

此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有新天地產集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



**TALENT PROPERTY GROUP LIMITED**

**新天地產集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00760)

**有關建議收購事項之  
主要及關連交易**

**獨立董事委員會及獨立股東  
之獨立財務顧問**

**寶橋**  
BRIDGE PARTNERS

**寶橋融資有限公司**

董事會函件載於本通函第5至15頁。

本公司謹訂於二零一三年十一月十一日上午十時正假座香港九龍尖沙咀東科學館道一號康宏廣場北座1217室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第193至194頁。無論閣下能否出席大會，敬請將代表委任表格按印備之指示填妥，並盡快交回本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟在任何情況下均不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥代表委任表格後，閣下屆時仍可依願出席大會，並於會上表決。

\* 僅供識別

二零一三年十月二十五日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件 .....	16
獨立財務顧問函件 .....	18
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	32
附錄二A — 目標集團之會計師報告 .....	36
附錄二B — 目標集團之管理層討論及分析 .....	78
附錄二C — 邑潔集團之會計師報告 .....	79
附錄二D — 邑潔集團之管理層討論及分析 .....	129
附錄二E — 荔灣汽配之會計師報告 .....	132
附錄二F — 荔灣汽配之管理層討論及分析 .....	168
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	171
附錄四 — 估值報告 .....	179
附錄五 — 一般資料 .....	187
股東特別大會通告 .....	193

## 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：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新天地產集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成買賣協議
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「可換股票據」	指	本公司所發行於二零一五年十二月十日到期本金總額為2,776,270,000港元之零息可換股票據，賦予其持有人權利可按初始換股價每股0.33港元(可予調整)轉換為新股份
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「建築面積」	指	樓面建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零一三年十月二十二日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「獨立董事委員會」	指	本公司成立之獨立董事委員會，就建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「寶橋融資」	指	寶橋融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

## 釋 義

「獨立股東」	指	於建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易中有關連、參與其中或擁有權益之張先生及其聯繫人士除外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士(具上市規則所賦予涵義)之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「荔灣汽配」	指	廣州市荔灣汽車制配廠有限公司，為持有該物業之目標集團旗下成員
「德滙」	指	德滙置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「張先生」	指	張高濱先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及澳門特別行政區
「先前收購協議」	指	買方與Talent Trend所訂立日期為二零一零年七月六日之有條件買賣協議，內容有關向Talent Trend收購一組項目公司，有關收購事項已於二零一零年十一月十日舉行之股東特別大會上獲當時之股東批准，並於二零一零年十二月十日完成
「該物業」	指	目標集團之主要資產，為一幢位於中國廣州荔灣區站西路18號之樓宇
「建議收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購目標公司之全部已發行股本
「買方」	指	Canton Million Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

## 釋 義

「還款責任」	指	Talent Trend根據就本集團於二零一零年十二月向Talent Trend收購若干物業項目所訂先前收購協議承擔支付不超過人民幣380,000,000元之還款責任。Talent Trend就上述還款責任將本金額為440,000,000港元之可換股票據質押予買方。交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一零年十月二十九日之通函
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零一三年九月十八日之協議，內容有關買賣目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一三年十一月十一日舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.004港元之普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Talent Trend」或「賣方」	指	Talent Trend Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立及由張先生全資擁有之公司，於最後可行日期持有面值2,374,850,000港元之可換股票據
「目標公司」	指	新興有限公司，於英屬處女群島註冊成立及由Talent Trend全資擁有之公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「邑潔」	指	廣州邑潔保潔有限公司，於中國成立之有限公司，由目標公司間接全資擁有
「邑潔集團」	指	邑潔及荔灣汽配

## 釋 義

除於本通函另有指明外，中國實體之英文名稱為譯名，在此僅供識別。如有任何歧異，概以中文名稱為準。

就本通函而言，人民幣兌港元之匯率為人民幣1元兌1.2628港元，僅供說明用途。



**TALENT PROPERTY GROUP LIMITED**

**新天地產集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00760)

執行董事：

伍沛強先生

尤孝飛先生

獨立非執行董事：

盧偉雄先生

彭婉珊小姐

陳之望先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀東

科學館道一號

康宏廣場北座

1217室

敬啟者：

**有關建議收購事項之  
主要及關連交易**

**緒言**

茲提述本公司就建議收購事項所刊發日期為二零一三年九月十八日之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)建議收購事項詳情, 列載獨立董事委員會之推薦建議及獨立財務顧問就建議收購事項之條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件, 以及向股東發出股東特別大會通告與上市規則規定之其他資料。

\* 僅供識別

## 建議收購事項

於二零一三年九月十八日，本公司之全資附屬公司買方與Talent Trend訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而Talent Trend有條件同意出售目標公司全部已發行股本。

## 買賣協議之主要條款

### 日期

二零一三年九月十八日(交易時段後)

### 訂約方

- (i) 買方；及
- (ii) Talent Trend，作為賣方。

張先生為Talent Trend之唯一股東及目標集團之最終實益擁有人。Talent Trend之主要業務為投資控股。於最後可行日期，張先生透過Talent Trend持有面值2,374,850,000港元之可換股票據及個人持有本公司之已發行股本約0.3%。

## 目標資產

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。目標集團之主要資產為該物業，包括中國廣州一幅地塊連同上址一幢建於三層地庫上之兩層高商業樓宇。有關目標集團之進一步詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節。

## 代價

建議收購事項之代價為人民幣307,000,000元(相當於約387,700,000港元)，乃由買賣協議訂約各方按公平商業基準磋商後釐定，並經參考(其中包括)目標集團之未經審核資產淨值(經就該物業在現況下於二零一三年七月三十一日之估值人民幣656,000,000元作出調整)。根據買賣協議之條款，建議收購事項之代價將由買方於完成時透過抵銷Talent Trend所承擔還款責任涉及之等值金額支付。



## 先決條件

建議收購事項須待達成以下條件後，方告完成：

- (a) 根據上市規則獲獨立股東於股東特別大會批准買賣協議及其項下擬進行交易；
- (b) 已取得賣方、買方及目標集團分別就簽訂買賣協議及其項下擬進行交易必須取得之一切所需執照、許可證、同意、批准、授權、寬免、命令及豁免；及
- (c) 已就買賣協議存檔或取得香港、中國、百慕達及英屬處女群島任何相關政府機關或監管機構發出之一切所需執照、許可證、同意、批准、授權、寬免、命令及豁免及其他相關第三方之申請，並(如有此規定)遵守一切適用法例及其他法律責任。

賣方及買方均須於二零一三年十二月三十一日(或賣方與買方不時協定之其他日期)或之前履行或促使履行買賣協議所載之先決條件。

## 完成

交易將於買賣協議所載全部先決條件獲履行或獲買方豁免之後第七個營業日(或賣方與買方可能協定之任何其他日期)完成。

## 還款責任之背景

於Talent Trend與買方訂立先前收購協議時，其中一間目標公司(作為按揭人)將一項酒店項目(其後發展為本集團之廣州天河新天希爾頓酒店)抵押予借貸銀行，尚未償還金額約為人民幣380,000,000元(「酒店按揭」)。

根據先前收購協議，Talent Trend向買方承諾，其將負責支付酒店按揭項下全部尚未償還款項，並將於先前收購協議日期起計16個月內清還有關款項及促成解除酒店按揭。同時，Talent Trend同意就有關還款責任向買方進一步抵押本金額為440,000,000港元之可換股票據。於買賣協議日期，還款責任仍未獲履行。

誠如下文「有關目標集團之資料」一節所論述，本集團分別就截至二零一三年三月四日止六個月及截至二零一三年九月五日止六個月訂立兩項租賃協議，以首先作為承租人評估該物業的佔用率、位置及潛在價值。經周詳考慮該物業

## 董事會函件

的潛在價值後，董事會認為此乃收購目標集團的良機。董事認為，透過抵銷還款責任涉及之金額人民幣307,000,000元，本集團可保留大筆現金，同時取得投資物業，預期重建及重新發展工程完成後將為本集團提供具增長潛力的穩定現金流及擴充其物業組合。

緊隨以還款責任抵銷買賣協議之代價人民幣307,000,000元後，Talent Trend擬在獲本公司同意下根據先前收購協議以參考最新估值註銷可換股票據(已就保證履行還款責任質押予本公司)之等值賬面金額清償還款責任之結餘。

### 有關目標集團之資料

目標公司主要從事投資控股，而該物業為目標集團之主要資產。

德滙為於香港註冊成立之有限公司，主要從事於投資控股。

邑潔為於中國註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。根據其業務牌照，提供清潔服務為邑潔其中一項業務活動。然而，邑潔自二零一一年起沒有再從事任何清潔相關業務及並無產生任何收益。本集團無意發展清潔服務業務。

荔灣汽配為於中國註冊成立之有限公司，主要從事於物業投資及持有該物業。

該物業位於中國廣州荔灣區站西路18號，於一個名為「站西鞋城」之商業區之中心地帶。站西鞋城為廣州最早發展及規模最大之鞋類批發市場之一，區內雲集專業造鞋、鞋類物料及鞋履配件之批發商場。於二零零五年，張先生之家族成員以總代價人民幣50,000,000元收購荔灣汽配全部股本，該公司之主要資產為一幢建於該物業同一地點之樓宇。該樓宇其後於二零零八年重建為該物業，為一幢建於三層地庫(面積約12,600平方米，用作商業、停車場及倉庫)上之兩層高專營鞋類批發業務之商場(面積約5,100平方米，用作商業用途)。該物業屬下商用單位於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月獲最終個體租戶承租之出租率分別約為92%、90%及92%。

## 董事會函件

以下所載為荔灣汽配截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之經審核財務資料，已計及該物業（現由目標集團持有作投資物業）之公平值調整：

	截至十二月三十一日		截至
	止年度		二零一三年
	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
			人民幣千元
收益	7,293	7,200	3,600
除稅前溢利	23,505	97,933	1,027
除稅後溢利	17,608	72,767	3,082

以下所載為目標集團截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之經審核財務資料。

	截至十二月三十一日		截至
	止年度		二零一三年
	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
			人民幣千元
收益	—	3,600	3,600
除稅前溢利	—	336,061	7,809
除稅後溢利	—	313,044	9,864

荔灣汽配為持有該物業之目標集團旗下主要營運公司。目標集團尚有其他三家公司，分別於不同時間註冊成立，直接或間接持有荔灣汽配。自二零一一年二月二十八日註冊成立日期至二零一一年十二月三十一日止期間，目標集團並無錄得任何收支。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團透過其全資附屬公司德滙完成收購邑潔及荔灣汽配之全部股本權益。此後，邑潔及荔灣汽配之業績、資產及負債均併入目標集團之財務報表綜合計算。目標集團於二零一三年六月三十日之經審核綜合資產淨值（經計及該物業於二零一三年七月三十一日之最新估值約人民幣656,000,000元）約為人民幣323,000,000元。於二零一三年六月三十日，目標集團有淨流動負債人民幣96,800,000元及淨資產人民幣323,000,000元。淨流動負債狀況主要由於短期有抵押銀行借款約人民幣192,100,000元所致。預期有關銀行借款可於到期時由目標集團進行循環借貸。此外，房地產發展項目於初期階段時，一般在出現正現金流之前會處於淨流動負債狀況。考慮到建議收購事項的好處，目標集團的淨資產約人民幣

## 董事會函件

323,000,000元及本集團有足夠現金狀況支持重新發展該物業，董事會認為，儘管目標集團處於淨流動負債狀況，建議收購事項仍符合本公司利益。有關目標集團旗下成員公司之其他財務資料載於本通函附錄二A、二C及二E。

本集團與目標集團訂立兩項各為期六個月之租賃協議，分別於二零一三年三月四日及二零一三年九月五日屆滿。根據該等租賃安排，目標集團(作為業主)同意以每月人民幣600,000元之總代價將該物業租予本集團，而本集團負責管理該物業及將該物業分租予其他租戶，以鞋類批發商及原料供應商為主。於上述租賃期內，本集團就分租及管理該物業所收租金收入及管理費平均為每月人民幣1,400,000元。

本集團與目標集團之間的短期租賃安排乃按對本集團較有利之條款訂立，容許本集團藉此擴闊收入來源及分享該物業在重新發展(詳請見下文)後之潛在價值。由於張先生因身為本集團旗下一家附屬公司之董事而屬於關連人士，而就上市規則第14A章計算之各項適用百分比率(盈利比率除外)按年計並未超出1%，本集團與目標集團之間的租賃安排符合上市規則第14A.33(3)條規定之最低豁免水平，故交易獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 重新發展該物業

於二零一一年十二月，目標集團取得廣州「三舊」改造工作辦公室發出之重新發展批文，容許在該物業加建8層樓面。於二零一二年八月，目標集團就重新發展該物業支付額外土地出讓金約人民幣71,300,000元。截至最後可行日期，目標集團已取得所有與施工有關的許可證，包括(i)建設工程規劃許可證；及(ii)建築工程施工許可證。該物業自二零一三年九月初起一直空置，現正進行初步圍封，以便進行重建及重新發展工程，將該物業擴充及提升為一個時尚鞋類批發商場，其上加建8層之商業辦公大樓連泊車設施。

根據廣州市規劃局於二零一三年二月發出之建設工程規劃許可證，該物業獲准重建為一幢10層高連三層地庫之綜合樓宇，總面積約為35,545.4平方米，其中11,337.2平方米建築面積作商業用途，另9,801.1平方米建築面積作辦公室用途。

根據本通函附錄四所載由獨立專業估值師保柏國際評估有限公司使用市場法編製之物業估值報告顯示，該物業於二零一三年七月三十一日猶如完工時之

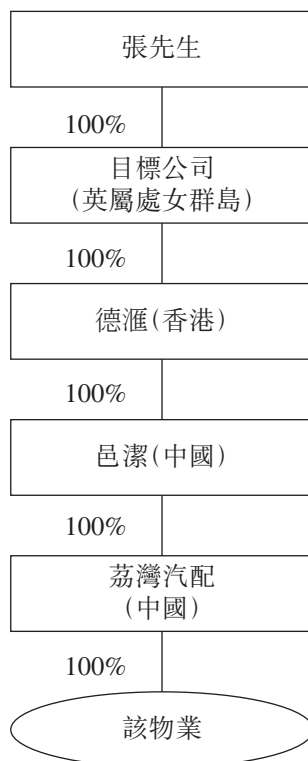
## 董事會函件

估計市值約為人民幣960,000,000元。據保柏國際評估有限公司表示，「猶如完工時之估計市值」乃以猶如該物業之重建及重新發展工程於估值日期已經完工為基準達致。

重建及重新發展該物業預期於二零一四年第四季完成，而目標集團就有關發展項目所承擔之資本約為人民幣59,000,000元。本集團將於建議收購事項完成後承擔重新發展成本。目前預期有關資本承擔部分將由本集團內部資源及銀行借款撥付，銀行借款將由目標集團作出抵押。

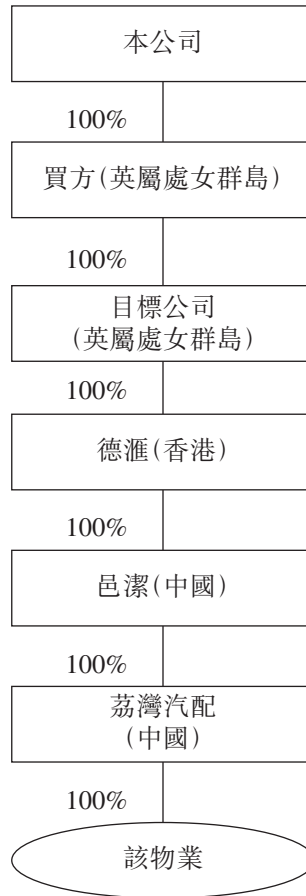
### 緊接及緊隨完成前後之目標集團股權結構

#### (i) 緊接完成前



## 董事會函件

### (ii) 緊隨完成後



### 建議收購事項對本集團之財務影響

#### 盈利

於完成後，目標集團將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務業績將併入本集團之綜合財務報表綜合計算。預期於該物業之重建及重新發展工程完成後，目標集團將可從該物業增闢收入來源。

## 董事會函件

### 資產及負債

根據本通函附錄三所載經擴大集團在倘建議收購事項已於二零一三年六月三十日完成之情況下之未經審核備考財務資料，經擴大集團在資產及負債上所受影響如下：

	本集團 (緊接 完成前) 概約 千港元	經擴大集團 (緊隨 完成後) 概約 千港元	變動
於二零一三年六月三十日			
未經審核資產總值	6,866,823	7,433,277	+8.2%
未經審核負債總額	6,344,349	6,892,295	+8.6%
未經審核資產淨值	522,474	540,982	+3.5%

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務報表，本集團及經擴大集團之資產負債比率(即負債總額除以資產總值之百分比)分別約為92.4%及92.7%。因此，本集團之資產負債比率於完成後將輕微上升。

### 有關本集團之資料

本公司主要在中國從事物業發展、投資及管理。本集團一直重組其業務及項目，務求將業務精簡至較偏重物業業務。於二零一三年四月十二日，本公司訂立一項買賣協議，內容有關出售本公司全資附屬公司Master Base Limited全部已發行股本，Master Base Limited從事本集團旗下電子產品業務營運。於二零一三年五月十六日，本公司之間接全資附屬公司訂立另一項買賣協議，內容有關出售廣州君譽酒店投資有限公司之100%股本權益，該公司之主要資產為廣州天河新天希爾頓酒店。於最後可行日期，本集團已終止經營其電子產品業務，而出售廣州君譽酒店投資有限公司之交易仍在進行中。

### 進行建議收購事項之原因及利益

繼終止經營其電子產品業務及自二零一二年以來所進行之各項出售物業項目之後，本集團不時積極物色優質物業發展項目。市區重建為本集團其中一項專長及業務策略。本集團已與新鴻基地產發展有限公司合作開發林和村重建項目，市場反應熱烈。峻林第一批預售單位於年內已全數售出。該物業位於專營鞋類及配件零售批發業務之商業區。憑藉本集團在城市改造方面之專長，預期



## 董事會函件

本集團可透過重新發展及重建該物業及將其轉型為廣州市內其中一個時尚鞋類及鞋履物料批發商場而達致增值效果。此外，該物業將由本集團持作投資物業，並為本集團提供具有增長潛力之穩定收入來源及擴大其物業組合。

董事認為，建議收購事項與本集團業務策略一致，而買賣協議之條款公平合理，而訂立買賣協議亦符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

由於建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易根據上市規則計算之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，建議收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

Talent Trend之唯一股東及目標集團之最終實益擁有人張先生亦為本集團旗下一家附屬公司之董事，故根據上市規則屬於本公司之關連人士。於最後可行日期，張先生透過Talent Trend持有面值2,374,850,000港元之可換股票據及個人持有本公司之已發行股本約0.3%。本公司將召開股東特別大會以供股東考慮及酌情批准建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易。張先生及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。除上述者外，各董事概無於建議收購事項中擁有任何重大權益。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年十一月十一日舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第193至194頁。

### 推薦意見

本公司已委聘獨立財務顧問就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，載於本通函第18至31頁。

全體獨立非執行董事盧偉雄先生、彭婉珊小姐及陳之望先生已組成獨立董事委員會，以就建議收購事項向獨立股東提供推薦意見。



## 董事會函件

董事會(包括經計及獨立財務顧問之意見之獨立董事委員會成員)認為，建議收購事項及買賣協議乃按一般商業條款於本公司日常一般業務中作出，且建議收購事項就股東而言屬公平合理，亦符合本公司及股東整體利益。因此董事會建議股東表決贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄一至五所載資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
主席  
伍沛強  
謹啟

二零一三年十月二十五日



**TALENT PROPERTY GROUP LIMITED**

**新天地產集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00760)

敬啟者：

**有關建議收購事項之  
主要及關連交易**

吾等謹此提述本公司向其股東發出日期為二零一三年十月二十五日之本通函，本函件為通函其中部分。除非文義另有所指，本函件所使用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

作為獨立董事委員會，吾等獲委任以就訂立買賣協議及其項下擬進行交易是否符合本公司及股東整體利益以及就其條款對獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供吾等之意見。概無獨立董事委員會成員於買賣協議中擁有任何直接或間接利益。此外，獨立財務顧問已獲委聘為獨立財務顧問，以就建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易向獨立董事委員會提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注(i)載於本通函第18至31頁之獨立財務顧問意見函件；及(ii)載於本通函第5至15頁之董事會函件，其載有有關建議收購事項、其原因以及益處等資料。

\* 僅供識別

## 獨立董事委員會函件

經考慮買賣協議之條款及獨立財務顧問之意見後，吾等認為，建議收購事項及買賣協議符合一般商業條款及於本公司日常一般業務進行，而建議收購事項就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

盧偉雄

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
彭婉珊  
謹啟

陳之望

二零一三年十月二十五日

## 獨立財務顧問函件

以下為寶橋融資就建議收購事項(包括買賣協議之條款及據此擬進行之交易)而編製之致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。

寶  
橋  
BRIDGE PARTNERS

### 寶橋融資有限公司

香港中環  
皇后大道中181號  
新紀元廣場6樓605室

敬啟者：

### 有關建議收購事項之 主要及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議收購事項(包括買賣協議之條款及其項下擬進行交易)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一三年十月二十五日之通函(「通函」)內之董事會函件(「董事會函件」)，而本函件亦為通函之一部分。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。

由於建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易根據上市規則計算之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，建議收購事項構成 貴公司之主要交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

Talent Trend之唯一股東及目標集團之最終實益擁有人張先生亦為 貴集團旗下一家附屬公司之董事，故根據上市規則屬於 貴公司之關連人士。於最後可行日期，張先生透過Talent Trend持有面值2,374,850,000港元之可換股票據及個人持有 貴公司之已發行股本約0.3%。 貴公司將召開股東特別大會以供股東考慮及酌情批准建議收購事項及買賣協議項下擬進行交易。張先生及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。

## 獨立財務顧問函件

由盧偉雄先生、彭婉珊小姐及陳之望先生(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會經已成立，以就(i)建議收購事項是否按一般商業條款於 貴公司之一般及日常業務過程中訂立，且就股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)獨立股東於股東特別大會應如何就批准建議收購事項(包括買賣協議之條款及其項下擬進行交易)之相關普通決議案投票向獨立股東提供意見。吾等之職責乃就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 吾等之意見基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴董事及 貴公司管理層提供之資料及彼等表達之意見及陳述。吾等已審閱(其中包括)：(i)貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零一二年年報」)及 貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一三年中期報告」)；(ii)通函；(iii)買賣協議；(iv)目標集團截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之經審核財務報表；及(v)有關該物業之資料，包括(但不限於)通函所載該物業於二零一三年七月三十一日之估值報告(「估值報告」)。吾等亦已尋求及取得董事及 貴集團管理層確認，吾等已獲提供一切重大相關資料，且吾等所獲提供資料以及向吾等表達之意見中概無遺漏重大事實。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性或準確性，或相信任何重大資料被遺漏或隱瞞。吾等已按照上市規則第13.80條(包括其附註)之規定進行合理步驟，致令吾等可達致知情意見，及作為吾等所提供推薦建議之合理根據。吾等認為所獲資料足以供吾等達致本函件所載意見及推薦建議及為吾等依賴該等資料提供理據。吾等已假設通函所載或所提述之所有陳述於通函刊發日期或最後可行日期(視乎情況而定)乃屬真實，並直至股東特別大會舉行時間仍維持真實。

然而，吾等並無對 貴集團之業務、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查，亦無對 貴公司、董事及 貴集團管理層提供之資料、作出之陳述或發表之意見進行任何獨立核證，吾等亦無考慮建議收購事項對 貴集團或股東造成之稅務影響。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東參考而刊發，以便彼等考慮建議收購事項(包括買賣協議之條款及據此擬進行交易)，除供載入通函外，於未經吾

等事先書面同意之情況下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件所載之任何內容概不應詮釋為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

## 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就建議收購事項(包括買賣協議之條款及其項下擬進行交易)之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### (1) 有關 貴集團之資料

貴公司主要從事投資控股業務。於二零一零年十二月十日(「完成日期」)，貴集團完成收購Talent Central Limited，該公司透過旗下附屬公司於中國持有多項房地產項目之權益(「先前收購事項」)。於截至二零一三年六月三十日止六個月，貴集團就其業務及項目進行若干重組，務求將業務精簡至較偏重中國一線城市之物業業務。

為盡量降低就海南省住宅物業所承受之風險，貴集團分別於二零一二年十二月二十日及二零一三年一月二十五日訂立協議出售天鵝灣及譽海灣項目公司(「譽海灣出售事項」)。天鵝灣於二零一三年五月完成出售。至於譽海灣出售事項，貴集團現正根據中國法律法規處理相關規定，預計於二零一三年年底前完成。

貴集團亦於二零一三年四月十二日訂立協議出售Master Base Limited，該公司從事電子產品營運、買賣商品及上市證券以及提供貸款融資。有關出售事項於二零一三年五月完成。

由於市場競爭加劇及為集中資源發展房地產業務，貴集團於二零一三年五月十六日訂立協議出售廣州君譽酒店投資有限公司(其主要資產為廣州天河新天希爾頓酒店)。根據協議條款，有關出售事項預計於二零一四年第二季度完成。

上述出售事項完成後，貴集團在廣州從事(i)房地產開發；(ii)物業投資及(iii)物業管理業務。

據二零一三年中期報告所載，貴集團於二零一三年六月三十日之負債比率(按債務總額除以資產總值計算)為約92.4%(二零一二年十二月三十一日：89.8%)。另一方面，貴集團因重組活動錄得出售附屬公司及已終止業務收

## 獨立財務顧問函件

益。由於投資物業及衍生金融工具公平值之不利變動減少，加上再無就物業組合作出重大減值虧損撥備，貴公司擁有人應佔虧損由截至二零一二年六月三十日止六個月之304,400,000港元大幅減至截至二零一三年六月三十日止六個月之76,800,000港元。

### (2) 有關目標公司及該物業之資料

#### (a) 目標集團

據董事會函件所載，目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。目標集團之主要資產為該物業，包括中國廣州一幅地塊連同上址一幢建於三層地庫上之兩層高商業樓宇。目標公司由Talent Trend全資擁有，而Talent Trend則由張先生全資擁有，彼於最後可行日期持有面值2,374,850,000港元之可換股票據。

以下所載為根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標集團截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之經審核財務資料，已計及該物業(現由目標集團持有作投資物業)之公平值調整：

	截至十二月三十一日		截至
	止年度		二零一三年
	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	人民幣千元
			(經審核)
收益	—	3,600	3,600
除稅前溢利	—	336,061	7,809
除稅後溢利	—	313,044	9,864
資產淨值	1	313,085	322,984

目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度產生之溢利大部分來自該物業之估值收益約人民幣115,567,000元及附屬公司之議價收購收益約人民幣247,054,000元。

**(b) 該物業及荔灣汽配**

該物業為目標集團之主要資產，為一幢位於中國廣州荔灣區站西路18號一個名為「站西鞋城」之商業區中心地帶之樓宇，由目標集團旗下一家主要營運公司荔灣汽配持有。目標集團尚有其他三家公司，直接或間接持有荔灣汽配。

據董事會函件所載，站西鞋城為廣州最早發展及規模最大之鞋類批發市場之一，區內雲集專業造鞋、鞋類物料及鞋履配件之批發商場。於二零零五年，張先生之家族成員以總代價人民幣50,000,000元收購荔灣汽配全部股本，該公司之主要資產為一幢建於該物業同一地點之樓宇。該樓宇其後於二零零八年重建為該物業，即一幢兩層高專營鞋類批發業務之商場(面積約5,100平方米)，另有三層地庫(面積約12,600平方米)，用作商業、停車場及倉庫。該物業屬下商用單位於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月獲最終個體租戶承租之出租率分別約為92%、90%及92%。

以下所載為荔灣汽配截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核財務資料，並未計及該物業(現由目標集團持有作投資物業)之公平值調整及第三方貸款之公平值調整：

	截至十二月三十一日 止年度	二零一二年 十二月三十一日	截至 二零一三年 六月三十日 止六個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	7,293	7,200	3,600
除稅前(虧損)/溢利淨額	5,102	(23,635)	4,207
除稅後(虧損)/溢利淨額	3,691	(18,409)	2,961

荔灣汽配於截至二零一二年十二月三十一日止年度出現重大虧損之主要原因為該物業獲准重新發展作商業用途而撇銷以往就工業用途所支付之土地出讓金約人民幣29,132,000元。



## 獨立財務顧問函件

經計及該物業及第三方貸款之公平值調整後，根據香港財務報告準則編製荔灣汽配截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之經審核財務資料如下：

	截至十二月三十一日		截至
	止年度		二零一三年
	二零一一年	二零一二年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	人民幣千元
			(經審核)
收益	7,293	7,200	3,600
除稅前溢利	23,505	97,933	1,027
除稅後溢利	17,608	72,767	3,082

荔灣汽配於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度產生之溢利主要來自該物業之估值收益分別約人民幣18,404,000元及人民幣121,567,000元。

### (c) 重新發展該物業

據董事會函件所載，於二零一一年十二月，目標集團取得廣州「三舊」改造工作辦公室發出之重新發展批文，容許在該物業加建8層樓面。截至最後可行日期，目標集團已取得所有與施工有關的許可證，包括(i) 建設工程規劃許可證；及(ii) 建築工程施工許可證。該物業自二零一三年九月初起一直空置，現正進行初步圍封，以便進行重建及重新發展工程，將該物業擴充及提升為一個時尚鞋類批發商場，其上加建8層之商業辦公大樓連泊車設施。

根據廣州市規劃局於二零一三年二月發出之建設工程規劃許可證，該物業獲准重建為一幢10層高連三層地庫之綜合樓宇，總面積約為35,545.4平方米，其中11,337.2平方米建築面積作商業用途，另9,801.1平方米建築面積作辦公室用途。

據估值報告所載，該物業於二零一三年七月三十一日猶如完工時之估計市值約為人民幣960,000,000元。據保柏國際評估有限公司表示，「猶如完工時之估計市值」乃以猶如該物業之重建及重新發展工程於估值日期已經完工為基準達致。

據 貴公司管理層表示，重建及重新發展該物業預期於二零一四年第四季完成，而目標集團就有關發展項目所承擔之資本約為人民幣59,000,000元，並已就為數約人民幣46,000,000元之建築費用訂立合約。

### (3) 建議收購事項之背景及原因

#### (a) 背景

據董事會函件所載，繼終止經營其電子產品業務及自二零一二年以來所進行之各項出售物業項目之後，貴集團僅在廣州從事(i)房地產開發；(ii)物業投資；及(iii)物業管理業務，而貴集團不時積極物色優質物業發展項目。

由二零一二年九月開始，貴集團接連與目標集團就該物業(位於專營鞋類及配件零售批發之商業區)訂立兩項各為期六個月分別於二零一三年三月四日及二零一三年九月五日屆滿之租賃協議，以首先作為承租人評估該物業之佔用率、位置及潛在價值。根據該等租賃安排，目標集團(作為業主)同意以每月人民幣600,000元之總代價將該物業租予貴集團，而貴集團負責管理該物業及將該物業分租予其他租戶，以鞋類批發商及原料供應商為主。於上述租賃期內，貴集團就分租及管理該物業所收租金收入及管理費平均為每月人民幣1,400,000元。

據 貴公司管理層表示，經周詳考慮該物業的潛在價值及熟悉該物業之管理後，董事會對該物業於重新發展後之潛質深感興趣，並認為此乃收購目標集團之良機。董事會認為，憑藉本身在城市改造方面之專長，貴集團將可透過重新發展及重建該物業及將其轉型為廣州市內其中一個時尚鞋類及鞋履物料批發商場而達致增值效果。除建議收購目標公司外，董事會曾考慮其他可行投資方案，然而，董事會認為建議收購事項於現階段屬於最佳方案，因其提供寶貴機會令貴集團之物業組合增添一項優質物業，同時為貴集團提供穩定收入來源。

考慮到 貴公司之現金狀況，董事會決定透過抵銷還款責任涉及之同等金額以支付建議收購事項之代價，以保留大筆現金。

## 獨立財務顧問函件

據通函所載，還款責任指Talent Trend根據就先前收購事項所訂買賣協議承諾支付不超過人民幣380,000,000元之還款責任。據 貴公司管理層表示， 貴集團與Talent Trend同意一項條件，倘於先前收購事項完成前未能達成若干要求，Talent Trend須向 貴集團抵押本金額為440,000,000港元之可換股票據，作為還款責任之彌償。於最後可行日期，Talent Trend仍有責任向 貴集團償還人民幣380,000,000元，而本金額為440,000,000港元之可換股票據仍由 貴集團扣押，作為上述還款責任之彌償。交易之進一步詳情載於 貴公司日期為二零一零年十月二十九日之通函。

### (b) 市場概覽

為瞭解中國整體鞋類消費水平，吾等已審閱中國國家統計局提供之「按收入水平劃分之二零一一年城市居民人均年度鞋類消費」。

#### 按收入水平劃分之二零一一年城市居民人均年度鞋類消費

(單位：雙)

國家 平均數	最低 收入		中低 收入		中高 收入		最高 收入
	(10%)	(10%)	(20%)	(20%)	(20%)	(10%)	(10%)
2.91	1.89	2.43	2.70	3.01	3.23	3.51	4.04

資料來源：2012中國統計年鑒

根據以上資料，吾等注意到於二零一一年城市居民之年度人均鞋類消費介乎1.89雙至4.04雙。儘管最高收入人士佔國家人口的最高10%，惟人均年度鞋類消費僅較最低收入人士高出2.15雙。另一方面，中等收入人士之鞋類消費僅較最低收入人士高出1.12雙。由於鞋履為必需品，故吾等相信，最低收入人士之年度鞋類消費1.89雙為個別人士之最低需求。因此，吾等認為，較高收入組別之鞋履消費較最低收入組別高出1.12雙至2.15雙之數據僅觸及鞋類銷售額的表層，乃因彼等擁有更佳購買力。例如，根據美國服裝鞋業協會(American Apparel & Footwear Association) (AAFA)發表的ShoeStats 2012 Report，二零一一年美國平均每

人花費超過7雙鞋履，當中包括男士、女士及兒童。因此，配合中國人口平均工資持續增長及國家進一步都市化，吾等相信，鞋類的需求仍有進一步擴展空間。

於中國，鞋類之銷售渠道主要包括連鎖零售店、百貨公司及批發商場。特別是批發商場可作為中央交易平台，集結不同本地及海外鞋類品牌、買家、供應商以及鞋類製造商。站西鞋城為中國其中一個最早發展及最大型之鞋類相關批發市場，區內設有超過20個售賣鞋履、鞋類物料及鞋履配件之批發商場。以下為區內其他主要鞋類批發商場：

#### 鄰近鞋類批發商場

名稱	地址
環球國際商貿中心 (亦稱為「步雲天地鞋業世界」)	廣州市站西路26號
廣州歐陸商業廣場鞋城	廣州市站西路24號宏基大廈10樓
新大陸鞋業廣場	廣州市站西路12號
廣州金馬鞋業城	廣州市站西路39號

資料來源：[www.guangzhouwholesalemarket.com](http://www.guangzhouwholesalemarket.com)

## 獨立財務顧問函件

站西鞋城位於廣州市，因其對商家而言作為國際分銷中心及各類產品批發市場的地位而知名。廣州(廣東省省會)、東莞、深圳、鶴山、惠東、佛山、揭陽為廣東省最主要鞋履製造基地，設有數以千計大小造鞋企業。此外，廣州以舉辦展銷會而聞名，因此吾等相信廣州為設立批發市場的理想地點，原因為來自全球各地的買家經常聚集於廣州採購各式消費品。以下為於二零一三年已經或即將在廣州舉行之個別鞋類及相關產品展覽會：

### 二零一三年廣州舉行之鞋類及相關產品展覽會

日期	展覽會	地點
二零一三年 四月十五日至 五月五日	第113屆中國進出口商 品交易會(廣交會) — 機械、消費品、鞋等	廣州中國進出口商品 交易會琶洲展館
二零一三年 五月二十九日至 三十一日	廣州國際鞋類、皮革及 工業設備展覽會	廣州中國進出口商品 交易會琶洲展館
二零一三年 十月十五日至 十一月四日	第114屆中國進出口商 品交易會(廣交會) — 機械、消費品、鞋等	廣州中國進出口商品 交易會琶洲展館
二零一三年 十一月七日至 九日	第12屆國際鞋展·鞋材 展·鞋機展	廣州保利世貿博覽館

資料來源：[www.chinaexhibition.com](http://www.chinaexhibition.com)

根據受全國海關電子通關中心監管並由北京中海通科技有限公司承包之進出口貿易網上資訊平台[www.customs-info.com](http://www.customs-info.com)所提供統計資料，吾等注意到，截至二零一零年、二零一一年及二零一二年止年度以及截至二零一三年七月止七個月中中國平均每月出口鞋類及配件分別約為2,969,628,000美元、3,476,858,000美元、3,901,509,000美元及3,979,606,000美元。據 貴公司管理層表示，站西鞋城佔中國鞋履出口總額之重大部分。因此，在市場並無任何重大變動之情況下，吾等相信，中國之鞋類出口金額將繼續每年維持穩定增長，並將繼續支持站西鞋城之出口活動。

基於上述各項分析，即於可見將來仍存在持續本地需求、強勁出口數據及該物業於緊接重新發展前之出租率高企(截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月期間分別為92%、90%及92%)，吾等認同管理層之意見，認為該物業將可為 貴集團提供穩定收入及增長潛力。

經考慮(i)該物業符合 貴集團致力於廣州物色具潛力之物業發展項目，並多元化其物業組合之策略；(ii) 貴集團擁有租賃及管理該物業之經驗；(iii)目標集團已取得一切所需批准，使該物業可即時重新發展；及(iv)該物業於二零一三年七月三十一日猶如完工時之估計市值約為人民幣960,000,000元，大幅高於該物業於二零一三年十二月三十一日之評估價值人民幣656,000,000元加目標集團就有關發展項目之未來資本承擔約人民幣59,000,000元，吾等與 貴集團管理層一致認為，建議收購事項為 貴公司一般日常業務，對 貴公司及股東整體有利。

#### (4) 買賣協議之主要條款

根據買賣協議，買方(貴公司之全資附屬公司)有條件同意收購而Talent Trend(張先生全資擁有之公司)有條件同意出售目標公司全部已發行股本。建議收購事項之代價為人民幣307,000,000元(相當於約387,700,000港元)，乃由買賣協議訂約各方按公平商業基準磋商後釐定，並經參考(其中包括)目標集團於二零一三年六月三十日之經審核資產淨值約人民幣323,000,000元(經計及該物業於二零一三年七月三十一日之最近期估值人民幣656,000,000元)。根據買賣協議之條款，建議收購事項之代價將由買方於完成時透過抵銷還款責任涉及之等值金額(即人民幣307,000,000元，相當於約387,700,000港元)支付。

根據估值報告，該物業乃運用市場法進行估值，屬一項慣常的物業估值方法。 貴公司表示，該物業將於收購後及完成建議之改建及加建工程後持作投資用途。獨立專業估值師保柏國際評估有限公司認為，該物業之價值可分為兩個層次，即來自現有樓宇之價值及該物業未用地積比率之發展潛力應佔之價值。吾等了解，此乃由於該物業現時進行之重建工程毋須拆卸現有樓宇，但獲准於竣工時於現有樓宇上加蓋8層樓面。在對建於該物



業之現有樓宇進行估值時，估值師曾參考有關市場上可供比較之銷售憑證，並在適當情況下將現有租金撥充資本(已考慮現有樓宇之復歸收入潛力)。另一方面，該物業發展潛力應佔之價值乃經參考相若地塊之交易後得出。基於(i)估值報告所用之基準及假設常用於就商業及辦公物業進行之估值；及(ii)模式中所用數據乃取自可供比較市場交易，吾等認為，估值報告所採用之基準及假設屬適當。吾等亦認為，所採用之方法及假設乃經審慎周詳考慮後得出。

基於吾等對估值方法所作之上述分析及代價人民幣307,000,000元較目標集團於二零一三年六月三十日之經審核資產淨值約人民幣323,000,000元(經計及該物業於二零一三年七月三十一日之最近期估值人民幣656,000,000元)為低，吾等認為，代價對 貴集團有利，而釐定代價之基準屬公平合理。吾等亦認為，由於無需任何現金流出， 貴集團將可保留資金用於其他潛在項目，同時，應付 貴集團而長期未償付之還款責任大部分可獲得償還，故吾等認為收購事項之代價之付款方法符合 貴公司利益。就此而言，吾等認同管理層之意見，認為該付款方法相比以現金支付更符合 貴公司利益。因此，吾等與董事一致認為，買賣協議之條款屬公平合理，而訂立買賣協議符合 貴公司及股東之整體利益。

#### (5) 建議收購事項之潛在財務影響

於完成時，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而其財務業績將併入 貴集團之綜合財務報表。根據經擴大集團在倘建議收購事項已於二零一三年六月三十日完成之情況下之未經審核備考財務資料， 貴集團之資產總值將由6,866,823,000港元增加8.2%至7,433,277,000港元，而負債總額將由6,344,349,000港元增加8.6%至6,892,295,000港元， 貴集團之資產淨值則將由522,474,000港元增加3.5%至540,982,000港元。

於最後可行日期，Talent Trend有責任向 貴集團償還人民幣380,000,000元，而本金額為440,000,000港元之可換股票據由 貴集團扣押，作為上述還款責任之彌償。於建議收購事項完成後，建議收購事項之代價人民幣307,000,000元(相當於約387,700,000港元)將抵銷還款責任所涉及之金額人民幣380,000,000元，故還款責任餘下金額將為人民幣73,000,000元。由於解決還款責任，面值不超過355,200,000港元(對應所抵銷還款責任人民幣

307,000,000元之金額，因原先以本金額為440,000,000港元之可換股票據作為還款責任人民幣380,000,000元之彌償)之可換股票據將由 貴公司向Talent Trend發還。預期 貴集團將就建議收購事項確認約20,108,000港元之議價收購收益。

貴集團之負債比率(按負債總額佔資產總值計算)將因此由92.4%輕微上升至92.7%。

附錄二A項下目標集團之會計師報告內披露，目標集團於二零一三年六月三十日有淨流動負債人民幣96,810,000元(相當於約121,787,000港元)，而 貴集團已同意向目標集團提供財務支援。然而，考慮到(i) 貴集團董事認為目標集團將可獲取充足貸款融資，以就於二零一三年六月三十日結欠之有抵押銀行借款到期償還時進行再融資；(ii)目標集團負債淨額約121,787,000港元僅佔經擴大集團之流動資產淨值2,023,468,000港元約6%；及(iii)該物業之重建及重新發展工程預期於二零一四年第四季完成，屆時一旦租出單位目標集團將有現金流入，吾等認為，目標集團之負債淨額不會對 貴集團構成任何重大不利影響。

建議收購事項之最終財務影響須視完成當日目標公司之資產淨值及可換股票據之估值而定。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不代表 貴集團於買賣協議完成時之財政狀況。

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為建議收購事項屬正常商業條款，並於 貴公司日常及一般業務過程中進行。



## 獨立財務顧問函件

吾等亦認為，建議收購事項對股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議表決贊成將於股東特別大會提呈之相關普通決議案以批准建議收購事項，吾等亦建議獨立股東表決贊成與此有關之普通決議案。

此 致

新天地產集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
寶橋融資有限公司  
董事總經理  
林慧欣  
謹啟

二零一三年十月二十五日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之已刊發經審核綜合財務報表已於本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之年報披露，而本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之已刊發未經審核綜合財務報表則於本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告披露。該等年報及中期報告均於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.760hk.com/>) 可供閱覽。

## 2. 債務

### 借貸

於二零一三年八月三十一日(即本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之尚未償還債務總額包括有抵押銀行貸款約人民幣1,240,200,000元、其他無抵押借貸及相關應計利息開支約人民幣398,300,000元、應付聯營公司款項約人民幣309,800,000元、本金額為2,776,300,000港元之可換股票據。

### 抵押資產

於二零一三年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團已將以下金額之資產作為取得經擴大集團銀行借貸之抵押：

	人民幣千元
發展中物業	1,009,348
持作銷售竣工物業	400,717
投資物業	858,100
土地及樓宇	1,347,290

### 限制現金

於二零一三年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有限制現金約人民幣6,000,000元。

### 或然負債

於二零一三年八月三十一日，經擴大集團就銀行向客戶提供用以購買經擴大集團所發展物業之按揭貸款，向銀行提供約人民幣124,700,000元之擔保。該等由經擴大集團向銀行提供之擔保，將於銀行自客戶取得各物業之房屋所有權證作為所授出按揭貸款之抵押時解除。

除上文所述者、集團內公司間之負債以及日常貿易及其他應付款項外，於二零一三年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何已發行或同意將予發行之借貸資本、已發行且未償還、已獲授權或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、有期貸款、其他借貸或包括銀行透支之債項、承兌負債、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大未償還或然負債。

### 3. 營運資金

經作出審慎周詳考慮並計及經擴大集團目前內部資源及可動用之銀行及其他貸款後，董事認為，在無不可預見之情況下，經擴大集團有充裕營運資金應付自本通函日期起計至少12個月之目前需要。

### 4. 財務及經營前景

於二零一三年，全球經濟發展形勢仍然不明朗。於上半年，美國之勞工市場及物業市場略見起色。美國聯儲局暗示將在情況有所改善時退市。預計美國聯儲局放棄量化寬鬆措施將對全球金融市場構成重大影響。近期新興經濟體系資金外流情況明顯，令當地經濟發展備受壓力。

中國方面，臨近二零一三年上半年結算時，由於中國人民銀行拒絕即時將流動資金注入銀行同業拆放市場，令國內銀行面臨資金周轉危機，加上受到環球經濟疲弱影響，中國之經濟指標(包括國內生產總值)已反映出中國經濟增長放緩，更令人憂慮下半年之經濟增長惡化。儘管如此，消費價格指數顯示通脹仍然受控，使政府得以透過加強控制而靈活調控經濟增長。中國政府之一貫政策為採取嶄新之經濟發展模式，確保達致均衡及可持續之經濟增長。中國經濟的持續發展將由城鎮化及家庭收入增長帶動。中國的城鎮化仍有充裕發展空間，意味將對住房存在殷切需求。可支配收入將隨著家庭收入有所改善而上升，意味更多家庭有能力購買商品房。

年內房地產市場仍然受政府大力調控。最近一輪頒佈的措施規定地方政府須加強調控樓價、嚴格推行資本利得稅及購房限制、提高非首次置房者的按揭首期付款比例和貸款利率等等。儘管有新措施，本年第二季平均樓價仍自二零一二年中起連續十三個月錄得升幅，主要歸因於需求增加，惟升幅因頒佈上述

措施而被局部抵銷。本集團之總部位處廣州，當地之房地產業雖然同樣受到嚴厲控制，但需求仍然強勁。按國家統計局統計，截至二零一三年七月底一手和二手樓價分別較去年同期上漲約17%和10%。因此，預期有關當局本年內仍會繼續嚴厲執行現有之控制房價政策。

本集團位處廣州白雲區南湖板塊飽覽湖光山色之高檔豪華住宅別墅項目「新天半山」正在開發中，高層住宅部分已獲得預售證。合同銷售價格理想，銷情則因政策影響而比預期慢，惟並未動搖我們對此項目之信心，因為鄰近一幅地塊之拍賣價創下記錄新高。本年餘下時間，我們將會調整行銷策略，加快合同銷售和現金回籠。

位處廣州天河區商圈、毗鄰廣州東火車站由本集團與新鴻基地產合作開發之林和村舊村改造項目方面，「峻林」首期預售單位已於年內售罄，現正密鑼緊鼓、籌備即將推出新一期之預售。

於二零一三年，本集團還進行了一系列重組和項目出售，包括把非核心之電子產品業務以及利潤及現金流入較低之海南住宅項目和希爾頓酒店出售。於最後可行日期，出售廣州君譽酒店投資有限公司全部股本權益之代價已收訖其中約人民幣507,000,000元，出售海南宏倫置業有限公司63.2%股本權益則仍在落實解決若干問題，交易可望於年底前完成。

於本年餘下時間，本集團將會致力完成相關出售之法律程序。配合發售新天半山和其他項目，本集團將具備充裕流動資金及更雄厚實力，可專注推進和落實新的城市更新項目以及物色其他收購機會。

建議收購事項涉及之主要資產為該物業，已取得廣州「三舊」改造工作辦公室之重新發展批文。根據廣州市規劃局於二零一三年二月發出之建設工程規劃許可證，該物業獲准重建為一幢10層高連三層地庫之綜合樓宇，總面積約為35,545.4平方米，其中11,337.2平方米建築面積作商業用途，另9,801.1平方米建築面積作辦公室用途。該物業位於中國廣州荔灣區名為「站西鞋城」之商業區之中心地帶。站西鞋城為廣州最早發展及規模最大之鞋類批發市場之一，區內雲集專業造鞋、鞋類物料及鞋履配件之批發商場。

過去數年，隨著中國推行城鎮化及國內人口不斷增加，中國之鞋履業穩步發展。人民可支配收入上升亦有助推動國內鞋履業發展。由於各類鞋履深受中國年輕一代歡迎，許多外資公司已開始大舉投資於中國之鞋履業。因此，本集團管理層認為該物業長遠可從鞋履業內不同環節之批發商賺取穩定租金收入。本地物業市場及鞋履業如無任何不可逆料之轉變，預期在該物業完成重新發展及全面投入營運後，將可帶來資本增值。



## CHENG &amp; CHENG LIMITED

敬啟者：

以下載列吾等就新興有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)之財務資料(包括目標集團於截至二零一一年一月二十五日至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月(「有關期間」)之綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及目標集團於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之綜合財政狀況表及目標公司於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之財政狀況表，以及目標集團截至二零一二年六月三十日止六個月之綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(「中期比較資料」)連同有關附註)(「財務資料」)所編製之報告，以供載入新天地產集團有限公司(「貴公司」)就建議收購目標公司全部已發行股本而於二零一三年十月二十五日刊發之通函(「通函」)。

目標公司為於二零一一年一月二十八日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。於本報告日期，目標公司於以下附屬公司擁有直接及間接權益：

附屬公司 名稱	註冊 成立/ 成立及 經營地點	已發行及繳足股本/註冊資本			目標公司持有股本權 益之百分比			主要業務
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	直接	間接		
德滙置業有限公司 (「德滙」)	香港 (「香港」)	1港元	1港元	1港元	100%	—	投資控股	
廣州邑潔保潔 有限公司(「邑潔」)	中華人民 共和國 (「中國」)	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	—	100%	提供清潔 服務及 投資控股	
廣州市荔灣汽車 制配廠有限公司 (「荔灣汽配」)	中國	人民幣 2,427,000元	人民幣 2,427,000元	人民幣 10,000,000元	—	100%	物業投資	

目標集團所有成員公司已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。

於本報告日期，由於目標公司及德滙自其註冊成立日期起並無進行任何業務及為投資控股公司，故並無就其編製任何經審核財務報表。邑潔及荔灣汽配之法定財務報表乃根據中國成立企業所適用的相關會計原則及財務規定（「中國公認會計原則」）編製。邑潔截至二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由廣州新穗東會計師事務所有限公司進行審核，而邑潔截至二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表及荔灣汽配截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表則由廣州健明會計師事務所有限公司進行審核。然而，根據中國規定，由於邑潔業務規模小，故毋須編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

就本報告而言，目標公司之董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製目標集團之財務資料（「相關財務資料」）。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則就有關期間之相關財務資料進行適當的審核程序。

財務資料已根據相關財務資料編製而並無作出任何調整。

## 董事之責任

目標公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製可真實而公平地反映情況之目標集團於有關期間之相關財務資料、財務資料及中期比較資料，以及採取目標公司之董事認為屬必要之有關內部監控，確保所編製之相關財務資料、財務資料及中期比較資料不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴集團董事須就載有本報告之通函之內容負責。

## 申報會計師之責任

吾等之責任為分別就財務資料及中期比較資料發表獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等之意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」就財務資料執执行程序。



吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱中期比較資料。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及就財務資料應用分析及其他審閱程序，並根據分析結果評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用，惟另作披露者除外。審閱工作並不包括測試監控和核實資產、負債及交易活動等之審核程序。由於審閱工作之範圍遠較審核工作為小，故提供之確定程度亦較審核工作為低。因此，吾等不會就中期比較資料發表意見。

### 有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料能夠真實而公平地反映目標集團及目標公司於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之事務狀況，以及有關期間之業績及現金流情況。

在並無發表保留意見之情況下，謹請垂注財務資料附註2.2顯示目標集團於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別有流動負債淨額約人民幣216,983,000元及人民幣96,810,000元，以及目標集團於二零一三年六月三十日有關投資物業進一步發展成本之資本承擔約為人民幣58,833,000元(見下文第II節附註26)。該等情況顯示存在重大不明朗因素而可對目標集團按持續經營基準營運之能力構成重大疑問。

### 有關中期比較資料之審閱結論

根據吾等並不構成審核之審閱工作，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信中期比較資料在所有重大方面並無按照下文第II節附註2所載會計政策編製。



## I. 目標集團之財務資料

## 綜合全面收入報表

		二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
收益	6	3,600	—	3,600	—
收入成本		(634)	—	(634)	—
毛利		2,966	—	2,966	—
投資物業估值 (虧損)/收益		(11,731)	—	115,567	—
議價收購附屬公司 之收益	25	—	—	247,054	—
		(8,765)	—	365,587	—
其他收益	7	16,902	11	15	—
行政開支		(298)	—	(409)	—
其他經營開支		—	—	(29,132)	—
融資成本	8	(30)	—	—	—
除所得稅前溢利	9	7,809	11	336,061	—
所得稅抵免/(開支)	12	2,055	—	(23,017)	—
期間/年度溢利		9,864	11	313,044	—
期間/年度其他全面 收入：					
換算以下項目之匯兌 收益					
— 海外業務之財務 報表		35	1	40	—
期間/年度全面收入 總額		9,899	12	313,084	—

## 綜合財政狀況表

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	13	656,000	654,000	—
廠房及設備	14	151	—	—
可供出售金融資產	16	500	500	—
		<u>656,651</u>	<u>654,500</u>	<u>—</u>
<b>流動資產</b>				
按金及其他應收款項	17	1,851	1	1
短期銀行貸款之已抵押 存款	18	98,000	—	—
現金及現金等價物	19	2,051	2,234	—
		<u>101,902</u>	<u>2,235</u>	<u>1</u>
<b>流動負債</b>				
應計費用及其他應付款項	20	(6,592)	(119,218)	—
借款	21	(192,120)	(100,000)	—
		<u>(198,712)</u>	<u>(219,218)</u>	<u>—</u>
<b>流動(負債淨額)/資產淨值</b>		<u>(96,810)</u>	<u>(216,983)</u>	<u>1</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>559,841</u>	<u>437,517</u>	<u>1</u>
<b>非流動負債</b>				
借款	21	(114,480)	—	—
遞延稅項負債	22	(122,377)	(124,432)	—
		<u>(236,857)</u>	<u>(124,432)</u>	<u>—</u>
<b>資產淨值</b>		<u>322,984</u>	<u>313,085</u>	<u>1</u>
<b>權益</b>				
股本	23	1	1	1
儲備	24	322,983	313,084	—
		<u>322,984</u>	<u>313,085</u>	<u>1</u>
<b>權益總額</b>		<u>322,984</u>	<u>313,085</u>	<u>1</u>

## 財政狀況表

		二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
資產及負債				
非流動資產				
於附屬公司之權益	15	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
流動資產				
其他應收款項	17	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
流動負債				
應計費用及其他應付款項	20	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
流動資產淨值		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總資產減流動負債		<u><u>1</u></u>	<u><u>1</u></u>	<u><u>1</u></u>
權益				
股本	23	<u><u>1</u></u>	<u><u>1</u></u>	<u><u>1</u></u>

## 綜合現金流量表

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
除所得稅前溢利	7,809	11	336,061	—
調整：				
自有資產折舊	9	3	—	—
第三方貸款折讓	7	(9,481)	—	—
關連公司貸款折讓	7	(5,930)	—	—
存款利息收入	7	(1,485)	(1)	—
議價收購附屬公司 之收益	25	—	(247,054)	—
撇銷投資物業	9	—	29,132	—
第三方貸款之 估算利息	8	30	—	—
投資物業估值 虧損/(收益)	13	11,731	(115,567)	—
營運資金變動前之 經營現金流量	2,677	10	2,557	—
應收賬款減少	—	—	1,200	—
預付款項、按金及 其他應收款項 (增加)/減少	(1,850)	—	800	(1)
應計費用及其他 應付款項增加/ (減少)	17,235	3,202	(27,369)	—
經營業務所得/ (所用)之現金淨額	18,062	3,212	(22,812)	(1)
投資業務之現金流量				
已收利息	15	1	15	—
購買廠房及設備	(154)	—	—	—
購買投資物業	(13,731)	—	(76,565)	—
購買可供出售金融 資產	—	—	(500)	—
收購附屬公司所得 款項	25	—	2,056	—
投資業務(所用)/ 所得之現金淨額	(13,870)	1	(74,994)	—

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>融資業務之現金流量</b>				
發行普通股本所得 款項	—	—	—	1
借款所得款項	92,120	—	100,000	—
短期銀行貸款之抵押 按金增加	(98,000)	—	—	—
已收短期銀行貸款之 抵押按金利息	1,470	—	—	—
<b>融資業務(所用)/ 所得之現金淨額</b>	<u>(4,410)</u>	<u>—</u>	<u>100,000</u>	<u>1</u>
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額 於一月一日之現金及 現金等價物	<u>2,234</u>	<u>3,213</u>	<u>2,194</u>	<u>—</u>
匯率變動之影響	<u>2,016</u> 35	<u>3,213</u> 1	<u>2,194</u> 40	<u>—</u> —
<b>於期/年末之現金及 現金等價物</b>	<u><u>2,051</u></u>	<u><u>3,214</u></u>	<u><u>2,234</u></u>	<u><u>—</u></u>
現金及現金等價物 分析				
銀行結餘及現金	19 <u>2,051</u>	<u>3,214</u>	<u>2,234</u>	<u>—</u>

## 綜合權益變動表

	股本 人民幣千元	貨幣兌換 儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
初始發行股本	1	—	—	1
期間虧損	—	—	—	—
於二零一一年十二月 三十一日	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1</u>
於二零一二年一月一日	1	—	—	1
年度溢利	—	—	313,044	313,044
年度其他全面收入： 換算海外業務之財務報表 之匯兌收益	—	40	—	40
於二零一二年十二月 三十一日	<u>1</u>	<u>40</u>	<u>313,044</u>	<u>313,085</u>
於二零一三年一月一日	1	40	313,044	313,085
期間溢利	—	—	9,864	9,864
期間其他全面收入： 換算海外業務之財務報表 之匯兌收益	—	35	—	35
於二零一三年六月三十日	<u>1</u>	<u>75</u>	<u>322,908</u>	<u>322,984</u>
(未經審核)				
截至二零一二年六月 三十日止六個月				
於二零一二年一月一日	1	—	—	1
期間溢利	—	—	11	11
期間其他全面收入： 換算海外業務之財務報表 之匯兌收益	—	1	—	1
於二零一二年六月三十日	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>11</u>	<u>13</u>

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司為於二零一一年一月二十八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司之註冊辦事處地址為 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。然而，其主要營業地點為香港九龍尖沙咀科學館道1號康宏廣場北座12樓17室。

目標公司之主要業務為投資控股。於二零一二年七月三日，目標公司透過其全資附屬公司德滙收購邑潔及其附屬公司全部權益。目標集團之主要業務為投資控股、物業投資及提供清潔服務。目標公司董事認為，於二零一三年六月三十日，於英屬處女群島註冊成立之公司 Talent Trend Holdings Limited 為目標公司之控股公司。

於二零一一年三月一日，目標公司收購德滙全部股本權益。其後，於二零一二年七月三日，德滙收購邑潔及其附屬公司(以下統稱「邑潔集團」)全部股本權益。於有關期間及自目標公司及德滙各自之註冊成立日期或收購日期起至二零一三年六月三十日期間，目標公司及德滙均由張高濱先生最終控制及實益擁有。目標公司及德滙被視為存續實體。於編製財務資料時，收購乃根據香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」運用合併會計原則入賬。

### 2. 主要會計政策概要

#### 2.1 編製基準

財務資料已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計準則編製。由二零一三年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同有關過渡性條文，已由目標集團提早採納，以編製整個有關期間及中期比較資料所涉及期間的財務資料。

用以編製財務資料之主要會計政策已摘錄如下。除非另有說明，該等政策已貫徹應用於呈列的所有有關期間。

除投資物業按公平值列賬外，財務資料已按歷史成本基準編製。計量基準全面載述於下列會計政策。除另有說明者外，財務資料以人民幣呈列，所有價值均已湊整至最接近千位。

編製財務資料時需要管理層對於報告期末應用之會計政策及所呈報之資產、負債、收入及開支，以及披露或然負債作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多個其他因素作出，而有關結果乃作為該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債之賬面值的判斷基準。實際結果可能會與該等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計的期間，則修訂會計估計會在該段期間確認；若修訂影響當期以及未來期間，則在修訂期間以及未來期間確認。



涉及較高程度判斷或較複雜之範圍或對財務資料屬重大之假設及估計範圍於附註4披露。

## 2.2 持續經營基準

儘管目標集團於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別有流動負債淨額約人民幣216,983,000元及人民幣96,810,000元，以及目標集團於二零一三年六月三十日有關投資物業進一步發展成本之資本承擔約為人民幣58,833,000元(見下文第II節附註26)，財務資料以持續經營基準編製。經計及以下各項，董事認為，目標集團將有充足營運資金撥付其下個財政年度之營運資本及資本開支：

- (a) 根據獨立專業合資格估值師進行的估值，目標集團之投資物業於二零一三年六月三十日之公平值為人民幣656,000,000元，進一步詳情載於本節附註13。有關投資物業令目標集團對於二零一三年六月三十日的有抵押銀行借款於到期償還時重新融資；及
- (b) 貴集團已同意在收購完成後，於目標集團的財務負債到期時向其提供財務支援以應付需要及使目標集團在可預見將來持續經營。

## 2.3 綜合基準

財務資料包括目標集團(見下文附註2.4)截至十二月三十一日止之財務報表。

附屬公司自其控制權轉移予目標集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

集團內公司間之交易、交易結餘及未變現損益均於編製綜合財務報表時撇銷。當集團內公司間資產銷售產生之未變現虧損於綜合入賬時撥回，目標集團亦會對有關資產作減值測試。附屬公司財務報表所報金額已視情況作出調整，以確保與目標集團採納之會計政策相符。

## 2.4 附屬公司

附屬公司為目標公司擁有權力控制其財務及營運政策以從其經營活動中獲利之實體。於評估目標公司是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可兌換之潛在投票權存在與否及其影響。

在綜合財務報表內，附屬公司之收購(除受共同控制之附屬公司外)乃採取收購法入賬。此情況涉及估計該附屬公司所有可識別資產及負債(包括或然負債，而不論該等資產及負債於收購前是否記錄於該附屬公司之財務報表)於收購日期之公平值。於初步確認時，該附屬公司之資產及負債會按公平值計入綜合財政狀況表，並按目標公司之會計政策用作其後計量之基準。

於目標公司之財政狀況表中，附屬公司按成本值減任何減值虧損列賬。附屬公司之業績由目標公司按於報告日已收及應收股息之基準列賬。

## 2.5 業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。收購成本乃按目標集團於交換日期就交換被收購方控制權所給予資產、所招致或所承擔負債及所發行權益工具之合計公平值計量。收購相關成本一般按所產生者於損益確認。被收購方之可識別資產、負債及或然負債在符合香港財務報告準則第3號「業務合併」確認條件之情況下按其於收購日期之公平值確認。

因收購而產生之商譽確認為資產，即業務合併之成本超出目標集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值權益部分，初步按成本計量。倘於重新計量後目標集團於被收購方可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益超出業務合併之成本，超額部分即時在損益確認。

## 2.6 共同控制下的業務合併

財務資料包含發生共同控制合併事項之合併實體或業務之財務報表項目，猶如該等實體或業務已自控制方首次控制合併實體或業務當日起已合併。

合併實體或業務之資產淨值以控制方觀點之現有賬面值合併。在控制方權益持續之情況下，就商譽或有關收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益超出共同控制合併時成本之金額並無確認。

綜合全面收入報表包括各合併實體或業務自呈列最早日期起，或自合併實體或業務首次被共同控制(不論共同控制合併之日期)以來之較短期間之業績。

財務資料呈列之比較金額按猶如實體或業務於上一個報告期末或首次被共同控制時(以較短者為準)已合併之基準呈列。

## 2.7 廠房及設備

廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

廠房及設備之折舊乃按下列年率就其估計可使用年期以直線法撇銷成本值減彼等之剩餘價值計算。

傢俬、裝置及辦公室設備	20%–33.3%
汽車	20%

該等資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期於各報告日審核及調整(如適用)。

報廢或出售產生之收益或虧損，按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

其後成本僅於與該項目相關之日後經濟利益有可能流入目標集團，且該項目之成本能可靠計算時，計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他開銷、包括維修及保養均於產生之財政期間自損益中扣除。

## 2.8 非金融資產減值

廠房及設備以及於附屬公司之權益均須進行減值測試。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額立即確認為開支。可收回金額為反映市況之公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映現時市場對貨幣時值之評估及資產特定風險之除稅前貼現率貼現至其現時價值。

就評估減值而言，倘資產未能產生大致上獨立於其他資產之現金流入，則可收回金額按能單獨產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產個別進行減值測試而部分資產則以現金產生單位的水平進行測試。

於各報告期末評估有否任何跡象顯示過往已確認之減值虧損不再存在或可能減少。若出現有關跡象，則估計可收回數額。只有當用以釐定資產可收回數額之估計方法有變時，方會撥回先前已確認之資產(商譽除外)減值虧損。減值虧損撥回以過往年度並無確認任何減值虧損的情況中所釐定的資產賬面值為限。減值虧損之撥回於確認撥回之年度計入損益。

## 2.9 功能及呈列貨幣

於目標集團綜合財務報表列賬之項目乃以目標公司主要附屬公司業務所在的主要經濟環境所用貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以功能貨幣及呈列貨幣人民幣呈列。

## 2.10 外幣換算

於綜合實體之獨立財務報表內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日，外幣計值之貨幣資產及負債均按該日的適用外幣匯率換算。因結算該等交易及因報告日換算貨幣資產及負債所產生之匯兌收益及虧損，均分別於損益中確認。

按公平值入賬並以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率換算，並作為部分公平值收益或虧損呈報。以外幣為單位按歷史成本計值之非貨幣項目概不重新換算。

## 2.11 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。在有關經濟利益流向目標集團及有關收益及成本(如適用)能可靠計量之情況下，收益將確認如下：

經營租約所涉租賃物業之租金收入於租期內按直線基準確認。

利息收入按時間比例基準使用實際利率法確認。

## 2.12 投資物業

長期持有以賺取租金回報或資本增值且並非由目標集團佔用之物業分類為投資物業。現正興建或發展以供日後用作投資物業之物業亦分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租約持有之土地。倘符合投資物業之定義，根據經營租約持有之土地分類及入賬列為投資物業(見附註2.13)。

投資物業初始按成本(包括相關交易成本)計量。

首次確認後，投資物業按公平值計量。倘無法可靠計量興建中投資物業之公平值，則物業按成本計量，直至興建工程完成之日或能夠可靠計量公平值之日(以較早者為準)為止。公平值以活躍市場價格為基礎，並就特定資產在性質、地點或狀況上之差異作出調整(如需要)。倘無從獲取該資料，目標集團則採用其他估值方法，例如活躍程度較低之市場錄得之近期價格或貼現現金流預測。

投資物業公平值反映(其中包括)來自現有租約之租金收入及基於現有市況就未來租約所假設之租金收入。

往後支出僅於有關項目涉及之未來經濟利益很有可能流入目標集團，而項目之成本能可靠計量時方自資產之賬面值扣除。所有其他維修保養成本均於產生之財政期間自損益扣除。

任何因投資物業公平值變動導致之收益或虧損於損益中確認。

## 2.13 租賃

倘目標集團確定一項安排涉及在約定期限內使用特定資產的權利，以換取一筆或一連串付款，則該安排(涉及一項交易或連串交易)即為或包括一項租賃。上述判斷乃基於安排內容細節之評估而作出，並不論該安排的法律形式是否為租賃。

### (i) 目標集團租賃資產分類

目標集團根據租賃持有而擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予目標集團的資產列為融資租賃。未有將擁有權的絕大部分風險及回報轉讓至目標集團的租賃均列為經營租賃，惟下列情況除外：

- 根據經營租賃持有而符合投資物業定義之物業視乎個別物業分類為投資物業，而倘獲分類為投資物業，則在入賬時視作根據融資租賃持有(見附註2.12)；及
- 根據經營租賃持作自用而其公平值無法與其上所建樓宇於租賃生效時之公平值分開計量之土地，以根據融資租約持有之形式入賬，除非該樓宇明顯是根據經營租約持有則另當別論。就此而言，租約生效指目標集團初次訂立租約或自前承租人承讓租約之時間。

(ii) 作為出租人之經營租賃開支

根據經營租賃出租之資產於綜合財政狀況表中列作投資物業。經營租賃之應收租金於租賃期內按直線法計入損益。

#### 2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括存放於銀行及手頭現金、存放於銀行之活期存款以及原定到期日為三個月或以下、隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不大之高度流通短期投資。

#### 2.15 金融資產

目標集團就金融資產(於附屬公司之權益除外)採納之會計政策載列如下。目標集團之金融資產分類為以下類別：

- 貸款及應收款項
- 可供出售金融資產

管理層於首次確認時，視乎購入金融資產之目的，以釐定其金融資產之分類，並在允許及合適情況下，於每個報告日重新評估該指定。

所有金融資產於且僅於目標集團成為工具合約條款訂約方時確認。以常規方式購入金融資產乃於交易日確認。金融資產首次確認時按公平值及直接應佔之交易成本計量。

倘收取投資所產生的現金流量之權利失效或被轉讓，且擁有權之絕大部份風險及回報已經轉移，須取消確認金融資產。

於各報告日，會檢討金融資產以評估是否存在減值之客觀證據。倘若存在該等客觀證據，將根據金融資產之分類釐定並確認減值虧損。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生金融資產。貸款及應收款項隨後採用實際利率法按攤銷成本，減任何減值虧損計量。攤銷成本乃於計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本中重要部分之費用。

(ii) 可供出售金融資產

不合資格歸入金融資產任何其他類別之非衍生金融資產歸類為可供出售金融資產。

歸入此類別之所有金融資產按公平值計算。因公平值變動產生之盈虧(不包括任何股息及利息收入)於其他全面收入中確認，並於權益內可供出售金融資產之公平值儲備中分開累計，惟減值虧損及有關貨幣資產之外匯盈虧除外，直至金融資產解除確認為止，屆時，累計盈虧會從權益重新分類至損益。用實際利率法計算之利息於損益中確認。

以外幣計值之可供出售貨幣資產之公平值於報告日以該外幣釐定並以現行匯率換算。因資產攤銷成本改變導致換算差異而產生之公平值變動於損益內確認，其他變動於其他全面收入中確認。

可供出售股本證券投資(並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量)及與無報價權益工具掛鈎及須以交付該無報價權益工具結算之衍生工具，均於首次確認後之各報告日按成本減任何已識別減值虧損計量。

#### 金融資產減值

於各報告日檢討金融資產以釐定是否存在任何減值之客觀證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括目標集團獲悉有關下列一項或多項虧損事件之可觀察數據：

- 債務人陷入重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金；
- 債務人可能會破產或經歷其他財務重整；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變對債務人有負面影響；及
- 對權益工具之投資之公平值出現重大或長期下跌至低於成本值。

一組金融資產之虧損事件包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於組別內債務人之付款狀況，以及與組別內資產拖欠有關連之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

倘存在任何該等證明，則減值虧損按以下方式計量及確認：

##### (i) 按攤銷成本列賬之金融資產

倘有客觀證據表明按攤銷成本列賬之貸款及應收款項已產生減值虧損，該虧損按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)以該資產之原實際利率(即首次確認之實際利率)貼現之現值之差額計算。虧損金額於減值出現期間內於損益中確認。

於其後之期間，倘減值虧損減少且該減少客觀地與減值虧損確認後發生之事件有關，則撥回過往確認之減值虧損，惟撥回不應使金融資產之賬面金額超過於減值撥回日期倘未確認減值時之攤銷成本。撥回金額於產生期間內於損益中確認。



(ii) 按成本列賬及分類為可供出售金融資產之無報價股本證券

就以成本列賬之無報價股本證券而言，減值虧損是以金融資產之賬面金額與以同類金融資產之當時市場回報率貼現(倘貼現具有重大影響)之預計未來現金流量之間之差額計量。股本證券之減值虧損不可撥回。

就按攤銷成本列賬之金融資產(不包括按公平值經損益入賬之金融資產及貿易應收款項)而言，減值虧損直接與相應資產撇銷。倘貿易應收款項視作有可能但並非不能收回，則屬呆賬之應收款項減值虧損會使用撥備賬列賬。當目標集團信納不大可能收回貿易應收款項時，則視作不可收回之金額直接自貿易應收款項中撇銷，而於撥備賬內就有關應收款項持有之任何金額會予以撥回。其後收回過往自撥備賬扣除之金額撥回至撥備賬。撥備賬之其他變動及其後收回過往直接撇銷之金額於損益內確認。

## 2.16 所得稅之會計方法

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

本期及過往期間之即期所得稅資產及負債根據於報告期末已頒佈或已實質頒佈之稅率及稅法，計及目標集團經營所在國家現行之詮釋及慣例計算而預期向稅收機關收回或支付之金額計量。即期稅項資產或負債之所有變動於損益中確認為稅務開支部份。

遞延稅項乃按報告日綜合財務報表中資產及負債之賬面值與相應稅基之間之暫時差額，使用負債法計算。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時差額、可結轉之稅項虧損，以及其他未動用稅項抵免確認，並以應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可供對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘於交易中首次確認(除業務合併外)資產及負債而產生之暫時差額不影響稅務及會計盈虧，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債會因源自於附屬公司投資的應課稅暫時差額確認，惟倘目標集團能夠控制該暫時差額之撥回且該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

有關釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定有例外情況，即當投資物業為根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬時。除非推定被推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額按於各報告日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。

遞延稅項乃按報告日已頒佈或實質頒佈且預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率(毋須貼現)計算。



遞延稅項資產或負債之變動，均於損益確認，或倘若其與直接於其他全面收入或權益中扣除或計入之項目有關，則直接在其他全面收入或權益中確認。

即期稅項資產及即期稅項負債僅在以下情況以淨額呈列：

- (a) 目標集團依法有強制執行權抵銷確認金額；及
- (b) 計劃以淨額結算，或變現該資產，同時清償該負債。

目標集團僅在以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債為關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各段預期在有關期間內清償或收回大額遞延稅項負債或資產之未來期間，以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

## 2.17 僱員福利

### (i) 退休福利

僱員退休福利乃透過界定供款計劃向僱員提供。

根據中國規例及規定，目標集團須參與地方市政府所管理之中央退休金計劃。目標集團須將中國僱員薪金成本之若干百分比繳入中央退休金計劃。僱員在有關期間內提供服務時，其供款於損益確認為開支。目標集團根據該等計劃之責任僅為應付供款之固定百分比。除每月供款外，目標集團再無責任為其僱員之退休及其他退休後福利付款。該等計劃之資產與目標集團之資產分開管理，由中國政府管理之獨立基金持有。

### (ii) 短期僱員福利

僱員應得之年假於其可享有時確認。截至報告日僱員因提供服務而可享有之年假估計負債已作撥備。

病假及產假等非累積之補假於休假時方予以確認。

## 2.18 金融負債

目標集團之金融負債包括應計費用及其他應付款項以及借款。

金融負債在目標集團成為工具合約條文之訂約方時確認。所有與利息相關之開支均根據目標集團關於借款成本之會計政策(見附註2.21)確認。

當負債所涉責任獲解除或註銷或屆滿時，則終止確認金融負債。

倘現有金融負債由相同貸出方按另一項絕大部分條款有所不同的金融負債取代或現有負債之絕大部分條款已被修改，則有關取代或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而各自賬面值之差額於損益中確認。

(i) 借款

借款初步按公平值減應計交易成本確認。於初步確認後，借款按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值兩者間之任何差額則於借款期內採用實際利率法連同任何應付利息及費用於損益中確認。

除非目標集團享有無條件權利可將償債期限推遲至報告期間結算日後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

(ii) 其他金融負債

應計費用及其他應付款項初步以其公平值確認，其後則採用實際利率法以攤銷成本計量，除非貼現影響不大，在此情況下，則按成本入賬。

## 2.19 撥備及或然負債

當目標集團因過去事項須承擔現有責任(法定或推定)，而履行該責任很可能需要付出經濟利益及能可靠估計責任涉及款項時，則須確認撥備。倘金錢之時間價值重大，撥備會以履行責任預期所需支出之現值列報。

所有撥備均於各報告日審閱並作出調整，以反映當時最準確的估計。

當不可能導致經濟利益流出，或其數額未能可靠估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則須披露該責任為或然負債。其存在僅能以一項或數項未來不確定事項(並非目標集團可完全控制者)之發生或不發生來證實之潛在責任，除非經濟利益流出之可能性極小，否則亦須披露為或然負債。

或然負債乃於將購買價分配至業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債於收購日期初步按公平值計量，其後按於上述可資比較撥備中確認之金額與初步確認之金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計量。

## 2.20 關連人士

符合以下情況的人士視為與目標集團有關連：

- (a) 該人士為其家族成員或近親，而該人士：
  - (i) 對目標集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對目標集團產生重大影響；或
  - (iii) 為目標集團或目標集團之母公司主要管理層成員；

或

- (b) 該人士為實體，且符合以下情況：
- (i) 該實體及目標集團為同一集團之成員公司；
  - (ii) 該實體為其他實體(或其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體及目標集團為同一第三方之合營企業；
  - (iv) 該實體為第三方實體之合營企業及其他實體為第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體屬提供福利予目標集團或與目標集團有關聯之實體之僱員離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體由一名於(a)項指明之人士控制或共同控制；及
  - (vii) 於(a)(i)項指明對該實體產生重大影響之人士或該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。

任何人士的近親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。

## 2.21 借款成本

收購、建設或製造任何合資格資產所產生之借款成本，於完成建設及將資產達致擬定用途所需時間期限內資本化。合資格資產為需要長時間達到擬定用途或銷售狀況之資產。其他借款成本於產生時列作開支。

借款成本於資產產生開支、產生借款成本及使資產投入擬定用途或銷售所須之準備工作進行期間資本化，作為合資格資產成本之一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所須之絕大部分準備工作完成時，不再將借款成本資本化。

## 2.22 分部報告

目標集團乃根據定期向董事呈報以供彼等審閱業務成分表現之內部財務資料來識別營運分部及編製分部資料。向董事進行內部財務資料呈報之業務成分乃根據目標集團主要服務釐定。

董事已確定目標集團之兩個服務系列為經營分部，茲述如下：

- (a) 物業投資，包括租賃物業；及
- (b) 提供清潔服務。

上述營運分部於各服務(須使用不同資源及營銷方法)獨立管理。於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，概無進行任何分部間轉撥。

目標集團根據香港財務報告準則第8號就報告分部業績所採用之計量政策，與根據香港財務報告準則於財務資料所採用者相同，惟附屬公司之議價收購收益、關連公司及第三

方貸款折讓、第三方貸款之估算利息、並非直接計入任何營運分部業務活動之公司收入及開支不會計入營運分部之分部業績。此外，除部分現金及現金等價物外，分部資產包括所有資產。除部分應付關連公司之款項、應付董事之款項及部分來自關連公司及第三方之貸款外，分部負債包括所有負債。

分部資產為分部進行經營活動而使用之所有經營資產，其為分部直接應佔或按合理基準可分配至分部。此外，並非任何營運分部直接應佔之業務活動之企業資產(主要適用於本集團總部)並不分配至分部。

分部負債為分部進行經營活動而使用之所有經營負債，其為分部直接應佔或按合理基準可分配至分部。此外，並非任何營運分部直接應佔之業務活動之企業負債(主要適用於本集團總部)並不分配至分部。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間內，目標集團已應用所有由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂之香港財務報告準則。該等香港財務報告準則與目標集團有關，並於報告期間生效。

於本報告日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，而目標集團並無提前採納有關準則。

香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號強制性生效日期及 過渡性披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	披露非金融資產之可收回金額 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量—衍生工具之變更及 套期會計之延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

附註：

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

目標集團董事正在評估該等已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則的潛在影響，到目前為止，目標集團董事認為採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對目標集團的經營業績及財政狀況造成重大影響。

#### 4. 關鍵會計估計及判斷

估算及判斷須根據過往經驗及其他因素(包括在不同情況下對於未來事件相信為合理之預期)進行持續評估。

##### (a) 關鍵會計估計及假設

目標集團就未來作出估計及假設。顧名思義，所達致之會計估計通常有別於相關實際結果。下文論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下一個財政年度出現重大調整之估計及假設。

##### (i) 中國企業所得稅

目標集團之若干附屬公司於中國營運，須繳納中國所得稅。在釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式之最終釐定金額均未確定。倘該等事項所致最終稅項金額與最初記錄的款額有所差異，有關差額將會影響釐定會計期間之所得稅及遞延稅項撥備。

##### (ii) 投資物業之公平值估計

投資物業於各報告期末根據獨立專業合資格估值師提供之經評估市值重估。有關估值乃根據若干假設計算，而有關假設受不確定因素影響，且可能與實際結果存在重大差異。作出估計時考慮相若物業之活躍市場之現價資料，及主要根據各報告期末之市況作出假設。

##### (iii) 於附屬公司之權益減值

目標集團管理層遵照香港會計準則第36號資產減值的指引，在釐定於附屬公司之權益有否減值時，需要就有關投資項目短期業務前景之財務穩健程度作出假設，其中包括行業及分部表現、科技轉變以及營運及財務現金流量等因素。

根據目標集團評估，毋須就於附屬公司之權益作出任何減值撥備。於二零一三年六月三十日，目標公司於附屬公司權益之賬面值為人民幣1元。

#### 5. 分部資料—目標集團

目標集團設立兩個業務單位，並就作出資源分配及評核表現而按業務單位編製有關資料及向目標集團主要營運決策人報告。然而，由於目標集團於二零一一年一月二十五日至二零一一年十二月三十一日期間及於二零一一年十二月三十一日為投資控股，故未能提供該期間之分部資料。

目標集團之營運及可報告分部之資料列示如下：

(i) 分部收益及業績

目標集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之營運分部如下：

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	<u>3,600</u>	<u>—</u>	<u>3,600</u>
分部業績	<u>89,078</u>	<u>(51)</u>	89,027
其他收入			2
行政開支			(22)
議價購買附屬公司之收益(附註25)			<u>247,054</u>
除所得稅前溢利			<u>336,061</u>

目標集團截至二零一三年六月三十日止六個月之營運分部如下：

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	<u>3,600</u>	<u>—</u>	<u>3,600</u>
分部業績	<u>(7,523)</u>	<u>(55)</u>	(7,578)
第三方貸款折讓			9,481
關連公司貸款折讓			5,930
關連公司貸款之估算利息			(30)
其他收入			<u>6</u>
除所得稅前溢利			<u>7,809</u>

年／期內並無分部間收益。目標集團並無就作出資源分配及評核表現而將公司收入及開支、關連公司及第三方貸款折讓、議價購買附屬公司之收益及第三方貸款之估算利息分配至個別營運分部損益。

## (ii) 分部資產及負債

以下為目標集團於二零一二年十二月三十一日之資產及負債分析：

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>可報告分部資產</b>			
— 投資物業	654,000	—	654,000
— 可供出售金融資產	500	—	500
— 現金及現金等價物	1,071	586	1,657
	<u>655,571</u>	<u>586</u>	<u>656,157</u>
分部資產總值			656,157
未分配			<u>578</u>
綜合資產總值			<u>656,735</u>
<b>可報告分部負債</b>			
— 應計費用及其他應付款項	(66,075)	(5)	(66,080)
— 借款	(100,000)	—	(100,000)
— 遞延稅項負債	(124,432)	—	(124,432)
	<u>(293,507)</u>	<u>(5)</u>	<u>(290,512)</u>
分部負債總額			(290,512)
未分配			<u>(53,138)</u>
綜合負債總額			<u>(343,650)</u>



以下為目標集團於二零一三年六月三十日之資產及負債分析：

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>可報告分部資產</b>			
— 投資物業	656,000	—	656,000
— 廠房及設備	151	—	151
— 可供出售金融資產	500	—	500
— 按金及其他應收款項	1,850	—	1,850
— 就短期銀行貸款抵押之存款	98,000	—	98,000
— 現金及現金等價物	955	482	1,437
分部資產總值	<u>757,456</u>	<u>482</u>	<u>757,938</u>
未分配			<u>615</u>
綜合資產總值			<u>758,553</u>
<b>可報告分部負債</b>			
— 應計費用及其他應付款項	(3,450)	(8)	(3,458)
— 借款	(255,860)	(740)	(256,600)
— 遞延稅項負債	(122,377)	—	(123,377)
分部負債總額	<u>(381,687)</u>	<u>(748)</u>	<u>(382,435)</u>
未分配			<u>(53,134)</u>
綜合資產總值			<u>(435,569)</u>

為監察分部表現及分配分部間之資源：

- (a) 除部分現金及現金等價物外，所有資產分配至營運分部。可報告分部共同使用的資產被視為未分配。
- (b) 除部分應付關連公司款項及應付董事之款項外，所有負債分配至營運分部。可報告分部共同使用的負債被視為未分配。

(iii) 其他分部資料

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>資本開支</b>			
— 截至二零一一年十二月三十一日止期間	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
— 截至二零一二年十二月三十一日止年度	<u>76,565</u>	<u>—</u>	<u>76,565</u>
— 截至二零一三年六月三十日止期間	<u>13,885</u>	<u>—</u>	<u>13,885</u>

資本開支包括添置投資物業和廠房及設備。

## (iv) 其他分部資料

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
折舊			
— 截至二零一一年十二月三十一日止期間	—	—	—
— 截至二零一二年十二月三十一日止年度	—	—	—
— 截至二零一三年六月三十日止期間	3	—	3

## (v) 地理位置資料

倘屬投資物業和廠房及設備，指定非流動資產之所在地理位置乃按該資產之實際營運所在地劃分。目標集團董事認為，其營運及管理中心均位於中國廣東，故視中國為目標集團之營運基地，由於只得一個地理位置，因此並無呈列地理位置資料分析。

## 6. 收益—目標集團

目標集團之主要業務於財務資料附註1披露。目標集團之營業額為來自該等業務之收益。於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，來自目標集團主要業務之收益確認如下：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
投資物業之租金收入總額	3,600	—	3,600	—

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，來自若干中國個人客戶之收益佔目標集團各個期間／年度之收益10%或以上。該等客戶於有關期間之收益及目標集團於報告日期應收該等客戶之應收賬款概述如下：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
來自客戶1之收益(附註(a))	—	—	1,200	—
來自客戶2之收益(附註(a))	3,600	—	2,400	—

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，概無結轉來自客戶1及客戶2之應收賬款。

## 7. 其他收益 — 目標集團

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
按金之利息收入	1,485	1	15	—
第三方貸款折讓(附註(a))	9,481	—	—	—
關連公司貸款之折讓(附註(b))	5,930	—	—	—
匯兌收益	6	10	—	—
	<u>16,902</u>	<u>11</u>	<u>15</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 於二零一三年六月二十八日及二零一三年六月三十日，目標集團與於中國成立的第三方廣州市天粵能源投資有限公司訂立協議，該公司同意無條件將本金額分別約人民幣72,290,000元及人民幣7,570,000元之貸款之到期日延長至二零一四年十二月三十一日。第三方貸款為免息及無抵押。該等貸款之公平值由獨立估值師滌鋒評估有限公司評估。滌鋒評估有限公司為香港測量師學會之成員。估值乃以預期現金流量之現價為基準。第三方貸款之折讓乃本金額與貸款公平值間之差額。
- (b) 於二零一三年六月三十日，目標集團與關連公司訂立協議，關連公司同意無條件將本金額分別約人民幣50,000,000元之貸款之到期日延長至二零一四年十二月三十一日。關連公司貸款為免息及無抵押。該等貸款之公平值由獨立估值師滌鋒評估有限公司評估。滌鋒評估有限公司為香港測量師學會之成員。估值乃以預期現金流量之現價為基準。關連公司貸款之折讓乃本金額與貸款公平值間之差額。

## 8. 融資成本 — 目標集團

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
銀行借款利息總額	5,480	—	—	—
減：資本化為投資物業之金額 (附註(a))	<u>5,480</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
第三方貸款之推算利息	30	—	—	—
	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 借貸資本化比率為5.7%。

## 9. 除所得稅前溢利—目標集團

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
除所得稅前溢利已扣除/ (計入)：				
營業稅及其他徵費(附註(a))	634	—	634	—
擁有資產之折舊	3	—	—	—
核數師酬金	—	—	40	—
撤銷投資物業(附註13)	—	—	29,132	—
投資物業租金收入減直接開支 (附註(b))	(3,600)	—	(3,600)	—

附註：

## (a) 營業稅及其他徵費

目標集團於中國經營業務須就其收益按以下稅率繳納營業稅：

類別	稅率
投資物業租金收入	5%

## (b) 投資物業租金收入

截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，投資物業並無產生直接開支。

## 10. 僱員福利開支—目標集團

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
董事酬金	—	—	—	—
工資及薪金	153	—	97	—
定額供款計劃	102	—	17	—
僱員福利	6	—	6	—
	<u>261</u>	<u>—</u>	<u>120</u>	<u>—</u>

## 11. 董事薪酬及高級管理人員酬金—目標集團

## 11.1 董事酬金

目標集團董事被視為目標集團之主要管理人員。於有關期間，概無董事已收取或將收取有關為目標集團服務之袍金或酬金(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

## 11.2 五名最高薪人士

於有關期間，目標集團於截至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之五名最高薪人士概無包括董事(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，目標集團五名最高薪人士之酬金如下：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
薪金及津貼	153	—	97	—
定額供款計劃	102	—	17	—

該等酬金屬於下列組別：

酬金組別	僱員人數			
	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
人民幣50,001元至 人民幣60,000元	2	—	—	—
人民幣40,001元至 人民幣50,000元	1	—	2	—

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，目標集團概無向目標集團董事或僱員支付任何酬金作為加入目標集團或於加入時之獎勵或離職之補償。目標集團各董事於有關期間概無作出放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 12. 所得稅(抵免)/開支—目標集團

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
遞延所得稅 一期/年內稅項	(2,055)	—	23,017	—

稅項(抵免)/開支與按適用稅率計算會計溢利之對賬：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
除稅前溢利	7,809	11	336,061	—
按中國企業所得稅稅率徵收之				
所得稅	1,953	3	84,014	—
毋須繳稅收益之稅務影響	(3,847)	(2)	(61,764)	—
不可扣稅開支之稅務影響	51	—	613	—
未確認未使用稅項虧損之稅務影響	157	—	152	—
未確認使用過往遞延稅項資產	(368)	—	—	—
其他司法權區不同稅率之稅務影響	(1)	1	2	—
所得稅(抵免)/開支	(2,055)	—	23,017	—

#### 香港利得稅

由於於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月並無業務營運須繳付香港利得稅，故並無就香港利得稅作出撥備。

#### 中國企業所得稅

目標集團就中國內地業務營運作出之企業所得稅撥備乃根據期/年內之估計應課稅溢利，在現有法例、詮釋及慣例基礎下按適用稅率25%計算。由於目標集團於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月並無應課稅溢利須繳付中國稅項，故並無確認中國企業所得稅撥備。

### 13. 投資物業—目標集團

	人民幣千元
於二零一一年一月二十五日至二零一一年十二月三十一日之結餘	—
收購附屬公司時添置	491,000
添置	76,565
撤銷(附註(a))	(29,132)
公平值變動	115,567
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	654,000
添置	8,251
資本化利息	5,480
公平值變動	(11,731)
於二零一三年六月三十日	656,000

附註：

- (a) 於二零一二年十一月九日，目標集團將中國廣東省廣州市荔灣區站西路18號之土地使用權由工業用途改為商業用途，代價約為人民幣71,306,000元。因此，目標集團已撤銷工業用途土地使用權之價值。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，投資物業按租期之賬面淨值分析如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
於香港境外持有： 租期介乎10至50年	656,000	654,000	—

目標集團之投資物業於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之公平值經獨立合資格估值師保柏國際評估有限公司估值。保柏國際評估有限公司為香港測量師學會之成員，近期有評估物業所在地及類別之經驗。估值以直接比較法為基準，假設該物業可以空置業權方式出售，並參考相關市場內之可資比較銷售交易而作出。

目標集團根據經營租賃持有以賺取租金或待資本增值之物業權益，採用公平值模式計量，分類及入賬列為投資物業。

根據不可撤銷經營租賃應收之日後最低租賃款項總額載於附註26。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，分別約人民幣654,000,000元及人民幣656,000,000元之投資物業已抵押作為目標集團獲授銀行借款之抵押品。

下表呈列目標集團根據公平值級別於綜合財政狀況表按公平值計量之投資物業。投資物業根據計量該投資物業公平值所用重大輸入數據之相對可靠程度按級別分為三級。公平值級別包括以下各級：

- 第一級：相同資產之活躍市場報價(未經調整)；
- 第二級：第一級所包括報價以外就資產直接(即價格)或間接(即源自價格)觀察所得輸入數值；及
- 第三級：並非以觀察所得市場數據為準之資產輸入數值(無法觀察之輸入數值)。

於各報告日期，目標集團在綜合財政狀況表以公平值列賬之投資物業分為以下公平值級別：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
位於中國廣州之投資物業				
於二零一三年六月三十日	—	656,000	—	656,000
於二零一二年十二月三十一日	—	654,000	—	654,000
於二零一一年十二月三十一日	—	—	—	—

於有關期間，第一級及第二級之間並無任何轉撥，亦無轉撥至第三級或自第三級轉撥。



## 14. 廠房及設備—目標集團

	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於二零一一年一月二十五日至 二零一一年十二月三十一日之結餘	—	—	—
收購附屬公司時添置	5	—	5
撇銷	(5)	—	(5)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	—	—	—
添置	—	154	154
於二零一三年六月三十日	—	154	154
<b>減：累計折舊</b>			
於二零一一年一月二十五日至 二零一一年十二月三十一日之結餘	—	—	—
收購附屬公司時添置	5	—	5
於撇銷時抵銷	(5)	—	(5)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	—	—	—
折舊	—	3	3
於二零一三年六月三十日	—	3	3
<b>賬面淨值</b>			
於二零一一年十二月三十一日	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日	—	—	—
於二零一三年六月三十日	—	151	151

## 15. 於附屬公司之權益—目標公司

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
非上市股份，按成本：			
於附屬公司之投資	1	1	1

於各報告期間結算日，目標公司董事考慮並審閱於附屬公司之權益賬面值，並認為毋須作出減值虧損。

名稱	註冊成立/ 註冊地點	實收資本/ 股本	目標公司 所持權益	主要業務
德滙置業有限公司	香港	1港元	100% (直接)	投資控股
廣州邑潔保潔有限公司	中國	人民幣 1,000,000元	100% (間接)	投資控股及 提供清潔服務
廣州市荔灣汽車制配廠有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	100% (間接)	物業投資

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，荔灣汽配之全部股本權益就向荔灣汽配前股東授出之銀行融資作出抵押。於二零一三年一月二十二日，有關抵押權益獲銀行解除。

#### 16. 可供出售金融資產—目標集團

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
於香港以外地區之非上市股本證券，按成本 (附註(a))	500	500	—

(a) 非上市股本證券指於中國註冊私人公司之投資，目標集團於可見未來不擬出售該等證券。

#### 17. 按金及其他應收款項

##### 目標集團

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
按金	380	—	—
其他應收款項：			
— 關連人士	1	1	1
— 第三方	1,470	—	—
	<u>1,851</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

##### 目標公司

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
其他應收款項：			
— 關連人士	1	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

#### 18. 就短期銀行貸款抵押之存款—目標集團

於二零一三年六月三十日，人民幣98,000,000元之存款已抵押予銀行，以獲授短期銀行貸款，並按銀行每日浮動存款利率賺取利息。

## 19. 現金及現金等價物 — 目標集團

現金及現金等價物包括以下組成部分：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	2,051	3,214	2,234	—

於二零一二年十二月三十一日以及二零一二年及二零一三年六月三十日，目標集團之銀行及現金結餘包括以人民幣(「人民幣」)計值之款項分別約人民幣2,014,000元、人民幣2,940,000元及人民幣1,794,000元。將該等以人民幣計值之結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈之外匯管制規例及法規。

## 20. 應計費用及其他應付款項

目標集團

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
應計費用	132	123	—
其他應付款項：			
— 關連人士(附註28(c))	3,136	53,140	—
— 第三方	3,324	65,955	—
	<u>6,592</u>	<u>119,218</u>	<u>—</u>

## 21. 借款 — 目標集團

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
計入非流動負債之借款：			
銀行借款 — 有抵押(附註(a))	192,120	100,000	—
其他借款 — 無抵押(附註(b))			
— 關連人士(附註28(c))	44,070	—	—
— 第三方	70,410	—	—
	<u>306,600</u>	<u>100,000</u>	<u>—</u>
減：短期銀行借款 — 有抵押	(192,120)	(100,000)	—
	<u>114,480</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

計入非流動負債之借款之到期情況如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年至兩年間	<u>114,480</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止期間，目標集團銀行貸款之實際年利率約為6.26厘。

於二零一二年十二月三十一日，銀行借款以公平值為人民幣654,000,000元之投資物業作抵押。於二零一三年六月三十日，銀行借款以公平值為人民幣656,000,000元之投資物業及金額為人民幣98,000,000元之銀行存款作抵押。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，目標集團之銀行借款均以人民幣計值，人民幣為功能貨幣。

(b) 有關貸款為無抵押、免息且將於二零一四年十二月三十一日到期。

## 22. 遞延所得稅 — 目標集團

遞延稅項乃按負債法就暫時差額以目標集團營運所在國家之適用稅率作全數撥備。

目標集團之遞延稅項負債如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
將於十二個月後結清之遞延所得稅負債	122,375	124,430	—

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，目標集團在中國產生之稅項虧損總額分別約為人民幣2,278,000元及人民幣1,435,000元，須受有關稅務機構之協議所規限。倘目標公司及其附屬公司未能預測未來溢利的產生，則不會就有關虧損確認遞延稅項資產。

遞延稅項之淨變動如下：

	加速 稅項折舊 人民幣千元	重估 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月二十五日至 二零一一年十二月三十一日之結餘	—	—	—
收購附屬公司時添置	12,043	89,370	101,413
年內(計入)/扣除收益表	(5,875)	28,892	23,017
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	6,168	118,262	124,430
期內扣除/(計入)收益表	878	(2,933)	(2,055)
於二零一三年六月三十日	7,046	115,329	122,375

## 23. 股本 — 目標公司

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
法定：			
50,000股每股面值人民幣6.2929元(1美元) 之股份	315	315	315
已發行及繳足：			
1股每股面值人民幣6.2929元(1美元)之股份	1	1	1

## 24. 儲備—目標集團

目標集團年／期內之儲備金額及其變動已於綜合權益變動表呈列。

	貨幣 兌換儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月二十五日至 二零一一年十二月三十一日之結餘	—	—	—
年內溢利及全面收益總額	40	313,044	313,084
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	40	313,044	313,084
期內溢利及全面收益總額	35	9,864	9,899
於二零一三年六月三十日	75	322,908	322,983
(未經審核)			
截至二零一二年六月三十日止六個月			
於二零一二年一月一日	—	—	—
期內溢利及全面收益總額	1	11	12
於二零一二年六月三十日	1	11	12

## 25. 收購附屬公司—目標集團

於二零一二年二月一日，德滙與關連人士及第三方簽署買賣協議，分別收購廣州邑潔保潔有限公司(「邑潔」)65%及35%股本權益，現金總代價約為人民幣2,583,000元，收購事項於二零一二年七月三日完成。此收購事項以收購法入賬。邑潔及其附屬公司從事投資控股、提供清潔服務業務及物業投資。

邑潔及其附屬公司於收購日期所收購資產及所確認負債如下：

	人民幣千元
投資物業	491,000
應收賬款	1,200
其他應收款項	800
現金及銀行結餘	4,639
應計費用及其他應付款項	(146,589)
遞延稅項負債	(101,413)
	<u>249,637</u>
來自收購之議價購買收益：	
	人民幣千元
已付現金代價	2,583
減：所收購資產淨值	(249,637)
來自收購之議價購買收益	<u>(247,054)</u>

概無收購有關成本計入二零一二年七月三日至二零一二年十二月三十一日期間之綜合收入報表之行政開支，亦無計入已轉移代價。

議價購買收益由邑潔集團之可識別資產及負債之公平值超過收購成本所產生。邑潔集團於二零一二年七月三日至二零一二年十二月三十一日期間之總收益約為人民幣3,600,000元，並為目標集團貢獻收益約人民幣3,600,000元。邑潔集團於二零一二年七月三日至二零一二年十二月三十一日期間之溢利約為人民幣66,010,000元。

倘該等業務合併於二零一二年一月一日生效，目標集團來自持續經營業務之收益將為人民幣7,200,000元，而來自持續經營業務之年內溢利將為人民幣72,524,000元。目標集團之董事認為，該等「備考」數字代表對目標集團年度表現之概約計量，並為未來期間之比較提供參考。

收購產生之現金流入淨額：

	人民幣千元
已付現金代價	(2,583)
減：所收購現金及銀行結餘	4,639
	<u>2,056</u>

26. 承擔—目標集團

(a) 資本承擔

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
資本承擔(已授權但未訂約)：			
— 發展中投資物業建築成本	13,000	—	—
資本承擔(已訂約但未撥備)：			
— 發展中投資物業建築成本	45,833	838	—
	<u>58,833</u>	<u>838</u>	<u>—</u>

(b) 經營租賃承擔

於各報告日期，目標集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
作為出租人			
一年內	1,200	1,200	—

27. 銀行融資—目標集團

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款以目標集團之投資物業作抵押。銀行融資總額為人民幣100,000,000元，於報告期間結算日已動用當中人民幣100,000,000元。

於二零一三年六月三十日，銀行貸款以目標集團之投資物業及定期存款作抵押。銀行融資總額為人民幣192,120,000元，於報告期間結算日已動用當中人民幣192,120,000元。

## 28. 關連人士交易

### (a) 名稱及與關連人士之關係

名稱	關係
廣州天同投資有限公司	目標集團之最終控股股東為該關連人士股東之近親家庭成員
廣州天倫物業管理有限公司	目標集團之最終控股股東為該關連人士股東之近親家庭成員
廣州市海高實業有限公司	目標集團之最終控股股東為該關連人士股東之近親家庭成員

### (b) 與關連人士之交易 — 目標集團

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止期間以及截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團與關連人士有以下重大交易：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
來自關連人士之已收租金 收入：(附註(i))				
廣州天倫物業管理有限公司 從關連人士收購附屬公司之 股本權益：(附註(ii))	—	—	1,200	—
廣州市海高實業有限公司	—	—	1,679	—

附註：

- (i) 來自關連人士之已收租金收入按議定價值計算。概無於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一二年六月三十日及二零一三年六月三十日結轉重大結餘。
- (ii) 收購邑潔65%之股本權益按議定價值計算。概無於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一二年六月三十日及二零一三年六月三十日結轉重大結餘。

## (c) 與關連人士之結餘 — 目標集團

於二零一三年六月三十日、二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，目標集團與關連人士有以下重大非貿易結餘：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付關連人士款項：(附註(i))			
張高濱	3,136	3,140	—
廣州天同投資有限公司	—	50,000	—
關連人士借款：(附註(ii))			
廣州天同投資有限公司	44,070	—	—

(i) 應付關連人士款項為無抵押、免息及無固定還款期，並屬現金墊款性質。

(ii) 關連人士借款為無抵押、免息及將於二零一四年十二月三十一日到期。

## 29. 財務風險管理及公平值計量

目標集團在其日常業務過程中承受財務風險。目標集團之主要金融工具包括可供出售金融資產、按金及其他應收款項、就短期銀行貸款抵押之存款、現金及現金等價物、應計費用及應付款項以及借款。有關該等金融工具之風險及目標集團用以紓解該等風險之政策載於下文。目標集團董事管理及監察該等風險以確保適時及有效實施合適措施。

## (a) 金融資產及負債之類別

目標集團於綜合財政狀況表呈列之賬面值與以下金融資產及金融負債類別有關：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
金融資產			
可供出售金融資產，按成本	500	500	—
貸款及應收款項			
— 按金及其他應收款項	1,851	1	1
— 就短期銀行貸款抵押之存款	98,000	—	—
— 現金及現金等價物	2,051	2,234	—
	101,902	2,235	1
	102,402	2,735	1



金融負債	二零一三年	二零一二年	二零一一年
	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本計量之金融負債			
— 應計費用及其他應付款項	(6,592)	(119,218)	—
— 借款	(306,600)	(100,000)	—
	<u>(313,192)</u>	<u>(219,218)</u>	<u>—</u>

**(b) 外匯風險**

貨幣風險指金融工具之公平值或未來現金流量隨匯率變動而波動之風險。由於目標集團大部分交易以其功能貨幣計值，目標集團毋須承擔重大外匯風險。

**(c) 信貸風險**

信貸風險指金融工具之交易對手未能根據金融工具之條款履行其責任而令目標集團蒙受財務損失之風險。

載於綜合財政狀況表之其他應收款項、抵押存款以及現金及現金等價物之賬面值為目標集團就其金融資產承受之最大信貸風險。

目標集團於各報告日期檢討應收賬款之可收回金額，確保就不可收回金額計提充分減值虧損。

目標集團將其已抵押存款以及現金及現金等價物存放於中國信譽良好之銀行，因此，董事認為就此承受之信貸風險極微。

**(d) 利率風險**

利率風險指金融工具之公平值或現金流量隨市場利率變動而波動之風險。

目標集團之利率風險來自計息銀行存款及銀行借款。

目標集團有計息資產及負債，涉及已抵押存款、銀行現金及借款，有關詳情於附註18、19及21披露。目標集團目前並無任何利率對沖政策，惟會於必要時考慮訂立利率對沖。目標集團確保根據有利條款及條件按具競爭力之利率籌得借款。

下列敏感度分析乃按目標集團之利率風險釐定，如金融工具按浮息計息，則以於財政年度初發生並於整個報告期間保持不變的規定變動釐定。當向主要管理人員內部報告之利率風險時，使用100基點上升或下調，即管理層對利率合理可能出現之變動帶來之影響所作評估。

倘利率上升或下降，而所有其他變數維持不變，目標集團於有關期間之溢利將相應下跌或上升。此乃歸因於目標集團受未對沖之浮息借款利率風險影響。以下為目標集團對利息風險敏感度之分析。

利率基點上升：

	溢利下跌	
	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月二十五日 至二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元
100基點	<u>706</u>	<u>750</u>
		<u>—</u>

相反，倘利率下調，有關影響為目標集團業績按上述金額增加。

#### (e) 流動資金風險

流動資金風險與目標集團未能達成其以交付現金或其他金融資產清償金融負債責任之風險有關。目標集團在清償應計費用及其他應付款項以及借款及現金流量管理方面，承受流動資金風險。目標集團之目標在於維持流動資產及承諾資金於適當水平，以滿足其短期及長期流動資金需求。

目標集團之流動資金主要取決於向其客戶收取之現金及可用融資，包括短期銀行貸款及關連人士之財務支援。目標集團董事信納，目標集團將有能力悉數償還於可見將來到期之財務承擔。

目標集團自過去數年起一直沿用流動資金政策，並認為該等政策可有效管理流動資金風險。

下表詳列目標集團非衍生金融負債於報告日期之剩餘合約期限，此乃基於合約未貼現現金流量及目標集團可能被要求支付款項之最早日期而作出：

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	一年內或 按要 求 人民幣千元	一年至 兩年 間 人民幣千元
於二零一三年六月三十日				
應計費用及其他應付款項	6,592	6,592	(6,592)	—
借款—流動	192,120	198,167	(198,167)	—
借款—非流動	114,480	129,860	—	(129,860)
總計	<u>313,192</u>	<u>334,619</u>	<u>(204,759)</u>	<u>(129,860)</u>
於二零一二年十二月 三十一日				
應計費用及其他應付款項	119,218	119,218	(119,218)	—
借款	100,000	106,000	(106,000)	—
總計	<u>219,218</u>	<u>225,218</u>	<u>(225,218)</u>	<u>—</u>
於二零一一年十二月 三十一日				
應計費用及其他應付款項	—	—	—	—

### 30. 資本管理

目標集團之資本管理目標為確保目標集團能持續營運，及透過為貨品及服務訂立與風險水平相稱之價格為股東提供充分回報。

目標集團之資本架構包括債務及權益結餘。債務結餘包括短期銀行借款、關連公司貸款、第三方貸款以及應計費用及其他應付款項，而權益結餘則包括股本及保留溢利。債務淨額包括銀行借款，並扣除現金及現金等價物以及由股本及保留溢利組成之儲備。

目標集團積極及定期檢討與管理其資本架構，同時考慮到目標集團之未來資本需要，確保達致最佳資本架構及股東回報。為維持或調整資本結構，目標集團可能調整向股東派付之股息或向股東取得額外資金。

目標集團並無受制於外界施加之資本規定。

### III. 期後財務資料

目標集團並無編製二零一三年六月三十日後任何期間之經審核財務資料。

此 致

新天地產集團有限公司  
列位董事 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司  
執業會計師  
鄭康祥  
執業證書編號：P01802  
香港

謹啟

目標公司於二零一二年七月三日透過其全資附屬公司德滙以代價人民幣2,600,000元完成收購邑潔之全部股本權益。此後，邑潔之業績、資產及負債均併入目標集團之財務報表綜合計算。目標公司及德滙均為並無業務營運之投資控股公司。有關目標集團之管理層討論及分析，請參閱本通函附錄二D有關邑潔之討論及附錄二F有關荔灣汽配之討論。



## CHENG &amp; CHENG LIMITED

敬啟者：

以下載列吾等就廣州邑潔保潔有限公司(「邑潔」)及其附屬公司(以下統稱「邑潔集團」)之財務資料(包括邑潔集團截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月(「有關期間」)之綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及邑潔集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之綜合財政狀況表及邑潔於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之財政狀況表，以及邑潔集團截至二零一二年六月三十日止六個月之綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(「中期比較資料」)連同有關附註)(「財務資料」)所編製之報告，以供載入新天地產集團有限公司(「貴公司」)就建議收購邑潔之間接控股公司新興有限公司(「目標公司」)全部已發行股本而於二零一三年十月二十五日刊發之通函(「通函」)。

邑潔為於二零零八年六月十四日在中國成立之有限公司，從事清潔服務及投資控股。於二零一一年十二月十九日，邑潔收購荔灣汽車制配廠有限公司(「荔灣汽配」)，該公司於中國註冊成立，從事物業投資業務。邑潔及其附屬公司之財政年度年結日為十二月三十一日。邑潔及荔灣汽配之法定財務報表乃根據中國成立企業所適用的相關會計原則及財務規定(「中國公認會計原則」)編製。邑潔截至二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由廣州新穗東會計師事務所有限公司進行審核，而邑潔截至二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表及荔灣汽配截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之法定財務報表則由廣州健明會計師事務所有限公司進行審核。然而，根據中國規定，由於邑潔業務規模小，故毋須編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

就本報告而言，邑潔集團之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、

香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製邑潔集團之財務資料(「相關財務資料」)。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則就有關期間之相關財務資料進行適當的審核程序。

財務資料已根據相關財務資料編製而並無作出任何調整。

## 董事之責任

邑潔集團之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製可真實而公平地反映情況之邑潔集團於有關期間之相關財務資料、財務資料及中期比較資料，以及採取邑潔集團之董事認為屬必要之有關內部監控，確保所編製之相關財務資料、財務資料及中期比較資料不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司董事須就載有本報告之通函之內容負責。

## 申報會計師之責任

吾等之責任為分別就財務資料及中期比較資料發表獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等之意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」就財務資料執执行程序。

吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱中期比較資料。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及就財務資料應用分析及其他審閱程序，並根據分析結果評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用，惟另作披露者除外。審閱工作並不包括測試監控和核實資產、負債及交易活動等之審核程序。由於審閱工作之範圍遠較審核工作為小，故提供之確定程度亦較審核工作為低。因此，吾等不會就中期比較資料發表意見。

## 有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料能夠真實而公平地反映邑潔集團及邑潔於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之事務狀況，以及有關期間之業績及現金流情況。

在並無發表保留意見之情況下，謹請垂注財務資料附註2.2顯示邑潔集團於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別有流動負債淨額約人民幣142,613,000元、人民幣214,423,000元及人民幣94,291,000元；及邑潔於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日分別有流動負債淨額約人民幣49,186,000元及人民幣49,429,000元；以及邑潔集團於二零一三年六月三十日有關投資物業進一步發展成本之資本承擔約為人民幣58,833,000元(見下文第II節附註27)。該等情況顯示存在重大不明朗因素而可對邑潔集團及邑潔按持續經營基準營運之能力構成重大疑問。

### 有關中期比較資料之審閱結論

根據吾等並不構成審核之審閱工作，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信中期比較資料在所有重大方面並無按照下文第II節附註2所載會計政策編製。



## I. 邑潔集團之財務資料

## 綜合全面收入報表

		二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
收益	6	3,600	3,600	7,200	1,783	1,029
收入成本		<u>(634)</u>	<u>(634)</u>	<u>(1,268)</u>	<u>(106)</u>	<u>—</u>
毛利		2,966	2,966	5,932	1,677	1,029
投資物業估值 (虧損)/收益		(11,731)	6,000	121,567	(3)	—
議價收購附屬 公司之收益	26	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>241,939</u>	<u>—</u>
		(8,765)	8,966	127,499	243,613	1,029
其他收益	7	16,896	9	22	2	—
分銷成本		—	—	—	(7)	(28)
行政開支		(298)	(294)	(698)	(1,301)	(1,000)
其他經營開支		—	—	(29,132)	—	—
融資成本	8	<u>(30)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
除所得稅前溢利	9	7,803	8,681	97,691	242,307	1
所得稅抵免/ (開支)	12	<u>2,055</u>	<u>(2,150)</u>	<u>(25,167)</u>	<u>(111)</u>	<u>—</u>
期間/年度溢利		<u>9,858</u>	<u>6,531</u>	<u>72,524</u>	<u>242,196</u>	<u>1</u>

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月並無全面收入或虧損。

## 綜合財政狀況表

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資物業	13	656,000	654,000	485,000	—
廠房及設備	14	151	—	—	—
可供出售金融資產	16	500	500	—	—
		<u>656,651</u>	<u>654,500</u>	<u>485,000</u>	<u>—</u>
<b>流動資產</b>					
應收賬款	17	—	—	1,800	102
預付款項、按金及 其他應收款項	18	1,850	—	858	970
短期銀行貸款之已抵押 存款	19	98,000	—	—	—
現金及現金等價物	20	1,437	1,657	2,618	34
		<u>101,287</u>	<u>1,657</u>	<u>5,276</u>	<u>1,106</u>
<b>流動負債</b>					
應計費用及其他應付 款項	21	(3,458)	(116,080)	(147,889)	(181)
借款	22	(192,120)	(100,000)	—	—
		<u>(195,578)</u>	<u>(216,080)</u>	<u>(147,889)</u>	<u>(181)</u>
<b>流動(負債淨額)/資產 淨值</b>		<u>(94,291)</u>	<u>(214,423)</u>	<u>(142,613)</u>	<u>925</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>562,360</u>	<u>440,077</u>	<u>342,387</u>	<u>925</u>
<b>非流動負債</b>					
借款	22	(114,480)	—	—	—
遞延稅項負債	23	(122,377)	(124,432)	(99,266)	—
		<u>(236,857)</u>	<u>(124,432)</u>	<u>(99,266)</u>	<u>—</u>
<b>資產淨值</b>		<u>325,503</u>	<u>315,645</u>	<u>243,121</u>	<u>925</u>
<b>權益</b>					
註冊資本	24	1,000	1,000	1,000	1,000
儲備	25	324,503	314,645	242,121	(75)
<b>權益總額</b>		<u>325,503</u>	<u>315,645</u>	<u>243,121</u>	<u>925</u>

## 財政狀況表

	附註	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司之權益	15	57,573	50,000	50,000	—
<b>流動資產</b>					
應收賬款	17	—	—	—	102
預付款項、按金及 其他應收款項	18	40	—	58	970
現金及現金等價物	20	482	586	889	34
		522	586	947	1,106
<b>流動負債</b>					
應計費用及其他應付 款項	21	(8)	(50,015)	(50,133)	(181)
流動資產/(負債)淨值		514	(49,429)	(49,186)	925
總資產減流動負債		58,087	571	814	925
<b>非流動負債</b>					
借款	22	(50,740)	—	—	—
資產淨值		7,347	571	814	925
<b>權益</b>					
註冊資本	24	1,000	1,000	1,000	1,000
儲備	25	6,347	(429)	(186)	(75)
權益總額		7,347	571	814	925

## 綜合現金流量表

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日
附註	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	7,803	8,681	97,691	242,307	1
調整：					
自有資產折舊	9	3	—	—	—
撇銷投資物業	9	—	29,132	—	—
第三方貸款折讓	7	(9,481)	—	—	—
關連公司貸款折讓	7	(5,930)	—	—	—
議價收購附屬公司 之收益	26	—	—	(241,939)	—
存款利息收入	7	(1,485)	(9)	(2)	—
第三方貸款 之估算利息	8	30	—	—	—
投資物業估值 虧損/(收益)	13	11,731	(6,000)	3	—
營運資金變動前之 經營現金流量	2,671	2,672	5,234	369	1
應收賬款減少/ (增加)	—	600	1,800	(498)	(72)
預付款項、按金及 其他應收款項 (增加)/減少	(1,850)	58	858	938	—
應計費用及其他 應付款項增加/ (減少)	17,239	(1,299)	(31,809)	50,045	23
經營業務所得/ (所用)之現金 已付所得稅	18,060	2,031	(23,917)	50,854	(48)
	—	(1)	(1)	(3)	—
經營業務所得/ (所用)之現金淨額	18,060	2,030	(23,918)	50,851	(48)

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日
附註	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>投資業務之現金流量</b>					
已收利息	15	9	22	2	—
購買廠房及設備	(154)	—	—	—	—
購買投資物業	(13,731)	—	(76,565)	(3)	—
購買可供出售金融 資產	—	—	(500)	—	—
收購附屬公司	26	—	—	(48,266)	—
<b>投資業務(所用)/ 所得之現金淨額</b>	<b>(13,870)</b>	<b>9</b>	<b>(77,043)</b>	<b>(48,267)</b>	<b>—</b>
<b>融資業務之現金流量</b>					
借款所得款項	92,120	—	100,000	—	—
短期銀行貸款之 抵押按金增加	(98,000)	—	—	—	—
已收短期銀行貸款之 抵押按金利息	1,470	—	—	—	—
<b>融資業務(所用)/ 所得之現金淨額</b>	<b>(4,410)</b>	<b>—</b>	<b>100,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(220)	2,039	(961)	2,584	(48)
於一月一日之現金 及現金等價物	1,657	2,618	2,618	34	82
<b>於期/年末之現金 及現金等價物</b>	<b>1,437</b>	<b>4,657</b>	<b>1,657</b>	<b>2,618</b>	<b>34</b>
<b>現金及現金等價物 分析</b>					
銀行結餘及現金	20	1,437	1,657	2,618	34

## 綜合權益變動表

	註冊資本 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留溢利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一零年一月一日	1,000	(76)	924
年度溢利	—	1	1
於二零一零年十二月三十一日	1,000	(75)	925
於二零一一年一月一日	1,000	(75)	925
年度溢利	—	242,196	242,196
於二零一一年十二月三十一日	1,000	242,121	243,121
於二零一二年一月一日	1,000	242,121	243,121
年度溢利	—	72,524	72,524
於二零一二年十二月三十一日	1,000	314,645	315,645
於二零一三年一月一日	1,000	314,645	315,645
期間溢利	—	9,858	9,858
於二零一三年六月三十日	1,000	324,503	325,503
截至二零一二年六月三十日止 六個月(未經審核)			
於二零一二年一月一日	1,000	242,121	243,121
期間溢利	—	6,531	6,531
於二零一二年六月三十日	1,000	248,652	249,652

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料

廣州邑潔保潔有限公司(「邑潔」)為於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限責任公司。其註冊辦事處及主要營業地點為中華人民共和國廣東省廣州市越秀區天河路45-14號101-3室。

邑潔集團之主要業務為提供清潔服務及投資控股。於二零一一年十二月十九日，邑潔收購荔灣汽車制配廠有限公司(「荔灣汽配」)全部權益，該公司於中國註冊成立，從事物業投資業務。邑潔董事認為，於二零一三年六月三十日，於香港註冊成立之公司德滙置業有限公司為邑潔之直接控股公司，而於英屬處女群島註冊成立之公司Talent Trend Holdings Limited則為邑潔之最終母公司。

### 2. 主要會計政策概要

#### 2.1 編製基準

財務資料已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計準則編製。由二零一三年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同有關過渡性條文，已由邑潔集團提早採納，以編製整個有關期間及中期比較資料所涉及期間的財務資料。

用以編製財務資料之主要會計政策已摘錄如下。除非另有說明，該等政策已貫徹應用於呈列的所有有關期間。

除投資物業按公平值列賬外，財務資料已按歷史成本基準編製。計量基準全面載述於下列會計政策。除另有說明者外，財務資料以人民幣呈列，所有價值均已湊整至最接近千位。

編製財務資料時需要管理層對於報告期末應用之會計政策及所呈報之資產、負債、收入及開支，以及披露或然負債作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多個其他因素作出，而有關結果乃作為該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債之賬面值的判斷基準。實際結果可能會與該等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計的期間，則修訂會計估計會在該段期間確認；若修訂影響當期以及未來期間，則在修訂期間以及未來期間確認。

涉及較高程度判斷或較複雜之範圍或對財務資料屬重大之假設及估計範圍於附註4披露。

#### 2.2 持續經營基準

儘管邑潔集團於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別有流動負債淨額約人民幣142,613,000元、人民幣214,423,000元及人民幣94,291,000元，及邑潔集團於二零一三年六月三十日有關投資物業進一步發展成本之資本

承擔約為人民幣58,833,000元(見下文第II節附註27)，以及邑潔於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日分別有流動負債淨額約人民幣49,186,000元及人民幣49,429,000元，財務資料以持續經營基準編製。經計及以下各項，董事認為，邑潔集團將有充足營運資金撥付其下個財政年度之營運資本及資本開支：

- (a) 根據獨立專業合資格估值師進行的估值，邑潔集團之投資物業於二零一三年六月三十日之公平值為人民幣656,000,000元，進一步詳情載於本節附註13。有關投資物業令邑潔集團對於二零一三年六月三十日的有抵押銀行借款於到期償還時重新融資；及
- (b) 貴集團已同意在收購完成後，於邑潔集團的財務負債到期時向其提供財務支援以應付需要及使邑潔集團在可預見將來持續經營。

### 2.3 綜合基準

財務資料包括邑潔集團(見下文附註2.4)截至十二月三十一日止之財務報表。

附屬公司自其控制權轉移予邑潔集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

集團內公司間之交易、交易結餘及未變現損益均於編製綜合財務報表時撤銷。當集團內公司間資產銷售產生之未變現虧損於綜合入賬時撥回，邑潔集團亦會對有關資產作減值測試。附屬公司財務報表所報金額已視情況作出調整，以確保與邑潔集團採納之會計政策相符。

### 2.4 附屬公司

附屬公司為邑潔擁有權力控制其財務及營運政策以從其經營活動中獲利之實體。於評估邑潔是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可兌換之潛在投票權存在與否及其影響。

在綜合財務報表內，附屬公司之收購(除受共同控制之附屬公司外)乃採取收購法入賬。此情況涉及估計該附屬公司所有可識別資產及負債(包括或然負債，而不論該等資產及負債於收購前是否記錄於該附屬公司之財務報表)於收購日期之公平值。於初步確認時，該附屬公司之資產及負債會按公平值計入綜合財政狀況表，並按邑潔之會計政策用作其後計量之基準。

於邑潔之財政狀況表中，附屬公司按成本值減任何減值虧損列賬。附屬公司之業績由邑潔按於報告日已收及應收股息之基準列賬。

### 2.5 業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。收購成本乃按邑潔集團於交換日期就交換被收購方控制權所給予資產、所招致或所承擔負債及所發行權益工具之合計公平值計量。收購相關成本一般按所產生者於損益確認。被收購方之可識別資產、負債及或然負債在符合香港財務報告準則第3號「業務合併」確認條件之情況下按其於收購日期之公平值確認。



因收購而產生之商譽確認為資產，即業務合併之成本超出邑潔集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值權益部分，初步按成本計量。倘於重新計量後邑潔集團於被收購方可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益超出業務合併之成本，超額部分即時在損益確認。

## 2.6 廠房及設備

廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

廠房及設備之折舊乃按下列年率就其估計可使用年期以直線法撇銷成本值減彼等之剩餘價值計算。

傢俬、裝置及辦公室設備	20%–33.3%
汽車	20%

該等資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期於各報告日審核及調整(如適用)。

報廢或出售產生之收益或虧損，按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

其後成本僅於與該項目相關之日後經濟利益有可能流入邑潔集團，且該項目之成本能可靠計算時，計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他開銷、包括維修及保養均於產生之財政期間自損益中扣除。

## 2.7 非金融資產減值

廠房及設備以及於附屬公司之權益均須進行減值測試。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額立即確認為開支。可收回金額為反映市況之公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映現時市場對貨幣時值之評估及資產特定風險之除稅前貼現率貼現至其現時價值。

就評估減值而言，倘資產未能產生大致上獨立於其他資產之現金流入，則可收回金額按能單獨產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產個別進行減值測試而部分資產則以現金產生單位的水平進行測試。

於各報告期末評估有否任何跡象顯示過往已確認之減值虧損不再存在或可能減少。若出現有關跡象，則估計可收回數額。只有當用以釐定資產可收回數額之估計方法有變時，方會撥回先前已確認之資產(商譽除外)減值虧損。減值虧損撥回以過往年度並無確認任何減值虧損的情況中所釐定的資產賬面值為限。減值虧損之撥回於確認撥回之年度計入損益。

## 2.8 功能及呈列貨幣

於邑潔集團綜合財務報表列賬之項目乃以邑潔主要附屬公司業務所在的主要經濟環境所用貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料乃以功能貨幣及呈列貨幣人民幣呈列。

## 2.9 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。在有關經濟利益流向邑潔集團及有關收益及成本(如適用)能可靠計量之情況下，收益將確認如下：

經營租約所涉租賃物業之租金收入於租期內按直線基準確認。

服務收入於提供服務時確認。

利息收入按時間比例基準使用實際利率法確認。

## 2.10 投資物業

長期持有以賺取租金回報或資本增值且並非由邑潔集團佔用之物業分類為投資物業。現正興建或發展以供日後用作投資物業之物業亦分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租約持有之土地。倘符合投資物業之定義，根據經營租約持有之土地分類及入賬列為投資物業(見附註2.11)。

投資物業初始按成本(包括相關交易成本)計量。

首次確認後，投資物業按公平值計量。倘無法可靠計量興建中投資物業之公平值，則物業按成本計量，直至興建工程完成之日或能夠可靠計量公平值之日(以較早者為準)為止。公平值以活躍市場價格為基礎，並就特定資產在性質、地點或狀況上之差異作出調整(如需要)。倘無從獲取該資料，邑潔集團則採用其他估值方法，例如活躍程度較低之市場錄得之近期價格或貼現現金流預測。

投資物業公平值反映(其中包括)來自現有租約之租金收入及基於現有市況就未來租約所假設之租金收入。

往後支出僅於有關項目涉及之未來經濟利益很有可能流入邑潔集團，而項目之成本能可靠計量時方自資產之賬面值扣除。所有其他維修保養成本均於產生之財政期間自損益扣除。

任何因投資物業公平值變動導致之收益或虧損於損益中確認。

## 2.11 租賃

倘邑潔集團確定一項安排涉及在約定期限內使用特定資產的權利，以換取一筆或一連串付款，則該安排(涉及一項交易或連串交易)即為或包括一項租賃。上述判斷乃基於安排內容細節之評估而作出，並不論該安排的法律形式是否為租賃。

### (i) 邑潔集團租賃資產分類

邑潔集團根據租賃持有而擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予邑潔集團的資產列為融資租賃。未有將擁有權的絕大部分風險及回報轉讓至邑潔集團的租賃均列為經營租賃，惟下列情況除外：

- 根據經營租賃持有而符合投資物業定義之物業視乎個別物業分類為投資物業，而倘獲分類為投資物業，則在入賬時視作根據融資租賃持有(見附註2.10)；及
- 根據經營租賃持作自用而其公平值無法與其上所建樓宇於租賃生效時之公平值分開計量之土地，以根據融資租約持有之形式入賬，除非該樓宇明顯是根據經營租約持有則另當別論。就此而言，租約生效指邑潔集團初次訂立租約或自前承租人承讓租約之時間。

### (ii) 作為出租人之經營租賃開支

根據經營租賃出租之資產於綜合財政狀況表中列作投資物業。經營租賃之應收租金於租賃期內按直線法計入損益。

## 2.12 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括存放於銀行及手頭現金、存放於銀行之活期存款以及原定到期日為三個月或以下、隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不大之高度流通短期投資。

## 2.13 金融資產

邑潔集團就金融資產(於附屬公司之權益除外)採納之會計政策載列如下。邑潔集團之金融資產分類為以下類別：

- 貸款及應收款項
- 可供出售金融資產

管理層於首次確認時，視乎購入金融資產之目的，以釐定其金融資產之分類，並在允許及合適情況下，於每個報告日重新評估該指定。

所有金融資產於且僅於邑潔集團成為工具合約條款訂約方時確認。以常規方式購入金融資產乃於交易日確認。金融資產首次確認時按公平值及直接應佔之交易成本計量。

倘收取投資所產生的現金流量之權利失效或被轉讓，且擁有權之絕大部份風險及回報已經轉移，須取消確認金融資產。

於各報告日，會檢討金融資產以評估是否存在減值之客觀證據。倘若存在該等客觀證據，將根據金融資產之分類釐定並確認減值虧損。

**(i) 貸款及應收款項**

貸款及應收款項為並無活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生金融資產。貸款及應收款項隨後採用實際利率法按攤銷成本，減任何減值虧損計量。攤銷成本乃於計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本中重要部分之費用。

**(ii) 可供出售金融資產**

不合資格歸入金融資產任何其他類別之非衍生金融資產歸類為可供出售金融資產。

歸入此類別之所有金融資產按公平值計算。因公平值變動產生之盈虧(不包括任何股息及利息收入)於其他全面收入中確認，並於權益內可供出售金融資產之公平值儲備中分開累計，惟減值虧損及有關貨幣資產之外匯盈虧除外，直至金融資產解除確認為止，屆時，累計盈虧會從權益重新分類至損益。用實際利率法計算之利息於損益中確認。

以外幣計值之可供出售貨幣資產之公平值於報告日以該外幣釐定並以現行匯率換算。因資產攤銷成本改變導致換算差異而產生之公平值變動於損益內確認，其他變動於其他全面收入中確認。

可供出售股本證券投資(並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量)及與無報價權益工具掛鈎及須以交付該無報價權益工具結算之衍生工具，均於首次確認後之各報告日按成本減任何已識別減值虧損計量。

**金融資產減值**

於各報告日檢討金融資產以釐定是否存在任何減值之客觀證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括邑潔集團獲悉有關下列一項或多項虧損事件之可觀察數據：

- 債務人陷入重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金；
- 債務人可能會破產或經歷其他財務重整；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變對債務人有負面影響；及
- 對權益工具之投資之公平值出現重大或長期下跌至低於成本值。

一組金融資產之虧損事件包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於組別內債務人之付款狀況，以及與組別內資產拖欠有關連之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

倘存在任何該等證明，則減值虧損按以下方式計量及確認：

(i) 按攤銷成本列賬之金融資產

倘有客觀證據表明按攤銷成本列賬之貸款及應收款項已產生減值虧損，該虧損按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)以該資產之原實際利率(即首次確認之實際利率)貼現之現值之差額計算。虧損金額於減值出現期間內於損益中確認。

於其後之期間，倘減值虧損減少且該減少客觀地與減值虧損確認後發生之事件有關，則撥回過往確認之減值虧損，惟撥回不應使金融資產之賬面金額超過於減值撥回日期倘未確認減值時之攤銷成本。撥回金額於產生期間內於損益中確認。

(ii) 按成本列賬及分類為可供出售金融資產之無報價股本證券

就以成本列賬之無報價股本證券而言，減值虧損是以金融資產之賬面金額與以同類金融資產之當時市場回報率貼現(倘貼現具有重大影響)之預計未來現金流量之間之差額計量。股本證券之減值虧損不可撥回。

就按攤銷成本列賬之金融資產(不包括按公平值經損益入賬之金融資產及貿易應收款項)而言，減值虧損直接與相應資產撇銷。倘貿易應收款項視作有可能但並非不能收回，則屬呆賬之應收款項減值虧損會使用撥備賬列賬。當邑潔集團信納不大可能收回貿易應收款項時，則視作不可收回之金額直接自貿易應收款項中撇銷，而於撥備賬內就有關應收款項持有之任何金額會予以撥回。其後收回過往自撥備賬扣除之金額撥回至撥備賬。撥備賬之其他變動及其後收回過往直接撇銷之金額於損益內確認。

## 2.14 所得稅之會計方法

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

本期及過往期間之即期所得稅資產及負債根據於報告期末已頒佈或已實質頒佈之稅率及稅法，計及邑潔集團經營所在國家現行之詮釋及慣例計算而預期向稅收機關收回或支付之金額計量。即期稅項資產或負債之所有變動於損益中確認為稅務開支部份。

遞延稅項乃按報告日綜合財務報表中資產及負債之賬面值與相應稅基之間之暫時差額，使用負債法計算。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時差額、可結轉之稅項虧損，以及其他未動用稅項抵免確認，並以應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可供對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘於交易中首次確認(除業務合併外)資產及負債而產生之暫時差額不影響稅務及會計盈虧，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債會因源自於附屬公司投資的應課稅暫時差額確認，惟倘邑潔集團能夠控制該暫時差額之撥回且該暫時差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

有關釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定有例外情況，即當投資物業為根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬時。除非推定被推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額按於各報告日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。

遞延稅項乃按報告日已頒佈或實質頒佈且預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率(毋須貼現)計算。

遞延稅項資產或負債之變動，均於損益確認，或倘若其與直接於其他全面收入或權益中扣除或計入之項目有關，則直接在其他全面收入或權益中確認。

即期稅項資產及即期稅項負債僅在以下情況以淨額呈列：

- (a) 邑潔集團依法有強制執行權抵銷確認金額；及
- (b) 計劃以淨額結算，或變現該資產，同時清償該負債。

邑潔集團僅在以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債為關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各段預期在有關期間內清償或收回大額遞延稅項負債或資產之未來期間，以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

## 2.15 僱員福利

### (i) 退休福利

僱員退休福利乃透過界定供款計劃向僱員提供。

根據中國規例及規定，邑潔集團須參與地方市政府所管理之中央退休金計劃。邑潔集團須將中國僱員薪金成本之若干百分比繳入中央退休金計劃。僱員在有關期間內提供服務時，其供款於損益確認為開支。邑潔集團根據該等計劃之責任僅為應付供款



之固定百分比。除每月供款外，邑潔集團再無責任為其僱員之退休及其他退休後福利付款。該等計劃之資產與邑潔集團之資產分開管理，由中國政府管理之獨立基金持有。

(ii) 短期僱員福利

僱員應得之年假於其可享有時確認。截至報告日僱員因提供服務而可享有之年假估計負債已作撥備。

病假及產假等非累積之補假於休假時方予以確認。

## 2.16 金融負債

邑潔集團之金融負債包括應計費用及其他應付款項以及借款。

金融負債在邑潔集團成為工具合約條文之訂約方時確認。所有與利息相關之開支均根據邑潔集團關於借款成本之會計政策(見附註2.19)確認。

當負債所涉責任獲解除或註銷或屆滿時，則終止確認金融負債。

倘現有金融負債由相同貸出方按另一項絕大部分條款有所不同的金融負債取代或現有負債之絕大部分條款已被修改，則有關取代或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而各自賬面值之差額於損益中確認。

(i) 借款

借款初步按公平值減應計交易成本確認。於初步確認後，借款按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值兩者間之任何差額則於借款期內採用實際利率法連同任何應付利息及費用於損益中確認。

除非邑潔集團享有無條件權利可將償債期限推遲至報告期間結算日後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

(ii) 其他金融負債

應計費用及其他應付款項初步以其公平值確認，其後則採用實際利率法以攤銷成本計量，除非貼現影響不大，在此情況下，則按成本入賬。

## 2.17 撥備及或然負債

當邑潔集團因過去事項須承擔現有責任(法定或推定)，而履行該責任很可能需要付出經濟利益及能可靠估計責任涉及款項時，則須確認撥備。倘金錢之時間價值重大，撥備會以履行責任預期所需支出之現值列報。

所有撥備均於各報告日審閱並作出調整，以反映當時最準確的估計。

當不可能導致經濟利益流出，或其數額未能可靠估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則須披露該責任為或然負債。其存在僅能以一項或數項未來不確定事項(並非邑潔集團可完全控制者)之發生或不發生來證實之潛在責任，除非經濟利益流出之可能性極小，否則亦須披露為或然負債。

或然負債乃於將購買價分配至業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債於收購日期初步按公平值計量，其後按於上述可資比較撥備中確認之金額與初步確認之金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計量。

## 2.18 關連人士

符合以下情況的人士視為與邑潔集團有關連：

(a) 該人士為其家族成員或近親，而該人士

- (i) 對邑潔集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對邑潔集團產生重大影響；或
- (iii) 為邑潔集團或邑潔集團之母公司主要管理層成員；

或

(b) 該人士為實體，且符合以下情況：

- (i) 該實體及邑潔集團為同一集團之成員公司；
- (ii) 該實體為其他實體(或其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體及邑潔集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 該實體為第三方實體之合營企業及其他實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體屬提供福利予邑潔集團或與邑潔集團有關聯之實體之僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由一名於(a)項指明之人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)項指明對該實體產生重大影響之人士或該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。

任何人士的近親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。

## 2.19 借款成本

收購、建設或製造任何合資格資產所產生之借款成本，於完成建設及將資產達致擬定用途所需時間期限內資本化。合資格資產為需要長時間達到擬定用途或銷售狀況之資產。其他借款成本於產生時列作開支。



借款成本於資產產生開支、產生借款成本及使資產投入擬定用途或銷售所須之準備工作進行期間資本化，作為合資格資產成本之一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所須之絕大部分準備工作完成時，不再將借款成本資本化。

## 2.20 分部報告

邑潔集團乃根據定期向董事呈報以供彼等審閱業務成分表現之內部財務資料來識別營運分部及編製分部資料。向董事進行內部財務資料呈報之業務成分乃根據邑潔集團主要服務釐定。

董事已確定邑潔集團之兩個服務系列為經營分部，茲述如下：

- (a) 物業投資，包括租賃物業；及
- (b) 提供清潔服務。

上述營運分部於各服務(須使用不同資源及營銷方法)獨立管理。於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，概無進行任何分部間轉撥。

邑潔集團根據香港財務報告準則第8號就報告分部業績所採用之計量政策，與根據香港財務報告準則於財務資料所採用者相同，惟附屬公司之議價收購收益、關連公司及第三方貸款折讓以及第三方貸款之估算利息不會計入營運分部之分部業績。此外，除應付關連公司及第三方之款額及來自關連公司及第三方之貸款部分外，分部負債包括所有負債。

分部資產為分部進行經營活動而使用之所有經營資產，其為分部直接應佔或按合理基準可分配至分部。此外，並非任何營運分部直接應佔之業務活動之企業資產(主要適用於本集團總部)並不分配至分部。

分部負債為分部進行經營活動而使用之所有經營負債，其為分部直接應佔或按合理基準可分配至分部。此外，並非任何營運分部直接應佔之業務活動之企業負債(主要適用於本集團總部)並不分配至分部。

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間內，邑潔集團已應用所有由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂之香港財務報告準則。該等香港財務報告準則與邑潔集團有關，並於報告期間生效。

於本報告日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，而邑潔集團並無提前採納有關準則。

香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號強制性生效日期及過渡性披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	披露非金融資產之可收回金額 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量—衍生工具之變更及套期會計之延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

附註：

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

邑潔集團董事正在評估該等已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則的潛在影響，到目前為止，邑潔集團董事認為採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對邑潔集團的經營業績及財政狀況造成重大影響。

#### 4. 關鍵會計估計及判斷

估算及判斷須根據過往經驗及其他因素(包括在不同情況下對於未來事件相信為合理之預期)進行持續評估。

##### (a) 關鍵會計估計及假設

邑潔集團就未來作出估計及假設。顧名思義，所達致之會計估計通常有別於相關實際結果。下文論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下一個財政年度出現重大調整之估計及假設。

##### (i) 中國企業所得稅

邑潔集團之若干附屬公司於中國營運，須繳納中國所得稅。在釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式之最終釐定金額均未確定。倘該等事項所致最終稅項金額與最初記錄的款額有所差異，有關差額將會影響釐定會計期間之所得稅及遞延稅項撥備。

##### (ii) 投資物業之公平值估計

投資物業於各報告期末根據獨立專業合資格估值師提供之經評估市值重估。有關估值乃根據若干假設計算，而有關假設受不確定因素影響，且可能與實際結果存在重大差異。作出估計時考慮相若物業之活躍市場之現價資料，及主要根據各報告期末之市況作出假設。

## (iii) 於附屬公司之權益減值

邑潔集團管理層遵照香港會計準則第36號資產減值的指引，在釐定於附屬公司之權益有否減值時，需要就有關投資項目短期業務前景之財務穩健程度作出假設，其中包括行業及分部表現、科技轉變以及營運及財務現金流量等因素。

根據邑潔集團評估，毋須就於附屬公司之權益作出任何減值撥備。於二零一三年六月三十日，邑潔於附屬公司權益之賬面值為人民幣57,573,000元。

## 5. 分部資料 — 邑潔集團

邑潔集團設立兩個業務單位，並就作出資源分配及評核表現而按業務單位編製有關資料及向邑潔集團主要營運決策人報告。

邑潔集團之營運及可報告分部之資料列示如下：

## (i) 分部收益及業績

邑潔集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之營運分部如下：

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	—	1,029	1,029
分部業績及除所得稅前溢利	—	1	1

邑潔集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之營運分部如下：

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	600	1,183	1,783
分部業績	476	(108)	368
議價購買附屬公司之收益(附註26)			241,939
除所得稅前溢利			242,307

邑潔集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之營運分部如下：

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	<u>7,200</u>	<u>—</u>	<u>7,200</u>
分部業績及除所得稅前溢利／(虧損)	<u>97,933</u>	<u>(242)</u>	<u>97,691</u>

邑潔集團截至二零一三年六月三十日止六個月之營運分部如下：

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	<u>3,600</u>	<u>—</u>	<u>3,600</u>
分部業績	<u>(7,523)</u>	<u>(55)</u>	<u>(7,578)</u>
第三方貸款折讓			9,481
關連公司貸款折讓			5,930
第三方貸款之估算利息			<u>(30)</u>
除所得稅前溢利			<u>7,803</u>

年／期內並無分部間收益。邑潔集團並無就作出資源分配及評核表現而將議價購買附屬公司之收益、關連公司及第三方貸款折讓以及第三方貸款之估算利息分配至個別營運分部損益。

## (ii) 分部資產及負債

以下為邑潔集團於二零一零年十二月三十一日之資產及負債分析：

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部資產</b>			
— 應收賬款	—	102	102
— 預付款項、按金及其他應收款項	—	970	970
— 現金及現金等價物	—	34	34
分部資產總值及綜合資產總值	<u>—</u>	<u>1,106</u>	<u>1,106</u>
<b>分部負債</b>			
— 應計費用及其他應付款項	—	(181)	(181)
分部負債總額及綜合負債總額	<u>—</u>	<u>(181)</u>	<u>(181)</u>

以下為邑潔集團於二零一一年十二月三十一日之資產及負債分析：

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>可報告分部資產</b>			
— 投資物業	485,000	—	485,000
— 應收賬款	1,800	—	1,800
— 預付款項、按金及其他應收款項	800	58	858
— 現金及現金等價物	1,729	889	2,618
	<u>489,329</u>	<u>947</u>	<u>490,276</u>
<b>可報告分部負債</b>			
— 應計費用及其他應付款項	(97,781)	(108)	(97,889)
— 遞延稅項負債	(99,266)	—	(99,266)
	<u>(197,047)</u>	<u>(108)</u>	<u>(197,155)</u>
未分配			<u>(50,000)</u>
綜合負債總數			<u>(247,155)</u>

以下為邑潔集團於二零一二年十二月三十一日之資產及負債分析：

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>可報告分部資產</b>			
— 投資物業	654,000	—	654,000
— 可供出售金融資產	500	—	500
— 現金及現金等價物	1,071	586	1,657
	<u>655,571</u>	<u>586</u>	<u>656,157</u>
<b>可報告分部負債</b>			
— 應計費用及其他應付款項	(66,075)	(5)	(66,080)
— 借款	(100,000)	—	(100,000)
— 遞延稅項負債	(124,432)	—	(124,432)
	<u>(290,507)</u>	<u>(5)</u>	<u>(290,512)</u>
未分配			<u>(50,000)</u>
綜合負債總額			<u>(340,512)</u>

以下為邑潔集團於二零一三年六月三十日之資產及負債分析：

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>可報告分部資產</b>			
— 投資物業	656,000	—	656,000
— 廠房及設備	151	—	151
— 可供出售金融資產	500	—	500
— 預付款項、按金及其他應收款項	1,850	—	1,850
— 就短期銀行貸款抵押之存款	98,000	—	98,000
— 現金及現金等價物	955	482	1,437
	<u>757,456</u>	<u>482</u>	<u>757,938</u>
<b>可報告分部負債</b>			
— 應計費用及其他應付款項	(3,450)	(8)	(3,458)
— 借款	(255,860)	(740)	(256,600)
— 遞延稅項負債	(122,377)	—	(122,377)
	<u>(381,687)</u>	<u>(748)</u>	<u>(382,435)</u>
未分配			<u>(50,000)</u>
綜合負債總額			<u>(432,435)</u>

為監察分部表現及分配分部間之資源，除應付關連公司之款項及部分來自關連公司之貸款被視為未分配外，所有資產及負債分配至營運分部。

(iii) 其他分部資料

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>資本開支</b>			
— 截至二零一零年十二月三十一日止年度	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
— 截至二零一一年十二月三十一日止年度	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>3</u>
— 截至二零一二年十二月三十一日止年度	<u>76,565</u>	<u>—</u>	<u>76,565</u>
— 截至二零一三年六月三十日止期間	<u>13,885</u>	<u>—</u>	<u>13,885</u>

資本開支包括添置投資物業和廠房及設備。

	物業投資 人民幣千元	提供 清潔服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
折舊			
— 截至二零一零年十二月三十一日止年度	—	—	—
— 截至二零一一年十二月三十一日止年度	—	—	—
— 截至二零一二年十二月三十一日止年度	—	—	—
— 截至二零一三年六月三十日止期間	3	—	3

#### (iv) 地理位置資料

倘屬投資物業和廠房及設備，指定非流動資產之所在地理位置乃按該資產之實際營運所在地劃分。邑潔集團董事認為，其營運及管理中心均位於中國廣東，故視中國為邑潔集團之營運基地，由於只得一個地理位置，因此並無呈列地理位置資料分析。

## 6. 收益 — 邑潔集團

邑潔集團之主要業務於財務資料附註1披露。邑潔集團之營業額為來自該等業務之收益。於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，來自邑潔集團主要業務之收益確認如下：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
服務收入	—	—	—	1,183	1,029
投資物業之租金收入總額	3,600	3,600	7,200	600	—
總計	3,600	3,600	7,200	1,783	1,029

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，來自若干中國個人客戶之收益佔邑潔集團各個期間／年度之收益10%或以上。該等客戶於有關期間之收益及邑潔集團於報告日期應收該等客戶之應收賬款概述如下：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
來自客戶1之收益	—	3,600	4,800	1,686	933
來自客戶2之收益	3,600	—	2,400	—	—

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
來自客戶1之應收賬款	—	—	—	1,800	102
來自客戶2之應收賬款	—	—	—	—	—

## 7. 其他收益—邑潔集團

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
按金之利息收入	1,485	9	22	2	—
第三方貸款折讓(附註(a))	9,481	—	—	—	—
關連公司貸款之折讓(附註(b))	5,930	—	—	—	—
	<u>16,896</u>	<u>9</u>	<u>22</u>	<u>2</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 於二零一三年六月二十八日及二零一三年六月三十日，邑潔集團與於中國成立的第三方廣州市天粵能源投資有限公司訂立協議，該公司同意無條件將本金額分別約人民幣72,290,000元及人民幣7,570,000元之貸款之到期日延長至二零一四年十二月三十一日。第三方貸款為免息及無抵押。該等貸款之公平值由獨立估值師滌鋒評估有限公司評估。滌鋒評估有限公司為香港測量師學會之成員。估值乃以預期現金流量之現價為基準。第三方貸款之折讓乃本金額與貸款公平值間之差額。
- (b) 於二零一三年六月三十日，邑潔集團與關連公司訂立協議，關連公司同意無條件將本金額約人民幣50,000,000元之貸款之到期日延長至二零一四年十二月三十一日。關連公司貸款為免息及無抵押。該等貸款之公平值由獨立估值師滌鋒評估有限公司評估。滌鋒評估有限公司為香港測量師學會之成員。估值乃以預期現金流量之現價為基準。關連公司貸款之折讓乃本金額與貸款公平值間之差額。



## 8. 融資成本 — 邑潔集團

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
銀行借款利息總額	5,480	—	—	—	—
減：資本化為投資物業 之金額(附註(a))	5,480	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
第三方貸款之推算利息	30	—	—	—	—
	30	—	—	—	—

附註：

(a) 借貸資本化比率為5.7%。

## 9. 除所得稅前溢利 — 邑潔集團

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
除所得稅前溢利已扣除/ (計入)：					
營業稅及其他徵費(附註(a))	634	634	1,268	106	—
顧問費	—	18	35	—	—
擁有資產之折舊	3	—	—	—	—
土地及樓宇之經營租賃支出	—	—	—	6	—
核數師酬金	—	2	42	48	—
撤銷投資物業(附註13)	—	—	29,132	—	—
投資物業租金收入減直接 開支(附註(b))	(3,600)	(3,600)	(7,200)	(600)	—

附註：

(a) 營業稅及其他徵費

邑潔集團於中國經營業務須就其收益按以下稅率繳納營業稅：

類別	稅率
投資物業租金收入	5%

(b) 投資物業租金收入

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，投資物業並無產生直接開支。

10. 僱員福利開支 — 邑潔集團

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
董事酬金	—	—	—	17	24
工資及薪金	153	95	192	1,100	881
定額供款計劃	102	24	41	6	—
僱員福利	6	2	10	2	—
	<u>261</u>	<u>121</u>	<u>243</u>	<u>1,125</u>	<u>905</u>

11. 董事薪酬及高級管理人員酬金 — 邑潔集團

11.1 董事酬金

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，邑潔集團向董事鍾海英支付下列酬金：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金	—	—	—	17	24
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17</u>	<u>24</u>

## 11.2 五名最高薪人士

邑潔集團截至二零一零年及二零一一年止年度五名最高薪人士包括一名董事，其酬金已於附註11.1呈列之分析中反映。截至二零一零年及二零一一年止年度向餘下四名人士應付之酬金以及截至二零一二年止年度及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月邑潔集團五名最高薪人士之酬金如下：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
薪金及津貼	153	95	191	102	120
定額供款計劃	102	24	41	1	—

該等酬金屬於下列組別：

酬金組別	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 (未經審核)	僱員人數		
			二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日
人民幣70,001元至 人民幣80,000元	—	—	1	—	—
人民幣60,001元至 人民幣70,000元	—	—	—	—	—
人民幣50,001元至 人民幣60,000元	2	—	2	—	—
人民幣40,001元至 人民幣50,000元	1	—	—	—	—
人民幣30,001元至 人民幣40,000元	—	1	—	—	—
人民幣5,001元至 人民幣30,000元	—	2	—	5	5

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，邑潔集團概無向邑潔集團董事或僱員支付任何酬金作為加入邑潔集團或於加入時之獎勵或離職之補償。邑潔集團之董事於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月概無作出放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 12. 所得稅(抵免)/開支—邑潔集團

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
企業所得稅					
—以往年度撥備不足調整	—	1	1	3	—
遞延所得稅					
—期/年內稅項	(2,055)	2,149	25,166	108	—
所得稅(抵免)/開支總額	(2,055)	2,150	25,167	111	—

稅項(抵免)/開支與按適用稅率計算會計溢利之對賬：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
除稅前溢利	<u>7,803</u>	<u>8,681</u>	<u>97,691</u>	<u>242,307</u>	<u>1</u>
按中國企業所得稅稅率					
徵收之所得稅	1,951	2,170	24,423	60,577	—
毋須繳稅收益之稅務影響	(3,846)	—	—	(60,507)	—
不可扣稅開支之稅務影響	51	—	608	39	—
未確認未使用稅項虧損之 稅務影響	157	48	135	—	—
未確認使用以往遞延稅項 資產	(368)	(69)	—	—	—
以往年度撥備不足之調整	—	1	1	3	—
其他	—	—	—	(1)	—
中國企業所得稅(抵免)/開支	<u>(2,055)</u>	<u>2,150</u>	<u>25,167</u>	<u>111</u>	<u>—</u>

#### 香港利得稅

由於於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月並無業務營運須繳付香港利得稅，故並無就香港利得稅作出撥備。

#### 中國企業所得稅

邑潔集團就中國內地業務營運作出之企業所得稅撥備乃根據期/年內之估計應課稅溢利，在現行法例、詮釋及慣例基礎下按適用稅率25%計算。由於邑潔集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月並無應課稅溢利須繳付中國稅項，故並無確認中國企業所得稅撥備。

## 13. 投資物業—邑潔集團

	人民幣千元
於二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日之結餘	—
收購附屬公司時添置	485,000
添置	3
公平值變動	<u>(3)</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	485,000
添置	76,565
撤銷(附註(a))	(29,132)
公平值變動	<u>121,567</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	654,000
添置	8,251
資本化利息	5,480
公平值變動	<u>(11,731)</u>
於二零一三年六月三十日	<u><u>656,000</u></u>

附註：

- (a) 於二零一二年十一月九日，邑潔集團將中國廣東省廣州市荔灣區站西路18號之土地使用權由工業用途改為商業用途，代價約為人民幣71,306,000元。因此，邑潔集團已撤銷工業用途土地使用權之價值。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，投資物業按租期之賬面淨值分析如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
於香港境外持有：				
租期介乎10至50年	<u>656,000</u>	<u>654,000</u>	<u>485,000</u>	<u>—</u>

邑潔集團之投資物業於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之公平值經獨立合資格估值師保柏國際評估有限公司估值。保柏國際評估有限公司為香港測量師學會之成員，近期有評估物業所在地及類別之經驗。估值以直接比較法為基準，假設該物業可以空置業權方式出售，並參考相關市場內之可資比較銷售交易而作出。

邑潔集團根據經營租賃持有以賺取租金或待資本增值之物業權益，採用公平值模式計量，分類及入賬列為投資物業。

根據不可撤銷經營租賃應收之日後最低租賃款項總額載於附註27。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，分別約人民幣654,000,000元及人民幣656,000,000元之投資物業已抵押作為邑潔集團獲授銀行借款之抵押品。

下表呈列邑潔集團根據公平值級別於綜合財政狀況表按公平值計量之投資物業。投資物業根據計量該投資物業公平值所用重大輸入數據之相對可靠程度按級別分為三級。公平值級別包括以下各級：

- 第一級： 相同資產之活躍市場報價(未經調整)；
- 第二級： 第一級所包括報價以外就資產直接(即價格)或間接(即源自價格)觀察所得輸入數值；及
- 第三級： 並非以觀察所得市場數據為準之資產輸入數值(無法觀察之輸入數值)。

於各報告日期，邑潔集團在綜合財政狀況表以公平值列賬之投資物業分為以下公平值級別：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
位於中國廣州之投資物業				
於二零一三年六月三十日	—	656,000	—	656,000
於二零一二年十二月三十一日	—	654,000	—	654,000
於二零一一年十二月三十一日	—	485,000	—	485,000

於有關期間，第一級及第二級之間並無任何轉撥，亦無轉撥至第三級或自第三級轉撥。

## 14. 廠房及設備 — 邑潔集團

	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日之結餘	—	—	—
收購附屬公司時添置	5	—	5
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	5	—	5
撤銷	(5)	—	(5)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	—	—	—
添置	—	154	154
於二零一三年六月三十日	—	154	154
<b>減：累計折舊</b>			
於二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日之結餘	—	—	—
收購附屬公司時添置	5	—	5
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	5	—	5
於撤銷時抵銷	(5)	—	(5)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	—	—	—
折舊	—	3	3
於二零一三年六月三十日	—	3	3
<b>賬面淨值</b>			
於二零一零年十二月三十一日	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日	—	—	—
於二零一三年六月三十日	—	151	151

## 15. 於附屬公司之權益 — 邑潔

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
非上市股份，按成本：				
於附屬公司之投資	<u>57,573</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>—</u>

於各報告期間結算日，邑潔董事考慮並審閱於附屬公司之權益賬面值，並認為毋須作出減值虧損。

名稱	註冊地點	實收資本	邑潔 所持權益	主要業務
廣州市荔灣汽車制配廠 有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	物業投資

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，荔灣汽配之全部股本權益就向荔灣汽配前股東授出之銀行融資作出抵押。於二零一三年一月二十二日，有關抵押權益獲銀行解除。

## 16. 可供出售金融資產 — 邑潔集團

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
於香港以外地區之非上市股本 證券，按成本(附註(a))	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

(a) 非上市股本證券指於中國註冊私人公司之投資，邑潔集團於可見未來不擬出售該等證券。

## 17. 應收賬款

## 邑潔集團

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收賬款				
— 關連人士(附註29(b))	—	—	1,800	92
— 第三方	—	—	—	10
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,800</u>	<u>102</u>

董事認為，應收賬款之公平值與其賬面值相若，原因為彼等查核後得悉該等金額之到期期間較短。

於報告日邑潔集團已過期但未減值應收賬款按其發票日及到期日之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
180日以內	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,800</u>	<u>102</u>



於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，應收賬款已過期但未減值，且與近期並無拖欠記錄的客戶有關。邑潔集團並無就應收賬款持有任何抵押品。

## 邑潔

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收賬款				
— 關連人士(附註29(c))	—	—	—	92
— 第三方	—	—	—	10
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>102</u>

董事認為，應收賬款之公平值與其賬面值相若，原因為彼等查核後得悉該等金額之到期期間較短。

於報告日邑潔已過期但未減值應收賬款按其發票日及到期日之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
180日以內	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>102</u>

於二零一零年十二月三十一日，應收賬款已過期但未減值，且與近期並無拖欠記錄的客戶有關。邑潔並無就應收賬款持有任何抵押品。

## 18. 預付款項、按金及其他應收款項

## 邑潔集團

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
預付款項	—	—	58	—
按金	380	—	—	—
其他應收款項：				
— 關連人士(附註29(d))	—	—	800	—
— 第三方	1,470	—	—	970
	<u>1,850</u>	<u>—</u>	<u>858</u>	<u>970</u>

## 邑潔

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
預付款項	—	—	58	—
其他應收款項：				
— 關連人士	40	—	—	—
— 第三方	—	—	—	970
	<u>40</u>	<u>—</u>	<u>58</u>	<u>970</u>

## 19. 就短期銀行貸款抵押之存款 — 邑潔集團

於二零一三年六月三十日，人民幣98,000,000元之存款已抵押，以獲授短期銀行貸款，並按銀行每日浮動存款利率賺取利息。

## 20. 現金及現金等價物

## 邑潔集團

現金及現金等價物包括以下組成部分：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>1,437</u>	<u>4,657</u>	<u>1,657</u>	<u>2,618</u>	<u>34</u>

銀行現金按每日浮動銀行存款利率計息。將該等以人民幣計值之結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈之外匯管制規例及法規。

## 邑潔

現金及現金等價物包括以下組成部分：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>482</u>	<u>586</u>	<u>889</u>	<u>34</u>

銀行現金按每日浮動銀行存款利率計息。將該等以人民幣計值之結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈之外匯管制規例及法規。

## 21. 應計費用及其他應付款項

## 邑潔集團

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應計費用	132	123	124	83
其他應付款項：				
— 關連人士(附註29(d))	—	50,000	147,617	98
— 第三方	<u>3,326</u>	<u>65,957</u>	<u>148</u>	<u>—</u>
	<u>3,458</u>	<u>116,080</u>	<u>147,889</u>	<u>181</u>

## 邑潔

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應計費用	8	5	—	83
其他應付款項：				
— 關連人士(附註29(d))	—	50,010	50,025	98
— 第三方	—	—	108	—
	<u>8</u>	<u>50,015</u>	<u>50,133</u>	<u>181</u>

## 22. 借款

## 邑潔集團

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
計入非流動負債之借款：				
銀行借款—有抵押(附註(a))	192,120	100,000	—	—
其他借款—無抵押(附註(b))				
— 關連人士(附註29(d))	44,070	—	—	—
— 第三方	70,410	—	—	—
	<u>306,600</u>	<u>100,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
減：短期銀行借款—有抵押	(192,120)	(100,000)	—	—
	<u>114,480</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

計入非流動負債之借款之到期情況如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年至兩年間	<u>114,480</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止期間，邑潔集團銀行貸款之實際年利率約為6.26厘。

於二零一二年十二月三十一日，銀行借款以公平值為人民幣654,000,000元之投資物業作抵押。於二零一三年六月三十日，銀行借款以公平值為人民幣656,000,000元之投資物業及金額為人民幣98,000,000元之銀行存款作抵押。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，邑潔集團之銀行借款均以人民幣計值，人民幣為功能貨幣。

- (b) 有關貸款為無抵押、免息且將於二零一四年十二月三十一日到期。

## 邑潔

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
計入非流動負債之借款：				
其他借款—無抵押(附註(a))				
—關連人士(附註29(d))	44,070	—	—	—
—第三方	6,670	—	—	—
	<u>50,740</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

計入非流動負債之借款之到期情況如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年至兩年間	<u>50,740</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

(a) 有關貸款為無抵押、免息且將於二零一四年十二月三十一日到期。

### 23. 遞延所得稅—邑潔集團

遞延稅項乃按負債法就暫時差額以邑潔集團營運所在國家之適用稅率作全數撥備。

邑潔集團之遞延稅項負債如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
將於十二個月後結清之遞延 所得稅負債	<u>122,377</u>	<u>124,432</u>	<u>99,266</u>	<u>—</u>

於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，邑潔集團在中國產生之稅項虧損總額分別約為人民幣1,769,000元、人民幣2,277,893元及人民幣1,435,000元，須受有關稅務機構之協議所規限。倘邑潔及其附屬公司未能預測未來溢利的產生，則不會就有關虧損確認遞延稅項資產。

遞延稅項之淨變動如下：

	加速稅項 折舊 人民幣千元	重估投資 物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	—	—	—
收購附屬公司時添置	4,611	94,547	99,158
年內扣除收益表	108	—	108
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	4,719	94,547	99,266
年內扣除收益表	1,450	23,716	25,166
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	6,169	118,263	124,432
期內扣除/(計入)收益表	878	(2,933)	(2,055)
於二零一三年六月三十日	7,047	115,330	122,377

#### 24. 註冊資本—邑潔

	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
註冊及繳足	1,000	1,000	1,000

## 25. 儲備

## 邑潔集團

邑潔集團年／期內之儲備金額及其變動已於綜合權益變動表呈列。

	(累計虧損)／ 保留溢利 人民幣千元
於二零一零年一月一日	(76)
年內溢利及全面收入總額	<u>1</u>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	(75)
年內溢利及全面收入總額	<u>242,196</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	242,121
年內溢利及全面收入總額	<u>72,524</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	314,645
期內溢利及全面收入總額	<u>9,858</u>
於二零一三年六月三十日	<u><u>324,503</u></u>
<b>(未經審核)</b>	
<b>截至二零一二年六月三十日止六個月</b>	
於二零一二年一月一日	242,121
期內溢利及全面收入總額	<u>6,531</u>
於二零一二年六月三十日	<u><u>248,652</u></u>

## 邑潔

邑潔年／期內之儲備金額及其變動已於權益變動表呈列。

	(累計虧損)／ 保留溢利 人民幣千元
於二零一零年一月一日	(76)
年內溢利及全面收入總額	<u>1</u>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	(75)
年內虧損及全面收入總額	<u>(111)</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	(186)
年內虧損及全面收入總額	<u>(243)</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	(429)
期內溢利及全面收入總額	<u>6,776</u>
於二零一三年六月三十日	<u><u>6,347</u></u>
<b>(未經審核)</b>	
<b>截至二零一二年六月三十日止六個月</b>	
於二零一二年一月一日	(186)
期內虧損及全面收入總額	<u>(192)</u>
於二零一二年六月三十日	<u><u>(378)</u></u>

## 26. 收購附屬公司—邑潔集團

於二零一一年十二月六日，邑潔與關連人士簽署買賣協議，以收購荔灣汽配全部股本權益，現金總代價為人民幣50,000,000元，收購事項於二零一一年十二月十九日完成。此收購事項以收購法入賬。荔灣汽配從事物業投資業務。

荔灣汽配於收購日期所收購資產及所確認負債如下：

	人民幣千元
投資物業	485,000
應收賬款	1,200
其他應收款項	826
現金及現金等價物	1,734
應計費用及其他應付款項	(97,663)
遞延稅項負債	<u>(99,158)</u>
	<u><u>291,939</u></u>

## 來自收購之議價購買收益：

	人民幣千元
已付現金代價	50,000
減：所收購資產淨值	<u>(291,939)</u>
來自收購之議價購買收益	<u>(241,939)</u>

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，收購相關成本人民幣48,000元已自己轉移代價剔除及於綜合全面收入報表中「行政開支」系列項目內確認為開支。

議價購買收益由荔灣汽配之可識別資產及負債之公平值超過收購成本所產生。荔灣汽配由二零一一年十二月十九日至二零一一年十二月三十一日期間之總收益約為人民幣600,000元，並為邑潔集團貢獻收益約人民幣600,000元。荔灣汽配由二零一一年十二月十九日至二零一一年十二月三十一日期間之溢利約為人民幣369,310元。

倘該等業務合併於二零一一年一月一日生效，荔灣汽配來自持續經營業務之收益將為人民幣7,293,000元，而來自持續經營業務之年內溢利將為人民幣17,497,000元。邑潔集團之董事認為，該等「備考」數字代表對邑潔集團年度表現之概約計量，並為未來期間之比較提供參考。

## 收購產生所用之現金淨額：

	人民幣千元
已付現金代價	(50,000)
減：所收購現金及銀行結餘	<u>1,734</u>
收購產生所用之現金淨額	<u>(48,266)</u>

## 27. 承擔 — 邑潔集團

## (a) 資本承擔

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
資本承擔(已授權但 未訂約)：				
— 發展中投資物業 建築成本	13,000	—	—	—
資本承擔(已訂約但 未撥備)：				
— 發展中投資物業 建築成本	45,833	838	50	—
	<u>58,833</u>	<u>838</u>	<u>50</u>	<u>—</u>



**(b) 經營租賃承擔**

於各報告日期，邑潔集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
作為出租人				
一年內	1,200	1,200	—	—

**28. 銀行融資 — 邑潔集團**

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款以邑潔集團之投資物業作抵押。銀行融資總額為人民幣100,000,000元，於報告期間結算日已動用當中人民幣100,000,000元。

於二零一三年六月三十日，銀行貸款以邑潔集團之投資物業及定期存款作抵押。銀行融資總額為人民幣192,120,000元，於報告期間結算日已動用當中人民幣192,120,000元。

**29. 關連人士交易****(a) 名稱及與關連人士之關係**

名稱	關係
廣州天同投資有限公司	由二零一零年一月一日至二零一一年十二月十八日期間為邑潔集團之控股公司
廣州市天粵能源投資有限公司	由二零一一年十二月十九日至二零一二年七月三日期間為邑潔集團之股東
廣州市海高實業有限公司	由二零一一年十二月十九日至二零一二年七月三日期間為邑潔集團之控股公司
廣州天同建築有限公司	邑潔集團之最終控股股東為該關連人士股東之近親家庭成員
廣東利新經濟發展有限公司	邑潔集團之最終控股股東為該關連人士股東之近親家庭成員
廣州市海泰實業有限公司	邑潔集團之最終控股股東為該關連人士股東之近親家庭成員
廣州天倫物業管理有限公司	邑潔集團之最終控股股東為該關連人士股東之近親家庭成員
天倫控股有限公司	邑潔集團之最終控股股東為該關連人士股東之近親家庭成員

## (b) 與關連人士之交易 — 邑潔集團

截至二零一三年六月三十日止期間以及截至二零一二年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度，邑潔集團與關連人士有以下重大交易：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
來自關連人士之已收 租金收入：(附註(i)) 廣州天倫物業管理 有限公司	—	3,600	4,800	600	—
來自關連人士之已收 服務收入：(附註(ii)) 廣州天倫物業管理 有限公司	—	—	—	1,183	933

附註：

- (i) 來自關連人士之已收租金收入按議定價值計算。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別有人民幣1,800,000元及人民幣1,200,000元之結餘尚未償還。概無於二零一零年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日結轉重大結餘。
- (ii) 來自關連人士之已收服務收入按議定價值計算。於二零一零年十二月三十一日有人民幣92,280元之結餘尚未償還。概無於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日結轉重大結餘。

## (c) 與關連人士之交易 — 邑潔

截至二零一三年六月三十日止期間以及截至二零一二年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度，邑潔與關連人士有以下重大交易：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
來自關連人士之已收 服務收入：(附註(i)) 廣州天倫物業管理 有限公司	—	—	—	1,183	933

- (i) 來自關連人士之已收服務收入按議定價值計算。於二零一零年十二月三十一日有人民幣92,280元之結餘尚未償還。概無於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日結轉重大結餘。

## (d) 與關連人士之結餘

## 邑潔集團

於二零一三年六月三十日、二零一二年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，邑潔集團與關連人士有以下重大非貿易結餘：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收關連人士款項： (附註(i)、(ii))				
廣州市海高實業有限公司	—	—	800	—
應付關連人士款項： (附註(i))				
廣州天同投資有限公司	—	50,000	55,430	—
廣州市天粵能源投資有限公司	—	—	5,750	—
廣州天同建築有限公司	—	—	8,200	—
天倫控股有限公司	—	—	15,842	—
廣東利新經濟發展有限公司	—	—	54,310	—
廣州天倫物業管理有限公司	—	—	6,885	—
廣州市海泰實業有限公司	—	—	1,200	—
應付董事款項(附註(i))	—	—	—	98
關連人士借款：(附註(iii))				
廣州天同投資有限公司	44,070	—	—	—

## 附註：

- (i) 應收／應付關連人士款項及應付董事款項為無抵押、免息及無固定還款期，並屬現金墊款性質。
- (ii) 並無就該等結餘計提減值撥備。
- (iii) 關連人士借款為無抵押、免息並將於二零一四年十二月三十一日到期。

## 邑潔

於二零一三年六月三十日、二零一二年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，邑潔與關連人士有以下重大非貿易結餘：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應付關連人士款項 (附註(i))				
廣州天同投資有限公司	—	50,000	50,000	—
應付董事款項(附註(i))	—	—	—	98
關連人士借款：(附註(ii))				
廣州天同投資有限公司	44,070	—	—	—
	<u>44,070</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 應付關連人士款項及應付董事款項為無抵押、免息及無固定還款期，並屬現金墊款性質。
- (ii) 關連人士借款為無抵押、免息並將於二零一四年十二月三十一日到期。

## 30. 財務風險管理 — 邑潔集團

邑潔集團在其日常業務過程中承受財務風險。邑潔集團之主要金融工具包括可供出售金融資產、應收賬款、按金及其他應收款項、就短期銀行貸款抵押之存款、現金及現金等價物、應計費用及應付款項以及借款。有關該等金融工具之風險及邑潔集團用以紓解該等風險之政策載於下文。邑潔集團董事管理及監察該等風險以確保適時及有效實施合適措施。

## (a) 金融資產及負債之類別

邑潔集團於綜合財政狀況表呈列之賬面值與以下金融資產及金融負債類別有關：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
可供出售金融資產，按成本	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
貸款及應收款項				
— 應收賬款	—	—	1,800	102
— 按金及其他應收款項	1,850	—	800	970
— 就短期銀行貸款抵押 之存款	98,000	—	—	—
— 現金及現金等價物	<u>1,437</u>	<u>1,657</u>	<u>2,618</u>	<u>34</u>
	<u>101,287</u>	<u>1,657</u>	<u>5,218</u>	<u>1,106</u>
	<u>101,787</u>	<u>2,157</u>	<u>5,218</u>	<u>1,106</u>

金融負債	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年
	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本計量之金融負債				
— 應計費用及其他應付款項	(3,458)	(116,080)	(147,889)	(181)
— 借款	(306,600)	(100,000)	—	—
	<u>(310,058)</u>	<u>(216,080)</u>	<u>(147,889)</u>	<u>(181)</u>

**(b) 外匯風險**

貨幣風險指金融工具之公平值或未來現金流量隨匯率變動而波動之風險。由於邑潔集團絕大部分交易乃以其功能貨幣計值，故邑潔集團並無承受重大外匯風險。

**(c) 信貸風險**

信貸風險指金融工具之交易對手未能根據金融工具之條款履行其責任而令邑潔集團蒙受財務損失之風險。

載於綜合財政狀況表之應收賬款、按金及其他應收款項、已抵押存款以及現金及現金等價物之賬面值為邑潔集團就其金融資產承受之最大信貸風險。

邑潔集團於各報告日期檢討應收賬款之可收回金額，確保就不可收回金額計提充分減值虧損。

邑潔集團將其已抵押存款以及現金及現金等價物存放於中國信譽良好之銀行，因此，董事認為就此承受之信貸風險極微。

**(d) 利率風險**

利率風險指金融工具之公平值或現金流量隨市場利率變動而波動之風險。

邑潔集團之利率風險來自計息銀行存款及銀行借款。

邑潔集團有計息資產及負債，涉及已抵押存款、銀行現金及借款，有關詳情於附註19、20及22披露。邑潔集團目前並無任何利率對沖政策，惟會於必要時考慮訂立利率對沖。邑潔集團確保根據有利條款及條件按具競爭力之利率籌得借款。

下列敏感度分析乃按邑潔集團之利率風險釐定，如金融工具按浮息計息，則以於財政年度初發生並於整個報告期間保持不變的規定變動釐定。當向主要管理人員內部報告之利率風險時，使用100基點上升或下調，即管理層對利率合理可能出現之變動帶來之影響所作評估。

倘利率上升或下降，而所有其他變數維持不變，邑潔集團於有關期間之溢利將相應下跌或上升。此乃歸因於邑潔集團受未對沖之浮息借款利率風險影響。以下為邑潔集團對利息風險敏感度之分析。

利率基點上升：

	溢利下跌			
	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
100基點	706	750	—	—

相反，倘利率下調，有關影響為邑潔業績按上述金額增加。

#### (e) 流動資金風險

流動資金風險與邑潔集團未能達成其以交付現金或其他金融資產清償金融負債責任之風險有關。邑潔集團在清償應計費用及其他應付款項以及借款及現金流量管理方面，承受流動資金風險。邑潔集團之目標在於維持流動資產及承諾資金於適當水平，以滿足其短期及長期流動資金需求。

邑潔集團之流動資金主要取決於向其客戶收取之現金及可用融資，包括短期銀行貸款及關連人士之財務支援。邑潔集團董事信納，邑潔集團將有能力悉數償還於可見將來到期之財務承擔。

邑潔集團自過去數年起一直沿用流動資金政策，並認為該等政策可有效管理流動資金風險。

下表詳列邑潔集團非衍生金融負債於報告日期之剩餘合約期限，此乃基於合約未貼現現金流量及邑潔集團可能被要求支付款項之最早日期而作出：

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	一年內或 按要求 人民幣千元	一年至 兩年間 人民幣千元
於二零一三年六月三十日				
應計費用及其他應付款項	3,458	3,458	(3,458)	—
借款—流動	192,120	198,167	(198,167)	—
借款—非流動	114,480	129,861	—	(129,861)
總計	<u>310,058</u>	<u>331,486</u>	<u>(201,625)</u>	<u>(129,861)</u>
於二零一二年十二月 三十一日				
應計費用及其他應付款項	116,080	116,080	(116,080)	—
借款	100,000	106,000	(106,000)	—
總計	<u>216,080</u>	<u>222,080</u>	<u>(222,080)</u>	<u>—</u>
於二零一一年十二月 三十一日				
應計費用及其他應付款項	147,889	147,889	(147,889)	—
於二零一零年十二月 三十一日				
應計費用及其他應付款項	181	181	(181)	—

### 31. 資本管理

邑潔集團之資本管理目標為確保邑潔集團能持續營運，及透過為貨品及服務訂立與風險水平相稱之價格為股東提供充分回報。

邑潔集團之資本架構包括債務及權益結餘。債務結餘包括短期銀行借款、關連公司貸款以及應計費用及其他應付款項，而權益結餘則包括註冊資本及保留溢利。債務淨額包括銀行借款，並扣除現金及現金等價物以及由註冊資本及保留溢利／累計虧損組成之儲備。

邑潔集團積極及定期檢討與管理其資本架構，同時考慮到邑潔集團之未來資本需要，確保達致最佳資本架構及股東回報。為維持或調整資本結構，邑潔集團可能調整向股東派付之股息或向股東取得額外資金。

邑潔集團並無受制於外界施加之資本規定。

### III. 期後財務資料

邑潔集團並無編製二零一三年六月三十日後任何期間之經審核財務資料。

此 致

新天地產集團有限公司  
列位董事 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司

執業會計師

鄭康祥

執業證書編號：P01802

香港

謹啟

於二零一一年十二月十九日，邑潔以代價人民幣50,000,000元完成收購荔灣汽配之全部股本權益。此後，荔灣汽配之業績、資產及負債均併入邑潔之財務報表綜合計算。

以下所載為邑潔集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。

### 業務及財務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，收益為人民幣1,000,000元。此乃提供清潔服務所得服務收入。行政開支為人民幣1,000,000元，主要包括員工成本及中國相關稅項。因此，年內邑潔達致收支平衡。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，收入為人民幣1,800,000元，包括荔灣汽配藉出租商用單位所賺獲之租金收入總額人民幣600,000元及邑潔就提供清潔服務所得服務收入人民幣1,200,000元。服務收入與上年度相若。經扣除直接銷售稅項人民幣100,000元後，毛利為人民幣1,700,000元。其他收入淨額人民幣241,900,000元為於收購荔灣汽配時以有關代價與於收購當日之資產淨值比較所產生之議價收購收益。行政開支為人民幣1,300,000元，與對上一段期間相若。稅項支出為人民幣100,000元，主要包括根據適用香港會計準則就加速稅項折舊撥備之遞延稅項。因此，年內純利為人民幣242,200,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於年內獲得固定月租人民幣600,000元，收入為人民幣7,200,000元。經扣除直接銷售稅項人民幣1,300,000元後，毛利為人民幣5,900,000元。年內荔灣汽配就重新發展該物業而支付額外土地出讓金，以便在該物業原址加建8層之商業辦公大樓。因此，該物業於年終經獨立專業估值師重估而產生估值盈餘人民幣121,600,000元。行政開支因年內員工成本減少而減至人民幣700,000元。由於重新發展已獲批准，過往就工業用途所支付之土地出讓金予以撤銷，列作年內之其他經營開支。稅項支出為人民幣25,200,000元，包括根據適用香港會計準則就該物業之加速稅項折舊及估值盈餘撥備之遞延稅項。因此，年內純利為人民幣72,500,000元。

截至二零一三年六月三十日止六個月，由於期內獲得固定月租人民幣600,000元，收入為人民幣3,600,000元。經扣除直接銷售稅項人民幣600,000元後，毛利為人民幣3,000,000元。該物業於期終經獨立專業估值師重估後產生估值虧損人民幣11,700,000元，原因為估值盈餘總額少於施工前費用及融資成本資本化。其他收入為人民幣16,900,000元，其中人民幣15,400,000元因按適用會計準則之



規定計入來自關連公司及第三方之貸款而產生，因其約定還款期最長可延至二零一四年底。行政開支為人民幣300,000元，與前一段期間相若。期內錄得稅項抵免人民幣2,100,000元，包括根據適用香港會計準則就該物業之加速稅項折舊作出撥備及因該物業出現估值虧損而以撥回遞延稅項抵銷之遞延稅項。因此，期內之純利為人民幣9,900,000元。

### 資本架構、流動資金及財務資源

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，邑潔集團之銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款之總額分別約為人民幣30,000元、人民幣2,600,000元、人民幣1,700,000元及人民幣99,400,000元。銀行結餘及現金均以人民幣結算。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，邑潔集團之借款包括有抵押銀行借款及無抵押其他借款，分別約為人民幣100,000,000元及人民幣306,600,000元。該等借款以人民幣結算，而銀行借款均以投資物業及以人民幣98,000,000元之銀行存款作抵押。銀行借款按現行市場利率計息，截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之實際年利率約為6.26厘。邑潔集團之其他借款根據合約規定屬於免息，而在根據適用會計準則重新計量後，截至二零一三年六月三十日止六個月之實際年利率介乎約8.76厘至8.78厘。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，邑潔集團按負債總額佔資產總值百分比計算之負債比率分別為16.4%、50.4%、51.9%及57.1%。於二零一一年十二月三十一日之負債比率相比二零一零年十二月三十一日有所上升，主要由於收購荔灣汽配後投資物業估值盈餘之遞延稅項及自關連公司取得墊款所致。二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之負債比率相比二零一一年十二月三十一日有所上升，乃由於銀行貸款於二零一二年十二月及二零一三年一月分別增加人民幣100,000,000元及人民幣92,100,000元所致。

邑潔集團之資金及庫務活動基本上由其董事及高級管理人員管理及監控。其資本管理目標為確保有能力持續營運。邑潔集團積極及定期檢討及管理其資本及債務架構，確保在顧及其未來營運資金需求、預算資本支出及預算策略投資機遇後達致最理想之資本架構及股東回報。

### 外匯風險

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，邑潔集團之收益均以人民幣結算，而收

入成本及經營開支亦主要以人民幣結算。因此，邑潔集團並無面對任何其他重大外匯風險。邑潔集團目前並無任何用作對沖之金融工具或任何外匯對沖政策。然而，管理層將密切監察外匯風險，並在有需要時考慮使用對沖工具。

### 資產抵押及或然負債

於二零一二年十二月三十一日，邑潔集團將賬面淨值合共約人民幣654,000,000元之該物業按予銀行作為銀行融資之抵押。於二零一三年六月三十日，邑潔集團將賬面淨值合共約人民幣754,000,000元之該物業及銀行存款按予銀行作為銀行融資之抵押。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，其附屬公司荔灣汽配之股本權益抵押予銀行，作為向關連公司授出一般銀行融資之抵押品。該項抵押於二零一三年一月獲得解除。

### 重大投資及收購

截至二零一二年十二月三十一日止年度，邑潔集團就重新發展該物業支付土地出讓金人民幣71,300,000元。

### 人力資源

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，邑潔集團在中國分別僱用全職僱員(不包括董事)38名、56名、3名及3名。邑潔集團所有僱員均按業界慣例及現行勞動法支薪。

**CHENG & CHENG LIMITED**

敬啟者：

以下載列吾等就廣州市荔灣汽車制配廠有限公司(「荔灣汽配」)之財務資料(包括荔灣汽配截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月(「有關期間」)之全面收入報表、權益變動表及現金流量表，以及荔灣汽配於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之財政狀況表，以及截至二零一二年六月三十日止六個月之全面收入報表、權益變動表及現金流量表(「中期比較資料」)連同有關附註)(「財務資料」)所編製之報告，以供載入新天地產集團有限公司(「貴公司」)就建議收購荔灣汽配之間接控股公司新興有限公司(「目標公司」)全部已發行股本而於二零一三年十月二十五日刊發之通函(「通函」)。

荔灣汽配為於一九七零年一月一日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司，於二零零五年七月六日進行重組及從事物業投資業務。荔灣汽配截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據中國成立企業所適用的相關會計原則及財務規定(「中國公認會計原則」)編製，並由廣州健明會計師事務所有限公司進行審核。

就本報告而言，荔灣汽配之董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製荔灣汽配之財務資料(「相關財務資料」)。就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則就有關期間之相關財務資料進行適當的審核程序。

財務資料已根據相關財務資料編製而並無作出任何調整。

**董事之責任**

荔灣汽配之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製可真實而公平地反映情況之荔灣汽配於有關期間之相關財務資料、財務資料及

中期比較資料，以及採取荔灣汽配之董事認為必要之有關內部監控，確保所編製之相關財務資料、財務資料及中期比較資料不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司董事須就載有本報告之通函之內容負責。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為分別就財務資料及中期比較資料發表獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等之意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」就財務資料執执行程序。

吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱中期比較資料。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及就財務資料應用分析及其他審閱程序，並根據分析結果評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用，惟另作披露者除外。審閱工作並不包括測試監控和核實資產、負債及交易活動等之審核程序。由於審閱工作之範圍遠較審核工作為小，故提供之確定程度亦較審核工作為低。因此，吾等不會就中期比較資料發表意見。

### 有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料能夠真實而公平地反映荔灣汽配於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之事務狀況，以及有關期間之業績及現金流情況。

在並無發表保留意見之情況下，謹請垂注財務資料附註2.2顯示荔灣汽配於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別有流動負債淨額約人民幣97,932,000元、人民幣93,427,000元、人民幣164,994,000元及人民幣94,805,000元，以及荔灣汽配於二零一三年六月三十日有關投資物業進一步發展成本之資本承擔約為人民幣58,833,000元（見下文第II節附註24）。該等情況顯示存在重大不明朗因素而可對荔灣汽配按持續經營基準營運之能力構成重大疑問。

## 有關中期比較資料之審閱結論

根據吾等並不構成審核之審閱工作，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信中期比較資料在所有重大方面並無按照下文第II節附註2所載會計政策編製。

## I. 荔灣汽配之財務資料

## 全面收入報表

		二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	5	3,600	3,600	7,200	7,293	10,889
收入成本		(634)	(634)	(1,268)	(1,284)	(1,906)
毛利		2,966	2,966	5,932	6,009	8,983
投資物業估值 (虧損)/收益		(11,731)	6,000	121,567	18,404	18,000
		(8,765)	8,966	127,499	24,413	26,983
其他收益	6	10,065	7	20	4	17
行政開支		(243)	(101)	(454)	(912)	(3,553)
其他經營開支		—	—	(29,132)	—	—
融資成本	7	(30)	—	—	—	—
除所得稅前溢利	8	1,027	8,872	97,933	23,505	23,447
所得稅抵免/(開支)	11	2,055	(2,149)	(25,166)	(5,897)	(5,800)
期間/年度溢利		<u>3,082</u>	<u>6,723</u>	<u>72,767</u>	<u>17,608</u>	<u>17,647</u>

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月概無任何全面收入或虧損。

## 財政狀況表

		二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註				
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資物業	12	656,000	654,000	485,000	466,000
廠房及設備	13	151	—	—	—
可供出售金融資產	14	500	500	—	—
		<u>656,651</u>	<u>654,500</u>	<u>485,000</u>	<u>466,000</u>
<b>流動資產</b>					
應收賬款	15	—	—	1,800	—
預付款項、按金及 其他應收款項	16	1,850	10	825	850
短期銀行貸款之 已抵押存款	17	98,000	—	—	—
現金及現金等價物	18	955	1,071	1,729	6,814
		<u>100,805</u>	<u>1,081</u>	<u>4,354</u>	<u>7,664</u>
<b>流動負債</b>					
應計費用及其他 應付款項	19	(3,490)	(66,075)	(97,781)	(105,596)
借款	20	(192,120)	(100,000)	—	—
		<u>(195,610)</u>	<u>(166,075)</u>	<u>(97,781)</u>	<u>(105,596)</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(94,805)</u>	<u>(164,994)</u>	<u>(93,427)</u>	<u>(97,932)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>561,846</u>	<u>489,506</u>	<u>391,573</u>	<u>368,068</u>
<b>非流動負債</b>					
借款	20	(63,740)	—	—	—
遞延稅項負債	21	(122,377)	(124,432)	(99,266)	(93,369)
		<u>(186,117)</u>	<u>(124,432)</u>	<u>(99,266)</u>	<u>(93,369)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>375,729</u>	<u>365,074</u>	<u>292,307</u>	<u>274,699</u>
<b>權益</b>					
註冊資本	22	10,000	2,427	2,427	2,427
儲備	23	365,729	362,647	289,880	272,272
<b>權益總額</b>		<u>375,729</u>	<u>365,074</u>	<u>292,307</u>	<u>274,699</u>

## 現金流量表

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	1,027	8,872	97,933	23,505	23,447
調整：					
自有資產折舊	8 3	—	—	—	—
撇銷投資物業	8 —	—	29,132	—	—
存款利息收入	6 (1,484)	(7)	(20)	(4)	(17)
第三方貸款折讓	6 (8,581)	—	—	—	—
第三方貸款之 估算利息	7 30	—	—	—	—
投資物業估值 虧損/(收益)	12 11,731	(6,000)	(121,567)	(18,404)	(18,000)
營運資金變動前之 經營現金流量	2,726	2,865	5,478	5,097	5,430
應收賬款 減少/(增加)	—	600	1,800	(1,800)	—
預付款項、按金及 其他應收款項 (增加)/減少	(1,840)	15	815	25	170
應計費用及其他 應付款項 增加/(減少)	9,706	(1,200)	(31,706)	(7,815)	(6,975)

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營業務</b>					
所得/(所用) 之現金淨額	10,592	2,280	(23,613)	(4,493)	(1,375)
<b>投資業務之</b>					
<b>現金流量</b>					
利息收入	14	7	20	4	12
購買廠房及設備	(154)	—	—	—	—
購買投資物業	(13,731)	—	(76,565)	(596)	—
購買可供出售 金融資產	—	—	(500)	—	—
投資業務(所用)/ 所得之現金淨額	(13,871)	7	(77,045)	(592)	17
<b>融資業務之</b>					
<b>現金流量</b>					
註冊資本增加 所得款項	7,573	—	—	—	—
已收短期銀行貸款之 抵押按金之利息	1,470	—	—	—	—
短期銀行貸款之 抵押按金增加	(98,000)	—	—	—	—
借款所得款項	92,120	—	100,000	—	—



	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資業務所得之 現金淨額	3,163	—	100,000	—	—
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(116)	2,287	(658)	(5,085)	(1,358)
於一月一日之 現金及現金 等價物	1,071	1,729	1,729	6,814	8,172
於期/年末之現金 及現金等價物	<u>955</u>	<u>4,016</u>	<u>1,071</u>	<u>1,729</u>	<u>6,814</u>
現金及現金等價物 分析					
銀行結餘及現金	18 <u>955</u>	<u>4,016</u>	<u>1,071</u>	<u>1,729</u>	<u>6,814</u>

## 權益變動表

	註冊資本 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一零年一月一日	2,427	254,625	257,052
年度溢利	—	17,647	17,647
於二零一零年十二月三十一日	2,427	272,272	274,699
於二零一一年一月一日	2,427	272,272	274,699
年度溢利	—	17,608	17,608
於二零一一年十二月三十一日	2,427	289,880	292,307
於二零一二年一月一日	2,427	289,880	292,307
年度溢利	—	72,767	72,767
於二零一二年十二月三十一日	2,427	362,647	365,074
於二零一三年一月一日	2,427	362,647	365,074
期間溢利	—	3,082	3,082
註冊資本增加	7,573	—	7,573
於二零一三年六月三十日	10,000	365,729	375,729
截至二零一二年六月三十日 止六個月(未經審核)			
於二零一二年一月一日	2,427	289,880	292,307
期間溢利	—	6,723	6,723
於二零一二年六月三十日	2,427	296,603	299,030

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料

廣州市荔灣汽車制配廠有限公司(「荔灣汽配」)為於中華人民共和國(「中國」)註冊之有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點之地址為中華人民共和國廣東省廣州市荔灣區站西路18號。

荔灣汽配之主要業務為物業投資。荔灣汽配之董事認為，於二零一三年六月三十日，廣州邑潔保潔有限公司(「邑潔」，於中國註冊之有限公司)為直接母公司，而Talent Trend Holdings Limited(於英屬處女群島註冊成立之公司)為荔灣汽配之最終母公司。

### 2. 主要會計政策概要

#### 2.1 編製基準

財務資料已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計準則編製。由二零一三年一月一日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則連同有關過渡性條文，已由荔灣汽配提早採納，以編製整個有關期間及中期比較資料所涉及期間的財務資料。

用以編製財務資料之主要會計政策已摘錄如下。除非另有說明，該等政策已貫徹應用於所有呈列之有關期間。

除投資物業按公平值列賬外，財務資料已按歷史成本基準編製。計量基準全面載述於下列會計政策。除另有說明者外，財務資料以人民幣呈列，所有價值均已湊整至最接近千位。

編製財務資料時需要管理層對於報告期末應用之會計政策及所呈報之資產、負債、收入及開支，以及披露或然負債作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多個其他因素作出，而有關結果乃作為該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債之賬面值的判斷基準。實際結果可能會與該等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計的期間，則修訂會計估計會在該段期間確認；若修訂影響當期以及未來期間，則在修訂期間以及未來期間確認。

涉及較高程度判斷或較複雜之範圍或對財務資料屬重大之假設及估計範圍於附註4披露。

## 2.2 持續經營基準

儘管荔灣汽配於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日分別有流動負債淨額約人民幣97,932,000元、人民幣93,427,000元、人民幣164,994,000元及人民幣94,805,000元，以及荔灣汽配於二零一三年六月三十日有關投資物業進一步發展成本之資本承擔約為人民幣58,833,000元(見下文第II節附註24)，財務資料以持續經營基準編製。經計及以下各項，董事認為，荔灣汽配將有充足營運資金撥付其營運及應付於可見將來到期之財務承擔：

- (i) 根據獨立專業合資格估值師進行的估值，荔灣汽配之投資物業於二零一三年六月三十日之公平值為人民幣656,000,000元，進一步詳情載於本節附註12。有關投資物業令荔灣汽配對於二零一三年六月三十日的有抵押銀行借款於到期償還時重新融資；及
- (ii) 貴集團已同意在收購完成後，於荔灣汽配的財務負債到期時向其提供財務支援以應付需要及使荔灣汽配在可預見將來持續經營。

## 2.3 功能及呈列貨幣

於荔灣汽配財務資料列賬之項目乃以荔灣汽配業務所在的主要經濟環境所用貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料乃以功能及呈列貨幣人民幣呈列。

## 2.4 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。在有關經濟利益流向荔灣汽配及有關收益及成本(如適用)能可靠計量之情況下，收益將確認如下：

經營租約所涉租賃物業之租金收入於租期內按直線基準確認。

利息收入按時間比例基準使用實際利率法確認。

## 2.5 廠房及設備

廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

廠房及設備之折舊乃按下列年率就其估計可使用年期以直線法撇銷成本值減彼等之剩餘價值計算。

傢俬、裝置及辦公室設備	20%–33.33%
汽車	20%

該等資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期於各報告日審核及調整(如適用)。

報廢或出售產生之收益或虧損，按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

其後成本僅於與該項目相關之日後經濟利益有可能流入荔灣汽配，且該項目之成本能可靠計算時，計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他開銷、包括維修及保養均於產生之財政期間自損益中扣除。

## 2.6 非金融資產減值

廠房及設備均須進行減值測試。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額立即確認為開支。可收回金額為反映市況之公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映現時市場對貨幣時值之評估及資產特定風險之除稅前貼現率貼現至其現時價值。

就評估減值而言，倘資產未能產生大致上獨立於其他資產之現金流入，則可收回金額按能單獨產生現金流入之最小資產類別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產個別進行減值測試而部分資產則以現金產生單位的水平進行測試。

於各報告期末評估有否任何跡象顯示過往已確認之減值虧損不再存在或可能減少。若出現有關跡象，則估計可收回數額。只有當用以釐定資產可收回數額之估計方法有變時，方會撥回先前已確認之資產(商譽除外)減值虧損。減值虧損撥回以過往年度並無確認任何減值虧損的情況中所釐定的資產賬面值為限。減值虧損之撥回於確認撥回之年度計入損益。

## 2.7 投資物業

長期持有以賺取租金回報或資本增值且並非由荔灣汽配佔用之物業分類為投資物業。現正興建或發展以供日後用作投資物業之物業亦分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租約持有之土地。倘符合投資物業之定義，根據經營租約持有之土地分類及入賬列為投資物業(見附註2.8)。

投資物業初始按成本(包括相關交易成本)計量。

首次確認後，投資物業按公平值計量。倘無法可靠計量興建中投資物業之公平值，則物業按成本計量，直至興建工程完成之日或能夠可靠計量公平值之日(以較早者為準)為止。公平值以活躍市場價格為基礎，並就特定資產在性質、地點或狀況上之差異作出調整(如需要)。倘無從獲取該資料，荔灣汽配則採用其他估值方法，例如活躍程度較低之市場錄得之近期價格或貼現現金流預測。

投資物業公平值反映(其中包括)來自現有租約之租金收入及基於現有市況就未來租約所假設之租金收入。

往後支出僅於有關項目涉及之未來經濟利益很有可能流入荔灣汽配，而項目之成本能可靠計量時方自資產之賬面值扣除。所有其他維修保養成本均於產生之財政期間自損益扣除。

任何因投資物業公平值變動導致之收益或虧損於損益中確認。

## 2.8 租賃

倘荔灣汽配確定一項安排涉及在約定期限內使用特定資產的權利，以換取一筆或一連串付款，則該安排(涉及一項交易或連串交易)即為或包括一項租賃。上述判斷乃基於安排內容細節之評估而作出，並不論該安排的法律形式是否為租賃。

### (i) 荔灣汽配租賃資產分類

荔灣汽配根據租賃持有而擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予荔灣汽配的資產列為融資租賃。未有將擁有權的絕大部分風險及回報轉讓至荔灣汽配的租賃均列為經營租賃，惟下列情況除外：

- 根據經營租賃持有而符合投資物業定義之物業視乎個別物業分類為投資物業，而倘獲分類為投資物業，則在入賬時視作根據融資租賃持有(見附註2.7)；及
- 根據經營租賃持作自用而其公平值無法與其上所建樓宇於租賃生效時之公平值分開計量之土地，以根據融資租約持有之形式入賬，除非該樓宇明顯是根據經營租約持有則另當別論。就此而言，租約生效指荔灣汽配初次訂立租約或自前承租人承讓租約之時間。

### (ii) 作為出租人之經營租賃開支

根據經營租賃出租之資產於財政狀況表中列作投資物業。經營租賃之應收租金於租賃期內按直線法計入損益。

## 2.9 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括存放於銀行及手頭現金、存放於銀行之活期存款以及原定到期日為三個月或以下、隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不大之高度流通短期投資。

## 2.10 金融資產

荔灣汽配就金融資產採納之會計政策載列如下。荔灣汽配之金融資產分類為以下類別：

- 貸款及應收款項
- 可供出售金融資產

管理層於首次確認時，視乎購入金融資產之目的，以釐定其金融資產之分類，並在允許及合適情況下，於每個報告日重新評估該指定。

所有金融資產於且僅於荔灣汽配成為工具合約條款訂約方時確認。以常規方式購入金融資產乃於交易日確認。金融資產首次確認時按公平值及直接應佔之交易成本計量。

倘收取投資所產生的現金流量之權利失效或被轉讓，且擁有權之絕大部份風險及回報已經轉移，須取消確認金融資產。

於各報告日，會檢討金融資產以評估是否存在減值之客觀證據。倘若存在該等客觀證據，將根據金融資產之分類釐定並確認減值虧損。

**(i) 貸款及應收款項**

貸款及應收款項為並無活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生金融資產。貸款及應收款項隨後採用實際利率法按攤銷成本，減任何減值虧損計量。攤銷成本乃於計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本中重要部分之費用。

**(ii) 可供出售金融資產**

不合資格歸入金融資產任何其他類別之非衍生金融資產歸類為可供出售金融資產。

歸入此類別之所有金融資產按公平值計算。因公平值變動產生之盈虧(不包括任何股息及利息收入)於其他全面收入中確認，並於權益內可供出售金融資產之公平值儲備中分開累計，惟減值虧損及有關貨幣資產之外匯盈虧除外，直至金融資產解除確認為止，屆時，累計盈虧會從權益重新分類至損益。用實際利率法計算之利息於損益中確認。

以外幣計值之可供出售貨幣資產之公平值於報告日以該外幣釐定並以現行匯率換算。因資產攤銷成本改變導致換算差異而產生之公平值變動於損益內確認，其他變動於其他全面收入中確認。

可供出售股本證券投資(並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量)及與無報價權益工具掛鈎及須以交付該無報價權益工具結算之衍生工具，均於首次確認後之各報告日按成本減任何已識別減值虧損計量。

**金融資產減值**

於各報告日檢討金融資產以釐定是否存在任何減值之客觀證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括荔灣汽配獲悉有關下列一項或多項虧損事件之可觀察數據：

- 債務人陷入重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金；
- 債務人可能會破產或經歷其他財務重整；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變對債務人有負面影響；及
- 對權益工具之投資之公平值出現重大或長期下跌至低於成本值。



一組金融資產之虧損事件包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於組別內債務人之付款狀況，以及與組別內資產拖欠有關連之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

倘存在任何該等證明，則減值虧損按以下方式計量及確認：

(i) 按攤銷成本列賬之金融資產

倘有客觀證據表明按攤銷成本列賬之貸款及應收款項已產生減值虧損，該虧損按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)以該資產之原實際利率(即首次確認之實際利率)貼現之現值之差額計算。虧損金額於減值出現期間內於損益中確認。

於其後之期間，倘減值虧損減少且該減少客觀地與減值虧損確認後發生之事件有關，則撥回過往確認之減值虧損，惟撥回不應使金融資產之賬面金額超過於減值撥回日期倘未確認減值時之攤銷成本。撥回金額於產生期間內於損益中確認。

(ii) 按成本列賬及分類為可供出售金融資產之無報價股本證券

就以成本列賬之無報價股本證券而言，減值虧損是以金融資產之賬面金額與以同類金融資產之當時市場回報率貼現(倘貼現具有重大影響)之預計未來現金流量之間之差額計量。股本證券之減值虧損不可撥回。

就按攤銷成本列賬之金融資產(不包括按公平值經損益入賬之金融資產及貿易應收款項)而言，減值虧損直接與相應資產撇銷。倘貿易應收款項視作有可能但並非不能收回，則屬呆賬之應收款項減值虧損會使用撥備賬列賬。當荔灣汽配信納不大可能收回貿易應收款項時，則視作不可收回之金額直接自貿易應收款項中撇銷，而於撥備賬內就有關應收款項持有之任何金額會予以撥回。其後收回過往自撥備賬扣除之金額撥回至撥備賬。撥備賬之其他變動及其後收回過往直接撇銷之金額於損益內確認。

## 2.11 所得稅之會計方法

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

本期及過往期間之即期所得稅資產及負債根據於報告期末已頒佈或已實質頒佈之稅率及稅法，計及荔灣汽配經營所在國家現行之詮釋及慣例計算而預期向稅收機關收回或支付之金額計量。即期稅項資產或負債之所有變動於損益中確認為稅務開支部份。

遞延稅項乃按報告日財務報表中資產及負債之賬面值與相應稅基之間之暫時差額，使用負債法計算。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產通常就所有可扣減暫時差額、可結轉之稅項虧損，以及其他未動用稅項抵免確認，並以應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可供對銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。



倘於交易中首次確認(除業務合併外)資產及負債而產生之暫時差額不影響稅務及會計盈虧,則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

有關釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定有例外情況,即當投資物業為根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬時。除非推定被推翻,否則該等投資物業之遞延稅項金額按於各報告日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。

遞延稅項乃按報告日已頒佈或實質頒佈且預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率(毋須貼現)計算。

遞延稅項資產或負債之變動,均於損益確認,或倘若其與直接於其他全面收入或權益中扣除或計入之項目有關,則直接在其他全面收入或權益中確認。

即期稅項資產及即期稅項負債僅在以下情況以淨額呈列:

- (a) 荔灣汽配依法有強制執行權抵銷確認金額;及
- (b) 計劃以淨額結算,或變現該資產,同時清償該負債。

荔灣汽配僅在以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債:

- (a) 該實體依法有強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷;及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債為關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅:
  - (i) 同一應課稅實體;或
  - (ii) 計劃於各段預期在有關期間內清償或收回大額遞延稅項負債或資產之未來期間,以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

## 2.12 僱員福利

### (i) 退休福利

僱員退休福利乃透過界定供款計劃向僱員提供。

根據中國規例及規定,荔灣汽配須參與地方市政府所管理之中央退休金計劃。荔灣汽配須將中國僱員薪金成本之若干百分比繳入中央退休金計劃。僱員在有關期間內提供服務時,其供款於損益確認為開支。荔灣汽配根據該等計劃之責任僅為應付供款之固定百分比。除每月供款外,荔灣汽配再無責任為其僱員之退休及其他退休後福利付款。該等計劃之資產與荔灣汽配之資產分開管理,由中國政府管理之獨立基金持有。

(ii) 短期僱員福利

僱員應得之年假於其可享有時確認。截至報告日僱員因提供服務而可享有之年假估計負債已作撥備。

病假及產假等非累積之補假於休假時方予以確認。

### 2.13 金融負債

荔灣汽配之金融負債包括應計費用及其他應付款項以及借款。

金融負債在荔灣汽配成為工具合約條文之訂約方時確認。所有與利息相關之開支均根據荔灣汽配關於借款成本之會計政策(見附註2.16)確認。

當負債所涉責任獲解除或註銷或屆滿時，則終止確認金融負債。

倘現有金融負債由相同貸出方按另一項絕大部分條款有所不同的金融負債取代或現有負債之絕大部分條款已被修改，則有關取代或修改視為終止確認原有負債及確認新負債，而各自賬面值之差額於損益中確認。

(i) 借款

借款初步按公平值減應計交易成本確認。於初步確認後，借款按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值兩者間之任何差額則於借款期內採用實際利率法連同任何應付利息及費用於損益中確認。

除非荔灣汽配享有無條件權利可將償債期限推遲至報告期間結算日後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

(ii) 其他金融負債

應計費用及其他應付款項初步以其公平值確認，其後則採用實際利率法以攤銷成本計量，除非貼現影響不大，在此情況下，則按成本入賬。

### 2.14 撥備及或然負債

當荔灣汽配因過去事項須承擔現有責任(法定或推定)，而履行該責任很可能需要付出經濟利益及能可靠估計責任涉及款項時，則須確認撥備。倘金錢之時間價值重大，撥備會以履行責任預期所需支出之現值列報。

所有撥備均於各報告日審閱並作出調整，以反映當時最準確的估計。

當不可能導致經濟利益流出，或其數額未能可靠估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則須披露該責任為或然負債。其存在僅能以一項或數項未來不確定事項(並非荔灣汽配可完全控制者)之發生或不發生來證實之潛在責任，除非經濟利益流出之可能性極小，否則亦須披露為或然負債。

### 2.15 關連人士

符合以下情況的人士視為與荔灣汽配有關連：

- (a) 該人士為其家族成員或近親，而該人士
  - (i) 對荔灣汽配有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對荔灣汽配產生重大影響；或
  - (iii) 為荔灣汽配或其母公司主要管理層成員；

或

- (b) 該人士為實體，且符合以下情況：
  - (i) 該實體及荔灣汽配為同一集團之成員公司；
  - (ii) 該實體為其他實體(或其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
  - (iii) 該實體及荔灣汽配為同一第三方之合營企業；
  - (iv) 該實體為第三方實體之合營企業及其他實體為第三方實體之聯營公司；
  - (v) 該實體屬提供福利予荔灣汽配或與荔灣汽配有關聯之實體之僱員離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體由一名於(a)項指明之人士控制或共同控制；及
  - (vii) 於(a)(i)項指明對該實體產生重大影響之人士或該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。

任何人士的近親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。

### 2.16 借款成本

收購、建設或製造任何合資格資產所產生之借款成本，於完成建設及將資產達致擬定用途所需時間期限內資本化。合資格資產為需要長時間達到擬定用途或銷售狀況之資產。其他借款成本於產生時列作開支。

借款成本於資產產生開支、產生借款成本及使資產投入擬定用途或銷售所須之準備工作進行期間資本化，作為合資格資產成本之一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所須之絕大部分準備工作完成時，不再將借款成本資本化。

### 2.17 分部報告

經營分部乃按向主要營運決策者(「主要營運決策者」)內部報告的相同方式呈列。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，而作出策略性決定之荔灣汽配董事被視為主要營運決策者。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於有關期間內，荔灣汽配已應用所有由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂之香港財務報告準則。該等香港財務報告準則與荔灣汽配有關，並於報告期間生效。

於本報告日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，而荔灣汽配並無提前採納有關準則。

香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號強制性生效日期及過渡性 披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	披露非金融資產之可收回金額 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量—衍生工具之變更及 套期會計之延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

附註：

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

荔灣汽配董事正在評估該等已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則的潛在影響，到目前為止，荔灣汽配董事認為採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對荔灣汽配的經營業績及財政狀況造成重大影響。

### 4. 關鍵會計估計及判斷

估算及判斷須根據過往經驗及其他因素(包括在不同情況下對於未來事件相信為合理之預期)進行持續評估。

#### (a) 關鍵會計估計及假設

荔灣汽配就未來作出估計及假設。顧名思義，所達致之會計估計通常有別於相關實際結果。下文論述有關具有重大風險導致資產與負債之賬面值於下一個財政年度出現重大調整之估計及假設。

##### (i) 中國企業所得稅

荔灣汽配於中國營運，須繳納中國所得稅。在釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式之最終釐定金額均未確定。倘該等事項所致最終稅項金額與最初記錄的款額有所差異，有關差額將會影響釐定會計期間之所得稅及遞延稅項撥備。

##### (ii) 投資物業之公平值估計

投資物業於各報告期末根據獨立專業合資格估值師提供之經評估市值重估。有關估值乃根據若干假設計算，而有關假設受不確定因素影響，且可能與實際結果存在重大差異。作出估計時考慮相若物業之活躍市場之現價資料，及主要根據各報告期末之市況作出假設。

## 5. 收益

香港財務報告準則第8號「經營分部」規定以主要營運決策者荔灣汽配董事作資源分配及評估表現上所定期審閱有關荔灣汽配業務單位之內部報告作為確定經營分部之基準。就所呈列期間／年度而言，由於荔灣汽配僅從事投資物業租賃業務，而有關業務為分配資源及評估表現之基準，故荔灣汽配董事釐定荔灣汽配僅有單一業務部門／可報告分部。

倘屬投資物業和廠房及設備，指定非流動資產之所在地理位置乃按該資產之實際營運所在地劃分。荔灣汽配董事認為，其營運及管理中心均位於中國廣東，故視中國為荔灣汽配之營運基地，由於只得一個地理位置，因此並無呈列地理位置資料分析。

荔灣汽配之主要業務於財務資料附註1披露。荔灣汽配之營業額為來自該等業務之收益。於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，來自荔灣汽配主要業務之收益確認如下：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業之租金收入總額	3,600	3,600	7,200	7,293	10,889

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，來自若干中國個人客戶之收益佔荔灣汽配各個期間／年度之收益10%或以上。該等客戶於有關期間之收益及荔灣汽配於報告日期應收該等客戶之應收賬款概述如下：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
來自客戶1之收益	—	3,600	4,800	7,293	10,889
來自客戶2之收益	3,600	—	2,400	—	—
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
來自客戶1之應收賬款	—	1,200	—	1,800	—
來自客戶2之應收賬款	—	—	—	—	—

## 6. 其他收益

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
按金之利息收入	1,484	7	20	4	17
第三方貸款之折讓 (附註(a))	8,581	—	—	—	—
	<u>10,065</u>	<u>7</u>	<u>20</u>	<u>4</u>	<u>17</u>

附註：

- (a) 於二零一三年六月二十八日，荔灣汽配與於中國成立的第三方廣州市天粵能源投資有限公司訂立協議，該公司同意無條件將本金額約人民幣72,291,000元之貸款之到期日延長至二零一四年十二月三十一日。第三方貸款為免息及無抵押。該等貸款之公平值由獨立合資格估值師滌鋒評估有限公司評估。滌鋒評估有限公司為香港測量師學會之成員。估值乃以預期現金流量之現價為基準。第三方貸款之折讓乃本金額與貸款公平值間之差額。

## 7. 融資成本

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借款利息總額	5,480	—	—	—	—
減：資本化為投資物業之 金額(附註(a))	5,480	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
第三方貸款之推算利息	30	—	—	—	—
	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 借貸資本化比率為5.7%。

## 8. 除所得稅前溢利

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
除所得稅前溢利已 扣除/(計入)：					
營業稅及其他徵費(附註(a))	634	634	1,268	1,284	1,906
諮詢費	—	18	35	—	—
擁有資產之折舊	3	—	—	—	—
核數師酬金	—	—	40	30	30
撤銷投資物業(附註12)	—	—	29,132	—	—
投資物業租金收入減 直接開支(附註(b))	(3,600)	(3,600)	(7,200)	(7,293)	(10,889)

附註：

## (a) 營業稅及其他徵費

荔灣汽配於中國經營業務須就其收益按以下稅率繳納營業稅：

類別	稅率
投資物業租金收入	5%

## (b) 投資物業租金收入

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，投資物業並無產生直接開支。

## 9. 僱員福利開支

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
董事酬金	—	—	—	—	—
工資及薪金	108	59	118	90	141
僱員福利	3	2	7	3	4
定額供款計劃	95	13	25	19	22
	<u>206</u>	<u>74</u>	<u>150</u>	<u>112</u>	<u>167</u>

## 10. 董事薪酬及高級管理人員酬金

## 10.1 董事酬金

荔灣汽配董事被視為荔灣汽配之主要管理人員。於有關期間，概無董事已收取或將收取有關為荔灣汽配服務之袍金或酬金(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

## 10.2 五名最高薪人士

於有關期間，荔灣汽配於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之五名最高薪人士概無包括董事(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，荔灣汽配五名最高薪人士之酬金如下：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	108	59	118	90	141
定額供款計劃	95	13	25	19	22

該等酬金屬於下列組別：

酬金組別	僱員人數				
	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日
人民幣50,001元至 人民幣60,000元	2	2	2	2	—
人民幣40,001元至 人民幣50,000元	—	—	—	—	1
人民幣30,001元至 人民幣40,000元	—	—	—	—	2
人民幣20,001元至 人民幣30,000元	—	—	—	—	1

於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月，荔灣汽配概無向荔灣汽配董事或僱員支付任何酬金作為加入荔灣汽配或於加入時之獎勵或離職之補償。荔灣汽配各董事於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月概無作出放棄或同意放棄任何酬金之安排。



## 11. 所得稅(抵免)/開支

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延所得稅					
一期/年內稅項	<u>(2,055)</u>	<u>2,149</u>	<u>25,166</u>	<u>5,897</u>	<u>5,800</u>

稅項開支與按適用稅率計算會計溢利之對賬：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
除稅前溢利	<u>1,027</u>	<u>8,872</u>	<u>97,933</u>	<u>23,505</u>	<u>23,447</u>
按中國企業所得稅稅率					
徵收之所得稅	257	2,218	24,483	5,876	5,862
毋須繳稅收益之稅務影響	(2,138)	—	—	—	(2)
不可扣稅開支之稅務影響	51	—	607	22	42
未確認未使用稅項虧損之 稅務影響	143	—	76	114	—
未確認使用過往遞延稅項資產	<u>(368)</u>	<u>(69)</u>	<u>—</u>	<u>(115)</u>	<u>(102)</u>
中國企業所得稅(抵免)/開支	<u>(2,055)</u>	<u>2,149</u>	<u>25,166</u>	<u>5,897</u>	<u>5,800</u>

## 香港利得稅

由於於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月並無業務營運須繳付香港利得稅，故並無就香港利得稅作出撥備。

## 中國企業所得稅

荔灣汽配就中國內地業務營運作出之企業所得稅撥備乃根據期/年內之估計應課稅溢利，在現行法例、詮釋及慣例基礎下按適用稅率25%計算。由於荔灣汽配於有關期間及截至二零一二年六月三十日止六個月並無應課稅溢利須繳付中國稅項，或應課稅溢利被過往年度虧損抵銷，故並無確認中國企業所得稅撥備。

## 12. 投資物業

	人民幣千元
於二零一零年一月一日	448,000
公平值變動	<u>18,000</u>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	466,000
添置	596
公平值變動	<u>18,404</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	485,000
添置	76,565
撤銷(附註(a))	(29,132)
公平值變動	<u>121,567</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	654,000
添置	8,251
資本化利息	5,480
公平值變動	<u>(11,731)</u>
於二零一三年六月三十日	<u><u>656,000</u></u>

附註：

- (a) 於二零一二年十一月九日，荔灣汽配將中國廣東省廣州市荔灣區站西路18號之土地使用權由工業用途改為商業用途，代價約為人民幣71,306,000元。因此，荔灣汽配已撤銷工業用途土地使用權之價值。

於有關期間，投資物業按租期之賬面淨值分析如下：

	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
於香港境外持有：			
租期介乎10至50年	<u>656,000</u>	<u>654,000</u>	<u>485,000</u>
			<u>466,000</u>

荔灣汽配之投資物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之公平值經獨立合資格估值師保柏國際評估有限公司估值。保柏國際評估有限公司為香港測量師學會之成員，近期有評估物業所在地及類別之經驗。估值以直接比較法為基準，假設該物業可以空置業權方式出售，並參考相關市場內之可資比較銷售交易而作出。

荔灣汽配根據經營租賃持有以賺取租金或待資本增值之物業權益，採用公平值模式計量，分類及入賬列為投資物業。

根據不可撤銷經營租賃應收之日後最低租賃款項總額載於附註24。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，分別約人民幣654,000,000元及人民幣656,000,000元之投資物業已抵押作為荔灣汽配獲授銀行借款之抵押品。

下表呈列荔灣汽配根據公平值級別於財政狀況表按公平值計量之投資物業。投資物業根據計量該投資物業公平值所用重大輸入數據之相對可靠程度按級別分為三級。公平值級別包括以下各級：

- 第一級：相同資產之活躍市場報價(未經調整)；
- 第二級：第一級所包括報價以外就資產直接(即價格)或間接(即源自價格)觀察所得輸入數值；及
- 第三級：並非以觀察所得市場數據為準之資產輸入數值(無法觀察之輸入數值)。

於各報告日期，荔灣汽配在財政狀況表以公平值列賬之投資物業分為以下公平值級別：

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
位於中國廣州之投資物業				
於二零一三年六月三十日	—	656,000	—	656,000
於二零一二年十二月三十一日	—	654,000	—	654,000
於二零一一年十二月三十一日	—	485,000	—	485,000
於二零一零年十二月三十一日	—	466,000	—	466,000

於有關期間，第一級及第二級之間並無任何轉撥，亦無轉撥至第三級或自第三級轉撥。

### 13. 廠房及設備

	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零一零年一月一日至二零一一年 十二月三十一日之結餘	5	—	5
撇銷	(5)	—	(5)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	—	—	—
添置	—	154	154
於二零一三年六月三十日	—	154	154

	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>減：累計折舊</b>			
於二零一零年一月一日至二零一一年 十二月三十一日之結餘	5	—	5
於撇銷時抵銷	(5)	—	(5)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	—	—	—
折舊	—	3	3
於二零一三年六月三十日	—	3	3
<b>賬面淨值</b>			
於二零一零年十二月三十一日	—	—	—
於二零一一年十二月三十一日	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日	—	—	—
於二零一三年六月三十日	—	151	151

**14. 可供出售金融資產**

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
於香港以外地區之非上市 股本證券，按成本(附註(a))	500	500	—	—

附註：

(a) 非上市股本證券指於中國註冊私人公司之投資，荔灣汽配於可見未來不擬出售該等證券。

**15. 應收賬款**

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收賬款 — 關連人士(附註26(b))	—	—	1,800	—

由於應收賬款之期限短暫，董事認為應收賬款之公平值與其賬面值相若。

荔灣汽配於報告日期已逾期惟尚未減值之應收賬款按發票日及到期日之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
180日以下	—	—	1,800	—

於二零一一年十二月三十一日，應收賬款已逾期惟尚未減值。此與並無近期拖欠還款記錄的客戶有關。荔灣汽配並無就應收賬款持有任何抵押品。

#### 16. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
預付款項	—	—	—	50
按金	380	—	—	—
其他應收款項：				
— 關連人士(附註26(c))	—	10	825	—
— 第三方	1,470	—	—	800
	<u>1,850</u>	<u>10</u>	<u>825</u>	<u>850</u>

#### 17. 就短期銀行貸款抵押之存款

於二零一三年六月三十日，已抵押存款人民幣98,000,000元，以獲授短期銀行貸款，並按銀行每日浮動存款利率賺取利息。

#### 18. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括以下組成部分：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>955</u>	<u>4,016</u>	<u>1,071</u>	<u>1,729</u>	<u>6,814</u>

銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息及以人民幣(「人民幣」)計值。將該等以人民幣計值之結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈之外匯管制規例及法規。

#### 19. 應計費用及其他應付款項

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應計費用	124	118	124	489
其他應付款項：				
— 關連人士(附註26(c))	40	—	97,617	105,067
— 第三方	3,326	65,957	40	40
	<u>3,490</u>	<u>66,075</u>	<u>97,781</u>	<u>105,596</u>

## 20. 借款

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
計入非流動負債之借款：				
銀行借款—有抵押(附註(a))	192,120	100,000	—	—
其他借款				
—無抵押(附註(b))	63,740	—	—	—
	<u>255,860</u>	<u>100,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
減：短期銀行借款—有抵押	(192,120)	(100,000)	—	—
	<u>63,740</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

計入非流動負債之借款之到期情況如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
一年至兩年間	<u>63,740</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止期間，荔灣汽配銀行貸款之實際年利率約為6.26厘。

於二零一二年十二月三十一日，銀行借款以公平值為人民幣654,000,000元之投資物業作抵押。於二零一三年六月三十日，銀行借款以公平值為人民幣656,000,000元之投資物業及金額為人民幣98,000,000元之銀行存款作抵押。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，荔灣汽配之銀行借款均以人民幣計值，人民幣為功能貨幣。

- (b) 此金額為第三方貸款，有關貸款為無抵押、免息且將於二零一四年十二月三十一日到期。

## 21. 遞延所得稅

遞延稅項乃按負債法就暫時差額以荔灣汽配營運所在國家之適用稅率作全數撥備。

荔灣汽配之遞延稅項負債如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
將於十二個月後結清之 遞延所得稅負債	<u>122,377</u>	<u>124,432</u>	<u>99,266</u>	<u>93,369</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，荔灣汽配在中國產生之稅項虧損總額分別約為人民幣1,841,000元、人民幣1,769,000元、人民幣2,040,000元及人民幣1,143,000元，須受有關稅務機構之協議所規限。並無就未能預測未來溢利的有關虧損確認遞延稅項資產。

遞延稅項之淨變動如下：

	加速 稅項折舊 人民幣千元	重估 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	2,124	85,445	87,569
年內扣除收益表	<u>1,299</u>	<u>4,501</u>	<u>5,800</u>
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	3,423	89,946	93,369
年內扣除收益表	<u>1,296</u>	<u>4,601</u>	<u>5,897</u>
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	4,719	94,547	99,266
年內扣除收益表	<u>1,450</u>	<u>23,716</u>	<u>25,166</u>
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	6,169	118,263	124,432
期內扣除/(計入)收益表	<u>878</u>	<u>(2,933)</u>	<u>(2,055)</u>
於二零一三年六月三十日	<u><u>7,047</u></u>	<u><u>115,330</u></u>	<u><u>122,377</u></u>

## 22. 註冊資本

荔灣汽配於一九七零年一月一日成立，註冊及繳足資本為人民幣2,427,000元。

於二零一三年三月四日，荔灣汽配之註冊及繳足資本由人民幣2,427,000元增加至人民幣10,000,000元。

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
註冊及繳足	<u><u>10,000</u></u>	<u><u>2,427</u></u>	<u><u>2,427</u></u>	<u><u>2,427</u></u>

## 23. 儲備

荔灣汽配年／期內之儲備金額及其變動已於權益變動表呈列。

	保留溢利 人民幣千元
於二零一零年一月一日	254,625
年內溢利及全面收益總額	<u>17,647</u>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	272,272
年內溢利及全面收益總額	<u>17,608</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	289,880
年內溢利及全面收益總額	<u>72,767</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	362,647
期內溢利及全面收益總額	<u>3,082</u>
於二零一三年六月三十日	<u><u>365,729</u></u>
(未經審核)	
截至二零一二年六月三十日止六個月	
於二零一二年一月一日	289,880
期內溢利及全面收益總額	<u>6,723</u>
於二零一二年六月三十日	<u><u>296,603</u></u>

## 24. 承擔

## (a) 資本承擔

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
資本承擔(已授權但 未訂約)：				
一發展中投資物業 建築成本	13,000	—	—	—
資本承擔(已訂約但 未撥備)：				
一發展中投資物業 建築成本	<u>45,833</u>	<u>838</u>	<u>50</u>	<u>100</u>
	<u><u>58,833</u></u>	<u><u>838</u></u>	<u><u>50</u></u>	<u><u>100</u></u>



**(b) 經營租賃承擔**

於各報告日期，荔灣汽配根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之日後最低租賃款項總額如下：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
作為出租人				
一年內	1,200	1,200	—	23,509

**25. 銀行融資**

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款以荔灣汽配之投資物業作抵押。銀行融資總額為人民幣100,000,000元，於報告期間結算日已動用當中人民幣100,000,000元。

於二零一三年六月三十日，銀行貸款以荔灣汽配之投資物業及定期存款作抵押。銀行融資總額為人民幣192,120,000元，於報告期間結算日已動用當中人民幣192,120,000元。

**26. 關連人士交易****(a) 名稱及與關連人士之關係**

名稱	關係
廣州天同投資有限公司	於二零一零年一月一日至二零一一年十二月十八日期間為荔灣汽配之控股公司
廣州市天粵能源投資有限公司	於二零一一年十二月十九日至二零一二年七月三日期間為荔灣汽配之股東
廣州市海高實業有限公司	於二零一一年十二月十九日至二零一二年七月三日期間為荔灣汽配之控股公司
廣州邑潔保潔有限公司	自二零一一年十二月十九日起為荔灣汽配之直接控股公司
廣州天同建築有限公司	荔灣汽配之最終控股股東為該關連人士股東之近親家庭成員
廣東利新經濟發展有限公司	荔灣汽配之最終控股股東為該關連人士股東之近親家庭成員
廣州市海泰實業有限公司	荔灣汽配之最終控股股東為該關連人士股東之近親家庭成員
廣州天倫物業管理有限公司	荔灣汽配之最終控股股東為該關連人士股東之近親家庭成員
天倫控股有限公司	荔灣汽配之最終控股股東為該關連人士股東之近親家庭成員

## (b) 與關連人士之交易

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止期間以及截至二零一二年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度，荔灣汽配與關連人士有以下重大交易：

二零一三年 一月一日至 二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 一月一日至 二零一二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元	
來自關連人士之已收 租金收入：(附註(i)) 廣州天倫物業管理 有限公司	—	3,600	4,800	7,292	10,888

附註：

- (i) 來自關連人士之已收租金收入按議定價值計算。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日分別有尚未償還結餘人民幣1,800,000元及人民幣1,200,000元，概無於二零一零年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日結轉重大結餘。

## (c) 與關連人士之結餘

於二零一三年六月三十日、二零一二年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月，荔灣汽配與關連人士有以下重大非貿易結餘：

二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
應收關連人士款項： (附註(i)及(ii))			
廣州市海高實業有限公司	—	—	800
廣州邑潔保潔有限公司	—	10	25
應付關連人士款項： (附註(i))			
廣州邑潔保潔有限公司	40	—	—
廣州天同投資有限公司	—	—	5,430
廣州天同建築有限公司	—	—	8,200
天倫控股有限公司	—	—	15,842
			20,892

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
廣東利新經濟發展 有限公司	—	—	54,310	56,710
廣州天倫物業管理 有限公司	—	—	6,885	6,885
廣州市海泰實業有限公司	—	—	1,200	1,200
廣州市天粵能源投資 有限公司	—	—	5,750	5,750
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,750</u>	<u>5,750</u>

(i) 應收／應付關連人士款項為無抵押、免息及無固定還款期，並屬現金墊款性質。

(ii) 概無就該等結餘作出減值撥備。

## 27. 財務風險管理及公平值計量

荔灣汽配在其日常業務過程中承受財務風險。荔灣汽配之主要金融工具包括可供出售金融資產、應收賬款、按金及其他應收款項、就短期銀行貸款抵押之存款、現金及現金等價物、應計費用及應付款項以及借款。有關該等金融工具之風險及荔灣汽配用以紓解該等風險之政策載於下文。荔灣汽配董事管理及監察該等風險以確保適時及有效實施合適措施。

### (a) 金融資產及負債之類別

荔灣汽配於財政狀況表呈列之賬面值與以下金融資產及金融負債類別有關：

	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
可供出售金融資產，按成本	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
貸款及應收款項				
— 應收賬款	—	—	1,800	—
— 按金及其他應收款項	1,850	10	825	800
— 就短期銀行貸款抵押 之存款	98,000	—	—	—
— 現金及現金等價物	<u>955</u>	<u>1,071</u>	<u>1,729</u>	<u>6,814</u>
	<u>100,805</u>	<u>1,081</u>	<u>4,354</u>	<u>7,614</u>
	<u>101,305</u>	<u>1,581</u>	<u>4,354</u>	<u>7,614</u>

金融負債	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年
	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本計量之 金融負債				
— 應計費用及其他 應付款項	(3,490)	(66,075)	(97,781)	(105,596)
— 借款	(255,860)	(100,000)	—	—
	<u>(259,350)</u>	<u>(166,075)</u>	<u>(97,781)</u>	<u>(105,596)</u>

**(b) 外匯風險**

貨幣風險指金融工具之公平值或未來現金流量隨匯率變動而波動之風險。由於荔灣汽配絕大部分交易均以其功能貨幣人民幣計值，故荔灣汽配並無承擔重大外匯風險。

**(c) 信貸風險**

信貸風險指金融工具之交易對手未能根據金融工具之條款履行其責任而令荔灣汽配蒙受財務損失之風險。

載於財政狀況表之應收賬款、按金及其他應收款項、抵押存款以及現金及現金等價物之賬面值為荔灣汽配就其金融資產承受之最大信貸風險。

荔灣汽配於各報告日期檢討應收賬款之可收回金額，確保就不可收回金額計提充分減值虧損。

荔灣汽配將其已抵押存款以及現金及現金等價物存放於中國信譽良好之銀行，因此，董事認為就此承受之信貸風險極微。

**(d) 利率風險**

利率風險指金融工具之公平值或現金流量隨市場利率變動而波動之風險。

荔灣汽配之利率風險來自計息銀行存款及銀行借款。

荔灣汽配有計息資產及負債，涉及已抵押存款、銀行現金及銀行借款，有關詳情於附註17、18及20披露。荔灣汽配目前並無任何利率對沖政策，惟會於必要時考慮訂立利率對沖。荔灣汽配確保根據有利條款及條件按具競爭力之利率籌得借款。

下列敏感度分析乃按荔灣汽配之利率風險釐定，如金融工具按浮息計息，則以於財政年度初發生並於整個報告期間保持不變的規定變動釐定。當向主要管理人員內部報告之利率風險時，使用100基點上升或下調，即管理層對利率合理可能出現之變動帶來之影響所作評估。

倘利率上升或下降，而所有其他變數維持不變，荔灣汽配於有關期間之溢利將相應下跌或上升。此乃歸因於荔灣汽配受未對沖之浮息借款利率風險影響。以下為荔灣汽配對利息風險敏感度之分析。

利率基點上升：

	溢利下跌			
	二零一三年 六月三十日 人民幣千元	二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 人民幣千元
100基點	706	750	—	—

相反，倘利率下調，有關影響為荔灣汽配業績按上述金額增加。

(e) 流動資金風險

流動資金風險與荔灣汽配未能達成其以交付現金或其他金融資產清償金融負債責任之風險有關。荔灣汽配在清償應計費用及其他應付款項以及借款及現金流量管理方面，承受流動資金風險。荔灣汽配之目標在於維持流動資產及承諾資金於適當水平，以滿足其短期及長期流動資金需求。

荔灣汽配之流動資金主要取決於向其客戶收取之現金及可用融資，包括短期銀行貸款及關連人士之財務支援。荔灣汽配董事信納，荔灣汽配將有能力悉數償還於可見將來到期之財務承擔。

荔灣汽配自過去數年起一直沿用流動資金政策，並認為該等政策可有效管理流動資金風險。

下表詳列荔灣汽配非衍生金融負債於報告日期之剩餘合約期限，此乃基於合約未貼現現金流量及荔灣汽配可能被要求支付款項之最早日期而作出：

	賬面值 人民幣千元	合約未 貼現現金 流量總額 人民幣千元	一年內 或按要求 人民幣千元	一年至 兩年間 人民幣千元
於二零一三年六月三十日				
應計費用及其他應付款項	3,490	3,490	(3,490)	—
借款—流動	192,120	198,167	(198,167)	—
借款—非流動	63,740	72,291	—	(72,291)
總計	<u>259,350</u>	<u>273,948</u>	<u>(201,657)</u>	<u>(72,291)</u>
於二零一二年 十二月三十一日				
應計費用及其他應付款項	66,075	66,075	(66,075)	—
借款—流動	100,000	106,000	(106,000)	—
總計	<u>166,075</u>	<u>172,075</u>	<u>(172,075)</u>	<u>—</u>
於二零一一年 十二月三十一日				
應計費用及其他應付款項	97,781	97,781	(97,781)	—
於二零一零年 十二月三十一日				
應計費用及其他應付款項	105,596	105,596	(105,596)	—

## 28. 資本管理

荔灣汽配之資本管理目標為確保荔灣汽配能持續營運，及透過為貨品及服務訂立與風險水平相稱之價格為股東提供充分回報。

荔灣汽配之資本架構包括債務及權益結餘。債務結餘包括短期銀行借款、第三方貸款以及應計費用及其他應付款項，而權益結餘則包括註冊資本及保留溢利，債務淨額包括銀行借款，並扣除現金及現金等價物以及由繳足股本及保留溢利組成之儲備。

荔灣汽配積極及定期檢討與管理其資本架構，同時考慮到荔灣汽配之未來資本需要，確保達致最佳資本架構及股東回報。為維持或調整資本結構，荔灣汽配可能調整向股東派付之股息或向股東取得額外資金。

荔灣汽配並無受制於外界施加之資本規定。

## III. 期後財務資料

荔灣汽配並無編製二零一三年六月三十日後任何期間之經審核財務資料。

此 致

新天地產集團有限公司  
列位董事 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司  
執業會計師  
鄭康祥  
執業證書編號：P01802  
香港

謹啟

荔灣汽配為持有該物業之目標集團旗下主要營運公司。目標集團尚有其他三家公司，分別於不同時間註冊成立，直接或間接持有荔灣汽配。

廣州邑潔保潔有限公司(「邑潔」)為於二零零八年六月十四日在中國成立之有限公司，從事清潔服務及投資控股。於二零一一年十二月十九日，邑潔收購荔灣汽配。邑潔由德滙置業有限公司(「德滙」)直接全資擁有。德滙為於二零一一年一月二十五日在香港註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股。德滙由目標公司直接全資擁有。目標公司為於二零一一年一月二十八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股。

除持有邑潔和荔灣汽配之投資外，德滙及目標公司並無經營任何其他業務。

以下所載為荔灣汽配截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月之管理層討論及分析：

## 業務及財務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，收入為人民幣10,900,000元。此乃將該物業所屬商用單位、倉庫及泊車位租予一家物業管理公司所產生之租金收入總額。該物業管理公司負責物業之管理、招租及分租予最終租戶等事宜。毛利為人民幣9,000,000元。銷售成本為就租金收入總額徵收之直接銷售稅。因獨立專業估值師重估該物業之價值而產生估值盈餘人民幣18,000,000元。行政開支為人民幣3,600,000元，主要包括維修保養成本、員工成本及中國物業相關稅項。稅項支出為人民幣5,800,000元，包括根據適用香港會計準則就該物業之加速稅項折舊及估值盈餘撥備之遞延稅項。因此，年內純利為人民幣17,600,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，收入為人民幣7,300,000元。收入下跌之原因為荔灣汽配與該物業管理公司因應市況逆轉而重新議價。經扣除直接銷售稅項人民幣1,300,000元後，毛利為人民幣6,000,000元。因獨立專業估值師重估該物業之價值而產生估值盈餘人民幣18,400,000元。行政開支因產生之維修保養成本減少而減至人民幣900,000元。稅項支出為人民幣5,900,000元，包括根據適用香港會計準則就該物業之加速稅項折舊及估值盈餘撥備之遞延稅項。因此，年內純利為人民幣17,600,000元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，收入為人民幣7,200,000元。此乃經考慮其業務策略後向該物業管理公司收取固定月租人民幣600,000元之結果。經扣除直接銷售稅項人民幣1,300,000元後，毛利為人民幣5,900,000元。年內荔灣汽配就重新發展該物業而支付額外土地出讓金，以便在該物業原址加建8層



之商業辦公大樓。因此，該物業於年終經獨立專業估值師重估而產生估值盈餘人民幣121,600,000元。行政開支因再無產生維修保養成本而減至人民幣400,000元。由於重新發展已獲批准，過往就工業用途所支付之土地出讓金予以撇銷，列作年內之其他經營開支。稅項支出為人民幣25,200,000元，包括根據適用香港會計準則就該物業之加速稅項折舊及估值盈餘撥備之遞延稅項。因此，年內純利為人民幣72,800,000元。

截至二零一三年六月三十日止六個月，收入為人民幣3,600,000元，此乃期內收取之固定月租人民幣600,000元。經扣除直接銷售稅項人民幣600,000元後，毛利為人民幣3,000,000元。該物業於期終經獨立專業估值師重估後產生估值虧絀人民幣11,700,000元，原因為估值盈餘總額少於施工前費用及融資成本資本化。其他收入為人民幣10,100,000元，其中人民幣8,600,000元因按適用會計準則之規定計入來自第三方之貸款折讓而產生，因其約定還款期最長可延至二零一四年底。行政開支為人民幣200,000元，與前一段期間相若。期內錄得稅項抵免人民幣2,100,000元，包括根據適用香港會計準則就該物業之加速稅項折舊作出撥備及因該物業出現估值虧損而以撥回遞延稅項抵銷之遞延稅項。因此，期內之純利為人民幣3,100,000元。

### 資本架構、流動資金及財務資源

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，荔灣汽配之銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款之總額分別約為人民幣6,800,000元、人民幣1,700,000元、人民幣1,100,000元及人民幣99,000,000元。銀行結餘及現金均以人民幣結算。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，荔灣汽配之借款包括有抵押銀行借款及無抵押其他借款，分別約為人民幣100,000,000元及人民幣255,900,000元。該等借款以人民幣結算，而銀行借款均以投資物業及為數人民幣98,000,000元之銀行存款作抵押。銀行借款按現行市場利率計息，實際年利率約為6.26厘。荔灣汽配之其他借款根據合約規定屬於免息，而在根據適用會計準則重新計量後，截至二零一三年六月三十日止六個月之實際年利率約為8.76厘。



於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，荔灣汽配按負債總額佔資產總值百分比計算之負債比率分別為42%、40.3%、44.3%及50.4%。負債比率上升之主要原因為於二零一二年十二月及二零一三年一月分別取得為數人民幣100,000,000元及人民幣92,100,000元之額外銀行貸款。

荔灣汽配之資金及庫務活動基本上由其董事及高級管理人員管理及監控。其資本管理目標為確保有能力持續營運。荔灣汽配積極及定期檢討及管理其資本及債務架構，確保在顧及其未來營運資金需求、預算資本支出及預算策略投資機遇後達致最理想之資本架構及股東回報。

## 外匯風險

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，荔灣汽配之收入均以人民幣結算，而收入成本及經營開支亦主要以人民幣結算。因此，荔灣汽配並無面對任何其他重大外匯風險。荔灣汽配目前並無任何用作對沖之金融工具或任何外匯對沖政策。然而，管理層將密切監察外匯風險，並在有需要時考慮使用對沖工具。

## 資產抵押及或然負債

於二零一二年十二月三十一日，荔灣汽配將賬面淨值合共約人民幣654,000,000元之該物業按予銀行作為銀行融資之抵押。於二零一三年六月三十日，荔灣汽配將賬面淨值合共約人民幣754,000,000元之該物業及銀行存款按予銀行作為銀行融資之抵押。

## 重大投資及收購

截至二零一二年十二月三十一日止年度，荔灣汽配之註冊資本增加人民幣7,600,000元至人民幣10,000,000元。此外，荔灣汽配就重新發展該物業支付土地出讓金人民幣71,300,000元。

## 人力資源

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，荔灣汽配在中國分別僱用全職僱員(不包括董事)1名、2名、2名及2名。荔灣汽配所有僱員均按業界慣例及現行勞動法支薪。

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

### 1. 緒言

編製以下經擴大集團之未經審核備考綜合財政狀況表(「未經審核備考財務資料」)旨在說明收購事項假設已於二零一三年六月三十日進行所產生之影響。

未經審核備考財務資料以若干假設、估計、不確定因素及其他目前可得之財務資料為依據，僅為說明而編製，而基於其假設性質，未必能真實反映在收購事項已於二零一三年六月三十日或任何其他未來日期完成之假設下本集團之實際財政狀況。

未經審核備考財務資料乃按本集團於二零一三年六月三十日之未經審核簡明綜合財政狀況表(摘自本集團就截至二零一三年六月三十日止期間刊發之中期報告)及新興有限公司及其附屬公司(「目標集團」)於二零一三年六月三十日之經審核綜合財政狀況表(摘自本通函附錄二A所載之會計師報告)編製，並已就收購事項作出若干備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載之本集團財務資料、本通函附錄二A所載之目標集團財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

## 2. 經擴大集團之未經審核備考綜合財政狀況表

	本集團 於二零一三年 六月三十日 千港元 (附註1)	目標集團 於二零一三年 六月三十日 千港元 (附註2)	附註	備考調整 千港元	備考 經擴大集團 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	435,795	825,248			1,261,043
物業、廠房及設備	7,849	190			8,039
於一家聯營公司之投資	698,520	—			698,520
可供出售金融資產	1,097	629			1,726
	<u>1,143,261</u>	<u>826,067</u>			<u>1,969,328</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	1,815,879	—			1,815,879
持作出售之已落成物業	312,418	—			312,418
應收賬款	2,645	—			2,645
預付款項、按金及 其他應收款項	1,013,522	2,329	3(a)	(386,206)	629,645
可退回稅項	44	—			44
短期銀行貸款之 已抵押存款	—	123,284			123,284
現金及現金等價物	175,241	2,580	3(c)	(1,600)	176,221
	<u>3,319,749</u>	<u>128,193</u>			<u>3,060,136</u>
分類為持作出售之資產	<u>2,403,813</u>	<u>—</u>			<u>2,403,813</u>
	<u>5,723,562</u>	<u>128,193</u>			<u>5,463,949</u>

	本集團 於二零一三年 六月三十日 千港元 (附註1)	目標集團 於二零一三年 六月三十日 千港元 (附註2)	附註	備考調整 千港元	備考 經擴大集團 千港元
<b>流動負債</b>					
應付賬款	20,080	—			20,080
應計費用、已收按金及 其他應付款項	1,066,808	8,293			1,075,101
稅項撥備	236,297	—			236,297
借款	340,669	241,687			582,356
	<u>1,663,854</u>	<u>249,980</u>			<u>1,913,834</u>
分類為持作出售之 資產的相關負債	<u>1,526,647</u>	<u>—</u>			<u>1,526,647</u>
	<u>3,190,501</u>	<u>249,980</u>			<u>3,440,481</u>
<b>流動資產/(負債)淨值</b>	<u>2,533,061</u>	<u>(121,787)</u>			<u>2,023,468</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,676,322</u>	<u>704,280</u>			<u>3,992,796</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	471,817	153,950			625,767
借款	433,180	144,016			577,196
可換股票據	2,248,851	—			2,248,851
	<u>3,153,848</u>	<u>297,966</u>			<u>3,451,814</u>
<b>資產淨值</b>	<u>522,474</u>	<u>406,314</u>			<u>540,982</u>
<b>權益</b>					
股本	12,915	1	3(b)	(1)	12,915
儲備	414,399	406,313	3(b)	(406,313)	432,907
			3(b)	20,108	
			3(c)	(1,600)	
本公司擁有人應佔權益	427,314	406,314			445,822
非控股權益	95,160	—			95,160
<b>權益總額</b>	<u>522,474</u>	<u>406,314</u>			<u>540,982</u>

## 3. 經擴大集團未經審核備考財務資料之附註

- (1) 資產及負債之賬面金額摘自本集團於二零一三年六月三十日之未經審核簡明綜合財政狀況表(載於本集團就截至二零一三年六月三十日止期間刊發之中期報告)。
- (2) 資產及負債之賬面金額摘自目標集團於二零一三年六月三十日之經審核財政狀況表(載於本通函附錄二A所載目標集團之會計師報告)。
- (3) 根據香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併，本集團將就收購目標集團應用收購法在本集團之綜合財務報表入賬。

收購事項所產生議價收購收益之計算方式如下：

假設於二零一三年六月三十日之公平值	千港元
就收購事項轉移至賣方之總代價：	
以賣方承擔之還款責任抵銷	386,206
減：所收購目標集團之資產淨值	<u>406,314</u>
收購事項產生之議價收購收益	<u><u>(20,108)</u></u>

- (a) 根據買賣協議(定義見通函)，收購事項之代價為人民幣307,000,000元(相當於約386,206,000港元)，支付方式為以賣方承擔之還款責任抵銷。

目標集團之資產淨值乃按通函附錄二A所載目標公司唯一股東應佔權益人民幣322,984,000元(相當於約406,314,000港元)計算。

- (b) 調整包括(i)對銷目標集團之已發行股本約1,000港元及目標集團之收購前儲備約406,313,000港元；及(ii)收購事項產生之議價收購收益約20,108,000港元。
  - (c) 就收購事項及編製通函所用審計、法律、估值及其他專業服務涉及之直接開支估計為1,600,000港元。
- (4) 所有以人民幣為單位之款額乃按於二零一三年六月三十日營業時間結束時之概約匯率人民幣1元兌1.258港元換算為港元。

#### 4. 就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之會計師報告

以下為香港執業會計師鄭鄭會計師事務所有限公司就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



CHENG & CHENG LIMITED

敬啟者：

吾等就日期為二零一三年十月二十五日之通函(「通函」)附錄三所載新天地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)以及新興有限公司(「目標」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)(連同 貴集團統稱為「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅作說明用途，旨在提供資料說明 貴公司建議收購目標集團全部已發行股本(「收購事項」)對 貴集團相關財務資料可能造成之影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三「經擴大集團之未經審核備考財務資料」(「備考財務資料」)一節。

#### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等此前就編撰未經審核備考財務資料採用之任何財務資料所出具任何報告，除對於該等報告發出日期之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函的備考財務資料的會計師報告」進行受委聘工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件進行比較、考慮支持調整之證據及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等策劃及執行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，從而使吾等能獲得足夠憑證，合理地確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥為編撰，有關基準與貴集團之會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

按照貴公司董事之判斷及假設所編製未經審核備考財務資料僅作說明用途，基於其假設性質，並不保證或表示任何事件將於未來發生，且未必能反映經擴大集團於二零一三年六月三十日或任何未來日期之財政狀況。



## 意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所述基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此 致

香港  
九龍  
科學館道一號  
康宏廣場  
北座1217室  
新天地產集團有限公司  
董事會 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司  
執業會計師  
鄭康祥  
執業證書編號：P01802  
香港  
謹啟

二零一三年十月二十五日



## B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 21277762 傳真：(852) 21379876

電郵：info@biappraisals.com

網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

有關：中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州市荔灣區站西路18號

吾等按照新天地產集團有限公司(下文稱為「貴公司」)給予吾等之指示，對上述物業(下文稱為「該物業」)進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，及取得吾等認為必要之進一步資料，以就吾等對該物業於二零一三年七月三十一日(下文稱為「估值日」)之估值向閣下提供意見。

吾等理解本估值文件將用於有關可能收購該物業之參考用途。吾等進一步理解，吾等之估值及／或估值報告其後或會載入貴公司將就建議收購事項發出之通函內。

本函件為吾等估值報告其中部分，當中列明受估值之物業，闡明估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出之假設及進行之業權調查，以及限制條件。

### 估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，自願買方與自願賣方於雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易所得之估計款額」。

吾等之估值乃按香港測量師學會刊發之香港測量師學會評估準則(2012版本)以及公認估值程序及慣例進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

## 估值方法

據 貴公司表示，該物業將於收購後及完成建議之改建及加建工程後持作投資用途。吾等認為該物業之價值可分為兩個層次，即來自現有樓宇之價值及該物業未用容積率之發展潛力應佔之價值。

吾等乃利用市場法進行估值，假設該物業可按其現狀出售。此外，吾等亦已考慮來自該物業未用容積率之發展潛力。

在對建於該物業之現有樓宇進行估值時，吾等曾參考有關市場上可供比較之銷售憑證，並在適當情況下將現有租金撥充資本(已考慮現有樓宇之復歸收入潛力)。

其發展潛力應佔之價值乃經參考相若地塊之交易後得出。

## 估值假設

吾等之估值乃假設該物業將在公開市場出售，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響其價值之類似安排而獲利。此外，吾等之估值並無考慮任何關於或影響出售物業之購買選擇權或優先購買權，而且假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或結欠款項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

## 業權調查

吾等已獲 貴公司提供所有權文件副本及 貴公司之中國法律顧問廣東君信律師事務所(下文稱為「中國法律顧問」)所編製日期為二零一三年十月二十二日有關該物業業權及權益之法律意見。所有文件及租約僅供參考之用。

在吾等之估值過程中，吾等依據 貴公司給予之意見及中國法律顧問就該物業所有權及權益所提供之法律意見。吾等概不就屬於法律性質之事宜承擔責任，亦不就該物業假定為良好及可銷售之所有權提供任何意見。

### 限制條件

吾等已於二零一三年八月二十日視察該物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無測試該物業提供之任何樓宇設施。因此，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。然而，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。

吾等並無進行任何實地量度以查證該物業之地盤及樓面面積是否正確，惟已假設吾等獲提供之文件所載之面積乃屬正確無誤。隨附估值證書所列之尺寸、量度及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載資料呈列，故此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地勘查，以確定地面狀況是否適合、是否存在污染情況及有否提供有關設施或有關設施是否適合日後發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且在發展時不會引起非經常開支或延誤。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司就規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤和樓面面積、最新發展方案及有關物業鑑定之其他所有有關事宜提供或給予吾等之資料及意見。吾等並無查閱規劃批文正本，但已假設該物業已按照此等批文興建、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，在所提供之資料中並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以便達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等之估值反映於估值日當日之事實及狀況，並未考慮隨後發生之事件，吾等亦毋須就該等事件及狀況更新估值報告。

此報告及其每一部分均是為 貴公司預備以用於上文所述用途。在接納此報告之同時， 貴公司明確地同意在未經吾等事先書面同意下，不會採用或依賴此報告或其任何一部分作其他用途。

## 貨幣

除另有指明外，估值報告內所有貨幣金額均以人民幣列值。

## 備註

吾等謹此確認，吾等現時及日後均無於 貴公司、該物業、其業主或本報告所呈報價值中擁有權益。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港  
九龍  
尖沙咀  
科學館道一號  
康宏廣場  
北座1217室  
新天地產集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
保柏國際評估有限公司  
執行董事  
岑志強 MRICS, MHKIS, MCIREA  
註冊專業測量師(產業測量組)  
中國房地產估值師  
謹啟

二零一三年十月二十五日

## 附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列於香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾30年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面積逾15年經驗。
- (2) 該物業由Ken Tsang先生於二零一三年八月二十日視察，彼於香港及中華人民共和國物業估值方面積逾13年經驗。Tsang先生於二零零四年加入保柏國際評估有限公司，一直從事涉及大中華區物業估值的企業估值。彼現時為保柏國際評估有限公司的助理經理。

## 估值證書

於二零一三年  
七月三十一日  
現況下市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
中國 廣東省 廣州市 荔灣區 站西路18號	<p>該物業為一幅佔地7,384.00平方米之地塊連同建於其上之樓宇，位於廣州市荔灣區站西路以東。</p> <p>現有樓宇約於二零零八年落成，為一幢建於三層地庫上之兩層高商業樓宇，現用作商業／倉庫、車庫及器材室。</p> <p>現有樓宇之總建築面積約為5,089.00平方米，包括天台之樓梯頂蓬及電梯機房所佔面積約361.00平方米，但不包括地庫之兩個樓梯頂蓬所佔面積約114.00平方米及地庫約12,648平方米。</p> <p>建議進行之改建及加建工程旨在將現有商業樓宇擴建為一幢混合用途之商業辦公大樓，充分利用該物業之容積率，將建築面積擴展至約22,152.00平方米之上限。(詳情見下文附註5)</p> <p>該物業所獲授予作批發／零售及商業／金融用途之土地使用權之年期分別於二零五二年八月二十八日及二零六二年八月二十八日屆滿。</p>	<p>現有樓宇之地庫一層、一樓及二樓之總建築面積約為6,826平方米，現由租戶佔用。(詳情見下文附註4)</p>	人民幣656,000,000元

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局與廣州市荔灣汽車制配廠有限公司(下稱「荔灣汽配」)所訂立日期為二零一二年八月二十九日之國有建築用地使用權出讓合同(合同編號：440103-2012-000001)(下稱「土地出讓合同」)及日期為二零一三年四月十二日之建築用地出讓合同變更協議，該物業之土地使用權已同意授予荔灣汽配。上述合同透過變更協議加以變更之主要條件概述如下：
- (a) 宗地編號 : 03012020110001；
- (b) 宗地總面積 : 9,031.00平方米，包括1,537.00平方米為道路用地及110.00平方米為鐵路用地；
- (c) 出讓宗地面積 : 7,384.00平方米；
- (d) 國有建設用地使用權出讓年期 : 居住用地為70年，工業用地為50年，教育／科技／文化／衛生／體育用地為50年，商業／旅遊／娛樂用地為40年，綜合或其他土地用地為50年，均由簽訂合同當日起計；
- (e) 現有狀況 : 上址建有一幢兩層高臨時商業樓宇；
- (f) 土地出讓價款 : 人民幣71,305,760元；
- (g) 付款條款 : 土地出讓價款須由簽訂合同當日起計30日內一筆過付清；
- (h) 允許用途 : 批發／零售及商業／金融用途；
- (i) 總建築面積 : 35,545.30平方米，其中地面以上9,437.00平方米作商業用途，地庫1,900平方米作商業用途，另9,801.10平方米作辦公室用途及14,407.00平方米作其他用途(包括屋頂梯屋及電梯機房330平方米，地面車庫2,678.10平方米，地庫車庫7,693.70平方米，供非機動車輛使用之地庫車庫578.30平方米，地庫設備用房2,635.10平方米及其他面積491.80平方米)；
- (j) 容積率 : 不超過3.0；
- (k) 建築密度 : 不超過35%；
- (l) 綠地率 : 不少於35%；
- (m) 建築期 : 將於二零一四年二月二十九日或之前動工，並於二零一五年八月二十九日或之前竣工；
- (n) 受讓人須負責鋪設道路及鐵路行經之道路部分，並須於有關土地部分之工程完竣後移交相關政府部門；

- (2) 根據廣州市人民政府所發出日期為二零一二年十一月九日之國有土地使用證穗府國用[2012]第01100109號，佔地7,384.00平方米之該物業之土地使用權乃授予荔灣汽配作批發／零售及商務／金融用途，年期分別於二零五二年八月二十八日及二零六二年八月二十八日屆滿。上述土地使用證列明該物業之土地出讓金已全數清付。
- (3) 根據廣州市國土資源和房屋管理局所發出日期為二零一二年十二月二十五日之土地他項權證第000680982號，有關地塊之土地使用權已抵押予平安銀行股份有限公司廣州珠江新城支行。吾等了解，抵押年期為一年，代價為人民幣100,000,000元。
- (4) 根據荔灣汽配與廣州新卓物業管理有限公司(下稱「新卓物業」)所訂立日期為二零一三年二月四日之租賃合同，建於該物業之現有樓宇地庫一層、一樓及二樓(建築面積為6,826.00平方米)租予新卓物業作商業用途，租期由二零一三年三月五日至二零一三年九月五日，月租人民幣600,000元。
- (5) 根據廣州市規劃局所發出日期為二零一三年二月八日之建設工程規劃許可證穗規建證[2013]303號，建議興建之商業辦公大樓(總建築面積為35,545.40平方米)之建設工程符合規劃要求。建議興建之樓宇之主要發展資料概述如下：
- (a) 總建築面積 : 35,545.40平方米(包括上蓋建築22,738.10平方米及地庫12,807.30平方米)；
  - (b) 層數 : 13層，包括三層地庫；
  - (c) 主要功能 : 11,337.20平方米(包括地庫1,900.20平方米)作商業用途，9,801.10平方米作辦公室及491.80平方米作其他用途；
  - (d) 其他功能 : 7,693.70平方米用作地庫車庫(提供191個泊車位)，578.30平方米用作供非機動車輛停泊之地庫車庫，2,678.10平方米用作地面車庫；
  - (e) 計算容積率之建築面積 : 22,152.10平方米
- (6) 根據廣州市荔灣區建設和園林綠化局所發出日期為二零一三年九月六日之建築工程施工許可證第440103201309060201號，建議興建之商業辦公大樓(總建築面積為35,545.40平方米)之建設工程符合建設要求。
- (7) 吾等獲告知改建及加建工程所需建築成本估計約為人民幣59,000,000元。
- (8) 猶如完工時之合理估計市值為人民幣960,000,000元。吾等之「猶如完工時之估計市值」乃假設發展工程已於估值日完竣，並以上文附註5所述建設工程規劃許可證及吾等所獲提供之其他資料為依據。
- (9) 中國法律顧問之意見概述如下：
- (a) 荔灣汽配擁有該物業所屬土地使用權之合法所有權，有權佔有、使用、轉讓、抵押及出租土地使用權。



- (b) 建於該物業之現有樓宇由荔灣汽配擁有，進行加建及改建須符合建設工程規劃許可證列明之規定。
- (c) 上述附註4所述之租賃合同已向相關行政部門登記，且符合地方法律及規例之規定。
- (d) 除以平安銀行為受益人之抵押外，該物業不受任何查封及其他權利限制約束。
- (10) 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，所有權及批出主要批文及執照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	已簽訂
國有土地使用證	已取得
規劃批准(有關加建及改建工程)	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建築工程施工許可證	已取得

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以引致本通函當中任何陳述或其本身產生誤導。

## 2. 董事權益披露

於最後可行日期，董事及本公司行政總裁概無登記擁有本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之任何股份、相關股份或債權證之權益或短倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文視為擁有或視作擁有之權益或短倉)，而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，或須及已於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊記錄，或須根據本公司所採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及聯交所。

## 3. 主要股東權益披露

於最後可行日期，就董事及本公司行政總裁所知，以下人士(並非董事或本公司行政總裁)於本公司股份及相關股份擁有權益或短倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露：

名稱	所持 普通股數目	相關股份 權益數目	佔本公司 已發行股本 百分比 %
Winspark Venture Limited <sup>1</sup>	829,509,340	—	25.69%
Talent Trend <sup>2</sup>	—	7,196,515,152	222.89%
Top Rich Limited <sup>3</sup>	—	1,151,515,151	35.67%

附註：

- Winspark Venture Limited全部已發行股本由陳遠明先生直接、實益及全資擁有。

2. Talent Trend Holdings Limited全部已發行股本由張先生直接、實益及全資擁有。相關股份權益數目包括將於完成出售海南宏倫置業有限公司全部股本權益後註銷之1,021,212,121股股份。張先生個人持有10,390,000股本公司股份，佔本公司之已發行股本約0.3%。
3. Top One Limited持有Top Rich Limited之全部已發行股本，而Top One Limited乃由蔡朝暉先生直接、實益及全資擁有。

除上述者外，於最後可行日期，就董事所知，概無其他人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份擁有權益或短倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露。

#### 4. 競爭權益

於最後可行日期，除本公司之業務外，概無董事或彼等各自任何聯繫人士於任何足以或可能對本公司業務構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

#### 5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，彼等並未注意到本集團之財務或經營狀況自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期經審核財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

#### 6. 服務合約

於最後可行日期，概無董事及建議董事與本公司訂有或擬訂立僱主不可於一年內免付任何補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

#### 7. 於資產或合約之權益

於最後可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事或本公司行政總裁於對本公司業務關係重大且於本通函日期仍然存在之任何合約或安排中擁有重大利益。

## 8. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何待判定或構成威脅之重大訴訟或索償。

## 9. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務中訂立之合約）：

- (a) 買賣協議；
- (b) 荔灣汽配與廣東諾廈建設工程有限公司所訂立日期為二零一三年六月二十日之工程合約，內容有關該物業重新發展之建築工程，合約金額約為人民幣45,700,000元；
- (c) 日期為二零一三年五月十六日之買賣協議，內容有關本集團向一名獨立第三方出售廣州君譽酒店投資有限公司全部股本權益，淨代價約為人民幣1,015,000,000元，詳情於本公司日期為二零一三年五月二十日之公佈內披露；
- (d) 日期為二零一三年四月十六日之協議，內容有關本集團向獨立第三方馮國強先生出售天倫花園商場地庫，總代價為人民幣36,000,000元，詳情於本公司日期為二零一三年四月十六日之公佈內披露；
- (e) 日期為二零一三年四月十二日之買賣協議，內容有關本集團向一名獨立第三方出售Master Base Limited全部已發行股本，代價為200,000港元，詳情於本公司日期為二零一三年四月十二日之公佈內披露；
- (f) 日期為二零一三年一月二十五日之買賣協議，內容有關本集團向關連人士Talent Trend Holdings Limited出售海南宏倫置業有限公司之63.2%股本權益，隱含代價約為259,900,000港元，以抵銷買方所持有面值為337,000,000港元之本公司所發行可換股票據之方式償付，詳情於本公司日期為二零一三年一月二十五日之公佈內披露；

- (g) 日期為二零一二年十二月二十日之協議，內容有關本集團向獨立第三方廣州新意實業發展有限公司出售所持海南白馬天鵝灣置業有限公司之25%股本權益，代價約為人民幣85,100,000元，詳情於本公司日期為二零一二年十二月二十日之公佈內披露；
- (h) 德滙、廣州市海高實業有限公司及廣州市天粵能源投資有限公司所訂立日期為二零一二年二月一日之協議，據此，德滙向廣州市海高實業有限公司及廣州市天粵能源投資有限公司收購邑潔之全部已發行股本，總代價為人民幣2,600,000元；
- (i) 荔灣汽配與廣州市國土資源和房屋管理局所訂立日期為二零一二年八月二十九日之國有建設用地使用權出讓合同，據此，荔灣汽配就額外土地使用權支付約人民幣71,300,000元；及
- (j) 邑潔與廣州天同投資有限公司所訂立日期為二零一一年十二月六日之協議，據此，邑潔向廣州天同投資有限公司收購荔灣汽配之全部股本權益，代價為人民幣50,000,000元。

## 10. 專家資格及同意書

就本通函所載資料發表意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
鄭鄭會計師事務所有限公司	執業會計師
寶橋融資	獨立財務顧問
保柏國際評估有限公司	獨立物業估值師
廣東君信律師事務所	中國法律顧問

- (a) 於最後可行日期，鄭鄭會計師事務所有限公司、寶橋融資、保柏國際評估有限公司及廣東君信律師事務所均無直接或間接擁有本集團任何成員公司權益，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。

- (b) 於最後可行日期，鄭鄭會計師事務所有限公司、寶橋融資、保柏國際評估有限公司及廣東君信律師事務所概無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 鄭鄭會計師事務所有限公司、寶橋融資、保柏國際評估有限公司及廣東君信律師事務所各自已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載彼等各自之函件或報告，且迄今並無撤回同意書。

## 11. 備查文件

以下文件文本由即日起至股東特別大會日期(包括該日)為止之一般辦公時間內，於香港九龍尖沙咀東科學館道一號康宏廣場北座1217室可供查閱。

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 買賣協議；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述其他重大合約；
- (d) 本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之年報及本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 獨立財務顧問之函件，全文載於本通函第18至31頁；
- (f) 鄭鄭會計師事務所有限公司就目標集團財務資料發出之審閱報告，全文載於本通函附錄二A；
- (g) 鄭鄭會計師事務所有限公司就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之審閱報告，全文載於本通函附錄三；
- (h) 保柏國際評估有限公司就該物業於二零一三年七月三十一日之估值所編製日期為二零一三年十月二十五日之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (i) 廣東君信律師事務所就該物業所編製日期為二零一三年十月二十二日之法律意見；
- (j) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述同意書；

- (k) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦函件，全文載於本通函第16至17頁；
- (l) 本公司就本集團向一名獨立第三方出售Master Base Limited全部已發行股本所刊發日期為二零一三年五月十日之通函及本公司就本集團向一名獨立第三方出售廣州君譽酒店投資有限公司全部股本權益所刊發日期為二零一三年五月二十六日之通函；及
- (m) 本通函。

## 12. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書李偉權先生為香港會計師公會之執業會計師及英國特許公認會計師公會之資深會員。
- (b) 本公司股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港九龍尖沙咀東科學館道一號康宏廣場北座1217室。
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 股東特別大會通告



### TALENT PROPERTY GROUP LIMITED

### 新天地產集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00760)

### 股東特別大會通告

茲通告本公司謹訂於二零一三年十一月十一日上午十時正假座香港九龍尖沙咀東科學館道一號康宏廣場北座1217室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論修訂與否)以下決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認買賣協議(定義見日期為二零一三年十月二十五日之致本公司股東通函(「通函」)，其註有「A」字樣之副本已提呈本大會並由大會主席簽署，以資識別)及其項下所有擬進行交易；
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事採取其全權酌情認為對實行買賣協議及其項下擬進行交易及使之生效及/或完成屬需要、合適或合宜之所有該等行動及事宜，以及按相關當局規定修改買賣協議條款(如有規定)或以獲得相關機構批准或遵守所有適用法例、規則及規例。」

承董事會命  
新天地產集團有限公司  
主席  
伍沛強

香港，二零一三年十月二十五日

附註：

1. 如屬聯名持有人，則排名較先者親身或經由受委代表表決後，其他聯名持有人之表決不予受理，就此而言，排名先後以本公司股東名冊內之排名次序為準。

\* 僅供識別



## 股東特別大會通告

2. 代表委任表格連同授權簽署表格之任何授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書副本，最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前，交回本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席大會以代表閣下。
4. 填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會並於會上表決。