
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



AVIC International Holding (HK) Limited 中國航空工業國際控股(香港)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：232)

與收購拓業 國際有限公司有關之 非常重大收購事項及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

董事會函件載於本通函第7至23頁。獨立董事委員會函件載於本通函第24至25頁，當中載有獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦建議。獨立財務顧問英高之函件載於本通函第26至40頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議。

本公司謹訂於二零一四年十二月三十日(星期二)上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道310號柏寧酒店28樓維港廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印列之指示填妥代表委任表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一四年十二月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	24
獨立財務顧問函件	26
行業概覽	41
風險因素	55
目標集團之業務	74
目標集團之財務資料	82
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 目標集團之物業估值	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據協議購買待售股份；
「協議」	指	Onfield與Sanba Investment就收購事項訂立之日期為二零一四年十二月一日之股份轉讓協議；
「中航工業」	指	中國航空工業集團公司，一家於中國成立之全民所有制企業，於二零一四年六月三十日持有中航國際62.52%股權，為本公司之控股股東；
「中航工業集團」	指	中航工業及其附屬公司，不包括本集團及目標集團；
「中航國際」	指	中國航空技術國際控股有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為中航工業之非全資附屬公司，為本公司之控股股東；
「中航國際（香港）」	指	中航國際（香港）集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由本公司控股股東中航國際全資擁有；
「董事會」	指	董事會；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「複合年增長率」	指	複合年增長率；
「凱迪克」	指	凱迪克國際財務有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由中航國際（香港）全資擁有；

釋 義

「重慶航龍」	指	重慶航龍置業有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司及目標集團之成員公司，由拓業及重慶航悅置業有限公司分別擁有99%及1%權益；重慶航悅置業有限公司為一家於中國註冊成立之有限公司並由重慶江航投資有限公司（一家於中國註冊成立之有限公司並為航發投資之間接全資附屬公司）全資擁有；
「本公司」	指	AVIC International Holding (HK) Limited中國航空工業國際控股（香港）有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：232）；
「完成」	指	根據協議之條款完成收購事項；
「代價」	指	收購事項之總代價325,881,324港元；
「大連航華」	指	大連航華置業有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為目標集團之成員公司，分別由拓業擁有52.08%、大連華邦擁有30%及航發投資擁有17.92%；
「大連華邦」	指	大連華邦投資發展有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為獨立第三方；
「董事」	指	本公司董事；
「拓業」	指	拓業國際有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於本通函日期由Onfield全資擁有；
「經擴大集團」	指	於完成後之本集團及目標集團；

釋 義

「安永」	指	香港執業會計師安永，為本公司獨立核數師及目標集團之獨立申報會計師；
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「航發投資」	指	航發投資管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，由中航國際及中航國際工程公司分別擁有80%及20%權益；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會；
「獨立財務顧問」或「英高」	指	英高財務顧問有限公司，可從事證券及期貨條例所界定的第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團，擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除凱得利及Tacko、彼等各自之聯繫人及須於將召開之股東特別大會就批准收購事項及其相關事宜放棄投票之人士以外之股東；

釋 義

「中航國際工程公司」	指	中國航空技術國際工程有限公司，一家於中國成立之有限公司，為中航國際控股股份有限公司（前稱深圳中航集團股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所上市）之全資附屬公司；
「Kington」	指	Kington Investments Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，為航發投資之全資附屬公司；
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十二月十日，即本通函刊發前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「利駿行」	指	利駿行測量師有限公司，為獨立專業測量師；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「商務部」	指	中華人民共和國商務部；
「Onfield」	指	Onfield International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為Kington之全資附屬公司；
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「有關期間」	指	截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一四年七月三十一日止七個月，為目標集團於本通函附錄二「目標集團之會計師報告」所載業務及財務狀況的呈報期間；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；

釋 義

「外管局」	指	中國國家外匯管理局；
「待售股份」	指	拓業之250,000,002股股份，為拓業之全部股本；
「Sanba Investment」	指	Sanba Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Smartcon Investment全資擁有；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司將就批准（其中包括）有關收購事項之事宜召開之股東特別大會；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「Smartcon Investment」	指	Smartcon Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司全資擁有；
「凱得利」	指	凱得利國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Tacko全資擁有；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Tacko」	指	Tacko International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司控股股東中航國際（香港）全資擁有；及
「目標集團」	指	拓業及大連航華（於二零一四年九月九日前財政期間之統一提述），另外包括重慶航龍（於其於二零一四年九月九日註冊成立後），彼等各自為一家目標集團公司。

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則（經聯交所不時修訂）賦予該等詞彙之涵義。

於本通函內，除文義另有所指外，人民幣按人民幣1元兌1.27港元之相若匯率換算為港元。有關匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額曾經、原應已或可能按該比率或任何其他比率換算，甚至根本不予換算。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，表示若干表格總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的算術總和。

中國實體的英文名稱（附有「*」標記）是中文名稱的譯名，僅作識別用途而載於本通函，不應視作正式英譯。如有任何歧義，概以中文名稱為準。



AVIC International Holding (HK) Limited 中國航空工業國際控股(香港)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：232)

執行董事：

吳光權先生 (主席)
潘林武先生 (副主席)
由鐳先生
季貴榮先生 (副主席兼行政總裁)
張傳軍先生

非執行董事：

葉德銓先生

獨立非執行董事：

朱幼麟先生
李家暉先生
李兆熙先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港
金鐘道95號
統一中心
15樓B室

與收購拓業國際有限公司有關之 非常重大收購事項及關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一四年十二月一日內容有關收購事項之公告。於二零一四年十二月一日，本公司之間接全資附屬公司Sanba Investment與Onfield訂立協議，據此，Sanba Investment有條件同意收購而Onfield有條件同意出售拓業之待售股份。

董事會函件

代價為325,881,324港元，須於完成時（即須於協議內載列之所有先決條件達成或（倘適用）獲Sanba Investment豁免當日）以現金支付予Onfield。代價將以屆時本集團可動用之內部資源結付。拓業持有兩間公司（即大連航華及重慶航龍）之股權，該兩家公司分別於大連及重慶設立，從事物業發展及銷售業務。大連航華目前在大連從事建造一個大型發展項目（包括辦公室、零售商舖及住宅樓宇），竣工後總規劃建築面積將約為434,461平方米。重慶航龍於二零一四年九月成立，以在重慶開發一個由12幅地塊組成住宅及商業用途的地盤，竣工後總建築面積約為401,514平方米。

由於收購事項之其中一項適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。此外，由於Onfield為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。故此，收購事項須遵守上市規則第14章及第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購事項向獨立股東提出建議。已委任獨立財務顧問以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。

本通函旨在向股東提供：(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)拓業之財務資料；(v)拓業之物業估值；及(vi)股東特別大會通告。

協議

日期

二零一四年十二月一日

訂約方

- (1) Sanba Investment（作為買方）；及
- (2) Onfield（作為賣方）。

標的事項

根據協議之條款及條件，Sanba Investment有條件同意收購及Onfield有條件同意出售拓業之待售股份。拓業持有大連航華之52.08%股權及重慶航龍之99%股權，大連航華及重慶航龍為分別於大連及重慶設立之項目公司，從事發展及銷售物業。於完成後，拓業將成為本公司之間接全資附屬公司。

有關拓業的進一步資料載於下文「有關目標集團之資料」一節。

先決條件

完成須待下列先決條件達成（或就(b)、(e)、(g)及(i)所載條件而言，獲Sanba Investment豁免）後，方可作實：

- (a) 獨立股東已根據上市規則批准協議及其項下擬進行之交易；
- (b) Sanba Investment已完成對各目標集團公司之法律、財務及業務盡職調查，且該等盡職調查結果獲Sanba Investment信納；
- (c) Onfield已根據適用司法權區之適用條例及規例自中航工業及／或任何第三方（包括但不限於有關政府部門）獲得收購事項所需之所有必要批准、授權及同意；
- (d) Sanba Investment已根據適用法律就簽立及履行協議及相關文件完成所有手續並獲得所有批准；
- (e) 協議所載Onfield作出的保證於完成時在所有重大方面依然保持真實準確；
- (f) 申報會計師已根據上市規則規定及適用會計準則就收購事項完成對拓業會計師報告之審核並發表無保留意見；
- (g) Sanba Investment已接獲其中國法律顧問嘉源律師事務所就收購事項以及大連航華和重慶航龍向Sanba Investment發出之意見，且意見之形式及內容均獲Sanba Investment信納；

- (h) 利駿行已根據上市規則規定完成對大連航華和重慶航龍各自所持有物業之估值，且該估值內容和結果均獲Sanba Investment信納；及
- (i) 各目標集團公司之業務、營運、資產、財務狀況或前景於二零一四年七月三十一日後並無重大不利變動。

倘協議中載列之任何先決條件於二零一五年一月三十一日或之前並未達成或（就(b)、(e)、(g)及(i)所載條件而言）未獲Sanba Investment豁免，Sanba Investment可全權並通過向Onfield發出書面通知而立即終止協議。

倘任何條件於完成當時或之前未能達成，Sanba Investment應當參照導致該項條件未能達成之情況及程度，評估其對收購事項之交易架構及性質、對完成後之目標集團之業務、財務狀況及估值之影響，以及對本公司及Sanba Investment之潛在不利影響。

倘董事認為，儘管未能達成條件，但豁免任何條件將不會影響收購事項之實質，且對本公司之不利影響以及潛在負債或間接損失對經擴大集團而言可能並不重大，及完成將符合本公司及其股東之利益，Sanba Investment可考慮豁免(b)、(e)、(g)及(i)中載列之條件並繼續完成交易。豁免該等條件之權利令Sanba Investment在任何該等條件未能達成情況下經考慮各種情況及上述因素後靈活決定是否繼續完成交易。

於最後實際可行日期，Sanba Investment無意豁免任何先決條件。

代價及付款日期

代價為325,881,324港元，須於完成時以現金支付予Onfield，且須於協議內載列之所有先決條件達成或獲Sanba Investment豁免（倘適用）當日支付。代價將以屆時本集團可動用之內部資源結付。

代價之基準

代價乃經協議訂約方按公平磋商原則釐定。該代價較目標集團之經重估資產淨值折讓55.6%。於釐定房地產企業或資產之估值時，經重估資產淨值折讓為投資者採用之慣常方法之一。不同房地產資產或企業之經重估資產淨值折讓可能因投資者對有關特定物業項目或所涉及活動之風險水平之認知不同而有重大差異。上文所述隱含經重估資產淨值折讓旨在向獨立股東提供額外的估值參考點。目標集團之經重估資產淨值乃基於以下公式而釐定：

港元

於二零一四年七月三十一日Onfield在拓業擁有之全部股權	
應佔目標集團綜合資產淨值	(62,959,883)
加：Onfield於二零一四年十一月二十五日向拓業作出之額外現金注資	250,000,000
加：利駿行於二零一四年十月三十一日之估值	
產生之拓業應佔大連項目之物業重估收益 (附註1)	484,803,637
加：利駿行於二零一四年十月三十一日之估值	
產生之拓業應佔重慶項目之物業重估收益 (附註2)	62,123,193
	<hr/>
目標集團之經重估資產淨值	<u>733,966,947</u>

附註：

1. 該數額為大連項目於二零一四年十月三十一日之估值4,762,500,000港元（按人民幣1.00元兌1.27港元之匯率計算，相等於人民幣3,750,000,000元）與其於二零一四年七月三十一日之賬面值3,831,617,441港元之間之差異所產生之重估盈餘。拓業持有大連項目之52.08%權益。
2. 該數額為重慶項目於二零一四年十月三十一日之估值1,003,300,000港元（按人民幣1.00元兌1.27港元之匯率計算，相等於人民幣790,000,000元）與其土地成本940,549,300港元（按人民幣1.00元兌1.27港元之匯率計算，相等於人民幣740,590,000元）之間之差異所產生之重估盈餘。拓業持有重慶項目之99%權益。

經考慮（其中包括）協議條款及條件以及目標集團所持物業組合之質素及規模，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

完成

完成將於協議內載列之所有先決條件達成或獲Sanba Investment豁免當日或協議訂約方可能同意之其他時間及地點作實。

有關目標集團之資料

大連航華主要在大連從事物業發展及銷售。重慶航龍於二零一四年九月成立，旨在於重慶發展及銷售物業。有關截至二零一四年十月三十一日該等物業發展項目之用途、建築面積及發展狀況詳情載於下表：

公司	項目	規劃用途	總地盤面積 (平方米)	竣工後的 總規劃 建築面積 (平方米)	估計竣工日期	拓業所持 股權	於二零一四年 十月三十一日 目標集團應佔 現況下之估值 (人民幣元) (附註1)
大連航華	中航國際廣場	住宅及商業	46,937.50	434,461	二零一五年至 二零一八年	52.08%	3,750,000,000
重慶航龍	位於新發展 住宅區之12幅 重慶地塊 (附註2)	住宅及商業	375,252	401,514	二零一八年	99%	790,000,000

附註：

- (1) 該等金額乃基於利駿行對目標集團所擁有物業或物業權利於二零一四年十月三十一日之公平值之評估得出。
- (2) 截至二零一四年十月三十一日，目標集團已與重慶市國土資源和房屋管理局簽訂國有土地使用權出讓合同並已償付購買土地之全部成本之按金，但尚未獲得有關土地使用權證。

目標集團之物業項目概覽

(a) 大連 – 中航國際廣場

中航國際廣場為一個位於大連市沙河口區中山路東南側的發展中大型發展項目，該區域擁有成熟之配套設施及交通網絡。該項目由總地盤面積約46,937.50平方米（不包括公共地盤面積）的四幅地塊組成。總代價人民幣1,760,000,000元已由大連航華於二零一二年悉數支付。中航國際廣場將發展作商業及住宅用途（包括辦公室、零售商舖及住宅樓宇）。該發展項目於竣工後的總規劃建築面積約為434,461平方米。

中航國際廣場之若干住宅及辦公室單位已於二零一三年六月開始預售。截至二零一四年七月三十一日，客戶按金（指預售物業所得款項）達1,438,406,483港元。

董事會函件

下表載列已簽訂銷售額概覽：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一四年 十月三十一日 止十個月
已簽訂銷售額 (人民幣千元)	1,058,652	476,357
已簽訂建築面積 (平方米)	48,731	25,468

(b) 重慶項目

該項目由總地盤面積約375,252平方米之12幅地塊組成(「重慶地塊」)，其位於重慶市兩江新區配備有公共設施之新發展住宅區。該發展項目於完成時的總規劃建築面積約為401,514平方米。就重慶地塊而言，重慶航龍已於二零一四年九月二十九日與重慶市國土資源和房屋管理局訂立兩項國有土地使用權出讓合同(「合同」)，據此，重慶地塊之土地使用權將按照合同條款出讓予重慶航龍。使用重慶地塊之代價已全數支付。根據Sanba Investment中國法律顧問嘉源律師事務所之意見，鑒於申請重慶地塊之國有土地使用權證之相關程序已獲遵守，故重慶航龍取得重慶地塊之土地使用權證將不會遭遇可預見之法律障礙。董事預期將於二零一五年上半年取得該等土地使用權證。

據嘉源律師事務所告知，自重慶航龍與重慶市國土資源和房屋管理局訂立上述國有土地使用權出讓合同之日起，重慶航龍佔用及使用重慶地塊之權利即受到中國法律保護。因此，重慶地塊之開發進度不會受到土地使用權證申請程序之影響。由於土地使用權證之申請屬程序問題，且據嘉源律師事務所告知，取得有關土地使用權證不會遭遇可預見之法律障礙，故此Sanba Investment並未將Onfield促使重慶航龍取得土地使用權證列為一項先決條件。此外，據嘉源律師事務所告知，根據《中華人民共和國合同法》及《國土資源廳關於土地出讓合同有關問題的覆函》，重慶航龍及重慶市國土資源和房屋管理局應履行合同中規定之責任，其中包括轉讓重慶地塊使用權。因此，倘有關土地使用權證之申請被終止(重慶航龍違反合同導致任何終止除外)，重慶航龍有權要求重慶市國土資源和房屋管理局退還就重慶地塊已付代價並就終止產生之任何損失提出申索。

董事會函件

基於以上所述，董事認為，在現階段收購重慶航龍符合本公司及其股東之整體利益。

該項目尚處於前期規劃階段。重慶地塊將發展作住宅及商業用途，預期其建設將於二零一五年開始並將於二零一八年完成。

有關拓業之財務資料

下表載列拓業之財務資料，乃基於拓業之綜合財務報表。

	截至十二月三十一日		截至七月三十一日	
	止年度		止七個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	港元	港元	港元	港元
扣除稅項及非經常				
項目前之虧損淨額	(54,902,908)	(37,951,843)	(14,742,448)	(38,568,622)
扣除稅項及非經常				
項目後之虧損淨額	(43,215,125)	(28,621,731)	(11,114,602)	(34,413,208)

拓業於二零一四年七月三十一日之資產淨值及Onfield擁有之權益應佔拓業資產之虧絀淨額（基於目標集團截至二零一四年七月三十一日止七個月之綜合財務報表）分別為263,772,451港元及62,959,883港元。

附註：

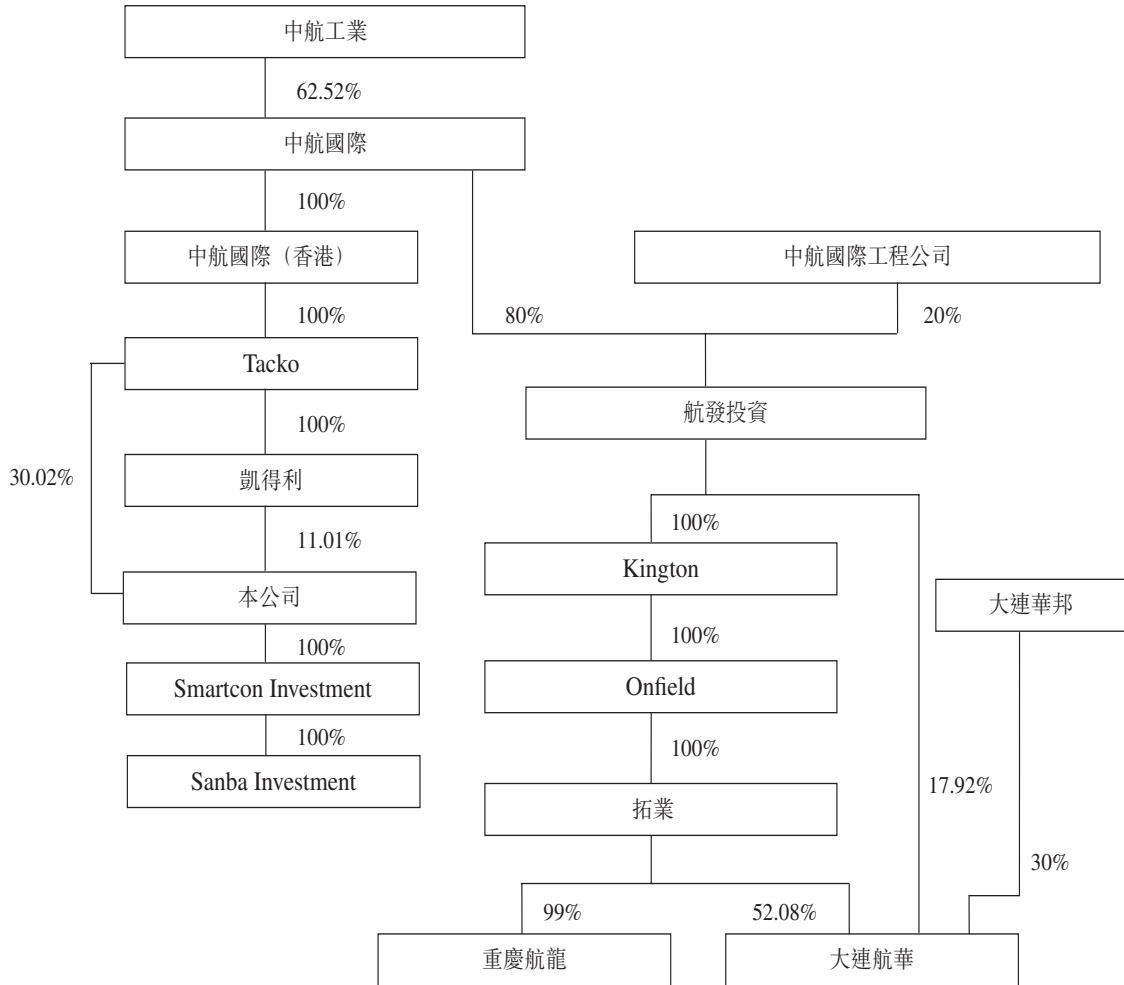
- 於二零一四年九月九日，重慶航龍在中國註冊成立。拓業於重慶航龍擁有99%之股權。重慶航龍之註冊股本62,530,000美元已經繳足。於二零一四年九月二十九日，重慶航龍與重慶市國土資源和房屋局訂立兩份合約，據此，重慶航龍獲授重慶地塊之使用權，作商業用途之使用權期限為40年及作住宅用途之使用權期限為50年，總代價為人民幣740,590,000元。該代價已由重慶航龍於二零一四年九月全數支付，其中部分以拓業支付之為數人民幣370,300,000元之保證金於二零一四年七月三十一日之前結付。根據嘉源律師事務所之法律意見，重慶航龍在獲取重慶地塊之土地使用權證時不會遭遇任何可預知的法律阻礙，董事預期將於二零一五年上半年獲得該土地使用權證。

有關目標集團之進一步財務資料，請參閱本通函「目標集團之財務資料」一節及附錄二所載「目標集團之會計師報告」。

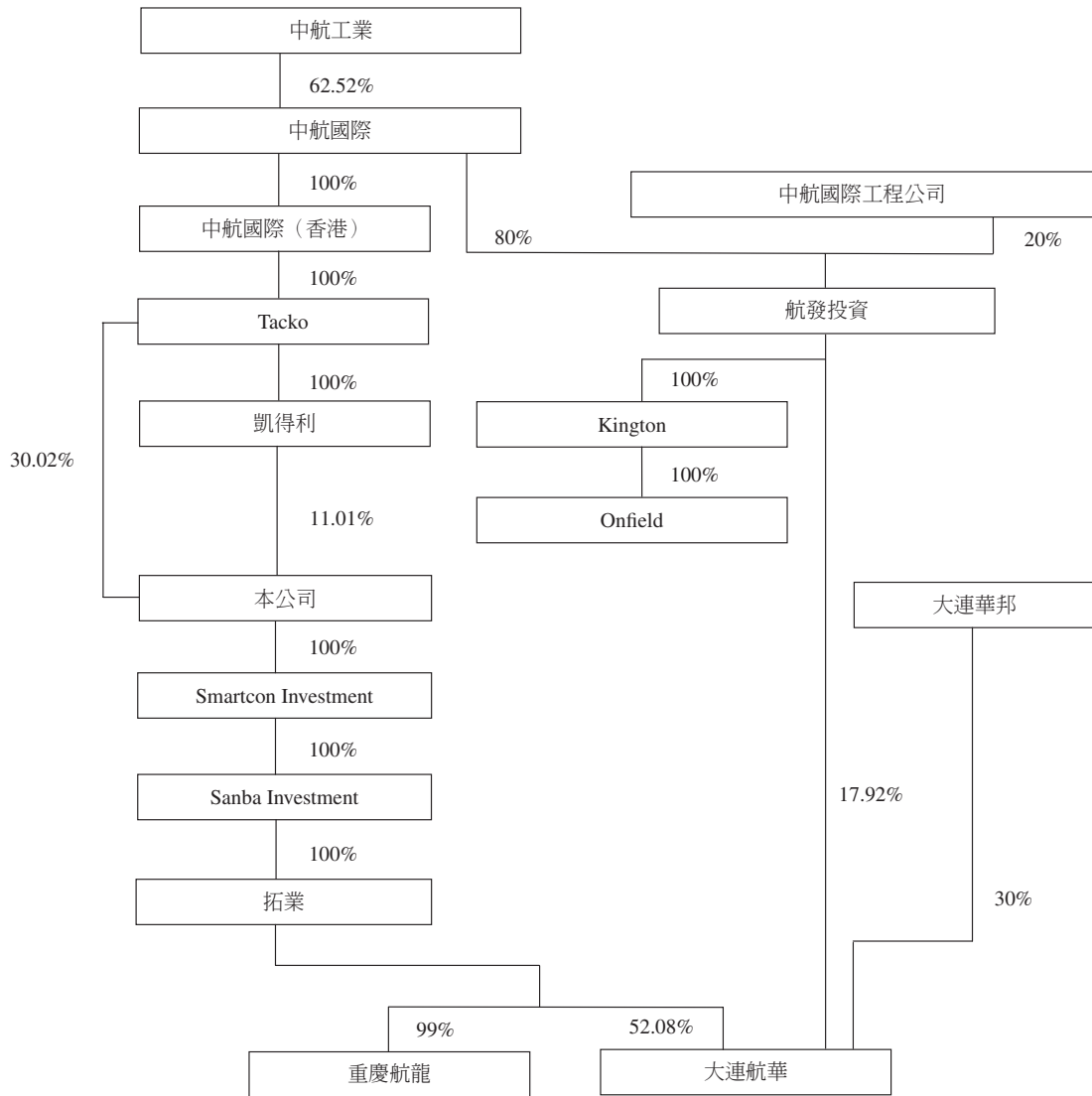
目標集團之股權架構

下文載列目標集團於緊接完成前及緊隨完成後之股權架構：

目標集團於協議日期之股權架構



目標集團於緊隨完成後之股權架構



有關本集團的資料

本公司於百慕達註冊成立，其普通股在聯交所主板上市，彼由中航國際間接持有41.03%權益。本集團之主要業務活動包括：

- (a) 製造及經銷針織及紡織產品、針織面料及服裝；
- (b) 航空技術相關業務，包括開發、製造及經銷直升機；及
- (c) 貿易業務。

目前，本公司及董事會無意出售、終止或按比例縮減本公司之現有主要業務。根據本公司可獲得之資源、中國監管環境及經濟情況，本公司及董事會可能考慮日後收購其他房地產資產或業務。

有關ONFIELD、中航工業及中航國際之資料

Onfield為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。Onfield由中航工業及中航國際間接持有。

中航工業為一家於中國成立之全民所有制企業。中航工業之核心業務包括運輸機、發動機、直升機、航空電子設備和系統、通用航空、航空研究、飛行試驗、貿易和物流、資產管理、金融服務、工程規劃和建設、汽車等。

中航國際為一家中國國有企業。作為中航工業旗下之綜合平台，中航國際之核心業務包括國際航空、貿易和物流、零售和奢侈品、房地產和酒店、電子技術、及資源投資和發展。

目標集團之業務管理

儘管目標集團從事物業發展業務（有別於本公司現有業務），本公司將擁有充足之管理專長管理將予收購之目標集團之業務。

本公司將主要透過大連航華及重慶航龍進行其項目開發及展開項目管理業務。該兩家公司將負責有關項目之日常營運，包括（其中包括）實施項目設計管理、施工前規劃、工程管理、品質控制、預售活動、銷售、推廣、竣工及交付已竣工物業。大連航華已設立及重慶航龍將設立彼等自身的項目開發、財務、規劃及設計、工程及採購、預算、推廣及銷售等營運部門。該等部門由一名總經理提供支援和監察，而總經理則向本公司管理層及董事會彙報。

待完成後，儘管大連航華及重慶航龍將負責相關項目之日常運作，但目標集團之若干主要規劃及長期發展策略（例如定位、商業評估及項目融資）將由本公司管理層及董事會執行。

在董事會層面，吳光權先生及潘林武先生（均為執行董事）擁有物業發展方面之相關管理經驗，彼等將協助董事會作出有關目標集團業務發展之策略決定。有關管理專長之進一步詳情載於本通函「目標集團之業務」一節。

收購事項之理由及裨益

董事認為收購事項符合本公司利益，理由如下：

- (a) 經擴大集團將從物業發展及銷售，長遠而言，這將增強其增長潛力及使現有股東受益**

於完成後，本集團將以較重新評估之資產淨值折讓55.6%之具吸引力估值獲得位於大連及重慶之兩個物業發展項目。經擴大集團將從物業開發及銷售，此舉將令經擴大集團建立具有長期回報之巨大潛力增長業務。

- (b) 預計目標集團之項目將提供短期收入和利潤以及未來增長之渠道**

大連航華於二零一三年六月開始預售中航國際廣場之若干單位，預期該收入將於二零一五年確認。重慶項目將於二零一五年開始建設，預計將於二零一八年竣工。至二零一九年及二零二零年，兩個項目均將提供可識別之未來收入來源並帶動資產增長。

- (c) 經擴大集團將擁有強大能力為其物業發展業務籌集資金**

預期目標集團將具有強大增長潛力及將會令本集團物業組合資產數額大幅增加。此將令經擴大集團更易獲取股權及債務融資，從而進一步改善經擴大集團之盈利能力及促進進一步融資。經擴大集團將擁有強大能力籌集資金發展其業務，從而為其股東創造價值。

基於前文所述，董事（不包括全體獨立非執行董事，彼等將根據本通函中獨立財務顧問之推薦意見提供意見）認為，收購事項之條款乃經公平磋商後議定，屬於一般商業條款，該等條款公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

與收購事項有關之風險

本通函所載完成之多項先決條件牽涉第三方之決定（包括獨立股東於股東特別大會之批准）。由於達成該等先決條件不在收購事項所牽涉之協議各方控制範圍內，故概不能保證該等條件可達成及／或收購事項將按預期完成。

與目標集團業務、本集團、中國物業發展之營商、法律及監管環境及中國整體經濟、法律以及政治氛圍有關之風險載於「風險因素」一節。

收購事項之財務影響

於完成後，拓業將成為本公司之間接全資附屬公司及將作為本公司之附屬公司入賬。因此，其財務業績（包括盈利、資產及負債）將於完成後在本集團之財務報表內綜合入賬及反映。有關經擴大集團之未經審核備考財務資料（乃為說明收購事項對本集團於二零一四年六月三十日之財務狀況以及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響而編製，猶如完成已分別於二零一四年六月三十日及二零一三年一月一日發生一般），請參閱本通函附錄三。

盈利

待收購事項完成後，各目標集團公司均將成為本公司之附屬公司。目標集團之財務業績將全面併入本公司之財務報表。誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合損益表所示，假設完成已於二零一三年一月一日發生，則母公司所有者應佔溢利將由3.97億港元增至8.69億港元，乃主要由於收購折讓約4.95億港元所致。

客戶按金

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何客戶按金。誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所示，假設完成已於二零一四年六月三十日發生，則經擴大集團之客戶按金將為14.38億港元。

發展中物業

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何發展中物業，原因為其先前並未從事物業開發業務。誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所示，假設完成已於二零一四年六月三十日發生，則經擴大集團之發展中物業將為47.63億港元。

總資產

由於待收購事項完成後，目標集團之資產及負債將併入本公司之財務報表，故本公司所有者應佔權益將於完成後增加。誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所示，假設完成已於二零一四年六月三十日發生，則經擴大集團之總資產將由約21.82億港元增至94.88億港元。

總負債

誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所示，假設完成已於二零一四年六月三十日發生，則經擴大集團之總負債將由106,220,000港元增至6,302,387,000港元。

資本負債比率

於二零一四年六月三十日，本集團之借貸總額及總權益分別約為0.39億港元及20.76億港元。經參考本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，假設收購事項已於二零一四年六月三十日發生，則緊隨完成後，經擴大集團之銀行及其他借貸及總權益將分別約為40.94億港元及31.86億港元。因此，經擴大集團的資本負債比率將為56%。

上市規則之涵義

由於收購事項之其中一項適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。此外，由於Onfield為中航國際（本公司之控股股東）之間接附屬公司，故Onfield為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易。故此，收購事項須遵守上市規則第14章及第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

關連交易

待本公司收購目標集團後，經擴大集團（包括目標集團）與中航工業集團（包括其聯繫人）及／或大連華邦之間進行之任何交易將構成本公司之關連交易或持續關連交易。預期於完成後，本公司關連人士華發投資、凱迪克及大連華邦向目標集團作出之若干借貸及墊款將構成本公司之關連交易，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

(a) 來自航發投資之借貸

航發投資與興業銀行股份有限公司（「興業銀行」）已訂立委託貸款協議，據此，航發投資委託興業銀行向大連航華提供借貸。該等借貸之未償還總額約為人民幣9.72億元。

此外，航發投資亦已向重慶航龍提供借貸，其未償還總額約為人民幣3.60億元。

(b) 來自凱迪克之借貸

凱迪克已向拓業提供借貸，其未償還總額約為80,000,000美元。

(c) 來自大連華邦之借貸

大連華邦已向大連航華提供借貸，其未償還總額約為人民幣0.39億元。

根據上市規則第14A.90條，上述來自華發投資、凱迪克及大連華邦之未償還借貸及墊款構成經擴大集團向本公司關連人士收取之財務資助。

董事（包括獨立非執行董事）認為，於完成時，來自華發投資、凱迪克及大連華邦之未償還借貸及墊款(i)將按一般或更優惠商業條款進行及(ii)將不會由經擴大集團之任何資產作抵押，因此，於完成時之所有未償還借貸及墊款將完全豁免遵守上市規則第14A.90條項下之申報、年度審閱、公告及股東批准規定。預期於完成時之所有未償還借貸及墊款之利率將介乎約8%至10%之間，與金融機構授予大連及重慶物業開發商之一般利率相若（倘並無較其更優惠的話）。董事認為，保留該等來自華發投資、凱迪克及大連華邦之未償還借貸及墊款符合經擴大集團及股東之整體利益。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事朱幼麟先生、李家暉先生及李兆熙先生，就收購事項之相關事宜向獨立股東提供意見。

經獨立董事委員會批准，本公司已根據上市規則的規定委任英高為獨立財務顧問，以就收購事項之相關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關公司之資料，各董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各主要方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年十二月三十日（星期二）上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道310號柏寧酒店28樓維港廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准協議及其項下擬進行之交易。大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印列之指示填妥代表委任表格並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任文據視作已撤銷。

於股東特別大會及董事會會議上投票

Tacko及凱得利以及彼等各自之聯繫人（彼等於最後實際可行日期合共持有本公司約41.03%之已發行股本）因於收購事項擁有重大權益而須就審議收購事項之相關決議案在股東特別大會上放棄投票。

於股東特別大會上，決議案將以投票方式表決。

概無董事根據細則或上市規則被視為於收購事項擁有重大權益，因此，概無董事須就於董事會會議上提呈批准收購事項之決議案放棄投票權。

獨立董事委員會之推薦建議

獨立董事委員會函件載有其致獨立股東之建議，全文載於本通函第24至25頁。

獨立財務顧問函件載有其就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東發出之建議以及達致建議所考慮之主要因素及理由，全文載於本通函第26至40頁。

經考慮協議之條款及條件並考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為，協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且就本集團的一般業務過程而言，收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准收購事項之決議案。

董事會推薦意見

董事會認為，協議之條款公平合理且符合本公司及股東之整體利益，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，有關詳情載於股東特別大會通告。

其他資料

務請細閱本通函其他章節及附錄，當中載有本集團、目標集團及經擴大集團之更多資料以及根據上市規則須予披露之其他資料。

警告

收購事項須待達成及／或獲豁免多項條件（包括獨立股東批准）後方可作實，而有關條件不一定會達成。

本公司股東及潛在投資者在買賣或擬買賣本公司股份或其他證券（如有）時務須審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命

AVIC International Holding (HK) Limited

中國航空工業國際控股（香港）有限公司

主席

吳光權

謹啟

二零一四年十二月十一日

以下為獨立董事委員會就收購事項致獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



AVIC International Holding (HK) Limited 中國航空工業國際控股(香港)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：232)

敬啟者：

與收購拓業國際有限公司有關之 非常重大收購事項及關連交易

吾等謹此提述本公司於二零一四年十二月十一日刊發之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會授權組建獨立董事委員會，以考慮收購事項並就此向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」一節。

吾等謹請閣下垂注通函第7至23頁所載之董事會函件及通函第26至40頁所載之英高意見函件，英高為獲委任以就協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問。

經考慮(其中包括)英高於其意見函件所列彼所考慮之因素及理由、協議之條款及條件、收購事項在業務及財務方面對本公司的影響、目標集團所持物業組合的質素及規模以及收購事項對本集團的影響後，吾等認為協議之條款及條件屬公平合理及按一般商業條款訂立，且收購事項在本集團的一般業務過程中進行及符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票批准將於股東特別大會上就協議及其項下擬進行交易而提呈之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

AVIC International Holding (HK) Limited

中國航空工業國際控股（香港）有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

朱幼麟先生 李家暉先生 李兆熙先生

謹啟

二零一四年十二月十一日

以下為英高致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED
香港中環康樂廣場8號交易廣場二期40樓
www.anglochinesegroup.com

財務顧問有限公司
英高

敬啟者：

與收購拓業國際有限公司有關之非常重大收購事項及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一四年十二月十一日之通函所載之董事會函件，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一四年十二月一日之公告。於二零一四年十二月一日， 貴公司之間接全資附屬公司Sanba Investment與Onfield訂立協議，據此，Sanba Investment有條件同意收購而Onfield有條件同意出售拓業之全部股本，代價約為3.26億港元，將以現金方式支付。待完成後，拓業將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，Onfield為中航國際之間接附屬公司，而後者為 貴公司之間接控股股東，持有 貴公司已發行股本之約41.03%。因此，Onfield為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司之關連交易。鑑於根據上市規則第14A章就收購事項計算之最高適用百分比率超過100%，故收購事項亦構成 貴公司之非常重大收購事項。因此，收購事項須（其中包括）經獨立股東批准。

獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購事項向獨立股東提出建議。獨立股東在股東特別大會上之任何表決須以投票方式進行。由於Tacko及凱得利於收購事項中擁有重大權益，故Tacko、凱得利及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就收購事項之相關決議案放棄投票。除須於股東特別大會上獲得獨立股東批准外，收購事項亦須於本通函第9至10頁所載之先決條件達成後，方可作實。

吾等意見之基礎

在達致吾等之意見時，吾等認為，吾等已根據香港上市規則第13.80條及其附註之要求，查閱充足相關資料及文件，並採取合理步驟，以達致知情意見，並為吾等之推薦意見提供合理基準。吾等已依賴本通函中所載或所述的資料、陳述、意見及聲明及董事所提供且負全責的所有資料和聲明，而該等資料及聲明於作出時屬真實準確且於本函件日期仍繼續如此。吾等亦假設本通函中董事會函件所載董事有關信念、意見及意向的所有陳述均經仔細周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求並獲 貴公司確認，本通函所載及所述資料並無遺漏任何重大事實。

董事確認，彼等已向吾等提供在目前情況下所得的一切目前可得資料及文件，使吾等可達致知情意見，而吾等依賴本通函所載資料之準確性，以為吾等之意見提供合理基準。吾等無理由懷疑本通函所提供的資料或所表達的意見遺漏或隱瞞任何 貴公司知情的重大事實或資料，或懷疑吾等所獲得資料及事實的真實性或準確性或 貴公司及董事表達的意見的合理性。然而，吾等並無對董事所提供資料進行獨立調查，亦未對 貴公司、Onfield、目標集團或任何彼等各自附屬公司或聯繫人之業務及事務或前景進行任何獨立深入調查。

除吾等就本次委任向 貴公司提供服務所收取的正常專業費用外，概無任何安排使英高可自 貴公司或其任何聯繫人士獲得任何利益。

所考慮之主要因素及理由

於達致及作出吾等就收購事項而致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等曾考慮下列主要因素：

收購事項之背景

貴集團之業務及財務資料

貴公司為一家投資控股公司。貴集團之主要業務活動包括：(i)製造及經銷針織及紡織產品、針織面料及服裝；(ii)航空技術相關業務，包括開發、製造及經銷直升機；及(iii)貿易業務。

下表為按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之貴集團截至二零一三年十二月三十一日止五個年度之經審核綜合財務業績（摘錄自貴公司之年報）及貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核財務業績（摘錄自貴公司之二零一四年中期報告）概要：

綜合損益表

(百萬港元)	截至十二月三十一日止年度					截至 六月三十日
	二零零九年 (經審核)	二零一零年 (經審核)	二零一一年 (經審核)	二零一二年 (經審核)	二零一三年 (經審核)	二零一四年 (未經審核)
收益	228.76	274.39	303.23	87.33	47.98	34.89
除稅前溢利／(虧損)	37.09	53.78	604.97	422.61	477.69	(133.51)
母公司所有者 應佔溢利／(虧損)	23.77	36.06	467.52	359.65	397.24	(134.84)
每股盈利／ (虧損) (港仙)	0.50	0.76	9.90	7.70	8.57	(2.92)

綜合財務狀況表

(百萬港元)	於十二月三十一日					於
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
現金及現金等值	330.48	340.00	631.31	1,024.79	1,079.01	966.63
資產總值	1,198.61	4,071.56	2,551.85	2,086.45	2,348.35	2,181.96
負債總值	177.73	637.84	396.77	128.25	118.04	106.22
母公司所有者應佔權益	955.46	3,362.08	2,150.91	1,952.62	2,225.23	2,071.25

誠如上表所闡述，貴集團收益由截至二零零九年十二月三十一日止年度之約2.29億港元增加至截至二零一一年十二月三十一日止年度之約3.03億港元，其後驟減至截至二零一二年十二月三十一日止年度之約87,000,000港元，並進一步減至截至二零一三年十二月三十一日止年度之約47,980,000港元。誠如貴公司二零一二年年報之主席報告所指出，該次收益回落乃主要由於於二零一一年出售貴集團之電力及蒸汽供應業務所致。

此外，吾等留意到，貴集團之母公司所有者應佔溢利出現重大波動。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，除出售電力及蒸汽供應業務之應佔收益約1.48億港元外，貴集團亦錄得出售若干於中國內地之上市投資之收益約3.31億港元，這共同成為貴集團於該期間獲得重大溢利之主要驅動因素。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，儘管收益大幅下跌，但貴集團錄得母公司所有者應佔溢利約3.60億港元，乃主要由於出售若干於中國內地之上市投資之收益約2.23億港元及共同控制實體及聯營公司應佔溢利約2.08億港元所致。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得母公司所有者應佔溢利約3.97億港元，乃主要由出售聯營公司及若干上市投資收益分別約3.58億港元及約1.40億港元所推動。

母公司所有者應佔虧損由截至二零一三年六月三十日止六個月之約27,000,000港元大幅增加至截至二零一四年六月三十日止六個月之約1.35億港元，乃主要由於期內衍生金融工具錄得公平值虧損約91,190,000港元所致。

母公司所有者應佔權益由二零零九年十二月三十一日之約9.55億港元增加至二零一零年十二月三十一日之約33.62億港元，乃主要由於貴公司所投資之股本證券於該年成功上市後錄得公平值收益約18.39億港元所致。於二零一一年十二月三十一日，

母公司所有者應佔權益減少至約21.51億港元，乃主要由於在中國內地之上市投資錄得公平值虧損約9.29億港元所致。於二零一一年十二月三十一日至二零一四年六月三十日，母公司所有者應佔權益保持相對穩定，約為20.00億港元。貴集團之現金及現金等值由二零零九年十二月三十一日之約3.30億港元增加至二零一四年六月三十日之約9.67億港元。

有關貴集團財務資料及背景之進一步詳情，請參閱董事會函件第16至17頁及本通函附錄一。

目標集團之業務及財務資料

拓業於大連航華及重慶航龍分別持有52.08%及99%股權，而大連航華及重慶航龍專為分別在大連及重慶開發及銷售物業而成立。

位於大連之物業項目中航國際廣場為一個位於大連市沙河口區中山路東南側的發展中大型發展項目，該區域擁有附屬設施及完備之交通體系。該項目由總地盤面積約46,937.50平方米的四幅地塊組成（不包括公共地盤面積）。總代價人民幣17.60億元已由大連航華於二零一二年悉數支付。中航國際廣場將開發作為商業及住宅用途（包括辦公室、零售店舖及住宅樓宇）。該發展項目於竣工後的總規劃建築面積約為434,461平方米。整個項目之估計竣工日期為二零一八年八月。該物業作商業用途及作住宅用途之土地使用權年期分別直至二零五二年二月十三日及直至二零八二年二月十三日。中航國際廣場之若干住宅及辦公室單位預售於二零一三年六月開始。

位於重慶之物業項目由總地盤面積約375,252平方米之12幅地塊組成（「重慶地塊」），其位於重慶市兩江新區一處配有公共設施之新開發住宅區。該發展項目於完成時的總規劃建築面積約為401,514平方米。就重慶地塊而言，重慶航龍已於二零一四年九月二十九日與重慶市國土資源和房屋管理局訂立兩項國有土地使用權出讓合同，據此，重慶地塊之土地使用權將按照合約條款出讓予重慶航龍。使用重慶地塊之代價已全數支付。根據Sanba Investment中國法律顧問之意見，鑒於申請重慶地塊之國有土地使用權證之相關程序已獲遵守，故重慶航龍取得重慶地塊之土地使用權證不存在可預見的法律障礙。預期該等土地使用權證將於二零一五年上半年取得。該項目尚處於前期規劃階段。重慶地塊將發展為作住宅及商業用途，其建設將於二零一五年開始並將於二零一八年完成。

獨立財務顧問函件

下表載列拓業的經審核綜合財務業績概要（摘錄自目標集團根據香港財務報告準則編製之截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年七月三十一日止七個月之會計師報告）：

綜合損益表

(港元)	截至 十二月三十一日止年度			截至 二零一四年 七月三十一日
	二零一一年 (經審核)	二零一二年 (經審核)	二零一三年 (經審核)	止七個月 (經審核)
收益	0	0	0	0
除稅前				
溢利／(虧損)	(1,599,301)	(54,902,908)	(37,951,843)	(38,568,622)
母公司所有者應佔				
溢利／(虧損)	(1,599,301)	(26,412,769)	(15,208,762)	(28,439,385)

綜合財務狀況表

(港元)	於十二月三十一日			於 二零一四年 七月三十一日
	二零一一年 (經審核)	二零一二年 (經審核)	二零一三年 (經審核)	(經審核)
現金及銀行結存	2,243	14,788,004	205,351,792	220,739,067
資產總值	155,412,445	3,335,431,475	5,498,905,689	5,935,168,998
負債總值	157,011,744	3,015,299,451	5,186,585,853	5,671,396,547
母公司所有者應佔權益	(1,599,299)	(23,891,709)	(28,064,686)	(62,959,883)

於截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年七月三十一日止七個月，目標集團並無產生任何收益。於二零一四年七月三十一日，目標集團收取之客戶按金約為14.38億港元，預計該等款項於物業轉讓予客戶後確認為收益。預計大連項目於二零一五年確認收益。

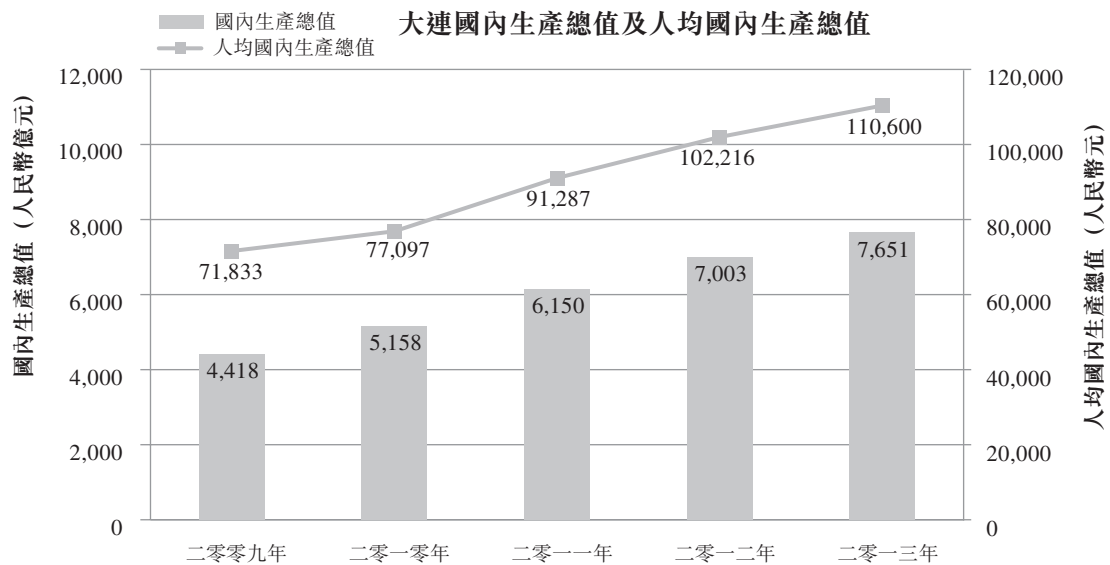
於二零一四年九月，重慶航龍與拓業中間控股公司航發投資訂立協議，據此，航發投資向重慶航龍提供貸款人民幣3.60億元，用於支付重慶航龍收購土地所需保證金餘額。貸款為無抵押、按10%之年利率計息且須於一年內償還。

於二零一四年十一月二十五日，Onfield向拓業注資合共2.50億港元。於此次注資後，拓業之已發行股本由2港元增加至250,000,002港元。此項金額為32,000,000美元之餘額已用於償付來自一間同系附屬公司之部分貸款。於二零一四年七月三十一日，應收一間附屬公司非控股股東及一間中間控股公司之餘額分別為919,588,146港元及255,921,096港元，該等款項於二零一四年十一月以現金結付，而合共1,175,509,242港元之金額用於償付來自中間控股公司航發投資之部分貸款。

有關目標集團之財務資料及背景之進一步詳情，請參閱董事會函件第12至16頁、本通函「目標集團之業務」及「目標集團之財務資料」兩節以及本通函附錄二。

大連及重慶房地產業概覽

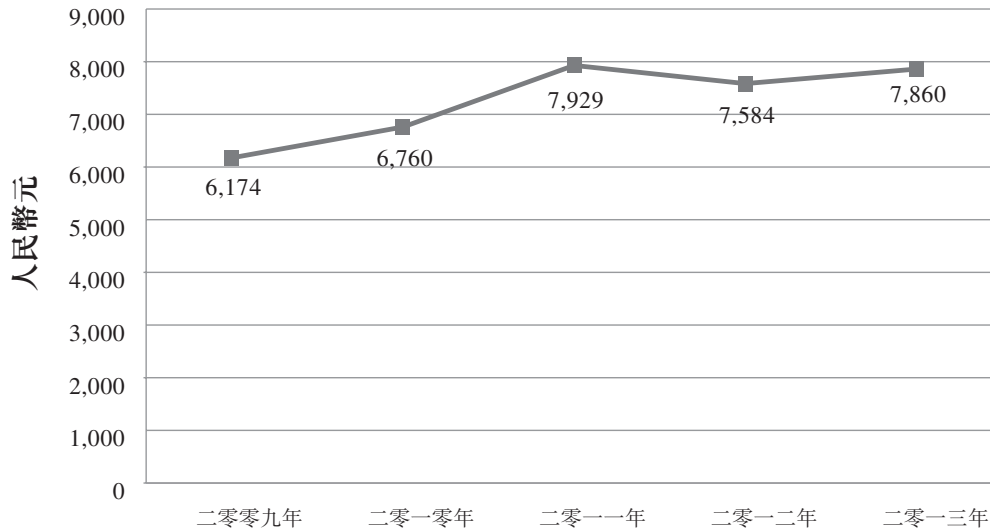
大連位於中國東北，是遼寧省第二大城市。誠如下圖所示，過去五年大連的名義國內生產總值（「國內生產總值」）及人均國內生產總值錄得顯著增長，分別由二零零九年之約人民幣4,420億元及約人民幣71,833元增至二零一三年之約人民幣7,650億元及約人民幣110,600元。



資料來源：大連市統計局

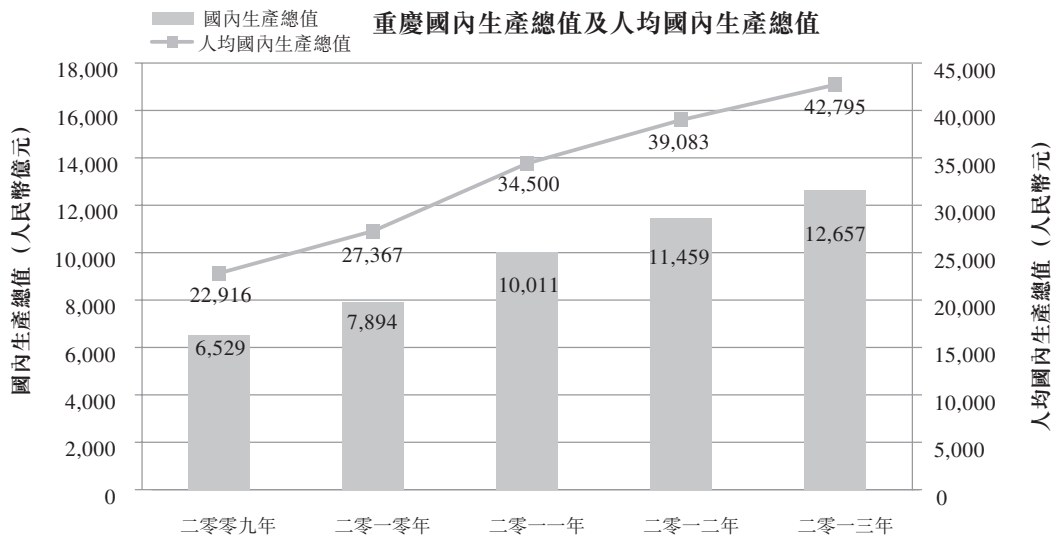
誠如下圖所示，大連住宅物業平均售價由二零零九年之每平方米約人民幣6,174元溫和增長至二零一三年之每平方米約人民幣7,860元，複合年增長率（「複合年增長率」）約為6.22%。

大連住宅物業平均售價（每平方米）



資料來源：大連市統計局

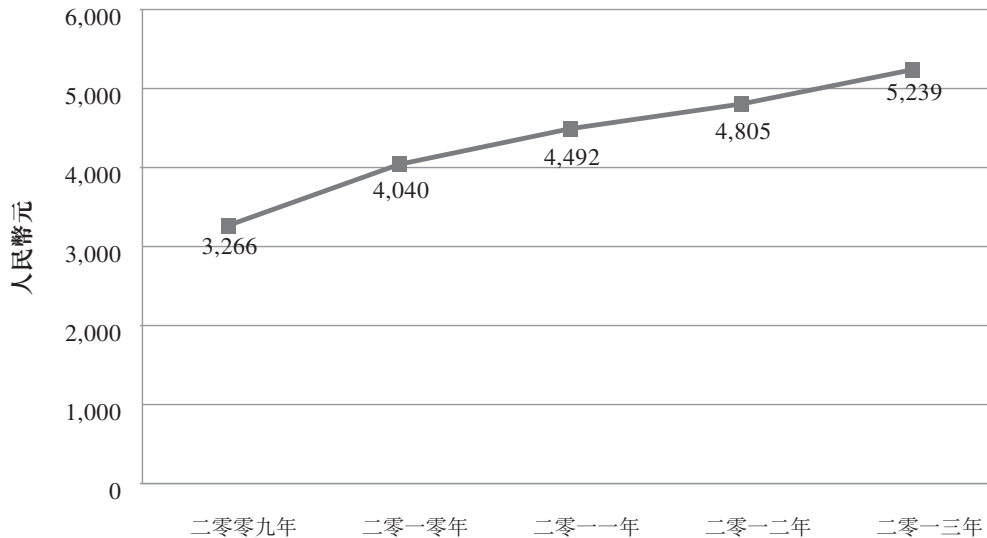
重慶位於中國西南部，且為與北京、天津及上海並稱的四個直轄市之一。誠如下圖所示，過去五年重慶的名義國內生產總值及人均國內生產總值錄得顯著增長，分別由二零零九年之約人民幣6,530億元及約人民幣22,916元增至二零一三年之約人民幣12,660億元及約人民幣42,795元。



資料來源：重慶市統計局及中國國家統計局

誠如下圖所示，過去五年重慶住宅物業平均售價保持穩定增長，由二零零九年之每平方米約人民幣3,266元增至二零一三年之每平方米約人民幣5,239元，複合年增長率約為12.54%。

重慶住宅物業平均售價（每平方米）



資料來源：重慶市統計局

儘管中國政府在對房地產市場進行更為嚴格的規管監控的同時採取措施調節物業價格，但日後仍可能出台其他限制性政策措施。儘管如此，貴公司預期長遠來看大連及重慶房地產市場將保持穩健。

協議主要條款

代價

代價約為3.26億港元，將於完成時以現金支付予Onfield。

i. 代價之基準

代價乃協議訂約方按公平原則磋商釐定。該代價較目標集團之經重估資產淨值折讓55.6%。目標集團之經重估資產淨值乃基於以下公式而釐定：

	百萬港元
於二零一四年七月三十一日Onfield應佔目標集團 未經審核綜合負債淨額	(63)
加： Onfield於二零一四年十一月二十五日向拓業作出 之額外現金注資	250
加： 拓業應佔大連項目物業重估收益	485
加： 拓業應佔重慶項目物業重估收益	62
Onfield應佔拓業經重估資產淨值	734

ii. 估值方法

吾等已審閱利駿行編製之估值報告（載於本通函附錄四），並就達致目標集團應佔物業估值所採用的方法及使用的假設與利駿行進行討論。吾等認為估值報告中所使用的假設乃屬公平、合理及完備。利駿行已於二零一四年九月及十月對重慶項目及大連項目的物業外觀及（倘可能）內部進行視察，並採用銷售對比法作為估值方法，該方法一般乃普遍用於物業估值中。

在評估大連物業（為位於中國的開發中物業）時，利駿行採用銷售對比法並參考於相關市場可獲得之可資比較銷售憑據評估物業竣工後之市值。竣工後之市值指利駿行認為之開發總價值（假設於估值日期開發已完成）。於達致物業之最終價值時，利駿行亦計及已產生之開發成本及就完成開發將予支付之費用。利駿行基於物業將依照其可獲得之最新發展計劃進行開發及竣工進行估值。

於評估重慶物業時，利駿行乃採用銷售比較法按空置基準進行。此方法考慮同類或替代物業之銷售、供應或放盤詳情及相關市場數據，計算理性投資者就具有相若用途及絕對業權之同類物業所須支付之物業價值。

除審閱估值報告外，吾等就利駿行之專長進行訪談並了解到，利駿行獨立於 貴公司、Onfield及彼等之核心關連人士。吾等亦已就估值報告簽署人之專長核實其資質及牌照。此外，吾等審閱了委聘條款，特別是工作範疇是否適合提供意見以及工作範疇是否有局限性而可能對估值報告、意見或陳述之把握程度構成不利影響；並評估了 貴集團及Onfield向利駿行作出之聲明是否與吾等了解之情況相符。基於上文所述，吾等認為利駿行所採納之估值方法乃屬公平合理及符合市場慣例。

可資比較公司

為評估拓業代價之公平性及合理性，吾等已搜尋在規模、業務性質及地區分部上與拓業可資比較之聯交所上市公司。就吾等所知及盡悉，有七家公司在中國從事房地產開發，且據該等公司最近期刊發之財務報表所示，該等公司之總資產介於30億港元至90億港元範圍內。該可資比較公司清單乃吾等基於甄選標準所列之詳盡清單，吾等認為，該等公司均屬公平及具代表性樣本。

由於房地產開發乃資產為本之業務，故吾等認為就是項比較而言，以可資比較公司於二零一四年十一月二十八日（即緊接協議前之最後交易日）收市價所表示之市賬率乃屬適當。於二零一四年七月三十一日，拓業股東應佔之經重估資產淨值約為7.34億港元。基於代價約3.26億港元計算，拓業隱含之市賬率約為0.44倍。

獨立財務顧問函件

名稱	業務	股份代號	總資產 (百萬港元)	市賬率 (倍)
中華國際 控股有限公司	中華國際控股有限公司主 要在中國多個繁華城市 從事物業開發及投資。	1064	3,977	0.24
漢港房地產 集團有限公司	漢港房地產集團有限公司 為一家專注於開發中國 江西省住宅物業之物業 開發公司。	1663	4,065	0.68
莊士中國 投資有限公司	莊士中國投資有限公司透 過其附屬公司在中國開 發及投資物業。	298	4,070	0.34
太陽世紀 集團有限公司	太陽世紀集團有限公司為 一家物業開發公司。該 公司在中華人民共和國 廣東省開發中檔住宅及 商業物業。	1383	5,077	1.46
中國水務地產 集團有限公司	該公司在中華人民共和國 從事物業開發及投資以 及食品相關業務。	2349	5,477	0.87
金輪天地 控股有限公司	金輪天地控股有限公司在 中國開發、擁有及經營 綜合型商住物業。該公 司經營購物商場以及辦 公室、住宅物業及酒店 式公寓組合。	1232	8,302	0.34
天譽置業 (控股)有限公司	天譽置業(控股)有限公 司透過其附屬公司在中 國開發房地產。	59	8,359	0.77
	平均值		5,618	0.67
	中位數		5,077	0.68
	最高		8,359	1.46
	最低		3,977	0.24
拓業	拓業之主營業務為在中國 進行投資控股及物業開 發。		5,935	0.44

誠如上表所示，拓業之隱含市賬率低於可資比較公司該等比率之平均值及中位數，且處於該等比率範圍內，這表明該代價相對較低，因此對 貴公司（作為買方）具吸引力。務請謹記，有關價格比較不包括於收購資產控制權時通常須支付之控制權溢

價，這使代價對 貴公司而言更具吸引力。吾等認為，拓業之代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。吾等亦分析了下文「潛在財務影響」一節項下之交易協議完成前後對 貴公司之財務影響。

業務變化

於完成後， 貴集團之主營業務將發生根本性變化，轉變為房地產開發。於完成後， 貴公司將主要透過大連航華及重慶航龍進行其項目開發及展開項目管理業務。該兩家公司將負責有關項目之日常營運。大連航華已設立及重慶航龍將設立彼等自身的項目開發、財務、規劃及設計、工程及採購、預算、推廣及銷售等營運部門。該等部門由總經理提供支援和監察，而總經理則向 貴公司管理層及董事會彙報。目標集團之若干主要規劃及長期發展策略（例如定位、商業評估及項目融資）將由 貴公司管理層及董事會執行。在董事會層面，吳光權先生及潘林武先生（均為執行董事）擁有物業發展方面之相關管理經驗，彼等將協助董事會作出有關目標集團業務發展之策略決定。有關管理專長之進一步詳情，請參閱本通函第17頁及第79至81頁。

訂立交易協議之理由及裨益

誠如 貴公司二零一三年年報所披露，作為一間投資控股公司， 貴集團致力於在航空技術相關業務及其他領域進行投資，通過獲取投資收益和經營收益，從而提升 貴集團之價值並為股東創造長期回報。 貴集團將物色具有良好發展前景之項目，不斷檢討並優化 貴集團之業務組合。

於完成後， 貴集團將擴大其業務範圍至物業開發及銷售，長遠而言，這將增強其增長潛力及使現有股東受益。預計目標集團之大連及重慶項目將提供短期收入，至二零一九年及二零二零年還將提供可識別之未來收入來源並帶動資產增長。憑藉目標集團之增長潛力及房地產組合資產之增加，預期經擴大集團將更易獲取股權及債務融資，從而改善經擴大集團之盈利能力，促進其進一步融資以發展其業務並為其股東創造價值。

經考慮上述因素，吾等認為訂立收購事項符合 貴集團之戰略，並將有助 貴集團擴大其業務規模，維持其可持續發展，從而提高 貴公司之投資價值。因此，吾等與董事會一致認為訂立收購事項符合 貴公司及其股東之整體利益。

潛在財務影響

以下分析乃基於 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之經審核及未經審核綜合財務報表（摘錄自 貴公司二零一三年年報及二零一四年中期報告）以及本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考綜合報表。於協議完成後，拓業將成為 貴公司之間接全資附屬公司，其財務業績將併入經擴大集團之賬目。謹請注意，編製股東應佔備考溢利乃作說明用途，未必反映 貴集團之實際財務狀況及經營業績。

對資產淨值之影響

於二零一四年六月三十日， 貴集團股東應佔未經審核權益約為20.71億港元。根據經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，於二零一四年六月三十日，股東應佔權益將約為人民幣25.59億元。

對盈利之影響

貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得 貴公司擁有人應佔溢利約3.97億港元。根據經擴大集團之未經審核備考綜合損益表，截至二零一三年十二月三十一日止年度，母公司所有者應佔溢利將約為8.69億港元。該所示溢利增加乃主要由於收購事項之折讓所致。

對資產負債率及營運資金之影響

於二零一四年六月三十日， 貴集團之借款總額約為39,000,000港元；資產負債率（按 貴公司之負債總額除以資產總額計算）約為4.9%。根據經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，於二零一四年六月三十日，經擴大集團之借款總額將為40.94億港元，資產負債率將為66.4%。於完成後， 貴集團之借款總額及資產負債率將會大幅增加，這對物業開發商來說屬常見情況。

於二零一四年六月三十日， 貴集團之現金及現金等值約為9.67億港元，營運資金約為11.70億港元。根據經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，於二零一四年六月三十日，經擴大集團之現金及現金等值將約為11.04億港元，營運資金將約為52.68億港元。此外，董事會已確認，在無不可預見之情況下，經擴大集團將有足夠營運資金可滿足其自本通函日期起至少12個月之現時需要。

推薦建議

吾等已考慮上述主要因素及原因，尤其是(i)協議之條款；(ii)訂立收購事項之戰略基礎；及(iii)對 貴集團之潛在財務影響。基於上述主要因素及原因，吾等認為協議之條款乃按一般商業條款訂立，而訂立收購事項乃於 貴公司一般及日常業務過程中進行，屬公平合理且符合 貴公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項之決議案。

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
助理董事
鄧點
謹啟

二零一四年十二月十一日

註： 鄧點女士為香港證券及期貨事務監察委員會註冊之證券及期貨條例下可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌人士，在機構融資行業已有逾六年之工作經驗。

本節及本通函其他章節載有關於中國經濟及本集團與目標集團經營所在行業的資料及統計數字。若干資料摘錄自官方政府來源及其他行業來源。本公司相信，該等資料的來源就有關資料而言乃屬適當，且於摘錄和轉載有關資料時已合理行事。本公司並無理由相信有關資料屬虛假或有所誤導，或遺漏任何事實致使有關資料屬虛假或有所誤導。本公司或任何彼等各自的聯屬人士、董事、僱員、代理或顧問概無獨立核實該等資料。有關資料或與中國境內外編製的其他資料不相一致。本公司概不會就有關資料是否完整、準確或公允發表任何聲明，因此不應過分倚賴有關資料。

中國經濟概覽

中國經濟在過去二十五年來逐漸由中央計劃體制轉型為以市場為主導之經濟體系，期間推行了多項旨在將中國發展成為經濟發達國家之市場開放措施。

整體經濟增長

自中國於二十世紀九十年代中期轉型為以市場為主導之經濟體以來，中國經濟已取得大幅增長。近年來，中國之名義國內生產總值（「國內生產總值」）自二零零六年之人民幣216,310億元按約14.8%之複合年增長率增至二零一三年之人民幣568,850億元，遂使中國成為全球增長最快之經濟體之一。

下表載列中國於該期間之國內生產總值統計數據。

	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	二零一二年	二零一三年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	21,631	26,581	31,405	34,090	40,151	47,310	51,947	56,885
實際國內生產總值增速(%)	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.7	7.7
人均國內生產總值 (人民幣元)	16,500	20,169	23,708	25,608	30,015	35,198	38,459	41,908
人均國內生產總值增速(%)	12.0	13.6	9.1	8.7	9.9	8.8	7.1	7.1

資料來源：二零一三年中國統計年鑑，中國國家統計局

行業概覽

城市化

近年來，經濟增長導致中國居民城市化人口大幅增長。城市化比率於二零零六年之約44.3%增至二零一三年之53.7%。各線城市快速城市化伴隨工業化為商品設施及住房以及公眾基礎設施帶來了強勁之需求。

下表載列中國於期內之城市化比率。

	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	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率
總人口(百萬人)	131,448	132,129	132,802	133,450	134,091	134,735	135,404	136,072	0.5%
城市人口(百萬人)	58,288	60,633	62,403	64,512	66,978	69,079	71,182	73,111	3.3%
城市化比率(%)	44.3	45.9	47	48.3	49.9	51.3	52.6	53.7	不適用

資料來源：二零一三年中國統計年鑑，中國國家統計局

可支配收入

隨著經濟增長及城市化推進，城市家庭人均可支配年收入由二零零六年之人民幣11,759.5元增至二零一三年之人民幣26,955.1元，期內複合年增長率為12.6%。可支配收入直接影響國內消費，包括住宅物業及旅遊之消費開支。

下表載列於所示期間城市家庭人均可支配收入水平。

	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	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率
城市家庭人均 可支配收入 (人民幣元)	11,759.5	13,785.8	15,780.8	17,174.7	19,109	21,809.78	24,565	26,955.1	12.6%

資料來源：二零一三年中國統計年鑑，中國國家統計局

中國房地產市場概覽

近年來，中國房地產供求持續穩健增長。於二零零八年至二零一三年，中國對房地產開發的投資由二零零八年之約人民幣31,203億元增至二零一三年之人民幣86,013億元，期內複合年增長率為22.5%。於同期，已售商品房總建築面積由二零零八年之659.7百萬平方米增至二零一三年之1,305.5百萬平方米。商品房平均售價按10.4%之複合年增長率由二零零八年之每平方米人民幣3,804元增至二零一三年之每平方米人民幣6,239元。

房地產投資

於二零零八年至二零一三年，房地產投資按年均22.5%之速度增長，其中大部分資金流入住宅物業。於二零一三年底，房地產投資總額約為人民幣8.6萬億元，其中新住宅物業及零售空間分別佔68.5%及13.9%。

下表載列中國於期內之房地產投資：

房地產投資（單位：人民幣十億元）

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率
商品房 ¹	3,120.3	3,624.2	4,825.9	6,179.7	7,180.4	8,601.3	22.5%
住宅物業	2,244.1	2,561.4	3,402.6	4,432.0	4,937.4	5,895.1	21.3%
辦公物業	116.7	137.7	180.7	255.9	336.7	465.2	31.9%
零售物業	335.4	418.1	564.8	742.4	931.2	1,194.5	28.9%
其他物業 ²	424.1	507.0	677.7	749.5	975.1	1,046.5	19.8%

資料來源：二零一三年中國統計年鑑，中國國家統計局

二零零八年至二零一三年中國按類別劃分之房地產投資

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
住宅物業	71.9%	70.7%	70.5%	71.7%	68.8%	68.5%
辦公物業	3.7%	3.8%	3.7%	4.1%	4.7%	5.4%
零售物業	10.8%	11.5%	11.7%	12.0%	13.0%	13.9%
其他物業	13.6%	14.0%	14.0%	12.1%	13.6%	12.2%
總計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料來源：二零一三年中國統計年鑑，中國國家統計局

- 1 商品房指由物業開發企業（包括外資企業）開發並獲授可轉讓土地使用權之物業。商品房可於市場上自由出售或轉讓，包括從住宅（不包括公共住房、老年公寓、廉租房或經濟適用房）、辦公室及零售到工業及配套服務（例如停車位）等其他用途之不同物業類型。

物業開發企業之定義見國務院頒佈並於一九九八年七月二十日生效之城市房地產開發經營管理條例及其後修訂。

- 2 其他物業指除住宅、零售或辦公用途以外之商品房。其他物業包括作生產用途之工業用房、儲藏室、貨棧／倉庫、健身房或運動場、托兒所及幼兒園等。

行業概覽

新開發物業

新開發物業總建築面積由二零零八年的1,025.5百萬平方米按14.4%之複合年增長率增至二零一三年之2,012.1百萬平方米。該總數中，新開發物業建築面積中72.5%為住宅物業，3.4%為辦公物業，12.9%為零售物業及11.2%為其他物業。

下表載列中國於期內之在建建築面積：

在建中物業之總建築面積（單位：百萬平方米）

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率
商品房	1,025.5	1,164.2	1,636.5	1,912.4	1,773.3	2,012.1	14.4%
住宅物業	836.4	933.0	1,293.6	1,471.6	1,307.0	1,458.5	11.8%
辦公物業	24.7	28.6	36.7	54.0	59.9	68.9	22.7%
零售物業	100.4	124.2	174.7	207.3	220.1	259.0	20.9%
其他物業	64.0	78.5	131.5	179.4	186.4	225.7	28.7%

資料來源：二零一三年中國統計年鑑，中國國家統計局

新物業供應

自二零零八年以來，竣工物業之總建築面積按8.8%之複合年增長率增長，於二零一三年達到1,014.4百萬平方米。於二零一三年竣工之新物業中，77.6%為住宅物業，2.7%為辦公物業及10.7%為零售物業。

下表載列中國於期內已竣工物業之建築面積：

中國竣工物業之總建築面積（單位：百萬平方米）

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率
商品房	665.4	726.8	787.4	926.2	994.3	1,014.4	8.8%
住宅物業	543.3	596.3	634.4	743.2	790.4	787.4	7.7%
辦公物業	18.2	16.5	18.2	22.7	23.2	27.9	8.9%
零售物業	64.1	68.2	82.8	94.7	102.3	108.5	11.1%
其他物業	39.8	45.7	52.0	65.6	78.4	90.5	17.9%

資料來源：二零一三年中國統計年鑑，中國國家統計局

行業概覽

已售物業

於二零零八年至二零一三年，商品房銷售額按14.6%之複合年增長率增長，二零一三年售出之總建築面積為13億平方米，其中88.6%之交易面積屬住宅物業，而辦公、零售及其他物業僅分別佔已售總建築面積之2.2%、6.5%及2.7%。

下表載列中國於期內之已售建築面積：

中國已售物業之總建築面積（單位：百萬平方米）

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率
商品房	659.7	947.6	1,047.6	1,093.5	1,113.0	1,305.5	14.6%
住宅物業	592.8	861.8	933.8	965.3	984.7	1,157.2	14.3%
辦公物業	11.6	15.4	18.9	20.0	22.5	28.8	20.0%
零售物業	42.1	53.3	69.9	78.7	77.6	84.7	15.0%
其他物業	13.3	17.0	25.0	29.6	28.2	34.8	21.3%

資料來源：二零一三年中國統計年鑒，中國國家統計局

平均售價

於二零零八年至二零一三年，商品房平均售價按10.4%之複合年增長率增長至二零一三年之每平方米人民幣6,239元。於各房地產分部中，零售物業市場之售價於此期間增長最為迅速，按10.7%之複合年增長率增長。

下表載列中國於期內之已售物業平均售價：

物業平均售價（單位：每平方米人民幣元）

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率
商品房	3,800	4,681	5,032	5,357	5,791	6,239	10.4%
住宅物業	3,576	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	10.3%
辦公物業	8,378	10,608	11,406	12,327	12,303	12,997	9.2%
零售物業	5,886	6,871	7,747	8,488	9,022	9,777	10.7%
其他物業	3,219	3,671	4,099	4,182	4,307	4,951	9.0%

資料來源：二零一三年中國統計年鑒，中國國家統計局

二零一四年首六個月中國房地產市場之表現

於二零一四年首六個月，中國房地產市場發展滯緩。於二零一四年第一季度，住宅物業合約銷售總額同比下降7.7%³。銷售疲弱於二零一四年第二季度依然持續，因為住宅物業銷售額較二零一三年首六個月期間下降9.2%。整體物業銷售額於二零一四年上半年亦同比下降6.7%至約人民幣3.1萬億元。整體銷售額下降乃部分由於二零一三年先前可資比較期間錄得穩健銷售額所致，當時合約銷售額經歷二零一一年及二零一二年低迷週期後強勁反彈。此外，整體銷售額亦受銀行實行流動資金緊縮政策及國內若干城市房價下跌的消息刊出後中國房地產市場呈現低迷以及預期經濟增長疲弱所影響。儘管市場環境低迷，但零售物業繼續表現強勁，於截至二零一四年上半年末分別錄得銷售面積及收入增長7.7%及9.8%，達到33.7百萬平方米及人民幣3,373億元。

於二零一四年上半年，物業平均售價錄得溫和下降，而價格則保持高位。同期，住宅物業平均售價同比下降1.5%至每平方米人民幣6,033元，而辦公物業平均售價則下降9.6%至每平方米人民幣12,211元，反映了辦公物業分部經濟增長放緩。然而，於二零一四年上半年，零售物業平均售價錄得同比2.0%之溫和增長，增至每平方米人民幣10,221元。

下表載列中國物業市場主要統計數據於二零一四年上半年與二零一三年上半年之比較：

	於二零一四年 首六個月	於二零一三年 首六個月	同比變動 (%)
房地產投資			
房地產總投資 (人民幣十億元)	4,201.9	3,682.8	14.1%
住宅物業投資 (人民幣十億元)	2,868.9	2,522.7	13.7%
辦公物業投資 (人民幣十億元)	239.4	201.1	19.0%
零售物業投資 (人民幣十億元)	617.2	501.0	23.2%

3 資料來源：中國國家統計局

行業概覽

	於二零一四年 首六個月	於二零一三年 首六個月	同比變動 (%)
在建物業建築面積 (百萬平方米)			
在建物業總建築面積	6,114.1	5,494.1	11.3%
在建住宅物業總建築面積	4,372.0	4,035.2	8.3%
在建辦公物業總建築面積	247.4	200.6	23.3%
在建零售物業總建築面積	774.5	653.4	18.5%
新開工物業建築面積 (百萬平方米)			
新開工物業總建築面積	801.3	959.0	-16.4%
新開工住宅物業總建築面積	566.7	706.3	-19.8%
新開工辦公物業總建築面積	31.0	30.0	3.2%
新開工零售物業總建築面積	107.3	117.8	-8.9%
已竣工物業建築面積 (百萬平方米)			
已竣工物業總建築面積	382.2	353.5	8.1%
已竣工住宅物業總建築面積	291.7	274.3	6.3%
已竣工辦公物業總建築面積	9.8	8.6	14.0%
已竣工零售物業總建築面積	43.5	40.6	7.2%
已售物業建築面積 (百萬平方米)			
已售物業總建築面積	483.7	514.3	-6.0%
已售住宅物業總建築面積	424.9	460.9	-7.8%
已售辦公物業總建築面積	10.9	11.2	-2.8%
已售零售物業總建築面積	33.0	30.7	7.7%
物業合約銷售額 (人民幣十億元)			
商品房合約銷售額	3,113.3	3,337.6	-6.7%
住宅物業合約銷售額	2,563.2	2,821.5	-9.2%
辦公物業合約銷售額	133.1	151.4	-12.1%
零售物業合約銷售額	337.3	307.2	9.8%
平均售價			
商品房平均售價 (人民幣元/平方米)	6,437	6,489	-0.8%
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	6,033	6,122	-1.5%
辦公物業平均售價 (人民幣元/平方米)	12,211	13,506	-9.6%
零售物業平均售價 (人民幣元/平方米)	10,221	10,020	2.0%

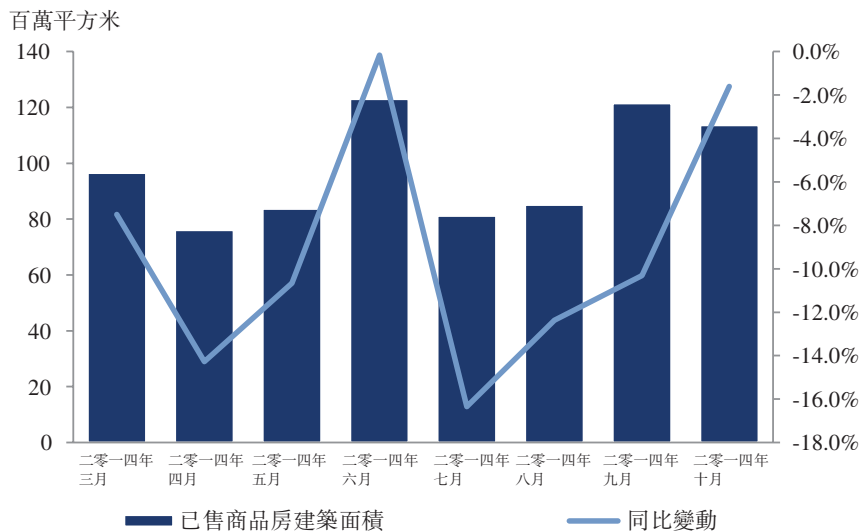
資料來源：中國國家統計局

中國物業市場之主要趨勢及近期發展

截至二零一四年第三季度末，除北京、上海、廣州、深圳及三亞外，所有城市均已放寬或取消購房限制以釋放購房需求。

於二零一四年九月三十日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈通告，表示彼等將通過放寬按揭貸款來支持房地產市場相關融資活動。根據該通告，擁有一處物業但已無未償還按揭貸款之購房者將被視作首次購房者，因此可申請之貸款與價值比率由先前之30-40%上調至70%。此外，於二零一四年十一月二十六日，中國人民銀行宣佈分別將一年期存款及貸款基準利率降低25個基點／40個基點至2.75%及5.6%。該等寬鬆措施很可能會降低購房者或物業開發商之借貸成本。

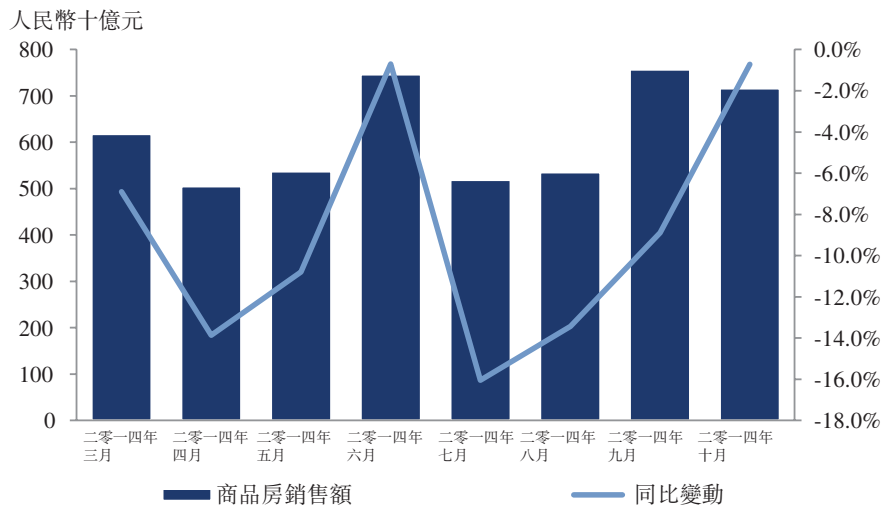
自二零一四年九月以來，商品房銷售額一直呈反彈趨勢。下表載列於二零一四年各月已售商品房建築面積以及同比變動。



資料來源：中國國家統計局

行業概覽

下圖載列二零一四年各月商品房銷售額以及同比變動情況。



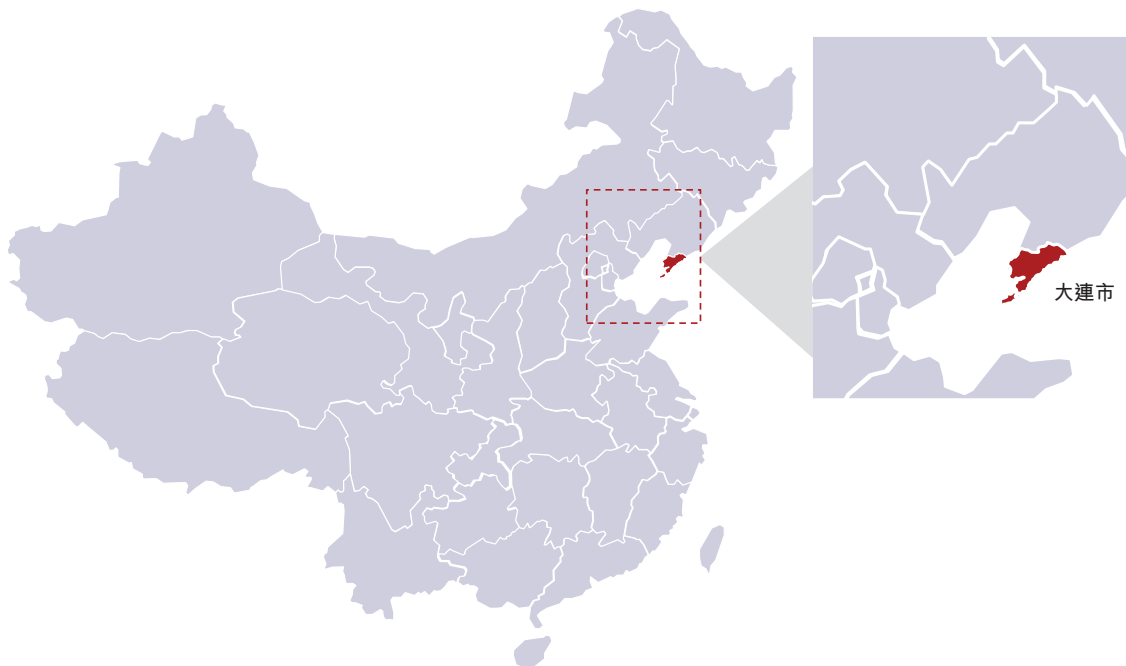
資料來源：中國國家統計局

目標城市概況

大連市

大連概況

大連位於歐亞大陸之東海岸及遼東半島之最南端，為遼寧省第二大城市。如今，大連已成為中國西北、北部和東部以及東北亞地區之航運和物流樞紐，亦為區內重要金融中心之一。



行業概覽

二零零六年至二零一三年間，大連之國內生產總值及人均國內生產總值高速增长，二零零六年至二零一三年間，名義國內生產總值增加了兩倍。

下表載列二零零六年至二零一三年間大連之選定主要經濟指標：

	單位	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	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率
名義國內生產總值	人民幣十億元	257	313	386	435	516	615	700	765	16.9%
實際國內生產總值 增速	%	16.5	17.4	16.5	15.0	15.2	13.5	10.3	9.0	不適用
人口	千人	5,721	5,782	5,834	5,848	5,864	5,885	5,903	5,914	0.5%
人均國內生產總值	人民幣元	44,918	54,146	66,137	74,376	87,957	104,507	118,632	129,368	16.3%

資料來源：環亞經濟數據有限公司 (CEIC)

大連物業市場

大連物業市場近年來經歷快速成長。竣工物業總建築面積由二零零六年之5.38百萬平方米增長至二零一三年之10.47百萬平方米，複合年增長率為10.0%；物業平均售價由二零零六年之每平方米人民幣4,525元增長至二零一三年之每平方米人民幣8,263元，複合年增長率為9.0%。

下表載列二零零六年至二零一三年間大連之選定物業市場指標：

	單位	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	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率
竣工物業建築面積	千平方米	5,378	4,283	7,556	5,497	5,710	9,429	7,500	10,466	10.0%
竣工住宅物業 建築面積	千平方米	4,124	3,563	6,364	4,721	4,613	7,977	5,881	8,507	10.9%
已售物業建築面積	千平方米	6,288	8,282	8,227	11,527	12,153	9,099	10,764	12,221	10.0%
已售住宅物業 建築面積	千平方米	5,702	7,839	7,708	10,934	11,267	8,334	9,669	11,040	9.9%
物業銷售額	人民幣百萬元	28,454	46,114	47,505	72,032	85,604	73,266	86,147	100,987	19.8%
住宅物業銷售額	人民幣百萬元	24,270	42,467	43,298	67,513	76,155	66,082	73,329	86,767	20.0%
物業平均售價	人民幣元/ 平方米	4,525	5,568	5,774	6,249	7,044	8,052	8,004	8,263	9.0%
住宅物業平均售價	人民幣元/ 平方米	4,256	5,417	5,617	6,175	6,759	7,929	7,584	7,859	9.2%

資料來源：CEIC

沙河口區

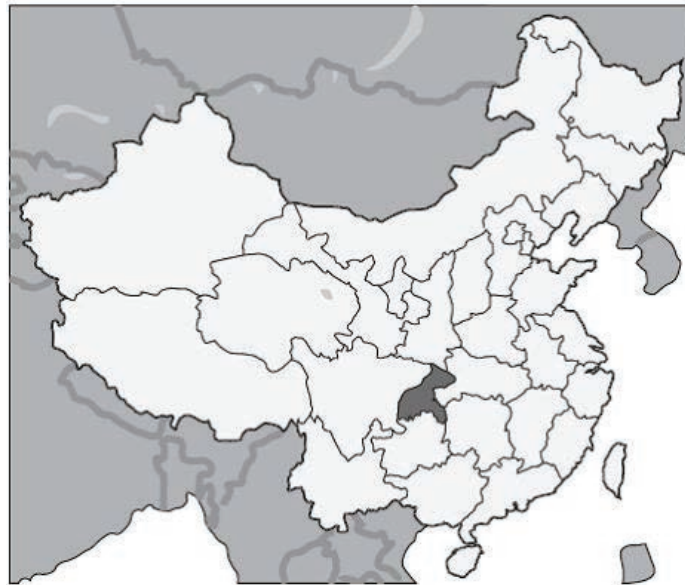
沙河口區為大連繁華市區之一，公共交通便捷。於二零一零年，沙河口區擁有戶籍人口652,775人及常住人口693,140人。沙河口區之經濟以第二及第三產業為主。沙河口區之星海灣金融商業區由面向金融、保險、證券、信託及石油公司之五個在建廣場組成，為本區現代服務業及培育旅遊、信息及中介行業之快速發展奠定了堅實基礎。區內亦坐擁包括大連理工大學在內的共14所著名大學及研究機構。



重慶市

重慶概況

重慶市坐落於長江及其支流嘉陵江之交匯地區，土地總面積為82,400平方公里，二零一三年總人口為29.7百萬。按戶籍人口計，重慶為中國第三大城市，僅次於上海和北京。重慶為中國四個直轄市之一（其餘三個分別為北京、上海及天津），並為中國西部地區之唯一直轄市。



鑑於中國之整體經濟表現及國家西部大開發戰略，近年來，重慶經濟發展迅速。二零零六年至二零一三年間，重慶每年之國內生產總值按雙位數增長。

下表載列二零零六年至二零一三年間重慶之選定主要經濟指標：

	單位	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	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率
名義國內生產總值	人民幣十億元	391	468	579	653	793	1,001	1,141	1,266	18.3%
實際國內生產總值	%	12.4	15.9	14.5	14.9	17.1	16.4	13.6	12.3	不適用
增速										
人口	千人	28,080	28,160	28,390	28,590	28,846	29,190	29,450	29,700	0.8%
人均國內生產總值	人民幣元	13,915	16,606	20,407	22,840	27,475	34,297	38,742	42,615	17.3%

資料來源：CEIC

行業概覽

重慶物業市場

最近幾年，城市化快速推進及經濟快速發展推動了重慶物業市場之發展。二零零六年至二零一三年間，重慶物業總銷售額及重慶住宅物業總銷售額分別以26.9%及27.4%之複合年增長率增長。同期物業平均售價及住宅物業平均售價之複合年增長率分別為13.7%及14.1%。

下表載列二零零六年至二零一三年間重慶之選定物業市場指標：

	單位	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	二零一二年	二零一三年	複合年 增長率
竣工物業建築面積	千平方米	22,248	22,531	23,679	29,070	26,266	34,243	39,906	38,044	8.0%
竣工住宅物業 建築面積	千平方米	17,000	17,692	19,513	23,845	21,798	28,268	33,864	28,675	7.8%
已售物業建築面積	千平方米	22,285	35,529	28,722	40,029	43,144	45,335	45,224	48,176	11.6%
已售住宅物業 建築面積	千平方米	20,117	33,101	26,699	37,712	39,863	40,634	41,051	43,592	11.7%
物業銷售額	人民幣百萬元	50,569	96,731	80,000	137,776	184,694	214,609	229,735	268,276	26.9%
住宅物業銷售額	人民幣百萬元	41,870	85,673	70,482	123,171	161,064	182,541	197,242	228,357	27.4%
物業平均售價	人民幣元/ 平方米	2,269	2,723	2,785	3,442	4,281	4,734	5,080	5,569	13.7%
住宅物業平均售價	人民幣元/ 平方米	2,081	2,588	2,640	3,266	4,040	4,492	4,805	5,239	14.1%

資料來源：CEIC

重慶兩江新區

兩江新區成立於二零一零年六月十八日，為中國內陸地區唯一一個國家級開發開放新區，並為繼上海浦東新區和天津濱海新區之後由國務院批復之第三個國家級開發開放新區。兩江新區位於重慶主城區，地處長江以北，嘉陵江以東，規劃面積為1,200平方公里，其中可開發面積為550平方公里。兩江新區涵蓋江北、渝北及北碚三個行政區以及北部新區，坐擁中國西部地區唯一一個保稅港區和最大之會議中心及最大之金融商業區。

行業概覽

國務院賦予兩江新區五重功能之定位：統籌城鄉綜合配套改革試驗區；建設成為內陸重要之先進製造業和現代服務業基地；建設成為長江上游金融中心和創新中心；建設成為內陸地區對外開放之重要門戶；科學發展之示範窗口。根據規劃，到二零二零年，兩江新區將建成功能現代、產業高端、總部集群、生態宜居、具國際影響力和內陸開放示範效響之新區，並實現國內生產總值人民幣6,400億元。



風險因素

閣下於考慮收購事項時，務請仔細考慮以下風險因素及本通函所載之所有其他資料。倘發生下文所述之任何可能事件，經擴大集團之業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。下文所述之風險及不確定因素並非經擴大集團僅面對者。本公司並不知悉或本公司目前認為並不重大之其他風險及不確定因素亦可能對經擴大集團之業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

與收購事項相關之風險

完成須待先決條件達成後方可作實，無法保證該等條件可達成及／或收購事項將按預期完成

本通函「董事會函件－先決條件」一節所載有關完成之若干先決條件涉及第三方決定，包括股東於股東特別大會之批准。由於該等先決條件之達成並不在收購事項所涉訂約方控制範圍之內，故無法保證該等條件可達成及／或收購事項將按預期完成。

與目標集團業務有關之風險

目標集團未必能有效執行其重慶項目之業務策略

重慶項目仍處於初期開發階段。項目開發一般需作出重大資本投資及其進度可受多個因素不利影響，包括但不限於以下各項：

- 缺乏建築材料、設備、承包商或技工；
- 建築工程事故；
- 自然災害；
- 不利天氣狀況；及
- 延遲或無法取得所有必要之政府及監管牌照、許可證、批文及授權。

因此，於重慶項目開發期內出現之任何竣工延遲或營商環境變化可能會影響該項目所涉及之時間及成本，包括財務開支。於該開發期內有關市場需求或客戶失去興趣之不確定因素亦會影響該項目之盈利能力。

風險因素

概無法保證重慶項目將在預定時限或預算內竣工，或因任何原因而無法竣工。目標集團無法保證該項目將產生原計劃水平之溢利或正數現金流量。

目標集團於有關期間倚賴凱迪克及航發投資提供之借款，且該財務援助於未來或不可得

物業開發屬資本密集型業務。於有關期間，目標集團以凱迪克及航發投資提供的貸款撥付物業項目所需資金。

目標集團一直受益於凱迪克及航發投資所提供之貸款及墊款。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日，目標集團結欠凱迪克之總金額分別為155,359,800港元、387,545,000港元、868,324,800港元及867,955,200港元，而目標集團結欠航發投資之總金額則分別為零港元、2,450,084,952港元、2,995,147,476港元及2,433,431,136港元。有關進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料－債務」一節。

概無法保證凱迪克及航發投資日後將繼續向經擴大集團提供貸款，或經擴大集團將能夠按與凱迪克及航發投資所提供該等條款相若之條款自第三方獲得融資。倘目標集團日後無法自其一直所依賴之凱迪克及航發投資獲得財務資助，則經擴大集團之業務、營運及財務狀況可能會受到重大不利影響。

目標集團依賴金融機構之貸款及借款，且經擴大集團之財務開支可能因利率上浮而增加

於有關期間，目標集團依賴來自金融機構之貸款及借款。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日，來自金融機構之未償還銀行貸款總額分別約為零港元、零港元、89,649,000港元及752,786,476港元。

此外，目標集團承擔重大的借款利息責任。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年七月三十一日止七個月，目標集團的財務開支（主要包括銀行借貸及貸款之利息成本（包括物業發展項目下已資本化之利息））分別約為1,647,944港元、253,318,848港元、380,133,222港元及224,507,417港元。經擴大集團之銀行貸款利率上升（包括中國人民銀行上調利率），可能對經擴大集團之財務狀況及經營業績有重大不利影響。有關利率敏感度分析，請參閱本通函「目標集團之財務資料－有關市場風險之質化與量化披露資料－利率風險」一節。

風險因素

無法保證經擴大集團日後能按可接納之條款取得銀行貸款或續期現有信貸融資，甚至根本無法取得銀行貸款或融資。經擴大集團能否取得貸款或融資取決於多項因素，而其中多項因素並不受其控制。例如，由於中國經濟增長近期放緩加上信貸環境惡化，已令中國物業市場近年來大幅震盪。此外，全球經濟及金融危機令物業（包括中國物業）需求普遍減少，導致銀行及其他金融機構收緊向物業開發行業的公司提供信貸。倘經擴大集團未能按可接受商業條款再籌集資金或於現有借款到期時安排再融資，甚至根本不能再融資，其流動資金將受到不利影響，因而可能對其經營業績、財務狀況及業務前景產生不利影響。

另外，中國政府過往對金融業實施多項政策措施，進一步收緊一般及針對物業開發商之借款規定。無法保證中國政府不會再推出可能限制經擴大集團獲得銀行融資的其他措施。經擴大集團之現有融資條款可能包含限制經擴大集團獲得新借款之契約。中國政府實施之上述及其他措施，可能限制經擴大集團使用銀行貸款或以其他融資方式籌集收購土地或物業開發所需資金之靈活度及能力，因此經擴大集團可能須依賴內部資金或股權融資。

倘經擴大集團未有充足現金流量應付其資本承擔及流動及非流動負債，則其業務及經營業績可能會受到重大不利影響

物業開發屬資本密集型業務，一般須投入大量資金收購土地及開發物業。截至二零一四年七月三十一日，目標集團就物業開發作出之資本承擔及收購土地之按金（已訂約但未撥備）分別為550,793,609港元及466,565,400港元。

經擴大集團能否償還借款本金及利息及履行資本承擔與償還流動及非流動負債很大程度上取決於其營運附屬公司的現金流量及經營業績，而營運附屬公司的現金流量及經營業績部分取決於社會、政治、經濟、法律及本節所述的其他風險，其中大部分非經擴大集團所能控制。概不保證經擴大集團日後能自經營活動獲得或維持充足甚至無法獲得或維持現金流入淨額。經擴大集團預售或銷售業績下滑或未如理想及任何不利於經擴大集團之現金流入淨額的其他事宜，均會對其現金流量狀況產生重大影響。經擴大集團或會難以獲得其他融資，故業務營運及擴張所需營運資金或會不足。無法保證經擴大集團總能籌集必要資金清償流動負債及履行資本承擔。

風險因素

經擴大集團的債務水平亦可能對營運造成不利影響，例如，其或須劃撥大量經營現金流量償付債務，因而減少可用於擴大業務的現金流量，限制業務規劃或應對業務或經濟狀況變動的靈活性。上述任何因素及狀況均會對經擴大集團的業務及經營業績產生不利影響。

物業於估值報告中之估值可能與實際可變現值有所差異並可能變動

本通函附錄四之物業估值報告所載目標集團之物業估值乃根據不同估值方法、基準及假設編製，並參考不同物業的類別、性質、種類、用途及開發狀況。有關獨立物業估值師所採用估值方法之詳情，請參閱本通函附錄四「目標集團之物業估值－估值基準及假設」及「－估值方法」兩節。

此外，目標集團之物業估值乃基於若干假設作出，由於性質使然，該等假設屬主觀及不確定，或不會實現。除本通函另有說明外，該等假設包括：

1. 大連航華及重慶航龍均擁有自由及無產權負擔的權利，可於整段獲授而未屆滿之年期內轉讓相關物業權益，且已全數支付任何應付地價；
2. 大連航華及重慶航龍均可以該相關物業權益之現況在市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何其他可提高有關物業權益價值之類似安排；
3. 大連航華及重慶航龍均擁有有關物業權益之絕對業權；
4. 大連航華及重慶航龍均已就其出售有關物業取得相關政府批准，且可在市場出售及轉讓該等物業而概無任何產權負擔（包括但不限於交易成本）；及
5. 物業可於二零一四年十月三十一日按其現有用途於市場自由出售及轉讓予本地及海外買家，而概無任何產權負擔，且毋須向政府支付任何地價。

風險因素

此外，物業發展項目以及國家及地方經濟狀況無法預料之變動可能影響目標集團之物業價值。尤其是，倘中國相若物業的市場因（例如）中國政府為「冷卻」中國物業市場而採取及實施的政策或因任何全球市場波動或經濟低迷或其他原因而下滑，該等物業之估值可能維持穩定或下跌。

該等估值並非目標集團物業之實際價值預期，或會有別於於估值日期公開市場交易所變現的價值。因此，物業之估值可能與實際可變現值或可變現值之預測有所差異。

由於第三方承包商未必一直符合質量標準或及時提供服務，目標集團可能面臨潛在風險

目標集團一般委聘外部合資格建築及設計公司、建築承包商、房地產代理及供應商提供設計及內部裝修、建築、銷售及相關服務。

概不保證任何該等外部承包商及供應商提供的服務或供應的材料一直滿足或符合經擴大集團的質量要求。倘外部承包商及供應商表現未達標，或外部承包商遭遇財務、經營或管理困難或出現糾紛，則目標集團物業發展項目的施工、銷售或運營或會中斷或延誤進度。目標集團可能就採取補救措施（包括更換承包商或供應商）而產生額外成本，以及因延誤竣工而可能有損聲譽及產生額外財務虧損。任何上述因素可能對經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

建築及開發成本增加可能對經擴大集團經營業績有不利影響

經擴大集團能否從物業項目獲利取決於能否有效控制有關建築及開發成本。中國建築成本普遍與日俱增，原因在於儘管中國政府一直在宏觀上努力控制勞工成本，但承包商面臨建材及勞工成本仍不斷增加。為確保從承包商取得最佳價格（即資質及投標方案均令經擴大集團信納之所有投標承包商之最佳性價比），目標集團一般舉行項目競價招標。然而，由於必須計及承包商之相關技能及專業知識與相關項目所需設計及期限要求等多項其他因素，因此目標集團不會一直將承包工程外判予最低投標價的承包商。

風險因素

概不保證經擴大集團可自承包商取得最佳價格。此外，並不保證項目的實際建築成本不會超出經擴大集團之初步估計。倘勞工或建材成本大幅增加，而經擴大集團無法通過削減其他成本抵銷有關增加或無法將有關增加轉嫁予物業之買家，則經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

經擴大集團在其物業發展項目竣工方面可能面臨延遲

物業發展項目於竣工之前需要大量資本開支，該等項目通常需要較長時間來完成。一個發展項目之進展可因諸多因素受到不利影響，包括：

- 延遲從政府機構或部門獲得必要之牌照、許可證或批文；
- 搬遷現有居民及／或拆除現有構築物；
- 缺乏物料、設備、承包商及技工；
- 勞資糾紛；
- 建築工程事故；
- 自然災害；及
- 不利天氣狀況。

開發項目之任何進度延遲將會影響其成本，及任何延遲或未能按規劃要求、時間表或預算完成一個項目之建設，均可能影響經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績，亦可能損害其聲譽。此外，倘一個預售物業發展項目未能按時完成，買方有權就延遲交付獲得賠償。

概無保證經擴大集團未來將不會遭遇物業發展項目竣工或交付之任何延遲或將不會因任何該等延遲而產生任何債務。經擴大集團物業發展項目竣工之任何延遲均會對其聲譽以及業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

倘經擴大集團有任何並未遵守有關建設工程規劃許可證及／或適用中國法律開發之任何項目則中國政府可能就此向經擴大集團施加處罰及／或發出整改令

根據中國法律及法規，倘物業開發商未按照建設工程規劃許可證開發地盤（包括但不限於建設項目實際建築面積超過規劃許可證規定的建築面積），則有關政府機關或會命令開發商暫停建築工程。倘可採取整改措施消除對計劃實施的影響，則會責令於規定時間內對項目進行改正，並處以不少於該項目建設工程建築成本5%但不超過10%的罰款；否則，相關建築物可能被勒令於規定時間內拆除。倘相關建築物無法拆除，則有關物業或有關物業產生之非法收入將會被沒收，此外，或會被處以不超過有關項目建設工程建築成本10%的罰款。

倘經擴大集團之任何項目公司未能遵守工程建設規劃許可證之任何條件及／或適用中國法律，經擴大集團將會遭到上述制裁並承擔相應後果。倘中國政府拆除經擴大集團任何物業項目的任何部分、沒收有關物業項目產生的任何非法收入及／或溢利、要求經擴大集團支付罰金或吊銷其任何成員公司之審批證書或營業執照或會對其業務、經營業績或財務狀況有不利影響。

目標集團可能面對若干未投保風險

目標集團依照房地產行業整體慣例投保，以目標集團認為合理的政策規範及保險額度為資產及員工提供實際可行之保險保障。然而，在若干情況下可能難以取得足夠保險保障，或按商業上可行之保費獲得保險保障。由於行業慣例使然，若干類別損失（例如戰爭、地震或其他天災引致之損失）一般不予投保。

無法保證日後可按照商業合理條款或具備商業競爭力的保費就目標集團項目及收益性物業的相關風險獲得充足的保險保障。倘出現未投保損失或損失超出承保額度，或目標集團之保險公司未履行支付保險金額責任，則目標集團可能蒙受損失，包括租金或未來收益之損失及／或可能須向第三方支付賠償。目標集團亦可能須承擔任何債務或與相關物業有關或應付第三方之其他財務承擔。任何該等損失均可能對目標集團之業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

目標集團或會不時涉及因其業務營運而產生之潛在法律及其他訴訟並可能因此面臨重大責任

猶如其他物業開發商，作為中國的物業開發商，目標集團於其日常業務過程中偶爾牽涉法律訴訟或仲裁程序。倘該等訴訟的判決不利於目標集團，則目標集團或須承擔龐大數目之賠償金、遭受收益損失或面對其他潛在不利結果。目標集團可能被勒令停止開發或銷售個別項目。在此情況下，目標集團將無法收回相關項目已產生之任何成本或開支，且會損失銷售相關項目的收益。

此外，不論結果如何，涉及任何糾紛均會分散資源及管理層之注意力。另外，目標集團在經營過程中可能與中國監管部門存在分歧，或會導致涉及行政訴訟及不利裁定，以致遭受處罰及／或延誤其物業開發計劃。倘發生任何有關事件，則可能對經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

經擴大集團或未能取得在建物業之房屋所有權證

關於開發待售物業，物業開發商須根據中國法律及法規於物業在建之特定時點獲得房屋所有權證。倘目標集團未能取得開發項目之房屋所有權證，則可能無法出售相關樓宇或物業，因而對經擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

與在中國從事物業開發相關之風險

目標集團主要倚賴中國房地產市場之表現，而近期中國經濟增長放緩及全球金融危機可能影響目標集團的業務

由於目標集團的所有項目及物業開發均位於中國，故其物業開發業務將在很大程度上受中國房地產市場之狀況影響。

中國物業市場近年因市況及物業銷量及價格波動（尤其因近期中國經濟增長下滑、中國信貸環境轉差及出現全球經濟及金融危機）而出現大幅波動，中國所售物業的整體需求降低。特別是於經濟低迷或市場放緩時，置業者或潛在置業者更趨審慎，更可能取消或推遲置業決定。

風險因素

目標集團亦將通過租賃中國商用物業持續產生大量收益，而租賃需求通常受市況波動及物業價格波動影響。倘目標集團未能及時充分準備應對市況及租戶偏好之變動，則其業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

此外，中國政府或會不時修訂財政及貨幣政策，調整中國國家及地方經濟增長率，而相關政策變動可能影響相關地區之房地產市場。無法保證目標集團之物業開發或銷售、租賃及管理業務會維持在目標集團過往達致之水平。

經擴大集團面對來自其他房地產開發商之激烈競爭

近年來，大量物業開發商開始在中國（主要於一、二線城市）進行物業開發與投資項目，當中包括多家中國、香港及其他海外領先之開發商，其中部分開發商可能較經擴大集團擁有更驕人的往績記錄、更充足之財務、土地及其他資源、更廣泛的品牌認知度及更龐大的經濟規模。過去，中國政府已採取多項政策及措施限制物業開發行業之過度增長及抑制投機，導致物業開發商之間對土地之爭奪進一步加劇。

物業開發商之間的競爭可能導致中國部分地區的土地收購成本及建築成本上升、物業供給過多、租金及物業價格下降或該等物業無法租出或售出、相關中國政府部門審核或批准新物業發展項目之速度放緩以及聘用或留聘合資格人才之管理成本增加。具體而言，經擴大集團之競爭對手可能因現時經濟或市況而降低物業價格，可能導致經擴大集團的價格壓力加大，進一步限制經擴大集團產生收益的能力。上述任何因素均可能對經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

目標集團的業務受制於中國政府計劃遏止物業投機之多項政策、法規及措施，而此舉可能對經擴大集團的業務造成不利影響

目標集團的業務在許多方面受到多項政府法規所規限，極易受中國監管環境之變動影響。倘目標集團未能遵守相關法律及法規，其可能遭受各種監管或行政處罰，從而對目標集團之業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

風險因素

過往，中國政府已推出多項政策及措施以打擊物業市場的投機活動。此等措施包括（其中包括）以下各項：

- 收緊物業開發商之借貸規定；
- 對於商用物業買家，(i)禁止銀行為購買任何預售物業提供融資；(ii)將最低首付款比例提高至相關物業購買價之50%；(iii)將最低按揭貸款利率提高至中國人民銀行相關基準借貸利率之110%；及(iv)儘管商業銀行可根據其風險評估進行靈活調整，惟仍規定該等銀行貸款之還款期不得超過十年；
- 對於商住兩用物業之買家，將最低首付款比例提高至相關物業購買價之45%；
- 限制提前轉讓未竣工物業；
- 對土地使用權出讓合同訂明動工日期起計滿一年並無開發之土地徵收土地閒置費及收回閒置兩年或以上土地之土地使用權；
- 撤銷不遵守有關規劃許可證項目之批文；
- 對於住宅物業買家，(i)提高住宅物業購買價之最低首付金額；(ii)提高有關使用按揭貸款之第二次購房者按相關中國人民銀行基準借貸利率獲得的最低按揭貸款利率；及(iii)拒絕購買(a)第三套或後續住房及(b)未能提供支付地稅或社保一年以上證明的非當地居民購買當地住房之貸款發放，有關政策可能導致目標集團之物業對其客戶而言更難負擔；及
- 收緊商業銀行向物業開發商發放貸款之控制，防止該等銀行過度授信。

概不保證政府限制政策及措施不會對目標集團開發項目之單位銷售產生不利影響。此外，無法保證中國政府不會採取進一步政策及措施，以監管物業市場的增長速度或限制，甚至全面禁止外商在中國投資，或禁止外商投資物業市場。該等現有政策及措施以及日後的任何政策及措施，或者甚至有關任何新政策及措施之傳聞或可能實

風險因素

施，均會對目標集團之業務、經營業績及財務狀況造成不利影響，例如限制目標集團獲取資金、客戶對目標集團物業之需求下降及經營成本增加。有關政策及措施亦可能導致市況改變，包括辦公室、住宅、零售店舖、娛樂及文化物業之價格不穩及供求失衡，可能對目標集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

有關物業預售之法律及法規變動可能會對經擴大集團之現金流量狀況及業績產生不利影響

目標集團將物業預售作為其物業項目之一項重要資金來源。根據現有中國法律及法規，物業開發商必須達成若干條件方可開始有關物業之預售，且僅可將預售所得款項用於為該等物業之發展提供資金。

根據《城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》，開始預售某一物業之前必須達成下列條件：

- 必須全額支付土地出讓金及必須取得土地使用權證；
- 必須取得建築工程規劃許可證及施工許可證；
- 對開發項目已投入之資金應不少於該項目總投資額之25%，必須遵循當地政府規定之項目管理流程標準，及必須確定項目進度和項目竣工交付日期；及
- 必須取得預售批文。

於二零零五年八月，中國人民銀行在一份名為「二零零四年房地產融資報告」中建議停止預售未完成物業這一慣例，因為中國人民銀行認為，這種慣例存在導致巨大市場風險之傾向。儘管此項及類似建議並未被中國政府採納，並不能保證中國政府將不會接納此項建議，並禁止預售未完成物業之慣例或對預售慣例實施進一步限制，如對取得預售許可證施加額外條件或對預售所得款項之使用施加進一步限制。任何該等措施均可能對經擴大集團之現金流狀況產生不利影響，迫使其尋求物業開發業務之替代資金來源。

經擴大集團並非總能獲得適合物業開發之地塊

目標集團主要從其銷售所開發物業獲得收入。該收入取決於物業發展項目之完成以及目標集團銷售物業發展項目之能力。為在未來保持或擴大其業務，經擴大集團將需要獲得適合之開發用地，以補充其土地儲備。其識別並獲得適合地塊之能力受制於諸多因素，其中部分為其所無法控制。

中國政府控制中國所有新增土地供應並調節二級市場土地出售。因此，中國政府針對土地供應之政策可能會對經擴大集團收購其尋求開發地塊之土地使用權之能力產生不利影響，並可能增加任何收購之成本。倘無法按向客戶出售所開發物業後經擴大集團能夠獲得合理回報之價格取得或收購開發所需之合適地塊，經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績可能因此受到不利影響。

目標集團可能面對由環境問題引致的潛在責任，並可能產生大量費用

目標集團須遵守多項環保相關的法律及法規。適用於任何指定項目開發地盤的環保法律及法規因該地盤之位置、環境狀況、現時及以往用途以及鄰近物業而大有分別。遵守或違反環保法律及法規或會導致延誤及／或產生龐大費用，以及可能嚴重限制環境易受破壞地區之項目開發活動。

目標集團無法保證其政策及措施將有效防止違反環保法律及法規之行為。倘發現開發項目之任何部分違反若干環境法律或法規，則目標集團或須暫停全部或部分經營業務並可能被處以罰款及其他處罰，因而可能對目標集團之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

由於中國頒佈之任何額外限制性法規，經擴大集團可能須就其未來所獲得土地之土地使用權遵守更為嚴格之付款條件

根據中國法規，物業開發商須於收到土地登記及土地使用權證之前根據有關土地使用權出讓合同之規定就合同項下之所有地塊全額支付有關土地出讓金。因此，物業開發商不得投標收購大塊土地及作出部分付款，然後就相應部分土地申請土地登記及土地使用權證，以開始開發，此舉在許多中國城市曾為過往慣例。

此外，物業開發商須提供不低於土地出讓金50%之首期付款，及通常須於一年內分期支付剩餘付款。此外，土地使用權出讓合同應於完成招標、拍賣和掛牌出讓程序後十個營業日內簽訂。拖延支付土地出讓金、導致土地閒置、從事土地投機或有其他違反土地使用權出讓合同行為之所有物業開發商被禁止在一定時期內獲得土地。因此，物業開發商（包括目標集團）須保持較高水平之營運資金，因此於計劃擴大其土地儲備時將會受到限制。

此外，概無保證中國政府將不會就物業開發商獲取土地採取任何其他規定以實行更嚴格之付款條件。倘發生該種情況，經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

與在中國開展業務相關之風險

由於經擴大集團大部分業務在中國進行，中國政治、經濟及社會狀況之任何不利變化，可能會對經擴大集團造成重大不利影響

中國政府通過實施有關政策在監管各行各業方面發揮重要作用，該等政策包括但不限於以下方面：

- 政府介入程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國的政治與社會狀況、法律、法規、政策及與其他國家的外交關係變化會否對經擴大集團現有或未來業務、經營業績或財務狀況產生不利影響並不明確。

中國相關稅務機關可能要求繳納土地增值稅，並可能質疑目標集團計算各自土地增值稅責任之基準

根據中國稅務法律及法規，開發作轉讓用途之物業須向地方稅務機關繳付土地增值稅（「土地增值稅」）。出售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按增值部分（依有關稅法界定）繳納累進稅率介乎30%至60%的土地增值稅。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，倘銷售普通標準住房的增值未超過可扣除項目總額20%，則可豁免土地增值稅。可扣除項目包括土地使用權收購成本、土地開發成本、新樓宇及設施之建築成本或已使用物業及樓宇之估值、轉讓房地產應繳或已徵收的稅項以及財政部規定的其他可扣除項目。然而，商用物業的銷售不符合該項豁免。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，物業開發商在計算土地增值額時可扣除額外20%之可扣除開支。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發出《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，旨在加強徵收土地增值稅。該通知（其中包括）規定物業開發商須就符合若干標準任何一項（例如開發項目85%已預售或出售）之開發項目清算最終應付土地增值稅。地方省級稅務機關獲授權根據該通知按照當地情況制定詳細實施細則。

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年七月三十一日止七個月，目標集團已就土地增值稅分別作出零港元、62,195,000港元、64,035,000港元及88,386,708港元之預付款項。然而，在釐定土地增值額及其相關所得稅撥備時需作出重大判斷，而根據上述法律及法規應付之最終稅項金額並不確定。倘目標集團須支付更高土地增值稅，該付款會對目標集團之現金流量及財務狀況產生不利影響。此外，倘因地方慣例及地方稅務機關之相關法規詮釋變動而應支付之實際土地增值稅超過目標集團預付的金額，則經擴大集團的經營業績及財務狀況將受到不利影響。

中國企業所得稅法或其實施的變動，可能會對經擴大集團產生重大不利影響，我們應付股東的股息或須按照中國稅法繳納預扣稅

根據自二零零八年一月一日起生效之中國企業所得稅法（「企業所得稅法」），根據原稅法外資企業向其境外投資者分派股息免繳預扣稅之規定不再適用。屬於「非居民企業」的境外投資者須就中國居民企業分派的股息及轉讓中國居民企業股份或權益變現的收益繳納10%的中國預扣稅。根據中國與香港的稅收協定，於香港成立的投資者在若干情況須按5%的稅率繳付該稅項。

此外，新稅法將中國以外地區成立但其「實際管理機構」位於中國之企業視為「居民企業」，故其來自其中國附屬公司之全球收入（不包括股息）須繳納中國企業所得稅。由於目標集團部分成員公司的管理團隊居於中國，雖然董事認為目標集團之非中國成員公司在中國境外擁有實際業務，但目標集團之非中國成員公司可能會被視為中國居民企業。倘中國稅務機關隨後決定將本公司分類為居民企業，其來自中國附屬公司之全球收入（不包括股息）須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。無法保證相關中國稅務機關日後不會將本公司列為企業所得稅法所述的居民企業。

就目標集團中國實體派付股息徵收預扣稅或根據企業所得稅法就目標集團分類為「居民企業」所得之全球收入徵收中國企業所得稅，均可能對目標集團的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

再者，基於上文所述，倘中國稅務部門將本公司劃分為居民企業，則經擴大集團須按照企業所得稅法對應付「非居民企業」股東的股息預扣中國所得稅，或該股東須就轉讓股份支付預扣稅，因而可能對其股份投資價值有重大不利影響。

本公司為控股公司，依賴其附屬公司派付股息提供資金，而中國附屬公司分派之股息須繳納中國預扣稅

中國法律規定，股息可以根據中國會計原則計算之純利支付，而中國會計原則在許多方面有別於其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）。外商投資企業（例如目標集團的中國附屬公司）亦須將彼等部分純利撥作法定儲備，不可分派作現金股息。有關股息亦須繳納中國預扣稅。

風險因素

本公司為於百慕達註冊成立之控股公司，於完成後，經擴大集團之業務透過其附屬公司經營，其中若干附屬公司於中國註冊成立。因此，本公司有否資金向股東支付股息及償還債務取決於自該等附屬公司收取之股息。倘附屬公司招致任何債務或虧損，則有損向本公司派付股息或其他分派之能力。因此，本公司派付股息或其他分派及償還債務之能力將受到限制。

政府管制外匯兌換對經擴大集團及其滿足外匯需求之能力可能有重大不利影響

人民幣並非自由兌換貨幣。於完成後，經擴大集團大部分收益將來源於中國並以人民幣收取，故須將人民幣兌換為港元及其他外幣，以向股東支付股息及償還債項。人民幣兌港元、美元及其他外幣之匯率有所波動，亦受（其中包括）中國政府政策與中國及全球之政治及經濟狀況變動所影響。國際要求中國政府採取更靈活之貨幣政策的壓力沉重，加上內地政策因素，可能導致人民幣兌港元、美元或其他外幣進一步更大幅升值。鑑於經擴大集團需將未來資金兌換為人民幣以便經營業務，人民幣兌相關外幣持續升值將減少經擴大集團兌換所得之人民幣金額。

另一方面，經擴大集團的股份股息（如有）及若干債項利息以外幣支付，人民幣兌相關外幣之任何貶值或會對經擴大集團的經營業績及財務狀況有不利影響，因而可能減少股份之任何現金股息金額。此外，人民幣兌換為港元及其他外幣受中國政府頒佈之多項外匯管制規則、法規及通知所規限。總體而言，外商投資企業獲准根據既定的程序規定，通過指定外匯銀行就經常賬交易（包括例如分派溢利及支付股息予海外投資者）兌換人民幣為外幣。就資本賬交易（包括例如直接投資、貸款及證券投資）兌換人民幣為外幣受到的管制更為嚴格，有關兌換須受多項限制。本公司以人民幣以外之貨幣支付股息予股東之需求令本公司承擔外匯風險。於現行外匯管制制度下，無法保證本公司於日後能取得足夠外幣派付股息或滿足其他外匯需求。

經擴大集團在中國之投資面對中國政府管制外商投資物業行業之風險

中國政府通過（其中包括）提高設立外商投資房地產企業之資本及其他條件、加強外匯管制及限制外籍人士在中國購置物業等措施，限制物業行業之外商投資以遏制物業行業的投機活動。例如，於二零零七年五月，商務部及國家外匯管理局聯合發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，規定（其中包括）：

- 嚴格控制外商投資中國高檔物業；
- 外商投資房地產企業獲得批准成立前，須先(i)取得土地使用權證及房屋所有權證；或(ii)訂立獲得土地使用權或房屋所有權之合約；
- 地方政府審批成立之外商投資房地產企業須即時通過地方政府備案向商務部登記；及
- 倘外商投資房地產企業尚未在商務部登記或未通過年檢，則外匯管理部門及授權從事外匯業務之銀行不得辦理其資本賬項目的外匯結算。

就備案規定而言，於二零一四年六月商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《商務部、國家外匯管理局關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，規定商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產企業進行驗證及備案程序。此外，商務部將每週對已備案的外商投資房地產企業進行隨機檢查，並且每季度對已公佈的未抽查項目進行審查，以此加強備案監管。

該等限制可能影響經擴大集團進一步投資中國附屬公司之能力，因此限制其業務增長，並會對其業務、前景、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

中國政府亦限制中國的外商投資物業開發商獲取海外集資。於二零零六年九月，國家外匯管理局與原建設部頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。於

二零一三年五月，國家外匯管理局頒佈《外債登記管理辦法》及《外債登記管理操作指引》。上述法規規定（其中包括）(i)國家外匯管理局不會為已於二零零七年六月一日或之後向商務部取得授權證書並進行登記之外商投資房地產企業辦理外債簽約登記；(ii)僅於二零零七年六月一日前成立之外商投資房地產公司可於其總投資額與註冊資本間之結餘範圍內舉借外債；及(iii)倘外商投資房地產公司尚未繳清註冊資本，或尚未取得有關國有土地使用權證，或項目注資少於總投資額之35%，則有關公司不得舉借外債。該新法規限制外商投資房地產企業在海外集資後通過股東貸款形式向公司注入資金。然而，該等法規並未限制物業開發商透過增加現有外商投資公司註冊資本或設立新外商投資房地產企業之方式取得外資，惟增加註冊資本或設立新公司須獲商務部或其相關地方分部正式批准並於商務部登記。

作為中國的外商投資物業開發商，經擴大集團必須遵守該通知。然而，並不保證經擴大集團可及時甚至可否取得調配海外資金所需的一切外匯批准證書，亦不保證日後能及時甚至能否登記任何新外商投資附屬公司或增加額外註冊資本。此外，亦不保證中國政府不會推出新政策進一步限制經擴大集團將資金調回中國之能力。倘經擴大集團將資金匯回中國之能力受限，或會對其流動資金及籌資及業務擴展能力有重大不利影響。

此外，向經擴大集團之中國營運附屬公司注資須遵守中國外商投資法規及外匯法規。例如，根據國家外匯管理局為加強管理外商投資企業外匯資本金支付及結匯而於二零零八年八月頒佈的《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》（「**142號通知**」）規定，除非中國法律或法規另有許可，否則外匯注資兌換之人民幣資金僅可用於有關外商投資企業獲核准之業務範圍內活動，而不得用於境內股本投資或收購。於二零一一年七月，國家外匯管理局頒佈142號通知之補充通知，當中訂明有關管理外匯資本金結匯的其他詳細程序及額外要求。根據142號通知及補充通知，經擴大集團可能難以向項目公司增加注資及其後將該等注資兌換為人民幣在中國以作股本投資或收購。倘若經擴大集團未能取得有關批文，可能對其能否籌集營運資金或向項目公司注資以作為一般營運資金的能力有負面影響，因而對其業務、前景、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

中國自然災害、公共衛生與公共安全威脅或會嚴重擾亂目標集團的業務及營運，並對其業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響

中國爆發任何嚴重傳染性疾病而未能控制，則可能對中國之整體營商氣氛及環境有不利影響，進而可能對國內消費甚至整體國內生產總值增長有不利影響。由於目標集團的收益均來自中國業務，故國內消費增長收縮或國內生產總值增長放緩均可能對目標集團之財務狀況、經營業績及未來增長有重大不利影響。此外，倘僱員感染任何嚴重傳染性疾病，目標集團可能須採取措施防止疾病蔓延。任何嚴重的傳染性疾病於中國蔓延，亦可能影響目標集團一般承包商及施工服務供應商之營運。

此外，中國過去數年經歷地震、洪災、山泥傾瀉及乾旱等自然災害，導致受災地區人員死亡、經濟損失慘重，工廠、電纜、房屋、汽車、農作物及其他財產遭受嚴重及廣泛損失，亦導致停電、交通及通訊中斷以及其他損失。

未來任何自然災害及公共衛生與公共安全威脅或會（其中包括）對目標集團的業務及項目進展造成嚴重不利影響或干擾。再者，有關自然災害及公共衛生與公共安全威脅或會嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，進而對經擴大集團的業務、經營業績及前景有重大不利影響。

與本通函相關之風險

本通函中包含之有關經濟及中國房地產開發行業之統計資料、行業數據及其他資料源自多種官方出版物，其中之資料由中國及其他政府機構提供。儘管本公司認為，資料及統計資料之來源對該等資料及統計資料而言已屬適當來源，在摘錄及複製該等資料及統計資料時已採取合理謹慎措施，且並無理由認為該等資料及統計資料為虛假或具誤導性或其中遺漏任何事實而將使該等資料及統計資料虛假或具誤導性，本公司或其董事、代理及顧問不能就該等資料及統計資料之準確性或完整性向閣下保證或作出任何表示。本公司、董事、彼等各自之代理或顧問概無編製或獨立核實該等直接或間接來自官方來源之資料之準確性或完整性。由於可能存在收集方法缺陷、與已發佈資料之間之差異以及不同市場慣例或其他問題，來自官方來源之有關經濟及行業之統計資料、行業數據及其他資料可能並不比其他來源之統計資料準確或不具可比性，故不應過分依賴。股東應當慎重考慮該等有關經濟及行業之統計資料、預測行業數據及其他資料之重要性以及應對該等資料投入之關注度。

概覽

拓業為一家投資控股公司，於大連航華及重慶航龍分別持有52.08%及99%股權，而大連航華及重慶航龍專為分別在大連及重慶開發及銷售物業而成立。待完成後，拓業將成為本公司之間接全資附屬公司。

大連航華主要在大連從事物業開發及銷售，目前在大連從事建造一個大型發展項目（包括辦公、零售商舖及住宅樓宇），竣工後總規劃建築面積將約為434,461平方米。

重慶航龍於二零一四年九月成立，以在重慶開發及銷售物業，目前在重慶開發一個由12幅地塊組成的地盤（初期開發階段），作住宅及商業用途，竣工後總建築面積將約為401,514平方米。

有關截至二零一四年十月三十一日物業發展項目之用途、建築面積及開發狀況詳情載於下表：

公司	項目地點	規劃用途	總地盤 面積 (平方米)	竣工後的		估計竣工 日期	拓業所持 股權	於二零一四年 十月三十一日 目標集團應 佔現況下之 估值 (人民幣元) (附註1)
				總規劃 建築面積 (平方米)				
大連航華	中航國際廣場	住宅及商業	46,937.50	434,461	二零一五年至 二零一八年	52.08%	3,750,000,000	
重慶航龍	位於新開發住宅區 之12幅重慶地塊 (附註2)	住宅及商業	375,252	401,514	二零一八年	99%	790,000,000	

附註：

- (1) 該等金額乃基於利駿行對目標集團於二零一四年十月三十一日之物業公平值或其擁有之物業權利之評估得出。
- (2) 於二零一四年十月三十一日，目標集團與重慶市國土資源和房屋管理局簽訂國有土地使用權出讓合同且目標集團已償付購買土地之全部成本按金，但尚未獲得有關土地使用權證。

大連及重慶之物業市場

大連物業市場近年來增長迅速。已竣工物業之總建築面積由二零零六年之5,380,000平方米增長至二零一三年之10,470,000平方米，複合年增長率為10.0%；已售物業建築面積由二零零六年之6,290,000平方米增長至二零一三年之12,220,000平方米，複合年增長率為10.0%；物業平均售價由二零零六年之每平方米人民幣4,525元增長至二零一三年之每平方米人民幣8,263元，複合年增長率為9.0%。根據本通函附錄四所載目標集團之物業估值，大連項目住宅及商業單位之售價均為每平方米約人民幣20,000元，這與位於該市之類似發展項目相符。

重慶物業市場近年來亦因為快速城市化及經濟發展而蓬勃發展。已竣工物業之總建築面積由二零零六年之22,250,000平方米增長至二零一三年之38,040,000平方米，複合年增長率為8.0%；已售物業建築面積由二零零六年之22,290,000平方米增長至二零一三年之48,180,000平方米，複合年增長率為11.6%。同期物業平均售價及住宅物業平均售價之複合年增長率分別為13.7%及14.1%。

有關大連及重慶物業市場之進一步詳情，請參閱「行業概覽」一節。

目標集團之物業項目

(a) 大連－中航國際廣場

中航國際廣場是一個位於大連市沙河口區中山路東南側的發展中大型發展項目，該區域擁有附屬設施及完備之交通體系。該項目由總地盤面積約46,937.50平方米的四幅地塊組成（不包括公共地盤面積）。總代價人民幣1,760,000,000元已由大連航華於二零一二年悉數支付。中航國際廣場定位為該市之地標性建築，其將開發作為商業及住宅用途（包括辦公室、零售店舖及住宅樓宇），面向各類買家，如中高層企業管理人員、私營業主及政府官員。該發展項目於竣工後的總規劃建築面積將約為434,461平方米。

中航國際廣場之若干住宅及辦公室區域預售於二零一三年六月開始。於二零一四年七月三十一日，未經審核客戶按金（即預售物業所得款項）為1,438,406,483港元。

下表載列合約銷售概覽：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一四年 十月三十一日 止十個月
合約銷售額 (人民幣千元)	1,058,652	476,357
合約建築面積 (平方米)	48,731	25,468

(b) 重慶項目

該項目由總地盤面積約375,252平方米之12幅地塊組成(「重慶地塊」)，位於重慶市兩江新區擁有公共設施之新開發住宅地區。該發展項目於竣工後的總規劃建築面積約為401,514平方米。就重慶地塊而言，重慶航龍已於二零一四年九月二十九日與重慶市國土資源和房屋管理局簽訂兩項國有土地使用權出讓合同，據此，重慶地塊之土地使用權將按照合約條款出讓予重慶航龍。使用重慶地塊之代價已全數支付。根據Sanba Investment中國法律顧問嘉源律師事務所之意見，鑒於申請重慶地塊之國有土地使用權證之相關程序已獲遵守，故重慶航龍取得重慶地塊之土地使用權證將不會存在可預見之法律障礙。董事預期該等土地使用權證將於二零一五年上半年取得。

據嘉源律師事務所告知，自重慶航龍與重慶市國土資源和房屋管理局簽訂上述國有土地使用權出讓合同之日起，重慶航龍佔用及使用重慶地塊之權利即受到中國法律保護。因此，重慶地塊之開發進度不會受到土地使用權證申請程序之影響。由於土地使用權證之申請屬程序問題，且據嘉源律師事務所告知，取得有關土地使用權證不存在可預見之法律障礙，因此Sanba Investment並未將Onfield促使重慶航龍取得土地使用權證列為一項先決條件。

此外，據嘉源律師事務所告知，根據《中華人民共和國合同法》及《國土資源廳關於土地出讓合同有關問題的復函》，重慶航龍及重慶市國土資源和房屋管理局應履行合同中規定之責任，其中包括轉讓重慶地塊使用權。因此，倘有關土地使用權證之申請被終止(重慶航龍違反合同導致任何終止除外)，重慶航龍有權要求重慶市國土資源和房屋管理局退還就重慶地塊已付代價並就終止產生之任何損失提出申索。

目標集團之業務

基於以上所述，董事認為，在此階段收購重慶航龍符合本公司及其股東之整體利益。

該項目尚處於前期規劃階段。其將發展成為較高端之商業及住宅房地產項目，面向中高層企業管理人員及政府官員。

各物業項目之開發計劃

該等項目之開發進度詳情載列如下：

項目	期數	竣工後 總規劃 建築面積 (平方米)	開始施工	開始預售	竣工
大連	A	78,961	二零一三年三月	二零一三年九月	二零一四年十二月
	B	129,661	二零一五年十月	二零一六年十月	二零一八年十二月
	C	95,036	二零一三年三月	二零一三年六月	二零一五年十二月
	D	130,803	二零一四年四月	二零一五年三月	二零一七年十二月
重慶	I	83,709	二零一五年三月	二零一五年十月	二零一六年十二月
	II	229,140	二零一五年九月	二零一六年四月	二零一六年十二月
	III	46,930	二零一六年九月	二零一七年四月	二零一七年十二月
	IV	16,083	二零一六年十二月	二零一七年七月	二零一八年十二月
	V	25,652	二零一七年三月	二零一七年十月	二零一八年十二月

附註：

上述開發進度代表目標集團之目前預期，但可予更改。

在大連及重慶從事物業開發所需之執照及許可證

執照

大連航華及重慶航龍均須根據中國法律取得以下在中國從事物業開發業務所需之執照：

- 營業執照；
- 組織機構代碼證；
- 稅務登記證；
- 中外合資企業證書；及
- 房地產企業開發資質證書。

大連航華已取得所有上述執照。除房地產企業開發資質證書外，重慶航龍已取得所有上述執照，預計重慶航龍將能夠於二零一五年二月前取得該證書。

許可證

大連航華及重慶航龍均須根據中國法律取得中國以下土地使用、施工及物業預售許可證：

- 國有土地證；
- 建設用地規劃許可證；
- 建設工程規劃許可證；
- 建築工程施工許可證；及
- 預售許可證。

大連航華已取得所有上述許可證。重慶航龍取得該等許可證之預期時間載列如下：

- | | |
|-------------|---------|
| • 國有土地證 | 二零一五年三月 |
| • 建設用地規劃許可證 | 二零一五年三月 |
| • 建設工程規劃許可證 | 二零一五年三月 |
| • 建築工程施工許可證 | 二零一五年三月 |
| • 預售許可證 | 二零一五年十月 |

資金來源

目標集團一般透過股東注資、銀行貸款、其他借貸及內部現金流為其物業項目撥充資金。為釐定是否及何時應尋求外部融資，目標集團一般將計及可用之內部資源、財務開支及其經營活動不時產生之現金流入等多項因素。儘管有關貸款文件一般由相關項目公司訂立，但為集中及標準化管理職能，預期於完成後，磋商銀行貸款及與目標集團物業項目有關之其他融資安排將併入經擴大集團核心管理層之職責範圍，並由經擴大集團核心管理層進行管理。

目標集團之業務

於項目開發階段，預售活動所得款項構成經營現金流入之重要來源。根據中國現行法律及法規，物業開發商須達成若干條件（包括取得預售許可證）後，方可開始預售相關物業，且僅可將預售所得款項用於為該等物業之開發撥充資金。

於必要時，在遵守中國銀行業監督管理委員會所頒佈之指引之情況下，目標集團亦可透過來自銀行貸款之外部借貸來為其若干項目撥充資金。於二零一四年七月三十一日，目標集團之未償還銀行借貸總額約為752,786,476港元。

有關進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料－債務」一節。於有關期間及截至最後實際可行日期，目標集團並無嚴重拖欠任何銀行貸款。

於有關期間，在為項目撥充資金方面，目標集團亦一直受益於航發投資及凱迪克所提供之貸款。於二零一四年七月三十一日，目標集團欠付航發投資及凱迪克之未償還貸款總額約為3,301,386,336港元。有關進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之財務資料－債務」一節。

管理專長

儘管目標集團從事物業發展業務（有別於本公司現有業務），本公司將擁有充足之管理專長管理將予收購之目標集團之業務。

本公司將透過大連航華及重慶航龍進行其項目開發及展開項目管理業務。該兩家公司將負責有關項目之日常營運，包括（其中包括）實施項目設計管理、施工前規劃、工程管理、品質控制、預售、銷售、推廣、竣工及交付已竣工物業。大連航華已設立及重慶航龍將設立彼等自身的項目開發、財務、規劃及設計、工程及採購、預算、推廣及銷售等營運部門。該等部門由總經理提供支援和監察，而總經理則向本公司管理層及董事會彙報。

待完成後，儘管大連航華及重慶航龍將負責相關項目之日常運作，但目標集團之若干主要規劃及長期發展策略（例如定位、商業評估及項目融資）將由本公司核心管理層及董事會執行。下文載列目標集團的董事及高級管理人員簡介，待完成後，彼等將會負責經營經擴大集團的新業務。

劉志堅先生，38歲，為拓業董事。劉先生於一九九八年七月畢業於武漢大學（本科學歷），並於二零零一年六月畢業於中南財經大學，管理學（會計）碩士。二零零零年十一月至二零零二年十二月，劉先生任職於萬科集團總部財務部。彼於二零零二年十二月至二零零四年三月任成都萬科房地產有限公司財務負責人、財務部經理。二零零四年四月至二零零五年八月，劉先生任招商局地產控股股份有限公司監事、財務總監助理兼招商地產廣州管理總部總會計師（管理總部副總經理）、重慶招商房地產有限公司總會計師。二零零五年八月至二零零七年三月，劉先生任深圳市中航地產發展有限公司董事、總會計師、副總經理。劉先生於二零零七年三月起任中航萬科有限公司董事、常務副總經理、財務負責人（並得到總經理授權主持日常工作）至今，並於二零一一年起兼任中航國際地產投資事業部副總經理及於二零一三年起兼任中航里城有限公司財務負責人、董事會秘書。

冷千里先生，40歲，為大連航華總經理。冷先生於一九九七年七月畢業於哈爾濱建築工程學院，建築學專業本科畢業。一九九八年至二零零四年，冷先生任中國建築東北設計研究院主任建築師。彼於二零零四年至二零零八年九月任深圳市萬科房地產有限公司設計管理部資深專業經理，二零零八年十月至二零一零年二月任萬科企業股份有限公司集團設計管理部資深專業經理；二零一零年三月至二零一二年一月期間任西安市萬科房地產有限公司設計總監。冷先生於二零一二年二月起任大連航華總經理至今。

羅鵬先生，37歲，為重慶航龍總經理。羅先生於一九九五年九月至一九九九年七月就讀於重慶建築大學城市建設學院，環境與設備專業本科畢業。一九九九年至二零零五年十一月，羅先生任深圳市建安集團股份有限公司開發部管理人員。彼於二零零五年十一月至二零零八年九月任深圳市萬科房地產有限公司設計管理部高級專業經理；二零零八年十月至二零一零年十月任萬科企業股份有限公司集團設計管理部資深產品經理。二零一零年十一月至二零一二年七月，羅先生任深圳市里城投資發展有限公司南京公司總經理，羅先生於二零一二年八月起任重慶航悅置業有限公司總經理，二零一四年九月起任重慶航龍總經理至今。

目標集團之業務

於董事會層面，吳光權先生及潘林武先生（均為執行董事）具備物業發展行業之相關管理經驗，將協助董事會就目標集團之業務發展作出戰略決策。有關彼等之經驗之進一步詳情載列如下。

吳光權先生，51歲，自二零一零年三月起出任本公司執行董事兼主席。彼亦為本公司薪酬委員會成員。吳先生持有工商管理碩士學位，並為高級會計師。彼現出任本公司主要股東中航國際（一間從事房地產開發及酒店管理之公司）總裁及中航國際（香港）董事。吳先生具有豐富財務、行政及管理經驗。吳先生亦出任中航國際控股股份有限公司（前稱深圳中航集團股份有限公司）執行董事兼董事長，並曾出任於深圳證券交易所上市之天馬微電子股份有限公司董事兼董事長至二零一三年六月十六日止。

潘林武先生，49歲，自二零零八年二月起出任本公司執行董事，並於二零一三年一月二十八日獲委任為本公司副主席。潘先生持有航空工程碩士學位、工學學士學位及取得財務會計專業第二學歷，並為研究員級高級會計師。潘先生曾於航空工業部及審計署駐航空航天部審計局工作。於一九九三年，彼獲調派中航國際（一間從事房地產開發及酒店管理之公司）工作，並曾擔任監察審計室副主任及主任。潘先生現出任中航國際副總裁兼總會計師，以及中航國際（香港）及本公司主要股東Tacko董事。潘先生具有多年財務管理、監察及審計工作經驗，在金融、資本運作及風險管理等領域亦具豐富經驗。潘先生亦出任中航國際控股股份有限公司（前稱深圳中航集團股份有限公司）執行董事。

以下討論須與本通函附錄二「目標集團之會計師報告」所載之目標集團綜合財務報表及隨附附註一併閱讀，包括目標集團於二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年七月三十一日，以及自二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度和截至二零一四年七月三十一日止七個月之經審核綜合財務資料。目標集團之綜合財務資料乃根據香港會計準則、香港財務報告準則以及上市規則及公司條例之披露規定編製。本討論載有反映目標集團管理層現時觀點之前瞻性陳述，涉及風險及不確定因素。目標集團之實際業績或會因多項因素而嚴重偏離該等前瞻性陳述所預計之情況，該等因素包括但不限於「風險因素」及本通函其他章節所述之因素。

概覽

在目標集團中，拓業於大連航華及重慶航龍分別持有52.08%及99%股權。大連航華主要在大連從事物業開發及銷售業務。重慶航龍於二零一四年九月成立，以在重慶開發及銷售物業。目標集團擁有分別位於大連及重慶之中航國際廣場及重慶項目。於二零一四年十月三十一日，大連－中航國際廣場及重慶項目竣工後之總規劃建築面積分別為434,461平方米及401,514平方米。

於自二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年七月三十一日止七個月，目標集團並無產生任何收益。母公司所有者應佔年內或期內虧損淨額分別為1,599,301港元、26,412,769港元、15,208,762港元及28,439,385港元。

然而，大連航華於二零一三年六月開始預售中航國際廣場之若干單位，根據目標集團之收益確認政策，預期收益將於二零一五年確認，藉此產生近期收益及純收入。位於重慶之項目將於二零一五年開工建設，預期將於二零一八年竣工。上述兩個項目將為二零一九年及二零二零年提供可識別收益來源。

於二零一四年七月三十一日，目標集團所收到之客戶按金為1,438,406,483港元。該等客戶按金指已收到但根據目標集團之收益確認政策尚未確認為收益並預期將於有關物業過戶予客戶時確認為收益之物業銷售所得款項。

影響目標集團經營業績之因素

一般經濟及房地產市場狀況

目標集團來自物業開發之收益及其經營業績受到一般經濟狀況及中國物業市場(尤其是有關物業項目所在地大連及重慶)狀況波動之重大影響。消費支出、消費者信心水平及一般營商環境之變動會影響現時及潛在租戶之業務,從而或會導致彼等對於目標集團商用物業之需求產生變化。此外,中國政府過去實施了多項政策方針調整中國全國及地方經濟增長以及選定行業發展,而該等政策之變動或會影響有關地區之房地產市場。例如,目標集團之經營業績會受到中國政府有關商用及住宅物業開發之政策(包括融資及按揭貸款之緊縮信貸政策)之影響。因此,目標集團之物業售價或會不時波動。

開發時間表

物業發展項目一般需要大量資本開支及大量時間完成。物業發展項目之開發進度可能受諸多因素影響,包括但不限於搬遷現住居民、建材充裕度、建築工程進度、工程事故、天災及惡劣天氣條件。目標集團在辦理項目之必要土地使用權、房屋、開發及其他所需政府及監管牌照、許可、批文及授權方面亦可能面臨延遲。在建項目亦或會涉及建築風險,其中包括承包商或其他第三方服務及貨品供應商違反責任或面臨財務困難。由於物業預售及交付很大程度上取決於開發進度表,故目標集團於特定期間內之收益、經營業績及現金流量受到目標集團物業發展項目開發進度表之重大影響。

根據目前之開發進度表,預期位於大連之項目將於二零一八年完成建設434,461平方米。中航國際廣場之若干單位於二零一三年六月開始預售。根據目標集團之收益確認政策,預期收益將於二零一五年確認。位於重慶之項目將於二零一五年開工建設,預期將於二零一八年竣工。

物業項目

目標集團將自開發大連—中航國際廣場及重慶項目產生收益。該等物業項目包括零售區、辦公區及住宅區。

目標集團之財務資料

下表列示於二零一三年及二零一四年大連項目之已訂約銷售概況：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一四年 十月三十一日 止十個月
合約銷售額（人民幣千元）	1,058,652	476,357
合約建築面積（平方米）	48,731	25,468

根據目標集團之收益確認政策，物業預售所得款項尚未於損益及其他全面收益表中確認為收益。於二零一四年七月三十一日，目標集團所收到之客戶按金為1,438,406,483港元。

有關物業之平均售價及其毛利率將取決於（其中包括）有關物業項目之物業類型及地理位置等因素。因此，目標集團之經營業績及現金流量或會不時變動，取決於（其中包括）已交付之各類物業之金額及其地理位置。

競爭

物業開發商之間的競爭可能導致土地收購成本及建築成本上升、物業供給過剩、相關中國政府部門審核或批准新物業發展項目之速度放緩以及聘用或挽留合資格人才之行政管理費用增加。競爭格局出現該等及其他變動或會對定價、成交量、經營成本及資本增值造成壓力。

重要會計政策

編製目標集團之財務資料須選擇會計政策，並須作出影響綜合財務報表所呈報項目之估計及判斷。釐定會計政策對於目標集團之經營業績及財務狀況至關重要，且要求目標集團管理層根據未來期間可能變動之資料及數據就本質上並不確定之事宜作出判斷、估計及假設。因此，釐定該等項目必然涉及對未來事件之主觀判斷及估計，並可能有所變動，而有關結果可能因使用不同假設或數據而存在重大差異。此外，實際結果可能有別於估計，因而可能對目標集團之財務狀況、經營業績及現金流量產生重大不利影響。有關目標集團主要會計政策及判斷以及主要估計及不確定因素來源之更多資料，請參閱本通函附錄二所載「目標集團之會計師報告」附註2.3及3。

收益確認

倘經濟利益有可能流向目標集團且收益能可靠計量時，方會確認收益。收益乃按已收或應收代價（經扣除回報及折讓）之公平值計量。利息收入乃使用實際利率法予以確認。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產（即需相當長時間方可作擬定用途或出售之資產）而直接產生之借貸成本資本化作為該等資產成本之一部分。有關借貸成本在資產大致可作擬定用途或出售時不再資本化。特定借款用於合資格資產前暫時投資所賺取之投資收入自資本化之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括目標集團借用資金產生之利息及其他成本。

綜合損益及其他全面收益表中節選項目之描述

收益

目標集團於有關期間並無產生任何收益。然而，根據目標集團之收益確認政策，預期位於大連之項目將於二零一五年完成建設434,461平方米建築面積並確認有關收益，藉此產生近期收益。位於重慶之項目將於二零一五年開工建設，預期將於二零一八年竣工。預期上述兩個項目將為二零一九年及二零二零年提供可識別收益來源。

於二零一四年七月三十一日，目標集團所收到之客戶按金為1,438,406,483港元。客戶按金指已收到但根據目標集團之收益確認政策尚未確認為收益並預期將於有關物業過戶予客戶時確認為收益之物業銷售所得款項。

銷售開支

銷售開支包括廣告費用、推廣費用、銷售佣金以及有關銷售及市場推廣之其他開支。於自二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年七月三十一日止七個月，銷售開支分別為零港元、6,816,235港元、37,928,492港元及16,219,512港元。

行政管理費用及其他經營費用

行政管理費用及其他經營費用包括折舊費用、專業費用、辦公費用及其他雜項開支。於自二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年七月三十一日止七個月，行政管理費用及其他經營費用分別為1,888港元、5,084,116港元、177,728港元及403,244港元。

財務開支

財務開支包括銀行貸款及關連方貸款之利息開支。目標集團將發展中物業之部分借貸成本資本化，惟以建築工程直接應佔之有關成本為限。下表載列目標集團於所示年度／期間之財務開支明細：

	自二零一零年 十一月十六日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元		截至 二零一四年 七月三十一日 止七個月 港元	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止七個月	
	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
須於五年內全部償還之銀行貸款之利息	-	821,678	-	26,514,448
須於五年內全部償還之其他貸款之利息	1,647,944	253,318,848	379,311,544	197,992,969
財務開支總額	1,647,944	253,318,848	380,133,222	224,507,417
減：於物業發展項目項下資本化之利息	-	(210,316,291)	(379,606,389)	(202,181,199)
財務開支總計	1,647,944	43,002,557	526,833	22,326,218

目標集團之財務資料

財務開支主要受借款金額、借款利息以及資本化金額及時間影響。於自二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年七月三十一日止七個月，包含資本化利息之財務開支總額分別為1,647,944港元、253,318,848港元、380,133,222港元及224,507,417港元。於自二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年七月三十一日止七個月，不含資本化利息後之財務開支總額分別為1,647,944港元、43,002,557港元、526,833港元及22,326,218港元。

所得稅

所得稅開支包括現時中國企業所得稅及遞延稅項。根據企業所得稅法，於有關期間，目標集團之中國成員公司之稅率為25%。

由於目標集團於有關期間在香港並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出任何撥備。

目標集團之財務資料

綜合損益及其他全面收益表

下表載列目標集團於所示年度／期間之綜合經營業績：

	自二零一零年 十一月十六日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
		二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一三年 港元 (未經審核)	二零一四年 港元
收益	-	-	-	-	-
其他收入及收益	50,531	-	681,210	627,600	380,352
銷售開支	-	(6,816,235)	(37,928,492)	(15,066,178)	(16,219,512)
行政管理費用及其他經營費用	(1,888)	(5,084,116)	(177,728)	(303,870)	(403,244)
財務開支	(1,647,944)	(43,002,557)	(526,833)	-	(22,326,218)
除稅前虧損	(1,599,301)	(54,902,908)	(37,951,843)	(14,742,448)	(38,568,622)
所得稅抵免	-	11,687,783	9,330,112	3,627,846	4,155,414
本年／本期虧損	<u>(1,599,301)</u>	<u>(43,215,125)</u>	<u>(28,621,731)</u>	<u>(11,114,602)</u>	<u>(34,413,208)</u>
下列人士應佔：					
母公司所有者	(1,599,301)	(26,412,769)	(15,208,762)	(5,899,212)	(28,439,385)
非控股權益	-	(16,802,356)	(13,412,969)	(5,215,390)	(5,973,823)
	<u>(1,599,301)</u>	<u>(43,215,125)</u>	<u>(28,621,731)</u>	<u>(11,114,602)</u>	<u>(34,413,208)</u>
其他全面收益					
於其後期間將會重新分類至損益之 其他全面收益：					
換算海外業務產生之匯兌差額	-	3,922,186	20,809,543	12,261,362	(14,134,177)
本年／本期其他全面收益／(虧損) (扣除稅項後)	-	3,922,186	20,809,543	12,261,362	(14,134,177)
本年／本期全面收益／(虧損)總額	<u>(1,599,301)</u>	<u>(39,292,939)</u>	<u>(7,812,188)</u>	<u>1,146,760</u>	<u>(48,547,385)</u>
下列人士應佔：					
母公司所有者	(1,599,301)	(22,292,410)	(4,172,977)	684,680	(34,895,197)
非控股權益	-	(17,000,529)	(3,639,211)	462,080	(13,652,188)
	<u>(1,599,301)</u>	<u>(39,292,939)</u>	<u>(7,812,188)</u>	<u>1,146,760</u>	<u>(48,547,385)</u>

截至二零一四年七月三十一日止七個月

收益

目標集團於本期間並無產生任何收益。

於二零一四年七月三十一日，為數1,438,406,483港元之客戶按金指已收到但根據目標集團之收益確認政策尚未確認為收益並預期將於有關物業過戶予客戶時確認為收益之物業銷售所得款項。

銷售開支

於截至二零一四年七月三十一日止七個月，銷售開支為16,219,512港元，指本期間廣告費用、推廣費用、銷售佣金及有關銷售及市場推廣之其他開支。銷售開支相對過往期間增加，乃主要由於目標集團為在大連進行品牌建設而增加廣告費用及加強市場推廣力度所致。

行政管理費用及其他經營費用

於截至二零一四年七月三十一日止七個月，行政管理費用及其他經營費用為403,244港元。行政管理費用及其他經營費用相對過往期間增加，乃主要由於目標集團在大連拓展業務所致。

財務開支

於截至二零一四年七月三十一日止七個月，財務開支及包含資本化利息之財務開支總額分別為22,326,218港元及224,507,417港元。財務開支乃主要由於於截至二零一四年七月三十一日止七個月來自同系附屬公司及中間控股公司之貸款所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較

收益

於該等期間，目標集團並無產生任何收益。

於二零一三年十二月三十一日，為數1,101,366,908港元之客戶按金指已收到但根據目標集團之收益確認政策尚未確認為收益並預期將於有關物業過戶予客戶時確認為收益之物業銷售所得款項。

銷售開支

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，銷售開支為37,928,492港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度之6,816,235港元增加。該增加乃主要由於於截至二零一三年十二月三十一日止年度廣告活動增加所致。

行政管理費用及其他經營費用

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，行政管理費用及其他經營費用為177,728港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度之5,084,116港元減少96.5%。該減少乃主要由於二零一二年因向大連航華注資而產生之匯兌虧損所致。

財務開支

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，財務開支為526,833港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度之43,002,557港元減少98.8%。該減少乃主要由於資本化利息由截至二零一二年十二月三十一日止年度之210,316,291港元增加至截至二零一三年十二月三十一日止年度之379,606,389港元所致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

收益

於本期間，目標集團開始從事物業開發活動，且並無產生任何收益。

財務開支

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，財務開支為43,002,557港元，較截至二零一一年十二月三十一日止期間之1,647,944港元有所增加，而包含資本化利息之財務開支總額則為253,318,848港元。該增加乃主要由於就開始從事物業開發活動向中間控股公司及同系附屬公司獲取新貸款所致。

流動資金及資本資源

概覽

目標集團之主要現金需求乃為支付與其投資及開發住宅及商用物業項目有關之資本開支及營運資金需求。過去，目標集團一直透過融資活動產生之現金、來自附屬公司非控股股東之注資、銀行貸款、來自同系附屬公司之貸款以及來自中間控股公司之貸款撥付現金需求。於完成後，經擴大集團預期自經營活動產生之現金（包括銷售及預售物業產生之現金）、來自集團公司之貸款及銀行借貸將為主要資金來源，亦會考慮發行債券或其他證券。董事確認，經考慮上述資金來源以及下文「一 流動資產／(負債) 淨值」一節所述目標集團就結算同系附屬公司及中間控股公司若干借貸及應付同系附屬公司及中間控股公司款項而作出之各項安排而將收到的所得款項，經擴大集團將擁有充裕之營運資金，足以應付其自本通函日期起計未來至少十二個月之所需。

目標集團之財務資料

現金流量

下表載列目標集團於所示年度／期間之綜合現金流量表節選資料：

	自二零一零年 十一月十六日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間		截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月
			二零一二年	二零一三年	二零一三年
			港元	港元	港元
			(未經審核)		
經營活動產生／(使用) 之					
現金流量淨額	(155,357,559)	(2,353,828,084)	210,754,778	163,197,877	76,243,732
投資活動使用之現金流量淨額	-	(425,346,090)	(705,084,239)	(150,899,990)	(43,982,415)
融資活動產生／(使用) 之					
現金流量淨額	<u>155,359,802</u>	<u>2,793,787,574</u>	<u>681,617,084</u>	<u>259,423,605</u>	<u>(12,777,721)</u>
現金及現金等值增加淨額	2,243	14,613,400	187,287,623	271,721,492	19,483,596
年初之現金及現金等值	-	2,243	14,788,004	14,788,004	205,351,792
匯率變動影響淨額	-	<u>172,361</u>	<u>3,276,165</u>	<u>2,440,797</u>	<u>(4,096,321)</u>
年／期末之現金及現金等值	<u>2,243</u>	<u>14,788,004</u>	<u>205,351,792</u>	<u>288,950,293</u>	<u>220,739,067</u>

經營活動產生之現金流量

於截至二零一四年七月三十一日止七個月，經營活動產生之現金淨額為76,243,732港元，乃主要由於客戶按金增加所致。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，經營活動產生之現金淨額為210,754,778港元，乃主要由於客戶按金增加所致。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，經營活動使用之現金淨額為2,353,828,084港元，乃主要由於物業開發使用之現金所致。

目標集團之財務資料

於自二零一零年十一月十六日起至二零一一年十二月三十一日止期間，經營活動使用之現金淨額為155,357,559港元，乃主要由於預付款項、按金及其他應收款項增加所致。

投資活動產生之現金流量

於截至二零一四年七月三十一日止七個月，投資活動使用之現金淨額為43,982,415港元，乃主要由於於中間控股公司之結存變動所致。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，投資活動使用之現金淨額為705,084,239港元，乃主要由於於中間控股公司之結存變動及應收一家附屬公司非控股股東之款項增加所致。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，投資活動使用之現金淨額為425,346,090港元，乃主要由於採購物業、廠房及設備項目及於中間控股公司之結存變動所致。

融資活動產生之現金流量

於截至二零一四年七月三十一日止七個月，融資活動使用之現金淨額為12,777,721港元，乃主要由於中間控股公司償還貸款及提取一筆新的銀行貸款（減已付利息）所致。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，融資活動產生之現金淨額為681,617,084港元，乃主要由於來自同系附屬公司及中間控股公司之貸款（減已付利息）所致。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，融資活動產生之現金淨額為2,793,787,574港元，乃主要由於來自中間控股公司及同系附屬公司之貸款以及附屬公司非控股股東注資（減已付利息）所致。

於自二零一零年十一月十六日起至二零一一年十二月三十一日止期間，融資活動產生之現金淨額為155,359,802港元，乃主要由於來自同系附屬公司之貸款所致。

若干資產負債表項目

發展中物業

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日，目標集團之發展中物業分別為2,708,661,693港元、3,501,062,282港元及3,831,617,441港元。

按金

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日，目標集團之按金分別為155,410,200港元、621,950港元、480,606,077港元及480,539,641港元。分類列作非即期部分之按金分別為155,410,200港元、零港元、479,904,510港元及479,904,510港元。

本公司之按金包括代表於各期／年結日將在中國成立之附屬公司之出資額按金之非流動資產。該筆按金擬供有關附屬公司用於收購土地以供開發，因而在目標集團於各期／年結日之綜合財務狀況表中被分類在流動資產項下。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括應付建築成本、其他應付款項及遞延政府補貼。該等結餘主要包括按照目標集團所衡量之項目進度應付之建築成本以及其他項目相關費用。其他應付款項為免息及一般須按30天期限結算。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日，目標集團之應付建築成本分別為11,965,690港元、45,965,925港元及30,801,837港元。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日，目標集團之其他應付款項分別為1,918,184港元、2,774,320港元及9,343,887港元。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日，目標集團之遞延政府補貼分別為18,658,500港元、19,210,500港元及26,359,200港元。

客戶按金

客戶按金指已收到但根據目標集團之收益確認政策尚未確認為收益並預期將於有關物業過戶予客戶時確認為收益之物業銷售所得款項。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年七月三十一日，目標集團所收到之客戶按金分別為1,101,366,908港元及1,438,406,483港元。

目 標 集 團 之 財 務 資 料

流動資產／(負債)淨值

下表載列目標集團於所示日期的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
流動資產				
發展中物業	-	2,708,661,693	3,501,062,282	3,831,617,441
應收直接控股公司款項	2	2	2	2
應收中間控股公司款項	-	-	216,297,883	255,921,096
應收一家附屬公司				
非控股股東款項	-	535,614,391	938,270,028	919,588,146
預付款項、按金及				
其他應收賬款	155,410,200	639,343	536,618,463	561,462,858
預付稅項	-	63,890,596	79,650,856	120,469,349
現金及銀行結存	2,243	14,788,004	205,351,792	220,739,067
流動資產總額	<u>155,412,445</u>	<u>3,323,594,029</u>	<u>5,477,251,306</u>	<u>5,909,797,959</u>
流動負債				
其他應付款項				
以及應計費用	-	32,542,374	67,950,745	66,504,924
客戶按金	-	-	1,101,366,908	1,438,406,483
應付同系附屬公司款項	1,651,944	14,612,373	43,921,679	82,944,508
應付中間控股公司款項	-	128,819,156	20,225,245	29,367,820
來自同系附屬公司之貸款	155,359,800	387,545,000	868,324,800	867,955,200
來自中間控股公司之貸款	-	-	-	697,489,536
應付稅項	-	1,695,596	-	-
流動負債總額	<u>157,011,744</u>	<u>565,214,499</u>	<u>2,101,789,377</u>	<u>3,182,668,471</u>
流動資產／(負債)淨值	<u>(1,599,299)</u>	<u>2,758,379,530</u>	<u>3,375,461,929</u>	<u>2,727,129,488</u>

於二零一一年十二月三十一日，目標集團擁有流動負債淨額，而二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年七月三十一日則擁有流動資產淨值。

目標集團之財務資料

二零一一年十二月三十一日的流動負債淨額狀況乃主要由於(i)應付同系附屬公司款項(無抵押、免息及無固定償還期限);及(ii)來自同系附屬公司凱迪克之貸款所致。貸款為無抵押、須於一年內悉數償還並被分類為流動負債。於二零一零年十一月十六日(註冊成立日期)起至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年、二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年七月三十一日止七個月,貸款分別按6.56%、6.56%至8%、6.56%至8%及6.56%至8%計息。

二零一二年及二零一三年十二月三十一日的流動資產淨值狀況分別為2,758,379,530港元及3,375,461,929港元。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日,流動資產總額分別為3,323,594,029港元及5,477,251,306港元。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日,流動負債總額分別為565,214,499港元及2,101,789,377港元。

於二零一四年七月三十一日,目標集團之流動資產淨值為2,727,129,488港元。流動負債為3,182,668,471港元,主要包括客戶按金1,438,406,483港元、其他應付款項以及應計費用66,504,924港元、來自同系附屬公司之貸款867,955,200港元及來自中間控股公司之貸款697,489,536港元。流動資產為5,909,797,959港元,主要包括發展中物業3,831,617,441港元、現金及銀行結存220,739,067港元及預付款項、按金及其他應收款項561,462,858港元及應收一家附屬公司非控股股東之款項919,588,146港元。經考慮該等安排、目標集團經營產生之現金流量及目標集團之可用銀行融資後,董事認為經擴大集團擁有充足財務資源以應對其可見未來之財務責任及為其經營提供資金。

債務

銀行貸款

目標集團以銀行貸款作為其主要融資渠道之一。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年七月三十一日,目標集團之銀行貸款總額分別為89,649,000港元及752,786,476港元。銀行貸款總體增加乃主要由於有關物業開發活動的資本需求增加所致。

目標集團之銀行貸款須於二零一六年十月悉數償還。銀行貸款以人民幣計值,三年期人民幣貸款之年利率另加5%之平均實際利率計息。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年七月三十一日,目標集團之銀行貸款分別以目標集團之若干賬面總值為1,762,048,417港元及1,888,568,669港元之發展中物業作為抵押。

目標集團之財務資料

於有關期間，目標集團之所有銀行貸款均來自招商銀行，且其銀行貸款協議大部分使用該銀行所採納之標準條款。董事認為於目標集團之銀行貸款中並無重大契約對目標集團施加獲得進一步融資能力之重大限制。於有關期間直至最後實際可行日期，董事確認目標集團並無重大違約或違反銀行貸款契約之情況。

來自關連方之計息貸款

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日，目標集團來自關連方之計息貸款分別為155,359,800港元、2,966,449,108港元、3,863,472,276港元及3,301,386,336港元。於二零一二年十二月三十一日，應付中間控股公司款項128,819,156港元為計息款項。該等貸款及應付中間控股公司款項主要用於應對有關物業開發活動所需資金。下表載列目標集團於所示日期尚未償還之來自關連方之貸款及應付關連方款項：

	於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
應付以下各方之款項：				
中間控股公司	—	128,819,156	—	—
來自以下各方之即期貸款：				
同系附屬公司	155,359,800	387,545,000	868,324,800	867,955,200
中間控股公司	—	—	—	697,489,536
	<u>155,359,800</u>	<u>387,545,000</u>	<u>868,324,800</u>	<u>1,565,444,736</u>
來自下列人士之非即期貸款：				
中間控股公司	—	2,450,084,952	2,995,147,476	1,735,941,600
總計	<u><u>155,359,800</u></u>	<u><u>2,966,499,108</u></u>	<u><u>3,863,472,276</u></u>	<u><u>3,301,386,336</u></u>

來自同系附屬公司之貸款乃來自凱迪克。有關貸款為無抵押且須於一年內悉數償還。於自二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間及截至二零一二年、二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年七月

目標集團之財務資料

三十一日止七個月，貸款分別按6.56%、6.56至8%、6.56至8%及6.56至8%計息。於二零一四年十一月二十七日，來自凱迪克之部分貸款已償還，貸款數額由二零一四年七月三十一日之867,955,200港元減少至622,000,000港元。

來自中間控股公司之貸款乃來自航發投資且有抵押。除於二零一四年七月三十一日之為數697,489,536港元之款項須於一年內償還外，所有來自中間控股公司之貸款餘額均毋須於一年內償還。於截至二零一二年、二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年七月三十一日止七個月，貸款分別按15%、10至15%及10%計息。於二零一四年十一月十四日，部分該等貸款已償還，使貸款由二零一四年七月三十一日之2,433,431,136港元減少至1,691,601,900港元。

合約義務及資本開支

下表載列於二零一四年七月三十一日目標集團根據承擔及若干合約義務須支付之款項：

	於二零一四年 七月三十一日 港元
一項物業之經營租約安排	125,520
已訂約但未就物業發展開支計提撥備	550,793,609
已訂約但未就收購土地而計提撥備	466,565,400
總計	<u>1,017,484,529</u>

目標集團計劃以內部產生之現金為上述項目融資。於最後實際可行日期，本公司並無於資本市場進行特定籌資活動以為有關資本開支融資的具體計劃。

目標集團日後或會計劃其他項目開發而須增加資本開支，但目前尚未確定具體項目開發計劃，亦無除上文所披露者外之確定資本開支要求。

資產負債表外安排

於有關期間及截至最後實際可行日期，目標集團並無訂立任何資產負債表外安排或作出任何承擔，擔保任何第三方之付款責任。對於向目標集團提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援的任何未合併入賬實體，目標集團並無持有其任何可變權益。

主要財務比率

以下財務比率乃按摘錄自本通函附錄二「目標集團之會計師報告」之財務資料計算得出。

總債務對總資本比率

目標集團之總債務對總資本比率按照總債務（包括銀行貸款、來自關連方之貸款及應付關連方款項）除以總負債及總權益之和計算，於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日分別為101%、90%、93%及94%。

有關市場風險之質化與量化披露資料

目標集團於一般業務過程中面臨多種市場風險，包括貨幣風險、利率風險及流動資金風險。

貨幣風險

目標集團以港元報告其財務業績，而其幾乎所有收入及大部分成本均以人民幣計值。因此，目標集團須承受匯率波動風險。目標集團目前並無外幣對沖政策。然而，目標集團之管理層監控外匯風險，並將考慮於必要時對沖重大外幣風險。

下表詳細說明所有其他變量保持不變之情況下大連航華對於人民幣相對港元升值及貶值5%之敏感度，敏感度反映目標集團管理層對匯率合理可能變動之評估：

	截至十二月三十一日止年度			截至 七月三十一日 止七個月
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港元	港元	港元	港元
大連航華淨資產增加／(減少)				
－倘人民幣相對港元走弱5%	－	(35,889,815)	(35,530,775)	(34,200,754)
－倘人民幣相對港元走強5%	－	35,889,815	35,530,775	34,200,754

目標集團之財務資料

利率風險

目標集團所面對之市場利率變動風險主要與目標集團按浮動利率計息之債務承擔有關。

下表列示於各有關期間末因受到浮息借款所影響而對利率之合理可能變動，在所有其他變數保持不變的情況下，對目標集團除稅後虧損及目標集團權益／資產虧絀的敏感度，並已計入於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年七月三十一日止七個月撥作物業發展項目資本的利息分別為210,316,291港元、379,606,389港元及202,181,199港元的影響。

	基點 上升／(下降)	除稅後溢利 及權益的 增加／(減少) 港元
二零一一年十二月三十一日		
美元	100	(251,637)
美元	(100)	251,637
二零一二年十二月三十一日		
美元	100	(1,551,320)
美元	(100)	1,551,320
二零一三年十二月三十一日		
美元	100	(65,876)
美元	(100)	65,876
二零一四年七月三十一日		
美元	100	(2,790,885)
美元	(100)	2,790,885

流動資金風險

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日，目標集團的總資產減流動負債分別為(1,599,299)港元、2,770,216,976港元、3,397,116,312港元及2,752,500,527港元，及流動資產／(負債)淨額分別為(1,599,299)港元、2,758,379,530港元、3,375,461,929港元及2,727,129,488港元。目標集團於二零一一年十二月三十一日的流動負債淨額狀況乃主要由於來自同系附屬公司之貸款所致。目標集團已作出若干安排以於完成前後結算若干該等款項，進一步詳情載列於上文「流動資產／(負債)淨值」一節。於二零一四年十一月十四日，部分該等貸款已償還予中間控股公司及欠付中間控股公司的貸款由二零一四年七月三十一日的2,433,431,136港元減少至1,685,617,987港元。經考慮上述因素、經營所得現金流量及可用銀行融資，目標集團管理層認為目標集團的財務資源足以應對財務責任及為可見將來的運營提供資金。

關連方交易

於有關期間目標集團之關連方交易載於本通函附錄二目標集團之會計師報告附註27。預期將於完成後繼續進行並將構成本公司持續關連交易的若干該等關連方交易載於本通函內董事會函件「關連交易」一節。

股息及股息政策

於有關期間，目標集團並無宣派任何股息。經計及多項相關因素（包括經擴大集團的財務狀況、資金需求及盈利），董事可能建議於未來派付股息，惟無法保證會於未來派付該等股息。現金股息將以港元支付，而其他分派（如有）將以董事認為合法、公平且可行的方式向股東派付。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核財務資料闡述收購事項對於本集團於二零一四年六月三十日之財務狀況（猶如收購事項已於二零一四年六月三十日進行）以及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量（猶如收購事項已於二零一三年一月一日進行）之影響，該未經審核財務資料載於本通函「附錄三－經擴大集團之未經審核備考財務資料」。

目標集團之財務資料

物業估值

附錄二會計師報告所載之二零一四年七月三十一日目標集團之發展中物業之價值及物業權利與二零一四年十月三十一日之估值對賬如下：

	發展中物業 千港元	收購土地之 已付按金 千港元	總計 千港元
於二零一四年七月三十一日之 賬面淨值	3,831,617	479,905	4,311,522
管理賬目所示於二零一四年 八月一日至二零一四年 十月三十一日期間發展中物業之 額外開發成本及收購土地之 額外已付按金	174,492 ⁽ⁱ⁾	460,644 ⁽ⁱ⁾	635,136
管理賬目所示於二零一四年 十月三十一日之賬面淨值	4,006,109	940,549	4,946,658
加：除稅前重估盈餘	756,391	62,751	819,142
於二零一四年十月三十一日之估值	4,762,500 ⁽ⁱⁱ⁾	1,003,300 ⁽ⁱⁱ⁾	5,765,800 ⁽ⁱⁱ⁾

附註：

- (i) 於二零一四年八月一日至二零一四年十月三十一日發展中物業之額外開發成本指大連項目之建築成本，約為人民幣137,395,000元。收購土地之額外已付按金指於二零一四年九月就重慶地塊支付之代價人民幣370,290,000元。
- (ii) 人民幣乃按概約匯率人民幣1元兌1.27港元之匯率換算為港元。

重大收購及出售

於有關期間，目標集團並無有關收購及出售附屬公司及聯營公司之重大事項。

無重大不利變動

董事確認，自二零一四年七月三十一日起至本通函刊發日期止，目標集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。

僱員及薪酬政策

於有關期間，目標集團通過三名全職僱員開展其營運，並依賴中航國際一家附屬公司提供之項目管理服務。

於自二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年七月三十一日止七個月，員工薪金及退休金計劃供款總額分別約為零港元、615,111港元、667,940港元及388,149港元。

截至二零一四年十一月十四日，目標集團已從中航國際附屬公司招聘66名僱員，且其不再需要聘請中航國際提供項目管理服務。目標集團之聘用政策基於職位及有關物業項目之相關要求、僱員經驗和資歷及有關時間之當時市場狀況而定。目標集團全職僱員之薪酬待遇通常包括基本薪金、若干津貼、醫療福利及酌情年終花紅。酌情年終花紅根據個人表現支付予僱員。僱員之其他福利包括醫療保險、退休計劃及培訓計劃。截至最後實際可行日期，目標集團在所有重大方面一直遵守中國有關社會保險和住房公積金登記之適用法律及法規。

下一年度有關重大投資之未來計劃及預期資金來源

視乎目標集團之可用資源、中國規管環境及經濟狀況而定，目標集團今後可能考慮收購其他房地產資產或業務。

目標集團於下一年度之預期資金來源為物業銷售、銀行貸款及其他借貸。

本集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務報表

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報及經審核綜合財務報表以及本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之中期審閱報告及簡明綜合財務報表已於下列文件披露，而該等文件已於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (<http://www.avic-intl.cn>) 登載：

- 於二零一四年八月二十六日刊發之本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告 (第14至40頁)；
- 於二零一四年三月十八日刊發之本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報 (第39至197頁)；
- 於二零一三年三月十八日刊發之本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報 (第41至185頁)；及
- 於二零一二年三月十六日刊發之本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報 (第37至185頁)。

債務聲明

借款

於二零一四年十月三十一日 (即本通函付印前就釐定債務而言之最後實際可行日期) 營業結束時，按經擴大集團基準 (就本債務聲明而言包括本集團及目標集團) 計算之債務總額約為45.89億港元，包括計息銀行貸款約8.02億港元、來自同系附屬公司之有抵押貸款約17.15億港元及來自同系附屬公司之無抵押貸款約20.72億港元。

經擴大集團之銀行信貸乃由以下項目擔保：(i)抵押經擴大集團之發展中物業；(ii)抵押經擴大集團之若干土地及樓宇 (包括若干土地使用權)；(iii)抵押本集團之若干短期定期存款；(iv)抵押大連華邦一名非控股股東於大連華邦之股權；(v)抵押一間附屬公司之董事、其配偶、其配偶家庭成員及其熟人擁有之若干物業；及(vi)來自經擴大集團一間同系附屬公司之公司擔保。

或然負債

除上文所述及集團內部公司間債務外，經擴大集團概無任何按揭、押記、債券、貸款資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債、承兌應付款項或任何擔保，或於二零一四年十月三十一日營業結束時尚未償還之任何其他重大或然負債。

財務及交易前景

於完成後，經擴大集團將獲得位於大連及重慶之兩個物業發展項目。經擴大集團將從物業開發及銷售，此舉將令經擴大集團建立具有長期回報之潛力增長業務。大連航華已於二零一三年六月開始預售中航國際廣場的若干單位，預計該收入將於二零一五年確認。重慶項目將於二零一五年開始建設，預計將於二零一八年竣工。預料到二零一九年及二零二零年，兩個項目均將提供可識別之未來收入來源及帶動資產增長。預期目標集團將具有強勁增長潛力及將會令本集團物業組合資產數額大幅增加。此將令經擴大集團更易獲得股權及債務融資，繼而進一步改善經擴大集團之盈利能力及促進進一步融資。經擴大集團將擁有強大能力籌集資金發展其業務，從而為其股東創造價值。

對於本公司現有業務，本公司及董事會目前並無任何計劃以出售、終止或減少本公司的現有主要業務。誠如二零一四年中期報告所披露，本公司致力於投資航空技術相關業務及其他領域，旨在提高其價值並在投資回報及經營溢利方面為股東創造長期收益。鑑於中國鼓勵其航空工業的發展，尤其是改革低空空域管理，航空技術相關業務未來具有良好的發展機遇。由於行業衰退，針織及紡織業務分部於二零一三年及二零一四年上半年錄得虧損。由於針織及紡織業務之蓬勃發展受宏觀經濟狀況影響而繼續消退，本公司對業務的前景持謹慎樂觀態度。儘管目前並無計劃出售或縮減針織及紡織業務，鑑於行業衰退，本公司將於下一年度密切關注市場走勢，並繼續檢討該分部之前景。本公司貿易業務方面，積累了更多經驗後，很有可能獲得進一步發展。本公司將物色具有良好發展前景的項目，不斷檢討並優化其業務組合。

收購事項之財務影響

於完成後，拓業將成為本公司之間接全資附屬公司及將作為本公司之附屬公司入賬。因此，其財務業績（包括盈利、資產及負債）將於完成後在本集團之財務報表內綜合入賬及反映。有關經擴大集團之未經審核備考財務資料（乃為說明收購事項對本集團於二零一四年六月三十日之財務狀況以及本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響而編製，猶如完成已分別於二零一四年六月三十日及二零一三年一月一日發生一般），請參閱本通函附錄三。

盈利

待收購事項完成後，各目標集團公司均將成為本公司之附屬公司。目標集團之財務業績將全面併入本公司之財務報表。誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合損益表所示，假設完成已於二零一三年一月一日發生，則母公司所有者應佔溢利將由3.97億港元增至8.69億港元，乃主要由於收購折讓約4.95億港元所致。

客戶按金

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何客戶按金。誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所示，假設完成已於二零一四年六月三十日發生，則經擴大集團之客戶按金將為14.38億港元。

發展中物業

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何發展中物業，原因為其先前並未從事物業開發業務。誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所示，假設完成已於二零一四年六月三十日發生，則經擴大集團之發展中物業將為47.63億港元。

總資產

由於待收購事項完成後，目標集團之資產及負債將併入本公司之財務報表，故本公司所有者應佔權益將於完成後增加。誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所示，假設完成已於二零一四年六月三十日發生，則經擴大集團之總資產將由約21.82億港元增至94.88億港元。

總負債

誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所示，假設完成已於二零一四年六月三十日發生，則經擴大集團之總負債將由106,220,000港元增至6,302,387,000港元。

資本負債比率

於二零一四年六月三十日，本集團之借貸總額及權益總額分別約為39,000,000港元及20.76億港元。經參考本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，假設收購事項已於二零一四年六月三十日發生，則緊隨完成後，經擴大集團之銀行及其他借貸及權益總額將分別約為40.94億港元及31.86億港元。因此，經擴大集團的資本負債比率將為56%。

營運資金

董事會經作出審慎周詳查詢後認為，經考慮收購事項完成之影響、經擴大集團之內部資源、現時可用之銀行及其他融資，在無不可預見事項之情況下，經擴大集團將有足夠營運資金可應付其自本通函日期起計至少十二個月之現時需要。

最近期財務報表後之重大收購事項

本集團於二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表編製日期）之後並無任何重大收購事項。

重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事並未知悉自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表編製日期）起本集團的財務或交易狀況存在任何重大不利變動。

本集團管理層討論及分析

下文載列本集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月的管理層討論及業績分析。該等資料分別摘錄自刊發於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.avic-intl.cn>)的本公司於相關財政年度及財政期間的年度及中期報告。

各財政年度或財政期間的管理層討論及分析應與本公司各年度或中期報告包含的本集團財務資料一併閱讀。

截至二零一四年六月三十日止六個月

業務回顧

整體回顧

二零一四年上半年，本集團錄得營業額34,886,000港元（二零一三年：16,529,000港元）。期內，本集團開始從事貿易業務，該業務為本集團期內之營業額貢獻了8,464,000港元。然而，母公司所有者應佔虧損卻由二零一三年之26,943,000港元大幅增加至二零一四年之134,836,000港元，主要是由於與二零一三年同期之衍生金融工具之公平值利潤7,796,000港元比較，期內錄得公平值虧損91,191,000港元。每股基本虧損為2.92港仙（二零一三年：0.58港仙）。

針織及紡織業務

二零一四年上半年，浙江東陽金牛針織製衣有限公司（「浙江東陽金牛」）的營業額為26,422,000港元（二零一三年：16,529,000港元），銷售量約為1,193噸（二零一三年：714噸）。毛利率由19%下跌至10%，此乃由於二零一三年接到了若干高毛利率的採購訂單所致。針織及紡織業務分部於期內錄得虧損1,051,000港元（二零一三年：522,000港元）。

貿易業務

期內，本集團開始在浙江省從事原材料及輔助材料（如電子元器件、電子產品及金屬材料等）之貿易。於期內之營業額及毛利率分別為8,464,000港元及1%。貿易業務分部於期內錄得溢利62,000港元。

航空技術相關業務

本集團有權分佔本公司之主要控股公司中國航空技術國際控股有限公司（「中航國際」）營運EC120項目之淨收入的80%。EC120直升機於二零一四年上半年實現了3架份銷售。期內，由於中航國際同意其分攤至EC120項目之間接費用（若有）不可超逾其營運EC120項目之應佔收入減直接成本及開支，因此中航國際在EC120項目之營運並無錄得盈虧，故此本集團並無錄得營業額（二零一三年：無）。因此，航空技術相關業務分部於期內並無向本集團貢獻任何溢利（二零一三年：無）。

其他

於截至二零一四年六月三十日止六個月期內，本集團錄得衍生金融工具之公平值虧損91,191,000港元（二零一三年：公平值利潤7,796,000港元）。衍生金融工具之公平值乃根據獨立專業合資格估值師所進行之估值來釐定。衍生金融工具之公平值虧損乃指其於二零一四年六月三十日之公平值較其於二零一三年十二月三十一日之公平值減少之金額，減少的主要原因是相關股份之股價大幅下跌。本集團亦因終止確認可供出售的投資而錄得虧損19,410,000港元（二零一三年：無）。此外，本集團亦錄得分佔合營公司及聯營公司之虧損合共19,513,000港元（二零一三年：20,843,000港元）。

有關進一步資料，請參閱本公司日期為二零一四年九月二十三日的公告。

前景

作為一間投資控股公司，本集團致力於在航空技術相關業務及其他領域進行投資，通過獲取投資收益和經營收益，從而提升本集團的價值並為股東創造長期回報。鑑於中國促進航空產業發展，尤其是改革低空空域管理，航空技術相關業務未來具有良好的發展機遇。浙江東陽金牛擁有廣泛的行業經驗及已確立的客戶基礎，但針織及紡織業務的行業景氣度受宏觀經濟形勢的影響有所下降，本集團對該業務的前景保持謹慎樂觀態度。對於本集團新開展的貿易業務，有望在積累更多經驗後進一步拓展。本集團將物色具有良好發展前景之項目，不斷檢討並優化本集團的業務組合。

財務回顧

資金流動性、資本架構及財務資源

本集團一貫保持充足營運資金。於二零一四年六月三十日，本集團有流動資產1,275,269,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,243,325,000港元），其中包括現金及銀行結存及定期存款合共966,998,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,079,390,000港元）。本集團於二零一四年六月三十日之流動負債為105,301,000港元（二零一三年十二月三十一日：117,059,000港元）。

於二零一四年六月三十日，本集團之母公司所有者應佔權益為2,071,249,000港元（二零一三年十二月三十一日：2,225,230,000港元），由已發行股本461,959,000港元（二零一三年十二月三十一日：461,959,000港元）及儲備1,609,290,000港元（二零一三年十二月三十一日：1,763,271,000港元）所組成。本集團於二零一四年六月三十日之未償還銀行貸款為39,379,000港元（二零一三年十二月三十一日：40,382,000港元）。本集團之資本負債率按總銀行借貸佔母公司所有者應佔權益之百分比計算為2%（二零一三年十二月三十一日：2%）。

本集團之銀行信貸主要用於應付一般營運資金的需要。

集團資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團以下資產已抵押作為銀行信貸之擔保：

- (a) 本集團賬面淨值總額約3,663,000港元(二零一三年十二月三十一日：3,879,000港元)之若干土地及樓宇；
- (b) 本集團賬面淨值約3,057,000港元(二零一三年十二月三十一日：3,140,000港元)之租賃土地；及
- (c) 本集團為數約373,000港元(二零一三年十二月三十一日：382,000港元)之若干短期定期存款。

匯率波動風險

本集團的外匯風險主要產生自營運單位以該單位功能貨幣以外的其他貨幣進行的若干銷售或採購。鑑於本集團致力把相同貨幣的資產及負債配合，因此本集團所承受的外匯風險很低。

重大收購及出售

本集團於期內並無任何重大收購或出售。

或然負債

於二零一四年六月三十日，本公司已就一間附屬公司獲授之銀行信貸93,000,000港元(二零一三年十二月三十一日：93,000,000港元)向一家銀行作出財務擔保，該項信貸尚未被動用。

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團共有員工92名(二零一三年十二月三十一日：68名)。本集團乃參考市場情況及根據個別員工表現而制定僱員薪酬，並不時作出檢討。本集團並為僱員提供其他福利包括醫療及人壽保險，以及按個別僱員之表現及其對本集團作出之貢獻，向合資格僱員授予酌情性獎勵花紅及購股權。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度

業務回顧

整體回顧

於二零一三年，本集團錄得營業額47,979,000港元（二零一二年：87,328,000港元）及母公司所有者應佔溢利397,242,000港元（二零一二年：359,651,000港元）。每股基本盈利為8.57港仙（二零一二年：7.70港仙）。

針織及紡織業務

於二零一三年，由於針織及紡織業務行業不景氣，浙江東陽金牛針織製衣有限公司（「浙江東陽金牛」）收到之訂單比二零一二年明顯減少，營業額為47,979,000港元（二零一二年：87,328,000港元），銷售量約為2,219噸（二零一二年：3,135噸）。毛利率為11%（二零一二年：12%）。針織及紡織業務分部於年內錄得虧損1,157,000港元（二零一二年：溢利2,743,000港元）。

航空技術相關業務

本集團有權分佔本公司之主要控股公司中國航空技術國際控股有限公司（「中航國際」）營運EC120項目之淨收入的80%。EC120直升機於二零一三年實現了9架份銷售。於二零一三年及二零一二年，由於中航國際同意其分攤至EC120項目之間接費用（若有）不可超逾其營運EC120項目之應佔收入減直接成本及開支，因此中航國際在EC120項目之營運並無錄得盈虧，故此本集團並無錄得營業額。因此，航空技術相關業務分部於年內並無向本集團貢獻任何溢利（二零一二年：無）。

其他

誠如本公司分別於二零一三年四月十日及二零一三年五月六日之公告及通函所披露，本集團及新寶投資有限公司（「新寶」）之所有其他股東於二零一三年四月八日與天下圖控股有限公司（前稱蒙古投資集團有限公司）及其直接全資附屬公司Jichang Investments Limited（「Jichang」）訂立了買賣協議，以出售其於新寶之全部股權予Jichang（「出售事項」）。本集團持有新寶之22.66%股本權益，並已於二零一二年十二月三十一日按賬面淨值60,000,000港元分類為持有待出售的資產。誠如本公司於二零一三年八月二日之公告所披露，出售事項於二零一三年八月二日完成。據此，本集團錄得出售聯營公司之利潤358,423,000港元（二零一二年：19,958,000港元）。

年內，本集團出售了若干上市投資，錄得出售可供出售投資之淨利潤140,209,000港元（二零一二年：223,313,000港元）。此外，本集團亦錄得分佔合營公司及聯營公司之溢利合共28,838,000港元（二零一二年：207,650,000港元），減少的主要原因是合營公司於年內錄得溢利下跌，因其於年內從出售可供出售投資所產生之利潤減少。本集團於年內亦錄得銀行利息收入17,642,000港元（二零一二年：14,137,000港元）。然而，由於一間聯營公司於近年一直虧損，因此於年內就向該聯營公司提供的貸款作出19,000,000港元（二零一二年：無）的減值撥備。

前景

作為一間投資控股公司，本集團致力於在航空技術相關業務及其他領域進行投資，通過獲取投資收益和經營收益，從而提升本集團的價值並為股東創造長期回報。鑑於中國促進航空產業發展，尤其是改革低空空域管理，航空技術相關業務未來具有良好的發展機遇。浙江東陽金牛擁有廣泛的行業經驗及已確立的客戶基礎，但針織及紡織業務的行業景氣度受宏觀經濟形勢的影響有所下降，本集團對該業務的前景保持謹慎樂觀態度。本集團將物色具有良好發展前景之項目，不斷檢討並優化本集團的業務組合。

財務回顧

資金流動性、資本架構及財務資源

本集團一貫保持充足營運資金。於二零一三年十二月三十一日，本集團有流動資產1,243,325,000港元（二零一二年：1,180,482,000港元），其中包括現金及銀行結存及定期存款合共1,079,391,000港元（二零一二年：1,031,415,000港元）。本集團於二零一三年十二月三十一日之流動負債為117,060,000港元（二零一二年：92,972,000港元）。

年內，本公司以每股0.305港元至0.36港元的價格經香港聯合交易所有限公司購回共31,190,000股本公司股份，總代價連同相關費用合共10,600,000港元。所有該等購回股份已於年內被註銷。此外，於二零一二年購回之10,616,000股本公司股份亦已於年內被註銷。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之母公司所有者應佔權益為2,225,230,000港元（二零一二年：1,952,617,000港元），由已發行股本461,959,000港元（二零一二年：466,140,000港元）及儲備1,763,271,000港元（二零一二年：1,486,477,000港元）所組成。本集團於二零一三年十二月三十一日之未償還銀行貸款為40,382,000港元（二零一二年：14,625,000港元）。本集團之資本負債率按總銀行借貸佔母公司所有者應佔權益之百分比計算為2%（二零一二年：1%）。

本集團之銀行信貸主要用於應付一般營運資金的需要。

集團資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行信貸以下列各項作為擔保：

- (i) 抵押本集團賬面淨值總額約3,879,000港元（二零一二年：4,111,671港元）之若干土地及樓宇；
- (ii) 抵押本集團賬面淨值約3,140,054港元（二零一二年：3,178,592港元）之租賃土地；
- (iii) 抵押本集團為數約382,166港元（二零一二年：6,625,000港元）之若干短期定期存款；及
- (iv) 抵押一間附屬公司之董事、其配偶、其配偶之家庭成員及熟人所擁有之若干物業。

於二零一三年十二月三十一日，一間附屬公司之董事及該董事之配偶、該配偶之熟人及由該等熟人控制之公司就本集團為數30,573,248港元（二零一二年：5,000,000港元）之若干銀行貸款之償還提供擔保。

匯率波動風險

本集團的外匯風險主要產生自營運單位以該單位功能貨幣以外的其他貨幣進行的若干銷售或採購。鑑於本集團致力把相同貨幣的資產及負債配合，因此本集團所承受的外匯風險很低。

重大收購及出售

除有關年報另有所述之交易外，本集團於年內並無任何其他重大收購或出售。

或然負債

於報告期末，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
就以下各方獲授之信貸 而向銀行提供之擔保：				
一間附屬公司之董事之 熟人所控制之公司	-	25,000,000	-	-
一間附屬公司	-	-	93,000,000	-
	<u>-</u>	<u>25,000,000</u>	<u>93,000,000</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>25,000,000</u>	<u>93,000,000</u>	<u>-</u>

於二零一三年十二月三十一日，並無動用由一間附屬公司透過本公司向銀行作出擔保而獲得之銀行信貸。

於二零一二年十二月三十一日，由一間附屬公司之董事之熟人所控制之公司透過本集團向銀行作出擔保而獲得之銀行信貸已動用15,000,000港元。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有員工68名（二零一二年：105名）。本集團乃參考市場情況及根據個別員工表現而制定僱員薪酬，並不時作出檢討。本集團並為僱員提供其他福利包括醫療及人壽保險，以及按個別僱員之表現及其對本集團作出之貢獻，向合資格僱員授予酌情性獎勵花紅及購股權。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度

業務回顧

整體回顧

本集團於二零一一年透過出售其於浙江海聯熱電股份有限公司（「浙江海聯」）之56%股權之其中53%，而把電力及蒸汽供應業務出售。有關該出售的詳情已載於二零一一年十二月七日之本公司通函內。該出售後，電力及蒸汽供應分部便告終止。

於二零一二年，本集團錄得營業額87,328,000港元（二零一一年：303,233,000港元（包括已終止經營業務））。權益持有人應佔溢利由467,519,000港元下降至359,651,000港元，主要是由於二零一一年錄得出售浙江海聯之利潤148,489,000港元。每股基本盈利為7.70港仙（二零一一年：9.90港仙）。

針織及紡織業務

於二零一一年十二月二十八日，本集團收購了浙江東陽金牛針織製衣有限公司（「浙江東陽金牛」）之51%股權。浙江東陽金牛於中國浙江省從事針織及紡織品、針織面料及服裝的生產及分銷。因此，針織及紡織業務分部成為本集團的一個新的須呈報之經營分部。

於二零一二年，浙江東陽金牛之營業額為87,328,000港元，針織及紡織品銷售量約為3,135噸。整體毛利率為12%。針織及紡織業務分部於年內錄得溢利2,743,000港元。

航空技術相關業務

EC120直升機於二零一二年實現了一架份銷售。由於本公司之主要控股公司中國航空技術國際控股有限公司（「中航國際」）於二零一二年於EC120項目之營運並無錄得盈虧，而本集團則分佔其中的80%，故此本集團並無錄得營業額。航空技術相關業務分部於年內錄得溢利5,289,000港元（二零一一年：541,000港元）。

其他

年內，本集團完成出售其於信誠融資租賃有限公司（「信誠融資」）及其附屬公司之全部47.91%股權，及轉讓信誠融資應付及結欠本集團之股東貸款，予本集團聯營公

司中國環保投資股份有限公司（「中國環投」）之全資附屬公司中油潔能財務有限公司，總代價為51,776,000港元，以中國環投發行可換股債券方式予以支付。據此，本集團錄得出售聯營公司之利潤19,958,000港元（二零一一年：無）。此外，就嵌入於該可換股債券之衍生工具，本集團於二零一二年亦錄得衍生金融工具之公平值虧損12,672,000港元。衍生金融工具之公平值乃根據獨立專業合資格估值師所進行之估值來確定。衍生金融工具之公平值虧損乃指其於二零一二年十二月三十一日之公平值較其發行日期之公平值減少之金額，減少的主要原因是衍生金融工具的時間值以及中國環投之股價下跌。

年內，本集團出售了若干上市投資，錄得出售可供出售投資之淨利潤223,313,000港元（二零一一年：331,047,000港元）。此外，本集團亦錄得分佔共同控權公司及聯營公司之溢利207,650,000港元（二零一一年：127,951,000港元），增長主要是由於共同控權公司取得滿意業績，因其出售了可供出售投資而錄得可觀利潤。本集團於年內亦錄得銀行利息收入14,137,000港元（二零一一年：3,361,000港元）及可供出售上市投資之股息收入4,377,000港元（二零一一年：5,250,000港元）。

前景

作為一間投資控股公司，本集團致力於在航空技術相關業務及其他領域進行投資，通過獲取投資收益和經營收益，從而提升本集團的價值並為股東創造長期回報。鑑於中國促進航空產業發展，尤其是改革低空空域管理，航空技術相關業務未來具有良好的發展機遇。同時，憑藉浙江東陽金牛廣泛的行業經驗及已確立的客戶基礎，本集團對針織及紡織業務的前景保持樂觀態度。本集團將物色具有良好發展前景之項目，不斷檢討並優化本集團的業務組合。

財務回顧

資金流動性、資本架構及財務資源

本集團一貫保持充足營運資金。於二零一二年十二月三十一日，本集團有流動資產1,180,482,000港元（二零一一年：1,245,575,000港元），其中包括現金及銀行結存及定期存款合共1,031,415,000港元（二零一一年：796,308,000港元）。本集團於二零一二年十二月三十一日之流動負債為92,972,000港元（二零一一年：268,209,000港元）。

年內，本公司以每股0.227港元至0.255港元的價格在香港聯合交易所有限公司購回共30,070,000股本公司股份，總代價連同相關費用合共7,288,000港元。19,454,000股購回股份已於年內被註銷，而10,616,000股購回股份則已於隨後被註銷。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之母公司權益持有人應佔權益為1,952,617,000港元（二零一一年：2,150,907,000港元），由已發行股本466,140,000港元（二零一一年：468,085,000港元）及儲備1,486,477,000港元（二零一一年：1,682,822,000港元）所組成。本集團於二零一二年十二月三十一日之未償還銀行貸款為14,625,000港元（二零一一年：37,073,000港元）。本集團之資本負債率按總銀行借貸佔母公司權益持有人應佔權益之百分比計算為1%（二零一一年：2%）。

本集團之銀行信貸主要用於應付一般營運資金的需要。

集團資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行信貸以下列各項作為擔保：

- (i) 抵押本集團賬面淨值總額約4,111,671港元（二零一一年：3,964,146港元）之若干土地及樓宇；
- (ii) 抵押本集團賬面淨值總額約3,178,592港元（二零一一年：3,205,171港元）之租賃土地；
- (iii) 抵押本集團為數6,625,000港元（二零一一年：365,854港元）之若干短期定期存款；及
- (iv) 抵押一間附屬公司之董事、其配偶、其配偶之家庭成員及熟人所擁有之若干物業。

於二零一二年十二月三十一日，一間附屬公司之董事及該董事之配偶、該配偶之熟人及由該等熟人控制之公司就本集團為數5,000,000港元（二零一一年：30,487,805港元）之若干銀行貸款之償還提供擔保。

匯率波動風險

本集團的外匯風險主要產生自營運單位以該單位功能貨幣以外的其他貨幣進行的若干銷售或採購。鑑於本集團致力把相同貨幣的資產及負債配合，因此本集團所承受的外匯風險很低。

重大收購及出售

除有關年報另有所述之交易外，本集團於年內並無任何其他重大收購或出售。

或然負債

於報告期末，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
就一家附屬公司之董事之熟人所控制之 公司獲授之信貸而向銀行提供之擔保	25,000,000	28,170,732

於二零一二年十二月三十一日，由一間附屬公司之董事之熟人所控制之公司透過本集團向銀行作出擔保而獲得之銀行信貸已動用15,000,000港元（二零一一年：28,170,732港元）。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團共有員工105名（二零一一年：97名）。本集團乃參考市場情況及根據個別員工表現而制定僱員薪酬，並不時作出檢討。本集團並為僱員提供其他福利包括醫療及人壽保險，以及按個別僱員之表現及其對本集團作出之貢獻，向合資格僱員授予酌情性獎勵花紅及購股權。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度**業務回顧****整體回顧**

本集團於二零一一年之綜合業績與去年比較錄得可觀增長。於二零一一年，本集團錄得營業額303,233,000港元（二零一零年：274,386,000港元）及權益持有人應佔溢利467,519,000港元（二零一零年：36,062,000港元）。每股基本盈利為9.90港仙（二零一零年：0.76港仙）。業績增長主要是來自出售電力及蒸汽供應業務及出售若干可供出售的投資所錄得之利潤。

電力及蒸汽供應

年內，本集團透過出售其於非全資附屬公司浙江海聯熱電股份有限公司之56%股本權益之其中53%，而把電力及蒸汽供應業務出售，從而把該投資變現，以投資於其他有更佳增長前景的行業之業務，旨在重組本集團之業務組合及提高股東價值。由此，錄得出售附屬公司之利潤148,489,000港元（二零一零年：無）。有關此項出售的詳情已載於二零一一年十二月七日之通函內。

於二零一一年，該已終止經營業務貢獻之營業額為303,233,000港元（二零一零年：273,732,000港元）。連同出售附屬公司之利潤，該已終止經營業務對本集團之本年溢利貢獻了152,766,000港元（二零一零年：18,320,000港元）。

航空技術相關業務

EC120直升機於二零一一年實現合共10架份銷售，但是本集團並無就此錄得營業額（二零一零年：654,000港元），因為本公司之主要控股公司中國航空技術國際控股有限公司（「中航國際」）於EC120項目之營運產生了虧損，而本集團則分佔其中的80%。本集團於年內並無就該項目財務資產作出任何減值撥備（二零一零年：3,459,000港元），因為該財務資產已於二零一零年十二月三十一日全面減值。航空技術相關業務分部於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得溢利541,000港元（二零一零年：虧損4,037,000港元）。

針織及紡織品

年內，本集團以現金代價7,000,000元人民幣（相當於約8,537,000港元）收購了浙江東陽金牛針織製衣有限公司（「浙江東陽金牛」）之51%股本權益。浙江東陽金牛在中國浙江省從事生產及分銷針織及紡織品、針織面料及服裝。對本集團而言，該收購乃使本集團收益來源多元化之良機。有關此項收購的詳情已載於二零一一年十一月十七日之通函內。該收購於二零一一年十二月二十八日完成。

其他

年內，本集團所持之由本集團聯營公司中國環保投資股份有限公司（「中國環投」）（前稱中油潔能集團有限公司）所發行之可換股債券經已到期，並已按每股0.2港元之轉換價轉換為137,500,000股中國環投之普通股。因此，本集團錄得增加聯營公司投資之利潤2,143,000港元（二零一零年：無）。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團出售了若干上市投資，錄得出售可供出售的投資之利潤331,047,000港元（二零一零年：無）。此外，本集團亦錄得分佔共同控權公司及聯營公司之溢利127,951,000港元（二零一零年：虧損5,647,000港元），增加的主要原因是共同控權公司於本年取得滿意之業績。

前景

展望未來，鑑於(i)中國經濟持續發展；(ii)中國的人均可支配收入增加；及(iii)浙江東陽金牛廣泛的行業經驗及已確立的客戶基礎，本集團對針織及紡織業務的前景保持樂觀態度。與此同時，本集團將隨時檢討本集團之業務組合，並繼續於其他領域物色具有良好發展前景之項目之收購機會，旨在優化本集團之業務組合及提高股東價值。

財務回顧

資金流動性、資本架構及財務資源

本集團一貫保持充足營運資金。於二零一一年十二月三十一日，本集團有流動資產1,245,575,000港元（二零一零年：580,674,000港元），其中包括現金及銀行結存及定期存款合共796,308,000港元（二零一零年：374,448,000港元）。本集團於二零一一年十二月三十一日之流動負債為268,209,000港元（二零一零年：166,216,000港元）。

年內，本公司以每股0.25港元至0.345港元的價格經香港聯合交易所有限公司購回共73,546,000股本公司股份，總代價為25,087,000港元。所有購回股份的股份證書已被註銷。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之公司權益持有人應佔權益為2,150,907,000港元（二零一零年：3,362,078,000港元），由已發行股本468,085,000港元（二零一零年：475,440,000港元）及儲備1,682,822,000港元（二零一零年：2,886,638,000港元）所組成。本集團於二零一一年十二月三十一日之未償還銀行貸款為37,073,000港元（二零一零年：55,882,000港元）。本集團之資本負債率按總銀行借貸佔公司權益持有人應佔權益之百分比計算為2%（二零一零年：2%）。

本集團之銀行信貸主要用於應付一般營運資金的需要。

集團資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行信貸以下列各項作為擔保：

- (i) 抵押本集團賬面淨值總額約3,964,146港元（二零一零年：27,115,872港元）之若干土地及樓宇；
- (ii) 抵押本集團賬面淨值總額約3,205,171港元（二零一零年：28,147,050港元）之租賃土地；
- (iii) 抵押本集團為數365,854港元（二零一零年：34,444,706港元）之若干短期定期存款；及
- (iv) 抵押一間附屬公司之董事、其配偶、其配偶之家庭成員及熟人所擁有之若干物業。

於二零一一年十二月三十一日，一間附屬公司之董事及該董事之配偶、該配偶之熟人及由該等熟人控制之公司就本集團為數30,487,805港元之若干銀行貸款之償還提供擔保。過往年度，本集團之短期銀行貸款23,529,412港元由獨立第三者提供擔保。

匯率波動風險

本集團的外匯風險主要產生自營運單位以該單位功能貨幣以外的其他貨幣進行的若干銷售及採購。鑑於本集團致力把相同貨幣的資產及負債配合，因此本集團所承受的外匯風險很低。

重大收購及出售

業務合併

於二零一一年十二月二十八日，本集團自本公司之獨立第三者吳曉綱先生（「吳先生」）收購浙江東陽金牛之51%權益。浙江東陽金牛於中國浙江省從事針織及紡織品、針織面料及服裝的生產及分銷。該收購事項被視作本集團投資其他業務以多元化本集團收益來源及提升股東價值之良機。該收購事項之收購代價7,000,000元人民幣（相等於約8,536,585港元）已於二零一一年十二月二十八日以現金支付。

本集團已選擇按非控股權益應佔浙江東陽金牛可識別淨資產之比例計量浙江東陽金牛之非控股權益。

於收購日期，浙江東陽金牛可識別資產及負債之公平值如下：

	收購時確認 之公平值 港元
物業、廠房及設備	19,331,133
預付土地租賃款	3,205,171
無形資產	1,140,980
存貨	4,540,453
應收貿易賬款及票據	10,965,384
預付款項、按金及其他應收款項	42,678,391
已抵押定期存款	365,854
現金及現金等值	3,598,718
應付一家附屬公司之非控股股東	(94,895)
應付貿易賬款及票據	(23,371,666)
應付稅項	(400,082)
其他應付款項及應計費用	(15,144,232)
計息銀行貸款	(37,073,171)
遞延稅項負債	(1,226,591)
	<hr/>
按公平值列賬之可識別淨資產總額	8,515,447
非控股權益	(4,172,569)
收購產生之商譽	4,193,707
	<hr/>
以現金支付	<u>8,536,585</u>

於收購日期，應收貿易賬款及票據及其他應收賬款之公平值分別為10,965,384港元及41,801,610港元。應收貿易賬款及票據及其他應收賬款之總合約金額分別為15,179,545港元及43,716,244港元，其中4,214,161港元之應收貿易賬款及票據及1,914,634港元之其他應收賬款預期無法收回。

吳先生及其配偶杜建平女士（「杜女士」）已就浙江東陽金牛於報告期末所持其他應收賬款向本集團(i)質押吳先生所持浙江東陽金牛之49%股本權益；(ii)質押杜女士所持東台怡源製衣有限公司之30%股本權益；及(iii)質押吳先生及／或杜女士共同或單獨擁有之位於浙江省東陽市之三項物業。此外，吳先生亦向本集團保證，吳先生將承擔本集團向吳先生之熟人所控制之若干公司提供之財務擔保所產生之損失（若有）。

本集團就此項收購產生了交易成本1,486,964港元。該等交易成本已予支銷並計入綜合收益表之行政管理費用內。

收購附屬公司之現金流量分析如下：

	港元
現金代價	(8,536,585)
已收購之現金及現金等值	<u>3,598,718</u>
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值流出淨額	(4,937,867)
計入經營活動之現金流量之收購之交易成本	<u>(1,486,964)</u>
	<u><u>(6,424,831)</u></u>

此項收購之後，浙江東陽金牛對本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之收益及綜合溢利並無任何貢獻。

倘若合併於年初已經發生，則本集團持續經營業務所得收益及本集團之本年溢利應分別為110,895,968港元及477,384,565港元。

出售附屬公司

於本集團出售其於浙江海聯之權益之前，本集團持有其56%股權，其中49%乃透過本公司之直接全資附屬公司Polyson持有，7%則透過本公司之間接全資附屬公司中航技直升機深圳持有。

年內，本集團出售其於浙江海聯合共53%股權連同本集團提供予Polyson及浙江海聯之貸款，總代價分別為19,994,648港元及338,993,455港元。

出售之詳情如下：

	二零一一年 港元
已出售之資產淨值：	
商譽	30,493,201
物業、廠房及設備	273,731,616
預付土地租賃款	29,884,137
存貨	10,716,822
應收貿易賬款及票據	46,863,260
可收回稅項	3,532,666
預付款項、按金及其他應收款項	34,111,527
給予已出售附屬公司之墊款	169,217,461
現金及銀行結存	28,850,116
應付貿易賬款及票據	(7,994,309)
其他應付款項及應計費用	(199,495,477)
計息銀行貸款	(87,660,732)
遞延稅項負債	(12,661,256)
非控股權益	(71,818,526)
	<u>247,770,506</u>
代價	<u>372,184,088</u>
出售淨資產之利潤	124,413,582
解除匯兌波動儲備	<u>24,075,453</u>
出售附屬公司之利潤	<u><u>148,489,035</u></u>
代價之支付方式：	
現金	189,984,088
遞延代價*	184,000,000
減：交易成本	<u>(1,800,000)</u>
	<u><u>372,184,088</u></u>

* 出售浙江海聯53%權益之總代價中之184,000,000港元（「遞延代價」）將於以下較早日期前償付：(i) 完成日期之首個週年日；或(ii)二零一二年十二月三十一日。Polyson及亞洲金融財務集團有限公司（香港源和國際貿易集團有限公司（買方之一，擁有浙江海聯全部股本權益之21%）之全資附屬公司）之全部已發行及繳足股本被質押予本公司作為遞延代價之抵押。待收到該遞延代價後，本公司將解除股份抵押。該未償還代價已於報告期末計入其他應收賬款。

出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析如下：

	二零一一年 港元
現金代價 (扣除交易成本)	188,184,088
已出售之現金及銀行結存	<u>(28,850,116)</u>
出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額	<u><u>159,333,972</u></u>

已出售附屬公司產生之現金流量淨額如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
經營活動	(55,864,240)	(16,959,984)
投資活動	24,133,655	(7,097,287)
融資活動	<u>29,733,902</u>	<u>26,470,588</u>
現金流入／(流出) 淨額	<u><u>(1,996,683)</u></u>	<u><u>2,413,317</u></u>

除以上及二零一一年年報另有所述之交易外，本集團於年內並無任何其他重大收購或出售。

或然負債

於報告期末，並未於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本集團	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
就下列各方獲授之信貸向銀行提供擔保：		
主要供應商	–	54,117,647
由一家附屬公司之董事之熟人所控制之公司	<u>28,170,732</u>	<u>–</u>
	<u>28,170,732</u>	<u>54,117,647</u>

於二零一一年十二月三十一日，由一間附屬公司之董事之熟人所控制之公司透過本集團向銀行作出擔保而獲得之銀行信貸已動用28,170,732港元（二零一零年：無）。過往年度，主要供應商透過本集團向銀行作出擔保而獲得之銀行信貸已動用54,117,647港元。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有員工97名（二零一零年：271名）。本集團乃參考市場情況及根據個別員工表現而制定僱員薪酬，並不時作出檢討。本集團並為僱員提供其他福利包括醫療及人壽保險，以及按個別僱員之表現及其對本集團作出之貢獻，向合資格僱員授予酌情性獎勵花紅及購股權。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）之報告全文，僅為載入本通函而編製。本文所界定詞彙僅適用於本報告。



敬啟者：

以下乃吾等就拓業國際有限公司（「該公司」）及其附屬公司（以下統稱「該集團」）之財務資料編製之報告，其中包括按下文第II節附註2.1所載呈列基準編製之該集團於自二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一四年七月三十一日止七個月（「有關期間」）之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、該集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日之綜合財務狀況報表以及該公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日之財務狀況報表連同相關附註（「財務資料」），以及截至二零一三年七月三十一日止七個月之比較綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表（「二零一三年七月三十一日財務資料」），以供載入AVIC International Holding (HK) Limited中國航空工業國際控股（香港）有限公司就以現金代價325,881,324港元建議收購該公司之全部已發行股本（「收購事項」）而於二零一四年十二月十一日刊發之通函（「通函」）。

該公司於二零一零年十一月十六日在香港註冊成立為有限公司。該公司之主要業務為投資控股。於有關期間，該集團之主要業務為在中華人民共和國（「中國」）進行投資控股及物業發展。

該公司於自二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間以及截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年之法定財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，並分別由Richard Poon & Co. Certified Public Accountants及Richard Poon & Partners (C.P.A.) Limited審核。

於本報告日期，該公司於下文第II節附註12所載附屬公司中擁有直接權益。該附屬公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表乃根據中華人民共和國公認會計準則（「中國公認會計準則」）編製並由大華會計師事務所審核。

就本報告而言，該公司之董事（「董事」）已按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之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）編製該集團之綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則審核於自二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一四年七月三十一日止七個月之相關財務報表。

本報告所載財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出調整。

董事之責任

該公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製相關財務報表、財務資料及二零一三年七月三十一日財務資料，以作出真實及公平之反映，並負責該公司董事認為對於編製相關財務報表、財務資料及二零一三年七月三十一日財務資料而言屬必需之內部監控，以使有關財務報表或財務資料不存在由於欺詐或錯誤而引致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為就財務資料及二零一三年七月三十一日財務資料分別發表獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等之意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等乃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*」對財務資料進行吾等認為屬必需之程序。

吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「*由實體獨立核數師審閱中期財務資料*」對二零一三年七月三十一日財務資料進行審閱。審閱工作主要包括向管理層進行查詢及對財務資料進行分析性覆核程序，並根據結果評估會計政策及呈報方式是否貫徹應用（另有披露者除外）。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審核程序。由於審閱範圍遠較審核範圍為小，故此所提供之保證程度亦較審核為低。因此，吾等不會就二零一三年七月三十一日財務資料發表意見。

有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映該集團及該公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年七月三十一日及該集團於各有關期間之綜合業績及現金流之狀況。

有關二零一三年七月三十一日財務資料之審閱結論

按照吾等為本報告而進行之審閱結果（該審閱結果並不構成審核之一部分），吾等並無發現任何事宜，致令吾等相信二零一三年七月三十一日財務資料在各重大方面未有按與財務資料所採納者相同之基準編製。

I. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	自二零一零年 十一月十六日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至 十二月三十一日止年度		截至 七月三十一日止七個月	
			二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一三年 港元 (未經審核)	二零一四年 港元
收入	5	-	-	-	-	-
其他收入及收益	5	50,531	-	681,210	627,600	380,352
銷售費用		-	(6,816,235)	(37,928,492)	(15,066,178)	(16,219,512)
行政及其他營運費用		(1,888)	(5,084,116)	(177,728)	(303,870)	(403,244)
財務開支	6	(1,647,944)	(43,002,557)	(526,833)	-	(22,326,218)
除稅前虧損	7	(1,599,301)	(54,902,908)	(37,951,843)	(14,742,448)	(38,568,622)
所得稅抵免	9	-	11,687,783	9,330,112	3,627,846	4,155,414
年／期內虧損		<u>(1,599,301)</u>	<u>(43,215,125)</u>	<u>(28,621,731)</u>	<u>(11,114,602)</u>	<u>(34,413,208)</u>
應佔：						
母公司所有者	10	(1,599,301)	(26,412,769)	(15,208,762)	(5,899,212)	(28,439,385)
非控股權益		-	(16,802,356)	(13,412,969)	(5,215,390)	(5,973,823)
		<u>(1,599,301)</u>	<u>(43,215,125)</u>	<u>(28,621,731)</u>	<u>(11,114,602)</u>	<u>(34,413,208)</u>
其他全面收益						
其後將重新分類至 損益之其他全面收益：						
海外營運外幣折算差額		-	3,922,186	20,809,543	12,261,362	(14,134,177)
年／期內其他全面 收益／(虧損) (扣除稅款)		-	3,922,186	20,809,543	12,261,362	(14,134,177)
年／期內全面總 收益／(虧損)		<u>(1,599,301)</u>	<u>(39,292,939)</u>	<u>(7,812,188)</u>	<u>1,146,760</u>	<u>(48,547,385)</u>
應佔：						
母公司所有者	10	(1,599,301)	(22,292,410)	(4,172,977)	684,680	(34,895,197)
非控股權益		-	(17,000,529)	(3,639,211)	462,080	(13,652,188)
		<u>(1,599,301)</u>	<u>(39,292,939)</u>	<u>(7,812,188)</u>	<u>1,146,760</u>	<u>(48,547,385)</u>

綜合財務狀況表

		於十二月三十一日			於
	附註	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	七月三十一日 二零一四年 港元
非流動資產					
廠房及設備	11	–	11,813	6,780	4,007
遞延稅項資產	22	–	11,825,633	21,647,603	25,367,032
非流動資產總額		–	11,837,446	21,654,383	25,371,039
流動資產					
發展中物業	13	–	2,708,661,693	3,501,062,282	3,831,617,441
應收直接控股公司款項	16	2	2	2	2
應收中間控股公司款項	16	–	–	216,297,883	255,921,096
應收附屬公司非控股股東款項	16	–	535,614,391	938,270,028	919,588,146
預付款項、按金及其他應收款項	14	155,410,200	639,343	536,618,463	561,462,858
預付稅項	15	–	63,890,596	79,650,856	120,469,349
現金及銀行結存	17	2,243	14,788,004	205,351,792	220,739,067
流動資產總額		155,412,445	3,323,594,029	5,477,251,306	5,909,797,959
流動負債					
其他應付款項及應計費用	18	–	32,542,374	67,950,745	66,504,924
客戶按金		–	–	1,101,366,908	1,438,406,483
應付同系附屬公司款項	16	1,651,944	14,612,373	43,921,679	82,944,508
應付中間控股公司款項	16	–	128,819,156	20,225,245	29,367,820
來自同系附屬公司之貸款	19	155,359,800	387,545,000	868,324,800	867,955,200
來自中間控股公司之貸款	20	–	–	–	697,489,536
應付稅項		–	1,695,596	–	–
流動負債總額		157,011,744	565,214,499	2,101,789,377	3,182,668,471
流動資產／(負債)淨值		(1,599,299)	2,758,379,530	3,375,461,929	2,727,129,488
總資產減流動負債		(1,599,299)	2,770,216,976	3,397,116,312	2,752,500,527
非流動負債					
來自中間控股公司之貸款	20	–	2,450,084,952	2,995,147,476	1,735,941,600
計息銀行貸款	21	–	–	89,649,000	752,786,476
非流動負債總額		–	2,450,084,952	3,084,796,476	2,488,728,076
淨資產／(負債)		(1,599,299)	320,132,024	312,319,836	263,772,451
權益					
母公司所有者應佔權益					
已發行股本	23	2	2	2	2
儲備	24(a)	(1,599,301)	(23,891,711)	(28,064,688)	(62,959,885)
非控股權益		(1,599,299)	(23,891,709)	(28,064,686)	(62,959,883)
總權益／(資產虧絀)		(1,599,299)	320,132,024	312,319,836	263,772,451

綜合權益變動表

	附註	已發行 股本 港元	母公司所有者應佔		總計 港元	非控股權益 港元	總權益 港元
			匯兌變動 儲備* 港元	累計虧損* 港元			
於註冊成立時初步發行股份	23	2	-	-	2	-	2
期內虧損及期內全面總虧損		-	-	(1,599,301)	(1,599,301)	-	(1,599,301)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日		2	-	(1,599,301)	(1,599,299)	-	(1,599,299)
年內虧損		-	-	(26,412,769)	(26,412,769)	(16,802,356)	(43,215,125)
年內其他全面收益／(虧損)：							
海外營運外幣折算差額		-	4,120,359	-	4,120,359	(198,173)	3,922,186
年內全面總收益／(虧損)		-	4,120,359	(26,412,769)	(22,292,410)	(17,000,529)	(39,292,939)
附屬公司非控股股東注資	12	-	-	-	-	361,024,262	361,024,262
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日		2	4,120,359	(28,012,070)	(23,891,709)	344,023,733	320,132,024
年內虧損		-	-	(15,208,762)	(15,208,762)	(13,412,969)	(28,621,731)
年內其他全面收益：							
海外營運外幣折算差額		-	11,035,785	-	11,035,785	9,773,758	20,809,543
年內全面總收益／(虧損)		-	11,035,785	(15,208,762)	(4,172,977)	(3,639,211)	(7,812,188)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日		2	15,156,144	(43,220,832)	(28,064,686)	340,384,522	312,319,836
期內虧損		-	-	(28,439,385)	(28,439,385)	(5,973,823)	(34,413,208)
期內其他全面虧損：							
海外營運外幣折算差額		-	(6,455,812)	-	(6,455,812)	(7,678,365)	(14,134,177)
期內全面總虧損		-	(6,455,812)	(28,439,385)	(34,895,197)	(13,652,188)	(48,547,385)
於二零一四年七月三十一日		<u>2</u>	<u>8,700,332</u>	<u>(71,660,217)</u>	<u>(62,959,883)</u>	<u>326,732,334</u>	<u>263,772,451</u>
(未經審核)							
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日		2	4,120,359	(28,012,070)	(23,891,709)	344,023,733	320,132,024
期內虧損		-	-	(5,899,212)	(5,899,212)	(5,215,390)	(11,114,602)
期內其他全面收益：							
海外營運外幣折算差額		-	6,583,892	-	6,583,892	5,677,470	12,261,362
期內全面總收益／(虧損)		-	6,583,892	(5,899,212)	684,680	462,080	1,146,760
於二零一三年七月三十一日		<u>2</u>	<u>10,704,251</u>	<u>(33,911,282)</u>	<u>(23,207,029)</u>	<u>344,485,813</u>	<u>321,278,784</u>

* 該等儲備賬目包括於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日於綜合財務狀況表中分別為1,599,301港元、23,891,711港元、28,064,688港元及62,959,885港元之綜合負債儲備。

綜合現金流量表

	附註	自二零一零年 十一月十六日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至		截至	
		二零一二年 港元	十二月三十一日止年度 二零一三年 港元	七月三十一日止七個月 二零一三年 港元 (未經審核)	二零一四年 港元	
經營活動產生之現金流量						
除稅前虧損		(1,599,301)	(54,902,908)	(37,951,843)	(14,742,448)	(38,568,622)
就以下項目作出調整：						
財務開支	6	1,647,944	43,002,557	526,833	-	22,326,218
		48,643	(11,900,351)	(37,425,010)	(14,742,448)	(16,242,404)
發展中物業增加		-	(2,466,818,839)	(322,539,008)	(125,997,190)	(197,875,787)
預付款項、按金及其他						
應收款項減少/(增加)		(155,410,200)	154,778,310	(535,119,830)	(7,043,555)	(26,004,665)
應收中間控股公司款項增加		(2)	-	-	-	-
其他應付款項						
及應計費用增加/(減少)		-	31,563,031	33,929,223	(8,372,905)	(576,171)
客戶按金增加		-	-	1,087,240,986	321,852,393	359,397,854
應付同系附屬公司款項增加		4,000	-	-	-	-
營運產生/(使用)之現金		(155,357,559)	(2,292,377,849)	226,086,361	165,696,295	118,698,827
已付海外稅項		-	(61,450,235)	(15,331,583)	(2,498,418)	(42,455,095)
營運產生/(使用)之 現金流量淨額		(155,357,559)	(2,353,828,084)	210,754,778	163,197,877	76,243,732
投資活動產生之現金流量						
購買物業、廠房及設備項目	11	-	(16,171)	-	-	-
與中間控股公司之結餘變動		-	107,585,136	(324,073,393)	(111,018,205)	(43,982,415)
應收附屬公司非控股 股東款項增加		-	(532,915,055)	(381,010,846)	(39,881,785)	-
投資活動所用現金流量淨額		-	(425,346,090)	(705,084,239)	(150,899,990)	(43,982,415)
融資活動產生之現金流量						
發行股份所得款項	23	2	-	-	-	-
附屬公司非控股股東注資	12	-	361,024,262	-	-	-
已付利息		-	(220,946,480)	(350,823,916)	(203,154,795)	(175,814,798)
新增銀行貸款		-	-	89,054,000	-	665,717,077
來自同系附屬公司之貸款		155,359,800	232,185,200	480,808,600	-	-
來自中間控股公司之貸款		-	2,421,524,592	462,578,400	462,578,400	-
償還來自中間控股公司之貸款		-	-	-	-	(502,680,000)
融資活動產生/(使用)之 現金流量淨額		155,359,802	2,793,787,574	681,617,084	259,423,605	(12,777,721)
現金及現金等值之增加淨額		2,243	14,613,400	187,287,623	271,721,492	19,483,596
年初之現金及現金等值		-	2,243	14,788,004	14,788,004	205,351,792
匯率變動影響淨額		-	172,361	3,276,165	2,440,797	(4,096,321)
年/期末之現金及現金等值		2,243	14,788,004	205,351,792	288,950,293	220,739,067
現金及現金等值結餘分析						
現金及現金等值		2,243	14,788,004	205,351,792	288,950,293	220,739,067

該公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	七月三十一日 二零一四年 港元
非流動資產					
於附屬公司之投資	12	–	387,913,200	387,913,200	387,913,200
存款	14	155,410,200	–	479,904,510	479,904,510
非流動資產總額		<u>155,410,200</u>	<u>387,913,200</u>	<u>867,817,710</u>	<u>867,817,710</u>
流動資產					
應收中間控股公司款項	16	2	2	2	2
現金及銀行結存	17	2,243	1,841	776,339	774,955
流動資產總額		<u>2,245</u>	<u>1,843</u>	<u>776,341</u>	<u>774,957</u>
流動負債					
應付同系附屬公司款項	16	1,651,944	14,612,373	43,921,679	82,944,508
來自同系附屬公司之貸款	19	155,359,800	387,545,000	868,324,800	867,955,200
流動負債總額		<u>157,011,744</u>	<u>402,157,373</u>	<u>912,246,479</u>	<u>950,899,708</u>
流動負債淨額		<u>(157,009,499)</u>	<u>(402,155,530)</u>	<u>(911,470,138)</u>	<u>(950,124,751)</u>
負債淨額		<u>(1,599,299)</u>	<u>(14,242,330)</u>	<u>(43,652,428)</u>	<u>(82,307,041)</u>
權益					
已發行股本	23	2	2	2	2
儲備	24(b)	<u>(1,599,301)</u>	<u>(14,242,332)</u>	<u>(43,652,430)</u>	<u>(82,307,043)</u>
資產虧絀總額		<u>(1,599,299)</u>	<u>(14,242,330)</u>	<u>(43,652,428)</u>	<u>(82,307,041)</u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料

該公司於二零一零年十一月十六日在香港註冊成立為有限公司。該公司的註冊辦事處位於香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈13樓。

該集團的主營業務包括在中國從事投資控股及物業開發。

該公司董事認為，Onfield International Limited（一間在英屬處女群島註冊成立的公司）為該公司之直接控股公司。該等董事認為，該公司的最終控股公司為中國航空工業集團公司（一間在中國註冊成立的公司）。

2.1 呈列基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則編製。

財務資料乃按歷史成本慣例編製。財務資料乃以港元（「港元」）呈列。

綜合基準

財務資料包括該公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。該附屬公司的財務報表乃就與該公司相同的報告期間採用一致的會計政策編製。該附屬公司的業績自該公司取得控制權的日期起綜合入賬，直至該控制權終止當日為止。

該公司的母公司所有者及非控股權益應佔損益及其他全面收入各組成部分，即使由此引致非控股權益結餘為負數。該公司成員公司之間進行交易所產生的集團內部資產及負債、權益、收入、支出及現金流均在綜合賬目時全數對銷。

倘事實及情況顯示下文附屬公司會計政策所述的三項控制因素中的一項或多項出現變動，該集團會重新評估其是否控制被投資公司。附屬公司的所有權權益變動（沒有失去控制權），按權益交易入賬。

倘該集團失去一間附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計交易差額；及確認(i)所收代價的公平值、(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益賬中因此產生的任何盈餘或虧損。先前於其他全面收入內確認的該集團應佔部分重新分類為損益或保留溢利（如適用），倘該集團已直接出售相關資產及負債則須以同一基準確認。

於二零一四年七月三十一日，該公司的流動負債淨額為950,124,751港元，負債淨額為82,307,041港元。

於編製財務資料時，該公司董事已審慎考慮該公司的未來流動資金，並已考慮Onfield International Limited對該集團股權的建議收購事項。

該公司董事信納，該公司將能夠獲得必要的資金以償付其在可預見未來到期的負債。因此，財務資料乃按持續經營基準編製，因為該集團一間中間控股公司將向該集團提供財務支持，以使該集團能夠償付到期的金融或或然負債，並使該集團在可預見未來持續經營。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

該集團並無於本財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本) 香港會計準則第19號(修訂本)	香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則 第38號無形資產－澄清折舊及攤銷的可接受方法的修訂 ³ 香港會計準則第19號僱員福利－界定福利計劃： 僱員供款的修訂 ¹
香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本) 香港財務報告準則第11號(修訂本)	金融工具 ⁴ 對沖會計及香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號的修訂 ⁴
香港財務報告準則第14號 二零一零年至二零一二年週期的 年度改進 二零一一年至二零一三年週期的 年度改進	香港財務報告準則第11號共同安排－ 收購共同經營權益的會計處理的修訂 ³ 管制遞延賬戶 ² 於二零一四年一月頒佈的若干香港財務報告準則的修訂 ¹ 於二零一四年一月頒佈的若干香港財務報告準則的修訂 ¹

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一六年一月一日或之後開始的期間的首個香港財務報告準則年度財務報表中生效，
不適用於該集團

³ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

該集團正在評估初始應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。迄今為止，該集團認為此等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對該集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.3 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司為由該公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當該公司對參與投資對象業務所得的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即該公司獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘該公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則該公司於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 該公司的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績以已收及應收股息為限計入損益。該公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

非金融資產減值

倘一項資產(除了勞務合約及金融資產)存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產生單位的使用價值和公平值減出售成本兩者中的較高者計算，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所產生的現金流入，這種情況下，則釐定該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。

僅有資產賬面額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的特定風險的估價的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於發生期間於損益內扣除。

於各報告期間末評估是否有跡象顯示過往確認的減值虧損可能已不存在或可能已減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在用於釐定該資產可收回金額的估計出現變化時，過往確認的減值虧損才能轉回，但有關金額不得高於如若過往年度並無確認該資產的減值虧損而原應釐定的賬面值（扣除折舊／攤銷）。有關減值虧損的轉回於產生期間計入損益內。

關連方

在下列情況下，則一方被視為與該集團有關：

- (a) 該方為一人士或該人士的家族的近親，且該人士：
 - (i) 對該集團擁有控制或共同控制；
 - (ii) 對該集團擁有重大影響；或
 - (iii) 為該集團或該集團母公司主要管理層成員；

或

- (b) 該方為一實體，且下列條件中任意一條適用：
 - (i) 該實體與該集團為同一集團的成員；
 - (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體與該集團為同一第三方的合營公司；
 - (iv) 一實體為第三間實體的合營公司，而另一實體為第三間實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為該集團或作為該集團關連方的實體的僱員的福利而設的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受經驗明為(a)所述的人士控制或共同控制；及
 - (vii) 經驗明為(a)(i)所述的人士對該實體擁有重大影響或為該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備項目按成本減去累計折舊和任何減值虧損列值。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的直接成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，例如維修和保養，通常在產生費用期間於損益中扣除。在達到確認尺度的情況下，重大檢查工作的支出撥充資產賬面值或作為替換物。如有相當部分物業、廠房及設備須於一定期間內替換，該集團會將該等部分確認為具特定使用年限以及折舊的個別資產。

折舊乃按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值。主要年折舊率如下：

電腦設備	32 $\frac{1}{3}$ %
------	--------------------

倘物業、廠房及設備項目的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分獨立計提折舊。

最少於各財政年度／期間末會審閱剩餘價值、使用年限和折舊方法，並於必要時進行調整。

初始確認的物業、廠房及設備項目及任何重大部分於出售或預期其使用或出售將不會帶來未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認的年度／期間的損益中確認的出售或報廢損益乃淨銷售收入和相關資產賬面金額的差額。

最少於各財政年度／期間末會審閱資產的剩餘價值、使用年限和折舊方法，並於必要時進行調整。

發展中物業乃按成本值減任何減值虧損後列賬。發展中物業成本包括收購成本、土地成本、建築成本、開發成本、資本化借貸成本及其他發展應佔的直接成本。土地成本乃按租期以直線法確認。減值乃由董事根據個別物業當時的市場價格為基準而估計。

租賃

倘出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報，則列作經營租賃。倘該集團是承租人，經營租賃的應付租金扣除自出租人收到的任何獎勵後按直線法在租賃期內於損益中扣除。

金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款和應收款項、持有至到期投資及可供出售的金融投資（視情況而定）。初始確認金融資產時，按公平值加收購金融資產應佔的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

所有常規購買和出售金融資產於交易日（即該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的期間內移交資產。

後續計量

金融資產的後續計量乃根據其分類而決定，詳情如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定的或可確認的付款額，且並無活躍市場報價的非衍生金融資產。初始計量後，此類資產其後採用實際利率法按攤銷成本減去任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，應考慮購買產生的任何折讓或溢價，且包括作為實際利率的整體費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益。減值產生的虧損於損益表內就貸款確認財務開支及就應收款項確認撥備。

終止確認金融資產

在下列情況下會基本終止確認（即從該集團的綜合財務狀況表移除）金融資產（或，如適用，金融資產的一部分，或一組相類似金融資產的一部分）：

- 收取資產所產生的現金流量的權利屆滿；或
- 該集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或根據「轉手」安排承擔於無重大延誤下向第三方全數支付已收取的現金流量的責任；並且(a)該集團實質上轉讓了與該資產相關的幾乎全部風險和回報，或(b)該集團雖然實質上既未轉讓亦未保留與該資產相關的幾乎全部風險和回報，但轉移了資產的控制權。

倘該集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立「轉手」安排，則其將評估是否已保留資產所有權的風險及回報及保留程度。倘該集團並無轉讓或保留資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則按該集團持續涉及資產的程度繼續確認已轉讓資產。於此情況下，該集團亦確認相應的負債。已轉讓資產及相關負債以該集團保留的與之相關的權利與義務為基礎進行計量。

金融負債

金融負債包括其他應付款項及應計費用、應付同系附屬公司款項、應付中間控股公司款項、來自同系附屬公司的貸款、來自中間控股公司的貸款及計息銀行貸款。所有金融負債初始按公平值減直接應佔的交易成本列賬，隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大，則按成本列賬。有關利息支出於損益中確認為「財務開支」。

負債被終止確認及進行攤銷時產生的收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融負債

金融負債於負債責任解除、撤銷或屆滿時終止確認。

當現有金融負債由同一放債人提供但條款差異甚大的另一金融負債取代，或現有負債的條款已作重大修訂，則有關取代或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

僅當現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

現金及現金等值

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括手頭現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金、價值變動風險很小且購買時到期日通常為三個月內的短期投資，減去作為該集團現金管理一項組成部分的見票即付的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值包括用途不受限制的手頭現金及銀行現金。

所得稅

所得稅包括當期稅項和遞延稅項。於損益以外確認的項目的相關所得稅，於損益以外確認，於其他全面收益或直接於權益確認均可。

本期及過往期間的即期稅項資產和負債，乃根據於報告期末的已制訂或實際已制定的稅率（及稅務法例），並考慮該集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按照預期可自稅務部門收回或付予稅務部門的金額計量。

遞延稅項乃採用負債法對報告期末的資產和負債的稅務基礎與就作財務申報用途的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

所有應繳稅暫時差額均確認遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由商譽或非業務合併交易的資產或負債初始確認所產生，而在交易時不影響會計溢利或應繳稅利潤或虧損；及
- 就於附屬公司、聯營公司及合資公司的投資相關的應繳稅暫時差額而言，倘能夠控制該暫時差額轉回的時間安排並且暫時差額可能在可預見的未來不會轉回。

所有可扣減的暫時差額、結轉未動用的稅項抵免和未動用的稅務虧損確認為遞延稅項資產，但以很有可能足夠的應繳稅溢利抵銷可扣減暫時差額、以及可動用結轉未動用的稅項抵免和未動用的稅務虧損為限，除非：

- 與可扣減的暫時差額有關的遞延稅項資產是由於非業務合併交易的資產和負債初始確認所產生，而在交易時不影響會計溢利及應繳稅溢利或虧損；及
- 就於附屬公司、聯營公司及合資公司投資相關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產確認為以暫時差額將於可預見的未來轉回且有足夠的應繳稅溢利可用以抵銷為限。

於各報告期末對遞延稅項資產的賬面金額予以複核。倘不再有可能獲得足夠的應繳稅溢利以允許動用全部或部分遞延稅項資產，應減少該遞延稅項資產的賬面金額。於各報告期末對未確認的遞延稅項資產予以重估。倘有可能獲得足夠的應繳稅溢利以允許收回全部或部分遞延稅項資產，應確認該遞延稅項資產。

遞延稅項資產及負債以於報告期末已執行的或實質上將執行的稅率（和稅法）為基礎，按預期實現該資產或清償該負債期間的稅率計量。

倘擁有可以當期稅項資產抵銷當期稅項負債的法定行使權，而且遞延稅項與同一應繳稅實體和同一稅務部門相關，即可抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

政府補貼

若能合理肯定可以收取政府補貼及可達至所有附帶條件，則按補貼之公平值確認入賬。倘補貼與支出項目相關，則在補貼擬補償之成本被支銷期間按系統基準確認為收入。

收入確認

當有經濟利益可能流入該公司且有關收入能夠可靠計量時，方會確認收入。收入按已收或應收代價的公平值（經扣除退貨及折扣）計算。利息收入乃按實際利率法計算確認。

僱員福利

於中國內地經營業務之該集團附屬公司僱員須參加由當地市政府運作之中央退休金計劃。該附屬公司須按其工資成本之18%向中央退休金計劃供款。供款於其根據中央退休金計劃規則應付時自損益及其他綜合收入表扣除。

借貸成本

收購、建造或生產符合條件的資產（即必需經過一段相當長的時間方可達到擬定用途或出售的資產）的直接應佔借貸成本，均資本化為資產成本的一部分。當資產實質上達到擬定用途或可供出售時，借貸成本的資本化將予以終止。專用貸款（用於支付合資格資產開支）的臨時投資所賺取的投資收入自己資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括實體因資金借貸產生的利息及其他成本。

外幣

本財務資料乃以港元（即該公司的功能及呈列貨幣）呈列。該集團屬下各實體自行釐定其本身的功能貨幣，而各實體的財務資料項目均以功能貨幣計算。該集團屬下實體錄得的外幣交易初始按交易當日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣列賬的貨幣資產及負債按於報告期末適用的功能貨幣匯率重新換算。結算或換算貨幣項目所產生的差額計入損益。

以外幣歷史成本計算的非貨幣項目，採用於初始交易日的匯率換算。按公平值計算的非貨幣項目，採用釐訂公平值當日的匯率換算。重新換算非貨幣項目所產生的收益或虧損乃按照就該項目公平值變動確認的收益或虧損予以處理（即，其公平值收益或虧損被確認為其他全面收益或溢利或虧損的項目的換算差額亦分別被確認為其他全面收益或溢利或虧損）。

海外附屬公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。於報告期末，該實體的資產及負債已按報告期末的匯率換算為該公司的呈列貨幣，其損益已按年內加權平均匯率換算為港元。產生的匯兌差額於其他全面收益內確認及累計至匯兌變動儲備。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收益部分乃於損益確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為港元。於整個年度內產生的海外附屬公司的經常性現金流量按年內的加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計判斷及估計

編製該集團的財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及隨附的披露資料以及或然負債的披露。有關該等假設及估計的不確定性可引致須對未來受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用該集團會計政策過程中，除涉及估計外，管理層已作出下列判斷，該等判斷對財務報表內確認的數額具重大影響：

資產減值

於釐定資產有否出現減值或過往導致減值的事件不再存在時，該集團須就資產減值範圍作出判斷，特別是評估：(1)有否出現可能影響資產價值的事件或影響資產價值的該等事件已不存在；(2)資產賬面值是否獲得日後現金流量現值淨額支持，而日後現金流量按持續使用資產作出評估或終止確認估計；及(3)編製現金流量預測所用合適主要假設包括現金流量預測是否以合適比率折算。若管理層所選用以決定減值水平的假設（包括現金流量預測所用折算率或增長率假設）有變，或對減值檢測所用現值淨額構成重大影響。

估計不確定因素

於報告期末有關未來的主要假設及其他估計不確定因素的主要來源，會使下期財政年度內的資產及負債賬面值引致有重大調整的風險，並於下文討論。

估計發展中物業的可收回金額

該集團考慮來自各項來源的資料，包括於相同地點及狀況的同類物業的現行價格，並按自該等價格進行交易當日以來經濟狀況出現的任何變動作出調整。

估計發展中物業的總預算成本及完工成本

發展中物業的總預算成本包括(i)預付土地租賃款項；(ii)樓宇成本；及(iii)發展物業應佔的任何其他直接成本。於估計發展中物業的總預算成本時，管理層參考資料如(i)承包商及供應商的現時出價；(ii)與承包商及供應商協定的最新出價；及(iii)建築及材料成本的專業估計。

遞延稅項資產

遞延稅項資產按可能擁有可動用虧損以抵銷的應課稅溢利而確認為未動用稅項資產。管理層需要根據未來應課稅溢利的可能時間及程度及未來稅務計劃的策略作重要判斷以決定遞延稅項資產能獲確認。其他詳情列載於財務資料附註22。

土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日頒佈的中華人民共和國土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例之實施細則，於中國內地轉讓房地產物業產生的所有收益自一九九四年一月一日起須按介乎土地增值30%至60%之累進利率繳納土地增值稅。土地增值指出售物業所得款項減應課稅開支，包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支。

該集團附屬公司於中國內地從事物業發展業務，須繳納土地增值稅。然而，中國內地不同城市對土地增值稅的實施不盡相同，故該集團並未完成向不同稅務機關申報其若干土地增值稅。因此，有關釐定土地增值及相關稅項須作出重大判斷。於日常業務中釐定的最終稅項金額並不確定。該集團基於管理層之最佳估計確認該等負債。當該等事宜之最終稅項支出與初步列賬之數額出現差異時，該等差額將影響釐定該稅項期間之所得稅及土地增值稅撥備。

4. 分部資料

該集團於有關期間並未產生任何收入。管理層認為，該集團有一個經營分部，即物業發展。

由於該集團幾乎全部資產均位於中國，故並無呈列地區資料。

5. 收入、其他收入及收益

該集團於有關期間並未產生任何收入。其他收入及收益之分析載列如下：

	自二零一零年 十一月十六日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至		截至	
		十二月三十一日止年度 二零一二年 港元	二零一三年 港元	七月三十一日止七個月 二零一三年 港元	二零一四年 港元
其他收入及收益					
銀行利息收入	131	-	-	-	13
匯兌收益，淨額	50,400	-	-	-	380,339
政府補貼	-	-	627,600	627,600	-
其他	-	-	53,610	-	-
	<u>50,531</u>	<u>-</u>	<u>681,210</u>	<u>627,600</u>	<u>380,352</u>

6. 財務開支

財務開支之分析如下：

	自二零一零年 十一月十六日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至		截至	
		十二月三十一日止年度 二零一二年 港元	二零一三年 港元	七月三十一日止七個月 二零一三年 港元 (未經審核)	二零一四年 港元
須於五年內悉數償還之 銀行貸款之利息 (附註21)	-	-	821,678	-	26,514,448
須於五年內悉數償還之 其他貸款之利息 (附註19-20)	1,647,944	253,318,848	379,311,544	219,890,858	197,992,969
	1,647,944	253,318,848	380,133,222	219,890,858	224,507,417
減：物業發展項目下之 資本化利息 (附註13)	-	(210,316,291)	(379,606,389)	(219,890,858)	(202,181,199)
	<u>1,647,944</u>	<u>43,002,557</u>	<u>526,833</u>	<u>-</u>	<u>22,326,218</u>

7. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入) 下列各項：

	自二零一零年 十一月十六日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至		截至	
		十二月三十一日止年度 二零一二年 港元	二零一三年 港元	七月三十一日止七個月 二零一三年 港元 (未經審核)	二零一四年 港元
核數師酬金*	-	-	-	-	-
員工成本 (不包括 董事酬金 - 附註8)：					
工資及薪金	-	518,600	563,261	326,928	327,318
養老金計劃供款	-	96,511	104,679	60,758	60,831
	-	615,111	667,940	387,686	388,149
減：資本化金額	-	(615,111)	(667,940)	(387,686)	(388,149)
	-	-	-	-	-
外匯兌換差額淨額	<u>(50,400)</u>	<u>(321,958)</u>	<u>103,769</u>	<u>230,767</u>	<u>(380,339)</u>

* 有關期間之核數師酬金由中間控股公司承擔。

8. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

於有關期間，概無董事就彼等向該公司所提供之服務而收取任何費用或酬金。

9. 所得稅

由於該集團於有關期間並未於香港產生任何應課稅溢利，故並無撥備香港利得稅。其他地區之應課稅溢利之稅項已按該集團營運地所在司法權區之現行稅率予以計算。

	自二零一零年 十一月十六日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間		截至 十二月三十一日止年度		截至 七月三十一日止七個月	
	港元		二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
遞延稅項抵免 (附註22)	-	(11,687,783)	(9,330,112)	(3,627,846)	(4,155,414)	(未經審核)

按司法權區之法定稅率計算之除稅前虧損適用之稅項抵免對賬，及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率之對賬如下：

	自二零一零年 十一月十六日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間		截至十二月三十一日止年度		截至七月三十一日止七個月	
	港元	%	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
除稅前虧損	(1,599,301)		(54,902,908)	(37,951,843)	(14,742,448)	(38,568,622)
按法定稅率16.5%計算之稅項	(263,885)	16.5	(9,058,980)	(6,262,054)	(2,432,504)	(6,363,823)
於其他司法權區營運之 公司不同稅率之影響	-	-	(3,973,846)	(3,172,238)	(1,233,467)	(1,412,840)
毋須繳稅之收入	(8,317)	0.5	(53,123)	-	-	-
不可扣稅之開支	272,202	(17.0)	1,398,166	104,180	38,126	3,621,249
按該集團實際稅率計算之稅項抵免	-	-	(11,687,783)	(9,330,112)	(3,627,845)	(4,155,414)

10. 母公司所有者應佔虧損

於自二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年七月三十一日止七個月，母公司所有者應佔虧損分別為虧損1,599,301港元、12,643,031港元、29,410,098港元及38,654,613港元，均已於該公司之財務報表入賬處理（附註24(b)）。

11. 廠房及設備

該集團

	電腦設備 港元
二零一二年十二月三十一日	
於註冊成立日期、二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	-
添置	16,171
本年度已撥備折舊	(4,358)
	<u>11,813</u>
於二零一二年十二月三十一日，已扣除累計折舊	<u>11,813</u>
於二零一二年十二月三十一日：	
成本	16,171
累計折舊	(4,358)
	<u>11,813</u>
賬面淨值	<u>11,813</u>
二零一三年十二月三十一日	
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日：	
成本	16,171
累計折舊	(4,358)
	<u>11,813</u>
賬面淨值	<u>11,813</u>
於二零一三年一月一日，已扣除累計折舊	11,813
本期間已撥備折舊	(5,302)
匯兌調整	269
	<u>6,780</u>
於二零一三年十二月三十一日，已扣除累計折舊	<u>6,780</u>
於二零一三年十二月三十一日：	
成本	16,649
累計折舊	(9,869)
	<u>6,780</u>
賬面淨值	<u>6,780</u>
二零一四年七月三十一日	
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日：	
成本	16,649
累計折舊	(9,869)
	<u>6,780</u>
賬面淨值	<u>6,780</u>
於二零一四年一月一日，已扣除累計折舊	6,780
本期間已撥備折舊	(2,638)
匯兌調整	(135)
	<u>4,007</u>
於二零一四年七月三十一日，已扣除累計折舊	<u>4,007</u>
於二零一四年七月三十一日：	
成本	16,318
累計折舊	(12,311)
	<u>4,007</u>
賬面淨值	<u>4,007</u>

12. 於附屬公司之投資

該公司

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	七月三十一日
	港元	港元	港元	二零一四年
				港元
非上市股份，按成本	—	387,913,200	387,913,200	387,913,200

該公司於其附屬公司擁有52.08%間接股權，而該附屬公司為在中華人民共和國註冊之中外合營企業，其詳情載列如下：

名稱	註冊及營運地點及日期	註冊及繳足資本	主要業務
大連航華置業有限公司 (「大連航華」)	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地 二零一一年十二月九日	96,000,000美元 (「美元」)	物業開發

大連航華根據中國法律註冊為中外合營企業。由於首次注資乃於二零一二年三月八日完成，故截至二零一一年十二月三十一日止年度概無刊發法定財務報表。根據中國公認會計原則（「中國公認會計原則」）編製之截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表，已由在中國註冊之執業會計師大華會計師事務所審核。

於二零一二年十二月三十一日，來自該附屬公司非控股股東（佔該附屬公司47.92%之股權）之注資為361,024,262港元。

有關擁有重大非控股權益之該集團附屬公司之詳情載列如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	七月三十一日
				二零一四年
非控股權益所持股權之百分比	—	47.92%	47.92%	47.92%
自二零一零年 十一月十六日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間		截至十二月三十一日止年度 二零一二年	二零一三年	截至 二零一四年 七月三十一日 止七個月
	港元	港元	港元	港元
分配予非控股權益之 本年度／期間虧損	—	(16,802,356)	(13,412,969)	(5,973,823)

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	七月三十一日 二零一四年 港元
期末非控股權益之累計結餘	—	344,023,733	340,384,522	326,732,334

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。所披露金額均未計任何公司間對銷：

	自二零一零年 十一月十六日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間 港元	截至十二月三十一日止年度		截至 二零一四年 七月三十一日 止七個月 港元
		二零一二年 港元	二零一三年 港元	
開支總額	—	(46,751,130)	(37,320,449)	(16,621,656)
本年度虧損	—	(35,063,347)	(27,990,336)	(12,466,242)
本年度全面虧損總額	—	(35,476,897)	(29,465,908)	(11,158,289)

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	七月三十一日 二零一四年 港元
流動資產	—	3,319,100,933	4,963,300,498	5,379,140,888
非流動資產	—	11,837,446	21,654,383	25,371,039
流動負債	—	(163,057,126)	(1,189,542,898)	(2,231,768,763)
非流動負債	—	(2,450,084,952)	(3,084,796,476)	(2,488,728,076)
經營活動產生／(使用)之現金流量淨額	—	(2,781,760,583)	342,637,199	(108,995,879)
投資活動使用之現金流量淨額	—	(406,811,406)	(715,512,649)	(536,464,637)
融資活動產生之現金流量淨額	—	3,203,358,152	562,227,300	664,922,476
現金及現金等值之增加淨額	—	14,786,163	189,351,850	19,461,960

13. 發展中物業

有關該集團位於中國發展中物業之變動詳情以及成本及其租期之分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	七月三十一日 二零一四年 港元
中期租約	-	1,267,447,567	1,739,013,865	1,943,048,772
長期租約	-	1,441,214,126	1,762,048,417	1,888,568,669
	<u>-</u>	<u>2,708,661,693</u>	<u>3,501,062,282</u>	<u>3,831,617,441</u>
預期於一年後收回之發展中物業	-	2,708,661,693	3,501,063,282	3,831,617,441

發展中物業包括於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年七月三十一日止七個月在完成開發物業前所產生及資本化之分別為數210,316,291港元、379,606,389港元及202,181,199港元之利息開支。

該集團於二零一三年十二月三十一日及二零一四年七月三十一日總賬面值分別為1,762,048,417港元及1,888,568,669港元之若干發展中物業已被抵押，以獲取於各自日期授予該集團之銀行信貸，有關詳情載於財務報表附註21。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

該集團

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	七月三十一日 二零一四年 港元
預付款項		-	-	55,665,023	80,415,962
按金		155,410,200	621,950	480,606,077	480,539,641
其他應收款項		-	17,393	347,363	507,255
		<u>155,410,200</u>	<u>639,343</u>	<u>536,618,463</u>	<u>561,462,858</u>

該公司

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	七月三十一日 二零一四年 港元
分類為非即期部分之按金	(i)	<u>155,410,200</u>	<u>-</u>	<u>479,904,510</u>	<u>479,904,510</u>

附註：

- (i) 該公司之按金包括代表於各期／年結日將在中國成立之附屬公司之出資額按金之非流動資產。該筆按金擬供相關附屬公司用於收購土地以供開發，因而在該集團於各期／年結日之綜合財務狀況表中被分類在流動資產項下。
- (ii) 計入預付款項、按金及其他應收款項之資產概未逾期或出現減值。計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產與並無近期拖欠記錄之應收款項有關。

15. 預付稅項

該集團

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一一年	二零一二年	二零一三年	七月三十一日
		港元	港元	港元	二零一四年 港元
預付土地增值稅（「土地增值稅」）	(i)	–	62,195,000	64,035,000	88,386,708
預付企業所得稅（「企業所得稅」）	(ii)	–	1,695,596	15,615,856	32,082,641
		–	63,890,596	79,650,856	120,469,349

附註：

- (i) 結餘指按中國地方稅務局之指示就一間附屬公司進行物業開發及預售物業而預付之土地增值稅。
- (ii) 結餘指按中國地方稅務局之指示就一間附屬公司預售物業而預付之企業所得稅。

16. 於集團公司及一位非控股股東之結餘

應收附屬公司之直接控股公司、中間控股公司及一位非控股股東之結餘為無抵押、免息及無固定償還期限。

於二零一二年十二月三十一日應付中間控股公司之款項為無抵押按1.39%至9.74%之利率計息及無固定償還期限。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年七月三十一日應付中間控股公司之款項，以及應付同系附屬公司之款項，均為無抵押、免息及無固定償還期限。

17. 現金及銀行結存

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年七月三十一日，該集團以人民幣計值之現金及銀行結存分別為零、14,786,163港元、204,575,453港元及219,873,857港元。於各有關期間期末，該公司並無以人民幣計值之任何現金及銀行結存。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地之結匯、售匯及付匯管理規定，該集團可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

該集團及該公司之銀行存款乃根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。該集團之銀行結存已存入信譽良好且最近並無拖欠記錄之銀行。

18. 其他應付款項及應計費用

該集團

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	七月三十一日 二零一四年 港元
應付建築成本	-	11,965,690	45,965,925	30,801,837
其他應付款項	-	1,918,184	2,774,320	9,343,887
遞延政府補貼	-	18,658,500	19,210,500	26,359,200
	-	32,542,374	67,950,745	66,504,924

其他應付款項為免息及一般須按30天期限結算。

19. 來自同系附屬公司之貸款

結餘指來自同系附屬公司凱迪克國際財務有限公司之貸款。該等來自同系附屬公司之貸款為無抵押及須於一年內悉數償還。於自二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）起至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年七月三十一日止七個月，該等貸款分別按6.56%、6.56至8%、6.56至8%及6.56至8%之利率計息。

20. 來自中間控股公司之貸款

結餘指來自中間控股公司航發投資管理有限公司之貸款。該等來自中間控股公司之貸款為有抵押。除於二零一四年七月三十一日為數697,489,536港元之款項須於一年內償還外，所有來自中間控股公司之貸款餘額均毋須於一年內償還。於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年七月三十一日止七個月，該等貸款分別按15%、10至15%及10%之利率計息。

21. 計息銀行貸款

該集團之銀行貸款須於二零一六年十月悉數償還。銀行貸款乃以人民幣計值，並按三年期人民幣貸款利率另加5厘之平均實際年利率計息。該集團之銀行貸款乃以該集團於二零一三年十二月三十一日及二零一四年七月三十一日總賬面值為1,762,048,417港元及1,888,568,669港元之若干發展中物業作抵押。

22. 遞延稅項

於有關期間，該集團因可供抵銷未來應課稅溢利之虧損而導致之遞延稅項資產之變動如下：

	港元
於註冊成立日期、二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	-
本年度計入損益賬之遞延稅項 (附註9)	11,687,783
匯兌調整	137,850
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	11,825,633
本年度計入損益賬之遞延稅項 (附註9)	9,330,112
匯兌調整	491,858
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	21,647,603
本期間計入損益賬之遞延稅項 (附註9)	4,155,414
匯兌調整	(435,985)
於二零一四年七月三十一日	25,367,032

該集團於二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年七月三十一日在中國內地產生之稅項虧損分別為46,751,130港元、84,071,689港元及100,693,345港元，該等稅項虧損將於一至五年屆滿，用於抵銷未來應課稅溢利。

23. 股本

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
法定股本 (附註(ii)) :				
10,000股每股面值1港元之普通股 (附註(iii))	10,000	10,000	10,000	-
已發行及繳足 :				
兩股每股面值1港元之普通股	2	2	2	2

附註：

- (i) 該公司於二零一零年十一月十六日註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元之普通股。於註冊成立日期，兩股每股面值1港元之普通股按每股1港元之價格發行予一名認購人，以提供該公司之營運資金。
- (ii) 根據於二零一四年三月三日生效之香港公司條例（香港法例第622章），法定股本之概念不復存在。
- (iii) 根據香港公司條例（香港法例第622章）第135條，自二零一四年三月三日起，該公司股份不再擁有面值。該轉變不會對已發行股份數目或任何股東之相對權益產生任何影響。

24. 儲備

(a) 該集團

該集團於有關期間之儲備金額及其變動於綜合權益變動表呈列。

(b) 該公司

	累計虧損 港元
於二零一零年十一月十六日（註冊成立日期）	-
本年度全面虧損總額	<u>(1,599,301)</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	(1,599,301)
本年度全面虧損總額	<u>(12,643,031)</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	(14,242,332)
本年度全面虧損總額	<u>(29,410,098)</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	(43,652,430)
本年度全面虧損總額	<u>(38,654,613)</u>
於二零一四年七月三十一日	<u>(82,307,043)</u>

25. 經營租賃承擔

該集團根據一項經營租賃安排租賃其物業。經磋商後，物業租賃之年期介乎六個月至三年。

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	七月三十一日
	港元	港元	港元	二零一四年 港元
一年內	<u>123,390</u>	<u>124,390</u>	<u>128,070</u>	<u>125,520</u>

於有關期間，該公司並無任何經營租賃承擔。

26. 承擔

除上文附註25所詳述之經營租賃承擔外，於各有關期間末，該集團及該公司擁有以下承擔：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	七月三十一日
	港元	港元	港元	二零一四年 港元
該集團				
已訂約但未撥備：				
物業發展開支	–	50,761,291	318,004,627	550,793,609
收購土地	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>473,971,200</u>	<u>466,565,400</u>
	<u>–</u>	<u>50,761,291</u>	<u>791,975,827</u>	<u>1,017,359,009</u>
該公司				
已訂約但未撥備：				
向附屬公司注資	388,305,000	–	–	–
收購土地	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>473,971,200</u>	<u>466,565,400</u>
	<u>388,305,000</u>	<u>–</u>	<u>473,971,200</u>	<u>466,565,400</u>

27. 關連方交易

(a) 除此等財務資料其他章節所披露之交易外，於有關期間，該集團有以下重大關連方交易：

		自二零一零年 十一月十六日 (註冊成立日期) 起至二零一一年 十二月三十一日 止期間		截至	
		二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
		港元	港元	港元	港元
					(未經審核)
應付中間控股公司款項之利息開支	(i)	-	97,172,841	-	-
來自同系附屬公司貸款之利息開支	(ii)	1,647,944	12,964,587	29,305,537	16,720,296
來自中間控股公司貸款之利息開支	(iii)	-	143,181,420	350,006,007	203,170,562
					158,959,104

(i) 已付中間控股公司款項之利息開支乃就該中間控股公司之即期賬戶結餘按1.39厘至9.74厘之年利率計算(附註16)。

(ii) 已付同系附屬公司之利息開支乃就來自該同系附屬公司之貸款按6.56厘至8厘之年利率計算(附註19)。

(iii) 已付中間控股公司之利息開支乃就來自該中間控股公司之委託貸款按10厘至15厘之年利率計算(附註20)。

(b) 與關連方之未清償結餘：

(i) 該集團及該公司與集團公司之結餘詳情於財務資料附註16披露。

(ii) 該集團及該公司來自同系附屬公司的貸款詳情於財務資料附註19披露。

(iii) 該集團來自中間控股公司的貸款詳情於財務資料附註20披露。

(c) 該公司主要管理人員之薪酬：

誠如財務報表附註8所披露，於有關期間，董事(為該公司之主要管理人員)並無自該公司收取任何薪酬。

28. 金融工具分類

於各有關期間末，各類金融工具賬面值如下：

該集團

金融資產

	貸款及應收賬款			
	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港元	港元	港元	港元
應收直接控股公司款項	2	2	2	2
應收中間控股公司款項	–	–	216,297,883	255,921,096
應收一家附屬公司非控股股東款項	–	535,614,391	938,270,028	919,588,146
計入預付款項、按金及其他應收賬款的金融資產	155,410,200	639,343	480,953,440	481,046,896
現金及銀行結存	2,243	14,788,004	205,351,792	220,739,067
	<u>155,412,445</u>	<u>551,041,740</u>	<u>1,840,873,145</u>	<u>1,877,295,207</u>

金融負債

	按攤銷成本計值的金融負債			
	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港元	港元	港元	港元
計入其他應付款項及應計費用	–	32,542,374	67,950,745	66,504,924
應付同系附屬公司款項	1,651,944	14,612,373	43,921,679	82,944,508
應付中間控股公司款項	–	128,819,156	20,225,245	29,367,820
來自同系附屬公司貸款	155,359,800	387,545,000	868,324,800	867,955,200
來自中間控股公司貸款	–	2,450,084,952	2,995,147,476	2,433,431,136
計息銀行貸款	–	–	89,649,000	752,786,476
	<u>157,011,744</u>	<u>3,013,603,855</u>	<u>4,085,218,945</u>	<u>4,232,990,064</u>

該公司

金融資產

	貸款及應收賬款			
	於十二月三十一日			於
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	七月三十一日 二零一四年 港元
應收直接控股公司款項	2	2	2	2
按金	155,410,200	-	479,904,510	479,904,510
現金及銀行結存	2,243	1,841	776,339	774,955
	<u>155,412,445</u>	<u>1,843</u>	<u>480,680,851</u>	<u>480,679,467</u>

金融負債

	按攤銷成本計值的金融負債			
	於十二月三十一日			於
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	七月三十一日 二零一四年 港元
應付同系附屬公司款項	1,651,944	14,612,373	43,921,679	82,944,508
來自同系附屬公司貸款	155,359,800	387,545,000	868,324,800	867,955,200
	<u>157,011,744</u>	<u>402,157,373</u>	<u>912,246,479</u>	<u>950,899,708</u>

29. 金融工具公平值

管理層已評估現金及銀行結存、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項以及應計費用的金融負債、來自同系附屬公司及中間控股公司貸款及應收／應付同系附屬公司、直接控股公司及中間控股公司款項的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

金融資產及負債的公平值按自願雙方之間的當前交易（強迫或清算銷售除外）中可能交換工具的金額列賬。

計息銀行貸款及來自中間控股公司貸款非流動部分的公平值乃按具有類似條款、信貸風險及剩餘年期之工具之現行利率折現預期未來現金流量計算。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年七月三十一日，該集團本身就計息銀行貸款及來自中間控股公司貸款的不履約風險被評估為不重大。

公平值等級制度

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年七月三十一日，該集團及該公司並無任何按公平值計量的金融資產及負債。

於各有關期間末，該集團毋須按公平值計量但須披露公平值之金融負債包括計息銀行貸款及來自中間控股公司貸款。該等已披露的金融負債的公平值乃根據估值技巧計量，其中對所記錄的公平值有重大影響的全部輸入資料無法觀察得到（第三級）。

於有關期間，該集團金融資產及金融負債概無第一級與第二級之間的公平值計量的轉移，亦無向第三級的轉入或轉出。

30. 財務風險管理目標及政策

該集團的主要金融工具包括與集團公司之結餘、來自同系附屬公司及中間控股公司貸款以及現金及銀行結存。此等金融工具的主要用途是為該集團的營運提供財源。

於整個回顧年度，該集團的政策為概不會進行任何金融工具交易。

該集團的金融工具所產生的主要風險是利率風險及流動性風險。管理層已審議並批准管理此等風險的政策，概述如下。

利率風險

該集團所承受的市場利率變動風險主要與該集團按浮動利率計息的債務承擔有關。

下表列示在所有其他變數保持不變的情況下，該集團除稅後虧損及該集團權益／資產虧絀（透過浮息借貸施加影響）對各有關期間末利率之合理可能變動的敏感度，並已計入於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年七月三十一日止七個月於物業發展項目下撥作資本的利息分別為210,316,291港元、379,606,389港元及202,181,199港元的影響。

	上升／ (下降) 基點數	除稅後溢利及 權益的增加／ (減少) 港元
二零一一年十二月三十一日		
美元	100	(251,637)
美元	(100)	251,637
二零一二年十二月三十一日		
美元	100	(1,551,320)
美元	(100)	1,551,320
二零一三年十二月三十一日		
美元	100	(65,876)
美元	(100)	65,876
二零一四年七月三十一日		
美元	100	(2,790,885)
美元	(100)	2,790,885

流動性風險

該集團利用經常性流動規劃工具監控資金短缺風險。該工具衡量金融工具及金融資產的到期日期及規劃營運產生的現金流。

該集團的目標乃透過來自中間控股公司及同系附屬公司的持續財務支持亦透過銀行貸款保持融資的持續性和靈活性的平衡。該集團將貫徹地維持審慎融資政策，確保維持充足流動資金以應付其流動性所需。

於報告期末，該集團及該公司基於已訂約但未貼現付款之金融負債到期情況如下：

該集團

二零一四年七月三十一日

	於要求時 港元	少於十二個月 港元	一至兩年 港元	超過兩年 港元	總計 港元
計入其他應付款項及應計 費用的金融負債	-	40,145,724	-	-	40,145,724
應付同系附屬公司款項	82,944,508	-	-	-	82,944,508
應付中間控股公司款項	9,521,114	19,846,706	-	-	29,367,820
來自同系附屬公司貸款	-	892,902,033	-	-	892,902,033
來自中間控股公司貸款	-	924,808,637	1,803,403,370	-	2,728,212,007
計息銀行貸款	-	48,611,187	48,611,187	766,694,676	863,917,050
	<u>92,465,622</u>	<u>1,926,314,287</u>	<u>1,852,014,557</u>	<u>766,694,676</u>	<u>4,637,489,142</u>

二零一三年十二月三十一日

	於要求時 港元	少於十二個月 港元	一至兩年 港元	超過兩年 港元	總計 港元
計入其他應付款項及應計 費用的金融負債	-	48,740,245	-	-	48,740,245
應付同系附屬公司款項	43,921,679	-	-	-	43,921,679
應付中間控股公司款項	9,714,540	10,510,705	-	-	20,225,245
來自同系附屬公司貸款	-	932,227,388	-	-	932,227,388
來自中間控股公司貸款	-	299,514,748	2,728,970,769	488,007,178	3,516,492,695
計息銀行貸款	-	5,789,084	5,789,084	94,714,449	106,292,617
	<u>53,636,219</u>	<u>1,296,782,170</u>	<u>2,734,759,853</u>	<u>582,721,627</u>	<u>4,667,899,869</u>

二零一二年十二月三十一日

	於要求時 港元	少於十二個月 港元	一至兩年 港元	超過兩年 港元	總計 港元
計入其他應付款項及應計 費用的金融負債	-	13,883,874	-	-	13,883,874
應付同系附屬公司款項	14,612,373	-	-	-	14,612,373
應付中間控股公司款項	118,610,469	10,208,687	-	-	128,819,156
來自同系附屬公司貸款	-	413,513,276	-	-	413,513,276
來自中間控股公司貸款	-	367,512,743	367,512,743	2,687,045,616	3,422,071,102
	<u>133,222,842</u>	<u>805,118,580</u>	<u>367,512,743</u>	<u>2,687,045,616</u>	<u>3,992,899,781</u>

二零一一年十二月三十一日

	於要求時 港元	少於十二個月 港元	一至兩年 港元	超過兩年 港元	總計 港元
應付同系附屬公司款項	1,651,944	-	-	-	1,651,944
來自同系附屬公司貸款	-	165,560,613	-	-	165,560,613
	<u>1,651,944</u>	<u>165,560,613</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>167,212,557</u>

該公司

二零一四年七月三十一日

	於要求時 港元	少於十二個月 港元	一至兩年 港元	超過兩年 港元	總計 港元
應付同系附屬公司款項	82,944,508	-	-	-	82,944,508
來自同系附屬公司貸款	-	892,902,033	-	-	892,902,033
	<u>82,944,508</u>	<u>892,902,033</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>975,846,541</u>

二零一三年十二月三十一日

	於要求時 港元	少於十二個月 港元	一至兩年 港元	超過兩年 港元	總計 港元
應付同系附屬公司款項	43,921,679	-	-	-	43,921,679
來自同系附屬公司貸款	-	932,227,388	-	-	932,227,388
	<u>43,921,679</u>	<u>932,227,388</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>976,149,067</u>

二零一二年十二月三十一日

	於要求時 港元	少於十二個月 港元	一至兩年 港元	超過兩年 港元	總計 港元
應付同系附屬公司款項	14,612,373	-	-	-	14,612,373
來自同系附屬公司貸款	-	431,513,276	-	-	431,513,276
	<u>14,612,373</u>	<u>431,513,276</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>446,125,649</u>

二零一一年十二月三十一日

	於要求時 港元	少於十二個月 港元	一至兩年 港元	超過兩年 港元	總計 港元
應付同系附屬公司款項	1,651,944	-	-	-	1,651,944
來自同系附屬公司貸款	-	165,560,613	-	-	165,560,613
	<u>1,651,944</u>	<u>165,560,613</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>167,212,557</u>

資本管理

該集團資本管理的首要目標為確保該集團具備持續發展的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，爭取最大的股東價值。

該集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，該集團可能會調整向股東派發的股息、向股東退回資本或發行新股。於有關期間，資本管理之目標、政策或程序並無改變。

該集團以資本負債比率（負債淨額除以權益總值加負債淨額）監控資本的情況。負債淨額包括計息銀行貸款、來自中間控股公司貸款、來自同系附屬公司貸款、應收同系附屬公司款項、應收中間控股公司款項、其他應付款項及應計費用（扣除與應收集團公司及一家附屬公司非控股股東的結餘）減現金及銀行結存。資本包括該公司擁有人應佔權益加非控股權益。

該集團

	於十二月三十一日			於
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元
其他應付款項以及應計費用	–	32,542,374	67,950,745	66,504,924
應付同系附屬公司款項	1,651,944	14,612,373	43,921,679	82,944,508
應付中間控股公司款項	–	128,819,156	20,225,245	29,367,820
來自同系附屬公司貸款	155,359,800	387,545,000	868,324,800	867,955,200
來自中間控股公司貸款	–	2,450,084,952	2,995,147,476	2,433,431,136
計息銀行貸款	–	–	89,649,000	752,786,476
減：現金及銀行結存	(2,243)	(14,788,004)	(205,351,792)	(220,739,067)
減：應收直接控股公司款項	(2)	(2)	(2)	(2)
減：應收中間控股公司款項	–	–	(216,297,883)	(255,921,096)
減：應收一家附屬公司非控股股東款項	–	(535,614,391)	(938,270,028)	(919,588,146)
負債淨額	<u>157,009,499</u>	<u>2,463,201,458</u>	<u>2,725,299,240</u>	<u>2,836,741,753</u>
權益總值	<u>(1,599,299)</u>	<u>320,132,024</u>	<u>312,319,836</u>	<u>263,772,451</u>
權益總值及負債淨額	<u>155,410,200</u>	<u>2,783,333,482</u>	<u>3,037,619,076</u>	<u>3,100,514,204</u>
資本負債比率	<u>101%</u>	<u>88%</u>	<u>90%</u>	<u>91%</u>

31. 報告期後事項

- (a) 於二零一四年九月九日，拓業設立重慶航龍置業有限公司（「重慶航龍」），該公司於中國註冊成立，在中國從事物業開發（該公司擁有其99%股權）。於二零一四年九月二十九日，重慶航龍與重慶市國土資源和房屋管理局就授出國有土地使用權而訂立兩份合約，據此，位於重慶市兩江新區的若干土地（「重慶地塊」）之土地使用權將根據合約條款授予重慶航龍。截至本報告日期，使用重慶地塊之代價937,000,000港元（相等於人民幣741,000,000元）已由重慶航龍悉數支付。董事預期將於二零一五年上半年獲得重慶地塊之土地使用權證。
- (b) 於二零一四年九月，重慶航龍與航發投資管理有限公司（「航發投資有限公司」，該公司中間控股公司）訂立協議，據此，航發投資有限公司向重慶航龍墊付貸款人民幣360,000,000元，該款項已用於支付重慶航龍收購上文(a)所載土地之保證金餘額。該項貸款為無抵押、按10%之年利率計息且須於一年內償還。

- (c) 於二零一四年十一月二十五日，Onfield向拓業作出總額為250,000,000港元之注資。於此次注資後，拓業之已發行股本由2港元增加至250,000,002港元。此項金額為32,000,000美元之餘額已用於償付來自一間同系附屬公司之部分貸款（附註19）。
- (d) 於二零一四年七月三十一日應收一間附屬公司非控股股東及一間中間控股公司之剩餘款項分別為919,588,146港元及255,921,096港元，已於二零一四年十一月以現金結付，總額1,175,509,242港元已用於結付來自中間控股公司航發投資有限公司之部分貸款（附註20）。

32. 結算日後財務報表

該集團或其任何附屬公司概無就二零一四年七月三十一日以後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

AVIC International Holding (HK) Limited
中國航空工業國際控股（香港）有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈
22樓
謹啟

二零一四年十二月十一日

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

緒言

隨附經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表（統稱「未經審核備考財務資料」）乃由本公司董事根據上市規則第4章第29段編製，旨在說明建議收購目標集團全部已發行股本（「收購事項」）對本集團綜合財務狀況及綜合業績以及現金流量之影響。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一四年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團於二零一四年八月二十六日刊發之截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告）及目標集團於二零一四年七月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本通函附錄二目標集團之會計師報告）而編製，經考慮已(i)明確列示及解釋；(ii)直接歸屬於收購事項且與日後事項或決定並無關係；及(iii)有事實依據之目標集團收購事項之備考調整（誠如隨附附註所闡釋者），猶如收購事項於二零一四年六月三十日已完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本集團於二零一四年三月十八日刊發的二零一三年年報）及目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自載於本通函附錄二之目標集團之會計師報告），經考慮已(i)明確列示及解釋；(ii)直接歸屬於收購事項且與日後事項或決定並無關係；及(iii)有事實依據之目標集團收購事項之備考調整（誠如隨附附註所闡釋者），猶如收購事項於二零一三年一月一日已完成。

隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由董事以多項假設、估計、不確定因素及現有資料為依據而編製，以提供經擴大集團於收購事項完成時之資料。未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，未必能真實反映於收購事項完成後經擴大集團之財務狀況及業績，亦不擬說明經擴大集團在收購事項於所示日期完成時之實際經營業績、財務狀況及現金流量。此外，隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料不擬預測經擴大集團於收購事項完成後之未來財務狀況、經營業績或現金流量。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃按照上市規則第4章第29段及第14章第69(4)(a)(ii)段而編製。經擴大集團之未經審核備考財務資料應與通函附錄一所載本集團之財務資料、通函附錄二所載目標集團之會計師報告及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 於二零一四年 七月三十一日 (經審核) 千港元 (附註2)	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於二零一四年 六月三十日 未經審核 備考綜合 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	42,676	4			42,680
預付土地租賃款	2,984	-			2,984
無形資產	666	-			666
於附屬公司之投資	-	-	-	(4)	-
於合營公司之投資	330,354	-			330,354
於聯營公司之權益	316,690	-			316,690
向關聯公司提供之貸款	38,261	-			38,261
EC120項目之財務資產	-	-			-
可供出售之投資	112,927	-			112,927
衍生金融工具	62,135	-			62,135
遞延稅項資產	-	25,367			25,367
非流動資產總額	906,693	25,371			932,064
流動資產					
存貨	5,699	-			5,699
發展中物業	-	3,831,617	930,883	(4i)	4,762,500
應收貿易賬款及票據	27,886	-			27,886
應收中間控股公司款項	-	255,921	(255,921)	(5)	-
應收同系附屬公司款項	-	-	255,921	(5)	255,921
應收附屬公司非控股股東款項	-	919,588			919,588
向聯營公司提供之貸款	11,801	-			11,801
預付款項、按金及其他應收款項	106,253	561,464	523,395	(4i)	1,191,112
可供出售之投資	49,946	-			49,946
按公平值計入損益之股本投資	100,576	-			100,576
衍生金融工具	6,110	-			6,110
預付稅項	-	120,469			120,469
已抵押定期存款	373	-			373
現金及現金等值	966,625	220,739	(83,077)	(4), (4iii), (6)	1,104,287
流動資產總額	1,275,269	5,909,798			8,556,268

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團 於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 於二零一四年 七月三十一日 (經審核) 千港元 (附註2)	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於二零一四年 六月三十日 未經審核 備考綜合 千港元
流動負債					
應付一家附屬公司非控股股東 之款項	1,118	-			1,118
應付貿易賬款及票據	9,255	66,505			75,760
客戶按金	-	1,438,406			1,438,406
應付同系附屬公司款項	-	82,945	29,368	(5)	112,313
應付中間控股公司款項	-	29,368	(29,368)	(5)	-
來自同系附屬公司之貸款	-	867,955	697,490	(5)	1,565,445
來自中間控股公司之貸款	-	697,490	(697,490)	(5)	-
應付稅項	40,331	-			40,331
其他應付款項及應計費用	15,218	-			15,218
計息銀行貸款	39,379	-			39,379
流動負債總額	105,301	3,182,669			3,287,970
流動資產淨值	1,169,968	2,727,129			5,268,298
總資產減流動負債	2,076,661	2,752,500			6,200,362
非流動負債					
遞延稅項負債	919	-	524,770	(4ii)	525,689
來自中間控股公司之貸款	-	1,735,942			1,735,942
計息銀行貸款	-	752,786			752,786
非流動負債總額	919	2,488,728			3,014,417
淨資產	2,075,742	263,772			3,185,945
權益					
本公司股東應佔權益					
已發行股本	461,959	-	-	(4iii), (5)	461,959
儲備	1,609,290	(62,960)	550,312	(4i), (4ii), (4v), (5), (6)	2,096,642
	2,071,249	(62,960)			2,558,601
非控股權益	4,493	326,732	296,119	(4iv)	627,344
總權益	2,075,742	263,772			3,185,945

經擴大集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團 於截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 於截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註3)	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 未經審核 備考綜合 千港元
收益	47,979	-			47,979
銷售成本	(42,760)	-			(42,760)
毛利	5,219	-			5,219
其他收入及收益	27,471	681			28,152
銷售費用	-	(37,928)			(37,928)
行政費用	(46,191)	-	(7,196)	(6)	(53,387)
其他經營開支淨額	(25,010)	(178)			(25,188)
收購折讓	-	-	494,548	(4v)	494,548
財務開支	(2,937)	(527)			(3,464)
被視為出售聯營公司之淨虧損	(7,808)	-			(7,808)
出售聯營公司之利潤	358,423	-			358,423
分佔溢利及虧損：					
— 合營公司	60,839	-			60,839
— 聯營公司	(32,001)	-			(32,001)
按公平值計入損益之股本投資 之公平值虧損	(2,620)	-			(2,620)
出售可供出售的投資之淨利潤	140,209	-			140,209
終止確認可供出售之投資之淨虧損	(2,032)	-			(2,032)
衍生金融工具之公平值 利潤	4,125	-			4,125
除稅前溢利／(虧損)	477,687	(37,952)			927,087
所得稅抵免／(開支)	(81,012)	9,330			(71,682)
本年溢利／(虧損)	<u>396,675</u>	<u>(28,622)</u>			<u>855,405</u>
下列人士應佔：					
— 母公司所有者	397,242	(15,209)	487,352	(4v), (6)	869,385
— 非控股權益	(567)	(13,413)			(13,980)
	<u>396,675</u>	<u>(28,622)</u>			<u>855,405</u>

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 於截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 於截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註3)	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 未經審核 備考綜合 千港元
經營活動產生之現金流量					
除稅前溢利／(虧損)	477,687	(37,952)	487,352	(4v), (6)	927,087
調整：					
財務開支	2,937	527			3,464
分佔合營公司及聯營公司之					
溢利及虧損	(28,838)	—			(28,838)
銀行利息收入	(17,642)	—			(17,642)
由聯營公司發行之可換股債券之					
利息收入	(1,036)	—			(1,036)
向聯營公司提供之貸款之利息收入	(1,600)	—			(1,600)
其他應收賬款之利息收入	(909)	—			(909)
向關聯公司提供之貸款之利息收入	(1,132)	—			(1,132)
可供出售之上市投資之股息收入	(868)	—			(868)
被視為出售聯營公司之淨虧損	7,808	—			7,808
收購折讓	—	—	(494,548)	(4v)	(494,548)
出售物業、廠房和設備項目之利潤	(52)	—			(52)
折舊	4,497	—			4,497
客戶關係之攤銷	190	—			190
確認預付土地租賃款	74	—			74
應收貿易賬款及票據之減值撥備	4	—			4
其他應收賬款之收回	(13)	—			(13)
商譽之減值	4,194	—			4,194
向聯營公司提供之貸款之減值	19,000	—			19,000
聯營公司之投資之減值	1,826	—			1,826
出售聯營公司之利潤	(358,423)	—			(358,423)
按公平值計入損益之股本投資之					
公平值虧損	2,620	—			2,620
出售可供出售的投資之淨利潤	(140,209)	—			(140,209)
終止確認可供出售的投資之淨虧損	2,032	—			2,032
衍生金融工具之公平值					
淨利潤	(4,125)	—			(4,125)
	(31,978)	(37,425)			(76,599)

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團 於截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 於截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註3)	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 未經審核 備考綜合 千港元
發展中物業增加	-	(322,539)			(322,539)
存貨增加	(196)	-			(196)
應收貿易賬款及票據增加	(787)	-			(787)
預付賬款、按金及其他 應收賬款增加	(48,122)	(535,120)			(583,242)
應付貿易賬款、票據、其他應付 款項及應計費用增加/(減少)	(44,453)	33,929			(10,524)
客戶按金增加	-	1,087,241			1,087,241
營運產生/(使用)之現金 已付海外稅項	(125,536) (39,003)	226,086 (15,332)			93,354 (54,335)
經營活動產生/(使用)之 現金流量淨額	(164,539)	210,754			39,019
投資活動產生之現金流量					
與中間控股公司之結餘變動	-	(324,073)	324,073	(5)	-
與同系附屬公司之結餘變動	-	-	(324,073)	(5)	(324,073)
應收附屬公司非控股股東款項增加	-	(381,011)			(381,011)
來自可供出售之上市投資之股息	879	-			879
購入物業、廠房和設備項目	(1,712)	-			(1,712)
向聯營公司授出貸款	(57,325)	-			(57,325)
聯營公司償還貸款	382	-			382
出售物業、廠房和設備項目 所得款項	52	-			52
收購於附屬公司之權益	-	-	(325,881)	(4)	(325,881)
出售可供出售之投資所得淨款項	148,725	-			148,725
出售分類為持有待出售之 資產所得現金代價	56,650	-			56,650
購入按公平值計入損益之股本投資	(11,001)	-			(11,001)
已收銀行利息	17,007	-			17,007
已收由聯營公司發行之 可換股債券之利息	1,036	-			1,036
已收聯營公司貸款利息	632	-			632
退還收購物業所支付之按金	33,121	-			33,121
已抵押定期存款減少	6,370	-			6,370
投資活動產生/(使用)之 現金流量淨額	194,816	(705,084)			(836,149)

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團 於截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1)	目標集團 於截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註3)	備考調整 千港元	附註	經擴大集團 於截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 未經審核 備考綜合 千港元
融資活動產生之現金流量					
新增銀行貸款	25,478	89,054			114,532
對一家附屬公司之注資	-	-	250,000	(4iii)	250,000
來自同系附屬公司之貸款	-	480,809			480,809
來自中間控股公司之貸款 向一家附屬公司	-	462,578			462,578
之非控股股東授出墊款	(166)	-			(166)
購回股份	(10,600)	-			(10,600)
已付利息	(2,872)	(350,824)			(353,696)
融資活動產生之現金流量淨額	11,840	681,617			943,457
現金及現金等值之增加淨額	42,117	187,287			146,327
年初之現金及現金等值	1,024,789	14,788			1,039,577
匯率變動影響淨額	12,102	3,276			15,378
	<u>1,079,008</u>	<u>205,351</u>			<u>1,201,282</u>
現金及現金等值結餘分析					
現金及銀行結存	177,701	205,351	(83,077)	(4), (4iii), (6)	299,975
取得時原到期日不足三個月之 無抵押定期存款	901,307	-			901,307
	<u>1,079,008</u>	<u>205,351</u>			<u>1,201,282</u>

附註：

1. 本集團於二零一四年六月三十日及截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務資料乃分別摘錄自本集團日期為二零一四年八月二十六日之中期報告及本集團日期為二零一四年三月十八日之年報。
2. 目標集團於二零一四年七月三十一日之經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。就編製經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言，董事假設目標集團於二零一四年七月三十一日之綜合財務狀況表與其於二零一四年六月三十日相若。
3. 目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。
4. 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第3號(經修訂)業務合併，本集團將使用購買法將目標集團收購事項於本集團綜合財務報表入賬。

目標集團可識別資產及負債公平淨值較收購事項代價之利益盈餘於未經審核備考綜合損益表中確認為收購折讓，猶如收購事項已於二零一三年一月一日進行，按以下方式計算：

	千港元	
按附錄二會計師報告本公司股東應佔目標集團		
於二零一四年七月三十一日之淨負債	(62,960)	
就目標集團持有之發展中物業及物業權利作出之公平值調整	1,454,278	(i)
減：公平值調整之遞延稅項	(524,770)	(ii)
於收購事項前Onfield對拓業作出之額外注資	250,000	(iii)
	<u>1,116,548</u>	
目標集團於二零一四年七月三十一日可識別資產及負債之		
經調整公平值	1,116,548	
減：目標集團之非控股權益	(296,119)	(iv)
	<u>820,429</u>	
本公司股東應佔經調整公平淨值	820,429	
本集團就收購事項應付之現金代價	325,881	
	<u>494,548</u>	
收購折讓	<u>(494,548)</u>	(v)

- (i) 發展中物業之公平值人民幣3,750,000,000元（相等於約4,762,500,000港元）及物業權利之公平值（指就收購若干土地支付之按金）人民幣790,000,000元（相等於約1,003,300,000港元）乃根據摘錄自本通函附錄四之獨立估值師利駿行測量師有限公司於二零一四年十月三十一日之估值報告釐定。就編製經擴大集團未經審核備考綜合財務資料之說明目的而言，因上文所載估值而產生之公平值調整總額1,454,278,000港元乃使用自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告摘錄之於二零一四年七月三十一日之發展中物業成本及就土地支付按金分別為3,831,617,000港元及479,905,000港元計算。

就經擴大集團未經審核備考綜合財務資料而言，董事亦假設(i)目標集團其他資產及負債之公平值與彼等各自之賬面值相若；及(ii)目標集團於取得已付按金之土地之土地使用權證方面並無可預見之法律阻礙。

於計算公平值調整時，並未計及自二零一四年七月三十一日起至二零一四年十月三十一日止產生之額外發展成本或已付進一步按金，且所收購目標集團其他資產及負債公平值之任何可能變動並未於經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料內反映。

- (ii) 遞延稅項調整包括遞延企業所得稅206,635,000港元（按上文(i)所述之公平值調整減相關稅項及徵費之25%計算）及土地增值稅（「土地增值稅」）318,135,000港元（根據中國土地增值稅暫行條例，按基於公平值調整減有關土地增值稅之可扣減成本所釐定增值之30%適用土地增值稅率計算）。
- (iii) 於收購事項前，Onfield向拓業作出額外現金注資250,000,000港元，且收購事項之代價乃計及於二零一四年十一月二十五日完成之注資後釐定。
- (iv) 296,119,000港元之調整指目標集團非控股權益分佔發展中物業及收購土地已付按金代表之物業權利之公平值調整總額，減有關遞延稅項。

- (v) 於收購事項完成後，我們將評估目標集團於完成日期之可識別資產及負債公平淨值（包括但不限於發展中物業及土地成本按金）。因此，將計算收購之商譽或折讓（如有），而該結果可能與上述計算有所不同。
 - (vi) 就計算與發展中物業及已付按金所代表之物業權利以及有關遞延稅項之公平值調整有關之備考調整，以及從而計算上文(iv)所載非控股權益分佔公平值調整而言，乃採用於二零一四年十月三十一日（即估值日期）之匯率，而該匯率與編製於二零一四年七月三十一日之目標集團會計師報告採用之匯率有所不同。
5. 該調整包括(i)抵銷目標集團權益；(ii)抵銷公司間結餘；(iii)重新分類公司間結餘性質以反映收購事項之結果。
 6. 該調整指與收購事項有關及就編製經擴大集團未經審核備考財務資料產生之審核、法律、估值及其他專業服務之直接成本，估計將為7,196,000港元。
 7. 除上述者外，並無就未經審核備考財務資料作出任何調整以反映本集團於二零一四年六月三十日及經擴大集團於二零一四年七月三十一日後之任何貿易結果或訂立其他交易。

以下為本公司核數師及申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之報告全文。其中所界定之詞彙僅適用於本報告。

B. 獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告



敬啟者：

吾等已完成對AVIC International Holding (HK) Limited中國航空工業國際控股（香港）有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製之 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）未經審核備考財務資料之核證工作並作出報告，僅供說明。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一四年十二月十一日發出之有關建議收購拓業國際有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）全部已發行股本（「建議收購事項」）之通函（「通函」）第III-1至III-13頁所載於二零一四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料之適用標準載於通函附錄三A部分「緒言」一節內。

董事編製未經審核備考財務資料，以說明建議收購事項對 貴集團於二零一四年六月三十日之財務狀況以及 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如該交易已分別於二零一四年六月三十日及二零一三年一月一日進行。於此過程中，董事已分別從 貴公司日期為二零一四年八月二十六日之中期報告及 貴公司日期為二零一四年三月十八日之年報所載之 貴集團截至二零一四

年六月三十日止六個月未經審核中期報告及截至二零一三年十二月三十一日止年度經審核年度報告中摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料。董事已從通函附錄二會計師報告所載目標集團財務資料中摘錄有關目標集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29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（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等負責根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料達成意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所使用任何財務資料發出之任何報告，除對該等報告發出當日吾等指定之受函人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料發出核證委聘報告」開展工作。此項準則要求申報會計師遵守職業道德，並計劃及執行有關程序，以合理確保董事乃根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，在是次工作過程中吾等亦並無對編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載未經審核備考財務資料僅為說明建議收購事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於為作說明用途而選擇之較早日期建議收購事項已進行。因此，吾等概不保證建議收購事項之實際結果應如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用標準妥為編製而發出之合理核證委聘報告，涉及進行有關程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準是否為呈現建議收購事項直接產生之重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分恰當證據：

- 相關備考調整是否恰當地執行該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地採用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質之了解、所編製未經審核備考財務資料相關之建議收購事項及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所取得之證據乃足夠及恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 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)段披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此致

香港金鐘道95號
統一中心15樓B室
AVIC International Holding (HK) Limited
中國航空工業國際控股(香港)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

二零一四年十二月十一日

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司就目標集團所持物業權益於二零一四年十月三十一日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

專業測量師
廠房及機械估值師
業務及財務資產估值師

讀者敬請留意，此報告已根據國際估值準則理事會所頒佈國際估值準則（二零一三年）（「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估值準則（二零一二年版）（「香港測量師學會準則」）訂定之報告指引編製。兩項準則均授權估值師作出假設，而有關假設經（例如由讀者之法律代表）進一步調查後可能證實為不準確。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，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，非英文之翻譯版本僅供參考，且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，吾等概不就該等斷章取義部分承擔任何責任。謹此強調下文所呈列調查及結論乃以最後實際可行日期估值師得悉之文件及事實為基礎。倘獲提供其他文件及事實，則估值師保留修訂本報告及其結論之權利。

香港
中環
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

根據AVIC International Holding (HK) Limited中國航空工業國際控股（香港）有限公司現任管理層（下文稱為「指示方」）向吾等發出之指示，以為中國航空工業國際控

股(香港)有限公司(下文統稱為「貴公司」)及其附屬公司(連同 貴公司,下文統稱為「貴集團」)目前於中華人民共和國(下文稱為「中國」)擬收購之房地產物業(等同本報告中之「物業」)進行協定程序估值,吾等確認,吾等已進行視察,作出相關查詢,並且取得吾等認為必需之進一步資料,以支持吾等對實際物業於二零一四年十月三十一日(下文稱為「估值日期」)之價值之調查結果及結論,以供 貴公司內部管理層參考。吾等了解到,房地產物業現時由大連航華置業有限公司及重慶航龍置業有限公司(下文稱為「目標集團」)持有,而 貴集團將向目標集團注資。

吾等了解使用吾等之工作成果(不論呈報格式)將構成指示方進行盡職審查之一部分,但吾等並未受聘作出具體之出售或購買建議,或就融資安排提供意見。吾等亦了解使用吾等之工作成果,並不會代替指示方於達致有關該受評估物業之業務決策時應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為向指示方提供其盡職審查工作之參考資料,但不可作為指示方之唯一參考因素。吾等對標的物業價值之調查結果及結論已收錄於估值報告並於本函件日期(下文稱為「報告日期」)呈交指示方。

應指示方要求,吾等編製本概要報告(包括本函件、估值概要及估值證書),以概述吾等於估值報告內之估值結果及結論,以供載入於報告日期刊發之通函,供指示方參考。本概要報告所用未定義之詞彙與估值報告內所界定者具相同涵義,而估值報告所採用之假設及限制亦適用於本概要報告。

估值基準及假設

根據國際估值準則(香港測量師學會準則亦依循有關準則),共有兩項估值基準,分別為市值基準及非市值估值基準。就此項委聘而言,吾等按照市值基準對物業之價值作出結論。

「市值」一詞由國際估值準則及香港測量師學會準則界定為「資產或負債經過適當推銷後,由自願買方與自願賣方公平磋商,在知情、審慎及自願之情況下於估值日期交易所換取之估計金額」。

吾等就房地產物業進行估值時，乃假設於估值日期：

1. 於各物業中擁有合法權益之一方有權可於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓相關物業權益，且已全數支付應付地價；
2. 於物業中擁有合法權益之一方可以該相關物業權益之現況在市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何其他可提高有關物業權益價值之類似安排；
3. 各物業合法權益方擁有有關物業權益之絕對業權；
4. 各物業合法權益方已就其出售取得相關政府批准，且可在市場出售及轉讓而概無任何產權負擔（包括但不限於交易成本）；及
5. 物業可於估值日期按其現有用途於市場自由出售及轉讓予本地及海外買家，而概無任何產權負擔，且毋須向政府支付任何地價。

倘並非以上任何情況，則會對報告所述估值有不利影響。

估值方法

按絕對業權基準計算物業市值時一般採納三種方法，即銷售比較法（即市場法）、成本法及收入法。

於對物業進行估值時，吾等採納銷售比較法並參考可在相關市場獲得之可比較銷售證據、詢價或出價，以按「現況」基準評估物業之市值。在達致物業之最終價值時，吾等亦已考慮多個因素，例如建議開發項目於竣工時之市值、完成建議發展項目所產生的開發成本及將予花費的成本等。吾等對第一項物業之估值乃基於物業將根據吾等獲提供之最新開發方案予以開發及完工。上述估值方法於估計類似性質物業價值時普遍採用。

除另有註明外，吾等並無按另一方式發展之基準對物業進行任何估值且未對其他可能進行之發展方案及相關經濟進行研究，研究不屬於吾等工作報告之範圍。

可能影響呈報估值之事項

為進行估值，吾等已採納所提供文件副本載列之面積，而並無進一步核實。倘其後確定所採納面積並非最近批准，吾等保留權利相應修訂吾等之報告及估值。

吾等於估值時並無考慮所評估物業涉及之任何抵押、按揭、未付地價或欠款，或可能出現之影響物業銷售之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

於對第一項物業進行估值時，吾等假設能夠根據建議開發方案自有關政府部門取得所有相關批准、同意及牌照。吾等亦假設開發項目之設計及建設乃根據相關條例及法規進行。倘並非上述情況，吾等保留據此修訂報告及估值的權利。

於估值時，吾等假設物業能夠於市場買賣而無任何（特別是來自監管機構）法律障礙。倘並非上述情況，將會對報告估值造成重大影響。謹請讀者自行對此進行合法盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

於本通函之最後實際可行日期，吾等並無發現任何有關物業而可能影響吾等估值結果之負面消息。因此，吾等無法呈報及評論有關消息（如有）對物業之影響。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，則吾等保留權利調整本報告所載估值。

業權之確定

鑑於此項委聘之目的及估值之市值基準，指示方或 貴公司指定人員已向吾等提供必要之文件副本，以支持擁有物業合法權益之一方（就此而言，即目標集團）有權自由及不受干擾地在不附任何產權負擔情況下於獲授之整個未屆滿期限內轉讓、抵押或出租其有關物業權益（就此而言，即絕對業權），及已悉數支付任何應付地價或完成餘下手續，且目標集團有權佔用及使用物業。然而，經與指示方協定，吾等之估值程序

並無要求吾等對擁有合法權益之一方從有關部門取得物業之方式之合法性及手續進行法律盡職調查。吾等與指示方協定，這應為指示方法律顧問之責任。因此，吾等並不對審查物業業權之來源及連續性負責或承擔責任。

中國之土地登記制度禁止吾等查找於有關部門備案之物業文件之原件，以核實合法業權或核實交予吾等之副本中可能並未列出之任何重大產權負擔或修訂。就估值而言，吾等僅依賴指示方或 貴公司指定人員就物業合法業權提供之中國法律意見之副本。吾等獲悉，中國法律意見乃由合資格中國法律顧問北京嘉源律師事務所於二零一四年十二月十一日編製。

吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定物業之業權，亦不能報告是否有任何已登記之產權負擔。然而，在吾等估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定，並僅依賴指示方或 貴公司指定人員所提供有關文件副本及法律意見之多個副本。吾等概不會就該等法律意見負責或承擔責任。

於吾等之報告中，吾等假設目標集團已從有關部門取得一切批文及／或認可證明以擁有或使用物業，而目標集團於繼續擁有物業之法律業權方面並無任何（特別是來自監管機構）法律障礙。倘並非如此，則會嚴重影響吾等於本報告之估值結果或結論。務請讀者對有關事宜自行作出法律盡職審查。吾等對此概不負責或承擔責任。

根據香港測量師學會準則之估值準則第4號視察及查驗物業

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察物業內部，且已就此獲得委聘所需資料。物業乃由倪逸麟先生（吾等之畢業生見習測量師）於二零一四年九月及十月進行視察。吾等並未視察物業被覆蓋、遮閉或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就物業之狀況發表任何意見或建議，而吾等之報告不應視作有關物業狀況之任何推定聲明或陳述。吾等並無進行結構測量、查驗或檢查，但在視察過程中，吾等並無發現所估值房地產物業有任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何樓宇設施（如有），且無法鑒定被覆蓋、遮閉或無法進入之樓宇設施。

吾等並無進行現場測量，以驗證物業面積之準確性，惟已假設交付予吾等之文件及官方設計圖所示面積均為準確。所有尺寸、計量及面積皆為約數。

吾等有關物業估值之委聘及協定程序並不包括核實該等物業法定地界之獨立土地測量。吾等謹此表明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等無法查證或確定獲提供之文件所示該等物業之法定地界是否準確。吾等對此概不負責。 貴公司管理層或擁有該等物業權益之人士應自行進行法定地界盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何查驗，以確定物業之建築或構造是否使用或加入任何有害或危險物料。因此，吾等概不就物業之有關風險作出報告，且因此並無在估值中對此等風險作出結論。

吾等並不知悉就該等物業進行之任何環境審核或其他環境查驗或土壤勘察，而可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。吾等於履行職責時按指示假設該等物業不曾用作污染或會導致污染之用途。吾等並無查驗該等物業或任何鄰近土地過往或現時之用途，以確定該等物業會否因有關用途或地點而導致或可能導致污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘該等物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染，或該等場所曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時報告估值或會減低，或估值結果受到影響。

資料來源及根據香港測量師學會準則之估值準則第5號核實資料來源

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，惟未向有關機構及／或機關作出進一步核實。吾等之估值程序並無要求吾等進行任何查冊或查驗文件正本以核實所有權或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，吾等無法就指示方及 貴公司指定人員所提供文件之合法性及效力發表建議及評論。

吾等僅依賴指示方或 貴公司指定人員所提供資料，未有進一步核實，並已全面接納有關規劃批文或法定通告、地點、業權、地役權、年期、佔用情況、地盤及建築面積以及所有其他相關事項之所獲意見。

吾等之估值僅依據吾等所獲建議及資料而編製。吾等僅向當地物業市場業界人士作出有限一般查詢，故無法核實及查明有關人士所提出之建議是否準確無誤。吾等對此概不負責或承擔責任。

吾等報告全部或部分乃依據其他人士所提供資料，有關資料相信屬於可靠，惟並未全部核實。吾等之估值程序並不構成對所獲資料之審核、審閱或編纂。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製吾等工作結果之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於估值工作中採納其他專業人士、外界數據提供者、指示方或 貴公司指定人員提供之工作結果，當中其採納以得出有關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審核工作可能所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等不會就指示方或 貴公司指定人員未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已尋求並獲得 貴公司指示方或指定人員確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃基於指示方已向吾等全面披露可能對估值工作構成影響之重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司指定人員向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並無理由懷疑 貴公司隱瞞任何重大資料。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣元（「人民幣」）為單位。

本概要報告之限制條件

吾等於本概要報告內對物業之估值調查結果或結論僅就所述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員概毋須因本概要報告而向法院或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等進行估值時，乃假設物業未曾進行任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為物業進行樓宇測量。吾等亦已假設物業概無腐朽及潛在危險或採用不適當材料及技術。

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始獲悉之事件或情況。

本概要報告全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及內容前，概不得載入任何刊發文件、章程或聲明內或以任何方式刊發。然而，吾等同意於本通函內刊載本概要報告，以供 貴公司股東參考。

吾等就是項委聘已提供之服務所涉及之責任上限（不論是基於合約、疏忽或其他方面之訴訟形式）乃以吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等亦概不就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支（包括但不限於溢利損失、機會成本等）負責。

貴公司及指示方須就吾等因就報告而提供之資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間）向吾等作出彌償保證，並使吾等及吾等之人員免於承擔有關責任；惟倘任何該等損失、開支、損害或責任最終確定為純粹因吾等之委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽所引致者則除外。該項規定於是項委聘因任何原因終止後仍然有效。

聲明

隨附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。就是項估值而言，估值乃由符合估值資格之估值師以外聘估值師身份進行。

吾等將保留本概要報告及詳細估值報告之副本連同編製報告使用之數據，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 貴公司之資料加入吾等之客戶名單以供日後參考。

物業之分析或估值僅依賴本報告所作出之假設，且並非全部可輕易予以量化或準確查證。倘有關假設部分或全部於往後日期證實失實，將會對所報告之估值調查結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不因吾等之結論而更改，而吾等於物業、貴集團、目標集團或所報告估值中概無擁有任何重大利益。

下文概述吾等之估值並隨附估值證書。

此致

香港

金鐘道95號

統一中心15樓B室

AVIC International Holding (HK) Limited

中國航空工業國際控股(香港)有限公司

董事會 台照

代表

利駿行測量師有限公司

董事

吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*

謹啟

參與估值師：

倪逸麟 *B.Sc.*

二零一四年十二月十一日

吳紅梅測量師自一九九四年起在香港、澳門及中國內地進行房地產物業估值。彼為香港測量師學會會員及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及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

估值概要

第一類 – 目標集團於中國持有之發展中及按市值基準估值之物業

物業	於二零一四年 十月三十一日 其現況下之估值金額 人民幣元
1. 位於中國 遼寧省 大連市 沙河口區 中山路東南側之 地塊編號為3-13-6-7-2、3-13-6-8-2、3-13-6-9-2及 3-13-6-10-2之中航國際廣場之發展中綜合發展項目 郵編：116021	3,750,000,000
	小計 3,750,000,000
第二類 – 目標集團於中國持作未來發展及按市值基準估值之物業	
2. 位於中國重慶市兩江新區地塊編號為E01-08/2、E07-06/2、 E07-04/2、E08-02/02、E12-05/02、E10-04/02、E10- 03/02、E10-02/02、E11-03/02、E01-09/02、E12-04/02及 E01/10/02之12幅地塊 郵編：401022	790,000,000
	小計 790,000,000
	總計* 人民幣 4,540,000,000元

* (人民幣四十五億四千萬元)

估值證書

第一類 – 目標集團於中國持有之發展中及按市值基準估值之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年
			十月三十一日 現況下之估值金額 人民幣元
1. 位於中國遼寧省大連市沙河口區中山路東南側之地塊編號為3-13-6-7-2、3-13-6-8-2、3-13-6-9-2及3-13-6-10-2之中航國際廣場之發展中綜合發展項目 郵編：116021	<p>該物業由總地盤面積約46,937.50平方米(不包括公用地盤面積)之4幅相鄰地塊(名為A、B、C及D區)連同建於其上之中航國際廣場之發展中綜合發展項目組成。(參閱下文附註1)。</p> <p>吾等知悉，中航國際廣場之未來發展將作零售、辦公室及住宅用途。該發展項目於完成時之計劃總建築面積約為434,461平方米。估計完成時間為二零一八年十二月。</p> <p>中航國際廣場是一個位於大連市沙河口區之大型綜合發展項目，擁有足夠之附屬設施及完備之交通系統。(參閱下文附註9)</p> <p>該物業受土地使用權規限，作商業用途年期直至二零五二年二月十三日，作住宅用途年期直至二零八二年二月十三日。</p>	誠如 貴公司指定人員所確認，於估值日期，該物業之A、C及D區於所圍地盤正在建設中。2棟樓宇已建於該物業之B區及佔用作銷售辦事處及展廳。由於在建工程之性質使然，吾等未能就該物業之當前佔用詳情進行任何盡職調查。	3,750,000,000 (100%權益) (見下文附註6)

附註：

1. 該土地之所有權由國家擁有，而其使用權則由國家透過以下方式出讓予大連航華置業有限公司(下文稱為「大連航華」)：

(i) A、B、C及D區

根據大連市國土資源和房屋局與大連航華訂立之日期為二零一二年七月二十八日之國有土地使用權出讓合同第2102042012A003號，一幅地盤面積為46,937.50平方米土地之土地使用權按代價人民幣1,760,000,000元出讓予大連航華。該代價已全數支付。

- (ii) 一幅地盤面積約9,237.7平方米之土地 (A區)

根據大連市人民政府所發出日期為二零一三年五月三日之國有土地使用權證 (大國用(2013)第03015號)，於一幅地盤面積約9,237.7平方米之土地之合法權益方為大連航華，使用年期直至二零五二年二月十三日，作商業用途。

- (iii) 一幅地盤面積約11,309.7平方米之土地 (B區)

根據大連市人民政府所發出日期為二零一三年五月三日之國有土地使用權證 (大國用(2013)第03016號)，於一幅地盤面積約11,309.7平方米之土地之合法權益方為大連航華，使用年期直至二零五二年二月十三日，作商業用途。

- (iv) 一幅地盤面積約13,006.8平方米之土地 (C區)

根據大連市人民政府所發出日期為二零一三年五月三日之國有土地使用權證 (大國用(2013)第03017號)，於一幅地盤面積約13,006.8平方米之土地之合法權益方為大連航華，使用年期直至二零八二年二月十三日，作住宅用途。

- (v) 一幅地盤面積約13,383.3平方米之土地 (D區)

根據大連市人民政府所發出日期為二零一三年五月三日之國有土地使用權證 (大國用(2013)第03018號)，於一幅地盤面積約13,383.3平方米之土地之合法權益方為大連航華，使用年期直至二零八二年二月十三日，作住宅用途。

- (vi) 根據大連市國土資源和房屋局與大連航華訂立之日期為二零一三年六月五日之補充合同，總建築面積約30,000平方米之A區及B區之部分地庫獲准出售，須向大連市國土資源和房屋局支付地價人民幣3,680,813元。該地價已全數支付。

2. 該物業應用作商業及住宅用途及須遵守下列開發契據：

用途：	商業、住宅
容積率：	≤7.5
地盤覆蓋率：	A及B區≤60% C及D區≤35%
樓宇高度：	根據相關規劃要求
綠化率：	A及B區≥10% C及D區≥35%
其他發展參數：	根據相關規劃要求

3. 根據日期為二零一三年一月十四日之建設用地規劃許可證 (地字第210204201300006號)，大連航華獲准發展一幅地盤面積約46,800平方米 (A區：9,200平方米；B區：11,300 sq.m；C區：13,000平方米及D區：13,300平方米) 之地塊及總建築面積約434,461平方米。

4. 根據日期分別為二零一三年一月二十八日及二零一四年三月十四日之3份不同之建設工程規劃許可證 (建字第210204201300004號、210204201300005號及210204201400009號)，大連航華獲准於完成後發展總建築面積約224,576平方米 (地上)、4,089平方米 (地下附屬設施) 及74,987平方米 (地下泊車位) 之若干樓宇區塊。

5. 根據日期分別為二零一三年三月十九日及二零一四年四月二十五日之編號為210200201303190401、210200201303190501及210200201404251001之建築工程施工許可證，大連航華獲准開始總發展規模約303,652平方米之建設工程。有關建築合約之開工日期分別為二零一三年三月一日及二零一四年四月十日，而竣工日期則分別為二零一五年九月三十日、二零一五年十一月三十日及二零一七年九月九日。
6. 誠如指示方所告知，於估值日期，已產生在建工程項目之成本約為人民幣1,390,000,000元，而整體發展項目餘下部分之發展成本約為人民幣2,210,000,000元。
7. 於發展項目完成時，其將包括位於A區之1棟辦公室樓宇及1棟公寓樓宇；位於B區之1棟辦公室樓宇；位於C區之4棟住宅樓宇及位於D區之4棟住宅樓宇。資本值將在人民幣8,400,000,000以內。
8. 該物業中地盤面積約為22,566.7平方米之部分B及D，須受限於大連航華（按揭人）及招商銀行股份有限公司大連沙河口支行（承按人）之貸款人民幣600,000,000元之按揭。
9. 根據吾等獲提供之資料，大連物業市場近年來增長迅速。二零一三年已竣工物業之總建築面積為10,470,000平方米。估計住宅及商業物業單位之售價均約為每平方米人民幣20,000元，這與該城市相類開發項目之售價相若。
10. 根據吾等之現場視察及貴公司指定人員提供之資訊，如上文所述位於B區之總建築面積約3,100平方米之2層銷售辦公室及單層展廳並未取得相關業權文件，且其將在B區之建設工程開始時拆除，故並未賦予該等構築物任何商業價值。
11. 根據三份商品房預售許可證—大房預許字第20130029、20130061及20130085號，大連航華獲准預售總建築面積約173,263.00平方米之發展項目。
12. 根據貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所編製之日期為二零一四年十二月十一日之法律意見，吾等已獲知下列意見：
 - (i) 大連航華有權佔有、轉讓、租賃或按揭上文附註1所述之物業（下文(ii)所述土地則除外）；
 - (ii) 就上文附註8所述被按揭之地塊而言，大連航華有權於按揭期間佔用及使用該地塊；及
 - (iii) 大連航華已就發展該物業取得相關批文。

第二類 – 目標集團於中國持作未來發展及按市值基準估值之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年
			十月三十一日 現況下之估值金額 人民幣元
2. 位於中國 重慶市 兩江新區 地塊編號為E01-08/2、E07-06/2、E07-04/2、E08-02/02、E12-05/02、E10-04/02、E10-03/02、E10-02/02、E11-03/02、E01-09/02、E12-04/02及E01/10/02之12幅不同地塊 郵編：401022	該物業包括總地盤面積約375,252.00平方米之12幅不同地塊(參閱下文附註1)。 該物業位於具有交通設施之新發展住宅區。 該物業受土地使用權規限，作商業用途年期40年，作住宅用途年期50年。	誠如貴公司之指定人員所視察及確認，於估值日期，該物業空置。	790,000,000 (100%權益)

附註：

1. 該土地之所有權由國家擁有，而其使用權則由國家透過以下方式出讓予重慶航龍置業有限公司(下文稱為「重慶航龍」)：

- (i) 總地盤面積約234,112平方米之9幅不同地塊(A塊)

根據重慶土地和礦業交易中心及重慶航悅置業有限公司(下文稱為「重慶航悅」)(該公司為重慶航龍之股東)於二零一四年一月二日所訂立之國有建設用地使用權成交確認書，9幅土地(即E01-08/02、E07-06/2、E07-04/2、E08-02/02、E12-05/02、E10-04/02、E10-03/02、E10-02/02及E11-03/02)之成功投標方為重慶航悅；及

根據重慶市國土資源和房屋管理局及重慶航龍於二零一四年九月二十九日所訂立之國有土地使用權出讓合同渝地(2014)合字(兩江)第216號，總地盤面積234,112平方米之地塊已出讓予重慶航龍，代價為人民幣465,900,000元。該代價已全數支付。

- (ii) 總地盤面積約141,140平方米之3幅不同地塊(B塊)

根據重慶土地和礦業交易中心及重慶航悅於二零一四年一月二日所訂立之國有建設用地使用權成交確認書，3幅地塊(即E01-09/02、E12-04/02及E01-10/02)之成功投標方為重慶航悅；及

根據重慶市國土資源和房屋管理局及重慶航龍於二零一四年九月二十九日所訂立之國有土地使用權出讓合同渝地(2014)合字(兩江)第217號，總地盤面積141,140平方米之地塊已出讓予重慶航龍，代價為人民幣274,690,000元。該代價已全數支付。

2. 該物業應作商業及住宅用途及須遵守下列開發契據：

用途：	商業、住宅
總建築面積：	商業：168,298.8平方米 住宅：394,579.2平方米
樓宇高度：	根據相關規劃要求，且據告知， 貴公司正在申請有關規劃許可證
綠化率：	根據相關規劃要求，且據告知， 貴公司正在申請有關規劃許可證

3. 誠如 貴公司指定人員告知，重慶航龍已提交國有土地使用權證之申請及預期有關證書可於二零一五年上半年獲得。

4. 根據吾等獲提供之資料，重慶物業市場近年來蓬勃發展。二零一三年已竣工物業之總建築面積為38,040,000平方米。

5. 根據 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所出具之日期為二零一四年十二月十一日之法律意見，吾等已獲知下列意見：

- (i) 重慶航龍已簽署國有土地使用權出讓合同及已全數支付代價。概無可預見之法律障礙有礙重慶航龍取得國有土地使用權證；
- (ii) 於簽署國有土地使用權出讓合同及於頒發國有土地使用權證前，重慶航龍之土地使用權受相關中國法律保護。於頒發國有土地使用權證後，重慶航龍將取得該土地之絕對業利及有權佔用、轉讓、租賃或按揭該物業；及
- (iii) 重慶航龍尚未開始建設該物業。根據重慶航龍發出之書面確認函，重慶航龍將按照相關法律法規取得相關批文（例如項目開工批文、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證）以開始建設，且重慶航龍認為其在取得該等批文方面不會遭遇任何重大法律障礙。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關公司之資料，各董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各主要方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及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、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被視為或視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置之登記冊中之權益及淡倉，或根據上市規則所載《上市發行人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：

於本公司聯營公司購股權之好倉：

董事姓名	附註	聯營公司名稱	與本公司 關係	所持 購股權數目	身份及 權益性質	於最後 實際可行日期 佔聯營公司 已發行股本 之概約百分比
季貴榮	(a)	AVIC Joy Holdings (HK) Limited (「AVIC Joy HK」) (前稱中國環保 投資股份有限公司)	聯繫人	52,350,000	實益擁有人	1.19
張傳軍	(b)	AVIC Joy HK	聯繫人	40,000,000	實益擁有人	0.91

附註：

- (a) (i) 於二零零七年八月二十三日，季先生獲授合共可認購14,900,000股每股面值0.20港元之AVIC Joy HK普通股之購股權，行使價為每股0.35港元。自二零一二年二月二十三日起，已授出購股權之數目及行使價已分別由14,900,000股調整至22,350,000股及由每股0.35港元調整至每股0.233港元。
- (ii) 於二零一零年八月三十一日，季先生獲授合共可認購20,000,000股每股面值0.20港元之AVIC Joy HK普通股之購股權，行使價為每股0.341港元。自二零一二年二月二十三日起，已授出購股權之數目及行使價已分別由20,000,000股調整至30,000,000股及由每股0.341港元調整至每股0.227港元。

購股權之行使期如下：

購股權數目	行使期
7,450,000	二零零七年十月一日至二零一五年一月三十一日
7,450,000	二零零八年一月一日至二零一五年一月三十一日
7,450,000	二零零八年七月一日至二零一五年一月三十一日
30,000,000	二零一零年八月三十一日至二零二零年八月三十日
52,350,000	

概無購股權獲行使、被註銷或失效。於最後實際可行日期，上述所有購股權均未獲行使。

- (b) (i) 於二零零六年一月，張先生獲授合共可認購10,000,000股每股面值0.20港元之AVIC Joy HK普通股之購股權，行使價為每股0.20港元。
- (ii) 於二零一零年八月三十一日，張先生獲授合共可認購20,000,000股每股面值0.20港元之AVIC Joy HK普通股之購股權，行使價為每股0.341港元。自二零一二年二月二十三日起，已授出購股權之數目及行使價已分別由20,000,000股調整至30,000,000股及由每股0.341港元調整至每股0.227港元。

購股權之行使期如下：

購股權數目	行使期
5,000,000	二零零六年七月一日至二零一五年一月三十一日
5,000,000	二零零七年一月一日至二零一五年一月三十一日
30,000,000	二零一零年八月三十一日至二零二零年八月三十日
40,000,000	

概無購股權獲行使、被註銷或失效。於最後實際可行日期，上述所有購股權均未獲行使。

若干董事代本公司於若干附屬公司持有非實益個人股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證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（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當做由彼等擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於該條所指本公司存置之登記冊登記之任何權益及淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

除本通函所披露者外，於期內任何時間，概無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年之子女授出可藉購買本公司股份或債券而獲益之權利，而彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司亦無參與任何安排，致使任何董事可於任何其他法人團體中取得該等權利。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，以下人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉或於任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上權益，或擁有該股本之任何期權：

於股份及相關股份之好倉：

股東名稱	身份及權益性質	於最後實際可行日期	
		所持 普通股數目	佔本公司已發行 股本之概約百分比
凱得利	實益擁有人	508,616,000	11.01
Tacko	實益擁有人	1,386,943,000	30.02
	透過受控法團	508,616,000	11.01
中航國際（香港）	透過受控法團	1,895,559,000	41.03

股東名稱	身份及權益性質	於最後實際可行日期	
		所持 普通股數目	佔本公司已發行 股本之概約百分比
中航國際	透過受控法團	1,895,559,000	41.03
中航工業	透過受控法團	1,895,559,000	41.03

附註：

凱得利為Tacko的全資附屬公司，而後者則為中航國際（香港）的全資附屬公司。中航國際（香港）為中航國際的全資附屬公司，而後者則為中航工業的非全資附屬公司。因此，Tacko被視為於凱得利持有的股份中擁有權益；而中航國際（香港）、中航國際及中航工業則各自被視為於凱得利及Tacko直接持有的合共股份中擁有權益。

於本集團其他成員公司之權益：

擁有人姓名	附屬公司名稱	持股百分比
吳曉綱	浙江東陽金牛針織製衣有限公司	49

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概不知悉有任何其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉或於任何情況下有權在本集團其他成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上權益，或擁有該股本之任何期權。

4. 董事於資產／合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬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。

於最後實際可行日期，概無董事於在最後實際可行日期仍然存續且就經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立不可於一年內終止而免付賠償（法定賠償除外）之任何現有或建議服務合約。

6. 重大不利轉變

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一三年十二月三十一日（即編製本集團最新刊發之經審核財務報表之日）以來有任何重大不利轉變。

7. 競爭權益

下列董事於通過下述公司進行而被認為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭（定義見上市規則）之以下業務中擁有權益：

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務性質
葉德銓	長江實業（集團）有限公司	副董事總經理	— 物業發展及投資 — 證券投資 (共同界定為「除外業務」)

董事會認為，本集團能夠獨立於除外業務而開展其業務。於就本集團除外業務作出決策時，葉德銓先生（履行其董事職責時）已經並將繼續以本集團最佳利益為準行事。

就各董事所知，除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益（倘若彼等為控股股東，則須根據上市規則第8.10條之規定而作出披露）。

8. 專業人士及同意書

以下載列本通函內提及之專業人士之專業資格：

名稱	專業資格
英高	獲准進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，就收購事項為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
安永會計師事務所	執業會計師
嘉源律師事務所	中國法律顧問
利駿行	獨立物業估值師

英高、安永會計師事務所、嘉源律師事務所及利駿行各自己就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示之形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且至今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，英高、安永會計師事務所、嘉源律師事務所及利駿行概無直接或間接持有經擴大集團任何成員公司之任何股份，亦無權利（不論可否在法律上強制執行）認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之股份。

於最後實際可行日期，英高、安永會計師事務所、嘉源律師事務所及利駿行概無於經擴大集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即編製最新刊發之本公司經審核財務報表之日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 重大合約

以下為經擴大集團各成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立且屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中所訂立者）：

- (a) Kingspot Investment Limited（「Kingspot」，本公司直接全資附屬公司）、Broadlink Enterprises Limited（「Broadlink」）、Alliance Elegant Limited、

Bidfast Investment Limited、Grandest International Limited (均為Broadlink之現有股東) 與天下圖控股有限公司 (「天下圖」, 前稱為蒙古投資集團有限公司, 其股份於聯交所上市, 股份代號為402) 之直接全資附屬公司 Jichange Investments Limited及天下圖於二零一三年四月八日訂立之買賣協議, 其中涉及以總代價1,500,000,000港元 (其中, Kingspot已收到之總代價為339,900,000港元, 可予調整) 出售新寶投資有限公司之全部已發行股份; 及

- (b) 協議。

10. 訴訟

於最後實際可行日期, 經擴大集團並無涉及任何重大訴訟或索償, 且董事並不知悉任何尚待解決或對經擴大集團構成威脅之重大訴訟或索償。

11. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為梁婉慈女士 (香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員)。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港金鐘道95號統一中心15樓B室。
- (c) 本公司之百慕達股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited, 地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM 08, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司, 地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧義, 概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期（包括當日）止期間於一般辦公時間內，在本公司辦事處（地址為香港金鐘道95號統一中心15樓B室）可供查閱：

- (a) 本公司細則；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函第7至23頁；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第24至25頁；
- (d) 英高函件，全文載於本通函第26至40頁；
- (e) 本公司於截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之年度報告；
- (f) 安永會計師事務所編製之目標集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 安永會計師事務所就編製經擴大集團未經審核備考財務資料出具之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (h) 本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之經審核綜合財務報表；
- (i) 利駿行編製之目標集團物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (j) 嘉源律師事務所出具之中國法律意見；
- (k) 本附錄「重大合約」一節所載之各重大合約副本；
- (l) 本附錄「專業人士及同意書」一節所述之同意書；及
- (m) 本通函。



AVIC International Holding (HK) Limited 中國航空工業國際控股(香港)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：232)

股東特別大會通告

茲通告AVIC International Holding (HK) Limited中國航空工業國際控股(香港)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十二月三十日(星期二)上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道310號柏寧酒店28樓維港廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此追認、確認、授權及批准Sanba Investment Limited(本公司間接全資附屬公司)與Onfield International Limited於二零一四年十二月一日訂立之股份轉讓協議(據此Sanba Investment Limited有條件同意收購而Onfield International Limited有條件同意出售拓業國際有限公司之全部股本，總代價為325,881,324港元)及其下擬進行之所有交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事在彼認為就令該決議案(a)段生效或就此而言屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽署及簽訂所有有關文件、文據及協議。」

承董事會命

AVIC International Holding (HK) Limited

中國航空工業國際控股(香港)有限公司

主席

吳光權

香港，二零一四年十二月十一日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
金鐘道95號
統一中心
15樓B室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均可委任一名受委代表代其出席並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份之股東可委任一名以上代表代其出席大會並於會上投票。倘委任超過一名受委代表，則委任書須註明據此獲委任之各受委代表所代表之股份數目及類別。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，盡快且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室），方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視為已撤銷。
3. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一名有關之聯名持有人親身或委派代表出席大會，則本公司股東名冊內就有關股份排名首位之聯名登記持有人所作出之投票方會獲接納，而其他登記持有人之投票一律不獲接納。
4. 對股東特別大會上所提呈之決議案之投票將以按股數投票方式進行表決。