
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有中國上城集團有限公司（「本公司」）股份出售或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



主要交易
及
股東特別大會通告

本公司謹訂於二零一四年六月四日（星期三）上午十一時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳1舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第108頁至第109頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否親身出席本公司之股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按表格上列印之指示填妥並盡快交回本公司之香港總辦事處及主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。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，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

二零一四年五月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	21
附錄二(A) — 深圳隆盛行集團之會計師報告	24
附錄二(B) — 茂名華大之會計師報告	55
附錄三 — 有關深圳隆盛行集團及茂名華大之管理層討論及分析	81
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	87
附錄五 — 物業估值報告	95
附錄六 — 一般資料	101
股東特別大會通告	108

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	寰業及／或其提名人根據買賣協議之條款及條件向賣方收購99.98%之目標股權及目標股東貸款以及向胡先生收購0.02%之目標股權
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國及香港持牌銀行於正常營業時間開門營業的日子（星期六或星期日或於上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的日子）
「本公司」	指	中國上城集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	深圳隆盛行集團根據香港財務報告準則編製之於二零一四年一月一日開始至完成日期止期間之未經審核管理賬目
「完成日期」	指	完成根據買賣協議發生當日，及緊隨所有條件已達成或獲豁免（視乎情況而定）後第五個營業日（或訂約各方可能書面議定之其他時間及／或日期）

釋 義

「條件」	指	完成之先決條件，詳情載於本通函「先決條件」一節
「條件達成日期」	指	二零一四年八月三十一日或買賣協議訂約各方可能書面議定之較後日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義，而「關連」一詞亦應據此詮釋
「代價」	指	就收購事項應付之總代價人民幣300,000,000元（約相當於381,000,000港元），其中人民幣31,000,000元（約相當於39,400,000港元）為寰業收購目標股權之代價，人民幣269,000,000元（約相當於341,600,000港元）為向寰業轉讓目標股東貸款之代價
「按金」	指	本集團根據意向書已向賣方支付之金額人民幣140,000,000元（約相當於177,800,000港元），將於完成日期用於沖抵代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項通函」	指	本公司日期為二零一三年五月三十一日之通函，內容有關賣方領景投資控股有限公司向買方Ace Goal Holdings Limited出售蓮盛控股有限公司之待售股份及出售貸款人民幣70,857,000元
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年六月四日（星期三）上午十一時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳1舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

釋 義

「擔保人」	指	湛江市華大貿易有限公司，一間於中國成立之有限公司，目前由賣方及一名獨立第三方分別持有40%及60%之股權
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	於作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，根據上市規則獨立於本公司、其附屬公司及彼等各自之關連人士之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「土地」	指	一幅位於中國廣東省茂名市總面積約為93,000平方米之土地
「最後實際可行日期」	指	二零一四年五月十六日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「意向書」	指	本公司、賣方及擔保人於二零一三年八月二十七日訂立之無法律約束力之意向書
「茂名華大」	指	茂名市華大房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，目前由深圳隆盛行及一名獨立第三方分別持有90%及10%之股權

釋 義

「胡先生」	指	胡經先生，一名商人且為中國公民，持有0.02%之目標股權。於作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，胡先生乃獨立於本公司及其關連人士之第三方
「中國」	指	中華人民共和國，及就本通函而言，不包括台灣、香港及澳門特別行政區
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	寰業、賣方及擔保人於二零一四年二月二十五日就收購事項訂立之有條件買賣協議（包括其修訂或替換）
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	作為股份持有人名列本公司股東名冊之人士
「深圳隆盛行」	指	深圳市隆盛行供應鏈有限公司，一間於中國成立之有限公司，目前由賣方及胡先生分別持有99.98%及0.02%之股權
「深圳隆盛行集團」	指	深圳隆盛行及其附屬公司茂名華大
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充意向書」	指	本公司、賣方及擔保人於二零一三年十二月三十日訂立無法律約束力之補充意向書
「目標股權」	指	深圳隆盛行全部股權

釋 義

「目標股東貸款」	指	深圳隆盛行結欠賣方之股東貸款，於買賣協議日期約為人民幣280,000,000元（約相當於355,600,000港元）
「寰業」	指	寰業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，乃本公司直接全資附屬公司
「賣方」	指	黃石保先生，一名商人且為中國公民，持有99.98%之目標股權及目標股東貸款
「%」	指	百分比

於本通函內，除另有所指外，人民幣乃以人民幣1元兌1.27港元之匯率換算為港元，惟僅供說明之用，有關換算不得詮釋為有關金額已、可能已或可以按照上述匯率或任何其他匯率進行兌換。



China Uptown Group Company Limited
中國上城集團有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2330)

執行董事：

劉鋒先生 (主席)

陳賢先生 (副主席)

劉世忠先生 (行政總裁)

Xia Dan女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

潘禮賢先生

吳國柱先生

陳振輝先生

香港總辦事處及

主要營業地址：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第一期

15樓1501室

敬啟者：

主要交易

緒言

謹此提述本公司日期為二零一四年二月二十五日內容有關買賣協議及收購事項之公告。於二零一四年二月二十五日（聯交所交易時段結束後），寰業（本公司之直接全資附屬公司）、賣方及擔保人訂立買賣協議，據此，按代價，寰業有條件同意收購（及／或促使其提名人收購）目標股權及目標股東貸款而賣方有條件同意(i)出售99.98%之目標股權及目標股東貸款；以及(ii)促使胡先生出售0.02%之目標股權。目標股權指深圳隆盛行全部股權，而深圳隆盛行持有茂名華大90%之股權。

董事會函件

買賣協議取代買賣協議之前就收購事項及可能收購茂名華大90%之股權及茂名華大應付股東貸款訂立之任何先前協議、安排、聲明、諒解或交易，包括但不限於意向書及補充意向書。

由於有關收購事項之兩項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，須遵守公告、通函及股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)買賣協議及收購事項之進一步詳情；(ii)深圳隆盛行集團及茂名華大之會計師報告；(iii)土地之物業估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零一四年二月二十五日

訂約各方：寰業（作為買方）；

黃石保先生（作為賣方）；及

湛江市華大貿易有限公司（作為擔保人）。

於作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，賣方及擔保人（及其實益擁有人）均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予收購之資產

目標股權，即深圳隆盛行之全部股權人民幣30,000,000元（約相當於38,100,000港元），其中賣方及胡先生為分別擁有深圳隆盛行99.98%及0.02%股權之登記權益持有人。深圳隆盛行為一間於中國成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，深圳隆盛行直接持有茂名華大合共90%之股權，而茂名華大為土地（即深圳隆盛行集團之主要資產）之唯一合法及實益擁有人。

深圳隆盛行結欠賣方之目標股東貸款，於買賣協議日期約為人民幣280,000,000元（約相當於355,600,000港元）。

董事會函件

於完成後，深圳隆盛行將成為本公司之間接全資附屬公司，及茂名華大將成為本公司之間接非全資附屬公司。此外，目標股東貸款所有未償還金額將由深圳隆盛行支付予寰業。

代價

代價人民幣300,000,000元（約相當於381,000,000港元）將由寰業支付予賣方（以其本身之身份及代表胡先生），其中人民幣31,000,000元（約相當於39,400,000港元）為寰業收購目標股權之代價，人民幣269,000,000元（約相當於341,600,000港元）為向寰業轉讓目標股東貸款之代價。於向賣方支付代價後，賣方與胡先生須自行處理有關分配代價之安排，寰業概無責任處置或確認有關安排。代價將由寰業透過現金按下列方式以人民幣支付予賣方：

- (i) 本集團根據意向書於意向書訂立日期後十五個營業日內代表寰業支付人民幣140,000,000元（約相當於177,800,000港元）之按金，並由寰業用以抵銷部份代價；
- (ii) 人民幣50,000,000元（約相當於63,500,000港元）（「保留款項」）於完成日期將由寰業保留。倘寰業及／或任何第三方對深圳隆盛行集團提出索償（在深圳隆盛行集團於二零一四年一月三十一日之管理賬目內已披露之負債除外），於緊隨完成日期後第一年內，寰業有權從保留款項中扣除所有中索的金額及有關索償之相關費用。保留款項餘額（如有）將於完成日期首個週年日撥付予賣方（不計利息）；及
- (iii) 待條件以滿意方式達成（寰業已以書面形式豁免者（倘適用）除外）後，餘款約人民幣110,000,000元（約相當於139,700,000港元）將由寰業於完成日期支付予賣方。

預期代價（不包括已支付之按金）將以本集團內部資源撥付。

代價乃由本公司及賣方參考(i)賣方應佔深圳隆盛行集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核負債淨額約人民幣196,000,000元（約相當於249,000,000港元）；(ii)賣

方應佔土地於二零一三年十二月三十一日之估值盈餘約人民幣314,500,000元（約相當於399,400,000港元）；及(iii)深圳隆盛行於買賣協議日期結欠賣方之目標股東貸款約人民幣280,000,000元（約相當於355,600,000港元）後按公平原則釐定。

賣方應佔土地之估值盈餘約人民幣314,500,000元（約相當於399,400,000港元）乃根據(a)威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」，香港註冊及合資格獨立估值師）經計及相關市場可得之可資比較銷售憑證及考慮建設成本以及完成開發項目將產生的成本採納直接比較法評估土地於二零一三年十二月三十一日之初步價值人民幣814,000,000元（約相當於1,033,800,000港元），(b)土地於二零一三年十二月三十一日之未經審核賬面值約人民幣465,000,000元（約相當於590,000,000港元）及(c)賣方最終擁有茂名華大90%股權計算。

先決條件

收購事項須待於條件達成日期或之前達成及／或寰業豁免（倘適用）以下條件後方告完成：

- (i) 寰業已完成對深圳隆盛行集團的盡職審查（包括但不限於審核深圳隆盛行集團之負債）並對結果滿意；
- (ii) 寰業須已收到有關賣方向寰業及／或其提名人轉讓99.98%之目標股權之文件且對其滿意，以及有關文件已於相關工商行政管理局登記且令寰業及其中國法律顧問滿意；
- (iii) 寰業須信納賣方已促使胡先生根據適用法律向寰業及／或其提名人轉讓0.02%之目標股權；寰業已接獲有關轉讓0.02%之目標股權之文件並對其滿意，以及有關文件已於相關工商行政管理局登記且令寰業及其中國法律顧問滿意；
- (iv) 收購目標股權及目標股東貸款之轉讓須同時完成；
- (v) 股東於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易（倘適用）；
- (vi) 賣方須為99.98%的目標股權及目標股東貸款之法律及最終實益擁有人；胡先生須為0.02%的目標股權之法律擁有人；及目標股權及目標股東貸款並不附帶任何產權負擔或第三者權益；

董事會函件

- (vii) 寰業須已收到文件證明茂名華大已就有關土地獲授及擁有土地使用證並對其滿意；
- (viii) 賣方、擔保人及深圳隆盛行已獲得有關買賣協議項下擬進行之所有協議及交易之所有必要授權及批准，包括但不限於彼等各自之董事會及股東批准；
- (ix) 寰業已收到證明深圳隆盛行及茂名華大各自之董事、股東、法定代表及地址已依法變更至寰業同意的狀況的文件（包括但不限於營業執照）並對其滿意，以及有關文件已於相關工商行政管理局登記且令寰業及其中國法律顧問滿意；
- (x) 寰業已接獲證明深圳隆盛行及茂名華大之組織章程細則已依法變更至寰業同意的狀況的文件並對其滿意，以及有關文件已在有關工商行政管理局登記且令寰業及其中國法律顧問滿意；
- (xi) 深圳隆盛行集團之管理層並無重大改變以及於完成時或之前沒有作出任何行為導致深圳隆盛行集團之業務、資產、物業、財務狀況、運作及前景有不利影響；及所有保證於各方面在完成日期均屬真實及準確；
- (xii) 寰業須已收到證明深圳隆盛行集團與其僱員訂立之所有僱用合同（按寰業之指定）均已終止及所有應付款項已付之文件並對其滿意；
- (xiii) 寰業須已收到擔保人正式簽署之擔保契據並對其內容滿意；
- (xiv) 寰業須已收到完成賬目草稿；
- (xv) 寰業須已收到證明深圳隆盛行集團之所有銀行戶口按寰業要求的更改方式處理的文件並對其滿意；
- (xvi) 寰業須已收到證明深圳隆盛行集團所有保險單之受益人已更改為寰業及／或其提名人（倘適用）之文件且對其滿意；及
- (xvii) 寰業須已接獲買賣協議附錄所載有關完成之所有文件並對其滿意。

董事會函件

除條件(i)至(xv)外，寰業有權酌情豁免任何條件。倘任何條件未於條件達成日期或買賣協議訂約各方可能書面議定之較後日期達成或獲豁免（視乎情況而定），買賣協議將告失效並不再有效力。賣方須即時將先前從寰業收到之所有款項（包括但不限於按金）（不含利息）退還予寰業。於妥為收到寰業支付之上述款項後及因任何事先違反買賣協議除外，訂約各方概不得根據買賣協議之條款及條件向任何其他方追討任何責任。

於最後實際可行日期，僅條件(vi)及(vii)已達成。

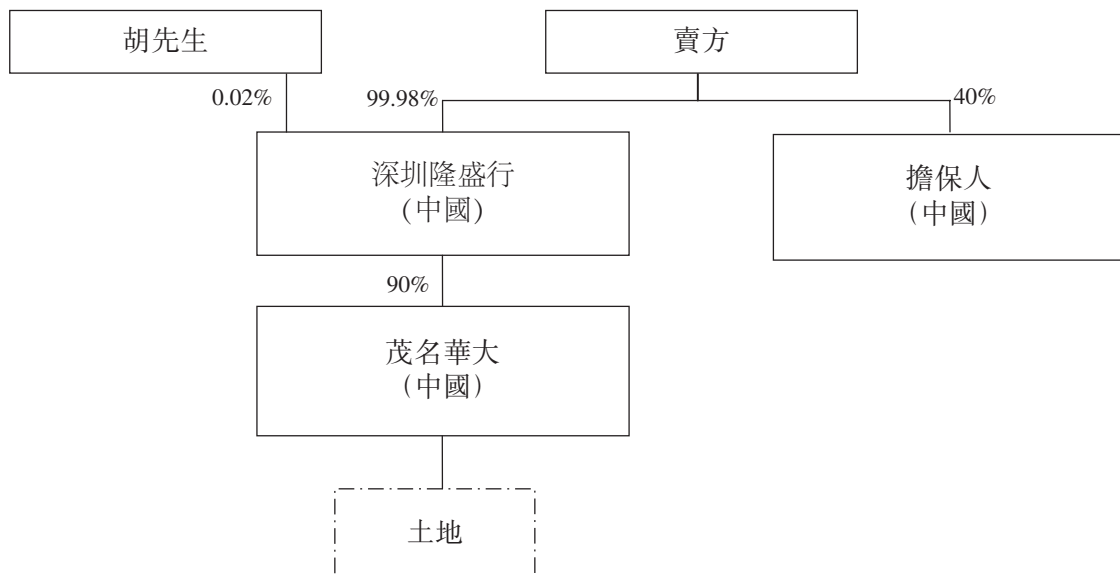
完成

收購事項將於緊隨所有條件達成及／或獲豁免（視乎情況而定）當日後第五個營業日完成，但不得遲於條件達成日期或訂約各方可能以書面方式同意之其他日期。

有關深圳隆盛行集團及土地之資料

深圳隆盛行集團

下表說明深圳隆盛行集團於最後實際可行日期之股權及公司架構：



深圳隆盛行為一間於中國成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，賣方及胡先生分別持有深圳隆盛行99.98%及0.02%之股權。於最後實際可行日期，深圳隆盛行並無從事任何業務，惟僅投資茂名華大90%之股權。

茂名華大乃一間於中國成立之公司，目前由深圳隆盛行及一名獨立第三方分別直接擁有90%及10%。茂名華大主要從事房地產開發經營，並已獲授及擁有土地（一幅位於中國廣東省茂名市總面積約為93,000平方米之土地）之土地使用權。土地目前正在開發中，並將發展為住宅及商業物業混合項目（「項目」）。於最後實際可行日期，誠如賣方告知，除土地及土地上之相關建築物外，茂名華大並無擁有任何投資、土地及物業或於其中擁有權益。威格斯對土地編製之估值報告載於本通函附錄五。

項目之資料

茂名華大之唯一主要資產為位於中國茂名市城區黃金地段之土地。土地目前正在開發中，並將開發為設有停車位之住宅及商業混合項目。項目將分三期開發，並計劃於二零一六年及二零一七年完工。有關土地之土地使用證及建設用地規劃許可證已獲授予。

項目一期（「一期」）將開發為八幢28至32層高之樓宇及兩幢9層高之樓宇。根據最新開發計劃，該等樓宇將提供總建築面積約110,000平方米之住宅單位、約19,000平方米之酒店式公寓及總建築面積約9,000平方米之商業物業。一期開發已於二零一三年動工，預期將於二零一六年初竣工。根據開發計劃，一期將於本年度至二零一五年進行預售。於最後實際可行日期，一期建設之所有有關主要許可證（包括建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證）已獲授予。

項目二期（「二期」）將包括兩幢32層高之樓宇，並將提供總建築面積約32,000平方米之住宅單位及總建築面積約4,000平方米之商業物業。項目三期（「三期」）將包括九幢32層高之樓宇，並將提供總建築面積約120,000平方米之住宅單位及總建築面積約7,000平方米之商業物業。二期開發計劃於本年度上半年動工，及其預售預期於二零一五年初進行。三期開發計劃於二零一五年年中期動工，及其預售預期於二零一六年進行。預期二期及三期開發將分別於二零一六年及二零一七年完成。

由於深圳隆盛行集團仍處於早期開發階段，其目前僅維持少量之員工，包括總經理（負責深圳隆盛行集團整體管理及營運）以及人事行政部、會計及財務部、工程部和採購部之員工。該等部門之員工分別主要負責日常管理、預算、建築成本控制、會計、施工監測以及建築材料和辦公用品採購。項目建築工程外包給若干獨立第三方承包商，而工程部負責項目整體開發，包括項目規劃及設計、監控獨立三方承包商承擔之有關建築工程之質量、進度及安全事宜。由於項目一期預期在本年至二零一五年期間開始預售，深圳隆盛行集團將委派更多員工承擔銷售及營銷職能。

預期於完成後深圳隆盛行集團將透過自籌資金經營及開發項目。根據現時之開發集團，本公司確認無須本公司注資或承擔開發成本。

茂名前景

茂名位於中國廣東省西部。總人口約為700萬，城區約有100萬。二零一三年實現生產總值人民幣2,160億元，最近數年平均生產總值增長率超過10%。

廣東西部沿海高速鐵路將直接將茂名與深圳、廣州及湛江連接。連接茂名與湛江之鐵路一期已於二零一三年竣工並從二零一三年開始經營。連接茂名與深圳及廣州之二期計劃於二零一七年完工。於鐵路二期完工後，廣東省西部地區經濟將進一步蓬勃發展。此外，根據中國政府頒佈之《廣東省綜合運輸體系發展「十二五」規劃》，粵西國際機場將於今年開始建設並預期於二零一七年完工。管理層對茂名日後發展持樂觀態度。

有關深圳隆盛行集團及茂名華大之財務資料

(i)深圳隆盛行集團於二零一三年五月十日（即賣方取得茂名華大控制權當日）至二零一三年十二月三十一日止期間之經審核綜合財務資料及(ii)茂名華大於二零一一年一月二十六日（即茂名華大成立日期）至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務資料（乃根據香港財務報告準則編製，及分別摘錄自本通函附錄二(A)及(B)所載深圳隆盛行集團及茂名華大之會計師報告）如下：

董事會函件

(i)	深圳隆盛行集團	於二零一三年五月十日 (賣方取得茂名華大控制權當日) 至二零一三年十二月三十一日止期間 (經審核) 人民幣千元
	除稅前後虧損	2,476
		於二零一三年十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	負債淨額	192,569
(ii)	茂名華大	於二零一一年 一月二十六日 (成立日期) 至二零一一年 十二月 三十一日 止期間 (經審核) 人民幣千元
		截至十二月三十一日止年度 二零一二年 (經審核) 人民幣千元
		二零一三年 (經審核) 人民幣千元
	除稅前後虧損	1,147 2,505 3,922
		於十二月三十一日 二零一一年 (經審核) 人民幣千元
		二零一二年 (經審核) 人民幣千元
		二零一三年 (經審核) 人民幣千元
	資產淨值	48,853 46,348 42,426

於本集團與賣方及擔保人磋商過程中，賣方告知本公司，於二零一三年七月十二日（即於意向書日期前），茂名華大已向與賣方、擔保人及深圳隆盛行集團概無關連之獨立第三方買方出售其於茂名市財源實業有限公司（「茂名財源」，為於中國成立之有限公司，誠如賣方告知，茂名財源僅於中國持有一幅土地，惟並無建設工程，且自其於二零一一年五月由茂名華大擁有直至上述出售事項日期暫無業務）之投資。因此，本集團、賣方及擔保人之討論及磋商僅集中於深圳隆盛行、茂名華大及土地。董事會

從實際及商業角度視該出售事項為賣方之收購前重組。由於茂名財源已出售予獨立第三方買方，其所有財務資料、會計記錄及相關證明文件已轉至獨立第三方買方且由其存置，本公司申報會計師無法就編製深圳隆盛行集團之綜合賬目查閱有關財務資料及會計記錄。本公司亦無法取得有關財務資料及會計記錄以審核茂名財源。

本集團於收購事項之主要商業目標乃為收購擁有土地之茂名華大。由於茂名財源已由賣方在意向書日期前出售，本集團之商業意向從未為收購茂名財源。由於茂名財源於由茂名華大擁有之整個期間暫無業務，本公司認為出售茂名財源不會令深圳隆盛行集團產生任何重大或然負債以致影響深圳隆盛行集團之業績及財務狀況。此外，為保障本集團的利益，本集團將在完成日期就對深圳隆盛行集團提出之索償（惟在深圳隆盛行集團於二零一四年一月三十一日之管理賬目內已披露之負債除外）保留保留款項人民幣50,000,000元。

董事知悉，本通函附錄二(A)所載深圳隆盛行集團之會計師報告之保留意見，乃純粹由於(i)未計入茂名財源於深圳隆盛行透過茂名華大取得茂名財源控制權當日（即二零一三年五月十日，賣方取得茂名華大控制權當日）至其不再控制茂名財源當日（即二零一三年七月十二日，茂名華大出售茂名財源當日）之財務資料，及(ii)於出售日期未確認出售茂名財源之收益或虧損；及本通函附錄二(B)所載茂名華大之會計師報告之保留意見，乃純粹由於(i)未編製綜合財務報表及(ii)未評估於茂名財源之投資於二零一一年及二零一二年十二月三十一日之減值。因此，經計及上述有關深圳隆盛行集團及茂名華大之保留意見後，董事認為，收購事項仍屬公平合理。由於出售茂名財源在買賣協議日期前已完成，出售茂名財源並無影響董事對代價金額是否屬公平合理之評定，因評定時茂名財源並非參考之列。

豁免嚴格遵守上市規則第4.06(1)(a)及14.67(6)(a)(i)條

1. 豁免之背景

於買賣協議日期及截至最後實際可行日期，誠如賣方告知，深圳隆盛行集團僅包括深圳隆盛行及茂名華大，而茂名華大擁有土地。此外，誠如賣方告知，茂名華大亦從二零一一年五月十九日起持有茂名財源之全部股權，直至茂名華大於二零一三年七月十二日將其於茂名財源之全部股權出售給一名獨立第三方買家。

誠如董事會函件所載，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，根據上市規則第4.06(1)(a)及14.67(6)(a)(i)條，本公司須在本通函中載列深圳隆盛行集團（應包括深圳隆盛行、茂名華大及茂名財源（截至其出售日期止））之會計師報告。然而，本公司認為，獲取茂名財源出售之後之財務資料不切合實際並已向聯交所申請豁免（「豁免」），而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第4.06(1)(a)及14.67(6)(a)(i)條在本通函深圳隆盛行集團及茂名華大各自之會計師報告中載列茂名財源之財務資料。

2. 申請豁免之理由及基準

本公司基於下列各項尋求豁免：

- (i) 本集團於收購事項之主要商業目標乃為收購擁有土地之茂名華大。由於茂名財源已由賣方在意向書日期前出售，本集團之商業意向從未為收購茂名財源，及本公司將有關出售視作賣方之收購前重組。
- (ii) 茂名財源之所有財務資料、會計記錄及相關證明文件已於其出售後轉至獨立第三方。誠如賣方告知，其於出售後並無保留茂名財源任何財務資料，及獨立第三方買家認為茂名財源現在乃由其擁有之公司，且並非收購事項之一部分亦與收購事項無關，因此在深圳隆盛行集團及茂名華大之經審核綜合財務報表中載列茂名財源之財務資料並不恰當。儘管本公司通過賣方徵求有關財務資料，但獨立第三方買家不同意向本公司及／或本公司申報會計師信永中和（香港）會計師事務所有限公司提供查閱有關財務資料、會計記錄及相關證明文件之途徑。
- (iii) 作為替代方案，本公司已在本通函中載列(i)深圳隆盛行集團之會計師報告（載於本通函附錄二(A)，包括深圳隆盛行及茂名華大於二零一三年五月十日（即賣方取得茂名華大控制權當日）至二零一三年十二月三十一日止期間之財務報表）；及(ii)茂名華大之會計師報告（載於本通函附錄二(B)，乃茂名華大於二零一一年一月二十六日（其成立日期）至二零一三年十二月三十一日止期間之獨立財務報表）。

上市規則第4.06(1)(a)及14.67(6)(a)(i)條旨在提供有關被收購業務或公司於過去三個財政年度過往表現之足夠財務資料以幫助股東作出建議收購之知情決定。本公司認

為，不載列茂名財源截至二零一三年十二月三十一日止三個年度之財務資料不會導致遺漏任何對幫助股東就批准收購事項作出知情決定而言屬重大之資料，因為：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日、買賣協議日期、最後實際可行日期及完成日期，深圳隆盛行均僅持有茂名華大（而其擁有土地）；及
- (b) 就批准收購事項而言，茂名華大（其擁有土地）之財務狀況方對股東重要。

因此，本公司認為，深圳隆盛行集團及茂名華大目前之會計師報告連同本通函載列之土地估值報告足以幫助股東評估深圳隆盛行集團之財務狀況並作出知情決定以批准收購事項。

有關本集團、寰業、賣方、胡先生及擔保人之資料

本集團主要從事(i)中國物業開發；(ii)中國物業投資；及(iii)有關電子元件及手機組件分銷之貿易業務。寰業為一間於香港註冊成立之有限公司，乃本公司之直接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

誠如賣方告知，黃石保先生為一名商人且為中國公民。

誠如賣方告知，胡先生為一名商人且為中國公民。

誠如賣方告知，擔保人為一間於中國成立之公司，主要從事自然資源貿易。於最後實際可行日期，賣方及一名獨立第三方分別持有擔保人40%及60%之股權。

於作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，賣方、胡先生及擔保人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

收購事項之理由及裨益

誠如上文「有關本集團、寰業、賣方、胡先生及擔保人之資料」一段所載，本集團主要於中國從事（其中包括）物業開發及投資。誠如本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報所載，中國城市化加速及各城市需求不同將為房地產業務帶來越來越多的機會。儘管中國政府或會繼續實施嚴格之房地產市場調控措施，董事會相信，長期而言住宅物業市場將強勁增長。

本集團於二零一三年六月出售其於名為中珠•上城之唯一物業項目(「出售項目」)之全部權益(有關出售項目之進一步詳情,請參閱本公司日期為二零一三年五月十五日及二零一三年六月二十八日之公告及出售事項通函。誠如出售事項通函所載,本集團計劃繼續擴大其物業開發業務分部。因此,董事會已於二零一三年下半年積極物色潛在物業開發項目。根據本集團於二零一三年八月當時可取得之初步資料,董事會認為,進一步評估業務潛力及與賣方就可能收購賣方最終實益擁有之深圳隆盛行股權進行磋商乃屬適宜,因為深圳隆盛行參與有關土地之物業開發項目。因此,本集團於二零一三年八月二十七日與賣方及擔保人訂立意向書(經日期為二零一三年十二月三十日之補充意向書補充)。經過數月評估及與賣方及擔保人磋商後,董事會認為,收購事項乃本集團於出售事項後重新建立其於中國廣東省物業市場地位之機會。

誠如上文「茂名前景」一段所述,管理層對茂名物業市場發展持樂觀態度。目前,茂名物業市場之價格水平對比廣東省其他一線或二線城市(包括中國深圳、廣州及珠海)而言相對較低。管理層相信,茂名及廣東省西部地區物業市場發展潛力巨大,及有關物業價格下調風險較小。

基於上述各項,董事認為,收購事項符合本公司及股東之整體利益,及買賣協議之條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立,屬公平合理。

出售事項之可能財務影響

於完成後,深圳隆盛行將成為本公司之間接全資附屬公司及茂名華大將成為本公司間接擁有90%之附屬公司。深圳隆盛行集團之資產及負債以及業績將綜合入賬在本公司的綜合財務報表中。

對資產及負債之影響

於二零一三年十二月三十一日,本集團之未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為人民幣532,000,000元及人民幣35,000,000港元。

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(假設收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成),經擴大集團之未經審核備考資產總值將增加至約人民幣1,204,000,000元及經擴大集團之未經審核備考負債總額將增加至約人民幣638,000,000元。

對盈利之影響

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之未經審核綜合純利約為人民幣180,000,000元，及根據本通函附錄二(A)所載深圳隆盛行集團之會計師報告，深圳隆盛行集團於二零一三年五月十日（即賣方取得茂名華大控制權當日）至二零一三年十二月三十一日止期間之經審核綜合虧損約為人民幣2,500,000元。由於深圳隆盛行集團處於發展早期及物業發展集團為物業建設支付成本實屬常見，董事認為，短期而言，本集團之盈利或會由於深圳隆盛行集團之虧損在收購事項後與本集團之盈利綜合入賬而減少。董事相信，儘管深圳隆盛行集團目前並無盈利，但由於一期將在今年至二零一五年期間預售，長期而言，其將能夠產生溢利並在日後提升股東應佔溢利。

就土地及有關建設工程採納之會計處理方法

於完成後，土地及有關建設工程將視作經擴大集團之發展中物業。根據香港財務報告準則有關會計準則，本集團在建物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地使用權成本、建設成本及其他直接開發開支。可變現淨值指估計之正常售價扣減一切估計完成成本及適用銷售成本。於完工時，該物業按彼等於轉讓日期之賬面值轉撥至代售物業。

上市規則涵義

由於有關收購事項之兩項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，須遵守公告、公函及股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將於二零一四年六月四日（星期三）上午十一時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳1舉行股東特別大會以考慮及酌情批准有關買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。誠如賣方告知，賣方連同其聯繫人於最後實際可行日期合共持有40,000,000股股份，約佔本公司已發行股本4.2%，賣方及其聯繫人將於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。於作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，除上述賣方及其聯繫

董事會函件

人於本公司之權益外，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行之交易（包括收購事項）中擁有重大權益，及須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

召開股東特別大會之通告載於本通函第108頁至第109頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席本公司之股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按表格上列印之指示填妥並盡快交回本公司之香港總辦事處及主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。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，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

推薦意見

董事認為買賣協議及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

由於完成受條件達成或獲豁免（倘適用）規限，收購事項未必會完成。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份或任何證券時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國上城集團有限公司
主席
劉鋒

二零一四年五月十九日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（包括其附註）（「二零一三年財務報表」）載於於二零一四年四月九日刊發之本公司二零一三年年報（「二零一三年年報」）第47頁至171頁。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（包括其附註）（「二零一二年財務報表」）載於於二零一三年四月十六日刊發之本公司二零一二年年報（「二零一二年年報」）第48頁至163頁。

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（包括其附註）（「二零一一年財務報表」）載於於二零一二年四月二十四日刊發之本公司二零一一年年報（「二零一一年年報」）第46頁至155頁。

二零一三年財務報表、二零一二年財務報表及二零一一年財務報表（但不包括二零一三年年報、二零一二年年報及二零一一年年報的其他部分）納入本通函作為參考，並為本通函的組成部分。

二零一三年年報、二零一二年年報及二零一一年年報已於聯交所網站 (www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinauptown.com.hk)刊發。有關年報之連結載列如下：

二零一三年年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0409/LTN20140409887.pdf>

二零一二年年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0416/LTN20130416859.pdf>

二零一一年年報：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0424/LTN20120424173.pdf>

2. 債務

債務聲明

於二零一四年三月三十一日（即本通函付印前就確定本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之總銀行融資約為人民幣465,999,000元，包括銀行借貸及循環貸款，其中經擴大集團於該日已動用約為人民幣456,895,000元。

於二零一四年三月三十一日，經擴大集團之有抵押銀行貸款約為人民幣456,895,000元。

抵押及擔保

於二零一四年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之有抵押銀行貸款及循環貸款由(a)本公司簽立的公司擔保作擔保；(b)賣方簽立的個人擔保作擔保及(c)由經擴大集團賬面總值約為人民幣2,249,000元的物業、廠房及設備、賬面總值約為人民幣14,527,000元的租賃預付款項及賬面總值約為人民幣426,814,000元的在建物業作抵押。

就上述債務聲明而言，外幣金額已按二零一四年三月三十一日營業時間結束時的匯率換算為人民幣。

除上述或本通函附錄六所載「訴訟」一節另有披露者及集團內公司間負債及正常貿易應付款項外，於二零一四年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行且未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

於最後實際可行日期，董事認為，經考慮收購事項之影響、其內部資源及經擴大集團現時之可動用信貸融資，經擴大集團具有足夠營運資金應付由本通函刊發日期起計未來至少十二個月之現有資金需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期）以來之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事(i)中國物業開發；(ii)中國物業投資；及(iii)有關電子元件及手機組件分銷之貿易業務。

董事認為，二零一四年中國城市化深入及各個城市之需求不同，將為房地產業務提供發展機遇。中國政府或會繼續加強對房地產市場實施嚴格之調控，但長期而言董事會對住宅物業市場，尤其是茂名物業市場發展持樂觀態度。目前，茂名物業市場之價格水平對比廣東省其他一線或二線城市（包括中國深圳、廣州及珠海）而言相對較低。管理層相信，茂名及廣東省西部地區物業市場發展潛力巨大，及有關物業價格下調風險較小。

於完成後，本公司將分三期開發項目，計劃於二零一六年及二零一七年完工。項目一期（「一期」）將開發為八幢28至32層高之樓宇及兩幢9層高之樓宇，將提供總建築面積約110,000平方米之住宅單位、建築面積約19,000平方米之酒店公寓及總建築面積約9,000平方米之商業物業。一期開發已於二零一三年動工，預期將於二零一六年初竣工。根據開發計劃，一期將於本年度至二零一五年進行預售。項目二期（「二期」）將包括兩幢32層高之樓宇，將提供總建築面積約32,000平方米之住宅單位及總建築面積約4,000平方米之商業物業。三期將包括九幢32層高之樓宇，將提供總建築面積約120,000平方米之住宅單位及總建築面積約7,000平方米之商業物業。二期開發計劃於本年度上半年動工，並計劃於二零一五年初預售。項目三期開發計劃於二零一五年中期動工，並計劃於二零一六年預售。預期二期及三期開發將分別於二零一六年及二零一七年完成。

展望未來，董事會將繼續物色或會加強本集團業務及／或投資組合之潛在物業發展項目或其他投資機遇。董事會亦將密切監察未來市場發展趨勢，並以審慎積極的態度面對市場變化，從而減輕尤其是中國政府對物業市場日益加強的調控措施導致的投資風險。

以下為本公司申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)出具之報告全文,乃供載入本通函。



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就深圳市隆盛行供應鏈有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱為「目標集團」)之財務資料(「財務資料」)所編製之報告,此等財務資料包括目標集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表、目標集團於二零一三年五月十日至二零一三年十二月三十一日止期間(「有關期間」)的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連同其附註。財務資料由目標集團之董事編製以供收錄於中國上城集團有限公司(「貴公司」)於二零一四年五月十九日就其建議收購目標公司(其擁有茂名市華大房地產開發有限公司(「茂名華大」)90%之股權)全部已發行股本(「建議收購事項」)刊發之通函(「通函」)附錄二(A)。

目標公司於二零一三年八月二日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限公司。目標公司主要從事投資控股業務。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點位於廣東省深圳市寶安區沙井街道新沙路597號興達大廈東座1602室。

於本報告日期,目標公司已成立以來並無進行任何業務,故並無就目標公司編製經審核財務報表,因根據其註冊成立所在之司法權區之相關規則及規例並無任何法定審核規定。然而,吾等已審閱該等公司自其各自註冊成立日期至二零一三年十二月三

十一日止期間的所有相關交易，並進行吾等認為必需的有關程序，以於財務資料載入有關該等公司的財務資料。

目標集團於有關期間之法定財務報表乃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」）編製，並經信永中和（香港）會計師事務所有限公司（於香港註冊之執業會計師事務所）審核。

編製基準

就本報告而言，目標公司董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製目標集團於有關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就相關財務報表進行獨立核數程序。

財務資料乃由目標公司董事按下文B節附註2所載的基準根據相關財務報表編製，並無作出有關調整，且符合香港公司條例之適用披露條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）。

董事及申報會計師各自的責任

目標公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例之披露規定及上市規則之適用披露條文編製真實而公平的財務資料，以及負責目標公司董事認為必要之相關內部監控，以使財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。貴公司董事對載有本報告之通函之內容負責。

吾等的責任是根據吾等的審核程序，就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告。

否定意見之基準

就本報告而言，作為就財務資料作出意見之基準，吾等已檢查有關財務報表並已根據香港會計師公會頒佈之《核數指引》第3.340條「售股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之適當程序。

吾等並無審核目標公司、其附屬公司或目標集團於二零一三年十二月三十一日之後任何期間的任何財務報表。

誠如下文B節附註2所披露者，於有關期間出售之附屬公司之業績未計入財務資料。根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」，綜合財務報表須在綜合財務報表內計入附屬公司自目標公司取得控制權之日起至目標公司不再控制該附屬公司之日之收入及開支。倘該附屬公司之業績計入財務資料，則財務資料之多個主要部份可能受到重大影響。

由於於有關期間出售之附屬公司之會計記錄不可取得，出售該附屬公司之收益或虧損並未正確計算及並未根據香港財務報告準則第10號載列之規定於綜合損益及其他全面收益表內確認，構成香港財務報告準則之偏離事項。未確認出售該附屬公司之收益或虧損對綜合財務報表之影響無法確定。

否定意見

吾等認為，鑒於否定意見之基準一節所討論事項的重要性，財務資料並未真實而公平地反映目標公司於二零一三年十二月三十一日的事務狀況及其於有關期間之虧損及現金流量。在所有其他方面，吾等認為財務資料已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	二零一三年 五月十日至 二零一三年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元
營業額	8	–
銀行利息收入		19
行政費用		(2,495)
財務成本	9	–
除稅前虧損		(2,476)
所得稅支出	10	–
期內虧損及期內全面開支總額	11	<u>(2,476)</u>
應佔期內虧損及期內全面開支總額：		
目標公司之擁有人		(2,230)
非控制性權益		<u>(246)</u>
		<u>(2,476)</u>

綜合財務狀況表

		於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註	
非流動資產		
廠房及設備	15	<u>723</u>
流動資產		
按金及其他應收款項	16	30,471
在建物業	17	463,593
有限制銀行存款	18	6,249
銀行結存及現金	19	<u>4,753</u>
		<u>505,066</u>
流動負債		
其他應付款項		4,256
應付一名股東款項	20	242,102
應付一間附屬公司一名非控股股東款項	20	2,000
有抵押銀行貸款	21	<u>450,000</u>
		<u>698,358</u>
流動負債淨值		<u>(193,292)</u>
總資產減流動負債		<u><u>(192,569)</u></u>
資本及儲備		
實繳資本	22	30,000
儲備		<u>(226,812)</u>
目標公司之擁有人應佔權益		(196,812)
非控制性權益		<u>4,243</u>
權益總額		<u><u>(192,569)</u></u>

綜合權益變動表

	目標公司之擁有人應佔				非控制性		總額
	實繳資本	股份溢價	合併儲備	累計虧損	總額	權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
		(附註a)	(附註b)				
共同控制合併產生之							
合併儲備(附註24)	-	-	(224,600)	-	(224,600)	4,489	(220,111)
於二零一三年八月二日 (目標公司成立日期)							
發行股份	30,000	18	-	-	30,018	-	30,018
期內虧損及							
全面開支總額	-	-	-	(2,230)	(2,230)	(246)	(2,476)
於二零一三年 十二月三十一日	<u>30,000</u>	<u>18</u>	<u>(224,600)</u>	<u>(2,230)</u>	<u>(196,812)</u>	<u>4,243</u>	<u>(192,569)</u>

附註：

(a) 股份溢價指股東支付之款項超過股份面值之部份。股份溢價不可分派。

(b) 於有關期間，合併儲備產生自重組時共同控制項下之業務合併。

綜合現金流量表

		二零一三年 五月十日至 二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
	附註	
經營活動		
除稅前虧損		(2,476)
調整項目：		
銀行利息收入		(19)
廠房及設備折舊		56
出售廠房及設備之虧損		31
		<u> </u>
營運資金變動前之營業現金流量		(2,408)
按金及其他應收款項增加		(10,352)
在建物業增加		(25,085)
其他應付款項增加		(11,074)
		<u> </u>
經營活動所用現金淨額		<u>(48,919)</u>
投資活動		
共同控制項下之業務合併之現金流出淨額	24	(262,425)
有限制銀行存款增加		(6,249)
購買廠房及設備		(135)
出售一間附屬公司之所得款項		53,130
出售廠房及設備之所得款項		46
已收銀行利息		19
		<u> </u>
投資活動所用現金淨額		<u>(215,614)</u>
融資活動		
籌集之銀行借貸		450,000
成立時注資		30,018
向一名股東償還款項		(209,898)
已付利息		(834)
		<u> </u>
融資活動產生之現金淨額		<u>269,286</u>
現金及現金等價物之增加淨額以及 於期末之現金及現金等價物， 其中包括銀行結存及現金		<u><u>4,753</u></u>

B. 財務資料附註

1. 一般資料

目標公司於二零一三年八月二日在中華人民共和國（「中國」）成立為有限公司。

目標公司之註冊辦事處位於中國廣東省深圳市寶安區沙井街道新沙路597號興達大廈東座1602室。

目標公司之主要業務為投資控制。目標集團旗下主要營運附屬公司主要從事房地產開發。

財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃目標公司及其附屬公司之功能貨幣。人民幣乃目標公司主要附屬公司經營所在主要經濟環境之貨幣。

2. 財務資料之編製基準

於二零一三年九月四日，目標公司（黃石保先生為其唯一股東）向黃石保先生收購茂名華大90%之股權。

黃石保先生自二零一三年五月十日起取得茂名華大之控制權。因此，目標公司及茂名華大於有關期間或自彼等各自成立日期起至二零一三年十二月三十一日止由黃石保先生最終控制及實益擁有。目標集團（包括目標公司及其附屬公司）被視為存續實體。財務資料指目標集團之綜合業績及財務狀況，猶如現有集團架構於有關期間一直存在及猶如茂名華大之業務於所呈列之最早期間初已轉讓至目標集團。所有重大之集團內公司間交易及結餘已根據下文附註4所載香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」使用合併會計原則於綜合賬目時對銷。

於目標公司根據日期為二零一三年七月十二日之買賣協議收購茂名華大前，茂名華大向一名獨立第三方出售茂名市財源實業有限公司（「茂名財源」）之全部權益。由於該出售，茂名財源之所有會計記錄及相關證明文件均已轉讓至買方。因此，茂名財源於有關期間之業績未計入財務資料。有關詳情載列於下文附註14。

於二零一三年十二月三十一日，目標集團有資本虧絀人民幣192,569,000元。該等情況顯示有重大不明朗因素可能導致對目標集團的持續經營能力存在重大疑問。財務報表按持續經營基準編製，而其有效性取決於股東同意不要求償還應付一名股東款項（於二零一三年十二月三十一日約為人民幣242,102,000元），直至目標集團之財務狀況可以償還上述款項。於建議收購事項完成後，持續經營基準之有效性取決於貴公司之財務支持，是否足以應付目標集團之營運資金需求。貴公司已同意為目標集團償還其到期債務提供適當之資金。因此，目標集團之董事認為，按持續經營基準編製財務資料乃為恰當之舉。財務資料不包含假設目標集團未能持續經營情況下可能必要之有關賬面值之調整及資產與負債之重新分類。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，目標集團已持續應用香港會計師公會公佈之於有關期間生效之所有新訂及經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂及詮釋（「詮釋」）（下文統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

目標集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁴
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港財務報告準則第9號 修訂本及香港財務報告 準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則第10號修訂本、 香港財務報告準則第12號修訂本及 香港會計準則第27號修訂本	投資實體 ¹
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃－僱員供款 ²
香港會計準則第32號修訂本	財務資產和財務負債的互相抵銷 ¹
香港會計準則第36號修訂本	非財務資產可收回金額之披露 ¹
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之延續 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）* － 詮釋第21號	徵費 ¹

* 香港（國際財務報告詮釋委員會）指香港（國際財務報告詮釋委員會）。

- 1 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。
- 2 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。
- 3 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。
- 4 香港財務報告準則第9號（於二零一三年十二月修訂）修訂了香港財務報告準則第9號的強制性生效日期。強制性生效日期雖未於香港財務報告準則第9號中明確規定，但將於剩餘期限確定時加以釐定。允許應用香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括多項對不同香港財務報告準則作出之修訂，有關修訂概述如下。

香港財務報告準則第2號修訂本(i)更改了「歸屬條件」和「市場條件」的定義；及(ii)增加了「業績條件」及「服務條件」的定義（先前已納入「歸屬條件」的定義）。香港財務報告準則第2號修訂本對授予日期為二零一四年七月一日或之後的股份付款交易有效。

香港財務報告準則第3號修訂本闡明，於各報告日期被分類為資產或負債之或然代價應按公允值計量，但不理會或然代價是否為香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內的財務工具或非財務資產或負債。公允值變動（計量期調整除外）應於損益內確認。香港財務報告準則第3號修訂本對業務合併（其收購日期為二零一四年七月一日或之後）有效。

香港財務報告準則第8號修訂本(i)要求實體披露管理層在將累計準則用於經營分部時作出的判斷，包括在確定經營分部是否具有「相似的經濟特點」時對累計的經營分部及評估的經濟指標之描述；及(ii)闡明倘向主要經營決策者定期提供分部資產，則僅應提供可報告分部之資產總額與實體資產的對賬。

對香港財務報告準則第13號之結論所依據基準之修訂闡明，頒佈香港財務報告準則第13號及對香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號作出的相應修訂不會剝奪計量短期應收款項及應付款項的能力，且未折現的發票金額無規定利率，條件是折現的影響並不重大。

在對物業、廠房及設備項目或無形資產進行重新估值時，香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本刪除了在對累計折舊／攤銷進行會計處理時所識別的不一致之處。經修訂的準則闡明，賬面總值乃按與資產賬面值重新估值一致的方式進行調整及累計折舊／攤銷為賬面總值與賬面值之間的差額（經計及累計減值虧損後）。

香港會計準則第24號修訂本闡明，向報告實體提供主要管理人員服務的管理實體為報告實體的關連方。因此，報告實體應披露為關連方交易，就付出的服務所產生的款項或向管理實體就提供主要管理人員服務應付的款項。然而，毋須披露有關報酬的組成部份。

目標公司董事預期應用香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進中所載之修訂將不會對目標集團之財務資料構成重大影響。

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包括多項對不同香港財務報告準則作出之修訂，有關修訂概述如下。

香港財務報告準則第3號修訂本闡明，該準則並不適用於對編製聯合安排本身的財務報表中所有類型的聯合安排進行會計處理。

香港財務報告準則第13號修訂本闡明，投資組合的範圍（按淨額基準計量一組財務資產及財務負債的公允值除外）包括在香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍內，並根據香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號入賬的所有合約，即使該等合約並不符合香港會計準則第32號內的財務資產或財務負債的定義。

香港會計準則第40號修訂本闡明，香港會計準則第40號及香港財務報告準則第3號並不是相互排斥的及可能須同時應用這兩個準則。因此，收購投資物業的實體須確定：

- (a) 根據香港會計準則第40號該物業是否符合投資物業的定義；及
- (b) 根據香港財務報告準則第3號該交易是否符合業務合併的定義。

目標公司董事預期應用香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進中所載之修訂將不會對目標集團的財務資料構成重大影響。

香港財務報告準則第9號「財務工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入了有關財務資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括有關財務負債分類及計量以及取消確認之規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號經再行修訂大幅修改對沖會計，允許實體在財務報表中更好的反應彼等的風險管理活動。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 在香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內的所有已確認財務資產其後將按攤銷成本或公允值計量。尤其是，以旨在收取合同現金流之業務模式持有及僅為支付未償還本金及本金利息之合同現金流而擁有之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資於其後會計期間結束時均按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可能不可撤回地選擇在其他全面收入中呈列股本投資（並非持作交易用途）之其後公允值變動，且一般只在損益中確認股息收入。

- 就指定為按公允值列賬及在收益表處理之財務負債而言，香港財務報告準則第9號規定財務負債信貸風險變動導致該負債公允值變動之金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。財務負債信貸風險變動導致財務負債之公允值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號之規定，指定為按公允值計入損益之財務負債之所有公允值變動金額均於損益中呈列。
- 香港財務報告準則第9號引入新模式，允許公司在對沖彼等之金融及非金融風險時更好地利用所進行的風險管理活動調整對沖會計。香港財務報告準則第9號是一種以原則為基礎的方法，著眼於風險的確認及計量，但並不區分金融項目和非金融項目。該模式亦允許實體利用內部產生的資料進行風險管理作為對沖會計的基準。根據香港會計準則第39號，有必要使用僅用作會計目的度量來展現相對於香港會計準則第39號的合格性及合規性。該模式亦包括合格性標準，但該等標準基於對沖關係優勢的經濟評估。可以利用風險管理數據釐定。相較於香港會計準則第39號之對沖會計內容，應該可以降低實行成本，乃因其降低了僅為會計處理所需進行的分析量。

香港財務報告準則第9號的實行日期雖仍未確定，但允許提早應用。

目標公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第9號可能會對目標集團財務資產及財務負債所呈報金額構成重大影響。

就目標集團的財務資產而言，目標集團於完成詳細檢討前，不大可能提供該影響之合理估計。

香港財務報告準則第10號修訂本、香港財務報告準則第12號修訂本及香港會計準則第27號修訂本「投資實體」

香港財務報告準則第10號修訂本對投資實體作出界定並要求符合投資實體界定之呈報實體不得綜合計入其附屬公司，反而須於其財務報表以公允值計入損益計量其附屬公司。

須達成以下條件方可符合投資實體之資格：

- 向一名或以上投資者取得資金，藉以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其以資金作出投資之業務宗旨，純粹為資本增值、投資收入或結合兩者之回報；及
- 屬下幾近全部投資之表現均按公允值基準計量及評估。

已對香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

目標公司董事預期，投資實體修訂將不會對目標集團之財務資料構成任何影響，因為目標集團並非投資實體。

香港會計準則第32號修訂本「抵銷財務資產」

香港會計準則第32號（修訂本）澄清與抵銷財務資產及財務負債規定有關之現有應用問題。尤其為修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

目標公司董事預期，應用香港會計準則第32號之修訂不會對目標集團之財務資料構成重大影響，因為目標集團並無任何可作抵消之財務資產及財務負債。

香港會計準則第36號修訂本「非財務資產可收回金額之披露」

香港會計準則第36號修訂本在相關現金生產單位並無減值或減值撥回的情況下，取消具有商譽或無固定可使用年期無形資產之現金產生單位可收回款項披露之規定。此外，有關修訂規定，當資產或現金產生單位之可收回金額按其公允價值減出售成本釐定時，須對有關公允價值層級、主要假設及估值技術作額外披露。

目標公司董事預期，應用香港會計準則第36號之修訂本不會對目標集團之財務資料構成重大影響。

香港會計準則第39號修訂本「衍生工具之更替及對沖會計法之延續」

香港會計準則第39號修訂本放寬當衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法的規定。修訂本亦澄清，任何由更替所引起的衍生對沖工具公允價值變動應包括在對沖有效程度評估之內。

目標公司董事預期，應用香港會計準則第39號之修訂本不會對目標集團之財務資料構成任何影響，因為目標集團並無任何須作更替的衍生工具。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第21號「徵費」

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第21號「徵費」處理何時將支付徵費之負債確認的問題。該詮釋界定何謂徵費，並訂明產生有關負債之責任事件是指法律所指出觸發支付徵費的活動。該詮釋提供有關不同徵費安排應如何入賬的指引，特別是其澄清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味著一個實體目前負有支付徵費的責任而有關責任將會因為在未來期間經營而被觸發。

目標公司董事預期，應用香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第21號不會對目標集團之財務資料構成影響，因為目標集團並無任何徵費安排。

4. 重大會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製。歷史成本通常基於交換商品及服務時提供對價的公允值。

公允值為市場參與者於計量日在有序市場上出售資產所得到或轉讓負債所付出之價格，不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值技術估算。估算資產或負債公允值時，倘市場參與者確定資產或負債於計量日之價格時將該等特徵納入考慮範圍內，則目標集團考慮資產或負債之特徵。該等財務報表中作計量及／或披露目的之公允值以此為基礎確定，惟香港財務報告準則第2號範圍內的以股份為基礎的支付交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易及與公允值存在一定相似性但非公允值之計量項目（如香港會計準則第2號的可變現淨值或香港會計準則第36號的使用價值）除外。

此外，就財務報告目的而言，公允值計量根據公允值計量輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允值計量之整體重要性分為第一級、第二級或第三級，內容如下：

- 第一級輸入數據為實體可於計量日獲取之同類資產或負債於活躍市場的未經調整報價；
- 第二級輸入數據乃計入第一級的報價以外的輸入數據，為資產或負債可直接或間接觀察數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債不可直接觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表綜合計算目標公司及受目標公司控制之實體（即其附屬公司）之財務報表。當目標公司滿足以下條件時，即視為有控制權：

- 有權控制投資對象；
- 自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利；及
- 能夠使用其權力影響回報金額。

倘有事實及情形表明上文所列三項控制要素中的一項或多項發生變動，則目標集團重新評估其是否有權控制投資對象。

倘目標集團擁有的投票權低於投資對象多數票規定，在表決權足以令其有單方面指導投資對象進行相關活動的實際能力時，其方有權控制投資對象。目標集團認為，評估目標集團於投資對象之表決權是否足以令其有控制權的所有相關事實及情形包括：

- 相對於其他表決權持有人所持份額及分佈情況，目標集團所持表決權份額；
- 目標集團、其他表決權持有人或其他方持有的潛在表決權；
- 其他合約安排所產生的權利；及
- 表明目標集團現時是否有能力於須作出決策時指導相關活動（包括以往股東大會上的表決方式）的任何其他事實及情形。

附屬公司綜合始於目標集團取得附屬公司控制權時，終於目標集團喪失附屬公司控制權時。特別是，年內購入或出售附屬公司之收入及開支（從目標集團取得控制之日至目標集團不再控制附屬公司之日）計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他各項全面收益項目歸於 貴公司擁有人及非控制性權益。附屬公司全面收入總額歸於目標公司擁有人及非控制性權益，即使這導致非控制性權益產生虧絀結餘。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，致令其會計政策與目標集團所採用者一致。

所有與目標集團成員公司之間交易相關的集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流於綜合賬目時悉數抵消。

共同控制項下之業務合併

財務資料包括其中發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表，猶如合併實體或業務在其首次被控制方控制當日已合併。

合併實體或業務的資產淨值以控制方釐定之現有賬面值綜合。概不就商譽或收購人於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾共同控制合併時成本之差額（以控制方仍然持有權益為限）確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務首次受共同控制日期（不論共同控制合併之日期，均以較短期間者為準）之業績。

財務資料內之比較數字以猶如該等實體或業務於上一個期結末或首次受共同控制時（以較短期間者為準）已合併的方式呈列。

廠房及設備

廠房及設備，包括用於生產或商品或服務供應或以管理為目的之樓宇及租賃土地（分類為融資租賃），按成本扣減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列入綜合財務狀況表內。

廠房及設備項目乃於扣減其估計剩餘價值後確認折舊，以於其估計可使用年期內以直線法撇銷成本計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各期結日檢討，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

廠房及設備乃於出售後或預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。出售或停止使用一項廠房及設備所產生之收益或虧損乃按出售所得款項與資產賬面值之差額計算，並於損益內確認。

在建物業

在建物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

成本包括土地使用權成本、建築成本及其他直接發展開支。

可變現淨值指估計之正常售價扣減一切估計完成成本及適用銷售成本。

於完成時，物業按彼等於轉讓日期之賬面值轉撥至代售物業。

財務工具

當一間集團實體成為有關工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債予以入賬。

財務資產及財務負債首先以公允值計量。首次確認時，因收購或發行財務資產及財務負債產生之直接交易成本將視乎情況加入或扣除財務資產或財務負債之公允值。

財務資產

目標集團之財務資產分類為貸款及應收款項。有關分類取決於財務資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。所有財務資產之日常買賣，於交易日確認及終止確認。日常買賣乃指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之財務資產。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入（包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價）按債務工具之預期使用年期，或較短期間（倘合適）實際貼現至初步確認之淨賬面值之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可指定還款及於活躍市場並無報價之非衍生性財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括按金及其他應收款項、有限制銀行存款以及銀行結存及現金）均以實際利率法按攤銷成本扣除任何減值計算。

利息收入以實際利率法確認，惟短期應收款項（其利息確認不屬重大）除外。

財務資產減值

財務資產於各期結日評估是否有減值跡象。財務資產在初步確認後，當有客觀證據證明一個或多個事件發生，對該投資的估計未來現金流量有所影響，則將被視作減值。

客觀的減值證據包括：

- 發行者或交易對方出現重大財務困難；或
- 違反合約，如拖欠或無力支付利息及本金；或
- 借款方有可能破產或展開債務重組；或
- 由於財務困難，財務資產不再有活躍市場。

就按金及其他應收款項等若干類別財務資產而言，個別評估時獲評為未有減值之資產另外將進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據可包括目標集團過往收取款項之經驗、超過平均信貸期之延誤付款數目增加，以及與拖欠應收款項相關之國家或本地經濟狀況顯著變動。

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，已確認之減值虧損金額為資產之賬面值與按財務資產之原實際利率折現後之估計未來現金流量之現值兩者之間的差額。

除於撥備賬扣減賬面值之其他應收款項外，所有財務資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。當其他應收款項被視為無法收回時，會於撥備賬撇銷。其後撥回先前撇銷之款額則抵扣撥備款項。撥備賬之賬面值變動將於損益確認。

就以攤銷成本列值之財務資產而言，倘減值虧損款額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項客觀相關，則早前確認之減值虧損將透過損益撥回，惟投資於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值應有之攤銷成本。

財務負債和股本工具

分類為債務或股本

集團實體所發行債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及財務負債和股本工具之定義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具為證明於一間實體之資產經扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。目標集團發行之股本工具乃以已收所得款項扣除直接發行成本確認。

其他財務負債

其他財務負債（包括其他應付款項、應付一名股東款項、應付一間附屬公司一名非控股股東款項及有抵押銀行貸款）隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算財務負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息開支的方法。實際利率乃按財務負債的預計年期或適用的較短期間，準確貼現估計未來現金付款（包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價）至初步確認之賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將財務資產及其所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，目標集團方會終止確認該等財務資產。倘目標集團並未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則目標集團會繼續以持續參與之程度為限確認資產及相關負債款項。倘目標集團保留所轉讓財務資產所有權的絕大部分風險及回報，則目標集團會繼續確認財務資產及就已收取之所得款項確認有抵押借貸。

於全面終止確認財務資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收益中確認及於權益中累計的累計盈虧的兩者差額會於損益內確認。

當且僅當目標集團的責任獲解除、獲註銷或屆滿時，目標集團方會終止確認財務負債。被終止確認的財務負債的賬面值與已付及應付代價兩者的差額於損益內確認。

有形資產減值虧損

目標集團於期結日檢討其有形資產之賬面值，以釐定其資產是否可能已出現減值虧損現象。倘出現有關跡象，則會估計該資產之可收回金額，以釐定減值虧損（如有）程度。倘無法估計單一資產之可收回金額，目標集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及一貫之分配基準，企業資產亦會被分配至個別現金產生單位，否則或會被分配至可合理地及按一貫分配基準而識別之最小現金產生單位中。

可收回金額是公允值減去銷售成本與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃以可反映當時市場對貨幣時間價值及資產特有風險評估（估計未來現金流量尚未就此作出調整）的除稅前貼現率貼現至現值。

倘目標集團估計某項資產（或現金產生單位）之可收回金額低於其賬面值，則該項資產（或現金產生單位）之賬面值須減低至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產之賬面值會增加至其經修訂估計可收回金額，惟所增加之賬面值不可超過往年並無就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而已釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

現金及現金等價物

綜合財務狀況表內銀行結存及現金包括銀行及手頭現金及到期日為三個月或以下的短期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所定義之現金及短期存款。

用途受限的銀行存款計入「有限制銀行存款」。有限制銀行存款不計入綜合現金流量表內的現金及現金等價物。

收益確認

財務資產所產生的利息收入於經濟利益有可能流入目標集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入是按時間基準，並參照未償還本金額及按所適用的實際利率計算，而實際利率為可將透過財務資產的預期年期內的現金收入精確地貼現至於初步確認的該資產賬面淨值的利率。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之合資格資產所產生之直接借貸成本，計入該等資產之成本中，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售。

所有其他借貸成本於產生期間的損益確認。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期稅項

即期應付稅項乃按有關期間的應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所報「除稅前虧損」不同，因為有其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目及毋須課稅或不可扣稅項目。目標集團之即期稅項負債乃按期結日已實施或實際已實施之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差異確認。倘暫時性差異源自商譽或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）中其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額確認，惟若目標集團可控制暫時差額之撥回，且暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。從與該等投資相關的可扣除暫時差額產生的遞延稅項資產只有達到一定的程度才可確認，即有足夠的課稅溢利來應對能夠利用暫時差額利益並預期以後有所回轉。

遞延稅項資產之賬面值於期結日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復該項資產全部或部分之情況下調減。

遞延稅項資產和負債是按預期於償還負債或變現資產期間使用的稅率計算，基於期結日前已制定或實際制定的稅率（及稅法）為準。

當擁有可依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及當有關權利涉及由同一稅務當局徵收之所得稅，以及目標集團計劃按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債則互相抵銷。

遞延稅項負債和資產的計量反映了稅項結果符合目標集團期望在期結日內彌補或結算資產和負債的賬面值的做法。

期內即期及遞延稅項

即期及遞延稅項在損益內確認，除了涉及需要在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目，在這種情況下，即期及遞延稅項亦在其他全面收益中或直接在各自權益中確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理中。

退休福利成本

用以支付中國國家管理退休福利計劃之款項於僱員提供服務而享有供款時確認為開支。

目標集團在中國的全職僱員均參加一項政府管理的退休福利計劃，據此，僱員有權每月獲得按若干公式計算的退休金。相關政府機構負責向該等退休僱員履行退休金責任。目標集團須每月向該計劃供款。根據該計劃，目標集團除上述供款外概無其他退休後福利責任。向該等計劃作出的供款於產生時支銷。

5. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註4所述的目標集團會計政策時，目標集團董事須對未能實時自其他來源取得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及有關假設乃以過往經驗及被視為相關的其他因素為基礎。實際結果可能會與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。會計估計的修訂乃於估計被修訂的期間（倘修訂僅影響該期間），或於修訂期間及未來期間（倘修訂影響本期間及未來期間）確認。

應用會計政策時之關鍵判斷

以下為目標集團董事在應用目標集團之會計政策時所作不涉及估計（見下文）的重大判斷，有關判斷對在財務資料中確認的金額影響最大。

持續經營之考慮

儘管目標集團於期結日有流動負債淨值，目標集團透過定期監控其目前及預期流動資金需求，以及確保有充足之流動現金應付目標集團之短期及長期流動資金需求，管理其流動資金風險。目標集團董事認為，目標集團並無重大流動資金風險，有關詳情於附註2載列。

業務合併

黃石保先生自二零一三年五月十日起取得茂名華大之控制權。因此，目標公司及茂名華大於有關期間或自彼等各自成立日期起至二零一三年十二月三十一日止由黃石保先生最終控制及實益擁有。因此，目標集團的財務資料乃使用上文附註4所載的合併會計原則按目標公司自二零一三年五月十日起一直為茂名華大之控股公司之基準編製。

估計不明朗因素的主要來源

以下為有關未來之主要假設及於期結日估計不明朗因素之其他主要來源，彼等有重大風險導致於下個財政年度內對資產及負債之賬面值作出重大調整。

廠房及設備折舊

廠房及設備考慮到估計剩餘價值後以直線方法按估計可使用年限折舊。釐定剩餘價值和可用年期涉及管理層的估計。目標集團每年評估廠房及設備的剩餘價值和可用年期，如果期望不同於原先的估計，這種差異可能影響期內之折舊並在日後期間改變估計。

廠房及設備減值虧損

根據目標集團之會計政策，就廠房及設備之賬面值超過彼等之可收回金額之金額，確認廠房及設備之減值虧損。廠房及設備之可收回金額乃根據使用價值計算予以釐定。該等計算要求使用估計，例如未來收益及貼現率。於二零一三年十二月三十一日，目標集團廠房及設備之賬面值為人民幣723,000元。有關期間內概無計提任何減值撥備。

在建物業之估計可變現淨值

在確定是否應向目標集團的在建物業作出撥備時，目標集團董事需要考慮在目前的市場環境和估計市場價值（即估計售價減去估計出售成本）減估計完成物業之成本。如果估計市場價值低於賬面值，則需作出撥備。如果在建物業的實際可變現淨值由於市場條件的變化及／或重大偏離預算開發成本而低於預期，則需作出重大減值虧損撥備。於二零一三年十二月三十一日，目標集團在建物業的賬面值為人民幣463,593,000元。有關期間並無作出減值撥備。

其他應收款項估計減值

目標集團持續對其債務人進行信貸評估，並根據債務人之付款記錄及透過對其現有信貸資料審核釐定之目前信用狀況調整信貸限額。目標集團持續監察來自其債務人之收款及付款，並根據其過往經驗，對估計信貸虧損作出撥備。過去信貸虧損一直在目標集團之預期內，及目標集團將繼續監察來自債務人之收款，並維持適當水平之估計信貸虧損。於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項之賬面值約為人民幣30,471,000元。有關期間並無作出減值撥備。

6. 資本風險管理

目標集團資本管理之目標為保障旗下實體能持續經營業務，並透過更完善平衡債務及權益，為股東帶來最大回報。於有關期間，目標集團之整體策略維持不變。

目標集團之資本結構包括有抵押銀行貸款（扣減有限制銀行存款、銀行結存及現金及目標集團之擁有人應佔權益（由已發行股本及儲備組成））。

目標集團董事定期檢討資本架構。作為此檢討之一部分，目標集團董事考慮資本之成本及與各類別股本相關之風險。根據目標集團董事之推薦，目標集團將透過派付股息、發行新股及發行新債務而達致整體資本架構之平衡。

7. 財務工具

(a) 財務工具類別

二零一三年
人民幣千元

財務資產

貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)

35,163

財務負債

攤銷成本

698,358

(b) 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要財務工具包括按金及其他應收款項、有限制銀行存款、銀行結存及現金、其他應付款項、應付一名股東款項、應付一間附屬公司一名非控股股東款項及有抵押銀行借貸。財務工具之詳情於各相關附註披露。有關該等財務工具之風險及如何減輕該等風險之政策於下文載列。管理層會管控該等風險承擔，確保適時有效地實施適當措施。

市場風險

貨幣風險

目標集團主要在中國經營，大部分交易以其功能貨幣結算。因此，目標集團並無來自外匯匯率變更所引致之重大風險。

利率風險

利息收入來自目標集團之活期及定期存款之利息，有關利率為於中國之銀行存款利率。

目標集團之現金流利率風險主要與可變利率銀行存款 (該等存款詳見附註19) 及可變利率借貸 (該等借貸詳情見附註21) 有關。目標集團之政策保持以浮動利率借貸，從而盡量減低其公允值利率風險。

目標集團之銀行存款為短期性質，故面對之利率風險甚微且並無呈報利率風險敏感度。

目標集團就財務負債面對之利率風險已於本附註流動資金風險管理一節詳述。目標集團之現金流利率風險主要來自由中國人民銀行規定之基本借貸利率波動。

敏感度分析

於二零一三年十二月三十一日，估計利率每上升或下降50個基點而所有其他變數不變，會使目標集團之期內虧損及累計虧損增加或減少約人民幣1,064,000元。

上述敏感度分析乃假設利率變動於期結日發生而釐定，並應用於該日存在之財務工具之利率風險承擔。50個基點上升或下降代表董事對利率合理可能變動之評估。

信貸風險

於各期結日，目標集團因對手方未能履行責任而可能面臨財務虧損的最高信貸風險，乃因綜合財務狀況表中所述各項已確認財務資產的賬面值而產生。

為減低信貸風險，目標集團管理層已實施多項監察程序，以確保採取跟進行動收回過期債務。此外，目標集團於各期結日審閱各項個別債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。就此而言，目標集團董事認為，目標集團之信貸風險已大幅減少。

因交易對手為獲國際信貸評級機構評為高級信貸評級之銀行，流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

目標集團面臨流動資金風險。於二零一三年十二月三十一日，目標集團有資本虧絀人民幣192,569,000元。目標集團持續經營的能力取決於其股東之持續資助。

目標集團董事已審慎考慮目前就目標集團流動資金狀況所採取的措施。誠如附註2所詳述，目標集團董事相信目標集團將能履行其於可預見未來到期之財務責任。

在管理流動資金風險的過程中，目標集團會監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物，以為目標集團的營運提供資金並降低現金流波動的影響。管理層會監控銀行貸款之利用及確保貸款契約之遵從。

下表詳細列明根據協定的還款條款，目標集團非衍生財務負債餘下的合約到期期限。該表乃按目標集團須付款的最早日期並以財務負債的未貼現現金流量為基準編製。尤其是，具有按要項償還條款的銀行貸款已計入最早時段（無論銀行是否有可能選擇行使其權利）。其他非衍生財務負債的到期日乃根據協定償還日期釐定。

該表載列了利息及本金現金流量。在利息流按浮動利率計息的前提下，未貼現金額乃自期結日的利率曲線得出。

流動資金表

	於二零一三年十二月三十一日		
	按要求或 一年內 人民幣千元	未貼現之 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
非衍生財務負債			
其他應付款項	4,256	4,256	4,256
應付一名股東款項	242,102	242,102	242,102
應付一間附屬公司一名非控股股東款項	2,000	2,000	2,000
有抵押銀行貸款	487,910	487,910	450,000
	<u>736,268</u>	<u>736,268</u>	<u>698,358</u>

倘浮息利率之變動有別於有關期間期結日釐定之估計利率變動，上述非衍生財務負債浮息工具之金額或會出現變動。

(c) 財務工具之公允值

財務資產及財務負債之公允值根據基於非貼現現金流量分析之公認定價模型釐定。

目標集團董事認為，財務資料內按攤銷成本列賬之流動財務資產及財務負債因其即期或短期到期，故其賬面值與其公允值相若。

8. 營業額

於有關期間，目標集團並無產生任何營業額。

9. 財務成本

	二零一三年 五月十日至 二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
利息開支：	
須於五年內全數清還之銀行貸款	1,710
減：資本化利息 (附註17)	(1,710)
	<u> </u>
	<u> </u>
	-

截至二零一三年十二月三十一日止年度，借貸之資本化比率介乎每年8.50%至9.00%之間。

10. 所得稅支出

由於目標集團於有關期間並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

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條例，目標集團於有關期間按25%稅率繳納稅項。

於有關期間之所得稅支出可與綜合損益及其他全面收益表中的除稅前虧損對賬如下：

	二零一三年 五月十日至 二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
除稅前虧損	(2,476)
	<u> </u>
按國內所得稅稅率25%計算的稅項	(619)
未確認的未動用稅項虧損之稅項影響	619
	<u> </u>
期內所得稅支出	-
	<u> </u>

於二零一三年十二月三十一日，目標集團擁有約人民幣7,588,000元未動用稅項虧損供抵扣未來溢利。由於未能預計未來溢利來源，故未確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於產生年度起計五年後屆滿。

11. 期內虧損

	二零一三年 五月十日至 二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
期內虧損已扣除以下各項：	
董事酬金 (附註a)	-
其他員工成本	
— 薪金、工資及其他利益	824
— 退休福利計劃供款	58
	<u>882</u>
核數師酬金	35
廠房及設備折舊	56
出售廠房及設備之虧損	31
	<u><u>31</u></u>

附註：

(a) 董事酬金

於有關期間概無已付或應付董事酬金。

於有關期間，董事已放棄或同意放棄由目標集團支付之任何薪酬。於有關期間，目標集團並無向任何董事支付酬金，作為加盟或於加盟目標集團時之報酬或作為離職之補償。

12. 董事酬金及主要行政人員酬金

僱員酬金

目標集團五名最高薪酬個別人士中，概無目標集團之董事及主要行政人員（彼等之薪酬已於上文列載）。剩餘五名個別人士之薪酬如下：

	二零一三年 五月十日至 二零一三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
薪金、工資及其他利益	276
退休福利計劃供款	13
	<u>289</u>
	<u><u>289</u></u>

彼等之薪酬均介乎以下範圍內：

員工數目
二零一三年五月
十日至二零一三年
十二月三十一日
止期間

零至1,000,000港元 (相當於約：二零一三年：人民幣791,000元)

5

於有關期間，目標集團概無向五名最高薪酬個別人士支付酬金作為吸引加入或加入目標集團時之獎金或作為離職補償。

13. 股息

於有關期間概無支付或建議支付任何股息，自期結日起亦未建議支付任何股息。

14. 於一間已取消綜合入賬附屬公司之投資

根據日期為二零一三年七月十二日之買賣協議，茂名華大向一名獨立第三方出售茂名財源之全部權益。由於該出售，茂名財源之所有會計記錄及相關證明文件均已轉讓至買方。由於目標公司董事認為，就通函載列的建議收購事項而言，茂名財源並非目標集團的一部份，故茂名財源於有關期間之業績並未計入財務資料。

茂名財源的詳情如下：

公司名稱	成立及 營業地點	已發行及繳足	所持股份／ 實繳資本類別	貴公司間接 持有擁有權 權益比例 二零一三年	主營業務
茂名財源	中國	人民幣13,000,000元	普通	-	歇業

該附屬公司在期結日或在有關期間任何時間並無任何未償還債務證券。

目標公司應佔附屬公司未綜合之虧損淨額如下：

二零一三年
人民幣千元

於目標公司的財務資料中處理

-

未於目標公司的財務資料中處理

(309)

15. 廠房及設備

	傢俱、傢俬 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本			
共同控制合併的合併會計影響 (附註24)	205	665	870
添置	135	-	135
出售	-	(94)	(94)
	<u>340</u>	<u>571</u>	<u>911</u>
於二零一三年十二月三十一日	340	571	911
累計折舊			
共同控制合併的合併會計影響 (附註24)	49	100	149
期內開支	24	32	56
出售時撇銷	-	(17)	(17)
	<u>73</u>	<u>115</u>	<u>188</u>
於二零一三年十二月三十一日	73	115	188
賬面值			
於二零一三年十二月三十一日	<u>267</u>	<u>456</u>	<u>723</u>

以上廠房及設備項目乃經計及其估計餘值後按以下年率以直線法折舊：

辦公設備	9.5%
汽車	19%

16. 按金及其他應收款項

	二零一三年 人民幣千元
按金	624
預付款項	6,310
其他應收款項	23,537
	<u>30,471</u>

目標集團並無對該等結餘持有任何抵押品。

17. 在建物業

	二零一三年 人民幣千元
共同控制合併的合併會計影響 (附註24)	436,798
添置	25,085
資本化利息 (附註9)	1,710
	<u>463,593</u>

二零一三年
人民幣千元

其中包括：

土地使用權	426,814
建設成本及資本化開支	36,779
	<u>463,593</u>

位於中國租賃土地上的在建物業的賬面值如下：

二零一三年
人民幣千元

中期租約	92,718
長期租約	370,875
	<u>463,593</u>

由於預期有關物業開發項目的建設期於正常經營週期完成，故在建物業分類為流動資產。

於二零一三年十二月三十一日，賬面值約為人民幣426,814,000元的土地使用權已抵押作銀行貸款的擔保。

18. 有限制銀行存款

有限制銀行存款指茂名市建設局規定須存放在指定銀行賬戶的建設項目的擔保存款。

19. 銀行結存及現金

於有關期間，銀行結存按介乎0.35%至0.38%的市場年利率計息。

20. 應付一名股東／一間附屬公司一名非控股股東款項

該等款項為無擔保、零利息及於需求時償還。

21. 有抵押銀行貸款

二零一三年
人民幣千元

應付款賬面值	
— 一年內	450,000
	<u>450,000</u>

該等有抵押銀行貸款按市場利率計息。有抵押銀行貸款於二零一三年十二月三十一日之實際年利率介乎8.50%至9.00%。

於二零一三年十二月三十一日，貸款乃以目標集團賬面值約為人民幣426,814,000元之土地使用權(計入在建物業)作抵押。

22. 實繳資本

二零一三年
人民幣千元

註冊及實繳資本 30,000

目標集團於二零一三年八月二日成立，註冊股本為人民幣30,000,000元，均已繳足。

23. 退休福利計劃

目標集團的僱員均為由中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。目標集團須向該退休福利計劃支付若干百分比的適用工資成本，作為有關退休福利金。目標集團對該項退休福利計劃的唯一責任是作出指定供款。

於有關期間在綜合損益及其他全面收益表中所扣除的總成本約人民幣58,000元乃目標集團於有關期間向該計劃應付的供款。

24. 共同控制項下之業務合併

於二零一三年八月三十日，目標公司與湛江市華大貿易有限公司訂立股份轉讓協議，以按代價約人民幣265,000,000元收購茂名華大90%的股權。該收購已於二零一三年九月四日完成。目標集團根據附註2載列的編製基準就有關收購茂名華大的共同控制合併採納合併會計法。

為實現政策一致性並無因共同控制合併而對茂名華大的資產淨值及淨業績作出重大調整。

所轉讓的代價

人民幣千元

已付現金代價 265,000

於有關期間初確認的資產及負債

人民幣千元

於一間附屬公司的投資	53,130
廠房及設備	721
其他應收款項	20,119
在建物業	436,798
銀行結存及現金	2,575
其他應付款項	(14,454)
應付一間附屬公司一名非控股股東款項	(2,000)
應付一名股東款項	(452,000)
	<u>44,889</u>

共同控制項下之業務合併產生的合併儲備

人民幣千元

所轉讓代價	265,000
加：非控制性權益	4,489
減：所收購可識別淨資產的已確認金額	(44,889)
	<u>224,600</u>

收購茂名華大之現金流出淨額

人民幣千元

已支付現金代價	265,000
所收購現金及現金等價物	(2,575)
	<u>262,425</u>

25. 關連方交易

- (a) 除財務資料其他部份披露的於各期結日與關連方的結餘。
- (b) 向主要管理人員支付的酬金

董事認為，其為目標公司的唯一主要管理人員，及於有關期間概無向其支付任何酬金。

26. 承擔

資本承擔

於有關期間末，目標集團有以下在建物業承擔：

二零一三年
人民幣千元

已訂約但尚未於財務資料內撥備	<u>344,377</u>
----------------	----------------

27. 資產抵押

於期結日，目標集團若干資產已予抵押以獲得銀行信貸如下：

二零一三年
人民幣千元

土地使用權	<u>426,814</u>
-------	----------------

28. 主要附屬公司

主要附屬公司於二零一三年十二月三十一日的詳情如下：

附屬公司名稱	成立／註冊成立／ 營業地點	持有股份類別	已發行及繳足 股本／註冊資本	目標公司間接	
				持有擁有權 權益比例	主營業務
茂名市華大房地產開發 有限公司 (附註1)	中國	繳入資本	人民幣50,000,000元	90%	在中國開發房地產

附註1： 在中國成立的該實體為外商獨資企業。

該附屬公司在期結日或在有關期間任何時間並無任何未償還債務證券。

有重大非控制性權利之非全資附屬公司之詳情

下表列示有重大非控制性權益之 貴集團非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立／ 主營業務地點	非控制性權益所持		分配予非控制性 權益之虧損 二零一三年 人民幣千元	累計非控制性權益 二零一三年 人民幣千元
		擁有權益及 表決權比例 二零一三年			
茂名市華大房地產開發有限公司	中國	10%	(246)	4,243	

有重大非控制性權益之目標集團附屬公司之財務資料摘要載列如下。以下財務資料摘要為集團內交易抵銷前之金額。

	二零一三年 人民幣千元
茂名市華大房地產開發有限公司	
流動資產	503,080
非流動資產	723
流動負債	(461,377)
目標公司之擁有人應佔權益	38,183

二零一三年
人民幣千元

非控制性權益	4,243
	<u>4,243</u>
	二零一三年 五月十日至 二零一三年 十二月三十一 止期間 人民幣千元
營業額	-
其他收入	10
開支	(2,473)
	<u>(2,463)</u>
期內虧損及全面開支總額	(2,463)
	<u>(2,463)</u>
目標公司之擁有人應佔期內虧損及全面開支總額	(2,217)
非控制性權益應佔期內虧損及全面開支總額	(246)
	<u>(2,463)</u>
期內虧損及全面開支總額	(2,463)
	<u>(2,463)</u>
經營活動之現金流出淨額	(48,815)
投資活動之現金流入淨額	46,887
融資活動之現金流入淨額	3,870
	<u>3,870</u>
現金流入淨額	1,942
	<u>1,942</u>

29. 目標公司財務狀況表

	附註	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資		<u>265,000</u>
流動資產		
其他應收款項		40
應收一間附屬公司款項	a	455,870
銀行結存及現金		<u>236</u>
		<u>456,146</u>
流動負債		
其他應付款項		880
應付一名股東款項	a	241,971
有抵押銀行貸款		<u>450,000</u>
		<u>692,851</u>
流動負債淨值		<u>(236,705)</u>
總資產減流動負債		<u>28,295</u>

	附註	於二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
資本及儲備		
實繳資本		30,000
儲備	b	(1,705)
權益總額		<u>28,295</u>

附註：

- (a) 應收(付)一間附屬公司／一名股東款項
該等款項為無擔保、零利息及於需求時償還。
- (b) 儲備

	股份溢價 人民幣千元 (附註i)	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一三年八月二日(成立日期)	18	-	18
期內虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(1,723)</u>	<u>(1,723)</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>18</u>	<u>(1,723)</u>	<u>(1,705)</u>

附註：

- (i) 股份溢價指股東支付之款項超過股份面值之部份。股份溢價不可分派。

C. 期後財務報表

於本報告日期，目標公司並無就二零一三年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心第一期
15樓1501室
中國上城集團有限公司
董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃漢基

執業證書編號：P05591

香港

謹啟

二零一四年五月十九日

以下為本公司申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)出具之報告全文，乃供載入本通函。



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就茂名市華大房地產開發有限公司(「茂名」)之財務資料(「財務資料」)所編製之報告，此等財務資料包括茂名於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之財務狀況表，茂名於二零一一年一月二十六日(成立日期)至二零一一年十二月三十一日止期間以及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同其附註。財務資料由茂名之董事編製以供收錄於中國上城集團有限公司(「貴公司」)於二零一四年五月十九日就 貴公司建議收購深圳市隆盛行供應鏈有限公司100%之股權(「建議收購事項」)刊發之通函(「通函」)附錄二(B)。

茂名於二零一一年一月二十六日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。茂名主要從事物業開發業務。茂名之註冊辦事處及主要營業地點位於茂名市站前七路粵華東街小區宗地編號2010-023。

茂名採納十二月三十一日作為其財政年度年結日。茂名於二零一一年一月二十六日(成立日期)至二零一一年十二月三十一日止期間以及截至二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表根據中國企業適用之有關會計原則及財務法規編製，並經廣東中乾會計師事務所審核。於二零一二年十二月三十一日之後任何期間，並無就茂名編製經審核法定財務報表。

茂名於有關期間之財務報表乃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」）編製，並經信永中和（香港）會計師事務所有限公司（於香港註冊之執業會計師事務所）審核。

編製基準

就本報告而言，茂名董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製茂名於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則就相關財務報表進行獨立核數程序。

財務資料乃由茂名董事按下文B節附註2所載的基準根據相關財務報表編製，並無作出有關調整，且符合香港公司條例之適用披露條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）。

董事及申報會計師各自的責任

茂名董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例之披露規定及上市規則之適用披露條文編製真實而公平的財務資料，以及負責茂名董事認為必要之相關內部監控，以使財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。 貴公司董事對載有本報告之通函之內容負責。

吾等的責任是根據吾等的審核程序，就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告。

否定意見之基準

就本報告而言，作為就財務資料作出意見之基準，吾等已檢查有關財務報表並已根據香港會計師公會頒佈之《核數指引》第3.340條「售股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之適當程序。

吾等並無審核茂名或其附屬公司於二零一三年十二月三十一日之後任何期間的任何財務報表。

根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」，茂名須編製綜合其附屬公司資產、負債及業績之綜合財務報表。誠如下文B節附註2所解釋，於有關期間並無編製綜合財務報表。該附屬公司於有關期間的業績，於二零一一年及

二零一二年十二月三十一日的有關資產及負債對茂名的綜合財務報表重大。不編製綜合財務報表屬於偏離香港財務報告準則第10號。有關偏離對茂名綜合財務報表的影響尚不能釐定。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，財務狀況表所示茂名於一間附屬公司的投資指茂名市財源實業有限公司（「茂名財源」）全部股權的投資成本約人民幣53,130,000元。吾等未能就董事對投資於期結日的減值評估取得香港會計師公會頒發之香港會計準則（「香港會計準則」）第36號「資產減值」規定的足夠憑證，及吾等無法執行可行的替代審核程序令吾等信納於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的投資成本約人民幣53,130,000元是否公平呈列。倘發現須就上述作出任何必需調整，則將對茂名於二零一一年及二零一二年十二月三十一日之資產淨值及其截至該日止年度之虧損以及財務資料之相關披露造成重大影響。

否定意見

吾等認為，鑒於否定意見之基準一節所討論事項的重要性，財務資料並未真實而公平地反映茂名於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的事務狀況及其於有關期間之虧損及現金流量。在所有其他方面，吾等認為財務資料已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

A. 財務資料

損益及其他全面收益表

		二零一一年 一月二十六日 (成立日期)至 二零一一年 十二月三十一日	截至十二月三十一日止年度	
	附註	止期間 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	8	-	-	-
銀行利息收入		29	2	11
行政費用		(1,176)	(2,507)	(3,933)
除稅前虧損		(1,147)	(2,505)	(3,922)
所得稅支出	9	-	-	-
期內／年內虧損及期內／年內 全面開支總額	10	<u>(1,147)</u>	<u>(2,505)</u>	<u>(3,922)</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產				
於一間附屬公司的投資	13	53,130	53,130	–
廠房及設備	14	<u>605</u>	<u>545</u>	<u>723</u>
		<u>53,735</u>	<u>53,675</u>	<u>723</u>
流動資產				
其他應收款項	15	17,149	16,319	30,431
在建物業	16	429,122	432,451	461,883
有限制銀行存款	17	–	–	6,249
銀行結存及現金	18	<u>860</u>	<u>387</u>	<u>4,517</u>
		<u>447,131</u>	<u>449,157</u>	<u>503,080</u>
流動負債				
其他應付款項		213	2,984	3,376
應付一名股東款項	19	1,000	1,500	2,131
應付中間控股公司款項	19	<u>450,800</u>	<u>452,000</u>	<u>455,870</u>
		<u>452,013</u>	<u>456,484</u>	<u>461,377</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(4,882)</u>	<u>(7,327)</u>	<u>41,703</u>
總資產流動負債		<u><u>48,853</u></u>	<u><u>46,348</u></u>	<u><u>42,426</u></u>
資本及儲備				
實繳資本	20	50,000	50,000	50,000
累計虧損		<u>(1,147)</u>	<u>(3,652)</u>	<u>(7,574)</u>
權益總額		<u><u>48,853</u></u>	<u><u>46,348</u></u>	<u><u>42,426</u></u>

權益變動表

	實繳資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一一年一月二十六日(成立日期)			
發行股份	50,000	–	50,000
期內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(1,147)</u>	<u>(1,147)</u>
於二零一一年十二月三十一日	50,000	(1,147)	48,853
年內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(2,505)</u>	<u>(2,505)</u>
於二零一二年十二月三十一日	50,000	(3,652)	46,348
年內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(3,922)</u>	<u>(3,922)</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>(7,574)</u>	<u>42,426</u>

現金流量表

	二零一一年 一月二十六日 (成立日期)至 二零一一年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動			
除稅前虧損	(1,147)	(2,505)	(3,922)
調整項目：			
銀行利息收入	(29)	(2)	(11)
廠房及設備折舊	41	74	91
出售廠房及設備之虧損	-	-	31
營運資金變動前之營業現金流量	(1,135)	(2,433)	(3,811)
其他應收款項(增加)減少	(17,149)	830	(14,112)
在建物業增加	(429,122)	(3,329)	(29,432)
其他應付款項增加	213	2,771	392
經營活動所用現金淨額	(447,193)	(2,161)	(46,963)
投資活動			
於一間附屬公司的投資	(53,130)	-	-
購買廠房及設備	(646)	(14)	(346)
已收銀行利息	29	2	11
出售一間附屬公司之所得款項	-	-	53,130
出售廠房及設備之所得款項	-	-	46
有限制銀行存款增加	-	-	(6,249)
投資活動(所用)所得現金淨額	(53,747)	(12)	46,592
融資活動			
中間控股公司墊款	450,800	1,200	3,870
成立時注資	50,000	-	-
一名股東墊款	1,000	500	631
融資活動產生之現金淨額	501,800	1,700	4,501
現金及現金等價物之增加(減少)淨額	860	(473)	4,130
期/年初之現金及現金等價物	-	860	387
期/年末之現金及現金等價物， 其中包括銀行結存及現金	860	387	4,517

B. 財務資料附註

1. 一般資料

茂名於二零一一年一月二十六日在中華人民共和國（「中國」）成立為有限公司。

茂名之註冊辦事處位於茂名市站前七路粵華東街小區宗地編號2010-023。

茂名主要從事房地產開發業務。

茂名董事認為，於本報告日期，茂名之中間及最終控股公司為深圳市隆盛行供應鏈有限公司（一間於中國成立的公司）。

財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃茂名之功能貨幣。

2. 財務資料之編製基準

茂名於有關期間的財務資料僅為向 貴公司管理層提供茂名若干資料而編製。於有關期間並無就茂名及其附屬公司編製綜合財務報表。該附屬公司於有關期間的業績、於二零一一年及二零一二年十二月三十一日的有關資產及負債對茂名的綜合財務報表重大。不編製綜合財務報表屬於偏離香港財務報告準則第10號。有關偏離對茂名綜合財務報表的影響尚不能釐定。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，茂名已持續應用香港會計師公會公佈之於二零一一年一月二十六日開始之財政年度生效之所有新訂及經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂及詮釋（「詮釋」）（下文統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

茂名並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁴
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港財務報告準則第9號修訂本及 香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則第10號修訂本、 香港財務報告準則第12號 修訂本及香港會計準則 第27號修訂本	投資實體 ¹
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號修訂本	財務資產和財務負債的互相抵銷 ¹
香港會計準則第36號修訂本	非財務資產可收回金額之披露 ¹
香港會計準則第39號修訂本	財務工具：確認及計量－衍生工具之更替及對沖會計之延續 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）* － 詮釋第21號	徵費 ¹

* 香港（國際財務報告詮釋委員會）指香港（國際財務報告詮釋委員會）

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

- 3 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。
- 4 香港財務報告準則第9號（於二零一三年十二月修訂）修訂了香港財務報告準則第9號的強制性生效日期。強制性生效日期雖未於香港財務報告準則第9號中明確規定，但將於剩餘期限確定時加以釐定。允許應用香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括多項對不同香港財務報告準則作出之修訂，有關修訂概述如下。

香港財務報告準則第2號修訂本(i)更改了「歸屬條件」和「市場條件」的定義；及(ii)增加了「業績條件」及「服務條件」的定義（先前已納入「歸屬條件」的定義）。香港財務報告準則第2號修訂本對授予日期為二零一四年七月一日或之後的股份付款交易有效。

香港財務報告準則第3號修訂本闡明，於各報告日期被分類為資產或負債之或然代價應按公允值計量，但不理會或然代價是否為香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內的財務工具或非財務資產或負債。公允值變動（計量期調整除外）應於損益內確認。香港財務報告準則第3號修訂本對業務合併（其收購日期為二零一四年七月一日或之後）有效。

香港財務報告準則第8號修訂本(i)要求實體披露管理層在將累計準則用於經營分部時作出的判斷，包括在確定經營分部是否具有「相似的經濟特點」時對累計的經營分部及評估的經濟指標之描述；及(ii)闡明倘向主要經營決策者定期提供分部資產，則僅應提供可報告分部之資產總額與實體資產的對賬。

對香港財務報告準則第13號之結論所依據基準之修訂闡明，頒佈香港財務報告準則第13號及對香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號作出的相應修訂不會剝奪計量短期應收款項及應付款項的能力，且未折現的發票金額無規定利率，條件是折現的影響並不重大。

在對物業、廠房及設備項目或無形資產進行重新估值時，香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本刪除了在對累計折舊／攤銷進行會計處理時所識別的不一致之處。經修訂的準則闡明，賬面總值乃按與資產賬面值重新估值一致的方式進行調整及累計折舊／攤銷為賬面總值與賬面值之間的差額（經計及累計減值虧損後）。

香港會計準則第24號修訂本闡明，向報告實體提供主要管理人員服務的管理實體為報告實體的關連方。因此，報告實體應披露為關連方交易，就付出的服務所產生的款項或向管理實體就提供主要管理人員服務應付的款項。然而，毋須披露有關報酬的組成部份。

茂名董事預期應用香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進中所載之修訂將不會對茂名之財務資料構成重大影響。

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包括多項對不同香港財務報告準則作出之修訂，有關修訂概述如下。

香港財務報告準則第3號修訂本闡明，該準則並不適用於對編製聯合安排本身的財務報表中所有類型的聯合安排進行會計處理。

香港財務報告準則第13號修訂本闡明，投資組合的範圍（按淨額基準計量一組財務資產及財務負債的公允值除外）包括在香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍內，並根據香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號入賬的所有合約，即使該等合約並不符合香港會計準則第32號內的財務資產或財務負債的定義。

香港會計準則第40號修訂本闡明，香港會計準則第40號及香港財務報告準則第3號並不是相互排斥的及可能須同時應用這兩個準則。因此，收購投資物業的實體須確定：

- (a) 根據香港會計準則第40號該物業是否符合投資物業的定義；及
- (b) 根據香港財務報告準則第3號該交易是否符合業務合併的定義。

茂名董事預期應用香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進中所載之修訂將不會對茂名的財務資料構成重大影響。

香港財務報告準則第9號「財務工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入了有關財務資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括有關財務負債分類及計量以及取消確認之規定。於二零一三年，香港財務報告準則第9號經再行修訂大幅修改對沖會計，允許實體在財務報表中更好的反應彼等的風險管理活動。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 在香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內的所有已確認財務資產其後將按攤銷成本或公允值計量。尤其是，以旨在收取合同現金流之業務模式持有及僅為支付未償還本金及本金利息之合同現金流而擁有之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資於其後會計期間結束時均按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可能不可撤回地選擇在其他全面收入中呈列股本投資（並非持作交易用途）之其後公允值變動，且一般只在損益中確認股息收入。
- 就指定為按公允值列賬及在收益表處理之財務負債而言，香港財務報告準則第9號規定財務負債信貸風險變動導致該負債公允值變動之金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。財務負債信貸風險變動導致財務負債之公允值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號之規定，指定為按公允值計入損益之財務負債之所有公允值變動金額均於損益中呈列。
- 香港財務報告準則第9號引入新模式，允許公司在對沖彼等之金融及非金融風險時更好地利用所進行的風險管理活動調整對沖會計。香港財務報告準則第9號是一種以原則為基礎的方法，著眼於風險的確認及計量，但並不區分金融項目和非金融項目。該模式亦允許實體利用內部產生的資料進行風險管理作為對沖會計的基準。根據香港會計準則第39號，有必要使用僅用作會計目的度量來展現相對於香港會計準則第39號的合格性及合規性。該模式亦包括合格性標準，但該等標準基於對沖關係優勢的經濟評估。可以利用風險管理數據釐定。相較於香港會計準則第39號之對沖會計內容，應該可以降低實行成本，乃因其降低了僅為會計處理所需進行的分析量。

香港財務報告準則第9號的實行日期雖仍未確定，但允許提早應用。

茂名董事預期，日後應用香港財務報告準則第9號可能會對茂名財務資產及財務負債所呈報金額構成重大影響。

就茂名的財務資產而言，目標集團於完成詳細檢討前，不大可能提供該影響之合理估計。

香港財務報告準則第10號修訂本、香港財務報告準則第12號修訂本及香港會計準則第27號修訂本「投資實體」

香港財務報告準則第10號修訂本對投資實體作出界定並要求符合投資實體界定之呈報實體不得綜合計入其附屬公司，反而須於其財務報表以公允值計入損益計量其附屬公司。

須達成以下條件方可符合投資實體之資格：

- 向一名或以上投資者取得資金，藉以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其以資金作出投資之業務宗旨，純粹為資本增值、投資收入或結合兩者之回報；及
- 屬下幾近全部投資之表現均按公允值基準計量及評估。

已對香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

茂名董事預期，投資實體修訂將不會對茂名之財務資料構成任何影響，因為茂名並非投資實體。

香港會計準則第32號修訂本「抵銷財務資產」

香港會計準則第32號（修訂本）澄清與抵銷財務資產及財務負債規定有關之現有應用問題。尤其為修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

茂名董事預期，應用香港會計準則第32號之修訂不會對茂名之財務資料構成重大影響，因為茂名並無任何可作抵消之財務資產及財務負債。

香港會計準則第36號修訂本「非財務資產可收回金額之披露」

香港會計準則第36號修訂本在相關現金生產單位並無減值或減值撥回的情況下，取消具有商譽或無固定可使用年期無形資產之現金產生單位可收回款項披露之規定。此外，有關修訂規定，當資產或現金產生單位之可收回金額按其公允價值減出售成本釐定時，須對有關公允價值層級、主要假設及估值技術作額外披露。

茂名董事預期，應用香港會計準則第36號之修訂本不會對茂名之財務資料構成重大影響。

香港會計準則第39號修訂本「衍生工具之更替及對沖會計法之延續」

香港會計準則第39號修訂本放寬當衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法的規定。修訂本亦澄清，任何由更替所引起的衍生對沖工具公允值變動應包括在對沖有效程度評估之內。

茂名董事預期，應用香港會計準則第39號之修訂本不會對茂名之財務資料構成任何影響，因為茂名並無任何須作更替的衍生工具。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第21號「徵費」

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第21號「徵費」處理何時將支付徵費之負債確認的問題。該詮釋界定何謂徵費，並訂明產生有關負債之責任事件是指法律所指出觸發支付徵費的活動。該詮釋提供有關不同徵費安排應如何入賬的指引，特別是其澄清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味著一個實體目前負有支付徵費的責任而有關責任將會因為在未來期間經營而被觸發。

茂名董事預期，應用香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第21號不會對茂名之財務資料構成影響，因為茂名並無任何徵費安排。

4. 重大會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製。歷史成本通常基於交換商品及服務時提供對價的公允值。

主要會計政策載列如下。

於一間附屬公司的投資

附屬公司乃茂名控制的實體。當茂名滿足以下條件時，即視為有控制權：

- 有權控制投資對象；
- 自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利；及
- 能夠使用其權力影響回報金額。

於茂名的財務報表中，於一間附屬公司的投資按成本減已識別減值虧損（如有）列賬。該附屬公司的業績由茂名按已收及應收股息列賬。

廠房及設備

廠房及設備，包括用於生產或商品或服務供應或以管理為目的之樓宇及租賃土地（分類為融資租賃），按成本扣減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列入財務狀況表內。

廠房及設備項目乃於扣減其估計剩餘價值後確認折舊，以於其估計可使用年期內以直線法撇銷成本計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各期結日檢討，而任何估計變動的影響按預期基準入賬。

廠房及設備乃於出售後或預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。出售或停止使用一項廠房及設備所產生之收益或虧損乃按出售所得款項與資產賬面值之差額計算，並於損益內確認。

在建物業

在建物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

成本包括土地使用權成本、建築成本及其他直接發展開支。

可變現淨值指估計之正常售價扣減一切估計完成成本及適用銷售成本。

於完成時，物業按彼等於轉讓日期之賬面值轉撥至代售物業。

財務工具

當一間實體成為有關工具合約條文之訂約方時，財務資產及財務負債予以入賬。

財務資產及財務負債首先以公允值計量。首次確認時，因收購或發行財務資產及財務負債產生之直接交易成本將視乎情況加入或扣除財務資產或財務負債之公允值。

財務資產

茂名之財務資產分類為貸款及應收款項。有關分類取決於財務資產之性質及目的，並於首次確認時釐定。所有財務資產之日常買賣，於交易日確認及終止確認。日常買賣乃指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付之財務資產。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入（包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價）按債務工具之預期使用年期，或較短期間（倘合適）實際貼現至初步確認之淨賬面值之利率。

債務工具之利息收入乃按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可指定還款及於活躍市場並無報價之非衍生性財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括其他應收款項、有限制銀行存款以及銀行結存及現金）均以實際利率法按攤銷成本扣除任何減值計算。

利息收入以實際利率法確認，惟短期應收款項（其利息確認不屬重大）除外。

財務資產減值

財務資產於各期結日評估是否有減值跡象。財務資產在初步確認後，當有客觀證據證明一個或多個事件發生，對該投資的估計未來現金流量有所影響，則將被視作減值。

客觀的減值證據包括：

- 發行者或交易對方出現重大財務困難；或
- 違反合約，如拖欠或無力支付利息及本金；或
- 借款方有可能破產或展開債務重組；或
- 由於財務困難，財務資產不再有活躍市場。

就其他應收款項等若干類別財務資產而言，個別評估時獲評為未有減值之資產另外將進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據可包括茂名過往收取款項之經驗、超過平均信貸期之延誤付款數目增加，以及與拖欠應收款項相關之國家或本地經濟狀況顯著變動。

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，已確認之減值虧損金額為資產之賬面值與按財務資產之原實際利率折現後之估計未來現金流量之現值兩者之間的差額。

除於撥備賬扣減賬面值之其他應收款項外，所有財務資產之賬面值乃經減值虧損直接扣除。當其他應收款項被視為無法收回時，會於撥備賬撇銷。其後撥回先前撇銷之款額則抵扣撥備款項。撥備賬之賬面值變動將於損益確認。

就以攤銷成本列值之財務資產而言，倘減值虧損款額於往後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生之事項客觀相關，則早前確認之減值虧損將透過損益撥回，惟投資於減值撥回當日之賬面值不得超出並無確認減值應有之攤銷成本。

財務負債和股本工具

分類為債務或股本

實體所發行債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及財務負債和股本工具之定義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具為證明於一間實體之資產經扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。茂名發行之股本工具乃以已收所得款項扣除直接發行成本確認。

其他財務負債

其他財務負債（包括其他應付款項、應付一名股東款項及應付中間控股公司款項）隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算財務負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息開支的方法。實際利率乃按財務負債的預計年期或適用的較短期間，準確貼現估計未來現金付款（包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價）至初步確認之賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將財務資產及其所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，茂名方會終止確認該等財務資產。倘茂名並未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則茂名會繼續以持續參與之程度為限確認資產及相關負債款項。倘茂名保留所轉讓財務資產所有權的絕大部分風險及回報，則茂名會繼續確認財務資產及就已收取之所得款項確認有抵押借貸。

於全面終止確認財務資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收益中確認及於權益中累計的累計盈虧的兩者差額會於損益內確認。

當且僅當茂名的責任獲解除、獲註銷或屆滿時茂名方會終止確認財務負債。被終止確認的財務負債的賬面值與已付及應付代價兩者的差額於損益內確認。

有形資產減值虧損

茂名於期結日檢討其有形資產之賬面值，以釐定其資產是否可能已出現減值虧損現象。倘出現有關跡象，則會估計該資產之可收回金額，以釐定減值虧損（如有）程度。倘無法估計單一資產之可收回金額，茂名會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及一貫之分配基準，企業資產亦會被分配至個別現金產生單位，否則或會被分配至可合理地及按一貫分配基準而識別之最小現金產生單位中。

可收回金額是公允值減去銷售成本與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃以可反映當時市場對貨幣時間價值及資產特有風險評估（估計未來現金流量尚未就此作出調整）的除稅前貼現率貼現至現值。

倘目標集團估計某項資產（或現金產生單位）之可收回金額低於其賬面值，則該項資產（或現金產生單位）之賬面值須減低至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產之賬面值會增加至其經修訂估計可收回金額，惟所增加之賬面值不可超過往年並無就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而已釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

現金及現金等價物

財務狀況表內銀行結存及現金包括銀行及手頭現金及到期日為三個月或以下的短期存款。就現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所定義之現金及短期存款。

用途受限的銀行存款計入「有限制銀行存款」。有限制銀行存款不計入現金流量表內的現金及現金等價物。

收益確認

財務資產所產生的利息收入於經濟利益有可能流入茂名且收入金額能可靠計量時確認。利息收入是按時間基準，並參照未償還本金額及按所適用的實際利率計算，而實際利率為可將透過財務資產的預期年期的現金收入精確地貼現至於初步確認的該資產賬面淨值的利率。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期稅項

即期應付稅項乃按有關期間的應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」不同，因為有其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目及毋須課稅或不可扣稅項目。茂名之即期稅項負債乃按期結日已實施或實際已實施之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差異確認。倘暫時性差異源自商譽或初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）中其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額確認，惟若茂名可控制暫時差額之撥回，且暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。從與該等投資相關的可扣除暫時差額產生的遞延稅項資產只有達到一定的程度才可確認，即有足夠的課稅溢利來應對能夠利用暫時差額利益並預期以後有所回轉。

遞延稅項資產之賬面值於期結日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復該項資產全部或部分之情況下調減。

遞延稅項資產和負債是按預期於償還負債或變現資產期間使用的稅率計算，基於期結日前已制定或實際制定的稅率（及稅法）為準。

當擁有可依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及當有關權利涉及由同一稅務當局徵收之所得稅，以及茂名計劃按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債則互相抵銷。

遞延稅項負債和資產的計量反映了稅項結果符合茂名期望在期結日內彌補或結算資產和負債的賬面值的做法。

期內／年內即期及遞延稅項

即期及遞延稅項在損益內確認，除了涉及需要在其他全面收益中或直接在權益中確認的項目，在這種情況下，即期及遞延稅項亦在其他全面收益中或直接在各自權益中確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理中。

退休福利成本

用以支付中國國家管理退休福利計劃之款項於僱員提供服務而享有供款時確認為開支。

茂名在中國的全職僱員均參加一項政府管理的退休福利計劃，據此，僱員有權每月獲得按若干公式計算的退休金。相關政府機構負責向該等退休僱員履行退休金責任。茂名須每月向該計劃供款。根據該計劃，茂名除上述供款外概無其他退休後福利責任。向該等計劃作出的供款於產生時支銷。

租約

當租約條款將所有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該等租約即分類為融資租約。所有其他租約分類為經營租約。

茂名作為出租人

經營租約付款按相關租約年限以直線法確認為開支。

5. 估計不明朗因素的主要來源

於應用附註4所述的茂名會計政策時，茂名董事須對未能實時自其他來源取得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及有關假設乃以過往經驗及被視為相關的其他因素為基礎。實際結果可能會與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。會計估計的修訂乃於估計被修訂的期間（倘修訂僅影響該期間），或於修訂期間及未來期間（倘修訂影響本期間及未來期間）確認。

以下為有關未來之主要假設及於期結日估計不明朗因素之其他主要來源，彼等有重大風險導致於下個財政年度內對資產及負債之賬面值作出重大調整。

廠房及設備折舊

廠房及設備考慮到估計剩餘價值後以直線方法按估計可使用年限折舊。釐定剩餘價值和可用年期涉及管理層的估計。茂名每年評估廠房及設備的剩餘價值和可用年期，如果期望不同於原先的估計，這種差異可能影響期／年內之折舊並在日後期間改變估計。

廠房及設備減值虧損

根據茂名之會計政策，就廠房及設備之賬面值超過彼等之可收回金額之金額，確認廠房及設備之減值虧損。廠房及設備之可收回金額乃根據使用價值計算予以釐定。該等計算要求使用估計，例如未來收益及貼現率。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，茂名廠房及設備之賬面值分別為人民幣605,000元、人民幣545,000元及人民幣723,000元。有關期間內概無計提任何減值撥備。

在建物業之估計可變現淨值

在確定是否應向茂名的在建物業作出撥備時，茂名董事需要考慮在目前的市場環境和估計市場價值（即估計售價減去估計出售成本）減估計完成物業之成本。如果估計市場價值低於賬面值，則需作出撥備。如果在建物業的實際可變現淨值由於市場條件的變化及／或重大偏離預算開發成本而低於預期，則需作出重大減值虧損撥備。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，茂名在建物業的賬面值分別為人民幣429,122,000元、人民幣432,451,000元及人民幣461,883,000元。有關期間並無作出減值撥備。

其他應收款項估計減值

茂名持續對其債務人進行信貸評估，並根據債務人之付款記錄及透過對其現有信貸資料審核釐定之目前信用狀況調整信貸限額。茂名持續監察來自其債務人之收款及付款，並根據其過往經驗，對估計信貸虧損作出撥備。過去信貸虧損一直在茂名之預期內，及茂名將繼續監察來自客戶之收款，並維持適當水平之估計信貸虧損。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，其他應收款項之賬面值約為人民幣17,149,000元、人民幣16,319,000元及人民幣30,431,000元。有關期間並無作出減值撥備。

6. 資本風險管理

茂名資本管理之目標為保障旗下實體能持續經營業務，並透過更完善平衡債務及權益，為股東帶來最大回報。於有關期間，茂名之整體策略維持不變。

茂名之資本結構包括有限制銀行存款、銀行結存及現金及茂名之擁有人應佔權益（由已發行股本及儲備組成）。

茂名董事定期檢討資本架構。作為此檢討之一部分，茂名董事考慮資本之成本及與各類別股本相關之風險。根據茂名董事之推薦，茂名將透過派付股息、發行新股及發行新債務而達致整體資本架構之平衡。

7. 財務工具**(a) 財務工具類別**

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
財務資產			
貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)	17,985	16,682	34,927
財務負債			
攤銷成本	452,013	456,484	461,377

(b) 財務風險管理目標及政策

茂名之主要財務工具包括其他應收款項、有限制銀行存款、銀行結存及現金、其他應付款項、應付一名股東款項及應付中間控股公司款項。財務工具之詳情於各相關附註披露。有關該等財務工具之風險及如何減輕該等風險之政策於下文載列。管理層會管控該等風險承擔，確保適時有效地實施適當措施。

市場風險**貨幣風險**

茂名主要在中國經營，大部分交易以其功能貨幣結算。因此，茂名並無來自外匯匯率變更所引致之重大風險。

利率風險

茂名之銀行結存由於銀行結存之現行市場利率波動而面臨現金流量利率風險。管理層認為，茂名之銀行結存面臨的現金流量利率風險甚微，因為管理層預期銀行存款的利率不會大幅波動，因此，並無呈報敏感度分析。

信貸風險

於各期結日，茂名因對手方未能履行責任而可能面臨財務虧損的最高信貸風險，乃因綜合財務狀況表中所述各項已確認財務資產的賬面值而產生。

為減低信貸風險，茂名管理層已實施多項監察程序，以確保採取跟進行動收回過期債務。此外，茂名於各期結日審閱各項個別債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。就此而言，茂名董事認為，茂名之信貸風險已大幅減少。

因交易對手為獲國際信貸評級機構評為高級信貸評級之銀行，流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

在管理流動資金風險的過程中，茂名會監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物，以為茂名的營運提供資金並降低現金流波動的影響。

所有財務負債不計息，及於各期結日彼等均於要求時或三個月內償還。

(c) 財務工具之公允值

財務資產及財務負債之公允值根據基於非貼現現金流量分析之公認定價模型釐定。

茂名董事認為，財務資料內按攤銷成本列賬之流動財務資產及財務負債因其即期或短期到期，故其賬面值與其公允值相若。

8. 營業額

於有關期間，茂名並無產生任何營業額。

9. 所得稅支出

由於茂名於有關期間並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

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條例，茂名於有關期間按25%稅率繳納稅項。

於有關期間之所得稅支出可與損益及其他全面收益表中的除稅前虧損對賬如下：

	二零一一年 一月二十六日 (成立日期)至 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除稅前虧損	(1,147)	(2,505)	(3,922)
按國內所得稅稅率25%計算的稅項	(287)	(626)	(981)
未確認的未動用稅項虧損之稅項影響	287	626	981
期內／年內所得稅支出	—	—	—

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，茂名分別擁有約人民幣1,147,000元、人民幣3,652,000元及人民幣7,574,000元的未動用稅項虧損供抵扣未來溢利。由於未能預計未來溢利來源，故未確認遞延稅項資產。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，未動用稅項虧損人民幣1,147,000元、人民幣3,652,000元及人民幣7,574,000元將於產生年度起計五年後屆滿。

10. 期內／年內虧損

	二零一一年 一月二十六日 (成立日期)至 二零一一年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度 二零一二年 人民幣千元		二零一三年 人民幣千元
	期內／年內虧損已扣除以下各項：				
董事酬金					
－薪金、工資及其他利益	60	90			90
－退休福利計劃供款	5	6			6
	<u>65</u>	<u>96</u>			<u>96</u>
其他員工成本					
－薪金、工資及其他利益	401	512			1,075
－退休福利計劃供款	28	56			83
	<u>429</u>	<u>568</u>			<u>1,158</u>
員工成本總額	<u>494</u>	<u>664</u>			<u>1,254</u>
核數師酬金	35	35			35
廠房及設備折舊	41	74			91
出售廠房及設備之虧損	–	–			31
有關租賃辦公室場所的經營租賃下的 最低租賃付款	72	96			24
	<u>72</u>	<u>96</u>			<u>24</u>

11. 董事酬金及主要行政人員酬金

(a) 董事酬金

於有關期間已付或應付董事的酬金詳情如下：

	薪金、工資及 其他利益 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止期間 劉農先生	<u>60</u>	<u>5</u>	<u>65</u>
截至二零一二年十二月三十一日止年度 劉農先生	<u>90</u>	<u>6</u>	<u>96</u>
截至二零一三年十二月三十一日止年度 劉農先生 (附註a)	<u>90</u>	<u>6</u>	<u>96</u>

附註：

(a) 劉農先生於二零一四年二月七日辭任及陳飛先生於二零一四年二月七日獲委任。

於有關期間，概無董事放棄或同意放棄茂名支付的任何酬金。於有關期間，茂名概無向董事支付酬金作為吸引加入或加入茂名時之獎金或作為離職補償。

(b) 僱員酬金

茂名五名最高薪酬個別人士中，一名為茂名之董事及主要行政人員（其薪酬已於上文列載）。剩餘四名個別人士之薪酬如下：

	二零一一年 一月二十六日 (成立日期)至 二零一一年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金、工資及其他利益	217	328	344
退休福利計劃供款	13	22	18
	<u>230</u>	<u>350</u>	<u>362</u>

彼等之薪酬均介乎以下範圍內：

	二零一一年 一月二十六日 (成立日期)至 二零一一年 十二月三十一日 止期間	員工數目	
		截至十二月三十一日止年度 二零一二年	二零一三年
零至1,000,000港元(相當於約： 二零一一年：人民幣827,000元； 二零一二年：人民幣812,000元； 二零一三年：人民幣791,000元)	4	4	4
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於有關期間，茂名概無向五名最高薪酬個別人士支付酬金作為吸引加入或加入茂名時之獎金或作為離職補償。

12. 股息

於有關期間概無支付或建議支付任何股息，自期結日起亦未建議支付任何股息。

13. 於一間附屬公司的投資

該附屬公司於有關期間的詳情如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非上市股權，按成本	53,130	53,130	-

茂名之附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 實繳資本類別	所持股份／ 貴公司間接持有擁有權權益比例			主營業務
			二零一一年	二零一二年	二零一三年	
茂名財源	中國	人民幣13,000,000元 普通	100%	100%	-	歇業

該附屬公司在期結日或在有關期間任何時間並無任何未償還債務證券。

茂名應佔附屬公司未綜合之虧損淨額如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於茂名的財務資料中處理	-	-	-
未於 貴公司的財務資料中處理	(15)	(80)	(309)

於二零一三年七月十二日，茂名與一名獨立第三方訂立協議，按代價人民幣53,130,000元出售茂名財源全部股權。

14. 廠房及設備

	傢俱、傢俬 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本			
於二零一一年一月二十六日(成立日期)	-	-	-
添置	123	523	646
於二零一一年十二月三十一日	123	523	646
添置	14	-	14
於二零一二年十二月三十一日	137	523	660
添置	203	143	346
出售	-	(94)	(94)
於二零一三年十二月三十一日	340	572	912
累計折舊			
於二零一一年一月二十六日(成立日期)	-	-	-
期內開支	13	28	41
於二零一一年十二月三十一日	13	28	41
年內開支	24	50	74
於二零一二年十二月三十一日	37	78	115
年內開支	36	55	91
出售時撇銷	-	(17)	(17)
於二零一三年十二月三十一日	73	116	189
賬面值			
於二零一一年十二月三十一日	110	495	605
於二零一二年十二月三十一日	100	445	545
於二零一三年十二月三十一日	267	456	723

以上廠房及設備項目乃經計及其估計餘值後按以下年率以直線法折舊：

辦公設備	9.5%
汽車	19%

15. 其他應收款項

	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
按金	14	638	624
預付款項	24	24	6,270
其他應收款項	17,111	15,657	23,537
	17,149	16,319	30,431

茂名並無對該等結餘持有任何抵押品。

16. 在建物業

	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於期／年初	–	429,122	432,451
添置	429,122	3,329	29,432
	<u>429,122</u>	<u>432,451</u>	<u>461,883</u>
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
其中包括：			
土地使用權	426,814	426,814	426,814
建設成本及資本化開支	2,308	5,637	35,069
	<u>429,122</u>	<u>432,451</u>	<u>461,883</u>

位於中國租賃土地上的在建物業的賬面值如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
中期租約	85,824	86,489	92,376
長期租約	343,298	345,962	369,507
	<u>429,122</u>	<u>432,451</u>	<u>461,883</u>

由於預期有關物業開發項目的建設期於正常經營週期完成，故在建物業分類為流動資產。

於二零一三年十二月三十一日，該土地已抵押作間接控股公司獲授銀行貸款的擔保。

17. 有限制銀行存款

有限制銀行存款指茂名市建設局規定須存放在指定銀行賬戶的建設項目的擔保存款。

18. 銀行結存及現金

於有關期間，銀行結存按介乎0.35%至0.38%的市場年利率計息。

19. 應付一名股東／中間控股公司款項

該等款項為無擔保、零利息及於需求時償還。

20. 實繳資本

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
註冊及實繳資本	50,000	50,000	50,000

茂名於二零一一年一月二十六日成立，註冊股本為人民幣50,000,000元，均已繳足。

21. 退休福利計劃

茂名的僱員均為由中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。茂名須向該退休福利計劃支付若干百分比的適用工資成本，作為有關退休福利金。茂名對退休福利計劃的唯一責任是作出指定供款。

於有關期間在損益及其他全面收益表中所扣除的總成本分別約人民幣33,000元、人民幣62,000元及人民幣89,000元乃茂名於有關期間向該計劃應付的供款。

22. 關連方交易

- (a) 除財務資料其他部份披露的於各期結日與關連方的結餘。
- (b) 向主要管理人員支付的酬金

於有關期間，董事及其他主要管理層成員的酬金如下：

	二零一一年 一月二十六日 (註冊成立日期) 至二零一一年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元			截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元		
短期福利	117	174	174		174
退休福利計劃供款	11	11	11		11
	<u>128</u>	<u>185</u>	<u>185</u>		<u>185</u>

董事及其他主要管理層的酬金經計及個別人士的表現而釐定。

23. 承擔

茂名作為承租人

於各期結日，茂名應付之不可取消經營租賃下的未來最低租賃付款承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	96	24	-
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	24	-	-
	<u>120</u>	<u>24</u>	<u>-</u>

經營租賃付款指茂名就若干辦公場所應付的租賃。洽談的平均租賃期為兩年，而租金已固定。

資本承擔

於有關期間末，茂名有以下在建物業承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已訂約但尚未於財務資料內撥備	19,679	21,810	344,377

24. 資產抵押

於期結日，茂名若干資產已抵押作中間控股公司獲授銀行信貸的擔保如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
在建物業	-	-	426,814

C. 期後財務報表

於本報告日期，茂名並無就二零一三年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

此致

香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心第一期
15樓1501室
中國上城集團有限公司
董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃漢基

執業證書編號：P05591

香港

謹啟

二零一四年五月十九日

(A) 有關深圳隆盛行集團之管理層討論與分析

以下討論及分析應與本通函附錄二(A)所載深圳隆盛行集團之會計師報告一併閱讀。

收入

深圳隆盛行於二零一三年八月二日成立，及賣方於二零一三年五月十日取得茂名華大控制權。深圳隆盛行集團於深圳隆盛行成立日期或賣方取得茂名華大控制權當日至二零一三年十二月三十一日止期間並無開展業務。因此，於上述期間並無產生收入。

權益持有人應佔虧損

於二零一三年五月十日（賣方取得茂名華大控制權當日）至二零一三年十二月三十一日止期間，深圳隆盛行集團權益持有人應佔虧損約為人民幣2,476,000元，主要歸因於日常營運產生之行政費用約人民幣2,495,000元。

資本架構及負債率

於二零一三年十二月三十一日，深圳隆盛行集團未償還銀行貸款約人民幣450,000,000元（於一年內到期）。該銀行貸款以人民幣計值，並按介乎8.5%至9.0%的浮動年利率計息。於二零一三年十二月三十一日，深圳隆盛行集團之未償還股東貸款約為人民幣242,102,000元（為無擔保、零利息及於需求時償還）。

於二零一三年十二月三十一日，深圳隆盛行集團負債率（以計息借貸淨額除以資本總額（即權益持有人應佔資本及儲備加計息借貸淨額）計算）為177.7%。

該項目目前主要由總額人民幣450,000,000元之若干短期銀行貸款（中國持牌銀行授出之信貸總額及將於二零一四年十一月信貸額度屆滿時於二零一四年十一月後償還）撥付資金。有鑒於此，深圳隆盛行已於二零一四年二月二十日與銀行訂立無法律約束力之諒解備忘錄（「**諒解備忘錄1**」）。根據諒解備忘錄1，銀行同意將於信貸屆滿時延長現有等額人民幣450,000,000元之現有信貸之有效期。此外，茂名華大已於二零一四年二月二十日與上述同一間銀行訂立另一份無法律約束力之諒解備忘錄（「**諒解備忘錄2**」）。根據諒解備忘錄2，銀行同意向茂名華大授出人民幣200,000,000元之定期貸款，年期為三年。

外匯風險管理

於二零一三年五月十日（賣方取得茂名華大控制權當日）至二零一三年十二月三十一日止期間，深圳隆盛行集團主要在中國經營業務及交易主要以人民幣結算。於回顧期間，深圳隆盛行集團並無重大外匯風險。

財務狀況

於二零一三年十二月三十一日，深圳隆盛行集團之現金及現金等價物約為人民幣4,753,000元，所有該等現金及現金等價物均以人民幣計值。於二零一三年五月十日（賣方取得茂名華大控制權當日）至二零一三年十二月三十一日止期間，經營活動所用現金流量淨額約為人民幣48,919,000元，誠如本通函董事會函件所述，已用於在土地（即項目）上開發及建設住宅及商業綜合項目。

於二零一三年十二月三十一日，深圳隆盛行集團之資產總值約為人民幣505,789,000元，主要包括在建物業。

於二零一三年十二月三十一日，深圳隆盛行集團之負債總額約為人民幣698,358,000元，主要包括有抵押銀行貸款及股東貸款。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，深圳隆盛行集團有12位全職僱員。於二零一三年五月十日（賣方取得茂名華大控制權當日）至二零一三年十二月三十一日止期間，員工開支總額約為人民幣882,000元。深圳隆盛行的薪酬政策大致與深圳隆盛行集團在人力資源方面的競爭對手相同，薪酬水平反映有關人員的表現、工作的複雜性及承擔的責任。

資本承擔、資產抵押及或然負債

於二零一三年五月十日（賣方取得茂名華大控制權當日）至二零一三年十二月三十一日止期間，除在建物業之資本承擔約人民幣344,377,000元外，深圳隆盛行集團並無重大投資、重大收購、出售及資本承擔。

於二零一三年十二月三十一日，除賬面值約為人民幣426,814,000元之土地使用權抵押作銀行借貸之擔保外，深圳隆盛行集團並無資產抵押及重大或然負債。

深圳隆盛行集團之財務及貿易前景

深圳隆盛行集團將繼續持有及開發項目，及於完成後，深圳隆盛行將成為本公司之間接全資附屬公司及茂名華大將成為本公司間接擁有90%之附屬公司。因此，深圳隆盛行將遵循及執行本集團有關項目之開發計劃。

該項目將分三期開發，計劃將於二零一六年及二零一七年竣工。第一期將開發8棟28至32層的樓宇及2棟9層的樓宇（包括總建築面積110,000平方米之住宅單位、約19,000平方米之酒店式公寓及總建築面積9,000平方米之商業物業）。第一期已於二零一三年動工，且預期於二零一六年年初竣工。根據發展計劃，第一期將於本年度至二零一五年預售。第二期將包括2棟32層的樓宇（包括總建築面積約32,000平方米之住宅單位及總建築面積約4,000平方米之商業物業）。第三期將包括9棟32層的樓宇（包括總建築面積約120,000平方米之住宅單位及總建築面積7,000平方米之商業物業）。第二期計劃於本年度上半年動工，並計劃於二零一五年年初預售。第三期計劃於二零一五年中旬動工，並計劃於二零一六年預售。第二期及第三期將分別於二零一六年及二零一七年竣工。

(B) 有關茂名華大之管理層討論與分析

以下討論及分析應與本通函附錄二(B)所載茂名華大之會計師報告一併閱讀。

收入

於二零一一年一月二十六日（茂名華大成立日期）至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，項目仍在開發中，及茂名華大並無開展業務，因此，於回顧期間並無產生收入。

權益持有人應佔虧損

於截至二零一一年一月二十六日（茂名華大成立日期）至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，茂名華大權益持有人應佔虧損分別約為人民幣1,147,000元、人民幣2,505,000元及人民幣3,922,000元。該等虧損主要歸因於日常營運產生之行政費用。權益持有人應佔虧損增加主要由於員工人數增加導致逐步支付的薪金及員工福利增加所致。

資本架構及負債率

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，茂名華大並無未償還銀行貸款。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，茂名華大之未償還股東貸款分別約為人民幣450,800,000元、人民幣452,000,000元及人民幣455,870,000元（為無擔保、零利息及於需求時償還）。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，茂名華大負債率（以計息借貸淨額除以資本總額（即權益持有人應佔資本及儲備加計息借貸淨額）計算）分別為0%、0%及0%。

外匯風險管理

於截至二零一一年一月二十六日（茂名華大成立日期）至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，茂名華大主要在中國經營業務及交易主要以人民幣結算。於回顧期間，茂名華大並無重大外匯風險。

財務狀況

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，茂名華大之現金及現金等價物分別約為人民幣860,000元、人民幣387,000元及人民幣4,517,000元，所有該等現金及現金等價物均亦人民幣計值。於截至二零一一年一月二十六日（茂名華大成立日期）至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，經營活動所用現金流量淨額分別約為人民幣447,193,000元、人民幣2,161,000元及人民幣46,963,000元。該等現金主要用於開發及建設項目，包括收購土地使用權付款。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，茂名華大之資產總值分別約為人民幣500,866,000元、人民幣502,832,000元及人民幣503,803,000元，主要包括於茂名市財源實業有限公司（「茂名財源」）的投資及在建物業。於由茂名華大擁有之整個期間（二零一一年五月至二零一三年七月），茂名華大僅於中國擁有一幅土地（並無建設工程）且暫無業務。於二零一一年至二零一三年，資產總值增加主要由於在建物業增加。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，茂名華大之負債總額分別約為人民幣452,013,000元、人民幣456,484,000元及人民幣461,377,000元。於二零一一年至二零一三年，負債總額增加主要由於用於物業開發之股東貸款增加。

僱員及薪酬政策

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，茂名華大分別有4、4及12位全職僱員。於截至二零一一年一月二十六日（茂名華大成立日期）至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，員工開支總額分別約為人民幣494,000元、人民幣664,000元及人民幣1,254,000元。員工開支總額增加主要由於員工人數增加。茂名華大的薪酬政策大致與茂名華大在人力資源方面的競爭對手相同，薪酬水平反映有關人員的表現、工作的複雜性及承擔的責任。

資本承擔、資產抵押及或然負債

除於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日有關在建物業之資本承擔分別為人民幣19,679,000元、人民幣21,810,000元及人民幣344,377,000元外，於截至二零一一年一月二十六日（茂名華大成立日期）至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，茂名華大並無重大投資、重大收購及資本承擔。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，茂名華大按代價約人民幣53,000,000元出售其於茂名財源的投資。除上述出售事項外，於回顧期間，茂名華大並無其他重大出售。

除於二零一三年十二月三十一日賬面值約為人民幣426,814,000元之土地使用權抵押作深圳隆盛行獲授銀行借貸之擔保外，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日，茂名華大並無資產抵押及重大或然負債。

茂名華大之財務及貿易前景

茂名華大將繼續持有及開發項目，及於完成後，茂名華大將成為本公司間接擁有90%之附屬公司。其將遵循及執行本集團有關項目之開發計劃。

該項目將分三期開發，計劃將於二零一六年及二零一七年竣工。第一期將開發8棟28至32層的樓宇及2棟9層的樓宇（包括總建築面積110,000平方米之住宅單位、約19,000平方米之酒店式公寓及總建築面積9,000平方米之商業物業）。第一期已於二零一三年動工，且預期於二零一六年年初竣工。根據發展計劃，第一期將於本年度至二零一五年預售。第二期將包括2棟32層的樓宇（包括總建築面積約32,000平方米之住宅單位及總建築面積約4,000平方米之商業物業）。第三期將包括9棟32層的樓宇（包括總建

築面積約120,000平方米之住宅單位及總建築面積7,000平方米之商業物業)。第二期計劃於本年度上半年動工，並計劃於二零一五年年初預售。第三期計劃於二零一五年中旬動工，並計劃於二零一六年預售。第二期及第三期將分別於二零一六年及二零一七年竣工。

以下為本公司申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)出具之報告全文,乃供載入本通函。

有關未經審核備考財務資料之會計師報告



信永中和(香港)
會計師事務所有限公司
香港銅鑼灣
希慎道33號利園43樓

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之查證工作,以就中國上城集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由貴公司董事編製,僅供說明之用。備考財務資料包括貴公司於二零一四年五月十九日就建議收購深圳市隆盛行供應鏈有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)(連同貴集團以下統稱「經擴大集團」)100%之股權刊發之通函(「通函」)第91頁至94頁所載於二零一三年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註。董事編製備考財務資料所採用之適用準則於通函第90頁中闡述。

備考財務資料由貴公司董事編製,以說明收購目標公司100%之股權(「收購事項」)對貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況的影響,猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成。作為此過程之一部份,貴集團財務狀況之資料乃由貴公司董事摘錄自貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報。

董事對備考財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」（「會計指引第7號」），編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等的責任為根據上市規則第4章第29段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，規劃並實程序，以就貴公司董事是否已根據上市規則第4章第29段之規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內的備考財務資料」編製備考財務資料，取得合理查證。

就是次聘約而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證的過程中，亦無就編製備考財務資料所時用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載的備考財務資料僅旨在說明收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如收購事項已於經選定較早日期完成，以供說明。故此，吾等概不就收購事項於二零一三年十二月三十一日的實際結果會否如所呈列者作出任何擔保。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理受聘查證，涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項提供充份而適當的憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及

- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料調整的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關受聘查證狀況。

此查證聘約亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充份及恰當，可為吾等意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4章第29(1)段披露的該等調整均屬恰當。

此致

香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心第一期
15樓1501室
中國上城集團有限公司
董事會 台照

信永中和（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

黃漢基

執業證書編號：P05591

香港

謹啟

二零一四年五月十九日

經擴大集團未經審核備考財務資料

中國上城集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（以下統稱「本集團」）以及深圳市隆盛行供應鏈有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（連同目標公司以下統稱「目標集團」）（連同本集團以下統稱「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」）乃為說明建議收購目標集團100%之股權（「收購事項」）之影響而編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段編製，以說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（乃摘錄自本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發全年業績公佈）及本通函附錄二(A)所載目標集團於二零一三年十二月三十一日之經審核財務狀況表編製，並已就收購事項作出涉及(i)因收購事項直接而起；及(ii)具有事實根據之備考調整，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與通函附錄一所載的本集團歷史財務資料、通函附錄二(A)所載的目標集團的歷史財務資料以及通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團於二零一三年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (附註1)	目標集團於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (附註2)	小計 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	附註	經擴大集團 人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	28,435	723	29,158			29,158
投資物業	179,800	-	179,800			179,800
租賃預付款項	228	-	228			228
可供出售投資	-	-	-			-
	<u>208,463</u>	<u>723</u>	<u>209,186</u>			<u>209,186</u>
流動資產						
存貨	-	-	-			-
在建物業	-	463,593	463,593	378,407	3(c)	842,000
貿易及其他應收款項	4,198	30,471	34,669	38,232	3(b)	72,901
可能收購事項之已付 可退還按金	140,000	-	140,000	(140,000)	3(a)	-
租賃預付款項	6	-	6			6
持有至到期日投資	-	-	-			-
持作交易用途之投資	63	-	63			63
可收回所得稅	178	-	178			178
有限制銀行存款	-	6,249	6,249			6,249
銀行結存及現金	179,013	4,753	183,766	(110,000)	3(a)	73,766
	<u>323,458</u>	<u>505,066</u>	<u>828,524</u>			<u>995,163</u>
流動負債						
貿易及其他應付款項	9,088	4,256	13,344	51,695	3(a), 4	65,039
應付一名股東款項	-	242,102	242,102	(242,102)	3(b)	-
應付一名非控股股東款項	-	2,000	2,000			2,000
有抵押銀行借貸	7,018	450,000	457,018			457,018
	<u>16,106</u>	<u>698,358</u>	<u>714,464</u>			<u>524,057</u>
流動資產(負債)淨額	<u>307,352</u>	<u>(193,292)</u>	<u>114,060</u>			<u>471,106</u>
總資產減流動負債	<u>515,815</u>	<u>(192,569)</u>	<u>323,246</u>			<u>680,292</u>

	本集團於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (附註1)	目標集團於 二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (附註2)	小計 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	附註	經擴大集團 人民幣千元
資本及儲備						
普通股股本	88,424	30,000	118,424	(30,000)	5	88,424
可轉換可贖回優先股	152,006	-	152,006			152,006
儲備	260,709	(226,812)	33,897	263,936	3、4、5	297,833
本公司之擁有人應佔權益	501,139	(196,812)	304,327			538,263
非控制性權益	(4,328)	4,243	(85)	28,508	3(d)	28,423
權益總額	496,811	(192,569)	304,242			566,686
非流動負債						
遞延稅項	19,004	-	19,004	94,602	3(c)	113,606
	<u>515,815</u>	<u>(192,569)</u>	<u>323,246</u>			<u>680,292</u>

附註：

1. 該等金額摘錄自本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報載列之本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
2. 該等金額摘錄自本通函附錄二(A)所載目標集團之會計師報告載列之目標集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。

3. 於二零一四年二月二十五日，本公司與黃石保先生（其為目標集團99.98%股權之擁有人）（「賣方」）就收購事項訂立日期為二零一四年二月二十五日之買賣協議（「買賣協議」），以收購目標集團99.98%之股權、目標公司結欠賣方之股東貸款（於買賣協議日期約為人民幣280,334,000元）（「目標股東貸款」）；及促使胡經先生（其為目標集團0.02%股權之擁有人）出售目標集團0.02%之股權。收購事項代價為人民幣300,000,000元。

目標集團可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」以收購會計法按公允值在本集團之綜合財務報表中列賬。

收購事項產生之議價購買收益（猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成）如下計算：

		人民幣千元
收購目標集團100%股權的代價	(a)	300,000
減：所收購股東貸款	(b)	(280,334)
減：所收購淨資產	(c)	(91,236)
加：目標公司一間附屬公司之股東應佔之非控制性權益	(d)	<u>32,751</u>
收購事項產生之議價購買收益	(e)	<u><u>(38,819)</u></u>

- (a) 根據本公司與賣方訂立之買賣協議之條款，收購事項之總代價為人民幣300,000,000元，由本公司按以下方式支付：
- (i) 本集團於日期為二零一三年八月二十七日之不具法律約束力之意向書日期後支付之按金人民幣140,000,000元。
- (ii) 人民幣50,000,000元於完成日期將保留，倘無索償扣減，將於完成日期後第一週年日支付予賣方，及待條件以滿意方式達成後餘款人民幣約110,000,000元將於完成日期支付予賣方。猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成，款項人民幣50,000,000元計入貿易及其他應付款項。
- (b) 目標公司之股東貸款（於買賣協議日期約為人民幣280,334,000元）由目標公司支付予賣方。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司及目標公司之未償還股東貸款將由目標公司支付予本集團。根據買賣協議之條款，於收購事項完成日期股東貸款仍將為人民幣280,334,000元。就編製本未經審核備考綜合財務狀況表而言，於二零一三年十二月三十一日，股東貸款結餘約為人民幣242,102,000元。在經擴大集團層面於收購後撇銷餘額人民幣242,102,000元後，餘款約人民幣38,232,000元已計入其他應收款項，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成。

(c) 所收購淨資產金額計算如下：

	人民幣千元
在建物業的公允值	842,000
減：目標集團賬簿所示的賬面值	(463,593)
	<hr/>
在建物業公允值調整	378,407
公允值調整產生之遞延稅項負債	(94,602)
目標集團之負債淨額	(192,569)
	<hr/>
	<u>91,236</u>

就編製未經審核備考綜合財務狀況表而言，假設目標集團可識別資產及負債（在建物業除外）之公允值與彼等各自於二零一三年十二月三十一日之賬面值相若。目標集團可識別資產及負債於收購事項完成日期之公允值將由本公司董事參考獨立專業合資格估值師進行之估值後釐定。於完成日期釐定之目標集團可識別資產及負債之公允值或會明顯偏離於編製未經審核備考綜合財務狀況表時所用價值。因此，完成時，將予於本集團綜合財務報表確認的資產或負債及議價購買收益或商譽（如有）的最終金額或會明顯偏離編製本未經審核備考綜合財務狀況表所採用的金額。

在建物業參考與本集團無關連之獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司於二零一四年三月三十一日按市場法編製之估值報告進行估值。假設在建物業於二零一三年十二月三十一日及二零一四年三月三十一日之公允值並無明顯偏離。

有關公允值調整的遞延稅項負債約為人民幣94,602,000元。

本公司董事經計及獨立估值報告後已審核經擴大集團之賬面值。根據估值報告，本公司董事認為，並無跡象顯示經擴大集團在建物業之價值於二零一三年十二月三十一日或會減值。

- (d) 非控制性權益根據所收購茂名市華大房地產開發有限公司可識別資產及所承擔負債之公允值按所佔比例(10%)計量。
- (e) 該調整使用收購法反映收購目標集團產生之備考議價購買收益人民幣38,819,000元，此與本集團採納之業務合併會計政策一致。
4. 該調整反映有關收購事項之法律及專業費約2,170,000港元（按二零一三年十二月三十一日營業時間結束時的現行匯率人民幣1.00元兌1.28港元計算，相當於約人民幣1,695,000元），於完成後將於損益中確認為開支。
5. 該調整指撇銷目標公司股本約人民幣30,000,000元及目標集團收購前虧損約人民幣226,812,000元。

以下為合資格註冊獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零一四年三月三十一日對土地之市值之估值刊發之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問

香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓



敬啟者：

遵照中國上城集團有限公司（「貴公司」）指示吾等評估茂名市華大房地產開發有限公司（「茂名華大」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一四年三月三十一日（「估值日」）之市值之意見，以供載入本通函內。

吾等之估值是吾等對物業權益之市值之意見，而市值指「自願買家與自願賣家雙方各自於估值日在作出適當市場推廣後在知情、審慎而自願之情況下透過公平交易轉讓資產或負債之估計款額」。

吾等對茂名華大於中國持有之在建物業權益進行估值時，乃以該物業將按貴公司提供予吾等的最新發展計劃發展及完工為依據。吾等假設發展計劃已取得或將取得一切有關政府機關的同意、批准及許可，並無附帶任何繁苛條件或拖延。吾等亦假設

發展項目的設計及建設遵守當地的規劃規定，並已獲有關機關批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已採用直接比較法，參照於有關市場可資比較銷售作為憑證，並已考慮已支付建築成本及完成發展項目而達致發展項目質素所需成本。

吾等之估值已假設業主在公開市場上以現有狀況（不附帶遞延條款合同、售後租回、合資、管理協議或任何將有利於提高物業權益之價值之類似安排）出售物業權益。此外，吾等之估值亦假設沒有任何強迫銷售之情況。

吾等並無就物業權益向中國政府有關當局進行業權查冊。吾等已具備關於物業權益之相關摘錄業權文件。然而，吾等並無就文件正本進行檢驗以確認所有權、產權負擔或是否有任何後來之修正案可能並無出現於交給吾等之副本。為該物業權益進行估值時，吾等依賴由 貴公司中國法律顧問廣東中晟律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在相當程度上依據 貴公司提供之資料及已接受 貴公司給予吾等之如下建議，規劃審批或法定公告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及樓面面積、物業鑒定及其他有關事宜。 貴公司亦已向吾等表示， 貴公司所提供之資料並無任何重大事實被隱瞞或遺漏。所有文件僅供參考。

所有尺寸、量度及面積載於估值證書內僅基於 貴公司提供予吾等之文件所載資料，且僅為約數。概無進行任何實地計量。

吾等已視察物業之外觀，且於可能情況下，視察物業之內觀。然而，吾等並無進行結構調查，亦無檢查木製品或其他部分之結構（包括已遮蓋、未暴露或無法接近者），因此，吾等無法呈報該物業之部分是否確無損毀。吾等並無測試任何設施。

吾等之估值並無考慮該物業權益之抵押、按揭或拖欠之款項，或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設該物業權益概無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之第五章及應用指引第十二項進行。

除非另有說明，所有貨幣價值均以人民幣（人民幣）列值。截至二零一四年三月三十一日，用作估值中國物業權益之匯率為1港元兌人民幣0.8014元。由該日至本函件發出之日期，人民幣兌港元（港元）之匯率並無明顯波動。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心
第一期1501室
中國上城集團有限公司
列位董事 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

董事總經理

何繼光

註冊專業測量師（產業測量）

MRICS MHKIS MSc(e-com)

中國房地產估價師

謹啟

二零一四年五月十九日

附註：何繼光先生為特許測量師，MRICS MHKIS MSc(e-com)，擁有逾二十七年之香港物業評估經驗，且擁有逾二十年之中國物業評估經驗。

估值證書

茂名華大於中國持有之在建物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 三月三十一日 現況下的市值
位於中國 廣東省 茂名市 茂南區站 前七路以南及 西粵南路以東的 一個發展項目	該物業包括三幅土地（土地編號： 020010131116000、020010131118000 及020010131117000），總土地面積約為 93,415.68平方米	該物業目前處於興 建地庫中。	人民幣 842,000,000元 (相等於約 1,051,000,000港元)

據 貴公司所告知，該物業的規劃建築面積如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	262,131.69
酒店式公寓	18,729.46
公用設施	13,618.90
商業	18,802.30
地庫	111,723.96
總計：	<u>425,006.31</u>

據 貴公司所告知，該物業發展項目一期及二期計劃於二零一六年竣工。該物業發展項目三期計劃於二零一七年竣工。

該物業按土地使用權持有，住宅及商業用途之土地使用權將分別於二零八一年五月三十一日及二零五一年五月三十一日屆滿。

附註：

1. 根據3份國有土地使用證，該物業（總土地面積約為93,415.68平方米）的土地使用權已授予茂名華大，作住宅及商業服務用途。詳情概述如下：

編號	地塊編號	國有土地 使用證編號	用途	土地面積 (平方米)	期限屆滿日期
1	020010131116000	茂國用(2011) 第02002265號	住宅及 商業服務	45,832.76	住宅：二零八一年 五月三十一日 商業服務：二零五一年 五月三十一日
2	020010131118000	茂國用(2011) 第02002266號	住宅及 商業服務	12,344.05	住宅：二零八一年 五月三十一日 商業服務：二零五一年 五月三十一日
3	020010131117000	茂國用(2011) 第02002267號	住宅及 商業服務	35,238.87	住宅：二零八一年 五月三十一日 商業服務：二零五一年 五月三十一日
合共：				93,415.68	

2. 根據茂名市城鄉規劃局於二零一一年六月二十三日發出之建設用地規劃許可證（文件編號：地字第(2011)092號），土地（土地面積約為81,715.64平方米）之建築地盤符合城市建設規定。
3. 根據茂名市城鄉規劃局於二零一三年十二月二十六日發出之建設工程規劃許可證（文件編號：建字第(2013)036號），該物業（總建築面積為191,615.50平方米）發展項目一期之建設工程符合城市建設規定，並獲得批准。
4. 根據茂名市住房和城鄉建設局於二零一四年一月二十六日發出之建築工程施工許可證（文件編號：440902201401260101），該物業總建築面積191,615.50平方米之發展項目一期符合施工規定，並已獲得批准。
5. 據 貴集團，於估值日，該物業已支付的建築成本約為人民幣86,000,000元，及完成該物業整個發展項目之建築成本預計將約為人民幣780,000,000元。
6. 擬建發展項目的竣工後資本值約為人民幣2,900,000,000元。
7. 據 貴公司，茂名華大於二零一一年六月購入該物業，總購入成本約人民幣430,000,000元。
8. 該物業並無附有任何重大產權負擔、業權缺陷及該物業發展項目之重大限制。
9. 於二零一三年十二月三十一日，該物業賬面值約為人民幣426,814,000元之土地使用權抵押作深圳隆盛行獲授銀行借貸之擔保。
10. 該物業位置茂名市中心西南部（商業及住宅區）。據觀察，於二零一三年第四季度，茂名市住宅單位總體成交量渡過一段整固期，價格水平則趨於穩定，未見顯著下調。茂名市住宅市場於二零一四

年第一季度趨於穩定，該地區新開發住宅單位之總體價格水平為每平方米人民幣5,000元至人民幣7,500元。

11. 中國法律意見提出(其中包括)下列：

- (i) 茂名華大已取得該物業之合法及有效國有土地使用證。
- (ii) 茂名華大已就該物業發展項目一期取得合法及有效之建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證。

12. 根據中國法律意見及 貴公司所提供之資料，業權現況及授予重大批准和許可如下：

- | | | |
|-------|-----------|-------|
| (i) | 國有土地使用證 | 有 |
| (ii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iii) | 建設工程規劃許可證 | 有(一期) |
| (iv) | 建築工程施工許可證 | 有(一期) |

13. 該物業於二零一四年二月二十八日由中國房地產估價師許曉雲女士進行視察。

1. 責任聲明

本通函（各董事願共同及個別承擔全部責任）乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面確屬準確及完整，不含誤導或欺騙成份及並無遺漏其他事實，以致其任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司之董事或主要行政人員或彼等之聯席人士概無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(1)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及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作由其擁有之權益或淡倉）；或(2)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(3)根據上市規則下上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事姓名	所持股份數目			持股概約	
	個人權益	公司權益	所持購股權數目	總數	百分比
Xia Dan女士 (附註)	—	79,500,000	4,000,000	83,500,000	8.87%
陳賢先生	—	—	8,000,000	8,000,000	0.85%
劉世忠先生	148,000	—	4,000,000	4,148,000	0.44%
潘禮賢先生	—	—	500,000	500,000	0.05%
陳振輝先生	—	—	500,000	500,000	0.05%
吳國柱先生	—	—	500,000	500,000	0.05%

附註：Xia Dan女士（「Xia女士」）被視為擁有Mega Edge International Limited（由Xia女士擁有100%權益之公司）所持有之79,500,000股股份之權益。根據證券及期貨條例，Xia女士被視為擁有Mega Edge International Limited所持有之股份之權益。

3. 主要股東

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所悉，概無其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司之權益及淡倉；或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊之權益及淡倉；或預期將直接或間接擁有可在任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票表決之任何類別股本面值10%或以上之權益或持有有關該等股本之任何購股權。

(i) 股份之好倉

主要股東	身份及 權益性質	所持 股份數目	持股概約 百分比
Mega Edge International Limited (附註)	註冊股東	79,500,000	8.44%
Ho Man Hung先生	註冊股東	185,600,000	19.71%

附註：Mega Edge International Limited由Xia女士擁有100%權益。根據證券及期貨條例，Xia女士被視為擁有Mega Edge International Limited持有之股份之權益。

(ii) 相關股份之好倉

姓名／名稱	身份及 權益性質	所持相關 股份數目	持股概約 百分比
優先股：			
Best Contact Holdings Limited (「Best Contact」) (附註1及2)	實益擁有着	268,421,054	28.51%
Xu Deliang先生 (附註2)	受控制公司之 權益	268,421,054	28.51%

附註：

1. 本公司已於二零零六年五月二十六日與Weina (BVI) Limited (「榮瀚」) 簽訂一份認購及選擇認股權協議，而透過協議及由本公司行使選擇認股權，榮瀚擁有本公司350,000,000股可轉換可贖回優先股股份權益及有權將該等股份轉換為350,000,000股股份(根據初步換股價)。於二零零九年六月二日，本公司與榮瀚訂立首份補充協議，將上述股份之兌換期間由認購及選擇認股權協議項下兌換期間之屆滿日期延長另外12個月。根據日期為二零零九年十月二十三日之第二份補充協議，兌換期間將由上述兌換期間之各屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚在不遲於上述兌換期間屆滿日期前七日向本公司發出書面通知，指出其無意將上述兌換期間延長另外12個月，及(ii)本公司於收到上述通知後同意不會將上述兌換期間延長另外12個月。亦協定可轉換可贖回優先股股份將可予轉讓。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓225,000,000股可轉換可贖回優先股股份至Best Contact。於二零一零年八月三十一日，榮瀚進一步轉讓50,000,000股可轉換可贖回優先股股份予若干個別人士。於二零一一年三月十七日，榮瀚進一步轉讓75,000,000股可轉換可贖回優先股股份至Best Contact。

此外，本公司已於二零零六年十一月十七日與Weina Holdings Limited訂立一份買賣協議，透過協議，榮瀚(由Weina Holdings Limited指定)擁有本公司110,000,000股可轉換可贖回優先A股股份權益及有權將該等可轉換可贖回優先A股股份轉換為110,000,000股股份。根據日期為二零零九年十月二十三日之補充協議，上述可轉換可贖回優先A股股份之兌換期間由兌換期間之屆滿日期延長另外12個月；上述兌換期間將由上述兌換期間之各屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚在不遲於上述兌換期間屆滿日期前七日向本公司發出書面通知，指出其無意將上述兌換期間延長另外12個月，及(ii)本公司於收到上述通知後同意不會將上述兌換期間延長另外12個月。亦協定可轉換可贖回優先A股股份將可予轉讓。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓5,000,000股可轉換可贖回優先A股股份予Best Contact。於二零一零年八月三十一日，榮瀚進一步轉讓70,000,000股可轉換可贖回優先A股股份至若干個別人士。於二零一一年三月十七日，榮瀚進一步轉讓35,000,000股可轉換可贖回優先A股股份予Best Contact。

根據可轉換可贖回優先股股份及可轉換可贖回優先A股股份之條款及條件，可轉換可贖回優先股股份及可轉換可贖回優先A股股份之換股價將會因發行可換股債券調整至0.38港元。

2. Best Contact由Xu Deliang先生合法及實益擁有。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，Xu Deliang先生為主要股東及董事之獨立第三方。

於二零一二年十一月十四日，Best Contact按經調整換股價0.38港元行使本金金額30,000,000港元的優先股股份及本金金額4,000,000港元的優先A股，78,947,368股及10,526,315股轉換股份因此獲發行。

於二零一三年十二月三十一日，Best Contact擁有本公司19,473,683股普通股，佔本公司已發行股本2.07%。

於二零一三年十二月三十一日，Xu Deliang先生亦直接擁有本公司21,980,000股普通股，佔本公司已發行股本約2.33%。連同由Best Contact擁有之普通股，Xu Deliang先生被視為擁有本公司已發行股本約4.40%。

4. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本集團編製最近刊發之經審核綜合賬目日期）以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無任何董事在其中擁有重大權益及與本集團業務有重大關係之存續合約或安排。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與或擬與本集團任何成員公司簽訂未屆滿或於一年內不可由本集團相關成員公司無償（法定賠償除外）終止之服務協議。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人於對本集團所從事業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之訴訟如下：

於二零一三年一月三十一日，本公司間接全資附屬公司德維森實業（深圳）有限公司收到廣東國暉律師事務所發出的訴訟狀，內容有關就對於一間信託公司之投資進行調查提供之專業服務悉數繳付法律費用人民幣18,000,000元。本公司決定為此訴訟索償作出抗辯，並將就索償之理據尋求法律意見。董事預計此訴訟不會對本集團的盈利、淨資產及負債造成任何重大不利財務影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及就董事所知尚未了結或可能提起或面臨任何重大訴訟或索償。

8. 重大合同

於緊接發行本通函前兩年內，本集團成員公司已訂立以下重大或可能屬重大之合同（並非於本集團日常業務過程中訂立之合同）：

- (i) 由主要股東Ho Man Hung先生與蓮盛控股有限公司（「蓮盛」，緊接在本公司於二零一三年六月出售其於蓮盛之全部股權前蓮盛為本公司當時之間接全資附屬公司）於二零一三年二月二十日簽訂之第三份補充協議，內容有關進一步延遲由Ho Man Hung先生與蓮盛於二零零九年八月十一日簽訂之買賣協議項下餘下金額63,593,000港元之日期至二零一三年十一月二十日；
- (ii) 由蓮盛與一名獨立第三方於二零一二年十二月五日訂立之無法律約束力意向書（經日期為二零一三年四月十五日之補充意向書所修訂及補充），內容有關可能收購一間於中國成立主要從事物業發展之公司之70%股權。該無法律約束力意向書已於二零一三年八月十五日屆滿；及
- (iii) Ace Goal Holdings Limited（獨立第三方）與領景投資控股有限公司（本公司直接全資附屬公司）於二零一三年五月十五日訂立之協議，內容有關出售本公司於蓮盛之全部股權；
- (iv) 意向書及補充意向書；及
- (v) 買賣協議。

9. 專家之資格及同意書

於本通函提供意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
信永中和（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師及估值師
廣東中晟律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，信永中和（香港）會計師事務所有限公司、威格斯資產評估顧問有限公司及廣東中晟律師事務所已分別就本通函之刊發發出同意書，同意以其現時之形式及內容收錄其意見、建議及／或函件，同意書迄今尚未撤回。

於最後實際可行日期，以上專家並無直接或間接實益擁有本集團任何成員公司之股本，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可依法執行）。

於最後實際可行日期，概無任何上述專家在本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本集團編製最近刊發之經審核綜合賬目日期）以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般事項

- (i) 本公司之註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, the Cayman Islands。
- (ii) 本公司之香港總辦事處及主要營業地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室。
- (iii) 本公司之主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited, 4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY 1-1110, Cayman Islands。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。
- (v) 本公司之公司秘書為府磊先生。府先生已獲委任為本公司之財務總監及公司秘書，自二零一零年七月二日起生效。府先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會之成員。彼持有香港中文大學之工商管理碩士學位及香港理工大學之會計學學士學位。彼於會計方面擁有豐富之專業經驗。

11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起計至股東特別大會日期（包括該日）內之一般辦公時間，在香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 信永中和（香港）會計師事務所有限公司出具之深圳隆盛行集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二(A)；

- (iii) 信永中和（香港）會計師事務所有限公司出具之茂名華大之會計師報告，其全文載於本通函附錄二(B)；
- (iv) 信永中和（香港）會計師事務所有限公司編製之有關經擴大集團未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (v) 威格斯資產評估顧問有限公司出具之土地之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (vi) 本附錄「重大合同」一節所述之重大合同；
- (vii) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (viii) 本附錄「專家之資格及同意書」一節所述之專家書面同意書；
- (ix) 出售事項通函；及
- (x) 本通函。



China Uptown Group Company Limited
中國上城集團有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2330)

茲通告中國上城集團有限公司（「本公司」及其附屬公司統稱為「本集團」）謹訂於二零一四年六月四日（星期三）上午十一時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳1舉行股東特別大會（「股東特別大會」），藉以考慮及酌情通過下列決議案（不論有否修改）為本公司普通決議案：

普通決議案

- (a) 「動議謹此批准、追認及確認寰業有限公司（「寰業」）（作為買方）、黃石保先生（「賣方」）（作為賣方）及湛江市華大貿易有限公司（作為擔保人）於二零一四年二月二十五日訂立買賣協議（「協議」），據此，寰業已有條件同意收購（及／或促使其提名人收購）而賣方已有條件同意出售深圳市隆盛行供應鏈有限公司（「深圳隆盛行」）全部股權（「目標股權」）之99.98%及深圳隆盛行結欠賣方之股東貸款（於協議日期約為人民幣280,000,000元）及促使胡經先生出售0.02%之目標股權，總代價為人民幣300,000,000元）及其項下擬進行之交易；及
- (b) 「動議謹此授權本公司任何一名董事，在其認為屬必要、合宜或適宜之情況下，代表本公司簽立協議、其視為協議項下擬進行或與其有關之事宜所附帶、隨附或相關之一切有關其他文件、文據及協議，並作出一切有關行動或事宜，以及同意其認為符合本公司利益之修改、修訂或豁免。」

承董事會命
中國上城集團有限公司
公司秘書
府磊

二零一四年五月十九日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及

主要營業地址：

香港

九龍尖沙咀

廣東道30號

新港中心第一期

15樓1501室

附註：

1. 在本公司之組織章程細則條文之規限下，凡有權出席上述通告所召開之股東特別大會並於會上表決之股東，均可委派一名或以上受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。倘超過一名受委代表獲委任，則有關委任須註明所委任之各受委代表涉及之股份數目及類別。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等授權書副本，必須於大會或任何續會之指定舉行時間48小時前，交回本公司香港總辦事處及主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室），方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 如屬本公司股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘有超過一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則上述出席之人士中，就有關聯名持有股份而言，僅為於本公司股東名冊上排名首位者有權就所持股份投票。
4. 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，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。
5. 於本通告日期，執行董事為劉鋒先生、陳賢先生、劉世忠先生及Xia Dan女士；獨立非執行董事為潘禮賢先生、陳振輝先生及吳國柱先生。