

此乃要件 請即處理

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購新豐集團有限公司任何證券之邀請或要約。

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

閣下如已售出或轉讓名下全部新豐集團有限公司之股份，應立即將本通函連同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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



SYMPHONY

SYMPHONY HOLDINGS LIMITED

新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

主要及關連交易

(1) 收購 TRILLION EARNING LIMITED 全部股權

及

(2) 出售 GIANT EAGLE ENTERPRISES LIMITED 之 42% 權益

新豐集團有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



凱利融資有限公司

在本封面所用之詞彙於本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19頁。凱利函件載於本通函第20至47頁，當中載有凱利向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。本公司謹訂於二零一四年九月十一日(星期四)上午十時正假座香港北角英皇道510號港運大廈10樓大會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函SGM-1至SGM-2頁。本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何必須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	19
凱利函件	20
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – TRILLION EARNING 集團之財務資料	II-1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 北京物業之估值報告	IV-1
附錄五 – 瀋陽物業之估值報告	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	建議買方根據該協議向賣方收購待售股份
「該協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立之有條件買賣協議，日期為二零一四年七月二日(經日期為二零一四年八月六日的增編所補充)
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「北京物業」	指	Trillion Earning集團持有之莊勝廣場內之若干單位，位於中國北京宣武區宣武門外大街6、8、10、12、16及18號10號樓，為一座二十一層高的商業辦公大樓
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業進行正常銀行業務之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	新灃集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限責任公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：01223)
「完成交易」	指	根據該協議完成收購事項及出售事項
「完成交易賬目」	指	Trillion Earning集團將予編製之截至完成交易當日之未經審計綜合管理賬目
「代價」	指	收購事項應付代價
「代價股份」	指	將予發行之260,260,000股新股份，為代價一部分
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「出售事項」	指	轉讓Giant Eagle股份及Giant Eagle貸款，作為部分代價
「經擴大集團」	指	本集團及Trillion Earning集團
「Giant Eagle」	指	Giant Eagle Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於該協議日期為買方之全資附屬公司
「Giant Eagle集團」	指	Giant Eagle及其附屬公司
「Giant Eagle貸款」	指	Giant Eagle集團結欠買方之全數金額之42%
「Giant Eagle股份」	指	Giant Eagle股本中42股每股面值1美元之已發行股份，將轉讓予賣方作為代價之一部分
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「凱利」	指	凱利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就該協議及據此擬進行之交易的獨立財務顧問
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，成員為全體獨立非執行董事，成立目的為就該協議及據此擬進行之交易投票表決向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	鄭先生及其聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一四年八月二十一日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鄭先生」	指	主要股東鄭盾尼先生
「淨營業額」	指	北京物業之租金營業額，已扣除所有相關稅項及代理費用
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「測建行」	指	測建行香港有限公司，為獨立專業估值師
「買方」	指	Cosmo Group Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「待售股份」	指	Trillion Earning股本中1股面值1美元之普通股，即Trillion Earning於該協議日期及完成交易時之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及批准該協議及據此擬進行之交易
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「瀋陽物業」	指	Giant Eagle集團持有之三幅地塊，位於中國遼寧省瀋陽沈北新區道義經濟開發區蒲河大道北側
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Trillion Earning」	指	Trillion Earning Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司

釋 義

「Trillion Earning 集團」	指	Trillion Earning 及其附屬公司
「賣方」	指	GoldSilk Capital Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鄭先生全資實益擁有
「華聯置業」	指	華聯置業有限公司(Worldwide Properties Limited)，於香港註冊成立之有限公司，為Trillion Earning之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

為於本通函作說明，人民幣金額按人民幣1.00元兌1.25港元的匯率換算為港元，惟並非代表任何人民幣金額已經或可以按以上匯率或任何其他匯率兌換。



SYMPHONY

SYMPHONY HOLDINGS LIMITED

新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

執行董事：

陳庭川先生(主席)
施新新先生(副主席及董事總經理)
陳芳美女士
陳嘉利先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

非執行董事：

劉鴻志先生

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港
北角英皇道510號
港運大廈10樓

獨立非執行董事：

鄭家成先生
何成澤先生
沈培基先生
華宏驥先生

敬啟者：

主要及關連交易

(1) 收購 TRILLION EARNING LIMITED 全部股權

及

(2) 出售 GIANT EAGLE ENTERPRISES LIMITED 之 42% 權益

緒言

於二零一四年七月二日，本公司宣佈，於二零一四年七月二日聯交所交易時段後，買方(本公司全資擁有之附屬公司)及賣方訂立該協議，據此(其中包括)買方有條件地同意購買而賣方有條件地同意出售待售股份，代價約為481,500,000港元(可予調整)。代價約94,500,000港元將以現金結付，約215,200,000港元將透過轉讓Giant Eagle股份及Giant Eagle貸款予賣方結付，約171,800,000港元將透過配發及發

* 僅供識別

董事會函件

行代價股份結付。根據上市規則第14章，收購事項及出售事項構成本公司之主要交易。賣方為主要股東鄭先生之聯繫人士，為本公司之關聯人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項及出售事項亦構成本公司之關連交易。該協議及該等項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份)須待獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。獨立董事委員會經已成立，以就投票表決向獨立股東提供推薦建議。凱利已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

完成交易須等若干先決條件獲達成後，方可作實，故未必一定會發生。股東於買賣股份時務請審慎行事。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)該協議之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii) Trillion Earning集團之會計師報告；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)北京物業及瀋陽物業估值報告；(vi)獨立董事委員會之推薦建議；(vii)凱利之意見函件；及(viii)股東特別大會通告連同代表委任表格。

收購協議

日期：

二零一四年七月二日(經日期為二零一四年八月六日之增編補充)

訂約方：

- (i) GoldSilk Capital Limited，作為賣方；及
- (ii) Cosmo Group Holding Limited，作為買方。

賣方主要從事投資控股，並由主要股東鄭先生全資及實益擁有。於最後實際可行日期，鄭先生於261,000,000股股份中擁有權益，佔本公司之已發行股本約10.97%。因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。

董事會函件

將予收購之資產：

根據該協議，買方有條件地同意購買而賣方有條件地同意出售待售股份(不附帶任何產權負擔)連同完成交易日期後待售股份所累計之一切利益及權利，以及就此宣派之一切股息。待售股份代表Trillion Earning於該協議及完成交易日期時之全部已發行股本。Trillion Earning之更多詳情載於以下文為「Trillion Earning集團之資料」一段。

代價：

代價為481,545,488港元(可予調整)，須按下列方式支付：

- (i) 9,986,315港元(「按金」)將在不遲於該協議日期後5個營業日以現金支付。按金已由買方支付；
- (ii) 171,771,600港元透過於完成交易時由本公司按發行價每股0.66港元向賣方或其代名人配發及發行之260,260,000股代價股份支付；
- (iii) 215,242,085港元透過出售事項(即由買方於完成交易時向賣方轉讓Giant Eagle股份及Giant Eagle貸款)支付；及
- (iv) 於完成交易時以現金支付餘額84,545,488港元。

賣方承諾，於完成交易日期起計45日內向買方提供完成交易賬目。完成交易賬目預期根據本公司採用之會計準則及政策編製，倘完成交易賬目所顯示之Trillion Earning集團綜合資產淨值少於二零一四年五月三十一日之管理賬目所示者，則差額須從代價扣除，而於完成交易時已支付的任何超額代價，須由賣方於完成交易賬目出具日期起計15個營業日內退回現金予買方。最終代價不設下限，倘完成交易賬目所顯示之Trillion Earning集團綜合資產淨值高於二零一四年五月三十一日之管理賬目所示者，則該超出之金額須加入至代價，並由買方於完成交易賬目出具日期起計15個營業日內支付現金予賣方。儘管如此，最終代價不得超過490,000,000港元。就上述調整為Trillion Earning集團釐定資產淨值而言，於二零一四年八月六日訂立該協議之增編，以澄清任何相關賬目中的任何遞延稅項負債及全部稅項負債金額均不予考慮。除上述澄清外，該協議之所有其他條款及條件維持不變。本公司將於最終代價及其基準釐定後作出公佈。

董事會函件

代價乃由買方與賣方根據下列各項經公平磋商後釐定：(i) Trillion Earning 集團於二零一四年五月三十一日之綜合資產淨值約481,500,000港元，包括北京物業，按其初步估值列賬約為557,000,000港元；(ii) Giant Eagle股份於二零一四年五月三十一日應佔Giant Eagle集團綜合資產淨值(不包括非控股權益)約3,500,000港元，包括瀋陽物業，於二零一三年十二月三十一日按其初步估值列賬約為人民幣370,400,000元(相當於約463,000,000港元)；及(iii) Giant Eagle貸款於二零一四年五月三十一日的面值約153,300,000港元(佔Giant Eagle集團結欠買方之全數金額之42%)。

由於買方希望維持對Giant Eagle集團之控股權，出售事項涉及Giant Eagle之42%權益。代價部分將藉出售事項償付，金額約為215,200,000港元，超出下列各項(i)於二零一四年五月三十一日，Giant Eagle股份應佔之Giant Eagle集團資產淨值(不包括非控股權益)約3,500,000港元；及(ii)於二零一四年五月三十一日，Giant Eagle貸款之面值約153,300,000港元之總和約58,400,000港元。溢價乃經考慮本集團自二零一一年一月二十日以來持有瀋陽物業之成本，以及瀋陽物業毗鄰新建名牌特價購物中心所產生之潛在價值後協定。董事會相信，本集團開發之名牌特價購物中心已逐漸成為旅客之關注點，並因吸引人流及吸引投資者為臨近區域創造價值，而該價值可能不會以其他方式於瀋陽物業估值中反映。

為證實北京物業及瀋陽物業估值所用之主要數據及假設之公平性及合理性，董事會指示本公司高級管理層訪問測建行，以評估其於中國為同類物業估值的經驗，並了解達致北京物業及瀋陽物業之估值所採用之方法、基準及假設。本公司高級管理層亦就有關方法、基準及假設是否符合市場常規，諮詢及尋求獨立第三方專業人士意見。因此，董事會認為北京物業及瀋陽物業估值所用之主要輸入數據及假設誠屬公平合理。有鑑於此，董事會認為北京物業及瀋陽物業之估值構成代價之相關基準。

代價股份：

代價股份將根據即將於股東特別大會上尋求獨立股東授出之特別授權發行，佔本公司現有已發行股本約10.94%，及本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約9.86%。

賣方可自發行日期起任何時間出售、轉讓或轉移最多160,000,000股代價股份，或同意作出此舉。除非獲買方同意並取得買方之書面批准，否則賣方在二零一五年八月三十一日或之前不得出售、轉讓或轉移或以其他方式處置其餘100,260,000

董事會函件

股代價股份或當中任何權益，或同意作出此舉。倘賣方要求於二零一五年八月三十一日或之前出售任何代價股份，買方將決定是否批准相關出售事項，當中計及多項因素，(包括但不限於)當時市場條件及賣方建議之出售方式。於最後實際可行日期，本公司獲告知，賣方無意於二零一五年八月三十一日或之前出售任何代價股份。

代價股份將與配發及發行日期所有其他已發行股份享有同等地位。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

發行價每股代價股份0.66港元乃參考股份之當前市價經公平磋商後釐定，較：

- (i) 股份於最後實際可行日期每股收市價0.64港元溢價約3.1%；
- (ii) 股份於二零一四年七月二日(即該協議日期)每股收市價0.55港元溢價20.0%；
- (iii) 股份於直至及包括該協議日期止五個交易日每股平均收市價0.56港元溢價約17.9%；及
- (iv) 每股資產淨值約0.85港元(根據本公司年報所披露，本公司擁有人於二零一三年十二月三十一日應佔經審核權益約1,788,800,000港元及於該日已發行股份2,103,683,580股計算)折讓約22.4%。

先決條件：

於二零一四年九月三十日或之前達成，完成交易須待下列條件後方告作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；及
- (ii) 該協議及據此擬進行之交易(包括配發及發行代價股份及出售事項)獲獨立股東(根據上市規則獲准就相關決議案投票)批准。

倘該協議未能成為無條件或被終止或撤銷，則賣方須應要求即時向買方退回按金，而不計利息。倘該協議因賣方違返任何該協議及其相關文件而遭終止，則賣方須應要求即時向買方退回按金，另加由按金付款日期(包括該日)至按金退回日期(不包括該日)按年利率12%計算之利息。於最後實際可行日期，概無上述條件已達成。

董事會函件

完成交易：

完成交易將於上述條件達成後第10個營業日落實。

擔保及彌償：

賣方向買方作出聲明，就完成交易起計三個曆年各年，華聯置業經審核或最近期之管理賬目所顯示之淨營業額不得少於25,000,000港元。倘於該三個曆年任何年間，淨營業額低於25,000,000港元，則賣方須應要求向買方以現金支付全數差額。於華聯置業刊發經審核或最近期之管理賬目後，倘淨營業額超過25,000,000港元，則一筆相等於超出25,000,000港元之金額按下列百分比計算之款項須由買方支付予賣方：

超出25,000,000港元之金額	將向賣方支付	將由買方保留
最高500,000港元	70%	30%
500,001港元至1,000,000港元	65%	35%
1,000,001港元至1,500,000港元	60%	40%
1,500,001港元至2,000,000港元	50%	50%
2,000,000港元以上	40%	60%

截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度各年之淨營業額分別為約13,100,000港元及約15,500,000港元。倘實際淨營業額少於25,000,000港元，本公司將遵守上市規則第14A.63條之披露規定。

根據該協議，賣方及鄭先生於完成交易時承諾，就(其中包括)由下列各項產生或其所涉及之任何稅務責任(不論未來、現時或具追溯性)共同及個別向Trillion Earning集團及買方各自作出彌償：

- (i) 任何或全部北京物業及／或當中任何權益於該協議日期前後任何時間之任何重估收益；及／或
- (ii) 於該協議日期後任何時間且沒有時間限制，出售或處置(不論是為獲取全數價值)任何或全部北京物業及／或當中任何權益及／或就此設立任何權益，

董事會函件

惟前提是倘稅項乃參考超出金額合共557,000,000港元或其於參考計算稅項日期按其他貨幣的等價計算，則賣方毋須就有關稅項負責。倘重估及／或出售或處置北京物業之收益產生任何稅項負債，買方將向賣方及鄭先生發出繳款書，要求賠償有關負債。於最後實際可行日期，就自重估及／或出售或處置北京物業收益產生稅項負債的最高金額估計約為43,500,000港元。然而，董事認為相關稅項負債成真的機會極低。

賣方及鄭先生亦已承諾於完成交易時，就因任何於完成交易時或之前所賺取、應計或收取之任何收入、溢利或收益或參考該等收入、溢利或收益所產生之任何稅項負債共同及個別的向Trillion Earning集團各成員公司及買方各自作出彌償，包括Trillion Earning集團因遲交報稅表而可能繳付之罰款。Trillion Earning集團擬於可預見未來自願提交報稅表，潛在罰款金額未能可靠估計，因為其範圍廣泛，介乎未呈報稅項的50%至500%。按估計未呈報稅項之500%計算，估計罰款上限金額約為28,000,000港元。根據Trillion Earning集團之經驗，有關罰款金額(如有)將不會太大，因此，將不會嚴重影響Trillion Earning集團之財務狀況。據此，並無就遲交報稅表之潛在罰款而於Trillion Earning集團之財務報表計提撥備。

根據該協議，於完成交易後，賣方須促使任何賣方及Trillion Earning集團任何成員公司董事或其任何聯繫人士償還其結欠Trillion Earning集團任何成員公司的所有款項(如有)。

TRILLION EARNING 集團之資料

Trillion Earning為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Trillion Earning集團主要從事投資控股。本公司獲鄭先生告知，Trillion Earning之投資成本為1美元，而華聯置業於二零零四年按原收購成本約人民幣94,000,000元(相當於約117,500,000港元)收購北京物業。

北京物業包括位於中國北京宣武區宣武門外大街6、8、10、12、16及18號10號樓之二十一層高大樓「莊勝廣場」內的多個單位。大樓用作商業辦公室用途。北京物業的總建築面積為10,471.88平方米。於最後實際可行日期，北京物業已出租予10名租戶，彼等均為獨立於賣方、其實益擁有人、本公司及其關連人士的第三方，月租合共約為人民幣1,790,000元(相當於約2,240,000港元)。根據獨立估值師測建行採用直接比較法進行之估值報告(載於本通函附錄四)，北京物業於二零一四年七月二日之估值為人民幣449,500,000元(相當於約561,900,000港元)。

董事會函件

摘錄自本通函附錄二Trillion Earning會計師報告之根據香港財務報告準則編製之Trillion Earning集團於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個財政年度各年之經審核合併財務資料載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一四年
	百萬港元	百萬港元
	(經審核)	(經審核)
除稅及非經常項目前純利	10.68	455.27
除稅及非經常項目後純利	9.13	409.24

Trillion Earning集團於截至二零一四年三月三十一日止年度之溢利包括北京物業之公平價值變動收益約437,930,000港元。

Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日之經審核合併資產淨值約為429,600,000港元。誠如上文「代價」一段所述，就調整代價而言，於釐定Trillion Earning集團資產淨值時不會考慮稅項負債金額。不計及二零一四年三月三十一日之稅項負債約48,900,000港元，Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日之合併資產淨值為約478,500,000港元。

股東務請注意，Trillion Earning集團於截至二零一四年三月三十一日止三個年度之會計師報告乃由獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港財務報告準則編製，其中就Trillion Earning集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之投資物業計量發表負面意見。鑑於Trillion Earning集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之投資物業按成本列賬，公平價值模式並未回溯應用，以計量二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之投資物業，導致未能遵守香港會計準則第8號「會計政策、會計估值變動及錯誤」(「香港會計準則第8號」)，香港立信德豪會計師事務所有限公司認為，財務資料不能真實公平反映Trillion Earning集團於二零一二年及二零一三年三月三十一日之匯總事務狀況及Trillion Earning集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止各年度之合併業績。由於未能取得該等投資物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之公平價值相關資料，故無法衡量該等偏離情況所造成之財務影響。Trillion Earning集團成員公司之董事均認為，該等投資物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日按公平價值計量將涉及的費用或所造成的延誤，與其對Trillion Earning股東的價值不成比例。

董事會函件

然而，股東務請注意，香港立信德豪會計師事務所有限公司認為，Trillion Earning集團之會計師報告內所載財務資料真實公平反映Trillion Earning於二零一三年及二零一四年三月三十一日之事務狀況及Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日之匯總事務狀況，及Trillion Earning集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止各年度之合併現金流量表。有關否定意見之詳情載於本通函附錄二內。

考慮到(i)否定意見之基準僅源於北京物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之公平價值計量；(ii) Trillion Earning集團經審核財務資料已真實公平反映Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日之合併事務狀況；(iii) 代價乃參考(其中包括)北京物業估值及Trillion Earning集團最近期資產淨值，而非北京物業過往之公平價值或Trillion Earning集團之過往表現而釐定；及(iv) 合併全面收益表所載資料(除與投資物業公平價值收益及遞延稅項相關者外)反映Trillion Earning集團租賃業務之表現，董事認為，因偏離根據香港會計準則第8號追溯應用公平價值模式而發表否定意見不會影響董事就收購事項條款(包括代價金額及收購事項風險)之公平性及合理性所作之評估。基於上文所述，董事認為股東已獲提供足夠資料，以供彼等就收購事項作出知情決定。

GIANT EAGLE集團之資料

Giant Eagle集團於中國從事物業持有及投資控股。於最後實際可行日期，Giant Eagle集團持有瀋陽物業之部分組成為：(i)一幅商業用地之全部權益，地塊面積約55,101平方米，位於中國遼寧省瀋陽瀋北新區道義經濟開發區蒲河大道北側；及(ii)兩幅住宅用地之88%權益，總地塊面積約138,687平方米；毗鄰上述商業用地。瀋陽物業目前空置。根據本通函附錄五所載獨立專業估值師測建行採用直接比較法編製之估值報告，瀋陽物業於二零一四年七月二日之估值為人民幣370,400,000元(相當於約463,000,000港元)。

Giant Eagle集團於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各年之若干綜合財務資料之列載如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 百萬港元 (未經審核)	二零一三年 百萬港元 (經審核)
除稅及非經常項目前淨虧損	0.20	1.56
除稅及非經常項目後淨虧損	0.63	1.56

董事會函件

Giant Eagle集團於二零一四年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值(不包括非控股權益)約達8,300,000港元。Giant Eagle集團於二零一四年五月三十一日結欠買方之股東貸款總額約365,000,000港元。由於Giant Eagle貸款佔Giant Eagle集團結欠買方全部款項之42%，因此於二零一四年五月三十一日，Giant Eagle貸款金額約為153,300,000港元。

除Giant Eagle集團結欠買方的股東貸款約365,000,000港元外，Giant Eagle集團於二零一四年五月三十一日之主要負債為遞延收入約139,300,000港元。遞延收入指Giant Eagle集團就中國瀋陽發展項目獲發之政府補貼，預期將於開發工程施工時抵銷該項目之開發成本。

對本公司持股架構之影響

下表列載本公司於：(i)最後實際可行日期；及(ii)完成交易後及緊隨配發及發行代價股份後之持股架構(假設之前並無發行或購回其他股份)：

	於最後實際可行日期		於完成交易後及 緊隨配發及 發行代價股份後	
	股份	概約百分比	股份	概約百分比
Well Success Investment				
Limited (附註1)	664,677,468	27.94	664,677,468	25.18
鄭先生(附註2)	261,000,000	10.97	261,000,000	9.89
賣方(附註2)	-	-	260,260,000	9.86
陳庭川先生(附註3)	8,950,000	0.37	8,950,000	0.34
施新新先生(附註4)	5,200,000	0.22	5,200,000	0.20
	939,827,468	39.50	1,200,087,468	45.47
公眾股東	1,439,216,112	60.50	1,439,216,112	54.53
總計	<u>2,379,043,580</u>	<u>100.00</u>	<u>2,639,303,580</u>	<u>100.00</u>

董事會函件

附註：

1. Well Success Investment Limited 直接持有 664,677,468 股股份的權益，並由 First Dynamic International Limited、Frensham Investments Limited 及張聰淵先生分別擁有 40%、40% 及 20% 權益。
2. 賣方為鄭先生全資實益擁有之公司。賣方及鄭先生將合共持有 521,260,000 股股份，佔本公司於完成交易後已發行股本約 19.75%。
3. 陳庭川先生為執行董事及董事會主席。彼直接擁有 8,950,000 股股份的權益，並為 Royal Pacific Limited 的主要股東，Royal Pacific Limited 持有 First Dynamic International Limited 超過三分之一的已發行股本。
4. 施新新先生為執行董事及董事會副主席。彼直接擁有 5,200,000 股股份的權益，並為 Alexon International Limited 的主要股東，Alexon International Limited 持有 First Dynamic International Limited 超過三分之一的已發行股本。

進行收購事項及出售事項之理由

本集團的主營業務為：(i)零售及銷售；(ii)於香港及中國投資及持有物業；(iii)於中國管理及經營名牌特價購物中心；(iv)提供金融服務，包括證券代理、保證金融資、包銷及配售、諮詢及借貸；及(v)發展及管理「PONY」品牌。

根據北京物業於二零一四年七月二日之現有租約及最新估值，北京物業之租金回報率約為每年 4.8%，而本集團於香港之投資物業租金回報率僅約為 2%。董事認為，收購事項將進一步擴大本集團之物業組合、產生一筆即時合理租金回報率及經常收益，同時亦令本集團受惠於北京物業之進一步地價升值。發行代價股份以結付部分代價讓本集團得以減少完成收購事項所需之現金流出，同時擴大本公司之股本基礎。

瀋陽物業包括商業用地總建築面積為逾 110,000 平方米，而住宅用地總建築面積則為逾 260,000 平方米。賣方熟悉中國及香港的房地產發房，且經驗豐富。賣方之物業投資組合包括位於中國瀋陽鐵西區及中國廈門之住宅物業、商業物業及酒店物業。轉讓 Giant Eagle 股份及 Giant Eagle 貸款以結付部分代價，可令賣方加入成為開發瀋陽物業之夥伴，並減少本集團於撥付瀋陽物業未來發展成本之資本開支。

本公司有意藉本集團內部資源支付代價之現金部分。

董事會函件

本公司已對Trillion Earning集團進行盡職審查，包括(i)審閱賣方提供之文件，如土地業權文件及租賃協議副本等；(ii)於北京物業進行實地視察；及(iii)查詢Trillion Earning集團之營運及財務事宜。本公司發現，中國有關稅務部門可能因Trillion Earning集團遲交報稅表而向其徵收罰款，而賣方結欠Trillion Earning集團若干未償還款項。除上文所述者外，本公司信納盡職審查之結果。就盡職審查所得之相關結果(如上文「收購協議」一節「擔保及彌償」一段所述)而言，賣方將就完成交易或之前賺取、累計或收取之任何收入、溢利或收益或據此產生之任何稅項負債對買方及Trillion Earning作出彌償，並將促使償還或償還於完成交易時結欠任何Trillion Earning集團之成員公司所有未償還款項。

於二零一四年三月三十一日，Trillion Earning集團之流動負債淨額約為40,100,000港元，主要包括短期銀行借貸約26,700,000港元，用作北京物業之融資。董事認為，Trillion Earning集團有經常性租金收入支持，為償還短期銀行借貸之重要資金來源。鑑於上文所述，儘管Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日處於流動負債淨額狀況，董事相信，該協議之條款誠屬公平合理，而收購事項及出售事項符合本公司及股東之整體利益。

收購事項及出售事項之財務影響

完成交易後，Trillion Earning將成為本公司全資附屬公司，而其賬目將綜合入賬至本集團賬目。Giant Eagle將仍為本公司擁有58%權益之附屬公司，其賬目將繼續綜合入賬至本公司財務報表。

本通函附錄三所載之經擴大集團之若干未經審核備考財務資料，說明完成交易對本集團之資產及負債之影響(假設完成交易已於二零一三年十二月三十一日發生)。

資產淨值

如本通函附錄三之經擴大集團未經審核備考財務資料所載，於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團之資產總值將因收購事項由約2,965,600,000港元增加至約3,439,000,000港元；同時，於二零一三年十二月三十一日，經擴大集團之負債總額將因收購事項由約904,100,000港元增加至約1,150,100,000港元。

董事會函件

於二零一三年十二月三十一日，將透過轉讓Giant Eagle股份及Giant Eagle貸款而結付之代價部分215,200,000港元，超出Giant Eagle集團可歸因於Giant Eagle股份之經審核資產淨值(即約8,600,000港元)及Giant Eagle貸款之面值(即約154,700,000港元)約51,900,000港元。該金額將確認為本集團儲備增加。股東應留意收購事項及出售事項之實際財務影響可能與上述之數字有差異及將取決於Giant Eagle集團於完成交易之資產淨值。

盈利

完成交易後，北京物業將被劃分為經擴大集團之投資物業，並將於初步確認後按公平價值列賬。未來所有有關北京物業之公平價值收益或虧損(包括未經確認之公平價值收益或虧損)將於經擴大集團之綜合收益表內確認。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項及出售事項構成本公司之主要交易。賣方為主要股東鄭先生之聯繫人士，亦為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，收購事項及出售事項亦構成本公司之關連交易。

該協議及據此擬進行之交易(包括配發及發行代價股份及出售事項)須待獨立股東於股東特別大會上投票表決並獲得通過後，方可作實。於最後實際可行日期，鄭先生及其聯繫人士共同控制261,000,000股股份之投票權(佔本公司已發行股本約10.97%)或有權對其行使控制權，須於股東特別大會放棄投票表決。概無董事於該協議下擬進行之交易中擁有重大權益。獨立董事委員會經已成立，以就投票表決向獨立股東提供推薦建議。凱利已獲委任，以向獨立董事委員會及獨立股東就此事宜提供意見。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零一四年九月十一日(星期四)上午十時正假座香港北角英皇道510號港運大廈十樓大會議室舉行，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁，以供獨立股東考慮並酌情批准該協議。股東特別大會將以投票方式表決。

董事會函件

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥有關表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何必須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

推薦意見

務請閣下垂注載於本通函第19頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就該協議之條款致獨立股東之推薦建議。務請閣下同時垂注載於本通函第20至47頁之凱利函件，當中載有其就該協議之條款致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議，以及達致其推薦建議時所考慮之主要因素及理由。

董事(包括考慮凱利之意見後已於本通函就出售協議項下擬進行之交易表達彼等意見之獨立非執行董事)認為，該協議之條款屬一般商業條款，在通常業務運作中，對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案，以批准該協議。

其他資料

務請閣下同時垂注本通函各附錄所載之額外資料及召開股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
新豐集團有限公司*
主席
陳庭川

二零一四年八月二十五日

* 僅供識別



SYMPHONY

SYMPHONY HOLDINGS LIMITED

新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

敬啟者：

主要及關連交易

(1) 收購 TRILLION EARNING LIMITED 全部股權

及

(2) 出售 GIANT EAGLE ENTERPRISES LIMITED 之 42% 權益

茲提述本公司致股東日期為二零一四年八月二十五日之通函(「通函」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮該協議之條款。凱利已獲委聘為獨立財務顧問，以就該協議之條款向吾等及閣下提供意見。其意見詳情連同其在作出有關意見時所考慮之主要因素，載於通函第20至47頁。務請閣下同時垂注通函之「董事局函件」，以及通函各附錄所載之其他資料。

經考慮該協議之條款，以及凱利之意見後，吾等認為收購事項及出售事項屬一般商業條款，於本集團日常及正常業務過程中訂立，對獨立股東來說屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關普通決議案，以批准收購事項及出售事項。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄭家成先生	何成澤先生	沈培基先生	華宏驥先生
獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事

二零一四年八月二十五日

* 僅供識別

凱利函件

以下乃凱利意見函件全文，當中載列其就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦建議。

凱利

凱利融資有限公司

香港
中環
都爹利街11號
律敦治大廈1503室

敬啟者：

主要及關連交易

**(1) 收購 TRILLION EARNING LIMITED 全部股權
及**

(2) 出售 GIANT EAGLE ENTERPRISES LIMITED 之 42% 權益

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就該協議項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一四年八月二十五日致股東的通函（「通函」）所載的董事會函件內，本函件亦屬通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他部份所界定者具有相同涵義。

於二零一四年七月二日，買方（ 貴公司的全資附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，其中包括，買方有條件地同意購買而賣方有條件地同意出售待售股份，代價為481,545,488港元（可予調整），將按以下方式支付：(i) 94,531,803港元以現金支付；(ii) 171,771,600港元以按發行價每股0.66港元配發及發行代價股份方式支付；及(iii) 215,242,085港元以出售方式支付，即買方轉讓Giant Eagle股份及Giant Eagle貸款予賣方。

凱利函件

根據上市規則第14章，收購事項及出售事項構成 貴公司的主要交易。賣方作為主要股東鄭先生之聯繫人士，為 貴公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，收購事項及出售事項亦構成 貴公司之關連交易。該協議及其項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份及出售事項)須經獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。鄭先生及其聯繫人士於最後實際可行日期合共控制或有權對261,000,000股股份(佔 貴公司已發行股本約10.97%)之投票權行使控制權，故須於股東特別大會放棄投票。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事鄭家成先生、何成澤先生、沈培基先生及華宏驥先生組成之獨立董事委員會，以就該協議的條款向獨立股東提供建議。吾等(凱利融資有限公司)已獲委任以就此，尤其是收購事項及出售事項是否按一般商業條款在 貴集團日常及一般業務過程中訂立、就獨立股東而言是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東的整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、買方、賣方或彼等各自之聯繫人士概無關聯，於 貴集團任何成員公司亦無持有任何股權或可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可依法強制執行)。除向吾等支付有關是次委聘之正常專業費用外，概無任何安排致使吾等獲得 貴公司或買方或賣方或彼等各自之聯繫人士之任何費用或利益。

吾等的意見基礎

在制定吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴公司管理層所提供的資料及聲明及所發表的意見，並已假設向吾等所作出或通函所述的有關資料、陳述及聲明於本函件日期在各重大方面均屬真實、準確及完整，且此假設將持續至股東特別大會當日。董事已就通函(包括因遵守上市規則而提供有關 貴集團資料的詳情)共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函中所載資料在各重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜致使通函所載任何陳述有所誤導。

凱利函件

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並有充分理據依賴通函所載資料的準確性，並已為吾等的推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重要資料遭董事或貴公司管理層隱瞞，或含誤導成份、失實或不確，並認為吾等在制定意見時可依賴有關資料。然而，吾等並無就此工作對貴集團的業務或事務或未來前景及該協議的相關主體及該協議的各訂約方進行任何獨立深入調查或審核。吾等的意見必須以於最後實際可行日期的金融、經濟、市場及其他環境的實際情況，以及吾等獲提供的資料為基礎。股東應注意，其後發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能會影響及/或更改此意見，而吾等並無任何責任更新、修訂或重申此意見。

主要考慮因素及理由

就收購事項及出售事項達致吾等之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關貴集團的資料

貴集團的現有主營業務為(i)零售及採購；(ii)在香港及中國進行物業投資及持有物業；(iii)經營及管理位於中國之名牌特價購物中心；(iv)提供金融服務，包括證券經紀、孖展融資、包銷及配售、諮詢及放債；及(v)發展及管理「PONY」品牌。

貴集團截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度之經選定經審核綜合財務資料概述如下，其乃摘取自貴公司年報。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
營業額		
—零售與採購	154,580	139,657
—品牌推廣	33,197	—
—物業投資及持有物業	7,262	8,665
—名牌特價購物中心	17,067	1,013
	<u>212,106</u>	<u>149,335</u>
來自持續經營業務之除所得稅前虧損	(187,533)	(175,869)
貴公司擁有人應佔年度溢利/(虧損)	<u>15,454</u>	<u>(214,346)</u>

凱利函件

於
二零一三年
十二月三十一日
千港元

總資產	2,965,602
總負債	<u>(904,060)</u>
資產淨值	<u><u>2,061,542</u></u>
貴公司擁有人應佔權益	<u><u>1,788,849</u></u>

貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之收入約為212,100,000港元，其中約72.9%源自零售及採購分部，約15.7%源自品牌推廣分部，約8.0%源自名牌特價購物中心分部及約3.4%源自物業投資及持有物業分部。貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之收入較先前年度增加約42.0%，此乃由於收購PONY全球品牌(不包括中國及台灣)及該等品牌業務之貢獻以及確認瀋陽尚柏奧萊名牌特價購物中心(於二零一二年十月開幕)之全年經營業績。儘管毛利增加約28,000,000港元及確認出售合營企業及附屬公司收益及業務合併產生之議價購買收益合共約31,400,000港元，行政開支增加約66,400,000港元，導致來自持續經營活動之除稅前虧損由截至二零一二年十二月三十一日約175,900,000港元，增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度約187,500,000港元。計及來自己終止經營業務於截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利約176,900,000港元(主要源於撥回外匯儲備)，截至二零一三年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔溢利約為15,500,000港元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔虧損約為214,300,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，貴集團之非流動資產約為1,863,100,000港元，其中約514,300,000港元為物業、廠房及設備、約729,200,000港元為投資物業、約292,600,000港元為預付租賃款項及約209,900,000港元為無形資產，而 貴集團之流動資產約為1,102,500,000港元，主要包括存貨約25,100,000港元、應收合營企業款項約84,100,000港元、貿易及其他應收賬款約104,800,000港元、已抵押銀行存款約57,600,000港元及銀行結餘及現金約823,300,000港元。於二零一三年十二月三十一日，貴集團之非流動負債約為150,800,000港元，其中包括合營企業產生之責任

凱利函件

約64,900,000港元及遞延稅項負債約85,900,000港元。於二零一三年十二月三十一日，貴集團之流動負債約為753,300,000港元，主要包括貿易及其他應付賬款約287,900,000港元及銀行借款約379,400,000港元。於二零一三年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔資產淨值約為1,788,800,000港元。

誠如貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報所述，貴公司作出重要決策退出鞋履製造業務，並轉移專注於其他具盈利潛力的業務營運，如特價購物商場投資及購物商場管理服務以及提供金融服務。於二零一四年二月十二日，貴集團訂立收購協議，以總代價146,157,119港元購買晉龍控股有限公司全部股權連同其所結欠之股東貸款。晉龍控股有限公司及其附屬公司主要從事提供金融服務，包括(i)證券經紀；(ii)孖展融資；(iii)包銷及配售；(iv)諮詢；及(v)放債業務。該收購事項已於二零一四年四月三十日完成。於二零一四年二月二十八日，貴集團訂立收購協議，以代價25,000,000港元向合營方收購解放豐通控股有限公司餘下50%之股權，該公司主要從事投資控股及服裝、鞋履與配飾零售。該收購事項已於二零一四年二月完成。於二零一四年三月三十一日，貴集團亦訂立出售協議，以代價3,380,000美元(相當於約26,195,000港元)出售其於Welcome Wealth Properties Limited 50%之股權，該公司主要於中國及台灣從事「Pony」品牌之服裝、鞋履與配飾營銷與貿易。該出售事項已於二零一四年六月完成。

2. Trillion Earning集團的資料

Trillion Earning為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Trillion Earning集團主要從事投資控股，其主要資產為北京物業。

北京物業包括位於中國北京宣武區宣武門外大街6、8、10、12、16及18號(10-1、10-2、10-3、10-4)號之二十一層高大樓「北京莊勝廣場」內第12、14、16及18樓的多個單位。大樓用作商業辦公室用途。北京物業的總建築面積為10,471.88平方米。於最後實際可行日期，北京物業已出租予10名租戶，彼等均為獨立於賣方、其實益擁有人、貴公司及其關連人士的第三方，月租合共約為人民幣1,790,000元(相當於約2,240,000港元)。根據獨立專業估值師測建行進行之估值(載於通函附錄四)，北京物業於二零一四年七月二日之估值約為人民幣449,500,000元(相當於約561,900,000港元)。

凱利函件

載於通函附錄二之Trillion Earning集團於截至二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止兩個年度之經審核合併財務資料概述如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
收入	22,330	15,487
除所得稅前溢利	455,265	10,676
Trillion Earning擁有人應佔年內溢利	409,239	9,127
		於
		二零一四年
		三月三十一日
		千港元
資產總值		562,796
負債總額		(133,197)
Trillion Earning擁有人應佔資產淨值		429,599

截至二零一四年三月三十一日止年度，Trillion Earning集團之收入僅源於北京物業之租金收入總額，約為22,300,000港元，較先前年度增加約44.2%。收入增加主要由於經濟復甦以致出租率及租金均有所增加。根據通函附錄二所載之Trillion Earning集團財務資料，截至二零一四年三月三十一日止年度，Trillion Earning集團之除所得稅前溢利約為455,300,000港元，主要由於確認投資物業之公平價值的收益約437,900,000港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度，Trillion Earning集團之除所得稅前溢利則約為10,700,000港元。截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，Trillion Earning擁有人應佔Trillion Earning集團之溢利分別約為409,200,000港元及9,100,000港元。

根據通函附錄二所載之Trillion Earning集團財務資料，吾等注意到北京物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日按成本列賬，而北京物業之計量於截至二零一四年三月三十一日止年度變更為公平價值模式。於二零一四年三月三十一日，北京物業按公平價值列賬。根據香港會計準則第8號「會計政策，會計估計變更和差錯」(「香港會計準則第8號」)，Trillion Earning集團應追溯應

凱利函件

用公平價值模式，計量二零一三年三月三十一日及截至該日止先前年度之投資物業。不遵守香港會計準則第8號有關投資物業計量規定將對Trillion Earning集團截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止各年度之財務業績造成重大影響。由於未能取得該等投資物業於二零一三年三月三十一日及截至該日止先前年度之公平價值之相關資料，無法確定不遵守香港會計準則第8號對Trillion Earning集團截至二零一四年三月三十一日止兩個年度各年之財務業績造成之影響。因此，獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司就北京物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之計量發出否定意見，並認為財務資料未能真實公平地反映Trillion Earning集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止各年度之合併業績。鑑於上文所述，吾等認為根據通函附錄二所載之Trillion Earning集團截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度之財務業績評估Trillion Earning集團之價值及潛力並不合適，股東根據該等資料作出投資決定時務請審慎行事。

於二零一四年三月三十一日，Trillion Earning集團之非流動資產（即北京物業）約為559,100,000港元，而Trillion Earning集團之流動資產約為3,700,000港元，包括應收賬款約1,400,000港元及銀行結餘約2,300,000港元。Trillion Earning集團之流動負債約為43,700,000港元，其中約6,900,000港元為累計負債及其他應付款項、約5,000,000港元為應付唯一董事款項、約5,100,000港元為流動稅項負債及約26,700,000港元為有抵押計息銀行貸款。Trillion Earning集團之非流動負債約為89,500,000港元，其中包括有抵押計息銀行貸款約45,700,000港元及遞延稅項負債約43,800,000港元。於二零一四年三月三十一日，Trillion Earning擁有人應佔Trillion Earning集團之流動負債淨額及資產淨值分別約40,100,000港元及429,600,000港元。董事認為Trillion Earning集團由經常性租金收入支持，其應能夠在現有負債到期時結償。

香港立信德豪會計師事務所有限公司認為，財務資料真實公平地反映Trillion Earning於二零一三年及二零一四年三月三十一日之事務狀況及Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日之合併事務狀況及Trillion Earning集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止各年度之合併現金流量。因此，吾等於評估代價時已計及Trillion Earning集團之最近期資產淨值及Trillion Earning集團之公平價值。更多有關代價及收購事項評估之詳情載於本函件第6節。

3. Giant Eagle集團的資料

Giant Eagle集團於中國從事物業持有及投資控股。於最後實際可行日期，Giant Eagle集團持有之主要資產為瀋陽物業，部分組成為：(i)一幅商業用地之全部權益，地塊面積約55,101平方米，位於中國遼寧省瀋陽瀋北新區道義經濟開發區蒲河大道北側；及(ii)兩幅住宅用地之88%權益，總地塊面積約138,687平方米；毗鄰上述商業用地。瀋陽物業目前為空地。根據通函附錄五所載獨立專業估值師測建行編製之估值，瀋陽物業於二零一四年七月二日之估值約為人民幣370,400,000元(相當於約463,000,000港元)。因此，於二零一四年七月二日，Giant Eagle集團於瀋陽物業之權益價值約為人民幣348,500,000元(相當於約435,600,000港元)。

Giant Eagle集團於截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合業績以及Giant Eagle集團於二零一四年五月三十一日之未經審核綜合財務狀況表概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	597	788
除稅前虧損	(1,558)	(196)
Giant Eagle擁有人應佔年內虧損	<u>(1,100)</u>	<u>(550)</u>
		於
		二零一四年
		五月三十一日
		千港元
資產總值		559,885
負債總額		<u>(520,413)</u>
資產淨值		<u>39,472</u>
Giant Eagle擁有人應佔權益		<u>8,259</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度，Giant Eagle集團之收入源於其投資物業之租金收入，約為600,000港元，較先前年度減少約24.2%。該等投資物業已於截至二零一三年十二月三十一日止年度出售。截至二零一三年十二月三十一日止年度之行政開支較截至二零一二年十二月三十一日止年度增加約3,900,000港元，至約6,300,000港元。增幅主要由於匯兌虧損增加約1,900,000港元及土地用途及相關稅項增加約2,500,000港元所帶動。Giant Eagle集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度確認出售附屬公司收益約4,100,000港元。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度之除所得稅開支前虧損約為1,600,000港元，較先前年度之虧損大幅增加約6.9倍，而Giant Eagle擁有人應佔Giant Eagle集團之虧損淨額約為1,100,000港元，較先前年度增加約100.0%。

於二零一四年五月三十一日，Giant Eagle集團之非流動資產約為459,900,000港元，相當於瀋陽物業於二零一四年五月三十一日之公平價值，而Giant Eagle集團之流動資產約為100,000,000港元，包括其他應收款項及預付款項約18,200,000港元及銀行結餘與現金約81,800,000港元。Giant Eagle集團之流動負債約為518,100,000港元，其中約139,300,000港元為應計開支及其他應付款項、約365,000,000港元為應付直接控股公司款項及約13,800,000港元為應付同系附屬公司款項。Giant Eagle集團之非流動負債(即遞延稅項負債)約為2,300,000港元。於二零一四年五月三十一日，Giant Eagle集團之流動負債淨額及資產淨值分別約418,100,000港元及39,500,000港元。於二零一四年五月三十一日，Giant Eagle擁有人應佔權益約8,300,000港元。

4. 進行收購事項及出售事項之理由

貴集團主要於中國從事物業投資及發展業務，並認為收購事項提供機會，讓貴集團擴大物業組合。根據北京物業之現有租賃，每月租金收入約2,240,000港元，而通函附錄四所載北京物業於二零一四年七月二日之估值約561,900,000港元，北京物業之租金回報率將為約每年4.8%，而貴集團香港投資物業之租金回報率僅約為2%。

根據中國國家統計局發佈的統計數據，中國於截至二零一四年三月三十一日止三個月之國內生產總值約人民幣128,213億元，較去年同期增長約7.9%。根據DTZ Research(一間專注於全球房地產市場之獨立研究公司)於二零一四年四月發表的「二零一四年第一季Property Times North China」(「物業報告」)，北京甲級寫字樓之租金及空置率分別錄得按季增幅約0.7%及0.2%。空置率增加主要由於新增辦

凱利函件

公室空間供應。預期北京甲級寫字樓之辦公室租金將繼續平穩增長，因為北京甲級寫字樓之整體供應維持短缺。董事認為，倘沒有不可預見之不利因素對中國經濟造成重大不利影響，即使增長幅度極之微小，北京物業投資市場之市場前景仍然樂觀。

瀋陽物業包括總建築面積逾110,000平方米之商業用地，及總建築面積逾260,000平方米之住宅用地。根據 貴公司之初步計劃，瀋陽物業將發展為集住宅單位、名牌特價購物中心及服務式公寓於一身的住宅綜合項目。 貴公司一直積極物色於中國具房地產發展專業的夥伴，以共同發展瀋陽物業。賣方熟悉中國及香港的房地產投資，且經驗豐富，物業投資組合包括位於中國瀋陽鐵西區及中國廈門的住宅物業、商用物業及酒店物業。

根據物業報告，由於中國農曆新年的季節性負面影響，於二零一三年十二月至二零一四年一月期間，瀋陽住宅物業交易量(以面積計算)錄得按季下跌42.8%。同期售價亦錄得按季下跌7.6%，較去年同期減少1.5%。預期瀋陽住宅物業市場將逐步復甦，交易量(以面積計算)亦將逐漸回復升勢。然而，瀋陽住宅物業售價受政府政策影響，將維持穩定。物業報告亦指出，瀋陽於二零一三年消費品總零售額約人民幣3,186億元，較先前年度增加約13.7%。然而，增幅較先前年度放緩。於二零一四年第一季，瀋陽購物中心的空置率約18.7%，按季增長0.5%。隨著新購物中心於二零一四年開幕，預期瀋陽購物中心的空置率將繼續上升。

吾等注意到Trillion Earning集團延遲報稅可能須向中國有關稅務部門繳交罰款，及賣方結欠Trillion Earning集團若干未償還款項。然而，鑑於賣方及鄭先生將就源自或按照完成交易當日或之前所賺取、累計或收獲的任何收入、溢利或收益而招致的任何稅務負債彌償買方及Trillion Earning集團，並將促使於完成交易後償還所有結欠Trillion Earning集團任何成員公司之未償還款項，吾等認為與未能及時報稅之潛在罰款及向賣方提供之貸款相關風險已妥善處理。

凱利函件

經計及(i)收購事項將擴大 貴集團之物業組合及收益，產生合理租金回報，其回報率較 貴集團香港投資物業之現有租金回報率為高，並讓 貴集團享有北京物業的未來升值；(ii)出售事項將引入賣方(於中國市場(包括瀋陽)之房地產發展具豐富經驗)作為發展瀋陽物業之夥伴，並減低 貴集團就瀋陽物業之未來發展成本之資本承擔；(iii)就未能及時報稅之潛在罰款獲賣方及鄭先生妥善彌償；(iv)賣方及鄭先生已承諾促使於完成交易後償還所有結欠Trillion Earning集團任何成員公司的未償還款項；及(v) Trillion Earning集團之流動負債主要包括用作資助北京物業的短期借貸，而北京物業之經常性租金收入預期將提供充足資金，可償還有關短期銀行借貸，吾等認同董事之意見，儘管Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日出現淨流動負債狀況，但仍認為收購事項及出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 該協議之主要條款

根據該協議，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售待售股份，即Trillion Earning全部已發行股本，代價為481,545,488港元(可予調整)，其中9,986,315港元已以現金支付作為按金，餘額將於完成交易時按以下方式支付：(i) 171,771,600港元由 貴公司向賣方或其代名人配發及發行代價股份支付，發行價為每股0.66港元；(ii) 215,242,085港元以出售事項支付，即買方轉讓Giant Eagle股份(佔Giant Eagle於該協議日期及於交易完成時已發行股本約42%)，並轉讓Giant Eagle貸款予賣方；及(iii)84,545,488港元以現金支付。

代價乃由買方與賣方公平磋商後釐定，並依據(i) Trillion Earning集團於二零一四年五月三十一日之綜合資產淨值約481,500,000港元，其包括按初步估值約557,000,000港元列賬之北京物業；(ii) Giant Eagle股份應佔Giant Eagle集團於二零一四年五月三十一日之綜合資產淨值約3,500,000港元，其包括於二零一三年十二月三十一日按初步估值約人民幣370,400,000元(相當於約463,000,000港元)列賬之瀋陽物業；及(iii) Giant Eagle貸款於二零一四年五月三十一日之面值(相當於Giant Eagle集團結欠買方全部金額的42%)約153,300,000港元。

賣方已承諾，於完成交易日期後45日內向買方提供完成交易賬目，有關交易賬目預期將根據 貴公司採納之會計準則及政策編製。倘完成交易賬目內所示之Trillion Earning集團之綜合資產淨值低於二零一四年五月三十一日之管理賬目，差額將自代價扣除及任何於完成交易時多付之代價將由賣方於發佈完成交易賬目

凱利函件

當日起計十五個營業日內以現金退還予買方。最終代價並無金額下限。倘完成交易賬目內所示之Trillion Earning集團之綜合資產淨值高於二零一四年五月三十一日之管理賬目，差額將納入代價，並由買方於發佈完成交易賬目當日起計十五個營業日內以現金支付予賣方。儘管如此，最終代價將不得超過490,000,000港元。就釐定上述調整之資產淨值，已於二零一四年八月六日訂立該協議之增編，以釐清將不理會任何相關賬目之任何遞延稅項負債及所有稅項負債。除上述釐清外，該協議其他所有條款及條件維持不變。

根據該協議，賣方已向買方作出擔保，就完成交易後三個曆年各年，華聯置業經審核或最近期管理賬目所示之淨收益不得少於25,000,000港元。倘於任何三個曆年之淨收益少於25,000,000港元，賣方須按要求向買方悉數支付現金差額。

倘淨收益超過25,000,000港元，買方須按相等於以下超出25,000,000港元之金額之百分比率計算之款項，於華聯置業刊發經審核或最近期管理賬目後支付予賣方：

超出25,000,000港元之金額	將支付予賣方	將由買方保留
最少500,000港元	70%	30%
500,001港元至1,000,000港元	65%	35%
1,000,001港元至1,500,000港元	60%	40%
1,500,001港元至2,000,000港元	50%	50%
超過2,000,000港元	40%	60%

截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度各年的淨收益分別約為13,100,000港元及15,500,000港元。

根據收購協議，賣方及鄭先生亦將於完成交易時，共同及個別就完成交易當日或之前重估及／或出售或處置北京物業之收益產生及／或所賺取、應計或收取之任何收入、溢利或收益或參考該等收入、溢利或收益所產生之任何稅務負債彌償Trillion Earning集團各成員公司及買方，包括與延遲報稅有關的潛在罰款。吾等獲 貴公司管理層告知，Trillion Earning集團擬於可預見未來主動報稅，且由於潛在罰款金額之範圍廣泛，介乎未申報稅項的50%至500%，故未能可靠估計。按估計未申報稅項之50%計算，估計罰款上限金額約為28,000,000港元。

此外，於完成交易後，賣方須促使任何賣方及Trillion Earning集團任何成員公司董事或其任何聯繫人士償還其結欠Trillion Earning集團任何成員公司的所有款項(如有)。

6. 評估收購事項之代價

評估代價是否公平合理時，吾等已考慮以下因素：

(a) 北京物業估值

吾等已就北京物業估值進行上市規則第13.80條附註1(d)規定之工作，包括透過電話訪問負責北京物業估值的獨立估值師測建行，內容關於其對中國類似物業估值之經驗及與 貴公司、收購事項及出售事項其他各方、 貴公司或買方或賣方之核心關連人士之關係，並與測建行討論估值之委聘條款(尤其是工作範疇)。吾等得悉其工作範疇適合其達致須予提供之意見，而工作範疇並無可能對測建行就估值報告提供確定程度產生不利影響之限制。

吾等亦已審閱測建行編製之北京物業估值報告(載於通函附錄四)，並與測建行討論為達致於二零一四年七月二日之北京物業估值而採納之方法、基準及假設。吾等注意到測建行為達致北京物業的公開市值，採納了直接比較法，假設物業權益可以現況或空置管有形式出售，並參考有關市場可取得之可資比較出售證據或組合。吾等已就測建行為北京物業之估值所使用之可比較交易之挑選準則與測建行進行商討，並已審閱有關可比較交易，並注意到所有可比較交易之級別、質素、設計、設施及管理相類似，且均位於北京物業的鄰近地區。因此，吾等認為估算北京物業所用之可比較交易屬公平合理，並與北京物業相當。鑑於北京物業之用途性質及其他詳情，測建行認為直接比較法為最適合達致北京物業估值之估值方法。此外，測建行告知吾等，有關方法符合香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載之標準及指引及符合上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定。吾等獲測建行告知，其已為估值進行實地考察、作出相關查詢及查找，而於估值過程中並無發現異常情況。

鑑於測建行所用之估值方法為專業資產估值師所用的正常及一般方法，亦符合香港測量師學會出版之準則，吾等認為就測建行釐定北京物業估值之方法及準則屬合適。

考慮到上文所述，而吾等亦無得悉到異常事項，致使吾等相信北京物業估值並未按合理基準編製，吾等認為 貴公司於評估Trillion Earning集團之價值時考慮由測建行進行之北京物業估值，誠屬公平合理之舉。

(b) 瀋陽物業估值

吾等已就瀋陽物業估值進行上市規則第13.80條附註1(d)規定之工作，包括透過電話訪問負責瀋陽物業估值的獨立估值師測建行，內容關於其對中國類似物業估值之經驗及獨立性，並與測建行討論估值之委聘條款(尤其是工作範疇)。吾等得悉其工作範疇適合其達致須予提供之意見，而工作範疇並無可能對測建行就估值報告提供確定程度產生不利影響之限制。

吾等亦已審閱測建行編製之瀋陽物業估值報告(載於通函附錄五)，並與測建行討論為達致於二零一四年七月二日之瀋陽物業估值而採納之方法、基準及假設。吾等注意到測建行為達致瀋陽物業的公開市值，採納了直接比較法，假設物業權益可以現況或空置管有形式出售，並參考於有關市場可取得之可資比較出售證據或組合。吾等已就測建行為瀋陽物業之估值所使用之可比較交易之挑選準則與測建行進行商討，並已審閱有關可比較交易，並注意到所有可比較交易之性質類似，且均位於瀋陽物業的鄰近地區。因此，吾等認為估算瀋陽物業所用之可比較交易屬公平合理，並與瀋陽物業相當。鑑於瀋陽物業之用途性質及其他詳情，測建行認為直接比較法為最適合達致瀋陽物業估值之估值方法。此外，測建行告知吾等，有關方法符合香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載之標準及指引及符合上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定。吾等獲測建行告知，其已為估值進行實地考察、作出相關查詢及查找，而於估值過程中並無發現異常情況。

鑑於測建行所用之估值方法為專業資產估值師所用的正常及一般方法，亦符合香港測量師學會出版之準則，吾等認為就測建行就釐定瀋陽物業估值採納之方法及準則屬合適。

考慮到上文所述，而吾等亦無得悉到異常事項，致使吾等相信瀋陽物業估值並未按合理基準編製，吾等認為 貴公司於評估Giant Eagle集團之價值時考慮由測建行進行之瀋陽物業估值，誠屬公平合理之舉。

(c) *Trillion Earning* 集團估值

為評估代價是否屬公平合理，吾等已使用多種常用於公司估值之比較方法，即資產淨值法、市盈率法及股息法。然而，鑑於：(i)香港立信德豪會計師事務所有限公司認為通函附錄二所載Trillion Earning集團之財務資料不能如實公正反映Trillion Earning集團截至二零一四年三月三十一日止年度之合併業績，而吾等未能釐定違反香港會計準則第8號對Trillion Earning集團截至二零一四年三月三十一日止兩個年度各年之財務業績之影響；及(ii)Trillion Earning於過去兩年並無宣派股息，吾等認為市盈率法及股息法不適用於評估Trillion Earning集團之價值，因此於評估Trillion Earning集團之價值時只採納了資產淨值法。

誠如本函件第5節所述，代價481,545,488港元可予調整。倘完成交易賬目所示之Trillion Earning集團綜合資產淨值少於二零一四年五月三十一日之管理賬目所示者，則差額須從代價扣除，而於完成交易時已支付的任何超額代價，須由賣方退回予買方。倘完成交易賬目所顯示之Trillion Earning集團綜合資產淨值高於二零一四年五月三十一日之管理賬目所示者，則該超出之金額須加入至代價，並由買方支付予賣方。由於代價金額將等同Trillion Earning集團於完成日期之綜合資產淨值，由代價所得之Trillion Earning集團市賬率（「市賬率」）為1.0倍。

吾等已比較由代價得出之Trillion Earning集團之市賬率及其他可資比較公司之市賬率，該等公司：(a)現時於聯交所上市；(b)藉物業投資業務產生逾50%營業額；及(c)於最後實際可行日期之市值最多為963,000,000港元，即高於及低於代價100%之範圍。基於上述準則，吾等已盡力物色到14間可資比較公司（「收購事項可資比較公司」）作為估值基準，且吾等認為根據上述準則，

凱利函件

該等收購事項可資比較公司已詳盡無遺地根據上述條件列出相關可資比較公司，並為評估代價之公平及合理性的公允代表例子，原因是該等公司之業務與Trillion Earning集團之業務十分相似，加上其於各自最近期的財政年度的主要營業額均主要來自物業投資業務。表1列載列於最後實際可行日期由代價所得之Trillion Earning集團市賬率與收購事項可資比較公司之市賬率之比較。

表1—收購事項可資比較公司及Trillion Earning集團之市賬率

公司名稱 (股份代號)	主要 業務活動	市值 百萬港元	於最後實際 可行日期之 市賬率 倍
即時科研集團 有限公司(8119)	物業租賃；貿易業務 及開發及提供 Linux解決方案	114.6	6.05
中華國際控股 有限公司(1064)	物業投資及發展	201.4	0.24
永發置業 有限公司(287)	證票投資、物業租賃 及物業發展	284.0	0.41
永利地產發展 有限公司(864)	物業投資	482.7	0.53
鈞濠集團 有限公司(115)	投資控股、地產發展 及物業投資	298.7	1.5
中國三迪控股 有限公司(910)	植樹及管理、製造 及分銷林業產品、 持有物業以用作投資	343.5	0.11
中國置業投資控股 有限公司(736)	物業投資及採礦 業務投資	396.7	0.98

凱利函件

公司名稱 (股份代號)	主要 業務活動	市值 百萬港元	於最後實際 可行日期之 市賬率 倍
利福地產發展 有限公司(2183)	物業開發及物業投資	440.1	0.25
中國基建投資 有限公司(600)	在香港投資物業； 在中國從事輸送 及銷售管道天然氣 及天然氣管道接駁	550.8	0.61
華廈置業 有限公司(278)	投資控股及物業發展、 投資及管理的業務	643.5	0.56
達力集團 有限公司(29)	物業投資及發展	798.6	0.43
卓越金融 有限公司(727)	物業投資及酒店投資 及營運	1,390.5	不適用 (附註)
丹楓控股 有限公司(271)	物業投資、物業租賃 及物業管理	1,060.2	0.22
鎮科集團控股 有限公司(859)	物業租賃及發展、 提供物業代理 及顧問服務 及證券投資	646.4	0.33
	最低		0.11
	最高		6.05
	平均		0.94
Trillion Earning 集團	物業投資		1.00

資料來源：聯交所網站

附註：卓越金融有限公司於其最近期財政年度之年結日錄得淨負債。

凱利函件

誠如表1所示，收購事項可資比較公司之市賬率介乎於約0.11倍至6.05倍，平均約為0.94倍。代價之隱含市賬率約為1.0倍，屬於收購事項可資比較公司之市賬率範圍內並略高於收購事項可資比較公司之平均市賬率約0.94倍。吾等注意到即時科研集團有限公司的市賬率遠高於其他收購事項可資比較公司。然而，鑑於即時科研集團有限公司符合收購事項可資比較公司的所有甄選準則，且未能找出市賬率相對較高的確切原因，故吾等認為即時科研集團有限公司納入為其中一間收購事項可資比較公司屬公平合理。

上述與收購事項可資比較公司之比較乃僅供說明用途，原因為各收購事項可資比較公司於市值、業務之地理分佈、經營規模、資產基礎、現金狀況、債務結構、少數股東權益、風險情況、往績記錄、彼等之業務活動組成、未來前景及其他相關標準方面並不與Trillion Earning集團完全可比擬。誠如於吾等之比較中不同之結果範圍所示，所有該等因素可能影響一間公司之估值。因此，於達致吾等對收購事項之意見時，吾等已整體上考慮上述比較之結果連同本函件內所載之所有其他因素。

基於上述比較方法的限制，吾等亦已考慮透過貼現現金流量法評估Trillion Earning集團的價值。然而，鑑於使用貼現現金流量法進行估值涉及不同的主觀假設及參數，這可能對目標的價值造成重大影響，故吾等認為使用收入法評估Trillion Earning集團的價值並不恰當。

經考慮代價之隱含市賬率屬於收購事項可資比較公司之市賬率範圍內並略高於收購事項可資比較公司之平均市賬率，吾等認為，代價對獨立股東而言屬公平合理及其乃按一般商業條款訂立。

(d) 代價股份

根據該協議，171,771,600港元之代價將以配發及發行260,260,000股代價股份之方式支付，佔 貴公司現有已發行股本約10.94%及 貴公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約9.86%，發行價為每股代價股份0.66港元，較：

- (i) 股份於最後實際可行日期之收市價每股0.64港元溢價3.13%；
- (ii) 股份於二零一四年七月二日(即該協議日期(「協議日期」))之收市價每股0.55港元溢價20.0%；

凱利函件

- (iii) 股份於截至及包括協議日期止五個交易日之平均收市價每股0.56港元溢價約17.9%；及
- (iv) 股份之每股資產淨值約0.85港元(根據二零一三年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核權益約1,788,800,000港元(於 貴公司之年報披露)及於該日之2,103,683,580股已發行股份計算)折讓約22.4%。

為評估代價股份發行價是否屬公平合理，吾等已審閱於二零一三年七月二日起至最後實際可行日期止期間(即緊接協議日期前全年期間及截至最後實際可行日期止)「回顧期間」之股份成交價變動。

圖1—股份於回顧期間之收市價



資料來源：聯交所網站

凱利函件

股份於二零一三年七月二日至二零一三年七月七日暫停買賣，以待刊發有關出售億明投資有限公司的全部股權及其結欠的股東貸款的公告。於二零一三年七月八日，股份恢復買賣，而收市價為0.375港元。股份收市價穩定上升至二零一三年八月十二日的0.465港元，及後逐步跌至於二零一三年九月三十日的0.38港元。股份收市價其後止跌回升，於二零一三年十月十七日升至0.57港元。貴公司於同日刊發公告，指貴公司正與獨立第三方磋商，當中涉及可能認購一名獨立第三方將予發行之可換股債券，以及可能出售其於若干中國房地產及相關應收款項之權益。除該公告所述可能交易外，董事並不知悉股價上升之任何理由。刊發上述公告後，股份收市價漸漸下跌至於二零一三年十二月三日的0.415港元，並短暫升至二零一三年十二月四日的0.485港元。股份收市價其後持續跌勢，並於二零一四年二月十二日前徘徊於0.405港元至0.475港元。於二零一四年二月十二日，貴公司宣佈可能收購晉龍控股有限公司，而股份收市價於二零一四年二月十三日升至0.52港元。股份收市價保持升勢，於二零一四年三月十二日升至短期高位0.62港元。其後，股份收市價逐步下跌至二零一四年三月二十四日的0.51港元，於二零一四年三月二十五日至二零一四年四月十五日之成交價介乎0.51港元至0.55港元。股份收市價於二零一四年四月十六日反彈，回升至0.59港元。自此，股份收市價波幅介乎0.52港元至0.58港元，直至二零一四年八月一日，於協議日期為0.55港元。於二零一四年八月四日，貴公司刊發有關可能從獨立第三方收購海外零售及免稅品業務的公告，收市價由0.6港元升至二零一四年八月八日的0.64港元。於二零一四年八月十四日，貴公司發佈正面盈利預警公告，內容有關預期貴公司擁有人應佔截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核溢利增加。自此，收市價於0.64港元與0.65港元之間上落。於最後實際可行日期，股份收市價為0.64港元。發行價0.66港元高於回顧期間內之股份收市價。

吾等亦已審閱股份於回顧期間的歷史交投量。股份每日平均交投量、股份每日交投量佔已發行股份總數及公眾於回顧期間所持股份百分比於下文表2列示。

凱利函件

表2－過往股份每日平均交投量

月份	每日平均 交投量	每日平均 交投量佔 股份總數 百分比 (附註1)	每日平均 交投量佔 公眾所持 股份總數 百分比 (附註2)
二零一三年			
七月	1,365,091	0.0577%	0.0954%
八月	606,564	0.0256%	0.0424%
九月	246,896	0.0104%	0.0172%
十月	3,558,887	0.1504%	0.2486%
十一月	442,956	0.0187%	0.0309%
十二月	472,058	0.0199%	0.0330%
二零一四年			
一月	467,220	0.0197%	0.0326%
二月	3,620,304	0.1530%	0.2529%
三月	2,713,716	0.1147%	0.1896%
四月	1,805,255	0.0763%	0.1261%
五月	1,526,341	0.0645%	0.1066%
六月	4,473,222	0.1890%	0.3125%
七月	1,515,477	0.0640%	0.1059%
八月(附註3)	3,999,159	0.1690%	0.2793%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 根據協議日期之已發行股份2,366,283,580股計算。
2. 根據協議日期之公眾所持股份1,431,656,112股計算。
3. 指於二零一四年八月一日起至二零一四年八月二十一日止期間之交投量，股份於二零一四年八月四日下午一時正起至二零一四年八月五日暫停買賣。

表2列示於二零一三年七月起至二零一四年八月止期間，股份每日平均交投量佔於協議日期已發行股份總數約0.0104%至0.1890%，以及於協議日期公眾所持股份總數約0.0172%至0.3125%。上述數據顯示股份流通量非常低。

鑑於代價股份發行價較：(i)最後實際可行日期及協議日期之股份收市價分別溢價約3.13%及20.0%；(ii)高於回顧期間內之股份收市價；及(iii)股份於回顧期間之交投量疏落，吾等認為代價股份發行價對獨立股東而言誠屬公平合理，亦屬一般商業條款。

(e) *Giant Eagle*集團估值

根據該協議，215,242,085港元之代價（「出售代價」）將藉買方向賣方轉讓 *Giant Eagle* 股份及 *Giant Eagle* 貸款而結付。

吾等於達致對 *Giant Eagle* 集團估值之意見時，已考慮以下比較方法，即資產淨值法、市盈率法及股息法，該等方法常用於公司估值。然而，鑑於 *Giant Eagle* 集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得虧損及 *Giant Eagle* 於過去兩年並無派發股息，吾等認為市盈率法及股息法並不適用於評估 *Giant Eagle* 集團之價值，因此於評估 *Giant Eagle* 集團之價值時只採納了資產淨值法。

根據 *Giant Eagle* 集團之未經審核綜合管理賬目，於二零一四年五月三十一日，經調整 *Giant Eagle* 擁有人應佔 *Giant Eagle* 集團綜合資產淨值約為 376,300,000 港元，計算方式乃根據於二零一四年五月三十一日之 *Giant Eagle* 擁有人應佔 *Giant Eagle* 集團綜合資產淨值約 8,300,000 港元及以下調整：(i) *Giant Eagle* 集團於二零一四年五月三十一日結欠買方之股東貸款總額約 365,000,000 港元；及(ii) 瀋陽物業重估盈餘約 3,000,000 港元，即 *Giant Eagle* 集團於瀋陽物業之權益於二零一四年七月二日之估值 424,200,000 港元及 *Giant Eagle* 集團於二零一四年五月三十一日之賬目所示 *Giant Eagle* 集團於瀋陽物業之權益之賬面值約 421,200,000 港元之差額。據此，歸屬於出售事項之經調整 *Giant Eagle* 擁有人應佔 *Giant Eagle* 集團綜合資產淨值約為 158,000,000 港元及由出售代價約 215,200,000 港元得出之 *Giant Eagle* 集團之市賬率約為 1.36 倍。

吾等已比較由出售代價得出之 *Giant Eagle* 集團之市賬率及其他可資比較公司之市賬率，該等公司：(a) 現時於聯交所上市；(b) 藉物業發展業務產生逾 50% 營業額；及(c) 於最後實際可行日期之市值最多為 430,400,000 港元，即高於及低於出售代價 100% 之範圍。基於上述準則，吾等已竭盡所能物色到五間可資比較公司（「出售事項可資比較公司」）作為估值基準，且吾等認為根據上述準則，該等出售事項可資比較公司已詳盡無遺地列出相關可資比較公司，並為評估出售代價之公平及合理性的公允代表例子，原因是該等公司之業務與 *Giant Eagle* 集團之業務十分相似，加上其於各自最近期的財政年度的主要營業額均主要來自物業發展業務。表 3 列載於最後實際可行日期由出售代價所得之 *Giant Eagle* 集團市賬率與及出售事項可資比較公司之市賬率之比較。

凱利函件

表3－出售事項可資比較公司及Giant Eagle集團之市賬率

公司名稱(股份代號)	主要業務活動	市值 百萬港元	於最後實際 可行日期之 市賬率 倍
西南環保發展 有限公司(1908)	房地產開發、物業租賃、 物業管理及提供顧問 及諮詢服務	267.0	0.39
新嶺域(集團) 有限公司(542)	物業發展	262.7	0.48
百利大 有限公司(495)	物業建造及重新發展 以供出售、為資本 增值用途而持有的 已落成投資物業	304.2	不適用 (附註)
新天地產集團 有限公司(760)	房地產開發、物業投資 及物業管理	306.7	1.07
中國上城集團 有限公司(2330)	物業發展、物業投資、 電子相關元件、 手機組件及 自動化產品貿易	376.6	0.59
	最低		0.39
	最高		1.07
	平均		0.63
Giant Eagle集團	物業發展		1.36

資料來源：聯交所網站

附註：百利大有限公司之可換股可贖回優先股於聯交所上市，股份編號為642。鑑於可換股可贖回優先股之權利有別於普通股，吾等並無於上述分析計及可換股可贖回優先股。此外，百利大有限公司於其最近期財政年度之年結日錄得淨負債。

凱利函件

誠如表3所示，出售事項可資比較公司之市賬率介乎約0.39倍至1.07倍，平均為約0.63倍。出售代價之引申市賬率約為1.36倍，高於出售事項可資比較公司之最高市賬率約1.07倍。

上述與出售事項可資比較公司之比較僅供參考，因為在市值、業務地區分佈、營運規模、資產基礎、現金狀況、債務架構、少數權益、風險組合、往績記錄、業務活動組成、未來前景及其他有關範疇，出售事項可資比較公司各自未必可完全與Giant Eagle集團比較。誠如比較結果差距所示，所有該等因素可能影響公司的估值。因此，吾等在達致對出售事項的意見時，已全面考慮上述比較結果及本函件所載之所有其他因素。

考慮到出售代價的引申市賬率高於出售事項可資比較公司市賬率之最高者，吾等認為出售代價對獨立股東而言誠屬公平合理，亦屬一般商業條款。

(f) 擔保

賣方向買方作出擔保，就完成交易起計三個曆年各年，華聯置業經審核或最近期之管理賬目所顯示之淨營業額不得少於25,000,000港元。倘於該三個曆年任何年間，淨營業額低於25,000,000港元，則賣方須應要求向買方以現金支付全數差額。於華聯置業刊發經審核或最近期之管理賬目後，倘淨營業額超過25,000,000港元，則一筆相等於超出25,000,000港元之金額按若干百分比計算之款項須由買方支付予賣方。

吾等獲 貴公司管理層告知，擔保淨營業額25,000,000港元乃由賣方及買方經參考現有租賃所產生之淨營業額後釐定。經考慮該擔保讓買方能夠享有最低約4.4%的淨租金回報率，其遠高於 貴集團香港投資物業的現有租金回報率，雖然買方在相關期間的年度淨營業額超出25,000,000港元的情況下，須與賣方攤分部分超額收入，惟吾等認為營業額擔保符合 貴公司及其股東之整體利益。

7. 收購事項及出售事項之財務影響

(a) 盈利

完成交易後，Trillion Earning將成為 貴公司全資附屬公司，而其賬目將綜合入賬至 貴集團賬目。Giant Eagle將仍為 貴公司擁有58%權益之附屬公司，其賬目將繼續綜合入賬至 貴公司財務報表。

經參考Trillion Earning集團之經審核財務資料(載於通函附錄二)，截至二零一四年三月三十一日止年度之Trillion Earning擁有人應佔Trillion Earning集團溢利約為409,200,000港元。根據Giant Eagle集團之未經審核綜合管理賬目，截至二零一三年十二月三十一日止年度之Giant Eagle擁有人應佔Giant Eagle集團虧損約為1,100,000港元。因此，倘收購事項及出售事項已於二零一三年一月一日完成，於截至二零一三年十二月三十一日止年度之 貴公司擁有人應佔之 貴集團溢利應會上升。

(b) 現金流

合共94,531,803港元之代價將由買方以現金支付予賣方，其中9,986,315港元已支付為按金，餘額84,545,488港元將於完成交易時支付。

(c) 資產淨值

根據經擴大集團之未經審核備考財務資料(載於通函附錄三)，倘收購事項及出售事項已於二零一三年十二月三十一日完成，則 貴公司擁有人應佔 貴集團資產淨值應由約1,788,800,000港元上升至約2,007,600,000港元。

(d) 資產負債比率

根據經擴大集團之未經審核備考財務資料(載於通函附錄三)，倘收購事項及出售事項已於二零一三年十二月三十一日完成，則 貴集團之總資產應增加約473,400,000港元至約3,439,000,000港元，而 貴集團之總負債應增加約246,000,000港元至約1,150,100,000港元。因此， 貴集團之資產負債比率(即總負債與總資產之比率)應由約0.30增加至約0.33。

凱利函件

基於上述分析，吾等注意到收購事項及出售事項將對 貴集團之盈利及資產淨值有正面影響，但對 貴集團之現金狀況及資產負債比率有負面影響。經計及訂立收購協議之理由及其條款，吾等認為收購事項及出售事項對現金狀況及資產負債比率之負面財務影響屬可接受。

8. 貴公司持股之潛在攤薄影響

根據該協議，260,260,000股代價股份將於完成交易後發行，佔 貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約10.94%；及(ii) 貴公司經代價股份擴大之全部已發行股本約9.86%。 貴公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)完成交易及緊隨配發及發行代價股份後(假設其時之前並無發行或購回其他股份)之持股架構列載於下文表4：

表4 – 貴公司之持股架構

	於最後實際可行日期		於完成交易後及 緊隨配發及 發行代價股份後	
	股份數目	%	股份數目	%
Well Success Investment Limited				
(附註1)	664,677,468	27.94	664,677,468	25.18
鄭先生(附註2)	261,000,000	10.97	261,000,000	9.89
賣方(附註2)	-	-	260,260,000	9.86
陳庭川先生(附註3)	8,950,000	0.37	8,950,000	0.34
施新新先生(附註4)	5,200,000	0.22	5,200,000	0.20
	<u>939,827,468</u>	<u>39.50</u>	<u>1,200,087,468</u>	<u>45.47</u>
公眾股東	<u>1,439,216,112</u>	<u>60.50</u>	<u>1,439,216,112</u>	<u>54.53</u>
	<u><u>2,379,043,580</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>2,639,303,580</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

凱利函件

附註：

1. 於最後實際可行日期，Well Success Investment Limited直接持有664,677,468股股份的權益，並由First Dynamic International Limited、Frensham Investments Limited及張聰淵先生分別擁有40%、40%及20%權益。
2. 賣方為鄭先生全資實益擁有之公司。賣方及鄭先生將合共持有521,260,000股股份，佔貴公司於完成交易後已發行股本約19.75%。
3. 陳庭川先生為執行董事及董事會主席。於最後實際可行日期，彼直接擁有8,950,000股股份的權益，並為Royal Pacific Limited的主要股東，Royal Pacific Limited持有First Dynamic International Limited超過三分之一的已發行股本。
4. 施新新先生為執行董事及董事會副主席。於最後實際可行日期，彼直接擁有5,200,000股股份的權益，並為Alexon International Limited的主要股東，Alexon International Limited持有First Dynamic International Limited超過三分之一的已發行股本。

誠如表4所示，公眾股東於貴公司之持股將於完成交易後由約60.5%攤薄至約54.5%。然而，經計及：(i)代價股份之發行價分別較協議日期及最後實際可行日期之股份收市價有所溢價；及(ii)發行代價股份將擴闊貴公司之資本基礎，並盡量減少貴集團對收購事項之現金流出，吾等認為獨立股東持股攤薄影響屬可接受。

凱利函件

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，收購事項及出售事項乃按一般商業條款並於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，就獨立股東而言乃屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，並推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項及出售事項之決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

凱利融資有限公司

顧福身
董事總經理

曾詠儀
董事

謹啟

二零一四年八月二十五日

附註：

1. 顧福身先生為根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並於投資銀行及企業融資方面擁有逾20年經驗。
2. 曾詠儀女士為根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌人士，並於企業融資、投資及企業管理方面擁有逾15年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度之已刊發財務資料之詳情分別披露於本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之年報內，而該等財務報表的詳情已刊登於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.symphonyholdings.com>)：

- 本公司於二零一二年四月二十五日刊發的截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報(第34至159頁)
- 本公司於二零一三年四月二十六日刊發的截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報(第32至151頁)；及
- 本公司於二零一四年四月三十日刊發的截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(第38至176頁)。

2. 債務聲明

借貸及本集團之或然負債

借貸

於二零一四年六月三十日營業日結束時，亦即最後實際可行日期作為本通函付印前可作準備此債務聲明之日，本集團總借貸為277,000,000港元。總借貸詳情概要如下：

	本集團 二零一四年 六月三十日 百萬港元
已抵押的 銀行貸款	84
未抵押的 銀行貸款	167
	251
欠合營企業未有抵押及未有擔保款項	26
總共貸款	<u>277</u>

已抵押銀行貸款包括84,000,000港元之款項乃由本集團於二零一四年六月三十日的賬面總值為360,000,000港元的若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。有關貸款亦由本公司及其若干附屬公司提供之擔保安排就授予彼等之銀行融資提供交叉擔保。

或然負債

於二零一四六月三十日，有關與稅務局(「稅務局」)的稅項爭端有關的潛在稅項負債(如有)詳情如下：

自二零零八年至二零一一年，稅務局發出保障性利得稅評稅，有關本公司若干全資附屬公司於二零零一／二零零二年至二零零四／二零零五年課稅年度(即截至二零零四年十二月三十一日止四個財政期間)的額外利得稅。

本集團已就該保障性利得稅評稅向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩額外稅項之繳納，條件為有關附屬公司須購買為數23,000,000港元的儲稅券(「儲稅券」)。該等儲稅券已被購買並計入於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的可退回稅項內(載於二零一三年年度報告內)。於二零一二年七月及八月，本集團應稅務局要求就二零零四／二零零五課稅年度額外購買為數10,200,000港元的儲稅券。

於二零一一年十二月，稅務局副局長發出書面裁決書。裁決書裁定(其中包括)上述全資附屬公司須繳納香港利得稅，及確認／修正於二零零一／二零零二年度至二零零四／二零零五年度的保障性利得稅評稅合共約306,000,000港元。於二零一二年一月，本集團向稅務上訴委員會提交上訴通知書，反對稅務局於二零一一年十二月發出的書面裁決書。

於二零一二年三月，稅務局亦發出保障性利得稅評稅，根據上述書面裁定就上述全資附屬公司於二零零五／二零零六年課稅年度評定利得稅或額外利得稅90,500,000港元。本集團已就此等保障性利得稅評稅向稅務局提出反對。稅務局亦因本集團已於二零一二年七月購買為數12,000,000港元的儲稅券而同意暫緩額外稅款之繳納。

稅務局根據裁決書發出就二零零一／二零零二年至二零零五／二零零六年課稅年度的額外所得稅的保障性評稅合共396,500,000港元，乃按三個不同基準計算各課稅年度的相同溢利。

於二零一一年三月，本集團向法院提交司法覆核申請，以裁定(其中包括)稅務局是否有權就於二零零一／二零零二年至二零零四／二零零五年課稅年度之相同溢利向不同集團公司發出多重評稅。

司法覆核程序已於二零一二年二月一日及二日進行聆訊，並已於二零一二年五月頒佈司法覆核判決，其中包括，本集團申請撤銷稅務局發出的各項評稅及有條件暫緩繳納均不獲批准。原訟法庭認為，只要並無雙重課稅，稅務局可按不同基準就相同溢利向不同納稅人發出多重評稅。

於二零一二年十月，稅務局亦對若干全資附屬公司於二零零六／零七年至二零零九／一零年課稅年度就利得稅或額外利得稅之相同溢利按三個不同基準發出保障利得稅評稅合共124,500,000港元，本集團已就此向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩額外稅項之繳納，條件為本集團須購買為數6,900,000港元儲稅券。本集團已於二零一三年一月購買儲稅券。

經稅務顧問就本集團旗下附屬公司之業務營運及活動模式及就本集團狀況評估後，董事認為，有關集團公司毋須在本港繳納所得稅。

本集團於稅務上訴委員會之上訴有待判決。現時由本集團稅務顧問處理的此訴訟的最終結果及其對本集團的財務影響(如有)無法於現階段確定。

免責聲明

除上述者外及除集團內部負債及正常貿易應付賬款外，於二零一四年六月三十日營業時間結束時，本集團並無尚未償還之已擔保、無擔保、已抵押或無抵押擔保的銀行透支、貸款、債務證券、貸款或其他類似債務，承兌負債(除一般商業票據外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔或其他重大或然負債。

借貸及 Trillion Earning 集團之或然負債

借貸

於二零一四年六月三十日營業日結束時，亦即最後實際可行日期作為本通函付印前可作準備此債務聲明之日，Trillion Earning 集團總借貸為 159,000,000 港元。總借貸詳情概要如下：

	Trillion Earning
	集團
	2014年6月30日
	百萬港元
已抵押的	
銀行貸款	<u>159</u>

已抵押的銀行貸款乃由 Trillion Earning 集團於二零一四年六月三十日的賬面總值為 562,000,000 港元的投資物業作抵押；該已抵押的銀行貸款由鄭先生實益擁有及控制之有關物業、本人及其配偶提供交叉擔保。

或然負債

於二零一四年六月三十日營業時間結束後，Trillion Earning 集團並無於二零一四年三月三十一日前就其於中國產生之收入遞交中國企業所得稅之報稅表。因此，中國稅務局有權因遲交報稅表而要求繳交罰款。Trillion Earning 集團擬於可預見來自動提交報稅表，潛在罰款金額未能可靠估計，因為其範圍廣泛，介乎未呈報稅項的 50% 至 500%。按估計未呈報稅項之 500% 計算，估計罰款上限金額約為 28,000,000 港元。根據 Trillion Earning 唯一董事之經驗，有關罰款金額(如有)將不會太大，因此將不會嚴重影響 Trillion Earning 集團之財務狀況。因此，並無就相關罰款計提撥備。

免責聲明

除上述者外及除 Trillion Earning 集團內部負債及正常貿易應付賬款外，於二零一四年六月三十日營業時間結束時，Trillion Earning 集團並無尚未償還之已擔保、無擔保、已抵押或無抵押擔保的銀行透支、貸款、債務證券、貸款或其他類似債務，承兌負債(除一般商業票據外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經考慮收購事項及出售事項、現有財務資源及可取得之銀行融資後，認為於並無不可預見的情況下，經擴大集團具備足夠營運資金應付自本通函日期起計最少十二個月的需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近已刊發經審核財務報表之編製日期)以來之任何重大不利變動。

5. 經擴大集團的財務及經營前景

經擴大集團之主要活動為(i)零售及採購、(ii)投資及持有於香港及中國之物業、(iii)於中國管理及經營名牌特價購物中心、(iv)提供包括證券經紀服務、保證金融資、包銷及配售、顧問及放債服務之金融服務；及(v)發展及管理「PONY」品牌。

誠如本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報所述，本公司已作出重要策略性決定，決定撤出製鞋業務，並重新分配其資源於其他具潛在有利可圖之商業投資，例如投資名牌特價購物中心及提供金融服務管理服務。在中國物業發展的範圍內，本公司正積極地探索與具經驗之物業發展商共同合作於中國遼寧省瀋陽瀋北新區發展大面積之住宅及商業用途之土地。

收購事項不單能為經擴大集團帶來即時及合理之租金收入來源，更能讓經擴大集團享受北京物業之潛在土地增值稅增值。收購事項亦將為於中國物業投資具經驗之賣方打開成為發展瀋陽物業之協同合作夥伴之門。

北京物業之未來計劃

本公司認為，北京物業將提供具保證、持續及可靠的租金收入來源至少三年，且莊勝廣場及鄰近地區的一般租賃／房地產市場發展成熟，其房地產之潛在價值增長穩定。

此外，北京物業為莊勝廣場內之商業辦公大樓主要部分，因此，本公司計劃持有該等物業作中期投資用途，惟倘有買家願意以高價購入該等物業，本公司將會出售該等物業，獲取可觀收益。

倘辦公大樓有個別業主或業主以外之有關人士因若干原因同意收購，或決定共同重新發展辦公大樓及整個商場，本公司將於適當時候認真考慮彼等之意見。

瀋陽物業之未來計劃

瀋陽物業包括兩幅相鄰住宅用地，合共佔地約138,687平方米，以及一幅商業用地，佔地約55,101平方米，位於中國遼寧省瀋陽瀋北新區道義經濟開發區蒲河大道北側。

本公司一直積極物色於中國具房地產發展背景的夥伴，以共同發展瀋陽物業。根據本公司之初步計劃，瀋陽物業可於未來三至五年落成為大型住宅區，毗鄰落成數年之名牌特價購物中心及若干高層服務式公寓。

現有住宅用地將發展為總建築面積（「總建築面積」）最多達264,100平方米的物業組合，包括中高層住宅樓宇、相連／獨立平房，環境清幽。取決於未來一般市場走勢，住宅單位可於一段時間後出售，本公司從而可獲得可觀收入。

本公司亦計劃將總建築面積為110,201平方米的商業用地其中40,000平方米撥作發展尚柏奧萊名牌特價購物中心西區，而餘下商業用地的總建築面積將撥作發展服務式公寓。

尚柏奧萊名牌特價購物中心於二零一二年開幕，尚柏奧萊名牌特價購物中心西區為現時尚柏奧萊名牌特價購物中心的擴展部分。該區知名度日增，故對名牌產品的需求亦有所增加，以回應市場需求。因此，本公司決定落實擴展計劃。

雖然部份代價將由內部資金資助，但董事認為經擴大集團之財務狀況依然會維持穩固。經擴大集團將繼續秉承於維持穩健收入增長及穩固財務狀況之宗旨。鑒於以上所述，董事對經擴大集團之交易前景持樂觀態度。

6. 北京物業估值之對賬表

為遵守上市規則，本公司已委任獨立物業估值師對北京物業進行估值。物業估值報告之詳情載於本通函附錄四。上市規則第5.07條項下規定之就賬面淨值及估值之對賬披露於下文：

	千港元
北京物業於二零一四年三月三十一日之賬面淨值	559,121
估值盈餘	2,754
	<hr/>
北京物業於二零一四年七月二日之賬面淨值	<u>561,875 (附註)</u>

附註： 如本通函附錄四所載，於二零一四年七月二日，北京物業之估值為人民幣449,500,000元（相當於約561,900,000港元）。

1. TRILLION EARNING 集團之財務資料

A. 會計師報告

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(獨立執業會計師)提供之報告，僅為載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

以下為吾等就Trillion Earning Limited (「Trillion Earning」)及其附屬公司(下文合稱「Trillion Earning集團」)之財務資料編製之報告，財務資料包括Trillion Earning集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度(「有關期間」)之合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及Trillion Earning集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日之合併財務狀況表、Trillion Earning於二零一三年及二零一四年三月三十一日之財務狀況表及主要會計政策概要及其他解釋附註(「財務資料」)，以供載入新豐集團有限公司(「貴公司」)於二零一四年八月二十五日就 貴公司收購Trillion Earning全部股權刊發的通函(「通函」)。

Trillion Earning為於二零一三年三月六日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司。

於本報告日期，Trillion Earning直接擁有華聯置業有限公司(「附屬公司」)100%股權。附屬公司乃於二零零四年九月二十四日在香港註冊成立之有限公司，於有關期間在中華人民共和國(「中國」)從事物業投資及租賃。Trillion Earning於二零一三年三月六日(註冊成立日期)至二零一四年三月三十一日期間之財務報表及附屬公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年的法定財務報表由智富會計師行有限公司審核。

根據下文C節附註2所述於二零一四年六月二十七日完成之集團重組，Trillion Earning已成為附屬公司(現組成Trillion Earning集團)之控股公司(「重組」)。

就本報告而言，Trillion Earning之唯一董事已根據下文C節附註3所載之編製基準及下文C節附註6所載之會計政策就有關期間編製Trillion Earning集團之合併財務報表(「相關財務報表」)，該等編製基準及會計政策遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則。

財務資料已由Trillion Earning之唯一董事基於相關財務報表(並無作出任何調整)及根據下文C節附註3所載之編製基準編製。

Trillion Earning之唯一董事負責根據下文C節附註3所載之編製基準及下文C節附註6所載之會計政策、香港法例第622章《公司條例》附表11之過渡性條文及保留條文按照香港法例第32章《公司條例》之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製，以及真實和公平地呈報財務資料，這責任包括執行Trillion Earning之唯一董事認為必要的內部監控，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司之董事就本報告所呈報之財務資料及通函(本報告構成其中一部分)之內容負責。吾等的責任乃根據我們所進行的程序，對財務資料提出意見，並向閣下報告。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行審核程序，並已根據香港會計師公會所頒佈的核數指引第3.340號「招股章程與申報會計師」審查財務資料及進行吾等認為必要的適當程序。

否定意見基準

誠如下文C節附註3所述，於截至二零一四年三月三十一日止年度，投資物業由成本模式改為以公平價值模式計量，而Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日的投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」(「香港會計準則第40號」)按公平價值列賬。根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之改變及錯誤」(「香港會計準則第8號」)，Trillion Earning集團應追溯應用公平價值模式以計量於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之投資物業。然而，Trillion Earning集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之投資物業按成本列賬。上述偏離香港會計準則第8號事項對財務資料的影響屬重大及廣泛。此外，由於吾等未能取得該等投資物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日之公平價值之相關資料，故吾等未能釐定有關偏離事項對財務資料的影響。

有關財務資料之否定意見

吾等認為，基於否定意見基準一段所述事項之重大性質，財務資料就本報告而言按下文C節附註3所載之基準及根據下文C節附註6之會計政策編製，並無真實及公平地反映Trillion Earning集團於二零一二年及二零一三年三月三十一日之合併事務狀況，以及Trillion Earning集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年之合併業績。

吾等認為，財務資料就本報告而言按下文C節附註3所載之基準及根據下文C節附註6之會計政策編製，真實及公平地反映Trillion Earning於二零一三年及二零一四年三月三十一日之事務狀況，以及Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日之合併事務狀況及Trillion Earning集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度各年之合併現金流量。

B. 財務資料

合併全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	9	13,095	15,487	22,330
利息收入	10	563	590	–
經營開支		(1,954)	(2,227)	(2,443)
利息開支		(2,404)	(3,174)	(2,556)
投資物業之公平價值收益	16	–	–	437,934
除所得稅前溢利	11	9,300	10,676	455,265
所得稅開支	12	(1,309)	(1,549)	(46,026)
Trillion Earning 擁有人				
應佔年度溢利		7,991	9,127	409,239
其後將會重新分類至 損益的項目，扣除稅項： 換算海外業務 所產生的匯兌差異		4,137	1,739	(128)
Trillion Earning 擁有人應佔				
年度全面收益總額		12,128	10,866	409,111

合併財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
資產及負債				
非流動資產				
投資物業	16	119,576	121,315	559,121
流動資產				
應收賬款	17	809	1,028	1,338
應收關連公司款項	18	32,842	33,428	–
應收唯一董事款項	18	561	4,060	–
銀行結餘	19	9,699	376	2,337
流動資產總額		43,911	38,892	3,675
流動負債				
應計負債及其他應付款項	20	2,255	3,331	6,928
應付關連公司款項	18	9,784	9,284	–
應付唯一董事款項	18	–	–	5,012
即期稅項負債		1,309	2,858	5,091
計息銀行借款，有抵押	21	16,271	42,373	26,695
流動負債總額		29,619	57,846	43,726
流動資產／(負債)淨額		14,292	(18,954)	(40,051)
總資產減流動負債		133,868	102,361	519,070
非流動負債				
計息銀行借款，有抵押	21	114,746	72,373	45,678
遞延稅項負債	22	–	–	43,793
非流動負債總額		114,746	72,373	89,471
資產淨值		19,122	29,988	429,599
權益				
Trillion Earning 擁有人				
應佔權益				
股本	23	–	–	–
儲備		19,122	29,988	429,599
總權益		19,122	29,988	429,599

財務狀況表

	附註	於三月三十一日	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
負債			
流動負債			
應計負債	20	-	14
應付唯一董事款項	18	<u>7</u>	<u>7</u>
負債總額		<u>7</u>	<u>21</u>
權益			
Trillion Earning 擁有人應佔權益			
股本	23	-	-
累計虧損		<u>7</u>	<u>21</u>
總權益		<u>7</u>	<u>21</u>

合併權益變動表

	股本 千港元	股本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	(累計 虧損)/ 留存溢利 千港元	總計 千港元
於二零一一年四月一日	-	-	20,013	(17,443)	2,570
全面收益					
年度溢利	-	-	-	7,991	7,991
其他全面收益					
換算海外業務所產生的匯兌差異	-	-	4,137	-	4,137
年度全面收益總額	-	-	4,137	7,991	12,128
與擁有人之交易					
分派予擁有人	-	-	-	(3,213)	(3,213)
擁有人注資 [#]	-	7,637	-	-	7,637
	-	7,637	-	(3,213)	4,424
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日	-	7,637	24,150	(12,665)	19,122
全面收益					
年度溢利	-	-	-	9,127	9,127
其他全面收益					
換算海外業務所產生的匯兌差異	-	-	1,739	-	1,739
年度全面收益總額	-	-	1,739	9,127	10,866
與擁有人之交易					
附屬公司注資*	-	-	-	-	-
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	-	7,637	25,889	(3,538)	29,988
全面收益					
年度溢利	-	-	-	409,239	409,239
其他全面收益					
換算海外業務所產生的匯兌差異	-	-	(128)	-	(128)
年度全面收益總額	-	-	(128)	409,239	409,111
與擁有人之交易					
向附屬公司股東支付股息(附註13)	-	-	-	(9,500)	(9,500)
於二零一四年三月三十一日	-	7,637	25,761	396,201	429,599

[#] 注資代表二零一一年六月十四日之前期間附屬公司向Hongasteel (Xiamen) Technology Co., Ltd.收取之租金收入。

* 於二零一三年三月二十日，附屬公司按面值向鄭盾尼先生(為附屬公司之實益擁有人)發行及配發99股股份，代價為99港元。

合併現金流量表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
來自經營活動之現金流量				
除所得稅前溢利		9,300	10,676	455,265
調整：				
利息收入	10	(563)	(590)	-
利息開支		2,404	3,174	2,556
投資物業之公平價值收益	16	-	-	(437,934)
營運資金變動前的				
經營現金流		11,141	13,260	19,887
應收賬款增加		(809)	(219)	(310)
應計負債及其他				
應付款項增加		2,177	1,076	3,597
來自經營活動之現金淨額		12,509	14,117	23,174
來自投資活動之現金流量				
關連公司還款		-	-	32,334
唯一董事之(貸款)/還款		(561)	(3,499)	4,060
已收利息		55	4	1,094
(用於)/來自投資活動之 現金淨額		(506)	(3,495)	37,488
來自融資活動之現金流量				
擁有人注資		7,637	-	-
還款予關連公司 (還款予)/貸款		(3,600)	(500)	(9,284)
自唯一董事		(62,025)	-	5,012
計息銀行借貸所得款項		70,000	-	-
計息銀行借貸還款		(12,119)	(16,271)	(42,373)
已支付利息開支		(2,404)	(3,174)	(2,556)
向附屬公司當時的 股東支付股息		-	-	(9,500)
用於融資活動之現金淨額		(2,511)	(19,945)	(58,701)
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額		9,492	(9,323)	1,961
年初之現金及現金等價物		207	9,699	376
年末之現金及現金等價物		9,699	376	2,337

C. 財務資料附註

1. 一般資料

Trillion Earning 為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI。

Trillion Earning 主要從事投資控股。附屬公司之主要業務是於中國北京的物業投資及租賃。

根據附屬公司與 Hongasteel Technology Co., Ltd (「Hongasteel」，由鄭盾尼先生(「鄭先生」)實益擁有及控制，鄭先生為附屬公司的實益擁有人(見下文2.1節))之間訂立的協議，於二零一一年六月十四日之前自附屬公司之投資物業所收取的所有租金收入的權利及其相關負債的責任(包括任何稅項負債)，已由附屬公司轉讓予 Hongasteel。該安排實際代表向擁有人作出分派，金額等於租金收入之價值減相關負債。因此，附屬公司確認二零一一年六月十四日之前之租金收入及實質分派。任何於二零一一年六月十四日之前退回的租金收入被視作向附屬公司作出之注資。

2. 集團重組及呈列基準

根據 Trillion Earning 集團進行並於二零一四年六月二十七日完成以梳理 Trillion Earning 集團架構之重組，Trillion Earning 成為附屬公司(現組成 Trillion Earning 集團)之控股公司。當中涉及下列各步驟：

- (i) 於二零一三年三月六日，Trillion Earning 於英屬處女群島註冊成立，並按面值向 GoldSilk Capital Limited (由鄭先生全資擁有)發行及配發一股股份。
- (ii) 於二零一三年三月二十日，附屬公司向鄭先生發行及配發99股股份。發行有關股份之前，附屬公司唯一一股已發行股份由李華熙女士(「李女士」)持有，李女士為鄭先生之配偶，兩人共同作出有關附屬公司的所有決策。
- (iii) 於二零一四年五月九日，附屬公司按面值向 Trillion Earning 發行及配發9,900股新股份。
- (iv) 於二零一四年六月二十七日，由鄭先生及李女士持有之100股附屬公司股份已按面值轉讓予 Trillion Earning。

完成上述步驟後，Trillion Earning 擁有附屬公司的100%股權。

作為重組一部分，Trillion Earning 介入鄭先生與附屬公司之間，就香港財務報告準則第3號而言，Trillion Earning 及附屬公司不被視作業務。因此，重組並非香港財務報告準則第3號項下之業務合併。Trillion Earning 集團被視作重組所產生之延續實體。故此，財務資料採用合併會計原則編製，猶如現時的集團架構於有關年度一直存在。因此，Trillion Earning 集團就有關年度的業績及現金流量包括附屬公司的業績及現金流量。於各報告日期之合併財務狀況表為 Trillion Earning 及附屬公司於報告日期採用現有賬面值列賬之合併財務狀況表。

財務資料以港元(「港元」)呈列，而 Trillion Earning 之功能貨幣為人民幣，除另有指明外，所有價值約至最接近的千元。

3. 編製基準

本報告所載之財務資料乃根據下述會計政策編製，有關會計政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、按香港法例第622章《公司條例》附表11之過渡性條文及保留條文達致香港法例第32章《公司條例》之披露規定及上市規則，惟偏離香港會計準則第8號(詳情於下文載述)項下規定之事項除外。

違反香港會計準則第8號

截至二零一四年三月三十一日止年度，投資物業由成本模式改為以公平價值模式計量，這將提供更多關於Trillion Earning集團財務狀況的適當及相關資料。Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日的投資物業根據香港會計準則第40號按公平價值列賬。根據香港會計準則第8號，Trillion Earning集團應追溯採用公平價值模式，以計量於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日的投資物業。然而，Trillion Earning集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日的投資物業按成本列賬。這是因為Trillion Earning集團之唯一董事認為該等投資物業於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日按公平價值計量將涉及的開支或延誤並不符合Trillion Earning股東的價值。

財務資料已按歷史成本基準編製，惟按公平價值計量之投資物業(詳情於下文C節附註6之會計政策闡述)除外。

4. 持續經營

Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日之流動負債超出其流動資產40,051,000港元。

財務資料乃根據持續經營基準編製，因為Trillion Earning之實益擁有人鄭先生(亦為其唯一董事)已同意向Trillion Earning集團提供持續財務援助，以協助其於債務到期時履行責任。鄭先生相信Trillion Earning集團能夠取得足夠融資以履行其財務承擔，且認為按持續經營基準編製財務報表實屬適當。

5. 已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則之影響

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列新訂或經修訂香港財務報告準則，該等香港財務報告準則已頒佈惟尚未生效，且可能與Trillion Earning集團有關，但未經Trillion Earning集團提早採納。

香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號	徵稅 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期的年度改進 ³
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的年度改進 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間或對於該日或之後發生的交易生效

香港會計準則第32號之修訂－抵銷金融資產及金融負債

該等修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引而澄清有關抵銷的規定，該指引對實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」的時間以及總額結算機制被認為是等同於淨額結算的時間作出釐清。

香港財務報告準則第9號－金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產分類為按公平價值或按攤銷成本計量的金融資產，視乎實體管理金融資產的商業模式與金融資產的合約現金流量特性而定。公平價值收益或虧損將於損益內確認，惟該等非貿易股權投資除外，實體將可選擇在其他全面收益將該等收益及虧損確認。香港財務報告準則第9號轉承來自香港會計準則第39號的金融負債的確認、分類及計量要求，惟指定按公平價值列入損益的金融負債除外，由該項負債的信貸風險變動而產生的公平價值變動金額於其他全面收益確認，惟會產生或擴大會計錯配則除外。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號對終止確認金融資產及金融負債的規定。

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號－徵稅

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號釐清根據相關法例所識別，實體於引發付款的活動發生時確認支付政府施加的徵稅責任。

Trillion Earning集團正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初次應用時的影響，惟尚未能夠說明該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對Trillion Earning集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

6. 主要會計政策**(a) 業務合併**

財務資料包括Trillion Earning及附屬公司之財務報表。Trillion Earning集團之所有集團內公司間之重大結餘及交易均於合併時全數對銷。

(b) 附屬公司

附屬公司乃指Trillion Earning可對其行使控制權的被投資方。以下三個因素全部滿足時即表示Trillion Earning控制一名被投資方：對被投資方的權力、來自被投資方可變回報的風險或權利及利用其權力影響該等可變回報的能力。當有事實或情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

(c) 換算外幣

Trillion Earning集團實體以彼等經營業務所在主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣進行的交易，按交易發生時的適用匯率入賬。外幣貨幣資產及負債則以報告期末的適用匯率換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生的匯兌差額於彼等產生期間在損益中確認。

合併賬目時，海外業務的收支項目以年內平均匯率換算為Trillion Earning集團的呈列貨幣(即港元)，除非期內匯率大幅波動，在此情況下，則按進行該等交易時的相若匯率換算。所有海外業務的資產及負債均以報告期末的適用匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益確認，並於權益內累計入賬為換算儲備。於換算構成Trillion Earning集團於所涉海外業務的部分投資淨額的長期貨幣項目時，在集團實體獨立財務報表的損益內確認的匯兌差額則重新分類至其他全面收益，並於權益內累計入賬為換算儲備。

(d) 投資物業

投資物業乃指持有投資物業作租金收入或資本增值用途，惟並非持作於一般業務過程中銷售、用於生產或供應貨品或服務或作為行政用途。投資物業於初步確認時以成本計量，其後按公平價值列賬，當中任何變動於損益確認。截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，投資物業按成本列賬並不符合香港會計準則第8號，有關詳情載於上文C節附註3。

(e) 租賃

當租賃條款將所涉及擁有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人時會被分類為融資租賃。所有其他租賃會被分類為經營租賃。

Trillion Earning 集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租賃期以直線基準於損益中確認。於磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本加入租賃資產之賬面值，並於租期按直線基準確認為開支。

(f) 金融工具

金融資產及金融負債乃於Trillion Earning集團成為該工具合約條文的訂約方時確認。金融資產及金融負債初步以公平價值計量。

收購或發行金融資產及金融負債(按公平價值計入損益的金融資產及金融負債則除外)的應佔直接交易成本乃於初步確認時計入或扣自金融資產或金融負債(倘情況適合)的公平價值。

(i) 金融資產*貸款及應收賬款*

Trillion Earning集團之金融資產分類為貸款及應收賬款，主要包括應收賬款、應收關連公司款項、應收唯一董事款項及銀行結餘。貸款及應收賬款為非衍生金融資產，附有固定或可釐定的付款，該付款並無在交投活躍的市場中報價。於初步確認後，在各個有關期間末，貸款及應收賬款按實際利率法以攤銷成本扣減任何已識別的減值虧損列賬。

金融資產減值虧損

金融資產於各個有關期間末會被評估減值跡象。當有客觀證據顯示由於一項或多項於初步確認該金融資產後發生的事件，導致該金融資產的預計未來現金流已受影響，則金融資產會被減值。減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 欠付或惡意拖欠利息及本金款項；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人造成不利影響。

倘存在任何有關證據，按下列釐定及確認減值虧損：

就按攤銷成本入賬的貸款及其他應收賬款而言，減值虧損按資產的賬面金額與按金融資產原來的實際利率(倘貼現影響屬重大)貼現估計未來現金流量現值兩者的差額計量。如按攤銷成本列賬的金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關的評估會同時進行。金融資產的未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況以一同評估減值。金融資產之賬面值透過使用撥備賬削減。倘金融資產有任何部分釐定作不可收回，則其與相關金融資產的撥備賬撇銷。

倘若減值虧損的金額於隨後期間減少，而減幅可與確認減值虧損後發生的事件客觀聯繫，則減值虧損將通過損益予以撥回。撥回減值虧損不得導致資產的賬面值超出其在過往年度在沒有確認減值虧損情況下而釐定的數額。

(ii) 金融負債及股本

實體發行的金融負債及股本工具乃按照所訂立的合約安排內容及金融負債及股本工具的定義而分類。股本工具是證明Trillion Earning集團的資產(於扣除所有負債後)有剩餘權益的任何合約。就特定金融負債及股本工具採納之會計政策載列於下文。

按攤銷成本列賬之金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債包括應計負債及其他應付賬款、應付關連公司款項、應付唯一董事款項、即期稅項負債及計息銀行借款，其後均使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益確認。

終止確認負債時，收益或虧損於損益及透過攤銷程序確認。

股本工具

Trillion Earning及附屬公司發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

(iii) 實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債攤銷成本及將利息收入或利息開支分配於有關期間的一種方法。實際利率是指將金融資產或負債整個預計存在期(或如適用，較短期間)的估計未來現金收益或付款準確貼現的利率。

(iv) 終止確認

當從金融資產收取未來現金流的權利屆滿，或金融資產已予轉讓及該轉讓根據香港會計準則第39號符合終止確認之準則時，則Trillion Earning集團會取消確認金融資產。

當相關合約指定的債務被解除、註銷或屆滿時，金融負債則會取消確認。

(g) 收益確認

當收入金額能夠可靠計量、可能有未來經濟利益流入Trillion Earning集團及Trillion Earning集團各項活動符合特定準則時，Trillion Earning集團會確認收入。

Trillion Earning集團根據上述附註6(e)所載租賃之會計政策確認租金收入。

利息收入採用實際利率法確認。

(h) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行存款，且就合併現金流量表而言，其他短期高流通量投資(原到期日為三個月或以下，可隨時轉換為已知金額的現金，價值變動之風險並不重大)。

(i) 稅務

稅務指即期稅項及遞延稅項之和。

(i) 即期稅項

就於中國之業務現行應繳之稅項乃按各個有關期間的總租金收入計算。Trillion Earning集團即期稅項之負債使用於各有關期間末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

(ii) 遞延稅項

就財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額確認遞延稅項，並使用負債法將其入賬。

遞延稅項負債通常確認所有應課稅暫時差額，而遞延稅項資產則一般於可能有可扣減暫時差額用以對銷應課稅溢利時就所有可扣減暫時差額予以確認。如商譽或初次確認一項交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生之暫時差額不影響應課稅溢利或會計溢利，則有關資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各有關期間末進行檢討，並於並無足夠應課稅溢利可用以撥回所有或部份遞延稅項資產時作出相應扣減。

當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平價值列賬時，有關釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定將會例外。除非假設被推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額按於報告日期按賬面值出售該等投資物業所適用之稅率計量。當投資物業可予折舊，並於旨在隨時間消耗物業所包含之絕大部分經濟利益而非透過出售之業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額，均確認為遞延稅項負債，除非Trillion Earning集團能夠控制暫時差額之撥回，而該暫時差額不大可能於可

預見未來撥回。與該等投資相關的可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利用於抵銷暫時差額利益，並預期於可見將來撥回的情況下會確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間的稅率計算，有關稅率(及稅法)乃根據有關期間末已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產之計量反映Trillion Earning集團預期於有關期間末收回資產或清償資產及負債之賬面值時出現的稅務後果。

(j) 撥備及或然負債

當Trillion Earning集團因過往事件須承擔法定義務或推定義務，其將可能導致經濟利益流出，而可合理地估計時，為未確定時間或金額的負債確認撥備。

當可能毋須流出經濟利益時，或金額不可能被可靠地估計時，除非經濟利益流出的可能性極微，否則須披露該義務為或然負債。潛在義務的存在僅能以發生或不發生一項或數項未來事件而確定，除非經濟利益流出的可能性極微，否則亦須披露為或然負債。

(k) 關連人士

(a) 一名人士或為該名人士的近親於以下情況為Trillion Earning集團的關連人士：

- (i) 對Trillion Earning集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對Trillion Earning集團有重大影響力；或
- (iii) 為Trillion Earning集團的主要管理人員成員之一。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與Trillion Earning集團有關連：

- (i) 該實體與Trillion Earning集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為Trillion Earning集團或與Trillion Earning集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

任何人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響的家庭成員並包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士的配偶或家庭夥伴的子女；或
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭夥伴的受養人。

7. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用Trillion Earning集團之會計政策時，Trillion Earning集團之唯一董事須對無法從其他途徑得知之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他認為相關之因素決定。實際結果與該等估計有別。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計之期間內確認修訂；倘修訂同時影響本期及未來期間，則於作出修訂之期間及未來期間均須確認有關修訂。

公平價值計量

Trillion Earning集團之投資物業以公平估值計量及披露。

公平價值計量於可行範圍內盡量使用市場可觀察輸入數據及數據。於釐定公平價值計量時使用的輸入數據，根據所運用估值技術中使用的輸入數據的可觀察程度，分類為不同層級（「公平價值層級」）：

- 層級1： 相同項目於活躍市場的報價（未作調整）；
- 層級2： 直接或間接可觀察的輸入數據（不包括層級1輸入數據）；
- 層級3： 不可觀察的輸入數據（即並非源自市場數據）

項目於上述層級的分類乃根據所使用的對該項目之公平價值計量有重大影響的輸入數據的最低層級確定。項目在層級之間的轉移於發生期間確認。

對於Trillion Earning集團之投資物業公平價值計量的進一步詳情，請參照附註16。

8. 分部資料

Trillion Earning集團之經營分部根據其經營性質分類及管理。由於Trillion Earning集團僅於中國從事物業投資及租賃，故並無顯示分部呈報資料。

9. 營業額

營業額指於有關期間來自Trillion Earning集團的投資物業的總租金收入。

10. 利息收入

	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
銀行利息收入	27	-	-
來自關連公司之利息收入(附註25)	536	590	-
	<u>563</u>	<u>590</u>	<u>-</u>

11. 除所得稅前溢利

	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
除所得稅前溢利乃扣除下列各項後達致：			
核數師酬金	17	17	8
於有關期間產生租金收入的 投資物業產生的直接經營開支	1,561	2,197	2,396
	<u>1,561</u>	<u>2,197</u>	<u>2,396</u>

於有關期間，Trillion Earning 集團並無產生任何員工成本，包括董事酬金，因此，財務資料中概無披露五名最高薪人士之資料。

12. 所得稅開支

由於Trillion Earning 集團於有關期間並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

Trillion Earning 集團根據中國當前之法律、詮釋及常規，就各有關期間之總租金收入按適用稅率10%計算其中國業務之所得稅撥備。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
即期稅項－中國 －年度稅項	1,309	1,549	2,233
遞延稅項(附註22)	-	-	43,793
	<u>1,309</u>	<u>1,549</u>	<u>46,026</u>

截至本報告日期，Trillion Earning 集團並無就其於有關期間自中國產生的收入報稅，以繳納中國企業所得稅。因此，中國稅務局有權就延遲報稅施加罰款。Trillion Earning 集團擬於可見未來自動報稅，且由於潛在罰款金額之範圍廣泛，介乎未呈報稅項的50%至500%。按估計未呈報稅項之500%計算，估計罰款上限金額於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日及本報告日期分別約為零港元、9,000,000港元、17,000,000港元及28,000,000港元。根據Trillion Earning 唯一董事之經驗，有關罰款金額(如有)將不會太大，因此，不會對Trillion Earning 集團的財務狀況造成重大影響。因此，並無於財務資料就有關罰款計提撥備。

13. 股息

Trillion Earning 自其註冊成立日期以來並無支付或宣派任何股息。

各有關期間之股息指由附屬公司宣派及支付予附屬公司當時之股東之有關股息。基於重組及按合併基準(詳情載於上文附註2)編製有關期間的業績，由於股息率及享有股息之股份數目對本報告而言意義不大，故並無呈列有關資料。

14. TRILLION EARNING 唯一股東應佔有關期間溢利

唯一股東應佔截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度之溢利分別包括虧損 7,000 港元及 14,000 港元，其已於 Trillion Earning 的財務報表內處理。

15. 每股盈利

基於重組及按合併基準(詳情載於上文附註2)編製有關期間的業績，由於載入每股盈利對本財務資料並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

16. 投資物業

Trillion Earning 集團	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
於年初	115,439	119,576	121,315
公平價值收益	-	-	437,934
匯兌調整	4,137	1,739	(128)
於年末	<u>119,576</u>	<u>121,315</u>	<u>559,121</u>

Trillion Earning 集團於二零一二年及二零一三年三月三十一日之投資物業按成本列賬，而非根據香港會計準則第8號，貫徹一致地按公平價值列賬。

Trillion Earning 集團於二零一四年三月三十一日之投資物業之公平價值已由獨立專業估值師行 Savills (Beijing) Valuation and Professional Services Limited 估計，該估值師行持有認可及相關專業資格，且近期曾就 Trillion Earning 集團所估值投資物業位置附近相似類別的物業進行估值。

投資物業的公平價值為第三級經常性公平價值計量。截至二零一四年三月三十一日止年度之年初及年末公平價值結餘對賬載於上表。

鑑於當地房地產市場可資比較物業之已完成交易有限，故 Trillion Earning 集團於二零一四年三月三十一日之投資物業之公平價值已採用收入法及直接比較法釐定。

估值方法	比重	公平價值
收入法(附註a)	40%	524,320,000 港元
直接比較法(附註b)	60%	582,317,000 港元

附註a：收入法

透過採用收入法釐定之公平價值已計入投資物業將產生之未來盈利淨額(經計及經營開支但未扣除稅項及利息付款)，有關盈利淨額其後按適合資本化比率貼現至現值。資本化比率為規定回報率，並已就增長率作出調整。

重大不可觀察輸入數據	範圍
資本化比率	5.4%
增長率	3%

回報率逾高，公平價值逾低，而增長率逾高，則公平價值逾高。

附註b：直接比較法

公平價值乃參考鄰近類似物業的市場報價釐定。

重大不可觀察輸入數據	範圍
市場單位銷售率(港元/平方米)	53,078-62,040

市場單位銷售率的顯著增加/(減少)將導致投資物業的公平價值顯著增加/(減少)。

公平價值計量乃以上述物業之最高及最佳用途(與實際用途並無差別)為基準。

於二零一四年三月三十一日持有之投資物業之年內未變現收益變動計入損益，金額為437,934,000港元(二零一二年及二零一三年：零港元)。

Trillion Earning集團之投資物業位於中國，並根據中期租賃持有。

Trillion Earning集團之投資物業已抵押予銀行，以取得金額約為131,017,000港元、114,746,000港元及72,373,000港元分別於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日授予Trillion Earning集團之銀行貸款。

17. 應收賬款

應收賬款源自物業租賃業務。Trillion Earning集團一般向租戶授出30日的信貸期。

於各有關期間末之應收賬款之賬齡分析如下：

Trillion Earning 集團	於三月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
0-30日	809	1,028	1,338

於報告日期，Trillion Earning集團按個別及集體基準審閱應收賬款之減值憑證。

已逾期但未減值之應收賬款之賬齡分析如下：

Trillion Earning 集團	於三月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
未逾期及減值	809	1,028	1,338

未逾期及減值之應收賬款與近期並無欠款之租戶有關。

18. 應收／(付)關連公司及唯一董事款項

(a) 應收關連公司款項

應收關連公司 Gold Regent International Limited (「Gold Regent」) 之款項詳情已根據香港公司條例之披露規定作出披露，並載列如下：

Trillion Earning 集團	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
年初結餘	32,334	32,842	33,428
年終結餘	32,842	33,428	-
年內未償還總額	32,842	33,428	33,428

該款項按一個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率1.5厘計息，為無抵押及須按要求償還。於二零一三年十一月，該款項由 Gold Regent 悉數結付。Trillion Earning 之唯一董事亦為 Gold Regent 之主要股東。

(b) 應收／(付)唯一董事款項

應收／(付)唯一董事款項之詳情已根據香港公司條例之披露規定作出披露，並載列如下：

Trillion Earning 集團	截至三月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
年初結餘	(58,812)	561	4,060
年終結餘	561	4,060	(5,012)
年內未償還總額	561	4,060	4,591

Trillion Earning	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
年終結餘	(7)	(7)

應收／(付)唯一董事款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

(c) 應付關連公司款項

應付關連公司(由Trillion Earning唯一董事控制)款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

19. 銀行結餘

於有關期間，銀行結餘按當前市場利率計息。

20. 應計負債及其他應付款項

Trillion Earning 集團	於三月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
應計負債	128	391	405
其他應付款項	2,127	2,940	6,523
	<u>2,255</u>	<u>3,331</u>	<u>6,928</u>

Trillion Earning	於三月三十一日	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
應計負債	-	14

21. 計息銀行借貸，有抵押

Trillion Earning 集團	於三月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
賬面值	131,017	114,746	72,373
減：流動部分	(16,271)	(42,373)	(26,695)
非流動部分	<u>114,746</u>	<u>72,373</u>	<u>45,678</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日，銀行借貸分別按年利率介乎1.8厘至2.8厘、1.7厘至2.7厘及1.7厘至2.7厘計息。

根據貸款協議所載預期還款期，銀行借貸須按以下到期日償還：

Trillion Earning 集團	於三月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	16,271	42,373	26,695
第二年	42,373	26,695	7,119
第三至第五年	<u>72,373</u>	<u>45,678</u>	<u>38,559</u>
	<u>131,017</u>	<u>114,746</u>	<u>72,373</u>

Trillion Earning 集團於各有關期間末之銀行借貸由以下項目作抵押：

- (a) 附屬公司之投資物業按揭；
- (b) Bright Gain (Asia) Limited 及 Hongasteel (兩者均由鄭先生實益擁有及控制) 於二零一二年及二零一三年三月三十一日提供之擔保；
- (c) Bright Gain (Asia) Limited、Hongasteel、Xiamen Wanchang Trading Limited 及廈門宏都大飯店(均由鄭先生實益擁有及控制) 於二零一四年三月三十一日提供之擔保；
- (d) 附屬公司其中一名董事李女士就附屬公司全部股本作出之股份按揭；及
- (e) 鄭先生及李女士之個人擔保。

於有關期間末，Trillion Earning 集團銀行借貸之賬面值與其公平價值相若，乃按當前利率折現預期未來現金流量計算。

22. 遞延稅項負債

於合併財務狀況表內確認之遞延稅項負債及其於有關期間之變動列載如下：

Trillion Earning 集團	投資物業 之重估 千港元
於二零一一年四月一日、二零一二年三月三十一日、 二零一三年三月三十一日	-
於損益扣除(附註12)	<u>43,793</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>43,793</u>

23. 股本

法定股本：

	股份數目	千港元
註冊成立時及於二零一三年及二零一四年三月三十一日 之每股面值1美元之普通股	50,000	390

已發行及繳足：

註冊成立時及於二零一三年及二零一四年三月三十一日	1	-
--------------------------	---	---

附註：就本報告而言，Trillion Earning 集團之股本指 Trillion Earning 及附屬公司之合併股本。

24. 經營租用承擔

作為出租人

於有關期間，Trillion Earning 集團根據經營租賃安排出租其投資物業。租約經磋商後，一般為期一至五年，並要求租戶支付抵押按金。

Trillion Earning 集團持有根據與租戶之不可撤銷經營租賃之未來最低租賃款項總額之到期情況如下：

Trillion Earning 集團	於三月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
一年以內	10,799	16,897	20,227
一年以上及五年以內	63,485	53,701	34,438
五年以上	-	964	-
	<u>74,284</u>	<u>71,562</u>	<u>54,665</u>

於有關期間末，Trillion Earning 並無不可撤銷經營租賃之未來最低租賃款項。

25. 關連方交易

- (a) 除財務資料其他地方詳列之交易及結餘外，於有關期間，Trillion Earning 集團擁有以下重大關連方交易。

關連方姓名	交易性質	截至三月三十一日止年度		
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
Gold Regent	附註 <i>i</i> 利息收入	507	586	-
華晉證券有限公司	附註 <i>ii</i> 利息收入	28	4	-

附註：

- (i) Trillion Earning 之唯一董事亦為 Gold Regent 之控股股東。
- (ii) Trillion Earning 之唯一董事亦為華晉證券有限公司之控股股東。
- (b) 於有關期間，主要管理人員僅由 Trillion Earning 之唯一董事組成，彼並無收取任何酬金。

26. 資本風險管理

Trillion Earning 集團管理資本旨在確保 Trillion Earning 集團有能力繼續按持續經營基準營運，從而為唯一股東帶來回報及為其他持份者帶來裨益，並維持最佳資本結構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構，Trillion Earning 可調整派付予股東之股息金額，退還資本予股東或發行新股份或出售資產以減少債務。

Trillion Earning 集團的資本結構包括股本及儲備。

27. 財務風險管理

Trillion Earning 集團因一般業務過程中使用的金融工具面對多項財務風險。財務風險包括市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。Trillion Earning 集團並無書面風險管理政策。然而，唯一董事識別及評估風險並制定策略管理財務風險。Trillion Earning 集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖，亦無持有或發行衍生金融工具作買賣。Trillion Earning 集團面對的最重大風險載列於下文。

(a) 貨幣風險

Trillion Earning 集團之貨幣風險極低，因為 Trillion Earning 集團大部分交易按 Trillion Earning 集團實體各自之功能貨幣列值。

(b) 利率風險

利率風險指金融工具的公平價值或現金流量會因市場利率變動而出現波動的風險。Trillion Earning 集團之銀行存款及銀行借貸按浮動利率計息。當出現不可預期的不

利利率變動時，將承受浮動利率風險。Trillion Earning 集團管理利率風險的政策是在協定範圍內確保在出現重大利率變動時不會承受過高風險及於有需要時確保利率大致固定。

Trillion Earning 集團之計息金融資產的利率於附註19及21披露。下表顯示倘利率自有關期間開始出現0.5%的合理可能變動下，有關期間的除稅後溢利的敏感度。根據對目前市況的觀察，該等變動被視為合理可能發生。有關計算乃基於Trillion Earning 集團於各個有關期間末所持浮動利率金融工具得出。所有其他變量維持不變。有關利率可能變動概無對合併權益其他部分構成影響。

	截至三月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	+0.5%	-0.5%	+0.5%	-0.5%	+0.5%	-0.5%
年內除稅後溢利及 保留溢利(減少)/增加	<u>(607)</u>	<u>607</u>	<u>(572)</u>	<u>572</u>	<u>(350)</u>	<u>350</u>

(c) 信貸風險

Trillion Earning 集團的信貸風險主要源於應收賬款、應收關連公司款項及銀行存款。

Trillion Earning 集團持續監察應收賬款，而唯一董事認為Trillion Earning 集團的壞賬風險並不重大。

應收關連公司款項之信貸風險被視為有限，因為關連公司亦主要由Trillion Earning 之唯一董事擁有，而彼會定期監察還款情況。

Trillion Earning 集團將現金存入信譽及信貸評級良好的銀行，因此銀行存款的信貸風險極低。

(b) 流動資金風險

流動資金風險指Trillion Earning 集團將無法應付其金融負債相關之債務的風險。Trillion Earning 集團就結付融資債務以及現金流量管理承受流動資金風險。

Trillion Earning 集團之政策是定期監察目前及預期流動資金需要，確保其維持充足現金儲備，以應付短期及長期流動資金需要。於二零一四年三月三十一日，Trillion Earning 集團擁有流動負債淨額40,051,000港元。Trillion Earning 集團的流動資金主要依賴Trillion Earning 唯一董事(亦為實益擁有人)承諾，向Trillion Earning 集團提供持續財務支持，且不會要求償還債務，直至還款將不會影響Trillion Earning 集團於日常業務過程中償還其他債項及Trillion Earning 集團有充足財務資源，確保Trillion Earning 集團能應付到期負債及毋須大幅縮減經營規模以經營業務。

下表載列Trillion Earning集團金融負債按餘下合約到期日之分析。

Trillion Earning集團	賬面總值 千港元	按 要求 或於一年內 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	合約
					未折現 現金流量 總額 千港元
於二零一二年					
三月三十一日					
累計負債及					
其他應付款項	2,255	2,255	-	-	2,255
應付關連公司款項	9,784	9,784	-	-	9,784
計息銀行借貸	131,017	19,390	44,898	75,603	139,891
	<u>143,056</u>	<u>31,429</u>	<u>44,898</u>	<u>75,603</u>	<u>151,930</u>
於二零一三年					
三月三十一日					
累計負債及					
其他應付款項	3,331	3,331	-	-	3,331
應付關連公司款項	9,284	9,284	-	-	9,284
計息銀行借貸	114,746	44,898	28,220	47,383	120,501
	<u>127,361</u>	<u>57,513</u>	<u>28,220</u>	<u>47,383</u>	<u>133,116</u>
於二零一四年					
三月三十一日					
累計負債及					
其他應付款項	6,928	6,928	-	-	6,928
應付唯一董事款項	5,012	5,012	-	-	5,012
計息銀行借貸	72,373	28,220	8,250	39,133	75,603
	<u>84,313</u>	<u>40,160</u>	<u>8,250</u>	<u>39,133</u>	<u>87,543</u>

Trillion Earning金融負債之未折現現金流量之合約到期日與財務狀況表所列之流動負債相若，因為折現之影響輕微。

28. 按類別劃分之金融資產及負債概要

於各有關期間末，Trillion Earning 集團及 Trillion Earning 已確認金融資產及金融負債之賬面值分類如下：

Trillion Earning 集團	於三月三十一日		
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
金融資產			
貸款及應收款項：			
應收賬款	809	1,028	1,338
應收關連公司款項	32,842	33,428	-
應收唯一董事款項	561	4,060	-
銀行結餘	9,699	376	2,337
	<u>43,911</u>	<u>38,892</u>	<u>3,675</u>
按攤銷成本計量之金融負債			
累計負債及其他應付款項	2,255	3,331	6,928
應付關連公司款項	9,784	9,284	-
應付唯一董事款項	-	-	5,012
計息銀行借貸	131,017	114,746	72,373
	<u>143,056</u>	<u>127,361</u>	<u>84,313</u>
Trillion Earning		於三月三十一日	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
按攤銷成本計量之金融負債			
累計負債		-	14
應付唯一董事款項		7	7
		<u>7</u>	<u>21</u>

29. 其後事項

於二零一四年五月二十六日，一間銀行向附屬公司提供有期貸款融資，上限為100,000,000港元。附屬公司於二零一四年六月二十五日提取一筆款額為89,700,000港元之融資額。該銀行融資按香港銀行同業拆息加年利率2.75厘或銀行資金成本計息，以較高者為準。本金額分48期每月償還，由二零一四年七月二十五日起。

根據銀行貸款協議，該筆貸款其後墊付予Trillion Earning之唯一董事，作為翻新廈門宏都大飯店的資金，該公司由Trillion Earning之唯一董事鄭先生實益擁有及控制。

D. 其後財務報表

Trillion Earning或附屬公司概無就二零一四年三月三十一日至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。Trillion Earning集團就二零一四年三月三十一日後向Goldsilk Capital Limited、鄭先生及李女士宣派及派付股息1,970,000港元。

此 致

新豐集團有限公司
董事會

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
李家樑
執業證書編號P01220
謹啟

香港，二零一四年八月二十五日

2. TRILLION EARNING 集團之管理層討論及分析

(a) 截至二零一四年三月三十一日止年度之業務回顧

經營業績

截至二零一四年三月三十一日止年度，Trillion Earning 集團主要於北京從事物業投資及租賃，而 Trillion Earning 集團的主要資產為北京物業。截至二零一四年三月三十一日止年度，Trillion Earning 集團產生收益約 22,300,000 港元(二零一三年：15,500,000 港元)。截至二零一四年三月三十一日止年度，Trillion Earning 集團錄得除所得稅前溢利約 455,300,000 港元(二零一三年：10,700,000 港元)，以及擁有人應佔溢利約 409,200,000 港元(二零一三年：9,100,000 港元)，主要由於北京物業之公平價值增加約 437,900,000 港元。扣除該公平價值之增幅及相關遞延稅項後，Trillion Earning 集團錄得擁有人應佔溢利約 15,100,000 港元(二零一三年：9,100,000 港元)。

流動資金及財務資源

於二零一四年三月三十一日，Trillion Earning 集團擁有銀行結餘及現金約 2,300,000 港元(二零一三年：400,000 港元)。Trillion Earning 集團獲授銀行融資約 160,000,000 港元(二零一三年：160,000,000 港元)。於二零一四年三月三十一日，Trillion Earning 集團獲得銀行借貸 72,400,000 港元(二零一三年：114,700,000 港元)，按一個月香港銀行同業拆息加年利率介乎 1.5 厘至 2.5 厘／一個月倫敦銀行同業拆息(視乎市場供應而定)加年利率 2 厘計息。於二零一四年三月三十一日，資產負債比率為 16.8%(二零一三年：382.5%)，乃根據總借貸除股東權益計算。

資本架構及外匯風險

截至二零一四年三月三十一日止年度，Trillion Earning 集團的資本架構概無變動。Trillion Earning 集團透過經營所得之現金流量及銀行借貸撥付其流動資金需要。

Trillion Earning 集團採取審慎的資金及庫務政策。Trillion Earning 集團的貨幣資產、貸款及交易主要以港元及人民幣計值。截至二零一四年三月三十一日止年度，Trillion Earning 集團並無訂立任何對沖安排。然而，Trillion Earning 集團之管理層將持續監察經濟狀況及其外匯風險狀況，並將於日後有需要時考慮適當對沖措施。

或然負債及資本承擔

於二零一四年三月三十一日，Trillion Earning 集團並無於二零一四年三月三十一日前就其於中國產生之收入遞交中國企業所得稅之報稅表。因此，中國稅務局有權因遲交報稅表而徵收罰款。Trillion Earning 集團擬於可預見未來自願提交報稅表，潛在罰款金額未能可靠估計，因為其範圍廣泛，介乎未呈報稅項的50%至500%。按估計未呈報稅項之500%計算，估計罰款上限金額約為17,000,000港元。根據Trillion Earning 唯一董事之經驗，有關罰款金額(如有)將不會太大，因此將不會嚴重影響Trillion Earning 集團之財務狀況。因此，並無就相關罰款計提撥備。

除上文所述者外，Trillion Earning 集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一四年三月三十一日止年度，概無重大投資、重大收購及出售。

僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，Trillion Earning 集團並無任何僱員。因此，截至二零一四年三月三十一日止年度，概無員工成本或董事酬金(二零一三年：無)。

資產抵押

於二零一四年三月三十一日，銀行借貸約72,400,000港元，主要以賬面值約559,100,000港元之北京物業作抵押。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一四年三月三十一日，概無有關重大投資及收購資本資產之具體計劃。

(b) 截至二零一三年三月三十一日止年度之業務回顧*經營業績*

截至二零一三年三月三十一日止年度，Trillion Earning集團主要於北京從事物業投資及租賃，而Trillion Earning集團的主要資產為北京物業。截至二零一三年三月三十一日止年度，Trillion Earning集團產生收益約15,500,000港元(二零一二年：13,100,000港元)。截至二零一三年三月三十一日止年度，Trillion Earning集團錄得除所得稅前溢利約10,700,000港元(二零一二年：9,300,000港元)，以及擁有人應佔溢利約9,100,000港元(二零一二年：8,000,000港元)。

流動資金及財務資源

於二零一三年三月三十一日，Trillion Earning集團擁有銀行結餘及現金約400,000港元(二零一二年：9,700,000港元)。Trillion Earning集團獲授銀行融資約160,000,000港元(二零一二年：160,000,000港元)。於二零一三年三月三十一日，Trillion Earning集團獲得銀行借貸114,700,000港元(二零一二年：131,000,000港元)，按一個月香港銀行同業拆息加年利率介乎1.5厘至2.5厘／一個月倫敦銀行同業拆息(視乎市場供應而定)加年利率2厘計息。於二零一三年三月三十一日，資產負債比率為382.5%(二零一二年：685.1%)，乃根據總借貸除股東權益計算。

資本架構及外匯風險

截至二零一三年三月三十一日止年度，Trillion Earning集團的資本架構概無變動。Trillion Earning集團透過經營所得之現金流量及銀行借貸所得撥付其流動資金需要。

Trillion Earning集團採取審慎的資金及庫務政策。Trillion Earning集團的貨幣資產、貸款及交易主要以港元及人民幣計值。截至二零一三年三月三十一日止年度，Trillion Earning集團並無訂立任何對沖安排。然而，Trillion Earning集團之管理層將持續監察經濟狀況及其外匯風險狀況，並將於日後有需要時考慮適當對沖措施。

或然負債及資本承擔

於二零一三年三月三十一日，Trillion Earning 集團並無於二零一三年三月三十一日前就其於中國產生之收入遞交中國企業所得稅之報稅表。因此，中國稅務局有權因遲交報稅表而徵收罰款。Trillion Earning 集團擬於可預見未來自願提交報稅表，潛在罰款金額未能可靠估計，因為其範圍廣泛，介乎未呈報稅項的50%至500%。按估計未呈報稅項之500%計算，估計罰款上限金額約為9,000,000港元。根據Trillion Earning 唯一董事之經驗，有關罰款金額(如有)將不會太大，因此將不會嚴重影響Trillion Earning 集團之財務狀況。因此，並無就相關罰款計提撥備。

除上文所述者外，Trillion Earning 集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一三年三月三十一日止年度，概無重大投資、重大收購及出售。

僱員及薪酬政策

於二零一三年三月三十一日，Trillion Earning 集團並無任何僱員。因此，截至二零一三年三月三十一日止年度，概無員工成本或董事酬金(二零一二年：無)。

資產抵押

於二零一三年三月三十一日，銀行借貸約114,700,000港元，主要由Trillion Earning 集團賬面值約121,300,000港元之北京物業作抵押。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一三年三月三十一日，概無有關重大投資及收購資本資產之具體計劃。

(c) 截至二零一二年三月三十一日止年度之業務回顧

經營業績

截至二零一二年三月三十一日止年度，Trillion Earning集團主要於北京從事物業投資及租賃，而Trillion Earning集團的主要資產為北京物業。截至二零一二年三月三十一日止年度，Trillion Earning集團產生收益約13,100,000港元，並錄得除所得稅前溢利約9,300,000港元，以及擁有人應佔溢利約8,000,000港元。

於二零零四年十二月十五日，華聯置業與Hongasteel訂立協議，據此將華聯置業就北京物業收取所有租金收入之權利連同相關負債(包括任何該等物業產生之稅項負債)之責任轉讓予Hongasteel。鑑於華聯置業當時尚未於中國完成稅務登記手續及Hongasteel獲准於中國進行租賃業務，華聯置業已訂立轉讓協議，委聘Hongasteel處理租賃業務，直至華聯置業完成稅務登記為止。華聯置業於二零一一年六月十四日完成稅務登記手續。Hongasteel於二零一一年六月十四日前收取租金收入約4,400,000港元，已作為注資退還予華聯置業。

流動資金及財務資源

於二零一二年三月三十一日，Trillion Earning集團擁有銀行結餘及現金約9,700,000港元。Trillion Earning集團獲授銀行融資約160,000,000港元。於二零一二年三月三十一日，Trillion Earning集團獲得銀行借貸131,000,000港元，按一個月香港銀行同業拆息加年利率介乎1.5厘至2.5厘／一個月倫敦銀行同業拆息(視乎市場供應而定)加年利率2厘計息。於二零一二年三月三十一日，資產負債比率為685.1%，乃根據總借貸除股東權益計算。

資本架構及外匯風險

截至二零一二年三月三十一日止年度，Trillion Earning集團的資本架構概無變動。Trillion Earning集團透過經營所得之現金流量及銀行借貸撥付其流動資金需要。

Trillion Earning集團採取審慎的資金及庫務政策。Trillion Earning集團的貨幣資產、貸款及交易主要以港元及人民幣計值。截至二零一二年三月三十一日止年度，Trillion Earning集團並無訂立任何對沖安排。然而，Trillion Earning集團之管理層將定期監察經濟狀況及其外匯風險狀況，並將於日後有需要時考慮適當對沖措施。

或然負債及資本承擔

Trillion Earning集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

重大投資、重大收購及出售

截至二零一二年三月三十一日止年度，概無重大投資、重大收購及出售。

僱員及薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，Trillion Earning集團並無任何僱員。因此，截至二零一二年三月三十一日止年度，概無員工成本或董事酬金。

資產抵押

於二零一二年三月三十一日，銀行借貸約131,000,000港元，主要由Trillion Earning集團賬面值約119,600,000港元之北京物業作抵押。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一二年三月三十一日，概無有關重大投資及收購資本資產之具體計劃。

(A) 經擴大集團之未經核備考綜合財務狀況表

	Trillion Earning				備考
	本集團	集團			經擴大集團
	於二零一三年	於二零一四年			於二零一三年
	十二月三十一日	三月三十一日	備考調整		十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註3	附註4	
非流動資產					
物業、廠房及設備	514,283	-			514,283
投資物業	729,233	559,121			1,288,354
預付租賃款項	292,590	-			292,590
無形資產	209,916	-			209,916
合營企業權益	35,369	-			35,369
遞延稅項資產	23,207	-			23,207
可收回稅項	52,314	-			52,314
會所債券	2,326	-			2,326
受限制銀行存款	3,843	-			3,843
	<u>1,863,081</u>	<u>559,121</u>			<u>2,422,202</u>
流動資產					
存貨	25,120	-			25,120
應收合營企業款項	84,128	-			84,128
彌償資產	-	-		5,091	5,091
貿易及其他應收賬款	104,757	1,338	11(d)		106,106
預付租賃款項	7,618	-			7,618
已抵押銀行存款	57,641	-			57,641
銀行結餘及現金	823,257	2,337	(94,532)(a)		731,062
	<u>1,102,521</u>	<u>3,675</u>			<u>1,016,766</u>

	本集團 於二零一三年 十二月三十一日 千港元 附註1	Trillion Earning 集團 於二零一四年 三月三十一日 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	備考 經擴大集團 於二零一三年 十二月三十一日 千港元 附註4
流動負債				
貿易及其他應付賬款	287,862	6,928	2,000(e)	296,790
應付一名董事款項	-	5,012		5,012
應付合營企業款項	44,934	-		44,934
銀行貸款	379,383	26,695		406,078
應付稅項	41,109	5,091		46,200
	<u>753,288</u>	<u>43,726</u>		<u>799,014</u>
流動資產淨值	<u>349,233</u>	<u>(40,051)</u>		<u>217,752</u>
資產總值減流動負債	<u>2,212,314</u>	<u>519,070</u>		<u>2,639,954</u>
非流動負債				
合營企業產生之責任	64,859	-		64,859
銀行貸款	-	45,678		45,678
非控股股東貸款	-	-	154,670(b)	154,670
遞延稅項負債	85,913	43,793	(43,793)(c)	85,913
	<u>150,772</u>	<u>89,471</u>		<u>351,120</u>
資產淨值	<u><u>2,061,542</u></u>	<u><u>429,599</u></u>		<u><u>2,288,834</u></u>
資本及儲備				
股本	210,369	-	26,026(f)	236,395
股份溢價及儲備	1,578,480	429,599	187,598(f) (429,599)(c)	5,091 1,771,169
	<u>1,788,849</u>	<u>429,599</u>		<u>2,007,564</u>
本公司擁有人應佔權益	1,788,849	429,599		2,007,564
非控股權益	272,693	-	8,577(b)	281,270
	<u>2,061,542</u>	<u>429,599</u>		<u>2,288,834</u>

附註：

- 1 代表本集團於二零一三年十二月三十一日之綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度已公佈年報)。
- 2 該等款項摘錄自Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(載列於本通函附錄二)。
- 3 於二零一四年七月二日,本集團與GoldSilk Capital Limited(「GoldSilk」)訂立一份協議,據此,本集團有條件同意購買及GoldSilk有條件同意出售其於Trillion Earning之全部股權,現金代價為94,532,000港元,其中171,772,000港元通過本公司配發及發行260,260,000股新股份(「代價股份」),及215,242,000港元通過買方於完成收購事項(「完成交易」)後轉讓其於Giant Eagle Enterprises Limited(「Giant Eagle」)之42%股權及Giant Eagle及其附屬公司所結欠全部款項之42%(「Giant Eagle貸款」)予GoldSilk。

Trillion Earning集團主要業務為物業投資,其主要資產為位於中華人民共和國之投資物業。由於不會收購重大項目,Trillion Earning集團並不構成整體業務及資產。本公司董事認為,收購事項實質上是收購資產及負債,即投資物業及其相關資產及負債,而非收購業務,因此並不屬於香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」之範疇。據此,收購事項乃作為收購Trillion Earning集團資產及負債入賬。本公司董事認為該會計處理與本集團會計政策一致,且日後亦會於經擴大集團經審核財務報表內採納該會計處理。

此外,根據香港會計準則第12號「所得稅」,初步確認並非業務合併之交易相關之資產及負債所產生之遞延稅項負債(於交易當時對會計溢利及應課稅溢利均無影響),不應予以確認。

鑑於收購事項被視為對Trillion Earning集團資產及負債之收購,且代價以現金代價、代價股份及Giant Eagle之42%股權以及Giant Eagle貸款結付,故已收購Trillion Earning集團資產及負債之公平價值被當做收購事項代價之公平價值。現金代價、Giant Eagle之42%股權及收益保證連同與收購事項直接相關之預計法律及專業開支,均從已收購Trillion Earning集團資產及負債之公平價值內扣除,而餘下金額分配至代價股份。

就此未經審核備考財務資料而言,Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日之資產淨值(不包括遞延稅項負債)為473,392,000港元,其視作完成交易後Trillion Earning集團資產及負債之公平價值。

因此,已作出未經審核備考調整以反映下列項目:

- (a) 現金代價94,532,000港元之付款;

- (b) 分別通過轉讓於Giant Eagle之42%股權及Giant Eagle貸款8,577,000港元及154,670,000港元之付款。由於Giant Eagle之主要業務為物業投資，Giant Eagle股權之公平價值乃基於其於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值，其主要資產按公平價值列值。董事已考慮下列可比較方法，即資產淨值法、價盈率法及股息法，該等均為公司估值中常用的估值方法。然而，鑑於Giant Eagle截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得虧損，且Giant Eagle於過去兩年並無分派股息，董事認為價盈率法及股息法不適合用作評估Giant Eagle之價值，因此，評值Giant Eagle之價值時僅採納資產淨值法。故此，非控股權益之賬面值按其公平價值列賬；

根據該協議，透過轉讓Giant Eagle之42%股權支付之代價部分約達215,242,000港元，即超出下列各項之總額約51,995,000港元：(i) Giant Eagle之42%股權於二零一三年十二月三十一日之賬面值約8,577,000港元；及(ii) Giant Eagle貸款於二零一三年十二月三十一日之面值約154,670,000港元。該超出金額乃經考慮本集團自二零一一年一月二十日以來持有瀋陽物業之成本及毗鄰瀋陽物業之新開發區特價購物中心所產生的潛在價值後協定。董事相信，新開發區特價購物中心為該區帶來可觀的業務前景，這並未於Giant Eagle所持有之瀋陽物業之估值中反映；

- (c) 於Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日之股本、收購前儲備及遞延稅項負債分別為8港元、429,599,000港元及43,793,000港元內抵銷Trillion Earning集團之投資成本；
- (d) 於完成交易起計三個曆年各年，就GoldSilk與本集團之收益保證確認衍生金融工具，其中GoldSilk與本集團協定，Trillion Earning集團經審核或最近期管理賬目所顯示之Trillion Earning集團所持投資物業之租金收入減所有相關稅項以及相關代理費（「淨營業額」）不得少於25,000,000港元。倘於該三個曆年任何年間，淨營業額低於25,000,000港元，則GoldSilk須應要求向本集團以現金支付全數差額。於Trillion Earning集團刊發經審核或最近期之管理賬目後，倘淨營業額超過25,000,000港元，則一筆相等於超出25,000,000港元之金額按若干百分比計算之款項須由本集團支付予GoldSilk。收益保證之公平價值乃根據董事經考慮各個可能結果所產生開支之概率加權平均值後，所作之最佳估計；
- (e) 與收購事項直接相關之預計法律及專業開支約2,000,000港元，作為已收購可識別資產及負債成本之一部分列賬，而應付款項計入其他應付款項、已收按金及應計款項，猶如收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成；及
- (f) 代價之餘下金額乃通過發行代價股份償付，發行代價股份導致本公司股本增加26,026,000港元及股份溢價187,598,000港元。會計處理方法與本集團之會計政策一致，且該同一會計處理方法將於經擴大集團日後的綜合財務報表中採納。

- 4 該調整代表GoldSilk就Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日之稅項負債（尚未由中華人民共和國稅務機關審定）所作彌償，指Trillion Earning集團於二零一四年三月三十一日之即期稅項負債。稅項負債已就租金收入總額按10%之適用稅率計算。彌償資產確認為經擴大集團之資產，確認時間及基準均與已確認為Trillion Earning集團負債之彌償稅項負債相同。

(B) 會計師報告

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就經擴大集團集團的未經審核備考財務資料(誠如於本附錄三所載)而發出的會計師報告全文,以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編製供載入投資通函的備考財務資料發出的核證報告

敬啟者：

吾等已完成核證工作以對新豐集團有限公司(「貴公司」)董事所編製有關 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出匯報,僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括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,乃載於 貴公司日期為二零一四年八月二十五日的通函(「通函」)的第III-3至III-4頁內,內容乃有關建議收購Trillion Earning Limited(「Trillion Earning」)及其附屬公司(下文統稱「Trillion Earning集團」)的全部已發行股本(「收購事項」)。 貴集團及Trillion Earning集團於下文統稱為「經擴大集團」。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用標準乃於本通函附錄三第III-1至III-4頁內描述。

貴公司董事已編製未經審核備考財務資料,以供說明收購事項對 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。作為此過程的一部份,有關 貴集團的財務狀況的資料乃由 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財務報表(已就此於二零一四年四月三十日刊發核數師報告)。有關Trillion Earning集團截至二零一四年三月三十一日止年度的財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自本通函附錄二(已就此於二零一四年八月二十五日刊發會計師報告)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責按照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，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「編製備考財務資料以供載入投資通函」負責編製未經審核備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4章第29段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核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的責任外，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核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行吾等的工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及執行程序，以就董事是否已根據上市規則第4章第29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第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，取得合理核證。

就本次工作而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於工作過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事項或交易於選定的較早日期已發生或進行，以供說明。故此，吾等概不就有關事項或交易於二零一三年十二月三十一日的實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理核證工作涉及執行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因有關事項或交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

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經擴大集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事項或交易，以及其他相關工作情況。

是次工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

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

此 致

新豐集團有限公司列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李家樑

執業證書編號P01220

謹啟

香港，二零一四年八月二十五日

以下為獨立估值師測建行就載入本通函而編製有關其對北京物業於二零一四年七月二日的估值函件全文及估值證書。



PRUDENTIAL
Surveyors (Hong Kong) Limited
測建行香港有限公司

www.iconcity.com.hk



參考編號：2014CV00007

敬啟者：

關於：位於中國北京宣武區宣武門外大街6、8、10、12、16及18號10號樓之「莊勝廣場」內之第12、14、16及18層（「該物業」）

指示

依據新豐集團有限公司（「貴集團」）指示對該物業作出估值，我等確實我等已經進行了現場檢視，作出有關查詢及獲取我等認為有需的額外資料，以求憑我等意見為 貴方提供該物業於二零一四年七月二日（估值日）的市值。

作為我等估值報告部份，此函確認了被估值的該物業，對我等的估值基準及方式作出解釋，並列出我等在估值過程中的假設及契據調查，以及有限制的條件。

估值的基準

我等根據上市規則第五章、第12項應用指引及香港測量師學會（「HKIS」）發行的香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）對該物業進行估值。

我等很大程度上是倚賴 貴集團及亞歐律師事務所，貴集團之中國法律顧問，就該物業之業權提供的資料及意見進行估值。

有關該物業之業權狀況及獲授之主要證書和執照詳列於估值證書之註解部分。

我等對該物業的物業權益估值乃我等認為的市值，其定義可解釋為「一項物業於估值日通過一自願買方及一自願賣方經過恰當的市況了解後按正常商業交易方式磋商其中參與各方在知情、慎重及不受強迫環境下進行買賣的估計金額。」

該市值是賣方在市場上可以合理地獲取的最佳價格，與及買方在市場上可以合理地獲取的最優惠價格。這估計明確地排除因為特殊條款或環境，例如：非典型借貸、出售及租回安排、聯合經營、管理協議、特殊報酬或由任何與出售有關聯人仕給予的妥協或任何具特別價值的成份，而導致增加或削減了的一估計價格。該物業的市值亦沒有顧及買賣費用，及沒有抵消任何關連稅款的估計。

我等的估值是根據香港測量師學會（「HKIS」）發行的香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）及為專業測量師一般認可估值程序及慣例進行的。

估值方式

在對該物業的物業權益估值，我等採用直接比較法，當中假設有關於物業權益可在其現況或交吉的狀況下出售，並參考相關市場可得之比較銷售憑證或出價。

估值的假設

在對物業權益估值時，我等假設 貴集團持有無保留及不間斷的使用權利。在乎全部繳付政府租金其他應付所需土地溢價／購入代價，可在尚餘批地期滿前將物業權益轉讓。

我等估值是假設該物業在公開市場出售，而沒有因為延遞合同、租回、聯同經營、管理合同或用作影響到價值的任何類似安排而得益。亦沒有計及任何涉及或影響到出售該物業的選擇權或優先權，且在我等估值中是沒有假設任何形式強制出售情況。

我等的估值沒有扣除物業的任何信用借款、按揭或欠款額或任何在執行出售而發生的費用或稅項。除非另有聲明，物業假設是沒有產權負擔、限制及可能對價值有不利影響的具有法律責任性質支出。

除了在估值證書中陳述、辯明及考慮到的不規則事項以外，亦作出假設所有適當的分區、土地使用規例及其他限制經已被遵從。

法定業權調查

我等獲提供關於物業權益法定業權文件副本。唯因為目前中國的登記系統，未曾對物業的法定業權，或任何與該物業有關連負債作出調查。我等也沒有仔細檢查文件正本去確定擁有權，或去確定可能在交予我等的副本上沒有出現的任何修正。

本函所披露全部法定文件及估值證書只供參考之用，且不會就本函及估值證書所列物業權益關於法定業權的任何法律上事項承擔責任。

限制條件

我等於二零一四年七月二日檢驗過該物業外表及內面部份，然而沒有作出結構上測量亦沒有對該物業提供的任何服務設施作過任何測試。因此，我等不能報稱該物業是沒有腐朽、蟲蟻破壞或任何其他結構上缺陷。唯在檢驗過程中，我等沒有察覺任何嚴重缺陷。

我等在檢驗時沒有作出現場詳細量度測算。附上估值證書所提及的範圍、量度及面積是基於提供予我等文件內資料，故只是約數。

我等在很大程度上是倚賴 貴集團所提供的資料，並在不同事項例如：規劃批准、法定通告、地役權、使用期間、樓宇竣工日期，使用詳情、地塊及樓面圖則、地塊及樓面面積，及其他就辨明 貴集團持有該物業有效權益的有關事項方面接納了給予我等的提議。我等沒有見到規劃批准原文，及已作出假設該物業是遵照該等批准去建築、佔用及使用。

我等沒有理由去質疑 貴集團為我等提供資料的真實性及準確性。我等亦獲 貴集團告稱所提供資料沒有遺漏重要事實。我等認為我等已獲提供足夠資料去達成一有根據的意見及沒有理由去懷疑任何資料是被保留。

此 致

新豐集團有限公司董事會
香港北角英皇道510號港運大廈10樓

代表
測建行(香港)有限公司

助理總經理

彭植鴻

謹啓

英國皇家特許測量師學會會員(產業測量)

香港測量師學會會員

註冊專業測量師(產業測量)

二零一四年七月二日

彭植鴻先生為註冊專業測量師，在香港、澳門、中國及亞洲太平洋區域擁有逾十七年物業估值經驗。彭先生為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。

物業估值證書

於二零一四年

七月二日

現況下之市值

物業	概況	佔用詳情	現況下之市值
中華人民共和國北京市宣武區宣武門外大街6、8、10、12、16、18號北京莊勝廣場第12、14、16及18樓	<p>該廣場建於面積約7,377.32平方米的一幅土地上。該廣場位於宣武區發展完善的商業／辦公室／住宅範圍，西為宣武門外大街，東為香爐營東巷以東，南為前青廣胡同及北為香爐營頭條。該地盤較長的臨街面在東西方，而最短的臨街面在南方。</p>	<p>主體樓層所有單位均用作租賃用途。二零一三年年度租金收入總額為19,854,353.85港元（已扣稅）。</p>	<p>人民幣 449,500,000.00元</p>
	<p>該廣場包括兩座分別樓高17層及21層的商業／辦公室大廈，於二零零二年建成。該廣場原意興建及設計為三個主要部分，即南翼大樓、主大樓及北翼大樓。目前，北翼大樓主要由北京崇光百貨商場佔用，而南翼大樓則由JW萬豪酒店佔用。主大樓提供不同面積的辦公室單位。廣場之下為地庫一層，作停車場之用。汽車出入口連接香爐營頭條。</p>		
	<p>該廣場之總建築面積約為71,848.782平方米。</p>		

附註：

業權及土地使用條款

- (1) 吾等獲提供主體單位房地產權證、其他土地權證、其他房地產權證及買賣證書，並列述於下表僅供參考。

	房地產權證	其他土地權證	其他房地產權證			買賣證書
(a) 證書編號	X京房權証市字第033242號	京宣他項第00034號	抵押合同號4905119	抵押合同號4905119	抵押合同號8609146	京房產權証市宣港澳臺字第3470001號
(b) 登記日期	二零零九年四月二日	二零零九年十月二十六日	二零零九年九月八日	二零一零年八月二十二日	二零一一年九月七日	-
(c) 簽發人	北京市房屋權產登記事務中心	北京市國土資源局	-	-	-	-
(d) 土地使用年期	至二零四四年三月二十一日	至二零四四年三月二十一日	-	-	-	至二零四四年三月二十一日
(e) 擁有人	華聯置業有限公司	華聯置業有限公司	華聯置業有限公司	華聯置業有限公司	華聯置業有限公司	華聯置業有限公司
(f) 承按人	-	恒生銀行有限公司	恒生銀行有限公司	恒生銀行有限公司	恒生銀行有限公司	-
(g) 代價	-	-	35,000,000港元	35,000,000港元	70,000,000港元	-
(h) 假設	-	-	-	-	-	-
(i) 總面積	10,471.88平方米	-	-	-	-	10,471.92平方米
(j) 物業用途類型	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室

- (2) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就主體物業業權出具之法律意見，並總結如下：

- 華聯置業有限公司擁有主體物業的正式法定業權及有權將主體物業連同土地使用權剩餘期限轉讓而無需繳付政府額外土地溢價或其他負擔性費用。所有土地溢價及安置補貼費及公用設施服務費已經完全清付。
- 主體物業的設計及建築符合當地規劃規例並已獲得有關政府部門批准。
- 主體物業可以隨意出售予當地買家。

備註

(i) 租約條款之概要載列如下：

於二零一四年七月

北京物業-租戶概要

租戶	單位編號	面積	租期		租金 人民幣/月/ 平方米	租金 人民幣/月
			月份	期限		
1 北京威寧謝工程諮詢有限公司	1225-1238 1248	1,786	60	二零一三年六月一日至 二零一八年五月三十一日	180	321,442
2 北京威寧謝工程諮詢有限公司	1239-1242	349	36	二零一四年六月一日至 二零一八年五月三十一日	180	62,836
3 北京威寧謝工程諮詢有限公司	1247	140	36	二零一三年九月十六日至 二零一六年九月十五日	180	25,283
4 全聯新能源商會	1243-1246	371	12	二零一四年六月十日至 二零一七年六月九日	204	75,684
5 益民基金管理有限公司	1425-1448	2,646	36	二零一二年十二月十三日至 二零一五年十二月十二日	135	357,264
6 杭州華三通信技術有限公司	1625-1638 (1,559.65平方米) 1825-1828 (489.99平方米) 1840-1845 (519.88平方米)	2,570	36	二零一三年八月四日至 二零一六年八月三日	195	501,056
7 不適用	1639-1640	178		狀況：閒置	不適用	不適用
8 南京南瑞集團公司 信息通訊技術分公司	1641-1648	908	25	二零一四年一月二十四日至 二零一六年三月三日	210	190,730
9 天怡(福建)現代農業發展有限公司	1829-1833A	534	36	二零一三年九月二十二日至 二零一六年九月二十一日	195	104,087
10 BEIJING JIAN RONG PROPERTY LIMITED	1835-1839	583	37	二零一四年三月十二日至 二零一七年四月十一日	213	124,271
11 北京連龍博通電子 商務技術有限公司	1846-1848	406	36	二零一二年七月十八日至 二零一五年七月十七日 (第1846號單位) 二零一二年五月二十三日至 二零一五年五月二十二日 (第1847-1848號單位)	153	62,051
	總面積：	10,472		總月租：人民幣1,824,704元		

(ii) 彭植鴻先生於二零一四年七月二日進行現場檢視。彭植鴻先生為香港測量師學會會員(產業測量)、英國皇家特許測量師學會會員(產業測量)及註冊專業測量師(產業測量)；

(iii) 如 貴集團告知，並無計提租金檢討撥備；

(iv) 該等空間包括1243至1246號單位、1639至1640號單位、1239至1242號單位，總建築面積為898.4平方米；

(v) 該等物業分類為持作投資的物業；

(vi) 估值師之地址位於香港德輔道中244-252號東協商業大廈3樓；及

(vii) 估值乃參考可資比較市場交易。

以下為獨立估值師測建行就載入本通函而編製有關其對北京物業於二零一四年七月二日的估值函件全文及估值證書。



PRUDENTIAL
Surveyors (Hong Kong) Limited
測建行香港有限公司

www.iconcity.com.hk



參考編號：2014CV00008

敬啟者：

關於：

1. 兩塊位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義發展區蒲河大道北88、89號之空地
2. 一塊位於中華人民共和國遼寧省瀋陽市瀋北新區道義發展區蒲河大道北之空地(「該物業」)

指示

依據新豐集團有限公司(「貴集團」)指示對該物業作出估值，我等確實我等已經進行了現場檢視，作出有關查詢及獲取我等認為有需的額外資料，以求憑我等意見為 貴方提供該物業於二零一四年七月二日(估值日)的市值。

作為我等估值報告部份，此函確認了被估值的該物業，對我等的估值基準及方式作出解釋，並列出我等在估值過程中的假設及契據調查，與及有限制的條件。

估值的基準

我等根據上市規則第五章、第12項應用指引及香港測量師學會(「HKIS」)發行的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)對該物業進行估值。

根據 貴集團之中國法律顧問提供的資料，有關該物業之業權狀況及獲授之主要證書和執照詳列於估值證書之註解部分。

我等對該物業的物業權益估值乃我等認為的市值，其定義可解釋為「一項物業於估值日通過一自願買方及一自願賣方經過恰當的市況了解後按正常商業交易方式磋商其中參與各方在知情、慎重及不受強迫環境下進行買賣的估計金額。」。

該市值是賣方在市場上可以合理地獲取的最佳價格，與及買方在市場上可以合理地獲取的最優惠價格。這估計明確地排除因為特殊條款或環境，例如：非典型借貸、出售及租回安排、聯合經營、管理協議、特殊報酬或由任何與出售有關聯人仕給予的妥協或任何具特別價值的成份，而導致增加或削減了的一估計價格。該物業的市值亦沒有顧及到買賣費用，及沒有抵消任何關連稅款的估計。

我等的估值是根據香港測量師學會（「HKIS」）發行的香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）及為專業測量師一般認可估值程序及慣例進行的。

估值方式

在對該物業的物業權益估值，我等採用直接比較法，當中假設有關物業權益可在其現況或交吉的狀況下出售，並參考相關市場可得之比較銷售憑證或出價。

估值的假設

在對物業權益估值時，我等假設 貴集團持有無保留及不間斷的使用權利。在乎全部繳付政府租金其他應付所需土地溢價／購入代價，可在尚餘批地期滿前將物業權益轉讓。

我等估價是假設該物業在公開市場出售，而沒有因為延遞合同、租回、聯同經營、管理合同或用作影響到價值的任何類似安排而得益。亦沒有計及任何涉及或影響到出售該物業的選擇權或優先權，且在我等估值中是沒有假設任何形式強制出售情況。

我等的估值沒有扣除物業的任何信用借款、按揭或欠款額或任何在執行出售而發生的費用或稅項。除非另有聲明，物業假設是沒有產權負擔、限制及可能對價值有不利影響的具有法律責任性質支出。

除了在估值證書中陳述、辯明及考慮到的不規則事項以外，亦作出假設所有適當的分區、土地使用規例及其他限制經已被遵從。

法定業權調查

我等獲提供關於物業權益法定業權文件副本。唯因為目前中國的登記系統，未曾對物業的法定業權，或任何與該物業有關連負債作出調查。我等也沒有仔細檢查文件正本去確定擁有權，或去確定可能在交予我等的副本上沒有出現的任何修正。

本函所披露全部法定文件及估值證書只供參考之用，且不會就本函及估值證書所列物業權益關於法定業權的任何法律上事項承擔責任。

限制條件

我等在很大程度上是倚賴 貴集團所提供的資料，並在不同事項例如：規劃批准、法定通告、地役權、使用期間、樓宇竣工日期，使用詳情、地塊及樓面圖則、地塊及樓面面積，及其他就辨明 貴集團持有該物業有效權益的有關事項方面接納了給予我等的提議。

我等沒有理由去質疑 貴集團為我等提供資料的真實性及準確性。我等亦獲 貴集團告稱所提供資料沒有遺漏重要事實。我等認為我等已獲提供足夠資料去達成一有根據的意見及沒有理由去懷疑任何資料是被保留。

此 致

新豐集團有限公司董事會
香港北角英皇道510號港運大廈10樓

代表
測建行(香港)有限公司

助理總經理

彭植鴻

謹啓

英國皇家特許測量師學會會員(產業測量)

香港測量師學會會員

註冊專業測量師(產業測量)

二零一四年七月二日

彭植鴻先生為註冊專業測量師，在香港、澳門、中國及亞洲太平洋區域擁有逾十七年物業估值經驗。彭先生為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。

物業估值證書

物業	概況	佔用詳情	於二零一四年 七月二日 現況下之市值
1. 位於中華人民共和國 遼寧省瀋陽市瀋北 新區道義開發區 蒲河大道北側兩塊 空置地塊	該地塊編號分別為88號 及89號，與6號物業 位於同一地點。89號 地塊一側毗鄰名為蒲河 大道的主要道路，而88號地 塊毗鄰4號地塊西側。	該地塊為空置。	88號地塊 地價 人民幣 71,302,000.00元
	向政府收購地塊、地塊面 積、容積率、許可用途等詳 情請參閱隨附附註。		89號地塊地價 人民幣 110,494,000.00元
			發展價值 人民幣 867,000.00元
			總計 人民幣 182,663,000.00元

附註：

- (a) 如建議所述，Ample Apex Limited及鉅富有限公司分別與瀋陽市規劃和國土資源局簽訂成交確認書，以確認該兩公司在二零一一年一月二十日舉行的土地拍賣成功投得該地塊。Ample Apex Limited及鉅富有限公司為新豐集團有限公司(「貴公司」)附屬公司，將授予下列地塊，總用地面積約99,338平方米，建議最大總樓面面積約185,405平方米，總代價為人民幣167,553,982.60元。

地塊名稱	地塊詳情		
	第88號地塊	第89號地塊	總計
(1) 位置	道義開發區 蒲河大道北側	道義開發區 蒲河大道北側	
(2) 區域劃分	商業/住宅	商業	
(3) 地塊面積	44,237平方米	55,101平方米	99,338平方米
(4) 發展情況	i 容積率不超過1.7倍 ii 綠化/園林景觀 應高於30%	i 容積率不超過2倍 ii 綠化/園林景觀 應高於10%	
(5) 租賃期	商業為40年 住宅為50年	40年	
(6) 售價	人民幣 65,727,334.60元	人民幣 101,826,648.00元	人民幣 167,553,982.60元

- (b) 88號地塊及89號地塊之土地成本由 貴集團於二零一一年四月十九日悉數支付予政府。
- (c) 貴集團已向吾等提供一份89號及88號地塊之國有土地使用權出讓合同副本。吾等已假設該等地塊之所有業權文件將於適當時候從政府取得。
- (d) 由於正在進行收購物業權益，所有主要證書／批文情況載列如下：
- | | | |
|-------|----------------|-----------------|
| i. | 88號國有土地使用權出讓合同 | 於二零一一年九月十五日簽署 |
| ii. | 89號國有土地使用權出讓合同 | 於二零一一年六月十日簽署 |
| iii. | 89號國有土地使用權證 | 於二零一三年三月六日獲批准 |
| iv. | 89號建設用地規劃許可證 | 於二零一三年三月六日獲批准 |
| v. | 88號國有土地使用權證 | 於二零一三年八月二十三日獲批准 |
| vi. | 88號建設用地規劃許可證 | 按申請情況而定 |
| vii. | 建設工程規劃許可證 | 按申請情況而定 |
| viii. | 建設工程施工許可 | 按申請情況而定 |
| ix. | 預售許可證 | 按申請情況而定 |
| x. | 竣工驗收備案表 | 按申請情況而定 |

物業估值證書

物業	概況	佔用詳情	於二零一四年 七月二日 現況下之市值
2. 位於中華人民共和國 遼寧省瀋陽市瀋北 新區道義開發區蒲河 大道北側一塊 空置地塊	該地塊登記為瀋北 2011-028號蒲河 大道北側-124地塊，又名 蒲豐路97號，其東側為 蒲河大道，東側緊鄰新 開發區特價購物中心 尚柏奧萊名牌特價購物 中心。	該地塊為空置。	地塊地價 人民幣 177,944,000.00元 發展價值 人民幣 9,827,000.00元 總計 人民幣 187,771,000.00元
	向政府收購地塊、地塊 面積、容積率、許可 用途等詳情請參閱 隨附附註。		

附註：

- (a) 瀋陽建新聯合置業有限公司於二零一一年十二月八日透過公開拍賣程序向政府購入該物業，而售地確認書亦於二零一一年十二月八日簽立，註冊編號為瀋北交字[2011] 167號。

地塊名稱

第124號地塊

- | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------|
| (1) 位置 | 道義發展區蒲河大道北，亦為蒲豐路97號 |
| (2) 區域劃分 | 商業／住宅 |
| (3) 地塊面積 | 94,450平方米 |
| (4) 發展情況 | i. 容積率不超過2.0
ii. 綠化／園林景觀應高於30%
iii. 商業比率不超過5%
iv. 地塊覆蓋率不超過40% |
| (5) 樓宇高度 | 待有關政府部門信納，方告作實 |
| (6) 租賃期 | 商業為40年
住宅為70年 |

- (b) 貴集團已向吾等提供一份124號地塊之國有土地使用權出讓合同副本。吾等已假設該地塊之所有業權文件將於適當時候從政府取得。
- (c) 貴集團於二零一一年十二月八日已應瀋陽規劃和國土資源局瀋北分局之要求，向吾等提供由瀋陽市第二公證處發出之測試認證，編號(2011)瀋二証民字第4032號。公證人核實透過公開拍賣進行之賣地在程序上屬正確。

- (d) 124號地塊之土地成本已由 貴集團分期悉數支付予政府。
- (e) 由於正在進行收購物業權益，所有主要證書／批文情況載列如下：
- | | | |
|------|-------------|--------------|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 於二零一二年二月九日簽署 |
| ii. | 建設用地規劃許可證 | 按申請情況而定 |
| iii. | 建設工程規劃許可證 | 按申請情況而定 |
| iv. | 建設工程施工許可 | 按申請情況而定 |
| v. | 預售許可證 | 按申請情況而定 |
| vi. | 竣工驗收備案表 | 按申請情況而定 |

備註：

- (i) 有關產權負擔詳情：經 貴集團告知，該等地塊並未用作任何銀行／其他借貸之抵押；
- (ii) 彭植鴻先生於二零一四年七月二日對該等地塊進行檢測。彭植鴻先生為香港測量師學會會員(產業測量)、英國皇家特許測量師學會會員(產業測量)及註冊專業測量師(產業測量)；
- (iii) 經 貴集團告知，未來發展計劃載列於下文。

瀋陽物業包括兩幅相鄰住宅用地，合共佔地約138,687平方米，以及一幅商業用地，佔地約55,101平方米，位於中國遼寧省瀋陽沈北新區道義經濟開發區蒲河大道北側。

貴公司一直積極物色於中國具房地產發展背景的夥伴，以共同發展瀋陽物業。根據 貴公司之初步計劃，瀋陽物業可於未來三至五年落成為大型住宅區，毗鄰落成數年之特賣場及若干高層服務式公寓。

現有住宅用地將發展為總建築面積(「總建築面積」)最多達264,100平方米的物業組合，包括中高層住宅樓宇、相連／獨立平房，環境清幽。取決於未來一般市場走勢，住宅單位可於一段時間後出售， 貴公司從而可獲得可觀收入。

貴公司亦計劃將總建築面積為110,201平方米的商業用地其中40,000平方米撥作發展尚柏奧萊名牌特價購物中心西區，而餘下商業用地的總建築面積將撥作發展服務式公寓。

尚柏奧萊名牌特價購物中心於二零一二年開幕，尚柏奧萊名牌特價購物中心西區為現時尚柏奧萊名牌特價購物中心的擴展部分。該區知名度日增，故對名牌產品的需求亦有所增加，以回應市場需求。因此， 貴公司決定落實擴展計劃。

預期將投資合共人民幣300,000,000元於整個瀋陽物業項目；

- (iv) 該等物業分類為持作發展的物業；
- (v) 估值師之地址位於香港德輔道中244-252號東協商業大廈3樓；
- (vi) 如 貴集團告知，第124號地塊之收購成本為人民幣177,943,800元，及其他開支(稅項及相關成本)為人民幣9,826,714元；及
- (vii) 附錄五第4及6頁內之單位費用乃參考地盤面積；而二零一三年年報第118頁內之單位費用乃參考總建築面積。估值乃參考可資比較市場交易，被視為公平合理。

1. 責任聲明

本通函內的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

至最後實際可行日期止之法定及已發行股本，及緊接發行的代價股份(假設除發行代價股份外，本公司於最後實際可行日期至完成日期間已發行股本並無任何變動或回購)為：

股份數目		港元
<u>20,000,000,000</u>	法定 於最後實際可行日期之股份	<u>2,000,000,000</u>
	已發行及繳足股本	
2,379,043,580	至最後實際可行日期止之已發行股本	237,904,358
<u>260,260,000</u>	完成日發行之代價股份	<u>26,026,000</u>
<u>2,639,303,580</u>	總值	<u>263,930,358</u>

3. 權益披露

(i) 董事或本公司主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，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、相關股份或債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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之該等條文，董事或主要行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條於該條所述登記冊登記之權益及淡倉；或(c)須根據上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股份長倉

董事	附註	所持股份數目			佔本公司 已發行股本 概約百分比
		實益 擁有人	受控制 法團	總額	
陳庭川(「陳先生」)	1, 2	8,950,000	664,677,468	673,627,468	28.32%
施新新(「施先生」)	1, 3	5,200,000	664,677,468	669,877,468	28.16%

附註：

- Well Success Investment Limited (「Well Success」)直接持有664,677,468股股份權益。First Dynamic International Limited (「First Dynamic」)持有Well Success逾三分之一已發行股本。Royal Pacific Limited (「Royal Pacific」)及Alexon International Limited (「Alexon」)分別持有First Dynamic逾三分之一已發行股本。因此，First Dynamic、Royal Pacific及Alexon均被視為持有664,677,468股股份權益。

2. 陳先生直接持有8,950,000股股份權益。Royal Pacific由TC Chan Family Holdings Limited(「TCCFHL」)全資擁有，而TCCFHL則由陳先生全資擁有。因此，陳先生被視為持有673,627,468股股份權益。
3. 施先生直接持有5,200,000股股份權益。Alexon由施先生全資擁有。因此，施先生被視為持有669,877,468股股份權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無公司之董事、主要行政人員或其聯繫人士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、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文，董事或主要行政人員被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條於該條所述登記冊登記之權益或淡倉；或(c)須根據上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 主要股東權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有面值10%或以上任何類別股本權益或有關該等股本的任何購股權，而該等股本附有權利可於任何情況下在經擴大集團任何成員公司的股東大會上投票：

(a) 股本權益

股份長倉

股東	附註	身份	所持普通股數目			佔本公司 已發行 股本概約 百分比
			直接權益	被視為 持有權益	總權益	
Well Success	1	實益擁有人	664,677,468	-	664,677,468	27.94%
First Dynamic	1	受控制法團權益	-	664,677,468	664,677,468	27.94%

股東	附註	身份	所持普通股數目			佔本公司 已發行 股本概約 百分比
			直接權益	被視為 持有權益	總權益	
Royal Pacific	1	受控制法團權益	-	664,677,468	664,677,468	27.94%
TC Chan Family Holdings Limited (TCCFHL)	2	受控制法團權益	-	664,677,468	664,677,468	27.94%
陳先生	2	實益擁有人及 受控制法團權益	8,950,000	664,677,468	673,627,468	28.32%
吳淑芳(「吳女士」)	2	配偶	-	673,627,468	673,627,468	28.32%
Alexon	1	受控制法團權益	-	664,677,468	664,677,468	27.94%
施先生	3	受控制法團權益	5,200,000	664,677,468	669,877,468	28.16%
劉玉華(「劉女士」)	3	配偶	-	669,877,468	669,877,468	28.16%
Frensham Investments Limited (「Frensham」)	4	實益擁有人及 受控制法團權益	62,999,572	664,677,468	727,677,040	30.59%
寶元工業(集團)有限公司(「寶元」)	4	受控制法團權益	-	727,677,040	727,677,040	30.59%
裕元工業有限公司(「裕元工業」)	4	受控制法團權益	-	727,677,040	727,677,040	30.59%
Pou Hing Industrial Company Limited (「Pou Hing」)	4	受控制法團權益	-	727,677,040	727,677,040	30.59%

股東	附註	身份	所持普通股數目			佔本公司 已發行 股本概約 百分比
			直接權益	被視為 持有權益	總權益	
裕元工業(集團) 有限公司(「裕元」)	4	受控制法團權益	-	727,677,040	727,677,040	30.59%
Wealthplus Holdings Limited (「Wealthplus」)	4	受控制法團權益	-	727,677,040	727,677,040	30.59%
寶成工業股份有限公司 (「寶成」)	4	受控制法團權益	-	727,677,040	727,677,040	30.59%
鄭先生	5	實益擁有人及 受控制法團權益	261,000,000	260,260,000	521,260,000	21.91%
李華熙(「李女士」)	5	配偶	-	521,260,000	521,260,000	21.91%
賣方	5	實益擁有人	260,260,000	-	260,260,000	10.94%

附註：

1. 於最後實際可行日期，Well Success直接持有664,677,468股股份權益。First Dynamic持有Well Success逾三分之一已發行股本。Royal Pacific及Alexon分別持有First Dynamic逾三分之一已發行股本。因此，First Dynamic、Royal Pacific及Alexon均被視為持有664,677,468股股份權益。
2. 吳女士為本公司董事陳先生的妻子。Royal Pacific由TCCFHL全資擁有，而TCCFHL則由陳先生全資擁有。於最後實際可行日期，Royal Pacific被視為持有664,677,468股股份權益(見附註1)，故陳先生及吳女士被視為持有664,677,468股股份權益。此外，陳先生直接持有8,950,000股股份權益，因此，吳女士被視為合共持有673,627,468股股份權益。
3. 劉女士為本公司董事施先生的妻子。Alexon由施先生全資擁有。於最後實際可行日期，Alexon被視為持有664,677,468股股份權益(見附註1)。因此，施先生及劉女士被視為持有合共664,677,468股股份權益。此外，施先生直接持有5,200,000股股份，因此，劉女士被視為持有合共669,877,468股股份權益。

4. Frensham為寶元的全資附屬公司，而寶元為裕元工業的全資附屬公司。裕元工業為Pou Hing的全資附屬公司，Pou Hing為裕元的全資附屬公司。Wealthplus為寶成的全資附屬公司，持有裕元逾三分之一已發行股本。於最後實際可行日期，Frensham持有Well Success逾三分之一已發行股本，故被視為持有664,677,468股股份權益。此外，Frensham直接持有62,999,572股股份權益。因此，Frensham、寶元、裕元工業、Pou Hing、裕元、Wealthplus及寶成均被視為持有727,677,040股股份權益。
5. 李女士為鄭先生的妻子。賣方由鄭先生全資擁有。於最後實際可行日期，賣方被視為直接持有260,260,000股股份權益，故鄭先生及李女士被視為持有260,260,000股股份權益。此外，鄭先生直接持有261,000,000股股份權益。因此，李女士被視為持有合共521,260,000股股份權益。

(b) 經擴大集團其他成員公司之主要股東

股東	附屬公司名稱	持股比例
瀋陽通鼎商貿有限公司	瀋陽建新聯合置業有限公司	12%
三菱地所株式會社	Premier Ever Group Limited	37.5%
濱海團泊新城(天津)控股有限公司	天津團泊尚柏奧萊商務管理有限公司	20%
楊銳	天津團泊尚柏奧萊商務管理有限公司	10%
李匡如	天津團泊尚柏奧萊商務管理有限公司	10%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無人士於本公司股份或相關股份或債券中擁有須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淡倉，且概無董事為於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文之條款，或直接或間接擁有面值10%或以上任何類別股本權益或有關該等股本的任何購股權，而該等股本附有權利可於任何情況下在經擴大集團任何成員公司的股東大會上投票。

4. 其他權益披露

(i) 於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事訂立對經擴大集團之業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

(ii) 於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核賬目之日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(iii) 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無直接或間接擁有與本集團有任何業務競爭或可能競爭之業務。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約。

6. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立屬於或可能屬重大之合約(並非於一般業務過程中訂立)：

- (i) 中山精美鞋業有限公司(「精美」，本公司之間接全資附屬公司)及福建威霖實業有限公司(「威霖」)於二零一二年九月二十七日訂立出售協議，內容有關出售位於中國中山市張家邊村四幅總地盤面積約108,171平方米地塊上的總建築面積約為82,949平方米的一幢工業綜合樓(「物業」)，總代價為人民幣143,000,000元；
- (ii) 精美及威霖於二零一二年九月二十七日訂立租賃協議，以月租人民幣265,688元承租總建築面積為33,211平方米的部分物業，初步期限為十二個月及經租賃協議各方共同同意可以同等條款再延續十二個月；

- (iii) Power Plus Limited (「Power Plus」) (本公司間接全資附屬公司) 及 Canstrong International Limited (「Canstrong」) 於二零一三年三月二十七日訂立買賣協議，內容有關收購China Ocean Resources Limited (「China Ocean」) 已發行股本的50%及China Ocean欠付Canstrong的股東貸款，代價為15,500,000美元；
- (iv) Power Plus及Canstrong於二零一三年三月二十七日訂立買賣協議，內容有關出售Grand Wealth Group Limited (「Grand Wealth」) 之股本中5,000股每股面值10.00美元的普通股及2,160股每股面值5,000.00美元的優先股及Grand Wealth欠付Power Plus的股東貸款，代價為15,530,000美元；
- (v) Always Gain Holdings Limited (「Always Gain」, China Ocean之間接全資附屬公司) 及 Dream Smart Limited (「Dream Smart」) 於二零一三年三月二十七日訂立協議(「商標協議」)，內容有關由Always Gain轉讓於中國及台灣註冊的「PONY」商標予Dream Smart，代價為5,000,000美元；
- (vi) China Ocean、Sharp Gain Profits Limited、Dream Smart及Always Gain於二零一三年四月二十二日訂立買賣協議，內容有關出售Always Gain之全部股權及其欠付China Ocean及Sharp Gain Profits Limited的股東貸款，代價為5,000,000美元，以及終止商標協議；
- (vii) 買方及Global Castle Holdings Limited (「Global Castle」) 於二零一三年六月二十八日訂立買賣協議，內容有關出售億明投資有限公司之全部股權及其欠付股東貸款予Global Castle，初步總代價合共429,198,743港元；
- (viii) 本公司及華晉證券有限公司(「華晉」) 於二零一三年八月二十二日訂立配售協議，華晉有條件同意，以全面包銷基準配售最少712,500,000股新股份且不超過787,500,000股新股份予不少於六名獨立承配人，配售價為每股配售股份0.38港元；
- (ix) Essential Holdings Limited (本公司全資附屬公司) 及鄭先生於二零一四年二月十二日訂立買賣協議，內容有關收購晉龍控股有限公司之全部股權及其欠付股東貸款，總代價合共146,157,119港元；及
- (x) 該協議。

除上文所披露者外，概無其他合約(並非於一般業務過程中訂立)為經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內及於最後實際可行日期止訂立屬於或可能屬重大之合約。

7. 訴訟

自二零零八年至二零一一年，稅務局（「稅務局」）發出保障性利得稅評稅，有關本公司若干全資附屬公司於二零零一／二零零二年至二零零四／二零零五年課稅年度，即截至二零零四年十二月三十一日止四個財政期間的額外利得稅。

本集團已就該保障性利得稅評稅向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩繳納額外稅項，條件為有關附屬公司須購買為數23,000,000港元的儲稅券（「儲稅券」）。該等儲稅券已獲購買並計入於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的可退回稅項內（載列於2013年年度報告內）。於二零一二年七月及八月，本集團應稅務局要求就二零零四／二零零五課稅年度額外購買為數10,200,000港元的儲稅券。

於二零一一年十二月，稅務局副局長發出書面裁決書。裁決書裁定（其中包括）上述全資附屬公司須繳納香港利得稅，及確認／修正於二零零一／二零零二年度至二零零四／二零零五年度的保障性利得稅評稅合共約306,000,000港元。於二零一二年一月，本集團向稅務上訴委員會提交上訴通知書，反對稅務局於二零一一年十二月發出的書面裁決書。

於二零一二年三月，稅務局亦發出保障性利得稅評稅通知書，根據上述書面裁定就上述全資附屬公司於二零零五／二零零六年課稅年度評定利得稅或額外利得稅90,500,000港元。本集團已就此等保障性利得稅評稅向稅務局提出反對。稅務局亦因本集團已於二零一二年七月購買為數12,000,000港元的儲稅券而同意暫緩額外稅款之繳納。

稅務局根據裁決書發出就二零零一／二零零二年至二零零五／二零零六年課稅年度的額外所得稅的保障性評稅合共396,500,000港元，乃按三個不同基準計算各課稅年度的相同溢利。

於二零一一年三月，本集團向法院提交司法覆核申請，以裁定（其中包括）稅務局是否有權就於二零零一／二零零二年至二零零四／二零零五年課稅年度之相同溢利向不同集團公司發出多重評稅。

司法覆核程序已於二零一二年二月一日及二日進行聆訊，並已於二零一二年五月頒佈司法覆核判決，其中包括，本集團申請撤銷稅務局發出的各項評稅及有條件暫緩繳納均不獲批准。原訟法庭認為，只要並無雙重課稅，稅務局可按不同基準就相同溢利向不同納稅人發出多重評稅。

於二零一二年十月，稅務局亦對若干全資附屬公司於二零零六／二零零七年至二零零九／二零一零年課稅年度就利得稅或額外利得稅之相同溢利按三個不同基準發出保障利得稅評稅合共124,500,000港元，本集團已就此向稅務局提出反對。稅務局同意暫緩額外稅項之繳納，條件為本集團須購買為數6,900,000港元儲稅券。本集團已於二零一三年一月購買儲稅券。

經稅務顧問就本集團旗下附屬公司之業務營運及活動模式及就本集團狀況評估後，董事認為，有關集團公司毋須在本港繳納所得稅。

本集團於稅務上訴委員會之上訴有待審理。現時由本集團稅務顧問處理此訴訟的最終結果及其對本集團的財務影響(如有)無法於現階段確定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，經擴大集團之任何成員公司亦無提起或面臨任何尚未了結或受到威脅之重大訴訟或索償。

8. 專家資歷及同意書

以下為曾於本通函發表意見及建議之專家之資歷：

名稱	資歷
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
凱利	一間可進行證券及期貨條例第6類受規管活動的持牌法團
測建行	專業獨立評估師
亞歐律師事務所	為本公司之中國法律顧問

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司持有任何直接或間接股權，或擁有任何權利認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券，或經擴大集團的任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

以上專家已各自就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所示之形式及內容轉載其函件或報告，並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 備查文件

下列文件之副本於截至股東特別大會日期(包括該日)止任何營業日之一般營業時間內，於本公司之香港辦事處(地址為香港北角英皇道510號港運大廈10樓)可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本公司截至二零一二年及二零一三十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (iii) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第19頁；
- (iv) 凱利函件，全文載於本通函第20至47頁；
- (v) Trillion Earning集團的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (vi) 就本通函附錄三所載經擴大集團未經審核備考財務資料的會計師報告；
- (vii) 測建行的北京物業及瀋陽物業評估報告，全文分別載於本通函附錄四及五；
- (viii) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (ix) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家同意書；及
- (x) 本通函。

10. 其他

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，及其香港主要營業地點位於香港北角英皇道510號港運大廈10樓。

- (ii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (iii) 本公司的公司秘書為周素瑛小姐，彼為一名律師(定義見法律執業者條例)。
- (iv) 本通函及隨附的委任代表表格，概以英文本作準。

股東特別大會通告



SYMPHONY

SYMPHONY HOLDINGS LIMITED

新豐集團有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：01223)

股東特別大會通告

茲通告新豐集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年九月十一日(星期四)上午十時正假座香港北角英皇道510號港運大廈10樓大會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認Cosmo Group Holdings Limited(本公司之直接全資附屬公司)(「買方」)與GoldSilk Capital Limited(「賣方」)於二零一四年七月二日訂立有條件收購及出售協議(經日期為二零一四年八月六日之增編補充)(「該協議」)，內容有關收購Trillion Earning Limited全部股權，總代價為481,545,488港元(可予調整)(註有「A」字樣之該協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 批准本公司根據該協議向賣方或其代名人以發行價每股0.66港元配發及發行260,260,000股每股面值0.10港元之新股份(「代價股份」)；
- (c) 批准根據該協議轉讓Giant Eagle Enterprises Limited(「Giant Eagle」)股本中42股每股面值1美元之已發行股份及Giant Eagle及其附屬公司結欠買方之全數金額之42%，代價為215,242,085港元；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (d) 授權本公司董事在其認為必須、適宜或權宜之情況下行使本公司所有權力及採取有關行動、作出有關事宜、同意該協議之有關修訂、更改或延期及簽立有關文件或契據，以令該協議生效及／或落實該協議及據此擬進行之交易(包括但不限於配發及發行代價股份)。」

承董事會命
新豐集團有限公司*
主席
陳庭川

香港，二零一四年八月二十五日

於本通告日期，本公司董事為：

執行董事：

陳庭川先生(主席)
施新新先生(副主席及董事總經理)
陳芳美女士
陳嘉利先生

非執行董事：

劉鴻志先生

獨立非執行董事：

鄭家成先生
何成澤先生
沈培基先生
華宏驥先生

* 僅供識別