
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有毅信控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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。



Ngai Shun Holdings Limited
毅 信 控 股 有 限 公 司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：01246)

**非常重大收購事項
及
股東特別大會通告**

本公司將於二零一五年十一月二十三日（星期一）上午十一時正假座香港皇后大道中99號中環中心42樓4202-03室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第109至110頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並盡快但無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零一五年十一月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	31
附錄二 — 目標集團之財務資料	43
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析	70
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	75
附錄五 — 估值報告	86
附錄六 — 承付票據之條款	92
附錄七 — 一般資料	102
股東特別大會通告	109

釋 義

於本通函內，除另有界定或文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義。

「收購事項」	指	根據買賣協議，本公司建議收購銷售股份及銷售貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「本公司」	指	毅信控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「完成日期」	指	根據買賣協議進行完成之日期
「代價」	指	1,000,000,000港元，即就收購事項應付之代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，旨在考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括發行承付票據)
「經擴大集團」	指	於收購事項完成後之本集團
「公認會計原則」	指	公認會計原則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港公司」	指	萬泉(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一五年十一月四日，即本通函付印前為確定本通函之若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一五年十二月二十八日，或買賣協議訂約各方可能書面同意之較後日期
「中國」	指	中華人民共和國
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所
「承付票據」	指	將由本公司向賣方所發出本金總額245,000,000港元之承付票據，用作支付根據買賣協議之代價
「物業管理公司」	指	岳陽市楓藍物業管理服務有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並主要從事物業管理
「物業項目」	指	位於中國湖南省岳陽市南湖西岸一幅土地上之物業
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	本公司與賣方於二零一五年九月二十九日就收購事項訂立之有條件買賣協議，並經補充買賣協議補充
「銷售貸款」	指	香港公司對賣方應付、結欠或產生之所有債項、責任及負債
「銷售股份」	指	目標公司之已發行股本中每股面值1.00美元之100股股份，相當於買賣協議日期之目標公司全部已發行股本之100%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「補充買賣協議」	指	本公司與賣方於二零一五年十一月四日訂立之補充買賣協議，以修訂買賣協議之若干條款
「目標公司」	指	Double Earn Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於買賣協議日期有100股股份已發行及已繳足股款
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「第三方貸款」	指	由第三方所提供100,000,000美元之貸款，並將由本公司用作償還部分代價
「美元」	指	美元
「估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，獨立合資格估值師
「賣方」	指	藍鼎國際發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號582
「岳陽公司」	指	岳陽南湖美墅置業有限公司，一間於中國成立之有限責任外商獨資企業
「%」	指	百分比

於英文本內中文實體之英文名稱為其中文名稱之翻譯及僅供識別。如有任何歧義，概以中文名稱為準。



Ngai Shun Holdings Limited

毅信控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01246)

執行董事：

莫偉賢先生
儲佰青先生
鄒衛東先生

非執行董事：

崔光球先生

獨立非執行董事：

林智偉先生
劉美盈女士
戴依敏女士

註冊辦事處：

Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman
KY1-1108
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心西翼
21樓2102室

敬啟者：

**非常重大收購事項
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述日期為二零一五年九月二十九日及二零一五年十一月四日之本公司公告，內容有關收購事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)目標集團之財務資料；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)物業項目之估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告。

買賣協議

日期

二零一五年九月二十九日(經於二零一五年十一月四日訂立之補充買賣協議補充)

訂約各方

買方： 本公司

賣方： 賣方

賣方為一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司，而賣方之股份於聯交所主板上市，股份代號582。賣方及其附屬公司主要從事設計、製造及銷售發光二極體及半導體照明相關產品；物業開發；開發及經營綜合渡假村；以及娛樂場業務。根據於二零一五年十月十九日向聯交所提交之權益披露，董事會注意到賣方於709,560,000股股份(相當於本公司已發行股本約2.85%)擁有權益。賣方之34.46%由仰智慧先生間接擁有。於最後實際可行日期，根據賣方告知，其並無持有任何股份。除就所披露者及收購事項外，賣方與本公司、任何董事、本公司之控股股東(如有)或關連人士先前或目前並無業務關係及／或其他聯繫或關係。就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及仰智慧先生為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

將收購之資產

根據收購事項將收購之資產為(i)銷售股份，相當於目標公司在最後實際可行日期之全部已發行股本；及(ii)銷售貸款，於最後實際可行日期之數額約為628,000,000港元。

代價

代價將為1,000,000,000港元，乃本公司與賣方於公平磋商後釐定。

代價乃參考以下各項釐定：(i)目標公司於二零一五年八月三十一日之經調整淨資產約762,000,000港元(「目標集團初步估計價值」)，乃根據目標公司於二零一五年八月三十一日之淨負債約2,000,000港元，並繼而以估值師按市場模式就物業項目(猶如其經已落成)於二

董事會函件

零一五年九月二十二日之初步估值數額約人民幣1,350,000,000元(相等於約1,620,000,000港元)計算；及(ii)轉讓銷售貸款約628,000,000元。目標集團初步估計價值及銷售貸款合計約1,390,000,000港元(「**所收購資產初步估計價值**」)，而代價1,000,000,000港元因此較所收購資產初步估計價值折讓28.06%。本公司認為所收購資產初步估計價值已計入物業項目之最近期公平價值，因此為對收購事項下目標資產之更合理評估。於考慮有關收購事項之成本(包括但不限於為收購事項融資之利息開支)後，本公司認為代價較所收購資產初步估計價值出現折讓乃本公司進行收購事項之有利因素。

根據估值師按市場模式及現況評值之最終估值報告(如附錄五所披露)，物業項目於二零一五年十月十六日之估值為人民幣1,300,000,000元(相等於約1,560,000,000港元)。因此，目標公司之經調整淨資產為702,000,000港元(「**目標集團估計價值**」)。目標集團估計價值及銷售貸款合計約1,330,000,000港元(「**所收購資產估計價值**」)，而代價1,000,000,000港元因此較所收購資產估計價值折讓24.81%。

於完成後，本公司將以下列方式支付代價1,000,000,000港元予賣方及其代名人：(i)其中755,000,000港元以現金及按賣方指定支付；及(ii)其中245,000,000港元透過發行本金總額245,000,000港元之承付票據。

於最後實際可行日期，本公司已自一名獨立第三方(「**貸款人**」)取得100,000,000美元(相當於約780,000,000港元)之第三方貸款。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，貸款人為一間大型跨境金融機構之附屬公司，其集團公司之主要業務包括於香港進行放債及債務投資，而有關集團公司為賣方及其關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方。第三方貸款之利率為每年11.5%。第三方貸款之所得款項淨額約755,000,000港元將於完成時用作支付代價之現金部分755,000,000港元。

本公司計劃以其內部資源、目標集團將產生之現金流及(如必要)股權或債務融資以償還承付票據及第三方貸款之未償還金額。

買賣協議之先決條件

收購事項須待下列條件於最後截止日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)後，方告完成：

- (i) 本公司合理信納對目標集團之資產、負債、經營及業務之盡職審查結果，惟本公司同意於買賣協議日期後兩個月內完成所有相關盡職審查及不得以無理方式否決盡職審查結果；
- (ii) 賣方、本公司及目標集團取得一切所需執照、許可證、同意、批文、授權、豁免、頒令及寬免，以及(如需要)就買賣協議及其所擬進行交易向香港、中國、開曼群島、百慕達之相關政府或監管機關或其他第三方取得一切所需執照、許可證、同意、批文、授權、豁免、頒令及寬免，且該等執照、許可證、同意、批文、授權、豁免、頒令及寬免仍具十足效力及作用；
- (iii) 股東於股東特別大會通過一切所需決議案，以批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行交易，包括發行承付票據；
- (iv) 就買賣協議及其項下擬進行交易取得獲本公司委任之中國律師發出之法律意見，確認(其中包括)於買賣協議下擬進行交易並無違反中國任何法律或法規及在法律上可強制執行；
- (v) 目標集團之財務狀況、業務、資產與負債、經營業績及前景於完成前並無重大不利變動；及
- (vi) 買賣協議下之保證仍然真實準確並獲得遵守。

本公司將有權書面豁免上述任何條件(除條件(i)、(ii)及(iii)外)，惟不得對買賣協議之實質內容有重大影響。如上述先決條件於最後截止日期或之前未能達成(或(如適用)獲本公司書面豁免)，則本公司將毋須繼續購買銷售股份及銷售貸款，而買賣協議(有關先決條件、公

董事會函件

告、費用與開支及監管法律之條文除外)將告終止且自最後截止日期起不再具有任何效力及(除任何先前違反者外)買賣協議訂約各方之一切責任及義務將告停止及終止，惟有關終止不會影響賣方及本公司在有關終止之前已產生之任何權利或補償。

於最後實際可行日期，概無上述條件已達成或豁免，而本公司目前無意豁免任何可獲豁免之條件。

完成

待上文載列之所有條件達成後，收購事項將於完成日期完成。

承付票據

根據買賣協議，本公司將於完成後向賣方或其代名人發行本金總額245,000,000港元之承付票據，藉以支付部分代價。

承付票據之主要條款概述如下：

本金額： 245,000,000港元

到期日： 承付票據將以一筆過方式連帶所有累計利息於承付票據發行日期起計12個月到期當日償還。

利息： 利息將由承付票據發行起按年息15%的利率累計。

董事會函件

承付票據之利率乃由賣方與本公司按公平磋商釐定之商業條款，並參考(i)市場之當前利率(例如貸款人就貸款要求之實際利率，應為年息率約13%)；(ii)承付票據毋須擔保或抵押品；及(iii)本集團之財務狀況。賣方及本公司已同意承付票據之利息應視作本公司為進行收購事項之開支。承付票據之利息開支(即36,750,000港元，按本金額245,000,000港元、年息率15%、期限12個月計算)較代價與所收購資產估計價值之差額(即330,000,000港元，按代價1,000,000,000港元及所收購資產估計價值1,330,000,000港元計算)為少。此外，承付票據實際上為無抵押貸款，風險較高及要求較高回報。鑒於上文所述，賣方及本公司同意年利率15%乃公平合理。

轉讓規定：

承付票據將可自由轉讓或轉移(以1,000,000港元之完整倍數或相當於承付票據全部未償還本金額之較少金額)予並非本公司關連人士之承讓人(須得到本公司事先書面同意)。

提早償還：

- (i) 承付票據之持有人有權於發生承付票據條款所載任何失責事件時要求償還承付票據之全部未償還本金額。
- (ii) 承付票據可由本公司全權酌情決定於到期日前全部或部分償還。

失責事件：

如發生以下任何失責事件，則承付票據之持有人可向本公司發出通知，表明承付票據應即時到期，及根據承付票據，承付票據當時之未償還本金額連同其所有累計利息應予償還：

- (a) 產權負擔人接受管有或破產管理人、財產接收管理人或其他類似人員獲委任接收本公司全部或任何重大部分之業務、財產、資產或收益，且於各情況下，將對本公司履行其於承付票據下責任之能力造成重大不利影響；
- (b) 本公司成為資不抵債或無法支付其到期債務，或申請或同意或接受委任任何遺產管理人、清盤人或破產管理人以接收本公司全部或任何重大部分之業務、財產、資產或收益，或與其債權人或代表其債權人利益而訂立全面轉讓書或債務妥協安排，且於各情況下，將對本公司履行其於承付票據下責任之能力造成重大不利影響；
- (c) 就承付票據之簽立、交付、履行、法律效力、有效性、可強制執行能力或接納作為證據之能力而由任何國家之任何政府部門或其政治分支發出之任何同意、執照、批文或授權遭撤銷或撤回或重大修訂或因其他原因而不再具有十足效力及作用；
- (d) 承付票據或其任何部分不再具有十足效力及作用或其有效性或可強制執行能力或本公司於承付票據下之債務或任何其他責任之任何部分不獲本公司承認；

- (e) 本公司廢除承付票據或作出或促使作出任何行動或事宜以證明有計劃廢除承付票據，或將於任何法院或監管機關展開任何法律行動或法律程序（且並無於其展開後十四(14)日期間內撤回或駁回）以命令或限制履行及遵守將明確規定於承付票據下由本公司承擔之任何責任，或於任何情況下質疑本公司之權利及權力以訂立、行使及履行及遵守將明確規定於承付票據下由本公司承擔之任何責任或承付票據之法律效力、有效性及可強制執行能力；
- (f) 本公司履行或遵守其於承付票據下之任何一項或多項責任時已經或將會違法；
- (g) 承付票據之持有人合理認為已發生重大不利變動；或已發生或極可能發生之事件、事實或事項而由承付票據之持有人合理認為將會或極可能會產生重大不利變動；
- (h) 本公司作出或並無作出任何事宜或出現任何事件或情況而由承付票據之持有人合理認為將會或極可能會嚴重影響本公司履行其於承付票據下責任或於其他方面遵守承付票據之條款及條件之能力；
- (i) 本公司未能遵守於所有適用法律、規則、守則、法規、同意、執照、批文及授權之任何重大方面，或並無以勤勉方式履行其於上述各項下之任何職責及責任之任何重大方面；或
- (j) 作出頒令或通過有效決議案而將本公司清盤；

董事會函件

- (k) 本公司欠付到期須付之承付票據之本金或其利息，而有關失責持續超過7日；或
- (l) 本公司之任何其他債權證、債券、票據或其他債項工具或任何其他貸款債項（「**財務債項**」）於違反其條款而並無作出補救後須提前償還，或本公司或其任何主要附屬公司違反於到期日或其任何適用寬限期償還財務債項之條款，或本公司或其任何主要附屬公司就任何財務債項發出之任何擔保或彌償保證於到期要求兌現時未能兌現，且於各情況下，將對本公司履行其於承付票據下責任之能力造成重大不利影響；或
- (m) 本公司與任何其他法團整合或合併或兼併（不包括本公司為持續法團之整合、合併或兼併）；或
- (n) 股份於聯交所之上市地位已經或面臨將會遭撤銷、取消或撤回，或發生或極可能發生任何事件而令承付票據之持有人合理認為將會、可能或極可能引致撤銷、取消或撤回（暫時或以其他方式）有關上市地位或股份於連續十四(14)日或更長期間暫停於聯交所買賣；或
- (o) 本公司之市值（根據股份於聯交所之收市價計算）超過連續10個營業日下降至低於本公司於二零一五年三月三十一日之最近期綜合資產淨值；或

(p) 違反以下任何財務契諾：

- (i) 本集團之綜合流動資產對綜合流動負債之比率不得少於0.34；
- (ii) 本集團之綜合借貸總額對綜合有形淨值之比率不得超過4；及
- (iii) 本集團之綜合有形淨值不得少於300,000,000港元。

本公司毋須就承付票據向賣方提供擔保或抵押品。承付票據之詳細條款已於附錄六 — 承付票據之條款內披露。

目標集團之資料

目標公司之資料

目標公司為於二零一二年八月三日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並由賣方全資擁有。除持有香港公司之100%股權權益外，目標公司於最後實際可行日期概無其他重大資產及負債。

香港公司之資料

香港公司為於二零一二年五月九日在香港註冊成立之投資控股公司，並由目標公司全資擁有。除持有岳陽公司之100%股權權益外，香港公司於最後實際可行日期概無其他重大資產及負債。

岳陽公司及物業管理公司之資料

岳陽公司為於二零零八年十二月三十一日在中國成立之有限責任外商獨資企業。岳陽公司持有物業管理公司（於中國註冊成立之有限公司及主要從事物業管理）之100%股權權益。岳陽公司及物業管理公司主要從事開發及經營物業項目，包括位於中國湖南省岳陽市南湖西岸之一幅土地，並現正開發成高尚住宅，配以會所和停車場。

岳陽公司及物業管理公司以簡單直接之業務模式經營，即(i)興建物業項目及出售其單位以取得銷售所得款項；及(ii)提供物業管理服務（例如保安及設施保養）以定期取得費用。

當轉移單位之所有權或當提供物業管理服務時，兩類收入將確認為目標集團之收益。預售活動不會產生收益。

物業項目擁有(i)規劃地盤面積約156,403平方米；(ii)建築面積約115,010平方米；及(iii) 2個開發階段及113個住宅單位。根據賣方提供之土地證，物業項目之官方及確實位置為中國湖南省岳陽市南湖西岸，西接湖濱大道，南接大壩湖路，北臨濱湖綠地及東臨南湖。物業項目位於南湖自然保護區，擁有優越之環境。物業項目遠眺南湖及依傍濱湖綠地，在居民與大自然之間互存共融。

物業項目現正開發成高尚住宅，配以會所和停車場。住宅區域平面布局以中式之中軸對稱布局為基礎，同時結合了南湖之地勢。建築造型以徽派建築元素為基調，融入皇家園林景觀並輔以現代建築風格，形成古樸和現代之完美融合。

物業項目包括兩個開發階段，合共113個住宅單位。第一階段有48個單位，於最後實際可行日期，其中48個單位可供預售，而11個單位已出售。第二階段有65個單位，於最後實際可行日期，其中7個單位可供預售，但並無單位已出售。物業項目已接近完成其第一階段建造工程。物業項目之第一及第二階段預期將於二零一五年第四季及二零一六年上半年之間全面竣工。除物業項目外，於最後實際可行日期，目標集團並無任何其他發展計劃或資本承擔。

於最後實際可行日期，目標集團並無有關物業項目之任何重大負債或資本承擔。概無需要向目標集團進一步注入重大資金。物業項目之未來開支可透過單位之出售所得款項撥付。本公司預期岳陽公司可自行融資及因此毋須就開發物業項目進行額外資本注資。

岳陽公司及項目管理公司之高級管理層

下文載列岳陽公司及項目管理公司之管理團隊之履歷詳情：

龔少祥先生（「龔先生」），43歲，岳陽公司總經理，於二零一四年加入岳陽公司。龔先生持有哈爾濱理工大學頒發之工程質量管理學位。彼於物業行業擁有逾10年經驗，

董事會函件

並曾為中國北京多個物業項目之首席項目經理。龔先生亦曾任職於中國多間物業開發公司之多個管理職位。

胡茂許先生（「胡先生」），32歲，岳陽公司工程技術部門經理，於二零一四年加入岳陽公司。胡先生持有安徽建築大學頒發之建築工程學位。胡先生於二零零五年至二零零八年曾為北京城建集團有限責任公司內蒙分公司之工程監督。胡先生曾任職於中國之多個物業建設項目。

陳洪敬先生（「陳先生」），45歲，岳陽公司財務管理部門經理，於二零一四年加入岳陽公司。陳先生持有安徽財經大學頒發之會計學位。彼於二零零八年至二零一二年曾為中國安徽Golden Sage Holding Group之財務總監，並曾於中國多間公司擔任多個管理職位。

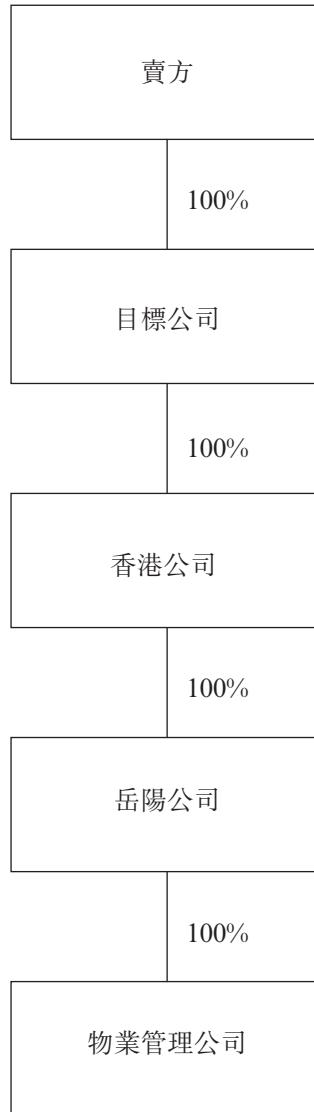
秦先夫先生（「秦先生」），32歲，岳陽公司銷售及營銷部門經理，於二零一二年加入岳陽公司。秦先生自大學畢業後一直任職於物業銷售及營銷領域。彼對物業行業之營銷流程具備豐富認識及擁有卓越之人際技巧。自二零零七年以來，秦先生於中國之物業項目（包括位於中國合肥之觀湖苑項目及濱湖假日項目）銷售及營銷擔當多個重要角色。

董事會函件

目標集團之股權結構

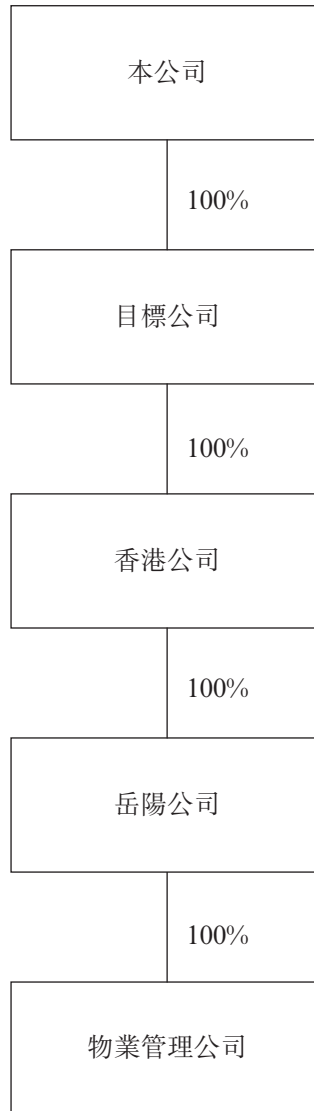
下圖顯示(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後目標集團之簡明股權結構：

(i) 於最後實際可行日期：



董事會函件

(ii) 緊隨完成後：



於收購事項完成後，目標公司、香港公司、岳陽公司及物業管理公司各自將成為本公司之全資附屬公司。

目標集團之財務資料

目標集團之財務資料(包括其淨資產、收益及溢利)乃根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則編製，且與本公司相符，並已於附錄二 — 目標集團之財務資料內披露。

收購事項之財務影響

於收購事項完成後，目標公司、香港公司、岳陽公司及物業管理公司各自將成為本公司之全資附屬公司，而彼等之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

根據附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料所載經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債報表，並假設收購事項於二零一五年三月三十一日完成，由於進行收購事項，(i)本集團之資產總值將由544,771,000港元增加至1,188,436,000港元；(ii)本集團之負債總額將由223,347,000港元增加至868,659,000港元；(iii)本集團之淨資產總值將由321,424,000港元減少至319,777,000港元。

由於目標集團於此階段並無帶來收益，(i)本集團之收益總額將維持不變；及(ii)本集團之除稅前溢利總額將由106,696,000港元輕微下跌至97,032,000港元。

目標集團之法律及監管環境

本節載列將影響目標集團業務所在物業開發行業之最重要中國法律及法規之概要。

設立房地產開發企業

根據中華人民共和國全國人大常委會(「全國人大」)所頒佈於一九九五年一月一日生效之《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**城市房地產管理法**」)(於二零零七年八月三十日修訂)，房地產開發商界定為從事開發及銷售房地產以賺取利潤之企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及實施之《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發條例**」)，根據開發條例，以設立房地產開發企業為目標之開發商須向工商行政管理局申請註冊。房地產開發商亦須於收悉其營業執照之30日內，向註冊主管部門所在地之房地產開發主管部門報告其設立事宜。

董事會函件

根據開發條例，倘設立外商投資企業以從事開發及銷售房地產，則其亦須遵守中國法律及行政法規下有關外商投資企業之相關規定，並申請有關外商投資於中國之批文。

根據由商務部及發改委於二零一五年三月十日頒布及於二零一五年四月十日執行之外商投資產業指導目錄(或外商投資目錄)，

- 別墅的興建及營運屬於禁止外商投資產業類別；及
- 其他房地產開發項目屬於外商投資產業允許類別。

在相關外商投資監管主管部門批准之規限下，計劃於中國從事開發及銷售房地產之外商投資者可能根據規管外商投資企業之中國法規及法規設立股份合營企業、合作合營企業或外商獨資企業。

於二零零六年七月十一日，中國建設部、商務部、發改委、人民銀行、工商管理總局(「工管局」)及外管局聯合頒布《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(或《171意見》)，其中指出(包括)如外商企業或個人投資於並非自用之中國物業，則必須根據適用中國法律申請設立外商投資企業(「外資企業」)，並僅可於獲准之業務範疇內經營業務。《171意見》嘗試對設立及經營外資企業施加額外限制，所採用之措施包括管制於若干情況下註冊資本金額佔總投資之百分比，限制外資企業或轉讓其項目之有效性，以及嚴禁於(其中包括)未繳足註冊資本、未取得土地使用權或開發項目資本金少於總投資額35%之情況下不得辦理境內境外貸款。此外，《171意見》亦限制若干外國個人於中國購買住宅物業之能力。

於二零零七年五月二十三日，商務部與外管局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(或《第50號通知》)，其中指出(包括)外商投資於有關高檔物業之中國房地產業應予嚴格控制。根據《第50號通知》，於申請設立外資企業之前，(i)應已同時取得土地使用權證及物業擁有權證或；(ii)就取得土地使用權證及物業擁有權證之合約應予訂立。此外，透過雙向投資渠道收購房地產業之內地房地產企業及外商投資應予嚴格管制，而外商投資者不可透過更換實際控制人士而繞過批准程序。此外，現有外商投資企業

必須於擴大其業務營運至房地產業前取得批文，而現有外資企業如擬擴大其現有房地產業務營運，則必須取得新批文。外管局主管部門及獲准經營外匯業務之銀行不應為未能向商務部備案或未能通過外商投資企業聯合年度檢討之企業執行有關資本賬戶項目之結售匯。就該等外資企業(獲地方主管部門錯誤批准其設立)而言，(i)商務部將進行調查、指令懲處及改正，及(ii)外管局主管部門應為該等企業進行外匯登記。

就有關備檔規定而言，於二零零八年六月十八日，商務部頒布《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》。根據有關通知，自二零零八年七月一日起，商務部委託其省級分支審閱有關外資企業之備案材料，並查核及確認有關材料之合法性、真實性及準確性。商務部將於收到正式填妥及由省級分支遞交之檔案表格後，將備案文件存檔。有關通知亦規定以外商投資設立(包括增加註冊資本)企業時必須遵守一間項目公司僅從事一個批准房地產項目之原則。

此外，於二零一零年十一月二十二日，商務部辦公廳頒布《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，其中規定(包括)如房地產企業以海外資本於中國境內設立，則就套利目的而言嚴禁購買及／或出售已竣工或在建中之房地產物業。商務部之地方主管部門不得批准投資公司從事房地產開發及管理。

房地產開發商之資質

房地產企業之資質等級

根據開發條例，房地產開發商於收到其營業執照之後30日內，必須到登記主管部門所在地之房地產開發監管主管部門記錄其設立事宜。房地產開發主管部門將考慮房地產開發商之資產、專業人員和業內成就而審查其等級申請。房地產企業僅可遵照其核准之資質而從事房地產開發項目。

根據中國建設部於二零零零年三月二十九日頒布及實施之《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發商須申請登記其資質。未取得房地產開發資質等級證書之企業，不得從事開發及銷售房地產。根據資質管理規定，房地產企業資質分為四個等級：一級、二級、三級及四級。不同資質等級應由相應主管部門審查及核准。一級資質由相關

省、自治區或直轄市政府的建設主管部門進行初步審查，繼而經國務院建設主管部門進行最後審批。二級或以下級別開發商之核定程序由相關省、自治區或直轄市人民政府之建設主管部門制訂。通過資質審查之開發商將獲得由資質核定主管部門發出相關等級之資質證書。對於新設立之房地產開發商而言，在其向房地產開發主管部門報告其設立事宜後，後者須於30日內向合資格房地產開發商發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自其發出起計有效期為一年，而房地產開發主管部門可視企業之實際業務狀況而將有效期延長至不超過2年。房地產開發商應在《暫定資質證書》屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請取得資質等級。

房地產開發商之業務範疇

根據資產管理規定，任何資質等級之開發商僅可從事開發及銷售其核准業務範疇內之房地產，及不可從事其資質等級核准範疇以外之業務。一級房地產開發商可參與全國任何地方之房地產開發項目且項目規模不受任何限制。二級或以外房地產開發商可參與建築面積少於250,000平方米之項目，而業務之特定範疇由相關省、自治區或直轄市人民政府之建設主管部門制訂。

房地產項目之開發

房地產項目之施工及有關閒置土地之法規

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日所頒布《關於土地處置辦法》，「閒置土地」指土地已批出使用但因土地使用者未能於指定施工日期之前施工開發及建設且並未得到批准土地用途之政府同意而仍然閒置。經修訂之《關於土地處置辦法》(於二零一二年七月一日生效)擴大閒置土地之定義以包括因政府行動而仍然閒置之土地。當若干土地被視為「閒置

土地」，則相關市或縣土地行政管理部門須通知土地使用者及制定計劃以處理閒置土地。當土地被按揭時，承按人將應邀參與制定處理計劃。處理閒置土地之方法包括(其中)：(i)延長開發及建設期最多一年；(ii)改變土地用途，及隨後繼續開發及建設；或(iii)安排土地之暫定用途及於原有項目符合建設規定後重新核准開發項目。

國土資源部於二零零七年九月八日所頒布《關於加大限制土地處置力度的通知》強調處理閒置土地之工作須加快進行。土地監督主管部門可徵收土地出讓金最多20%之閒置土地罰款；土地監督主管部門根據相關法規可收回閒置土地而毋須作出補償。對於因非法核准而成為閒置之土地，該土地須於二零零七年年末前收回。

於二零零八年一月三日，國務院頒布之《關於促進節約集約用地的通知》概述如下：(a)就計劃作工業及商業用途之土地嚴格實施招標、拍賣及標售制度。倘並無根據合約安排悉數支付土地出讓金，則不得發出土地使用權證，亦不得按繳足土地出讓金之比例就土地各部分發出土地使用權證。嚴格禁止未經批准轉換農業用地為建設用地。(b)就房地產項目而言：(i)於土地出讓合同下規定之施工日期後一年施工，(ii)所開發土地之面積少於全部面積三分之一，及(iii)投資少於投資金額四分之一，則金融機構須審慎發放貸款及核准融資，並不得向從事非法土地用途之項目發放貸款或提供上市融資。

房地產項目之規劃

於二零零七年十月二十八日，全國人民代表大會常務委員會頒布《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，如在城市或鄉鎮規劃範圍內建設任何結構、裝置、道路、管線或其他工程項目，須自相關城市及鄉鎮規劃政府主管部門取得建設工程規劃許可證。

於取得建設工程規劃許可證後，房地產開發商須根據建設部於一九九九年十月十五日頒布及於二零零一年七月四日及二零一四年十月二十五日分別修訂及實施之《建設工程施工許可管理辦法》，向縣級或以上地方人民政府之建設主管部門申請建設工程施工許可證。由

董事會函件

國務院辦公廳於二零零七年十一月十七日頒布之《關於加強和規範新開工項目管理的通知》，嚴格管制施工投資項目之狀況、設立有關新項目之政府部門聯繫機制，以及加強統計數據及資訊管理並同時強化監督及監察新項目。

根據國務院二零零零年一月三十日頒布之《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零九年十月十九日頒布之《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒布之《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於房地產開發項目竣工後，房地產開發商須向項目所在地之縣級或以上地方人民政府之房地產開發之管控部門就建築物竣工驗收及備案目的而提交申請(包括有關「工程竣工驗收備案表」之備案表格)。房地產開發項目如未通過驗收及取得竣工證明，則不可交付。

中國法律顧問已同意賣方之資料，即岳陽公司已取得對建設及開發物業項目有關鍵作用之所有許可證、執照及證書。根據賣方提供之資料，於最後實際可行日期，岳陽公司已取得對建造及開發項目地點有重要作用之所有許可證／執照／證書，分別為《國有土地使用證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、《建築工程施工許可證》及就預售物業項目之若干單位已取得《商品房預售許可證》。除國有土地使用權證之屆滿日期為二零七九年四月二十日(住宅用地)及二零四九年四月二十日(商業用地)外，有關建設及開發項目地點之其他證書概無屆滿時間。於收購事項後，轉讓目標公司擁有權將不會影響岳陽公司取得之可證、執照或證書之有效性。

有關收購事項之風險因素

有關收購事項之若干風險因素載列如下：

收購事項須待買賣協議載列之先決條件獲履行後方為完成，而概無保證所有先決條件將獲履行

若干條件涉及本公司及賣方以外之第三方，而履行有關條件並非收購事項訂約方所能控制。該等先決條件包括(其中包括)取得一切所需同意、執照及批文。由於履行該等先決條件並非參與收購事項之人士所能控制，因此概不保證收購事項將按計劃完成。

本集團將承擔大部分債項以為收購事項融資，因此未必有足夠現金流以履行本集團之財務責任

承付票據或第三方貸款(如落實)將需要本公司於到期時償還未償還本金額連同所有累計利息。此外，由於物業項目可能需要預期以外之額外注資，及可能需時數月或數年方可帶來現金流入(如有)，因此本公司可能需要於日後進行股權／債券資金籌集活動以為收購事項或經營物業項目進行融資。於最後實際可行日期，本公司並不知悉本公司就物業項目或收購事項而確認或預期將注入任何資金。

天災、戰爭、傳染病及其他災害可能影響目標集團

目標集團之業務會受到在中國湖南省岳陽市之整體情況影響。自然災害、傳染病、天災及目標集團所能控制以外之其他災害均可能對中國之經濟、基建及人民之生計產生嚴重及不利影響。物業項目可能受到洪水或地震威脅。如任何該等自然災害發生於我們經營之範圍內，則目標集團之業務、財務狀況及經營業績可能受到嚴重及不利影響。傳染病威脅人民之生計及可能對彼等之生活以及消費模式產生嚴重及不利影響。於目標集團經營範圍發生或甚至並非於目標集團經營範圍發生之任何傳染病，均可能對其業務、財務狀況及經營業績產生嚴重及不利影響。

目標集團之業務及財務表現取決於中國物業市場(尤其物業項目所在之城市)之表現

目標集團之業務展望取決於中國物業市場(尤其物業項目所在之城市(即岳陽市))之表現。中國之任何房地產市場出現整體性逆轉或岳陽市物業供過於求均可能對目標集團之業務、財務狀況及經營業績產生嚴重及不利影響。中國之房地產市場受到許多因素影響，包括但不限於中國之經濟、政治、社會及法律環境之變化，中國政府之財政及貨幣政策之變化，中國之住宅及商業物業市場缺乏成熟及活躍之第二市場以及消費者開支，上述所有均在目標集團所能控制以外。任何上述因素均可能導致物業銷售或物業價格出現全國性或地區性下跌，因而可能對目標集團之業務、財務狀況及經營業績產生嚴重及不利影響。

岳陽市之競爭加劇可能對目標集團之業務及財務狀況產生不利影響

由於岳陽市現正處於急速城市化階段，近期有多個房地產項目正在發展，而岳陽市物業市場之競爭正在加劇。潛在競爭對手可能包括大型之中國內地國有及私人發展商，以及來自香港及世界各地之發展商。潛在競爭對手可能擁有更大量之營銷、財務及技術資源、更高水平之規模效益、更全面之品牌知名度，以及在若干市場擁有更長久之往績紀錄及業務關係。如目標集團未能較其競爭對手更迅速及更有效回應市場狀況變化，則目標集團之業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

有關物業發展之中國法律及法規之變動可能對目標集團之業務表現產生嚴重及不利影響

概不保證中國政府將維持有關物業發展之現有法律及法規。相關法律或法規之任何變動均可能對目標集團之業務或財務狀況產生嚴重及不利影響。

中國政府可能採取緊縮政策以進一步遏止經濟(尤其物業發展行業)出現過熱

中國政府透過實施行業政策及其他經濟措施(例如外匯管制、稅務、融資選擇及外商投資)，對中國物業發展行業發揮龐大之直接及間接影響。該等措施包括對物業銷售徵收額外稅項及徵費、限制外商投資中國物業行業，以及限制內地個人於中國若干城

市購買物業。概不保證中國政府不會對物業發展行業實施更嚴格之行政管理。中國政府執行之許多物業行業政策均無先例可援，並預期將隨著時日而完善及改善。這個完善及調整過程未必一定對目標集團之營運及未來業務發展產生正面影響。如目標集團之營運未能適應可能不時生效之新政策及法規，或該等政策變動有損目標集團之業務展望或致使其產生額外成本，則目標集團之業務、經營業績及財務狀況可能受到嚴重及不利影響。

外在因素可以影響目標集團之財務狀況及業績

目標集團之財務狀況及業績可以受到外在因素影響，例如經濟增長率或利率。於經濟增長落後或利率上升之期間內，物業行業整體上將會表現欠佳。由於無法預測未來之經濟或利率波動狀況，故任何一項均可以對目標集團之財務狀況及業績造成嚴重及不利影響。

目標集團之流動性顯著下降可以對其業務造成負面影響

雖然本公司並不預期目標集團需要注入大量資金，但由於單位銷售屬不可預測，因此維持適當流動性對目標項目之順利營運仍然有關鍵作用。當目標集團產生之現金不足以應付其日常營運及流動性需要時，其業務、財務狀況及經營業績可以受到嚴重及不利影響。

本公司於有效實施管理及監督其於目標集團之投資時可能面對困難

目標集團整體而言是於中國之自行營運實體。本公司作為投資者於確保目標集團於各附屬公司內有效及貫徹管理方面可能面對困難。本公司未必經常能夠以適時方式有效發現或防止營運或管理問題，包括欺詐、賄賂及其他不當行為，或確保所收取資訊為準確、適當或足夠。倘本公司未能有效實施管理及監督其於目標集團之投資，則其業務、經營業績、財務狀況及前景可以受到嚴重及不利影響。

未能挽留或聘用高級管理層及主要合資格人員可以對目標集團造成不利影響

作為物業開發商，岳陽公司及物業管理公司有賴(在很大程度上)其現有高級管理層及主要合資格人員之經驗及技巧。然而，概無保證該等人士將繼續任職於目標集團。倘無法挽留及聘用該等主要合資格人員，則目標集團之營運可以受到嚴重及不利影響。

整體行業概覽

中國經濟一直以來以高速但穩定速度擴張。根據中國國家統計局發表之數據，中國之國內生產總值於二零一五年首三季已增加6.9%。該增長率是一項有利因素，顯示中國整體經濟仍在擴張及前景秀麗。內地消費對國內生產總值增長所貢獻之比例近期已不斷上升。於二零一五年首三季，消費為國內生產總值增長貢獻58.4%，較二零一四年同期增加9.3%。

展望未來，中國政府致力(i)將主軸由以工業及基建之投資主導增長轉向服務及消費；及(ii)專注於引發內需及重新平衡經濟。中國政府採取以刺激內需之一項措施為降低中國之利率。於二零一五年八月，中國人民銀行宣佈下調利率。貸款或借貸利率下降通常令物業建築商或開發商有更多資本資源展開物業項目，以及降低個人客戶購買房屋或單位之限制。因此，預期中國人民銀行下調利率可以刺激中國之物業行業。作為一個更積極提供支持之政府及一個更為穩定之環境，均有利於物業項目成功發展，本公司認為目標集團可在中國不斷壯大之物業行業穩奪該等機遇。

此外，於過去二十年內，中國之中產階級冒起已是眾所週知，而這個趨勢預期將持續數十年。這情況部分源於城市化之驚人步伐所致。中國有數百萬人之經濟實力正在逐步攀升，而隨著他們之經濟實力不斷提升，他們之品味及需求將日趨成熟。在城市居住的大部分居民(尤其居住於如岳陽市等三線城市的居民)順理成章地要求品味佳及質量高之居住環境。在城市居住的該等居民之財富不斷累積，而其中部分居民勢將成為由物業項目所提供高尚物業之客戶。隨著客戶基礎不斷擴大，本公司因此對目標集團之前景感到樂觀。

中國湖南省岳陽市之物業行業增長亦是一個有利因素。根據岳陽市統計部門發表之數據，於二零一五年一月至二零一五年八月，在建中總面積約12,000,000平方米，較二零一四

年同期增加12%。於二零一五年一月至二零一五年八月，商業單位銷售額超過人民幣770,000,000元，較二零一四年同期增加36%。倘比較二零一五年八月與二零一四年八月之數據，居住價格指數上升2%，物業價格整體上出現溫和上升。因此，本公司認為岳陽市之物業行業表現活躍及正在擴張。

進行收購事項之理由及利益

本公司(透過其附屬公司)以地基承包商身分主要從事香港地基業務。

雖然物業投資佔本集團收益之較低百分比，但本集團一向從事此項業務分部。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團錄得租金收入2,500,000港元及出售物業收益9,900,000港元。於截至二零一五年三月三十一日止年度之本公司年度報告中披露，本集團計劃尋求更多物業投資之商機，致使此分部成為本集團之重要業務部分。收購事項符合本集團之長期發展計劃及為本集團提供商機以掌握中國物業市場之機遇，以及帶來多元化之收入及為本集團之持續發展帶來額外現金流。本公司認為收購事項乃有利之機遇，原因為：

- (i) 物業項目已接近完成其第一階段建造工程，而可供預售的部分第一階段住宅物業單位已訂約出售。此等已訂約出售住宅物業單位計劃於短期內交付予客戶。由於其竣工水平關係，物業項目在其建造或日常營運的投入需求減少，因此作為本集團於中國物業行業的第一項投資而言，風險較低及較為適合；
- (ii) 物業項目位於岳陽市，具有三線城市的經濟前景及開發潛力，並毗鄰區內其他主要設施。一如預期，岳陽市居民對豪華住宅區的需求將於未來增加，本公司對物業項目之銷情感到樂觀，並相信有關項目可為本集團帶來穩定之經常性多元化收入；及
- (iii) 代價1,000,000,000港元較所收購資產估計價值出現折讓。

董事會函件

不論物業項目之完成水平及其營運獨立性如何，本公司計劃倚賴其擁有相關經驗之董事以監察或管理其於目標集團之投資，包括：

儲佰青先生，本公司執行董事，於商品採購及物業投資擁有超過10年經驗。彼自二零一零年十月起一直擔任安徽鑫和御城置業投資有限公司之總經理。

鄒衛東先生，本公司執行董事，於物業投資擁有超過10年經驗。彼自二零一零年十月起一直擔任安徽鑫和御城置業投資有限公司之董事會主席。

於物業及抵押投資尋求新機遇一向為本集團之業務策略，而本公司將在潛在投資機遇方面與潛在賣方保持密切接觸。於最後實際可行日期，除收購事項外，本公司在收購或注入任何資產或新業務方面並無計劃、磋商、協議、安排或諒解(已達成或以其他方式)。如有任何投資落實，本公司將於適當時候作出公告以知會股東。此外，本公司將對其現有地基業務不時進行審閱，並根據當前市場情況，探討策略以優化此項業務環節之經營規模。於最後實際可行日期，本公司在有關任何出售、縮減及／或終止其現有業務及／或主要經營資產方面並無計劃、磋商、協議、安排或諒解(已達成或以其他方式)。

鑒於上文所述，董事認為收購事項乃按一般商業條款進行，而有關條款乃公平、合理以及符合本公司及股東之整體利益。

上市規則下之涵義

由於收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，收購事項構成上市規則第14章項下之本公司非常重大收購，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准有關買賣協議及其項下擬進行交易之相關普通決議案。

董事會函件

本公司將於二零一五年十一月二十三日(星期一)上午十一時正假座香港皇后大道中99號中環中心42樓4202-03室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第109至110頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並盡快但無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

推薦建議

董事會相信，買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行承付票據)之條款乃公平合理及符合本公司及股東整體之利益，並推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准買賣協議及其項下擬進行交易(包括發行承付票據)。

其他資料

另請閣下細閱於本通函各附錄載列之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
毅信控股有限公司
執行董事兼主席
莫偉賢

1. 財務概要

截至二零一五年三月三十一日止三個年度各年之本集團財務資料已於本公司之二零一三年、二零一四年及二零一五年年報內披露。上述所有本公司報告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.1246.com.hk)刊載。

2. 債項聲明

於二零一五年九月三十日(即於本通函付印前就編製本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之債項如下：

借貸

本集團

於二零一五年九月三十日(即本通函付印前就此債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之有抵押銀行借貸約為28,000,000港元，全部均以本集團附屬公司董事之個人擔保作抵押。

目標集團

於二零一五年九月三十日(即本通函付印前就此債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，目標集團並無任何銀行借貸。目標集團之銷售貸款(須按要求償還之免息無抵押股東貸款約628,000,000港元)將於完成後轉讓予本公司。

或然負債

本集團於其日常業務過程中涉及不時產生之各項索償、訴訟、調查及法律程序。儘管本集團並不預期任何該等法律程序之結果(無論個別或共同)會對其財務狀況或經營業績構成任何重大不利影響，惟訴訟本身難以預測。因此，本集團或會招致某些判決或訂立索償和解，而可能對其於某一期間之經營業績或現金流量構成不利影響。

截至二零一五年九月三十日，有兩項涉及由分包承建商僱員及本集團僱員向本集團分別提出賠償及人身傷害索償之案件尚未判決。該等索償與分包承建商之僱員及本集團之僱員有關，彼等聲稱在於本集團建築地盤工作及受僱期間受到身體傷害。該等索償由保險公司處理跟進及由強制保險承保。董事已評估該等案件，並相信其不會對

本集團之財務狀況構成重大影響。概無就該等案件作出撥備，而於二零一五年九月三十日亦無重大進展。

於二零一四年十月三十日，本集團接獲一份傳票，內容有關於二零一四年五月二日所發生事故之罪行，當中涉及本集團未有確保以起重機升高或降低之貨物(為工字樁)每一部分均已穩固懸吊或支撐；並採取足夠措施確保人身或財產不會因貨物任何部分滑脫或移動而出現危險。該案件已押後至二零一五年七月十三日進行部分聆訊。一旦本集團被定罪，本集團可能面對總額最高為200,000港元之罰款，而有關罰款不被本集團之保單承保，本集團已作出全數200,000港元之最高可能罰款撥備。董事認為該案件不會對本集團構成任何重大不利影響。

免責聲明

除上文所述或於本文件另行披露外，及除正常貿易應付款項(無抵押及無擔保)及集團公司間負債外，於二零一五年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何尚未償還之按揭、押記或債權證、已發行貸款資本、或銀行透支、債務證券或其他類似債項、承兌負債(除正常貿易票據外)或承兌信貸、或任何租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金聲明

董事認為，於計入可供經擴大集團動用之現有財務資源(包括現有銀行及信貸額度及其業務營運產生之內部資金)、可供動用財務額度以及收購事項之現金流量影響，在並無不可預見之情況下，經擴大集團擁有足夠營運資金以供其於本通函日期起計未來至少12個月之需要。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團之財務或貿易狀況自二零一五年三月三十一日(乃本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日期)以來並無重大不利變動。

5. 經擴大集團之財務及貿易展望

地基業務

就本集團之地基業務而言，本公司認為香港之建築行業將持續穩步增長。根據二零一五年香港政府施政報告，政府建議於二零一五至一六年度繼續投資基建項目。未來十年房屋供應總量目標定於480,000個單位。政府積極設法透過香港房屋委員會(房委會)、香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)等組織增加資助出售單位供應，為中低收入家庭提供更多置業選擇及機會。按香港政府計劃，於二零一五至一六年度，房委會將預售約2,700個居者有其屋計劃單位，而於二零一六至一七年度，房委會及房協將分別預售約2,000個及1,600個資助出售單位。香港政府支持機場管理局進行三跑道系統項目。香港政府開始商討香港迪士尼樂園度假區第二期發展項目，並考慮於會展站上蓋興建新會議中心。此外，鐵路發展策略2014亦將新增七個鐵路項目，於二零三一年前分期進行。

另一方面，建築行業正面對技術工人嚴重短缺及老化問題。儘管香港政府及建造業議會近年大力培訓本地技術工人及提升行業專業形像，同時已吸引了眾多新人加入建造業，惟仍然未能滿足龐大需求。倘技術工人短缺問題未能妥善處理，則會嚴重影響有關公共房屋、醫院、學校及公共運輸項目，亦將間接導致施工成本上漲。面對有關挑戰，本公司將不時對此業務分部進行檢討，從而優化業務規模。

物業投資業務

本集團亦將於收購事項完成後參與中國之物業投資，而本公司對這個新業務分部之前景感到樂觀。中國經濟一直以來以高速但穩定速度擴張。內地消費對國內生產總值增長所貢獻之比例近期已不斷上升。展望未來，中國政府致力(i)將主軸由以工業及基建之投資主導增長轉向服務及消費；及(ii)專注於引發內需及重新平衡經濟。作為一個更積極提供支持之政府及一個更為穩定之環境，均有利於物業項目成功發展，本公司認為目標集團可在中國不斷壯大之物業行業穩奪該等機遇。

此外，於過去二十年內，中國之中產階級冒起已是眾所週知，而這個趨勢預期將持續數十年。這情況部分源於城市化之驚人步伐所致。中國有數百萬人之經濟實力正在逐步攀升，而隨著他們之經濟實力不斷提升，他們之品味及需求將日趨成熟。在城市居住的大部分居民（尤其居住於如岳陽市等三線城市的居民）勢將成為由物業項目所提供高尚物業之客戶。隨著客戶基礎不斷擴大，本公司因此對目標集團之前景感到樂觀。

6. 管理層分析及討論

本集團於截至二零一五年三月三十一日止三個年度之管理層分析及討論載列如下：

業務回顧及財務摘要

本集團主要以地基分包承建商身份於香港從事地基業務。

截至二零一五年三月三十一日止三個年度，本集團錄得之收益分別為356,100,000港元、486,906,000港元及558,150,000港元。由二零一三年至二零一五年，本集團之收益自地基業務產生，相當於本集團營業額之絕大部分，並全部源自香港。收益增加主要因地基業務增長所致，即(i)因香港建造行業之地基工程服務供應商短缺而導致整體分包費用上升；及(ii)本集團完成之地基工程數量增加。

截至二零一五年三月三十一日止三個年度，本集團錄得銷售成本分別為248,827,000港元、353,509,000港元及408,371,000港元。因此，截至二零一五年三月三十一日止三個年度，本集團錄得毛利分別為107,273,000港元、133,397,000港元及149,779,000港元。截至二零一四年三月三十一日止年度之毛利率增加，乃主要由於收益增長所致。然而，截至二零一五年三月三十一日止年度之毛利率輕微減少，乃主要由於收益增幅低於員工成本及分包費用升幅。

截至二零一五年三月三十一日止三個年度，本集團錄得其他收入分別為323,000港元、5,146,000港元及19,258,000港元。該項其他收入包括（其中包括）利息收入、出售物業、廠房及設備收益、出售投資物業收益、出售附屬公司收益、租金收入及物業管理服務收入。與地基業務比較，該項其他收入佔本集團總收入較小部分。

截至二零一五年三月三十一日止三個年度，本集團錄得行政及其他經營開支分別為31,777,000港元、47,293,000港元及61,155,000港元。行政及其他經營開支之整體上升趨勢乃主要由於上市開支、專業費用、員工成本及董事酬金增加所致。

由於業務規模擴大，本集團錄得經營溢利分別為75,819,000港元、91,250,000港元及107,882,000港元，顯示上升趨勢。

截至二零一五年三月三十一日止三個年度，本集團錄得財務成本分別為437,000港元、1,227,000港元及1,186,000港元。該等財務成本主要包括融資租賃利息、銀行及其他借貸利息以及關連公司貸款利息。該等財務成本就本集團維持穩健財務架構而言乃屬必須。

截至二零一五年三月三十一日止三個年度，本集團錄得除所得稅前溢利分別為75,382,000港元、90,023,000港元及106,696,000港元。截至二零一五年三月三十一日止三個年度，本集團錄得純利分別為62,419,000港元、73,379,000港元及90,562,000港元。純利上升趨勢與業務規模擴大一致。

財務狀況

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團之非流動資產分別為22,728,000港元、82,030,000港元及104,722,000港元。於二零一三年三月三十一日，僅包括物業、廠房及設備、乃主要供日常營運之機械，例如空氣壓縮機、鑽機、振動錘器及自動灌漿台等。於二零一四年三月三十一日，加入本集團於香港購買之投資物業，並預期可為本集團帶來租金或增值。於二零一五年三月三十一日，除物業、廠房及設備、投資物業之價值上升外，另加入可供出售金融資產，主要包括本集團之證券投資。

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團之流動資產分別為130,955,000港元、242,134,000港元及440,049,000港元。於二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，包括現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項。增幅乃由於配售及首次公開發售本公司之股份以及地基業務增長。於二零一五年三月三十一日，另加入由於本集團之證券投資導致按公平值透過損益列賬之金融資產。

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團之非流動負債分別為6,830,000港元、9,253,000港元及11,011,000港元，主要包括長期服務付款撥備及遞延稅項。根據香港僱傭條例，本集團有責任於若干情況下對在本集團服務最少達五年之若干僱員離職時向彼等支付一筆款項。應付金額視乎該等僱員之最後薪金與年資而定，並會減去根據本集團對本集團之退休計劃作出供款

所累算之權益。本集團並無預留任何資產作為任何餘下承擔之資金。長期服務付款於需要支付時以本集團之銀行現金支付。撥備乃以各申報期末對僱員向本集團提供服務賺取之有可能未來付款之最佳估計為依據計算。

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團之流動負債分別為50,877,000港元、85,609,000港元及212,336,000港元。於二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，主要包括貿易及其他應付款項、借貸及應付稅項。貿易應付款項主要包括應付下列各人士之款項：(i)水泥、柴油及機械零件供應商；及(ii)本集團之內部核准分包商。借貸包括銀行借貸及租賃負債。升幅主要由於地基業務增長所致。於二零一五年三月三十一日，另加入關連公司貸款120,000,000港元。此項關連公司貸款乃應付Excellent Speed Limited（「Excellent Speed」）。貸款為無抵押、按年利率5%計息及須於由提取日期起計滿十二個月之日償還，除非貸款人向借款人發出不少於一個月之事先書面通知，否則將自動進一步延長十二個月。

前景及未來計劃

香港建築行業持續穩步增長。根據二零一五年香港政府施政報告，政府建議於二零一五至一六年度繼續投資基建項目。未來十年房屋供應總量目標定於480,000個單位。政府積極設法透過房委會、房協及市建局等組織增加資助出售房屋供應，為中低收入家庭提供更多置業選擇及機會。於二零一五至一六年度，香港政府透過房委會將預售約2,700個居者有其屋計劃（「居屋計劃」）單位，而於二零一六至一七年度，房委會及房協將分別預售約2,000個及1,600個資助出售單位。

此外，香港政府支持機場管理局進行第三跑道系統項目。另開始商討香港迪士尼樂園度假區第二期發展項目，並考慮於會展站上蓋興建新會議中心。此外，將為鐵路發展策略2014新增七個鐵路項目，於二零三一年前分期進行。

然而，建築行業正面對技術工人嚴重短缺及老化問題。儘管香港政府及建造業議會近年大力培訓本地技術工人及提升行業專業形像，同時吸引眾多新人加入建造業，

惟仍然未能滿足龐大需求。倘技術工人短缺問題未能妥善處理，則會嚴重影響政府有關公共房屋、醫院、學校及公共運輸項目之政策進行，亦將間接導致施工成本上漲。

據報，受泛民主派人士進行不合作運動影響，近月立法會及立法會財務委員會審批基建項目進度非常緩慢。二零零九年至一零年度預算審批已全部通過，而二零一三至一四年度之預算審批大幅減少至44% (基建委員會) 及68% (財務委員會)。二零一二至一三年度提交之23個項目延遲至二零一四至一五年度。項目平均延遲超過六個月。鑑於上文所述，本集團預期，公營地基業務可能會減少，本集團對二零一五至一六年度地基業務之業務前景抱審慎態度。

流動資金及財務資源

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團之現金及銀行存款分別約為67,200,000港元、118,600,000港元及254,800,000港元。增幅主要來自經營活動之現金流入淨額及發行新股份。

截至二零一五年三月三十一日止三個年度，經營活動所得現金流量分別為76,951,000港元、51,269,000港元及125,328,000港元。經營活動所得現金流量波動主要由於貿易及其他應收款項變動。由於本集團從事之地基業務之項目年期可能長達數年，客戶支付款項之時間可能分佈於較長時限內，因而導致貿易及其他應收款項波動。

截至二零一五年三月三十一日止三個年度，投資活動所用現金流量分別為14,101,000港元、68,304,000港元及94,178,000港元。投資活動所用現金流量之整體上升趨勢乃由於本集團之收購活動 (例如收購附屬公司、金融資產或物業) 規模擴大所致。

截至二零一五年三月三十一日止三個年度，融資活動所得／(所用) 現金流量分別為(18,230,000)港元、68,467,000港元及105,023,000港元。融資活動所得現金流量包括於截至二零一四年三月三十一日止年度之配售及公開發售股份所得款項或於截至二零一五年三月三十一日止年度之關連公司貸款。

本集團之現金流量主要來自其經營及融資活動。另一方面，由於本集團一直增加其收購活動，因此其現金儲備一般用於撥付此項活動。

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團之資產負債比率(定義為計息負債總額除以本集團之權益總額)分別約為17.5%、11.6%及41.2%。

庫務政策

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團並無特定庫務政策。

集團資產抵押

於二零一四年三月三十一日，本集團之計息借貸總額包括銀行貸款及融資租賃合計約為26,600,000港元，相較於二零一三年三月三十一日之16,800,000港元。於二零一四年三月三十一日，銀行貸款及融資租賃額度分別約為22,000,000港元及4,600,000港元(二零一三年：13,300,000港元及3,500,000港元)。融資租賃額度以本集團於二零一四年及二零一三年三月三十一日之總賬面淨值分別約6,000,000港元及6,200,000港元之廠房及機械作擔保。

於二零一五年三月三十一日，本集團之計息借貸總額包括關連公司貸款、銀行貸款及融資租賃，總額約為132,300,000港元。於二零一五年三月三十一日，關連公司貸款、銀行貸款及融資租賃額度分別約為120,000,000港元、12,000,000港元及300,000港元。融資租賃額度以本集團於二零一五年三月三十一日總賬面淨值約2,800,000港元之廠房及機械作擔保。

資本承擔

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團之未償還資本承擔分別為300,000港元、零港元及2,760,000港元，乃就物業、廠房及設備作出支付，有關承擔乃已訂約但未撥備。

本集團根據經營租賃為多項物業之承租人。該等租賃一般初步為期兩至三年，可選擇於重新協商所有條款後續租。概無租賃包括或然租金。於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來應收最低租賃付款額分別為1,352,000港元、958,000港元及3,988,000港元。

對沖安排

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團並無訂立任何金融工具以作對沖用途。

重大收購及出售

於二零一四年一月二十二日，本集團與(其中包括)Rosy Lane Investments Limited訂立買賣協議，收購Achieved Success Company Limited(「**Achieved Success**」)全部已發行股本，代價為35,400,000港元(可予調整)。Achieved Success及其附屬公司於買賣協議完成後成為本公司之附屬公司。Achieved Success及其附屬公司之主要資產為兩項出租物業(即位於香港嘉賓商業大廈之辦公室物業)，於二零一四年三月三十一日之市值為37,300,000港元。代價約35,400,000港元全數以來自經營溢利及儲備之現金支付。根據上市規則，此項收購構成本公司之須予披露交易，因此，須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。有關此交易之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年一月二十二日之公告。

於二零一四年五月二十二日，本集團與(其中包括)俊萬科技有限公司訂立買賣協議，收購Funa Assets Limited(「**Funa Assets**」)全部已發行股本，代價為39,000,000港元(已於完成時按照買賣協議條款調整至38,700,000港元)。Funa Assets於完成後成為本公司之附屬公司。Funa Assets之主要資產為位於觀塘協和街之出租物業。代價全數以經營溢利及儲備之現金支付。根據上市規則，此項收購構成本公司之須予披露交易，因此，須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。有關此交易之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年五月二十二日之公告。

於二零一五年一月二十三日，本集團與獨立第三方維美投資有限公司訂立臨時買賣協議，出售本公司日期為二零一四年五月二十二日之公告所披露之租賃物業，代價為50,000,000港元。本集團錄得出售物業收益9,900,000港元，即代價與該等物業賬面值之差額，並扣除於完成日期二零一五年三月二十日之佣金及其他相關開支。出售租賃物業已於二零一五年三月二十日落實。根據上市規則，上述出售構成本公司之須予披露交易，因此，須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。有關此交易之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年一月二十三日之公告。

除上文所披露者外，截至二零一五年三月三十一日止三個年度，本集團並無進行其他重大收購及／或出售附屬公司及物業。

分類資料

截至二零一五年三月三十一日止三個年度，本集團之收益主要來自地基業務分部。本集團亦從事其他業務分部(包括物業投資及管理以及證券投資)，惟佔本集團總收入之比例較低。

外匯風險

由於本集團主要於香港營運，其大部分經營交易、收益、開支、貨幣資產及負債均以港元計值，故董事認為本集團之外匯風險屬輕微，而本集團將有足夠資源應付其外匯需要(如有)。因此，本集團並無使用任何衍生工具對沖其外匯風險。

或然負債

本集團於日常業務過程中涉及不時產生之各項索償、訴訟、調查及法律程序。儘管本集團並不預期任何該等法律程序之結果(無論個別或共同)會對其財務狀況或經營業績構成任何重大不利影響，惟訴訟本身難以預測。因此，本集團或會招致某些判決或訂立索償和解，而可能對其某一期間之經營業績或現金流量構成不利影響。

於二零一三年三月三十一日，有一項對本集團作出的未解決人身傷害案件。該索償有關本集團的僱員，其聲稱於受僱於本集團建築場地期間受到人身損害。該等索償由保險公司處理跟進及由強制保險賠償。本公司董事評估該案件並認為不會對本集團財務狀況造成重大影響。財務資料中並無就該案件作出撥備。

另外，於二零一三年三月三十一日，香港特別行政區政府就一宗於二零一二年八月十四日發生的意外對本集團失當提出的一項指控，宣稱本集團無法確保電驅動起重機械(一部樁機)並無用於升起、降下或攜帶《工廠及工業經營(起重機械及起重裝置)規例》第18B(1)條規定以外人士，乃違反《工廠及工業經營(起重機械及起重裝置)規例》第18B(2)條及第19條。毅信並無就有關罪行認罪，而就聆訊部份，案件押後至二零一三年十月十八日審理。倘本集團被定罪，本集團或須支付高達200,000港元罰款，其將不會由本集團的保單承保。

於二零一四年三月三十一日，有兩項涉及由本集團僱員向本集團分別提出僱員賠償及人身傷害索償之案件尚未解決。該等索償與本集團之僱員有關，彼等聲稱在受僱於本集團建築地盤期間受到身體傷害。該等索償由保險公司處理跟進及由強制保險承保。本公司董事已評估該等案件，並相信其不會對本集團之財務狀況構成重大影響。綜合財務報表中並無就該等案件作出撥備。

於二零一三年六月六日，本集團接獲多份傳票，內容有關八項因於二零一二年十二月七日發生之事件而產生之控罪，事件涉及建築地盤之一部起重機械。該事件中無人受傷。該案件已押後至二零一四年七月二十四日舉行聽證聆訊。一旦本集團被定罪，本集團可能面對總額最多為1,000,000港元之罰款，而該等控罪不被本集團之保單承保。本公司董事認為該案件不會對本集團構成任何重大不利影響。由於本集團採取保守及審慎方針，因此，按照之前發生之類似案件之過往經驗，於二零一四年三月三十一日作出撥備200,000港元。

於二零一五年三月三十一日，有兩項涉及由分包承建商僱員及本集團僱員向本集團分別提出賠償及人身傷害索償之案件尚未判決。該等索償與分包承建商之僱員及本集團之僱員有關，彼等聲稱在於本集團建築地盤工作及受僱期間受到身體傷害。該等索償由保險公司處理跟進及由強制保險承保。董事已評估該等案件，並相信其不會對本集團之財務狀況構成重大影響。綜合財務報表中並無就該等案件作出撥備。

於二零一四年十月三十日，本集團接獲一份傳票，內容有關於二零一四年五月二日所發生事故之罪行，當中涉及本集團未有確保以起重機升高或降低之貨物(為工字樁)每一部分均已穩固懸吊或支撐；並採取足夠措施確保人身或財產不會因貨物任何部分滑脫或移動而出現危險。該案件已押後至二零一五年七月十三日進行部分聆訊。一旦本集團被定罪，本集團可能面對總額最高為200,000港元之罰款，而有關罰款不被本集團之保單承保，本集團已作出全數200,000港元之最高可能罰款撥備。董事認為該案件不會對本集團構成任何重大不利影響。

除上文所披露者外，於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，本集團分別有約190、265及252名僱員。申報期內之僱員薪酬總額約為72,200,000港元、96,400,000港元及129,700,000港元。僱員薪酬組合維持於具競爭力水平，僱員可通過本集團之薪金及花紅制度獲得獎勵。本集團向僱員提供足夠在職培訓，讓彼等具備實用知識及技能。

以下為本公司申報會計師香港執業會計師誠豐會計師事務所有限公司所發出目標集團之報告全文，以供載入本通函。



ZENITH CPA LIMITED
誠豐會計師事務所有限公司
10/F, China Hong Kong Tower
8-12 Hennessy Road
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道8-12號
中港大廈10樓

敬啟者：

下文載列吾等就Double Earn Holdings Limited(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)之財務資料所編製之報告，其中包括目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日之綜合財務狀況表，以及目標集團於二零一二年八月三日至二零一二年十二月三十一日期間以及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度及截至二零一五年六月三十日止六個月期間(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同有關附註(「財務資料」)，以供載入毅信控股有限公司(「貴公司」)向其股東發出日期為二零一五年十一月六日之通函(「通函」)，內容有關 貴公司收購目標公司之100%股本權益以及目標集團應付藍鼎國際發展有限公司(「藍鼎」，作為賣方)之貸款。

目標公司於二零一二年八月三日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司，主要從事投資控股。目標集團主要在中國內地從事物業發展。目標公司及其附屬公司已採用十二月三十一日作為其財政年度年結日。

目標公司自其註冊成立日期以來並無編製經審核法定財務報表，原因為其註冊成立所在之英屬處女群島不設法定審核規定。

萬泉(香港)有限公司(「萬泉」)於香港成立，其於成立日期至二零一三年十二月三十一日期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核法定財務報表乃由誠豐會計師事務所有限公司審核，並根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審計準則編製。

目標公司之間接附屬公司於中華人民共和國(「中國」)成立，彼等於各自成立日期至二零一三年十二月三十一日期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核法定財務報表乃由湖南公眾會計師事務所有限公司審核，並根據中國財政部頒佈之企業會計準則編製。

於各報告期間末及於本報告日期，目標公司之附屬公司如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營運地點及日期	於本報告日期之 已發行及繳足/ 註冊股本	目標公司所持應佔股權百分比				於本報告 日期	主要業務
			二零一二年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日	二零一五年 六月三十日		
<i>直接附屬公司</i>								
萬泉	香港/二零一二年五月九日	10,000港元(「港元」)	不適用	100%	100%	100%	100%	投資控股
<i>間接附屬公司</i>								
岳陽南湖美墅置業 有限公司 (「岳陽南湖」)	中國/二零零九年一月六日	人民幣(「人民幣」) 306,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	物業發展
岳陽市楓藍物業管理 服務有限公司 (「岳陽市楓藍」)	中國/二零一三年十一月十三日	人民幣500,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	物業管理

就本報告而言，目標公司董事已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則就相關財務報表進行獨立審核。吾等亦已根據香港會計師公會所建議之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」查證相關財務報表。

本報告所載目標集團於有關期間之財務資料乃從相關財務報表編製。吾等於編製本報告以載入通函時認為毋須就相關財務報表作出調整。

批准刊發相關財務報表之目標公司董事須就編製相關財務報表負責。貴公司董事亦就載有本報告之通函之內容負責。吾等之責任為從相關財務報表編撰本報告所載財務資料，基於吾等之查證及審閱而就財務資料構思獨立意見，並根據吾等定協定之委聘條款向閣下匯報吾等之意見，除此之外不作其他目的。吾等概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

吾等認為，就本報告而言，根據香港財務報告準則，財務資料真實而公平地反映目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日之財務狀況，以及其於有關期間之財務表現及現金流量。

比較財務資料

就本報告而言，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2400號(經修訂)「審閱過往財務報表之委聘」審閱目標公司董事所負責目標集團之未經審核相應中期財務資料，包括截至二零一四年六月三十日止六個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同相關解釋資料(「二零一四年六月之比較財務資料」)。

目標公司董事按照就財務資料所採用之相同基準，負責編製及呈列二零一四年六月之比較財務資料。吾等之責任為基於吾等之審閱就二零一四年六月之比較財務資料表達結論。

審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱工作之範圍遠少於按照香港審計準則進行之審核，故此吾等無法確保吾等將會知悉於審核工作中可能識別之所有重大事宜。因此，吾等並無就二零一四年六月之比較財務資料表達審核意見。

基於吾等之審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事宜，導致吾等相信二零一四年六月之比較財務資料於所有重大方面並非根據就相關財務資料所採用之相同基準編製。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	於二零一二年		截至		
		八月三日至 二零一二年 十二月三十一日 期間	十二月三十一日止年度 二零一三年	十二月三十一日止年度 二零一四年	截至六月三十日止六個月 二零一四年	截至六月三十日止六個月 二零一五年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	5	—	—	—	—	—
其他收入及收益淨額	6	—	37,658	442	163	49
分銷及銷售開支		—	(1,011)	(2,586)	(1,679)	(2,980)
行政開支		(7)	(2,590)	(5,873)	(8,660)	(2,515)
財務成本	7	—	(3,232)	—	—	—
除稅前(虧損)/溢利	8	(7)	30,825	(8,017)	(10,176)	(5,446)
所得稅開支	9	—	—	—	—	—
期內/年內(虧損)/溢利		(7)	30,825	(8,017)	(10,176)	(5,446)
其他全面(虧損)/收益						
於其後期間可重新分類至損益 之其他全面(虧損)/收益：						
換算海外業務之匯兌差額		—	(2,654)	(1,002)	(1,927)	1,548
期內/年內全面(虧損)/收益 總額		(7)	28,171	(9,019)	(12,103)	(3,898)

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	—	796	722	806
流動資產					
發展中物業	13	—	229,834	468,053	561,218
其他應收款項、按金及 預付款項	15	—	2,981	19,382	36,140
受限制現金	16	—	—	10,658	19,315
現金及現金等價物	16	—	47,766	7,850	6,356
流動資產總額		—	280,581	505,943	623,029
流動負債					
貿易及其他應付款項	17	—	37,590	147,954	224,417
應付一名股東款項	18	6	87,542	339,565	384,170
應付一間關連公司款項	19	—	128,080	—	—
流動負債總額		6	253,212	487,519	608,587
流動(負債)／資產淨額		(6)	27,369	18,424	14,442
(負債)／資產淨額		(6)	28,165	19,146	15,248
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	20	1	1	1	1
其他儲備		(7)	28,164	19,145	15,247
(資產虧絀)／總權益		(6)	28,165	19,146	15,248

綜合權益變動表

	股本 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	(累計虧損) ／保留溢利 千港元	(資產虧絀) ／總權益 千港元
於二零一二年八月三日	—	—	—	—
發行股份 (附註20)	1	—	—	1
期內虧損及期內全面虧損總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7)</u>	<u>(7)</u>
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	<u>1</u>	<u>—*</u>	<u>(7)*</u>	<u>(6)</u>
年內溢利	—	—	30,825	30,825
年內其他全面虧損：				
換算海外業務之匯兌差額	<u>—</u>	<u>(2,654)</u>	<u>—</u>	<u>(2,654)</u>
年內全面(虧損)／收益總額	<u>—</u>	<u>(2,654)</u>	<u>30,825</u>	<u>28,171</u>
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	<u>1</u>	<u>(2,654)*</u>	<u>30,818*</u>	<u>28,165</u>
年內虧損	—	—	(8,017)	(8,017)
年內其他全面虧損：				
換算海外業務之匯兌差額	<u>—</u>	<u>(1,002)</u>	<u>—</u>	<u>(1,002)</u>
年內全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(1,002)</u>	<u>(8,017)</u>	<u>(9,019)</u>
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	<u>1</u>	<u>(3,656)*</u>	<u>22,801*</u>	<u>19,146</u>
期內虧損	—	—	(5,446)	(5,446)
期內其他全面收益：				
換算海外業務之匯兌差額	<u>—</u>	<u>1,548</u>	<u>—</u>	<u>1,548</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u>—</u>	<u>1,548</u>	<u>(5,446)</u>	<u>(3,898)</u>
於二零一五年六月三十日	<u>1</u>	<u>(2,108)*</u>	<u>17,355*</u>	<u>15,248</u>

* 此等儲備賬戶包括於綜合財務狀況表分別於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日之綜合其他儲備分別約7,000港元、28,164,000港元、19,145,000港元及15,247,000港元。

	股本 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	(累計虧損) ／保留溢利 千港元	(資產虧絀) ／總權益 千港元
截至二零一四年六月三十日止六個月				
於二零一四年一月一日	1	(2,654)	30,818	28,165
期內虧損	—	—	(10,176)	(10,176)
期內其他全面虧損：				
換算海外業務之匯兌差額	<u>—</u>	<u>(1,927)</u>	<u>—</u>	<u>(1,927)</u>
期內全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(1,927)</u>	<u>(10,176)</u>	<u>(12,103)</u>
於二零一四年六月三十日(未經審核)	<u><u>1</u></u>	<u><u>(4,581)</u></u>	<u><u>20,642</u></u>	<u><u>16,062</u></u>

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
(未經審核)						
經營活動所得現金流量						
除稅前(虧損)/溢利		(7)	30,825	(8,017)	(10,176)	(5,446)
就以下項目作出調整：						
利息收入		—	—	(353)	(137)	(49)
貿易及其他應收款項之						
減值淨額	8	—	238	—	—	—
物業、廠房及設備之折舊	8	—	382	385	178	192
出售物業、廠房及設備項						
目之收益	6	—	—	(26)	(26)	—
		(7)	31,445	(8,011)	(10,161)	(5,303)
發展中物業之增加		—	(97,843)	(227,917)	(25,755)	(93,165)
貿易及其他應收款項之						
減少/(增加)		—	6,585	(16,401)	(36,025)	(16,758)
貿易及其他應付款項之						
(減少)/增加		—	(17,570)	110,364	56,058	76,463
受限制現金之增加		—	—	(10,658)	(10,642)	(8,657)
應付一名股東款項之增加		6	22	252,023	12	44,605
經營所產生/(所用)現金		6	(77,361)	99,400	(26,513)	(2,815)
已收利息		—	—	353	137	49
經營活動所得/(所用)現金						
流量淨額		6	(77,361)	99,753	(26,376)	(2,766)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備項目		—	(359)	(344)	(156)	(274)
出售物業、廠房及設備項目 之所得款項		—	—	49	49	—
收購資產及負債之現金流入 淨額	21	—	337	—	—	—
投資活動所用現金流量淨額		—	(22)	(295)	(107)	(274)
融資活動所得現金流量						
發行股份所得款項		1	—	—	—	—
一名股東提供之貸款		—	361,499	—	—	—
一名股東償還貸款		—	(361,499)	—	—	—
一間關連公司提供之貸款		—	128,080	—	—	—
一間關連公司償還貸款		—	—	(126,079)	—	—
已付利息		—	(214)	(10,302)	(8,296)	—
融資活動所得／(所用)現金 流量淨額		1	127,866	(136,381)	(8,296)	—
現金及現金等價物						
增加／(減少)淨額		—	50,483	(36,923)	(34,779)	(3,040)
年初之現金及現金等價物		—	—	47,766	47,766	7,850
匯率變動影響淨額		—	(2,717)	(2,993)	(4,076)	1,546
年末之現金及現金等價物及 相當於現金及銀行結餘		—	47,766	7,850	8,911	6,356

財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為於二零一二年八月三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。目標公司之主要營業地點位於香港中環金融街8號國際金融中心二期58樓5801-5804室。

目標集團主要在中國內地從事物業發展。

目標公司之功能貨幣為港元，而財務資料及二零一四年六月之比較財務資料乃以港元呈列，除另有說明外，所有數值均約整至最接近之千位數。

2.1 呈列基準

此等財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(其中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)及香港之公認會計原則編製。此等財務資料乃按歷史成本法編製。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)之財務報表。附屬公司指目標公司直接或間接控制之實體(包括結構化實體)。當目標集團透過參與投資對象之事務而可獲得或有權獲得可變回報，並且有能力透過其對投資對象行使之權力(即目標集團目前有能力主導投資對象之相關活動之現有權利)影響該等回報時，即證明取得控制權。

當目標公司直接或間接擁有之投資對象表決權或類似權利少於大多數時，在評估其是否擁有對投資對象行使之權力時，目標集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他表決權持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排產生之權利；及
- (c) 目標集團之表決權及潛在表決權。

附屬公司就與目標公司之相同會計期間並採用一致之會計政策編製財務報表。附屬公司之業績自目標集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

與目標集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數撤銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素之一項或多項有變，則目標集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司之所有者權益變動(並無失去控制權)入賬為權益交易。

倘目標集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值；(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。倘目標集團直接出售相關資產或負債，則先於其他全面收益內確認之目標集團分佔部分按照所須依據之相同基準重新分類至損益或保留溢利(視何者適當而定)。

2.2 會計政策變動及披露

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，目標集團已於整個有關期間貫徹應用香港會計師公會頒佈之所有相關香港財務報告準則，而有關財務報告準則在目標集團於二零一五年一月一日開始之會計期間生效。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標集團尚未提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或注入 ¹
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28號之修訂(二零一一年)	投資實體：應用綜合入賬例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港會計準則第1號	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	可接受折舊及攤銷方式之澄清 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號之修訂(二零一一年)	獨立財務報表之權益法 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 對在二零一六年一月一日或之後開始於其年度財務報表首次採納香港財務報告準則之實體生效，故不適用於目標集團

董事預計應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對目標集團之業績及財務狀況將不會造成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

非金融資產減值

倘存在減值跡象，或須每年對資產(發展中物業及金融資產除外)作減值測試時，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本(以較高者為準)，並就個別資產釐定，除非資產產生之現金流入很大程度上並非獨立於自其他資產或資產組別產生之現金流入，在此情況下，可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產之賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，按可反映當時對貨幣時間值及該項資產特定風險之市場評估之除稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現為現值。減值虧損按與該減值資產功能一致之開支分類於其產生期間自損益扣除。

於各報告期末，將評估是否有跡象顯示先前確認之減值虧損可能不再存在或可能已減少。倘存在該跡象，則會估計可收回金額。倘用以釐定資產之可收回金額之估計出現變動，先前確認之該資產(商譽除外)減值虧損方可撥回，惟該數額不得超過有關資產於過往年度倘並未有確認減值虧損而予以釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。該減值虧損之撥回於其產生期間計入損益，除非有關資產按重估金額列賬，在該情況下減值虧損之撥回將根據該重估資產之相關會計政策入賬。

關連方

如屬以下任何一方，則被視為與目標集團有關連：

- (a) 該方為某一人士或該人士家屬之直系親屬，而該人士
 - (i) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理人員之成員；或
- (b) 該方為符合以下任何條件之實體：
 - (i) 該實體及目標集團為同一集團之成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一個實體(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) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一個實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為就目標集團或與目標集團有關之實體之僱員福利而設立之離職福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；及
 - (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員之成員。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價，及令有關資產達致其運作狀況及地點以供其擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目已投入運作後所產生支出(例如維修及保養)通常於產生支出期間自損益扣除。在符合確認標準之情況下，主要檢查之支出會於資產賬面值中撥充資本以作為重置成本。倘物業、廠房及設備之主要部分須定期重置，則目標集團會將有關部分確認為具有特定可使用年期之個別資產，並據此折舊。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷物業、廠房及設備各項目之成本至其剩餘價值而計算。為此而採用之主要年率如下：

傢俬、裝置及辦公室設備	20%至50%
汽車	25%至33%

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同可使用年期，則該項目之成本將按合理基礎於各部分之間分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少須於各財政年度年結日予以檢討，並作調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初步確認之任何重大部分)於出售或預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產之年度在損益確認之任何出售或報廢損益為有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

租賃

凡資產擁有權之絕大部分回報及風險仍歸出租人所有之租賃，均列作經營租賃。

倘目標集團為承租人，根據經營租賃應付之租金(扣除已收出租人之任何獎勵)乃於租期內以直線法自損益扣除。

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作出售。

發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬，並包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期間所產生與該等物業直接相關之其他成本。

發展中物業分類為流動資產，除非相關物業發展項目之施工期預期將於一般營運週期後完成。落成後，有關物業將轉撥至已落成持作出售物業。

金融工具

(a) 金融資產

目標集團之金融資產包括其他應收款項及按金、現金及現金等價物及受限制現金，並分類及入賬為貸款及應收款項。金融資產於交易日確認。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項初步按公平值確認，其後按實際利率法以攤銷成本減任何減值虧損計量。公平值之任何變動均於損益確認。

倘收取金融資產產生之現金流量之權利到期或被轉讓，且所有權之絕大部分風險及回報經已轉移，即終止確認金融資產。

不論有否任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值，至少於各報告期末進行減值評估。貸款及應收款項之減值虧損於出現客觀證據顯示目標集團無法按應收款項之原有條款收回所有金額時確認。減值虧損之金額釐定為資產之賬面值與估計未來現金流量之現值間之差額。

(b) 金融負債

目標集團之金融負債包括應付一間關連公司及一名股東款項以及貿易及其他應付款項及按金。金融負債於目標集團成為文據之合約條文之訂約方時確認。

金融負債初步按公平值扣除所產生之交易成本確認，其後按實際利息法以攤銷成本計量。金融負債於合約所規定之責任獲解除或取消或到期時終止確認。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知數額現金、毋須承受重大價值變動風險及一般於購入後三個月內到期之短期高流動性投資，扣除須按要求償還且構成目標集團之現金管理整體構成部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制之定期存款。

撥備

倘因過往事件產生目前責任(法定或推定)及有可能需要動用未來資源以履行責任，則會確認撥備，惟該責任之金額能可靠估計為限。

收益確認

收益於目標集團將有可能獲得經濟利益並能夠可靠計量收益時確認。利息收入採用實際利率法確認。

僱員福利

於中國營運之目標集團附屬公司之僱員須參與由當地市政府操作之中央退休金計劃。該等附屬公司須將其部分工資成本向中央退休金計劃作出供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款將於支付時自損益扣除。

遞延稅項

就財務報告而言，遞延稅項以負債法就報告期末於資產及負債之稅基與其賬面值間產生之暫時差額計提撥備。於報告期末已實施或大致實施之稅率乃用作釐定遞延稅項。

遞延稅項負債全數計提準備，而遞延稅項資產將在日後有可能出現應課稅利潤以用作抵扣該等暫時差額時予以確認。

借貸成本

與建築或生產合資格資產（即須經過一段長時間方可作其擬定用途或出售之資產）直接相關之借貸成本均撥充資本，作為該等資產之部分成本。當該等資產大致上可作其擬定用途或出售時，即停止將該等借貸成本撥充資本。所有其他借貸成本預期於其產生期間支銷。借貸成本包括實體因借入資金而產生之利息及其他成本。

外幣

此等財務報表以港元（即目標公司之功能及呈列貨幣）呈列。目標集團各實體自行決定其功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目均使用該功能貨幣計量。目標集團之實體所錄得之外幣交易初步按交易日期適用之其各自功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣計值之貨幣資產及負債按該日之當前功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於損益確認。

以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目採用首次交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計量之非貨幣項目採用計量公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損與確認該項目公平值變動之收益或虧損視作一致。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末適用之匯率換算為港元，而其損益按年內之加權平均匯率換算為港元。

由此產生之匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備累計。在出售海外業務時，與該特定海外業務相關之其他全面收益組成部分於損益確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按產生現金流量當日之匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

3. 主要會計判斷及估計

編製目標集團之財務資料需要管理層就於報告期末影響收益、開支、資產及負債之呈報金額以及或然負債之披露作出判斷、估計及假設。然而，有關該等假設及估計之不確定因素可能導致需要於未來對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

於下一個財政年度內對綜合財務報表所確認金額有最重大影響，且有極高機會引致資產及負債之賬面值出現重大調整之主要判斷、估計及假設載列如下：

發展中物業建築成本之確認及分攤

物業之發展成本於施工階段入賬列作發展中物業，並將在落成後轉撥至已落成持作出售物業。該等成本之分攤將在確認出售物業後於損益確認。於最終償付與出售物業有關之發展成本及其他成本前，目標集團會根據管理層之最佳估計累計該等成本。

於發展物業時，目標集團可將發展項目分為多個階段。與發展某一階段直接有關之特定成本乃入賬為該階段之成本。多個階段共用之成本乃按整個項目之估計可銷售面積分攤至個別階段。

倘最終償付成本及相關成本分攤有別於初步估計，發展成本及其他成本之任何增減將影響未來數年之損益。

其他應收款項減值

目標集團根據對其他應收款項可收回程度之評估就有關應收款項作出減值。此評估乃基於債務人之信貸記錄及現時市況而定。目標公司董事於各報告期末重新評估減值。

4. 經營分部資料

由於目標集團於有關期間僅經營單一分部，且其於有關期間結束時之大部分資產及負債均位於中國內地，故並無呈列經營分部或地區資料。

5. 收益

目標集團於有關期間並無賺取任何收益。

6. 其他收入及收益

	於二零一二年 八月三日至 二零一二年 十二月三十一日 期間 千港元	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
銀行利息收入	—	—	353	137	49
出售物業、廠房及 設備項目之收益	—	—	26	26	—
其他	—	37,658	63	—	—
	—	<u>37,658</u>	<u>442</u>	<u>163</u>	<u>49</u>

7. 財務成本

	於二零一二年 八月三日至 二零一二年 十二月三十一日 期間 千港元	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
應付一間關連公司款項之 利息	—	3,446	10,302	8,296	—
減：資本化利息	—	(214)	(10,302)	(8,296)	—
	—	<u>3,232</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

8. 除稅前(虧損)/溢利

目標集團之除稅前(虧損)/溢利乃扣除下列各項後達致：

	於二零一二年 八月三日至 二零一二年 十二月三十一日 期間		截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日止六個月	
	千港元	千港元	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
			千港元	千港元	千港元	千港元
						(未經審核)
核數師酬金	—	—	10	—	—	
折舊(附註12)	—	382	385	178	192	
土地及樓宇之經營租賃 項下最低租賃款項	—	52	145	103	—	
其他應收款項減值*	—	238	—	—	—	
董事及主要行政人員酬金	—	—	—	—	—	
僱員福利開支(不包括 董事酬金)：						
工資及薪金	—	5,045	5,629	2,747	3,953	
退休金計劃供款	—	388	327	371	192	
減：資本化款項	—	(3,855)	(2,511)	(1,197)	(2,339)	
	—	1,578	3,445	1,921	1,806	

* 計入綜合損益及其他全面收益表之行政開支。

9. 所得稅開支

於有關期間內並無就香港利得稅作出撥備，原因為目標集團並無於香港產生任何應課稅溢利。在中國成立之附屬公司須按標準稅率25%繳納中國企業所得稅。

按法定稅率計算適用於除稅前(虧損)/溢利之稅項開支與稅項開支之對賬如下：

	於二零一二年 八月三日至 二零一二年 十二月三十一日 期間	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日止六個月	
	千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(7)	30,825	(8,017)	(10,176)	(5,446)
按法定稅率16.5%計算之					
稅項	(1)	5,086	(1,323)	(1,679)	(899)
於其他司法權區經營之					
附屬公司稅率差額	—	2,621	(679)	(864)	(460)
毋須課稅收入	—	(9,414)	(110)	(41)	(12)
不可扣稅開支	1	1,707	2,112	2,584	1,371
稅項開支	—	—	—	—	—

10. 股息

目標公司董事於有關期間內並無派付或宣派任何股息。

11. 每股盈利

就本報告而言，由於收錄每股盈利資料被視為並無意義，故並無呈列有關資料。

12. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置 及辦公室		
	設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本：	—	—	—
收購資產及負債	694	913	1,607
添置	359	—	359
匯兌調整	35	28	63
於二零一三年十二月三十一日	<u>1,088</u>	<u>941</u>	<u>2,029</u>
添置	344	—	344
出售／撇銷	(14)	(379)	(393)
匯兌調整	(7)	(3)	(10)
於二零一四年十二月三十一日	<u>1,411</u>	<u>559</u>	<u>1,970</u>
添置	229	45	274
匯兌調整	1	1	2
於二零一五年六月三十日	<u>1,641</u>	<u>605</u>	<u>2,246</u>
累計折舊及減值：			
收購資產及負債	305	546	851
年內折舊撥備	234	148	382
於二零一三年十二月三十一日	<u>539</u>	<u>694</u>	<u>1,233</u>
年內折舊撥備	254	131	385
出售／撇銷	(10)	(360)	(370)
於二零一四年十二月三十一日	<u>783</u>	<u>465</u>	<u>1,248</u>
期內折舊撥備	142	50	192
於二零一五年六月三十日	<u>925</u>	<u>515</u>	<u>1,440</u>
賬面淨值：			
於二零一二年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>549</u>	<u>247</u>	<u>796</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>628</u>	<u>94</u>	<u>722</u>
於二零一五年六月三十日	<u>716</u>	<u>90</u>	<u>806</u>

13. 發展中物業

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
發展中物業，按成本	<u>—</u>	<u>229,834</u>	<u>468,053</u>	<u>561,218</u>

計入用於發展物業或發展中物業之土地賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
中國內地				
長期租賃 — 租期超過50年	<u>—</u>	<u>84,540</u>	<u>90,094</u>	<u>90,442</u>

於二零一三年十二月三十一日，賬面淨值約229,834,000港元之目標集團發展中物業已抵押以擔保應付一間關連公司款項(附註19)。

14. 預付租賃款項

	千港元
收購資產及負債(附註21)	131,777
轉撥至發展中物業	<u>(131,777)</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>—</u>

15. 其他應收款項、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他應收款項	—	2,559	16,440	21,888
預付款項	—	392	2,917	14,252
按金	<u>—</u>	<u>30</u>	<u>25</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>2,981</u>	<u>19,382</u>	<u>36,140</u>

概無其他應收款項、預付款項及按金已逾期或減值。計入上述結餘之金融資產與並無逾期記錄之應收款項有關。

16. 現金及現金等價物

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，目標集團以人民幣計值之現金及銀行結餘分別約為零、47,766,000港元、7,844,000港元及6,351,000港元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地之外匯管理條例，以及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存入最近並無拖欠記錄且信譽良好之銀行。

根據中國相關法規，貴集團須將預售物業所得款項之若干金額存放於指定銀行賬戶，作為就建造相關物業之擔保按金。當獲相關地方政府機關批准後，按金方可用於購置相關物業項目之建築材料及支付建築費用。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日，有關擔保按金分別約為零、零、10,658,000港元及19,315,000港元。

17. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應付第三方之貿易應付款項	—	29,202	12,301	8,907
應計費用	—	—	52	32
已收按金	—	5,119	135,221	215,472
其他應付款項	—	3,269	380	6
	<u>—</u>	<u>37,590</u>	<u>147,954</u>	<u>224,417</u>

於各報告期末按發票日期計算之目標集團貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
1個月內	—	—	11,089	2,299
1至2個月	—	—	277	637
2至3個月	—	29,202	—	805
超過3個月	—	—	935	5,166
	<u>—</u>	<u>29,202</u>	<u>12,301</u>	<u>8,907</u>

貿易應付款項為無抵押、不計息及一般於介乎30日至90日之信貸期內清付。

18. 應付一名股東款項

應付一名股東之款項為無抵押、免息及按要求償還。

19. 應付一間關連公司款項

應付一間關連公司安徽藍鼎控股集團有限公司(「安徽藍鼎」)之款項由藍鼎主席兼執行董事仰智慧先生控制。

有關款項由賬面值約229,834,000港元之目標集團發展中物業(附註13)作擔保，按固定年利率13%計息，並已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內悉數償還。

20. 股本

千港元

法定、已發行及繳足：

於二零一二年八月三日(註冊成立日期)、二零一二年、二零一三年及

二零一四年十二月三十一日以及二零一五年六月三十日發行之100股普通股(附註)

1

附註：目標公司於二零一二年八月三日註冊成立，法定股本為100美元(相當於780港元)，分為100股每股面值1美元之普通股，其中100股股份於同日按面值發行。

21. 收購資產及負債

於二零一三年一月二日，目標公司向獨立第三方劉寶傳先生收購萬泉及其附屬公司(「萬泉集團」)之100%股權權益，並在中國內地從事物業發展。於收購時，萬泉集團並無積極從事任何業務，故目標公司董事認為，收購萬泉集團並不構成業務合併，但屬於收購資產及負債。

就會計而言，收購成本10,000港元已分配至萬泉集團於收購日期之下列可識別資產及負債，詳情如下：

	千港元
已收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	756
預付租賃款項 (附註14)	131,777
預付款項、按金及其他應收款項	9,804
現金及銀行結餘	347
應付一名股東款項	(87,514)
其他應付款項	<u>(55,160)</u>
已收購可識別資產淨值總額	<u>10</u>
以下列方式支付：	
現金	<u>10</u>
有關萬泉集團之現金流量分析如下：	
收購附屬公司附帶之銀行結餘及現金	347
已付現金	<u>(10)</u>
計入投資活動所用現金流量之現金及現金等價物流入淨額	<u>337</u>

22. 經營租賃安排

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團租用其若干辦公室物業，經磋商之租期為一年。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃，目標集團之日後最低租賃款項總額之到期日如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	<u>—</u>	<u>72</u>	<u>12</u>	<u>—</u>

23. 承擔

除上文附註22詳述之經營租賃承擔外，目標集團於報告期末之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂約但未撥備：				
目標集團發展以作銷售之物業	<u>—</u>	<u>484,984</u>	<u>366,300</u>	<u>365,468</u>

24. 關連方交易

- (a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度內，目標集團獲安徽藍鼎(目標集團之關連公司)授予人民幣100,000,000元(相等於約123,273,000港元)之貸款。該貸款按年利率13%計息。截至二零一四年十二月三十一日止年度內，安徽藍鼎已收取約9,717,000港元(二零一三年：3,228,000港元)之利息開支。該貸款及其應計利息已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內悉數結清。
- (b) 管理層認為，目標公司董事代表目標集團之主要管理人員。於有關期間內，並無向主要管理人員支付任何薪酬。

25. 按類別劃分之金融工具

於各報告期末之各類別金融工具之賬面值如下：

金融資產

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<i>貸款及應收款項：</i>				
其他應收款項及按金	—	2,589	16,465	21,888
受限制現金	—	—	10,658	19,315
現金及現金等價物	—	47,766	7,850	6,356
	<u>—</u>	<u>50,355</u>	<u>34,973</u>	<u>47,559</u>

金融負債

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<i>按攤銷成本計算之金融負債：</i>				
貿易及其他應付款項及按金	—	37,590	147,902	224,385
應付一名股東款項	6	87,542	339,565	384,170
應付一間關連公司款項	—	128,080	—	—
	<u>6</u>	<u>253,212</u>	<u>487,467</u>	<u>608,555</u>

26. 財務風險管理目標及政策

資本風險管理

目標集團管理其資本，以確保目標集團之實體將能夠按持續經營基準經營，同時透過優化債務及權益結餘而盡量提高利益相關者之回報。目標集團之整體策略維持不變。

目標集團之資本架構包括債務結餘及權益結餘。債務結餘包括應付一名股東及一間關連公司款項。權益結餘包括目標公司擁有人之應佔權益(包含已發行股本及儲備)。

目標公司董事按持續每年基準檢討資本架構。作為此項檢討之一部分，董事考慮資本成本及與各級別資本相關之風險。目標集團將依據董事之推薦建議，透過派付股息、發行新股份及購回股份，以及發行新債務以平衡其整體資本結構。

目標集團之主要金融工具包括其他應收款項、按金及預付款項、現金及銀行結餘、貿易及其他應付款項、應付一名股東及一間關連公司款項。

目標集團之金融工具產生之主要風險為信貸風險及流動性風險。目標集團並無任何書面風險管理政策及指引。董事會檢討及同意有關管理各項該等風險之政策，其概述如下：

信貸風險

目標集團因對手方未能履行責任而導致對目標集團造成財務損失之最大信貸風險，乃因於綜合財務狀況表列賬之各類已確認金融資產之賬面值產生。

目標集團為管理其信貸風險，管理層已委任指定團隊以負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保採取跟進行動以追討逾期債務。此外，目標集團按持續基準檢討個別債務之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損撥備。

由於對手方為聲譽良好之銀行，故目標集團之流動資金之信貸風險有限。

流動性風險

就管理流動性風險而言，目標集團監察並將現金及現金等價物維持於管理層視為足夠之水平，為目標集團之營運提供資金及減低現金流量波動之影響。

下表詳述目標集團就其金融負債之餘下合約到期日，乃根據金融負債之未貼現現金流量以及目標集團須付款之最早日期而編製。

	按要求 千港元	一至三個月 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元
二零一三年十二月三十一日			
貿易及其他應付款項	8,388	29,202	37,590
應付一名股東款項	87,542	—	87,542
應付一間關連公司款項	113,345	—	113,345
	<u>209,275</u>	<u>29,202</u>	<u>238,477</u>
	按要求 千港元	一至三個月 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元
二零一四年十二月三十一日			
貿易及其他應付款項	135,601	12,301	147,902
應付一名股東款項	339,565	—	339,565
	<u>475,166</u>	<u>12,301</u>	<u>487,467</u>
	按要求 千港元	一至三個月 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元
二零一五年六月三十日			
貿易及其他應付款項	215,478	8,907	224,385
應付一名股東款項	384,170	—	384,170
	<u>599,648</u>	<u>8,907</u>	<u>608,555</u>

27. 結算日後財務報表

概無就二零一五年六月三十日後任何期間編製目標集團之經審核財務報表。

此 致

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心西翼
21樓2102室
毅信控股有限公司
董事會 台照

誠豐會計師事務所有限公司
執業會計師
鄭保元
執業證書編號：P04887
香港
謹啓

二零一五年十一月六日

業務回顧及財務概要

目標集團主要從事開發及經營物業項目，包括位於中國湖南省岳陽市南湖西岸之一幅土地，並現正開發成高尚住宅，配以會所和停車場。

二零一二年八月三日至二零一二年十二月三十一日期間、截至二零一三年十二月三十一日止年度、截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，目標集團錄得：

- (i) 收益分別為零、零、零及零，主要因物業銷售尚未發生，而於單位之所有權轉移前，任何預售均不會確認為收益；
- (ii) 其他收入及收益或虧損分別為零、37,658,000港元、442,000港元及49,000港元，主要包括銀行利息收入及截至二零一三年十二月三十一日止年度之貸款豁免。獲豁免貸款乃應付目標公司一名前股東，及於二零一三年買方收購目標集團時根據集團重組獲豁免；
- (iii) 分銷、銷售及行政開支分別為7,000港元、6,833,000港元、8,459,000港元及5,495,000港元，乃主要為支付予行政及市場推廣員工之薪酬以及籌備於二零一四年起預售物業之市場推廣開支；
- (iv) 財務成本分別為零、3,232,000港元、零及零，主要包括應付關連公司款項之利息；
- (v) 除稅前及除稅後溢利／(虧損)分別約(7,000)港元、30,825,000港元、(8,017,000)港元及(5,446,000)港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利約30,825,000港元乃由於豁免貸款所致。

財務狀況

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標集團擁有：

- (i) 物業、廠房及設備零、796,000港元、822,000港元及806,000港元，主要包括傢俬、裝置及辦公室設備以及汽車；
- (ii) 發展中物業零、229,834,000港元、468,053,000港元及561,218,000港元，乃岳陽公司於中國湖南省岳陽市開發之住宅項目，而其上升趨勢與物業項目之發展相符；

- (iii) 其他應收款項、按金及預付款項零、2,981,000港元、19,382,000港元及36,140,000港元，主要包括預付建築成本；
- (iv) 受限制現金零、零、10,658,000港元及19,315,000港元，主要包括存入就銷售所得款項之指定銀行賬戶之擔保存款；
- (v) 現金及現金等價物零、47,766,000港元、7,850,000港元及6,356,000港元，乃目標集團可動用之最流動資產，而其波動情況可透過目標集團之籌集資金活動以及物業項目之開支或投資解釋；
- (vi) 貿易及其他應付款項零、67,590,000港元、147,954,000港元及224,417,000港元，主要包括客戶支付之預售所得款項，而其上升趨勢與物業項目之預售規模擴大相符；
- (vii) 應付股東6,000港元、87,542,000港元、339,565,000港元及384,170,000港元，主要包括銷售貸款，而其上升趨勢乃由於目標集團股東之投資規模擴大；
- (viii) 資產總值約零、281,377,000港元、506,665,000港元及623,835,000港元，主要包括物業項目並已反映經估值師評值之物業項目最近期公平值；及
- (ix) 負債總額約6,000港元、253,212,000港元、487,519,000港元及608,587,000港元，其中銷售貸款以及貿易及其他應付款項佔主要部分。

展望

目標公司管理層對目標集團之前景感到樂觀。中國經濟一直以來以高速但穩定速度擴張。內地消費對國內生產總值增長所貢獻之比例近期已不斷上升。展望未來，中國政府致力(i)將主軸由以工業及基建之投資主導增長轉向服務及消費；及(ii)專注於引發內需及重新平衡經濟。作為一個更積極提供支持之政府及一個更為穩定之環境，均有利於物業項目成功發展，本公司認為目標集團可在中國不斷壯大之物業行業穩奪該等機遇。

此外，於過去二十年內，中國之中產階級冒起已是眾所週知，而這個趨勢預期將持續數十年。這情況部分源於城市化之驚人步伐所致。中國有數百萬人經濟實力正在逐步攀升，

而隨著他們之經濟實力不斷提升，他們之品味及需求將日趨成熟。在城市居住的大部分居民（尤其居住於如岳陽市等三線城市的居民）勢將成為由物業項目所提供高尚物業之客戶。隨著客戶基礎不斷擴大，貴公司因此對目標集團之前景感到樂觀。

物業項目已接近完成其第一階段建造工程，而可供預售的部分第一階段住宅物業單位已訂約出售。物業項目之第一及第二階段預期將於二零一五年第四季及二零一六年第一季之間全面竣工。目標集團預期將於推出物業銷售後改變其目前虧損狀況。

流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標集團之流動負債分別約為6,000港元、253,212,000港元、487,519,000港元及608,587,000港元，即目標集團之全部負債。於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標集團之現金及現金等價物總額分別約為零、47,766,000港元、7,850,000港元及6,356,000港元，而流動資產／（負債）淨額分別約為(6,000)港元、28,165,000港元、19,146,000港元及15,248,000港元，證明目標集團有能力於可預見情況下解決流動資金問題。

截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，經營活動所得／（所用）現金流量為(77,361,000)港元、99,753,000港元及(2,766,000)港元。經營活動所得／（所用）現金流量大幅波動與以下事實相符：(i)物業項目正在建設；(ii)根據建設階段而需要撥付建設之資金有變；及(iii)物業項目之不同供應商可能容許不同信貸政策。截至二零一四年十二月三十一止兩個年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，融資活動所得／（所用）現金流量為127,866,000港元、(136,381,000)港元及零。融資活動所得／（所用）現金流量大幅波動可根據以下事實解釋：(i)目標集團於二零一三年內取得銷售貸款；及(ii)關連公司提供之貸款乃借入以提升於二零一三年之流動性及其後於二零一四年償還。鑒於物業項目尚未推出其單位銷售，其現金流量主要來自融資活動。另一方面，目標集團過往一直專注於建設物業項目，其現金儲備一般用於撥付此項活動。

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標集團並無有關資本支出承擔及授權之資金需要。二零一二年八月三日至二零一二年十二月三十一日期間、截至二零一三年十二月三十一日止年度、截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，目標集團所有借貸均以人民幣計值及按固定利率計息。於二零一五年六月三十日，目標集團並不預期任何資本承擔或其他主要支出。

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標集團之資產負債比率(定義為計息負債總額除以本集團權益總額)分別為零、4.54、零及零。

重大投資

二零一二年八月三日至二零一二年十二月三十一日期間、截至二零一三年十二月三十一日止年度、截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，目標集團並無作出任何重大投資。

財資政策

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標集團並無特定財資政策。

抵押集團資產

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標集團並無於根據融資租賃所收購租賃資產作為抵押之融資租賃下之任何責任。

對沖安排

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標集團並無就對沖目的訂立任何財務工具。

重大收購及出售

二零一二年八月三日至二零一二年十二月三十一日期間、截至二零一三年十二月三十一日止年度、截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，目標集團並無有關附屬公司及聯營公司之任何重大收購或出售事項。

分部資料

二零一二年八月三日至二零一二年十二月三十一日期間、截至二零一三年十二月三十一日止年度、截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，目標集團主要從事單一業務分部，即開發及經營物業項目。

未來計劃

於二零一五年六月三十日，目標集團並無有關重大投資或資本資產之任何未來計劃。

外匯風險

二零一二年八月三日至二零一二年十二月三十一日期間、截至二零一三年十二月三十一日止年度、截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月，目標集團之日常營運及投資僅於一個範圍(即中國)進行，而收益及支出均以人民幣計價。因此，目標集團並無重大外匯風險。然而，目標集團將於有需要時密切監察此項風險。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標集團並無其他重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標集團分別僱用共約32、43、56及64名僱員。目標集團之僱員招聘及晉升主要根據個人優點、相關經驗、所提供職位之發展潛力及表現而定。員工薪酬及福利政策乃參考市場水平制定，並具備競爭力及以表現為依歸。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為於完成後經收購事項擴大之經擴大集團之說明及未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)之概要。除另有界定外，本文所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

未經審核備考財務資料乃以下文所載附註為基準編製，以供說明於完成後收購事項之影響，而就未經審核備考綜合財務狀況表而言，猶如收購事項已於二零一五年三月三十一日進行，以及就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言，猶如收購事項已於二零一四年四月一日進行。

未經審核備考財務資料乃以若干假設、估計、不確定因素及其他現有所得財務資料為基礎，並由董事編製以僅供說明用途，且由於其假設性質，可能無法真實反映於二零一五年三月三十一日或任何未來日期在完成後因收購事項導致之 貴集團財務狀況、經營業績及現金流量或於截至二零一五年三月三十一日止年度或任何未來期間之 貴集團業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃採用與截至二零一五年三月三十一日止年度之 貴公司已刊發年報所載之 貴集團會計政策一致之該等會計政策編製。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據收購事項猶如已於二零一五年三月三十一日進行而編製，並以於二零一五年三月三十一日之 貴集團之經審核綜合財務狀況表(乃摘錄自截至二零一五年三月三十一日止年度之 貴公司年報)為基礎，並經作出屬於以下各項之備考調整：(i)自收購事項直接造成；及(ii)可經由事實證明。

截至二零一五年三月三十一日止年度之經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃以收購事項猶如已於二零一四年四月一日進行而編製，並以截至二零一五年三月三十一日止年度之 貴集團之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表(乃摘錄自截至二零一五年三月三十一日止年度之 貴公司年報)為基礎，並經作出屬於以下各項之備考調整：(i)自收購事項直接造成；及(ii)可經由事實證明。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	貴集團 千港元 附註1	目標集團 千港元 附註2	備考調整		經擴大集團 千港元
			千港元 附註3	千港元 附註4	
非流動資產					
物業、廠房及設備	58,972	806			59,778
商譽	—	—	70,948		70,948
投資物業	41,400	—			41,400
可供出售金融資產	4,350	—			4,350
非流動資產總額	104,722	806			176,476
流動資產					
發展中物業	—	561,218	703,882		1,265,100
貿易及其他應收款項	119,914	36,140			156,054
按公平值透過損益列賬之					
金融資產	65,320	—			65,320
受限制現金	—	19,315			19,315
現金及現金等價物	254,815	6,356	(755,000)		(493,829)
流動資產總額	440,049	623,029			1,011,960
流動負債					
貿易及其他應付款項	78,629	224,417		1,647	304,693
應付一名股東款項	—	384,170	(384,170)		—
應付關連公司款項	120,000	—			120,000
借貸	12,333	—			12,333
承付票據	—	—	243,277		243,277
應付稅項	1,374	—			1,374
流動負債總額	212,336	608,587			681,677
流動資產淨額	227,713	14,442			330,283
總資產減流動負債	332,435	15,248			506,759

	貴集團 千港元 附註1	目標集團 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3		經擴大集團 千港元 附註4
非流動負債					
長期服務付款撥備	4,730	—			4,730
遞延稅項	<u>6,281</u>	<u>—</u>	175,971		<u>182,252</u>
非流動負債總額	<u>11,011</u>	<u>—</u>			<u>186,982</u>
資產淨額	<u>321,424</u>	<u>15,248</u>			<u>319,777</u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	4,150	1	(1)		4,150
儲備	<u>317,274</u>	<u>15,247</u>	(15,247)	(1,647)	<u>315,627</u>
總權益	<u>321,424</u>	<u>15,248</u>			<u>319,777</u>

經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	貴集團 千港元 附註5	目標集團 千港元 附註6	備考調整 千港元 附註4	經擴大集團 千港元
收益	558,150	—		558,150
銷售成本	<u>(408,371)</u>	<u>—</u>		<u>(408,371)</u>
毛利	149,779	—		149,779
其他收入及收益	19,258	442		19,700
分銷及銷售開支	—	(2,586)		(2,586)
行政及其他經營開支	<u>(61,155)</u>	<u>(5,873)</u>	(1,647)	<u>(68,675)</u>
經營溢利／(虧損)	107,882	(8,017)		98,218
財務成本	<u>(1,186)</u>	<u>—</u>		<u>(1,186)</u>
除稅前溢利／(虧損)	106,696	(8,017)		97,032
所得稅開支	<u>(16,134)</u>	<u>—</u>		<u>(16,134)</u>
年內溢利／(虧損)	90,562	(8,017)		80,898
其他全面收益／(虧損)				
於其後期間可重新分類至損益之其他全面收 益／(虧損)：				
重估可供出售投資之收益淨額	1,560	—		1,560
換算海外業務之匯兌差額	<u>—</u>	<u>(1,002)</u>		<u>(1,002)</u>
年內全面收益／(虧損)總額	<u>92,122</u>	<u>(9,019)</u>		<u>81,456</u>

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量狀況表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	貴集團 千港元 附註5	目標集團 千港元 附註6	備考調整 千港元 附註4	經擴大集團 千港元
經營活動所得現金流量				
除稅前溢利／(虧損)	106,696	(8,017)	(1,647)	97,032
就以下項目作出調整：				
物業、廠房及設備之折舊	20,889	385		21,274
出售物業、廠房及設備之收益	(2,770)	(26)		(2,796)
出售投資物業之收益	(9,876)	—		(9,876)
出售一間附屬公司之收益	(1,082)	—		(1,082)
動用長期服務付款	(10)	—		(10)
已收政府補助	(280)	—		(280)
投資物業之公平值收益	(4,100)	—		(4,100)
按公平值透過損益列賬之金融資產公平值				
虧損	2,474	—		2,474
可供出售金融資產之減值虧損	2,105	—		2,105
利息收入	(168)	(353)		(521)
利息開支	1,186	—		1,186
	115,064	(8,011)		105,406
發展中物業之增加	—	(227,917)		(227,917)
貿易及其他應收款項之				
減少／(增加)	4,024	(16,401)		(12,377)
受限制現金之增加	—	(10,658)		(10,658)
貿易及其他應付款項之增加	19,324	110,364	1,647	131,335
應付一名股東款項之增加	—	252,023		252,023
經營所產生現金	138,412	99,400		237,812
已收利息	—	353		353
已付稅項	(13,084)	—		(13,084)
經營活動所得現金流量淨額	125,328	99,753		225,081

	貴集團 千港元 附註5	目標集團 千港元 附註6	備考調整 千港元 附註4	經擴大集團 千港元
投資活動所得現金流量				
收購附屬公司(扣除所收購現金)	(38,699)	—		(38,699)
出售附屬公司(扣除現金所得款項)	492	—		492
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	2,794	49		2,843
出售投資物業之所得款項	50,000	—		50,000
就出售投資物業產生之成本	(354)	—		(354)
購買物業、廠房及設備	(35,480)	(344)		(35,824)
就出售物業、廠房及設備收取政府補助	280	—		280
購買可供出售金融資產	(4,895)	—		(4,895)
購買按公平值透過損益列賬之金融資產	(67,794)	—		(67,794)
就購買物業、廠房及設備支付之按金	(690)	—		(690)
已收利息	168	—		168
投資活動所用現金流量淨額	<u>(94,178)</u>	<u>(295)</u>		<u>(94,473)</u>
融資活動所得現金流量				
償還融資租賃	(4,303)	—		(4,303)
償還銀行借貸	(9,932)	—		(9,932)
向一間關連公司償還貸款	—	(126,079)		(126,079)
就融資租賃支付之利息	(85)	—		(85)
一間關連公司提供之貸款	120,000	—		120,000
就銀行借貸支付之利息	(657)	—		(657)
一間關連公司提供之貸款之已付利息	—	(10,302)		(10,302)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	<u>105,023</u>	<u>(136,381)</u>		<u>(31,358)</u>
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	136,173	(36,923)		99,250
年初之現金及現金等價物	118,642	47,766		166,408
外匯匯率變動影響淨額	—	(2,993)		(2,993)
年末之現金及現金等價物	<u>254,815</u>	<u>7,850</u>		<u>262,665</u>

附註：

1. 貴集團之經審核綜合財務狀況表乃摘錄自截至二零一五年三月三十一日止年度之 貴集團之經審核綜合財務狀況表而並無作出任何調整。
2. 目標集團之經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本通函附錄二。
3. 就編製經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言，董事假設除發展中物業外，目標集團之可識別資產及負債之備考公平值與其各自於二零一五年六月三十日之賬面值相同。

貴集團已根據香港財務報告準則第3號「業務合併」應用收購法以將收購事項入賬，猶如收購事項已完成，而備考低價購買收益乃計算如下：

	千港元
代價	
現金	755,000
承付票據 (附註(a))	<u>243,277</u>
	998,277
所收購可識別資產之賬面值 (附註(b))	(15,248)
對發展中物業之備考公平值調整 (附註(c))	(703,882)
評估發展中物業產生之遞延稅項負債 (附註(d))	175,971
所收購銷售貸款 (附註(e))	<u>(384,170)</u>
備考商譽 (附註(b))	<u><u>70,948</u></u>

有關調整乃指 貴公司應付賣方之假設代價1,000,000,000港元，而代價將由 貴公司透過現金755,000,000港元及向賣方發行本金總額245,000,000港元之承付票據支付，乃假設根據收購事項收購目標公司之100%已發行股本。

附註：

- (a) 有關數字乃指就收購事項所發行本金額245,000,000港元之承付票據。承付票據之還款期為發行日期起計一年，並可由 貴公司於到期日前或全權酌時全部或部分償還。

承付票據之假設公平值約243,277,000港元，乃指按攤銷成本列賬之承付票據賬面值，並採用實際利率法計算，方式為將估計未來現金流量按實際利率15.81%折現。實際利率乃參考多項因素釐定及由羅馬國際評估有限公司(與 貴集團並無關連之獨立合資格專業估值師)評估。

- (b) 就收購事項之可識別資產及負債及商譽之備考公平值可因應於收購事項完成日期時完成而可予更改，並可能與用於編製本未經審核備考財務資料所採用之估計金額有顯著分別。

董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」所載規定評估所錄得商譽是否出現任何減值，所得結論為有關商譽並無減值。董事確認，彼等將根據香港會計準則第36號之規定貫徹應用會計政策、主要假設及估值方法來評估其後報告期之商譽減值。

- (c) 對發展中物業之公平值為人民幣1,000,000,000元(相等於約1,265,100,000港元)。公平值乃透過採納市場比較法而以發展中物業應佔溢利之現值釐定。發展中物業之公平值乃根據董事於參考由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(與 貴集團並無關連之獨立合資格專業估值師)進行之估值後之估計。
- (d) 涉及對發展中物業之公平值之遞延稅項負債約為175,971,000港元，乃根據中國企業所得稅率25%計算。
- (e) 有關金額乃指由 貴集團承擔轉讓目標集團結欠賣方為數約384,170,000港元之銷售貸款。
4. 有關調整乃指估計交易成本，主要包括將由 貴公司支付之法律及專業費用約1,647,000港元，並於收購事項完成後於損益確認。該等調整預期不會對經擴大集團之綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表構成持續影響。
5. 截至二零一五年三月三十一日止年度之 貴集團之經審核綜合損益及其他全面收益表以及現金流量表乃摘錄自截至二零一五年三月三十一日止年度之已刊發年報而並無作出調整。
6. 有關金額乃摘錄自於本通函附錄二所載之目標集團之經審核綜合損益及其他全面收益表以及現金流量表。

(B) 獨立申報會計師對編製未經審核備考財務資料報告之核證

ZENITH CPA LIMITED
誠豐會計師事務所有限公司
10/F, China Hong Kong Tower
8-12 Hennessy Road
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道8-12號
中港大廈10樓

致毅信控股有限公司列位董事

吾等已完成對由毅信控股有限公司(「貴公司」)之董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料報告之核證委聘，並僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一五年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一五年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、未經審核備考綜合現金流量表及有關附註，乃載列於 貴公司所刊發日期為二零一五年十一月六日之通函第76至82頁。董事編製未經審核備考財務資料所依賴基準之適用準則於該通函第75頁詳述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製以說明建議收購Double Earn Holdings Limited及其附屬公司全部股本權益(「收購事項」)對 貴集團於二零一五年三月三十一日之財務狀況及 貴集團於截至二零一五年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如有關交易已分別於二零一五年三月三十一日及二零一四年四月一日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料已由董事摘錄自截至二零一五年三月三十一日止年度之 貴集團財務報表，並已就有關財務報表刊發審核報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事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段及參考由香港會計師公會(「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」(「會計指引第7號」)而負責編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段所規定，對未經審核備考財務資料表達意見及向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發當日對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行吾等之委聘。此項準則要求申報會計師遵守道德規定，並規劃及執行多項程序，以合理保證董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何過往財務資料而負責更新或重新發出任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦不就於編製未經審核備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入本通函之目的僅為說明收購事項對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如收購事項已於就說明用途而選定之較早日期進行。因此，吾等概不就於二零一五年三月三十一日或二零一五年四月一日之交易之實際結果是否與呈列者相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製發出報告而進行之合理核證委聘，涉及實施多項程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則是否提供合理基準以呈列有關交易直接造成之重大影響，並須就下列各項取得充分而適當之證據：

- 有關之備考調整對該等準則發揮適當影響；及
- 未經審核備考財務資料反映適當應用對有關未經調整財務資料之該等調整。

所選定程序視乎申報核數師之判斷，並考慮到申報會計師對貴集團性質之了解、編製未經審核備考財務資料所基於之交易，以及其他相關委聘具體情況。

委聘亦涉及評價未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信吾等取得之憑證足以及適當用作為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就按照上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

誠豐會計師事務所有限公司

執業會計師

鄭保元

執業證書編號：P04887

香港

謹啓

二零一五年十一月六日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本公司將收購之該物業於二零一五年十月十六日之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港中環
交易廣場二期23樓

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

有關： 位於中華人民共和國湖南省岳陽市南湖風景區名為棠溪人家之住宅發展項目之一部分(「該物業」)

指示

吾等遵照閣下之指示，對毅信控股有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(統稱「貴集團」)將收購位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並搜集吾等認為必要之其他資料，以就該物業於二零一五年十月十六日(「估值日」)之價值，向閣下提供意見並供載入通函。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市場價值之意見。所謂市場價值，吾等所下之定義為「經適當推銷後，由自願買家與自願賣家經公平磋商，在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日進行一項資產或負債交易之估計金額」。

市場價值理解為不考慮買賣(或交易)成本且無抵銷相關稅項或潛在稅項之一項資產或負債價值。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會評估準則(二零一二年版本)。

物業分類及估值方法

該物業將由 貴公司持作銷售用途。於估值過程中，吾等採用直接比較法及參考市場上可資比較之市場交易評估該物業，並已計及於估值日估計將要發生之建築成本。

業權調查

吾等已獲提供與該物業有關之業權文件摘要副本。然而，吾等並未查閱文件正本，以確定是否存在吾等所獲提供副本內並無載述之任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司及其中國法律顧問競天公誠律師事務所提供與該物業業權有關之資料。

估值考慮因素及假設

於對在中國之該物業進行估值時，除另有說明外，吾等已假設按名義土地使用費出讓具特定年期之該物業之可轉讓土地使用權，並已悉數支付所有必要之應付土地出讓金。吾等亦已假設該物業之擁有人對該物業擁有可強制執行之業權，並可於獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該物業。

吾等亦在很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並已接納就規劃審批或法定公告、地役權、年期、所有權、佔用詳情、地盤及樓面面積等事宜以及所有其他相關事宜向吾等提供之

意見。估值證書所載之尺寸、測量及面積乃基於吾等所獲提供之文件所載資料而定，因此僅為約數。吾等並無作出實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重大之資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴公司告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或結欠款項，亦無考慮在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

現場視察

吾等已視察該物業。該現場視察由劉振權先生於二零一五年十月十二日進行。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故此不能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。同樣，吾等亦無進行實地調查，以確定土地情況及設施是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時假設上述各方面皆符合要求，且在建築期間內不會出現額外開支或延誤。

貨幣

除另有說明外，所有金額均以人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心西翼
21樓2102室
毅信控股有限公司
董事會 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零一五年十一月六日

附註： 劉振權先生為合資格測量師，取得專業資格後於中國及香港物業估值方面擁有超過22年經驗。

估值證書

貴公司將持作銷售之該物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 十月十六日 在現況下之市場價值
位於中國湖南省岳陽市南湖風景區名為棠溪人家之住宅發展項目之一部分	該物業位於岳陽市中心西南面，座落南湖西岸。鄰近發展項目包括低層及高層住宅發展項目、寺廟及政府機構用地。	該物業已於近期竣工且尚待項目竣工驗收審查。	人民幣 1,300,000,000元
	該物業位於區內主要道路湖濱大道及大垵湖路之路口，距離市中心約15分鐘車程。		
	該物業包括棠溪人家之未出售部分（「該發展項目」），建於地盤面積約156,403平方米之一幅土地上。		
	根據獲提供之資料，該物業之總建築面積約為76,134平方米，其明細如下：		
	概約建築面積 (平方米)		
	住宅：	64,614	
	商業：	<u>11,520</u>	
	總計：	<u><u>76,134</u></u>	
	該物業最近經已竣工，岳陽公司正在申請項目竣工驗收審查。		
	該物業已獲授土地使用權，於二零四九年四月二十日及二零七九年四月二十日屆滿，分別作商服及住宅用途。		

附註：

1. 根據岳陽市國土資源局(「甲方」)及岳陽南湖美墅置業有限公司(「岳陽公司」)於二零零九年三月二十四日訂立之國有建設用地使用權合同XC(1) 013526號(「土地合同」)，甲方同意向岳陽公司出讓一塊土地(地盤面積為156,403平方米)之土地使用權，代價為人民幣58,200,000元。土地合同詳情概述如下(其中包括)：

土地編號	:	YTP2007-4
地盤面積	:	156,403平方米
用途	:	住宅
容積率	:	不超過0.71
建築密度	:	不超過20.6%
綠化比率	:	不少於41.2%

2. 根據岳陽市人民政府於二零一五年七月二十一日發出之國有土地使用證岳市國用(2015)第00031號，岳陽公司已獲授一塊土地(地盤面積為156,403平方米)之土地使用權，於二零四九年四月二十日及二零七九年四月二十日屆滿，分別作商服及住宅用途。
3. 根據日期為二零一零年七月二十九日之建設用地規劃許可證地字第岳規(南用)2010-15號，該物業之土地(地盤面積為176,471平方米)獲准作發展用途。
4. 根據岳陽市規劃局於二零一二年八月二十七日發出之建設工程規劃許可證建字第岳規(工)2012040號，該發展項目之會所(建築規模為6,270.50平方米)已獲批准施工。
5. 根據岳陽市規劃局於二零一三年五月十日發出之建設工程規劃許可證建字第岳規(工)2013011號，多幢房屋(建築規模為88,111平方米)已獲批准施工。
6. 根據岳陽市規劃局於二零一五年三月三十日發出之建設工程規劃許可證建字第岳規(工)2015008號，多幢房屋(建築規模為15,089.50平方米)已獲批准施工。
7. 根據分別於二零一三年五月三十一日、二零一四年十一月二十八日及二零一五年五月十八日發出之三張建築工程施工許可證第430602201305120301、430602201411260301及430602201504080301號，多幢房屋(總建築規模為109,471平方米)已獲批准開始施工。
8. 根據岳陽市房地產管理局於二零一四年一月十四日至二零一五年八月三十一日期間發出之58張商品住宅預售證，多幢房屋(總面積為39,015.08平方米)已獲准進行預售。
9. 據 貴公司告知，該物業之部分(總建築面積為11,164平方米)已以總代價人民幣169,596,958元預先售出。吾等已將上述金額計入估值內。
10. 根據 貴公司所提供資料，於估值日估計將要發生之建築成本約為人民幣40,000,000元。吾等進行估值時已計及上述成本。
11. 該物業假設於二零一五年十月十六日完成時之市場價值為人民幣1,350,000,000元。

12. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出之法律意見，當中包括下列資料：

- (i) 岳陽公司已合法取得該物業之土地使用權，並有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- (ii) 岳陽公司已就建設該物業取得所有相關批文及許可證；
- (iii) 該物業並無附帶任何按揭或產權負擔；
- (iv) 經岳陽公司確認，目前並無針對岳陽公司之訴訟(包括查封)、仲裁或行政處分；
- (v) 有關該物業之環境影響報告書已獲得相關環境部門批准，且屬合法及有效；及
- (vi) 於項目完成後辦妥驗收事宜後，就岳陽公司取得該物業之房屋所有權證方面並無重大法律障礙。於取得房屋所有權證後，岳陽公司有權根據法律轉讓、出租、按揭及／或以其他方式處置該物業。

承付票據之主要條款如下：

於本附錄六所用詞彙具有下文所載第1條所界定之涵義。

承付票據之條款

毅信控股有限公司(「**本公司**」)建議發行之承付票據之本金價值為245,000,000港元，附帶年息率15%(「**票據**」)，已於二零一五年九月二十九日及二零一五年十一月四日舉行之董事會會議上獲得批准。根據於二零一五年十一月二十三日舉行之股東特別大會上取得之股東批准，票據將根據由本公司發出之票據文據(「**文據**」)之條款發行，而有關條款乃附帶於票據證書之背頁，有關概要載列於本附錄六。

本票據乃根據票據持有人(作為賣方)與發行人(作為買方)於二零一五年九月二十九日所訂立買賣協議之條款發行。

茲見證本票據如下：

1. 闡釋

1.1 釋義

於本票據內，除文義另有所指外，以下詞語及詞彙具有其相應所載涵義：

「銀行日」	香港銀行一般開門進行結算及交收業務之任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正之間任何時間在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告訊號」之任何日子)；
「本集團」	發行人及其附屬公司；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「債務」	本金額二億四千五百萬港元(245,000,000港元)或其當時未償還之部分；
「上市規則」	聯交所證券上市規則(經不時修訂)；

「重大不利變動」	指以下各項之重大不利變動： (a) 以下人士之業務、狀況(財務或其他方面)、營運、表現、資產或前景： (i) 任何發行人；或 (ii) 本集團整體； (b) 發行人履行其於本票據下責任之能力；或 (c) 本票據之法律效力、有效性或可強制執行能力或票據持有人於本票據下之任何或所有權利或補償；
「到期日」	本票據發行日期起計12個月屆滿當日；
「訂約各方」	本票據之訂約各方；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「港元」	港元，香港法定貨幣。

1.2 解釋

於本票據內，除文義另有所指外，對以下之任何提述：

「授權」包括任何批文、同意、執照、許可證、特許權、許可、登記、決議、指示、宣佈及豁免；

「債項」包括任何人士有關支付或償還金錢之任何債務(不論現在或將來、實際或或有)；

「法律」及／或「法規」包括任何憲法條文、條約、公約、規程、法令、法律、判令、條例、附屬及下屬立法、命令、擁有法律及民事規則及普通法及衡平法效力之規則及法規；

「命令」包括判決、強制令、判令、任何法庭、仲裁或行政審裁處之決定或裁決；

「人士」包括任何個人、公司、法人或非屬法人團體或其他司法人士、合夥企業、商號、合營企業或信託或任何聯會、國家或其分支或任何政府機構；及

「稅項」包括由任何課稅或其他機關現時或以後施加、徵收、收取、預扣或評定之任何性質之任何稅項、徵費、稅費、收費、關稅、費用、扣減或預扣，並包括就其應付或申索之任何利息、罰款或其他收費，而「稅務」應據此詮釋。

1.3 繼承人及受讓人

如文義許可，「票據持有人」及「發行人」各詞彙將包括彼等各自之繼承人及許可受讓人及自彼等取得所有權之任何人士。

1.4 其他闡釋

於本票據內，除文義另有所指外，對法律條文之提述將闡釋為對不時取代、修訂、修改或重新制定之該等條文之提述；具有單數涵義之字詞包括複數涵義，反之亦然，而具有一種性別涵義之字詞包括每種性別；對本票據之提述應闡釋為對可能不時修訂或補充之該文件之提述；除另有說明外，對條文之提述乃對本票據條文之提述。加插條文標題僅供參考，故於闡釋本票據時毋須理會。

2. 償還及利息

- 2.1 就發行人所收取價值(發行人謹此明確確認已收取有關價值及有關價值已足夠)而言，本票據之發行人無條件及不可撤回地答應及承諾根據下文所示條款及條件向票據持有人支付債務。
- 2.1 根據第3條，債務之全數款額將於到期日到期償還予票據持有人(或票據持有人於到期日前至少3個銀行日以書面通知發行人而可能指定之其他人士)。
- 2.3 發行人將於到期日向票據持有人悉數支付由本票據日期起至支付日期止按年利率百分之十五(15%)計算之債務利息。利息將每日累計，並將按已過去之實際日數及一年365日之基準計算。
- 2.4 發行人可於到期日前隨時預付全部或部分債務，方式為向票據持有人發出事先書面通知，註明預付款項之款額及日期，且毋須支付任何罰款、預付款項或其他費用，惟任何預付款項之款額須至少為1,000,000.00港元，而於本票據下屆時到期應付之所有其他款項(如有)須已支付。

2.5 如就本票據支付任何款額之到期應付日期並非銀行日，則票據持有人將有權於緊隨下一銀行日支付款項，而就該延後時間之本票據利息將據此計算。

3. 失責事件

3.1 如發生以下任何事件（「失責事件」），票據持有人可向發行人發出通知，表明本票據即時到期應付其當時未償還本金額連同於本票據下累計之利息：

- (a) 產權負擔人接受管有或破產管理人、財產接收管理人或其他類似人員獲委任接收發行人全部或任何重大部分之業務、財產、資產或收益，且於各情況下，將對發行人履行其於本票據下責任之能力造成重大不利影響；
- (b) 發行人成為資不抵債或無法支付其到期債務，或申請或同意或接受委任任何遺產管理人、清盤人或破產管理人以接收其全部或任何重大部分之業務、財產、資產或收益，或與其債權人或代表其債權人利益而訂立全面轉讓書或債務妥協安排，且於各情況下，將對發行人履行其於本票據下責任之能力造成重大不利影響；
- (c) 就本票據之簽立、交付、履行、法律效力、有效性、可強制執行能力或接納作為證據之能力而由任何國家之任何政府部門或其政治分支發出之任何同意、執照、批文或授權遭撤銷或撤回或重大修訂或因其他原因而不再具有十足效力及作用；
- (d) 本票據或其任何部分不再具有十足效力及作用或其有效性或可強制執行能力或發行人於本票據下之債務或任何其他責任之任何部分不獲發行人承認；
- (e) 發行人廢除本票據或作出或促使作出任何行動或事宜以證明有計劃廢除本票據，或將於任何法院或監管機關展開任何法律行動或法律程序（且並無於其展開後十四(14)日期間內撤回或駁回）以命令或限制履行及遵守將明確規定於本票據下由發行人承擔之任何責任，或於任何情況下質疑發行人之權利及權力以訂立、行使及履行及遵守將明確規定於本票據下由發行人承擔之任何責任或本票據之法律效力、有效性及可強制執行能力；
- (f) 發行人履行或遵守其於本票據下之任何一項或多項責任時已經或將會違法；

- (g) 票據持有人合理認為已發生重大不利變動；或已發生或極可能發生之事件、事實或事項而由票據持有人合理認為將會或極可能會產生重大不利變動；
- (h) 發行人作出或並無作出任何事宜或出現任何事件或情況而由票據持有人合理認為將會或極可能會嚴重影響發行人履行其於本票據下責任或於其他方面遵守本票據之條款及條件之能力；
- (i) 發行人未能遵守於所有適用法律、規則、守則、法規、同意、執照、批文及授權之任何重大方面，或並無以勤勉方式履行其於上述各項下之任何職責及責任之任何重大方面；或
- (j) 作出頒令或通過有效決議案而將發行人清盤；
- (k) 發行人欠付到期須付之本票據之本金或其利息，而有關失責持續超過7日；或
- (l) 發行人之任何其他債權證、債券、票據或其他債項工具或任何其他貸款債項（「財務債項」）於違反其條款而並無作出補救後須提前償還，或發行人或其任何主要附屬公司違反於到期日或其任何適用寬限期償還財務債項之條款，或發行人或其任何主要附屬公司就任何財務債項發出之任何擔保或彌償保證於到期要求兌現時未能兌現，且於各情況下，將對發行人履行其於本票據下責任之能力造成重大不利影響；或
- (m) 發行人與任何其他法團整合或合併或兼併（不包括發行人為持續法團之整合、合併或兼併）；或
- (n) 發行人股份於聯交所之上市地位已經或面臨將會遭撤銷、取消或撤回，或發生或極可能發生任何事件而令票據持有人合理認為將會、可能或極可能引致撤銷、取消或撤回（暫時或以其他方式）有關上市地位或股份於連續十四（14）日或更長期間暫停於聯交所買賣；

- (o) 發行人之市值(根據股份於聯交所之收市價計算)超過連續10個營業日下降至低於發行人於二零一五年三月三十一日之最近期綜合資產淨值;或
- (p) 違反以下任何財務契諾:
 - (i) 本集團之綜合流動資產對綜合流動負債之比率不得少於0.34;
 - (ii) 綜合借貸總額對綜合有形淨值之比率不得超過4;及
 - (iii) 綜合有形淨值不得少於300,000,000港元。

3.2 於本條文內,

(a) 「**綜合有形淨值**」指就本集團於任何相關期間之以下各項之總額:

- (1) 就發行人之已發行股本已繳足或入賬列作繳足之款額;
- (2) 於本集團之綜合資本及收益儲備(包括保留溢利、股份溢價賬、資本儲備金、法定儲備、匯率波動儲備、可供出售金融資產公平價值儲備、僱員以股份為基礎酬金儲備、物業重估儲備之任何貸方結餘(惟該重估須根據核數師接納之當時通用會計原則及準則而釐定)及於損益賬之任何貸方結餘)之進賬款額;及
- (3) 任何負商譽之絕對價值,

於發行人之相關期間綜合資產負債表所示之全部項目,但從其中扣除(如並無以其他方式自上文(1)或(2)項下之款額扣除或剔除)以下各項:

- (aa) 任何商譽及所有其他無形資產之賬面淨值;
- (bb) 向發行人之股東作出之任何已宣派股息或其他分派,惟以就其他分派作出之有關股息並無於經審核綜合資產負債表撥備為限;
- (cc) 於損益賬之任何借項結餘;

- (dd) 歸屬於遞延稅項之淨額；及
- (ee) 歸屬於本集團之上文(2)及(3)項之所有有關款額及價值。
- (b) 「綜合借貸總額」指就任何相關期間之本集團而言，本集團就以下各項之所有債項總額：
- (1) 借入款項及於銀行之借項結餘；
 - (2) 承兌或跟單信用證或出售或貼現應收款項(以無追索權基準除外)；
 - (3) 根據任何債權證、債券(包括(為免生疑問)如尚未轉換為股本之任何可換股債券)、票據、債權股額、商業票據或任何類似工具或任何票據購買計劃；
 - (4) 就任何租約或租購合約而將(根據任何適用會計原則及準則)視作融資或資本租約之任何負債金額；
 - (5) 就任何財產或服務而遞延支付之任何購買價格之任何債項(不包括於日常業務過程中不超過90日之貿易信貸)；
 - (6) 根據具有借貸之商業效果之任何其他交易(包括任何遠期銷售或購買協議)籌集之任何金額；
 - (7) 就任何費率或價格波動提供保障或利益而訂立之任何衍生工具交易(且在計算任何單一衍生工具交易之價值時，僅應按市價入賬，有關金額可能為計入原應為應收金額之淨額)；
 - (8) 明確規定為可贖回之股份；
 - (9) 銀行或金融機構發出之擔保、彌償保證、債券、備用或跟單信用證或任何其他文據之任何反彌償責任；
 - (10) 當墊款或遞延付款主要安排作為籌集融資或為收購資產融資之方法，則以負責人士於收購或管有時間之前或之後應付之任何資產收購成本為限；

- (11) 自任何其他交易(與上述任何一項大致上有相同商業效果)或借貸籌集之任何金額(包括由於為或有、有條件或其他原因(惟於不超過90日期間之日常貿易過程及按公平商業條款而產生或將會產生之或有負債除外)而於任何人士之資產負債表並非列作借貸之負債);及
- (12) 上文第(1)至(11)段所述之任何項目之任何擔保或彌償之任何責任金額,但不包括已計入之第(1)至(11)段所述之項目之責任。

於各情況下,如任何人士結欠或應付本集團某成員公司任何金額,而本集團該成員公司應付該人士之上述任何債項須就計算綜合借貸總額而予以扣除。

為免生疑問,如:(i)任何債項之所借入款項乃作為償還全部或任何部分之綜合借貸總額,並於該借入之12個月內用作如此用途,則於該期間內,將自綜合借貸總額中剔除,惟並非用作該償還用途除外;及(ii)於指定日子之未償還或以港元以外貨幣償還之任何債項須於以下情況於該日子計入:(aa)如該日子為本集團已編製經審核綜合資產負債表之日期(以就編製該資產負債表所使用匯率計算之港元等值編製)及(bb)於任何其他情況下以緊接先前月份之最後銀行日上午十一時正(香港時間)之港元等值(以參考現貨匯率釐定)。

於計算綜合借貸總額時可作出調整以確保並無項目被重複計入。

- (c) 「相關期間」指截至本集團任何財政年度最後一日之六個月或截至任何財政年度上半年之最後一日之每段期間。
- (d) 於本條文載列之財務契諾將參照本集團刊發之相關期間經審核或未經審核綜合財務報表進行測試。

4. 失責利息

如發行人未能於本票據下任何應付款項到期時支付,則發行人須支付有關款項自到期日期(包括該日)至實際支付日期(於判定之前及之後)之利息,年利率為百分之十五(15%)。

5. 其他事項

5.1 完整協議

本票據構成訂約方之間就本票據之標的事項之完整協議及諒解，並取代先前所有建議、聲明、保證、協議或承諾或與其有關之意向或諒解之明示(不論為口述、書面或其他方式)，亦概無訂約方曾倚賴任何該等建議、聲明、保證、協議或承諾。

5.2 副本

本票據可以一式多份簽立，並可由不同訂約方簽立不同副本，而不同副本一併將視作構成一份票據。

6. 轉讓

6.1 發行人

在未得票據持有人事先書面同意前，發行人不得將其於本票據項下之任何權利及責任轉讓。

6.2 票據持有人

票據持有人可轉讓或轉移本票據(或其任何部分)予任何人士。

7. 通知及其他通訊

7.1 根據本票據發出或作出之每份通知、要求或其他通訊須(除非本票據另有規定)以書面發出或作出，並以專人送遞或以掛號郵件(如寄往海外地址則以掛號空郵)以預付郵資之方式交付或送交相關訂約方(其地址載列於票據條款)或以傳真方式送交於票據條款載列之傳真號碼(或收件人以三個銀行日事先書面通知向其他訂約方指定之有關其他地址或傳真號碼)。

7.2 據此送交相關訂約方之任何通知、要求或其他通訊須於以下情況視為有效發出：(a)如以專人送遞，於該送遞時，(b)如以函件方式發出或作出，於寄交後兩日或(如寄往海外地址)七日，並應足以證明該通知、要求或其他通訊已適當填寫地址、支付郵資及寄出及(c)如以傳真發出或作出，則於發出時(連同完整之傳送報告)。

7.3 任何訂約方向另一訂約方就本票據發出或作出之每份通知、要求或其他通訊，以及根據本票據須由一名訂約方向另一訂約方交付之任何其他文件或文據，均須以英文書寫。

8. 管轄法律及司法管轄權

8.1 法律

本票據須受香港法律管轄及於所有方面根據香港法律詮釋。

8.2 司法管轄權

訂約各方謹此不可撤回地願意就本票據產生或與其有關之任何法律訴訟或法律程序而接受香港法院之非專屬司法管轄權。

8.3 對訴訟權並無限制

本票據並無條文限制票據持有人針對發行人及／或其於任何其他司法管轄區之財產展開任何法律訴訟或以法律允許之任何方式送達法律程序文件，而於任何司法管轄區採取法律程序將不會妨礙於任何其他司法管轄區採取法律程序（不論是否同時進行）。

8.4 放棄權利及最終判決為不可推翻

發行人不可撤回及無條件地放棄對現時或以後就本票據產生或與其有關而可能選擇香港作為展開任何法律訴訟的地點的任何反對權利。發行人亦同意於任何有關法律訴中針對其頒佈之最終判決須為最終及不可推翻及可於任何其他司法管轄區強制執行，而經核證或以其他方式妥為認證之判決副本將為對事實及其負債款額之不可推翻憑證。

9. 修訂

本票據之條款及條件可由發行人與票據持有人以書面協定方式予以更改、擴大或修訂。

10. 非豁免規定

票據持有人沒有或延遲行使於本票據下之任何權利不會用作放棄該權利或任何其他權利，而任何單一或部分行使任何該權利將不會妨礙任何其他或未來行使該權利或行使任何其他權利。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁於股份、本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之相關股份或債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)須根據本公司採納之上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就任何董事所知，以下人士(除董事及本公司行政總裁外)於股份、本公司之相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露或根據證券及期貨條例第336條須存置之本公司登記冊所記錄之權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司或本集團任何成員公司任何股本類別或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)面值5%或以上之權益如下：

於股份及本公司相關股份之好倉及淡倉

股東名稱	身分	股份數目	概約權益	
				百分比
卓業有限公司	實益擁有人	2,650,000,000 (L)		10.64%

股東名稱	身分	股份數目	概約權益 百分比
彩卓環球有限公司	受控法團權益	2,650,000,000 (L)	10.64%
黃世義	受控法團權益	2,650,000,000 (L)	10.64%
輝芯環球有限公司	受控法團權益	2,650,000,000 (L)	10.64%
王麗玲	配偶權益	2,650,000,000 (L)	10.64%
關愛雯	配偶權益	2,650,000,000 (L)	10.64%
黃美儀	配偶權益	2,650,000,000 (L)	10.64%
Kingston Finance Limited	於股份持有擔保權益之人士	2,650,000,000 (L)	10.64%
Ample Cheer Limited	受控法團權益	2,650,000,000 (L)	10.64%
Best Forth Limited	受控法團權益	2,650,000,000 (L)	10.64%
朱月華	受控法團權益	2,650,000,000 (L)	10.64%
林榮森	受控法團權益	2,650,000,000 (L)	10.64%
黃世忠	受控法團權益	2,650,000,000 (L)	10.64%

(L) 指好倉

(S) 指淡倉

附註：

- (1) 卓業有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由彩卓環球有限公司擁有50%權益及由輝芯環球有限公司擁有餘下之50%權益。
- (2) 彩卓環球有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並擁有卓業有限公司之50%股權。
- (3) 輝芯環球有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並擁有卓業有限公司之50%股權。

- (4) 黃世忠擁有彩卓環球有限公司之100%已發行股本，當中40%股份由黃世忠先生實益持有，而20%及40%股份則由黃世忠先生分別為黃世禮及黃世義之利益受託持有。王麗玲女士為黃世忠之配偶。
- (5) 林榮森擁有輝芯環球有限公司之100%已發行股本，而輝芯環球有限公司繼而擁有卓業有限公司之50%股權。關愛雯為林榮森之配偶。
- (6) 黃世義擁有彩卓環球有限公司之40%已發行股本。黃美儀為黃世義之配偶。
- (7) Ample Cheer Limited被視為於股份中擁有權益，原因為其持有Kingston Finance Limited之100%已發行股本。
- (8) Best Forth Limited被視為於股份中擁有權益，原因為其間接持有Kingston Finance Limited之80%已發行股本。
- (9) 朱月華女士被視為於股份中擁有權益，原因為其間接持有Kingston Finance Limited之80%已發行股本。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士（除董事及本公司行政總裁外）於股份或本公司之相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露或根據證券及期貨條例第336條須存置之本公司登記冊所記錄之權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司或本集團任何成員公司任何股本類別或相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）面值5%或以上之權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或建議委任之本公司董事（如有）與經擴大集團之任何成員公司訂有本公司不可於一(1)年內免付任何賠償（法定賠償除外）而可終止之任何現已訂立或建議訂立之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或建議委任之本公司董事（如有）或彼等各自之聯繫人於任何與本集團及目標公司之業務直接或間接競爭或很大可能競爭之業務中擁有權益。

5. 專家資格及同意書

以下為已發出於本通函所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
誠豐會計師事務所有限公司	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	專業估值師
競天公誠律師事務所	中國律師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示形式及內容收錄其函件、報告、建議、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何附有投票權之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，上述各專家並無擁有本集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日）以來已收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

本集團於日常業務過程中涉及不時產生之各項索償、訴訟、調查及法律程序。儘管本集團並不預期任何該等法律程序之結果（無論個別或共同）會對其財務狀況或經營業績構成任何重大不利影響，惟訴訟本身難以預測。因此，本集團或會招致某些判決或訂立索償和解，而可能對其某一期間之經營業績或現金流量構成不利影響。

於二零一五年三月三十一日，有兩項涉及由分包承建商僱員及本集團僱員向本集團分別提出賠償及人身傷害索償之案件尚未判決。該等索償與分包承建商之僱員及本集團之僱員有關，彼等聲稱在於本集團建築地盤工作及受僱期間受到身體傷害。該等索償由保險公司處理跟進及由強制保險承保。董事已評估該等案件，並相信其不會對本集團之財務狀況構成重大影響。綜合財務報表中並無就該等案件作出撥備。

於二零一四年十月三十日，本集團接獲一份傳票，內容有關於二零一四年五月二日所發生事故之罪行，當中涉及本集團未有確保以起重機升高或降低之貨物(為工字樁)每一部分均已穩固懸吊或支撐；並採取足夠措施確保人身或財產不會因貨物任何部分滑脫或移動而出現危險。該案件已押後至二零一五年七月十三日進行部分聆訊。一旦本集團被定罪，本集團可能面對總額最高為200,000港元之罰款，而有關罰款不被本集團之保單承保，本集團已作出全數200,000港元之最高可能罰款撥備。董事認為該案件不會對本集團構成任何重大不利影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，經擴大集團概無成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁程序，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬於或可能屬於重大之合約(並非於日常業務過程中所訂立之合約)：

- (i) 買賣協議及補充買賣協議；
- (ii) 於二零一五年七月十日，本集團之全資附屬公司桂星有限公司(作為賣方)與Fair Jade Group Limited(作為買方)訂立買賣協議，買賣Achieved Success Company Limited之銷售股份及銷售貸款，代價為42,000,000港元；
- (iii) 於二零一五年四月十三日，本公司與金利豐證券有限公司訂立配售協議，據此本公司有條件委任金利豐證券有限公司以促使(按竭誠盡力基準，作為本公司之配售代理)獨立承配人按每股配售股份0.73港元之價格認購最多83,000,000股配售股份；
- (iv) 於二零一四年五月二十二日，本集團之全資附屬公司桂星有限公司與俊萬科技有限公司等各方訂立收購協議，據此俊萬科技有限公司有條件同意出售及桂星有限公司有條件同意收購Funa Assets Limited之全部已發行股本，現金總代價為39,000,000港元；及
- (v) 於二零一四年一月二十二日，本集團之全資附屬公司桂星有限公司與Rosy Lane Investments Limited等各方訂立買賣協議，據此Rosy Lane Investments

Limited有條件同意出售及桂星有限公司有條件同意收購Achieved Success Company Limited之全部已發行股本，現金總代價為35,400,000港元。

8. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益，且與本集團並無任何其他利益衝突。

9. 董事於合約、資產及重大安排之權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於仍然生效且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為楊少強先生，彼為香港會計師公會之執業會計師。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands，而本公司之香港主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼21樓2102室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

以下文件之副本將由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間之任何工作日(公眾假期除外)之一般辦公時間內,在本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼21樓2102室)可供查閱:

- (i) 買賣協議;
- (ii) 本公司之組織章程大綱及細則;
- (iii) 本公司截至二零一五年三月三十一日止三個年度之年報;
- (iv) 目標集團截至二零一五年九月三十日止之九個月之會計師報告,全文載於本通函第43至69頁;
- (v) 經擴大集團之未經審核備考財務資料,全文載於本通函第75至85頁;
- (vi) 估值師所發出之物業項目估值報告,全文載於本通函第86至91頁;
- (vii) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之專家同意書;
- (viii) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約;及
- (ix) 本通函。



Ngai Shun Holdings Limited

毅信控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01246)

茲通告毅信控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年十一月二十三日上午十一時正假座香港皇后大道中99號中環中心42樓4202-03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)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司簽立、交付及履行買賣協議(定義見日期為二零一五年十一月六日之本公司通函(「通函」)，註有「A」字樣之副本已於股東特別大會上提呈及由股東特別大會主席簽署以資識別)連同其條款及條件及其項下擬進行交易；
- (b) 批准根據買賣協議之條款及條件發行承付票據(定義見通函)；及
- (c) 授權任何一名董事或(如必須加蓋本公司公章)任何一名董事及本公司之公司秘書或任何兩名董事或董事會可能委任之有關其他一名人士(包括董事)或多名人士及代表本公司，於彼／彼等可能視為必要、適宜或權宜之情況下，批准及簽立所有

股東特別大會通告

文件、文據及協議以及進行彼／彼等視為與買賣協議擬進行或有關之事項及其項下或其連帶之交易及其完成而擬進行有連帶、附帶或有關連情況下之一切該等行為或事宜。」

承董事會命
毅信控股有限公司
執行董事兼主席
莫偉賢

香港，二零一五年十一月六日

於本通告日期，本公司有(i)三名執行董事，分別為莫偉賢先生、儲佰青先生及鄒衛東先生；(ii)一名非執行董事崔光球先生；以及(iii)三名獨立非執行董事，分別為林智偉先生、劉美盈女士及戴依敏女士。

附註：

1. 委任代表之文書須由委任人或其以書面授權之受權人親筆簽署，或如委任人為法團，則委任代表之文書須加蓋印鑑，或由高級職員或正式獲授權之受權人親筆簽署，方為有效。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委任他人為其受委代表，代其出席大會及於會上投票。股東可於投票時親身或由受委代表表決。受委代表毋須為本公司股東。一名股東可委任超過一名受委代表代其出席同一場合。
3. 委任代表之文書及簽署文書之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人核證之授權書或授權文件副本，須不遲於大會或續會或名列有關文書之人士擬進行表決之投票(視情況而定)舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，否則委任代表文書將被視為無效。
4. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名有關人士可親身或由受委代表於大會就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則於股東名冊內就有關股份排名首位之上述出席者方有權就有關股份投票。