

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已將名下之豐盛控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



**Fullshare Holdings Limited**

**豐盛控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

有關收購  
一家中國物業發展公司  
全部股權之主要交易

本公司之財務顧問



**ASIAN CAPITAL**  
(CORPORATE FINANCE) LIMITED  
卓亞(企業融資)有限公司

---

二零一五年二月十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 安家利集團之會計師報告 .....	II-1
附錄三 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 安家利集團之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 安家利集團之估值報告 .....	V-1
附錄六 一般資料 .....	VI-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	具有RTO通函所賦予該詞之相同涵義
「收購協議」	指	具有RTO通函所賦予該詞之相同涵義
「安家利收購事項」	指	安家利買方根據安家利股權轉讓協議之條款及條件向賣方建議收購江蘇安家利之全部股權
「安家利完成」	指	完成安家利收購事項
「安家利條件」	指	本通函「安家利收購事項」一節之「先決條件」一段所載之條件
「安家利代價」	指	安家利買方就安家利收購事項應付之總代價人民幣438,000,000元
「安家利股權轉讓協議」	指	南京豐利、南京豐盛資產與賣方於二零一五年一月二十日訂立之股權轉讓協議，據此，南京豐利及南京豐盛資產已有條件同意分別向賣方收購江蘇安家利之99%及1%股權，而賣方已有條件同意分別向南京豐利及南京豐盛資產出售江蘇安家利之99%及1%股權
「安家利集團」	指	江蘇安家利連同其全資附屬公司（即句容達盛及句容鼎盛）
「安家利集團土地」	指	土地A、土地B及土地C之統稱，總地盤面積為343,648平方米
「安家利買方」	指	南京豐利及南京豐盛資產之統稱
「安家利交易文件」	指	安家利股權轉讓協議、江蘇安家利之新組織章程細則及訂約方訂立之任何其他協議或文件之統稱

---

## 釋 義

---

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國之銀行一般開門進行正常銀行業務之日(不包括星期六、星期日、銀行假期或公眾假期)
「本公司」	指	Fullshare Holdings Limited豐盛控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	本公司之控股股東(即季先生及Magnolia Wealth)
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經安家利收購事項擴大後之本集團
「除外公司」，各為一間 「除外公司」	指	具有RTO通函所賦予該詞之相同涵義
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「江蘇安家利」	指	江蘇安家利置業有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「句容達盛」	指	句容達盛房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司，於最後實際可行日期，其為江蘇安家利之直接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「句容鼎盛」	指	句容鼎盛房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司，於最後實際可行日期，其為江蘇安家利之直接全資附屬公司
「土地A」	指	一幅位於中國江蘇省南京市雨花臺區西善橋街道賈東一二之由江蘇安家利持有之土地
「土地B」	指	一幅位於中國江蘇省句容市華陽鎮長龍山路南側、袁巷路東側之由句容達盛持有之土地
「土地C」	指	一幅位於中國江蘇省句容市華陽鎮南一路南側、長龍山路北側之由句容鼎盛持有之土地
「最後實際可行日期」	指	二零一五年二月九日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Magnolia Wealth」	指	Magnolia Wealth International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由季先生實益擁有
「三月出售」	指	具有RTO通函所賦予該詞之相同涵義
「諒解備忘錄」	指	安家利買方與賣方就建議收購江蘇安家利之全部股權訂立之日期為二零一四年十二月二十四日之諒解備忘錄

---

## 釋 義

---

「諒解備忘錄公佈」	指	本公司日期為二零一四年十二月二十四日之公佈，內容有關諒解備忘錄
「季先生」	指	季昌群先生，本公司之主席、首席執行官兼執行董事
「南京豐利」	指	南京豐利股權投資企業（有限合夥），一間根據中國法律成立之有限合夥企業，並為本公司之間接全資附屬公司
「南京豐盛資產」	指	南京豐盛資產管理有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「南京豐盛控股」	指	南京豐盛產業控股集團有限公司，一間於中國註冊成立之公司，其中，季先生於最後實際可行日期持有約79.74%股權
「南京豐盛科技」	指	南京豐盛大族科技股份有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「不競爭承諾」	指	季先生、Magnolia Wealth與本公司所訂立之日期為二零一三年十月二十五日之不競爭承諾，其進一步詳情披露於RTO通函內「與控股股東之關係」一節
「公開發售」	指	具有RTO通函所賦予該詞之相同涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣

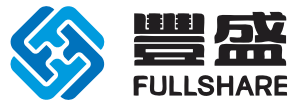
---

## 釋 義

---

「RTO通函」	指	本公司日期為二零一三年十月二十八日之通函，內容有關（其中包括）有關收購南京豐盛資產管理有限公司之非常重大收購事項及涉及新上市申請之反向收購交易
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「備用融資」	指	南京豐盛控股（一間由季先生控制之公司，作為貸款人）根據南京豐盛控股發出之日期為二零一五年一月二十日之承諾函件所載之條款及條件將向南京豐利及南京豐盛資產提供之備用貸款融資人民幣388,000,000元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	南京慧谷企業管理諮詢有限公司，一間根據中國法律成立之公司，並於最後實際可行日期直接持有江蘇安家利之100%股權
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

就通函而言，除文義另有所指外，人民幣乃按人民幣0.8元兌1港元之概約匯率換算為港元。上述匯率僅供說明用途，概不表示任何港元或人民幣金額已經、應已或可以按此匯率或任何其他匯率或在任何情況下進行換算。



**Fullshare Holdings Limited**

**豐盛控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

執行董事：

季昌群先生  
施智強先生  
王 波先生  
丘鉅淙先生  
周延威先生  
房 堅先生

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

獨立非執行董事：

劉智強先生  
鄒小磊先生  
曾細忠先生

香港主要營業地點：

香港  
金鐘夏慤道18號  
海富中心1座  
25樓2526室

敬啟者：

**有關收購  
一家中國物業發展公司  
全部股權之主要交易**

**緒言**

謹此提述諒解備忘錄公佈及本公司日期為二零一五年一月二十日之公佈，內容有關安家利收購事項。本通函旨在根據上市規則向閣下提供(其中包括)安家利收購事項之詳情及其他資料。



---

## 董事會函件

---

### 安家利收購事項

### 安家利股權轉讓協議

#### 日期

二零一五年一月二十日（交易時段後）

#### 訂約方

- (i) 安家利買方，各自為本公司一間間接全資附屬公司；及
- (ii) 賣方。

於最後實際可行日期，賣方直接持有江蘇安家利之100%股權。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

#### 將予收購之資產

根據安家利股權轉讓協議，南京豐利及南京豐盛資產已有條件同意分別向賣方收購江蘇安家利之99%及1%股權，賣方已有條件同意分別向南京豐利及南京豐盛資產出售於江蘇安家利之99%及1%股權。誠如本公司之中國法律顧問金杜律師事務所（「金杜」）所告知，南京豐利作為一間根據中國法律成立之有限合夥企業，根據《中華人民共和國公司法》，其不被允許為企業之唯一股東。為符合上述法律規定，本集團擬透過南京豐利及南京豐盛資產而非僅透過南京豐利收購江蘇安家利之全部股權。於最後實際可行日期，江蘇安家利直接持有句容達盛及句容鼎盛之100%股權。

---

## 董事會函件

---

安家利集團之主要資產為安家利集團土地，其包括土地A、土地B及土地C，分別位於(1)中國江蘇省南京市雨花臺區西善橋街道賈東一二、(2)中國江蘇省句容市華陽鎮長龍山路南側、袁巷路東側及(3)中國江蘇省句容市華陽鎮南一路南側、長龍山路北側。安家利集團土地之總地盤面積約為343,648平方米及總建築面積約為1,077,159平方米，土地使用權為70年（住宅用途）及40年（商業用途）。

安家利集團土地之項目包括由住宅單位、零售用途、停車位及配套設施組成之物業發展項目，其中，於最後實際可行日期，(1)位於土地A上之名為琥珀花園之住宅項目之第一期已開始預售及物業之餘下部份持作發展；(2)琥珀花園之第二期為在建中，並計劃於二零一五年度上半年開始預售；(3)位於土地B上之名為天璽華府之住宅項目為在建中及計劃將於二零一七年度竣工，其已於二零一四年十一月開始預售；及(4)土地C為空置及計劃發展為住宅物業。

### 安家利代價

誠如諒解備忘錄公佈所披露，南京豐利已同意於諒解備忘錄日期起計十(10)個營業日內向賣方支付人民幣50,000,000元之誠意金。人民幣50,000,000元之誠意金（「誠意金」）已由南京豐利於二零一四年十二月三十日支付予賣方。

安家利買方應付賣方之安家利代價為人民幣438,000,000元（相等於約547,000,000港元），其將按下列方式或分期（各自為「分期金額」）支付：

- (i) 人民幣50,000,000元（「首期金額」）將於所有安家利條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後20個營業日內以抵銷南京豐利已付之誠意金之方式由南京豐利支付；及
- (ii) 於所有安家利條件獲達成或獲豁免（視乎情況而定）及安家利完成已根據安家利股權轉讓協議進行後10個營業日內，人民幣383,620,000元將由南京豐利存入及人民幣4,380,000元將由南京豐盛資產存入賣方指定之銀行賬戶（統稱「第二期金額」）。

賣方及安家利買方可同意延長第二期金額之支付日期至所有安家利條件已獲達成或獲豁免（視乎情況而定）或安家利完成已根據安家利股權轉讓協議進行後一百二十(120)個營業日或之前之日期（以較後者為準）。

---

## 董事會函件

---

安家利買方已取得備用融資，據此，南京豐盛控股已承諾就支付第二期金額分別向南京豐利及南京豐盛資產提供最多人民幣383,620,000元及人民幣4,380,000元之財務資源。一旦安家利買方需要備用融資，南京豐盛控股將透過於中國之法定財務機構與安家利買方訂立一份正式資金安排合約，據此，利率將按現行市場利率釐定。於最後實際可行日期，該等各方之間尚未訂立上述正式資金安排合約。由於備用融資將由本公司之關連人士按一般商業條款於並無以本集團之資產作任何擔保之情況下提供，其根據上市規則第14A.90條獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

### 釐定安家利代價之基準

安家利代價乃由安家利買方與賣方根據就於二零一三年三月向南京豐盛控股收購於江蘇安家利全部股權之賣方成本人民幣402,500,000元，給予賣方約5%之年度化回報經公平磋商後協定。約5%之年度回報乃按自願買賣基準並參考同期主要中國銀行貸款利率每年約5.6%及經計及以下因素：(a)安家利集團於二零一四年十月三十一日之負債總額約人民幣1,837,000,000元、(b)出售安家利集團土地上之物業所涉及之成本及市場風險及(c)開發土地B及土地C所涉及之估計資本開支金額約人民幣3,076,000,000元後達致。由於艾華迪評估諮詢有限公司（「艾華迪」）所編製之安家利集團應佔物業及土地於二零一四年十一月三十日之估值人民幣2,830,072,200元並無計及該等因素，故安家利代價並未根據有關估值予以計算。

安家利代價較安家利集團於二零一四年十月三十一日之資產淨值人民幣265,072,000元（根據信永中和（香港）會計師事務所有限公司編製之安家利集團會計師報告（載於本通函附錄二））溢價約65.24%。

安家利代價較載列於本通函附錄三之由信永中和（香港）會計師事務所有限公司編製之經擴大集團之未經審核備考財務資料所載之安家利集團之經調整資產淨值人民幣1,064,237,000元折讓約58.84%。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

支付安家利收購事項之各分期金額須待下文所載之安家利條件獲達成及／或獲豁免（視乎情況而定）後，方可作實：

- (a) 安家利買方已信納有關（其中包括）安家利集團、安家利集團土地及其上之項目之財務及法律方面之盡職審查結果且於支付各分期金額日期前並無安家利買方不予接受之有關結果變動；
- (b) 安家利買方已收到中國律師就中國法律發出之有關安家利收購事項、安家利集團土地及其上之項目之法律意見，並於所有方面獲安家利買方信納；
- (c) 句容達盛及句容鼎盛（作為按揭人）分別以一間中國財務機構（各自作為受按揭人）為受益人設立之對土地B及土地C之土地使用權之按揭已獲解除，並獲安家利買方信納；
- (d) 安家利買方已取得就安家利股權轉讓協議、安家利收購事項及安家利股權轉讓協議項下擬進行之其他交易所須之根據有關法律及法規所規定之所有批准以及來自第三方之所有必要同意；
- (e) 本公司已就安家利股權轉讓協議、安家利收購事項及安家利股權轉讓協議項下擬進行之其他交易刊發相關公佈及／或通函（如必要）及取得股東批准（如必要）；
- (f) 安家利交易文件及其項下擬訂立之附屬協議及文件已由其相關訂約方簽署且其正本已提供予安家利買方；
- (g) 安家利買方全權認為，並無與安家利集團土地（或有關之安家利集團權利）、其上之項目或安家利集團有關之任何重大不利變動；
- (h) 賣方於安家利交易文件內所載之聲明及保證於支付各分期金額日期仍為真實、準確且無誤導成份；

---

## 董事會函件

---

- (i) 於支付各分期金額日期，並無任何政府部門作出妨礙（或尋求妨礙）安家利收購事項或安家利股權轉讓協議項下擬進行之其他交易之限制、禁止、禁令、無效或其他事宜；及
- (j) 於支付各分期金額日期，賣方已遵守彼等各自於安家利交易文件項下之所有責任。

安家利買方可透過向賣方發出書面通知以全部或部份、有條件或無條件豁免上文(a)、(b)、(c)、(f)、(g)、(h)及(j)所載之條件。上文(d)、(e)及(i)所載之條件將不可豁免。

於最後實際可行日期，安家利買方並不擬豁免任何上述條件。就上文(e)所載條件而言，於最後實際可行日期，本公司已刊登日期為二零一五年一月二十日之公佈並取得本公司控股股東Magnolia Wealth就安家利收購事項發出之書面股東批准。除上文所披露者外，概無上述先決條件已獲達成。

### **安家利完成**

於所有安家利條件獲達成及／或獲豁免（視乎情況而定）及就安家利收購事項於中國有關工商行政管理局完成登記（其須於支付首期金額後十(10)個營業日內完成）後，安家利完成須於江蘇安家利取得其新營業執照當日進行。

於安家利完成後，江蘇安家利、句容達盛及句容鼎盛各自將成為本公司之間接全資附屬公司，而安家利集團之財務業績、資產及負債將綜合計入本集團之賬目內。

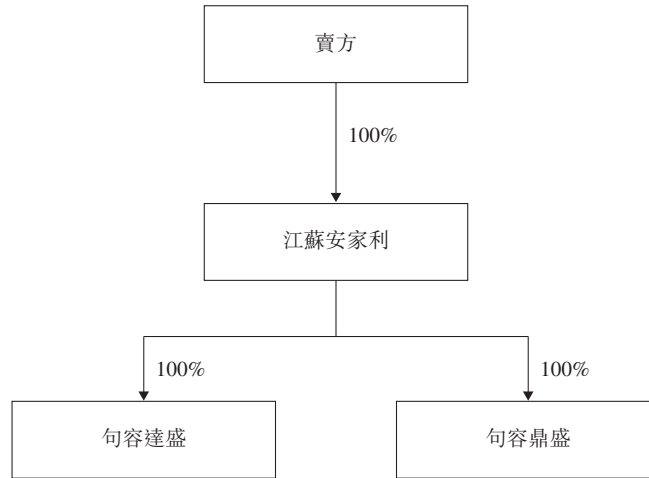
---

## 董事會函件

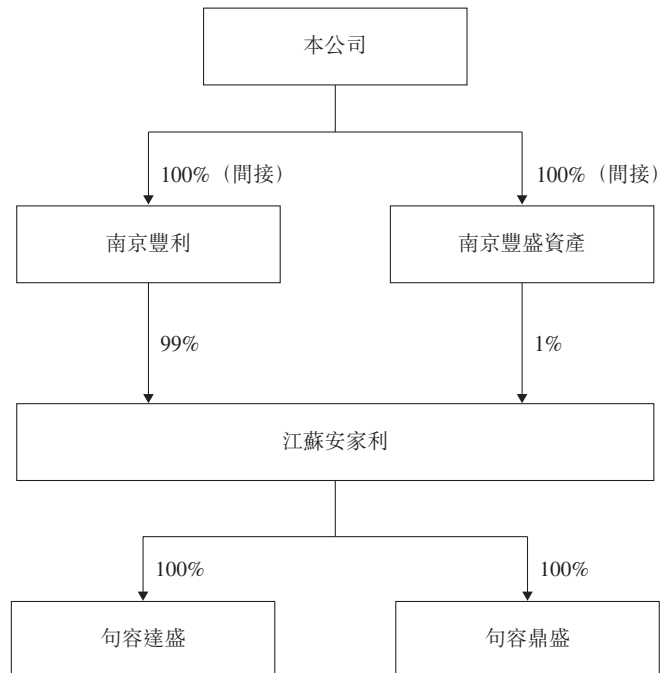
---

下圖列示安家利集團(a)於最後實際可行日期；及(b)緊隨安家利完成後之簡化股權架構。

(a) 於最後實際可行日期



(b) 緊隨安家利完成後



---

## 董事會函件

---

### 終止

倘安家利股權轉讓協議出現任何重大違反且並無於守約方向違約方發出書面通知後之二十(20)個營業日內作出補救，則守約方將有權終止安家利交易文件。

倘(i)安家利條件因任何原因並無於簽署安家利股權轉讓協議後一(1)個月內獲達成或獲豁免(視乎情況而定)；(ii)安家利條件已獲達成，惟就安家利收購事項向中國有關工商行政管理局之相關登記因任何原因(安家利買方之原因及不可抗力情況除外)並無於簽署安家利股權轉讓協議後兩(2)個月內完成；或(iii)安家利完成並無於就安家利收購事項於中國有關工商行政管理局完成相關登記後兩(2)個月內進行，則安家利買方將有權透過書面通知終止安家利交易文件。於任何上述情況下，賣方須於接獲安家利買方之書面終止通知後十(10)個營業日內，向南京豐利退還人民幣50,000,000元(其相當於首期金額之數額)連同於自安家利股權轉讓協議日期(包括該日)起直至退還日期(不包括該日)之期間內按中國之商業銀行於相應期間指定之利率應計之利息。

### 有關訂約方之資料

#### 本集團

誠如(a)本公司日期分別為二零一四年十一月六日、二零一四年十一月二十日及二零一四年十二月十二日之公佈所披露，本集團已收購豐盛綠建集團有限公司(「綠建」)(前稱為江蘇銳恒建設有限公司)之全部股權；及(b)本公司日期分別為二零一四年十一月六日及二零一四年十一月二十六日之公佈所披露，本集團已承諾於中國江蘇省句容市投資建設綠色城市及區域發展。本集團已拓展其主要業務活動至於中國之綠色建築、綠色城鎮EPC(設計、採購、工程管理)、EMC(能源管理合約)服務及房地產開發。

#### 安家利買方

南京豐利為本公司之間接全資附屬企業。其為於中國成立之有限合夥企業。其主要業務為於中國投資(其中包括)物業及業務。



---

## 董事會函件

---

南京豐盛資產為本公司之間接全資附屬公司。其為一間於中國成立之公司。其為一間投資控股公司。

### 賣方

賣方為一間於二零一二年於中國成立之公司，並主要從事顧問業務（即業務管理顧問、企業品牌管理顧問、投資顧問、市場推廣規劃、市場調研）及產業投資業務。賣方根據南京豐盛控股、施智強先生（「施先生」）、袁亞新女士（「袁女士」）及季先生於二零一三年三月十九日訂立之股權轉讓協議收購江蘇安家利100%股權（「先前交易」）。緊接完成先前交易前，南京豐盛控股、季先生、施先生及袁女士分別持有江蘇安家利約85.714%、10%、2.857%及1.429%股權。賣方乃於先前交易之前於二零一二年註冊成立及並非僅為訂立先前交易之目的而註冊成立。除安家利集團之項目發展外，於最後實際可行日期，賣方從未作出任何其他項目發展。賣方之最終實益擁有人為鄭興東先生及魏竹琴女士。魏竹琴女士自二零一零年十月起擔任江蘇安家利之副總經理。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無知悉鄭興東先生或魏竹琴女士所從事之任何其他業務。

施先生為本公司之執行董事及於最後實際可行日期於2,780,000股股份（相當於本公司股權約0.02%）中擁有權益。於最後實際可行日期，施先生及季先生分別持有南京豐盛控股約8.12%及79.74%股權。除上文所披露者外，據本公司所知悉，施先生或袁女士概無與先前交易之其他訂約方或本公司有任何其他關係。

### 安家利集團

江蘇安家利為一間於二零零九年於中國成立之公司，主要從事物業發展業務。江蘇安家利發展位於土地A上名為琥珀花園之住宅項目。於二零一三年十月，江蘇安家利向句容市國土環境資源局（「句容國土局」）摘牌獲得土地B及土地C之土地使用權，並於其後成立兩間全資附屬公司，即句容達盛和句容鼎盛，各自均為於二零一三年十一月於中國成立之物業發展項目公司，以分別發展土地B及土地C。除摘牌獲得土地B之土地使用權及發展位於其上名為天璽華府之住宅項目外，句容達盛並無從事任何其他業務。除摘牌獲得土地C之土地使用權外，句容鼎盛並無從事任何其他業務。



---

## 董事會函件

---

### 有關安家利集團之財務資料

下文載列安家利集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度按照香港財務報告準則編製之經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅及非經常項目前虧損淨額	(27,486)	(11,158)
除稅及非經常項目後虧損淨額	(22,348)	(8,575)
	於十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資產淨值	291,327	313,675

根據艾華迪編製之估值報告，經參考於相關市場可得之可資比較銷售數據，於二零一四年十一月三十日，安家利集團應佔之物業及土地之市值為人民幣2,830,072,200元。估值報告之詳情於本通函之附錄五中予以披露。

---

## 董事會函件

---

安家利集團於二零一四年十月三十一日之物業權益賬面淨值與彼等於二零一四年十一月三十日之公允值之對賬如下：

人民幣千元

安家利集團物業權益於二零一四年十月三十一日之 經審核賬面淨值	
發展中物業	1,764,518
自二零一四年十月三十一日至 二零一四年十一月三十日止期間之變動	
加：已產生成本（未經審核）	26,874
於二零一四年十一月三十日之賬面淨值（未經審核）	1,791,392
估值盈餘（未經審核）	1,038,680
於二零一四年十一月三十日之物業估值（概約）	<u><u>2,830,072</u></u>

就琥珀花園之第二期而言，南京市國土環境資源局（「南京國土局」）發出之名為「關於同意NO.寧2010G14地塊延期竣工的批復」一寧國土建延(2011)第2號文件中載明之竣工日期為二零一四年十一月二十九日。然而，南京市雨花臺區住房和建設局（「南京住建局」）發出之建設工程施工許可證上載明之竣工日期將為二零一六年一月三十一日。南京國土局有權就土地A上之發展項目二期收取延期竣工罰金約人民幣42,472,580元。此外，倘土地A上之發展項目未能於二零一四年十一月二十九日後一年內竣工，南京國土局亦有權收回土地使用權之發展項目二期。

然而，江蘇安家利已取得南京住建局發出之建設工程施工許可證，其將竣工日期延長至二零一六年一月三十一日。因此，根據金杜之意見，南京國土局收取罰金及／或收回土地之可能性相對較低，而根據安家利股權轉讓協議內之彌償保證條款，倘南京國土局向江蘇安家利申索延期竣工罰金或因延期完成收回土地使用權之餘下未竣工部份，則賣方須對江蘇安家利所導致之損害及損失負責。因此，董事會認為，罰金對本集團之財務狀況及業務營運將概無影響。然而，土地收回一方面將可節省對土地使用權之尚未竣工部份之進一步資本投資，惟另一方面其將減少本集團之土地儲備及土地使用權之有關尚未竣工部份上之發展項目之未來銷售所得款項。

---

## 董事會函件

---

### 先前交易

誠如RTO通函所披露，於二零一三年三月十九日，南京豐盛控股、施先生、袁女士及季先生與賣方訂立股權轉讓協議，據此，南京豐盛控股、施先生、袁女士及季先生同意以代價人民幣402,500,000元向賣方出售江蘇安家利之全部股權。先前交易為三月出售其中之一，其詳情載於RTO通函第227至228頁。賣方之最終實益擁有人之一魏竹琴女士認識季先生，因彼自二零一零年十月（即於先前交易前）起擔任江蘇安家利之副總經理。作為江蘇安家利之副總經理，魏竹琴女士已知悉南京豐盛控股有意於二零一三年三月出售江蘇安家利及開展先前交易，並根據江蘇安家利之註冊資金人民幣350,000,000元另加南京豐盛控股之合理投資回報協定先前交易之代價。除上文所披露者外，賣方乃獨立於南京豐盛控股、施先生、袁女士及季先生及賣方及其最終實益擁有人（為一方）與南京豐盛控股及控股股東（為另一方）之間概無任何關係。誠如RTO通函所披露，三月出售之唯一原因為緩解本集團與控股股東之間的競爭。於有關時間，江蘇安家利從事開發琥珀花園（為一個住宅物業項目）。於進行三月出售後，由於控股股東已減少於江蘇省參與住宅物業項目，及餘下唯一江蘇省住宅物業項目為由昆山中浙置業發展有限公司（「**昆山中浙**」）（為除外公司）開發之雲湖御墅，故競爭情況大為改善。昆山中浙之全部股權已於二零一四年十一月轉讓予一名獨立於本公司及其關連人士之第三方。因此，於最後實際可行日期，控股股東並無擁有昆山中浙及雲湖御墅之任何合法及實益權益。

---

## 董事會函件

---

誠如RTO通函所披露，向賣方而非向本集團出售江蘇安家利之原因為(a)訂約各方於收購協議日期（即二零一二年八月二十一日）已釐定根據收購協議進行收購事項將予收購之資產及將支付之代價；(b)公開發售及發行可換股債券之規模乃經參考收購協議項下將予收購之資產及須予支付之代價後釐定，當中並無計及根據三月出售所出售之公司（包括江蘇安家利），原因為本集團擬於有關時間集中資源發展重慶及鹽城市場；及(c)賣方於有關時間表示有意收購該公司。

於二零一三年四月完成先前交易後，江蘇安家利於二零一三年十月向句容國土局摘牌獲得土地B及土地C之土地使用權，並於其後成立兩間全資附屬公司，即句容達盛和句容鼎盛，各自均為於二零一三年十一月於中國成立之物業發展項目公司，以分別發展土地B及土地C。句容達盛於二零一四年開始發展位於其上名為天璽華府之住宅項目。由於開發土地B及土地C上之天璽華府第一及二期涉及大量資本承擔及賣方缺乏融資及物業發展經驗，故賣方擬出售安家利集團。賣方與季先生並無就向本公司出售江蘇安家利訂立任何預先安排。據董事所知悉，賣方已接洽其他潛在買方以出售安家利集團，惟並未能與彼等任何一方達致任何正式協議。由於季先生及施先生（即本公司之執行董事）於完成先前交易前為江蘇安家利之股東及先前交易之訂約方，茲認為向本集團出售於江蘇安家利之全部股權能夠令有關各方更好地掌控交易時間表、風險及成本，因而較其他潛在買方更好地理解江蘇安家利及賣方。因此，賣方與安家利買方而非其他潛在買方訂立安家利股權轉讓協議。

### 進行安家利收購事項之理由及裨益

經考慮：(i)有關安家利集團土地上之項目包括位於中國南京之建築面積約214,240平方米之琥珀花園住宅項目。因此，安家利收購事項將加強本集團於南京之佔有率及因而提升本集團於南京之市場影響力；(ii)琥珀花園第一期已開始預售，而琥珀花園之第二期預期將於二零一五年上半年開始預售；(iii)住宅項目天璽華府（建築面積約445,157平方米）已於二零一四年十一月開始預售；(iv)土地C之總地盤面積及建築面積分別約為128,239平方米及417,762平方米，其將為本集團日後發展增加土地儲備；及(v)經計及公允值調整產生之遞延稅項負債後，安家利代價較由信永中和（香港）會計師事務所有限公司編製之安家利集團之經調整資產淨值人民幣1,064,237,000元折讓約

---

## 董事會函件

---

58.84% (有關進一步詳情,請參閱經擴大集團之未經審核備考財務資料第III-4頁),董事認為安家利收購事項之條款乃屬公平合理,且符合本公司及股東之整體利益。

預期透過動用南京豐盛科技所發展物業之銷售所得款項、琥珀花園之銷售所得款項、銀行借款、本公司進行潛在股本集資活動及/或本集團內部可得資源(視乎資本承擔到期時現行情況而定),本集團將為發展包括土地B及土地C上之天璽華府第一及二期在內之新物業之資本承擔提供資金。

誠如RTO通函所披露,根據不競爭承諾,除繼續除外項目之業務及不競爭承諾所載之若干例外情況外,控股股東將不獲准於中國從事任何住宅物業(包括別墅)及多用途物業(定義見RTO通函之技術詞彙表)發展業務及彼等僅將涉及商用物業發展業務。於最後實際可行日期,控股股東透過除外公司從事發展三個位於中國南京、文昌及都江堰之物業項目及十個位於澳洲及加拿大之物業項目。南京豐盛科技(為除外公司之一,透過該公司,控股股東從事一個名為豐盛商匯之除外項目)已自二零一五年一月十九日起成為本集團之間接全資附屬公司。

於最後實際可行日期,江蘇安科科技發展有限公司之新城科技園為控股股東於南京持有之唯一除外項目。由於新城科技園用作科學及教育用途,故董事認為新城科技園與本集團之現有物業項目或豐盛商匯之間並無重大競爭。除上文所披露者外,控股股東現時並無於南京從事任何物業發展業務(無論住宅或非住宅)之意向或計劃。本公司現時並無意向進一步發展或收購任何非住宅物業業務。

由於安家利收購事項將擴大本集團於南京及句容市之住宅物業組合及控股股東透過除外公司(不包括南京豐盛科技)主要專注於發展非住宅物業,本集團與控股股東於安家利完成後所從事之項目間將不會產生新競爭問題。

---

## 董事會函件

---

於緊隨安家利完成後，控股股東之物業發展業務與經擴大集團之物業發展業務之間將概無任何實質競爭。

### 安家利收購事項對本集團之盈利、資產及負債之影響

於二零一四年六月三十日，本集團之最近期已刊發未經審核綜合總資產及負債分別約為人民幣1,319,258,000元及人民幣1,632,519,000元。如本通函附錄三所載，假設安家利完成於二零一四年六月三十日落實，經擴大集團之未經審核備考綜合總資產會增加至約人民幣6,207,569,000元，而經擴大集團之未經審核備考綜合總負債會增加至約人民幣5,517,376,000元。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得除稅後虧損約人民幣206,162,000元，其將不受安家利收購事項所影響。然而，於安家利完成後，安家利集團之財務業績、資產及負債將與本集團之財務業績、資產及負債綜合入賬，而本集團之盈利將受安家利集團之表現影響。安家利集團土地之物業乃分類為在建物業及持作日後發展物業並按成本及可變現淨值之較低者列賬。

安家利收購事項對本集團資產與負債之財務影響，以及編製未經審核備考財務資料之基礎之進一步詳情，載於本通函附錄三。

### 安家利收購事項之上市規則涵義

由於有關安家利收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，安家利收購事項構成本公司之主要交易，並須根據上市規則第14章遵守申報、公佈及股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

### 書面股東批准

根據上市規則第14.44條，已就安家利收購事項自Magnolia Wealth（於最後實際可行日期直接持有9,181,497,954股股份（佔本公司已發行股本之約67.66%）之本公司控股股東）取得書面股東批准，以代替將於本公司股東大會上通過之決議案。據董事所深知、盡悉及確信，概無股東於安家利收購事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准安家利收購事項召開股東特別大會，概無股東須放棄投票。

### 其他資料

謹請閣下亦垂注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  
豐盛控股有限公司  
主席  
季昌群  
謹啟

二零一五年二月十日

## 本集團之財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年四月三十日止三個財政年度各年及截至二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務資料於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.fullshare.com)刊登之下列文件中披露：

- 於二零一四年九月五日刊發之本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告(第2至第35頁)；

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0905/LTN20140905816\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0905/LTN20140905816_C.pdf)

- 於二零一四年三月十一日刊發之本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(第34至第111頁)；

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0311/LTN20140311731\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0311/LTN20140311731_C.pdf)

- 於二零一三年八月十三日刊發之本公司截至二零一三年四月三十日止年度之年報(第27至第78頁)；

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0813/LTN20130813872\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0813/LTN20130813872_C.pdf)

- 於二零一二年八月十六日刊發之本公司截至二零一二年四月三十日止年度之年報(第23至第67頁)；及

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0816/LTN20120816782\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0816/LTN20120816782_C.pdf)

- 於二零一一年八月十二日刊發之本公司截至二零一一年四月三十日止年度之年報(第21至第61頁)。

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0812/LTN20110812207\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0812/LTN20110812207_C.pdf)



## 債務聲明

### 借貸

於二零一四年十二月三十一日（即本通函付印前就確定債務之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團（不包括南京豐盛科技）擁有尚未償還有抵押銀行貸款人民幣519,690,000元，其乃由本集團賬面值約為人民幣1,074,534,000元之發展中物業作為抵押，無抵押其他借貸人民幣237,500,000元、應付股東款項人民幣8,815,000元及企業債券人民幣8,334,000元。

於二零一四年十二月三十一日（即本通函付印前就確定債務之最後實際可行日期）營業時間結束時，南京豐盛科技已抵押銀行貸款人民幣80,000,000元，其乃以其賬面值分別約為人民幣147,215,000元及人民幣12,660,000元之持作出售之若干物業及若干物業、廠房及設備作擔保。收購南京豐盛科技於二零一五年一月十九日完成，因此，有關負債將不會併入本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績。

於二零一四年十二月三十一日（即本通函付印前就確定債務之最後實際可行日期）營業時間結束時，安家利集團無抵押其他借貸人民幣498,264,000元。

於二零一四年十二月三十一日營業時間結束時，本集團擁有可透過中國民生銀行股份有限公司提取之未動用融資人民幣130,000,000元及來自中國銀行股份有限公司鹽城城中支行人民幣60,000,000元。

### 或然負債

本集團就其客戶之按揭貸款向銀行提供擔保以為彼等購買本集團所開發之住宅物業提供資金。於二零一四年十二月三十一日，經擴大集團所擔保之按揭貸款之尚未償還結餘約為人民幣1,008,229,000元。根據擔保之條款，於該等買家拖欠按揭付款時，本集團須負責償還未償還按揭本金連同累計利息以及拖欠還款買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管相關物業之法定業權及佔有權。本集團之擔保期間自授出按揭日期開始。董事認為，買家拖欠付款之可能性極低，因此按公允值計量之財務擔保並不重大。

除上文所述者及集團間負債外，於二零一四年十二月三十一日營業時間結束時，概無經擴大集團之實體擁有任何已發行及尚未償還，或已獲授權發行或以其他方式設立惟尚未發行之債務證券、定期貸款、其他借貸或經擴大集團之借貸性質之債務（包括銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸或租購承擔、按揭、質押、擔保或其他重大或然負債。

### 近期發展及財務及貿易前景

本集團之收益主要來自房地產銷售。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團物業銷售收益約為人民幣295,005,000元，較二零一三年同期下降2.7%。本集團於本期內交付物業總建築面積約為45,781平方米及3個儲藏室（總建築面積約為89平方米）。截至二零一四年六月三十日止六個月的物業銷售毛利率為26%，較去年同期有所下降。

截至二零一四年六月三十日止六個月，已確認平均銷售價格為人民幣6,431元／平方米。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團合約銷售額約人民幣242,270,000元，較二零一三年同期下降7.37%。本集團合約銷售總建築面積約40,838平方米，較二零一三年同期下降2.79%。

截至二零一四年六月三十日，本集團已簽合同但未交付的合約銷售額約為人民幣550,741,000元，總面積為90,589平方米，為本集團未來的收益持續穩定增長奠定堅實的基礎。

於最後實際可行日期，本集團位於江蘇省鹽城市開創路以東的總佔地面積約為89,123平方米的九總溝地塊仍處於前期規劃的階段。該項目主要由多幢高層公寓大樓組成，包含商業配套設施及一間幼兒園。本集團預期在二零一五年上半年啟動該項目一期建設工程。預期竣工後該項目的總建築面積約為277,881平方米。

誠如根據本公司日期為二零一四年九月五日之公佈、日期為二零一四年九月二十五之通函以及日期為二零一四年十月十五之完成公佈所披露，本集團已收購南京天韻房地產開發有限公司（「天韻」）（一家根據中國法律成立之公司）之80%股權。天韻主要從事物業開發。天韻於二零一四年三月三十一日前並無產生任何收益或溢利。雨花臺土地之住宅物業已於二零一四年九月初開始預售。有關收購事項於二零一四年十月十五日完成。有關天韻截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年三月三十一日止三個月之財務資料詳情載於已於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.fullshare.com](http://www.fullshare.com))刊登之本公司日期為二零一四年九月二十五日之通函（第22至57頁）。

誠如本公司日期為二零一四年十一月六日、二零一四年十一月二十日及二零一四年十二月十二日之公佈所披露，本集團已收購綠建之全部股權。綠建主要於中國從事房屋工程建築、建築裝飾裝修等施工以及建築工程管理諮詢及工程設計業務。綠建擁有主項資質為中國房屋建築工程施工總承包壹級資質、市政公用工程施工總承包壹級資質的建築業企業資質證書，及其全資附屬公司擁有資質等級為中國建築行業（建築工程）甲級工程設計資質證書。收購綠建已於二零一四年十二月十五日完成。

誠如本公司日期為二零一四年十二月八日之公佈、日期為二零一四年十二月三十日之通函及日期為二零一五年一月十九日之完成公佈所披露，本集團已收購南京豐盛科技之全部已發行股本。南京豐盛科技為於中國成立之股份有限公司，並主要從事房地產開發及銷售業務。有關收購事項於二零一五年一月十九日完成。有關南京豐盛科技截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年九月三十日止九個月之財務資料詳情載於已於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.fullshare.com](http://www.fullshare.com))刊登之本公司日期為二零一四年十二月三十日之通函（第II-1至II-50頁）。

有關收購天韻、綠建及南京豐盛科技各自之代價分別為人民幣500,000,000元、人民幣200,000,000元及人民幣667,000,000元。

應付董事之薪酬總額及董事應收之實物福利將不會因任何上述收購事項而變動。

於最後實際可行日期，本集團已透過南京豐盛控股根據南京豐盛控股發出之日期為二零一四年八月二十日之承諾函件提供之備用融資（「八月備用融資」）結付收購天韻之代價之人民幣50,000,000元（即首期金額），並已透過內部資金結付代價之人民幣294,000,000元，餘下人民幣156,000,000元將透過動用八月備用融資結付。由於上述備用融資乃由本公司之關連人士按一般商業條款且於並無對本集團之資產作出任何抵押之情況下提供，根據上市規則第14A.90條，其獲全面豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。

於最後實際可行日期，本集團已透過動用於二零一四年十一月十八日由南京豐盛控股及其全資附屬公司之一提供之備用融資（「十一月備用融資」）支付人民幣20,000,000元，即收購綠建代價之首期金額。部份代價將透過抵銷方式支付，致使買方將承擔賣方結欠之應付賬款人民幣130,000,000元。本集團擬根據十一月備用融資支付其餘代價為數人民幣50,000,000元。由於上述備用融資乃由本公司之關連人士按一般商業條款且於並無對本集團之資產作出任何抵押之情況下提供，根據上市規則第14A.90條，其獲全面豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。

於最後實際可行日期，本集團已以內部資金結付收購南京豐盛科技之代價之人民幣66,700,000元（即首期金額）及計劃透過動用根據南京建工集團有限公司（「南京建工」）發出之日期為二零一四年十二月八日之承諾函件由南京建工提供之備用融資及／或本集團之內部營運資金支付代價餘額。由於南京建工超過50%之股權乃由季昌斌先生（季先生之胞兄）實益擁有，南京建工為季先生之聯繫人士並因此為本公司之關連人士。由於上述備用融資乃由本公司之關連人士按一般商業條款且於並無對本集團之資產作出任何抵押之情況下提供，根據上市規則第14A.90條，其獲全面豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。

二零一四年，雖然中國經濟因轉型而增速放緩，中國地方政府越來越多地透過減低政府對房地產市場干預、國有企業撤出房地產領域及允許房地產市場內非國有企業之間進行自由競爭而採取以市場為導向之方法。有關方法將會有效促進經濟發展，提高城市競爭力，尤其是省會城市和區域中心城市。中國房地產市場預期未來將會依賴城市自身的潛力而發展。為此，本集團選擇進入江蘇南京及周邊人口淨流入大且具有良好經濟基礎的城市，受益於城市競爭力的提升，將會獲得城市發展帶來的機遇。

根據國家政策規劃，到二零二零年，中國城鎮綠色建築佔新建築比重將提升至50%，城鎮保障性住房執行綠色建築標準的比例將達70%以上。江蘇省將於二零一五年起對新建民用建築實施綠色建築設計標準。圍繞綠色建築和綠色城鎮的相關建設、運營及多方位服務領域的市場前景巨大。因此，本集團積極進行多元化發展，將業務拓展至輕資產模式的綠色建築和綠色城鎮的建設及服務領域，包括綠色建築、小區與城鎮的EPC（設計、採購、工程管理）、EMC（合同能源管理）服務，以期獲得更高更快的發展。

本集團將充分把握市場，加快去化速度，加強成本管理，促使毛利率達到良好水平；本集團將繼續採用「量入為出」的穩健性財務管理政策，股權融資和債權融資雙輪驅動，合理規劃、安排投資及運營收支，優化財務結構，提升財務安全性。

未來，本集團將一方面推動住宅地產穩健發展，另一方面加快商業地產和綠色建築、綠色城鎮的發展，平衡業務結構，提升產品品質，增加盈利能力。

於二零一五年一月二十二日，本公司發出盈利警告公佈，其中本公司知會股東及潛在投資者，於初步審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料後，本集團預期於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得顯著淨虧損。根據董事會於二零一五年一月二十二日可得之相關資料，截至二零一四年十二月三十一日止年度之預期顯著淨虧損乃主要由於(1)遵照香港財務報告準則於二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日期間就本公司於二零一三年十二月十二日發行之可換股債券之經調整公允值作出之非現金會計調整；及(2)經營所得之純利因收益減少及二零一四年之經營成本較二零一三年增加而大幅減少所致。董事

會認為有關可換股債券之經調整公允值之非現金會計處理與本集團之經營財務狀況或其財務表現無關。本公司於二零一四年十二月三十一日並無尚未行使之可換股債券，亦於二零一四年十二月三十一日後將不會進行進一步公允值調整。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年一月二十二日之盈利警告公佈。

### 營運資金

經考慮經擴大集團之業務前景、內部資源、可動用信貸融資及安家利完成後，董事認為，在並無不可預見情況下，經擴大集團具有足夠營運資金應付其自本通函日期起計最少未來十二個月之需要。

### 重大不利變動

除下列公佈所披露者外：

- (a) 本公司日期為二零一四年七月十八日之盈利警告公佈，當中本公司知會股東及潛在投資者，於初步審閱本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之綜合管理賬目後，本集團預期截至二零一四年六月三十日止六個月會錄得顯著淨虧損。

根據於二零一四年七月十八日董事會可得之有關資料及誠如本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告所披露，截至二零一四年六月三十日止六個月之預期顯著淨虧損乃由於根據香港財務報告準則於二零一三年十二月三十一日至二零一四年六月三十日期間就本公司於二零一三年十二月十二日發行的可換股債券之經調整公允值作出之非現金會計調整所致。董事會認為，有關可換股債券之經調整公允值之非現金會計處理將不會對本集團之經營財務狀況帶來不利影響；及

- (b) 本公司日期為二零一五年一月二十二日之盈利警告公佈，當中本公司知會股東及潛在投資者，於初步審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料後，本集團預期截至二零一四年十二月三十一日止年度會錄得顯著淨虧損。



根據於二零一五年一月二十二日董事會可得之有關資料，截至二零一四年十二月三十一日止年度的預期顯著淨虧損乃主要由於(1)根據香港財務報告準則於二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日期間就本公司於二零一三年十二月十二日發行的可換股債券之經調整公允值作出之非現金會計調整；及(2)與二零一三年比較，於二零一四年之收益減少及經營成本增加導致經營純利大幅減少。董事會認為，有關可換股債券之經調整公允值之非現金會計處理與本集團的經營財務狀況或其財務表現無關。於二零一四年十二月三十一日，本公司並無任何尚未行使可換股債券，故於二零一四年十二月三十一日後，將不會有任何進一步可換股債券公允值調整，

於最後實際可行日期，董事確認，自二零一三年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況或前景概無出現重大不利變動。

以下乃自本公司之申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司接獲之為供收錄於本通函所編製之報告全文。



信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號利園43樓

敬啟者：

以下為吾等就江蘇安家利置業有限公司(「江蘇安家利」)及其附屬公司(統稱「安家利集團」)之財務資料(「財務資料」)所編製之報告，此等財務資料包括於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日之財務狀況表、於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十月三十一日止十個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及綜合現金流量表連同其附註。財務資料由江蘇安家利唯一董事編製以供收錄於豐盛控股有限公司(前稱匯多利國際控股有限公司)(「豐盛」)就建議收購江蘇安家利100%股權而刊發之日期為二零一五年二月十日之通函(「通函」)附錄二。

江蘇安家利為於二零零九年三月三十日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司。安家利集團主要從事物業發展業務。江蘇安家利之註冊辦事處地址及主要營業地點位於中國江蘇省南京市雨花臺區西善橋街道賈東村112號。

於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十月三十一日及本報告日期，江蘇安家利有下列附屬公司：

附屬公司名稱	成立日期及地點	悉數繳足註冊股本	安家利集團應佔股權					主要活動
			於十二月三十一日			於二零一四年		
			二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日	本報告日期	
句容達盛房地產開發有限公司 (「句容達盛」)	二零一三年十一月四日 中國	二零一四年十月三十一日： 人民幣244,640,000元	-	-	100%	100%	100%	物業發展
		二零一三年十二月三十一日： 人民幣42,740,000元			附註1	附註1	附註2	
句容鼎盛房地產開發有限公司 (「句容鼎盛」)	二零一三年十一月四日 中國	二零一四年十月三十一日： 人民幣231,360,000元	-	-	100%	100%	100%	物業發展
		二零一三年十二月三十一日： 人民幣231,360,000元			附註1	附註1	附註2	



附註：

1. 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日，江蘇安家利已分別為句容達盛之7.02%及1.23%繳足註冊資本及句容鼎盛之1.3%及1.3%繳足註冊資本之法定擁有人。四川信託有限責任公司（「四川信託」，為控股股東或本公司或彼等各自關連人士之獨立第三方）為句容達盛及句容鼎盛之餘下繳足註冊資本之法定擁有人。根據安家利集團與四川信託於截至二零一三年十二月三十一日止年度內訂立之融資安排，四川信託已同意分別向句容達盛及句容鼎盛墊付合共人民幣268,100,000元及人民幣201,900,000元，而有關墊款已以注資之法定形式向句容達盛及句容鼎盛作出。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，四川信託分別向句容達盛及句容鼎盛墊資人民幣39,749,000元及人民幣228,360,000元（分別相當於句容達盛及句容鼎盛之繳足註冊資本之約92.98%及98.7%）。於截至二零一四年十月三十一日止十個月，四川信託向句容達盛進一步注資人民幣201,900,000元及其於句容達盛之合法權益由92.98%增至98.77%。根據江蘇安家利與四川信託訂立之股東協議，四川信託已放棄其於句容達盛及句容鼎盛日常業務之投票權而無權享有句容達盛及句容鼎盛之任何盈餘資產或溢利（就所注入額外資本享有之15.5%固定回報除外）。因此，江蘇安家利之唯一董事認為江蘇安家利有權掌管句容達盛及句容鼎盛之日常業務，句容達盛及句容鼎盛被視為江蘇安家利之全資附屬公司。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十月三十一日止十個月，江蘇安家利實益擁有句容達盛及句容鼎盛之100%股權及全部股權一直歸屬於江蘇安家利。四川信託作出之合共人民幣470,000,000元之墊款已於截至二零一四年十月三十一日止十個月內獲悉數償還。
2. 於本報告日期，江蘇安家利合法及實益擁有於句容達盛及句容鼎盛之100%股權。除償還人民幣470,000,000元連同其利息外，安家利集團並無為將句容達盛及句容鼎盛之98.77%及98.7%合法權益轉讓予江蘇安家利而支付進一步代價，而因完成相關行政程序需要額外時間，合法權益僅於二零一四年十月三十一日後完成轉讓。

組成安家利集團之所有公司已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。

根據中國適用之會計原則及規例編製之截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表，已分別由中國註冊之致同會計師事務所、立信會計師事務所（特殊普通合伙）及南京中亞會計師事務所審核。概無編製句容達盛及句容鼎盛自其各自註冊成立日期以來之法定財務報表。

就本報告而言，江蘇安家利之唯一董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製安家利集團於有關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核程序，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行必要之相關額外審核程序。

財務資料乃由江蘇安家利之唯一董事根據香港公司條例之適用披露條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），並按財務資料附註1所載的基準根據相關財務報表編製，並無作出有關調整。

江蘇安家利之唯一董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司條例之披露規定及上市規則之適用披露條文編製真實而公平的財務資料，以及負責江蘇安家利之唯一董事認為必要之相關內部監控，以使資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。豐盛之董事對載有本報告之通函之內容負責。

吾等的責任是根據吾等的審核程序，就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，按照財務資料附註1所載之編製基準，就本報告而言，財務資料真實及公平反映安家利集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日之事務狀況以及安家利集團於有關期間之綜合業績及綜合現金流量。

安家利集團截至二零一三年十月三十一日止十個月之比較綜合損益及其他全面收益表、現金流量表及權益變動表連同其附註乃摘錄自江蘇安家利唯一董事僅為本報告之目的而編製之安家利集團於相同期間之未經審核財務資料（「二零一三年十月三十一日財務資料」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘工作準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」審閱二零一三年十月三十一日財務資料。吾等對二零一三年十月三十一日財務資料之審閱包括向主要負責財務及會計事宜之人士作出查詢及運用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審核準則進行之審核，因此無法令吾等獲得保證即吾等將獲悉可能於審核時發現之所有重大事宜。因此，吾等並不就二零一三年十月三十一日財務資料發表審核意見。基於吾等之審閱，吾等概無注意到任何事宜致使吾等認為二零一三年十月三十一日財務資料於所有重大方面並無根據與編製財務資料時所用者貫徹一致且符合香港財務報告準則之會計政策編製。

## I. 財務資料

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益		-	-	-	-	-
分佔一間聯營公司虧損		(245)	-	-	-	-
其他收入及收益	7	1,666	30	1,390	798	18,405
出售一間聯營公司之收益	7	6,572	-	-	-	-
銷售開支		(175)	(438)	(14,809)	(10,059)	(9,687)
行政開支		(5,030)	(5,088)	(7,457)	(5,608)	(8,964)
融資成本	8	(14,364)	(5,662)	(6,610)	-	(33,408)
除稅前虧損		(11,576)	(11,158)	(27,486)	(14,869)	(33,654)
所得稅抵免	10	2,734	2,583	5,138	2,333	7,399
年內／期內虧損及全面開支總額	11	<u>(8,842)</u>	<u>(8,575)</u>	<u>(22,348)</u>	<u>(12,536)</u>	<u>(26,255)</u>

附註：由於就本報告而言，江蘇安家利於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年十月三十一日止十個月之每股虧損被認為並無意義，故並無呈列有關資料。

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 十月三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
廠房及設備	13	1,051	873	2,764	3,477
遞延稅項資產	14	8,762	11,345	16,483	23,882
		<u>9,813</u>	<u>12,218</u>	<u>19,247</u>	<u>27,359</u>
<b>流動資產</b>					
其他應收款項、預付款項及按金	15	239	388	472,180	79,937
發展中物業	16	467,577	597,340	819,036	1,764,518
墊款予一名第三方	17	–	–	329,000	–
應收關連方之款項	18	49,000	–	–	–
可收回稅項		–	–	34,227	48,791
銀行結餘及現金	19	2,065	1,502	306,183	181,028
		<u>518,881</u>	<u>599,230</u>	<u>1,960,626</u>	<u>2,074,274</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款及其他應付款項	20	73	57,591	10,014	25,120
預收賬款	21	–	–	1,037,932	1,313,177
其他借款	22	–	–	268,100	–
應付關連方款項	18	–	4,493	–	–
應付股東款項	18	206,371	235,689	–	–
		<u>206,444</u>	<u>297,773</u>	<u>1,316,046</u>	<u>1,338,297</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>312,437</u>	<u>301,457</u>	<u>644,580</u>	<u>735,977</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>322,250</u>	<u>313,675</u>	<u>663,827</u>	<u>763,336</u>
<b>非流動負債</b>					
其他借款	22	–	–	372,500	498,264
		<u>322,250</u>	<u>313,675</u>	<u>291,327</u>	<u>265,072</u>
<b>資本及儲備</b>					
實繳股本	23	350,000	350,000	350,000	350,000
累計虧損		(27,750)	(36,325)	(58,673)	(84,928)
<b>權益總額</b>		<u>322,250</u>	<u>313,675</u>	<u>291,327</u>	<u>265,072</u>

## 綜合權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	350,000	(18,908)	331,092
年內虧損及全面支出總額	<u>—</u>	<u>(8,842)</u>	<u>(8,842)</u>
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	350,000	(27,750)	322,250
年內虧損及全面支出總額	<u>—</u>	<u>(8,575)</u>	<u>(8,575)</u>
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	350,000	(36,325)	313,675
年內虧損及全面支出總額	<u>—</u>	<u>(22,348)</u>	<u>(22,348)</u>
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	350,000	(58,673)	291,327
期內虧損及全面支出總額	<u>—</u>	<u>(26,255)</u>	<u>(26,255)</u>
於二零一四年十月三十一日	<u>350,000</u>	<u>(84,928)</u>	<u>265,072</u>
	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日(經審核)	350,000	(36,325)	313,675
期內虧損及全面支出總額	<u>—</u>	<u>(12,536)</u>	<u>(12,536)</u>
於二零一三年十月三十一日 (未經審核)	<u>350,000</u>	<u>(48,861)</u>	<u>301,139</u>

## 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>經營活動</b>					
除税前虧損	(11,576)	(11,158)	(27,486)	(14,869)	(33,654)
調整項目：					
出售聯營公司收益	(6,572)	-	-	-	-
分佔一間聯營公司虧損	245	-	-	-	-
出售廠房及設備虧損	-	-	132	132	-
廠房及設備折舊	305	234	276	210	389
融資成本	14,364	5,662	6,610	-	33,408
利息收入	(1,666)	(9)	(1,291)	(734)	(18,365)
營運資金變動前之營業現金流量	(4,900)	(5,271)	(21,759)	(15,261)	(18,222)
其他應收款項、預付款項及按金減少 (增加)	56	(149)	(471,792)	(178,278)	392,243
發展中物業增加	(21,122)	(121,115)	(221,696)	(111,663)	(931,831)
貿易賬款及其他應付款項(減少)增加	(752)	57,518	(47,577)	(53,396)	15,106
預收賬款增加	-	-	1,037,932	837,203	275,245
經營(所用)所產生現金	(26,718)	(69,017)	275,108	478,605	(267,459)
已付所得稅	-	-	(34,227)	(24,950)	(14,564)
已付利息	(14,364)	(14,310)	(6,610)	-	(33,408)
<b>經營活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(41,082)</b>	<b>(83,327)</b>	<b>234,271</b>	<b>453,655</b>	<b>(315,431)</b>
<b>投資活動</b>					
一間聯營公司之還款	30,000	-	-	-	-
出售一間聯營公司權益之所得款項	21,000	-	-	-	-
已收利息	1,666	9	1,291	734	4,714
(墊款予關連方)關連方還款	(49,000)	49,000	-	-	-
購買廠房及設備	(114)	(56)	(2,569)	(2,479)	(1,102)
出售廠房及設備所得款項	-	-	270	270	-
墊款予一名第三方	-	-	(329,000)	-	-
<b>投資活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>3,552</b>	<b>48,953</b>	<b>(330,008)</b>	<b>(1,475)</b>	<b>3,612</b>

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>融資活動</b>					
償還其他借款	-	-	-	-	(470,000)
已籌得其他新借款	-	-	640,600	68,000	656,664
來自一名股東之墊款 (償還一名股東款項)	37,494	29,318	(235,689)	(235,689)	-
來自關連方之墊款(償還關連方款項)	-	4,493	(4,493)	(4,493)	-
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>	<u>37,494</u>	<u>33,811</u>	<u>400,418</u>	<u>(172,182)</u>	<u>186,664</u>
<b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b>	(36)	(563)	304,681	279,998	(125,155)
<b>於年/期初之現金及現金等價物</b>	<u>2,101</u>	<u>2,065</u>	<u>1,502</u>	<u>1,502</u>	<u>306,183</u>
<b>於年/期末之現金及現金等價物 即銀行結餘及現金</b>	<u><u>2,065</u></u>	<u><u>1,502</u></u>	<u><u>306,183</u></u>	<u><u>281,500</u></u>	<u><u>181,028</u></u>

## 財務資料附註

### 1. 公司資料

江蘇安家利乃於二零零九年三月三十日在中國成立為有限責任公司。其註冊辦事處及主要營業地點為中國江蘇省南京市雨花台區西善橋街道賈東村112號。江蘇安家利之主要業務為物業發展。

於二零一一年十二月三十一日，江蘇安家利之控股公司為江蘇國際信託有限責任公司（一間於中國註冊成立之公司）。於二零一二年十二月三十一日，江蘇安家利之控股公司為南京豐盛產業集團控股有限公司（「豐盛產業」，一間於中國註冊成立並受豐盛主要股東及董事季先生控制之公司）。於二零一三年十二月三十一日、二零一四年十月三十一日及於本報告日期，江蘇安家利之控股公司為南京慧谷企業管理諮詢有限公司（一間於中國註冊成立之公司）。

財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣亦為江蘇安家利及其附屬公司之功能貨幣。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，安家利集團一直貫徹採納香港會計師公會所頒佈並於二零一四年一月一日開始之安家利集團財政年度生效之所有有關香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂及相關詮釋。



安家利集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則（修訂）	二零一零年至二零一二年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂）	二零一一年至二零一三年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂）	二零一二年至二零一四年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號 （二零一四年）	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號（修訂）	披露措施 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（修訂）	投資實體：應用綜合特例 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號（修訂）	收購聯合經營權益之會計法 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂）	澄清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂）	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號（修訂）	界定福利計劃－僱員供款 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（修訂）	獨立財務報表之權益法 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

<sup>4</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提早應用。

**香港財務報告準則第9號金融工具**

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新要求。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債分類及計量以及終止確認之規定，且於二零一三年，包括一般對沖會計處理之新規定。香港財務報告準則第9號之另一經修訂版本已於二零一四年刊發，主要包括a)一般財務資產之減值規定及b)透過引進「透過其他全面收益之公允值」（透過其他全面收益之公允值）計量分類對有關若干簡單債務工具分類及計量規定作出之有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，屬香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，於目的為收取合約現金流量之業務模式下持有以及附有純粹作本金及尚未償還本金利息付款之合約現金流量之債項投資，一般於其後之會計期間結束時按攤銷成本計量。於目標為透過收回現金流量及出售金融資產達致之業務模式中持有之債務工具且其合約條款於指定日期產生之現金流量僅為本金付款及尚未償還本金額之利息，乃按透過其他全面收益之公允值計量。所有其他債項投資及股權投資均於其後之會計期間結束時按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益呈列並非持作買賣之股權投資全面收益公允值之其後變動，僅股息收入一般於損益確認。
- 香港財務報告準則第9號有關金融負債之分類及計量之最重大影響與呈列歸因於金融負債之信貸風險變動之該負債公允值變動（指定按公允值透過損益）呈列有關。具體而言，就指定為以公允值透過損益計量之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，歸因於金融負債之信貸風險變動之該負債公允值變動，乃於其他全面收益呈列，惟在其他全面收益內確認負債信

貸風險變動影響會導致於損益產生或擴大會計錯配則另當別論。歸因於金融負債信貸風險變動之金融負債公允值變動，其後不會重新分類至損益。先前，根據香港會計準則第39號，指定為以公允值透過損益計量之金融負債公允值變動金額全數在損益呈列。

- 就金融資產之減值而言，與香港財務報告準則第9號項下所產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於預期信貸虧損及該等預期信貸虧損於各報告日期之變動入賬，以反映自初步確認以來之信貸風險。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計類型。然而，符合對沖會計資格交易之類型已引入更大彈性，尤其是擴闊符合對沖工具資格之工具類型及符合對沖會計資格之非金融項目之風險成份類型。此外，效力測試已經修訂並由「經濟關係」原則代替。亦無須再對對沖效力作回顧評估。亦引入對實體風險管理活動之增強披露規定。

江蘇安家利之唯一董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號可能對安家利集團之金融資產及金融負債所呈報金額構成重大影響。然而，於完成詳盡審閱前，提供該影響之合理預測並不可行。

#### **香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益**

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋的收益確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約。
- 第二步：識別合約中的履約責任。
- 第三步：釐定交易價。
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任。
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收益。

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

江蘇安家利之唯一董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對就財務報表中的已呈報金額及披露資料造成重大影響。然而，於完成詳細審閱前無法合理估算有關香港財務報告準則第15號的影響。

除上文所述外，江蘇安家利之唯一董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對財務資料所載安家利集團的財務表現及狀況以及／或披露造成重大影響。

### 3. 重要會計政策

財務資料根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露，而根據香港公司條例（第622章）第9部「賬目及審核」之過渡性及保留安排（載於該條例附錄11第76至87條），其於有關期間繼續為前公司條例（第32章）者之適用披露。

財務資料已按歷史成本法編製。歷史成本一般以為交換商品及服務所作代價之公允值為準。

公允值乃於計量日市場參與者之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付價格，而不論可否使用其他估值方法直接可觀察或估計該價格。於估計資產或負債之公允值時，安家利集團會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮資產或負債特性。財務資料中作計量及／或披露用途之公允值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為基礎之付款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及與公允值相似但並非公允值之項目計量（例如：香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公允值計量根據公允值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允值計量之整體重要性分類為第一級、第二級及第三級，並載述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據（第一級內包括之報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

### 合併基準

財務資料包括江蘇安家利及江蘇安家利及其附屬公司控制之實體之財務報表。當江蘇安家利符合以下各項時，即取得控制權：

- 對投資對象之權力；
- 來自投資對象之可變回報風險或權利；及
- 行使權力以影響其回報之能力。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變化，安家利集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

如有需要，將對附屬公司之財務資料作出調整，致使彼等之會計政策與安家利集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內公司間交易、結餘、收入及開支將於綜合賬目時悉數撇銷。

### 於聯營公司之投資

聯營公司指安家利集團對其行使重大影響力之實體，且其並非為附屬公司或於合營企業之權益。重大影響力指有權參與被投資者之財務及經營政策決策，但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績、資產及負債乃按權益會計法納入財務資料內。根據權益法，於聯營公司的投資乃按成本初步確認於綜合財務狀況表內，且其後作出調整以確認安家利集團應佔聯營公司損益及其他全面收入。倘若安家利集團所佔聯營公司虧損超出其於該聯營公司應佔的權益（包括任何實

際屬於安家利集團對聯營公司淨投資的長期權益)，安家利集團將不再確認其應佔的進一步虧損。安家利集團只會在本身產生法律或推定責任或須代表該聯營公司支付款項時，方會確認額外虧損。

香港會計準則第39號之規定獲應用以釐定是否需要就安家利集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於有需要時，投資之全部賬面值會根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產進行減值測試，方法為將可收回金額（即使用價值與公允值減出售成本之較高者）與賬面值進行比較。任何已確認減值虧損構成投資賬面值之一部份。有關減值虧損之任何撥回於該項投資可收回金額其後增加時根據香港會計準則第36號確認。

安家利集團自該項投資不再為聯營公司之日期起終止使用權益法。於釐定出售聯營公司之收益或虧損時，聯營公司於權益法被終止日期之賬面值與出售聯營公司部份權益之任何所得款項之差額乃計入在內。此外，倘該聯營公司已直接出售相關資產或負債，則安家利集團按所須之相同基準於其他全面收益內列賬先前確認之與該聯營公司有關之所有金額。因此，倘該聯營公司先前於其他全面收益確認之收益或虧損將重新分類至出售相關資產或負債之損益，則當權益法被終止時，安家利集團將該收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

當集團實體與其聯營公司進行交易時，如於聯營公司中之權益與安家利集團無關，與聯營公司交易中的損益會在財務資料確認。

### **廠房及設備**

廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及減值虧損（如有）於財務狀況表列賬。



折舊乃以直線法按廠房及設備項目的估計可使用年期扣減其估計剩餘價值後撇銷其成本計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末予以檢討，並採用未來適用法對估計變更之影響進行核算。

物業、廠房及設備項目乃於出售時或當預期將不會自該資產之持續使用中產生未來經濟利益時終止確認。終止確認該資產產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計算）乃計入該項目終止確認之期間之損益內。

### 發展中物業

發展中物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

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。

可變現淨值以日常業務過程之估計售價扣除估計竣工成本及適用銷售開支計算。

### 有形資產之減值虧損

於各報告期末，安家利集團審閱其具有限使用年期之有形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘存在任何該等跡象，將對資產之可回收金額作出估計以確定減值虧損（如有）之程度。倘無法估計個別資產之可回收金額，安家利集團將估計該資產所屬之現金產生單位（「現金產生單位」）之可回收金額。倘可辨識到合理而始終如一之分配基準，企業資產亦分配到個別現金產生單位或彼等獲分配到現金產生單位最小之組別，當中可辨識合理而始終如一之分配基準。

可回收金額乃公允值減銷售成本及使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映估計未來現金流量並未作出調整時，當時市場對貨幣時間值及該資產特定風險之估計之稅前貼現率貼現至其現值。



倘估計一項資產（或一個現金產生單位）之可回收金額低於其賬面值，該資產（或該現金產生單位）之賬面值將減少至其可回收金額。減值虧損將即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，資產（或現金產生單位）之賬面值將增加至其經修訂之估計可回收金額，惟所增加賬面值不得超過倘於過往年度並無就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損情況下所釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時確認為收入。

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方時，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本，於初步確認時按適用情況加入金融資產之公允值或自金融負債之公允值扣除。

### 金融資產

安家利集團之金融資產分類為貸款及應收款項。分類根據金融資產之性質及目的，於初步確認時釐定。所有金融資產之日常買賣按交易日基準確認及終止確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂定之時間內交付資產之金融資產買賣。

### 實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率指確切折現債務工具之預計可使用年期或較短期間（如適用）內估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部分之已付或已收之一切費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）至初步確認賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認入賬。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無於活躍市場報價但具有固定或待定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括其他應收款項、按金、墊付予一名第三方之貸款、應收一名關連方之款項及銀行結餘及現金）乃使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量（請參閱下文金融資產減值虧損之會計政策）。

利息收入採用實際利率確認，惟倘確認之利息微乎其微，則短期應收款項除外。

### 金融資產減值

金融資產於各報告期末評定是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因初步確認該資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則該金融資產被視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手有重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 由於財務困難令金融資產之活躍市場消失。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘有客觀證據顯示有關資產出現減值，則減值虧損於損益確認，並按資產賬面值與採用原實際利率貼現之估計日後現金流現值之差額計算。

所有金融資產之減值虧損直接於金融資產之賬面值中扣減，惟其他應收款項及應收一名關連方款項除外，該等款項之賬面值透過使用撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動於損益確認。其他應收款項及按金被視為不可收回時將於撥備賬撇銷。先前已撇銷之款項倘於其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產，倘在隨後期間減值虧損數額減少，而有關減少於確認減值虧損後發生之事件有客觀聯繫，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排性質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為任何證明實體資產經扣除所有其負債後剩餘權益之任何合約。安家利集團發行之股本工具，乃按已收所得款項（扣除直接發行成本）確認。

#### 金融負債

金融負債（包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付一名關連方、一名股東款項及其他借貸），於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及在有關期間內分配所產生之利息支出之方法。實際利率指於初步確認時將金融負債在估計年期或更短期間（如適用）內之估計未來現金付款（包括構成實際利率組成部分的已付或已收的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）準確折現至賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認入賬。

### 終止確認

安家利集團僅於自資產獲取現金流量之合約權利屆滿時，或其向其他實體轉讓金融資產或擁有權之絕大部分風險及回報之資產時終止確認金融資產。

於完全終止確認一項金融資產時，資產之賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認並於股本中累計之累計損益總和間之差額於損益確認。

安家利集團僅於安家利集團之責任獲履行、註銷或屆滿時終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

### 退休福利成本

根據中國相關勞工條例及規例向中國地方政府界定供款退休計劃作出之付款，於僱員提供致使彼等有權獲供款服務時確認為開支。

### 借貸成本

與購買、建造或生產合資格資產（須耗用大量時間以達至其擬定用途或可供出售者）直接相關之借貸成本可撥入該等資產之成本，直至該等資產已大致上預備妥當作其預定用途或出售為止。

所有其他借貸成本於產生期間經損益確認。

### 稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報「除稅前虧損」不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入及開支，並且不包括從未課稅及扣稅之項目。安家利集團之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項指於財務資料內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產之確認，一般限於將有可用作抵銷可扣稅暫時差額之應課稅溢利之情況。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分資產被收回為止。

與該等投資及權益有關之可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差額及預期於可見將來可撥回時方會確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間按於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率（及稅法）計算。遞延稅項負債及資產之計量反映按安家利集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債賬面值之方式產生之稅務責任。

當期及遞延稅項均於損益中確認。

### 收入確認

出售物業之收益乃當物業所有權之重大風險及回報已轉至買家時確認。於此階段前自買家收取之按金計入流動負債內。

金融資產所產生之利息收入於經濟利益有可能流入安家利集團且收入金額能可靠計量時確認。金融資產產生之利息收入乃以尚餘本金及適用初步確認時實際利率按時間基準計算，有關利率乃按精確折現金融資產預計年期估計日後現金收款至資產賬面淨值之利率。

### 租賃

倘租賃條款將所有權絕大部分風險及所有權回報轉移予承租人，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

#### 安家利集團為承租人

經營租賃付款於相關租期內按直線基準確認為開支。

### 現金及現金等值物

於綜合財務狀況表之銀行結餘及現金包括銀行現金及手頭現金。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括上述定義之銀行結餘及現金。

#### 4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述安家利集團之會計政策時，江蘇安家利之唯一董事須就於財務報表中呈報及披露之資產、負債、收益及開支之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被認為屬相關之因素。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響該期間，則有關修訂將於修訂估計期間確認，或倘有關修訂影響當期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

##### *應用實體會計政策所作之重大判斷*

##### *對附屬公司之實際控制權*

當安家利集團管理層行使重大判斷釐定安家利集團是否對一間實體具有實際控制權時，透過評估（當中包括）：(i)安家利集團要獲得管理附屬公司財務及營運政策法律權利所需額外購入之權益；(ii)在股東大會及董事會會議展示實際控制之能力；(iii)附屬公司對安家利集團在財務及營運支持上之依賴程度；及(iv)安家利集團提名之附屬公司董事在制定營運及財務政策及決策之參與程度。

餘下股權乃由一名已放棄其於該等附屬公司相關活動之投票權之獨立第三方持有，因而江蘇安家利之唯一董事認為，江蘇安家利有權指示該等附屬公司之相關活動。因此，該等附屬公司之資產及負債綜合計入安家利集團之財務資料內。

##### *估計不確定因素之主要來源*

以下為涉及日後之主要假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源（彼等均涉及會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值出現大幅調整之重大風險）。

### 發展中物業之估計可變現淨值

於釐定應否就安家利集團旗下發展中物業計提撥備時，江蘇安家利唯一董事將考慮當前市況及估計市值（即估計售價減估計銷售成本）減落成物業估計所需成本。倘物業之估計市值低於其賬面金額，將作出撥備。倘發展中物業之實際可變現淨值因市況變動及／或預計發展成本大幅變動而低於預期，則可能導致須就減值虧損作出重大撥備。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日，發展中物業之賬面值分別約為人民幣467,577,000元、人民幣597,340,000元、人民幣819,036,000元及人民幣1,764,518,000元。於有關期間及截至二零一三年十月三十一日止十個月內並無計提減值撥備。

### 其他應收款項及按金之估計減值

當出現減值虧損之客觀憑據，江蘇安家利唯一董事將考慮估計未來現金流量。減值虧損金額按資產賬面值與以金融資產之原始實際利率（即初步確認時推算之實際利率）貼現之估計未來現金流量（不包括尚未發生之未來信貸虧損）之現值之間之差額計量。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日，其他應收款項及按金之賬面值分別約為人民幣45,000元、人民幣171,000元、人民幣417,384,000元及人民幣4,430,000元。於有關期間及截至二零一三年十月三十一日止十個月內並無計提減值撥備。

### 中國土地增值稅

江蘇安家利及安家利集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃根據對有關中國稅務法律及規例所載規定之理解按管理層之最佳估計計算。實際土地增值稅負債須待物業發展項目落成後由稅務部門確定。江蘇安家利及安家利集團尚未就其物業發展項目向稅務部門落實其土地增值稅計算及付款方式。最終結果可能與初步記賬金額有所不同。



### 財務擔保之估計公允值

當估計有關物業買家之按揭融資之財務擔保之公允值時，江蘇安家利之唯一董事認為，有關物業之可變現淨值超過尚未償還本金及利息。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日，財務擔保之公允值經與安家利集團並無關連之獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司（「艾華迪」）評估為極低。財務擔保之詳情載於附註27。

## 5. 資本風險管理

安家利集團之資本管理旨在確保安家利集團之實體可持續經營，同時透過優化債務與權益之平衡使股東獲得最大回報。於有關期間內，安家利集團之整體策略維持不變。

安家利集團之資本結構由債務淨額（包括應付一間關連公司及一名股東款項）、其他借貸、扣除安家利集團擁有人應佔現金及現金等值物以及權益（包括繳足資本及儲備）組成。

江蘇安家利唯一董事按持續基準檢討資本架構時，考慮資本成本及資本所附帶風險。根據唯一董事之建議，安家利集團將透過支付股息或償還現有債務，平衡其整體資本架構。

## 6. 金融工具

## a) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項 (包括銀行結餘及現金)	51,110	1,673	638,020	185,458
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本	206,383	297,719	650,554	523,286

## b) 財務風險管理目標及政策

安家利集團之主要金融工具包括其他應收款項、按金、應付貿易賬款及其他應付款項、其他借款、應付關連方及一名股東款項、銀行結餘及現金及應收關連方款項。金融工具之詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(包括外幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險之政策。管理層管理及監察該等風險，以確保及時和有效地採取適當措施。

## 市場風險

## (i) 外幣風險

由於安家利集團之大部份貨幣資產及負債以人民幣列值並且安家利集團主要以人民幣進行其業務交易，安家利集團之貨幣風險並不重大及安家利集團現時沒有外幣對沖政策。然而，管理層對外匯風險進行監察，並在需要時對重大外幣風險進行對沖。

江蘇安家利唯一董事認為，由於貨幣風險輕微，概無呈列敏感度分析。

(ii) 利率風險

安家利集團面對有關按當前市場利率計息之銀行結餘之現金流量利率風險。安家利集團之銀行存款屬短期性質及承受之該現金流量利率風險屬輕微且概無呈列對利率風險之敏感度。

安家利集團因有關應付一名股東之款項及若干其他按固定利率計息之借貸而面臨公允值利率風險。安家利集團現時並無任何利率對沖政策。然而，管理層監控利率風險及於預期出現重大利率風險時，將考慮其他必要行動。

信貸風險

於各報告期末，安家利集團因交易對手方未能履行責任造成安家利集團財務損失而面對之最高信貸風險，乃源自於綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面值，及如附註27所披露之與安家利集團發行之財務擔保有關之或然負債金額。

安家利集團於各報告期末審閱各名個別債務人之可回收金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此，唯一董事認為，安家利集團之信貸風險已大幅減低。

有關向一名第三方墊款及應收一名關連人士款項之交易對手之信貸質素乃經考慮其財務狀況、信貸歷史及其他因素而評估。江蘇安家利之唯一董事認為，該等交易對手之違約風險為低。

由於對手方為獲權威信貸評級機構賦予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

除存放於數家高信貸評級銀行之流動資金涉及集中信貸風險外，安家利集團並無任何其他信貸風險高度集中之情況。

就已預售惟尚未完成開發之物業而言，安家利集團通常就客戶借入按揭貸款以為彼等購買物業提供個別物業之購買價而向銀行提供擔保。倘買家於擔保期間內拖欠支付其按揭款項，則持有按揭之銀行可要求安家利集團償還尚未償還貸款及其任何應計利息。由於按揭貸款乃以當前市價高於擔保金額之物業作抵押，故江蘇安家利之唯一董事認為其將可收回安家利集團提供之擔保產生之任何虧損。

#### 流動資金風險

就管理流動資金風險，安家利集團會監控並維持管理層認為足以為安家利集團業務營運提供資金之現金及現金等值物，並減低現金流量波動之影響。安家利集團管理層監控其他借貸之動用情況及確保遵守貸款契約。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日，安家利集團分別擁有就授予安家利集團之發展中物業若干買家之按揭融資所作擔保人民幣523,155,000元及人民幣595,435,000元。

倘貸款擔保對手方提出申索，財務擔保合約為安家利集團根據安排就所擔保全額須支付之最大金額。根據各報告期末之預測，安家利集團認為極有可能並無金額將根據安排支付。然而，有關預測可能根據對手方按擔保申索之可能性而予以調整，而提呈申索之可能性為受擔保之對手方所持應收財務款項可能蒙受信貸虧損之可能性。

下表詳細載列安家利集團根據協定還款條款就非衍生金融負債之餘下合約到期期限。該表根據安家利集團可被要求償還之最早日期之金融負債之非折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。因利息流為浮動利率，非折現款額以各呈報期末之利率曲線計算。

## 流動資金風險表格

	一年內或 按要求償還 人民幣千元	超過一年但 不超過兩年 人民幣千元	超過兩年但 不超過五年 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一一年					
十二月三十一日					
應付貿易賬款及 其他應付款項	12	-	-	12	12
應付一名股東之款項	227,008	-	-	227,008	206,371
	<u>227,020</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>227,020</u>	<u>206,383</u>
於二零一二年					
十二月三十一日					
應付貿易賬款及 其他應付款項	57,537	-	-	57,537	57,537
應付一名關連人士之款項	4,493	-	-	4,493	4,493
應付一名股東之款項	259,258	-	-	259,258	235,689
	<u>321,288</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>321,288</u>	<u>297,719</u>
於二零一三年					
十二月三十一日					
應付貿易賬款及 其他應付款項	9,954	-	-	9,954	9,954
其他借款	288,878	-	372,500	661,378	640,600
財務擔保	523,155	-	-	523,155	-
	<u>821,987</u>	<u>-</u>	<u>372,500</u>	<u>1,194,487</u>	<u>650,554</u>
於二零一四年					
十月三十一日					
應付貿易賬款及 其他應付款項	25,022	-	-	25,022	25,022
其他借款	-	498,264	-	498,264	498,264
財務擔保	595,435	-	-	595,435	-
	<u>620,457</u>	<u>498,264</u>	<u>-</u>	<u>1,118,721</u>	<u>523,286</u>

上述財務擔保合約之金額乃安家利集團根據悉數獲擔保金額之安排而可被要求償付之金額上限（倘擔保之對手方索償該筆金額）。根據報告期末之預期，安家利集團認為很大可能毋須根據安排支付款項。然而，上述估計將視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而有變，而提出申索的可能性則取決於對手方所持獲擔保財務應收款項出現信貸虧損的可能性。

## c) 金融資產及負債之公允值

並非按經常性基準及公允值計量之金融資產及金融負債之公允值乃按獲普遍接納之定價模式根據貼現現金流量分析釐定。

江蘇安家利唯一董事認為，由於還款期限屬短期或即時到期，該等金融資產及金融負債按攤銷成本記錄於財務資料之賬面值與其公允值相若。

由於利息乃參考市場利率釐定，故江蘇安家利之唯一董事認為免息長期其他借款之賬面值與彼等之公允值相若。

## 7. 出售一間聯營公司之收益／其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
出售一間聯營公司之收益 (附註)	6,572	-	-	-	-
來自一間聯營公司之利息收入 (附註)	1,652	-	-	-	-
銀行利息收入	14	9	1,291	734	4,714
攤銷有關其他借貸之遞延收益 (附註22)	-	-	-	-	13,651
雜項收入	-	21	99	64	40
	<u>1,666</u>	<u>30</u>	<u>1,390</u>	<u>798</u>	<u>18,405</u>

附註：

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，江蘇安家利以人民幣21,000,000元之現金代價向獨立第三方出售西安龍盛置業有限公司（「西安龍盛」）之30%股權（賬面金額約為人民幣14,428,000元）並錄得出售之收益人民幣6,572,000元。出售事項已於二零一一年七月完成。

來自一間聯營公司之其他利息收入指向西安龍盛之貸款產生之收入。該貸款為無抵押、按每年10%計息及須於要求時償還。

## 8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付一名股東之款項之利息	14,364	14,310	-	-	-
其他借貸之利息	-	-	6,610	-	33,408
其他借貸之推算利息開支 (附註22)	-	-	-	-	13,651
減：發展中物業資本化金額	-	(8,648)	-	-	(13,651)
	<u>14,364</u>	<u>5,662</u>	<u>6,610</u>	<u>-</u>	<u>33,408</u>

附註：

截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十月三十一日止十個月，借貸之加權平均資本利率分別為10%及6.15%。

## 9. 分類資料

香港財務報告準則第8號規定須根據最高營運決策者（江蘇安家利唯一董事）定期審閱以向分類分配資源並評估其表現之安家利集團分部內部報告識別經營分類。

就管理而言，安家利集團經營一個業務單位，並擁有一個可報告及經營分部：物業發展。江蘇安家利唯一董事根據每月銷售額及預售額監控整體業務單位收益，以就資源分配及表現評估作出決定。分類收益及業績以及分部資產及負債分別於綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表內呈列。

**地理區域資料**

江蘇安家利／安家利集團所有非流動資產均位於中國，故並未呈列地理資料。

## 主要客戶資料

於有關期間及截至二零一三年十月三十一日止十個月，概無收益已予確認。

## 10. 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
遞延稅項 (附註14)	<u>(2,734)</u>	<u>(2,583)</u>	<u>(5,138)</u>	<u>(2,333)</u>	<u>(7,399)</u>

附註：

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法之實施條例，安家利集團於有關期間及截至二零一三年十月三十一日止十個月之稅率為25%。

年／期內的稅項抵免與綜合損益及其他全面收益表的除稅前虧損對賬如下：

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			十月三十一日止十個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
除稅前虧損	<u>(11,576)</u>	<u>(11,158)</u>	<u>(27,486)</u>	<u>(14,869)</u>	<u>(33,654)</u>
按本地所得稅稅率25%計算稅項	(2,894)	(2,790)	(6,872)	(3,717)	(8,413)
分佔一間聯營公司虧損之					
稅務影響	61	-	-	-	-
不可扣稅開支之稅務影響	<u>99</u>	<u>207</u>	<u>1,734</u>	<u>1,384</u>	<u>1,014</u>
年／期內所得稅抵免	<u>(2,734)</u>	<u>(2,583)</u>	<u>(5,138)</u>	<u>(2,333)</u>	<u>(7,399)</u>

遞延稅項之詳情載於附註14。



## 11. 年／期內虧損

年／期內虧損於扣除下列各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬 (附註a)	-	-	-	-	-
員工成本 (附註b)					
— 薪金及其他津貼	4,312	3,912	5,106	4,236	7,076
— 退休福利計劃供款 (不包括董事)	147	222	334	258	557
核數師酬金 (附註c)	20	-	-	-	65
出售廠房及設備之虧損	-	-	132	132	-
廠房及設備折舊	305	234	276	210	389
物業之經營租賃租金	443	495	564	463	433
	<u>443</u>	<u>495</u>	<u>564</u>	<u>463</u>	<u>433</u>

附註：

## (a) 董事薪酬

江蘇安家利之唯一董事Qi Yugen先生亦為安家利集團之主要行政人員，且於有關期間，安家利集團概無已付或應付其之薪酬。

於有關期間內，概無董事放棄或同意放棄安家利集團支付之任何酬金。於有關期間，安家利集團概無向任何董事支付酬金作為彼等加入安家利集團之獎金或離職補償。

## (b) 僱員薪酬

根據中國有關當局的規例，安家利集團參與相關政府的退休福利計劃（「該等計劃」），安家利集團須向該等計劃作出供款，為合資格僱員的退休福利提供資金。向該等計劃作出的供款乃按中國規定訂明的適用工資成本的若干百分比計算。中國有關當局負責向退休僱員支付全部退休金。安家利集團就該等計劃的唯一責任是持續支付該等計劃所規定的供款。

於有關期間及截至二零一三年十月三十一日止十個月，安家利集團五名最高薪酬人士中概無安家利集團董事。於有關期間及截至二零一三年十月三十一日止十個月，支付予安家利集團餘下五名人士之薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	2,942	2,666	2,675	2,200	1,896
退休福利計劃供款	10	25	31	25	35
	<u>2,952</u>	<u>2,691</u>	<u>2,706</u>	<u>2,225</u>	<u>1,931</u>

於有關期間及截至二零一三年十月三十一日止十個月，上述僱員各自之薪酬屬於零至低於1,000,000港元之範圍。

於有關期間及截至二零一三年十月三十一日止十個月，安家利集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引彼等加入安家利集團或於加入時之獎金或離職補償。

(c) 核數師酬金

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之核數師酬金由最終控股公司承擔。

## 12. 股息

於有關期間及截至二零一三年十月三十一日止十個月內，概無派付或建議派付任何股息，且自二零一四年十月三十一日起，亦未建議派付任何股息。

## 13. 廠房及設備

	傢俬及 固定裝置 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>					
於一月一日	23	248	881	498	1,650
添置	-	60	54	-	114
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	23	308	935	498	1,764
添置	4	52	-	-	56
撤銷	-	-	-	(498)	(498)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	27	360	935	-	1,322
添置	94	212	2,263	-	2,569
出售	-	-	(660)	-	(660)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	121	572	2,538	-	3,231
添置	63	577	462	-	1,102
於二零一四年十月三十一日	<u>184</u>	<u>1,149</u>	<u>3,000</u>	<u>-</u>	<u>4,333</u>
<b>累計折舊</b>					
於二零一一年一月一日	6	39	100	263	408
年內支出	4	51	84	166	305
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	10	90	184	429	713
年內支出	4	72	89	69	234
撤銷時抵銷	-	-	-	(498)	(498)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	14	162	273	-	449
年內支出	6	130	140	-	276
出售時抵銷	-	-	(258)	-	(258)
於二零一三年十二月三十一日、 二零一四年一月一日	20	292	155	-	467
期內支出	54	130	205	-	389
二零一四年十月三十一日	<u>74</u>	<u>422</u>	<u>360</u>	<u>-</u>	<u>856</u>
<b>賬面值</b>					
於二零一一年十二月三十一日	<u>13</u>	<u>218</u>	<u>751</u>	<u>69</u>	<u>1,051</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>13</u>	<u>198</u>	<u>662</u>	<u>-</u>	<u>873</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>101</u>	<u>280</u>	<u>2,383</u>	<u>-</u>	<u>2,764</u>
於二零一四年十月三十一日	<u>110</u>	<u>727</u>	<u>2,640</u>	<u>-</u>	<u>3,477</u>

已就使用直線法按其估計可使用年期撇銷廠房及設備之成本減其剩餘價值(如有)以確認折舊如下:

傢俬及固定裝置	五年
辦公室設備	五年
汽車	十年
租賃物業裝修	三年

#### 14. 遞延稅項

遞延稅項資產(負債)變動如下:

	稅項虧損 人民幣千元	發展中物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	6,028	–	6,028
計入年度損益	<u>2,734</u>	<u>–</u>	<u>2,734</u>
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	8,762	–	8,762
計入年度損益	<u>2,583</u>	<u>–</u>	<u>2,583</u>
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	11,345	–	11,345
計入年度損益	<u>5,138</u>	<u>–</u>	<u>5,138</u>
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	16,483	–	16,483
計入(扣自)期間損益	<u>10,812</u>	<u>(3,413)</u>	<u>7,399</u>
於二零一四年十月三十一日	<u><u>27,295</u></u>	<u><u>(3,413)</u></u>	<u><u>23,882</u></u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日，安家利集團有估計未使用稅項虧損分別約為人民幣35,048,000元、人民幣45,380,000元、人民幣65,932,000元及人民幣109,180,000元可供抵銷未來溢利。未使用稅項虧損將自與彼等有關之評估年度起五年後屆滿。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日，遞延稅項負債分別為零、零、零及人民幣3,413,000元已於綜合財務狀況表呈列為遞延稅項資產之抵銷。

### 15. 其他應收款項、預付款項及按金

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項及按金	45	171	2,837	4,430
收購土地使用權之按金	-	-	414,547	-
其他預付稅項	-	-	54,579	73,311
預付款項	194	217	217	2,196
	<u>239</u>	<u>388</u>	<u>472,180</u>	<u>79,937</u>

安家利集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

### 16. 發展中物業

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	446,455	467,577	597,340	819,036
添置	<u>21,122</u>	<u>129,763</u>	<u>221,696</u>	<u>945,482</u>
於年／期終	<u>467,577</u>	<u>597,340</u>	<u>819,036</u>	<u>1,764,518</u>

根據安家利集團之會計政策，由於相關物業發展項目的建築期預期將於一般營運週期內完成，故發展中物業乃分類為流動資產。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日，安家利集團之賬面值為零、零、零及人民幣707,267,000元之發展中物業已作抵押，作為獨立第三方所獲授銀行信貸之擔保。

### 17. 墊款予一名第三方

其指墊付予一名獨立第三方之款項人民幣329,000,000元，其為非貿易性質、免息及須按要求償還。該墊款於截至二零一四年十月三十一日止十個月內悉數償付。

### 18. 應收(付)關連方／一名股東款項

應收(付)關連方(由一名江蘇安家利之股東控制之公司)款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應付一名股東款項為無抵押、按每年10%計息及須按要求償還。

### 19. 銀行結餘及現金

- (i) 銀行結餘及現金包括手頭現金及原訂到期日為三個月或以下之存款。
- (ii) 截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年十月三十一日止十個月，銀行結餘分別按當前市場年利率介乎0.4%至0.5%、0.385%至0.5%、0.385%及0.385%計息。

### 20. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易賬款	5	57,521	6,737	24,335
其他應付款項及應計開支	68	70	3,277	785
	<u>73</u>	<u>57,591</u>	<u>10,014</u>	<u>25,120</u>

於報告期末按發票日期呈列安家利集團之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
90日內	5	57,373	3,771	13,800
91-180日	-	119	2,697	4,838
181-365日	-	24	-	5,128
一年以上	-	5	269	569
	<u>5</u>	<u>57,521</u>	<u>6,737</u>	<u>24,335</u>

應付貿易賬款乃根據相關協議條款及項目進度累計，於各報告期末尚未到期支付。江蘇安家利／安家利集團設有財務風險管理政策，確保所有應付貿易賬款於信貸期限內清還。

## 21. 預收賬款

預收賬款乃於有關期間內就安家利集團預售發展中物業自客戶收取之銷售所得款項。

## 22. 其他借款

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押借款	-	-	268,100	-
無抵押借款	-	-	372,500	498,264
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>640,600</u>	<u>498,264</u>

於二零一三年十二月三十一日，賬面值為人民幣268,100,000元之有抵押借款按固定年利率15.5%計息，並以江蘇安家利於句容達盛及句容鼎盛之全部股權作為抵押。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十月三十一日止十個月內，安家利集團籌集免息無抵押借款人民幣372,500,000元及人民幣498,264,000元，均須於二零一六年六月三十日前償還。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日，該等無抵押借款按實際利率6.15%計息。

於有關期間內，該等借款之成份及變動如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
其他借款須於下列期限內償還：				
按要求或一年內	-	-	268,100	-
一年以上惟不超過兩年	-	-	-	498,264
兩年以上惟不超過五年	-	-	372,500	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>640,600</u>	<u>498,264</u>
減：於流動負債項下列示之一年內到期 款額	-	-	(268,100)	-
於非流動負債項下列示之款額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>372,500</u>	<u>498,264</u>



遞延收益指於初步確認之公允值與所收取之代價之差額並按借貸之年期攤銷至損益賬。

	負債 人民幣千元	遞延收益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一一年一月一日及 二零一一年、二零一二年 十二月三十一日	-	-	-
年內籌集	596,454	44,146	640,600
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	596,454	44,146	640,600
期內籌集	638,416	18,248	656,664
透過轉讓給予一名第三方墊款 而抵銷(附註25)	(329,000)	-	(329,000)
期內償還	(470,000)	-	(470,000)
期內攤銷(附註7)	-	(13,651)	(13,651)
估算利息開支(附註8)	13,651	-	13,651
於二零一四年十月三十一日	449,521	48,743	498,264

### 23. 實繳資本

	於十二月三十一日			於 二零一四年 十月三十一日
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	人民幣千元
註冊及實繳資本	350,000	350,000	350,000	350,000

### 24. 承擔

#### a) 經營租賃承擔

江蘇安家利／安家利集團作為承租人

安家利集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。租約一般為一年內。

於報告期末，安家利集團不可撤銷經營租約項下之未來最低租賃付款承擔於以下期間到期：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
一年內	192	217	217	556

#### b) 資本承擔

於報告期末，江蘇安家利／安家利集團就發展中物業擁有如下資本承擔：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備	6,590	193,555	486,126	373,203

## 25. 主要非現金交易

於截至二零一四年十月三十一日止十個月內，給予一名第三方之墊款人民幣329,000,000元已動用，以償付安家利集團之其他借款。

## 26. 資產抵押

於二零一四年十月三十一日，安家利集團之賬面值為人民幣707,267,000元之發展中物業已抵押作為獨立第三方獲授之銀行融資擔保。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日，江蘇安家利於句容達盛及句容鼎盛之全部股權已抵押作為於年內籌集之其他借貸擔保。於二零一四年十月三十一日後，該抵押已獲解除。

## 27. 或然負債

就安家利集團物業單位之買家獲授之按揭融資擔保：

	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
就安家利集團物業單位之				
若干買家獲授之按揭融資之擔保	-	-	523,155	595,435

安家利集團已為安家利集團之物業單位之若干買家安排銀行融資，並為該等買家履行還款責任提供擔保。該等擔保於以下較早者發生時終止：(i)發出房屋所有權證時，一般於完成擔保登記而銀行取得有關證明後平均兩至三年期間；或(ii)物業買家清還按揭貸款時。

根據擔保之條款，於該等買家拖欠按揭付款時，安家利集團須負責償還未償還按揭本金連同累計利息以及拖欠還款買家結欠銀行之罰款，而安家利集團有權接管相關物業之法定業權及所有權。安家利集團之擔保期間自授出按揭日期開始。

安家利集團之財務擔保之公允值已由與安家利集團並無關連之獨立合資格估值師艾華迪評估。

唯一董事認為，買家付款違約之可能性並不重大，因此按公允值計量之財務擔保並不重大。

## 28. 關連方交易

- (a) 除財務資料其他部分所披露者外，於有關期間內及截至二零一三年十月三十一日止十個月，安家利集團與關連方訂立以下交易：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
南京豐盛新能源科技股份 有限公司提供設計服務	(i)	-	5,000	-	-	-
對豐盛產業之利息開支	(ii)	14,364	14,310	-	-	-
來自西安龍盛 <sup>2</sup> 之利息收入	(iii)	1,652	-	-	-	-

(i) 設計服務按由安家利集團與對手方釐定及協定之條款進行。

(ii) 該貸款為無抵押、按每年10%計息及須按要求償還。

(iii) 該貸款為無抵押、按每年10%計息及須按要求償還。

<sup>1</sup> 一間由季先生控制及實益擁有之公司。

<sup>2</sup> 安家利集團之聯營公司。

## (b) 主要管理人員之薪酬

安家利集團之唯一董事及主要管理層之其他成員之薪酬於附註11內披露。

## II. 報告期後事項

於有關期間後，為取得其他借貸而對江蘇安家利於句容達盛及句容鼎盛之股權抵押已獲解除。於句容達盛及句容鼎盛之股權已轉回予江蘇安家利。

## III. 期後財務報表

概無編製安家利集團於二零一四年十月三十一日後任何期間之經審核財務報表。

此 致

豐盛控股有限公司  
董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師  
黃漢基  
執業證書號碼：P05591

香港

二零一五年二月十日

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為豐盛控股有限公司（前稱匯多利國際控股有限公司）（「本公司」）及其附屬公司（下文統稱為「本集團」）以及江蘇安家利置業有限公司（「江蘇安家利」）及其附屬公司（「安家利集團」）（連同本集團，下文統稱為「經擴大集團」）按照下文附註所載基準編製之說明及未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），以供說明建議收購江蘇安家利全部股權（「安家利收購事項」）之影響。

未經審核備考財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4章第29段編製，以供說明安家利收購事項之影響，猶如安家利收購事項已於二零一四年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料已由本公司董事編製，以提供本集團於安家利收購事項完成時之資料。其編製僅供說明，且基於多項假設、估計及不確定因素作出。因其假設性質，未經審核備考財務資料未必能真實反映經擴大集團於安家利收購事項完成後或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與日期為二零一四年十二月三十日之已刊發通函所載本集團之備考財務資料、通函附錄二所載安家利集團之會計師報告及通函其他部份載列之其他財務資料一併閱讀。

## 經擴大集團於二零一四年六月三十日之未經審核備考資產及負債表

	本集團 (包括天韻及 南京豐盛 科技)於		備考調整		經擴大 集團於 二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (附註1)	安家利 集團於 二零一四年 十月三十一日 人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	
<b>非流動資產</b>					
機器及設備	23,521	3,477			26,998
投資物業	5,600	-			5,600
於附屬公司之投資	-	-	438,000	(438,000)	-
遞延稅項資產	1,227	23,882			25,109
	<u>30,348</u>	<u>27,359</u>			<u>57,707</u>
<b>流動資產</b>					
其他應收款項、預付款項及按金	166,052	79,937			245,989
預繳稅項	15,378	48,791			64,169
發展中物業	2,515,698	1,764,518		1,065,554	5,345,770
持作出售物業	491,280	-			491,280
已抵押銀行存款	2,654	-			2,654
銀行結餘及現金	-	181,028	(181,028)		-
	<u>3,191,062</u>	<u>2,074,274</u>			<u>6,149,862</u>
<b>流動負債</b>					
應付代價	1,083,098	-	256,972		1,340,070
應付股息	91,941	-			91,941
應付貿易賬款及其他應付款項	247,208	25,120			272,328
預收賬款	431,885	1,313,177			1,745,062
應付所得稅	144,087	-			144,087
銀行及其他借款					
—一年內到期	225,000	-			225,000
	<u>2,223,219</u>	<u>1,338,297</u>			<u>3,818,488</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>967,843</u>	<u>735,977</u>			<u>2,331,374</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>998,191</u>	<u>763,336</u>			<u>2,389,081</u>
<b>非流動負債</b>					
可換股債券	812,353	-			812,353
銀行及其他借款—一年內到期	85,000	498,264			583,264
遞延稅項負債	36,882	-		266,389	303,271
	<u>934,235</u>	<u>498,264</u>			<u>1,698,888</u>
<b>資產淨額</b>	<u>63,956</u>	<u>265,072</u>			<u>690,193</u>

附註：

1. 該等金額乃摘錄自載於本公司日期為二零一四年十二月三十日之已刊發通函（「南京豐盛科技通函」）之本公司及其附屬公司（「本集團」）及南京天韻房地產開發有限公司（「天韻」）及南京豐盛大族科技股份有限公司（「南京豐盛科技」）於二零一四年六月三十日之未經審核備考資產及負債表。南京豐盛科技通函所載之備考調整包括與本集團收購天韻及南京豐盛科技有關之備考調整。有關天韻及南京豐盛科技之備考調整之詳情，請參閱本公司日期為二零一四年九月二十五日之通函及南京豐盛科技通函。
2. 該等金額摘錄自本通函附錄二所載之安家利集團於二零一四年十月三十一日之經審核財務狀況表。
3. 於二零一五年一月二十日，南京豐利股權投資企業（有限合夥）及南京豐盛資產管理有限公司（均為本公司之全資附屬公司）與南京慧谷企業管理諮詢有限公司（「南京慧谷」，其直接持有江蘇安家利之100%股權）訂立股權轉讓協議，以分別收購江蘇安家利之99%及1%股權。安家利收購事項之現金代價為人民幣438,000,000元（「安家利代價」）。

該調整指將於安家利收購事項完成後以現金支付之安家利收購事項之總代價人民幣438,000,000元。

本公司董事假設應付代價約人民幣256,972,000元將由備用貸款融資人民幣388,000,000元（「備用貸款融資」）提供資金。餘額乃無抵押，按現行市場利率計息。備用貸款融資之詳情載於本通函之「董事會函件」之「安家利代價」一節內。

4. 該調整指對銷本公司就安家利收購事項所支付之投資成本人民幣438,000,000元。

於完成後，安家利集團之可識別資產及負債將根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」按照會計收購法以公允值於經擴大集團之綜合財務報表中入賬。

安家利收購事項所產生之議價購買收益（猶如安家利收購事項已於二零一四年六月三十日完成）乃計算如下：

	人民幣千元
現金代價	438,000
減：已收購資產淨值	(i) <u>(1,064,237)</u>
安家利收購事項所產生之議價購買收益	(ii) <u><u>(626,237)</u></u>

由於本公司董事認為有關估計交易成本對本集團而言乃並不重大，故並無就與安家利收購事項有關之估計交易成本作出任何調整。



- (i) 已收購安家利集團之資產淨值金額乃計算如下：

	人民幣千元
發展中物業之公允值	2,830,072
減：賬簿中所載於二零一四年十月三十一日之 發展中物業之賬面值	<u>(1,764,518)</u>
發展中物業之公允值調整	1,065,554
公允值調整產生之遞延稅項負債	(266,389)
資產淨值	<u>265,072</u>
	<u><u>1,064,237</u></u>

就編製未經審核備考綜合資產及負債表而言，假設安家利集團於二零一四年十月三十一日之可識別資產及負債之公允值（發展中物業除外）與其各自賬面值相若。安家利集團於建議收購完成日期之可識別資產及負債之公允值將由本公司董事參考本公司獨立專業合資格估值師將予進行之估值釐定。於完成日期所釐定之安家利集團之可識別資產及負債之公允值可能與編製未經審核備考綜合資產及負債表所用之其各自價值存在重大差異。故此，將於完成時於經擴大集團綜合財務報表確認之資產或負債及議價購買收益或商譽（如有）之最終金額可能與編製本未經審核備考綜合資產及負債表所採用之金額存在重大差異。

發展中物業乃於二零一四年十一月三十日根據市場法參考與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司作出之估值報告進行估值。就編製未經審核備考綜合資產及負債表而言，本公司之董事認為發展中物業於二零一四年十一月三十日之公允值與發展中物業於二零一四年六月三十日之公允值相若。

公允值調整產生之遞延稅項負債約為人民幣266,389,000元，為發展中物業之公允值調整之25%。

本公司董事已審閱經擴大集團之賬面值，而審閱已計及獨立估值報告。根據估值報告，本公司董事認為，並無跡象顯示於二零一四年六月三十日，經擴大集團之發展中物業之價值可能減值。

- (ii) 該調整反映安家利收購事項產生之備考議價購買收益約人民幣626,237,000元，乃使用與本集團採納之業務合併之會計政策一致之收購法計算。

以下乃自本公司之申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司接獲之為供收錄於本通函所編製之報告全文。



信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號利園43樓

敬啟者：

吾等已完成核證委聘，以就豐盛控股有限公司（「貴公司」）董事所編製 貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一四年六月三十日之未經審核備考資產及負債表以及相關附註，載於 貴公司於二零一五年二月十日刊發內容有關建議收購江蘇安家利置業有限公司及其附屬公司（「安家利集團」）（ 貴集團連同安家利集團以下統稱為「經擴大集團」）之全部股權（「安家利收購事項」）之通函（「通函」）第III-1至III-4頁。 貴公司董事編製備考財務資料所遵循適用準則於通函第III-1至III-4頁載述。

備考財務資料由 貴公司董事編製，旨在說明安家利收購事項對 貴集團於二零一四年六月三十日之財務狀況之影響，猶如安家利收購事項已於二零一四年六月三十日進行。作為其中一項程序， 貴公司董事已從 貴集團於二零一四年六月三十日之未經審核備考資產及負債表（已就此刊發會計師報告）中摘錄有關 貴集團之財務狀況之資料。

### 董事就備考財務資料須承擔之責任

貴公司董事須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，並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

### 申報會計師之責任

根據上市規則第4章第29(7)段之規定，吾等之責任乃就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用任何財務資料發表之任何報告，除於發出日期之報告收件人外，吾等概不會對任何人士承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入章程文件之備考財務資料作出報告之核證委聘」進行委聘工作。此準則規定申報會計師遵循道德規定，並規劃及執行程序，從而合理確定貴公司董事有否根據上市規則第4章第29段及參照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。

就是項委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製備考財務資料所採用任何歷史財務資料之任何報告或意見，吾等亦無於工作過程中對編製備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料純粹旨在說明安家利收購事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如安家利收購事項已於選定作說明用途之較早日期進行。因此，吾等概不保證安家利收購事項於二零一四年六月三十日之實際結果將一如所呈列者。

報告備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製之合理核證委聘工作涉及執行多項程序，以評估 貴公司董事於編製備考財務資料時採用之適用準則有否提供就呈列事件或交易直接相關之重大影響而言屬合理之基礎，以及取得有關下列各項之充足適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

經選定程序取決於申報會計師之判斷，當中考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、編製備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列。

吾等相信吾等已取得充足適當憑證，以為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編撰；
- (b) 有關基準與本集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之備考財務資料而言乃屬適當。

香港  
金鐘夏慤道18號  
海富中心1座  
25樓2526室  
豐盛控股有限公司  
董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃漢基

執業證書編號：P05591

香港

二零一五年二月十日

以下所載乃安家利集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年及二零一四年十月三十一日止十個月之管理層討論及分析。

## 業務概覽

江蘇安家利連同其兩間全資附屬公司（即句容達盛及句容鼎盛）主要從事物業開發。

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年十月三十一日止十個月內，安家利集團專注於開發名為琥珀花園及天璽華府之住宅項目。

安家利集團土地包括土地A、土地B及土地C，分別位於(1)中國江蘇省南京市雨花臺區西善橋街道賈東一二，(2)中國江蘇省句容市華陽鎮長龍山路南側、袁巷路東側及(3)中國江蘇省句容市華陽鎮南一路南側、長龍路北側。下表載列該等發展項目的主要資料。

項目	項目類型	竣工時間/ 估計建設時間表	地盤面積 平方米	總建築面積 平方米	可售 建築面積 平方米
<b>發展中物業 (附註1)</b>					
琥珀花園一期	住宅單位	已於二零一四年十一月竣工	44,219.86	117,049.40	94,117.95
琥珀花園二期	住宅單位	預期於二零一六年竣工	35,497.04	97,190.50	73,449.13
天璽華府土地B	住宅單位及零售用途	預期於二零一七年後期竣工	135,693.00	445,156.94	413,776.41
<b>未來發展中物業 (附註1)</b>					
土地C	住宅單位及零售用途	預期於二零一七年後期竣工	128,239.00	417,762.30	394,655.16

附註：

- 該等項目乃按下述標準概要分類：

發展中項目—已取得所需施工許可證但尚未收到相關竣工證書；及

持作未來發展項目—已取得相關土地使用權證，而在各種情況下，建設工程尚未開展。

該等發展項目之總建築面積乃分配作以下不同用途：

項目	住宅	零售用途	停車場	儲藏室	配套設施
<b>發展中物業</b>					
琥珀花園一期	86,190.50	-	6,545.94	1,381.51	22,931.45
琥珀花園二期	66,571.75	-	4,395.10	-	26,223.65
天璽華府土地B	315,855.75	19,751.19	45,457.59	32,711.88	31,380.53
<b>未來發展中物業</b>					
土地C	298,793.34	19,235.18	53,682.00	22,944.64	23,107.14

## 財務概覽

下表載列安家利集團於回顧期間之綜合損益及其他全面收益表。

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	-	-	-	-	-
分佔一間聯營公司虧損	(245)	-	-	-	-
其他收入及收益	1,666	30	1,390	798	18,405
出售一間聯營公司之收益	6,572	-	-	-	-
銷售開支	(175)	(438)	(14,809)	(10,059)	(9,687)
行政開支	(5,030)	(5,088)	(7,457)	(5,608)	(8,964)
融資成本	(14,364)	(5,662)	(6,610)	-	(33,408)
<b>除稅前虧損</b>	<b>(11,576)</b>	<b>(11,158)</b>	<b>(27,486)</b>	<b>(14,869)</b>	<b>(33,654)</b>
所得稅抵免	2,734	2,583	5,138	2,333	7,399
<b>年/期虧損及全面開支總額</b>	<b>(8,842)</b>	<b>(8,575)</b>	<b>(22,348)</b>	<b>(12,536)</b>	<b>(26,255)</b>

## 收益

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年及二零一四年十月三十一日止十個月內，安家利集團並無產生任何收益，原因為其物業發展項目琥珀花園及天璽華府處於發展中。

於回顧期間內，安家利集團取得已訂約銷售額達人民幣1,346,000,000元。下表載列與琥珀花園一期物業之已訂約銷售額有關之主要資料。

	已訂約銷售額 人民幣千元	已訂約銷售面積 平方米	已訂約平均售價 人民幣/平方米
住宅單位			
截至二零一一年十二月三十一日止年度	-	-	-
截至二零一二年十二月三十一日止年度	-	-	-
截至二零一三年十二月三十一日止年度	1,270,482	78,936.70	16,094.95
截至二零一四年十月三十一日止十個月	75,463	4,494.99	16,788.25
截至二零一一年、二零一二年及二零一三年 十二月三十一日止年度以及截至二零一四年 十月三十一日止十個月	<u>1,345,945</u>	<u>83,431.69</u>	<u>16,132.30</u>
作比較之用：			
截至二零一三年十月三十一日止十個月	1,133,842	70,623.08	16,054.84
截至二零一四年十月三十一日止十個月	<u>75,463</u>	<u>4,494.99</u>	<u>16,788.25</u>

於回顧期間內，安家利集團於二零一三年及截至二零一三年及二零一四年十月三十一日止十個月錄得琥珀花園一期預售。琥珀花園一期於回顧期間內尚未交付。因此，於回顧期間並無產生收益。

## 其他收入

安家利集團於回顧期間之其他收入為利息收入及雜項收入。於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，安家利集團之其他收入分別為人民幣1,700,000元、人民幣30,000元及人民幣1,400,000元。於截至二零一三年及二零一四年十月三十一日止十個月，安家利集團錄得其他收入分別為人民幣800,000元及人民幣18,400,000元。

截至二零一四年十月三十一日止十個月之其他收入大幅高於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年十月三十一日止十個月，乃由於攤銷有關其他借貸之遞延收益所致。遞延收益當安家利集團之其他

借貸之公允值於其初始確認時低於所收取之本金總額時確認，及有關遞延收益屬非經營性及與有關其他借貸之隱含利息開支按其他借貸之條款根據當前會計標準攤銷。安家利集團已確認之遞延收益截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十月三十一日止十個月分別為人民幣44,100,000元及人民幣18,200,000元，及已確認來自遞延收益攤銷之其他收入截至二零一三年及二零一四年十月三十一日止十個月分別為零及人民幣13,700,000元。

#### 出售一間聯營公司之收益

安家利集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度以現金代價人民幣21,000,000元將於西安龍盛置業有限公司（「西安龍盛」）之30%股權出售予一名獨立第三方並錄得出售收益約人民幣6,600,000元。是項出售已於二零一一年七月完成。

出售西安龍盛股權乃由於西安龍盛所擁有之土地之地盤面積小及其土地之位置劣於安家利集團所致。

#### 銷售開支

安家利集團於回顧期間之銷售開支主要包括市場推廣開支及廣告開支。於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，安家利集團之銷售開支分別為人民幣200,000元、人民幣400,000元及人民幣14,800,000元。於截至二零一三年及二零一四年十月三十一日止十個月，安家利集團錄得銷售開支分別為人民幣10,000,000元及人民幣9,700,000元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一三年及二零一四年十月三十一日止十個月之銷售開支顯著高於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十二月三十一日止年度，原因是琥珀花園一期於二零一三年及二零一四年之物業銷售活動增加。

#### 行政開支

安家利集團於回顧期間之行政開支主要包括工資及津貼、物業支出、折舊、其他稅項開支及初期設計費用。於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，安家利集團之行政開支分別為人民幣5,000,000元、人民幣5,100,000元及人民幣7,500,000元。於截至二零一三年及二零一四年十月三十一日止十個月，安家利集團錄得行政開支分別為人民幣5,600,000元及人民幣9,000,000元。



截至二零一三年十二月三十一日止年度之行政開支高於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，原因是員工薪酬上調及有關建築合約之印花稅之其他稅項增加。截至二零一四年十月三十一日止十個月之行政開支顯著高於二零一三年同期，原因是員工薪酬上調及有關琥珀花園二期及天璽華府之建設工程規劃許可證之其他稅項增加。

#### 融資成本

於回顧期間內，安家利集團於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年及二零一四年十月三十一日止十個月產生利息開支分別為人民幣14,400,000元、人民幣5,700,000元、人民幣6,600,000元、零及人民幣33,400,000元，其中利息開支已分別於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十月三十一日止十個月於合資格資產成本內撥充資本為人民幣8,600,000元及人民幣13,700,000元。於截至二零一一年、二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十月三十一日止十個月概無利息開支撥充資本。

安家利集團截至二零一四年十月三十一日止十個月之融資成本較截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年十月三十一日止十個月之融資成本大幅增加。有關增加乃主要籌集新借貸所致。安家利集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度內籌集之有抵押借貸為人民幣268,100,000元及無抵押借貸為人民幣372,500,000元，及其於截至二零一四年十月三十一日止十個月內進一步籌集無抵押借貸為人民幣656,700,000元。該等集資活動使安家利集團之借貸總額由於二零一二年十二月三十一日之人民幣235,700,000元增加至分別於二零一三年十二月三十一日之人民幣640,600,000元及於二零一四年十月三十一日之人民幣498,300,000元。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

於回顧期間內，安家利集團主要以來自其經營活動內部所產生之現金流量（包括自買方收取之按金）以及來自股東之墊款及有抵押與無抵押借貸為其運營提供資金。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日，安家利集團之淨資產分別為人民幣322,300,000元、人民幣313,700,000元、人民幣291,300,000元及人民幣265,100,000元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十月三十一日，安家利集團之流動資產淨值分別為人民幣312,400,000元、人民幣301,500,000元、人民幣644,600,000元及人民幣736,000,000元。自二零一二年十二月三十一日起至二零一四年十月三十一日之流動資產淨值大幅增長乃由於流動資產賬目項下之發展中物業增加，乃由籌集非流動借貸提供資金。

安家利集團之借貸主要包括其他借貸、應付股東款項及應付關連方款項。下表載列於各回顧期間結束時按類型及到期情況劃分之借貸。

	於十二月三十一日		於十月三十一日	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付關連方款項				
按要求或一年內	-	4,493	-	-
應付股東款項				
按要求或一年內	206,371	235,689	-	-
有抵押借貸				
按要求或一年內	-	-	268,100	-
無抵押借貸				
超過一年但不超過兩年	-	-	-	498,264
超過兩年但不超過五年	-	-	372,500	-
借貸總額	<u>206,371</u>	<u>240,182</u>	<u>640,600</u>	<u>498,264</u>

應付關連方款項為無抵押、免息及須按要求償還。應付關連方款項乃以人民幣計值。

應付股東款項為無抵押、按年利率10%計息及須按要求償還。應付股東款項乃以人民幣計值。

於二零一三年十二月三十一日，賬面值為人民幣268,100,000元之有抵押借貸乃按固定年利率15.5%計息，並由江蘇安家利於句容達盛及句容鼎盛之全部股權作為抵押。有抵押借貸乃以人民幣計值。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十月三十一日，無抵押借貸乃免息，並須於二零一六年六月三十日之前償還。無抵押借貸乃以人民幣計值。

安家利集團進行包括融資、投資及運營等金融業務，符合適用法律及法規及根據業務企業之會計準則規定以及內部監控規定。

安家利集團並無使用金融工具作對沖用途。並無貨幣借貸或其他對沖工具對沖外幣淨投資。

## 僱員

安家利集團經參考僱員之資歷、經驗、職責、安家利集團之盈利能力及目前市場狀況而釐定其薪酬。按中國適用法規規定，安家利集團參與多項由市政府及省政府組織之僱員福利計劃，包括住房公積金、養老、醫療、生育及失業保險等福利計劃。

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度，安家利集團產生之僱員成本分別為人民幣4,500,000元、人民幣4,100,000元及人民幣5,400,000元。於截至二零一三年及二零一四年十月三十一日止十個月，安家利集團產生僱員成本分別為人民幣4,500,000元及人民幣7,600,000元。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及於二零一三年及二零一四年十月三十一日，安家利集團分別僱有9名、14名、22名、19名及43名員工。下表載列於所示期間安家利集團之僱員之詳情：

	於十二月三十一日			於十月三十一日	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年
行政	4	5	5	6	8
建設	5	8	13	9	30
銷售及推廣	—	1	4	4	5
合計	<u>9</u>	<u>14</u>	<u>22</u>	<u>19</u>	<u>43</u>

僱員人數截至二零一四年十月三十一日止十個月大幅增加乃由於二零一四年開始興建天璽華府所致。

## 資產抵押

於二零一四年十月三十一日，安家利集團之賬面值為人民幣707,267,000元之發展中物業已於二零一四年三月抵押作為豐盛科技集團有限公司、南京豐盛控股及南京建工集團有限公司（彼等均為安家利集團之獨立第三方）之銀行融資擔保。豐盛科技集團有限公司及南京建工均為南京豐盛控股之聯營公司。為擔保支付賣方結欠南京豐盛控股之先前交易之50%尚未支付代價，於南京豐盛控股要求後及經賣方同意，土地B及土地C之土地使用權已作抵押。安家利條件之其中一項為有關資產抵押已獲解除以令安家利買方信納，而董事會無意豁免此項條件。於最後實際可行日期，有關抵押並未獲解除，惟已呈交解除該抵押之必要文件。先前交易之尚未支付代價已於二零一五年二月悉數結清。

於二零一三年十二月三十一日，江蘇安家利於句容達盛及句容鼎盛之全部股權已被抵押，作為年內所籌集其他借貸之擔保。於最後實際可行日期，股權抵押已解押。

## 重大投資、資本資產、收購事項及出售事項

於回顧期間內，除於截至二零一一年十二月三十一日止年度出售於西安龍盛之30%股權予一名獨立第三方外，江蘇安家利並無持有任何重大投資，且並無任何有關附屬公司及聯營公司之重大收購事項及出售事項。

安家利集團將繼續專注於發展安家利集團土地，而其預期主要以來自其經營活動內部所產生之現金流量以及銀行借貸提供資金。除發展安家利集團土地外，安家利集團並無材料投資或股本資產之任何未來計劃。

## 資本負債比率

於回顧期間內，安家利集團之計息借貸為應付股東款項及有抵押借貸。

安家利集團以其借貸減其現金及現金等值物除以其權益總額計算其資本負債比率。安家利集團於各回顧期間結束時之資本負債比率如下：

	於十二月三十一日		於十月三十一日	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應付股東款項	206,371	235,689	-	-
其他借貸	-	-	640,600	498,264
<b>借貸總額</b>	<b>206,371</b>	<b>235,689</b>	<b>640,600</b>	<b>498,264</b>
現金及現金等值物	(2,065)	(1,502)	(306,183)	(181,028)
<b>負債淨額</b>	<b>204,306</b>	<b>234,187</b>	<b>334,417</b>	<b>317,236</b>
權益總額	322,250	313,675	291,327	265,072
<b>資本負債比率 (%)</b>	<b>63.4%</b>	<b>74.7%</b>	<b>114.8%</b>	<b>119.7%</b>

## 外幣風險

由於安家利集團之貨幣資產及負債均以人民幣計值及安家利集團僅以人民幣進行其業務交易，故安家利集團之貨幣風險極小，而安家利集團並無外幣對沖政策。然而，安家利集團管理層監察外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 或然負債

安家利集團已就安家利集團之物業單位之若干買家安排銀行融資並就有關買家之付款責任提供擔保。下表載列安家利集團於各回顧期間結束時之財務擔保。

	於十二月三十一日		於十月三十一日	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
有關安家利集團之物業單位之若干買家獲授按揭融資之擔保	-	-	523,155	595,435

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就江蘇安家利物業權益於二零一四年十一月三十日之估值出具之函件、估值概要及估值證書全文，編製以供載入本通函。



香港灣仔告士打道151號安盛中心8樓807室

電話：(852) 3907 0680 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

吾等根據豐盛控股有限公司（「豐盛」或「貴公司」）之指示對江蘇安家利置業有限公司（「江蘇安家利」）及其附屬公司（以下統稱為「安家利集團」）所持之物業權益（物業詳情載列於本報告之估值概要中）進行估值，吾等確認吾等曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並搜集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零一四年十一月三十日（「估值日期」）之市值之意見。

估值為吾等對市值之意見。香港測量師學會將市值界定為「進行適當營銷後，自願買方與自願賣方基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期買賣資產或負債之估計價值」。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）及國際估值準則委員會不時頒佈之國際估值準則所載之所有規定。

吾等之估值不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士給予之特別代價或優惠或任何特別價值因素或買賣成本或任何有關稅項扣減）所致估計價格升值或貶值。

吾等之估值亦不包括倘於估值日期出售資產可能產生之潛在稅務負債，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本增值稅及任何估值日期生效之其他相關稅項。

吾等之估值乃假設業主在公開市場出售物業權益，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合資關係、管理協議或任何可增加物業權益價值之類似安排之利益。此外，並無計及任何有關或影響物業權益出售之任何選擇權或優先購買權利。吾等之估值假設並無任何方式之強迫出售情況。

於估值過程中，吾等已首先根據江蘇安家利持有之權益類型為估物業權益進行分類，有關權益類型分為以下類別：

第一類－江蘇安家利於中國持有之發展中物業權益

第二類－江蘇安家利於中國持有作未來發展之物業權益

於估值編號1、2及3之物業權益時，吾等已假設其將會按照 貴公司向吾等提供之最新發展建議發展及落成。於達致吾等之估值意見時，吾等已採用市場法，參考相關市場上可資比較銷售憑證，並計及與於估值日期所處建設階段相關之累計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生之剩餘成本及費用。

除非本報告內另有所指，概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用之國家、省及地方環境法規及法律已獲全面遵守。此外，就報告所涵蓋之任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省或國家政府或私人實體或組織獲得或可獲得或重續一切必要之執照、許可或其他法律或行政權限。除估值報告內已被聲明、界定及考慮之不遵守情況外，吾等假設已遵守所有適用之分區及用途法規與限制。



吾等已獲出示有關物業權益之各種業權文件、買賣協議及其他文件副本，並已作出有關查詢。於情況許可下，吾等亦已查閱文件正本以核實中國物業權益現有業權及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問—金杜律師事務所就中國物業權益有效性所提供之意見。

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴公司向吾等提供之資料。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等已尋求 貴公司確認，所提供之資料並無遺漏重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。吾等已採納吾等就業權、規劃批文、法定通告、地役權、年期、租賃、佔用詳情、物業識別、地盤及建築面積等事宜以及所有其他相關事宜獲提供之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按吾等獲提供之文件內所載資料計算，因此僅為約數。吾等並無進行實地量度以核實其準確性。吾等已獲 貴公司告知，其就達致知情意見所提供之資料概無遺漏重要事實，故吾等亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無獲委聘進行詳細實地測量以核實有關物業之土地或建築面積之準確性，且假設吾等獲提供之面積準確無誤。根據吾等對中國類似物業之估值經驗，吾等認為所作假設乃屬合理。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等亦假設，於吾等視察日期至估值日期，該等物業並無出現任何重大變動。

吾等已視察被評估物業之外部及在可行情況下視察內部。然而，吾等必須指出，吾等並無進行結構測量，亦無查察被覆蓋、遮蔽或不可通達之木構件或構建物其他部分。因此，吾等未能呈報物業任何有關部分是否確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。吾等並無測試任何設施。吾等已假設電力、電話、供水等公用設施均有供應，且並無損壞。



此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意之基準以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

吾等之報告並無考慮物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等進一步假設，於估值日，物業未有轉讓或牽涉任何爭訟性或非爭訟性糾紛。吾等亦假設，於吾等視察日期至估值日期，該等物業並無出現任何重大變動。

馮寶先生（中國註冊土地估值師，艾華迪評估諮詢有限公司之資深估值師）及李騰飛先生（秦皇島職業技術學院資產評估及管理之大專學歷，艾華迪評估諮詢有限公司之估值師）已於二零一四年十一月十八日至二零一四年十一月二十一日之期間進行實地考察。

根據吾等之標準慣例，本估值證書僅供列明之收件人使用，吾等概不就報告之全部或任何部分內容向任何第三方負責。

除另有註明外，本報告中所有款額以人民幣（人民幣）為單位。

吾等之估值概要載於下文且隨函附奉估值證書。

此 致

香港金鐘  
夏慤道18號  
海富中心1座  
25樓2526室  
豐盛控股有限公司  
董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
註冊專業測量師（產業測量）  
董事  
區永源  
謹啟

二零一五年二月十日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員（產業測量）及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局之註冊專業測量師（產業測量）。彼於中國物業估值方面擁有約八年經驗，及於香港、美國、加拿大、東亞及東南亞（包括新加坡、日本及韓國）之物業估值方面擁有十一年經驗。

## 估值概要

## 第一類－江蘇安家利於中國持有之發展中物業權益

編號	物業	於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 人民幣元	江蘇安家利 應佔權益	於二零一四年 十一月三十日 江蘇安家利 應佔市值 人民幣元
1.	琥珀花園 位於中國 江蘇省 南京市雨花台區 西善橋街道	2,070,847,000	100%	2,070,847,000
2.	天璽華府 位於中國 江蘇省 句容市 華陽鎮 長龍山路及袁巷路 交界處	409,955,200	100%	409,955,200
	小計：	<u>2,480,802,200</u>		<u>2,480,802,200</u>

## 第二類－江蘇安家利於中國持有供日後發展之物業權益

3.	一幅位於中國 江蘇省 句容市 華陽鎮 長龍山路及南一路 交界處之土地	349,270,000	100%	349,270,000
	小計：	<u>349,270,000</u>		<u>349,270,000</u>
	總計：	<u>2,830,072,200</u>		<u>2,830,072,200</u>

## 估值證書

## 第一類－江蘇安家利於中國持有之發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年十一月三十日現況下之市值 人民幣元																										
1.	琥珀花園，位於中國江蘇省南京市雨花台區西善橋街道	<p>該物業包括一幅總佔地面積約79,716.9平方米之土地及現時其上興建之15棟住宅樓宇、1棟幼稚園樓宇、1棟配套設施樓宇及一個保安室。</p> <p>該發展項目計劃於二零一六年第一季度落成。於落成後，該發展項目琥珀花園之總建築面積約為214,239.9平方米，其詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>—住宅</td> <td>86,190.50</td> </tr> <tr> <td>—幼稚園</td> <td>2,242.10</td> </tr> <tr> <td>—地庫</td> <td>28,616.90</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><b>117,049.50</b></td> </tr> <tr> <td>第二期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>—住宅</td> <td>66,571.50</td> </tr> <tr> <td>—配套設施</td> <td>4,406.00</td> </tr> <tr> <td>—保安室</td> <td>13.00</td> </tr> <tr> <td>—地庫</td> <td>26,200.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><b>97,190.50</b></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><b>214,240.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如 貴公司所告知，總建築成本估計約為人民幣1,198,000,000元，其中人民幣616,000,000元於估值日期已支付。</p> <p>該物業獲授之土地使用權年期分別於二零一五年十一月三十日屆滿（作商業用途）及於二零八一年十一月三十日屆滿（作住宅用途）。</p>	期數	建築面積 (平方米)	第一期		—住宅	86,190.50	—幼稚園	2,242.10	—地庫	28,616.90	小計	<b>117,049.50</b>	第二期		—住宅	66,571.50	—配套設施	4,406.00	—保安室	13.00	—地庫	26,200.00	小計	<b>97,190.50</b>	總計	<b>214,240.00</b>	<p>於估值日期，第一期之該物業部份已預售及該物業之餘下部份乃持作出售；該物業之第二期正在興建中及計劃於二零一六年第一季度竣工。</p>	<p>2,070,847,000</p> <p>(江蘇安家利應佔100%權益：人民幣2,070,847,000元)</p>
期數	建築面積 (平方米)																													
第一期																														
—住宅	86,190.50																													
—幼稚園	2,242.10																													
—地庫	28,616.90																													
小計	<b>117,049.50</b>																													
第二期																														
—住宅	66,571.50																													
—配套設施	4,406.00																													
—保安室	13.00																													
—地庫	26,200.00																													
小計	<b>97,190.50</b>																													
總計	<b>214,240.00</b>																													

附註：

- i. 根據日期為二零一零年五月十九日之國有土地使用權出讓合同，一幅佔地面積為79,715.6平方米土地之土地使用權已訂約以總地價人民幣446,000,000元授予江蘇安家利置業有限公司，年期分別為40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）。
- ii. 誠如上述國有土地使用權出讓合同所示，該物業須受以下重大發展條件規限：
- |         |          |
|---------|----------|
| 用途：     | 住宅       |
| 容積率：    | ≤2       |
| 建築密度：   | ≤22%     |
| 建築高度：   | ≤60米     |
| 綠化面積：   | ≥40%     |
| 其他發展參數： | 根據有關規劃規定 |
- iii. 根據南京市國土環境資源局於二零一一年六月二十四日發出之國有土地使用權證—寧兩國用(2011)第05038號已授予江蘇安家利置業有限公司，總佔地面積約為79,716.90平方米，用作商業及住宅用途之土地使用權年期分別於二零一一年十一月三十日及於二零一一年十一月三十日屆滿。
- iv. 根據授予江蘇安家利置業有限公司之日期為二零一零年十二月三十一日之建設土地計劃許可證—地字第320114201011595號，規劃一幅總佔地面積約79,715.60平方米之土地已獲准許。
- v. 根據江蘇安家利置業有限公司之建設工程規劃許可證，其已獲批准建設，有關詳情如下：

發展項目編號	建設工程規劃許可證	發出日期	總建築面積 (平方米)
第一期	建字第320114201211271號	二零一二年七月二十七日	114,807.40
	建字第320114201390032號	二零一三年五月十日	2,242.10
第二期	建字第320114201490014號	二零一四年一月二十六日	76,986.10
	建字第320114201490010號	二零一四年一月二十日	20,204.40

- vi. 根據授予江蘇安家利置業有限公司之建設工程施工許可證，當地有關機關已批准建設工程動工，有關詳情如下：

發展項目編號	建設工程施工許可證	發行日期	總建築面積 (平方米)
第一期	第320100820120003號	二零一二年十月十八日	114,807.40
	第320100820140002號	二零一四年一月二十八日	2,242.07
第二期	第320100820140011號	二零一四年四月九日	97,177.93

- vii. 根據由南京住房和城鄉建設委員會向江蘇安家利置業有限公司發出之有關琥珀花園之下列預售許可證，其有權出售該等物業，詳情如下：

棟數編號	預售許可證	發出日期	用途
1、2、4及7	寧房銷第2013100070號	二零一三年七月十日	住宅
3及6	寧房銷第2013100048號	二零一三年七月四日	住宅
5及8	寧房銷第2013100090號	二零一三年九月五日	住宅

- viii. 誠如 貴公司所告知，總建築面積約為83,405.88平方米之該物業部份已預售予多名獨立第三方，惟尚未轉交予買家。於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等已計及已預售單位之合約價。

預售樓宇棟數	預售建築面積 (平方米)	預售代價 (人民幣元)
1棟	10,416.29	169,567,259
2棟	14,213.09	235,158,267
3棟	9,873.04	151,207,574
4棟	9,602.41	152,794,481
5棟	9,465.96	157,714,659
6棟	9,453.30	145,398,278
7棟	9,990.65	158,853,435
8棟	10,391.14	174,674,658
總計：	<u>83,405.88</u>	<u>1,345,368,611</u>

該物業預售部份之平均單價約為人民幣16,100元／平方米。

ix. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，包括（其中包括）以下內容：

- a. 國有土地使用權證之佔地面積79,716.9平方米與國有土地使用權出讓合同之佔地面積79,715.6平方米有所不同。佔地面積1.3平方米之微小差異將不會對發展項目造成任何負面影響；
- b. 江蘇安家利置業有限公司已合法取得該物業之國有土地使用權證；
- c. 江蘇安家利置業有限公司已就建設發展項目取得准許及批准，而江蘇安家利置業有限公司為發展項目之法定擁有人；
- d. 根據國有土地使用權出讓合同之條款及條件，江蘇安家利置業有限公司有權於國有土地使用權證所規定之土地使用年內佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該物業之權利；及
- e. 就發展項目之第二期而言，南京市國土環境資源局（「南京國土局」）發出之名為「關於同意NO.寧2010G14地塊延期竣工的批復」—寧國土建延(2011)第2號文件中載明之竣工日期為二零一四年十一月二十九日。然而，南京市雨花臺區住房和建設局（「南京住建局」）發出之建設工程施工許可證上載明之竣工日期將為二零一六年一月三十一日。南京國土局有權收取延期竣工罰金連同就發展項目二期每日收取約人民幣42,472,580元之款項。此外，倘發展項目未能於二零一四年十一月二十九日後一年內竣工，南京國土局亦有權收回土地使用權之發展項目二期。

然而，江蘇安家利已取得南京住建局發出之建設工程施工許可證，其將竣工日期延長至二零一六年一月三十一日。因此，根據本公司之中國法律顧問，南京國土局收取罰金及／或收回土地之可能性相對較低。

- x. 根據中國法律意見，吾等並未計及上述延期竣工罰金條款。
- xi. 該物業之參考價值（猶如根據項目建議於估值日期已完成（誠如上文所述）及假設其可於市場上自由轉讓）將約為人民幣2,710,000,000元。
- xii. 主要證書／許可證之概要顯示如下：

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	有
d.	建設工程施工許可證	有
e.	預售許可證	部份

xiii. 於吾等之估值中，吾等已參考琥珀花園之多份近期銷售交易記錄並假設單價範圍介於人民幣14,000元至人民幣20,000元／平方米（就住宅而言）（倘竣工），吾等假設之單價與上述銷售交易參考一致。於達致主要假設時，已對該等銷售交易參考之單價作出妥為調整以反映包括（但不限於）時間、地段及規模在內之因素。

xiv. 誠如 貴公司所確認，概無任何重大環境及規劃事項。

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 十一月三十日 現況下之市值 人民幣元
2.	天璽華府 位於 中國 江蘇省 句容市 華陽鎮 長龍山路及 袁巷路 交界處	該物業包括一幅總佔地面積約 135,693.00平方米之土地。  該發展項目計劃於二零一七年 後期落成。於落成後，該發展 項目將擁有總建築面積約為 445,156.94平方米，及詳情載列 如下：	該物業現時 在興建中。	409,955,200  (江蘇安家利應佔 100%權益：人民幣 409,955,200元)
			<b>建築面積</b> (平方米)	
			—住宅	315,855.75
			—零售(一樓)	9,875.59
			—零售(二樓)	9,875.60
			—配套設施	3,566.72
			—屋頂平台	4,086.41
			—地庫	101,896.87
			<b>總計</b>	<b><u>445,156.94</u></b>

誠如 貴公司所告知，總  
建築成本估計約為人民幣  
1,528,000,000元，其中人民幣  
44,000,000元於估值日期已支  
付。

該物業之土地使用權獲授之年  
期分別於二零五三年十月十日  
屆滿(作商業用途)及於二零  
八三年十月十日屆滿(作住宅  
用途)。

附註：

- i. 根據日期為二零一三年十月十日之國有建設用地使用權出讓合同—合同編號：3211823013CR0280及3211823013CR0281，總佔地面積約135,693.00平方米已訂約以總地價人民幣346,020,000元授予江蘇安家利置業有限公司，為期40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）。
- ii. 誠如上述國有土地使用權出讓合同所示，該物業須受以下重大發展條件規限：
 

用途：	住宅／商業
容積率：	$1 \leq 2.5$
建築密度：	$\leq 25\%$
綠化面積：	$\geq 30\%$
其他發展參數：	根據有關規劃規定
- iii. 根據土地出讓補充協議，受讓人已由江蘇安家利置業有限公司變更為句容達盛房地產開發有限公司（江蘇安家利之全資附屬公司）。
- iv. 根據句容市國土環境資源局於二零一四年三月二十八日發出之國有土地使用權證—句土國用（2014）第1517號已授予句容達盛房地產開發有限公司（江蘇安家利之全資附屬公司），總佔地面積約為135,693.00平方米，作商業及住宅用途之土地使用權年期分別於二零五三年十月十日屆滿及於二零八三年十月十日屆滿。
- v. 根據句容達盛房地產開發有限公司（江蘇安家利之全資附屬公司）之建設土地規劃許可證—地字第321183201400044號，一幅總佔地面積約135,693.00平方米土地之規劃已獲批准授予句容達盛房地產開發有限公司，規劃建築面積不超過約339,233.00平方米。
- vi. 根據句容達盛房地產開發有限公司（江蘇安家利之全資附屬公司）之建設工程規劃許可證—句規城建第20140037號，總建築面積約9,409.77平方米之其中三棟住宅樓已獲批准建設。
- vii. 根據句容達盛房地產開發有限公司（江蘇安家利之全資附屬公司）之建設工程施工許可證—第321183120140058號，當地有關機構已批准發展項目之建築面積約9,409.77平方米之建設工程。
- viii. 根據句容市住房和城鄉建設局向句容達盛房地產開發有限公司發出之有關天璽華府第18棟及第23棟之日期為二零一四年十一月五日之預售許可證—句房預字第2014072號，其有權出售建築面積約6,433.92平方米作住宅用途之該等物業。



- ix. 誠如 貴公司所告知，該物業之總建築面積約3,090.82平方米之部份已預售予多名獨立第三方，惟並無交付予買方。於達致吾等對該物業之市值之意見時，吾等已計及預售單位之合約價。

預售樓宇棟數	預售建築面積 (平方米)	預售代價 (人民幣元)
第18棟	1,634.43	9,082,105
第23棟	1,456.39	8,089,209
總計：	<u>3,090.82</u>	<u>17,171,314</u>

該物業預售部份之平均單價約為人民幣5,600元／平方米。

- x. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該物業權益之法律意見，包括（其中包括）以下內容：
- 句容達盛房地產開發有限公司已合法取得該物業之國有土地使用權證；
  - 該地塊已作抵押以取得獨立第三方獲授予之銀行融資；
  - 句容達盛房地產開發有限公司已就建設發展項目取得准許及批准，而句容達盛房地產開發有限公司為發展項目之法定擁有人；及
  - 根據國有土地使用權出讓合同及按揭合同之條款及條件，句容達盛房地產開發有限公司有權於國有土地使用權證所規定之土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該物業之權利。
- xi. 該物業之參考價值（猶如根據上文所述發展項目建議於估值日期已落成及假設其可於市場上自由轉讓）將為人民幣2,220,000,000元。
- xii. 主要證書／許可證之概要列示如下：
- 國有土地使用權證 有
  - 建設用地規劃許可證 有
  - 建設工程規劃許可證 部份
  - 建設工程施工許可證 部份
  - 預售許可證 部份
- xiii. 於吾等之估值中，吾等已參考天璽華府之多份近期銷售交易記錄及與該物業具相若特點之若干商業發展項目之部份詢價參考。吾等已假設單價範圍介乎於人民幣5,000元至人民幣6,000元／平方米（就住宅而言）、人民幣30,000元至人民幣40,000元／平方米（就零售（一樓）而言）及人民幣8,000元至人民幣12,000元／平方米（就零售（二樓）而言）（倘竣工）。吾等假設之單價與上述銷售交易及詢價參考一致。於達致主要假設時，已對該等銷售交易參考之單價作出妥為調整以反映包括（但不限於）時間、地段及規模在內之因素。
- xiv. 誠如 貴公司所確認，概無任何重大環境及規劃事宜。

## 估值證書

## 第二類－江蘇安家利於中國持有供日後發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年十一月三十日現況下之市值 人民幣元
3.	一幅位於中國江蘇省句容市華陽鎮長龍山路及南一路交界處之土地	該物業包括一幅總佔地面積約128,239.00平方米之土地。  該發展項目計劃將於二零一七年後期落成。於落成後，該發展項目之總建築面積將約為417,762.30平方米及 貴公司提供之初步建築面積明細表載列如下：	該物業現時空置。	349,270,000  (江蘇安家利應佔100%權益：人民幣349,270,000元)

建築面積  
(平方米)

－住宅	298,793.34
－零售(一樓)	9,617.59
－零售(二樓)	9,617.59
－配套	7,390.14
－地下面積	92,343.64

**總計      417,762.30**

誠如 貴公司所告知，總建築成本估計約為人民幣1,548,000,000元，其中人民幣433,000元於估值日期已支付。

該物業之土地使用權獲授之年期分別於二零五三年十月十日屆滿(作商業用途)及於二零八三年十月十日屆滿(作住宅用途)。

附註：

i. 根據日期為二零一三年十月十日之國有建設用地使用權出讓合同—合同編號：3211823013CR0278及3211823013CR0279，一幅總佔地面積約128,239.00平方米土地之土地使用權已訂約以總地價人民幣327,010,000元授予江蘇安家利置業有限公司，為期40年（作商業用途）及70年（作住宅用途）。

ii. 誠如上述國有土地使用權出讓合同所示，該物業須受以下重大發展條件規限：

用途：	住宅／商業
容積率：	1 ≤ 2.5
建築密度：	≤ 25%
綠化面積：	≥ 30%
其他發展參數：	根據有關規劃規定

iii. 根據土地出讓補充協議，受讓人已由江蘇安家利置業有限公司變更為句容鼎盛房地產開發有限公司（江蘇安家利之全資附屬公司）。

iv. 根據句容市國土環境資源局於二零一四年三月二十八日發出之國有土地使用權證—句土國用(2014)第1518號已授予句容鼎盛房地產開發有限公司（江蘇安家利之全資附屬公司），總佔地面積約為128,239.00平方米之土地，作商業及住宅用途之土地使用權年期分別於二零五三年十月十日屆滿及於二零八三年十月十日屆滿。

v. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問提供有關該物業權益之法律意見，包括（其中包括）以下內容：

a. 句容鼎盛房地產開發有限公司已合法取得該物業之國有土地使用權證；

b. 該地塊已作抵押以取得獨立第三方獲授予之銀行融資；

c. 根據國有土地使用權出讓合同及按揭合同之條款及條件，句容鼎盛房地產開發有限公司有權於國有土地使用權證所規定之土地使用年期內佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該物業之權利；及

d. 於取得建設土地計劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證方面概無法律障礙。

vi. 主要證書／許可證之概要顯示如下：

a.	國有土地使用權證	有
b.	建設土地規劃許可證	無
c.	建設工程規劃許可證	無
d.	建設工程施工許可證	無

誠如 貴公司所提供，發展項目預計將取得以下許可證及批准：

許可證／證書	預期取得之日期
建設土地計劃許可證	二零一五年十一月十日
建設工程規劃許可證	二零一五年十二月十日
建設工程施工許可證	二零一六年二月二十六日

vii. 該物業之參考價值（猶如根據上述發展建議於估值日期已落成並假設其可於市場上自由轉讓）將為人民幣2,120,000,000元。

viii. 於吾等之估值中，吾等已參考天璽華府之多份近期銷售交易記錄及與該物業具相若特點之若干商業發展項目之部份詢價參考。吾等已假設單價範圍介乎於人民幣5,000元至人民幣6,000元／平方米（就住宅而言）、人民幣30,000元至人民幣40,000元／平方米（就零售（一樓）而言）及人民幣8,000元至人民幣12,000元／平方米（就零售（二樓）而言）（倘竣工）。吾等假設之單價與上述銷售交易及詢價參考一致。於達致主要假設時，已對該等銷售交易參考之單價作出妥為調整以反映包括（但不限於）時間、地段及規模在內之因素。

ix. 誠如 貴公司所確認，概無任何重大環境及規劃事宜。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本公司之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定必須列入該條例所指之登記冊內；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須另行通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (i) 於股份或相關股份之好倉

董事姓名	所持權益之		所持已發行 股份數目	佔本公司
	公司名稱	權益性質		已發行股本之 概約百分比
季先生	本公司	受控法團權益 (附註)	9,181,497,954	67.66%
施先生	本公司	實益擁有人	2,780,000	0.02%

附註：Magnolia Wealth於9,181,497,954股股份中擁有權益。由於季先生為Magnolia Wealth的唯一股東及唯一董事，根據證券及期貨條例彼被視為於相同9,181,497,954股股份中擁有權益。

## (ii) 於本公司相聯法團之股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	佔相聯法團 已發行股本之 概約百分比
季先生	Magnolia Wealth	實益擁有人	1	100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司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）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須知會本公司及聯交所或根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊所記錄；或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無擔任公司董事或僱員之董事於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

## 主要股東

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉：

## (i) 於股份或相關股份之好倉

股東姓名／名稱	權益性質	所持 已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Magnolia Wealth	實益擁有人 (附註1)	9,181,497,954	67.66%
Superb Colour Limited 〔「Superb Colour」〕	實益擁有人 (附註2)	961,538,450	7.09%

股東姓名／名稱	權益性質	所持 已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
華融(香港)國際控股有限公司(「華融(香港)」)	受控法團權益 (附註2)	961,538,450	7.09%
華融置業有限責任公司(「華融置業」)	受控法團權益 (附註2)	961,538,450	7.09%
中國華融資產管理股份有限公司(「中國華融」)	受控法團權益 (附註2)	961,538,450	7.09%
中華人民共和國財政部(「中國財政部」)	受控法團權益 (附註2)	961,538,450	7.09%

附註：

1. Magnolia Wealth之全部已發行股本乃由季先生實益擁有。
2. 謹此提述本公司日期為二零一五年一月九日之公佈。於二零一五年一月九日，Magnolia Wealth已訂立有條件轉讓協議，以轉讓961,538,450股股份予Superb Colour。Superb Colour於961,538,450股股份中擁有權益。Superb Colour為華融(香港)之全資附屬公司，而華融(香港)由華融置業擁有88.1%權益。華融置業為中國華融之全資附屬公司，而中國華融由財政部(國有實體)擁有77.49%權益。因此，根據證券及期貨條例，華融(香港)、華融置業、中國華融及財政部各自被視為於上述股份擁有權益。

## (ii) 於股份或相關股份之淡倉

股東姓名／名稱	權益性質	所持 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Superb Colour	實益擁有人 (附註)	961,538,450	7.09%
華融(香港)	法團權益 (附註)	961,538,450	7.09%
華融置業	法團權益 (附註)	961,538,450	7.09%
中國華融	法團權益 (附註)	961,538,450	7.09%
中國財政部	最終實益擁有人 (附註)	961,538,450	7.09%

附註：謹此提述Superb Colour、華融(香港)、華融置業、中國華融及中國財政部於二零一五年一月十三日於聯交所網站刊發之權益披露表格。Superb Colour於961,538,450股股份中擁有淡倉。Superb Colour於961,538,450股股份中擁有權益。Superb Colour為華融(香港)之全資附屬公司，而華融(香港)由華融置業擁有88.1%權益。華融置業為中國華融之全資附屬公司，而中國華融由財政部(國有實體)擁有77.49%權益。因此，根據證券及期貨條例，華融(香港)、華融置業、中國華融及財政部各自被視為於上述股份擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，除董事或本公司主要行政人員外，並無任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉。



### 3. 競爭業務

誠如本公司日期為二零一三年十月二十八日之RTO通函所披露，根據控股股東與本公司訂立之日期為二零一三年十月二十五日之不競爭承諾，除控股股東繼續除外項目（定義見RTO通函）之業務及不競爭承諾所載之若干例外情況外，控股股東將不獲准於中國從事任何住宅物業（包括別墅）及多用途物業（定義見RTO通函之技術詞彙表）發展業務及彼等僅將涉及商用物業發展業務。於最後實際可行日期，控股股東透過除外公司（定義見RTO通函）從事發展三個位於中國南京、文昌及都江堰之物業項目及十個位於澳洲及加拿大之物業項目。南京豐盛科技（為除外公司，透過該公司，控股股東從事一項名為豐盛商匯之除外項目）已自二零一五年一月十九日起成為本集團之間接全資附屬公司。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士（定義見上市規則）於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本集團不作賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

### 5. 董事於資產之權益

於二零一三年九月二十二日，南京豐盛資產與南京豐盛科技（於緊接由本集團完成收購南京豐盛科技之全部已發行股本前由季先生間接擁有79.74%權益）訂立由二零一三年一月一日起計為期三年（惟訂約一方須於期滿前三個月向另一方發出不續租之書面通知並經有關方同意）之物業租賃協議，據此，南京豐盛科技已同意向南京豐盛資產出租一處位於南京之物業作辦公室，每年應付物業租金為人民幣786,642元。南京豐盛科技已自於二零一五年一月十九日完成上述收購起成為本公司之間接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近刊發之經審核綜合財務報表編製日期）以來及截至最後實際可行日期所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 董事於合約之權益

經擴大集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期仍然存續而任何董事於其中擁有重大權益且對經擴大集團業務關係重大之任何合約或安排。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無涉及尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 專家資格及同意書

(a) 以下為於通函內給予意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「信永中和」）	執業會計師
艾華迪評估諮詢有限公司（「艾華迪」）	獨立物業估值師
金杜律師事務所（「金杜」）	中國法律顧問

- (b) 於最後實際可行日期，信永中和、艾華迪及金杜各自概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無享有認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。
- (c) 信永中和、艾華迪及金杜各自已就刊發本通函而發出其同意書，同意按其在本文件所分別出現之形式及涵義載入其函件及引用其名稱，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，信永中和、艾華迪及金杜各自概無於經擴大集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近刊發之經審核賬目編製日期）以來所收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大合約

以下合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）乃經擴大集團於緊接刊發本通函前兩年內所訂立之重大或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司之全資附屬公司堅榮有限公司（「堅榮」）與南京豐盛控股就按代價500,000,000港元收購南京豐盛資產之全部股權（「豐盛收購事項」）所訂立日期為二零一二年八月二十一日之收購協議（「豐盛收購協議」）以及就修訂豐盛收購協議若干條款所訂立日期分別為二零一三年二月二十七日、二零一三年六月二十八日、二零一三年八月十八日及二零一三年十月二十五日之補充收購協議；
- (b) 本公司、Magnolia Wealth及前董事簡志堅先生（「簡先生」）就按每股轉換股份0.05港元認購可轉換為10,000,000,000股轉換股份之本金總額為500,000,000港元之可換股債券（「可換股債券」）所訂立日期為二零一二年八月二十一日之認購協議（「認購協議」）、就押後認購協議之最後截止日期所訂立日期分別為二零一三年二月二十七日、二零一三年六月二十八日及二零一三年十月二十五日之延期協議，以及就修訂認購協議若干條款所訂立日期為二零一三年十月二十五日之認購協議之補充協議；

- (c) 本公司、堅榮、南京豐盛控股、Magnolia Wealth及簡先生就下列事項訂立日期為二零一二年八月二十一日之確認函件：豐盛收購事項、按每持有一股股份獲發四股發售股份之基準按每股發售股份0.05港元發行1,688,000,000股新股份（「發售股份」）（「公開發售」），發售股份之本金額為84,400,000港元。認購協議及根據香港公司收購及合併守則第26條豁免註釋1申請豁免Magnolia Wealth因其根據本公司與Magnolia Wealth就公開發售所訂立日期為二零一三年十月二十五日之包銷協議（「包銷協議」）包銷發售股份及根據認購協議轉換因可換股債券所附換股權獲行使而可予發行之新股份而須就股份向其他股東提出強制性全面收購要約之責任；
- (d) 本公司與簡先生就出售匯多利集團有限公司所訂立日期為二零一三年一月十八日之買賣協議，據此，簡先生有條件同意收購而本公司有條件同意出售匯多利集團有限公司之全部已發行股本，代價為1港元；
- (e) 本公司與簡先生就出售富誠（歐洲）有限公司所訂立日期為二零一三年一月十八日之買賣協議，據此，簡先生有條件同意收購而本公司有條件同意出售富誠（歐洲）有限公司之全部已發行股本，代價為1港元；
- (f) 本公司與簡先生就出售Olevia Home Appliances Limited所訂立日期為二零一三年一月十八日之買賣協議，據此，簡先生有條件同意收購而本公司有條件同意出售Olevia Home Appliances Limited之全部已發行股本，代價為1港元；
- (g) 本公司與鵬利製造有限公司就以代價10,000,000港元買賣由本公司全資擁有之堅東控股有限公司（「堅東」）1股面值1港元之普通股（相當於堅東全部已發行股本）所訂立日期為二零一三年四月五日之出售協議以及日期為二零一三年六月二十八日及二零一三年十月二十五日之延期函件；
- (h) 季先生、Magnolia Wealth及本公司就盡量減少季先生、Magnolia Wealth及經收購南京豐盛資產及其附屬公司擴大後之本集團（「二零一三年經擴大集團」）之間之直接競爭所訂立日期為二零一三年十月二十五日之不競爭承諾；

- (i) 本公司與Magnolia Wealth就以認購價每股發售股份0.05港元按每持有一股股份獲發四股發售股份之基準發行1,688,000,000股新股份而訂立日期為二零一三年十月二十九日之包銷協議；
- (j) 季先生、Magnolia Wealth及本公司所訂立日期為二零一三年十月二十五日之彌償契據，據此，季先生及Magnolia Wealth將向本公司悉數彌償本公司及／或經收購南京豐盛資產及其附屬公司擴大後之本集團之任何其他成員公司因二零一三年經擴大集團就豐盛收購項下二零一三年經擴大集團之業務之任何不合規事宜而產生或蒙受之任何損失或責任；
- (k) 南京豐利、南京通路資產管理有限公司（「南京通路」）及南京長發都市房地產開發有限公司所訂立日期為二零一四年九月五日之股權轉讓協議，據此，南京豐利有條件同意購買及南京通路有條件同意出售於天韻之80%股權，代價為人民幣500,000,000元；
- (l) 本公司與國泰君證券（香港）有限公司（「配售代理」，作為配售代理）所訂立日期為二零一四年十一月七日之配售協議，據此，本公司已委任配售代理及配售代理已有條件同意按盡力基準促使不少於六名承配人按每股配售股份0.45港元之配售價認購最多680,000,000股新配售股份；
- (m) 南京豐利及江蘇蘇豐投資有限公司（「江蘇蘇豐」）所訂立日期為二零一四年十一月二十日之股權轉讓協議及南京豐利、江蘇省豐盛房地產開發有限公司（「江蘇豐盛房地產」）及江蘇蘇豐所訂立日期為二零一四年十二月十二日之補充協議，據此，南京豐利及江蘇豐盛房地產有條件同意分別購買於綠建之99%及1%股權及江蘇蘇豐有條件同意出售於其中之分別99%及1%股權，代價為人民幣200,000,000元；

- (n) 南京豐利及江蘇豐盛房地產（各自為本公司之間接全資附屬公司）與南京新盟資產管理有限公司（「新盟資產」）訂立之日期為二零一四年十二月八日之股權轉讓協議，據此，南京豐利及江蘇豐盛房地產已條件同意分別向南京豐盛控股及新盟資產收購南京豐盛科技已發行股本之99%及1%，而南京豐盛控股及新盟資產已條件同意分別向南京豐利及江蘇豐盛房地產出售南京豐盛科技已發行股本之99%及1%，總代價為人民幣667,000,000元；
- (o) 本公司與配售代理訂立之日期為二零一四年十二月十七日之配售協議，據此，本公司已委任配售代理而配售代理已有條件同意按盡力基準促使不少於六名承配人按每股配售股份0.48港元之配售價認購最多1,000,000,000股新配售股份；及
- (p) 安家利股權轉讓協議。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港金鐘夏慤道18號海富中心1座25樓2526室。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited, 地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本公司之公司秘書為司徒瑩女士。司徒女士為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (f) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

**11. 備查文件**

下列文件之副本於本通函日期直至二零一五年二月二十四日（包括該日）止期間之工作日（星期六及公眾假日除外）之一般辦公時間內，可於本公司香港主要營業地點查閱，地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心1座25樓2526室：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一二年四月三十日及二零一三年四月三十日止兩個財政年度及截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之年報及本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 江蘇安家利之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 信永中和關於經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 艾華迪之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 金杜就安家利集團土地及於其上已開發之住宅項目發出之中國法律意見；
- (g) 本附錄「專家之資格及同意書」一節所提述專家之同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 本公司於二零一四年九月二十五日發出之通函副本；
- (j) 本公司於二零一四年十二月三十日發出之通函副本；及
- (k) 本通函。