

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下所有卡森國際控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或其他承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函乃僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

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



KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

卡森國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

(股份代號：496)

(1) 有關收購智威國際有限公司之股份及
於鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司之權益之
主要及關連交易
及

(2) 申請清洗豁免

本公司之財務顧問



中國工商銀行集團成員

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



GF Capital (Hong Kong) Limited

董事會函件載於本通函第6至25頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第26頁至27頁。載有廣發融資(香港)有限公司(獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問)致獨立董事委員會及獨立股東有關交易及清洗豁免之意見函件載於本通函第28至43頁。

本公司謹訂於二零零八年七月十六日上午九時三十分假座中國浙江省海寧市錢江西路259號舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第N-1至N-2頁。不論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快按隨附之代表委任表格印列之指示將表格填妥及交回，惟無論如何須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處香港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18樓1806-1807室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席大會及任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

二零零八年六月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
緒言	6
智威協議	7
鹽城蘇嘉協議	10
本公司之公司及股權架構	13
有關目標集團之資料	14
管理層對目標集團及鹽城蘇嘉之財政狀況及 營運業績之討論及分析	17
有關Joyview之資料	19
有關海寧中遠之資料	19
智威交易導致本公司股權發生變動	20
有關本集團之資料	20
朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士之關係	20
進行交易之理由	20
申請清洗豁免	22
未來意向	22
上市規則之涵義	22
股東要求以點票方式表決之程序	24
推薦意見	25
清洗豁免獨立董事委員會函件	26
收購獨立董事委員會函件	27
獨立財務顧問函件	28
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 — 鹽城蘇嘉之財務資料	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 本集團物業權益之估值報告	V-1
附錄六 — 鹽城蘇嘉之估值報告	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購」	指	本公司收購銷售股份及浙江卡森置業收購銷售權益；
「收購獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事周凡先生、陸運剛先生及張化橋先生組成之獨立董事委員會，乃根據上市規則第13.39(6)(a)條成立，以就交易向獨立股東提供意見；
「該等協議」	指	智威協議與鹽城蘇嘉協議；
「該公佈」	指	本公司於二零零八年五月三十日刊發有關智威交易、鹽城蘇嘉交易及清洗豁免之公佈；
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(星期六除外)；
「本公司」	指	卡森國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立之受豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市；
「完成」	指	根據智威協議及鹽城蘇嘉協議分別完成智威交易及鹽城蘇嘉交易；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價價格」	指	由浙江卡森置業支付給海寧中遠之人民幣171,001,654元(折合約193,231,869港元)，作為收購銷售權益之代價；

釋 義

「代價股份」	指	即將向Joyview配發及發行總數為174,425,616股之入賬為繳足股款股份，作為收購銷售股份之代價；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零八年七月十六日舉行以批准(其中包括)交易及清洗豁免之股東特別大會或其任何續會；
「經擴大集團」	指	緊接完成後之本集團(包括目標集團)；
「執行理事」	指	證監會企業融資部執行董事或其代表；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「海寧中遠」	指	海寧市中遠房產有限公司，一家在中國註冊成立之公司，於完成前持有鹽城蘇嘉45%權益；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	收購獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會；
「獨立財務顧問」	指	廣發融資(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就交易及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除Joyview、朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士以及參與智威協議、鹽城蘇嘉協議及清洗豁免或於當中擁有權益者以外各股東；
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及其附屬公司及彼等各自之關連人士概無關連之第三方；

釋 義

「智威」	指	智威國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，於完成前為Joyview之全資附屬公司；
「智威協議」	指	本公司、Joyview與朱先生於二零零八年五月二十六日就智威交易訂立之協議；
「智威交易」	指	本公司向Joyview建議收購銷售股份；
「發行價」	指	每股代價股份1.354港元之發行價；
「Joyview」	指	Joyview Enterprises Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「最後交易日」	指	二零零八年五月二十三日，即在本公佈刊發前股份在聯交所買賣之最後一日；
「最後可行日期」	指	二零零八年六月二十七日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「朱先生」	指	朱張金先生，本公司執行董事及控股股東，為Joyview全部已發行股本之最終實益擁有人；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣；
「項目」	指	誠如「有關目標集團之資料」一節「有關項目之資料」分節所述之物業開發；
「物業」	指	位於中國江蘇省鹽城市南至東進路北、西至解放南路東、北至青年路南、東至迎賓南路西之一幅地盤；

釋 義

「有關期間」	指	二零零七年十二月一日(緊接該公佈日期二零零八年五月三十日前六個月當日)至最後可行日期(包括該日)止期間；
「銷售權益」	指	鹽城蘇嘉註冊資本之45%權益；
「銷售股份」	指	智威股本中面值1.00美元之一股股份，即智威全部已發行股本；
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00015美元之普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	收購及合併守則；
「目標集團」	指	智威及其附屬公司；
「交易」	指	智威交易及鹽城蘇嘉交易；
「清洗豁免」	指	執行理事(定義見收購守則)根據收購守則第26條豁免註釋附註1所授出的豁免，豁免朱先生及其一致行動人士就彼等尚未擁有或同意收購之全部股份作出強制性全面收購建議之責任，該責任乃由於智威交易完成後發行代價股份予朱先生及／或其代名人而產生；
「清洗豁免 獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事周凡先生、陸運剛先生及張化橋先生以及非執行董事黎輝先生組成之清洗豁免獨立董事委員會，根據收購守則第2.8條成立，以就清洗豁免向獨立股東提供意見；

釋 義

「鹽城物業服務」	指	鹽城市蘇嘉物業服務有限公司，一家於中國成立之公司，並為鹽城蘇嘉之全資附屬公司；
「鹽城蘇嘉」	指	鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司，一家於中國成立之公司，於完成前，智威及海寧中遠分別擁有其註冊資本之55%及45%權益；
「鹽城蘇嘉協議」	指	浙江卡森置業與海寧中遠於二零零八年五月二十六日就鹽城蘇嘉交易訂立之協議；
「鹽城蘇嘉交易」	指	浙江卡森置業建議向海寧中遠收購銷售權益；
「浙江卡森置業」	指	浙江卡森置業有限公司，一家於中國註冊成立之公司，由本公司間接持有之全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，所用之貨幣換算匯率為人民幣1.00元兌1.13港元及1.00美元兌7.79港元(如適用)。該等匯率僅供說明用途，並不表示任何人民幣、美元或港元金額已經、可能已經或可以按該等匯率兌換。



KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

卡森國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

(股份代號：496)

執行董事：

朱張金 (主席兼行政總裁)

周小松

祝建其

非執行董事：

黎輝

獨立非執行董事：

陸運剛

周凡

張化橋

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處：

中國

浙江省

海寧市

錢江西路259號

郵編：314400

香港主要營業地點：

香港灣仔

菲林明道8號

大同大廈1605室

敬啟者：

(1)有關收購智威國際有限公司之股份及
於鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司之權益
之主要及關連交易

及

(2)申請清洗豁免

緒言

於二零零八年五月三十日，董事會宣佈，本公司、Joyview與朱先生於二零零八年五月二十六日訂立智威協議，據此，Joyview有條件同意以代價人民幣

董事會函件

209,002,021元(折合約236,172,284港元)向本公司出售銷售股份(即智威全部已發行股本)。收購銷售股份之代價將由本公司以發行價向Joyview配發及發行代價股份之方式支付。代價股份佔(i)本公司於最後可行日期已發行股本約17.62%；及(ii)本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約14.98%。

同日，本公司之間接全資附屬公司浙江卡森置業與海寧中遠訂立鹽城蘇嘉協議，據此，海寧中遠有條件同意以代價人民幣171,001,654元(折合約193,231,869港元)向浙江卡森置業轉讓銷售權益(即鹽城蘇嘉之45%權益)，將由浙江卡森置業向海寧中遠以現金分三期支付。

本通函旨在：

- (i) 向閣下提供有關智威交易、鹽城蘇嘉交易及清洗豁免之詳情；
- (ii) 載列廣發融資(香港)有限公司就智威交易、鹽城蘇嘉交易及清洗豁免之條款提供之意見；
- (iii) 載列獨立董事委員會就智威交易、鹽城蘇嘉交易及清洗豁免之條款提供之意見；及
- (iv) 向閣下提供股東特別大會通告，以考慮及酌情批准智威交易、鹽城蘇嘉交易及清洗豁免。

智威協議

日期： 二零零八年五月二十六日

賣方： Joyview Enterprises Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由朱先生實益全資擁有。其主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展業務

買方： 本公司

擔保人： 朱先生，本公司之執行董事兼控股股東

主體內容： Joyview有條件同意出售及本公司有條件同意購買銷售股份，代價為人民幣209,002,021元(折合約236,172,284港元)。有關銷售股份之詳情載於下文。

朱先生已無條件及不可撤回地同意保證Joyview適當履行協議項下之責任。

代價： 收購銷售股份之總代價為人民幣209,002,021元（折合約236,172,284港元），將由本公司以向Joyview配發及發行代價股份之方式支付。

收購銷售股份之代價乃由本公司與Joyview經參考（其中包括）智威截至二零零七年十二月三十一日未經審核綜合資產負債表中其資產淨值約人民幣578,000,000元（折合約653,140,000港元）（已計及物業之增值額人民幣611,807,723元（折合約691,342,727港元），而此乃基於本通函附錄六估值報告所載之獨立專業估值師仲量聯行西門有限公司於二零零八年四月三十日按公開市場基準就物業現況進行之估值約人民幣1,072,000,000元（折合約1,211,360,000港元），其中約人民幣460,192,000元（折合約520,017,000港元）為列作總發展成本之賬面值（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）後，按公平基準及較鹽城蘇嘉經調整公平值折讓約34.26%磋商釐定。約34.26%之折讓乃雙方經參考其他股份於聯交所上市之公司所訂立之同類交易後按公平基準磋商釐定。

董事認為收購銷售股份之代價屬公平合理。

代價股份： 收購銷售股份之代價將由本公司向Joyview配發及發行174,425,616股代價股份之方式支付。代價股份佔(i)本公司於最後可行日期已發行股本約17.62%；及(ii)本公司於緊隨完成後經發行代價股份擴大之已發行股本約14.98%（假設除發行代價股份外，本公司之已發行股本自最後可行日期至完成時概無任何變動）。

代價股份將以繳足股款方式發行，並在各方面將與當時已發行普通股享有同等權利。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。根據智威協議，買賣代價股份並無限制。

發行價1.354港元較：

- (a) 股份於二零零八年五月二十三日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股1.41港元折讓約3.97%；
- (b) 股份於直至及包括最後交易日止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股1.40港元折讓約3.29%；
- (c) 股份於直至及包括最後交易日止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股1.38港元折讓約1.88%；
- (d) 股份於直至及包括最後交易日止最後二十個交易日在聯交所所報平均收市價每股1.30港元溢價約4.15%；
- (e) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股1.53港元折讓約11.5%；及
- (f) 最近公佈二零零七年十二月三十一日每股經審核綜合有形資產淨值約2.25港元折讓約39.82%。

先決條件：

智威協議之完成須待(其中包括)下列條件達成(或豁免，視乎情況而定)，方可作實：

- (a) (i)收購銷售股份；(ii)發行代價股份；(iii)收購銷售權益；(iv)清洗豁免；及(v)智威協議及鹽城蘇嘉協議項下擬進行之交易全部已獲股東(或毋須按上市規則及收購守則之規定放棄投票者)於股東特別大會上以投票表決方式通過決議案批准；

- (b) 執行理事(定義見收購守則)授出清洗豁免；
- (c) 聯交所批准代價股份上市及買賣，且並無於完成前撤回批准；及
- (d) 中國法律意見確認(其中包括)鹽城蘇嘉就物業合法取得相關土地使用權證。

除上文先決條件(d)外，概無上述條件可由智威協議各方豁免。先決條件須於二零零八年八月二十九日或之前達成或豁免(視乎情況而定)。倘先決條件並未於上述日期或之前達成或豁免(視乎情況而定)，智威協議將予失效及終止，惟智威協議之訂約方於終止前已產生之權利及負債將仍然存在。截至最後可行日期，概無上述先決條件已達成或獲豁免。

完成： 智威協議之完成將在最後一項先決條件達成或豁免之日後第二個營業日或本公司及Joyview可能協定之其他日期進行，惟先決條件須根據智威協議獲達成或豁免。

鹽城蘇嘉協議

日期： 二零零八年五月二十六日

賣方： 海寧市中遠房產有限公司，一家於中國註冊成立之公司，由七名屬獨立第三方之自然人實益擁有。該公司主要從事物業發展業務。

買方： 浙江卡森置業有限公司，乃本公司間接全資附屬公司。

主體內容： 海寧中遠有條件同意出售及浙江卡森置業有條件同意購買銷售權益，代價為人民幣171,001,654元(折合約193,231,869港元)。

代價價格： 收購銷售權益之總代價約人民幣171,001,654元（折合約193,231,869港元）將按以下方式以現金分三期支付：

- (a) 人民幣57,000,000元（折合約64,410,000港元）之金額將於簽署鹽城蘇嘉協議日期起五個營業日內支付；
- (b) 人民幣57,000,000元（折合約64,410,000港元）之金額將於轉讓銷售權益予浙江卡森置業由有關中國當局註冊後五個營業日內支付；及
- (c) 人民幣57,001,654元（折合約64,411,869港元）之剩餘金額將於轉讓銷售權益予浙江卡森置業由有關中國當局註冊後三個月內支付。

代價價格乃海寧中遠與浙江卡森置業經參考（其中包括）目標集團截至二零零七年十二月三十一日未經審核綜合資產負債表中其資產淨值約人民幣578,000,000元（折合約653,140,000港元）（已計及物業之增值額人民幣611,807,723元（折合約691,342,727港元）），而此乃基於本通函附錄六估值報告所載之獨立專業估值師仲量聯行西門有限公司於二零零八年四月三十日按公開市場基準就物業現況進行之估值約人民幣1,072,000,000元（折合約1,211,360,000港元），其中約人民幣460,192,000元（折合約520,017,000港元）為列作總發展成本之賬面值（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）後，按公平基準及較鹽城蘇嘉經調整公平值折讓約34.26%磋商釐定。約34.26%之折讓乃雙方經參考其他股份於聯交所上市之公司所訂立之同類交易後按公平基準磋商釐定。

董事認為代價價格屬公平合理。

先決條件： 鹽城蘇嘉協議之完成須待(其中包括)下列條件達成(或豁免，視乎情況而定)，方可作實：

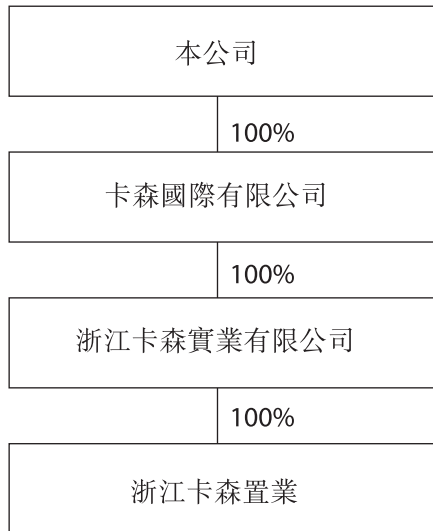
- (a) (i)收購銷售股份；(ii)發行代價股份；(iii)收購銷售權益；(iv)清洗豁免；及(v)智威協議及鹽城蘇嘉協議項下擬進行之交易全部獲股東(或毋須按上市規則及收購守則之規定放棄投票者)於股東特別大會上以投票表決方式通過決議案批准；
- (b) 出售銷售權益及據此擬進行之交易全部由海寧中遠之股東根據其組織章程細則批准；及
- (c) 江蘇省人民政府向鹽城蘇嘉授予新批准證書。

完成： 鹽城蘇嘉協議之完成將於鹽城蘇嘉協議獲中國有關當局批准後第二個營業日，或海寧中遠與浙江卡森置業可能協定之其他日期進行。

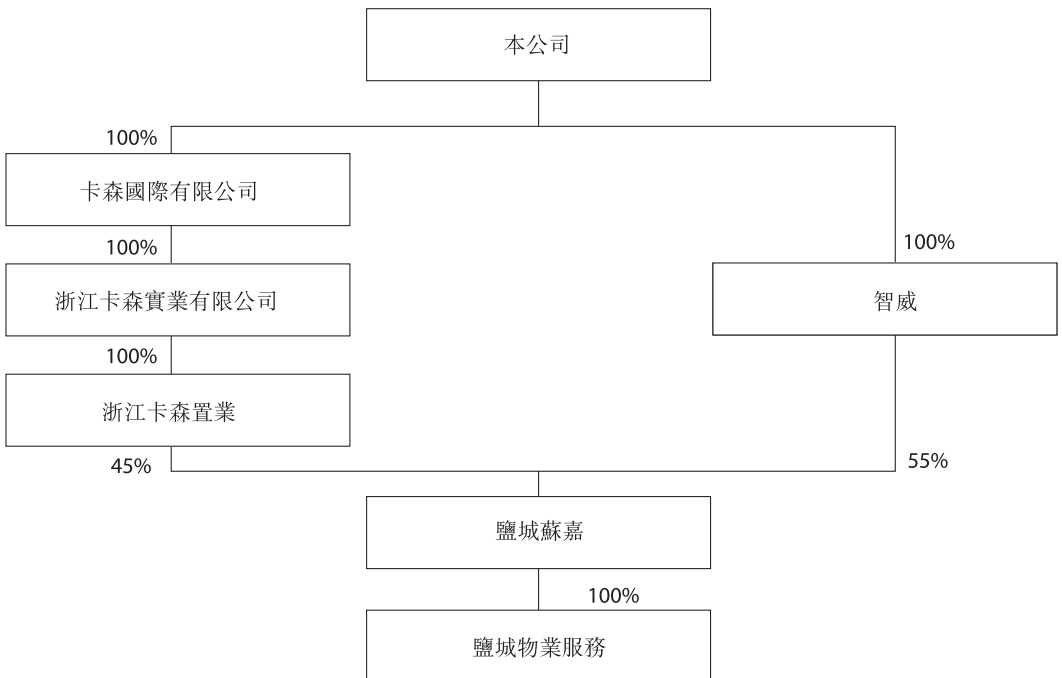
本公司之公司及股權架構

下圖闡釋本公司於緊接完成前及緊隨完成後的公司及股權架構：

本公司於緊接完成前之股權架構



本公司於緊接完成後之股權架構



有關目標集團之資料

概覽

本公司將透過智威交易向Joyview收購銷售股份(即智威全部已發行股本)及間接收購鹽城蘇嘉55%權益。智威乃投資控股公司，持有鹽城蘇嘉55%權益。本公司將透過浙江卡森置業間接向海寧中遠收購銷售權益(相當於鹽城蘇嘉之45%權益)。

緊隨完成後，本公司將擁有智威全部已發行股份，並間接擁有鹽城蘇嘉註冊資本之100%。鹽城蘇嘉乃於中國成立之有限公司，截至最後可行日期，由智威及海寧中遠分別擁有55%及45%權益。鹽城蘇嘉之註冊資本為人民幣50,000,000元(折合約56,500,000港元)。鹽城蘇嘉之業務包括於中國發展及管理物業。

鹽城物業服務乃於中國成立之有限公司，為鹽城蘇嘉之全資附屬公司。鹽城物業服務之註冊資本為人民幣1,000,000元(折合約1,130,000港元)。鹽城物業服務之業務包括於中國提供物業管理服務。

鹽城蘇嘉擁有一幅位於中國江蘇省鹽城市南至東進路北、西至解放南路東、北至青年路南、東至迎賓南路西，地盤面積約346,846.67平方米的土地。物業決定作發展住宅及商業大廈及一家酒店之用，擬定之總建築面積約為684,700平方米。項目包括三期，鹽城蘇嘉已獲得項目一期的土地使用權證、施工許可證及預售許可證。項目一期的20幢住宅樓宇的建設預期於二零零八年底完工，餘下20幢住宅樓宇預期將於二零零九年六月完工。於二零零八年四月三十日，項目一期所產生的總發展成本約為人民幣114,000,000元(相等於約128,820,000港元)。預期項目一期的完工需要額外成本約人民幣253,000,000元(相等於約285,890,000港元)。該成本主要將以預售按金及銀行貸款支付。

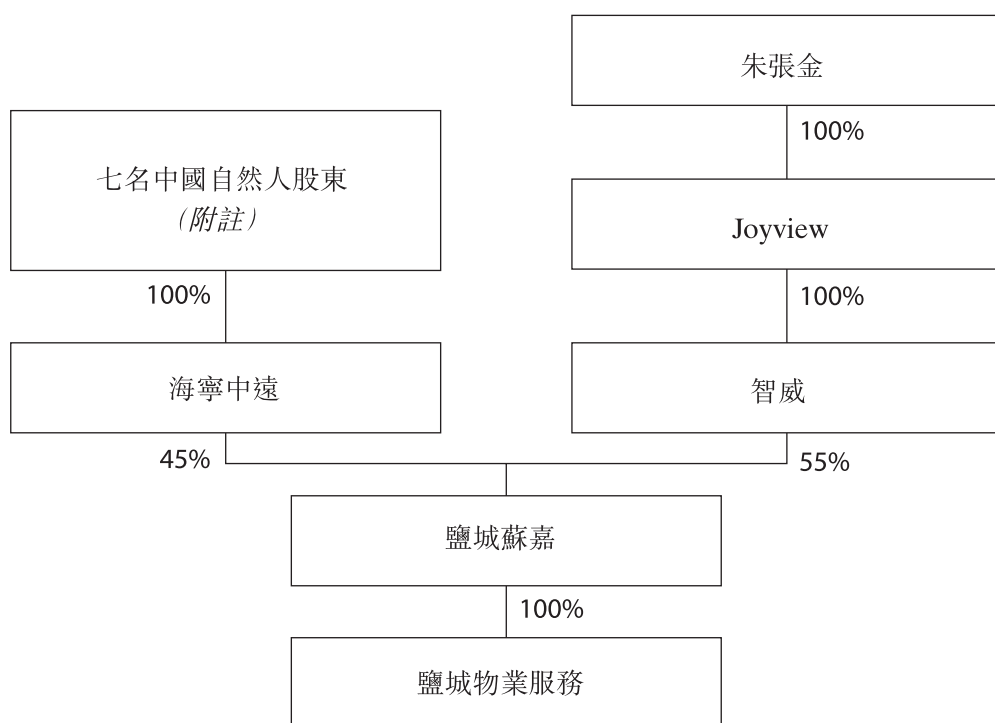
項目二期及三期預期將包括商業樓宇、住宅樓宇及一間酒店。項目二期預期將於二零零八年九月動工，於二零一零年完工。項目三期預期將於二零零九年動工，於二零一一年完工。鹽城蘇嘉已獲授項目二期及部份三期的土地使用權證。鹽城蘇嘉現仍正申請項目三期剩餘部份的土地使用權證。預期項目二期及三期的完工需要額外成本約人民幣800,000,000元(相等於約904,000,000港元)。該成本主要將以預售按金及銀行貸款支付。

董事會函件

截至最後可行日期，本公司就項目並無資本承擔。考慮到項目一期之預售按金、項目二期及三期之估計日後預售按金，以及鹽城蘇嘉取得之銀行貸款，估計鹽城蘇嘉將有充裕資金營運項目。因此，本公司目前並無計劃以注資或就項目作出任何資本承擔而為鹽城蘇嘉提供資金。

於最後可行日期，除於鹽城物業服務及項目的權益外，鹽城蘇嘉並無持有其他物業或資產。

下圖闡述緊接完成前目標集團之股權架構：



附註：於最後可行日期，海寧中遠之七名股東概無於本公司擁有任何股權及／或於有關期間買賣本公司證券。

財務資料

(a) 智威

智威於二零零七年八月十五日由朱先生透過Joyview在英屬處女群島註冊成立。智威為一家投資控股公司，其唯一資產為其於鹽城蘇嘉註冊股本中之55%權益。除智威註冊成立所產生之成本外，朱先生並無產生任何有關智威之其他收購成本。

就智威交易而言，本通函附錄二載列之目標集團於二零零七年八月十五日(即智威之註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間之財務報表乃根據國際財務報告準則編製。

根據目標集團之會計師報告，智威於二零零七年八月十五日(即智威之註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間之經審核除稅前及除稅後溢利淨額約人民幣4,000元(折合約4,500港元)。

由於並無從鹽城蘇嘉取得投資收入，因此智威於二零零七年八月十五日(即智威之註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間並無產生營業額。智威於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣4,000元(折合約4,500港元)。

(b) 目標集團

根據目標集團的會計師報告，目標集團於二零零七年八月十五日(即智威之註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間之經審核除稅前及除稅後綜合虧損淨額約為人民幣249,000元(折合約281,370港元)及人民幣186,000元(折合約210,180港元)。

由於並無從鹽城蘇嘉取得投資收入，且項目發展仍未完成，因此目標集團於二零零七年八月十五日(即智威之註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間並無產生綜合營業額。目標集團於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為人民幣25,613,000元(折合約28,943,000港元)。

(c) 鹽城蘇嘉

鹽城蘇嘉於二零零四年十月二十一日在中國成立。於二零零七年九月，海寧中遠以代價人民幣50,000,000元(折合約56,500,000港元)收購鹽城蘇嘉全部權益。於二零零七年十二月十八日，海寧中遠將其於鹽城蘇嘉之55%權益轉讓予智威，代價為人民幣31,532,550元(折合約35,631,782港元)。

根據鹽城蘇嘉的會計師報告，鹽城蘇嘉及其附屬公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後綜合虧損淨額約為人民幣23,678,000元(折合約26,756,000港元)，而鹽城蘇嘉及其附屬公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後綜合虧損淨額分別約為人民幣18,393,000元(折合約20,784,000港元)及人民幣12,477,000元(折合約14,099,000港元)，主要由於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度產生融資成本、廣告及市場推廣費用以及營業額為零所致。

由於項目一期預售所收款項列為流動負債而非收益，且二期及三期尚未動工，故鹽城蘇嘉及其附屬公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度並無產生營業額。根據鹽城蘇嘉及其附屬公司於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表，鹽城蘇嘉及其附屬公司之負債淨額約為人民幣39,233,000元(折合約44,333,000

港元)，主要由於銀行及有關連公司借貸、借貸應計的利息及預售按金而產生。鹽城蘇嘉開業以來，由股東資金、銀行貸款、有關連人士墊款及項目一期預售所得款項提供營運資金，預期鹽城蘇嘉主要將運用銀行貸款及項目銷售收入為其日後營運提供資金。

完成後，智威、鹽城蘇嘉及鹽城物業服務將列作本公司之全資附屬公司。

有關項目之資料

董事認為，項目具有以下特點，可吸引準投資者：

- (i) **絕佳位置**—項目位於中國江蘇省中部城市鹽城市主要商業區。憑藉長江三角洲完善之基礎設施，項目可利用其宏觀經濟競爭優勢產生可持續性收益。
- (ii) **地標發展項目**—項目涉及發展位於物業之上之住宅及商業樓宇，在江蘇省中部擁有獨特之消閒、娛樂、購物、飲食及文化活動主題。商業發展計劃包括興建一家五星級酒店，作為項目之標誌性建築。
- (iii) **已計算之財務承擔**—鑒於已支付搬遷補償及地價，項目之總發展成本較易控制。

管理層對目標集團及鹽城蘇嘉之財政狀況及營運業績之討論及分析

(1) 管理層對目標集團表現之討論及分析

智威於二零零七年八月十五日註冊成立，並無進行任何業務或擁有任何重大資產。於智威交易完成後，智威持有鹽城蘇嘉註冊資本之55%權益。

除於鹽城蘇嘉之55%股本權益外，智威於最後可行日期並無及尚未擁有任何其他重大業務及／或營運、溢利或虧損、資產及負債。

(2) 管理層對鹽城蘇嘉表現之討論及分析

以下為管理層對鹽城蘇嘉表現之討論及分析：

過去表現回顧

截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年，鹽城蘇嘉並無錄得任何營業額。鹽城蘇嘉截至二零零七年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合虧損分別約為人民幣28,167,000元（相等於約31,829,000港元）、人民幣

23,678,000元（相等於約26,756,000港元）及人民幣12,477,000元（相等於約14,099,000港元）。

由於收益將僅自銷售物業項下之已發展物業產生，而有關物業尚未準備交收，故鹽城蘇嘉並無自其主要業務產生任何收益。

由於截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年，鹽城蘇嘉之業務均於中國鹽城市進行，故鹽城蘇嘉並無任何地區分部資料。

由於截至二零零七年十二月三十一日止三個年度，鹽城蘇嘉僅從事發展項目，故並無任何業務分部資料。

重大收購及出售

除其於項目之權益外，於截至二零零七年十二月三十一日止三個年度，鹽城蘇嘉並無任何重大投資、重大收購及出售。

財務資源及流動資金

於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，鹽城蘇嘉之經審核負債淨額分別約為人民幣43,100,000元（相等於約48,700,000港元）、人民幣26,800,000元（相等於約30,300,000港元）及人民幣39,200,000元（相等於約44,300,000港元）。

於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，鹽城蘇嘉之銀行結餘及現金分別約為人民幣1,792,000元（相當於約2,025,000港元）、人民幣14,370,000元（相當於約16,238,000港元）及人民幣63,724,000元（相當於約72,008,000港元）。於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，鹽城蘇嘉並無銀行借貸。於二零零七年十二月三十一日，鹽城蘇嘉之銀行借貸為人民幣150,000,000元（相等於約169,500,000港元），平均息率為6.91%。鹽城蘇嘉一般以其股東資金、預售按金及銀行貸款作為其營運所需資金。

由於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，鹽城蘇嘉並無銀行借貸，而於二零零七年十二月三十一日錄得負債淨額，鹽城蘇嘉之資本負債比率為零。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，鹽城蘇嘉並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，鹽城蘇嘉之僱員人數分別為8、13及20。鹽城蘇嘉參照市場條款以及個別僱員之表現、資歷及經驗為其員工釐定薪酬。截至二零零七

年十二月三十一日止三個年度各年，鹽城蘇嘉及其附屬公司之總員工成本(包括薪金、工資及其他福利)分別約為人民幣232,000元(相當於約262,000港元)、人民幣350,000元(相當於約396,000港元)及人民幣922,000元(相當於約1,042,000港元)。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，除地盤面積163,576平方米(已就於二零零七年四月二十九日獲授之貸款抵押予中國農業銀行鹽城市分行)之土地使用權外，鹽城蘇嘉並無抵押其任何資產。

外匯風險

鹽城蘇嘉之交易乃以人民幣計值。因此，鹽城蘇嘉並無外匯波動風險。鹽城蘇嘉並無就對沖訂立任何金融工具。

鹽城蘇嘉除將繼續發展項目外，來年並無其他具體重大投資或資本資產計劃。鹽城蘇嘉將依賴其預售按金及銀行貸款作為進行項目所需之資金。

(3) 前景

於完成後，鹽城蘇嘉將成為本公司之間接全資附屬公司，而本公司於項目之實際股本權益將為100%。董事認為投資目標集團將為本公司進一步參與物業發展、租賃及投資業務之良機。董事亦認為投資目標集團將容許本公司業務多元化，及降低本集團對軟體傢俱業務(其已遭受美國住房市場疲弱及次按危機之不利影響)之依賴性。項目建築工程已經展開，預期建築期約為四年。項目一期、二期及三期預期將分別於二零零九年、二零一零年及二零一一年完工。項目之總成本估計約為人民幣1,167,000,000元(折合約1,318,710,000港元)，其中約人民幣114,000,000元(折合約128,820,000港元)乃於二零零八年四月三十日產生。預期項目將主要以銀行貸款及項目銷售收益撥資。董事相信交易將可於不久將來讓股東享有中國物業市場蓬勃發展所帶來之益處，並加強本集團之資產基礎。

有關JOYVIEW之資料

Joyview為投資控股公司。其附屬公司及聯營公司主要從事投資控股及物業持有業務。

有關海寧中遠之資料

海寧中遠為一獨立第三方，從事房地產開發業務。

智威交易導致本公司股權發生變動

下表載列本公司於緊接完成前後之股權架構(根據截至最後可行日期本公司所收取及根據證券及期貨條例第XV部獲知會之資料)(假定除智威協議擬進行者外概無其他變動)：

	於最後可行日期		緊隨完成後	
	股份數目	概約 百分比 (%)	股份數目	概約 百分比 (%)
朱先生，其聯繫人士 及彼等各自之 一致行動人士	328,867,019	33.22	503,292,635	43.22
公眾人士	661,181,350	66.78	661,181,350	56.78
合計	990,048,369	100.00	1,164,473,985	100.00

交易將不會導致本公司之控股權出現變動。

有關本集團之資料

本集團主要從事將生牛皮及藍濕皮加工為製成革或完成組裝之皮革產品及物業發展業務。

朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士之關係

朱先生為Joyview之唯一股東及目標集團之最終實益擁有人。Joyview為朱先生之聯繫人士及因此為本公司之關連人士。於緊隨完成及發行代價股份後(假設於最後可行日期及完成期間本公司概無再發行股份(不包括代價股份))，朱先生、其聯繫人士及與彼等各自之一致行動人士於本公司之控股股權將由最後可行日期之約33.22%增加至本公司之經擴大已發行股本之約43.22%。朱先生無意向任何其他人士轉讓、質押或抵押任何代價股份。

進行交易之理由

本集團主要從事將生牛皮及藍濕皮加工為製成革或完成組裝之皮革產品及物業發展業務。董事認為投資目標集團將為本公司進一步參與中國物業發展、租賃及投資業務提供良機，鑑於中國經濟持續及快速發展，董事認為日後該等業務仍將具備增長潛力。董事亦認為，投資目標集團將容許本公司業務多元化，及降低本集團

對軟體傢俱業務(其已遭受美國住房市場疲弱及次貸危機之不利影響)之依賴性,並使本公司得以涉足穩健業務領域。董事建議以發行代價股份而非支付現金之方式支付收購銷售股份之代價,此乃由於其為可供本公司採用之最佳融資方案。

董事無意於完成後出售本公司之現有業務,及將於完成後對其業務作出更詳盡分析,以制訂公司策略,透過多種措施增強其現有業務及資產基礎以及拓寬其收入來源,當中可能包括於出現適當機會時進一步投資及擴大現有業務或分拆虧損業務。

朱先生擬於智威協議及鹽城蘇嘉協議成功完成後維持本集團之現有業務。朱先生無意因智威協議及鹽城蘇嘉協議完成而為本集團之現有營運及管理架構引入任何主要變動。

董事認為,智威協議及鹽城蘇嘉協議之條款乃按一般商業條款訂立,屬公平合理,且符合本公司及股東之整體利益。董事認為,發行代價股份作為收購銷售股份之代價屬公平合理,且符合本公司及股東之整體最佳利益,原因為本公司將毋須動用其現有現金資源之大部份金額為智威交易提供資金,實為可供本公司採用之最佳融資方案。董事擬透過本集團之內部資源為鹽城蘇嘉交易提供資金。本集團之總資產將得以增加,而由於本集團所收取的項目一期預售款乃分類為流動負債而非收益,故本集團之總負債亦將會增加。

董事亦認為,項目將為本公司帶來以下策略上及營運上之好處:

- (i) 項目將可使本公司進一步發展其物業發展及租賃業務;
- (ii) 預期可自物業發展及租賃市場產生穩定收益;及
- (iii) 大幅提高現有董事會對物業市場之經驗。

由於完成須待多項先決條件達成後,方告作實,交易可能會或可能不會進行。股東及準投資者在買賣股份時務須審慎小心。

申請清洗豁免

假設本公司於智威協議完成後配發及發行代價股份前不會進一步發行股份，則朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士所持有之權益將由約33.22%增加至佔本公司經代價股份擴大之已發行股本之約43.22%。由於智威協議完成後發行代價股份予朱先生及／或其代名人，故在沒有清洗豁免之情況下，朱先生及其一致行動人士將須根據收購守則第26條，就彼等尚未擁有或同意收購之全部股份作出強制性全面收購建議。

朱先生已根據收購守則第26條豁免註釋附註1向執行理事申請清洗豁免，惟(其中包括)代價股份須根據智威協議作為智威交易之代價而發行，且清洗豁免須由獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准，朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士以及參與智威協議及清洗豁免或於當中擁有權益之人士須於大會上放棄投票。執行理事已表示將授出清洗豁免，惟須待獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准後，方可作實。

本公司已成立由獨立非執行董事周凡先生、陸運剛先生及張化橋先生以及非執行董事黎輝先生組成之清洗豁免獨立董事委員會，以就清洗豁免向獨立股東提供意見。務請閣下垂注本通函第26頁所載清洗豁免獨立董事委員會之意見函件。

朱先生確認彼及／或其一致行動人士於該公佈日期前六個月至最後可行日期(包括該日)止期間並無買賣本公司證券。

未來意向

朱先生擬在智威協議及鹽城蘇嘉協議成功完成後維持本集團之現有業務。朱先生無意在智威協議及鹽城蘇嘉協議完成後對本集團之現有營運及管理架構作任何重大變動，或終止聘用本集團任何僱員，或調配本集團任何重大固定資產。因此，本集團之現有業務及現有僱員之聘用不會因智威協議及鹽城蘇嘉協議完成而發生重大變動。朱先生對本集團之皮革加工及物業發展業務之前景樂觀，並認為增持於本公司之股本權益符合商業利益。

上市規則之涵義

於最後可行日期，Joyview之全資附屬公司智威為持有鹽城蘇嘉55%權益之投資控股公司。緊隨完成後，本公司將擁有智威之全部已發行股份，並間接收購鹽城蘇嘉之100%權益。

董事會函件

於最後可行日期，本公司之已發行股份為990,048,369股。朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士以及參與智威協議、鹽城蘇嘉協議及清洗豁免或於當中擁有權益之人士（於最後可行日期，彼等合共實益擁有328,867,019股股份，佔本公司之現有已發行股本約33.22%）於智威交易、鹽城蘇嘉交易及清洗豁免中擁有重大利益，因此須放棄就有關批准智威交易、鹽城蘇嘉交易及清洗豁免之決議案投票。緊隨完成及發行代價股份（假設本公司於完成前再無發行代價股份以外之股份）後，朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士於本公司之控股股權將為本公司經擴大已發行股本約43.22%。由於朱先生為本公司之控股股東及目標集團之最終實益擁有人，朱先生因而成為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，智威交易構成本公司之關連交易。此外，交易將構成上市規則第14.06條項下本公司之主要交易。待完成後，智威及鹽城蘇嘉均將成為本公司附屬公司。交易須待（其中包括）獨立股東以投票表決方式批准後方可作實。朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士及參與智威協議、鹽城蘇嘉協議及清洗豁免或於其中擁有權益之人士將放棄就有關批准智威交易、鹽城蘇嘉交易及清洗豁免之決議案投票。

董事認為智威交易與鹽城蘇嘉交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合股東整體利益。

本公司已成立由獨立非執行董事周凡先生、陸運剛先生及張化橋先生組成之收購獨立董事委員會，以就交易向獨立股東提供意見。務請閣下垂注本通函第27頁所載之收購獨立董事委員會意見函件。

委任獨立財務顧問

本公司已委任廣發融資（香港）有限公司為獨立財務顧問，以根據上市規則及收購守則就智威交易、鹽城蘇嘉交易及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會已批准該項委任。務請閣下垂注本通函第28至43頁所載之意見函件。

股東特別大會

本公司將於二零零八年七月十六日上午九時三十分假座中國浙江省海寧市錢江西路259號舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准交易及清洗豁免。股東特別大會通告載於本通函第N-1至N-2頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下能否親身出席大會，務請儘快按隨附之代表委任表格之指示將表格填妥及交回，惟無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處香港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18樓1806-1807室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

股東要求以點票方式表決之程序

根據本公司之組織章程細則，於任何股東大會上提呈之決議案須以舉手方式表決，除非上市規則規定必須以點票方式表決或下列人士(於宣佈舉手表決結果時或之前或於撤回任何其他以點票方式表決之要求時)要求以點票方式表決則除外：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 最少三名親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或委任代表出席且當時有權於會上投票之股東；或
- (c) 任何親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或委任代表出席且佔全體有權於會上投票之股東總投票權不少於十分之一的一名或多名股東；或
- (d) 任何親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或委任代表出席且所持有可於會上投票之本公司股份實繳股款總額相等於不少於全部具有該項權利之股份實繳股款總額十分之一的一名或多名股東；或
- (e) 倘上市規則規定任何個別或共同持有佔該大會總投票權百分之五(5%)或以上有關股份之委任書之一名或多名董事。

根據上市規則及收購守則，交易須遵守報告、公佈及獨立股東批准規定，而獨立股東於股東特別大會上將以投票方式表決。朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士及參與智威協議、鹽城蘇嘉協議及清洗豁免或於其中擁有權益之人士將於股東特別大會上放棄就有關批准智威交易、鹽城蘇嘉交易及清洗豁免之決議案投票。

推薦意見

清洗豁免獨立董事委員會經考慮本通函第28至43頁所載廣發融資(香港)有限公司之意見函件後，認為清洗豁免整體而言對獨立股東屬公平合理，建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈有關批准清洗豁免之決議案。收購獨立董事委員會經考慮本通函第28至43頁所載廣發融資(香港)有限公司之意見函件後，認為智威交易及鹽城蘇嘉交易之條款整體而言對獨立股東屬公平合理，建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈有關批准智威交易及鹽城蘇嘉交易之決議案。獨立董事委員會函件載於本通函第26至27頁。

謹請閣下亦參閱本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
卡森國際控股有限公司
公司秘書
姚凱欣

二零零八年六月三十日



KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

卡森國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

(股份代號：496)

敬啟者：

申請清洗豁免

茲提述本公司於二零零八年六月三十日致股東之通函(「通函」)，而本函件為其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件採用之詞彙與通函中「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會授權成立清洗豁免獨立董事委員會，就清洗豁免對本公司及獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第28至43頁所載之廣發融資(香港)有限公司意見函件及通函第6至25頁所載之董事會函件。

經考慮(其中包括)廣發融資(香港)有限公司之意見函件所述之考慮因素及理由及意見，吾等認為清洗豁免對本公司及獨立股東而言公平合理。故此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈有關清洗豁免之普通決議案。

此致

列位股東 台照

卡森國際控股有限公司
清洗豁免獨立董事委員會

獨立非執行董事
周凡

獨立非執行董事
陸運剛

獨立非執行董事
張化橋

非執行董事
黎輝

謹啟

二零零八年六月三十日



KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

卡森國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

(股份代號：496)

敬啟者：

**有關收購智威國際有限公司之股份及
於鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司之權益
之主要及關連交易**

茲提述本公司於二零零八年六月三十日致股東之通函(「通函」)，而本函件為其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件採用之詞彙與通函中「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會授權成立收購獨立董事委員會，就智威交易及鹽城蘇嘉交易之條款對本公司及獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第28至43頁所載之廣發融資(香港)有限公司意見函件及通函第6至25頁所載之董事會函件。

經考慮(其中包括)廣發融資(香港)有限公司之意見函件所述之考慮因素及理由及意見，吾等認為智威交易及鹽城蘇嘉交易之條款對本公司及獨立股東而言公平合理。故此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈有關智威交易及鹽城蘇嘉交易之普通決議案。

此致

列位股東 台照

卡森國際控股有限公司
收購獨立董事委員會

獨立非執行董事
周凡

獨立非執行董事
陸運剛
謹啟

獨立非執行董事
張化橋

二零零八年六月三十日

以下為廣發融資為收錄於本通函而編製之意見函件全文，當中載列其就該等協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。



香港
皇后大道中183號
中遠大廈2301-5及2313室

敬啟者：

(1)有關收購智威國際有限公司之股份及
於鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司之權益之
主要及關連交易；及
(2)申請清洗豁免

緒言

茲提述吾等就智威交易、鹽城蘇嘉交易及清洗豁免（有關詳情載於 貴公司於二零零八年六月三十日刊發之通函（「通函」，本函件為其中一部份）之「董事會函件」（「董事會函件」）獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除非文義另有所指，否則本函件採用之詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

由於朱先生為目標集團之控股股東及最終實益擁有人，因此，根據上市規則，朱先生為 貴公司之關連人士。故此，根據上市規則，智威交易構成 貴公司之關連交易。由於該等協議為互為條件，交易須待（其中包括）獨立股東以投票表決方式批准後方告完成。

假設 貴公司於智威協議完成後配發及發行代價股份前並無進一步發行股份，朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士所持有之權益將由佔 貴公司經代價股份擴大之已發行股本約33.22%增加至約43.22%。由於智威協議完成後發行代價股份予朱先生及／或其代名人，故在沒有清洗豁免之情況下，朱先生及其一致行動人士將須根據收購守則第26條，就彼等尚未擁有或同意收購之全部股份作出強制性全面收購建議。

朱先生已根據收購守則第26條豁免註釋附註1向執行理事申請清洗豁免，惟(其中包括)代價股份須根據智威協議作為智威交易之代價而發行，且清洗豁免須由獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准，朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士以及參與智威協議及清洗豁免或於當中擁有權益之人士須放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由獨立非執行董事周凡先生、陸運剛先生及張化橋先生組成之收購獨立董事委員會，以就交易向獨立股東提供意見。貴公司亦已成立由獨立非執行董事周凡先生、陸運剛先生及張化橋先生以及非執行董事黎輝先生組成之清洗豁免獨立董事委員會，以就清洗豁免向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任就清洗豁免及交易之條款對獨立股東而言是否公平合理，交易是否按一般商業條款訂立，及該等協議是否於貴公司之一般及日常業務過程中訂立及符合貴公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈之相關決議案向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

吾等意見之基準

於擬定吾等之意見時，吾等依賴貴公司、其代表及董事向吾等提供彼等須獨自負全責之資料、聲明、意見及陳述，而吾等假設通函所載或所提述之所有該等資料、聲明、意見及陳述於作出時屬真實、準確及完整，並於通函日期仍然真實、準確及完整。吾等假設通函所載貴公司、其代表及董事所作之一切所信、意見及意向聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已向貴公司尋求及取得資料，而通函所提供及提述之資料並無遺漏任何重要事實。董事確認彼等已向吾等提供在現有情況下可得之一切現有資料及文件，以便吾等達致知情意見，而吾等依賴該等資料及通函所載資料之準確性，以為吾等之意見提供合理基礎。

吾等之審閱及分析乃基於貴公司所提供之資料，其中包括(i)智威協議；(ii)鹽城蘇嘉協議；(iii)貴公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報(「二零零七年年報」)；(iv)目標集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核報告；(v)經擴大集團於二零零七年十二月三十一日之未經審核備考資產負債報表(「備考報表」)；(vi)仲量聯行西門有限公司(「估值師」)於二零零八年六月三十日發出之物

業估值報告（「估值報告」）；及(vii)日期為二零零八年六月十三日之清洗豁免申請而作出。吾等認為吾等已審閱充份資料，以便吾等達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等無理由懷疑通函所提供之資料或所表達之意見遺漏或隱瞞了 貴公司、其代表及董事所知之任何重要事實或資料，或懷疑 貴公司、其代表及董事所提供資料、事實及陳述之真實性、準確性及完整性，或所表達之意見及陳述之合理性。然而，吾等並無對 貴公司、其代表及董事所提供之資料進行任何獨立核實，亦無就 貴公司及目標集團之業務、資產與負債及前景進行獨立深入調查。

吾等之意見必然建基於最後可行日期之財政、經濟、市場、監管及其他情況，以及該日吾等可得之事實、資料、陳述及意見。吾等並無承諾亦無責任向任何人士知會吾等於最後可行日期後可能知悉或獲悉可影響吾等於本函件所表達意見之任何事實或事宜之任何變動。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

貴集團主要從事將生牛皮及藍濕皮加工為製成革或完成組裝之皮革產品及物業發展業務。

貴集團之財務資料回顧

按照 貴公司之二零零七年年報所載之資料， 貴公司之經審核財務業績概述如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
營業額	3,310,727	3,916,513	3,475,457	2,852,391	2,135,498
毛利	299,537	427,377	548,263	443,672	377,407
毛利率	9.05%	10.91%	15.78%	15.55%	17.67%
貴公司股權持有人					
應佔(虧損)溢利	(194,149)	64,143	265,699	225,701	199,323
純利率	不適用	1.64%	7.65%	7.91%	9.33%

獨立財務顧問函件

於十二月三十一日

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零三年 人民幣千元
現金及現金 等值項目	508,850	380,973	372,278	213,458	410,293
借貸總額	1,580,864	1,257,089	1,291,738	1,880,251	1,338,681
總資產	4,139,450	4,074,528	4,441,690	4,036,944	2,634,285
總負債	2,169,604	1,891,551	2,143,824	2,835,568	1,917,225
貴公司股權					
持有人應佔權益	1,917,154	2,108,865	2,199,560	1,091,104	557,247

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴公司股權人持有人應佔虧損約為人民幣194,000,000元，主要是由於銷售減少所致。截至二零零七年十二月三十一日止年度包括沙發製成品及沙發套在內之軟體傢俱銷售佔貴集團總收入77.7%（二零零六年：79.7%）。根據董事之資料，次按危機及美國房屋市場下滑嚴重影響家居裝飾用品及傢俱產品之銷售。貴集團主要美國客戶中之大多數已陷入業務困境，繼而影響貴集團之銷售。此外，由於生產成本上漲及以出口為主導之軟體傢俱行業發展放緩，貴集團傢俱皮革之外部銷售自二零零六年之約人民幣615,100,000元下跌25.0%至二零零七年之約人民幣461,300,000元。

貴集團預期，由於美國經濟在可見將來不會有任何轉機及預期人民幣將加速升值，因此在中國生產出口家居產品之製造商將繼續面對嚴峻挑戰。由於中國通脹率節節攀升及二零零八年實施新勞動合同法，貴集團不得不重視成本節約計劃以順利渡過二零零八年餘下時間。貴集團過去三年之毛利及毛利率減少，顯示貴集團之現有業務經營環境正在惡化。因此，貴集團相信進軍地產市場將為貴集團提供業務多元化之良機，長遠而言將為貴集團之盈利能力作出貢獻。

2. 該等協議之背景

誠如貴公司於二零零八年五月三十日刊發之公佈所披露，貴公司、Joyview與朱先生於二零零八年五月二十六日訂立智威協議，據此，Joyview有條件同意以代價人民幣209,002,021元（折合約236,172,284港元）向貴公司出售銷售股份（即智威全部已發行股本）。收購銷售股份之代價將由貴公司以發行價向Joyview配發及發行代價股份之方式支付。代價股份佔(i) 貴公司於最後可行日期已發行股本約17.62%；及(ii) 貴公司經發行代價股份擴大之已發行股本約14.98%。

同日，貴公司之間接全資附屬公司浙江卡森置業與海寧中遠訂立鹽城蘇嘉協議，據此，海寧中遠有條件同意以代價人民幣171,001,654元(折合約193,231,869港元)向浙江卡森置業轉讓銷售權益(即鹽城蘇嘉之45%權益)，將由浙江卡森置業向海寧中遠以現金分三期支付。

3. 有關目標集團之資料

誠如董事會函件所述，貴公司將透過智威交易向Joyview收購銷售股份(即智威全部已發行股本)及間接收購鹽城蘇嘉55%權益。

智威乃投資控股公司，持有鹽城蘇嘉55%權益。緊隨完成後，貴公司將擁有智威全部股份，並間接擁有鹽城蘇嘉100%之註冊資本。鹽城蘇嘉乃於中國成立之有限公司，截至最後可行日期，由智威及海寧中遠分別擁有55%及45%權益。鹽城蘇嘉之註冊資本為人民幣50,000,000元(折合約56,500,000港元)。鹽城蘇嘉之業務包括發展及管理物業。

鹽城物業服務乃於中國成立之有限公司，為鹽城蘇嘉之全資附屬公司。鹽城物業服務之註冊資本為人民幣1,000,000元(折合約1,130,000港元)。鹽城物業服務之業務包括提供物業管理服務。

鹽城蘇嘉擁有一幅位於中國江蘇省鹽城市南至東進路北、西至解放南路東、北至青年路南、東至迎賓南路西，地盤面積約346,846.67平方米之土地。物業決定作發展住宅及商業大廈及一家酒店之用，擬定之總建築面積約為684,700平方米。

項目包括三期，鹽城蘇嘉已獲得項目一期之土地使用權證、施工許可證及預售許可證。項目一期之20幢住宅樓宇之建設預期於二零零八年底完工，餘下20幢住宅樓宇預期將於二零零九年六月完工。於二零零八年四月三十日，項目一期所產生之總發展成本約為人民幣114,000,000元。預期項目一期之完工需要額外成本約人民幣253,000,000元。該成本主要將以預售按金及銀行貸款支付。

項目二期及三期預期將包括商業樓宇、住宅樓宇及一間酒店。項目二期預期將於二零零八年九月動工，於二零一零年完工。項目三期預期將於二零零九年動工，於二零一一年完工。鹽城蘇嘉已獲授項目二期及部份三期之土地使用權證。鹽城蘇嘉現仍正申請項目三期剩餘部份之土地使用權證。預期項目二期及三期之完工需要額外成本約人民幣800,000,000元。該成本主要將以預售按金及銀行貸款支付。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所披露，截至最後可行日期，貴公司就項目並無資本承擔。考慮到項目一期之預售按金、項目二期及三期之估計日後預售按金，以及鹽城蘇嘉取得之銀行貸款，董事估計鹽城蘇嘉將有充裕資金營運項目。

按照目標集團之經審核報告，目標集團之經審核財務資料概述如下：

目標集團

	二零零七年 八月十五日至 二零零七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
營業額	0
除稅前虧損	(249)
期內虧損	(186)

於二零零七年
十二月三十一日
人民幣千元

銀行結餘及現金	66,799
總資產	701,864
總負債	676,251
淨資產	25,613

鹽城蘇嘉

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	0	0	0
除稅前虧損	(28,167)	(23,678)	(18,393)
年內虧損	(28,167)	(23,678)	(12,477)

	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
銀行結餘及現金	1,792	14,370	63,724
總資產	361,548	409,216	602,414
總負債	404,626	435,972	641,647
資產／(負債)淨值	(43,078)	(26,756)	(39,233)

鹽城蘇嘉之賬目已綜合計算至目標集團之賬目。有關吾等對收購之財務影響之分析，請參閱下文「7.收購之財務影響」一節。

4. 中國地產市場概覽

過去數年，中國經濟錄得持續增長。根據中國國家統計局之資料，二零零零年至二零零六年間，中國之賬面國內生產總值（「國內生產總值」）由人民幣99,210億元增加至人民幣209,410億元，年複合增長率（「年複合增長率」）達13.26%。二零零七年，中國之賬面國內生產總值較二零零六年增加人民幣37,210億元或17.8%至人民幣246,620億元。根據經濟學人信息中心（Economist Intelligence Unit）之資料，預期中國經濟將於來年繼續迅速增長。錄得強勁增長之原因包括物業等固定資產投資迅速增長。

根據中國國家統計局之資料，二零零一年至二零零六年間，中國房地產價格增加，中國住宅物業之平均價格由二零零一年之每平方米約人民幣2,017.0元增加至二零零六年之每平方米約人民幣3,119元，年複合增長率達9.1%，而同期商用物業之平均價格由二零零一年之每平方米約人民幣3,274.0元增加至二零零六年之每平方米約人民幣5,247元，年複合增長率達9.9%。寫字樓大廈之平均價格由二零零一年之每平方米約人民幣4,588.0元增加至二零零六年之每平方米約人民幣8,053元，年複合增長率達11.9%。根據國家發展和改革委員會之資料，二零零七年之物業銷售平均價格較二零零六年進一步增加約7.6%。

基於上述資料及統計數字，吾等認為 貴集團進軍中國地產市場以多元化業務及長遠而言提高其盈利能力乃合理之舉。

5. 該等協議之條款

由於智威協議及鹽城蘇嘉協議為互為條件，而兩者之最終收購目標亦一樣（即鹽城蘇嘉），吾等將一併審閱該等協議之條款，以就收購作全面分析。

該等協議之訂約方

智威協議

賣方： Joyview，由朱先生實益及全資擁有

買方： 貴公司

擔保人： 朱先生

鹽城蘇嘉協議

賣方： 海寧中遠，由七名屬獨立第三方之自然人實益擁有

買方： 浙江卡森置業， 貴公司之間接全資附屬公司

吾等注意到智威協議乃由 貴集團與 貴公司一名關連人士訂立，而鹽城蘇嘉協議乃由 貴集團與一名獨立第三方訂立。

收購主體內容

智威協議

銷售股份，即智威全部已發行股本。智威乃投資控股公司，其唯一資產為其於鹽城蘇嘉註冊資本之55%權益。

鹽城蘇嘉協議

銷售權益，即鹽城蘇嘉註冊資本之45%權益。

吾等注意到，於該等協議完成後， 貴公司將間接擁有鹽城蘇嘉之全部註冊資本。誠如上文「有關目標集團之資料」一節所述，鹽城蘇嘉主要從事發展及管理物業，並擁有物業及鹽城物業服務。

代價

智威協議

收購銷售股份之總代價為人民幣209,002,021元（折合約236,172,284港元），乃由 貴公司與Joyview經參考（其中包括）智威截至二零零七年十二月三十一日未經審核綜合資產負債表中其資產淨值約人民幣578,000,000元（折合約653,140,000港元）（已計及物業之增值額）後，按公平基準磋商釐定。代價較鹽城蘇嘉之經調整公平值折讓約34.26%。約34.26%之折讓乃雙方按公平基準磋商後釐定。

鹽城蘇嘉協議

收購銷售權益之總代價約為人民幣171,001,654元（折合約193,231,869港元），乃由海寧中遠與浙江卡森置業經參考（其中包括）目標集團截至二零零七年十二月三十一日未經審核綜合資產負債表中其資產淨值約人民幣578,000,000元（折合約653,140,000港元）（已計及物業之增值額）後，按公平基準磋商釐定。代價出現折讓約34.26%，乃雙方按公平基準磋商後釐定。

吾等注意到，根據交易收購目標集團之全部權益之總代價為人民幣380,003,675元，而根據目標集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核報告，其於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值約為人民幣25,613,000元。吾等已審閱目標集團之資產負債組合，並注意到估值報告所示物業於二零零八年四月三十日之估值約人民幣1,072,000,000元並未於目標集團之經審核賬目中全數反映。物業於二零零七年十二月三十一日之經審核賬面值(即待發展物業及發展中物業之總和)約為人民幣562,615,000元。由於物業為目標集團之主要資產，而估值報告之參考日期較經審核報告之日期較近期，吾等認為於考慮代價是否合理公平時有需要計及物業之最近估值。因此，目標集團之資產淨值應上調約人民幣509,385,000元(即物業估值與賬面值兩者之差)以反映該項重估。考慮到該項重估，吾等注意到目標集團全部權益之總代價人民幣380,003,675元較目標集團之經調整資產淨值出現折讓。

於審閱估值報告時，吾等注意到物業分為三類，於估值時採用了不同方法。

- (i) 就鹽城蘇嘉持作未來發展之物業而言，假設物業權益以現況即時交易銷售並參考相關市場上可供比較之銷售交易，使用直接比較法進行估值。
- (ii) 就於估值日期之發展中物業而言，假設其將根據 貴集團向估值師提供之發展建議發展及完工。於其估值中，估值師已計及於估值日期與興建階段相關之建築費用及專業費用，以及完成發展所需之餘下成本及費用。
- (iii) 就鹽城蘇嘉將收購之物業而言，由於鹽城蘇嘉尚未取得國有土地使用權證，估值師並無給予物業權益商業價值。

吾等已向估值師查詢彼等所採納之方法，並瞭解到該等方法符合物業估值之市場慣例。基於上文所述，吾等信納估值師所應用之方法乃合理。吾等謹此提醒獨立股東注意，由於物業乃持作日後銷售，就交易出售物業權益將產生潛在稅項負債。

吾等注意到銷售股份之代價(佔鹽城蘇嘉註冊資本之55%權益)及銷售權益之代價(佔鹽城蘇嘉註冊資本之45%權益)分別佔交易總代價之55%及45%。經考慮智威除於鹽城蘇嘉之權益外並無重大資產或負債，吾等認為根據智威協議應付 貴公司關連人士朱先生之代價不優於根據鹽城蘇嘉協議應付獨立第三方海寧中遠之代價。

由於目標集團全部權益之總代價人民幣380,003,675元較目標集團之資產淨值(按照於二零零七年十二月三十一日之經審核資產負債表，並經按估值報告所載物業重估予以調整)大幅折讓，吾等認為該等協議之代價公平合理，並乃按一般商業條款釐定。然而，獨立股東應特別注意，倘不計及上述物業重估及資產淨值調整，總代價較目標集團於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值大幅溢價。

支付代價

智威協議

收購銷售股份之總代價將由 貴公司向Joyview配發及發行174,425,616股代價股份之方式支付。代價股份佔(i) 貴公司於最後可行日期已發行股本約17.62%；及(ii) 貴公司經發行代價股份擴大之已發行股本約14.98%。

發行價1.354港元較：

- (a) 股份於二零零八年五月二十三日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股1.41港元折讓約3.97%；
- (b) 股份於直至及包括最後交易日止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股1.40港元折讓約3.29%；
- (c) 股份於直至及包括最後交易日止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股1.38港元折讓約1.88%；
- (d) 股份於直至及包括最後交易日止最後二十個交易日在聯交所所報平均收市價每股1.30港元溢價約4.15%；
- (e) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價每股1.53港元折讓約11.5%；及

- (f) 最近公佈二零零七年十二月三十一日每股經審核綜合資產淨值約2.25港元折讓約39.82%。

鹽城蘇嘉協議

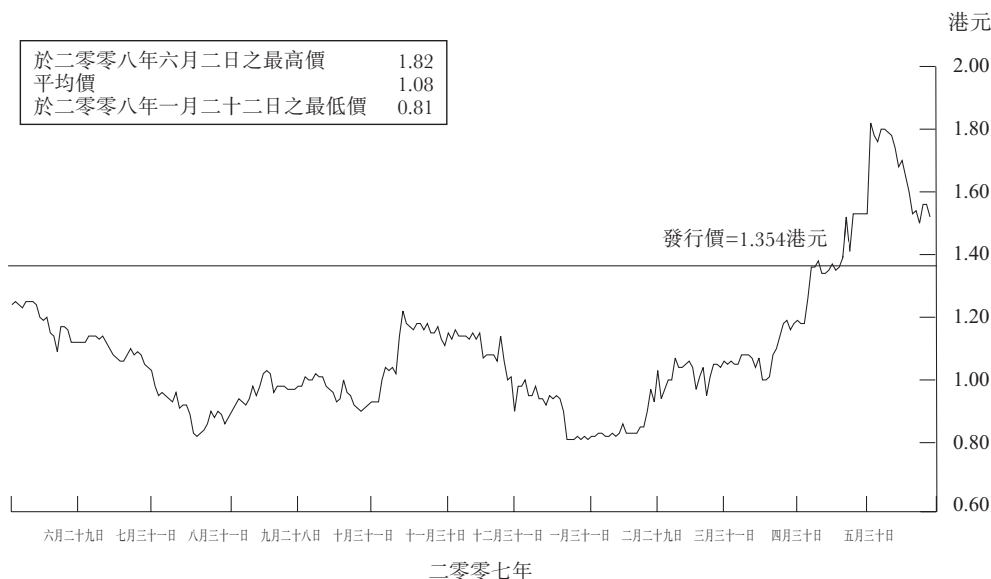
收購銷售權益之總代價將按以下方式以現金分三期支付：

- (a) 人民幣57,000,000元(折合約64,410,000港元)之金額將於簽署鹽城蘇嘉協議日期起五個營業日內支付；
- (b) 人民幣57,000,000元(折合約64,410,000港元)之金額將於轉讓銷售權益予浙江卡森置業由有關中國當局註冊後五個營業日內支付；及
- (c) 人民幣57,001,654元(折合約64,411,869港元)之剩餘金額將於轉讓銷售權益予浙江卡森置業由有關中國當局註冊後三個月內支付。

吾等注意到智威協議之代價乃以代價股份支付，而鹽城蘇嘉協議之代價乃以現金支付。根據董事會函件，董事認為發行代價股份作為收購銷售股份之代價乃公平合理，並符合股東之整體最佳利益，因鑑於 貴公司將毋須使用大筆現有現金資源撥付智威交易所需之資金，故為可供 貴公司採用之最佳融資方案。董事擬透過 貴集團之內部資源為鹽城蘇嘉交易提供資金。

根據 貴公司之二零零七年年報， 貴集團於二零零七年十二月三十一日之現金及現金等值項目為人民幣508,850,000元，資本負債比率(總負債除以總資產)為52.4%。吾等經已與董事進行討論，並瞭解到倘兩項收購之總代價人民幣380,003,675元均以現金支付，將對 貴集團之營運資金造成沉重壓力，對 貴集團之營運不利。吾等贊同董事之意見，認為以發行代價股份之方式支付部份總代價對 貴集團有利，因與就收購尋求對外債務融資相比，該種撥資方法可減低 貴集團之財務風險，避免增加槓桿作用。吾等亦認為 貴集團使用股本資金避免因償還借貸而增加 貴集團之財務負擔屬審慎之舉。經考慮(i) 貴集團於分三期支付鹽城蘇嘉交易之現金代價人民幣171,001,654元後之現金結餘；及(ii)董事對經擴大集團之營運資金(有關詳情載於通函附錄一)充足性之聲明，就此 貴公司之核數師已根據第14.66(4)條發出滿意函。吾等認為以現金支付鹽城蘇嘉交易之代價將不會導致 貴集團於未來十二個月出現營運資金不足之情況。

於評估智威交易的發行價是否公平合理時，吾等已審閱股份於二零零七年六月一日起截至最後可行日期（包括該日）止最後十二個月之收市價及成交量，並與發行價編製成下表：



資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

附註：股份於二零零八年五月二十七日至三十日暫停買賣。

誠如上表所示，除二零零八年五月七日後之期間外，發行價1.354港元較股份於二零零七年六月一日至最後可行日期止期間之大部份收市價出現溢價。於二零零八年五月三十日刊發有關收購之公佈後，股份於二零零八年六月二日恢復買賣首日之收市價飆升至1.82港元。發行價每股代價股份1.354港元較上述二零零七年六月一日至最後可行日期（包括該日）止審閱期間之平均收市價約1.08港元溢價約25.4%。

吾等亦注意到於二零零七年十二月三十一日之最近期公佈經審核綜合每股股份資產淨值約2.25港元（按照已發行股份990,048,369股計算）將於完成後攤薄至2.11港元（按照經發行174,425,616股代價股份擴大之已發行股份1,164,473,985股計算）。發行價較於二零零七年十二月三十一日之每股股份攤薄資產淨值約2.11港元折讓約35.83%。誠如上文「有關 貴集團之資料」一節所討論，由於營商環境轉壞，傢俱銷售進一步減少， 貴集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得虧損人民幣194,149,000元。由於 貴集團之業務正在營運中並錄得虧損，吾等認為以於二零零七年十二月三十一日之每股股份資產淨值評估股份之現有價值較不適合。反而股份之成交價會是市場對股份價值意見之較佳指標。

基於發行價較股份於二零零七年六月一日至最後可行日期止期間之大部份收市價出現溢價，吾等認為發行價對 貴公司及獨立股東而言公平合理。

於完成時，公眾股東之持股量將因發行代價股份而遭攤薄。根據董事會函件所述，朱先生、其聯繫人士及與彼等各自之一致行動人士之股權將由33.22%增加至43.22%，而公眾股東之股權將由66.78%下降至56.78%。於考慮到交易之可能利益及本通函所述以代價股份支付之優點後，吾等認為對公眾股東持股量之攤薄影響乃可以接受。

6. 進行收購之理由

董事認為投資目標集團將為 貴公司進一步參與中國物業發展、租賃及投資業務提供良機，鑑於中國經濟持續及快速發展，董事認為日後該等業務仍將具備增長潛力。董事亦認為，投資目標集團將容許 貴公司業務多元化，及降低 貴集團對軟體傢俱業務(其已遭受美國住房市場疲弱及次貸危機之不利影響)之依賴性，並使 貴公司得以涉足穩健業務領域。董事建議以發行代價股份而非支付現金之方式支付收購銷售股份之代價，此乃由於其為可供 貴公司採用之最佳融資方案。

董事無意於完成後出售 貴公司之現有業務，及將於完成後對其業務作出更詳盡分析，以制訂公司策略，透過多種措施增強其現有業務及資產基礎以及拓寬其收入來源，當中可能包括於出現適當機會時進一步投資及擴大現有業務或撤資虧損業務。

誠如 貴公司之二零零七年年報所述， 貴集團一直在住宅開發領域尋找商機。 貴集團透過合營公司拍得一幅位於湖南省長沙市面積約145,078平方米之土地。此外， 貴集團於二零零六年收購一幅位於海南省博鰲地盤面積約為139,669平方米之土地。於二零零七年十二月， 貴集團收購瓊海博地置業有限公司，該公司持有一幅與 貴集團於博鰲現有之土地相鄰，地盤面積約450,497平方米之土地。於有關收購後， 貴集團於博鰲擁有總地盤面積590,166平方米之土地用作住宅物業發展項目，預計於二零零八年底動工。 貴集團相信，該等項目將為 貴集團提供擴展業務之良機，長遠而言將為 貴集團之盈利能力作出貢獻。

根據董事會函件，董事認為，項目將為 貴公司帶來以下策略上及營運上之好處：

- (i) 項目將可使 貴公司進一步發展其物業發展及租賃業務；

- (ii) 預期可自物業發展及租賃市場產生穩定收益；及
- (iii) 大幅提高現有董事會對物業市場之經驗。

誠如本函件中「有關目標集團之資料」一節所載，鹽城蘇嘉之業務包括發展及管理物業，而鹽城物業服務之業務包括提供物業管理服務。此外，鹽城蘇嘉擁有的地盤面積約為346,846.67平方米之物業。吾等認為收購符合 貴集團之整體營商策略。此外，誠如上文「中國地產市場概覽」一節所討論，吾等贊同董事之意見，認為收購可使 貴集團進一步參與中國前景樂觀之地產市場。因此，吾等贊同董事之意見，認為該等協議乃於 貴公司之一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益。

7. 收購之財務影響

按照備考報表（有關詳情載於本通函附錄四），收購對 貴集團造成之財務影響概述如下：

盈利

於收購後，目標集團將作為 貴公司附屬公司列賬，而其業績將綜合計算至 貴公司之業績。由於截至二零零七年十二月三十一日止年度，目標集團並無營業額，期內虧損輕微，為人民幣186,000元，預期將不會對 貴集團盈利造成任何即時重大影響。

資產淨值

根據二零零七年年報， 貴集團之資產淨值約為人民幣1,969,846,000元。根據備考報表， 貴集團於收購完成後之資產淨值將增至約人民幣2,178,848,000元。

流動資金及財務資源

根據鹽城蘇嘉協議，代價人民幣171,001,654元將以現金支付。按照二零零七年年報， 貴集團於二零零七年十二月三十一日之銀行結餘及現金約為人民幣504,549,000元，因此， 貴集團應付之現金代價將不會對 貴集團之財務資源造成即時重大不利影響。

根據二零零七年年報，貴公司於二零零七年十二月三十一日之資本負債比率(總負債除以總資產)為52.4%。根據備考報表，於收購完成時之資本負債比率(總負債除以總資產)將成為56.6%。資本負債比率增加，主要是由於流動負債增加人民幣526,251,000元及非流動負債增加人民幣150,000,000元。目標集團之財務資料載於本通函附錄二。吾等認為收購將僅輕微增加貴集團之資本負債水平。

基於以上分析，收購似乎將對貴集團之財務表現及資本負債比率造成即時負面影響。然而，由於估值報告所示之物業之更高估值並未於備考報表中反映，吾等認為上述按備考報表計算對貴集團造成之財務影響，並未全數反映收購所產生之潛在溢利或虧損。根據董事之資料，項目之物業銷售收入預期將於二零零八年年底項目一期完工時產生。然而，獨立股東應注意，該項收入未必一定於二零零八年年底實現，須視乎項目進度或非貴集團可控制之其他因素而定。

8. 清洗豁免

假設貴公司於智威協議完成後配發及發行代價股份前不會進一步發行股份，則朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士所持有之權益將由約33.22%增加至佔貴公司經代價股份擴大之已發行股本約43.22%。由於智威協議完成後發行代價股份予朱先生及／或其代名人，故在沒有清洗豁免之情況下，朱先生及其一致行動人士將須根據收購守則第26條，就彼等尚未擁有或同意收購之全部股份作出強制性全面收購建議。朱先生已根據收購守則第26條豁免註釋附註1向執行理事申請清洗豁免，惟(其中包括)代價股份須根據智威協議作為智威交易之代價而發行，且清洗豁免須由獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准，朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士以及參與智威協議及清洗豁免或於當中擁有權益之人士須放棄投票。

由於收購須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准清洗豁免後方可作實，倘清洗豁免不獲批准，則收購將不會進行，亦不會觸發全面收購建議責任。倘收購無法進行，貴集團及股東將無法享有收購所產生之好處，尤其參與中國物業發展、租賃及投資業務。誠如上文所討論，由於中國經濟持續及迅速增長，該等業務被認為日後擁有持續增長潛力。

結論

經考慮上文所述，吾等認為清洗豁免及交易之條款對獨立股東而言屬公平合理，交易乃按一般商業條款訂立，該等協議乃於 貴公司之一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議(i)收購獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成有關批准收購之決議案；(ii) 清洗豁免獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成有關批准授出清洗豁免之決議案；及(iii)獨立股東投票贊成有關批准收購及授出清洗豁免之決議案。

此致

獨立董事委員會

及列位獨立股東 台照

代表

廣發融資(香港)有限公司

負責人員

陳懇

負責人員

吳國輝

二零零八年六月三十日

1. 財務概要

以下為摘錄自本公司截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度之已刊發年報之本集團截至二零零七年十二月三十一日止三個年度之綜合損益表及於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表之概要。本集團截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表均無保留意見。

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止三個年度

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
營業額	3,310,727	3,916,513	3,475,457
銷售成本	(3,011,190)	(3,489,136)	(2,927,194)
毛利	299,537	427,377	548,263
其他收入	70,921	71,230	42,675
分銷成本	(116,721)	(107,908)	(81,524)
行政開支	(168,788)	(171,115)	(113,180)
其他開支	(168,913)	(29,997)	(4,915)
應佔聯營公司溢利(虧損)	103	937	(1,114)
融資成本	(91,579)	(85,390)	(111,540)
除稅前(虧損)溢利	(175,440)	105,134	278,665
稅項	(14,584)	(21,707)	(18,311)
年內(虧損)溢利	<u>(190,024)</u>	<u>83,427</u>	<u>260,354</u>
應佔：			
本公司股權持有人	(194,149)	64,143	265,699
少數股東權益	4,125	19,284	(5,345)
	<u>(190,024)</u>	<u>83,427</u>	<u>(260,354)</u>
股息	—	114,258	—
每股股息	—	3.53仙	7.86仙
每股(虧損)盈利			
基本	<u>(20)仙</u>	<u>6仙</u>	<u>41仙</u>
攤薄	<u>(20)仙</u>	<u>6仙</u>	<u>34仙</u>

除截至二零零六年十二月三十一日止年度外，本集團概無確認截至二零零五年及二零零七年十二月三十一止各年度的股息分派。截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年並無錄得任何特殊項目或非經常項目。截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年，本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行並無出具保留意見或修訂審核意見。

綜合資產負債表

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
非流動資產			
商譽	—	157,958	181,006
物業、廠房及設備	952,492	1,173,599	1,281,230
預付租賃款項—非流動部份	102,265	131,860	142,812
待發展物業	314,781	—	—
投資物業	—	32,901	—
無形資產	1,321	1,485	1,077
聯營公司投資	15,833	26,728	9,127
共同控制實體投資	2,614	2,614	811
可供出售投資	43,278	310	310
其他長期資產	143,360	—	—
	<u>1,575,944</u>	<u>1,527,455</u>	<u>1,616,373</u>
流動資產			
存貨	1,142,720	1,326,216	1,378,842
貿易及其他應收款項	549,588	633,848	795,665
預付租賃款項—流動部份	2,311	2,904	3,543
應收關連公司款項	24,372	36,596	21,253
可收回稅項	6,682	3,315	13,624
衍生金融工具	16,151	—	—
已抵押銀行存款	85,743	163,221	240,112
銀行結餘及現金	504,549	380,973	372,278
	<u>2,332,116</u>	<u>2,547,073</u>	<u>2,825,317</u>
分類為持作出售之資產	<u>231,390</u>	—	—
總資產	<u>4,139,450</u>	<u>4,074,528</u>	<u>4,441,690</u>

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
流動負債			
貿易、票據及其他應付款項	429,576	604,036	783,992
應付關連公司款項	81	19,467	60,287
銀行及其他借貸			
— 一年內到期	1,546,812	1,246,689	1,191,246
應付稅項	7,722	10,959	7,807
	<u>1,984,191</u>	<u>1,881,151</u>	<u>2,043,332</u>
分類為持作出售之負債	175,013	—	—
	<u>404,302</u>	<u>665,922</u>	<u>781,985</u>
流動資產淨值			
	<u>1,980,246</u>	<u>2,193,377</u>	<u>2,398,358</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸			
— 一年後到期	10,400	10,400	100,492
	<u>10,400</u>	<u>10,400</u>	<u>100,492</u>
資產淨值	<u>1,969,846</u>	<u>2,182,977</u>	<u>2,297,866</u>
股本及儲備			
股本	1,227	1,227	1,256
儲備	1,915,927	2,107,638	2,198,304
	<u>1,917,154</u>	<u>2,108,865</u>	<u>2,199,560</u>
本公司股權持有人應佔權益	52,692	74,112	98,306
	<u>1,969,846</u>	<u>2,182,977</u>	<u>2,297,866</u>
權益總額			

2. 截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

下文載列本集團截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度之綜合損益表、本集團於二零零六年及二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表、本集團截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度之綜合權益變動表、本集團截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度之綜合現金流量表及隨附附註，全部均摘錄自本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報：

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
營業額	6	3,310,727	3,916,513
銷售成本		<u>(3,011,190)</u>	<u>(3,489,136)</u>
毛利		299,537	427,377
其他收入	7	70,921	71,230
分銷成本		(116,721)	(107,908)
行政開支		(168,788)	(171,115)
其他開支	8	(168,913)	(29,997)
應佔聯營公司溢利	21	103	937
融資成本	9	<u>(91,579)</u>	<u>(85,390)</u>
除稅前(虧損)溢利	10	(175,440)	105,134
稅項	12	<u>(14,584)</u>	<u>(21,707)</u>
年內(虧損)溢利		<u><u>(190,024)</u></u>	<u><u>83,427</u></u>
應佔：			
本公司股權持有人		(194,149)	64,143
少數股東權益		<u>4,125</u>	<u>19,284</u>
		<u><u>(190,024)</u></u>	<u><u>83,427</u></u>
股息	14	<u>—</u>	<u>114,258</u>
每股(虧損)盈利	15		
基本		<u><u>(20)仙</u></u>	<u><u>6仙</u></u>
攤薄		<u><u>(20)仙</u></u>	<u><u>6仙</u></u>

除截至二零零六年十二月三十一日止年度外，本集團概無確認截至二零零七年十二月三十一日止年度的股息分派。截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年並無錄得任何特殊項目或非經常項目。截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年，本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行並無出具保留意見或修訂意見。

綜合資產負債表

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
非流動資產			
商譽	16	—	157,958
物業、廠房及設備	17	952,492	1,173,599
預付租賃款項－非流動部份	18	102,265	131,860
待發展物業	19	314,781	—
投資物業	19	—	32,901
無形資產	20	1,321	1,485
聯營公司投資	21	15,833	26,728
共同控制實體投資	22	2,614	2,614
可供出售投資	23	43,278	310
其他長期資產	24	143,360	—
		<u>1,575,944</u>	<u>1,527,455</u>
流動資產			
存貨	25	1,142,720	1,326,216
貿易及其他應收款項	26	549,588	633,848
預付租賃款項－流動部份	18	2,311	2,904
應收關連公司款項	27	24,372	36,596
可收回稅項		6,682	3,315
衍生金融工具	28	16,151	—
已抵押銀行存款	29	85,743	163,221
銀行結餘及現金	29	504,549	380,973
		<u>2,332,116</u>	<u>2,547,073</u>
分類為持作出售之資產	13	<u>231,390</u>	—
總資產		<u>4,139,450</u>	<u>4,074,528</u>

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
流動負債			
貿易、票據及其他應付款項	30	429,576	604,036
應付關連公司款項	27	81	19,467
銀行及其他借貸－一年內到期	31	1,546,812	1,246,689
應付稅項		7,722	10,959
		<u>1,984,191</u>	<u>1,881,151</u>
分類為持作出售之負債	13	175,013	—
		<u>404,302</u>	<u>665,922</u>
流動資產淨值		<u>404,302</u>	<u>665,922</u>
總資產減流動負債		<u>1,980,246</u>	<u>2,193,377</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸－一年後到期	31	10,400	10,400
		<u>10,400</u>	<u>10,400</u>
資產淨值		<u><u>1,969,846</u></u>	<u><u>2,182,977</u></u>
股本及儲備			
股本	32	1,227	1,227
儲備		1,915,927	2,107,638
		<u>1,917,154</u>	<u>2,108,865</u>
本公司股權持有人應佔權益		1,917,154	2,108,865
少數股東權益		52,692	74,112
		<u>1,969,846</u>	<u>2,182,977</u>
權益總額		<u><u>1,969,846</u></u>	<u><u>2,182,977</u></u>

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度

	本公司股權持有人應佔權益									少數股東 權益	權益總額
	股本	股份溢價	匯兌儲備	法定儲備	特別儲備	購股權 儲備	收購 之儲備	保留盈利	小計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(附註34)	(附註34)	(附註33)					
於二零零六年											
一月一日	1,256	1,147,408	(793)	169,262	168,659	—	—	713,768	2,199,560	98,306	2,297,866
撥回換算海外業務 所產生的匯兌差額	—	—	793	—	—	—	—	—	793	—	793
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	64,143	64,143	19,284	83,427
本年度確認之 收支總額	—	—	793	—	—	—	—	64,143	64,936	19,284	84,220
向少數股東											
收購附屬公司 額外權益	—	—	—	—	—	—	(30,968)	—	(30,968)	(29,188)	(60,156)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,230)	(19,230)
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,600	5,600
股份購回	(29)	(25,862)	—	—	—	—	—	—	(25,891)	—	(25,891)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	(114,258)	(114,258)	(660)	(114,918)
以股份支付之開支	—	—	—	—	—	15,486	—	—	15,486	—	15,486
法定儲備調撥	—	—	—	10,742	—	—	—	(10,742)	—	—	—
於二零零六年 十二月三十一日	1,227	1,121,546	—	180,004	168,659	15,486	(30,968)	652,911	2,108,865	74,112	2,182,977
本年度(虧損)溢利	—	—	—	—	—	—	—	(194,149)	(194,149)	4,125	(190,024)
本年度確認之 收支總額	—	—	—	—	—	—	—	(194,149)	(194,149)	4,125	(190,024)
以股份支付之 開支(附註33)	—	—	—	—	—	2,438	—	—	2,438	—	2,438
向少數股東收購 附屬公司額外 權益(附註35)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,600)	(3,600)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,945)	(21,945)
法定儲備調撥	—	—	—	11,689	—	—	—	(11,689)	—	—	—
於二零零七年 十二月三十一日	1,227	1,121,546	—	191,693	168,659	17,924	(30,968)	447,073	1,917,154	52,692	1,969,846

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
經營業務		
除稅前(虧損)溢利	(175,440)	105,134
就下列各項作出調整：		
貿易及其他應收款項已確認減值虧損	10,368	17,626
物業、廠房及設備減值虧損	7,004	—
存貨撥備	99,639	11,404
無形資產攤銷	500	350
投資收入	(157)	—
出售聯營公司收益	(1,056)	—
預付租賃款項攤銷	2,707	3,277
物業、廠房及設備之折舊	94,498	95,858
出售物業、廠房及設備虧損	396	2,161
利息支出	91,579	85,390
利息收入	(6,358)	(8,905)
以股份支付之開支	2,438	15,486
調整過往年度已確認之匯兌儲備	—	793
遠期合約公平值	(16,151)	—
投資物業公平值變動	(5,671)	—
出售附屬公司收益	(7,720)	(8,838)
商譽減值	157,958	23,048
應佔聯營公司溢利	(103)	(937)
收購附屬公司額外權益折讓	—	(10,279)
營運資金變動前經營現金流量	254,431	331,568
存貨減少(增加)	2,220	(9,097)
貿易及其他應收款項(增加)減少	(6,040)	68,604
應收關連公司款項增加	(22,750)	(15,993)
貿易、票據及其他應付款項增加(減少)	13,827	(98,713)
應付關連公司款項減少	(10,413)	(35,225)
經營業務(所耗)所得現金	231,275	241,144
已付所得稅	(29,629)	(27,277)
退回所得稅	8,975	19,031
經營業務(所耗)所得現金淨額	210,621	232,898

	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
投資活動			
收購可供出售投資		(42,968)	—
購入物業、廠房及設備		(39,644)	(41,123)
待發展物業增加		(276,209)	—
其他長期資產增加		(143,360)	—
預付租賃款項增加		(82)	(614)
投資物業增加		—	(32,901)
共同控制實體投資		—	(1,803)
聯營公司投資		—	(13,664)
收購附屬公司額外權益付款	35	(3,600)	(49,877)
已抵押銀行存款減少		49,532	76,891
購入無形資產		(394)	(891)
出售物業、廠房及設備所得款項		95	250
已收利息		6,358	8,905
出售可供出售投資所得款項		157	—
出售附屬公司	36	24,823	(5,672)
出售聯營公司投資	21	12,054	—
投資活動所耗現金淨額		(413,238)	(60,499)
融資活動			
新增銀行及其他借貸		2,528,008	2,301,375
購回股份		—	(25,891)
關連公司墊款		—	8,000
償還銀行及其他借貸		(2,084,233)	(2,250,224)
已付利息		(85,336)	(85,646)
償還關連公司款項		(6,000)	(2,000)
已付股東股息		—	(114,258)
已付少數股東股息		(21,945)	(660)
少數股東注資		—	5,600
融資活動所得(所耗)現金淨額		330,494	(163,704)
現金及現金等值項目增加淨額		127,877	8,695
年初現金及現金等值項目		380,973	372,278
年終現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金		508,850	380,973

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立的公眾上市有限公司，其股份於二零零五年十月二十日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Joyview Enterprises Ltd.。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於本年報公司資料一節內披露。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事將生牛皮及藍濕皮加工成製成革或完成組裝的皮革產品的業務。為順應市場變化，本公司董事會於二零零七年年底批准及開始發展物業及零售業之新業務。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）及國際會計準則委員會轄下國際財務報告詮釋委員會（「國際財務報告詮釋」）所頒佈、由二零零七年一月一日開始的本集團財政年度生效的多項新訂準則、修訂本及詮釋。

國際財務報告準則第1號（修訂本）	資本披露
國際財務報告準則第7號	金融工具：披露
國際財務報告詮釋第7號	根據國際會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟下的財務報告採用重列法
國際財務報告詮釋第8號	國際財務報告準則第2號範圍
國際財務報告詮釋第9號	隱含衍生工具的再評估
國際財務報告詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納該等新訂準則、修訂本及詮釋對本會計期間及過往會計期間已編製的業績及財務狀況並無重大影響。因此，無需對過往期間作出調整。

本集團已追溯應用國際會計準則第1號（修訂本）及國際財務報告準則第7號項下之披露規定。過往年度根據國際會計準則第32號之規定呈列之若干資料已被移除，而根據國際會計準則第1號（修訂本）及國際財務報告準則第7號之規定編製之相關比較資料乃於本年度首次呈列。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

國際會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 ¹
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
國際會計準則第27號（經修訂）	合併及獨立財務報表 ²
國際會計準則第32及1號（修訂本）	可贖回金融工具及清盤產生之義務 ¹
國際財務報告準則第2號（修訂本）	行權條件及註銷 ¹
國際財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
國際財務報告準則第8號	經營分部 ¹
國際財務報告詮釋第11號	國際財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 ³
國際財務報告詮釋第12號	服務經營權安排 ⁴
國際財務報告詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁵
國際財務報告詮釋第14號	國際財務報告準則第19號—界定利益資產之限制、最低資金要求及相互關係 ⁴

¹ 適用於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間

² 適用於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間

³ 適用於二零零七年三月一日或以後開始的年度期間

⁴ 適用於二零零八年一月一日或以後開始的年度期間

⁵ 適用於二零零八年七月一日或以後開始的年度期間

採納國際財務報告準則第3號（經修訂）可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後開始的業務合併的會計方法。國際會計準則第27號（經修訂）將影響母公司於附屬公司的擁有權權益變動（但不導致失去控制權）的會計處理方法，有關變動將列作股本交易處理。

本公司董事預計應用其他準則或詮釋不會對本集團的業績及財政狀況產生重大影響。

3. 主要會計政策

本綜合財務報表乃根據國際財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表載入香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

除若干物業及金融工具乃按公平值計算外(如下文所載的會計政策所詳述)，本綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及由本公司控制的實體(其附屬公司)的財務報表。當本公司有權支配一家實體的財務及經營政策並從其業務中獲益時，即視為對該實體有控制權。

年內收購或出售的附屬公司的業績，在綜合收益表入賬時乃分別自收購生效日期起計入或計至出售生效日期止(視情況而定)。

附屬公司的財務資料於必要時會作出調整，使所採用的會計政策與本集團其他成員公司所採用者相符。

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

已綜合入賬的附屬公司資產淨值中的少數股東權益與本集團的權益分開列賬。資產淨值中的少數股東權益包括於最初業務合併日期的權益金額及自合併日期起少數股東所佔的權益變動。倘少數股東應佔虧損金額高於少數股東所佔附屬公司權益，則超出的金額於本集團權益中扣除，惟倘少數股東須承擔具約束力的責任及能夠作出額外投資以彌補虧損則除外。

業務合併

收購業務以收購法入賬。收購成本以有關資產轉手當日的公平值、由本集團所產生或承擔的負債以換取被收購公司控制權，以及業務合併應佔的直接成本的總和計算。被收購公司符合國際財務報告準則第3號業務合併之確認條件的可識別資產、負債及或然負債，乃於收購日期按該等項目的公平值確認。

收購產生的商譽按成本確認為資產及按成本計量。商譽指業務合併成本超出本集團所佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的差額。倘本集團佔所收購公司可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超出業務合併成本，則超出的金額在重估後隨即在損益賬中確認。

被收購公司的少數股東權益初步按少數股東所佔資產、負債及或然負債的公平淨值的比例計算。

收購附屬公司的額外權益

於收購附屬公司的額外權益時，已付代價與所收購附屬公司額外權益應佔商譽總值(或收購折讓)及相關資產與負債賬面值間的差額乃於收購的儲備中扣除。

商譽

於二零零四年三月三十一日或之後因收購而產生的商譽。

收購業務所產生的商譽，是指收購成本超出本集團所佔有關業務於收購日已確認的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的數額。商譽初步按成本確認為資產，其後則按成本減任何累計減值虧損計量。

就減值測試而言，商譽先分配予預期會因合併的協同效益而受惠的本集團每個現金產生單位，然後每年對獲分配商譽的現金產生單位進行減值測試，如單位有減值跡象，則測試會更頻繁。就於財政年度進行收購所產生商譽而言，經分配商譽的現金產生單位會於該財政年度年結前進行減值檢測。倘若現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則先將有關減值虧損分配，以減低該單位已獲分配的任何商譽的賬面值，再按該單位每項資產的賬面值比例分配至該單位的其他資產。任何已被確認為商譽的減值虧損不會於往後期間撥回。

於其後出售有關現金產生單位時，計算出售盈虧時須計入撥充資本的應佔商譽。

聯營公司投資

聯營公司是指本集團對其有重大影響，惟並非附屬公司或合營企業的權益。重大影響力指有權參與投資對象的財務及經營政策決策，但並無控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績及資產與負債採用權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本（已就本集團分佔聯營公司的資產淨值於收購後的變動作出調整）減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團應佔聯營公司的虧損達到或超過本集團在該聯營公司的權益時，本集團不再確認其分佔的進一步虧損，惟倘本集團須向聯營公司承擔法律或推定義務，或代其支付款項則除外。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超逾收購成本的任何數額會於重估後立即確認於損益。

倘本集團任何一間實體與本集團的聯營公司進行交易，則本集團會撤銷有關溢利及虧損，惟以本集團於有關聯營公司的權益為限。

共同控制實體

倘合營安排涉及成立獨立實體而合營方對該公司的經濟活動擁有共同控制權，則該實體被視為共同控制實體。

共同控制實體的業績及資產與負債採用權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資乃按成本（已就本集團分佔共同控制實體的資產淨值於收購後的變動作出調整）減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團應佔共同控制實體的虧損達到或超過本集團在該共同控制實體的權益時，本集團不再確認其分佔的進一步虧損，惟倘本集團須向共同控制實體承擔法律或推定義務，或代其支付款項則除外。

當集團實體與本集團共同控制實體進行交易時，未變現溢利及虧損會按本集團於共同控制實體的權益予以撤銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產出現減值時，則於該情況下須全數確認虧損。

收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計算，即於日常業務中就出售貨品應收的款項（扣除銷售相關稅項）。

貨品銷售於交收貨品及擁有權轉移時確認。

利息收入按時間根據尚餘本金及適用有效利率計算，此利率為將金融資產估計於預計年期內所收的未來現金確切折現為該資產淨賬面值的利率。

物業、廠房及設備

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊乃以直線法按資產(在建工程除外)的估計可使用年期並經計及估計剩餘價值後撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於每年年末檢討,以使任何估計變動可按預期基準列賬。

在建工程指正在建設的用於生產或自用的物業、廠房及設備。在建工程按成本減任何已確認減值虧損入賬。在建工程於竣工並可作擬定用途時列入物業、廠房及設備的適合類別。此等資產的折舊(與其他物業資產的基準相同)於資產可作擬定用途時開始。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後不會因繼續使用該資產而帶來經濟利益時取消確認。取消確認該項資產所產生的任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額)於該項目取消確認的年度計入綜合收益表。

投資物業

於初步確認時,投資物業按成本計算,包括任何直接應佔支出。於初步確認後,投資物業採用公平值模式計算。投資物業的公平值變動所產生的損益計入產生期間的損益中。

投資物業於出售時或當投資物業永遠不再使用或該出售預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消確認該項資產所產生的任何收益或虧損於該項目取消確認的年度計入綜合收益表。

待發展物業

待發展物業指位於中國的批租土地,有待發展以供日後在日常業務過程中出租或銷售。成本包括有關土地使用權成本及其他直接將批租土地達致可供發展用途狀況時所需直接應佔成本。土地使用權成本指持作未來發展的批租土地,乃按成本減累計攤銷及任何已識別減值虧損列賬。其他將批租土地達致可供發展用途狀況時所需直接應佔成本乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。

於動工時,物業將轉為發展中物業。

租賃

凡將資產所有權的絕大部份風險及回報轉予承租人的租賃,均列為融資租賃,而其他所有租賃均列為經營租賃。

經營租賃付款在租期內以直線法確認為開支,而作為吸引訂立經營租賃的已收及應收利息乃於租期內以直線法確認為租金開支的扣減。

來自經營租賃的租金收入於有關租期以直線法於綜合收益表確認。

外幣

各集團實體的個別財務報表乃以實體經營其功能貨幣的主要經濟環境的貨幣呈列。就本綜合財務報表而言,各實體的業績及財務狀況均以人民幣(本公司的功能貨幣及本綜合財務報表的呈列貨幣)列值。

於編製各個別實體的財務報表時,倘交易以與實體的功能貨幣不同的貨幣(「外幣」)進行,則以其功能貨幣按交易日期的適用匯率換算入賬。於每個結算日,以外幣計值的貨幣項目按結算日適用匯率換算。惟外幣列值以歷史成本入賬的非貨幣項目則不予換算。

於結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生的匯兌差額於產生期間確認損益。

借貸成本

因收購、興建或生產合資格資產(即須相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借貸成本，歸入該等資產的成本，直至當資產基本上可作擬定用途或出售為止。特定借貸撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的收入，須自合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間確認損益。

政府補貼

政府補貼須按其與有關成本配對於有關期間確認為收入。由於與補貼有關的開支項目從綜合收益表扣除及從有關開支扣減，故獨立呈報為「其他收入」。

退休福利成本

界定供款退休福利計劃(包括強制性公積金計劃)及由國家管理的退休福利計劃的供款，於僱員已提供服務令其有權獲得供款時列作開支。

以股份支付的支出

向僱員作出股本結算股份支付

所接受服務的公平值乃參考授出購股權當日的公平值釐定。

就須待達成指定歸屬條件的購股權的授出而言，於授出當日已授出購股權的公平值於歸屬期間按直線法支銷，而股本(購股權儲備賬)則相應增加。修訂歸屬期估計的影響(如有)在損益表確認，並對購股權儲備作出相應調整。

於行使購股權時，先前已在購股權儲備賬中確認的金額將轉撥至股份溢價賬。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日尚未獲行使，則先前已在購股權儲備賬中確認的金額將轉撥至保留盈餘。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或扣稅項目，因此與綜合收益表所報的純利不同。本集團的現時稅項負債乃按結算日前已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按資產負債表法，根據綜合財務報表中資產及負債的賬面值與用作計算應課稅溢利的相應稅基之間的差額確認。一般須就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟僅在可能有應課稅溢利供可扣稅暫時差額抵銷時，方就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額源自商譽或對應課稅溢利及會計溢利均無影響的交易中其他資產及負債的初期確認(業務合併除外)，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因投資附屬公司及聯營公司及於合營公司的權益而引致的應課稅臨時差異而確認，惟若本集團可控制臨時差額的撥回以及臨時差額可能不會於可見將來撥回的情況除外。

遞延稅項資產的賬面值於每個結算日均會作出檢討，並在預期不再有足夠應課稅溢利以抵銷全部或部分資產時作出相應減值。

遞延稅項資產及負債乃以預期於清償負債或套現資產當期基於年結日前頒佈或實質上頒佈的稅率所適用的稅率計算。遞延稅項於損益表中扣除或計入損益表，惟倘遞延稅項涉及直接在股本權益中扣除或計入股本權益的情況，則遞延稅項亦會於股本權益中處理。遞延稅項負債與資產的計算，反映按照本集團於報告日期預期收回或清償資產及負債賬面值的方式所產生的稅項結果。

倘有法定行使權將現時稅項資產及現時稅項負債抵銷，且其與同一稅務機關徵收的所得稅有關，而本集團亦擬按淨額基準結算現時稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債可予抵銷。

無形資產

獨立購入的無形資產

獨立購入而具固定可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。攤銷於其估計可使用年期按直線法支銷。估計可使用年期及攤銷方法於每個年度報告期期末作出檢討，以使任何估計變動按預期基準列賬。

取消確認無形資產所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計量，並於取消確認資產時在綜合收益表確認。

有形及無形資產(不包括商譽)的減值

於各結算日，本集團將審閱其有形及無形資產的賬面值，以釐定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。倘有此跡象存在，則估計該資產的可收回數額，以釐定減值損失的數額。如無法估計個別資產的可收回數額，本集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回數額。

可收回數額是公平值減銷售成本和使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，是以除稅前貼現率計算預計未來現金流量的現值，而該除稅前貼現率反映當時市場對該項資產(預計其未來現金流量乃未經調整)的時間金錢價值和特殊風險的評估。減值隨即確認為開支。

於其後回撥減值虧損時，資產的賬面值可調高至重新釐定的可收回數額，惟不可高於該資產於過往年度未減值虧損前的賬面值。減值虧損的回撥立即確認為損益。

存貨

存貨乃按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本乃以加權平均成本法釐定。可變現淨值指存貨估計售價減所有估計完成成本及必要銷售成本計算。

金融工具

當本集團就金融工具訂立合約條文時，有關金融資產及金融負債將計入本集團的資產負債表。

金融資產

本集團之金融資產主要分類為貸款及應收款項、可供出售投資及按公平值在損益表列賬的金融資產(「FVTPL」)。金融資產的所有定期買賣均於交易日確認或取消確認，定期買賣乃指根據有關市場規則或慣例設定的時限內交付金融資產的買賣。以下為各類金融資產所採納的會計政策。

應收關連公司款項、貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金及已抵押銀行存款

上述金融資產為附帶固定或可議定付款額，於交投活躍的市場內並無報價，其分類為貸款及應收款項。

貸款及應收款項按公平值確認，其後按實際利息法以攤銷成本計算。倘有客觀證據顯示資產減值，則於損益中確認估計不可收回金額的適當撥備。於首次確認後各結算日，貸款及應收款項(包括貿易應收款項、應收貸款、其他應收款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

可供出售投資

可供出售投資乃非衍生工具。本集團將非上市股本證券分類為可供出售金融資產。

對於在活躍市場並無市場報價及其公平值不能被可靠計量的可供出售股本投資，彼等均於首次確認後各結算日按成本減任何已識別減值虧損計量。

金融資產減值

金融資產(視為持作買賣者除外)乃於各結算日評估減值跡象。倘有客觀證據證明，金融資產的估計未來現金流量因金融資產首次確認後發生的一件或多件事件而受到影響，則金融資產乃出現減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(例如貿易應收款項)而言，倘被評估為並無個別減值的資產，其後會按整體基準進行減值評估。某應收款項組合的客觀減值證據包括本集團過往收回付款的經驗、組合中較平均信貸期30天至90天逾期的延期付款數目增加，以及國家或本地經濟狀況出現與拖欠應收款項相關的可觀察變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損乃於出現資產減值的客觀證據時於損益表確認，並按資產賬面值與估計未來現金流量按原實際利率折現現值的差額計算。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損乃按資產賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產目前的市場回報率折現現值的差額計算。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易應收款項及其他應收款項除外，其賬面值乃利用撥備賬扣減。撥備賬賬面值的變動乃於損益表確認。倘貿易應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撤銷。此前被撤銷的款項於隨後收回時計入損益賬。

就按攤銷成本計算的金融資產而言，倘於其後的期間，減值虧損的金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生的事件聯繫，則此前確認的減值虧損於損益表中撥回，惟於撥回減值日期的資產的賬面值不得超出倘沒有確認減值的原有攤銷成本，方可進行撥回。

金融負債及股本權益

集團實體發行的金融負債及股本投資工具乃根據所訂立的合約安排的內容及金融負債與股本投資工具的定義分類。

金融負債所採納的會計政策載列如下。

銀行及其他借貸

借貸首先以公平值計量，其後按實際利息法以攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與償還或贖回借貸的任何差額乃按借款期確認。

貿易、票據及其他應付款項及應付關連公司款項

上述金融負債首先以公平值計量，其後按實際利息法以攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

衍生金融工具

衍生工具初始於訂立衍生工具合約日期按公平值確認，其後於各結算日重新計算其公平值。由此導致的收益或虧損即時於損益中確認，惟該衍生工具被指定為有效對沖工具則除外，在此情況下，確認損益的時間取決於對沖關係的性質。

財務擔保負債

財務擔保合約要求發行人支付特定款項，以就持有人因特定債務人無法根據債務工具的原始或修改條款支付到期款項而產生的損失提供賠償。本集團向第三方提供的財務擔保確認為金融負債。財務擔保負債初步按公平值加上直接歸屬於產生財務擔保負債的交易成本確認。初步確認後，該等合約根據預計清償現有負債所需支出的現值與初步確認金額減累計攤銷後兩者之較高者計量。

取消確認

若從金融資產收取現金流量的權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收的代價及已直接於股本權益確認的累計收益或虧損的差額，將於損益中確認。

倘於有關合約訂明的特定責任獲解除、取消或屆滿，則取消確認金融負債。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額乃於損益中確認。

4. 估計不明朗因素的主要來源

以下為董事於應用實體會計政策過程中所作出而對於財務報表確認的金額具有重大影響的主要估計。

商譽減值

釐定商譽是否出現減值時須估計商譽所獲分配的現金產生單位使用價值。本集團計算使用價值時須就預期源自該現金產生單位之日後現金流量及合適的折現率作出估計，以計算現值。

5. 財務風險管理目標及政策

(a) 金融工具類別

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	1,121,145	1,143,666
按公平值在損益表列賬的金融資產(「FVTPL」)	16,151	—
可供出售金融資產	43,278	310
金融負債		
攤銷成本	1,936,088	1,836,858

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、衍生金融工具、應收／應付關連公司款項、貿易、票據及其他應付款項，以及銀行及其他借貸。有關此等金融工具的詳情於各附註披露。本集團的業務令其面對各種財務風險：市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討並協定有關管理各項風險的政策，有關概要如下。

本集團的市場風險或其管理及計量風險的方式並無任何重大變動。

市場風險**利率風險**

本集團承受的公平值利率風險主要涉及銀行結餘以及銀行借貸及其他借貸(有關詳情請參閱附註29及31)。本集團尚未訂立任何利率對沖合約。董事持續監控本集團風險，必要時會考慮對沖利率風險。

外幣風險

本公司及其附屬公司的功能貨幣為人民幣，因公司的大部份收入乃來自中國業務。

本公司的外幣風險主要與以美元為單位的買賣及該等相關銀行結餘及現金、貿易及其他應收款項及貿易及其他應付款項不時產生有關。此外，本集團擁有以美元為單位的短期銀行及其他借貸。所用的衍生金融工具與以美元計值的交易並無直接關係，但亦令本集團承擔外匯風險。

於報告日期，本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
美元	554,143	539,522	332,014	279,116
歐元	18	—	23,469	—
港元	192	1,463	1,646	862
英鎊	12	—	—	—

本集團仍在進行之外幣衍生工具合約的面額載列於附註28。

敏感度分析

於二零零七年十二月三十一日，如人民幣兌美元升值5%，年內虧損將減少人民幣3,500,000元(包括外幣遠期合約的影響)(二零零六年：年度溢利會將減少人民幣13,000,000元)。如人民幣兌美元貶值5%，年內虧損將增加人民幣3,500,000元(二零零六年：年度溢利會增加人民幣13,000,000元)，主要由於換算以美元計值的貿易及其他應收款項以及銀行結餘及現金產生的外匯虧損不能被換算以美元計值的貿易及其他應付款項、外幣遠期合約以及銀行及其他借貸產生的外匯收益所抵銷。

信貸風險

附註42所披露的已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應收關連公司款項、貿易及其他應收款項及本集團提供的財務擔保的賬面值，乃本集團就其金融資產所承擔的最高信貸風險。

為減輕信貸風險，本集團管理層已委派一小組負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外，本集團會定期檢討貿易及其他應收款項的可收回金額，以確保就未能收回的金額作出足夠減值虧損。年內，本集團已就主要客戶購買出口信貸保險，以保障本集團免受海外客戶可能拖欠賬款的風險。本集團的信貸風險源自多個交易對手及客戶，故並無明顯的客戶信貸集中風險，但由於85%的貿易應收款項人民幣362,000,000元乃集中於美國，故有地域信貸集中風險。

流動資金風險

流動資金風險乃本集團未能於到期時償還其到期債務的風險。本集團透過維持足夠流動資產水平以計算及監察其流動資金狀況，確保有充足現金流量應付本集團業務所需。

下表詳列本集團於餘下合約期間的金融負債、衍生工具及若干非衍生金融資產(屬貨幣性質)。下表乃基於金融資產及金融負債的未折現現金流量而編製。如為金融負債，現金流量乃根據本集團可能需還款的最早日期分類。下表載列利息及主要現金流量。

	加權平均 實際利率 %	1年以內 人民幣千元	1年至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零零七年				
非衍生金融資產				
貿易及其他應收款項		530,853	—	530,853
已抵押銀行存款	0.72	86,360	—	86,360
銀行結餘及現金	0.72	508,182	—	508,182
衍生金融工具(結算淨額)				
外幣遠期合約		16,151	—	16,151
總計		<u>1,141,546</u>	<u>—</u>	<u>1,141,546</u>
非衍生金融負債				
貿易、票據及其他應付款項		378,795	—	378,795
應付關連公司款項		81	—	81
銀行及其他借貸	6.24	1,643,333	11,049	1,654,382
總計		<u>2,022,209</u>	<u>11,049</u>	<u>2,033,258</u>
二零零六年				
非衍生金融資產				
貿易及其他應收款項		599,472	—	599,472
已抵押銀行存款	0.72	164,396	—	164,396
銀行結餘及現金	0.72	383,716	—	383,716
總計		<u>1,147,584</u>	<u>—</u>	<u>1,147,584</u>
非衍生金融負債				
貿易、票據及其他應付款項		560,302	—	560,302
應付關連公司款項		19,467	—	19,467
銀行及其他借貸	6.71	1,330,341	11,098	1,341,439
總計		<u>1,910,110</u>	<u>11,098</u>	<u>1,921,208</u>

公平值

金融資產及金融負債的公平值釐定如下：

金融資產及金融負債(包括衍生工具)的公平值輸入時乃根據可觀察現時市場交易採用的價格或利率進行折現現金流量分析所普遍接納的定價模式而釐定。

董事認為，按攤銷成本於綜合財務報表內入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團的實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股權持有人帶來最大回報。於過往年度，本集團的整體策略維持不變。

本集團的資本結構包括債務(其包括附註31披露的借貸)及本公司股權持有人應佔權益，其包括已發行股本、儲備及保留盈利。

本公司董事定期審閱資本結構。作為此審閱的一環，董事考慮資本成本及與各類別資本相關的風險。本集團將透過支付股息、發行新股及購回股份以及新增債務或贖回現有債務而平衡其整體資本結構。

6. 業務及地區分部

就管理而言，本集團現時分為五個營運部門。此等部門為本集團匯報其主要分部資料的基礎。

業務分部

年內，本集團按照以下分部呈報其業務：

- 軟體傢俱，包括皮革與布料軟體傢俱及沙發套；
- 傢俱皮革；
- 汽車皮革；
- 物業發展；及
- 其他(包括銷售木製框架、零售及其他)

有關該等業務的分部資料呈列如下：

	軟體傢俱 人民幣千元	傢俱皮革 人民幣千元	汽車皮革 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零零七年						
營業額						
對外銷售	2,573,856	461,269	217,980	57,622	—	3,310,727
分部間銷售	994,756	948,459	—	121,107	(2,064,322)	—
二零零六年						
營業額						
對外銷售	3,122,953	615,104	150,141	28,315	—	3,916,513
分部間銷售	603,005	2,249,976	—	126,818	(2,979,799)	—

分部間銷售按通行市場價格收取。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
業績		
分部業績		
— 軟體傢俱	(83,458)	195,956
— 傢俱皮革	(27,631)	(17,748)
— 汽車皮革	(11,042)	(9,391)
— 其他	8,214	(246)
	(113,917)	168,571
未分類收入	40,292	31,361
未分類開支	(10,339)	(10,345)
應佔聯營公司溢利	103	937
融資成本	(91,579)	(85,390)
除稅前(虧損)溢利	(175,440)	105,134
稅項	(14,584)	(21,707)
年內(虧損)溢利	(190,024)	83,427

其他資料

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元
就物業、廠房及設備確認的減值虧損		
－軟體傢俱	2,252	—
－傢俱皮革	2,951	—
－汽車皮革	1,801	—
	<u>7,004</u>	<u>—</u>
貿易及其他應收款項經確認(撥回)減值虧損		
－軟體傢俱	15,610	5,747
－傢俱皮革	(6,128)	10,398
－汽車皮革	(2,250)	1,392
－其他	3,136	89
	<u>10,368</u>	<u>17,626</u>
存貨撥備		
－軟體傢俱	14,448	1,480
－傢俱皮革	69,021	9,924
－汽車皮革	15,855	—
－其他	315	—
	<u>99,639</u>	<u>11,404</u>
資本增加		
－軟體傢俱	13,926	52,518
－傢俱皮革	17,646	15,102
－汽車皮革	1,724	493
－物業發展	19,260	—
－其他	6,742	5,653
	<u>59,298</u>	<u>73,766</u>
其他非流動資產增加		
－物業發展	<u>387,881</u>	<u>32,901</u>
折舊及攤銷		
－軟體傢俱	43,340	45,911
－傢俱皮革	40,734	42,497
－汽車皮革	5,680	3,825
－其他	5,244	3,975
	<u>94,998</u>	<u>96,208</u>
商譽減值		
－軟體傢俱	157,958	10,138
－汽車皮革	—	12,910
	<u>157,958</u>	<u>23,048</u>

資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
資產		
分部資產		
— 軟體傢俱	1,178,095	1,656,269
— 傢俱皮革	1,402,775	1,475,264
— 汽車皮革	185,323	200,962
— 物業發展	471,133	—
— 其他	105,826	128,275
	<u>3,343,152</u>	<u>3,460,770</u>
小計	3,343,152	3,460,770
聯營公司投資	15,833	26,728
共同控制實體投資	2,614	2,614
未分類企業資產	777,851	584,416
	<u>4,139,450</u>	<u>4,074,528</u>
負債		
分部負債		
— 軟體傢俱	353,699	437,400
— 傢俱皮革	116,240	119,390
— 汽車皮革	6,844	7,410
— 其他	45,653	39,836
	<u>522,436</u>	<u>604,036</u>
小計	522,436	604,036
未分類企業負債	1,647,168	1,287,515
	<u>2,169,604</u>	<u>1,891,551</u>

地區分部

分部資產絕大部份均位於中華人民共和國（「中國」）。

下表為本集團根據客戶所在地域按地區市場劃分的銷售分析：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
美國	2,041,107	2,825,773
中國，包括香港	792,301	736,138
歐洲	293,506	160,326
澳洲	100,546	122,253
其他	83,267	72,023
	<u>3,310,727</u>	<u>3,916,513</u>

7. 其他收入

其他收入詳情如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
政府補貼		
技術開發補貼	1,480	2,830
出口銷售補貼	9,676	18,362
業務發展獎勵	3,691	4,274
其他補貼	4,177	3,456
	<hr/>	<hr/>
	19,024	28,922
原材料銷售的淨收益	3,755	10,947
利息收入	6,358	8,905
收購附屬公司額外權益折讓	—	10,279
出售附屬公司之收益 (附註36)	7,720	8,838
出售聯營公司之收益	1,056	—
外幣遠期合約公平值變動之收益	16,151	—
投資物業公平值變動之收益	5,671	—
其他	11,186	3,339
	<hr/>	<hr/>
	70,921	71,230
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 其他開支

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
商譽減值 (附註16)	157,958	23,048
物業、廠房及設備之減值虧損	7,004	—
捐款	1,394	2,919
出售物業、廠房及設備之虧損	—	2,161
其他	2,557	1,869
	<hr/>	<hr/>
	168,913	29,997
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 融資成本

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
利息：		
須於五年內全部償還的銀行貸款	90,797	84,611
須於五年內全部償還的其他貸款	272	269
不須於五年內全部償還的其他貸款	510	510
	<hr/>	<hr/>
	91,579	85,390
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 除稅前(虧損)溢利

除稅前(虧損)溢利已扣除：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
無形資產攤銷(包括於行政開支)	500	350
預付租賃款項攤銷	2,707	3,277
物業、廠房及設備折舊	94,498	95,858
折舊及攤銷總值	97,705	99,485
核數師酬金	5,064	4,619
確認為開支之存貨成本	3,011,190	3,489,136
就貿易及其他應收款項確認的減值虧損	10,368	17,626
土地及樓宇的經營租賃租金支出	10,051	1,892
匯兌虧損淨額	26,740	17,836
打樣及產品升級之開支	9,453	8,048
出售上市證券收益	(157)	—
員工福利開支總額	270,209	286,659

11. 董事及僱員薪酬

已付或應付董事酬金如下：

二零零七年

	朱張金 (「朱先生」) 人民幣千元	周小松 人民幣千元	祝建其 人民幣千元	黎輝 人民幣千元	陸運剛 人民幣千元	周凡 人民幣千元	張化橋 人民幣千元	合計 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—	—	—	—
其他酬金								
薪金及其他福利	340	238	238	—	175	175	175	1,341
退休金計劃供款	2	2	2	—	—	—	—	6
以股份支付的開支	378	378	378	—	76	76	—	1,286
酬金合計	720	618	618	—	251	251	175	2,633

二零零六年

	朱先生 人民幣千元	周小松 人民幣千元	祝建其 人民幣千元	黎輝 人民幣千元	陸運剛 人民幣千元	周凡 人民幣千元	張化橋 人民幣千元	史正富 人民幣千元	孫強 人民幣千元	合計 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他酬金										
薪金及 其他福利	340	238	238	—	150	150	75	75	—	1,266
退休金 計劃供款	2	2	2	—	—	—	—	—	—	6
以股份支付 的開支	1,039	1,039	1,039	—	208	208	—	—	—	3,533
酬金合計	1,381	1,279	1,279	—	358	358	75	75	—	4,805

本集團五名最高薪人士中，三名(二零零六年：三名)為本公司董事，其酬金已計入上文披露數額內。其餘兩名人士(二零零六年：兩名)的酬金如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	653	854
退休金計劃供款	12	14
以股份支付的款項	453	1,247
	<u>1,118</u>	<u>2,115</u>

兩名最高薪人士之薪金介乎以下範圍：

港元	二零零七年 人數	二零零六年 人數
1,000,000或以下	2	1
1,000,001至1,500,000	—	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

年內，本集團概無向董事及五名最高薪人士支付酬金作為招攬加入本集團或在加入當時的獎勵或離職補償。年內概無董事放棄任何酬金。

12. 稅項

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
香港利得稅		
— 年內	19	1,027
— 過往年度(超額撥備)撥備不足	(42)	58
中國企業所得稅		
— 年內	15,602	18,717
— 過往年度所得稅(超額撥備)撥備不足	(995)	1,905
	<u>14,584</u>	<u>21,707</u>

香港利得稅乃按年內預計應課稅溢利的17.5%計算。

中國企業所得稅乃按中國附屬公司所適用的稅率計算。於二零零七年度及二零零六年度，本公司於中國經營的若干附屬公司符合若干減稅期及稅收減免資格並獲豁免繳納中國所得稅(「減稅期」)。減稅期最長由首個應課稅獲利年度起計為期五年。

本年度稅項與綜合損益表的除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
除稅前(虧損)溢利	(175,440)	105,134
本集團主要業務適用稅率	26.4%	26.4%
按適用稅率計算的稅項	(46,316)	27,755
非課稅收入的稅務影響	(2,796)	(1,210)
不可扣稅開支／虧損的稅務影響	42,717	6,052
未確認為遞延稅項資產的臨時差異的稅務影響	19,652	1,693
未確認為遞延稅項資產的稅務虧損的稅務影響	13,747	9,519
未確認為遞延稅項負債的稅務溢利的稅務影響	(1,497)	—
減稅期及稅收減免資格之稅務影響	(13,511)	(27,988)
於中國及香港經營的附屬公司 根據不同稅務規則有不同稅率的稅務影響	3,652	4,170
過往年度(超額撥備)撥備不足	(1,037)	1,963
分佔聯營公司業績的稅務影響	(27)	(247)
年內稅項	14,584	21,707

於二零零七年十二月三十一日，本集團有約人民幣61,121,000元(二零零六年：人民幣43,761,000元)未動用稅務虧損可供抵銷未來溢利，其中人民幣28,374,000元(二零零六年：人民幣5,527,000元)之虧損將於二零一一年屆滿，而人民幣32,747,000元(二零零六年：人民幣38,234,000元)之虧損將於二零一二年屆滿。因日後溢利來源難以預測，本集團未有就未動用稅務虧損確認遞延稅項資產。

於二零零七年三月十六日，中國根據中國主席令第63號頒佈中華人民共和國企業所得稅法(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法的實施規例。新稅法及實施規例將自二零零八年一月一日起使本集團位於中國的附屬公司的稅率由26.4%調整為25%。

根據國務院頒佈之新稅務法及實施規例，中國所得稅率10%乃適用於應付「非居民企業」之投資者之利息及股息，而非居民企業於中國並無成立或營業地點，又或於中國成立或有營業地點但有關收入實際上與有關成立或營業地點無關，惟以該等利息或股息乃源自中國為限。如本公司被視為中國「居民企業」，本公司之中國附屬公司向本公司之香港附屬公司分派及最終向本公司之開曼群島附屬公司分派之股息，可豁免支付中國股息預扣稅，而開曼群島附屬公司向最終股東分派之股息將須支付中國預扣稅10%或較低條約稅率。於二零零七年並無稅務影響。

13. 持作出售之資產／負債

根據日期為二零零七年十月八日之董事會決議案及日期為二零零七年十一月二十三日之股東批准，本公司與兩名獨立第三方訂立具約束力之協議以出售其擁有50.5%權益之附屬公司海寧歐意美沙發有限公司(「歐意美」)，代價為人民幣24,500,000元。於二零零七年十二月三十一日，該項出售因當地政府延遲授出批准而尚未完成。歐意美之資產及負債已分類為持作出售的出售類別，並於綜合資產負債表中單獨呈列(見下文)。

就分部呈報而言，該附屬公司計入本集團軟體傢俱生產業務(請參閱附註6)。出售所得款項淨額超過本集團於二零零七年十二月三十一日應佔相關資產及負債部份的賬面淨值，故未確認任何減值虧損。

分類為持作出售之歐意美資產及負債之主要分類如下：

	二零零七年 人民幣千元
物業、廠房及設備	74,377
存貨	63,064
貿易及其他應收款項	47,772
已抵押銀行存款	27,946
銀行結餘及現金	4,301
預付租賃款項	9,083
無形資產	54
應收關連公司款項	4,793
	<u>231,390</u>
分類為持作出售之資產	<u>231,390</u>
貿易、票據及其他應付款項	148,388
應付關連公司款項	2,973
銀行及其他借貸	23,652
	<u>175,013</u>
分類為持作出售之負債	<u>175,013</u>
分類為持作出售之淨資產	56,377
減：少數股東權益	(27,907)
	<u>28,470</u>
本集團持作出售的淨資產	<u>28,470</u>

上述淨資產並不包括結欠本集團其他公司的公司間餘額人民幣15,800,000元。

14. 股息

年內確認為分派之股息：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
二零零五年末期－每股7.59港仙	—	79,575
二零零六年中期－每股3.45港仙	—	34,683
	<u>—</u>	<u>114,258</u>

15. 每股(虧損)盈利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

(虧損)盈利

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利的(虧損)盈利， 即本公司股權持有人應佔(虧損)溢利	<u>(194,149)</u>	<u>64,143</u>

股份數目

	二零零七年	二零零六年
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利的 普通股加權平均數	<u>990,048,369</u>	<u>1,004,410,969</u>

鑒於本公司購股權的行使價高於購股權未行使期間的股份平均市價，故授予本集團僱員的購股權對於每股攤薄（虧損）盈利並無影響。

16. 商譽

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
成本		
於一月一日及十二月三十一日	181,006	181,006
累計減值虧損		
於一月一日	23,048	—
年內確認的減值虧損	157,958	23,048
於十二月三十一日	181,006	23,048
賬面值		
於十二月三十一日	—	157,958

商譽因本集團於二零零四年九月向SFT International Pty. Ltd.（「SFT」）收購附屬公司而產生。於收購時，從業務合併中取得的商譽歸類為預期可藉業務合併而得益的現金產生單位。

於二零零七財政年度期間，本集團已評估商譽的可收回數額並確定與本集團的軟體傢俱業務有關的商譽已減值約人民幣158,000,000元（二零零六年：汽車皮革減值人民幣13,000,000元；軟體傢俱減值人民幣10,000,000元）。軟體傢俱業務的可收回數額乃參照現金產生單位的估計使用價值進行評估。

導致現金產生單位減值的主要因為美國房屋市場衰退導致客戶需求減弱，人民幣兌美元升值，化學品、海綿、木材及勞工成本上漲，以及出口退稅減少。

分配商譽至現金產生單位

於確認減值虧損前，分配至下列現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
海寧卡雷諾傢俬有限公司（「卡雷諾」）	60,287	60,287
海寧卡森皮革有限公司（「海寧卡森」）	97,671	97,671
海寧森德皮革有限公司	12,910	12,910
海寧家值傢俬有限公司（「家值」）	10,138	10,138
	181,006	181,006

商譽減值測試

於二零零七年十二月三十一日，商譽的賬面值（扣除累計減值虧損）分配如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
軟體傢俱業務		
— 卡雷諾	—	60,287
— 海寧卡森	—	97,671
	—	157,958
	—	157,958

現金產生單位的可收回金額乃按照管理層對未來五年財務預算的現金流量，按每年10.85%（二零零六年：每年11.78%）的折現率折現計算。超過五年期之現金流量則按每年2%穩定增長率推斷。

上述業務之使用值計算方式所採用的主要假設如下：

預計銷售增長率	價值所依據之假設反映了過往之經驗、在中國之整體業界狀況，以及市場推廣員工對未來五年的銷售額的最佳估計。增長因素與管理層之發展策略相符。管理層相信未來五年每年的預計銷售減少及增長率乃可以接受。
預計毛利率	於緊接預算案期間前三個年度，經原材料價格上漲及貨幣升值的影響所修正後，錄得平均毛利率。這反映了過往之經驗，而管理層預期本集團將合理承擔原材料價格上漲及人民幣兌美元之升值之不利影響。
原材料價格上漲	此項預測乃經考慮向其購入原材料之國家在預算案期間之主要原材料價格調整（包括匯率影響）。該等價值所依據之主要假設與資料之外部來源相符。

17. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本						
於二零零六年一月一日	883,689	475,158	26,828	47,765	72,636	1,506,076
增加	5,224	28,941	5,808	5,168	27,734	72,875
出售附屬公司	(72,242)	(8,839)	(1,672)	(2,568)	(4,029)	(89,350)
出售	—	(545)	(133)	(501)	(1,617)	(2,796)
重新分類	74,970	1,439	1,006	329	(77,744)	—
於二零零六年 十二月三十一日	891,641	496,154	31,837	50,193	16,980	1,486,805
增加	4,177	18,727	8,580	3,397	4,763	39,644
出售	(239)	(17,684)	(150)	(101)	(4,680)	(22,854)
出售附屬公司	(73,763)	(10,974)	(791)	(2,303)	(496)	(88,327)
重新分類	(295)	—	—	295	—	—
轉撥	13,117	584	—	—	(13,701)	—
分類為持作出售	(63,312)	(23,137)	(3,809)	(2,386)	—	(92,644)
於二零零七年 十二月三十一日	771,326	463,670	35,667	49,095	2,866	1,322,624
折舊及減值						
於二零零六年一月一日	78,244	115,917	13,327	17,358	—	224,846
年內撥備	42,085	41,773	3,990	8,010	—	95,858
出售附屬公司時撇銷	(4,937)	(1,241)	(406)	(529)	—	(7,113)
出售時撇銷	—	(149)	(44)	(192)	—	(385)
於二零零六年 十二月三十一日	115,392	156,300	16,867	24,647	—	313,206
年內撥備	40,449	41,635	4,773	7,641	—	94,498
出售時撇銷	—	(15,708)	(135)	(40)	—	(15,883)
出售附屬公司時撇銷	(7,532)	(1,727)	(346)	(821)	—	(10,426)
確認減值虧損	502	6,502	—	—	—	7,004
分類為持作出售	(9,078)	(6,745)	(1,365)	(1,079)	—	(18,267)
於二零零七年 十二月三十一日	139,733	180,257	19,794	30,348	—	370,132
賬面值						
於二零零七年 十二月三十一日	631,593	283,413	15,873	18,747	2,866	952,492
於二零零六年 十二月三十一日	776,249	339,854	14,970	25,546	16,980	1,173,599

該等樓宇乃位於中國根據中期土地使用權持有的一塊土地。

上述項目(在建工程除外)乃以如下年率經計入剩餘價值後按直線法折舊：

樓宇	20年或按租期(以較短者為準)
機器及設備	10至15年
汽車	5年
傢俬、固定裝置及設備	5至10年

本集團已質押賬面值約人民幣482,000,000元(二零零六年：人民幣469,000,000元)的樓宇，作為授予本集團一般銀行信貸的抵押品。

於二零零七年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣42,000,000元(二零零六年：人民幣45,000,000元)的樓宇尚未取得土地使用權證。董事相信有關土地使用權證會於適當時候獲授出，缺乏官方證明書不會減損本集團於有關物業所擁有的價值。

於本年度就廠房及設備確認的額外減值虧損為人民幣7,000,000元(附註8)。該等虧損與若干廠房及機器的技術過時及附註16所述有關現金產生單位的減值評估結果有關。

18. 預付租賃款項

預付租賃款項乃本集團就位於中國根據中期租約持有的土地使用權作出的付款，而為數約人民幣72,325,000元(二零零六年：人民幣82,125,000元)的金額已質押作為本集團獲銀行授予借貸的抵押品。

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
僅供申報的分析：		
非流動資產	102,265	131,860
流動資產	2,311	2,904
	<u>104,576</u>	<u>134,764</u>
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
無土地使用權證	13,668	23,189
有土地使用權證	90,908	111,575
	<u>104,576</u>	<u>134,764</u>

董事相信有關土地使用權證會於適當時候獲授出。

19. 待發展物業

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於二零零七年一月一日	—	—
轉自投資物業	51,000	—
增加	263,781	—
	<u>314,781</u>	<u>—</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>314,781</u>	<u>—</u>

於二零零六年，本集團以人民幣32,901,000元的收購代價在海南省博鰲收購一塊土地，用於中期租約下的資本增值目的，而該土地列作投資物業。本集團就該土地產生的額外成本為人民幣12,400,000元。根據日期為二零零七年十月八日之董事會決議案，本集團決定該土地將用作物業發展用途。發展前期設計已經展開，因此該土地於二零零七年十月八日按公平值重新歸類為待發展物業。

於二零零七年十月八日該土地的公平值為人民幣51,000,000元，乃參考獨立合資格專業估值師仲量聯行西門有限公司的估值釐定。投資物業截至二零零七年十月八日的公平值變動約為人民幣5,671,000元，乃於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄作其他收入(二零零六年：無)。

於二零零七年，本集團以人民幣263,781,000元的收購代價在湖南省長沙收購另一塊土地，作物業發展用途。

20. 無形資產

人民幣千元

成本	
於二零零六年一月一日	1,474
增加	891
出售附屬公司時撇銷	(147)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	2,218
增加	394
出售附屬公司時撇銷	(5)
歸類為持作出售	(177)
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	2,430
累計攤銷	
於二零零六年一月一日	397
年內撥備	350
出售附屬公司時撇銷	(14)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	733
年內撥備	500
出售附屬公司時撇銷	(1)
歸類為持作出售	(123)
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	1,109
賬面值	
於二零零七年十二月三十一日	1,321
	<hr/> <hr/>
於二零零六年十二月三十一日	1,485
	<hr/> <hr/>

無形資產指就提升電腦軟件產生的開支，乃按五年攤銷。

21. 聯營公司投資

於二零零六年十二月，於聯營公司的權益指於海寧美景海綿有限公司（「美景海綿」）（於二零零四年在中國成立的合資企業）的25%權益，及於海寧市斜橋森博水務有限公司（「森博水務」）（因少數股東額外注資而由附屬公司轉為聯營公司）的30%權益，以及於四川隆騰皮業有限公司（「隆騰」）（於二零零六年在中國成立的合資企業）的35%權益。

於二零零七年十二月三十一日，於聯營公司的權益指於海寧市斜橋森博水務有限公司（「森博水務」）（於二零零三年在中國成立的合資企業）的30%權益以及於四川隆騰皮業有限公司（「隆騰」）（於二零零六年在中國成立的合資企業）的35%權益。

於年內，本集團將美景海綿的25%權益出售予一位獨立第三方。出售代價為人民幣12,054,000元，本集團錄得出售收益人民幣1,056,000元。

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
非上市聯營公司投資的成本	16,667	26,905
應佔收購後虧損	(834)	(177)
	<hr/>	<hr/>
	15,833	26,728
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
有關聯營公司的財務資料概要		
資產總值	50,609	130,734
負債總額	(5,276)	(52,275)
淨資產	<u>45,333</u>	<u>78,459</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>15,833</u>	<u>26,728</u>
收益	<u>73,284</u>	<u>96,309</u>
年內溢利	<u>891</u>	<u>4,048</u>
本集團年內應佔聯營公司溢利	<u>103</u>	<u>937</u>

22. 共同控制實體投資

於共同控制實體的權益指一間於二零零五年八月在中國成立的合資企業海寧市卡森－美如可思皮革有限公司（「卡森－美如可思」）的50%權益。成立該共同控制實體的主要目的是買賣皮革及其他傢俱產品。

共同控制實體乃按權益會計法列賬：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
於非上市共同控制實體投資的成本	<u>2,614</u>	<u>2,614</u>

按權益會計法列賬之本集團共同控制實體的財務資料概要載列如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
流動資產	5,469	7,891
非流動資產	190	240
流動負債	5,659 (226)	8,131 (2,778)
淨資產	<u>5,433</u>	<u>5,353</u>
本集團應佔共同控制實體資產淨值	<u>2,614</u>	<u>2,614</u>
收益	<u>3,062</u>	<u>2,103</u>
年內溢利	<u>80</u>	<u>164</u>
本集團年內應佔共同控制實體溢利	<u>—</u>	<u>—</u>

23. 可供出售投資

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
非上市股本證券：		
– Haining China Leather Market Co. Ltd. (「HCLM」)	42,968	—
– 其他	310	310
	<u>43,278</u>	<u>310</u>

本集團於二零零七年九月對HCLM作出人民幣42,968,000元的策略投資，並持有HCLM的4.92%權益。

股本證券指於中國註冊成立的國有實體發行的非上市股本證券的投資。由於股本證券的合理公平值估計範圍太大，而本集團董事認為不能可靠地計量其公平值，故股本證券乃於各結算日按成本扣除減值計算。

24. 其他長期資產

其他長期資產指就收購以下各項所支付的按金及首期款項：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
主要持有物業的附屬公司 (附註)	79,200	—
辦公室	19,260	—
在中國向政府購買按中期租約持有的土地使用權	44,900	—
	<u>143,360</u>	<u>—</u>

附註：根據日期為二零零七年十二月二十日的股權轉讓協議，本公司同意以代價約人民幣100,000,000元向獨立第三方購入琼海博地置業有限公司的99%股權。於二零零七年十二月三十一日，人民幣79,200,000元已支付予賣方並於二零零七年十二月三十一日錄作其他長期資產。

25. 存貨

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
原材料	258,303	348,878
在製品	771,779	806,913
製成品	112,638	170,425
	<u>1,142,720</u>	<u>1,326,216</u>

26. 貿易及其他應收款項

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
貿易應收款項	400,469	535,961
減：呆壞賬撥備	(34,153)	(45,494)
	<u>366,316</u>	<u>490,467</u>
預付款項	83,102	64,917
其他應收款項	129,503	92,890
減：呆壞賬撥備	(29,333)	(14,426)
	<u>549,588</u>	<u>633,848</u>

本集團授予其貿易客戶介乎30天至90天的信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
賬齡：		
60天內	256,714	345,725
61天至90天	37,943	53,892
91天至180天	49,144	47,468
181天至365天	19,691	35,546
1至2年	2,824	7,836
	<u>366,316</u>	<u>490,467</u>

於接納任何新客戶前，本集團會先審閱客戶的信貸質素及界定其信貸限額。客戶限額會每年檢討一次。本集團相信19.56%並未逾期或減值的貿易應收款項具有最佳信貸評級。

本集團的貿易應收款項結餘包括於報告日已逾期償還的總面值人民幣71,659,000元(二零零六年：人民幣90,850,000元)的應收賬款。然而，董事已根據有關客戶的信貸質素考慮該等款額，並認為該等款額並無減值。

已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡分析：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
賬齡：		
91天至180天	49,144	47,468
181天至365天	19,691	35,546
1至2年	2,824	7,836
	<u>71,659</u>	<u>90,850</u>

由於根據過往經驗，逾期2年的應收款項通常無法收回，故本集團已就逾期兩年以上的所有應收款項全數作出撥備。

呆壞賬撥備的變動

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
年初結餘	59,920	44,413
年內的撇銷額	(770)	(496)
有關出售附屬公司的款項	(1,107)	(1,623)
在損益表確認的撥備增加	10,368	17,626
歸類為持作出售	(3,218)	—
	<u>65,193</u>	<u>59,920</u>

已確認減值為已逾期一段長時間且不能確定能否收回的債項。

27. 應收(應付) 關連公司款項

以下為應收(應付) 關連公司款項詳情：

關連公司名稱	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
(a) 業務性質			
海寧宇潔物資回收有限公司(「宇潔」)	(i), (v)	3,250	3,783
伊犁霍爾果斯皮革有限公司 (「伊犁霍爾果斯」)	(i), (v)	922	(29)
Starcorp Corporation Pty. Ltd. (「Starcorp」)	(i), (v)	19,861	28,496
海寧市卡森—美如可思皮革有限公司 (「卡森—美如可思」)	(v), (viii)	196	3,080
澳林家具(上海)有限公司	(i), (v)	5	196
海寧長虹進出口有限公司 (「長虹進出口」)	(iv), (v)	—	193
海派皮業有限公司	(iv), (v)	39	29
(b) 非業務性質			
海寧美景海綿有限公司 (「美景海綿」)	(ii), (vii)	—	(13,438)
North Pole Ltd.	(v), (vi)	—	313
海寧市斜橋森博水務有限公司 (「森博水務」)	(iii), (v)	99	506
海寧獵馬皮革服裝有限公司	(iv), (ix)	(81)	(6,000)
		<u>24,291</u>	<u>17,129</u>
呈列方式：			
應收關連公司款項(列入流動資產)		24,372	36,596
應付關連公司款項(列入流動負債)		(81)	(19,467)
		<u>24,291</u>	<u>17,129</u>

(c) 營運中應收(應付)關連公司款項的賬齡分析如下：

	二零零七年		二零零六年	
	應收關連 公司款項 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元	應收關連 公司款項 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元
賬齡：				
60天內	17,787	—	10,421	(12,621)
61天至90天	795	(81)	5,619	(6,105)
91天至180天	5,532	—	12,067	(706)
181天至365天	245	—	6,303	(35)
1至2年	13	—	2,186	—
2至3年	—	—	—	—
	<u>24,372</u>	<u>(81)</u>	<u>36,596</u>	<u>(19,467)</u>

已逾期但未減值的貿易應收款項的賬齡：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
賬齡：		
91天至180天	5,532	12,067
181天至365天	245	6,303
1至2年	13	2,186
	<u>5,790</u>	<u>20,556</u>

本集團已就2年以上的所有應收款項作全數撥備，因根據過往經驗，逾期2年以上的應收款項一般無法收回。

與該等關連人士進行交易的詳情載於附註40。

附註：

- (i) 朱先生透過森橋實業集團有限公司在該等公司擁有影響力及實際權益。
- (ii) 該金額為無抵押、免息及須按信貸條款償還。
- (iii) 森博水務自二零零六年五月起不再為本集團的附屬公司，並且成為聯營公司。
- (iv) 一間非全資附屬公司的一名董事在該公司擁有影響力及實際權益。
- (v) 該等款項為無抵押、免息及預期於一年內償還。
- (vi) 該公司為本公司之一名主要股東的附屬公司。
- (vii) 美景海綿於二零零七年八月不再為本集團的聯營公司。
- (viii) 本集團的共同控制實體。
- (ix) 該金額為無抵押、按年利率6.696%計息及須按要求償還。

28. 衍生金融工具

截至十二月三十一日止年度
即期二零零七年 二零零六年
人民幣千元 人民幣千元

外幣遠期合約

16,151

—

於結算日，本公司已訂立下列外幣遠期合約用於管理與本公司外幣貨幣資產有關的外匯風險。該等合約的主要條款如下：

面額	到期	匯率
沽售1,000,000美元	2008/01/04	1美元：人民幣7.5707元
沽售1,000,000美元	2008/01/05	1美元：人民幣7.5800元
沽售1,000,000美元	2008/01/15	1美元：人民幣7.5645元
沽售2,500,000美元	2008/01/15	1美元：人民幣7.5619元
沽售2,000,000美元	2008/01/22	1美元：人民幣7.4600元
沽售1,000,000美元	2008/01/25	1美元：人民幣7.5610元
沽售1,000,000美元	2008/02/05	1美元：人民幣7.5568元
沽售1,000,000美元	2008/02/05	1美元：人民幣7.5690元
沽售2,500,000美元	2008/02/15	1美元：人民幣7.5499元
沽售1,000,000美元	2008/02/15	1美元：人民幣7.5530元
沽售2,000,000美元	2008/02/20	1美元：人民幣7.4600元
沽售1,000,000美元	2008/02/25	1美元：人民幣7.5490元
沽售1,000,000美元	2008/03/05	1美元：人民幣7.5580元
沽售1,000,000美元	2008/03/05	1美元：人民幣7.5452元
沽售1,000,000美元	2008/03/14	1美元：人民幣7.5413元
沽售2,500,000美元	2008/03/17	1美元：人民幣7.5394元
沽售2,000,000美元	2008/03/20	1美元：人民幣7.4600元
沽售1,000,000美元	2008/04/05	1美元：人民幣7.5470元
沽售2,500,000美元	2008/04/15	1美元：人民幣7.5205元
沽售2,000,000美元	2008/04/21	1美元：人民幣7.4600元
沽售2,500,000美元	2008/05/15	1美元：人民幣7.5071元
沽售2,000,000美元	2008/05/20	1美元：人民幣7.4600元
沽售2,500,000美元	2008/06/16	1美元：人民幣7.4933元
沽售2,000,000美元	2008/06/20	1美元：人民幣7.4600元
沽售2,500,000美元	2008/07/15	1美元：人民幣7.4804元
沽售2,500,000美元	2008/08/15	1美元：人民幣7.4682元
沽售2,500,000美元	2008/09/15	1美元：人民幣7.4565元
沽售2,500,000美元	2008/10/17	1美元：人民幣7.4448元
買入2,000,000美元	2008/01/24	1美元：人民幣7.3860元
買入2,000,000美元	2008/02/22	1美元：人民幣7.3565元
買入2,000,000美元	2008/03/24	1美元：人民幣7.3285元
買入2,000,000美元	2008/04/23	1美元：人民幣7.2980元
買入2,000,000美元	2008/05/22	1美元：人民幣7.2735元
買入2,000,000美元	2008/06/24	1美元：人民幣7.2420元

外幣遠期合約乃列作持作買賣的金融工具。該等外幣遠期合約的公平值乃使用遠期合約定價模式釐定，即使用人民幣無風險回報率折現估值日各合約的溢利／虧損（根據市場遠期利率變動釐定）。

於年內，本集團將來自外幣遠期合約公平值變動的收益約人民幣16,151,000元（二零零六：零）列作其他收入。

29. 銀行結餘及現金

(a) 已抵押銀行存款

該金額主要指為擔保本集團發行的應付票據及授予本集團的銀行信貸而抵押予銀行的存款。

存款按平均固定利率0.72% (二零零六年：0.72%) 計息。已抵押銀行存款將於支付有關應付票據及償還銀行借貸後獲解除。

(b) 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括銀行存款 (按市場利率0.72% (二零零六：0.72%) 計息及短期內到期) 及庫存現金。

30. 貿易、票據及其他應付款項

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
貿易應付款項	247,576	346,908
應付票據 (附註)	36,836	142,479
其他應付款項及應計負債	145,164	114,649
	<u>429,576</u>	<u>604,036</u>

以下為貿易應付賬款的賬齡分析：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
賬齡：		
60天內	186,645	286,950
61天至90天	19,851	20,807
91天至180天	13,454	13,080
181天至365天	17,500	10,907
1至2年	3,169	8,719
2年以上	6,957	6,445
	<u>247,576</u>	<u>346,908</u>

附註： 以下為應付票據的賬齡分析：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
賬齡：		
60天內	—	61,156
61天至90天	32,022	26,937
91天至180天	4,814	54,386
	<u>36,836</u>	<u>142,479</u>

於二零零三年，當地政府就一塊發展中土地上的若干基建及公共設施的建築工程向本集團支付約人民幣53,000,000元。本集團將從政府收取的款項用於興建該等設施，並簽訂多項建築合約。截至二零零七年十二月三十一日，本集團有約人民幣13,000,000元 (二零零六年：人民幣14,000,000元) 的餘款尚未用於建築工程，該款項已計入其他應付款項及應計負債。本集團於各結算日根據建築合約須承擔的資金詳情載於附註40。

31. 銀行及其他借貸

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
銀行借貸	1,546,812	1,246,689
其他借貸	10,400	10,400
合計	<u>1,557,212</u>	<u>1,257,089</u>
分析為：		
有抵押	958,483	475,936
無抵押	598,729	781,153
	<u>1,557,212</u>	<u>1,257,089</u>
以歐元(外幣)計算	23,469	—
以美元(外幣)計算	145,143	124,998
以人民幣計算	1,388,600	1,132,091
	<u>1,557,212</u>	<u>1,257,089</u>

銀行及其他借貸須於以下年期內償還：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
一年內或按要求償還	1,546,812	1,246,689
五年以上	10,400	10,400
減：須於一年內償還列入流動負債的款項	<u>(1,546,812)</u>	<u>(1,246,689)</u>
須於一年後償還的款項	<u>10,400</u>	<u>10,400</u>

絕大部份銀行借貸均為定息借貸，並按年利率4.86%至7.62%（二零零六年：4.65%至8.78%）計息。

其他借貸指獨立第三方提供的貸款，按固定年利率2.55%（二零零六年：2.55%）計息。

人民幣100,592,000元的借貸由獨立第三方擔保，並以本集團所擁有的資產作為抵押。本集團就本集團借貸抵押的資產詳情載於附註38。

董事認為銀行及其他借貸於二零零七年十二月三十一日的賬面值與其公平值相若。

32. 股本

	普通股數目		千美元
	普通股數目	美元	等同 人民幣千元
本公司法定股本			
於二零零六年十二月三十一日			
及二零零七年十二月三十一日		<u>266,666,666,666</u>	<u>40,000</u>
本公司已發行及繳足普通股			
於二零零六年一月一日	1,014,045,369	148,511	1,256
購回股份	<u>(23,997,000)</u>	<u>(4)</u>	<u>(29)</u>
於二零零六年十二月三十一日			
及二零零七年十二月三十一日	<u>990,048,369</u>	<u>148,507</u>	<u>1,227</u>

根據本公司股東授予的一般授權，董事會於二零零六年七月三十一日議決購回最高不超過佔本公司截至二零零六年五月三十日已發行股本10%的本公司股份。董事會已酌情決定作出購回。於二零零六年，共購回23,997,000股股份，並已於購回時註銷。本公司及其附屬公司概無於二零零七年度購回、出售或贖回本公司任何上市股份。

33. 購股權

本公司根據二零零五年九月二十六日通過的一項決議案採納一項購股權計劃（「該計劃」），主要目的在於激勵董事及合資格僱員。該計劃自二零零五年十月二十日起生效，而根據該計劃發行的購股權最遲須於購股權授出當日起計十年內屆滿。根據該計劃，本公司董事會可向本公司或其任何附屬公司的任何僱員授出購股權以認購本公司股份。

本公司於二零零六年三月九日向董事及其他合資格僱員授出合共29,800,000份購股權。該等購股權的行使價為2.38港元（於授出日期前之股價為2.24港元）。於授出日期採用二項式模式釐定的購股權的公平值約為人民幣21,000,000元，而截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司錄得以股份支付的開支為人民幣2,438,000元（二零零六年：人民幣15,486,000元）。

下表之假設乃運用於二項式模式中：

	二零零六年 授予僱員之購股權
平均無風險回報率	4.44%
預期購股權加權平均期限	7.58年
波動比率	49%
股息率	5.95%
於授出日期之平均股價	2.35港元

預計波幅乃按使用本公司自其於上市日期二零零五年十月二十日起至二零零六年三月九日期間之普通股價格回報之歷史波幅而釐訂。

購股權公平價值採用二項式模式估計，用於計算購股權公平價值之變數及假設乃根據董事之最佳估計。購股權價值按若干主觀假設之不同變數而有所差異。

該等購股權可於以下期間行使：

日期	購股權百分比
二零零七年一月一日至二零一六年三月八日	50%
二零零八年一月一日至二零一六年三月八日	<u>50%</u>

本年內未行使購股權的詳情如下：

	購股權數目
於二零零六年三月九日授出及 於二零零六年十二月三十一日尚未行使 年內因僱員離職而沒收	29,800,000 (4,500,000)
於二零零七年十二月三十一日尚未行使	<u>25,300,000</u>
概無購股權於年內被行使。	

34. 儲備

- (a) 法定儲備指本公司在中國成立的若干附屬公司根據中國法例及規例從除稅後溢利中轉撥的金額。
- (b) 特別儲備因二零零四年完成的重組產生。
- (c) 本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度蒙受虧損人民幣39,574,000元(二零零六年：虧損人民幣53,104,000元)。

35. 收購附屬公司的額外權益

於二零零七年十一月，本集團向少數股東收購其附屬公司海寧高盛實業有限公司(「高盛」)的6%額外權益。收購價乃經本集團與少數股東磋商後釐定。

於二零零六年六月，本集團向少數股東分別收購其在附屬公司海寧漢林沙發有限公司(「漢林沙發」)及海寧慧達傢俱有限公司(「慧達傢俱」)的44.55%及49.5%額外權益。

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
所收購資產淨值	3,600	29,188
收購之儲備(附註)	—	30,968
收購附屬公司額外權益的折讓	—	(10,279)
	<u>3,600</u>	<u>49,877</u>
支付方法：		
現金代價	<u>3,600</u>	<u>49,877</u>

附註：指自原收購日期以來所產生的重估差額部份，乃由於本集團權益增加而產生。

36. 出售附屬公司

年內，本集團訂立協議，出售其兩間全資附屬公司海寧家藝傢俱有限公司（「家藝」）及海寧家典傢俱有限公司（「家典」）。該等公司均從事軟體傢俱製造業務。該等出售分別於二零零七年一月二十九日及二零零七年八月三十一日完成，於當日，家藝及家典的控制權已轉交予收購方。

於二零零六年，本集團訂立一份協議，出售其一間非全資附屬公司海寧萬盛沙發有限公司（「萬盛沙發」）。該公司從事軟體傢俱製造業務。該項出售於二零零六年六月二十九日完成，於當日，萬盛沙發的控制權已轉予收購方。

由於獲少數股東額外注資，森博水務自二零零六年五月起不再為本集團附屬公司。

已出售附屬公司於出售當日的資產淨值如下：

	二零零七年			二零零六年
	家典 人民幣千元	家藝 人民幣千元	合計 人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	77,405	496	77,901	82,237
預付租賃租金	9,174	9,306	18,480	8,928
應收關連公司款項	452	26,916	27,368	650
存貨	18,573	—	18,573	50,319
貿易及其他應收款項	48,340	1	48,341	75,587
無形資產	4	—	4	133
銀行結餘及現金	49,656	4,593	54,249	26,983
貿易及其他應付款項	(45,902)	—	(45,902)	(112,739)
應付稅項	(534)	—	(534)	—
銀行借貸	(120,000)	—	(120,000)	(85,800)
應付關連公司款項	—	—	—	(11,595)
	37,168	41,312	78,480	34,703
少數股東權益	—	—	—	(19,230)
出售收益	4,332	3,388	7,720	8,838
	<u>41,500</u>	<u>44,700</u>	<u>86,200</u>	<u>24,311</u>
支付方式：				
已收現金代價	34,372	44,700	79,072	21,311
轉至貿易及其他 應收款項	7,128	—	7,128	—
轉至聯營公司權益	—	—	—	3,000
	<u>41,500</u>	<u>44,700</u>	<u>86,200</u>	<u>24,311</u>
出售附屬公司的現金 流入（流出）淨額：				
現金代價	34,372	44,700	79,072	21,311
出售的現金及現金 等值項目	(49,656)	(4,593)	(54,249)	(26,983)
	<u>(15,284)</u>	<u>40,107</u>	<u>24,823</u>	<u>(5,672)</u>

於本年度，家典及家藝對本集團的業績及現金流量並無重大貢獻。

37. 退休金福利計劃

本集團為在中國所有合資格僱員向一項地方市政府退休計劃供款。僱主及僱員均須各自按計劃規則訂明的比率向計劃供款。本集團有關該退休計劃之唯一責任為根據計劃作出指定的供款。

此外，本集團為所有香港合資格僱員加入強制性公積金（「強積金」）計劃。該計劃之資產乃以一項信託基金持有，與本集團資產獨立處理。本集團及僱員均按每月1,000港元或相關薪金成本的5%兩者中較低者向該強積金計劃供款。

於綜合損益表內載列的總成本約人民幣13,936,000元（二零零六年：人民幣8,844,000元）乃代表本集團於本會計期間就上述計劃已付及應付的供款。於二零零七年十二月三十一日，約有人民幣2,367,000元（二零零六年：人民幣2,589,000元）於報告期間的供款尚未繳入上述計劃內。

38. 資產抵押

於結算日，本集團已將若干資產抵押以獲取借貸及一般銀行融資。本集團資產抵押於結算日的賬面總值如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
樓宇 (附註17)	481,671	468,517
預付租賃款項 (附註18)	72,325	82,125
已抵押銀行存款 (附註29)	113,689	163,221
	<u>667,685</u>	<u>713,863</u>

39. 租賃安排

作為承租人

於結算日，本集團就不可撤銷經營租約須承擔的未付日後最低租金如下：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
一年內	16,253	1,502
第二年至第四年 (包括首尾兩年)	89,991	3,169
	<u>106,244</u>	<u>4,671</u>

該租賃款項指本集團須就其零售舖及若干辦公室物業支付的租金。租期由一年至九年不等。

40. 資本承擔

於結算日，本集團有以下資本承擔：

	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
就購入物業、廠房及設備已訂約但並無於綜合財務報表內撥備的資本開支	19,260	1,464
就代表政府興建若干中國基建項目及公共設施已訂約但並無於綜合財務報表內撥備的資本開支 (附註30)	13,202	14,135
收購附屬公司的承擔 (附註24)	20,862	—
	<u>53,324</u>	<u>15,599</u>

41. 相關及關連人士交易披露

集團內公司之間的交易已於綜合賬目時對銷，因而並無在本附註內披露。本集團與其他關連人士之間的交易詳情披露如下。

(a) 於本年度，本集團與關連人士有以下重大交易：

	交易性質	附註	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
相關及關連人士				
伊犁霍爾果斯	本集團採購		34,873	34,242
宇潔	本集團銷售 生產廢料		11,040	8,975
白銀卡森皮革 有限公司	本集團採購 本集團銷售	(i) (i)	68,992 7	68,854 —
克孜勒蘇新蓉皮革 有限公司	本集團採購	(i)	15,713	60,220
Starcorp	本集團銷售		53,065	49,209
海派皮業有限公司	本集團銷售 分承包製造 本集團提供的 皮革沙發套		7,608 1,956	74 —
關連人士				
長虹進出口	本集團銷售		414	259
浙江森橋實業(集團) 有限公司(「森橋」)	本集團銷售	(ii)	23	—
美景海綿	本集團採購		—	81,374
卡森—美如可思	本集團銷售 本集團採購		764 2,141	3,759 —
上海思達傢俱有限公司	本集團銷售	(ii)	328	—
海寧獵馬皮革服裝 有限公司	本集團支付 利息開支		16	115
森博水務	向本集團提供 污水處理服務		91	22
澳林家具(上海) 有限公司	本集團銷售		238	196
海寧萬盛絲綢噴織 有限公司	本集團採購	(iii)	—	9,541
North Pole Ltd.	本集團銷售		—	10,830

附註：

- (i) 朱先生透過森橋在該公司擁有影響力及實際權益。
- (ii) 朱先生在該公司擁有影響力及實際權益。
- (iii) 一間非全資附屬公司的一名董事在該公司擁有影響力及實際權益。

(b) 授予董事的購股權

	於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
授予董事的購股權數目	<u>6,800,000</u>	<u>6,800,000</u>

(c) 與關連公司的結餘詳情載於附註27。

(d) 本集團主要管理人員均為董事，其酬金在附註11內披露。

42. 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團就提供予前附屬公司海寧家典傢俱有限公司（「家典」）的短期銀行貸款人民幣120,000,000元向銀行提供擔保（見附註36）。家典亦於二零零七年十二月三十一日就本集團約人民幣90,000,000元的銀行貸款抵押其物業。

本公司董事認為，由於該等財務負債對本集團財務報表並無產生重大影響，且第三方拖欠償還銀行貸款的可能性極微，故並無於綜合財務報表確認有關財務負債。

43. 主要附屬公司

下表列示董事認為於二零零七年及二零零六年十二月三十一日會對本集團業績或資產淨值構成影響的主要附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司的資料會導致篇幅過於冗長。

公司名稱	註冊成立／ 設立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本公司 應佔股權		主要業務
			直接 %	間接 %	
海寧高盛實業有限公司 (原名：海寧高盛皮革 有限公司) (附註a)	中國	人民幣60,000,000元	—	95	生產及加工皮革 及服裝產品
海寧漢林沙發有限公司 (附註b)	中國	6,000,000美元	—	95.05	生產及銷售沙發、 餐椅及其他傢俱產品
海寧恒森傢俱有限公司 (附註a)	中國	人民幣30,000,000元	—	100	生產傢俱及玻璃纖維強 化塑膠產品；木材加工
海寧慧達傢俱有限公司 (附註b)	中國	7,800,000美元	—	100	生產及銷售沙發、餐椅 及其他傢俱產品

公司名稱	註冊成立／ 設立及 經營地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本公司 應佔股權		主要業務
			直接 %	間接 %	
浙江卡森置業有限公司 (原名：海寧高點投資發展 有限公司) (附註a)	中國	人民幣400,000,000元	—	100	投資控股
海寧家美傢俱有限公司 (附註b)	中國	2,000,000美元	—	100	生產及銷售軟體傢俱
海寧卡雷諾傢俱有限公司 (附註b)	中國	3,600,000美元	—	100	生產及銷售軟體傢俱
海寧卡森皮革有限公司 (附註b)	中國	3,000,000美元	—	100	生產及銷售軟體傢俱
海寧歐意美沙發有限公司 (附註b)	中國	5,000,000美元	—	50.5	生產及銷售軟體傢俱
海寧森德皮革有限公司 (附註b)	中國	1,000,000美元	—	100	生產及銷售汽車皮革
富華國際貿易有限公司 (附註a)	香港	100港元	—	100	經營皮革及其他 傢俱產品貿易
上海禾美傢俱有限公司 (附註b)	中國	4,000,000美元	—	100	生產及銷售軟體傢俱
浙江卡森實業有限公司 (附註b)	中國	人民幣896,240,000元	—	100	研究、開發、生產及 銷售傢俱皮革
浙江獵馬傢俱有限公司 (附註b)	中國	7,000,000美元	—	50.5	生產及銷售軟體傢俱

附註：

(a) 該等公司為有限責任公司。

(b) 該等公司為中外合資企業。

概無任何附屬公司於年度結束時已發行任何債務證券。

44. 結算日後事項

根據日期為二零零八年二月十九日的股權轉讓協議，本公司一間全資附屬公司同意以人民幣29,700,000元的代價向獨立第三方購入成都隆騰鞋城投資開發有限公司的49.5%股本權益。該項交易已於二零零八年三月七日獲當地主管機關批准。從當日起，成都隆騰鞋城投資開發有限公司成為本集團的聯營公司。

3. 重大變動

就董事所知，自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期的經審核財務報表的結算日期)以來，本集團的財政、貿易狀況及前景並無任何重大變動。

4. 經擴大集團的財務及貿易前景

本集團主要從事將生牛皮及藍濕皮加工為製成革或完成組裝的皮革產品及物業發展業務。為進一步分散本集團之收益來源及落實本集團在內地之市場推廣計劃，本集團已收購位於中國的若干幅土地，並與中國大型皮革品購物中心的主要開發商及經營商成立合營公司。

本集團認為投資目標集團將為本集團進一步參與中國物業發展、租賃及投資業務提供良機，鑑於中國經濟持續及快速發展，本集團認為日後該等業務仍將具備增長潛力。本集團亦認為，投資目標集團將使本集團業務多元化，及降低本集團對軟體傢俱業務(其已遭受美國住房市場疲弱及次按危機之不利影響)之依賴性，並使本公司得以涉足穩健業務領域。

5. 債務

借貸

除集團內部之負債外，於二零零八年四月三十日營業時間結束時(即本通函付印前確定本債務聲明之最後可行日期)，經擴大集團之未償還借貸約為人民幣1,703,728,000元，其詳情載列如下：

	於二零零八年 四月三十日 人民幣千元
短期銀行借貸 (須於一年內或按要求時償還)	1,544,037
長期銀行借貸(須於一年後按要求時償還)	150,000
其他借貸(須於一年後償還)	9,691
	<u>1,703,728</u>
分析為：	
有抵押	770,637
無抵押	933,091
	<u>1,703,728</u>

資產抵押

於二零零八年四月三十日營業時間結束時(即本通函付印前確定本債務聲明之最後可行日期)，經擴大集團已將若干資產抵押以獲取經擴大集團之借貸。經擴大集團的資產於二零零八年四月三十日的賬面總值如下：

	於二零零八年 四月三十日 人民幣千元
樓宇	527,293
預付租賃款項	74,592
發展中物業	167,834
銀行存款	12,000
	<hr/>
	781,719

或然負債

於二零零八年四月三十日，經擴大集團就前附屬公司海寧家典傢俱有限公司提供擔保為人民幣90,000,000元。

除上文所述者以及集團內部之負債外，經擴大集團於二零零八年四月三十日營業時間結束時並無任何未償還之已發行及未贖回或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自二零零八年四月三十日以來，經擴大集團之債務及或然負債並無任何重大變動。

6. 營運資金

董事認為，於收購完成後，計及經擴大集團可動用之財務資源(包括內部產生資金及現有可動用銀行信貸)，及在並無發生不可預見之情況下，經擴大集團將具備足夠營運資金應付由本通函日期起至少12個月所需。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。以下會計師報告副本可供查閱。

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F., One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等就智威國際有限公司（「智威」）及其附屬公司（下文統稱「智威集團」）於二零零七年八月十五日（成立日期）起至二零零七年十二月三十一日止期間（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」）編製之報告，以供載入卡森國際控股有限公司（「卡森」）就其建議收購智威全部股本權益而於二零零八年六月三十日刊發之通函（「通函」）內。

智威於二零零七年八月十五日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立，為一間投資控股有限公司。

於二零零七年十二月十八日，智威自海寧市中遠房產有限公司收購鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司（「鹽城蘇嘉」）之55%權益，現金代價為人民幣31,533,000元。

於本報告日期，智威之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立日期	成立地點	股權持有人		實繳資本 人民幣	主要業務
			應佔實際權益 直接	間接		
鹽城市蘇嘉房地產 開發有限公司 （「鹽城蘇嘉」）	二零零四年 十月二十一日	中華人民共和國 （「中國」）	55%	—	50,000,000	物業開發

附屬公司名稱	成立日期	成立地點	股權持有人		實繳資本 人民幣	主要業務
			應佔實際權益 直接	間接		
鹽城市蘇嘉物業 服務有限公司 (「鹽城物業服務」)	二零零七年 五月十七日	中華人民共和國 (「中國」)	-	55%	1,000,000	提供物業 管理服務

現時組成智威集團之公司之財政年結日為十二月三十一日。

鹽城蘇嘉截至二零零七年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據在中國適用之相關會計原則及財務規例編製，並已經於中國註冊成立之執業會計師行鹽城德順會計師事務所審核。

鹽城物業服務於二零零七年五月十七日(成立日期)起至二零零七年十二月三十一日止期間之法定財務報表乃根據在中國適用之相關會計原則及財務規例編製，並已經於中國註冊成立之執業會計師行鹽城德順會計師事務所審核。

就本報告而言，智威之董事已根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)之會計原則編製智威集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)，而吾等已根據國際審核及保證準則委員會所頒佈之國際審核準則審核該相關財務報表。

智威集團於有關期間之財務資料乃按相關財務報表編製，以供吾等編製載入通函之報告。在編製報告以供載入通函時，吾等認為毋須對相關財務報表作出調整。

吾等已根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱有關期間之相關財務報表。

智威董事須對其批准刊發的相關財務報表負責。卡森董事則須就載入本報告之通函內容承擔責任。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告所載之財務資料，並就財務資料發表獨立意見，並向閣下呈報。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同有關附註已真實及公平地反映智威集團及智威於二零零七年十二月三十一日之財務狀況及智威集團於有關期間之綜合業績及綜合現金流量。

A. 財務資料

綜合損益表

	附註	二零零七年 八月十五日至 二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
營業額	7	—
利息收入		7
行政開支		(256)
除稅前虧損	8	(249)
稅項	10	63
期內虧損		<u>(186)</u>
應佔：		
該公司股權持有人		(101)
少數股東權益		(85)
		<u>(186)</u>

綜合資產負債表

	附註	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	11	1,260
遞延稅項資產	12	5,916
待發展物業	13	300,979
		<hr/>
		308,155
流動資產		
發展中物業	14	261,636
其他應收款項	15	49,038
預付稅項	16	16,236
銀行結餘及現金	17	66,799
		<hr/>
		393,709
總資產		<hr/>
		701,864
流動負債		
預售按金		272,869
貿易及其他應付款項	18	37,160
應付關連公司款項	19	204,036
應付稅項	20	12,186
		<hr/>
		526,251
流動負債淨額		<hr/>
		(132,542)
總資產減流動負債		<hr/>
		175,613
非流動負債		
銀行借貸—一年後到期	21	150,000
		<hr/>
		150,000
資產淨值		<hr/>
		25,613
股本及儲備		
實繳資本	22	—
累計虧損		(101)
		<hr/>
智威股權持有人應佔權益		(101)
少數股東權益		25,714
		<hr/>
股東權益總額		<hr/>
		25,613

資產負債表

	附註	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司之投資	24	<u>31,533</u>
		<u>31,533</u>
流動資產		
銀行結餘及現金	17	<u>3,075</u>
總資產		<u>34,608</u>
流動負債		
應付關連公司款項	19	<u>34,604</u>
		<u>34,604</u>
流動負債淨額		<u>(31,529)</u>
總資產減流動負債		<u>4</u>
資產淨額		<u><u>4</u></u>
股本及儲備		
股本	22	—
保留盈利	25	<u>4</u>
權益總額		<u><u>4</u></u>

綜合權益變動表

	智威股權持有人			少數 股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	實繳資本 人民幣千元	應佔權益 累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於二零零七年 八月十五日 (成立日期)	—	—	—	—	—
期內虧損	—	(101)	(101)	(85)	(186)
收購附屬公司產生	—	—	—	25,799	25,799
	<u>—</u>	<u>(101)</u>	<u>(101)</u>	<u>25,714</u>	<u>25,613</u>
於二零零七年 十二月三十一日	<u><u>—</u></u>	<u><u>(101)</u></u>	<u><u>(101)</u></u>	<u><u>25,714</u></u>	<u><u>25,613</u></u>

綜合現金流量表

	附註	二零零七年 八月十五日至 二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
經營業務		
除稅前虧損		(249)
就下列各項作出調整：		
利息收入		(7)
經營業務所耗現金淨額		<u>(256)</u>
投資活動		
已收利息		7
收購附屬公司	23	<u>63,977</u>
投資活動所得現金淨額		<u>63,984</u>
融資活動		
關連公司墊款		<u>3,071</u>
融資活動所得現金淨額		<u>3,071</u>
現金及現金等值項目增加淨額		66,799
期初現金及現金等值項目		<u>—</u>
期末現金及現金等值項目 即銀行結餘及現金		<u><u>66,799</u></u>

財務資料附註

1. 一般資料

智威於二零零七年八月十五日於英屬處女群島（「英屬處女群島」）成立為有限公司。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司Joyview Enterprises Ltd.（「Joyview」）。智威之註冊辦事處及主要營業地點之地址為OMC Chambers, P.O. Box 3152, Road Town, Tortola, the BVI。

本財務資料乃以智威的功能貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

智威為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發及提供物業管理服務。

2. 財務資料之呈報基準

鑑於Joyview已同意於其仍為智威集團控股股東期間向智威集團提供足夠資金，以使智威集團可悉數償還其到期財務承擔，財務資料乃按持續經營基準編製。

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，智威集團已持續應用所有國際會計準則（「國際會計準則」）、國際財務報告準則、修訂及相關詮釋（「國際財務報告詮釋」）（以下統稱為「新國際財務報告準則」）。該等準則適用於有關期間內二零零七年八月十五日開始的智威集團財政期間。

於本報告日期，國際會計準則委員會已頒佈下列尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋。

國際財務報告準則（修訂本）	國際財務報告準則修訂 ¹
國際會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 ²
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
國際會計準則第27號（經修訂）	合併及獨立財務報表 ³
國際會計準則第32及1號（修訂本）	可贖回金融工具及清盤產生之責任 ²
國際財務報告準則第1號及國際會計準則第27號（修訂本）	投資附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本 ²
國際財務報告準則第2號（修訂本）	行權條件及註銷 ²
國際財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
國際財務報告準則第8號	經營分部 ²
國際財務報告詮釋第11號	國際財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 ⁴
國際財務報告詮釋第12號	服務經營權安排 ⁵
國際財務報告詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
國際財務報告詮釋第14號	國際財務報告準則第19號—界定利益資產之限制、最低資金要求及相互關係 ⁵

¹ 適用於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間，惟國際財務報告準則第5號之修訂本適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間

² 適用於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間

³ 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間

⁴ 適用於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間

⁵ 適用於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間

⁶ 適用於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間

採納國際財務報告準則第3號（經修訂）可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間或之後開始之業務合併之會計方法。國際會計準則第27號（經修訂）將影響母公司於附屬公司之擁有權權益變動（但不導致失去控制權）之會計處理方法，有關變動將列作股本交易處理。

智威董事預期應用其他準則及詮釋對智威集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。

4. 主要會計政策

財務資料乃按歷史成本基準，並根據下文所載之會計政策編製。該等會計政策符合國際會計準則委員會所頒佈之國際財務報告準則。

綜合基準

財務資料包括智威及由智威控制之實體（其附屬公司）之財務資料。當智威有權支配一家實體之財務及經營政策並從其業務中獲益時，即視為對該實體有控制權。

於有關期間收購或出售之附屬公司之業績，在計入財務資料時乃分別自收購生效日期起計入或計至出售生效日期止（視情況而定）。

附屬公司之財務資料於必要時會作出調整，使所採用之會計政策與智威集團其他成員公司所採用者相符。所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

已綜合入賬之附屬公司資產淨值中之少數股東權益與智威集團之權益分開列賬。資產淨值中之少數股東權益包括於最初業務合併日期之權益金額及自合併日期起少數股東所佔之權益變動。倘少數股東應佔虧損金額高於少數股東所佔附屬公司權益，則超出之金額於智威集團權益中扣除，惟倘少數股東須承擔具約束力之責任及能夠作出額外投資以彌補虧損則除外。

收購一間並非業務之附屬公司之額外權益將入賬為收購資產之額外權益。已付或應付代價與被收購權益應佔少數股東權益之賬面值之差額將分配至被收購相關資產之價值。本項交易並無確認商譽或收購折讓。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何已識別減值虧損後於本公司之資產負債表中列賬。

收益確認

來自發展作銷售物業之收入於有關物業已竣工及交付買家時確認。預售物業所收取之訂金列賬為預售按金。

利息收入按時間根據尚餘本金及適用有效利率累計，此利率為將金融資產估計於預計年內所收之未來現金確切折現為該資產賬面淨值之利率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊乃以直線法按資產之估計可使用年期並經計及估計剩餘價值後撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於每年年末檢討，以使任何估計變動可按預期基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後不會因繼續使用該資產而帶來經濟利益時取消確認。取消確認該項資產所產生之任何收益或虧損（計算為出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額）於該項目取消確認之期間計入財務資料。

待發展物業

待發展物業指位於中國之批租土地，有待發展以供日後在日常業務過程中銷售。成本包括有關土地使用權成本及其他直接將批租土地達致可供發展用途狀況時所需直接應佔成本。土地使用權成本指持作未來發展之批租土地，乃按成本減累計攤銷及任何已識別減值虧損列賬。其他將批租土地達致可供發展用途狀況所需直接應佔成本乃按成本列賬。

於動工時，物業將轉為發展中物業。

發展中物業

發展中物業指位於中國在日常業務過程中開發作日後銷售之批租土地，按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接發展開支。可變現淨值按日常業務過程中估計售價減估計竣工成本及進行銷售之估計必需成本計算。

租賃

凡將資產所有權之絕大部份風險及回報轉嫁予承租人之租賃，均列為融資租賃，而其他所有租賃均列為經營租賃。

經營租賃付款在租期內以直線法確認為開支，而作為吸引訂立經營租賃之已收及應收利益乃於租期內以直線法確認為租金開支之扣減。

借貸成本

因收購、興建或生產合資格資產（即須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，歸入該等資產之成本，直至當資產基本上可作擬定用途或出售為止。

所有其他借貸成本均於產生期間確認損益。

退休福利成本

界定供款退休福利計劃（包括強制性公積金計劃）及由國家管理之退休福利計劃之供款，於僱員已提供服務令其有權獲得供款時列作開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或扣稅項目，因此與綜合損益表所報之溢利不同。智威集團之現時稅項負債乃按結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按資產負債表法，根據財務資料中資產與負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基之間之差額確認。一般須就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟僅在可能有應課稅溢利供可扣稅暫時差額抵銷時，方就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額源自商譽或對應課稅溢利及會計溢利均無影響之交易中其他資產及負債之初次確認（業務合併除外），則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日均會作出檢討，並在預期不再有足夠應課稅溢利以抵銷全部或部份資產時作出相應減值。

遞延稅項資產及負債乃以預期於清償負債或套現資產當期根據年結日前頒佈或實質上頒佈之稅率所適用之稅率計算。遞延稅項於損益表中扣除或計入損益表，惟倘遞延稅項涉及直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況，則遞延稅項亦會於股本權益中處理。遞延稅項負債與資產之計算，反映按照智威集團於報告日期預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生之稅項後果。

倘有法定行使權將現時稅項資產與現時稅項負債抵銷，且其與同一稅務機關徵收之所得稅有關，而智威集團亦擬按淨額基準結算現時稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債可予抵銷。

可使用年期有限的有形資產減值

於各結算日，智威集團將審閱其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損跡象。倘有此跡象存在，則估計該資產之可收回數額，以釐定減值損失之數額（如有）。如無法估計個別資產之可收回數額，智威集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回數額。當可確定合理及一致之分配基準時，企業資產亦可分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及一致之分配基準之現金產生單位之最小組別。

可收回數額是公平值減銷售成本和使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，是以除稅前貼現率計算預計未來現金流量之現值，而該除稅前貼現率反映當時市場對該項資產（預計其未來現金流量乃未經調整）之時間金錢價值和特殊風險之評估。

倘資產（或現金產生單位）可收回數額估計低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）賬面值將扣減至其可收回數額。減值虧損隨即於損益中確認。

於其後回撥減值虧損時，資產（或現金產生單位）之賬面值可調高至重新釐定之估計可收回數額，惟不可高於該資產（或現金產生單位）於過往年度未減值虧損前之賬面值。減值虧損之回撥立即確認為損益。

金融工具

當智威集團就金融工具訂立合約條文時，有關金融資產及金融負債將計入智威集團之資產負債表。收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本（透過損益按公平值處理之金融資產及金融負債除外）乃於首次確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值內扣除（如合適）。收購按公平值計入損益表之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

金融資產

智威集團之金融資產分類為貸款及應收款項。金融資產之所有定期買賣均於交易日確認及取消確認，定期買賣乃指根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付金融資產之買賣。以下為各類金融資產所採納之會計政策。

貿易及其他應收款項與銀行結餘及現金

該等金融資產附帶固定或可議定付款額，於交投活躍之市場內並無報價，其分類為貸款及應收款項。

貸款及應收款項按公平值首次確認，其後按實際利息法以攤銷成本計算。倘有客觀證據顯示資產減值，則於損益中確認估計不可收回金額之適當撥備。於首次確認後各結算日，貸款及應收款項（包括其他應收款項、銀行結餘及現金）乃使用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

實際利息法

實際利息法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入(包括所有已支付或收取並構成整體實際利率之費用、交易成本及其他所有溢價或折讓)按金融資產之預期使用年期,或較短期間(倘適用)確切折現之利率。

金融資產減值

金融資產乃於各結算日評估減值跡象。倘有客觀證據證明,金融資產之估計未來現金流量因金融資產首次確認後發生之一件或多件事件而受到影響,則金融資產乃出現減值。

減值之客觀證據可能包括:

- 發行人或交易方出現重大財政困難;或
- 未能繳付或拖欠利息或本金;或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,減值虧損乃於出現資產減值之客觀證據時於損益表確認,並按資產賬面值與估計未來現金流量按原實際利率折現現值之差額計算。

就所有金融資產而言,金融資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減,惟其他應收款項除外,其賬面值乃利用撥備賬扣減。撥備賬賬面值之變動乃於損益表確認。倘其他應收款項被視為無法收回,則從撥備賬撤銷。先前被撤銷之款項於隨後收回時乃計入損益賬。

就按攤銷成本計算之金融資產而言,倘於其後之期間,減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫,則此前確認之減值虧損於損益表中撥回,惟於撥回減值日期之資產賬面值不得超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本,方可進行撥回。

金融負債及股本權益

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立之合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義分類。

就金融負債採納之會計政策載列於下文。

實際利息法

實際利息法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率乃將估計日後現金付款按金融負債之預期使用年期或較短期間(倘適用)確切折現之利率。

利息開支按實際利息基準確認。

銀行借貸

借貸首先以公平值計量,其後按實際利息法以攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與償還或贖回借貸之任何差額乃按借款期確認。

貿易及其他應付款項及應付關連公司款項

上述金融負債首先以公平值計量,其後按實際利息法以攤銷成本計量。

取消確認

若從金融資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及智威集團已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收之代價及已直接於股本權益確認之累計收益或虧損之差額，將於損益中確認。

倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿，則取消確認金融負債。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

股本工具

智威發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

5. 估計不明朗因素之主要來源

於結算日極有可能導致須對下一個財政年度資產與負債賬面值作出重大調整之未來主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源披露如下：

發展中物業之可變現淨值

發展中物業乃按成本與可變現淨值中之較低者列賬。

於二零零七年十二月三十一日，發展中物業之賬面值達人民幣261,636,000元。發展中物業之可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價之估計，減適用之可變銷售支出和預計竣工成本釐定。倘市況或需求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對發展中物業價值作出額外調整。

6. 財務風險管理目標及政策

(a) 金融工具類別

智威集團

二零零七年
十二月三十一日
人民幣千元

金融資產

貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目) 98,663

金融負債

攤銷成本 374,188

智威

二零零七年
十二月三十一日
人民幣千元

金融資產

貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目) 3,075

金融負債

攤銷成本 34,604

(b) 財務風險管理目標及政策

智威集團之主要金融工具包括其他應收款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關連公司款項及銀行借貸。智威之主要金融工具包括銀行結餘及現金及應付關連公司款項。有關該等金融工具之詳情已於相關附註披露。智威集團及智威之業務令其面對各種財務風險：市場風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討並協定有關管理各項風險之政策，有關概要如下。

智威集團及智威所面臨之市場風險或其管理及計量風險之方式並無任何重大變動。

市場風險**利率風險**

智威集團及智威就其浮息銀行結餘承受現金流量利率風險（有關詳情參閱附註17）。智威集團亦就應付關連公司款項及定息銀行借貸承受公平值利率風險（有關詳情參閱附註19及21），而該公司亦就應付關連公司款項承受公平值利率風險（有關詳情參閱附註21）。

智威集團及智威尚未訂立任何利率對沖合約。董事持續監控風險，必要時會考慮對沖利率風險。

於二零零七年十二月三十一日，倘在於其他參數不變之情況下，利率上下浮動50個基點，則智威集團之期內虧損及智威之期內溢利將分別增加／減少約人民幣334,000元及人民幣15,000元。

信貸風險

銀行結餘及現金及其他應收款項之賬面值指智威集團就其金融資產承受之最大信貸風險，而銀行結餘及現金及其他應收款項之賬面值指智威就其金融資產承受之最大信貸風險。

為減輕信貸風險，智威集團管理層定期審閱信貸限額，以確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外，智威集團會定期檢討其他應收款項之可收回數額，以確保就未能收回之數額作出足夠減值虧損。智威集團之信貸風險源自多個客戶，故並無明顯之客戶信貸集中風險。

由於該等交易對手均為國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故此智威集團及智威流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

流動資金風險乃智威集團及智威未能於到期時償還其到期債務之風險。智威集團及智威透過維持足夠流動資產水平以計算及監察其流動資金狀況，確保有充足現金流量應付智威集團業務所需。

下表詳列智威集團及智威於餘下合約期間之金融負債。下表乃基於金融負債之未折現現金流量而編製。如為金融負債，現金流量乃根據智威集團及智威可能需還款之最早日期分類。下表載列利息及主要現金流量。

智威集團

	加權平均 實際利率 %	於二零零七年			
		1年以內	1年至2年	未折現現金	十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	流量總額	之賬面總值
			人民幣千元	人民幣千元	
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項		20,152	—	20,152	20,152
應付關連公司款項	6.12	216,523	—	216,523	204,036
銀行借貸	6.91	—	160,365	160,365	150,000
總計		<u>236,675</u>	<u>160,365</u>	<u>397,040</u>	<u>374,188</u>

智威

	加權平均 實際利率 %	於二零零七年			
		1年以內	1年至2年	未折現現金	十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	流量總額	之賬面總值
			人民幣千元	人民幣千元	
非衍生金融負債					
應付關連公司款項	6.12	<u>36,722</u>	<u>—</u>	<u>36,722</u>	<u>34,604</u>

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

金融資產及金融負債之公平值輸入時乃根據可觀察現時市場交易採用之價格或利率進行折現現金流量分析所普遍接納之定價模式而釐定。

董事認為，按攤銷成本於財務資料內入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

(d) 資本風險管理

智威集團管理其資本，以確保智威集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股權持有人帶來最大回報。

智威集團之資本結構包括債務（其包括附註21披露之借貸）及智威股權持有人應佔權益，其包括實繳資本及累計虧損。

智威之董事定期審閱資本結構。作為此審閱之一環，董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。智威集團將透過支付股息、新增債務或贖回現有債務而平衡其整體資本結構。

7. 業務及地區分部

智威集團絕大部分活動從事物業發展及銷售，而智威集團絕大部分之銷售向位於中國之客戶作出。董事認為該等活動構成單一業務分部及單一地區分部，因該等業務均相關連且涉及相同風險及回報。因此，營業額並無按業務或地區分析呈列。智威集團之資產及負債並無按地區分析呈列，乃由於智威集團大部份資產及負債位於中國。

8. 除稅前虧損

	二零零七年 八月十五日至 二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
除稅前虧損已扣除：	
董事酬金 (附註9)	—
員工成本	144
退休福利計劃供款	9
	<hr/>
員工福利開支總額	<u>153</u>

9. 董事及僱員薪酬

於有關期間，概無已付或應付智威董事之酬金。

於智威集團五名最高薪人士中並無智威之董事。於有關期間，該五名人士之酬金如下：

	二零零七年 八月十五日至 二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
僱員	
— 基本薪金及津貼	<u>15</u>

於有關期間，彼等所有酬金均在1,000,000港元以內。

於有關期間，智威集團並無向五名最高薪人士 (包括董事及僱員) 支付任何酬金，作為招攬加入智威集團或在加入當時之獎勵或離職補償。於有關期間，概無董事放棄任何酬金。

10. 稅項

	二零零七年 八月十五日至 二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
即期稅項：	
中國企業所得稅	—
土地增值稅	—
	<hr/>
遞延稅項 (附註12)：	
本年度	63
	<hr/>
	<u>63</u>

智威之附屬公司須繳納中國企業所得稅，此乃按應課稅收入以現行稅率33%計算。

於二零零七年三月十六日，中國根據中國主席令第63號頒佈中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法之實施規例。新稅法及實施規例將自二零零八年一月一日起使智威集團位於中國之附屬公司之稅率由33%調整為25%。遞延稅項結餘經已反映預期適用於資產變現或負債償還之各期間之稅率。

本期間稅項與綜合損益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零零七年 八月十五日至 二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元
除稅前虧損	(249)
按適用中國企業所得稅稅率33%計算之稅項	(82)
非課稅收入之稅務影響	(1)
已確認遞延稅項資產稅率變動之影響	20
期內稅項	(63)
中國土地增值稅	

根據自一九九四年一月一日起生效之中華人民共和國土地增值稅暫行條例，以及自一九九五年一月二十七日起生效之中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施之所有收入，須按30%至60%漸進稅率就增值部份繳納土地增值稅，惟假設增值不超過可扣減項目總額之20%，則普通標準住宅之物業銷售可獲豁免。

於二零零六年十一月起，鹽城地方稅務局要求就預售及銷售物業發展項目之所得款項預繳土地增值稅。根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，智威集團須按普通標準住宅之預售所得款項1%及其他物業之預售所得款項2%預繳土地增值稅。

智威集團按上述有關中國土地增值稅之規定累計預售所得款項之土地增值稅，並於資產負債表內計為預付款項。於二零零七年十二月三十一日，預付土地增值稅累計達人民幣2,729,000元（參見附註16）。

11. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本				
於二零零七年八月十五日 (成立日期)	—	—	—	—
收購附屬公司所得 (附註23)	307	180	773	1,260
於二零零七年十二月三十一日	307	180	773	1,260
賬面值				
於二零零七年十二月三十一日	307	180	773	1,260

物業、廠房及設備經計及其各自可使用年期後按下列年期折舊：

傢俬、固定裝置及電子設備	5年
汽車	5年
租賃物業裝修	5年或租賃期限(以較短者為準)

12. 遞延稅項

以下為於年內已確認之遞延稅項資產及變動：

	稅項虧損 人民幣千元
於二零零七年八月十五日(成立日期)之結餘	—
因收購附屬公司產生(附註23)	5,853
計入綜合損益表	63
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日之結餘	<u>5,916</u>

於二零零七年十二月三十一日，智威集團擁有人民幣253,000元未動用稅項虧損可供抵銷未來溢利。董事決定自二零零七年智威集團正式開始預售物業後就該等稅項虧損人民幣253,000元確認遞延稅項資產。根據最近之預算，管理層相信未來會有充裕之溢利，以變現就該等稅項虧損所確認之遞延稅項資產。

13. 待發展物業

	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
於二零零七年八月十五日(成立日期)之結餘	—
因收購附屬公司產生(附註23)	300,979
減：攤銷	—
	<hr/>
	<u>300,979</u>

待發展物業指尚未發展之土地使用權。於二零零七年十二月三十一日，賬面淨值達人民幣18,856,000元(二零零六年及二零零五年均為零)的土地使用權尚未取得權證。董事相信有關土地使用權證會於適當時候授出，缺乏官方證明書不會減損該集團有關物業之價值。

14. 發展中物業

為數人民幣261,000,000元之發展中物業預期在12個月內收回。

智威集團已抵押其賬面值為人民幣168,000,000元之發展中物業，作為智威集團所獲一般銀行信貸之擔保。

15. 其他應收款項

	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
預付款項	2,030
其他稅項資產	15,144
其他應收款項	31,864
	<hr/>
	<u>49,038</u>

於二零零七年十二月三十一日之其他應收款項結餘主要指無抵押、免息及須於本會計報告日期悉數償還之第三方貸款。

智威集團一般就超過365天之所有應收款項作出悉數撥備，因為根據過往經驗該等款項可能無法收回。於二零零七年十二月三十一日，智威集團概無賬齡超過365天之應收款項。

於結算日，智威集團概無任何過期且於報告日期尚未撥備之其他應收款項。於二零零七年十二月三十一日，智威集團之其他應收款項既無逾期亦無減值，並無拖欠記錄，且擁有良好信貸質素。智威集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於二零零七年十二月三十一日，其他稅項資產之結餘主要為根據預售按金累計之預付營業稅。

16. 預付稅項

	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
中國企業所得稅預付款項	13,507
土地增值稅預付款項	2,729
	<u>16,236</u>

17. 銀行結餘及現金

智威集團及智威

銀行結餘及現金包括原到期日為三個月或以下屆滿之銀行存款，於二零零七年十二月三十一日，彼等按介乎0.72%至0.81%之市場年利率計息。

18. 貿易及其他應付款項

	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	19,724
其他應付款項	428
應付薪金及福利	206
其他應付稅項	16,802
	<u>37,160</u>

以下載列貿易應付款項之賬齡分析：

	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
賬齡	
0天至60天	11,328
61天至90天	2,515
91天至180天	3,532
181天至365天	2,318
365天以上	31
	<u>19,724</u>

貿易應付款項主要包括物業建築支出之未償還金額。

以下載列其他應付稅項之分析：

	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
營業稅	9,143
土地使用稅	6,372
其他	1,287
	<u>16,802</u>

19. 應付關連公司款項

應付關連公司款項之詳情如下：

關連公司名稱	附註	智威集團	智威
		於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
非經營性質			
浙江森橋實業集團有限公司	(i)、(v)	169,432	—
海寧市中遠房產有限公司	(ii)、(v)	31,533	31,533
Joyview	(iii)、(vi)	7	7
朱張金(「朱先生」)	(iv)、(vi)	3,064	3,064
		<u>204,036</u>	<u>34,604</u>

附註：

- (i) 朱先生擁有影響力及實益權益之關連人士。
- (ii) 自二零零七年九月二十四日起，智威附屬公司之股東。
- (iii) 智威股東。
- (iv) Joyview之控股股東。
- (v) 該等款項為無抵押，按介乎1.54%至8.22%之固定年利率計息並須按要求償還。
- (vi) 該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

20. 應付稅項

	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
應付中國企業所得稅	10,357
土地增值稅	1,829
	<u>12,186</u>

21. 銀行借貸

於二零零七年
十二月三十一日
人民幣千元

銀行貸款	150,000
	<u>150,000</u>
應付賬面值：	
多於兩年但少於五年	150,000
	<u>150,000</u>

銀行借貸為按年利率6.91%計息之定息借貸。銀行借貸乃由智威集團發展中物業之按揭作抵押(參閱附註14)。

22. 實繳資本

於二零零七年十二月三十一日，智威集團之實繳資本為智威之已發行及繳足股本。智威於二零零七年八月十五日註冊成立，法定股本為5,000美元，分為5,000股每股面值1美元之股份。於二零零七年十二月三十一日，1股股份已獲發行及繳足。

23. 收購附屬公司

於二零零七年十二月十八日，智威集團向海寧市中遠房產有限公司(獨立第三方，與智威集團並無關連)收購鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司(「鹽城蘇嘉」)之55%股本權益，代價為人民幣31,533,000元，已於二零零八年一月三十一日付清。

鹽城蘇嘉之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)江蘇省進行物業發展，鹽城蘇嘉之主要有形資產為中國之物業發展地盤，而並無一套綜合之業務及資產，本身並無包括一套完整之「輸入、過程及輸出」。智威董事認為，收購鹽城蘇嘉實際上乃收購一項淨資產(即發展中物業項目)，而非收購業務，因為不屬於國際會計準則委員會所頒佈之國際財務報告準則第3號「業務合併」之範圍。因此，有關交易乃作為透過收購附屬公司收購淨資產入賬。因此，所支付之代價將會根據其於收購日期之公平值(猶如已於二零零七年十二月三十一日完成)分配予已識別之所收購資產及所承擔負債。所收購淨資產及承擔負債公平值及已付代價超逾之數將不會即時於損益中確認。

於二零零七年
十二月十八日
人民幣千元

所收購淨資產：

物業、廠房及設備	1,260
遞延稅項資產	5,853
待發展物業	300,979
發展中物業	261,636
其他應收款項	49,038
預付稅項	16,236
銀行結餘及現金	63,977

698,979

預售按金	272,869
貿易及其他應付款項	37,160
應付關連公司款項	169,432
應付稅項	12,186
銀行借貸	150,000

641,647

淨資產	57,332
減：少數股東權益	25,799

所收購淨資產 31,533

總代價之支付方式：

應付關連公司款項	<u><u>31,533</u></u>
----------	----------------------

收購附屬公司產生之現金流入淨額：

現金代價	—
所收購之現金及現金等值項目	63,977

63,977

24. 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資指持有鹽城蘇嘉及其附屬公司之55%股本權益。

於二零零七年
十二月三十一日
人民幣千元

於非上市附屬公司之投資成本

31,533

於本報告日期，智威附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	成立日期	成立地點	智威股權 持有人應佔 實際權益	實繳資本 人民幣	主要業務
鹽城蘇嘉	二零零四年 十月二十一日	中國	55%	50,000,000	物業開發
鹽城市蘇嘉物業服務 有限公司 (「鹽城物業服務」)	二零零七年 五月十七日	中國	55% (附註)	1,000,000	提供物業 管理服務

附註：鹽城物業服務為鹽城蘇嘉之全資附屬公司。

25. 保留盈利

	該公司 於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
於二零零七年八月十五日(成立日期)之結餘	—
期內溢利	4
於二零零七年十二月三十一日之結餘	<u>4</u>

26. 經營租賃

作為承租人

於結算日，智威集團於有關期間就不可撤銷經營租賃須承擔之未付日後最低租賃款項如下：

	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	37
二至五年(包括首尾兩年)	18
	<u>55</u>

租賃款項指智威集團就其員工住宿應支付之租金。租賃期限由一年至三年不等。

27. 資本承擔

	該集團 於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未於財務資料中撥備之 待發展物業及發展中物業之資本開支	<u>225,850</u>

28. 退休福利計劃

在中國所聘請之僱員均為中國政府管理之國家管理退休福利計劃成員。智威附屬公司須按僱員工資之某個百分比向該退休福利計劃供款，以向該項福利提供資金。智威集團於該退休福利計劃內之唯一責任，為根據該計劃支付指定供款額。

29. 關連公司交易

於二零零七年八月十五日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日，智威、其附屬公司及其他關連公司之間概無任何交易。

B. 結算日後財務報表

智威集團、智威或其任何附屬公司概無編製二零零七年十二月三十一日後任何期間之經審核財務報表。

此致

香港
灣仔
菲林明道8號
大同大廈1605室
卡森國際控股有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零零八年六月三十日

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。以下會計師報告副本可供查閱。



德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F., One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下所載為吾等就鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司（「鹽城蘇嘉」）及其附屬公司（下文統稱「鹽城蘇嘉集團」）於截至二零零七年十二月三十一日止三個年度各年（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」）作出之報告，以供載入卡森國際控股有限公司（「卡森」）就卡森建議收購鹽城蘇嘉45%之股本權益於二零零八年六月三十日刊發之通函（「通函」）。

鹽城蘇嘉於二零零四年十月二十一日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限公司。其主要業務為物業發展。於本報告日期，鹽城蘇嘉擁有一家全資附屬公司鹽城市蘇嘉物業服務有限公司（「鹽城蘇嘉物業服務」），該公司從事提供物業管理服務，乃於二零零七年五月十七日在中國註冊成立，實繳股本為人民幣1,000,000元。

鹽城蘇嘉集團旗下公司之財政年結日為十二月三十一日。

鹽城蘇嘉於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度之法定財務報表乃根據中國適用之有關會計原則及財務規例編製，並已分別由中國的註冊會計師事務所嘉興中明會計師事務所、海寧正明會計師事務所及鹽城德順會計師事務所審核。

鹽城蘇嘉物業服務自二零零七年五月十七日（成立日期）至二零零七年十二月三十一日止期間之法定財務報表乃根據中國適用之有關會計原則及財務規例編製，並已由中國的註冊會計師事務所鹽城德順會計師事務所審核。

就本報告而言，鹽城蘇嘉之董事乃根據符合由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）之會計原則編製

鹽城蘇嘉集團於有關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」），而相關財務報表由吾等根據國際審計準則委員會頒佈之國際核數準則編製。

鹽城蘇嘉集團於有關期間之財務資料乃基於相關財務報表編製，以便吾等編製報告供載入通函。編製供載入通函之報告時，吾等毋須對相關財務報表作出調整。

吾等已根據由香港會計師公會推薦之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」查核有關期間之相關財務報表。

鹽城蘇嘉董事須對其批准刊發的相關財務報表負責。卡森董事須對收錄本報告之通函內容負責。吾等之職責為根據相關財務報表編撰本報告所載之財務資料，就財務資料發表獨立意見並向閣下呈報。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同其附註真實公平地反映鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日之財務狀況，以及鹽城蘇嘉集團於有關期間之綜合業績及綜合現金流量。

A. 財務資料

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	7	—	—	—
利息收入		32	47	4
分銷成本		(215)	(115)	(6,264)
行政開支		(5,965)	(6,745)	(7,392)
融資成本	8	(22,019)	(16,865)	(4,741)
除稅前虧損	9	(28,167)	(23,678)	(18,393)
稅項	10	—	—	5,916
年內虧損		<u>(28,167)</u>	<u>(23,678)</u>	<u>(12,477)</u>

綜合資產負債表

	附註	鹽城蘇嘉集團		
		於十二月三十一日		
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	12	245	296	1,260
遞延稅項資產	13	—	—	5,916
待發展物業	14	355,891	369,572	233,516
		<u>356,136</u>	<u>369,868</u>	<u>240,692</u>
流動資產				
發展中物業	15	—	—	232,724
其他應收款項	16	3,620	24,978	49,038
預付稅項	17	—	—	16,236
銀行結餘及現金	18	1,792	14,370	63,724
		<u>5,412</u>	<u>39,348</u>	<u>361,722</u>
總資產		<u>361,548</u>	<u>409,216</u>	<u>602,414</u>
流動負債				
預售按金		—	—	272,869
貿易及其他應付款項	19	2,776	5,193	37,160
應付關連公司款項	20	401,850	430,779	169,432
應付稅項	21	—	—	12,186
		<u>404,626</u>	<u>435,972</u>	<u>491,647</u>
流動負債淨值		<u>(399,214)</u>	<u>(396,624)</u>	<u>(129,925)</u>
總資產減流動負債		<u>(43,078)</u>	<u>(26,756)</u>	<u>110,767</u>
非流動負債				
銀行借貸				
— 一年後到期	22	—	—	150,000
負債淨額		<u>(43,078)</u>	<u>(26,756)</u>	<u>(39,233)</u>
股本及儲備				
實繳股本	23	10,000	50,000	50,000
累計虧損		(53,078)	(76,756)	(89,233)
總股東權益負數		<u>(43,078)</u>	<u>(26,756)</u>	<u>(39,233)</u>

資產負債表

	附註	鹽城蘇嘉		
		於十二月三十一日		
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	12	245	296	1,251
遞延稅項資產	13	—	—	5,850
待發展物業	14	355,891	369,572	233,516
於附屬公司之投資	24	—	—	1,000
		<u>356,136</u>	<u>369,868</u>	<u>241,617</u>
流動資產				
發展中物業	15	—	—	232,724
其他應收款項	16	3,620	24,978	49,038
預付稅項	17	—	—	16,236
銀行結餘及現金	18	1,792	14,370	63,020
		<u>5,412</u>	<u>39,348</u>	<u>361,018</u>
總資產		<u>361,548</u>	<u>409,216</u>	<u>602,635</u>
流動負債				
預售按金		—	—	272,869
貿易及其他應付款項	19	2,776	5,193	37,132
應付關連公司款項	20	401,850	430,779	169,482
應付稅項	21	—	—	12,186
		<u>404,626</u>	<u>435,972</u>	<u>491,669</u>
流動負債淨額		<u>(399,214)</u>	<u>(396,624)</u>	<u>(130,651)</u>
總資產減流動負債		<u>(43,078)</u>	<u>(26,756)</u>	<u>110,966</u>
非流動負債				
銀行借貸				
— 一年後到期	22	—	—	150,000
負債淨額		<u>(43,078)</u>	<u>(26,756)</u>	<u>(39,034)</u>
股本及儲備				
實繳股本	23	10,000	50,000	50,000
累計虧損	25	(53,078)	(76,756)	(89,034)
總股東權益負數		<u>(43,078)</u>	<u>(26,756)</u>	<u>(39,034)</u>

綜合權益變動表

	鹽城蘇嘉集團		
	股權持有人應佔權益		
	實繳股本	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零五年一月一日	10,000	(24,911)	(14,911)
年內虧損	—	(28,167)	(28,167)
於二零零五年十二月三十一日	10,000	(53,078)	(43,078)
年內虧損	—	(23,678)	(23,678)
資本注資	40,000	—	40,000
於二零零六年十二月三十一日	50,000	(76,756)	(26,756)
年內虧損	—	(12,477)	(12,477)
於二零零七年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>(89,233)</u>	<u>(39,233)</u>

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
經營業務			
除稅前虧損	(28,167)	(23,678)	(18,393)
就下列各項作出調整：			
待發展物業之攤銷	4,853	4,852	2,426
物業、廠房及設備之折舊	52	61	173
利息支出	22,019	16,865	4,741
利息收入	(32)	(47)	(4)
營運資金變動前經營現金流量	(1,275)	(1,947)	(11,057)
待發展物業(增加)減少	(4,817)	(18,533)	133,630
發展中物業增加	—	—	(226,081)
貿易及其他應收款項增加	(3,268)	(21,358)	(24,060)
預售按金增加	—	—	272,869
貿易及其他應付款項增加	2,387	2,417	31,679
經營業務(所耗)所得現金	(6,973)	(39,421)	176,980
預付所得稅	—	—	(4,050)
經營業務(所耗)所得現金淨額	(6,973)	(39,421)	172,930
投資活動			
已收利息	32	47	4
購入物業、廠房及設備	(271)	(112)	(1,137)
投資活動所耗現金淨額	(239)	(65)	(1,133)
融資活動			
新增銀行借貸	—	—	150,000
(償還關連公司款項)	—	12,064	(257,246)
已付利息	—	—	(15,197)
股東注資	—	40,000	—
融資活動所得(所耗)現金淨額	—	52,064	(122,443)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(7,212)	12,578	49,354
年初現金及現金等值項目	9,004	1,792	14,370
年終現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金	1,792	14,370	63,724

財務資料附註

1. 一般資料

嘉興市交通投資集團有限公司及嘉興市高等級公路投資有限公司於二零零四年十月二十一日成立鹽城蘇嘉，註冊資本為人民幣10,000,000元。嘉興市交通投資集團有限公司及嘉興市高等級公路投資有限公司分別持有鹽城蘇嘉90%及10%股本權益。

根據一份日期為二零零六年七月三十一日之股權轉讓協議，嘉興市交通投資集團有限公司及嘉興市高等級公路投資有限公司分別出售彼等於鹽城蘇嘉之股本權益予浙江森橋實業集團有限公司及海寧市森橋房地產開發有限公司。於二零零六年九月二十九日，鹽城蘇嘉的註冊資本增加至人民幣50,000,000元。

根據一份日期為二零零七年九月二十三日之股權轉讓協議，海寧市中遠房產有限公司自浙江森橋實業集團有限公司及海寧市森橋房地產開發有限公司收購鹽城蘇嘉之全部股本權益。於該項轉讓完成後，鹽城蘇嘉成為海寧市中遠房產有限公司之全資附屬公司。

根據一份日期為二零零七年十一月二十日之股權轉讓協議，智威國際有限公司自海寧市中遠房產有限公司收購鹽城蘇嘉之55%股本權益。該項交易於二零零七年十二月十八日獲得江蘇省對外貿易經濟合作廳之批准。

於二零零七年十二月三十一日，鹽城蘇嘉之母公司為智威國際有限公司（一家於英屬處女島註冊成立之有限公司），而其最終控股公司為Joyview Enterprise Limited（一家於英屬處女島註冊成立之有限公司）。其註冊辦事處及鹽城蘇嘉之主要營業地址為中國鹽城市大慶中路88號。

本財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃鹽城蘇嘉之功能貨幣。

鹽城蘇嘉之主要業務為在中國開發物業。其附屬公司主要從事提供物業管理服務。

2. 財務資料之編製基準

本財務資料乃按持續經營基準編製，此乃因鹽城蘇嘉公司股東已同意，於其為鹽城蘇嘉集團控股股東期間，其將提供足夠資金以使鹽城蘇嘉集團可悉數償還其到期之財務承擔。

3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，鹽城蘇嘉集團於有關期間一直貫徹採用於二零零七年一月一日或之前開始之鹽城蘇嘉集團之財政年度生效之所有國際會計準則（「國際會計準則」）、國際財務報告準則、修訂及有關詮釋（「國際財務報告詮釋」）（下文統稱「新國際財務報告準則」）。

於本報告日期，國際會計準則委員會已頒佈以下尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋。

國際財務報告準則（修訂本）	國際財務報告準則之修訂 ¹
國際會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 ²
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ²
國際會計準則第27號（經修訂）	合併及獨立財務報表 ³
國際會計準則第32號及第1號（修訂本）	可贖回金融工具及清盤產生之責任 ²
國際財務報告準則第1號及 國際會計準則第27號（修訂本）	投資附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本 ²
國際財務報告準則第2號（修訂本）	行權條件及註銷 ²
國際財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
國際財務報告準則第8號	經營分部 ²
國際財務報告詮釋第11號	國際財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 ⁴
國際財務報告詮釋第12號	服務經營權安排 ⁵
國際財務報告詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
國際財務報告詮釋第14號	國際財務報告準則第19號—界定利益資產之限制、 最低資金要求及相互關係 ⁵

- 1 適用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間(惟國際財務報告準則第5號之修訂本適用於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間)
- 2 適用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間
- 3 適用於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間
- 4 適用於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間
- 5 適用於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間
- 6 適用於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間

採納國際財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間或之後開始之業務合併之會計方法。國際會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於附屬公司之擁有權權益變動(但不導致失去控制權)之會計處理方法,有關變動將列作股本交易處理。

鹽城蘇嘉之董事預計應用其他準則或詮釋不會對鹽城蘇嘉集團之業績及財政狀況產生重大影響。

4. 主要會計政策

財務資料乃按歷史成本基準以及根據載於下文之會計政策編製,該等會計政策符合由國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則。

綜合基準

財務資料包括鹽城蘇嘉及由鹽城蘇嘉控制之實體(其附屬公司)之財務資料。當鹽城蘇嘉有權支配一家實體之財務及經營政策並從其業務中獲益時,即視為對該實體有控制權。

於有關期間收購或出售之附屬公司之業績,乃分別自收購生效日期起或截至出售生效日期止(視情況而定)載入財務資料。

附屬公司之財務資料於必要時會作出調整,使所採用之會計政策與鹽城蘇嘉集團其他成員公司所採用者相符。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及開支均已於綜合賬目時對銷。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本減任何已識別減值虧損後計入鹽城蘇嘉資產負債表。

收益確認

作銷售用途之已發展物業收入於各物業落成及交付予買家時確認。已收取之預售物業按金列作預售按金。

利息收入按時間根據尚餘本金及適用有效利率計算,此利率為將金融資產估計於預計年內所收之未來現金確切折現為該資產賬面淨值之利率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊乃以直線法按資產之估計可使用年期並經計及估計剩餘價值後撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於每年年末檢討,以使任何估計變動可按預期基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後不會因繼續使用該資產而帶來經濟利益時取消確認。取消確認該項資產所產生之任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額)於該項目取消確認之期間計入財務資料。

待發展物業

待發展物業指位於中國之批租土地,有待發展以供日後在日常業務過程中銷。成本包括有關土地使用權成本及其他直接將批租土地達致可供發展用途狀況時所需直接應佔成本。土

地使用權成本指持作未來發展之批租土地，乃按成本減累計攤銷及任何已識別減值虧損列賬。其他將批租土地達致可供發展用途狀況所需直接應佔成本乃按成本列賬。

於動工時，物業將轉為發展中物業。

發展中物業

發展中物業指位於中國在日常業務過程中開發作日後銷售之批租土地，按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接發展開支。可變現淨值指在日常業務過程中之估計售價減估計竣工成本及進行銷售之估計必需成本計算。

租賃

凡將資產所有權之絕大部份風險及回報轉予承租人之租賃，均列為融資租賃，而其他所有租賃均列為經營租賃。

經營租賃付款在租期內以直線法確認為開支，而作為吸引訂立經營租賃之已收及應收利益乃於租期內以直線法確認為租金開支之扣減。

借貸成本

因收購、興建或生產合資格資產（即須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，歸入該等資產之成本，直至當資產基本上可作擬定用途或出售為止。

所有其他借貸成本均於產生期間確認損益。

退休福利成本

界定供款退休福利計劃（包括強制性公積金計劃）及由國家管理之退休福利計劃之供款，於僱員已提供服務令其有權獲得供款時列作開支。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括毋須課稅或扣稅項目，因此與綜合損益表所報之溢利不同。鹽城蘇嘉集團之現時稅項負債乃按結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按資產負債表法，根據財務資料中資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基之間之差額確認。一般須就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟僅在可能有應課稅溢利供可扣稅暫時差額抵銷時，方就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額源自商譽或對應課稅溢利及會計溢利均無影響之交易中其他資產及負債之初期確認（業務合併除外），則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日均會作出檢討，並在預期不再有足夠應課稅溢利以抵銷全部或部份資產時作出相應減值。

遞延稅項資產及負債乃以預期於清償負債或套現資產當期基於年結日前頒佈或實質上頒佈之稅率所適用之稅率計算。遞延稅項於損益表中扣除或計入損益表，惟倘遞延稅項涉及直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況，則遞延稅項亦會於股本權益中處理。遞延稅項負債與資產之計算，反映按照鹽城蘇嘉集團於報告日期預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生之稅項結果。

倘有法定行使權將現時稅項資產及現時稅項負債抵銷，且其與同一稅務機關徵收之所得稅有關，而鹽城蘇嘉集團亦擬按淨額基準結算現時稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債可予抵銷。

可使用年期有限之有形資產之減值

於各結算日，鹽城蘇嘉集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。倘有此跡象存在，則估計該資產之可收回數額，以釐定減值損失之數額(如有)。如無法估計個別資產之可收回數額，鹽城蘇嘉集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回數額。如可識別合理及一致之分配基準，則公司資產會分配至個別現金產生單位，否則，則將公司資產分配至能識別合理及一致之分配基準之現金產生單位之最小組別。

可收回數額是公平值減銷售成本和使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，是以除稅前貼現率計算預計未來現金流量之現值，而該除稅前貼現率反映當時市場對該項資產(預計其未來現金流量乃未經調整)之時間金錢價值和特殊風險之評估。

倘資產(或現金產生單位)的可收回數額估計低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將扣減至其可收回數額。減值虧損即時於損益表確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值調高至重新釐定之估計可收回數額，惟不可高於該資產(或現金產生單位)於過往年度未減值虧損的賬面值。減值虧損回撥即時於損益表確認。

金融工具

當鹽城蘇嘉集團參與訂立有關工具的合約時，金融資產及金融負債將計入於鹽城蘇嘉集團的資產負債表。初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債產生的直接交易成本(以公平值計入損益表的金融資產及金融負債除外)將加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債的公平值內扣除(如合適)。收購以公平值計入損益表的金融資產或金融負債產生的直接應佔交易成本即時於損益表確認。

金融資產

鹽城蘇嘉集團的金融資產分為貸款及應收款項。金融資產之所有定期買賣均於交易日確認及取消確認，定期買賣指根據有關市場規則或慣例設定之時限內交付金融資產之買賣。以下為各類金融資產所採納的會計政策。

貿易及其他應收款項以及銀行結餘及現金

上述金融資產有固定或可議定付款額，但於交投活躍市場並無報價，分類為貸款及應收款項。

貸款及應收款項初次確認時按公平值計量，其後按實際利息法以攤銷成本計算。倘有客觀證據顯示資產減值，則於損益中確認估計不可收回金額的適當撥備。於首次確認後各結算日，貸款及應收款項(包括其他應收款項以及銀行結餘及現金)乃使用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

實際利息法

實際利息法為一種計算金融資產之攤銷成本及於有關期間內攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入(包括已支付或收取構成整體實際利率之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)按金融資產之預期使用年期，或較短期間(倘合適)實際折現之利率。

金融資產減值

金融資產於各結算日評估減值跡象。倘有客觀證據證明，金融資產的估計未來現金流量因金融資產首次確認後發生的一件或多件事件而受到影響，則金融資產乃出現減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損乃於出現資產減值的客觀證據時於損益表確認，並按資產賬面值與估計未來現金流量按原實際利率折現現值的差額計算。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟其他應收款項除外，其賬面值乃利用撥備賬扣減。撥備賬賬面值的變動乃於損益表確認。倘其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撤銷。此前被撤銷的款項於隨後收回時，計入損益表。

就按攤銷成本計算的金融資產而言，倘於其後的期間，減值虧損的金額減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生的事件相聯繫，則此前確認的減值虧損於損益表中撥回，惟於撥回減值日期的資產的賬面值不得超出倘沒有確認減值的原有攤銷成本，方可進行撥回。

金融負債及股本權益

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據所訂立的合約安排的內容及金融負債與股本工具的定義分類。

金融負債所採納的會計政策載列如下。

實際利息法

實際利息法為一種計算金融負債之攤銷成本及於有關期間內攤分利息開支之方法。實際利率將估計日後現金付款按金融負債之預計使用年期或較短期間(倘適用)確切折現之利率。

利息開支按實際利息基準確認。

銀行借貸

借貸首先以公平值計量，其後按實際利息法以攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與償還或贖回借貸的任何差額乃於借款期確認。

貿易及其他應付款項及應付關連公司款項

上述金融負債首先以公平值計量，其後按實際利息法以攤銷成本計量。

取消確認

若從金融資產收取現金流量的權利已屆滿，或金融資產已轉讓及鹽城蘇嘉集團已將其於金融資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收的代價及已直接於股本權益確認的累計收益或虧損的差額，將於損益表確認。

倘於有關合約訂明的責任獲解除、取消或屆滿，則取消確認金融負債。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額乃於損益表確認。

股本工具

鹽城蘇嘉發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

5. 估計不明朗因素的主要來源

於結算日極有可能導致須對下一個財政年度資產與負債賬面值作出重大調整之未來主要假設及估計不明朗因素之其他主要來源披露如下：

發展中物業的可變現淨值

發展中物業乃按成本與可變現淨值的較低者列賬。

於二零零七年十二月三十一日，發展中物業的賬面值為人民幣232,724,000元。發展中物業的可變現淨值乃參考管理層基於當前市況估計的售價減適用可變銷售開支及預期竣工成本而釐定。倘市況或需求發生變動，管理層須修訂該等估計。倘實際市況遜於管理層所預計者，則可能須對發展中物業的價值作額外調整。

6. 財務風險管理目標及政策

(a) 金融工具類別

鹽城蘇嘉集團

	於十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
金融資產			
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值項目)	1,805	38,202	95,588
金融負債			
攤銷成本	401,889	430,879	339,584

鹽城蘇嘉

	於十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
金融資產			
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值項目)	1,805	38,202	94,884
金融負債			
攤銷成本	401,889	430,879	339,624

(b) 財務風險管理目標及政策

鹽城蘇嘉集團的主要金融工具包括其他應收款項、銀行結餘及現金、應付關連公司款項、貿易及其他應付款項以及銀行借貸。鹽城蘇嘉的主要金融工具包括其他應收款項、銀行結餘及現金、應付關連公司款項、貿易及其他應付款項以及銀行借貸。有關此等金融工具的詳情於各附註披露。鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉的業務令其面對各種財務風險：市場風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討並協定有關管理各項風險的政策，有關概要如下。

鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉承受的市場風險或其管理及計量風險的方式並無任何重大變動。

市場風險**利率風險**

鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉面臨與浮息銀行結餘相關的現金流量利率風險（詳見附註18）。

鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉亦面臨與應付關連公司款項及定息銀行借貸相關的公平值利率風險（詳見附註20及22）。

鹽城蘇嘉集團尚未訂立任何利率對沖合約。鹽城蘇嘉集團董事持續監控風險，必要時會考慮對沖利率風險。

於二零零七年十二月三十一日，倘利率上升／下降50個基點，而所有其他可變因素保持不變，則鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉於年內的虧損將分別增加／減少約人民幣319,000元（二零零五年：人民幣9,000元；二零零六年：人民幣72,000元）及人民幣315,000元（二零零五年：人民幣9,000元；二零零六年：人民幣72,000元）。

信貸風險

銀行結餘及現金以及其他應收款項的賬面值指鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉就其金融資產所承擔的最高信貸風險。

為減輕信貸風險，鹽城蘇嘉集團管理層已定期檢討信貸限額，確保採取跟進行動以收回逾期債項。此外，鹽城蘇嘉集團會定期檢討其他應收款項的可收回金額，以確保就未能收回的金額作出足夠減值虧損。鹽城蘇嘉集團的信貸風險源自多個客戶，故並無明顯的客戶信貸集中風險。

由於交易方均為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

流動資金風險

流動資金風險乃鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉未能於到期時償還其到期債務的風險。鹽城蘇嘉集團透過維持足夠流動資產水平以計算及監察其流動資金狀況，確保有充足現金流量應付鹽城蘇嘉集團業務所需。

下表詳列鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉於餘下合約期間的金融負債。下表乃基於金融負債的未折現現金流量而編製。倘為金融負債，現金流量乃根據鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉可能需還款的最早日期分類。下表載列利息及主要現金流量。

鹽城蘇嘉集團

				於 二零零五年 十二月 三十一日的 總賬面值 人民幣千元
	加權平均 實際利率 %	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	未折現 現金 流量總額 人民幣千元
二零零五年				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項		39	—	39
應付關連公司款項	6.12	426,443	—	426,443
總計		<u>426,482</u>	<u>—</u>	<u>426,482</u>
二零零六年				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項		100	—	100
應付關連公司款項	6.12	457,143	—	457,143
總計		<u>457,243</u>	<u>—</u>	<u>457,243</u>
二零零七年				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項		20,152	—	20,152
應付關連公司款項	6.12	179,801	—	179,801
銀行借貸	6.91	—	160,365	160,365
總計		<u>199,953</u>	<u>160,365</u>	<u>360,318</u>

鹽城蘇嘉

	加權平均 實際利率 %	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	未折現 現金 流量總額 人民幣千元	於 二零零五年 十二月 三十一日的 總賬面值 人民幣千元
二零零五年					
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項		39	—	39	39
應付關連公司款項	6.12	426,443	—	426,443	401,850
總計		<u>426,482</u>	<u>—</u>	<u>426,482</u>	<u>401,889</u>
二零零六年					
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項		100	—	100	100
應付關連公司款項	6.12	457,143	—	457,143	430,779
總計		<u>457,243</u>	<u>—</u>	<u>457,243</u>	<u>430,879</u>
二零零七年					
非衍生金融負債					
貿易及其他應付款項		20,142	—	20,142	20,142
應付關連公司款項	6.12	179,854	—	179,854	169,482
銀行借貸	6.91	—	160,365	160,365	150,000
總計		<u>199,996</u>	<u>160,365</u>	<u>360,361</u>	<u>339,624</u>

(c) 公平值

金融資產及金融負債的公平值釐定如下：

金融資產及金融負債的公平值輸入時乃根據可觀察現時市場交易採用的價格或利率進行折現現金流量分析所普遍接納的定價模式而釐定。

董事認為，按攤銷成本於綜合財務報表內入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

(d) 資本風險管理

鹽城蘇嘉集團管理其資本，以確保鹽城蘇嘉集團的實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股權持有人帶來最大回報。於有關期間，鹽城蘇嘉集團的整體策略維持不變。

鹽城蘇嘉集團資本結構包括債務（其包括附註22披露的借貸）及鹽城蘇嘉股權持有人應佔權益，包括實繳股本及累計虧損。

鹽城蘇嘉董事定期審閱資本結構。作為此審閱的一環，董事考慮資本成本及與各類別資本相關的風險。鹽城蘇嘉集團將透過支付股息、發行新股以及新增債務或贖回現有債務而平衡其整體資本結構。

7. 業務及地區分部

鹽城蘇嘉集團絕大部份活動均為從事物業發展及銷售，且鹽城蘇嘉集團絕大部份的銷售均向中國客戶進行。董事認為該等活動構成一個業務分部及一個地區分部，乃因該等業務相互關連且涉及共同的風險及回報。因此，並無呈列按業務或地區分類的營業額分析。因鹽城蘇嘉集團的資產及負債大部份均位於中國，故鹽城蘇嘉集團的資產及負債並無按地區分析呈列。

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
利息：			
— 支付關連公司	22,019	16,865	6,101
— 銀行借貸	—	—	5,283
	<u>22,019</u>	<u>16,865</u>	<u>11,384</u>
減：已資本化金額	—	—	6,643
	<u>22,019</u>	<u>16,865</u>	<u>4,741</u>

9. 除稅前虧損

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
除稅前虧損已扣除：			
董事酬金 (附註11)	—	50	645
員工成本	232	350	922
退休福利計劃供款	40	58	195
	<u>272</u>	<u>458</u>	<u>1,762</u>
僱員福利開支總額	272	458	1,762
物業、廠房及設備折舊	52	61	173
核數師酬金	35	48	40
	<u>35</u>	<u>48</u>	<u>40</u>

10. 稅項

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅	—	—	—
土地增值稅	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
遞延稅項 (附註13)：			
本年度	—	—	5,916
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,916</u>

鹽城蘇嘉及其附屬公司須繳納按應課稅收入以現行稅率33%計算的中國企業所得稅。

於二零零七年三月十六日，中國根據中國主席令第63號頒佈中華人民共和國企業所得稅法(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法的實施規例。新稅法及實施規例將使鹽城蘇嘉及其附屬公司的稅率自二零零八年一月一日起由33%調減為25%。遞延稅項結餘已反映變現資產或清償負債在有關期間預期適用的稅率。

有關期間稅項與綜合損益表的除稅前虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(28,167)</u>	<u>(23,678)</u>	<u>(18,393)</u>
按適用中國企業所得稅稅率33%			
計算的稅項	(9,295)	(7,814)	(6,070)
不可扣稅開支的稅務影響	7,423	5,382	2,565
未確認為遞延稅項資產的			
稅務虧損的稅務影響	1,872	2,432	—
確認先前未確認的稅務虧損			
的遞延稅項資產	—	—	(3,261)
對已確認遞延稅項資產			
之稅率變動影響	—	—	850
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>850</u>
年內稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5,916)</u>

中國土地增值稅

根據於一九九四年一月一日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例及於一九九五年一月二十七日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則所規定，在中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的一切收入，須就增值按漸進稅率30%至60%計算土地增值稅，惟倘普通標準住宅的增值不超過可扣減項目總額的20%，則其物業銷售可獲豁免。

由二零零六年十一月起，鹽城地方稅務局要求就物業發展的預售及銷售收入預付土地增值稅。根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，鹽城蘇嘉集團須就預售收入(普通標準住宅按1%及其他物業按2%)預繳土地增值稅。

鹽城蘇嘉集團根據前述中國相關土地增值稅條例就預售收入計提土地增值稅，並於資產負債表列作預付款項。於二零零七年十二月三十一日，土地增值稅累計達人民幣2,729,000元(見附註17)。

11. 董事及僱員薪酬

已付或應付董事酬金如下：

二零零七年

	陸國良 人民幣千元	潘幼根 人民幣千元	嚴大勇 人民幣千元	總計 人民幣千元
薪金及其他福利	<u>260</u>	<u>241</u>	<u>144</u>	<u>645</u>

二零零六年

	陸國良 人民幣千元	潘幼根 人民幣千元	嚴大勇 人民幣千元	總計 人民幣千元
薪金及其他福利	<u>50</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>50</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度，並無委任董事，故並無支付或應付董事酬金。

鹽城蘇嘉於截至二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士分別為零、一名及三名董事，其酬金詳情載於上文。於有關期間其餘人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
僱員			
— 基本薪金及津貼	<u>161</u>	<u>172</u>	<u>348</u>

於有關期間彼等的所有酬金均在1,000,000港元以內。

於有關期間，鹽城蘇嘉集團概無向五名最高薪人士(包括董事及僱員)支付酬金作為招攬加入鹽城蘇嘉集團或在加入當時的獎勵或離職補償。於有關期間概無董事放棄任何酬金。

12. 物業、廠房及設備

鹽城蘇嘉集團

	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本				
於二零零五年一月一日	—	26	—	26
增加	—	2	269	271
於二零零五年 十二月三十一日	—	28	269	297
增加	—	112	—	112
於二零零六年 十二月三十一日	—	140	269	409
增加	337	89	711	1,137
於二零零七年 十二月三十一日	337	229	980	1,546
折舊				
於二零零五年一月一日	—	—	—	—
年內撥備	—	(5)	(47)	(52)
於二零零五年 十二月三十一日	—	(5)	(47)	(52)
年內撥備	—	(10)	(51)	(61)
於二零零六年 十二月三十一日	—	(15)	(98)	(113)
年內撥備	(30)	(34)	(109)	(173)
於二零零七年 十二月三十一日	(30)	(49)	(207)	(286)
賬面值				
於二零零五年 十二月三十一日	—	23	222	245
於二零零六年 十二月三十一日	—	125	171	296
於二零零七年 十二月三十一日	307	180	773	1,260

物業、廠房及設備於考慮其各自之可使用年期後按下列年期折舊：

租賃物業裝修	5年或租期(以較短者為準)
傢俬、固定裝置及電子設備	5年
汽車	5年

鹽城蘇嘉

	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本				
於二零零五年一月一日	—	26	—	26
增加	—	2	269	271
於二零零五年 十二月三十一日	—	28	269	297
增加	—	112	—	112
於二零零六年 十二月三十一日	—	140	269	409
增加	337	79	711	1,127
於二零零七年 十二月三十一日	337	219	980	1,536
折舊				
於二零零五年一月一日	—	—	—	—
年內撥備	—	(5)	(47)	(52)
於二零零五年 十二月三十一日	—	(5)	(47)	(52)
年內撥備	—	(10)	(51)	(61)
於二零零六年 十二月三十一日	—	(15)	(98)	(113)
年內撥備	(30)	(33)	(109)	(172)
於二零零七年 十二月三十一日	(30)	(48)	(207)	(285)
賬面值				
於二零零五年 十二月三十一日	—	23	222	245
於二零零六年 十二月三十一日	—	125	171	296
於二零零七年 十二月三十一日	307	171	773	1,251

物業、廠房及設備於考慮其各自之可使用年期後按下列年期折舊：

租賃物業裝修	5年或租期(以較短者為準)
傢俬、固定裝置及電子設備	5年
汽車	5年

13. 遞延稅項

以下為年內經確認之遞延稅項資產及其變動：

	稅項虧損	
	鹽城 蘇嘉集團 人民幣千元	鹽城 蘇嘉 人民幣千元
於二零零五年及二零零六年十二月三十一日之結餘 計入綜合損益表	— 5,916	— 5,850
於二零零七年十二月三十一日之結餘	5,916	5,850

於二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日結算日，鹽城蘇嘉集團仍有未動用稅項虧損分別約人民幣23,664,000元、人民幣13,043,000元及人民幣5,673,000元，可供抵銷將來溢利。

於二零零七年、二零零六年及二零零五年十二月三十一日結算日，鹽城蘇嘉仍有未動用稅項虧損分別約人民幣23,400,000元、人民幣13,043,000元及人民幣5,673,000元，可供抵銷將來溢利。

董事釐定於二零零七年鹽城蘇嘉集團開始預售物業後就該稅項虧損確認遞延稅項資產為人民幣23,664,000元。根據最近之預算，管理層相信未來會有充裕之溢利以變現就稅項虧損所確認之遞延稅項資產。

14. 待發展物業

	鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉		
	於十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
成本	361,552	380,085	246,455
減：攤銷	(5,661)	(10,513)	(12,939)
	<u>355,891</u>	<u>369,572</u>	<u>233,516</u>

待發展物業為尚未發展之土地使用權。於二零零七年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣18,856,000元(二零零六年及二零零五年為零)的土地使用權尚未取得權證。董事相信有關土地使用權證會於適當時候獲授出，缺乏官方證明書不會減損鹽城蘇嘉集團於有關物業的價值。

15. 發展中物業

鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉

	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
長期租賃土地－成本	131,714
發展成本	94,574
資本化融資成本	6,643
扣減利息收入	(207)
	<u>232,724</u>

人民幣233,000,000元發展中物業預期於12個月內收回。

於二零零七年十二月三十一日，鹽城蘇嘉集團將賬面值為人民幣168,000,000元之發展中物業抵押以取得批予鹽城蘇嘉集團的一般銀行信貸之擔保。

16. 其他應收款項

	鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉		
	於十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
預付款項	3,607	1,146	2,030
其他稅項資產	—	—	15,144
其他應收款項	13	23,832	31,864
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年末結餘	<u>3,620</u>	<u>24,978</u>	<u>49,038</u>

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日之其他應收款項之結餘乃主要為第三方貸款，該等貸款乃無抵押、免息及須於會計師報告日期全面償還。

鹽城蘇嘉集團一般就超過365天之所有應收款項作出悉數撥備，因為根據過往經驗該等款項可能無法收回。

於各結算日，鹽城蘇嘉集團概無任何過期且於報告日期尚未撥備之其他應收款項。於二零零七年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日，鹽城蘇嘉集團之其他應收款項既無逾期且無減值，且擁有良好信貸質素。鹽城蘇嘉集團概無就此等結餘持有任何抵押品。

於二零零七年十二月三十一日之其他稅項資產之結餘乃主要為按照預售按金累計之預付營業稅。

17. 預付稅項

	鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉		
	於十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
中國企業所得稅預付款項	—	—	13,507
預付土地增值稅	—	—	2,729
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,236</u>

18. 銀行結餘及現金

鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉之銀行結餘及現金包括原到期日為三個月或以下屆滿之銀行存款，該等存款於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日分別按介乎0.72%至1.71%、0.72%至0.72%及0.72%至0.81%之市場年利率計息。

19. 貿易及其他應付款項

	鹽城蘇嘉集團			鹽城蘇嘉		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
				於十二月三十一日		
貿易應付款項	—	—	19,724	—	—	19,724
其他應付款項	39	100	428	39	100	418
應付薪金及福利	34	72	206	34	72	188
其他應付稅項	2,703	5,021	16,802	2,703	5,021	16,802
	<u>2,776</u>	<u>5,193</u>	<u>37,160</u>	<u>2,776</u>	<u>5,193</u>	<u>37,132</u>

以下為貿易應付款項之賬齡分析：

賬齡	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
0天至60天	—	—	11,328	—	—	11,328
61天至90天	—	—	2,515	—	—	2,515
91天至180天	—	—	3,532	—	—	3,532
181天至365天	—	—	2,318	—	—	2,318
365天以上	—	—	31	—	—	31
貿易應付款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,724</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,724</u>

貿易應付款項主要包括物業建築支出之未償還金額。

以下為其他應付稅項之分析：

	鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業稅	—	—	9,143
土地使用稅	2,073	5,021	6,372
其他稅項	—	—	1,287
	<u>2,073</u>	<u>5,021</u>	<u>16,802</u>

20. 應付關連公司款項

應付關連公司款項詳情如下：

鹽城蘇嘉集團

關連公司名稱	附註	於十二月三十一日		
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非經營性質				
浙江森橋實業集團有限公司	(i)、(v)	—	418,765	169,432
浙江蘇嘉房地產開發有限公司	(ii)、(v)	401,850	—	—
海寧市森橋房地產開發有限公司	(iii)、(v)	—	12,014	—
		<u>401,850</u>	<u>430,779</u>	<u>169,432</u>

鹽城蘇嘉

關連公司名稱	附註	於十二月三十一日		
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非經營性質				
浙江森橋實業集團有限公司	(i)、(v)	—	418,765	169,432
浙江蘇嘉房地產開發有限公司	(ii)、(v)	401,850	—	—
海寧市森橋房地產 開發有限公司	(iii)、(v)	—	12,014	—
鹽城市蘇嘉物業服務有限公司	(iv)、(vi)	—	—	50
		<u>401,850</u>	<u>430,779</u>	<u>169,482</u>

附註：

- (i) 於二零零六年七月三十一日至二零零七年九月二十三日期間鹽城蘇嘉的股東，由卡森的主要股東朱張金（「朱先生」）控制。
- (ii) 於二零零四年十月二十一日至二零零六年七月三十日期間鹽城蘇嘉的股東嘉興市交通投資集團有限公司的附屬公司。
- (iii) 於二零零六年七月三十一日至二零零七年九月二十三日期間鹽城蘇嘉的股東，由朱先生控制。
- (iv) 鹽城蘇嘉的全資附屬公司。
- (v) 該金額為無抵押、按介乎1.54%至8.22%的固定年利率計息及須於要求時償還。
- (vi) 該金額為無抵押、免息及須於要求時償還。

21. 應付稅項

	鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉		
	於十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	—	—	10,357
土地增值稅	—	—	1,829
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,186</u>

22. 銀行借貸

鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉

	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行借貸	<u>150,000</u>
應付賬面值： 二至五年	<u>150,000</u>

銀行借貸乃按年利率6.91%計息之定息借貸，銀行借貸乃由鹽城蘇嘉集團的發展中物業之按揭作抵押（見附註15）。

23. 實繳股本

投資者根據鹽城蘇嘉的章程大綱與細則作出的資本注資如下：

	於十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
嘉興市交通投資集團有限公司	9,000	—	—
嘉興市高等級公路投資有限公司	1,000	—	—
浙江森橋實業集團有限公司	—	45,000	—
海寧市森橋房地產開發有限公司	—	5,000	—
海寧市中遠房產有限公司	—	—	22,500
智威國際有限公司	—	—	27,500
合計	<u>10,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

24. 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資指於一家物業管理公司的100%股本權益。

於二零零七年
十二月三十一日
人民幣千元

於非上市附屬公司的投資成本 1,000

於本報告日期，鹽城蘇嘉的附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立日期	成立地點	鹽城蘇嘉 股權持有人 應佔實際 權益	實繳資本 人民幣	主要業務
鹽城蘇嘉 物業服務	二零零七年 五月十七日	中國	100%	1,000,000	提供物業管理 服務

25. 累計虧損

	鹽城蘇嘉		
	於十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
期初結餘	24,911	53,078	76,756
年內虧損	28,167	23,678	12,278
期末結餘	<u>53,078</u>	<u>76,756</u>	<u>89,034</u>

26. 經營租賃

作為承租人

於結算日，鹽城蘇嘉集團於有關期間就不可撤銷經營租賃須承擔之未付日後最低租賃付款如下：

	鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉		
	於十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內	12	43	37
第二至第三年(包括首尾兩年)	—	54	18
	<u>12</u>	<u>97</u>	<u>55</u>

該等租賃付款指鹽城蘇嘉集團就其員工住宿應付的租金。租期介乎一年至三年不等。

27. 資本承擔

	鹽城蘇嘉集團及鹽城蘇嘉		
	於十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
已訂約但未於財務資料中撥備的 待發展物業及發展中物業的資本開支	<u>1,901</u>	<u>5,481</u>	<u>225,850</u>

28. 退休福利計劃

鹽城蘇嘉集團的僱員均為由中國政府管理的國家管理退休福利計劃的成員。鹽城蘇嘉及其附屬公司須按僱員薪酬的若干百分比向退休福利計劃作出供款，以向該項福利提供資金。鹽城蘇嘉集團對退休福利計劃承擔的唯一責任為根據該計劃作出規定供款。

29. 關連公司交易

鹽城蘇嘉與其附屬公司之間並無進行交易。鹽城蘇嘉集團與其他關連公司之間的交易詳情披露如下。

於本年度，鹽城蘇嘉集團與關連人士有以下重大交易：

關連公司名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度		
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
浙江森橋實業集團 有限公司	鹽城蘇嘉集團 利息支出	—	3,826	5,367
浙江蘇嘉房地產 開發有限公司	鹽城蘇嘉集團 利息支出	22,019	12,764	—
海寧市森橋房地產 開發有限公司	鹽城蘇嘉集團 利息支出	—	275	734
		22,019	16,865	6,101
		22,019	16,865	6,101

B. 結算日後財務報表

鹽城蘇嘉集團、鹽城蘇嘉或其任何附屬公司並無編製有關二零零七年十二月三十一日後任何期間的經審核財務報表。

此致

香港
灣仔
菲林明道8號
大同大廈1605室
卡森國際控股有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零零八年六月三十日

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。以下會計師報告副本可供查閱。



德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F., One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

有關未經審核備考財務資料之會計師報告

致卡森國際控股有限公司列位董事

吾等就卡森國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）之未經審核備考財務資料（由 貴公司董事編製，僅作說明用途）報告，提供有關收購智威國際有限公司（「智威」）所有股本權益及鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司（「鹽城蘇嘉」）45%權益（「收購」）如何可能影響經呈列財務資料之資料，以供載入日期為二零零八年六月三十日之通函（「通函」）附錄四。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函附錄四。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

根據上市規則第4章第29(7)段規定，吾等之責任為就該未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等對之前就編製未經審核備考財務資料時所用任何財務資料而發出之報告，除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等概不負責。

意見之基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」履行聘約。吾等之工作主要就未經調整財務資料與來源文件作比較、查閱有關調整之憑證，並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該聘約並不涉及任何相關財務資料之獨立查核。

吾等計劃及執行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準符合 貴集團之會計政策，有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料而言乃屬適當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，乃根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，鑑於其假設性質，故並不保證或顯示任何事件必會於日後發生，亦未必能反映 貴集團於二零零七年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所述基準由 貴公司董事妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零八年六月三十日

A. 經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表

編製隨附之本集團經收購擴大（「經擴大集團」）後未經審核備考財務資料，旨在說明收購對本集團資產及負債之影響。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表乃根據(i)本集團於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表（節錄自本公司截至該日止年度之年報）；(ii)智威於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表（節錄自本通函附錄二所載之會計師報告）；及(iii)鹽城蘇嘉於二零零七年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表（節錄自本通函附錄三所載之會計師報告）而編製，並已作出(a)直接與收購相關；及(b)有事實證明收購猶如已於二零零七年十二月三十一日完成之備考調整。

編製未經審核備考財務資料旨在提供因收購而產生之經擴大集團之資料。由於編製此資料僅供說明用途，故未必能真實反映經擴大集團於收購完成後之財務狀況。

B. 經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表

	於	於	於	備考調整				備考
	二零零七年 十二月 三十一日 本集團 人民幣千元	二零零七年 十二月 三十一日 智威集團 人民幣千元	二零零七年 十二月 三十一日 鹽城蘇嘉 人民幣千元	人民幣千元 附註(ia)	人民幣千元 附註(ib)	人民幣千元 附註(ii)	人民幣千元 附註(iii)	經擴大集團 人民幣千元
非流動資產								
物業、廠房及設備	952,492	1,260	1,260		(1,260)			953,752
預付租賃款項								
— 非流動部份	102,265	—	—					102,265
待發展物業	314,781	300,979	233,516	101,702	(233,516)	146,372	2,602	866,436
無形資產	1,321	—	—					1,321
於聯營公司之投資	15,833	—	—					15,833
於共同控制實體								
— 之投資	2,614	—	—					2,614
遞延稅項資產	—	5,916	5,916		(5,916)			5,916
可供出售投資	43,278	—	—					43,278
其他長期資產	143,360	—	—					143,360
	<u>1,575,944</u>	<u>308,155</u>	<u>240,692</u>					<u>2,134,775</u>
流動資產								
存貨	1,142,720	—	—					1,142,720
發展中物業	—	261,636	232,724	43,586	(232,724)	62,731	1,115	369,068
貿易及								
其他應收款項	549,588	49,038	49,038		(49,038)			598,626
預付租賃款項								
— 流動部份	2,311	—	—					2,311
應收關連公司款項	24,372	—	—					24,372
可收回稅項	6,682	16,236	16,236		(16,236)			22,918
衍生金融工具	16,151	—	—					16,151
已抵押銀行存款	85,743	—	—					85,743
銀行結餘及現金	504,549	66,799	63,724	(171,002)	(63,724)		(3,717)	396,629
	<u>2,332,116</u>	<u>393,709</u>	<u>361,722</u>					<u>2,658,538</u>
分類為持作								
— 出售之資產	231,390	—	—					231,390
總資產	<u>4,139,450</u>	<u>701,864</u>	<u>602,414</u>					<u>5,024,703</u>

	於 二零零七年 十二月 三十一日 本集團 人民幣千元	於 二零零七年 十二月 三十一日 智威集團 人民幣千元	於 二零零七年 十二月 三十一日 鹽城蘇嘉 人民幣千元	備考調整				備考 經擴大集團 人民幣千元
				人民幣千元 附註(i)	人民幣千元 附註(ii)	人民幣千元 附註(iii)		
流動負債								
貿易、票據及								
其他應付款項	429,576	37,160	37,160	(37,160)			466,736	
預售按金	—	272,869	272,869	(272,869)			272,869	
應付關連公司款項	81	204,036	169,432	(169,432)			204,117	
銀行及其他借貸								
—一年內到期	1,546,812	—	—				1,546,812	
應付稅項	7,722	12,186	12,186	(12,186)			19,908	
	1,984,191	526,251	491,647				2,510,442	
分類為持作								
出售之負債	175,013	—	—				175,013	
流動資產(負債)淨值	404,302	(132,542)	(129,925)				204,473	
總資產減流動負債	1,980,246	175,613	110,767				2,339,248	
非流動負債								
銀行及其他借貸								
—一年後到期	10,400	150,000	150,000	(150,000)			160,400	
資產(負債)淨值	1,969,846	25,613	(39,233)				2,178,848	

附註：

鹽城蘇嘉所帶領集團之主要業務為在中華人民共和國(「中國」)江蘇省之物業開發，鹽城蘇嘉之主要有形資產乃位於中國之物業開發地盤，而並無一套綜合之業務及資產，本身並無包括一套完整之「輸入、過程及輸出」。該公司董事認為，收購鹽城蘇嘉實際上乃收購淨資產(即一項發展中物業項目)，而非收購業務，因為不屬於國際會計準則委員會所頒佈之國際財務報告準則第3號「業務合併」之範圍。因此，有關交易以收購資產淨值列賬。

因此，所支付之代價將會根據其於收購日期之相對公平值(猶如已於二零零七年十二月三十一日完成)分配予已識別之所收購個別資產及所承擔負債。所收購淨資產及承擔負債公平值及已付代價超逾之數將不會即時於損益中確認。

- (ia) 該調整指本集團以代價約人民幣171,002,000元(相等於約193,232,000港元)收購鹽城蘇嘉及其附屬公司之45%股本權益，並以現金支付。
- (ib) 收購亦將導致智威之少數股東權益減少人民幣25,714,000元(佔鹽城蘇嘉45%權益)。該調整指鹽城蘇嘉於二零零七年十二月三十一日之相關資產及負債被抵銷。
- (ii) 該調整指本集團收購智威之所有權益，並以發行174,425,616股本公司新股之方式支付。本公司董事認為，代價與所收購淨資產之公平值相若，約為人民幣209,002,000元(相等於約236,172,000港元)。
- (iii) 此外，估計交易成本約人民幣3,717,000元(相等於約4,200,000港元)乃以現金支付。

緊隨收購完成後，智威、鹽城蘇嘉及鹽城蘇嘉之附屬公司均為本公司之間接全資附屬公司。

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司為載入本通函而就本集團物業權益於二零零八年四月三十日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
22nd Floor Siu On Centre
188 Lockhart Road Wanchai Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001

仲量聯行西門有限公司
香港灣仔駱克道188號兆安中心22樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001

敬啟者：

吾等根據閣下的指示對卡森國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）所擁有的中華人民共和國（「中國」）及香港物業權益進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢及查冊，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零八年四月三十日（「估值日」）資本值的意見。

吾等對該物業權益的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情及自願的情況下審慎交易而可取得的估計金額」。

吾等採用直接比較法對第二類物業權益進行估值，並假設有關於物業權益按現有狀況即時交易出售及參考有關市場之可供比較銷售交易進行。

倘基於中國物業的樓宇及構築物的性質而並無可資比較的市場銷售交易，則按折舊重置成本對第一類物業權益進行估值。

折舊重置成本指「物業重置(重建)的現時成本，減去實際損耗以及各種相關陳舊及優化的扣除額」。以土地現有用途的市值估計為基準，加物業裝修的現有重置(重建)成本，按實際耗損及所有有關陳舊及優化作出適當扣減。物業權益的折舊重置成本受有關業務的足夠潛在盈利能力所限。

就 貴集團租用的第三類及第四類物業權益而言，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值，乃由於有關租約屬短期性質或不得出讓或分租，或缺乏可觀租金溢利。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮任何物業權益所負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響價值的繁重負擔、限制及支銷。

對物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則(第六版)及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，亦接納 貴集團有關年期、圖則審批、法定公告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的國有土地使用權證、房屋所有權證及上海房地產權證等多項業權文件的副本，並已作出適當查詢。吾等已在可能的情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附有的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問浙江潮鄉律師事務所就 貴集團中國物業權益的有效性而發表的意見。

吾等並無進行詳盡測量，以核實物業面積是否正確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所列的面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查以釐定土地狀況及設施對該土地上發展項目的適合性。吾等的估值乃假設上述該等方面均令人滿意及建設期間不會產生任何預期以外的成本或出現任何延誤而編製。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真確性。吾等亦已徵求並獲 貴集團確定，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑 貴集團隱瞞任何重要資料。

除另有指明外，本報告所載全部金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

下文隨附吾等的估值概要及估值證書。

此致

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands
卡森國際控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零八年六月三十日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有25年中國物業估值經驗及28年香港、英國與亞太區物業估值經驗。

估值概要

第一類－貴集團持有及佔用的中國物業權益

編號	物業	於二零零八年 四月三十日 現況下 的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零八年 四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣
1.	位於 中國 浙江省 海寧市 斜橋鎮 華豐村 新硤斜公路南側 華豐大道北側的 卡森舊廠房的 九幅土地、 多幢樓宇及構築物	66,176,000元	100%	66,176,000元
2.	位於 中國 浙江省 海寧市 斜橋鎮 華豐村 股份二區 慶東橋北側的 三幅土地、 多幢樓宇及構築物	75,912,000元	100%	75,912,000元
3.	位於 中國 浙江省 海寧市 斜橋鎮 華豐村 卡森工業園 蕩里2至6號的 兩幅土地、 多幢樓宇及構築物	274,948,000元	100%	274,948,000元
4.	位於 中國 浙江省 海寧市 錢江西路259號的 一幅土地、 多幢樓宇及構築物	181,059,000元	100%	181,059,000元

編號	物業	於二零零八年 四月三十日 現況下 的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零八年 四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣
5.	位於 中國 浙江省 海寧市 斜橋鎮 斜橋西街67及72號的 一幅土地及多幢樓宇	2,578,000元	100%	2,578,000元
6.	位於 中國 浙江省 海寧市 斜橋鎮 建設路5號的 一幅土地、 多幢樓宇及構築物	36,577,000元	100%	36,577,000元
7.	位於 中國 浙江省 海寧市 尖山新區 文昌路26號的 一幅土地、 多幢樓宇及構築物	103,962,000元	100%	103,962,000元
8.	位於 中國 浙江省 海寧市 尖山新區 吉盛路6號的 一幅土地、 多幢樓宇及構築物	102,738,000元	95.05%	97,652,000元

編號	物業	於二零零八年 四月三十日 現況下 的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零八年 四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣
9.	位於 中國 浙江省 海寧市 周王廟鎮 桑梓中路 1-3號的兩幅土地、 多幢樓宇及構築物	36,086,000元	50.5%	18,223,000元
10.	位於 中國 浙江省 海寧市 尖山新區 永昌路25號的 一幅土地、 多幢樓宇及構築物	104,353,000元	50.5%	52,698,000元
11.	位於 中國 上海 青浦區 練塘鎮 蘆潼路426號的 一幅土地、 多幢樓宇及構築物	83,600,000元	100%	83,600,000元
12.	位於 中國 浙江省 海寧市 尖山新區 文昌路28號的 一幅土地、多幢樓宇 及構築物	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	<u>1,067,989,000元</u>		<u>993,385,000元</u>

附註：根據 貴集團所提供的資料，出售第一類物業權益將產生的潛在稅項負債為按代價5%計算的中國營業稅、中國土地增值稅(介乎增值額的30%至60%)及按出售時純利25%計算的中國企業所得稅。然而，由於 貴集團現時無意出售物業，任何稅項負債變現的可能性極低。

第二類－貴集團持有作未來發展的中國物業權益

編號	物業	於二零零八年 四月三十日 現況下 的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零八年 四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣
13.	位於 中國 湖南省 長沙市 雨花區 勞動東路南側 京珠高速公路東側 的一幅土地 (地段0104050002號)	331,000,000元	69.23%	229,151,000元
14.	位於 中國 海南省 海口市 博鰲鎮 萬泉河出口的 海濱旅遊區 龍博大道東側 寶蓮城南側 的一幅土地	50,421,000元	99%	49,917,000元
15.	位於 中國 海南省 海口市 博鰲鎮 萬泉河出口的 海濱旅遊區 龍博大道東側 寶蓮城南側 的一幅土地	196,417,000元	99%	194,453,000元
16.	位於 中國 浙江省 海寧市 斜橋鎮 綿長港東側 新硤斜公路北側 的一幅土地(地段8號)	17,037,000元	100%	17,037,000元
	小計：	<u>594,875,000元</u>		<u>490,558,000元</u>

附註：根據貴集團所提供的資料，出售第二類物業權益將產生的潛在稅項負債為按代價5%計算的中國營業稅、中國土地增值稅(介乎增值額的30%至60%)及按出售時純利25%計算的中國企業所得稅。由於有關物業乃持作發展以供日後銷售，預期日後將變現相關稅項。

第三類－貴集團租賃及佔用的中國物業權益

編號	物業	於二零零八年 四月三十日 現況下 的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零八年 四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣
17.	位於 中國 上海 徐匯區 凱旋路3021號 一幢樓宇的 第一至三層	無商業價值	100%	無商業價值
18.	中國 浙江省 杭州市 上城區 秋濤路473號 2號樓宇	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	無		無

第四類－貴集團租賃及佔用的香港物業權益

編號	物業	於二零零八年 四月三十日 現況下 的資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零零八年 四月三十日 貴集團 應佔資本值 人民幣
19.	香港灣仔 菲林明道8號 大同大廈 16樓1605室	無商業價值	100%	無商業價值
20.	香港 灣仔道220號 利昌大廈4樓D室	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	無		無
	總計：	1,662,864,000元		1,483,943,000元

估值證書

第一類－貴集團持有及佔用的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
1.	位於 中國 浙江省 海寧市 斜橋鎮 華豐村 新硤斜公路 南側華豐大道 北側的卡森舊廠 房的九幅土地、 多幢樓宇 及構築物	<p>該物業包括9幅總地盤面積約90,015平方米的土地，其上建有於一九九二年至二零零零年間分階段落成的79幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為59,984.85平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大樓、辦公大樓及貨倉。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、道路及工棚。</p> <p>該物業的土地使用權獲批的年期為50年，於二零四八年十二月三十日至二零五二年十一月七日期間屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	66,176,000元 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 66,176,000元

附註：

1. 根據海寧市人民政府發出的9份國有土地使用權證－海國用(2005)第6003130048至6003130053號及海國用(2006)第6003130012及6003130013號，9幅總地盤面積約90,015平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司浙江卡森實業有限公司(「浙江卡森」)，為期50年，於二零四八年十二月三十日至二零五二年十一月七日期間屆滿，作工業用途。
2. 根據海寧市人民政府發出的20份房屋所有權證－海寧房權證斜字00028772至00028780號及海寧房權證斜字第斜00028747至00028757號，79幢總建築面積約59,984.85平方米的樓宇屬浙江卡森所有。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - b. 根據有關業權證所規定的有效期限及用途， 貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - c. 該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
2.	位於 中國 浙江省 海寧市 斜橋鎮 華豐村 股份二區 慶東橋北側的 三幅土地、 多幢樓宇 及構築物	<p data-bbox="341 462 675 617">該物業包括3幅總地盤面積約99,353平方米的土地，其上建有於二零零零年至二零零三年間分階段落成的28幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p data-bbox="341 658 675 721">該等樓宇的總建築面積約為60,601.61平方米。</p> <p data-bbox="341 762 675 824">該等樓宇主要包括工業大樓、辦公大樓及貨倉。</p> <p data-bbox="341 866 675 928">該等構築物主要包括圍牆、道路及工棚。</p> <p data-bbox="341 969 675 1114">該物業的土地使用權獲批的年期為50年，於二零四九年六月二十九日至二零五零年四月二十四日期間屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。	75,912,000元 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 75,912,000元

附註：

1. 根據海寧市人民政府發出的3份國有土地使用權證—海國用(2005)字第6000000108、6000000109及6000000055號，3幅總地盤面積約99,353平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司浙江卡森實業有限公司(「浙江卡森」)，為期50年，於二零四九年六月二十九日至二零五零年四月二十四日期間屆滿，作工業用途。
2. 根據海寧市人民政府發出的7份房屋所有權證—海寧房權證斜字第00028758、00028759及00028764至00028768號，28幢總建築面積合共約60,601.61平方米的樓宇屬浙江卡森所有。
3. 根據2份按揭合約，該物業已按予中國銀行海寧市支行，作為總金額為人民幣50,100,000元的銀行貸款的抵押，而按揭期最遲於二零零八年十二月十一日屆滿。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - b. 根據有關業權證所規定的有效期限及用途， 貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - c. 除所披露按揭外，該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

於二零零八年
四月三十日
現況下的
資本值
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
3.	位於 中國 浙江省 海寧市 斜橋鎮 華豐村 卡森工業園 蕩里2至6號的 兩幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括2幅總地盤面積約334,771平方米的土地，其上建有於二零零三年至二零零四年間分階段落成的19幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為219,658.09平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大樓及測試中心。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、道路及工棚。</p> <p>該物業的土地使用權獲批的年期為50年，於二零五二年五月十日至二零五二年十一月七日期間屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由貴集團佔用作生產用途。</p>	<p>274,948,000元</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 274,948,000元</p>

附註：

- 根據海寧市人民政府發出的2份國有土地使用權證—海國用(2005)字第6006100040及6006100041號，2幅總地盤面積約334,771平方米的土地的土地使用權授予貴公司的間接全資附屬公司浙江卡森實業有限公司(「浙江卡森」)，為期50年，於二零五二年五月十日至二零五二年十一月七日期間屆滿，作工業用途。
- 根據海寧市人民政府發出的7份房屋所有權證—海寧房權證斜字第斜00028737至00028742號及第斜00028746號，19幢總建築面積合共約219,658.09平方米的樓宇屬浙江卡森所有。
- 根據4份按揭合約，該物業的一部份已按予中國銀行海寧市支行及中國中信銀行嘉興分行，作為總金額為人民幣174,743,000元的銀行貸款的抵押，而按揭期最遲於二零一零年一月十四日屆滿。
- 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - 根據有關業權證所規定的有效期限及用途，貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - 除所披露按揭外，該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

於二零零八年
四月三十日
現況下的
資本值
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
4.	位於 中國 浙江省 海寧市 錢江西路259號 的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括一幅總地盤面積約205,978平方米的土地，其上建有於二零零二年至二零零六年間分階段落成的28幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為109,506.75平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大樓、辦公大樓及宿舍。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、道路及工棚。</p> <p>該物業的土地使用權獲批的年期為50年，於二零五零年九月五日屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。</p>	<p>181,059,000元</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 181,059,000元</p>

附註：

- 根據海寧市人民政府發出的國有土地使用權證—海國用(2006)字第6503104021號，一幅總地盤面積約205,978平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司海寧卡雷諾傢俬有限公司(「海寧卡雷諾」)，為期50年，於二零五零年九月五日屆滿，作工業用途。
- 根據海寧市人民政府發出的8份房屋所有權證—海寧房權證海房字第00141210至00141215號及海寧房權證海房字第00135250至00135251號，28幢總建築面積合共約109,506.75平方米的樓宇屬海寧卡雷諾所有。
- 根據一份按揭合約，該物業已按予中國工商銀行浙江分行，作為總金額為人民幣230,270,000元的銀行貸款的抵押，而按揭期最遲於二零一三年二月二十五日屆滿。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - 根據有關業權證所規定的有效期限及用途， 貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - 除所披露按揭外，該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

於二零零八年
四月三十日
現況下的
資本值
人民幣

編號	物業	概況及年期	估用詳情	資本值 人民幣
5.	位於 中國 浙江省 海寧市 斜橋鎮 斜橋西街67及72 號的一幅土地 及多幢樓宇	該物業包括一幅總地盤面積約 4,729.4平方米的土地，其上建 有於一九六九年至一九九八年 間分階段落成的14幢樓宇及多 項配套構築物。 該等樓宇的總建築面積約為 5,774.59平方米。 該等樓宇主要包括工業大樓及 宿舍。 該物業的土地使用權獲批的年 期為50年，於二零五零年七月 十九日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴 集團估用作生產用 途。	2,578,000元 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,578,000元

附註：

1. 根據海寧市人民政府發出的國有土地使用權證—海國用(2004)字第5802010035號，一幅地盤面積約4,729.4平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司海寧恒森傢俱有限公司(「海寧恒森」)，為期50年，於二零五零年七月十九日屆滿，作工業用途。
2. 根據海寧市人民政府發出的3份房屋所有權證—海寧房權證斜字第000682、000683及000684號，14幢總建築面積約5,774.59平方米的樓宇屬海寧恒森所有。
3. 根據一份按揭合約，該物業的一部份已按予中國交通銀行海寧市支行，作為總金額為人民幣37,000,000元的銀行貸款的抵押，而按揭期最遲於二零零九年一月八日屆滿。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - b. 根據有關業權證所規定的有效期限及用途， 貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - c. 除所披露按揭外，該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

於二零零八年
四月三十日
現況下的
資本值
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
6.	位於 中國 浙江省 海寧市 斜橋鎮 建設路5號的 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括一幅總地盤面積約 58,725.7平方米的土地，其上 建有於一九八二年至二零零四 年間分階段落成的21幢樓宇及 多項配套構築物。 該等樓宇的總建築面積約為 34,986.43平方米。 該等樓宇主要包括工業大樓、 辦公大樓及貨倉。 該物業的土地使用權獲批的年 期為50年，於二零五零年七月 十九日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴 集團佔用作生產用 途。	36,577,000元 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 36,577,000元

附註：

1. 根據海寧市人民政府發出的國有土地使用權證—海國用(2004)字第5800050036號，一幅總地盤面積約58,725.7平方米的土地的土地使用權授予 貴公司的間接全資附屬公司海寧恒森傢俱有限公司(「海寧恒森」)，為期50年，於二零五零年七月十九日屆滿，作工業用途。
2. 根據海寧市人民政府發出的5份房屋所有權證—海寧房權證海房字第00135198號及第00135204至0013507號，21幢總建築面積約34,986.43平方米的樓宇屬海寧恒森所有。
3. 根據一份按揭合約，該物業連同第5項物業的一部份已按予中國交通銀行海寧市支行，作為總金額為人民幣37,000,000元的銀行貸款的抵押，而按揭期於二零零九年一月八日屆滿。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - b. 根據有關業權證所規定的有效期限及用途， 貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - c. 除所披露按揭外，該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

於二零零八年

四月三十日

現況下的

資本值

人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
7.	位於 中國 浙江省 海寧市 尖山新區 文昌路26號的 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括一幅地盤面積約 152,023平方米的土地，其上 建有於二零零五年落成的14幢 樓宇及多項配套構築物。 該等樓宇的總建築面積約為 108,867.59平方米。 該等樓宇主要包括工業大樓、 辦公大樓及宿舍。 該等構築物主要包括圍牆、道 路及工棚。 該物業的土地使用權獲批的年 期為50年，於二零五三年十二 月十五日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴 集團佔用作生產用 途。	103,962,000元 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 103,962,000元

附註：

- 根據海寧市人民政府與海寧慧達傢俱有限公司（「海寧慧達傢俱」， 貴公司的間接全資附屬公司）於二零零三年十二月三日訂立的國有土地使用權出讓合同—海地合字(2003)第343號，一幅地盤面積約152,023平方米的土地的土地使用權授予海寧慧達傢俱，為期50年，作工業用途。地價為人民幣9,881,495元。
- 根據海寧市人民政府發出的國有土地使用權證—海國用(2005)第7400JS0017號，一幅總地盤面積約152,023平方米的土地的土地使用權授予海寧慧達傢俱，為期50年，於二零五三年十二月十五日屆滿，作工業用途。
- 根據海寧市人民政府發出的三份房屋所有權證—海寧房權證袁字第袁00031642至00031644號，14幢總建築面積約108,867.59平方米的樓宇屬海寧慧達傢俱所有。
- 根據一份按揭合約，該物業已按予中國建設銀行海寧市支行，作為總金額為人民幣95,000,000元的銀行貸款的抵押，而按揭期於二零零八年十二月十二日屆滿。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - 根據有關業權證所規定的有效期限及用途， 貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - 除所披露按揭外，該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

於二零零八年

四月三十日

現況下的

資本值

人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
8.	位於 中國 浙江省 海寧市 尖山新區 吉盛路6號 的一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	該物業包括一幅地盤面積約 144,786平方米的土地，其上 建有於二零零五年落成的10幢 樓宇及多項配套構築物。 該等樓宇的總建築面積約為 108,727.33平方米。 該等樓宇主要包括工業大樓、 辦公大樓及宿舍。 該等構築物主要包括圍牆、道 路及工棚。 該物業的土地使用權獲批的年 期為50年，於二零五三年十二 月十九日屆滿，作工業用途。	該物業目前由 貴 集團佔用作生產用 途。	102,738,000元 貴集團應佔 95.05%權益： 人民幣 97,652,000元

附註：

- 根據海寧市人民政府與海寧漢林沙發有限公司（「海寧漢林」， 貴公司擁有95.05%權益的附屬公司）於二零零三年十二月十七日訂立的國有土地使用權出讓合同—海地合（2003）第355號，一幅地盤面積約144,786平方米的土地的土地使用權授予海寧漢林，為期50年，作工業用途。地價為人民幣9,411,090元。
- 根據海寧市人民政府發出的國有土地使用權證—海國用（2005）第7400JS0017號，一幅地盤面積約144,786平方米的土地的土地使用權授予海寧漢林，為期50年，於二零五三年十二月十九日屆滿，作工業用途。
- 根據海寧市人民政府發出的2份房屋所有權證—海寧房權證海房字第00137201及00137202號，10幢總建築面積合共約108,727.33平方米的樓宇屬海寧漢林所有。
- 根據2份按揭合約，該物業已按予中國銀行海寧市支行，作為總金額為人民幣60,530,000元的銀行貸款的抵押，而按揭期於二零一零年十月二十日屆滿。
- 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - 根據有關業權證所規定的有效期限及用途， 貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - 除所披露按揭外，該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

於二零零八年
四月三十日
現況下的
資本值
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
9.	位於 中國 浙江省 海寧市 周王廟鎮 桑梓中路 1-3號的 兩幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括2幅總地盤面積約47,290平方米的土地，其上建有於二零零四年落成的6幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為32,140.34平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大樓、辦公大樓及宿舍。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、道路及工棚。</p> <p>該物業的土地使用權獲批的年期為50年，於二零五三年十二月十九日至二零五七年二月六日期間屆滿，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。</p>	<p>36,086,000元</p> <p>貴集團應佔 50.5%權益： 人民幣 18,223,000元</p>

附註：

1. 根據海寧市人民政府發出的2份國有土地使用權證—海國用(2005)第7406010011號及海國用(2007)第5608020019號，2幅總地盤面積約47,290平方米的土地的土地使用權授予 貴公司擁有其50.5%權益的附屬公司浙江獵馬傢俬有限公司(「獵馬傢俬」)，為期50年，於二零五三年十二月十九日至二零五七年二月六日期間屆滿，作工業用途。
2. 根據海寧市人民政府發出的2份房屋所有權證—海寧房權證海長字第00025294及00025295號，6幢總建築面積合共約32,140.34平方米的樓宇屬獵馬傢俬所有。
3. 根據2份按揭合約，該物業已按予中國農業銀行海寧市支行，作為總金額為人民幣42,470,000元的銀行貸款的抵押，而按揭期於二零一零年十月二十八日屆滿。
4. 吾等獲貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - b. 根據有關業權證所規定的有效期限及用途， 貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - c. 除所披露按揭外，該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

於二零零八年
四月三十日
現況下的
資本值
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
10.	位於 中國 浙江省 海寧市 尖山新區 永昌路25號的 一幅土地、 多幢樓宇及 構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約151,985平方米的土地，其上建有於二零零五年落成的16幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為109,207.71平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大樓、辦公大樓及宿舍。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、道路及工棚。</p> <p>該物業的土地使用權獲批的年期為50年，於二零五三年十二月十五日，作工業用途。</p>	<p>該物業目前由 貴集團佔用作生產用途。</p>	<p>104,353,000元</p> <p>貴集團應佔 50.5%權益： 人民幣 52,698,000元</p>

附註：

- 根據海寧市人民政府與浙江獵馬傢俬有限公司（「獵馬傢俬」，前稱浙江獵馬服飾有限公司， 貴公司擁有50.5%權益的附屬公司）於二零零三年十二月三日訂立的國有土地使用權出讓合同—海地合（2003）第344號，一幅地盤面積約151,985平方米的土地的土地使用權授予獵馬傢俬，為期50年，作工業用途。地價為人民幣9,879,025元。
- 根據海寧市人民政府發出的國有土地使用權證—海國用(2005)第7400JS0015號，一幅地盤面積約151,985平方米的土地的土地使用權授予獵馬傢俬，為期50年，於二零五三年十二月十五日屆滿，作工業用途。
- 根據海寧市人民政府發出的3份房屋所有權證—海寧房權證袁字第0031630至0031632號，16幢總建築面積約109,207.71平方米的樓宇屬獵馬傢俬所有。
- 根據2份按揭合約，該物業已按予中國農業銀行海寧市支行，作為總金額為人民幣128,030,000元的銀行貸款的抵押，而按揭期於二零一零年十月二十八日屆滿。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - 根據有關業權證所規定的有效期限及用途， 貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - 除所披露按揭外，該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

於二零零八年
四月三十日
現況下的
資本值
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
11.	位於 中國 上海 青浦區 練塘鎮 蘆潼路426號的 一幅土地、 多幢樓宇 及構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約100,000平方米的土地，其上建有於二零零五年落成的3幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為53,002.79平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大樓及辦公大樓。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、道路及工棚。</p> <p>該物業的土地使用權獲批的年期為50年，於二零五五年六月十五日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現時空置。	<p>83,600,000元</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 83,600,000元</p>

附註：

- 根據上海青浦區房屋及土地資源管理局與上海禾美傢俱有限公司（「上海禾美」，貴公司的間接全資附屬公司）於二零零五年六月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同一滬青房第(2005)出讓合同第112號，一幅地盤面積約100,000平方米的土地的土地使用權訂約轉讓予上海禾美，為期50年，作工業用途。地價為人民幣4,000,000元。
- 根據上海市房屋及土地資源管理局發出的上海房地產權證一滬房地青字第(2006)第000710號，一幅地盤面積約100,000平方米的土地的土地使用權授予上海禾美，為期50年，於二零五五年六月十五日屆滿，作工業用途，而兩幢總建築面積約49,701.79平方米的樓宇的房屋所有權屬上海禾美所有。
- 對該物業進行估值時，由於總建築面積約3,301平方米的其餘樓宇尚未取得任何正式業權證書，故此吾等認為該等樓宇並無商業價值。然而，為供參考目的，吾等認為該等樓宇（不包括土地）於估值日的折舊重置成本應為人民幣2,702,000元（假設已取得一切有關房屋所有權證及該樓宇可自由轉讓）。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - 貴集團已取得附註1所述該2幢樓宇的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - 根據有關業權證所規定的有效期限及用途，貴集團有權佔用、使用或另行依法出售附註1所述該2幢樓宇的土地使用權及房屋所有權；及
 - 該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

於二零零八年

四月三十日

現況下的

資本值

人民幣

編號	物業	概況及年期	估用詳情	資本值 人民幣
12.	位於 中國 浙江省 海寧市 尖山01圍墾區 尖山新區 文昌路28號的 一幅土地、 多幢樓宇 及構築物	<p>該物業包括一幅地盤面積約152,023平方米的土地，其上建有於二零零五年落成的5幢樓宇及多項配套構築物。</p> <p>該等樓宇的總建築面積約為62,038平方米。</p> <p>該等樓宇主要包括工業大樓、辦公大樓及宿舍。</p> <p>該等構築物主要包括圍牆、道路及工棚。</p> <p>該物業的土地使用權獲批的年期為50年，於二零五三年十二月二十九日屆滿，作工業用途。</p>	該物業現時空置。	無商業價值

附註：

- 根據海寧市人民政府與海寧利貝奧沙發有限公司（「海寧利貝奧」，貴公司的間接全資附屬公司）於二零零三年十二月十七日訂立的國有土地使用權出讓合同—海地合（2003）第353號，一幅地盤面積約152,023平方米的土地的土地使用權授予海寧利貝奧，為期50年，作工業用途。地價為人民幣9,881,495元。
- 根據海寧市人民政府於二零零四年二月四日發出的土地使用權證臨時證書—海國土登字（2004）第042號，一幅地盤面積約152,023平方米的土地授予海寧利貝奧，為期50年，於二零五三年十二月二十九日屆滿，作工業用途。
- 在對該物業進行估值時，由於該物業並未取得任何正式所有權證，故此吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，為供參考目的，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣70,765,000元（假設已取得一切有關所有權證及該樓宇可自由轉讓）。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - 國有土地使用權臨時證書並非土地使用權的合法證書，因此海寧利貝奧並未獲取可執行的土地使用權證；
 - 海寧利貝奧已取得相關建設批文，並獲准建造該等總建築面積約62,038平方米的樓宇；
 - 完成建設工程後，海寧利貝奧申請土地使用權證並無重大障礙，惟海寧利貝奧須全面遵守中國法律、土地使用權出讓合同及建設工程的相關批准；及
 - 該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

第二類－貴集團持有作未來發展的中國物業權益

			於二零零八年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣	
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
13.	位於 中國 湖南省 長沙市 雨花區 勞動東路南側 京珠高速公路 東側的一幅土地 (地段 0104050002號)	該物業包括一幅地盤面積約 145,078.24平方米的土地。 該物業的土地使用權獲批的年 期介乎40至70年不等，商業用 途部份於二零四七年一月二十 九日屆滿，住宅用途部份於二 零七七年一月二十九日屆滿。	該物業目前由若干 即將拆除的舊樓宇 佔用。	331,000,000元 貴集團應佔 69.23%權益： 人民幣 229,151,000元

附註：

1. 根據一份日期為二零零七年一月二十九日的國有土地使用權出讓合同－GF-2000-2601第20070130號，一幅總地盤面積約145,078.24平方米的土地已訂約將授予湖南高點－海寧中國皮革城投資有限公司，代價為人民幣37,716,527元，作住宅及商業用途。相關土地使用情況如下：
 - a. 地積比率： 商業 < 4.5，住宅 < 3.0
 - b. 建築密度： < 24%
 - c. 綠化比率： > 40%
2. 根據長沙市國土資源局發出的一份國有土地使用權證－長國用(2007)第004434號，一幅地盤面積約145,078.24平方米的土地的土地使用權已授予湖南高點－海寧中國皮革城投資有限公司，年期介乎40至70年不等，商業用途部份於二零四七年一月二十九日屆滿，住宅用途部份於二零七七年一月二十九日屆滿。
3. 據 貴公司告知，湖南高點－海寧中國皮革城投資有限公司已更名為湖南卡森置業有限公司(「湖南卡森」)。
4. 湖南卡森置業有限公司為 貴公司間接全資附屬公司。
5. 誠如 貴公司所告知，於估值日，有關物業的相關發展規劃尚未落實。
6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - b. 根據有關業權證所規定的有效期限及用途， 貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - c. 該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

於二零零八年
四月三十日
現況下的
資本值
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
14.	位於 中國 海南省 琼海市 博鳌鎮 萬泉河出口的 海濱旅遊區 龍博大道東側 寶蓮城南側的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 139,669.3平方米的土地。該地 盤毗鄰第15號物業北側。 該物業的土地使用權獲批的年 期於二零六七年十一月十五日 屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	50,421,000元 貴集團應佔 99%權益： 人民幣 49,917,000元

附註：

1. 根據 貴公司擁有99%權益的附屬公司海南博鳌碧海實業有限公司(現為海南博鳌卡森置業有限公司(「海南卡森」))與海南真智實業有限公司訂立的日期為二零零六年六月六日的國有土地使用權轉讓合同，一幅地盤面積約139,669.3平方米的土地已訂約將轉讓予海南博鳌碧海實業有限公司，代價為人民幣23,045,000元。
2. 根據琼海市國土資源局發出的一份日期為二零零七年十二月二日的國有土地使用權證—海國用(2007)第1593號，一幅地盤面積約139,669.3平方米的土地的土地使用權已轉讓予海南卡森，年期於二零六七年十一月十五日屆滿，作住宅用途。
3. 誠如 貴公司所告知，於估值日，有關物業的相關發展規劃尚未落實。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - b. 根據有關業權證所規定的有效期限及用途， 貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - c. 該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

於二零零八年
四月三十日
現況下的
資本值
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
15.	位於 中國 海南省 琼海市 博鳌鎮 萬泉河出口的 海濱旅遊區 龍博大道東側 寶蓮城南側的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 450,496.6平方米的土地。該地 盤毗鄰第14號物業南側。 該物業的土地使用權獲批的年 期為60年，於二零六七年十一 月十五日屆滿，作住宅、商業 及旅遊服務用途。	該物業現時空置。	196,417,000元 貴集團應佔 99%權益： 人民幣 194,453,000元

附註：

1. 根據琼海市人民政府發出一份日期為二零零七年九月三十日的國有土地使用權證—海國用(2007)第1032號，一幅地盤面積約450,496.6平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司擁有99%權益的附屬公司琼海博地置業有限公司(「琼海博地」)，為期60年，於二零六七年十一月十五日屆滿，作住宅、商業及旅遊服務用途。
2. 誠如 貴公司所告知，於估值日，有關物業的相關發展規劃尚未落實。
3. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - b. 根據有關業權證所規定的有效期限及用途， 貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - c. 該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
16.	位於 中國 浙江省 海寧市 斜橋鎮 綿長港東側 新硤斜公路 北側的 一幅土地 (地段8號)	該物業包括一幅地盤面積約 26,662平方米的土地。 該物業的土地使用權獲批的年 期為70年，於二零七八年一月 二十四日屆滿，作住宅用途。	該物業現時空置。	17,037,000元 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 17,037,000元

附註：

1. 根據一份日期為二零零七年八月十七日的國有土地使用權出讓合同—海地合(2007)第147號，一幅地盤面積約26,662平方米的土地已訂約將授予 貴公司間接全資附屬公司海寧高點投資發展有限公司(現為浙江卡森置業有限公司)，為期70年，地價為人民幣14,900,000元，作住宅用途。相關土地使用情況如下：
 - a. 地積比率：< 1.3
 - b. 建築密度：< 30%
 - c. 建築高度上限：少於五樓層，綿長港沿岸少於14米
 - d. 綠化比率：> 28%
2. 根據海寧市人民政府發出的一份國有土地使用權證—海國用(2008)第5609170045號，一幅地盤面積約26,662平方米的土地的土地使用權已授予浙江卡森置業有限公司，為期70年，於二零七八年一月二十四日屆滿，作住宅用途。
3. 誠如 貴公司所告知，於估值日，有關物業的相關發展規劃尚未落實。
4. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 貴集團已取得該物業的相關房屋所有權證及國有土地使用權證；
 - b. 根據有關業權證所規定的有效期限及用途， 貴集團有權佔用、使用或另行依法出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - c. 該物業並無被抵押且無其他第三方產權負擔。

估值證書

第三類－貴集團租賃及佔用的中國物業權益

於二零零八年
四月三十日
現況下的
資本值
人民幣

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
17.	位於 中國 上海 徐匯區 凱旋路3021號 一幢樓宇的第一 至三層	<p>該物業包括一幢於一九八四年前後落成的4層高商業樓宇的1至3層。</p> <p>該物業的總出租面積約為6,480平方米。</p> <p>該物業現由上海卡森之家家居有限公司向一獨立第三方租賃，自二零零七年四月一日起至二零一六年三月三十一日止為期9年，年租金為人民幣8,760,000元（不包括水電費）。</p>	該物業現由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份租賃協議及一份補充協議，該物業由上海眾新實業有限公司（「出租方」）出租予 貴公司間接全資附屬公司上海卡森之家家居有限公司（「承租方」），自二零零七年四月一日起至二零一六年三月三十一日止為期9年，年租金為人民幣8,760,000元（不包括水電費）。年租金將自第二年起每年增加5%。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 根據中國法律，租賃協議為合法、具約束力及可予強制執行。

估值證書

於二零零八年
四月三十日
現況下的
資本值
人民幣

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	資本值 人民幣
18. 中國 浙江省 杭州市 上城區 秋濤路473號 2號樓宇	<p>該物業包括一幢於一九九七年前後落成的2層高商業樓宇。</p> <p>該物業的出租面積約為2,703平方米。</p> <p>該物業現由上海卡森之家家居有限公司向一獨立第三方租賃，自二零零七年九月一日起至二零一二年八月三十一日止為期5年，月租金為每平方米人民幣108元（不包括水電費）。</p>	該物業現由 貴集團佔用作商業用途。	無商業價值

附註：

1. 根據一份租賃協議及一份補充協議，該物業由杭州華東傢俱市場有限公司（「出租方」）出租予 貴公司間接全資附屬公司上海卡森之家家居有限公司（「承租方」），自二零零七年九月一日起至二零一二年八月三十一日止為期5年，月租金為每平方米人民幣108元（不包括水電費）。月租金將自第二年起每年增加每平方米人民幣5元。
2. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業租賃協議合法性的法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 根據中國法律，租賃協議為合法、具約束力及可予強制執行。

估值證書

第四類－貴集團租賃及佔用的香港物業權益

於二零零八年
四月三十日
現況下的
資本值
人民幣

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 四月三十日 現況下的 資本值 人民幣
19. 香港灣仔 菲林明道8號 大同大廈 16樓1605室	<p>該物業包括一幢於二零零五年前後落成的31層高辦公大樓16樓的一個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為62.24平方米。</p> <p>根據一份租賃協議，該物業現由卡森國際控股有限公司向Tak Shing Investment Company Limited租賃，自二零零七年四月一日起至二零零九年三月三十一日止為期2年，月租金為14,740港元（不包括管理費）。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值
20. 香港 灣仔道220號 利昌大廈 4樓D室	<p>該物業包括一幢於一九七四年前後落成的24層高辦公大樓4樓的一個單位。</p> <p>該物業的出租面積約為45.43平方米。</p> <p>根據一份租賃協議，該物業現由 貴公司間接全資附屬公司富華國際貿易有限公司向吳紹倫租賃，自二零零七年九月一日起至二零零九年八月三十一日止為期2年，月租金為8,200港元（不包括水電費）。</p>	該物業現由 貴集團佔用作辦公室用途。	無商業價值

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司為載入本通函而就本公司已訂約將予收購的物業權益於二零零八年四月三十日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
22nd Floor Siu On Centre
188 Lockhart Road Wanchai Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001

仲量聯行西門有限公司
香港灣仔駱克道188號兆安中心22樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001

敬啟者：

吾等根據閣下的指示對鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司（「鹽城蘇嘉」）所擁有的中華人民共和國（「中國」）物業權益進行估值。吾等確認已進行實際視察，並作出相關查詢及查冊，以及蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零零八年四月三十日（「估值日」）資本值的意見。

根據卡森國際控股有限公司（「貴公司」）、Joyview Enterprises Limited及朱張金先生（貴公司的控股股東）於二零零八年五月二十六日訂立的協議，貴公司同意收購智威國際有限公司（持有鹽城蘇嘉55%權益）的100%權益。同日，貴公司的間接全資附屬公司浙江卡森置業有限公司（「浙江卡森置業」）與海寧市中遠房產有限公司（「海寧中遠」）訂立協議，據此，海寧中遠同意向浙江卡森置業轉讓其於鹽城蘇嘉的45%權益。

吾等對該物業權益的估值乃吾等所認為的市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情及自願的情況下審慎交易而可取得的估計金額」。

吾等採用直接比較法對由鹽城蘇嘉持作未來發展的第一類物業權益進行估值，其乃假設該項物業權益按現有狀況交吉出售及參考有關市場內之可供比較的销售交易進行。

就吾等估值而言，用於未來發展的房地產項目乃指建築工程施工許可證尚未獲簽發，但已取得國有土地使用權證的項目。

於估值日對發展中的第二類物業權益進行估值時，吾等假設其將按照鹽城蘇嘉向吾等提供的最新發展建議發展及完工。於達致估值意見時，吾等已考慮有關建設階段於估值日的建築成本及專業費用以及完成發展項目所耗的剩餘成本及費用。

就吾等估值而言，發展中房地產項目乃指建築工程施工許可證已獲簽發，而樓宇的建築工程竣工驗收報告或完工證書尚未簽發的發展項目。

就第三類物業權益（將由鹽城蘇嘉收購）而言，鹽城蘇嘉已與有關物業業主或有關政府機構訂立協議。由於鹽城蘇嘉尚未獲得國有土地使用權證，故吾等並無賦予該物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響物業權益的價值。

吾等的估值報告並無考慮該物業權益所負的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有列明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響價值的繁重負擔、限制及支銷。

對物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號、皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值準則（第六版）及香港測量師學會於二零零五年頒佈的香港測量師學會物業估值準則（第一版）所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴鹽城蘇嘉提供的資料，亦接納鹽城蘇嘉有關年期、圖則審批、法定公告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關資料的意見。

吾等已獲提供有關物業權益的國有土地使用權證等多項業權文件的副本，並已作出適當查冊。吾等已在可能的情況下查閱文件正文，以核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附有的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問浙江澤大律師事務所就中國物業權益的有效性而發表的意見。

吾等並無進行詳盡測量，以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所列的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查以決定土地狀況及於該土地上發展的適合性。吾等的估值乃假設上述該等方面均為滿意及工程期間不會產生任何預期以外的成本或出現任何延誤而編製。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。

吾等並無理由懷疑鹽城蘇嘉所提供資料的真確性。吾等亦已徵求並獲鹽城蘇嘉確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲足夠資料以達致知情觀點，且並無理由懷疑鹽城蘇嘉隱瞞任何重要資料。

除另有指明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

下文隨附吾等的估值概要及估值證書。

此致

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands
卡森國際控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零八年 六月三十日

附註： 彭樂賢為特許測量師，擁有25年中國物業估值經驗及28年香港、英國與亞太區物業估值經驗。

估值概要

第一類－鹽城蘇嘉持有作未來發展的中國物業權益

編號 物業	於二零零八年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣
1. 位於 中國 江蘇省 鹽城市 東進東路9號 迎賓路西側 解放南路東側 錢江方洲項目一期北側 (錢江方洲項目二期及三期) 的兩幅土地	459,000,000元
小計：	459,000,000元

附註：根據 貴集團所提供的資料，出售第一類物業權益將產生的潛在稅項負債為按代價5%計算的中國商業稅、中國土地增值稅(介乎增值額的30%至60%)及按出售時純利25%計算的中國企業所得稅。由於有關物業乃持作發展以供日後銷售。

第二類－鹽城蘇嘉持有的發展中中國物業權益

編號 物業	於二零零八年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣
2. 位於 中國 江蘇省 鹽城市 東進東路9號 迎賓路西側 解放南路東側 東進路北側 錢江方洲項目一期	613,000,000元
小計：	613,000,000元

附註：根據 貴集團所提供的資料，由於有關物業乃持作發展以供日後銷售，出售第二類物業權益將產生的潛在稅項負債為按代價5%計算的中國商業稅、中國土地增值稅(介乎增值額的30%至60%)及按出售時純利25%計算的中國企業所得稅。

第三類－鹽城蘇嘉已訂約收購的中國物業權益

編號	物業	於二零零八年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣
3.	位於 中國 江蘇省 鹽城市 青年路南側 迎賓南路東側 北港河北側 的一幅土地	無商業價值
	小計：	零
	總計：	1,072,000,000元

估值證書

第一類－鹽城蘇嘉持有作未來發展的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零八年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣
1.	位於 中國 江蘇省 鹽城市 東進東路9號 迎賓路西側 解放南路東側 錢江方洲項目 一期北側 (錢江方洲 二期及三期)的 兩幅土地	該物業包括2幅總地盤面積約 167,464平方米的土地。該物 業的地盤毗鄰第2號物業北 側。 據鹽城蘇嘉告知，該物業將 發展為商業、住宅及辦公室 發展項目，總規劃建築面積 約為431,034.82平方米(包括 地面及上層)。該發展項目計 劃於二零零八年展開。	該物業於估值日為 空置。	459,000,000元

其中一幅土地的土地使用權
獲批不同年期，作商業用途
部份於二零四四年十一月十二
日屆滿為期40年，作辦公室
用途部份於二零五四年十一
月十二日屆滿為期50年，
及作住宅用途部份於二零七
四年十一月十二日屆滿為期
70年。

另一幅土地的土地使用權亦
獲批不同年期，作商業用途
部份於二零四八年三月三日
屆滿為期40年，作辦公室用
途部份於二零五八年三月三
日屆滿為期50年，及作住宅
用途部份於二零七八年三月
三日屆滿為期70年。

附註：

1. 根據鹽城市國土資源局與鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司(「鹽城蘇嘉」)分別於二零零三年十月十八日及二零零七年四月三日訂立的國有土地使用權出讓合同及補充合同，該總地盤面積約346,846.67平方米的土地(組成第1、2及3項物業的土地面積)的土地使用權已訂約按不同年期授予鹽城蘇嘉，作商業用途部份為期40年，作辦公室用途部份為期50年及作住宅用途部份為期70年。土地出讓金為人民幣355,875,786元。
2. 根據鹽城市規劃局於二零零七年四月十八日發出的文件－鹽市規施審(2007)第029號及有關錢江方洲初步設計的獲批地盤規劃圖，該發展項目(包括第1及2項物業)的下列主要參數已獲批准：
 - (a) 總建築面積：684,700平方米(地面609,700平方米；地下75,000平方米)
 - (b) 地面發展用途：住宅、辦公室及商業
 - (c) 地積比率：1.82

3. 根據鹽城市國土資源局於二零零八年六月十八日發出的國有土地使用權證—鹽國用(2008)第025000301號，一幅地盤面積約135,893平方米的土地的土地使用權已按不同年期授予鹽城蘇嘉，作商業用途部份於二零四四年十一月十二日屆滿為期40年，作辦公室用途部份於二零五四年十一月十二日屆滿為期50年，及作住宅用途部份於二零七四年十一月十二日屆滿為期70年。
4. 根據鹽城市國土資源局於二零零八年三月二十七年發出的國有土地使用權證—鹽國用(2008)第025000145號，一幅地盤面積約31,571平方米的土地的土地使用權已按不同年期授予鹽城蘇嘉，作商業用途部份於二零四八年三月三日屆滿為期40年，作辦公室用途部份於二零五八年三月三日屆滿為期50年，及作住宅用途部份於二零七八年三月三日屆滿為期70年。
5. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括下列資料：

該物業合法歸鹽城蘇嘉所有，鹽城蘇嘉可於其土地使用權期限內抵押、轉讓或以其他合法方式處置該物業。
6. 主要證書／批文概要載列如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 建設土地規劃許可證 有
 - c. 建設工程規劃許可證 不適用
 - d. 建設土地施工許可證 不適用
 - e. 預售許可證 不適用
 - f. 建設工程完工及檢查證表 不適用

估值證書

第二類－鹽城蘇嘉持有的發展中中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣												
2.	位於 中國 江蘇省 鹽城市 東進東路9號 迎賓路西側 解放南路東側 東進路北側 的錢江方洲 項目一期	<p>該物業包括一幅地盤面積約163,576平方米的土地，於估值日其上建有46幢樓宇及配套設施。該物業的地盤毗鄰第1號物業南側。</p> <p>據鹽城蘇嘉告知，於估值日，發展樓宇的部份已進行結構封頂，而該發展項目計劃於二零零九年六月完工。</p>	該物業於估值日正在興建中。	613,000,000元												
		完工後該物業的總規劃建築面積約為253,665.18平方米，詳細資料列示如下：														
			<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="341 1065 395 1094">用途</th> <th data-bbox="564 1031 675 1129">總規劃 樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="341 1168 395 1197">住宅</td> <td data-bbox="551 1168 675 1197">194,471.58</td> </tr> <tr> <td data-bbox="341 1203 395 1232">商業</td> <td data-bbox="564 1203 675 1232">16,820.39</td> </tr> <tr> <td data-bbox="341 1239 476 1268">地下泊車位</td> <td data-bbox="564 1239 675 1268">37,719.32</td> </tr> <tr> <td data-bbox="341 1274 395 1303">其他</td> <td data-bbox="577 1274 675 1303">4,653.89</td> </tr> <tr> <td data-bbox="341 1348 413 1377">總計：</td> <td data-bbox="551 1348 675 1377"><u>253,665.18</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總規劃 樓面面積 (平方米)	住宅	194,471.58	商業	16,820.39	地下泊車位	37,719.32	其他	4,653.89	總計：	<u>253,665.18</u>	
用途	總規劃 樓面面積 (平方米)															
住宅	194,471.58															
商業	16,820.39															
地下泊車位	37,719.32															
其他	4,653.89															
總計：	<u>253,665.18</u>															
		總建築成本估計約為人民幣367,000,000元，其中人民幣114,000,000元已於估值日後支付。														
		該物業的土地使用權獲批不同年期，作商業用途部份於二零零四年十一月十二日屆滿為期40年，作辦公室用途部份於二零零五年十一月十二日屆滿為期50年，及作住宅用途部份於二零零七年十一月十二日屆滿為期70年。														

附註：

1. 根據鹽城市國土資源局與鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司（「鹽城蘇嘉」）分別於二零零三年十月十八日及二零零七年四月三日訂立的國有土地使用權出讓合同及補充合同，該總地盤面積約346,846.67平方米的土地（組成第1、2及3項物業的土地面積）的土地使用權已訂約按不同年期授予鹽城蘇嘉，作商業用途部份為期40年，作辦公室用途部份為期50年及作住宅用途部份為期70年。土地出讓金為人民幣355,875,786元。
2. 根據鹽城市規劃局於二零零七年四月十八日發出的文件－鹽市規施審(2007)第029號及有關錢江方洲初步設計的獲批地盤規劃圖，該發展項目（包括第1及2項物業）的下列主要發展參數已獲批准：
 - a. 總建築樓面面積：684,700平方米（地面609,700平方米；地下75,000平方米）
 - b. 地面發展用途：住宅、辦公室及商業
 - c. 地積比率：1.82
3. 根據鹽城市國土資源局於二零零七年四月二十七日發出的國有土地使用權證－鹽國用(2007)第025000003號，一幅地盤面積約163,576平方米的土地的土地使用權已按不同年期授予鹽城蘇嘉，作商業用途部份於二零四四年十一月十二日屆滿為期40年，作辦公室用途部份於二零五四年十一月十二日屆滿為期50年，及作住宅用途部份於二零七四年十一月十二日屆滿為期70年。
4. 根據鹽城市規劃局於二零零七年六月十二日至二零零八年三月十三日期間向鹽城蘇嘉發出的44份建設工程規劃許可證－第2007071至2007076、2007079至2007092、2007138、2007139、2007246至2007252、2007300至2007303、2008014至2008021、2008025至2008027及320901200850008至3209012008500014號，總建築面積約為211,471.7平方米的37幢住宅大樓、一幢托兒所大樓、2幢商業大樓及地下泊車位已獲准建造。根據多份測量報告，上述部份的實際面積已更正為205,115.18平方米。
5. 根據鹽城市規劃局於二零零七年六月十二日至二零零八年三月十三日期間發出的9份建設工程規劃許可證－第2008022、2008023及320901200850008至3209012008500014號，總建築面積約為48,550平方米的4幢住宅大樓、2幢商業大樓及地下泊車位已獲准建造。
6. 根據鹽城市規劃局於二零零七年六月二十二日至二零零八年三月二十六日期間發出的9份建設工程施工許可證－第3209002007053000001A、209002007053000001B、209002007053000001C、3209002007053000001D、3209002007062000001A、3209002007062000001B、3209002007122400001A、209002007122400001B及320902200803080101號，有關地方主管部門已批准開工建造上文附註4及5所述的樓宇及泊車位。
7. 根據於二零零七年九月二十一日至二零零七年十二月二十八日期間發出的20份預售許可證－第2007189至2007193、2007201至2007206、2007234至2007235、2007257至2007261及2007299至2007300號，鹽城蘇嘉可自由向買方出售該總建築面積約為116,235.17平方米的發展物業的若干部份。
8. 據鹽城蘇嘉告知，該總建築面積為110,385.14平方米及包括768個單位的物業的若干部份及220個地下泊車位已訂約按總代價人民幣408,206,184元出售予不同第三方，但尚未移交予該等買方。因此，吾等已於估值中包括有關物業的該等部份。
9. 倘該物業於估值日已完工，其資本值約為人民幣955,000,000元。

10. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
- a. 該物業合法歸鹽城蘇嘉所有，鹽城蘇嘉可於其土地使用權期限內抵押、轉讓或以其他合法方式處置該物業；
 - b. 該物業的土地使用權作價人民幣163,000,000元按揭予中國農業銀行，按揭期由二零零七年四月二十九日起至二零一零年十月二十八日止；及
 - c. 附註2至7所述由鹽城蘇嘉取得的所有證書／許可證均為合法及有效，故鹽城蘇嘉擁有興建物業的合法權利。
 - d. 根據中國相關法例，鹽城蘇嘉可於取得預售許可證時出售有關樓宇。就有關樓宇的預售部份而言，倘買家由於相關土地未取消按揭登記而無法申請樓宇擁有權登記，則鹽城蘇嘉將承擔違反相關房地產預售合約的責任。
11. 主要證書／批文概要載列如下：
- a. 國有土地使用權證 有
 - b. 國有土地使用權證 有
 - c. 建設土地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建設工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部份
 - g. 建設工程竣工驗收許可證／表 不適用

估值證書

第三類－鹽城蘇嘉已訂約收購的中國物業權益

				於二零零八年 四月三十日 現況下的資本值 人民幣
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
3.	位於 中國 江蘇省 鹽城市 青年路南側 迎賓南路東側 北港河北側的 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 15,806.67平方米的土地。	該物業於估值日 為空置。	無商業價值

附註：

1. 根據鹽城市國土資源局與鹽城市蘇嘉房地產開發有限公司（「鹽城蘇嘉」）分別於二零零三年十月十八日及二零零七年四月三日訂立的國有土地使用權出讓合同及補充合同，該總地盤面積約346,846.67平方米的土地（組成第1、2及3項物業的土地面積）的土地使用權已訂約按不同年期授予鹽城蘇嘉，作商業用途部份為期40年，作辦公室用途部份為期50年及作住宅用途部份為期70年。土地出讓金為人民幣355,875,786元。
2. 根據補充合同，有關物業的特定位置有待最終確認。
3. 於估值日，該物業尚未移交鹽城蘇嘉，故該物業的所有權尚未歸鹽城蘇嘉所有。因此，吾等認為該物業並無商業價值。然而，為供參考目的，吾等認為該物業於估值日的資本值應為人民幣43,000,000元（假設鹽城蘇嘉已取得該物業的相關所有權證及鹽城蘇嘉可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業）。
4. 誠如鹽城蘇嘉所確認，總額人民幣16,218,149.39元的地價已獲悉數支付。除地價外，鹽城蘇嘉並無就有關物業產生其他土地相關成本。
5. 根據鹽城市國土資源局頒佈之補充合同，由於城市規劃調整及道路改道，已授予鹽城蘇嘉之地塊將根據城市規劃重新安排。詳細地址將由鹽城蘇嘉及鹽城市國土資源局磋商釐定，故獲得地塊之時間表尚未確定。
6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，其中包括下列資料：
 - a. 鹽城蘇嘉已悉數支付該物業的地價；及
 - b. 該物業的具體地點一經確定，鹽城蘇嘉即具合法權利取得該物業的土地使用權。

7. 主要證書／批文概要載列如下：

- | | | |
|----|---------------|-----|
| a. | 國有土地使用權證 | 無 |
| b. | 建設土地規劃許可證 | 不適用 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| d. | 建設工程施工許可證 | 不適用 |
| e. | 預售許可證 | 不適用 |
| f. | 建設工程竣工驗收許可證／表 | 不適用 |

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則及收購守則載列有關本集團之資料。董事願就本通函所載之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容產生誤導。

Joyview之唯一董事願就本通函所載之資料(惟有關本集團之資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所知，本通函所表達之意見(惟本集團所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

		美元
法定：		
<u>266,666,666,666</u>	股股份	<u>40,000,000</u>
已發行：		
<u>990,048,369</u>	股股份	<u>148,507</u>
已發行及繳足：		
990,048,369	股股份	148,507
174,425,616	股就收購銷售股份支付代價 而將予配發及發行的代價股份	26,164
<u>1,164,473,985</u>	股股份	<u>174,671</u>

於二零零七年十二月三十一日(本公司之最近期經審核綜合財務報表之結算日期)至最後可行日期期間，概無發行任何股份。

所有已發行股份為已繳足，且在各方面享有同等權利，包括享有股息、投票權及股本之所有權利。代價股份之持有人將有權收取於代價股份配發及發行日期後宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。將予發行之代價股份於發行及繳足後與現有股份於各方面均享有同等權利。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，本公司並無任何尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可兌換為股份之證券。

3. 市價

下表載列股份於(i)有關期間內各曆月曾進行買賣之最後一日；(ii)最後交易日；及(iii)最後可行日期在聯交所之收市價：

日期	每股股份收市價 港元
二零零七年十二月三十一日	0.90
二零零八年一月三十一日	0.82
二零零八年二月二十九日	1.03
二零零八年三月三十一日	1.06
二零零八年四月三十日	1.19
最後交易日	1.41
最後可行日期	1.53

每股股份於有關期間在聯交所錄得之最高及最低收市價分別為二零零八年六月二日之1.82港元及二零零八年一月二十二日、二十三日、二十四日、二十八日及三十日之0.81港元。

4. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券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的權益及淡倉（如有）（包括根據證券及期貨條例的規定董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉），或須登記及已登記於根據證券及期貨條例第352條規定本公司存置的登記冊之權益及淡倉，或根據本公司所採納的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉，及根據收購守則之規定須予披露之權益及淡倉如下：

(1) 本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有股份之數目、身份 及權益性質			所佔本公司 已發行股本 之百分比
	直接實益 擁有	透過受控 法團	擁有權益之 股份總數	
朱張金	—	328,867,019 (附註)	328,867,019	33.22%
周小松	8,173,912	—	8,173,912	0.83%
祝建其	7,478,260	—	7,478,260	0.76%

附註： 328,867,019股股份由朱先生全資及實益擁有之公司Joyview Enterprises Limited實益擁有。

(2) 本公司股權衍生工具的相關股份的好倉

購股權數目

董事姓名	行使價 (港元)	購股權數目			於最後可行 日期尚未 行使	所佔已發行 股本總額 百分比	行使期	附註
		於 二零零八年 一月一日 尚未行使	二零零八年 一月一日至 最後可行 日期期間 授出	二零零八年 一月一日至 最後可行 日期期間 註銷				
朱張金	2.38	1,000,000	—	—	1,000,000	0.10%	二零零七年一月一日至 二零一六年三月八日	1, 5, 6
	2.38	1,000,000	—	—	1,000,000	0.10%	二零零八年一月一日至 二零一六年三月八日	2, 5, 6
周小松	2.38	1,000,000	—	—	1,000,000	0.10%	二零零七年一月一日至 二零一六年三月八日	1, 5, 6
	2.38	1,000,000	—	—	1,000,000	0.10%	二零零八年一月一日至 二零一六年三月八日	2, 5, 6
	1.18	—	500,000	—	500,000	0.05%	二零零九年一月一日至 二零一八年五月四日	3, 5, 6
	1.18	—	500,000	—	500,000	0.05%	二零一零年一月一日至 二零一八年五月四日	4, 5, 6
祝建其	2.38	1,000,000	—	—	1,000,000	0.10%	二零零七年一月一日至 二零一六年三月八日	1, 5, 6
	2.38	1,000,000	—	—	1,000,000	0.10%	二零零八年一月一日至 二零一六年三月八日	2, 5, 6
	1.18	—	500,000	—	500,000	0.05%	二零零九年一月一日至 二零一八年五月四日	3, 5, 6
	1.18	—	500,000	—	500,000	0.05%	二零一零年一月一日至 二零一八年五月四日	4, 5, 6
陸運剛	2.38	200,000	—	—	200,000	0.02%	二零零七年一月一日至 二零一六年三月八日	1, 5, 6
	2.38	200,000	—	—	200,000	0.02%	二零零八年一月一日至 二零一六年三月八日	2, 5, 6
	1.18	—	300,000	—	300,000	0.03%	二零零九年一月一日至 二零一八年五月四日	3, 5, 6
	1.18	—	300,000	—	300,000	0.03%	二零一零年一月一日至 二零一八年五月四日	4, 5, 6
周凡	2.38	200,000	—	—	200,000	0.02%	二零零七年一月一日至 二零一六年三月八日	1, 5, 6
	2.38	200,000	—	—	200,000	0.02%	二零零八年一月一日至 二零一六年三月八日	2, 5, 6
	1.18	—	300,000	—	300,000	0.03%	二零零九年一月一日至 二零一八年五月四日	3, 5, 6
	1.18	—	300,000	—	300,000	0.03%	二零一零年一月一日至 二零一八年五月四日	4, 5, 6
張化橋	1.18	—	500,000	—	500,000	0.02%	二零零九年一月一日至 二零一八年五月四日	3, 5, 6
	1.18	—	500,000	—	500,000	0.02%	二零一零年一月一日至 二零一八年五月四日	4, 5, 6

附註：

1. 根據股東於二零零五年九月二十四日及董事會於二零零五年九月二十六日通過決議案採納的購股權計劃（「該計劃」），該等購股權於二零零六年三月九日授出，並可於二零零七年一月一日至二零一六年三月八日期間按每股2.38港元的價格行使。
2. 該等購股權於二零零六年三月九日根據該計劃授出，可於二零零八年一月一日至二零一六年三月八日期間按每股2.38港元的價格行使。
3. 該等購股權於二零零八年五月五日根據該計劃授出，可於二零零九年一月一日至二零一八年五月四日期間按每股1.18港元的價格行使。
4. 該等購股權於二零零八年五月五日根據該計劃授出，可於二零一零年一月一日至二零一八年五月四日期間按每股1.18港元的價格行使。
5. 該等購股權乃相關參與者作為實益擁有人持有的個人權益。
6. 除上述所註銷之購股權外，截至最後可行日期，該等購股權並無行使或失效。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債券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的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的規定董事及主要行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於及已登記於根據證券及期貨條例第352規定本公司存置的登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據收購守則的規定須予披露的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，於最後可行日期，擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的股份、相關股份及債券的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或擁有該股本的任何購股權的股東（不包括於「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」所指之朱張金先生）如下：

(1) 本公司股份及相關股份的好倉

股東名稱	身份	淡倉	好倉	所持已發行 股份數目	所佔本公司 已發行股本 百分比
Joyview Enterprises Limited ²	實益擁有人	—	328,867,019	328,867,019	33.22%
Warburg Pincus & Co. ¹	控股公司權益	—	186,989,966	186,989,966	18.88%
Warburg Pincus Partners LLC ¹	實益擁有人	—	186,989,966	186,989,966	18.88%
Warburg Pincus Private Equity VIII L.P. ¹	實益擁有人	—	90,605,988	90,605,988	9.15%
Warburg Pincus International Partners L.P. ¹	實益擁有人	—	89,616,811	89,616,811	9.05%

附註：

1. Warburg Pincus International Partners, L.P.及Warburg Pincus Private Equity VIII L.P.均屬於Warburg Pincus Funds。Warburg Pincus Funds的一般合夥人為Warburg Pincus & Co.的附屬公司Warburg Pincus Partners LLC。因此，Warburg Pincus Partners LLC及Warburg Pincus & Co.被視為擁有Warburg Pincus Funds（包括Warburg Pincus International Partners, L.P.及Warburg Pincus Private Equity VIII L.P.及Warburg Pincus Funds包括的四間其他基金公司）所持有股份的權益。
2. Joyview Enterprises Limited為由朱張金先生全資實益擁有的公司。朱張金先生為Joyview Enterprises Limited之董事。

(2) 本公司附屬公司股份及相關股份的好倉

股東名稱	附屬公司	權益性質	所佔附屬公司 權益百分比
海寧中國皮革城 股份有限公司	海寧皮革產業投資 開發有限公司 ¹	實益權益	25%

附註：

1. 本公司擁有海寧皮革產業投資開發有限公司60%的間接權益。

除上文所披露者外，就本公司董事或主要行政人員所知，於最後可行日期，概無其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的股份、相關股份及債券的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或持有該股本的任何購股權。

5. 根據收購守則額外披露的股權及交易資料

- 於最後可行日期，Joyview於本公司的股權載於上文「主要股東」一段。於最後可行日期，本公司於Joyview並無任何股權。
- 於最後可行日期，除朱先生外，董事、工商東亞融資有限公司、廣發融資（香港）有限公司、德勤·關黃陳方會計師行及仲量聯行西門有限公司概無於Joyview擁有任何證券權益。
- 於最後可行日期，Joyview的唯一董事朱先生實益擁有本公司於最後可行日期全部已發行股本約33.22%。
- 於最後可行日期，概無任何人士與本公司或與身為收購守則下「聯繫人士」定義中第(1)、(2)、(3)及(4)類的本公司聯繫人士的任何人士訂立屬收購守則第22條附註8所述類別的任何安排。

- (e) 於最後可行日期，概無任何人士與Joyview或其任何一致行動人士或身為收購守則下「聯繫人士」定義中第(1)、(2)、(3)及(4)類的Joyview聯繫人士的任何人士訂立屬收購守則第22條附註8所述類別的任何安排。
- (f) 於最後可行日期，本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休金或由與本公司有關的基金經理全權管理的任何基金，概無擁有本公司及Joyview任何股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券權益，及於有關期間內進行本公司及智威任何股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券交易。
- (g) 於最後可行日期，Joyview或其任何一致行動人士與其他人士 (Joyview根據智威協議所得的代價股份將轉讓、押記或抵押予該等人士) 概無訂立任何協議、安排或諒解。
- (h) 於最後可行日期，(i) Joyview、朱先生或彼等之任何一致行動人士；及(ii)涉及或依賴清洗豁免及／或收購的任何董事、剛離任董事、股東或剛離任股東概無訂立任何協議、安排或諒解 (包括任何補償安排)。
- (i) 於最後可行日期，工商東亞融資有限公司、廣發融資(香港)有限公司、德勤·關黃陳方會計師行、仲量聯行西門有限公司及浙江澤大律師事務所及收購守則下「聯繫人士」定義中第(2)類所指的本公司任何其他顧問，概無於經擴大集團任何成員公司的股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券中擁有任何權益，亦無擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券的任何權利 (不論是否可依法強制執行)，亦並無在經擴大集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日 (即經擴大集團最近期的經審核財務報表的結算日期) 以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (j) 於最後可行日期，概無獨立股東不可撤回地承諾將投票贊成或反對清洗豁免及／或收購。於最後可行日期，除朱先生實益擁有本公司全部已發行股本約33.22%外，概無董事在股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換為本公司股份之證券中擁有任何權益，因此，概無董事有權就所提呈有關批准清洗豁免及／或收購的決議案進行投票。
- (k) 於有關期間，除訂立智威協議及鹽城蘇嘉協議外，董事與其一致行動人士概無進行任何本公司及Joyview的股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券交易以獲取利益。

- (l) 於有關期間，除訂立智威協議外，Joyview與Joyview唯一董事朱先生、其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士，概無取得本公司任何投票權或進行任何本公司的股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券交易以獲取利益。Joyview亦作出承諾，彼及其聯繫人士及彼等各自之一致行動人士於完成前將不會進行任何本公司股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券交易以獲取利益。
- (m) 於有關期間，本公司並無進行任何Joyview的股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券交易。
- (n) 於有關期間，工商東亞融資有限公司、廣發融資(香港)有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、仲量聯行西門有限公司及浙江澤大律師事務所或任何彼等各自的控股公司或任何彼等各自的附屬公司，概無進行任何本公司股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券交易以獲取利益。

6. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接該公佈日期前兩年內至最後可行日期(包括該日)所訂立的確屬或可屬重大的合約(並非於經擴大集團日常業務過程中所訂立者)如下：

- (i) 浙江卡森實業有限公司(本公司的全資附屬公司)、海寧市志遠皮革輔料經營部、海寧市天可沙發配件經營部及海寧浙吉物資經營部(本公司的非全資附屬公司海寧漢林沙發有限公司的三位現有股東)就以現金代價人民幣34,200,000元收購海寧漢林沙發有限公司44.55%權益而訂立日期為二零零六年六月一日的協議；
- (ii) 浙江卡森實業有限公司(本公司的全資附屬公司)、海寧市慧騰服裝面料經營部及海寧市良達沙發配件經營部(本公司的非全資附屬公司海寧慧達傢俱有限公司的兩位現有股東)就以現金代價人民幣15,700,000元收購海寧慧達傢俱有限公司49.5%權益而訂立日期為二零零六年六月一日的協議；
- (iii) 海寧高點投資發展有限公司(本公司的全資附屬公司)、凱迪納國際有限公司(本公司的全資附屬公司)、海寧市中誠貿易有限公司及Global

- Furniture Pty. Ltd. (兩者均為獨立第三方) 就以現金代價人民幣44,700,000元出售海寧家藝傢俱有限公司(本公司全資附屬公司)之全部股本權益而訂立日期為二零零七年一月二十九日的協議；
- (iv) 長沙市國土資源局(獨立第三方)及湖南高點－海寧中國皮革城投資有限公司(本公司非全資附屬公司)就以現金代價人民幣250,000,000元收購位於長沙的一幅土地而訂立日期為二零零七年一月二十九日的土地使用權出讓合同；
 - (v) 海寧卡森皮革有限公司(本公司的全資附屬公司)、海寧高點投資發展有限公司(本公司的全資附屬公司)、海寧浙江皮革服裝城投資開發有限公司及海寧正揚貿易有限公司(兩者均為獨立第三方)就組成海寧皮革產業投資開發有限公司(本公司的非全資附屬公司)而訂立日期為二零零七年三月十五日的協議及日期為二零零七年六月二十九日的經修訂口頭協議；
 - (vi) 上海禾美傢俱有限公司(「禾美」,本公司全資附屬公司)、本公司及上海捷恩傢俱有限公司(獨立第三方)就租賃禾美的物業資產及出售禾美的全部股本權益而訂立日期為二零零七年七月五日的意向函件；
 - (vii) 浙江卡森實業有限公司(本公司的全資附屬公司)、凱迪納國際有限公司(本公司的全資附屬公司)、海寧市華達紡織有限公司及Global Furniture Pty. Ltd(兩者均為獨立第三方)就以現金代價人民幣41,500,000元出售海寧家典傢俱有限公司(本公司全資附屬公司)的全部股本權益而訂立日期為二零零七年八月三日的協議；
 - (viii) 浙江卡森實業有限公司(本公司的全資附屬公司)及Future Foam Asia Inc.(擁有海寧美景海綿有限公司50%權益的合資企業夥伴及獨立第三方)就以現金代價人民幣12,000,000元出售海寧美景海綿有限公司(本公司擁有50%權益的合資企業)的全部股本權益而訂立日期為二零零七年八月七日的協議；
 - (ix) 海寧市資產經營公司、海寧市市場開發服務中心、浙江宏達經編股份有限公司、海寧浙江皮革服裝城投資開發有限公司管理層入股聯合體(均為獨立第三方)及浙江卡森實業有限公司(本公司全資附屬公司)就以現

金代價人民幣42,333,400元收購海寧浙江皮革服裝城投資開發有限公司4.92%的股本權益而訂立日期為二零零七年九月三十日的增資協議；

- (x) 浙江卡森置業有限公司(本公司的全資附屬公司)、海寧芝村皮業有限公司及Top Fortune Asia Pacific Limited(海寧歐意美沙發有限公司(本公司的非全資附屬公司)的兩位現有股東)就以現金代價人民幣24,507,500元出售海寧歐意美沙發有限公司的全部股本權益而訂立日期為二零零七年十月八日的協議；
- (xi) 智威與海寧中遠(獨立第三方)就以現金代價人民幣31,532,550元收購鹽城蘇嘉的55%股本權益而於二零零七年十一月二十日訂立的協議；
- (xii) 海寧卡森皮革有限公司(本公司全資附屬公司)及上海復泰房地產開發有限公司(獨立第三方)就以現金代價人民幣100,062,372元收購琼海博地置業有限公司99%的股本權益而訂立日期為二零零七年十二月二十日的協議；
- (xiii) 浙江卡森置業有限公司(本公司全資附屬公司)及成都立申實業有限公司(獨立第三方)就以現金代價人民幣18,361,500元及資本承擔人民幣11,338,500元收購成都隆騰鞋城投資開發有限公司49.5%的股本權益而訂立日期為二零零八年二月十九日的協議；
- (xiv) 浙江卡森置業有限公司(本公司全資附屬公司)、海寧市經緯皮革有限責任公司(獨立第三方)及海寧強業針紡織經營部、岳娜有限責任公司、海寧獵馬皮革服裝有限公司(浙江獵馬傢俬有限公司)的三位現有股東)就以現金代價人民幣2,896,923元出售浙江獵馬傢俬有限公司的5%股本權益而訂立日期為二零零八年五月八日的協議；
- (xv) 智威協議；及
- (xvi) 鹽城蘇嘉協議。

7. 董事服務合約

於最後可行日期，董事概無與本公司訂立並非於一年內屆滿或本公司不可於一年內終止而毋須作出補償(法定賠償除外)的服務合約。此外，概無董事與本公司或其附屬公司或聯營公司訂有任何現有或建議訂立以下服務合約：

- (i) 曾於該公佈日期前六個月內訂立或修訂者(包括持續或固定年期的合約)；
- (ii) 通知期為12個月或以上的持續合約；或
- (iii) 為期超過12個月的固定年期合約(不論通知期)。

8. 董事於資產及合約的權益

於最後可行日期，除朱先生於智威協議及鹽城蘇嘉協議擁有權益外，概無董事在對經擴大集團業務具重大影響的任何存續合約或安排中擁有任何重大權益。此外，任何董事與任何其他人士概無訂立任何以清洗豁免及／或收購結果為條件或取決於清洗豁免及／或收購結果或與清洗豁免及／或收購有關的協議或安排。

於最後可行日期，除朱先生於智威協議及鹽城蘇嘉協議擁有權益外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日(即經擴大集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無向任何董事提供利益作為就清洗豁免及／或收購離任的補償。

於最後可行日期，概無任何董事與任何其他人士訂立的協議、安排或諒解以收購及／或清洗豁免為條件或須視乎其結果而定，或因其他理由而與收購及／或清洗豁免有關。

9. 董事的競爭業務權益

於最後可行日期，董事或彼等各自的聯繫人士並無擁有與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭而根據上市規則須予披露的任何業務權益。

10. 購買、出售或贖回本公司上市證券

自二零零八年一月一日至最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

11. 重大逆轉

就本公司所知，自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日期）直至最後可行日期（包括該日），本集團的財政或貿易狀況並無任何重大逆轉。

12. 專家資格及同意書

以下為本通函提述其名稱或提供載於本通函的意見、函件或建議的專家的資格：

名稱	資格
廣發融資(香港)有限公司	根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
德勤·關黃陳方會計師行	執業會計師
仲量聯行西門有限公司	獨立專業物業估值師
浙江澤大律師事務所	中國執業律師

廣發融資(香港)有限公司、德勤·關黃陳方會計師行、仲量聯行西門有限公司及浙江澤大律師事務所已各自就刊發本通函發出同意書，同意以現時的格式及內容在本通函載列其函件及報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，廣發融資(香港)有限公司、德勤·關黃陳方會計師行、仲量聯行西門有限公司及浙江澤大律師事務所概無實益擁有本集團任何成員公司的股本，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利或選擇權（不論是否可依法強制執行）。

13. 訴訟

就本公司所知，於最後可行日期，經擴大集團成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何未了結、面臨或針對彼等的重大訴訟或索償。

14. 一般事項

- (a) 除朱先生透過智威於鹽城蘇嘉持有55%間接權益外，董事、工商東亞融資有限公司、廣發融資(香港)有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、仲量聯行西門有限公司及浙江澤大律師事務所概無在本公司任何成員公司於二零零七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目之結算日期)至最後可行日期收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除智威協議及鹽城蘇嘉協議外，於最後可行日期，董事並無於本集團任何成員公司訂立曾存在而對本集團業務而言屬重要之任何合約及安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司合資格會計師及公司秘書為姚凱欣女士。姚女士為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。
- (d) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港主要營業地點為香港灣仔菲林明道8號大同大廈1605室。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司。
- (g) 本公司的股份過戶登記總處為Butterfield Fund Services (Cayman) Limited。
- (h) Joyview的主要股東及其一致行動人士為朱先生。朱先生為Joyview的唯一董事及股東。
- (i) Joyview的註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- (j) 朱先生的地址為中國浙江省海寧市硤石鎮方便路202-6號。
- (k) 工商東亞融資有限公司的登記地址為香港中環花園道3號中國工商銀行大廈26樓。
- (l) 廣發融資(香港)有限公司的登記地址為香港皇后大道中183號中遠大廈2301-2305, 2313室。
- (m) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

15. 備查文件

下列文件的副本自本通函刊發日期起至股東特別大會舉行日期（包括該日）任何週日（公眾假期除外）的一般辦公時間內，在(i)本公司的辦事處（地址為香港灣仔菲林明道8號大同大廈1605室）；(ii)本公司網頁(<http://www.irasia.com/listco/hk/kasen/index.htm>)；及(iii)證監會網頁(www.sfc.hk)可供查閱：

- (i) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度的年報；
- (iii) 本通函附錄二所載的目標集團的會計師報告；
- (iv) 本通函附錄三所載的鹽城蘇嘉的會計師報告；
- (v) 本通函附錄四所載的德勤·關黃陳方會計師行就經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的報告；
- (vi) 本通函所載的獨立董事委員會及獨立股東的推薦意見函件；
- (vii) 本通函所載的廣發融資(香港)有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；
- (viii) 本通函附錄五所載的仲量聯行西門有限公司就本集團的物業權益發出的估值報告；
- (ix) 本通函附錄六所載的仲量聯行西門有限公司就鹽城蘇嘉的物業權益發出的估值報告；
- (x) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (xi) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (xii) 本公司於二零零八年一月七日就持續關連交易而刊發的通函；
- (xiii) 本公司於二零零八年一月十日就有關收購琼海博地置業有限公司股本權益的須予披露交易而刊發的通函；及
- (xiv) 本公司於二零零八年五月二十八日就有關出售浙江獵馬傢俬有限公司5%權益的須予披露交易而刊發的通函。



KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

卡森國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

(股份代號：496)

茲通告卡森國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年七月十六日上午九時三十分假座中國浙江省海寧市錢江西路259號舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過本公司下列普通決議案：

普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認Joyview Enterprises Limited、朱張金先生及本公司於二零零八年五月二十六日訂立之協議(「智威協議」，註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其擬進行之交易(包括但不限於收購銷售股份(定義見本公司日期為二零零八年六月三十日之通函(「通函」))以及發行及配發代價股份(定義見通函))；及
- (b) 授權本公司董事進行、辦理及簽署彼等認為執行智威協議的條款及其擬進行之交易及／或使之生效所必需、適當或適宜之一切行動、事宜及其他文件。」

(2) 「動議：

- (a) 批准、確認及追認浙江卡森置業有限公司及海寧市中遠房產有限公司於二零零八年五月二十六日訂立之協議(「鹽城蘇嘉協議」，註有「B」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事進行、辦理及簽署彼等認為執行鹽城蘇嘉協議的條款及其擬進行之交易及／或使之生效所必需、適當或適宜之一切行動、事宜及其他文件。」

- (3) 「動議批准豁免朱張金先生及其一致行動人士因根據智威協議(定義見通告所載第1項決議案，本決議案為通告之一部份)發行代價股份(定義見通告所載第1項決議案，本決議案為通告之一部份)而須根據香港收購及合併守則「第26條

股東特別大會通告

豁免註釋」附註1產生就本公司之所有已發行證券（「股份」）（朱張金先生及其一致行動人士經已擁有之股份除外）作出強制性全面收購建議之責任。」

承董事會命
卡森國際控股有限公司
公司秘書
姚凱欣

香港，二零零八年六月三十日

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處：
中國
浙江省
海寧市
錢江西路259號
郵編：314400

香港主要營業地點：
香港
灣仔
菲林明道8號
大同大廈1605室

附註：

1. 隨附大會適用之代表委任表格。
2. 代表委任表格必須由委任人或其書面正式授權代表親筆簽署，或如委任人為一間公司，則代表委任表格須加蓋公司印鑑或經由公司負責人、授權代表或其他獲授權人士親筆簽署。
3. 凡有權出席大會並於會上投票之股東均有權委任一名或以上代表，代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明的有關副本，須於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達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18樓1806-1807室，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其任何續會（視乎情況而定）並於會上投票，惟在此情況下，其代表委任表格將被視為撤銷論。
6. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均可就有關股份於大會上投票（不論親身或委任代表），猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名聯名持有人出席大會（不論親身或委任代表），則於股東名冊排名首位之聯名登記持有人方可就有關股份投票，而其他登記持有人再無權投票。