
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之亞洲資源控股有限公司（「本公司」）股份全部售出，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

Asia Resources Holdings Limited 亞洲資源控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

主要交易

收購目標公司之100%權益及總貸款

本公司謹訂於二零一四年六月十一日（星期三）上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店1樓皇悅會議宴會廳1舉行股東特別大會。召開股東特別大會之通告載於本通函第108至109頁內。

無論閣下能否出席本公司股東特別大會，務請閣下盡快按照相關委任代表表格之指示將其填妥，並無論如何最遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可依願出席股東特別大會及其任何續會，並於會上投票。

二零一四年五月二十六日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	32
附錄二 — 大連創和之會計師報告	34
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	82
附錄四 — 物業估值報告	90
附錄五 — 一般資料	100
股東特別大會通告	108

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議買方向賣方收購銷售股份及買方向賣方及擔保人收購總貸款
「總貸款」	指	該貸款及大連創和貸款
「該協議」	指	買方、賣方及擔保人就收購事項於二零一四年三月十一日訂立之有條件協議
「該公佈」	指	本公司就收購事項於二零一四年三月十一日作出之公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「忠益」	指	忠益集團有限公司，一間於二零一四年一月十七日於香港註冊成立之有限公司並由目標公司全資擁有
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業之日子（不包括星期六及於上午九時正至下午五時正懸掛或保持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告且於中午十二時正或之前未予解除或於上午九時正至下午五時正懸掛或保持懸掛「黑色」暴雨警告且於中午十二時正或之前未予解除之任何日子）
「本公司」	指	亞洲資源控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：0899）
「完成」	指	根據該協議之條款完成該協議

釋 義

「完成日期」	指	該協議之先決條件獲達成或獲豁免後之第七個營業日（或該協議之訂約方可能書面協定之有關較後日期）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「大連創和」	指	大連創和置地有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，及於重組前由馬先生全資擁有
「大連創和貸款」	指	大連創和結欠擔保人（或其代名人）且於完成時尚未償還之總金額
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	馬先生
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司、本公司及其任何附屬公司之各別董事、最高行政人員、主要股東以及任何該等人士之聯繫人之第三方，並與上述人士並無關連且非一致行動（按香港證券及期貨事務監察委員會發出之公司收購、合併及股份回購守則之定義），亦非本公司或其任何附屬公司之關連人士（按上市規則之定義）
「最後可行日期」	指	二零一四年五月二十日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該貸款」	指	目標公司結欠賣方且於完成時尚未償還之總金額
「貸款轉讓」	指	(i)有關賣方及買方將作出之該貸款之貸款轉讓；及(ii)有關擔保人及買方將作出之大連創和貸款之貸款轉讓
「最後截止日期」	指	二零一四年九月十日或該協議之訂約方將釐定之有關較後日期
「馬先生」	指	馬俊明先生，賣方之唯一股東及最終法定及實益擁有人，於最後可行日期持有17,370,000股股份，並為一名獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	King Lotus Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「重組」	指	重組目標集團以令大連創和之全部已繳足股本（但並非大連創和貸款）將自擔保人轉讓予忠益
「銷售股份」	指	緊接完成前由賣方法定及實益擁有之目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年六月十一日召開之股東特別大會，以考慮及如認為合適批准收購事項及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.25港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	偉創控股有限公司，一間於二零一四年一月二十三日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由賣方全資擁有
「目標集團」	指	由目標集團公司組成之公司集團
「目標集團公司」	指	目標公司、忠益及大連創和，及各自均指目標集團公司
「目標土地」	指	位於大連金州新區金石灘北部區金石灘3號公路北面標明為地段編號05J01015及05J01016之兩幅毗鄰土地，並由大連創和合法及實益擁有
「賣方」	指	得佳控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由馬先生全資擁有
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」或「百分比」	指	百分比

* 僅供識別

Asia Resources Holdings Limited

亞洲資源控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

執行董事：

詹劍崙 (主席)

張啟光

楊耀邦

盧健靈

林誠東

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

非執行董事：

湯亮生

香港主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

34樓04室

獨立非執行董事：

張憲林

林栢森

郭匡義

敬啟者：

主要交易

收購目標公司之100%權益及總貸款

I. 緒言

謹此提述該公佈。於二零一四年三月十一日(交易時段後)，買方、賣方及擔保人訂立該協議，據此，買方已有條件地同意購買，而賣方已有條件地同意出售銷售股份以及賣方及擔保人已有條件地同意出售總貸款，代價為450,000,000港元(惟須按下文「該協議之代價」一段所述予以扣減)，將以現金支付。於最後可行日期，銷售股份相當於目標公司之全部已發行股本，而總貸款相當於目標公司結欠賣方且於完成時尚未償還之總金額及大連創和結欠擔保人(或其代名人)且於完成時尚未償還之總金額。

董事會函件

本通函旨在就股東特別大會之目的向閣下提供(其中包括)(i)該協議之進一步詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)上市規則項下要求之其他資料。

II. 該協議

日期：二零一四年三月十一日(交易時段後)

訂約方：

買方：King Lotus Limited，本公司之全資附屬公司

賣方：得佳控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司。賣方之主要業務為投資控股

擔保人：馬先生，賣方之唯一股東及最終法定實益擁有人

馬先生，香港居民，43歲，是一名商人及在中國從事物業發展業務及在香港從事金融及證券市場投資業務。據董事經作出一切合理查詢後所知、獲悉及相信，賣方及擔保人(賣方之唯一最終實益擁有人)各自均為獨立第三方。

賣方及擔保人將統稱為「賣方訂約方」及各自為一名「賣方訂約方」。

該協議之主體事項

根據該協議，買方已有條件地同意購買，而賣方已有條件地同意出售銷售股份以及賣方及擔保人已有條件地同意出售總貸款(須受該協議之條款所規限，但除此之外，並無任何產權負擔且連同銷售股份所附帶或累算之所有權利)。於最後可行日期，銷售股份相當於目標公司之全部已發行股本，而總貸款相當於目標公司結欠賣方且於完成時尚未償還之總金額及大連創和結欠擔保人(或其代名人)且於完成時尚未償還之總金額。

董事會函件

目標公司為一間投資控股公司，並由賣方全資擁有。於完成時，目標公司將成為本公司之一間全資附屬公司。

該協議之代價

根據該協議，收購事項代價將為450,000,000港元，並須按下列方式以現金支付：

- (i) 於該協議日期後之七個營業日內，向賣方（或其代名人）支付可退還按金135,000,000港元；
- (ii) 於股東在股東特別大會上通過決議案之日起計七個營業日內，向賣方（或其代名人）支付另一筆可退還按金135,000,000港元；及
- (iii) 於完成時，買方須向賣方（或其代名人）支付金額180,000,000港元。

代價須扣減目標集團於完成時結欠任何第三方之任何債務（不包括總貸款）。

收購事項之代價乃由買方、賣方及擔保人參考（其中包括）(i)獨立專業估值師保柏國際評估有限公司採用直接比較法提供之目標土地之估值；(ii)大連創和於二零一三年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣163,300,000元；及(iii)於最後可行日期之總貸款約200,000,000港元按一般商業條款經公平磋商後達致。

本公司擬以內部資源為收購事項之代價提供資金。

董事會函件

本公司已透過分別於二零一三年十月二十四日及二零一三年十一月十五日公佈之可換股票據配售事項（「配售事項」）籌集款項淨額約532,400,000港元。此外，誠如本公司日期為二零一三年九月十六日之通函所披露，進行配售事項之理由乃為於中國之潛在房地產投資機會提供資金，以改善本公司之盈利基礎，特別是本公司隨後於二零一三年十一月十四日公佈之廣州增城項目（「增城項目」）。惟本公司不信納盡職調查結果，因此已於二零一四年二月十九日終止增城項目。然而，由於董事預期中國房地產行業有機會，故本公司不斷對中國之各色房地產項目進行審查，並最終物色到董事會認為最有可能之目標土地。

經計及i)本集團在蒙古之鐵礦開採活動中止；及ii)於印度尼西亞興建鐵礦砂加工廠之資金需求金額約1,930,000美元（約14,958,000港元）後，董事認為物業發展業務是本公司於完成後之唯一資本密集型業務。此外，於最後可行日期，本公司並無就上文所述之印度尼西亞項目計劃、討論及磋商進一步集資安排。

此外，即使收購事項之代價450,000,000港元以現金支付，配售事項之所得款項淨額將有餘額約82,400,000港元，足以應付經營。因此，董事會認為以原先就房地產投資目的籌集之現金為收購事項之代價提供資金乃屬恰當並符合本公司及股東之整體利益。

董事認為，收購事項之代價屬公平合理，並屬一般商業條款，且符合股東之整體利益。

該協議之先決條件

完成須待下列先決條件（除獲買方豁免者（如適用）外）獲達成後，方可作實：

- (a) 買方書面確認盡職調查令買方全權酌情滿意；
- (b) 擔保人已發出個人擔保以擔保賣方將履行其於該協議項下之所有責任及該協議內賣方所作出之所有聲明及保證須維持真實、準確、正確且無誤導成份；

董事會函件

- (c) 賣方及擔保人須於完成時已就目標集團公司簽立稅項彌償保證；
- (d) 賣方須於完成時已簽立貸款轉讓文件；
- (e) 擔保人須已促致重組；
- (f) 目標公司須仍為各目標土地之唯一實益擁有人（並無所有產權負擔及／或任何第三方權利）；
- (g) 已遵守所有必須之法定政府及監管責任，並就該協議項下擬進行之交易而言取得相關政府及監管部門，包括但不限於證券及期貨事務監察委員會、聯交所及／或中國之有關機關之所有批准、同意、授權、許可、牌照、協議、免除及豁免（以有必要而言）；
- (h) 按照買方全權酌情及指示，大連創和、其法人代表及大連創和之任何有關高級管理人員須根據中國有關機關所規定簽立所有必要文件，以令大連創和之法定代表變更及目標公司之組織章程細則之修訂（根據該協議之條款屬適用者）生效、確認或申請批准及已取得必需批准。為實行重組，大連創和將完成所有中國有關機關之必要程序，包括但不限於向中國商務部或其地方機關（如適用）申請批准及於地方工商行政管理局註冊以取得新營業執照；
- (i) 本公司須已召開股東特別大會，會上批准由買方收購銷售股份及總貸款以及其項下擬進行之交易之決議案須獲正式通過；

董事會函件

- (j) 買方已接獲由買方委聘或將予委聘之有關專業估值師發出之最終估值報告（於內容及形式上令買方全權酌情滿意），其顯示目標土地之價值不少於人民幣470,000,000元；
- (k) 買方已接獲由買方委聘或將予委聘之各目標集團公司之司法權區之法律顧問發出之有關目標集團公司及目標土地之最終法律意見（於內容及形式上獲買方全權酌情信納）；
- (l) 該協議所載之保證於完成日期仍屬真確，並且該等保證於該協議日期至完成日期止任何時間再行重申時仍屬真確；及
- (m) 買方全權酌情滿意自該協議日期至完成為止概無對目標集團之整體財務狀況、業務或經營造成重大不利影響之任何變動。

賣方須於達成條件(a)、(g)、(h)、(j)及(k)時向買方提供所有合理協助。買方可豁免任何上述條件(a)、(f)、(h)、(k)及(l)之全部或部份，有關豁免將僅於完成日期前七個營業日以書面作出及通知賣方後，方可生效。預期買方將僅就該協議之訂約方難以控制的若干技術或次要問題或事宜授出豁免。買方不擬豁免將嚴重影響收購事項實質之條件。

就條件(f)而言，對目標土地完成盡職調查後，倘存在任何次要產權負擔而買方認為其對目標土地之價值或業權不構成重大影響，則買方可能考慮豁免條件(f)。

就條件(h)而言，在本公司有意保留大連創和之現有管理層（包括法定代表）（請參閱下文「收購事項後之未來計劃」一段）以確保收購不會對其營運帶來任何中斷的同時，倘本公司因任何理由最終決定不保留大連創和之現有管理層（及法定代表），則條件(h)仍屬必須。倘本公司與大連創和之現有管理層能就彼等於完成後留任達成條款，則本公司將豁免其於條件(h)下之權利。

董事會函件

就條件(1)而言，倘該協議項下之任何保證被發現並非完全真實及準確，而違反該等保證不會對收購事項構成重大影響，則買方可能就該等不重大違反考慮豁免條件(1)。

倘該協議所載之任何先決條件於最後截止日期前尚未達成或獲豁免（如適用），買方或賣方可透過向另一方或其律師發出五個營業日之書面通知以於最後截止日期後隨時立即自行解除該協議（儘管曾進行任何事先磋商或訴訟），於該情況下，該協議將獲解除，及賣方須即時向買方退還任何按金或買方支付作為按金或以託管方式支付之任何其他款項，惟並無任何費用或賠償，及倘有關退款於七個營業日內按要求作出，則不計利息。

擔保人提供之擔保

作為主要責任人而非僅僅作為該協議項下賣方之責任之保證人，擔保人已無條件及不可撤回地向買方作出以下擔保：

- (a) 於完成時妥為、全面及準時向買方（或其代名人）交付目標公司之所有已發行股本；
- (b) 於該協議完成時妥為、全面及準時向買方（或其代名人）交付交吉目標土地；
- (c) 賣方妥為、全面及準時履行及遵守該協議所載之所有賣方責任；及
- (d) 賣方妥為、全面及準時履行及遵守該協議所作出之所有保證。

訂約方違約

倘賣方訂約方由於本身過失而未能根據該協議之條文完成買賣（因買方違約者除外），則買方將可向賣方訂約方發出書面通知以解除該協議，而賣方須即時向買方退還根據該協議已支付予賣方之按金，惟並無扣除費用或利息且不影響買方於該協議項下之任何其他權利或補償。

董事會函件

倘買方由於本身過失而未能根據該協議之條文完成買賣（因賣方違約者除外），則賣方將可向買方發出書面通知以解除該協議，而不會影響賣方於該協議項下之任何其他權利或賠償，屆時根據該協議已支付予賣方之所有按金須完全歸賣方所有，以作為違約賠償金，而不影響賣方尋求違反該協議的賠償之權利，而賣方可但並無義務以公開拍賣或私人合約或賣方可能全權酌情認為合適之其他方式並根據賣方認為合適之條文及條件轉售或以其他方式處置銷售股份及總貸款或其任何部份。

完成

完成將於達成或豁免該協議之先決條件後第七個營業日（或該協議訂約方可能書面協定之較後日期）進行。

有關目標集團之資料

目標公司乃於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及為一間投資控股公司。於最後可行日期，目標公司由賣方全資擁有。

目標公司及忠益各自均為投資控股公司，及自其成立以來尚未開始任何實質營運。

大連創和為一間根據中國法律於二零一二年十二月二十日成立之有限責任公司。大連創和之主要資產現時包括位於中國大連金州新區金石灘北部區之兩幅毗鄰土地之土地使用權，總面積約為111,642平方米。大連創和之經營範圍為於目標土地從事普通住宅的開發、建設、經營及物業管理。

金石灘位於遼東半島南端的黃海之濱，其距大連市區約50公里遠，並為東部半島、西部半島及拓寬腹地及海灘之組成部分。金石灘多年來已建設發展成為集運動、娛樂、文化及生活產業於一體之休閒生活區。

董事會函件

金石灘之房地產市場雖然起步較晚，惟已成為大連最成熟之低密度住宅物業市場之一。目前，金石灘住宅物業市場之客戶主要來自中國東北三省、大連市區及大連經濟技術開發區（「開發區」），其比例約為2:1:1，主要作投資、度假及退休用途。金石灘之交通及生活配套設施逐步完善，加上優越之生活環境，其已吸引來自開發區之客戶選擇到金石灘長期居住。金石灘之住宅物業於二零一四年第一季度之供應充裕，約為510,000平方米。

受國家房地產宏觀調控所影響，金石灘之商品住宅物業市場之供求關係呈波浪式變化。自二零一一年起整體市場交易有所下降。儘管二零一二年之交易量輕微上升，惟於二零一三年再次下降，而近期則出現回升之跡象。

金石灘之商品住宅物業價格維持連續上升之勢頭，直至成交均價於二零一一年達到歷史新高約每平方米人民幣9,168元，較二零零八年增加約19%。於國家房地產宏觀調控之影響下，平均價格自二零一二年開始下降。二零一四年第一季度之交易顯示商品住宅物業之平均價格約為每平方米人民幣6,949元。市場跡象顯示商品住宅物業市場已平穩過渡至價格較穩定之階段。

大連創和就收購目標土地之原購買成本約為人民幣162,000,000元，而於重組之前大連創和之股東之再投資金額為人民幣160,000,000元。

目標土地作住宅用途及於目標土地上興建之樓宇（「該等樓宇」）性質為商品物業。於目標土地上計劃開發55棟樓宇，第一期（「第一期」）為21棟樓宇及第二期（「第二期」）為34棟樓宇，預期總投資為人民幣550,000,000至人民幣600,000,000元。

大連創和已於二零一四年四月獲得第一期之《商品房預售許可證》，並完成第一期建設之60%，預期將於二零一四年十月底完工。與此同時，第一期之銷售將自二零一四年五月下旬開始並預期將於二零一六年三月完成。就第二期而言，預期開工及完成建設之時間分別為二零一四年十月及二零一六年五月，而銷售之預期時間預期自二零一五年五月開始。有關目標土地之詳情載於本通函附錄四。

董事會函件

根據本公司之中國法律顧問敬海律師事務所的意見，大連創和於二零一三年七月十八日獲頒發一年期之房地產開發企業暫定資質證書（「暫定資質證書」）。憑藉暫定資質證書，大連創和獲準於其營業執照指定之經營範圍內開發房地產。

根據關於《建設部令第77號》之（《房地產開發企業資質管理規定》）（「該規例」），新成立之房地產開發企業乃獲頒發暫定資質證書。由於大連創和於二零一二年十二月二十日註冊成立且並無房地產開發往績記錄，故大連創和僅可獲得暫定資質證書及目前毋須申請（《房地產開發企業資質證書》）（「資質證書」）之級別。申請暫定資質證書之規定如下：

- 1) 公司註冊資本應不少於人民幣1,000,000元；
- 2) 僱用不少於五名擁有建築、構造、財務、房地產及經濟方面之職稱之專業管理人員及不少於兩名持有資格證書的專職會計人員；及
- 3) 工程技術負責人應具備中級以上職稱，而財務負責人應具備初級以上職稱。公司亦應配有專業統計人員。

根據該規例，暫定資質證書可根據開發商之業務表現而由負責房地產開發之相關政府主管部門予以再續兩年。只要大連創和遵守上述之規定，則大連創和將於再續暫定資質證書時並無任何法律障礙或困難。

然而，根據該規例，大連創和須於暫定資質證書屆滿前一個月內申請評級及獲取資質證書。根據該規例，房地產開發企業之資質證書乃視乎資質條件被劃分為四個級別。於收到申請後，相關政府主管部門將評估企業之經營業績及管理並據以核定資質證書之級別。

董事會函件

於大連創和向相關及合資格中國部門申請資質證書之級別時，誠如本公司之中國法律顧問敬海律師事務所告知，申請資質證書級別之若干標準除上文所述條件之外，還應當包括但不限於如下：

- 1) 數年業務經營；
- 2) 優良的完成施工質量滿意度；
- 3) 具有完善的質量保證體系，商品住宅銷售中實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及
- 4) 優良施工安全歷史。

待大連創和滿足上述條件後，相關政府主管部門方可授予大連創和資質證書並給予評級。

於最後可行日期，大連創和就進行普通住宅房地產開發及物業管理之業務獲取所有必需之牌照、證書或批文。重要證書／批文之概要列述如下：

證書／批文	有效期	發證機構
暫定資質證書	二零一三年七月十八日至 二零一四年七月十七日	大連市城鄉建設委員會
國有土地使用權 出讓合同	自二零一二年 十二月十三日起計七十年	大連市國土資源和房屋局
國有土地使用證	二零一三年二月二十七日至 二零一八年十二月十二日	大連市國土資源和房屋局—金 州新區分局
建設用地規劃許可證	自二零一三年一月二十四日 起	大連金州新區規劃建設局
建設工程規劃許可證 (僅第一期)	自二零一三年十月九日起	大連金州新區規劃建設局

董事會函件

證書／批文	有效期	發證機構
建築工程施工許可證 (僅第一期)	自二零一三年 十二月二十六日起	大連金州新區規劃建設局
商品房預售許可證 (僅第一期)	自二零一三年四月起	大連金州新區土地房屋局

財務資料

誠如上文「有關目標集團之資料」一段所述，目標公司及忠益各自為投資公司。除持有忠益之全部已發行股本外，目標公司於最後可行日期並無持有任何其他投資。因此，並無編製目標公司及忠益之會計師報告。

下表載列目標公司於二零一四年四月三十日之未經審核財務狀況表。

	於二零一四年 四月三十日 千港元
流動負債	
應付一名董事款項	<u>16</u>
負債淨額	<u><u>(16)</u></u>
權益	
股本	-
儲備	<u>(16)</u>
	<u><u>(16)</u></u>

董事會函件

下表載列忠益於二零一四年四月三十日之未經審核財務狀況表。

	於二零一四年 四月三十日 千港元
非流動資產	
於一間附屬公司投資	<u>10,000</u>
流動負債	
應付一名董事款項	<u>10,007</u>
負債淨額	<u><u>(7)</u></u>
權益	
股本	-
儲備	<u>(7)</u>
	<u><u>(7)</u></u>

董事會函件

根據本通函附錄二所載之按照香港財務報告準則編製之大連創和之會計師報告，大連創和自二零一二年十二月二十日（註冊成立日期）起至二零一二年十二月三十一日止期間及截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損以及大連創和於二零一三年十二月三十一日之資產淨值載列如下。

	自二零一三年 一月一日至 二零一三年 十二月三十一日 (千港元)	自二零一二年 十二月二十日至 二零一二年 十二月三十一日 (千港元)
除稅前虧損	(12,014)	-
除稅後虧損	<u>(12,014)</u>	<u>-</u>
		於二零一三年 十二月三十一日 (人民幣千元)
資產淨值		<u>198,270</u>

根據大連創和（作為借款人）與深圳長鴻達汽車服務有限公司（作為貸款人）訂立之未署明日期的借款協議，貸款人同意借予借款人本金額人民幣200,000,000元，利率為每月2%，貸款期為自二零一三年一月十日起至二零一四年十二月三十一日。任何逾期償還貸款將須按每日本金額0.1%支付額外利息。誠如敬海律師事務所所告知，該借款協議根據中國法律可能無法履行。然而，該協議項下實際發生之借款金額仍可退回予深圳長鴻達汽車服務有限公司。

根據馬先生（作為甲方）與深圳長鴻達汽車服務有限公司（作為乙方）訂立之日期為二零一三年一月五日之委託貸款協議，馬先生委託乙方向大連創和借出本金額人民幣200,000,000元，按月利率2%計息。利息將根據實際累計金額計算。該協議項下之實際累計金額將可退還予馬先生。

董事會函件

倘上述貸款乃轉讓予買方，受香港法例項下之大連創和貸款之轉讓之有效性所規限，該貸款協議項下累計貸款所有權將轉讓予買方。然而，由於外匯結算之限制，上述貸款未必可成功匯出境外。上述貸款將仍在中國境內及以人民幣退款。

目標集團股權架構

目標集團於重組前之企業架構如下：

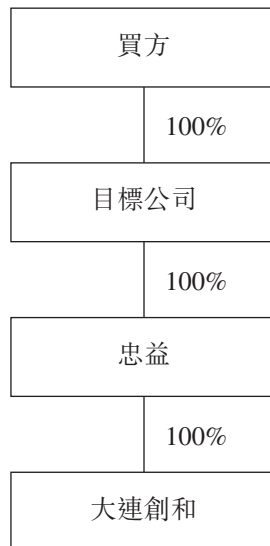


董事會函件

目標集團於重組後但於完成前之企業架構如下：



目標集團於重組及完成後之企業架構如下：



進行收購事項之理由

本公司乃一間投資控股公司，目前其主要業務包括生產及銷售藥品、鐵礦開採、證券及黃金交易以及物業投資。

透過四平巨能藥業有限公司（「四平巨能」，其為於中國註冊成立之公司並由本公司全資擁有）進行之藥品經營（即大輸液容器的生產和銷售）因市場持續供過於求而一直面臨其售價持續下跌。儘管工廠於二零一三年末已成功取得「優良製造標準」認證(GMP)牌照，目前四平巨能面臨前所未有經歷過之最激烈競爭。因此，預見本集團之此業務分部將於未來面臨艱難時期。

由於自二零一四年一月十二日起印度尼西亞政府引入造成出口尚未進一步加工之鐵礦沙變得無利可圖之多項出口限制，其令印度尼西亞附屬公司鐵礦沙之出口暫停。因此，鐵礦開採分部目前已不再為本集團貢獻現金流。

中國房地產行業之行業概覽及前景

自中國政府於一九七八年採納改革開放政策以來，中國已取得顯著增長。根據中國國家統計局之資料，自二零零七年至二零一三年，中國名義國內生產總值以約11.4%之複合年增長率（「複合年增長率」）增長，於二零一三年達約人民幣568,850億元，令中國成為世界上增長最快之經濟體之一。

中國有利之經濟環境已刺激中國房地產之發展，而董事已見證顯著增長。根據中國國家統計局之資料，自二零零七年至二零一三年，中國房地產發展之投資以約22.6%之複合年增長率增長，由二零零七年之約人民幣25,290億元增至二零一三年之約人民幣86,010億元。於二零一三年已售出合共約1,157,000,000平方米之住宅建築面積（「建築面積」），較二零零七年售出之約701,000,000平方米有大幅增長。

董事會函件

根據中國國家統計局之資料，自二零零七年至二零一三年，中國房地產價格亦經歷顯著增長，由二零零七年之約每平方米人民幣3,645元增至二零一三年之約每平方米人民幣5,850元，住宅物業之均價以約8.2%之複合年增長率增長。中國房地產行業之增長趨勢亦獲商品房（包括住宅物業、辦公室樓宇、商業用途及其他用途之房屋）銷售收入之證明，商品房銷售總收入由二零零七年之約人民幣29,890億元增至二零一三年之約人民幣81,430億元。同期，已售商品房總建築面積由二零零七年之約774,000,000平方米增至二零一三年之約1,306,000,000平方米。

根據中國之近期政府政策，二零一四年將是全面深化改革的起點，政府對房地產市場的態度也因市場冷熱均衡的轉換而發生改變，雙向調控、差異化政策、分類指導等措施呼之欲出，這都是為了能讓房地產行業更加平穩健康的發展。此外，鑑於中國持續經濟發展、人們的收入的持續增長及貫徹城鎮化政策，房地產市場仍然具備相當大的增長潛力。因此，董事對未來房地產開發市場乃相當樂觀。

有關中國業務營運及房地產行業之風險

儘管中國房地產行業近年來經歷顯著增長，惟其亦受多項因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境變動、中國政府財政及貨幣政策變動、中國住宅物業缺乏成熟及活躍二手市場及有限的個人按揭貸款。本公司物業投資之業務營運亦受經濟狀況、消費信心、消費開支及中國城市人口消費偏好變動之影響。

本公司於任何房地產開發項目之達致其目標盈利能力之能力乃主要視乎於本公司準確估計及控制勞工及施工成本之能力。成本超支可能導致低利潤或甚至項目產生虧損。導致本公司項目虧損總額乃受多種因素，包括（其中包括）原材料價格波動、開發期間勞工成本變動及開發範圍或情況之改變之影響。倘本公司某個項目超過銷售價格或於有關項目中之任何緩衝區之價格之成本並無涵蓋成本超支，則本公司可能產生虧損，其將對財務狀況及經營業績產生不利影響。

董事會函件

此外，中國房地產行業競爭激烈，這是有關未來業務營運之另一項相關風險因素。國內外物業開發商亦已進入大連物業開放市場。眾多開發商可能擁有較本公司更多之財務、市場營銷、技術或其他資源。物業開發商之間之競爭可能導致地價及原材料成本增加、優質承建商短缺及吸引或挽留熟練工人之更高成本。本公司所面臨之同業競爭亦獲近期受其他物業開發商降價銷售影響的杭州新物業銷售證明。

進行收購事項之裨益

鑑於中國房地產行業之歷史增長及盈利，本集團已自於二零一三年一月收購杭州兩處物業起開始參與物業投資行業。為進一步提升該兩處物業之價值，以轉售或作為長期投資，本公司正於該兩處物業建設一個咖啡店及一個兒童娛樂設施，旨在吸引更多人流至該地區。

然而，由於本集團大多數部門之盈利能力並不確定，本公司之策略為進一步多元化其盈利基礎，包括專注發展物業投資。根據有關策略，本公司訂立該協議作為本集團於董事預期增長及盈利之中國房地產行業之投資。

與此同時，根據大連統計局之資料，大連之名義國內生產總值自二零零七年之約人民幣3,131億元增至二零一三年之約人民幣7,650億元，相當於複合年增長率約16.1%，其甚至好於全國統計數據。大連因其宜人之氣候及便利之交通一直被視為中國東北之享有盛名的城市。

因此，董事認為目標土地對中國東北之開發住宅社區而言乃屬理想，而收購事項乃為本公司提供另一主要收入來源及業務多元化之機會。

經考慮進行收購事項之裨益後，董事認為該協議之條款乃屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。然而，中國（尤其是大連）物業需求、物業銷售或物業價格之任何潛在下跌均可能對本公司之經營業績及財務狀況造成不利影響。

董事會函件

收購事項後之未來計劃

本公司擬保留大連創和之目前管理層且並無計劃終止僱用大連創和之現有僱員。詹劍崙先生及楊耀邦先生連同兩名新委任之執行董事於房地產項目及物業市場擁有相關經驗及知識，並將確保目標集團之正常運轉。

由於目標土地可於完成後質押，故未來經營資本需求將以目標集團之可能按揭貸款支付。

目標集團之管理層討論及分析

目標集團包括目標公司、忠益及大連創和。目標公司於二零一四年一月二十三日註冊成立及忠益於二零一四年一月十七日註冊成立。

目標公司及忠益各自均為投資控股公司，及自其成立以來尚未開始任何正式營運。

有關大連創和自二零一二年十二月二十日（註冊成立日期）起至二零一二年十二月三十一日及截至二零一三年十二月三十一日止年度之會計師報告載於本通函附錄二。同期大連創和之管理層討論及分析載於下文。

財務回顧、業務回顧、前景及分部資料

大連創和於該期間擁有人應佔年度除稅前虧損及虧損約為12,014,000港元，主要乃因融資成本所致。

大連創和現時經營一個中國物業開發之分類業務。目標土地之項目將於二零一四年五月下旬起公開銷售。

董事會函件

資本架構、流動資金、財務資源及資產負債比率

於二零一三年十二月三十一日，大連創和之資產總值、負債總額及資產淨值分別估值約461,057,000港元、263,447,000港元及198,270,000港元。大連創和於二零一三年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為1,501,000港元。於二零一三年十二月三十一日，資產負債比率（以負債總額對資產總值）約為57.14%。

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，大連創和擁有資本承擔約62,189,000港元。其包括發展中物業。

庫務政策

大連創和並無正式庫務政策且於回顧期間內並無訂立任何形式之財務安排以作對沖。

匯率風險

大連創和之業務位於中國，而大部份交易乃以人民幣進行。大連創和之大部份資產及負債以人民幣計值。人民幣對外幣之匯率波動並無對大連創和之業績造成重大影響。截至二零一三年十二月三十一日止期間，大連創和並無對沖其外匯匯率風險。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，目標集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重要收購及出售

除於目標土地之投資外，於回顧期間內，目標集團並無任何重大投資、重要收購及出售以及重要投資之未來計劃。

董事會函件

僱傭及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，大連創和擁有32位僱員，大連創和保證僱員之薪酬乃具吸引力及花紅乃根據大連創和之一般薪酬政策水平基於僱員之表現而作出。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之員工成本約為人民幣399,000元，其包括僱員福利開支、薪金及津貼及退休金計劃供款。

資產抵押

目標土地之使用權曾抵押予渤海銀行股份有限公司北京分行，以獲得按揭金額不超過人民幣100,000,000元之貸款，而根據賣方，該抵押已於二零一四年四月十日解除。

重大投資或股本資產之進一步計劃

目標集團於未來一年內並無任何重大投資或股本資產之計劃。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師保柏國際評估有限公司已對大連創和於二零一四年二月二十八日之物業權益進行估值，並認為大連創和之物業權益於該日之價值共約人民幣470,000,000元。有關估值報告之函件全文、有關該等物業權益之估值概要及估值證書載於本通函附錄四。

董事會函件

下表載列大連創和於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務報表所示物業權益及土地使用權（「物業權益」）之總金額與大連創和之物業權益於二零一四年二月二十八日之未經審核賬面淨值之對賬：

	人民幣千元
物業權益於二零一三年十二月三十一日之賬面淨值	194,715
自二零一四年一月一日至二零一四年二月二十八日期間添置	<u>83,951</u>
於二零一四年二月二十八日之賬面淨值	278,666
於二零一四年二月二十八日之估值盈餘	<u>191,334</u>
物業權益於二零一四年二月二十八日之市值	<u><u>470,000</u></u>

收購事項之財務影響

於完成後，目標集團公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務資料將綜合併入本集團之綜合財務報表。

誠如本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之年報所述，本集團於二零一三年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約為517,585,000港元，包括資產總值849,351,000港元及負債總額約331,766,000港元。

根據本通函附錄三所載之本集團之未經審核備考財務資料，本集團於二零一三年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為707,581,000港元，包括資產總值789,213,000港元及負債總額約81,632,000港元。

根據本通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考資產淨值將約為771,578,000港元，包括未經審核備考資產總值約929,158,000港元及未經審核備考負債總額約157,580,000港元。

收購事項之交易成本估計約為1,500,000港元，其主要包括收購事項直接應佔之專業費用。

經擴大集團之財務及業務前景

本集團主要從事生產及銷售藥品、鐵礦開採業務、證券買賣、黃金交易及物業投資。

誠如本公司日期為二零一三年六月二十七日之截至二零一三年三月三十一日止年度之年報所披露，本集團之總營業額約為111,957,000港元，較二零一二年減少約1.4%。

自二零一三年四月一日以來，本集團之大輸液業務已受到大輸液市場之激烈競爭所影響。於該等情況下，該項業務之利潤率已下滑。於營運方面已落實成本控制措施，同時亦持續努力控制及減少銷售成本及行政開支。

於鐵礦業務方面，誠如本公司日期為二零一三年十一月二十八日之截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一三年／一四年中期報告」）所披露，蒙古礦山之鐵礦開採活動繼續暫停，旨在盡量減低將予產生之開支。本公司亦正在考慮將蒙古礦山出售予潛在風險投資者。於最後可行日期，本公司並無有關出售蒙古礦山訂立任何協議、安排、承諾、磋商（結論或其他），即使有關機會湧現，本公司亦有意出售蒙古礦山。

而至於印尼之鐵礦貿易業務，誠如二零一三年／一四年中期報告所披露，本公司出口及輸出首批10,000公噸鐵礦砂至中國；此後，於二零一三年十二月底，本集團出口及輸出另一批18,000公噸鐵礦砂至中國。然而，誠如日期為二零一四年一月二十四日之公佈所披露，由於自二零一四年一月十二日起引入印尼政府頒佈之部門規例第1/2014號，由印尼向中國出口鐵礦砂已因鐵礦砂純度水平並不符合最低要求而被暫停。本公司之管理層仍在考慮可配合新規定之最合適替代方法。

董事會函件

於二零一四年四月二十九日，本公司於印尼之間接非全資附屬公司PT. Asia Resources Sejahtera（「ARS」，作為承租人）與Dana Pensiun Kertas Leces（作為出租人）訂立協議，據此，出租人將以兩年租金1,568,333,000印尼盾（約1,064,000港元）向ARS出租一幅位於印尼東爪哇省之工業土地（面積約為32,746平方米），由二零一四年六月一日起為期兩年（可選擇另行續期18年及可進一步選擇租用另一幅面積約為21,050平方米之土地），以於該土地上興建一座鐵礦砂加工廠。

於二零一四年五月一日，ARS與PT Azadirachta Mandiri於雅加達訂立購買合約以代價1,850,000,000印尼盾（約1,255,000港元）購買設備，旨在使用直接還原鐵法精煉鐵礦砂。根據本集團之計劃，ARS將使用該等設備於租賃土地上興建一座鐵礦砂加工廠，而加工廠計劃將於二零一四年年底開始營運。鐵礦砂將由本公司於印尼之另一件間接非全資附屬公司PT. Dampar Golden International供應。

計劃將對鐵礦砂進行加工令鐵礦砂之鐵含量（「Fe」）由低於56% Fe增加至超過75% Fe（海綿鐵質量）以符合最新印尼規定項下之出口要求。本集團現正就加工鐵礦砂及出口海綿鐵向印尼有關機關申請必要許可及批准。

物業投資業務方面，誠如二零一三年／一四年中期報告所披露，於二零一三年一月二十二日取得中國杭州兩項物業之所有權後，本公司之管理層已決定於該等物業附近經營法式糕點咖啡店及建設室內休閒遊樂場以提升彼等之價值。兩者之翻新工程均已完工。該等商舖及遊樂場將須待取得當地部門之最終批准及許可後，方可正式開業。

室內遊樂場現已取得所有必要許可及於二零一四年四月二十三日首次開門營業。就咖啡店而言，向當地機關申請相關批文及許可在進展中。誠如本公司之中國法律顧問所獲悉，本公司獲得咖啡店之最終批文之預期時間將為於申請後大概四個月。

除上述營運外，本集團已於本財政年度擴大其證券交易組合並開始其黃金交易業務。

董事會函件

黃金交易於二零一四年一月十四日以買賣實物黃金形式（無融資安排或資本負債情況）開始。其後黃金儲備以毛利325,000港元出售。此黃金交易業務預期不會頻繁進行及將僅構成本集團業務之極小部份。

除上文所提供之資料外，本公司並無訂立任何有關收購資產或業務之協議、安排、諒解或磋商，亦無進行任何資產或業務注入。

誠如「進行收購事項之理由」一段所述，董事認為，目標土地乃適合發展綜合用途之住宅社區，且收購事項為本公司提供其他收入來源及業務多元化之機會。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項主要交易，並因此須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東於股東大會上批准之規定。於最後可行日期，馬先生持有17,370,000股股份，相當於本公司約1.10%投票權，並須於股東特別大會上就該協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

於最後可行日期，馬先生完全控制並有權完全控制其所持本公司股份之投票權。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項及其項下擬進行之交易。本公司將於二零一四年六月十一日上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店1樓皇悅會議宴會廳1舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第108至109頁。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下盡快按照相關委任代表表格之指示將其填妥，並無論如何最遲於大會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可依願出席股東特別大會及其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

推薦建議

董事認為，該協議及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東就將於股東特別大會上提呈之決議案投贊成票。

進一步資料

務請閣下同時垂注載於本通函各附錄及股東特別大會通告之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
亞洲資源控股有限公司
主席
詹劍崙
謹啟

二零一四年五月二十六日

* 僅供識別

1. 三年財務概要

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年九月三十日止六個月之財務資料分別於本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度之年報及本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告中披露，該等財務資料均已刊發於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.asiaresources899.com)。

2. 債務聲明

借貸

於二零一四年三月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前所作本債務聲明之最後可行日期)，經擴大集團之未償還有抵押計息貸款為60,401,700港元。

抵押

於二零一四年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團將其若干賬面總額約25,292,000港元之樓宇及約21,233,000港元之廠房及機器、約3,944,000港元之土地使用權款項抵押予若干銀行，以取得授予本集團之信貸額。

可換股票據

於二零一四年三月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前所作本債務聲明之最後可行日期)，經擴大集團已向金利豐證券有限公司、Kwong Tak Chi、Kingsway Lion Spur Technology Limited、Chen Shao Chuan、Lau Man Kit Lawrence、Wu Chun Lei、Huang Jingchu及Kwong Man Hong Michael發行金額分別為20,002,500港元、2,498,000港元、6,949,500港元、10,500,000港元、7,000,000港元、17,500,000港元、10,500,000港元及2,500,000港元之可換股票據，其分別按年利息5%計息。

或然負債

於二零一四年三月三十一日營業時間結束時（即本通函付印前所作本債務聲明之最後可行日期），經擴大集團並無其他尚未償還重大或然負債。

免責聲明

除上述者及集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零一四年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債（日常應付賬款除外）或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

外幣金額已按於二零一四年三月三十一日營業時間結束時之適用匯率換算為港元。

除上文所披露者外，董事並不知悉於二零一四年三月三十一日後及截至最後可行日期經擴大集團債項及或然負債有任何重大變動。

3. 營運資金

經計及收購事項之影響及經擴大集團之內部資源，董事認為，自本通函日期起計未來十二個月，經擴大集團具備充足營運資金以應付其現時之需要。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，各董事並不知悉本集團自二零一三年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務資料之日期）以來之財務或業務狀況有任何重大不利變動。

以下為獨立申報會計師香港國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文, 僅供載入本通函而編製。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等於下文列載有關大連創和置地有限公司(「大連創和」)於二零一二年十二月二十日(註冊成立日期)至二零一二年十二月三十一日期間及截至二零一三年十二月三十一日止年度(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)之報告, 以供載入亞洲資源控股有限公司(「貴公司」)根據日期為二零一四年三月十一日之買賣協議建議收購偉創全部股權(「收購事項」)而刊發日期為二零一四年五月二十六日之通函(「通函」)。財務資料包括於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之財務狀況表、有關期間之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表, 以及重大會計政策概要及其他說明資料。

自大連創和其註冊成立以來概無就其編製經審核財務報表。

編製基準

大連創和截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度各年之各份財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例之適用披露規定編製。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核各有關期間之財務資料。本報告所載財務資料乃根據未經審核財務報表編製, 且並無就其作出任何調整。

董事對財務資料之責任

就本報告而言，大連創和董事對通函內容負責，包括根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製大連創和於有關期間可真實而公平地反映情況之財務報表（「相關財務報表」），並負責董事認為必要之內部控制，以使編製相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等之審核工作對財務資料作出意見，並按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行吾等之審核工作。該等準則規定吾等遵守道德要求，並計劃及進行審核以合理確定財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述。吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之審核指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行所需之額外程序。

審核涉及執执行程序以獲取有關財務資料所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存在重大錯誤陳述之風險。於評估該等風險時，申報會計師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務資料有關之內部監控，以按情況設計適當之審核程序，惟並非為對該公司之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲審核憑證充足及適當地為吾等之審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同隨附之附註已真實而公平地反映大連創和於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之事務狀況及大連創和於截至該等日期之有關期間之業績及現金流量。

I. 財務資料

損益及其他全面收益表

		自二零一三年 一月一日至 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	自二零一二年 十二月二十日 至二零一二年 十二月 三十一日 千港元
收入		—	—
銷售成本		—	—
毛利		—	—
其他收入及收益	6	4	—
銷售及分銷費用		(421)	—
行政開支		(3,056)	—
融資成本	7	(8,541)	—
除稅前虧損	8	(12,014)	—
稅項	10	—	—
本年度／期間虧損		(12,014)	—
其他全面收入，除所得稅後： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額		5,284	—
本年度／期間全面虧損總額， 除稅後		(6,730)	—
大連創和擁有人應佔本年度／ 期間虧損		(12,014)	—
大連創和擁有人應佔本年度／ 期間全面虧損總額		(6,730)	—

隨附之附註為財務資料之一部份。

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	660	—
流動資產			
在建物業	13	246,957	—
預付款項、按金及其他應收賬款	14	205,324	—
應收關連公司之款項	15	7,275	—
現金及現金等值物	16	1,501	—
流動資產總值		461,057	—
流動負債			
應計費用及其他應付賬款	17	471	—
應付一名董事款項	18	5,851	—
應付一名股東款項	19	257,125	—
流動負債總值		263,447	—
流動資產淨值		197,610	—
資產總值減流動負債		198,270	—
資產淨值		198,270	—
權益			
股本	20	205,000	—
儲備		(6,730)	—
權益總值		198,270	—

隨附之附註為財務資料之一部份。

權益變動表

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	保留虧損 千港元	權益總計 千港元
於二零一二年十二月二十日 (註冊成立日期)	-	-	-	-
本期間虧損	-	-	-	-
本期間其他全面虧損，除所得稅後	-	-	-	-
本期間全面虧損總額	-	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	-	-	-	-
本年度虧損	-	-	(12,014)	(12,014)
本年度其他全面虧損，除所得稅後	-	-	-	-
換算海外業務產生之匯兌差額	-	5,284	-	5,284
本年度全面虧損總額	-	5,284	(12,014)	(6,730)
繳足股本	205,000	-	-	205,000
於二零一三年十二月三十一日	<u>205,000</u>	<u>5,284</u>	<u>(12,014)</u>	<u>198,270</u>

現金流量表

	自二零一三年 一月一日至 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	自二零一二年 十二月二十日 至二零一二年 十二月 三十一日 千港元
來自營運業務之現金流量		
除稅前虧損	(12,014)	—
就下列各項之調整：		
融資成本	8,541	—
利息收入	(4)	—
折舊	118	—
營運資金變動前之營運現金流量	(3,359)	—
在建物業增加	(246,957)	—
預付款項、按金及其他應收賬款增加	(205,324)	—
其他應付賬款及應計費用增加	471	—
營運業務所用之現金	(455,169)	—
已收利息	4	—
已付所得稅	—	—
營運活動所用之現金流量淨額	(455,165)	—

	自二零一三年 一月一日至 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	自二零一二年 十二月二十日 至二零一二年 十二月 三十一日 千港元
來自投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備	(778)	—
繳足股本增加	205,000	—
來自投資活動之現金流量淨額	204,222	—
來自融資活動之現金流量		
應收關連公司款項	(7,275)	—
應付一名董事款項	5,221	—
應收一名股東款項	249,214	—
來自融資活動之現金流量淨額	247,160	—
現金及現金等值物之減少淨額	(3,783)	—
於年／期初之現金及現金等值物	—	—
外匯匯率變動影響	5,284	—
於年／期末之現金及現金等值物	1,501	—
現金及現金等值物之結餘分析		
現金及銀行結餘	1,501	—

II. 財務資料附註

1. 一般資料

大連創和乃於中國註冊成立之有限責任公司，且主要從事物業發展業務。大連創和之註冊辦事處及主要營業地點位於中國大連市經濟技術開發區金石路65號。

2. 編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則及詮釋（合稱「香港財務報告準則」），及香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的披露規定而編製。除投資物業及若干財務工具如下述的主要會計政策所闡釋按公平值計量外，本財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

3. 主要會計政策概要

遵例聲明

為編製及呈報有關期間之財務資料，目標集團於整個有關期間已貫徹應用香港會計師公會頒佈並由二零一三年一月一日起開始之會計期間生效之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂及詮釋。

於本年度／期間，大連創和已採納由香港會計師公會頒佈並與其業務相關且自二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效之所有新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第1號 (修訂)	政府貸款
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11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第7號 (修訂)	披露－抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)	合併財務報表、共同安排及於其他實體之權益之披露：過渡指引
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第1號 (修訂)	其他全面收入項目之呈列
香港財務報告準則 (修訂)	二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本

除香港會計準則第1號之修訂外，應用該等新訂香港財務報告準則並無對大連創和之業績及財務狀況產生重大影響。

有關採納香港會計準則第1號之修訂之會計政策之預期變動之性質載述如下。

香港會計準則第1號之修訂其他全面收入項目之呈列

香港會計政策第1號之修訂於自二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

香港會計準則第1號之修訂就全面收益表及收益表引入新名稱。根據香港會計準則第1號之修訂，全面收益表更名為損益及其他全面收益表，而收益表則更名為損益表。香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂規定，其他全面收入項目將於其他全面收入部份劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目及(b)於達成特定條件時，其後可重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準予以分配。該等修訂不會改變呈列其他全面收入項目（無論為除稅前項目或除稅後項目）之選擇。

香港財務報告準則第13號公平值計量

於本年度，大連創和已首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號為有關公平值計量及披露之指引提供單一來源。香港財務報告準則第13號範圍廣泛。香港財務報告準則第13號之公平值計量規定適用於其他香港財務報告準則要求或允許作出公平值計量及作出有關公平值計量之披露之財務工具項目及非財務工具項目，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付」範圍內以股份支付之交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量（如就計量存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值）除外。

香港財務報告準則第13號將資產之公平值界定為於現行市況下於計量日期在主要市場（或最有利之市場）進行之有秩序交易所出售資產可收取（或轉讓負債須支付（於釐定負債公平值之情況下））之價格。香港財務報告準則第13號項下之公平值指為平倉價，不論該價格是否直接觀察或使用另一估值技術估計所得。此外，香港財務報告準則第13號包括作出廣泛披露之規定。香港財務報告準則第13號規定自二零一三年一月一日起應用。此外，已針對有關實體頒佈特定過渡條文，致使該等實體在首次應用此項準則時不需要應用該項準則所載之披露規定提供前期比較資料。根據

該等過渡條文，大連創和於二零一二年比較期間並未作出香港財務報告準則第13號規定之任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表已確認之金額造成任何重大影響。

於本報告日期，大連創和並無應用以下已由香港會計師公會頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則 (修訂)	二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則之年度改進 ⁵
香港財務報告準則 (修訂)	二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年) (修訂)	投資實體 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港會計準則第19號 (修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第32號 (修訂)	香港會計準則第32號金融工具：呈列－抵銷財務資產及財務負債之修訂 ¹
香港會計準則第36號 (修訂)	非財務資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號 (修訂)	財務工具：確認及計量－衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵稅 ¹

¹ 由二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可予採納

⁵ 由二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效(具少數個別情況)

香港財務報告準則第9號財務工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入財務資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括有關財務負債分類及計量以及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 所有已確認之屬香港會計準則第39號財務工具：確認與計量範圍內之財務資產其後按已攤銷成本或公平值計量。具體而言，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量之債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般均於其後報告期間結束時按已攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇於其他全面收入呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，而一般僅股息收入於損益內確認。
- 就指定為經損益按公平值入賬之財務負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因財務負債信貸風險變動而導致該負債公平值變動款額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。因財務負債之信貸風險變動而導致該財務負債之公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為經損益按公平值入賬之財務負債之全部公平值變動款額均於損益中呈列。

實體須應用香港財務報告準則第9號之日期如前文所述，為二零一五年一月一日。此強制生效日期已被移除，以便財務報表之編製者擁有充裕時間過渡至新規定，而有關新規定現時將於尚未宣佈之稍後日期起生效。

董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號或會對就大連創和財務資產及財務負債（如大連創和之可供出售投資可能須於其後報告期間結束時按公平值計量，而公平值變動於損益確認）呈報之金額有重大影響。就大連創和之財務資產而言，直至完成詳細審閱前，提供該影響之合理估計並不可行。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第32號之修改－抵銷財務資產及財務負債以及相關披露

香港會計準則第32號之修改釐清有關抵銷財務資產及財務負債規定之現時應用問題。具體而言，該等修改闡明「目前具有合法強制執行抵銷權利」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修改規定實體披露有關可強制執行淨額結算主協議或類似安排下財務工具之抵銷權利及相關安排（如抵押品過賬規定）之資料。

香港財務報告準則第7號之修改於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間及該等年度期間之中期生效。所有可比較期間亦須追溯提供披露資料。然而，香港會計準則第32號之修改乃於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間方會生效，並須追溯應用。

董事預期應用該等香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之修改可能導致日後就抵銷財務資產及財務負債作出更多披露。

香港會計準則第36號之修改－資產減值：非財務資產之可收回金額披露

香港會計準則第36號之修改旨在撤銷於頒佈香港財務報告準則第13號時對香港會計準則第36號作出後續修改而可能引入之若干非願意披露規定。此外，該等修改規定，當減值資產之可收回金額乃按公平值減出售

成本計算時，須披露有關公平值計量之其他資料。香港會計準則第36號之修改於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。然而，實體不可於並無應用香港財務報告準則第13號的期間（包括可資比較期間）應用該等修改。

董事預期應用該等香港會計準則第36號之修改將不會對大連創和之財務表現及狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）之修改—投資實體

投資實體修訂本適用於符合資格作為投資實體的特定業務類別。「投資實體」一詞所指實體是指其業務宗旨是投資資金純粹為獲得資本增值回報、投資收入或兩者兼有的實體。投資實體亦須按公平值基準評估其投資表現。該等實體可包括私募股權機構、風險投資機構、退休基金、主權財富基金及其他投資基金。

根據香港財務報告準則第10號，報告實體須將其控制的所有被投資公司（即全部附屬公司）綜合入賬。財務報表的編製者及使用者均指出，將投資實體的附屬公司綜合入賬並無得出對投資者有用的資料。相反，按公平值報告所有投資（包括於附屬公司的投資）則提供最有用且相關的資料。

有見及此，有關修改對香港財務報告準則第10號的綜合入賬規定製定了例外情況，並規定投資實體按公平值列賬及在損益表處理中計量特定附屬公司，而並非將該等附屬公司綜合入賬。有關修改亦載列對投資實體的披露規定。

有關修改由二零一四年一月一日起生效，並可提早採納，以供投資實體在首次應用香港財務報告準則第10號的其餘規定時可同時應用有關修改。

董事預計應用此等香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）之修改將不會對大連創和的財務表現及狀況造成重大影響。

香港會計準則第39號之修改—衍生工具更替及對沖會計法的延續

由於法例或規例的原因，適用範圍較窄的有關修改於衍生工具（已指定為對沖工具）更替以與中央對手方進行結算的情況下容許繼續使用對沖會計法，惟前提是符合特定條件（就此而言，更替乃指合約之各訂約方同意以新對手方取代原有對手方）。

已引入此寬減措施以應對於多個司法權區可能導致場外衍生工具大量合約更替的法律變動。該等法律變動乃由二十國集團承諾提高場外衍生工具的透明度及以與國際一致及非歧視性的方式監管而促成。

類似寬減措施將被納入香港財務報告準則第9號內。

有關修改將於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，屆時亦須追溯應用，但可提前應用。

董事預計應用此等香港會計準則第39號之修改將不會對大連創和的財務表現及狀況造成重大影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號徵費

香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號是對香港會計準則第37號的詮釋，並論述實體應如何於其財務報表中說明用於支付政府所設的徵費而非所得稅項的負債。所提出的主要問題在於實體應何時確認負債以支付徵費。其澄清因用於支付徵費的負債而產生的責任事件為引致支付徵費的相關法律所述的活動。香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提前應用。

資產減值

金融資產

會於報告期間末評定金融資產有否減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示其估計未來現金流量因初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時視為減值。

對於所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，例如未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組；或
- 因財政困難導致金融資產失去活躍市場。

對於應收貿易款項等若干類別金融資產，評估為非個別減值之資產會再一併評估有否減值。應收賬款組合減值之客觀證據包括目標集團過往收款紀錄，組合內延遲還款至超逾平均信貸期30日的次數增加，及與應收賬款拖欠相關之國家或地區經濟狀況出現可觀察轉變。

對於按攤銷成本列賬之金融資產，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現之估計未來現金流量之現值的差額計量。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值作出扣減，惟應收貿易款項除外，其賬面值透過撥備賬作出扣減。當應收貿易款

項視為不可收回，則於撥備賬撇銷。其後收回先前撇銷之金額於撥備賬對銷。撥備賬之賬面值變動於損益確認。

對於按攤銷成本計量之金融資產，如其後期間減值虧損金額減少且該等減少客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前已確認減值虧損會透過損益撥回，惟該投資於減值撥回當日之賬面值不得超逾假設並無確認減值之攤銷成本。

其他資產

於各報告日期均會審閱內部及外界所得資料，以確認其他資產是否出現減值或先前已確認的減值虧損不再存在或已經減少。

如出現任何減值跡象，則會估計有關資產的可收回金額。減值虧損被視為不存在或可能減少。

一 計算可收回金額

資產的可收回金額按其銷價淨額及使用價值兩者中的較高者釐定。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按可以反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。如果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。

一 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。

一 減值虧損轉回

如果用作釐定資產可收回數額的估計數字出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回。

所轉回的減值虧損以假設在以往年度沒有確認減值虧損而應釐定的資產賬面值為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入全面收益表。

關聯方交易

- (i) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的密切家族成員與大連創和有關聯：
- (1) 可控制或共同控制大連創和；
 - (2) 對大連創和有重大影響；或
 - (3) 為大連創和或大連創和母公司之主要管理人員之成員。
- (ii) 倘符合下列任何條件，即實體與大連創和有關聯：
- (1) 該實體與大連創和為屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
 - (2) 一個實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司之集團公司之聯營公司或合營企業）。
 - (3) 兩個實體均為同一第三方之合營企業。
 - (4) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為同一第三方實體之聯營公司。
 - (5) 實體為大連創和或與大連創和有關聯之實體就僱員利益而設之離職後福利計劃。
 - (6) 該實體受上文(i)項所識別人士控制或共同控制。
 - (7) 於上文(i)(1)項所識別之人士對實體有重大影響，或為實體（或實體之母公司）之主要管理人員之成員。

某一人士之密切家族成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家族成員。

當於關聯方之間轉移資源及責任時，有關交易即視為屬關聯方交易。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達致運作狀況及地點以供擬定用途之直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之開支（如維修保養費用）一般會在產生期間在全面收益表中扣除。在可清晰表明開支已導致預期將自使用物業、廠房及設備項目取得之未來經濟利益增加及項目成本可予可靠計量之情況下，則開支可資本化為該資產之額外成本或作為一項重置。

物業、廠房及設備按各項目之估計可使用年期以直線法計算折舊，以撇銷其成本至其殘值。就此所採用之估計可使用年期如下：

	估計 可使用年期
汽車	4年
傢俬、裝置及辦公室設備	3年

倘物業、廠房及設備項目之組成部份有不同之可使用年期，則該項目之成本按合理基準分配至各組成部份，每個組成部份獨立計算折舊。

物業、廠房及設備項目將在被出售，或預計其使用或出售不再產生未來經濟利益時終止確認。出售或廢棄所產生之任何收益或虧損於資產終止確認當年在損益及全面收益表中確認，其數額為出售有關資產所得款項淨額與賬面值之差額。

財務工具

當公司實體成為工具合約條文之一方時，財務資產及財務負債予以確認。

財務資產及財務負債初步按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本（經損益按公平值入賬之財務資產及財務負債除外）乃按適當情況於初步確認時加入，或從財務資產或財務負債之公平值扣除（如適合）。收購經損益按公平值入賬之財務資產或財務負債產生之直接交易成本即時於損益賬確認。

財務資產

財務資產分類為以下指定類別：「經損益按公平值入賬」（經損益按公平值入賬）之財務資產、「持有至到期」投資、「可供出售」（可供出售）財務資產及「貸款及應收款項」。分類是視乎財務資產之性質及目的並於初步確認時釐定。所有定期購買或出售財務資產乃按交易日基準確認及取消確認。定期購買或出售乃購買或出售財務資產，並要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內付運資產。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及分配有關期間利息收入之方法。實際利率乃按債務工具之預計年期或（如適用）較短期間，準確折讓估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓）至其初步確認時賬面淨值之利率。

債務工具收入按實際利率法確認，惟該等被分類為經損益按公平值入賬之財務資產除外。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價之非衍生財務資產。貸款及應收款項（包括其他應收賬款、銀行結餘及現金以及應收短期貸款）以實際利率法按攤銷成本減去任何減值入賬。

利息收入透過應用實際利率予以確認，惟確認利息乃屬不重大之短期應收款項除外。

財務負債及股本工具

分類為債務或股本

公司實體發行之債務及股本工具乃根據合同安排之性質與財務負債及股本工具之定義分類為財務負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明實體於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。目標集團發行之股本工具乃按已收所得款項（扣除直接發行成本）確認。

購回大連創和之本身股本工具乃於股本確認及直接扣除。

於購買、出售、發行或註銷大連創和之本身股本工具時概無於損益內確認收益或虧損。

其他財務負債

其他財務負債（包括應計費用及其他應付賬款、應付一名董事款項及應付股東款項）其後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及分配有關期間利息開支之方法。實際利率乃按財務負債之預計年期或（如適用）較短期間，準確折讓估計未來現金付款（包括構成實際利率不可或缺部份之一切已付或已收費用及基點、交易成本及其他溢價或折讓）至其初步確認時賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率法確認，惟分類為經損益按公平值入賬之財務負債除外。

物業

供出售發展中物業

供出售發展中物業以成本及可變現淨值之較低者列入供出售物業賬項下。可變現淨值已計及預期最終變現之價格及預期完成成本。

供出售已落成物業存貨

在年結日未售出之已落成物業以成本及可變現淨值之較低者入賬。

成本乃按照此等未售出物業應佔總土地及開發成本之比例釐定。

可變現淨值以於年結日後於一般業務過程中已售物業之銷售所得款項減所有估計銷售費用或管理層按現時市況作出之估計釐定。

現金及現金等值物

就合併現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金及可隨時轉換為已知現金額而價值變動風險不大且期限較短（一般自取得起計三個月內到期）之活期存款，減須按要求償還並構成大連創和現金管理組成部份之銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等值物包括手頭及銀行現金，包括無使用限制之定期存款。

僱員福利

退休金計劃

大連創和根據強制性公積金計劃條例，為所有合資格參與之僱員提供定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金之百分比計算，並於有關款項根據強積金計劃之規則須予支付時自損益及全面收益表內扣除。強積金計劃之資產乃獨立於大連創和之資產，並由獨立管理之基金持有。大連創和之僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸於僱員。

大連創和於中國內地經營之附屬公司之僱員須參加由當地市政府所運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本之若干百分比向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃之規則須支付時自損益及全面收益表內扣除。

其他福利

大連創和須按月向中國政府組織之定額供款住房、醫療及其他福利計劃作出供款。根據該等計劃，中國政府承諾承擔所有現有及已退休僱員之福利責任。大連創和對該等計劃之供款於產生時支銷。根據該等計劃，大連創和對其合資格僱員之福利並無進一步責任。

收益確認

當經濟利益有可能流向大連創和及當收益可予可靠計量時，收益乃按以下基準確認：

- (a) 銷售物業之收入乃於擁有權之重大風險及回報已轉移予買方時確認，惟大連創和須不再保留一般與擁有權有關之管理權，亦不再對該出售之物業保留實際控制權；及
- (b) 利息收入按應計基準採用實際利率法確認，乃應用將財務工具於其預計年期內之估計未來現金收入折讓至財務資產之賬面淨值之利率。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產（需長時間準備以供擬定用途或出售之資產）之直接應佔借貸成本乃加至該等資產之成本，直至有關資產大致上可作擬定用途或出售時為止。

利用某項借貸於支付合資格資產之開支前作短暫投資所賺取之投資收入從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間內於損益中確認。

撥備

凡大連創和因過去事件而產生現有責任（不論法律上或推論的責任），以致可能需要大連創和履行該責任，而責任金額能可靠地估計時，即應確認撥備。

確認為撥備之金額乃對於報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計，並計及有關責任之風險及不確定因素。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值（如貨幣時間價值之影響重大）。

當需要結算撥備之部份或全部經濟利益預期可自第三方收回時，應收款項確認為一項資產（倘基本確定將收取補償及應收款項金額可予可靠計量）。

所得稅

即期稅項

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。由於其他年度之應課稅或應扣減之收入或開支項目及永不應課稅或可扣稅之項目，故應課稅溢利與損益及其他全面收益表／損益表所列「除稅前溢利」不同。大連創和之現時稅項負債乃按報告期末已制定或實質上已制定之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項乃按於財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產則一般於很可能可對銷應課稅溢利應用該等可扣減暫時差額之情況下才就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額由商譽或由初步確認一項不影響稅項溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債（業務合併除外）所產生，則有關遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就與於附屬公司及聯營公司之投資以及於合營企業之權益有關之應課稅暫時差額確認，惟大連創和有能力控制暫時差額之回撥，以及有關暫時差額很有可能於可見未來無法回撥，則作別論。自有關該等投資及權益之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產僅於有可能將有足夠應課稅溢利動用暫時差額之利益且預期於可見未來可予撥回之情況下予以確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各個報告期末進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供收回全部或部份資產為止。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算，有關稅率根據於報告期末已制定或實質上已制定之稅率（及稅法）計算。

遞延稅項負債及資產之計算，反映了大連創和於報告期末所預期對收回或償還其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務結果。

就採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產之計量而言，該等物業之賬面值假定可透過銷售全數收回，除非假定被駁回。倘投資物業可予折舊並於某一業務模式中持有，且該業務模式旨在隨時間流逝消耗投資物業內絕大部分經濟利益，而非透過銷售，則駁回假定。

本年度之即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與在其他全面收入中或直接在權益中確認之項目相關時，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項產生自某項業務合併之初步會計處理，則有關稅務影響計入該業務合併之會計處理內。

外幣

於編製各個別公司實體之財務報表時，倘交易貨幣與該實體之功能貨幣不同（外幣），則按交易日期適用之匯率換算確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日適用之匯率重新換算。以外幣計值並按公平值計量之非貨幣項目按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作換算。

貨幣項目之匯兌差額乃於產生期間內於損益確認，惟以下各項例外：

- 當有關日後生產使用之在建資產之外幣借貸匯兌差額被視為外幣借貸之利息成本之調整時，匯兌差額計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險而訂立之交易之匯兌差額（見下文會計政策）；及

- 應收或應付一項海外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算，發生結算之可能性亦不大，因此其為海外業務投資淨額之一部份，並初步於其他全面收益確認及於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

就呈列財務報表而言，大連創和海外業務之資產及負債乃按於各報告期末之現行匯率換算為大連創和之呈報貨幣（即港元）。收入及開支項目乃按該期內之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易日期之匯率。所產生之匯兌差額（如有）乃於其他全面收益確認並於外幣換算儲備（於適用情況下應計入非控股權益）項下於權益累計。

於出售海外業務（即出售大連創和於海外業務之全部權益，或出售涉及失去擁有海外業務之附屬公司之控制權，或部份出售擁有海外業務之共同安排或聯營公司之權益，而保留權益成為財務資產）時，所有目標集團擁有人應佔有關該業務於權益累計之匯兌差額乃重新分類至損益。

此外，就部份出售包括海外業務之附屬公司（不會導致大連創和失去對附屬公司之控制權）而言，按比例應佔累計匯兌差額乃重新歸屬於非控股權益及不會於損益確認。就所有其他部份出售（即部份出售聯營公司或共同安排（不會導致大連創和失去重大影響力或共同控制權））而言，按比例應佔累計匯兌差額乃重新分類至損益。

透過收購海外業務所收購可識別資產及所承擔負債之商譽及公平值調整乃作為海外業務之資產及負債處理，並按於各報告期末之適用匯率進行換算。產生之匯兌差額乃於其他全面收益確認。

4. 主要會計估計

編製財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設對於報告日期所呈報之收益、開支、資產及負債之金額以及或然負債之披露均會有影響。然而，有關該等假設及估計之不確定因素，可能導致未來需對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

估計不確定因素

關於報告期末對下一財政年度資產及負債之賬面值產生重大調整之重大風險之關於未來之主要假設，以及估計不確定因素之其他主要來源，討論如下。

(1) 其他應收款項減值

其他應收款項的減值乃根據其他應收款項的可收回性評估作出。鑒別呆賬需要管理層作出判斷及估計。當有客觀證據顯示大連創和無法收回債項時，將會作出撥備。倘實際結果或進一步的預期有別於原先估計，則有關差額將對估計變動期間的應收款項的賬面值、貿易應收款項的呆賬開支金額或撥備撥回有所影響。

(2) 物業、廠房及設備減值

當發生事件或情況轉變而顯示物業、廠房及設備的賬面值可能無法收回時，會根據附註3：非金融資產（商譽除外）之減值所披露的會計政策檢查物業、廠房及設備的賬面值是否有減值。資產，或（如適用）其所屬之現金產生單位之可收回金額乃按其公平值減銷售成本及使用價值之較高者計算。估計使用價值要求大連創和估計來自現金產生單位的現金流量以及選擇適當的折現率以計算該等現金流量的現值。

(3) 物業、廠房和設備項目之可使用年期及殘值

於釐定物業、廠房和設備項目之可使用年期及殘值時，大連創和會考慮不同因素，如該資產的預期使用情況、預期耗損、資產保養及使用資產時所受到之法律或類似之限制。估計可使用年期乃根據大連創和於使用同類資產之經驗所得。如物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及／或殘值與之前估計不同，則會作額外折舊。可使用年期及殘值於每個財政年度末根據情況轉變作出檢討。

(4) 發展中物業之可變現淨值

發展中物業之可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減完成及出售產生的估計成本。該等估計乃基於現時市況及銷售同類產品的過往經驗，或會因客戶口味轉變或競爭對手因應激烈的消費品行業週期所作行動而有重大變動。管理層於各報告日期重新評估該等估計。

(5) 所得稅撥備

釐定企業所得稅撥備時要求重大判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算法均不能確定最終稅款的釐定。倘該等事宜的最終稅務結果與初步確認的金額不同，該等差額將影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

5. 經營分類資料

大連創和董事會（即主要營運決策者）就資源分配及分類表現評估獲呈報之資料乃專注於貨物交付類型。

大連創和現時於中國開發物業中經營一個業務分類。單一管理團隊向全面管理整體業務的主要營運決策者匯報。向主要營運決策者呈報之可報告經營業績為大連創和之溢利淨額，而向主要營運決策者呈報之可報告資產及負債為大連創和之資產及負債。

地區資料

大連創和僅於中國營運。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，大連創和之所有非流動資產乃位於中國。

6. 其他收入及收益

	自二零一三年 一月一日 起至 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	自二零一二年 十二月二十日 起至 二零一二年 十二月 三十一日 千港元
利息收入	4	-

7. 融資成本

	自二零一三年 一月一日 起至 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	自二零一二年 十二月二十日 起至 二零一二年 十二月 三十一日 千港元
須於五年內悉數償還之應付股東及 董事款項之利息	8,541	-

8. 除稅前虧損

	自二零一三年 一月一日 起至 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	自二零一二年 十二月二十日 起至 二零一二年 十二月 三十一日 千港元
員工成本：		
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註9）		
薪金及津貼	303	-
退休金計劃供款	96	-
	<u>399</u>	<u>-</u>
折舊	118	-
核數師酬金	-	-

9. 董事及主要管理人員之酬金

(a) 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條規定，該公司所支付之酬金總額現時包括大連創和之董事於有關期間之酬金如下：

	自二零一三年 一月一日 起至 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	自二零一二年 十二月二十日 起至 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	
費用	-	-	
其他酬金：			
薪金、津貼及實物利益	-	-	
退休金計劃供款	-	-	
	<u>-</u>	<u>-</u>	
	<u>-</u>	<u>-</u>	
			薪金、 花紅津貼及
	袍金 千港元	實物利益 千港元	酬金總額 千港元
於二零一三年一月一日 起至二零一三年 十二月三十一日			
董事：			
Luan Tao	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	袍金 千港元	薪金、 花紅津貼及 實物利益 千港元	酬金總額 千港元
於二零一二年 十二月二十日起至 二零一二年 十二月三十一日			
董事：			
Luan Tao	—	—	—
	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 高級管理人員酬金及五名最高薪僱員

五名最高薪人士之一，Luan Tao於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度為大連創和之董事。有關董事酬金以外之酬金如下：

	自二零一三年 一月一日起 至二零一三年 十二月 三十一日 千港元	自二零一二年 十二月二十日 起至 二零一二年 十二月 三十一日 千港元
董事	—	—
非董事	161	—
	<u>161</u>	<u>—</u>

上述非董事、最高薪人士於有關期間之酬金詳情如下：

	自二零一三年 一月一日 起至 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	自二零一二年 十二月二十日 起至 二零一二年 十二月 三十一日 千港元
薪金、津貼及實物利益	161	—
退休金計劃供款	65	—
	<u>226</u>	<u>—</u>

退休金計劃供款指大連創和向由中國政府管理之定額供款退休金計劃之法定供款，供款乃按僱員薪金之若干百分比釐定。

大連創和之高級管理人員之酬金乃介乎以下範圍：

	自二零一三年 一月一日 起至 二零一三年 十二月 三十一日	自二零一二年 十二月二十日 起至 二零一二年 十二月 三十一日
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>—</u>

於有關期間，大連創和概無支付酬金予非董事、最高薪僱員作為加入或於加入大連創和時之獎勵或作為離職補償。概無非董事、最高薪人士於有關期間放棄或同意放棄任何酬金。

10. 所得稅

大連創和須就於大連創和成員公司註冊成立及經營業務司法權區產生或賺取的溢利按實體基準繳納所得稅。

中國企業所得稅（「企業所得稅」）乃基於大連創和賺取之估計稅項收入之適當比率按若干稅務優惠，基於其相關之現有法律、詮釋及慣例計算。

根據中國企業所得稅規定及規例，適用於大連創和之中國企業所得稅率為25%。

	自二零一三年 一月一日 起至 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	自二零一二年 十二月二十日 起至 二零一二年 十二月 三十一日 千港元
年內中國企業所得稅之即期稅項	—	—

所得稅開支與除稅前虧損乘以中國企業所得稅稅率所得出數額之對賬如下：

	自二零一三年 一月一日 起至 二零一三年 十二月 三十一日 千港元	自二零一二年 十二月二十日 起至 二零一二年 十二月 三十一日 千港元
除稅前虧損	(12,014)	—
按中國企業所得稅率25%計算之稅項	(3,004)	—
未確認虧損之稅務影響	3,004	—
所得稅開支	—	—

11. 股息

大連創和之董事不建議派付有關期間之任何股息。

12. 物業、廠房及設備

	汽車 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	總額 千港元
按成本			
於二零一二年十二月二十日 (註冊成立日期)、 二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年一月一日	-	-	-
添置	718	60	778
於二零一三年十二月三十一日	718	60	778
累計折舊			
於二零一二年十二月二十日 (註冊成立日期)、 二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年一月一日	-	-	-
年內支出	112	6	118
於二零一三年十二月三十一日	112	6	118
賬面淨值			
於二零一三年十二月三十一日	<u>606</u>	<u>54</u>	<u>660</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

大連創和擁有之所有物業、廠房及設備均位於中國。

於二零一三年十二月三十一日，概無抵押大連創和之物業、廠房及設備以就授予大連創和之計息銀行貸款作出抵押。

13. 發展中物業

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
發展中物業	246,957	—

發展中物業金額達約246,957,000港元(二零一二年:無)預期可於十二個月後收回。

於二零一三年十二月三十一日,計入發展中物業之土地使用權賬面值約205,401,000港元(二零一二年:無)乃就大連創和之銀行融資而質押予銀行,詳情載於附註22。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
已付按金	634	—
其他按金	251	—
其他應收款項(附註a)	187,708	—
預付予分包銷商之款項	16,731	—
	<u>205,324</u>	<u>—</u>

附註:

- (a) 其他應收款項指向兩名獨立第三方之無抵押、免息貸款。根據安排,其他應收款項將分別於二零一四年四月及五月悉數收回。

於二零一三年十二月三十一日,預付款項、按金及其他應收款項之結餘淨額並未逾期亦未減值。計入上述結餘之金融資產乃與並無近期歷史拖欠記錄之應收款項有關。直至二零一四年四月二十九日,金額約人民幣45,000,000元已收回。根據貸款協議,免息貸款將於二零一四年五月悉數收回。

15. 應收關連公司款項

	年／期內	於十二月三十一日	
	最大結餘	千港元	千港元
	千港元	千港元	千港元
創達地產(大連)有限公司	1,268	1,268	-
大連順浩置業有限公司	<u>6,007</u>	<u>6,007</u>	-
		<u>7,275</u>	<u>-</u>

應收關連公司款項乃無抵押、免息及按要求收回。

16. 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
現金及銀行結餘	<u>1,501</u>	<u>-</u>

附註：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，大連創和以人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘達約1,501,000港元(二零一二年：零)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據《中國內地外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，大連創和可透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

17. 應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應計費用及其他應付款項	247	—
應計薪金	218	—
其他應付稅項	6	—
	<u>471</u>	<u>—</u>

18. 應付一名董事款項

應付一名董事款項乃為無抵押、按年利率20%計息及於二零一四年十二月償還。

19. 應付一名股東款項

應付一名股東款項約219,931,000港元乃為無抵押、按年利率24%計息及於二零一四年七月償還。

餘下款項乃為無抵押、免息及按要求償還。

20. 股本

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定：		
註冊股本	<u>205,000</u>	<u>205,000</u>
已發行及繳足：		
二零一二年十二月二十日（註冊成立 日期）及二零一三年一月一日	—	—
加：於年／期內繳付股本	<u>205,000</u>	<u>—</u>
於年／期末	<u>205,000</u>	<u>—</u>

21. 按種類劃分的金融工具

於有關期間末，各類別的金融工具的賬面值如下：

財務資產

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貸款及應收賬款：		
按金及其他應收賬款	188,593	—
應收關連公司之款項	7,275	—
現金及現金等值物	1,501	—
	<u>197,369</u>	<u>—</u>

財務負債

	於十二月三十一日	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按攤銷成本：		
應計費用及其他應付賬款	471	—
應付一名董事款項	5,851	—
應付一名股東款項	257,125	—
	<u>263,447</u>	<u>—</u>

財務風險管理目的及政策

大連創和的主要金融工具包括應付一名董事款項及應付一名股東款項。該等金融工具的主要用途乃為大連創和的營運融資。大連創和擁有其他應收賬款及其他應付賬款等各種其他財務資產及負債，乃由其經營直接產生。

於各報告期末，大連創和金融工具之賬面值與其公平值相若。公平值估計乃以某個時間按有關金融工具之相關市場資料作出。由於該等估計之主觀性質使然，加上當中涉及不明朗因素及重大判斷事宜，故不能精確釐定估計。假設之變動均會嚴重影響估計。

大連創和金融工具產生的主要風險為業務風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。大連創和無任何書面風險管理政策及指引。大連創和在其風險管理中採用審慎的策略。董事會審閱並同意管理各種風險的政策，茲概述如下：

業務風險

大連創和在中國內地經營業務，因此受限於特別考慮因素並承受重大風險。該等風險包括有關（其中包括）政治、經濟及法律環境、國家機構對化工業的定價及金融法規的影響之風險。

利率風險

管理層預期，利率變動不會產生任何重大影響，因為大連創和於各報告期末的大部分借貸是按固定利率計息，不會對現金流量利率風險有重大影響。

外幣風險

大連創和的業務在中國內地進行，大部分交易都採用人民幣。大連創和的大部分資產及負債以人民幣計值。人民幣兌外幣匯率波動並不會對大連創和之業績產生重大影響。大連創和並無對沖其匯率風險。

港元兌人民幣之匯率之10%合理可能變動並不會對大連創和於有關期間之損益造成重大影響，且不會對大連創和之權益造成重大影響。

信貸風險

大連創和僅與獲認可且信譽可靠的第三方進行交易。大連創和的政策是所有擬按信貸條款進行交易的客戶必須通過信貸核實程序。此外，大連創和持續監察應收結餘的情況，而大連創和的壞賬風險並不重大。

大連創和其他財務資產（包括現金及現金等值物、預付款項、按金及其他應收款項）的信貸風險，源自交易對方違約，最大風險程度等於該等工具的賬面值。

由於大連創和僅與獲認可且信譽可靠的第三方進行交易，故毋須抵押。大連創和並無重大集中信貸風險。

流動資金風險

大連創和採用週期性流動資金計劃工具監控資金短缺的風險。此工具考慮大連創和財務資產的到期日以及來自營運的估計現金流量。

於各報告期末，大連創和基於已訂約未貼現付款的金融負債到期情況如下：

於二零一三年十二月三十一日

	加權 平均利率 %	應要求 或一年內 千港元	超過一年 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
應計費用及其他應付賬款	-	471	-	471	471
應付一名董事款項	20	5,851	-	5,851	5,851
應付一名股東款項	24	257,125	-	257,125	257,125
		<u>263,447</u>	<u>-</u>	<u>263,447</u>	<u>263,447</u>

於二零一二年十二月三十一日

	加權 平均利率 %	應要求 或一年內 千港元	超過一年 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
應計費用及其他應付賬款	-	-	-	-	-
應付一名董事款項	-	-	-	-	-
應付一名股東款項	-	-	-	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

金融工具之公平值

財務資產及財務負債之公平值乃按以下釐定：

- (a) 具有標準條款及條件以及於活躍流動市場交易之財務資產及財務負債（包括衍生工具）之公平值乃分別參考所報市場買入價及賣出價釐定；及
- (b) 其他財務資產及財務負債（包括衍生工具）之公平值乃根據以可觀察之現時市場交易之價格或利率為輸入數據之折現現金流量分析，按公認計價模型釐定。就以期權為基礎之衍生工具而言，公平值乃使用期權定價模型估計。

大連創和之董事認為，於財務報表內記錄之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

公平值計量於財務狀況表內確認。

下表提供金融工具於初次確認後以公平值計量，並根據可觀察公平值之程度歸類為第一至第三級之分析：

- 第一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出；
- 第二級公平值計量乃除第一級計入之報價外，自資產或負債可直接（即價格）或間接（即自價格衍生）觀察輸入數據得出；及
- 第三級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據（即無法觀察輸入數據）之資產或負債之估值方法得出。

由於大連創和於報告期末並無於初步確認後按公平值計量的金融工具，故並無披露分析。

資本風險管理

大連創和管理資本的首要目標為保障大連創和以持續基準經營的能力，以及維持穩健的資本比率，以支援其業務發展及令股東獲得最大價值。大連創和會因應經濟環境變化管理資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，大連創和或會調整支付予股東的股息款額、退還資本予股東或發行新股份。於往績記錄期間，有關管理資本的目標、政策或過程並無任何變動。

大連創和監察資本，以確保大連創和內各實體能夠按持續基準經營，同時透過取得債務與權益之間之最佳平衡，為股權持有人爭取最大回報。於往績記錄期間，大連創和的整體策略並無變動。

大連創和之資本架構包括債務（銀行借貸、應付一名董事之款項及應付直接控股公司之款項）、現金及銀行結餘及大連創和擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
債務 (附註(a))	262,976	—
減：現金及銀行結餘	(1,501)	—
債務淨額	<u>261,475</u>	<u>—</u>
權益 (附註(b))	<u>198,270</u>	<u>—</u>
資本負債比率	<u>132%</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 債務指銀行借貸、應付一名董事之款項及應付一名股東之款項。
- (b) 權益包括大連創和擁有人應佔之所有資本及儲備。

22. 已抵押資產

以下金額之資產已抵押作為授予大連創和之銀行借貸之擔保。

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
計入發展中物業之土地使用權	205,401,000	—

23. 重大關連人士交易

除財務報表其他章節所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，大連創和與關連人士、董事及股東有重大結餘（二零一二年：無）。資料載於附註9、15、18及19。

24. 承擔

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日未於財務報表中計提撥備之尚未償付資本承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
—發展中物業	62,189	—

25. 結算日後事項

於二零一三年十二月三十一日後並無發生任何重大事項。

III. 結算日後財務報表

大連創和並無就有關二零一三年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

亞洲資源控股有限公司
董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師
石磊
執業證書編號：P05895
謹啟
香港

二零一四年五月二十六日

I. 收購事項完成後本集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，藉以說明收購事項之影響，猶如收購事項就綜合財務狀況表而言已於二零一三年九月三十日進行。

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二零一三年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表（如本公司日期為二零一三年十一月二十八日之中期業績公佈所載）、大連創和於二零一三年十二月三十一日之經審核財務狀況表（如通函附錄二所載）編製，並作出(i)交易直接應佔；及(ii)有事實支持之與收購事項有關之備考調整。

隨附之經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，惟僅供說明之用，乃基於多項假設、估計及不確定因素作出。因此，未經審核備考財務資料並不指稱說明倘收購事項已於二零一三年九月三十日完成而原可達致之經擴大集團之實際財務狀況，亦不指稱預測經擴大集團之未來經營財務狀況。

經擴大集團之備考財務資料應與附錄一所載之本集團之過往財務資料及載於通函其他章節之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，惟僅供說明之用，而由於其性質使然，其未必真實反映於完成收購事項後經擴大集團之真實財務狀況。

(I) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

以下乃經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，乃假設收購事項已於二零一三年九月三十日完成。未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一三年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表（如本公司日期為二零一三年十一月二十八日之中期業績公佈所載）、大連創和於二零一三年十二月三十一日之經審核財務狀況表（如通函附錄二所載）編製，並作出(i)交易直接應佔；及(ii)有事實支持之與收購事項有關之備考調整。

	本集團於 二零一三年 九月三十日 之未經審核 綜合財務 狀況表 千港元	大連創和於 二零一三年 十二月 三十一日之 經審核財務 狀況表 千港元	備考 調整一 千港元	備考 調整二 千港元	附註	經擴大 集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	116,790	660				117,450
投資物業	-	-				-
預付租賃款項	3,953	-				3,953
無形資產	536,881	-				536,881
	<u>657,624</u>	<u>660</u>				<u>658,284</u>
流動資產						
存貨	15,175	-				15,175
發展中物業	-	246,957	129,728		2	376,685
貿易應收賬款及應收票據	40,322	-				40,322
預付款項、按金及其他應收賬款	15,000	205,324				220,324
應收一名非控股股東之款項	585	-				585
應收關聯公司款項	-	7,275				7,275
可收回稅項	1,160	-				1,160

	本集團於 二零一三年 九月三十日 之未經審核 綜合財務 狀況表 千港元	大連創和於 二零一三年 十二月 三十一日之 經審核財務 狀況表 千港元	備考 調整一 千港元	備考 調整二 千港元	附註	經擴大 集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
透過損益按公平值入賬之 財務資產	15,976	-				15,976
銀行結餘及現金	43,371	1,501	(450,000)	(1,500)	4·6	(406,628)
	<u>131,589</u>	<u>461,057</u>				<u>270,874</u>
流動負債						
貿易應付賬款	11,386	-				11,386
其他應付賬款及應計費用	5,396	471				5,867
應付一名非控股股東之款項	1,157	-				1,157
應付一名董事款項	-	5,851				5,851
遞延稅項負債			32,432		5	32,432
銀行借貸	60,660	-				60,660
應付一名股東款項		257,125	(219,931)		3	37,194
短期計息借貸	3,033	-				3,033
	<u>81,632</u>	<u>263,447</u>				<u>157,580</u>
流動資產淨值	<u>49,957</u>	<u>197,610</u>				<u>113,294</u>
資產總值減流動負債	<u>707,581</u>	<u>198,270</u>				<u>771,578</u>

附註：

1. 因收購事項產生之負商譽詳情如下：

代價於二零一三年十二月三十一日之假定公平值

	千港元
代價－現金	450,000
減：所收購可識別資產淨值之公平值 (附註7)	327,998
減：貸款總額	219,931
加：因資產重估產生之遞延稅項負債	32,432
	<u>32,432</u>
於損益扣除之負商譽	<u><u>(65,497)</u></u>

2. 備考調整約129,728,000港元指大連創和所持有之發展中物業之土地公平值收益，猶如收購事項於二零一三年十二月三十一日完成。
3. 備考調整指於完成收購事項後本集團與大連創和之間貸款總額約219,931,000港元之抵銷。
4. 指就按現金代價450,000,000港元收購大連創和作出之調整。該等金額乃透過分別於二零一三年十月二十四日及二零一三年十一月十五日配售之第一批及第二批可換股票據約184,200,000港元及348,200,000港元而取得撥資。
5. 備考調整約32,432,000港元指按25%之中國企業所得稅率，發展中物業之公平值增加產生之遞延稅項負債。
6. 現金付款之調整約1,500,000港元以反映就收購事項產生之法律及專業費用。

7. 所收購之大連創和資產及負債之備考公平值：

	港元
物業、廠房及設備	660
發展中物業 (附註i)	376,685
預付款項、按金及其他應收款項	205,324
應收關連公司款項	7,275
現金及現金等價物	1,501
應計費用及其他	(471)
應付董事款項	(5,851)
應付一名股東款項	(257,125)
	<u>327,998</u>

附註i：發展中物業之公平值已由一名與本集團並無關連之獨立合資格估值師保柏國際評估有限公司採用直接比較法執行，而估值已遵照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）及根據公認估值程序及慣例進行。於二零一三年十二月三十一日，發展中物業之估值公平值約為376,685,000港元。

附註ii：大連創和之其他資產及負債之備考公平值乃假定與彼等各自於二零一三年十二月三十一日之賬面值相同。

II. 有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文,乃僅為載入本通函而編製。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

獨立申報會計師就編製載入投資通函之備考財務資料之核證報告

敬啟者：

吾等已完成核證委聘,對亞洲資源控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(此後統稱「貴集團」)之備考財務資料(僅供參考)作出報告。未經審核備考財務資料包括於二零一三年十二月三十一日之備考財務狀況表及相關附註(如 貴公司所刊發之日期為二零一四年五月二十六日之通函(「通函」)第82至86頁所載)。董事編製未經審核備考財務資料之適用標準載於通函第82頁。

未經審核備考財務資料由董事編製,以說明建議收購Utmost Creation Holdings Limited全部股份對 貴集團於二零一三年九月三十日之經審核中期財務狀況之影響(「收購事項」),猶如收購事項已於二零一三年九月三十日進行。作為此程序之一部分,關於 貴集團未經審核簡明財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年九月三十日止六個月之簡明綜合財務資料(如 貴公司日期為二零一三年十一月二十八日之中期業績公佈內所載)。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段編製未經審核備考財務資料，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函（「會計指引第7號」）。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)條就未經審核備考財務資料表達意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等並不就吾等先前就編製備考財務資料所使用之任何財務資料發出之任何報告承擔任何責任，惟在出具報告日期吾等指明之報告收件人除外。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證準則（「香港核證準則」）第3420號就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告之核證委聘進行有關工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編撰未經審核備考財務資料，取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編撰備考財務資料時所用之任何過往財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行核證之過程中亦無就編撰未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅為說明重大事項或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如事項或交易已於經選定較早日期發生或進行，以作說明用途。因此，吾等概不就於二零一三年十二月三十一日之事項或交易之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編撰而作出報告之合理核證委聘，涉及進行程序評估董事在編撰未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否對該等準則帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已適當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編撰有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及適當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

此 致

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
34樓04室

董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

石磊

執業證書編號：P05895

謹啟

香港

二零一四年五月二十六日

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就目標公司於中國所持有之目標土地以於二零一四年二月二十八日之市值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



B. I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港灣仔告士打道109-111號

東惠商業大廈13樓1301室

電話：(852) 2127 7762 傳真：(852) 2137 9876

電郵：info@biappraisals.com

網址：www.bigroupchina.com

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）遼寧省大連市金州新區金石灘北部區名為心田·佳苑之建議住宅發展項目之地盤

吾等遵照亞洲資源控股有限公司（下文統稱「貴公司」）之指示，對上述物業（下文統稱「該物業」）進行估值，吾等確認曾進行視察，作出有關查詢，且取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就該物業於二零一四年二月二十八日（下文統稱「估值日」）之估值向閣下提供意見。

吾等了解到，本估值文件就涉及該物業之可能收購而言，乃供參考用途，另亦明白，吾等之估值及／或估值報告其後或會載入貴公司將就建議收購刊發之通函內。

本函件（構成估值報告之一部份）識別所估物業、闡釋吾等估值之基準及方法並列明吾等於估值中所作出之假設及所進行業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等對該物業之估值乃指吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方於公平交易中，在知情、審慎及概無脅迫之情況下，經過適當推銷後，於估值日進行物業交易之估計金額。」

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）及普遍採納之估值程序及慣例進行，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

估值假設

吾等之估值乃假設該物業可於公開市場出售，當中並無因任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而受惠，從而影響該物業之價值。此外，於估值中並無計及任何有關或影響出售之任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

吾等於估值中並無就所估物業結欠之任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何費用或稅項，計提任何撥備。除另有註明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

根據吾等獲提供之最近期發展建議，吾等已使用直接比較法對現時發展中之該物業進行估值，且假設該物業能夠按即時交吉方式出售，並經參考相關市場上可得之可資比較銷售憑證進行。此外，吾等已計及已支出之建築成本及將予支出以完成反映已完成發展之質素之發展之尚未支付之建築成本。

於我們的專業中一直盡量採納直接比較法，其被視為是最佳估值方法。

吾等於實地視察過程中注意到，金州新區是大連市城市發展之重點地區之一，政府已經或即將授出大量建設地塊，其為評估該物業之價值提供可資比較地盤交易。鑑於當地有足夠可資比較交易可協助吾等達致價值指標，吾等認為，於吾等之估值中採納直接比較法最為適當。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供業權文件副本及由廣東敬海律師事務所（ 貴公司有關中國法律之法律顧問（下文統稱「中國法律顧問」））就該物業之業權及權益所編製之日期為二零一四年四月三日之法律意見以及編製日期為二零一四年五月二十日的補充法律意見。吾等並無查核業權文件正本以核證所有者權益及確定存在於向吾等提供該等副本時可能並無出現之任何修訂。所有文件及契約乃僅供參考用途。

於吾等之估值中，就該物業之業權及權益而言，吾等依賴 貴公司給予之意見以及中國法律顧問之法律意見。吾等概不就任何具法律性質的事項承擔任何責任，亦不會就該物業被假設為良好及可予出售之業權提供任何意見。

限制條件

吾等已於二零一四年二月二十四日視察該物業之外部及（如適用）內部，惟吾等並無就該物業作出進行任何結構測量，亦無測試該物業任何樓宇設備。因此，吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。然而，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。

吾等並無進行任何實地測量，以核實該物業地盤面積及樓面面積之準確性，惟已假設交付吾等之文件所示面積為準確。隨附估值證書所載尺寸、計量及面積乃根據 貴公司向吾等提供之文件所載資料編製，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地查驗，以確定地面條件是否適合使用或是否存在污染及是否提供有關設施或是否適合日後發展等。吾等之估值乃假設此等方面均屬滿意，且不會就任何發展產生任何額外開支或延誤。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、業權、最新發展建議、佔用詳情、地盤面積及樓面面積以及就識別該物業之所有其他相關事項向吾等提供之資料及意見。吾等並無查閱原始規劃批文，亦已假設該物業乃根據該等批文建成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，亦無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

吾等估值反映於估值日存在之事實及情況。吾等並未考慮後續事件，且毋須就有關事件及情況更新吾等之報告。

本報告及其各部分乃就上文所述用途而編製，擬供 貴公司專用。本報告一經接納，即 貴公司明確同意，未經吾等事先書面同意，不會就任何其他用途使用或依賴本報告或其任何部分。

貨幣

除另有說明外，本報告所載全部貨幣金額均以人民幣為單位。

備註

吾等謹此確認，吾等現時或日後於 貴公司、該物業、其業主或本報告所報價值中概無任何權益。

謹請 閣下留意隨附之估值證書。

此 致

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
34樓04室
亞洲資源控股有限公司

列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強MRICS, MHKIS, MCIREA
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
謹啟

二零一四年五月二十六日

附註：

- (1) 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在評估香港物業方面積逾30年經驗，並在評估中國及亞太區物業方面積逾15年經驗。
- (2) 該物業已由保柏國際評估有限公司之執行董事岑志強先生於二零一四年二月二十四日進行視察。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 二月二十八日 現況下之市值
位於中國遼寧省大連市 金州新區金石灘北部區 名為心田•佳苑之建議住 宅發展項目之地盤	<p data-bbox="501 495 858 683">該物業包括地段編號為05J01015及05J01016之兩幅土地，總地盤面積約111,642平方米(1,201,714平方英尺)。其位於大連市金州新區金石灘北部區金石灘3號公路北面。</p> <p data-bbox="501 740 858 885">該物業規劃為兩期發展為住宅綜合樓宇，目前名為心田•佳苑，包括含公共設施及1,385個停車位之多幢中低層住宅樓。</p> <p data-bbox="501 942 858 1172">該建議發展項目之總建築面積約112,300平方米(1,208,797平方英尺)，其中包括公共設施約4,135平方米(44,509平方英尺)，但不包括底層停車場面積約37,559平方米(404,285平方英尺)。</p> <p data-bbox="501 1229 858 1374">該建議發展項目之第一期計劃將有21幢3至8層住宅樓，佔總建築面積約54,747.81平方米(589,305平方英尺)。</p> <p data-bbox="501 1432 858 1523">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，期限直至二零八二年十二月十二日到期。</p>	<p data-bbox="895 495 1126 597">該物業之第一期目前正進行施工，而第二期仍有待詳細規劃。</p> <p data-bbox="895 655 1126 761">預期該建議發展項目將於二零一六年中完全竣工。</p>	人民幣470,000,000元

附註：

(1) 根據大連市國土資源和房屋局與大連創和置地有限公司（下文統稱「大連創和」）訂立日期為二零一二年十二月十三日之國有建設用地使用權出讓合同（合同編號：大政地（金）出字〔2012〕95號），該物業之兩幅土地其中一幅之土地使用權經已協議授予大連創和。所述合同之主要條款概述如下：

(a)	地段編號	:	05J01015；
(b)	地段地盤面積	:	43,296平方米；
(c)	許可用途	:	住宅用途；
(d)	土地使用權期限	:	由土地移交日期起計70年（及附屬商業用途40年，惟須支付額外地價）；
(e)	土地出讓金	:	人民幣63,000,000元；
(f)	付款期限	:	土地出讓金須於二零一二年十二月二十日或之前一次性付清；
(g)	總建築面積	:	不少於43,296平方米及不多於43,728平方米；
(h)	容積率	:	不低於1.0及不高於1.01；
(i)	樓宇高度	:	不高於24米；
(j)	建築密度	:	不高於30%；
(k)	綠地率	:	不低於30%；
(l)	建造期	:	將於二零一三年六月一日或之前開始建造，及於二零一五年六月一日或之前完工。

(2) 根據大連市國土資源和房屋局與大連創和訂立日期為二零一二年十二月十三日之國有建設用地使用權出讓合同（合同編號：大政地（金）出字〔2012〕96號），該物業之另一幅土地之土地使用權經已協議授予大連創和。所述合同之主要條款概述如下：

(a)	地段編號	:	05J01016；
(b)	地段地盤面積	:	68,346平方米；
(c)	許可用途	:	住宅用途；
(d)	土地使用權期限	:	由土地移交日期起計70年（及附屬商業用途40年，惟須支付額外地價）；
(e)	土地出讓金	:	人民幣99,000,000元；
(f)	付款期限	:	土地出讓金須於二零一二年十二月二十日或之前一次性付清；
(g)	總建築面積	:	不少於68,346平方米及不多於69,029平方米；
(h)	容積率	:	不低於1.0及不高於1.01；
(i)	樓宇高度	:	不高於24米；
(j)	建築密度	:	不高於30%；
(k)	綠地率	:	不低於30%；
(l)	建造期	:	將於二零一三年六月一日或之前開始建造，及於二零一五年六月一日或之前完工。

- (3) 根據大連市人民政府所頒佈日期均為二零一二年二月二十七日之兩份國有土地使用證大開金國用(2013)字第0017號及大開金國用(2013)字第0018號，總地盤面積111,642平方米之該物業之土地使用權已授予大連創和作住宅用途，期限直至二零八二年十二月十二日到期。
- (4) 根據大連金州新區規劃建設局所頒佈日期為二零一三年十月九日之建築工程規劃許可證建字第210213201310167號，總建築面積54,747.81平方米（容積率面積43,699.56平方米）之目標發展項目第A01#幢至第A21#幢之建築工程符合規劃規定。
- (5) 根據大連金州新區規劃建設局所頒佈日期為二零一三年十二月二十六日之建築工程施工許可證第210206201312260301號，總建築面積54,747.81平方米之目標發展項目第A01#幢至第A21#幢之建築工程符合施工規定並已獲准進行施工。
- (6) 根據於二零一三年十二月二十四日登記之兩份房地產第三方權證大開抵他項(2013)第0539號及第0540號，該物業之土地使用權按揭予渤海銀行股份有限公司北京分行（下文統稱為「渤海銀行」），總按揭金額不超過人民幣100,000,000元。
- (7) 根據大連金州新區土地房屋局發出之日期為二零一四年四月之商品房預（銷）售許可證大金房預（銷）許字第2014011號，該發展項目第一期（包括21棟總建築面積為54,747.81平方米及總銷售面積為42,541.5平方米之樓宇）之預售已獲批准。
- (8) 吾等已獲告知，該物業於二零一二年十二月收購，總成本約為人民幣170,000,000元。吾等進一步獲告知，於估值日期該物業之發展已耗用約人民幣170,000,000元之總建設成本，而為完成主體發展項目將需耗用之尚未投入總建設成本估計約為人民幣330,000,000元。
- (9) 估計市值（猶如已完工）乃合理列為人民幣1,007,000,000元。吾等對「估計市值（猶如已完工）」之估計乃經參考於有關市場可獲得之可比較銷售證據以直接對比法並根據提供予吾等之發展建議假設目標發展項目已於估值日期完工而進行。
- (10) 為供參考之用，該物業於二零一三年十二月三十一日之市值乃透過採用直接比較法並經考慮誠如 貴公司所告知於二零一三年十二月三十一日已耗用之總建設成本約人民幣33,500,000元而合理評估為人民幣297,000,000元。

(11) 中國法律顧問之意見概述如下：

- a) 大連創和根據中國法例已正式註冊成立並有效存續，且合資格對該物業的普通住宅進行開發、興建、經營及管理。
- b) 大連創和已悉數結清土地出讓金並擁有該物業之土地使用權之正式法定業權。
- c) 大連創和已獲得建造心田•佳苑住宅小區A01#-A21#樓所需之許可證。建設工程項目符合國有土地使用證及城鎮規劃所准許之土地用途。
- d) 根據中國法律，倘大連創和未能於國有建設用地使用權出讓合同中協定之日期前完成施工工程，則大連創和須承擔違約責任，就有關延遲承擔每日土地出讓金總額0.1%之違約金。國有土地使用證須就延遲建設期重新簽發。倘有關土地於若干期間後並未開發及因此界定為閒置土地，則大連創和亦將承擔行政責任。倘大連創和超過一年但少於兩年未開發土地，則其將支付至多為土地出讓金20%之罰款。倘大連創和超過兩年未開發土地，則當地國土資源行政部門將依法收回有關土地。
- e) 根據大連創和向大連市國土資源和房屋局發出之日期為二零一四年二月二十六日之函件，第一期及第二期延遲動工乃由於政府交付之土地不具備動工開發條件之事實所致。若該函件真實及大連創和已正式提交該函件予政府主管部門，則大連創和已申請第二期延期動工。然而，大連創和應與大連市國土資源和房屋局就延長動工開發期限進行磋商並就有關延期締結補充協議。
- f) 若延期開工是由於政府交付的土地不具備動工開發的條件所致，則大連創和於取得延長施工期間方面應無任何法律障礙或困難。
- g) 持有土地批復文件及附圖及跨年重發成交確認書，只要規劃條件及修建性詳細規劃、建築設計方案審查意見書及建築方案總平面圖能夠獲批准及環境評估意見正式取得，大連創和於取得建設工程規劃許可證方面應無任何法律障礙或困難。
- h) 於取得建設工程規劃許可證及達成相關要求後，大連創和於取得建築工程施工許可證方面應無任何法律障礙或困難。

- i) 已簽署抵押協議，及已就該物業合法設立抵押，用於擔保總額為人民幣100,000,000元的委託貸款。然而，誠如大連創和所述，於二零一四年四月一日前並無貸款實際發生且大連創和正在辦理解除抵押之過程中。
- j) 大連創和在未經渤海銀行同意之情況下不能轉讓該物業之土地使用權，直至完成註銷抵押登記為止。
- k) 大連創和確認除上述已於二零一四年四月十日解除之抵押外，直至最後可行日期並無就該物業設立其他抵押。
- (12) 於吾等估值過程中，吾等依賴 貴公司提供之資料及上述法律意見，並假設：
- (a) 延長施工期間可獲有關政府機關批准；
- (b) 第二期之建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證可於並無可能影響施工計劃之嚴重延誤之情況下取得；及
- (c) 建議發展項目將按計劃於二零一六年中竣工。
- (13) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及授出之主要批文、同意或牌照如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| 國有建設用地使用權出讓合同 | 已簽署 |
| 國有土地使用證 | 已獲得 |
| 建設工程規劃許可證（僅為第一期） | 已獲得 |
| 建築工程施工許可證（僅為第一期） | 已獲得 |
| 商品房預（銷）售許可證（僅為第一期） | 已獲得 |

1. 責任聲明

本通函所載資料乃根據上市規則而提供，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員之權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市公司之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：

於股份及根據本公司購股權計劃（「購股權計劃」）授出之購股權之好倉：

董事姓名	個人權益	透過 受控制法團 持有股份數目	於悉數 行使購股權 計劃項下之 購股權後 將予配發及 發行之 股份數目		股份數目 總計	佔股權概約 百分比
詹劍崙	-	-	1,400,000		1,400,000	0.09%
張啟光 (附註1)	-	3,200,000	400,000		3,600,000	0.23%
楊耀邦 (附註2)	-	840,000	400,000		1,240,000	0.08%
林誠東	3,200,000	-	-		3,200,000	0.20%
湯亮生	-	-	140,000		140,000	0.01%
張憲林	-	-	140,000		140,000	0.01%
林栢森	-	-	140,000		140,000	0.01%

附註：

1. 該等股份登記於Brave Admiral Limited (張啟光先生全資擁有之公司)名下。
2. 該等股份登記於Fieldton Holdings Limited (楊耀邦先生全資擁有之公司)名下。

於最後可行日期，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 董事之服務合約

各執行董事均與本公司訂立委任書。彼等除須按公司細則之規定於股東週年大會上退任及膺選連任外，並無訂明彼等之委任期限。

各非執行董事(包括獨立非執行董事)任期為三年，惟須根據本公司之公司細則之規定於股東週年大會上輪值退任。

根據本公司之公司細則，任何獲董事會委任以填補臨時空缺之董事將任職直至其獲委任後之首屆股東週年大會，並將於有關大會上膺選連任；及任何獲董事會委任加入現有董事會之董事將任職直至本公司之下一屆股東週年大會並屆時將合資格膺選連任。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事與經擴大集團之任何成員公司訂立或建議訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

4. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，亦概無經擴大集團尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償，惟先前公佈之針對本公司之附屬公司Infinite Nature Limited之HCA 1265/2011訴訟(其詳情於本公司日期為二零一一年九月十九日之公佈內披露)除外，此訴訟之第二次案件管理會議已於二零一四年四月三日進行聆訊，且已就第三次案件管理會議之聆訊休會至二零一四年十月二十三日。本公司已獲取高級顧問Ronny Wong先生及初級顧問Alan Yung先生編製之對本公司積極有利之顧問意見。

5. 董事及聯繫人士之競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益，或根據上市規則與本集團有或可能任何其他權益衝突。

6. 董事於資產／合約之權益或安排

於最後可行日期，概無董事自二零一三年三月三十一日（即本公司之最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於對經擴大集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大合約

於最後可行日期，經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬重大之合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）如下：

- (a) 本公司與Bestime Systems Limited（「第一原告」）（本公司之間接全資附屬公司）均為原告（「該等原告」），而根據該等原告於二零一二年四月十六日於香港高等法院發出之傳訊令狀（「該令狀」），周虞康（「第一被告」）與China Culture & Tourism Investments Limited（其全部已發行股本乃由周虞康擁有之公司）均被控訴為被告（「該等被告」）。於二零一二年八月三日，該等原告與該等被告訂立和解協議（「和解協議」），據此，該等原告與該等被告已同意解決該令狀項下之索償。根據和解協議，該等被告將共同及個別地向該等原告償還該等被告結欠之未償還餘款（「未償還餘款」）63,999,751港元，其為本公司之該令狀項下索償之主體事項。有關償還須以下列方式作出：(i)第一原告與第一被告訂立股份轉讓協議（「股份轉讓協議」），致使第一被告應轉讓予第一原告50,000股股份，相當於Conmet International Real Estate Limited（「目標公司」）之全部已發行股本；及(ii)第一被告於股份轉讓協議日期起計二十四個月內向本公司償還餘下未償還餘款為數23,012,097

港元。目標公司擁有該等包括杭州之一個商用單元、一間商舖及13個車位之物業（「該等物業」）之土地使用權。作為該等被告同意償還未償還餘款之代價，本公司及第一原告共同同意(i)撤回針對該等被告之該令狀項下之索償；及(ii)第一原告將向第一被告退還Skyyield Holdings Limited之3股已發行股份之股票，乃由第一原告根據日期為二零零七年十二月十二日之買賣協議向第一被告出售。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年九月十二日刊發之通函。

- (b) 於二零一二年八月三日，第一原告與第一被告訂立股份轉讓協議。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年九月十二日刊發之通函。
- (c) 由於需要額外時間達成股份轉讓協議及和解協議各自所載之各項先決條件，故於二零一二年十一月三十日，第一原告與第一被告就股份轉讓協議訂立第一份補充協議，而該等原告與該等被告就和解協議訂立第二份補充協議，據此，股份轉讓協議及和解協議之各訂約方已同意延遲達成股份轉讓協議及和解協議各自之先決條件之最後日期至二零一三年一月三十一日或之前或股份轉讓協議或和解協議之各訂約方可能協定之有關較後日期。股份轉讓協議及和解協議之所有其他條款維持不變。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十一月三十日刊發之公佈。
- (d) 於二零一三年七月十二日，本公司與東方滙財證券有限公司訂立配售協議，據此，東方滙財證券有限公司已有條件同意於自該協議日期起並於二零一三年七月二十六日截止之期間內按盡力基準以每股配售股份0.60港元之價格向不少於六名承配人配售最多30,772,661股新股份。東方滙財證券有限公司將就其促使承配人認購而收取450,000港元（倘為悉數配售）或按成功配售之比例之佣金。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一三年七月十二日刊發之公佈。

- (e) 於二零一三年八月十五日，本公司與金利豐證券有限公司訂立配售協議，據此，金利豐證券有限公司同意按盡力基準促使獨立承配人以可換股票據本金額100%之發行價以現金認購本金總額最多為535,500,000港元之可換股票據。535,500,000港元之本金額包括本金額為185,500,000港元之第一批票據及本金額為350,000,000港元之第二批票據。第一批票據將不計息。第二批票據將自發行日期起按每年5%利率計息，每半年支付利息。初步轉換價每股轉換股份0.35港元（可予以調整）。配售可換股票據之最高所得款項總額為535,500,000港元及配售可換股票據之最高所得款項淨額（經扣除佣金及其他相關開支後）估計約為532,400,000港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一三年八月十五日刊發之公佈。
- (f) 於二零一三年十一月十三日，Continental Joy Limited（本公司之全資附屬公司作為買方）與Neo Fame Limited（作為賣方）（其全部已發行股份由林俊波合法擁有）以及林俊波、林育娟及林奕婷（作為擔保人）訂立協議，據此，買方已有條件同意向賣方收購Gain Flourish Holdings Ltd.之全部已發行股本，總代價為人民幣246,000,000元，其將以現金支付。擔保人已同意擔保賣方履行其於該協議項下之所有責任。緊隨完成企業重組後，Gain Flourish Holdings Ltd.將間接持有及擁有獲授位於中國廣州增城總佔地面積為49,084.62平方米及獲准作住宅及商業用途之地塊之土地使用權之廣州市中展投資控股有限公司之全部股權。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十一月十三日刊發之公佈。
- (g) 於二零一四年二月十九日，Continental Joy Limited已向Neo Fame Limited與林俊波、林育娟及林奕婷發出書面通知，以終止於二零一三年十一月十三日訂立之股份購買協議並要求Neo Fame Limited退還可退還按金人民幣80,000,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一四年二月十九日刊發之公佈。

- (h) 於二零一四年三月十一日，買方、賣方及擔保人訂立該協議，據此，買方已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售銷售股份以及賣方及擔保人已有條件同意出售總貸款，代價為450,000,000港元（可按本通函「董事會函件」之「該協議之代價」一段所述予以扣減），其將以現金支付。於最後可行日期，銷售股份相當於目標公司之全部已發行股本，而總貸款相當於目標公司結欠賣方且於完成時尚未償還之總金額及大連創和結欠擔保人（或其代名人）且於完成時尚未償還之總金額。有關詳情，請參閱本通函之「董事會函件」。
- (i) 於二零一四年三月八日，忠益與馬先生訂立一份協議，據此，馬先生同意出售而忠益同意購買大連創和之全部股本權益，代價為10,000,000港元。
- (j) 長城證券有限責任公司（「長城公司」）（作為資金供應商）、大連創和（作為借款人）與渤海銀行股份有限公司北京分行（「渤海銀行」）（作為代理銀行）訂立未署明日期的協議（「委託貸款協議」），據此，長城公司委託渤海銀行向大連創和發放金額總計不超過人民幣100,000,000元的委託貸款，但該貸款不可循環使用。委託貸款協議項下貸款之利息乃按年利率12.128%計息。
- (k) 大連創和（作為抵押人）與渤海銀行（作為抵押權人）訂立未署明日期的不動產抵押協議，據此，大連創和就大連創和履行其於委託貸款協議項下之義務將未指定的物業抵押給渤海銀行。
- (l) 大連創和（作為借款人）與深圳長鴻達汽車服務有限公司（作為貸款人）之間訂立未署明日期的借款協議，據此，貸款人同意借予借款人本金額人民幣200,000,000元，利率為每月2%，貸款期自二零一三年一月十日起至二零一四年十二月三十一日。任何逾期償還貸款將須按每日本金額0.1%支付額外利息。

8. 專家資格及同意書

以下為已給予其意見或建議並載入本通函之專家資格：

名稱	資格
國衛會計師事務所有限公司	執業會計師
保柏國際評估有限公司	獨立物業估值師
敬海律師事務所	中國合資格執業律師

上述專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函所載之形式及內容載入其意見、報告及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家並無於經擴大集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之任何權利（不論可依法強制執行與否），亦無自二零一三年三月三十一日（即本公司之最近期已刊發經審核賬目之編製日期）以來於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為梁麗施女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda以及本公司之香港主要營業地點為香港中環夏慤道12號美國銀行中心34樓04室。
- (d) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 經擴大集團之備查文件

以下文件之副本將於截至股東特別大會日期（包括該日）之一般營業時間內在本公司主要營業地點香港中環夏慤道12號美國銀行中心34樓04室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度之年報及本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 大連創和之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 有關目標土地之物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「董事服務合約」一段所述之服務合約；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (h) 自二零一三年三月三十一日（即本公司之最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來根據上市規則第14章及／或第14A章所載之要求刊發之各通函之副本；
- (i) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (j) 敬海律師事務所之法律意見。

股東特別大會通告

Asia Resources Holdings Limited 亞洲資源控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

股東特別大會通告

茲通告亞洲資源控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一四年六月十一日（星期三）上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店1樓皇悅會議宴會廳1舉行股東特別大會（「股東特別大會」），藉以考慮及如認為合適通過（不論有否修訂）下列將獲提呈為本公司普通決議案之決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司之全資附屬公司King Lotus Limited（作為買方）（「買方」）、得佳控股有限公司（作為賣方）（「賣方」）及馬俊明先生（作為擔保人）（「擔保人」）於二零一四年三月十一日訂立之協議（「該協議」）（一份註有「A」字樣之該協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別），據此，買方已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售偉創控股有限公司（「目標公司」）之全部已發行股本以及賣方及擔保人已有條件同意出售總貸款（包括目標公司結欠賣方之總金額及大連創和置地有限公司結欠擔保人（或其代名人）之總金額），及其項下擬進行之所有交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事採取其全權絕對酌情認為為了執行、實行、使之生效及／或完成該協議及其項下擬進行之交易就本公司及其全體股東之利益而言屬必要、合適或合宜之所有該等行動及事宜，包括但不限於(i)簽立協議、契據及其他文件等，及（如有需要）蓋上本公司法團印章；及(ii)同意對該協議作出之有關更改或修訂。」

承董事會命
亞洲資源控股有限公司
主席
詹劍崙

香港，二零一四年五月二十六日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並在會上投票之任何股東均可委任他人為其代表，代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表之文據須由委任人或獲其正式書面授權之授權代表親筆簽署，或如委任人為公司，則須加蓋其公司印章或由高級職員或授權代表或獲正式授權之其他人士簽署。
3. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一位有關聯名持有人均可於股東特別大會上就該等股份投票（不論親身或委派代表），猶如彼為該等股份唯一有權投票者，惟若超過一位聯名持有人出席股東特別大會（不論親身或委派代表），本公司僅會接納在股東名冊內排名首位之上述其中一位出席人士就該等股份之投票，而其他聯名登記持有人則無投票權。
4. 委任代表表格連同授權書或其他已簽署之授權文件（如有）或經證明之有關授權書或授權文件副本，必須在股東特別大會或任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 股東交回委任代表表格後仍可親身出席所召開之股東特別大會，並於會上投票，惟在此情況下，委任代表表格將被視為已被撤回。