
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有方正數碼(控股)有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



- (1) 非常重大收購事項及關連交易：
收購天然居及天合以及發行代價股份及可換股債券
- (2) 清洗豁免
- (3) 持續關連交易：貸款協議及委託貸款協議
- (4) 持續關連交易：總租賃協議

本公司財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



方正數碼(控股)有限公司之董事會函件載於本通函第8至第65頁。本公司之獨立董事委員會函件載於本通函第66至第67頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東意見之英高財務顧問有限公司函件載於本通函第68至第119頁。

本公司謹訂於二零一二年十二月五日星期三上午十時正於香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-3頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格印列之指示將其填妥，並無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)之時間48小時前交回方正數碼(控股)有限公司之主要營業地點，地址為香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

* 僅供識別

二零一二年十一月十六日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件.....	66
英高財務顧問有限公司函件.....	68
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二(A) – 湖北天然居之會計師報告.....	II-1
附錄二(B) – 天然居之會計師報告.....	II-50
附錄二(C) – 天合地產之會計師報告.....	II-96
附錄二(D) – 天合之會計師報告.....	II-132
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 – 被收購集團之額外財務資料.....	IV-1
附錄五 – 物業估值.....	V-1
附錄六 – 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有以下涵義：

「被收購集團」	指	天然居、天合及彼等各自之附屬公司
「收購事項」	指	本公司根據買賣及認購協議之條款收購銷售股份
「一致行動」	指	具收購守則賦予之涵義
「英高」	指	英高財務顧問有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1、4、6及9類受規管活動之持牌法團，即就收購事項、認購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「該公告」	指	本公司日期為二零一二年九月六日之公告
「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義
「北京天然居」	指	北京天然居科技有限公司，於中國成立之公司，由湖北天然居全資擁有
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券之持有人(包括可換股債券之其後所有承讓人)
「債券發行日期」	指	發行可換股債券之日期，即完成日期
「債券到期日」	指	債券發行日期後之第五週年當日
「營業日」	指	香港銀行開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期或香港懸掛8號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告之日)

釋 義

「本公司」	指	EC-Founder (Holdings) Company Limited (方正數碼(控股)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	根據買賣及認購協議之條款完成收購事項及認購事項
「完成日期」	指	完成日期，即先決條件達成(或獲豁免)後第三個營業日或買賣及認購協議訂約各方可能書面協定之其他日期
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「代價可換股債券」	指	將於完成日期發行之本金總額310,000,000港元之可換股債券(條款與認購可換股債券相同)，以支付收購事項之部份代價
「代價股份」	指	為支付收購事項之部份代價而將於完成日期按發行價0.43港元向賣方發行之527,906,976股新股份
「兌換日期」	指	可換股債券所附換股權獲行使之日，除非可換股債券之條款及條件另有訂明，否則將被視為緊隨送達有關兌換通知連同有關可換股債券證書後之第二個營業日
「兌換期間」	指	緊隨債券發行日期起計兩個月後之營業日起至債券到期日止(包括首尾兩日)之期間
「兌換股份」	指	可換股債券獲兌換時將予配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	代價可換股債券及認購可換股債券
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「委託貸款」	指	根據貸款協議及委託貸款協議由北大資源(透過方正財務)向昆山高科提供之本金額為人民幣250,000,000元之委託貸款
「委託貸款協議」	指	方正財務與昆山高科就委託貸款於二零一二年七月五日訂立之委託貸款協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或彼等之任何代表
「鄂州金豐」	指	鄂州金豐房地產開發有限公司，於中國成立之公司，由天合地產擁有95%權益
「方正財務」	指	北大方正集團財務有限公司，於中國成立之公司，為北大方正之附屬公司
「方正國際大廈」	指	位於中國北京市海淀區北四環西路52號之方正國際大廈
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「湖北天然居」	指	湖北天然居商業運營管理有限公司，於中國成立之公司，由天然居全資擁有
「湖北天然居集團」	指	湖北天然居及其附屬公司

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事李發中先生、王林潔儀女士及曹茜女士組成之獨立董事委員會，以就收購事項、認購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	除賣方、與其一致行動人士及參與將於股東特別大會批准之相關決議案或於當中擁有權益之人士以外之股東
「昆山高科」	指	昆山高科電子藝術創意產業發展有限公司，於中國成立之公司，由湖北天然居擁有51%權益
「最後可行日期」	指	二零一二年十一月十三日，即本通函寄發前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「土地使用權」	指	由昆山高科擁有之總面積為288,518平方米之兩幅土地之土地使用權，該兩幅土地均位於中國江蘇省昆山市巴城鎮迎賓路南側及虹祺路西側
「最後交易日」	指	二零一二年八月二十三日，即於該公告刊發日期前股份於聯交所買賣之最後日期
「利駿行」	指	獨立物業估值師利駿行測量師有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	昆山高科與北大資源所訂立日期為二零一二年五月六日之貸款協議，據此，北大資源將在若干條件規限下，委託方正財務向昆山高科提供為數人民幣250,000,000元之一年期定期貸款

釋 義

「總租賃協議」	指	本公司與北大方正就租賃方正國際大廈之若干商用物業所訂立日期為二零一二年八月二十八日之總租賃協議
「北大方正」	指	北大方正集團有限公司，於中國成立之有限公司
「北大方正集團」	指	北大方正、其附屬公司及北大方正擁有30%或以上權益之任何公司
「北大資源」	指	北大資源集團有限公司，於中國成立之有限公司，為北大資產經營有限公司（北大方正之控股公司）之附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「買賣及認購協議」	指	本公司與賣方就收購事項及認購事項所訂立日期為二零一二年八月二十三日之買賣及認購協議
「銷售股份」	指	19,822,000股天然居股份（相當於天然居之全部已發行股份）及10,000股天合股份（相當於天合之全部已發行股份），所有該等股份於最後可行日期由賣方合法實益擁有
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	本公司即將於二零一二年十二月五日舉行以批准（其中包括）收購事項、認購事項、發行可換股債券以及配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年五月二十四日採納之購股權計劃
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	賣方根據買賣及認購協議之條款認購認購可換股債券
「認購可換股債券」	指	本公司將於完成日期向賣方發行之本金總額62,000,000港元之可換股債券(條款與代價可換股債券相同)，代價為62,000,000港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「天合」	指	香港天合控股有限公司，於香港註冊成立之公司，於最後可行日期由賣方全資擁有
「天合集團」	指	天合及其附屬公司
「天合地產」	指	天合地產發展有限公司，於中國成立之公司，由天合擁有90%權益
「天合地產集團」	指	天合地產及鄂州金豐
「天然居」	指	香港天然居控股有限公司，於香港註冊成立之公司，於最後可行日期由賣方全資擁有
「天然居集團」	指	天然居及其附屬公司
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1所授出之豁免，以豁免賣方因發行代價股份而須根據收購守則規則26就其及與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部股份提出強制性收購建議之責任

* 僅供識別

釋 義

「賣方」	指	香港方正資訊有限公司，控股股東，於香港註冊成立之有限公司，於最後可行日期，北大方正擁有其96.92% 權益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「港元」	指	香港法定貨幣港元

 **EC-FOUNDER (HOLDINGS) COMPANY LIMITED**
方正數碼(控股)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00618)

執行董事：

張兆東先生(主席)

陳庚先生(總裁)

夏楊軍先生

謝克海先生

鄭福雙先生

獨立非執行董事

李發中先生

王林潔儀女士

曹茜女士

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

新界

荃灣

海盛路9號

有線電視大樓

14樓1408室

敬啟者：

(1) 非常重大收購事項及關連交易：

收購天然居及天合以及發行
代價股份及可換股債券

(2) 清洗豁免

(3) 持續關連交易：

貸款協議及委託貸款協議

(4) 持續關連交易：

總租賃協議

1. 緒言

茲提述有關收購事項、認購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免及根據貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議擬進行之交易之該公告。

本通函旨在(i)向閣下提供(其中包括)有關收購事項、認購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免及根據貸款協議、委託貸款協議

* 僅供識別

及總租賃協議擬進行之交易之進一步資料；(ii)載述獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；(iii)向閣下提供為批准收購事項、認購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免及根據貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議擬進行之交易而舉行之股東特別大會之通告；及(iv)向閣下提供上市規則及收購守則所規定之其他資料。

2. 非常重大收購事項及關連交易：收購天然居及天合以及發行代價股份及可換股債券

於二零一二年八月二十三日交易時段結束後，本公司與賣方訂立買賣及認購協議，據此，本公司有條件同意(i)向賣方購買銷售股份，總代價為537,000,000港元，有關代價將透過發行代價股份及代價可換股債券支付；及(ii)向賣方發行認購可換股債券，代價為62,000,000港元。

買賣及認購協議

日期

二零一二年八月二十三日

訂約方

買方：本公司

賣方：香港方正資訊有限公司

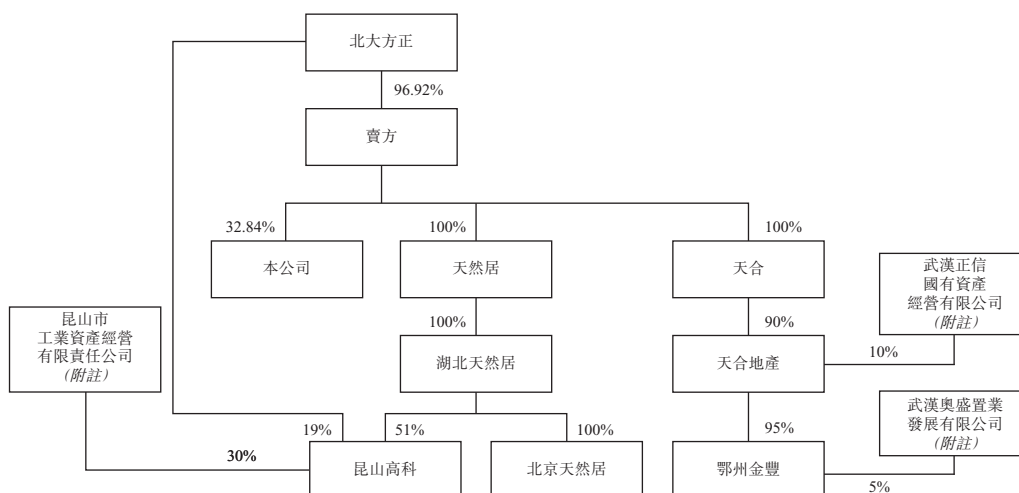
將予收購之資產

銷售股份相當於(i)天然居全部已發行股份；及(ii)天合全部已發行股份。於最後可行日期，賣方擁有銷售股份之全部法定及實益權益。天然居由賣方於二零一零年十月七日註冊成立，初始資本為10,000港元。於二零一一年十二月，賣方向天然居注入額外資本19,812,000港元。天合由賣方於二零一零年十月六日註冊成立，初始資本為10,000港元。於二零一二年九月十八日，賣方向天合注入額外資本100,341,000港元。

天然居直接擁有湖北天然居100%股本權益及間接擁有(i)昆山高科51%股本權益；及(ii)北京天然居100%股本權益。天合擁有天合地產90%股本權益，而天合地產擁有鄂州金豐95%股本權益。

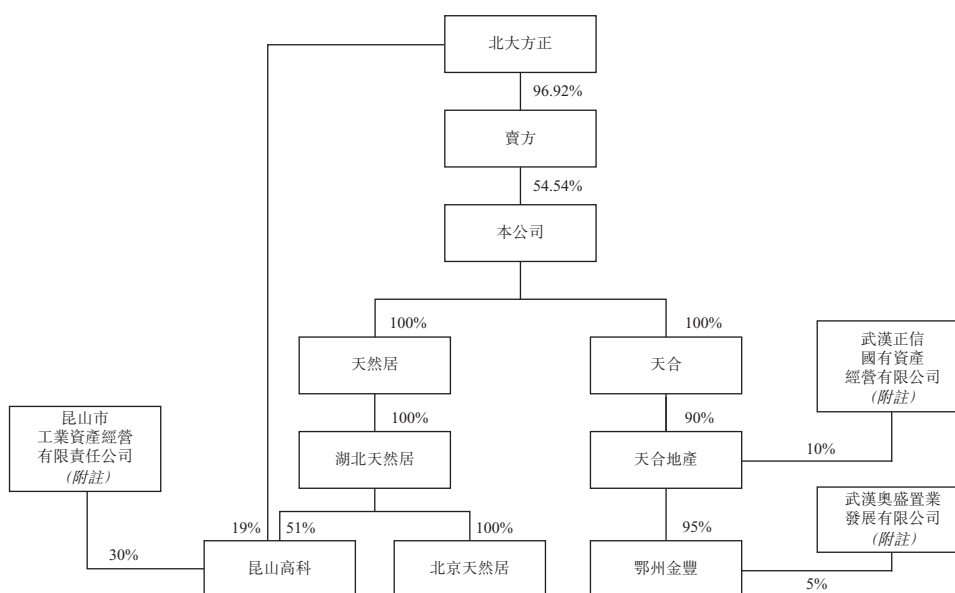
董事會函件

下圖列示於完成前本公司及被收購集團之股權架構：



附註：該等實體及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。此外，各實體概無持有任何股份或本公司其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

下圖列示於完成後本公司之股權架構：



附註：該等實體及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。此外，各實體概無持有任何股份或本公司其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

收購事項將不會導致本公司控制權發生變動。

代價

收購事項之總代價為537,000,000港元，有關代價將透過發行代價股份227,000,000港元及代價可換股債券310,000,000港元支付。代價乃訂約各方考慮到(其中包括)被收購集團之綜合資產淨值(就被收購集團所擁有之物業之估值調整後)及賣方於完成日期前擬向天合注資人民幣82,000,000元，經公平磋商釐定。有關被收購集團於二零一二年八月三十一日所擁有物業之估值，請參閱本通函附錄五。

在收購事項之總代價537,000,000港元當中，天然居及天合分別佔約215,000,000港元及322,000,000港元。董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項之代價屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過一切所需決議案，批准買賣及認購協議、根據買賣及認購協議擬進行之各項交易、清洗豁免、貸款協議及委託貸款協議；
- (b) 聯交所上市委員會已批准代價股份及兌換股份上市及買賣；
- (c) 執行人員已授出清洗豁免；
- (d) 賣方、天然居及天合已就訂立及履行買賣及認購協議之條款取得一切其他所需同意、授權及批准或(視情況而定)相關豁免；
- (e) 賣方向天合注資人民幣82,000,000元；
- (f) (i)由天合地產以盛京銀行股份有限公司(北京分行)為受益人訂立之日期為二零一一年一月二十八日之押記(合同編號：1010119111000001)；及(ii)由鄂州金豐以盛京銀行股份有限公司(北京分行)為受益人訂立之日期為二零一一年一月二十八日之押記(合同編號：1010119111000002)經已解除；

董事會函件

- (g) 買賣及認購協議內之保證於完成時在各方面仍屬真實、準確及完整，且在任何方面均無誤導成份；
- (h) 本公司信納於完成時並無任何重大不利變動；
- (i) 並無發生違反賣方所作出須於完成前履行之義務及承諾；及
- (j) 本公司信納其對被收購集團之盡職審查。

本公司可隨時書面通知賣方全權酌情豁免上述任何先決條件或某項先決條件其中任何部份(上述第(a)、(b)、(c)、(e)及(f)項先決條件除外)。有關豁免並不影響賣方須於完成後盡快達成任何獲豁免之先決條件(或任何先決條件其中部份)之義務，而任何訂約方均不可豁免上述第(a)、(b)、(c)、(e)及(f)項先決條件，因此，倘於二零一三年一月三十一日(或買賣及認購協議訂約各方可能書面協定之其他日期)或之前未能達成第(a)、(b)、(c)、(e)及(f)項之任何一項條件，則收購事項將告失效。本公司僅會於豁免有關條件(第(a)、(b)、(c)、(e)及(f)項除外)乃屬公平合理且符合本公司及股東之利益時，方會行使有關豁免權利。本公司現時無意豁免任何有關條件。於最後可行日期，第(e)及(f)項條件已獲達成。

賣方將盡力促使於二零一三年一月三十一日(或買賣及認購協議訂約各方可能書面協定之其他日期)或之前達成上述先決條件(惟將由本公司達成之上述第(a)及(b)項先決條件除外)。待任何先決條件(將於完成前達成或獲豁免之第(g)、(h)、(i)及(j)項先決條件除外)全面達成或獲豁免(視情況而定)後，賣方將向本公司發出有關書面通知。

倘本公司未能於二零一三年一月三十一日(或買賣及認購協議訂約各方可能書面協定之其他日期)前根據買賣及認購協議之條款達成或豁免(視情況而定)全部先決條件，則本公司毋須進行收購事項及認購事項，且本公司有權書面通知賣方終止買賣及認購協議。終止後，除買賣及認購協議另有規定外，買賣及認購協議訂約各方根據買賣及認購協議各自之責任將獲解除及免除，惟儘管終止有關協議，於終止前或就有關終止所引致之任何訴訟或產生之任何責任將繼續存在。

完成

完成將於完成日期(即先決條件達成或獲豁免後第三個營業日或買賣及認購協議訂約各方可能書面協定之其他日期)落實。

除為獲取下文所述之貸款協議及委託貸款協議項下之委託貸款而作出之土地使用權押記外，董事預期，被收購集團之所有資產及股份於完成時將不會附有任何產權負擔。

代價股份

為支付收購事項之部份代價，本公司將於完成後按發行價每股0.43港元向賣方發行527,906,976股新股份。代價股份佔本公司於最後可行日期已發行股本約47.73%及本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約32.31%(假設於發行代價股份之前將不會配發及發行任何其他股份)。每股代價股份之發行價：

- (i) 較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.35港元溢價約22.86%；
- (ii) 為股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.43港元；
- (iii) 為股份於截至最後交易日(包括當日)止最後連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.43港元；
- (iv) 較股份於截至最後交易日(包括當日)止最後連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.4465港元折讓約3.70%；
- (v) 較股東於二零一一年十二月三十一日應佔每股經審核綜合資產淨值約0.307港元溢價約40.07%；
- (vi) 較股東於二零一二年六月三十日應佔每股未經審核綜合資產淨值約0.272港元溢價約58.09%；及
- (vii) 較股東於二零一一年十二月三十一日應佔每股未經審核備考綜合資產淨值約0.565港元折讓約23.89%。

董事會函件

代價股份與於完成日期其他已發行股份在各方面享有同等權利。

可換股債券之主要條款

根據買賣及認購協議，本公司將於完成時(i)向賣方發行代價可換股債券，以償付收購事項之部份代價；及(ii)向賣方發行認購可換股債券，代價為62,000,000港元。認購事項所得款項之總額及淨額均為62,000,000港元。可換股債券之條款及條件由本公司與賣方經公平磋商後釐定。可換股債券之主要條款載列如下：

- 發行人： 本公司
- 本金總額： 310,000,000 港元 (代價可換股債券) 及 62,000,000 港元 (認購可換股債券)
- 利息： 可換股債券為免息
- 到期日： 發行可換股債券第五週年當日
- 換股權： 根據及遵照可換股債券之條款及條件以及所有監管規定 (包括但不限於收購守則及上市規則)，各債券持有人有權於兌換期間內任何時間，發出兩個營業日通知 (有關通知一經發出即不得在未獲董事書面同意之情況下撤回)，全權酌情選擇將其持有之全部可換股債券，或可換股債券未償還本金額其中至少 1,000,000 港元之任何部份轉換為兌換股份，每次兌換可取得之最大股份數目 (不包括零碎股份) 按將予兌換之可換股債券本金總額除以每股兌換股份 0.43 港元之兌換價計算得出。各債券持有人不得兌換將導致本公司無法達致上市規則第 8.08 條有關公眾持股量之規定或將導致本公司控制權 (定義見收購守則) 發生變動之可換股債券。債券持有人將採

取所有必要措施，確保於有關兌換前符合上市規則第8.08條所規定之公眾持股量且本公司控制權（定義見收購守則）不會發生變動。倘於債券到期日兌換可換股債券將導致違反上市規則第8.08條所規定之公眾持股量或將導致本公司控制權（定義見收購守則）發生變動，則債券到期日將自動額外延遲五年，惟可換股債券之所有其他條款及條件維持不變。為免生疑，債券到期日將會重複上述延期，直至於延遲之債券到期日兌換可換股債券既不會導致違反上市規則第8.08條所規定之公眾持股量，亦不會導致本公司控制權（定義見收購守則）發生變動。換言之，倘有關兌換將導致本公司違反上市規則第8.08條所規定之公眾持股量或將導致本公司控制權（定義見收購守則）發生變動，則本公司有權根據可換股票據之條款拒絕進行有關兌換。

兌換股份：

兌換股份將根據於股東特別大會上尋求批准之特別授權配發及發行，並將與於兌換日期已發行之股份享有同等權利，惟將無權收取有關兌換日期前之記錄日期所宣派、派付或作出之任何股息、分派或權利。

董事會函件

待可換股債券獲悉數兌換後，合共將發行865,116,278股兌換股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本約78.22%及本公司經配發及發行兌換股份擴大之已發行股本約34.62%（假設除代價股份外，於有關兌換之前將不會配發及發行任何其他股份）。

兌換價： 每股兌換股份0.43港元。為免生疑，兌換價可根據可換股債券所規定者作出調整。兌換價：

- (i) 較股份於最後可行日期所報之每股收市價0.35港元溢價約22.86%；
- (ii) 為股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.43港元；
- (iii) 為股份於截至最後交易日（包括當日）止最後連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.43港元；
- (iv) 較股份於截至最後交易日（包括當日）止最後連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.4465港元折讓約3.70%；
- (v) 較股東於二零一一年十二月三十一日應佔每股經審核綜合資產淨值約0.307港元溢價約40.07%；
- (vi) 較股東於二零一二年六月三十日應佔每股未經審核綜合資產淨值約0.272港元溢價約58.09%；及

董事會函件

(vii) 較股東於二零一一年十二月三十一日應佔每股未經審核備考綜合資產淨值約0.565港元折讓約23.89%。

可換股債券之兌換價乃由本公司與賣方參考股份於聯交所所報之現行市價後經公平磋商釐定。

兌換期間： 自緊隨債券發行日期起計兩個月之營業日起至債券到期日止期間(包括首尾兩日)。

贖回： 除非已於先前贖回、兌換或購回並註銷，本公司須於債券到期日按每股兌換股份0.43港元(可根據可換股債券所規定者作出調整)之兌換價向債券持有人發行股份，以按相等於當時尚未償還本金總額之價值贖回當時尚未兌換之每份可換股債券。

於發生可換股債券之條款及條件所列明之任何違約事件時，本公司須按每股兌換股份0.43港元(可根據可換股債券所規定者作出調整)之兌換價向債券持有人發行股份，以按相等於可換股債券尚未償還本金總額之價值贖回當時尚未兌換之所有可換股債券。倘有關兌換將導致違反上市規則第8.08條所規定之公眾持股量或將導致本公司控制權(定義見收購守則)發生變動，本公司並無責任向債券持有人發行股份，直至可於有關兌換後達成公眾持股量之要求且本公司控制權(定義見收購守則)不會發生變動。除另有規定者外，可換股債券不得於債券到期日前贖回或償付。

董事會函件

- 地位：可換股債券構成本公司之直接無條件、非後償及無抵押債務，至少與本公司所有其他現有及日後之非後償及無抵押債務享有同等地位及無優先等級（惟有關稅務責任及若干其他法定例外情況除外）。
- 轉讓：可換股債券不得於未獲本公司事先書面同意之情況下轉讓。
- 表決權：可換股債券不會賦予債券持有人於本公司任何股東大會上表決之權利。
- 上市：可換股債券將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。
- 有關換股權之契諾：只要任何可換股債券仍屬可予兌換，除非事先取得所有債券持有人之書面批准，否則本公司將（其中包括）：
- (a) 不會贖回任何涉及以現金或實物向股東還款之股本、股份溢價賬或資本贖回儲備（買賣及認購協議所訂明者或向於本公司清盤時可優先於其他股東享有股本退款之股東還款除外）或削減與此有關之任何未催繳責任；
 - (b) 除(1)向股東發行已繳足股份或(2)向同一類別之本公司股本持有人發行本公司之已繳足股本（股份除外）外，不會以將溢利或儲備撥充資本形式發行或繳足任何證券；

董事會函件

- (c) 不會以任何方式更改股份所附帶之權利，或設立或發行或允許發行所附帶之任何收入或資本權利優於股份所附帶者之本公司任何其他類別股本，或就本公司任何有關其他類別股本附加任何特別權利或特權，惟本(c)段不得限制任何股份合併或拆細；及
- (d) 倘向全體股東(或除要約人及／或任何由本公司控制之要約人及／或與要約人一致行動人士以外之全體股東)提呈要約以收購全部或部份股份，須立即向債券持有人發出有關要約之通知，並在合理情況下盡一切努力促使向任何於有關提呈要約期間內之兌換日期債券持有人行使其換股權而獲配發或發行任何股份之持有人提呈相若之要約；而任何收購全部或任何部份股份之人士根據百慕達法例刊登有關安排計劃，或根據規管收購之任何適用法例作出自願性安排，將會被視為提呈要約。

違約事件：

- (a) 倘本集團未能履行或遵守可換股債券所載之任何責任，且(除無法補救之違反外)有關違約於債券持有人向本公司發出有關違約之書面通知後持續十(10)個營業日；
- (b) 倘已發出命令或通過有效決議案將本公司或其任何附屬公司清盤、清算或解散；

董事會函件

- (c) 倘任何產權負擔持有人取得或破產管理人獲任命接管本公司及其任何附屬公司之全部或重大部份資產或業務；
- (d) 倘本公司或其任何附屬公司終止或面臨終止經營其全部或部份業務，而其為本集團整體業務之重大部份；
- (e) 倘本公司或其任何附屬公司於其金融債務到期時未能履行其任何相關責任，或本公司或任何該等附屬公司主動或同意與其債權人進行有關適用之破產、重組或清盤法之程序或作出受益轉讓或訂立債務重整協議；
- (f) 倘股份撤銷或暫停於聯交所買賣（為期不超過 14 個連續營業日之暫停買賣除外）；
- (g) 倘本公司履行其於可換股債券項下之全部或任何責任屬違法或可換股債券因任何理由終止具備十足效力或作用或被相關司法權區之任何法庭宣佈為失效或違法；
- (h) 倘其時存在任何針對本公司或其任何附屬公司之訴訟、仲裁、起訴或其他法律程序或本公司或其任何附屬公司面臨之任何訴訟、仲裁、起訴或其他法律程序所涉及之金額可能對本集團造成重大財務影響及／或可能對本集團之整體營運或財務狀況造成重大不利影響；及

董事會函件

- (i) 倘本公司於買賣及認購協議中已作出或視為已作出之任何聲明或保證證明在任何重大方面屬失實或具誤導性。

本公司之承諾： 只要任何可換股債券仍屬可予兌換，則未經大多數債券持有人書面同意（有關同意不得不合理地拒絕或延誤），本公司將不會（其中包括）與任何其他法團進行任何綜合或併購或合併，或不得銷售或轉讓本公司全部或絕大部份資產。倘本公司與任何其他法團進行任何綜合或併購或合併（以本公司作為持續經營法團而進行之綜合或併購或合併除外），或倘銷售或轉讓本集團全部或絕大部份資產，則本公司須盡最大努力促使透過有關綜合或併購而成立之法團或本公司將與之合併之法團或將收購有關資產之法團（視情況而定），與所有當時尚未兌換可換股債券之持有人簽訂一份補充協議，訂明每份當時尚未兌換可換股債券之持有人有權於有關可換股債券之兌換期間，在法例及規例（包括但不限於收購守則及上市規則）許可之情況下，以緊隨有關綜合、併購、合併、銷售或轉讓前有關可換股債券可兌換之該等數目股份之持有人於有關綜合、併購、合併、銷售或轉讓時應享有者為限，將有關可換股債券兌換為有關種類及數額之股份或股額及其他證券及財產，惟有關兌換將不得導致本公司違反上市規則第8.08條所規定之公眾持股量。有關條文將同樣適用於其後進行之綜合、併購、合併、銷售或轉讓。

董事會函件

倘發生可換股債券所規定之若干事件，可換股債券之兌換價可予調整，該等事件之概要載列如下：

- (i) 股份面值因合併、拆細或重新分類而有任何變動；
- (ii) 本公司透過將溢利或儲備（包括任何股份溢價賬）資本化，向股東發行人賬列作繳足股份，包括從可分派溢利或儲備及／或股份溢價賬繳足股款之股份，惟發行股份取代全部或任何部份特別宣派之現金股息除外，只要該等所宣派之股息並不構成資本分派（定義見下文第(iii)分段）；
- (iii) 以將儲備資本化之方式向股東作出或派付股息或分派現金或實物資產或其他財產（「資本分派」）；
- (iv) 本公司向全體或作為一個類別之幾乎所有股東以供股方式發行股份，或向全體或作為一個類別之幾乎所有股東以供股方式發行或授出可認購或購買任何股份之購股權、認股權證或其他權利，在以上任何一種情況下作價均低於公告該等發行或授出之條款日期每股股份於緊接該日前交易日止五個連續交易日之平均收市價（「現行市價」）；
- (v) 本公司向全體或作為一個類別之幾乎所有股東以供股方式發行任何證券（不包括股份或可認購或購買股份之購股權、認股權證或其他權利），或向全體或作為一個類別之幾乎所有股東以供股方式授出可認購或購買任何證券（不包括股份或可認購或購買股份之購股權、認股權證或其他權利）之任何購股權、認股權證或其他權利；
- (vi) 除根據購股權計劃或日期為二零零一年五月七日之購股權計劃發行任何購股權及因行使根據購股權計劃或日期為二零零一年五月七日之購股權計劃授出之購股權而發行股份外，本公司純粹為換取現金發行（按上文第(v)分段所述者除外）任何股份（不包括因行使可換股債券項下之權利或行使可兌換、交換或認購股份之任何其他權利發行之股份），或發行或授出（按上文第(v)分段所述者除外）可認購或購買股份之購股權、認股權證或其他權利，在上述任何一種情況下每股股份作價均低於公告該等發行條款日期之現行市價之80%；

- (vii) 除根據本第(vii)分段之條文中有關證券適用之條款，因兌換或交換其他證券而發行證券外，本公司或任何附屬公司發行任何證券(可換股債券除外)，而其發行條款附帶可按低於公告該等證券發行條款日期之現行市價80%之每股實際代價總額，兌換、交換或認購有關證券；及
- (viii) 修訂上文所述之任何有關證券附帶之兌換、交換或認購之權利(根據該等證券適用之條款所修訂者除外)，以使每股股份之代價(就修訂後可供兌換、交換或認購之股份數目而言)低於公告建議有關修訂日期前最後一個交易日之現行市價之80%。

董事(包括獨立非執行董事)認為，發行代價可換股債券作為部份收購事項代價及就認購事項發行認購可換股債券屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。發行代價可換股債券將對本公司現金資源構成較小壓力，可將現金資源撥作本集團一般營運資金之用。此外，在收購事項完成後，認購事項所得款項主要擬用於(但不限於)被收購集團之物業發展，為本集團營運(尤其是物業業務)提供額外營運資金。

稅項彌償

根據買賣及認購協議，賣方將於完成時訂立以本公司、天然居及天合為受益人之彌償契據(「彌償契據」)，據此，賣方將承諾就本公司(就其本身及作為被收購集團之受託人)或被收購集團任何成員公司所蒙受之損失或承擔之責任向本公司及被收購集團任何成員公司提供彌償及一直提供彌償，包括(但不限於)被收購集團任何成員公司資產或股份出現任何減值、本公司或被收購集團任何成員公司已支付或須支付之任何款項，以及因或就被收購集團任何成員公司招致之任何索償而引致之任何費用及開支，而有關索償乃源於或參考於完成日期或之前所賺取、累計或收訖之任何收入、溢利或收益，或於完成日期或之前發生之任何事件(不論單獨發生或連同其他情況，且不論是否須對任何其他人士、商號或公司徵收有關稅項)。

董事會函件

申請上市

本公司將於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後向聯交所申請批准將予發行之代價股份及兌換股份上市及買賣。

本公司之股權架構

於最後可行日期，除根據購股權計劃授出之42,056,200份購股權尚未行使外，本公司並無任何未行使之衍生工具、購股權、認股權證、換股權或可兌換或交換為股份之其他類似權利。下表載列於(i)緊隨代價股份發行後(假設除因行使根據購股權計劃授出之購股權而發行股份外，自最後可行日期起至完成日期止本公司之已發行股本並無變動)；及(ii)緊隨可換股債券所附之換股權獲悉數行使後(假設除因行使根據購股權計劃授出之購股權而發行代價股份及股份外，自最後可行日期起至可換股債券所附之換股權獲悉數行使當日止本公司之已發行股本並無變動)本公司之股權架構：

	於最後可行日期		緊隨發行代價股份後及於兌換可換股債券前				發行代價股份及可換股債券所附之換股權獲悉數行使後			
	股份數目	%	假設概無根據購股權計劃授出之尚未行使購股權將獲行使		假設根據購股權計劃授出之全部尚未行使購股權將獲行使		假設概無根據購股權計劃授出之尚未行使購股權將獲行使		假設根據購股權計劃授出之全部尚未行使購股權將獲行使	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方及其一致行動人士 (附註4)	363,265,000	32.84	891,171,976	54.54	891,171,976	53.17	1,756,288,254	70.28	1,756,288,254	69.12
董事										
張兆東(附註1)	3,956,000	0.36%	3,956,000	0.24%	14,470,050	0.86%	3,956,000	0.16%	14,470,050	0.57%
鄭福雙(附註2)	200,019,000	18.08%	200,019,000	12.24%	200,019,000	11.93%	200,019,000	8.00%	200,019,000	7.87%
陳庚(附註3)	-	-	-	-	10,514,050	0.63%	-	-	10,514,050	0.41%
夏楊軍(附註3)	-	-	-	-	10,514,050	0.63%	-	-	10,514,050	0.41%
謝克海(附註3)	-	-	-	-	10,514,050	0.63%	-	-	10,514,050	0.41%
小計	203,975,000	18.44%	203,975,000	12.48%	246,031,200	14.68%	203,975,000	8.16%	246,031,200	9.67%
其他非公眾股東										
張旋龍(附註5)	36,890,100	3.34%	36,890,100	2.26%	36,890,100	2.20%	36,890,100	1.47%	36,890,100	1.45%
F2 Consultant Limited(附註6)	60,671,600	5.49%	60,671,600	3.71%	60,671,600	3.62%	60,671,600	2.43%	60,671,600	2.39%
小計	97,561,700	8.83%	97,561,700	5.97%	97,561,700	5.82%	97,561,700	3.90%	97,561,700	3.84%
公眾股東	441,260,340	39.89%	441,260,340	27.01%	441,260,340	26.33%	441,260,340	17.66%	441,260,340	17.37%
總計	1,106,062,040	100%	1,633,969,016	100%	1,676,025,216	100%	2,499,085,294	100%	2,541,141,494	100%

附註：

- (1) 張兆東於3,956,000股股份及可認購10,514,050股股份之購股權中擁有權益。
- (2) 鄭福雙直接持有該等股份。
- (3) 陳庚、夏楊軍及謝克海各自於可認購10,514,050股股份之購股權中擁有權益。
- (4) 債券持有人不得兌換將導致本公司無法達致上市規則第8.08條有關公眾持股量之規定之可換股債券。
- (5) 張旋龍為本公司一間附屬公司之董事。
- (6) F2 Consultant Limited以代理人身份代表Founder Data Corporation International Limited (「FDC」，本公司之全資附屬公司)之董事持有股份，而FDC董事以本身身份，以一項因應FDC及其附屬公司僱員而設之酌情信託之信託人身份行事。李永慧及應玉玲均為FDC之董事。

有關天然居之資料

概覽

天然居為於香港註冊成立之投資控股有限公司。於最後可行日期，賣方擁有天然居之全部已發行股本。天然居直接擁有湖北天然居100%股本權益及間接擁有(i)昆山高科51%股本權益；及(ii)北京天然居100%股本權益。天然居於二零一一年三月收購湖北天然居100%股本權益，而湖北天然居則於二零一一年十一月自中國高科集團股份有限公司(北大方正擁有其約24.4%股份)收購昆山高科51%股本權益。

湖北天然居為於中國成立之有限公司，主要從事物業投資及物業租賃業務。昆山高科為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發業務。北京天然居為於中國成立之有限公司，主要從事物業租賃業務。

天然居購買湖北天然居之全部股本權益之初始成本約為人民幣16,110,000元；湖北天然居購買昆山高科51%股本權益之初始成本約為人民幣152,640,000元。湖北天然居於二零一二年六月成立北京天然居，註冊資本為人民幣1,000,000元。母公司擁有人於二零一二年五月三十一日應佔天然居之經審核綜合資產淨值約為人民幣23,800,000元。

董事會函件

下表為分別摘錄自本通函附錄二(B)及附錄二(A)之天然居及湖北天然居之經審核財務資料概要：

天然居

	自二零一零年 十月七日 (註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 (人民幣千元)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一二年 五月三十一日 止五個月 (人民幣千元)
年/期內經審核除稅前溢利/(虧損)	(23)	12,541	(7,905)
母公司擁有人應佔年/期內經審核 全面收入/(虧損)總額	(23)	11,411	(3,803)

湖北天然居

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一二年 五月三十一日 止五個月 (人民幣千元)
年/期內經審核除稅前 溢利/(虧損)	7,911	8,335	10,392	(7,867)
母公司擁有人應佔年/ 期內經審核全面 收入/(虧損)總額	5,226	5,901	8,334	(3,775)

有關湖北天然居及天然居財務表現之討論詳情，請參閱本通函附錄四「(I)湖北天然居集團管理層討論及分析」及「(II)天然居集團管理層討論及分析」。

湖北天然居及其附屬公司擁有之物業權益

湖北天然居目前持有(i)武漢國際大廈及該建築所在土地之七份國有土地使用證及七份房權證；及(ii)一幅位於武漢市黃陂區之土地之集體土地使用證。根

據本公司中國法律顧問之意見，所有證書現時均為合法有效。

昆山高科目前持有(1)總面積288,518平方米之兩幅土地之兩份國有土地使用證；(2)上述兩幅土地之兩份建設用地規劃許可證；(3)總建築面積109,741.91平方米之26份建設工程規劃許可證；(4)總建築面積109,741.91平方米之三份建築工程施工許可證；及(5)總建築面積88,736.04平方米之兩份商品房屋預售證書。根據本公司中國法律顧問之意見，上述所有證書及許可證現時均為合法有效。

1. 武漢國際大廈

武漢國際大廈為一棟甲級辦公大樓，總建築面積約為35,000平方米。湖北天然居擁有武漢國際大廈26,963.32平方米之建築面積，佔武漢國際大廈總建築面積約77%。武漢國際大廈位於武廣商業區，該商業區為武漢四大主要商業區之一，交通網絡、酒店及其他商業相關設施完善。該商業區已成功吸引了眾多大型國內外知名企業在此設立武漢辦事處。截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，根據湖北天然居擁有之建築面積而言，武漢國際大廈之平均入住率分別約為80.9%、97.4%、99.2%及99.5%。武漢國際大廈現時之月租低於武廣商業區，原因是其位於武廣商業區之外圍，且始建於一九九三年，其租戶主要為中小型公司。進一步詳情請參閱本函件「中國物業行業概覽－4.北京及武漢之辦公樓租賃市場」一段。

湖北天然居目前擁有總面積761.91平方米土地之使用權，武漢國際大廈建於該土地上。該土地之計劃用途為商業服務，土地使用權乃透過劃撥形式授出。湖北天然居於二零零九年九月取得該土地之國有土地使用證。倘湖北天然居計劃轉讓上述劃撥土地使用權，則須取得市或縣級土地部門之批准；在取得有關批准後，承讓人須辦理土地使用權之出讓手續並支付地價。

由於湖北天然居計劃長期擁有及經營武漢國際大廈之租賃業務，故將不會轉讓武漢國際大廈之擁有權或相關土地使用權。承讓人須負責辦理出讓手

續或支付任何轉讓地價。因此，批准轉讓土地使用權之規定將不會對湖北天然居之現有租賃業務產生任何不利影響。

根據適用中國法律及法規，就於劃撥土地上興建之物業之租金而言，屬土地收益之部份租金收入須支付予相關政府部門。根據武漢市江漢區房管局之規定，湖北天然居須支付年費人民幣50,000元作為土地收益及租賃登記費，並將於完成後繼續如此。

據本公司中國法律顧問告知，由於湖北天然居擁有上述劃撥土地使用權，故本公司收購天然居毋須取得中國政府部門之任何批准。此外，倘湖北天然居繼續持有相關土地使用權，即使上述轉讓限制尚未作出調整，中國法律亦將允許本集團於完成後出售其於湖北天然居之股權。

湖北天然居已於武漢市住房保障和房屋管理局就武漢國際大廈之多份租賃合同完成房屋租賃之登記及備案程序，目前擁有房屋租賃備案證((漢)房租證字第12082號)，有效期為二零一二年一月二十八日至二零一三年一月二十七日。房屋租賃備案證乃於主管部門完成已簽署租賃合同登記及備案程序之憑證，並非為前置許可證或執照。即使未完成上述登記及備案程序，亦不會影響租賃合同之有效性。

2. 昆山北大資源－理城項目

北大資源－理城項目由昆山高科(湖北天然居擁有51%權益之附屬公司)全資擁有。北大資源－理城項目位於江蘇昆山市巴城鎮虹祺工業區，地處昆山城市總體發展規劃之陽澄湖休閒旅遊片區。北大資源－理城項目之總計劃佔地面積約為655,567平方米，預期分兩期開發。一期開發之總計劃佔地面積約為451,567平方米，由低層公寓大樓、藝術展覽中心、創新藝術

工作室及配套設施組成。該藝術展覽中心及創新藝術工作室預期將佔一期開發總建築面積不到3%，乃為推動北大資源－理城項目將於昆山地區開發之本土文化及科技中心內之住宅項目之額外設施。二期開發之總計劃佔地面積約為204,000平方米，由住宅大樓、電子藝術綜合大樓(包括辦公樓、會展中心及培訓中心)及配套商業設施組成。預期一期開發之開發週期為二零一一年至二零一八年。預期一期開發之總投資額約為人民幣46.7億元。於二零一二年八月三十一日，已投資約人民幣450,000,000元於北大資源－理城項目。預期昆山高科尚須額外投資約人民幣42.2億元方能完成一期開發。預期截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度所需之資本承擔約為人民幣350,000,000元。一期開發之目標買方將為來自上海、蘇州及昆山地區期望擁有更優越及更寬鬆生活環境之買方。

一期開發之總建築面積約41,463平方米之別墅已經於二零一二年三月正式開始預售。於二零一二年十一月六日前，一期開發之18個單位或相當於建築面積約4,768.87平方米已出售，銷售代價總額約為人民幣53,200,000元。另外建築面積約1,142.21平方米之4個單位已收取按金。預期相關銷售將於二零一三年確認。預期二零一二及二零一三年預售之物業所得款項將分別為約人民幣127,700,000元及人民幣344,600,000元。自二零一四年起，一期開發之部份工程預期將會完工並開始批量銷售此等單位，預計此舉將產生大量現金流。此外，土地出讓金及部份建設成本將於二零一四年之前支付。因此，預期昆山高科將能於二零一四年十二月三十一日後透過銷售其物業之所得款項為該項目自籌資金，而毋須重大額外資本承擔。截至二零一二年八月三十一日，一期開發已產生成本約為人民幣318,000,000元(其中人民幣111,200,000元為建設成本)，並已完成約9.7%。二期開發現時尚無明確時間表。視乎一期開發進度，昆山高科將持續評估當前市況、可動用資金狀況及宏觀經濟環境，以為二期開發制訂詳細時間表、資本承擔及項目開發計劃。

董事確認上述項目已根據開發進度取得所有必需批准。

一期開發包括三幅地塊，昆山高科於最後可行日期已取得三幅地塊中兩幅地塊之土地使用權並已開始開發，總佔地面積約為288,518平方米。根據土地使用權出讓合同之規定，該項目存在容積率、高度限制、建築密度、綠化比例等若干常規限制。而公共設施、經濟適用房、限價房或廉租房之建

設則沒有規定。預期將取得一期開發之約163,049平方米之第三幅地塊之土地使用權，地價約人民幣200,000,000元（此乃董事根據現行市況作出之最佳估計，即上述一期開發總投資額人民幣46.7億元之一部份）將由昆山高科承擔。於最後可行日期，並無訂立有關該第三幅地塊之土地使用權授出合約。根據董事作出之最佳估計，並參考中國現行規則及規例所述之「招、拍、掛」程序所需之一般時間，預期上述一期開發之第三幅地塊土地使用權之「招、拍、掛」程序將於二零一三年一月前完成，屆時昆山高科將取得土地使用權。二期開發將包括兩幅地塊，昆山高科將根據一期開發之實際進度考慮收購有關地塊之時間，屆時將與相關機構（包括當地土地資源管理局）就規定地價進行協商。目前，尚未就該兩幅地塊之地價與相關監管機構達成任何協議。昆山高科將申請按一般「招、拍、掛」程序收購該兩幅地塊。倘昆山高科未能購得該兩幅地塊，昆山高科將物色附近可行之其他地塊，並相應制訂二期開發之開發計劃。於完成收購事項後，本集團（包括昆山高科）將密切留意昆山市之物業市場，為該項目二期開發之上述兩幅地塊籌備投標工作。鑑於昆山高科成功開發北大資源一理城項目一期開發，董事對昆山高科為該項目二期開發購得合適土地之能力持樂觀態度。由於二期開發充滿不確定性，故於釐定收購事項之代價時並無計及二期開發之價值。

3. 一幅位於黃陂區之土地

該土地位於湖北武漢市黃陂區姚集鎮臘梅村，總佔地面積約486,669.1平方米。湖北天然居透過四荒拍賣收購該土地。該土地歸集體所有，指定用於農業開發及生態旅遊用途。倘湖北天然居欲轉讓該物業之土地使用權，須取得有關農村集體經濟組織同意及村／鎮人民政府批准，其後須經縣人民政府審批。轉讓土地使用權毋須支付溢價。

湖北天然居擬根據土地之批准用途利用土地作長期投資用途，但目前並無明確計劃。根據整體業務發展進度，湖北天然居將於適當時就該土地制定

董事會函件

詳細時間表及業務發展計劃。由於湖北天然居計劃持有該土地作表期投資用途，且無意轉讓所有權，故上述有關轉讓土地使用權之審批規定將不會對湖北天然居產生任何不利影響。

有關天合之資料

概覽

天合為於香港註冊成立之投資控股有限公司。於最後可行日期，賣方擁有天合之全部已發行股本。天合直接擁有天合地產90%股本權益，而天合地產擁有鄂州金豐95%股本權益。天合於二零一一年三月收購天合地產90%股本權益，而天合地產則於二零零九年六月收購鄂州金豐95%股本權益。天合地產為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發、租賃與銷售業務。鄂州金豐為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發業務。

天合購買天合地產90%股本權益之初始成本約為人民幣81,730,000元及天合地產購買鄂州金豐95%股本權益之初始成本約為人民幣62,600,000元。母公司擁有人於二零一二年五月三十一日應佔天合之經審核綜合資產淨值約為人民幣191,700,000元。

下表為分別摘錄自本通函附錄二(D)及附錄二(C)之天合及天合地產之經審核財務資料概要：

天合

	自二零一零年 十月六日 (註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 (人民幣千元)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一二年 五月三十一日 止五個月 (人民幣千元)
年/期內經審核除稅前溢利/(虧損)	(15)	192,458	(1,123)
母公司擁有人應佔年/期內經審核 全面收入總額/(虧損)	(15)	192,692	(1,011)

董事會函件

天合地產

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一二年 五月三十一日 止五個月 (人民幣千元)
年/期內經審核除稅前 溢利/(虧損)	52	(689)	(2,857)	(1,122)
母公司擁有人應佔年/ 期內經審核全面 收入總額/(虧損)	52	(689)	(2,857)	(1,122)

有關天合地產及天合財務表現之討論詳情，請參閱本通函附錄四「(III) 天合地產集團管理層討論及分析」及「(IV) 天合集團管理層討論及分析」。

天合地產及其附屬公司擁有之物業權益

天合地產目前持有總面積433,241.5平方米之三幅土地之三份國有土地使用證。

鄂州金豐目前持有總面積241,355.7平方米之三幅土地之三份國有土地使用證。

根據本公司中國法律顧問之意見，上述所有國有土地使用證均為合法有效。

1. 鄂州紅蓮湖項目

紅蓮湖項目由天合地產及其附屬公司鄂州金豐全資擁有，位於湖北鄂州市紅蓮湖旅遊新城，為紅蓮湖旅遊度假區（「紅蓮湖度假區」）之一部份。紅蓮湖度假區為湖北省政府於一九九四年批准之首批省級旅遊區之一。紅蓮湖度假區現時設有一個高爾夫俱樂部（包括一個國際標準18洞高爾夫球場、酒店及商務中心）、一個水上運動訓練及競賽基地以及其他旅遊相關配套設施。

紅蓮湖項目之佔地面積約為675,000平方米，將包括低層公寓大樓、高層住宅大樓及其他旅遊設施。由於該土地上之現有建築仍在進行拆遷，天合地產及鄂州金豐尚無法對該項目動工。拆遷及重置工作獲得當地政府的協助，預期於二零一三年四月完成。其後，天合地產及鄂州金豐將申請建設規劃許可證及施工許可證，並根據建設規劃管理局設定之條件動工。因此，紅蓮湖項目現時正處於規劃及籌備階段，截至最後可行日期並無產生任何建設成本。基於上文所述，預期紅蓮湖項目之建設將於二零一三年動工並於二零一九年前竣工。紅蓮湖項目已妥為取得所有相關土地使用權。基於上文所述，預期紅蓮湖項目之總投資額約為人民幣33.2億元，預期截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度所需之資本承擔約為人民幣330,000,000元。於二零一四年前開發紅蓮湖項目所需之初始資本承擔預期將透過(i)本集團之內部資源；(ii)外部融資或北大資源根據其於本函件「進行收購事項及認購事項之理由」一段所述之確認提供資金；及(iii)預期於二零一三年／二零一四年開始預售之所得款項融資。二零一四年後，本集團將開始批量銷售此等單位，此舉預計將產生大量現金流以為開發該項目之餘下部份進行融資。因此，預期該項目於二零一四年十二月三十一日後有能力透過銷售其物業之所得款項自行融資，而毋須額外重大資本承擔。

董事確認上述項目已根據開發進度取得所有必需批准。

就天合地產集團及天合集團財務資料之反對意見

如本通函附錄二(C)及附錄二(D)所述，已發出有關(i)天合地產集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之事務狀況及天合地產集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之綜合業績及現金流量；及(ii)天合集團於二零一一年十二月三十一日之事務狀況及天合集團截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之綜合業績及現金流量之反對意見。然而，儘管已發出反對意見，申報會計師認為天合地產集團(包括天合地產)及天合集團(包括天合)之財務資料真實公允反映(i)天合地產集團於二零一二年五月三十一日以及天合地產於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年

董事會函件

五月三十一日之事務狀況；及(ii)天合集團於二零一零年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日以及天合於二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日之事務狀況，及天合集團自二零一零年十月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間之綜合業績及現金流量情況。進一步詳情請參閱本通函附錄二(C)及附錄二(D)。

反對意見主要是由於兩間附屬公司(即武漢楚天時代創業投資擔保有限公司(「楚天時代」)及武漢宏博投資有限公司(「宏博」))之業績未根據香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」之規定自收購日期至其各自之出售日期綜合入賬。於編製本通函所載之會計師報告時，該兩間附屬公司經已出售，天合地產集團及天合集團無法查詢該兩間附屬公司之賬簿及記錄。

天合地產分別於二零一二年五月及二零一零年十一月出售其於楚天時代及宏博之權益。於訂立買賣及認購協議時，被收購集團已出售楚天時代及宏博。董事認為，編製財務資料時將楚天時代及宏博之業績綜合入賬將不可行，原因是被收購集團已出售該等附屬公司，而且這就編製本通函而言將涉及費用及延誤，此舉並不符合本公司及股東之利益。

由於天合地產已於二零一二年五月底前出售其於楚天時代及宏博之權益，故天合地產集團及天合集團於二零一二年五月三十一日之財務狀況未受到影響，且申報會計師表示天合地產集團及天合集團於二零一二年五月三十一日之財務資料真實公允反映其事務狀況，亦對此作出確認。就此而言，董事認為收購事項之代價參考被收購集團於二零一二年五月三十一日之經審核綜合資產淨值釐定，屬公平合理。楚天時代及宏博之業績未綜合入賬將不再影響天合地產集團及天合集團自相關出售日期(於完成日期之前)之業績。此外，由於被收購集團之業績將自完成日期起僅於本集團之財務報表綜合入賬，天合地產集團及天合集團於完成前未綜合楚天時代及宏博將不會對本公司完成後之綜合財務報表及審核意見產生任何影響。收購事項完成後，本集團將審閱被收購集團之會計及內部監控系統，並執行必要之改進，以確保保留適當之賬簿及記錄及具備充分之會計及內部監控程序以保護本集團及股東之利益。

鑑於楚天時代及宏博並非被收購集團收購事項下之成員公司，董事認為本通函所載資料已提供足夠資料，可令股東就收購事項作出知情評估，而前述針

對天合地產集團及天合集團之反對意見將不會對根據買賣及認購協議擬進行之交易產生重大不利影響。

有關賣方及北大方正集團之資料

於最後可行日期，賣方為北大方正之附屬公司且為擁有本公司約32.84%持股權益之本公司控股股東。除透過賣方持有之權益外，北大方正並無持有任何股份或本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。賣方為一間投資控股公司。北大方正集團主要從事證券買賣及經紀；信息科技行業(包括出版業及各個政府部門及財務機構之軟件及系統開發、個人電腦、晶片、電路板及其他終端設備之硬件製造)；以及保健及藥業(包括醫院、醫藥、物流、設備租賃及醫院管理)業務。

進行收購事項及認購事項之理由

本集團主要於香港及中國從事信息產品分銷業務(「分銷業務」)。根據本公司之二零一一年年報，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得母公司擁有人應佔經審核溢利約15,800,000港元及於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得母公司擁有人應佔經審核虧損約8,400,000港元。根據本公司之二零一二年中期報告，本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得母公司擁有人應佔未經審核虧損約34,600,000港元。

如本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報及本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告所載，本集團將全力推行中長期發展計劃，以取得滿意之業績增長及達到提高股東價值之目標。

鑑於分銷業務競爭激烈以及二零一一年及二零一二年上半年錄得虧損之業績，本集團一直在物色機會，推動其現有業務多元化，從而形成具有增長潛力之新型業務。為提高股東價值，董事會積極物色各種機會，拓寬本集團之收入流，並對本集團將業務拓展至被收購集團於中國從事之新物業業務保持樂觀態度。

收購事項為本集團提供機會進入中國物業市場並產生多元化收入及額外現金流。

於二零一一年，由於中國政府於年內實施緊縮措施(包括限購)，中國物業市場小幅調整，價格飆升幅度減緩，交易量下跌。董事認為，儘管有關調整

令物業市場短期內出現放緩，但同時亦有助遏制投機活動，長期而言對市場有利。預期中國政府短期內將會繼續對物業市場實施有關緊縮措施。此外，中國之嚴格銀行業政策可能會影響物業開發商之債務融資能力。

然而，最近董事注意到，中國人民銀行於二零一二年六月宣佈降息、對首次購房者實行貸款優惠政策及開發商相繼降價後，降息幅度於二零一二年第二季度不斷收窄，中國物業市場出現見底回升跡象。董事相信，有關貨幣寬鬆政策可能會持續，並預期中國物業價格將於二零一二年下半年企穩。鑑於中國經濟持續增長促進人均可支配收入增加及城鎮化進程加快，董事對中國物業市場之中長期發展持樂觀態度。董事亦認為本公司作為一間於聯交所上市之公司，能成為天然居及天合之更佳集資平台，部份緩解天然居及天合於中國自行進行集資之壓力。

如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料所闡述，按開發中物業、投資物業及土地使用權之公平值（參考利駿行編製之於二零一二年五月三十一日之估值釐定）計算，由於收購事項，(i)本集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核備考資產總值將增加約1,683,000,000港元至約3,604,000,000港元；(ii)本集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核備考負債總值將增加約768,000,000港元至約2,350,000,000港元；及(iii)本集團母公司擁有人於二零一一年十二月三十一日應佔之未經審核備考資產淨值將由約339,200,000港元增至約923,900,000港元。據此，截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團將由於收購事項錄得母公司擁有人應佔未經審核備考全面收入約284,400,000港元，而非全面虧損約9,200,000港元。在未經審核備考全面收入284,400,000港元當中，天合及天然居分別議價收購天合地產及湖北天然居之一次性收益佔合共約243,700,000港元，而由於收購事項，本集團議價收購被收購集團之一次性收益佔約47,700,000港元。有關議價收購之收益屬非經常性質，且將不會對經擴大集團產生任何持續性影響。

如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料附註12進一步闡述，倘開發中物業、投資物業及土地使用權之估計公平值調整乃參考本通函附錄五所載利駿行於二零一二年八月三十一日發出之估值報告而釐定，則由於收購事項，(i)經擴大集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核備考資產總值將為約3,629,000,000港元；(ii)經擴大集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核備考負債總值將為約2,360,000,000港元；(iii)經擴大集團母公司擁有人於二零

一一年十二月三十一日應佔之未經審核備考資產淨值將為約924,400,000港元；及(iv)經擴大集團母公司擁有人於截至二零一一年十二月三十一日止年度應佔之未經審核備考全面收入將為約284,900,000港元。

由湖北天然居擁有約77%權益(以建築面積計)之武漢國際大廈是一棟位於武漢中心商業區之商業大廈。就湖北天然居擁有之建築面積而言，截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，武漢國際大廈之平均入住率分別約為99.2%及99.5%，於完成收購事項後，其將立即為本集團提供穩定之收入流，以補足現有業務。於完成後，本公司擬保留武漢國際大廈作出租用途。收入現時對本集團可能並不重大，但其為本集團提供了穩定之現金流。此外，考慮到武漢及湖北省之潛在經濟增長，董事對武漢國際大廈之未來收入增長充滿信心。儘管武漢國際大廈現時之月租低於武廣商業區，原因是其位於武廣商業區之外圍，且始建於一九九三年，其租戶主要為中小型公司。本公司將評估是否需要翻新武漢國際大廈、開展更多促銷活動以提升武漢國際大廈之形象，從而吸引更優質租戶，提升租金收入。董事預期，有關工作將提升該大廈之整體形象，並透過吸引更高質素及更高租金收入之大型公司最大化其產生的價值。

由昆山高科擁有的北大資源—理城項目，是一個位於江蘇省昆山市巴城鎮之綜合物業發展項目，由藝術展覽中心、商用物業及住宅物業組成，為陽澄湖休閒旅遊片區之一部份。江蘇省為中國人均國內生產總值最高省份之一。昆山位於江蘇省東南部，毗鄰上海市，目前被視為中國經濟最成功之縣級城市之一。考慮到北大資源—理城項目之質素及位置以及昆山市及江蘇省之潛在經濟發展，董事認為收購事項乃推動本集團未來持續及穩步發展之戰略性舉措。

由天合地產及其附屬公司鄂州金豐擁有的紅蓮湖項目位於湖北省鄂州市紅蓮湖旅遊新城。作為一個傳統工農業省份，二零一一年湖北省之國內生產總值在中國排名第十一位。紅蓮湖度假區是湖北省政府批准之首批省級旅遊區之

董事會函件

一。該物業項目毗鄰紅蓮湖及紅蓮湖高爾夫球場，距武漢市較近。該項目之別墅類物業連同景區環境及完善之交通網絡，預期將會廣受潛在買家青睞。董事相信，紅蓮湖項目將為本集團帶來長期投資回報。

儘管現時出現虧損，但北大資源－理城項目已於二零一二年三月開始預售，並且已經為昆山高科帶來現金流入。於二零一二年十一月六日前，已售出建築面積約4,768.87平方米。預期紅蓮湖項目於二零一三年十月開始預售。待收購事項完成，該兩個項目開始預售後，將會為本集團帶來正面的現金流。本公司擬於完成後出售北大資源－理城項目一期開發之全部單位及紅蓮湖項目。

天然居及天合截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度之預期資本承擔總額估計為人民幣680,000,000元，預期將透過本集團之內部資源、銀行借貸以及預售及出售物業所得款項融資。本集團現時正與多家銀行及其他金融機構就可能之融資額度進行磋商，惟尚未達成任何明確協議。然而，除委託貸款外，本集團已收到北大資源之確認書，確認倘本集團無法從中國金融機構獲得所需資金，其將為北大資源－理城項目及紅蓮湖項目之未來發展於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度提供必需資金，最多達人民幣680,000,000元。北大資源主要從事物業發展、房地產業務、貿易及教育投資。北大資源為北大方正之同系附屬公司，而北大方正為本公司控股股東賣方之母公司。有關獲取資金之詳細條款尚未釐定，可能會採取借貸及／或注資形式。本集團及北大資源於獲取本集團有關資金時將全面遵守上市規則、收購守則及其他有關監管規定。預期天然居及天合將有能力為其各自於二零一四年十二月三十一日後之項目自行融資，而毋須北大資源之財務資助。本集團於決定進行有關項目前將仔細評估當時之市況、中國政府對中國物業市場之政策及可動用資金狀況。

此外，被收購集團擁有之物業包括住宅物業及商用物業，因此，收購事項得以透過出售住宅物業及出租商用物業為本集團帶來更多元化之收入。

於完成收購事項後，本公司計劃集中其資源完成北大資源－理城項目一期開發及紅蓮湖項目。根據北大資源－理城項目一期開發之實際進度，本公司將考慮收購二期開發地塊之時間。本公司將密切留意物業市場，以物色其他潛在

董事會函件

物業開發項目，並可能在考慮當時市場表現、預期回報、可動用財務資源、所需資本承擔及其他相關因素後，投資於其他新項目。於最後可行日期，尚未確定任何新項目。

如本函件「有關天然居之資料」及「有關天合之資料」兩段所披露，武漢國際大廈及位於黃陂區之土地之土地使用權具有轉讓限制，因此，獨立估值師利駿行並無賦予該兩項物業商業價值。儘管如此，經考慮(i)本集團計劃長期持有該兩項物業之權益，且無意轉讓所有權，因此轉讓限制將不會對經擴大集團之業務產生任何重大不利影響；(ii)於完成收購事項後，預期武漢國際大廈將立即為本集團提供穩定之收入流；(iii)儘管並無賦予商業價值，但該兩項物業於二零一二年八月三十一日由利駿行根據本通函附錄五估值報告按總投資價值為人民幣169,000,000元進行估值；及(iv)鑑於該土地之計劃用途並無任何變動，且已妥為遵守所有相關程序，董事並無預見倘經擴大集團計劃轉讓所有權而須取得必要批准時會有任何重大障礙後，董事(包括獨立非執行董事)認為，本集團收購該兩項物業屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

三名董事張兆東先生、陳庚先生及夏楊軍先生於中國物業發展及管理方面擁有多年經驗。張兆東先生及夏楊軍先生曾擔任北大資源董事及高級管理層職務，負責管理北大資源之物業業務。陳庚先生曾擔任北京北大科技园有限公司總經理職務，負責監管其物業發展及項目管理業務。因此，董事認為彼等本身擁有具備於中國從事物業發展及物業管理業務之相關經驗之人員。

於完成收購事項後，本公司擬保留被收購集團之現有僱員。視乎項目之實際開發進度，本公司或會招聘其他具備相關房地產開發及管理經驗之員工，以支持業務增長。

董事謹請獨立股東留意本函件「風險因素」一段，當中載有與收購事項有關之若干風險因素。經考慮風險因素(包括相關減緩因素)及上述收購事項之裨益後，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項及買賣及認購協議之條款乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

董事會函件

賣方及與其一致行動人士現時並無意對本公司董事會組成作出任何變動，並擬維持本集團現有業務及其僱員之僱傭關係，同時將繼續物色機會開展新業務，以實現可持續增長。彼等亦無意對本集團之現有營運作出任何重大變動，包括重置本集團之固定資產。

此外，董事（包括獨立非執行董事）認為，發行認購可換股債券屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益，原因為此舉將為本集團營運提供額外營運資金。本公司於緊接最後可行日期前十二個月內並無進行任何集資活動。

經調整資產淨值

根據利駿行就被收購集團於二零一二年五月三十一日所擁有之物業權益編製之估值報告，董事會認為，於考慮收購事項之代價時，天然居及天合之母公司擁有人於二零一二年五月三十一日應佔之經審核資產淨值（「資產淨值」）須予調整。根據本通函附錄三所闡述之經擴大集團之未經審核備考財務資料附註8所作之調整詳情如下：

	天然居集團 千港元	天合集團 千港元	總計 千港元
天然居集團及天合集團 於二零一二年五月三十一日之 經審核資產淨值	156,657	270,624	427,281
賣方向天合之注資	–	99,933	99,933
開發中物業、投資物業及土地 使用權之估計公平值調整	438,132	54,474	492,606
就公平值調整確認之遞延稅項負債	(109,533)	(13,619)	(123,152)
天然居集團及天合集團 於二零一二年五月三十一日之 經調整資產淨值	485,256	411,412	896,668
天然居集團及天合集團之 資產淨值之非控制性權益	(288,594)	(41,786)	(330,380)
母公司擁有人於二零一二年 五月三十一日應佔天然居集團及 天合集團之經調整資產淨值	196,662	369,626	566,288

董事會函件

附註：就上述說明而言，人民幣已採用人民幣100元兌121.87港元之匯率換算為港元

下表載列計入被收購集團截至二零一二年五月三十一日之綜合資產負債表之被收購集團之物業權益總金額與被收購集團之物業權益截至二零一二年八月三十一日之估值金額之對賬：

(千元)	人民幣
被收購集團之物業權益截至二零一二年 五月三十一日之賬面淨值	788,310 (相等於約960,713港元)
自二零一二年六月一日起至二零一二年 八月三十一日止期間之變動	
— 添置，成本	33,806
— 添置，公平值收益	1,000
— (減折舊)	(64)
被收購集團之物業權益截至二零一二年 八月三十一日之賬面淨值	823,052
截至二零一二年八月三十一日之估值盈餘	402,928
根據本通函附錄五截至二零一二年 八月三十一日之估值	
— 100% 估值金額	1,225,980
— 母公司擁有人應佔金額	812,480

附註：就上述說明而言，人民幣已採用人民幣100元兌121.87港元之匯率換算為港元

本集團就收購事項進行之盡職審查

本公司已進行／執行以下程序，以確保被收購集團之未來發展切實可行：

1. 其已委聘中國法律顧問就(i)被收購集團之中國附屬公司之狀況；及(ii)被收購集團擁有之物業權益，發表法律意見；
2. 其已委聘申報會計師編製被收購集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之會計師報告；
3. 其已委聘物業估值師對被收購集團所擁有之全部物業權益進行物業估值；

- 其已實地考察被收購集團擁有之物業權益，並與被收購集團之管理層進行討論，以瞭解其業務；及
- 其已對中國房地產行業之未來前景進行行業概覽調查。

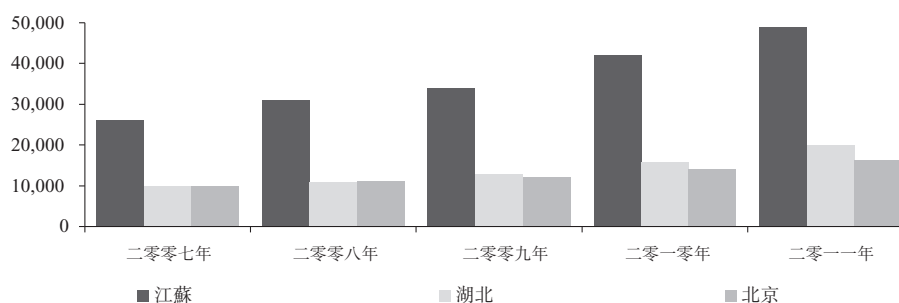
除(i)就天合地產集團及天合集團財務資料之反對意見(詳情分別於本通函附錄二(C)及二(D)內披露)；及(ii)湖北天然居於其能夠轉讓武漢國際大廈及位於黃陂區之土地之土地使用權前須獲取批准(詳情於本函件內披露)外，所進行之盡職審查並無發現任何重大違規事項。

中國物業行業概覽

1. 江蘇省、湖北省及北京之經濟發展

過往數年，江蘇省、湖北省及北京之名義國內生產總值呈現增長趨勢。自二零零七年至二零一一年，江蘇省、湖北省及北京各自之名義國內生產總值如下圖所示：

江蘇省、湖北省及北京之名義國內生產總值
(人民幣1,000百萬元)

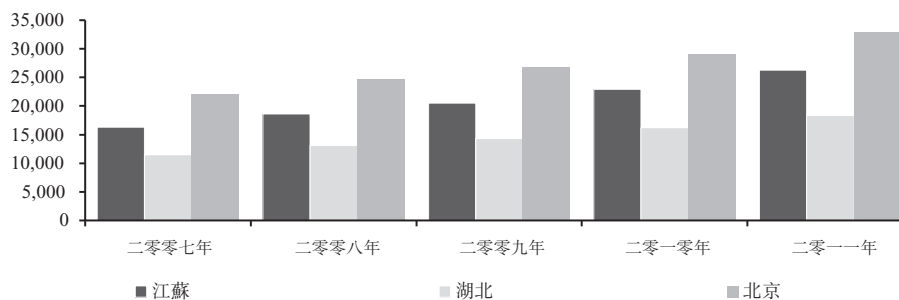


資料來源：江蘇省統計局、湖北省統計局及北京市統計局

二零零七年至二零一一年，江蘇省、湖北省及北京之名義國內生產總值之年複合增長率分別約為17%、20%及13%。據中華人民共和國國家統計局資料顯示，就人均國內生產總值而言，江蘇省在中國所有省份中名列前茅。

受益於蓬勃發展之經濟，中國公民之生活水準持續上升，每年可支配收入增加。二零零七年至二零一一年，江蘇省、湖北省及北京之每年人均可支配收入如下圖所示。

每年人均可支配收入(人民幣元)



資料來源：江蘇省統計局、湖北省統計局及北京市統計局

二零零七年至二零一一年，江蘇省、湖北省及北京之每年人均可支配收入之年複合增長率分別約為 13%、13% 及 11%。

如上所示，江蘇省及湖北省經濟持續增長有益於被收購集團所擁有之物業發展項目(即位於江蘇省昆山市之北大資源—理城項目及位於湖北省鄂州市之紅蓮湖項目)之發展及前景以及被收購集團所擁有之武漢國際大廈之辦公樓租賃業務。

如上所示，北京經濟之強勁表現為總租賃協議下位於北京之方正國際大廈之辦公樓租賃業務之預期穩定及增長提供支持。

2. 整體中國物業市場

a) 市場表現

整體而言，中國房地產市場顯示出持續增長趨勢。中國經濟之快速發展導致對更大生活空間之整體支出及需求增加。二零零四年至二零一一年，中國部份物業市場指標如下表所示：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
房地產投資 (人民幣十億元)	1,316	1,591	1,942	2,529	3,120	3,624	4,826	6,180
已竣工商業物業之 總樓面面積 (百萬平方米)	425	534	558	606	665	727	787	926
已售出商業物業之 總樓面面積 (百萬平方米)	382	555	619	774	660	948	1,048	1,094
已售出住宅物業之 總樓面面積 (百萬平方米)	338	496	554	701	593	862	934	965
商業物業之平均售價 (每平方米人民幣元)	2,778	3,168	3,367	3,864	3,800	4,681	5,032	5,357
住宅物業之平均售價 (每平方米人民幣元)	2,608	2,937	3,119	3,645	3,576	4,459	4,725	4,993

資料來源：中華人民共和國國家統計局

於二零一一年，由於中國政府於年內實施緊縮措施（包括限購），中國物業市場小幅調整，價格增長減緩，交易量下跌。在二零一一年十二月初舉行之中國中央經濟工作會議（定調來年內地經濟政策之方向）上，中央政府宣佈其將繼續實行房地產調控政策，促使房價回落至合理水平，並促進物業市場健康發展。儘管有關調整導致物業市場短期內放緩，但卻有助於遏制投機活動，從而對市場之長期發展有利。

b) 競爭

過往數年，中國物業市場競爭激烈。物業發展商基於多項因素相互競爭，有關因素包括產品質素、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度、獲取土地儲備之能力及其他因素。我們現有及潛在競爭對手主要為區域物業發展商，尤其是總部位於中國江蘇省及湖北省之物業發展商。憑藉對物業業務、提升品牌知名度以及加強產品及服務質素之重視，董事認為被收購集團將能夠維持其競爭力，並力求保持物業業務之增長。

c) 進入門檻、挑戰及增長機會

物業發展商嚴重依賴於中國物業市場之整體表現，可能會受眾多因素影響，包括但不限於整體經濟環境及中國政府出臺之政策。房地產發展屬資本密集型產業，發展項目通常需數月乃至數年方可收取來自預售之所得款項。物業發展商之成功亦取決於其能否物色到具有長期升值潛力之土地並在相對較早階段取得該等土地。

被收購集團已於二零一零年四月二十九日取得北大資源－理城項目之現有土地使用證，並已於二零零三年十二月九日及二零零八年九月五日取得紅蓮湖項目之現有土地使用證，而董事認為彼等將具備長期增值潛力。

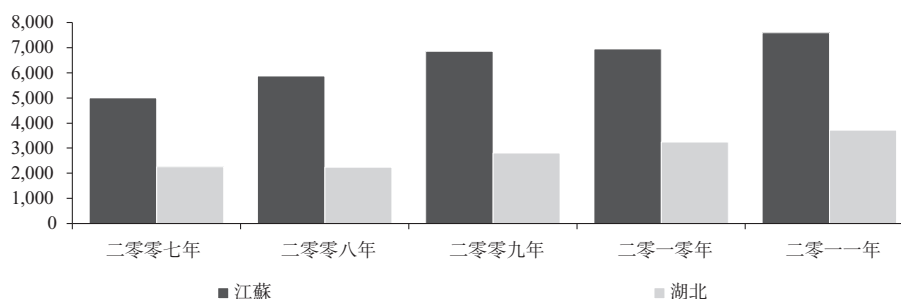
儘管物業發展商可能面對上述進入門檻及挑戰，但董事認為中國商業物業及住宅物業市場將繼續受益於中長期內蓬勃發展之經濟增長。隨著中國公民之可支配收入之持續增長以及中國國際貿易及商業活動之增多，預計高質素之住宅樓宇及辦公樓宇之需求將繼續增長，從而為被收購集團之業務持續增長帶來強勁支持。

3. 江蘇省及湖北省之住宅物業市場

由於並無有關北大資源 — 理城項目及紅蓮湖項目分別所處之昆山市及鄂州市住宅物業市場之現有可用之公開數據，故作為替代選擇，將有關江蘇省及湖北省之住宅物業市場資料(為可用之省級數據)呈列如下。

由於經濟快速發展(如上所示)，自二零零七年至二零一一年，江蘇省及湖北省已竣工之住宅樓宇之樓面面積呈現出穩步增長趨勢。

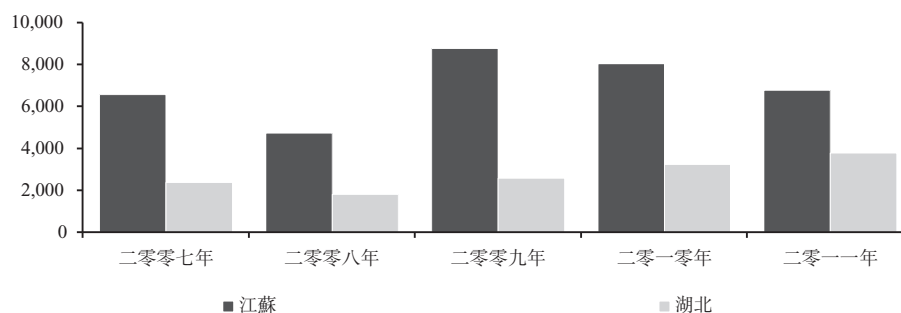
已竣工住宅樓宇之樓面面積
(10,000平方米)



資料來源：中華人民共和國國家統計局

江蘇省已竣工住宅樓宇之樓面面積由二零零七年之約50,110,000平方米增至二零一一年之約75,990,000平方米，而湖北省已竣工住宅樓宇之樓面面積則由二零零七年之約22,670,000平方米增至二零一一年之約37,290,000平方米。

已售出商業住宅樓宇之樓面面積
(10,000平方米)



資料來源：中華人民共和國國家統計局

期內，江蘇省已售出商業住宅樓宇之樓面面積由二零零七年之約65,800,000平方米增至二零一一年之約67,900,000平方米。二零零九年至二零一一年，江蘇已售出商業住宅樓宇之樓面面積逐步減少，主要是由於(其中包括)期內地方政府控制土地供應、淘汰落後開發商及其他抑制投機活動之地方政策，導致對住宅單元之需求降低所致。然而，董事認為，鑑於江蘇省就人均國內生產總值而言在中國所有省份中名列前茅，而昆山現亦被視為中國經濟最成功之縣級行政區之一，國家及地方政府推行之緊縮措施對昆山產生之影響相對較小，本集團對昆山及江蘇省之經濟增長及物業行業發展持樂觀態度。湖北省已售出商業住宅樓宇之樓面面積則由二零零七年之約23,800,000平方米增至二零一一年之約37,850,000平方米。

4. 北京及武漢之辦公樓租賃市場

北京

根據DTZ戴德梁行研究部於二零一二年七月二十日發佈之研究報告「DTZ Property Times北京二零一二年第二季度」，二零一二年第二季，北京甲級辦公樓樓宇之需求繼續超過供給，空置率約為2.45% (較第一季低1.1%)。二零一二年第二季，北京甲級辦公樓樓宇之總可租賃樓面面積約為6,656,969平方米。二零一二年第二季，北京甲級辦公樓樓宇之月度單位租金升幅放緩，約為每平方米人民幣288.55元，較第一季上升約3.96%。

由於核心商業區供給有限，加之單位租金上升，租戶為了尋求更大空間以及較低廉之單位租金，開始向周邊地區之辦公樓樓宇突圍。二零一二年第二季，非核心商業區之甲級辦公樓樓宇之空置率約為2.67%，較第一季低約5.71%。預期此轉移趨勢將在二零一二年第三季持續。有關方正國際大廈所在之中關村之甲級辦公樓樓宇之統計數據如下表所示：

區域	總可租賃面積 (平方米)	空置率 (%)	單位租金 (人民幣元/ 平方米/月)	單位租金 季度變化 (%)
中關村	756,723	0.82	213.78	0.67

資料來源：DTZ Property Times北京二零一二年第二季度

武漢

根據DTZ戴德梁行研究部於二零一二年七月二十日發佈之研究報告「DTZ Property Times武漢二零一二年第二季度」，二零一二年第二季，武漢甲級辦公樓樓宇之租金表現仍令人滿意。二零一二年第二季，武漢甲級辦公樓樓宇之總可租賃樓面面積約為879,500平方米。由於若干辦公樓樓宇之月度單位租金上升，武漢甲級辦公樓樓宇之整體月度單位租金上升至約每平方米人民幣90.5元，較第一季上升約4.2%。武漢甲級辦公樓樓宇之空置率下跌至約18.2%，較第一季下跌約5%。

就武廣商業區辦公樓租賃市場而言，武漢國際大廈所在之商業區由於高質素辦公樓樓宇之供給有限，月度單位租金於二零一二年第二季上升約9.3%，在武漢四個主要商業區中升幅最高。

區域	總可租賃面積 (平方米)	空置率 (%)	單位租金 (人民幣元/ 平方米/月)	單位租金 季度變化 (%)
武廣商業區	196,500	3.2	82	9.3

資料來源：DTZ Property Times 武漢二零一二年第二季度

鑑於二零一二年上半年月度單位租金之快速上升以及空置率之下跌，預期月度單位租金將在二零一二年第三季相對保持穩定，空置率則將輕微下跌。

武漢國際大廈截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之平均月租分別約為每平方米人民幣21.0元、人民幣22.7元、人民幣22.9元及人民幣23.7元。武漢國際大廈現時之月租低於武廣商業區，原因是其位於武廣商業區之外圍，且始建於一九九三年，其租戶主要為中小型公司。於完成收購後，本公司將評估是否需要翻新武漢國際大廈、開展更多促銷活動以提升武漢國際大廈之形象，從而吸引更優質租戶，提升租金收入。董事預期，有關工作將提升該大廈之整體形象，並透過吸引更高質素及更高租金收入之大型公司最大化其產生的價值。

風險因素

新業務需仰賴中國物業市場之表現

被收購集團之業務嚴重依賴中國物業市場之表現。中國物業市場(尤其是在湖北省及江蘇省)受多種因素影響,包括中國社會、政治、經濟及法律環境之變動、中國政府之財政及貨幣政策之變動、住宅及商用物業缺乏成熟及活躍之二手市場以及中國個人可用之按揭貸款額度有限。近年來,中國住宅物業需求增長迅速,但增長往往同時伴隨著市況動盪及物業價格波動。倘物業市場發展減緩,本集團之經營業績及財務狀況可能遭受不利影響。

收購事項後,經擴大集團將擁有兩大業務,即於香港及中國從事分銷信息產品業務,以及於中國經營物業。董事相信,兩大業務能相互補充,且收購事項引致之業務多元化能緩和中國物業市場動盪給本集團之經營業績及財務狀況帶來之潛在不利影響。此外,董事認為,被收購集團(主要於中國經營不同物業領域,即物業發展及物業投資)將進一步減輕經擴大集團所面臨之有關中國物業市場整體波動之風險。

被收購集團之經營受大量政府規例規管,而中國政府或將採取進一步措施以控制物業市場之增速

中國政府嚴厲規管中國房地產行業。被收購集團必須遵守多種中國政策、法律及規例以及各地方當局之慣例及程序。中國政府透過制定行業政策及其他經濟措施以控制信貸市場、稅項及外商投資,對中國房地產行業之發展發揮巨大影響。尤其是,該等措施包括提高商業銀行及個人物業買家之基準利率、額外限制商業銀行向物業開發商提供貸款之能力、針對物業銷售徵收額外稅項及徵費以及限制外商投資中國物業行業。有關外商投資房地產業務之法律及法規詳情載於本函件「中國房地產業務之相關法律及法規」一段。中國政府推行之許多房地產行業政策均無前例可循,預期未來將進行完善及調整。政治、經濟及

社會因素亦可能導致政策進一步調整。有關完善及調整可能會對被收購集團之經營及被收購集團之未來業務發展造成不確定影響。

過去數年，隨著中國整體經濟增長，物業行業之投資亦顯著增加。由於擔憂物業投資增長過度及鑑於物業市場之投機活動增加，中國政府推行多項政策及規例以控制物業市場之增長。中國政府為控制物業行業增長而採取之多項限制性措施，或會限制被收購集團之融資途徑及減少市場需求，而為應對該等措施，被收購集團之經營成本可能亦會增加。倘被收購集團未能因應不時可能針對中國房地產行業實施之新政策及規例而調整其經營，或倘有關政策或監管變動導致其業務中斷或產生額外成本，其業務、經營業績及財務狀況可能遭受不利影響。

儘管中國房地產行業受中國政府之嚴格監管，董事認為，遵守政府政策及規例對本集團業務可能帶來之負面影響可為收購事項引致之經擴大集團多元化業務所緩衝。

中國經濟、政治及社會狀況可能對被收購集團之業務及前景產生影響

中國經濟在許多方面與大部份已發展國家不同，包括：

- 中國政府干預之力度及程度；
- 增長率及發展程度；
- 實施及執行法律之統一性；
- 資本投資之內容及管制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已由中央計劃經濟過渡至日漸以市場為主導之經濟。於過去約三十年，中國政府實施經濟改革措施，利用市場力量推動中國經濟發展。此外，中國政府仍透過政策措施在監管各行各業及經濟方面發揮重要作用。無法預料中國經濟、政治或社會狀況以及中國法律、規例及政策之變動會否對被收

購集團之業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。此外，中國政府推行之許多經濟改革並無先例可循或屬試行性質，仍有待完善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致中國進一步調整改革措施。有關改進及調整過程不一定會對被收購集團之經營及業務發展帶來積極影響。

被收購集團可能因第三方承包商之表現而受到不利影響

被收購集團委聘承包商提供多項服務，包括建設、打樁及地基、工程規劃、室內裝飾、機械和電力安裝及公共區域設施安裝。

無法保證承包商將提供令人滿意之服務或有關服務達致被收購集團所要求之質量水平。此外，承包商可能陷入財務或其他困難，可能導致彼等從事委聘工程之能力受到影響，進而致使被收購集團之項目延遲完工或產生額外成本。倘任何有關承包商未能按照合約列明之要求及期限交付物業，被收購集團之客戶可能終止彼等之預售合約及索取賠償。倘被收購集團無法向承包商收回其必須支付予買家之足夠款額，其業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。此外，倘被收購集團未能執行合約，亦可能對其口碑造成不利影響，進而導致其前景及增長遭受不利影響。

被收購集團審慎透過招標程序選擇其建築承包商。被收購集團主要規定競標企業須具備國家房屋建築工程施工總承包一級資質或特級資質，且註冊資產須為人民幣50,000,000元以上。於考慮其建築承包商時，被收購集團亦規定競標企業不得於過去三年存在任何有關質量及安全之負面歷史記錄，亦不得於過去三年牽涉任何重大經濟或民事糾紛。被收購集團亦會委聘合資格監督公司對第三方承包商從事之建築工程進行監督。

建築業務及物業開發業務須受根據法定質量保證提出之申索所規限

根據商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定，中國所有物業開發公司必須就其銷售之商業住宅提供若干質量保證。被收購集團必須向其客戶提供該等保證。被收購集團將商品房交付予客戶時會與其客戶簽署質量保證書。被收購集團負責商品房主體架構或相關設施之任何非人為損壞之維

修工作。對於商品房主體架構所出現之損壞，質量保證涵蓋一個合理使用年限，一般為五十年。對於商品房相關設施或組成部份(例如水管、窗戶)所出現之損壞，質量保證一般為一至五年，視乎所涉及設施之類別而定。倘被收購集團面對大量根據其保證提出之申索，而其無法及時就有關申索向第三方承包商取得賠償，甚至無法獲得任何賠償，或倘其保留之保證金不足以抵銷質量保證項下之付款責任，其可能就解決有關申索產生龐大開支或因修補有關瑕疵而導致延誤，進而導致其聲譽受損及其業務、財務狀況及經營業績遭受不利影響。

為降低被收購集團客戶可能根據質量保證提出潛在申索之風險，被收購集團採納如上述之程序審慎篩選合乎標準之第三方承包商，並委聘監管公司定期監督承包商所進行之工程進度及質量。

經擴大集團可能無法招聘或挽留專業人士經營及管理物業業務

鑑於中國物業市場對有經驗之管理人才及技術人才之需求競爭激烈以及合資格之人選有限，經擴大集團可能無法挽留其現有高級行政人員或主要人員。經擴大集團可能亦無法於日後吸引及招聘高質素高級行政人員或主要人員。高級管理層或其他主要人員之流失以及無法物色合資格替代人選將擾亂及嚴重影響經擴大集團之營運。倘經擴大集團無法為其物業業務吸引及挽留合資格人士，或將對其業績及日後增長產生不利影響。

經擴大集團將繼續提供具競爭力之薪酬待遇及適當之培訓機會，以挽留及招聘合資格員工。董事將不時審閱經擴大集團之薪酬政策及培訓計劃，確保向僱員提供充分獎勵。董事亦認為，憑藉其於中國之良好聲譽，經擴大集團能為其員工提供良好之發展平台。此外，紅蓮湖項目及北大資源—理城項目之前景樂觀。因此，董事認為，經擴大集團將能挽留及招聘合適人才。

我們可能無法取得充足財務資源以撥付未來項目

物業業務屬資本密集型業務。因此，能否取得充足財務資源對經擴大集團有否能力撥付其物業項目至關重要。經擴大集團為其項目取得充足及合適融資之能力取決於經擴大集團控制能力以外之多項因素，包括整體經濟狀況、可從金融機構取得之信貸、借貸成本及中國之貨幣政策。無法保證經擴大集團將能夠按有利或可接受條款取得充足資金或取得任何資金，以撥付其現有及未來物業項目。

經擴大集團擬利用其內部資源、銀行借貸及物業預售與銷售之所得款項撥付日後項目。如本函件其他部份所披露，預期被收購集團之多個項目於二零一四年十二月三十一日後有能力自行融資，而毋需額外重大資本承擔。此外，北大資源已確認，倘經擴大集團無法從中國金融機構獲取所需融資，其將於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度內設法籌集北大資源—理城項目及紅蓮湖項目日後開發所需之資本人民幣680,000,000元。經擴大集團亦會尋求其他融資方式，包括銀行開發貸款、委託公司之委託貸款及方正財務貸款。

中國房地產業務之相關法律及法規

房地產開發企業之設立

根據中華人民共和國城市房地產管理法（「城市房地產法」）及城市房地產開發經營管理條例（「開發經營管理條例」），從事房地產開發的公司應當具備下列條件：(1) 註冊資本不得低於人民幣1,000,000元；及(2) 公司須最少有四名持有資格證書之房地產／建築工程專業之專職技術人員及兩名持有資格證書之專職會計人員。房地產開發公司須自領取營業執照之日起30日內至相關房地產開發主管部門備案。未取得營業執照而從事房地產開發之公司可能遭勒令終止其業務。

根據中國法律及法規，設立外商投資企業須獲得商務主管部門批准後方可於工商行政管理局進行登記。根據外商投資產業指導目錄（二零一一年修訂），以下房地產開發業務被分類為受限類別：(i) 土地成片開發（僅限於中外合資企業或中外合作企業經營）；(ii) 高檔賓館、高檔辦公樓及國際會展中心之建設與經

營；(iii)房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司。

根據建設部、商務部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行、國家工商行政管理總局、國家外匯管理局關於規範房地產市場外資准入和管理的意見(建住房[2006]171號)，境外機構或個人於中國購買非自用房地產，應當遵循現有商業原則及申請設立外商投資企業以從事相關業務。根據商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知(商資函[2007]50號)，地方審批部門批准設立外商投資房地產企業應向商務部報告備案。

房地產開發企業之資質

根據房地產開發企業資質管理規定，未取得房地產開發資質等級證書之房地產開發企業不得從事物業發展及經營。房地產開發企業可分為一、二、三、四四個資質等級。不同資質等級由相應部門負責審批。新成立之房地產發展商如符合資格可申請暫定資質證書。暫定資質證書有效期一年，可由主管部門延長不超過兩年。各資質等級之開發商僅可在其經批准的業務範圍內從事房地產開發及經營，不得越級從事業務。未取得資質等級證書或越級從事房地產開發之公司可能遭有關主管部門勒令於指定時限內作出整改並處以罰款；倘於限定時間屆滿後未作出整改，則可能會吊銷營業執照。

房地產開發

根據招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定，工業、商業、旅遊、娛樂及商品房之土地使用權應以招標、拍賣或掛牌方式出讓。國有建設用地使用權之受讓人須根據土地使用權出讓合同悉數繳納土地使用權出讓金後，方可申請國有建設用地使用權證書。根據城市房地產法，獲出讓土地使用權者必須根據出讓合同所規定之用途及期限開發土地；倘於規定日期一年後仍未動工開發者，可徵收土地使用權出讓金20%以下之土地閒置費；倘於規定日期兩年後仍未動工開發者，可無償收回土地使用權，惟因不可抗力、政府或政府部門行

為或動工開發之必要準備工作導致之延遲除外。閒置土地處置辦法規定了閒置土地之具體處置辦法。被收購集團擁有之土地使用權概無被確認為閒置土地。根據閒置土地處置辦法，昆山高科擁有之北大資源—理城項目之土地使用權並非為閒置土地。就紅蓮湖項目而言，由於該土地之房屋拆遷及重置尚未完成，故仍未開工建設。當前之拆遷工作目前在當地土地部門及紅蓮湖度假區管理委員會之支持下進行，該幅土地亦未被確認為閒置土地。預期拆遷工作將於二零一三年四月完成，開發及建設將於二零一三年五月開始。

根據中華人民共和國城鄉規劃法，於簽署土地使用權出讓合同後，房地產開發商須向城鄉規劃部門申請建設用地規劃許可證。倘於市或縣之規劃區內建設，房地產開發商須向市／縣規劃部門申請建設工程規劃許可證。違反上述規則之房地產開發商可能遭勒令停止施工或繳納罰款作出整改或於限定時間內拆除項目。

根據建築工程施工許可管理辦法，房地產開發商於開始建設前須向建設部門申請建築工程施工許可證，惟建築項目之投資額低於人民幣300,000元或建築面積低於300平方米則除外。未取得建築工程施工許可證而開工建造之房地產開發商可能遭主管部門勒令作出整改或停止施工並處以罰款。

根據建設工程質量管理條例，於建設完成後，房地產開發商須安排建設質量之驗收審核，並於通過驗收審核後15日內向房地產開發部門備案。未安排驗收審核或未能通過審核之房地產開發商將由主管部門勒令作出整改並處以罰款。備案文件亦須包括(其中包括)規劃、環保、消防及其他相關部門發出之驗收批文。

被收購集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月在各重大方面一直遵守上述所有法規。本公司注意到，北大資源－理城項目土地使用權出讓合同所訂明之完成日期為二零一二年一月二十七日；然而，由於政府部門延遲交付土地，北大資源－理城項目尚未完工。昆山高科已就此通知土地部門，而土地部門並無提出任何反對意見。

商品房銷售

商品房銷售管理辦法將商品房銷售分為商品房預售及商品房現售。就商品房預售而言，城市商品房預售管理辦法規定，擬於竣工前出售商品房之房地產開發商須取得商品房預售許可證。未取得上述許可證而出售商品房之房地產開發商可能遭主管部門勒令停止非法行為、沒收非法收入並處以罰款。開發商須與買受人簽訂商品房預售合同，並向房地產開發部門申請合同登記。

房地產租賃

根據城市房地產法及商品房屋租賃管理辦法，房屋租賃各方須於物業管理部門備案書面租賃合同。未能備案合同之租賃合同方可能遭勒令作出整改。

上市規則涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算之一項或多項適用百分比率(倘適用)超逾 100%，收購事項構成上市規則項下本公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第十四章有關公告及股東批准之規定。

於最後可行日期，賣方擁有本公司已發行股份約 32.84%。由於賣方為本公司之控股股東，根據上市規則屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項、發行認購可換股債券及根據買賣及認購協議擬進行之各項交易亦構成本公司之不可豁免關連交易，並須由獨立股東於股東特別大會上批

准後，方可作實。賣方、其聯繫人及參與收購事項及認購事項或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就有關批准收購事項、認購事項發行可換股債券以及於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份之決議案放棄投票。

3. 清洗豁免

於最後可行日期，賣方擁有本公司約32.84%股權。向賣方發行代價股份後，賣方及與其一致行動人士將合共擁有891,171,976股股份之權益，佔本公司經擴大已發行股本約54.54%（假設於發行代價股份之前將不會配發及發行任何其他股份）。賣方屆時將有責任根據收購守則規則26就其及與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有股份提出強制性全面收購建議，除非獲執行人員授出清洗豁免。

因此，賣方已向執行人員申請清洗豁免。倘清洗豁免獲執行人員授出，亦須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，以豁免賣方及與其一致行動人士因發行代價股份將予引致之提出全面收購建議之責任後方可作實。賣方、與其一致行動人士或於收購事項、清洗豁免及據此擬進行之各項交易中擁有權益或參與當中之人士將於股東特別大會上就批准收購事項、認購事項、清洗豁免及據此擬進行之各項交易之決議案放棄投票。

向賣方發行代價股份後，賣方及與其一致行動人士將持有本公司50%以上之投票權，賣方及與其一致行動人士其後可增加其於本公司之股權，而不會產生根據收購守則規則26提出全面收購建議之任何其他責任。

賣方已確認(a)其及／或與其一致行動人士未曾獲得本公司有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）所附帶之投票權；(b)概無進行收購守則附表VI第三段所規定之導致失去資格之交易；及(c)自該公告日期前六個月起至最後可行日期（包括該日）止期間，概無進行任何股份買賣。

於最後可行日期，除可換股債券及根據購股權計劃授出之42,056,200份尚未行使購股權外，本公司概無尚未行使而可兌換或交換為股份或影響本公司股份之衍生工具、購股權、認股權證、兌換權或其他類似權利。

除本通函內另有披露者外，於最後可行日期：

- (i) 概無任何有關股份且對收購事項、發行代價股份及可換股債券以及清洗豁免而言可能屬重大之安排（不論透過購股權、彌償保證或其他方式）；
- (ii) 賣方並無訂立任何協議或安排而當中涉及其可以或不可援用或尋求援用收購事項、認購事項、發行代價股份及可換股債券以及清洗豁免之某項先決條件或條件之情況；
- (iii) 賣方或任何與其一致行動人士概無訂立任何涉及本公司有關證券（定義見收購守則）而尚未平倉之衍生工具；
- (iv) 賣方或任何與其一致行動人士概無持有本公司任何可換股證券、認股權證、衍生工具或購股權；
- (v) 賣方或任何與其一致行動人士概無收悉任何投票贊成或反對有關清洗豁免之決議案之不可撤銷承諾或安排；及
- (vi) 賣方或任何與其一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則）。

4. 持續關連交易：貸款協議及委託貸款協議

於二零一二年五月六日，昆山高科與北大資源訂立貸款協議，據此，北大資源將委託方正財務向昆山高科提供為數人民幣250,000,000元之一年期定期貸款。於二零一二年七月五日，方正財務與昆山高科訂立委託貸款協議以使上述事項生效。

貸款協議及委託貸款協議之主要條款

貸款協議

貸方： 北大資源，主要從事物業發展、房地產業務、貿易及教育投資

借方： 昆山高科

貸款金額： 人民幣250,000,000元

董事會函件

- 年期： 自有關貸款提取日期起計一年
- 利息： 年息 12.5 厘，每半年支付一次
- 提供之抵押： 將土地使用權押記予北大資源指定之實體
- 還款： 全部貸款須於到期時償還

委託貸款協議

委託貸款協議之主要條款與貸款協議基本相同，惟貸方是方正財務而非北大資源。

委託貸款之理由及裨益

鑑於近期有關向物業公司發放貸款之中國銀行政策十分嚴格，昆山高科向銀行申請新貸款非常困難。由於昆山高科需要資金開發位於昆山之北大資源一理城項目，按合理商業利率計算之委託貸款（根據提供予其他集團公司之貸款利率釐定）能有效減少昆山高科之營運資金壓力，從而有利於昆山高科之長遠發展。由於中國之貸款期限一般不超過一年，因此一年期之委託貸款符合市場慣例。鑑於委託貸款由本公司最終控股股東之聯營公司北大資源提供，委託貸款之期限很可能長於由獨立第三方提供之貸款。然而，於最後可行日期，本集團概無與北大資源訂立委託貸款之延期協議。倘其後委託貸款需要延期，本公司將採取措施以遵守上市規則之規定。

貸款協議及委託貸款協議之條款乃由訂約各方按一般商業條款經公平磋商釐定。考慮到由於近期中國收緊向物業公司發放貸款之銀行政策，致使中國物業公司很難獲得融資之局面，董事（包括獨立非執行董事）認為，貸款協議及委託貸款協議屬公平合理及按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東整體之利

董事會函件

- 先決條件 : (i) 本公司與方正國際大廈之擁有人簽訂協議，據此，本集團獲授權管理方正國際大廈
- (ii) 總租賃協議獲獨立股東批准
- 租用之物業 : 方正國際大廈 G3 至 17 層之若干商用物業
- 租用之面積 : 約 22,000 平方米，佔方正國際大廈約 43,635 平方米之可出租總建築面積約 50.4%。方正國際大廈餘下之約 21,635 平方米（佔可出租總建築面積約 49.6%）將租賃予獨立第三方。截至二零一二年五月三十一日止五個月，方正國際大廈之入住率約為 93.6%。
- 租期 : 自個別租賃協議所訂明之日起至到期日（不遲於二零一四年十二月三十一日）止
- 租金 : 參考現行市場租金及因北大方正集團為方正國際大廈之單一最大承租人而作出折讓釐定。折讓水平則參考北京新奧特集團有限公司（「北京新奧特」）提供予北大方正集團成員公司之現行折讓釐定。考慮到總租賃協議佔方正國際大廈一半以上，租期一般長於兩年，且現有業主提供類似折讓，故向有關主要承租人提供折讓被視為一般商業條款，從而為出租人帶來長期穩定及可預見之收入

於二零一二年八月二十八日，本公司與方正國際大廈之擁有人北京新奧特簽署諒解備忘錄。據董事所悉，除北大資源擁有北京新奧特之 18% 股本權益外，北京新奧特及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三

方。根據上述之諒解備忘錄，待獨立股東批准根據總租賃協議擬進行之各項交易後，北京新奧特及本公司指定之一間附屬公司將訂立正式協議，據此，本集團將分別於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度向北京新奧特支付人民幣22,000,000元(年化金額，截至二零一二年十二月三十一日止年度之實際應付金額將根據協議之最終生效日期按比例作出調整)、人民幣22,500,000元及人民幣23,000,000元(倘市況有變，可經雙方協定作出任何可能之調整)，作為代價，本集團將獲授權管理方正國際大廈並收取方正國際大廈錄得之所有利潤(包括但不限於來自租戶之租金收入)。根據前述之諒解備忘錄應付北京新奧特之金額乃由本公司與北京新奧特經公平磋商後釐定，並已考慮(其中包括)方正國際大廈預期將會產生之年租金收入、本集團與方正國際大廈之最大承租人北大方正之關係及預期未來租金之增加。倘總租賃協議被投票否決或由於其他原因而未獲執行，則本公司將不會與北京新奧特簽署正式協議。

總租賃協議並非須待完成後方可進行，而完成亦非須待獨立股東批准總租賃協議後方可落實。

年度上限

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年，根據總租賃協議擬進行之所有交易之年度上限分別為人民幣20,000,000元(相等於約24,400,000港元)(年化金額，截至二零一二年十二月三十一日止年度之實際年度上限將根據總租賃協議之最終生效日期按比例作出調整)、人民幣27,000,000元(相等於約33,000,000港元)及人民幣34,000,000元(相等於約41,500,000港元)，乃參考歷史及現行市場單位租金、歷史入住率、現有租賃協議之年期以及預期單位租金及入住率之增幅釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，該等年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

總租賃協議之理由及裨益

董事認為，根據總租賃協議擬進行之各項交易有助於本集團向北大方正集團之成員公司租賃若干商業物業賺取穩定租金收入。此外，方正國際大廈位於北京市海淀區中關村，中關村為知名之科技園區。因此，方正國際大廈之目標租戶主要為科技公司。考慮到「方正」在中國是一個科技相關之知名品牌，董事

認為向北大方正集團之成員公司(大部份為科技相關公司)租賃方正國際大廈之若干商用物業，能有效提升方正國際大廈之商譽及透過吸引其他優質科技公司提高整體入住率。方正國際大廈於截至二零一二年五月三十一日止五個月之入住率為約93.6%。本公司將保留該等租戶，以於收購事項後取得穩定之租金收入。同時，本公司將評估是否需要翻新方正國際大廈、開展更多促銷活動以提升方正國際大廈之形象，從而吸引更優質租戶，提升租金收入。

董事(包括獨立非執行董事)認為，根據總租賃協議進行之各項交易乃屬公平合理，並於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款釐定，且符合本公司及股東整體之利益。

上市規則涵義

於最後可行日期，賣方擁有本公司已發行股份約32.84%權益，而賣方則為北大方正之附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，北大方正為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，根據總租賃協議擬進行之各項交易將構成本公司之持續關連交易。

就根據總租賃協議擬進行之各項交易而言，由於根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超逾5%，且上述交易之代價預期將超過10,000,000港元，根據總租賃協議擬進行之各項交易構成本公司之不可豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第十四A章之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。北大方正、其聯繫人及參與根據總租賃協議擬進行之各項交易或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就批准總租賃協議之決議案放棄投票。

6. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年十二月五日星期三上午十時正於香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過有關收購事項、認購事項、發行可換股債券以及配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議之普通決議案，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-3頁。

董事會函件

擬於股東特別大會上提呈之普通決議案將以投票方式進行表決。任何本身或其聯繫人於交易中擁有重大權益及涉及擬於股東特別大會上提呈批准之相關決議案或於其中擁有利益之股東將就相關決議案放棄投票。因此，賣方及其聯繫人(於最後可行日期持有363,265,000股股份)須就批准收購事項、認購事項、發行可換股債券以及配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議之決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格印列之指示將其填妥，並無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司之主要營業地點，地址為香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

7. 推薦意見

本公司已委任獨立董事委員會就收購事項、認購事項、發行可換股債券以及配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議向獨立股東提供意見。

本公司已委任英高就收購事項、認購事項、發行可換股債券以及配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會經考慮英高之意見後認為，收購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成本通函隨附之股東特別大會通告所載之有關收購事項、認購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議之普通決議案。

董事會函件

除(i)張兆東先生為北大方正之董事；及(ii)本通函附錄六所披露之董事及彼等各自於本公司及其相聯法團之股份及購股權之權益外，董事概無於收購事項、認購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議中擁有重大權益。

鑑於張兆東先生為北大方正之董事，彼已就批准收購事項、認購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議之董事會決議案放棄投票。

8. 其他資料

亦請閣下垂注載於本通函第SGM-1至第SGM-3頁之股東特別大會通告及各附錄(構成本通函之組成部份)所載之資料。

由於完成須待達成買賣及認購協議所載若干先決條件後方可作實，故收購事項及認購事項可能會亦可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請謹慎行事。

承董事會命
方正數碼(控股)有限公司
主席
張兆東
謹啟

二零一二年十一月十六日

 **EC-FOUNDER (HOLDINGS) COMPANY LIMITED**
方正數碼(控股)有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00618)

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及關連交易：
收購天然居及天合以及發行代價股份及可換股債券
- (2) 清洗豁免
- (3) 持續關連交易：貸款協議及委託貸款協議
- (4) 持續關連交易：總租賃協議

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就收購事項、認購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議向閣下提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零一二年十一月十六日之通函（「通函」）內之董事會函件，本函件亦為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所使用之大寫詞彙與通函所界定者具相同涵義。

謹請閣下垂注通函第68至119頁所載之英高意見函件，內含彼就收購事項、認購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議對獨立股東而言是否公平合理及是否符合本公司及股東整體之利益向吾等提出之意見及建議，以及彼作出其意見及建議之主要因素及原因。

經考慮（其中包括）上述意見函件所述英高之考慮因素與原因及其意見後，吾等認為收購事項、認購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議對獨立股東而言屬公平合理，亦符

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

合本公司及股東整體之利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，批准收購事項、認購事項、發行可換股債券、配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議。

此 致

列位獨立股東 台照

方正數碼(控股)有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
李發中

獨立非執行董事
王林潔儀

獨立非執行董事
曹茜

謹啟

二零一二年十一月十六日

以下為英高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。

ANGLO CHINESE

CORPORATE FINANCE, LIMITED
www.anglochinesegroup.com

香港中環康樂廣場8號交易廣場二期40樓

英高
財務顧問有限公司

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及關連交易：
收購天然居及天合以及發行
代價股份及可換股債券
- (2) 清洗豁免
- (3) 持續關連交易：
貸款協議及委託貸款協議
- (4) 持續關連交易：
總租賃協議

緒言

吾等茲提述 貴公司所刊發日期為二零一二年九月六日之公告及日期為二零一二年十一月十六日之通函(「通函」)，內容有關收購事項、認購事項、發行可換股債券、於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份、清洗豁免、貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議(「建議交易」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

建議交易

收購事項

於二零一二年八月二十三日， 貴公司與賣方訂立買賣及認購協議，據此， 貴公司有條件同意(i)向賣方購買銷售股份，總代價為537,000,000港元，有關代價將透過發行代價股份227,000,000港元及代價可換股債券310,000,000港元支付；及(ii)向賣方發行認購可換股債券，代價為62,000,000港元。代價可換股債券及認購可換股

債券均可按兌換價每股兌換股份0.43港元(「兌換價」)兌換為股份。代價股份及兌換股份將根據於股東特別大會上尋求批准之特別授權配發及發行，並將與已發行股份享有同等權利。

代價股份佔 貴公司於最後可行日期已發行股本約47.73%及 貴公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約32.31%(假設於發行代價股份之前將不會配發及發行任何其他股份)。待可換股債券獲悉數兌換後，合共將發行865,116,278股兌換股份，佔 貴公司於最後可行日期已發行股本約78.22%及 貴公司經配發及發行兌換股份擴大之已發行股本約34.62%(假設除代價股份外，於有關兌換之前將不會配發及發行任何其他股份)。 貴公司將向聯交所申請批准代價股份及兌換股份上市及買賣。由於根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率(倘適用)超逾100%，收購事項構成上市規則項下 貴公司之非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第十四章有關公告及股東批准之規定。

清洗豁免

於最後可行日期，賣方擁有 貴公司約32.84%股權。向賣方發行代價股份後，賣方及與其一致行動人士將合共擁有891,171,976股股份之權益，佔 貴公司經擴大已發行股本約54.54%(假設於發行代價股份之前將不會配發及發行任何其他股份)。賣方屆時將有責任根據收購守則規則26就其及與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有股份提出強制性全面收購建議，除非獲執行人員授出清洗豁免。

賣方已向執行人員申請清洗豁免。倘清洗豁免獲執行人員授出，亦須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，以豁免賣方及與其一致行動人士因發行代價股份將予引致之提出全面收購建議之責任後方可作實。

貸款協議及委託貸款協議

於二零一二年五月六日，昆山高科與北大資源訂立貸款協議，據此，北大資源將委託方正財務向昆山高科提供為數人民幣250,000,000元之一年期定期貸款。於二零一二年七月五日，方正財務與昆山高科訂立委託貸款協議以使上述事項生效。

於完成後，昆山高科將成為 貴公司之間接非全資附屬公司。此外，北大資源為北大方正之同系附屬公司，而方正財務為北大方正之附屬公司。由於北大方正為 貴公司控股股東賣方之母公司，故根據上市規則第十四A章，北大資源及方正財務均為 貴公司之關連人士。故此，於完成後，根據上市規則第十四A章，貸款協議及委託貸款協議將構成 貴公司之持續關連交易。

總租賃協議

於二零一二年八月二十八日， 貴公司與北大方正訂立總租賃協議，據此， 貴公司同意促使其一間附屬公司向北大方正集團出租方正國際大廈之若干商用物業，惟須取得獨立股東之批准。北大方正須安排北大方正集團之成員公司租賃有關物業，並與 貴集團訂立個別租賃協議。個別租賃之開始日期將於各個別租賃協議中訂明，但所有個別租賃之到期日不得晚於二零一四年十二月三十一日。

將放棄投票之人士

賣方、其聯繫人及參與收購事項及認購事項或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就有關批准收購事項、認購事項、發行可換股債券以及於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份之決議案放棄投票。

賣方及與其一致行動人士以及參與收購事項、認購事項、清洗豁免及據此擬進行之各項交易或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就批准收購事項、清洗豁免及據此擬進行之各項交易之決議案放棄投票。

北大資源、方正財務及彼等各自之聯繫人以及參與貸款協議及委託貸款協議或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就批准貸款協議及委託貸款協議之決議案放棄投票。

北大方正、其聯繫人及參與根據總租賃協議擬進行之各項交易或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就批准總租賃協議之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就建議交易向獨立股東提供意見。

吾等意見之基礎

在達致吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司向吾等提供之資料、陳述、事實、意見及聲明，包括通函及相關公告所載或所述者。吾等已審閱(其中包括)有關 貴公司之已公佈資料，包括截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月之年報及中期報告及賬目。吾等亦已與 貴公司管理層討論 貴集團之業務策略、其業績表現及前景以及進行建議交易之背景及理由。

吾等提述董事之責任聲明，其確認董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，就彼等所深知，通函內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且通函並無遺漏其他事實，致使通函內之任何聲明有所誤導。吾等依賴 貴公司及董事所發表並載於通函及於其內提述之資料、陳述、事實、聲明及意見之準確性。吾等假設該等資料、陳述、事實、聲明及意見於作出時乃屬真實，且於最後可行日期將繼續為真實、準確及完整。

吾等認為，吾等已充分審閱資料，足以達致本函件所載列之結論，而且並無理由相信 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之資料乃失實、不準確或不完整，亦無理由相信於通函內提供之資料或於通函內發表之意見已遺漏或隱瞞任何重要資料。然而，按照一般慣例，吾等並無對 貴集團及被收購集團、賣方或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司之業務及狀況或前景進行任何獨立調查，亦無考慮建議交易對 貴集團或股東之任何稅務影響。作為獨立財務顧問，吾等從未參與涉及建議交易條款之磋商。發出本函件乃僅為獨立董事委員會及獨立股東提供資料，以供彼等就建議交易作出考慮，而除為載入通函外，未經吾等事先同意，不得引述或提述本函件全部或部份內容或用於任何其他目的。本函件所載任何內容不應被視為對持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

英高財務顧問有限公司函件

除吾等就是次委任向 貴公司提供服務之一般專業費用外，並無訂有任何安排而吾等將會因此自 貴集團或其任何聯繫人獲取任何利益。

所考慮之主要因素及理由

在達致吾等有關建議交易之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

貴集團之背景資料

貴公司主要從事信息產品分銷業務。 貴公司之分銷業務主要為分銷信息產品，包括惠普、華為三康、蘋果公司、康普(CommScope)、巴可(Barco)、博科(Brocade)、日立及艾美加(Iomega)等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站及屏幕投影機等。

財務狀況

下表載列 貴集團截於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況(乃分別摘錄自 貴公司二零零九年、二零一零年及二零一一年之年報)及於二零一二年六月三十日之綜合財務狀況(乃摘錄自 貴公司二零一二年中期報告)：

綜合財務狀況表

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 (經審核) 千港元	十二月三十一日 二零一零年 (經審核) 千港元	二零零九年 (經審核) 千港元
資產總值	1,283,718	1,921,680	2,130,027	1,450,716
負債總額	983,191	1,582,469	1,781,905	1,130,186
資產淨值	300,527	339,211	348,122	320,530

於二零一零年十二月三十一日， 貴集團之資產總值約為2,130,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,450,700,000港元)，其中包括負債約1,781,900,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,130,200,000港元)及權益約348,100,000港元(二零零九年十二月三十一日：320,500,000港元)。 貴集團於二零一零年十二月三十一日之現金及銀行結餘合共約為689,900,000港元(二零零九年十二月三十一日：597,100,000港元)。

於二零一一年十二月三十一日， 貴集團之資產總值約為1,921,700,000港元(二零一零年十二月三十一日：2,130,000,000港元)，其中包括負債約1,582,500,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,781,900,000港元)及權益約339,200,000港

英高財務顧問有限公司函件

元(二零一零年十二月三十一日：348,100,000港元)。資產淨值由二零一零年十二月三十一日之348,100,000港元減少約2.6%至二零一一年十二月三十一日之約339,200,000港元，乃主要由於如下文所述錄得年度虧損約8,400,000港元所致。

於二零一二年六月三十日，貴集團之資產淨值由約339,200,000港元進一步減少至300,500,000港元。貴集團於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日之財務狀況轉差，乃主要由於分銷市場之競爭激烈導致貴集團之經營業績下降所致。

財務業績

下文載列貴集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之財務業績概要(乃分別摘錄自貴公司二零零九年、二零一零年及二零一一年之年報)及截至二零一二年六月三十日止六個月之財務業務概要(乃摘錄自貴公司二零一二年中期報告)。

綜合利潤表

	截至六月三十日 止六個月		截至十二月三十一日 止年度		
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (經審核) 千港元	二零一零年 (經審核) 千港元	二零零九年 (經審核) 千港元
收益	1,274,779	2,522,773	5,400,140	4,649,269	3,812,755
毛利	66,688	134,803	263,848	202,168	177,139
毛利率	5.23%	5.34%	4.89%	4.35%	4.65%
年內母公司擁有人 應佔溢利／(虧損)	(34,627)	(1,827)	(8,411)	15,763	33,325

貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之收益由截至二零零九年十二月三十一日止年度約3,812,800,000港元增加至約4,649,300,000港元，增幅約為21.9%。伴隨著收益增長，毛利率由截至二零零九年十二月三十一日止年度之4.65%下跌至截至二零一零年十二月三十一日止年度之4.35%，而同期之毛利則由177,100,000港元上升約14.1%至202,200,000港元。然而，由於銷售及分銷費用以及行政費用上升，貴集團母公司擁有人應佔溢利由截至二零零九年十二月三十一日止年度約33,300,000港元下降約52.9%至截至二零一零年十二月三十一日止年度之15,800,000港元。

貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度約4,649,300,000港元上升約16.2%至約5,400,100,000港元，而毛利則由202,200,000港元上升約30.5%至約263,800,000港元。儘管毛利率有所上升，

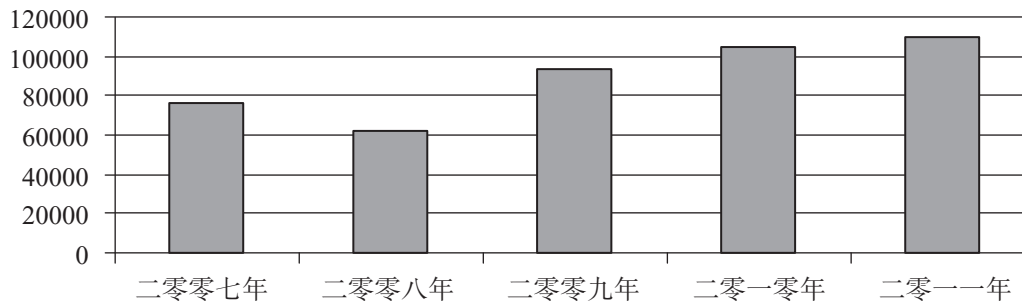
但 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得母公司擁有人應佔虧損約8,400,000港元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度則錄得母公司擁有人應佔溢利約15,800,000港元，乃由於(i)銷售及分銷費用以及行政費用上升；(ii)財務費用上升；(iii)由於香港之流動電話及數據產品分銷競爭激烈，故分佔聯營公司虧損增加；及(iv)分銷信息產品業務之所得稅開支上升。

截至二零一二年六月三十日止六個月， 貴集團之收益由截至二零一一年六月三十日止六個月約2,522,800,000港元下跌約49.5%至截至二零一二年六月三十日止六個月之1,274,800,000港元，乃主要由於 貴公司因分銷市場競爭激烈而簡化多個產品線以專注於具備較佳交易條款之生產線所致。儘管此策略令 貴集團之毛利率得以維持於約5%之水平，但由於銷售及分銷費用以及行政費用上升， 貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月繼續錄得母公司擁有人應佔虧損，數額為約34,600,000港元，而二零一一年同期則錄得母公司擁有人應佔虧損約1,800,000港元。

中國房地產行業

儘管在中央政府於最近數年推行緊縮政策後，自二零零八年至二零一一年期間中國宏觀經濟環境已然發生改變，但主要由於中國物業市場投資強勁增加，中國物業市場仍實現顯著增長(如下圖中國商品房銷售建築面積上升所示)，因而進一步增加中國經濟之通脹壓力。

中國商品房銷售建築面積
(10,000平方米)

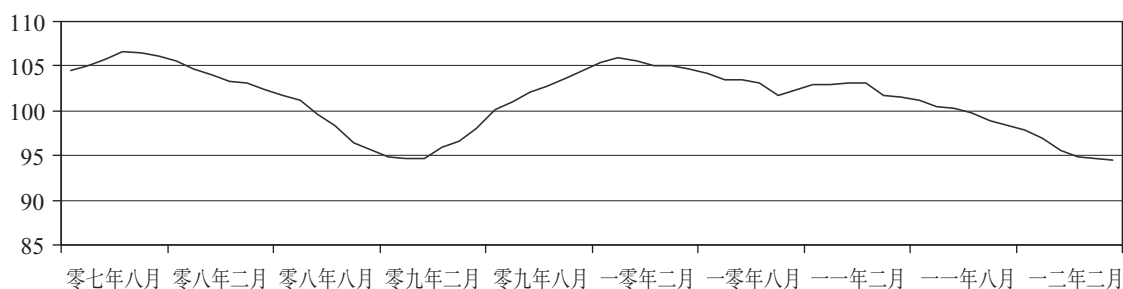


資料來源：中華人民共和國國家統計局

(附註：根據中華人民共和國國家統計局發佈之題為「全國房地產開發和銷售情況」之月度公佈，商品房主要包括(其中包括)商品住宅、辦公樓及其他商業營業用房)

中央政府推行之緊縮措施及中國人民銀行(「中國人民銀行」)採取之貨幣政策起到抑制中國物業市場過熱之效果，體現為(i)如下圖所示及根據公開資料可知，中國房地產景氣指數自二零零九年底以來呈現下跌趨勢；(ii)就被收購集團旗下物業所處地區之臨近城市上海及武漢之物業價格而言，如下圖所示，上海及武漢之住宅樓宇銷售價格指數自二零一一年第四季度以來呈現下跌。

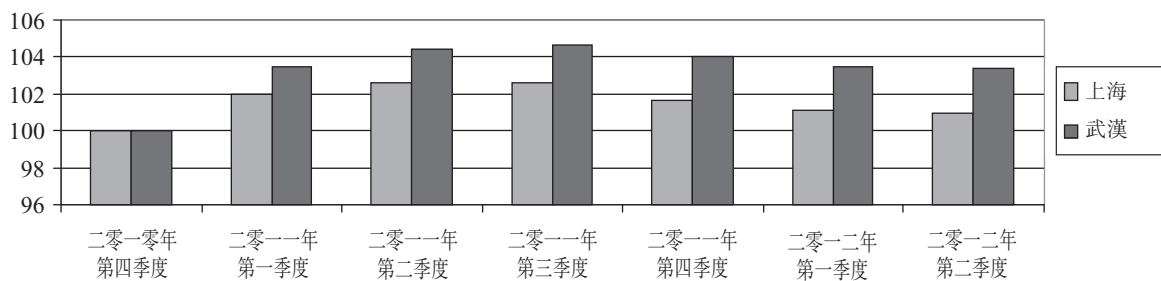
中國房地產景氣指數



資料來源：中華人民共和國國家統計局

(附註：中國房地產景氣指數為衡量中國房地產市場之趨勢及變動之綜合指數)

住宅樓宇銷售價格指數
(以二零一零年為100)



資料來源：中華人民共和國國家統計局

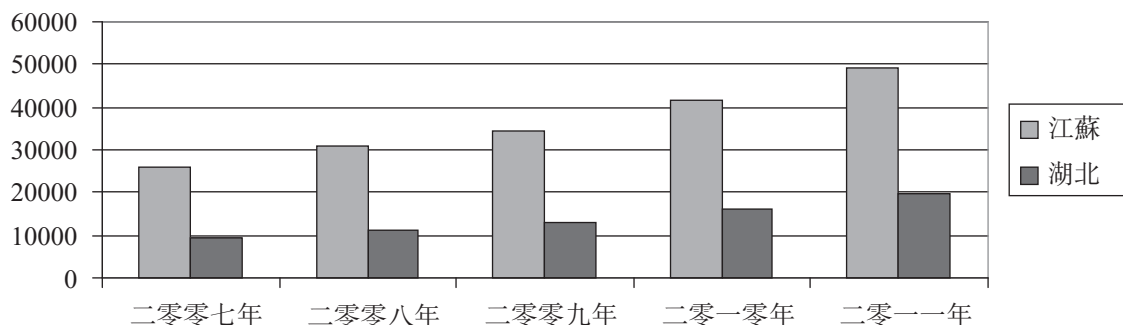
與此同時，中央政府推出購房限制，以提高投資者進入市場之門檻及抑制不斷上漲之房屋價格，並頒佈其他措施改善首次購房者之負擔能力。中國人民銀行督促中國各大銀行為首次購房者提供更多優惠貸款利率及增加按揭貸款。因此，儘管中央政府之緊縮措施及物業市場近期之整固會否對中國開發商帶來有利影響仍需拭目以待，但根據吾等與 貴公司管理層之討論及通函董事會函件「進行收購事項及認購事項之理由」各段所述之董事觀點，吾等認為中長期內中國房地產行業之未來前景仍然樂觀。

江蘇及湖北物業市場最近五年之表現

由於鄂州及昆山(被收購集團之物業項目所在地)之住宅物業需求並無公開可得之官方數據，故使用江蘇省及湖北省之數據(即可得之省級數據)代替。

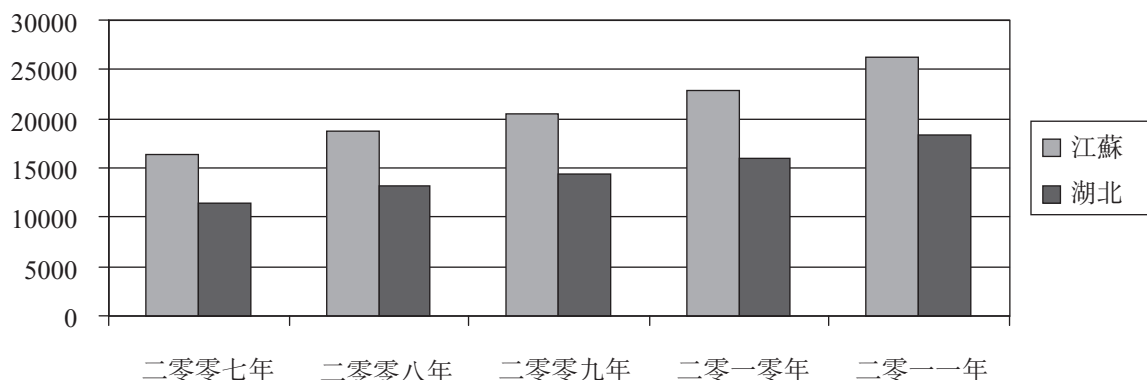
如下圖所示，江蘇及湖北地區近年來之經濟增長顯著，這從自二零零七年起至二零一一年，江蘇省及湖北省之名義國內生產總值之年複合增長率分別為約17%及20%，以及江蘇省及湖北省人均可支配年收入之年複合增長率均為約13%可見一斑。於完成後，除不可預見情況外，吾等相信 貴集團於開發被收購集團所擁有之物業發展項目(即位於江蘇昆山之北大資源—理城項目及位於湖北鄂州之紅蓮湖項目)及被收購集團所擁有之武漢國際大廈之辦公樓租賃業務時將受惠於江蘇省及湖北省之顯著經濟增長。

江蘇及湖北之名義國內生產總值
(人民幣10億元)



資料來源：江蘇省統計局、湖北省統計局

人均可支配年收入(人民幣元)

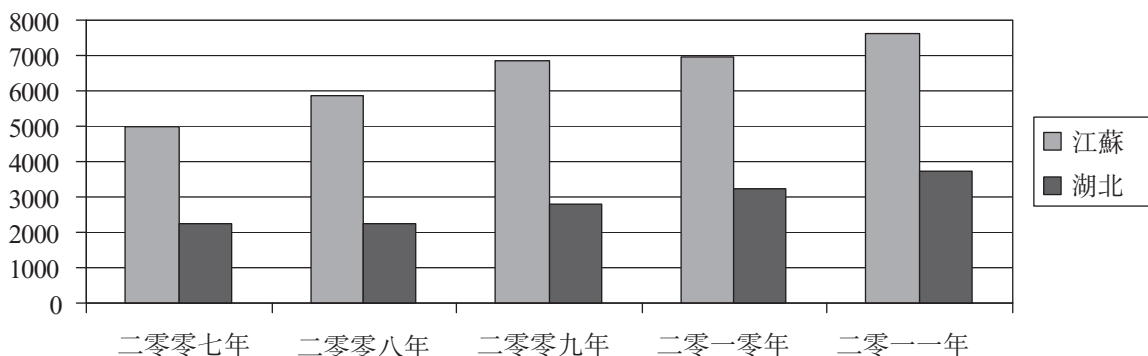


資料來源：江蘇省統計局、湖北省統計局

就江蘇及湖北物業市場之表現而言，如以下圖表所示，江蘇及湖北兩個市場之住宅樓宇竣工建築面積自二零零七年至二零一一年均呈現穩定增長趨勢。這顯示，

儘管中央政府自二零零八年以來推行緊縮措施，但北大資源－理城項目及紅蓮湖項目週邊地區住宅單位供應仍然相當穩定。

住宅樓宇竣工建築面積
(10,000平方米)

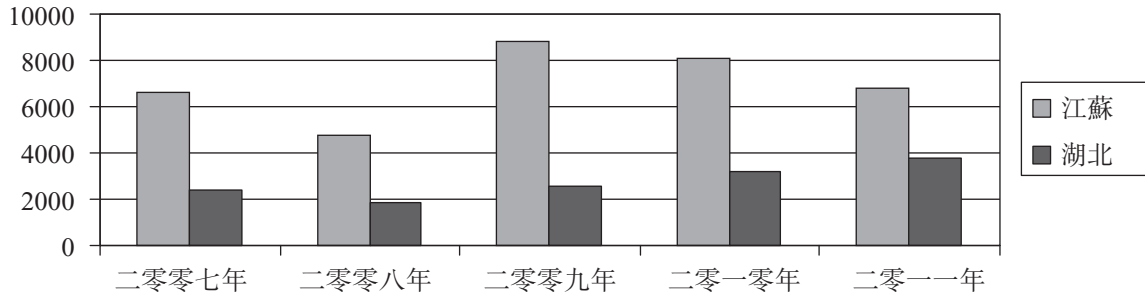


資料來源：中華人民共和國國家統計局

然而，按商品住宅銷售建築面積之增長衡量，吾等從下圖可見，自二零零九年至二零一一年，儘管湖北之商品住宅銷售建築面積穩步增長，但期內江蘇之商品住宅銷售建築面積卻逐漸減少，而吾等從 貴公司管理層獲悉，此乃由於(其中包括)期內地方政府控制土地供應、競爭力較弱之開發商遭淘汰及其他抑制投機活動之地方政策導致住宅單位需求減少所致。儘管如此，如通函董事會函件所披露，就湖北天然居集團之展望及未來前景而言，董事認為，據中華人民共和國國家統計局資料顯示，江蘇省為所有中國省份中人均國內生產總值最高的中國省份之一，而昆山現亦被視為中國經濟最成功之縣級行政區之一。因此，董事認為，國家及地方政府推行之緊縮措施對昆山之影響相對較小，而 貴集團對昆山及江蘇省之經濟增長及房地產行業發展抱持樂觀態度。

另外，如通函董事會函件所披露，儘管二零零九年至二零一一年江蘇之商品住宅銷售建築面積有所減少，但被收購集團已於二零一二年三月正式開始預售北大資源－理城項目一期開發之總建築面積約41,463平方米之別墅。於二零一二年十一月六日前，一期開發之18個單位或相當於建築面積約4,768.87平方米已出售，銷售代價總額約為人民幣53,200,000元。另外建築面積約1,142.21平方米之4個單位已收取按金。預期相關銷售將於二零一三年確認。預期二零一二年及二零一三年物業預售所得款項分別為約人民幣127,700,000元及約人民幣344,600,000元。

商品住宅銷售建築面積
(10,000平方米)



資料來源：中華人民共和國國家統計局

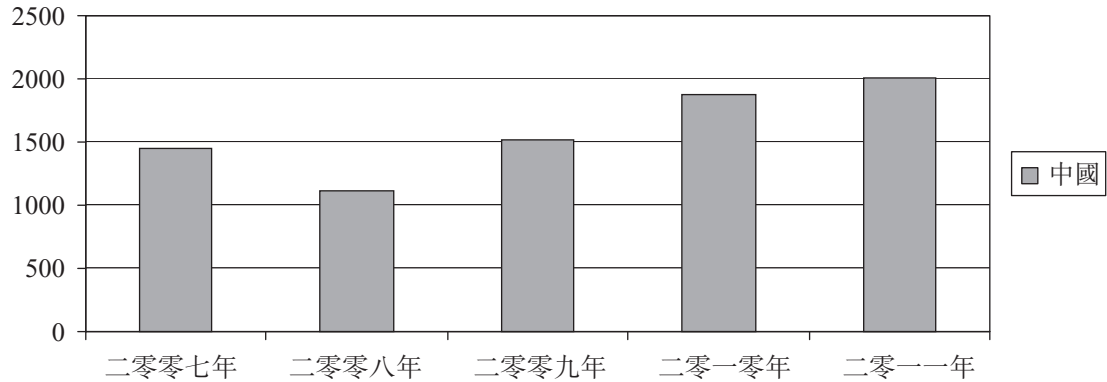
根據吾等對中國及江蘇省與湖北省之物業市場之研究、上文所披露之原因及分析(尤其是中國物業市場於二零零七年至二零一一年之正面發展)，以及吾等與貴公司管理層就(其中包括)中國物業之整體表現及被收購集團之未來前景之討論，考慮到吾等對收購事項之條款之評估，儘管二零零九年至二零一一年江蘇之商品住宅銷售建築面積有所減少，但吾等相信，待收購事項完成後，貴集團將具備較佳平台可擴展業務至該等地區及中國其他地區之物業市場。

北京及武漢之辦公樓市場

除物業發展外，被收購集團亦從事物業管理業務，主要包括其透過湖北天然居管理的武漢國際大廈。於完成後，根據總租賃協議之條款及條件，預期北京方正國際大廈將納入經擴大集團管理之物業組合內。

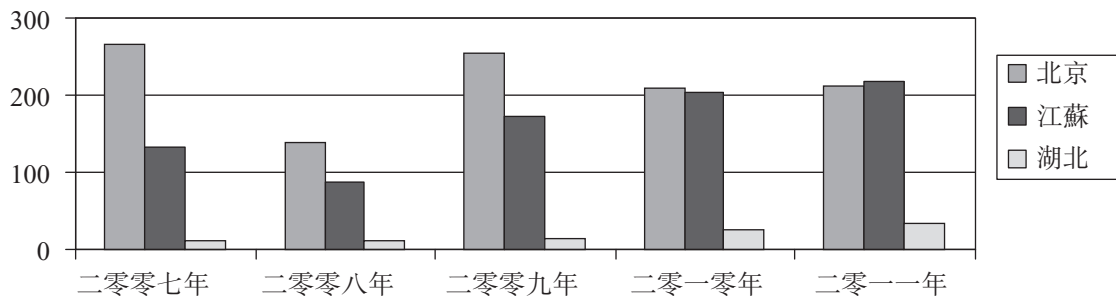
如以下兩幅圖表所示，中國辦公樓市場於過去五年整體呈現穩定增長態勢。此外，江蘇及湖北之辦公樓銷售建築面積之增長與整體市場之增長趨勢相似，而北京之辦公樓銷售建築面積自二零零九年起至二零一零年止有所減緩，但於二零一零年及二零一一年則保持穩定。

辦公樓銷售建築面積
(10,000平方米)



資料來源：中華人民共和國國家統計局

辦公樓銷售建築面積
(10,000平方米)



資料來源：中華人民共和國國家統計局

經參考通函董事會函件，北京甲級辦公樓於二零一二年第二季度之月度單位租金上升至約每平方米人民幣288.55元，較第一季度上升約3.96%。第二季度北京甲級辦公樓繼續供過於求，空置率約為2.45%，較第一季度下跌1.1%。與此同時，由於若干辦公樓之月度單位租金上升，武漢甲級辦公樓之整體月度單位租金上升至約每平方米人民幣90.5元，較第一季度上升約4.2%。武漢甲級辦公樓之空置率下跌至約18.2%，較第一季度下跌約5%。

有關北京及武漢辦公樓租賃市場之進一步詳情，請參閱通函董事會函件之「中國物業行業概覽－4.北京及武漢之辦公樓租賃市場」各段。

收購事項及認購事項

買賣及認購協議之主要條款

日期

二零一二年八月二十三日

訂約方

買方： 貴公司

賣方： 香港方正資訊有限公司

將予收購之資產

銷售股份相當於(i)天然居全部已發行股份；及(ii)天合全部已發行股份。於最後可行日期，賣方擁有銷售股份之全部法定及實益權益。天然居由賣方於二零一零年十月七日註冊成立，初始資本為10,000港元。於二零一一年十二月，賣方向天然居注入額外資本19,812,000港元。天合由賣方於二零一零年十月六日註冊成立，初始資本為10,000港元。於二零一二年九月十八日，賣方向天合額外注資100,341,000港元。

天然居直接擁有湖北天然居100%股本權益及間接擁有(i)昆山高科51%股本權益；及(ii)北京天然居100%股本權益。天合擁有天合地產90%股本權益，而天合地產擁有鄂州金豐95%股本權益。

代價

收購事項之總代價為537,000,000港元，有關代價將透過發行代價股份227,000,000港元及代價可換股債券310,000,000港元支付。在收購事項之總代價537,000,000港元當中，天然居及天合分別佔約215,000,000港元及322,000,000港元。

代價乃訂約各方考慮到(其中包括)被收購集團之綜合資產淨值(就被收購集團所擁有之物業之估值調整後)及賣方於完成日期前擬向天合注資人民幣82,000,000元，經公平磋商釐定。天然居及天合之母公司擁有人於二零一二年五月三十一日應佔經調整資產淨值之計算詳情載於本函件下文「經調整資產淨值」各段。有關被收購集團所擁有之物業於二零一二年八月三十一日之估值，請參閱本函件下文「被收購集團之物業估值」各段及本通函附錄五。

先決條件

有關買賣及認購協議完成之先決條件詳情，請參閱通函之董事會函件。

完成

完成將於完成日期(即先決條件達成或獲豁免後第三個營業日或買賣及認購協議訂約各方可能書面協定之其他日期)落實。

除為獲取下文所述之貸款協議及委託貸款協議項下之委託貸款而作出之土地使用權押記外，董事預期，被收購集團之所有資產及股份於完成時將不會附有任何產權負擔。

代價股份

為支付收購事項之部份代價，貴公司將於完成後按發行價每股0.43港元(「發行價」)向賣方發行527,906,976股新股份。代價股份佔貴公司於最後可行日期已發行股本約47.73%及貴公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約32.31%(假設於發行代價股份之前將不會配發及發行任何其他股份)。發行價相等於兌換價：

- (i) 較股份於最後可行日期所報之收市價每股0.35港元溢價約22.86%；
- (ii) 為股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.43港元；
- (iii) 為股份於截至最後交易日(包括當日)止最後連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.43港元；
- (iv) 較股份於截至最後交易日(包括當日)止最後連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.4465港元折讓約3.70%；
- (v) 較股東於二零一一年十二月三十一日應佔每股經審核綜合資產淨值約0.307港元溢價約40.07%；及
- (vi) 較股東於二零一二年六月三十日應佔每股未經審核綜合資產淨值約0.272港元溢價約58.09%。

(vii)較股東於二零一一年十二月三十一日應佔每股未經審核備考綜合資產淨值約0.565港元折讓約23.89%。

認購事項

根據買賣及認購協議，認購事項將向 貴公司提供額外營運資金現金62,000,000港元。認購事項所得款項之總額及淨額均為62,000,000港元。認購可換股債券與代價可換股債券之條款相同，故將於以下各段作為可換股債券共同分析。

發行可換股債券

如通函董事會函件所披露， 貴公司將發行可換股債券，包括(i)代價可換股債券，本金額為310,000,000港元；及(ii)認購可換股債券，本金額為62,000,000港元。代價可換股債券將用於償付部份代價，而認購可換股債券將按等額基準發行以換取現金為 貴集團營運提供額外營運資金。可換股債券為免息，並於發行可換股債券第五週年當日到期。可換股債券不可轉讓，並且不附帶表決權。

於發行代價股份及可換股債券所附之換股權獲悉數行使後，並假設根據購股權計劃授出之所有尚未行使購股權獲悉數行使，賣方及與其一致行動人士將擁有 貴公司當時已發行股本之69.12%權益。倘兌換可換股債券將導致違反上市規則第8.08條所規定之公眾持股量或將導致 貴公司控制權(定義見收購守則)發生變動， 貴公司並無責任向債券持有人發行股份，直至可於有關兌換後達成公眾持股量之要求且 貴公司控制權(定義見收購守則)不會發生變動。除另有規定者外，可換股債券不得於債券到期日前贖回或償付。

發行價及兌換價

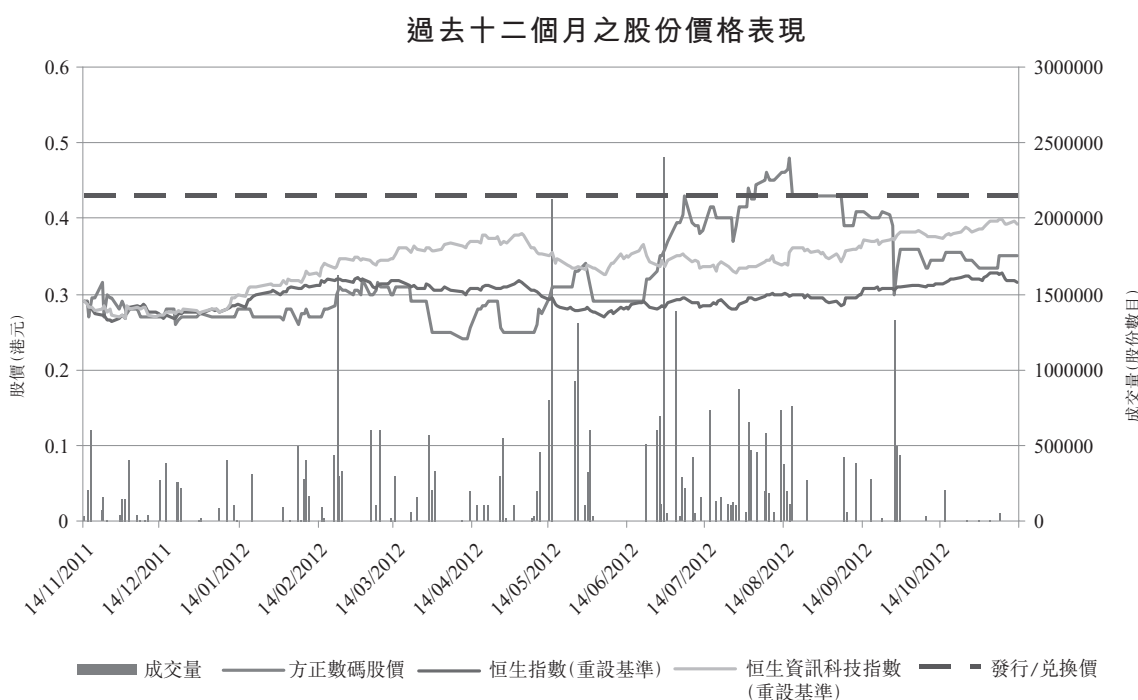
如上文所述，代價將透過於完成後發行代價股份及代價可換股債券支付。發行價相等於兌換價，而可換股債券將不計利息。此外，可換股債券將由 貴公司於債券到期日向債券持有人發行股份而贖回，並且除另有規定者外，可換股債券不得於債券到期日前贖回或償付。

如通函第III-8頁所披露，由於代價可換股債券可轉換之股份數目乃於發行日期確定，且代價可換股債券為免息及不可以現金贖回，故作為收購事項之部份代價之代價可換股債券於通函附錄三未經審核備考綜合財務狀況表內確認為股本工具。轉

換代價可換股債券後將予發行之兌換股份與代價股份具有類似性質及特徵。考慮到代價條款之公平性及合理性，吾等因此已審閱可資比較交易（定義見下文），其代價條款可全部由發行新股份或透過同時發行代價股份及可換股債券撥付，倘為後者，則代價股份之發行價與可換股債券之兌換價相同。請參閱下文可資比較交易之分析以獲取進一步資料。

(i) 歷史股價表現

下圖列示截至最後可行日期（包括該日）止最近十二個月（「回顧期間」）貴公司股份價格表現與恒生指數及恒生綜合行業指數－資訊科技業之對照：



* 恒生資訊科技指數指恒生綜合行業指數－資訊科技業
資料來源：彭博

如上圖所示，貴公司之股份價格於二零一二年四月十日之0.24港元與二零一二年八月十六日之最高價0.48港元之間波動。發行價及兌換價均為0.43港元，接近股份於回顧期間之價格區間之上限。

於回顧期間，在二零一二年七月之前，貴公司股份價格之走勢整體與恒生指數一致，其後直至該公告日期股價表現超逾恒生指數。吾等注意到，涵蓋聯交所上市

之資訊科技股之恒生資訊科技指數自二零一二年一月以來一直跑贏恒生指數。自該公告刊發日期起直至最後可行日期，貴公司股份價格之走勢與恒生指數及恒生資訊科技指數一致。

(ii) 可資比較之非常重大收購事項分析

於考慮收購事項之條款是否公平合理時，吾等已識別出八項可資比較之非常重大收購事項（「可資比較交易」）。於遴選可資比較交易時，吾等著重考慮符合以下標準之非常重大收購事項：(i) 全部由發行新股份或透過同時發行代價股份及可換股債券撥付；(ii) 倘可資比較交易透過同時發行代價股份及可換股債券撥付，則代價股份之發行價與可換股債券之兌換價相同；及(iii) 經由參與可資比較交易之公司之股東批准。由於過去12個月內無有關交易公佈，故吾等將回顧期延長至24個月以獲取可資比較交易之翔實數據。

據吾等所深知，可資比較交易指所有根據吾等於上文所述之選擇標準進行之可資比較之非常重大收購事項。吾等於下表概列可資比較交易之詳情：

過去24個月獲批准之非常重大收購事項

公告日期	股份代號	公司名稱	主要業務	於最後交易日 之市值 百萬港元	兌換價 港元	發行/兌換價較以下時間之 平均股份收市價溢價/(折讓)		
						最後交易日 %	最後交易日前 五個交易日 %	最後交易日前 十個交易日 %
二零一一年十月二十一日	1060	文化中國傳播集團有限公司	製作及發行電影版權、 手機遊戲及手機電視訂閱、 手機增值服務、 廣告代理及報章及雜誌發行、 其他代理服務、 證券買賣及投資。	968.41	0.4000	(13.98%)	(8.05%)	(4.76%)
二零一一年十月十一日	8356	進業控股有限公司	提供水務工程服務、 道路工程及渠務服務及地盤 平整工程以及電視播放業務。	577.34	0.1960	(59.59%)	(57.85%)	(55.05%)
二零一一年六月十三日	3918	金界控股有限公司	賭場經營；酒店及娛樂經營。	4,372.37	1.8376	(12.50%)	(8.39%)	(6.24%)
二零一一年四月十四日	563	上海實業城市開發集團有限公司	物業開發、物業投資 及酒店經營。	7,651.36	2.8000	(3.78%)	(2.37%)	1.74%

英高財務顧問有限公司函件

公告日期	股份代號	公司名稱	主要業務	於最後交易日之市值 百萬港元	兌換價 港元	發行/兌換價較以下時間之 平均股份收市價溢價/(折讓)		
						最後交易日 %	最後交易日前 五個交易日 %	最後交易日前 十個交易日 %
二零一一年四月十二日	1823	華昱高速集團有限公司	建設、營運及管理一條高速公路。	569.40	1.2800	(7.25%)	(7.65%)	(8.11%)
二零一一年四月四日	621	永興國際(控股)有限公司	煤礦及金礦營運、租賃採礦牌照及礦產銷售。	1,111.15	0.4100	(31.67%)	(19.29%)	(15.72%)
二零一一年二月一日	661	中國大冶有色金屬礦業有限公司	企業投資及證券買賣、礦物開採及買賣有色金屬。	3,298.81	0.5000	(15.25%)	(15.54%)	(14.53%)
二零一零年十二月三十一日	135	昆侖能源有限公司	於中國、哈薩克斯坦共和國、阿曼蘇丹國、秘魯、泰國、阿塞拜疆共和國及印度尼西亞共和國勘探及生產原油及天然氣以及於中國銷售及輸送天然氣。	59,745.53	10.0200	(16.92%)	(17.63%)	(17.41%)
最高						(3.78%)	(2.37%)	1.74%
最低						(59.59%)	(57.85%)	(55.05%)
中位數						(14.62%)	(11.97%)	(11.32%)
二零一二年九月六日	618	貴公司	分銷信息產品	475.61	0.4300	0.00%	0.00%	(3.70%)

資料來源：www.hkexnews.hk、www.hkex.com.hk、彭博

代價將同時以代價股份及代價可換股債券結算。根據吾等之遴選標準，可資比較交易不包括物業行業上市發行人之非常重大收購事項，原因是該等交易之代價條款與收購事項之條款不同。另一方面，各可資比較交易之代價包括發行新股份或同時發行代價股份及可換股債券，倘為後者，則代價股份之發行價與可換股債券之兌換價相同，鑑於代價條款與可資比較交易之條款相似，吾等認為，就考慮代價條款與可資比較交易之條款相比是否屬公平合理而言，可資比較交易之分析乃屬適當。因此，儘管上市公司之主要業務及盈利能力以及可資比較交易之目標與貴公司及被收購集團不同，且可資比較交易之條款乃經參考各自之大量因素而釐定，吾等認為，將發行價及兌換價較各自日期/期間之每股平均收市價之溢價/(折讓)與可資比較交易相比與評估代價之公平性及合理性有關，原因是這使股東能按相對基準評

估與可資比較交易相比發行價及兌換價之折讓是否合理以及確定為悉數償還代價所需發行之代價股份及兌換股份之數目。代價股份發行價及可換股債券兌換價之折讓較大，一般表示須發行較多公司股份。

如上文所披露，發行價及兌換價各自均(i)相等於股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.43港元；(ii)相等於股份於截至最後交易日(包括當日)止最後連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.43港元；及(iii)較股份於截至最後交易日(包括當日)止最後連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.4465港元折讓約3.70%。基於上表所列之可資比較交易之分析，吾等注意到，與可資比較交易中代價股份之發行價乃可換股債券之兌換價較相應基準價格之折讓之中位數相比，發行價及兌換價折讓／溢價0%較為有利。發行價及兌換價相等於股份於最後交易日之收市價及股份之5天平均收市價，與之相比，可資比較交易於各自日期／期間之折讓範圍介乎3.78%至59.59%及2.37%至57.85%。此外，發行價及兌換價各自較10天平均收市價折讓3.70%處於可資比較交易代價股份之發行價及可換股債券之兌換價較10天平均收市價之折讓／溢價範圍內。

由於代價大部份透過發行代價可換股債券提供資金，故吾等透過分析可資比較可換股債券(定義見下文)之條款進一步補充吾等對代價條款之分析。

可換股債券之相關條款分析

兌換價

除上文對可資比較交易之條款進行分析外，吾等已盡最大努力識別出於二零一二年五月十三日至二零一二年十一月十二日期間發行人所公佈之在聯交所上市及所有為現金或結算收購代價而向關連人士發行之所有可資比較可換股債券／票據(「可資比較可換股債券」)，以比較可換股債券與可資比較可換股債券之主要條款。由於根據上市規則，收購事項既構成非常重大收購事項亦構成關連交易，經考慮可換股債券之條款，吾等主要專注於涉及發行可換股債券／票據同時構成關連交易之交易。吾等認為可資比較可換股債券之比較對24個月之較長回顧期及於一系列不同遴選標準下所選擇之可資比較交易之審核形成有益補充，原因在於(i)收購事項之條

英高財務顧問有限公司函件

款包括發行可換股債券及(ii)於可資比較可換股債券之回顧期內並無可資比較之非常重大收購事項，故最後可行日期前6個月之回顧期可反映釐定可資比較可換股債券之條款之最新市況。可資比較可換股債券之主要條款概述如下：

過去六個月已公佈之可資比較可換股債券／票據列表

公司名稱	股份代號	公告日期	期限 年	息率 %	兌換價 港元	兌換價較平均股份收市價溢價／(折讓)		
						最後交易日 %	最後交易日 前五個 交易日 %	最後交易日 前十個 交易日 %
布萊克萬礦業有限公司	159	二零一二年十一月二日	3.00	5.00%	0.4100	3.80%	3.02%	(2.03%)
中國再生能源投資有限公司	987	二零一二年十一月二日	3.00	6.40%	0.6800	194.00%	212.00%	212.00%
非凡中國控股有限公司	8032	二零一二年十月十七日	永久	0.00%	0.3250	0.00%	1.56%	1.88%
北亞資源控股有限公司	61	二零一二年十月八日	5.00	可變	0.1700	(39.30%)	(37.00%)	(35.10%)
中福控股發展有限公司	922	二零一二年九月十八日	5.00	0.00%	0.1000	11.11%	9.41%	7.30%
廣東南粵物流股份有限公司	3399	二零一二年九月十七日	永久	1.00%	3.3400	155.07%	158.23%	159.32%
御泰中彩控股有限公司	555	二零一二年九月四日	4.00	6.00%	0.6175	12.27%	15.08%	19.67%
嘉年華國際控股有限公司	996	二零一二年七月十三日	5.00	0.00%	0.3000	1.69%	(18.48%)	(10.71%)
惟膳有限公司	8213	二零一二年六月二十八日	3.00	2.00%	0.0800	21.21%	17.99%	14.94%
中國製藥集團有限公司	1093	二零一二年六月二十六日	5.00	0.00%	2.1500	4.88%	12.57%	30.30%
中國電力新能源發展有限公司	735	二零一二年六月二十六日	5.00	0.00%	0.6500	106.30%	107.00%	106.30%
綠城中國控股有限公司	3900	二零一二年六月八日	永久	可變	7.4000	38.30%	48.20%	49.70%
華億傳媒有限公司	419	二零一二年五月二十五日	3.00	0.00%	0.1000	8.70%	11.86%	12.36%
附註：數字乃使用有關公告所述之初步兌換價及溢價計算								
最高			5.00	6.40%		194.00%	212.00%	212.00%
最低			3.00	0.00%		(39.30%)	(37.00%)	(35.10%)
中位數			4.50	0.00%		11.11%	12.57%	14.94%
平均值			4.10	1.85%				(3.70%)
貴公司	618	二零一二年九月六日	5.00	0.00%	0.43	0.00%	0.00%	(3.70%)

資料來源：www.hkexnews.hk

儘管可資比較可換股債券之兌換價之溢價中位數高於兌換價較相關日期／期間之股份基準價格之折讓，但兌換價較股份最後交易日／五天平均收市價及十天平均收市價分別折讓／溢價0%及折讓3.70%，屬於可資比較可換股債券之兌換價較相關基準價格之折讓／溢價區間。

可換股債券之利息

可換股債券不計利息。吾等認為，該條款對 貴公司有利，原因是 貴公司於可換股債券期限內毋須向債券持有人支付任何利息。吾等從上述可資比較可換股債券列表注意到，可資比較可換股債券之息率介乎零至 6.4% 不等，其中三類債券基於可變息率按永久年期支付利息。六類可資比較可換股債券亦不計利息。因此，可換股債券之利息屬於可資比較可換股債券息率之市場區間。

到期日

可換股債券之到期日為發行可換股債券第五週年當日，債券到期日在下文「換股權」各段所述情況下將會延期。吾等從上述可資比較可換股債券列表注意到，在 13 類可資比較可換股債券中，有 5 類之期限為五年，有 3 類之期限為永久。因此，可換股債券之期限與可資比較可換股債券之期限相當。

換股權

如通函董事會函件所披露，債券持有人不得兌換將導致 貴公司無法達致上市規則第 8.08 條有關公眾持股量之規定或將導致 貴公司控制權（定義見收購守則）發生變動之可換股債券。

倘於債券到期日兌換可換股債券將導致違反上市規則第 8.08 條所規定之公眾持股量規定或將導致 貴公司控制權（定義見收購守則）發生變動，則債券到期日將自動額外延遲五年期間，惟可換股債券之所有其他條款及條件維持不變。債券到期日將會重複上述延期，直至於延遲之債券到期日兌換可換股債券既不會導致違反上市規則第 8.08 條所規定之公眾持股量規定，亦不會導致 貴公司控制權（定義見收購守則）發生變動。

吾等認為，由於換股權一方面容許債券持有人於債券到期日或任何延遲之債券到期日之前將可換股債券兌換為兌換股份，另一方面亦確保 貴公司能夠於所有重要時間遵守上市規則第 8.08 條之公眾持股量規定，故換股權屬合理條款。

兌換價調整

吾等注意到，可換股證券之兌換價須因應可換股債券條款及條件所列明之若干事件之發生進行調整，實屬常見情況。吾等認為，兌換價調整為按公平原則磋商釐

定之慣常商業條款，以確保債券持有人（於兌換可換股債券時）及其他股東得到公平及平等對待。

轉讓

可換股債券不得於未獲 貴公司事先書面同意之情況下轉讓。吾等認為，該安排可令 貴公司得以更好地監控 貴公司股權之分佈，因此符合 貴公司及其股東整體之利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，發行代價可換股債券作為收購事項部份代價及就認購事項發行認購可換股債券屬公平合理，且符合股東整體之利益。發行代價可換股債券將對 貴公司現金資源構成較小壓力，可將現金資源撥作 貴集團一般營運資金之用。此外，在完成後，認購事項所得款項主要擬用於（但不限於）被收購集團之物業發展，為 貴集團營運（尤其是物業業務）提供額外營運資金。

可換股債券主要條款之詳情於通函董事會函件披露。

基於上述分析，吾等認為，為支付收購事項之代價及為 貴集團之營運獲取額外營運資金而於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份，乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且符合 貴公司及其股東之利益。

稅項彌償

吾等提述通函董事會函件所披露之稅項彌償，並認為稅項彌償之條款對 貴集團有利，原因是賣方將就 貴公司或被收購集團任何成員公司因進行收購事項而源於或參考（其中包括）於完成日期或之前發生之任何事件所蒙受之損失或承擔之責任向 貴集團提供彌償。

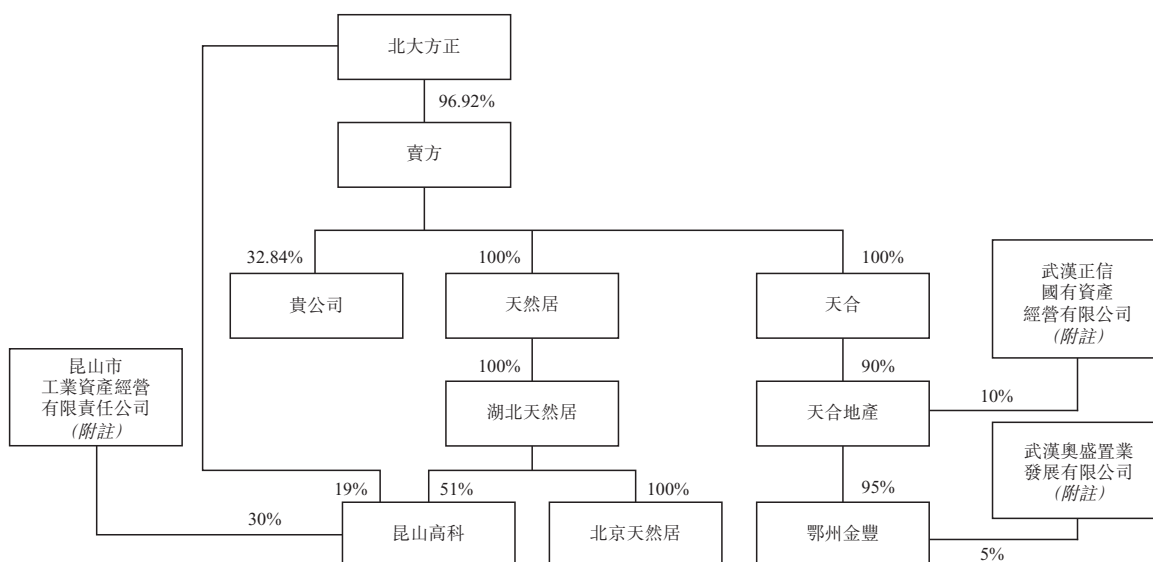
申請上市

貴公司將向聯交所申請批准於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後將予發行之代價股份及兌換股份上市及買賣。

被收購集團之背景資料

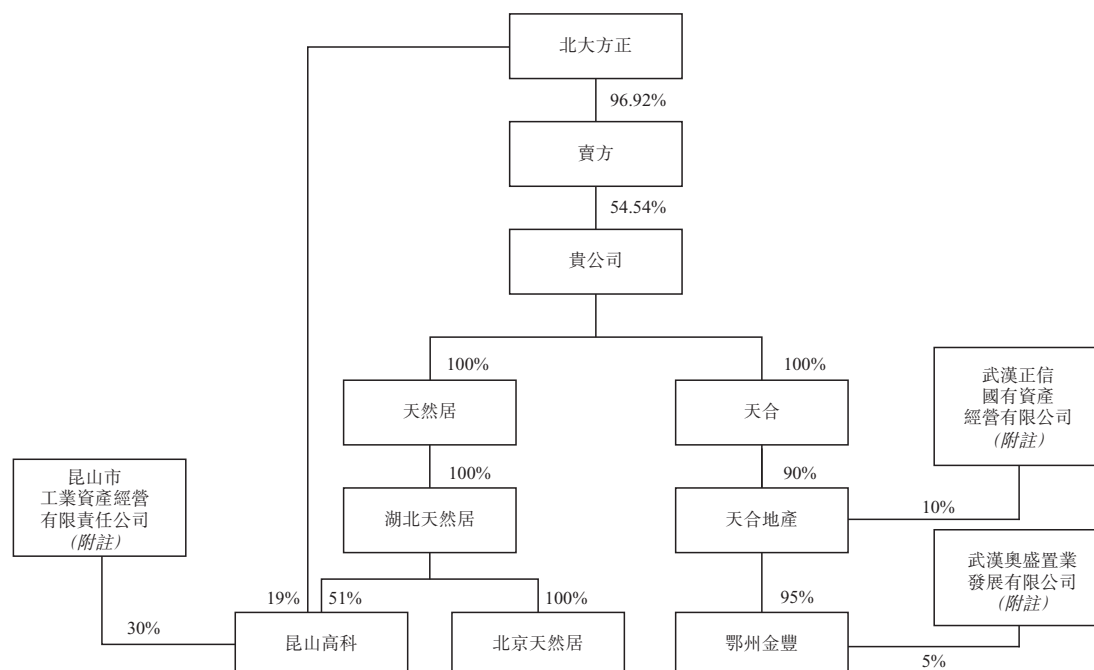
如通函董事會函件所披露，被收購集團由下述天然居、天合及彼等各自之附屬公司組成。

貴集團及被收購集團於完成前之股權架構如下：



附註：該等實體及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於 貴公司及其關連人士之第三方。此外，各實體概無持有任何股份或 貴公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

緊隨完成後， 貴集團之股權架構如下：



英高財務顧問有限公司函件

附註：該等實體及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於 貴公司及其關連人士之第三方。此外，各實體概無持有任何股份或 貴公司其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

收購事項將不會導致 貴公司控制權發生變動。

天然居

天然居為於香港註冊成立之投資控股有限公司，其直接擁有湖北天然居100%股本權益及間接擁有(i) 昆山高科51%股本權益；及(ii) 北京天然居100%股本權益。

天然居於二零一一年三月收購湖北天然居100%股本權益，而湖北天然居則於二零一一年十一月自中國高科集團股份有限公司（北大方正擁有其約24.4%股份）收購昆山高科51%股本權益。

天然居購買湖北天然居之全部股本權益之初始成本約為人民幣16,110,000元；湖北天然居購買昆山高科51%股本權益之初始成本約為人民幣152,640,000元。湖北天然居於二零一二年六月成立北京天然居，註冊資本為人民幣1,000,000元。母公司擁有人於二零一二年五月三十一日應佔天然居之經審核綜合資產淨值約為人民幣23,800,000元。

湖北天然居為於中國成立之有限公司，主要從事物業投資及物業租賃業務。昆山高科為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發業務。北京天然居為於中國成立之有限公司，主要從事物業租賃業務。湖北天然居集團之兩項主要業務為租賃武漢國際大廈之商業單位及開發北大資源－理城項目。

北大資源－理城項目

北大資源－理城項目由昆山高科全資擁有，位於江蘇昆山市巴城鎮虹祺工業區，地處昆山城市總體發展規劃之陽澄湖休閒旅遊片區。

英高財務顧問有限公司函件

下表概述有關昆山北大資源－理城項目一期開發之主要資料：

概約總計劃佔地面積	451,567平方米
貴公司佔該項目之權益	51%
開發週期	二零一一年至二零一八年
預期總投資額	人民幣4,670,000,000元
截至二零一二年八月三十一日 之已投資金額	人民幣450,000,000元
截至二零一四年十二月三十一日止 兩個年度之資本承擔	人民幣350,000,000元
融資方式	委託貸款／物業預售及銷售／ 二零一四年後自行融資
於二零一二年八月三十一日 之項目進度	9.70%

如通函董事會函件所披露，一期開發之目標客戶將為來自上海、蘇州及昆山地區追求更優越及寬鬆生活環境之客戶。一期開發之總建築面積約41,463平方米之別墅已經於二零一二年三月正式開始預售。於二零一二年十一月六日前，一期開發之18個單位或相當於建築面積約4,768.87平方米已出售，銷售代價總額約為人民幣53,200,000元。另外建築面積約1,142.21平方米之4個單位已收取按金。預期相關銷售將於二零一三年確認。預期二零一二年及二零一三年預售之物業所得款項將分別為約人民幣127,700,000元及人民幣344,600,000元。

預期一期開發(將由低層公寓大樓、藝術展覽中心、創新藝術工作室及配套設施組成)之開發週期為二零一一年至二零一八年。除委託貸款外，預期昆山高科將能於二零一四年十二月三十一日後通過其物業銷售所得款項為該項目自籌資金，而毋須重大額外資本承擔。截至二零一二年八月三十一日，一期開發已產生之建設成本約為人民幣318,000,000元，並已完成約9.7%。根據貴公司管理層所告知，預期將佔北大資源－理城項目一期開發總建築面積不到3%之藝術展覽中心及創新藝術工作室為推動北大資源－理城項目作為將於昆山地區開發之本地文化及科技中心內之住宅項目之唯一額外設施。

二期開發之總計劃佔地面積約為204,000平方米，由住宅大樓、一棟電子藝術綜合大樓(包括辦公樓、會展中心及培訓中心)以及配套商業設施組成。二期開發現時

尚無明確時間表。視乎一期開發進度，昆山高科將持續評估當前市況、可動用資金狀況及宏觀經濟環境，以為二期開發制訂詳細時間表、資本承擔及項目開發計劃。

根據通函附錄四，北大資源－理城項目乃一項位於江蘇省昆山巴城之集藝術展覽中心、商業物業及住宅物業於一身之綜合物業開發項目。江蘇省就人均國內生產總值而言為中國最高省份之一，而昆山現亦被視為中國經濟最成功之縣級行政區之一。考慮到北大資源－理城項目之質素及所處位置以及昆山市及江蘇省之經濟增長，相信北大資源－理城項目竣工後將為湖北天然居集團提供相當可觀之收入及現金流。

一幅位於黃陂區之土地

該土地位於湖北武漢市黃陂區姚集鎮臘梅村，總佔地面積約486,669.1平方米。湖北天然居透過四荒拍賣收購該土地。該土地歸集體所有，指定用作農業開發及生態旅遊用途，直至二零四八年二月十一日。根據 貴公司中國律師之法律意見以及如通函「附錄五－物業估值」所披露，倘湖北天然居欲轉讓該物業之土地使用權，須取得有關農村集體經濟組織同意及村／鎮人民政府批准，其後須經縣人民政府審批。轉讓土地使用權毋須支付溢價。

湖北天然居擬根據土地之批准用途利用土地作長期投資用途，但目前並無明確計劃。根據整體業務發展進度，湖北天然居將於適當時就該土地制定詳細時間表及業務發展計劃。由於湖北天然居計劃持有該土地作長期投資用途，且無意轉讓所有權，故上述有關轉讓土地使用權之審批規定將不會對湖北天然居產生任何不利影響。

武漢國際大廈

武漢國際大廈為一棟甲級辦公大樓，總建築面積約為35,000平方米。於完成後， 貴公司將透過湖北天然居擁有武漢國際大廈約26,963.32平方米之建築面積，佔武漢國際大廈總建築面積約77%。武漢國際大廈為一棟甲級辦公大樓，位於武廣商業區，該商業區為武漢四大主要商業區之一，交通網絡、酒店及其他商業相關設施完善。

根據通函附錄四，董事認為，鑑於目前武漢國際大廈之入住率高企，武漢國際大廈將繼續為湖北天然居集團提供穩定之收入流。

湖北天然居目前擁有總面積761.91平方米土地之使用權，上述大廈建於該土地上。該土地之計劃用途為商業服務，土地使用權乃透過劃撥形式授出。湖北天然居於二零零九年九月取得該土地之國有土地使用證。倘湖北天然居計劃轉讓上述劃撥土地使用權，則須取得市或縣級土地部門之批准。在取得有關批准後，承讓人須辦理土地使用權之出讓手續並支付地價。

由於湖北天然居計劃長期擁有及經營武漢國際大廈之租賃業務，故將不會轉讓武漢國際大廈之擁有權或相關土地使用權。承讓人須負責辦理出讓手續或支付任何轉讓地價。因此，批准轉讓土地使用權之規定將不會對湖北天然居之現有租賃業務產生任何不利影響。

根據適用中國法律及法規，就於劃撥土地上興建之物業之租金而言，屬土地收益之部份租金收入須支付予相關政府部門。根據武漢市江漢區房管局之規定，湖北天然居須支付年費人民幣50,000元作為土地收益及租賃登記費，並將於完成後繼續如此。

據 貴公司中國法律顧問告知，由於湖北天然居擁有上述劃撥土地使用權，故 貴公司收購天然居毋須取得中國政府部門之任何批准。此外，倘湖北天然居繼續持有相關土地使用權，即使上述轉讓限制尚未作出調整，中國法律亦將允許 貴集團於完成後出售其於湖北天然居之股權。

如通函董事會函件所披露，武漢國際大廈截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之平均月租分別約為每平方米人民幣21.0元、人民幣22.7元、人民幣22.9元及人民幣23.7元。武漢國際大廈現時之月租低於武廣商業區，原因是其位於武廣商業區之外圍，且始建於一九九三年，其租戶主要為中小型公司。於完成後， 貴公司將評估是否需要翻新武漢國際大廈、開展更多促銷活動以提升武漢國際大廈之形象，從而吸引更多優質租戶，提升租金收入。董事預期，有關工作將提升該大廈之整體形象，並透過吸引更多高質素及更高租金收入之大型公司最大化其產生的價值。

根據附錄二(A)所載湖北天然居之歷史財務資料，武漢國際大廈過往三年之租金收入足以為湖北天然居帶來除稅後溢利。湖北天然居截至二零一二年五月三十一日止五個月之虧損主要歸咎於昆山高科所產生之銷售及分銷費用以及行政費用增

加。昆山高科所產生之有關費用主要與北大資源－理城項目有關，如通函董事會函件所闡釋，其將透過預售及銷售物業提供資金及於二零一四年後自行融資。儘管 貴集團之備考溢利284,400,000港元中有291,400,000港元確認為議價收購之一次性收益且不屬經常性質以及武漢國際大廈所帶來之收入並不重大，但待北大資源－理城項目及紅蓮湖項目完成後，預期被收購集團將因銷售物業而實現大量收益。與收購事項及北大資源－理城項目及紅蓮湖項目之發展相聯繫之相關風險因素於通函董事會函件內披露。

經考慮(i)武漢國際大廈預期將提供即時穩定收入流之事實(過往三年所產生之穩定收益及溢利可作為證明)；(ii)被收購集團所擁有之武漢國際大廈及位於黃陂區之土地之長期投資價值；(iii) 貴集團毋須因收購事項產生任何現金支出及 貴集團收購武漢國際大廈及黃陂區之土地並無產生額外費用；(iv) 吾等對武漢國際大廈及黃陂區之土地之長期投資價值之評估(如本函件「被收購集團之物業估值」一節所披露)；及(v)本函件所載其他主要原因及因素，吾等認為收購武漢國際大廈及黃陂區之土地屬公平合理。

天合

天合為於香港註冊成立之投資控股有限公司。天合直接擁有天合地產90%股本權益，而天合地產擁有鄂州金豐95%股本權益。

天合於二零一一年三月收購天合地產90%股本權益，而天合地產則於二零零九年六月收購鄂州金豐95%股本權益。天合購買天合地產90%股本權益之初始成本約為人民幣81,730,000元及天合地產購買鄂州金豐95%股本權益之初始成本約為人民幣62,600,000元。母公司擁有人於二零一二年五月三十一日應佔天合之經審核綜合資產淨值約為人民幣191,700,000元。

天合地產為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發、租賃與銷售業務。鄂州金豐為於中國成立之有限公司，主要從事物業開發業務。

透過天合地產，天合擁有紅蓮湖項目之權益，而紅蓮湖項目為於鄂州之物業開發項目，包括低層公寓大樓、高層住宅大樓及其他旅遊設施。

英高財務顧問有限公司函件

下表概述有關鄂州紅蓮湖項目之主要資料：

概約總計劃佔地面積	675,000平方米
貴公司佔該項目之權益	90%
開發週期	二零一三年至二零一九年
預期總投資額	人民幣3,320,000,000元
截至二零一二年八月三十一日 之已投資金額	不適用
截至二零一四年十二月三十一日止 兩個年度之資本承擔	人民幣330,000,000元
融資方式	內部資源／外部融資或北大資源提供 資金／物業預售及銷售／二零一四年 後自行融資

紅蓮湖項目現時正處於規劃及籌備階段，截至最後可行日期並無產生任何建設成本。預期紅蓮湖項目之建設將於二零一三年動工並於二零一九年前竣工。紅蓮湖項目已妥為取得所有相關土地使用權。預期紅蓮湖項目之總投資額約為人民幣33.2億元，預期截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度所需之資本承擔約為人民幣330,000,000元。於二零一四年前開發紅蓮湖項目所需之初始資本承擔預期將透過(i) 貴集團之內部資源；(ii) 外部融資或北大資源根據其於本函件「進行收購事項及認購事項之理由及裨益」一段所述之確認提供資金；及(iii) 預期於二零一三年／二零一四年開始預售之所得款項融資。二零一四年後，貴集團將開始批量銷售此等單位，此舉預計將產生大量現金流以為開發該項目之餘下部份進行融資。因此，預期該項目於二零一四年十二月三十一日後有能力透過銷售其物業之所得款項自行融資，而毋須額外重大資本承擔。

根據通函附錄四，紅蓮湖項目位於湖北省鄂州市紅蓮湖旅遊新城。作為一個傳統工農業省份，二零一一年湖北省之國內生產總值在中國排名第十一位。該物業項目毗鄰紅蓮湖及紅蓮湖高爾夫球場，距武漢市較近。該項目之擬建別墅類物業連同景區環境及完善之交通網絡，預期將會廣受潛在買家青睞。相信紅蓮湖項目將為貴集團帶來長期投資回報。

有關天然居及天合之進一步資料，包括北大資源—理城項目、紅蓮湖項目、位於黃陂區之土地及武滿國際大廈之詳情，請參閱通函之董事會函件及附錄四。

英高財務顧問有限公司函件

被收購集團之財務概覽

天然居及天合各自之主要財務資料概列如下：

天然居之財務資料

綜合財務狀況表

	二零一二年		十二月三十一日	
	五月三十一日	二零一一年	二零一一年	二零一零年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元			
資產總值	619,693	625,575		8
負債總值	(491,148)	(488,798)		(22)
資產淨值	128,545	136,777		(14)

如上表所示，自天然居於二零一一年三月收購湖北天然居之全部權益及湖北天然居於二零一一年十一月收購昆山高科之51%權益後，天然居於二零一一年十二月三十一日至二零一二年五月三十一日之財務狀況仍相對穩定。

綜合全面收益表

	截至五月三十一日止五個月		自二零一零年 十月七日(註冊 成立日期)至二 零一零年 十二月三十一日	
	二零一二年	二零一一年	截至二零一一年 十二月 三十一日 止年度	二零一零年 止期間
	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元			
收益	2,543	1,470	4,963	-
毛利	2,273	1,017	4,157	-
母公司擁有人應佔年內 全面收入/(虧損)總額	(3,803)	8,101	11,411	(23)

天然居於上述各財務期間之收益主要來自於武漢國際大廈之租金收入。由於北大資源－理城項目於二零一二年三月方始就其部份一期開發進行預售物業，故預售物業之所得款項並無確認為收益。母公司擁有人應佔截至二零一二年五月三十一日

英高財務顧問有限公司函件

止五個月之虧損來自於昆山高科(二零一一年十一月被湖北天然居收購)就(其中包括)北大資源－理城項目一期開發之發展及營銷所產生之銷售及分銷費用以及行政費用。

有關湖北天然居及天然居財務表現之討論詳情，請參閱本通函附錄四「I. 湖北天然居集團管理層討論及分析」及「II. 天然居集團管理層討論及分析」兩節。

天合之財務資料

綜合財務狀況表

	二零一二年		十二月三十一日	
	五月三十一日	(經審核)	二零一一年	二零一零年
	人民幣千元		人民幣千元	
資產總值	365,537		418,249	8
負債總值	(143,478)		(195,067)	(14)
資產淨值	222,059		223,182	(6)

如上所示，自於二零一一年三月收購天合地產之90%權益後，天合於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日之財務狀況仍保持穩定。

綜合全面收益表

	截至五月三十一日止五個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年	二零一一年	二零一零年
	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元		人民幣千元	
收益	-	-	-	-
其他收入及收益	538	195,117	195,747	-
母公司擁有人應佔年內 全面收入／(虧損)				
總額	(1,011)	194,037	192,692	(15)

吾等注意到，截至二零一二年五月三十一日，天合尚未完成任何開發項目，因此概無產生任何收益。於二零一一年之其他收入及收益主要來自於二零一一年三月收購天合地產，而截至二零一二年五月三十一日止五個月之其他收入及收益人民幣

538,000元主要來自天合償還天合地產於二零零五年就一項投資所產生之投資成本連同通函附錄四所提述之各自利息。

母公司擁有人應佔截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利人民幣192,691,000元乃主要由收購天合地產時之議價收購之特別收益所致，而母公司擁有人應佔截至二零一二年五月三十一日止五個月期內虧損人民幣1,011,000元主要由天合於二零一一年收購天合地產後天合地產之行政費用所致。

有關天合地產及天合財務表現之討論詳情，請參閱本通函附錄四「III. 天合地產集團管理層討論及分析」及「IV. 天合集團管理層討論及分析」兩節。

如通函附錄四「(V) 就天合地產集團及天合集團財務資料之反對意見」各段所披露，吾等知悉，由於於二零一二年五月底前已出售之天合地產集團之兩間附屬公司（楚天時代及宏博）保留之賬簿及記錄不足，該兩間附屬公司自收購日期至各自出售日期之業績未綜合入賬，貴公司之申報會計師已就(i)天合地產集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之事務狀況以及天合地產集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之綜合業績及現金流量；及(ii)天合集團於二零一一年十二月三十一日之事務狀況以及截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之綜合業績及現金流量發出反對意見。然而，儘管已發出上述反對意見，申報會計師認為天合地產集團（包括天合地產）及天合集團（包括天合）之財務資料真實公允反映(i)天合地產集團於二零一二年五月三十一日及天合地產於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日之事務狀況；及(ii)天合集團於二零一零年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日及天合於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日之事務狀況，以及天合集團於自二零一零年十月六日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日止期間之綜合業績及現金流量。有關進一步詳情，請參閱通函附錄二(C)及附錄二(D)。

鑑於上文所述及考慮到天合地產集團已於二零一二年五月底前出售其於楚天時代及宏博之權益，及楚天時代及宏博並非被收購集團收購事項下之成員公司，吾等同意董事之意見：(i)收購事項之代價參考被收購集團於二零一二年五月三十一日之綜合資產淨值釐定，屬公平合理；(ii)不將楚天時代及宏博之業績綜合入賬將不再影響天合地產集團及天合集團自相關出售日期（於完成日期之前）之業績，而由於被收購集團之業績將自完成日期起僅於貴集團之財務報表綜合入賬，天合地產於完成前未綜合入賬楚天時代及宏博將不會對貴公司於完成後之綜合財務報表及審核意

英高財務顧問有限公司函件

見帶來任何影響；及(iii)申報會計師發出之針對天合地產集團及天合集團之反對意見將不會對根據買賣及認購協議擬進行之交易產生重大不利影響。

此外，誠如上述「收購事項及認購事項－買賣及認購協議之主要條款」一節「稅項彌償」一段所披露，賣方將就 貴公司或被收購集團任何成員公司因進行收購事項而源於或參考(其中包括)於完成日期或之前發生之任何事件所蒙受之損失或承擔之責任向 貴集團提供彌償。據此，吾等認為於完成後剔除楚天時代及宏博之財務資料對 貴集團之財務影響有限。

經調整資產淨值

根據利駿行編製之估值報告所提供之資料(載於通函附錄五)，董事會認為，於考慮收購事項之代價時，天然居及天合之母公司擁有人於二零一二年五月三十一日應佔之經審核資產淨值(「資產淨值」)須予調整，以向天然居及天合股東提供資產淨值數據。經參考通函附錄三所示之經擴大集團之備考財務資料附註8，調整之詳情如下：

	天然居集團 千港元	天合集團 千港元	總計 千港元
天然居集團及天合集團於二零一二年 五月三十一日之經審核資產淨值	156,657	270,624	427,281
賣方向天合之注資	–	99,933	99,933
開發中物業、投資物業及土地使用權之 估計公平值調整	438,132	54,474	492,606
就公平值調整確認之遞延稅項負債	(109,533)	(13,619)	(123,152)
天然居集團及天合集團於二零一二年 五月三十一日之經調整資產淨值	485,256	411,412	896,668
天然居集團及天合集團之資產淨值之 非控制性權益	(288,594)	(41,786)	(330,380)
母公司擁有人於二零一二年五月 三十一日應佔天然居集團及天合 集團之經調整資產淨值	196,662	369,626	566,288

附註：就上述說明而言，人民幣已採用人民幣100元兌121.87港元之匯率換算為港元

如上表所示，收購事項之代價537,000,000港元較被收購集團之經調整資產淨值約566,000,000港元折讓約5%。

吾等知悉，摘錄自通函附錄三之備考財務資料擬為投資者提供經擴大集團之財務資料，猶如收購事項已於(i)二零一一年一月一日完成(就經擴大集團之未經審核備考全面收益表及現金流量表而言)；及(ii)二零一一年十二月三十一日完成(就經擴大集團之未經審核備考財務狀況表而言)。有關備考報表亦呈列了 貴公司用以釐定收購事項代價之基準。在此情況下之備考資產負債表乃基於最新刊發之 貴集團於二零一一年十二月三十一日之資產負債表及目標集團於二零一二年五月三十一日(由於目標集團編製之最新經審核財務資料僅截至二零一二年五月三十一日)之最新經審核賬目而編製。因此，載於通函附錄五之第一類至第四類物業於二零一二年五月三十一日之公平值乃一致用於編製備考財務資料。然而，經擴大集團之備考財務資料已加上一條附註，以闡明收購事項對經擴大集團之財務影響(倘被收購集團之開發中物業、投資物業及土地使用權之估計公平值調整乃參考通函附錄五所披露利駿行於二零一二年八月三十一日發出之估值報告而釐定)。進一步詳情請參閱通函董事會函件及下文「收購事項之財務影響」各段。

考慮到利駿行計算第一至四類物業之公平值所採納之估值方法(詳情載於下文「被收購集團之物業估值」各段)及母公司擁有人應佔天然居集團及天合集團之備考經調整資產淨值、代價較經調整資產淨值折讓約5%及以上所載之發行價與兌換價之可比較分析，吾等認為代價屬公平合理。

被收購集團之物業估值

吾等已與利駿行商討第一、二、三及四類物業之估值方法基準。

吾等知悉，如物業估值報告所披露，就第一類第1項物業而言，利駿行已採納銷售比較法或市場法，通過參考同類或替代物業之成交、供應或放盤詳情及相關市場數據而計算合理投資者就相若用途及絕對業權之同類物業所須支付之物業價值。

於對開發中之第二類第2及3項物業進行估值時，利駿行已假設該等物業將根據經其審閱之被收購集團最新發展計劃而開發及完工。於達致其估值時，利駿行已採

納銷售比較法，通過參考當地之可資比較銷售交易並經考慮截至估值日在建項目已產生之成本，對該等物業之土地使用權進行估值。

於對武漢姚集鎮一塊土地(第三類之第4項物業)及武漢國際大廈(第四類之第5項物業)(分別佔所呈報之第三類及第四類物業之總投資價值之約5%及95%)進行估值時，由於該等物業之轉讓取決於相關政府部門之批准或額外土地出讓金之支付情況，故利駿行並無賦予該等物業任何商業價值，有關詳情於上文「被收購集團之背景資料—天然居」一節及通函董事會函件內披露。

就會計申報而言，經考慮(其中包括)該等物業之現行市場租金及可資比較物業之投資回報後，利駿行已報告第三類及第四類物業之投資價值。根據 貴公司中國法律顧問海問律師事務所出具之法律意見，吾等注意到，於該等物業之所有權轉讓獲得當地監管機構批准後，該等物業不附帶產權負擔而可在市場上進行轉讓。因此，於達致上文「經調整資產淨值」各段提述之經擴大集團之經調整資產淨值約566,300,000港元時已計及第三類及第四類物業之投資價值。 貴公司已向吾等確認，其目前並無預見任何法律障礙會使被收購集團無法遵守有關轉讓第三類及第四類物業業權之程序及規定。有鑑於此， 貴公司於該階段並無此意圖，且將繼續持有該等物業用於長期投資用途。尤其是，武漢國際大廈是一棟位於武漢中心商業區之商業大廈，入住率較高，於完成後，其將立即為 貴集團提供穩定之收入流，以補足現有業務。於完成後， 貴公司擬保留武漢國際大廈作出租用途。

如通函董事會函件所披露，儘管目前武漢國際大廈及位於黃陂區之土地之土地使用權具有轉讓限制，但是經考慮(i) 貴集團計劃長期持有該兩項物業之權益，且無意轉讓所有權，因此轉讓限制將不會對經擴大集團之業務產生任何重大不利影響；(ii)於完成收購事項後，預期武漢國際大廈將立即為 貴集團提供穩定之收入流；(iii)儘管並無賦予市場價值，但該兩項物業於二零一二年八月三十一日由利駿行根據通函附錄五估值報告進行估值之總投資價值為人民幣169,000,000元；及(iv)鑑於該土地之計劃用途並無任何變動，且已妥為遵守所有相關程序，董事並無預見倘經擴大集團計劃轉讓所有權而須取得必要批准時會有任何重大障礙後，董事(包括獨立非執行董事)認為， 貴集團收購該兩項物業屬公平合理，並符合 貴公司及其股東整體之利益。

儘管武漢國際大廈及位於黃陂區之土地之土地使用權目前具有限制，於達致吾等對收購事項及代價是否公平合理之意見前，除上述原因外，吾等已考慮到(i)吾等對有關被收購集團所擁有之物業權益之中國法律意見之審閱及與海問律師事務所及貴公司管理層之討論顯示，於遵循轉讓第三類及第四類物業之業權之程序上並無任何重大法律障礙；(ii)預期於完成後，被收購集團銷售物業之收益及武漢國際大廈穩定之租金收入流將為貴公司提供多元化收入來源；(iii)北大資源一理城項目及紅蓮湖項目預期二零一四年後將自籌資金並為貴公司提供機會進入中國物業市場；及(iv)收購事項無需任何即時之現金支出之事實，連同本函件所載之進行收購事項之其他主要理袖及裨益。

吾等注意到，武漢國際大廈已按「投資物業」並參照利駿行對該等物業作出之估價於湖北天然居截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之經審核賬目中入賬。

通函附錄二(B)所載之天然居之會計師報告中第三類物業於二零一二年五月三十一日之賬面淨值約人民幣8,800,000元則按預付土地租賃款項入賬。於編製通函附錄三之未經審核備考財務資料時，已作出調整以反映第三類物業於二零一二年五月三十一日之公平值人民幣9,000,000元及利駿行於二零一二年五月三十一日評估之投資價值。

因此，天然居之經審核賬目所示之非流動資產總值包括(i)利駿行評估之武漢國際大廈於二零一二年五月三十一日之投資價值人民幣159,500,000元及(ii)第三類物業之賬面淨值人民幣8,800,000元(較利駿行評估之於二零一二年五月三十一日之估值人民幣9,000,000元僅低人民幣200,000元)，吾等知悉此賬面淨值乃基於天然居於二零一一年三月收購湖北天然居時之第三類物業之公平值。

再者，如通函第IV-14頁有關被收購集團之額外財務資料所披露，於二零一一年十二月三十一日，武漢國際大廈約人民幣160,000,000元之賬面值被抵押以獲得授予北大方正附屬公司之銀行貸款約人民幣150,000,000元。

基於上述原因，吾等認為，第三類及第四類物業乃由利駿行按非市場基準估值，該等物業於會計申報、長期投資及其他商業用途具有重大價值。因此，吾等認為，第三類及第四類物業之估值應計入經擴大集團之經調整資產淨值，就確定被收購集團相關物業之價值而言，利駿行所採用之估值方法乃屬合理。

如通函內董事會函件所披露，北大資源－理城項目二期開發將包括兩幅地塊，昆山高科將根據一期開發之實際進度考慮收購有關地塊之時間，屆時將與相關機構（包括當地土地資源管理局）就規定地價進行協商。於完成收購事項後，貴集團（包括昆山高科）將密切留意昆山市之物業市場，為該項目二期開發之上述兩幅地塊籌備投標工作。由於二期開發充滿不確定性，故於釐定收購事項之代價時並無計及二期開發之價值。附錄五內之估值報告亦無包含有關二期開發之任何物業或土地。

有關被收購集團物業估值方法、方法論及假設之詳情載於通函附錄五物業估值報告內。

如董事會函件所披露，北大資源－理城項目及紅蓮湖項目已根據開發進度取得所有必需批准，吾等從貴公司得悉，於該等項目完成前取得待授批准並不存在法律障礙。

進行收購事項及認購事項之理由及裨益

吾等參考董事會函件中「進行收購事項及認購事項之理由」各段並概述進行收購事項及認購事項之理由及裨益如下：

- (1) 就貴集團主要於香港及中國從事之信息產品分銷業務，貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度已錄得母公司擁有人應佔虧損，數額為約8,400,000港元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度則錄得母公司擁有人應佔溢利，數額為約15,800,000港元。截至二零一二年六月三十日止六個月，貴集團繼續錄得母公司擁有人應佔虧損，數額為約34,600,000港元，而二零一一年同期則錄得虧損約1,800,000港元。鑑於貴集團錄得虧損之業績及貴集團之分銷業務競爭激烈，貴集團一直在物色機會，推動其現有業務多元化，從而形成具有增長潛力之新型業務；
- (2) 儘管存在如通函董事會函件內所討論有關收購事項以及中國物業行業之風險因素，董事會對貴集團將業務拓展至被收購集團於中國從事之新物業業務保持樂觀態度，並將採取措施減低相關風險因素（如通函董事會函件「風險因素」各段所披露）。收購事項預期將為貴集團提供機會進入中國物

業市場並產生多元化收入及額外現金流，這相應地與 貴公司於二零一一年年報內所披露 貴集團推行中長期發展計劃，以取得滿意之業績增長及達到提高股東價值之目標相符；

- (3) 儘管中國物業市場由於中國政府出臺緊縮措施而於二零一一年小幅調整，但董事認為，雖然有關調整令物業市場短期內出現放緩，但同時亦有助於遏制中國物業市場之投資及投機活動，對市場之長期發展有利；
- (4) 董事認為，最近中國人民銀行宣佈之降息及中國之其他貨幣寬鬆政策可能會持續，並預期中國物業價格將於二零一二年下半年企穩。這相應地應可提高更多真正置業者即北大資源－理城項目及紅蓮湖項目目標客戶之承受能力；
- (5) 鑑於中國經濟持續增長促進人均可支配收入增加及城鎮化進程加快，董事對中國物業市場之中長期發展持樂觀態度。董事亦認為 貴公司作為一間於聯交所上市之公司，能成為天然居及天合之更佳集資平台，部份緩解天然居及天合於中國自行進行集資之壓力；
- (6) 如通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料所闡述，按開發中物業、投資物業及土地使用權之公平值(參考利駿行編製之於二零一二年五月三十一日之估值釐定)計算，由於收購事項， 貴集團母公司擁有人於二零一一年十二月三十一日應佔之未經審核備考資產淨值將由約339,200,000港元增至約923,900,000港元。 貴集團將錄得母公司擁有人應佔未經審核備考全面收入約284,400,000港元(其中291,400,000港元確認為一次性議價收購收益，且屬非經常性質)，而非全面虧損約9,200,000港元；
- (7) 於完成後，武漢國際大廈預期將立即為 貴集團提供穩定之收入流，以補足現有業務。於完成後， 貴公司擬保留武漢國際大廈作出租用途。收入現時對 貴集團可能並不重大，但其為 貴集團提供了穩定之現金流。考慮到武漢及湖北省之潛在經濟增長，董事對武漢國際大廈之未來收入增長充滿信心。吾等亦已考慮到，於完成及就管理方正國際大廈訂立總租賃協議(如下文「總租賃協議」一節所闡釋)後，被收購集團管理武漢國際大廈之令人滿意之經驗應為 貴集團帶來協同效應及附送之裨益；

- (8) 鑑於北大資源－理城項目及紅蓮湖項目各自之質素及位置，董事認為收購事項乃推動 貴集團未來持續及穩步發展之戰略性舉措且該等項目將為 貴集團帶來長期投資回報；
- (9) 被收購集團擁有之物業包括住宅物業及商用物業，因此，收購事項得以透過出售住宅物業及出租商用物業為 貴集團帶來更多元化之收入；
- (10) 儘管被收購集團現時出現虧損，但北大資源－理城項目已於二零一二年三月開始預售，並且已經為昆山高科帶來現金流入。預期紅蓮湖項目於二零一三年十月開始預售。預期待完成後，該兩個項目之預售將能使被收購集團為 貴集團帶來正面的現金流；
- (11) 天然居及天合截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度之預期資本承擔總額為人民幣680,000,000元，預期將透過 貴集團之內部資源、銀行借貸以及預售及出售物業所得款項融資。 貴集團現時正與多家銀行及其他金融機構就可能之融資額度進行磋商，惟尚未達成任何明確協議。然而，除委託貸款外， 貴集團已收到北大資源之確認書，確認倘 貴集團無法從中國金融機構獲得所需融資，其將為北大資源－理城項目及紅蓮湖項目之未來發展於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度提供必需資金，最多達人民幣680,000,000元。預期天然居及天合將有能力為其各自於二零一四年十二月三十一日後之項目自行融資，而毋須北大資源之財務資助。 貴集團於決定進行有關項目前將仔細評估當時之市況、中國政府對中國物業市場之政策及可動用資金狀況；及
- (12) 三名董事張兆東先生、陳庚先生及夏楊軍先生於中國物業發展及管理方面擁有多年經驗。張兆東先生及夏楊軍先生曾擔任北大資源董事及高級管理層職務，負責管理北大資源之物業業務。陳庚先生曾擔任北京北大科技园有限公司總經理職務，負責監管其物業發展及項目管理業務。因此，董事認為彼等本身擁有具備於中國從事物業發展及物業管理業務之相關經驗之人員。

經考慮收購事項之上述理由及裨益以及有關收購事項及中國物業行業之風險因素(包括吾等認為將有助於實施 貴集團業務計劃而採取之相關減低風險因素之措施)後，吾等認為，收購事項應可令 貴集團進入中國物業市場推動其業務多元化並

提升 貴集團之整體業績。吾等進一步贊同，認購事項為(其中包括)經擴大集團提供額外營運資金，以撥付於緊接完成後之物業項目之業務發展，並使 貴集團可節省可能因額外銀行借貸而產生之利息成本。因而，吾等認為收購事項及發行認購可換股債券乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體之利益。

貴公司現時並無意對其董事會組成作出任何變動。 貴公司擬維持其現有業務及其僱員之僱傭關係，同時將繼續物色機會開展新業務，以實現可持續增長。

收購事項之財務影響

下文概述收購事項對 貴集團之財務影響，猶如收購事項已於(i)二零一一年一月一日(就經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表及現金流量表而言)；及(ii)二零一一年十二月三十一日(就經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言)完成。

對資產淨值之影響

貴集團於二零一一年十二月三十一日之資產淨值為339,200,000港元。

如通函董事會函件及通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料所闡述，按開發中物業、投資物業及土地使用權之公平值(參考利駿行編製之於二零一二年五月三十一日之估值釐定)計算，由於收購事項，(i) 貴集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核備考資產總值將增加約1,683,000,000港元至約3,604,000,000港元；(ii) 貴集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核備考負債總值將增加約768,000,000港元至約2,350,000,000港元；及(iii) 貴集團母公司擁有人於二零一一年十二月三十一日應佔之未經審核備考資產淨值將由約339,200,000港元增至約923,900,000港元。

如通函附錄三所載經擴大集團之備考財務資料附註12所披露，僅供說明用途，倘開發中物業、投資物業及土地使用權之估計公平值調整乃參考通函附錄五所載利駿行於二零一二年八月三十一日發出之估值報告而釐定，則由於收購事項，(i)經擴大集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核備考資產總值將為約3,629,000,000港元；(ii)經擴大集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核備考負債總值將為約2,360,000,000港元；及(iii)經擴大集團母公司擁有人於二零一一年十二月三十一日應佔之未經審核備考資產淨值將為約924,400,000港元。

對盈利之影響

截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團母公司擁有人應佔貴集團虧損為9,200,000港元。根據通函附錄三所載之備考財務資料，截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團將由於收購事項錄得母公司擁有人應佔未經審核備考全面收入約284,400,000港元。在未經審核備考全面收入284,400,000港元當中，天合及天然居分別議價收購天合地產及湖北天然居之一次性收益佔合共約243,700,000港元，而由於收購事項，貴集團議價收購被收購集團之一次性收益佔約47,700,000港元。有關議價收購之收益屬非經常性質，且將不會對經擴大集團產生任何持續性影響。

如通函附錄三所載經擴大集團之備考財務資料附註12所披露，僅供說明用途，倘開發中物業、投資物業及土地使用權之估計公平值調整乃參考通函附錄五所載利駿行於二零一二年八月三十一日發出之估值報告而釐定，則由於收購事項，經擴大集團母公司擁有人於截至二零一一年十二月三十一日止年度應佔之未經審核備考全面收入將為約284,400,000港元。

對資產負債水平及營運資金之影響

貴集團資產負債比率(基於計息銀行貸款佔股東總權益之百分比率計算)於二零一一年十二月三十一日約為1.67。根據通函附錄三之備考財務資料，於二零一一年十二月三十一日，計息銀行貸款及股東總權益應分別為566,900,000港元及1,254,300,000港元。因此，於二零一一年十二月三十一日，經擴大集團之未經審核備考資產負債比率將降至約0.45。

此外，於二零一一年十二月三十一日，貴集團之現金及現金等價物為449,200,000港元。根據備考財務資料，經擴大集團現金及現金等價物應增至559,700,000港元。如貴公司所確認，由於收購事項不會涉及任何現金代價，因此預期收購事項將不會導致經擴大集團之營運資金狀況出現任何重大變動。

有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之進一步資料，請參閱通函附錄三。

收購事項對獨立股東股權之影響

於最後可行日期，除根據購股權計劃授出之42,056,200份購股權尚未行使外，貴公司並無任何未行使之衍生工具、購股權、認股權證、換股權或可兌換或交換為股份之其他類似權利。下表載列貴公司(i)緊隨發行代價股份後(假設除因行使

英高財務顧問有限公司函件

根據購股權計劃授出之購股權而發行股份外，自最後可行日期起至完成日期止 貴公司之已發行股本並無變動)；及(ii)發行代價股份及可換股債券所附之換股權獲悉數行使後(假設除因行使根據購股權計劃授出之購股權而發行代價股份及股份外，自最後可行日期起至可換股債券所附之換股權獲悉數行使當日止 貴公司之已發行股本並無變動)之股權架構：

	緊隨發行代價股份後及於兌換可換股債券前						發行代價股份及可換股債券所附之換股權獲悉數行使後			
	於最後可行日期		假設概無根據購股權計劃授出之尚		假設根據購股權計劃授出之全部尚		假設概無根據購股權計劃		假設根據購股權計劃授出之	
	股份數目	%	未行使購股權將獲行使 股份數目	%	未行使購股權將獲行使 股份數目	%	授出之尚未行使 購股權將獲行使 股份數目	%	全部尚未行使購股權 將獲行使 股份數目	%
賣方及與其 一致行動人士 (附註4)	363,265,000	32.84	891,171,976	54.54	891,171,976	53.17	1,756,288,254	70.28	1,756,288,254	69.12
董事										
張兆東(附註1)	3,956,000	0.36%	3,956,000	0.24%	14,470,050	0.86%	3,956,000	0.16%	14,470,050	0.57%
鄭福雙(附註2)	200,019,000	18.08%	200,019,000	12.24%	200,019,000	11.93%	200,019,000	8.00%	200,019,000	7.87%
陳庚(附註3)	-	-	-	-	10,514,050	0.63%	-	-	10,514,050	0.41%
夏楊軍(附註3)	-	-	-	-	10,514,050	0.63%	-	-	10,514,050	0.41%
謝克海(附註3)	-	-	-	-	10,514,050	0.63%	-	-	10,514,050	0.41%
小計	203,975,000	18.44%	203,975,000	12.48%	246,031,200	14.68%	203,975,000	8.16%	246,031,200	9.67%
其他非公眾股東										
張旋龍(附註5)	36,890,100	3.34%	36,890,100	2.26%	36,890,100	2.20%	36,890,100	1.47%	36,890,100	1.45%
F2 Consultant Limited(附註6)	60,671,600	5.49%	60,671,600	3.71%	60,671,600	3.62%	60,671,600	2.43%	60,671,600	2.39%
小計	97,561,700	8.83%	97,561,700	5.97%	97,561,700	5.82%	97,561,700	3.90%	97,561,700	3.84%
公眾股東	441,260,340	39.89%	441,260,340	27.01%	441,260,340	26.33%	441,260,340	17.66%	441,260,340	17.37%
總計	1,106,062,040	100%	1,633,969,016	100%	1,676,025,216	100%	2,499,085,294	100%	2,541,141,494	100%

附註：

- (1) 張兆東於3,956,000股股份及可認購10,514,050股股份之購股權中擁有權益。
- (2) 鄭福雙直接持有該等股份。
- (3) 陳庚、夏楊軍及謝克海各自於可認購10,514,050股股份之購股權中擁有權益。
- (4) 債券持有人不得兌換將導致 貴公司無法達致上市規則第8.08條有關公眾持股量之規定之可換股債券。
- (5) 張旋龍為 貴公司一間附屬公司之董事。

- (6) F2 Consultant Limited以代理人身份代表Founder Data Corporation International Limited (「FDC」， 貴公司之全資附屬公司)之董事持有股份，而FDC董事以本身身份，以一項因應FDC及其附屬公司僱員而設之酌情信託之信託人身份行事。李永慧及應玉玲均為FDC之董事。

股東及潛在投資者謹請注意，假設全面行使可換股債券所附帶之兌換權及根據購股權計劃授出之所有尚未行使之購股權獲行使，由於收購事項及認購事項，公眾股東之股權將會於可換股債券獲兌換後發行代價股份及兌換股份時由39.89%攤薄至17.37%。然而，如上所述，倘兌換將導致無法達致上市規則第8.08條有關公眾持股量之規定，且其後攤薄將由39.89%變為25%，則債券持有人不得兌換可換股債券。

經考慮(i)進行收購事項及認購事項之理由及裨益；及(ii)買賣及認購協議及可換股債券各自之條款乃屬公平合理，吾等認為，由於收購事項及認購事項，前述持股權益之攤薄水平就獨立股東而言乃屬可接納。

清洗豁免

於最後可行日期，賣方擁有 貴公司約32.84%股權。向賣方發行代價股份後，賣方及與其一致行動人士將合共擁有891,171,976股股份之權益，佔 貴公司經擴大已發行股本約54.54% (假設於發行代價股份之前將不會配發及發行任何其他股份)。賣方屆時將有責任根據收購守則規則26就其及與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有股份提出強制性全面收購建議，除非執行人員授出清洗豁免則除外。

因此，賣方已向執行人員申請清洗豁免。倘清洗豁免獲執行人員授出，亦須待 (其中包括) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，以豁免賣方及與其一致行動人士因發行代價股份將予引致之提出全面收購建議之責任後方可作實。賣方及與其一致行動人士或於收購事項、清洗豁免及據此擬進行之各項交易中擁有權益或參與其中之人士將於股東特別大會上就批准收購事項、清洗豁免及據此擬進行之各項交易之決議案放棄投票。

向賣方發行代價股份後，賣方將持有 貴公司50%以上之投票權，賣方其後可能增加其於 貴公司之股權，而不會產生根據收購守則規則26提出全面收購建議之任何其他責任。

如通函董事會函件所披露，賣方已確認(a)其及、或與其一致行動人士未曾獲得 貴公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)所附帶之投票權；(b)概無進行收購守則附表VI第三段所規定之導致失去資格的交易；及(c)自該公告日期前六個月起至最後可行日期(包括該日)止期間，概無進行任何股份買賣。

於最後可行日期，除可換股債券及根據購股權計劃授出之42,056,200份尚未行使購股權外， 貴公司概無尚未行使而可兌換或交換為股份或影響 貴公司股份之衍生工具、購股權、認股權證、兌換權或其他類似權利。

鑑於收購事項及認購事項之理由及對 貴集團之裨益，並考慮到收購事項之條款(包括於根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份)就有關獨立股東而言屬公平合理，吾等認為，清洗豁免乃屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體之利益。

貸款協議及委託貸款協議

貸款協議及委託貸款協議之主要條款

於二零一二年五月六日，昆山高科與北大資源訂立貸款協議，其主要條款載列如下：

貸款協議

貸方：	北大資源，主要從事物業發展、房地產業務、貿易及教育投資
借方：	昆山高科
貸款金額：	人民幣250,000,000元
年期：	自有關貸款提取日期起計一年
利息：	年息12.5厘，每半年支付一次
提供之抵押：	將土地使用權押記予北大資源指定之實體
還款：	全部貸款須於到期時償還

委託貸款協議

於二零一二年七月五日，方正財務與昆山高科訂立委託貸款協議以使貸款協議生效。委託貸款協議之主要條款與貸款協議基本相同，惟貸方是方正財務而非北大資源。

貸款協議及委託貸款協議之背景、理由及裨益

如通函董事會函件所披露，鑑於近期有關向物業公司發放貸款之中國銀行政策十分嚴格，昆山高科向銀行申請新貸款非常困難。就此而言，吾等已與賣方之管理層討論，賣方確認，昆山高科已與中國之銀行接洽，以探討向其借取貸款之可能性，但卻徒勞無功。

由於昆山高科需要資金開發位於昆山之北大資源—理城項目，按合理商業利率計算之委託貸款能有效減少昆山高科之營運資金壓力，從而有利於昆山高科之長遠發展。儘管委託貸款之期限僅為一年，但鑑於委託貸款由 貴公司最終控股股東之聯營公司北大資源提供，委託貸款之期限很可能長於由獨立第三方提供之貸款。然而，於最後可行日期， 貴集團概無與北大資源訂立委託貸款之延期協議。倘其後委託貸款需要延期， 貴公司將採取措施以遵守上市規則之規定。

吾等已獲 貴公司確認，北大資源透過方正財務(北大方正集團內之指定持牌金融機構)按短期基準及一般商業條款向昆山高科貸放委託貸款將一方面使昆山高科在短期內滿足其資本需要，另一方面則使北大方正集團能更好地利用及配置其財務資源。

貸款協議及委託貸款協議之條款乃由訂約各方按一般商業條款經公平磋商釐定，並已參考現行市場水平及提供予其他集團公司之類似委託貸款之利率。委託貸款之利率12.5%乃根據北大資源外部資金成本(包括北大資源於獲取委託貸款時支付之債務融資利息及貸款手續費)，並參考授予其他集團公司之委託貸款額度之利率而釐定。可資比較委託貸款條款之分析載於下文「可資比較委託貸款交易」一節內之表格及各段。

經董事確認，昆山高科並未收到任何由獨立第三方提供之優於貸款協議及委託貸款協議規定條款之條款。

英高財務顧問有限公司函件

由於獨立股東於股東特別大會上通過一切所需決議案，批准貸款協議及委託貸款協議為收購事項先決條件之一且不能獲豁免，倘貸款協議及委託貸款協議未獲獨立股東批准，則收購事項將告失效，而貸款協議及委託貸款協議將不再構成 貴公司之持續關連交易。

可資比較委託貸款交易

為評估貸款協議及委託貸款協議之條款是否屬公平合理，吾等已辨識以下 17 宗涉及於自二零一一年十一月十三日至二零一二年十一月十二日期間公佈以人民幣計值之委託貸款之可資比較案例。由於過去 6 個月已辨識之交易主要由中國金石礦業控股有限公司及中國誠通發展集團有限公司所進行，吾等將審核期間延長至過去 12 個月，以加強樣本基礎之多樣性及代表性。

過去 12 個月可資比較委託貸款交易清單

公告日期	公司	股份代號	本金額 人民幣 百萬元	利率 %	期限 年期	有否抵押
二零一二年十一月二日	中國電力國際有限公司	2380	300	6.15%	3.00	有
二零一二年十月三十一日	中國誠通發展集團有限公司	217	70	12.00%	0.50	有
二零一二年七月十二日	事安集團有限公司	378	28	21.00%	1.50	有
二零一二年六月二十二日	中國金石礦業控股有限公司	1380	220	12.43%	0.58	否
二零一二年六月二十二日	中國金石礦業控股有限公司	1380	20	12.43%	0.58	否
二零一二年六月二十二日	中國金石礦業控股有限公司	1380	70	30.86%	0.58	否
二零一二年六月二十二日	中國金石礦業控股有限公司	1380	35	7.22%	1.00	有
二零一二年六月二十二日	中國金石礦業控股有限公司	1380	45	7.22%	1.00	有
二零一二年五月十日	中國誠通發展集團有限公司	217	200	18.50%	1.00	有
二零一二年四月二十三日	中國誠通發展集團有限公司	217	200	16.00%	1.00	有
二零一二年四月二十三日	中國誠通發展集團有限公司	217	70	12.00%	0.5	有
二零一二年四月一日	中國誠通發展集團有限公司	217	40	15.00%	1.00	有
二零一二年二月十六日	奧普集團控股有限公司	477	27	10.00%	2.00	未予披露
二零一二年一月十一日	中國三江精細化工有限公司	2198	150	12.00%	0.92	有
二零一一年十二月十五日	中國航空科技工業股份有限公司	2357	50	6.56%	1.00	未予披露
二零一一年十二月八日	中國誠通發展集團有限公司	217	100	12.00%	1.00	有(附註2)
二零一一年十一月十八日	保華建業集團有限公司	577	25	中國 人民銀行	0.25	否
最高				30.86%	3.00	
最低				6.15%	0.25	
中位數				12.00%	1.00	
平均值				13.21%	1.02	
二零一二年九月六日	委託貸款協議	618	250	12.50%	1.00	有

附註：

- (1) 中國人民銀行指中國人民銀行制定之基準利率
- (2) 委託貸款協議因借方無法完成登記土地押記而最終終止。

資料來源：www.hkexnew.hk

如上表所示，其他可資比較委託貸款之利率範圍介乎6.15%至30.86%，而委託貸款之利率處於該範圍內。該利率亦低於其他可資比較委託貸款之平均利率13.21%，經考慮北大資源之外部借貸成本12.5%後，吾等認為委託貸款之利率乃按一般商業條款訂立。

就可資比較委託貸款之貸款期限而言，吾等注意到期限中位數為1年，期限平均數則為1.02年。因此，貸款期限為一年之委託貸款可與上表所載之其他委託貸款比較。在17宗可資比較委託貸款中，5宗貸款乃貸放予物業行業之借款人，說明委託貸款並非中國物業行業之非正常融資方式。因此，鑑於市場上可得之可資比較委託貸款之條款，吾等認為貸款協議及委託貸款協議之條款屬公平合理，且符合 貴公司及其股東整體之利益。

上市規則涵義

於完成後，昆山高科將成為 貴公司之間接非全資附屬公司。此外，北大資源為北大方正之同系附屬公司，而方正財務為北大方正之附屬公司。由於北大方正為 貴公司控股股東賣方之母公司，故根據上市規則第十四A章，北大資源及方正財務均為 貴公司之關連人士。故此，於完成後，根據上市規則第十四A章，貸款協議及委託貸款協議將構成 貴公司之持續關連交易。

就根據貸款協議及委託貸款協議擬進行之各項交易而言，由於根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超逾5%，且上述交易之代價超過10,000,000港元，貸款協議及委託貸款協議於完成後將構成 貴公司之不可豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第十四A章之申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。北大資源、方正財務及彼等各自之聯繫人以及參與貸款協議及委託貸款協議或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就批准貸款協議及委託貸款協議之決議案放棄投票。

總租賃協議

總租賃協議之主要條款

於二零一二年八月二十八日， 貴公司（作為出租人）與北大方正（作為承租人）訂立總租賃協議，其主要條款載於通函董事會函件內。根據總租賃協議， 貴公司同意促使其一間附屬公司，在獲獨立股東批准後，向北大方正集團出租方正國際大廈之若干商用物業。北大方正須安排北大方正集團各成員公司與 貴集團訂立個別租

賃協議。個別租賃之開始日期將於各個別租賃協議中訂明，但所有個別租賃之到期日不得晚於二零一四年十二月三十一日。

總租賃協議之先決條件為 貴集團獲方正國際大廈之擁有人北京新奧特授予管理方正國際大廈之權利。因此，於二零一二年八月二十八日， 貴公司與北京新奧特訂立諒解備忘錄，據此，雙方同意，待獨立股東批准根據總租賃協議擬進行之各項交易後，北京新奧特及 貴公司指定之一間附屬公司將訂立正式協議，據此， 貴集團將分別於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度向北京新奧特支付人民幣22,000,000元(相等於約26,850,000港元)(年化金額，截至二零一二年十二月三十一日止年度之實際應付金額將根據該協議之最終生效日按比例調整)、人民幣22,500,000元(相等於約27,460,000港元)及人民幣23,000,000元(相等於約28,070,000港元)(倘市況有變，可經雙方協定作出任何可能之調整)，作為代價， 貴集團將獲授權管理方正國際大廈並收取方正國際大廈錄得之所有利潤(包括但不限於來自租戶之租金收入)。根據該諒解備忘錄應付北京新奧特之金額乃由 貴集團與北京新奧特經商務磋商後釐定，並已考慮 貴集團與方正國際大廈之最大承租人北大方正之關係、可出租建築面積每平方米之歷史平均日租金以及經 貴集團與北京新奧特協定之方正國際大廈自二零一二年至二零一四年之年租金收入之預期增加。

董事已確認，除北大資源擁有北京新奧特之18%股本權益外，北京新奧特及其最終實益擁有人均為獨立於 貴公司及其關連人士之第三方。

待總租賃協議完成後，自個別租賃協議所訂明之日期起至不得晚於二零一四年十二月三十一日之到期日止，合共22,000平方米(約佔方正國際大廈可出租建築面積約50.4%)將租賃予北大方正集團，而餘下49.6%將租賃予獨立第三方。考慮到北大方正集團租賃該物業一半以上且租期一般長於兩年，北大方正集團之租金乃經參考現行市場租金及對該市場租金之一定折讓(即北京新奧特給予北大方正集團之折讓比率)後釐定。

總租賃協議並非須待完成後方可進行，而完成亦非須待獨立股東批准總租賃協議後方可落實。

總租賃協議之背景、理由及裨益

方正國際大廈之現有擁有人北京新奧特認為， 貴集團擁有未來有益於方正國際大廈之物業管理業務發展之商業資源及管理經驗及技巧。因此， 貴公司與北京新奧

特訂立諒解備忘錄旨在最大化租金增長潛力及方正國際大廈之入住率，並提升方正國際大廈管理層之運作效率。

被收購集團現時透過湖北天然居擁有武漢國際大廈（一幢位於武漢中心商業區之甲級商業辦公樓樓宇）建築面積約77%。武漢國際大廈截至二零一一年十二月三十一日止年度之入住率為99.2%左右，預期待完成後，將為 貴集團提供即時之穩定收入來源，從而對現有業務形成補充。此外，吾等瞭解到， 貴集團擬讓北京天然居（湖北天然居之全資附屬公司，於二零一二年六月成立）於完成後負責管理武漢國際大廈及方正國際大廈，原因是 貴公司管理層認為武漢國際大廈有著令人滿意之經營往績記錄，應能為 貴集團帶來協同效應及規模經濟效應。由於 貴集團之總部位於北京且與北大方正集團之成員公司及方正國際大廈其他潛在租戶保持著令人滿意之業務關係，因此 貴公司認為建議安排（由同一平台經營武漢國際大廈及方正國際大廈之物業管理業務）將能更好地實現資源之整合及配置以及協調 貴集團與其業務合作夥伴（包括北大方正集團之成員公司）間之關係。

租金費用之年度上限

根據總租賃協議下所載之租金費用金額，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度將由 貴集團收取之建議年度總最高費用金額（「年度租金上限」）估計將分別為人民幣20,000,000元（相等於約24,400,000港元）（年化金額，截至二零一二年十二月三十一日止年度之實際年度上限將根據總租賃協議之最終生效日期按比例作出調整）、人民幣27,000,000元（相等於約33,000,000港元）及人民幣34,000,000元（相等於約41,500,000港元），此乃參考歷史及現行市場單位租金、歷史入住率、現有租賃協議之年期以及預期單位租金及入住率之增幅釐定。

根據吾等與 貴公司管理層之討論及吾等對 貴公司向吾等提供之資料（包括北京新奧特與方正國際大廈現有租戶間簽署之租賃協議）之審閱，吾等注意到，年度租金上限乃參考以下各項釐定：

- (1) 應由方正國際大廈租戶（包括北大方正集團之成員公司）向北京新奧特支付之方正國際大廈之現行市場租金；

- (2) 自二零零六年起，相較於方正國際大廈其他租戶支付之市場租金，北京新奧特向北大方正集團之成員公司提供之歷史折讓比率為約20至25%，而這在總租賃協議生效後將由 貴集團繼續向北大方正集團之成員公司提供；
- (3) 北大方正集團成員公司之歷史平均入住率為約43%（按北大方正集團成員公司佔用之總建築面積除以方正國際大廈之可出租建築面積計算）；
- (4) 截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，將由北大方正集團之成員公司租用之估計建築面積預期將不少於總租賃協議生效日期前由其租用之建築面積，表明北大方正集團之成員公司仍將是穩定之租金收入來源，並進一步證明繼續向其提供折讓（較之市場租金）有理；及
- (5) 經 貴集團與北大方正集團之成員公司協定，自二零一二年至二零一四年，方正國際大廈之辦公樓租金估計將每一年提高兩次以及於2,000平方米預計新增之可出租建築面積中，400平方米將自截至二零一二年十二月三十一日止年度起租賃予北大方正集團之成員公司及1,600平方米將自截至二零一三年十二月三十一日止年度起租賃予北大方正集團之成員公司。

於達致於總租賃協議期限內將由北大方正集團之成員公司向 貴集團支付之辦公樓租金及由此而來之年度租金上限時， 貴公司亦已考慮到方正國際大廈位於北京市海淀區中關村地區之事實，該地區為知名之科技園區，因此，方正國際大廈之目標租戶主要為科技公司。由於「方正」在中國是一個科技相關之知名品牌，因此董事對向北大方正集團之成員公司（大部份為科技相關公司）租賃方正國際大廈之若干商用物業從而有效提升方正國際大廈之商譽及透過吸引其他優質科技公司提高整體入住率充滿信心。方正國際大廈於截至二零一二年五月三十一日止五個月之入住率為約93.6%。董事認為，根據總租賃協議擬進行之各項交易將有助於 貴集團透過向北大方正集團之成員公司持續租賃方正國際大廈之辦公樓空間賺取穩定租金收入。同時， 貴公司將評估是否需要翻新方正國際大廈、開展更多促銷活動以提升方正國際大廈之形象，從而吸引更多優質租戶，提升租金收入。

就(i) 貴集團就截至二零一四年十二月三十一日止三個年度將向北京新奧特分別支付之人民幣22,000,000元（年化金額，截至二零一二年十二月三十一日止年度之實際應付金額將根據該協議之最終生效日調整）、人民幣22,500,000元及人民幣

23,000,000元(作為管理方正國際大廈之權利及收取所有由此產生之利潤之代價)；(2)為方正國際大廈帶來穩定租金收入之北大方正集團之成員公司將繼續為方正國際大廈之租戶，其租賃協議條款與其與北京新奧特訂立之現有租賃協議下之條款類似之事實；及(3)年度租金上限之計算依據及上述訂立總租賃協議之理由而言，吾等認為總租賃協議下之建議安排在商業上切實可行，且年度租金上限屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合 貴公司及獨立股東整體之利益。

上市規則涵義

於最後可行日期，賣方擁有 貴公司已發行股份約32.84%權益，而賣方則為北大方正之附屬公司。因此，根據上市規則第十四A章，北大方正為 貴公司之關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，根據總租賃協議擬進行之各項交易將構成 貴公司之持續關連交易。

就根據總租賃協議擬進行之各項交易而言，由於根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超逾5%，且上述交易之代價預期將超過10,000,000港元，根據總租賃協議擬進行之各項交易構成 貴公司之不可豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第十四A章之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。北大方正、其聯繫人及參與根據總租賃協議擬進行之各項交易或於當中擁有權益之人士將於股東特別大會上就批准總租賃協議之決議案放棄投票。

推薦意見

於達致吾等之意見時，吾等已考慮本函件所載之主要因素及理由。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，就 貴集團分銷信息技術產品之主要業務而言， 貴集團錄得虧損約8,400,000港元，而截至二零一二年六月三十日止六個月，虧損繼續增加至34,600,000港元。如通函附錄一有關截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務回顧「前景」一段所披露， 貴集團將全力推行中長期發展計劃，以取得滿意之業績增長及達到提高股東價值之目標。此外， 貴集團將繼續尋求與其他國際信息產品供應商合作及發掘投資機會。收購事項為 貴集團於分銷業務

英高財務顧問有限公司函件

錄得虧損及中國物業市場出現復甦跡象之時，進入中國房地產行業提供良機。

儘管昆山北大資源－理城項目及鄂州紅蓮湖項目於最後可行日期尚處開發階段，但北大資源－理城項目已開始透過預售一期開發之物業而產生現金流量。截至二零一一年十二月三十一日止三個年度，在湖北天然居之管理下，武漢國際大廈享有理想之入住率及穩定之租金收入。於收購事項完成及北大資源－理城項目及紅蓮湖項目落成後，吾等相信，貴集團將具備更好的融資平台可擴展業務至被收購集團從事之新房地產業務，以實現收入來源多元化及增加現金流量。

吾等已審閱收購事項之代價條款及可換股債券之條款。就為收購事項融資而言，貴集團並無即時之現金支出，且鑑於(其中包括)吾等對可資比較交易及可資比較可換股債券之分析、收購事項對經擴大集團之財務影響以及收購事項對貴公司股權之攤薄影響，吾等認為，收購事項及認購事項之條款，包括發行可換股債券、根據可換股債券之條款及條件進行兌換後配發及發行代價股份及兌換股份以及清洗豁免屬公平合理且符合貴公司及獨立股東整體之利益。

此外，根據本函件以上所載之主要因素及理由，吾等認為，就貴集團可持續發展之物業管理及物業發展業務連同其未來之分銷業務而言，根據貸款協議及委託貸款協議以及總租賃協議擬進行之持續關連交易在商業上屬正當。因此，吾等認為，貸款協議、委託貸款協議及總租賃協議之條款屬公平合理且符合貴公司及獨立股東整體之利益。

在此情況下，吾等認為建議交易乃按一般商業條款訂立，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准建議交易之所有普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
英高財務顧問有限公司
董事 董事
霍志達 吳燦榕
謹啟

二零一二年十一月十六日

1. 財務概要

以下資料乃摘錄自本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表以及本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)	二零零九年 千港元	二零一二年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	5,400,140	4,649,269	3,812,755	1,274,779
銷售成本	(5,136,292)	(4,447,101)	(3,635,616)	(1,208,091)
毛利	263,848	202,168	177,139	66,688
其他收入及盈利	28,092	12,127	9,262	5,675
銷售及分銷費用	(155,702)	(110,624)	(106,882)	(64,029)
行政費用	(57,223)	(43,166)	(61,035)	(23,326)
其他經營收入／(費用)，淨額	(2,357)	(9,370)	5,402	567
財務費用	(77,740)	(36,631)	(1,986)	(19,854)
分佔聯營公司溢利及虧損	(4,528)	2,157	12,853	(171)
除稅前溢利／(虧損)	(5,610)	16,661	34,753	(34,450)
所得稅費用	(2,801)	(898)	(1,428)	(177)
母公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)	<u>(8,411)</u>	<u>15,763</u>	<u>33,325</u>	<u>(34,627)</u>
母公司普通股權持有人				
應佔每股盈利／(虧損)				
基本	<u>(0.76)港仙</u>	<u>1.43港仙</u>	<u>3.01港仙</u>	<u>(3.13)港仙</u>
攤薄	<u>(0.76)港仙</u>	<u>1.42港仙</u>	<u>3.01港仙</u>	<u>(3.13)港仙</u>

資產及負債

	於十二月三十一日			於二零一二年六月三十日
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	三十日 千港元 (未經審核)
資產總值	1,921,680	2,130,027	1,450,716	1,283,718
負債總值	1,582,469	1,781,905	1,130,186	983,191
資產淨值	339,211	348,122	320,530	300,527
權益總值	339,211	348,122	320,530	300,527

附註：

1. 本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表已由執業會計師安永會計師事務所審核。安永會計師事務所並無就上述本集團經審核綜合財務報表發表保留意見。
2. 截至二零一一年十二月三十一日止過往三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，概無因規模、性質或事件而引致之非經常性或特殊項目。
3. 於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司概無派發或建議派發任何股息，且自二零一一年十二月三十一日起，本公司亦無建議派發任何股息。

2. 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

以下資料乃摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報所載之本集團經審核綜合財務報表。本節中，參考頁次指本公司二零一零年年報之頁次。

綜合利潤表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	5	4,649,269	3,812,755
銷售成本		<u>(4,447,101)</u>	<u>(3,635,616)</u>
毛利		202,168	177,139
其他收入及盈利	5	12,127	9,262
銷售及分銷費用		(110,624)	(106,882)
行政費用		(76,079)	(61,035)
其他經營收入／(費用)，淨額		(9,370)	5,402
財務費用	7	(3,718)	(1,986)
分佔聯營公司溢利及虧損		<u>2,157</u>	<u>12,853</u>
除稅前溢利	6	16,661	34,753
所得稅費用	10	<u>(898)</u>	<u>(1,428)</u>
年內母公司擁有人應佔溢利	11	<u>15,763</u>	<u>33,325</u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	12		
基本		<u>1.43 港仙</u>	<u>3.01 港仙</u>
攤薄		<u>1.42 港仙</u>	<u>3.01 港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年度溢利	<u>15,763</u>	<u>33,325</u>
其他全面收入		
換算海外業務之匯兌差額	<u>11,829</u>	<u>2,668</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>11,829</u>	<u>2,668</u>
年內全面收入總額	<u>27,592</u>	<u>35,993</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>27,592</u>	<u>35,993</u>

綜合財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	6,913	5,093
商譽	14	2,892	2,892
於聯營公司之投資	16	40,073	42,044
非流動資產總值		<u>49,878</u>	<u>50,029</u>
流動資產			
存貨	17	544,925	171,456
貿易應收款項及應收票據	18	666,076	439,274
預付款項、按金及其他應收款項		179,281	192,808
可收回稅項		14	28
已抵押存款	19	189,021	178,051
現金及現金等值物	20	500,832	419,070
流動資產總值		<u>2,080,149</u>	<u>1,400,687</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	21	1,447,179	922,705
其他應付款項及應計負債		227,134	180,601
計息銀行借貸	22	106,225	26,880
應付稅項		1,367	—
流動負債總值		<u>1,781,905</u>	<u>1,130,186</u>
流動資產淨值		<u>298,244</u>	<u>270,501</u>
資產淨值		<u>348,122</u>	<u>320,530</u>
權益			
已發行股本	24	110,606	110,606
儲備	26(a)	237,516	209,924
權益總值		<u>348,122</u>	<u>320,530</u>

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔						
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入 盈餘 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	一般 儲備 千港元	累計 虧損 千港元	權益 總值 千港元
於二零零九年一月一日	110,606	156,019	520,156	26,560	6,694	(535,498)	284,537
年內全面收入總值	—	—	—	2,668	—	33,325	35,993
撥至一般儲備	—	—	—	—	2,325	(2,325)	—
於二零零九年 十二月三十一日	<u>110,606</u>	<u>156,019</u>	<u>520,156</u>	<u>29,228</u>	<u>9,019</u>	<u>(504,498)</u>	<u>320,530</u>
於二零一零年一月一日	110,606	156,019	520,156	29,228	9,019	(504,498)	320,530
年內全面收入總值	—	—	—	11,829	—	15,763	27,592
撥至一般儲備	—	—	—	—	1,486	(1,486)	—
於二零一零年 十二月三十一日	<u>110,606</u>	<u>156,019*</u>	<u>520,156*</u>	<u>41,057*</u>	<u>10,505*</u>	<u>(490,221)*</u>	<u>348,122</u>

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備237,516,000港元(二零零九年：209,924,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營活動產生之現金流量			
除稅前溢利：		16,661	34,753
經以下各項調整：			
財務費用	7	3,718	1,986
分佔聯營公司溢利及虧損		(2,157)	(12,853)
利息收入	5	(10,576)	(7,680)
折舊	6	2,234	2,580
出售物業、廠房及設備項目之盈利	6	(78)	—
		9,802	18,786
存貨增加		(373,469)	(16,720)
貿易應收款項及應收票據增加		(226,802)	(65,935)
預付款項、按金及其他應收款項減少		13,527	302,037
貿易應付款項及應付票據增加／(減少)		524,474	(64,786)
其他應付款項及應計負債增加／(減少)		46,533	(13,177)
匯兌差額		(1,749)	627
經營業務所得／(所用) 現金		(7,684)	160,832
已收利息		10,576	7,680
已付利息		(3,718)	(1,966)
融資租賃租金之利息部份		—	(20)
已付中華人民共和國內地(「中國內地」)或 「中國」之企業所得稅		(251)	(2,083)
中國企業所得稅退額		734	—
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額		<u>(343)</u>	<u>164,443</u>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資活動之現金流量			
已收聯營公司之股息		4,128	3,680
購置物業、廠房及設備項目	13	(3,927)	(1,607)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		158	11
購入時原到期日逾三個月之定期存款增加		(380)	(120)
已抵押存款減少／(增加)		(10,970)	21,576
投資活動產生／(所用) 現金流量淨額		(10,991)	23,540
融資活動產生之現金流量			
新增銀行貸款		305,311	72,440
償還銀行貸款		(225,966)	(55,747)
融資租賃租金之資本部份		—	(244)
融資活動產生現金流量淨額		79,345	16,449
現金及現金等值物增加淨額		68,011	204,432
年初現金及現金等值物		407,680	201,267
匯率變動影響，淨值		13,371	1,981
年終現金及現金等值物		489,062	407,680
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	20	489,062	407,680
非抵押定期存款	20	11,770	11,390
於綜合財務狀況表內呈列之現金及現金等值物		500,832	419,070
購入時原到期日多於三個月之非抵押定期存款		(11,770)	(11,390)
於綜合現金流量表列賬之現金及現金等值物		489,062	407,680

財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	1	8
於附屬公司之投資	15	347,033	318,886
非流動資產總值		347,034	318,894
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		383	415
現金及現金等值物	20	2,156	3,050
流動資產總值		2,539	3,465
流動負債			
其他應付款項及應計負債		1,451	1,829
流動負債總值		1,451	1,829
流動資產淨值		1,088	1,636
資產淨值		348,122	320,530
權益			
已發行股本	24	110,606	110,606
儲備	26(b)	237,516	209,924
權益總值		348,122	320,530

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

1. 公司資料

方正數碼(控股)有限公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室。

年內，本集團主要從事分銷信息產品。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露要求規定，按過往成本會計法編製。該等財務報表以港元呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近之千元(千港元)。

綜合基準

由二零一零年一月一日起之綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表按本公司相同之報告期間編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績自收購日(即本集團取得控制權之日)綜合入賬，直至該控制權終止為止。本集團內部各公司之間之交易及股息所產生之所有各公司之間之結餘、交易、未變現收益及虧損均於綜合入賬時抵銷。

一間附屬公司之擁有權權益發生變動(並未喪失控制權)，則按權益交易入賬。

倘本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)任何非控制性權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此產生之盈餘或虧損於損益中。先前於其他全面收益已確認之本集團應佔部份將重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

上述若干規定已按無追溯基準應用。然而，以下差異於若干情況下乃從先前之綜合賬目之基準結轉：

- 收購非控制性權益(前稱少數股東權益)於二零一零年一月一日前按母公司實體伸延法入賬，代價與所佔收購資產淨額賬面值間之差額確認為商譽。
- 本集團所產生之虧損歸屬非控制性權益，直至結餘被沖減至零。任何進一步超出之虧損歸屬母公司，除非非控制性權益對彌補該等虧損有約束責任，則除外。於二零一零年一月一日前之虧損並無於非控制性權益與母公司股東之間重新分配。

- 於喪失控制權時，本集團按於失去控制權當日應佔資產淨值比例將保留投資入賬處理。有關投資於二零一零年一月一日之賬面值並沒有重列。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新頒佈及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	香港財務報告準則第1號(修訂本)首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	香港財務報告準則第2號(修訂本)以股份支付之支出—集團以現金結算以股份支付之交易
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號 (修訂本)	香港會計準則第39號(修訂本)金融工具：確認及計量—合資格對沖項目
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港財務報告準則第5號 (修訂本)(包含於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進中)	香港財務報告準則第5號(修訂本)持作出售之非流動資產及已終止業務—計劃出售於附屬公司之控股權益
二零零九年香港財務報告準則之改進	二零零九年五月頒佈之對若干香港財務報告準則之修訂
香港詮釋第4號(修訂本)	香港詮釋第4號(修訂本)租賃—釐定香港土地租賃之期限
香港詮釋第5號	財務報表之呈列—借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類

除下文有關香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、包含於二零零九年香港財務報告準則之改進之香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂及香港詮釋第4號(二零零九年十二月修訂)之影響之進一步闡釋外，採納該等新頒佈及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

採納新頒佈及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入一系列關於業務合併之會計變化，其影響非控制性權益之初始計量、交易成本之入賬方法、預期代價之初始確認及隨後計量及分段實現之業務合併。此等變化將影響確認之商譽額度、收購期間之報告業績以及未來報告業績。

香港會計準則第27號(經修訂)要求，在附屬公司未失去控制權之所有者權益變化視作股本交易。因此，該等變化不影響商譽，亦不產生收益或損失。此外，該修訂準則改變了附屬公司產生之虧損及喪失附屬公司控制權之入賬方法，包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準

則第21號匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號於合營公司之投資亦作出相應修訂。

此等修訂標準引入之變化預期被應用並將影響二零一零年一月一日後之收購、喪失控制權及非控制股權交易之會計處理。

- (b) 二零零九年五月頒佈之二零零九年香港財務報告準則之改進列明對香港財務報告準則之一系列修訂。各項準則均有單獨之過渡性條文。雖然採納部份修訂會導致會計政策變動，惟概無任何修訂對本集團構成重大財務影響。本集團最適用之主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第7號現金流量表：要求只有導致財務狀況表中資產確認之開支才能被歸類為源自投資活動的現金流。
- 香港會計準則第17號租賃：刪除了就租賃土地之特定分類。因此，租賃土地根據香港會計準則第17號之一般指引被分類為經營租賃或融資租賃。

香港詮釋第4號(修訂本)租賃－關於香港土地租賃租期確認因香港財務報告準則之改進(二零零九年)對香港會計準則第17號租賃之修訂而予以修訂。於該修訂後，香港詮釋第4號已擴大致覆蓋所有土地租賃，包括該等獲分類為融資租賃者。因此，該詮釋適用於根據香港會計準則第16號、香港會計準則第17號和香港會計準則第40號入賬之所有物業租賃。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用以下已頒佈但尚未生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號(修訂本)首次採納香港財務報告準則－首次採納者有關香港財務報告準則第7號披露之比較數字之有限豁免 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號(修訂本)首批採納香港財務報告準則－嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具：披露－轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第12號(修訂本)	香港會計準則第12號(修訂本)所得稅－遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士披露 ³
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號(修訂本)金融工具：呈列－供股之分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)最低資金規定之預付款項 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 ²

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零一零年香港財務報告準則之改進，當中載列若干香港財務報告準則之修訂，主要目的為剔除異處及澄清文句。香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂均於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港

財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號之修訂均於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則均有不同之過渡性條文。

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

本集團正在評估首次採用該等新頒佈及經修訂之香港財務報告準則之影響。到目前為止，本集團認為該等新頒佈及經修訂之香港財務報告準則不會對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務和經營政策，以從其業務中獲益之公司。

本公司利潤表中確認附屬公司之業績以所收和應收股息為限。本公司於附屬公司之投資，按成本減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司指本集團對其持有通常不低於20%表決權之長期權益，並且對其有重大影響之實體，但該實體並非本集團之附屬公司。

本集團於聯營公司之投資，根據權益法核算之本集團所佔資產淨值份額減去任何減值虧損後之餘額計入綜合財務狀況表中。本集團應佔聯營公司收購後業績和儲備之份額分別計入綜合利潤表和綜合儲備中。本集團與其聯營公司間之交易所產生之未變現收益及虧損，均以本集團於該等聯營公司之投資為限對銷，惟倘未變現虧損顯示所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司所產生之商譽作為本集團於聯營公司之投資一部份而入賬，但沒有獨立進行減值測試。倘會計政策存在任何不一致，將作出相應調整。

業務合併及商譽

自二零一零年一月一日起的業務合併

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前任擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，收購方以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方的非控制性權益。收購成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平值應按收購日期的公平值透過損益賬重新計量。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值的其後變動按香港會計準則第39號的規定，確認為損益或其他全面收益的變動。倘將或然代價分類為權益，則其最終於權益中結算前毋須重新計量。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控制性權益及本集團先前持有的被收購方股權的公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益賬內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面金額時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

於二零一零年一月一日前但於二零零五年一月一日後的業務合併

與上述以預期基準應用的規定相比，於二零一零年一月一日前進行的業務合併有以下分別：

業務合併採用購買法入賬。直接歸屬於收購的交易成本，構成收購成本的一部份。非控制性權益乃按非控股股東應佔被收購方可識別資產淨值的比例計量。

分階段進行的業務合併乃分步入賬。任何新增的所收購應佔權益並不會影響先前已確認的商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開的嵌入式衍生工具不會被重新計量。除非業務合併導致合約條款發生變動，從而導致該合約原本規定的現金流量出現大幅變動則另作別論。

當(且僅當)本集團目前負有責任，經濟利益較可能流出，並且能夠確定可靠的估計時，方會確認或然代價。對或然代價作出的後續調整乃確認為商譽一部份。

非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、金融資產和商譽)出現減值跡象,或須要進行年度減值測試,則會估計資產之可收回金額。資產可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值和公平值減出售費用兩者中之較高者,並按個別資產單獨確認,除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組產生現金流入,在此情況下,則確認該資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

只有資產賬面值超過其可收回金額時,才確認減值虧損。評估使用價值時,採用反映當前市場對資金時間價值和資產之特定風險之估價之稅前折現率,將估計未來現金流量折成現值。減值虧損計入發生當期之利潤表內與減值資產功能一致之支出項目。

於每一報告期間末評估是否有跡象顯示以前確認之減值虧損可能已不存在或可能降低。如果出現上述跡象,則會對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外之資產,只有在用於確認資產可收回金額之估計發生變化時,以前確認之減值虧損方可撥回,但撥回金額不應高於資產之前年度沒有確認減值虧損時之賬面值(減去任何折舊/攤銷)。這種減值虧損之撥回計入發生當期之利潤表。

關連人士

在下列情況下,一方將被視為與本集團有關聯,如:

- (a) 對方,直接或間接通過一家或多家中介,(i)控制本集團或被本集團控制或與本集團一起在同一控制下;(ii)在本集團享有權益,從而對本集團有重大影響;或(iii)對本集團擁有共同控制;
- (b) 對方是聯營公司;
- (c) 對方是本集團或其母公司核心管理層之一員;
- (d) 對方為上述(a)或(c)提到之任何人士之親密家庭成員;
- (e) 對方為由上述(c)或(d)提到任何人士直接或間接控制、共同控制或重大影響之實體或者這樣一個實體之重大表決權掌握在上述(c)或(d)提到之任何人士手中;或
- (f) 對方是為本集團僱員或屬於本集團關連人士之實體之僱員利益而設立之離職後福利計劃。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊和任何減值虧損計量。物業、廠房及設備之成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定之方式進行運作狀態之直接可歸屬成本。物業、廠房及設備投入運行後產生之支出,如維修和保養,通常在費用發生當期之利潤表中扣除。倘符合確認標準,主要檢查之開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部份須不時更換,則本集團將該等部份確認為具有特定使用年限及折舊之個別資產。

物業、廠房及設備在採用直線法計算折舊之估計使用期限內削減其成本至其殘值。就該目的所用之主要年度比率如下：

傢俬、裝置及辦公室設備	12 $\frac{1}{2}$ %-33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	10%-25%

如果物業、廠房及設備之各部份具有不同使用年限，則在各部份間合理分配該項目之成本，且按各部份單獨計提折舊。至少於每一財政年結日，評估殘值、使用年限和折舊方法，並在必要時作出調整。

物業、廠房及設備及初步確認之任何重要部份一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年之利潤表確認之處置或報廢之任何收益或損失乃淨銷售收入和相關資產賬面值之差。

租賃

實質上與一項資產所有權(法定所有權除外)有關之幾乎全部回報和風險轉到本集團之租賃，作為融資租賃進行會計處理。於融資租賃開始日，租賃資產之成本按最低租賃款額之現值予以資本化並與承擔(不包括利息部份)一同記錄以反映購買和融資活動。已資本化之融資租賃持有之資產(包括融資租賃之預付土地租賃款項)歸入物業、廠房及設備，並在資產租賃期和估計使用年限兩者中較短者內計提折舊。此類租賃之財務費用計入利潤表以確保租賃期內維持固定支銷率。

如果租賃出租人實質上保留與資產所有權相關之幾乎全部回報和風險，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是承租人，經營租賃之應付租金按直線法在租賃期內自利潤表扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號之界定，金融資產分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款和應收款項、持有至到期之投資及可供出售之金融資產或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於初步確認時釐定其金融資產之分類。初始確認金融資產時，按公平值計量，如果投資不是按公平值計入損益，則還應加上直接應計交易成本。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定之期間內移交資產。

本集團之金融資產包括現金及現金等值物、已抵押存款、貿易應收款項及應收票據、存款及其他應收款項。

其後計量

金融資產之其後計量取決於彼等之分類，如下：

貸款和應收款項

貸款和應收款項是具有固定或可確認付款額，且沒有活躍市場市價之非衍生金融資產。於初始計量後，此類資產後續計量採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，應考慮購買產生之任何折讓或溢價，且包括作為實際利率不可或缺之費用或成本。實際利率攤銷乃計入利潤表之其他收入。減值產生之虧損乃於利潤表確認為其他經營開支。

取消確認金融資產

金融資產（或一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份）在下列情況下將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方之情況下，已就有關權利全數承擔支付已收取現金流量之責任，並(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或訂立一項通過安排，但並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續參與該項資產。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓之資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及責任之基準計量。

持續參與是以本集團就被轉讓資產作出之一項保證形式出現，並以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限（以較低者為準）計算。

金融資產減值

本集團於報告期間末評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。當及僅當因初步確認該資產後發生一項或多項事件（已發生「虧損事件」），且有關虧損事件對可合理估計之金融資產或該組金融資產未來估計現金流量產生影響而有減值之客觀證據時，金融資產或一組金融資產方會被視為出現減值。減值證據可包括債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、拖欠或拖延利息或本息付款、彼等可能會破產或其他財務重組及可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量之減少（例如與拖欠有關之延遲或經濟狀況之變動）。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會個別評估就個別重大之金融資產而言減值客觀證據是否存在，或整體評估就並非個別重大之金融資產而言減值客觀證據是否存在。倘若本集團釐定就個別被評估金融資產而言，並無減值客觀證據存

在，無論重大與否，其將包括於一組具有類似信貸風險特徵之金融資產中，並對彼等進行整體減值評估。被個別評估且就此減值虧損被或繼續被確認之資產並不包含於整體減值評估。

倘若有客觀證據表明已產生減值虧損，則按資產的賬面值與估計日後現金流量之現值(不包括尚未產生的日後信貸損失)之差額計量。估計日後現金流量之現值以金融資產的原始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。倘若貸款有浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為現時實際利率。

有關資產的賬面值可通過撥備賬目作出抵減，而虧損之金額於利潤表確認。經扣減之賬面值之利息收入繼續應計，並使用被用於折現日後現金流量以計量減值虧損之利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於並無日後收回之實際前景且所有抵押品已變現或已轉移至本集團時予以撇銷。

以後期間，倘估計減值虧損數額增加或減少，而增加或減少的原因客觀上與減值確認後所發生的事件相關聯，則先前確認的減值虧損可透過調整撥備賬目增加或沖減。倘若日後撇銷後來收回，則收回金額計入利潤表之其他業務成本。

按成本值列賬之資產

倘有客觀證據顯示一項非上市股本工具出現減值虧損，而由於該股本工具之公平值不能可靠地計量，因而並無按公平值列賬，該虧損的數額乃以資產的賬面值及估計日後現金流量的現值兩者間差額計量，估計日後現金流量按類似金融資產現時市場回報率貼現。該等資產之減值虧損不會予以撥回。

金融負債

初步確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融負債被分類為按公平值列賬並在損益賬處理之金融負債、貸款及借貸，或被指定為於有效對沖中之對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於初步確認時釐定金融負債之分類。

所有金融負債按公平值初步確認，而就貸款及借貸而言，加上直接應計交易成本。

本集團之金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項，以及計息銀行借貸。

其後計量

金融負債之計量取決於彼等之類別，如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響不重大，於此情況下，彼等乃按成本值列賬。當負債被撇銷確認以及透過實際利率法攤銷程序時，盈虧乃於利潤表確認。

攤銷成本乃透過計及構成實際利率組成部份之任何收購折讓或溢價及費用或成本計算。實際利率攤銷於利潤表計入金融成本。

財務擔保合同

本集團作出之財務擔保合同為要求作出付款，以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期應付時作出付款而產生損失之合同。財務擔保合同初步確認為負債，按公平值，並就發行擔保直接應計之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合同：(i) 於報告期間末清償現有責任時所須開支之最佳估計金額；及(ii) 初步確認的金額減累計攤銷（如適用）。

終止確認金融負債

如果金融負債之責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款之另一金融負債取代，或者現有負債之條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面金額之差異在利潤表中確認。

金融工具之對銷

當且僅當現時存在一項可依法強制執行之權利，可對銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及負債均可予對銷，並將淨額列入財務狀況表內。

金融工具之公平值

於活躍市場買賣之金融工具之公平值參考市場報價或交易商之報價（好倉之買入價及淡倉之賣出價）而釐定，並無抵減任何交易成本。對於不存在活躍市場之金融工具，公平值之釐定使用適當之估值技術，包括使用近期公平市場交易，參考另一項實質相同之工具之目前市值，貼現現金流量分析與其他估值模式。

存貨

存貨按成本和可變現淨值兩者中較低者列賬。成本根據加權平均法計算。可變現淨值根據估計售價減去估計完工和銷售費用計算。

現金和現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金和現金等值物包括庫存現金和活期存款，以及易轉換成已知金額之現金且價值變動風險很小之短期高流動性投資，且購買時通常為於三個月內較短期間到期，減去作為本集團現金管理一項組成部份之銀行透支（須按要求償還）。

就財務狀況表而言，現金和現金等值物，包括庫存現金和銀行存款，包括用途不受限制之定期存款及性質與現金性質類似之資產。

所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。與於損益賬外確認之項目有關之所得稅於損益賬外確認，即於其他全面收益或直接於權益內確認。

本期及以往期間之當期稅項資產及負債，根據於報告期間末已執行或實質上已執行之稅率（及稅法），計及本集團營運所在國家之現行詮釋及慣例，按照預期將從稅務部門收回或向稅務部門支付之金額計量。

遞延稅項採用負債法，對報告期間末之資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的之賬面金額之間之所有暫時性差異作撥備。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由商譽或資產和負債於非企業合併交易之初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與附屬公司和聯營公司之投資相關之應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回之時間安排並且暫時性差異在可預見之未來不會轉回。

所有可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和未利用之稅務虧損確認為遞延稅項資產，但以很有可能足有足夠之應納稅利潤抵銷可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和未利用之稅務虧損為限，除非：

- 遞延稅項資產是由資產或負債於非企業合併交易之初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與附屬公司和聯營公司之投資相關之可抵扣之暫時性差異而言，遞延稅項資產確認為是以暫時性差異將於可預見之未來轉回且有足夠之應納稅利潤可用以抵銷為限。

於每一報告期間末對遞延稅項資產之賬面金額覆核。如果不再是很可能獲得足夠之應納稅利潤以允許利用全部或部份遞延稅項資產之利益，應減少該項遞延稅項資產之賬面值。同樣地，於每一報告期間末亦應重新評估未確認之遞延稅項資產，並於可能獲得足夠應納稅利潤以允許收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產和負債，以在每一報告期間末已執行或實質上已執行之稅率（和稅法）為基礎，按預期實現該資產或清償該負債之期間之稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產之法定行使權，而且遞延稅項與同一應納稅實體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

政府補助

如果能合理確保將收到政府補助，而且符合所有附加條件，則按照其公平值確認政府補助。如果補助是關於一個開支項目，則與其擬補償之相關成本相配之期間內，有系統地確認為收入。

收益確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收入可以可靠計量，則按以下基礎確認收入：

- (a) 就銷售商品而言，於所有權之重大風險和回報已轉移給買方時，只要本集團未保留通常與所有權相關之管理權利或對已售商品之實際控制權；及
- (b) 就利息收入而言，按照權責發生制原則，採用實際利率法將在金融工具之估計年限內或更短期間（如適用）之估計未來現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值。

以股份為基礎之支付交易

為了激勵和獎勵為本集團成功運營作出貢獻之符合條件之人員，本公司實行購股權計劃。本集團之僱員（包括董事）通過以股份為基礎之支付交易方式取得薪酬，而僱員通過提供服務作為權益工具（「以權益結算之交易」）之代價。

於二零零二年十一月七日後因授出而與僱員進行之以權益結算之交易成本，參照其於授予日之公平值計量。公平值由外部評估師採用二項式定價期權確定。

在滿足業績和／或服務條件之期間，應確認以權益結算之交易費用並同時相應增加權益。賦權日之前，於每個報告期間末為以權益結算之交易確認之累計費用反映了等待期已屆滿之部份以及本集團對最終給予之權益工具數量之最佳估計。期間內於利潤表扣除或計入代表了期初和期末確認之累計費用之變動。

對於最終未能賦權之獎勵不確認費用，但視乎市場或非賦權條件而決定賦權與否之以權益結算交易除外，這情況下無論是否滿足市場或非賦權條件，只要其他所有業績及／或服務條件得以滿足，均視作已賦權。

如果修改了以權益結算之獎勵之條款，且倘若符合獎勵之原有條款，則起碼要按照未修改條款之情況確認費用。另外，任何增加以股份為基礎之支付交易之總公平值之修改，或在修改日對僱員有利之變更，都要確認費用。

如果取消了以權益結算之獎勵，則於取消日視之為已賦權，並立即確認該獎勵尚未確認之任何費用。其中包括無法達成本集團或僱員可控制之非賦權條件時之任何獎勵，但是，如果是新獎勵替代被取消之獎勵，並於授予日被指定為替代獎勵，則如上

段所述，被取消之獎勵和新獎勵被視為對原始獎勵之修改。以權益結算交易之獎勵之任何註銷被同等處理。

未行使購股權之攤薄效應通過每股盈利計算中之額外股份之攤薄反映出來。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團按照強制性公積金計劃條例為所有合資格僱員實行了界定供款之強制性公積金退休福利計劃（「強制性公積金計劃」）。供款按照僱員基本工資之一定百分比計算，並根據強制性公積金計劃之規定在需要支付時在利潤表中扣除。強制性公積金計劃之資產由與本集團資產分開之獨立管理基金持有。本集團之僱主供款支付給強制性公積金計劃後完全歸屬僱員。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員必須參加由當地市政府管理之統一養老金計劃。有關附屬公司必須繳付參與之僱員之工資成本若干百分比之供款，而根據該統一養老金計劃之規定，這些供款在需要支付時在利潤表中扣除。

借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產（即需要一段長時間方可達致其用途或銷售的資產）直接相關的借貸成本會撥充資本作為該等資產的部份成本。該等借貸成本資本化於資產大概達致其用途或銷售時終止。在特定借貸撥作未完成資產支出前暫時用作投資所賺取的收入須自資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本則於產生期間扣除。借貸成本包括公司借款時產生的利息及其他成本。

外幣

本財務報表以港元列報，港元為本公司之功能貨幣和列報貨幣。本集團之每一公司自行決定其功能貨幣，而每一公司財務報表中之項目使用該功能貨幣計量。本集團各公司入賬之外幣交易在初始確認時按交易日各自之功能貨幣匯率記賬。以外幣列值之貨幣性資產和負債按報告期間末之功能貨幣匯率重新折算。所有匯兌差額計入利潤表。以歷史成本計量之外幣計價非貨幣項目，按初始交易日之匯率折算。

某些海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣是港元之外之貨幣。於報告期間末，該等公司之資產和負債按照報告期間末之匯率折算成本公司之列報貨幣，而該等公司之利潤表按照年內加權平均匯率折算成港元。由此產生之匯兌差額確認於其他全面收入並於匯率波動儲備累計。出售海外業務時，與該項特定海外業務相關之其他全面收入成份在利潤表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按照現金流量發生當日之匯率折算成港元。海外附屬公司於年內經常發生之現金流量按當年加權平均匯率折算成港元。

3. 重大會計估計

編製本集團財務報表需要管理層於報告期間末就影響收入、開支、資產及負債之呈報金額以及披露或然負債之事宜作出估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

下文討論於報告期間末有關未來之關鍵假設以及估計不確定性之其他關鍵來源，該等因素具有對下一財政年度資產和負債賬面值造成重大調整之重大風險。

貿易應收款項之減值

本集團就客戶無能力支付須繳款項而導致之估計虧損作出撥備。本集團乃根據其貿易應收款項結餘之賬齡、客戶之信貸可靠度及過往之撇銷經驗作出估計。倘其客戶之財政狀況轉壞而導致實際減值虧損較預期為高，本集團須更改撥備之依據，而未來業績亦會受影響。進一步詳情載於本財務報表附註18。

陳舊存貨撥備

管理層會於各報告期間末審閱本集團存貨之賬齡分析，並就確定不再適用作出售之陳舊及滯銷存貨項目計提撥備。管理層主要依據最近期之發票價格及現行市況，估計該等存貨之可變現淨值。倘狀況轉壞導致實際撥備較預期為高，本集團須更改撥備之依據，而未來業績亦會受影響。

商譽減值

本集團至少每年評估商譽是否發生減值。這要求對分配了商譽之現金產生單位之使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計未來來自現金產生單位之現金流量，同時選擇恰當之折現率計算那些現金流量之現值。商譽於二零一零年十二月三十一日之賬面值約為2,892,000港元(二零零九年：2,892,000港元)。進一步詳情載於本財務報表附註14。

遞延稅項資產

在很有可能足夠之應納稅利潤來抵扣可抵減暫時性差異之限度內，應就所有未利用之稅務虧損及其他可抵減暫時性差異確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量判斷來決定應確認之遞延稅項資產之金額，而基準是未來應納稅利潤可能發生之時間和金額及日後之納稅籌劃策略。於二零一零年十二月三十一日，未確認之可抵減暫時性差異之金額約為90,648,000港元(二零零九年：85,563,000港元)。進一步詳情載於本財務報表附註23。

4. 經營分部資料

出於管理目的，本集團之唯一業務分部為分銷信息產品。由於分銷信息產品為本集團唯一之業務分部，故並無呈列業務分部之進一步分析。

基於外部客戶之地理分佈情況，本集團之收入分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	180,821	95,057
中國內地	4,468,448	3,717,698
	<u>4,649,269</u>	<u>3,812,755</u>

本集團非流動資產按地域分佈分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	42,966	44,944
中國內地	6,912	5,085
	<u>49,878</u>	<u>50,029</u>

上述非流動資產資料乃基於資產之位置。

有關主要客戶之資料

年內，並無外部客戶達到本集團總收入10%或以上(二零零九年：無)。

5. 收入、其他收入及盈利

收入亦即本集團之營業額，指在年內扣除退貨及貿易折扣後之售出貨品發票淨值。

其他收入及盈利分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	6,388	7,052
其他利息收入	4,188	628
政府補助(附註)	439	973
其他	183	195
	<u>11,198</u>	<u>8,848</u>
盈利		
其他	929	414
	<u>12,127</u>	<u>9,262</u>

附註： 本集團銷售經中國稅務當局批准之軟件而獲得多筆政府補助。政府補助已於銷售經批准軟件時確認。目前並無有關該等補助之未履行條件或或然事件。

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
核數師酬金		1,400	1,400
出售存貨成本		4,403,231	3,576,975
折舊	13	2,234	2,580
貿易應收款項減值／(減值撥回) *	18	2,795	(6,709)
陳舊存貨撥備撥回 **		(8,347)	(14,820)
土地及樓宇營業租賃租金		11,872	11,067
僱員福利開支 (包括董事酬金—附註8)：			
工資及薪酬		55,129	57,751
退休金計劃供款 ***		7,751	7,442
		<u>62,880</u>	<u>65,193</u>
外匯差額淨額		(432)	316
出售物業、廠房及設備項目之盈利		<u>(78)</u>	<u>-</u>

* 此等項目已計入綜合利潤表「其他經營收入／(費用)，淨額」項內。

** 此項目已計入綜合利潤表「銷售成本」項內。

*** 於二零一零年十二月三十一日，本集團並無可用作扣減日後年度退休金計劃供款之已沒收供款(二零零九年：無)。

7. 財務費用

財務費用之分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款利息	3,718	1,966
融資租賃利息	-	20
	<u>3,718</u>	<u>1,986</u>

8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
袍金	372	366
其他酬金：		
薪酬、花紅及實物利益	781	483
退休金計劃供款	12	12
	<u>793</u>	<u>495</u>
	<u>1,165</u>	<u>861</u>

(a) 獨立非執行董事

年內已支付獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
李發中先生	126	123
王林潔儀女士	126	123
曹茜女士	120	120
	<u>372</u>	<u>366</u>

年內，並無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零零九年：無)。

(b) 執行董事

二零一零年	袍金 千港元	薪酬、 花紅及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
張兆東先生	—	—	—	—
陳庚先生	—	781	12	793
夏楊軍先生	—	—	—	—
謝克海先生	—	—	—	—
鄭福雙先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>781</u>	<u>12</u>	<u>793</u>
二零零九年				
張兆東先生	—	—	—	—
陳庚先生	—	483	12	495
夏楊軍先生	—	—	—	—
謝克海先生	—	—	—	—
鄭福雙先生	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>483</u>	<u>12</u>	<u>495</u>

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員並無董事在內(二零零九年：無)。五名(二零零九年：五名)最高薪非董事僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪酬、花紅及實物利益	3,686	3,849
退休金計劃供款	<u>116</u>	<u>106</u>
	<u>3,802</u>	<u>3,955</u>

上述最高薪非董事僱員之酬金範圍如下：

	僱員人數	
	二零一零年	二零零九年
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>

10. 所得稅

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
當期－香港	—	—
當期－中國		
年內支出	1,632	1,428
過往年度超額撥備	(734)	—
年度稅項總支出	<u>898</u>	<u>1,428</u>

由於年內在香港並無產生應課稅溢利，因此並無撥備香港利得稅（二零零九年：無）。

本公司之全資附屬公司北京方正世紀信息系統有限公司（「北京世紀」）已登記為高新科技企業，須就應納稅利潤按 15% 稅率繳納中國企業所得稅。

應佔聯營公司之稅項約 1,693,000 港元（二零零九年：3,885,000 港元），已計入綜合利潤表內之「分佔聯營公司溢利及虧損」。

以本公司及其大部份附屬公司註冊司法權區之法定稅率按除稅前溢利計算之稅務開支與根據實際稅率計算之稅務支出之調節，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率之調節如下：

本集團—二零一零年	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>905</u>		<u>15,756</u>		<u>16,661</u>	
按法定稅率計算之稅項	149	16.5	3,939	25.0	4,088	24.5
個別省份或地方當局						
所頒佈之較低稅率	—	—	(1,576)	(10.0)	(1,576)	(9.5)
有關過往期間當期稅項之調整	—	—	(734)	(4.7)	(734)	(4.4)
聯營公司應佔溢利及虧損	(356)	(39.3)	—	—	(356)	(2.1)
毋須納稅之收入	—	—	(1,319)	(8.4)	(1,319)	(7.9)
不可扣稅之開支	90	9.9	588	3.7	678	4.1
以往期間未動用之稅項虧損	(98)	(10.8)	—	—	(98)	(0.6)
未確認之稅項虧損	<u>215</u>	<u>23.7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>215</u>	<u>1.3</u>
以本集團實際稅率 計算之稅項支出	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>898</u>	<u>5.6</u>	<u>898</u>	<u>5.4</u>

本集團一二零零九年	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>10,093</u>		<u>24,660</u>		<u>34,753</u>	
按法定稅率計算之稅項	1,665	16.5	6,165	25.0	7,830	22.5
個別省份或地方當局 所頒佈之較低稅率	-	-	(2,466)	(10.0)	(2,466)	(7.1)
聯營公司應佔溢利及虧損	(2,121)	(21.0)	-	-	(2,121)	(6.1)
毋須納稅之收入	(233)	(2.3)	(3,117)	(12.6)	(3,350)	(9.6)
不可扣稅之開支	283	2.8	846	3.4	1,129	3.2
以往期間未動用之稅項虧損	(279)	(2.8)	-	-	(279)	(0.8)
未確認之稅項虧損	<u>685</u>	<u>6.8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>685</u>	<u>2.0</u>
以本集團實際稅率 計算之稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,428</u>	<u>5.8</u>	<u>1,428</u>	<u>4.1</u>

11. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一零年十二月三十一日止年度母公司擁有人應佔綜合溢利已計入約27,592,000港元(二零零九年: 36,598,000港元)已在本公司財務報表處理之溢利(附註26(b))。

12. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利之金額乃根據年內母公司普通股權持有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數約1,106,062,040股(二零零九年: 1,106,062,040股)計算。

每股攤薄盈利之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內溢利約15,763,000港元及1,109,796,384股普通股(即年內已發行普通股之加權平均數1,106,062,040股及年內視為行使所有未行使購股權而視為已無償發行之普通股加權平均數3,734,344股之總和)計算。

由於尚未行使之購股權之影響對本年度所呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄效應，故並無就截至二零零九年十二月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出任何攤薄調整。

13. 物業、廠房及設備

本集團

	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零一零年十二月三十一日			
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日：			
原值	13,794	5,823	19,617
累計折舊	(11,331)	(3,193)	(14,524)
賬面淨值	<u>2,463</u>	<u>2,630</u>	<u>5,093</u>
於二零一零年一月一日，減累計折舊	2,463	2,630	5,093
添置	2,645	1,282	3,927
出售	(9)	(71)	(80)
年內折舊撥備	(1,637)	(597)	(2,234)
匯兌調整	105	102	207
於二零一零年十二月三十一日， 減累計折舊	<u>3,567</u>	<u>3,346</u>	<u>6,913</u>
於二零一零年十二月三十一日：			
原值	15,075	7,116	22,191
累計折舊	(11,508)	(3,770)	(15,278)
賬面淨值	<u>3,567</u>	<u>3,346</u>	<u>6,913</u>
二零零九年十二月三十一日			
於二零零九年一月一日：			
原值	12,407	5,546	17,953
累計折舊	(9,436)	(2,500)	(11,936)
賬面淨值	<u>2,971</u>	<u>3,046</u>	<u>6,017</u>
於二零零九年一月一日，減累計折舊	2,971	3,046	6,017
添置	1,382	225	1,607
出售	(11)	–	(11)
年內折舊撥備	(1,910)	(670)	(2,580)
匯兌調整	31	29	60
於二零零九年十二月三十一日， 減累計折舊	<u>2,463</u>	<u>2,630</u>	<u>5,093</u>
於二零零九年十二月三十一日：			
原值	13,794	5,823	19,617
累計折舊	(11,331)	(3,193)	(14,524)
賬面淨值	<u>2,463</u>	<u>2,630</u>	<u>5,093</u>

本公司

	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零一零年十二月三十一日			
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日：			
原值	224	706	930
累計折舊	(216)	(706)	(922)
賬面淨值	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>8</u>
於二零一零年一月一日，減累計折舊 年內折舊撥備	<u>8</u> (7)	<u>-</u> -	<u>8</u> (7)
於二零一零年十二月三十一日， 減累計折舊	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
於二零一零年十二月三十一日：			
原值	224	706	930
累計折舊	(223)	(706)	(929)
賬面淨值	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
二零零九年十二月三十一日			
於二零零九年一月一日：			
原值	224	706	930
累計折舊	(206)	(530)	(736)
賬面淨值	<u>18</u>	<u>176</u>	<u>194</u>
於二零零九年一月一日，減累計折舊 年內折舊撥備	<u>18</u> (10)	<u>176</u> (176)	<u>194</u> (186)
於二零零九年十二月三十一日， 減累計折舊	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>8</u>
於二零零九年十二月三十一日：			
原值	224	706	930
累計折舊	(216)	(706)	(922)
賬面淨值	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>8</u>

14. 商譽

	本集團 千港元
於二零零九年及二零一零年一月一日、二零零九年及 二零一零年十二月三十一日之原值，已扣除累計攤銷	<u>2,892</u>

商譽減值測試

透過業務合併產生之商譽已分配至分銷信息產品之現金產生單位，作減值測試用途。分銷信息產品現金產生單位之可收回金額已按以現金流量預測而釐定之使用值計算，而現金流量預測乃按由董事通過之五年財務預算而計算。現金流量預測適用之折現率為5%（二零零九年：5%）。

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止，計算分銷信息產品現金產生單位使用值時已引用主要假設。現金流量預測乃按照預算期間之預期毛利計算。預算毛利則根據過往業績及管理層對市場發展之預期所釐定。使用之折現率為除稅前，並反映出有關現金產生單位之特定風險。

15. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按原值	450,071	450,071
應收附屬公司款項	264,921	269,048
	714,992	719,119
減值	(367,959)	(400,233)
	<u>347,033</u>	<u>318,886</u>

應收附屬公司款項為無抵押、免息、及無固定還款期。

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點	已發行 普通股本/ 註冊股本面值	本公司所佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Founder Data Corporation International Limited*	英屬處女群島/ 香港	普通股本 20,000 美元	100	-	投資控股
北京世紀**	中國內地	註冊股本 人民幣 150,000,000 元	-	100	分銷信息產品
方正世紀(香港)有限公司	香港	普通股本 2 港元	-	100	分銷信息產品

* 並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際成員公司審核

根據中國法例註冊為外商獨資企業之公司

上表載列董事認為對本年度業績有主要影響或構成本集團大部份資產淨值之本公司附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司之詳情將會令資料過於冗長。

16. 於聯營公司之投資

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔資產淨值	40,073	42,044

主要聯營公司之詳情如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立及 營業地點	本集團 所佔擁有 權百分比	主要業務
方正流動電子商務 有限公司*	每股面值1港元 之普通股	香港	36.69	投資控股及分銷流動電話 及數據產品
方正流動電子商務 (經銷)有限公司*	每股面值1港元 之普通股	香港	36.69	分銷流動電話、配件及 提供維修服務
方正流動電子商務 (科技)有限公司*	每股面值1港元 之普通股	香港	36.69	銷售數據產品

* 並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際成員公司審核

上表列出董事認為對本年度業績有主要影響或構成本集團大部份資產淨值之本集團聯營公司。董事認為詳列其他聯營公司之詳情會令資料過於冗長。

本集團於聯營公司之股權乃透過本公司一間全資附屬公司持有。

上述所有聯營公司均以權益法在本財務報表入賬。

下表闡釋本集團聯營公司之財務資料概要，為摘自彼等之管理賬目：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產	250,611	217,876
負債	146,095	103,730
收益	1,196,398	1,400,641
除稅後溢利	5,879	35,029

17. 存貨

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
商品	544,925	171,456

18. 貿易應收款項及應收票據

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應收款項及應收票據	693,748	463,294
減值	(27,672)	(24,020)
	<u>666,076</u>	<u>439,274</u>

本集團給予客戶信貸期，惟新客戶大多須預先付款。貿易應收款項及應收票據按照有關合約條款結算。每名客戶均訂有最高信貸額。本集團致力維持嚴格控制尚未收取之應收款項，高級管理人員亦會定期檢討逾期款項。由於上文提到之原因及有關本集團之貿易應收款項來自為數眾多不同客戶，因此並無重大信貸集中風險。貿易應收款項及應收票據為免息。

於報告期間末，按發票日期及扣除撥備之貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
6個月內	628,701	401,537
7至12個月	23,259	15,853
13至24個月	14,116	21,884
	<u>666,076</u>	<u>439,274</u>

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	24,020	30,424
減值虧損確認／(撥回) (附註6)	2,795	(6,709)
匯兌調整	857	305
	<u>27,672</u>	<u>24,020</u>
於十二月三十一日	<u>27,672</u>	<u>24,020</u>

以上貿易應收款項之減值撥備包括扣除撥備前賬面值為8,464,000港元(二零零九年：11,879,000港元)之個別貿易應收款項減值撥備8,464,000港元(二零零九年：11,879,000港元)。個別貿易應收款項減值撥備是考慮到客戶有財務困難及預計不能收回全數應收款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他增強信貸項目。

認為並無出現減值之貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
未逾期及並無出現減值	363,856	272,016
已逾期但並無出現減值：		
逾期少於1個月	160,334	59,115
逾期1至3個月	64,783	54,683
逾期超過3個月	27,298	40,220
	<u>616,271</u>	<u>426,034</u>

未逾期及未作減值之應收款項來自為數眾多之不同客戶，該等客戶近期並無拖欠記錄。

已逾期但並無出現減值之應收款項乃與大量與本集團有良好交易記錄之個別客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為無需就該等結餘作出減值撥備，因該等客戶之信貸質素並無重大轉變，而結餘依然被認為可以全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他增強信貸項目。

本集團之貿易應收款項及應收票據包括應收關連公司款項約84,880,000港元(二零零九年：75,092,000港元)，該等款項須按本集團給予主要客戶之類似信貸條款償還。

19. 已抵押存款

本集團之銀行存款已抵押給若干銀行，作為本集團所獲銀行信貸之擔保。已抵押存款存入近期並無拖欠記錄及信譽良好之銀行。已抵押存款之賬面值與其公平值相若。

20. 現金及現金等值物

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金及銀行結餘	489,062	407,680	2,156	3,050
購入時原到期日逾三個月 之定期存款	<u>11,770</u>	<u>11,390</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
現金及現金等值物	<u>500,832</u>	<u>419,070</u>	<u>2,156</u>	<u>3,050</u>

於報告期間末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之現金及現金等值物約為436,139,000港元(二零零九年：412,517,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國

內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他外幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率計息。視乎本集團之即時現金需求，短期定期存款期限為七天至六個月不等，並以相應短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘存入信譽良好且近期無拖欠記錄之銀行。

21. 貿易應付款項及應付票據

於報告期間末，按發票日期之貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
6個月內	1,439,973	909,882
超過6個月	7,206	12,823
	<u>1,447,179</u>	<u>922,705</u>

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

22. 計息銀行借貸

本集團	二零一零年			二零零九年		
	合同利率 (%)	期限	千港元	合同利率 (%)	期限	千港元
銀行貸款						
—無抵押	<u>2.13-5.62</u>	<u>二零一一年</u>	<u>106,225</u>	<u>4.86</u>	<u>二零一零年</u>	<u>26,880</u>

無抵押銀行貸款須於一年內清償，其中約55,319,000港元(二零零九年：26,880,000港元)由本公司主要股東北大方正集團有限公司(「北大方正」)擔保。

除銀行借貸約55,319,000港元(二零零九年：26,880,000港元)以人民幣計值外，所有銀行借貸均以美元計值。

本集團銀行借貸之賬面值與其公平值相若。本集團之所有借貸均以浮動利率計息。

23. 遞延稅項

未就下列項目確認遞延稅項資產：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
稅項虧損	89,797	85,044
可扣稅暫時性差異	851	519
	<u>90,648</u>	<u>85,563</u>

本集團在香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於該等虧損及其他可扣除之暫時性差異乃來自虧損已有一段時間之附屬公司，且不認為有可能將應課稅溢利用於抵銷稅項虧損，故並未確認相關遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息須繳納10%之預扣稅。是項規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後產生之盈利。倘中國內地與有關境外投資者所屬司法權區之間訂有稅務協定，則或可按較低預扣稅率繳稅。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司於二零零八年一月一日以後產生之盈利所分派之股息繳納預扣稅。

於二零一零年十二月三十一日，並無就本集團於中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅之未匯出盈利之應課預扣稅確認遞延稅項。董事認為，上述附屬公司在可預見未來不太可能分派有關盈利。於二零一零年十二月三十一日，而有關於中國內地附屬公司之投資，且並無確認遞延稅項負債之暫時性差異總額合共約為44,774,000港元(二零零九年：31,402,000港元)。

本公司向其股東派付之股息，並無附有任何所得稅之後果。

24. 股本

股份

	本集團及本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
法定股本：		
3,000,000,000股(二零零九年：3,000,000,000股) 每股面值0.10港元普通股	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足股本：		
1,106,062,040股(二零零九年：1,106,062,040股) 每股面值0.10港元普通股	<u>110,606</u>	<u>110,606</u>

25. 購股權計劃

於二零零二年五月二十四日，本公司採納遵守上市規則第十七章規定之購股權計劃（「二零零二年計劃」）。二零零二年計劃目的在於表揚及肯定參與者對本集團作出或可能作出之貢獻、激勵參與者為本集團利益發揮最佳表現及效益，並與對本集團有貢獻或可能有利本集團發展之參與者維持或建立業務關係。二零零二年計劃之合資格參與者包括(i)本集團任何成員公司或本公司任何主要股東或本公司任何聯營公司之任何兼職或全職僱員或高級職員；(ii)本公司任何主要股東；(iii)本集團任何成員公司或本公司任何主要股東或本公司任何聯營公司之主要行政人員或董事（包括執行、非執行或獨立非執行董事）；或(iv)本集團任何成員公司之任何供應商、代理、客戶、合夥人或業務夥伴、諮詢人或顧問。二零零二年計劃由二零零二年五月二十四日起生效，除非經已註銷或修訂，否則自該日期起計10年內有效。

目前根據二零零二年計劃獲准授出之未行使購股權所涉之股數上限，相等於獲行使後，二零零二年計劃獲本公司股東於股東大會批准當日之本公司已發行股份總數10%。根據二零零二年計劃，各合資格參與者於任何12個月期間內根據購股權可獲發行之股份最高數目，均以本公司任何時間之已發行股份1%為限。再行授出任何超過上述上限之購股權須獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人之購股權須事先經本公司獨立非執行董事批准。此外，於任何12個月期間授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人之購股權如超過本公司於任何時間已發行股份之0.1%，或總額（按購股權授出日期本公司股份之股價計算）超過5,000,000港元者，須事先經股東於股東大會批准。

當承授人簽署一式兩份之要約函件，其中包括購股權接納表格，以及支付象徵式代價共1港元後，授出購股權要約視為已獲接納。所授購股權之行使期由董事釐定，屆滿日期不得超過授予購股權當日起計十年。

購股權之行使價由董事釐定，但應為以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出購股權當日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）每日報價表之收市價；(ii)本公司股份於授出購股權日期前五個交易日在聯交所每日報價表之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

本公司於二零零一年五月七日採納之購股權計劃（「二零零一年計劃」）已於二零零二年五月二十四日終止，然而，根據二零零一年計劃授出之購股權在各方面仍然全面有效。

年內，二零零一年計劃及二零零二年計劃下之未行使購股權如下：

	二零零一年		二零零九年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千
於一月一日及十二月三十一日	<u>0.378</u>	<u>38,800</u>	<u>0.378</u>	<u>38,800</u>

於報告期間末，未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零零一年及二零零九年

購股權數目 千	行使價* 每股港元	行使期
4,300	0.450	二零零一年五月十八日至 二零一一年五月十七日
24,000	0.381	二零零四年二月七日至 二零一四年二月五日
10,500	0.340	二零零四年一月三日至 二零一三年十二月三十一日
<u>38,800</u>		

* 購股權之行使價或會於供股、發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時作出調整。

二零零一年計劃

於報告期間末，本公司於二零零一年計劃下有4,300,000份未行使購股權。根據本公司現有股本架構，全面行使二零零一年計劃下餘下購股權將導致發行額外4,300,000股本公司普通股，增加額外股本430,000港元及出現股份溢價1,505,000港元(未扣除發行開支)。

二零零二年計劃

於報告期間末，本公司於二零零二年計劃下有34,500,000份未行使購股權。根據本公司現有股本架構，全面行使二零零二年計劃下尚未行使購股權將導致發行額外34,500,000股本公司普通股，增加額外股本3,450,000港元及出現股份溢價9,264,000港元(未扣除發行開支)。

26. 儲備

(a) 本集團

本集團於本期及以往期間之儲備金額及儲備變動乃於財務報表第28頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘指所收購附屬公司股份之面值超出本公司為交換所收購股份之已發行股份之面值之部份。

根據中國有關法規，本集團各中國附屬公司及聯營公司均須將除稅後溢利（按中國會計準則及法規釐定）不少於10%撥往一般儲備，直至該儲備之款額達至註冊資本之50%為止。每年轉撥之款額須由有關中國附屬公司及聯營公司之董事會根據其組織章程細則批准。

年內，一家中國附屬公司轉撥約1,486,000港元（二零零九年：2,325,000港元）至一般儲備，款額佔該中國附屬公司根據中國會計準則編製之截至二零一零年十二月三十一日止年度除稅後溢利之10%。

(b) 本公司

	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零零九年一月一日	156,019	528,980	(511,673)	173,326
年內溢利	—	—	36,598	36,598
於二零零九年十二月三十一日	156,019	528,980	(475,075)	209,924
年內溢利	—	—	27,592	27,592
於二零一零年十二月三十一日	<u>156,019</u>	<u>528,980</u>	<u>(447,483)</u>	<u>237,516</u>

本公司之繳入盈餘指所收購附屬公司股份之公平值高於本公司發行以作交換之股份之面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法（修訂本），本公司可於若干情況下將繳入盈餘分派予股東。

27. 或然負債

(a) 本集團

由本集團擁有36.69%權益的本集團若干聯營公司與香港稅務局（「稅務局」）存在稅務爭議，稅務局曾對二零零一年／二零零二年至二零零四年／二零零五年課稅年度期間發出補加課稅通知，要求支付稅款約13,820,000港元。本集團該等聯營公司已對該等課稅提出反對意見，且於該等財務報表批核日期正與稅務局解決稅務爭議。倘稅務爭議根據上述補加課稅予以解決，則本集團應佔聯營公司之額外稅項將約為5,071,000港元。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零零九年：無）。

(b) 本公司

於報告期間末，尚未於財務報表撥備之或然負債如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向銀行作出之擔保	98,000	204,680
就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出之擔保	310,913	158,676
	<u>408,913</u>	<u>363,356</u>

於二零一零年十二月三十一日，以本公司向銀行作出之擔保作保證之附屬公司銀行信貸中，約50,906,000港元(二零零九年：49,572,000港元)已被動用。

於二零一零年十二月三十一日，本公司就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出擔保，有關信貸已動用約242,164,000港元(二零零九年：100,822,000港元)。

28. 作為承租人之營業租賃安排

本集團根據營業租賃安排承租若干辦公室物業，協定租期為一年至五年不等。

於二零一零年十二月三十一日，本集團根據不可撤回營業租賃於以下期間應付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	6,800	9,838
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,073	8,504
	<u>9,873</u>	<u>18,342</u>

29. 關連人士交易**(I) 與關連人士交易**

除此等財務報表其他部份披露之關連人士交易及結餘外，本集團於年內與關連人士進行之重大交易如下：

- (a) 於二零零八年十一月十三日，北京世紀與北大方正一間附屬公司訂立兩份租賃協議，租賃位於中國北京之辦公室物業，由二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日生效。

年內，北京世紀已付予北大方正一間附屬公司之租金及管理費開支約5,021,000港元(二零零九年：5,556,000港元)。董事認為該等租金及管理費開支乃根據租賃協議條款支付。

- (b) 於二零零八年十二月十五日，本公司與北大方正訂立一項總協議，以規管對北大方正及其附屬公司(統稱「北大方正集團」)銷售信息產品，由二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日止，為期三年。於二零一零年七月二十七日，本集團與北大方正訂立補充協議，修訂截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限。有關該等交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一零年七月二十七日之公告及本公司日期為二零一零年八月十日之通函內。

年內，已向北大方正集團銷售約137,754,000港元(二零零九年：45,974,000港元)之信息產品。董事認為所銷售產品之訂價及條件與提供予本集團其他客戶者相近。

- (c) 於二零零八年十二月十五日，本公司與本公司主要股東方正控股有限公司(「方正控股」)訂立一項總協議，以規管向方正控股及其附屬公司(統稱「方正集團」)銷售信息產品，由二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日止，為期三年。於二零零九年六月十二日，本公司與方正控股訂立一份補充協議，以修改截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之年度上限金額。

年內，已向方正集團銷售約175,763,000港元(二零零九年：255,795,000港元)之信息產品。董事認為所銷售之信息產品之訂價及條件與提供予本集團其他客戶者相近。

- (d) 於二零零八年十二月十五日，本公司與方正控股訂立惠普總協議，以向方正集團採購惠普產品，由二零零九年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止，為期三年。

年內，向方正集團支付採購惠普產品之金額及佣金費用分別約為409,511,000港元(二零零九年：176,954,000港元)及1,229,000港元(二零零九年：527,000港元)。董事認為該等對惠普產品之採購及相應支付的佣金符合惠普總協議條款規定。

- (e) 於二零一零年十一月十九日，本公司與北大方正訂立總協議，以於截至二零一二年十二月三十一日止三年向北大方正集團購買信息產品。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一零年十一月十九日之公告內。

年內，本集團已向北大方正集團購買信息產品約3,968,000港元(二零零九年：無)。董事認為，向北大方正集團進行的信息產品之採購符合總協議中相關條款的規定。

- (f) 於二零零九年六月十二日，本公司與北大方正訂立委託貸款總協議(「委託貸款總協議」)，據此，本集團將於截至二零一一年十二月三十一日止三年透過金融機構向北大方正集團提供短期貸款。

於二零零九年八月二十一日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期六個月之短期貸款約34,000,000港元，而本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度已賺取相關利息約240,000港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，北大方正集團已償清委託貸款及應收相關利息。

於二零一零年一月十八日及二零一零年一月二十二日，本集團向北大方正提供兩筆為期五個月之短期貸款分別約56,850,000港元及34,110,000港元，而本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度已賺取相關利息約926,000港元及555,000港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，北大方正已償清委託貸款及應收相關利息。

於二零一零年五月二十五日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期六個月之短期貸款約80,360,000港元，而本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度已賺取相關利息約2,153,000港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，北大方正集團已償清委託貸款及應收相關利息。

於二零一零年十二月六日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期三個月之短期貸款約82,266,000港元，而本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度已賺取相關利息約314,000港元。於二零一零年十二月三十一日，委託貸款及應收相關利息已計入預付款項、按金及其他應收款項內。報告期末後，北大方正集團已償清該筆委託貸款及應收相關利息。

所有上述貸款均為無抵押，並按中國人民銀行（「中國人民銀行」）公佈之六個月現行人民幣借貸基準利率加10%計息。董事認為，向北大方正集團提供委託貸款乃根據委託貸款總協議作出。

- (g) 於二零一零年十二月三十一日，北大方正為中國多間銀行授予本集團之銀行貸款約1,565,410,000港元（二零零九年：789,613,000港元）提供擔保，而於當日已動用之金額約為860,750,000港元（二零零九年：721,105,000港元）
- (h) 於二零一零年十二月三十一日，北大方正為中國多間銀行授予本集團之銀行貸款約55,319,000港元（二零零九年：26,880,000港元）提供擔保。

有關上文(a)至(f)項之關連人士交易亦構成上市規則第十四A章所定義之持續關連交易。

(II) 關連人士未償還結餘

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，已包括在預付款項、按金及其他應收款項內之應收方正控股附屬公司結餘約為9,000港元（二零零九年：1,115,000港元）。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (b) 於二零一零年十二月三十一日已包括在其他應付款項及應計負債內之應付方正控股附屬公司結餘約為263,000港元（二零零九年：無）。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (c) 於二零一零年十二月三十一日，除於財務報表附註29(I)(f)披露之應收北大方正一間附屬公司之委託貸款及相關利息外，已包括在預付款項、按金及其他應收款項內之應收北大方正集團其他款項結餘約為7,524,000港元（二零零九年：無）。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (d) 於二零一零年十二月三十一日，已包括在其他應付款項及應計負債內之應付北大方正集團結餘約為659,000港元（二零零九年：590,000港元）。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

(e) 於報告期間末，本集團與北大方正集團和方正集團之貿易應收款項詳情載於財務報表附註18。

(III) 本集團主要管理人員之薪酬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期僱員福利	1,153	849
離職後福利	12	12
已付主要管理人員之薪酬總額	<u>1,165</u>	<u>861</u>

董事酬金之其他詳情列載於財務報表附註8。

30. 按類別劃分之金融工具

於報告期間末，各類金融工具之賬面值如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
金融資產－貸款及應收款項				
應收附屬公司之款項	–	–	264,921	269,048
貿易應收款項及應收票據	666,076	439,274	–	–
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	114,928	64,652	383	415
已抵押存款	189,021	178,051	–	–
現金及現金等值物	500,832	419,070	2,156	3,050
	<u>1,470,857</u>	<u>1,101,047</u>	<u>267,460</u>	<u>272,513</u>
金融負債－以攤銷成本計量 之金融負債				
貿易應付款項及應付票據	1,447,179	922,705	–	–
計入其他應付款項及 應計負債之金融負債	114,267	110,744	1,451	1,829
計息銀行借貸	106,225	26,880	–	–
	<u>1,667,671</u>	<u>1,060,329</u>	<u>1,451</u>	<u>1,829</u>

31. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行借貸及現金及短期存款。此等金融工具之主要目的是為本集團之經營業務籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及應收票據與貿易應付款項及應付票據等，均直接來自經營業務。

於整個回顧年度，本集團之政策一直為不進行金融工具之買賣。

本集團金融工具帶來之主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會為管理各種有關風險進行檢討及政策批核，有關風險概述如下。

信貸風險

本集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣。本集團之政策為，所有有意進行信貸買賣之客戶均須通過信貸核實程序。此外，應收款項結餘乃按持續經營基準進行監控，而本集團面對之壞賬風險不大。

本集團其他金融資產（包括現金及現金等值物及其他應收款項）之信貸風險均來自對手方違約，最大風險額相當於該等工具之賬面值。本公司亦因授出財務擔保（有關進一步詳情於財務報表附註27(b)披露）而承受信貸風險。

由於本集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區與行業別作出管理。鑑於本集團之貿易應收款項及應收票據之客戶基礎廣泛分佈於各個領域及行業，故本集團內並無重大信貸集中風險。

本集團因貿易應收款項及應收票據引致之信貸風險之進一步詳細數據於財務報表附註18披露。

本集團之現金存款存放於香港主要國際銀行及中國內地之國有銀行。投資政策限制了本集團承受之信貸集中風險。

流動資金風險

本集團利用經常性流動資金策劃工具監控資金短缺風險。此工具考慮金融工具及金融資產（如貿易應收款項及應收票據）之到期情況及經營現金流量預測。

本集團旨在透過使用銀行借貸平衡資金之延續性和靈活性。此外，本集團已安排銀行授予信貸融資，以備不時之需。

本集團於報告期末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

本集團	二零一零年 一年內 千港元
貿易應付款項及應付票據	1,447,179
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	114,267
計息銀行借貸	106,225
	<u>1,667,671</u>
	二零零九年 一年內 千港元
貿易應付款項及應付票據	922,705
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	110,744
計息銀行借貸	26,880
	<u>1,060,329</u>

於報告期間末，本公司金融負債按已訂約未貼現付款之到期情況如下：

本公司	二零一零年 一年內 千港元
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	1,451
就附屬公司所獲信貸而向銀行作出之擔保	50,906
就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出之擔保	242,164
	<u>294,521</u>
	二零零九年 一年內 千港元
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	1,829
就附屬公司所獲信貸而向銀行作出之擔保	49,572
就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出之擔保	100,822
	<u>152,223</u>

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力繼續按持續經營方式營運，並維持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團根據經濟狀況之變化，管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支給予股東之股息，退還資本予股東或發行新股。截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之目標、政策或流程並無出現變動。

本集團利用負債權益比率監控資本，負債權益比率按計息銀行借貸總值除以權益總值計算。本集團之政策為保持穩定資產負債比率。本集團於報告期間末之資產負債比率如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
計息銀行借貸	106,225	26,880
權益總值	348,122	320,530
負債權益比率	0.31	0.08

32. 報告期間後事項

於二零一一年三月二十一日，本集團根據委託貸款協議向北大方正之一間附屬公司提供約188,000,000港元之六個月短期貸款。該筆貸款為無抵押，及按中國人民銀行公佈之六個月現行人民幣貸款基準利率加15%計息。

33. 批核財務報表

財務報表經董事會於二零一一年三月二十五日批核及授權刊發。

3. 本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

以下資料乃摘錄自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報所載之本集團經審核綜合財務報表。本節中，參考頁次指本公司二零一一年年報之頁次。

綜合利潤表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
收益	5	5,400,140	4,649,269
銷售成本		<u>(5,136,292)</u>	<u>(4,447,101)</u>
毛利		263,848	202,168
其他收入及盈利	5	28,092	12,127
銷售及分銷費用		(155,702)	(110,624)
行政費用		(57,223)	(43,166)
其他經營費用，淨額		(2,357)	(9,370)
財務費用	7	(77,740)	(36,631)
分佔聯營公司溢利及虧損		<u>(4,528)</u>	<u>2,157</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	(5,610)	16,661
所得稅費用	10	<u>(2,801)</u>	<u>(898)</u>
年內母公司擁有人應佔溢利／(虧損)	11	<u>(8,411)</u>	<u>15,763</u>
母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	12		
基本		<u>(0.76) 港仙</u>	<u>1.43 港仙</u>
攤薄		<u>(0.76) 港仙</u>	<u>1.42 港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年度溢利／(虧損)	<u>(8,411)</u>	<u>15,763</u>
其他全面收入／(虧損)		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(756)</u>	<u>11,829</u>
年內母公司擁有人應佔其他全面收入／(虧損)， 扣除稅項	<u>(756)</u>	<u>11,829</u>
年內母公司擁有人應佔全面收入／(虧損)總額	<u>(9,167)</u>	<u>27,592</u>

綜合財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	9,351	6,913
商譽	14	2,892	2,892
投資於聯營公司	16	34,169	40,073
非流動資產總值		<u>46,412</u>	<u>49,878</u>
流動資產			
存貨	17	293,528	544,925
貿易應收款項及應收票據	18	705,426	666,076
預付款項、按金及其他應收款項		345,660	179,281
可收回稅項		288	14
已抵押存款	19	81,178	189,021
現金及現金等值物	20	449,188	500,832
流動資產總值		<u>1,875,268</u>	<u>2,080,149</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	21	828,146	1,447,179
其他應付款項及應計負債		180,907	227,134
計息銀行借貸	22	566,856	106,225
應付稅項		1,160	1,367
流動負債總值		<u>1,577,069</u>	<u>1,781,905</u>
流動資產淨值		<u>298,199</u>	<u>298,244</u>
資產總值減流動負債		344,611	348,122
非流動負債			
長期應付款項		<u>5,400</u>	<u>—</u>
資產淨值		<u><u>339,211</u></u>	<u><u>348,122</u></u>
權益			
已發行股本	24	110,606	110,606
儲備	26(a)	228,605	237,516
權益總值		<u><u>339,211</u></u>	<u><u>348,122</u></u>

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔							
	已發行 股本 附註	股份 溢價賬 千港元	僱員以 股份為 基礎之 薪酬儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	一般儲備 千港元	累計虧損 千港元	權益總值 千港元
於二零一零年一月一日	110,606	156,019	-	520,156	29,228	9,019	(504,498)	320,530
年內全面收入總值	-	-	-	-	11,829	-	15,763	27,592
撥至一般儲備	-	-	-	-	-	1,486	(1,486)	-
於二零一零年十二月三十一日	<u>110,606</u>	<u>156,019*</u>	<u>-</u>	<u>520,156*</u>	<u>41,057*</u>	<u>10,505*</u>	<u>(490,221)*</u>	<u>348,122</u>
於二零一一年一月一日	110,606	156,019	-	520,156	41,057	10,505	(490,221)	348,122
年內全面虧損總值	-	-	-	-	(756)	-	(8,411)	(9,167)
以權益結算之購股權安排	25	-	256	-	-	-	-	256
撥至一般儲備	-	-	-	-	-	53	(53)	-
於二零一一年十二月三十一日	<u>110,606</u>	<u>156,019*</u>	<u>256*</u>	<u>520,156*</u>	<u>40,301*</u>	<u>10,558*</u>	<u>(498,685)*</u>	<u>339,211</u>

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備228,605,000港元(二零一零年: 237,516,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
經營活動產生之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)：		(5,610)	16,661
經以下各項調整：			
財務費用	7	77,740	36,631
分佔聯營公司溢利及虧損		4,528	(2,157)
利息收入	5	(23,050)	(10,576)
折舊	6	2,800	2,234
出售物業、廠房及設備項目之盈利	6	(11)	(78)
貿易應收款項(減值撥回)／減值	6	(1,431)	2,795
預付款項、按金及其他應收款項撇銷	6	3,097	4,827
陳舊存貨撥備／(撥備撥回)	6	6,118	(8,347)
以權益結算之購股權開支	25	256	—
		<u>64,437</u>	<u>41,990</u>
存貨減少／(增加)		245,279	(365,122)
貿易應收款項及應收票據增加		(37,919)	(229,597)
預付款項、按金及其他應收款項減少		35,310	56,580
貿易應付款項及應付票據(減少)／增加		(619,033)	524,474
其他應付款項及應計負債(減少)／增加		(46,227)	46,533
長期應付款項增加		5,400	—
匯兌差額		<u>(16,444)</u>	<u>(1,749)</u>
經營業務(所用)／所得現金		(369,197)	73,109
已收利息		8,337	6,388
已付利息		(77,740)	(36,631)
已付中華人民共和國內地(「中國內地」 或「中國」)之企業所得稅		(3,008)	(251)
已付香港利得稅		(274)	—
中國企業所得稅退額		—	734
		<u>—</u>	<u>734</u>
經營活動(所用)／所得現金流量淨額		<u>(441,882)</u>	<u>43,349</u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額		(441,882)	43,349
投資活動之現金流量			
已收利息		9,641	4,574
已收聯營公司之股息		1,376	4,128
購置物業、廠房及設備項目	13	(4,945)	(3,927)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		42	158
購入時原到期日逾三個月之定期存款增加		(96,417)	(380)
向關連公司提供之委託貸款		(559,130)	(253,586)
關連公司償還之委託貸款		359,416	205,320
已抵押存款減少／(增加)		107,843	(10,970)
投資活動所用現金流量淨額		(182,174)	(54,683)
融資活動產生之現金流量			
新增銀行貸款		735,259	305,311
償還銀行貸款		(276,931)	(225,966)
融資活動產生現金流量淨額		458,328	79,345
現金及現金等值物增加／(減少)淨額		(165,728)	68,011
年初現金及現金等值物		489,062	407,680
匯率變動影響，淨值		17,667	13,371
年終現金及現金等值物		341,001	489,062

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘	20	338,001	489,062
非抵押定期存款	20	<u>111,187</u>	<u>11,770</u>
於綜合財務狀況表內呈列之現金及現金等值物 購入時原到期日多於三個月之非抵押定期存款		<u>449,188</u> <u>(108,187)</u>	<u>500,832</u> <u>(11,770)</u>
於綜合現金流量表列賬之現金及現金等值物		<u><u>341,001</u></u>	<u><u>489,062</u></u>

財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	—	1
於附屬公司之投資	15	342,824	347,033
非流動資產總值		<u>342,824</u>	<u>347,034</u>
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		396	383
現金及現金等值物	20	3,820	2,156
流動資產總值		<u>4,216</u>	<u>2,539</u>
流動負債			
其他應付款項及應計負債		2,429	1,451
流動負債總值		<u>2,429</u>	<u>1,451</u>
流動資產淨值		<u>1,787</u>	<u>1,088</u>
資產總值減流動負債		344,611	348,122
非流動負債			
長期應付款項		5,400	—
資產淨值		<u><u>339,211</u></u>	<u><u>348,122</u></u>
權益			
已發行股本	24	110,606	110,606
儲備	26(b)	228,605	237,516
權益總值		<u><u>339,211</u></u>	<u><u>348,122</u></u>

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

1. 公司資料

方正數碼(控股)有限公司(「本公司」)為一家於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為分銷信息產品。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露要求規定，按過往成本會計法編製。該等財務報表以港元呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近之千元(千港元)。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表按本公司相同之報告期間編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績自收購日(即本集團取得控制權之日)綜合入賬，直至該控制權終止為止。本集團內部各公司之間之交易及股息所產生之所有各公司之間之結餘、交易、未變現收益及虧損均於綜合入賬時悉數抵銷。

一間附屬公司之擁有權權益發生變動(並未喪失控制權)，則按權益交易入賬。

倘本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)任何非控制性權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此於損益中產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收入已確認之本集團應佔部份將重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新頒佈及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號(修訂本)首次採納 香港財務報告準則—首次採納者有關香港 財務報告準則第7號披露之比較之有限豁免 關連人士披露
香港會計準則第24號(經修訂)	
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號(修訂本)金融工具： 呈列—供股之分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號 最低資金規定之預付款項之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股本工具消除金融負債
二零一零年香港財務報告準則之改進	二零一零年五月頒佈之對若干香港財務報告準則之修訂

除下文有關包含於二零一零年香港財務報告準則之改進之香港會計準則第24號(經修訂)以及香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之修訂之影響之進一步闡釋外，採納該等新頒佈及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

採納該等香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂)關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)澄清及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱性觀點以及闡明有關人士及主要管理人員影響一家實體之關連人士關係之情況。該經修訂準則亦引入與政府及受作為報告實體之同一政府控制、共同控制或重大影響之實體進行交易之關連人士一般披露規定之豁免。關連人士之會計政策已獲修訂，以反映經修訂準則下關連人士定義之變動。採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。關連人士交易(包括關連比較資料)之詳情載於綜合財務報表附註29。

(b) 二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進列明對香港財務報告準則之一系列修訂。各項準則均有單獨之過渡性條文。雖然採納部份修訂會導致會計政策變動，惟概無任何修訂對本集團之財務狀況或表現構成重大財務影響。本集團最適用之主要修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：該修訂闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂取消對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前之收購日期所進行之業務合併之或然代價。

另外，該修訂限制非控制性權益計量選擇之範圍。屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值之非控制性權益成份，方可以公平值或以現時之擁有權工具按比例分佔被收購方可識別資產淨值計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控制性權益之一切其他成份均以收購日期之公平值計量。

該修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代之以股份支付之獎勵之會計處理方式。

- 香港會計準則第1號財務報表之呈列：該修訂闡明其他全面收入各部份之分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收入各部份之分析。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：該修訂闡明香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或提早應用(倘香港會計準則第27號提早應用)。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用以下已頒佈但尚未生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號(修訂本)首次採納 香港財務報告準則—嚴重高通脹及剔除首次 採納者之固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具： 披露—轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈列 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	香港會計準則第12號(修訂本)所得稅—遞延 稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈報—抵銷 金融資產與金融負債之修訂 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期將對本集團產生重大影響之變動之進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有終止確認原則納入香港財務報告準則第9號內，大部份新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，指定為按公平值計入損益之金融負債之計量將變動為透過公平值選擇(「公平值選擇」)計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收入(「其他全面收入」)中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合同。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值方面之指引繼續適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體（包括特殊目的實體或結構性實體）之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定需要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表之入賬，亦包括香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號提出之問題。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須予進行後續修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號，以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續修訂。

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義、公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變本集團需要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號（修訂本）改變在其他全面收入呈列之項目之分組。在未來某個時間可重新分類至損益之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。本集團預期自二零一三年一月一日起採納此等修訂。

香港會計準則第19號（二零一一年）載有若干修訂，由基本轉變以至簡單之闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃之會計處理方法之重大變動，包括刪除遞延精算盈虧之確認之選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利之時間、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號（二零一一年）。

香港會計準則第32號（修訂本）釐清抵銷金融工具之規定。該等修訂針對在現行慣例下使用抵銷準則時存在矛盾之情況，及釐清「目前具有可合法強制行使之抵銷權利」之涵義，而若干毛額結算系統可能被視為相當於淨額結算。本集團預期自二零一四年一月一日起採納該等修訂。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務和經營政策，以從其業務中獲益之公司。

本公司利潤表中計入附屬公司之業績以所收和應收股息為限。本公司於附屬公司之投資，按成本減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司指本集團對其持有通常不低於20%股本表決權之長期權益，並且對其有重大影響之實體，但該實體並非本集團之附屬公司。

本集團於聯營公司之投資，根據權益會計法核算之本集團所佔資產淨值份額減去任何減值虧損後之餘額計入綜合財務狀況表中。本集團應佔聯營公司收購後業績和儲備之份額分別計入綜合利潤表和綜合儲備中。本集團與其聯營公司間之交易所產生之未變現收益及虧損，均以本集團於該等聯營公司之投資為限對銷，惟倘未變現虧損顯示所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司所產生之商譽作為本集團於聯營公司之投資一部份而入賬，但沒有獨立進行減值測試。

倘會計政策存在任何不一致，將作出相應調整。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方之前任擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益之所有其他部份乃按公平值計量。收購成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平值應按收購日期的公平值透過損益賬重新計量。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值的其後變動將按香港會計準則第39號的規定，確認為損益或其他全面收入的變動。倘將或然代價分類為權益，則不會對其重新計量。其後結算於權益內入賬。倘或然代價不屬香港會計準則第39號之範疇，則其將根據適用之香港財務報告準則計量。

商譽起初按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控制性權益及本集團先前持有的被收購方股權的公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨、金融資產和商譽)出現減值跡象，或須要進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值和公平值減出售費用兩者中之較高者，並按個別資產釐定，除非該資產不能產生基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，在此情況下，可收回金額則按該資產所屬之現金產生單位釐定。

只有資產賬面值超過其可收回金額時，才確認減值虧損。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產之特定風險之估價之稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損計入發生當期之利潤表內與減值資產功能一致之支出項目。

於每一報告期間末評估是否有跡象顯示以前確認之減值虧損可能已不存在或可能降低。如果出現上述跡象，則會對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外之資產，只有在用於釐定資產可收回金額之估計發生變化時，以前確認之減值虧損方可撥回，但撥回金額不應高於資產於過往年度沒有確認減值虧損時所釐定之賬面值(減去任何折舊／攤銷)。這種減值虧損之撥回計入發生當期之利潤表。

關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為本集團之關連人士：

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員；

或

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；

- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一實體為第三方實體之合營公司，而其他實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊和任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備之成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定之方式進行運作狀態之任何直接可歸屬成本。

物業、廠房及設備項目投入運行後產生之支出，如維修和保養，通常在費用發生當期之利潤表中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之支出於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部份須不時更換，則本集團將該等部份確認為具有特定使用年限之個別資產並相應對其計提折舊。

物業、廠房及設備在採用直線法計算折舊之估計使用期限內撇銷其各自之成本至其殘值。就該目的所用之主要年度比率如下：

傢俬、裝置及辦公室設備	12½% – 33⅓%
汽車	10% – 25%

如果物業、廠房及設備之各部份具有不同使用年限，則在各部份間合理分配該項目之成本，且按各部份單獨計提折舊。至少於每一財政年結日，評估殘值、使用年限和折舊方法，並在必要時作出調整。

物業、廠房及設備項目及初步確認之任何重要部份一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年之利潤表確認之處置或報廢之任何收益或虧損乃淨銷售收入和相關資產賬面值之差。

經營租賃

如果租賃出租人實質上保留與資產所有權相關之幾乎全部回報和風險，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團根據經營租賃所出租之資產計入非流動資產，而經營租賃之應收租金則按直線法在租賃期內計入利潤表。如果本集團是承租人，扣除自出租人收取之任何獎勵後之經營租賃之應付租金按直線法在租賃期內自利潤表扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號之界定，金融資產分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項、持有至到期之投資及可供出售之金融投資或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團於初步確認時釐定其金融資產之分類。初步確認金融資產時，按公平值加交易成本計量，按公平值計入損益之金融資產則除外。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定之期間內移交資產。

本集團之金融資產包括現金及現金等值物、已抵押存款、貿易應收款項及應收票據、存款及其他應收款項。

其後計量

金融資產之其後計量取決於彼等之分類，如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定或可確定付款額，且沒有活躍市場報價之非衍生金融資產。於初步計量後，此類資產其後計量採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，應考慮購買產生之任何折讓或溢價，且包括作為實際利率不可或缺之費用或成本。實際利率攤銷乃計入利潤表之其他收入。減值產生之虧損乃於利潤表確認為貸款之財務費用及應收款項之其他經營費用。

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)在下列情況下將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方之情況下，已就有關權利全數承擔支付已收取現金流量之責任，並(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利及訂立一項通過安排，會評估是否已保留該項資產之擁有權之風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續參與該項資產。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓之資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及責任之基準計量。

持續參與是以本集團就被轉讓資產作出之一項保證形式出現，並以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

本集團於每一報告期間末評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。當及僅當因初步確認該資產後發生一項或多項事件(已發生「虧損事件」)，且有關於虧損事件對可合理估計之金融資產或該組金融資產估計未來現金流量產生影響而有減值之客觀證據時，金融資產或一組金融資產方會被視為出現減值。減值證據可包括債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、拖欠或拖延利息或本息付款、彼等可能會破產或其他財務重組及可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量之減少(例如與拖欠有關之延遲或經濟狀況之變動)。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先會個別評估就個別重大之金融資產而言減值客觀證據是否存在，或整體評估就並非個別重大之金融資產而言減值客觀證據是否存在。倘若本集團釐定就個別被評估金融資產而言，並無減值客觀證據存在，無論重大與否，其將包括於一組具有類似信貸風險特徵之金融資產中，並對彼等進行整體減值評估。被個別評估減值且就此減值虧損被或繼續被確認之資產並不包含於整體減值評估。

倘若有客觀證據表明已產生減值虧損，虧損金額則按資產的賬面值與估計日後現金流量之現值(不包括尚未產生的日後信貸損失)之差額計量。估計日後現金流量之現值以金融資產的原始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。倘若貸款有浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為現時實際利率。

有關資產的賬面值可通過撥備賬目作出抵減，而虧損之金額於利潤表確認。經扣減之賬面值之利息收入繼續應計，並使用被用於折現日後現金流量以計量減值虧損之利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於並無日後收回之實際預期且所有抵押品已變現或已轉移至本集團時予以撇銷。

以後期間，倘估計減值虧損數額因減值確認後所發生的事件而增加或減少，則先前確認的減值虧損可透過調整撥備賬目增加或沖減。倘若日後撇銷後來收回，則收回金額計入利潤表之其他經營費用。

按成本值列賬之資產

倘有客觀證據顯示一項非上市股本工具出現減值虧損，而由於該股本工具之公平值不能可靠地計量，因而並無按公平值列賬，該虧損的數額乃以資產的賬面值及估計日後現金流量的現值兩者間差額計量，估計日後現金流量按類似金融資產現時市場回報率折現。該等資產之減值虧損不會予以撥回。

金融負債

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號之界定，金融負債被分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸，或被指定為於有效對沖中之對沖工具之衍生工具（如適用）。本集團於初步確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債按公平值初步確認，而就貸款及借貸而言，加上直接應計交易成本。

本集團之金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及計息銀行借貸。

其後計量

金融負債之其後計量取決於彼等之分類，如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響不重大，於此情況下，彼等乃按成本值列賬。當負債被終止確認以及透過實際利率攤銷程序時，盈虧乃於利潤表確認。

攤銷成本乃透過計及構成實際利率組成部份之任何收購折讓或溢價及費用或成本計算。實際利率攤銷於利潤表計入財務費用。

財務擔保合同

本集團作出之財務擔保合同為要求作出付款，以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期應付時作出付款而產生損失之合同。財務擔保合同初步按公平值確認為負債，並就發行擔保直接應計之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合同：(i) 於報告期間末清償現有責任時所須開支之最佳估計金額；及(ii) 初步確認的金額減累計攤銷（如適用）。

終止確認金融負債

如果金融負債之責任已履行或撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款之另一金融負債取代，或者現有負債之條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面值之差異在利潤表中確認。

金融工具之對銷

當且僅當現時存在一項可依法強制執行之權利，可對銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及金融負債均可予對銷，並將淨額列入財務狀況表內。

金融工具之公平值

於活躍市場買賣之金融工具之公平值參考市場報價或交易商之報價(好倉之買入價及淡倉之賣出價)而釐定，並無抵減任何交易成本。對於不存在活躍市場之金融工具，公平值之釐定使用適當之估值技術，包括使用近期公平市場交易，參考另一項實質相同之工具之目前市值，折現現金流量分析與其他估值模式。

存貨

存貨按成本和可變現淨值兩者中較低者列賬。成本根據加權平均法計算。可變現淨值根據估計售價減去估計完工和銷售費用計算。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括庫存現金和活期存款，以及易轉換成已知金額之現金且價值變動風險很小之短期高流動性投資，且購買時通常為於三個月內較短期間到期，減去作為本集團現金管理一項組成部份之銀行透支(須按要求償還)。

就財務狀況表而言，現金及現金等值物，包括庫存現金和銀行存款，包括用途不受限制之定期存款及性質與現金類似之資產。

所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。與於損益賬外確認之項目有關之所得稅於損益賬外確認，即於其他全面收入或直接於權益內確認。

本期及以往期間之當期稅項資產及負債，根據於報告期間末已執行或實質上已執行之稅率(及稅法)，計及本集團營運所在國家之現行詮釋及慣例，按照預期將從稅務部門收回或向稅務部門支付之金額計量。

遞延稅項採用負債法，對報告期間末之資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的之賬面值之間之所有暫時性差異作撥備。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由商譽或資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及
- 就與附屬公司、聯營公司及合營公司之投資相關之應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回之時間安排並且暫時性差異在可預見之未來可能不會轉回。

所有可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和任何未利用之稅項虧損確認為遞延稅項資產。確認遞延稅項資產以很有可能有足夠之應納稅溢利抵銷可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和未利用之稅項虧損為限，除非：

- 遞延稅項資產與由資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生之可抵扣之暫時性差異相關，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及
- 就與附屬公司和聯營公司之投資相關之可抵扣之暫時性差異而言，遞延稅項資產確認是僅以暫時性差異可能於可預見之未來轉回且有足夠之應納稅溢利可用以抵銷暫時性差異為限。

於每一報告期間末對遞延稅項資產之賬面值覆核。如果不再是很可能獲得足夠之應納稅溢利以允許利用全部或部份遞延稅項資產，應減少該項遞延稅項資產之賬面值。於每一報告期間末亦應重新評估未確認之遞延稅項資產，並於可能獲得足夠應納稅溢利以允許收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產和負債，以在報告期間末已執行或實質上已執行之稅率（和稅法）為基礎，按預期變現該資產或清償該負債之期間之稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產之法定行使權，而且遞延稅項與同一應納稅實體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

政府補助

如果能合理確保將收到政府補助，而且符合所有附加條件，則按照其公平值確認政府補助。如果補助是關於一個開支項目，則與其擬補償之相關成本相配之期間內，有系統地確認為收入。

收益確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收益可以可靠計量，則按以下基礎確認收益：

- (a) 就銷售商品而言，於所有權之重大風險和回報已轉移給買方時，只要本集團未保留通常與所有權相關之管理權利或對已售商品之實際控制權；
- (b) 就利息收入而言，按照權責發生制原則，採用實際利息法將在金融工具之估計年限內或更短期間（如適用）之估計未來現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值；及
- (c) 就股息收入而言，於股東收取有關付款之權利確立時。

以股份為基礎之支付交易

為了激勵和獎勵為本集團成功運營作出貢獻之符合條件之人員，本公司實行購股權計劃。本集團之僱員（包括董事）通過以股份為基礎之支付交易方式取得薪酬，而僱員通過提供服務作為股本工具（「以權益結算之交易」）之代價。

於二零零二年十一月七日後因授出而與僱員進行之以權益結算之交易成本，參照其於授予日之公平值計量。公平值由外部估值師採用二項式定價模式確定，有關進一步詳情載於財務報表附註25。

在滿足業績和／或服務條件之期間，應確認以權益結算之交易費用並同時相應增加權益。歸屬日之前，於每一報告期間末為以權益結算之交易確認之累計費用反映了歸屬期已屆滿之部份以及本集團對最終給予之股本工具數量之最佳估計。期間內於利潤表扣除或計入代表了期初和期末確認之累計費用之變動。

對於最終未能賦權之獎勵不確認費用，但視乎市場或非賦權條件而決定賦權與否之以權益結算之交易除外，這情況下無論是否滿足市場或非賦權條件，只要其他所有業績及／或服務條件得以滿足，均視作已賦權。

如果修改了以權益結算之獎勵之條款，且倘若符合獎勵之原有條款，則起碼要按照未修改條款之情況確認費用。另外，任何增加以股份為基礎之支付交易之總公平值之修改，或在修改日對僱員有利之變更，都要確認費用。

如果取消了以權益結算之獎勵，則於取消日視之為已賦權，並立即確認該獎勵尚未確認之任何費用。其中包括無法達成本集團或僱員可控制之非歸屬條件時之任何獎勵，但是，如果是新獎勵替代被取消之獎勵，並於授予日被指定為替代獎勵，則如上段所述，被取消之獎勵和新獎勵被視為對原始獎勵之修改。

未行使購股權之攤薄效應通過每股盈利計算中之額外股份之攤薄反映出來。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團按照強制性公積金計劃條例為所有合資格僱員實行了界定供款之強制性公積金退休福利計劃（「強制性公積金計劃」）。供款按照僱員基本工資之一定百分比計算，並根據強制性公積金計劃之規定在需要支付時在利潤表中扣除。強制性公積金計劃之資產由與本集團資產分開之獨立管理基金持有。本集團之僱主供款支付給強制性公積金計劃後完全歸屬僱員。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員必須參加由當地市政府管理之統一養老金計劃。有關附屬公司必須繳付參與之僱員之工資若干百分比之供款，而根據該統一養老金計劃之規定，這些供款在需要支付時在利潤表中扣除。

借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本會撥充資本作為該等資產的部份成本。該等借貸成本資本化於資產大概達致其擬定用途或銷售時終止。在特定借貸撥作合資格資產支出前暫時用作投資所賺取的投資收入須自資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本則於發生當期扣除。借貸成本包括公司借款時產生的利息及其他成本。

外幣

本財務報表以港元列報，港元為本公司之功能貨幣和列報貨幣。本集團之每一公司自行決定其功能貨幣，而每一公司財務報表中之項目使用該功能貨幣計量。本集團各公司入賬之外幣交易在初步確認時按交易日各自之功能貨幣匯率記賬。以外幣列值之貨幣性資產和負債按報告期間末之功能貨幣匯率重新折算。所有因結算或換算貨幣項目產生之匯兌差額計入利潤表。

以歷史成本計量之外幣計價非貨幣項目，按初始交易日之匯率折算。按公平值計量之外幣計價非貨幣項目，則採用釐定公平值日期之匯率折算。重新換算非貨幣項目所產生之收益或虧損與確認該項目公平值變動之盈虧之處理方法一致(即於其他全面收入或損益確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

某些海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣是港元之外之貨幣。於報告期間末，該等公司之資產和負債按照報告期間末之匯率折算成本公司之列報貨幣，而該等公司之利潤表按照年內加權平均匯率折算成港元。由此產生之匯兌差額確認於其他全面收入並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，與該項特定海外業務相關之其他全面收入成份在利潤表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按照現金流量發生當日之匯率折算成港元。海外附屬公司於年內經常發生之現金流量按當年加權平均匯率折算成港元。

3. 重大會計估計

編製本集團財務報表需要管理層於報告期間末就影響收入、開支、資產及負債之呈報金額以及披露或然負債之事宜作出估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

下文載列於報告期間末有關未來之關鍵假設以及估計不確定性之其他關鍵來源，該等因素具有對下一財政年度資產和負債賬面值造成重大調整之重大風險。

貿易應收款項之減值

本集團就客戶無能力支付須繳款項而導致之估計虧損作出撥備。本集團乃根據其貿易應收款項結餘之賬齡、客戶之信貸可靠度及過往之撇銷經驗作出估計。倘其客戶之財政狀況轉壞而導致實際減值虧損較預期為高，本集團須更改撥備之依據，而未來業績亦會受影響。進一步詳情載於本財務報表附註18。

陳舊存貨撥備

管理層會於各報告期間末審閱本集團存貨之賬齡分析，並就確定不再適合用作出售之陳舊及滯銷存貨項目計提撥備。管理層主要依據最近期之發票價格及現行市況，估計該等存貨之可變現淨值。倘狀況轉壞導致實際撥備較預期為高，本集團須更改撥備之依據，而未來業績亦會受影響。

商譽減值

本集團至少每年評估商譽是否發生減值。這要求對分配了商譽之現金產生單位之使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計未來來自現金產生單位之現金流量，同時選擇恰當之折現率計算那些現金流量之現值。商譽於二零一一年十二月三十一日之賬面值約為2,892,000港元(二零一零年：2,892,000港元)。進一步詳情載於本財務報表附註14。

遞延稅項資產

在很有可能足夠之應納稅利潤來抵扣可抵減暫時性差異之限度內，應就所有未利用之稅務虧損及其他可抵減暫時性差異確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量判斷來決定應確認之遞延稅項資產之金額，而基準是未來應納稅利潤可能發生之時間和金額及日後之納稅籌劃策略。於二零一一年十二月三十一日，未確認之可抵減暫時性差異與未確認稅項虧損之總金額約為94,823,000港元(二零一零年：90,648,000港元)。進一步詳情載於本財務報表附註23。

4. 經營分部資料

出於管理目的，本集團之唯一業務分部為分銷信息產品。由於分銷信息產品為本集團唯一之業務分部，故並無呈列業務分部之進一步分析。

基於外部客戶之地理分佈情況，本集團來自外部客戶之收益分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	71,370	180,821
中國內地	5,328,770	4,468,448
	<u>5,400,140</u>	<u>4,649,269</u>

本集團非流動資產按地域分佈分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	37,061	42,966
中國內地	9,351	6,912
	<u>46,412</u>	<u>49,878</u>

上述非流動資產資料乃基於資產之位置。

有關主要客戶資料

年內，並無外部客戶佔本集團收益總額 10% 或以上（二零一零年：無）。

5. 收益、其他收入及盈利

收益亦即本集團之營業額，指在年內扣除退貨及貿易折扣後之售出貨品發票淨值。

其他收入及盈利分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	8,337	6,388
其他利息收入	14,713	4,188
政府補助(附註)	—	439
其他	348	183
	<u>23,398</u>	<u>11,198</u>
盈利		
外匯差額，淨額	4,117	432
其他	577	497
	<u>4,694</u>	<u>929</u>
	<u>28,092</u>	<u>12,127</u>

附註：本集團銷售經中國稅務當局批准之軟件而獲得多筆政府補助。政府補助已於銷售經批准軟件時確認。目前並無有關該等補助之未履行條件或或然事件。

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	附註	本集團	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
核數師酬金		1,480	1,400
出售存貨成本		5,109,247	4,403,231
折舊	13	2,800	2,234
貿易應收款項(減值撥回)／減值*	18	(1,431)	2,795
撇銷預付款項、按金及其他應收款項*		3,097	4,827
陳舊存貨撥備／(撥備撥回)**		6,118	(8,347)
土地及樓宇營業租賃租金		17,947	11,872
僱員福利開支 (包括董事酬金—附註8)：			
工資及薪酬		87,934	55,129
退休金計劃供款***		8,271	7,751
以權益結算之購股權開支		256	—
		<u>96,461</u>	<u>62,880</u>
出售物業、廠房及設備項目之盈利		<u>(11)</u>	<u>(78)</u>

* 此等項目已計入綜合利潤表「其他經營費用，淨額」項內。

** 此項目已計入綜合利潤表「銷售成本」項內。

*** 於二零一一年十二月三十一日，本集團並無可用作扣減日後年度退休金計劃供款之已沒收供款(二零一零年：無)。

7. 財務費用

財務費用之分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
銀行貸款利息	33,896	3,718
折現票據利息	43,844	32,913
	<u>77,740</u>	<u>36,631</u>

8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
袍金	372	372
其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	518	613
表現相關花紅	592	168
退休金計劃供款	12	12
以權益結算之購股權開支	256	—
	1,378	793
	1,750	1,165

年內，若干董事因彼等為本集團提供服務而根據本公司購股權計劃獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註25。該等購股權之公平值已按歸屬期於利潤表確認，於授出日期釐定，計入本年度財務報表之數額載於上文董事酬金之披露內。

(a) 獨立非執行董事

年內已支付獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
李發中先生	126	126
王林潔儀女士	126	126
曹茜女士	120	120
	372	372

年內，並無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零一零年：無)。

(b) 執行董事

	袍金 千港元	薪酬、 津貼及 實物利益 千港元	表現 相關花紅 千港元	以權益 結算之 購股權開支 千港元	退休金 計劃 供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一一年						
張兆東先生	-	-	-	64	-	64
陳庚先生	-	518	592	64	12	1,186
夏楊軍先生	-	-	-	64	-	64
謝克海先生	-	-	-	64	-	64
鄭福雙先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>518</u>	<u>592</u>	<u>256</u>	<u>12</u>	<u>1,378</u>
二零一零年						
張兆東先生	-	-	-	-	-	-
陳庚先生	-	613	168	-	12	793
夏楊軍先生	-	-	-	-	-	-
謝克海先生	-	-	-	-	-	-
鄭福雙先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>613</u>	<u>168</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>793</u>

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括一名(二零一零年：無)董事在內，其酬金詳情載於上文附註8。年內其餘四名(二零一零年：五名)最高薪非董事僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	1,918	2,653
表現相關花紅	1,947	1,033
退休金計劃供款	70	116
	<u>3,935</u>	<u>3,802</u>

上述最高薪非董事僱員之酬金範圍如下：

	僱員人數	
	二零一一年	二零一零年
零至1,000,000港元	2	5
1,000,001港元至1,500,000港元	2	-
	<u>4</u>	<u>5</u>

10. 所得稅

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
當期－香港	－	－
當期－中國	－	－
年內稅項	2,801	1,632
過往年度超額撥備	－	(734)
年度稅項總支出	<u>2,801</u>	<u>898</u>

由於年內在香港並無產生應課稅溢利，因此並無撥備香港利得稅（二零一零年：無）。

根據中國所得稅法，企業須於截至二零一一年十二月三十一日止年度按25%稅率繳納企業所得稅。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司之全資附屬公司北京方正世紀信息系統有限公司（「北京世紀」）已登記為高新科技企業，須就應課稅溢利按15%之稅率繳納中國企業所得稅。

應佔聯營公司之稅項約1,282,000港元（二零一零年：1,693,000港元），已計入綜合利潤表內之「分佔聯營公司溢利及虧損」。

以本公司及其大部份附屬公司註冊司法權區之法定稅率按除稅前溢利／（虧損）計算之稅務開支與根據實際稅率計算之稅務支出／（抵免）之調節，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率之調節如下：

本集團－二零一一年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／（虧損）	<u>(8,946)</u>		<u>3,336</u>		<u>(5,610)</u>	
按法定稅率計算之稅項	(1,476)	16.5	834	25.0	(642)	11.4
聯營公司應佔溢利及虧損	747	(8.4)	－	－	747	(13.3)
毋須納稅之收入	(47)	0.5	(311)	(9.3)	(358)	6.4
不可扣稅之開支	166	(1.8)	2,278	68.3	2,444	(43.5)
未確認之稅項虧損	<u>610</u>	<u>(6.8)</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>610</u>	<u>(10.9)</u>
以本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>2,801</u>	<u>84.0</u>	<u>2,801</u>	<u>(49.9)</u>

本集團—二零一零年

	香港		中國內地		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>905</u>		<u>15,756</u>		<u>16,661</u>	
按法定稅率計算之稅項	149	16.5	3,939	25.0	4,088	24.5
個別省份或地方當局所頒佈 之較低稅率	-	-	(1,576)	(10.0)	(1,576)	(9.5)
有關以往期間當期稅項之調整	-	-	(734)	(4.7)	(734)	(4.4)
聯營公司應佔溢利及虧損	(356)	(39.3)	-	-	(356)	(2.1)
毋須納稅之收入	-	-	(1,319)	(8.4)	(1,319)	(7.9)
不可扣稅之開支	90	9.9	588	3.7	678	4.1
以往期間動用之稅項虧損	(98)	(10.8)	-	-	(98)	(0.6)
未確認之稅項虧損	<u>215</u>	<u>23.7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>215</u>	<u>1.3</u>
以本集團實際稅率計算之稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>898</u>	<u>5.6</u>	<u>898</u>	<u>5.4</u>

11. 母公司擁有人應佔溢利／(虧損)

截至二零一一年十二月三十一日止年度母公司擁有人應佔綜合溢利／(虧損)已計入約9,167,000港元(二零一零年：溢利27,592,000港元)已在本公司財務報表處理之虧損(附註26(b))。

12. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)之金額乃根據年內母公司普通股權持有人應佔溢利／(虧損)及年內已發行普通股之加權平均數1,106,062,040股(二零一零年：1,106,062,040股)計算。

由於尚未行使之購股權之影響對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄效應，故並無就截至二零一一年十二月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出任何攤薄調整。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔年內溢利約1,109,796,384股普通股(即年內已發行普通股之加權平均數1,106,062,040股及年內視為行使所有未行使購股權而視為已無償發行之普通股加權平均數3,734,344股之總和)計算。

13. 物業、廠房及設備

本集團

	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零一一年十二月三十一日			
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日：			
原值	15,075	7,116	22,191
累計折舊	(11,508)	(3,770)	(15,278)
賬面淨值	<u>3,567</u>	<u>3,346</u>	<u>6,913</u>
於二零一一年一月一日，減累計折舊	3,567	3,346	6,913
添置	4,945	–	4,945
出售	(31)	–	(31)
年內折舊撥備	(1,990)	(810)	(2,800)
匯兌調整	198	126	324
於二零一一年十二月三十一日， 減累計折舊	<u>6,689</u>	<u>2,662</u>	<u>9,351</u>
於二零一一年十二月三十一日：			
原值	19,574	7,383	26,957
累計折舊	(12,885)	(4,721)	(17,606)
賬面淨值	<u>6,689</u>	<u>2,662</u>	<u>9,351</u>
二零一零年十二月三十一日			
於二零一零年一月一日：			
原值	13,794	5,823	19,617
累計折舊	(11,331)	(3,193)	(14,524)
賬面淨值	<u>2,463</u>	<u>2,630</u>	<u>5,093</u>
於二零一零年一月一日，減累計折舊	2,463	2,630	5,093
添置	2,645	1,282	3,927
出售	(9)	(71)	(80)
年內折舊撥備	(1,637)	(597)	(2,234)
匯兌調整	105	102	207
於二零一零年十二月三十一日， 減累計折舊	<u>3,567</u>	<u>3,346</u>	<u>6,913</u>
於二零一零年十二月三十一日：			
原值	15,075	7,116	22,191
累計折舊	(11,508)	(3,770)	(15,278)
賬面淨值	<u>3,567</u>	<u>3,346</u>	<u>6,913</u>

本公司

	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零一一年十二月三十一日			
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日：			
原值	224	706	930
累計折舊	(223)	(706)	(929)
賬面淨值	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
於二零一一年一月一日，減累計折舊 年內折舊撥備	<u>1</u> (1)	<u>-</u> -	<u>1</u> (1)
於二零一一年十二月三十一日， 減累計折舊	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零一一年十二月三十一日：			
原值	224	706	930
累計折舊	(224)	(706)	(930)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
二零一零年十二月三十一日			
於二零一零年一月一日：			
原值	224	706	930
累計折舊	(216)	(706)	(922)
賬面淨值	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>8</u>
於二零一零年一月一日，減累計折舊 年內折舊撥備	<u>8</u> (7)	<u>-</u> -	<u>8</u> (7)
於二零一零年十二月三十一日，減累計 折舊	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
於二零一零年十二月三十一日：			
原值	224	706	930
累計折舊	(223)	(706)	(929)
賬面淨值	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

14. 商譽

本集團
千港元

於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日、
二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日
之原值已扣除累計攤銷

2,892

商譽減值測試

透過業務合併產生之商譽已分配至分銷信息產品之現金產生單位，作減值測試用途。分銷信息產品現金產生單位之可收回金額已按以現金流量預測而釐定之使用價值計算，而現金流量預測乃按由董事通過之五年財務預算而計算。

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止，計算分銷信息產品現金產生單位使用價值時已引用主要假設。現金流量預測乃按照預算期間之預期毛利計算。預算毛利則根據過往業績及管理層對市場發展之預期所釐定。使用之折現率為除稅前，並反映出有關現金產生單位之特定風險。

15. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按原值	450,071	450,071
應收附屬公司款項	263,668	264,921
	713,739	714,992
減值(附註)	(370,915)	(367,959)
	342,824	347,033

附註：由於相關附屬公司多年來出現虧損，故已就賬面值約370,915,000港元(二零一零年：367,959,000港元)之非上市投資確認減值。

上述計入於附屬公司之投資之應收附屬公司款項為無抵押、免息及本公司預期該等貸款不會於未來12個月內償還。本公司董事認為，該等貸款被視為給予附屬公司之準股本貸款。

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股本／註冊股本面值	本公司所佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Founder Data Corporation International Limited*	英屬處女群島／香港	普通股本 20,000美元	100	-	投資控股
北京世紀*#	中國內地	註冊股本 人民幣150,000,000元	-	100	分銷信息產品
方正世紀(香港)有限公司	香港	普通股本 2港元	-	100	分銷信息產品

* 並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際成員公司審核

根據中國法例註冊為外商獨資企業之公司

上表載列董事認為對本年度業績有主要影響或構成本集團大部份資產淨值之本公司附屬公司。董事認為詳列其他附屬公司之詳情將會令資料過於冗長。

16. 投資於聯營公司

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔資產淨值	34,169	40,073

主要聯營公司之詳情如下：

名稱	持有已發行股份詳情	註冊成立及營業地點	本集團所佔擁有權百分比	主要業務
方正流動電子商務有限公司*	每股面值1港元之普通股	香港	36.69	投資控股及分銷流動電話及數據產品
方正流動電子商務(經銷)有限公司*	每股面值1港元之普通股	香港	36.69	分銷流動電話、配件及提供維修服務

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立及 營業地點	本集團所佔 擁有權百分比	主要業務
方正流動電子商務(科技)有限公司*	每股面值1港元之 普通股	香港	36.69	銷售數據產品

* 並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際成員公司審核

上表列出董事認為對本年度業績有主要影響或構成本集團大部份資產淨值之本集團聯營公司。董事認為詳列其他聯營公司之詳情會令資料過於冗長。

本集團於聯營公司之股權乃透過本公司一間全資附屬公司持有。

上述所有聯營公司均以權益法在本財務報表入賬。

下表闡釋本集團聯營公司之財務資料概要，為摘自彼等之管理賬目：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產	215,406	250,611
負債	122,277	146,095
收益	1,051,953	1,196,398
除稅後(虧損)/溢利	<u>(12,341)</u>	<u>5,879</u>

17. 存貨

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
商品	<u>293,528</u>	<u>544,925</u>

18. 貿易應收款項及應收票據

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收款項及應收票據	732,782	693,748
減值	<u>(27,356)</u>	<u>(27,672)</u>
	<u>705,426</u>	<u>666,076</u>

本集團給予客戶信貸期，惟新客戶大多須預先付款。貿易應收款項及應收票據按照有關合約條款結算。每名客戶均訂有最高信貸額。本集團致力維持嚴格控制尚未收取之應收款

項，高級管理人員亦會定期檢討逾期款項。由於上文提到之原因及有關本集團之貿易應收款項來自為數眾多不同客戶，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就貿易應收款項及應收票據結餘持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。貿易應收款項及應收票據為免息。

於報告期間末，按發票日期及扣除撥備之貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
6個月內	612,476	628,701
7至12個月	64,349	23,259
13至24個月	28,601	14,116
	<u>705,426</u>	<u>666,076</u>

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	27,672	24,020
減值虧損確認／(撥回) (附註6)	(1,431)	2,795
匯兌調整	1,115	857
	<u>27,356</u>	<u>27,672</u>

以上貿易應收款項之減值撥備包括扣除撥備前賬面值為8,392,000港元(二零一零年：8,464,000港元)之個別貿易應收款項減值撥備8,392,000港元(二零一零年：8,464,000港元)。個別貿易應收款項減值撥備是考慮到客戶有財務困難及預計不能收回全數應收款項。

認為並無出現減值之貿易應收款項及應收票據賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未逾期及並無出現減值	516,243	363,856
已逾期但並無出現減值：		
逾期少於1個月	33,620	160,334
逾期1至3個月	13,523	64,783
逾期超過3個月	88,873	27,298
	<u>652,259</u>	<u>616,271</u>

未逾期及未作減值之應收款項來自為數眾多之不同客戶，該等客戶近期並無拖欠記錄。

已逾期但並無出現減值之應收款項乃與大量與本集團有良好交易記錄之個別客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為無需就該等結餘作出減值撥備，因該等客戶之信貸質素並無重大轉變，而結餘依然被認為可以全數收回。

本集團之貿易應收款項及應收票據包括應收本公司主要股東北大方正集團有限公司（「北大方正」）之附屬公司款項約85,591,000港元（二零一零年：84,880,000港元）及應收本公司當時之主要股東方正控股有限公司（「方正控股」）之附屬公司款項約1,125,000港元（二零一零年：無），該等款項須按本集團給予主要客戶之類似信貸條款償還。

19. 已抵押存款

本集團之銀行存款已抵押給若干銀行，作為本集團所獲銀行信貸之擔保。已抵押存款存入近期並無拖欠記錄及信譽良好之銀行。已抵押存款之賬面值與其公平值相若。

20. 現金及現金等值物

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現金及銀行結餘	338,001	489,062	820	2,156
購入時原到期日少於 三個月之定期存款	3,000	—	3,000	—
購入時原到期日多於 三個月之定期存款	108,187	11,770	—	—
現金及現金等值物	<u>449,188</u>	<u>500,832</u>	<u>3,820</u>	<u>2,156</u>

於報告期間末，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及現金等值物約為430,473,000港元（二零一零年：436,139,000港元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他外幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率計息。視乎本集團之即時現金需求，短期定期存款期限為一至六個月不等，並以相應短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘存入信譽良好且近期無拖欠記錄之銀行。

本集團的現金及現金等值物包括存置於北大方正集團財務有限公司（「方正財務」），一間由中國人民銀行（「中國人民銀行」）批准的金融機構）分別約95,843,000港元及84,000港元的定期存款以及現金及銀行結餘。方正財務為北大方正之附屬公司。該等存款之利率為中國人民銀行提供之現行存款利率。

21. 貿易應付款項及應付票據

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應付款項	484,449	676,288
應付票據	343,697	770,891
	<u>828,146</u>	<u>1,447,179</u>

於報告期間末，按發票日期之貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
6個月內	641,016	1,439,973
超過6個月	187,130	7,206
	<u>828,146</u>	<u>1,447,179</u>

本集團貿易應付款項及應付票據包括應付北大方正附屬公司款項約2,371,000港元(二零一零年：993,000港元)及應付方正控股附屬公司款項約11,373,000港元(二零一零年：84,621,000港元)，該等款項須按關連公司給予其主要客戶之類似信貸條款償還。

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

22. 計息銀行借貸

本集團

	二零一一年			二零一零年		
	實際利率 (%)	期限	千港元	實際利率 (%)	期限	千港元
銀行貸款						
—無抵押	4.86-7.22	二零一二年	566,856	2.13-5.62	二零一一年	106,225
	<u>4.86-7.22</u>	<u>二零一二年</u>	<u>566,856</u>	<u>2.13-5.62</u>	<u>二零一一年</u>	<u>106,225</u>

無抵押銀行貸款須於一年內清償，其中約199,056,000港元(二零一零年：55,319,000港元)由北大方正擔保，餘下約367,800,000港元(二零一零年：無)由北大方正及其附屬公司，及一名獨立第三方共同擔保。

除於二零一零年十二月三十一日銀行借貸約50,906,000港元以美元計值外，所有銀行借貸均以人民幣計值。

本集團銀行借貸之賬面值與其公平值相若。本集團之所有借貸均以浮動利率計息。

23. 遞延稅項

未就下列項目確認遞延稅項資產：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
稅項虧損	93,494	89,797
可扣稅暫時性差異	1,329	851
	<u>94,823</u>	<u>90,648</u>

本集團在香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於該等虧損及其他可扣稅暫時性差異乃來自虧損已有一段時間之附屬公司，且不認為有可能將應課稅溢利用於抵銷稅項虧損，故並未確認相關遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立之外資企業向境外投資者宣派之股息須繳納10%之預扣稅。是項規定自二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後產生之盈利。倘中國內地與有關境外投資者所屬司法權區之間訂有稅務協定，則或可按較低預扣稅率繳稅。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司於二零零八年一月一日以後產生之盈利所分派之股息繳納預扣稅。

於二零一一年十二月三十一日，並無就本集團於中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅之未匯出盈利之應課預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該附屬公司在可預見未來不太可能分派有關盈利。於二零一一年十二月三十一日，與於中國內地附屬公司之投資有關，且並無確認遞延稅項負債之暫時性差異總額合共約為45,255,000港元（二零一零年：44,774,000港元）。

本公司向其股東派付之股息，並無附有任何所得稅之後果。

24. 股本

股份

	本集團及本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
法定股本：		
3,000,000,000股（二零一零年：3,000,000,000股） 每股面值0.10港元普通股	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足股本：		
1,106,062,040股（二零一零年：1,106,062,040股） 每股面值0.10港元普通股	<u>110,606</u>	<u>110,606</u>

25. 購股權計劃

於二零零二年五月二十四日，本公司遵守上市規則第十七章之規定採納購股權計劃（「二零零二年計劃」）。二零零二年計劃目的在於表揚及肯定參與者對本集團作出或可能作出之貢獻、激勵參與者為本集團利益發揮最佳表現及效益，並與對本集團有貢獻或可能有利本集團發展之參與者維持或建立業務關係。二零零二年計劃之合資格參與者包括(i)本集團任何成員公司或本公司任何主要股東或本公司任何關聯公司之任何兼職或全職僱員或高級職員；(ii)本公司任何主要股東；(iii)本集團任何成員公司或本公司任何主要股東或本公司任何關聯公司之主要行政人員或董事（包括執行、非執行或獨立非執行董事）；及(iv)本集團任何成員公司之任何供應商、代理、客戶、合夥人或業務夥伴、諮詢人或顧問。二零零二年計劃由二零零二年五月二十四日起生效，除非經已註銷或修訂，否則自該日期起計10年內有效。

目前根據二零零二年計劃獲准授出之未行使購股權所涉之股數上限，相等於獲行使後，該計劃獲本公司股東於股東大會批准當日之本公司已發行股份之10%。根據二零零二年計劃之各合資格參與者於任何12個月期間內獲授之購股權可發行之股份最高數目，均以本公司任何時間之已發行股份1%為限。再行授出任何超過上述上限之購股權須獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人之購股權須事先經本公司獨立非執行董事批准。此外，於任何12個月期間授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人之購股權如超過本公司於任何時間已發行股份之0.1%，或總額（按購股權授出日期本公司股份之股價計算）超過5,000,000港元者，須事先經股東於股東大會批准。

當承授人簽署一式兩份之要約函件，其中包括購股權接納表格，以及支付象徵式代價共1港元後，授出購股權要約視為已獲接納。所授購股權之行使期由董事釐定，屆滿日期不得超過授予購股權當日起計十年。

購股權之行使價由董事釐定，但應為以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出購股權當日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）每日報價表之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出購股權日期前五個交易日在聯交所每日報價表之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

本公司於二零零一年五月七日採納之購股權計劃（「二零零一年計劃」）已於二零零二年五月二十四日終止，然而，根據二零零一年計劃授出之購股權於二零一一年五月十七日屆滿前在各方面仍然全面有效。

年內，二零零一年計劃及二零零二年計劃下之未行使購股權如下：

	二零一一年		二零一零年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千
於一月一日	0.378	38,800	0.378	38,800
於年內屆滿	0.450	(4,300)	—	—
於年內註銷	0.369	(34,500)	—	—
於年內授出	0.281	42,056	—	—
於十二月三十一日	<u>0.281</u>	<u>42,056</u>	<u>0.378</u>	<u>38,800</u>

年內，本公司董事會議決註銷先前授予本集團若干董事及僱員可分別按行使價每股0.381港元及每股0.340港元認購合共34,500,000股本公司股份之尚未行使購股權，其有效期為10年，分別至二零一四年二月五日及二零一三年十二月三十一日到期。本公司向每名承配人支付1港元作為註銷之代價。註銷之進一步詳情載於本公司日期為二零一一年十二月五日之公告內。

於二零一一年十二月五日，本公司就若干董事為本集團提供之服務授予彼等合共42,056,200份購股權（「二零一一年購股權」）。二零一一年購股權之行使價為每股0.281港元。本公司股份於授出日期之收市價為每股0.280港元。年內概無行使或沒收二零一一年購股權。

於報告期間末，未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一一年

購股權數目 千	行使價 每股港元 (附註1)	行使期 (附註2)
42,056	0.281	二零一二年十二月五日至 二零一四年十二月四日

二零一零年

購股權數目 千	行使價 每股港元 (附註1)	行使期
4,300	0.450	二零零一年五月十八日至 二零一一年五月十七日
24,000	0.381	二零零四年二月七日至 二零一四年二月五日
10,500	0.340	二零零四年一月三日至 二零一三年十二月三十一日
<u>38,800</u>		

附註：

1. 購股權之行使價或會於供股、發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時作出調整。
2. 二零一一年購股權可分為以下兩批行使：
 - (i) 首批40%之二零一一年購股權可於二零一二年十二月五日至二零一四年十二月四日期間行使；及
 - (ii) 餘下60%之二零一一年購股權可於二零一三年十二月五日至二零一四年十二月四日期間行使。

年內授出購股權之公平值為4,542,000港元(每份0.108港元)，截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已就此確認購股權開支256,000港元。

年內授出以權益結算之購股權之公平值於授出日期估計，並已計及該等購股權授出之條款及條件。下表列載所使用模式之計入項目：

	二零一一年
股息率(%)	0.0
預期波幅(%)	68.62
歷史波幅(%)	68.62
無風險利率(%)	0.39
行使倍數	1.34
加權平均股價(每股港元)	0.281

預期波幅反映假設歷史波幅為未來趨勢之指標，亦可能與實際結果不符。

計算公平值時概無列入所授出購股權之其他特質。

於報告期間末，本公司於二零零二年計劃下有42,056,200份未行使購股權。根據本公司現有股本架構，全面行使二零零二年計劃下餘下購股權將導致發行額外42,056,200股本公司普通股，增加額外股本4,206,000港元及出現股份溢價7,612,000港元(未扣除發行開支)。

於批准該等財務報表當日，根據計劃本公司擁有42,056,200份未獲行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約3.8%。

26. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金額及儲備變動乃於財務報表第28頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘指所收購附屬公司股份之面值超出本公司為交換所收購股份之已發行股份之面值之部份。

根據中國有關法規，本集團各中國附屬公司及聯營公司均須將除稅後溢利（按中國會計準則及法規釐定）不少於10%撥往一般儲備，直至該儲備之款額達至註冊資本之50%為止。每年轉撥之款額須由有關中國附屬公司及聯營公司之董事會根據其組織章程細則批准。

年內，一家中國附屬公司轉撥約53,000港元（二零一零年：1,486,000港元）至一般儲備，款額佔該中國附屬公司根據中國會計準則釐定之截至二零一一年十二月三十一日止年度除稅後溢利之10%。

(b) 本公司

	股份 溢價賬 千港元	僱員以 股份為基礎 之薪酬儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元
於二零一零年一月一日	156,019	-	528,980	(475,075)	209,924
年內溢利	-	-	-	27,592	27,592
於二零一零年十二月三十一日	156,019	-	528,980	(447,483)	237,516
年內虧損	-	-	-	(9,167)	(9,167)
以權益結算之購股權安排	-	256	-	-	256
於二零一一年十二月三十一日	<u>156,019</u>	<u>256</u>	<u>528,980</u>	<u>(456,650)</u>	<u>228,605</u>

本公司之繳入盈餘指所收購附屬公司股份之公平值超出本公司為交換所收購股份之已發行股份之面值之部份。根據百慕達一九八一年公司法（修訂本），本公司可於若干情況下將繳入盈餘分派予股東。

27. 或然負債

於報告期間末，尚未於財務報表計提撥備之或然負債如下：

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向銀行作出之擔保	98,000	98,000
就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出之擔保	47,481	310,913
	<u>145,481</u>	<u>408,913</u>

於二零一一年十二月三十一日，概無動用以本公司向銀行作出之擔保作保證之附屬公司銀行信貸（二零一零年：50,906,000港元）。

於二零一一年十二月三十一日，本公司就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出擔保，有關信貸已動用約47,481,000港元（二零一零年：242,164,000港元）。

於報告期間末，本集團並無任何重大或然負債。

28. 作為承租人之營業租賃安排

本集團根據營業租賃安排承租若干辦公室物業，協定租期為一年至五年不等。

於二零一一年十二月三十一日，本集團根據不可撤回營業租賃於以下期間應付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	8,043	6,800
第二至第五年(包括首尾兩年)	5,659	3,073
	<u>13,702</u>	<u>9,873</u>

29. 關連人士交易

(I) 與關連人士交易及承擔

除此等財務報表其他部份披露之關連人士交易及結餘外，本集團於年內與關連人士進行之重大交易如下：

- (a) 於二零零八年十一月十三日，北京世紀與北大方正一間附屬公司訂立兩份租賃協議，租賃位於中國北京之辦公室物業，由二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日生效。

年內，本集團已付予北大方正該附屬公司之租金及管理費開支約2,093,000港元(二零一零年：5,021,000港元)。董事認為，該等租金及管理費開支乃根據租賃協議條款支付。

- (b) 於二零零八年十二月十五日，本公司與北大方正訂立一項總協議，以規管向北大方正及其附屬公司(統稱「北大方正集團」)銷售信息產品，由二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日止，為期三年。

於二零一零年七月二十七日，本集團與北大方正訂立補充協議，修訂截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限。於二零一一年十一月一日，本公司與北大方正訂立總協議，以於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度向北大方正集團銷售信息產品。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一一年十一月一日之公告及本公司日期為二零一一年十一月十七日之通函內。

年內，已向北大方正集團銷售約224,199,000港元(二零一零年：137,754,000港元)之信息產品。董事認為所銷售產品之訂價及條件與提供予本集團其他客戶者相近。

- (c) 於二零零八年十二月十五日，本集團與方正控股訂立一項總協議，以規管向方正控股及其附屬公司(統稱「方正集團」)銷售信息產品，由二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日止，為期三年。於二零零九年六月十二日，本公司與方正控股訂立一份補充協議，以修改截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之年度上限。

於二零一一年八月二十九日，本公司與方正控股訂立一項新總協議，以規管向方正集團銷售信息產品，由二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一一年八月二十九日之公告內。

年內，已向方正集團銷售約7,431,000港元(二零一零年：175,763,000港元)之信息產品。董事認為所銷售產品之訂價及條件與提供予本集團其他客戶者相近。

- (d) 於二零零八年十二月十五日，本公司與方正控股訂立惠普總協議，以規管向方正集團採購惠普產品，由二零零九年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止，為期三年。

於二零一一年八月二十九日，本公司與方正控股訂立新惠普總協議，以規管向方正集團採購惠普產品，由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一一年八月二十九日之公告及本公司日期為二零一一年九月二十日之通函內。

年內，向方正集團採購惠普產品約229,095,000港元(二零一零年：409,511,000港元)及向方正集團支付佣金費用約775,000港元(二零一零年：1,229,000港元)。董事認為，採購惠普產品及支付佣金費用乃根據新惠普總協議作出。

- (e) 於二零一零年十一月十九日，本公司與北大方正訂立總協議，以於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度向北大方正集團採購信息產品。

年內，本集團已向北大方正集團採購信息產品約335,000港元(二零一零年：3,968,000港元)。董事認為，向北大方正集團採購信息產品乃根據總協議的相關條款進行。

- (f) 於二零零九年六月十二日，本公司與北大方正訂立委託貸款總協議(「委託貸款總協議」)，據此，本集團將於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度透過一間金融機構向北大方正集團提供短期貸款。

於二零一一年十一月一日，本公司與北大方正訂立委託貸款總協議，據此，本集團將於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度透過一間金融機構向北大方正集團提供短期貸款。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一一年十一月一日之公告及本公司日期為二零一一年十一月十七日之通函內。

於二零一零年一月十八日及二零一零年一月二十二日，本集團向北大方正提供兩筆為期五個月之短期貸款分別約56,850,000港元及34,110,000港元，而本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度已賺取相關利息約926,000港元及555,000港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，北大方正已償清委託貸款及應收相關利息。

於二零一零年五月二十五日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期六個月之短期貸款約80,360,000港元，而本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度已賺取相關利息約2,153,000港元。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，北大方正之該附屬公司已償清委託貸款及應收相關利息。

於二零一零年十二月六日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期三個月之短期貸款約82,266,000港元，而本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度已賺取相關利息約1,386,000港元。該筆貸款並無抵押，按中國人民銀行就三個月貸款期提供之現行基準人民幣貸款利率加10%計息。截至二零一一年十二月三十一日止年度內，北大方正之該附屬公司已償清委託貸款及應收相關利息。

於二零一一年三月二十一日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期六個月之短期貸款約192,800,000港元，而本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度內已賺取相關利息約5,712,000港元。該筆貸款並無抵押，按中國人民銀行就六個月貸款期提供之現行基準人民幣貸款利率加15%計息。截至二零一一年十二月三十一日止年度內，北大方正集團之該附屬公司已償清委託貸款及應收相關利息。

於二零一一年三月二十九日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期六個月之短期貸款約84,350,000港元，而本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度內已賺取相關利息約2,893,000港元。該筆貸款並無抵押，按中國人民銀行就六個月貸款期提供之現行基準人民幣貸款利率加10%計息。截至二零一一年十二月三十一日止年度內，北大方正之該附屬公司已償清委託貸款及應收相關利息。

於二零一一年九月二十一日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期六個月之短期貸款約196,160,000港元，而本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度內已賺取相關利息約3,329,000港元。該筆貸款並無抵押，按中國人民銀行就六個月貸款期提供之現行基準人民幣貸款利率加15%計息。

於二零一一年九月三十日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期六個月之短期貸款約85,820,000港元，而本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度內已賺取相關利息約1,393,000港元。該筆貸款並無抵押，按中國人民銀行就六個月貸款期提供之現行基準人民幣貸款利率加10%計息。

總計委託貸款281,980,000港元及應收北大方正之附屬公司相關利息5,386,000港元仍未到期，故計入於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表內之預付款項、按金及其他應收款項。報告期末後，北大方正之該等附屬公司已償清該筆委託貸款及應收相關利息。董事認為，向北大方正集團提供之委託貸款是根據委託貸款總協議作出。

- (g) 於二零一一年一月十三日，本公司、方正財務及北大方正訂立金融服務協議，據此，方正財務將按照當中所載條款及條件，於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度向本集團提供(i)存款服務；(ii)貸款服務；及(iii)其他金融服務。北大方正已於金融服務協議內向本公司提供擔保。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一一年一月十三日之公告及本公司日期為二零一一年一月二十六日之通函內。

年內，本集團將存款存入方正財務，而本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度內已賺取相關利息約1,472,000港元。於二零一一年十二月

三十一日，本集團存放於方正財務之存款約為95,927,000港元。方正財務就該等存款提供的利率為中國人民銀行提供的現行利率。

- (h) 於二零一一年十二月三十一日，北大方正就授予本集團之銀行信貸約1,753,180,000港元(二零一零年：1,565,410,000港元)向銀行提供擔保，而已動用之金額約為551,299,000港元(二零一零年：860,750,000港元)。

有關上文(a)至(g)項之關連人士交易亦構成上市規則第十四A章所定義之持續關連交易。

(II) 關連人士未償還結餘

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，已包括在預付款項、按金及其他應收款項內之應收方正控股之多間附屬公司結餘為9,000港元。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (b) 於二零一一年十二月三十一日，已包括在其他應付款項及應計負債內之應付方正控股之多間附屬公司結餘約為866,000港元(二零一零年：263,000港元)。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (c) 除於財務報表附註29(I)(f)披露之應收北大方正之一間附屬公司之委託貸款及應收相關利息外，已包括在預付款項、按金及其他應收款項內之應收北大方正集團之其他結餘約為11,703,000港元(二零一零年：7,524,000港元)。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (d) 於二零一一年十二月三十一日，已包括在其他應付款項及應計負債內之應付北大方正集團之結餘約為1,706,000港元(二零一零年：659,000港元)。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (e) 於二零一一年十二月三十一日，已包括在長期應付款項內之應付北大方正集團之結餘約為5,400,000港元(二零一零年：無)。該等結餘為無抵押、免息且毋須於一年內償還。
- (f) 於報告期間末，本集團於其關連公司之貿易應收款項及貿易應付款項之詳情載於財務報表附註18及附註21。

(III) 本集團主要管理人員之薪酬

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員福利	1,482	1,153
以權益結算之購股權開支	256	—
離職後福利	12	12
已付主要管理人員之薪酬總額	<u>1,750</u>	<u>1,165</u>

董事酬金之其他詳情列載於財務報表附註8。

30. 按類別劃分之金融工具

於報告期間末，各類金融工具之賬面值如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金融資產－貸款及應收款項				
貿易應收款項及應收票據	705,426	666,076	–	–
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	313,425	114,928	396	383
應收附屬公司款項	–	–	263,668	264,921
已抵押存款	81,178	189,021	–	–
現金及現金等值物	449,188	500,832	3,820	2,156
	<u>1,549,217</u>	<u>1,470,857</u>	<u>267,884</u>	<u>267,460</u>
金融負債－以攤銷成本計量 之金融負債				
貿易應付款項及應付票據	828,146	1,447,179	–	–
計入其他應付款項及 應計負債之金融負債	115,652	114,267	2,429	1,451
計息銀行借貸	566,856	106,225	–	–
長期應付款項	5,400	–	5,400	–
	<u>1,516,054</u>	<u>1,667,671</u>	<u>7,829</u>	<u>1,451</u>

31. 公平值及公平值層級

本集團及本公司金融工具之賬面值及公平值如下：

本集團

	賬面值		公平值	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金融資產				
現金及現金等值物	449,188	500,832	449,188	500,832
已抵押存款	81,178	189,021	81,178	189,021
貿易應收款項及應收票據	705,426	666,076	705,426	666,076
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	313,425	114,928	313,425	114,928
	<u>1,549,217</u>	<u>1,470,857</u>	<u>1,549,217</u>	<u>1,470,857</u>
金融負債				
貿易應付款項及應付票據	828,146	1,447,179	828,146	1,447,179
計入其他應付款項及 應計負債之金融負債	115,652	114,267	115,652	114,267
計息銀行借貸	566,856	106,225	566,856	106,225
長期應付款項	5,400	—	5,400	—
	<u>1,516,054</u>	<u>1,667,671</u>	<u>1,516,054</u>	<u>1,667,671</u>

本公司

	賬面值		公平值	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金融資產				
現金及現金等值物	3,820	2,156	3,820	2,156
應收附屬公司款項	263,668	264,921	263,668	264,921
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	396	383	396	383
	<u>267,884</u>	<u>267,460</u>	<u>267,884</u>	<u>267,460</u>

本公司

	賬面值		公平值	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
金融負債				
計入其他應付款項及 應計負債之金融負債	2,429	1,451	2,429	1,451
長期應付款項	5,400	—	5,400	—
	<u>7,829</u>	<u>1,451</u>	<u>7,829</u>	<u>1,451</u>

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方當前交易（而非強迫或清倉銷售）下之可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公平值：

現金及現金等值物、已抵押存款、貿易應收款項及應收票據、貿易應付款項及應付票據、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計負債之金融負債以及應收附屬公司款項之公平值與彼等賬面值相若，主要由於該等工具屬短期性質。

公平值層級

本集團使用以下層級釐定及披露金融工具之公平值：

第一級：公平值計量乃基於相同資產或負債於活躍市場中所報價格（未調整）得出

第二級：公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之所有輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法得出

第三級：公平值計量乃基於對所記錄公平值有重大影響之任何輸入數據並非來自可觀察市場數據（不可觀察輸入數據）之估值方法得出

本集團及本公司於二零一一年及二零一零年十二月三十一日並無按公平值列賬之任何金融資產及負債。

32. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行借貸及現金及短期存款。此等金融工具之主要目的是為本集團之經營業務籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及應收票據與貿易應付款項及應付票據等，均直接來自經營業務。

本集團一貫政策為不進行金融工具之買賣，於回顧年度內亦如是。

本集團金融工具帶來之主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會為管理各種有關風險進行檢討及政策批核，有關風險概述如下。

信貸風險

本集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣。本集團之政策為，所有有意進行信貸買賣之客戶均須通過信貸核實程序。此外，應收款項結餘乃按持續經營基準進行監控，而本集團面對之壞賬風險不大。

本集團其他金融資產(包括已抵押存款、現金及現金等值物及其他應收款項)之信貸風險均來自對手方違約，最大風險額相當於該等工具之賬面值。本公司亦因授出財務擔保(有關進一步詳情於財務報表附註27披露)而承受信貸風險。

由於本集團僅與獲認可且信譽良好之第三方進行買賣，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶/對手方、地區與行業別作出管理。鑑於本集團之貿易應收款項及應收票據之客戶基礎廣泛分佈於各個領域及行業，故本集團內並無重大信貸集中風險。

本集團因貿易應收款項及應收票據引致之信貸風險之進一步詳細數據於財務報表附註18披露。

本集團之現金存款存放於香港主要國際銀行、中國內地之國有銀行及經中國人民銀行批准之金融機構方正財務。投資政策限制了本集團承受之信貸集中風險。

流動資金風險

本集團利用經常性流動資金策劃工具監控資金短缺風險。此工具考慮金融工具及金融資產(如貿易應收款項及應收票據)之到期情況及經營現金流量預測。

本集團旨在透過使用銀行借貸平衡資金之延續性和靈活性。此外，本集團已安排銀行授予信貸融資，以備不時之需。

本集團於報告期間末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

本集團

	二零一一年		總計 千港元
	一年內 千港元	一年以上 千港元	
貿易應付款項及應付票據	828,146	—	828,146
計入其他應付款項及應計負債 之金融負債	115,652	—	115,652
計息銀行借貸	572,718	—	572,718
長期應付款項	—	5,400	5,400
	<u>1,516,516</u>	<u>5,400</u>	<u>1,521,916</u>

	二零一零年 一年內 千港元
貿易應付款項及應付票據	1,447,179
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	114,267
計息銀行借貸	106,225
	<u>1,667,671</u>

於報告期間末，本公司金融負債按已訂約未折現付款之到期情況如下：

本公司

	二零一一年 一年內 千港元
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	2,429
長期應付款項	5,400
就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出之擔保	47,481
	<u>55,310</u>

	二零一零年 一年內 千港元
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	1,451
就附屬公司所獲信貸而向銀行作出之擔保	50,906
就一間附屬公司所獲信貸而向供應商作出之擔保	242,164
	<u>294,521</u>

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力繼續按持續經營方式營運，並維持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團根據經濟狀況之變化，管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息，退還資本予股東或發行新股。截至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，本集團之目標、政策或流程並無出現變動。

本集團利用負債權益比率監控資本，負債權益比率按計息銀行借貸總額除以權益總值計算。本集團於報告期間末之負債權益比率如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
計息銀行借貸	<u>566,856</u>	<u>106,225</u>
權益總值	<u>339,211</u>	<u>348,122</u>
負債權益比率	<u>1.67</u>	<u>0.31</u>

33. 比較數額

- (a) 年內，本公司董事已審閱行政費用之組成部份，並認為將貼現票據之利息費用由行政費用重新分類至財務費用更為適當。因此，本公司作出過往年度調整，以將折現票據之利息費用約32,913,000港元重新分類至截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合利潤表之財務費用內，從而與本年度之呈列保持一致。
- (b) 年內，本公司董事已審閱綜合現金流量表之呈列，並認為將向北大方正集團提供委託貸款之現金流量由經營活動所得現金流量重新分類至投資活動所得現金流量更為適當。因此，本公司作出過往年度調整，以將截至二零一零年十二月三十一日止年度向北大方正集團提供之委託貸款約253,586,000港元、北大方正集團償還委託貸款約205,320,000港元及收取之相關利息約4,574,000港元由經營活動所得現金流量重新分類至投資活動所得現金流量，從而與本年度之呈列保持一致。

34. 批核財務報表

財務報表經董事會於二零一二年三月二十七日批核及授權刊發。

4. 本集團截至二零一二年六月三十日止期間之未經審核綜合財務報表

以下資料乃摘錄自本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告所載之本集團未經審核綜合財務報表：

簡明綜合利潤表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
收益		1,274,779	2,522,773
銷售成本		<u>(1,208,091)</u>	<u>(2,387,970)</u>
毛利		66,688	134,803
其他收入及盈利	3	5,675	10,467
銷售及分銷費用		(64,029)	(67,817)
行政費用		(23,326)	(29,318)
其他經營收入，淨額		567	362
財務費用	4	(19,854)	(41,184)
分佔聯營公司溢利及虧損		<u>(171)</u>	<u>(4,526)</u>
除稅前溢利／(虧損)	5	(34,450)	2,787
所得稅費用	6	<u>(177)</u>	<u>(4,614)</u>
期內母公司擁有人應佔虧損		<u><u>(34,627)</u></u>	<u><u>(1,827)</u></u>
母公司普通股權持有人應佔每股虧損	7		
基本		<u><u>(3.13)港仙</u></u>	<u><u>(0.17)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(3.13)港仙</u></u>	<u><u>(0.17)港仙</u></u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
期內虧損	(34,627)	(1,827)
其他全面收入／(虧損)		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(5,532)</u>	<u>1,667</u>
期內母公司擁有人應佔其他 全面收入／(虧損)，扣除稅項	<u>(5,532)</u>	<u>1,667</u>
期內母公司擁有人應佔全面虧損總額	<u><u>(40,159)</u></u>	<u><u>(160)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
二零一二年六月三十日

		二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,379	9,351
商譽		2,892	2,892
投資於聯營公司		33,998	34,169
非流動資產總值		46,269	46,412
流動資產			
存貨		265,275	293,528
貿易應收款項及應收票據	9	510,237	705,426
預付款項、按金及其他應收款項		105,276	345,660
可收回稅項		1,831	288
已抵押存款	10	114,422	81,178
現金及現金等值物		240,408	449,188
流動資產總值		1,237,449	1,875,268
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	665,624	828,146
其他應付款項及應計負債		106,867	180,907
計息銀行借貸		205,300	566,856
應付稅項		–	1,160
流動負債總值		977,791	1,577,069
流動資產淨值		259,658	298,199
資產總值減流動負債		305,927	344,611
非流動負債			
長期應付款項		5,400	5,400
資產淨值		300,527	339,211
權益			
已發行股本		110,606	110,606
儲備		189,921	228,605
權益總值		300,527	339,211

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔							
	已發行股本 (未經審核)	股份溢價賬 (未經審核)	僱員以	繳入盈餘 (未經審核)	匯兌波動儲備 (未經審核)	一般儲備 (未經審核)	累計虧損 (未經審核)	權益總值 (未經審核)
			股份為基礎之 薪酬儲備 (未經審核)					
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一二年一月一日	110,606	156,019	256	520,156	40,301	10,558	(498,685)	339,211
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(34,627)	(34,627)
期內其他全面虧損：								
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(5,532)	-	-	(5,532)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(5,532)	-	(34,627)	(40,159)
以權益結算之購股權安排	-	-	1,475	-	-	-	-	1,475
於二零一二年六月三十日	<u>110,606</u>	<u>156,019*</u>	<u>1,731*</u>	<u>520,156*</u>	<u>34,769*</u>	<u>10,558*</u>	<u>(533,312)*</u>	<u>300,527</u>
於二零一一年一月一日	110,606	156,019	-	520,156	41,057	10,505	(490,221)	348,122
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(1,827)	(1,827)
期內其他全面收入：								
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	1,667	-	-	1,667
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	-	1,667	-	(1,827)	(160)
於二零一一年六月三十日	<u>110,606</u>	<u>156,019</u>	<u>-</u>	<u>520,156</u>	<u>42,724</u>	<u>10,505</u>	<u>(492,048)</u>	<u>347,962</u>

* 該等儲備賬目包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備 189,921,000 港元(二零一一年十二月三十一日：228,605,000 港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
經營活動所用現金流量淨額	(96,844)	(323,454)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	254,203	(216,940)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	<u>(361,597)</u>	<u>418,635</u>
現金及現金等值物減少淨額	(204,238)	(121,759)
期初現金及現金等值物	341,001	489,062
匯率變動影響，淨值	<u>(2,704)</u>	<u>10,095</u>
期終現金及現金等值物	<u><u>134,059</u></u>	<u><u>377,398</u></u>
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	134,059	377,398
非抵押定期存款	<u>106,349</u>	<u>12,050</u>
於簡明綜合財務狀況表內呈列之現金及現金等值物 購入時原到期日多於三個月之非抵押定期存款	240,408 <u>(106,349)</u>	389,448 <u>(12,050)</u>
於簡明綜合現金流量表內呈列之現金及現金等值物	<u><u>134,059</u></u>	<u><u>377,398</u></u>

簡明綜合中期財務報表附註

二零一二年六月三十日

1. 會計政策

截至二零一二年六月三十日止六個月之此等未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準，與截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用之會計政策及編製基準相同，惟對本集團造成影響及本集團就本期間之財務報表首次採用之下列新頒佈及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(亦包括香港會計準則及詮釋)除外：

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號(修訂本)首次採納香港財務報告準則－嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具：披露－轉讓金融資產
香港會計準則第12號(修訂本)	香港會計準則第12號(修訂本)所得稅－遞延稅項：收回相關資產

採納上述香港財務報告準則對本集團之會計政策及本集團簡明綜合中期財務資料之計算方法並無重大影響。

2. 經營分部資料

出於管理目的，本集團之唯一業務分部為分銷信息產品。由於分銷信息產品為本集團唯一之業務分部，故並無呈列業務分部之進一步分析。

3. 其他收入及盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	1,757	3,048
其他利息收入	3,916	5,858
其他	2	1,561
	<u>5,675</u>	<u>10,467</u>

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
銀行貸款利息	12,683	14,268
貼現票據利息	7,171	26,916
	<u>19,854</u>	<u>41,184</u>

5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
折舊	1,800	1,305
貿易應收款項減值／(減值撥回)	8,267	(704)
陳舊存貨撥備	8,537	9,893
其他應付款項撥回	8,863	—
	<u>8,863</u>	<u>—</u>

6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
當期－中華人民共和國(「中國」)	177	4,614
	<u>177</u>	<u>4,614</u>

由於期內在香​​港並無產生應課稅溢利，因此並無香港利得稅(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

根據中國所得稅法，企業須按25%稅率繳納企業所得稅。

應佔聯營公司之稅項約404,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：1,031,000港元)，已計入簡明綜合利潤表內之「分佔聯營公司溢利及虧損」。

7. 母公司普通股權持有人應佔每股虧損

截至二零一二年六月三十日止六個月，每股基本虧損之金額乃根據母公司普通股權持有人應佔期內虧損約34,627,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：1,827,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數1,106,062,040股(截至二零一一年六月三十日止六個月：1,106,062,040股)計算。

由於尚未行使之購股權之影響對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄效應，故並無就截至二零一二年六月三十日及二零一一年六月三十日止期間所呈列之每股基本虧損金額作出任何攤薄調整。

8. 中期股息

董事會不建議就截至二零一二年六月三十日止六個月派發任何中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

9. 貿易應收款項及應收票據

本集團主要給予客戶信貸期，惟新客戶大多須預先付款。貿易應收款項及應收票據按照有關合約條款結算。每名客戶均訂有最高信貸額。本集團致力維持嚴格控制尚未收取之應收款項，高級管理人員亦會定期檢討逾期款項。由於上文提到之原因及有關本集團之貿易應

收款項來自為數眾多不同客戶，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就貿易應收款項及應收票據結餘持有任何抵押品或採用其他信貸提升措施。貿易應收款項及應收票據為免息。

於報告期間末，按發票日期及扣除撥備之本集團貿易應收款項及應收票據之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
6個月內	438,828	612,476
7至12個月	37,155	64,349
13至24個月	34,254	28,601
	<u>510,237</u>	<u>705,426</u>

本集團之貿易應收款項及應收票據包括應收本公司主要股東北大方正集團有限公司(「北大方正」)之附屬公司款項約28,482,000港元(二零一一年十二月三十一日：85,591,000港元)及方正控股有限公司(「方正控股」，北大方正持有其32.49%股權)之一間附屬公司款項約370,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,125,000港元)，該等款項須按本集團給予主要客戶之類似信貸條款償還。

10. 已抵押存款

本集團之銀行存款已抵押給銀行，作為本集團所獲銀行信貸之擔保。已抵押存款存入近期並無拖欠記錄及信譽良好之銀行。已抵押存款之賬面值與其公平值相若。

11. 貿易應付款項及應付票據

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	172,334	484,449
應付票據	493,290	343,697
	<u>665,624</u>	<u>828,146</u>

於報告期間末，按發票日期本集團之貿易應付款項及應付票據之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
6個月內	631,734	641,016
超過6個月	33,890	187,130
	<u>665,624</u>	<u>828,146</u>

本集團貿易應付款項及應付票據包括應付北大方正附屬公司款項約306,000港元(二零一一年十二月三十一日：2,371,000港元)及應付方正控股附屬公司款項約181,000港元(二零一一年十二月三十一日：11,373,000港元)，該等款項須按關連公司給予其主要客戶之類似信貸條款償還。

貿易應付款項為免息，一般於45至90天期限內結賬。

12. 關連人士交易

(I) 與關連人士交易

除此等簡明綜合中期財務報表其他部份披露之關連人士交易及結餘外，本集團於期內與關連人士進行之重大交易如下：

- (a) 於二零零八年十二月十五日，本公司與北大方正訂立一項總協議，以規管向北大方正及其附屬公司(統稱「北大方正集團」)銷售信息產品，由二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日止，為期三年。

於二零一零年七月二十七日，本集團與北大方正訂立補充協議，修訂截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限。於二零一一年十一月一日，本公司與北大方正訂立總協議，以於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度向北大方正集團銷售信息產品。

期內，已向北大方正集團銷售約31,494,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：148,973,000港元)之信息產品。董事認為所銷售產品之訂價及條件與提供予本集團其他客戶者相近。

- (b) 於二零零八年十二月十五日，本公司與方正控股訂立一項總協議，以規管向方正控股及其附屬公司(統稱「方正集團」)銷售信息產品，由二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日止，為期三年。於二零零九年六月十二日，本公司與方正控股訂立一份補充協議，以修改截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之年度上限。

於二零一一年八月二十九日，本公司與方正控股訂立一項新總協議，以規管向方正集團銷售信息產品，由二零一一年一月一日至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。

期內，已向方正集團銷售約603,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：5,938,000港元)之信息產品。董事認為所銷售產品之訂價及條件與提供予本集團其他客戶者相近。

- (c) 於二零零八年十二月十五日，本公司與方正控股訂立惠普總協議，以規管向方正集團採購惠普產品，由二零零九年一月一日起至二零一一年十二月三十一日止，為期三年。

於二零一一年八月二十九日，本公司與方正控股訂立新惠普總協議，以規管向方正集團採購惠普產品，由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，為期三年。

期內，向方正集團採購惠普產品約87,606,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：131,709,000港元)及向方正集團支付佣金費用約255,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：473,000港元)。董事認為，採購惠普產品及支付佣金費用乃根據新惠普總協議作出。

- (d) 於二零一零年十一月十九日，本公司與北大方正訂立總協議，以於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度向北大方正集團採購信息產品。

期內，本集團已向北大方正集團採購信息產品約977,000港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：46,000港元）。董事認為，向北大方正集團採購信息產品乃根據總協議的相關條款進行。

- (e) 於二零零九年六月十二日，本公司與北大方正訂立委託貸款總協議（「委託貸款總協議」），據此，本集團將於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度透過一間金融機構向北大方正集團提供短期貸款。

於二零一一年十一月一日，本公司與北大方正續訂委託貸款總協議，據此，本集團將於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度透過一間金融機構向北大方正集團提供短期貸款。

於二零一一年九月二十一日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期六個月之短期貸款約196,160,000港元，而本集團於截至二零一二年六月三十日止期間內已賺取相關利息約2,136,000港元。該筆貸款並無抵押，按中國人民銀行就六個月貸款期提供之現行基準人民幣貸款利率加15%計息。於截至二零一二年六月三十日止期間內，北大方正已償清委託貸款及應收相關利息。

於二零一一年九月三十日，本集團向北大方正之一間附屬公司提供一筆為期六個月之短期貸款約85,820,000港元，而本集團於截至二零一二年六月三十日止期間內已賺取相關利息約894,000港元。該筆貸款並無抵押，按中國人民銀行就六個月貸款期提供之現行基準人民幣貸款利率加10%計息。於截至二零一二年六月三十日止期間內，北大方正集團之該附屬公司已償清委託貸款及應收相關利息。

總計委託貸款281,980,000港元及應收北大方正之附屬公司相關利息5,386,000港元仍未到期，故計入於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表內之預付款項、按金及其他應收款項。於截至二零一二年六月三十日止期間，北大方正之附屬公司已償清該筆委託貸款及應收相關利息。董事認為，向北大方正集團提供之委託貸款是根據委託貸款總協議作出。

- (f) 於二零一一年一月十三日，本公司、北大方正集團財務有限公司（「方正財務」）與北大方正訂立金融服務協議，據此，方正財務將按照當中所載條款及條件，於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度向本集團提供(i)存款服務；(ii)貸款服務；及(iii)其他金融服務。北大方正已於金融服務協議內向本公司提供擔保。

於二零一二年六月三十日，本集團於方正財務之存款約為94,169,000港元（二零一一年十二月三十一日：95,927,000港元），而本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月內已賺取相關利息約886,000港元（截至二零一一年六月三十日止六個月：71,000港元）。方正財務就該等存款提供的利率為中國人民銀行當時提供的利率。

- (g) 於二零零八年十一月十三日，本公司全資附屬公司北京方正世紀信息系統有限公司（「北京世紀」）與北大方正一間附屬公司訂立兩份租賃協議，租賃位於中國北京之辦公室物業，由二零零九年一月一日至二零一一年十二月三十一日生效。

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，北京世紀已付予北大方正附屬公司之租金及管理費開支約1,035,000港元。董事認為，該等租金及管理費開支乃根據租賃協議條款支付。

- (h) 於二零一二年六月三十日，北大方正就授予本集團之銀行信貸約1,680,840,000港元（二零一一年十二月三十一日：1,753,180,000港元）向銀行提供擔保，而於當中已動用之金額約為702,919,000港元（二零一一年十二月三十一日：551,299,000港元）。

上文(a)至(g)項之本中期期間關連人士交易亦構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則第十四A章所定義之持續關連交易。

(II) 關連人士未償還結餘

- (a) 於二零一二年六月三十日，已包括在簡明綜合財務狀況表內之預付款項、按金及其他應收款項內之應收方正控股之多間附屬公司結餘約為1,451,000港元（二零一一年十二月三十一日：無）。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (b) 於二零一二年六月三十日，已包括在簡明綜合財務狀況表內之其他應付款項及應計負債內之應付方正控股之多間附屬公司結餘約為3,692,000港元（二零一一年十二月三十一日：866,000港元）。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (c) 除於簡明綜合中期財務報表附註12(I)(e)披露之應收北大方正之一間附屬公司之委託貸款及應收相關利息外，已包括在預付款項、按金及其他應收款項內之應收北大方正集團之其他結餘約為10,329,000港元（二零一一年十二月三十一日：11,703,000港元）。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (d) 於二零一二年六月三十日，已包括在簡明綜合財務狀況表內之其他應付款項及應計負債內之應付北大方正集團結餘約為3,306,000港元（二零一一年十二月三十一日：1,706,000港元）。該等結餘為無抵押、免息且無固定還款期。
- (e) 於二零一二年六月三十日，已包括在長期應付款項內之應付北大方正集團之結餘約為5,400,000港元（二零一一年十二月三十一日：5,400,000港元）。該等結餘為無抵押、免息且毋須於一年內償還。
- (f) 於報告期間末，本集團與其關連公司之貿易結餘詳情載於簡明綜合中期財務報表附註9及附註11。

(III) 本集團主要管理人員之薪酬

董事認為，本公司之董事為本集團之主要管理人員。期內支付予董事之薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	646	846
以權益結算之購股權開支	1,475	—
離職後福利	6	6
	<u> </u>	<u> </u>
已付主要管理人員之薪酬總額	<u>2,127</u>	<u>852</u>

13. 或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一一年十二月三十一日：無)。

14. 比較數額

期內，本公司董事已審閱行政費用之組成部份，並認為將貼現票據之利息費用由行政費用重新分類至財務費用更為適當。因此，本公司作出過往期間調整，以將貼現票據之利息費用約26,916,000港元重新分類至截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合利潤表之財務費用內，從而與本期間之呈列保持一致。

15. 報告期間後事項

於二零一二年八月二十三日，本公司與本公司主要股東香港方正資訊有限公司(「方正資訊」)訂立買賣及認購協議，據此，本公司有條件同意(i)向方正資訊購買香港天然居控股有限公司及香港天合控股有限公司之全部股權，總代價為537,000,000港元(「收購事項」)，有關代價將透過發行本公司股份及可換股債券之方式支付；及(ii)向方正資訊發行認購可換股債券(「發行債券」)，代價為62,000,000港元。截至該等簡明綜合中期財務報表之批准日期，收購事項及發行債券均未完成。

5. 債務聲明

於二零一二年九月三十日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,經擴大集團之尚未償還借貸約為460,600,000港元,包括無抵押銀行貸款約154,900,000港元及有抵押銀行貸款約305,700,000港元。上述無抵押銀行貸款包括本公司主要股東北大方正擔保之銀行貸款約146,800,000港元。有抵押銀行貸款以經擴大集團之若干開發中物業作抵押。

於二零一二年九月三十日營業時間結束時,經擴大集團就為購買經擴大集團物業之買家安排之按揭貸款向若干銀行提供約12,400,000港元之擔保。

除上文所披露者及除集團內公司間負債外,經擴大集團於二零一二年九月三十日營業時間結束時概無任何未償還按揭、抵押、債券、借貸資本及透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

董事確認,自二零一二年九月三十日起直至最後可行日期期間,經擴大集團之債務及或然負債概無任何重大變動。

6. 營運資金

考慮到收購事項及認購事項預計完成及經擴大集團可動用之財務資源(包括但不限於內部產生之資金、手頭現金及現金等值物、可動用銀行及金融機構融資以及關連公司貸款),董事認為經擴大集團具備充裕營運資金應付其目前(即本通函刊發日期起計至少未來十二個月)所需。

7. 重大變動

除於截至二零一二年六月三十日止六個月,母公司擁有人應佔本集團虧損為約34,600,000港元,而於二零一一年同期,母公司擁有人應佔虧損則為約1,800,000港元外(如本集團於二零一二年九月十三日刊發之二零一二年中期報告所披露),董事確認本集團之財務或營運狀況或展望自二零一一年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核財務報表之日期)直至最後可行日期並無任何重大變動。

8. 股款限制

根據中國現行法律，中國公司之股息僅可以稅後溢利（根據中國會計原則計算）派付，而中國會計原則在多方面與其他司法權區公認之會計原則有別。此外，中國法律規定外資企業（例如其位於中國之營運附屬公司）預留其部份淨溢利為法定儲備。本公司之中國附屬公司每年須將中國法定財務報表所呈報該年度之稅後溢利至少10%劃撥為該等中國附屬公司之法定盈餘儲備。此項儲備不可中斷，直至累計金額達到中國附屬公司註冊資本之50%。除本公司清盤外，該等法定儲備不用作分派予本公司。根據中國會計準則及法規計算之可分派溢利與根據香港財務報告準則計算之可分配溢利在若干方面有所分別。因此，倘本公司於中國之附屬公司並無根據中國會計準則及法規釐定之可分派溢利，則即使其已根據香港財務報告準則釐定該年度溢利，亦可能無法於某一年度向本公司派付任何股息。

9. 管理層對本集團業績之討論及分析

下文載列本集團摘錄自本集團年報之截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度及摘錄自本集團中期報告之截至二零一二年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

業務回顧及前景

信息產品分銷（「分銷業務」）

本集團年內之主要經營活動為分銷信息產品業務。分銷業務錄得營業額3,812,800,000港元，較上一財政年度減少3.8%。截至二零零九年十二月三十一日止年度，分銷業務之毛利輕微下降8.4%至177,100,000港元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：193,400,000港元），而相對於截至二零零八年十二月三十一日止年度之毛利率4.9%，本財政年度毛利率輕微下降至4.6%。

分銷業務主要為分銷信息產品，包括惠普、華為三康、蘋果公司、國際商業機器（IBM）、美國網伴（Netgear）、康普（CommScope）、巴可（Barco）及美國視算電腦（SGI）等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站及屏幕投影機等。

於二零零九年八月，本集團之主要附屬公司北京方正世紀信息系統有限公司（「北京世紀」）成為騰博中國地區白金級合作夥伴，本集團之高清錄影產品分銷網絡亦藉此得以增強。此外，於本財政年度，分銷業務獲多家上游供應商嘉獎，表揚本集團於中國之分銷渠道、覆蓋範圍、增長及整體優秀表現。北京世紀榮獲H3C優秀總代理獎。

在中國充滿競爭之營商環境下，為維持分銷業務之增長及盈利能力，管理層持續密切監督各產品線之盈利能力及業績。由於該等產品線之毛利率下降及業績欠佳，投入至該等產品線之資源亦相應減少，導致本財政年度之營業額輕微下降。

此外，本集團進一步擴大銷售團隊及加強營銷力度，以擴展客戶基礎及鞏固其於中國信息產品分銷業務之地位，從而導致總銷售及分銷費用上升。同時，本集團嚴格控制運營開支，導致行政費用減少。由於管理層不斷追收債務，貿易應收款項減值已有所減少，而其他經營收入則相應增加。

為繼續努力拓展業務，本集團已加大流動資產管理力度。本集團之貿易應收款項及應收票據及存貨週轉期分別由二零零八年之30.9天及13.0天，增加至本年度之38.9天及16.4天。於二零零九年十二月三十一日，本集團之營運資金比率為1.24（二零零八年十二月三十一日：1.20）。

前景

有見中國經濟持續復甦，管理層將密切關注中國經濟及其資訊科技市場之動向。本集團將全力推行中長期發展計劃，以期取得滿意之業績增長及達到提高股東價值之目標。分銷業務將繼續完善產品結構，避免產品重疊並減低市場風險。本集團將集中在分銷毛利率較高之信息產品，以及發掘利潤較高之增值服務業務。此外，管理層將集中於營運現金流量之管理，嚴格監控貿易應收及應付款項等營運資金，以及存貨及成本管理。本集團將繼續尋求與其他國際信息產品供應商合作及發掘投資機會。

僱員

本集團根據僱員表現及功績制訂人力資源政策及程序。本集團保證僱員之薪酬水平具競爭力，且本集團在薪酬及花紅制度之整體架構內按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，本集團亦為僱員提供在職培訓。

本集團設有購股權計劃，旨在向對本集團營運成功作出貢獻之本集團合資格董事及僱員提供獎勵及回報。於本財政年度，本集團並無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。

本集團於二零零九年十二月三十一日共有僱員約731名(二零零八年十二月三十一日：716名)。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本承擔

於本財政年度，本集團一般以內部產生之資源以及其於香港及中國之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零零九年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為26,900,000港元(二零零八年十二月三十一日：10,400,000港元)，其中約26,900,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)為按固定息率計息，而零港元(二零零八年十二月三十一日：10,400,000港元)則按浮動息率計息。銀行及其他借貸以人民幣(「人民幣」)及美元(「美元」)計值，並須於一年內清償。本集團之銀行信貸由本公司及北大方正集團有限公司提供之企業擔保作為抵押。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產總值約為1,450,700,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,476,800,000港元)，資金來自負債約1,130,200,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,192,300,000港元)及權益約320,500,000港元(二零零八年十二月三十一日：284,500,000港元)。本集團於二零零九年十二月三十一日之資產淨值增加約11.5%至0.29港元，而二零零八年十二月三十一日則約為0.26港元。

本集團於二零零九年十二月三十一日之現金及銀行結餘合共約為597,100,000港元(二零零八年十二月三十一日：412,200,000港元)。經扣除本集團之銀行及其他借貸後，本集團於二零零九年十二月三十一日之現金及銀行結餘淨額約為570,200,000港元(二零零八年十二月三十一日：401,800,000港元)。本集團之借貸主要包括短期銀行貸款及信託收據貸款，受季節性影響甚微。於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(按借貸總值佔股東權益總值之百分比計算)為0.08(二零零八年十二月三十一日：0.04)，而本集團之流動比率維持在1.24(二零零八年十二月三十一日：1.20)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本開支承擔。

財務政策

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制現金及風險管理。本集團之現金及現金等值物主要以港元、人民幣及美元持有。現金盈餘一般存作短期港元、人民幣及美元存款。

匯率波動風險及相關對沖

本集團大部份借貸以人民幣及美元計值，而本集團之銷售主要以人民幣及美元計值。鑑於回顧年度內美元兌港元及人民幣之匯率相對穩定，本集團面臨之匯率波動風險甚微，故並無動用任何財務工具對沖有關風險。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於二零零九年度並無附屬公司及聯營公司之重大收購或出售事項。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，約178,100,000港元之銀行存款已抵押予銀行，作為獲授一般銀行信貸之抵押。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資或資本資產未來計劃。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零零八年：無)。

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

業務回顧及前景

信息產品分銷(「分銷業務」)

本集團年內之主要經營活動為分銷信息產品業務。分銷業務錄得營業額4,649,300,000港元，較上個財政年度增加21.9%。截至二零一零年十二月三十一日止年度，分銷業務之毛利上升14.2%至202,200,000港元(截至二零零九年十二月三十一日止年度：177,100,000港元)，而該兩個年度之毛利率均維持於4%的水平。

分銷業務主要為分銷信息產品，包括惠普、華為三康、蘋果公司、康普(CommScope)、巴可(Barco)、博科(Brocade)、日立及艾美加(Iomega)等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站及屏幕投影機等。

於本年，分銷業務獲多家上游供應商嘉獎，表揚本集團於中國之分銷渠道、覆蓋範圍、增長及整體優秀表現。本集團之主要附屬公司北京方正世紀信息系統有限公司(「北京世紀」)於二零一零年五月獲康普(CommScope)頒發二零零九年度分銷商獎－最佳成長獎，以及於二零一零年三月獲華為三康頒發H3C優秀總代理獎，而二零一零年最佳服務獎則由惠普於二零一零年十一月頒發。此外，西門子於二零一零年六月二十九日舉行之戰略合作發佈會上授權北京世紀為中國之HiPath1100全國總包銷。該產品為信息傳播過程提供解決方法，有助中小企業提升效率及減低工作成本。與系統集成服務供應商合作，可讓本集團為客戶提供更全面的解決方法。北京世紀亦為中國各大政府部門及企業開發信息資源共享平台及客戶服務呼叫中心監控系統等應用系統。

在中國競爭激烈的營商環境下，為維持分銷業務之增長及盈利能力，管理層持續密切監督各產品線之盈利能力及業績。本集團已投入更多資源開發毛利率較高的應用解決方案。此外，本集團進一步擴大銷售團隊及加強營銷力度，以擴展客戶基礎及鞏固其於中國信息產品分銷業務之地位，從而導致總銷售及行政費用上升。為繼續努力拓展業務，本集團已加大流動資產管理力度。由於本年第四季度銷售收入上升，以致本集團之貿易應收款項及應收票據週轉期由二零零九年之38.9天微升至

本年度之43.4天。由於供應商在本年結日前之在運貨物達262,500,000港元，故存貨週轉期由二零零九年之16.4天增加至二零一零年之29.4天。大部份在運貨物已在本年結日之後出售。於二零一零年十二月三十一日，本集團之營運資金比率為1.17(二零零九年十二月三十一日：1.24)。

前景

本集團將全力推行中長期發展計劃，以取得滿意之業績增長及達到提高股東價值之目標。分銷業務將繼續完善產品結構，避免產品重疊並減低市場風險。本集團將主力發展分銷毛利率較高之信息產品，以及發掘利潤較高之增值服務業務。此外，管理層將致力管理營運現金流量，嚴格監控貿易應收及應付款項等營運資金，以及加強存貨及成本管理。本集團將繼續尋求與其他國際信息產品供應商合作及發掘投資機會。

僱員

本集團根據僱員表現及功績制訂人力資源政策及程序。本集團保證僱員之薪酬水平具競爭力，且本集團的薪酬及花紅制度整體架構按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，本集團亦為僱員提供在職培訓。

本集團設有購股權計劃，旨在向對本集團營運成功作出貢獻之本集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於本財政年度，本集團並無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。

本集團於二零一零年十二月三十一日聘有僱員約739名(二零零九年十二月三十一日：731名)。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本承擔

於本財政年度，本集團一般以內部產生之資源以及其於香港及中國之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零一零年十二月三十一日，本集團之計息銀行借貸約為106,200,000港元(二零零九年十二月三十一日：26,900,000港元)，其中零港元(二零零九年十二月三十一日：26,900,000港元)為按固定息率計息，而106,200,000港元(二零零九年十二月三十一日：零港元)則按浮動息率計息。銀行借貸以人民幣(「人民幣」)及美元(「美元」)計值，並須於一年內清償。本集團之銀行信貸由本公司及北大方正集團有限公司提供之企業擔保作為抵押。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產總值約為2,130,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,450,700,000港元)，資金來自負債約1,781,900,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,130,200,000港元)及權益約348,100,000港元(二零零九年十二月三十一日：320,500,000港元)。本集團於二零一零年十二月三十一日之每股資產淨值增加約6.9%至0.31港元，而二零零九年十二月三十一日則約為0.29港元。

本集團於二零一零年十二月三十一日之現金及銀行結餘合共約為689,900,000港元(二零零九年十二月三十一日：597,100,000港元)。經扣除本集團之銀行借貸後，本集團於二零一零年十二月三十一日之現金及銀行結餘淨額約為583,700,000港元(二零零九年十二月三十一日：570,200,000港元)。本集團之借貸主要包括短期銀行貸款及信託收據貸款，受季節性影響甚微。於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(即借貸總額佔股東權益總額之百分比)為0.31(二零零九年十二月三十一日：0.08)，而本集團之流動比率維持在1.17(二零零九年十二月三十一日：1.24)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本開支承擔。

財務政策

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制現金及風險管理。本集團之現金及現金等值物主要以港元(「港元」)、人民幣及美元持有。現金盈餘一般存作短期港元、人民幣及美元存款。

匯率波動風險及相關對沖

本集團主要於香港及中國內地經營業務。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。由於美元兌港元之匯率相對穩定，故相關匯兌風險甚微。中國內地業務方面，大部份交易以人民幣計值。由於回顧年內，人民幣兌港元升值，故並無動用任何財務工具對沖有關風險。人民幣升值預計有利本集團發展。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於二零一零年度並無附屬公司及聯營公司之重大收購或出售事項。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，約189,000,000港元(二零零九年十二月三十一日：178,100,000港元)之銀行存款已抵押予銀行，作為獲授一般銀行信貸之抵押。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資或資本資產未來計劃。

或然負債

由本集團擁有36.69%權益的本集團若干聯營公司與香港稅務局（「稅務局」）存在稅務爭議，稅務局曾對二零零一年／二零零二年至二零零四年／二零零五年課稅年度期間發出補加課稅通知，要求支付稅款約13,820,000港元。本集團該等聯營公司已對該等課稅提出反對意見，且於本公告日期正與稅務局解決稅務爭議。倘稅務爭議根據上述補加課稅予以解決，則本集團應佔聯營公司之額外稅項將約為5,071,000港元。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零零九年十二月三十一日：零）。

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

業務回顧及前景

信息產品分銷（「分銷業務」）

本集團年內之主要經營活動為分銷信息產品業務。分銷業務錄得營業額5,400,100,000港元，較上個財政年度增加16.2%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，分銷業務之毛利上升30.5%至263,800,000港元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：202,200,000港元），而毛利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度之4.3%上升至本財政年度之4.9%。

分銷業務主要為分銷信息產品，包括惠普、華為三康、蘋果公司、康普（CommScope）、巴可（Barco）、博科（Brocade）、日立及艾美加（Iomega）等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站及屏幕投影機等。本年度之營業額上升主要由於多個產品線受惠於新產品不斷推出及加大於三線城市擴展分銷網絡的力度，令銷量增加所致。儘管分銷市場競爭激烈，毛利及毛利率仍有所增長，原因是致力控制產品成本及監控各產品線之毛利率所致。

於本年度，分銷業務獲多家上游供應商嘉獎，表揚本集團於中國之分銷渠道、覆蓋範圍、增長及整體優秀表現。本集團之主要附屬公司北京方正世紀信息系統有限公司（「北京世紀」）於二零一一年一月獲惠普頒發最佳渠道拓展獎、惠普工作站

最佳分銷貢獻獎及移動工作站區域授權分銷商證書，以及於二零一一年三月獲康普 (CommScope) 頒發最佳成長獎，並在電腦商報於二零一一年五月舉辦之2011中國電腦商500強一分銷商100強奪得第七名。此外，西門子於二零一一年一月授權北京世紀為中國之HiPath1100全國總包銷。於二零一一年三月，富士通亦授權北京世紀為富士通PRIMERGY X 86伺服器之總包銷。與系統集成服務供應商合作，可讓本集團為客戶提供更全面的解決方法。於二零一二年一月，北京世紀在賽迪傳媒舉辦之中國信息產業創新貢獻年度評選活動中被評為2011年最成功IT渠道供應商。

在中國競爭激烈的營商環境下，為維持分銷業務之增長及盈利能力，管理層持續密切監督各產品線之盈利能力及業績。本集團已投入更多資源開發毛利率較高的應用解決方案。此外，本集團進一步擴大銷售團隊及加強營銷力度，以擴展客戶基礎及鞏固其於中國信息產品分銷業務之地位，從而導致總銷售及行政費用上升。

為繼續努力拓展業務，本集團已加大流動資產管理力度。由於本年第四季度銷售收入上升，以致本集團之貿易應收款項及應收票據週轉期由二零一零年之43.4天微升至本年度之46.4天。存貨週轉期於該兩個年度均維持於約29天。於二零一一年十二月三十一日，本集團之營運資金比率維持於1.19 (二零一零年十二月三十一日：1.17)。

前景

本集團將全力推行中長期發展計劃，以取得滿意之業績增長及達到提高股東價值之目標。分銷業務將繼續完善產品結構，避免產品重疊並減低市場風險。本集團將主力發展分銷利潤率較高之信息產品，以及發掘溢利較高之增值服務業務。此外，管理層將致力管理營運現金流量，嚴格監控貿易應收及應付款項等營運資金，以及加強存貨及成本管理。本集團將繼續尋求與其他國際信息產品供應商合作及發掘投資機會。

僱員

本集團根據僱員表現及功績制訂人力資源政策及程序。本集團保證僱員之薪酬水平具競爭力，且本集團的薪酬及花紅制度整體架構按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，本集團亦為僱員提供在職培訓。

本集團設有購股權計劃，旨在向對本集團營運成功作出貢獻之本集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於本財政年度，本集團向其合資格董事及僱員授出購股權。

本集團於二零一一年十二月三十一日聘有僱員約718名(二零一零年十二月三十一日：739名)。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本承擔

於本財政年度，本集團一般以內部產生之資源以及其於香港及中國之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零一一年十二月三十一日，本集團之計息銀行借貸約為566,900,000港元(二零一零年十二月三十一日：106,200,000港元)，均按浮動息率計息。銀行借貸以人民幣(「人民幣」)及美元(「美元」)計值，並須於一年內清償。本集團之銀行信貸由本公司、北大方正集團有限公司(「北大方正」)及其附屬公司，及一名獨立第三方提供擔保。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產總值約為1,921,700,000港元(二零一零年十二月三十一日：2,130,000,000港元)，資金來自負債約1,582,500,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,781,900,000港元)及權益約339,200,000港元(二零一零年十二月三十一日：348,100,000港元)。本集團於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之每股資產淨值均維持於0.31港元。

本集團於二零一一年十二月三十一日之現金及銀行結餘合共約為530,400,000港元(二零一零年十二月三十一日：689,900,000港元)。經扣除本集團之銀行借貸後，本集團於二零一一年十二月三十一日之借貸結餘淨額約為36,500,000港元(二零一零年十二月三十一日：現金及銀行結餘淨額583,700,000港元)。本集團之借貸主要包括短期銀行貸款及信託收據貸款，受季節性影響甚微。銀行借貸增加，乃由於本集團因中國之貼現票據利率高於銀行借貸利率而增加銀行借貸及減少貼現票據(計入貿易應付款項及應付票據)所致。於二零一一年十二月三十一日，貿易應付款項及應付票據相應減少619,000,000港元至828,100,000港元。於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(即借貸總額佔股東權益總額之百分比)為1.67(二零一零年十二月三十一日：0.31)，而本集團之流動比率則維持於1.19(二零一零年十二月三十一日：1.17)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本開支承擔。

財務政策

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制現金及風險管理。本集團之現金及現金等值物主要以港元（「港元」）、人民幣及美元持有。現金盈餘一般存作短期港元、人民幣及美元存款。

匯率波動風險及相關對沖

本集團主要於香港及中國內地經營業務。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。由於美元兌港元之匯率相對穩定，故相關匯兌風險甚微。中國內地業務方面，大部份交易以人民幣計值。由於回顧年內，人民幣兌港元升值，故並無動用任何金融工具對沖有關風險。人民幣升值預計有利本集團發展。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於二零一一年度並無附屬公司及聯營公司之重大收購或出售事項。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，約81,200,000港元（二零一零年十二月三十一日：189,000,000港元）之銀行存款已抵押予銀行，作為獲授一般銀行信貸之抵押。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之管理層討論及分析

業務回顧及前景

信息產品分銷(「分銷業務」)

本集團本中期期間之主要經營活動為分銷信息產品業務。分銷業務錄得營業額1,274,800,000港元，較上一中期期間減少49.5%。於本中期期間，分銷業務之毛利下降50.5%至66,700,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：134,800,000港元)，而毛利率維持5%。

分銷業務主要為分銷信息產品，包括惠普、華為三康、康普(CommScope)、巴可(Barco)、博科(Brocade)、微軟、愛普生(Epson)、三星、康寧(Corning)及艾美加(Iomega)等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站及屏幕投影機等。本中期期間之營業額下降主要由於因分銷市場競爭激烈而簡化多個產品線以專注於具備較佳信貸條款之生產線所致。

於本中期期間，分銷業務獲多家上游供應商嘉獎，表揚本集團於中國之分銷渠道、覆蓋範圍、增長及整體優秀表現。本集團之主要附屬公司北京方正世紀信息系統有限公司(「北京世紀」)在於二零一二年二月賽迪網舉辦之二零一一年服務平台評選中獲2011年最成功IT渠道供應商之殊榮。北京世紀亦於二零一二年二月獲惠普頒發之FY11最佳SWD產品分銷獎。

由於中國之營商環境更具競爭性及宏觀調控政策帶來不利影響，管理層嚴格控制經營成本及費用，以致本中期期間之總銷售及分銷費用以及行政費用減少10.1%至87,400,000港元(截至二零一一年六月三十日止六個月：97,100,000港元)。分銷業務將繼續完善產品結構，避免產品重疊並減低市場風險。本集團將主力發展分銷具備較佳信貸條款之信息產品，以及發掘溢利較高之增值服務業務。

此外，本集團集中管理流動資產。本集團之貿易應收款項及應收票據及存貨週轉期分別由截至二零一一年六月三十日止六個月之51.6天及37.4天，分別增加至本中期期間之85.8天及41.6天。貿易應收款項及應收票據週轉期增加是由於向獲提供較長信貸期之系統集成服務供應商之銷售比例增加所致。根據撥備政策，延長應收

款項之賬齡將導致貿易應收款項減值增加。存貨週轉期增加主要由於工作站存貨水平因預期下半年銷量增加而上升所致，而下半年一般為行業之高峰期。於二零一二年六月三十日，本集團之流動比率為1.27(二零一一年十二月三十一日：1.19)。

前景

本集團將全力推行中長期發展計劃，以取得滿意之業績增長及達到提高股東價值之目標。分銷業務將繼續完善產品結構，避免產品重疊並減低市場風險。此外，管理層將致力管理營運現金流量，嚴格監控貿易應收及應付款項等營運資金，以及加強存貨及成本管理。本集團將繼續尋求與其他國際信息產品供應商合作及發掘投資機會。

僱員

本集團根據僱員表現及功績制訂人力資源政策及程序。本集團保證僱員之薪酬水平具競爭力，且本集團的薪酬及花紅制度整體架構按僱員表現支付獎金。除退休福利計劃及醫療保險外，本集團亦為僱員提供在職培訓。

本集團設有購股權計劃，旨在向對本集團營運成功作出貢獻之本集團合資格董事及僱員提供激勵及獎勵。於本中期期間，本集團並無向其合資格董事及僱員授出任何購股權。

本集團於二零一二年六月三十日聘有僱員約574名(二零一一年十二月三十一日：718名)。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本承擔

於本中期期間，本集團一般以內部產生之資源以及其於香港及中國之主要往來銀行提供之銀行信貸撥付其營運所需。於二零一二年六月三十日，本集團之計息銀行借貸約為205,300,000港元(二零一一年十二月三十一日：566,900,000港元)，銀行借貸以人民幣(「人民幣」)及美元(「美元」)計值，並須於一年內清償。本集團之銀行信貸由本公司及本公司之主要股東北大方正集團有限公司提供之企業擔保作為抵押。

於二零一二年六月三十日，本集團之資產總值約為1,283,700,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,921,700,000港元)，資金來自負債約983,200,000港元(二零

一一年十二月三十一日：1,582,500,000港元)及權益約300,500,000港元(二零一一年十二月三十一日：339,200,000港元)。本集團於二零一二年六月三十日之每股資產淨值維持於0.27港元(二零一一年十二月三十一日：0.31港元)。

本集團於二零一二年六月三十日之現金及銀行結餘以及已抵押存款合共約為354,800,000港元(二零一一年十二月三十一日：530,400,000港元)。經扣除本集團之銀行借貸後，本集團於二零一二年六月三十日之現金及銀行結餘淨額約為149,500,000港元(二零一一年十二月三十一日：借貸淨額36,500,000港元)。銀行借貸減少，乃由於期內資金利用率上升以及貼現票據之利率下降令中國之貼現票據(計入貿易應付款項及應付票據)增加所致。於二零一二年六月三十日，應付票據相應增加149,600,000港元至493,300,000港元。本集團之借貸主要包括短期銀行貸款及信託收據貸款，受季節性影響甚微。於二零一二年六月三十日，本集團之資產負債比率(即借貸總額佔股東權益總額之百分比)為0.68(二零一一年十二月三十一日：1.67)，而本集團之流動比率則為1.27(二零一一年十二月三十一日：1.19)。

於二零一二年六月三十日，本集團並無任何重大資本開支承擔。

財務政策

本集團實行穩健之財務政策，嚴格控制現金及風險管理。本集團之現金及現金等值物主要以港元(「港元」)、人民幣及美元持有。現金盈餘一般存作短期港元、人民幣及美元存款。

匯率波動風險及相關對沖

本集團主要於香港及中國內地經營業務。香港業務方面，大部份交易以港元及美元計值。由於美元兌港元之匯率相對穩定，故相關匯兌風險甚微。中國內地業務方面，大部份交易以人民幣計值。並無動用任何金融工具對沖有關風險。人民幣升值預計有利於本集團發展。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月並無附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，約114,400,000港元(二零一一年十二月三十一日：81,200,000港元)之銀行存款已抵押予銀行，作為獲授一般銀行信貸之抵押。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一二年六月三十日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

或然負債

於二零一二年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一一年十二月三十一日：無)。

經擴大集團之財務及貿易前景

本集團於中國及香港從事分銷信息產品，包括惠普、華為三康、康普(CommScope)、巴可(Barco)、博科(Brocade)、微軟、愛普生(Epson)、三星、康寧(Corning)及艾美加(Iomega)等多個國際知名品牌信息產品製造商之伺服器、打印機、切換器、網絡產品、儲存裝置、工作站及屏幕投影機等。本集團將全力推行中長期發展計劃，以取得滿意之業績增長及達到提高股東價值之目標。本集團將繼續尋求與其他國際信息產品供應商合作及發掘投資機會。

於完成後，經擴大集團將透過天然居及天合從事物業發展、投資及租賃業務。本集團相信，建議收購事項將為本集團提供機會進入中國物業市場並產生多元化收入及額外現金流。經擴大集團將繼續加強其服務及產品整體以及其業務及財務表現之競爭力。



香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下載列我們就湖北天然居商業運營管理有限公司(「湖北天然居」)及其附屬公司(此後統稱為「湖北天然居集團」)之財務資料所編製之報告，當中包括湖北天然居集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年五月三十一日止五個月(「有關期間」)之綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表，及於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及於二零一二年五月三十一日湖北天然居集團之綜合財務狀況表與湖北天然居之財務狀況表連同有關附註(「財務資料」)，及湖北天然居集團截至二零一一年五月三十一日止五個月之綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表(「中期比較資料」)。該等財務資料乃根據下文第II節附註2.1所載呈列基準編製，以供載入方正數碼(控股)有限公司(「貴公司」)就建議收購香港天然居控股有限公司(「天然居」)及香港天合控股有限公司而於二零一二年十一月十六日刊發之股東通函(「通函」)。

湖北天然居乃於一九九八年五月二十一日於中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司，並受 貴公司之一間關連公司天然居直接監督。湖北天然居集團主要於中國從事物業投資及物業開發業務。有關湖北天然居集團旗下公司主營業務之詳情載於下文第II節附註1。

於二零一二年五月三十一日，湖北天然居於附屬公司之直接權益載於下文第II節附註1。組成湖北天然居集團之兩間公司均採納十二月三十一日作為其財政年度年結日。組成湖北天然居集團之各公司之法定財務報表乃根據適用於該等公司成立所在國家之相關會計原則編製。有關於有關期間其法定核數師之詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，湖北天然居之董事（「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」）（當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）編製湖北天然居集團之綜合財務報表（「相關財務報表」）。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年五月三十一日止五個月之相關財務報表乃由我們根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則審核。

本報告所載財務資料已根據相關財務報表編製而當中並無作出調整。

董事之責任

董事須負責根據香港財務報告準則編製表達真實且公允意見之相關財務報表、財務資料及中期比較資料，以及維持董事認為必要之有關內部控制，以確保編製相關財務報表、財務資料及中期比較資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

我們的責任乃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，並向閣下報告我們的意見及審閱結論。

就本報告而言，我們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審閱相關財務報表及就財務資料執执行程序。

我們亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號由實體之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程序，並根據結果評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用，或已另作披露。審閱工作並不包括檢測監控制度及核實資產、負債及交易活動之審核程序。由於審閱之工作範圍較審核工作為小，因此所能提供之保證程度較審核工作為低。因此，我們不會就中期比較資料發表意見。

就財務資料之意見

我們認為，就本報告而言，財務資料能真實公允反映湖北天然居集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日之事務狀況，及湖北天然居集團於各有關期間之綜合業績及現金流量情況。

就中期比較資料之審閱結論

根據我們並不構成審核之審閱，就本報告而言，我們並無注意到任何事項，致使我們相信中期比較資料在所有重大方面並無按照財務資料所採納之相同基準編製。

I. 財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	4,667	5,526	5,925	2,432	2,543
銷售成本		(1,349)	(993)	(893)	(539)	(270)
毛利		3,318	4,533	5,032	1,893	2,273
其他收入及盈利	5	591	1,598	1,528	1,480	40
投資物業公平值收益/ (虧損)；淨額	12	5,110	4,107	6,000	3,000	(1,000)
銷售及分銷費用		-	-	(1,228)	-	(5,645)
行政費用		(526)	(319)	(940)	(169)	(3,519)
其他費用		(15)	(1)	-	-	(16)
財務費用	7	(567)	(1,583)	-	-	-
除稅前溢利/(虧損)	6	7,911	8,335	10,392	6,204	(7,867)
所得稅費用	9	(2,685)	(2,434)	(2,907)	(1,336)	(337)
年/期內溢利/(虧損)及 年/期內全面收入/(虧損)總額		<u>5,226</u>	<u>5,901</u>	<u>7,485</u>	<u>4,868</u>	<u>(8,204)</u>
以下應佔：						
母公司擁有人		5,226	5,901	8,334	4,868	(3,775)
非控制性權益		-	-	(849)	-	(4,429)

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一二年
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	132	87	2,687	3,033
投資物業	12	150,373	154,480	160,480	159,480
預付土地租賃付款	13	6,186	6,018	5,850	5,781
商譽	14	—	—	38,121	38,121
非流動資產總值		<u>156,691</u>	<u>160,585</u>	<u>207,138</u>	<u>206,415</u>
流動資產					
開發中物業	16	—	—	373,525	385,838
貿易應收款項	17	—	—	—	759
預付款項、按金及其他應收款項	18	139,791	133,958	18,785	8,070
應收股東款項	19	1,700	1,750	—	—
應收同系附屬公司款項	22	—	6,880	3,848	—
應收關連公司款項	20	33,755	—	133	—
受限制現金	23	—	—	8,309	8,320
現金及現金等值物	23	5,719	4,567	6,616	3,113
流動資產總值		<u>180,965</u>	<u>147,155</u>	<u>411,216</u>	<u>406,100</u>
流動負債					
貿易應付款項	24	—	—	60,751	48,366
其他應付款項及應計負債	25	286,578	283,327	200,370	184,361
應付一間關連公司款項	20	—	—	—	5
應付同系附屬公司款項	22	—	—	106,036	136,453
應付一間中介控股公司款項	21	—	—	92,760	92,760
流動負債總值		<u>286,578</u>	<u>283,327</u>	<u>459,917</u>	<u>461,945</u>
流動負債淨值		<u>(105,613)</u>	<u>(136,172)</u>	<u>(48,701)</u>	<u>(55,845)</u>
資產總值減流動負債		<u>51,078</u>	<u>24,413</u>	<u>158,437</u>	<u>150,570</u>

	附註	於十二月三十一日			於二零一二年
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非流動負債					
計息銀行貸款	26	35,000	-	-	-
遞延稅項負債	27	<u>5,052</u>	<u>7,486</u>	<u>23,996</u>	<u>24,333</u>
非流動負債總值		<u>40,052</u>	<u>7,486</u>	<u>23,996</u>	<u>24,333</u>
資產淨值		<u>11,026</u>	<u>16,927</u>	<u>134,441</u>	<u>126,237</u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	28	30,000	30,000	30,000	30,000
累計虧損		<u>(18,974)</u>	<u>(13,073)</u>	<u>(4,739)</u>	<u>(8,514)</u>
		11,026	16,927	25,261	21,486
非控制性權益		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>109,180</u>	<u>104,751</u>
權益總值		<u>11,026</u>	<u>16,927</u>	<u>134,441</u>	<u>126,237</u>

綜合權益變動表

附註	母公司擁有人應佔			非控制性 權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於二零零九年一月一日	30,000	(24,200)	5,800	-	5,800
年內溢利及年內全面收入總額	-	5,226	5,226	-	5,226
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	30,000	(18,974)	11,026	-	11,026
年內溢利及年內全面收入總額	-	5,901	5,901	-	5,901
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	30,000	(13,073)	16,927	-	16,927
年內溢利/(虧損)及 年內全面收入/(虧損)總額	-	8,334	8,334	(849)	7,485
收購一間附屬公司	29	-	-	110,029	110,029
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	30,000	(4,739)	25,261	109,180	134,441
期內虧損及期內全面虧損總額	-	(3,775)	(3,775)	(4,429)	(8,204)
於二零一二年五月三十一日	<u>30,000</u>	<u>(8,514)</u>	<u>21,486</u>	<u>104,751</u>	<u>126,237</u>
於二零一一年一月一日	30,000	(13,073)	16,927	-	16,927
期內溢利及期內全面收入 總額(未經審核)	-	4,868	4,868	-	4,868
於二零一一年五月三十一日 (未經審核)	<u>30,000</u>	<u>(8,205)</u>	<u>21,795</u>	<u>-</u>	<u>21,795</u>

綜合現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生之現金流量					
除稅前溢利/(虧損)	7,911	8,335	10,392	6,204	(7,867)
經以下各項調整：					
財務費用	7	567	1,583	-	-
利息收入	5	(590)	(42)	(5)	(36)
出售物業、廠房及 設備項目之虧損/(盈利)	6	15	-	-	-
折舊	6	56	45	71	279
投資物業之公平值變動	12	(5,110)	(4,107)	(3,000)	1,000
確認預付土地租賃付款	13	168	168	69	69
		<u>3,017</u>	<u>4,426</u>	<u>4,584</u>	<u>3,282</u>
					<u>(6,555)</u>
開發中物業增加	-	-	(8,915)	-	(12,313)
貿易應收款項增加	-	-	-	-	(759)
預付款項、按金及其他					
應收款項減少/(增加)	(3,686)	5,833	121,855	121,754	10,715
應收股東款項減少/(增加)	2,200	(50)	1,750	1,750	-
應收同系附屬公司款項減少/(增加)	-	(6,880)	3,032	6,880	3,848
應收關連公司款項減少/(增加)	1,245	(1,245)	(133)	-	133
受限制現金減少/(增加)	-	-	3,798	-	(11)
貿易應付款項增加/(減少)	-	-	3,274	-	(12,385)
其他應付款項及應計負債減少	(1,122)	(3,251)	(176,517)	(138,267)	(16,009)
應付一間關連公司款項增加	-	-	-	-	5
應付同系附屬公司款項增加	-	-	106,036	-	417
		<u>1,654</u>	<u>(1,167)</u>	<u>58,764</u>	<u>(4,601)</u>
經營業務所得/(所用)現金					<u>(32,914)</u>
已收利息	23	15	42	5	36
		<u>1,677</u>	<u>(1,152)</u>	<u>58,806</u>	<u>(4,596)</u>
經營活動所得/(所用)現金流量淨額					<u>(32,878)</u>

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動之現金流量						
已收利息		567	1,583	-	-	-
購置物業、廠房及設備項目		-	-	(507)	-	(625)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		74	-	281	47	-
收購一間附屬公司	29	-	-	(149,291)	-	-
投資活動所得/(所用) 現金流量淨額		<u>641</u>	<u>1,583</u>	<u>(149,517)</u>	<u>47</u>	<u>(625)</u>
融資活動產生之現金流量						
新增銀行貸款		35,000	-	-	-	-
償還銀行貸款		-	(35,000)	-	-	-
應收關連公司款項減少/(增加)		(35,000)	35,000	-	-	-
應付一間中介控股公司款項增加		-	-	92,760	-	-
應付同系附屬公司款項增加		-	-	-	-	30,000
已付利息		(567)	(1,583)	-	-	-
融資活動產生/(所用) 現金流量淨額		<u>(567)</u>	<u>(1,583)</u>	<u>92,760</u>	<u>-</u>	<u>30,000</u>
現金及現金等值物增加/(減少) 淨額		1,751	(1,152)	2,049	(4,549)	(3,503)
年/期初現金及現金等值物		<u>3,968</u>	<u>5,719</u>	<u>4,567</u>	<u>4,567</u>	<u>6,616</u>
年/期終現金及現金等值物		<u><u>5,719</u></u>	<u><u>4,567</u></u>	<u><u>6,616</u></u>	<u><u>18</u></u>	<u><u>3,113</u></u>
現金及現金等值物結餘分析						
現金及銀行結餘	23	<u><u>5,719</u></u>	<u><u>4,567</u></u>	<u><u>6,616</u></u>	<u><u>18</u></u>	<u><u>3,113</u></u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一二年
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	132	87	15	8
投資物業	12	150,373	154,480	160,480	159,480
預付土地租賃付款	13	6,186	6,018	5,850	5,781
於一間附屬公司之投資	15	—	—	152,641	152,641
非流動資產總值		<u>156,691</u>	<u>160,585</u>	<u>318,986</u>	<u>317,910</u>
流動資產					
貿易應收款項	17	—	—	—	759
預付款項、按金及其他應收款項	18	139,791	133,958	12,312	256
應收股東款項	19	1,700	1,750	—	—
應收同系附屬公司款項	22	—	6,880	3,848	—
應收一間關連公司款項	20	33,755	—	—	—
現金及銀行結餘	23	5,719	4,567	23	1,659
流動資產總值		<u>180,965</u>	<u>147,155</u>	<u>16,183</u>	<u>2,674</u>
流動負債					
其他應付款項及應計負債	25	286,578	283,327	192,868	177,111
應付一間同系附屬公司款項	22	—	—	105,765	105,765
流動負債總值		<u>286,578</u>	<u>283,327</u>	<u>298,633</u>	<u>282,876</u>
流動負債淨值		<u>(105,613)</u>	<u>(136,172)</u>	<u>(282,450)</u>	<u>(280,202)</u>
資產總值減流動負債		<u>51,078</u>	<u>24,413</u>	<u>36,536</u>	<u>37,708</u>
非流動負債					
計息銀行貸款	26	35,000	—	—	—
遞延稅項負債	27	5,052	7,486	10,393	10,730
非流動負債總值		<u>40,052</u>	<u>7,486</u>	<u>10,393</u>	<u>10,730</u>
資產淨值		<u>11,026</u>	<u>16,927</u>	<u>26,143</u>	<u>26,978</u>

	附註	於十二月三十一日			於二零一二年
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
權益					
已發行股本	28	30,000	30,000	30,000	30,000
累計虧損		<u>(18,974)</u>	<u>(13,073)</u>	<u>(3,857)</u>	<u>(3,022)</u>
權益總值		<u>11,026</u>	<u>16,927</u>	<u>26,143</u>	<u>26,978</u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料

湖北天然居(附註(a))為一間於一九九八年五月二十一日在中國註冊之有限公司。湖北天然居之註冊辦事處位於中國湖北武漢單洞路亞洲廣場B棟。

於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月內，湖北天然居及其附屬公司(統稱為「湖北天然居集團」)之主要業務為物業投資及物業開發。

湖北天然居先前曾由武漢國興科技發展有限公司(「武漢國興」)擁有94%權益及正中資產管理有限公司(「正中」)直接擁有6%及間接擁有94%權益(該兩間公司均為於中國註冊之有限公司)。於二零一一年三月，武漢國興及正中持有之湖北天然居股權已轉讓予香港天然居控股有限公司(「天然居」，一間於香港註冊成立之有限公司)。湖北天然居之董事認為，湖北天然居之最終控股公司為北京北大資產經營有限公司(「北京北大資產經營」，一間於中國註冊成立之公司)。

於二零一二年五月三十一日，湖北天然居附屬公司之詳情載列如下：

名稱	註冊地點及日期	註冊股本面值	湖北天然居所	
			佔股權百分比	主要業務
昆山高科電子藝術創意產業發展有限公司 (「昆山高科」)(附註(b))	中國 二零零八年 四月十八日	人民幣 200,000,000元	51%	物業開發

附註：

- (a) 湖北天然居根據中國公認會計原則(「中國公認會計原則」)編製截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由中國註冊之執業會計師武漢德誠聯合會計師事務所審核。
- (b) 昆山高科截至二零一一年十二月三十一日止年度根據中國公認會計原則編製之法定財務報表乃由亞太(集團)會計師事務所有限公司(中國註冊之執業會計師)審核。

2.1 呈列基準

財務資料包括湖北天然居集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月之財務報表。附屬公司之財務報表按湖北天然居相同之報告期間編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績自收購日(即湖北天然居集團取得控制權之日)綜合入賬，直至該控制權終止為止。集團內部各公司之間之交易及股息所產生之所有各公司之間之結餘、交易、未變現收益及虧損均於綜合入賬時悉數抵銷。

附屬公司之全面收入總額乃歸屬於非控制性權益，即使引致結餘為負數亦然。

一間附屬公司之擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易入賬。

倘湖北天然居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)任何非控制性權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此於損益中產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收入已確認之湖北天然居集團應佔部份將重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

儘管湖北天然居集團及湖北天然居於各有關期間末均錄得流動負債淨值，但湖北天然居董事認為，按持續經營基準編製財務資料乃屬恰當，原因是：

- (i) 於二零一二年七月五日，湖北天然居之同系附屬公司北大資源集團有限公司(「北大資源」)向湖北天然居集團提供人民幣250,000,000元之一年期委託貸款；及
- (ii) 北大資源已同意向湖北天然居集團提供充足財務支持，以於到期時償還負債。

2.2 編製基準

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(當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)及香港公認會計原則編製。湖北天然居集團於編製有關期間及中期比較資料所涵蓋期間之財務資料時，已提早採納所有由二零一二年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則及相關過渡條款。

財務資料乃按過往成本會計法編製，惟投資物業則按公平值計量。財務資料以人民幣(「人民幣」)呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近之千元。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

湖北天然居集團並無於財務資料內應用以下已頒佈但尚未生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號(修訂本) 首次採納香港財務報告準則—政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具： 披露一抵銷金融資產與金融負債 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
二零零九年至二零一一年週期 香港財務報告準則之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告 準則之修訂 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第11號及香港財務報告準則第12號 (修訂本)：過渡性指引 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列— 其他全面收入項目之呈列 ¹

香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈報－ 抵銷金融資產與金融負債之修訂 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本 ²

- ¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期將對湖北天然居集團產生重大影響之變動之進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有終止確認原則納入香港財務報告準則第9號內，大部份新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，指定為按公平值計入損益之金融負債之計量將變動為透過公平值選擇(「公平值選擇」)計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收入(「其他全面收入」)中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合同。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值方面之指引繼續適用。湖北天然居集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定需要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動規定湖北天然居集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表之入賬，亦包括香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號提出之問題。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合合營公司之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須予進行後續修訂。湖北天然居集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號，以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續修訂。

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義、公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變湖北天然居集團需要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。湖北天然居集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號(修訂本)改變在其他全面收入呈列之項目之分組。在未來某個時間可重新分類至損益之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。湖北天然居集團預期自二零一三年一月一日起採納此等修訂。

香港會計準則第19號(二零一一年)載有若干修訂，由基本轉變以至簡單之闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃之會計處理方法之重大變動，包括刪除遞延精算盈虧之確認之選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利之時間、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。湖北天然居集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號(二零一一年)。

香港會計準則第32號(修訂本)釐清抵銷金融工具之規定。該等修訂針對在現行慣例下使用抵銷準則時存在矛盾之情況，及釐清「目前具有可合法強制行使之抵銷權利」之涵義，而若干毛額結算系統可能被視為相當於淨額結算。湖北天然居集團預期自二零一四年一月一日起採納該等修訂。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指湖北天然居直接或間接控制財務及經營政策，以從其業務中獲益之公司。

湖北天然居損益賬中計入附屬公司之業績以所收和應收股息為限。湖北天然居於附屬公司之投資，按成本減任何減值虧損列賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為湖北天然居集團轉讓的資產於收購日期的公平值、湖北天然居集團自被收購方之前任擁有人承擔的負債，及湖北天然居集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，湖北天然居集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益之所有其他部份乃按公平值計量。收購成本於產生時列為開支。

當湖北天然居集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平值應按收購日期的公平值透過損益重新計量。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值的其後變動將按香港會計準則第39號的規定,確認為損益或其他全面收入的變動。倘將或然代價分類為權益,則不會對其重新計量。其後結算於權益內入賬。倘或然代價不屬香港會計準則第39號之範疇,則其將根據適用之香港財務報告準則計量。

商譽起初按成本計量,即已轉讓代價、已確認非控制性權益及湖北天然居集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額,超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值,於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後,商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試,若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時,則會更頻密地進行檢討。湖北天然居集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試,因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的湖北天然居集團各個現金產生單位或現金產生單位組別,而無論湖北天然居集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時,減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售,則在釐定所出售業務的收益或虧損時,與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽,乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

非金融資產減值

如果一項資產(除了開發中物業、金融資產、投資物業和商譽)出現減值跡象,或須要進行年度減值測試,則會估計資產之可收回金額。資產可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值和公平值減出售費用兩者中之較高者,並按個別資產釐定,除非該資產不能產生基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流入,在此情況下,可收回金額則按該資產所屬之現金產生單位釐定。

只有資產賬面值超過其可收回金額時,才確認減值虧損。評估使用價值時,採用反映當前市場對資金時間價值和資產之特定風險之估價之稅前折現率,將估計未來現金流量折成現值。減值虧損計入發生當期之損益內與減值資產功能一致之支出項目。

於各有關期間末評估是否有跡象顯示以前確認之減值虧損可能已不存在或可能降低。如果出現上述跡象,則會對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外之資產,只有在用於釐定資產可收回金額之估計發生變化時,以前確認之減值虧損方可撥回,但撥回金額不應高於資產於過往年度沒有確認減值虧損時所釐定之賬面值(減去任何折舊/攤銷)。這種減值虧損之撥回於其產生期間計入損益,除非資產按重估金額入賬則另當別論,在此情況下,減值虧損之撥回乃根據該項重估資產之相關會計政策列賬。

關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為湖北天然居集團之關連人士：

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與湖北天然居集團有關連：

- (i) 控制或共同控制湖北天然居集團；
- (ii) 對湖北天然居集團有重大影響力；或
- (iii) 為湖北天然居集團或湖北天然居集團母公司之主要管理層成員；

或

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體與湖北天然居集團有關連：

- (i) 該實體與湖北天然居集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體（或其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與湖北天然居集團為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一實體為第三方實體之合營公司，而其他實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為湖北天然居集團或與湖北天然居集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊和任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定之方式進行運作狀態之任何直接可歸屬成本。

物業、廠房及設備項目投入運行後產生之支出，如維修和保養，通常在費用發生當期之損益中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之支出於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部份須不時更換，則湖北天然居集團將該等部份確認為具有特定使用年限之個別資產並相應對其計提折舊。

物業、廠房及設備項目在採用直線法計算折舊之估計使用期限內撇銷其成本至其殘值。就該目的所用之主要年度比率如下：

傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	16.7%至20%

如果物業、廠房及設備項目之各部份具有不同使用年限，則在各部份間合理分配該項目之成本，且按各部份單獨計提折舊。至少於每一財政年結日，評估殘值、使用年限和折舊方法，並在必要時作出調整。

物業、廠房及設備項目及初步確認之任何重要部份一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年之損益確認之處置或報廢之任何收益或虧損乃淨銷售收入和相關資產賬面值之差。

投資物業

投資物業乃於土地及樓宇持有之權益(包括根據某一物業之經營租賃以其他方式符合投資物業定義之租賃權益)，用以賺取租金收入及/或資本升值，而非用於產品或服務之生產或供應或行政用途；或於日常業務營運中銷售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業乃按於各有關期間末反映市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動產生之收益或虧損計入發生當年之損益中。

因投資物業報廢或處置而產生之任何收益或虧損於報廢或處置年度之損益內確認。

經營租賃

如果租賃出租人實質上保留與資產所有權相關之幾乎全部回報和風險，則應按經營租賃進行會計處理。如果湖北天然居集團是出租人，湖北天然居集團根據經營租賃所出租之資產計入非流動資產，而經營租賃之應收租金則按直線法在租賃期內計入損益。如果湖北天然居集團是承租人，扣除自出租人收取之任何獎勵後之經營租賃之應付租金按直線法在租賃期內自損益扣除。

經營租賃之預付土地租賃付款初步按成本計量，其後按直線法在租賃期內確認入賬。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號之界定，金融資產分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融投資或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。湖北天然居集團於初步確認時釐定其金融資產之分類。初步確認金融資產時，按公平值加交易成本計量，按公平值計入損益之金融資產則除外。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即湖北天然居集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定之期間內移交資產。

湖北天然居集團之金融資產包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、存款以及應收股東及關連公司款項。

其後計量

金融資產之其後計量取決於彼等之分類，如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定或可確定付款額，且沒有活躍市場報價之非衍生金融資產。於初步計量後，此類資產其後計量採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，應考慮購買產生之任何折讓或溢價，且包括作為實際利率不可或缺之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益之其他收入。減值產生之虧損乃於損益中確認為貸款之財務費用及應收款項之其他經營費用。

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)在下列情況下將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 湖北天然居集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方之情況下，已就有關權利全數承擔支付已收取現金流量之責任，並(a)湖北天然居集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)湖北天然居集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

湖北天然居集團凡轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或訂立一項通過安排，會評估是否已保留該項資產之擁有權之風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為湖北天然居集團須持續參與該項資產。於該情況下，湖北天然居集團亦確認一項相關負債。已轉讓之資產及相關負債乃按反映湖北天然居集團已保留權利及責任之基準計量。

持續參與是以湖北天然居集團就被轉讓資產作出之一項保證形式出現，並以該項資產之原賬面值及湖北天然居集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

湖北天然居集團於各有關期間末評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。當及僅當因初步確認該資產後發生一項或多項事件(已發生「虧損事件」)，且有關虧損事件對可靠估計之金融資產或該組金融資產估計未來現金流量產生影響而有減值之客觀證據時，金融資產或一組金融資產方會被視為出現減值。減值證據可包括債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、拖欠或拖延利息或本金付款、彼等可能會破產或進行其他財務重組及可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量之減少(例如與拖欠有關之延遲或經濟狀況之變動)。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，湖北天然居集團首先會個別評估就個別重大之金融資產而言減值客觀證據是否存在，或整體評估就並非個別重大之金融資產而言減值客觀證據是否存在。倘若湖北天然居集團釐定就個別被評估金融資產而言，並無減值客觀證據存在，無論重大與否，其將包括於一組具有類似信貸風險特徵之金融資產中，並對彼等進行整體減值評估。被個別評估減值且就此減值虧損被或繼續被確認之資產並不包含於整體減值評估。

倘若有客觀證據表明已產生減值虧損，虧損金額則按資產的賬面值與估計日後現金流量之現值(不包括尚未產生的日後信貸損失)之差額計量。估計日後現金流量之現值以金融資產的原始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。倘若貸款有浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為現時實際利率。

有關資產的賬面值可通過撥備賬目作出抵減，而虧損之金額於損益內確認。經扣減之賬面值之利息收入繼續應計，並使用被用於折現日後現金流量以計量減值虧損之利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於並無日後收回之實際預期且所有抵押品已變現或已轉移至湖北天然居集團時予以撇銷。

以後期間，倘估計減值虧損數額因減值確認後所發生的事件而增加或減少，則先前確認的減值虧損可透過調整撥備賬目增加或沖減。倘若日後撇銷後來收回，則收回金額計入損益之其他經營費用。

金融負債

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號之界定，金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸，或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。湖北天然居集團於初步確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債按公平值初步確認，而就貸款及借貸而言，加上直接應計交易成本。

湖北天然居集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、應付中介控股公司、同系附屬公司及關連公司款項、應計負債以及一筆計息銀行貸款。

其後計量

金融負債之其後計量取決於彼等之分類，如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響不重大，於此情況下，彼等乃按成本值列賬。當負債被終止確認以及透過實際利率攤銷程序時，盈虧乃於損益確認。

攤銷成本乃透過計及構成實際利率組成部份之任何收購折讓或溢價及費用或成本計算。實際利率攤銷於損益計入財務費用。

財務擔保合同

湖北天然居集團作出之財務擔保合同為要求作出付款，以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期應付時作出付款而產生損失之合同。財務擔保合同初步按公平值確認為負債，並就發行擔保直接應計之交易成本作出調整。於初步確認後，湖北天然居集團以下列較高者計量財務擔保合同：(i)於各有關期間末清償現有責任時所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減累計攤銷(如適用)。

終止確認金融負債

如果金融負債之責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款之另一金融負債取代，或者現有負債之條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面值之差異在損益中確認。

金融工具之對銷

當且僅當現時存在一項可依法強制執行之權利，可對銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及金融負債均可予對銷，並將淨額列入財務狀況表內。

開發中物業

開發中物業乃擬於完成後持作出售。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及該等物業於發展期間所直接產生的其他費用。

除非預期相關物業開發項目的工期超出一般運作週期，否則開發中物業分類為流動資產。於完成時，該等物業轉撥至持作出售已完成物業。

持作出售已完成物業

持作出售已完成物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬。成本值乃按待售物業所佔土地及樓宇總成本釐定。可變現淨值乃由董事根據現行市價按個別物業基準估計。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括庫存現金和活期存款，以及易轉換成已知金額之現金且價值變動風險很小之短期高流動性投資，且購買時通常為於三個月內較短期間到期，減去作為湖北天然居集團現金管理一項組成部份之銀行透支(須按要求償還)。

就財務狀況表而言，現金及現金等值物，包括庫存現金和銀行存款，包括用途不受限制之定期存款及性質與現金類似之資產。

撥備

倘現有負債(法定或推定)因過往事宜產生，且將來可能須撥出資源以償還負債，並可就負債金額作出可靠估計時，則撥備會予以確認。

倘折讓之影響屬重大，已確認撥備金額則為於各有關期間末預期償還負債所需之日後開支金額現值。就時間過去所產生折讓現值之增幅，計入損益內之財務費用。

所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。與於損益賬外確認之項目有關之所得稅於損益賬外確認，即於其他全面收入或直接於權益內確認。

本期及以往期間之當期稅項資產及負債，根據於各有關期間末已執行或實質上已執行之稅率(及稅法)，計及湖北天然居集團營運所在國家之現行詮釋及慣例，按照預期將從稅務部門收回或向稅務部門支付之金額計量。

遞延稅項採用負債法，對各有關期間末之資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的之賬面值之間之所有暫時性差異作撥備。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由商譽或資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及
- 就與附屬公司之投資相關之應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回之時間安排並且暫時性差異在可預見之未來可能不會轉回。

所有可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和任何未利用之稅項虧損確認為遞延稅項資產。確認遞延稅項資產以很有可能有應納稅溢利抵銷可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和未利用之稅項虧損為限，除非：

- 遞延稅項資產與由資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生之可抵扣之暫時性差異相關，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及
- 就與附屬公司之投資相關之可抵扣之暫時性差異而言，遞延稅項資產確認是以暫時性差異可能於可預見之未來轉回且有應納稅溢利可用以抵銷暫時性差異為限。

遞延稅項資產之賬面值於各有關期間末覆核，並扣減直至不再是很可能獲得足夠之應納稅溢利以允許利用全部或部份遞延稅項資產為止。於各有關期間末亦應重新評估未確認之遞延稅項資產，並於可能獲得足夠應納稅溢利以允許收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產和負債，以在各有關期間末已執行或實質上已執行之稅率（和稅法）為基礎，按預期變現該資產或清償該負債之期間之稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產之法定行使權，而且遞延稅項與同一應納稅實體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

收益確認

如果經濟利益很可能流入湖北天然居集團，而且收益可以可靠計量，則按以下基礎確認收益：

- (a) 就銷售物業而言，於所有權之重大風險和回報已轉移給買方時，即於建築工程已完成及物業已交付予買方。於收益確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入綜合財務狀況表的流動負債項下；
- (b) 就租金收入而言，按租期之時間比例入賬；及
- (c) 就利息收入而言，按照權責發生制原則，採用實際利息法將在金融工具之估計年限內或更短期間（如適用）之估計未來現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值。

僱員福利

退休金計劃

於中國內地營運之湖北天然居集團之僱員必須參加由當地市政府管理之統一養老金計劃。供款須按參與僱員之工資若干百分比繳納，而根據該統一養老金計劃之規定，這些供款在需要支付時在損益中扣除。

借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產（即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產）直接相關的借貸成本會撥充資本作為該等資產的部份成本。該等借貸成本資本化於資產大概達致其擬定用途或銷售時終止。在特定借貸撥作合資格資產支出前暫時用作投資所賺取的投資收入須自資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本則於發生當期扣除。借貸成本包括公司借款時產生的利息及其他成本。

外幣

財務資料以人民幣列報，人民幣為湖北天然居之功能貨幣和列報貨幣。湖北天然居集團之每一公司自行決定其功能貨幣，而每一公司財務報表中之項目使用該功能貨幣計量。湖北天然居集團各公司入賬之外幣交易在初步確認時按交易日各自之功能貨幣匯率記賬。以外幣列值之貨幣性資產和負債按各有關期間末之功能貨幣匯率重新折算。所有因結算或換算貨幣項目產生之匯兌差額計入損益。

以歷史成本計量之外幣計價非貨幣項目，按初始交易日之匯率折算。按公平值計量之外幣計價非貨幣項目，則採用釐定公平值日期之匯率折算。重新換算非貨幣項目所產生之收益或虧損與確認該項目公平值變動之盈虧之處理方法一致(即於其他全面收入或損益確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

3. 重大會計判斷及估計

編製湖北天然居集團財務資料需要管理層於各有關期間末就影響收益、開支、資產及負債之呈報金額以及披露或然負債之事宜作出判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

於應用湖北天然居集團會計政策之過程中，除涉及估計之會計政策外，管理層已作出以下對財務資料內已確認金額構成最重大影響之判斷：

營業租賃承擔－湖北天然居集團作為出租人

湖北天然居集團已就其投資物業組合簽訂商業物業租約。湖北天然居集團已根據有關安排的條款及條件作出判斷，認為其保留按營業租賃出租之物業所有權之所有重大風險與回報。

投資物業與業主自用物業之分類

湖北天然居集團釐定物業是否符合資格作為投資物業，並制定了判斷標準。投資物業是持有以賺取租金或實現資本增值或以此二者為目的之物業。因此，湖北天然居集團考慮的是某個物業是否大致獨立於湖北天然居集團持有之其他資產而產生現金流量。某些物業之一部份乃為賺取租金或實現資本增值而持有，而其他部份則用於生產商品或供應服務或作行政管理用途。倘該等部份能夠獨立出售或根據融資租賃獨立出租，則湖北天然居集團將有關部份獨立入賬。倘有關部份不能獨立出售，則只有在用於生產商品或供應服務或作行政管理用途之部份不重大時，方可將該物業分類為投資物業。作出判斷時乃以個別物業為基準，以釐定有關配套服務是否重大以致該物業不合資格列作投資物業。

投資物業、持作銷售物業及開發中物業之分類

湖北天然居集團開發持作銷售物業及持作賺取租金及／或資本增值之物業。管理層須作出判斷，以釐定一項物業是否指定為投資物業或持作銷售物業或開發中物業。一般而言，湖北天然居集團於有關物業開發初期考慮其持有該等物業之意圖。然而，為應對投資物業之市場需求，湖北天然居集團將不時修訂有關湖北天然居集團物業組合之公司策略。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關在建物業則入賬列作開發中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入非流動資產。待物業竣工後，持作銷售物業乃轉撥至持作銷售竣工物業項下，而持作賺取租金及／或資本增值之物業則轉撥至已竣工投資物業項下。

估計不確定性

下文載列於各有關期間末有關未來之關鍵假設以及估計不確定性之其他關鍵來源，該等因素具有對下一財政年度資產和負債賬面值造成重大調整之重大風險。

商譽減值

湖北天然居集團至少每年評估商譽是否發生減值。這要求對分配了商譽之現金產生單位之使用價值進行估計。估計使用價值時，湖北天然居集團需要估計未來來自現金產生單位之預期現金流量，同時選擇恰當之折現率計算那些現金流量之現值。進一步詳情載於下文附註14。

估計投資物業之公平值

投資物業按公平值於財務狀況表列賬。該公平值乃根據獨立專業合資格估值師行以物業估值方法對該等物業進行之估值計算，當中涉及若干市況假設。

有關假設之有利或不利變動會導致湖北天然居集團投資物業之公平值改變，並需對於損益內確認之收益或虧損作相應調整。

遞延稅項資產

在很有可能有足夠之應納稅溢利來抵扣虧損之限度內，應就所有未利用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量估計來決定應確認之遞延稅項資產之金額，而基準是未來應納稅利潤可能發生之時間和金額及日後之納稅籌劃策略。進一步詳情載於下文附註27。

開發中物業建築成本之確認及分配

物業開發成本於建設期間入賬列為開發中物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售之其他成本前，該等成本乃由湖北天然居集團根據管理層之最佳估計累計入賬。於開發物業時，湖北天然居集團一般分期進行項目開發。與某一階段開發直接相關之成本入賬列為該階段成本。各期之共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。倘成本之最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本之增減會影響未來年度之損益。

4. 經營分部資料

出於管理目的，湖北天然居集團按其產品及服務劃分業務單位。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年五月三十一日止五個月，由於湖北天然居集團僅有一個經營分部(即物業投資分部)，故並無呈列經營分部分析。截至二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年五月三十一日止五個月，湖北天然居集團有以下兩個呈報經營分部：

- (a) 物業投資分部，從事辦公樓宇租賃；及
- (b) 物業開發分部，從事物業開發及銷售。

管理層分開監察湖北天然居集團之經營分部業績，以就資源分配及表現評核作出決定。分部表現乃按呈報分部溢利／(虧損) (為經調整除稅前溢利／(虧損)之指標) 評核。經調整除稅前溢利／(虧損)與湖北天然居集團之除稅前溢利／(虧損)之計量一致，惟不包括利息收入。

分部資產不包括受限制現金、現金及現金等值物及其他未分配總辦事處及公司資產，原因是該等資產乃以集團形式管理。

分部負債不包括計息銀行貸款及其他未分配總辦事處及公司負債，原因是該等負債乃以集團形式管理。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：			
來自外部客戶之租金收入	5,925	—	5,925
分部業績	12,119	(1,769)	10,350
對賬：			
利息收入			42
除稅前溢利			10,392
分部資產	178,594	420,925	599,519
對賬：			
公司及其他未分配資產			18,835
資產總值			618,354
分部負債	10,640	174,890	185,530
對賬：			
公司及其他未分配負債			298,383
負債總值			483,913
其他分部資料：			
折舊及攤銷	192	47	239
資本開支*	—	2,947	2,947

截至二零一二年五月三十一日止五個月

	物業投資 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：			
來自外部客戶之租金收入	2,543	-	2,543
分部業績	1,172	(9,075)	(7,903)
對賬：			
利息收入			36
除稅前溢利			(7,867)
分部資產	166,220	434,798	601,018
對賬：			
公司及其他未分配資產			11,497
資產總值			612,515
分部負債	11,426	192,674	204,100
對賬：			
公司及其他未分配負債			282,178
負債總值			486,278
其他分部資料：			
折舊及攤銷	77	271	348
資本開支*	-	625	625

* 資本開支由物業、廠房及設備(包括收購一間附屬公司之資產)之添置構成。

地區資料

於有關期間，湖北天然居集團來自外部客戶之收益乃僅得自其在中國內地之業務，且湖北天然居集團全部非流動資產均位於中國內地。

有關一名主要客戶資料

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年五月三十一日止五個月，收益分別約人民幣1,289,000元、人民幣905,000元、人民幣1,313,000元、人民幣543,000元及人民幣587,000元乃源自單一外部客戶之租金收入。

5. 收益、其他收入及盈利

收益亦即湖北天然居集團之營業額，指於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月就投資物業所收和應收之租金收入總額。

湖北天然居集團之收益、其他收入及盈利分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益					
租金收入總額	4,667	5,526	5,925	2,432	2,543
其他收入					
銀行利息收入	23	15	42	5	36
來自一間關連公司 之利息收入	567	1,583	-	-	-
其他	1	-	1	-	2
	591	1,598	43	5	38
盈利					
出售物業、廠房及 設備項目之盈利	-	-	5	-	-
其他	-	-	1,480	1,475	2
	-	-	1,485	1,475	2
	591	1,598	1,528	1,480	40

6. 除稅前溢利

湖北天然居集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
折舊	11	56	45	71	14	279
根據土地及樓宇營業租賃 應付之最低租金		-	-	58	4	128
土地租賃付款攤銷	13	168	168	168	69	69
核數師酬金		8	4	7	2	3
僱員福利開支：						
工資及薪酬		17	19	330	8	1,898
退休金計劃供款*		2	2	38	1	211
		<u>19</u>	<u>21</u>	<u>368</u>	<u>9</u>	<u>2,109</u>
賺取租金投資物業產生 之直接經營費用(包括 維修和保養)		1,349	993	893	539	270
出售物業、廠房及設備項目 之虧損／(盈利)		<u>15</u>	<u>-</u>	<u>(5)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

* 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日，湖北天然居集團並無可用作扣減日後年度退休金計劃供款之已沒收供款。

7. 財務費用

湖北天然居集團之財務費用分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
須於五年內全數償還 之一筆銀行貸款之利息	<u>567</u>	<u>1,583</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

8. 董事酬金

概無董事就彼等於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月向湖北天然居集團提供之服務而收取任何袍金或酬金。

9. 所得稅

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
湖北天然居集團： 遞延 (附註 27)	<u>2,685</u>	<u>2,434</u>	<u>2,907</u>	<u>1,336</u>	<u>337</u>

中國企業所得稅

中國企業所得稅指就於中國內地產生之估計應課稅溢利而收取之稅項，並根據當地現行法例、詮釋及慣例計算。由於湖北天然居集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月並無於中國內地產生任何應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅計提撥備。

以湖北天然居及昆山高科註冊司法權區之法定稅率按除稅前溢利／(虧損)計算之稅務開支／(抵免)與根據實際稅率計算之稅務開支之對賬如下：

湖北天然居集團

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止 五個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
除稅前溢利／(虧損)	<u>7,911</u>	<u>8,335</u>	<u>10,392</u>	<u>6,204</u>	<u>(7,867)</u>
按法定稅率 25% 繳稅	1,978	2,084	2,598	1,551	(1,967)
不可扣稅之開支	2	2	223	-	1,050
動用過往年度之 稅項虧損	-	-	(124)	(215)	-
未確認之稅項虧損	<u>705</u>	<u>348</u>	<u>210</u>	<u>-</u>	<u>1,254</u>
以湖北天然居集團實際 稅率計算之稅項支出	<u>2,685</u>	<u>2,434</u>	<u>2,907</u>	<u>1,336</u>	<u>337</u>

10. 每股盈利

由於就本報告而言，載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

11. 物業、廠房及設備

湖北天然居集團

	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日，減累計折舊	-	277	277
折舊	-	(56)	(56)
出售	-	(89)	(89)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日，減累計折舊	-	132	132
折舊	-	(45)	(45)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日，減累計折舊	-	87	87
添置	101	406	507
收購一間附屬公司(附註29)	1,408	1,032	2,440
折舊	(26)	(45)	(71)
出售	-	(276)	(276)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日，減累計折舊	1,483	1,204	2,687
添置	98	527	625
折舊	(146)	(133)	(279)
於二零一二年五月三十一日，減累計折舊	1,435	1,598	3,033
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日：			
原值	-	288	288
累計折舊	-	(156)	(156)
賬面淨值	-	132	132
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日：			
原值	-	288	288
累計折舊	-	(201)	(201)
賬面淨值	-	87	87
於二零一一年十二月三十一日：			
原值	1,509	1,310	2,819
累計折舊	(26)	(106)	(132)
賬面淨值	1,483	1,204	2,687
於二零一二年五月三十一日：			
原值	1,607	1,837	3,444
累計折舊	(172)	(239)	(411)
賬面淨值	1,435	1,598	3,033

湖北天然居

	汽車 人民幣千元
於二零零九年一月一日，減累計折舊	277
折舊	(56)
出售	<u>(89)</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日，減累計折舊	132
折舊	<u>(45)</u>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日，減累計折舊	87
折舊	(25)
出售	<u>(47)</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日，減累計折舊	15
折舊	<u>(7)</u>
於二零一二年五月三十一日，減累計折舊	<u><u>8</u></u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日：	
原值	288
累計折舊	<u>(156)</u>
賬面淨值	<u><u>132</u></u>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日：	
原值	288
累計折舊	<u>(201)</u>
賬面淨值	<u><u>87</u></u>
於二零一一年十二月三十一日：	
原值	107
累計折舊	<u>(92)</u>
賬面淨值	<u><u>15</u></u>
於二零一二年五月三十一日：	
原值	107
累計折舊	<u>(99)</u>
賬面淨值	<u><u>8</u></u>

12. 投資物業

湖北天然居集團及湖北天然居

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
於年／期初之賬面值	145,263	150,373	154,480	160,480
公平值調整產生之 收益／(虧損)淨額	5,110	4,107	6,000	(1,000)
於年／期終之賬面值	<u>150,373</u>	<u>154,480</u>	<u>160,480</u>	<u>159,480</u>

湖北天然居集團之投資物業位於中國內地，按中期租賃持有。

湖北天然居集團之投資物業由獨立專業合資格估值師利駿行測量師有限公司按其現況下之投資價值於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日分別進行重估，重估價值分別為人民幣150,373,000元、人民幣154,480,000元、人民幣160,480,000元及人民幣159,480,000元。該等投資物業已根據營業租賃出租予第三方，有關租賃之進一步概要詳情載於財務資料附註31(a)。

於二零零九年十二月三十一日，湖北天然居集團賬面值人民幣150,000,000元之若干投資物業已予質押，以為湖北天然居獲授之一筆銀行貸款作擔保(附註26)。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，湖北天然居集團賬面值分別為人民幣154,000,000元及人民幣160,000,000元之若干投資物業已予質押，以為湖北天然居之一間中介控股公司北大方正集團有限公司(「北大方正」)之若干附屬公司獲授之銀行融資作擔保。該等質押已於截至二零一二年五月三十一日止五個月內解除。

13. 預付土地租賃付款

湖北天然居集團及湖北天然居

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
於年／期初之賬面值	6,522	6,354	6,186	6,018
於年／期初確認	(168)	(168)	(168)	(69)
於年／期終之賬面值	6,354	6,186	6,018	5,949
計入預付款項、按金及其他 應收款項之即期部份	(168)	(168)	(168)	(168)
非即期部份	<u>6,186</u>	<u>6,018</u>	<u>5,850</u>	<u>5,781</u>

租賃土地位於中國內地，並按中期租賃持有。

14. 商譽

湖北天然居集團

人民幣千元

於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日、 二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日之原值，減累計減值	-
收購一間附屬公司(附註29)	38,121
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年五月三十一日之原值及賬面淨值	38,121
	<hr/> <hr/>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日：	
原值	38,121
累計減值	-
	<hr/>
賬面淨值	38,121
	<hr/> <hr/>

商譽減值測試

透過業務合併產生之商譽已分配至物業開發之現金產生單位，作減值測試用途。

物業開發現金產生單位之可收回金額已按以現金流量預測而釐定之使用價值計算，而現金流量預測乃按由高級管理層通過之七年(根據物業開發計劃，相等於物業開發單位下開發中項目第一階段之開發期間)財務預算而計算。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日之現金流量預測所用之折現率分別為12.5%及13.0%。所開發物業開發單位下之項目一期已於二零一二年三月開始部份預售及預期不會於上述七年期間結束後產生任何收入。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，計算物業開發現金產生單位之使用價值時已引用主要假設。下文論述管理層為進行商譽減值測試而作出現金流量預測所依據之各主要假設：i) 預算毛利根據管理層對市場發展之預期釐定；及ii) 使用之折現率已扣除稅項，並反映出有關物業開發單位之特定風險。物業開發單位市場開發之主要假設之賦予值及折現率乃參考外部資料來源釐定，例如可資比較公司(如位於並主要於中國內地營運之房地產開發行業之上市公司)之已刊發資料。

15. 於一間附屬公司之投資

湖北天然居

	於十二月三十一日			於二零一二年 五月三十一日
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
非上市股份，按原值	-	-	152,641	152,641
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，湖北天然居之附屬公司詳情載於本節附註1。

16. 開發中物業

湖北天然居集團

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
預計將於正常經營週期內完成及 超過一年後收回之開發中物業	—	—	373,525	385,838

湖北天然居集團之開發中物業位於中國內地。

於二零一二年五月三十一日，湖北天然居集團賬面值約人民幣385,838,000元之開發中物業已予質押，以為北大資源(湖北天然居之同系附屬公司)授出之委託貸款人民幣250,000,000元作擔保。

17. 貿易應收款項

貿易應收款項主要包括根據營業租賃應收之租金。營業租賃之付款條款乃於相關租賃協議中規定。於各有關期間末，按發票日期之貿易應收款項之賬齡分析如下：

湖北天然居集團及湖北天然居

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
三個月內	—	—	—	759

湖北天然居集團之所有貿易應收款項並不被認為已減值。湖北天然居集團之貿易應收款項與為數眾多之不同客戶有關。根據過往經驗，湖北天然居之董事認為無需就該等結餘作出減值撥備，因該等客戶近期並無拖欠記錄，而結餘依然被認為可以全數收回。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

湖北天然居集團

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
預付款項	—	—	4,070	6,688
按金及其他應收款項	139,623	133,790	14,547	1,214
預付土地租賃付款之即期部份 (附註13)	168	168	168	168
	<u>139,791</u>	<u>133,958</u>	<u>18,785</u>	<u>8,070</u>

湖北天然居

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
按金及其他應收款項	139,623	133,790	12,144	88
預付土地租賃付款之即期部份 (附註 13)	168	168	168	168
	<u>139,791</u>	<u>133,958</u>	<u>12,312</u>	<u>256</u>

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產乃與近期並無拖欠記錄之應收款項有關。

19. 應收股東款項

股東結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

20. 關連公司結餘

湖北天然居集團及湖北天然居

名稱	附註	於十二月三十一日			於二零一二年
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
天合地產發展有限公司 (「天合地產」)	(i)	33,755	-	-	-
中國高科集團股份有限 公司(「中國高科」)	(ii)	-	-	133	(5)
		<u>33,755</u>	<u>-</u>	<u>133</u>	<u>(5)</u>

湖北天然居

名稱	附註	於十二月三十一日			於二零一二年
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
天合地產	(i)	33,755	-	-	-
		<u>33,755</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 於二零零九年十二月三十一日，湖北天然居擁有天合地產 18% 權益。於二零一一年五月，湖北天然居將其於天合地產之股權轉讓予正中。
- (ii) 於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，湖北天然居集團之中介控股公司北大方正擁有中國高科 24.37% 權益。

關連公司結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

21. 應付一間中介控股公司款項

一間中介控股公司結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

22. 同系附屬公司結餘

同系附屬公司結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

23. 現金及現金等值物以及受限制現金

湖北天然居集團

	附註	於十二月三十一日			於二零一二年
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	(a)	5,719	4,567	14,925	11,433
減：受限制現金	(b)	-	-	(8,309)	(8,320)
現金及現金等值物		<u>5,719</u>	<u>4,567</u>	<u>6,616</u>	<u>3,113</u>

湖北天然居

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>5,719</u>	<u>4,567</u>	<u>23</u>	<u>1,659</u>

(a) 於各有關期間末，湖北天然居集團之現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，湖北天然居集團可通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他外幣。

(b) 根據中國有關法規，湖北天然居集團須將若干金額存入指定銀行賬戶作為建設相關物業的保證金。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，該等保證金的金額分別為約人民幣8,309,000元及人民幣8,320,000元。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率計息。銀行結餘存入信譽良好且近期無拖欠記錄之銀行。

24. 貿易應付款項

於各有關期間末，按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

湖北天然居集團

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60,751</u>	<u>48,366</u>

貿易應付款項為免息，一般於三至六個月期限內結賬。

25. 其他應付款項及應計負債

湖北天然居集團

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
客戶墊款	-	-	1,014	3,697
其他應付款項及應計負債	<u>286,578</u>	<u>283,327</u>	<u>199,356</u>	<u>180,664</u>
	<u>286,578</u>	<u>283,327</u>	<u>200,370</u>	<u>184,361</u>

湖北天然居

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
客戶墊款	-	-	-	353
其他應付款項及應計負債	<u>286,578</u>	<u>283,327</u>	<u>192,868</u>	<u>176,758</u>
	<u>286,578</u>	<u>283,327</u>	<u>192,868</u>	<u>177,111</u>

其他應付款項為免息且平均還款期為三個月至一年。

26. 計息銀行貸款

湖北天然居集團及湖北天然居

	於二零零九年十二月三十一日		
	實際利率(%)	期限	人民幣千元
非即期 銀行貸款－無抵押	6.34	二零一四年	<u>35,000</u>

於二零零九年
十二月三十一日
人民幣千元

按下列方式分析：

須於第三至第五年(包括首尾兩年)償還之銀行貸款 35,000

以於二零零九年十二月三十一日之賬面值約人民幣150,000,000元之湖北天然居集團若干投資物業作抵押之計息銀行貸款，已於截至二零一零年十二月三十一日止年度提前償還。

27. 遞延稅項

有關期間之遞延稅項負債變動如下：

遞延稅項負債

湖北天然居集團

	超出 相關折舊之 折舊撥備 人民幣千元	收購 一間附屬公司 引致之 公平值調整 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	2,693	-	(326)	2,367
於本年度損益扣除之 遞延稅項(附註9)	<u>1,407</u>	<u>-</u>	<u>1,278</u>	<u>2,685</u>
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	4,100	-	952	5,052
於本年度損益扣除之 遞延稅項(附註9)	<u>1,407</u>	<u>-</u>	<u>1,027</u>	<u>2,434</u>
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	5,507	-	1,979	7,486
於本年度損益扣除之 遞延稅項(附註9)	<u>1,407</u>	<u>-</u>	<u>1,500</u>	<u>2,907</u>
收購一間附屬公司(附註29)	<u>-</u>	<u>13,603</u>	<u>-</u>	<u>13,603</u>
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	6,914	13,603	3,479	23,996
於本期間損益扣除/(計入) 之遞延稅項(附註9)	<u>586</u>	<u>-</u>	<u>(249)</u>	<u>337</u>
於二零一二年五月三十一日	<u>7,500</u>	<u>13,603</u>	<u>3,230</u>	<u>24,333</u>

遞延稅項負債

湖北天然居

	超出 相關折舊之 折舊撥備 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	2,693	(326)	2,367
於本年度損益扣除之遞延稅項	<u>1,407</u>	<u>1,278</u>	<u>2,685</u>
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	4,100	952	5,052
於本年度損益扣除之遞延稅項	<u>1,407</u>	<u>1,027</u>	<u>2,434</u>
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	5,507	1,979	7,486
於本年度損益扣除之遞延稅項	<u>1,407</u>	<u>1,500</u>	<u>2,907</u>
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	6,914	3,479	10,393
於本期間損益扣除／(計入)之 遞延稅項	<u>586</u>	<u>(249)</u>	<u>337</u>
於二零一二年五月三十一日	<u><u>7,500</u></u>	<u><u>3,230</u></u>	<u><u>10,730</u></u>

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	湖北天然居集團			湖北天然居			
	於十二月三十一日		於二零一二年	於十二月三十一日		於二零一二年	
	二零零九年	二零一零年	五月三十一日	二零零九年	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損	<u>13,216</u>	<u>10,561</u>	<u>16,693</u>	<u>21,706</u>	<u>13,216</u>	<u>10,561</u>	<u>8,522</u>
							<u>8,695</u>

上述於中國內地產生之稅項虧損將於一至五年內到期，屆時將不可用作抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於該等虧損不認為有可能將應課稅溢利用於抵銷稅項虧損，故並無確認遞延稅項資產。

28. 已發行股本

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
註冊及已繳足股本	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>

29. 業務合併

於二零一一年十一月，湖北天然居向中國高科收購昆山高科51%之股權，現金代價為約人民幣152,641,000元。昆山高科從事物業開發。

湖北天然居集團選擇按非控制性權益應佔昆山高科可識別資產淨值之比例計量昆山高科之非控制性權益。

昆山高科於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	就收購 確認之公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	11	2,440
開發中物業		364,610
受限制現金		12,107
現金及現金等值物		3,350
預付款項、按金及其他應收款項		6,682
貿易應付款項		(57,477)
其他應付款項及應計負債		(93,560)
遞延稅項負債	27	<u>(13,603)</u>
可識別資產淨值總額(按公平值)		224,549
非控制性權益		(110,029)
收購產生之商譽	14	<u>38,121</u>
以現金支付		<u><u>152,641</u></u>

就收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(152,641)
所收購之現金及現金等值物	<u>3,350</u>
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值物流出淨額	<u><u>(149,291)</u></u>

自收購以來，昆山高科並無產生任何收益，於截至二零一一年十二月三十一日止年度為湖北天然居集團之綜合溢利帶來約人民幣1,733,000元之虧損淨額。

30. 或然負債

於各有關期間末，湖北天然居集團及湖北天然居尚未計提撥備之或然負債如下：

- (i) 於二零一二年五月三十一日，湖北天然居集團就若干銀行向若干買家安排按揭貸款授予之按揭融資提供擔保，而此等按揭融資乃與湖北天然居集團於二零一二年五月三十一日之物業預售有關。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭還款，則由湖北天然居集團負責償還違約買家欠負銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而湖北天然居集團有權接管有關物業之法定業權及管有權。湖北天然居集團之擔保期自有關按揭貸款之授出日期起至發出房地產所有權證時為止。房地產所有權證一般於買家接管有關物業後一段期間發出。

擔保之公平值並不重大，而湖北天然居董事認為，倘買家拖欠付款，有關物業之可變現淨值足以償還未償還按揭本金連同應計利息及罰款，因此，並未於財務資料內就擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，湖北天然居集團及湖北天然居以北大方正之若干附屬公司為受益人，就給予該等關連公司之銀行融資向銀行作出擔保。進一步詳情載於下文附註33(b)(ii)及33(b)(iii)。

31. 營業租賃安排

(a) 作為出租人

湖北天然居集團根據營業租賃安排出租其投資物業(財務資料附註12)，協定期期為一年至六年不等。租賃條款一般亦要求承租人支付保證金。

於各有關期間末，湖北天然居集團及湖北天然居根據其與承租人訂立之不可撤回營業租賃於以下期間應收之未來最低租金總額(扣除營業稅及附加費前)如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
一年內	5,877	6,288	6,292	5,915
第二至第五年(包括首尾兩年)	20,644	16,415	11,732	10,103
五年後	4,724	2,666	1,058	583
	<u>31,245</u>	<u>25,369</u>	<u>19,082</u>	<u>16,601</u>

(b) 作為承租人

湖北天然居集團根據營業租賃安排承租若干辦公室物業及銷售辦公室，協定期期為一年至三年不等。

於各有關期間末，湖北天然居集團根據不可撤回營業租賃於以下期間應付之未來最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
一年內	-	-	400	406
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	-	533	400
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>933</u>	<u>806</u>

湖北天然居於各有關期間末並無租賃承擔。

32. 承擔

除上文附註31(b)詳述之營業租賃承擔外，湖北天然居集團於各有關期間末之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
已簽約但尚未計提撥備：				
開發中物業	-	-	161,172	151,735
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>161,172</u>	<u>151,735</u>

湖北天然居於各有關期間末並無承擔。

33. 關連人士交易

(a) 除財務資料其他部份披露之交易外，湖北天然居集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月內與關連人士進行之交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
北大資源物業 提供管理服務	-	-	80	-	625
來自天合地產之 利息收入	567	1,583	-	-	-
	<u>567</u>	<u>1,583</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

該等交易乃根據各方互相協定之條款及條件進行。

(b) 與關連人士之其他交易：

(i) 於二零一一年十一月，湖北天然居集團向中國高科收購昆山高科51%股權，現金代價約為人民幣152,641,000元。收購事項之進一步詳情載於上文附註29。

- (ii) 截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，湖北天然居集團以北大方正之若干附屬公司為受益人，就授予該等同系附屬公司之銀行融資人民幣150,000,000元向銀行作出擔保並亦質押其於二零一零年及二零一一年十二月三十一日賬面值分別為人民幣154,000,000元及人民幣160,000,000元之投資物業予銀行，而於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，有關銀行融資已動用人民幣150,000,000元。上述擔保及質押均已於截至二零一二年五月三十一日止五個月內解除。交易之進一步詳情載於上文附註12。
- (iii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，湖北天然居以北大方正之一間附屬公司為受益人就銀行融資人民幣50,000,000元向銀行作出擔保，而於二零一一年十二月三十一日，有關銀行融資已動用人民幣50,000,000元。該等擔保已於截至二零一二年五月三十一日止五個月內解除。
- (iv) 於二零一二年五月六日，湖北天然居集團與北大資源訂立貸款協議，據此，北大資源將透過一間金融機構向湖北天然居集團提供人民幣250,000,000元之一年期貸款。該貸款以湖北天然居集團於二零一二年五月三十一日賬面值約人民幣385,838,000元之開發中物業(如上文附註16所披露)作抵押以及按年利率12.5%計息，每半年支付一次。該貸款其後已由湖北天然居集團於二零一二年七月五日收取。

(c) 關連人士未償還結餘：

於各有關期間末，湖北天然居集團與股東、關連公司、一間中介控股公司及同系附屬公司之結餘詳情載於財務資料附註19、20、21及22。

34. 按類別劃分之金融工具

於各有關期間末，各類金融工具之賬面值如下：

湖北天然居集團

金融資產－貸款及應收款項

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	-	-	-	759
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	139,623	133,790	13,668	848
應收股東款項	1,700	1,750	-	-
應收同系附屬公司款項	-	6,880	3,848	-
應收關連公司款項	33,755	-	133	-
受限制現金	-	-	8,309	8,320
現金及現金等值物	5,719	4,567	6,616	3,113
	<u>180,797</u>	<u>146,987</u>	<u>32,574</u>	<u>13,040</u>

金融負債－以攤銷成本計量之金融負債

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	-	-	60,751	48,366
計入其他應付款項及 應計負債之金融負債	286,523	283,230	197,890	179,435
應付一間關連公司款項	-	-	-	5
應付同系附屬公司款項	-	-	106,036	136,453
應付一間中介控股公司款項	-	-	92,760	92,760
計息銀行貸款	35,000	-	-	-
	<u>321,523</u>	<u>283,230</u>	<u>457,437</u>	<u>457,019</u>

湖北天然居

金融資產－貸款及應收款項

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	-	-	-	759
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	139,623	133,790	12,144	88
應收股東款項	1,700	1,750	-	-
應收同系附屬公司款項	-	6,880	3,848	-
應收一間關連公司款項	33,755	-	-	-
現金及銀行結餘	5,719	4,567	23	1,659
	<u>180,797</u>	<u>146,987</u>	<u>16,015</u>	<u>2,506</u>

金融負債－以攤銷成本計量之金融負債

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
應付一間同系附屬公司款項	-	-	105,765	105,765
計入其他應付款項及 應計負債之金融負債	286,523	283,230	192,743	176,606
計息銀行貸款	35,000	-	-	-
	<u>321,523</u>	<u>283,230</u>	<u>298,508</u>	<u>282,371</u>

35. 公平值及公平值層級

湖北天然居集團及湖北天然居各自之金融工具之公平值相當於該等工具之賬面值。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方當前交易(而非強迫或清倉銷售)下之可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公平值：

現金及銀行結餘、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、應收關連人士款項、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計負債之金融負債以及應付關連人士款項之公平值與彼等之賬面值相若，主要由於該等工具屬短期性質。

計息銀行貸款之公平值已按類似條款、信貸風險及剩餘期限之工具之現行利率折現預期未來現金流量計算。

於各有關期間末，湖北天然居集團及湖北天然居並無任何按公平值計量的金融工具。

36. 財務風險管理目標及政策

湖北天然居集團之主要金融工具包括計息貸款及現金及現金等值物。此等金融工具之主要目的是為湖北天然居集團之經營業務籌集資金。湖北天然居集團擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，均直接來自其經營業務。

湖北天然居集團一貫政策為不進行金融工具之買賣，於回顧之有關期間內亦如是。

湖北天然居集團金融工具帶來之主要風險為信貸風險及流動資金風險。湖北天然居董事為管理各種有關風險進行檢討及政策批核，有關風險概述如下。

信貸風險

湖北天然居集團其他金融資產(包括現金及現金等值物、貿易應收款項、按金、其他應收款項及應收關連人士款項)之信貸風險均來自對手方違約，最大風險額相當於該等工具之賬面值。

流動資金風險

湖北天然居集團利用經常性流動資金策劃工具監控資金短缺風險。此工具考慮金融工具及金融資產之到期情況及經營現金流量預測。

湖北天然居集團旨在透過使用借貸平衡資金之延續性和靈活性。

湖北天然居集團於各有關期間末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

湖北天然居集團

	於二零零九年十二月三十一日	
	一年內或 按要求	超過一年
	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款	—	36,586
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	286,523	—
	<u>286,523</u>	<u>36,586</u>

於二零一零年十二月三十一日
一年內或按要求
人民幣千元

計入其他應付款項及應計負債之金融負債	283,230
給予銀行之擔保(以關連人士為受益人)	150,000
	<u>433,230</u>

於二零一一年十二月三十一日
一年內或按要求
人民幣千元

貿易應付款項	60,751
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	197,890
應付同系附屬公司款項	106,036
應付一間中介控股公司款項	92,760
給予銀行之擔保(以關連人士為受益人)	200,000
	<u>657,437</u>

於二零一二年五月三十一日
一年內或按要求
人民幣千元

貿易應付款項	48,366
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	179,435
應付一間關連公司款項	5
應付同系附屬公司款項	136,453
應付一間中介控股公司款項	92,760
按揭擔保	1,330
	<u>458,349</u>

湖北天然居於各有關期間末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

湖北天然居

	於二零零九年十二月三十一日	
	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年 人民幣千元
計息銀行貸款	—	36,586
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	<u>286,523</u>	<u>—</u>
	<u>286,523</u>	<u>36,586</u>
	於二零一零年十二月三十一日	
	一年內或按要求 人民幣千元	
計入其他應付款項及應計負債之金融負債		283,230
給予銀行之擔保(以關連人士為受益人)		<u>150,000</u>
		<u>433,230</u>
	於二零一一年十二月三十一日	
	一年內或按要求 人民幣千元	
計入其他應付款項及應計負債之金融負債		192,743
應付一間同系附屬公司款項		105,765
給予銀行之擔保(以關連人士為受益人)		<u>200,000</u>
		<u>498,508</u>

於二零一二年五月三十一日
一年內或按要求
人民幣千元

計入其他應付款項及應計負債之金融負債	176,606
應付一間同系附屬公司款項	105,765
	<u>282,371</u>

資本管理

湖北天然居集團資本管理之主要目標為確保湖北天然居集團有能力繼續按持續經營方式營運。

湖北天然居集團根據經濟狀況之變化及相關資產的風險特徵，管理資本架構並作出調整。湖北天然居集團毋須承受任何外部施加之資本規定。

III. 其後財務報表

湖北天然居或其附屬公司並無就二零一二年五月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

方正數碼(控股)有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港

二零一二年十一月十六日



香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下載列我們就香港天然居控股有限公司(「天然居」)及其附屬公司(此後統稱為「天然居集團」)之財務資料所編製之報告，當中包括天然居集團自二零一零年十月七日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間、截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月(「有關期間」)之綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表，及於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及於二零一二年五月三十一日天然居集團之綜合財務狀況表與天然居之財務狀況表連同有關附註(「財務資料」)，及天然居集團截至二零一一年五月三十一日止五個月之綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表(「中期比較資料」)。該等財務資料乃根據下文第II節附註2.1所載呈列基準編製，以供載入方正數碼(控股)有限公司(「貴公司」)就建議收購天然居及香港天合控股有限公司而於二零一二年十一月十六日刊發之股東通函(「通函」)。

天然居乃於二零一零年十月七日於香港註冊成立之有限公司。於本報告日期，由於自其註冊成立以來，除收購湖北天然居商業運營管理有限公司(「湖北天然居」)外，天然居並無從事任何重大業務交易，故並無就天然居編製法定財務報表。

於二零一二年五月三十一日，天然居於附屬公司之直接及間接權益載於下文第II節附註1。組成天然居集團之所有公司均採納十二月三十一日作為其財政年度年結日。天然居附屬公司之法定財務報表乃根據適用於該等公司成立所在國家之相關會計原則編製。有關於有關期間其法定核數師之詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，天然居之董事（「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」）（當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）編製天然居集團之綜合財務報表（「相關財務報表」）。自二零一零年十月七日（註冊成立日期）至二零一零年十二月三十一日期間、截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之相關財務報表乃由我們根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則審核。

本報告所載財務資料已根據相關財務報表編製而當中並無作出調整。

董事之責任

董事須負責根據香港財務報告準則編製表達真實且公允意見之相關財務報表、財務資料及中期比較資料，以及維持董事認為必要之有關內部控制，以確保編製相關財務報表、財務資料及中期比較資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

我們的責任乃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，並向閣下報告我們的意見及審閱結論。

就本報告而言，我們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審閱相關財務報表及就財務資料執执行程序。

我們亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號由實體之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程序，並根據結果評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用，或已另作披露。審閱工作並不包括檢測監控制度及核實資產、負債及交易活動之審核程序。由於審閱之工作範圍較審核工作為小，因此所能提供之保證程度較審核工作為低。因此，我們不會就中期比較資料發表意見。

就財務資料之意見

我們認為，就本報告而言，財務資料能真實公允反映天然居集團及天然居於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日之事務狀況，及天然居集團於各有關期間之綜合業績及現金流量情況。

就中期比較資料之審閱結論

根據我們並不構成審核之審閱，就本報告而言，我們並無注意到任何事項，致使我們相信中期比較資料在所有重大方面並無按照財務資料所採納之相同基準編製。

I. 財務資料

綜合全面收益表

		自二零一零年 十月七日 (註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至五月三十一日止五個月 二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	
	附註			二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
收益	5	–	4,963	1,470	2,543
銷售成本		–	(806)	(453)	(270)
毛利		–	4,157	1,017	2,273
其他收入及盈利	5	–	7,555	7,506	40
投資物業公平值收益/(虧損)，淨額		–	3,000	–	(1,000)
銷售及分銷費用		–	(1,228)	–	(5,645)
行政費用		(23)	(943)	(76)	(3,557)
其他費用		–	–	–	(16)
除稅前溢利/(虧損)	6	(23)	12,541	8,447	(7,905)
所得稅費用	8	–	(1,904)	(346)	(327)
年/期內溢利/(虧損)		<u>(23)</u>	<u>10,637</u>	<u>8,101</u>	<u>(8,232)</u>
以下應佔：					
母公司擁有人		(23)	11,486	8,101	(3,803)
非控制性權益		–	(849)	–	(4,429)
其他全面收入					
換算海外業務之匯兌差額		–	(75)	–	–
年/期內其他全面虧損，扣除稅項		–	(75)	–	–
年/期內全面收入/(虧損)總額		<u>(23)</u>	<u>10,562</u>	<u>8,101</u>	<u>(8,232)</u>
以下應佔：					
母公司擁有人		(23)	11,411	8,101	(3,803)
非控制性權益		–	(849)	–	(4,429)
		<u>(23)</u>	<u>10,562</u>	<u>8,101</u>	<u>(8,232)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零一二年
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	10	–	2,687	3,033
投資物業	11	–	160,480	159,480
預付土地租賃付款	12	–	8,932	8,824
商譽	13	–	38,121	38,121
非流動資產總值		–	210,220	209,458
流動資產				
開發中物業	15	–	373,525	385,838
貿易應收款項	16	–	–	759
預付款項、按金及其他應收款項	17	–	18,880	8,165
應收一名股東款項	19	–	424	1,651
應收同系附屬公司款項	20	–	3,858	39
應收一間關連公司款項	21	–	133	–
受限制現金	22	–	8,309	8,320
現金及現金等值物	22	8	10,226	5,463
流動資產總值		8	415,355	410,235
流動負債				
貿易應付款項	23	–	60,751	48,366
其他應付款項及應計負債	24	7	200,380	184,369
應付一間中介控股公司款項	18	–	92,760	92,760
應付一名股東款項	19	15	–	–
應付同系附屬公司款項	20	–	110,118	140,532
應付一間關連公司款項	21	–	–	5
流動負債總值		22	464,009	466,032
流動負債淨值		(14)	(48,654)	(55,797)
資產總值減流動負債		(14)	161,566	153,661
非流動負債				
遞延稅項負債	25	–	24,789	25,116
資產／(負債)淨值		(14)	136,777	128,545

	附註	於十二月三十一日		於二零一二年
		二零一零年	二零一一年	五月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	26	9	16,209	16,209
儲備	27(a)	(23)	11,388	7,585
		(14)	27,597	23,794
非控制性權益		—	109,180	104,751
權益總值／(資產虧絀)		(14)	136,777	128,545

綜合權益變動表

附註	母公司擁有人應佔			總計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	權益總值/ (資產虧絀) 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元	匯兌 波動儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元			
於二零一零年十月七日 (註冊成立日期)	-	-	-	-	-	-
於註冊成立時發行股份	9	-	-	9	-	9
期內虧損及期內全面 虧損總額	-	-	(23)	(23)	-	(23)
於二零一零年十二月 三十一日及二零一一年 一月一日	9	-	(23)	(14)	-	(14)
發行股份	16,200	-	-	16,200	-	16,200
年內溢利/(虧損)	-	-	11,486	11,486	(849)	10,637
年內其他全面虧損： 換算海外業務之匯兌差額	-	(75)	-	(75)	-	(75)
年內全面收入/(虧損)總額	-	(75)	11,486	11,411	(849)	10,562
收購一間附屬公司	-	-	-	-	110,029	110,029
於二零一一年十二月 三十一日及二零一二年 一月一日	16,209	(75)	11,463	27,597	109,180	136,777
期內虧損及期內全面 虧損總額	-	-	(3,803)	(3,803)	(4,429)	(8,232)
於二零一二年五月三十一日	<u>16,209</u>	<u>(75)</u>	<u>7,660</u>	<u>23,794</u>	<u>104,751</u>	<u>128,545</u>
於二零一一年一月一日	9	-	(23)	(14)	-	(14)
期內溢利及 期內全面收入總額 (未經審核)	-	-	8,101	8,101	-	8,101
收購一間附屬公司	-	-	-	-	110,029	110,029
於二零一一年五月三十一日 (未經審核)	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>8,078</u>	<u>8,087</u>	<u>110,029</u>	<u>118,116</u>

綜合現金流量表

附註	自二零一零年 十月七日 (註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至五月三十一日止五個月	
	止期間 人民幣千元	止年度 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生之現金流量				
除稅前溢利/(虧損)	(23)	12,541	8,447	(7,905)
經以下各項調整：				
利息收入	5	(42)	(5)	(36)
出售物業、廠房及設備項目之盈利	5	(5)	-	-
議價收購收益	5	(7,501)	(7,501)	-
折舊	6	62	7	279
投資物業之公平值變動	11	(3,000)	-	1,000
確認預付土地租賃付款	6	212	63	108
	(23)	2,267	1,011	(6,554)
開發中物業增加	-	(8,915)	-	(12,313)
貿易應收款項增加	-	-	-	(759)
預付款項、按金及其他應收款項減少	-	1,700	1,604	10,715
應收一名股東款項增加	-	(424)	-	(1,227)
應收同系附屬公司款項減少/(增加)	-	(3,858)	-	3,819
應收一間關連公司款項減少/(增加)	-	(133)	-	133
受限制現金減少/(增加)	-	3,798	-	(11)
貿易應付款項增加/(減少)	-	3,274	-	(12,385)
其他應付款項及應計負債增加/(減少)	7	(41,597)	13,144	(16,011)
應付一名股東款項增加/(減少)	15	(15)	7	-
應付同系附屬公司款項增加	-	110,118	-	414
應付一間關連公司款項增加	-	-	-	5
經營業務所得/(所用)現金	(1)	66,215	15,766	(34,174)
已收利息	-	42	5	36

	自二零一零年 十月七日 (註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至五月三十一日止五個月 二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	(1)	66,257	15,771	(34,138)
投資活動之現金流量				
購置物業、廠房及設備項目	—	(507)	—	(625)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	—	281	46	—
收購附屬公司，扣除所收購現金	28	(164,698)	(15,407)	—
投資活動所用現金流量淨額	—	(164,924)	(15,361)	(625)
融資活動產生之現金流量				
發行股份所得款項	9	16,200	—	—
應付一間中介控股公司款項增加	—	92,760	—	—
應付一間同系附屬公司款項增加	—	—	—	30,000
融資活動產生現金流量淨額	9	108,960	—	30,000
現金及現金等值物增加/(減少)淨額	8	10,293	410	(4,763)
年/期初現金及現金等值物	—	8	8	10,226
匯率變動影響，淨值	—	(75)	(393)	—
年/期終現金及現金等值物	8	10,226	25	5,463
現金及現金等值物結餘分析				
現金及銀行結餘	22	8	25	5,463

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零一二年
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非流動資產				
於附屬公司之投資	14	—	16,108	16,108
流動資產				
預付款項、按金及其他應收款項	17	—	5	5
應收一名股東款項	19	—	424	1,651
應收同系附屬公司款項	20	—	10	39
現金及銀行結餘	22	8	3,610	2,349
流動資產總值		8	4,049	4,044
流動負債				
其他應付款項及應計負債	24	7	8	8
應付一名股東款項	19	15	—	—
應付同系附屬公司款項	20	—	4,083	4,079
流動負債總值		22	4,091	4,087
流動負債淨值		(14)	(42)	(43)
資產總值減流動負債		(14)	16,066	16,065
資產／(負債)淨值		(14)	16,066	16,065
權益				
已發行股本	26	9	16,209	16,209
儲備	27(b)	(23)	(143)	(144)
權益總值／(資產虧絀)		(14)	16,066	16,065

II. 財務資料附註

1. 公司資料

天然居為一間於二零一零年十月七日在香港註冊成立之有限公司。天然居之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道200號新銀集團中心28樓。

天然居集團之主要業務為物業投資及物業開發。

天然居之董事認為，天然居之最終控股公司為北京北大資產經營有限公司（「北京北大資產經營」，一間於中國註冊之公司）。

於二零一二年五月三十一日，天然居附屬公司之詳情載列如下：

名稱	註冊地點 及日期	註冊股本面值	天然居 所佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
湖北天然居商業運營管 理有限公司 (「湖北天然居」) (附註(a))	中國 一九九八年 五月二十一日	人民幣30,000,000元	100%	—	物業投資
昆山高科電子藝術創意 產業發展有限公司 (「昆山高科」) (附註(b))	中國 二零零八年 四月十八日	人民幣200,000,000元	—	51%	物業開發

附註：

- (a) 湖北天然居根據中國公認會計原則（「中國公認會計原則」）編製之截至二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由中國註冊之執業會計師武漢德誠聯合會計師事務所審核。
- (b) 昆山高科根據中國公認會計原則編製之截至二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由中國註冊之執業會計師亞太（集團）會計師事務所有限公司審核。

2.1 呈列基準

財務資料包括天然居集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月之財務報表。附屬公司之財務報表按天然居相同之報告期間編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績自收購日（即天然居集團取得控制權之日）綜合入賬，直至該控制權終止為止。集團內部各公司之間之交易及股息所產生之所有各公司之間之結餘、交易、未變現收益及虧損均於綜合入賬時悉數抵銷。

附屬公司之全面收入總額乃歸屬於非控制性權益，即使引致結餘為負數亦然。

一間附屬公司之擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易入賬。

倘天然居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)任何非控制性權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此於損益中產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收入已確認之天然居集團應佔部份將重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

儘管天然居集團及天然居於各有關期間末均錄得流動負債淨值，但天然居董事認為，按持續經營基準編製財務資料乃屬恰當，原因是：

- (i) 於二零一二年七月五日，天然居之同系附屬公司北大資源集團有限公司(「北大資源」)向天然居集團提供人民幣250,000,000元之一年期委託貸款；及
- (ii) 北大資源已同意向天然居集團提供充足財務支持，以於到期時償還負債。

2.2 編製基準

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(當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)及香港公認會計原則編製。天然居集團於編製有關期間及中期比較資料所涵蓋期間之財務資料時，已提早採納所有由二零一二年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則及相關過渡條款。

財務資料乃按過往成本會計法編製，惟投資物業則按公平值計量。財務資料以人民幣(「人民幣」)呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近之千元。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

天然居集團並無於財務資料內應用以下已頒佈但尚未生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號(修訂本)首次採納香港財務報告準則—政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具：披露—抵銷金融資產與金融負債 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)：過渡性指引 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈列 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈報—抵銷金融資產與金融負債之修訂 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本 ²

- 1 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期將對天然居集團產生重大影響之變動之進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號金融工具之現有終止確認原則納入香港財務報告準則第9號內，大部份新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，指定為按公平值計入損益之金融負債之計量將變動為透過公平值選擇（「公平值選擇」）計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收入（「其他全面收入」）中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合同。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值方面之指引繼續適用。天然居集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體（包括特殊目的實體或結構性實體）之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定需要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動規定天然居集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表之入賬，亦包括香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號提出之問題。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合合營公司之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須予進行後續修訂。天然居集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號，以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續修訂。

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義、公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變天然居集團需要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。天然居集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號(修訂本)改變在其他全面收入呈列之項目之分組。在未來某個時間可重新分類至損益之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。天然居集團預期自二零一三年一月一日起採納此等修訂。

香港會計準則第19號(二零一一年)載有若干修訂,由基本轉變以至簡單之闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃之會計處理方法之重大變動,包括刪除遞延精算盈虧之確認之選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利之時間、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。天然居集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號(二零一一年)。

香港會計準則第32號(修訂本)釐清抵銷金融工具之規定。該等修訂針對在現行慣例下使用抵銷準則時存在矛盾之情況,及釐清「目前具有可合法強制行使之抵銷權利」之涵義,而若干毛額結算系統可能被視為相當於淨額結算。天然居集團預期自二零一四年一月一日起採納該等修訂。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指天然居直接或間接控制其半數以上投票權或已發行股本、控制其董事會組成、或根據合約有權對該實體之財務及經營政策有支配性影響之公司。

天然居損益中計入附屬公司之業績以所收和應收股息為限。天然居之附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算,該公平值為天然居集團轉讓的資產於收購日期的公平值、天然居集團自被收購方之前任擁有人承擔的負債,及天然居集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中,天然居集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例,計算於被收購方屬現時擁有權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益之所有其他部份乃按公平值計量。收購成本於產生時列為開支。

當天然居集團收購一項業務時,會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件,評估將承接的金融資產及負債,以作出適合的分類及標示,其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行,收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平值應按收購日期的公平值透過損益重新計量。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值的其後變動將按香港會計準則第39號的規定,確認為損益或其他全面收入的變動。倘將或然代價分類為權益,則不會對其重新計量。其後結算於權益內入賬。倘或然代價不屬香港會計準則第39號之範疇,則其將根據適用之香港財務報告準則計量。

商譽起初按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控制性權益及天然居集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。天然居集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的天然居集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論天然居集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

非金融資產減值

如果一項資產(除了開發中物業、金融資產、投資物業和商譽)出現減值跡象，或須要進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值和公平值減出售費用兩者中之較高者，並按個別資產釐定，除非該資產不能產生基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，在此情況下，可收回金額則按該資產所屬之現金產生單位釐定。

只有資產賬面值超過其可收回金額時，才確認減值虧損。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產之特定風險之估價之稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損計入發生當期之損益內與減值資產功能一致之支出項目。

於各有關期間末評估是否有跡象顯示以前確認之減值虧損可能已不存在或可能降低。如果出現上述跡象，則會對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外之資產，只有在用於釐定資產可收回金額之估計發生變化時，以前確認之減值虧損方可撥回，但撥回金額不應高於資產於過往年度沒有確認減值虧損時所釐定之賬面值(減去任何折舊/攤銷)。這種減值虧損之撥回於其產生期間計入損益，除非資產按重估金額入賬則另當別論，在此情況下，減值虧損之撥回乃根據該項重估資產之相關會計政策列賬。

關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為天然居集團之關連人士：

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與天然居集團有關連：

- (i) 控制或共同控制天然居集團；
 - (ii) 對天然居集團有重大影響力；或
 - (iii) 為天然居集團或天然居集團母公司之主要管理層成員；
- 或
- (b) 倘符合下列任何條件，即該實體與天然居集團有關連：
 - (i) 該實體與天然居集團屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體（或其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體與天然居集團為同一第三方之合營公司；
 - (iv) 一實體為第三方實體之合營公司，而其他實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為天然居集團或與天然居集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或共同控制；及
 - (vii) 於(a)(i)所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊和任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定之方式進行運作狀態之任何直接可歸屬成本。

物業、廠房及設備項目投入運行後產生之支出，如維修和保養，通常在費用發生當期之損益中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之支出於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部份須不時更換，則天然居集團將該等部份確認為具有特定使用年限之個別資產並相應對其計提折舊。

物業、廠房及設備項目在採用直線法計算折舊之估計使用期限內撇銷其成本至其殘值。就該目的所用之主要年度比率如下：

傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	16.7%至20%

如果物業、廠房及設備項目之各部份具有不同使用年限，則在各部份間合理分配該項目之成本，且按各部份單獨計提折舊。至少於每一財政年結日，評估殘值、使用年限和折舊方法，並在必要時作出調整。

物業、廠房及設備項目及初步確認之任何重要部份一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年之損益確認之處置或報廢之任何收益或虧損乃淨銷售收入和相關資產賬面值之差。

投資物業

投資物業乃於土地及樓宇持有之權益(包括根據某一物業之經營租賃以其他方式符合投資物業定義之租賃權益)，用以賺取租金收入及／或資本升值，而非用於產品或服務之生產或供應或行政用途；或於日常業務營運中銷售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業乃按於各有關期間末反映市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動產生之收益或虧損計入發生當年之損益中。

因投資物業報廢或處置而產生之任何收益或虧損於報廢或處置年度之損益內確認。

經營租賃

如果租賃出租人實質上保留與資產所有權相關之幾乎全部回報和風險，則應按經營租賃進行會計處理。如果天然居集團是出租人，天然居集團根據經營租賃所出租之資產計入非流動資產，而經營租賃之應收租金則按直線法在租賃期內計入損益。如果天然居集團是承租人，扣除自出租人收取之任何獎勵後之經營租賃之應付租金按直線法在租賃期內自損益扣除。

經營租賃之預付土地租賃款項初步按成本計量，其後按直線法在租賃期內確認入賬。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號之界定，金融資產分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融投資或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。天然居集團於初步確認時釐定其金融資產之分類。初步確認金融資產時，按公平值加交易成本計量，按公平值計入損益之金融資產則除外。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即天然居集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定之期間內移交資產。

天然居集團之金融資產包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、按金以及應收一名股東、同系附屬公司及一名關連公司之款項。

其後計量

金融資產之其後計量取決於彼等之分類，如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定或可確定付款額，且沒有活躍市場報價之非衍生金融資產。於初步計量後，此類資產其後計量採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，應考慮購買產生之任何折讓或溢價，且包括作為實際利率不可或缺之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益之其他收入。減值產生之虧損乃於損益中確認為貸款之財務費用及應收款項之其他經營費用。

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)在下列情況下將終止確認:

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿;或
- 天然居集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利,或根據一項「通過」安排,在未有嚴重延緩第三方之情況下,已就有關權利全數承擔支付已收取現金流量之責任,並(a)天然居集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報;或(b)天然居集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

天然居集團凡轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或訂立一項通過安排,會評估是否已保留該項資產之擁有權之風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報,且並無轉讓該項資產之控制權,該項資產將確認入賬,條件為天然居集團須持續參與該項資產。於該情況下,天然居集團亦確認一項相關負債。已轉讓之資產及相關負債乃按反映天然居集團已保留權利及責任之基準計量。

持續參與是以天然居集團就被轉讓資產作出之一項保證形式出現,並以該項資產之原賬面值及天然居集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

天然居集團於各有關期間末評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。當及僅當因初步確認該資產後發生一項或多項事件(已發生「虧損事件」),且有關虧損事件對可靠估計之金融資產或該組金融資產估計未來現金流量產生影響而有減值之客觀證據時,金融資產或一組金融資產方會被視為出現減值。減值證據可包括債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、拖欠或拖延利息或本金付款、彼等可能會破產或進行其他財務重組及可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量之減少(例如與拖欠有關之延遲或經濟狀況之變動)。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,天然居集團首先會個別評估就個別重大之金融資產而言減值客觀證據是否存在,或整體評估就並非個別重大之金融資產而言減值客觀證據是否存在。倘若天然居集團釐定就個別被評估金融資產而言,並無減值客觀證據存在,無論重大與否,其將包括於一組具有類似信貸風險特徵之金融資產中,並對彼等進行整體減值評估。被個別評估減值且就此減值虧損被或繼續被確認之資產並不包含於整體減值評估。

倘若有客觀證據表明已產生減值虧損,虧損金額則按資產的賬面值與估計日後現金流量之現值(不包括尚未產生的日後信貸損失)之差額計量。估計日後現金流量之現值以金融資產的原始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。倘若貸款有浮動利率,則計量任何減值虧損之折現率為現時實際利率。

有關資產的賬面值可通過撥備賬目作出抵減，而虧損之金額於損益內確認。經扣減之賬面值之利息收入繼續應計，並使用被用於折現日後現金流量以計量減值虧損之利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於並無日後收回之實際預期且所有抵押品已變現或已轉移至天然居集團時予以撇銷。

以後期間，倘估計減值虧損數額因減值確認後所發生的事件而增加或減少，則先前確認的減值虧損可透過調整撥備賬目增加或沖減。倘若日後撇銷後來收回，則收回金額計入損益之其他經營費用。

金融負債

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號之界定，金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸，或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。天然居集團於初步確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債按公平值初步確認，而就貸款及借貸而言，加上直接應計交易成本。

天然居集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、應付一間中介控股公司、一名股東、同系附屬及一間關連公司款項以及應計款項。

其後計量

金融負債之其後計量取決於彼等之分類，如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及其他借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響不重大，於此情況下，彼等乃按成本值列賬。當負債被終止確認以及透過實際利率攤銷程序時，盈虧乃於損益確認。

攤銷成本乃透過計及構成實際利率組成部份之任何收購折讓或溢價及費用或成本計算。實際利率攤銷於損益計入財務費用。

財務擔保合同

天然居集團作出之財務擔保合同為要求作出付款，以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期應付時作出付款而產生損失之合同。財務擔保合同初步按公平值確認為負債，並就發行擔保直接應計之交易成本作出調整。於初步確認後，天然居集團以下列較高者計量財務擔保合同：(i) 於各有關期間末清償現有責任時所須開支之最佳估計金額；及(ii) 初步確認的金額減累計攤銷(如適用)。

終止確認金融負債

如果金融負債之責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款之另一金融負債取代，或者現有負債之條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面值之差異在損益中確認。

金融工具之對銷

當且僅當現時存在一項可依法強制執行之權利，可對銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及金融負債均可予對銷，並將淨額列入財務狀況表內。

開發中物業

開發中物業乃擬於完成後持作出售。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及該等物業於發展期間所直接產生的其他費用。

除非預期相關物業開發項目的工期超出一般運作週期，否則開發中物業分類為流動資產。於完成時，該等物業轉撥至持作出售已完成物業。

持作出售已完成物業

持作出售已完成物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬。成本值乃按待售物業所佔土地及樓宇總成本釐定。可變現淨值乃由董事根據現行市價按個別物業基準估計。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括庫存現金和活期存款，以及易轉換成已知金額之現金且價值變動風險很小之短期高流動性投資，且購買時通常為於三個月內較短期間到期，減去作為天然居集團現金管理一項組成部份之銀行透支（須按要求償還）。

就財務狀況表而言，現金及現金等值物，包括庫存現金和銀行存款，包括用途不受限制之定期存款及性質與現金類似之資產。

撥備

倘現有負債（法定或推定）因過往事宜產生，且將來可能須撥出資源以償還負債，並可就負債金額作出可靠估計時，則撥備會予以確認。

倘折讓之影響屬重大，已確認撥備金額則為於各有關期間末預期償還負債所需之日後開支金額現值。就時間過去所產生折讓現值之增幅，計入損益內之財務費用。

所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。與於損益賬外確認之項目有關之所得稅於損益賬外確認，即於其他全面收入或直接於權益內確認。

本期及以往期間之當期稅項資產及負債，根據於各有關期間末已執行或實質上已執行之稅率(及稅法)，計及天然居集團營運所在國家之現行詮釋及慣例，按照預期將從稅務部門收回或向稅務部門支付之金額計量。

遞延稅項採用負債法，對各有關期間末之資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的之賬面值之間之所有暫時性差異作撥備。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由商譽或資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及
- 就與附屬公司之投資相關之應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回之時間安排並且暫時性差異在可預見之未來可能不會轉回。

所有可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和任何未利用之稅項虧損確認為遞延稅項資產。確認遞延稅項資產以很有可能有應納稅溢利抵銷可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和未利用之稅項虧損為限，除非：

- 遞延稅項資產與由資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生之可抵扣之暫時性差異相關，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及
- 就與附屬公司之投資相關之可抵扣之暫時性差異而言，遞延稅項資產確認是以暫時性差異可能於可預見之未來轉回且有應納稅溢利可用以抵銷暫時性差異為限。

遞延稅項資產之賬面值於各有關期間末覆核，並扣減直至不再是很可能獲得足夠之應納稅溢利以允許利用全部或部份遞延稅項資產為止。於各有關期間末亦應重新評估未確認之遞延稅項資產，並於可能獲得足夠應納稅溢利以允許收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產和負債，以在各有關期間末已執行或實質上已執行之稅率(和稅法)為基礎，按預期變現該資產或清償該負債之期間之稅率計量。

如果擁有用當期稅項資產抵銷當期稅項負債之法定行使權，而且遞延稅項與同一應納稅實體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

收益確認

如果經濟利益很可能流入天然居集團，而且收益可以可靠計量，則按以下基礎確認收益：

- (a) 就銷售物業而言，於所有權之重大風險和回報已轉移給買方時，即於建築工程已完成及物業已交付予買方。於收益確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入綜合財務狀況表的流動負債項下；

- (b) 就租金收入而言，按租期之時間比例入賬；及
- (c) 就利息收入而言，按照權責發生制原則，採用實際利息法將在金融工具之估計年限內或更短期間（如適用）之估計未來現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值。

僱員福利

退休金計劃

於中國內地營運之天然居集團之附屬公司之僱員必須參加由當地市政府管理之統一養老金計劃。供款須按參與僱員之工資若干百分比繳納，而根據該統一養老金計劃之規定，這些供款在需要支付時在損益中扣除。

借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產（即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產）直接相關的借貸成本會撥充資本作為該等資產的部份成本。該等借貸成本資本化於資產大概達致其擬定用途或銷售時終止。在特定借貸撥作合資格資產支出前暫時用作投資所賺取的投資收入須自資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本則於發生當期扣除。借貸成本包括公司借款時產生的利息及其他成本。

外幣

財務資料以人民幣列報。天然居集團之每一公司自行決定其功能貨幣，而每一公司財務報表中之項目使用該功能貨幣計量。天然居集團各公司入賬之外幣交易在初步確認時按交易日各自之功能貨幣匯率記賬。以外幣列值之貨幣性資產和負債按各有關期間末之功能貨幣匯率重新折算。所有因結算或換算貨幣項目產生之匯兌差額計入損益。

以歷史成本計量之外幣計價非貨幣項目，按初始交易日之匯率折算。按公平值計量之外幣計價非貨幣項目，則採用釐定公平值日期之匯率折算。重新換算非貨幣項目所產生之收益或虧損與確認該項目公平值變動之盈虧之處理方法一致（即於其他全面收入或損益確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認）。

天然居之功能貨幣是港元。於各有關期間末，天然居之資產和負債按照各有關期間末之匯率折算成人民幣，而相關損益按照年內加權平均匯率折算成人民幣。天然居附屬公司之功能貨幣為人民幣，與天然居集團之呈列貨幣相同。

由此產生之匯兌差額確認於其他全面收入並於匯兌波動儲備累計。於出售一項海外業務時，有關該特定海外業務之其他全面收入之項目於損益確認。

就綜合現金流量表而言，天然居之現金流量按照現金流量發生當日之匯率折算成人民幣。天然居於年內經常發生之現金流量按年內加權平均匯率折算成人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製天然居集團財務資料需要管理層於各有關期間末就影響收益、開支、資產及負債之呈報金額以及披露或然負債之事宜作出判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

於應用天然居集團會計政策之過程中，除涉及估計之會計政策外，管理層已作出以下對財務資料內已確認金額構成最重大影響之判斷：

營業租賃承擔－天然居集團作為出租人

天然居集團已就其投資物業組合簽訂商業物業租約。天然居集團已根據有關安排的條款及條件作出判斷，認為其保留按營業租賃出租之物業所有權之所有重大風險與回報。

投資物業與業主自用物業之分類

天然居集團釐定物業是否符合資格作為投資物業，並制定了判斷標準。投資物業是持有以賺取租金或實現資本增值或以此二者為目的之物業。因此，天然居集團考慮的是某個物業是否大致獨立於天然居集團持有之其他資產而產生現金流量。某些物業之一部份乃為賺取租金或實現資本增值而持有，而其他部份則用於生產商品或供應服務或作行政管理用途。倘該等部份能夠獨立出售或根據融資租賃獨立出租，則天然居集團將有關部份獨立入賬。倘有關部份不能獨立出售，則只有在用於生產商品或供應服務或作行政管理用途之部份不重大時，方可將該物業分類為投資物業。作出判斷時乃以個別物業為基準，以釐定有關配套服務是否重大以致該物業不合資格列作投資物業。

投資物業、持作銷售物業及開發中物業之分類

天然居集團開發持作銷售物業及持作賺取租金及／或資本增值之物業。管理層須作出判斷，以釐定一項物業是否指定為投資物業或持作銷售物業或開發中物業。一般而言，天然居集團於有關物業開發初期考慮其持有該等物業之意圖。然而，為應對投資物業之市場需求，天然居集團將不時修訂有關天然居集團物業組合之公司策略。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關在建物業則入賬列作開發中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入非流動資產。待物業竣工後，持作銷售物業乃轉撥至持作銷售竣工物業項下，而持作賺取租金及／或資本增值之物業則轉撥至已竣工投資物業項下。

估計不確定性

下文載列於各有關期間末有關未來之關鍵假設以及估計不確定性之其他關鍵來源，該等因素具有對下一財政年度資產和負債賬面值造成重大調整之重大風險。

商譽減值

天然居集團至少每年評估商譽是否發生減值。這要求對分配了商譽之現金產生單位之使用價值進行估計。估計使用價值時，天然居集團需要估計未來來自現金產生單位之預期現金流量，同時選擇恰當之折現率計算那些現金流量之現值。進一步詳情載於第II節附註13。

估計投資物業之公平值

投資物業按公平值於財務狀況表列賬。該公平值乃根據獨立專業合資格估值師行以物業估值方法對該等物業進行之估值計算，當中涉及若干市況假設。

有關假設之有利或不利變動會導致天然居集團投資物業之公平值改變，並需對於損益內確認之收益或虧損作相應調整。

遞延稅項資產

在很有可能有足夠之應納稅溢利來抵扣虧損之限度內，應就所有未利用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量估計來決定應確認之遞延稅項資產之金額，而基準是未來應納稅利潤可能發生之時間和金額及日後之納稅籌劃策略。進一步詳情載於財務資料附註25。

開發中物業建築成本之確認及分配

物業開發成本於建設期間入賬列為開發中物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售之其他成本前，該等成本乃由天然居集團根據管理層之最佳估計累計入賬。於開發物業時，天然居集團一般分期進行項目開發。與某一階段開發直接相關之成本入賬列為該階段成本。各期之共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。倘成本之最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本之增減會影響未來年度之損益。

4. 經營分部資料

出於管理目的，天然居集團按其產品及服務劃分業務單位。截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年五月三十一日止五個月，由於天然居集團僅有一個經營分部(即物業投資分部)，故並無呈列經營分部份析。截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，天然居集團有以下兩個呈報經營分部：

- (a) 物業投資分部，從事辦公樓宇租賃；及
- (b) 物業開發分部，從事物業開發及銷售。

管理層分開監察天然居集團之經營分部業績，以就資源分配及表現評核作出決定。分部表現乃按呈報分部溢利／(虧損)(為經調整除稅前溢利／(虧損)之指標)評核。經調整除稅前溢利／(虧損)與天然居集團之除稅前溢利／(虧損)之計量一致，惟不包括利息收入以及總辦事處及公司費用。

分部資產不包括受限制現金、現金及現金等值物及其他未分配總辦事處及公司資產，原因是該等資產乃以集團形式管理。

分部負債不包括未分配總辦事處及公司負債，原因是該等負債乃以集團形式管理。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業投資 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：			
來自外部客戶之租金收入	4,963	—	4,963
分部業績	14,311	(1,769)	12,542
對賬：			
利息收入			42
公司及其他未分配費用			(43)
除稅前溢利			12,541
分部資產	181,763	420,925	602,688
對賬：			
公司及其他未分配資產			22,887
資產總值			625,575
分部負債	11,432	174,890	186,322
對賬：			
公司及其他未分配負債			302,476
負債總值			488,798
其他分部資料：			
折舊及攤銷	227	47	274
資本開支*	166,958	2,947	169,905

截至二零一二年五月三十一日止五個月

	物業投資 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：			
來自外部客戶之租金收入	2,543	—	2,543
分部業績	1,135	(9,074)	(7,939)
對賬：			
利息收入			36
公司及其他未分配費用			(2)
除稅前溢利			(7,905)
分部資產	169,352	434,798	604,150
對賬：			
公司及其他未分配資產			15,543
資產總值			619,693
分部負債	12,209	192,674	204,883
對賬：			
公司及其他未分配負債			286,265
負債總值			491,148
其他分部資料：			
折舊及攤銷	116	271	387
資本開支*	—	625	625

* 資本開支由物業、廠房及設備、投資物業及預付土地租賃付款(包括收購一間附屬公司之資產)之添置構成。

地區資料

於有關期間，天然居集團來自外部客戶之收益乃僅得自其在中國內地之業務，且天然居集團全部非流動資產均位於中國內地。

有關主要客戶資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年五月三十一日止五個月，收益分別約人民幣1,104,000元、人民幣334,000元及人民幣587,000元乃源自單一外部客戶之租金收入。

5. 收益、其他收入及盈利

收益亦即天然居集團之營業額，指於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月就投資物業所收和應收之租金收入總額。

天然居集團之收益、其他收入及盈利分析如下：

附註	自二零一零年 十月七日 (註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至五月三十一日止五個月 二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	
			二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益				
租金收入總額	—	4,963	1,470	2,543
其他收入				
銀行利息收入	—	42	5	36
其他	—	2	—	2
	—	44	5	38
盈利				
出售物業、廠房及 設備項目之盈利	—	5	—	—
議價收購收益*	28(a)	7,501	7,501	—
其他	—	5	—	2
	—	7,511	7,501	2
	—	7,555	7,506	40

6. 除稅前溢利／(虧損)

天然居集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	附註	自二零一零年 十月七日 (註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至五月三十一日止五個月 二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
折舊	10	-	62	7	279
根據土地及樓宇營業租賃 應付之最低租金		-	58	2	128
土地租賃付款攤銷	12	-	212	63	108
核數師酬金		-	15	6	3
僱員福利開支：					
工資及薪酬		-	330	-	1,898
退休金計劃供款*		-	38	-	211
		-	368	-	2,109
賺取租金投資物業產生之 直接經營費用(包括 維修和保養)		-	807	453	270

* 於二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，天然居集團並無可用作扣減日後年度退休金計劃供款之已沒收供款。

7. 董事酬金

概無董事就彼等於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月向天然居集團提供之服務而收取任何袍金或酬金。

8. 所得稅

	自二零一零年 十月七日 (註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至五月三十一日止五個月 二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
天然居集團：				
遞延(附註25)	-	1,904	346	327

香港利得稅

由於天然居集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月內在香港並無任何應課稅溢利，因此並無撥備香港利得稅。

中國企業所得稅

於中國內地營運所產生之中國企業所得稅按於中國內地產生之估計應課稅溢利之適用稅率，並根據當地現行法例、詮釋及慣例計算。

以天然居及其附屬公司註冊司法權區之法定稅率按除稅前溢利／(虧損)計算之稅務開支／抵免與根據實際稅率計算之稅務開支之對賬如下：

天然居集團－自二零一零年十月七日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間

	香港 人民幣千元
除稅前虧損	(23)
按法定稅率繳稅	(4)
未確認之稅項虧損	4
以天然居集團實際稅率計算之稅項支出	-

天然居集團－截至二零一一年十二月三十一日止年度

	香港 人民幣千元	中國內地 人民幣千元	合計 人民幣千元
除稅前溢利	7,457	5,084	12,541
按法定稅率繳稅	1,230	1,271	2,501
毋須納稅之收入	(1,237)	-	(1,237)
不可扣稅之開支	-	223	223
未確認之稅項虧損	7	410	417
以天然居集團實際稅率 計算之稅項支出	-	1,904	1,904

天然居集團－截至二零一二年五月三十一日止五個月

	香港 人民幣千元	中國內地 人民幣千元	合計 人民幣千元
除稅前虧損	(2)	(7,903)	(7,905)
按法定稅率繳稅	–	(1,976)	(1,976)
毋須納稅之收入	–	1,050	1,050
不可扣稅之開支	–	1,253	1,253
以天然居集團實際稅率 計算之稅項支出	–	327	327

天然居集團－截至二零一一年五月三十一日止五個月 (未經審核)

	香港 人民幣千元	中國內地 人民幣千元	合計 人民幣千元
除稅前溢利	7,501	946	8,447
按法定稅率繳稅	1,238	236	1,474
毋須納稅之收入	(1,238)	–	(1,238)
未確認之稅項虧損	–	110	110
以天然居集團實際稅率 計算之稅項支出	–	346	346

9. 每股盈利

由於就本報告而言，載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

10. 物業、廠房及設備

天然居集團

	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一零年十月七日、 二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日，減累計折舊	—	—	—
添置	101	406	507
收購附屬公司(附註28)	1,408	1,110	2,518
年內折舊撥備	(26)	(36)	(62)
出售	—	(276)	(276)
	<u>1,483</u>	<u>1,204</u>	<u>2,687</u>
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日，減累計折舊	1,483	1,204	2,687
添置	98	527	625
期內折舊撥備	(146)	(133)	(279)
出售	—	—	—
	<u>1,435</u>	<u>1,598</u>	<u>3,033</u>
於二零一一年十二月三十一日：			
原值	1,509	1,232	2,741
累計折舊	(26)	(28)	(54)
賬面淨值	<u>1,483</u>	<u>1,204</u>	<u>2,687</u>
於二零一二年五月三十一日：			
原值	1,607	1,759	3,366
累計折舊	(172)	(161)	(333)
賬面淨值	<u>1,435</u>	<u>1,598</u>	<u>3,033</u>

11. 投資物業

天然居集團

	於十二月三十一日		於二零一二年 五月三十一日
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	人民幣千元
於期／年初之賬面值	—	—	160,480
收購一間附屬公司(附註28(a))	—	157,480	—
公平值調整產生之收益淨額	—	3,000	(1,000)
	<u>—</u>	<u>160,480</u>	<u>159,480</u>
於期／年終之賬面值	—	160,480	159,480

天然居集團之投資物業位於中國內地，按中期租賃持有。

天然居集團之投資物業由獨立專業合資格估值師利駿行測量師有限公司按其現況下之投資價值於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日分別進行重估，重估價值分別為人民幣160,480,000元及人民幣159,480,000元。該等投資物業已根據營業租賃出租予第三方，有關租賃之進一步概要詳情載於財務資料附註30(a)。

於二零一一年十二月三十一日，天然居集團賬面值為人民幣160,000,000元之若干投資物業已予質押，以為天然居之中介控股公司北大方正集團有限公司(「北大方正」)之若干附屬公司獲授之銀行融資作擔保。該等質押已於截至二零一二年五月三十一日止五個月內解除。

12. 預付土地租賃付款

天然居集團

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於期／年初之賬面值	-	-	9,188
收購一間附屬公司(附註28(a))	-	9,400	-
於年／期內確認	-	(212)	(108)
於期／年終之賬面值	-	9,188	9,080
計入預付款項、按金及其他應收款項 之即期部份	-	(256)	(256)
非即期部份	-	8,932	8,824

租賃土地位於中國內地，並按中期租賃持有。

13. 商譽

天然居集團

	人民幣千元
於二零一零年十月七日、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日之原值，減累計減值	-
收購一間附屬公司(附註28(b))	38,121
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日 之原值及賬面淨值	38,121
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日：	
原值	38,121
累計減值	-
賬面淨值	38,121

商譽減值測試

透過業務合併產生之商譽已分配至物業開發之現金產生單位，作減值測試用途。

物業開發現金產生單位之可收回金額已按以現金流量預測而釐定之使用價值計算，而現金流量預測乃按由高級管理層通過之七年（根據物業開發計劃，相等於物業開發單位下開發中項目之第一階段之開發期間）財務預算而計算。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日之現金流量預測所用之折現率分別為12.5%及13.0%。所開發物業開發單位下之項目一期已於二零一二年三月開始部份預售及預期不會於上述七年期間結束後產生任何收入。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，計算物業開發現金產生單位之使用價值時已引用主要假設。下文論述管理層為進行商譽減值測試而作出現金流量預測所依據之各主要假設：i) 預算毛利根據管理層對市場發展之預期釐定；及ii) 使用之折現率已扣除稅項，並反映出有關物業開發單位之特定風險。物業開發單位市場開發之主要假設之賦予值及折現率乃參考外部資料來源釐定，例如可資比較公司（如位於並主要於中國內地營運之房地產開發行業之上市公司）之已刊發資料。

14. 於附屬公司之投資

天然居

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，按原值	—	16,108	16,108

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，天然居之附屬公司詳情載於本節附註1。

15. 開發中物業

天然居集團

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預計將於正常經營週期內完成 及超過一年後收回之開發中物業	—	373,525	385,838

天然居集團之開發中物業位於中國內地。

於二零一二年五月三十一日，天然居集團賬面值約人民幣385,838,000元之開發中物業已予質押，以為北大資源（天然居之同系附屬公司）授出之委託貸款人民幣250,000,000元作擔保。

16. 貿易應收款項

貿易應收款項主要包括根據營業租賃應收之租金。營業租賃之付款條款乃於相關租賃協議中規定。於各有關期間末，按發票日期之貿易應收款項之賬齡分析如下：

天然居集團

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	-	-	759

天然居集團之所有貿易應收款項並不被認為已減值。天然居集團之貿易應收款項與為數眾多之不同客戶有關。根據過往經驗，天然居之董事認為無需就該等結餘作出減值撥備，因該等客戶近期並無拖欠記錄，而結餘依然被認為可以全數收回。

17. 預付款項、按金及其他應收款項

	天然居集團			天然居		
	於十二月三十一日	於二零一二年	於二零一二年	於十二月三十一日	於二零一二年	於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	-	4,070	6,688	-	-	-
按金及其他應收款項	-	14,554	1,221	-	5	5
預付土地租賃付款 之即期部份 (附註 12)	-	256	256	-	-	-
	-	18,880	8,165	-	5	5

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產乃與近期並無拖欠記錄之應收款項有關。

18. 應付一間中介控股公司款項

應付一間中介控股公司款項為無抵押、免息且無固定還款期。

19. 一名股東結餘

一名股東結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

20. 同系附屬公司結餘

同系附屬公司結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

21. 一間關連公司結餘

天然居集團

名稱	附註	於十二月三十一日		於二零一二年
		二零一零年	二零一一年	五月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國高科集團股份有限公司 (「中國高科」)	(i)	—	133	(5)

附註：

- (i) 於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，天然居集團之中介控股公司北大方正擁有中國高科 24.37% 權益。

一間關連公司結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

22. 現金及現金等值物以及受限制現金

	附註	天然居集團			天然居		
		於十二月三十一日		於二零一二年	於十二月三十一日		於二零一二年
		二零一零年	二零一一年	五月三十一日	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	(a)	8	18,535	13,783	8	3,610	2,349
減：受限制現金	(b)	—	(8,309)	(8,320)	—	—	—
現金及現金等值物		<u>8</u>	<u>10,226</u>	<u>5,463</u>	<u>8</u>	<u>3,610</u>	<u>2,349</u>

附註：

- (a) 於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日，天然居集團以人民幣計值之現金及銀行結餘分別約為零、人民幣 14,925,000 元及人民幣 11,434,000 元。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，天然居集團可通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他外幣。
- (b) 根據中國有關法規，天然居集團須將若干金額存入指定銀行賬戶作為建設相關物業的保證金。於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，該等保證金的金額分別為約人民幣 8,309,000 元及人民幣 8,320,000 元。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率計息。銀行結餘存入信譽良好且近期無拖欠記錄之銀行。

23. 貿易應付款項

於各有關期間末，按發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

天然居集團

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求	—	60,751	48,366

貿易應付款項為免息，一般於三至六個月期限內結賬。

24. 其他應付款項及應計負債

	天然居集團			天然居		
	於十二月三十一日	於二零一二年	於二零一二年	於十二月三十一日	於二零一二年	於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶墊款	—	1,014	3,697	—	—	—
其他應付款項及 應計負債	7	199,366	180,672	7	8	8
	<u>7</u>	<u>200,380</u>	<u>184,369</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

其他應付款項為免息且平均還款期為三個月至一年。

25. 遞延稅項

有關期間之遞延稅項負債變動如下：

遞延稅項負債

天然居集團

	超出 相關折舊之 折舊撥備 人民幣千元	收購 附屬公司 引致之 公平值調整 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年十月七日、 二零一零年十二月 三十一日及二零一一年 一月一日	-	-	-	-
於本年度損益扣除之遞延稅項 (附註8)	1,154	-	750	1,904
收購附屬公司(附註28)	5,741	14,415	2,729	22,885
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	6,895	14,415	3,479	24,789
於期內損益扣除/(計入) 之遞延稅項(附註8)	577	-	(250)	327
於二零一二年五月三十一日	<u>7,472</u>	<u>14,415</u>	<u>3,229</u>	<u>25,116</u>

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	天然居集團			天然居		
	於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於二零一一年 二零一一年 人民幣千元	於二零一二年 五月三十一日 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於二零一一年 二零一一年 人民幣千元	於二零一二年 五月三十一日 人民幣千元
稅項虧損	-	16,693	21,706	-	-	-

上述於中國內地產生之稅項虧損將於一至五年內到期，屆時用作抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於該等虧損不認為有可能將應課稅溢利用於抵銷稅項虧損，故並無確認遞延稅項資產。

天然居向其股東派付之股息，並無附有任何所得稅之後果。

26. 已發行股本

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定：			
100,000,000 股			
(二零一一年：100,000,000 股；			
二零一零年：10,000 股)			
每股面值 1 港元之普通股	9	81,773	81,773
	<u>9</u>	<u>81,773</u>	<u>81,773</u>
已發行及繳足：			
19,822,000 股			
(二零一一年：19,822,000 股；			
二零一零年：10,000 股)			
每股面值 1 港元之普通股	9	16,209	16,209
	<u>9</u>	<u>16,209</u>	<u>16,209</u>

於有關期間內，股本之變動如下：

- (a) 於二零一零年十月七日(註冊成立日期)按面值發行 10,000 股普通股。
- (b) 根據於二零一一年十二月十九日通過之一項普通決議案，透過增設 99,990,000 股每股面值 1 港元之額外股份(在各方面與天然居現有股份享有同等權利)，天然居之法定股本由 10,000 港元(相等於約人民幣 9,000 元)增加至 100,000,000 港元(相等於約人民幣 81,773,000 元)。
- (c) 於二零一一年十二月二十日向 貴公司現有股東發行 19,812,000 股每股面值 1 港元之普通股，並錄得所得款項 19,812,000 港元(相等於約人民幣 16,200,000 元)。發行旨在為天然居提供額外營運資金。

於有關期間內，經參考上述天然居已發行股本之變動之交易概述如下：

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足			
於年/期初	—	9	16,209
發行股份	9	16,200	—
	<u>9</u>	<u>16,200</u>	<u>—</u>
於年/期終	9	16,209	16,209
	<u>9</u>	<u>16,209</u>	<u>16,209</u>

27. 儲備

(a) 天然居集團

天然居集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月之儲備金額及儲備變動乃於財務資料第 I 節之綜合權益變動表內呈列。

(b) 天然居

	匯兌波動儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年十月七日	-	-	-
期內虧損及期內全面虧損總額	-	(23)	(23)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	-	(23)	(23)
年內虧損	-	(45)	(45)
年內其他全面虧損： 換算海外業務之匯兌差額	(75)	-	(75)
年內全面虧損總額	(75)	(45)	(120)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	(75)	(68)	(143)
期內虧損及期內全面虧損總額	-	(1)	(1)
於二零一二年五月三十一日	(75)	(69)	(144)

28. 業務合併

- (a) 於二零一一年三月，天然居收購湖北天然居之100%權益，現金代價為人民幣16,108,000元。湖北天然居從事物業投資。

湖北天然居於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	就收購 確認之公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	10	78
投資物業	11	157,480
預付土地租賃付款	12	9,400
現金及現金等值物		701
預付款項、按金及其他應收款項		13,642
應計負債及其他應付款項		(148,410)
遞延稅項負債	25	(9,282)
可識別資產淨值總額(按公平值)		23,609
於損益內其他收入及盈利確認之議價收購收益	5	(7,501)
以現金支付		16,108

溢價收購之收益主要由於購買代價乃經雙方同意按於收購日期計量之湖北天然居可識別資產及負債之公平值總額之折讓所致。

就收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(16,108)
所收購之現金及現金等值物	<u>701</u>
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值物流出淨額	<u><u>(15,407)</u></u>

自收購以來，湖北天然居為天然居集團之營業額貢獻人民幣4,963,000元及為截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合溢利貢獻人民幣4,967,000元。

- (b) 於二零一一年十一月，湖北天然居向中國高科收購昆山高科51%之股權，現金代價為約人民幣152,641,000元。昆山高科從事物業開發。

天然居集團選擇按非控制性權益應佔昆山高科可識別資產淨值之比例計量昆山高科之非控制性權益。

昆山高科於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	就收購 確認之公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	10	2,440
開發中物業		364,610
受限制現金		12,107
現金及現金等值物		3,350
預付款項、按金及其他應收款項		6,682
貿易應付款項		(57,477)
應計負債及其他應付款項		(93,560)
遞延稅項負債	25	<u>(13,603)</u>
可識別資產淨值總額(按公平值)		224,549
非控制性權益		(110,029)
收購產生之商譽	13	<u>38,121</u>
以現金支付		<u><u>152,641</u></u>

就收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(152,641)
所收購之現金及現金等值物	<u>3,350</u>
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值物流出淨額	<u><u>(149,291)</u></u>

自收購以來，昆山高科並無產生任何收益，於截至二零一一年十二月三十一日止年度為天然居集團之綜合溢利帶來人民幣1,733,000元之虧損淨額。

29. 或然負債

於各有關期間末，天然居集團尚未計提撥備之或然負債如下：

- (i) 於二零一二年五月三十一日，天然居集團就若干銀行向若干買家安排按揭貸款授予之按揭融資提供擔保，而此等按揭融資乃與天然居集團於二零一二年五月三十一日之物業預售有關。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭還款，則由天然居集團負責償還違約買家欠負銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而天然居集團有權接管有關物業之法定業權及管有權。天然居集團之擔保期自有關按揭貸款之授出日期起至發出房地產所有權證時為止。房地產所有權證一般於買家接管有關物業後一段期間發出。

擔保之公平值並不重大，而天然居董事認為，倘買家拖欠付款，有關物業之可變現淨值足以償還未償還按揭本金連同應計利息及罰款，因此，並未於財務資料內就擔保作出撥備。

- (ii) 於二零一一年十二月三十一日，天然居集團以北大方正之若干附屬公司為受益人，就給予該等關連人士之銀行融資總計人民幣200,000,000元向銀行作出擔保。進一步詳情載於下文附註32(b)(ii)至32(b)(iii)。

天然居於各有關期間末並無或然負債。

30. 營業租賃安排

(a) 作為出租人

天然居集團根據營業租賃安排出租其投資物業(財務資料附註11)，協定期期為一年至六年不等。租賃條款一般亦要求承租人支付保證金。

於各有關期間末，天然居集團根據其與承租人訂立之不可撤回營業租賃於以下期間應收之未來最低租金總額(扣除營業稅及附加費前)如下：

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	—	6,292	5,915
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	11,732	10,103
五年後	—	1,058	583
	—	19,082	16,601

(b) 作為承租人

天然居集團根據營業租賃安排承租若干辦公室物業及銷售辦公室，協定期期為一年至三年不等。

於各有關期間末，天然居集團根據不可撤回營業租賃於以下期間應付之未來最低租金總額如下：

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	-	400	406
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	533	400
	-	933	806

天然居於各有關期間末並無租賃承擔。

31. 承擔

除上文附註30(b)詳述之營業租賃承擔外，天然居集團於各有關期間末之資本承擔如下：

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已簽約但尚未計提撥備：			
開發中物業	-	161,172	151,735

天然居於各有關期間末並無承擔。

32. 關連人士交易

(a) 除財務資料其他部份披露之交易外，天然居集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月內與一名關連人士進行之交易如下：

	自二零一零年		截至二零一一年		截至五月三十一日	
	十月七日		十二月三十一日		止五個月	
	(註冊成立日期)		十二月三十一日		止年度	
	至二零一零年	十二月三十一日	十二月三十一日	止年度	二零一一年	二零一二年
	十二月三十一日	止期間	止年度	止年度	人民幣千元	人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	(未經審核)	
北大資源物業						
提供管理服務	-	80	-	625		

該交易乃根據各方互相協定之條款及條件進行。

(b) 與關連人士之其他交易：

- (i) 於二零一一年十一月，天然居集團向中國高科收購昆山高科51%股權，現金代價約為人民幣152,641,000元。收購之進一步詳情載於上文附註28(b)。
- (ii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，天然居集團以北大方正之若干附屬公司為受益人，就授予該等同系附屬公司之銀行融資人民幣150,000,000元向銀行作出擔保並亦質押其賬面值為人民幣160,000,000元之投資物業予銀行，而於二零一一年十二月三十一日，有關銀行融資已動用人民幣150,000,000元。上述擔保及質押均已於截至二零一二年五月三十一日止五個月內解除。交易之進一步詳情載於上文附註11。
- (iii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，天然居集團以北大方正之一間附屬公司為受益人就銀行融資人民幣50,000,000元向銀行作出擔保，而於二零一一年十二月三十一日，有關銀行融資已動用人民幣50,000,000元。該擔保已於截至二零一二年五月三十一日止五個月內解除。
- (iv) 於二零一二年五月六日，天然居集團與北大資源訂立貸款協議，據此，北大資源將透過一間金融機構向天然居集團提供人民幣250,000,000元之一年期貸款。該貸款以天然居集團於二零一二年五月三十一日賬面值約人民幣385,838,000元之開發中物業(如上文附註15所披露)作抵押以及按年利率12.5%計息，每半年支付一次。該貸款其後已由天然居集團於二零一二年七月五日收取。

(c) 關連人士未償還結餘：

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日，天然居集團與一間中介控股公司、一名股東、同系附屬公司及一間關連公司之結餘詳情於財務資料附註18、19、20及21內披露。

33. 按類別劃分之金融工具

於各有關期間末，各類金融工具之賬面值如下：

天然居集團

金融資產－貸款及應收款項

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	—	—	759
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	—	13,673	853
應收一名股東款項	—	424	1,651
應收同系附屬公司款項	—	3,858	39
應收一間關連公司款項	—	133	—
受限制現金	—	8,309	8,320
現金及現金等值物	8	10,226	5,463
	<u>8</u>	<u>36,623</u>	<u>17,085</u>

金融負債－以攤銷成本計量之金融負債

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	–	60,751	48,366
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	7	197,899	179,443
應付一間中介控股公司款項	–	92,760	92,760
應付一名股東款項	15	–	–
應付同系附屬公司款項	–	110,118	140,532
應付一間關連公司款項	–	–	5
	<u>22</u>	<u>461,528</u>	<u>461,106</u>

天然居

金融資產－貸款及應收款項

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及 其他應收款項之金融資產	–	5	5
應收一名股東款項	–	424	1,651
應收同系附屬公司款項	–	10	39
現金及銀行結餘	8	3,610	2,349
	<u>8</u>	<u>4,049</u>	<u>4,044</u>

金融負債－以攤銷成本計量之金融負債

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	7	8	8
應付一名股東款項	15	–	–
應付同系附屬公司款項	–	4,083	4,079
	<u>22</u>	<u>4,091</u>	<u>4,087</u>

34. 公平值及公平值層級

天然居集團金融工具及天然居金融工具之公平值相等於該等工具之賬面值。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方當前交易(而非強迫或清倉銷售)下之可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公平值：

現金及銀行結餘、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、應收關連人士款項、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項及應計負債以及應付關連人士款項之金融負債之公平值與彼等之賬面值相若，主要由於該等工具屬短期性質。

於各有關期間末，天然居集團及天然居並無任何按公平值計量的金融工具。

35. 財務風險管理目標及政策

天然居集團之主要金融工具包括現金及現金等值物。此等金融工具之主要目的是為天然居集團之經營業務籌集資金。天然居集團擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，均直接來自其經營業務。

天然居集團一貫政策為不進行金融工具之買賣，於回顧之有關期間內亦如是。

天然居集團金融工具帶來之主要風險為信貸風險及流動資金風險。天然居董事為管理各種有關風險進行檢討及政策批核，有關風險概述如下。

信貸風險

天然居集團其他金融資產(包括現金及現金等值物、貿易應收款項、按金及其他應收款項以及應收關連人士款項)之信貸風險均來自對手方違約，最大風險額相當於該等工具之賬面值。

流動資金風險

天然居集團利用經常性流動資金策劃工具監控資金短缺風險。此工具考慮金融工具及金融資產之到期情況及經營現金流量預測。

天然居集團旨在透過使用借貸平衡資金之延續性和靈活性。

天然居集團於各有關期間末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

天然居集團

	一年內或按要求		於二零一二年 五月三十一日 人民幣千元
	於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
貿易應付款項	-	60,751	48,366
計入其他應付款項及 應計負債之金融負債	7	197,899	179,443
應付一間中介控股公司款項	-	92,760	92,760
應付一名股東款項	15	-	-
應付同系附屬公司款項	-	110,118	140,532
應付一間關連公司款項	-	-	5
按揭擔保	-	-	1,330
給予銀行之擔保(以關連人士為受益人)	-	200,000	-
	<u>22</u>	<u>661,528</u>	<u>462,436</u>

天然居於報告期間末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

天然居

	一年內或按要求		於二零一二年 五月三十一日 人民幣千元
	於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
計入其他應付款項及 應計負債之金融負債	7	8	8
應付一名股東款項	15	-	-
應付同系附屬公司款項	-	4,083	4,079
	<u>22</u>	<u>4,091</u>	<u>4,087</u>

資本管理

天然居集團資本管理之主要目標為確保天然居集團有能力繼續按持續經營方式營運。

天然居集團根據經濟狀況之變化及相關資產的風險特徵，管理資本架構並作出調整。天然居集團毋須承受任何外部施加之資本規定。

III. 其後財務報表

天然居集團或其附屬公司並無就二零一二年五月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

方正數碼(控股)有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港

二零一二年十一月十六日



香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下載列我們就天合地產發展有限公司(「天合地產」)及其附屬公司(此後統稱為「天合地產集團」)之財務資料所編製之報告，當中包括天合地產集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年五月三十一日止五個月(「有關期間」)之綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表，及於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及於二零一二年五月三十一日天合地產集團之綜合財務狀況表與天合地產之財務狀況表連同有關附註(「財務資料」)，及天合地產集團截至二零一一年五月三十一日止五個月之綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表(「中期比較資料」)。該等財務資料乃根據下文第II節附註2.1所載呈列基準編製，以供載入方正數碼(控股)有限公司(「貴公司」)就建議收購香港天然居控股有限公司及香港天合控股有限公司而於二零一二年十一月十六日刊發之股東通函(「通函」)。

天合地產乃於二零零一年五月二十八日於中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司，並受本公司之一間關連公司香港天合控股有限公司直接監督。天合地產集團主要於中國從事物業開發業務。有關天合地產集團組成公司之業務詳情載於下文第II節附註1。

於二零一二年五月三十一日，天合地產於附屬公司之直接權益載於下文第II節附註1。現時組成天合地產集團之兩間公司均採納十二月三十一日作為其財政年度年結日。現時組成天合地產集團之各公司之法定財務報表乃根據適用於該等公司成立所在國家之相關會計原則編製。有關於有關期間其法定核數師之詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，天合地產之董事(「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」)(當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)編製天合地產集團之綜合財務報表(「相關財務報表」)。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年五月三十一日止五個月之相關財務報表乃由我們根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則審核。

本報告所載財務資料已根據相關財務報表編製而當中並無作出調整。

董事之責任

董事須負責根據香港財務報告準則編製表達真實且公允意見之相關財務報表、財務資料及中期比較資料，以及維持董事認為必要之有關內部控制，以確保編製相關財務報表、財務資料及中期比較資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

我們的責任乃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，並向閣下報告我們的意見及審閱結論。

就本報告而言，我們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*審閱相關財務報表及就財務資料執执行程序。

我們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*由實體之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程序，並根據結果評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用，或已另作披露。審閱工作並不包括檢測監控制度及核實資產、負債及交易活動之審核程序。由於審閱之工作範圍較審核工作為小，因此所能提供之保證程度較審核工作為低。因此，我們不會就中期比較資料發表意見。

反對意見基準

如下文第II節附註2.2之進一步闡述，天合地產集團並無保留分別於二零一二年五月二十九日及二零一零年十一月二十四日出售之兩間附屬公司武漢楚天時代創業投資擔保有限公司（「楚天時代」）及武漢宏博投資有限公司（「宏博」）之賬簿及記錄。由於該兩間附屬公司之賬目資料並不充分，該兩間附屬公司自收購日期至各自出售日期之財務狀況、業績及現金流量均未於天合地產集團之財務資料內綜合入賬。因此，於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日，於該兩間附屬公司之投資乃按成本減減值列賬，並分別以總賬面值人民幣57,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣50,000,000元計入天合地產集團之綜合財務狀況表內。

天合地產集團之財務資料並未綜合該兩間附屬公司之財務狀況、業績及現金流量偏離了香港會計準則(「香港會計準則」)第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表之規定。因此，財務資料並未按規定提供有關天合地產集團自二零零九年一月一日起至該兩間附屬公司各自出售日期之經濟活動之全部資料，以及出售該兩間附屬公司所產生之出售收益或虧損。所需作出之任何調整其後或會對天合地產集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況及天合地產集團於各有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月之綜合業績及現金流量產生重大影響。現時無法量化偏離此規定之影響。

就天合地產集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之財務資料及截至二零一二年五月三十一日止五個月之綜合業績及現金流量之反對意見

我們認為，鑑於反對意見基準一段所討論事宜之重要性，財務資料未能真實公允反映天合地產集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之事務狀況，及天合地產集團於各有關期間之綜合業績及現金流量情況。

就天合地產集團於二零一二年五月三十一日及天合地產於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日之財務狀況之意見

我們認為，就本報告而言及基於下文第II節附註2.1所載之呈列基準，財務資料能真實公允反映天合地產集團於二零一二年五月三十一日及天合地產於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日之事務狀況。

就中期比較資料之反對審閱結論

根據我們並不構成審核之審閱，鑑於反對意見基準一段所討論事宜之重要性，中期比較資料並無在所有重大方面均按照下文第II節附註2.1所載之呈列基準編製。

I. 財務資料

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入及盈利	5	850	1,032	1,090	460	538
銷售及分銷費用		-	-	-	-	-
行政費用		(231)	(138)	(3,945)	(1,868)	(1,660)
其他經營費用，淨額		-	-	(2)	(2)	-
財務費用	7	(567)	(1,583)	-	-	-
除稅前溢利／(虧損)	6	52	(689)	(2,857)	(1,410)	(1,122)
所得稅費用	9	-	-	-	-	-
年／期內溢利／(虧損) 及年／期內全面 收入／(虧損)總額		<u>52</u>	<u>(689)</u>	<u>(2,857)</u>	<u>(1,410)</u>	<u>(1,122)</u>
以下應佔：						
母公司擁有人		52	(689)	(2,857)	(1,410)	(1,122)
非控制性權益		-	-	-	-	-

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一二年
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	50	40	217	502
於附屬公司之投資	12	57,000	50,000	50,000	–
非流動資產總值		<u>57,050</u>	<u>50,040</u>	<u>50,217</u>	<u>502</u>
流動資產					
開發中物業	13	127,704	131,811	135,909	138,004
按金及其他應收款項		225,586	213,815	292	195
應收股東款項	14	21,490	13,690	–	–
應收同系附屬公司款項	15	10,343	9,343	105,765	105,765
應收一間關連公司款項	16	–	–	21,209	21,701
現金及銀行結餘	17	126	1,393	8,685	3,199
流動資產總值		<u>385,249</u>	<u>370,052</u>	<u>271,860</u>	<u>268,864</u>
流動負債					
其他應付款項及應計負債		143,323	170,552	89,242	37,653
應付股東款項	14	62,595	13,848	–	–
流動負債總值		<u>205,918</u>	<u>184,400</u>	<u>89,242</u>	<u>37,653</u>
流動資產淨值		<u>179,331</u>	<u>185,652</u>	<u>182,618</u>	<u>231,211</u>
資產總值減流動負債		<u>236,381</u>	<u>235,692</u>	<u>232,835</u>	<u>231,713</u>
資產淨值		<u>236,381</u>	<u>235,692</u>	<u>232,835</u>	<u>231,713</u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
已發行股本	18	300,000	300,000	300,000	300,000
儲備	19(a)	(66,913)	(67,602)	(70,459)	(71,581)
非控制性權益		<u>233,087</u>	<u>232,398</u>	<u>229,541</u>	<u>228,419</u>
		<u>3,294</u>	<u>3,294</u>	<u>3,294</u>	<u>3,294</u>
權益總值		<u>236,381</u>	<u>235,692</u>	<u>232,835</u>	<u>231,713</u>

綜合權益變動表

	附註	母公司擁有人應佔			非控制性		
		已發行股本 人民幣千元	一般儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總值 人民幣千元	權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零零九年一月一日		300,000	151	(67,116)	233,035	–	233,035
年內溢利及年內全面收入總額		–	–	52	52	–	52
收購一間附屬公司	20	–	–	–	–	3,294	3,294
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日		300,000	151	(67,064)	233,087	3,294	236,381
年內虧損及年內全面虧損總額		–	–	(689)	(689)	–	(689)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日		300,000	151	(67,753)	232,398	3,294	235,692
年內虧損及年內全面虧損總額		–	–	(2,857)	(2,857)	–	(2,857)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日		300,000	151	(70,610)	229,541	3,294	232,835
期內虧損及期內全面虧損總額		–	–	(1,122)	(1,122)	–	(1,122)
於二零一二年五月三十一日		<u>300,000</u>	<u>151</u>	<u>(71,732)</u>	<u>228,419</u>	<u>3,294</u>	<u>231,713</u>
於二零一一年一月一日		300,000	151	(67,753)	232,398	3,294	235,692
期內虧損及期內全面虧損總額 (未經審核)		–	–	(1,410)	(1,410)	–	(1,410)
於二零一一年五月三十一日 (未經審核)		<u>300,000</u>	<u>151</u>	<u>(69,163)</u>	<u>230,988</u>	<u>3,294</u>	<u>234,282</u>

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
經營活動產生之現金流量						
除稅前溢利／(虧損)		52	(689)	(2,857)	(1,410)	(1,122)
經以下各項調整：						
財務費用	7	567	1,583	–	–	–
利息收入	5	(839)	(1,032)	(1,085)	(457)	(500)
出售物業、廠房及 設備項目之盈利	5	(11)	–	–	–	(36)
折舊	6	63	14	17	3	28
		<u>(168)</u>	<u>(124)</u>	<u>(3,925)</u>	<u>(1,864)</u>	<u>(1,630)</u>
開發中物業增加		(1,931)	(4,107)	(4,098)	(1,263)	(2,095)
按金及其他應收款項 減少／(增加)		(6,469)	11,771	213,523	2,886	97
應收股東款項 減少／(增加)		(12,450)	7,800	13,690	13,690	–
應收同系附屬公司款項 減少／(增加)		(8,143)	1,000	(96,422)	9,343	–
應收一間關連公司 款項增加		–	–	(21,209)	(20,636)	(492)
其他應付款項及應計 負債增加／(減少)		5,873	38,019	(78,302)	13,612	(49,981)
應付股東款項減少		<u>(1,245)</u>	<u>(13,747)</u>	<u>(13,848)</u>	<u>(13,848)</u>	<u>–</u>
經營業務所得／(所用) 現金		<u>(24,533)</u>	<u>40,612</u>	<u>9,409</u>	<u>1,920</u>	<u>(54,101)</u>
已收利息		<u>839</u>	<u>1,032</u>	<u>1,085</u>	<u>457</u>	<u>500</u>
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額		<u>(23,694)</u>	<u>41,644</u>	<u>10,494</u>	<u>2,377</u>	<u>(53,601)</u>

附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月		
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	
投資活動之現金流量						
購置物業、廠房 及設備項目	11	(15)	(4)	(194)	(8)	(323)
出售物業、廠房及 設備項目之所得款項		66	-	-	-	46
收購一間附屬公司	20	(11,628)	(10,790)	(3,008)	(1,927)	(1,608)
出售一間附屬公司	12	-	7,000	-	-	50,000
投資活動所得/(所用) 現金流量淨額		<u>(11,577)</u>	<u>(3,794)</u>	<u>(3,202)</u>	<u>(1,935)</u>	<u>48,115</u>
融資活動產生之現金流量						
應付股東款項 增加/(減少)		35,000	(35,000)	-	-	-
已付利息		(567)	(1,583)	-	-	-
融資活動所得/(所用) 現金流量淨額		<u>34,433</u>	<u>(36,583)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
現金及現金等值物						
增加/(減少)淨額		(838)	1,267	7,292	442	(5,486)
年/期初現金及 現金等值物		<u>964</u>	<u>126</u>	<u>1,393</u>	<u>1,393</u>	<u>8,685</u>
年終現金及現金等值物		<u><u>126</u></u>	<u><u>1,393</u></u>	<u><u>8,685</u></u>	<u><u>1,835</u></u>	<u><u>3,199</u></u>
現金及現金等值物 結餘分析						
現金及銀行結餘	17	<u><u>126</u></u>	<u><u>1,393</u></u>	<u><u>8,685</u></u>	<u><u>1,835</u></u>	<u><u>3,199</u></u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一二年
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	50	40	217	502
於附屬公司之投資	12	119,595	112,595	112,595	62,595
非流動資產總值		<u>119,645</u>	<u>112,635</u>	<u>112,812</u>	<u>63,097</u>
流動資產					
開發中物業	13	61,782	65,267	68,553	70,344
按金及其他應收款項		225,586	213,822	1,614	1,898
應收股東款項	14	21,490	13,690	–	–
應收同系附屬公司款項	15	10,343	9,343	105,765	105,765
應收一間關連公司款項	16	–	–	21,209	21,701
現金及銀行結餘	17	126	1,393	8,665	3,166
流動資產總值		<u>319,327</u>	<u>303,515</u>	<u>205,806</u>	<u>202,874</u>
流動負債					
其他應付款項及應計負債		143,287	169,891	89,059	37,532
應付股東款項	14	62,595	13,848	–	–
流動負債總值		<u>205,882</u>	<u>183,739</u>	<u>89,059</u>	<u>37,532</u>
流動資產淨值		<u>113,445</u>	<u>119,776</u>	<u>116,747</u>	<u>165,342</u>
資產總值減流動負債		<u>233,090</u>	<u>232,411</u>	<u>229,559</u>	<u>228,439</u>
資產淨值		<u>233,090</u>	<u>232,411</u>	<u>229,559</u>	<u>228,439</u>
權益					
已發行股本	18	300,000	300,000	300,000	300,000
儲備	19(b)	(66,910)	(67,589)	(70,441)	(71,561)
		<u>233,090</u>	<u>232,411</u>	<u>229,559</u>	<u>228,439</u>
權益總值		<u>233,090</u>	<u>232,411</u>	<u>229,559</u>	<u>228,439</u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料

天合地產(附註(a))為一間於二零零一年五月二十八日在中國註冊之有限公司。天合地產之註冊辦事處位於中國湖北武漢東西湖區張柏路1號。

於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月內，天合地產集團之主要業務為物業開發。

天合地產先前曾由正中資產管理有限公司(「正中」)擁有58%權益，武漢長江世紀投資有限公司(「長江世紀」)擁有32%及武漢正信國有資產經營有限公司(「武漢正信」)擁有10%權益(該等公司均為於中國註冊之有限公司)。於二零一一年三月，正中及長江世紀於天合地產持有之股權已轉讓予香港天合控股有限公司(「天合」，一間於香港註冊成立之有限公司)，其後，天合地產成為天合擁有90%權益之附屬公司。天合地產之董事認為，於本報告日期，天合地產之最終控股公司為北京北大資產經營有限公司(「北京北大資產經營」，一間於中國註冊之公司)。

於二零一二年五月三十一日，天合地產附屬公司之詳情載列如下：

名稱	註冊地點及日期	註冊股本面值	天合地產所佔	
			股權百分比	主要業務
鄂州金豐房地產 開發有限公司 (「金豐」)(附註(b))	中國 二零零三年 十二月十七日	人民幣 10,000,000元	95%	物業開發

附註：

- (a) 天合地產根據中國公認會計原則(「中國公認會計原則」)編製截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由於中國註冊之執業會計師湖北開元會計師事務所有限公司審核。
- (b) 金豐截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度根據中國公認會計原則編製之法定財務報表乃由於中國註冊之執業會計師湖北中冠會計師事務所有限責任公司審核。

2.1 呈列基準

財務資料包括天合地產集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月之財務報表。附屬公司之財務報表按天合地產相同之報告期間編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績自收購日(即天合地產集團取得控制權之日)綜合入賬，直至該控制權終止為止，惟不包括下文附註2.2進一步闡述之按成本減去減值列賬之於兩間附屬公司之投資。集團內部各公司之間之交易及股息所產生之所有各公司之間之結餘、交易、未變現收益及虧損均於綜合入賬時悉數抵銷。

附屬公司之全面收入總額乃歸屬於非控制性權益，即使引致結餘為負數亦然。

一間附屬公司之擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易入賬。

倘天合地產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)任何非控制性權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此於損益中產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收入已確認之天合地產集團應佔部份將重新分類為損益或累計虧損(如適用)。

2.2 編製基準

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(當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)及香港公認會計原則編製，惟兩間附屬公司(即武漢楚天時代創業投資擔保有限公司(「楚天時代」)及武漢宏博投資有限公司(「宏博」))之業績未根據香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表之規定自收購日期起綜合入賬，原因是董事認為，財務資料之主要目的旨在提供天合地產集團目前集團架構之資料，而上述兩間附屬公司已於有關期間出售，天合地產集團並無保留其賬簿及記錄，因此就編製通函而言，編製財務資料時將兩間附屬公司之業績綜合入賬將涉及費用及延誤。天合地產集團於編製有關期間及中期比較資料所涵蓋期間之財務資料時，已提早採納所有由二零一二年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則及相關過渡條款。

財務資料乃按過往成本會計法編製，惟投資物業則按公平值計量。財務資料以人民幣(「人民幣」)呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近之千元。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

天合地產集團並無於財務資料內應用以下已頒佈但尚未生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號(修訂本)首次採納香港財務報告準則—政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具：披露—抵銷金融資產與金融負債 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
二零零九年至二零一一年週期 香港財務報告準則之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)：過渡性指引 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈列 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資 ²

香港會計準則第32號(修訂本)

香港會計準則第32號金融工具：

香港(國際財務報告詮釋委員會)
— 詮釋第20號

呈報—抵銷金融資產與金融負債之修訂³
露天礦生產階段之剝採成本²

- ¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期將對天合地產集團產生重大影響之變動之進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具之現有終止確認原則納入香港財務報告準則第9號內，大部份新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，指定為按公平值計入損益之金融負債之計量將變動為透過公平值選擇(「公平值選擇」)計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收入(「其他全面收入」)中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合同。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值方面之指引繼續適用。天合地產集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定需要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號綜合—特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動規定天合地產集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表之入賬，亦包括香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號提出之問題。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港(常務詮釋委員會)—詮釋第13號共同控制實體—合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合合營公司之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須予進行後續修訂。天合地產集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號，以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續修訂。

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義、公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變天合地產集團需要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。天合地產集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號(修訂本)改變在其他全面收入呈列之項目之分組。在未來某個時間可重新分類至損益之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。天合地產集團預期自二零一三年一月一日起採納此等修訂。

香港會計準則第19號(二零一一年)載有若干修訂，由基本轉變以至簡單之闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃之會計處理方法之重大變動，包括刪除遞延精算盈虧之確認之選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利之時間、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。天合地產集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號(二零一一年)。

香港會計準則第32號(修訂本)釐清抵銷金融工具之規定。該等修訂針對在現行慣例下使用抵銷準則時存在矛盾之情況，及釐清「目前具有可合法強制行使之抵銷權利」之涵義，而若干毛額結算系統可能被視為相當於淨額結算。天合地產集團預期自二零一四年一月一日起採納該等修訂。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指天合地產直接或間接控制財務及經營政策，以從其業務中獲益之公司。

天合地產之損益賬中計入附屬公司之業績以所收和應收股息為限。天合地產於附屬公司之投資，按成本減任何減值虧損列賬。

天合地產集團於非綜合附屬公司之投資，按成本減減值虧損列賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為天合地產集團轉讓的資產於收購日期的公平值、天合地產集團自被收購方之前任擁有人承擔的負債，及天合地產集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，天合地產集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益之所有其他部份乃按公平值計量。收購成本於產生時列為開支。

當天合地產集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平值應按收購日期的公平值透過損益賬重新計量。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值的其後變動將按香港會計準則第39號的規定,確認為損益或其他全面收入的變動。倘將或然代價分類為權益,則不會對其重新計量。其後結算於權益內入賬。倘或然代價不屬香港會計準則第39號之範疇,則其將根據適用之香港財務報告準則計量。

商譽起初按成本計量,即已轉讓代價、已確認非控制性權益及天合地產集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額,超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值,於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後,商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試,若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時,則會更頻密地進行檢討。天合地產集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試,因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的天合地產集團各個現金產生單位或現金產生單位組別,而無論天合地產集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時,減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售,則在釐定所出售業務的收益或虧損時,與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽,乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

非金融資產減值

如果一項資產(除了開發中物業、金融資產和商譽)出現減值跡象,或須要進行年度減值測試,則會估計資產之可收回金額。資產可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值和公平值減出售費用兩者中之較高者,並按個別資產釐定,除非該資產不能產生基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流入,在此情況下,可收回金額則按該資產所屬之現金產生單位釐定。

只有資產賬面值超過其可收回金額時,才確認減值虧損。評估使用價值時,採用反映當前市場對資金時間價值和資產之特定風險之估價之稅前折現率,將估計未來現金流量折成現值。減值虧損計入發生當期之損益內與減值資產功能一致之支出項目。

於各有關期間末評估是否有跡象顯示以前確認之減值虧損可能已不存在或可能降低。如果出現上述跡象,則會對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外之資產,只有在用於釐定資產可收回金額之估計發生變化時,以前確認之減值虧損方可撥回,但撥回金額不應高於資產於過往年度沒有確認減值虧損時所釐定之賬面值(減去任何折舊/攤銷)。這種減值虧損之撥回於其產生期間計入損益,除非資產按重估金額入賬則另當別論,在此情況下,減值虧損之撥回乃根據該項重估資產之相關會計政策列賬。

關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為天合地產集團之關連人士：

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與天合地產集團有關連：

- (i) 控制或共同控制天合地產集團；
- (ii) 對天合地產集團有重大影響力；或
- (iii) 為天合地產集團或天合地產集團母公司之主要管理層成員；

或

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體與天合地產集團有關連：

- (i) 該實體與天合地產集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與天合地產集團為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一實體為第三方實體之合營公司，而其他實體為第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為天合地產集團或與天合地產集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊和任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定之方式進行運作狀態之任何直接可歸屬成本。

物業、廠房及設備項目投入運行後產生之支出，如維修和保養，通常在費用發生當期之損益中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之支出於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部份須不時更換，則天合地產集團將該等部份確認為具有特定使用年限之個別資產並相應對其計提折舊。

物業、廠房及設備項目在採用直線法計算折舊之估計使用期限內撇銷其成本至其殘值。就該目的所用之主要年度比率如下：

傢俬、裝置及辦公室設備	19.4~24.3%
汽車	16.2%

如果物業、廠房及設備項目之各部份具有不同使用年限，則在各部份間合理分配該項目之成本，且按各部份單獨計提折舊。至少於每一財政年結日，評估殘值、使用年限和折舊方法，並在必要時作出調整。

物業、廠房及設備項目及初步確認之任何重要部份一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年之損益中確認之處置或報廢之任何收益或虧損乃淨銷售收入和相關資產賬面值之差。

經營租賃

如果租賃出租人實質上保留與資產所有權相關之幾乎全部回報和風險，則應按經營租賃進行會計處理。如果天合地產集團是出租人，天合地產集團根據經營租賃所出租之資產計入非流動資產，而經營租賃之應收租金則按直線法在租賃期內計入損益。如果天合地產集團是承租人，扣除自出租人收取之任何獎勵後之經營租賃之應付租金按直線法在租賃期內自損益扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號之界定，金融資產分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融投資或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。天合地產集團於初步確認時釐定其金融資產之分類。初步確認金融資產時，按公平值加交易成本計量，按公平值計入損益之金融資產則除外。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即天合地產集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定之期間內移交資產。

天合地產集團之金融資產包括現金及銀行結餘、其他應收款項、存款及應收股東、同系附屬公司以及一間關連公司款項。

其後計量

金融資產之其後計量取決於彼等之分類，如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定或可確定付款額，且沒有活躍市場報價之非衍生金融資產。於初步計量後，此類資產其後計量採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，應考慮購買產生之任何折讓或溢價，且包括作為實際利率不可或缺之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益之其他收入。減值產生之虧損乃於損益中確認為貸款之財務費用及應收款項之其他經營費用。

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)在下列情況下將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 天合地產集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方之情況下，已就有關權利全數承擔支付已收取現金流量之責任，並(a)天合地產集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)天合地產集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

天合地產集團凡轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或訂立一項通過安排，會評估是否已保留該項資產之擁有權之風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為天合地產集團須持續參與該項資產。於該情況下，天合地產集團亦確認一項相關負債。已轉讓之資產及相關負債乃按反映天合地產集團已保留權利及責任之基準計量。

持續參與是以天合地產集團就被轉讓資產作出之一項保證形式出現，並以該項資產之原賬面值及天合地產集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

天合地產集團於各有關期間末評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。當及僅當因初步確認該資產後發生一項或多項事件(已發生「虧損事件」)，且有關虧損事件對可合理估計之金融資產或該組金融資產估計未來現金流量產生影響而有減值之客觀證據時，金融資產或一組金融資產方會被視為出現減值。減值證據可包括債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、拖欠或拖延利息或本金付款、彼等可能會破產或進行其他財務重組及可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量之減少(例如與拖欠有關之延遲或經濟狀況之變動)。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，天合地產集團首先會個別評估就個別重大之金融資產而言減值客觀證據是否存在，或整體評估就並非個別重大之金融資產而言減值客觀證據是否存在。倘若天合地產集團釐定就個別被評估金融資產而言，並無減值客觀證據存在，無論重大與否，其將包括於一組具有類似信貸風險特徵之金融資產中，並對彼等進行整體減值評估。被個別評估減值且就此減值虧損被或繼續被確認之資產並不包含於整體減值評估。

倘若有客觀證據表明已產生減值虧損，虧損金額則按資產的賬面值與估計日後現金流量之現值(不包括尚未產生的日後信貸損失)之差額計量。估計日後現金流量之現值以金融資產的原始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。倘若貸款有浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為現時實際利率。

有關資產的賬面值可通過撥備賬目作出抵減，而虧損之金額於損益內確認。經扣減之賬面值之利息收入繼續應計，並使用被用於折現日後現金流量以計量減值虧損之利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於並無日後收回之實際預期且所有抵押品已變現或已轉移至天合地產集團時予以撇銷。

以後期間，倘估計減值虧損數額因減值確認後所發生的事件而增加或減少，則先前確認的減值虧損可透過調整撥備賬目增加或沖減。倘若日後撇銷後來收回，則收回金額計入損益之其他經營費用。

金融負債

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號之界定，金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸，或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具（如適用）。天合地產集團於初步確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債按公平值初步確認，而就貸款及借貸而言，加上直接應計交易成本。

天合地產集團之金融負債包括應付股東款項及其他應付款項及應計負債。

其後計量

金融負債之其後計量取決於彼等之分類，如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響不重大，於此情況下，彼等乃按成本值列賬。當負債被終止確認以及透過實際利率攤銷程序時，盈虧乃於損益確認。

攤銷成本乃透過計及構成實際利率組成部份之任何收購折讓或溢價及費用或成本計算。實際利率攤銷於損益計入財務費用。

財務擔保合同

天合地產集團作出之財務擔保合同為要求作出付款，以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期應付時作出付款而產生損失之合同。財務擔保合同初步按公平值確認為負債，並就發行擔保直接應計之交易成本作出調整。於初步確認後，天合地產集團以下列較高者計量財務擔保合同：(i) 於各有關期間末清償現有責任時所須開支之最佳估計金額；及(ii) 初步確認的金額減累計攤銷（如適用）。

終止確認金融負債

如果金融負債之責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款之另一金融負債取代，或者現有負債之條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面值之差異在損益中確認。

金融工具之對銷

當且僅當現時存在一項可依法強制執行之權利，可對銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及金融負債均可予對銷，並將淨額列入財務狀況表內。

開發中物業

開發中物業乃擬於完成後持作出售。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及該等物業於發展期間所直接產生的其他費用。

除非預期相關物業開發項目的工期超出一般運作週期，否則開發中物業分類為流動資產。於完成時，該等物業轉撥至持作出售已完成物業。

持作出售已完成物業

持作出售已完成物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬。成本值乃按待售物業所佔土地及樓宇總成本釐定。可變現淨值乃由董事根據現行市價按個別物業基準估計。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括庫存現金和活期存款，以及易轉換成已知金額之現金且價值變動風險很小之短期高流動性投資，且購買時通常為於三個月內較短期間到期，減去作為天合地產集團現金管理一項組成部份之銀行透支（須按要求償還）。

撥備

倘現有負債（法定或推定）因過往事宜產生，且將來可能須撥出資源以償還負債，並可就負債金額作出可靠估計時，則撥備會予以確認。

倘折讓之影響屬重大，已確認撥備金額則為於各有關期間末預期償還負債所需之日後開支金額現值。就時間過去所產生折讓現值之增幅，計入損益內之財務費用。

所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。與於損益賬外確認之項目有關之所得稅於損益賬外確認，即於其他全面收入或直接於權益內確認。

本期及以往期間之當期稅項資產及負債，根據於各有關期間末已執行或實質上已執行之稅率（及稅法），計及天合地產集團營運所在國家之現行詮釋及慣例，按照預期將從稅務部門收回或向稅務部門支付之金額計量。

遞延稅項採用負債法，對各有關期間末之資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的之賬面值之間之所有暫時性差異作撥備。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由商譽或資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及
- 就與於一間附屬公司之投資相關之應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回之時間安排並且暫時性差異在可預見之未來可能不會轉回。

所有可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和任何未利用之稅項虧損確認為遞延稅項資產。確認遞延稅項資產以很有可能有應納稅溢利抵銷可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和未利用之稅項虧損為限，除非：

- 遞延稅項資產與由資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生之可抵扣之暫時性差異相關，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及
- 就與於一間附屬公司之投資相關之可抵扣之暫時性差異而言，遞延稅項資產確認是以暫時性差異可能於可預見之未來轉回且有應納稅溢利可用以抵銷暫時性差異為限。

遞延稅項資產之賬面值於各有關期間末覆核，並扣減直至不再是很可能獲得足夠之應納稅溢利以允許利用全部或部份遞延稅項資產為止。於各有關期間末亦應重新評估未確認之遞延稅項資產，並於可能獲得足夠應納稅溢利以允許收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產和負債，以在各有關期間末已執行或實質上已執行之稅率（和稅法）為基礎，按預期變現該資產或清償該負債之期間之稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產之法定行使權，而且遞延稅項與同一應納稅實體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

收益確認

如果經濟利益很可能流入天合地產集團，而且收益可以可靠計量，則按以下基礎確認收益：

- (a) 就銷售物業而言，於所有權之重大風險和回報已轉移給買方時，即於建築工程已完成及物業已交付予買方。於收益確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入綜合財務狀況表的流動負債項下；及
- (b) 就利息收入而言，按照權責發生制原則，採用實際利息法將在金融工具之估計年限內或更短期間（如適用）之估計未來現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值。

僱員福利

退休金計劃

於中國內地營運之天合地產集團之僱員必須參加由當地市政府管理之統一養老金計劃。供款須按參與僱員之工資若干百分比繳納，而根據該統一養老金計劃之規定，這些供款在需要支付時在損益中扣除。

借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本會撥充資本作為該等資產的部份成本。該等借貸成本資本化於資產大概達致其擬定用途或銷售時終止。在特定借貸撥作合資格資產支出前暫時用作投資所賺取的投資收入須自資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本則於發生當期扣除。借貸成本包括公司借款時產生的利息及其他成本。

外幣

財務資料以人民幣列報，人民幣為天合地產之功能貨幣和列報貨幣。天合地產集團之每一公司自行決定其功能貨幣，而每一公司財務報表中之項目使用該功能貨幣計量。天合地產集團各公司入賬之外幣交易在初步確認時按交易日各自之功能貨幣匯率記賬。以外幣列值之貨幣性資產和負債按各有關期間末之功能貨幣匯率重新折算。所有因結算或換算貨幣項目產生之匯兌差額計入損益。

以歷史成本計量之外幣計價非貨幣項目，按初始交易日之匯率折算。按公平值計量之外幣計價非貨幣項目，則採用釐定公平值日期之匯率折算。重新換算非貨幣項目所產生之收益或虧損與確認該項目公平值變動之盈虧之處理方法一致(即於其他全面收入或損益確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

3. 重大會計判斷及估計

編製天合地產集團財務資料需要管理層於各有關期間末就影響收益、開支、資產及負債之呈報金額以及披露或然負債之事宜作出判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

估計不確定性

下文載列於各有關期間末有關未來之關鍵假設以及估計不確定性之其他關鍵來源，該等因素具有對下一財政年度資產和負債賬面值造成重大調整之重大風險。

遞延稅項資產

在很有可能有足夠之應納稅溢利來抵扣虧損之限度內，應就所有未利用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量估計來決定應確認之遞延稅項資產之金額，而基準是未來應納稅利潤可能發生之時間和金額及日後之納稅籌劃策略。進一步詳情載於財務資料附註9。

開發中物業建築成本之確認及分配

物業開發成本於建設期間入賬列為開發中物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售之其他成本前，該等成本乃由天合地產集團根據管理層之最佳估計累計入賬。於開發物業時，天合地產集團一般分期進行項目開發。與某一階段開發直接相關之成本入賬列為該階段成本。各期之共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。倘成本之最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本之增減會影響未來年度之損益。

4. 經營分部資料

出於管理目的，天合地產集團擁有一個單一經營及呈報分部，即在中國內地之物業開發。天合地產集團之所有經營業績均自此單一分部產生。於有關期間，天合地產集團之所有非流動資產均位於中國內地。

5. 其他收入及盈利

天合地產集團之其他收入及盈利分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
其他收入					
銀行利息收入	3	5	55	1	8
其他利息收入	836	1,027	1,030	456	492
其他	-	-	5	3	2
	<u>839</u>	<u>1,032</u>	<u>1,090</u>	<u>460</u>	<u>502</u>
盈利					
出售物業、廠房及 設備項目之盈利	11	-	-	-	36
	<u>850</u>	<u>1,032</u>	<u>1,090</u>	<u>460</u>	<u>538</u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

天合地產集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
折舊	63	14	17	3	28
根據土地及樓宇營業租賃 應付之最低租金	-	-	359	150	150
核數師酬金	24	4	48	20	20
僱員福利開支 (不包括董事酬金(附註8))	-	-	1,644	701	820
工資及薪酬	-	-	103	45	48
退休金計劃供款*	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,747</u>	<u>746</u>	<u>868</u>

* 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日，天合地產集團並無可用作扣減日後年度退休金計劃供款之已沒收供款。

7. 財務費用

天合地產集團之財務費用分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
須於五年內全數償還之 其他借貸之利息	567	1,583	-	-	-
	<u>567</u>	<u>1,583</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

8. 董事酬金

於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月之董事酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
薪酬、津貼及實物利益	-	177	544	227	197
表現相關花紅	-	58	383	160	140
退休金計劃供款	-	20	65	27	26
	<u>-</u>	<u>255</u>	<u>992</u>	<u>414</u>	<u>363</u>

9. 所得稅

中國企業所得稅

中國企業所得稅指就於中國內地產生之估計應課稅溢利而收取之稅項，並根據當地現行法例、詮釋及慣例計算。由於天合地產集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月並無於中國內地產生任何應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅計提撥備。

以天合地產及金豐註冊司法權區之法定稅率按除稅前溢利／(虧損)計算之稅務開支／(抵免)與根據實際稅率計算之稅務開支之對賬如下：

天合地產集團

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	<u>52</u>	<u>(689)</u>	<u>(2,857)</u>	<u>(1,410)</u>	<u>(1,122)</u>
按法定稅率25%繳稅	13	(172)	(714)	(353)	(281)
不可扣稅之開支	37	52	29	8	22
動用過往年度之 稅項虧損	(51)	-	-	-	-
未確認之稅項虧損	<u>1</u>	<u>120</u>	<u>685</u>	<u>345</u>	<u>259</u>
以實際稅率計算稅項 支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	天合地產集團				天合地產			
	於十二月三十一日		於二零一二年		於十二月三十一日		於二零一二年	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	五月三十一日	二零零九年	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損	79,309	21,891	21,247	20,593	76,860	19,442	18,791	18,761

上述於中國內地產生之稅項虧損將於一至五年內到期，屆時將不可用作抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於該等稅項虧損不認為有可能將應課稅溢利用於抵銷稅項虧損，故並無確認遞延稅項資產。

天合地產向其股東派付之股息，並無附有任何所得稅之後果。

10. 每股盈利

由於就本報告而言，載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

11. 物業、廠房及設備

天合地產集團及天合地產

	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日，減累計折舊	18	135	153
添置	15	–	15
折舊	(4)	(59)	(63)
出售	(3)	(52)	(55)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日，減累計折舊	26	24	50
添置	4	–	4
折舊	(7)	(7)	(14)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日，減累計折舊	23	17	40
添置	194	–	194
折舊	(17)	–	(17)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日，減累計折舊	200	17	217
添置	60	263	323
折舊	(20)	(8)	(28)
出售	–	(10)	(10)
於二零一二年五月三十一日，減累計折舊	240	262	502
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日：			
原值	206	557	763
累計折舊	(180)	(533)	(713)
賬面淨值	26	24	50
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日：			
原值	210	557	767
累計折舊	(187)	(540)	(727)
賬面淨值	23	17	40
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日：			
原值	404	557	961
累計折舊	(204)	(540)	(744)
賬面淨值	200	17	217
於二零一二年五月三十一日：			
原值	464	489	953
累計折舊	(224)	(227)	(451)
賬面淨值	240	262	502

12. 於附屬公司之投資

天合地產集團

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非上市股份，按原值	57,000	50,000	50,000	-

天合地產集團之未綜合入賬附屬公司之詳情如下：

二零零九年十二月三十一日

名稱	註冊地點及日期	註冊股本面值	天合地產	
			所佔股權百分比	主要業務
楚天時代	中國 二零零五年十一月	人民幣 99,000,000 元	50.51%	投資擔保服務
宏博*	中國 二零零五年一月 三十一日	人民幣 10,000,000 元	70%	投資

二零一零年及二零一一年十二月三十一日

名稱	註冊地點及日期	註冊股本面值	天合地產	
			所佔股權百分比	主要業務
楚天時代#	中國 二零零五年十一月	人民幣 99,000,000 元	50.51%	投資擔保服務

* 於附屬公司宏博之投資乃於截至二零一零年十二月三十一日止年度按其初始投資成本人民幣 7,000,000 元出售。

於楚天時代之投資乃於截至二零一二年五月三十一日止五個月按其初始投資成本人民幣 50,000,000 元出售。

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日計入天合地產集團之綜合財務狀況表之流動資產之應收附屬公司款項分別約為人民幣 198,829,000 元及人民幣 185,550,000 元，均為無抵押、免息及須應要求或於一年內償還。

天合地產

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非上市股份，按原值	119,595	112,595	112,595	62,595

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日，天合地產之附屬公司詳情載於上文及本節附註 1。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日計入天合地產財務狀況表之流動資產之應收附屬公司款項分別約為人民幣198,829,000元、人民幣185,557,000元、人民幣1,322,000元及人民幣1,702,000元，均為無抵押、免息及須應要求或在一年內償還。

13. 開發中物業

天合地產集團

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
預計將於正常經營週期內完成 及超過一年後收回之開發中物業	127,704	131,811	135,909	138,004

天合地產集團之開發中物業位於中國內地。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，天合地產集團賬面值分別為人民幣135,909,000元及人民幣138,004,000元之開發中物業已予抵押，以為北大資源集團有限公司（「北大資源」）（天合地產集團之一間同系附屬公司）獲授之銀行融資人民幣150,000,000元作擔保。該抵押其後於二零一二年八月三十日解除。

天合地產

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
預計將於正常經營週期內完成 及超過一年後收回之開發中物業	61,782	65,267	68,553	70,344

14. 股東款項結餘

除於二零零九年十二月三十一日應付一名股東款項人民幣35,000,000元（按年利率6.34%計息）外，股東款項結餘為無抵押、免息及並無固定還款期。

15. 應收同系附屬公司款項

應收同系附屬公司款項為無抵押、免息且無固定還款期。

16. 應收一間關連公司款項

天合地產集團及天合地產

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
武漢國信房地產開發有限公司 (「武漢國信」)	-	-	21,209	21,701

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，武漢國信由中國高科集團股份有限公司全資擁有，後者為北大方正集團有限公司（「北大方正」）之聯營公司，而北大方正則為天合地產之中介控股公司。

一間關連公司結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

17. 現金及銀行結餘

天合地產集團

	附註	於十二月三十一日			於二零一二年
		二零零九年	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	(a)	126	1,393	8,685	3,199

天合地產

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	126	1,393	8,665	3,166

(a) 於各有關期間末，天合地產集團之現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，天合地產集團可通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他外幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率計息。銀行結餘存入信譽良好且近期無拖欠記錄之銀行。

18. 已發行股本

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
註冊及已繳足股本	300,000	300,000	300,000	300,000

19. 儲備

(a) 天合地產集團

天合地產集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月之儲備金額及儲備變動乃於財務資料第I節之綜合權益變動表內呈列。

(b) 天合地產

	一般儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	151	(67,116)	(66,965)
年內溢利及年內全面收入總額	—	55	55
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日	151	(67,061)	(66,910)
年內虧損及年內全面虧損總額	—	(679)	(679)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	151	(67,740)	(67,589)
年內虧損及年內全面虧損總額	—	(2,852)	(2,852)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	151	(70,592)	(70,441)
期內虧損及期內全面虧損總額	—	(1,120)	(1,120)
於二零一二年五月三十一日	151	(71,712)	(71,561)

20. 收購一間附屬公司

截至二零零九年十二月三十一日止年度，天合地產集團收購金豐（從事物業開發）95% 股權。由於天合地產集團所收購之實體不構成一項業務，天合地產集團將此項收購以資產收購形式入賬。

金豐於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	就收購確認 之公平值 二零零九年 人民幣千元
開發中物業	65,889
非控制性權益	<u>(3,294)</u>
	<u>62,595</u>
以現金支付*	<u>62,595</u>

* 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日分別約人民幣 50,967,000 元、人民幣 40,177,000 元、人民幣 37,169,000 元及總代價約人民幣 62,595,000 元中的人民幣 35,561,000 元尚未清償並分類為其他應付款項。

收購一間附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
已付現金代價	<u>(11,628)</u>	<u>(10,790)</u>	<u>(3,008)</u>	<u>(1,927)</u>	<u>(1,608)</u>
收購一間附屬公司之現金 及現金等價物流出淨額	<u>(11,628)</u>	<u>(10,790)</u>	<u>(3,008)</u>	<u>(1,927)</u>	<u>(1,608)</u>

21. 或然負債

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，天合地產集團及天合地產以北大資源（天合地產之同系附屬公司）為受益人就銀行融資人民幣 150,000,000 元向一間銀行提供擔保，而於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，有關銀行融資已分別動用人民幣 150,000,000 元及人民幣 150,000,000 元。

22. 承擔

天合地產集團及天合地產於各有關期間末之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已簽約但尚未計提撥備： 開發中物業	1,734	1,534	2,145	2,145

23. 關連人士交易

(a) 除財務資料其他部份披露之交易外，天合地產集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月與一名關連人士進行之交易如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
向湖北天然居商業運營 管理有限公司於 二零零九年十二月 三十一日持有天合地產 18%股權支付之 利息費用	567	1,583	-	-	-

該交易乃根據各方互相協定之條款及條件進行。

(b) 與關連人士之其他交易：

(i) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，天合地產集團抵押其開發中物業，並以北大資源為受益人就銀行融資人民幣150,000,000元向一間銀行提供擔保。交易之進一步詳情於上文附註13及21披露。該抵押及擔保其後於二零一二年八月三十日解除。

(c) 天合地產主要管理人員之薪酬：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
短期僱員福利	-	235	927	386	336
離職後福利	-	20	65	27	26
已付主要管理人員 之薪酬總額	-	255	992	413	362

董事酬金之其他詳情列載於財務資料附註8。

(d) 關連人士未償還結餘：

於各有關期間末，天合地產集團之股東、同系附屬公司及一間關連公司款項結餘之詳情分別於財務資料附註14、15及16內披露。

24. 按類別劃分之金融工具

於各有關期間末，各類金融工具之賬面值如下：

天合地產集團

金融資產－貸款及應收款項

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
計入按金及其他				
應收款項之金融資產	225,586	213,815	292	195
應收股東款項	21,490	13,690	–	–
應收同系附屬公司款項	10,343	9,343	105,765	105,765
應收一間關連公司款項	–	–	21,209	21,701
現金及銀行結餘	126	1,393	8,685	3,199
	<u>257,545</u>	<u>238,241</u>	<u>135,951</u>	<u>130,860</u>

金融負債－以攤銷成本計量之金融負債

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
計入其他應付款項及應計負債				
之金融負債	142,376	169,397	88,055	36,499
應付股東款項	62,595	13,848	–	–
	<u>204,971</u>	<u>183,245</u>	<u>88,055</u>	<u>36,499</u>

天合地產

金融資產－貸款及應收款項

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
計入按金及其他				
應收款項之金融資產	225,586	213,822	1,614	1,898
應收股東款項	21,490	13,690	–	–
應收同系附屬公司款項	10,343	9,343	105,765	105,765
應收一間關連公司款項	–	–	21,209	21,701
現金及銀行結餘	126	1,393	8,665	3,166
	<u>257,545</u>	<u>238,248</u>	<u>137,253</u>	<u>132,530</u>

金融負債－以攤銷成本計量之金融負債

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
計入其他應付款項及應計負債				
之金融負債	142,372	169,391	88,055	36,499
應付股東款項	62,595	13,848	–	–
	<u>204,967</u>	<u>183,239</u>	<u>88,055</u>	<u>36,499</u>

25. 公平值及公平值層級

天合地產集團及天合地產各自之金融工具之公平值相當於該等工具之賬面值。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方當前交易（而非強迫或清倉銷售）下之可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公平值：

現金及銀行結餘、計入按金及其他應收款項之金融資產、應收關連公司款項、計入其他應付款項及應計負債之金融負債、應付關連人士款項之公平值與彼等之賬面值相若，主要由於該等工具屬短期性質。

於各有關期間末，天合地產集團及天合地產並無任何按公平值計量的金融工具。

26. 財務風險管理目標及政策

天合地產集團之主要金融工具包括現金及銀行結餘。此等金融工具之主要目的是為天合地產集團之經營業務籌集資金。天合地產集團擁有諸如關連人士結餘等多項其他金融資產及負債，均直接來自其經營業務。

天合地產集團一貫政策為不進行金融工具之買賣，於回顧之有關期間內亦如是。

天合地產集團金融工具帶來之主要風險為信貸風險及流動資金風險。天合地產董事為管理各種有關風險進行檢討及政策批核，有關風險概述如下。

信貸風險

天合地產集團其他金融資產(包括現金及銀行結餘、按金、其他應收款項及應收關連人士款項)之信貸風險均來自對手方違約，最大風險額相當於該等工具之賬面值。

流動資金風險

天合地產集團利用經常性流動資金策劃工具監控資金短缺風險。此工具考慮金融工具及金融資產之到期情況及經營現金流量預測。

天合地產集團旨在透過使用借貸平衡資金之延續性和靈活性。

天合地產集團於各有關期間末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

天合地產集團

	一年內或按要求			於二零一二年 五月三十一日 人民幣千元
	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
計入其他應付款項及應計負債 之金融負債	142,376	169,397	88,055	36,499
應付股東款項	62,595	13,848	-	-
以北大資源為受益人向一間銀行 作出之擔保	-	-	150,000	150,000
	<u>204,971</u>	<u>183,245</u>	<u>238,055</u>	<u>186,499</u>

天合地產於各有關期間末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

天合地產

	一年內或按要求			於二零一二年 五月三十一日 人民幣千元
	於十二月三十一日 二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
計入其他應付款項及應計負債 之金融負債	142,372	169,391	88,055	36,499
應付股東款項	62,595	13,848	-	-
以北大資源為受益人向一間銀行 作出之擔保	-	-	150,000	150,000
	<u>204,967</u>	<u>183,239</u>	<u>238,055</u>	<u>186,499</u>

資本管理

天合地產集團資本管理之主要目標為確保其有能力繼續按持續經營方式營運。

天合地產集團根據經濟狀況之變化及相關資產的風險特徵，管理資本架構並作出調整。天合地產集團毋須承受任何外部施加之資本規定。

III. 其後財務報表

天合地產集團或其附屬公司並無就二零一二年五月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

方正數碼(控股)有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港

二零一二年十一月十六日



香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下載列我們就香港天合控股有限公司(「天合」)及其附屬公司(此後統稱為「天合集團」)之財務資料所編製之報告，當中包括天合集團自二零一零年十月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間、截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月(「有關期間」)之綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表，及於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及於二零一二年五月三十一日天合集團之綜合財務狀況表與天合之財務狀況表連同有關附註(「財務資料」)，及天合集團截至二零一一年五月三十一日止五個月之綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表(「中期比較資料」)。該等財務資料乃根據下文第II節附註2.1所載呈列基準編製，以供載入方正數碼(控股)有限公司(「貴公司」)就建議收購香港天然居控股有限公司及天合而於二零一二年十一月十六日刊發之股東通函(「通函」)。

天合乃於二零一零年十月六日於香港註冊成立之有限公司。於本報告日期，由於自其註冊成立以來，除收購天合地產發展有限公司(「天合地產」)外，天合並無從事任何重大業務交易，故並無就天合編製法定財務報表。

於二零一二年五月三十一日，天合於附屬公司之直接及間接權益載於下文第II節附註1。現時組成天合集團之所有公司均採納十二月三十一日作為其財政年度年結日。天合附屬公司之法定財務報表乃根據適用於該等公司成立所在國家之相關會計原則編製。有關於有關期間其法定核數師之詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，天合之董事(「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」)(當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)編製天合集團之綜合財務報表(「相關財務報表」)，惟下文反對意見基準一段進一步闡述者除外。自二零一零年十月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間、截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之相關財務報表乃由我們根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則審核。

本報告所載財務資料已根據相關財務報表編製而當中並無作出調整。

董事之責任

董事須負責根據香港財務報告準則編製表達真實且公允意見之相關財務報表、財務資料及中期比較資料，以及維持董事認為必要之有關內部控制，以確保編製相關財務報表、財務資料及中期比較資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

我們的責任乃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，並向閣下報告我們的意見及審閱結論。

就本報告而言，我們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*審閱相關財務報表及就財務資料執执行程序。

我們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*由實體之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程序，並根據結果評估會計政策及呈列方式是否貫徹應用，或已另作披露。審閱工作並不包括檢測監控制度及核實資產、負債及交易活動之審核程序。由於審閱之工作範圍較審核工作為小，因此所能提供之保證程度較審核工作為低。因此，我們不會就中期比較資料發表意見。

反對意見基準

如下文第II節附註2.2之進一步闡述，天合集團並無保留於二零一二年五月二十九日出售之附屬公司武漢楚天時代創業投資擔保有限公司（「楚天時代」）之賬簿及記錄。由於該附屬公司之賬目資料並不充分，其自收購日期至其出售日期之財務狀況、業績及現金流量均未於天合集團之財務資料內綜合入賬。因此，於二零一一年十二月三十一日，於楚天時代之投資乃按成本減減值列賬，並以賬面值人民幣50,000,000元計入天合集團之綜合財務狀況表內。

天合集團之財務資料並未綜合該附屬公司之財務狀況、業績及現金流量偏離了香港會計準則(「香港會計準則」)第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表之規定。因此，財務資料並未按規定提供有關天合集團自二零一一年三月九日(楚天時代成為天合集團之附屬公司之日)起至其於二零一二年五月二十九日出售楚天時代當日之經濟活動之全部資料，以及出售楚天時代所產生之出售收益或虧損。所需作出之任何調整其後或會對天合集團於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況及天合集團截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之綜合業績及現金流量產生重大影響。現時無法量化偏離此規定之影響。

就天合集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務資料及截至二零一二年五月三十一日止五個月之綜合業績及現金流量之反對意見

我們認為，鑑於反對意見基準一段所討論事宜之重要性，財務資料未能真實公允反映天合集團於二零一一年十二月三十一日之事務狀況，及天合集團截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之綜合業績及現金流量情況。

就天合集團自二零一零年十月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間之財務資料及天合集團於二零一二年五月三十一日及天合於二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日之財務狀況之意見

我們認為，就本報告而言及基於下文第II節附註2.1所載之呈列基準，財務資料能真實公允反映天合集團於二零一零年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日及天合於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日之事務狀況以及天合集團自二零一零年十月六日(註冊成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間之綜合業績及現金流量。

就中期比較資料之反對審閱結論

根據我們並不構成審核之審閱，鑑於反對意見基準一段所討論事宜之重要性，中期比較資料並無在所有重大方面均按照下文第II節附註2.1所載之呈列基準編製。

I. 財務資料

綜合全面收益表

		自二零一零年 十月六日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至五月三十一日 止五個月 二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
	附註				
其他收入及盈利	5	–	195,747	195,117	538
行政費用		(15)	(3,289)	(1,167)	(1,661)
除稅前溢利/(虧損)	6	(15)	192,458	193,950	(1,123)
所得稅費用	8	–	–	–	–
年/期內溢利/(虧損)		(15)	192,458	193,950	(1,123)
以下應佔：					
母公司擁有人		(15)	192,691	194,037	(1,011)
非控制性權益		–	(233)	(87)	(112)
其他全面收入					
換算海外業務之匯兌差額		–	1	–	–
年/期內其他全面收入， 扣除稅項		–	1	–	–
年/期內全面收入/(虧損)總額		(15)	192,459	193,950	(1,123)
以下應佔：					
母公司擁有人		(15)	192,692	194,037	(1,011)
非控制性權益		–	(233)	(87)	(112)
		(15)	192,459	193,950	(1,123)

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零一二年
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	10	–	217	502
於附屬公司之投資	11	–	50,000	–
非流動資產總值		–	50,217	502
流動資產				
開發中物業	12	–	232,074	234,169
按金及其他應收款項		–	292	195
應收一間同系附屬公司款項	13	–	105,765	105,765
應收一間關連公司款項	14	–	21,209	21,701
現金及銀行結餘	16	8	8,692	3,205
流動資產總值		8	368,032	365,035
流動負債				
其他應付款項及應計負債		–	171,007	119,389
應付一間同系附屬公司款項	13	–	3	32
應付一名股東款項	15	14	16	16
流動負債總值		14	171,026	119,437
流動資產／(負債)淨值		(6)	197,006	245,598
資產總值減流動負債		(6)	247,223	246,100
非流動負債				
遞延稅項負債	17	–	24,041	24,041
資產／(負債)淨值		(6)	223,182	222,059
權益				
母公司擁有人應佔				
已發行股本	18	9	9	9
儲備	19(a)	(15)	192,677	191,666
非控制性權益		(6)	192,686	191,675
		–	30,496	30,384
權益總值／(資產虧絀)		(6)	223,182	222,059

綜合權益變動表

附註	母公司擁有人應佔				非控制性 權益	權益總值/ 資產虧絀
	已發行股本 人民幣千元	匯兌 波動儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於二零一零年十月六日 (註冊成立日期)	-	-	-	-	-	-
於註冊成立時發行股本	9	-	-	9	-	9
期內虧損及期內全面虧損總額	-	-	(15)	(15)	-	(15)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	9	-	(15)	(6)	-	(6)
年內溢利/(虧損)	-	-	192,691	192,691	(233)	192,458
年內其他全面收入： 換算海外業務之匯兌差額	-	1	-	1	-	1
年內全面收入/(虧損)總額	-	1	192,691	192,692	(233)	192,459
收購一間附屬公司	-	-	-	-	30,729	30,729
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	9	1	192,676	192,686	30,496	223,182
期內虧損及期內全面虧損總額	-	-	(1,011)	(1,011)	(112)	(1,123)
於二零一二年五月三十一日	<u>9</u>	<u>1</u>	<u>191,665</u>	<u>191,675</u>	<u>30,384</u>	<u>222,059</u>
於二零一一年一月一日	9	-	(15)	(6)	-	(6)
期內溢利/(虧損)及期內 全面收入/(虧損)總額 (未經審核)	-	-	194,037	194,037	(87)	193,950
收購一間附屬公司	-	-	-	-	30,729	30,729
於二零一一年五月三十一日 (未經審核)	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>194,022</u>	<u>194,031</u>	<u>30,642</u>	<u>224,673</u>

綜合現金流量表

	自二零一零年 十月六日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至五月三十一日 止五個月 二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
經營活動產生之現金流量				
除稅前溢利／(虧損)	(15)	192,458	193,950	(1,123)
經以下各項調整：				
折舊	6	16	—	28
利息收入	5	(915)	(288)	(500)
議價收購收益	5	(194,828)	(194,828)	—
出售物業、廠房及設備 項目之盈利	5	—	—	(36)
	(15)	(3,269)	(1,166)	(1,631)
開發中物業增加	—	(3,456)	(622)	(2,095)
按金及其他應收款項減少	—	233,938	23,301	97
應收一間同系附屬公司款項增加	—	(105,765)	—	—
應收一間關連公司款項增加	—	(21,209)	(20,636)	(492)
其他應付款項及應計負債減少	—	(93,004)	(46)	(51,618)
應付一間同系附屬公司款項增加	—	3	—	29
應付一名股東款項增加	14	2	1	—
經營業務所得／(所用)現金	(1)	7,240	832	(55,710)
已收利息	—	915	288	500
經營活動所得／(所用)現金 流量淨額	(1)	8,155	1,120	(55,210)

		自二零一零年 十月六日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至五月三十一日 止五個月 二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
	附註				
投資活動之現金流量					
購置物業、廠房及設備項目	10	—	(187)	—	(323)
出售物業、廠房及設備項目之 所得款項		—	—	—	46
收購一間附屬公司	20	—	715	715	—
出售一間附屬公司	11	—	—	—	50,000
		<u>—</u>	<u>528</u>	<u>715</u>	<u>49,723</u>
投資活動所得現金流量淨額					
		<u>—</u>	<u>528</u>	<u>715</u>	<u>49,723</u>
融資活動產生之現金流量					
發行股份所得款項	18	9	—	—	—
		<u>9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
融資活動產生現金流量淨額					
		<u>9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
現金及現金等值物增加/(減少) 淨額					
		8	8,683	1,835	(5,487)
年/期初現金及現金等值物		—	8	8	8,692
匯率變動影響，淨值		—	1	—	—
		<u>8</u>	<u>8,692</u>	<u>1,843</u>	<u>3,205</u>
年/期終現金及現金等值物					
		<u>8</u>	<u>8,692</u>	<u>1,843</u>	<u>3,205</u>
現金及現金等值物結餘分析					
現金及銀行結餘	16	8	8,692	1,843	3,205
		<u>8</u>	<u>8,692</u>	<u>1,843</u>	<u>3,205</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於二零一一年 二零一一年 人民幣千元	於二零一二年 五月三十一日 人民幣千元
非流動資產				
於附屬公司之投資	11	—	78,532	79,026
流動資產				
現金及銀行結餘	16	8	8	6
流動負債				
其他應付款項及應計負債		—	81,766	81,737
應付一名股東款項	15	14	16	16
應付一間同系附屬公司款項	13	—	3	32
流動負債總值		14	81,785	81,785
流動負債淨值		(6)	(81,777)	(81,779)
資產總值減流動負債		(6)	(3,245)	(2,753)
負債淨值		(6)	(3,245)	(2,753)
權益				
已發行股本	18	9	9	9
儲備	19(b)	(15)	(3,254)	(2,762)
資產虧絀		(6)	(3,245)	(2,753)

II. 財務資料附註

1. 公司資料

天合為一間於二零一零年十月六日在香港註冊成立之有限公司。天合之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道200號新銀集團中心28樓。

天合集團之主要業務為物業開發。

天合之董事認為，天合之最終控股公司為北京北大資產經營有限公司（「北京北大資產經營」，一間於中國註冊成立之公司）。

於二零一二年五月三十一日，天合附屬公司之詳情載列如下：

名稱	註冊地點及日期	註冊股本 面值	天合 所佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
天合地產發展有限公司 (「天合地產」) 附註(a)	中國 二零零一年 五月二十八日	人民幣300,000,000元	90%	—	物業開發
鄂州金豐房地產開發有限 公司(「金豐」) 附註(b)	中國 二零零三年 十二月十七日	人民幣10,000,000元	—	95%	物業開發

附註：

- (a) 天合地產根據中國公認會計原則（「中國公認會計原則」）編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由中國註冊之執業會計師湖北開元會計師事務所有限公司審核。
- (b) 金豐根據中國公認會計原則編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由中國註冊之執業會計師湖北中冠會計師事務所有限責任公司審核。

2.1 呈列基準

財務資料包括天合集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月之財務報表。附屬公司之財務報表按天合相同之報告期間編製，並採用一致之會計政策。附屬公司之業績自收購日（即天合集團取得控制權之日）綜合入賬，直至該控制權終止為止，惟不包括下文附註2.2進一步闡述之按成本減去減值列賬之於一間附屬公司之投資。集團內部各公司之間之交易及股息所產生之所有各公司之間之結餘、交易、未變現收益及虧損均於綜合入賬時悉數抵銷。

附屬公司之全面收入總額乃歸屬於非控制性權益，即使引致結餘為負數亦然。

一間附屬公司之擁有權權益發生變動（並未喪失控制權），則按權益交易入賬。

倘天合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)任何非控制性權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)任何因此於損益中產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收入已確認之天合集團應佔部份將重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

2.2 編製基準

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(當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)及香港公認會計原則編製，惟一間附屬公司(即武漢楚天時代創業投資擔保有限公司(「楚天時代」))之業績未根據香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表之規定自收購日期二零一一年三月九日起綜合入賬，原因是董事認為，財務資料之主要目的旨在提供天合集團目前架構之資料，而該附屬公司已於有關期間在二零一二年五月二十九日出售，天合集團並無保留其賬簿及記錄，因此就編製本通函而言，編製財務資料時將該附屬公司之業績綜合入賬將涉及費用及延誤。天合集團於編製有關期間及中期比較資料所涵蓋期間之財務資料時，已提早採納所有由二零一二年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則及相關過渡條款。

財務資料乃按過往成本會計法編製。財務資料以人民幣(「人民幣」)呈報，除另有註明者外，所有金額均調整至最接近之千元。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

天合集團並無於財務資料內應用以下已頒佈但尚未生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號(修訂本)首次採納香港財務報告準則—政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具：披露—抵銷金融資產與金融負債 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)：過渡性指引 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列—其他全面收入項目之呈列 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號(修訂本)金融工具：呈報—抵銷金融資產與金融負債 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期將對天合集團產生重大影響之變動之進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定（「新增規定」），並將香港會計準則第39號金融工具之現有終止確認原則納入香港財務報告準則第9號內，大部份新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，指定為按公平值計入損益之金融負債之計量將變動為透過公平值選擇（「公平值選擇」）計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收入（「其他全面收入」）中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合同。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值方面之指引繼續適用。天合集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體（包括特殊目的實體或結構性實體）之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定需要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入之變動規定天合集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表之入賬，亦包括香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號提出之問題。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合合營公司之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須予進行後續修訂。天合集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號，以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續修訂。

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義、公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變天合集團需要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。天合集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號（修訂本）改變在其他全面收入呈列之項目之分組。在未來某個時間可重新分類至損益之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。天合集團預期自二零一三年一月一日起採納此等修訂。

香港會計準則第19號(二零一一年)載有若干修訂，由基本轉變以至簡單之闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃之會計處理方法之重大變動，包括刪除遞延精算盈虧之確認之選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利之時間、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。天合集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號(二零一一年)。

香港會計準則第32號(修訂本)釐清抵銷金融工具之規定。該等修訂針對在現行慣例下使用抵銷準則時存在矛盾之情況，及釐清「目前具有可合法強制行使之抵銷權利」之涵義，而若干毛額結算系統可能被視為相當於淨額結算。天合集團預期自二零一四年一月一日起採納該等修訂。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指天合直接或間接控制其半數以上投票權或已發行股本、控制其董事會組成、或根據合約有權對該實體之財務及經營政策有支配性影響之公司。

天合損益中計入附屬公司之業績以所收和應收股息為限。天合於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

天合集團於一間未綜合入賬附屬公司之投資乃按成本減減值虧損列賬。

業務合併及商譽

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為天合集團轉讓的資產於收購日期的公平值、天合集團自被收購方之前任擁有人承擔的負債，及天合集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於各業務合併中，天合集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益之所有其他部份乃按公平值計量。收購成本於產生時列為開支。

當天合集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平值應按收購日期的公平值透過損益重新計量。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值的其後變動將按香港會計準則第39號的規定，確認為損益或其他全面收入的變動。倘將或然代價分類為權益，則不會對其重新計量。其後結算於權益內入賬。倘或然代價不屬香港會計準則第39號之範疇，則其將根據適用之香港財務報告準則計量。

商譽起初按成本計量，即已轉讓代價、已確認非控制性權益及天合集團先前持有的被收購方股權的任何公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如代價及其他項目的總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。天合集團於十二月三十一日進行商譽的年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日起被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的天合集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論天合集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

非金融資產減值

如果一項資產(除了開發中物業、金融資產和商譽)出現減值跡象，或須要進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值和公平值減出售費用兩者中之較高者，並按個別資產釐定，除非該資產不能產生基本上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，在此情況下，可收回金額則按該資產所屬之現金產生單位釐定。

只有資產賬面值超過其可收回金額時，才確認減值虧損。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產之特定風險之估價之稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損計入發生當期之損益與減值資產功能一致之支出項目。

於各有關期間末評估是否有跡象顯示以前確認之減值虧損可能已不存在或可能降低。如果出現上述跡象，則會對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外之資產，只有在用於釐定資產可收回金額之估計發生變化時，以前確認之減值虧損方可撥回，但撥回金額不應高於資產於過往年度沒有確認減值虧損時所釐定之賬面值(減去任何折舊／攤銷)。這種減值虧損之撥回於其產生期間計入損益，除非資產按重估金額入賬則另當別論，在此情況下，減值虧損之撥回乃根據該項重估資產之相關會計政策列賬。

關連人士

任何一方如屬以下情況，即被視為天合集團之關連人士：

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標集團有關連：
 - (i) 控制或共同控制天合集團；
 - (ii) 對天合集團有重大影響力；或
 - (iii) 為天合集團或天合集團母公司之主要管理層成員；

或

- (b) 倘符合下列任何條件，即該實體與目標集團有關連：
- (i) 該實體與天合集團屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體(或其他實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體與天合集團為同一第三方之合營公司；
 - (iv) 一實體為第三方實體之合營公司，而其他實體為第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為天合集團或與天合集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或共同控制；及
 - (vii) 於(a)(i)所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊和任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定之方式進行運作狀態之任何直接可歸屬成本。

物業、廠房及設備項目投入運行後產生之支出，如維修和保養，通常在費用發生當期之損益中扣除。倘符合確認標準，主要檢查之支出於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部份須不時更換，則天合集團將該等部份確認為具有特定使用年限之個別資產並相應對其計提折舊。

物業、廠房及設備項目在採用直線法計算折舊之估計使用期限內撤銷其成本至其殘值。就該目的所用之主要年度比率如下：

傢俬、裝置及辦公室設備	19.4%至24.3%
汽車	16.2%

如果物業、廠房及設備項目之各部份具有不同使用年限，則在各部份間合理分配該項目之成本，且按各部份單獨計提折舊。至少於每一財政年結日，評估殘值、使用年限和折舊方法，並在必要時作出調整。

物業、廠房及設備項目及初步確認之任何重要部份一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年之損益確認之處置或報廢之任何收益或虧損乃淨銷售收入和相關資產賬面值之差。

經營租賃

如果租賃出租人實質上保留與資產所有權相關之幾乎全部回報和風險，則應按經營租賃進行會計處理。如果天合集團是出租人，天合集團根據經營租賃所出租之資產計入非流動資產，而經營租賃之應收租金則按直線法在租賃期內計入損益。如果天合集團是承租人，扣除自出租人收取之任何獎勵後之經營租賃之應付租金按直線法在租賃期內自損益扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號之界定，金融資產分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融投資或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。天合集團於初步確認時釐定其金融資產之分類。初步確認金融資產時，按公平值加交易成本計量，按公平值計入損益之金融資產則除外。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即天合集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定之期間內移交資產。

天合集團之金融資產包括現金及銀行結餘、其他應收款項、存款以及應收一間同系附屬公司及一間關連公司款項。

其後計量

金融資產之其後計量取決於彼等之分類，如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定或可確定付款額，且沒有活躍市場報價之非衍生金融資產。於初步計量後，此類資產其後計量採用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，應考慮購買產生之任何折讓或溢價，且包括作為實際利率不可或缺之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益之其他收入。減值產生之虧損乃於損益確認為貸款之財務費用及應收款項之其他經營費用。

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)在下列情況下將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 天合集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方之情況下，已就有關權利全數承擔支付已收取現金流量之責任，並(a)天合集團已轉讓該項資產之絕大部份風險及回報；或(b)天合集團並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

天合集團凡轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或訂立一項通過安排，會評估是否已保留該項資產之擁有權之風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為天合集團須持續參與該項資產。於該情況下，天合集團亦確認一項相關負債。已轉讓之資產及相關負債乃按反映天合集團已保留權利及責任之基準計量。

持續參與是以天合集團就被轉讓資產作出之一項保證形式出現，並以該項資產之原賬面值及天合集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值

天合集團於各有關期間末評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。當及僅當因初步確認該資產後發生一項或多項事件(已發生「虧損事件」)，且有關虧損事件對可靠估計之金融資產或該組金融資產估計未來現金流量產生影響而有減值之客觀證據時，金融資產或一組金融資產方會被視為出現減值。減值證據可包括債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、拖欠或拖延利息或本金付款、彼等可能會破產或進行其他財務重組及可觀察數據顯示估計未來現金流量有可計量之減少(例如與拖欠有關之延遲或經濟狀況之變動)。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，天合集團首先會個別評估就個別重大之金融資產而言減值客觀證據是否存在，或整體評估就並非個別重大之金融資產而言減值客觀證據是否存在。倘若天合集團釐定就個別被評估金融資產而言，並無減值客觀證據存在，無論重大與否，其將包括於一組具有類似信貸風險特徵之金融資產中，並對彼等進行整體減值評估。被個別評估減值且就此減值虧損被或繼續被確認之資產並不包含於整體減值評估。

倘若有客觀證據表明已產生減值虧損，虧損金額則按資產的賬面值與估計日後現金流量之現值(不包括尚未產生的日後信貸損失)之差額計量。估計日後現金流量之現值以金融資產的原始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。倘若貸款有浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為現時實際利率。

有關資產的賬面值可通過撥備賬目作出抵減，而虧損之金額於損益內確認。經扣減之賬面值之利息收入繼續應計，並使用被用於折現日後現金流量以計量減值虧損之利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於並無日後收回之實際預期且所有抵押品已變現或已轉移至天合集團時予以撤銷。

以後期間，倘估計減值虧損數額因減值確認後所發生的事件而增加或減少，則先前確認的減值虧損可透過調整撥備賬目增加或沖減。倘若日後撤銷後來收回，則收回金額計入損益之其他經營費用。

金融負債

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號之界定，金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸，或於有效對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。天合集團於初步確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債按公平值初步確認，而就貸款及借貸而言，加上直接應計交易成本。

天合集團之金融負債包括應付一名股東及一間同系附屬公司款項、其他應付款項及應計負債。

其後計量

金融負債之其後計量取決於彼等之分類，如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響不重大，於此情況下，彼等乃按成本值列賬。當負債被終止確認以及透過實際利率攤銷程序時，盈虧乃於損益確認。

攤銷成本乃透過計及構成實際利率組成部份之任何收購折讓或溢價及費用或成本計算。實際利率攤銷於損益計入財務費用。

財務擔保合同

天合集團作出之財務擔保合同為要求作出付款，以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期應付時作出付款而產生損失之合同。財務擔保合同初步按公平值確認為負債，並就發行擔保直接應計之交易成本作出調整。於初步確認後，天合集團以下列較高者計量財務擔保合同：(i) 於各有關期間末清償現有責任時所須開支之最佳估計金額；及(ii) 初步確認的金額減累計攤銷(如適用)。

終止確認金融負債

如果金融負債之責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款之另一金融負債取代，或者現有負債之條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面值之差異在損益確認。

金融工具之對銷

當且僅當現時存在一項可依法強制執行之權利，可對銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及金融負債均可予對銷，並將淨額列入財務狀況表內。

開發中物業

開發中物業乃擬於完成後持作出售。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及該等物業於發展期間所直接產生的其他費用。

除非預期相關物業開發項目的工期超出一般運作週期，否則開發中物業分類為流動資產。於完成時，該等物業轉撥至持作出售已完成物業。

持作出售已完成物業

持作出售已完成物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬。成本值乃按待售物業所佔土地及樓宇總成本釐定。可變現淨值乃由董事根據現行市價按個別物業基準估計。

現金及現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括庫存現金和活期存款，以及易轉換成已知金額之現金且價值變動風險很小之短期高流動性投資，且購買時通常為於三個月內較短期間到期，減去作為天合集團現金管理一項組成部份之銀行透支（須按要求償還）。

撥備

倘現有負債（法定或推定）因過往事宜產生，且將來可能須撥出資源以償還負債，並可就負債金額作出可靠估計時，則撥備會予以確認。

倘折讓之影響屬重大，已確認撥備金額則為於各有關期間末預期償還負債所需之日後開支金額現值。就時間過去所產生折讓現值之增幅，計入損益之財務費用。

所得稅

所得稅包括當期稅項及遞延稅項。與於損益賬外確認之項目有關之所得稅於損益賬外確認，即於其他全面收入或直接於權益內確認。

本期及以往期間之當期稅項資產及負債，根據於各有關期間末已執行或實質上已執行之稅率（及稅法），計及天合集團營運所在國家之現行詮釋及慣例，按照預期將從稅務部門收回或向稅務部門支付之金額計量。

遞延稅項採用負債法，對各有關期間末之資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的之賬面值之間之所有暫時性差異作撥備。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由商譽或資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及
- 就與附屬公司之投資相關之應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回之時間安排並且暫時性差異在可預見之未來可能不會轉回。

所有可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和任何未利用之稅項虧損確認為遞延稅項資產。確認遞延稅項資產以很有可能有應納稅溢利抵銷可抵扣之暫時性差異、結轉未利用之稅項抵減和未利用之稅項虧損為限，除非：

- 遞延稅項資產與由資產或負債於非業務合併交易之初步確認所產生之可抵扣之暫時性差異相關，而在交易時既不影響會計溢利也不影響應納稅溢利或虧損；及
- 就與附屬公司之投資相關之可抵扣之暫時性差異而言，遞延稅項資產確認是以暫時性差異可能於可預見之未來轉回且有應納稅溢利可用以抵銷暫時性差異為限。

遞延稅項資產之賬面值於各有關期間末覆核，並扣減直至不再是很可能獲得足夠之應納稅溢利以允許利用全部或部份遞延稅項資產為止。於各有關期間末亦應重新評估未確認之遞延稅項資產，並於可能獲得足夠應納稅溢利以允許收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產和負債，以在各有關期間末已執行或實質上已執行之稅率（和稅法）為基礎，按預期變現該資產或清償該負債之期間之稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產之法定行使權，而且遞延稅項與同一應納稅實體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

收益確認

如果經濟利益很可能流入天合集團，而且收益可以可靠計量，則按以下基礎確認收益：

- (a) 就銷售物業而言，於所有權之重大風險和回報已轉移給買方時，即於建築工程已完成及物業已交付予買家。於收益確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入綜合財務狀況表的流動負債項下；及
- (b) 就利息收入而言，按照權責發生制原則，採用實際利息法將在金融工具之估計年限內或更短期間（如適用）之估計未來現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值。

僱員福利

退休金計劃

於中國內地營運之天合集團之僱員必須參加由當地市政府管理之統一養老金計劃。供款須按參與僱員之工資若干百分比繳納，而根據該統一養老金計劃之規定，這些供款在需要支付時在損益內扣除。

借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本會撥充資本作為該等資產的部份成本。該等借貸成本資本化於資產大概達致其擬定用途或銷售時終止。在特定借貸撥作合資格資產支出前暫時用作投資所賺取的投資收入須自資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本則於發生當期扣除。借貸成本包括公司借款時產生的利息及其他成本。

外幣

財務資料以人民幣列報。天合集團之每一公司自行決定其功能貨幣，而每一公司財務報表中之項目使用該功能貨幣計量。天合集團各公司入賬之外幣交易在初步確認時按交易日各自之功能貨幣匯率記賬。以外幣列值之貨幣性資產和負債按各有關期間末之功能貨幣匯率重新折算。所有因結算或換算貨幣項目產生之匯兌差額計入損益。

以歷史成本計量之外幣計價非貨幣項目，按初始交易日之匯率折算。按公平值計量之外幣計價非貨幣項目，則採用釐定公平值日期之匯率折算。重新換算非貨幣項目所產生之收益或虧損與確認該項目公平值變動之盈虧之處理方法一致(即於其他全面收入或損益確認公平值盈虧之項目之匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

天合之功能貨幣是港元。於各有關期間末，天合之資產和負債按照各有關期間末之匯率折算成人民幣，而相關損益按照年內加權平均匯率折算成人民幣。天合附屬公司之功能貨幣為人民幣，與天合集團之呈列貨幣相同。

由此產生之匯兌差額確認於其他全面收入並於匯兌波動儲備累計。於出售一項海外業務時，有關該特定海外業務之其他全面收入之項目於損益確認。

就綜合現金流量表而言，天合之現金流量按照現金流量發生當日之匯率折算成人民幣。天合於年內經常發生之現金流量按年內加權平均匯率折算成人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製天合集團財務資料需要管理層於各有關期間末就影響收益、開支、資產及負債之呈報金額以及披露或然負債之事宜作出判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

估計不確定性

下文載列於各有關期間末有關未來之關鍵假設以及估計不確定性之其他關鍵來源，該等因素具有對下一財政年度資產和負債賬面值造成重大調整之重大風險。

遞延稅項資產

在很有可能有足夠之應納稅溢利來抵扣虧損之限度內，應就所有未利用之稅務虧損確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量估計來決定應確認之遞延稅項資產之金額，而基準是未來應納稅利潤可能發生之時間和金額及日後之納稅籌劃策略。進一步詳情載於財務資料附註17。

開發中物業建築成本之確認及分配

物業開發成本於建設期間入賬列為開發中物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售之其他成本前，該等成本乃由天合集團根據管理層之最佳估計累計入賬。於開發物業時，天合集團一般分期進行項目開發。與某一階段開發直接相關之成本入賬列為該階段成本。各期之共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。倘成本之最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本之增減會影響未來年度之損益。

4. 經營分部資料

出於管理目的，天合集團擁有一個單一經營及呈報分部，即在中國內地之物業開發。天合集團之所有經營業績均自此單一分部產生。於有關期間內，天合集團之所有非流動資產均位於中國內地。

5. 其他收入及盈利

	自二零一零年 十月六日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至五月三十一日 止五個月 二零一一年 二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	
其他收入				
銀行利息收入	—	55	1	8
其他利息收入	—	860	287	492
其他	—	4	1	2
	—	919	289	502
盈利				
議價收購收益*	—	194,828	194,828	—
出售物業、廠房及設備項目之盈利	—	—	—	36
	—	194,828	194,828	36
	—	195,747	195,117	538

* 當可識別資產及負債以收購日期之公平值計量時，議價收購收益主要來自開發中物業之增值。

6. 除稅前溢利／(虧損)

天合集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除：

	附註	自二零一零年 十月六日起 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至五月三十一日 止五個月 二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
折舊	10	—	16	—	28
根據土地及樓宇營業租賃 應付之最低租金		—	299	90	150
核數師酬金		—	56	23	20
僱員福利開支：					
工資及薪酬		—	1,415	446	820
退休金計劃供款*		—	85	27	48
		—	1,500	473	868

* 於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日，天合集團並無可用作扣減日後年度退休金計劃供款之已沒收供款。

7. 董事酬金

概無董事就彼等於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月向天合集團提供之服務而收取任何袍金或酬金。

8. 所得稅

香港利得稅

由於天合集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月內在香港並無任何應課稅溢利，因此並無撥備香港利得稅。

中國企業所得稅

中國企業所得稅指就於中國內地產生之估計應課稅溢利而收取之稅項，並根據當地現行法例、詮釋及慣例計算。由於天合集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月並無於中國內地產生任何應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅計提撥備。

以天合及其附屬公司註冊司法權區之法定稅率按除稅前溢利／(虧損)計算之稅務開支／(抵免)與根據實際稅率計算之稅務開支之對賬如下：

天合集團－自二零一零年十月六日(註冊成立日期)起至二零一零年十二月三十一日止期間

	香港 人民幣千元
除稅前虧損	(15)
按法定稅率繳稅	(2)
未確認之稅項虧損	2
以天合集團實際稅率計算之稅項支出	-

天合集團－截至二零一一年十二月三十一日止年度

	香港 人民幣千元	中國內地 人民幣千元	合計 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	194,784	(2,326)	192,458
按法定稅率計算之稅項	32,139	(581)	31,558
毋須納稅之收入	(32,146)	-	(32,146)
不可扣稅之開支	-	22	22
未確認之稅項虧損	7	559	566
以天合集團實際稅率 計算之稅項支出	-	-	-

天合集團－截至二零一二年五月三十一日止五個月

	香港 人民幣千元	中國內地 人民幣千元	合計 人民幣千元
除稅前虧損	(1)	(1,122)	(1,123)
按法定稅率計算之稅項	-	(281)	(281)
不可扣稅之開支	-	22	22
未確認之稅項虧損	-	259	259
以天合集團實際稅率 計算之稅項支出	-	-	-

天合集團－截至二零一一年五月三十一日止五個月（未經審核）

	香港 人民幣千元	中國內地 人民幣千元	合計 人民幣千元
除稅前溢利／（虧損）	194,827	(877)	193,950
按法定稅率計算之稅項	32,146	(219)	31,927
毋須納稅之收入	(32,146)	-	(32,146)
不可扣稅之開支	-	1	1
未確認之稅項虧損	-	218	218
以天合集團實際稅率 計算之稅項支出	-	-	-

9. 每股盈利

由於就本報告而言，載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

10. 物業、廠房及設備

天合集團

	傢俬、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一零年十月六日(註冊成立日期)、 二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日：			
成本、累計折舊及賬面淨值	-	-	-
添置	187	-	187
折舊	(16)	-	(16)
收購一間附屬公司(附註20)	29	17	46
	<u>200</u>	<u>17</u>	<u>217</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年 一月一日，減累計折舊			
添置	60	263	323
折舊	(20)	(8)	(28)
出售	-	(10)	(10)
	<u>240</u>	<u>262</u>	<u>502</u>
於二零一二年五月三十一日，減累計折舊			
於二零一一年十二月三十一日：			
原值	216	17	233
累計折舊	(16)	-	(16)
	<u>200</u>	<u>17</u>	<u>217</u>
賬面淨值	<u>200</u>	<u>17</u>	<u>217</u>
於二零一二年五月三十一日：			
原值	464	489	953
累計折舊	(224)	(227)	(451)
	<u>240</u>	<u>262</u>	<u>502</u>
賬面淨值	<u>240</u>	<u>262</u>	<u>502</u>

11. 於附屬公司之投資

天合集團

	於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於二零一二年 二零一一年 五月三十一日 人民幣千元	於二零一二年 五月三十一日 人民幣千元
非上市股份，按原值	-	50,000	-
	<u>-</u>	<u>50,000</u>	<u>-</u>

天合集團未綜合入賬附屬公司詳情如下：

二零一一年十二月三十一日

名稱	註冊地點及日期	註冊股本面值	天合所佔 股權百分比	主要業務
楚天時代#	中國 二零零五年十一月	人民幣 99,000,000 元	50.51%	投資擔保服務

於楚天時代之投資乃於截至二零一二年五月三十一日止五個月按其初始投資成本人民幣50,000,000元出售。

天合

	於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於二零一一年 五月三十一日 人民幣千元	於二零一二年 五月三十一日 人民幣千元
非上市股份，按原值	—	78,532	79,026

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，天合之附屬公司詳情載於上文及本節附註1。

12. 開發中物業

天合集團

	於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於二零一一年 五月三十一日 人民幣千元	於二零一二年 五月三十一日 人民幣千元
預計將於正常經營週期內完成 及超過一年後收回之開發中物業	—	232,074	234,169

天合集團之開發中物業位於中國內地。

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，天合集團賬面值分別為約人民幣232,074,000元及人民幣234,169,000元之開發中物業已予抵押，以為北大資源集團有限公司（「北大資源」）（天合之一間同系附屬公司）獲授之銀行融資人民幣150,000,000元作擔保。該抵押其後於二零一二年八月三十日解除。

13. 同系附屬公司結餘

同系附屬公司結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

14. 應收一間關連公司款項

天合集團

	於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於二零一一年 五月三十一日 人民幣千元	於二零一二年 五月三十一日 人民幣千元
武漢國信房地產發展有限公司 (「武漢國信」)	—	21,209	21,701

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，武漢國信由中國高科集團股份有限公司全資擁有，後者為北大方正集團有限公司(「北大方正」)之聯營公司，而北大方正則為天合集團之中介控股公司。

應收一間關連公司款項為無抵押、免息且無固定還款期。

15. 應付一名股東款項

應付一名股東款項為無抵押、免息且無固定還款期。

16. 現金及銀行結餘

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日，天合集團以人民幣計值之現金及銀行結餘分別約為零、人民幣8,685,000元及人民幣3,199,000元。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，天合集團可通過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成其他外幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率以浮動利率計息。銀行結餘存入信譽良好且近期無拖欠記錄之銀行。

17. 遞延稅項

於有關期間之遞延稅項負債變動如下：

遞延稅項負債

天合集團

收購一間附屬公司
引致之公平值調整
人民幣千元

於二零一零年十月六日(註冊成立日期)、二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	-
收購一間附屬公司(附註20)	24,041
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年 五月三十一日之遞延稅項負債	<u>24,041</u>

並無就以下項目確認遞延稅項資產：

	天合集團			天合		
	於 二零一二年 於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於 二零一一年 於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於 二零一二年 於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於 二零一二年 於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於 二零一二年 於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於 二零一二年 於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元
稅項虧損	-	21,247	20,593	-	-	-

天合集團於中國內地產生之稅項虧損將於五年內到期，屆時將不可用作抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於該等稅項虧損來自已有一段時間錄得虧損之附屬公司，且不認為有可能將應課稅溢利用於抵銷稅項虧損，故並無確認遞延稅項資產。

天合向其股東派付之股息，並無附有任何所得稅之後果。

18. 已發行股本

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
法定：			
120,000,000股(二零一一年：120,000,000 股；二零一零年：10,000股)每股面值 1港元之普通股	9	98,127	98,127
已發行及繳足：			
10,000股每股面值1港元之普通股	9	9	9

於有關期間之股本變動如下：

- (a) 於二零一零年十月六日(註冊成立日期)按面值發行10,000股普通股。
- (b) 根據於二零一一年十二月十六日通過之普通決議案，透過增設119,990,000股每股面值1港元之額外股份(在各方面與天合現有股份享有同等權利)，天合之法定股本由10,000港元(相等於約人民幣9,000元)增加至120,000,000港元(相等於約人民幣98,127,000元)。

於有關期間，經參考上述天合已發行股本之變動之交易概述如下：

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足			
於年/期初	—	9	9
發行股份	9	—	—
	<u>9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於年/期末	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>9</u>

19. 儲備

(a) 天合集團

天合集團於有關期間及截至二零一一年五月三十一日止五個月之儲備金額及變動乃於財務資料第I節之綜合權益變動表內呈列。

(b) 天合

	匯兌波動儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一零年十月六日(註冊成立日期)	—	—	—
期內虧損及期內全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(15)</u>	<u>(15)</u>
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	—	(15)	(15)
年內虧損	—	(3,240)	(3,240)
年內其他全面收入： 換算海外業務之匯兌差額	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>1</u>
年內全面溢利/(虧損)總額	<u>1</u>	<u>(3,240)</u>	<u>(3,239)</u>
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	1	(3,255)	(3,254)
期內溢利及期內全面收入總額	<u>—</u>	<u>492</u>	<u>492</u>
於二零一二年五月三十一日	<u>1</u>	<u>(2,763)</u>	<u>(2,762)</u>

20. 業務合併

於二零一一年三月，天合向正中資產管理有限公司及武漢長江世紀投資有限公司收購天合地產90%之股權，現金代價為約人民幣81,729,000元。天合地產主要從事物業開發。

天合集團選擇按非控制性權益應佔天合地產可識別資產淨值之比例計量天合地產之非控制性權益。

天合地產於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	就收購 確認之公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	10	46
於一間附屬公司之投資		50,000
開發中物業		228,618
按金及其他應收款項		234,230
現金及現金等值物		715
其他應付款項及應計負債		(182,282)
遞延稅項負債	17	<u>(24,041)</u>
可識別資產淨值總額(按公平值)		307,286
非控制性權益		(30,729)
於損益內其他收入及盈利確認之議價收購收益	5	<u>(194,828)</u>
將以現金支付#		<u><u>81,729</u></u>

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，約人民幣81,729,000元之現金代價尚未結清並分類為其他應付款項。

溢價收購之收益主要由於購買代價乃經雙方同意按於收購日期計量之天合地產可識別資產及負債之公平值總額之折讓所致。

就收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
所收購之現金及現金等值物	<u>715</u>
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值物流入淨額	<u><u>715</u></u>

自收購以來，天合地產並無產生任何收益，於截至二零一一年十二月三十一日止年度為綜合溢利帶來人民幣2,326,000元之虧損淨額。

21. 或然負債

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，天合集團以天合之同系附屬公司北大資源為受益人就銀行融資人民幣150,000,000元向一間銀行作出擔保，而於二零一一年十二月三十一日及二零一二年五月三十一日，有關銀行融資已分別動用人民幣150,000,000元及人民幣150,000,000元。天合於各有關期間末並無或然負債。

22. 承擔

天合集團於各有關期間末之資本承擔如下：

	於十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	於二零一一年 五月三十一日 人民幣千元	於二零一二年 五月三十一日 人民幣千元
已簽約但尚未計提撥備：			
開發中物業	—	2,145	2,145

天合於各有關期間末並無承擔。

23. 關連人士交易

(a) 與一名關連人士之交易

於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，天合集團抵押其開發中物業，並以北大資源為受益人就銀行融資人民幣150,000,000元向一間銀行提供擔保。交易之進一步詳情於上文附註12及21披露。該抵押及擔保其後於二零一二年八月三十日解除。

(b) 天合集團主要管理人員之薪酬：

	自二零一零年 十月六日 (註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至五月三十一日 止五個月 二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
短期僱員福利	—	773	232	336
離職後福利	—	54	16	26
已付主要管理人員之薪酬總額	—	827	248	362

董事酬金之其他詳情列載於財務資料附註7。

(c) 關連人士未償還結餘：

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月三十一日，天合集團之同系附屬公司、一間關連公司及一名股東款項結餘之詳情於財務資料附註13、14及15內披露。

24. 按類別劃分之金融工具

於各有關期間末，各類金融工具之賬面值如下：

天合集團

金融資產－貸款及應收款項

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入按金及其他應收款項之金融資產	–	292	195
應收一間同系附屬公司款項	–	105,765	105,765
應收一間關連公司款項	–	21,209	21,701
現金及銀行結餘	8	8,692	3,205
	<u>8</u>	<u>135,958</u>	<u>130,866</u>

金融負債－以攤銷成本計量之金融負債

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	–	169,828	118,236
應付一間同系附屬公司款項	–	3	32
應付一名股東款項	14	16	16
	<u>14</u>	<u>169,847</u>	<u>118,284</u>

天合

金融資產－貸款及應收款項

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	8	8	6
	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>6</u>

金融負債－以攤銷成本計量之金融負債

	於十二月三十一日		於二零一二年
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	–	81,737	81,737
應付一名股東款項	14	16	16
應付一間同系附屬公司款項	–	3	32
	<u>14</u>	<u>81,756</u>	<u>81,785</u>

25. 公平值及公平值層級

天合集團及天合各自之金融工具之公平值相當於該等工具之賬面值。

金融資產及負債之公平值以該工具於自願交易方當前交易（而非強迫或清倉銷售）下之可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公平值：

現金及銀行結餘、計入按金及其他應收款項之金融資產、應收關連人士款項、計入其他應付款項及應計負債之金融負債、應付關連人士款項之公平值與彼等之賬面值相若，主要由於該等工具屬短期性質。

於各有關期間末，天合集團及天合並無任何按公平值計量的金融工具。

26. 財務風險管理目標及政策

天合集團之主要金融工具包括現金及銀行結餘。此等金融工具之主要目的是為天合集團之經營業務籌集資金。天合集團擁有諸如關連人士結餘等多項其他金融資產及負債，均直接來自其經營業務。

天合集團一貫政策為不進行金融工具之買賣，於回顧之有關期間內亦如是。

天合集團金融工具帶來之主要風險為信貸風險及流動資金風險。天合董事為管理各種有關風險進行檢討及政策批核，有關風險概述如下。

信貸風險

天合集團其他金融資產（包括現金及銀行結餘、按金、其他應收款項及應收關連人士款項）之信貸風險均來自對手方違約，最大風險額相當於該等工具之賬面值。

流動資金風險

天合集團利用經常性流動資金策劃工具監控資金短缺風險。此工具考慮金融工具及金融資產之到期情況及經營現金流量預測。

天合集團旨在透過使用借貸平衡資金之延續性和靈活性。

天合集團及天合於各有關期間末按照已訂約未折現付款計算之金融負債之到期情況如下：

天合集團

	一年內或按要求		
	於十二月三十一日	於二零一二年	
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	-	169,828	118,236
應付一間同系附屬公司款項	-	3	32
應付一名股東款項	14	16	16
以北大資源為受益人向一間銀行提供 之財務擔保	-	150,000	150,000
	<u>14</u>	<u>319,847</u>	<u>268,284</u>

天合

	一年內或按要求		
	於十二月三十一日	於二零一二年	
	二零一零年	二零一一年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入其他應付款項及應計負債之金融負債	-	81,737	81,737
應付一間同系附屬公司款項	-	3	32
應付一名股東款項	14	16	16
	<u>14</u>	<u>81,756</u>	<u>81,785</u>

資本管理

天合集團資本管理之主要目標為確保其有能力繼續按持續經營方式營運。

天合集團根據經濟狀況之變化及相關資產的風險特徵，管理資本架構並作出調整。天合集團毋須承受任何外部施加之資本規定。

III. 其後財務報表

天合集團或其附屬公司並無就二零一二年五月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

方正數碼(控股)有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港

二零一二年十一月十六日

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團未經審核備考財務資料之緒言

隨附之經擴大集團(定義見本通函)未經審核備考財務資料(包括經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表、財務狀況表及現金流量表)乃由董事(定義見本通函)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，僅供說明用途，以就本通函「董事會函件」一節詳述之收購事項(定義見本通函)如何影響本集團之經營業績、財務狀況及現金流量提供資料，猶如收購事項已於(i)二零一一年一月一日(就經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表及現金流量表而言)；及(ii)二零一一年十二月三十一日(就經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言)完成。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據本通函附錄一所載本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及本通函附錄二(B)及附錄二(D)會計師報告所載之被收購集團(定義見本通函)之經審核財務資料編製，並經作出隨附附註所述之備考調整。載於隨附附註之有關收購事項之備考調整敘述說明乃(i)直接與交易有關；(ii)預期對經擴大集團有持續性影響；及(iii)有事實支持。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃以多項假設、估計、不明朗因素及現時可得資料為依據。由於該等假設、估計及不明朗因素，隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料並不旨在說明倘收購事項已於本文所述日期完成時，經擴大集團應會達致之實際經營業績、財務狀況及現金流量。此外，隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料並不旨在預測經擴大集團之未來經營業績、財務狀況或現金流量。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、本通函附錄二(B)及附錄二(D)會計師報告所載被收購集團之經審核財務資料及本通函其他部份收錄之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (附註1) 千港元	天然居集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (附註2) 千港元	天合集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (附註2) 千港元	綜合總計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元
收益	5,400,140	5,976	-	5,406,116			5,406,116
銷售成本	(5,136,292)	(971)	-	(5,137,263)			(5,137,263)
毛利	263,848	5,005	-	268,853			268,853
其他收入及盈利	28,092	9,098	235,738	272,928	47,703	8	320,631
投資物業公平值虧損，淨額	-	3,613	-	3,613			3,613
銷售及分銷費用	(155,702)	(1,479)	-	(157,181)			(157,181)
行政費用	(57,223)	(1,134)	(3,961)	(62,318)			(62,318)
其他經營費用，淨額	(2,357)	-	-	(2,357)			(2,357)
財務費用	(77,740)	-	-	(77,740)			(77,740)
分佔聯營公司溢利及虧損	(4,528)	-	-	(4,528)			(4,528)
除稅前溢利/(虧損)	(5,610)	15,103	231,777	241,270			288,973
所得稅費用	(2,801)	(2,293)	-	(5,094)			(5,094)
年內溢利/(虧損)	<u>(8,411)</u>	<u>12,810</u>	<u>231,777</u>	<u>236,176</u>			<u>283,879</u>
其他全面虧損							
換算海外業務之匯兌差額	(756)	-	-	(756)			(756)
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(756)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(756)</u>			<u>(756)</u>
年內全面收入/(虧損)總額	<u>(9,167)</u>	<u>12,810</u>	<u>231,777</u>	<u>235,420</u>			<u>283,123</u>
以下應佔：							
母公司擁有人	(9,167)	13,832	232,058	236,723	47,703	8	284,426
非控制性權益	-	(1,022)	(281)	(1,303)			(1,303)
	<u>(9,167)</u>	<u>12,810</u>	<u>231,777</u>	<u>235,420</u>			<u>283,123</u>

經擴大集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於 二零一一年 十二月 三十一日 (附註1) 千港元	天然居集團 於 二零一二年 五月 三十一日 (附註2) 千港元	天合集團 於 二零一二年 五月 三十一日 (附註2) 千港元	綜合總計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產							
物業、廠房及設備	9,351	3,696	612	13,659			13,659
投資物業	-	194,358	-	194,358			194,358
預付土地租賃付款	-	10,754	-	10,754	214	8	10,968
商譽	2,892	46,458	-	49,350	18,415	8	67,765
於聯營公司之權益	34,169	-	-	34,169			34,169
非流動資產總值	46,412	255,266	612	302,290			320,919
流動資產							
存貨	293,528	470,221	285,380	1,049,129	492,392	8	1,541,521
貿易應收款項及應收票據	705,426	925	-	706,351			706,351
預付款項、按金及其他應收款項	345,660	9,951	238	355,849	26,448	11	382,297
可收回稅項	288	-	-	288			288
應收一名股東款項	-	2,012	-	2,012			2,012
應收同系附屬公司款項	-	48	128,896	128,944	(128,935)	3	-
					(9)	11	
應收一間關連公司款項	-	-	26,448	26,448	(26,439)	11	9
已抵押按金及受限制現金	81,178	10,140	-	91,318			91,318
現金及現金等值物	449,188	6,658	3,906	459,752	99,933	4	559,685
流動資產總值	1,875,268	499,955	444,868	2,820,091			3,283,481
流動負債							
貿易應付款項及應付票據	828,146	58,944	-	887,090			887,090
其他應付款項及應計負債	180,907	224,691	145,499	551,097	6	11	551,103
應付一名股東款項	-	-	19	19	113,047	11	113,066
應付同系附屬公司款項	-	171,266	39	171,305	(128,935)	3	-
					(42,370)	11	
應付一間中介控股公司款項	-	113,047	-	113,047	(113,047)	11	-
應付一間關連公司款項	-	6	-	6	42,364	11	42,370
計息銀行借貸	566,856	-	-	566,856			566,856
應付稅項	1,160	-	-	1,160			1,160
流動負債總額	1,577,069	567,954	145,557	2,290,580			2,161,645
流動資產/(負債)淨值	298,199	(67,999)	299,311	529,511			1,121,836
資產總值減流動負債	344,611	187,267	299,923	831,801			1,442,755

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團 於 二零一一年 十二月 三十一日 (附註1) 千港元	天然居集團 於 二零一二年 五月 三十一日 (附註2) 千港元	天合集團 於 二零一二年 五月 三十一日 (附註2) 千港元	綜合總計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於 二零一一年 十二月 三十一日 千港元
資產總值減流動負債	344,611	187,267	299,923	831,801			1,442,755
非流動負債							
遞延稅項負債	-	30,610	29,299	59,909	123,152	8	183,061
長期應付款項	5,400	-	-	5,400			5,400
非流動負債總值	5,400	30,610	29,299	65,309			188,461
資產淨值	339,211	156,657	270,624	766,492			1,254,294
權益							
母公司擁有人應佔權益							
已發行股本	110,606	19,754	11	130,371	52,791	6	163,397
					99,933	4	
					(119,698)	10	
儲備	228,605	9,244	233,585	471,434	174,209	6	760,517
					310,000	7	
					(566,288)	8	
					203,761	8	
					47,703	8	
					119,698	10	
	339,211	28,998	233,596	601,805			923,914
非控制性權益	-	127,659	37,028	164,687	165,693	8	330,380
權益總值	339,211	156,657	270,624	766,492			1,254,294

經擴大集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (附註1) 千港元	天然居集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (附註2) 千港元	天合集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (附註2) 千港元	綜合總計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元
經營活動產生之現金流量							
除稅前溢利/(虧損)：	(5,610)	15,103	231,777	241,270	47,703	8	288,973
經以下各項調整：							
財務費用	77,740	-	-	77,740			77,740
分佔聯營公司溢利及虧損	4,528	-	-	4,528			4,528
利息收入	(23,050)	(51)	(1,102)	(24,203)			(24,203)
折舊	2,800	75	19	2,894			2,894
出售物業、廠房及設備 項目之盈利	(11)	(6)	-	(17)			(17)
貿易應收款項減值撥回	(1,431)	-	-	(1,431)			(1,431)
預付款項、按金及 其他應收款項撤銷	3,097	-	-	3,097			3,097
陳舊存貨撥備	6,118	-	-	6,118			6,118
投資物業之公平值變動	-	(3,613)	-	(3,613)			(3,613)
確認預付土地租賃付款	-	255	-	255			255
收購附屬公司之盈利 以權益結算之購股權開支	- 256	(9,033) -	(234,631) -	(243,664) 256	(47,703)	8	(291,367) 256
	64,437	2,730	(3,937)	63,230			63,230
存貨減少/(增加)	245,279	(10,736)	(4,162)	230,381			230,381
貿易應收款項及應收票據增加 預付款項、按金及 其他應收款項減少	(37,919) 35,310	- 2,049	- 281,732	(37,919) 319,091	(160)	11	(37,919) 318,931
應收一名股東款項增加	-	(511)	-	(511)	(511)		-
應收同系附屬公司款項增加	-	(4,646)	(127,373)	(132,019)	132,011	3	-
					8	11	
應收關連公司款項增加	-	(160)	-	(160)	152	11	(8)
貿易應付款項及應付票據 增加/(減少)	(619,033)	3,943	-	(615,090)			(615,090)
其他應付款項及應計負債減少	(46,227)	(50,096)	(112,005)	(208,328)	(24,933)	11	(233,261)
應付同系附屬公司款項增加	-	132,616	4	132,620	(132,011)	3	-
					(609)	11	
應付一間關連公司款項減少	-	-	(25,542)	(25,542)	25,542	11	-

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (附註1) 千港元	天然居集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (附註2) 千港元	天合集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (附註2) 千港元	綜合總計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元
應付一間中介控股公司款項增加	-	111,711	-	111,711	(111,711)	11	-
應付股東款項增加/(減少)	-	(18)	2	(16)	111,711		111,695
長期應付款項增加	5,400	-	-	5,400			5,400
受限制現金減少	-	4,574	-	4,574			4,574
匯兌差額	(16,444)	-	-	(16,444)			(16,444)
經營業務(所用)/所得現金	(369,197)	191,456	8,719	(169,022)			(169,022)
已收利息	8,337	51	1,102	9,490			9,490
已付利息	(77,740)	-	-	(77,740)			(77,740)
已付中華人民共和國內地 (「中國內地」或「中國」) 之企業所得稅	(3,008)	-	-	(3,008)			(3,008)
已付香港利得稅	(274)	-	-	(274)			(274)
經營活動(所用)/所得 現金流量淨額	(441,882)	191,507	9,821	(240,554)			(240,554)
投資活動產生之現金流量							
收購附屬公司	-	(198,347)	861	(197,486)	99,933	4	(97,553)
已收利息	9,641	-	-	9,641			9,641
已收一間聯營公司之股息	1,376	-	-	1,376			1,376
購置物業、廠房及設備項目	(4,945)	(611)	(225)	(5,781)			(5,781)
出售物業、廠房及設備項目 之所得款項	42	338	-	380			380
購入時原到期日逾三個月 之定期存款增加	(96,417)	-	-	(96,417)			(96,417)
向關連公司提供之委託貸款	(559,130)	-	-	(559,130)			(559,130)
關連公司償還之委託貸款	359,416	-	-	359,416			359,416
已抵押存款減少	107,843	-	-	107,843			107,843
投資活動(所用)/所得 現金流量淨額	(182,174)	(198,620)	636	(380,158)			(280,225)
融資活動產生之現金流量							
發行股份所得款項	-	19,510	-	19,510			19,510
新增銀行貸款	735,259	-	-	735,259			735,259
償還銀行貸款	(276,931)	-	-	(276,931)			(276,931)
融資活動產生現金流量淨額	458,328	19,510	-	477,838			477,838

	本集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (附註1) 千港元	天然居集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (附註2) 千港元	天合集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 (附註2) 千港元	綜合總計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 截至 二零一一年 十二月 三十一日 止年度 千港元
現金及現金等值物							
增加/(減少)淨額	(165,728)	12,397	10,457	(142,874)			(42,941)
年初現金及現金等值物	489,062	10	10	489,082			489,082
匯率變動影響，淨值	17,667	(91)	1	17,577			17,577
年終現金及現金等值物	<u>341,001</u>	<u>12,316</u>	<u>10,468</u>	<u>363,785</u>			<u>463,718</u>
現金及現金等值物結餘分析							
現金及銀行結餘	338,001	12,316	10,468	360,785	99,933	4	460,718
非抵押定期存款	111,187	-	-	111,187			111,187
於綜合財務狀況表內 呈列之現金及現金等值物 購入時原到期日多於三個月 之非抵押定期存款	449,188 (108,187)	12,316 -	10,468 -	471,972 (108,187)			571,905 (108,187)
於綜合現金流量表內 呈列之現金及現金等值物	<u>341,001</u>	<u>12,316</u>	<u>10,468</u>	<u>363,785</u>			<u>463,718</u>

附註：

- 有關結餘乃摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。
- 有關結餘乃摘錄自本通函附錄二(B)及附錄二(D)所載天然居集團及天合集團之經審核財務資料，並分別就未經審核備考綜合財務狀況表以及未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表按人民幣100元兌121.87港元及人民幣100元兌120.43港元兌換為港元。
- 此乃反映就對銷天然居集團與天合集團之結餘作出之調整。
- 為就賣方(定義見本通函)於收購事項完成前向天合注資人民幣82,000,000元(相等於約99,933,000港元)作出之調整。

5. 根據買賣及認購協議（定義見本通函），收購事項之代價約537,000,000港元乃透過以下方式支付：
- (i) 由本公司於完成日期（定義見本通函）發行代價股份（定義見本通函）支付227,000,000港元；及
- (ii) 由本公司於完成日期發行代價可換股債券（定義見本通函）支付310,000,000港元。

收購事項成本總額之分析載列如下：

	千港元
收購事項之代價：	
代價股份（附註6）	227,000
代價可換股債券（附註7）	310,000
	537,000
收購事項之成本總額（附註8）	537,000

6. 收購事項已發行代價股份之價值乃基於按每股0.430港元發行之527,906,976股股份計算（詳情見「董事會函件」一節）。然而，作為上述所釐定之收購事項之代價而發行及用於編製以上所述之未經審核備考財務資料之代價股份之公平值270,000,000港元，可能與其按完成日期（即本公司取得被收購集團控制權之日）之股價計算之公平值存在嚴重差異。因此，收購事項產生之商譽及／或負商譽之實際數額可能與下文附註(8)所示者存在差異，且該差異可能頗大。

本公司就收購事項發行527,906,976股價值約227,000,000港元之代價股份後，本公司之股本及儲備將分別增加約52,791,000港元及174,209,000港元。

7. 由於代價可換股債券可轉換之股份數目乃於發行日期確定，且代價可換股債券為免息及不可以現金贖回，根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第32號金融工具：披露及呈列，本公司發行作為收購事項之部份代價之本金總額為310,000,000港元之代價可換股債券於未經審核備考綜合財務狀況表內確認為股本工具。

由於本公司董事認為參考買賣及認購協議呈列購買成本之分配更加有意義，故並無就未經審核備考財務資料對代價可換股債券進行估值。

由於將於完成日期發行之代價可換股債券之公平值可能與其上述所釐定之於編製本未經審核備考財務資料所使用之公平值310,000,000港元存在嚴重差異，故收購事項產生之商譽及／或負商譽之實際數額將與下文附註(8)所呈列之數額存在差異，且該差異可能頗大。

8. 根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號業務合併，本集團以購買法將收購天然居集團及天合集團於經擴大集團之未經審核財務資料內入賬。

投資物業、開發中物業及土地使用權之估計公平值調整乃參考利駿行測量師有限公司（「利駿行」）日期為二零一二年八月二十二日之估值報告而釐定，而投資物業、開發中物業及土地使用權於二零一二年五月三十一日估計公平值總額為人民幣1,192,516,000元（相等於約1,453,319,000港元），乃歸屬於本公司權益擁有人及非控股股東。

超出收購事項產生之業務合併成本之金額計算如下：

	天然居集團 千港元	天合集團 千港元	總計 千港元
收購事項之成本(附註5)	215,077	321,923	537,000
天然居集團及天合集團於二零一二年 五月三十一日之資產淨值	156,657	270,624	427,281
賣方注資(附註4)	–	99,933	99,933
開發中物業、投資物業及土地使用權之 公平值調整	438,132	54,474	492,606
就公平值調整確認之遞延稅項負債(附註9)	(109,533)	(13,619)	(123,152)
天然居集團及天合集團於二零一二年 五月三十一日之資產淨值之公平值	485,256	411,412	896,668
天然居集團及天合集團之資產淨值之 非控制性權益	(288,594)	(41,786)	(330,380)
本公司權益擁有人應佔所收購天然居集團及 天合集團之資產淨值之公平值	196,662	369,626	566,288
收購事項產生之商譽	18,415	–	18,415
收購事項產生之負商譽	–	47,703	47,703

於業務合併過程中，除天然居集團及天合集團持有之土地使用權、投資物業及開發中物業外，乃假設天然居集團及天合地產集團之其他可識別資產及負債之公平值與彼等之賬面值相若。

董事已根據香港會計準則第36號資產減值審閱天然居集團及天合集團之商譽之賬面值，並已計入由獨立估值師利駿行測量師有限公司所作出之評估結果。根據評估結果，董事認為並無跡象顯示天然居集團及天合集團之商譽可能出現減值。

於完成日期，天然居集團及天合集團之可識別資產及負債之公平值將會重估，可能與上文所述之公平值存在重大差異。因此，收購事項於完成日期之商譽及負商譽或會與上文所呈列之估計金額存在重大差異。

所收購開發中物業、投資物業及土地使用權之公平值如下：

	天然居集團 千港元	天合集團 千港元	總計 千港元
於二零一二年五月三十一日之賬面淨值			
開發中物業	470,221	285,380	755,601
投資物業	194,358	–	194,358
土地使用權	10,754	–	10,754
	<u>675,333</u>	<u>285,380</u>	<u>960,713</u>
於二零一二年五月三十一日之公平值			
開發中物業	908,139	339,854	1,247,993
投資物業	194,358	–	194,358
土地使用權	10,968	–	10,968
	<u>1,113,465</u>	<u>339,854</u>	<u>1,453,319</u>
公平值調整			
開發中物業	437,918	54,474	492,392
投資物業	–	–	–
土地使用權	214	–	214
	<u>438,132</u>	<u>54,474</u>	<u>492,606</u>
公平值調整，扣除稅項	328,599	40,855	369,454
以下人士應佔：			
本公司權益擁有人	167,664	36,097	203,761
非控制性權益	<u>160,935</u>	<u>4,758</u>	<u>165,693</u>

本公司權益擁有人及非控制性權益獲分配之公平值調整（扣除稅項）乃參照彼等各自應佔被收購集團之資產淨值之比例釐定。

- 調整指天然居集團及天合集團之開發中物業、投資物業及土地使用權之公平值調整應佔之按法定稅率25%計算遞延稅項負債人民幣404,206,000元（相等於約492,606,000港元）。
- 為就對銷本公司於天然居集團及天合集團之投資作出之調整。
- 為於完成日期因關係變化而就應收款項及應付款項作出之調整。
- 為供說明之用，倘開發中物業、投資物業及土地使用權之估計公平值調整乃參考本通函附錄五所載利駿行於二零一二年八月三十一日發出之估值報告而釐定，則由於收購事項，(i) 經擴大集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核備考資產總值將為約3,629,000,000港元；(ii) 經擴大集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核備考負債總值將為約2,360,000,000港元；(iii) 經擴大集團母公司擁有人於二零一一年十二月三十一日應佔之未經審核備考資產淨值將為約924,426,000港元；及(iv) 經擴大集團母公司擁有人於截至二零一一年十二月三十一日止年度應佔之未經審核備考全面收入將為約284,937,000港元。

B. 有關經擴大集團未經審核備考財務資料之函件

香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就方正數碼(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告，此資料乃由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途，以提供有關建議收購(i)香港天然居控股有限公司(「天然居」，連同其附屬公司統稱「天然居集團」)之100%股權，及(ii)香港天合控股有限公司(「天合」，連同其附屬公司統稱「天合集團」，連同天然居集團及貴集團統稱「經擴大集團」)之100%股權如何影響所呈列財務資料之資料，以供載入貴公司日期為二零一二年十一月十六日之通函(「通函」)附錄三。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三第A節。

董事及申報會計師各自之責任

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段及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內」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料作出意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料曾發出之任何報告而言，吾等除於該等報告刊發日期對抬頭人負責外，概不承擔任何責任。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會所頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號*投資通函內備考財務資料之會計師報告*進行吾等之委聘工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮支持有關調整之憑證，並與董事討論未經審核備考財務資料。此委聘並不涉及對任何相關財務資料作出獨立審查。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之審核或審閱，因此，吾等概不就未經審核備考財務資料發表任何有關審核或審閱保證。

吾等在策劃和履行工作時，均以取得一切吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料是否由董事按所列示之基礎妥為編製、該等基礎是否與 貴集團之會計政策一致，及有關調整就根據上市規則第4.29(1)段規定披露之未經審核備考財務資料而言是否屬恰當，而作出合理之確定。

未經審核備考財務資料已根據董事之判斷及假設為基礎而編製，僅供說明用途，且鑑於其假設性質，並未能保證或反映任何事項將於未來發生，亦未必能反映：

- 貴集團於二零一一年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基礎妥為編製；
- (b) 該等基礎與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段規定披露之未經審核備考財務資料而言均屬恰當。

此致

方正數碼(控股)有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一二年十一月十六日

(I) 湖北天然居集團管理層討論及分析**a) 概覽**

湖北天然居為一間於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業投資業務。湖北天然居目前擁有昆山高科51%股權及北京天然居100%股權。

湖北天然居於一幢位於湖北省武漢市之商業樓宇武漢國際大廈擁有其總建築面積之77%。湖北天然居亦於一幅位於湖北省武漢市黃陂區作農業發展及生態旅游用途之土地擁有100%權益。

昆山高科為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事物業開發業務。湖北天然居於二零一一年十一月收購昆山高科51%股權。昆山高科於一項位於江蘇省昆山市、名為北大資源一理城項目之正在開發中之住宅開發項目中擁有權益。

北京天然居為一間由湖北天然居於二零一二年六月於中國成立之有限責任公司，主要從事物業租賃業務。

b) 財務概覽**1. 截至二零零九年十二月三十一日止年度***損益*

湖北天然居集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之收益(指來自於武漢國際大廈之租金收入總額)為約人民幣4,700,000元。武漢國際大廈截至二零零九年十二月三十一日止年度之平均月租約為每平方米人民幣21.0元。該年度之毛利為約人民幣3,300,000元，毛利率則約為71.1%。

該年度之其他收入為約人民幣600,000元，主要由利息收入貢獻所致。投資物業之公平值收益淨額約為人民幣5,100,000元，此乃由於該年度重估武漢國際大廈所致。行政費用及財務費用分別約為人民幣500,000元及人民幣600,000元。

湖北天然居集團該年度之除稅前溢利為約人民幣7,900,000元。經扣除所得稅費用約人民幣2,700,000元後，母公司擁有人應佔該年度溢利為約人民幣5,200,000元，母公司擁有人應佔純利率則為約112.0%。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零零九年十二月三十一日止年度，湖北天然居集團主要以內部產生之資金為其營運提供資金。於二零零九年十二月三十一日，湖北天然居集團擁有現金及現金等值物約人民幣5,700,000元，全部以人民幣計值。於二零零九年十二月三十一日，湖北天然居集團擁有銀行借貸約人民幣35,000,000元，須於二零一四年前償還。該等銀行借貸於二零零九年十二月三十一日之平均實際利率為約6.34%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，湖北天然居集團並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零零九年十二月三十一日，湖北天然居集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣181,000,000元及人民幣286,600,000元。於二零零九年十二月三十一日，流動比率（指流動資產佔流動負債之百分比）為約0.6倍。

於二零零九年十二月三十一日，湖北天然居集團之資產總值及負債總值分別約為人民幣337,700,000元及人民幣326,600,000元。於二零零九年十二月三十一日，資產負債比率（指負債總值佔資產總值之百分比）為約96.7%。

重大收購及出售事項

截至二零零九年十二月三十一日止年度，湖北天然居集團概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

重大投資

於二零零九年十二月三十一日，湖北天然居集團概無持有任何重大投資。

湖北天然居集團之資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，湖北天然居集團之銀行借貸乃以武漢國際大廈於二零零九年十二月三十一日約人民幣150,000,000元之賬面值作為抵押。有關銀行借貸已於截至二零一零年十二月三十一日止年度內悉數償還。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，湖北天然居集團概無任何重大或然負債。

股息

截至二零零九年十二月三十一日止年度，湖北天然居集團並無宣派或派付任何股息。

2. 截至二零一零年十二月三十一日止年度

損益

湖北天然居集團之收益由二零零九年之約人民幣4,700,000元增至二零一零年之約人民幣5,500,000元，主要由於武漢國際大廈之平均入住率(就湖北天然居擁有之建築面積而言)由二零零九年之約80.9%提高至二零一零年之約97.4%所致。武漢國際大廈截至二零一零年十二月三十一日止年度之平均月租約為每平方米人民幣22.7元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度增加約8.1%。該年度之毛利為約人民幣4,500,000元，毛利率則約為82.0%，較二零零九年高10.9%。二零一零年之毛利率提升主要因為湖北天然居集團於二零零九年就武漢國際大廈產生相對較大規模之維修和保養費用，而二零一零年並無該等費用。

該年度之其他收入約為人民幣1,600,000元，主要由利息收入貢獻所致。投資物業之公平值收益淨額約為人民幣4,100,000元，此乃由於重估武漢國際大廈所致。二零一零年之行政費用為約人民幣300,000元，較二零零九年低約人民幣200,000元。財務費用則由二零零九年之約人民幣600,000元增至二零一零年之約人民幣1,600,000元，這主要由二零零九年提取之人民幣35,000,000元之銀行借貸之利息費用之全年影響所致。

湖北天然居集團之除稅前溢利為約人民幣8,300,000元。經扣除所得稅費用約人民幣2,400,000元後，母公司擁有人應佔該年度溢利為約人民幣5,900,000元。儘管毛利率於二零一零年提升10.9%，但二零一零年之母公司擁有人應佔純利率為約106.8%，低於二零零九年之純利率約112.0%。純利率之下跌乃主要因為投資物業之公平值收益淨額由二零零九年之約人民幣5,100,000元（約佔二零零九年收益之109.5%）下跌至二零一零年之約人民幣4,100,000元（約佔二零一零年收益之74.3%）以及財務費用對收益比率由二零零九年之約12.1%升至二零一零年之約28.6%（如上文所討論，而這為其他收入及收益對收益比率由二零零九年之約12.7%升至二零一零年之約28.9%及實際稅率由二零零九年之33.9%下跌至二零一零年之29.2%所抵銷）。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零一零年十二月三十一日止年度，湖北天然居集團主要以內部產生之資金為其營運提供資金。於二零一零年十二月三十一日，湖北天然居集團擁有現金及現金等值物約人民幣4,600,000元，全部以人民幣計值。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，湖北天然居集團並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零一零年十二月三十一日，湖北天然居集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣147,200,000元及人民幣283,300,000元。於二零一零年十二月三十一日，流動比率（指流動資產佔流動負債之百分比）由於二零零九年十二月三十一日之約0.6倍下跌至約0.5倍，這主要由流動資產因於二零一零年悉數償還關連公司之借貸約人民幣33,800,000元而減少所致，而所得款項其後被用於償還尚未償還之長期銀行借貸人民幣35,000,000元。

於二零一零年十二月三十一日，湖北天然居集團之資產總值及負債總值分別約為人民幣307,700,000元及人民幣290,800,000元。於二零一零年十二月三十一日，資產負債比率（指負債總值佔資產總值之百分比）為約94.5%，與於二零零九年十二月三十一日之96.7%相若。

重大收購及出售事項

截至二零一零年十二月三十一日止年度，湖北天然居集團概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

重大投資

於二零一零年十二月三十一日，湖北天然居集團概無持有任何重大投資。

湖北天然居集團之資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，武漢國際大廈約人民幣154,000,000元之賬面值被抵押以獲得授予北大方正附屬公司之銀行融資約人民幣150,000,000元。該抵押已於截至二零一二年五月三十一日止五個月內解除。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，湖北天然居以北大方正之附屬公司為受益人就銀行融資人民幣150,000,000元向銀行作出擔保。該擔保已於截至二零一二年五月三十一日止五個月內解除。

股息

截至二零一零年十二月三十一日止年度，湖北天然居集團並無宣派或派付任何股息。

3. 截至二零一一年十二月三十一日止年度

於二零一一年十一月二十五日，湖北天然居集團以現金代價約人民幣152,600,000元收購昆山高科51%權益。昆山高科於一項位於江蘇省、名為北大資源—理城項目之正在開發中之住宅開發項目中擁有權益。

損益

湖北天然居集團之收益由二零一零年之約人民幣5,500,000元增至二零一一年之約人民幣5,900,000元，主要由於武漢國際大廈之平均入住率(就湖北天然居擁有之建築面積而言)由二零一零年之約97.4%提高至二零一一年之約99.2%所致。武漢國際大廈截至二零一一年十二月三十一日止年度之平均月租約為每平方米人民幣22.9元，較截至二零

二零一零年十二月三十一日止年度增加約0.9%。該年度之毛利為約人民幣5,000,000元，毛利率則約為84.9%，較二零一零年高2.9%。二零一一年之毛利率提升主要因為武漢國際大廈於二零一一年之單位租金增加及所產生之定期維修和保養費用減少。

湖北天然居集團該年度錄得其他收入約為人民幣1,500,000元。投資物業之公平值收益淨額約為人民幣6,000,000元，此乃由於重估武漢國際大廈所致。銷售及分銷費用與行政費用分別約為人民幣1,200,000元與人民幣900,000元。銷售及分銷費用主要指昆山高科就北大資源一理城項目一期開發之市場推廣所產生之廣告、推廣及租賃費用。

湖北天然居集團之除稅前溢利為約人民幣10,400,000元。經扣除所得稅費用約人民幣2,900,000元後，母公司擁有人應佔該年度溢利為約人民幣8,300,000元。母公司擁有人應佔純利率由二零一零年之約106.8%升至二零一一年之約140.7%，主要由毛利率上升(如上文所討論)以及公平值收益淨額由二零一零年之約人民幣4,100,000元增至二零一一年之約人民幣6,000,000元為昆山高科所產生之銷售及分銷費用增加所抵銷。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零一一年十二月三十一日止年度，湖北天然居集團主要以內部產生之資金及應付其中介控股公司款項為其營運提供資金。應付其中介控股公司之全部款項其後於二零一二年七月結清。於二零一一年十二月三十一日，湖北天然居集團擁有現金及現金等值物(不包括受限制現金)約人民幣6,600,000元，全部以人民幣計值。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，湖北天然居集團並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零一一年十二月三十一日，湖北天然居集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣411,200,000元及人民幣459,900,000元。於二零一一年十二月三十一日，流動比率(指流動資產佔流動負債之百分比)由於二零一零年十二月三十一日之約0.5倍上升至約0.9倍，這主要由流動資產之增加(源於昆山高科開發中物業之賬面值約人民幣

373,500,000元) 蓋過流動負債之增加(源於天合地產及北大方正合共約人民幣198,800,000元之墊款)所致。

於二零一一年十二月三十一日，湖北天然居集團之資產總值及負債總值(包括非控制性權益)分別約為人民幣618,400,000元及人民幣593,100,000元。於二零一一年十二月三十一日，資產負債比率(指負債總值佔資產總值之百分比)為約95.9%(二零一零年十二月三十一日：94.5%)。

重大收購及出售事項

截至二零一一年十二月三十一日止年度，除收購昆山高科外，湖北天然居集團概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

重大投資

於二零一一年十二月三十一日，湖北天然居集團概無持有任何重大投資。

湖北天然居之資產抵押

根據中國相關規定，於二零一一年十二月三十一日，昆山高科須就興建正在開發中之住宅開發項目於指定銀行賬戶存放約人民幣8,300,000元作為擔保保證金。

於二零一一年十二月三十一日，武漢國際大廈約人民幣160,000,000元之賬面值被抵押以獲得授予北大方正附屬公司之銀行融資約人民幣150,000,000元。該抵押已於截至二零一二年五月三十一日止五個月內解除。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，湖北天然居以北大方正之附屬公司為受益人就銀行融資人民幣200,000,000元向銀行提供擔保。該擔保已於截至二零一二年五月三十一日止五個月內解除。

股息

截至二零一一年十二月三十一日止年度，湖北天然居集團並無宣派或派付任何股息。

4. 截至二零一二年五月三十一日止五個月

損益

湖北天然居集團截至二零一二年五月三十一日止五個月之收益(指來自於武漢國際大廈之租金收入總額)為約人民幣2,500,000元,略高於二零一一年同期之收益約人民幣2,400,000元。武漢國際大廈截至二零一二年五月三十一日止五個月之平均月租約為每平方米人民幣23.7元,較截至二零一一年十二月三十一日止年度增加約3.5%。截至二零一二年五月三十一日止五個月,就湖北天然居擁有之建築面積而言,武漢國際大廈之平均入住率約為99.5%。該年度之毛利為約人民幣2,300,000元,毛利率則約為89.4%,高於二零一一年同期之毛利率約77.8%。二零一二年之毛利率提升主要因為武漢國際大廈於二零一一年所產生之定期維修和保養費用減少。

投資物業之公平值虧損淨額約為人民幣1,000,000元,此乃由於重估武漢國際大廈所致。銷售及分銷費用與行政費用分別約為人民幣5,600,000元與人民幣3,500,000元。銷售及分銷費用主要指昆山高科所產生之廣告、推廣及租賃費用。

湖北天然居集團之除稅前虧損為約人民幣7,900,000元。經扣除所得稅費用約人民幣300,000元後,母公司擁有人應佔該期間虧損為約人民幣3,800,000元。與母公司擁有人應佔截至二零一一年五月三十一日止五個月之溢利約人民幣4,900,000元相比,二零一二年錄得虧損淨額主要由昆山高科(其於二零一一年十一月被湖北天然居收購)就位於江蘇省之北大資源—理城項目一期開發之市場推廣所產生之銷售及分銷費用與行政費用增加所致。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零一二年五月三十一日止期間,湖北天然居集團主要以內部產生之資金及應付一間中介控股公司款項為其營運提供資金。應付該中介控股公司款項其後於二零一二年七月結清。於二零一二年五月三十一日,湖北天然居集團擁有現金及現金等值物(不包括受限制現金)約人民幣3,100,000元,全部以人民幣計值。

截至二零一二年五月三十一日止期間，湖北天然居集團並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零一二年五月三十一日，湖北天然居集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣406,100,000元及人民幣461,900,000元。於二零一二年五月三十一日，流動比率(指流動資產佔流動負債之百分比)仍持平於約0.9倍(二零一一年十二月三十一日：0.9倍)。

於二零一二年五月三十一日，湖北天然居集團之資產總值及負債總值(包括非控制性權益)分別約為人民幣612,500,000元及人民幣591,000,000元。於二零一二年五月三十一日，資產負債比率(指負債總值佔資產總值之百分比)為約96.5%(二零一一年十二月三十一日：95.9%)。

重大收購及出售事項

截至二零一二年五月三十一日止五個月，湖北天然居集團概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

重大投資

於二零一二年五月三十一日，湖北天然居集團概無持有任何重大投資。

湖北天然居之資產抵押

根據中國相關規定，於二零一二年五月三十一日，昆山高科須就興建正在開發中之住宅開發項目於指定銀行賬戶存放約人民幣8,300,000元作為擔保保證金。

於二零一二年五月三十一日，昆山高科正在開發中之住宅開發項目約人民幣385,800,000元之賬面值被抵押以獲得北大資源授出之委託貸款約人民幣250,000,000元。

或然負債

於二零一二年五月三十一日，湖北天然居集團就昆山高科之物業之若干買家之按揭貸款向銀行提供擔保約人民幣1,330,000元。

股息

截至二零一二年五月三十一日止期間，湖北天然居集團並無宣派或派付任何股息。

c) 僱傭及薪酬政策

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，湖北天然居集團共分別聘有7名、25名及46名僱員。薪酬政策乃由組成湖北天然居集團之各公司董事會依據其經驗、價值、資歷以及能力制訂。除基本薪金外，已向若干員工授予與年度目標表現相關之花紅。

目前，並無針對湖北天然居集團僱員之購股權計劃。內部及外部技術及專業培訓會向僱員提供。

湖北天然居集團之中國僱員參加地方政府營辦之國家管理退休福利計劃。湖北天然居集團須按其工資總額之若干百分比向退休福利計劃作出供款，為該等福利提供資金。湖北天然居集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定之供款。截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，湖北天然居集團之僱員福利開支總額(包括向退休福利計劃作出之供款總額)分別約為人民幣19,000元、人民幣21,000元、人民幣400,000元及人民幣2,100,000元。

d) 湖北天然居集團之展望及未來前景

湖北天然居集團之兩項主要業務為租賃武漢國際大廈之商業單位及開發北大資源－理城項目。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，就湖北天然居擁有之建築面積而言，武漢國際大廈之入住率分別為約80.9%、97.4%、99.2%及99.5%。鑑於目前入住率高企，相信武漢國際大廈將繼續為湖北天然居集團提供穩定之收入流。

北大資源－理城項目乃一項位於江蘇省昆山市巴城之集藝術展示中心、商業物業及住宅物業於一身之綜合物業開發項目。江蘇省為中國人均國內生產總值最高省份之一，而昆山現亦被視為中國經濟最成功之縣級行政區之一。考慮

到北大資源－理城項目之質素及所處位置以及昆山市及江蘇省之經濟增長，相信北大資源－理城項目竣工後將為湖北天然居集團提供相當可觀之收入及現金流。

(II) 天然居集團管理層討論及分析

a) 概覽

天然居為一間於二零一零年十月七日於香港註冊成立之投資控股有限公司。於二零一一年三月一日，天然居以現金代價約人民幣16,100,000元收購湖北天然居之100%權益。於回顧期內，除持有湖北天然居之全部股權外，天然居並無開展任何業務營運。

b) 財務回顧

1. 自二零一零年十月七日(註冊成立日期)起至二零一零年十二月三十一日止期間

損益

截至二零一零年十二月三十一日止期間，天然居並無開展任何業務營運，因而並無產生任何收益。

母公司擁有人應佔該期間之虧損為約人民幣23,000元，即所產生之行政費用。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零一零年十二月三十一日止期間，天然居主要以應付其股東款項為其營運提供資金。於二零一零年十二月三十一日，天然居擁有現金及現金等值物約人民幣8,000元，全部以港元計值。

截至二零一零年十二月三十一日止期間，天然居並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零一零年十二月三十一日，天然居之流動資產及流動負債分別約為人民幣8,000元及人民幣22,000元。於二零一零年十二月三十一日，流動比率(指流動資產佔流動負債之百分比)為約0.4倍。相對較低之流動比率乃由於天然居期內主要以其股東墊款提供資金，並無開展任何商業營運。

於二零一零年十二月三十一日，天然居之資產總值及負債總值分別約為人民幣8,000元及人民幣22,000元。於二零一零年十二月三十一日，資產負債比率(指負債總值佔資產總值之百分比)為約275.0%。高資產負債比率乃由於天然居期內主要以其股東墊款提供資金，並無開展任何商業營運。

重大收購及出售事項

截至二零一零年十二月三十一日止期間，天然居概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

重大投資

於二零一零年十二月三十一日，天然居概無持有任何重大投資。

天然居之資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，概無任何天然居之資產作抵押。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，天然居並無任何重大或然負債。

股息

截至二零一零年十二月三十一日止期間，天然居並無宣派或派付任何股息。

2. 截至二零一一年十二月三十一日止年度

損益

天然居集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之收益(指於天然居於二零一一年三月收購湖北天然居之後來自於武漢國際大廈之租金收入總額)為約人民幣4,900,000元。

該年度之其他收入約為人民幣7,600,000元，主要由收購湖北天然居時之議價收購收益貢獻所致。投資物業之公平值收益淨額約為人民幣3,000,000元，此乃由於重估武漢國際大廈所致。銷售及分銷費用與行政費用分別約為人民幣1,200,000元與人民幣900,000元。銷售及分銷

費用指於湖北天然居於二零一一年十一月收購昆山高科51%股權後，昆山高科就位於江蘇省之北大資源－理城項目一期開發之市場推廣所產生之廣告、推廣及租賃費用。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，天然居集團之除稅前溢利為約人民幣12,500,000元。經扣除所得稅費用約人民幣1,900,000元後，母公司擁有人應佔該期間溢利為約人民幣11,500,000元。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零一一年十二月三十一日止年度，天然居集團主要以內部產生之資金及應付其中介控股公司款項為其營運提供資金。應付其中介控股公司之全部款項其後於二零一二年七月結清。於二零一一年十二月三十一日，天然居集團擁有現金及現金等值物(不包括受限制現金)約人民幣10,200,000元，其中大部份以人民幣計值。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，天然居集團並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零一一年十二月三十一日，天然居集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣415,400,000元及人民幣464,000,000元。於二零一一年十二月三十一日，流動比率(指流動資產佔流動負債之百分比)為約0.9倍。

於二零一一年十二月三十一日，天然居集團之資產總值及負債總值(包括非控制性權益)分別約為人民幣625,600,000元及人民幣598,000,000元。於二零一一年十二月三十一日，資產負債比率(指負債總值佔資產總值之百分比)為約95.6%。

重大收購及出售事項

截至二零一一年十二月三十一日止年度，除天然居於二零一一年三月收購湖北天然居之100%股權及湖北天然居於二零一一年十一月收購昆山高科之51%股權外，天然居集團概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

重大投資

於二零一一年十二月三十一日，天然居集團概無持有任何重大投資。

天然居之資產抵押

根據中國相關規定，於二零一一年十二月三十一日，昆山高科須就興建正在開發中之住宅開發項目於指定銀行賬戶存放約人民幣8,300,000元作為擔保保證金。

於二零一一年十二月三十一日，武漢國際大廈約人民幣160,000,000元之賬面值被抵押以獲得授予北大方正附屬公司之銀行貸款約人民幣150,000,000元。該抵押已於截至二零一二年五月三十一日止五個月內解除。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，天然居集團以北大方正之附屬公司為受益人就銀行融資人民幣200,000,000元向銀行提供擔保。該擔保已於截至二零一二年五月三十一日止五個月內解除。

股息

截至二零一一年十二月三十一日止年度，天然居集團並無宣派或派付任何股息。

3. 截至二零一二年五月三十一日止五個月

損益

天然居集團截至二零一二年五月三十一日止五個月之收益(指來自於武漢國際大廈之租金收入總額)為約人民幣2,500,000元。收益由截至二零一一年五月三十一日止五個月約人民幣1,500,000元增加至截至二零一二年同期約人民幣2,500,000元，主要是由於天然居至二零一一年三月方才收購湖北天然居之股權，因此，於二零一一年回顧期間僅綜合入賬湖北天然居約三個月之業績。截至二零一二年五月三十一日止五個月，就湖北天然居擁有之建築面積而言，武漢國際大廈之平均入住率約為99.5%。

該期間之其他收入為約人民幣40,000元，主要為銀行利息收入。投資物業之公平值虧損淨額約為人民幣1,000,000元，此乃由於重估武漢國際大廈所致。銷售及分銷費用與行政費用分別約為人民幣5,600,000元與人民幣3,600,000元。銷售及分銷費用由二零一一年五個月期間之零元增加至二零一二年約人民幣5,600,000元，乃主要由於昆山高科（其於二零一一年十一月被湖北天然居收購）所產生之廣告及推廣費用所致。同樣地，二零一二年行政費用上升乃主要由於昆山高科所產生之員工成本增加所致。

天然居集團之除稅前虧損為約人民幣7,900,000元。經扣除所得稅費用約人民幣300,000元後，母公司擁有人應佔該期間虧損為約人民幣3,800,000元。與母公司擁有人應佔截至二零一一年五月三十一日止五個月之溢利約人民幣8,100,000元相比，二零一二年錄得虧損淨額主要由昆山高科（其於二零一一年十一月被湖北天然居收購）就位於江蘇之北大資源－理城項目一期開發之市場推廣所產生之銷售及分銷費用與行政費用增加所致。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零一二年五月三十一日止期間，天然居集團主要以內部產生之資金及應付其中介控股公司款項為其營運提供資金。應付其中介控股公司之全部款項其後於二零一二年七月結清。於二零一二年五月三十一日，天然居集團擁有現金及現金等值物（不包括受限制現金）約人民幣5,500,000元，其中大部份以人民幣計值。

截至二零一二年五月三十一日止期間，天然居集團並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零一二年五月三十一日，天然居集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣410,200,000元及人民幣466,000,000元。於二零一二年五月三十一日，流動比率（指流動資產佔流動負債之百分比）仍持平於約0.9倍（二零一一年十二月三十一日：0.9倍）。

於二零一二年五月三十一日，天然居集團之資產總值及負債總值(包括非控制性權益)分別約為人民幣619,700,000元及人民幣595,900,000元。於二零一二年五月三十一日，資產負債比率(指負債總值佔資產總值之百分比)為約96.2%(二零一一年十二月三十一日：95.6%)。

重大收購及出售事項

截至二零一二年五月三十一日止期間，天然居集團概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

重大投資

於二零一二年五月三十一日，天然居集團概無持有任何重大投資。

天然居之資產抵押

根據中國相關規定，於二零一二年五月三十一日，昆山高科須就興建正在開發中之住宅開發項目於指定銀行賬戶存放約人民幣8,300,000元作為擔保保證金。

於二零一二年五月三十一日，昆山高科正在開發中之住宅開發項目約人民幣385,800,000元之賬面值被抵押以獲得北大資源授出之委託貸款約人民幣250,000,000元。

或然負債

於二零一二年五月三十一日，天然居集團就昆山高科之物業之若干買家之按揭貸款向銀行提供擔保約人民幣1,330,000元。

股息

截至二零一二年五月三十一日止期間，天然居集團並無宣派或派付任何股息。

c) 僱傭及薪酬政策

截二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，天然居集團共分別聘有7名、25名及46名僱員。薪酬政策乃由組成天然居集團之各公司董事會依據其價值、資歷以及能力制訂。除基本薪金外，已向若干員工授予與年度目標表現相關之花紅。

天然居集團之中國僱員參加地方政府營辦之國家管理退休福利計劃。天然居集團須按其工資總額之若干百分比向退休福利計劃作出供款，為該等福利提供資金。天然居集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定之供款。截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，天然居集團之僱員福利開支總額（包括向退休福利計劃作出之供款總額）分別約為人民幣零元、人民幣400,000元及人民幣2,100,000元。

d) 天然居集團之展望及未來前景

由於天然居之唯一業務為持有湖北天然居之全部股權，故請參閱上文「(I) 湖北天然居集團管理層討論及分析—湖北天然居集團之展望及未來前景」一段，瞭解天然居集團之展望及未來前景。

(III) 天合地產集團管理層討論及分析

a) 概覽

天合地產乃於二零零一年五月二十八日於中國註冊成立之有限公司，主要從事物業開發、租賃和銷售。天合地產目前擁有鄂州金豐之95%股權。

鄂州金豐乃於中國成立之有限公司，主要從事物業開發業務。鄂州金豐及天合地產擁有位於湖北省鄂州市之住宅及配套商業物業項目紅蓮湖項目。於二零零九年六月二十二日，天合地產向深圳紅蓮湖投資有限公司收購鄂州金豐之95%權益，現金代價為約人民幣62,600,000元。由於鄂州金豐不構成一項業務，此項收購以資產收購形式入賬。

b) 財務概覽

1. 截至二零零九年十二月三十一日止年度

損益

截至二零零九年十二月三十一日止年度，天合地產集團並無完成任何物業開發項目，故並無錄得任何收益。

該年度之其他收入為約人民幣900,000元，主要為天合地產就一個建議商場項目注入之投資成本所產生之利息收入。於二零零五年，天合地產計劃與武漢國信房地產開發有限公司（「武漢國信」）共同開發一

個商場。於二零一一年，天合地產決定從該項目撤資，而武漢國信同意向天合地產歸還投資成本連同利息，因此，於投資期間已確認有關利息收入。行政費用及財務費用分別約為人民幣200,000元及人民幣600,000元。

母公司擁有人應佔之除稅前溢利及年內溢利為約人民幣52,000元。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零零九年十二月三十一日止年度，天合地產集團主要以應付股東款項為其營運提供資金。於二零零九年十二月三十一日，天合地產集團擁有現金及現金等值物約人民幣126,000元，全部以人民幣計值。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，天合地產集團並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零零九年十二月三十一日，天合地產集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣385,200,000元及人民幣205,900,000元。於二零零九年十二月三十一日，流動比率(指流動資產佔流動負債之百分比)為約1.9倍。

於二零零九年十二月三十一日，天合地產集團之資產總值及負債總值(包括非控制性權益)分別約為人民幣442,300,000元及人民幣209,200,000元。於二零零九年十二月三十一日，資產負債比率(指負債總值佔資產總值之百分比)為約47.3%。

重大收購及出售事項

截至二零零九年十二月三十一日止年度，除收購鄂州金豐外，天合地產集團概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

重大投資

除於未綜合入賬附屬公司武漢楚天時代創業投資擔保有限公司(「楚天時代」)及武漢宏博投資有限公司(「宏博」)之投資外，於二零零九年十二月三十一日，天合地產集團概無持有任何重大投資。

於二零零九年十二月三十一日，天合地產分別持有兩間未綜合入賬附屬公司楚天時代及宏博之50.51%及70%權益。楚天時代乃於中國成立之有限公司，主要從事投資擔保業務。宏博乃於中國成立之有限公司，主要從事投資業務。

有關楚天時代及宏博未綜合入賬之詳情，請參閱本附錄「就天合地產集團及天合集團財務資料之反對意見」一節。

天合地產集團之資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，概無任何天合地產集團之資產作抵押。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，天合地產集團概無任何重大或然負債。

股息

截至二零零九年十二月三十一日止年度，天合地產集團並無宣派或派付任何股息。

2. 截至二零一零年十二月三十一日止年度

損益

截至二零一零年十二月三十一日止年度，天合地產集團並無完成任何物業開發項目，故並無錄得任何收益。

該年度之其他收入為約人民幣1,000,000元，主要來自上文「財務概覽—截至二零零九年十二月三十一日止年度」分段所述之商場項目投資成本所產生之利息收入。行政費用及財務費用分別約為人民幣100,000

元及人民幣1,600,000元。財務費用由二零零九年約人民幣600,000元增加至二零一零年約人民幣1,600,000元，主要由於湖北天然居借貸之利息費用增加所致。

母公司擁有人應佔之除稅前虧損及年內虧損為約人民幣700,000元。與二零零九年母公司擁有人應佔之除稅前溢利及年內溢利約人民幣52,000元相比，天合地產集團於二零一零年錄得虧損主要由於上文所述之財務費用增加所致。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零一零年十二月三十一日止年度，天合地產集團主要以應付其股東之款項為其營運提供資金。於二零一零年十二月三十一日，天合地產集團擁有現金及現金等值物約人民幣1,400,000元，全部以人民幣計值。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，天合地產集團並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零一零年十二月三十一日，天合地產集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣370,100,000元及人民幣184,400,000元。於二零一零年十二月三十一日，流動比率(指流動資產佔流動負債之百分比)為約2.0倍(二零零九年十二月三十一日：1.9倍)。

於二零一零年十二月三十一日，天合地產集團之資產總值及負債總值(包括非控制性權益)分別約為人民幣420,100,000元及人民幣187,700,000元。於二零一零年十二月三十一日，資產負債比率(指負債總值佔資產總值之百分比)為約44.7%(二零零九年十二月三十一日：47.3%)。資產負債比率下降主要由於清償部份其他應付款項及償還股東借貸所致。

重大收購及出售事項

截至二零一零年十二月三十一日止年度，除出售宏博外，天合地產集團概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

於二零一零年十一月二十四日，天合地產按投資成本以現金代價人民幣7,000,000元出售其於未綜合入賬附屬公司宏博之70%權益。宏博乃於中國成立之有限公司，主要從事投資業務。

重大投資

除於未綜合入賬附屬公司楚天時代之投資外，於二零一零年十二月三十一日，天合地產集團概無持有任何重大投資。

於二零一零年十二月三十一日，天合地產持有未綜合入賬附屬公司楚天時代之50.51%權益。楚天時代乃於中國成立之有限公司，主要從事投資擔保業務。

有關楚天時代未綜合入賬之詳情，請參閱本附錄「就天合地產集團及天合集團財務資料之反對意見」一節。

天合地產集團之資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，概無任何天合地產集團之資產作抵押。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，天合地產集團概無任何重大或然負債。

股息

截至二零一零年十二月三十一日止年度，天合地產集團並無宣派或派付任何股息。

3. 截至二零一一年十二月三十一日止年度

損益

截至二零一一年十二月三十一日止年度，天合地產集團並無完成任何物業開發項目，故並無錄得任何收益。

該年度之其他收入為約人民幣1,100,000元，主要來自上文「財務概覽—截至二零零九年十二月三十一日止年度」分段所述之商場項目投資成本所產生之利息收入。行政費用為約人民幣3,900,000元，顯著高於二零一零年之約人民幣100,000元。年內，天合地產增聘管理人員管理

及協調紅蓮湖住宅及配套商業項目。因此，入賬之租金、差旅及其他行政費用有所增加。

母公司擁有人應佔之除稅前虧損及年內虧損為約人民幣2,900,000元。與截至二零一零年十二月三十一日止年度母公司擁有人應佔之除稅前虧損及年內虧損上升乃主要由於上文所述之行政費用增加所致。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零一一年十二月三十一日止年度，天合地產集團主要以內部資源為其營運提供資金。於二零一一年十二月三十一日，天合地產集團擁有以人民幣計值之現金及現金等值物約人民幣8,700,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，天合地產集團並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零一一年十二月三十一日，天合地產集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣271,900,000元及人民幣89,200,000元。於二零一一年十二月三十一日，流動比率(指流動資產佔流動負債之百分比)為約3.0倍(二零一零年十二月三十一日：2.0倍)。流動比率上升主要由於年內償還應付股東款項以及清償其他應付款項及應計負債約人民幣81,300,000元所致。

於二零一一年十二月三十一日，天合地產集團之資產總值及負債總值(包括非控制性權益)分別約為人民幣322,100,000元及人民幣92,500,000元。於二零一一年十二月三十一日，資產負債比率(指負債總值佔資產總值之百分比)為約28.7%(二零一零年十二月三十一日：44.7%)。資產負債比率下降主要由於年內償還應付股東款項以及清償其他應付款項及應計負債約人民幣81,300,000元所致。

重大收購及出售事項

截至二零一一年十二月三十一日止年度，天合地產集團概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

重大投資

於二零一一年十二月三十一日，除於未綜合入賬附屬公司楚天時代之投資外，天合地產集團概無持有任何重大投資。

於二零一一年十二月三十一日，天合地產持有未綜合入賬附屬公司楚天時代之50.51%權益。楚天時代乃於中國成立之有限公司，主要從事投資擔保業務。

有關楚天時代未綜合入賬之詳情，請參閱本附錄「就天合地產集團及天合集團財務資料之反對意見」一節。

天合地產集團之資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，賬面值約人民幣135,900,000元之部份紅蓮湖住宅及配套商業項目被抵押以獲得授予北大資源之銀行融資人民幣150,000,000元。該抵押其後於二零一二年八月解除。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，天合地產集團以北大資源為受益人就銀行融資人民幣150,000,000元向一間銀行提供擔保。

股息

截至二零一一年十二月三十一日止年度，天合地產集團並無宣派或派付任何股息。

4. 截至二零一二年五月三十一日止五個月

損益

截至二零一二年五月三十一日止期間，天合地產集團並無完成任何物業開發項目，故並無錄得任何收益。

該期間之其他收入為約人民幣500,000元，主要來自上文「財務概覽—截至二零零九年十二月三十一日止年度」分段所述之商場項目投資成本所產生之利息收入。行政費用為約人民幣1,700,000元，略低於二

零一一年同期之約人民幣1,900,000元，原因是紅蓮湖住宅及配套商業項目前期籌備階段所產生之成本增加。

母公司擁有人應佔之除稅前虧損及期內虧損為約人民幣1,100,000元，低於二零一一年同期母公司擁有人應佔之除稅前虧損及期內虧損約人民幣1,400,000元。虧損減少主要由上文所述二零一二年行政費用下降所致。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零一二年五月三十一日止期間，天合地產集團主要以內部資源為其營運提供資金。於二零一二年五月三十一日，天合地產集團擁有現金及現金等值物約人民幣3,200,000元，全部以人民幣計值。

截至二零一二年五月三十一日止期間，天合地產集團並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零一二年五月三十一日，天合地產集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣268,900,000元及人民幣37,700,000元。於二零一二年五月三十一日，流動比率（指流動資產佔流動負債之百分比）約為7.1倍（二零一一年十二月三十一日：3.0倍）。流動比率上升主要由期內清償其他應付款項所致。

於二零一二年五月三十一日，天合地產集團之資產總值及負債總值（包括非控制性權益）分別約為人民幣269,400,000元及人民幣40,900,000元。於二零一二年五月三十一日，資產負債比率（指負債總值佔資產總值之百分比）為約15.2%（二零一一年十二月三十一日：28.7%）。資產負債比率下降主要由期內清償其他應付款項所致。

重大收購及出售事項

截至二零一二年五月三十一日止期間，除出售楚天時代外，天合地產集團概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

於二零一二年五月二十九日，天合地產按投資成本以現金代價人民幣50,000,000元出售其於未綜合入賬附屬公司楚天時代之50.51%權益。楚天時代乃於中國成立之有限公司，主要從事投資擔保業務。

有關楚天時代未綜合入賬之詳情，請參閱本附錄「就天合地產集團及天合集團財務資料之反對意見」一節。

重大投資

於二零一二年五月三十一日，天合地產集團概無持有任何重大投資。

天合地產之資產抵押

於二零一二年五月三十一日，賬面值約人民幣138,000,000元之部份紅蓮湖住宅及配套商業項目被抵押以獲得授予北大資源之銀行融資人民幣150,000,000元。該抵押其後於二零一二年八月解除。

或然負債

於二零一二年五月三十一日，天合地產集團以北大資源為受益人就銀行融資人民幣150,000,000元向一間銀行提供擔保。

股息

截至二零一二年五月三十一日止期間，天合地產集團並無宣派或派付任何股息。

c) 僱傭及薪酬政策

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，天合地產集團共分別聘有8名、22名及24名僱員。薪酬政策乃由組成天合地產集團之各公司董事會依據其經驗、價值、資歷以及能力制訂。除基本薪金外，已向若干員工授予與年度目標表現相關之花紅。

目前，並無針對天合地產集團僱員之購股權計劃。內部及外部技術及專業培訓會向僱員提供。

天合地產集團之中國僱員參加地方政府營辦之國家管理退休福利計劃。天合地產集團須按其工資總額之若干百分比向退休福利計劃作出供款，為該等福利提供資金。天合地產集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定之供款。截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，天合地產集團之僱員福利開支總額（包括向退休福利計劃作出之供款總額）分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣1,700,000元及人民幣900,000元。

d) 天合地產集團之展望及未來前景

天合地產集團之主要業務為於鄂州開發紅蓮湖項目。紅蓮湖項目之預期開發期為自二零一三年起至二零一九年。

紅蓮湖項目位於湖北省鄂州市紅蓮湖旅遊新城。作為一個傳統工農業省份，二零一一年湖北省之國內生產總值在中國排名第十一位。該物業項目毗鄰紅蓮湖及紅蓮湖高爾夫球場，距武漢市較近。該項目之擬建別墅類物業連同景區環境及完善之交通網絡，預期將會廣受潛在買家青睞。相信紅蓮湖項目將為本集團帶來長期投資回報。

(IV) 天合集團管理層討論及分析

a) 概覽

天合為一間於二零一零年十月六日於香港註冊成立之投資控股有限公司。於二零一一年三月九日，天合以現金代價約人民幣81,700,000元收購天合地產90%權益。於回顧期內，除持有天合地產全部股權外，天合並無開展任何業務營運。

b) 財務概覽

1. 自二零一零年十月六日（註冊成立日期）起至二零一零年十二月三十一日止期間

損益

截至二零一零年十二月三十一日止期間，天合並無開展任何業務營運，因而並無產生任何收益。

母公司擁有人應佔該期間之虧損為約人民幣15,000元，即所產生之行政費用。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零一零年十二月三十一日止期間，天合主要以應付其股東款項為其營運提供資金。於二零一零年十二月三十一日，天合擁有現金及現金等值物約人民幣8,000元，全部以港元計值。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，天合並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零一零年十二月三十一日，天合之流動資產及流動負債分別約為人民幣8,000元及人民幣14,000元。於二零一零年十二月三十一日，流動比率（指流動資產佔流動負債之百分比）為約0.6倍。

於二零一零年十二月三十一日，天合之資產總值及負債總值分別約為人民幣8,000元及人民幣14,000元。於二零一零年十二月三十一日，資產負債比率（指負債總值佔資產總值之百分比）為約175.0%。高資產負債比率乃由於天合期內主要以其股東墊款提供資金，並無開展任何商業營運。

重大收購及出售事項

截至二零一零年十二月三十一日止年度，天合集團概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

重大投資

於二零一零年十二月三十一日，天合集團概無持有任何重大投資。

天合之資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，概無任何天合集團之資產作抵押。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，天合集團並無任何重大或然負債。

股息

截至二零一零年十二月三十一日止期間，天合並無宣派或派付任何股息。

2. 截至二零一一年十二月三十一日止年度

損益

截至二零一一年十二月三十一日止年度，天合集團並無完成任何物業開發項目，故並無錄得任何收益。

該年度之其他收入及收益約為人民幣195,700,000元，主要由在二零一一年三月收購天合地產時之議價收購收益貢獻所致。行政費用約為人民幣3,300,000元，遠高於二零一零年之約人民幣15,000元。該增加主要由天合地產在天合於二零一一年三月收購天合地產90%股權後所產生之行政費用所致。

母公司擁有人應佔之除稅前溢利及期內溢利分別為約人民幣192,500,000元及人民幣192,700,000元，主要由年內收購天合地產時之議價收購之特別收益貢獻所致。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零一一年十二月三十一日止年度，天合集團主要以內部資源為其營運提供資金。於二零一一年十二月三十一日，天合集團擁有現金及現金等值物約人民幣8,700,000元，其中大部份以人民幣計值。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，天合集團並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零一一年十二月三十一日，天合集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣368,000,000元及人民幣171,000,000元。於二零一一年十二月三十一日，流動比率(指流動資產佔流動負債之百分比)為約2.2倍(二零一零年十二月三十一日：0.6倍)。流動比率上升乃主要由流動資產淨值因天合於二零一一年三月收購天合地產90%股權而增加所致。

於二零一一年十二月三十一日，天合集團之資產總值及負債總值(包括非控制性權益)分別約為人民幣418,200,000元及人民幣225,600,000元。於二零一一年十二月三十一日，資產負債比率(指負債總值佔資產總值之百分比)為約53.9%(二零一零年十二月三十一日：

175.0%)。資產負債比率下降乃主要由資產總值因天合於二零一一年三月收購天合地產 90% 股權而增加所致。

重大收購及出售事項

截至二零一一年十二月三十一日止年度，除收購天合地產集團外，概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

重大投資

於二零一一年十二月三十一日，除於其未綜合入賬附屬公司楚天時代之投資外，天合集團概無持有任何重大投資。

於二零一一年十二月三十一日，天合地產持有未綜合入賬附屬公司楚天時代之 50.51% 權益。楚天時代乃於中國成立之有限公司，主要從事投資擔保業務。

有關楚天時代未綜合入賬之詳情，請參閱本附錄「就天合地產集團及天合集團財務資料之反對意見」一節。

天合集團之資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，賬面值約人民幣 232,100,000 元之部份紅蓮湖住宅及配套商業項目被抵押以獲得授予北大資源之銀行融資人民幣 150,000,000 元。該抵押其後於二零一二年八月解除。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，天合集團以北大資源為受益人就銀行融資人民幣 150,000,000 元向一間銀行提供擔保。

股息

截至二零一一年十二月三十一日止年度，天合集團並無宣派或派付任何股息。

3. 截至二零一二年五月三十一日止五個月

損益

截至二零一二年五月三十一日止五個月，天合集團並無完成任何物業開發項目，故並無錄得任何收益。

該期間之其他收入為約人民幣500,000元，主要為天合地產就一個建議商場項目注入之投資成本所產生之利息收入。於二零零五年，天合地產計劃與武漢國信共同開發一個商場。於二零一一年，天合地產決定從該項目撤資，而武漢國信同意向天合地產歸還投資成本連同利息，相關利息已於投資期間確認。行政費用為約人民幣1,700,000元，略高於二零一一年同期之約人民幣1,200,000元。行政費用主要來自天合地產集團（僅由天合於二零一一年三月收購）。因此，截至二零一二年五月三十一日止五個月所錄得之行政費用高於二零一一年同期。

母公司擁有人應佔之除稅前虧損及期內虧損分別為約人民幣1,100,000元及人民幣1,000,000元。與二零一一年母公司擁有人應佔之除稅前溢利及期內溢利約人民幣194,000,000元相比，天合集團因二零一二年並無錄得收購天合地產時之議價收購之特別收益而於二零一二年錄得虧損。

流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零一二年五月三十一日止期間，天合集團主要以內部資源為其營運提供資金。於二零一二年五月三十一日，天合集團擁有現金及現金等值物約人民幣3,200,000元，其中大部份以人民幣計值。

截至二零一二年五月三十一日止期間，天合集團並無制訂正式對沖政策，亦無持有作對沖用途之金融工具。

於二零一二年五月三十一日，天合集團之流動資產及流動負債分別約為人民幣365,000,000元及人民幣119,400,000元。於二零一二年五月三十一日，流動比率（指流動資產佔流動負債之百分比）為約3.1倍（二零一一年十二月三十一日：2.2倍）。流動比率上升主要由期內清償其他應付款項及應計負債所致。

於二零一二年五月三十一日，天合集團之資產總值及負債總值(包括非控制性權益)分別約為人民幣365,500,000元及人民幣173,900,000元。於二零一二年五月三十一日，資產負債比率(指負債總值佔資產總值之百分比)為約47.6%(二零一一年十二月三十一日：53.9%)。流動比率下降主要由期內清償其他應付款項及應計負債所致。

重大收購及出售事項

截至二零一二年五月三十一日止期間，除出售楚天時代外，天合集團概無任何重大收購或出售附屬公司之事項。

於二零一二年五月二十九日，天合地產按投資成本以現金代價人民幣50,000,000元出售其於未綜合入賬附屬公司楚天時代之50.51%權益。楚天時代乃於中國成立之有限公司，主要從事投資擔保業務。

有關楚天時代未綜合入賬之詳情，請參閱本附錄「就天合地產集團及天合集團財務資料之反對意見」一節。

重大投資

於二零一二年五月三十一日，天合集團概無持有任何重大投資。

天合集團之資產抵押

於二零一二年五月三十一日，賬面值約人民幣234,200,000元之部份紅蓮湖住宅及配套商業項目被抵押以獲得授予北大資源之銀行融資人民幣150,000,000元。該抵押其後於二零一二年八月解除。

或然負債

於二零一二年五月三十一日，天合集團以北大資源為受益人就銀行融資人民幣150,000,000元向一間銀行提供擔保。

股息

截至二零一二年五月三十一日止五個月，天合集團並無宣派或派付任何股息。

c) 僱傭及薪酬政策

截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，天合集團共分別聘有8名、22名及24名僱員。薪酬政策乃由組成天合集團之各公司董事會依據其經驗、價值、資歷以及能力制訂。除基本薪金外，已向若干員工授予與年度目標表現相關之花紅。

目前，並無針對天合地產集團僱員之購股權計劃。內部及外部技術及專業培訓會向僱員提供。

天合集團之中國僱員參加地方政府營辦之國家管理退休福利計劃。天合集團須按其工資總額之若干百分比向退休福利計劃作出供款，為該等福利提供資金。天合集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定之供款。截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月，天合集團之僱員福利開支總額(包括向退休福利計劃作出之供款總額)分別約為人民幣零元、人民幣1,500,000元及人民幣900,000元。

d) 天合集團之展望及未來前景

由於天合之唯一業務為持有天合地產90%股權，故請參閱上文「(III)天合地產集團管理層討論及分析—天合地產集團之展望及未來前景」一段，瞭解天合集團之展望及未來前景。

(V) 就天合地產集團及天合集團財務資料之反對意見

如本通函附錄二(C)所載天合地產之會計師報告第II節附註2.2所述，兩間附屬公司(即楚天時代及宏博)之業績未根據香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表之規定自收購日期起綜合入賬，原因是董事認為，財務資料之主要目的旨在提供天合地產集團目前架構之資料，而上述兩間附屬公司分別於二零一二年五月二十九日及二零一零年十一月二十四日出售，天合地產集團並無保留其賬簿及記錄，因此就編製本通函而言，編製財務資料時將兩間附屬公司之業績綜合入賬將涉及費用及延誤。

如本通函附錄二(D)所載天合之會計師報告第II節附註2.2所述，一間附屬公司(即楚天時代)之業績未根據香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表之規

定自收購日期起綜合入賬，原因是董事認為，財務資料之主要目的旨在提供天合集團目前架構之資料，而上述附屬公司於二零一二年五月二十九日出售，天合集團並無保留其賬簿及記錄，因此就編製本通函而言，編製財務資料時將該附屬公司之業績綜合入賬將涉及費用及延誤。

由於楚天時代及宏博之會計資料不足，自收購日期起至彼等各自之出售日期楚天時代及宏博之財務狀況、業績及現金流量未於天合地產集團之財務資料內綜合入賬及自收購日期起至其出售日期楚天時代之財務狀況、業績及現金流量未於天合集團之財務資料內綜合入賬。因此，於楚天時代及宏博之投資以成本減減值列賬。

天合地產集團或天合集團之財務資料不包含兩間附屬公司之財務狀況、業績及現金流量，此舉偏離了香港會計準則第27號之規定。因此，(i)財務資料並未按規定提供有關天合地產集團自二零零九年一月一日起至出售兩間附屬公司各自之日期之經濟活動之全部資料，以及出售上述兩間附屬公司所產生之出售收益或虧損。所需作出之任何調整或會因此對天合地產集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況及天合地產集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一二年五月三十一日止五個月之綜合業績及現金流量產生重大影響；及(ii)財務資料並未按規定提供有關天合集團自二零一一年三月九日起至出售楚天時代當日之經濟活動之全部資料，以及出售楚天時代所產生之出售收益或虧損。所需作出之任何調整或會因此對天合集團於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況及天合集團截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之綜合業績及現金流量產生重大影響。量化偏離該規定之影響並不可行。

基於上文所述，本公司之申報會計師（「申報會計師」）已就(i)天合地產集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之事務狀況以及天合地產集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之綜合業績及現金流量；及(ii)天合集團於二零一一年十二月三十一日之事務狀況以及截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年五月三十一日止五個月之綜合業績及現金流量發出反對意見。

如上文所述，楚天時代及宏博之業績未能綜合入賬主要是由於天合地產集團及天合集團過去保留之賬簿及記錄不足所致，而有關附屬公司已於二零一二年五月底前出售。因此，楚天時代及宏博之業績未綜合入賬將不再影響天合地產集團及天合集團自相關出售日期（於完成日期之前）之業績。此外，由於被收購集團之業績將自

完成日期起僅於本集團之財務報表綜合入賬，天合地產於完成前未綜合楚天時代及宏博將不會對本公司完成後之綜合財務報表及審核意見產生任何影響。收購事項完成後，本集團將審閱被收購集團之會計及內部監控系統，並執行必要之改進，以確保保留適當之賬簿及記錄及具備充分之會計及內部監控程序以保護本集團及股東之利益。

鑑於楚天時代及宏博並非被收購集團收購事項下之成員公司，董事認為本通函所載資料已提供足夠資料，可令股東就收購事項作出知情評估，而前述針對天合地產集團及天合集團之反對意見將不會對根據買賣及認購協議擬進行之交易產生重大不利影響。

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就其於二零一二年八月三十一日對被收購集團持有之物業權益之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
PROFESSIONAL SURVEYOR
PLANT AND MACHINERY VALUER
BUSINESS & FINANCIAL SERVICES VALUER

讀者謹請留意，以下報告已根據國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則(二零一一年)(「國際估值準則」)及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)(「香港測量師學會準則」)訂定之指引編製。兩套準則均授權估值師作出假設，而該等假設有可能在作進一步調查(例如由讀者之法律代表作出)後證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考之用，並無規限或引申有關標題所指段落之文字之作用。詞彙之中英文翻譯僅供讀者識別，於本報告並無法律地位或含義。本報告乃以英文格式編製及簽署，以英文以外語言翻譯本報告僅供參考之用，不應被視為本報告之代替品。對本報告作出斷章取義行為乃屬不恰當，本估值師行概不就該等斷章取義部份承擔任何責任。謹此強調，下文所呈列結果及結論乃以於本報告日期估值師所知文件及事實為基礎。倘有額外文件及事實，則估值師保留權利修訂本報告及其結論。

香港
中環
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

根據方正數碼(控股)有限公司(以下稱為「貴公司」)管理層向吾等作出之指示，吾等對 貴公司及其附屬公司(下文連同 貴公司統稱為「貴集團」)擬於中華人民共和國(下文稱為「中國」)收購之若干指定物業(即房地產)進行估值，吾等確認，吾

等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，支持吾等對該等物業權益於二零一二年八月三十一日(下文稱為「估值日」)之價值之結果及結論，以供 貴公司內部管理參考使用。吾等獲悉該等估物業由香港天合控股有限公司或香港天然居控股有限公司及彼等各自之附屬公司(下文稱為「被收購集團」)持有。

吾等明白，使用吾等之工作成果(不論以任何方式呈列)會構成 貴公司盡職審查之一部份，而吾等並未受聘作出特定之買賣推薦意見，或對融資安排提供意見。吾等亦明白使用吾等之工作成果，並不會取代 貴公司管理層在達致有關該等估物業之商業決定時所應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為向 貴公司管理層提供其盡職審查工作之參考資料，惟吾等之工作不應作為 貴公司之唯一參考資料。吾等對該等物業權益價值之結果及結論已收錄於估值報告內，並於是日呈交 貴公司。

應 貴公司管理層之要求，吾等編製本概要報告(包括本函件、估值概要及估值證書)以概述估值報告所收錄吾等之結果及結論，以供載入於是日刊發之本通函，旨在供 貴公司股東參考。倘無定義，本函件內所使用之詞彙與估值報告內所採用者具有相同涵義，而估值報告內採用之假設及限制亦適用於本概要報告。

根據國際估值準則(香港測量師學會準則亦遵從國際估值準則)，估值基準分為按市值基準評估及按市值以外之估值基準(即非市值基準)評估兩類。在是項委聘中，吾等於考慮各物業之固有特性後，已將估物業分類為兩個估值基準類別，即A類—市值基準及B類—非市值基準(投資價值)。A類物業包括第一類及第二類物業，B類物業包括第三類及第四類物業。

擁有長期業權證之 A 類物業之估值

估值基準及假設

根據香港測量師學會準則之定義，「市值」一詞乃指「物業經過適當推銷後，自願買方與自願賣方在雙方知情、審慎及自願之情況下於估值日公平交易所換取之估計金額」。

除另有指明外，吾等對該等物業之估值乃假設於估值日：

1. 各項該等物業之合法權益人擁有相關物業權益之絕對業權；
2. 各項該等物業之合法權益人有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓有關物業權益，且已悉數支付任何應付地價；
3. 各項該等物業之合法權益人以有關物業權益之現況在市場上出售有關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以提高物業權益之價值；
4. 該等物業已取得相關政府／機構對出售該等物業之批准，並能夠在不受任何產權負擔(包括但不限於交易成本)規限下於市場上出售及轉讓；及
5. 該等物業可在不受任何產權負擔規限下於估值日按現有用途於市場上自由出售及轉讓予本地及海外買家，且毋須向政府支付任何地價。

倘若上述任何情況並非如此，則將對吾等之估值產生不利影響。

估值方法

有三項公認方法以絕對業權為基準計算物業之市值，分別為銷售比較法(或稱為市場法)、成本法及收益法。

於對第一類第1號物業進行估值時，吾等已採納銷售比較法，假設該物業於估值日可交吉出售。此方法考慮同類或替代物業之成交、供應或放盤詳情及相關市場數據而計算合理投資者就擁有相若用途及絕對業權之同類物業所須支付之物業價值。

於對目前開發中之第二類第2及3號物業進行估值時，吾等假設其將根據被收購集團向吾等提供之最新發展計劃而開發及完工。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納銷售比較法，透過參考當地之可資比較銷售交易並經考慮初步準備工作或於估值日在建項目已產生之成本，對相關土地使用權進行估值。

除另有指明者外，吾等並無按以另一方式發展基準進行任何估值，而對其他可能進行之發展方案及相關經濟因素之研究，並不屬於吾等工作之範圍。

擁有限制業權之B類物業之投資價值評估

於對此類物業進行評估時，由於該等物業須待取得相關政府機關之批准或償付額外地價後方可轉讓，故吾等並無賦予該等物業商業價值。然而，吾等於本報告中就該等物業之現況向被收購集團報告其投資價值，以供 貴公司內部管理層參考之用。

根據國際估值準則（香港測量師學會準則亦遵從國際估值準則），其認為投資價值為實體特定之價值基準，此價值反映進行估值之實體之情況及財務目標，並被視作持續經營價值。香港測量師學會準則進一步闡明，根據投資價值之定義，投資者包括自住業主。

投資價值亦反映實體持有物業所獲取之利益（如租金收入），因此不一定涉及假定交易。因此，由於在開放市場按獨立基準出售物業受到限制（如需要額外溢價或行政程序）而無商業價值之物業並不一定表示其對其控股公司無價值貢獻。

透過交易物業構成其資產負債表資產之一部份之控股公司之部份或全部股份，物業可增加公司之業務企業價值，此乃其投資價值。

換言之，透過按持續經營基準交易控股公司之股份，物業可作為公司之部份資產進行交易。物業之投資價值與其獨立市場價值之差額為買家及賣家排除限制因素（如支付溢價或遵守地方政府實施之開發契約）而進入市場提供了動力。

除另有指明外，該等物業之投資價值之估值乃假設於估值日：

1. 各項該等物業之合法權益人於獲授土地使用年期屆滿之前一直擁有該物業之業權，且獲授條款及條件於剩餘土地使用年內保持不變；
2. 各項該等物業之合法權益人於獲授土地使用年期屆滿之前一直有權自該物業收取租金收入，且有關許可或政府政策於獲授或協定土地使用年期屆滿之前可予續期或保持不變；
3. 該等物業之許可租用面積概無任何限制（據被收購集團委任人士實地告知）；
4. 地方機關將繼續其現有做法批准各項該等物業之合法權益人向租戶或潛在租戶出租該物業（全部或部分）；及
5. 該等物業可在不受額外產權負擔規限下按現有用途於市場上出租予本地及海外租戶，且毋須向政府支付任何地價、額外物業稅或類似費用。

吾等謹此聲明，所呈報之該等物業之投資價值並不一定代表在公開市場上分開或整體出售該等物業可變現之金額（即當時之市值）。就該等物業訂立任何商業決定前，謹請 貴公司或於該等物業擁有權益之人士就該等物業之可轉讓性尋求彼等本身之法律意見。

倘若上述任何情況並非如此，則將對所呈報之價值產生不利影響。

可能影響所呈報價値之事項

為進行估值，吾等已採納所提供文件副本列出之面積，而並無作出進一步核實工作。倘其後確定所採納面積並非最近獲批准者，吾等保留權利按此修訂吾等之報告及估值。

吾等之估值並無考慮所估物業涉及之任何質押、按揭、未支付地價或所欠款項，亦無考慮A類之各項物業出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等乃假設A類物業概無涉及可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支銷。

於吾等就A類物業進行估值時，吾等已假設該等物業可在市場上買賣而無任何法律障礙（尤其是來自監管機構）。倘若情況並非如此，則將會對所呈報之價值產生重大影響。謹請讀者自行對該等事宜進行法定盡職審查工作。吾等概不會負責或承擔責任。

於本通函之最後可行日期，吾等無法確認任何對該等物業不利之消息可影響吾等工作成果所呈報價值。因此，吾等無法就其對該等物業之影響（如有）作出報告及發表意見。然而，倘有關消息其後被證實於估值日已存在，吾等保留權利調整於本報告中所呈報之價值。

確定業權

由於此委聘之目的，貴公司管理層向吾等提供有關必須文件，以支持各項該等物業之合法權益人（於此情況下指被收購集團）可於整個獲授之未屆滿期限內自由及不受干擾地在不受任何產權負擔規限下轉讓、按揭或出租其相關物業權益，且已悉數支付任何應付地價或完成餘下手續，而被收購集團有權佔用及使用該等物業。然而，吾等與貴公司管理層協定之估值程序並無要求吾等對合法權益人從有關機關獲得該等物業之方式之合法性及正規性進行法定盡職審查。吾等與貴公司管理層同意，此乃貴公司管理層法律顧問之責任。因此，吾等對該等物業業權之來源及連續性概不負責或承擔任何責任。

中國土地登記制度禁止吾等查閱於有關機關存檔之物業文件正本，及核實法定業權或核實吾等獲提供之副本中可能未有列示之任何重大產權負擔或修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，且不具資格確定該等業權及報告該等物業可能已登記之任何產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第12項應用指引所載規定，並僅倚賴貴公司管理層就該等物業之法定業權而提供之文件副本及中國法律意見副本。吾等獲悉有關中國法律意見乃由合資格中國法律顧問海問律師事務所（海問）於二零一二年十一月十六日編製。吾等對該法律意見概不負責或承擔任何責任。

於吾等之報告中，吾等已假設被收購集團已就該等物業取得相關機關之所有批文及／或認可，且並無有關被收購集團繼續擁有該等物業業權之法律障礙（尤其是來自監管機構）。倘若情況並非如此，則將會對本報告中所呈報之價值產生重大影響。謹請讀者自行對該等事宜進行法定盡職審查工作。吾等概不會負責或承擔責任。

根據香港測量師學會準則之估值準則第4號視察及調查該等物業

吾等已視察該等物業之外部，並在可行情況下視察其內部，就此而言，吾等已獲提供該委聘所要求之有關資料。視察工作由吾等之畢業測量師馮志衡先生及黎宗義先生於二零一二年一月至二零一二年五月之期間內進行。吾等並無視察該等物業內被覆蓋、未暴露或無法進入之部份，並假設該等部份乃處於合理狀況。吾等無法就該等物業之狀況發表任何意見或建議，而吾等之工作成果亦不應視為就該等物業之狀況作出任何暗示或聲明。吾等並無進行結構性測量、調查或檢查，惟於進行視察過程中，吾等並無注意到所視察之該等物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何公用設施(如有)進行測試，亦無法確定該等被覆蓋、未暴露或無法進入之公用設施。

吾等並無進行實地測量以核實該等物業之面積是否正確，惟假設吾等獲提供之文件及官方平面圖所示之面積乃正確無誤。一切尺寸、量度及面積均為約數。

吾等之委聘及對該等物業進行估值之議定程序並不包括獨立土地測量以核實該等物業之法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非土地測量專家，故吾等無法核實或確認吾等獲提供文件所載該等物業之法定邊界是否正確。吾等對此概不負責。貴公司管理層或於該等物業擁有權益之人士應自行就法定邊界進行盡職審查工作。

吾等並無安排進行任何調查以確定於興建該等物業時或自建成以來是否曾使用任何有毒或有害物料，因此，吾等無法申報該等物業在此方面是否並無上述各項風險，故吾等在估值中並無考慮該因素。

吾等並不知悉有任何對該等物業進行之環境審核或其他環境調查或土質調查之內容而可能指出有任何污染或可能出現任何有關污染之情況。於吾等進行工作時，吾等獲指示假設該等物業並無用作污染或可能污染之用途。吾等並無調查該等物業或任何相鄰土地之過去或現時用途，以確定上述用途或地盤有否導致該等物業出現任何污染或可能污染；因此，吾等假設上述情況不存在。然而，倘日後確認該等物業或任何相鄰土地存在污染、滲漏或污穢，或該等物業已經或正在被用作污染用途，則現時申報之價值可能會減少或影響吾等之結果。

資料來源及根據香港測量師學會準則之估值準則第5號對其進行之核實

於吾等之估值過程中，吾等已獲提供有關該等物業之文件副本，並已參考該等副本而並無向有關機構及／或部門作出進一步核實。吾等之估值程序並無要求吾等進行任何查冊或對文件正本查驗以核實所有權或核實在呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就 貴公司管理層所提供文件之合法性及效力發表意見及評論。

吾等僅依賴 貴公司或被收購集團管理層或其委任人士所提供之資料，而並無進一步核實有關資料，且全面接納向吾等提供之意見，包括有關規劃批文或法定通告、位置、業權、地役權、年期、佔用情況、出租情況、租金、地盤及建築面積，以及所有其他相關事項之意見。

估值範圍乃參考 貴公司管理層所提供物業清單後釐定。清單上之所有物業已載於吾等之報告內。 貴公司管理層已向吾等確認，除向吾等提供之清單上所列及本報告所載者外， 貴公司並無物業權益。

如 貴公司所告知，就遵守收購及合併守則規則11.3而言，出售物業可能引致之潛在稅項負債包括營業稅及相關附加稅6.25%、就出售物業之應課稅收入徵收之企業所得稅25%及就出售物業之應課稅收入徵收之土地增值稅（按30%至60%之累進稅率）。於吾等瞭解到被收購集團持有該等物業乃作未來用途或項目發展時，吾等獲 貴公司告知，除一項獲批准預售安排項下之第二類第3號物業之少量多層單位外，被收購集團尚未打算將該等待售物業投放市場。然而，吾等進一步獲 貴公司告知，於項目發展完成及最終賬目結賬前，概不會就該等物業確認任何潛在稅項負債。因此，吾等之估值並未考慮任何有關潛在稅項負債。

吾等之估值僅依據吾等可獲得之建議及資料作出。由於僅向當地物業市場界人士作出有限度之一般查詢，吾等無法核實及確定有關人士所提出建議是否正確。吾等概不負責或承擔責任。

其他人士所提供之資料乃吾等全部或部份工作成果之依據，有關資料相信屬可靠，惟並未全部予以核實。吾等之估值程序或工作並不構成一項審核、審閱或所獲資料之編纂。因此，吾等概不就其他人士提供用作編製吾等之工作成果之任何數據、建議、意見或估計數字之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等在進行工作時所採納之其他專業人士、提供數據之外界人士及 貴公司管理層或被收購集團或其委任人士提供之工作結果，當中彼等所採納以得出彼等數字之假設及重要事項亦適用於本報告。吾等進行之程序毋須提供於審核工作中所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，故吾等不會發表任何審核意見。

吾等並不就 貴公司管理層或被收購集團或其委任人士未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已取得及獲得 貴公司管理層或被收購集團或其委任人士確認，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據 貴公司及被收購集團已向吾等全面披露可能對吾等工作構成影響之重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑 貴公司管理層或被收購集團或其委任人士向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

除另有所指外，所有貨幣數額均以人民幣（「人民幣」）呈列。

本概要報告之規限條件

吾等於本概要報告內對該等物業之估值結果及結論僅就上述目的及僅於估值日有效，且僅供指示方使用。吾等或其人員一概毋須因本概要報告而向法院或任何政府機構提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。

吾等進行估值時，乃假設並無對該等物業作出任何未經許可之改動、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用不應視作為對該等物業之建築測量。吾等假設該等物業並無腐朽及內在危險或不適用之材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本概要報告以反映本報告日期後出現或吾等才獲知之事件或情況。

在未取得吾等書面批准前，本概要報告全部或任何部份或其任何引述，概不得以所示之形式及內容納入任何出版文件、招股章程或聲明，或以任何形式出版。然而，吾等同意於致 貴公司股東之本通函內刊載本概要報告。

聲明

隨附之估值概要及估值證書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載之指引而編製。該等估值由符合該等估值資格之專業測量師(見尾註)(作為外界估值師)進行。

吾等將保留本摘要報告及估值報告之副本，連同編製該文件之數據，該等數據及文件將遵照香港法例由本報告日期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟執法機關或法院頒令者則另作別論。此外，吾等將會於吾等客戶清單中加上指示方之資料，以供未來參考之用。

該等物業之分析或估值完全依賴於本報告所作假設而獲得，該等假設並非均可輕易測量或精確地查明。倘日後部份或全部假設證實不準確，則將對所呈報之價值構成重大影響。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不會因吾等之估值結論而更改，而吾等於該等物業、貴集團、被收購集團或所呈報之價值中概無擁有任何重大利益。

吾等之估值概述如下，並隨附估值證書。

此 致

香港
荃灣
海盛路9號
有線電視大樓14樓
方正數碼(控股)有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

董事總經理
何展才

B.Sc. PgD M.Sc. RPS(GP)

董事
吳紅梅

B.Sc. M.Sc. RPS(GP)

謹啟

二零一二年十一月十六日

附註：

1. 何展才先生自一九八八年起在香港、澳門、台灣、中國大陸、菲律賓、越南、馬來西亞、新加坡、泰國、孟加拉、日本、澳洲、哈薩克斯坦、馬達加斯加、蘇格蘭、芬蘭、德國、波蘭、巴西、阿根廷、圭亞那、委內瑞拉、加拿大及美國為不同行業進行資產估值及/或顧問工作。彼為香港測量師學會資深會員，並為香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函與估值所進行估值工作之物業估值師名冊上之估值師。
2. 吳紅梅女士自一九九四年起在香港進行房地產物業估值，而在中國大陸物業估值方面擁有逾十三年經驗。彼為香港測量師學會會員，並為香港測量師學會所出版有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函與估值所進行估值工作之物業估值師名冊上之估值師。

估值概要

A類. 市值基準

第一類－被收購集團就投資目的於中國根據長期業權證持有之物業

物業	被收購集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 被收購集團應佔之 現況下估值金額 人民幣元
1. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 深南東路 第H113-0004號地段 金城大廈 6座3-E	100%	480,000
小計：		人民幣480,000元

第二類－被收購集團就發展目的於中國根據多項長期業權證持有之物業

2. 位於中國 湖北省 鄂州市 華容區 廟嶺鎮 之六幅不同空置土地	90%	247,000,000
3. 北大資源集團－理城 開發中發展項目 建於第10401210003號及 第10401210004號地段之兩幅不同土地上 位於中國 江蘇省 蘇州市 昆山市 巴城鎮 迎賓路南側 張家港河西側	51%	396,000,000
小計：		人民幣643,000,000元
總計：		人民幣643,480,000元

B類。非市值基準(投資價值)

第三類－被收購集團就未來發展目的於中國持有之物業

物業	被收購集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 被收購集團之現況下 報告投資價值 人民幣元
4. 一幅位於 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 姚集鎮 臘梅村之土地	100%	9,000,000
	小計：	人民幣9,000,000元

第四類－被收購集團就投資目的於中國持有之物業

物業	被收購集團 應佔權益	於二零一二年 八月三十一日 被收購集團之現況下 報告投資價值 人民幣元
5. 中國 湖北省 武漢市 江漢區 單洞路 第B06241625-1號地段 亞洲廣場(武漢國際大廈) A座及B座多個樓層之多處辦公單位	100%	160,000,000
	小計：	人民幣160,000,000元
	總計：	人民幣169,000,000元

估值證書

A類. 市值基準

第一類－被收購集團就投資目的於中國根據長期業權證持有之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 被收購集團 應佔之現況下 估值金額 人民幣元
1. 中國廣東省深圳市 羅湖區深南東路第 H113-0004號地段金 城大廈6座3-E	<p>該物業包括一幢23層住宅大樓第3層之住宅單位，該住宅大樓建於一座2層商業平台之上，約於一九八四年竣工。</p> <p>根據物業所有權證，其建築面積為37.16平方米。</p> <p>該物業擁有一項土地使用權，年期至二零三四年五月二日止五十年，作住宅用途。</p>	經被收購集團管理層視察及確認，於估值日，該物業為空置。	480,000 (100% 權益)

附註：

- 根據深圳市房地產權登記中心於二零一零年九月二十八日發出之經更新深房地字第2000512169號房地產證(先前為二零零七年一月二十四日第2000351400號)，該建築面積為37.16平方米之物業之合法權益人為湖北天然居商業運營管理有限公司(下稱「湖北天然居」，為香港天然居控股有限公司之全資附屬公司)，土地使用年期自一九八四年五月三日起至二零三四年五月二日止五十年，作住宅用途。
- 根據 貴公司中國法律顧問編製之法律意見，湖北天然居為該物業之合法權益人，且湖北天然居有權根據中國之規則及規例佔有及使用該物業，包括租賃、轉讓及抵押該物業。

第二類－被收購集團就發展目的於中國根據多項長期業權證持有之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 被收購集團 應佔之現況下 估值金額 人民幣元
2. 位於中國湖北省鄂州市華容區廟嶺鎮之六幅不同空置土地	<p>該物業包括合共六幅相鄰之空置土地，總佔地面積約為674,597.2平方米(見下文附註1及2)</p> <p>該物業指定作住宅用途，並擁有兩項土地使用權，兩個年期分別至二零七三年八月六日及二零七三年十二月二十日不等。</p>	經被收購集團管理層視察及確認，於估值日，該物業為空置，且正在進行場地準備工作。	247,000,000 (90% 權益) (見下文附註1、3及7)

附註：

1. 根據提供予吾等之資料，天合地產發展有限公司(下稱「天合物業」，為香港天合控股有限公司擁有90%權益之附屬公司)已透過於二零零八年九月五日或之前之法院判決獲授六幅不同土地中之三幅總佔地面積為433,241.5平方米之土地之使用權。天合地產已取得下列國有土地使用證以確認其於該等物業之業權。該等國有土地使用證為：

(i) 第02-01-(06)-10號地段

根據鄂州市人民政府發出之日期為二零零八年九月五日之鄂州國用(2008)第2-55號國有土地使用證，該佔地面積為170,035.1平方米之土地之合法權益人為天合地產，年期至二零七三年八月六日，作住宅用途。

(ii) 第02-01-(06)-11號地段

根據鄂州市人民政府發出之日期為二零零八年九月五日之鄂州國用(2008)第2-56號國有土地使用證，該佔地面積為104,184.7平方米之土地之合法權益人為天合地產，年期至二零七三年八月六日，作住宅用途。

(iii) 第02-01-(06)-12號地段

根據鄂州市人民政府發出之日期為二零零八年九月五日之鄂州國用(2008)第2-57號國有土地使用證，該佔地面積為159,021.7平方米之土地之合法權益人為天合地產，年期至二零七三年八月六日，作住宅用途。

2. 根據 貴公司中國法律顧問編製之法律意見，天合地產為上文附註1所列載物業之合法權益人，且天合地產有權根據中國法規及法例以及相關土地出讓合同佔有及使用該物業，包括租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權。
3. 鄂州金豐房地產開發有限公司（下稱「鄂州金豐」，為天合地產擁有95%權益之附屬公司）已透過下列方式獲授餘下三幅總佔地面積為241,355.7平方米之土地之使用權：
 - (i) 佔地面積約20,961.4平方米之土地

根據鄂州市人民政府發出之日期為二零零三年十二月九日之鄂州國用(2003)第2-76號國有土地使用證，該佔地面積為20,961.4平方米之土地之合法權益人為鄂州金豐，年期至二零七三年十二月二十日，作住宅用途。
 - (ii) 佔地面積約151,964.7平方米之土地

根據鄂州市人民政府發出之日期為二零零三年十二月九日之鄂州國用(2003)第2-77號國有土地使用證，該佔地面積為151,964.7平方米之土地之合法權益人為鄂州金豐，年期至二零七三年十二月二十日，作住宅用途。
 - (iii) 佔地面積約68,429.6平方米之土地

根據鄂州市人民政府發出之日期為二零零三年十二月九日之鄂州國用(2003)第2-78號國有土地使用證，該佔地面積為68,429.6平方米之土地之合法權益人為鄂州金豐，年期至二零七三年十二月二十日，作住宅用途。
4. 根據 貴公司中國法律顧問編製之法律意見，鄂州金豐為上文附註3所列載物業之合法權益人，且鄂州金豐有權根據中國法規及法例以及相關土地出讓合同佔有及使用該物業，包括租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權。
5. 根據被收購集團提供之資料，該物業即為紅蓮湖項目之標的並由天合地產及其附屬公司鄂州金豐全資擁有。該物業位於湖北鄂州市紅蓮湖旅遊新城，為紅蓮湖旅遊度假區（「紅蓮湖度假區」）之一部份。紅蓮湖度假區為湖北省人民政府於一九九四年批准之首批省級旅遊區之一。紅蓮湖度假區現時設有一個高爾夫俱樂部（包括一個國際標準18洞高爾夫球場、酒店及商務中心）、一個水上運動訓練及競賽基地以及其他旅遊相關配套設施。

紅蓮湖項目現時正處於規劃及籌備階段。於完成後，紅蓮湖項目將包括低層公寓大樓、高層住宅大樓及其他旅遊設施。吾等已獲悉，紅蓮湖項目之總投資額估計約為人民幣33.2億元，於完成後之估計資本價值約為人民幣43.7億元。目前，尚未呈交建築圖則或規劃批准。有鑑於此，被收購集團計劃於二零一三年申請該項目之建設規劃許可證及施工許可證，並根據建設規劃管理局設定之條款條件動工。預期紅蓮湖項目之建設將於二零一三年動工並於二零一九年前竣工。
6. 吾等已獲悉，於估值日該項目之準備工作已產生之初始成本為人民幣14,666,000元。

7. 估值之報告金額代表天合地產之 90% 權益，已計及其於鄂州金豐之 95% 權益。
8. 根據日期為二零一一年三月九日之企業法人營業執照副本，天合地產為一間中外合資有限公司，經營期限由二零零一年五月二十八日至二零五一年五月二十七日。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 被收購集團 應佔之現況下 估值金額 人民幣元
<p>3. 北大資源－理城開發中發展項目，建於第10401210003號及10401210004號地段之兩幅不同土地上</p> <p>位於 中國 江蘇省 蘇州市 昆山市 巴城鎮 迎賓路南側 張家港河西側</p>	<p>該物業包括兩幅相鄰之地塊，總佔地面積約為288,518平方米。</p> <p>據悉，北大資源－理城項目（「理城項目」）之總計劃建築面積約為655,567平方米，分兩期開發。</p> <p>吾等獲悉，一期建築工程現正施工，而二期正處於規劃階段。該物業構成理城項目之一期工程，於完成後，其估計資本價值約為人民幣55億元。</p>	<p>於視察期間，被收購集團之現場委任人員告知吾等，該物業正在興建當中，而吾等確認此陳述於視察當日實屬正確。鑑於該物業在建之地下工程性質，吾等未能於現場就物業進行任何形式之盡職審查。</p>	<p>396,000,000 (51% 權益)</p>
	<p>一期發展項目之總計劃建築面積約為451,567平方米，由藝術展覽中心、創新藝術工作室、低層公寓大樓及配套設施組成。二期發展項目之總計劃建築面積約204,000平方米，由一棟電子藝術綜合大樓（包括辦公樓、會展中心及培訓中心）以及配套商業及住宅大樓及設施組成。預期理城項目一期之開發週期為二零一一年至二零一八年。</p>		
	<p>該物業擁有一項土地使用權，年期至二零五零年一月二十六日，作商業用途，及至二零八零年一月二十六日，作住宅用途。</p>		

附註：

1. 昆山高科電子藝術創意產業發展有限公司(下稱「昆山高科」，為湖北天然居商業運營管理有限公司擁有51%權益之附屬公司)已透過下列方式獲授該土地之使用權：

(i) 根據昆山市國土資源局與昆山高科於二零零九年十月二十七日訂立之國有建設用地使用權出讓合同(合同編號為3205832009CR0133)，一幅佔地面積為288,518平方米之土地之土地使用權已授予昆山高科，為期40年作商業用途及為期70年作住宅用途，代價為人民幣183,931,452元。

(ii) 第10401210003號地段

根據昆山市人民政府發出之日期為二零一零年四月二十九日之昆國用(2010)第2010104085號國有土地使用證，標的物業為一幅可轉讓土地，使用年期至二零八零年一月二十六日，作住宅用途。如國有土地使用證所載，該地塊之合法權益人為昆山高科，而標的物業之佔地面積為173,314平方米(「地塊一」)。

(iii) 第10401210004號地段

根據昆山市人民政府發出之日期為二零一零年四月二十九日之昆國用(2010)第2010104084號國有土地使用證，標的物業為一幅可轉讓商業/住宅用地，使用年期至二零五零年一月二十六日，作商業用途(主要為電子藝術創意工作室、藝術博物館、度假酒店及住宅配套設施)，及至二零八零年一月二十六日，作住宅用途。如國有土地使用證所載，該地塊之合法權益人為昆山高科，而標的物業之佔地面積為115,204平方米(「地塊二」)。

2. 該物業須遵守以下開發契約：

(i) 地塊一

昆規地段(2008) 0024號文件下日期為二零零八年八月二十七日之非工業用地規劃及設計條款之限制。該塊土地須用作住宅用途，並受以下主要契約規限。該等契約為：

佔地面積：	173,314平方米
容積率(F)：	$1.0 \leq F \leq 1.3$
地盤覆蓋率：	$\leq 30\%$
建築高度：	≤ 60 米
綠化覆蓋率：	$\geq 40\%$
其他開發參數：	按照地方、省及國家之相關規劃規定

(ii) 地塊二

昆規地段(2008) 0025號文件下日期為二零零八年八月二十七日之非工業用地規劃及設計條款之限制。該塊土地須用作商業及住宅用途，並受以下主要契約規限。該等契約為：

佔地面積：	115,204平方米
容積率(F)：	$1.3 \leq F \leq 1.5$
地盤覆蓋率：	$\leq 40\%$

建築高度：	≤ 50 米
綠化覆蓋率：	≥ 35%
其他開發參數：	按照地方、省及國家之相關規劃規定

3. 根據日期均為二零一零年九月二十六日之兩份不同建設用地規劃許可證地字第20100312及20100313號，昆山高科獲准根據其指定用途開發該物業。
4. 根據分別於二零一一年五月十二日及二零一二年八月二日發出之三份不同建設工程規劃許可證，昆山高科獲准於地塊一建造一幢樓宇，竣工後建築面積將為52,801.41平方米。
5. 根據全部於二零一一年五月四日發出之23份不同建設工程規劃許可證，昆山高科獲准於地塊二建造樓宇，竣工後建築面積將為56,940.5平方米。
6. 根據分別於二零一一年十二月二十七日及二零一二年八月二十九日發出之兩份不同建築工程施工許可證3205832011122701號及3205832012082901號，昆山高科獲准建造樓宇及其相關工程，竣工後建築面積將為52,801.41平方米。
7. 根據於二零一一年六月三十日發出之建築工程施工許可證3205832011063003號，昆山高科獲准建造第A01至A20號低層住宅樓宇及其相關工程，竣工後建築面積將為56,940.50平方米。建築工程計劃於二零一三年三月三十一日或之前完成。
8. 根據於二零一一年十月二十四日發出之商品房屋預售證書2011預售准字第276號，昆山高科獲准於市場上出售總建築面積為41,463.44平方米之20幢低層住宅樓宇。
9. 根據日期為二零一二年二月十日之企業法人營業執照副本，昆山高科為一間有限公司，經營期限由二零零八年四月十八日至二零二八年四月十七日。
10. 根據 貴公司中國法律顧問編製之法律意見，吾等注意到以下意見：
 - (i) 該物業及其裝修工程受一項以中糧信託有限責任公司為受益人之抵押所規限，並用作北大資源集團有限公司與中糧信託有限責任公司於二零一二年五月九日所訂信託借款合同之標的。該項抵押受日期為二零一二年五月十日之土地他項權證昆他項(2012)第0480號所規限，貸款金額為人民幣2.50億元，該項抵押將於二零一三年十一月二十三日到期。
 - (ii) 除上文附註(i.)所披露之抵押限制外，昆山高科為該物業之合法權益人，且昆山高科有權根據中國規則及規例佔有及使用該物業，包括租賃、轉讓及抵押該物業之土地使用權。
 - (iii) 昆山高科已取得建設及預售之相關批文，因此，昆山高科有權根據批文進行建設及預售。
11. 吾等已獲悉，於估值日已產生之建設成本約為人民幣111,216,000元，且吾等已進一步獲悉日後將會訂立更多建設合同及產生更多建設成本。根據所提供之資料，預期一期開發之總投資額約為人民幣46.7億元。

B類。非市值基準(投資價值)

第三類－被收購集團就未來發展目的於中國持有之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 八月三十一日 被收購集團 之現況下報告 投資價值 人民幣元
4. 一幅位於 中國 湖北省 武漢市 黃陂區 姚集鎮 臘梅村 之土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約為730畝(約486,669.1平方米)之土地。</p> <p>該物業大部份為青草覆蓋，及錯落生長著少量樹木。有一些小村舍立於其上及用作農場用地。</p> <p>該物業歸集體所有，指定用於農業開發及生態旅遊用途，土地使用年期至二零四八年二月十一日。</p>	於視察期間，被收購集團之現場委任人員告知吾等，該物業實為未開發土地，目前階段並無就該物業制訂任何開發計劃。	9,000,000 (100%權益) <i>(此並非商業價值，見附註2)</i>

附註：

- 根據黃陂區人民政府發出之日期為二零零五年十二月十二日之集體土地使用證黃陂集用(2005)第246號，總佔地面積為730畝(約486,669.1平方米)之該物業之合法權益人為湖北天然居房地產發展有限公司(前稱湖北天然居商業運營管理有限公司，下稱「湖北天然居」，為香港天然居控股有限公司之全資附屬公司)。該物業用作農業開發及生態旅遊用途，年期至二零四八年二月十一日。
- 由於在該物業成為國有可轉讓土地前，該物業之轉讓受到限制或轉讓須符合額外程序，故吾等並無賦予該物業任何商業價值(即市值)。然而，為供 貴公司內部參考，吾等獲建議評估該物業現況下之投資價值並向被收購集團作出報告。
- 根據 貴公司中國法律顧問編製之法律意見，湖北天然居透過四荒拍賣成為該物業之合法權益人，有權根據中國法規及法例佔有及使用該物業。倘湖北天然居欲轉讓或抵押該物業之土地使用權，湖北天然居須取得有關農村集體經濟組織(即土地擁有人)同意及村／鎮人民政府批准，其後須經縣人民政府審批，但毋須支付土地溢價。

4. 經 貴公司確認，湖北天然居計劃長期持有該土地，且現階段無意轉讓所有權，故上述有關轉讓土地使用權之審批規定將不會對湖北天然居產生任何不利影響。鑑於土地用途並無變動， 貴公司管理層預計獲得所需批准不會因需要轉讓所有權而產生任何重大法律障礙。
5. 根據日期為二零一一年三月一日之企業法人營業執照副本，湖北天然居為一間中外合資有限公司，經營期限由二零一一年二月二十三日至二零一六年二月二十三日。
6. 貴公司告知吾等，湖北天然居擬根據土地之批准用途利用土地作長期投資用途，但目前對該土地之用途尚無具體時間表。視乎整體業務發展過程，湖北天然居將於合適之時間及地點，對土地制定具體時間表及一套業務發展計劃。

第四類－被收購集團就投資目的於中國持有之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年八月三十一日被收購集團之現況下報告投資價值 人民幣元
5. 中國 湖北省 武漢市 江漢區 單洞路 第B06241625-1號地 段 亞洲廣場 (武漢國際大廈) 多個樓層之多處辦公 單位 (見附註1)	該物業包括一幢辦公樓綜合項目多個樓層之多間辦公單位，該辦公樓發展項目約於二零零九年落成。 該辦公樓綜合項目包括建於3層高商業平台上之2幢19層高辦公樓宇(不包括地下室)。 根據所提供之多個業權證，該物業之總建築面積為26,963.32平方米。 該物業建於劃撥用地之上，相關土地之土地用途指定為辦公及配套服務目的，並無特定土地使用期限。	吾等已視察並獲被收購集團管理層確認，該物業已出租予多名租戶，租期不盡相同，最遲於二零一七年十一月十八日到期，總月租約為人民幣561,000元(不包括辦公室管理費及維修費)。於估值日，總建築面積約1,437平方米為空置。	160,000,000 (100% 權益) (此並非商業價值，見附註4)

附註：

- 該物業包括A幢：1樓至9樓及13樓至22樓之全部，及B幢：地下室B、9樓之A、B、D、E、F、G、H及I單位、10樓之A、F、G及H單位、19樓之H單位、21樓之D、E、H及I單位以及1樓至4樓、6樓至8樓、11樓、13樓至15樓及20樓和22樓之全部。
- 根據全部日期為二零零九年九月二十八日之七份不同國有土地使用證，該物業土地使用權(約761.91平方米)之合法權益人為香港天然居控股有限公司之全資附屬公司湖北天然居商業運營管理有限公司(下稱「湖北天然居」)。
- 根據全部日期為二零零九年九月十四日之七份不同房權證，總樓面面積約為26,963.32平方米之該物業之合法權益人為湖北天然居。
- 由於在該物業成為國有可轉讓土地前，該物業之轉讓受到限制或轉讓須符合額外程序，故吾等並無賦予該物業任何商業價值(即市值)。然而，為供 貴公司內部參考，吾等獲建議評估該物業(土地及樓宇)現況下之投資價值並向被收購集團作出報告。
- 根據日期為二零一一年三月一日之企業法人營業執照副本，湖北天然居為一間中外合資有限公司，經營期限由二零一一年二月二十三日至二零一六年二月二十三日。

6. 根據 貴公司中國法律顧問編製之法律意見，吾等注意到以下事宜：
- (i) 該物業建於劃撥用地之上，且該土地不屬於中華人民共和國國土資源部令第9號頒佈之獲批准的劃撥用地目錄內之土地。因此，相關土地行政部門可能在未來要求土地使用人作出賠償。
 - (ii) 湖北天然居為該物業之合法權益人，且有權根據中國法規及法例佔有及使用該物業。由於該物業建於劃撥用地之上，(1) 倘湖北天然居欲轉讓該物業，湖北天然居須取得相關市／縣人民政府機關之批准；待取得轉讓批准後，承讓人須履行土地使用權出讓手續，並向政府支付相關土地出讓金；倘機關決定無須土地使用權出讓手續，則轉讓人須從該物業之收益中向政府撥付相關土地收益，或以其他獲准許方式處置土地收益；及(2) 倘湖北天然居出租該物業作賺取溢利之目的，則湖北天然居須從租金中向政府撥付土地收益。經湖北天然居確認，湖北天然居每年須向武漢市江漢區房管局繳付其所規定之租賃所得土地收益及租賃登記費用合共人民幣 50,000 元。
 - (iii) 湖北天然居已根據當地適用法規及法例取得日期為二零一二年三月十四日之房屋租賃備案證(漢)房租證字第 12082 號，該許可證之有效期由二零一二年一月二十八日起至二零一三年一月二十七日。
7. 經 貴公司確認，湖北天然居計劃長期持有該土地，且現階段無意轉讓所有權，故上述有關轉讓土地使用權之審批規定將不會對湖北天然居產生任何不利影響。

1. 責任聲明

本通函乃遵照收購守則及上市規則之規定而提供有關本集團之資料。

董事對本通函所載資料之準確性共同及各別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司於(a)最後可行日期；(b)緊隨代價股份發行後(假設自最後可行日期起至完成日期止本公司之已發行股本並無變動)；及(c)緊隨可換股債券所附之換股權獲悉數行使後(假設除發行代價股份外，自最後可行日期起至可換股債券所附之換股權獲悉數行使當日止本公司之已發行股本並無變動)之法定及已發行股本如下：

(a) 於最後可行日期

法定：	港元
<u>3,000,000,000</u> 股股份	<u>300,000,000</u>
已發行及繳足：	
<u>1,106,062,040</u> 股股份	<u>110,606,204</u>

所有現有已發行股份彼此之間在各方面享有同等權益，特別是股息、投票權及股本方面之權益。

(b) 緊隨代價股份發行後

法定：	港元
<u>3,000,000,000</u> 股股份	<u>300,000,000</u>
已發行及繳足：	
<u>1,633,969,016</u> 股股份	<u>163,396,901.60</u>

(c) 緊隨可換股債券所附之換股權獲悉數行使後

法定：	港元
<u>3,000,000,000</u> 股股份	<u>300,000,000</u>
已發行及繳足：	
<u>2,499,085,294</u> 股股份	<u>249,908,529.40</u>

自最近期之財政年度結算日(即二零一一年十二月三十一日)以來，本公司之法定股本並無變動；及自二零一一年十二月三十一日至最後可行日期止，本公司之已發行股本並無增加。

3. 市價

下表顯示於(i)緊接該公告日期前六個月每月之最後交易日；(ii)二零一二年八月二十三日(即緊接該公告日期前之最後交易日)；及(iii)最後可行日期，股份在聯交所所報之收市價：

日期	股份收市價 港元
二零一二年	
二月二十九日	0.305
三月三十日	0.250
四月三十日	0.250
五月三十一日	0.290
六月二十九日	0.370
七月三十一日	0.440
八月二十三日(即緊接該公告日期前之最後交易日)	0.430
八月三十一日	暫停買賣
九月二十八日	0.360
十月三十一日	0.335
最後可行日期	0.350

於自二零一二年三月七日(即緊接該公告日期前六個月)起至最後可行日期止期間，股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為每股股份0.24港元及0.48港元。

4. 權益披露

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 根據證券及期貨條例於本公司擁有之股份好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持之普通股數目	本公司之已發行股本百分比
張兆東先生	直接實益擁有	3,956,000	0.36%
鄭福雙先生	直接實益擁有	200,019,000	18.08%

(b) 董事收購本公司及其任何相聯法團股份之權利

董事於本公司之購股權之權益

董事姓名	所持購股權數目	授出購股權日期	購股權之行使期	購股權之行使價 港元
張兆東先生	10,514,050	二零一一年十二月五日	二零一二年十二月五日至二零一四年十二月四日	0.281
陳庚先生	10,514,050	二零一一年十二月五日	二零一二年十二月五日至二零一四年十二月四日	0.281
夏楊軍先生	10,514,050	二零一一年十二月五日	二零一二年十二月五日至二零一四年十二月四日	0.281
謝克海先生	10,514,050	二零一一年十二月五日	二零一二年十二月五日至二零一四年十二月四日	0.281

除本段所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司之主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債

券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

於最後可行日期，董事概無於經擴大集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發之經審核綜合賬目之截止日期）以來所收購或出售或租賃或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。

董事概無於最後可行日期仍然有效且與經擴大集團整體業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 主要股東

於最後可行日期，據任何董事或本公司之主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

名稱	附註	身份及權益性質	所持普通股 股份數目	佔本公司已發行 股本之百分比
北京北大資產經營有限公司	1	透過受控制法團	363,265,000	32.84%
北大方正	2	透過受控制法團	363,265,000	32.84%
方正資訊		直接實益擁有	363,265,000	32.84%
北京大學教育基金會		直接實益擁有	93,240,000	8.43%
北京大學教育基金會		信託受益人	2,330,000	0.21%
李永慧女士	3	作為信託人	60,671,600	5.49%
應玉玲女士	3	作為信託人	60,671,600	5.49%
F2 Consultant Limited	3	以代理人身份擁有	60,671,600	5.49%

附註：

1. 按證券及期貨條例，北京北大資產經營有限公司以其於北大方正之權益被視為持有363,265,000股本公司股份之權益。
2. 按證券及期貨條例，北大方正以其於方正資訊之權益被視為持有363,265,000股本公司股份之權益。
3. F2 Consultant Limited以代理人身份代表Founder Data Corporation International Limited (「FDC」)之董事持有本公司股份，而FDC董事以本身身份，以一項因應FDC及其附屬公司僱員而設之酌情信託之信託人身份行事。李永慧女士及應玉玲女士均為FDC之董事。

除上文披露者外，於最後可行日期，就任何董事或本公司之主要行政人員所知，概無任何人士(董事或本公司之主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有任何涉及該等股本之購股權。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事並無知悉任何人士(董事或本公司之主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之登記冊之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益(本集團成員公司除外)。

6. 額外權益及股份買賣披露

- (a) 於二零一二年九月六日(即該公告日期)及最後可行日期，賣方及與其一致行動人士持有363,265,000股股份，佔本公司現有已發行股本總額約32.84%。賣方及與其一致行動人士(包括賣方之任何董事)概無持有本公司任何其他股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。緊接二零一二年九月六日(即該公告日期)前至最後可行日期止六個月期間，賣方、其聯繫人及與彼等任何一方一致行動人士概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取利益。
- (b) 概無董事於賣方任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可兌換或交換為賣方股份之類似權利中擁有權益。概無董事於該公告日期前六個月起至最後可行日期止期間買賣賣方之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。除本通函董事會函件「3. 清洗豁免」一節披露

者外，概無賣方董事於本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可兌換或交換為任何股份之類似權利中擁有權益。概無賣方董事於緊接二零一二年九月六日（即該公告日期）前六個月起至最後可行日期止期間買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取利益。

- (c) 於最後可行日期，本公司並無擁有賣方任何股權之權益。緊接二零一二年九月六日（即該公告日期）前六個月至最後可行日期止期間，本公司並無買賣賣方任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取利益。
- (d) 除本附錄「權益披露」一節所披露者外，於最後可行日期，概無董事於本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。緊接二零一二年九月六日（即該公告日期）前六個月至最後可行日期止期間，概無董事買賣本公司或賣方任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取利益。
- (e) 於最後可行日期，賣方、其聯繫人及與彼等任何一方一致行動人士概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排。
- (f) 於自二零一二年三月七日（即緊接該公告日期前六個月）起至最後可行日期止期間，賣方、其聯繫人及與彼等任何一方一致行動人士概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排。
- (g) 現時不擬將向賣方配發及發行之任何代價股份轉讓、抵押或質押予任何其他人士。
- (h) 於最後可行日期，(i) 賣方、其聯繫人及與彼等任何一方一致行動人士；與(ii) 任何董事或股東之間並無訂立任何有關或須取決於收購事項及／或清洗豁免之協議、安排或諒解（包括賠償安排）。
- (i) 於股份中擁有權益之董事（即鄭福雙先生）各自表明擬就其實益擁有之股權投票贊成擬於股東特別大會提呈有關清洗豁免之相關決議案，惟張兆東先生（北大方正之董事）及夏楊軍先生（僅為購股權持有人）（參與磋商收購事項之條款）將就股東特別大會提呈有關清洗豁免之相關決議案放棄投票。除鄭

福雙先生及張兆東先生外，於最後可行日期，概無其他董事持有本公司任何投票權。

- (j) 於最後可行日期，(i) 本公司附屬公司；(ii) 本公司或其任何附屬公司之退休基金；或 (iii) 收購守則所界定第(2)類「聯繫人」訂明之本公司任何顧問概無於股份、購股權、認股權證、衍生工具或可兌換為股份之證券中擁有任何權益。
- (k) 於最後可行日期，並無股份、購股權、認股權證、衍生工具或可兌換為本公司股份之證券由與本公司有關連之基金經理全權管理，而緊接二零一二年九月六日（即該公告日期）前六個月至最後可行日期止期間（包括該日），任何有關基金經理亦不曾買賣任何股份、購股權、認股權證、衍生工具或可兌換為股份之證券。
- (l) 並無給予任何董事任何利益作為離職補償或其他涉及收購事項及／或清洗豁免事宜之補償。
- (m) 於最後可行日期，董事概無與任何其他人士訂立任何須以收購事項及／或清洗豁免為條件或須取決於收購事項及／或清洗豁免之結果或與收購事項及／或清洗豁免有關之協議、安排或諒解。
- (n) 於最後可行日期，賣方或任何與其一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂立任何與收購事項及／或清洗豁免之結果有關或取決於收購事項及／或清洗豁免之結果之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）。
- (o) 於最後可行日期，並無任何人士與本公司或因收購守則界定第(1)、(2)、(3)及(4)類聯繫人而屬於本公司聯繫人之人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排。
- (p) 於最後可行日期，概無董事於賣方或與其一致行動人士訂立之任何重大合約中擁有重大個人權益。
- (q) 於最後可行日期，本公司、任何董事、賣方及任何與賣方一致行動人士概無借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可兌換或交換為股份之類似權利。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，並無董事或彼等各自之聯繫人擁有從事與本集團競爭或可能有競爭業務之公司之任何個人權益。

8. 董事於合約之權益

概無董事於本公司或其任何附屬公司或被收購集團任何成員公司所訂立而於最後可行日期仍然有效，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有權益。

9. 服務合約

執行董事陳庚先生於二零一一年五月二十二日與本公司訂立服務合約，自二零一一年五月二十二日起固定為期兩年，可由任何一方透過發出不少於一個月通知終止。根據上述服務合約，陳庚先生合資格享有每年人民幣430,200元之薪金，並合資格參與花紅計劃及購股權計劃，惟(i)彼於該等計劃下之權利須由董事會全權酌情釐定；及(ii)應付全體執行董事之花紅總額不得超過本集團於有關財政年度之除稅及少數股東權益後但未計及本集團特殊項目前之經審核綜合溢利淨額(支付所有花紅後)百分之十五。

執行董事謝克海先生於二零一一年六月三十日與本公司訂立服務合約，自二零一一年六月三十日起固定為期兩年，可由任何一方透過發出不少於一個月通知終止。根據上述服務合約，謝克海先生不合資格收取任何薪金，並須由董事會或就此成立之委員會酌情檢討，但彼合資格參與花紅計劃及購股權計劃，惟(i)彼於該等計劃下之權利須由董事會全權酌情釐定；及(ii)應付全體執行董事之花紅總額不得超過本集團於有關財政年度之除稅及少數股東權益後但未計及本集團特殊項目前之經審核綜合溢利淨額(支付所有花紅後)百分之十五。

執行董事夏楊軍先生於二零一一年六月三十日與本公司訂立服務合約，自二零一一年六月三十日起固定為期兩年，可由任何一方透過發出不少於一個月通知終止。根據上述服務合約，夏楊軍先生不合資格收取任何薪金，並須由董事會或就此成立之委員會酌情檢討，但彼合資格參與花紅計劃及購股權計劃，惟(i)彼於該等計劃下之權利須由董事會全權酌情釐定；及(ii)應付全體執行董事之花紅總額不得超過本集團於有關財政年度之除稅及少數股東權益後但未計及本集團特殊項目前之經審核綜合溢利淨額(支付所有花紅後)百分之十五。

執行董事張兆東先生於二零一一年六月三十日與本公司訂立服務合約，自二零一一年六月三十日起固定為期兩年，可由任何一方透過發出不少於一個月通知終止。根據上述服務合約，張兆東先生不合資格收取任何薪金，並須由董事會或就此成立之委員會酌情檢討，但彼合資格參與花紅計劃及購股權計劃，惟(i)彼於該等計劃下之權利須由董事會全權酌情釐定；及(ii)應付全體執行董事之花紅總額不得超過本集團於有關財政年度之除稅及少數股東權益後但未計及本集團特殊項目前之經審核綜合溢利淨額(支付所有花紅後)百分之十五。

於該公告日期前六個月內直至最後可行日期，上述所有服務合約概無作出任何修訂及／或取代。

各獨立非執行董事(即李發中先生、王林潔儀女士及曹茜女士)已於二零一二年六月三十日與本公司訂立委任書，自二零一二年六月三十日起為期一年，每年固定董事袍金(不計任何可變薪酬)分別為126,000港元、126,000港元及120,000港元。自二零一二年六月三十日起直至最後可行日期，該三份委任書概無作出任何修訂。

於最後可行日期，除上文披露者外，上述董事概無與本集團任何成員公司或其聯營公司訂立任何其他服務協議。此外，於最後可行日期，除上文披露者外，概無其他董事與本集團任何成員公司或其聯營公司訂有或計劃訂立以下服務協議：

- (i) 該服務協議乃已於該公告日期前六個月內訂立或修訂，包括持續性及固定期限合約；
- (ii) 該服務協議為通知期達十二個月或以上之持續性合約；
- (iii) 該服務協議屬固定期限合約且期限尚有十二個月以上(不論通知期如何)；
或
- (iv) 該服務協議不得於一年內由本集團未付賠償(法定賠償除外)而予終止。

10. 訴訟

於最後可行日期，本公司或經擴大集團任何其他成員公司概無涉及任何訴訟或索償，本公司或經擴大集團任何成員公司亦無未完結或面臨之重大訴訟或索償。

11. 專家資格及同意書

以下為於本通函給予意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
英高	根據證券及期貨條例可進行第1、4、6及9類受規管活動之持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
利駿行	專業測量師
海問律師事務所	中國註冊律師事務所

於最後可行日期，上述各專家並無持有經擴大集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有任何認購或指派他人認購經擴大集團任何成員公司股份之權利（無論是否可依法執行）。

於最後可行日期，上述專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來所收購或出售或租賃或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。

上述各專家已就本通函之刊發，以書面表示同意以本通函所示之形式及文意刊載其報告或函件或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

星展亞洲融資有限公司已就本通函之刊發，以書面表示同意以本通函所示之形式及文意刊載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

12. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接該公告日期前直至最後可行日期止兩年內所訂立屬重大或可能屬重大之合約（並非於慣常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 買賣及認購協議。

13. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda；

- (b) 本公司之股份過戶登記處香港分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之公司秘書為鄧玉寶女士，ACS，ACIS。
- (d) 本公司之核數師為安永會計師事務所，地址為香港中環添美道1號中信大廈22樓。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (f) 於最後可行日期，董事會由執行董事張兆東先生、陳庚先生、夏楊軍先生、謝克海先生及鄭福雙先生，以及獨立非執行董事李發中先生、王林潔儀女士及曹茜女士組成。
- (g) 賣方之地址為香港灣仔告士打道200號新銀集團中心28樓。賣方之董事為徐文彬先生、郭旭光先生及呂和東先生。於最後可行日期，北大方正擁有賣方96.92%權益，而北京大學全資擁有之北京北大資產經營有限公司則擁有北大方正70%權益。北大方正之董事為魏新教授、張兆東先生、廖陶琴女士、肖建國教授、張旋龍先生、李友先生及余麗女士。北大資產經營有限公司之董事為黃桂田先生、閆敏女士、韋俊民先生、周福民先生及廖陶琴女士。
- (h) 本公司已委任星展亞洲融資有限公司為其財務顧問。星展亞洲融資有限公司之註冊辦事處位於香港皇后大道中99號中環中心17樓。

14. 備查文件

以下文件可透過本公司網站之快速連結www.irasia.com/listco/hk/ecfounder以及證券及期貨事務監察委員會網站www.sfc.hk查閱，並由本通函刊發日期起至股東特別大會舉行日期（包括該日）期間由上午九時正至下午五時正之一般辦公時間內，可於本公司之香港主要營業地點查閱，地址為香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室：

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (c) 載於本通函第8至65頁之董事會函件；

- (d) 載於本通函第 66 至 67 頁之獨立董事委員會函件；
- (e) 載於本通函第 68 至 119 頁之英高函件；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述之英高、安永會計師事務所、利駿行、海問律師事務所及星展亞洲融資有限公司之同意書；
- (g) 本公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之年度報告；
- (h) 安永會計師事務所就被收購集團之財務資料所發出日期為二零一二年十一月十六日之會計師報告，全文載於本通函附錄二(A)至附錄二(D)；
- (i) 安永會計師事務所就經擴大集團未經審核備考財務資料所發出日期為二零一二年十一月十六日之函件，全文載於本通函附錄三；
- (j) 利駿行就被收購集團之物業所發出日期為二零一二年十一月十六日之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (k) 本附錄「服務合約」一段所提述之服務合約；
- (l) 總租賃協議；
- (m) 貸款協議；
- (n) 委託貸款協議；及
- (o) 本通函。

 **EC-FOUNDER (HOLDINGS) COMPANY LIMITED**
方正數碼(控股)有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00618)

茲通告方正數碼(控股)有限公司(「本公司」)將於二零一二年十二月五日星期三上午十時正在香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室舉行股東特別大會，以處理以下事宜：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准買賣及認購協議(定義見通函)及據此擬進行之交易；
- (b) 待收購事項(定義見通函)完成後，批准根據買賣及認購協議(定義見通函)之條款及條件向賣方(定義見通函)發行代價可換股債券(定義見通函)及認購可換股債券(定義見通函)；
- (c) 待收購事項(定義見通函)完成及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准代價股份(定義見通函)上市及買賣後，向賣方(定義見通函)配發及發行代價股份；
- (d) 待收購事項(定義見通函)完成及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准兌換股份(定義見通函)上市及買賣後，於可換股債券(定義見通函)所附帶之兌換權獲行使時按每股兌換股份0.43港元之價格，向可換股債券(定義見通函)持有人配發及發行兌換股份；及
- (e) 授權任何一名董事作出其全權酌情認為必需或適宜之一切行動或事情，以令買賣及認購協議(定義見通函)及據此擬進行之交易生效。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准證券及期貨監察事務委員會企業融資部執行人員或其指派之任何代表根據香港公司收購及合併守則規則26豁免註釋1授出之清洗豁免（「清洗豁免」），豁免因向賣方（定義見通函）發行代價股份（定義見通函），以致賣方及與其一致行動人士須根據香港公司收購及合併守則規則26就所有並非由彼等擁有或同意收購之本公司股份提出強制性全面收購建議之責任；及
- (b) 授權本公司董事按其認為權宜、必需或適宜之方式，就清洗豁免簽立所有文件及作出一切行動或事情，並落實任何涉及或有關清洗豁免之事宜。」

3. 「動議：

- (a) 批准貸款協議（定義見通函）及委託貸款協議（定義見通函）及據此擬進行之交易；
- (b) 授權任何一名董事作出其全權酌情認為必需或適宜之一切行動或事情，以令貸款協議（定義見通函）及委託貸款協議（定義見通函）及據此擬進行之交易生效。」

4. 「動議：

- (a) 批准總租賃協議（定義見通函）及據此擬進行之交易；
- (b) 批准於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度根據總租賃協議擬進行之交易之建議年度上限；及
- (c) 授權任何一名董事作出其全權酌情認為必需或適宜之一切行動或事情，以令總租賃協議（定義見通函）及據此擬進行之交易生效。」

承董事會命
方正數碼(控股)有限公司
主席
張兆東

香港，二零一二年十一月十六日

股東特別大會通告

附註：

1. 有權出席大會並於會上投票之任何股東可委派他人為其代表，代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份之股東可委派多於一名代表出席大會。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席大會以代表股東。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並於會上投票。在此情況下，其代表委任表格將被視為已撤銷。
2. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表於大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權就有關股份投票之人士，惟倘該等聯名持有人中超過一名出席大會，則只有名列本公司股東名冊首位之人士有權就有關股份投票。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於舉行大會或其任何續會之時間48小時前送達本公司之主要營業地點，地址為香港新界荃灣海盛路9號有線電視大樓14樓1408室，方為有效。
4. 於大會（或其任何續會）上，大會主席將提呈上述各項決議案按香港聯合交易所有限公司證券上市規則及本公司之公司細則所規定以投票方式進行表決。表決結果將於大會後刊登於本公司之網站 (www.irasia.com/listco/hk/ecfounder) 及香港交易及結算所有限公司之網站 (www.hkexnews.hk)。