錄得本公司權益持有人應佔虧損約為4,690,000港元，低於上一個財政年度本公司權益持有人應佔虧損淨額59.7%。虧損淨額下降，主要因為出售附屬公司產生之其他收入及收益淨額，以及行政及其他營運開支減少。本集團於本財政年度繼續嚴控銷售及分銷成本和行政及其他營運開支。行政及其他營運開支較上一個財政年度下跌16.6%。

### 分類資料

截至二零零八年三月三十一日止年度，銷售電訊產品佔本集團營業額100%。

### 中國大陸市場

於截至二零零八年三月三十一日止年度，中國大陸之業務佔本集團營業額100%。

### 電訊產品

電訊產品於本年度之營業額及經營虧損分別約為20,222,000港元及約2,631,000港元，去年度之營業額及經營虧損則分別約為21,655,000港元及約7,855,000港元。

年內，集團繼續受到客戶施壓，要求獲取各種優惠合約條款，包括較低的訂價及更長的付款期限。影響所及，集團需要更長時間方能取得及簽立合約。顯然中國電訊監控設備行業之營商環境已惡化及面對更大競爭。本公司已出售其從事組裝、分銷及集成電訊產品，於過去數年一直錄得虧損並預期未能於可見將來賺取任何盈利之附屬公司，以避免因採用多種銷售工具而令推廣成本重疊及積累，以及避免繼續損耗本集團於電訊製造業之資源。本公司董事(包括獨立非執行董事)認為本集團應賣出該等虧損附屬公司及集中發展電訊貿易業務之做法最為恰當。

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零零八年三月三十一日，集團現金結餘約為824,000港元，現金結餘較上一個年度約2,637,000港元有所減少。於二零零八年三月三十一日，集團流動負債淨值約8,283,000港元。董事已採取積極措施改善本集團截至二零零八年三月三十一日止年度及往後之流動資金及財務狀況。

根據於二零零七年一月二十二日訂立之買賣協議，本公司已於二零零七年八月二十日售出公司重組完成後之(a) T S Telecom (B.V.I.) Ltd. 及其附屬公司(包括大誠電訊有限公司、TSTT (Canada) Ltd.、T S International Ltd.、T S Electric and Power Co., Ltd.、大誠電訊(深圳)有限公司及英之訊通訊設備(深圳)有限公司)；及(b) T S Bio-Medical (B.V.I.) Ltd. 及其附屬公司(包括大誠生化科技有限公司及T S Bio-Technology (Wuhan) Co., Ltd.)之全部已發行股本及其所獲墊款予劉士凱先生，現金代價為3,000,000港元。於二零零八年六月

二十三日，本公司與配售代理新鴻金融集團訂立配售協議，據此本公司有條件同意通過配售代理按盡力基準向承配人配售最多67,718,000股配售股份，每股配售股份作價0.30港元，該等承配人及彼等之最終實益擁有人將為獨立第三方。於二零零八年六月三十日，新鴻金融集團已接獲十三位承配人有關以認購價每股0.30港元收購67,718,000股新股份之確認。配售所得款項淨額為19,717,400港元。因此，董事認為，集團將具備充足營運資金滿足目前可預見的需要。

本集團奉行保守財資政策，幾乎所有銀行存款均為港元，或為經營附屬公司所在地之貨幣，務求將外匯風險減到最低。於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何外匯合同、利息或貨幣掉期或其他作對沖用途之金融衍生工具。

#### 資本負債比率

按總借貸除以股東資金計算，本集團之資本負債比率由上一個年度之62.24%降至0%。

#### 未來重大投資計劃

於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何已授權或已訂約資本開支承擔，亦無作出任何重大投資或資本資產之未來計劃。

#### 重大收購及出售

除上文所述於二零零七年八月二十日完成出售若干附屬公司外，本集團截至二零零八年三月三十一日止年度並無收購及出售其他主要附屬公司及聯屬公司之重大行動。

#### 或然負債

於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

#### 外匯風險

本集團大部份貿易交易、資產及負債均以港元及人民幣為單位。本集團奉行保守財資政策，幾乎所有銀行存款均為港元，或為經營附屬公司所在地之貨幣，務求將外匯風險減到最低。於二零零八年三月三十一日，本集團並無任何外匯合同、利息或貨幣掉期或其他作對沖用途之金融衍生工具。

### 僱員及薪酬政策

本集團不時檢討僱員薪酬，一般每年增薪或視乎年資及表現而另作增薪。除薪金外，本集團亦提供僱員福利，包括醫療保險及公積金。董事亦可因應本集團之財政表現而酌情向本集團僱員提供購股權及花紅。

### 截至二零零九年三月三十一日止年度

#### 業務回顧

本集團的經營繼續承受來自大陸國內電訊生產供應商日益加劇之競爭壓力。正當本集團採取競爭對策，推出基站監控系統產品的客戶化版本以滿足客戶的特殊需求時，競爭加劇及受電訊局及其政策之持續改組延遲業務活動，使本集團在市場的業務動力受到影響。本集團已於二零零九年一月二十日完成收購鳳山縣黔興礦業有限責任公司全部已發行股本51%權益，該公司之主要業務為勘探、開採及加工鐵礦，預期將於財政年度完結前投產。

#### 財務回顧

截至二零零九年三月三十一日止財政年度，本集團錄得的總營業額約為16,808,000港元及本公司權益持有人應佔虧損約12,081,000港元。去年度的營業額則約為20,222,000港元及虧損約4,690,000港元。

本財政年度的毛利率約為29%，而上一個財政年度的毛利率則為49%。本集團於本財政年度錄得本公司權益持有人應佔虧損約為12,081,000港元，較上一個財政年度本公司權益持有人應佔虧損淨額高出153%。虧損淨額上升，主要因為毛利、其他收益及淨收入減少以及確認於聯營公司權益減值虧損。

本集團於本財政年度繼續嚴控銷售及分銷成本和行政及其他營運開支。行政及其他營運開支較上一個財政年度下跌17%。

## 分類資料

截至二零零九年三月三十一日止年度，銷售電訊產品佔本集團營業額100%。截至二零零九年三月三十一日止年度，由於加工廠房興建工程尚未完成，故並無任何鐵礦銷售。

於截至二零零九年三月三十一日止年度，中國大陸之業務佔本集團營業額100%。

## 電訊產品

電訊產品於本年度之營業額及經營虧損分別約為16,808,000港元及約2,525,000港元，去年度之營業額及經營虧損則分別約為20,222,000港元及約2,631,000港元。

年內，本集團繼續受到客戶施壓，要求獲取各種優惠合約條款，包括較低的訂價及更長的付款期限。影響所及，本集團需要更長時間方能取得及簽立合約。電訊產品於中國之營商環境已明顯惡化及面對更大競爭。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零零九年三月三十一日，本集團現金結餘約為3,030,000港元，現金結餘較上一個年度約824,000港元有所增加。於二零零九年三月三十一日，本集團流動負債淨值約為11,631,000港元。董事已採取積極措施改善本集團之流動資金及財務狀況。於二零零八年六月二十三日，本公司與新鴻基金融集團（「配售代理」）訂立配售協議，據此，本公司有條件同意通過配售代理按盡力基準向承配人配售最多67,718,000股配售股份，每股配售股份作價0.30港元，該等承配人及彼等之最終實益擁有人將為獨立第三方。配售所得款項淨額為19,717,400港元。

本集團大部分貿易交易、資產及負債均以港元及人民幣為單位。本集團奉行保守財資政策，幾乎所有銀行存款均為港元，或為經營附屬公司所在地之貨幣，務求將外匯風險減至最低。於二零零九年三月三十一日，本集團並無任何外匯合同、利息或貨幣掉期或其他用作對沖之財務衍生工具。

### 資本負債比率

按總借貸除以總權益計算，本集團之資本負債比率由上一個年度之0%稍微增加至1.98%。

### 未來重大投資計劃

於二零零九年三月三十一日，本集團並無任何已授權或已訂約資本開支承擔，亦無計劃於未來作出任何資本資產之重大投資。

### 重大收購及出售

除於二零零九年一月二十日完成收購鳳山51%股本權益外，本集團截至二零零九年三月三十一日止年度並無其他主要附屬公司及聯屬公司之重大收購或其他出售。

### 或然負債

於二零零九年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 外匯風險

由於本集團大部分交易以人民幣或港元為單位，故本集團之營運或流動資金並無因回顧年度之貨幣匯率波動而陷入重大困境或受到影響。

### 僱員及薪酬政策

本集團不時檢討僱員薪酬，一般每年增薪或視乎年資及表現而特別作調整。除薪金外，本集團亦提供僱員福利，包括醫療保險及公積金。董事亦可因應本集團之財政表現而酌情向本集團僱員提供購股權及花紅。

### 截至二零一零年三月三十一日止年度

### 業務回顧

本集團的經營繼續承受來自大陸國內電訊生產供應商日益加劇之競爭壓力。正當本集團採取競爭對策，推出基站監控系統產品的客戶化版本以滿

足客戶的特殊需求時，競爭加劇及受電訊局及其政策之持續改組延遲業務活動，使本集團在市場的業務動力受到不利影響。

本集團已於二零零九年一月二十日完成收購鳳山縣黔興礦業有限責任公司全部已發行股本51%權益，該公司之主要業務為勘探、開採及加工鐵礦。

### 財務回顧

截至二零一零年三月三十一日止財政年度，本集團錄得的總營業額約為34,876,000港元及本公司擁有人應佔虧損約6,892,000港元。去年度的營業額則約為16,808,000港元及本公司股權持有人應佔虧損約12,081,000港元。

本財政年度的毛利率約為22%，而上一個財政年度的毛利率則為29%。本集團於本財政年度錄得虧損約為6,150,000港元，較上一個財政年度之虧損減少48%。虧損淨額減少，主要因為毛利、其他收益及淨收入以及應佔聯營公司業績增加。

本集團於本財政年度繼續嚴格監控成本及開支。營業額增加107%，導致銷售及分銷成本增加38%。行政及其他營運開支較上一個財政年度輕微增加12%。

### 分類資料

截至二零一零年三月三十一日止年度，銷售電訊產品佔本集團營業額100%。截至二零一零年三月三十一日止年度，由於加工廠房興建工程尚未完成，故並無任何鐵礦銷售。

### 中國大陸市場

於截至二零一零年三月三十一日止年度，中國大陸之業務佔本集團營業額100%。

### 電訊產品

電訊產品於本年度之營業額及經營溢利分別約為34,876,000港元及約6,666,000港元，去年度之營業額及經營虧損則分別約為16,808,000港元及約2,534,000港元。

年內，本集團繼續承受來自客戶之壓力，要求獲取各種優惠合約條款，包括較低訂價及更長付款期限，導致本集團需要更長時間方能取得及簽立合約。電訊產品於中國之營商環境已欠佳及面對更大競爭。

#### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一零年三月三十一日，本集團現金結餘約為6,930,000港元，現金結餘較上一個年度約3,030,000港元有所增加。於二零一零年三月三十一日，本集團流動負債淨額約為869,000港元。董事已採取積極措施改善本集團之流動資金及財務狀況。

本集團大部分貿易交易、資產及負債均以港元及人民幣為單位。本集團奉行保守庫務政策，絕大部分銀行存款均為港元，或為經營附屬公司所在地之貨幣，務求將外匯風險減至最低。於二零一零年三月三十一日，本集團並無任何外匯合同、利息或貨幣掉期或其他作對沖用途之財務衍生工具。

#### 資本負債比率

本集團之資本負債比率(總借貸除以總權益)由上一個年度之1.32%減至0%。

#### 未來重大投資計劃

於二零一零年三月三十一日，本集團並無任何已授權或已訂約資本開支承擔，亦無計劃於未來作出任何資本資產之重大投資。

#### 重大收購及出售

截至二零一零年三月三十一日止年度本集團並無其他主要附屬公司及聯屬公司之重大收購或其他出售。

#### 或然負債

於二零一零年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 外匯風險

由於本集團大部分交易以人民幣或港元為單位，故本集團之營運或流動資金並無因回顧年度之貨幣匯率波動而陷入重大困境或受到影響。

## 僱員及薪酬政策

本集團不時檢討僱員薪酬，一般每年增薪，或視乎年資及表現而作特別調整。除薪金外，本集團亦提供僱員福利，包括醫療保險及公積金。董事亦可因應本集團之財政表現而酌情向本集團僱員提供購股權及花紅。

本公司董事之薪酬由本公司薪酬委員會決定，並參考本公司經營業績、個人表現及可比較市場資訊。

## 截至二零一零年九月三十日止六個月

### 營運業績

截至二零一零年九月三十日止六個月的營業額約為5,085,000港元，去年同期的營業額則約為8,965,000港元。

本期間的毛利率為7%，而去年同期的毛利率為8%。

其他收益及淨收入於財務報表附註2披露。

於本期間，本集團繼續嚴控銷售及分銷成本以及行政及其他經營開支。

融資成本較去年同期減少。

本集團於截至二零一零年九月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔虧損約5,137,000港元，較去年同期錄得的本公司擁有人應佔虧損增加約51%。

### 分部資料

分部資料於財務報表附註3內披露。

## 電訊產品

於本期間，本集團繼續受到客戶施壓，要求獲取各種優惠合約條款，包括較低的訂價及更長的付款期限，導致本集團需要更長時間方能取得及簽立合約。顯然中國電訊監控設備行業之營商環境已失去優勢及面對更大競爭。

## 礦產

於完成向鳳山少數擁有人收購49%權益後，本集團將全力開發鐵礦。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一零年九月三十日，本集團現金結餘約為39,357,000港元，較二零一零年三月三十一日之現金結餘約6,930,000港元增加約468%。

於二零一零年九月三十日，本集團流動資產淨值約38,629,000港元。本公司已透過於二零一零年七月六日公佈之供股(基準為於二零一零年八月十九日每持有一股現有股份可供一股供股股份)籌集約48,600,000港元(扣除開支前)。供股涉及按認購價每股供股股份0.1港元發行486,314,000股供股股份，而供股已於二零一零年九月八日成為無條件。董事認為，本集團於可見將來將具備充足營運資金。

本集團大部分貿易交易、資產及負債均以港元及人民幣計算。本集團採取穩健財資政策，幾乎所有銀行存款均為港元，或為附屬公司經營業務所在地之貨幣，務求將外匯風險減至最低。於二零一零年九月三十日，本集團概無任何外匯合同、利息或貨幣掉期或其他用作對沖之財務衍生工具。

本集團之資本結構及已發行股本變動於財務報表附註15披露。

## 資本負債比率

本集團於二零一零年九月三十日之資本負債比率(總長期借貸除以總權益)為0%(二零一零年三月三十一日：0%)。

## 或然負債

於二零一零年九月三十日及二零一零年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 2. 目標集團管理層討論及分析

下文載列目標集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度業績之管理層討論及分析：

### 業務回顧

目標公司為於二零一零年五月六日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方全資擁有。目標公司主要業務為投資控股。除其於香港控股公司之100%股權外(香港控股公司擁有物業公司100%股本權益)，目標公司現時及過往概無任何其他業務、營運及／或重大資產。物業公司為於二零零三年十二月二十九日在中國註冊成立之公司，主要從事物業投資以及發展、營運及管理商住物業業務。其主要資產為物業。

物業位於中國四川省樂山市中心城區。物業包括一幅地盤面積約3,111.96平方米之商住發展地盤。物業之建築面積約為27,544.14平方米(包括地庫)，並由住宅、商業、地庫停車場及設施四部分組成。物業建築工程已竣工並已平頂。目前預期有關間隔、電機工程及內部裝修工程於二零一一年年底前竣工。

須就出售物業取得預售許可證。於最後可行日期，本公司擬出租物業之商業部分，且並無有關出租或出售物業住宅部分之具體計劃，並將進一步考慮中國物業市場最近期市況後方始作出決定。

### 財務回顧

下文載列根據香港財務報告準則所編製目標集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度之經審核合併財務資料，乃摘錄自本通函附錄三：

### 合併收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	-	-	-
除所得稅前虧損	665	736	914
擁有人應佔之年度虧損	498	576	717

## 合併財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元 (經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)	二零一零年 人民幣千元 (經審核)
資產總值	59,188	63,534	65,104
負債總額	(41,347)	(46,269)	(72,917)
資產淨值/(負債淨額)	17,841	17,265	(7,813)

## 營業額及其他收益

目標集團於回顧年度並無產生任何營業額。本公司預期，目標集團營業額將於計及最近期市況後，自(i)出租物業之商業部分；(ii)出租物業若干住宅部分及/或地庫停車場；及(iii)出售物業若干住宅部分賺取。

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，目標集團錄得銀行利息收入及雜項收入分別為人民幣2,000元、人民幣4,000元及人民幣6,000元。

## 流動資金及財務資源

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，目標集團有(i)其他應付款項及應計費用分別約人民幣5,300,000元、人民幣5,300,000元及人民幣2,310,000元；及(ii)應付關連人士款項分別約人民幣36,050,000元、人民幣40,970,000元及人民幣70,610,000元。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，以負債總額相對資產總值並以百分比表示之資本負債比率分別約為69.86%、72.83%及112.00%。

## 於二零零八年十二月三十一日

於二零零八年十二月三十一日，目標集團之經審核資產淨值及流動資產淨值分別約為人民幣17,840,000元及人民幣16,450,000元。於二零零八年十二月三十一日，目標集團有現金及現金等價物合共約人民幣50,000元，而相應資本負債比率約為69.86%。

於二零零八年十二月三十一日，目標集團流動資產主要包括發展中物業(土地使用權及發展開支)人民幣37,230,000元、其他應收款項及預付款項約人民幣18,200,000元以及應收關連人士款項人民幣2,320,000元。就應收關連人士款項而言，有關金額為無抵押及不計息，且無固定還款期。其他應收款項主要包括支付第三方及目標集團僱員之墊款(不計息及無固定還款期)。

於二零零九年十二月三十一日

於二零零九年十二月三十一日，目標集團流動資產主要包括發展中物業(土地使用權及發展開支)人民幣40,410,000元、其他應收款項及預付款項約人民幣18,200,000元以及應收關連人士款項人民幣2,280,000元。

於二零一零年十二月三十一日

於二零一零年十二月三十一日，目標集團流動資產主要包括發展中物業(土地使用權及發展開支)人民幣41,820,000元、其他應收款項及預付款項約人民幣18,210,000元以及應收關連人士款項人民幣2,990,000元。

### 資本承擔

目標集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日並無任何重大資本承擔。

### 其他承擔

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，目標集團有物業發展開支的未支付承擔分別約人民幣17,460,000元、人民幣14,340,000元及人民幣13,310,000元。

### 匯率風險

目標集團之呈報貨幣及功能貨幣均為人民幣。目標集團之業務於中國營運，其大部分交易以人民幣列值及結算。目標集團之收支主要以目標集團功能貨幣列值。因此，並無面對重大外匯風險。目標集團並無任何使用財務工具、外匯借款及／或其他對沖工具以作對沖用途之政策，亦無使用任何財務工具、即期借款及／或其他對沖工具作對沖用途。

### 庫務政策

目標集團一般透過擁有人之注資及關連人士之墊款撥付業務營運所需資金。目標集團並無正式庫務政策，於過去三個財政年度亦無訂立任何形式之財務安排。然而，目標集團定期檢討其主要資金狀況，以確保具備充裕財務資源，以應付其財務責任所需。

儘管目標集團於二零一零年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣9,540,000元，本公司將於未來向目標集團提供財務支持。

### 資產抵押

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，目標集團並無抵押任何資產。

### 或然負債

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，目標公司並無任何或然負債。

### 重大投資、重大收購及出售

於二零一零年六月一日，目標公司透過向賣方發行50,000股每股面值1美元之目標公司股份，成為賣方其中一家全資擁有之公司。香港控股公司透過於二零一零年六月十五日向目標公司配發29,999,999股香港控股公司每股面值1港元之股份，成為目標公司之附屬公司；其後於二零一零年六月十七日完成向目標公司轉讓香港控股公司1股面值1港元之普通股後，成為目標公司全資附屬公司。香港控股公司分別於二零一零年七月六日及二零一零年九月十六日向受賣方共同控制之多家公司收購物業公司30%及70%股本權益，總成本為目標公司註冊資本人民幣25,000,000元。除上文披露者外，於過去三個財政年度，目標集團並無進行任何重大投資、重大收購及出售。

### 僱員及酬金

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日，目標集團分別聘用10名、13名及11名僱員。截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年之總員工成本分別約為人民幣470,000元、人民幣460,000元及人民幣540,000元。

### 重大投資的未來計劃

於最後可行日期，目標集團董事並無任何重大投資的未來計劃。

## 3. 債務聲明

於二零一一年二月二十八日(即本通函付印前就確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有以下未償還借貸總額約84,886,000港元、未支付經營租約承擔約563,000港元及其他承擔總額約14,592,000港元，詳情載列如下：

### 借貸

於二零一一年二月二十八日，經擴大集團有未償還之應付本公司董事款項約194,000港元、應付目標公司一名董事款項約29,622,000港元、及應付目標集團關連公司款項約55,070,000港元，全部均無抵押。

**經營租約承擔**

於二零一一年二月二十八日，經擴大集團有未支付經營租約承擔約563,000港元，即根據有關租賃土地及樓宇之不可撤銷經營租約未來應付之最低租賃款項總額。

**其他承擔**

於二零一一年二月二十八日，經擴大集團有未支付承擔約14,592,000港元，即已訂約但未於財務報表作出撥備之物業發展開支總額。

除上文所述者、集團內公司之間負債以及一般應付賬款及其他應付款項外，於二零一一年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行但未償付、已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、任何有期貸款、任何其他借款或借款性質之債務，包括銀行透支、承兌債務(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、任何按揭及抵押或任何擔保或重大或然負債。

外幣款額已按二零一一年二月二十八日營業時間結束時之概約匯率換算。

**4. 重大不利變動**

於最後可行日期，董事確認，本集團自二零一零年三月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表結算日)以來之財務或業務狀況或前景並無重大不利變動。

**5. 營運資金聲明**

董事經作出周詳審慎考慮後認為，計及預期收購完成及經擴大集團可動用財務資源，包括內部產生資金、本集團現時可動用信貸融資及無不可預見狀況，經擴大集團將具備充裕營運資金應付本通函日期起計未來十二個月之現時需求。

**6. 物業對賬**

下表顯示目標集團於二零一零年十二月三十一日之財務資料所反映按成本列賬之發展中物業總額，與本通函附錄五所載於二零一一年一月三十一日之該等物業估值之對賬：

	人民幣千元
於二零一零年十二月三十一日目標集團物業權益之賬面值：	
發展中物業	41,818
截至二零一一年一月三十一日止月份之變動：	
月內物業發展支出	1,000
於二零一一年一月三十一日之賬面值	42,818
估值盈餘	89,182
於二零一一年一月三十一日之估值	<u>132,000</u>

# LO&LO 富誠

富誠會計師事務所有限公司

執業會計師

香港中環

干諾道中111號

永安中心21樓2111室

敬啟者：

吾等就有關領峰智滙控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司大中華國際實業集團有限公司(「香港控股公司」)及樂山大中華國際實業有限公司(「物業公司」)(統稱「目標集團」)截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年(統稱「有關期間」)之財務資料(「財務資料」，包括於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之財務狀況表、各有關期間之全面收入報表、權益變動表及現金流量表以及其他附註)發出之報告載列如下，以供載入世大控股有限公司(「貴公司」)致其股東日期為二零一一年四月八日之通函(「通函」)，內容有關 貴公司之全資附屬公司金略有限公司建議收購目標公司之100%股本權益(「收購」)。

目標公司為於二零一零年五月六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。除其於香港控股公司之權益外，目標公司並無任何其他業務、營運及／或主要資產。

香港控股公司為於二零一零年六月十一日在香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。除其於物業公司之權益外，香港控股公司並無任何其他業務、營運及／或主要資產。

物業公司為於二零零三年十二月二十九日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司，於有關期間主要從事物業投資以及發展、營運及管理商住物業業務。

目標公司及香港控股公司均自彼等各自之註冊成立日期以來並無編製經審核財務報表，此乃由於彼等為新註冊成立，且除分別持有香港控股公司及物業公司之相關權益外，彼等並不涉及任何重大業務交易。物業公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表，乃根據適用於中國成立公司之相關會計原則及財務規例而編製，並由中國註冊核數師四川久信聯合會計師事務所審核。物業公司並無就截至二零一零年十二月三十一日止年度根據適用於中國成立公司之相關會計原則及財務規例編製經審核財務報表。

就本報告而言，目標公司董事按載於下文附註四之基準並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」）作出適當調整後，編製目標集團於有關期間之合併財務報表（「相關財務報表」），目標公司董事須對相關財務報表負全責。

載於本報告之財務資料乃按相關財務報表編製。貴公司董事負責編製載列本報告之通函。吾等之責任為按相關財務報表編製本報告所載之財務資料及對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告吾等意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核程序，並已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.304號「招股章程及申報會計師」就財務資料進行所需額外程序。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同附註真實並公平反映目標集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之狀況及於有關期間之業績及現金流量。

儘管吾等並無保留意見，惟吾等務請閣下垂注，目標集團於二零一零年十二月三十一日產生累計虧損約人民幣8,155,000元，而目標集團之流動負債於該日超出其資產總值約人民幣7,813,000元。該等狀況顯示存在可能令目標集團能否持續經營嚴重成疑之重大不明朗因素。

## A. 財務資料

## 合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	5	—	—	—
其他收益	6	2	4	6
行政及其他營運開支		(667)	(740)	(920)
除所得稅前虧損	7	(665)	(736)	(914)
所得稅	10	167	160	197
擁有人應佔之年度虧損		<u>(498)</u>	<u>(576)</u>	<u>(717)</u>

## 合併全面收入報表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
年度虧損	(498)	(576)	(717)
其他全面收入			
— 換算以其他外幣呈列之財務 報表產生之匯兌差額	—	—	297
擁有人應佔之年度 全面收入總額	<u>(498)</u>	<u>(576)</u>	<u>(420)</u>

## 合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13	42	31	20
遞延稅項資產	20	1,347	1,507	1,704
非流動資產總值		<u>1,389</u>	<u>1,538</u>	<u>1,724</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業	14	37,227	40,411	41,818
應收關連方款項	15	2,321	2,277	2,992
其他應收賬款及 預付款項	16	18,204	18,203	18,205
現金及現金等值物	17	47	1,105	365
流動資產總值		<u>57,799</u>	<u>61,996</u>	<u>63,380</u>
<b>流動負債</b>				
應付關連方款項	18	(36,045)	(40,973)	(70,611)
其他應付賬款 及應計費用	19	(5,302)	(5,296)	(2,306)
流動負債總額		<u>(41,347)</u>	<u>(46,269)</u>	<u>(72,917)</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>16,452</u>	<u>15,727</u>	<u>(9,537)</u>
資產／(負債)淨值		<u><u>17,841</u></u>	<u><u>17,265</u></u>	<u><u>(7,813)</u></u>
<b>股本及儲備</b>				
股本	21	25,000	25,000	342
累計虧損		<u>(7,159)</u>	<u>(7,735)</u>	<u>(8,155)</u>
權益／(虧絀)總額		<u><u>17,841</u></u>	<u><u>17,265</u></u>	<u><u>(7,813)</u></u>

## 合併權益變動表

	股本 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零零八年一月一日	25,000	—	(6,661)	18,339
年度全面收入總額	—	—	(498)	(498)
於二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年一月一日	25,000	—	(7,159)	17,841
年度全面收入總額	—	—	(576)	(576)
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日	25,000	—	(7,735)	17,265
發行股份	342	—	—	342
共同控制合併對銷	(25,000)	—	—	(25,000)
年度全面收入總額	—	297	(717)	(420)
於二零一零年 十二月三十一日	<u>342</u>	<u>297</u>	<u>(8,452)</u>	<u>(7,813)</u>

## 合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除所得稅前虧損	(665)	(736)	(914)
就以下項目調整：			
利息收入	(2)	(1)	(2)
折舊	21	22	11
<b>營運資金變動前之經營虧損</b>	(646)	(715)	(905)
發展中物業增加	(1,004)	(3,184)	(1,407)
應收關連方款項 減少／(增加)	(123)	44	(715)
其他應收賬款及預付款項 減少／(增加)	23	1	(2)
應付關連方款項增加	656	4,928	1,638
其他應付賬款及應計費用 增加／(減少)	(26)	(6)	10
<b>經營業務使用之現金</b>	(1,120)	1,068	(1,381)
已付稅項	—	—	—
<b>經營業務使用之現金淨額</b>	(1,120)	1,068	(1,381)
<b>投資業務</b>			
已收利息	2	1	2
購買物業、廠房及設備之 付款	—	(11)	—
<b>投資業務使用之現金淨額</b>	2	(10)	2
<b>融資業務</b>			
發行股份所得款項	—	—	342
<b>融資業務產生之現金淨額</b>	—	—	342
<b>現金及現金等值物</b>			
增加／(減少)淨額	(1,118)	1,058	(1,037)
年初之現金及現金等值物	1,165	47	1,105
外幣匯率變動之影響	—	—	297
<b>年末之現金及現金等值物</b>	<u>47</u>	<u>1,105</u>	<u>365</u>
年末之現金及 現金等值物分析：			
銀行存款	<u>47</u>	<u>1,105</u>	<u>365</u>

## 財務報表附註

### 1. 一般資料

領峰智滙控股有限公司(「目標公司」)為於二零一零年五月六日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，註冊辦事處為OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。目標公司之主要業務為投資控股。

大中華國際實業集團有限公司(「香港控股公司」)為於二零一零年六月十一日在香港註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股。

樂山大中華國際實業有限公司(「物業公司」)為於二零零三年十二月二十九日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司，其主要業務為物業投資及發展、營運及管理商住物業業務。

於二零一零年六月一日，目標公司透過向黃世再先生(「黃先生」)發行50,000股目標公司每股面值1美元之股份，成為其中一間黃先生全資擁有的附屬公司。香港控股公司透過於二零一零年六月十五日向目標公司配發29,999,999股香港控股公司每股面值1港元之普通股，成為目標公司之附屬公司；其後於二零一零年六月十七日完成向目標公司轉讓香港控股公司1股面值1港元之普通股後，成為目標公司全資附屬公司。香港控股公司向多家受共同控制公司(由黃先生實益擁有)購買物業公司之全部股本權益(分別於二零一零年七月六日及二零一零年九月十六日購買30%權益及70%權益)，總成本為物業公司註冊資本人民幣25,000,000元。

除另有說明外，由於目標集團之主要業務在中國進行，故合併財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2. 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(下文統稱「香港財務報告準則」)按持續經營以歷史成本基準編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

財務資料乃為目標集團根據香港財務報告準則編製之首份財務報表。

編製與香港財務報告準則一致之財務資料需要使用若干重大會計估計，管理層亦需要在應用目標集團之會計政策過程中作出其判斷。涉及高水平判斷或複雜性之部分或對財務資料而言屬重大之假設及估計部分於附註26披露。

就本報告而言，目標公司、香港控股公司及物業公司均被視為於整個有關期間受共同控制，以顯示收購猶如彼等於首次受控制方控制當日合併之影響。目標集團被視為持續經營組別處理。因此，本報告載列之財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制合併會計處理」合併會計原則編製。

目標集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之合併財務狀況表乃根據合併基準編製，並使用控制方角度之彼等現有賬面值呈列組成目標集團之受共同控制合併公司之資產與負債，猶如目前集團架構已於該等日期已經存在。概無就商譽或被收購方之可識別資產、負債及或然負債之收購方權益之公平淨值之超出部分超逾共同控制合併當時之成本確認金額。

目標集團於有關期間之合併全面收入報表、合併權益變動表及合併現金流量表乃按合併基準編製，並計入自最早呈列日期或合併公司自首次受共同控制日期起(以較短者為準，不論共同控制合併日期)組成目標集團各合併公司之業績、權益變動及現金流量。

所有集團內交易及結存均於合併時對銷。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

目標集團於編製有關期間之財務資料時採納香港會計師公會頒佈並於二零一零年一月一日或之前開始之財政期間生效之所有新訂及經修訂準則及詮釋。

目標集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>(3)</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>(4)</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者就香港財務報告準則第7號披露比較數字之有限豁免 <sup>(5)</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重通脹及就首次採納者剔除固定日期 <sup>(6)</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉讓財務資產 <sup>(6)</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>(7)</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定預付款項 <sup>(3)</sup>
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 <sup>(5)</sup>

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

香港財務報告準則第9號「財務工具」就分類及計量財務資產引入新規定，將於二零一三年一月一日起生效，可提早應用。該準則規定所有屬於香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範疇之已確認財務資產，按攤銷成本或公平值計量。特別是以下債務工具一般按攤銷成本計量：(i)由以收取合約現金流量為目的之業務模式持有及(ii)具備純粹為本金及未償還本金利息付款之合約現金流量。所有其他債務投資及股本投資按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響目標集團財務資產之分類及計量。

目標公司董事預期，應用其他新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋將不會對目標集團之合併財務報表造成重大影響。

#### 4. 主要會計政策

下文載列編製合併財務報表時應用之主要會計政策：

##### (a) 附屬公司

附屬公司指目標集團有權管控其財政及營運政策的所有實體，一般附帶超過半數投票權的股權。在評估目標集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

共同控制合併按目標公司被視為自最早呈列期間或合併公司自首次受控制方共同控制日期起(以較短者為準)成為附屬公司之控股公司之基準處理。會計收購法乃用作目標集團收購附屬公司的入賬方法，惟共同控制合併除外。

集團內公司間交易、交易結存及未變現收益均予以對銷。未變現虧損亦已對銷，惟交易可提供所轉讓資產出現減值證據者除外。附屬公司的會計政策已在需要時作出變動，以確保與目標集團所採納之政策一致。

##### (b) 分部報告

經營分部及合併財務報表所呈報之各分部項目金額，乃根據就分配資源予各項業務及地域及評估其表現而定期提供予最高層管理人員之財務資料而確定。

就財務報告而言，個別重大經營分部不會綜合呈報，除非有關分部具有類似經濟特徵以及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用方式及監管環境性質方面類似。倘獨立而言並非屬重大之經營分部共同擁有上述大部分特徵，則可綜合呈報。

##### (c) 功能及呈列貨幣

目標集團各實體之財務報表內項目均以該實體營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。目標公司之功能貨幣乃港元，合併財務報表則以物業公司之功能貨幣人民幣呈列。

##### (d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購資產直接應佔之開支。

當與項目有關的未來經濟利益可能流入目標集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產(倘適用)。取代部分的賬面值將被終止確認。其他所有維修及保養乃於其產生的財政期間內自損益扣除。

物業、廠房及設備的折舊乃經計及其剩餘價值(倘適用)後按計可使用年期(介乎3至5年)以直線法攤銷其成本。

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

當出售一項物業、廠房及設備或預期持續使用逐資產時將不會帶來未來經濟利益時，所終止確認之盈虧為出售相關資產所得款項淨額及賬面值之差額，並於相關資產終止確認之財政期間於損益中重新確認。

**(e) 持有／發展中物業**

持有／發展中物業包括土地使用權之付款、發展開支及資本化借款成本，按成本及可變現淨值(以較低者為準)列值。發展中物業包括預期將變現或擬於一般營運週期出售之流動資產。

**(f) 財務工具**

*(i) 財務資產*

目標集團將其財務資產歸類至以下其中一類，分類乃取決於所收購資產之目的。目標集團就各類之會計政策如下：

透過損益按公平價值計算之財務資產包括持作買賣之財務資產：倘購入財務資產之目的為於短期內將之出售，則財務資產分類為持作買賣。持作買賣投資之盈虧於損益確認。於初步確認後，透過損益按公平價值計算之財務資產連同公平價值變動於產生期間直接在損益確認。

貸款及應收款項：該等資產為並無於活躍市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

持至到期日之投資：持至到期日之投資為有固定或可議定付款金額，及有固定到期日且管理層有明確意向及能力持有至到期日之非衍生工具財務資產。持至到期日之財務資產包括非流動資產，惟由報告期末起計於十二個月內到期之財務資產，則分類為流動資產。

可供出售財務資產：可供出售財務資產為指定為此類別或並無分類至任何其他類別之非衍生工具，除非管理層有意在報告期後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

*(ii) 財務資產之減值虧損*

目標集團注意到之資產減值客觀證據及可觀察數據包括下列虧損事項：

- 借款人出現嚴重財政困難；
- 違反合約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；
- 因借款人出現財政困難而向其作出讓步；及
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組。

當有客觀證據顯示資產減值，減值虧損會於損益確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計量。財務資產之賬面值透過作出撥備賬減少。當財務資產任何部分被釐定為不可收回時，則就相關財務資產自撥備賬撇銷。

倘資產之可收回金額增加可客觀地與減值確認後出現之事項有關，減值虧損於其後撥回，惟於減值撥回當日之資產賬面值不可超出倘減值未獲確認原應有之攤銷成本。

**(iii) 財務負債**

目標集團之財務負債初步按公平價值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本計量。

當負債終止確認以及於攤銷過程中終止確認，盈虧會於損益中確認。

**(iv) 股本工具**

目標集團發行之股本工具按已收所得款項，扣除直接發行成本列賬。

**(v) 終止確認**

當從財務資產收取現金流之合約權利屆滿，或財務資產被轉讓以及該轉讓符合終止確認之條件時，目標集團將根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」終止確認有關財務資產。

當有關合約所訂明責任已獲履行、取消或屆滿時，財務負債將被終止確認。

**(g) 現金及現金等值物**

現金及現金等值物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行和其他金融機構之活期存款，以及短期和流動性極高之投資，該等投資可以隨時換算為已知金額之現金、所須承受的價值變動風險甚小，並在購入後三個月內到期。就編製合併現金流量表而言，應要求償還之銀行透支及構成目標集團現金管理之綜合部份亦計入現金及現金等值物一部分。

**(h) 收益確認**

收益按已收及應收代價之公平價值計量，並於可能有經濟利益流入目標集團及收益能可靠計量時確認。

利息收入以未償還本金之適用利率按時間基準累計。

**(i) 所得稅**

有關期間之所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項按日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，按報告期末已制定或大致上制定之稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言的資產與負債之賬面值與就稅務而言之相關數值之暫時差額而確認。除不影響會計或應課稅溢利之商譽以及已確認之資產與負債之外，就所有暫時差額確認遞延稅項負債。倘有機會錄

得應課稅溢利有機會可供扣減暫時差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按預期於有關負債結算或有關資產變現期間適用之稅率，根據報告期末已制定或大致上制定之稅率計算。

所得稅乃於損益確認，除非該等稅項與直接於其他全面收入確認之項目有關，在此情況下該等稅項亦直接於其他全面收入確認。

**(j) 僱員福利**

目標集團之中國僱員須參與政府管理之退休福利計劃。每名僱員均須向政府管理之退休福利計劃投入固定金額。供款於應付時在損益確認。

**(k) 其他有形資產減值**

於各報告期末，目標集團審閱其他有形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損或以往確認之減值虧損不再出現或有所減少。

倘資產之可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值之較高者)估計低於其賬面值，則該資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

當減值虧損於其後撥回，該資產之賬面值乃增加至其可收回金額修訂後之估計數額，惟此賬面值之增加不可超出倘於過往年度未就該資產確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認為收入。

**(l) 撥備及或然負債**

對於目標集團因過往事件負有法律或推定責任而時間或數額不明確之負債，倘可能引致可以合理估計之經濟利益流出，則會確認撥備。

凡不可能需要流出經濟利益，或數額不可妥為估計，則此負債會列為或然負債，除非經濟利益流出之機會甚微。透過日後一項或多項事件出現或不出現始能確實之可能承擔，亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之機會甚微。

**(m) 借款成本**

直接來自收購、建設或生產需要一段長時間方能用作其擬定用途或出售之資產借款成本，會資本化為該等資產之部分成本。將有待用於該等資產之特定借款作短期投資所賺取之收入，會於資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本於彼等產生期間在損益確認。

**(n) 租賃**

融資租約指將有關擁有權之絕大部分風險及回報轉嫁予承租人之租賃。所有其他租賃均列為經營租約。

根據融資租約持有之資產按租約起始之公平值或最低租金現值之較低者確認為目標集團資產。出租人之相應負債於財務狀況報表列作融資租約責任。租金按比例於融資費用及租約責任減少之間分配，從而按該等負債應付餘額計算固定息率。融資費用直接計入損益，惟直接源自合資格資產則除外，在此情況下，根據目標集團之一般借貸成本政策撥充資本。

經營租約之應付租金於有關租期按直線法計入損益。作為訂立經營租約優惠已收及應收之利益亦於租期內按直線法確認為租金支出減少。

**(o) 外幣**

編製個別實體之財務報表時，以該實體功能貨幣之外貨幣(外幣)進行之交易乃以交易日期當時之匯率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算日當日之匯率重新換算。以外幣結算且按公平值列賬之非貨幣項目，以釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額於產生期間於損益確認，惟貨幣項目所產生匯兌差額構成目標公司於海外業務之淨投資則除外，於此情況下，該等匯兌差額於合併財務報表確認為權益。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟重新換算非貨幣項目產生之差額有關之損益直接於權益確認則除外，於此情況下，匯兌差額亦直接確認為權益。

就呈列合併財務報表而言，目標集團海外業務之資產及負債均按結算日之現行匯率換算為人民幣，而收入及開支項目乃按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波動，於此情況下，則將採用交易當日之匯率。所產生匯兌差額(如有)計入匯兌儲備為個別權益部分。有關匯兌差額於該項海外業務出售期間在損益確認。

收購海外業務時產生之所收購可識別資產之商譽及公平值調整，將視為海外業務之資產與負債處理，並按結算日現行收市匯率換算。所產生匯兌差額記入匯兌儲備。

## (p) 關連方

與目標集團有關連之人士，指：

- (a) 該方直接或間接透過一個或多個中介人：
  - (i) 控制目標集團、被目標集團控制或與目標集團受共同控制；
  - (ii) 於目標集團擁有權益使其能對目標集團施以重大影響力；或
  - (iii) 擁有目標集團之共同控制權；
- (b) 該方為以目標集團為合營之合營企業；
- (c) 該方為目標集團之聯營公司；
- (d) 該方為目標集團或其母公司之主要管理人員；
- (e) 該方為上述(a)或(d)之個別人士的近親；
- (f) 該方為上述(d)或(e)之個別人士直接或間接地控制、共同控制或有重大影響力或重大投票權之實體；或
- (g) 該方為以目標集團或任何屬目標集團關連方之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃。

## 5. 營業額

目標集團於有關期間概無產生任何營業額。

## 6. 其他收益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銀行利息收入	2	1	2
雜項收入	—	3	4
	2	4	6

## 7. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除以下項目：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
核數師酬金	12	10	13
折舊	21	22	11
	33	32	24

## 8. 員工成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
員工成本(包括董事及 僱員酬金)包括：			
薪金	452	432	502
退休福利計劃供款	19	32	38
	<u>471</u>	<u>464</u>	<u>540</u>

## 9. 董事酬金及五名最高薪酬僱員之薪酬

## (a) 董事酬金

於有關期間，已付及／或應付予目標集團董事之酬金如下：—

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
黃世再	—	—	—
史名	—	—	—
張濤	—	—	—
張丹	137	160	161
	<u>137</u>	<u>160</u>	<u>161</u>

於有關期間，概無任何目標集團之董事放棄或同意放棄任何酬金安排。

目標集團並無向其董事支付任何薪酬作為彼等加盟或加盟目標集團時之獎勵或離職補償。

## (b) 五名最高薪酬僱員之薪酬

目標集團之董事及非董事間五名最高薪人士數目如下：—

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
董事	137	160	161
非董事	245	252	330
	<u>382</u>	<u>412</u>	<u>491</u>

該等目標集團最高薪董事之薪酬載於上文本附註(a)節。目標集團之最高薪酬非董事人士薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
薪金	234	231	300
退休福利計劃供款	11	21	30
	<u>245</u>	<u>252</u>	<u>330</u>

所有僱員薪酬介乎零至人民幣1,000,000元。

## 10. 所得稅

全面收入報表之所得稅金額指：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
當期稅項			
一年內中國企業所得稅	—	—	—
一年內香港利得稅	—	—	—
遞延稅項			
一年內暫時差額之 產生及撥回	167	160	197
	<u>167</u>	<u>160</u>	<u>197</u>

於有關期間，物業公司按25%稅率繳納中國企業所得稅，而香港控股公司則按16.5%稅率繳納香港利得稅。於有關期間，目標集團無須繳納其他司法權區之稅項。

有關期間之所得稅與全面收入報表之虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(665)	(736)	(914)
按有關司法權區適用			
稅率計算之溢利稅項	166	184	220
不可扣稅開支及不可寬免			
虧損之稅務影響	(6)	(25)	(22)
其他未確認暫時差額之			
稅務影響	7	1	(1)
所得稅抵免	167	160	197

### 11. 股息

於有關期間，目標集團並無已付或建議支付之股息，自報告期末亦無建議派付任何股息。

### 12. 分部資料

於有關期間，目標集團之僅有經營分部位於中國，從事物業投資及發展、營運及管理商住物業業務。因此，並無呈列分部資料。

### 13. 物業、廠房及設備

	傢俬及設備 人民幣千元
成本：	
於二零零八年一月一日	105
添置	—
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	105
添置	11
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	116
添置	—
於二零一零年十二月三十一日	116

傢俬及設備  
人民幣千元

折舊：		
於二零零八年一月一日		42
本年度撥備		<u>21</u>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日		63
本年度撥備		<u>22</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日		85
本年度撥備		<u>11</u>
於二零一零年十二月三十一日		<u><u>96</u></u>
賬面值：		
於二零零八年十二月三十一日		<u>42</u>
於二零零九年十二月三十一日		<u>31</u>
於二零一零年十二月三十一日		<u><u>20</u></u>

## 14. 發展中物業

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
土地使用權	11,066	11,066	11,066
發展支出	<u>26,161</u>	<u>29,345</u>	<u>30,752</u>
	<u><u>37,227</u></u>	<u><u>40,411</u></u>	<u><u>41,818</u></u>

持有中國土地使用權之賬面值計入發展中物業分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
10至50年之租約	<u>11,066</u>	<u>11,066</u>	<u>11,066</u>

## 15. 應收關連方款項

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
股東／董事：			
黃世再	—	—	704
史名	256	206	206
張濤	10	10	—
張丹	4	—	—
	<u>270</u>	<u>216</u>	<u>910</u>
關連公司：			
四川省創新投資有限公司	2,051	2,061	2,082
	<u>2,321</u>	<u>2,277</u>	<u>2,992</u>

款項為無抵押及免息且概無固定還款期。

誠如附註22(c)所述，已自關連方取得擔保，以補償目標集團因應收史名、張濤、張丹及四川省創新投資有限公司之款項而產生之任何虧損。

黃世再(「黃先生」)乃目標集團之擁有人兼目標公司及香港控股公司之董事。

史名、張濤及張丹乃物業公司之董事。

由於黃先生可對四川省創新投資有限公司行使控制權，故該公司與目標集團有關連。

## 16. 其他應收賬款及預付款項

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
其他應收賬款	18,627	18,628	18,630
呆壞賬撥備	<u>(425)</u>	<u>(425)</u>	<u>(425)</u>
	18,202	18,203	18,205
預付款項	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>18,204</u>	<u>18,203</u>	<u>18,205</u>

其他應收賬款主要包括向第三方及目標集團僱員之墊款(免息且概無固定還款期)。誠如附註22(c)所述，已自關連方取得擔保，以補償目標集團因該等其他應收賬款而產生之任何虧損。於有關期間，呆壞賬撥備概無變動。

## 17. 現金及現金等值物

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銀行存款	<u>47</u>	<u>1,105</u>	<u>365</u>

## 18. 應付關連方款項

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
股東／董事：			
黃世再	—	—	25,162
張濤	12	12	—
關連公司：			
大中華國際集團(中國) 有限公司	15,567	20,495	24,939
大中華實業(汕頭)有限公司	500	500	500
四川省創新投資有限公司	19,966	19,966	19,966
大中華國際投資(集團) 有限公司	—	—	44
	<u>36,045</u>	<u>40,973</u>	<u>70,611</u>

款項為無抵押及免息且概無固定還款期。

黃世再(「黃先生」)乃目標集團之擁有人兼目標公司及香港控股公司之董事。

由於黃先生可對大中華國際集團(中國)有限公司、大中華實業(汕頭)有限公司、四川省創新投資有限公司及大中華國際投資(集團)有限公司行使控制權，故該等公司與目標集團有關連。

## 19. 其他應付賬款及應計費用

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
其他應付賬款	5,228	5,230	2,233
應計費用	74	66	73
	<u>5,302</u>	<u>5,296</u>	<u>2,306</u>

其他應付賬款主要包括土地使用權額外成本及物業發展應付開支。

## 20. 遞延稅項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
未動用稅項可抵免虧損之 遞延稅項資產：			
年初	1,180	1,347	1,507
計入損益	167	160	197
年末	<u>1,347</u>	<u>1,507</u>	<u>1,704</u>

概無其他重大可扣減或應課稅暫時差額致使資產或負債將於日後各結算日獲變現或結算。

## 21. 股本

就本報告而言，於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之合併財務狀況表之股本，乃指經對銷相關投資後，於各結算日組成目標集團之所有公司之合併股本。

## 22. 關連方交易

## (a) 關連方交易

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
其他主要管理層酬金	147	165	166

目標集團主要管理人員(包括董事及主要管理層)之酬金，其中董事酬金於附註9(a)披露，而其他主要管理層之薪酬於上文披露。

## (b) 自/向關連方墊款

目標集團於有關期間曾自/向關連方墊款。該等墊款之詳情及彼等各自於各結算日之結餘於附註15及18披露。

## (c) 關連方提供之擔保

目標集團自黃世再先生控制之公司大中華國際集團(中國)有限公司及四川省創新投資有限公司取得擔保，以補償目標集團因對手方未能償還於應收關連方款項(於附註15披露)及其他應收賬款(於附註16披露)列賬之債項而產生之任何虧損。

## 23. 承擔

於各結算日，目標集團概無任何未償付之重大資本或經營租賃承擔。

於各結算日，目標集團未償付之其他承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已訂約但未撥備 —物業發展開支	17,460	14,336	13,310

## 24. 資本管理政策

目標集團管理資本之目標為：

- 保障目標集團能持續經營，並繼續為股東及其他權益持有人帶來回報；及
- 為股東提供豐厚回報。

目標集團按風險比例設定資本金額。目標集團會基於經濟狀況變化及相關資產之風險特性管理資本架構及對其作出調整。

## 25. 財務風險管理目標及政策

目標集團因其使用財務工具而透過其業務須承受之各類風險如下：

- 市場風險(利率風險、貨幣風險及其他價格風險)
- 流動資金風險
- 信貸風險

該等風險受下述目標集團之財務管理政策及慣例所限。一般而言，目標集團在其風險管理方面採取穩健策略。

### 市場風險

#### (a) 利率風險

由於目標集團並無重大長期財務資產及負債，故其承受之利率風險輕微，其經營業績不會因市場利率變動而受到重大影響。

#### (b) 貨幣風險

目標集團主要在中國經營，大部分交易以人民幣換算及結算。目標集團之貨幣資產及負債亦以人民幣換算。因此，目標集團管理層認為，目標集團毋須承受重大貨幣風險。

#### (c) 價格風險

目標集團並無就庫務目的投資於股本證券，因此毋須承受股本價格風險。

### 流動資金風險

擁有人出資及自關連方之墊款為目標集團經營資金之一般來源。目標集團之流動資金風險管理為多元化分散資金來源。目標集團定期檢討其主要資金狀況以確保有充裕財務資源履行其財務責任。

目標集團於二零一零年十二月三十一日錄得流動負債淨額。目標集團之擁有人有意向目標集團提供充分財政支持，使其能應付到期負債及於可見將來持續經營。

目標集團財務負債之合約期限如下：

	於十二月三十一日		
	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	<u>41,347</u>	<u>46,269</u>	<u>72,917</u>

### 信貸風險

倘對手方無法於各報告期間末就各類別已確認財務資產履行彼等責任，目標集團所承受最高信貸風險為於合併財務狀況表載列之該等資產之賬面值。

集中在應收關連方款項及其他應收賬款之信貸風險分析如下：

	最大 債務人數目	金額 人民幣千元	佔財務資產 賬面值 總額概約 百分比
於二零零八年十二月三十一日	3	20,105	98%
於二零零九年十二月三十一日	3	20,115	93%
於二零一零年十二月三十一日	3	20,135	93%

目標集團已自關連方取得擔保(附註22(c))以補償因於應收若干關連方款項及其他應收賬款而產生之任何虧損，作為減低其所承擔信貸風險之措施。

銀行存款之信貸風險有限，原因為大部分對手方均為高信貸評級之銀行。

## 26. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

### 資產減值

在釐定資產是否減值或過往曾引起減值之事件是否不存在，目標集團管理層須在資產減值方面作出判斷，特別是評估(i)影響資產價值之事件是否已出現或影響資產價值之該事件是否不存在；(ii)資產賬面值是否由未來現金流淨現值支持，有關數額按持續使用資產或終止確認而估計；及(iii)就編製現金流預測而應用之合理主要假設，包括該等現金流預測是否以合適比率折現。

### 呆壞賬撥備

目標集團呆壞賬撥備政策以可收回性評估、賬目賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等應收賬款之最終變現能力需要進行大量判斷，包括各債務人之當前信譽及過往收款歷史記錄。倘目標集團之債務人財務狀況日趨惡化，導致付款能力減弱，則可能須計提額外撥備。

### 所得稅

目標集團須於中國繳納各類稅項。在釐定稅項撥備時需要作出重大判斷。於日常業務中，釐定交易及計算之最終稅項都存在不確定因素。目標集團參考當期稅項法例及慣例，根據可能結果估計確認稅項。當最終稅項結果與最初記錄之稅項存在差額時，該差額將影響作出上述釐定期間之所得稅及其他稅項以及遞延稅項撥備。

確認遞延稅項資產(主要與稅項虧損有關)視乎管理層預期稅項虧損能應用於抵銷未來應課稅盈利。實際應用結果可能不同。

## 27. 有關期間後事項

於二零一零年十二月三十一日後，目標集團概無發生重大事項。

**B. 其後財務報表**

目標集團概無就二零一零年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港  
干諾道中34至37號  
華懋大廈18樓1803-04室  
世大控股有限公司

列位董事 台照

富誠會計師事務所有限公司  
執業會計師  
伍海于  
執業證書編號：P01554  
香港  
謹啟

二零一一年四月八日

# LO&LO 富誠

富誠會計師事務所有限公司

執業會計師

香港中環

干諾道中111號

永安中心21樓2111室

敬啟者：

吾等就世大控股有限公司(「貴公司」)，連同 貴公司之附屬公司於下文統稱為「貴集團」)及領峰智滙控股有限公司(「目標公司」)，連同目標公司之附屬公司於下文統稱為「目標集團」)( 貴集團連同目標集團於下文統稱為「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。該等資料載於 貴公司日期為二零一一年四月八日之通函(「通函」)附錄四，由 貴公司董事編製，僅作說明用途，以就收購目標公司全部股本權益(「收購」)如何影響所呈列財務資料提供資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄四A節。

## 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第7.31條，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」，編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據創業板上市規則第7.31(7)條之規定，就未經審核備考財務資料制訂意見，並向閣下呈報吾等之意見。吾等不會就先前用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料發出之任何報告，對該等報告發出當日之收件者以外人士承擔任何責任。

### 意見之基準

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報準則第300號「投資通函內有關備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件比較、考慮支持各項調整之憑證，以及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

吾等之工作並無構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱工作準則作出之審核或審閱，因此，吾等不會就未經審核備考財務資料作出任何有關審核或審閱保證。

吾等在策劃和進行審核工作時，已取得吾等認為必需之資料及解釋，以獲得充分憑證，合理確保貴公司董事已按與貴集團會計政策一致之所載基準妥善編製未經審核備考財務資料，以及根據創業板上市規則第7.31(1)條披露之未經審核備考財務資料之調整屬恰當。

未經審核備考財務資料根據貴公司董事之判斷及假設編撰，僅供說明之用，且基於其假設性質，不能保證或顯示任何事件將於未來發生，亦未必為以下各項之指標：

- 經擴大集團於二零一零年九月三十日或任何未來日期之財務狀況；或
- 經擴大集團截至二零一零年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

## 意見

吾等認為：

- a. 未經審核備考財務資料已經由 貴公司董事按所載基準妥善編製；
- b. 在有關政策與有關交易相關之情況下，該基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- c. 就根據創業板上市規則第7.31(1)條披露之未經審核備考財務資料所作調整屬恰當。

此致

香港

干諾道中34-37號

華懋大廈18樓1803-4室

世大控股有限公司

列位董事 台照

富誠會計師事務所有限公司

執業會計師

伍海于

執業證書編號：P01554

香港

謹啟

二零一一年四月八日

**A. 經擴大集團未經審核備考財務資料之編製基準**

經擴大集團未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃為說明收購影響而編製。

經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表乃按 貴集團於二零一零年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自 貴公司於二零一零年十一月十二日刊發之中期報告),及目標集團於二零一零年十二月三十一日之經審核合併財務狀況表(摘錄自本通函附錄三所載會計師報告)編製,並就收購作出備考調整,猶如收購已於二零一零年九月三十日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收入報表及未經審核備考綜合現金流量表乃按照 貴集團截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收入報表及經審核綜合現金流量表(摘錄自 貴公司於二零一零年六月三十日刊發之年報),及目標集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核合併收益表、經審核合併全面收入報表及經審核合併現金流量表(摘錄自本通函附錄三所載會計師報告)編製,並就收購作出備考調整,猶如收購已於二零零九年四月一日完成。

未經審核備考財務資料乃按上述歷史數據為基準,並計及隨附附註所述備考調整。收購備考調整乃(i)交易直接應佔;(ii)預期對經擴大集團具持續影響;及(iii)具事實作支持,並於隨附附註中概述。

經擴大集團未經審核備考財務資料已經由 貴公司董事編製,僅作說明用途,並以多項假設、估計、不確定因素及現時可得資料為基準。因此,基於其性質,經擴大集團未經審核備考財務資料並非旨在預測經擴大集團於收購完成時之財務狀況,或經擴大集團於收購後之業績及現金流量。

## B. 備考綜合財務狀況表

	貴集團於	目標集團於	備考調整		經擴大集團
	二零一零年 九月三十日 千港元 附註a	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 附註b	千港元 附註d	千港元 附註e	千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	2,970	23			2,993
商譽	10,539	—			10,539
其他無形資產	822	—			822
於聯營公司權益	19,284	—			19,284
遞延稅項資產	1,074	1,977		(1,977) (i)	1,074
	<u>34,689</u>	<u>2,000</u>			<u>34,712</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	12,525	—			12,525
發展中物業	—	48,509		108,597 (i)	157,106
應收賬款及其他應收款項	11,199	21,118			32,317
應收關連人士款項	—	3,471			3,471
現金及銀行存款	39,357	423	(3,000)	(10,000) (ii)	26,780
	<u>63,081</u>	<u>73,521</u>			<u>232,199</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款項	(24,029)	(2,675)			(26,704)
應付董事／關連人士款項	(423)	(81,909)			(82,332)
	<u>(24,452)</u>	<u>(84,584)</u>			<u>(109,036)</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<u>38,629</u>	<u>(11,063)</u>			<u>123,163</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	—	—		(26,955) (i)(vii)	(26,955)
可換股票據—負債部分	—	—		(23,031) (vi)	(23,031)
財務負債—現值	—	—		(645) (viii)	(645)
	<u>—</u>	<u>—</u>			<u>(50,631)</u>
<b>資產淨值／(負債淨額)</b>	<u>73,318</u>	<u>(9,063)</u>			<u>107,244</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	97,263	397		15,103 (iv)(v)	112,763
儲備	(25,533)	(9,460)	(3,000)	21,860 (iv)(v)	(16,133)
可換股票據—權益部分	—	—		9,026 (vii)	9,026
	<u>71,730</u>	<u>(9,063)</u>			<u>105,656</u>
貴公司擁有人應佔權益	71,730	(9,063)			105,656
非控股權益	1,588	—			1,588
	<u>73,318</u>	<u>(9,063)</u>			<u>107,244</u>

附註：

- a. 貴集團財務資料乃摘錄自 貴公司截至二零一零年九月三十日止六個月已刊發中期報告內之未經審核綜合財務報表。
- b. 目標集團財務資料乃摘錄自本通函附錄三所載目標集團之財務資料。
- c. 就經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表而言，以人民幣列值之金額已按人民幣1元兌1.16港元之匯率換算成港元，該匯率乃 貴集團就編製其截至二零一零年九月三十日止六個月已刊發中期報告所採納於二零一零年九月三十日之適用概約匯率。
- d. 該調整指收購之估計成本總額約3,000,000港元。
- e. 與收購有關之調整指：
  - (i) 代價超出目標集團資產及負債(發展中物業除外)假設公平值之差額，乃調整至發展中物業之公平值及相應遞延稅項負債如下：

	千港元
收購代價	150,800
代價調整(附註e(iii))	(75,012)
	75,788
經調整代價	75,788
代價股份公平值之調整	
(27,900,000港元-31,000,000港元)(附註e(v))	(3,100)
財務負債公平值之調整(645,000港元-948,000港元)	
(附註e(viii))	(303)
	72,385
經調整代價公平值	72,385
目標集團於二零一零年十二月三十一日之	
負債淨額賬面值	9,063
	81,448
公平淨值調整	81,448
指：	
發展中物業(附註e(ix))	108,597
遞延稅項負債(附註e(ix))	(27,149)
	81,448

就未經審核備考財務資料而言，目標集團可識別資產及負債(發展中物業除外)之公平值乃假設與其賬面值相同。發展中物業以及其他資產及負債之公平值於(1)所收購一切可識別資產及負債之估值；及(2)代價股份、可換股票據及承付票據(作為收購代價其中部分)公平值之估值完成後或有所變動。

貴公司董事按備考基準，根據香港會計準則第36號「資產減值」，評估是否有跡象顯示發展中物業於二零一零年十二月三十一日有所減值，並總結，按照估值中所提供價值遠高於該假設公平值為基準，發展中物業並無減值跡象，而據經擴大集團備考綜合財務狀況表所示，其假設公平值約為157,106,000港元(即目標集團賬面值約48,509,000港元另加估計公平值調整約108,597,000港元(附註e(ix)))。於收購完成後及於往後報告期間，發展中物業將就釐定發展中物業公平值或可收回金額而進行估值。將會採用之估值方法會與本通函附錄五所載估值所用者貫徹一致，而主要假設將與本通函附錄五所載估值所披露者相若，並已作出調整而反映市況變動。

貴公司董事已諮詢 貴公司作為收購申報會計師之核數師。核數師建議，基於現時所得資料，彼等不會於日後根據香港核數準則應審核委聘審核經擴大集團年度財務報表時，就發展中物業之減值評估基準提出反對。

- (ii) 收購協議所註明現金代價10,000,000港元。
- (iii) 代價調整假設約為75,012,000港元，即按目標集團於二零一零年十二月三十一日之財務資料為基準所計算目標集團應收款項及應付款項之淨額以及將產生之估計建設成本，詳情載列如下：

	千港元
目標集團應收款項及應付款項之淨額：	
現金及現金等值物	423
其他應收款項及預付款項	21,118
應收關連人士款項	3,471
其他應付款項及應計費用	(2,675)
應付關連人士款項	(81,909)
將產生之估計建設成本	(15,440)
	(75,012)
	(75,012)

- (iv) 對銷目標集團股本約397,000港元，及目標集團於二零一零年十二月三十一日之收購前儲備約9,460,000港元。
- (v) 按發行價每股0.20港元發行155,000,000股代價股份，而代價股份之公平值估計約為27,900,000港元(參考於二零一零年九月三十日之收市價為每股0.18港元)，其中約15,500,000港元計入股本賬，另約12,400,000港元計入股份溢價賬。代價股份之公平值將於完成日期重新評估。
- (vi) 發行本金額33,840,000港元之免息可換股票據，可按初步換股價每股換股股份0.20港元(可作出反攤薄調整)兌換成 貴公司169,200,000股股份。就編製未經審核備考財務資料而言， 貴公司董事假設可換股票據之公平值為其本金額。根據香港會計準則第32號「財務工具之呈列」， 貴公司所發

行可換股票據包括負債及換股權部分。負債部分乃確認為財務負債，餘下部分，即換股權部分，則確認為權益。負債部分乃按公平值約23,031,000港元確認，該公平值採用實際利率法，按年利率8厘，並以港元銀行概約利率每年5厘加每年3厘估計得出。可換股票據公平值將於完成日期重新評估。

- (vii) 確認(i)可換股票據權益部分約10,809,000港元(即免息可換股票據本金額33,840,000港元減免息可換股票據公平值23,031,000港元)，作為可換股票據餘下本金額及其負債部分，猶如可換股票據已於二零一零年九月三十日發行(據上文附註e(vi)所述)；及(ii)按香港利得稅率16.5%所估計可換股票據權益部分之遞延稅項約1,783,000港元。
- (viii) 應付經調整代價之結餘假設約為948,000港元(即免息承付票據本金額75,960,000港元減代價調整75,012,000港元)，將透過發行相同本金額免息承付票據之方式支付。就編製未經審核備考財務資料而言，貴公司董事假設負債公平值為其現值。根據香港會計準則第32號「財務工具之呈列」，採用實際利率法計算之負債現值，乃確認為財務負債。現值乃按公平值約645,000港元確認，該公平值採用實際利率法，按年利率8厘，並以港元銀行概約利率每年5厘加每年3厘估計得出。負債之公平值將於完成日期及承付票據發行日期重新評估。
- (ix) 就發展中物業應佔公平值調整約108,597,000港元，確認按中國企業所得稅率25%估計之遞延稅項約27,149,000港元。

## C. 備考綜合收益表

	貴集團截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元 附註a	目標集團截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元 附註b	千港元 附註d	備考調整 千港元 附註e	千港元 附註f	經擴大集團 千港元
營業額	34,876	-				34,876
銷售成本	(27,147)	-				(27,147)
毛利	7,729	-				7,729
其他收益及淨收入	7,584	7				7,591
銷售及分銷成本	(1,754)	-				(1,754)
行政及其他營運開支	(21,905)	(1,045)	(3,000)			(25,950)
融資成本	(16)	-		(1,842)	(52)	(1,910)
應佔聯營公司業績	1,904	-				1,904
除稅前虧損	(6,458)	(1,038)				(12,390)
所得稅	308	223		304		835
本年度虧損	<u>(6,150)</u>	<u>(815)</u>				<u>(11,555)</u>
下列各方應佔本年度虧損：						
貴公司擁有人	(6,892)	(815)	(3,000)	(1,538)	(52)	(12,297)
非控股權益	742	-				742
	<u>(6,150)</u>	<u>(815)</u>				<u>(11,555)</u>

## 附註：

- 貴集團財務資料乃摘錄自貴公司截至二零一零年三月三十一日止年度已刊發年報內之經審核綜合財務報表。
- 目標集團財務資料乃摘錄自本通函附錄三所載目標集團之財務資料。
- 就經擴大集團未經審核備考綜合收益表而言，以人民幣列值之金額已按人民幣1元兌1.136港元之匯率換算成港元，該匯率乃貴集團就編製其截至二零一零年三月三十一日止年度已刊發年報所採納截至二零一零年三月三十一日止年度之適用概約平均匯率。
- 該調整指收購之估計成本總額約3,000,000港元。
- 該金額指(i)按將發行作為收購代價其中部分之可換股票據實際利息為基準，並假設可換股票據負債部分公平值約23,031,000港元及實際年利率8厘所計算融資成本約1,842,000港元；(ii)撥回按香港利得稅16.5%及收購於二零零九年四月一日完成之假設所估計可換股票據權益部分之遞延稅項負債約304,000港元。
- 該金額指按應付收購代價結餘之實際利息為基準，並假設確認為財務負債之公平值約645,000港元、實際年利率8厘及收購於二零零九年四月一日完成所計算融資成本約52,000港元。

## D. 備考綜合全面收入報表

	貴集團截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元 附註a	目標集團截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 千港元 附註b	千港元 附註d	備考調整 千港元 附註e	千港元 附註f	經擴大集團 千港元
本年度虧損	(6,150)	(815)	(3,000)	(1,538)	(52)	(11,555)
其他全面收入： 換算海外業務產生之 匯兌差額	102	338				440
本年度全面收入總額	<u>(6,048)</u>	<u>(477)</u>				<u>(11,115)</u>
下列各方應佔 全面收入總額：						
貴公司擁有人	(6,796)	(477)	(3,000)	(1,538)	(52)	(11,863)
非控股權益	748	-				748
	<u>(6,048)</u>	<u>(477)</u>				<u>(11,115)</u>

## 附註：

- 貴集團財務資料乃摘錄自 貴公司截至二零一零年三月三十一日止年度已刊發年報內之經審核綜合財務報表。
- 目標集團財務資料乃摘錄自本通函附錄三所載目標集團之財務資料。
- 就經擴大集團未經審核備考綜合全面收入報表而言，以人民幣列值之金額已按人民幣1元兌1.136港元之匯率換算成港元，該匯率乃 貴集團就編製其截至二零一零年三月三十一日止年度已刊發年報所採納截至二零一零年三月三十一日止年度之適用概約平均匯率。
- 該調整指收購之估計成本總額約3,000,000港元。
- 該金額指(i)按將發行作為收購代價其中部分之可換股票據實際利息為基準，並假設可換股票據負債部分公平值約23,031,000港元及實際年利率8厘所計算融資成本約1,842,000港元；(ii)撥回按香港利得稅16.5%及收購於二零零九年四月一日完成之假設所估計可換股票據權益部分之遞延稅項負債約304,000港元。
- 該金額指按應付收購代價結餘之實際利息為基準，並假設確認為財務負債之公平值約645,000港元、實際年利率8厘及收購於二零零九年四月一日完成所計算融資成本約52,000港元。

## E. 備考綜合現金流量表

	貴集團截至	目標集團截至	備考調整			經擴大集團
	二零一零年	二零一零年	千港元	千港元	千港元	千港元
	三月	十二月				
	三十一日	三十一日				
	止年度	止年度				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註a	附註b	附註d	附註e	附註f	附註g
<b>經營業務之現金流量</b>						
除稅前虧損	(6,458)	(1,038)	(3,000)	(1,842)	(52)	(12,390)
就以下項目調整：						
利息收入	(9)	(2)				(11)
融資成本	16	—		1,842	52	1,910
折舊及攤銷	327	12				339
應佔聯營公司業績	(1,904)	—				(1,904)
出售物業、廠房及設備 之虧損	1	—				1
撥回應收賬款及其他應 收款項之減值虧損	(2,390)	—				(2,390)
應收賬款及其他應收款 項之減值虧損	828	—				828
撇減存貨	900	—				900
營運資金變動前 之經營虧損	(8,689)	(1,028)				(12,717)
存貨增加	(6,977)	—				(6,977)
發展中物業增加	—	(1,598)				(1,598)
應收賬款及其他應收款項 增加	(5,405)	(2)				(5,407)
應付賬款及其他應付款項 增加	4,196	11				4,207
應付董事/關連人士款項 增加/(減少)	2,155	1,049				3,204
經營業務使用之現金額 已付稅項	(14,720)	(1,568)				(19,288)
	(112)	—				(112)
經營業務使用之現金淨額	(14,832)	(1,568)				(19,400)
<b>投資業務之現金流量</b>						
已收銀行存款利息	9	2				11
購買物業、廠房及設備	(1,187)	—				(1,187)
收購附屬公司	—	—				(10,000)
投資業務使用之現金淨額	(1,178)	2				(11,176)

	貴集團截至	目標集團截至	備考調整			經擴大集團
	二零一零年 三月 三十一日 止年度 千港元 附註a	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註b	千港元 附註d	千港元 附註e	千港元 附註f	千港元 附註g
<b>融資業務之現金流量</b>						
償還借貸	(235)	—				(235)
發行普通股所得款項	20,149	388				20,537
已付利息及其他財務開支	(16)	—				(16)
<b>融資業務產生之現金淨額</b>	<b>19,898</b>	<b>388</b>				<b>20,286</b>
<b>現金及現金等值物</b>						
之增加淨額	3,888	(1,178)				(10,290)
年初之現金及現金等值物	3,030	1,255				4,285
外幣匯率變動所產生 之影響	12	346				358
<b>年末之現金及現金等值物</b>	<b>6,930</b>	<b>423</b>				<b>(5,647)</b>
<b>現金及現金等值物之分析：</b>						
現金及銀行存款	6,930	423				(5,647)

## 附註：

- 貴集團財務資料乃摘錄自貴公司截至二零一零年三月三十一日止年度已刊發年報內之經審核綜合財務報表。
- 目標集團財務資料乃摘錄自本通函附錄三所載目標集團之財務資料。
- 就經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表而言，以人民幣列值之現金流量金額已按人民幣1元兌1.136港元之匯率換算成港元，該匯率乃貴集團就編製其截至二零一零年三月三十一日止年度已刊發年報所採納截至二零一零年三月三十一日止年度之適用概約平均匯率，而以人民幣列值之現金及現金等值物金額已按人民幣1元兌1.16港元之匯率換算成港元，該匯率乃貴集團就編製其截至二零一零年三月三十一日止年度已刊發年報所採納於二零一零年三月三十一日之適用概約匯率。
- 該調整指收購之估計成本總額約3,000,000港元。
- 該金額指按將發行作為收購代價其中部分之可換股票據實際利息為基準，並假設可換股票據負債部分公平值約23,031,000港元、實際年利率8厘及收購於二零零九年四月一日完成所計算融資成本約1,842,000港元。

- f. 該金額指按應付收購代價結餘之實際利息為基準，並假設確認為財務負債之公平值約645,000港元、實際年利率8厘及收購於二零零九年四月一日完成所計算融資成本約52,000港元。
- g. 該調整指收購之現金代價10,000,000港元。

American Appraisal China Limited  
1506 Dah Sing Financial Centre  
108 Gloucester Road / Wanchai / Hong Kong  
美國評值有限公司  
香港灣仔告士打道108號大新金融中心1506室  
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



敬啟者：

吾等遵照閣下的指示對世大控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)樂山大中華國際實業有限公司之物業權益以及貴集團於香港持有之租賃物業進行估值。吾等確認已就該等物業權益進行視察、作出有關查詢，並獲得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零一一年一月三十一日(「估值日」)的市值向閣下提供意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，以闡釋估值基準及方法，並澄清吾等就物業權益的擁有權作出假設及限制條件。

### 估值基準

吾等的估值乃吾等對於市值的意見。按吾等所下定義，市值為「經適當市場推銷後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願情況下於估值日公平買賣物業之估算價格」。

此估計具體而言不包括基於特別考慮因素或因與該銷售有關的任何人士給予優惠而上漲或下跌的估算價格或任何特殊價值因素。評估物業價值時並無考慮買賣成本，亦並無抵銷任何有關稅項。

## 估值方法

就 貴集團持作發展並將予收購的第一類物業權益而言，乃按直接比較法估值，比較法乃按實際出售所變成價格或可比較物業之市場價格資料為基準進行。大小、特點及位置相若之可比較物業乃審慎分析，衡量各物業權益相關優劣點，以達致公平比較。吾等已計及所產生建築成本及為完成開發將會產生之成本，以反映已完成發展項目之質素。

就 貴集團於香港租賃及佔用的第二類物業權益而言，吾等認為該等物業為無商業價值，原因為其不能於市場轉讓，或於相關租約及／或租賃協議中載有條款禁止分租及／或出讓，或欠缺大額盈利租金。

## 業權調查

吾等已獲提供有關位於中國及香港物業權益的業權或租賃文件副本。吾等僅於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或核實吾等所獲副本可能並無顯示的任何修訂。吾等頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料以及中國法律顧問四川金頂律師事務所就位於中國之有關物業權益之業權之中國法律意見。

本函件及估值證書披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載有關物業權益的法定業權的任何法律事宜概不承擔任何責任。

## 假設

吾等的估值乃假設業主按物業現況於市場出售物業權益，且並無遞延條款合約、售後租回、合資公司、管理協議或任何可影響物業權益價值的類似安排。

吾等假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於相關土地使用權未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。除非另有註明，假設有關於物業權益可交吉。

吾等亦假設，除非另有註明，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生任何費用或開支。

吾等假設有關於政府機構已就於該地盤上已建成及將興建的樓宇及建築物授出所有同意書、批文及許可證。且除另有訂明外，吾等亦假設於該地盤興建的所有樓宇及建築物由業主持有或獲業主批准佔用。

吾等對各物業權益進行估值時，乃假設該等物業權益乃按吾等所獲的發展計劃或樓宇規劃發展。吾等假設有關於政府機構已就該地盤上已興成及將興建的樓宇及建築物授出所有同意書、批文及許可證。且除另有訂明外，吾等亦假設於該地盤興建的所有樓宇及建築物由業主持有或獲業主批准佔用。

除在估值證書內列明、界定及考慮的不符合事宜外，吾等假設有關於物業權益均已符合一切適用的分區、土地使用規例及其他限制。此外，除估值證書另有註明外，吾等亦假設土地使用及改善工程均於所述物業權益範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入的情況。

### 限制條件

吾等於頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團向吾等提供的有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築成本、地盤及建築面積及一切其他相關事宜的意見。估值證書所載尺寸及面積乃根據吾等所獲文件載列的資料計算，且僅為約數。

吾等無理由質疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴集團知會，其提供的資料並無遺留任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料達致知情意見。

吾等已視察隨附估值證書所載物業的外貌及(如可能)內部情況。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地調查以確定建議發展地點的土地狀況及設施等是否合適，亦無進行任何考古、生態或環境測定。吾等編製估值報告時，乃假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。

## 備註

於評估該等物業權益時，吾等已遵守香港法例第32章公司條例附表三第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第8章，及國際估值標準委員會所頒佈的國際估值標準(二零零七年第八版)及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)的規定。

吾等謹此證明，吾等於所報告物業權益或價值中現時或將來均並無權益。

隨函奉附估值概要及估值證書。

除另有說明外，本報告所述的所有貨幣金額均以人民幣及港元列值。

此致

香港  
中環  
干諾道中34-37號  
華懋大廈  
18樓1803-1804室  
世大控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
美國評值有限公司  
助理副總裁  
潘銘浩  
MRICS, MHKIS  
謹啟

二零一一年四月八日

附註：潘銘浩先生為特許測量師，於香港、中國及海外擁有逾十年物業估值經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 於中國持有作發展用途之物業

編號	物業	於二零一一年 一月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
1.	中國 四川省 樂山市 中心城區 人民南路130號之 在建工程項目	132,000,000
		小計： <u>132,000,000</u>

## 第二類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業

編號	物業	於二零一一年 一月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
2.	香港 中環 干諾道中34-37號 華懋大廈 18樓 1803-4室	無商業價值
		小計： <u>無商業價值</u>
		總計： <u><u>132,000,000</u></u>

## 估值證書

## 第一類 — 於中國持有作發展用途之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 一月三十一日 現況下的資本值 (人民幣元)
1.	中國 四川省 樂山市 中心城區 人民南路130號 之在建工程項目	該物業包括地盤面積約 3,111.96平方米之商住發 展地盤。  據 貴公司表示，建議發 展項目之建築面積約為 27,544.14平方米(包括地庫 樓層)，預期於二零一 一年底前完成。	於估值日期，該 物業正在建設 中。	132,000,000
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	19,795.92	
		商業	5,939.94	
		地庫停車場	1,703.98	
		輔助設施	104.30	
		總計：	<u>27,544.14</u>	
		該物業之土地使用權已獲 授出，年期至二零五四年 一月三日屆滿。		

## 附註：

- 根據樂山市人民政府所發出日期為二零零四年一月十日之國有土地使用證樂城國用(2004)第27573號，地盤面積為3,111.96平方米之該物業土地使用權已向樂山大中華國際實業有限公司(「樂山大中華」)授出，作商住用途，年期至二零五四年一月三日屆滿。
- 根據樂山市規劃和建設局所發出日期為二零零六年四月十一日之建設用地規劃許可證川樂規建2006018，該項目地盤面積為3,111.96平方米符合城市規劃規定。
- 根據樂山市規劃和建設局所發出日期分別為二零零六年九月二十七日及二零零七年五月二十八日之建設用地規劃許可證川樂規建2006091和2007046，該物業總發展規模達27,156.62平方米之建設工程已獲批准。
- 根據樂山市規劃和建設局所發出日期為二零零七年一月九日之建設工程施工許可證第511102200701080101號，該物業發展規模達24,747平方米之建設工程已獲准展開。

5. 根據樂山市規劃和建設局所發出日期為二零零七年五月二十一日之關於「樂山威尼斯大廈」增加容積率的函樂建函[2007]95號，該物業現有容積率增至8.02，即有額外建築面積2,409.47平方米超過原准許容積率7.25，已建議樂山大中華向有關當地機關清付額外土地出讓金及重新修訂有關土地使用權出讓合同。
6. 根據國土資源局所發出日期為二零一一年三月十八日之收費通知，物業建築面積增加2,409.47平方米之土地出讓金為人民幣1,065,900元，已於二零一一年三月三十日支付。
7. 據 貴公司表示，除上文附註5所述容積率增至8.02外，吾等所獲提供發展建議之容積率已進一步增至8.29。經考慮上文附註6所述應付土地出讓金，並假設中國有關機關將就每平方米額外建築面積收取相同比率之土地出讓金，以使容積率由8.02增至8.29， 貴公司估計，額外土地出讓金將約為人民幣171,431元。倘金略有限公司（「買方」， 貴公司全資附屬公司）與黃世再先生（「賣方」，中國商人，獨立於 貴公司及其任何關連人士且與彼等並無關連之第三方）就該額外土地出讓金（連同罰款，如有）於交易完成日期或之前並未清償，賣方向買方作出彌償保證，所有有關金額以調整代價方式或另行按買方全權決定之方式支付。於估值中，吾等假設此額外土地出讓金及所有相關費用已向相關機構清償。
8. 據 貴公司所提供最近期發展建議，物業建議建築面積約為27,544.14平方米，容積率約8.29。於吾等估值中，吾等假設，建議發展項目符合當地規劃規定，獲有關政府機關批准，毋須支付附註7載列額外土地出讓金產生之額外土地出讓金及相關費用，且現時並無高度限制。假設已完成，該發展於估值日期之估計資本值約為人民幣198,000,000元。
9. 據 貴公司表示，建議發展項目預期將於二零一一年年底完成，而總建築成本約為人民幣60,900,000元，於估值日期產生之建築成本約為人民幣41,500,000元。
10. 中國法律意見表示，其中包括：
  - a. 樂山大中華合法擁有該物業所在土地之土地使用權及建於該土地上之在建工程。
  - b. 儘管樂山大中華增加容積率，違反國有土地出讓合同之條件，須支付土地出讓金，此乃欠國有土地資源局債務，不會影響樂山大中華持有之土地使用權擁有權及物業之在建工程。
  - c. 根據上文附註5所述樂山市規劃和建設局發出之函件，在樂山大中華根據中國法律就物業清償上述額外土地出讓金之前提下，其佔用、使用、轉讓、租賃及按揭該物業將不會受到影響。於二零一一年三月三十日，樂山大中華已就額外建築面積2,409.47平方米向樂山市國土資源局支付土地出讓金人民幣1,065,900元。

- d. 根據中國法律項下建築法，開發商獲准於接獲有關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證後，可展開建設工程。因此，已取得上述有關許可證之樂山大中華符合中國法律項下有關建設工程之相關強制規定，可就該物業進行建設工程。就在建工程已驗收完工後，樂山大中華申領有關房屋所有權證不會遭遇法律障礙。
- e. 樂山大中華已向樂山市規劃和建設局申請完成所有建設工程之規劃程序。涉及額外建築面積2,409.47平方米之該物業容積率增加之問題已獲該局根據上文附註3所述最近期建設工程規劃許可證批准。
- f. 此外，根據《關於加強建設用地容積率管理和監督檢查的通知》建規[2008]227號之規例，所有進一步容積率調升均須向有關機關報告，並支付相關額外土地出讓金。因此，倘樂山大中華確認容積率增加至8.29及有額外建築面積約387.52平方米，樂山大中華須辦理有關程序，就額外建築面積387.52平方米申請建設工程規劃許可證及支付額外土地出讓金，將並無其他重大障礙。倘額外土地出讓金按已支付土地出讓金之比率計算，即額外建築面積2,409.47平方米須支付人民幣1,065,900元，樂山大中華須就額外增加之建築面積387.52平方米支付額外土地出讓金約人民幣171,431元。
- g. 該物業符合取得有關商品住房預售許可證之有關規定。樂山大中華按上文附註7所述悉數支付額外土地出讓金後，透過正常法律程序，向有關機關申領有關預售許可證，不會遭遇任何法律障礙。
- h. 樂山大中華取得有關房屋所有權證及 貴公司收購樂山大中華股份後，則出租該物業不會遭遇法律障礙。

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於香港租賃及佔用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 一月三十一日 現況下的資本值 (人民幣)
2.	香港 中環 干諾道中 34-37號 華懋大廈 18樓 1803-4室  海旁地段第378、 379及380號(「該等 地段」)	<p data-bbox="592 540 911 672">該物業包括約於一九七三年落成25層高商業及零售大廈華懋大廈18樓兩個辦公室單位。</p> <p data-bbox="592 715 911 953">該物業乃出租予 貴公司作辦公室用途，租期由二零一零年二月十六日起為期兩年，月租51,012港元，不包括管理費與空調開支(每月約5,886港元)及政府差餉。</p> <p data-bbox="592 995 911 1157">該等地段乃根據政府租契持有，年期由一九零零年十月十六日起為期999年。每年就該等地段應付之地稅總額為122港元。</p>	於吾等進行視察當日，該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

## 附註：

1. 該物業之登記業主為King Honor Investment Limited，詳見日期為一九九三年十一月一日之轉讓轉讓註冊摘要編號UB5856534。
2. 根據King Honor Investment Limited(「業主」)與世大控股有限公司(「租戶」或「貴公司」)所訂立日期為二零一零年三月十八日之租賃協議，建築面積為1,962平方呎之該物業乃出租予 貴公司作辦公室用途，年期由二零一零年二月十六日起為期兩年，月租51,012港元，不包括管理費與空調開支(每月約5,886港元)及政府差餉。
3. 該物業受限於以ABN AMRO Bank N.V.為收益人之按揭，詳見日期為二零零一年六月六日之按揭按揭註冊摘要編號UB8411732。

## 1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照創業板上市規則的規定而提供有關本公司的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何內容產生誤導。

## 2. 股本

本公司於最後可行日期及預期於完成後之法定及已發行股本如下：

法定：		港元
<u>2,000,000,000</u>	股股份	<u>200,000,000</u>
已發行及繳足：		港元
972,628,000	股於最後可行日期之股份	97,262,800
155,000,000	股代價股份(將於完成後發行及配發)	15,500,000
<u>169,200,000</u>	股換股股份(將於完成時配發及發行之可換股票據所附換股權按初步換股價獲行使時配發及發行)。	<u>16,920,000</u>
總計(作說明用途)		
<u>1,296,828,000</u>	股股份(於可換股票據獲悉數兌換及發行代價股份完成後)	<u>129,682,800</u>

所有已發行及將予發行股份將彼此間在各方面享有同等權益，當中尤其包括股息、投票權及股本回報之權利。已發行及將予發行之股份、代價股份及換股股份現時或將會在聯交所上市。股東務請注意，視乎調整而定，將予發行代價股份及換股股份之實際數目，或會有別於上述者。有關調整機制之進一步詳情載於「董事會函件」內「收購協議(經補充協議補充)－代價調整」一節。

## 3. 權益披露

## (a) 董事權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所(包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例該等條文被視為或當作擁有之權益或短倉)；須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內，及根據創業板上市規則第5.46至5.67條已知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

於本公司股份及相關股份之長倉

董事姓名	股份及相關股份數目				股份及相關 股份總數	佔本公司 已發行股本 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
吳美琦女士	450,667 (附註1)	-	337,920,000 (附註2)	-	338,370,667	34.79%
王啓達先生	11,506,667 (附註3)	-	-	-	11,506,667	1.18%
許倩雯女士	450,667 (附註4)	-	-	-	450,667	0.046%

附註：

1. 吳美琦女士持有450,667份購股權(為非上市實物結算股本衍生工具)，行使價為每股0.23925港元。
2. 該等股份由Gold City Assets Holdings Ltd.持有，而Gold City Assets Holdings Ltd.由吳美琦女士及Fine Day Asset Holdings Inc.分別擁有51%及49%。楊程女士為Fine Day Asset Holdings Inc. 100%權益之實益擁有人。
3. 該11,506,667股股份包括(i)有關王啓達先生個人權益之7,000,000股股份；及(ii)4,506,667份行使價為每股0.23925港元之購股權(為非上市實物結算股本衍生工具)。
4. 許倩雯女士持有450,667份購股權(為非上市實物結算股本衍生工具)，行使價為每股0.23925港元。
5. 根據本公司日期為二零一零年九月十七日之公告，尚未行使購股權之行使價及根據尚未行使購股權將予發行之股份數目已於供股完成後作出調整。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被視為或當作擁有之權益或短倉)；須根據創業板上市規則第5.46至5.67條有關上市公司董事進行證券交易之規定知會本公司及聯交所，及須記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及短倉。

#### (b) 主要股東及其他股東權益

於最後可行日期，除下文披露者外，據董事及本公司主要行政人員所知，概無任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或短倉，或根據證券及期貨條例第3及4條須知會本公司及聯交所之權益或短倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於經擴大集團任何成員公司股東大會表決之任何類別股本面值百分之五(5%)或以上權益。

##### 於股份之長倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Gold City Assets Holdings Ltd. (附註1)	實益擁有人	337,920,000	34.74%
Fine Day Asset Holdings Inc. (附註1)	一間受控制公 司之權益	337,920,000	34.74%
唐宏洲先生(附註2)	實益擁有人	77,904,000	8.01%
黃世再先生(附註3)	實益擁有人	324,200,000	33.33%

附註1：根據證券及期貨條例，Fine Day Asset Holdings Inc. 被視為透過Gold City Assets Holdings Ltd. (一間由吳美琦女士及Fine Day Asset Holdings Inc. 分別擁有51%及49%權益之公司)而於此等股份權益中享有權益。吳美琦女

士為本公司執行董事兼Gold City Assets Holdings Ltd.董事。楊程女士為Fine Day Asset Holdings Inc.之100%實益擁有人。

附註2：唐宏洲先生為執行董事唐宏順先生之胞兄。

附註3：根據證券及期貨條例，於完成時，黃世再先生於可能發行之155,000,000股代價股份及169,200,000股換股股份中擁有權益。

#### 4. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與經擴大集團成員公司訂立不會於一年內屆滿或經擴大集團成員公司不可於一年內在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

#### 5. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事、控股股東及彼等各自之聯繫人士被視為於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益，任何該等人士亦無與本集團有任何利益衝突，惟董事及彼等各自聯繫人獲委任代表本公司及／或本集團權益之業務除外。

#### 6. 於經擴大集團資產之權益

於最後可行日期，自二零一零年三月三十一日(為本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來，概無董事於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之資產中直接或間接擁有任何權益。

#### 7. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 重大合約

緊接最後可行日期前兩年內，經擴大集團成員公司訂有下列屬重大或可能屬重大之協議（並非於日常業務中訂立之合約）：

- (a) 收購協議及日期為二零一一年三月二日之補充協議；
- (b) 本公司全資附屬公司中信國際集團有限公司（「中信」）與王富家先生所訂立日期為二零一零年十一月三日之收購協議，內容有關以現金代價人民幣2,800,000元（按人民幣1元兌1.136港元之換算，相當於約3,180,000港元），收購鳳山縣黔興礦業有限責任公司（「鳳山」）全部股本權益中餘下49%權益，另訂約各方同意豁免鳳山截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度最少人民幣10,000,000元之溢利保證，並於收購鳳山完成時轉讓股東貸款；
- (c) 本公司與Gold City Assets Holdings Ltd. 就按認購價每股供股股份0.10港元發行486,314,000股本公司供股股份進行供股所訂立日期為二零一零年七月六日之包銷協議；
- (d) 中信與王富家先生所訂立日期為二零一零年一月二十六日之協議，內容有關（其中包括）修訂日期為二零零八年十月十五日之協議條款，及將鳳山於截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個年度最少人民幣10,000,000元之溢利保證延遲至截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個年度；及
- (e) 本公司與配售代理新鴻基國際有限公司所訂立日期為二零零九年七月二十七日之一項配售協議及一項認購協議，按盡最大努力基準以每股配售股份0.265港元之價格向承配人配售最多80,000,000股配售股份。

## 9. 董事或專家於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃之資產之權益

自二零一零年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日）至最後可行日期止期間，概無董事或專家於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之資產中直接或間接擁有任何權益。

**10. 董事享有重大權益並對經擴大集團業務而言屬重要之合約或安排**

於最後可行日期，並無存在董事享有重大權益並對經擴大集團之業務而言屬重要之任何合約或安排。

**11. 專家及同意書**

(a) 以下為名列本通函並於本通函內提供意見或函件之專家之資格：

名稱	資格
美國評值有限公司(「美國評值」)	物業估值師
富誠會計師事務所有限公司 (「富誠」)	執業會計師
四川金頂律師事務所 (「金頂」)	中國法律顧問

(b) 美國評值、富誠及金頂已就本通函之刊發發出日期為二零一一年四月八日之同意書，同意以本通函所載形式及文義載入其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

(c) 於最後可行日期，美國評值、富誠及金頂概無直接或間接於經擴大集團任何成員公司自二零一零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

(d) 於最後可行日期，美國評值、富誠及金頂概無擁有經擴大集團任何成員公司之股權，亦無享有認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利(無論是否可依法執行)。

### 13. 公司資料

於香港之 主要營業地點	香港 干諾道中34-37號 華懋大廈18樓 1803-04室
註冊辦事處	Ugland House P.O. Box 309 South Church Street George Town, Grand Cayman Cayman Islands British West Indies
公司秘書及監察主任	王啓達先生，澳洲特許會計師，香港執業會計師

### 14. 審核委員會

本公司已按照創業板上市規則第5.28至5.29條成立審核委員會，並以書面訂有職權範圍。審核委員會之主要職責為續聘外聘核數師及核討其審核費用；於開始審核工作前與外聘核數師討論審核之性質及範圍；與核數師及管理層審閱季度業績；審閱本集團採納之會計政策及監督本集團財務申報程序及內部監控制度。審核委員會成員包括三名獨立非執行董事，即鍾琯因先生(審核委員會主席)、許倩雯女士及陳應昌先生。有關三名獨立非執行董事之履歷資料載列如下：

**鍾琯因先生**(「鍾先生」)，47歲，於二零零八年五月加入本集團，出任獨立非執行董事。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼畢業於香港理工大學，取得專業會計碩士學位。鍾先生為蔡鍾趙會計師有限公司之董事，於會計、審計及稅務方面累積逾18年經驗。彼現時為中國金融租賃集團有限公司、深圳科技控股有限公司及卓施金網有限公司(均為於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。鍾先生為審核委員會主席。

**許倩雯女士**(「許女士」)，48歲，自二零零四年九月三十日起出任本公司獨立非執行董事。許女士擁有超過15年行政及公司秘書工作經驗。

陳應昌先生(「陳先生」)，49歲，於二零一零年九月三十日加入本集團擔任獨立非執行董事。陳先生於銀行業務方面有約25年經驗。彼過去三年並無擔任其證券在香港或海外證券市場上市之公眾公司之董事職位。

## 15. 備查文件

以下文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)止期間(公眾假期除外)一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一零年九月三十日及二零零九年九月三十日止六個月各期間之中期報告以及截至二零一零年三月三十一日、二零零九年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止財政年度各年之年報；
- (c) 本通函附錄三所載目標集團之會計師報告；
- (d) 本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料；
- (e) 美國評值所編製有關經擴大集團之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (h) 金頂發出日期為二零一一年四月八日之中國法律意見；及
- (i) 本公司日期為二零一零年十一月二十四日之須予披露及關連交易通函。

## 16. 一般事項

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

# 股東特別大會通告



## 世大控股有限公司 GREAT WORLD COMPANY HOLDINGS LTD

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8003)

### 股東特別大會通告

茲通告世大控股有限公司謹訂於二零一一年四月二十七日(星期三)上午十時正假座香港干諾道中34-37號華懋大廈18樓1803-04室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (i) 謹此批准世大控股有限公司(「本公司」)全資附屬公司金略有限公司(「買方」)與黃世再先生(「賣方」)就買方收購領峰智滙控股有限公司全部股本權益所訂立日期為二零一一年二月二十五日之有條件協議(「收購協議」)，經日期為二零一一年三月二日之補充協議修訂，其副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)項下擬進行之交易；
- (ii) 批准根據收購協議條款及條件，按發行價每股代價股份0.20港元，發行及配發本公司股本中155,000,000股每股面值0.10港元之新普通股(「代價股份」)；
- (iii) 批准本公司根據收購協議發行本金總額最多為33,840,000港元之可換股可贖回票據(「可換股票據」)，而可換股票據賦予其持有人權利，按初步換股價每股換股股份0.20港元(可予調整)，將本金額兌換為本公司股本中每股面值0.10港元之普通股(「換股股份」)，及於可換股票據所附換股權獲行使時發行及配發換股股份；及

## 股東特別大會通告

- (iv) 授權本公司董事(「董事」)進行彼等認為就發行及配發代價股份、發行可換股票據、發行及配發換股股份以及就實行收購協議項下擬進行之交易而言屬必需、適合或權宜之一切有關事宜及行使一切權利，包括但不限於簽立、修訂、送交、豁免、提交及實行任何進一步文件或協議。」

承董事會命  
世大控股有限公司  
主席  
吳美琦

香港，二零一一年四月八日

主要營業地點：

香港  
干諾道中34至37號  
華懋大廈  
18樓1803-04室

附註：

1. 隨附適用於大會之代表委任表格。
2. 凡有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士(須為個人)作為其代表代其出席及投票，且就此委任該代表將具有與該股東相同之權利可於會上發言。於進行按股數投票表決時可由股東本人或其代表代其進行投票。受委代表毋須為本公司股東。股東均可委任任何人數之受委代表代其出席任何股東大會或任何類別大會。
3. 委任受委代表之文據須以書面作出，並經委任人或其書面授權人親筆簽署；如委任人為公司，則有關文據須蓋上公司印鑑，或由高級職員、授權人或經正式授權之其他人士親筆簽署。
4. 委任受委代表之文據及簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書副本，最遲須於名列該份文據之人士擬投票之大會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。交回委任受委代表之文據後，股東仍可親身出席大會及於會上或於有關以按股數投票方式進行表決時作出投票，而在此情況下，委任受委代表之文據將被視作已撤銷論。
5. 倘為任何股份之聯名登記持有人，其中任何一名持有人均可親身或委任受委代表於會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人親身或委任受委代表出席任何大會，則已出席之上述人士中，只有排名首位或較先者(視情況而定)方有權就有關聯名持有之股份投票，就此而言，排名先後乃依照有關聯名持有人於股東名冊內就聯名持有股份所登記之排名次序而定。