

---

## 此乃要件 請即處理

---

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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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

閣下如已將名下之利時集團(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持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購利時集團(控股)有限公司證券之邀請或要約。

---



## LISI GROUP (HOLDINGS) LIMITED

### 利時集團(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：526)

- (1)非常重大收購事項及關連交易；
- (2)建議進行持續關連交易；及
- (3)股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

本封面頁所用詞彙應與本通函「釋義」一節內所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至56頁。獨立董事委員會函件載於本通函第57頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦建議。獨立財務顧問粵海證券函件載於本通函第58至86頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零一三年六月七日下午三時正假座香港九龍長沙灣青山道576-586號製衣中心5樓A室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第288至第290頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，此代表委任表格亦刊載於聯交所之網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))內。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印備之指示填妥及盡快交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一三年五月二十二日

---

## 目 錄

---

釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
緒言 .....	7
A部－收購事項.....	9
1. 買賣協議.....	9
2. 進行收購事項之理由及裨益 .....	17
3. 本公司於完成收購事項前後之股權架構 .....	18
4. 收購事項對本集團之財務影響 .....	18
5. 經擴大集團之財務及營運前景 .....	19
6. 收購事項之風險因素 .....	20
7. 上市規則之涵義.....	27
B部－有關目標集團之資料 .....	27
1. 目標集團之股權架構 .....	27
2. 重組.....	29
3. 目標集團之業務 .....	30
4. 目標集團之可報告業務分部 .....	32
5. 聯營銷售 .....	34
6. 供應商.....	35
7. 客戶 .....	35
8. 營銷.....	36
9. 行業概覽.....	36
10. 物業權益.....	37
11. 租賃物業.....	40
12. 商標.....	42

---

## 目 錄

---

13. 物流及儲存設施 .....	42
14. 目標集團之管理層架構 .....	43
15. 目標集團之董事及高級管理人員 .....	44
16. 目標集團之財務資料 .....	45
17. 目標集團之競爭優勢 .....	46
C部－建議進行持續關連交易 .....	49
D部－其他資料.....	55
1. 有關賣方及保證人之資料 .....	55
2. 股東特別大會 .....	55
3. 推薦建議.....	56
獨立董事委員會函件.....	57
粵海證券函件 .....	58
附錄一－本集團之財務資料.....	87
附錄二－目標集團之會計師報告 .....	107
附錄三－目標集團之管理層討論及分析 .....	156
附錄四－經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	165
附錄五－新江廈集團物業權益之估值報告 .....	182
附錄六－新江廈集團物業權益於三個月內之估值報告 .....	230
附錄七－一般資料.....	281
股東特別大會通告 .....	288

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議之條款向世匯收購盛新之全部已發行股本；
「該公佈」	指	本公司於二零一三年三月五日發表之公佈，內容有關(其中包括)收購事項及持續關連交易；
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「Big-Max」	指	Big-Max Manufacturing Co., Limited (達美製造有限公司)，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東及關連人士；
「董事會」	指	董事會；
「債券持有人」	指	任何代價可換股債券之持有人；
「營業日」	指	香港之銀行於其正常營業時間內在一般開門營業之日(星期日除外)；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「本公司」	指	Lisi Group (Holdings) Limited (利時集團(控股)有限公司)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	本公司根據買賣協議進行收購事項之應付代價892,800,000港元；
「代價可換股債券」	指	本公司將發行予世匯(及／或其可能指示之代名人)本金額為382,800,000港元之可換股債券，以支付部份代價；
「代價股份」	指	本公司將配發及發行予世匯(及／或其可能指示之代名人)之1,700,000,000股新股份，以支付部份代價，而「代價股份」亦據此詮釋；

---

## 釋 義

---

「持續關連交易」	指	新江廈集團與利時集團進行之持續關連交易；
「換股股份」	指	按初步換股價轉換代價可換股債券後將予配發及發行之1,276,000,000股新股份；
「達美(寧波)電器」	指	達美(寧波)電器有限公司(Da Mei (Ningbo) Electrical Appliance Limited*)，一家於中國成立之中外合資公司，將於重組完成後轉為外商獨資企業；
「董事」	指	本公司之董事；
「經擴大集團」	指	收購事項完成後之本集團(包括目標集團)；
「歐元」	指	歐元，歐盟組織所使用之法定貨幣；
「GDP」	指	國內生產總值；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「粵海證券」或 「獨立財務顧問」	指	粵海證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就收購事項及持續關連交易之獨立財務顧問；
「保證人」	指	李立新先生及其配偶金亞兒女士；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「華盛實業」	指	寧波華盛實業總公司(Ningbo Hua Sheng Industrial Company*)，一家於中國成立之公司，並持有新江廈已發行股本之5%；

---

## 釋 義

---

「華逸投資」	指	寧波華逸投資有限公司(Hua Yi Investment Limited*)，一家於中國成立之有限責任公司，分別由李立新先生及其配偶金亞兒女士持有86.5%權益及13.5%權益；
「獨立董事委員會」	指	本公司根據上市規則成立之獨立董事委員會(由全部三名獨立非執行董事組成)，以就收購事項、建議授出特別授權、發行代價可換股債券、配發及發行代價股份及換股股份以及持續關連交易向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	李立新先生及其聯繫人士(根據上市規則須於股東特別大會上放棄投票)以外之股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之獨立第三方；
「江東新江廈」	指	寧波江東新江廈超市有限公司(Ningbo Jiangdong New JoySun Supermarket Limited*)，一家於中國註冊成立之有限責任公司，由新江廈連鎖超市全資擁有；
「最後交易日」	指	二零一三年三月四日，即緊接股份於聯交所暫停買賣以待發表該公佈之日期前之最後交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零一三年五月二十二日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「租賃框架協議」	指	新江廈與利時公司於二零一三年三月五日訂立之租賃框架協議；
「利時公司」	指	利時集團股份有限公司(Lisi Group Co. Ltd*)，一家於中國註冊成立之有限責任公司；
「利時集團」	指	利時公司及其附屬公司；
「可比較上市公司」	指	卜蜂蓮花有限公司(股份代號：121)、聯華超市股份有限公司(股份代號：980)、華地國際控股有限公司(股份代號：1700)、高鑫零售有限公司(股份代號：6808)及北京物美商業集團股份有限公司(股份代號：1025)，該等公司之股份均於聯交所上市；

---

## 釋 義

---

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「李立新先生」	指	李立新，主席、執行董事及其中一名控股股東；
「相互供應框架協議」	指	新江廈與利時公司於二零一三年三月五日訂立之相互供應框架協議；
「新江廈」	指	寧波新江廈股份有限公司(New JoySun Corp.*)，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於重組完成後，將由達美(寧波)電器持有95%權益；
「新江廈家電」	指	寧波新江廈家電百貨批發有限公司(New JoySun Electrical Appliance Department Store Wholesale Limited*)，一家於中國成立之有限責任公司，由新江廈全資擁有；
「新江廈集團」	指	新江廈及其附屬公司；
「新江廈物流」	指	寧波新江廈物流有限公司(Ningbo New JoySun Logistics Limited*)，一家於中國成立之有限責任公司，由新江廈連鎖超市全資擁有；
「新江廈連鎖超市」	指	寧波新江廈連鎖超市有限公司(New JoySun Supermarket Chain Limited*)，一家於中國成立之有限責任公司，由新江廈持有82%權益；
「寧波市」	指	中國浙江省寧波市；
「寧波利時超市」	指	寧波利時超市有限公司(Ningbo Lisi Supermarket Limited*)，一家於中國成立之有限責任公司，由新江廈連鎖超市全資擁有；
「中國」	指	中華人民共和國；
「重組」	指	目標集團之重組，當中涉及(i)Big-Max 轉讓達美(寧波)電器之84.3%股權予豐時；(ii)華逸投資轉讓新江廈之13.25%股權予利時公司；(iii)利時公司透過新江廈合共95%股權增加達美(寧波)電器之註冊資本；及(iv)利

---

## 釋 義

---

		時公司轉讓達美(寧波)電器之72.44%股權予豐時，並於完成上述程序後將達美(寧波)電器轉為外商獨資公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	本公司、世匯及保證人於二零一三年三月四日訂立之協議，內容有關收購事項；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一三年六月七日下午三時正假座香港九龍長沙灣青山道576-586號製衣中心5樓A室召開之股東特別大會，以批准(其中包括)收購事項及持續關連交易；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股份；
「股東」	指	股份之持有人；
「世匯」	指	Shi Hui Holdings Limited (世匯控股有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由保證人間接全資擁有；
「特別授權」	指	董事會於股東特別大會上獲獨立股東授出之特別授權，以配發及發行代價股份及換股股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「目標集團」	指	由盛新及其全部附屬公司組成之集團公司，分別包括(1)豐時；(2)達美(寧波)電器；(3)新江廈；(4)新江廈連鎖超市及其全資附屬公司；(5)桐廬利時超市、(6)寧波利時超市、(7)江東新江廈及(8)新江廈物流；(9)新江廈家電；(10)鄞州啟元；及(11)象山利時百貨；



---

## 釋 義

---

「桐廬利時超市」	指	桐廬利時超市有限公司(Tonglu Lisi Supermarket Limited*)，一家於中國成立之有限責任公司，由新江廈連鎖超市全資擁有；
「豐時」	指	Treasure Time Holdings Limited (豐時控股有限公司)，一家於香港註冊成立之有限公司，由盛新全資擁有；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，獨立合資格估值師；
「盛新」	指	Wealthy Honor Holdings Limited (盛新控股有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由世匯全資擁有；
「盛新待售股份」	指	盛新之一(1)股普通股份，即盛新全部已發行股本之100%；
「象山利時百貨」	指	象山利時百貨有限公司(Xiangshan Lisi Department Store Limited*)，一家於中國成立之有限責任公司，由新江廈最終全資擁有；
「鄞州啟元」	指	寧波市鄞州啟元住宅裝飾有限公司(Yinzhou Qiyuan Decoration Limited*)，一家於中國成立之有限責任公司，由新江廈全資實益擁有；及
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有所指，人民幣乃按照人民幣1.00元兌1.24港元之匯率換算為港元。該匯率僅供說明之用，並不代表任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按上述匯率或其他匯率換算或曾進行換算。

\* 中文名稱之英文翻譯僅供參考用途，不應視為彼等之官方英文翻譯。



**LISI GROUP (HOLDINGS) LIMITED**

**利時集團（控股）有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：526)

**執行董事：**

李立新先生(主席)

程建和先生

**非執行董事：**

徐進先生

劉建漢先生

**獨立非執行董事：**

何誠穎先生

張翹楚先生

冼易先生

**註冊辦事處：**

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

**香港主要營業地點：**

香港

九龍

長沙灣

青山道576-586號

製衣中心5樓A室

敬啟者：

**(1)非常重大收購事項及關連交易；**

**(2)建議進行持續關連交易；及**

**(3)股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述該公佈，內容有關(其中包括)收購事項及持續關連交易。

**收購事項**

於二零一三年三月四日，董事會宣佈，本公司(作為買方)與世匯(作為賣方)及保證人(作為保證人)訂立有條件買賣協議，據此，本公司有條件地同意購買，及世匯有條件地同意出售盛新待售股份，即盛新之全部已發行股本，代價為892,800,000港元，當中510,000,000港元將透過按發行價每代價股份0.3港元配發及發行代價股份之方式支付，而382,800,000港元將透過按初步換股價每換股股份0.3港元發行本金額382,800,000港元之代價可換股債券之方式支付。

---

## 董事會函件

---

於收購事項完成後，本公司將持有盛新之全部已發行股本，而該公司透過豐時及達美(寧波)電器持有新江廈之95%已發行股本。華盛實業(獨立第三方)將於收購事項完成後繼續持有新江廈已發行股本之餘下5%權益。

根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購事項及關連交易，故須遵守上市規則第14及14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

### 持續關連交易

利時公司由李立新先生及其配偶金亞兒女士合併持有98.15%權益，因此利時公司及其附屬公司均為李立新先生之聯繫人士，並為本公司之關連人士。緊隨收購事項完成後，目標集團之成員公司將成為本公司之附屬公司。

於二零一三年三月五日，新江廈與利時公司訂立租賃框架協議及相互供應框架協議。根據該兩項協議擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。由於持續關連交易項下年度上限總額將每年超過10,000,000港元，持續關連交易構成本公司之非豁免持續關連交易，並須根據上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

### 一般事項

粵海證券已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項及持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供(i)收購事項及持續關連交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項及持續關連交易致獨立股東之函件；(iii)粵海證券就收購事項及持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)本集團之財務資料；(v)目標集團之會計師報告；(vi)經擴大集團之未經審核備考財務資料；及(vii)新江廈集團物業權益之估值報告；(viii)股東特別大會通告；及(ix)上市規則所規定之其他資料。

本通函附錄五所載之估值報告乃估值師根據上市規則第5章之規定編製新江廈集團所持有之全部物業於二零一三年三月三十一日之估值報告，而本通函附錄六所載之兩份估值報告乃新江廈集團所持有之物業並轉移為投資物業之部份分別於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日、二零一二年九月三十日及二零一二年十二月三十一日之估值報告，作審計用途。經參考本通函附錄五所載之估值報告，新江廈集團投資物業於二零一三



於該公佈日期，新江廈連鎖超市擁有三十七(37)間超市。其後，一間超市終止營業，超市數目調整至三十六(36)間。超市數目變動乃由於超市關閉，屬目標集團之日常及正常商業活動，並屬策略性決定以更佳調配資源讓目標集團集中發展具有較大發展潛力及可吸引更多客戶之超市。經考慮新江廈連鎖超市餘下三十六(36)間超市之財務表現及其他業務策略因素，例如地理位置、人流及未來發展潛力等之後，董事認為，收購該三十六(36)間超市符合本集團之最佳利益。本公司之管理團隊預期，長遠而言，新江廈連鎖超市之規模將繼續擴大，超市數目將會增加。所關閉之超市自二零一二年成立以來一直錄得虧損，惟對目標集團之整體財務表現影響並不重大。基於上文所述，董事認為關閉有關超市對收購事項並無重大影響，因此無需調整代價892,800,000港元。

### 代價

代價為892,800,000港元，將由本公司按以下方式支付：

- (a) 510,000,000港元將透過配發及發行代價股份之方式支付；及
- (b) 382,800,000港元將透過發行代價可換股債券之方式支付。

代價乃由收購事項之訂約各方按公平原則磋商後釐定，並經考慮(其中包括)目標集團業務之過往財務狀況及表現、目標集團之未來前景、可比較上市公司之市盈率(詳述於下文)、新江廈集團物業權益之估值及下文「進行收購事項之理由及裨益」所述收購事項將為本集團帶來之利益。

所有可比較上市公司均為於聯交所上市之公司，就業務範疇（主要從事連鎖超市零售業務）而言與目標集團可資比較。根據上市可比較公司於最後交易日各自之收市價及彼等最近刊發之財務資料，彼等之市盈率介乎約13.82倍至約32.32倍，平均數約為21.09倍。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之純利約為人民幣40,380,000元（相等於約50,070,000港元）。代價892,800,000港元轉換為市盈率約17.83倍，介乎或低於可比較上市公司之一般平均市盈率約21.09倍。務須注意本公司與世匯及保證人就釐定代價進行公平原則磋商時已考慮上文詳述之其他因素（並無於可比較市盈率分析中反映）。

儘管本公司已審慎轉載可比較上市公司之市盈率，惟本公司並無進行獨立核實可比較上市公司之財務資料，亦概不就該等數據之準確性或公平性發表任何聲明。

### 代價股份

於買賣協議完成日期，本公司將配發及發行予世匯及／或其代名人之1,700,000,000股代價股份相當於(a)本公司於最後實際可行日期之現有已發行股本約68.63%；(b)經配發及發行代價股份擴大後之本公司已發行股本約40.70%；及(c)經配發及發行代價股份及換股股份擴大後之本公司已發行股本約31.18%。

代價股份將由本公司根據特別授權而配發及發行，並與於配發及發行日期之已發行股份享有同等權益，包括享有記錄日期為有關配發及發行日期或之後作出或將予作出的一切股息、分派及其他款項。

其後概無出售代價股份之限制。

本公司將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

---

## 董事會函件

---

代價股份之發行價為每股代價股份0.3港元，乃由買賣協議之訂約各方經參考股份之現行市價後按公平原則磋商釐定，載列於下文。發行價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.32港元折讓約6.25%；
- (b) 股份於截至及包括最後交易日前最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.305港元折讓約1.64%；
- (c) 股份於截至及包括最後交易日前最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.316港元折讓約5.06%；及
- (d) 本集團於二零一二年九月三十日之綜合資產淨值約每股0.104港元溢價約188.46%（根據本集團於二零一二年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約257,631,080港元及於最後實際可行日期之2,476,963,794股已發行股份計算）。

### 代價可換股債券

本公司將於完成收購事項時發行本金總額為382,800,000港元之代價可換股債券予世匯（及／或其可能指示之代名人）以支付部份代價。

代價可換股債券之條款及條件乃由買賣協議之訂約各方按公平原則磋商後釐定。代價可換股債券之主要條款概述如下：

發行人：	本公司
債券持有人：	世匯（及／或其可能指示之代名人）
本金總額：	382,800,000港元
利息：	3%
到期日：	代價可換股債券之到期日將為發行日期起計第三(3)週年。



換股權： 債券持有人有權於代價可換股債券發行日期起至到期日下午四時正止期間內任何時間，將代價可換股債券之全部或部份未償還本金額（金額須為5,000,000港元或其整倍數）換股，若有關換股將導致下列情形則不得轉換代價可換股債券(a)本公司不能遵守上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量規定；或(b)債券持有人及其一致行動人士將共同直接或間接控制本公司已發行股份之百分比，或於當中擁有之權益，達至收購守則可能不時規定觸發強制全面收購建議之水平。

換股價： 初步換股價每股換股股份0.3港元（可因股份分拆或合併或供股予以調整），乃由買賣協議之訂約各方經參考股份之現行市價後按公平原則磋商釐定，載列於下文。換股價較：

- 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.32港元折讓約6.25%；
- 股份於截至及包括最後交易日前最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.305港元折讓約1.64%；
- 股份於截至及包括最後交易日前最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.316港元折讓約5.06%；及
- 本集團於二零一二年九月三十日之綜合資產淨值約每股0.104港元溢價約188.64%（根據本集團於二零一二年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約257,631,080港元及於最後實際可行日期之247,963,794股已發行股份計算）。



---

## 董事會函件

---

- 換股股份： 根據代價可換股債券之條款可予發行之最高數目換股股份（假設換股價並無調整）為1,276,000,000股換股股份，相當於(i)本公司於最後實際可行日期之現有已發行股本約51.51%；及(ii)經配發及發行代價股份及換股股份擴大後之本公司已發行股本約23.40%。
- 換股股份將由本公司根據特別授權而配發及發行，並與於配發及發行日期之已發行股份享有同等權益，包括享有記錄日期為有關配發及發行日期或之後作出或將予作出的一切股息、分派及其他款項。其後概無出售換股股份之限制。
- 由於上文所述對債券持有人行使換股權之限制，配發及發行換股股份將不會導致本公司之控制權變動。
- 本公司將向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。
- 贖回： 於發行日期起至到期日止任何時間，本公司可不時按尚未償還本金額之100%及任何未支付利息贖回全部或部份代價可換股債券。
- 債券持有人無權要求本公司於到期時或在其他時間贖回代價可換股債券。
- 代價可換股債券之地位： 代價可換股債券構成本公司之一般、無條件及無抵押責任，並與本公司所有其他現有及／或未來無抵押及非後償責任享有同等地位。
- 可轉讓性： 代價可換股債券不得轉讓。
- 投票權： 債券持有人無權收取本公司任何大會之通知，亦無權出席大會或投票。
- 上市： 代價可換股債券將不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。

先決條件

收購事項須待下列條件達成後，方告完成，包括但不限於：—

- (a) 本公司信納本公司就目標集團之資產、業務營運、財務狀況及前景所進行之盡職審查結果；
- (b) 世匯於買賣協議所作出之各項保證於收購事項完成日期在所有方面為真實、正確及完備；
- (c) 已向一切合適政府機構或其他第三方（包括但不限於聯交所及證監會）作出就簽立及履行買賣協議及據此擬進行之交易而言所需之一切必要存檔或登記手續，並已從一切合適政府機構或其他第三方（包括但不限於聯交所及證監會）取得一切必要授權；
- (d) 聯交所上市委員會批准或同意批准代價股份及換股股份上市及買賣；
- (e) 獨立股東於股東特別大會上通過批准買賣協議及據此擬進行之交易、配發及發行代價股份、發行代價可換股債券以及配發及發行換股股份之決議案；及
- (f) 完成重組及(1)世匯向本公司提供完成重組每一個步驟之書面證據；及(2)本公司認可之一名中國法律顧問出具之中國法律意見確認（包括但不限於），重組之每一個步驟均遵照中國法律及法規完成，並已取得一切所需中國批文及許可（以本公司可予接納之內容）。

本公司可全權透過向世匯發出書面通知不時豁免任何條件（上文第(d)及(e)項條件除外）（以可予豁免者為限）。於最後實際可行日期，本公司無意豁免任何條件。尋求豁免有關條件將旨在使收購事項不會因與該等先決條件之間微不足道之差距而告吹，而是否豁免有關條件取決於盡職調查之結果及／或目標集團於收購事項完成日期之狀況。倘有關條件無法全面達成，則本公司將於考慮本公司及股東之整體利益後決定是否豁免任何有關條件。本公司認為，讓本公司酌情豁免有關條件之條款可為本公司提供更大權力及彈性，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。於最後實際可行日期，本公司並未履行或豁免買賣協議之任何先決條件。

倘未能於二零一三年十二月三十一日或之前達成或獲豁免條件，買賣協議將告失效，且不再具有效力，而買賣協議之任何一方概不得向另一方提出索償或承擔責任。

### 完成

買賣協議項下之收購事項將於上述之所有條件達成或獲豁免後第五(5)個營業日完成。

### 世匯及保證人之承諾

根據買賣協議，世匯及保證人已向本公司作出下列承諾：

世匯及保證人將就本公司因未能取得目標集團九(9)項物業之房屋所有權證而產生或有關之一切損失共同及個別作出並持續作出彌償，詳情載於下文「B部－有關目標集團之資料」一節「10.物業權益」一段。

世匯及保證人亦於買賣協議中向本公司承諾，於完成收購事項日期，(i)盛新及豐時各自並無未償還債項或負債；及(ii)目標集團成員公司與本公司關連人士之間之所有應收及／或應付款項均已悉數清償。本公司有權終止買賣協議並／或向世匯和保證人索償或追討全部因任何違反承諾行為所造成的損害賠償、損失和費用。根據買賣協議，倘世匯及保證人違反任何承諾，彼等須向本公司全數賠償任何直接相應費用（包括法律費用）、開支、償還、損失及債項。倘世匯及保證人違反目標集團成員公司與本公司關連人士之間償還應收款項及應付款項之承諾，本公司向世匯及保證人可收回之數額將根據多項因素而釐定，包括未償還應收款項及應付款項、法律費用及因延遲償還而產生之其他開支或損失。

### 不競爭承諾

根據買賣協議，本公司將於收購事項完成日期或之前與世匯、保證人及利時公司訂立不競爭承諾契據（「不競爭承諾契據」）。倘世匯、保證人及利時公司任何一方違反不競爭承諾契據，違約方應償還任何收益或溢利及／或償付本公司因有關違約所引致之任何損失。有關不競爭承諾契據之詳情，請參閱本通函附錄七「3.披露權益」一節「(d)競爭權益」分節。

## 2. 進行收購事項之理由及裨益

本公司之主要業務為透過其附屬公司經營製造及供應多種日用品。本公司將繼續致力於其現有業務。

本公司亦已採納及實施多元化策略，務求物色將為本公司及股東帶來整體利益之合適投資商機。因此，本公司繼續探索策略性收購具有強勁增長潛力及良好盈利潛力之潛在業務之可行性。

目標集團主要於寧波市經營。浙江省之零售及批發業繼續受惠於正面宏觀經濟之持續增長勢頭。根據中國統計出版社所出版之《寧波統計年鑒》，於二零一一年，寧波市零售貿易之銷售額約為人民幣1,005億元，而寧波市批發業之營業額約為人民幣6,415億元，約佔浙江批發業營業額超過四分之一。本通函附錄二及附錄三所披露之資料載列目標集團過往之表現。

於收購事項完成後，本公司擬保留目標集團之現任董事及管理團隊，以確保目標集團之業務及供應鏈可順暢營運，以順利融入本集團。董事認為，由於本公司乃一家已於寧波市建立業務知名度之香港上市公司，目標集團業務之品牌知名度，尤其是其百貨商場及連鎖超市將受惠於本公司之收購事項，從而有利於經擴大集團。

收購事項有助本公司擴展其業務營運至包括目標集團所經營之百貨商場及超市之現有零售業務，以及目標集團之批發業務。收購事項標誌著本公司進軍百貨商場及超市零售業務。目標集團之業務與本公司之現有業務於日後在適當機會出現時將可達致協同效益。例如，經擴大集團可利用目標集團之銷售網絡促銷其不同家用產品及提升其市場知名度。

就此，董事認為收購事項符合多元化發展策略，並為本公司提供具吸引力之投資商機。董事認為，買賣協議及據此擬進行之交易之條款乃一般商業條款，公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

於完成後，目標集團旗下之公司將成為本公司之附屬公司，目標集團之財務業績將於本集團之財務報表綜合入賬。董事已考慮收購事項之風險、收購事項之潛在財務影響及本公司盡職審查之結果。基於上文所述，董事相信收購事項將加強本集團競爭優勢。

本集團現時擬繼續經營其現有業務。截至最後實際可行日期，本集團概無就任何出售、終止或縮減本集團現有業務或資產訂立任何協議、安排、諒解或確立任何意向或進行任何磋商（不論已達成與否）。

### 3. 本公司於完成收購事項前後之股權架構

下圖說明發行代價股份及換股股份對本公司股權架構之影響，乃按本公司於最後實際可行日期之已發行股本及股權架構計算，並假設按初步換股價全數行使代價可換股債券所附之換股權，假設於最後實際可行日期後及於收購事項完成前將不會配發及發行其他股份：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行代價股份後但於發行任何換股股份前		緊隨配發及發行代價股份及換股股份後 (假設發行最高數目之換股股份—僅供說明用途，乃由於將無足夠公眾持股票量，故此情況不會發生)		緊隨配發及發行代價股份及換股股份後(以緊隨有關轉換後有足夠公眾持股票量為限)	
	股份數目	佔本公司已發行股份之概約百分比	股份數目	佔本公司已發行股份之概約百分比	股份數目	佔本公司已發行股份之概約百分比	股份數目	佔本公司已發行股份之概約百分比
世匯	0	0	1,700,000,000	40.70	2,976,000,000	54.57%	2,028,919,326	45.03
Big-Max	1,350,493,014	54.52	1,350,493,014	32.33	1,350,493,014	24.77%	1,350,493,014	29.97
李立新先生及其 聯繫人士小計	1,350,493,014	54.52	3,050,493,014	73.03	4,326,493,014	79.34%	3,379,412,340	75
公眾股東	1,126,470,780	45.48	1,126,470,780	26.97	1,126,470,780	20.66	1,126,470,780	25
總計	2,476,963,794	100	4,176,963,794	100	5,452,963,794	100	4,505,883,120	100

### 4. 收購事項之財務影響

經擴大集團之未經審核備考財務資料說明收購事項之財務影響，已載於本通函附錄四「經擴大集團之未經審核備考財務資料」內。經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於(i)本集團於二零一二年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團之已刊發二零一二年中期報告)；及(ii)目標集團於二零一二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告)而編製，並已作出本通函附錄四所載隨附附註之備考調整，猶如收購事項已於二零一二年九月三十日完成。

**(a) 資產及負債**

根據本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告，本集團於二零一二年九月三十日之未經審核綜合資產及負債總額分別約為人民幣544,420,000元及人民幣336,650,000元。根據經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零一二年九月三十日完成，經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債總額分別約為人民幣2,937,657,000元及人民幣2,100,042,000元。

**(b) 盈利**

根據本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報，本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合溢利約為人民幣9,900,000元。根據經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零一一年四月一日完成，經擴大集團之未經審核備考綜合溢利約為人民幣3,857,000元。

鑑於目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度錄得溢利往績記錄，目標集團預期於收購事項完成後為經擴大集團之收益及盈利基礎帶來正面影響。

**5. 經擴大集團之財務及營運前景**

誠如本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團於截至二零一二年九月三十日止六個月錄得本公司股權持有人應佔未經審核綜合虧損人民幣4,206,000元。本集團於上述期間錄得虧損主要由於本集團之製造設施由深圳廠房搬遷至寧波市。搬遷廠房若干程度上擾亂了日常生產計劃及供貨，並導致損失部份客戶訂單。然而，董事會認為中長期而言，本集團之表現將受惠於搬遷製造設施而整合製造資源所帶來之協同效應。

除了進一步增強於家居產品市場方面之領導地位外，本集團一直致力探索新業務，以多元化發展現有業務組合、增加收入來源及提升股東價值。收購事項符合本公司之發展策略，而本集團將能夠進軍百貨商場及超市零售業務。目標集團之業務與本公司之現有業務於日後在適當機會出現時將可達致協同效益。例如，經擴大集團可利用目標集團之銷售網絡促銷其不同家用產品及提升其市場知名度。



本集團現時擬繼續經營其製造及買賣多項家居產品之現有業務。於收購事項完成後，經擴大集團將繼續發展及擴展新收購之業務，務求改善財務表現及為股東帶來最高價值。預期於收購事項後，經擴大集團將不會對目標集團現有管理層作出重大變動，並將繼續聘用目標集團之僱員。本集團擬繼續履行目標集團之現有業務策略，並經營其現有業務。經擴大集團將繼續尋求業務商機以改善盈利能力及業務前景。

展望將來，董事會對收購事項完成後經擴大集團於中國之百貨商場及超市零售及批發業務之前景感到樂觀。由於中國擁有龐大人口，為分銷消費產品帶來穩固之客戶基礎，預期中國之百貨商場及超市行業於未來數年將繼續擴展。有關寧波市零售及批發行業之回顧詳情，請參閱下文「B部－有關目標集團之資料」一節「9.行業概覽」一段。

鑑於中國市民之購買力提升以及中國零售及批發行業之潛在增長，董事會認為目標集團之中國百貨商場及超市以及批發業務之未來前景大有可為。董事會亦預期，經擴大集團將可從新收購業務賺取額外盈利及現金流量，從而為經擴大集團及股東帶來長遠利益。

## 6. 收購事項之風險因素

於股東特別大會作出投票決定前，閣下應仔細考慮下列風險因素以及本通函所載的其他資料，包括附錄二所載目標集團合併財務報表及隨附附註以及附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料。閣下務請特別垂注，目標集團的業務幾乎全部位於中國，而且規管目標集團的法律及監管環境在若干方面可能與香港所適用者不同。下述任何風險均可能對經擴大集團的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。然而，下列風險並不表示已包括所有與收購事項有關之風險，亦並非按風險的輕重程度而排列次序。董事在現階段並不知悉之其他風險及不明朗因素亦可能對收購事項、目標集團、本公司、本集團及經擴大集團產生負面影響。

### 有關收購事項之風險

#### 目標集團依賴彼等之聯營商及供應商

目標集團之成功取決於能否按可接受之業務條款為百貨商場挽留現有及吸引新聯營商，以及為連鎖超市及批發業務挽留現有及吸引新供應商。

未能保證目標集團於現有聯營協議或供應商合約屆滿時能夠按可接受條款成功重續有關協議及合約。倘目標集團未能與現有聯營商及供應商保持良好業務關係，或倘彼等未能建立及保持新聯營商及供應商之關係，彼等將無法經營為目標集團帶來收益之所需產品。此外，倘目標集團之聯營商或其他供應商改變分銷方法，目標集團可能面臨產品供應中斷。因此，目標集團之收益及盈利能力可能減弱。

此外，目標集團之利潤須取決於彼等與聯營商及供應商磋商的聯營費用及購買價而定。

目標集團透過聯營佣金方式從聯營安排中賺取收益，聯營佣金一般按銷售額之百分比計算。一般而言，聯營協議為期一年。目標集團已訂約於安排的第一年向其聯營商支付毛利之百分比。倘聯營商與目標集團商討聯營安排時能將佣金百分比降低，目標集團之收益及溢利或會減少，而目標集團之經營業績亦會受到不利影響。

就目標集團之超市及批發業務之供應商而言，目標集團依賴彼等與主要供應商之現有業務關係。例如，目標集團之批發業務依賴與中國高端葡萄酒生產商及空調機組／系統製造商保持良好關係。倘彼等未能與該等生產商及製造商保持良好關係或商討有利合約條款，彼等將未能繼續滿足該等產品之需求及／或目標集團之收益及盈利能力可能受到不利影響。

### **目標集團之業務及所產生之收益全部來自浙江省，主要為寧波市**

目標集團之業務營運主要集中於寧波市。

目標集團有限的地理覆蓋範圍意味著倘浙江省且尤其是寧波市之市況出現任何不利變動，目標集團將承受較中國部份其他競爭對手更集中的風險。我們相信，中央、省份或地方政策或規則之任何重大不利變化，或按浙江省及／或寧波市之GDP增長、就業水平、職位增長、消費者信心及利率等因素衡量的宏觀經濟狀況有任何惡化，均可能對目標集團的業務、財務狀況、營運業績及前景造成不利影響。



**目標集團依賴「New JoySun」(新江廈)及「Lisi」(利時)品牌之市場知名度，品牌聲譽受損可能對目標集團之銷售、盈利能力及實施增長策略方面造成負面影響**

目標集團之成功依賴「New JoySun」(新江廈)及「Lisi」(利時)品牌之普遍市場知名度以及目標集團提供價格相宜之優質產品及服務之聲譽。

倘未能有效管理目標集團之公司形象，或促銷及其他活動未能確立及進一步加強市場知名度，則可能對目標集團之公司形象之價值及觀感，以及目標集團挽留現有客戶或吸引新客戶的能力造成不利影響。

此外，目標集團之產品及服務未能保持有效品質監控，或對目標集團之聲譽及市場知名度造成不利影響。倘目標集團之聲譽及／或市場知名度下滑，目標集團或未能保持現有價格及／或銷售額、或引進新產品或進軍新市場，這可能對目標集團之業務、經營業績及財務狀況以及目標集團之增長策略造成重大不利影響。

**倘目標集團未能有效回應市場趨勢及客戶喜好的變化，彼等的市場份額及經營業績可能受到不利影響**

目標集團於寧波市的百貨商場及超市的成功在若干程度上取決於能否迎合該地區的客戶喜好以及察覺及預測未來市場趨勢。消費者喜好不斷變化並受非目標集團可控制的多種因素影響，例如全球潮流趨勢、生活格調趨勢、膳食及消費模式、可支配收入水平及消費者信心。

目標集團為其客戶提供不同形式之獎賞計劃，包括貴賓卡，及每年為其貴賓客戶舉行兩次推廣活動，並推出購物獎賞積分制度「民生100」。目標集團亦為特選信用卡公司提供特別聯營安排。為客戶提供有關獎賞有助目標集團更佳了解客戶之行為消費習慣，從而讓目標集團更了解當前之市場趨勢及客戶喜好。然而，目標集團之客戶獎賞計劃有任何變動，可能未獲所有客戶接受，因此或對其聲譽造成不利影響。

倘若目標集團未能預測、滿足或配合所經營地區的現行喜好而提供不同系列的產品，彼等的市場份額、銷售及盈利能力或會受到不利影響。

**目標集團之業務依賴經驗豐富的管理層團隊，倘流失主要執行人員，則其業務、財務狀況及營運業績可能受到重大不利影響**

目標集團日後的成就依賴其主要管理人員之持續服務及表現，以及其主席李立新先生之領導，包括目標集團之董事及高級管理人員。

倘目標集團的一名或多名主要管理人員不能或不再繼續擔任現有職位，目標集團或難以覓得替任人選，則可能令目標集團之業務中斷，並對目標集團之業務及經營業績造成重大不利影響。

**目標集團於競爭激烈的市場經營業務，倘競爭失敗，其業務、財務狀況及經營業績將受到重大不利影響**

百貨商場及超市業務的市場競爭激烈，而零售市場通常瞬息萬變。就超市業務而言，目標集團面對眾多競爭對手及所經營市場的新競爭對手的競爭，包括大型超市以及按較低零售價提供產品之菜市場。就百貨商場業務而言，目標集團之主要競爭來自其他中端及低端百貨商場以及高端百貨商場。

倘目標集團未能與競爭對手有效競爭，彼等或未能增加市場份額，或會失去市場份額，從而可能對目標集團之營運業績造成不利影響。

**經濟環境長期嚴峻及不明朗，或會對目標集團的銷售及增長造成不利影響**

目標集團透過於寧波市經營的百貨商場出售若干非必需品，而該等百貨商場的營業額容易受到中國的宏觀經濟狀況及消費者氣氛所影響。該等宏觀經濟狀況包括(其中包括)就業率、利率及通脹，而消費者氣氛則受到(其中包括)整體營商環境、股市及樓市狀況的影響。

儘管近期數據未曾顯示消費者購買力大幅下跌，我們無法保證消費者需求將不會因為全球經濟狀況持續疲弱或中國未來經濟狀況轉差而受到影響。倘目標集團之競爭對手針對消費信心減弱而減低零售價，目標集團於維持市場份額的能力或受到不利影響。倘彼等須減低價格以應付有關情況，或會對業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

**因產品變壞、囤積、短缺、未能提供客戶要求的產品而承受的虧損，可能導致目標集團之成本增加、盈利能力下跌及可能損害目標集團之聲譽及形象**

由於超市業務之性質，目標集團須定期監察及評估易腐產品之存貨水平，例如新鮮肉類及蔬菜。倘未能監察及將產品之變壞及囤積水平減至最低，可能令目標集團之盈利能力下跌對目標集團之業務造成不利影響。

此外，新鮮肉類及蔬菜等易腐產品之供應受到目標集團控制範圍以外之情況所規限，例如極端氣候狀況（如水災及早災）。倘供應受到中斷，目標集團之盈利能力及聲譽可能受到不利影響。

儘管目標集團並無因特定產品變壞、囤積、短缺或未能提供有任何重大撇銷，我們無法保證日後不會出現該等重大撇銷。

**目標集團之業務受到繁多的中國政府規例及政策所規限，未能遵守有關規例及政策或會對本集團造成不利影響**

目標集團之業務受到繁多的中國政府規例、政策及監管所規限。無法保證有關政府機構(i)將維持有現法例及規例；或(ii)將不會實施額外或更嚴謹的法例或規例。未能遵守有關法例及規例或會對本集團造成不利影響。此外，本公司不排除任何有關中國政府機構可能考慮中國法例及規例要求本公司就收購事項取得其或彼等之批文。在此情況下，不排除有關監管機構因本公司未能取得有關批文而施加罰則，及／或採取行動要求本公司阻止、延遲、更改或解除收購事項或採取其他措施，因而可能對本公司或經擴大集團造成不利影響。

**目標集團之業務依賴綜合管理資訊系統的良好運作，該等系統長期故障或會對目標集團的營運造成不利影響**

目標集團依賴綜合管理資訊系統及遍佈整個業務營運之網絡基建監管彼等的日常營運，以在營運及資源方面實施有效資訊管理。電腦系統及／或網絡基建之任何損壞或故障導致目標集團的營運中斷，或會對彼等的業務及經營業績造成重大不利影響。

有關於中國經營業務之風險

**中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變動或會對目標集團造成不利影響**

目標集團的所有資產及業務均位於中國境內，故其所有收入均來自於中國。因此，目標集團的業務營運及前景在很大程度上受中國的經濟、政治及法律發展所規限。中國的經濟在諸多方面與大多數發達國家的經濟不同，包括架構、政府參與程度、發展水平、資本投資控制、增長率、外匯管制及資源分配等。目標集團的業務性質涉及多個行業，而各行業之政府政策及規例可能隨時有所變動。

於20世紀70年代末推行改革開放政策之前，中國主要實行計劃經濟。於近年，中國政府一直改革中國的經濟體制。該等改革已帶來顯著的經濟增長。然而，儘管推行有關改革，中國政府仍運用其主導地位，實施行業政策，並不斷調整經濟改革措施，對各個行業進行規管。因此，董事會無法保證目標集團可從所有或任何不斷的調控中獲利。此外，董事會無法預測中國的政治、經濟及社會狀況的變化或中國政府頒佈的法律法規及政策的變化是否會對目標集團現時或未來的業務、財務狀況及經營業績造成任何不利影響。

**中國法律體系尚未完善，存在內在不確定因素，可能會影響對目標集團業務及股東的保障**

目標集團的所有業務及營運受中國法律體系規管。中國的法律制度以成文法為基礎。先前法院判決可用作參考，惟其先例價值有限。20世紀70年代末以來，中國政府已頒佈有關法律及法規，可加強對法人組織及其管治以及中國不同形式的海外投資的保障。然而，由於該等法律及法規相對較新，加上中國法律體系持續快速發展，故該等法律、法規及規則的解釋與執行涉及重大不確定因素及不同程度的不一致性，可能會限制可對目標集團業務營運提供的法律保障。此外，中國行政管理及法院機關在解釋及執行法定及合約條款時具有重大酌情權。因此，難以評估行政管理及法院訴訟的結果以及目標集團可獲得的實際法律保障。該等不確定因素或會影響目標集團對法律規定相關性的判斷及我們為全面遵守該等法律規定所採取措施及行動的決定，亦可能影響目標集團實現合約權利及侵權行為方面權利的能力。

此外，董事會無法預測中國未來法律發展的影響，包括新法律的頒佈、對現有法律的更改或其詮釋或執行，或按照全國性法律對地方法規所作預先豁免。因此，董事會無法保證目標集團將來會享有同等水平的法律保障，或該等新法律及法規不會影響其業務，對其財務狀況及業績產生不利影響。

### **目標集團的業務可能受到現有或日後的中國法例及規例的不利影響**

目標集團所經營的行業受到中國法例及規例所監管，於開始經營業務時須持有多種執照及許可證。撤銷或未能取得或重續有關執照及許可證可能迫使目標集團暫時或永久停止部份業務營運，從而對其營運及業務造成不利影響。

### **有關本通函之風險**

**本通函內所載之若干有關經濟及行業之統計數據及其他資料乃源自多個官方來源及政府刊物，或未必可靠**

本通函內所載有關經濟及行業之統計數據、行業數據及其他資料乃源自不同官方政府刊物。有關資料由中國及其他政府機構提供。雖然本公司相信該等資料及統計數據來源乃有關資料及統計數據之合適來源，並已合理審慎地摘錄及轉載有關資料及統計數據，且並無理由相信該等資料及統計數據屬錯誤或含有誤導成份，但無法就該等資料及統計數據之準確性或完整性作出任何保證。本公司或彼等各自之董事、代理或顧問並無編製或獨立核實直接或間接摘錄自官方政府來源之有關資料之準確性或完整性。經濟相關統計數據、行業數據及其他資料以及摘錄自官方政府來源之資料可能與其他來源所得之其他資料不符，故不應被過分依賴。由於收集資料之方法可能存在瑕疵、經濟相關之已公佈資料相互不符及摘錄自官方政府來源之資料可能並不準確或未能媲美由其他來源所得之統計數據。務請審慎考慮如何權衡該等經濟及行業相關統計數據、預測行業數據及其他資料或對其重要性作出評估。



### 本通函所載前瞻性陳述可能受風險及不明朗因素影響

本通函中載有前瞻性陳述，並使用一般用於前瞻性陳述的字眼，如「將會」、「預期」、「估計」、「期望」、「計劃」、「相信」、「可能」、「有意」、「應該」、「繼續」、「預測」、「應當」、「徵求」、「潛在」及其他類似詞彙。依賴任何前瞻性陳述均涉及此方面的風險及不明朗因素，包括上文所討論風險因素中識別者。鑒於此等及其他風險及不明朗因素，本通函所載前瞻性陳述不應被視為董事會對本公司計劃及目標可予達成的陳述。

## 7. 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14章計算之一項或多項適用百分比率超過100%，根據上市規則，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，因此，須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准之規定。

於最後實際可行日期，本公司由Big-Max持有約54.52%權益，而Big-Max由李立新先生（主席、執行董事及其中一名控股股東）及其配偶金亞兒女士分別持有90%及10%權益。世匯乃Big-Max之全資附屬公司，因此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易，故須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。由於李立新先生於收購事項中擁有重大權益，李立新先生及其聯繫人士於最後實際可行日期合共持有1,350,493,014股股份（相當於本公司已發行股本之54.52%），須於股東特別大會上就有關收購事項之相關決議案放棄投票。

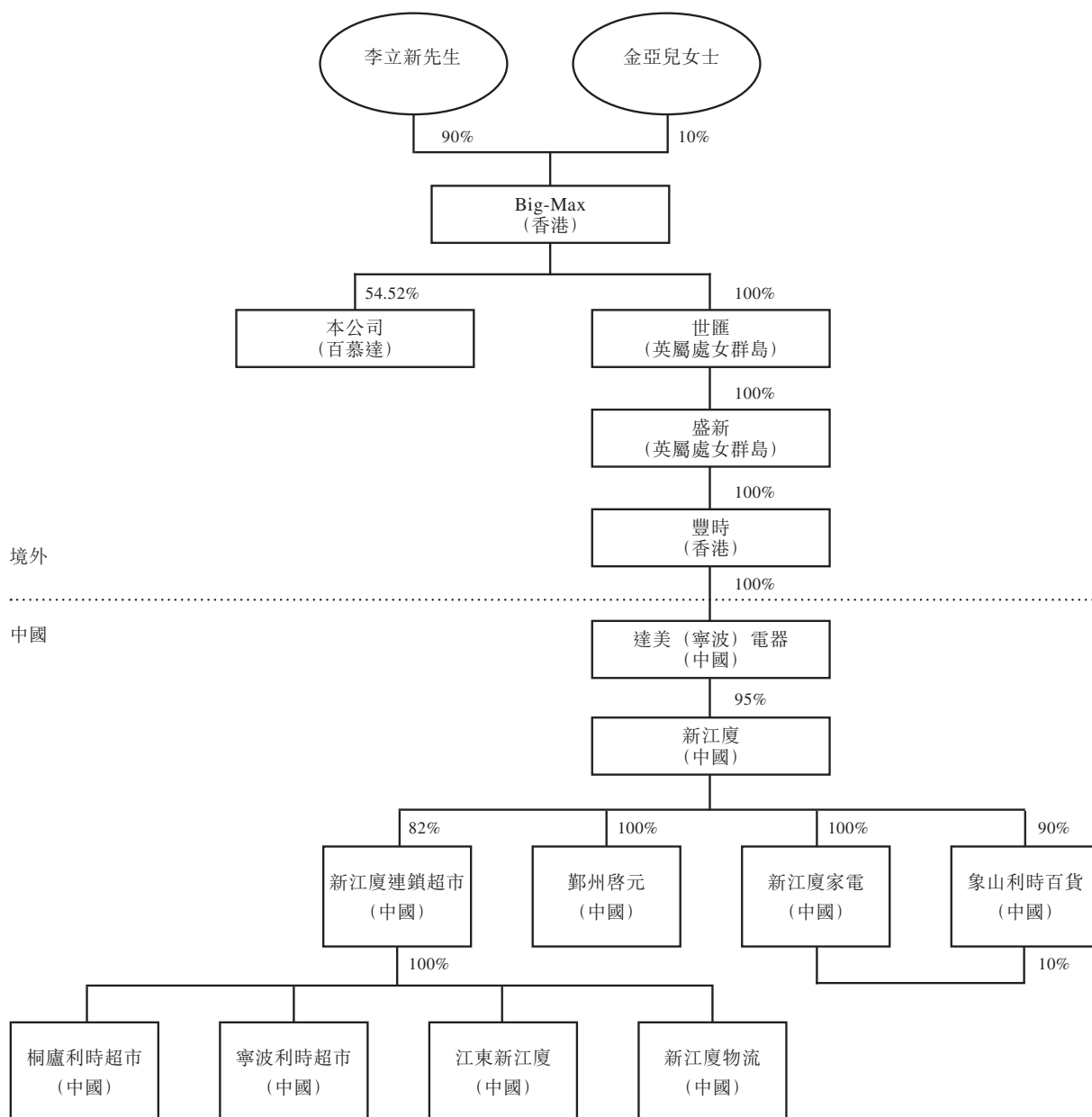
## B部－有關目標集團之資料

### 1. 目標集團之股權架構

目標集團分別由盛新、豐時、達美（寧波）電器、新江廈、新江廈連鎖超市、象山利時百貨、新江廈家電、鄞州啟元、桐廬利時超市、寧波利時超市、江東新江廈及新江廈物流組成。

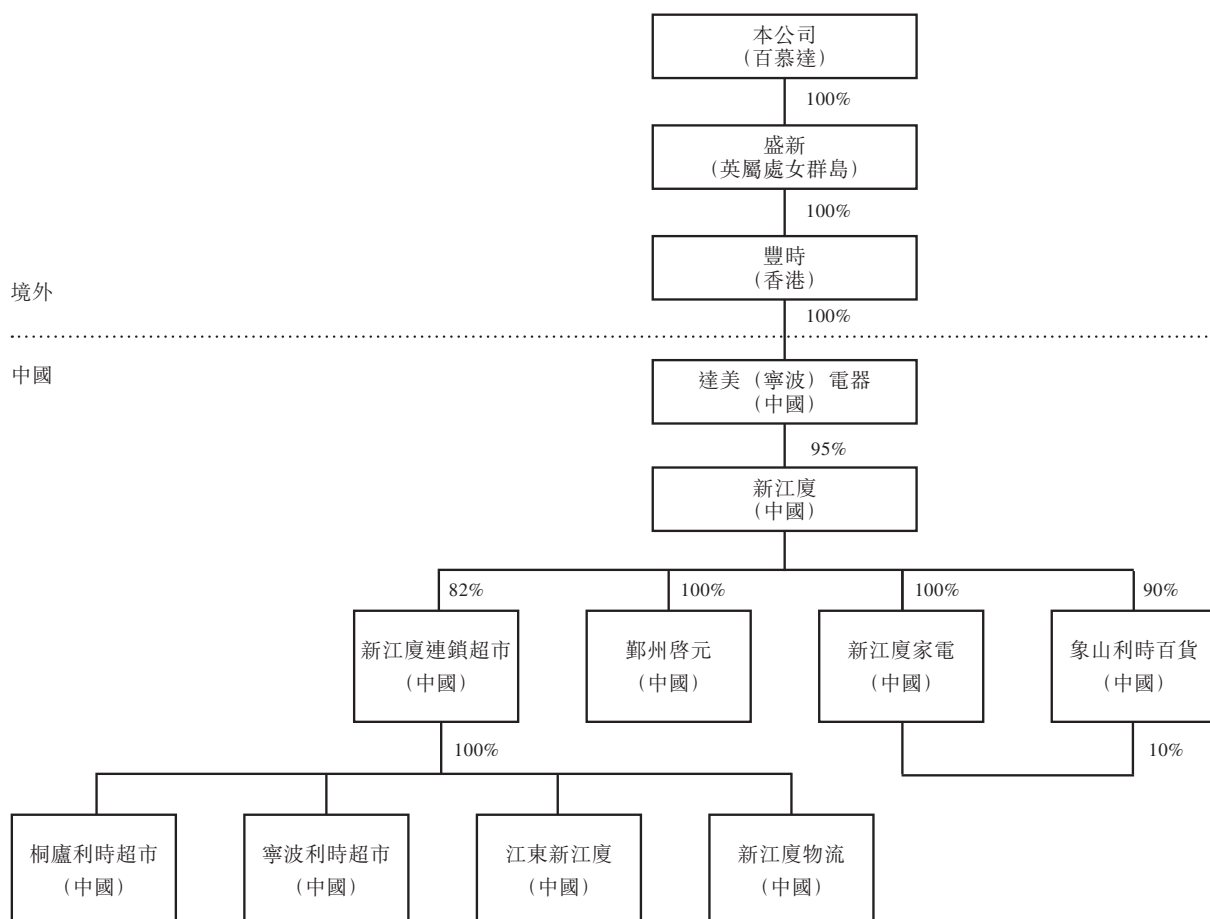
## 董事會函件

下圖載列本集團及目標集團於完成重組後及緊接完成收購事項前之股權架構：



## 董事會函件

下圖載列於緊隨收購事項完成後經擴大集團之股權架構：



## 2. 重組

就重組而言，重組涉及下列各項：

- (i) Big-Max轉讓達美 (寧波) 電器之84.3%股權予豐時，因此豐時持有達美 (寧波) 電器之84.3%股權；
- (ii) 華逸投資轉讓新江廈之13.25%股權予利時公司，因此利時公司持有新江廈之95%股權；



- (iii) 利時公司透過新江廈合共95%股權增加達美(寧波)電器之註冊資本，因此達美(寧波)電器之註冊資本將由7,641,679美元增加至49,217,379美元，及利時公司之股權將由15.7%增加至72.44%；及
- (iv) 利時公司將其後轉讓達美(寧波)電器之72.44%股權予豐時，而達美(寧波)電器將轉為外商獨資公司。

於最後實際可行日期，上文第(i)及(ii)項步驟經已完成。目標集團已就第(iii)及(iv)項所載之步驟取得重大進展，已就增加達美(寧波)電器之註冊資本及轉讓達美(寧波)電器之72.44%股權取得中國政府機構之相關批文。

### 3. 目標集團之業務

目標集團主要在寧波市從事零售及批發業務。然而，其亦於二零一二年十二月開始在寧波市從事租賃業務。於最後實際可行日期，目標集團主要從事一間百貨商場之租賃業務及零售業務，包括(i)一間百貨商場；及(ii)一個連鎖超市(由三十六(36)間超市組成)。目標集團亦涉及批發業務，包括從事(i)批發白酒、葡萄酒及飲料；及(ii)批發電器，主要為獨立及中央空調系統。目標集團一間百貨商場之租賃業務乃目標集團於二零一二年十二月進行之新業務發展策略，於此之前，該百貨商場乃歸類為目標集團之零售業務分部(有關詳情，請參閱本董事會函件「4.目標集團之業務分部」一節)。

#### 3.1 目標集團之境外公司

盛新及豐時分別為於英屬處女群島及香港註冊成立之投資控股公司。

#### 3.2 目標集團之中國公司

##### 達美(寧波)電器

達美(寧波)電器於二零零六年註冊成立為一家中外合資有限責任公司，由豐時擁有84.3%權益及由利時公司有15.7%權益。於重組完成後，達美(寧波)電器將轉為外商獨資企業，由豐時持有全部註冊資本。達美(寧波)電器根據其營業牌照有權生產數碼攝像機及播放器，以及小型電器及塑膠產品。然而，彼自成立以來，並無從事任何重大業務營運，並作為一家投資控股公司。

### 新江廈

新江廈於一九九二年成立，涉及兩項業務分部，分別為(1)新江廈百貨商場；及(2)從事白酒、葡萄酒及飲料銷售之批發業務。

#### 零售業務

新江廈百貨商場位於寧波市市區，地址為寧波市江東區中山東路301-305號。新江廈百貨商場出售不同範疇之產品，包括服裝、珠寶、保健產品、化妝及個人護理用品，目標客戶為中端市場。新江廈百貨商場所處物業由目標集團自有，總樓面面積約為16,763平方米。

#### 批發業務

目標集團以「新江廈」之品牌名稱批發一系列白酒、葡萄酒及飲料。目標集團現時集中銷售中國白酒。

### 象山利時百貨

象山利時百貨於二零零八年註冊成立，位於象山縣黃金地段，地址為寧波市象山縣建設路165號。象山利時百貨出售不同範疇之產品，包括服裝、珠寶、保健產品、化妝及個人護理用品，目標客戶為中端及高端市場。象山利時百貨所處物業由目標集團自有，總樓面面積約為6,056平方米。自二零一二年十二月起，象山利時百貨出租5,000平方米之地方予一名獨立第三方，租期為八(8)年，而大部份收入乃來自所述租賃之租金收入。

### 新江廈連鎖超市

於最後實際可行日期，新江廈連鎖超市於二零零一年成立，並擁有四(4)間全資附屬公司，分別為桐廬利時超市、寧波利時超市、江東新江廈及新江廈物流，包括三十六(36)間超市，主要位於寧波市的二線及三線縣市。目標集團的三十六(36)間超市中，三十五(35)間被界定為社區商店，平均總樓面面積約為3,500平方米。

於二零一二年一月，新江廈連鎖超市成功開設一(1)間大型超市，總樓面面積約為18,500平方米，於「一站式」購物場所為其客戶提供全面的各式各樣優質及價格相宜之產品及服務。這將讓其可增加及鞏固於寧波市之市場份額，盡享中國零售業強勁增長潛力之優勢。

新江廈連鎖超市出售不同範疇之產品，包括日用品、雜貨、新鮮食品及家電，目標為滿足社區居民之一切日常所需。新江廈連鎖超市亦出租部份超市商舖為客戶提供餐飲服務。

目標集團所經營之新江廈連鎖超市之三十六(36)項物業中，十三(13)項為自有物業，餘下二十三(23)項為租賃物業。

### 新江廈家電

新江廈家電於二零零四年註冊成立，並作為寧波市之電器批發商，主要於寧波市提供獨立及中央空調系統。

### 鄞州啟元

鄞州啟元於二零零二年註冊成立，過往為新江廈百貨商場提供裝飾服務。於截至二零一二年十二月三十一日止最後三個財政年度，並無提供重大裝飾服務。

## 4. 目標集團之可報告業務分部

目標集團之收益來自三個可報告業務分部：(i)連鎖超市—於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本分部分別包括三十六(36)個、三十九(39)個及三十七(37)個超市；(ii)百貨商場—於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本分部分別包括兩(2)個百貨商場；及(iii)批發—本分部包括銷售白酒、葡萄酒及飲料及電器（主要為獨立及中央冷氣系統）之批發。儘管目標集團於買賣協議日期經營三十七(37)間超市，本通函附錄二及三涵蓋目標集團於相關報告期間所經營之全部超市之財務資料，乃由於董事會認為超市之市場競爭激烈，零售市場普遍變化不定。為應付充滿競爭及變動之市場，連鎖超市之營辦商一般會於若干時間在不同地點開設新超市或關閉個別現有超市，視乎最近之市場因素變動而定，例如人口規模之變動及鄰近地區出現新競爭對手，以達致較佳之連鎖超市業務發展。董事會認為，於往績期間（包括截至二零一二年十二月三十一日止三年）及其後終止營運之超市對目標集團並無重大財務影響。

自新江廈連鎖超市於二零零一年註冊成立以來，其業務營運部份乃於寧波市市區二三線城市及縣開設及關閉（視需要）超市。因此，審閱新江廈連鎖超市之業務及財務業績時不應考慮上述營運地點之正常業務變動。就此，董事會認為，附錄二及三所披露之財務資料無需就已終止營運之超市（不會計入目標集團內）作出調整，可為股東就收購事項提供有意義及並無誤導成分之資料。

## 董事會函件

下表載列目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度按業務劃分之收益：－

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銷售貨品：			
－零售	400,633	487,598	456,268
－批發	270,116	304,331	294,467
聯營銷售之淨收入	38,687	42,938	38,238
經營租賃之租金收入	9,603	13,253	22,223
其他服務費收入	30,524	36,345	32,950
總計：	<u>749,563</u>	<u>884,465</u>	<u>844,146</u>

自二零一二年十二月起，象山利時百貨出租5,000平方米之地方予一名獨立第三方，為期八(8)年，其大部份收入來自此項租賃之租金收入。有關租賃於第一年及第二年各年之年租(不包括開支及保養費)為人民幣3,500,000元，其後於第三年及第四年將增加3%。於租賃之第四年之後，租金將每兩年增加5%。租戶須每三個月向象山利時百貨支付租金，並可選擇於租約屆滿前三(3)個月以書面通知重續租約。

出租象山利時百貨為目標集團之新業務發展策略，目的為(a)轉撥更多管理資源於業務發展、商討挑選業務營運及併購之新地點；及(b)加快連鎖店網絡之地理及規模擴張。本公司現無意於完成收購事項後再出租目標集團之任何其他百貨商場及／或超市。因此，董事認為於短期而言，該租賃將不會對目標集團及經擴大集團之業務造成重大影響。然而，本公司不排除於評估出租象山利時百貨之業務及財務表現後，於日後可能再出租有關百貨商場及／或超市。

由於截至二零一二年十二月三十一日止三年，象山利時百貨僅佔目標集團收益約4%，對目標集團之溢利貢獻極微，業務模式變動並無對代價基準構成重大影響。

## 5. 聯營銷售

截至二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日止三年，目標集團來自聯營銷售之總收益分別約為人民幣235,800,000元、人民幣241,600,000元及人民幣242,600,000元或佔總收益之24.9%、22.3%及23.1%。

下表載列截至二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日止三年目標集團來自聯營銷售總收益之百分比：-

### 聯營銷售之總收益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
佔總收益	24.9%	22.3%	23.1%

新江廈百貨商場主要與彼等各自之零售商及供應商透過聯營安排經營，而目標集團之超市主要與彼等之供應商透過直接銷售安排經營。聯營銷售提供若干程度之專享權，有效為百貨商場吸引更多客戶，亦避免與其他供應商進行較長時間之磋商及支付額外費用。聯營安排是百貨商場行業的普遍特點。目標集團之聯營安排之具體條款須視乎個別聯營商之市場知名度、關係年期、銷售量、知名度及其他特別特性而定。

根據目標集團之聯營安排，聯營商負責存貨管理，並須根據聯營協議議定及所載釐定產品價格範圍。一般而言，目標集團將每月／季就聯營銷售收取事先議定之若干百分比。

目標集團之聯營協議之年期一般為一年。目標集團審閱及經擴大集團將繼續根據收購事項完成前後之每平方米銷售額為基準自行對彼等之聯營商進行內部評估。目標集團將向排名最後三位之聯營商發出警告通知，倘彼等之銷量於連續三個月期間仍排名最後三位，則被視為違反聯營協議。因此，與該等聯營商之聯營安排其後將會終止。此外，目標集團可能要求彼等之聯營商轉變根據聯營經營安排所出售之貨品類別以及彼等之聯營經營櫃位之位置及樓層。

目標集團定期就彼等之聯營商所提供之貨品進行質量檢測，以確保高度品質監控。

為保持目標集團之良好信譽及促進新江廈百貨商場之業務，目標集團之聯營商須遵守一個統一的人事制度，包括遵守目標集團之內部紀律標準。聯營商亦預期與目標集團合作營銷及推廣百貨商場不時進行之活動。

### 6. 供應商

目標集團與彼等之主要供應商保持穩定關係，有助目標集團取得產品及產品系列的穩定供應，於充滿競爭及日新月異的市場上有效及迅速地應對市場趨勢及客戶喜好的變化。

目標集團批發部門之供應商，特別是高端中國白酒及空調機組／系統製造商，均非常重視批發商之銷售能力及表現。目標集團透過多年與其供應商之合作盡顯其銷售能力及表現。目標集團憑藉忠誠可靠與有關製造商保持穩定及緊密之關係。有關製造商於過往從未向目標集團作出任何重大投訴或索償。於收購事項完成後，本公司擬保持其現有業務關係及管理團隊，務求加強及發展與該等高端中國白酒及空調機組／系統製造商之關係。

於收購事項完成後，就目標集團之供應商而言，本公司將維持目標集團之現有政策。供應商合約通常為期一年。目標集團審閱及經擴大集團將繼續審閱未來一年各供應貨品類別之銷售，而經擴大集團將考慮挑選各產品類別之品牌，包括市場知名度、普及性、成本及盈利能力。經釐定品牌後，經擴大集團將與該等製造商之供應商商討合作意向及議定其他特定合約條款。

### 7. 客戶

目標集團之業務主要集中於寧波市經營。

目標集團之百貨商場客戶主要為城市市區之消費者。目標集團之超市客戶大部份為位於目標集團多個超市所處同一地理附近社區的居民。目標集團之百貨商場及超市確保供應多式各樣貨品及服務，以適應及滿足不同消費群所需。

目標集團之批發客戶主要包括社區店鋪、超市、百貨商場及批發分銷商。



## 8. 營銷

目標集團為其客戶提供不同形式之獎賞計劃，包括貴賓卡，及每年為其貴賓客戶舉行兩次推廣活動。目標集團之兩間百貨商場亦舉行節日推廣活動，透過折扣或禮品提供優質產品。目標集團亦為特選信用卡公司提供特別聯營安排。目標集團之超市舉行購物獎賞積分制度「民生100」，定期以相宜價格提供貨品及新鮮食品。

為客戶提供有關獎賞有助目標集團更佳了解客戶之行為消費習慣，從而讓目標集團更了解當前之市場趨勢及客戶喜好。目標集團分析有關資料並調整相關推廣活動。

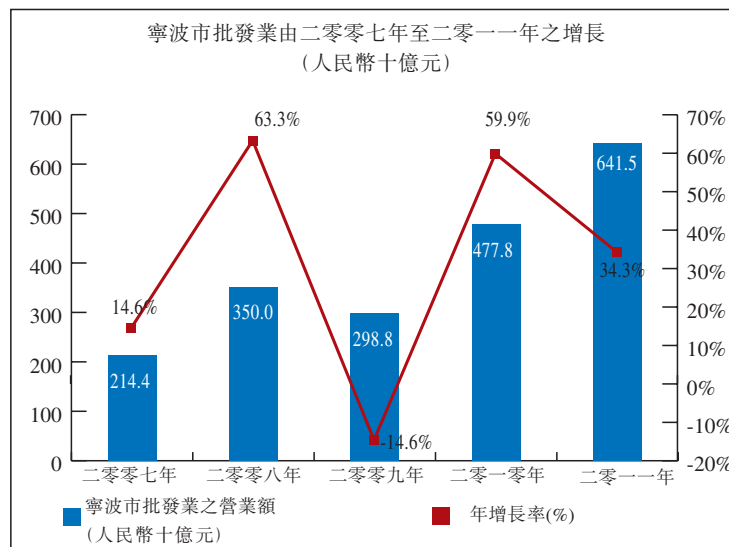
## 9. 行業概覽

寧波市為中國15個副省級行政市及5個國家計劃單列市之一，是浙江省東北面的一個海港城市，於二零一一年底，總居住人口為5,800,000人。於二零一一年，寧波市的GDP為人民幣6,011億元，佔浙江省總GDP的18.8%。

於二零一一年，寧波市之零售貿易之銷售額約為人民幣1,005億元。

於二零一一年，批發業之營業額約為人民幣6,415億元，約佔浙江省批發業之營業額四分之一以上，而寧波市之居住人口僅佔浙江省總人口之10.6%。

下圖說明寧波市批發業由二零零七年至二零一一年之增長：



資料來源：寧波統計局



## 10. 物業權益

新江廈百貨商場、象山利時百貨、新江廈家電及三十六(36)間超市中十三(13)間超市所處物業均由目標集團自家擁有。

下列為目標集團自有物業之明細：

物業用途	總樓面面積 (平方米)
百貨商場	
新江廈百貨商場	16,762.68
象山利時百貨	6,056.21
新江廈連鎖超市	70,155.63
新江廈家電	124.22
倉庫設施	5,055.47
總計：	98,154.21

於最後實際可行日期，目標集團並未就九(9)項物業取得房屋所有權證，總樓面面積約為6,562.4平方米。有關物業之詳情載列如下：

地點	總樓面面積 (平方米)
1. 新江廈百貨第5、6及7層	2,400
2. 象山利時百貨第1層	42
3. 新江廈連鎖超市第1層(邱隘店)	26
4. 新江廈連鎖超市第1層(咸祥店)	18
5. 新江廈連鎖超市第1層(古林店)	500
6. 新江廈連鎖超市第1層(塘溪店)	896.4
7. 新江廈連鎖超市第1層(高橋倉庫)	80
8. 新江廈連鎖超市(東吳店)	200
9. 新江廈連鎖超市(邱二店)	2,400

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，上述九(9)項物業之賬面淨值總額分別約為人民幣611,000元、人民幣591,000元及人民幣570,000元。

經估值師所確認，上述九(9)項物業於現況下並無商業價值。

經考慮九(9)項物業於現況下並無商業價值，且大部份現時用作目標集團之儲物室或倉庫，由於該等物業較容易由其他物業替代，故對目標集團之營運並不重要，因此本公司認為未能取得九(9)項物業之房屋所有權證可能造成之財務及營運影響並不重大。

根據中華人民共和國城鄉規劃法、浙江省城鄉規劃條例及寧波市城鄉規劃條例以及其他相關法例及規例，倘本公司未能取得九(9)項物業之相關房屋所有權證，相關政府機構可能頒令本公司(i) 終止該九(9)項物業之在建建築工程；(ii) 於指定期間就九(9)項物業作出修正，以消除對相關規劃條例之影響，及須支付介乎相關物業建築成本5%至10%計算之罰款；(iii) 倘修正措施不適用，則拆除九(9)項物業以及沒收據此產生之任何違法收入，並須支付介乎相關物業建築成本5%至10%計算之罰款。

根據買賣協議，本公司擬申請房屋所有權證，世匯及保證人將促使九(9)項物業於完成時取得房屋所有權證，並須共同及個別就未能取得房屋所有權證所產生或有關之一切損失向本公司作出彌償及持續作出彌償。

除上述九(9)項物業外，目標集團亦擁有一項物業位於中國浙江省寧波市鄞州區鄞江鎮光溪新村B棟，佔地約2,812.37平方米（「光溪店物業」），於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面淨值分別約為人民幣19,190,000元、人民幣18,723,000元及人民幣18,255,000元。光溪店物業由新江廈根據與獨立第三方於二零零九年訂立之一份物業購買協議（「物業購買協議」）進行收購，作價為人民幣19,100,000元，用作經營新江廈連鎖超市光溪店。新江廈已根據物業購買協議支付部份購買價人民幣15,000,000元。餘額人民幣4,100,000元將於新江廈取得光溪店物業之有關房屋所有權證後支付。新江廈已就光溪店物業申請房屋所有權證，現正待相關政府機構審批。根據物業購買協議，倘光溪店物業未能取得房屋所有權證，新江廈將有權租賃光溪店物業，為期20年。因此，新江廈已支付之購買價人民幣15,000,000元將被退還予新江廈，而物業購買協議項下光溪店物業之購買價將調整至年租人民幣300,000元（包括稅項）。上述物業購買協議之條款將於完成收購事項後繼續對新江廈具約束力。董事認為，物業購買協議之條款屬正常商業條款，經參考可資比較物業之市場租金後，年租屬公平合理。

考慮到未能就光溪店物業取得房屋所有權證於任何情況下將不會產生損失，本公司認為世匯及保證人無需要就光溪店物業作出承諾。

於目標集團之物業當中，一間由新江廈集團持有位於中國浙江省寧波市鄞州區邱隘鎮盛莫路之超市（「邱二店超市物業」）擬用作商業用途，而其相關業權證則作工業用途。邱二店超市物業佔地約3,035.13平方米，於二零一三年三月三十一日之市價約為人民幣7,760,000元。

有關所發出之業權證乃作工業用途，惟實際擬定用途為商業用途，邱二店超市物業用途之有關變動須取得相關政府機構之批准，而目標集團正進行有關申請。於最後實際可行日期，目標集團並不知悉新江廈集團於申請更改邱二店超市物業之用途方面會遇到任何直接法律阻礙。然而，邱二店超市物業更改用途之批文須待相關政府機構酌情發出，可能受到邱二店超市物業所在地區之城鎮及地區規劃、建築及發展計劃所影響。因此，未能保證目標集團可成功申請。

倘目標集團未能取得有關批文，邱二店超市物業用途之有關變動將構成違反浙江省城鄉規劃條例及寧波市城鄉規劃條例，據此，目標集團可能被頒令修正邱二店超市物業用途，並需終止邱二店超市物業之現有三份租約、沒收有關違反所產生之收入及繳付介乎人民幣10,000元至人民幣100,000元之罰款。而根據兩份協議之條款，倘目標集團集團於現有租賃協議屆滿前終止有關協議，並須向各租戶分別賠償人民幣12,500元及不超過人民幣203,597元。由於其餘租約並無議定固定賠償金額，根據中國合同法，目標集團可能須向相關租戶賠償因終止租約所產生之實際損失，當中包括租戶所產生之裝修費用、搬遷開支及根據租約原訂條款租戶應付予目標集團及新業主之租金之差額（倘根據新業主租約之租金高於現有租金）。

本節所提述有關九(9)項物業、光溪店物業及邱二店超市物業之業權契據相關事宜並無對目標集團之營運造成重大影響。

## 11. 租賃物業

於最後實際可行日期，目標集團之二十三(23)間超市乃於租賃物業經營。目標集團的二十三(23)間超市中，兩(2)間乃於利時公司之附屬公司所持有之租賃物業（詳情載於下文「C部－建議進行之持續關連交易」）經營。目標集團之餘下二十一(21)間超市於向第三方租用之物業經營。租賃物業之總樓面面積為77,977平方米，而租賃之平均年期約為十(10)年。

以下為租賃物業之詳情：

	超市	總樓面面積 (平方米)	租賃期	租期(年)	租金 (人民幣)
1.	五鄉店	4,358	由二零零六年七月二十六日至 二零一六年七月二十五日	10	首兩年為500,000元；餘下十年 為540,000元。
2.	鎮明店	1,673	由二零零九年六月一日至 二零一七年五月三十一日	8	首兩年為780,000元；其後兩年為 1,150,000元；餘下四年 為1,145,000元。
3.	甲村店	1,480	由二零零九年一月十二日至 二零一九年一月十一日	10	首三年為280,000元；第四年 為305,000元；其後按年 增加15,000元
4.	大研店	3,600	由二零一二年十月一日至 二零二三年三月三十一日	11	每半年1,800,000元



## 董事會函件

	超市	總樓面面積 (平方米)	租賃期	租期(年)	租金 (人民幣)
5.	道林店	2,906	由二零零六年六月一日至 二零一八年六月一日	12	首三年為1,200,000元；其後三年 為1,260,000元；第七年及 第八年為1,284,000元； 第九年及第十年為1,296,000元； 餘下三年為1,320,000元。
6.	陽光麗園店	3,000	由二零一一年二月一日至 二零三零年一月三十一日	19	平均租金為每年約630,000元
7.	鄞江店	1,200	由二零一二年十月一日至 二零一五年九月三十日	3	每年810,000元
8.	柴橋店	3,540	由二零零八年一月九日至 二零一五年一月八日	7	每年300,000元
9.	萬眾店	2,724	由二零一一年五月十六日至 二零二六年五月十六日	15	第一年為400,000元；第二年及 第三年為550,000元；餘下 十二年租金將按年增加3%。
10.	白鶴店	2,000	由二零一一年五月一日至 二零一九年四月三十日	8	首三年為700,000元；其後三年 為763,000元；第七年及第八年 為831,670元。
11.	東錢湖店	1,100	由二零零五年六月一日至 二零一五年五月三十一日	10	每年305,000元
12.	茅山店	650	由二零零五年一月一日至 二零一七年一月一日	12	每年50,000元
13.	鍾公廟店	2,600	由二零零三年十月一日至 二零一三年九月三十日	10	第一年為100,000元； 第二年為193,000元； 餘下八年為180,000元。
14.	下應店	5,770	由二零零四年十月一日至 二零一四年九月三十日	10	每年500,000元
15.	章水店	1,600	由二零零五年十二月二十日至 二零二零年十二月十九日	15	每年142,800元
16.	石矸店	3,068	由二零一二年十月一日至 二零一七年九月三十日	5	每年2,500,000元

## 董事會函件

	超市	總樓面面積 (平方米)	租賃期	租期(年)	租金 (人民幣)
17.	咸祥二店	5,650	由二零一二月一日至 二零二七年一月一日	15	平均租金約為990,000元
18.	東山店	410	由二零零九年八月一日至 二零一九年六月三十日	九年十一個月	首三年為150,000元；其後三年 為155,000元；餘下九年 為160,000元。
19.	邱隘大型超市	18,500	由二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日	8	平均租金約為每年4,680,000元
20.	龍觀店	2,466	由二零一二年五月一日至 二零二七年四月三十日	15	平均租金約為每年130,000元
21.	南裕店	4,312	由二零一二年九月二十日至 二零一七年九月十九日	5	平均租金約為每年1,193,000元

### 12. 商標

於最後實際可行日期，目標集團擁有合共八十二(82)個註冊商標，包括「新江廈 」系列的四十三(43)個註冊商標及「New JoySun 」系列的三十九(39)個註冊商標。所有該等商標已於有關中國政府機構註冊。

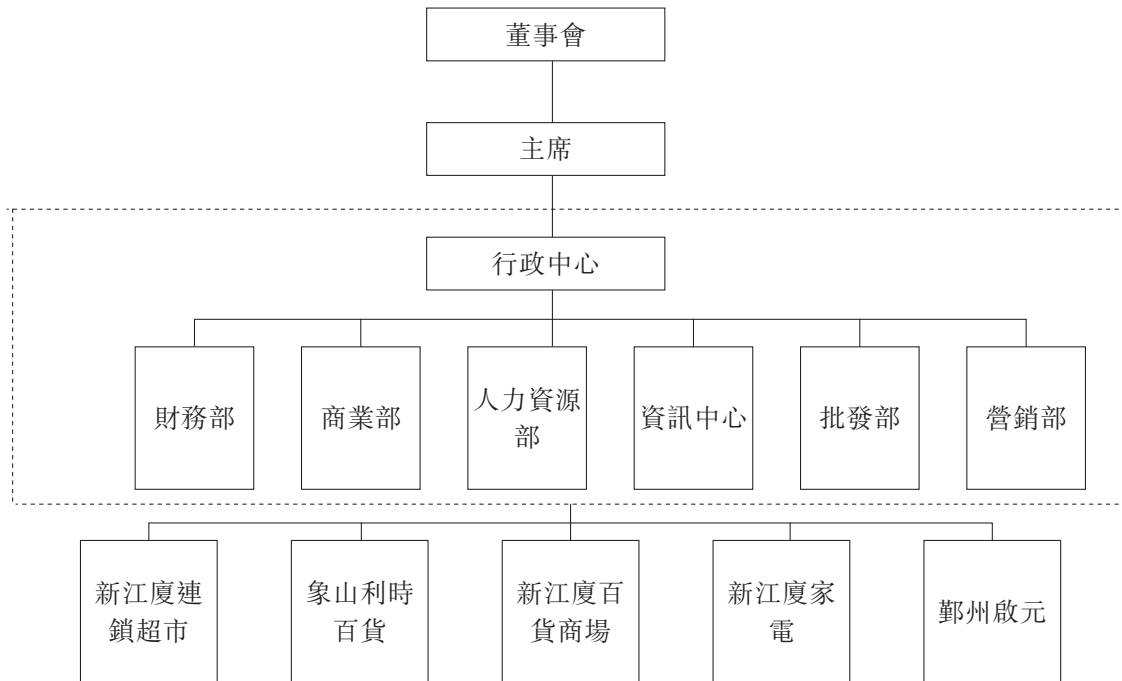
### 13. 物流及儲存設施

新江廈連鎖超市及新江廈擁有本身的物流團隊，負責運輸及供應貨品至零售店。

此外，目標集團擁有本身的倉儲配送中心，用作儲存設施保存存貨，確保足夠及時滿足產品需求。

#### 14. 目標集團之管理層架構

目標集團管理層之組織架構如下：



新江廈之董事會及行政中心為控制目標集團中國業務的管理層總部。目標集團之管理層架構已載於上文。新江廈董事會及董事會主席負責目標集團營運之重要決策。行政中心包括六(6)個部門，負責執行董事會之指令：(1)財務部負責目標集團之財務及會計；(2)商務部負責目標集團之日常營運；(3)人力資源部監管目標集團之人事及薪酬事宜；(4)資訊中心監管目標集團之財務制度及部門間之溝通；(5)批發部監管目標集團之批發業務；及(6)營銷部負責營銷推廣及活動。整體而言，行政中心控制目標集團之財務、營銷及人力資源事宜。新江廈連鎖超市、新江廈家電、象山利時百貨、鄭州啟元及新江廈之百貨商場及批發業務須向董事會及行政中心匯報。



## 15. 目標集團之董事及高級管理人員

目標集團之董事及高級管理層成員均於批發及零售業擁有相關經驗。目標集團之高級管理層平均經驗約為六年並於寧波市零售及批發市場方面擁有豐富知識。

本公司計劃於收購事項完成後保留目標集團之現有董事及管理團隊，而董事會將保留監控及監管目標集團企業管理及財務事宜之責任。為挽留目標集團之管理團隊，本公司擬採取若干措施，包括但不限於(a)參考現行市場標準調整薪酬；(b)根據個別僱員之經驗及表現以及本集團之業務及溢利能力提供花紅及額外福利；(c)為管理層提供培訓及發展，以增加彼等之專業管理技巧。此外，目標集團之管理層亦將於完成收購事項後符合資格參與本公司所採納之購股權計劃。

董事會主席兼執行董事李立新先生及執行董事程建和先生現時為多間組成目標集團之公司之董事，包括但不限於新江廈。並無建議於收購事項完成後對本集團董事會或高級管理層之現時人員作出變動。

以下為目標集團之董事及高級管理層之簡歷：

**李立新先生**，44歲，為新江廈之董事及法定代表人。李立新先生持有復旦大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。李立新先生在塑膠五金產品及其他快速消費品製造及銷售方面擁有21年之經驗。李立新先生亦為盛新之唯一董事。李立新先生現為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、中國塑料加工工業協會副會長、中華全國工商業聯合會執委及寧波市工商業聯合會副會長。李立新先生於二零零一年至二零零三年獲頒發寧波市「勞動模範」名銜，分別於二零零三年及二零零六年被寧波市及浙江省人民政府授予「優秀中國社會特色社會主義事業建設者」，及獲授浙江省人民政府「浙江省光彩事業特殊貢獻獎」、「浙江省光彩之星」。

**程建和先生**，46歲，新江廈之董事。程建和先生在多個行業包括製造業、商業及造紙廠擁有財務管理、稅收籌劃，成本控制及投融資管理方面逾二十三年經驗。程建和先生於江西財經大學畢業，主修財務會計學及於清華大學完成高級經理工商管理精選課程，持有中國人民大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。專業方面，程建和先生為中國註冊會計師及中國註冊會計師協會會員。程建和先生於二零零八年九月獲委任為本集團執行董事。

## 董事會函件

**鄭蓉女士**，43歲，新江廈之首席財務官，負責新江廈集團之會計及財務事宜。鄭蓉女士於零售業擁有接近20年經驗，並於多個行業的財務管理方面擁有約18年經驗。鄭蓉女士持有上海復旦大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。

**周建女士**，38歲，新江廈之商務部及營銷部總監，負責新江廈集團之營銷活動及營運。周建女士於百貨商場業擁有豐富經驗。周建女士曾於象山利時百貨擔任首席營銷官，並於中國多間百貨商場擔任經理。周建女士於寧波廣播電視大學畢業。

**葉雲飛先生**，53歲，為新江廈百貨商場之總經理，負責日常營運。葉雲飛先生自一九九三年於新江廈集團工作。葉雲飛先生於零售業擁有長期經驗。葉雲飛先生畢業於浙江廣播電視大學，並持有上海復旦大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。

**盛中國先生**，48歲，新江廈人力資源部總監，負責新江廈集團之招聘及薪酬相關事宜。盛中國先生於人力資源管理方面擁有豐富經驗。盛中國先生持有工程學學士學位。

**金偉忠先生**，39歲，為新江廈營運部總監，負責新江廈集團之日常營運及管理。金偉忠先生曾於多間大型零售公司擔任首席採購官及總經理。金偉忠先生為工業經濟管理專業。

### 16. 目標集團之財務資料

下列為根據截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度之合併財務報表所編製之目標集團財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
營業額	749,563	884,465	844,146
稅前溢利	64,723	70,288	58,572
年度溢利	47,179	50,977	40,380

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之總資產及淨資產分別約為人民幣2,463,200,000元及人民幣428,283,000元。

於二零一三年三月三十一日營業時間結束時，目標集團就控股股東李立新先生所控制之關聯公司所提取之銀行貸款提供擔保而有或然負債約人民幣126,000,000元。有關擔保將於收購事項完成前解除。目標集團若干物業及銀行存款已為李立新先生所持有關聯公司之銀行貸款提供抵押。於二零一二年十二月三十一日，有關物業之資產淨值總額及有關銀行存款額分別約為人民幣195,233,000元及人民幣16,000,000元。

本公司現擬於上述目標集團資產之擔保及抵押解除後，繼續完成收購事項。根據本公司取得之最新資料，李立新先生正就解除相關抵押及擔保與相關銀行進行磋商。現正考慮之可能採取方案包括：(i) 以控股股東所持有公司之資產取代目標集團所抵押之資產；或(ii)以目標集團成員公司取代銀行貸款協議之借方，使相關抵押／擔保於完成收購事項後將不會構成持續關連交易。

然而，倘上述目標集團資產之抵押及擔保未能於完成收購事項前獲解除，本公司將於切實可行之情況下盡快遵守上市規則第14及14A章(如適用)有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

## 17. 目標集團之競爭優勢

董事相信，憑藉下文所述目標集團之競爭優勢，目標集團將能夠有效競爭及為百貨商場、超市及批發市場之預期長遠增長提供資金：

### 目標集團擁有多元化客戶群及收入來源

目標集團之收益並不依賴任何單一客戶或業務分部。目標集團透過兩種零售形式及批發業務經營，為不同購物喜好及需要之廣泛客戶提供所需。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一止三個年度，目標集團並無交易額超過目標集團營業額10%之客戶。

下表為於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度目標集團按業務劃分來自外界客戶之收益之明細：-

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
超市	437.1	531.4	507.9
百貨商場	40.5	41.8	39.2
批發	272.0	311.2	297.1

目標集團客戶群之多樣化有助目標集團減少受到不斷變化之市況及波動所影響，並為目標集團及其業務提供穩定性。

### 經驗豐富及充滿熱誠之管理層團隊

在主席李立新先生之領導下，目標集團擁有一支由目標集團之董事及高級管理層組成擁有豐富經驗及充滿熱誠之管理層團隊。

李立新先生在塑膠五金產品及其他快速消費品製造及銷售方面擁有21年之經驗。程建和先生在多個行業擁有財務管理方面逾二十三年經驗。程建和先生於江西財經大學畢業，主修財務會計學及於北京清華大學完成高級經理工商管理精選課程，持有中國人民大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。

葉雲飛先生，為新江廈百貨商場之總經理，自一九九三年於新江廈集團工作。葉雲飛先生畢業於上海復旦大學，持有高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位，並於零售業擁有豐富經驗，特別是於寧波市之當地市場。

鄭蓉女士，為新江廈之首席財務官，於零售業擁有接近二十年經驗，並於財務管理方面擁有約十八年經驗。鄭蓉女士亦畢業於上海復旦大學，持有高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。

管理層團隊於相關行業之經驗及專業知識以及於寧波市市場之經驗證明對目標集團之持續發展及成果非常寶貴。目標集團能夠利用對當地市場之廣泛了解及善用與供應商及聯營商經過多年所建立之人際關係，讓目標集團可更佳預測及了解客戶喜好及當地口味、確定新市場趨勢及確定可能不時出現之新機會。

### 目標集團零售點之戰略位置部份由目標集團擁有

目標集團所經營之百貨商場均位於目標集團自有物業。此外，目標集團所經營之三十六(36)間超市中，十三(13)間亦為自有。此有助目標集團於該等地點經營之業務發生業務中斷之機會減至最低及保障免受租金市場波動帶來之風險。

目標集團零售點之戰策位置及目標集團長期佔用該等位置乃目標集團零售業務持續成功之主要因素。該等物業大部份位於寧波市市區人流較高之地區，吸引了大量消費者，或目標集團之部份超市位於擁有高增長前景之住宅區。於最後實際可行日期，目標集團所佔用物業之總樓面面積約為176,131.21平方米，當中約98,154.21平方米由目標集團持有，而約77,977平方米為租用。

位於有利位置之大型零售點之供應有限，因此，目標集團擁有及／或佔用該等地點是目標集團較市場其他競爭對手所擁有較佳之戰略優勢。

### 目標集團百貨商場及超市業務之有效營銷策略

為了更佳促進目標集團之業務，目標集團實施多項營銷策略，特別是百貨商場及超市方面，並證實可有效促進銷售增長及更佳了解客戶之消費模式。

例如，目標集團提供不同客戶尊享優惠及獎賞，例如貴賓卡，並舉辦季節性促銷活動，以吸引百貨商場及超市之新客戶及現有客戶。於二零一二年一月，目標集團於寧波市成功開設首間大型超市，佔地約18,500平方米。大型超市為目標集團之客戶提供「一站式」店舖所在地及一個充滿吸引力的平台，以進行進一步推廣及營銷活動。

### 目標集團擁有全面綜合營運管理系統及高效的物流網絡

目標集團之綜合營運管理系統及遍佈整個業務營運之網絡基建，有助監管目標集團之日常營運，以在營運及資源方面有效實施目標集團之資訊管理系統，當中包括採購及物流管理之主要領域。

目標集團擁有自己的物業團隊，負責百貨商場（特別是超市）之貨品運輸及供應。此外，目標集團擁有本身的倉儲配送中心，用作儲存設施保存存貨，確保足夠及時滿足產品需求。

基於上文所述，本公司認為目標集團之競爭優勢將有助經擴大集團於百貨商場、超市及批發市場發展方面處於有利位置。

於完成收購事項後，目標集團將成為本公司間接全資附屬公司集團，其財務資料將於本公司之綜合財務報表綜合入賬。經擴大集團之未經審核備考財務資料載於本通函附錄三。

## C部－建議進行持續關連交易

利時公司由李立新先生及其配偶金亞兒女士持有98.15%權益，而利時公司及其附屬公司因此為李立新先生之聯繫人士及本公司之關連人士。緊隨收購事項完成後，目標集團之成員公司將成為本公司之附屬公司。因此，利時集團與目標集團進行之若干持續及經常性交易將成為本公司之持續關連交易。

由於本公司為李立新先生之聯繫人士，因此各持續關連交易之對手方被視為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A.25條持續關連交易乃綜合計算。

由於持續關連交易項下年度上限總額將每年超過10,000,000港元，緊隨收購事項完成後持續關連交易構成本公司之持續關連交易，故須根據上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。由於李立新先生於持續關連交易中擁有重大權益，李立新先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就有關持續關連交易之相關決議案放棄投票。

各持續關連交易之主要條款載列如下：

### A. 租賃框架協議

日期

二零一三年三月五日

訂約方

(a) 新江廈(為其本身及代表其附屬公司)；及

(b) 利時公司(為其本身及代表其附屬公司)

年期

除非業主向另一方給予不少於三(3)個月之事先書面終止通知，否則租賃框架協議年期將由二零一三年三月五日起至二零一五年十二月三十一日止。於屆滿後，租賃框架協議將於遵守上市規則之相關規定及訂約各方之同意下續約三(3)年。



## 租賃物業

根據新江廈與利時公司之租賃框架協議，其同意(其中包括)新江廈集團之成員公司可向利時集團之成員公司租賃多項物業，而同樣地，利時集團之成員公司可向新江廈集團之成員公司租賃多項物業。

新江廈及利時公司各自將分別促使其附屬公司於有關期間及根據租賃框架協議之條款就於中國之若干物業訂立獨立租賃協議。獨立租賃協議將載列租賃之特定條款，包括但不限於物業、租金及其他應付費用以及付款條款之詳情。

根據租賃框架協議之條款，各獨立租賃協議之條款及條件將由合約各方按一般商業條款或不遜於新江廈集團就租賃類似物業給予獨立第三方或獲獨立第三方給予(如適用)之條款經公平原則磋商後達成。

有關租金主要由相關訂約方根據公平合理原則經參考相關地區類似物業之不時市場租金後按公平原則磋商而釐定。

## 過往交易價值

利時集團成員公司(作為業主)與新江廈集團成員公司(作為租戶)之租賃交易之過往交易價值載列如下：—

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (人民幣)	二零一一年 (人民幣)	二零一二年 (人民幣)
利時集團成員公司(作為業主) 與新江廈集團成員公司 (作為租戶)之租賃交易	375,000	500,000	750,000

截至二零一二年十二月三十一日止三年各年，並無錄得新江廈集團成員公司(作為業主)向利時集團成員公司(作為租戶)租賃物業之任何交易價值。



---

## 董事會函件

---

### 建議年度上限

截至二零一五年十二月三十一日止三年各年，根據租賃框架協議擬進行之租賃交易之建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 (人民幣)	二零一四年 (人民幣)	二零一五年 (人民幣)
利時集團成員公司(作為業主) 與新江廈集團成員公司 (作為租戶)之租賃交易	750,000	750,000	750,000
新江廈集團成員公司(作為業主) 與利時集團成員公司 (作為租戶)之租賃交易	1,800,000	1,800,000	1,800,000
總計	2,550,000	2,550,000	2,550,000

利時集團成員公司(作為業主)與新江廈集團成員公司(作為租戶)之租賃交易之建議年度上限乃由訂約各方參考(1)利時集團成員公司(作為業主)與新江廈集團成員公司(作為租戶)之類似租賃交易之過往交易價值；及(2)類似交易之現行市價按公平原則磋商後釐定。

新江廈集團成員公司(作為業主)與利時集團成員公司(作為租戶)之租賃交易之建議年度上限乃由訂約各方參考類似交易之現行市價按公平原則磋商後釐定。

### B. 相互供應框架協議

#### 日期

二零一三年三月五日

#### 訂約各方

- (a) 新江廈(作為其本身及代表其附屬公司)；及
- (b) 利時公司(作為其本身及代表其附屬公司)

### 年期

除非任何一方向另一方給予不少於三(3)個月之事先書面終止通知，否則相互供應框架協議年期將由二零一三年三月五日起至二零一五年十二月三十一日止。於屆滿後，相互供應框架協議將於遵守上市規則之相關規定及訂約各方之同意下續約三(3)年。

### 相互供應產品

根據相互供應框架協議，新江廈同意促使其附屬公司向利時集團成員公司供應若干產品，可分為下列三個類別：

- (1) 電器產品，用於利時集團之物業發展項目；
- (2) 白酒、葡萄酒及其他食品及飲料產品；及
- (3) 為利時集團之超市提供新鮮食品、日用品、雜貨、衛生產品及其他家用產品。

而利時公司同意促使其附屬公司向新江廈集團之成員公司供應若干日用品。

訂約各方將訂立獨立供應合約以載列供應之特定條款，包括但不限於將予供應之產品、價格、付款條款及交付條款。有關條款將與相互供應框架協議之原則及條款一致。倘獨立供應協議與相互供應框架協議之條款有任何衝突，概以後者為準。

### 定價基準及付款條款

獨立供應合約之條款包括產品之單位價格及付款條款將根據一般商業條款釐定及磋商，並參考可比較產品之當前公平市價，而有關條款將不遜於獨立第三方給予新江廈集團成員公司或新江廈集團成員公司所提供之條款。

各項交易一般預期將透過電匯或現金支付，惟須視乎將予供應之產品、市場需求、存貨水平以及交付之數量及時間而定。付款時間將於訂約各方訂立獨立供應合約時磋商。

## 董事會函件

### 過往交易價值

根據相互供應框架協議，新江廈集團與利時集團之相互供應產品之過往交易價值載列如下：—

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (人民幣)	二零一一年 (人民幣)	二零一二年 (人民幣)
<i>新江廈集團向利時集團 供應產品</i>			
(1) 電器產品	無	無	3,000,000
(2) 食品及飲料產品	無	2,350,000	2,619,000
(3) 為利時集團經營之超市 供應日用品	無	5,920,000	5,423,000
<i>利時集團向新江廈集團 供應產品</i>			
一日用品	無	無	7,588,000

### 建議年度上限

截至二零一五年十二月三十一日止三年各年，根據相互供應框架協議擬進行之交易之建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 (人民幣)	二零一四年 (人民幣)	二零一五年 (人民幣)
<i>新江廈集團向利時集團 供應產品</i>			
(1) 電器產品	28,000,000	44,000,000	57,000,000
(2) 食品及飲料產品	3,000,000	3,500,000	4,100,000
(3) 為利時集團經營之超市 供應日用品	10,000,000	15,000,000	20,000,000
<i>利時集團向新江廈集團 供應產品</i>			
一日用品	15,000,000	25,000,000	35,000,000
合計	56,000,000	87,500,000	116,100,000

上述年度上限乃由訂約各方按公平原則磋商後釐定，並參考(其中包括)(i)新江廈集團及利時集團之類似交易之過往交易價值；(ii)出售予獨立第三方或向獨立第三方購買之可比較產品之價格；及(iii)新江廈集團與利時集團之預期業務增長。

### 進行持續關連交易之理由及裨益

於收購事項前，新江廈集團及利時集團之成員公司一直進行不同持續及經常性交易，包括但不限於在彼等之日常及正常業務過程中根據公平之商業條款租賃物業及互相提供及採購產品。於收購事項完成後，新江廈集團(作為目標集團之一部份)將成為本公司之附屬公司，而新江廈集團與利時集團之有關交易將成為經擴大集團與利時集團之持續關連交易。

持續關連交易將有助經擴大集團維持及擴展與利時集團之業務關係。

就利時集團(作為業主)與新江廈集團(作為租戶)根據租賃框架協議擬進行之建議租賃交易而言，新江廈集團於買賣協議日期之前一直向利時集團租用兩項物業，作為新江廈連鎖超市桐廬店及集士港店之所在地。該兩間店舖的大部份客戶為店舖所處地區附近社區的居民，該兩間店舖自開業以來為目標集團之營業額帶來正面貢獻。經考慮多項因素(包括該兩項物業之位置及租金)後，本公司認為繼續向利時集團租用該等物業將對目標集團之零售營運及業務有利。另一方面，新江廈集團建議出租新江廈百貨商場內的若干指定地方予利時集團以銷售書籍及雜誌。新江廈作為一家位於中國之中外合資企業被限制於中國出售書籍及雜誌。本公司認為於新江廈百貨商場增設書籍及雜誌部份將可增加店內商品範疇，從而吸引更多客戶。

就根據相互供應框架協議擬進行之交易而言，經擴大集團亦將獲得利時集團即時及穩定供應產品，因此減低營運風險及成本，促進經擴大集團業務營運之日常管理。

基於上文所述，董事相信持續關連交易乃於經擴大集團之日常及正常業務過程中進行，董事認為租賃框架協議及相互供應框架協議各自之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## D部－其他資料

### 1. 有關賣方及保證人之資料

世匯乃一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，由Big-Max全資擁有，而Big-Max由保證人擁有，即分別由李立新先生及其配偶金亞兒女士分別持有90%及10%權益。

### 2. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年六月七日下午三時正假座香港九龍長沙灣青山道576-586號製衣中心5樓A室舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)收購事項、建議授出特別授權、發行代價可換股債券、配發及發行代價股份及換股股份以及持續關連交易。

由於李立新先生於收購事項及持續關連交易中擁有重大權益，李立新先生及其聯繫人士於最後實際可行日期合共持有1,350,493,014股股份(相當於本公司已發行股本之54.52%)，須於股東特別大會上就有關收購事項及持續關連交易之相關決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除李立新先生及其聯繫人士外，概無股東須於股東特別大會上就所提呈之決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)股東並無訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，股東並無任何責任或權利，而據此彼等已經或可能將行使彼等股份之投票權之控制權臨時或永久(不論是全面或按逐次基準)轉讓予第三方。

股東特別大會上提呈之決議案將按股數投票方式表決。

建銀國際金融有限公司已獲委任為本公司就收購事項及據此擬進行之交易之財務顧問。

由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就收購事項及持續關連交易向獨立股東提供意見。

粵海證券已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。務請閣下垂注本通函第58至86頁所載粵海證券函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東之意見。

---

## 董事會函件

---

召開股東特別大會之通告載於本通函第288至290頁。無論閣下能否出席大會，務請將代表委任表格按其上印備之指示填妥及盡快交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 3. 推薦建議

根據本通函所載之資料，董事（不包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函第57頁之獨立董事委員會函件內）認為，買賣協議及持續關連交易之條款乃一般商業條款，屬公平合理，而收購事項及持續關連交易乃符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載之所有決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
利時集團(控股)有限公司  
主席  
李立新  
謹啟

二零一三年五月二十二日



**LISI GROUP (HOLDINGS) LIMITED**

**利時集團（控股）有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：526)

敬啟者：

**非常重大收購事項及關連交易  
及  
持續關連交易**

吾等提述本公司於二零一三年五月二十二日刊發之致列位股東之通函（「通函」），而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以考慮收購事項及持續關連交易之條款及條件（詳情載於通函「董事會函件」）及就收購事項及持續關連交易向獨立股東提供意見。粵海證券已獲委任為獨立財務顧問。

吾等謹請閣下垂注通函所載之「董事會函件」及「粵海證券函件」。經考慮粵海證券於其意見函件所載其考慮之主要因素及理由及其意見後，吾等認為收購事項及持續關連交易之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案，以批准收購事項及持續關連交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

何誠穎先生

張翹楚先生

冼易先生

謹啟

二零一三年五月二十二日



以下載列獨立財務顧問粵海證券就收購事項及持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座  
25樓2505-06室

敬啟者：

(1)非常重大收購事項及關連交易；  
及  
(2)建議進行持續關連交易

引言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項及持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，收購事項及持續關連交易之詳情載於 貴公司於二零一三年五月二十二日致股東之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件亦構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

收購事項

於二零一三年三月四日， 貴公司（作為買方）與世匯（作為賣方）及保證人（作為保證人）訂立買賣協議，據此， 貴公司有條件地同意購買，及世匯有條件地同意出售盛新待售股份，即盛新之全部已發行股本，代價為892,800,000港元，當中510,000,000港元將透過按發行價每股代價股份0.30港元（「**發行價**」）配發及發行代價股份之方式支付，而382,800,000港元將透過按初步換股價每股換股股份0.30港元（「**換股價**」）發行本金額382,800,000港元之代價可換股債券之方式支付。

根據董事會函件，根據上市規則第14A章及第14章，收購事項分別構成 貴公司之非豁免關連交易及非常重大收購事項。因此，根據買賣協議擬進行之交易須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

### 持續關連交易

於完成收購事項後，由於新江廈集團（作為目標集團之一部份）將成為 貴公司之附屬公司，根據上市規則第14A章，新江廈集團與利時集團所進行之持續及經常性交易，包括根據租賃框架協議及相互供應框架協議擬進行之交易，將成為 貴公司之持續關連交易。根據董事會函件，該等持續關連交易屬非豁免，因此，須遵守上市規則所載有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

由全體獨立非執行董事何誠穎先生、張翹楚先生及冼易先生組成之獨立董事委員會經已告成立，以就(i)買賣協議、租賃框架協議及相互供應框架協議各自之條款是否按一般商業條款訂立及對獨立股東而言是否公平合理；(ii)收購事項及持續關連交易是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就批准買賣協議、租賃框架協議及相互供應框架協議，以及據此擬進行之各項交易之決議案投票，向獨立股東提供意見。吾等（粵海證券有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已倚賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及由董事向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設，由董事提供之所有資料及聲明（彼等須對此個別及共同負責）於作出時屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍為真實及準確。吾等亦已假設董事於通函內作出之所有信念、意見、預期及意向陳述均於審慎查詢及周詳考慮後始行合理作出。吾等並無理由懷疑任何重要事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等表達之意見之合理性。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及所需之步驟，以為吾等之意見建立合理基礎及達致知情意見。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無遺漏或誤導，亦無遺漏任何其他事項，足以令通函所載任何陳述或通函產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並未對 貴公司、盛新、世匯、保證人、利時公司或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮收購事項及／或持續關連交易對 貴集團或股東造成之稅務影響及可能承擔之風險。吾等之意見必須基於最後實際可行日期當時之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料為依據。股東應注意，其後發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新此意見以計及於最後實際可行日期後所發生之事件，或更新、修改或重新確認吾等之意見。此外，本函件所載之內容不應被解釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之建議。

最後，倘本函件之資料乃摘錄自已刊發或公開獲取之來源，粵海證券之唯一責任為確保該等資料乃正確地摘錄自相關來源。

## 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關收購事項及持續關連交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### (A) 收購事項

#### 收購事項之背景

#### 有關 貴集團之資料

誠如董事會函件所述， 貴集團主要從事製造及買賣塑膠及金屬日用品。

下文載列 貴集團截至二零一二年九月三十日止六個月及截至二零一二年三月三十一日止兩年之綜合財務業績，乃摘錄自 貴公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一二年中期報告」）及截至二零一二年三月三十一日止年度之年報（「二零一一年／一二年報」）：

	截至 二零一二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	二零一零／ 一一年 財政年度與 二零一一年 財政年度 之變動 %
收益	183,326	393,890	384,461	2.45
期內／年度（虧損）／溢利	(4,206)	9,923	10,467	(5.20)

吾等從上表知悉，貴集團於二零一〇／一一年財政年度之收益較二零一〇／一〇一一年財政年度增加約2.45%，惟年度溢利則較回顧年度減少約5.20%。誠如二零一〇／一〇一一年報所述，溢利減少主要由於(i)環球市場主要材料價格波動及貴集團中國工廠當地生產成本上升(由於當地成本上漲)，為成本管理帶來挑戰；及(ii)計劃將貴集團的中國深圳製造工廠搬遷至中國寧波市，對貴集團財務業績亦會有若干短期負面影響，例如較高的行政支出。

吾等進一步知悉，貴集團於截至二零一二年九月三十日止六個月錄得虧損。誠如董事告知，貴集團之期內虧損主要繼續由於計劃終止貴集團於深圳之生產廠房營運，並其後搬遷至寧波市。搬遷廠房擾亂了日常生產計劃及供貨，導致損失若干客戶訂單及增加行政開支。誠如董事進一步告知，貴公司管理層已採取措施以將上述搬遷廠房之短期負面影響減至最低。儘管產生短期負面影響，董事認為搬遷廠房屬合理，乃由於自搬遷後，貴集團之生產廠房將會集中於一個位置(即寧波)，從而可產生協同效益以提升採購、生產及物流方面之中期及長遠效益。

#### 有關目標集團之資料

##### (a) 集團架構及業務

根據董事會函件所述，目標集團分別由盛新、豐時、達美(寧波)電器、新江廈、新江廈連鎖超市、象山利時百貨、新江廈家電、鄞州啟元、桐廬利時超市、寧波利時超市、江東新江廈及新江廈物流組成。

目標集團主要在寧波市涉及零售及批發業務。目標集團主要從事一間百貨商場之租賃業務；及(i)一間百貨商場；及(ii)一個連鎖超市(由36間超市組成)之零售業務。目標集團亦涉及批發業務，包括從事(i)批發白酒、葡萄酒及飲料；及(ii)批發電器，主要為獨立及中央空調系統。此外，目標集團為百貨商場提供裝飾服務。根據董事確認，目標集團之營業額及溢利大部份來自超市業務。

就上文所述有關一間百貨商場之租賃業務而言，自二零一二年十二月起，象山利時百貨出租5,000平方米之地方予一名獨立第三方，為期八年，其大部份收入來自此項租金收入。誠如董事告知，出租象山利時百貨（「該租賃」）為目標集團之新業務發展策略，目的為(a)轉撥更多管理資源於業務發展、商討挑選業務營運及併購之新地點；及(b)加快連鎖店網絡之地理及規模擴張。截至二零一二年十二月三十一日止三年，象山利時百貨僅佔目標集團收益約4%，對目標集團之溢利貢獻極微。據董事進一步告知，貴公司現無意於完成收購事項後再出租目標集團之任何其他百貨商場及／或超市。因此，董事認為於短期而言，該租賃將不會對目標集團及經擴大集團之業務造成重大影響。

有關目標集團股權架構（包括但不限於重組）、業務、競爭優勢以及董事及高級管理層成員之進一步資料，可參閱董事會函件之「B部－有關目標集團之資料」一節。

(b) 物業權益

根據董事會函件，新江廈百貨商場、象山利時百貨、新江廈家電及三十六間超市中十三間超市所處物業均由目標集團自家擁有，而新江廈連鎖超市亦為餘下二十三間超市訂立租賃合約。

下列為目標集團自有物業總樓面面積之明細：

物業權益	總樓面面積 (平方米)
百貨公司	
－新江廈百貨商場	16,762.68
－象山利時百貨	6,056.21
新江廈連鎖超市	70,155.63
新江廈家電	124.22
倉庫設施	5,055.47
總計	98,154.21

有關目標集團物業權益之詳細資料，請參閱董事會函件之「B部－有關目標集團之資料」一節「物業權益」分節及通函附錄五及六所載之估值報告。

(c) 財務回顧

下文載列根據目標集團截至二零一二年十二月三十一日止三年之經審核合併財務報表所載之財務資料，乃摘錄自通函附錄二所載目標集團之會計師報告：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
營業額	844,146	884,465	749,563
除稅前溢利	58,572	70,288	64,723
年內溢利	40,380	50,977	47,179

吾等知悉，上述財務資料包括於截至二零一二年十二月三十一日止三年期間已終止營運之超市之財務資料。據 貴公司告知，超市之市場競爭激烈，零售市場普遍變化不定。為應付充滿競爭及變動之市場，連鎖超市之營辦商一般會於若干時間在不同地點開設新超市或關閉個別現有超市，視乎最近之市場因素變動而定，例如人口規模之變動及鄰近地區出現新競爭對手，以達致較佳之連鎖超市業務發展。

自新江廈連鎖超市於二零零一年註冊成立以來，其業務營運部份乃於寧波市市區二三線城市及縣開設及關閉(如需要)超市。因此，董事認為，審閱新江廈連鎖超市之業務及財務業績時不應考慮上述營運地點之正常業務變動。就此，董事亦認為，以上財務資料無需就已終止營運之超市(不會計入目標集團內)作出調整，可為股東就收購事項提供有意義及並無誤導成分之資料，基於超市零售業務之性質，吾等與董事意見一致。

行業概覽

根據中國國家統計局於二零一三年二月刊發之《中國二零一二年國民經濟和社會發展統計公報》，由二零零八年至二零一二年，中國之國內生產總值按複合年增長率(「複合年增長率」)增加約13.4%，於二零一二年達至約人民幣519,320億元。中國之消費品零售亦錄得重大增長，由二零零八年至二零一二年之複合年增長率約為16.3%，於二零一二年之消費品零售額達至約人民幣210,310億元。於二零零八年至二零一二年期間，城鎮居民家庭人均年可支配收入由約人民幣15,781元增加至約人民幣24,565元，複合年增長率約為11.7%。



根據寧波市統計局及國家統計局寧波調查隊於二零一三年二月所刊載標題為《2012年寧波市國民經濟和社會發展統計公報》之文章 (<http://www.nbstats.gov.cn/>)，寧波市之國內生產總值增加約7.8%，於二零一二年達至約人民幣6,520億元。於二零一二年，寧波市之消費品銷售額約達人民幣2,330億元，較上一年度增加約15.4%。於二零一二年，寧波市之城鎮居民家庭人均年可支配收入亦增至約人民幣37,902元，較上一年度增加約11.3%。

根據中國統計出版社刊發之《寧波統計年鑑2012》，於二零一一年，寧波市之超市及百貨商場之總銷售額分別佔寧波市總銷售價值(包括批發及零售)約15.9%及8.8%。

經考慮上述有利統計數據後，董事對寧波市之零售及批發行業前景充滿信心。

#### 進行收購事項之理由

根據董事會函件及誠如上文所述，貴公司之主要業務為透過其附屬公司經營製造及供應多種日用品。貴公司將繼續經營及發展其現有業務。

貴公司亦已採納及實施多元化策略，務求物色將為貴公司及股東帶來整體利益之合適投資商機。因此，貴公司繼續探索策略性收購具有強勁增長潛力及良好利潛力之潛在業務之可行性。

於完成收購事項後，貴公司擬保留目標集團之現任董事及管理團隊，確保目標集團之業務及供應鏈可順暢營運，以順利融入貴集團。董事認為，由於貴公司乃一家已於寧波市建立業務知名度之香港上市公司，目標集團業務之品牌知名度，尤其是其百貨商場及連鎖超市將對貴公司有利，從而有利於經擴大集團。

根據董事確認，收購事項有助貴公司增加其業務營運至包括目標集團所經營之百貨商場及超市之現有零售業務，以及目標集團之批發業務。收購事項標誌著貴公司進軍百貨商場及超市零售業務。目標集團之業務與貴公司之現有業務於日後在適當機會出現時將可達致協同效益。例如，經擴大集團可利用目標集團之銷售網絡促銷其不同家用產品及提升其市場知名度。

就此，董事認為收購事項符合多元化發展策略，並為貴公司提供具吸引力之投資商機。



經吾等進一步查詢後知悉，於最後實際可行日期，利時集團經營四間百貨商場（「除外百貨公司」）及一間超市（「除外超市」）。四間除外百貨公司其中兩間及除外超市均位於寧波市，而餘下兩間除外百貨公司位於中國浙江省杭州市桐廬縣及嘉興市海鹽縣。全部四間除外百貨公司於二零一零年或二零一一年開業，於截至二零一二年十二月三十一日止兩年各年錄得淨虧損。由於除外百貨公司仍處於試業階段，並持續錄得虧損，董事認為於現階段不會收購除外百貨公司。

除外超市位於其中一間除外百貨公司之地庫，成為該除外百貨公司之一部份，因此，董事認為不會將除外超市納入目標集團內。

董事相信，於完成收購事項後，經擴大集團能獨立於利時集團所持有之除外百貨公司及除外超市按公平基準經營其業務，其中之原因為：－

- (i) 兩間除外百貨公司位於寧波市，與目標集團所持有之兩間百貨商場新江廈百貨商場及象山利時百貨所處之地區不同。其他兩間除外百貨公司位於杭州市桐廬縣及嘉興市海鹽縣；及
- (ii) 於完成收購事項日期或之前，貴公司將與世匯、保證人及利時公司（「契諾人」）訂立不競爭承諾契據（「不競爭承諾契據」）。根據不競爭承諾契據，契諾人將承諾不會於寧波市之百貨商場及超市從事製造及銷售家用產品以及零售商品業務，惟透過除外百貨公司及除外超市則除外。根據不競爭承諾契據之不競爭限制將於下列之最早者終止(i)契諾人不再為貴公司之控股股東（定義見上市規則）之日；及(ii)股份不再於聯交所上市之日。因此，於不競爭承諾契據生效期間，利時集團將不會於寧波市開設、持有或經營任何新百貨商場或超市（除外百貨公司及超市除外）。根據不競爭承諾契據，契諾人將授予貴公司購股權以購買除外百貨公司或除外超市之全部或部份權益。行使購股權之價格將於行使時由貴公司與利時公司磋商及議定。倘訂約方未能就行使價達成共識，將會委任一名獨立國際認可估值師釐定行使價。倘利時公司擬將除外百貨公司或除外超市之全部或部份權益出售予任何第三方，契諾人亦將授予貴公司優先購買權。行使優先購買權之決定

須待獨立非執行董事審閱及批准。倘 貴公司決定不購買有關權益，貴公司將發表公佈載列不行使有關權利之原因，而利時公司可繼續出售予第三方，惟價格不得低於向 貴公司提供者。儘管訂立不競爭承諾契據並非收購事項之先決條件，根據買賣協議，倘世匯未能(其中包括)於完成收購事項前提交不競爭承諾契據，貴公司有權延遲完成收購事項、繼續完成收購事項或終止買賣協議。

經考慮(i)董事所陳述收購事項所帶來之上述潛在利益；(ii)目標集團過往之正面財務表現；(iii)根據上文「行業概覽」分節所顯示寧波市之零售及批發行業前景；(iv)收購事項配合 貴集團之業務策略，其中包括可加強力度開拓新業務；及(v)董事所陳述不將除外百貨公司及除外超市納入目標集團之理由及不競爭承諾契據後，吾等與 貴公司一致認為，收購事項(並非於 貴集團之日常及正常業務過程中進行)符合 貴公司及股東之整體利益。

#### 買賣協議之主要條款

於二零一三年三月四日，董事會宣佈，貴公司(作為買方)與世匯(作為賣方)及保證人(作為保證人)訂立有條件買賣協議，據此，貴公司有條件地同意購買，及世匯有條件地同意出售盛新待售股份，即盛新之全部已發行股本，代價為892,800,000港元，當中510,000,000港元將透過按發行價每股代價股份0.30港元配發及發行代價股份之方式支付，而382,800,000港元將透過按換股價每股換股股份0.30港元發行本金額382,800,000港元之代價可換股債券之方式支付。

## 代價

代價892,800,000港元將由 貴公司按以下方式支付：

- (i) 510,000,000港元將透過配發及發行代價股份之方式支付；及
- (ii) 382,800,000港元將透過發行代價可換股債券之方式支付。

代價乃由買賣協議之訂約各方按公平原則磋商後釐定，並經考慮（其中包括）目標集團業務之過往財務狀況及表現、目標集團之未來前景、從事與目標集團類似業務之聯交所其他上市公司之市盈率、新江廈集團物業權益之估值及收購事項將為 貴集團帶來之利益。就此，董事亦告知吾等，由於如上文所述(i)象山利時百貨於截至二零一二年十二月三十一日止三年僅佔目標集團收益約4%，對目標集團之溢利貢獻極微；及(ii)貴公司現無意於完成收購事項後再出租目標集團之任何其他百貨商場及／或超市，而董事認為於短期而言，該租賃將不會對目標集團及經擴大集團之業務造成重大影響，該租賃對代價之基準並無重大影響。基於上述理由及陳述，吾等與董事意見一致。

亦如董事會函件所述，於該公佈日期，新江廈連鎖超市擁有37間超市。其後，一間超市終止營業，超市數目調整至36間。超市數目變動乃由於超市關閉，屬目標集團之日常及正常商業活動，並屬策略性決定以更佳調配資源讓目標集團集中發展具有較大發展潛力及可吸引更多客戶之超市。經考慮連鎖超市餘下36間超市之財務表現及其他業務策略因素，例如地理位置、人流及未來發展潛力後，董事認為，收購該36間超市符合 貴集團之最佳利益。 貴公司管理團隊預期，長遠而言，目標集團之連鎖超市規模將繼續擴大，超市數目將會增加。所關閉之超市自二零一二年成立以來一直錄得虧損，惟對目標集團之整體財務表現影響並不重大。基於上文所述，董事認為關閉有關超市對收購事項並無重大影響，因此無需調整代價892,800,000港元。

## 收購事項之交易倍數分析

為評估代價之公平性及合理性，吾等已進行交易倍數分析，當中包括市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」）分析。吾等已搜尋在聯交所上市從事目標集團類似業務（即連鎖超市零售業務），且其營業額超過50%來自有關業務之公司（「**超**

市可資比較公司」)，作比較之用。據吾等所深知及盡悉，有五間公司符合上述標準，且屬公平及具代表性。務請注意，目標集團之業務、營運及前景與超市可資比較公司並非完全相同。

超市可資比較公司的市盈率及市賬率（按該等公司於二零一三年三月四日（即最後交易日）之收市價計算）及最近期刊發之財務資料載列如下：

公司名稱(股份代號)	主要業務	年結日	市盈率 (倍)	市賬率 (倍)
卜蜂蓮花有限公司(121)	經營大型一站式之購物中心—卜蜂蓮花購物中心	31/12/2012	不適用 (附註1)	0.88
聯華超市股份有限公司(980) (附註2)	經營連鎖店，包括超級市場、大型綜合超市和便利店	31/12/2012	14.10	1.69
北京物美商業集團股份有限公司(1025) (附註2)	以連鎖方式經營、管理大型超市及便利超市	31/12/2012	24.10	4.15
華地國際控股有限公司(1700)	於泛長江三角洲運營雙模式零售連鎖，並運營百貨店及超市	31/12/2012	13.82	1.93
高鑫零售有限公司(6808)	於中國經營大賣場	31/12/2012	32.32	4.72
最高			<b>32.32</b>	<b>4.72</b>
最低			<b>13.82</b>	<b>0.88</b>
平均			<b>21.09</b>	<b>2.67</b>
代價			<b>17.83</b>	<b>1.68</b>

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

1. 卜蜂蓮花有限公司於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度錄得虧損。
2. 所選公司之市盈率及市賬率乃根據有關公司於最後交易日之H股及內資股／外資股（視情況而定）數目計算。

如上表所示，超市可資比較公司之市盈率介乎約13.82倍至約32.32倍，平均約為21.09倍。

由於目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得溢利約人民幣40,380,000元（相等於約50,070,000港元），代價之引伸市盈率約為17.83倍。因此，代價之引伸市盈率介乎超市可資比較公司之市盈率範圍，並低於超市可資比較公司之平均市盈率。

吾等亦注意到，超市可資比較公司之市賬率介乎約0.88倍至約4.72倍，平均約為2.67倍。

由於目標集團於二零一二年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣428,280,000元（相等於約531,070,000港元），代價之引伸市賬率約為1.68倍。因此，代價之引伸市賬率亦介乎超市可資比較公司之市賬率範圍，並低於超市可資比較公司平均市賬率。

根據上述交易倍數分析結果，吾等與董事一致認為代價對獨立股東而言屬公平合理。

#### 代價股份

根據董事確認，發行價0.30港元乃由買賣協議之訂約各方經參考股份之現行市價後按公平原則磋商釐定，載列於下文。發行價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.395港元折讓約24.05%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.32港元折讓約6.25%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日前最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.305港元折讓約1.64%；
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日前最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.316港元折讓約5.06%；及
- (v) 貴集團於二零一二年九月三十日之綜合資產淨值約每股0.104港元（根據貴集團於二零一二年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約人民幣207,767,000元（相等於約257,631,080港元）及於最後實際可行日期之2,476,963,794股已發行股份計算）溢價約188.46%。

代價股份將由 貴公司根據特別授權而配發及發行，並與於配發及發行日期之已發行股份享有同等權益，包括享有記錄日期為有關配發及發行日期或之後作出或將予作出的一切股息、分派及其他款項。

(a) 過往股價變動之分析

下列為股份由二零一二年三月一日起直至及包括最後交易日止（「回顧期間」）在聯交所所報之每日收市價變動：

月份	最高 收市價 (港元)	最低 收市價 (港元)	平均每日 收市價 (港元)	各月份之 買賣日數
<b><u>二零一二年</u></b>				
三月	0.400	0.360	0.376	22
四月	0.370	0.330	0.351	18
五月	0.330	0.270	0.303	22
六月	0.300	0.255	0.276	21
七月	0.335	0.300	0.315	21
八月	0.330	0.280	0.294	23
九月	0.285	0.225	0.252	20
十月	0.310	0.207	0.237	20
十一月	0.330	0.280	0.298	22
十二月	0.330	0.290	0.318	19

**二零一三年**

一月	0.350	0.315	0.323	22
二月	0.345	0.300	0.321	17
三月（截至及包括最後交易日）	0.320	0.305	0.313	2

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

如上表所示，於回顧期間，股份之每日收市價介乎每股0.207港元至每股0.400港元。吾等進一步注意到，股份的價格變動一直相當不穩定，會於短期間上升或下跌。發行價介乎股份於回顧期間之每日收市價範圍，在整個回顧期間合共249個交易日中，相等於及／或高於118個交易日之股份收市價，接近回顧期間之一半日子。



(b) 代價股份之市場可資比較公司

為進一步評估發行價之公平性及合理性，據吾等所深知及盡悉，吾等已物色到九項於二零一三年一月一日至最後交易日期間由香港上市公司進行涉及發行股份作為全部或部份代價之近期收購交易（「股份可資比較項目」）。吾等認為，股票市況及氣氛乃考慮發行股份之重要因素，而吾等注意到股票市況及氣氛不斷改變。因此，吾等已找到於二零一三年一月一日至最後交易日期間（即建議收購事項相近日子之最近期間）進行之股份可資比較項目，作比較用途。儘管並無股份可資比較項目進行涉及連鎖超市零售業務收購事項，吾等認為，由於股份可資比較項目之條款乃於與收購事項類似之市況及氣氛下釐定，股份可資比較項目或可反映就涉及發行股份作為全部或部分代價之收購近期市場趨勢，故吾等認為股份可資比較項目屬公平及具代表性之樣本。然而，股東務請注意，貴公司之業務、營運及前景與股份可資比較項目並非完全相同。

下表概述吾等之相關結果：

公佈日期	公司名稱	股份代號	發行價較有關 各項收購之公佈／ 協議日期前之最後 交易日／當日之股份 收市價溢利／（折讓） %
二零一三年一月二十五日	中國新電信集團有限公司	8167	(7.70)
二零一三年一月二十三日	友川集團控股有限公司	1323	(18.81)
二零一三年一月二十二日	深圳控股有限公司	604	9.10
二零一三年一月十八日	金保利新能源有限公司	686	(21.26)
二零一三年一月十七日	華豐集團控股有限公司	364	(29.28)
二零一三年一月十七日	君陽太陽能電力投資有限公司	397	(3.03)
二零一三年一月十五日	中國數碼版權（集團）有限公司	8175	(34.69)
二零一三年一月十一日	中國數碼版權（集團）有限公司	8175	(19.64)
二零一三年一月七日	中國新電信集團有限公司	8167	(10.00)
最高			9.10
最低			(34.69)
平均			(15.03)
二零一三年三月五日	貴公司	526	(6.25)

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))



誠如上表所示，股份可資比較項目之代價股份之發行價介乎較有關各項收購之公佈／協議日期前之最後交易日／當日之股份收市價折讓約34.69%至溢價約9.10%。此外，代價股份之發行價較彼等各自之股份於訂立相關收購事項時之收市價大幅折讓誠屬普遍。因此，發行價較股份於最後交易日之收市價折讓約6.25%，屬上述之市場範圍。

鑑於上文所述吾等對過往股份價格變動之分析及代價股份之市場比較，以及發行價較 貴集團之最近賬面值溢價，吾等認為發行價對獨立股東而言屬公平合理。

#### 代價可換股債券

代價可換股債券之條款及條件乃由買賣協議之訂約各方按公平原則磋商後釐定。代價可換股債券之主要條款概述如下：

發行人： 貴公司

債券持有人： 世匯（及／或其可能指示之代名人）

本金總額： 382,800,000港元

利息： 3%

到期日： 代價可換股債券之到期日將為發行日期起計第三週年。

換股價： 換股價乃由買賣協議之訂約各方經參考股份之現行市場價格後按公平原則磋商釐定。由於換股價相等於發行價，有關換股價與現行市價及 貴集團於二零一二年九月三十日之綜合資產淨值之比較，請參閱上文「代價股份」分節。

有關代價可換股債券之詳細條款已載於董事會函件「A部－收購事項」一節「買賣協議」分節。

代價可換股債券之市場可資比較公司

為進一步評估換股價之公平性及合理性，據吾等所深知及盡悉，吾等已物色到九項於二零一三年一月一日至最後交易日期間由香港上市公司進行涉及發行可換股債券／票據作為全部或部份代價之近期收購交易（「可換股債券可資比較項目」）。吾等認為，股票市況及氣氛乃考慮發行可換股債券／票據之重要因素，而吾等注意到股票市況及氣氛不斷改變。因此，吾等已找到於二零一三年一月一日至最後交易日期間（即建議收購事項相近日子之最近期間）進行之可換股債券可資比較項目，作比較用途。儘管並無可換股債券可資比較項目進行涉及連鎖超市零售業務收購事項，吾等認為，由於可換股債券可資比較項目之條款乃於與收購事項類似之市況及氣氛下釐定，可換股債券可資比較項目或可反映就涉及發行可換股債券／票據作為全部或部分代價之收購近期市場趨勢，故吾等認為可換股債券可資比較項目屬公平及具代表性之樣本。然而，股東務請注意，貴公司之業務、營運及前景與可換股債券可資比較項目並非完全相同。

下表概述吾等之相關結果：

公司名稱	股份代號	公佈日期	換股價較有關	年利率
			各項收購之公佈／	
			協議日期前之最後	
			交易日／當日之股份	
			收市價溢利／（折讓）	
			%	%
新時代能源有限公司	166	二零一三年二月六日	1.03	無
嘉輝化工控股有限公司	582	二零一三年一月二十四日	(17.05)	無
新時代能源有限公司	166	二零一三年一月二十二日	1.01	無
金保利新能源有限公司	686	二零一三年一月十八日	(21.26)	無
華豐集團控股有限公司	364	二零一三年一月十七日	(29.28)	4.00
華豐集團控股有限公司	364	二零一三年一月十七日	(29.28)	無
京維集團有限公司	1195	二零一三年一月十一日	(24.24)	1.00
中國新電信集團有限公司	8167	二零一三年一月七日	212.50	7.00
百威國際控股有限公司	718	二零一三年一月七日	17.65	無
最高			212.50	7.00
最低			(29.28)	無
平均			12.34	1.33
貴公司	526	二零一三年三月五日	(6.25)	3.00

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

誠如上表所示，可換股債券可資比較項目之換股價介乎較有關各項收購之公佈／協議日期前之最後交易日／當日之股份收市價折讓約29.28%至溢價約212.50%（或倘由於中國新電信集團有限公司可能偏離而被剔除，則為17.65%）。此外，代價可換股債券／票據之換股價較彼等各自之股份於訂立相關收購事項時之收市價大幅折讓誠屬普遍。因此，換股價較股份於最後交易日之收市價折讓約6.25%，屬上述之市場範圍。

亦如上表所示，可換股債券可資比較項目（不包括中國新電信集團有限公司）按年利率零至4%計息。代價可換股債券按年利率3%計息，因此介乎上述市場範圍。就此而言，吾等從二零一一／一二年報進一步注意到，於二零一一／一二年財政年度，貴集團計息借貸及貿易融資貸款之實際利率分別介乎約6.3%至7.1%及2.5%至5.1%。因此，代價可換股債券之利率處於貴集團上一個財政年度借貸利率範圍之較低水平。

鑑於上文所述對過往股份價格變動之分析及代價可換股債券之市場比較，換股價較貴集團之最近賬面值溢價及代價可換股債券之利率處於貴集團上一個財政年度借貸利率範圍之較低水平，吾等認為代價可換股債券之條款對獨立股東而言屬公平合理。

#### **對公眾股東股權之可能攤薄影響**

下表說明配發及發行代價股份及換股股份對貴公司股權架構之影響，乃根據貴公司於最後實際可行日期之已發行股本及股權架構，並假設代價可換股債券所附換股權按換股價獲悉數行使（基準為於最後實際可行日期後及於完成收購事項前並無進一步配發及發行股份）而釐定：

股東姓名	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行代價股份後但於發行任何換股股份前		緊隨配發及發行代價股份及換股股份後 (假設發行最高數目之換股股份—僅供說明用途， 乃由於將無足夠公眾持股量，故此情況不會發生)		緊隨配發及發行代價股份及換股股份後 (以緊隨有關轉換後有足夠公眾持股量為限)	
	估 貴公司		估 貴公司		估 貴公司		估 貴公司	
	已發行股份之 股份數目	概約百分比	已發行股份之 股份數目	概約百分比	已發行股份之 股份數目	概約百分比	已發行股份之 股份數目	概約百分比
世匯	0	0	1,700,000,000	40.70	2,976,000,000	54.57	2,028,919,326	45.03
Big-Max	1,350,493,014	54.52	1,350,493,014	32.33	1,350,493,014	24.77	1,350,493,014	29.97
李立新先生及其 聯繫人士小計	1,350,493,014	54.52	3,050,493,014	73.03	4,326,493,014	79.34	3,379,412,340	75.00
公眾股東	1,126,470,780	45.48	1,126,470,780	26.97	1,126,470,780	20.66	1,126,470,780	25.00
總計	<u>2,476,963,794</u>	<u>100</u>	<u>4,176,963,794</u>	<u>100</u>	<u>5,452,963,794</u>	<u>100</u>	<u>4,505,883,120</u>	<u>100</u>

誠如上圖說明，貴公司公眾股東之股權於兌換代價可換股債券後配發及發行代價股份及換股股份後攤薄最多約20.48個百分點，惟若有關換股將導致貴公司不能遵守上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量規定，則不得轉換代價可換股債券。就此而言，經衡量(i)進行收購事項之理由及收購事項可能對貴集團帶來之利益；及(ii)買賣協議之條款(包括代價股份及代價可換股債券)屬公平合理，吾等認為上文所述對公眾股東股權之最大攤薄水平屬可予接納。

#### 收購事項可能產生之財務影響

緊隨收購事項完成後，貴公司將持有盛新之全部已發行股本，而該公司透過豐時及達美(寧波)電器持有新江廈之95%已發行股本。因此，組成目標集團之公司將成為貴公司之附屬公司，而目標集團之財務業績將於貴集團之財務報表綜合入賬。

經擴大集團之未經審核備考財務資料(「備考資料」)載於通函附錄四內。

### 對資產淨值之影響

根據二零一二年中期報告所摘錄，貴集團於二零一二年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為人民幣207,770,000元。根據備考資料，經擴大集團之未經審核綜合資產淨值將增加至約人民幣837,620,000元。

### 對盈利之影響

根據二零一一年／一二年報所摘錄，貴集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核溢利約為人民幣9,920,000元。根據備考資料，經擴大集團將因收購事項錄得溢利約人民幣3,860,000元。

### 對資本負債比率及營運資金之影響

貴集團於二零一二年九月三十日之資本負債比率（即總負債除以總資產）約為62%。從備考資料可得，貴集團之總負債及總資產將分別約人民幣2,100,040,000元及人民幣2,937,660,000元。因此，經擴大集團之資本負債比率將增加至約71%。

此外，根據二零一二年中期報告，貴集團於二零一二年九月三十日之銀行結餘及現金約為人民幣11,530,000元。從備考資料可得，經擴大集團之銀行結餘及現金將約為人民幣593,140,000元。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不旨在說明完成收購事項後貴公司之財務狀況。

### 對收購事項之推薦建議

經考慮上述因素及理由，即概述如下：

- (i) 董事所述收購事項之潛在利益；
- (ii) 目標集團過往之正面財務表現；
- (iii) 寧波市之零售及批發行業前景；
- (iv) 收購事項配合貴集團之業務策略，其中包括可加強力度開拓新業務；
- (v) 董事所陳述不將除外百貨公司及除外超市納入目標集團之理由及不競爭承諾契據；

- (vi) 代價之引伸市盈率及市賬率介乎超市可資比較公司之相關範圍；
- (vii) 發行價及換股價介乎股份於回顧期間之每日收市價範圍，及根據發行價及換股價計算較最近股價之折讓亦介乎股份可資比較項目及可換股債券可資比較項目之相關範圍；
- (viii) 代價可換股債券之利率處於 貴集團於上一個財政年度之借貸利率範圍之較低水平；及
- (ix) 收購事項可能產生之整體財務影響，

吾等認為(i)買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項(並非於 貴集團之日常及正常業務過程中訂立)符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及據此擬進行之交易，吾等亦建議獨立股東就此投票贊成有關決議案。

## **(B) 持續關連交易**

於完成收購事項後，由於新江廈集團(作為目標集團之一部份)將成為 貴公司之附屬公司，根據上市規則第14A章，新江廈集團及利時集團之持續及經常性交易(包括根據租賃框架協議及相互供應框架協議擬進行之交易)將成為 貴公司之持續關連交易。

### **有關利時集團之資料**

根據董事告知，利時公司乃一家於中國註冊成立之有限責任公司，而利時集團乃一家從事多元化業務之企業集團，包括但不限於零售及批發貨品、物業發展及製造。

### **進行持續關連交易之理由**

於收購事項前，新江廈集團及利時集團之成員公司一直進行不同持續及經常性交易，包括但不限於在彼等之日常及正常業務過程中根據公平之商業條款租賃物業及互相提供及採購產品。於收購事項完成後，新江廈集團(作為目標集團之一部份)將成為 貴公司之附屬公司，而新江廈集團與利時集團之有關交易將成為經擴大集團與利時集團之持續關連交易。



董事認為，持續關連交易將有助經擴大集團維持及擴展與利時集團之業務關係。就利時集團（作為業主）與新江廈集團（作為租戶）根據租賃框架協議擬進行之建議租賃交易而言，新江廈集團於買賣協議日期之前一直向利時集團租用兩項物業，作為新江廈連鎖超市桐廬店及集士港店之所在地。該兩間店舖的大部份客戶為店舖所處地區附近社區的居民，該兩間店舖自開業以來為目標集團之營業額帶來正面貢獻。經考慮多項因素（包括該兩項物業之位置及租金）後，貴公司認為繼續向利時集團租用該等物業將對目標集團之零售營運及業務有利。另一方面，新江廈集團建議出租新江廈百貨商場內的若干指定地方予利時集團以銷售書籍及雜誌。新江廈作為一家位於中國之中外合資企業被限制於中國出售書籍及雜誌。貴公司認為於新江廈百貨商場增設書籍及雜誌部份將可增加店內商品範疇，從而吸引更多客戶。就根據相互供應框架協議擬進行之交易而言，經擴大集團亦將獲得利時集團即時及穩定供應產品，因此減低營運風險及成本，促進經擴大集團業務營運之日常管理。

經考慮董事所陳述進行持續關連交易之理由及潛在裨益後，吾等與貴公司一致認為持續關連交易（於經擴大集團之日常及正常業務過程中進行）符合貴公司及股東之整體利益。

#### 租賃框架協議及相互供應框架協議之主要條款

下表概述租賃框架協議及相互供應框架協議各自之主要條款概要，乃摘錄自董事會函件「C部－建議持續關連交易」一節：

##### 租賃框架協議

日期：二零一三年三月五日

訂約方：新江廈（為其本身及代表其附屬公司）；及利時公司（為其本身及代表其附屬公司）

年期：由二零一三年三月五日起至二零一五年十二月三十一日止

於屆滿後，租賃框架協議將於遵守上市規則之相關規定及訂約各方之同意下續約三年。



**租賃物業：**

根據租賃框架協議，其同意（其中包括）新江廈集團之成員公司可向利時集團之成員公司租賃多項物業，而同樣地，利時集團之成員公司可向新江廈集團之成員公司租賃多項物業。

新江廈及利時公司各自將分別促使其附屬公司於有關期間及根據租賃框架協議之條款就於中國之若干物業訂立獨立租賃協議。獨立租賃協議將載列租賃之特定條款，包括但不限於物業、租金及其他應付費用以及付款條款之詳情。

根據租賃框架協議之條款，各獨立租賃協議之條款及條件將由合約各方按一般商業條款或不遜於新江廈集團就租賃類似物業給予獨立第三方或獨立第三方所提供（如適用）之條款經公平原則磋商後達成。

有關租金主要由相關訂約方根據公平合理原則經參考相關地區類似物業之不時市場租金後按公平原則磋商而釐定。就此而言，董事告知吾等，日後議定租金將由獨立估值及／或報價支持。

吾等向董事查詢後，注意到於最後實際可行日期，並無就未來租賃交易訂立任何獨立租賃協議，亦無草擬有關獨立租賃協議。

鑑於租賃框架協議載列：(i)各獨立租賃協議之條款及條件將由訂約各方按一般商業條款或不遜於新江廈集團就租賃類似物業給予獨立第三方或獨立第三方所提供（如適用）之條款以公平原則磋商後釐定；及(ii)租金乃主要由相關訂約方根據公平合理原則經參考相關地區類似物業之不時市場租金後按公平原則磋商而釐定，因此吾等與 貴公司一致認為，租賃框架協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而利時集團成員公司及新江廈集團成員公司根據租賃框架協議進行之未來租賃交易將受到公平合理之條款監管。

相互供應框架協議

日期：二零一三年三月五日

訂約各方：新江廈（作為其本身及代表其附屬公司）；及利時公司（作為其本身及代表其附屬公司）

年期：由二零一三年三月五日起至二零一五年十二月三十一日止

於屆滿後，相互供應框架協議將於遵守上市規則之相關規定及訂約各方之同意下續約三年。

相互供應產品：根據相互供應框架協議，新江廈同意促使其附屬公司向利時集團成員公司供應若干產品，可分為下列三個類別：

- (i) 電器產品，用於利時集團之物業發展項目；
- (ii) 白酒、葡萄酒及其他食品及飲料產品；及
- (iii) 為除外超市提供新鮮食品、日用品、雜貨、衛生產品及其他家用產品。

而利時公司同意促使其附屬公司向新江廈集團之成員公司供應若干家用產品。

訂約各方將訂立獨立供應合約以載列供應之特定條款，包括但不限於將予供應之產品、價格、付款條款及交付條款。有關條款將與相互供應框架協議之原則及條款一致。倘獨立供應協議與相互供應框架協議之條款有任何衝突，概以後者為準。

獨立供應合約之條款包括產品之單位價格及付款條款將根據一般商業條款釐定及磋商，並參考可比較產品之當前公平市價，而有關條款將不遜於獨立第三方給予新江廈集團成員公司或新江廈集團成員公司所提供之條款。就此而言，董事告知吾等，於簽訂該等獨立供應合約時，將會取得／進行獨立報價或市場調查。

吾等向董事查詢後，注意到於最後實際可行日期，並無就未來買賣交易訂立任何獨立供應合約，亦無草擬有關獨立供應合約。

鑑於相互供應框架協議載列各獨立供應合約之條款包括產品之單位價格及付款條款將根據一般商業條款釐定及磋商，並參考可比較產品之當前公平市價，而有關條款將不遜於獨立第三方給予新江廈集團成員公司或新江廈集團成員公司所提供之條款。吾等與 貴公司一致認為，相互供應框架協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，而利時集團成員公司及新江廈集團成員公司根據相互供應框架協議進行之未來買賣交易將受到公平合理之條款監管。

### 建議年度上限

持續關連交易於(i)截至二零一二年十二月三十一日止三年之過往交易價值；及(ii)截至二零一五年十二月三十一日止三年之建議年度上限（「**建議年度上限**」）如下：

	過往交易價值			建議年度上限		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣	二零一一年 人民幣	二零一二年 人民幣	二零一三年 人民幣	二零一四年 人民幣	二零一五年 人民幣
<b>租賃框架協議</b>						
利時集團成員公司(作為業主)與 新江廈集團成員公司(作為租戶) 之租賃交易	375,000	500,000	750,000	750,000	750,000	750,000
新江廈集團成員公司(作為業主) 與利時集團成員公司 (作為租戶)之租賃交易	無	無	無	1,800,000	1,800,000	1,800,000
<b>總計</b>	<b>375,000</b>	<b>500,000</b>	<b>750,000</b>	<b>2,550,000</b>	<b>2,550,000</b>	<b>2,550,000</b>

## 粵海證券函件

過往交易價值			建議年度上限		
截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年
人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣

### 相互供應框架協議

#### 新江廈集團向利時集團供應產品

(i) 電器產品	無	無	3,000,000	28,000,000	44,000,000	57,000,000
(ii) 食品及飲料產品	無	2,350,000	2,619,000	3,000,000	3,500,000	4,100,000
(iii) 為除外超市供應日用品	無	5,920,000	5,423,000	10,000,000	15,000,000	20,000,000
<b>總計</b>	<b>無</b>	<b>8,270,000</b>	<b>11,042,000</b>	<b>41,000,000</b>	<b>62,500,000</b>	<b>81,100,000</b>

#### 利時集團向新江廈集團供應產品

一日用品	無	無	7,588,000	15,000,000	25,000,000	35,000,000
<b>總計</b>	<b>無</b>	<b>無</b>	<b>7,588,000</b>	<b>15,000,000</b>	<b>25,000,000</b>	<b>35,000,000</b>

為評估建議年度上限之公平性及合理性，吾等與董事討論有關建議年度上限之基準及假設。

#### (a) 利時租賃上限及新江廈租賃上限

據董事告知，利時集團成員公司（作為業主）與新江廈集團成員公司（作為租戶）之租賃交易之建議年度上限（「**利時租賃上限**」）乃由訂約各方按公平原則磋商釐定，並經參考(i)利時集團成員公司（作為業主）與新江廈集團成員公司（作為租戶）類似租賃交易之過往交易價值；及(ii)類似交易之現行市場利率。

誠如上文「進行持續關連交易之理由」一節所披露，新江廈集團於買賣協議日期之前一直向利時集團租用兩項物業，作為新江廈連鎖超市桐廬店及集士港店之所在地。就租賃計劃（即持續租賃有關物業）而言，吾等已向 貴公司要求並取得有關新江廈連鎖超市之桐廬店及集士港店之詳細資料（包括物業之建築面積及地點以及預期年度租金），即新江廈集團（作為租戶）與利時集團（作為業主）根據租賃框架協議擬租賃之物業。吾等認為利時租賃上限將配合上述租賃計劃。就吾等之盡職審查目的而言，吾等進一步取得類似用途之鄰近物業之現時市場租金資料，並就有關地區之物業市況與估值師進行討論。吾等注意到，類似用途之鄰近物業之現時市場租金高於新江廈連鎖超市之桐廬店及集士港店之預期租金。

亦據董事告知，新江廈集團成員公司（作為業主）與利時集團成員公司（作為租戶）之租賃交易之建議年度上限（「**新江廈租賃上限**」）乃由訂約各方按公平原則磋商釐定，並已參考類似交易之現行市場利率。

誠如上文「進行持續關連交易之理由」一節所披露，新江廈集團建議出租新江廈百貨商場內的若干指定地方予利時集團以銷售書籍及雜誌。就有關租賃計劃而言，吾等已向 貴公司要求並取得有關新江廈百貨商場內銷售書籍及雜誌之指定地方之詳細資料（包括物業之建築面積及地點以及預期年度租金），即新江廈集團（作為業主）與利時集團（作為租戶）根據租賃框架協議擬租賃之物業。吾等認為新江廈租賃上限將配合上述租賃計劃。就吾等之盡職審查目的而言，吾等進一步取得類似用途之鄰近物業之現時市場租金資料，並就有關地區之物業市況與估值師進行討論。吾等注意到，類似用途之鄰近物業之現時市場租金與新江廈百貨商場內書店之預期租金相若。

(b) 新江廈供應上限及利時供應上限

據董事告知，新江廈集團向利時集團供應產品之建議年度上限（「**新江廈供應上限**」）及利時集團向新江廈集團供應產品之建議年度上限（「**利時供應上限**」）乃由訂約各方按公平原則磋商後釐定，並已參考（其中包括）(i)新江廈集團及利時集團之類似交易之過往交易價值；(ii)出售予獨立第三方或向獨立第三方採購之可資比較產品之價格；及(iii)新江廈集團及利時集團之預期業務增長。

就新江廈供應上限而言，吾等已向董事取得並討論有關(i)根據利時集團於二零一三年及二零一四年之物業發展項目之估計竣工時間表，利時集團對電器產品之預計需求，及各項物業發展項目對電器產品之預計需求；(ii)根據利時集團對食品及飲料產品之擬定用途之過往交易價值及交易價值適度增加之情況下，利時集團對食品及飲料之預計需求（尤其是新江廈集團於寧波所代理之若干地方品牌白酒／葡萄酒）；及(iii)根據新江廈集團與除外超市之業務交易估計增長（由於董事預期中國之百貨商場及超市行業於未來數年將繼續增長）、預期產品價格適度增加以反映通脹及預期增加產品組合，除外超市對日用品之預計需求。特別是，吾等注意到，有關電器產品之新江廈供應上限構成新江廈供應上限之大部份。於前述吾等與董事之討論中，吾等知悉有關年度上限乃根據利時集團就利時集團對電器產品之預計需求之指示而釐定。電器產品主要包括將於利時集團之物業發展項目安裝之空調設備。有關電器產品之新江廈供應上限乃經參考利時集團於二零一三年及二零一四年之物業發展項目之估計竣工時間表及有關物業發展項目各自對電器產品之預計需求而釐定。

就利時供應上限而言，吾等獲董事告知，利時集團將向新江廈集團供應之家用產品主要從海外進口，預期於截至二零一五年十二月三十一日止三年之需求將會增加。董事進一步告知吾等，於釐定利時供應上限時，彼等亦已考慮於未來數年預期增加產品組合及產品價格，以及新江廈集團新開設之超市。就吾等之盡職審查目的而言，吾等已從互聯網獨立找尋，並注意到中國一間進口家用產品零售商於二零一二年十二月在一份內地報章表示其於過去16年錄得平均年度增長率超過50%。吾等亦已審閱中國國家統計局所刊發由二零零九年至二零一一年中國多項進口家居用品之多項相關統計數據，顯示中國對進口家用產品之需求殷切，因此吾等與董事一致認為，有關產品於未來之需求將持續增加。此外，由於龐大



人口數目為分銷消費品建立鞏固之客戶基礎，董事預期中國之百貨商場及超市行業於未來年度將繼續擴展。目標集團預期將擴大進口產品組合，特別是食品及飲料，例如嬰兒食品、健康食品及葡萄酒／白酒，目標集團經營業務之中國東部市場對有關產品之需求持續增長。目標集團亦預期產品價格將會上漲，從而反映該等產品於全球市場之價格變動及於日後可能出現通脹。目標集團計劃透過進一步擴展及滲透中國東部市場之二三線城市，以建立新江廈集團之零售網絡。

鑑於上文有關建議年度上限之所有基準及假設，以及上文「行業概覽」分節所載寧波市之零售及批發行業前景，吾等認為建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

股東務請注意，由於建議年度上限涉及未來事件，且根據假設進行估計，而有關假設未必於截至二零一五年十二月三十一日止整段期間一直有效，故該等上限並不代表持續關連交易將產生／承擔之收益、購買或租金收入／費用預測。因此，吾等並不就持續關連交易將產生／承擔之實際收益、購買或租金收入／費用與建議年度上限之差距表達意見。

#### 上市規則之涵義及 貴集團之內部監控

董事確認 貴公司將遵守上市規則第14A.37至第14A.41條之規定，據此，(i) 持續關連交易於截至二零一五年十二月三十一日止三年之價值須受建議年度上限所限制；(ii) 租賃框架協議（包括利時租賃上限及新江廈租賃上限）及相互供應框架協議（包括新江廈供應上限及利時供應上限）各自之條款須由獨立非執行董事每年檢討；及(iii) 獨立非執行董事就租賃框架協議（包括利時租賃上限及新江廈租賃上限）及相互供應框架協議（包括新江廈供應上限及利時供應上限）各自之條款所進行之年度檢討詳情須載入 貴公司其後刊發之年報及財務賬目內。此外，上市規則亦有規定， 貴公司之核數師須向董事會發出信函，確認（其中包括）持續關連交易乃根據監管交易之相關協議進行，且並無超出建議年度上限。倘持續關連交易之總價值超出建議年度上限，或租賃框架協議及／或相互供應框架協議之條款有任何重大修訂，誠如董事所確認， 貴公司將遵守上市規則有關規管持續關連交易之適用規定。



鑑於上述有關上市規則對持續關連交易訂明之規定，吾等認為已有足夠措施監管持續關連交易（包括建議年度上限），因此獨立股東之利益將得到保障。

### 持續關連交易之推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)租賃框架協議（包括利時租賃上限及新江廈租賃上限）及相互供應框架協議（包括新江廈供應上限及利時供應上限）各自之條款屬一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)持續關連交易（將於經擴大集團之日常及正常業務過程中進行）符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准持續關連交易（包括建議年度上限），及吾等建議獨立股東就此投票贊成決議案。

此致

利時集團(控股)有限公司之

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
粵海證券有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

二零一三年五月二十二日

## 1. 財務資料概要

本集團截至二零一二年三月三十一日止三個年度及截至二零一二年九月三十日止六個月之財務資料分別於本公司截至二零一零年三月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度之年報以及截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告中披露，並以提述方式載入本通函。上述各本公司年報及中期報告於本公司網站[www.lisigroup.com.hk](http://www.lisigroup.com.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)可供查閱。

以下為本公司於二零一零年七月二十二日刊發之二零一零年年報，連同第17至59頁所載截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表之快速連結：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2010/0722/LTN20100722490.pdf>

以下為本公司於二零一一年七月二十日刊發之二零一一年年報，連同第19至75頁所載截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表之快速連結：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0720/LTN20110720544.pdf>

以下為本公司於二零一二年七月二十七日刊發之二零一二年年報，連同第19至78頁所載截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表之快速連結：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0727/LTN20120727285.pdf>

以下為本公司於二零一二年十二月二十四日刊發之二零一二年／二零一三年中期報告，連同第1至16頁所載截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表之快速連結：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/1224/LTN20121224167.pdf>

## 2. 營運資金

經審慎仔細查詢，董事認為考慮到經擴大集團可動用之財務資源（包括但不限於其內部產生資金、現金及現金等價物、可動用銀行及關聯公司融資），在並無不可預見之情況下，經擴大集團有充足營運資金以應付其自本通函日期起未來十二個月內之現有需求。

### 3. 債務聲明

#### 本集團

##### 借款

於二零一三年三月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還之有抵押銀行借款合同共約人民幣155,000,000元。此外,於二零一三年三月三十一日,本集團尚結欠一名股東、關聯公司及第三方之其他無抵押借款約人民幣86,597,000元。

有抵押銀行借款以本集團賬面值合共約人民幣153,973,000元之租賃土地及樓宇以及由控股股東李立新先生所控制之關聯公司提供之公司擔保作抵押。

##### 或然負債

於二零一三年三月三十一日營業時間結束時,董事認為本集團並無重大或然負債。

#### 目標集團

##### 借款

於二零一三年三月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,目標集團有未償還之有抵押銀行借款合同共約人民幣754,335,000元。此外,於二零一三年三月三十一日,目標集團尚結欠由控股股東\*李立新先生所控制之關聯公司約人民幣977,274,000元之未償還其他無抵押借款。

有抵押銀行借款以目標集團賬面值合共約人民幣478,793,000元之租賃土地及樓宇及投資物業,以及賬面值合共人民幣75,000,000元之應收票據作抵押。

\* 根據買賣協議,控股股東已向本公司承諾,於收購事項完成日期,目標集團成員公司與本公司關聯人士之間之所有應收及/或應付款項將悉數償還。

##### 或然負債

於二零一三年三月三十一日營業時間結束時,目標集團就由控股股東李立新先生所控制之關聯公司獲授銀行貸款所提供之擔保約人民幣126,000,000元有或然負債。有關擔保將於收購事項完成前解除。

## 責任聲明

除上文所披露者及集團間之負債與正常貿易應付賬款外，於二零一三年三月三十一日，經擴大集團並無任何未償還按揭、抵押、債券、貸款資本及透支、債務證券或其他類似債項、融資租賃或承購租賃、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸或擔保或其他重大或然負債。

## 4. 重大不利變動

於二零一二年十一月三十日，本公司公佈截至二零一二年九月三十日止六個月，本公司錄得本公司股權持有人應佔未經審核綜合虧損人民幣4,206,000元，而截至二零一一年九月三十日止六個月則為純利人民幣5,915,000元。期內虧損主要由於計劃終止本集團於深圳之生產廠房營運，並其後搬遷至寧波市。搬遷廠房擾亂了日常生產計劃及供貨，導致損失若干客戶訂單及增加行政開支。

除上述者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

## 5. 本集團之管理層討論及分析

下文載列分別摘錄自本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告以及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年三月三十一日止財政年度之年報之管理層討論及分析，並作出適當修訂：

### (a) 截至二零一二年九月三十日止六個月之管理層討論及分析

#### 業務回顧及展望

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團之主要業務為製造及供應不同產品類別之家居用品，以發展及提供具有良好利潤的不同系列家居用品。

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團錄得的營業額約為人民幣183,326,000元，較去年同期錄得之營業額約人民幣204,083,000元減少10.2%。截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團錄得毛利人民幣43,935,000元，較去年同期之毛利人民幣46,649,000元輕微下跌。

截至二零一二年九月三十日止六個月之淨虧損約為人民幣4,206,000元，較去年同期之純利人民幣5,915,000元減少171.1%。本集團之每股基本及攤薄盈利為人民幣0.17分。

純利減少主要由於終止深圳廠房之製造設施，並搬遷至寧波市。搬遷廠房擾亂了日常生產計劃及供貨，並導致損失若干客戶訂單。董事已經採取措施，盡可能將搬遷廠房所產生之短期負面影響減至可控制水平。此外，本集團須承擔搬遷廠房產生較高行政支出有關之若干一次性負面影響，包括終止聘用員工之遣散費及搬遷開支。

於二零一二年九月三十日，本集團將繼續採取成本控制措施及專注於較高利潤率產品及客戶的業務策略，以改善業務及財務表現。本集團把新產品線多元化以優化生產能力及抓緊市場機遇。最後，本集團亦計劃繼續探索可促使本集團快速增長及為股東帶來良好回報，具有強勁增長潛力及盈利良好的潛在業務。

#### 對分部資料之評論

本集團於截至二零一二年九月三十日止六個月之業務主要分為兩個可報告分部：(1)製造及貿易業務；及(2)投資控股業務。

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團製造及貿易業務之收益為人民幣183,369,000元，較去年同期減少8.95%。

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團投資控股業務之收益為人民幣2,290,000元，較去年同期之收益人民幣4,580,000元減少。

#### 地區分部資料

北美洲仍是本集團的首要市場，佔總收入約68.8%。餘下收入來自其他市場包括歐洲8.8%、中國6.2%、香港3.0%及其他13.2%。

### 主要客戶及供應商

本集團之主要供應商及客戶佔本集團截至二零一二年九月三十日止六個月之採購額及銷售額百分比如下：

#### 採購額

—最大供應商14.9%

—五位最大供應商合計51.0%

#### 銷售額

—最大客戶22.8%

—五位最大客戶合計51.2%

董事、彼等之聯繫人士或任何股東(指據董事所知擁有本公司5%以上股本權益之股東)並無於上述之主要供應商或客戶中擁有任何權益。

### 財務回顧

#### 資本架構

截至二零一二年九月三十日止六個月，本公司的已發行股本並無任何變動。

於二零一二年九月三十日，本集團的主要借貸包括一項由交通銀行深圳分行提供為期三年的有期貸款，該筆貸款的結欠為人民幣92,000,000元，其他銀行貸款為人民幣57,621,893元以及應付一股東、關聯公司及一第三者款項及彼等所提供之貸款合共人民幣83,912,174元。本集團所有借貸均以港幣、美元及人民幣結算，而借貸之息率分別為浮息及定息，當中約人民幣5,147,550元為定息借貸。

#### 財政資源及流動資金

於二零一二年九月三十日，本集團之淨資產減至人民幣207,767,000元，每股資產淨值為人民幣8.39分。於該日，本集團總資產值為人民幣544,419,000元，包括其中以人民幣、港元及美元計值之現金及銀行存款合計約人民幣11,530,000元。綜合銀行借貸及其他借貸分別為人民幣149,622,000元及約人民幣83,100,000元。

本集團負債對權益比率(銀行及其他借貸除以總權益)由二零一二年三月三十一日的117.6%減至二零一二年九月三十日的112.4%。於二零一二年九月三十日之負債對權益比率計算如下：

	人民幣千元 (未經審核)
其他應付款項	
應付關聯公司款項	77,577
第三方貸款	5,148
關聯公司貸款	—
股東貸款／應付股東款項	1,187
銀行借貸	149,622
融資租賃承擔	32
	<hr/>
總債項	233,566
	<hr/> <hr/>
總權益	207,767
	<hr/> <hr/>
負債對權益比率	112.4%
	<hr/> <hr/>

#### 財務費用

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團錄得財務費用約人民幣7,186,000元，較去年同期增加約人民幣410,000元或6.05%。

#### 行政及其他營運支出

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團錄得行政及其他經營支出約人民幣30,325,000元，較去年同期增加約人民幣3,755,000元或14.13%。

#### 重大投資於新業務

截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團並無任何重大投資活動。

#### 資產抵押

於二零一二年九月三十日，本集團賬面值約為人民幣108.3百萬元(二零一二年三月三十一日：人民幣110.3百萬元)的租賃土地及樓宇已作為本集團向銀行融資的抵押擔保。



### 資本開支及承擔

於二零一二年九月三十日，本集團繼續分配合理份額之資源以用作收購、更好地利用本公司的資產及改善資本性資產，例如添置模具及新機器，從而維持效率，以及配合生產及市場需求。當中所需的資金，預期主要來自本集團的經營收入，其次來自其他貸款及股本融資。

### 或然負債

於二零一二年九月三十日，本公司並無任何重大或然負債。

### 外幣兌換風險

本集團大部分業務交易均以港元、人民幣及美元進行。於二零一二年九月三十日，本集團的借貸以人民幣及美元為單位。

本集團認為，本集團所承受的外幣兌換風險將隨著人民幣逐漸升值而增加。由於人民幣並非國際貨幣，所以並無有效的方法來對沖本集團現金流的規模及情況之相關風險。但是，本集團大部份原料採購均以美元和港元支付，而本集團大部份客戶於不同程度上亦能接受因人民幣升值而轉嫁予彼等的成本上升，因此能減低由人民幣升值帶來的風險。

### 僱員及薪酬政策

於二零一二年九月三十日，本集團僱員有1,353名，分佈在香港及中國內地的多個辦公室及廠房。具競爭力之薪酬待遇會按員工的個人職責、資歷、經驗及表現而提供及發放。本集團為員工提供各項課程，包括管理技巧工作坊、資訊交流研討會、在職培訓及職安課程。本集團設有購股權計劃，惟於截至二零一二年九月三十日止六個月內本集團並無授予任何購股權。

## (b) 截至二零一二年三月三十一日止年度之管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

截至二零一二年三月三十一日，本集團之主要業務為製造及供應不同產品類別之家居用品，以發展及提供具有良好利潤的不同系列家居用品。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團錄得的營業額約為人民幣393,890,000元，較去年同期錄得之營業額約人民幣384,461,000元增加2.5%。截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團錄得毛利人民幣96,459,000元。在銷售增加及本集團寧波市廠房之成本管理貢獻及改善之帶動下，業績較去年同期之毛利人民幣86,256,000元輕微改善。此外，來自本集團新收購業務之股息收入約人民幣9,159,000元為本集團帶來另一項理想收入來源。

截至二零一二年三月三十一日止年度之純利約為人民幣9,923,000元，較去年同期之純利人民幣10,467,000元減少5.2%。本集團之每股基本及攤薄盈利為人民幣0.4分。

純利輕微減少主要由於全球市場之主要原材料價格波動及由於有關活動導致本集團於中國廠房之地方生產成本上升所致。

於二零一二年三月三十一日，本集團繼續採取一直以來改善本集團業務及財務表現的成本控制措施及專注於較高利潤率產品及客戶的業務策略。本集團務必把新產品線多元化以優化生產能力及抓緊市場機遇。最後，本集團亦計劃繼續探索可促使本公司快速增長及為股東帶來良好回報，具有強勁增長潛力及盈利良好的潛在業務。

#### 對分部資料之評論

本集團於截至二零一二年三月三十一日止年度之業務主要分為兩個可報告分部，分別為(1)製造及貿易業務；及(2)投資控股業務。投資控股業務包括新收購之業務，為本集團帶來理想收入來源（詳情請參閱本節「於新業務之重大投資」分節）。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團製造及貿易業務之收益為人民幣388,302,000元，較去年同期輕微增加0.36%。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團投資控股業務之收益為人民幣9,159,000元，即已收新收購業務之股息收入。

### 地區分部資料

北美洲仍是本集團的首要市場，佔總收入約71.1%。餘下收入來自其他市場包括歐洲7.9%、香港4.7%、中國5.5%、台灣2.1%及其他8.7%。

### 主要客戶及供應商

本集團之主要供應商及客戶佔本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之採購額及銷售額百分比如下：

#### 採購額

- 最大供應商10.0%
- 五位最大供應商合計31.4%

#### 銷售額

- 最大客戶26.2%
- 五位最大客戶合計57.5%

董事、彼等之聯繫人士或任何股東（指據董事所知擁有本公司5%以上股本權益之股東）並無於上述之主要供應商或客戶中擁有任何權益。

### 財務回顧

#### 資本架構

截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司的已發行股本並無任何變動。

於二零一二年三月三十一日，本集團的主要借貸包括一項由交通銀行深圳分行提供為期三年的有期貸款，該筆貸款的結欠為人民幣102,000,000元，其他銀行貸款為人民幣65,035,000元以及應付一位股東、關聯公司及一位第三者款項及彼等所提供之貸款合共人民幣81,918,000元。本集團所有借貸均以港幣、美元及人民幣結算，而借貸之息率分別為浮息及定息，當中約人民幣5,204,000元為定息借貸。

#### 財政資源及流動資金

於二零一二年三月三十一日，本集團之淨資產上升至人民幣211,654,000元，每股資產淨值為人民幣8.5分。於該日，本集團總資產值為人民幣544,914,000元，其中以人民幣、港元、美元及歐元計值之現金及銀行存款合計約人民幣11,073,000元。綜合銀行借貸及其他借貸分別為人民幣167,035,000元及人民幣81.9百萬元。

本集團負債對權益比率(銀行及其他借貸除以總權益)由二零一一年三月三十一日的104.9%上升至二零一二年三月三十一日的117.6%。於二零一二年三月三十一日之負債對權益比率計算如下：

人民幣千元

其他應付款項	
應付關聯公司款項	35,583
第三方貸款	5,148
關聯人士貸款	40,000
股東貸款／應付股東款項	1,187
銀行借貸	167,035
融資租賃承擔	56
	<hr/>
總債項	249,009
	<hr/> <hr/>
總權益	211,654
	<hr/> <hr/>
負債對權益比率	117.6%
	<hr/> <hr/>

#### 財務費用

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團錄得財務費用約人民幣14,378,000元，較去年同期增加約人民幣4,365,000元或43.59%。有關增加主要由於銀行借貸增加。

#### 行政及其他營運支出

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團錄得行政及其他經營支出約人民幣56,995,000元，較去年同期增加約人民幣7,912,000元或16.12%。

行政支出增加乃由於計劃將本集團的製造工廠由深圳搬遷至寧波市，對本集團之營運業績產生若干短期負面影響。所增加之行政支出包括支付深圳廠房僱員的遣散費新增撥備(人民幣6.8百萬元)，並已經反映於本集團簿冊內。截至二零一二年三月三十一日止年度的財務業績已經承擔了相關較高支出及新增撥備之短期影響的重大部分。

### 重大投資於新業務

根據本公司之全資附屬公司寧波利時信息科技有限公司（「寧波信息科技」）與多名獨立第三者於二零一零年十月訂立之股份轉讓協議及增資協議（詳情載於下文「(c)截至二零一一年三月三十一日止年度之管理層討論及分析」一節「重大投資於新業務」分節），於二零一一年十一月二十九日，寧波信息科技於寧波威瑞泰默賽多相流儀器設備有限公司（「寧波威瑞泰」）的股本權益增加至22.35%，並於其後在二零一二年四月二十六日完成有關協議後增加至24.76%。因此，寧波威瑞泰成為本集團的聯營公司。寧波威瑞泰的核心業務為發展及應用供石油及天然氣行業使用之分離技術及多相流測量科學。

本集團亦投資寧波立立電子股份有限公司（「寧波立立」）。於截至二零一二年三月三十一日止年度內，本集團於寧波立立的股本權益由8.83%輕微攤薄至8.54%，此乃由於寧波立立的股份增發計劃所致，其主要目的為吸引／留住對公司發展最具關鍵重要性的高級行政人員。此項股份增發計劃獲得寧波立立全體股東支持。

### 資產抵押

於二零一二年三月三十一日，本集團賬面值約為人民幣110.3百萬元（二零一一年三月三十一日：人民幣128.9百萬元）的租賃土地及樓宇已作為本集團向銀行融資的抵押擔保。

### 資本開支及承擔

於二零一二年三月三十一日，本集團繼續分配合理份額之資源以用作收購、更好地利用本公司的資產及改善資本性資產，例如添置模具及新機器，從而維持效率，以及配合生產及市場需求。當中所需的資金，預期主要來自本集團的經營收入，其次來自其他貸款及股本融資。

### 或然負債

於二零一二年三月三十一日，本公司並無任何重大或然負債。

### 更改功能貨幣

於截至二零一二年三月三十一日止年度之前，董事視港元為本公司的功能貨幣。於二零一零年四月完成收購寧波市的全資擁有附屬公司集團（其功能貨幣為人民幣），以及本集團在深圳市的經營業務於二零一一年四月重組後，董事認為，主要經濟環境已經大大改變。自此，本公司的主要收入來源乃得自其在中國經營的主要附屬公司的經營業務，而其功能貨幣為人民幣。因此，董事決定將本公司的功能及列報貨幣由港元更改為人民幣，由二零一一年四月一日起生效。功能貨幣由港元更改為人民幣將有助減少人民幣匯率波動對本集團業務業績所造成的匯兌收益／虧損影響。

### 僱員及薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，本集團僱員有1,463名，分佈在香港及中國內地的多個辦公室及廠房。具競爭力之薪酬待遇會按員工的個人職責、資歷、經驗及表現而提供及發放。本集團為員工提供各項課程，包括管理技巧工作坊、資訊交流研討會、在職培訓及職安課程。本集團設有購股權計劃，惟於截至二零一二年三月三十一日止年度本集團並無授予任何購股權。

### (c) 截至二零一一年三月三十一日止年度之管理層討論及分析

#### 業務回顧及展望

截至二零一一年三月三十一日，本集團之主要業務為製造及供應不同產品類別之家居用品，以發展及提供具有良好利潤的不同系列家居用品。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約457,691,000港元，較去年同期所錄得的營業額287,224,000港元增加59.3%。截至二零一一年三月三十一日止年度之純利增加43.8%至12,459,000港元，而去年同期為純利8,666,000港元。本集團之每股基本盈利為0.52港仙。

隨著於二零一零年四月三十日完成收購寧波市的塑膠及家居產品業務及相關製造資產，為本集團當時之現有家居產品業務帶來重要即時增長，並進一步增強本公司於市場上的領導角色。更大客戶基礎、增加後的生產效率及家居產品種類更全面預期將進一步改善本集團的財務表現。

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團已完成收購新業務，詳情載於本節「重大投資於新業務」分節。

於二零一一年三月三十一日，本集團繼續採取成本控制措施及專注於較高利潤率產品的業務策略，並於過往年度已成功改善本集團的業務及財務表現。本集團亦致力探索新業務。



### 對分部資料之評論

本集團之業務營運並無劃分不同之可報告分部。本集團僅有一項業務分部，即製造及買賣家居用品。截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團之製造及貿易業務錄得收入460,607,000港元。

### 地區分部資料

北美洲仍是本集團的首要市場，佔總收入的75.6%。收入來自其他市場包括歐洲7.2%、香港8.0%及其他9.2%。

### 主要客戶及供應商

本集團之主要供應商及客戶佔本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之採購額及銷售額百分比如下：

#### 採購額

- 最大供應商11.3%
- 五位最大供應商合計35.3%

#### 銷售額

- 最大客戶38.9%
- 五位最大客戶合計63.3%

董事、彼等之聯繫人士或任何股東（指據董事所知擁有本公司5%以上股本權益之股東）並無於上述之主要供應商或客戶中擁有任何權益。

### 財務回顧

#### 資本架構

於二零一零年四月三十日，本公司完成股份認購，而937,500,000股股份按每股0.16港元的認購價發行及配發予達美（主要股東），總現金代價為150,000,000港元。於二零一一年三月三十一日，本集團的主要借貸包括一項由交通銀行深圳分行提供為期三年的有期貸款，該筆貸款的結欠約為140,477,000港元，其他銀行貸款為29,217,000港元以及由一股東、關聯公司及一獨立第三者所提供之墊款及貸款合共約84,646,000港元。本集團所有借貸均以港幣、美元及人民幣結算，而借貸之息率分別為浮息及定息，當中約6,460,000港元為定息借貸。



## 財政資源及流動資金

於二零一一年三月三十一日，本集團之淨資產上升至242,603,000港元，每股資產淨值為9.8港仙。於該日，本集團總資產值為610,596,000港元，其中以人民幣、港元、美元及歐元計值之現金及銀行存款合計約17,371,000港元。綜合銀行借貸為港幣169,694,000元。

本公司於截至二零一一年三月三十一日止年度有增加股本，而其負債對權益比率(銀行及其他借貸除以總權益)由二零一零年三月三十一日的215.1%降低至二零一一年三月三十一日的104.9%。於二零一一年三月三十一日之負債對權益比率計算如下：

	千港元
其他應付款項	
應付關聯公司款項	28,646
第三方／關聯公司貸款	6,355
關聯公司貸款	47,619
股東貸款／應付股東款項	2,026
銀行借貸	169,694
融資租賃承擔	105
	<hr/>
總債項	254,445
	<hr/> <hr/>
總權益	242,603
	<hr/> <hr/>
負債對權益比率	104.9%
	<hr/> <hr/>

## 財務費用

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團錄得財務費用約11,921,000港元，較去年同期增加約3,706,000港元或45.11%。有關增加主要由於銀行借貸增加及市場利率上升所致。

## 行政及其他經營支出

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團錄得行政及其他經營支出約58,433,000港元，較去年同期增加約18,457,000港元或46.17%。

### 重大投資於新業務

於二零一零年四月三十日，本集團完成以代價為90,000,000港元向達美（主要股東）收購寧波市的塑膠及家居產品業務及相關製造資產。

於二零一零年十月二十五日，寧波信息科技與多名獨立第三者訂立股份轉讓協議及增資協議，而於股份轉讓及增資完成時，將擁有寧波威瑞泰的註冊資本的24.76%權益，總代價為人民幣40,000,000元。於二零一零年十二月十五日，股份轉讓協議獲執行，而收購寧波威瑞泰的12.06%權益已轉讓予寧波信息科技。寧波威瑞泰的核心業務為發展及應用供石油及天然氣行業使用之分離技術及多相測量科學。

於二零一零年十二月二十八日，本公司之全資附屬公司寧波信息科技完成以總代價人民幣約68,086,690元收購寧波立立合共8.826%股權。寧波立立乃中國領先半導體材料供應商之一。

### 資產抵押

於二零一一年三月三十一日，本集團賬面值約為153,435,000港元（二零一零年三月三十一日：164,944,000港元）的租賃土地及樓宇已作為本集團向銀行融資的抵押擔保。

### 資本開支及承擔

於二零一一年三月三十一日，本集團繼續分配合理份額之資源以用作收購、更好地利用本公司的資產及改善資本性資產，例如添置模具及新機器，從而維持效率，以及配合生產及市場需求。當中所需的資金，預期主要來自本集團的經營收入，其次來自其他貸款及股本融資。

### 或然負債

於二零一一年三月三十一日，本公司並無任何重大或然負債。

### 外幣兌換風險

本集團之貨幣資產及負債以港幣、人民幣及美元為主要結算貨幣。只要港幣仍與美元掛鈎，而中國政府對人民幣升值採取審慎且循序漸進的措施，則本集團所承受的外幣兌換風險與外匯市場廣泛預期的人民幣逐漸升值一致。由於人民幣並非國際貨幣，所以並無有效的方法來對沖。

### 僱員及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，本集團僱員有2,038名，分佈在香港及中國內地的多個辦公室及廠房。具競爭力之薪酬待遇會按員工的個人職責、資歷、經驗及表現而提供及發放。本集團為員工提供各項課程，包括管理技巧工作坊、資訊交流研討會、在職培訓及職安課程。本集團設有購股權計劃，惟於截至二零一一年三月三十一日止年度內本集團並無授予任何購股權。

## (d) 截至二零一零年三月三十一日止年度之管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

截至二零一零年三月三十一日，本集團之主要業務為製造及供應不同產品類別之家居用品，以發展及提供具有良好利潤的不同系列家居用品。

截至二零一零年三月三十一日止年度內，本集團錄得的營業額為287,224,000港元，較去年同期之251,605,000港元增加14.1%。歸屬於本公司權益持有人的截至二零一零年三月三十一日止年度利潤為8,666,000港元，而去年同期則錄得虧損10,861,000港元。本集團之每股基本盈利為0.56港仙。

於二零一零年三月三十一日，預期本集團將面對業內多項主要挑戰，分別是全球經濟危機及股東對本集團改善盈利的期望。

於二零零九年十一月二日，本公司宣佈向Big-Max收購塑膠及家居產品業務及於寧波市之相關生產資產，代價為90,000,000港元。收購事項可為本集團提供絕佳機會，以多元化發展其產品種類至更為全面之家居產品。預期本集團將享有更大客戶基礎之協同效應、增加生產效率及提高產品之品牌知名度。

於二零一零年三月三十一日，本集團會透過修訂工作組織及常規，繼續致力向全體員工灌輸節省成本、提升效率及品質的意識。此外，本集團亦會繼續監察當時經營環境的可持續性，務求從經營中獲得利潤，並會相應採取適當措施。

#### 對分部資產之評論

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團僅有一項業務分部，即製造及買賣家居用品。

#### 地區分部資料

北美洲仍是本集團的第一大市場，佔本集團總銷售額的82.8%。其他市場包括歐洲2.9%、香港7.1%、中國0.1%及其他7.1%。

#### 主要客戶及供應商

本集團之主要供應商及客戶佔本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之採購額及銷售額百分比如下：

##### 採購額

- 最大供應商13%
- 五位最大供應商合計26%

##### 銷售額

- 最大客戶72%
- 五位最大客戶合計83%

董事、彼等之聯繫人士或任何股東（指據董事所知擁有本公司5%以上股本權益之股東）並無於上述之主要供應商或客戶中擁有任何權益。

#### 財務回顧

##### 資本架構

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團之已發行股本並無任何變動。於二零一零年三月三十一日，本集團的主要借貸包括一項由中國一家銀行提供為期三年的有期貸款，該筆貸款的結欠約為102,273,000港元，其他銀行貸款為38,513,000港元以及由一股東及關聯公司所提供之墊款及貸款合共約27,173,000港元。本集團所有借貸以港幣、美元及人民幣結算，而借貸之息率分別為浮息及定息，當中約6,495,000港元為定息借貸。

## 財政資源及流動資金

於二零一零年三月三十一日，本集團之淨資產上升至78,140,000港元，每股資產淨值為5.08港仙。同時，本集團總資產值為348,080,000港元，其中以人民幣、港元、美元及歐元計值之現金及銀行存款約佔12,412,000港元。本集團的綜合借貸為168,000,000港元。

本集團負債對權益比率由二零零九年三月三十一日的205.3%，上升至二零一零年三月三十一日的215.1%。於二零一零年三月三十一日之負債對權益比率計算如下：

	千港元
其他應付款項	
關聯公司墊款	6,818
關聯公司貸款	6,355
股東貸款	14,000
銀行借貸	140,786
融資租賃承擔	140
	<hr/>
總債項	168,099
	<hr/> <hr/>
總權益	78,140
	<hr/> <hr/>
負債對權益比率	215.1%
	<hr/> <hr/>

## 財務費用

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團錄得財務費用約8,215,000港元，較去年同期減少約4,378,000港元或34.77%，有關增加主要由於配合市場趨勢增加僱員數目及薪金上調所致。

## 行政及其他經營支出

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團錄得行政及其他經營支出約39,976,000港元，較去年同期減少約4,425,000港元或9.97%，有關增加主要由於配合市場趨勢增加僱員數目及薪金上調所致。

### 重大投資新業務

於二零零九年十一月二日，本公司訂立收購協議，內容有關向Big-Max收購塑膠及家居產品業務及於寧波市之相關生產資產，代價為90,000,000港元。除此之外，本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度並無重大投資。

### 資產抵押

於二零一零年三月三十一日，本集團賬面值約為164,944,000港元(二零零九年：168,163,000港元)的租賃土地及樓宇已作為本集團向銀行融資的抵押擔保。

### 資本開支及承擔

於二零一零年三月三十一日，本集團繼續恰當地分配資源用作收購及改善資本性資產，例如添置模具及新的機器，從而維持效率，以及配合生產及市場需求。當中所需的資金，預期主要來自本集團的經營收入，其次來自其他貸款及股本融資。

### 或然負債

於二零一零年三月三十一日，本公司並無重大或然負債。

### 外幣兌換風險

本集團之貨幣資產及負債以港幣、人民幣及美元為主要結算貨幣。只要港幣仍與美元掛鈎，而中國政府對人民幣升值採取審慎且循序漸進的措施，則本集團所承受的外幣兌換風險將隨著人民幣浮動而改變。本集團監察人民幣匯率波動，並於有需要時採取適當措施。由於人民幣並非國際貨幣，所以並無有效的方法來對沖本集團現金流的規模之相關風險。但是，本集團大部份原料採購均以美元和港幣支付，而本集團大部份客戶於不同程度上亦能接受因而轉嫁予客戶的成本上升，因此能顯著減低由人民幣升值帶來的風險。

### 僱員及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，本集團僱員有1,334名，分佈在香港及內地的辦公室及廠房。通達工業按員工的個人職責、資歷、經驗及表現而發放數額具競爭力之酬金。本集團為員工舉辦各項課程，包括管理技巧工作坊、資訊交流研討會、在職培訓及職安課程。

本集團設有購股權計劃，惟截至二零一零年三月三十一日止年度內本集團並無授予任何購股權。本集團除於二零零九年十二月向本集團部分香港員工發放相等於一個月薪金之額外酬金，作為已同意的薪酬待遇之一部分外，並沒有發放年終花紅。此等安排適用於當地市場大多數員工。另外，本集團亦向深圳工廠的管理人員發放了少額獎金。



以下為盛新控股有限公司之申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)之報告全文，乃供載入本通函而編製。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

吾等於下文載列吾等有關盛新控股有限公司(「盛新」)及其附屬公司(此後統稱「目標集團」)之財務資料(包括目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之匯總財務狀況表，以及目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度(「往績記錄期間」)之匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，連同其說明附註)(「財務資料」)之報告，以供載入利時集團(控股)有限公司(「貴公司」)日期為二零一三年五月二十二日之股東通函(「通函」)。

盛新為於二零一二年十一月七日根據英屬處女群島商業公司法(二零零四年)在英屬處女群島註冊成立之有限公司。根據通函「董事會函件—B部—有關目標集團之資料」一節所述之集團重組(「重組」)，盛新將成為現時組成目標集團之各公司之控股公司，有關詳情載於下文B節附註1(b)。除上述重組外，盛新自其註冊成立日期以來並無進行任何業務。

於本報告日期，並無為盛新、豐時控股有限公司(「豐時」)、象山利時百貨有限公司(「象山利時百貨」)及寧波市鄞州啟元裝飾有限公司(「鄞州啟元」)編製經審核財務報表，原因為彼等自註冊成立／成立日期以來並無進行任何業務，或為投資控股公司及／或毋須遵守註冊成立／成立之司法權區之有關規則及規例下之法定審核規定。

現時組成目標集團之所有公司均採納十二月三十一日為彼等之財政年結日。於往績記錄期間須進行審核之組成目標集團各公司及各自核數師之名稱之詳情均載於B節附註28。此等公司之法定財務報表乃根據中華人民共和國（「中國」）財政部所頒佈之企業會計準則及企業會計制度編製。

盛新董事已根據編製下文B節所載財務資料有關之相同基準，編製目標集團於往績記錄期間之匯總財務報表（「相關財務報表」）。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年之相關財務報表乃由吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港核數準則與貴公司訂立之獨立委聘條款審核。

財務資料乃由盛新董事根據相關財務報表（並無就此作出調整）及按照香港公司條例之適用披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）編製，以供載入有關貴公司收購目標集團之通函內。

### 董事對財務資料所承擔之責任

盛新董事負責根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則（「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規定編製真實兼公允之財務資料，並對盛新董事釐定就編製並無重大錯誤陳述（無論因欺詐或錯誤）之財務資料而言屬必要之有關內部監控負責。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等按照香港會計師公會頒佈之核數指引「招股章程及申報會計師」（公告第3.340號）執行之程序就財務資料發表意見。吾等並無審核盛新、其附屬公司或目標集團於二零一二年十二月三十一日後期間之財務報表。

### 意見

吾等認為，就本報告而言，基於下文B節附註1(b)所載之編製基準之財務資料真實公允地反映目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之財務狀況以及目標集團截至該等日期止之往績記錄期間之匯總業績及現金流量。

## A 目標集團之匯總財務資料

## 1 匯總全面收益表

(以人民幣列示)

	B節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
營業額	2	749,563	884,465	844,146
銷售成本		(592,043)	(690,564)	(658,586)
毛利	2	157,520	193,901	185,560
其他收益	3	5,629	4,684	14,049
其他收入淨額	3	526	441	189
銷售及分銷開支		(65,804)	(89,730)	(98,798)
行政支出		(48,056)	(55,464)	(62,152)
經營業務溢利		49,815	53,832	38,848
投資物業估值收益	11	24,530	33,512	32,160
財務費用	4(a)	(9,622)	(17,056)	(12,436)
除稅前利潤	4	64,723	70,288	58,572
所得稅	5	(17,544)	(19,311)	(18,192)
本年度利潤		<u>47,179</u>	<u>50,977</u>	<u>40,380</u>
歸屬於：				
盛新之權益股東		39,294	43,739	34,571
非控股權益		<u>7,885</u>	<u>7,238</u>	<u>5,809</u>
本年度利潤		47,179	50,977	40,380
年內之其他全面收益 (扣除稅項)				
從自用租賃土地及樓宇重新分類至 投資物業之重估物業盈餘	8	—	—	35,132
年內全面收益總額		<u>47,179</u>	<u>50,977</u>	<u>75,512</u>
歸屬於：				
盛新之權益股東		39,294	43,739	67,946
非控股權益		<u>7,885</u>	<u>7,238</u>	<u>7,566</u>
年內全面收益總額		<u>47,179</u>	<u>50,977</u>	<u>75,512</u>

隨附附註為財務資料之一部份。

2 匯總財務狀況表  
(以人民幣列示)

		於十二月三十一日		
	B節 附註	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	10	279,938	292,020	250,913
投資物業	11	282,520	329,070	446,170
		<u>562,458</u>	<u>621,090</u>	<u>697,083</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	12	137,030	201,357	186,713
應收賬款及其他應收款項	13	101,414	100,863	213,039
應收關聯公司之款項	24(b)	720,148	1,135,417	1,196,567
受限制銀行存款	14	6,000	93,911	121,651
現金及現金等價物	15	64,339	75,260	48,147
		<u>1,028,931</u>	<u>1,606,808</u>	<u>1,766,117</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	16	304,142	468,332	510,627
應付關聯公司之款項	24(b)	139,400	448,938	657,458
銀行貸款	17(a)	663,186	378,440	399,900
本期稅項	18(a)	6,567	7,441	8,203
		<u>1,113,295</u>	<u>1,303,151</u>	<u>1,576,188</u>
<b>淨流動(負債)/資產</b>		<u>(84,364)</u>	<u>303,657</u>	<u>189,929</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>478,094</u>	<u>924,747</u>	<u>887,012</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款	17(b)	—	386,650	366,650
遞延稅項負債	18(b)	63,286	72,312	92,079
		<u>63,286</u>	<u>458,962</u>	<u>458,729</u>
<b>資產淨值</b>		<u>414,808</u>	<u>465,785</u>	<u>428,283</u>

2 匯總財務狀況表(續)  
(以人民幣列示)

		於十二月三十一日		
	B節 附註	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
資本及儲備	19			
實繳股本		120,955	121,146	121,146
儲備		238,354	283,363	243,946
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
歸屬於盛新權益股東 之總權益		359,309	404,509	365,092
非控股權益		55,499	61,276	63,191
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
權益總額		<u>414,808</u>	<u>465,785</u>	<u>428,283</u>

隨附附註為財務資料之一部份。

### 3 匯總權益變動表 (以人民幣列示)

	歸屬於盛新權益股東					非控股 權益	權益總額
	實繳資本 人民幣千元 (B節附註 19(b))	法定儲備 人民幣千元 (B節附註 19(c)(i))	物業重估 儲備 人民幣千元 (B節附註 19(c)(ii))	其他儲備 人民幣千元 (B節附註 19(c)(iii))	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	人民幣千元
二零一零年一月一日 之結餘	120,278	13,411	—	2,851	178,722	315,262	52,367 367,629
二零一零年之權益變動：							
本年度利潤及全面收益總額	—	—	—	—	39,294	39,294	7,885 47,179
收購非控股權益(B節附註20)	677	—	—	4,076	—	4,753	(4,753) —
撥至儲備	—	2,063	—	—	(2,063)	—	— —
	677	2,063	—	4,076	(2,063)	4,753	(4,753) —
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日 之結餘	120,955	15,474	—	6,927	215,953	359,309	55,499 414,808
二零一一年之權益變動：							
本年度利潤及全面收益總額	—	—	—	—	43,739	43,739	7,238 50,977
收購非控股權益(B節附註20)	191	—	—	1,270	—	1,461	(1,461) —
撥至儲備	—	967	—	—	(967)	—	— —
	191	967	—	1,270	(967)	1,461	(1,461) —
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日 之結餘	121,146	16,441	—	8,197	258,725	404,509	61,276 465,785
二零一二年之權益變動：							
本年度利潤	—	—	—	—	34,571	34,571	5,809 40,380
其他全面收益	—	—	33,375	—	—	33,375	1,757 35,132
本年度全面收益總額	—	—	33,375	—	34,571	67,946	7,566 75,512
分派予關聯公司 (B節附註19(a))	—	(10,196)	—	—	(97,167)	(107,363)	(5,651) (113,014)
撥至儲備	—	2,729	—	—	(2,729)	—	— —
	—	(7,467)	—	—	(99,896)	(107,363)	(5,651) (113,014)
於二零一二年十二月三十一日 之結餘	121,146	8,974	33,375	8,197	193,400	365,092	63,191 428,283

隨附附註為財務資料之一部份。

## 4 匯總現金流量表

(以人民幣列示)

B節 附註	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前利潤	64,723	70,288	58,572
就以下項目作調整：			
—折舊	4(c) 15,434	18,584	21,309
—融資成本	4(a) 9,622	17,056	12,436
—銀行現金之利息收入	3 (815)	(2,253)	(4,046)
—投資物業估值收益	11 (24,530)	(33,512)	(32,160)
—出售物業、廠房及設備 之收益淨額	3 (526)	(56)	(17)
營運資金變動：			
—存貨(增加)／減少	(15,700)	(64,327)	14,644
—應收賬款及其他應收 款項增加	(1,386)	(8,611)	(113,136)
—應付賬款及其他應付 款項增加	63,868	154,170	158,764
<b>經營所產生之現金淨額</b>	<b>110,690</b>	<b>151,339</b>	<b>116,366</b>
已付所得稅	18(a) (8,339)	(9,411)	(9,373)
<b>經營活動所產生之現金淨額</b>	<b>102,351</b>	<b>141,928</b>	<b>106,993</b>
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備 及投資物業之付款	(47,221)	(24,558)	(26,994)
出售物業、廠房及設備 所得款項	569	92	71
應收關聯公司款項之 減少／(增加)淨額	2,479	(77,409)	(203,060)
受限制銀行存款 增加淨額	14 (2,900)	(87,911)	(27,740)
已收來自銀行現金之利息	815	2,253	4,046
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>(46,258)</b>	<b>(187,533)</b>	<b>(253,677)</b>



**4 匯總現金流量表(續)**  
(以人民幣列示)

		截至十二月三十一日止年度		
B節	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
融資活動				
新借銀行貸款				
之所得款項	430,700	796,000	518,900	
償還銀行及其他貸款	(436,500)	(694,096)	(334,440)	
已付財務費用	(36,526)	(45,378)	(64,889)	
融資活動所(使用)／				
產生之現金淨額	(42,326)	56,526	119,571	
現金及現金等價物之				
增加／(減少)淨額	13,767	10,921	(27,113)	
一月一日之現金及現金等價物 15	50,572	64,339	75,260	
十二月三十一日				
現金及現金等價物 15	64,339	75,260	48,147	
非現金交易				

誠如B節附註16(b)、17(e)、19(a)及24(a)所述，目標集團轉讓若干資產及負債予關聯公司，而所轉讓之資產淨值乃通過轉讓法定儲備及保留溢利予同一間關聯公司之方式支付。

隨附附註為財務資料之一部份。

**B 匯總財務資料之附註**

(除另有所指者外，以人民幣列示)

**1 重大會計政策****(a) 遵例聲明**

本報告所載之財務資料乃根據香港財務報告準則(該統稱包括香港會計師公會所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)及相關詮釋)編製。所採納之重大會計政策之進一步詳情載於本B節餘下部份。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，目標集團已就往績記錄期間採納所有適用之新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於截至二零一二年十二月三十一日止會計期間尚未生效之任何新訂及經修訂準則或詮釋除外。於二零一二年一月一日開始之會計期間已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於B節附註27。

財務資料亦遵守香港公司條例之披露規定及上市規則之適用披露規定。

下文所載之會計政策已貫徹應用至財務資料所呈列之所有年度。

**(b) 編製及呈列基準**

於通函「董事會函件—B部—有關目標集團之資料」一節所述之重組前，當時組成目標集團之各公司之業務主要由達美(寧波)電器有限公司(「達美(寧波)電器」)及寧波新江廈股份有限公司(「新江廈」)及其十七間附屬公司(「新江廈集團」)進行。作為目標集團所進行重組之一部份，盛新於二零一二年十一月七日在英屬處女群島註冊成立，以通過全資附屬公司—豐時收購組成目標集團之公司之若干業務，並成為目標集團之控股公司。盛新通過豐時所收購之公司包括達美(寧波)電器、新江廈及新江廈集團十七間附屬公司其中八間(有關進一步詳情，見下列公司名單)，而其他九間附屬公司按新江廈所確認之投資成本被轉讓予關聯方(「承讓人」)。於往績記錄期間，參與重組之所有公司(即盛新、豐時、達美(寧波)電器、新江廈及保留之八間附屬公司、轉讓予關聯人士之九間附屬公司及承讓人)均由相同最終權益股東李立新先生(「控股股東」)所控制。

由於現時組成目標集團之各公司於重組前後均由控股股東所控制，因而控股股東仍然承擔相應風險及享有相應利益，故財務資料已採用滙總會計基準編製，猶如目標集團已一直存在。現時組成目標集團之各公司之資產淨值採用控股股東角度之賬面值予以合併。控股股東以外之權益持有人於現時組成目標集團之各公司中之股權於財務資料內呈列為非控股權益。於編製財務資料時，被轉讓予承讓人之九間附屬公司已被撤除，猶如彼等從未於目標集團內。上述轉讓產生之應收承讓人之款項已於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之匯總財務狀況表內列於「應收關聯公司之款項」標題下。

目標集團於往績記錄期間之匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表(誠如A節所載)包括組成目標集團之各公司於往績記錄期間(或倘公司於二零一零年一月一日以後註冊成立/成立,則指彼等各自註冊成立/成立日期起至二零一二年十二月三十一日止期間)之營運業績,猶如於重組後之集團架構於整個往績記錄期間已一直存在。目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之匯總財務狀況表(誠如A節所載)已獲編製,以呈列現時組成目標集團之各公司於各自日期之財務狀況,猶如於完成重組後之集團架構於各自日期已存在。

所有重大之集團內公司間交易及結餘於合併時已對銷。

於本報告日期,盛新於以下附屬公司(彼等均為私人公司)中擁有直接或間接權益。此等附屬公司之詳情載列如下:

附屬公司名稱	成立/註冊成立 地點及日期	註冊/ 已發行及繳足 資本之詳情	盛新權益股東 應佔之股權		主要業務
			直接	間接	
寧波新江廈股份有限公司*	中國 一九九三年十一月八日	人民幣 60,000,000元	-	95%	批發家居產品及 酒類以及飲料、 經營百貨 商店及向集團 公司提供融資
寧波新江廈連鎖超市 有限公司*(「新江廈 連鎖超市」)	中國 二零零一年十二月三十一日	人民幣 30,000,000元	-	77.9%	經營超市
鄞州啟元*	中國 二零零二年十月二十五日	人民幣 600,000元	-	95%	提供裝飾服務及 買賣裝飾材料
寧波新江廈家電百貨 批發有限公司* (「新江廈家電」)	中國 二零零四年九月二十一日	人民幣 10,000,000元	-	95%	批發及安裝 家用電器
達美(寧波)電器有限公司*	中國 二零零六年六月一日	7,641,679 美元	-	100%	製造及銷售家用 電器及塑膠產品

附屬公司名稱	成立／註冊成立 地點及日期	註冊／ 已發行及繳足 資本之詳情	盛新權益股東 應佔之股權		主要業務
			直接	間接	
象山利時百貨 有限公司*	中國 二零零八年一月十四日	人民幣 20,000,000元	-	95%	物業管理及 經營百貨商店
寧波新江廈物流 有限公司* (「新江廈物流」)	中國 二零零八年四月七日	人民幣 5,000,000元	-	77.9%	提供運輸及物流服務
寧波江東新江廈超市 有限公司*	中國 二零一一年四月二十七日	人民幣 1,000,000元	-	77.9%	經營超市
桐廬利時超市有限公司* 「桐廬利時超市」	中國 二零一一年九月二十一日	人民幣 1,000,000元	-	77.9%	經營超市
寧波利時超市有限公司*	中國 二零一一年十一月十四日	人民幣 1,000,000元	-	77.9%	經營超市
豐時控股有限公司**	香港 二零一二年十一月二十一日	1港元	100%	-	投資控股

\* 此等公司為於中國大陸成立之有限責任公司。此等實體之英文譯名僅供參考。此等實體之官方名稱為中文。

\*\* 此公司為於中國大陸境外註冊成立之有限責任公司。

#### (c) 計量基準

財務資料以人民幣呈列，並約整至最接近之千位數。其乃根據歷史成本法編製，惟投資物業乃按彼等之公允值列賬除外（見B節附註1(f)）。

#### (d) 使用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則之財務資料需要管理層作出影響政策應用及資產、負債、收益及開支之已呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及相信在具體情況下屬合理的各類其他因素，而其結果構成作出有關無法從其他資料來源輕易獲得之資產及負債之賬面值的判斷之基準。實際結果可能與此等估計不同。

估計及相關假設乃按持續經營基準予以審閱。會計估計之修訂，倘僅影響修訂估計之期間，則於修訂估計之期間內確認，或倘修訂影響本期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間內確認。

管理層於應用對財務資料有重大影響之香港財務報告準則時所作出之判斷及估計不明朗因素之主要來源於B節附註25內討論。

**(e) 附屬公司及非控股權益**

附屬公司為目標集團所控制之實體。當目標集團有權監控實體之財政及經營政策從而自其活動獲取利益，則目標集團已持有該實體之控制權。

於附屬公司的投資從控制開始日期起直至該控制停止日期止匯總入匯總財務資料。集團內公司間結餘及交易及集團內公司間交易產生的未變現溢利於編製匯總財務資料時全數對銷。集團內公司間交易導致的未變現虧損以相同於未變現收益之方法撇銷，但只限於無減值證據的情況。

非控股權益指並無直接或間接歸屬於盛新的附屬公司股權，而就此而言，目標集團並無與該等股權之持有人達成令目標集團整體上要為該等符合金融負債定義的股權履行合約責任的任何附加條款。就各項業務合併而言，目標集團可選擇按公允值或按彼等分佔附屬公司之可識別資產淨值之比例計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於匯總財務狀況表之權益項下，以與歸屬於盛新權益股東應佔權益區分。於目標集團業績內之非控股權益在匯總收益表及匯總全面收益表中呈列為年內分配予非控股權益與盛新權益股東之總溢利或虧損及全面收益總額。

目標集團於一間附屬公司之股權變動（並無導致失去控制權）列作權益交易，並對合併權益中之控股及非控股權益之金額作出調整，以反映有關股權之變動，惟並無對商譽作出任何調整及並無確認任何損益。

**(f) 投資物業**

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇（見B節附註1(h)），以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。

投資物業按公允值列賬，惟其於報告期末仍在建築或開發，而其公允值於當時未能可靠地釐定者則除外。因公允值變動產生或來自報廢或出售投資物業之任何收益或虧損於損益表內確認。投資物業之租金收入按B節附註1(r) (iii)內所述進行會計處理。

**(g) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備於財務狀況表內以成本減累計折舊及減值虧損列賬（見B節附註1(i)(ii)）。

自建物業、廠房及設備項目之成本包括材料成本、直接工資、初步估計（倘有關）拆卸及移除項目與還原舊址的成本，以及適當比例之生產支出及借貸成本（見B節附註1(t)）。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生損益以出售所得款項淨額與項目賬面值間之差額釐定，並於報廢或出售當日在收益表中確認。

下列物業、廠房及設備項目之折舊按以下估計可使用年限以直線法撇銷其成本(減去其估計剩餘價值，如有)計算：

	估計可使用年期
— 租賃土地及樓宇	未到期租期及其估計可使用年期兩者中之較短者
— 租賃裝修	3至10年
— 傢俬、裝置及設備	3至10年
— 汽車	4至5年

倘物業、廠房及設備項目之部分有不同可使用年限，則該項目之成本值會按合理基準分配至各部分，而各部分會個別折舊。資產之可使用年限及其剩餘價值(如有)均會每年進行審閱。於完工並準備好供其擬定用途前，不會就在建工程進行折舊撥備。

倘物業用途由持作自用更改為投資物業時，物業乃重新計量至公允值，並重新分類為投資物業。是項重新計量所產生之任何收益乃於收益表確認，直至撥回先前就特定物業作出之減值虧損為限，剩餘收益則於其他全面收益確認，並於權益之重估物業儲備呈列。所確認之任何虧損將於收益表即時確認。

#### (h) 租賃資產

倘目標集團決定在約定的時期內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串付款的安排，則包括一項交易或連串交易之該項安排為或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容的估值而作出並不計是否該安排採取法律形式的租賃。

##### (i) 租賃予目標集團資產之分類

目標集團根據租賃持有之資產，而其中絕大部分風險及擁有權利益均轉移至目標集團之租約乃分類為融資租約。不會轉移絕大部分風險及擁有權利益之租賃乃分類為經營租約。

##### (ii) 經營租約費用

如屬目標集團通過經營租約使用資產之情況，則根據租賃作出之付款會於租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額在損益表扣除，惟如有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則例外。租賃優惠於損益表確認為租賃淨付款總額之組成部分。或有租金在其產生之會計期間內在損益表扣除。

根據經營租約所持有土地之收購成本於租賃期內以直線法攤銷，惟該物業分類為投資物業(見B節附註1(f))則例外。

#### (i) 資產減值

##### (i) 應收款項之減值

應收款項若以成本或攤銷成本列示，將會於每個報告期末被審閱以確定有否客觀減值證據。客觀減值證據包括目標集團注意到以下一項或多項虧損事項之顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠付款；



- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 對債務人有不利影響之技術、市場、經濟或法律環境之重大變動。

若存在任何有關證據，如貼現影響重大，減值虧損乃按應收款項之賬面金額與估計未來現金流量按應收款項原有之實際利率（即在初始確認該等應收賬款時計算之實際利率）貼現之現值兩者之差額計量。如該等按攤銷成本列賬之應收款項具備類似之風險特徵，如類似之逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關評估會同時進行。應收款項之未來現金流量會根據與該類應收款項具有類似信貸風險特徵應收款項之過往虧損情況一同評估減值。

若於其後的期間，減值虧損數額減少，而有關減少可客觀地與在確認減值虧損後發生的事件聯繫，則減值虧損會透過收益表撥回。減值虧損撥回不得導致應收款項賬面金額超出若在以往年度沒有確認減值虧損之金額。

減值虧損與相應應收款項直接撇銷，惟其可收回性被視為難以預料但並非微乎其微之應收賬款除外。在此情況下，呆壞賬的減值虧損以撥備賬記錄。倘目標集團確認能收回應收賬款的機會微乎其微，則視為不可收回之金額會直接與應收賬款撇銷，而在撥備賬中就該債務保留的任何金額會被撥回。倘之前計入撥備賬的款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於收益表內確認。

#### (ii) 其他資產之減值

目標集團會在報告期末審閱內部及外部資料，以確定物業、廠房及設備是否出現減值跡象，或以往確認的減值虧損是否不再存在或已經減少。

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

##### — 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允值減出售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產所產生的現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）來釐定可收回金額。

##### — 確認減值虧損

每當資產或其所屬的賺取現金單位的賬面金額超過其可收回金額，即會於收益表中確認減值虧損。就賺取現金單位確認的減值虧損，會分配予按比例減少該單位（或一組單位）中資產的賬面金額，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身的公允值減銷售成本或使用價值（若能釐定）。



— 撥回減值虧損

倘用以釐定收回金額之估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回。

撥回之減值虧損以倘過往年度並未確認減值虧損而應已釐定之資產賬面金額為限。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度內計入收益表。

**(j) 存貨**

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。就持作批發用途之商品而言，成本乃按加權平均成本公式計算，而就持作零售用途之商品而言，成本乃按先進先出成本公式計算，成本包括採購成本及將存貨運至現址及使其達至現時狀況所產生之成本。

可變現淨值按在日常業務過程中之估計售價，減去估計進行出售所需之其他成本計算。

於出售存貨後，其賬面值計入相關收益確認之期間之費用。存貨撇減至可變現淨值之任何撇減金額和虧損之金額確認為撇銷或虧損發生之期間之費用。撥回就存貨撇減之任何金額乃於撥回產生之期間確認為已確認存貨之減值及列作一項開支。

**(k) 應收款項**

應收款項最初按公允值確認，其後用實際利率法按攤銷成本減呆賬之減值列值（見B節附註1(i) (i)），惟應收款項為向關聯人士作出無固定還款期之免息貸款或折現之影響並不重大者除外。在該等情況下，應收賬項按成本減呆賬之減值列值（見B節附註1(i) (i)）。

**(l) 計息借貸**

計息借貸初步按公允值減應計之交易成本計算。初步確認後，計息借貸按攤銷成本連同初步確認金額與於借貸期內在收益表確認的贖回價值之間之任何差額，以及用實際利率法計算的任何利息及應付費用列賬。

**(m) 應付款項**

應付款項最初按公允值確認，並其後按攤銷成本列值，除非折現之影響並不重大，在此情況下則按成本列值。

**(n) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時兌換為已知數額之現金之短期高流動投資，該等投資所面對之價值變動風險並不重大。

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利以及界定退休計劃供款

薪酬、年度分紅、有薪年假、界定退休計劃供款以及非貨幣性福利的成本於目標集團僱員提供相關服務年度內計提。如此等付款或結算獲遞延及影響屬重大，則按其現值列值。

(ii) 終止僱員福利

終止僱員福利僅於目標集團具備詳細、正式及不可能撤回方案之情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

(p) 所得稅

年內之所得稅包括即期及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動均於收益表內確認，惟與業務合併、於其他全面收益內確認之項目或直接與權益有關者除外，於該情況下，稅項之相關金額分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項是根據年內應課稅收入，按報告期末已頒行或大致已頒行之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項之資產及負債乃分別來自資產及負債項目為財務報告目的所呈列之賬面值，與其就稅基計算之賬面值之可扣稅或須課稅暫時差額。

除若干有限之特別情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產（只限於未來有可能產生之應課稅利潤以使該資產得以使用）均被確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差異之同一期間或遞延稅項資產所產生稅務虧損可予撥回或結轉之期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使稅項虧損或抵免之期間內轉回。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括：產生自不影響會計或應稅溢利（如屬業務合併的一部分則除外）之資產或負債之初步確認之暫時差異，以及於附屬公司之投資之暫時差異，如為應課稅差異，只限於目標集團控制轉回時間而且在可預見未來不大可能轉回之差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於在將來可能轉回的差異。

對於根據B節附註1(f)所列會計政策以公允值入賬之投資物業，所確認之遞延稅項金額乃按照假設於報告日期將該等資產以賬面值出售所適用之稅率進行計量，除非該物業為可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式之目的為不透過出售形式使用該物業包含的絕大部分經濟利益。對於所有其他情況，所確認之遞延稅項金額，乃按照各資產及負債項目預期之變現或償還方式，以其賬面值及於報告期末所頒行或大致頒行之稅率所計算。遞延稅項資產及負債並未以折現法計算。

遞延稅項資產之賬面值會於報告期末予以評估。當不再可能產生足夠應課稅溢利以使用相關之稅務利益，則相應地調低其賬面值。但如可能有足夠應課稅溢利，該減值將被撥回。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及當中之變動乃各自分開呈列及不予沖銷。只有當符合以下之額外條件，而目標集團擁有以本期稅項資產沖銷稅項負債之法律權利，即期稅項資產才會與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，目標集團計劃以淨額方式結算，或同時變現資產及償還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，如該資產及負債所產生之所得稅乃為同一個稅務機關所徵收，而：
  - 稅項乃為同一個繳稅單位；或
  - 對不同繳稅單位，但於每一個未來期間，意料到可觀之遞延稅項負債或資產將被償還或回收，計劃以淨額方式變現本期之稅項資產及償還本期稅項負債或同時變現及償還。

**(q) 撥備及或然負債**

當目標集團因過往事件而須負上法律或推定責任，可能須為處理該責任而導致付出經濟效益及於有關金額可作出可靠估計時，則須為未能確定何時發生或數額的其他負債計提撥備。當數額涉及重大的時間價值時，處理該責任的撥備以預計所需支出的現有價值呈列。

如果付出經濟效益的可能性較低，或其數目未能可靠地預測，則有關責任披露為或然負債，除非經濟效益外流的可能性極微。當可能發生的責任的存在將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，此等責任亦披露為或然負債，除非付出經濟效益的可能性極微。

**(r) 收益確認**

收益按已收或應收代價之公允值計量。收益只會於有關經濟利益有可能流入目標集團並能可靠地計量該收入及成本（如適用）之情況下，方會按下列基準於收益表內確認：

**(i) 銷售貨品及聯營專櫃銷售收入淨額**

銷售貨品及聯營專櫃銷售收入淨額於客戶接受貨品及有關風險及擁有權時確認為收益。收益或收入淨額不包括增值稅或其他銷售稅，且已經扣除任何銷售折扣。倘到期代價之收回存在重大不確定性，貨物可能被退回，或仍持續參與貨物管理，則不會確認收益或收入淨額。

**(ii) 服務費收入**

經營百貨商店以及超市之服務費收入於提供相關服務時確認。

(iii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋期間內，以等額在收益表中確認，但如有其他基準能更清晰地反映使用的租賃資產所產生的收益模式則除外。授出之租賃獎勵在收益表中確認為應收淨租金總額的組成部份。或然租金於其賺得之會計期間內確認為收益。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法，於產生時確認入賬。

(v) 政府補助

倘可合理確信會收到政府補助且目標集團符合政府補助的附帶條件，則會於財務狀況表初始確認政府補助。補償目標集團所產生開支之補助，於開支產生期間按系統基準在收益表確認為收益。補償目標集團資產成本之補助自資產賬面值扣除，其後於資產可用年限通過減折舊開支在收益表中實際確認。

(s) 外幣換算

年內之外幣交易按交易日之外幣匯率換算為與其有關實體之功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末之外幣匯率換算為與其有關實體之功能貨幣，匯總盈虧在收益表中確認。

根據外幣歷史成本計量之非貨幣資產及負債乃使用交易當日釐定之外匯匯率換算為與其有關之實體之功能貨幣。

使用人民幣以外之功能貨幣計值之經營業績按交易當日釐定之外匯匯率之概約匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末之外匯收市匯率換算為人民幣。所產生之匯總差額於其他全面收益確認並於匯總儲備之權益中獨立累計。

(t) 借貸成本

與收購、建設或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本會資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於其產生期間支銷。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在用於資產的開支產生、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必需的準備工作進行期間開始資本化。當使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

**(u) 關聯方**

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制目標集團；
  - (ii) 對目標集團有重大影響；或
  - (iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與目標集團有關聯：
- (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司。
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業）。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 實體為目標集團或與目標集團有關聯之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
  - (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層成員。

個人的近親家庭成員指預期可影響，或受該個人影響他們與該實體交易的家庭成員。

**(v) 分部報告**

經營分部及財務資料內呈報之各分部項目之金額自定期提供予目標集團之最高執行管理層之財務資料中識別出來，以將資源分配至目標集團之各項業務及地理位置及評估目標集團的各項業務及地理位置之表現。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境之性質方面相似，否則各個重大經營分部不會進行合算。個別非重大之經營分部，如果符合上述大部分標準，則可進行合算。

目標集團之營業額主要源自其於中國之零售及批發客戶，而目標集團之經營資產絕大部份位於中國。因此，並無提供根據客戶及資產所在地理區域劃分之分部分析。

## 2 營業額及分部報告

## (a) 營業額

目標集團之主要業務是在中國經營百貨商店及超市、批發酒類、飲料及電器以及物業租賃。

營業額指向零售及批發客戶售出之商品銷售價值(扣除增值稅或其他銷售稅及折讓)、聯營專櫃銷售淨收入、來自經營租賃之租金收入及其他服務費收入。於往績記錄期間內，已確認之各主要收益類別及淨收入金額之分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銷售貨品			
—零售	400,633	487,598	456,268
—批發	270,116	304,331	294,467
聯營專櫃銷售之淨收入	38,687	42,938	38,238
經營租賃之租金	9,603	13,253	22,223
其他服務費收入	30,524	36,345	32,950
	<u>749,563</u>	<u>884,465</u>	<u>844,146</u>

目標集團之客戶群多樣化，並無客戶與目標集團之交易額超過目標集團於往績記錄期間營業額之10%。有關集中信貸風險之詳情載於B節附註21(a)。

## 與總收益有關之資料

總收益指銷售商品、計入零售客戶之聯營專櫃銷售、經營租賃之租金收入以及向租戶收取之管理服務費收入之總額(扣除增值稅或其他銷售稅及折讓)。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銷售貨品			
—零售	400,633	487,598	456,268
—批發	270,116	304,331	294,467
聯營專櫃銷售之總收入	235,760	241,643	242,579
經營租賃之租金	9,603	13,253	22,223
其他服務費收入	30,524	36,345	32,950
	<u>946,636</u>	<u>1,083,170</u>	<u>1,048,487</u>

與目標集團之主要業務有關之進一步詳情披露於下文。



## (b) 分部報告

目標集團通過業務類型管理其業務。就資源分配及表現評估而言，為符合向目標集團之最高級執行管理層作內部報告資料方式，目標集團已按以下三個可報告分部進行呈報。除下文所述之彙集外，概無經營分部合併以構成以下可報告分部：

- 超市：此分部管理超市業務。
- 百貨商店：此分部管理百貨商場業務。於二零一二年十二月，目標集團出租兩間百貨商場業務其中一間之全幢，因此目標公司不再經營此百貨商場。高級執行管理層將租賃此百貨商場視作一項獨立業務－「物業租賃」。然而，由於上述分部變動乃於二零一二年十二月進行，而所租出物業之分部表現及業績對目標集團其他分部及目標集團整體而言並不重大，此「物業租賃」分部已合併入「百貨商店」分部內。
- 批發：此分部進行酒類及飲料及電器之批發。

## (i) 分部資料

就於分部間評估分部表現及分配資源而言，目標集團之高級執行管理層監測各個可報告分部之應佔業績，其基準如下：

收入及收益淨額以及開支乃參照該等分部所產生收入及收益淨額（包括分部間銷售）以及該等分部所產生之開支分配至可報告分部。分部間銷售乃參考就類似訂單向外部人士收取之價格定價。除分部間銷售外，分部之間所提供支援並不予計量。

用於報告分部溢利之方法為毛利法。目標集團之營運開支（如銷售及分銷開支以及行政開支）以及資產及負債並無由目標集團之高級執行管理層按分部監測。因此，並無呈報有關分部資產及負債之資料或有關資本開支、利息收入及利息開支之資料。

以下所載有關目標集團之可報告分部資料乃提供予目標集團之最高級管理層，以供彼等就往績記錄期間分配資源及評估分部表現。

	截至二零一零年十二月三十一日止年度			
	超市	百貨商場	批發	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶之收入				
及收益淨額	437,062	40,459	272,042	749,563
分部間收益	—	—	4,406	4,406
可報告分部收入及收益淨額	<u>437,062</u>	<u>40,459</u>	<u>276,448</u>	<u>753,969</u>
可報告分部毛利	<u>93,532</u>	<u>39,657</u>	<u>24,331</u>	<u>157,520</u>



	截至二零一一年十二月三十一日止年度			
	超市	百貨商店	批發	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶之收入				
及收益淨額	531,420	41,825	311,220	884,465
分部間收益	—	—	8,519	8,519
可報告分部收入及收益淨額	<u>531,420</u>	<u>41,825</u>	<u>319,739</u>	<u>892,984</u>
可報告分部毛利	<u>109,580</u>	<u>40,785</u>	<u>43,536</u>	<u>193,901</u>

	截至二零一二年十二月三十一日止年度			
	超市	百貨商店	批發	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶之收入				
及收益淨額	507,859	39,187	297,100	844,146
分部間收益	—	—	2,457	2,457
可報告分部收入及收益淨額	<u>507,859</u>	<u>39,187</u>	<u>299,557</u>	<u>846,603</u>
可報告分部毛利	<u>100,311</u>	<u>38,566</u>	<u>46,683</u>	<u>185,560</u>

## (ii) 可報告分部收入及收益淨額之對賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入及收益淨額			
可報告分部收入及收益淨額	753,969	892,984	846,603
對銷分部間收益	<u>(4,406)</u>	<u>(8,519)</u>	<u>(2,457)</u>
匯總營業額 (B節附註2(a))	<u>749,563</u>	<u>884,465</u>	<u>844,146</u>

## 3 其他收益及其他收入淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
其他收益			
來自銀行現金之利息收入	815	2,253	4,046
政府補助	4,814	2,431	8,108
其他	—	—	1,895
	<u>5,629</u>	<u>4,684</u>	<u>14,049</u>
其他收入淨額			
出售物業、廠房及設備之淨收益	526	56	17
其他	—	385	172
	<u>526</u>	<u>441</u>	<u>189</u>

## 4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

## (a) 財務費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息開支	33,799	40,793	59,026
銀行收費及其他融資成本	2,727	4,585	5,863
	<u>36,526</u>	<u>45,378</u>	<u>64,889</u>
來自墊付予關聯公司款項 之利息收入 (見B節附註24(a))	(26,904)	(28,322)	(52,453)
	<u>9,622</u>	<u>17,056</u>	<u>12,436</u>

概無借貸成本於往績記錄期間內資本化。

## (b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	44,599	57,741	60,502
向定額供款退休計劃供款 (附註(i))	2,888	3,819	3,670
	<u>47,487</u>	<u>61,560</u>	<u>64,172</u>

附註：

- (i) 目標集團於中國成立之附屬公司之僱員參與地方政府機構管理之定額供款退休福利計劃，據此該等附屬公司須按僱員基本薪金之12%向該等計劃供款。該等附屬公司僱員於達致正常退休年齡時有權根據上述退休計劃享有按中國平均薪資水平百分比計算之退休福利。

除上述供款外，目標集團並無支付其他退休福利之進一步責任。

## (c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
折舊 (B節附註10)	15,434	18,584	21,309
核數師酬金			
— 法定核數服務	160	280	320
有關物業之經營租賃費用	10,785	16,300	25,872
存貨成本 (B節附註12(b))	<u>592,043</u>	<u>690,564</u>	<u>658,586</u>

## 5 匯總全面收益表內之所得稅

## (a) 匯總全面收益表內之稅項指：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期稅項			
一年內中國所得稅撥備 (B節附註18(a))	9,990	10,285	10,135
遞延稅項			
一暫時性差異之產生及撥回 (B節附註18(b))	7,554	9,026	8,057
	<u>17,544</u>	<u>19,311</u>	<u>18,192</u>

## (b) 按適用稅率稅項開支與會計溢利之對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>64,723</u>	<u>70,288</u>	<u>58,572</u>
除稅前溢利之預期稅項， 按有關司法權區之溢利 所適用之稅率計算(附註(i))	16,181	17,572	14,643
毋須課稅收入之稅務影響	(172)	(866)	(953)
不可扣稅開支之稅務影響	693	738	1,239
未確認未動用稅項虧損之 稅務影響	842	1,867	3,263
所得稅	<u>17,544</u>	<u>19,311</u>	<u>18,192</u>

## 附註：

- (i) 於往績記錄期間，盛新於中國成立之附屬公司須按稅率25%繳納中國企業所得稅。

## 6 董事之酬金

盛新之唯一董事李立新先生於往績記錄期間並無自目標集團收取任何酬金。

於往績記錄期間，並無已付董事之款項，以作為其退任或失去目標集團之職務之補償，或作為加盟之獎勵。於往績記錄期間，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 7 最高薪酬人士

於往績記錄期間，於五名最高薪酬人士中，並無董事。有關該等五名最高薪酬人士之酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,292	2,021	2,191
酌情花紅	666	2,260	1,700
退休計劃供款	38	63	62
	<u>1,996</u>	<u>4,344</u>	<u>3,953</u>

最高薪酬人士之酬金於以下範圍內：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
零港元至1,000,000港元	4	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—	1
3,000,001港元至3,500,000港元	—	1	—
	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>

於往績記錄期間，並無已付或應付此等僱員之酬金，作為加入或於加入目標集團後之獎勵或作為失去職務之補償。

## 8 其他全面收益

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
從自用租賃土地及樓宇重新分類 至投資物業之重估物業盈餘			
– 除稅前款項 (B節附註11(b))	—	—	46,842
– 稅項開支 (B節附註18(b))	—	—	(11,710)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
扣除稅項後淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,132</u>

## 9 每股盈利

並無呈列每股盈利資料，原因為就財務資料而言，包括每股盈利資料並不被認為有意義，理由是重組於二零一二年十二月三十一日並未完成及目標集團於往績記錄期間之業績之編製乃按匯總基準。

## 10 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於二零一零年一月一日	272,312	30,851	49,098	2,916	355,177
添置	25,360	11,335	4,764	566	42,025
出售	—	—	(661)	(135)	(796)
於二零一零年十二月三十一日	297,672	42,186	53,201	3,347	396,406
累計折舊：					
於二零一零年一月一日	(56,279)	(10,757)	(32,991)	(1,760)	(101,787)
本年度撥備	(6,958)	(3,273)	(4,818)	(385)	(15,434)
出售時撥回	—	—	624	129	753
於二零一零年十二月三十一日	(63,237)	(14,030)	(37,185)	(2,016)	(116,468)
賬面淨值：					
於二零一零年十二月三十一日	234,435	28,156	16,016	1,331	279,938
成本：					
於二零一一年一月一日	297,672	42,186	53,201	3,347	396,406
添置	6,383	13,650	8,710	1,959	30,702
出售	—	—	(101)	(630)	(731)
於二零一一年十二月三十一日	304,055	55,836	61,810	4,676	426,377
累計折舊：					
於二零一一年一月一日	(63,237)	(14,030)	(37,185)	(2,016)	(116,468)
本年度撥備	(7,307)	(5,034)	(5,643)	(600)	(18,584)
出售時撥回	—	—	97	598	695
於二零一一年十二月三十一日	(70,544)	(19,064)	(42,731)	(2,018)	(134,357)
賬面淨值：					
於二零一一年十二月三十一日	233,511	36,772	19,079	2,658	292,020

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於二零一二年一月一日	304,055	55,836	61,810	4,676	426,377
添置	—	11,234	6,504	616	18,354
重新分類至投資物業 (B節附註11(b))	(43,266)	—	—	—	(43,266)
出售	—	—	(228)	—	(228)
於二零一二年十二月三十一日	260,789	67,070	68,086	5,292	401,237
累計折舊：					
於二零一二年一月一日	(70,544)	(19,064)	(42,731)	(2,018)	(134,357)
本年度撥備	(7,238)	(6,569)	(6,653)	(849)	(21,309)
重新分類至投資物業 (B節附註11(b))	5,168	—	—	—	5,168
出售時撥回	—	—	174	—	174
於二零一二年十二月三十一日	(72,614)	(25,633)	(49,210)	(2,867)	(150,324)
賬面淨值：					
於二零一二年十二月三十一日	188,175	41,437	18,876	2,425	250,913

(a) 若干租賃土地及樓宇被用作目標集團及由控股股東控制之關聯公司所取得銀行貸款之抵押品，進一步詳情載於B節附註17(c)及B節附註23。

(b) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，總賬面淨值分別為人民幣19,190,000元、人民幣18,723,000元及人民幣18,255,000元之若干物業之物業證書尚未獲得。



## 11 投資物業

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
估值：			
於一月一日	257,990	282,520	329,070
添置	—	13,038	—
重新分類自物業、廠房及設備 (附註(b))	—	—	38,098
公允值調整			
— 計入匯總收益表	24,530	33,512	32,160
— 計入物業重估儲備 (B節附註8及11(b))	—	—	46,842
於十二月三十一日	<u>282,520</u>	<u>329,070</u>	<u>446,170</u>

## (a) 重估投資物業

目標集團之投資物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日按公開市值基準參考有關市場上可獲得之可比較出售交易及(倘合適)考慮基於收益資本化方法之估值結果予以重估。估值乃由獨立測量公司戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)進行，該公司當中之若干員工為香港測量師學會的資深會員，擁有近期評估位置及類別與被估值物業類似之物業之經驗。

## (b) 重新分類自物業、廠房及設備

於二零一二年十二月，由於目標集團決定將一項原用作目標集團之百貨商場業務的物業出租予第三方(見B節附註2(b))，因此目標集團將此項物業由物業、廠房及設備轉移至投資物業。於轉移日期，此物業之賬面值及公允值分別為人民幣38,098,000元及人民幣84,940,000元。公允值乃根據戴德梁行按上文B節附註11(a)所述之相同基準進行之估值而釐定。此物業賬面值及公允值之差額人民幣46,842,000元乃於權益之物業重估儲備入賬。

## (c) 若干投資物業被用作目標集團及由控股股東控制之關聯公司所取得銀行貸款之抵押品，進一步詳情載於B節附註17(c)及B節附註23。

## 12 存貨

## (a) 匯總財務狀況表內之存貨包括：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
商品	136,939	201,087	186,570
低價值消費品	91	270	143
	<u>137,030</u>	<u>201,357</u>	<u>186,713</u>

(b) 於往績記錄期間獲確認為開支並計入匯總全面收益表之存貨之金額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已售出存貨之賬面值	591,360	688,740	654,659
存貨損失	683	1,824	3,927
	<u>592,043</u>	<u>690,564</u>	<u>658,586</u>

### 13 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收賬款產生自：			
— 超市及百貨商店營運	5,512	3,778	1,723
— 批發業務	20,183	11,737	19,241
	<u>25,695</u>	<u>15,515</u>	<u>20,964</u>
應收票據	836	3,111	113,680
	<u>26,531</u>	<u>18,626</u>	<u>134,644</u>
購買存貨之預付款項	50,428	60,874	53,873
經營租賃開支之預付款項及按金	7,059	6,386	9,597
購買物業、廠房及設備之預付款項	11,582	2,420	1,460
其他	5,814	12,557	13,465
	<u>101,414</u>	<u>100,863</u>	<u>213,039</u>

除於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別為人民幣4,014,000元、人民幣6,015,000元及人民幣6,668,000元之按金外，所有貿易及其他應收賬款預期於一年內收回或確認為開支。

#### (a) 賬齡分析

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日應收賬款及應收票據根據發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一個月內	25,440	17,025	21,614
一個月至三個月	130	1,601	—
三個月以上	961	—	113,030
	<u>26,531</u>	<u>18,626</u>	<u>134,644</u>

目標集團之信貸政策之進一步詳情載於B節附註21(a)。

## (b) 並無減值之應收款項及應收票據

個別或共同並無被認為減值之應收賬款及應收票據之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
並無逾期或減值	25,570	18,626	134,644
逾期一個月至三個月	961	—	—
	<u>26,531</u>	<u>18,626</u>	<u>134,644</u>

並無逾期或減值之應收款項與近期並無違約記錄之大量客戶有關。

逾期但並無減值之應收款項與過往並無違約記錄，與目標集團有良好往績記錄之客戶有關。根據過往經驗，管理層相信，就此等結餘而言，無需作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動，而結餘仍被認為可悉數收回。目標集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

## 14 受限制銀行存款

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
發行銀行票據之有抵押存款 (B節附註16)	6,000	77,611	105,651
銀行貸款之有抵押存款 (B節附註17(c))	—	16,300	—
關聯公司所取得銀行貸款之有抵押存款 (B節附註23)	—	—	16,000
	<u>6,000</u>	<u>93,911</u>	<u>121,651</u>

## 15 現金及現金等價物

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>64,339</u>	<u>75,260</u>	<u>48,147</u>

目標集團於中國的超市及百貨商店營運及批發以及物業租賃業務均以人民幣進行。人民幣乃不可自由兌換之貨幣，資金匯出中國須遵守中國政府所頒佈之外匯管制之有關規則及規例。

## 16 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應付賬款產生自以下各項：			
— 購買存貨	165,704	202,176	117,592
— 聯營銷售	37,294	34,964	26,938
	<u>202,998</u>	<u>237,140</u>	<u>144,575</u>
應付票據	12,000	82,184	242,377
	<u>214,998</u>	<u>319,324</u>	<u>386,952</u>
員工相關成本應付款項	9,737	9,606	10,019
經營租賃開支之應計開支	2,954	5,015	12,756
已收供應商之按金	3,028	4,535	4,598
雜項稅之應付款項	5,422	2,550	4,335
購買物業之應付款項	—	10,020	420
其他	10,065	17,699	9,798
	<u>31,206</u>	<u>49,425</u>	<u>41,926</u>
按攤銷成本計量之財務負債	246,204	368,749	428,878
預收款項	57,938	99,583	81,749
	<u>304,142</u>	<u>468,332</u>	<u>510,627</u>

所有貿易及其他應付賬款預期於一年內予以結算或確認為收益或淨收入或須應要求償還。

## (a) 賬齡分析

於二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十一日，應付賬款及應付票據按發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一個月內	96,445	211,634	56,533
一個月至三個月	108,718	99,031	223,883
三個月以上	9,835	8,659	106,536
	<u>214,998</u>	<u>319,324</u>	<u>386,952</u>

## (b) 轉讓應付賬款及其他應付款項予承讓人

於二零一二年十二月，目標集團轉移應付賬款及其他應付款項合共人民幣106,869,000元予承讓人(B節附註19(a))。於二零一二年十二月三十一日，目標集團已代表承讓人於經轉讓應付賬款及其他應付款項各自到期時償還人民幣7,921,000元。於二零一二年十二月三十一日後及截至本財務資料刊發日期，目標集團已代表承讓人於已轉讓應付賬款及其他應付款項各自之到期日額外償還人民幣48,754,000元。因此，目標集團之應收關聯公司款項就此進一步增加人民幣48,754,000元。

## 17 銀行貸款

(a) 目標集團之短期銀行貸款分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行貸款：			
—以銀行存款作抵押	—	25,000	—
—以銀行票據作抵押	—	—	113,000
—以租賃土地及樓宇、 以及投資物業提供擔保	76,200	153,900	166,900
—以租賃土地及樓宇、 投資物業作抵押 以及關聯公司提供 擔保 (B節附註24(a))	80,000	—	—
—以關聯公司之物業、 廠房及設備作抵押 (B節附註24(a))	157,000	187,000	100,000
	313,200	365,900	379,900
加：長期銀行貸款之即期 部份 (B節附註17(b))	349,986	12,540	20,000
	<u>663,186</u>	<u>378,440</u>	<u>399,900</u>

(b) 目標集團之長期銀行貸款分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
以租賃土地及樓宇及投資 物業作抵押之銀行貸款	349,986	399,190	386,650
減：長期銀行貸款之即期 部份 (B節附註17(a))	(349,986)	(12,540)	(20,000)
	<u>—</u>	<u>386,650</u>	<u>366,650</u>

目標集團之長期銀行貸款之應付情況如下：

	二零一零年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內或按要求	349,986	12,540	20,000
一年後但於兩年內	—	20,000	20,270
兩年後但於五年內	—	68,810	81,080
於五年後	—	297,840	265,300
	<u>349,986</u>	<u>399,190</u>	<u>386,650</u>

所有非流動計息借貸均按攤銷成本列賬。概無非流動計息借貸預期於一年內予以結算。

- (c) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團之若干銀行貸款以目標集團之租賃土地及樓宇、投資物業及銀行存款作抵押。有抵押物業及銀行存款之賬面總值分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
作為短期銀行貸款之抵押：			
租賃土地及樓宇	71,380	67,529	25,863
投資物業	184,290	202,980	310,270
受限制銀行存款 (B節附註14)	—	16,300	—
	<u>255,670</u>	<u>286,809</u>	<u>336,133</u>
作為長期銀行貸款之抵押：			
租賃土地及樓宇	65,012	76,844	73,823
投資物業	48,650	51,500	56,310
	<u>113,662</u>	<u>128,344</u>	<u>130,133</u>

- (d) 目標集團之若干銀行貸款須滿足與金融機構訂立之借貸安排中之常見契諾。倘目標集團違反契諾，則該等貸款將成為按要求應付。目標集團定期監察其遵守此等契諾之情況。目標集團管理流動資金風險之進一步詳情載於B節附註21(b)。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日概無有關銀行貸款之契諾已被違反。

- (e) 轉讓銀行貸款予承讓人

於二零一二年十二月，目標集團轉讓銀行貸款合共人民幣183,000,000元予承讓人(B節附註19(a))。於二零一二年十二月三十一日，目標集團已代表承讓人償還經轉讓銀行貸款人民幣53,000,000元。截至本財務資料日期，目標集團已代表承讓人償還經轉讓銀行貸款餘額人民幣130,000,000元。因此，於二零一二年十二月三十一日，目標集團應收關聯公司之款項進一步增加人民幣130,000,000元。

## 18 匯總財務狀況表內之所得稅

- (a) 匯總財務狀況表內之即期稅項之變動如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
於一月一日應付所得稅之結餘	4,916	6,567	7,441
就本年度之估計應課稅溢利作出所得稅撥備 (B節附註5(a))	9,990	10,285	10,135
本年度之已付所得稅	<u>(8,339)</u>	<u>(9,411)</u>	<u>(9,373)</u>
於十二月三十一日應付所得稅之結餘	<u>6,567</u>	<u>7,441</u>	<u>8,203</u>

## (b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

於往績記錄期間內在匯總財務狀況表內確認之遞延稅項資產／（負債）之成份及變動如下：

遞延稅項產生自：	經營 租賃開支之 應計款項 人民幣千元	稅項撥備超過 物業、廠房及 設備之折舊 人民幣千元	投資物業 之重估 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	-	(4,357)	(51,375)	(55,732)
計入／（扣除）匯總 全面收益表 (B節附註5(a))	59	(1,101)	(6,512)	(7,554)
於二零一零年十二月三十一日	59	(5,458)	(57,887)	(63,286)
計入／（扣除）匯總 全面收益表 (B節附註5(a))	1,195	(1,463)	(8,758)	(9,026)
於二零一一年十二月三十一日	1,254	(6,921)	(66,645)	(72,312)
計入／（扣除）匯總 全面收益表 (B節附註5(a))	1,873	(1,358)	(8,572)	(8,057)
從儲備中扣除 (B節附註8)	-	-	(11,710)	(11,710)
於二零一二年十二月三十一日	3,127	(8,279)	(86,927)	(92,079)

## (c) 未確認之遞延稅項資產

根據B節附註1(p)所載之會計政策，目標集團並無就未動用稅項虧損（於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別為人民幣3,945,000元、人民幣11,412,000元及人民幣24,464,000元）確認遞延稅項資產，原因為有關實體不大可能獲得未來應課稅溢利而據此可使用該等虧損。

## (d) 未確認之遞延稅項負債

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，與目標集團於中國成立之附屬公司之未分配溢利有關之暫時差額分別為人民幣215,953,000元、人民幣259,916,000元及人民幣202,928,000元。分別為人民幣10,798,000元、人民幣12,996,000元及人民幣10,146,000元之遞延稅項負債並無就分配此等保留溢利而應付之稅項而獲確認，原因為盛新董事及貴公司董事均預期於可見將來將不會分配溢利。



**19 資本、儲備及股息／分派****(a) 股息／分派**

目標集團於往績記錄期間並無宣派任何股息。

根據重組，目標集團已轉讓若干資產、負債及儲備予承讓人（「轉讓」）。有關轉讓已於二零一二年十二月二十七日完成。經轉讓資產及負債之進一步資料於B節附註16(b)、17(e)及24(a)披露。根據轉讓之條款及條件，所有經轉讓負債乃由新江廈及承讓人共同及個別提供擔保。轉讓予承讓人之資產淨值人民幣113,014,000元已於匯總權益變動表列作分派予由控股股東控制之關聯公司入賬。

**(b) 實繳資本**

就本財務資料而言，目標集團於二零一零年一月一日以及二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之實繳資本為現時組成目標集團之各公司於各自日期之實繳資本之總和。

**(c) 儲備****(i) 法定儲備**

根據目標集團於中國成立之附屬公司之組織章程細則，此等附屬公司須設立若干法定儲備，該等儲備不可分派。此等儲備之轉撥均由各附屬公司之董事酌情決定。法定儲備僅可用於有關機構批准之預定用途。

**(ii) 物業重估儲備**

物業重估儲備為根據B節附註1(g)所載就持作自用租賃土地及樓宇重新分類至投資物業所採納之會計政策形成並處理。

**(iii) 其他儲備**

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之其他儲備指實繳資本金額與控股股東控制下之關聯方於往績記錄期間所收購之非控股權益之賬面值間之差額之總值。根據重組，此等已收購非控股權益為目標集團之一部份，因此，上述關聯方已付代價已列作控股股東之出資。

**(d) 可供分派儲備**

盛新於二零一二年十一月七日註冊成立，除重組外，自其註冊成立日期以來並無進行任何業務。因此，於二零一二年十二月三十一日，並無可供分配予盛新權益股東之儲備。

於貴公司完成收購盛新時，任何未來股息之派付將由貴公司之董事釐定。此等股息（如有）將取決於貴公司及其現有附屬公司及目標集團（作為整體）之未來盈利、資本要求及財務狀況及一般業務狀況。

## (e) 資本管理

於管理資本時，目標集團之主要目標為保障目標集團繼續按持續經營基準經營之能力，以致其能夠為權益持有人提供回報及為其他利益相關者帶來利益，方法為產品及服務之定價與風險水平相稱，以及以合理成本獲得融資。

目標集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以維持較高權益持有人回報（可能伴隨較高水平借貸）與穩健資本狀況所帶來之優勢及安全性間之平衡，並因應經濟狀況之變化對資本架構作出調整。

目標集團按經調整淨債務與資本之比率基準監察其資本架構。就此而言，經調整淨債務被界定為銀行貸款總額減受限制銀行存款及現金及現金等價物。經調整資本包括權益之所有部份。

於往績記錄期間，目標集團之策略為降低或維持經調整淨債務與資本之比率至可接受之水平。為維持或調整該比率，目標集團可調整已付權益持有人之股息／分派之金額、發行新股份／籌集新資本、向權益持有人退還資本、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，經調整淨債務與資本之比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
流動負債：			
銀行貸款	663,186	378,440	399,900
非流動負債：			
銀行貸款	—	386,650	366,650
債務總額	663,186	765,090	766,550
減：現金及現金等價物	(64,339)	(75,260)	(48,147)
減：受限制銀行存款	(6,000)	(93,911)	(121,651)
經調整債務淨額	<u>592,847</u>	<u>595,919</u>	<u>596,752</u>
總權益及經調整資本	<u>414,808</u>	<u>465,785</u>	<u>428,283</u>
經調整淨債務與資本之比率	<u>143%</u>	<u>128%</u>	<u>139%</u>

盛新及其任何附屬公司均毋須遵守外部施加之資本規定。

## 20 收購非控股權益

於二零一零年，利時集團股份有限公司（「利時公司」，由控股股東控制下之關聯方）收購新江厦連鎖超市之合共額外2.37%股權，就本財務資料而言，目標集團確認實繳資本增加人民幣677,000元，相當於所收購各自額外股權之實繳資本，並確認非控股權益減少人民幣4,753,000元，相當於非控股權益於各自收購日期之賬面值，而所收購實繳資本總額與非控股權益之總賬面值間之差額人民幣4,076,000元列作控股股東之出資，並計入權益內之其他儲備。於該等收購完成時，目標集團於新江厦連鎖超市之實際權益由75.01%增加至77.26%。

於二零一一年，利時公司收購新江厦連鎖超市之合共額外0.67%股權。因此，就本財務資料而言，目標集團確認實繳資本增加人民幣191,000元，相當於所收購各自額外股權之實繳資本，並確認非控股權益減少人民幣1,461,000元，相當非控股權益於各自收購日期之賬面值，而所收購實繳資本總額與非控股權益之總賬面值間之差額人民幣1,270,000元列作控股股東之出資，並計入權益內之其他儲備。於該等收購完成時，目標集團於新江厦連鎖超市之實際權益由77.26%增加至77.90%。

## 21 財務風險管理及公允值

信貸風險、流動風險及利率風險於目標集團之正常業務過程中產生。目標集團對此等所面臨之風險及目標集團所採用以管理此等風險之財務風險管理政策及常規概述如下。

### (a) 信貸風險

目標集團之信貸風險主要歸屬於應收賬款及其他應收款項及應收關聯公司之款項。管理層已制定信貸政策，而所面臨之此等信貸風險按持續基準予以監察。

誠如B節附註24(b)所述，控股股東已承諾，於貴公司完成收購盛新前，於扣除應收目標集團之款項後，結算應付目標集團之款項。因此，目標集團之管理層認為應收關聯公司之款項之信貸風險極小。

就應收賬款及其他應收款項而言，對要求信貸超過某一金額之所有客戶執行個別信貸評估。此等評估專注於客戶過往支付到期款項之記錄及現時支付之能力，並考慮具體到客戶之資料以及有關客戶營運所在經濟環境之資料。應收賬款一般要求於開出賬單日期起90日內結算。一般而言，目標集團並不自客戶取得抵押品。

目標集團所面臨之信貸風險主要受每名客戶之個別特徵所影響，而並非受客戶營運所在行業之影響，因此，重大集中信貸風險主要產生於目標集團對個別客戶有重大風險時。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，應收賬款分別19%、8%及23%為應收目標集團最大債務人之款項；及應收賬款分別33%、21%及36%為應收目標集團前五大債務人之款項。

除B節附註23所載就關聯公司所取得之銀行貸款抵押目標集團若干物業及銀行存款外，目標集團並無提供任何其他擔保，而令目標集團面臨信貸風險。於往績記錄期間，有關此等抵押之最高信貸風險披露於B節附註23。

有關目標集團所面臨之產生自應收賬款及其他應收款項及應收關聯公司之款項之進一步量化披露載於B節附註13及24(b)。

**(b) 流動風險**

目標集團內之個別營運實體負責彼等本身現金盈餘之短期投資，而籌集融資以彌補預期現金需求由目標集團統一管理。目標集團之政策為定期監察其流動資金要求及其遵守借貸契諾之情況，以確保其維持足夠現金儲備及來自主要金融機構之足夠獲承諾資金來源，以滿足其短期及長期流動資金要求。

下表顯示於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團之財務負債之餘下合約到期日，此乃基於合約非貼現現金流量（包括採用合約利率（或（倘浮動）基於各報告期末之通行利率）計算之利息付款）及目標集團可能須支付之最早日期：

	於二零一零年 十二月三十一日 於一年內或 應要求償還之 合約非貼現 現金流出量 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元
按攤銷成本計量之應付賬款		
及其他應付款項	246,204	246,204
應付關聯公司之款項	139,400	139,400
銀行貸款	695,672	663,186
	<u>1,081,276</u>	<u>1,048,790</u>

於二零一一年十二月三十一日  
合約非貼現現金流出量

	於一年內 或應要求 人民幣千元	超過一年 但於兩年內 人民幣千元	超過兩年 但於五年內 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	於二零一一年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元
按攤銷成本計量之應付賬款						
及其他應付款項	368,749	—	—	—	368,749	368,749
應付關聯公司之款項	448,938	—	—	—	448,938	448,938
銀行貸款	426,451	49,403	147,129	366,033	989,016	765,090
	<u>1,244,138</u>	<u>49,403</u>	<u>147,129</u>	<u>366,033</u>	<u>1,806,703</u>	<u>1,582,777</u>

於二零一二年十二月三十一日  
合約非貼現現金流出量

	於一年內 或應要求 人民幣千元	超過一年 但於兩年內 人民幣千元	超過兩年 但於五年內 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	於二零一二年 十二月 三十一日 之賬面值 人民幣千元
按攤銷成本計量之應付賬款						
及其他應付款項	428,878	—	—	—	428,878	428,878
應付關聯公司之款項	657,458	—	—	—	657,458	657,458
銀行貸款	433,604	48,122	153,713	310,970	946,409	766,550
	<u>1,519,940</u>	<u>48,122</u>	<u>153,713</u>	<u>310,970</u>	<u>2,032,745</u>	<u>1,852,886</u>

## (c) 利率風險

目標集團之利率風險主要產生自計息借貸。按浮動利率及固定利率發行之借貸分別令目標集團面臨現金流量利率風險及公允值利率風險。

## (i) 利率概況

下表詳述目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之銀行貸款之利率概況。

	於二零一零年 十二月三十一日		於二零一一年 十二月三十一日		於二零一二年 十二月三十一日	
	實際利率		實際利率		實際利率	
	% 人民幣千元		% 人民幣千元		% 人民幣千元	
固定利率借貸：						
銀行貸款	5.31-6.12	167,000	7.64-7.87	414,190	5.70-7.87	613,450
浮動利率借貸：						
銀行貸款	5.23-6.69	496,186	5.90-8.20	350,900	6.00-7.20	153,100
借貸總額		<u>663,186</u>		<u>765,090</u>		<u>766,550</u>
固定利率借貸佔 總借貸之百分比		<u>25%</u>		<u>54%</u>		<u>80%</u>

## (ii) 敏感度分析

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，估計利率一般增加／減少100個基點，而所有其他變數維持不變，則目標集團之除稅後溢利及保留溢利將分別減少／增加約人民幣3,721,000元、人民幣2,632,000元及人民幣1,148,000元。

上述敏感度分析顯示，假設利率變動於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日已發生，則目標集團之除稅後溢利及保留溢利之瞬間變動將發生。有關目標集團於各報告期末所持有之浮動利率非衍生財務工具所產生之現金流量利率風險而言，對目標集團之除稅後溢利及保留溢利之影響被估計為對有關利率變動之利息開支之年度化影響。分析按往績記錄期間之相同基準執行。

## (d) 貨幣風險

目標集團於往績記錄期間並無面臨重大貨幣風險，原因為除交易有關之業務功能貨幣外，並無交易以外幣進行。

## (e) 公允值

目標集團按成本值或攤銷成本列賬之財務工具之賬面值與於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之公允值並無重大不同，惟下列者除外：

	於二零一一年		於二零一二年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期銀行貸款	<u>386,650</u>	<u>360,466</u>	<u>366,650</u>	<u>335,352</u>

長期銀行貸款之公允值乃被估計為按類似財務工具之現時市場利率貼現之未來現金流量之現值。

目標集團採用中國人民銀行於二零一一年及二零一二年十二月三十一日所頒佈之利率加上足夠固定信貸息差，貼現長期銀行貸款。所採用利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一二年
長期銀行貸款	<u>7.76%</u>	<u>7.21%</u>

## 22 承擔

- (a) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約應付之未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	10,171	12,960	23,876
一年後但於五年內	34,588	52,504	83,884
五年後	<u>34,712</u>	<u>66,634</u>	<u>69,272</u>
	<u>79,471</u>	<u>132,098</u>	<u>177,032</u>

目標集團根據經營租約租賃多項物業以供其超市業務使用。租期之初步為期一般少於二十年，並於所有條款獲重新磋商時選擇重續租約。概無租約包括或然租金。



- (b) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約應收之未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	10,942	14,298	23,755
一年後但於五年內	24,311	36,248	51,666
五年後	3,785	9,157	11,241
	<u>39,038</u>	<u>59,703</u>	<u>86,662</u>

目標集團根據經營租約出租其部份或全部百貨商店及超市。租約之初步年期一般少於十年，並於所有條款獲磋商後選擇重續租約。並無租約包括或然租金。

### 23 為關聯公司之銀行貸款抵押資產

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團抵押若干銀行存款、租賃土地及樓宇及投資物業，以作為控股股東控制下之關聯公司所借取之銀行貸款之抵押。受限制銀行存款、租賃土地及樓宇及投資物業之總面值分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
受限制銀行存款 (B節附註14)	—	—	16,000
租賃土地及樓宇	3,390	51,477	38,613
投資物業	—	25,510	156,620
	<u>3,390</u>	<u>76,987</u>	<u>211,233</u>

控股股東將盡力於貴公司完成收購盛新前解除上述銀行存款及物業之抵押。

## 24 重大關聯方交易及結餘

## (a) 與控股股東控制下之關聯公司之交易

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銷售貨品	—	8,270	11,042
購買貨品	7,771	6,184	11,753
經營租賃開支	375	500	750
利息收入	26,904	28,322	52,453
向關聯公司授出之墊款淨增加	24,425	105,731	255,513
轉讓予承讓人之應收關聯公司 之款項淨額	—	—	(402,883)
轉讓予承讓人之應付賬款及 其他應付款項以及銀行貸款	—	—	289,869
就轉讓予承讓人之負債提供擔保 (附註(i))	—	—	269,482
於報告期末就目標集團之銀行 貸款取得關聯公司之擔保 及以關聯公司之物業、 廠房及設備作抵押(附註(i))	237,000	187,000	100,000

附註：

- (i) 控股股東承諾於本公司完成收購盛新前解除提供予關聯公司及由關聯公司提供之擔保。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團抵押若干銀行存款、租賃土地及樓宇及投資物業，以作為控股股東控制下之關聯公司所借取銀行貸款之抵押。進一步詳情載於B節附註23。

## (b) 應收／(付)控股股東控制下關聯公司之結餘

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應收關聯公司之款項	720,148	1,135,417	1,196,567
應付關聯公司之款項	(139,400)	(448,938)	(657,458)
	580,748	686,479	539,109

應收／(付)關聯方之款項乃無抵押、免息及無固定還款期。控股股東已承諾於貴公司完成收購盛新前清償扣除應收目標集團之款項後應付目標集團之款項。

## (c) 主要管理人員之酬金

於往績記錄期間，目標集團主要管理人員之酬金（包括已付予B節附註6所披露之盛新董事及B節附註7所披露之目標集團若干最高薪酬僱員之款項）如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
短期僱員福利	1,279	1,113	1,456
向定額供款退休計劃供款	39	44	57
	<u>1,318</u>	<u>1,157</u>	<u>1,513</u>

酬金總額計入「員工成本」（見B節附註4(b)）。

## (d) 於貴公司完成收購目標集團後建議進行持續關聯交易

誠如通函「董事會函件—C部—建議進行持續關聯交易」一節所詳述，貴公司董事建議於收購目標集團後將繼續進行與控股股東控制下之關聯公司就銷售貨品、購買貨品及經營租賃開支之交易。因此，貴公司董事預期此等交易於收購目標集團後將繼續，並將構成上市規則第14A章所界定之持續關聯交易。

## 25 會計判斷及估計

B節附註11及21載列有關投資物業估值及財務工具公允值之假設及風險因素之資料。於編製財務資料中，估計不明朗因素之其他主要來源如下：

## (a) 應收款項之減值

管理層就債務人未能作出所需付款而產生之估計虧損維持呆賬撥備。管理層基於個別應收結餘之賬齡、債務人信用度及過往撇銷經驗之估計。倘客戶之財務狀況變壞，實際撇銷將高於估計。

## (b) 長期資產之減值

倘情況顯示長期資產之賬面值可能不可收回，則資產可能被認為「減值」，而減值虧損可能根據長期資產減值之會計政策（誠如B節附註1(i)(ii)）予以確認。長期資產之賬面值定期予以審閱，以評估可收回金額是否已降至低於賬面值。當有關下降已發生時，賬面值減少至可收回金額。可收回金額為公允值減銷售成本與使用價值兩者間之較高者。於釐定使用價值時，該資產所產生之預期未來現金流量乃貼現至彼等之現值，此要求作出有關收入／收益淨額水平及營運成本金額之重大判斷。於釐定合理約相當於可收回金額時，目標集團採用所有隨時可獲得之資料，包括基於合理及可支持之假設及收入／收益淨額水平及營運成本金額預計之估計。此等估計之變動可能對資產之賬面值產生重大影響，並可能引致未來期間額外減值撥備或撥回減值。

## (c) 折舊

物業、廠房及設備按資產之估計可使用年期於考慮估計殘值後以直線法予以折舊。管理層定期審閱資產之估計可使用年期及殘值，以釐定於任何報告期內將錄得之折舊費用金額。可使用年期及殘值之釐定乃基於類似資產之過往經驗，並考慮預期技術變動。倘與先前估計有重大變動，則未來期間之折舊費用予以調整。

## 26 直接及最終控股公司

就財務資料而言，盛新董事認為盛新之直接控股公司為世匯控股有限公司（於英屬處女群島註冊成立之公司），而盛新之最終控股公司為達美製造有限公司（於香港註冊成立之公司）。此等實體並無製作可供公開之財務報表。

## 27 已頒佈但於二零一二年一月一日開始期間尚未生效之修訂、新準則及詮釋可能產生之影響

截至財務資料刊發日期止，香港會計師公會已頒佈但於二零一二年一月一日開始期間尚未生效之若干修訂、新準則及詮釋，並無於財務資料內採納上述修訂、新準則及詮釋。此等包括下列可能與目標集團有關者。

	於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列 —其他全面收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港財務報告準則第10號綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號其他實體之權益披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號公允值計量	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號獨立財務報表(二零一一年)	二零一三年一月一日
香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期 之年度改進	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號之修訂財務工具：披露—披露 —抵銷財務資產及財務負債	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號之修訂財務工具：呈列 —抵銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號財務工具	二零一五年一月一日

目標集團正在評估於初步應用期間內此等修訂預期之影響為何。迄今為止，結論是採納彼等不大可能對目標集團之期後匯總／合併財務報表產生重大影響，惟下述者除外：

#### 香港會計準則第1號財務報表之呈列－其他全面收益表項目之呈列之修訂

香港會計準則第1號之修訂要求實體獨立呈列其他全面收益表項目，倘若干條件獲滿足，則該等項目日後由不曾分類至損益，重新分類至損益。目標集團之其他全面收益之呈列於首次採納該等修訂時相應予以修訂。

#### 香港財務報告準則第10號綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表內有關綜合財務報表之呈列之規定及香港（常設詮釋委員會）－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之規定。其引進單一控制模式，以釐定被投資者是否應予以綜合入賬，方法為專注於該實體是否對該被投資實體享有權力、其參與該被投資者所獲得之浮動回報風險及使用其權力影響該等回報之金額之能力。

誠如B節附註1(b)所述，現時組成目標集團之各公司於重組前後均由控股股東所控制，而財務資料乃採用匯總會計基準編製，猶如目標集團於整個往績記錄期間已一直存在。於二零一三年首次採納香港財務報告準則第10號時，預期應用該準則不會改變目標集團就其參與其他實體所達成之任何控制結論。然而，根據目標集團現有政策並未合併入賬之被投資公司之未來業績可能會合併入賬，或反之亦然。

#### 香港財務報告準則第12號披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號將有關實體於附屬公司、共同安排、聯營公司及非綜合結構實體之權益之所有披露規定彙集成單一準則。香港財務報告準則第12號所要求之披露一般而言就現有準則所規定者更為廣泛。於二零一三年首次採納該準則時，目標集團可能須就其於其他實體之權益作出額外披露。

#### 香港財務報告準則第13號公允值計量

香港財務報告準則第13號取代具有單一來源之公允值計量指引的個別香港財務報告準則之現有指引。香港財務報告準則第13號載有有關財務工具及非財務工具公允值計量之廣泛披露規定。香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日生效，但無需追溯採納。目標集團估計採納香港財務報告準則第13號將不會對其資產及負債之公允值計量產生任何重大影響，但可能須於其後財務報表內做出額外披露。

## 28 法定審核

於往績記錄期間須進行審核之組成目標集團各公司之財務報表乃由下列核數師審核。

公司名稱	財政年度／期間	法定核數師 (附註(i))
新江廈	截至二零一零年十二月三十一日止年度	寧波正源會計師事務所 (「寧波正源」)
	截至二零一一年十二月三十一日止年度	寧波天元會計師事務所 (「寧波天元」)
	截至二零一二年十二月三十一日止年度	寧波鄞州海聯會計師事務所 (「寧波鄞州海聯」)
新江廈連鎖超市	截至二零一零年十二月三十一日止年度	寧波正源
	截至二零一一年十二月三十一日止年度	寧波天元
	截至二零一二年十二月三十一日止年度	寧波鄞州海聯
新江廈家電	截至二零一一年及二零一二年 十二月三十一日止年度 (附註(ii))	寧波鄞州海聯
達美(寧波)電器	截至二零一零年及 二零一一年十二月三十一日止年度	寧波威遠會計師事務所
	截至二零一二年十二月三十一日止年度	寧波鄞州海聯
新江廈物流	截至二零一一年及二零一二年 十二月三十一日止年度 (附註(ii))	寧波鄞州海聯
寧波江東新江廈 超市有限公司	二零一一年四月二十七日至二零一一年 十二月三十一日期間	寧波天元
	截至二零一二年十二月三十一日止年度	寧波鄞州海聯
桐廬利時超市	截至二零一二年十二月三十一日止年度 (附註(ii))	寧波鄞州海聯
寧波利時超市 有限公司	二零一一年十一月十四日至 二零一一年十二月三十一日期間	寧波天元
	截至二零一二年十二月三十一日止年度	寧波鄞州海聯

附註：

- (i) 英文譯名僅作參考用途。此等實體之官方名稱為中文。
- (ii) 盛新之董事確認，新江廈家電及新江廈物流於截至二零一零年十二月三十一日止年度以及桐廬利時超市於二零一一年九月二十一日至二零一一年十二月三十一日期間無進行法定審核。

**C 盛新之資產負債表**

盛新於二零一二年十一月七日在英屬處女群島註冊成立，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之股份。於二零一二年十一月七日，盛新向控股股東發行一股股份，有關股份已經繳足。除重組外，盛新自註冊成立以來並無進行任何業務。

**D 期後財務報表**

盛新或其現時組成目標集團之任何附屬公司並無就二零一二年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。現時組成目標集團之公司並無就二零一二年十二月三十一日後任何期間宣派股息或作出分派。

此致

利時集團(控股)有限公司

列位董事 台照

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一三年五月二十二日



下文載列目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之管理層討論及分析。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度，目標集團之業務營運分為三個可報告分部：(i)連鎖超市—於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本分部分別包括三十六(36)個、三十九(39)個及三十七(37)個超市；(ii)百貨商場—於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本分部分別包括兩(2)個百貨商場；及(iii)批發—本分部包括銷售食品、酒類及電器之批發。

### 經營業務之討論

#### (a) 截至二零一二年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

##### 業務回顧及展望

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之主要業務為經營百貨商場及超市、批發酒類及飲料以及電器。

目標集團之營業額指售予零售及批發客戶貨品之銷售價值(扣除增值稅或其他銷售稅及折扣)、聯營銷售之收入淨額、經營租賃之租金收入及其他服務費收入。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之營業額及毛利穩定，達人民幣844,146,000元及人民幣185,560,000元，較去年同期分別輕微減少約4.6%及4.3%。毛利率約為22.0%，與截至二零一一年十二月三十一日止年度之毛利率大約相同。

毛利輕微減少主要由於目標集團超市及百貨商場業務的毛利下跌所致。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團將繼續致力其現有業務範疇及為其客戶提供優質貨品及服務。目標集團將繼續致力成本效益及依賴其綜合管理系統，讓目標集團可及時有效作出商業決策回應客戶喜好。同時，目標集團將繼續監控其經營環境之可持續發展以提升盈利能力，並於需要時作出相應行動及措施。

由於進行該轉讓(定義見本通函附錄二B節附註19(a))，於二零一二年十二月，目標集團轉讓應付賬款及其他應付款項合共人民幣106,869,000元以及銀行貸款合共人民幣183,000,000元予一名關聯方(「承讓人」)。有關上述轉讓應付賬款及其他應付款項以及銀行貸款之詳情，請參閱本通函附錄二B節附註16(b)及17(e)。

目標集團所轉讓之應付賬款及其他應付款項以及銀行貸款乃關於(a)尚未為目標集團帶來溢利且董事經考慮有關業務之地理位置、人流及未來發展潛力等業務策略因素後認為未能為目標集團帶來利益之新發展業務(例如新開設之百貨商場)；及(b)屬於受限制外商投資行業之業務(「除外公司」)。經考慮除外公司之財務表現及其他所述因素，以及本公司之外資性質，董事相信，進行上述應付賬款及其他應付款項以及銀行貸款的轉讓以及該轉讓乃符合目標集團之最佳利益。有關應付賬款及其他應付款項以及銀行貸款乃與目標集團代表該等除外公司於該轉讓前訂立之協議。儘管應付賬款及其他應付款項以及銀行貸款事實上與除外公司相關，並已轉讓予除外公司，目標集團成員公司須代表彼等償還有關應付賬款及其他應付款項以及銀行貸款，乃由於該等目標集團成員公司(而非除外公司)為有關協議之訂約方，而有關協議之對手方僅承認及接納有關目標集團成員公司之償付。因此，除外公司將償付及償還目標集團代表彼等支付之應付賬款及其他應付款項以及銀行貸款。根據買賣協議，世匯及保證人承諾悉數償付目標集團成員公司及本公司關連人士(當中包括除外公司，乃由於彼等為本公司董事兼控股股東李立新先生之聯繫人士)之間之所有應收款項及/或應付款項。倘除外公司未能於完成收購事項日期悉數償付應付款及其他應付款項以及銀行貸款，本公司將有權終止買賣協議及/或向世匯及保證人就違反有關承諾所產生的所有損害、損失及費用索償或退回款項。

#### 對分部資料之評論

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之超市分部之可報告分部收益約為人民幣507,859,000元，較去年同期輕微減少約4.4%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之百貨商場分部之可報告分部收益約為人民幣39,187,000元，較去年同期減少約6.3%。收益減少主要由於截至二零一二年十二月三十一日止年度，新江廈百貨商場附近興建輕鐵之工程令人流減少所致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之批發分部之可報告分部收益約為人民幣299,557,000元(包括分部間銷售人民幣2,457,000元)，較去年同期輕微減少約6.3%。

#### 主要客戶及供應商

目標集團擁有不同範疇之客戶群。截至二零一二年十二月三十一日止年度並無任何客戶之交易佔目標集團營業額10%以上。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無個別供應商佔目標集團總採購額超過10%。

#### 現金及現金等價物

目標集團之現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構之活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微之短期高流動性投資。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之現金及現金等價物約為人民幣48,147,000元。

#### 僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，目標集團共聘用247名全職僱員。所有僱員之薪酬乃按照僱員之能力、知識、對目標集團事務之參與及目標集團之表現、以及行業內之薪酬基準及現行市況而釐定。薪酬政策之終極目標乃令目標集團能夠吸引、保留及鼓勵就目標集團成功而言屬於必要之高資歷僱員。截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團錄得薪金、薪酬及其他福利約為人民幣64,172,000元。

#### 股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團並無宣派任何末期或中期股息。

#### 財務成本

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之財務成本約為人民幣12,436,000元，較去年同期輕微減少約人民幣4,620,000元或27.1%。財務成本減少主要由於關聯方利息收入的增長，但被銀行借款利息費用的增長抵銷所致。目標集團董事預期於完成收購事項後將不再錄得關聯方的有關利息收入。

#### 行政開支

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團之行政開支約為人民幣62,152,000元，較去年同期輕微增加約人民幣6,688,000元或12.1%。行政開支增加主要由於目標集團下批發業務為提高員工銷售額增發的業績獎金。

### 重大投資、收購及出售

截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團並無任何重大投資、收購及出售。

## (b) 截至二零一一年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團之主要業務為經營百貨商場及超市、批發酒類及飲料以及電器。

目標集團之營業額指售予零售及批發客戶貨品之銷售價值(扣除增值稅或其他銷售稅及折扣)、聯營銷售之收入淨額、經營租賃之租金收入及其他服務費收入。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團之營業額及毛利為人民幣884,465,000元及人民幣193,901,000元，較去年同期分別增加約18.0%及23.1%。毛利率約為21.9%，輕微增加約0.9%。

毛利率輕微增加主要由於目標集團的銷售酒類品種進行了調整導致毛利率上升，但被目標集團之超市分部的毛利率減少所抵銷。

目標集團將繼續致力於其現有業務範疇，並加強力度開拓商機以增加市場份額。目標集團亦將繼續對新開設之超市實施成本控制措施。

### 對分部資料之評論

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團之超市分部之可報告分部收益約為人民幣531,420,000元，較去年同期增加約21.6%。分部收益增加主要由於目標集團通過新開超市增加零售點所致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團之百貨商店分部之可報告分部收益約為人民幣41,825,000元，較去年同期輕微增加約3.4%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團之批發分部之可報告分部收益約為人民幣319,739,000元(包括分部間銷售人民幣8,519,000元)，較去年同期增加約15.7%。收益增加主要由於銷售酒類品種進行了調整增加了產品銷售額所致。

### 主要客戶及供應商

目標集團擁有不同範疇之客戶群。截至二零一一年十二月三十一日止年度，並無任何客戶之交易佔目標集團營業額10%以上。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，概無個別供應商佔目標集團總採購額超過10%。

### 現金及現金等價物

目標集團之現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構之活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微之短期高流動性投資。

於二零一一年十二月三十一日，目標集團之現金及現金等價物約為人民幣75,260,000元。

### 僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，目標集團共聘用270名全職僱員。所有僱員之薪酬乃按照僱員之能力、知識、對目標集團事務之參與及目標集團之表現、以及行業內之薪酬基準及現行市況而釐定。薪酬政策之終極目標乃令目標集團能夠吸引、保留及鼓勵就目標集團成功而言屬於必要之高資歷僱員。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團錄得薪金、薪酬及其他福利約為人民幣61,560,000元。

### 股息

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團並無宣派任何末期或中期股息。

### 財務成本

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團之財務成本約為人民幣17,056,000元，較去年同期增加約人民幣7,434,000元或77.3%。財務成本增加主要由於銀行借款利息費用的增長所致。

### 行政開支

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團之行政開支約為人民幣55,464,000元，較去年同期增加約人民幣7,408,000元或15.4%。行政開支增加主要由於新開業超市導致日常運營費用增加所致。

### 重大投資、收購及出售

於二零一一年四月二十七日，新江廈連鎖超市之全資附屬公司江東新江廈成立。江東新江廈之註冊資本人民幣1,000,000元已以現金繳足。

於二零一一年九月二十一日，新江廈連鎖超市之全資附屬公司桐廬利時超市成立。桐廬利時超市之註冊資本人民幣1,000,000元已以現金繳足。

於二零一一年十一月十四日，新江廈連鎖超市之全資附屬公司寧波利時超市成立。寧波利時超市之註冊資本人民幣1,000,000元已以現金繳足。

## 財務狀況分析

### 資本架構、財務資源及流動資金

下文載列目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之資本架構：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	562,458	621,090	697,083
流動資產	1,028,931	1,606,808	1,766,117
流動負債	1,113,295	1,303,151	1,576,188
非流動負債	63,286	458,962	458,729
淨資產	<u>414,808</u>	<u>465,785</u>	<u>428,283</u>



目標集團主要通過其業務所產生之資金及借貸撥付營運資金。

目標集團之流動比率(即流動資產除以流動負債之百分比)保持穩定，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別約為0.92、1.23及1.12。

目標集團之速動比率(即流動資產減存貨與流動負債之比較)亦保持穩定，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別約為0.80、1.08及1.00。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之非流動資產增加主要由於目標集團外購固定資產以及投資物業的評估增值所致。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之流動資產增加主要由於目標集團之應收賬款及受限制銀行存款增加所致。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之流動負債增加主要由於目標集團之應付賬款以及銀行及其他貸款增加所致。

### 銀行貸款

#### 短期銀行貸款

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團之短期銀行貸款分別約為人民幣663,186,000元、人民幣378,440,000元及人民幣399,900,000元。所有該等貸款均於一年內到期。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團之短期銀行貸款增加乃由於目標集團業務擴張及需要額外營運資金所致。

#### 長期銀行貸款

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團之長期銀行貸款分別為零、約人民幣386,650,000元及人民幣366,650,000元。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團之長期銀行貸款主要以目標集團之自有租賃土地及樓宇、投資物業、銀行存款、關聯公司之物業、廠房及設備作為抵押或關聯公司為之擔保。



## 一般資料

銀行貸款為定息或浮息貸款，於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之息率介乎5.23%至8.20%之間。所有銀行貸款均以人民幣計值。並無使用任何財務工具作對沖用途。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團之負債權益比率（按銀行貸款總額約人民幣663,186,000元、人民幣765,090,000元及人民幣766,550,000元除以盛新股權持有人應佔權益約人民幣359,309,000元、人民幣404,509,000元及人民幣365,092,000元計算）約為184.6%、189.1%及210.0%。

## 或然負債及資產抵押

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團之若干銀行貸款乃以目標集團之租賃土地及樓宇、投資物業及銀行存款提供抵押。有抵押物業及銀行存款之賬面總值分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>有抵押短期銀行貸款：</b>			
租賃土地及樓宇	71,380	67,529	25,863
投資物業	184,290	202,980	310,270
受限制銀行存款	—	16,300	—
	<u>255,670</u>	<u>286,809</u>	<u>336,133</u>
<b>有抵押長期銀行貸款：</b>			
租賃土地及樓宇	65,012	76,844	73,823
投資物業	48,650	51,500	56,310
	<u>113,662</u>	<u>128,344</u>	<u>130,133</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團之若干租賃土地及樓宇以及投資物業已抵押作為控股股東控制下關聯公司借取銀行貸款之擔保。有抵押物業之賬面總值分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
受限制銀行存款	—	—	16,000
租賃土地及樓宇	3,390	51,477	38,613
投資物業	—	25,510	156,620
	<u>3,390</u>	<u>76,987</u>	<u>211,233</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團並無或然負債。

#### 資本承擔

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團並無資本承擔。

#### 外匯風險

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年，由於目標集團之大部份交易以人民幣計值，故目標集團毋須承擔任何重大外匯風險。於該等期間，目標集團並無進行外匯風險對沖。

以下為利時集團(控股)有限公司之核數師瑪澤會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之報告全文，乃供載入本通函而編製。

**MAZARS CPA LIMITED****瑪澤會計師事務所有限公司**

42<sup>nd</sup> Floor, Central Plaza,  
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道 18 號中環廣場 42 樓

Tel 電話: (852) 2909 5555

Fax 傳真: (852) 2810 0032

Email 電郵: info@mazars.com.hk

Website 網址: www.mazars.com.hk

敬啟者：

吾等就利時集團(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料發出報告，未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以就有關(i)建議收購盛新控股有限公司及其附屬公司之100%股權；(ii)按發行價每股0.3港元發行 貴公司1,700,000,000股股份，總代價為510,000,000港元；(iii) 貴公司建議發行本金總額382,800,000港元之可換股債券(可按初步換股價每股0.3港元兌換為1,276,000,000股 貴公司股份)可能對已呈報財務資料所造成影響之資料，以供載入日期為二零一三年五月二十二日之通函(「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**

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段，並參考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載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等過往就任何用作編撰未經審核備考財務資料之財務資料所發出之任何報告，除向於該等告刊發日期獲吾等發出該等報告之指定人士外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見之基礎

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第300號「投資通函所載備考財務資料會計師報告」進行委聘工作。吾等之工作主要包括比對來源文件與未經調整財務資料；考慮支持調整之憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等計劃及進行工作，以取得吾等認為需要之資料及解釋，使吾等具足夠憑證合理保證 貴公司董事已按所列基準妥善編製未經審核備考財務資料，而該等基準與貴集團之會計政策一致，且根據上市規則第4章第29(1)段規定所披露之未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事作出之判斷及假設而編製，僅作說明用途，且基於其假設性質，有關資料並無法保證或表示任何事件將於日後發生，亦未必能反映：

- 貴集團於二零一二年九月三十日或日後任何日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零一二年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

### 意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按照所列基準妥善編撰未經審核備考財務資料；
- (b) 此等基準與 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)段規定所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

此致

香港九龍  
長沙灣  
青山道576-586號  
製衣中心5樓A室  
利時集團(控股)有限公司  
列位董事 台照

瑪澤會計師事務所有限公司  
香港執業會計師

馮兆恆  
執業證書號：P04793  
謹啟

二零一三年五月二十二日

## 1. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

### A. 緒言

本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4章第29段編製經擴大集團之未經審核備考財務資料(定義見本通函)(「未經審核備考財務資料」)以供說明。未經審核備考財務資料包括經擴大集團於二零一二年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一二年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，就收購事項(定義見本通函)對本集團營運業績、財務狀況及現金流量之影響提供資料，猶如收購事項(i)就經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言已於二零一二年九月三十日完成；及(ii)就經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言已於二零一一年四月一日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一二年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團已刊發之二零一三年中期報告)及目標集團(定義見本通函)於二零一二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)而編製，並就收購事項作出備考調整，猶如收購事項已於二零一二年九月三十日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據(i)本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團已刊發之二零一二年年報)；及(ii)目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)而編製，並就收購事項作出備考調整，猶如收購事項已於二零一一年四月一日完成。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，及由於其假設性質，未必如實反映倘收購事項、發行代價股份及代價可換股債券經已於二零一二年九月三十日或二零一一年四月一日或任何未來日期之財務狀況、財務業績及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一二年九月三十日止六個月已刊發之中期報告所載之本集團之過往資料、本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之年報以及本通函其他部份所載之其他資料一併閱讀。

## B. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	目標集團			經擴大集團
	於	於			於
	二零一二年	二零一二年			二零一二年
	九月三十日	十二月三十一日	備考調整		九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	附註	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	–	446,170	29,918	4(c)	476,088
物業、廠房及設備	239,673	250,913	556,082	4(c)	1,046,668
商譽	43,313	–			43,313
無形資產	9,266	–			9,266
可供出售金融資產	75,481	–			75,481
聯營權益	43,619	–			43,619
	<u>411,352</u>	<u>697,083</u>			<u>1,694,435</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	47,867	186,713			234,580
應收賬款及其他應收款項	73,670	213,039			286,709
應收關聯公司之款項	–	1,196,567	(1,196,567)	9	–
可換股債券					
一購股權衍生工具	–	–	7,140	3	7,140
受限制銀行存款	–	121,651			121,651
現金及現金等價物	11,530	48,147	(15)	3	593,142
			(5,629)	6	
			539,109	9	
	<u>133,067</u>	<u>1,766,117</u>			<u>1,243,222</u>

## B. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團 於 二零一二年 九月三十日 人民幣千元	目標集團 於 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	附註	經擴大集團 於 二零一二年 九月三十日 人民幣千元
<b>流動負債</b>					
應付賬款及其他應付款項	180,976	510,627			691,603
本期稅項	1,002	8,203			9,205
應付關聯公司之款項	—	657,458	(657,458)	9	—
融資租賃承擔	32	—			32
銀行貸款	149,622	399,900			549,522
	<u>331,632</u>	<u>1,576,188</u>			<u>1,250,362</u>
<b>淨流動(負債)資產</b>	<b>(198,565)</b>	<b>189,929</b>			<b>(7,140)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>212,787</b>	<b>887,012</b>			<b>1,687,295</b>
<b>非流動負債</b>					
融資租賃承擔	8	—			8
銀行貸款之長期部份	—	366,650			366,650
可換股債券	—	—	224,333	3	224,333
遞延稅項負債	5,012	92,079	15,098	3	258,689
			146,500	5	
	<u>5,020</u>	<u>458,729</u>			<u>849,680</u>
<b>資產淨值</b>	<b>207,767</b>	<b>428,283</b>			<b>837,615</b>



## B. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	本集團 於二零一二年 九月三十日 人民幣千元	目標集團 於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	附註	經擴大集團 於二零一二年 九月三十日 人民幣千元
資本及儲備					
股本	22,724	121,146	13,710 (121,146)	2 4(a)	36,434
儲備	185,043	243,946	294,758 76,404 (243,946) 141,728 (5,629)	2 3 4(a) 4(b) 6	692,304
歸屬於本公司權益 持有人之權益	207,767	365,092			728,738
非控股權益	—	63,191	45,686	4(c)	108,877
權益總額	<b>207,767</b>	<b>428,283</b>			<b>837,615</b>

## C. 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團	目標集團			經擴大集團
	截至	截至			截至
	二零一二年	二零一二年			二零一二年
	三月三十一日	十二月三十一日			三月三十一日
	止年度	止年度	備考調整		止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	附註	人民幣千元
營業額	393,890	844,146			1,238,036
銷售成本	(297,431)	(658,586)			(956,017)
毛利	96,459	185,560			282,019
其他收益	3,571	14,049			17,620
其他收入	6,064	189			6,253
銷售及分銷開支	(18,884)	(98,798)			(117,682)
行政及其他經營支出	(56,995)	(62,152)	(5,629)	6	(139,855)
			(15,079)	8	
財務費用	(14,378)	(12,436)	(33,509)	7	(60,323)
投資物業估值收益	—	32,160			32,160
應佔聯營公司業績	1,855	—			1,855
除稅前利潤	17,692	58,572			22,047
所得稅	(7,769)	(18,192)	4,001	7	(18,190)
			3,770	8	
本年度利潤	<b>9,923</b>	<b>40,380</b>			<b>3,857</b>

## C. 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表(續)

	目標集團		經擴大集團	
	本集團	截至	截至	
	截至	二零一二年	二零一二年	
	二零一二年	十二月	三月	
	三月三十一日	三十一日	三十一日	
	止年度	止年度	備考調整	止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	附註 人民幣千元
<b>其他全面收益</b>				
從自用租賃土地及樓宇重新分類至投資物業之重估物業盈餘	–	35,132		35,132
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	2,561	–		2,561
換算與海外業務公司間結餘產生之匯兌差額	(4,617)	–		(4,617)
	<b>(2,056)</b>	<b>35,132</b>		<b>33,076</b>
<b>年內全面收益總額</b>	<b>7,867</b>	<b>75,512</b>		<b>36,933</b>
<b>下列人士應佔年度利潤(虧損)：</b>				
本公司權益持有人	9,923	34,571	(5,629)	6 (753)
			(29,508)	7
			(10,110)	8
非控股權益	–	5,809	(1,199)	8 4,610
	<b>9,923</b>	<b>40,380</b>		<b>3,857</b>

## C. 經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表(續)

	本集團	目標集團			經擴大集團
	截至	截至			截至
	二零一二年	二零一二年			二零一二年
	三月三十一日	十二月三十一日			三月三十一日
	止年度	止年度	備考調整		止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	附註	人民幣千元
下列人士應佔年內					
全面收益總額：					
本公司權益持有人	7,867	67,946	(5,629)	6	30,566
			(29,508)	7	
			(10,110)	8	
非控股權益	—	7,566	(1,199)	8	6,367
	<u>7,867</u>	<u>75,512</u>			<u>36,933</u>
	人民幣				人民幣
每股盈利(虧損)					
基本及攤薄	<u>0.40港仙</u>			10	<u>(0.02)港仙</u>

## D. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 人民幣千元	目標集團 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	附註	經擴大集團 截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 人民幣千元
經營活動					
除稅前利潤	17,692	58,572	(5,629)	6	22,047
			(33,509)	7	
			(15,079)	8	
呆壞存貨撥備	141	—			141
無形資產攤銷	2,574	—			2,574
物業、廠房及設備 折舊，淨額	19,183	21,309	15,079	8	55,571
股息收入	(9,159)	—			(9,159)
匯兌差額，淨額	(2,494)	—			(2,494)
融資成本	—	12,436	33,509	7	45,945
出售物業、廠房及 設備之收益	(1,687)	(17)			(1,704)
利息收入	(162)	(4,046)			(4,208)
利息支出	14,378	—			14,378
物業、廠房及設備之 減值虧損回撥	(770)	—			(770)
投資物業估值收益	—	(32,160)			(32,160)
應佔聯營公司業績	(1,855)	—			(1,855)
撇銷其他應付賬款	(2,737)	—			(2,737)
營運資金變動：					
存貨	22,130	14,644			36,774
應收賬款及其他應收 款項	(17,925)	(113,136)			(131,061)
應付賬款及其他應付 款項	(5,769)	158,764			152,995
經營所產生之現金淨額	<b>33,540</b>	<b>116,366</b>			<b>144,277</b>
已付所得稅	(8,512)	(9,373)			(17,885)
已付利息	(14,373)	—			(14,373)
經營活動所產生之 現金淨額	<b>10,655</b>	<b>106,993</b>			<b>112,019</b>

## D. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團 截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 人民幣千元	目標集團 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 附註	經擴大集團 截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 人民幣千元
投資活動				
已收利息	162	4,046		4,208
已收股息	9,159	—		9,159
向聯營公司墊款	(2,000)	—		(2,000)
應收關聯公司款項之 增加淨額	—	(203,060)		(203,060)
對聯營企業注資	(25,397)	—		(25,397)
認購聯營公司股本				
權益而支付的訂金	(490)	—		(490)
收購可供出售金融資產	(7,394)	—		(7,394)
購置物業、廠房及設備	(27,911)	(26,994)		(54,905)
出售物業、廠房及設備 所得款項	2,946	71		3,017
有抵押存款減少(增加)	875	(27,740)		(26,865)
投資活動所用之 現金淨額	<u>(50,050)</u>	<u>(253,677)</u>		<u>(303,727)</u>

## D. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表(續)

	本集團 截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 人民幣千元	目標集團 截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	附註	經擴大集團 截至 二零一二年 三月 三十一日 止年度 人民幣千元
<b>融資活動</b>					
墊款自關聯公司款項	11,270	—			11,270
償還股東提供的貸款	(514)	—			(514)
償還銀行及其他貸款	(110,697)	(334,440)			(445,137)
新借銀行貸款之					
所得款項	136,066	518,900			654,966
發行可換股債券	—	—	(15)	3	(15)
可換股債券之					
已付利息	—	—	(9,261)	7	(9,261)
已付財務費用	—	(64,889)			(64,889)
融資租約資本部份					
之還款	(30)	—			(30)
融資租約之財務費用	(5)	—			(5)
<b>融資活動所產生之</b>					
現金淨額	<b>36,090</b>	<b>119,571</b>			<b>146,385</b>
<b>現金及現金等值之</b>					
(減少)淨額	<b>(3,305)</b>	<b>(27,113)</b>			<b>(45,323)</b>
<b>年初現金及現金等值</b>	<b>14,592</b>	<b>75,260</b>			<b>89,852</b>
<b>外匯滙率變動的</b>					
影響淨額	(214)	—			(214)
<b>年終現金及現金等值</b>	<b>11,073</b>	<b>48,147</b>			<b>44,315</b>



## 未經審核備考財務資料附註

1. 根據買賣協議(定義見本通函)，收購事項之代價為人民幣720,000,000元(相等於約892,800,000港元)，乃以下列方式支付：(i) 510,000,000港元(相等於約人民幣411,290,000元)由本公司於完成日期(定義見本通函)發行代價股份(定義見本通函)之方式支付；及(ii) 382,800,000港元(相等於約人民幣308,710,000元)由本公司於完成日期發行代價可換股債券(定義見本通函)之方式支付。根據適用會計準則，代價股份之代價公允值乃根據完成日期之股價計算。根據股份分別於二零一二年九月三十日及二零一一年四月一日之收市價0.225港元及0.52港元計算，代價股份之價值將分別為382,500,000港元(相等於約人民幣308,468,000元)及884,000,000港元(相等於約人民幣712,903,000元)。

收購事項總成本之分析載列如下，猶如收購事項就經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言已於二零一二年九月三十日完成，及就經擴大集團之未經審核備考綜合全面收益表及經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表而言已於二零一一年四月一日完成：

	於二零一二年 九月三十日 人民幣千元	於二零一一年 四月一日 人民幣千元
收購事項之代價：		
代價股份(附註2)	308,468	712,903
代價可換股債券(附註3)	308,710	308,710
	<u>617,178</u>	<u>1,021,613</u>
收購事項之總成本(附註4)		
	<u>617,178</u>	<u>1,021,613</u>

2. 就收購事項所發行之代價股份之價值乃分別按二零一二年九月三十日及二零一一年四月一日之股份收市價每股0.225港元及0.52港元發行1,700,000,000股每股面值0.01港元之股份計算。根據買賣協議(定義見本通函)，於完成日期將予發行之代價股份數目固定為1,700,000,000股，詳情載於「董事會函件」一節。然而，上文所述作為收購事項代價所發行之代價股份之公允值，並用作編製上文所載之未經審核備考財務資料之382,500,000港元(相等於約人民幣308,468,000元)及884,000,000港元(相等於約人民幣712,903,000元)，可能與按照完成日期(即本集團取得目標集團控制權之日期)股價計算之公允值有重大差異。於完成收購事項後，目標集團之可識別資產及負債之公允值將重新評估。目標集團於收購事項完成日期之可識別資產及負債可能與編製本未經審核備考財務資料所使用之可識別資產及負債之公允值出現重大差異。因此，收購事項將產生商譽或議價收購收益與否，將視乎可識別資產及負債之最終金額及於完成日期之股價而定。

假設於完成日期之可識別資產及負債之公允值並無變動，根據於最後實際可行日期之股份收市價0.395港元計算，於完成日期將予發行之代價股份之價值為671,500,000港元(相等於約人民幣541,532,000元)及收購事項所產生之商譽約為人民幣91,336,000元。收購事項所產生之商譽須根據香港會計準則第36號「資產減值」進行減值檢討，以確定是否有跡象顯示商譽可能出現減值。本公司董事已評值收購事項所產生商譽之賬面值，認為並無跡象顯示收購事項所產生之商譽可能出現減值。

於本公司就收購事項以382,500,000港元(相等於約人民幣308,468,000元)發行1,700,000,000股代價股份後，本公司之股本及儲備將分別增加約17,000,000港元(相等於約人民幣13,710,000元)及365,500,000港元(相等於約人民幣294,758,000元)。

3. 本公司就作為收購事項部份代價所發行之本金額382,800,000港元(相等於約人民幣308,710,000元)代價可換股債券已按照香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」(「香港會計準則第32號」)於未經審核備考綜合財務資料中確認。香港會計準則第32號規定代價可換股債券須分為負債部份及權益部份。根據買賣協議(定義見本通函)，就收購事項將予發行之代價可換股債券之本金額已定為382,800,000港元(相等於約人民幣308,710,000元)，而代價可換股債券之換股價須就股份分拆或合併或供股作出調整。

代價可換股債券之主要條款於本通函第12至14頁披露。根據代價可換股債券之條款，本公司可不時按未償還本金額之100%連同任何未付利息贖回全部或部份代價可換股債券。根據香港會計準則第32號，於初始確認代價可換股債券時，嵌入衍生工具(即發行人之認購期權)之價值須列入負債部份。然而，由於有關認購期權與主債券並無密切關係，因此從負債部份分出獨立處理，並於流動資產項下獨立列作可換股債券－購股權衍生工具。

於編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時，代價可換股債券負債部份及購股權衍生工具部份之公允值分別約278,173,000港元(相等於約人民幣224,333,000元)及約8,854,000港元(相等於約人民幣7,140,000元)(已反映其於二零一二年九月三十日之公允值，猶如代價可換股債券於該日已發行)。代價可換股債券之負債部份及購股權衍生工具之部份公允值乃根據獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司出具之估值報告計算。剩餘價值約113,481,000港元(相等於約人民幣91,517,000元)為權益轉換部份之價值，已計入權益持有人之可換股債券權益儲備內。

代價可換股債券之負債部份及購股權衍生工具部份之公允值經考慮代價可換股債券之條款及條件後採用二項式定價模式計算。代入該模式之參數如下：

股價(港元)	0.225
行使價格(港元)	0.300
貼現率(%)	14.972
無風險利率(%)	0.241
預計債券期限(年)	2.998
預期波幅(%)	70.953
預期股息率(%)	0.000

估計發行代價可換股債券之直接應佔交易成本約為19,000港元(相等於約人民幣15,000元)。就未經審核備考財務資料而言，該等開支被分配為代價可換股債券之權益部份的一部份，並確認為權益。代價可換股債券之權益部份扣除估計交易成本約為113,462,000港元(相等於約人民幣91,502,000元)。

調整約人民幣15,098,000元指按香港利得稅率16.5%計算發行代價可換股債券所產生之遞延稅項負債。有關調整並無對未經審核備考財務資料構成持續財務影響。

假設並無進行股份分拆或合併或供股，根據於最後實際可行日期之股份收市價0.395港元計算，代價可換股債券之換股價將不會變動。代價可換股債券之負債部份、權益部份及購股權衍生工具部份於完成日期之公允值可能與上文所述用作編製未經審核備考財務資料之公允值有重大差異，惟假設於完成日期之可識別資產及負債之公平值不變，收購事項所產生之議價收購收益金額將維持不變。本公司於其後將繼續採納相同之會計處理方法確認代價可換股債券。

4. 本集團所收購目標集團之可識別資產及負債乃按照香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)以收購法按公允值於經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表列賬。由於組成目標集團之各公司均由控股股東共同控制，故在編製本通函附錄二目標集團之會計師報告內之目標集團財務資料已採用滙總會計基準編製。根據香港財務報告準則第3號，應用收購法前須識別收購方。收購方通常會發行其股權作為代價。此外，收購方之原有管理層將主導合併實體之管理層。

經考慮收購事項之情況(包括本公司發行股權償付代價)及董事會將保留監控及監督目標集團之企業管理及財務事宜之責任，而目標集團之原有管理層於收購事項後不會獲賦予權力管治經擴大集團之財務及營運政策。因此，採用收購法編製經擴大集團之未經審核備考財務資料較為恰當。本公司於其後將繼續就是項收購事項採納收購法。

相關備考調整如下，並假設收購事項已於二零一二年九月三十日完成：

- (a) 撤銷目標公司之股本及目標集團之收購前儲備。
- (b) 議價收購收益約人民幣141,728,000元，即於二零一二年十二月三十一日本集團應佔目標集團可識別淨資產之公允值超過已付代價之金額，猶如收購事項已於二零一二年九月三十日完成；及商譽約人民幣262,707,000元，即於二零一二年十二月三十一日本集團已付代價超過本集團應佔目標集團可識別淨資產之公允值之金額，猶如收購事項已於二零一一年四月一日完成。編製該等調整所採納之會計政策與本集團編製其年度財務報表一般採納之基準相同。

	於二零一二年 九月三十日 人民幣千元	於二零一一年 四月一日 人民幣千元
收購成本(附註1)	617,178	1,021,613
目標集團於二零一二年十二月三十一日之 可識別資產淨值	428,283	428,283
投資物業以及租賃土地及樓宇之 公允值調整(附註4(c))	586,000	586,000
就公允值調整確認之遞延稅項負債(附註5)	(146,500)	(146,500)
目標集團可識別淨資產之公允值	867,783	867,783
目標集團可識別淨資產之非控股權益	(108,877)	(108,877)
本公司權益持有人應佔收購目標集團 可識別淨資產之公允值	758,906	758,906
收購事項所產生(議價收購收益)商譽	(141,728)	262,707

於完成收購事項後，目標集團之可識別資產及負債之公允值將重新評估。目標集團於收購事項完成日期之可識別資產及負債可能與編製本未經審核備考財務資料所使用之可識別資產及負債之公允值有重大差異，於完成收購事項當日就收購事項所確認可識別資產及負債之最終金額、議價收購收益或商譽及非控股權益，可能與本文所載之估計金額有所不同。

- (c) 投資物業以及租賃土地及樓宇之估計公允值調整乃參考戴德梁行有限公司日期為二零一三年五月二十二日之估值報告而釐定，本公司權益持有人及非控股股東應佔投資物業及租賃土地及樓宇於二零一三年三月三十一日之估計公允值總額人民幣1,220,345,000元。與投資物業以及物業、廠房及設備之賬面值人民幣446,170,000元及人民幣188,175,000元進行比較，所作之公允值相應調整為人民幣29,918,000元及人民幣556,082,000元。

投資物業以及租賃土地及樓宇之公允值如下：

	人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日之賬面淨值	
投資物業	446,170
租賃土地及樓宇	188,175
	<u>634,345</u>
參考本通函附錄五估值報告之公允值	
投資物業	476,088
租賃土地及樓宇	744,257
	<u>1,220,345</u>
公允值調整	
投資物業	29,918
租賃土地及樓宇	556,082
	<u>586,000</u>
公允值調整，扣除稅項	439,500
下列人士應佔：	
本公司權益持有人	393,814
非控股權益	<u>45,686</u>

公允值調整，扣除稅項乃參考本公司權益持有人與非控股權益各自於目標集團資產淨值之攤佔比例進行分配。

- (d) 就編製未經審核備考財務資料而言，除投資物業以及租賃土地及樓宇外，假設目標集團之其他可識別資產及負債之公允值與其賬面值相若。
- 有關調整約人民幣146,500,000元乃關於目標集團之投資物業以及租賃土地及樓宇之公允值調整，按法定稅率25%計算之遞延稅項負債。
  - 有關調整指收購事項直接應佔之估計交易成本約5,790,000港元（相等於約人民幣5,629,000元）。有關調整並無對未經審核備考財務資料構成持續財務影響。
  - 有關調整約人民幣33,509,000元包括(i) 3厘票息利率開支約人民幣9,261,000元；及(ii)截至二零一二年三月三十一日止年度之代價可換股債券之估算利息開支約人民幣24,248,000元，乃假設發行代價可換股債券已於二零一一年四月一日完成。有關調整對未經審核備考財務資料構成持續財務影響。
- 有關調整約人民幣4,001,000元指截至二零一二年三月三十一日止年度，就代價可換股債券之估算利息按香港利得稅率16.5%計算之遞延稅項影響。有關調整對未經審核備考財務資料構成持續財務影響。
- 有關調整約人民幣15,079,000元指截至二零一二年三月三十一日止年度，由於目標集團租賃土地及樓宇之公允值調整導致物業、廠房及設備所產生之額外折舊費用。有關調整對未經審核備考財務資料構成持續財務影響。
- 有關調整約人民幣3,770,000元指截至二零一二年三月三十一日止年度，就物業、廠房及設備所產生之額外折舊費用按法定稅率25%計算之遞延稅項影響。有關調整對未經審核備考財務資料構成持續財務影響。

9. 是項調整反映於完成日期(定義見本通函)應收(應付)由控股股東所控制之關聯公司款項之清償，詳情載於本通函第16頁「董事會函件」一節。
10. 每股備考基本虧損乃根據本公司權益持有人應佔經擴大集團之未經審核備考綜合虧損人民幣753,000元及緊隨配發及發行代價股份後本公司之已發行普通股4,176,963,794股之加權平均數計算。

由於轉換可換股債券具反攤薄影響，每股備考經攤薄虧損與每股備考基本虧損相同。

11. 根據本通函第32頁「董事會函件」一節所詳述，新江廈連鎖超市在正常業務營運中，會基於商業決定開設新超市或關閉現有超市。由於終止四間超市之營運與收購事項並無直接關係，因此沒有作出相關的備考調整。
12. 目標集團之融資活動乃集中由目標集團旗下一間附屬公司新江廈負責管理及記錄。該等融資活動包括向銀行借貸及向目標集團旗下其他附屬公司及非目標集團旗下其他關聯人士提供墊款。由於目標集團將不再管理或參與非本集團旗下附屬公司之集體現金管理安排，目標集團已將相關活動轉移予一間非目標集團旗下公司。由於該轉移與收購事項並無直接關係，因此沒有作出相關的備考調整。



以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對於中國之物業於二零一三年三月三十一日之市值之意見發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

#### 指示、目的及估值日期

茲遵照利時集團(控股)有限公司(統稱「貴公司」)之指示對位於中華人民共和國(「中國」)並將由寧波新江廈股份有限公司或其附屬公司(下文統稱「新江廈集團」)持有之物業(「該等物業」)進行估值(更多詳情見隨附之估值證書)。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一三年三月三十一日(「估值日期」)於其現況之市值之意見。

#### 市值之定義

各物業之估值乃其市值，所謂市值，根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會《物業估值標準》(二零一二年版)所下之定義乃指「一項資產或負債於適當之市場推廣後由自願買家與自願賣家基於公平交易原則，在各方均知情、審慎及並無脅迫之情況下於估值日交易金額之估計金額」。

### 估值基準及假設

吾等之估值並不包括因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士批授之特別考慮因素或聯營權或任何特別價值因素)所引致之估計價格升值或貶值。

在對位於中國之該等物業進行估值時，吾等假定在支付象徵性土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付。吾等倚賴新江廈集團所提供之資料及意見及由中國法律顧問就關於該等物業之業權及該等物業之權益而提供之意見。吾等對該物業進行估值時，乃基於擁有人擁有該等物業之良好業權，且於整段未屆滿之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該等物業。

吾等於估值中，並無計及該等物業之任何費用、質押或所欠負之款項或出售成交時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，乃假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支而對其估值。

### 估值方法

在對由新江廈集團於中國持有分別作投資及自用之物業進行估值時，吾等已採納直接比較法，參考相關市場內可資比較之銷售案例進行估值，同時(倘適合)吾等亦採用收益法評估該等物業，方法為將現有租約所帶來之租金收入撥充資本，並就該等物業之復歸收入潛力作出適當撥備。

為該等物業進行估值時，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號所載之規定以及由香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會《物業估值標準》(二零一二年版)。

### 資料來源

吾等在頗大程度上倚賴新江廈集團所提供之資料及新江廈集團中國法律顧問嘉源律師事務所就中國法律提供之意見。吾等已接納有關各方提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、該等物業之辨識、建築竣工日期、佔用詳情、租賃資料、地盤及樓面面積，以及其他所有相關事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑新江廈集團向吾等提供與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲新江廈集團告知，所提供之資料並無遺漏重大事實。



吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

### 業權調查

吾等已獲新江廈集團提供有關該等物業業權之文件副本或撮要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定所有權或證實任何修訂。所有文件僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 實地視察

Corrine Shen (註冊中國房地產估價師)、Stephanie Shen (註冊中國房土地估價師) 以及Snow Xu (MRICS)已於二零一二年十一月五日至十日視察該等物業之外觀，而在可能之情況下亦視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於吾等視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試該等物業之任何設施。吾等未能進行詳細實地測量以核實該等物業之地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供之文件副本所示之面積乃屬正確。

### 貨幣

除非另有註明，否則吾等之估值所列之全部金額均以中國之法定貨幣人民幣為單位。

茲隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港九龍  
長沙灣  
青山道576-586號  
製衣中心5樓A室  
利時集團(控股)有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊勳  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc, MRICS, MHKIS  
謹啟

二零一三年五月二十二日

附註： 曾俊勳先生為註冊專業測量師，具有逾二十年中國物業估值之經驗。

謹請留意，吾等已於二零一三年二月二十二日就已指定為投資物業之該等物業部份向 貴公司發出估值日期分別為二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年九月三十日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年九月三十日之物業估值報告，作審計用途。吾等亦於二零一三年四月八日就已指定為投資物業之該等物業部份發出估值日期為二零一二年十二月三十一日之物業估值報告。該等日期為二零一三年二月二十二日及二零一三年四月八日之物業估值報告副本載於通函附錄六。

## 估值概要

物業	於二零一三年 三月三十一日 現況之市值 人民幣	新江廈集團 應佔權益 %	新江廈集團 應佔於 二零一三年 三月三十一日 現況之市值 人民幣
新江廈集團於中國持有作投資及自用之物業			
1. 新江廈百貨(江東店)， 中國浙江省 寧波市江東區 中山東路301至305號	554,095,000	100	554,095,000
2. 一個商鋪， 中國浙江省 寧波市江東區 大河巷37號	無商業價值	100	無商業價值
3. 兩個倉庫， 中國浙江省 寧波市鄞州區 下應鎮童王村東鶯新村	3,680,000	100	3,680,000
4. 倉庫C棟， 中國浙江省 寧波市鄞州區 下應鎮童王村東鶯新村	6,960,000	100	6,960,000
5. 利時百貨(象山店)， 中國浙江省 寧波市象山縣丹東街道 建設路165號	95,890,000	100	95,890,000
6. 新江廈超市(姜山店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 姜山鎮人民路26號	50,580,000	82	41,475,600

物業	於二零一三年 三月三十一日 現況之市值 人民幣	新江廈集團 應佔權益 %	新江廈集團 應佔於 二零一三年 三月三十一日 現況之市值 人民幣
7. 新江廈超市(集士港店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 集士港鎮十字東路5號	13,720,000	82	11,250,400
8. 新江廈超市(邱隘店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 邱隘鎮鎮中路80號	34,680,000	82	28,437,600
9. 新江廈超市(咸祥店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 咸祥鎮咸三村南路	21,340,000	82	17,498,800
10. 新江廈超市(古林店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 古林鎮環城路	34,300,000	82	28,126,000
11. 新江廈超市(塘溪店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 塘溪鎮塘頭村	12,630,000	82	10,356,600
12. 新江廈超市(橫溪店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 橫溪鎮人民路	62,370,000	82	51,143,400

物業	於二零一三年 三月三十一日 現況之市值 人民幣	新江廈集團 應佔權益 %	新江廈集團 應佔於 二零一三年 三月三十一日 現況之市值 人民幣
13. 新江廈超市高橋倉庫， 中國浙江省 寧波市鄞州區 高橋鎮高峰村	158,080,000	82	129,625,600
14. 新江廈超市（高橋店）， 中國浙江省 寧波市鄞州區 高橋鎮高峰村	103,920,000	82	82,214,400
15. 新江廈超市（東吳店）， 中國浙江省 寧波市鄞州區 東吳鎮東村村	21,790,000	82	17,867,800
16. 新江廈超市（瞻岐店）， 中國浙江省 寧波市鄞州區 瞻岐鎮南一村	6,240,000	82	5,116,800
17. 新江廈超市（大嵩店）， 中國浙江省 寧波市鄞州區 瞻岐鎮西城村	1,000,000	82	820,000
18. 新江廈超市（邱二店）， 中國浙江省 寧波市鄞州區 邱隘鎮盛莫路	7,760,000	82	6,363,200

物業	於二零一三年 三月三十一日 現況之市值 人民幣	新江廈集團 應佔權益 %	新江廈集團 應佔於 二零一三年 三月三十一日 現況之市值 人民幣
19. 新江廈超市(雲龍店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 雲龍鎮1100號啟發商業廣場	31,310,000	82	25,674,200
20. 新江廈超市(光溪店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 鄞江鎮光溪新村B棟	無商業價值	82	無商業價值
人民幣合計：	<u><b>1,220,345,000</b></u>		<u><b>1,119,595,400</b></u>

## 註解

於收購事項完成後，盛新控股有限公司間接持有新江廈集團之95%股權。組成盛新控股有限公司及其全部附屬公司之公司集團因此統稱為「目標集團」。然而，為方便參閱，本文所示之物業權益乃歸類為新江廈集團之權益。

## 估值證書

## 新江廈集團於中國持有作投資及自用之物業

			於二零一三年 三月三十一日 現況之市值														
物業	概況及年期	佔用詳情															
1. 新江廈百貨 (江東店)， 中國浙江省 寧波市江東區 中山東路301至305號	<p>新江廈百貨(江東店)包括一幢7層高商業大廈，該物業建於一幅總地盤面積約3,449.75平方米之土地上，並於一九九零年代竣工。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之位於第5層、第6層及第7層總樓面面積約為16,762.68平方米(不計約2,400平方米無法定業權之物業：—</p> <table><tr><th>層數</th><th>概約總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>3,309.51</td></tr><tr><td>第2層</td><td>3,811.12</td></tr><tr><td>第3層</td><td>3,869.39</td></tr><tr><td>第4層</td><td>3,078.26</td></tr><tr><td>第5層及第6層</td><td>2,694.40</td></tr><tr><td>總計</td><td><b>16,762.68</b></td></tr></table> <p>該物業位於寧波市江東區，位於寧波市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四七年八月二十九日到期，可作商服用途。</p>	層數	概約總樓面面積 (平方米)	第1層	3,309.51	第2層	3,811.12	第3層	3,869.39	第4層	3,078.26	第5層及第6層	2,694.40	總計	<b>16,762.68</b>	<p>根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業中總樓面面積為1,379.17平方米之部分已經根據多項年期不一的租約出租，最後一份租約於二零二一年十二月二十日到期，每月租金總額約人民幣180,810元。</p> <p>該物業總樓面面積合共15,383.51平方米之其餘部分由業主佔用。</p>	<p>人民幣554,095,000元</p> <p>(新江廈集團 應佔100%權益： 人民幣554,095,000元)</p>
層數	概約總樓面面積 (平方米)																
第1層	3,309.51																
第2層	3,811.12																
第3層	3,869.39																
第4層	3,078.26																
第5層及第6層	2,694.40																
總計	<b>16,762.68</b>																

附註：

- (1) 根據寧波市政府所發出日期為二零零七年九月二十六日之五份國有土地使用權證甬國用(2007)第0102746-0102750號，該物業之總地盤面積合共為3,449.75平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈股份有限公司，獲授予之土地使用權於二零四七年八月二十九日到期，可作商服用途。該物業之詳情概述如下：－

證書編號	部分	地盤面積 (平方米)
甬國用(2007)第0102747號	(1-8), (1-13), (1-14), (1-16)-(1-18), (1-20), (1-22)	681.10
甬國用(2007)第0102746號	(2-1), (2-3), (2-7), (2-8)	784.33
甬國用(2007)第0102748號	(3-1), (3-3), (3-4), (3-7), (3-10)	796.32
甬國用(2007)第0102750號	(4-3), (4-4), (4-11)	633.50
甬國用(2007)第0102749號	(5-3), (5-6), (5-7), (5-11)-(5-38), (6-3), (6-4), (6-8)-(6-16), (6-19)-(6-28), (6-31)	554.50
總計		<b>3,449.75</b>

- (2) 根據寧波市房地產管理局發出日期為二零零五年二月十六日之五份房屋所有權證甬房權証江東字第200504423-200504427號，該物業之總樓面面積合共約16,762.68平方米之房屋所有權屬於寧波新江廈股份有限公司。該物業之詳情概述如下：－

證書編號	部分	總樓面面積 (平方米)
甬房權証江東字第200504423號	(1-8), (1-13), (1-14), (1-16)-(1-18), (1-20), (1-22)	3,309.51
甬房權証江東字第200504424號	(2-1), (2-3), (2-7), (2-8)	3,811.12
甬房權証江東字第200504425號	(3-1), (3-3), (3-4), (3-7), (3-10)	3,869.39
甬房權証江東字第200504426號	(4-3), (4-4), (4-11)	3,078.26
甬房權証江東字第200504427號	(5-3), (5-6), (5-7), (5-11)-(5-38), (6-3), (6-4), (6-8)-(6-16), (6-19)-(6-28), (6-31)	2,694.40
總計		<b>16,762.68</b>

根據新江廈集團所提供之資料，吾等注意到該物業之總樓面面積約為2,400平方米，無法定業權。於估值過程中，吾等概無核實亦無計入該總樓面面積。

- (3) 根據於二零一二年七月十日發出之營業執照編號330200000003464，寧波新江廈股份有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣80,000,000元，有效經營期由一九九三年十一月八日起至二零二七年五月二十八日。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 寧波新江廈股份有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 寧波新江廈股份有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (iii) 寧波新江廈股份有限公司乃登記物業擁有人。
- (5) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況之市值
2. 一個商舖， 中國浙江省 寧波市江東區 大河巷37號	<p>該物業為一個商舖，位於一幢7層高大廈之第1層，分攤地盤面積約為17.75平方米，並於一九九零年代竣工。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積約為124.22平方米。</p> <p>該物業位於寧波市江東區，位於寧波市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權為劃撥，可作商服用途。</p>	根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業由業主佔用。	無商業價值  (見附註(1))

附註：

- (1) 於估值過程中，由於該物業之土地使用權為劃撥，吾等認為總樓面面積124.22平方米之該物業並無商業價值。假設土地使用權已授出，且地價已悉數支付，則於二零一三年三月三十一日現況之市值應為人民幣2,710,000元。
- (2) 根據寧波市國土資源局於二零一二年四月十五日頒發之國有土地使用權證甬國用(2002)第2630號，該物業於位江東區大河巷37號分攤地盤面積約為17.75平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈股份有限公司，獲授予之土地使用權為劃撥作商服用途。
- (3) 根據寧波市房地產管理局於一九九九年六月十八日頒發之房屋所有權證甬房權證自移字第99000442號及新江廈集團所提供之資料，該物業於位寧波市江東區大河巷37號，其總樓面面積約124.22平方米，該物業之房屋所有權屬於寧波新江廈股份有限公司。
- (4) 根據於二零一二年七月十日發出之營業執照編號330200000003464，寧波新江廈股份有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣80,000,000元，有效經營期由一九九三年十一月八日起至二零二七年五月二十八日。
- (5) 根據中國法律意見：
  - (i) 寧波新江廈股份有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 寧波新江廈股份有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用該物業；及
  - (iii) 寧波新江廈股份有限公司乃劃撥土地性質之登記業主。
- (6) 根據新江廈集團提供資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：
 

國有土地使用權證	有(劃撥)
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

			於二零一三年 三月三十一日 現況之市值												
物業	概況及年期	佔用詳情													
3. 兩個倉庫， 中國浙江省 寧波市鄞州區 下應鎮童王村東鶯新村	<p>該物業包括兩個倉庫，分別位於兩幢6層高大廈的第1層，分屬99幢及100幢，以及兩棟單層保安室，分攤地盤面積約為1,009.90平方米，並於一九九八年竣工。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積合共約為1,784.56平方米：</p> <table><tr><th>編號</th><th>概約總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>2號，99幢</td><td>870.79</td></tr><tr><td>5號，99幢</td><td>32.22</td></tr><tr><td>1號，100幢</td><td>870.79</td></tr><tr><td>4號，100幢</td><td>10.76</td></tr><tr><td>總計</td><td>1,784.56</td></tr></table> <p>該物業位於寧波市鄞州區下應鎮東鶯新村，位於下應鎮市區。發展項目鄰近主要為住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作工業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四三年十二月二十二日到期，可作倉儲用途。</p>	編號	概約總樓面面積 (平方米)	2號，99幢	870.79	5號，99幢	32.22	1號，100幢	870.79	4號，100幢	10.76	總計	1,784.56	根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業由業主佔用。	人民幣3,680,000元  (新江廈集團應佔100%權益：人民幣3,680,000元)
編號	概約總樓面面積 (平方米)														
2號，99幢	870.79														
5號，99幢	32.22														
1號，100幢	870.79														
4號，100幢	10.76														
總計	1,784.56														

附註：

- (1) 根據鄞縣土地管理局於一九九八年十二月十八日發出之國有土地使用權證鄞國用(98)第12-273號，該物業位於鄞縣下應鎮童王村，其分攤地盤面積約為1,009.90平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈商城，獲授予之土地使用權於二零四三年十二月二十二日到期，作倉儲用途。

根據新江廈集團所提供之資料，吾等注意到寧波新江廈商城乃寧波新江廈股份有限公司的前身公司。

- (2) 根據鄞縣人民政府於一九九九年六月三日發出之兩份房屋所有權證鄞房權證下字第Q199900227號及第Q199900225號，該物業位於下應鎮童王村東鶯新村99幢及100幢第1層，總樓面面積合共約1,784.56平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈股份有限公司。該物業之詳情概述如下：—

證書編號	樓號	編號	總樓面面積 (平方米)
鄞房權證下字第Q199900227號	99幢	2	870.79
		5	32.22
鄞房權證下字第Q199900225號	100幢	1	870.79
		4	10.76
總計			1,784.56

- (3) 根據於二零一二年七月十日發出之營業執照編號330200000003464，寧波新江廈股份有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣80,000,000元，有效經營期由一九九三年十一月八日起至二零二七年五月二十八日。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 寧波新江廈股份有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
- (ii) 寧波新江廈股份有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
- (iii) 寧波新江廈股份有限公司乃登記物業擁有人。前身公司名下之國有土地使用權證在擁有及佔用該土地時並無法律障礙。

- (5) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業			概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況之市值																		
4.	倉庫C棟， 中國浙江省 寧波市鄞州區 下應鎮童王村東鶯新 村		該物業包括一幢5層高倉庫（即C棟）以及 一幢單層保安室，建於一幅地盤面積約 4,957.60平方米之土地上，並於一九九八 年竣工。  根據新江廈集團提供之資料，該物業之 總樓面面積約為3,270.91平方米：—	根據新江廈集團所提供 之資料，於估值日期， 該物業由業主佔用。	人民幣6,960,000元  (新江廈集團 應佔100%權益： 人民幣6,960,000元)																		
			<table><tr><th>幢數</th><th>層數</th><th>概約總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>3</td><td>1</td><td>796.55</td></tr><tr><td>3</td><td>2-4</td><td>2,398.29</td></tr><tr><td>3</td><td>5</td><td>41.41</td></tr><tr><td>6</td><td></td><td>34.66</td></tr><tr><td colspan="2">總計</td><td><b>3,270.91</b></td></tr></table>	幢數	層數	概約總樓面面積 (平方米)	3	1	796.55	3	2-4	2,398.29	3	5	41.41	6		34.66	總計		<b>3,270.91</b>		
幢數	層數	概約總樓面面積 (平方米)																					
3	1	796.55																					
3	2-4	2,398.29																					
3	5	41.41																					
6		34.66																					
總計		<b>3,270.91</b>																					
			該物業位於鄞州區下應鎮東鶯新村，位 於寧波市區。發展項目鄰近主要為住宅 發展項目。根據新江廈集團，該物業可 作工業用途；並無環境問題及訴訟糾紛； 該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。																				
			該物業獲授予之土地使用權於二零五一 年十二月到期，可作倉儲用途。																				

附註：

- (1) 根據鄞縣土地管理局於二零零二年八月一日發出之國有土地使用權證鄞國用(2002)字第12-1502號，該物業位於鄞州區下應鎮童王村，其地盤面積為4,957.60平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈股份有限公司，獲授予之土地使用權於二零五一年十二月到期，作倉儲用途。
- (2) 根據鄞縣人民政府於一九九九年六月三日發出之房屋所有權證鄞房權證下字第Q199900226號，該物業位於下應鎮東鶯新村C棟，總樓面面積合共約3,270.91平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈股份有限公司。
- (3) 根據於二零一二年七月十日發出之營業執照編號330200000003464，寧波新江廈股份有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣80,000,000元，有效經營期由一九九三年十一月八日起至二零二七年五月二十八日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 寧波新江廈股份有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 寧波新江廈股份有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (iii) 寧波新江廈股份有限公司乃登記物業擁有人。
- (5) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

			於二零一三年 三月三十一日 現況之市值												
物業	概況及年期	佔用詳情													
5. 利時百貨(象山店)， 中國浙江省 寧波市象山縣 丹東街道建設路165號	<p>利時百貨(象山店)包括一幢5層高商業大廈，該物業建於一幅地盤總面值約為1,807.91平方米之土地上，並於一九九五年竣工。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積約為6,056.21平方米(不計位於第1層約42平方米無法定業權之物業)：—</p> <table><tr><th>層數</th><th>概約總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>1,953.00</td></tr><tr><td>第2層</td><td>1,903.00</td></tr><tr><td>第3層</td><td>1,100.00</td></tr><tr><td>第4層</td><td>1,100.21</td></tr><tr><td>總計</td><td>6,056.21</td></tr></table> <p>該物業位於寧波市象山，位於象山市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四二年三月十一日到期，作商業用途。</p>	層數	概約總樓面面積 (平方米)	第1層	1,953.00	第2層	1,903.00	第3層	1,100.00	第4層	1,100.21	總計	6,056.21	<p>根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業總樓面面積合共約為5,000平方米之部分已經根據一項八年期租約出租，於二零二零年十一月三十日到期，每年租金總額約為人民幣3,500,000元；該物業總樓面面積合共402.99平方米之部分已根據一項十年期租約出租，於二零二零年八月十四日到期，每月租金總額為每月總營業額之6.98%。該物業總樓面面積約653.22平方米之餘下部份已經根據一項租約出租，由二零一三年四月十五日起至二零二零年十一月三十日止，每年租金總額約為人民幣450,000元。</p>	<p>人民幣95,890,000元</p> <p>(新江廈集團 應佔100%權益： 人民幣95,890,000元)</p>
層數	概約總樓面面積 (平方米)														
第1層	1,953.00														
第2層	1,903.00														
第3層	1,100.00														
第4層	1,100.21														
總計	6,056.21														



附註：

- (1) 根據象山縣人民政府於二零一一年九月六日發出之兩份國有土地使用權證象國用(2011)第05025-05026號，該物業位於丹東街道建設路165號，其總地盤面積為1,807.91平方米，該物業之土地使用權屬於象山利時百貨有限公司，獲授予之土地使用權於二零四二年三月十一日到期，作商業用途。該物業之詳情概述如下：—

證書編號	地盤面積 (平方米)
象國用(2011)第05025號	1,185.80
象國用(2011)第05026號	622.11
<b>總計</b>	<b>1,807.91</b>

- (2) 根據象山縣建設局於二零零八年七月十七日發出之房屋所有權證象房權證丹東街道字第2011-0104608號，該物業(位於丹東街道建設路165號)之總樓面面積約為6,056.21平方米，其房屋所有權屬於象山利時百貨有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，吾等注意到該物業之總樓面面積約為42平方米，無法定業權。於估值過程中，吾等概無核實亦無計入該總樓面面積。

- (3) 根據象山縣金溢貿易集團有限公司(Xiangshan Jinyi Trade Group Co., Ltd.) (甲方)與象山新江廈百貨有限公司(Xiangshan New JoySun Department Store Limited\*) (乙方)於二零零八年七月二日訂立之購買協議，甲方出售該物業予乙方，總樓面面積約為6,177平方米，代價為人民幣45,000,000元。

根據新江廈集團所提供之資料，象山新江廈百貨有限公司(Xiangshan New JoySun Department Store Limited\*)為象山利時百貨有限公司(Xiangshan Lisi Department Store Limited\*)之前稱。

- (4) 根據於二零一一年三月十五日發出之營業執照編號330225000011341，象山利時百貨有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期由二零零八年一月十四日起至二零一八年一月十三日。

- (5) 根據中國法律意見：

- (i) 象山利時百貨有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
- (ii) 象山利時百貨有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
- (iii) 象山利時百貨有限公司乃登記物業擁有人。

- (6) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
購買協議	有
營業執照	有

## 估值證書

			於二零一三年 三月三十一日 現況之市值								
物業	概況及年期	佔用詳情									
6. 新江廈超市 (姜山店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 姜山鎮人民路26號	<p>新江廈超市(姜山店)包括一幢4層高商業大廈之第1層至第2層，該物業分攤地盤面積約為1,382.00平方米，並於二零零零年開業。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積合共約為4,363.71平方米：</p> <table><tr><th>層數</th><th>概約總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>2,372.82</td></tr><tr><td>第2層</td><td>1,990.89</td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>4,363.71</u></u></td></tr></table> <p>該物業位於寧波市鄞州區姜山鎮，位於姜山鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零三九年十二月到期，作商業用途。</p>	層數	概約總樓面面積 (平方米)	第1層	2,372.82	第2層	1,990.89	總計	<u><u>4,363.71</u></u>	<p>根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業中總樓面面積約為588.48平方米之部分已經根據多項不同年期的租約出租，最後一份租約於二零一三年九月三十日到期，每月租金總額約人民幣68,275元。</p> <p>該物業總樓面面積合共約24.53平方米之部分為空置。</p> <p>該物業總樓面面積合共約3,750.70平方米之其餘部分由業主佔用。</p>	<p>人民幣50,580,000元</p> <p>(新江廈集團 應佔82%權益： 人民幣41,475,600元)</p>
層數	概約總樓面面積 (平方米)										
第1層	2,372.82										
第2層	1,990.89										
總計	<u><u>4,363.71</u></u>										

附註：

- (1) 根據寧波市鄞州區人民政府於二零零二年十月二十四日發出之國有土地使用權證鄞國用(2002)第23-724號，該物業位於寧波市鄞州區姜山鎮東光村人民路，其分攤地盤面積為1,382.00平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零三九年十二月到期，作商業用途。
- (2) 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一一年十月十七日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201134707號，該物業位於寧波市鄞州區姜山鎮人民路26號，其總樓面面積約4,363.71平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。
- (3) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人。
- (5) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況之市值
7. 新江廈超市 (集士港店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 集士港鎮十字東路5號	<p>新江廈超市(集士港店)包括一幢6層高商業大廈之第1層，該物業分攤地盤面積約為658.40平方米，並於二零零零年開業。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積約為1,748.48平方米。</p> <p>該物業位於寧波市鄞州區集士港鎮，位於集士港鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零三七年十月十日到期，作商業用途。</p>	<p>根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業總樓面面積合共約為85.18平方米之部分已經根據多項不同年期的租約出租，最後一份租約於二零一五年三月二十五日到期，每月租金總額約人民幣11,367元。</p> <p>該物業總樓面面積合共約1,663.30平方米之其餘部分由業主佔用。</p>	<p>人民幣13,720,000元</p> <p>(新江廈集團 應佔82%權益： 人民幣11,250,400元)</p>

附註：

- (1) 根據寧波市鄞州區人民政府於二零零二年十月二十二日發出之國有土地使用權證鄞國用第(2002) 06-283號，該物業位於寧波市鄞州區集士港鎮集士港村，其分攤地盤面積為658.40平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零三七年十月十日期滿，作商業用途。
- (2) 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零零七年八月二十九日發出之房屋所有權證鄞房權證集字第200720969號，該物業位於鄞州區集士港鎮十字東路，其總樓面面積約1,748.48平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。
- (3) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人。
- (5) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況之市值
8. 新江廈超市 (邱隘店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 邱隘鎮鎮中路80號	<p>新江廈超市(邱隘店)包括一幢6層高商業大廈之第1層，該物業分攤地盤面積約為757.98平方米，並於二零零零年開業。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之整體總樓面面積約為2,600.61平方米(不計位於第1層約26平方米無法定業權之物業)。</p> <p>該物業位於寧波市鄞州區邱隘鎮，位於邱隘鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零五零年四月五日期滿，作商業用途。</p>	<p>根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業總樓面面積合共約為32.88平方米之部分已經根據多項不同年期的租約出租，最後一份租約於二零一五年二月六日期滿，每月租金總額約人民幣11,050元。</p> <p>該物業總樓面面積合共約2,567.73平方米之其餘部分由業主佔用。</p>	<p>人民幣34,680,000元</p> <p>(新江廈集團 應佔82%權益： 人民幣28,437,600元)</p>

附註：

- (1) 根據寧波市鄞州區人民政府於二零零二年十月二十四日發出之國有土地使用權證鄞國用(2002)第28-769號，該物業位於寧波市鄞州區邱隘鎮鎮中路，其分攤地盤面積為757.98平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零五零年四月五日到期，作商業用途。
- (2) 根據寧波市鄞州區房地產管理局於二零零二年九月三日發出之房屋所有權證鄞房權證邱字第B200200910號，該物業位於寧波市鄞州區邱隘鎮鎮中路，其總樓面面積約2,600.61平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，吾等注意到該物業之總樓面面積約為26平方米，無法定業權。於估值過程中，吾等概無核實亦無計入該總樓面面積。

- (3) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人。
- (5) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況之市值
9. 新江廈超市 (咸祥店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 咸祥鎮咸三村南路	<p>新江廈超市(咸祥店)包括一幢3層高商業大廈之第1層，該物業分攤地盤面積約為1,946.50平方米，並於二零零零年開業。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積合共約為2,250.64平方米(不計位於第1層約18平方米無法定業權之物業)。</p> <p>該物業位於寧波市鄞州區咸祥鎮，位於咸祥鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業乃作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零三九年十二月六日到期，作商業用途。</p>	根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業由業主佔用。	<p>人民幣21,340,000元</p> <p>(新江廈集團應佔82%權益：人民幣17,498,800元)</p>

附註：

- (1) 根據寧波市鄞州區人民政府於二零零二年十一月二十七日發出之國有土地使用權證鄞國用(2002)第46-039號，該物業位於寧波市鄞州區咸祥鎮咸三村，其分攤地盤面積為1,946.50平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零三九年十二月六日到期，作商業用途。
- (2) 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一一年七月一日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201122829號，該物業位於寧波市鄞州區咸祥鎮咸三村南路，其總樓面面積約2,250.64平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，吾等注意到該物業之總樓面面積約為18平方米，無法定業權。於估值過程中，吾等概無核實亦無計入該總樓面面積。

- (3) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人。
- (5) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況之市值
10. 新江廈超市 (古林店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 古林鎮環城路	<p>新江廈超市(古林店)包括一幢1層高商業大廈，該商業大廈建於一幅地盤面積約4,077.10平方米之土地上，並於二零零四年開業。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積合共約為2,935.49平方米(不計位於第1層約500平方米無法定業權之物業)。</p> <p>該物業位於寧波市鄞州區古林鎮，位於古林鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四三年十月九日到期，作商業用途。</p>	<p>根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業總樓面面積合共約為165.74平方米之部分已經根據多項不同年期的租約出租，最後一份租約於二零一五年五月四日到期，每月租金總額約人民幣18,383元。</p> <p>該物業總樓面面積合共約11.05平方米之部分空置。</p> <p>該物業總樓面面積合共約2,758.70平方米之其餘部分由業主佔用。</p>	<p>人民幣34,300,000元</p> <p>(新江廈集團 應佔82%權益： 人民幣28,126,000元)</p>

附註：

- (1) 根據寧波市鄞州區人民政府於二零零四年十月八日發出之國有土地使用權證鄞國用(2004)第08-1087號，該物業位於寧波市鄞州區古林鎮古林村，其總地盤面積為4,077.10平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四三年十月九日到期，作商業用途。
- (2) 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一一年八月二十五日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201129809號，該物業位於寧波市鄞州區古林鎮古林村，其總樓面面積約2,935.49平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，吾等注意到該物業之總樓面面積約為500平方米，無法定業權。於估值過程中，吾等概無核實亦無計入該總樓面面積。

- (3) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人。
- (5) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

			於二零一三年 三月三十一日 現況之市值										
物業	概況及年期	佔用詳情											
11. 新江廈超市 (塘溪店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 塘溪鎮塘頭村	<p>新江廈超市(塘溪店)包括一幢3層高商業大廈，該商業大廈建於一幅地盤面積約1,426.10平方米之土地上，並於二零零五年開業。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之整體總樓面面積約為1,558.76平方米(不計位於第1層約896.40平方米無法定業權之物業)：—</p> <table><tr><th>層數</th><th>概約總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>519.60</td></tr><tr><td>第2層</td><td>519.60</td></tr><tr><td>第3層</td><td>519.56</td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>1,558.76</u></u></td></tr></table> <p>該物業位於寧波市鄞州區塘溪鎮，位於塘溪鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零三七年九月二十四日到期，作商業用途。</p>	層數	概約總樓面面積 (平方米)	第1層	519.60	第2層	519.60	第3層	519.56	總計	<u><u>1,558.76</u></u>	<p>根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業總樓面面積合共約為90.15平方米之部分已經根據多項不同年期的租約出租，最後一份租約於二零一四年十二月十九日到期，每月租金總額約人民幣7,650元。</p> <p>該物業總樓面面積合共約117.69平方米之部分空置。</p> <p>該物業總樓面面積合共約1,350.92平方米之其餘部分由業主佔用。</p>	<p>人民幣12,630,000元</p> <p>(新江廈集團 應佔82%權益： 人民幣10,356,600元)</p>
層數	概約總樓面面積 (平方米)												
第1層	519.60												
第2層	519.60												
第3層	519.56												
總計	<u><u>1,558.76</u></u>												

附註：

(1) 根據寧波市人民政府於二零零五年六月十三日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2005)第03-063號，該物業位於寧波市鄞州區塘溪鎮塘頭村，其地盤面積為1,426.10平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零三七年九月二十四日到期，作商業用途。

(2) 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一一年九月十九日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201131937號，該物業位於寧波市鄞州區塘溪鎮塘頭村，其總樓面面積合共約1,558.76平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，吾等注意到該物業之總樓面面積約為896.40平方米，無法定業權。於估值過程中，吾等概無核實亦無計入該總樓面面積。

(3) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。

(4) 根據中國法律意見：

(i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；

(ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及

(iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人。

(5) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

			於二零一三年 三月三十一日 現況之市值								
物業	概況及年期	佔用詳情									
12. 新江廈超市 (橫溪店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 橫溪鎮人民路	<p>新江廈超市(橫溪店)包括一幢2層高商業大廈，該商業大廈建於一幅總地盤面積約4,698.60平方米之土地上，並於二零零五年開業。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積合共約為6,323.86平方米：</p> <table><tr><th>層數</th><th>概約總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>3,161.93</td></tr><tr><td>第2層</td><td>3,161.93</td></tr><tr><td>總計</td><td><b>6,323.86</b></td></tr></table> <p>該物業位於寧波市鄞州區橫溪鎮，位於橫溪鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四二年九月三日期滿，作商業用途。</p>	層數	概約總樓面面積 (平方米)	第1層	3,161.93	第2層	3,161.93	總計	<b>6,323.86</b>	<p>根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業總樓面面積合共約為3,215.36平方米之部分已經根據多項不同年期的租約出租，最後一份租約於二零一五年十二月三十一日到期，每月租金總額約人民幣89,750元。</p> <p>該物業總樓面面積合共約29.07平方米之部分空置。</p> <p>該物業總樓面面積合共約3,079.43平方米之其餘部分由業主佔用。</p>	<p>人民幣62,370,000元</p> <p>(新江廈集團 應佔82%權益： 人民幣51,143,400元)</p>
層數	概約總樓面面積 (平方米)										
第1層	3,161.93										
第2層	3,161.93										
總計	<b>6,323.86</b>										



附註：

- (1) 根據寧波市人民政府於二零零五年七月十八日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2005)第11-023號，該物業位於寧波市鄞州區橫溪鎮橫溪村，其總地盤面積為4,698.60平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四二年九月三日期滿，作商業用途。
- (2) 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一一年七月二十一日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201126313號，該物業位於寧波市鄞州區橫溪鎮橫溪村，其總樓面面積約6,323.86平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。
- (3) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人。
- (5) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

			於二零一三年 三月三十一日 現況之市值														
物業	概況及年期	佔用詳情															
13. 新江廈超市高橋倉庫， 中國浙江省 寧波市鄞州區 高橋鎮高峰村	<p>新江廈超市高橋倉庫包括一幢5層高商業大廈及兩幢3層高商業大廈，建於一幅地盤面積約22,655.50平方米之部分土地上，於二零零六年開業。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積合共約為20,623.53平方米（不計位於第1層約80平方米無法定業權之物業）：—</p> <table><tr><th>層數</th><th>概約總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>6,399.70</td></tr><tr><td>第2層</td><td>6,399.68</td></tr><tr><td>第3層</td><td>6,399.67</td></tr><tr><td>第4層</td><td>712.24</td></tr><tr><td>第5層</td><td>712.24</td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>20,623.53</u></u></td></tr></table> <p>該物業位於寧波市鄞州區高橋鎮，位於高橋鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四三年七月二十一日到期，作商業用途。</p>	層數	概約總樓面面積 (平方米)	第1層	6,399.70	第2層	6,399.68	第3層	6,399.67	第4層	712.24	第5層	712.24	總計	<u><u>20,623.53</u></u>	<p>根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業總樓面面積合共約為3,561.22平方米之部分已經根據多項不同年期的租約出租，最後一份租約於二零一七年九月十四日到期，每月租金總額約人民幣62,333元。</p> <p>該物業總樓面面積合共約17,062.31平方米之其餘部分由業主佔用。</p>	<p>人民幣158,080,000元</p> <p>(新江廈集團 應佔82%權益： 人民幣129,625,600元)</p>
層數	概約總樓面面積 (平方米)																
第1層	6,399.70																
第2層	6,399.68																
第3層	6,399.67																
第4層	712.24																
第5層	712.24																
總計	<u><u>20,623.53</u></u>																

附註：

- (1) 根據寧波市人民政府於二零零八年一月一日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2008)第15-06302號，該物業位於寧波市鄞州區高橋鎮高峰村，其地盤面積為22,655.50平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四三年七月二十一日到期，作商業用途。

物業之土地為有關證書之部份。

- (2) 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一二年九月四日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201227538號，該物業位於寧波市鄞州區鄞州區高橋鎮高峰村，其總樓面面積約20,623.53平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，吾等注意到該物業之總樓面面積約為80平方米，無法定業權。於估值過程中，吾等概無核實亦無計入該總樓面面積。

- (3) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。

- (4) 根據中國法律意見：

(i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；

(ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及

(iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人。

- (5) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

			於二零一三年 三月三十一日 現況之市值										
物業	概況及年期	佔用詳情											
14. 新江廈超市 (高橋店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 高橋鎮高峰村	<p>新江廈超市(高橋店)包括一幢3層高商業大廈，該商業大廈建於一幅地盤面積約22,655.50平方米之部分土地上，並於二零零六年開業。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積合共約為12,911.03平方米：—</p> <table><tr><th>層數</th><th>概約總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>5,832.03</td></tr><tr><td>第2層</td><td>5,831.00</td></tr><tr><td>第3層</td><td>1,248.00</td></tr><tr><td>總計</td><td><b>12,911.03</b></td></tr></table> <p>該物業位於寧波市鄞州區高橋鎮，位於高橋鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四三年七月二十一日到期，作商業用途。</p>	層數	概約總樓面面積 (平方米)	第1層	5,832.03	第2層	5,831.00	第3層	1,248.00	總計	<b>12,911.03</b>	<p>根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業總樓面面積合共約為6,355.12平方米已經根據多項不同年期的租約出租，最後一份租約於二零一八年三月一日到期，每月租金總額約人民幣171,384元。</p> <p>該物業總樓面面積合共約2,247.91平方米之部分空置。</p> <p>該物業總樓面面積合共約4,308.00平方米之其餘部分由業主佔用。</p>	<p>人民幣103,920,000元</p> <p>(新江廈集團 應佔82%權益： 人民幣85,214,400元)</p>
層數	概約總樓面面積 (平方米)												
第1層	5,832.03												
第2層	5,831.00												
第3層	1,248.00												
總計	<b>12,911.03</b>												

附註：

- (1) 根據寧波市人民政府於二零零八年一月一日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2008)第15-06302號，該物業位於寧波市鄞州區高橋鎮高峰村，其地盤面積為22,655.50平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四三年七月二十一日到期，作商業用途。

物業之土地為有關證書之部份。

- (2) 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一二年九月四日登記及發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201227537號，該物業位於寧波市鄞州區高橋鎮高峰村，其總樓面面積合共約12,911.03平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。
- (3) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
- (4) 根據中國法律意見：
- (i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
- (ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
- (iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人。
- (5) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

			於二零一三年 三月三十一日 現況之市值								
物業	概況及年期	佔用詳情									
15. 新江廈超市 (東吳店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 東吳鎮東村村	<p>新江廈超市(東吳店)包括一幢2層高商業大廈，該商業大廈建於一幅地盤面積約5,940.60平方米之土地上，並於二零零七年開業。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積合共約為2,924.05平方米(不計位於第1層約200平方米無法定業權之物業)：—</p> <table><tr><th>層數</th><th>概約總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>1,924.05</td></tr><tr><td>第2層</td><td>1,000.00</td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>2,924.05</u></u></td></tr></table> <p>該物業位於寧波市鄞州區東吳鎮，位於東吳鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四四年六月二十日到期，作商業用途。</p>	層數	概約總樓面面積 (平方米)	第1層	1,924.05	第2層	1,000.00	總計	<u><u>2,924.05</u></u>	<p>根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業總樓面面積合共約為1,720.51平方米之部分已經根據多項不同年期的租約出租，最後一份租約於二零一六年七月三十一日到期，每月租金總額約人民幣33,728元。</p> <p>該物業總樓面面積合共約1,203.54平方米之其餘部分由業主佔用。</p>	<p>人民幣21,790,000元</p> <p>(新江廈集團 應佔82%權益： 人民幣17,867,800元)</p>
層數	概約總樓面面積 (平方米)										
第1層	1,924.05										
第2層	1,000.00										
總計	<u><u>2,924.05</u></u>										

附註：

- (1) 根據寧波市人民政府於二零零七年九月十四日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2007)第05-05013號，該物業位於寧波市鄞州區東吳鎮東村村，其地盤面積為5,940.60平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四四年六月二十日到期，作商業用途。
- (2) 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零零七年九月二十日發出之房屋所有權證鄞房權證東字第200723257號，該物業位於寧波市鄞州區東吳鎮東村村，其總樓面面積合共約2,924.05平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，吾等注意到該物業之總樓面面積約為200平方米，無法定業權。於估值過程中，吾等概無核實亦無計入該總樓面面積。

- (3) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
- (4) 根據中國法律意見：
  - (i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人。
- (5) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況之市值
16. 新江廈超市 (瞻歧店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 瞻歧鎮南一村	<p>新江廈超市(瞻歧店)包括三幢1層高商業大廈，該商業大廈建於一幅地盤面積約1,242.70平方米之土地上，並於二零零八年開業。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積合共約為1,014.71平方米。</p> <p>該物業位於寧波市鄞州區瞻歧鎮，位於瞻歧鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四一年五月二十四日到期，作商業用途。</p>	<p>根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業由業主佔用。</p>	<p>人民幣6,240,000元</p> <p>(新江廈集團應佔82%權益：人民幣5,116,800元)</p>

附註：

- (1) 根據寧波市人民政府於二零一一年七月十三日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2011)第01-05053號，該物業位於寧波市鄞州區瞻岐鎮南一村，其地盤面積為1,242.70平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四一年五月二十四日到期，作商業用途。
- (2) 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一一年七月一日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201122831號，該物業位於寧波市鄞州區瞻岐鎮南一村，其總樓面面積約1,014.71平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。
- (3) 根據新江廈集團所提供之拍賣成交確認書，由寧波市鄞州區鄞江供銷社(Ningbo Yinzhou District Yinjiang Supply and Sales Corporation\*)所持有之寧波市鄞州銀河超市有限公司(Ningbo Yinzhou Yinhe Supermarket Chain Limited\*)之55%權益，已於二零零八年八月八日轉讓予寧波新江廈連鎖超市有限公司 (Ningbo New JoySun Supermarket Chain Limited\*)，總代價為人民幣1,760,000元；

根據新江廈集團所提供之股份轉讓協議，由24名自然人所持有寧波市鄞州銀河超市有限公司(Ningbo Yinzhou Yinhe Supermarket Chain Limited\*)之45%權益，已於二零零八年八月二十七日轉讓予寧波新江廈連鎖超市有限公司 (Ningbo New JoySun Supermarket Chain Limited\*)，總代價為人民幣1,296,000元。

該物業乃以寧波市鄞州銀河超市有限公司(Ningbo Yinzhou Yinhe Supermarket Chain Limited\*)之名義註冊，並根據上述交易轉讓予寧波新江廈連鎖超市有限公司 (Ningbo New JoySun Supermarket Chain Limited\*)。

- (4) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
- (5) 根據中國法律意見：
  - (i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人。
- (6) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業			概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況之市值
17. 新江廈超市 (大嵩店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 瞻岐鎮西城村	新江廈超市(大嵩店)包括一幢3層高商業大廈及一幢1層高商業大廈，該商業大廈建於一幅地盤面積約451.80平方米之土地上，於二零零九年開業。			根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業總樓面面積合共約為310.34平方米已經根據一項年期為三年的租約出租，於二零一四年三月九日到期，每月租金總額約人民幣3,025元。	人民幣1,000,000元  (新江廈集團應佔82%權益：人民幣820,000元)
	根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積合共約為639.38平方米：—				
	層數	概約總樓面面積 (平方米)		該物業總樓面面積合共約329.04平方米之其餘部分空置。	
	第1層	310.34			
	第2層	164.52			
	第3層	164.52			
	總計	<b>639.38</b>			
該物業位於寧波市鄞州區瞻岐鎮，位於瞻岐鎮農村地區。發展項目鄰近主要為住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。					
該物業獲授予之土地使用權於二零四零年十二月二十四日到期，作商業用途。					

附註：

- (1) 根據寧波市人民政府於二零一一年七月十三日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2011)第01-05052號，該物業位於寧波市鄞州區瞻岐鎮西城村，其地盤面積為451.80平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四零年十二月二十四日到期，作商業用途。
- (2) 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一一年七月一日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201122830號，該物業位於寧波市鄞州區瞻岐鎮西城村，其總樓面面積合共約639.38平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。
- (3) 根據新江廈集團所提供之拍賣成交確認書，由寧波市鄞州區鄞江供銷社(Ningbo Yinzhou District Yinjiang Supply and Sales Corporation\*)所持有寧波市鄞州銀河超市有限公司(Ningbo Yinzhou Yinhe Supermarket Chain Limited\*)之55%權益，已於二零零八年八月八日轉讓予寧波新江廈連鎖超市有限公司 (Ningbo New JoySun Supermarket Chain Limited\*)，總代價為人民幣1,760,000元；

根據新江廈集團所提供之股份轉讓協議，由24名自然人所持有寧波市鄞州銀河超市有限公司(Ningbo Yinzhou Yinhe Supermarket Chain Limited\*)之45%權益，已於二零零八年八月二十七日轉讓予寧波新江廈連鎖超市有限公司(Ningbo New JoySun Supermarket Chain Limited\*)，總代價為人民幣1,296,000元。

該物業以寧波市鄞州銀河超市有限公司 (Ningbo Yinzhou Yinhe Supermarket Chain Limited\*)之名義註冊，並根據上述交易轉讓予寧波新江廈連鎖超市有限公司 (Ningbo New JoySun Supermarket Chain Limited\*)。

- (4) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
- (5) 根據中國法律意見：
  - (i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人。
- (6) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業			概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 三月三十一日 現況之市值	
18.	新江廈超市 (邱二店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 邱隘鎮盛莫路	新江廈超市(邱二店)包括一幢3層高工業大廈、一幢6層高工業大廈以及一幢2層高工業大廈，該物業建於一幅地盤面積約為3,087.60平方米之土地上，於二零一零年開業。			根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業總樓面面積合共約為2,731.44平方米之部分已經根據多項不同年期的租約出租，最後一份租約於二零一四年十一月二十五日到期，每月租金總額約人民幣54,556元。	人民幣7,760,000元  (新江廈集團 應佔82%權益： 人民幣6,363,200元)
		根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積合共約為3,035.13平方米(不計一幢約2,400平方米無法定業權之兩層高大廈)：—				
		層數	概約總樓面面積 (平方米)	該物業總樓面面積合共303.69平方米之其餘部分空置。		
		第1層	292.07			
		第2層	292.07			
		第3層	292.07			
		總計	876.21			
		層數	概約總樓面面積 (平方米)			
		第1層	307.61			
		第2層	307.61			
		第3層	307.60			
		第4層	307.60			
		第5層	307.60			
		第6層	307.60			
		總計	1,845.62			

於二零一三年  
三月三十一日  
現況之市值

物業                      概況及年期                      佔用詳情

層數                      概約總樓面面積  
(平方米)

第1層                      156.65  
第2層                      156.65

總計                      **313.30**

合計                      **3,035.13**

該物業位於寧波市鄞州區邱隘鎮，位於邱隘鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃。有關所發出之業權證乃作工業用途，惟實際擬定用途為商業用途，該物業用途之有關變動須取得相關政府機構之批准，而新江廈集團正進行有關申請。

該物業獲授予之土地使用權於二零四五年十月二十六日到期，作工業用途。

附註：

- (1) 根據寧波市人民政府於二零一零年六月四日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2010)第07-00178號，該物業位於寧波市鄞州區邱隘鎮盛莫路，其地盤面積為3,087.60平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四五年十月二十六日期滿，作工業用途。

吾等注意到該物業須作工業用途，儘管該物業目前作商業用途，於吾等之估值過程中，吾等已根據工業用途對該物業進行估值。

- (2) 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一零年三月五日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201009887號，該物業位於寧波市鄞州區邱隘鎮盛莫路，其總樓面面積合共約3,035.13平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，吾等注意到該物業之總樓面面積約為2,400平方米，無法定業權。於估值過程中，吾等概無核實亦無計入該總樓面面積。

- (3) 根據新江廈集團所提供之拍賣成交確認書，於二零零九年十二月八日，寧波新江廈連鎖超市有限公司(Ningbo New JoySun Supermarket Chain Limited\*)已取得該物業總樓面面積2,990.19平方米(擁有法定業權)、207平方米(並無法定業權)及2,459.68平方米(在建中)以及若干輔助設備之土地使用權及房屋所有權，總代價為人民幣19,300,000元。

- (4) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。

- (5) 根據中國法律意見：

(i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；

(ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已經支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；

(iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人；及

(iv) 有關所發出之業權證乃作工業用途，惟實際擬定用途為商業用途，該物業用途之有關變動須取得相關政府機構之批准，而新江廈集團正進行有關申請。於最後實際可行日期，新江廈集團並不知悉新江廈集團於申請更改該物業之用途方面會遇到任何直接法律障礙。然而，該物業更改用途之批文須待相關政府機構酌情發出，可能受到該物業所在地區之城鎮或地區規劃、建築及發展計劃等因素所影響。因此，未能保證新江廈集團可成功申請。然而，倘新江廈集團未能取得有關批文，該物業用途之有關變動將構成違反浙江省城鄉規劃條例及寧波市城鄉規劃條例，據此，新江廈集團可能被頒令修正物業用途，並需終止該物業之現有租約、沒收有關違反所產生之收入及繳付介乎人民幣10,000元至人民幣100,000元之罰款。而根據兩份租賃協議之條款，倘新江廈集團於現有租賃協議屆滿前終止有關協議，並須向各租戶分別賠償人民幣12,500元及不超過人民幣203,597元。由於其餘租約並無議定固定賠償金額，根據中國合同法，新江廈可能須向相關租戶賠償因終止租約所產生之實際損失，當中包括租戶所產生之裝修費用、搬遷開支及根據租約原訂條款租戶應付予新江廈集團及新業主之租金之差額(倘根據新業主租約之租金高於現有租金)。

- (6) 根據新江廈集團提供之資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



## 估值證書

			於二零一三年 三月三十一日 現況之市值								
物業	概況及年期	佔用詳情									
19. 新江廈超市 (雲龍店)， 中國浙江省 寧波市鄞州區 雲龍鎮啟發商業廣場 1100號	<p>新江廈超市(雲龍店)包括一幢4層高商業大廈之第1-2層，該物業分攤地盤面積約為3,237.63平方米，並於二零一二年開業。</p> <p>根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積合共約為4,413.88平方米：</p> <table><tr><th>層數</th><th>概約總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>2,206.94</td></tr><tr><td>第2層</td><td>2,206.94</td></tr><tr><td>總計</td><td><b>4,413.88</b></td></tr></table> <p>該物業位於寧波市鄞州區雲龍鎮，位於雲龍鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四九年十月十一日到期，作商業用途。</p>	層數	概約總樓面面積 (平方米)	第1層	2,206.94	第2層	2,206.94	總計	<b>4,413.88</b>	<p>根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業總樓面面積合共約為2,963.03平方米之部分已經根據多項不同年期的租約出租，最後一份租約於二零一七年一月三十一日到期，每月租金總額約人民幣58,308元。</p> <p>該物業總樓面面積合共1,450.85平方米之餘餘部分由業主佔用。</p>	<p>人民幣31,310,000元</p> <p>(新江廈集團應佔82%權益：人民幣25,674,200元)</p>
層數	概約總樓面面積 (平方米)										
第1層	2,206.94										
第2層	2,206.94										
總計	<b>4,413.88</b>										

附註：

- (1) 根據寧波市人民政府於二零一二年九月十一日頒發之國有土地使用權證甬鄞國用(2012)第93-01001，該物業位於寧波市鄞州區雲龍鎮啟發商業廣場1100號，其分攤地盤面積約為3,237.63平方米，該物業之使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四九年十月十一日到期，作商業用途。
- (2) 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一二年八月三十日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201227044號，該物業位於寧波市鄞州區雲龍鎮啟發商業廣場1100號，其總樓面面積合共約4,413.88平方米之房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。
- (3) 根據寧波啟明光大置業有限公司(Ningbo QimingGuangda Property Co., Ltd.) (甲方) 與寧波新江廈連鎖超市有限公司(New JoySun Supermarket Chain Limited\*) (乙方) 於二零一二年五月二十四日訂立之商品房屋買賣合同，甲方出售該物業予乙方，總樓面面積為4,413.88平方米，代價為人民幣18,847,268元。
- (4) 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
- (5) 根據中國法律意見：
  - (i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司經已支付該物業所有地價，並有權使用、轉讓、出租及抵押該物業；及
  - (iii) 寧波新江廈連鎖超市有限公司乃登記物業擁有人。
- (6) 根據新江廈集團提供資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
商品房屋買賣合同	有
營業執照	有

## 估值證書

				於二零一三年 三月三十一日 現況之市值
物業	概況及年期	佔用詳情		
20. 新江廈超市 (光溪店) 中國浙江省 寧波市鄞州區 鄞江鎮光溪新村B棟	新江廈超市(光溪店)包括一幢兩層高商業大廈，並於二零零九年開業。  根據新江廈集團提供之資料，該物業之總樓面面積合共約為2,812.37平方米：—  <b>層數</b>  第1層 第2層  <b>總計</b>  <b>概約總樓面面積</b> (平方米)  1,406.37 1,406.00 <hr/> 2,812.37	根據新江廈集團所提供之資料，於估值日期，該物業總樓面面積合共約為128.60平方米之部分已經根據一項租約出租，為期四年，於二零一五年十一月九日到期，每月租金總額約人民幣4,833元。  該物業總樓面面積合共2,683.77平方米之其餘部分由業主佔用。		無商業價值  (見附註(1))
		該物業位於寧波市鄞州區鄞江鎮，位於鄞江鎮市區。發展項目鄰近主要為商業及住宅發展項目。根據新江廈集團，該物業可作商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；該物業並無大廈翻新計劃或改變用途。  該物業之土地使用權獲劃撥為作住宅用途。		

附註：

- (1) 在估值過程中，吾等認為整體總樓面面積2,812.37平方米之該物業並無商業價值，因未能獲取法定業權，且該物業之土地使用權獲劃撥為住宅用途。假若已獲取法定業權、獲授予之土地使用權可作商業用途而地價亦已繳足，該物業於二零一三年三月三十一日市況下之市值應為人民幣20,510,000元。
- (2) 根據寧波市人民政府於二零一二年六月一日頒發之國有土地使用權證甬鄞國用(2012)第21-00001號，光溪新村第一期（位於寧波市鄞州區鄞江鎮光溪新村，總地盤面積17,565.00平方米）之土地使用權屬於寧波市鄞州區鄞江鎮新村建設辦公室，獲劃撥作住宅用途。
- (3) 根據寧波鄞州區規劃局於二零零五年八月十二日頒發之建設用地規劃許可證(2005)浙規地證第026378號，按照城市規劃規則及批准，光溪新村建築用地之地盤面積為64,323平方米。
- (4) 根據寧波市規劃局於二零一一年八月二十九日頒發之建設工程規劃許可證建字第(2007)浙規(建)證第0260574號，光溪新村第一期總樓面面積30,435平方米建設工程乃符合建設工程規定並已獲批准。
- (5) 根據寧波市鄞州區建設局於二零零七年十月三十一日頒發之建築工程施工許可證編號330227200710310201，光溪新村第一期總樓面面積27,062平方米建設工程乃符合工程施工規定並已獲批准。
- (6) 寧波市鄞州區鄞江鎮新村建設辦公室（甲方）及寧波新江廈連鎖超市有限公司（乙方）訂立之購房協議書，甲方將位於光溪新村之該物業之總樓面面積2,812.37平方米售予乙方，代價為人民幣19,100,000元。
- (7) 根據日期為二零一二年七月三日之營業執照第330212000011533號，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
- (8) 根據中國法律意見：
  - (i) 寧波新江廈連鎖超市有限公司已取得有效經營執照，並合法成立；
  - (ii) 貴集團正在申請該物業之法定業權；
  - (iii) 根據購房協議書，寧波市鄞州區鄞江鎮新村建設辦公室負責辦理土地之出讓手續作商業用途，支付相關土地出讓費以及將土地所有權變更為寧波新江廈連鎖超市有限公司所有。房屋所有權證之其後申請程序將無法律障礙；及
  - (iv) 倘 貴集團獲取業權文件，而獲授予業務作商業用途之所有相關費用經已全數清繳，則寧波新江廈連鎖超市有限公司將有權使用、轉讓、出租及抵押該物業。
- (9) 根據新江廈集團提供資料及中國法律顧問所提供之意見，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：
 

國有土地使用權證	有（以前業主名義）
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
購房協議書	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦  
16樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

茲遵照利時集團(控股)有限公司(統稱「貴公司」)之指示對位於中華人民共和國(「中國」)並將由寧波新江廈股份有限公司及其附屬公司(下文統稱「新江廈集團」)持有之物業(「該等物業」)進行估值(更多詳情見隨附之估值證書)。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業分別於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年九月三十日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年九月三十日(「估值日期」)於其現況之市值之意見，以供審計用途。

### 市值之定義

各物業之估值乃其市值，所謂市值，根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值標準》(二零一二年版)所下之定義乃指「一項資產或負債於適當之市場推廣後由自願買家與自願賣家基於公平交易原則，在各方均知情、審慎及並無脅迫之情況下於估值日交易金額之估計金額」。

### 估值基準及假設

吾等之估值並不包括因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士批授之特別考慮因素或聯營權或任何特別價值因素)所引致之估計價格升值或貶值。

在對位於中國之該等物業進行估值時，吾等假定在支付象徵性土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付。吾等倚賴新江廈集團就關於該等物業之業權及該等物業之權益而提供之意見。吾等對該等物業進行估值時，乃假設該等物業之獲授人或使用者於整段未屆滿之獲批年期內有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該等物業。

吾等於估值中，並無計及該等物業之任何費用、按揭或所欠負之款項或出售成交時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，乃假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支而對其估值。

### 估值方法

為該等物業進行估值時，吾等已採用收益法評估該等物業，方法為將現有租約所帶來之租金收入撥充資本，並就該等物業之復歸收入潛力作出適當撥備。

為該等物業進行估值時，吾等乃遵照香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會《物業估值標準》(二零一二年版)。

### 資料來源

吾等在頗大程度上倚賴新江廈集團或其他關連人士所提供之資料，並已接納有關各方提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、該等物業之辨識、建築竣工日期、佔用詳情、租賃詳情、地盤及樓面面積，以及其他所有相關事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑新江廈集團向吾等提供與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲新江廈集團告知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

### 業權調查

吾等已獲新江廈集團提供有關該等物業業權之文件副本或撮要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定所有權或證實任何修訂。所有文件僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 實地視察

吾等已視察該等物業之外觀，而在可能之情況下亦視察其內部。吾等乃基於最近期對該等物業之狀況及條件之視察進行估值。然而，吾等並無進行結構測量，惟於吾等視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。除另有訂明者外，吾等未能進行詳細實地測量以核實該等物業之樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供之樓面面積乃屬正確。

### 貨幣

除非另有註明，否則吾等之估值所列之全部金額均以中國之法定貨幣人民幣為單位。

### 非出版及警示

在未獲吾等書面批准之情況下，本函件、估值概要及估值證書全部或任何部分內容或對其任何提述均不得以現時之形式及內容載入任何文件、通函或陳述。

最後及根據吾等之慣例，吾等須聲明本函件、估值概要及估值證書全僅供指定方用作前述用途。吾等概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

茲隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍  
長沙灣  
青山道576-586號  
製衣中心5樓A室  
利時集團(控股)有限公司  
董事會 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事

曾俊觀

註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc, MRICS, MHKIS  
謹啟

二零一三年二月二十二日



## 估值概要

## 新江廈集團於中國持有作投資之物業

物業	於二零零八年 十二月三十一日 現況之市值 (人民幣)	於二零零九年 十二月三十一日 現況之市值 (人民幣)	於二零一零年 十二月三十一日 現況之市值 (人民幣)	於二零一一年 九月三十日 現況之市值 (人民幣)	於二零一一年 十二月三十一日 現況之市值 (人民幣)	於二零一二年 九月三十日 現況之市值 (人民幣)
1. 中國	40,820,000	44,460,000	48,650,000	52,880,000	51,500,000	56,030,000
浙江省寧波市	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團
江東區中山東路	應佔100%權益：	應佔100%權益：	應佔100%權益：	應佔100%權益：	應佔100%權益：	應佔100%權益：
301-305號新江廈百貨	40,820,000)	44,460,000)	48,650,000)	52,880,000)	51,500,000)	56,030,000)
(江東店) 部分						
2. 中國	9,060,000	10,630,000	11,840,000	12,750,000	12,750,000	13,500,000
浙江省寧波市	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團
象山縣建設路165號	應佔100%權益：	應佔100%權益：	應佔100%權益：	應佔100%權益：	應佔100%權益：	應佔100%權益：
利時百貨(象山店)	9,060,000)	10,630,000)	11,840,000)	12,750,000)	12,750,000)	13,500,000)
部分						
3. 中國	9,900,000	10,850,000	12,250,000	13,360,000	13,370,000	14,560,000
浙江省寧波市	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團
鄞州區姜山鎮人民路	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：
26號新江廈超市	8,118,000)	8,897,000)	10,045,000)	10,955,200)	10,963,400)	11,939,200)
(姜山店) 部分						
4. 中國	26,100,000	29,000,000	29,010,000	32,960,000	33,370,000	36,920,000
浙江省寧波市	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團
鄞州區橫溪鎮	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：
人民路新江廈超市	21,402,000)	23,780,000)	23,788,200)	27,027,200)	27,363,400)	30,274,400)
(橫溪店) 部分						
5. 中國	107,080,000	117,050,000	131,190,000	142,870,000	142,560,000	155,980,000
浙江省寧波市	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團
鄞州區高橋鎮	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：
高峰村新江廈超市	87,805,600)	95,981,000)	107,575,800)	117,153,400)	116,899,200)	127,903,600)
高橋倉庫部分						

附錄六

新江廈集團物業權益於三個月內之估值報告

物業	於二零零八年 十二月三十一日 現況之市值 (人民幣)	於二零零九年 十二月三十一日 現況之市值 (人民幣)	於二零一零年 十二月三十一日 現況之市值 (人民幣)	於二零一一年 九月三十日 現況之市值 (人民幣)	於二零一一年 十二月三十一日 現況之市值 (人民幣)	於二零一二年 九月三十日 現況之市值 (人民幣)
6. 中國	31,970,000	34,450,000	36,200,000	39,850,000	39,950,000	42,840,000
浙江省寧波市	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團
鄞州區高橋鎮	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：
高峰村新江廈超市	26,215,400)	28,249,000)	29,684,000)	32,677,000)	32,759,000)	35,128,800)
(高橋店) 部分						
7. 中國	9,660,000	10,850,000	12,570,000	12,650,000	12,760,000	14,210,000
浙江省寧波市	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團
鄞州區東吳鎮東村	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：
村新江廈超市	7,921,200)	8,897,000)	10,307,400)	10,373,000)	10,463,200)	11,652,200)
(東吳店) 部分						
8. 中國	不適用	700,000	810,000	880,000	930,000	1,000,000
浙江省寧波市		(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團	(新江廈集團
鄞州區瞻岐鎮		應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：	應佔82%權益：
西城村新江廈超市		574,000)	664,200)	721,600)	762,600)	820,000)
(大嵩店) 部分						
9. 中國	不適用	不適用	不適用	不適用	21,880,000	22,110,000
浙江省寧波市					(新江廈集團	(新江廈集團
鄞州區雲龍鎮					應佔82%權益：	應佔82%權益：
后發商業廣場1100號					17,941,600)	18,130,200)
新江廈超市						
(雲龍店) 部分						
總計：	<u>234,590,000</u>	<u>257,990,000</u>	<u>282,520,000</u>	<u>308,200,000</u>	<u>329,070,000</u>	<u>357,150,000</u>
新江廈集團應佔總權益：	<u>201,342,200</u>	<u>221,468,000</u>	<u>242,554,600</u>	<u>264,537,400</u>	<u>281,402,400</u>	<u>305,378,400</u>

## 估值證書

## 新江廈集團於中國持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於現況之市值																		
1. 中國 浙江省寧波市 江東區中山東路 301-305號 新江廈百貨 (江東店) 部分	<p>新江廈百貨(江東店)包括一幢7層高商業大廈，該物業建於一幅總地盤面積約3,449.75平方米之土地上。</p> <p>新江廈百貨(江東店)之總樓面面積約為16,762.68平方米。</p> <p>根據所提供之資料，該物業為新江廈百貨(江東店)之部份，可出租總面積約為1,248.00平方米及總樓面面積約為1,733.33平方米，詳情如下：-</p> <table><thead><tr><th>層數</th><th>可出租面積 (平方米)</th><th>總樓面面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>第1層</td><td>139.00</td><td>193.05</td></tr><tr><td>第2層</td><td>379.00</td><td>526.39</td></tr><tr><td>第4層</td><td>390.00</td><td>541.67</td></tr><tr><td>第6層</td><td>340.00</td><td>472.22</td></tr><tr><td>總計</td><td><u>1,248.00</u></td><td><u>1,733.33</u></td></tr></tbody></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四七年八月二十九日到期，可作商服用途。</p>	層數	可出租面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	第1層	139.00	193.05	第2層	379.00	526.39	第4層	390.00	541.67	第6層	340.00	472.22	總計	<u>1,248.00</u>	<u>1,733.33</u>	<p>於二零零八年十二月三十一日，該物業可出租總面積約50平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣17,500元。物業之餘下部份為空置。</p> <p>於二零零九年十二月三十一日，該物業可出租總面積約130平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣38,333元。物業之餘下部份為空置。</p>	<p>於二零零八年十二月三十一日 人民幣40,820,000元 (新江廈集團應佔100%權益： 人民幣40,820,000元)</p> <p>於二零零九年十二月三十一日 人民幣44,460,000元 (新江廈集團應佔100%權益： 人民幣44,460,000元)</p> <p>於二零一零年十二月三十一日 人民幣48,650,000元 (新江廈集團應佔100%權益： 人民幣48,650,000元)</p> <p>於二零一一年九月三十日 人民幣52,880,000元 (新江廈集團應佔100%權益： 人民幣52,880,000元)</p>
層數	可出租面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)																			
第1層	139.00	193.05																			
第2層	379.00	526.39																			
第4層	390.00	541.67																			
第6層	340.00	472.22																			
總計	<u>1,248.00</u>	<u>1,733.33</u>																			

物業	概況及年期	佔用詳情	於現況之市值
		於二零一零年十二月三十一日，該物業可出租總面積約795平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣83,376元。物業之餘下部份為空置。	於二零一一年十二月三十一日 人民幣51,500,000元 (新江廈集團應佔100%權益： 人民幣51,500,000元)
		於二零一一年九月三十日，該物業可出租總面積約477平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣71,560元。物業之餘下部份為空置。	於二零一二年九月三十日 人民幣56,030,000元 (新江廈集團應佔100%權益： 人民幣56,030,000元)
		於二零一一年十二月三十一日，該物業可出租總面積約888平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣172,460元。物業之餘下部份為空置。	
		於二零一二年九月三十日，該物業可出租總面積約928平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣178,810元。物業之餘下部份為空置。	

附註：

- (1) 根據寧波市政府所發出日期為二零零七年九月二十六日之五份國有土地使用權證甬國用(2007)第0102746-0102750號，該物業(位於江東區中山東路301-305號)之總地盤面積合共為3,449.75平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈股份有限公司，獲授予之土地使用權於二零四七年八月二十九日到期，可作商服用途。該物業之詳情概述如下：-

證書編號	部分	地盤面積(平方米)
甬國用(2007)第0102747號	(1-8), (1-13), (1-14), (1-16)-(1-18), (1-20), (1-22)	681.10
甬國用(2007)第0102746號	(2-1), (2-3), (2-7), (2-8)	784.33
甬國用(2007)第0102748號	(3-1), (3-3), (3-4), (3-7), (3-10)	796.32
甬國用(2007)第0102750號	(4-3), (4-4), (4-11)	633.50
甬國用(2007)第0102749號	(5-3), (5-6), (5-7), (5-11)-(5-38), (6-3), (6-4), (6-8)-(6-16), (6-19)-(6-28), (6-31)	554.50
總計：		<b>3,449.75</b>

- (2) 根據寧波市房地產管理局發出日期為二零零五年二月十六日之五份房屋所有權證甬房權証江東字第200504423-200504427號，該物業(位於江東區中山東路301-305號)之總樓面面積合共約16,762.68平方米之房屋所有權屬於寧波新江廈股份有限公司。該物業之詳情概述如下：-

證書編號	部分	地盤面積(平方米)
甬房權証江東字第200504423號	(1-8), (1-13), (1-14), (1-16)-(1-18), (1-20), (1-22)	3,309.51
甬房權証江東字第200504424號	(2-1), (2-3), (2-7), (2-8)	3,811.12
甬房權証江東字第200504425號	(3-1), (3-3), (3-4), (3-7), (3-10)	3,869.39
甬房權証江東字第200504426號	(4-3), (4-4), (4-11)	3,078.26
甬房權証江東字第200504427號	(5-3), (5-6), (5-7), (5-11)-(5-38), (6-3), (6-4), (6-8)-(6-16), (6-19)-(6-28), (6-31)	2,694.40
總計：		<b>16,762.68</b>

根據新江廈集團所提供之資料，於估值過程中，吾等注意到該物業總樓面面積約1,733.33平方米之部份屬於上述證書範圍。

- (3) 根據於二零一二年七月十日發出之營業執照編號330200000003464，寧波新江廈股份有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣80,000,000元，有效經營期由一九九三年十一月八日起至二零二七年五月二十八日。
- (4) 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
- (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
- (5) 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於現況之市值
2. 中國 浙江省寧波市象山縣建設路165號 利時百貨 (象山店) 部分	<p>利時百貨(象山店)包括一幢5層高商業大廈，該物業建於一幅地盤總面值約為1,807.91平方米之土地上。</p> <p>新江廈百貨(江東店)之總樓面面積約為6,056.21平方米。</p> <p>根據所提供之資料，該物業為利時百貨(象山店)第1層之部份，可出租總面積約為270.00平方米及總樓面面積約為402.99平方米。</p> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四二年三月十一日到期，可作商業用途。</p>	<p>於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，利時百貨(象山店)可出租總面積約6,056.21平方米之部份經已出租，並受一份八年期之租約所規限，由二零零二年一月十五日起至二零一零年一月十四日屆滿，月租總額約為人民幣190,000元。</p> <p>於二零一零年十二月三十一日、二零一一年九月三十日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年九月三十日，該物業可出租總面積約270平方米經已出租，並受一份十年期之租約所規限，由二零一零年八月十五日起至二零二零年八月十四日屆滿，月租總額為每月營業總額之6.98%</p>	<p>於二零零八年十二月三十一日 人民幣9,060,000元 (新江廈集團應佔100%權益： 人民幣9,060,000元)</p> <p>於二零零九年十二月三十一日 人民幣10,630,000元 (新江廈集團應佔100%權益： 人民幣10,630,000元)</p> <p>於二零一零年十二月三十一日 人民幣11,840,000元 (新江廈集團應佔100%權益： 人民幣11,840,000元)</p> <p>於二零一一年九月三十日 人民幣12,750,000元 (新江廈集團應佔100%權益： 人民幣12,750,000元)</p> <p>於二零一一年十二月三十一日 人民幣12,750,000元 (新江廈集團應佔100%權益： 人民幣12,750,000元)</p> <p>於二零一二年九月三十日 人民幣13,500,000元 (新江廈集團應佔100%權益： 人民幣13,500,000元)</p>

附註：

- 根據象山縣人民政府於二零一一年九月六日發出之兩份國有土地使用權證象國用(2011)第05025-05026號，該物業位於丹東街道建設路165號，其總地盤面積為1,807.91平方米，該物業之土地使用權屬於象山利時百貨有限公司，獲授予之土地使用權於二零四二年三月十一日到期，作商業用途。該物業之詳情概述如下：—

證書編號	地盤面積 (平方米)
象國用(2011)第05025號	1,185.80
象國用(2011)第05026號	622.11
<b>總計</b>	<b>1,807.91</b>

- 根據象山縣建設局於二零零八年七月十七日發出之房屋所有權證象房權證丹東街道字第2011- 0104608號，該物業(位於丹東街道建設路165號)之總樓面面積約為6,056.21平方米，其房屋所有權屬於象山利時百貨有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，於估值過程中，吾等注意到該物業總樓面面積約402.99平方米之部份屬於上述證書範圍。

- 根據於二零一一年三月十五日發出之營業執照編號330225000011341，象山利時百貨有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期由二零零八年一月十四日起至二零一八年一月十三日。

- 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：

- 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
- 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
- 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
- 物業可自由出售予第三方。

- 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於現況之市值												
3. 中國 浙江省寧波市 鄞州區姜山鎮 人民路26號 新江廈超市 (姜山店) 部分	<p>新江廈超市(姜山店)包括一幢4層高商業大廈之第1層至第2層，該物業之總地盤面積約為1,382.00平方米。</p> <p>新江廈超市(姜山店)之總樓面面積約為4,363.71平方米。</p> <p>根據所提供之資料，該物業為新江廈超市(姜山店)之部份，可出租總面積約為584.00平方米及總樓面面積約為613.01平方米。</p> <table><tr><th>層數</th><th>可出租 面積 (平方米)</th><th>總樓面 面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>334.00</td><td>356.19</td></tr><tr><td>第2層</td><td>250.00</td><td>256.82</td></tr><tr><td>總計：</td><td><b>584.00</b></td><td><b>613.01</b></td></tr></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零三九年十二月到期，可作商業用途。</p>	層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	第1層	334.00	356.19	第2層	250.00	256.82	總計：	<b>584.00</b>	<b>613.01</b>	<p>於二零零八年十二月三十一日，該物業可出租總面積約500平方米之部份經已出租，並受一份五年租約所規限，月租總額約為人民幣33,333元。物業之餘下部份由業主佔用。</p> <p>於二零零九年十二月三十一日，該物業可出租總面積約546平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣43,500元。物業之餘下部份由業主佔用。</p> <p>於二零一零年十二月三十一日，該物業可出租總面積約584平方米經之部份已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣62,500元。</p>	<p>於二零零八年十二月三十一日 人民幣9,900,000元 (新江廈集團應佔82%權益： 人民幣8,118,000元)</p> <p>於二零零九年十二月三十一日 人民幣10,850,000元 (新江廈集團應佔82%權益： 人民幣8,897,000元)</p> <p>於二零一零年十二月三十一日 人民幣12,250,000元 (新江廈集團應佔82%權益： 人民幣10,045,000元)</p> <p>於二零一一年九月三十日 人民幣13,360,000元 (新江廈集團應佔82%權益： 人民幣10,955,200元)</p>
層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)													
第1層	334.00	356.19													
第2層	250.00	256.82													
總計：	<b>584.00</b>	<b>613.01</b>													

物業	概況及年期	佔用詳情	於現況之市值
		於二零一一年九月三十日，該物業可出租總面積約569平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣63,833元。物業之餘下部份由業主佔用。	於二零一一年十二月三十一日 人民幣13,370,000元 (新江廈集團應佔82%權益： 人民幣10,963,400元)
		於二零一一年十二月三十一日，該物業可出租總面積約561平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣65,250元。物業之餘下部份由業主佔用。	於二零一二年九月三十日 人民幣14,560,000元 (新江廈集團應佔82%權益： 人民幣11,939,200元)
		於二零一二年九月三十日，該物業可出租總面積約561平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣66,717元。物業之餘下部份由業主佔用。	

附註：

1. 根據寧波市鄞州區人民政府於二零零二年十月二十四日發出之國有土地使用權證鄞國用(2002)第23-724號，該物業位於寧波市鄞州區姜山鎮東光村人民路，其總地盤面積為1,382.00平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零三九年十二月到期，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一一年十月十七日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201134707號，該物業位於寧波市鄞州區姜山鎮人民路26號，其總樓面面積約4,363.71平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，於估值過程中，吾等注意到該物業總樓面面積約613.01平方米之部份屬於上述證書範圍。

3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於現況之市值												
4. 中國 浙江省寧波市 鄞州區橫溪鎮 人民路新江廈 超市(橫溪店) 部分	<p>新江廈超市(橫溪店)包括一幢2層高商業大廈,該商業大廈建於一幅總地盤面積約4,698.60平方米之土地上。</p> <p>新江廈超市(橫溪店)之總樓面面積約為6,323.86平方米。</p> <p>根據所提供之資料,該物業為新江廈超市(橫溪店)之部份,可出租總面積約為3,075.00平方米及總樓面面積約為3,244.43平方米。</p> <table><tr><td></td><td>可出租 面積 (平方米)</td><td>總樓面 面積 (平方米)</td></tr><tr><td>第1層</td><td>475.00</td><td>511.38</td></tr><tr><td>第2層</td><td>2600.00</td><td>2,733.05</td></tr><tr><td>總計:</td><td><u>3,075.00</u></td><td><u>3,244.43</u></td></tr></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四二年九月三日期滿,可作商業用途。</p>		可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	第1層	475.00	511.38	第2層	2600.00	2,733.05	總計:	<u>3,075.00</u>	<u>3,244.43</u>	<p>於二零零八年十二月三十一日,該物業可出租總面積約100平方米之部份經已出租,並受一份三年期之租約所規限,月租總額約為人民幣4,833元,而該物業可出租總面積約2,750平方米之部份為空置。物業之餘下部份由業主佔用。</p> <p>於二零零九年十二月三十一日,該物業可出租總面積約215平方米之部份經已出租,並受不同年期之租約所規限,月租總額約為人民幣9,250元,而該物業可出租總面積約2,750平方米之部份為空置。物業之餘下部份由業主佔用。</p> <p>於二零一零年十二月三十一日,該物業可出租總面積約2,965平方米之部份經已出租,並受不同年期之租約所規限,月租總額約為人民幣62,750元。物業之餘下部份由業主佔用。</p>	<p>於二零零八年十二月三十一日 人民幣26,100,000元 (新江廈集團應佔82%權益: 人民幣21,402,000元)</p> <p>於二零零九年十二月三十一日 人民幣29,000,000元 (新江廈集團應佔82%權益: 人民幣23,780,000元)</p> <p>於二零一零年十二月三十一日 人民幣29,010,000元 (新江廈集團應佔82%權益: 人民幣23,788,200元)</p> <p>於二零一一年九月三十日 人民幣32,960,000元 (新江廈集團應佔82%權益: 人民幣27,027,200元)</p>
	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)													
第1層	475.00	511.38													
第2層	2600.00	2,733.05													
總計:	<u>3,075.00</u>	<u>3,244.43</u>													

物業	概況及年期	佔用詳情	於現況之市值
		於二零一一年九月三十日，該物業可出租總面積約3,075平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣76,667元。	於二零一一年十二月三十一日 人民幣33,370,000元 (新江廈集團應佔82%權益： 人民幣27,363,400元)
		於二零一一年十二月三十一日，該物業可出租總面積約3,048平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣79,000元。物業之餘下部份由業主佔用。	於二零一二年九月三十日 人民幣36,920,000元 (新江廈集團應佔82%權益： 人民幣30,274,400元)
		於二零一二年九月三十日，該物業可出租總面積約3,048平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣86,583元。物業之餘下部份由業主佔用。	

附註：

1. 根據寧波市人民政府於二零零五年七月十八日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2005)第11-023號，該物業位於寧波市鄞州區橫溪鎮橫溪村，其總地盤面積為4,698.60平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四二年九月三日期滿，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一一年七月二十一日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201126313號，該物業位於寧波市鄞州區橫溪鎮橫溪村，其總樓面面積約6,323.86平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，於估值過程中，吾等注意到該物業總樓面面積約3,244.43平方米之部份屬於上述證書範圍。

3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期		佔用詳情	於現況之市值																					
5. 中國 浙江省寧波市鄞 州區高橋鎮高峰 村新江廈超市高 橋倉庫部分	該物業包括一幢5層高商業大廈及兩幢3層高商業大廈，該等商業大廈建於一幅總地盤面積約22,655.50平方米之土地上。		於二零零八年十二月三十一日，該物業可出租總面積約4,500平方米之部份經已出租，並受一份一年期之租約所規限，月租總額約為人民幣33,333元，而該物業可出租總面積約3,200平方米之部份為空置。物業之餘下部份由業主佔用。	於二零零八年十二月三十一日 人民幣107,080,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣87,805,600元)																					
	該物業之總樓面面積約為20,623.53平方米及可出租總面積約為18,800.00平方米。			於二零零九年十二月三十一日 人民幣117,050,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣95,981,000元)																					
		<table><tr><th>層數</th><th>可出租 面積 (平方米)</th><th>總樓面 面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>5,795.00</td><td>6,399.70</td></tr><tr><td>第2層</td><td>5,795.00</td><td>6,399.68</td></tr><tr><td>第3層</td><td>5,870.00</td><td>6,399.67</td></tr><tr><td>第4層</td><td>670.00</td><td>712.24</td></tr><tr><td>第5層</td><td>670.00</td><td>712.24</td></tr><tr><td>總計</td><td><u>18,800.00</u></td><td><u>20,623.53</u></td></tr></table>	層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	第1層	5,795.00	6,399.70	第2層	5,795.00	6,399.68	第3層	5,870.00	6,399.67	第4層	670.00	712.24	第5層	670.00	712.24	總計	<u>18,800.00</u>	<u>20,623.53</u>	於二零零九年十二月三十一日，該物業可出租總面積約2,600平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣38,333元，而該物業可出租總面積約2,600平方米之部份為空置。物業之餘下部份由業主佔用。	於二零一零年十二月三十一日 人民幣131,190,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣107,575,800元)
層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)																							
第1層	5,795.00	6,399.70																							
第2層	5,795.00	6,399.68																							
第3層	5,870.00	6,399.67																							
第4層	670.00	712.24																							
第5層	670.00	712.24																							
總計	<u>18,800.00</u>	<u>20,623.53</u>																							
	該物業獲授予之土地使用權於二零四三年七月二十一日到期，可作商業用途。			於二零一一年九月三十日 人民幣142,870,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣117,153,400元)																					



物業	概況及年期	佔用詳情	於現況之市值
		於二零一零年十二月三十一日，該物業可出租總面積約3,200平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣60,000元。物業之餘下部份由業主佔用。	於二零一一年十二月三十一日 人民幣 142,560,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣116,899,200元)
		於二零一一年九月三十日及二零一一年十二月三十一日，該物業可出租總面積約3,200平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣61,150元。物業之餘下部份由業主佔用。	於二零一二年九月三十日 人民幣 155,980,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣127,903,600元)
		於二零一二年九月三十日，該物業可出租總面積約3,200平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣62,333元。物業之餘下部份由業主佔用。	

附註：

1. 根據寧波市人民政府於二零零八年一月一日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2008)第15-06302號，該物業位於寧波市鄞州區高橋鎮高峰村，其地盤面積為22,655.50平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四三年七月二十一日到期，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零零七年六月二十日發出之房屋所有權證YFQZGZ第200711788號，該物業位於寧波市鄞州區高橋鎮高峰村，其總樓面面積約20,623.53平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。
3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於現況之市值										
6. 中國 浙江省寧波市鄞 州區高橋鎮高峰 村新江廈超市 (高橋店) 部分	<p>新江廈超市(高橋店)包括一幢3層高商業大廈,該商業大廈建於一幅總地盤面積約22,655.50平方米之部分土地上。</p> <p>新江廈超市(高橋店)之總樓面面積約為12,911.03平方米。</p> <p>根據所提供之資料,該物業為新江廈超市(高橋店)之部份,總樓面面積約為5,175.14平方米。</p> <table><tr><th>層數</th><th>總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>2,404.14</td></tr><tr><td>第2層</td><td>1,523.00</td></tr><tr><td>第3層</td><td>1,248.00</td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>5,175.14</u></u></td></tr></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四三年七月二十一日到期,可作商業用途。</p>	層數	總樓面面積 (平方米)	第1層	2,404.14	第2層	1,523.00	第3層	1,248.00	總計	<u><u>5,175.14</u></u>	<p>於二零零八年十二月三十一日,該物業可出租總面積約3,770.92平方米之部份經已出租,並受不同年期之租約所規限,月租總額約為人民幣54,007元,而該物業可出租總面積約1,056平方米之部份為空置。物業之餘下部份由業主佔用。</p> <p>於二零零九年十二月三十一日,該物業可出租總面積約3,911.78平方米之部份經已出租,並受不同年期之租約所規限,月租總額約為人民幣64,139元,而該物業可出租總面積約975.36平方米之部份為空置。物業之餘下部份由業主佔用。</p> <p>於二零一零年十二月三十一日,該物業可出租總面積約4,907.56平方米之部份經已出租,並受不同年期之租約所規限,月租總額約為人民幣77,217元。物業之餘下部份由業主佔用。</p>	<p>於二零零八年十二月三十一日 人民幣31,970,000元 (新江廈集團應佔82%權益:人民幣26,215,400元)</p> <p>於二零零九年十二月三十一日 人民幣34,450,000元 (新江廈集團應佔82%權益:人民幣28,249,000元)</p> <p>於二零一零年十二月三十一日 人民幣36,200,000 (新江廈集團應佔82%權益:人民幣29,684,000元)</p> <p>於二零一一年九月三十日 人民幣39,850,000元 (新江廈集團應佔82%權益:人民幣32,677,000元)</p>
層數	總樓面面積 (平方米)												
第1層	2,404.14												
第2層	1,523.00												
第3層	1,248.00												
總計	<u><u>5,175.14</u></u>												

物業	概況及年期	佔用詳情	於現況之市值
		於二零一一年九月三十日，該物業可出租總面積約5,135.52平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣83,117元。物業之餘下部份由業主佔用。	於二零一一年十二月三十一日 人民幣39,950,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣32,759,000元)
		於二零一一年十二月三十一日，該物業可出租總面積約5,135.52平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣85,533元。物業之餘下部份由業主佔用。	於二零一二年九月三十日 人民幣42,840,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣35,128,800元)
		於二零一二年九月三十日，該物業可出租總面積約5,135.52平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣108,333元。物業之餘下部份由業主佔用。	

附註：

1. 根據寧波市人民政府於二零零八年一月一日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2008)第15-06302號，該物業位於寧波市鄞州區高橋鎮高峰村，其地盤面積為22,655.50平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四三年七月二十一日到期，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一二年九月四日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201227537號，該物業位於寧波市鄞州區高橋鎮高峰村，其總樓面面積合共約12,911.03平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，於估值過程中，吾等注意到該物業總樓面面積約5,175.14平方米之部份屬於上述證書範圍。

3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於現況之市值												
7. 中國 浙江省寧波市鄞 州區東吳鎮東村 新江廈超市 (東吳店) 部分	<p>新江廈超市(東吳店) 包括一幢2層高商業大廈,該商業大廈建於一幅總地盤面積約5,940.60平方米之土地上。</p> <p>新江廈超市(東吳店)之總樓面面積約為2,924.05平方米。</p> <p>根據所提供之資料,該物業為新江廈超市(東吳店)之部份,可出租總面積約為1,588.00平方米及總樓面面積約為1,720.51平方米。</p> <table><tr><th>層數</th><th>可出租 面積 (平方米)</th><th>總樓面 面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>628.00</td><td>720.51</td></tr><tr><td>第2層</td><td>960.00</td><td>1,000.00</td></tr><tr><td>總計:</td><td><u>1,588.00</u></td><td><u>1,720.51</u></td></tr></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四四年六月二十日到期,可作商業用途。</p>	層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	第1層	628.00	720.51	第2層	960.00	1,000.00	總計:	<u>1,588.00</u>	<u>1,720.51</u>	<p>於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日,該物業可出租總面積約960平方米之部份經已出租,並受一份三年期之租約所規限,月租總額約為人民幣9,167元。物業之餘下部份由業主佔用。</p> <p>於二零一一年九月三十日及二零一一年十二月三十一日,該物業可出租總面積約1,408平方米之部份經已出租,並受不同年期之租約所規限,月租總額約為人民幣21,667元。物業之餘下部份由業主佔用。</p> <p>於二零一二年九月三十日,該物業可出租總面積約1,408平方米之部份經已出租,並受不同年期之租約所規限,月租總額約為人民幣22,478元。物業之餘下部份由業主佔用。</p>	<p>於二零零八年十二月三十一日 人民幣9,660,000元 (新江廈集團應佔82%權益:人民幣7,921,200元)</p> <p>於二零零九年十二月三十一日 人民幣10,850,000元 (新江廈集團應佔82%權益:人民幣8,897,000元)</p> <p>於二零一零年十二月三十一日 人民幣12,570,000元 (新江廈集團應佔82%權益:人民幣10,307,400元)</p> <p>於二零一一年九月三十日 人民幣12,650,000元 (新江廈集團應佔82%權益:人民幣10,373,000元)</p> <p>於二零一一年十二月三十一日 人民幣12,760,000元 (新江廈集團應佔82%權益:人民幣10,463,200元)</p> <p>於二零一二年九月三十日 人民幣14,210,000元 (新江廈集團應佔82%權益:人民幣11,652,200元)</p>
層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)													
第1層	628.00	720.51													
第2層	960.00	1,000.00													
總計:	<u>1,588.00</u>	<u>1,720.51</u>													

附註：

1. 根據寧波市人民政府於二零零七年九月十四日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2007)第05-05013號，該物業位於寧波市鄞州區東吳鎮東村村，其總地盤面積為5,940.60平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四四年六月二十日到期，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零零七年九月二十日發出之房屋所有權證鄞房權證東字第200723257號，該物業位於寧波市鄞州區東吳鎮東村村，其總樓面面積合共約2,924.05平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，於估值過程中，吾等注意到該物業總樓面面積約1,720.51平方米之部份屬於上述證書範圍。

3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



## 估值證書

物業	概況及年期		佔用詳情	於現況之市值
8. 中國 浙江省寧波市鄞 州區瞻岐鎮西城 村新江廈超市 (大嵩店) 部分	該物業包括一幢3層高商業大廈及一幢1層高商業大廈，該等商業大廈建於一幅總地盤面積約451.80平方米之土地上。		於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，該物業由業主佔用。	於二零零九年十二月三十一日 人民幣700,000元 (新江廈集團應佔82%權益： 人民幣574,000元)
	該物業之總樓面面積約為639.38平方米。		於二零一一年九月三十日及二零一一年十二月三十一日，該物業可出租總面積約310.34平方米之部份經已出租，並受一份三年期之租約所規限，月租總額約為人民幣2,500元。物業之餘下部份為空置。	於二零一零年十二月三十一日 人民幣810,000元 (新江廈集團應佔82%權益： 人民幣664,200元)
	層數	總樓面面積 (平方米)		
	第1層	310.34		
	第2層	164.52		
	第3層	164.52		
	總計	639.38		
	該物業獲授予之土地使用權於二零四零年十二月二十四日到期，可作商業用途。		於二零一二年九月三十日，該物業總樓面面積約310.34平方米之部份經已出租，並受一份三年期之租約所規限，月租總額約為人民幣2,750元。物業之餘下部份為空置。	於二零一一年九月三十日 人民幣880,000元 (新江廈集團應佔82%權益： 人民幣721,600元)
				於二零一一年十二月三十一日 人民幣930,000元 (新江廈集團應佔82%權益： 人民幣762,600元)
				於二零一二年九月三十日 人民幣1,000,000元 (新江廈集團應佔82%權益： 人民幣820,000元)

附註：

1. 根據寧波市人民政府於二零一一年七月十三日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2011)第01-05052號，該物業位於寧波市鄞州區瞻岐鎮西城村，其地盤面積為451.80平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四零年十二月二十四日到期，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一一年七月一日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201122830號，該物業位於寧波市鄞州區瞻岐鎮西城村，其總樓面面積合共約639.38平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。
3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於現況之市值												
9. 中華人民共和國 浙江省寧波市鄞 州區雲龍鎮后發 商業廣場1100號 新江廈超市 (雲龍店) 部分	<p>新江廈超市(雲龍店) 包括一幅4層高商業大廈之第1-2層，該物業建於一幅總地盤面積約為3,237.63平方米之土地上。</p> <p>新江廈超市(雲龍店) 之總樓面面積約為4,413.88平方米。</p> <p>根據所提供之資料，該物業為新江廈超市(雲龍店) 之部份，可出租總面約為2,470.01平方米及總樓面面積約為2,963.03平方米。</p> <table><thead><tr><th>層數</th><th>可出租 面積 (平方米)</th><th>總樓面 面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>第1層</td><td>481.01</td><td>756.09</td></tr><tr><td>第2層</td><td>1,989.00</td><td>2,206.94</td></tr><tr><td>總計</td><td><u>2,470.01</u></td><td><u>2,963.03</u></td></tr></tbody></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四九年十月十一日到期，可作商業用途。</p>	層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	第1層	481.01	756.09	第2層	1,989.00	2,206.94	總計	<u>2,470.01</u>	<u>2,963.03</u>	<p>於二零一一年十二月三十一日，該物業為空置。</p> <p>於二零一二年九月三十日，該物業可出租總面積約2,470.01平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，月租總額約為人民幣56,406元。</p>	<p>於二零一一年十二月三十一日 人民幣21,880,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣17,941,600元)</p> <p>於二零一二年九月三十日 人民幣22,110,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣18,130,200元)</p>
層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)													
第1層	481.01	756.09													
第2層	1,989.00	2,206.94													
總計	<u>2,470.01</u>	<u>2,963.03</u>													

附註：

1. 根據寧波市人民政府於二零一二年九月十一日頒發之國有土地使用權證甬鄞國用(2012)第93-01001，該物業位於寧波市鄞州區雲龍鎮啟發商業廣場1100號，其總地盤面積約為3,237.63平方米，該物業之使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四九年十月十一日到期，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一二年八月三十日頒發之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201227044號，該物業位於寧波市鄞州區雲龍鎮啟發商業廣場1100號，其總樓面面積合共約4,413.88平方米之房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，於估值過程中，吾等注意到該物業總樓面面積約2,963.03平方米之部份屬於上述證書範圍。

3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

茲遵照利時集團(控股)有限公司(統稱「貴公司」)之指示對位於中華人民共和國(「中國」)並將由寧波新江廈股份有限公司或其附屬公司(下文統稱「新江廈集團」)持有之物業(「該等物業」)進行估值(更多詳情見隨附之估值證書)。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一二年十二月三十一日(「估值日期」)於其現況之市值之意見，以供審計用途。

### 市值之定義

各物業之估值乃其市值，所謂市值，根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值標準》(二零一二年版)所下之定義乃指「一項資產或負債於適當之市場推廣後由自願買家與自願賣家基於公平交易原則，在各方均知情、審慎及並無脅迫之情況下於估值日交易金額之估計金額」。

### 估值基準及假設

吾等之估值並不包括因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士批授之特別考慮因素或聯營權或任何特別價值因素)所引致之估計價格升值或貶值。

在對位於中國之該等物業進行估值時，吾等假定在支付象徵性土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付。吾等倚賴新江廈集團就關於該等物業之業權及該等物業之權益而提供之意見。吾等對該等物業進行估值時，乃假設該等物業之獲授人或使用者於整段未屆滿之獲批年期內有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該等物業。

吾等於估值中，並無計及該等物業之任何費用、按揭或所欠負之款項或出售成交時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，乃假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支而對其估值。

### 估值方法

為該等物業進行估值時，吾等已採用收益法評估該等物業，方法為將現有租約所帶來之租金收入撥充資本，並就該等物業之復歸收入潛力作出適當撥備。

為該等物業進行估值時，吾等乃遵照香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會《物業估值標準》(二零一二年版)。

### 資料來源

吾等在頗大程度上倚賴新江廈集團或其他關連人士所提供之資料，並已接納有關各方提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、該等物業之辨識、建築竣工日期、佔用詳情、租賃詳情、地盤及樓面面積，以及其他所有相關事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑新江廈集團向吾等提供與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲新江廈集團告知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

### 業權調查

吾等已獲新江廈集團提供有關該等物業業權之文件副本或撮要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定所有權或證實任何修訂。所有文件僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

**實地視察**

吾等已視察該等物業之外觀，而在可能之情況下亦視察其內部。吾等乃基於最近期對該等物業之狀況及條件之視察進行估值。然而，吾等並無進行結構測量，惟於吾等視察過程中並無發現任何嚴重損壞。吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。除另有訂明者外，吾等未能進行詳細實地測量以核實該等物業之樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供之樓面面積乃屬正確。

**貨幣**

除非另有註明，否則吾等之估值所列之全部金額均以中國之法定貨幣人民幣為單位。

**非出版及警示**

在未獲吾等書面批准之情況下，本函件、估值概要及估值證書全部或任何部分內容或對其任何提述均不得以現時之形式及內容載入任何文件、通函或陳述。

最後及根據吾等之慣例，吾等須聲明本函件、估值概要及估值證書全僅供指定方用作前述用途。吾等概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

茲隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
九龍  
長沙灣  
青山道576-586號  
製衣中心5樓A室  
利時集團(控股)有限公司  
董事會 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊勳  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc, MRICS, MHKIS  
謹啟

二零一三年四月八日



## 估值概要

物業	於二零一二年 十二月三十一日 現況之市值 人民幣	新江廈集團 應佔權益 %	新江廈集團應佔 於二零一二年 十二月三十一日 現況之市值 人民幣
新江廈集團於中國持有作投資之物業			
1. 中國 浙江省寧波市江 東區中山東路301- 305號新江廈百貨 (江東店) 部分	56,310,000	100	56,310,000
2. 中國 浙江省寧波市象 山縣建設路165 號利時百貨(象山店)	99,300,000	100	99,300,000
3. 中國 浙江省寧波市鄞 州區姜山鎮人民 路26號新江廈超 市(姜山店) 部分	14,700,000	82	12,054,000
4. 中國 浙江省寧波市鄞 州區橫溪鎮人民 路新江廈超市 (橫溪店) 部分	37,320,000	82	30,602,400
5. 中國 浙江省寧波市鄞 州區高橋鎮高峰 村新江廈超市高 橋倉庫部分	157,950,000	82	129,519,000

物業	於二零一二年	新江廈集團 應佔權益 %	新江廈集團應佔
	十二月三十一日		於二零一二年
	現況之市值 人民幣		十二月三十一日 現況之市值 人民幣
6. 中國 浙江省寧波市鄞 州區高橋鎮高峰 村新江廈超市 (高橋店) 部分	43,040,000	82	35,292,800
7. 中國 浙江省寧波市鄞 州區東吳鎮東村 新江廈超市 (東吳店) 部分	14,280,000	82	11,709,600
8. 中國 浙江省寧波市鄞 州區瞻岐鎮西城 村新江廈超市 (大嵩店) 部分	1,000,000	82	820,000
9. 中國 浙江省寧波市鄞 州區雲龍鎮啟發 商業廣場1100號 新江廈超市 (雲龍店) 部分	22,270,000	82	18,261,400
人民幣總計：	446,170,000		393,869,200

## 估值證書

## 新江廈集團於中國持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年十二月二十一日現況之市值																		
1. 中華人民共和國浙江省寧波市江東區中山東路301-305號新江廈百貨(江東店) 部分	<p>新江廈百貨(江東店) 包括一幢7層高商業大廈, 該物業建於一幅總地盤面積約3,449.75平方米之土地上。</p> <p>新江廈百貨(江東店) 之總樓面面積約為16,762.68平方米。</p> <p>根據所提供之資料, 該物業為新江廈百貨(江東店) 之部份, 可出租總面積約為1,248.00平方米及總樓面面積約為1,733.33平方米, 詳情如下: -</p> <table><tr><th>層數</th><th>可出租面積 (平方米)</th><th>總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>139.00</td><td>193.05</td></tr><tr><td>第2層</td><td>379.00</td><td>526.39</td></tr><tr><td>第4層</td><td>390.00</td><td>541.67</td></tr><tr><td>第6層</td><td>340.00</td><td>472.22</td></tr><tr><td>總計</td><td><u>1,248.00</u></td><td><u>1,733.33</u></td></tr></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四七年八月二十九日到期, 可作商服用途。</p>	層數	可出租面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	第1層	139.00	193.05	第2層	379.00	526.39	第4層	390.00	541.67	第6層	340.00	472.22	總計	<u>1,248.00</u>	<u>1,733.33</u>	<p>於估值日期, 該物業可出租總面積約928平方米之部份經已出租, 並受不同年期之租約所規限, 最後一份租約於二零二一年十二月二十日到期, 月租總額約為人民幣178,810元。物業之餘下部份為空置。</p>	<p>人民幣56,310,000元 (新江廈集團應佔100%權益: 人民幣56,310,000元)</p>
層數	可出租面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)																			
第1層	139.00	193.05																			
第2層	379.00	526.39																			
第4層	390.00	541.67																			
第6層	340.00	472.22																			
總計	<u>1,248.00</u>	<u>1,733.33</u>																			

附註：

- (1) 根據寧波市政府所發出日期為二零零七年九月二十六日之五份國有土地使用權證甬國用(2007)第0102746-0102750號，該物業(位於江東區中山東路301-305號)之總地盤面積合共為3,449.75平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈股份有限公司，獲授予之土地使用權於二零四七年八月二十九日到期，可作商服用途。該物業之詳情概述如下：-

證書編號	部分	地盤面積 (平方米)
甬國用(2007)第0102747號	(1-8), (1-13), (1-14), (1-16)-(1-18), (1-20), (1-22)	681.10
甬國用(2007)第0102746號	(2-1), (2-3), (2-7), (2-8)	784.33
甬國用(2007)第0102748號	(3-1), (3-3), (3-4), (3-7), (3-10)	796.32
甬國用(2007)第0102750號	(4-3), (4-4), (4-11)	633.50
甬國用(2007)第0102749號	(5-3), (5-6), (5-7), (5-11)-(5-38), (6-3), (6-4), (6-8)-(6-16), (6-19)-(6-28), (6-31)	554.50
<b>總計</b>		<b>3,449.75</b>

- (2) 根據寧波市房地產管理局發出日期為二零零五年二月十六日之五份房屋所有權證甬房權証江東字第200504423-200504427號，該物業(位於江東區中山東路301-305號)之總樓面面積合共約16,762.68平方米之房屋所有權屬於寧波新江廈股份有限公司。該物業之詳情概述如下：-

證書編號	部分	地盤面積 (平方米)
甬房權証江東字第200504423號	(1-8), (1-13), (1-14), (1-16)-(1-18), (1-20), (1-22)	3,309.51
甬房權証江東字第200504424號	(2-1), (2-3), (2-7), (2-8)	3,811.12
甬房權証江東字第200504425號	(3-1), (3-3), (3-4), (3-7), (3-10)	3,869.39
甬房權証江東字第200504426號	(4-3), (4-4), (4-11)	3,078.26
甬房權証江東字第200504427號	(5-3), (5-6), (5-7), (5-11)-(5-38), (6-3), (6-4), (6-8)-(6-16), (6-19)-(6-28), (6-31)	2,694.40
<b>總計</b>		<b>16,762.68</b>

根據新江廈集團所提供之資料，於估值過程中，吾等注意到該物業總樓面面積約1,733.33平方米之部份屬於上述證書範圍。

- (3) 根據於二零一二年七月十日發出之營業執照編號330200000003464，寧波新江廈股份有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣80,000,000元，有效經營期由一九九三年十一月八日起至二零二七年五月二十八日。
- (4) 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
- (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
- (5) 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年十二月三十一日現況之市值												
2. 中華人民共和國浙江省寧波市象山縣建設路165號利時百貨(象山店)部分	<p>利時百貨(象山店)包括一幢5層高商業大廈，該物業建於一幅地盤總面積約為1,807.91平方米之土地上。</p> <p>根據所提供之資料，該物業之總樓面面積約為6,056.21平方米(不包括第1層並無法定業權之約42平方米)：－</p> <table><thead><tr><th>層數</th><th>概約總樓面面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>第1層</td><td>1,953.00</td></tr><tr><td>第2層</td><td>1,903.00</td></tr><tr><td>第3層</td><td>1,100.00</td></tr><tr><td>第4層</td><td>1,100.21</td></tr><tr><td>總計</td><td><u><u>6,056.21</u></u></td></tr></tbody></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四二年三月十一日到期，可作商業用途。</p>	層數	概約總樓面面積 (平方米)	第1層	1,953.00	第2層	1,903.00	第3層	1,100.00	第4層	1,100.21	總計	<u><u>6,056.21</u></u>	<p>於估值日期，該物業總樓面面積約5,000平方米之部份經已出租，並受一份八年期之租約所規限，於二零二零年十一月三十日屆滿，年租總額約為人民幣3,500,000元。該物業總樓面面積約402.99平方米之部份經已出租，並受一份十年期之租約所規限，於二零二零年八月十四日屆滿，月租為每月營業總額之6.98%。</p> <p>該物業餘下總樓面面積約653.22平方米之部份為空置。</p>	<p>人民幣99,300,000元 (新江廈集團應佔100%權益：人民幣99,300,000元)</p> <p><b>該物業5,000平方米之部份於二零一二年十二月一日現況之市值人民幣71,120,000元</b> (新江廈集團應佔100%權益：人民幣71,120,000元)</p> <p><b>該物業653.22平方米之部份於二零一一年十二月三十一日現況之市值人民幣13,820,000元</b> (新江廈集團應佔100%權益：人民幣13,820,000元)</p>
層數	概約總樓面面積 (平方米)														
第1層	1,953.00														
第2層	1,903.00														
第3層	1,100.00														
第4層	1,100.21														
總計	<u><u>6,056.21</u></u>														

## 附註：

1. 該物業於二零一二年十二月三十一日現況之市值為人民幣99,300,000元。該物業各部份之明細如下：

部份	總樓面面積 (平方米)	於二零一二年十二月三十一日現況之市值 人民幣
第1-4層	5,000.00	71,140,000
第1層	402.99	13,510,000
第1-2層	653.22	14,650,000
<b>總計：</b>	<b><u>6,056.21</u></b>	<b><u>99,300,000</u></b>

2. 根據象山縣人民政府於二零一一年九月六日發出之兩份國有土地使用權證象國用(2011)第05025-05026號，該物業位於丹東街道建設路165號，其總地盤面積為1,807.91平方米，該物業之土地使用權屬於象山利時百貨有限公司，獲授予之土地使用權於二零四二年三月十一日到期，作商業用途。該物業之詳情概述如下：—

證書編號	地盤面積 (平方米)
象國用(2011)第05025號	1,185.80
象國用(2011)第05026號	622.11
總計：	<b>1,807.91</b>

3. 根據象山縣建設局於二零零八年七月十七日發出之房屋所有權證象房權證丹東街道字第2011- 0104608號，該物業(位於丹東街道建設路165號)之總樓面面積約為6,056.21平方米，其房屋所有權屬於象山利時百貨有限公司。

根據所提供之資料，吾等注意到該物業之總樓面面積約為42平方米，無法定業權。於估值過程中，吾等概無核實亦無計入該總樓面面積。

4. 根據於二零一一年三月十五日發出之營業執照編號330225000011341，象山利時百貨有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期由二零零八年一月十四日起至二零一八年一月十三日。

5. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：

- (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
- (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
- (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
- (iv) 物業可自由出售予第三方。

6. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年十二月三十一日現況之市值												
3. 中國 浙江省寧波市鄞州區姜山鎮人民路26號新江廈超市(姜山店)部分	<p>新江廈超市(姜山店)包括一幢4層高商業大廈之第1層至第2層，該物業建於一幅地盤面積約為1,382.00平方米之土地上。</p> <p>新江廈超市(姜山店)之總樓面面積約為4,363.71平方米。</p> <p>根據所提供之資料，該物業為新江廈超市(姜山店)之部份，可出租總面積約為584.00平方米及總樓面面積約為613.01平方米。</p> <table><tr><th>層數</th><th>可出租面積 (平方米)</th><th>總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>334.00</td><td>356.19</td></tr><tr><td>第2層</td><td>250.00</td><td>256.82</td></tr><tr><td>總計</td><td><u>584.00</u></td><td><u>613.01</u></td></tr></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零三九年十二月到期，可作商業用途。</p>	層數	可出租面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	第1層	334.00	356.19	第2層	250.00	256.82	總計	<u>584.00</u>	<u>613.01</u>	<p>於估值日期，該物業可出租總面積約561平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，最後一份租約於二零一三年九月三十日到期，月租總額約為人民幣68,275元。物業之餘下部份由業主佔用。</p>	<p>人民幣14,700,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣12,054,000元)</p>
層數	可出租面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)													
第1層	334.00	356.19													
第2層	250.00	256.82													
總計	<u>584.00</u>	<u>613.01</u>													

附註：

1. 根據寧波市鄞州區人民政府於二零零二年十月二十四日發出之國有土地使用權證鄞國用(2002)第23-724號，該物業位於寧波市鄞州區姜山鎮東光村人民路，其總地盤面積為1,382.00平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零三九年十二月到期，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一一年十月十七日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201134707號，該物業位於寧波市鄞州區姜山鎮人民路26號，其總樓面面積約4,363.71平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。  
  
根據新江廈集團所提供之資料，於估值過程中，吾等注意到該物業總樓面面積約613.01平方米之部份屬於上述證書範圍。
3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：
 

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年十二月三十一日現況之市值												
4. 中國 浙江省寧波市 鄞州區橫溪鎮人民路新江廈超市 (橫溪店) 部分	<p>新江廈超市(橫溪店)包括一幢2層高商業大廈,該商業大廈建於一幅總地盤面積約4,698.60平方米之土地上。</p> <p>新江廈超市(橫溪店)之總樓面面積約為6,323.86平方米。</p> <p>根據所提供之資料,該物業為新江廈超市(橫溪店)之部份,可出租總面積約為3,075.00平方米及總樓面面積約為3,244.43平方米。</p> <table><tr><th>層數</th><th>可出租 面積 (平方米)</th><th>總樓面 面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>475.00</td><td>511.38</td></tr><tr><td>第2層</td><td>2600.00</td><td>2,733.05</td></tr><tr><td>總計:</td><td><u>3,075.00</u></td><td><u>3,244.43</u></td></tr></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四二年九月三日期滿,可作商業用途。</p>	層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	第1層	475.00	511.38	第2層	2600.00	2,733.05	總計:	<u>3,075.00</u>	<u>3,244.43</u>	<p>於估值日期,該物業可出租總面積約3,048平方米之部份經已出租,並受不同年期之租約所規限,最後一份租約於二零一五年九月四日期滿,月租總額約為人民幣87,000元。物業之餘下部份由業主佔用。</p>	<p>人民幣37,320,000元 (新江廈集團應佔82%權益:人民幣30,602,400元)</p>
層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)													
第1層	475.00	511.38													
第2層	2600.00	2,733.05													
總計:	<u>3,075.00</u>	<u>3,244.43</u>													

附註：

1. 根據寧波市人民政府於二零零五年七月十八日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2005)第11-023號，該物業位於寧波市鄞州區橫溪鎮橫溪村，其總地盤面積為4,698.60平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四二年九月三日期滿，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一一年七月二十一日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201126313號，該物業位於寧波市鄞州區橫溪鎮橫溪村，其總樓面面積約6,323.86平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。  
  
根據新江廈集團所提供之資料，於估值過程中，吾等注意到該物業總樓面面積約3,244.43平方米之部份屬於上述證書範圍。
3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：
 

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年十二月三十一日現況之市值																					
5. 中國 浙江省寧波市鄞州區高橋鎮高峰村新江廈超市高橋倉庫部分	<p>該物業包括一幢5層高商業大廈及2幢3層高商業大廈，該等商業大廈建於一幅地盤面積約22,655.50平方米之土地上。</p> <p>該物業之總樓面面積約為20,623.53平方米及可出租總面積約為18,800.00平方米。</p> <table><thead><tr><th>層數</th><th>可出租 面積 (平方米)</th><th>總樓面 面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>第1層</td><td>5,795.00</td><td>6,399.70</td></tr><tr><td>第2層</td><td>5,795.00</td><td>6,399.68</td></tr><tr><td>第3層</td><td>5,870.00</td><td>6,399.67</td></tr><tr><td>第4層</td><td>670.00</td><td>712.24</td></tr><tr><td>第5層</td><td>670.00</td><td>712.24</td></tr><tr><td>總計</td><td><u>18,800.00</u></td><td><u>20,623.53</u></td></tr></tbody></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四三年七月二十一日到期，可作商業用途。</p>	層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	第1層	5,795.00	6,399.70	第2層	5,795.00	6,399.68	第3層	5,870.00	6,399.67	第4層	670.00	712.24	第5層	670.00	712.24	總計	<u>18,800.00</u>	<u>20,623.53</u>	<p>於估值日期，該物業可出租總面積約3,200平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，最後一份租約於二零一七年九月十四日到期，月租總額約為人民幣62,333元。物業之餘下部份由業主佔用。</p>	<p>人民幣157,950,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣129,519,000元)</p>
層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)																						
第1層	5,795.00	6,399.70																						
第2層	5,795.00	6,399.68																						
第3層	5,870.00	6,399.67																						
第4層	670.00	712.24																						
第5層	670.00	712.24																						
總計	<u>18,800.00</u>	<u>20,623.53</u>																						

附註：

1. 根據寧波市人民政府於二零零八年一月一日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2008)第15-06302號，該物業位於寧波市鄞州區高橋鎮高峰村，其總地盤面積為22,655.50平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四三年七月二十一日到期，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零零七年六月二十日發出之房屋所有權證YFQZGZ第200711788號，該物業位於寧波市鄞州區鄞州區高橋鎮高峰村，其總樓面面積約20,623.53平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。
3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年十二月三十一日現況之市值
6. 中國 浙江省寧波市鄞州區高橋鎮高峰村新江廈超市(高橋店)部分	<p>新江廈超市(高橋店)包括一幢3層高商業大廈，該商業大廈建於一幅地盤面積約22,655.50平方米之部分土地上。</p> <p>新江廈超市(高橋店)之總樓面面積約為12,911.03平方米。</p> <p>根據所提供之資料，該物業為新江廈超市(高橋店)之部份，總樓面面積約為5,175.14平方米。</p>	<p>於估值日期，該物業可出租總面積約4,294.00平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，最後一份租約於二零一五年十月三十一日到期，月租總額約為人民幣84,958元。物業之餘下部份為空置。</p>	<p>人民幣43,040,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣35,292,800元)</p>
	<p>層數</p> <p>總樓面面積 (平方米)</p>		
	第1層	2,404.14	
	第2層	1,523.00	
	第3層	1,248.00	
	總計	<b><u>5,175.14</u></b>	
	<p>該物業獲授予之土地使用權於二零四三年七月二十一日到期，可作商業用途。</p>		

附註：

1. 根據寧波市人民政府於二零零八年一月一日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2008)第15-06302號，該物業位於寧波市鄞州區高橋鎮高峰村，其總地盤面積為22,655.50平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四三年七月二十一日到期，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一二年九月四日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201227537號，該物業位於寧波市鄞州區高橋鎮高峰村，其總樓面面積合共約12,911.03平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。  
  
根據新江廈集團所提供之資料，於估值過程中，吾等注意到該物業總樓面面積約5,175.14平方米之部份屬於上述證書範圍。
3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年十二月三十一日現況之市值												
7. 中國 浙江省寧波市鄞州區東吳鎮東村新江廈超市(東吳店)部分	<p>新江廈超市(東吳店)包括一幢2層高商業大廈，該商業大廈建於一幅地盤面積約5,940.60平方米之土地上。</p> <p>新江廈超市(東吳店)之總樓面面積約為2,924.05平方米。</p> <p>根據所提供之資料，該物業為新江廈超市(東吳店)之部份，可出租總面積約為1,588.00平方米及總樓面面積約為1,720.51平方米。</p> <table><tr><th>層數</th><th>可出租面積 (平方米)</th><th>總樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>628.00</td><td>720.51</td></tr><tr><td>第2層</td><td>960.00</td><td>1,000.00</td></tr><tr><td>總計</td><td><u>1,588.00</u></td><td><u>1,720.51</u></td></tr></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四四年六月二十日到期，可作商業用途。</p>	層數	可出租面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	第1層	628.00	720.51	第2層	960.00	1,000.00	總計	<u>1,588.00</u>	<u>1,720.51</u>	<p>於估值日期，該物業可出租總面積約1,588平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，最後一份租約於二零一六年七月三十一日到期，月租總額約為人民幣33,728元。</p>	<p>人民幣14,280,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣11,709,600元)</p>
層數	可出租面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)													
第1層	628.00	720.51													
第2層	960.00	1,000.00													
總計	<u>1,588.00</u>	<u>1,720.51</u>													

附註：

1. 根據寧波市人民政府於二零零七年九月十四日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2007)第05-05013號，該物業位於寧波市鄞州區東吳鎮東村村，其地盤面積為5,940.60平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四四年六月二十日到期，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零零七年九月二十日發出之房屋所有權證鄞房權證東字第200723257號，該物業位於寧波市鄞州區東吳鎮東村村，其總樓面面積合共約2,924.05平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。  
  
根據新江廈集團所提供之資料，於估值過程中，吾等注意到該物業總樓面面積約1,720.51平方米之部份屬於上述證書範圍。
3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年十二月三十一日現況之市值										
8. 中國 浙江省寧波市鄞州區瞻岐鎮西城村新江廈超市(大嵩店)部分	<p>該物業包括一幢3層高商業大廈及一幢1層高商業大廈，該商業大廈建於一幅地盤面積約451.80平方米之土地上。</p> <p>該物業之總樓面面積約為639.38平方米。</p> <table><thead><tr><th>層數</th><th>總樓面面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>第1層</td><td>310.34</td></tr><tr><td>第2層</td><td>164.52</td></tr><tr><td>第3層</td><td>164.52</td></tr><tr><td>總計</td><td><b>639.38</b></td></tr></tbody></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四零年十二月二十四日到期，可作商業用途。</p>	層數	總樓面面積 (平方米)	第1層	310.34	第2層	164.52	第3層	164.52	總計	<b>639.38</b>	<p>於估值日期，該物業總樓面面積約310.34平方米之部份經已出租，並受一份三年期之租約所規限，於二零一四年三月九日到期，月租總額約為人民幣2,750元。</p> <p>物業之餘下部份為空置。</p>	人民幣1,000,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣820,000元)
層數	總樓面面積 (平方米)												
第1層	310.34												
第2層	164.52												
第3層	164.52												
總計	<b>639.38</b>												

附註：

1. 根據寧波市人民政府於二零一一年七月十三日發出之國有土地使用權證甬鄞國用(2011)第01-05052號，該物業位於寧波市鄞州區瞻岐鎮西城村，其總地盤面積為451.80平方米，該物業之土地使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四零年十二月二十四日到期，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一一年七月一日發出之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201122830號，該物業位於寧波市鄞州區瞻岐鎮西城村，其總樓面面積合共約639.38平方米，其房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。
3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年十二月三十一日現況之市值												
9. 中國 浙江省寧波市鄞州區雲龍鎮啟發商業廣場1100號 新江廈超市 (雲龍店) 部分	<p>新江廈超市(雲龍店) 包括一幢4層高商業大廈之第1-2層，該物業建於一幅地盤面積約為3,237.63平方米之土地上。</p> <p>新江廈超市(雲龍店) 之總樓面面積約為4,413.88平方米。</p> <p>根據所提供之資料，該物業為新江廈超市(雲龍店) 之部份，可出租總面積約為2,470.01平方米及總樓面面積約為2,963.03平方米</p> <table><tr><th>層數</th><th>可出租 面積 (平方米)</th><th>總樓面 面積 (平方米)</th></tr><tr><td>第1層</td><td>481.01</td><td>756.09</td></tr><tr><td>第2層</td><td>1,989.00</td><td>2,206.94</td></tr><tr><td>總計：</td><td><b><u>2,470.01</u></b></td><td><b><u>2,963.03</u></b></td></tr></table> <p>該物業獲授予之土地使用權於二零四四年六月二十日到期，可作商業用途。</p>	層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)	第1層	481.01	756.09	第2層	1,989.00	2,206.94	總計：	<b><u>2,470.01</u></b>	<b><u>2,963.03</u></b>	<p>該物業獲授予之土地使用權於二零四九年十月十一日到期，可作商業用途。於估值日期，該物業可出租總面積約2,470.01平方米之部份經已出租，並受不同年期之租約所規限，最後一份租約於二零一七年一月三十一日到期，月租總額約為人民幣56,406元。</p>	<p>人民幣22,270,000元 (新江廈集團應佔82%權益：人民幣18,261,400元)</p>
層數	可出租 面積 (平方米)	總樓面 面積 (平方米)													
第1層	481.01	756.09													
第2層	1,989.00	2,206.94													
總計：	<b><u>2,470.01</u></b>	<b><u>2,963.03</u></b>													

附註：

1. 根據寧波市人民政府於二零一二年九月十一日頒發之國有土地使用權證甬鄞國用(2012)第93-01001，該物業位於寧波市鄞州區雲龍鎮啟發商業廣場1100號，其總地盤面積約為3,237.63平方米，該物業之使用權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司，獲授予之土地使用權於二零四九年十月十一日到期，作商業用途。
2. 根據寧波市鄞州區房地產管理處於二零一二年八月三十日頒發之房屋所有權證甬房權證鄞州區字第201227044號，該物業位於寧波市鄞州區雲龍鎮啟發商業廣場1100號，其總樓面面積合共約4,413.88平方米之房屋所有權屬於寧波新江廈連鎖超市有限公司。

根據新江廈集團所提供之資料，於估值過程中，吾等注意到該物業總樓面面積約2,963.03平方米之部份屬於上述證書範圍。

3. 根據於二零一二年七月三日發出之營業執照編號330212000011533，寧波新江廈連鎖超市有限公司以有限責任公司成立，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期由二零零一年十二月三十一日起至二零二一年十二月三十一日。
4. 於估值過程中，吾等根據新江廈集團提供之文件／資料，並作出下列假設：
  - (i) 物業之擁有人擁有該物業之適當法定業權，並有權轉讓該物業餘下年期的土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁重款項；
  - (ii) 所有地價、重置工程及提供公用設施之費用經已全數償付；
  - (iii) 樓宇之設計及建築符合地方規條例之規定，並已取得相關政府機構審批；及
  - (iv) 物業可自由出售予第三方。
5. 根據新江廈集團提供之資料，業權狀況及主要批文及許可證之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 股本

本公司於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨收購事項完成後之法定及已發行股本將如下：

### 於最後實際可行日期

法定股本： 港元

10,000,000,000股每股面值0.01港元之股份 100,000,000

已發行及繳足股款：

2,476,963,794股每股面值0.01港元之股份 24,769,637.94

### 於收購事項完成以及配發及發行代價股份後

法定股本： 港元

10,000,000,000股每股面值0.01港元之股份 100,000,000

已發行及繳足股款：

4,176,963,794股每股面值0.01港元之股份 41,769,637.94

### 於代價可換股債券獲悉數轉換時配發及發行換股股份後

法定股本： 港元

10,000,000,000股每股面值0.01港元之股份 100,000,000

已發行及繳足股款：

5,452,963,794股每股面值0.01港元之股份 54,529,637.94

自本公司截至二零一二年三月三十一日止財政年度結束時起至最後實際可行日期止，本公司並無發行股份。

所有已發行股份彼此在各方面均享有同等權益，包括表決、股息及獲發還股本之權益。將予配發及發行之代價股份及換股股份於發行及繳足股款時，與代價股份及換股股份各自之配發日期當時現有已發行股份在各方面均享有同等權益。已發行股份在聯交所上市。本公司並無任何部份的證券在任何其他證券交易所上市或買賣，而本公司亦並無證券正在或建議尋求在其上市或買賣。此外，截至最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使的可換股證券、購股權、衍生工具或認股權證，亦無訂立任何協議以發行本公司任何可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具。

### 3. 權益披露

#### (a) 董事於本公司之權益

於最後實際可行日期，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，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作持有之權益及淡倉）知會本公司及聯交所；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司根據該條例所存置之登記冊；或需要，根據證券及期貨條例第XV部或上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持股份數目	於最後實際可行日期佔本公司已發行股本之概約百分比(%)
李立新先生	附註	1,350,493,014	54.52%
徐進先生	個人	253,837,198	10.25%

附註：李立新先生所持有之1,350,493,014股股份當中，5,892,000股為個人持有、15,620,000股透過其配偶金亞兒女士持有及1,328,981,014股透過Big-Max持有。李立新先生及金亞兒女士均為Big-Max之董事，Big-Max權益之90%由李立新先生實益擁有及10%由金亞兒女士實益擁有。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及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、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之登記冊之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 於本集團合約及資產之重大權益**

本公司主席、執行董事及控股股東李立新先生間接於(i)收購事項之賣方盛新；(ii)目標集團；(iii)租賃框架協議及相互供應框架協議之對手方利時公司；(iv)日期為二零一二年十二月三十一日之租賃協議(「租賃協議」)之對手方達美(寧波)電器；及(v)日期為二零一二年十二月三十一日之出口代理協議(「出口代理協議」)及進口代理協議(「進口代理協議」)之對手方寧波利時進出口有限公司中擁有權益。租賃協議、出口代理協議及進口代理協議均由本集團全資附屬公司寧波利時日用品有限公司與各對手方訂立。有關上述三份協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十二月三十一日之公佈及本公司日期為二零一三年二月六日之通函。由於李立新先生於收購事項、持續關連交易、租賃協議、出口代理協議及進口代理協議中擁有重大權益，根據本公司之公司細則及上市規則，彼已於召開以考慮收購事項、持續關連交易、租賃協議、出口代理協議及進口代理協議之董事會會議中放棄就批准有關決議案放棄投票。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的合約或安排仍然有效。於最後實際可行日期，概無董事於自二零一二年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表編製之日至該日為止)以來本集團任何成員公司(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)建議收購或出售；或(iv)建議租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**(c) 董事之服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或可由本集團於一年內終止而免付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

**(d) 競爭權益**

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與經擴大集團業務構成競爭或有可能構成競爭或構成衝突或有可能構成衝突(無論直接或間接)之任何業務中擁有權益。

主席、執行董事兼控股股東李立新先生連同其配偶實益擁有利時公司之98.15%股權。執行董事程建和先生亦為利時公司之董事。於最後實際可行日期，利時集團之主要業務包括製造及銷售塑膠及硬件產品、經營百貨商場及連鎖超市，以及投資於中國房地產開發項目。

於最後實際可行日期，利時集團經營四間百貨商場(「除外百貨公司」)及一間超市(「除外超市」)。四間除外百貨公司其中兩間及除外超市均位於寧波市，而餘下兩間除外百貨公司分別位於浙江省杭州市桐廬縣及嘉興市海鹽縣。全部四間除外百貨公司於二零一零年或二零一一年開業，於截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度各年並錄得淨虧損。由於除外百貨公司仍處於試業階段，並持續錄得虧損，董事認為於現階段不會收購除外百貨公司。



除外超市位於其中一間除外百貨公司之地庫，成為該除外百貨公司之一部份，因此，董事不會將除外超市納入目標集團內。

董事相信，於收購事項完成後，經擴大集團能獨立於利時集團所持有之除外百貨公司及除外超市按公平基準經營其業務，其中之原因為：—

- (a) 兩間除外百貨公司位於寧波市，與目標集團所持有之兩間百貨商場新江廈百貨商場及象山利時百貨所處之地區不同。其他兩間除外百貨公司位於杭州市桐廬縣及嘉興市海鹽縣；及
- (b) 於收購事項完成日期或之前，本公司將與世匯、保證人及利時公司（「契諾人」）訂立不競爭承諾契據。根據不競爭承諾契據，契諾人將承諾不會於寧波市之百貨商場及超市從事製造及銷售家用產品以及零售商品業務，惟透過除外百貨公司及除外超市則除外。根據不競爭承諾契據之不競爭限制將於下列之最早者終止(i)契諾人不再為本公司之控股股東之日；及(ii)股份不再於聯交所上市之日。因此，自不競爭承諾契據生效起，利時集團將不會於寧波市開設、持有或經營任何新百貨商場或超市（除外百貨公司及除外超市除外）。根據不競爭承諾契據，契諾人將授予本公司購股權以購買除外百貨公司或除外超市之全部或部份權益。行使購股權之價格將於行使時由本公司與利時公司磋商及議定。倘訂約方未能就行使價達成共識，將會委任一名獨立國際認可估值師釐定行使價。倘利時公司擬將除外百貨公司或除外超市之全部或部份權益出售予任何第三方，契諾人亦將授予本公司優先購買權。行使優先購買權之決定須待獨立非執行董事審閱及批准。倘本公司決定不購買有關權利，本公司將發表公佈載列不行使有關權利之理由，而利時公司可繼續出售予第三方，惟價格不得低於給予本公司之價格。儘管訂立不競爭承諾契據並非收購事項之先決條件之一，根據買賣協議，倘世匯未能（其中包括）於完成收購事項後提交不競爭承諾契據，本公司有權延遲完成收購事項、繼續完成收購事項或終止買賣協議。



#### 4. 主要股東

除上文第3(a)段所披露有關本公司董事及主要行政人員之權益外，於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，概無其他人士在股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上權益，或擁有有關資本之期權。

#### 5. 重大合約

於最後實際可行日期，緊接本通函刊發前兩年內，本集團成員公司及目標集團曾訂立以下重大合約（並非於一般業務過程中訂立者）：

- (a) Big-Max與豐時於二零一二年十一月二十八日訂立之買賣協議，據此，Big-Max同意出售及豐時同意購買達美（寧波）電器之84.3%股權，代價為6,441,679美元；
- (b) 買賣協議；及
- (c) 利時公司與新江廈於二零一三年三月六日訂立之股權轉讓協議，據此，利時公司同意轉讓新江廈連鎖超市之32%股權，代價為人民幣9,600,000元。

#### 6. 專家及同意書

以下為其意見或建議載於本通函之專家資格：

粵海證券有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	目標集團之會計師報告之執業會計師
瑪澤會計師事務所有限公司	經擴大集團之未經審核備考財務資料之執業會計師
戴德梁行有限公司	目標集團物業權益之獨立物業估值師及顧問

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按其各自出現之形式及內容引述載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司中直接或間接持有權益，亦無擁有任何權利（無論是否可依法執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份。

於最後實際可行日期，概無專家於自二零一二年三月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編製至該日為止）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或建議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。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團內任何成員公司概無涉及任何重要訴訟或申索，而據董事所知，經擴大集團內任何成員公司並無任何尚未了結或對其構成威脅的重要訴訟或申索。

## 8. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為劉建漢先生。劉先生為香港執業律師。彼目前為非執行董事。
- (b) 本公司之註冊辦事處設於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之主要營業地點設於香港九龍長沙灣青山道576-586號製衣中心5樓A室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

下列文件之副本可自本通函刊發日期起至股東特別大會日期（包括該日）止任何營業日之一般營業時間（即星期一至星期五上午九時三十分至下午五時正，公眾假期除外）內，在本公司之香港主要營業地點（地址為香港九龍長沙灣青山道576-586號製衣中心5樓A室）查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「5.重大合約」一段所述之重大合約；

- (c) 買賣協議；
- (d) 租賃框架協議及相互供應框架協議；
- (e) 本附錄「6.專家及同意書」一段所述之專家同意書；
- (f) 本公司截至二零一二年三月三十一日止三個年度之年報及本公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告；
- (g) 粵海證券致獨立董事委員會及獨立股東日期為二零一三年五月二十二日之意見函件，全文載於本通函第58至86頁；
- (h) 獨立董事委員會日期為二零一三年五月二十二日之推薦建議函件，全文載於本通函第57頁；
- (i) 畢馬威會計師事務所編製之目標集團會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (j) 瑪澤會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本通函附錄四；
- (k) 戴德梁行有限公司所發出物業估值報告，全文載於本通函附錄五；戴德梁行有限公司於二零一三年二月二十二日及二零一三年四月八日就本通函附錄七所載已指定為投資物業之該等物業部份向本公司發出之物業估值報告，作審核用途；及
- (l) 本通函及本公司自最近期已刊發經審核賬目以來根據上市規則第14及／或14A章所規定已刊發之各通函副本。



**LISI GROUP (HOLDINGS) LIMITED**

**利時集團（控股）有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：526)

**股東特別大會通告**

茲通告利時集團(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年六月七日下午三時正假座香港九龍長沙灣青山道576-586號製衣中心5樓A室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案。除文義另有所指外，本公佈所採用之詞彙與本公司日期為二零一三年五月二十二日之通函(「該通函」)所界定者具有相同涵義：

**作為普通決議案**

**1. 「動議**

- (a) 批准、確認及追認買賣協議(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；
- (b) 授權任何一名董事代表本公司於其可能認為就買賣協議及據此擬進行之交易及令彼等生效而言屬必需或適宜之情況下，作出所有有關行動及簽立、以章加蓋、簽署及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

**2. 「動議**

批准按發行價每股代價股份0.3港元配發及發行本金額510,000,000港元之代價股份予世匯(及／或其可能指示之代名人)。」

3. 「動議

- (a) 批准於完成收購事項後根據買賣協議按初步換股價每股換股股份0.3港元增設及發行本金額382,800,000港元之代價可換股債券予世匯（及／或其可能指示之代名人）；
- (b) 批准於代價可換股債券所附之換股權獲行使後按初步換股價0.3港元（可予調整）配發及發行換股股份。」

4. 「動議

待聯交所上市委員會批准代價股份及換股股份上市及買賣後，授予董事特別授權（「特別授權」），賦予董事權利行使本公司一切權力根據買賣協議之條款及條件（包括代價可換股債券之條款）配發及發行入賬列作繳足代價股份及換股股份，惟特別授權乃附加於本決議案通過前已經授予或可能不時授予董事之任何一般或特別授權之上，而不影響或推翻該等授權。」

5. 「動議

- (a) 批准、確認及追認租賃框架協議（註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）及據此擬進行之交易；
- (b) 批准截至二零一五年十二月三十一日止三年各年根據租賃框架協議擬進行之交易之年度上限（載於該通函內）；
- (c) 授權任何一名董事代表本公司於其可能認為就租賃框架協議及據此擬進行之交易及令彼等生效而言屬必需或適宜之情況下，作出所有有關行動及簽立、以章加蓋、簽署及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

6. 「動議

- (a) 批准、確認及追認相互供應框架協議（註有「C」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）及據此擬進行之交易；
- (b) 批准截至二零一五年十二月三十一日止三年各年根據相互供應框架協議擬進行之交易之年度上限（載於該通函內）；

---

## 股東特別大會通告

---

- (c) 授權任何一名董事代表本公司於其可能認為就相互供應框架協議及據此擬進行之交易及令彼等生效而言屬必需或適宜之情況下，作出所有有關行動及簽立、以章加蓋、簽署及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

承董事會命  
利時集團(控股)有限公司  
李立新  
主席

香港，二零一三年五月二十二日

附註：

1. 有權出席上述通告所召開之大會及於會上投票之本公司股東，均可委派一名或(倘其為兩股或以上股份持有人)多名代表出席，並於會上代彼投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件之經公證人認證副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會，並在會上投票。

於本通函日期，董事會七名董事組成，分別為執行董事李立新先生(主席)及程建和先生，非執行董事徐進先生及劉建漢先生，以及獨立非執行董事何誠穎先生、張翹楚先生及冼易先生。