

---

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。

---



**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)

**非常重大出售事項及關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問**



**Gram Capital Limited**

**嘉林資本有限公司**

---

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5至18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦建議。獨立財務顧問嘉林資本函件載於本通函第20至30頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零一四年七月八日(星期二)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73至74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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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。

二零一四年六月十八日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	19
嘉林資本函件 .....	20
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	31
附錄二 — 金達土地之未經審核財務資料 .....	50
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	51
附錄四 — 估值報告 .....	59
附錄五 — 一般資料 .....	66
股東特別大會通告 .....	73

---

## 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：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之銀行於其正常營業時間內在香港一般開門營業之日(星期日除外)
「本公司」	指	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，其股份在聯交所上市
「補償款」	指	按照搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)星順房地產之應付補償款人民幣1,782,000,000元(相當於約2,227,500,000港元)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	金達塑膠按照搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)建議出售金達土地予星順房地產
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，本公司委聘對金達土地進行估值之獨立估值師
「生效日期」	指	搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)生效之日期
「正式規劃批覆」	指	中國深圳市規劃及國土資源委員會於二零一四年六月六日就金達工業區城市更新項目之項目規劃發出之正式批覆
「框架協議」	指	金達塑膠和星順房地產所訂立日期為二零一四年五月十一日之框架協議，內容有關擬議搬遷補償安置安排(定義見該協議)
「星河集團」	指	星河控股及其附屬公司
「星河控股」	指	星河控股集團有限公司，一家於中國成立之有限責任公司

---

## 釋 義

---

「星河房地產」	指	深圳市星河房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為星順房地產之唯一股東
「嘉林資本」或 「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）及據此擬進行之交易之獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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），以就搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	將考慮及酌情批准搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）及據此擬進行之交易的股東，不包括須就股東特別大會上提呈以批准搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）及據此擬進行之交易的決議案放棄表決之股東（如有）
「獨立第三方」	指	獨立於本集團任何股東、本公司及其附屬公司之董事、行政總裁及主要股東及彼等各自之聯繫人士，亦與彼等概無關連（定義見上市規則）之人士或公司
「金達工業區城市更新項目」	指	與金達工業區相關之城市更新項目，稱為「寶安區沙井街道金達工業區城市更新單元規劃」

---

## 釋 義

---

「金達土地」	指	位於中國廣東省深圳市寶安區金達工業區內，由金達塑膠擁有之土地，有關詳情載於本通函「董事會函件」內「金達土地之資料」一節
「金達塑膠」	指	金達塑膠五金製品(深圳)有限公司，一家於中國成立之公司，本公司之間接全資附屬公司
「土地使用權轉讓合同」	指	轉讓金達土地之土地使用權之合同
「最後實際可行日期」	指	二零一四年六月十八日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「利時公司」	指	利時集團股份有限公司，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「雅達」	指	雅達實業公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為金達塑膠之唯一股東
「吳先生」	指	吳煥炎先生，本公司一家附屬公司之前任董事
「吳氏協議」	指	金達塑膠和星順房地產所訂立日期為二零一四年五月十九日之搬遷補償安置協議，內容有關(其中包括)吳氏出售事項
「吳氏出售事項」	指	金達塑膠按照吳氏協議建議出售吳氏土地予星順房地產
「吳氏土地」	指	位於中國廣東省深圳市寶安區金達工業區內，由吳先生擁有之土地，乃金達工業區城市更新項目下之一部份土地
「中國」	指	中華人民共和國
「項目土地」	指	金達工業區城市更新項目所處的土地，由金達土地和吳氏土地組成

---

## 釋 義

---

「搬遷補償安置協議」	指	金達塑膠和星順房地產所訂立日期為二零一四年五月十九日之搬遷補償安置協議(經補充協議所補充及修訂)，內容有關(其中包括)出售事項
「餘下集團」	指	出售事項完成後的本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司將於二零一四年七月八日(星期二)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，以批准搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)及據此擬進行之交易
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	金達塑膠和星順房地產所訂立日期為二零一四年五月十九日之搬遷補償安置協議之補充協議
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「星順房地產」	指	深圳市星順房地產開發有限公司，於中國成立之有限責任公司，星河控股之附屬公司及獨立第三方
「公里」	指	公里
「%」	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1.25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。



**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：

**非常重大出售事項及關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

謹此提述本公司日期為二零一四年五月二十七日有關(其中包括)出售事項之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)餘下集團之未經審核備考財務資料；(iv)項目土地之估值報告；及(v)股東特別大會通告。

### 搬遷補償安置協議及補充協議

於二零一四年五月十九日，金達塑膠（本公司之間接全資附屬公司）與星順房地產就（其中包括）出售事項訂立搬遷補償安置協議及補充協議。

由於金達土地構成深圳市的一個城市更新項目—金達工業區城市更新項目項下的項目土地的一部份，根據深圳市城市更新辦法實施細則的規定，協議方須簽訂一份搬遷補償安置協議（而非一般的買賣協議），並把有關轉讓土地使用權及相關權益的條款及補償詳情載列於該協議中。

搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）之主要條款概列如下：

日期（搬遷補償安置協議及補充協議之日期相同）：

二零一四年五月十九日

訂約各方：

- (i) 金達塑膠（本公司之間接全資附屬公司）；及
- (ii) 星順房地產

就董事所知、所悉及所信，並經一切合理查詢後，星順房地產及其最終實益擁有人為獨立第三方。然而，誠如下文「上市規則之含義」一節所說明，根據上市規則第14A.11(4)(a)條，星順房地產就搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）而言為本公司關連人士。

將予出售之資產：

金達土地及其上建有的所有建築物、構築物及附屬物。

金達土地位於深圳市寶安區金達工業區內，佔地面積約71,000平方米，其上建有本集團原深圳生產基地，該基地在二零一二年底已遷往寧波。於最後實際可行日期，金達土地一直大致上空置，而本公司概無即時開發金達土地之計劃。



出售事項及其他安排：

- (i) 星順房地產同意向金達塑膠支付總額為人民幣1,782,000,000元（相當於約2,227,500,000港元）之補償款，其涵蓋（包括但不限於）出售金達土地及其上建有的物業及構築物之補償款、物業重置補償、租戶清退補償款、裝修補償、搬遷補助費、臨時安置補助費、停產停業經營損失費、搬遷拆除費用、以及金達塑膠應繳之所得稅及其他稅項；及
- (ii) 金達塑膠同意接受補償款，轉讓金達土地以及其上建有的建築物及構築物的業權文件予星順房地產，以及協助星順房地產成為金達工業區城市更新項目的單一市場實施主體。

本集團就出售事項以及搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）項下之其他安排估計已產生或將予產生之費用將約為人民幣508百萬元，其中包括金達塑膠應繳之所得稅約人民幣350百萬元以及其他費用及開支約人民幣158百萬元（包括估計諮詢費用約人民幣34百萬元、建於金達土地的現有建築物和構築物的清拆費用約人民幣80百萬元、地盤及安全管理開支約人民幣20百萬元，以及資產轉讓過程中所產生的其他費用及開支約人民幣24百萬元）。

訂約各方於搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）項下之主要責任詳情，載於下文「訂約各方之主要責任」一段。

補償款及付款條款：

搬遷補償安置協議下人民幣1,782,000,000元（相當於約2,227,500,000港元）之補償款已經並將會由星順房地產按以下方式以現金支付：

- (i) 人民幣200百萬元之初步定金已根據框架協議於二零一四年五月十二日支付（據此定金須於二零一四年五月十一日簽訂框架協議後的翌日支付），而該定金於生效日期後將構成星順房地產應付補償款之一部分；
- (ii) 人民幣100百萬元須於生效日期後並在金達塑膠提供正式規劃批覆之日起計三(3)日內支付；
- (iii) 補償款之最多30%（即人民幣534.6百萬元，並包括已經支付的人民幣300百萬元）須於生效日期後並在金達塑膠提供正式規劃批覆之日起計三十(30)日內支付；

## 董事會函件

- (iv) 補償款之最多60% (即人民幣1,069.2百萬元，並包括已經支付的人民幣534.6百萬元) 須於簽署土地使用權轉讓合同起計十五(15)日內支付；
- (v) 補償款之最多80% (即人民幣1,425.6百萬元，並包括已經支付的人民幣1,069.2百萬元) 須於簽署土地使用權轉讓合同起計七十五(75)日內支付；及
- (vi) 補償款之其餘20%須於簽署土地使用權轉讓合同起計一百三十五(135)日內支付。

補償款是金達塑膠和星順房地產按公平原則商定，當中已考慮金達土地之不同特點 (包括位置、許可用途、發展潛力等) 以及附近可資比較土地的價格。

有關各方已參考周邊地區之可資比較地價。該三幅可資比較土地之詳情以及金達土地與可資比較土地之比較載列如下：

	可資比較土地1	可資比較土地2	可資比較土地3	金達土地
交易日期	二零一四年三月十二日	二零一二年十一月二十八日	二零一二年十二月十一日	二零一四年五月十九日 (搬遷補償安置協議及補充協議之日期)
地點	寶安中心區	寶安區	南山區	寶安區
由金達土地起計之車程 (根據谷歌地圖所作的粗略估計)	37分鐘 (30.3公里)	32分鐘 (26.5公里)	41分鐘 (37.9公里)	-
許可用途	商業辦公室	住宅	住宅	商住
佔地面積 (平方米)	22,724.76	151,787.21	14,787.82	71,033.39
建築面積 (平方米)	136,340	182,100	110,000	246,554
交易價格 (人民幣萬元)	331,900	200,000	94,700	261,250 (計及土地出讓金上限)
每平方米樓面面積 之價格 (人民幣/平方米)	24,344	10,983	8,609	10,596

---

## 董事會函件

---

由於可資比較土地之地點、許可用途及面積均與金達土地（其作住宅及商業用途）相若，因此董事認為，該等土地可以與金達土地比較。作商業辦公室用途的可資比較土地位於寶安中心區，鄰近前海深港現代服務業合作區（為深圳市一個重點發展項目），而交易於二零一四年初發生。前海區及附近一帶的房地產價格近期急升，說明了每平方米樓面面積特別高的交易價格（約人民幣24,000元）。另一方面，金達土地位於金達工業區之內，而金達工業區則位於寶安區的北部，四周為舊工業建築物及中低檔住宅物業。另外兩幅僅可作住宅用途的可資比較土地於二零一二年進行交易。

有關各方於釐定補償款時並無計及金達土地之任何估值。於釐定補償款及與星順房地產訂立搬遷補償安置協議之前，本公司曾就出售事項及有關金達土地的其他相關安排，與其他多個獨立潛在買家展開公平磋商。董事將各潛在買家（而星順房地產建議的補償款是全部潛在買家建議價格中最高）建議的補償與市場可資比較者作比較。彼等向參與土地項目的物業顧問徵求口頭意見後評估有關出售事項及其他安排的成本、開支及稅項（如適用）。考慮到上文所述以及影響金達土地及市場可資比較項目的地價的不同因素，包括但不限於位置、許可用途和交易時間後，董事最終得出的結論為星順房地產所提供的補償款反映市值並為公平合理。

於簽訂搬遷補償安置協議及補充協議後，本公司已委聘獨立估值師戴德梁行為項目土地進行估值。

根據本通函附錄四所載的戴德梁行估值報告，項目土地於二零一四年五月二十六日的公平市值為人民幣1,850百萬元，而金達土地的公平市值為人民幣1,757.5百萬元（所依據之基準為以佔地面積計金達土地佔項目土地的95%並在項目土地公平市值中應佔95%權益）。

戴德梁行已經採用直接比較法對項目土地進行估值，當中參考在相關市場可取得的可資比較銷售證據，並已考慮到應付的補充土地出讓金。詳情請參閱本通函附錄四所載的估值報告。

考慮到補償款較金達土地之公平市值有溢價(1.39%)，董事認為，補償款反映了金達土地之公平市值，此亦支持董事於簽訂搬遷補償安置協議及補充協議前所得出的相同看法。

達致生效的條件：

搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)須待下列條件達成後，方始生效：

- (i) 星順房地產已取得星河房地產(星順房地產之唯一股東)批准搬遷補償安置協議及補充協議之股東決議；
- (ii) 金達塑膠已取得雅達(金達塑膠之唯一股東)批准搬遷補償安置協議及補充協議之股東決議；及
- (iii) 金達塑膠已取得批准搬遷補償安置協議及補充協議以及據此擬進行之交易之本公司董事會及股東會決議。

上述達致生效的條件概不可由任何一方豁免。

搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)將於生效日期(即上述各項條件中最後一項未達成之條件亦已達成當日)生效。

倘若金達塑膠未能於簽訂搬遷補償安置協議及補充協議後六十(60)日內提供上文第(ii)及(iii)項所述之決議，星順房地產有權以書面方式繼續履行或終止搬遷補償安置協議及補充協議。如屬後者，金達塑膠須於星順房地產發出終止通知日期後三(3)日內向星順房地產退回人民幣200百萬元的初步定金(連同利息)。

訂約各方之主要責任：

訂約各方於搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)下之主要責任包括(但不限於)：

(A) 星順房地產

- (i) 在簽訂搬遷補償安置協議及補充協議後六十(60)日內，星順房地產須提供星河房地產(星順房地產之唯一股東)批准搬遷補償安置協議及補充協議之股東決議。
- (ii) 星順房地產須按照搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)所載之付款時間表向金達塑膠支付補償款。倘若星順房地產應付之任何補償款逾期未付，則星順房地產須支付相等於任何逾期款項之0.0005%的每日逾期罰息，此為訂約雙方按公平原則商定。

(B) 金達塑膠

- (i) 在簽訂搬遷補償安置協議及補充協議後六十(60)日內，金達塑膠須提供雅達(金達塑膠之唯一股東)批准搬遷補償安置協議及補充協議之股東決議，以及批准搬遷補償安置協議及補充協議以及據此擬進行之交易之本公司董事會及股東會決議。
- (ii) 於二零一四年六月十一日或之前，金達塑膠須向星順房地產提供正式規劃批覆。倘若正式規劃批覆中所列的項目土地的可銷售建築面積少於259,530平方米(「目標可銷售建築面積」)(按星順房地產就項目土地應付總額人民幣2,780百萬元計算，每平方米為人民幣10,712元)，則補償款的金額須按相等於以下兩者相乘之積的金額而下調：(i)目標可銷售建築面積與正式規劃批覆中所列的實際可銷售建築面積之間的差異及(ii)每平方米人民幣10,712元。由於日期為二零一四年六月六日之正式規劃批覆所列之金達工業區城市更新項目之可銷售建築面積相等於目標可銷售建築面積，因此毋須對補償款作出調整。
- (iii) 於生效日期後七(7)日內，金達塑膠負責解除金達土地及建於其上物業的所有抵押登記。
- (iv) 於生效日期後五十(50)日內，金達塑膠須將金達土地及建於其上物業的所有產權證書送交星順房地產。
- (v) 於生效日期後六十(60)日內，金達塑膠須與星順房地產合作並利便星順房地產申請成為金達工業區城市更新項目之單一市場實施主體，方式為編制並向星順房地產提供多項申請材料，包括但不限於金達工業區城市更新項目內的土地及物業的測繪報告，有關解除金達土地及建於其上的物業質押的業權文件及證明文件。
- (vi) 於星順房地產獲得確認為金達工業區城市更新項目之單一市場實施主體後九十(90)日內，金達塑膠須完成有關建於金達土地之所有建築物及構築物的所有拆除、清渣和場地平整工作，並將金達土地向星順房地產移交。
- (vii) 於星順房地產獲得確認為金達工業區城市更新項目之單一市場實施主體後的一百二十(120)日內，金達塑膠須與星順房地產合作並利便星順房地產完成有關轉讓金達土地的所有工作，包括申請將金達土地及建於其上的建築物的現有業權記錄取消註冊，以及簽訂土地使用權轉讓合同。



---

## 董事會函件

---

(viii) 於星順房地產獲得確認為金達工業區城市更新項目之單一市場實施主體後，金達塑膠須就星順房地產應付之土地出讓金金額的估計及釐定聯絡相關政府部門。星順房地產同意支付的土地出讓金將以人民幣900百萬元為上限（「土地出讓金上限」）。人民幣900百萬元之土地出讓金上限為與政府就鄰近地點近期進行之土地出售交易所收取之土地出讓金一致之估計。倘若政府釐定之實際應付土地出讓金少於人民幣900百萬元，則補償款之金額須按相等於土地出讓金上限與實際應付土地出讓金之間差額的金額而上調。另一方面，倘若政府釐定之實際應付土地出讓金高於人民幣900百萬元，則補償款之金額須按相等於土地出讓金上限與實際應付土地出讓金之間差額的金額而下調。

倘若金達塑膠未能於訂明之時限內提供上文第(B)(i)項所述之決議，星順房地產有權繼續履行或終止搬遷補償安置協議及補充協議。如屬後者，金達塑膠須於終止通知日期後三(3)日內向星順房地產退回人民幣200百萬元的初步定金（連同利息）。

倘若金達塑膠未能如期履行上文第(B)(iii)、(iv)及(vi)項所述之責任，金達塑膠須支付相等於已向星順房地產收取之補償款金額之0.0005%的每日罰息，此為訂約雙方按公平原則商定。

如因金達塑膠未能遵守其於搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）項下的任何責任（包括但不限於第(B)(v)及(vii)項所訂明者）而令到星順房地產未能達到第(B)(v)及(vii)項所述結果，金達塑膠須就違約而對星順房地產負上責任。另一方面，倘若金達塑膠已全面遵守其於搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）項下的責任而星順房地產仍未能達到第(B)(v)及(vii)項所述結果，金達塑膠將不會被視為違約方。

倘若任何一方未能履行其於搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）之責任（上文訂明之責任除外）而另一方因此蒙受損失，則無過錯方有權繼續履行搬遷補償安置協議（經補充協議所補充），要求違約方糾正違約行為及／或就無過錯方因搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）遭違反而可能蒙受或已蒙受之一切損失及損害而對違約方提出申索。

### 將由星河集團提供之擔保：

根據搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)，在星順房地產登記成為金達工業區城市更新項目之單一市場實施主體前，星河集團一間或以上之成員公司須簽立以金達塑膠為受益人之擔保函，擔保星順房地產妥為準時履行其於搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)下之付款責任。

### 金達土地之資料

金達土地位於深圳市寶安區金達工業區內，乃項目土地之一部份。項目土地所涵蓋之總佔地面積約74,700平方米，由金達土地及吳氏土地組成。金達土地佔地面積約71,000平方米，由金達塑膠擁有，而吳氏土地佔地面積約3,700平方米，由吳先生擁有。星順房地產與吳先生已於二零一四年五月十九日訂立吳氏協議，內容有關吳氏出售事項及其他搬遷補償安置安排。

搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)並無訂明搬遷補償安置協議須待根據吳氏協議擬進行之交易完成而作實，反之亦然。然而，金達工業區城市更新項目涉及整個金達工業區(由金達土地與吳氏土地組成)的更新。為了讓星順房地產成為金達工業區城市更新項目的單一市場實施主體，星順房地產須獲得金達土地及吳氏土地兩者的土地使用權，並且完成搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)以及星順房地產與吳先生就吳氏土地訂立的吳氏協議兩者項下的所有交易。

自上世紀九十年代初起，金達土地被用作本集團原深圳生產基地，該基地在二零一二年底已遷往寧波。上述生產基地包括生產設施、倉庫、員工宿舍及飯堂。除若干員工宿舍已出租予一名獨立第三方(有關租賃將於二零一四年六月三十日或之前屆滿)外，金達土地及其上建有的物業於最後實際可行日期已經空置。本集團已就將金達土地之許可用途由工業更改為住宅及商業用途作出申請並獲得批覆。於本年度較早時，金達工業區城市更新項目已經中國深圳市規劃及國土資源委員會覆核，並於其後在二零一四年一月二十五日刊登相關初步規劃草案以供公眾審閱。中國深圳市規劃及國土資源委員會已於二零一四年六月六日發出正式規劃批覆。

---

## 董事會函件

---

於二零一三年九月三十日，金達土地及其上建有的物業之賬面淨值(按本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核財務報表所記錄)約為人民幣175,600,000元。補償款人民幣1,782百萬元較金達土地於二零一三年九月三十日之賬面淨值溢價約1,015%。根據本通函附錄四所載之戴德梁行估值報告，項目土地於二零一四年五月二十六日的公平市值為人民幣1,850百萬元而金達土地的公平市值為人民幣1,757.5百萬元，所依據之基準為以佔地面積計金達土地佔項目土地的95%並在項目土地公平市值中應佔95%權益。補償款人民幣1,782百萬元較金達土地於二零一四年五月二十六日之公平市值溢價約1.39%。有關估值的詳情，請參閱本通函附錄四所載的估值報告。

金達土地於截至二零一三年三月三十一日止年度之應佔虧損淨額約為人民幣10,330,000元(稅前及稅後)，金達土地於截至二零一三年九月三十日止六個月之應佔虧損淨額約為人民幣5,611,000元(稅前及稅後)，而金達土地於截至二零一四年三月三十一日止年度之應佔虧損淨額約為人民幣11,293,000元(稅前及稅後)。有關金達土地於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日止六個月的未經審核財務資料的詳情，請參閱本通函附錄二。

### 訂約方之資料

#### 金達塑膠及本集團

金達塑膠是於一九九三年在中國成立的有限責任公司，其業務範圍包括生產塑膠日用品、不銹鋼和鐵製廚具和餐具、從事五金電鍍加工、生產經營塑膠五金文具用品，生產經營毛巾和燈具，陶瓷及玻璃製品加工及銷售，銷售自產產品及房地產開發。

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任投資控股公司。本集團主要從事生產及銷售塑膠及五金家用品，一家百貨商場的租賃業務，一家百貨商場和連鎖超市的零售業務，以及白酒、葡萄酒、飲料和電器批發。

#### 星順房地產

星順房地產是一家在中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發。其為星河控股的附屬公司及旗下的項目公司。星河控股及其附屬公司主要從事房地產開發、城市更新、商業物業及酒店管理等。



## 出售事項之財務影響及所得款項之擬定用途

由於全數收取搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)下的補償款，估計本集團將就出售事項錄得除稅後收益約人民幣1,098百萬元。有關收益是根據從出售事項應收的補償款而估計，即人民幣1,782百萬元減去金達土地及其上建有的物業於二零一三年九月三十日的賬面淨值人民幣176百萬元、應繳稅項約人民幣350百萬元，以及其他相關費用及開支約人民幣158百萬元而計算。本公司謹此強調，上述出售事項之預期收益乃根據金達土地及其上建有的物業於二零一三年九月三十日之賬面淨值而計算。出售事項最終的財務影響將取決於金達土地及其上建有的物業於悉數支付補償款當日之賬面淨值，並預期將於本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合全年業績中反映。

根據本通函附錄三所載之餘下集團之未經審核備考財務資料，本集團之總資產將因為出售事項而增加約人民幣1,448百萬元而本集團之總負債將因為出售事項而增加約人民幣347百萬元。

本公司擬在遇到機會時將出售事項之所得款項淨額用於其未來投資或收購以及撥作本集團之一般營運資金。本公司尚未確定所得款項淨額的確實分配。於最後實際可行日期，本公司尚未識別任何收購或投資目標，且並無就任何潛在收購或潛在進一步出售訂立或擬訂立任何協議、安排、諒解或承諾(不論是正式或非正式以及不論是明示或暗示)及磋商(不論是否已敲定)。倘若於不久將來未能識別到合適之潛在收購，本公司將把出售事項之所得款項淨額存於銀行或其他金融機構以賺取利息。

## 進行出售事項之理由及裨益

為了將本集團家用品業務之生產及營運資源集中於一個地點(寧波)以及提升資源管理效益及採購與生產營運之協同效益，本集團於二零一二年底將其先前設於深圳之生產基地遷往寧波。自此之後，金達土地大致上一一直空置。本集團曾就金達土地考慮多個選擇，包括(而不限於)按照相關法律法規掛牌出售及進一步開發。於最後實際可行日期，概無即時開發金達土地之計劃。

近期，本集團曾接洽多個曾表明有意購買金達土地之中國物業開發商。考慮到出售事項將會錄得之預期收益，董事會認為出售事項乃本集團變現其於金達土地投資之黃金機會。此外，出售事項所產生之所得款項可加強本集團之現金流量，並使本集團可調動資源作進一步發展。基於上文所述，董事認為搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)之條款屬正常商業條款及公平合理以及符合本公司及股東整體之利益。

### 本公司之財務及營業前景

誠如本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團於該期間錄得的營業額約為人民幣230.2百萬元，較二零一二年同期報告之營業額約人民幣183.3百萬元增加25.6%。期間淨利潤約為人民幣37.0百萬元，而二零一二年同期則為淨虧損人民幣4.2百萬元。

由於將全數以現金從星順房地產收取補償款，出售事項讓本集團可套現大額的稅後收益並將其現金水平提高約人民幣1,274百萬元。本公司擬在遇到機會時將所得款項用於其未來投資或收購以及撥作本集團之一般營運資金。

董事會認為，出售事項是本集團捕捉投資收益的重要機會。董事會相信，出售事項可讓本集團開拓更多商機，並擴大其在中國的業務。

考慮到出售事項將為本公司帶來的得益，董事會對本集團的前景感到樂觀。本集團將繼續物色其他機會，通過作出將改善本公司業績及增加股東價值的有利可圖長線投資而擴展其業務。

### 上市規則之含義

由於根據上市規則第14.07條就補償款計算之一項或多項的適用百分比率超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項。因此，出售事項須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。

吳先生是本公司一家附屬公司之前任董事及本公司之關連人士。於二零一四年五月十九日，吳先生與星順房地產就(其中包括)吳氏出售事項訂立吳氏協議。由於出售事項及吳氏出售事項是互相關連並屬於上市規則第14A.11(4)(a)條所述情況，因此，星順房地產於同日分別與金達塑膠及吳先生訂立搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)及吳氏協議代表上市規則第14A.11(4)(a)條項下之安排，而根據該條規則，星順房地產就搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)而言因此為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項亦構成本公司之一項不獲豁免關連交易，並須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

於搬遷補償安置協議及補充協議中擁有重大權益的任何股東以及其聯繫人士將就批准搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。於最後實際可行日期，並無股東須根據上市規則放棄投票。

---

## 董事會函件

---

並無董事因為於根據搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)擬進行之交易中擁有重大權益而須就批准有關交易之董事會決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年七月八日(星期二)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，以考慮並酌情批准搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)及據此擬進行之交易。

於最後實際可行日期，吳先生及其聯繫人士(定義見上市規則)於股份或本公司其他證券中並無任何權益。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，並無股東須於股東特別大會上就批准搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)及據此擬進行之交易而提呈之決議案放棄投票。

股東特別大會上提呈之決議案將按股數投票方式表決。

本公司已成立由三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，其負責就搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)及據此擬進行之交易向獨立股東提供推薦意見。

嘉林資本已獲委聘為獨立財務顧問，以就搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

召開股東特別大會之通告載於本通函第73至74頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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並於會上投票。

### 推薦意見

本通函第19頁載列獨立董事委員會函件，當中載有其就搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)之條款而向獨立股東提供之推薦意見，敬希垂注。

---

## 董事會函件

---

此外，亦請垂注本通函第20至30頁載列之嘉林資本函件，當中載有其就搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）之條款而向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦意見，以及其達致推薦意見時考慮之主要因素及理由。

董事認為搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）之條款是訂約各方按公平原則商定並且屬於正常商業條款。董事亦認為搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）之條款為公平合理以及符合本公司及股東整體之利益。

經考慮搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）之條款以及嘉林資本之意見後，獨立董事委員會認為搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）之條款屬正常商業條款及公平合理。獨立董事委員會亦認為訂立搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）符合本公司及股東整體之利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

### 其他資料

敬希垂注本通函各附錄載列之其他資料以及股東特別大會通告。

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

二零一四年六月十八日



**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：

**非常重大出售事項  
及  
關連交易**

吾等提述本公司於二零一四年六月十八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，以考慮搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）及據此擬進行之交易之條款及條件（詳情載於通函「董事會函件」）及就此向獨立股東提供意見。嘉林資本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「嘉林資本函件」。經考慮嘉林資本於其意見函件所載其考慮之主要因素及理由及其意見後，吾等認為搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）及據此擬進行之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，以批准搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）及據此擬進行之交易。

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

二零一四年六月十八日

下文載列獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問嘉林資本就出售事項發出的函件全文，以供載入本通函。



香港  
中環德輔道中173號  
南豐大廈  
12樓1209室

敬啟者：

### 有關出售金達土地之 非常重大出售事項及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見（有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零一四年六月十八日的通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，本函件構成通函一部分）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

謹此提述 貴公司日期為二零一四年五月十二日之公佈，據此， 貴公司宣佈金達塑膠（ 貴公司之間接全資附屬公司）與星順房地產於二零一四年五月十一日訂立框架協議，內容有關擬議搬遷補償安置安排（定義見 貴公司日期為二零一四年五月十二日之公佈）。

於二零一四年五月十九日，金達塑膠與星順房地產就（其中包括）出售事項訂立搬遷補償安置協議及補充協議。根據搬遷補償安置協議（經補充協議所補充），星順房地產須向金達塑膠作出人民幣1,782,000,000元（相當於約2,227,500,000港元）之補償款，而金達塑膠須將金達土地之土地使用權轉讓予星順房地產。

誠如董事會函件所述，根據上市規則第14及14A章，出售事項分別構成 貴公司之一項非常重大的出售事項及一項不獲豁免關連交易。因此，出售事項須遵守上市規則之申報、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的獨立董事委員會已告成立，以就(i)搬遷補償安置協議及補充協議的條款是否按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)出售事項是否符合 貴公司及股東整體利益，且是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)於股東特別大會上獨立股東應如何就批准出售事項投票，向獨立股東提供意見。吾等(嘉林資本有限公司)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。

### 意見基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等依賴通函所載或所述陳述、資料、意見及聲明以及董事提供予吾等的資料及聲明。吾等假設董事提供的所有資料及陳述(彼等須對此負全責)於作出時均屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦假設通函內董事所作一切有關信念、意見、預期及意向之聲明，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或懷疑 貴公司、其顧問及／或董事向吾等所表達的意見是否合理。吾等的意見乃基於董事陳述及確認概無與出售事項有關的任何人士訂立任何尚未披露的私人協議／安排或隱含諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取充分及必需步驟，以為吾等的意見提供合理基礎並達致知情意見。

吾等並未就 貴集團的資產及負債進行任何獨立評估或評值，除通函附錄四所載有關項目土地的估值報告(「估值報告」)外，吾等亦無獲提供任何評估或評值。估值報告乃由戴德梁行編制。吾等並非土地、物業、業務及／或採礦權估值專家，因此吾等已全面倚賴估值報告中項目土地於二零一四年五月二十六日的公平市值。

董事願就通函所載的資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分及並無遺漏任何其他事項，致使通函內任何陳述或通函產生誤導。除本意見函件外，吾等作為獨立財務顧問並不對通函任何部分的内容負責。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解及為吾等意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、金達塑膠、雅達、星順房地產、星河房地產、星河控股或彼等各自的附屬公司或聯屬公司的業務及事務狀況，亦無考慮出售事項對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見必然以實際財務、經濟、市場及其他狀況以及於最後實際可行日期吾等可獲得的資料為基礎。股東須注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等概無任何義務更新吾等的意見以考慮於最後實際可行日期之後發生的事件或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容不應詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

最後，倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得的來源，嘉林資本的唯一責任為確保有關資料乃準確摘錄自有關來源。

## 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關出售事項的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 出售事項的背景資料及進行出售事項的理由

#### 貴集團的業務概覽

誠如董事會函件所述， 貴公司為一間投資控股公司，而 貴集團主要從事生產及銷售塑膠及五金家用品，一家百貨商場的租賃業務，一家百貨商場和連鎖超市的零售業務，以及白酒、葡萄酒、飲料和電器批發。

以下為 貴集團截至二零一三年九月三十日止六個月及截至二零一三年三月三十一日止兩個財政年度之綜合財務業績，乃摘錄自 貴公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告(「二零一三／一四年度中期報告」)及截至二零一三年三月三十一日止財政年度之年報(「二零一二／一三年度年報」)：

	截至 二零一三年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一三年 三月三十一日 止財政年度 (經審核)	截至 二零一二年 三月三十一日 止財政年度 (經審核及 經重列)	二零一一／ 一二財政年度 至二零一二／ 一三財政年度 的按年變動
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
營業額	230,153	299,142	393,890	(24.1)
期間／年度溢利／(虧損)	36,990	(32,031)	5,948	不適用



---

## 嘉林資本函件

---

貴集團於截至二零一三年三月三十一日止財政年度錄得經審核綜合營業額約人民幣299,100,000元。誠如二零一二／一三年度年報所述，製造及貿易業務為貴集團之總收入貢獻約人民幣298,800,000元，惟該分部之營業額較前財政年度減少約人民幣89,500,000元。於回顧之同一財政年度內，貴集團之虧損主要由於終止貴集團在中國深圳市廠房之生產業務，並於二零一二年底將其製造設施搬遷至中國寧波市（「搬遷」）。搬遷擾亂了貴集團之日常生產排產及供貨，導致損失若干客戶訂單以及較高行政支出，例如終止聘用員工之遣散費及搬遷開支增加。

於截至二零一三年九月三十日止六個月，貴集團製造業務仍正在從上述之搬遷不利影響恢復過來。然而，貴集團於截至二零一三年九月三十日止六個月錄得純利約人民幣37,000,000元，而根據二零一三／一四年度中期報告，有關純利主要源自貴集團收購盛新控股有限公司。倘若不包括收購附屬公司的議價收購收益約人民幣73,600,000元及就上述收購所支付之專業費用約人民幣6,100,000元，則貴集團於截至二零一三年九月三十日止六個月錄得淨虧損約人民幣30,500,000元。

### 星順房地產之資料

根據摘錄自董事會函件之資料，星順房地產是一家在中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發。其為星河控股的附屬公司及旗下的項目公司。星河控股及其附屬公司主要從事房地產開發、城市更新、商業物業及酒店管理等。

### 金達土地之資料

根據摘錄自董事會函件之資料，金達土地位於深圳市寶安區金達工業區內，乃項目土地的一部份，而項目土地所涵蓋之總佔地面積約74,700平方米，由金達土地及吳氏土地組成。金達土地佔地面積約71,000平方米（佔項目土地約95%），由金達塑膠擁有；而吳氏土地佔地面積約3,700平方米（佔項目土地約5%），由吳先生擁有。

誠如董事會函件所述，星順房地產與吳先生已於二零一四年五月十九日訂立吳氏協議，內容有關吳氏出售事項及其他搬遷補償安置安排。搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）並無訂明搬遷補償安置協議須待根據吳氏協議擬進行之交易完成而作實，反之亦然。然而，金達工業區城市更新項目涉及整幅項目土地的更新。為了讓星順房地產成為金達工業區城市更新項目的單一市場實施主體，星順房地產須獲得金達土地及吳氏土地兩者的土地使用權，並且完成搬遷補償安置協議（經補充協議所補充）以及吳氏協議兩者項下分別擬進行的所有交易。

於搬遷前，金達土地自上世紀九十年代初起被用作 貴集團原深圳生產基地。上述生產基地包括生產設施、倉庫、員工宿舍及飯堂。除若干員工宿舍已出租予一名獨立第三方(有關租賃將於二零一四年六月三十日或之前屆滿)外，金達土地及其上建有的物業於最後實際可行日期已經空置。 貴集團已就將金達土地之許可用途由工業更改為住宅及商業用途作出申請並獲得批覆。於二零一四年初，金達工業區城市更新項目已經中國深圳市規劃及國土資源委員會覆核，並於其後在二零一四年一月二十五日刊登相關初步規劃草案以供公眾審閱。中國深圳市規劃及國土資源委員會已於二零一四年六月六日發出正式規劃批覆。

根據估值報告，項目土地於二零一四年五月二十六日的公平市值為人民幣1,850,000,000元(相當於約2,312,500,000港元)，而金達土地的公平市值為人民幣1,757,500,000元(相當於約2,196,900,000港元)(「估值」)，所依據之基準為以佔地面積計金達土地佔項目土地的95%並在項目土地公平市值中應佔95%權益。

### 進行出售事項的理由及所得款項的預期用途

董事表示，為了將 貴集團家用品業務之生產及營運資源集中於一個地點(寧波)以及提升資源管理效益及採購與生產營運之協同效益， 貴集團於二零一二年底進行搬遷。自此之後，金達土地大致上一一直空置。就吾等所知， 貴集團曾就金達土地考慮多個選擇，包括(而不限於)按照相關法律法規掛牌出售及進一步開發。然而，於最後實際可行日期，概無即時開發金達土地之計劃。

近期， 貴集團曾接洽多個曾表明有意購買金達土地之中國物業開發商。考慮到出售事項將會錄得之預期收益(詳情請參閱下文「出售事項之潛在財務影響」分節)，董事認為出售事項乃 貴集團變現其於金達土地投資之黃金機會。此外，彼等亦認為出售事項所產生之所得款項淨額可加強 貴集團之現金流量，並使 貴集團可調動資源作進一步發展。

貴公司擬在遇到機會時將出售事項之所得款項淨額用於其未來投資或收購以及撥作 貴集團之一般營運資金。誠如董事所確認，於最後實際可行日期， 貴公司尚未確定所得款項淨額的確實分配，亦尚未識別任何收購或投資目標。 貴公司並無就任何潛在收購或潛在進一步出售訂立或擬訂立任何協議、安排、諒解或承諾(不論是正式或非正式以及不論是明示或暗示)及磋商(不論是否已敲定)。倘若於不久將來未能識別到合適之潛在收購或投資目標， 貴公司將把出售事項之所得款項淨額存於銀行或其他金融機構以賺取利息。

鑑於(i)金達土地自搬遷以來一直大致上空置，而 貴集團概無即時開發金達土地之計劃；(ii)根據董事，出售事項應可為 貴集團產生收益(須經最終審核作實)；及(iii)出售事項之所得款項淨額可加強 貴集團之現金流量，並使 貴集團可調動資源作進一步發展，吾等同意董事之看法，認為儘管資產出售並不屬於 貴集團之日常及一般業務範圍並只會於出現良好而合適之機會時才會獲董事加以考慮，惟出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

## 2. 搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)之主要條款

### 日期

二零一四年五月十九日

### 訂約各方

金達塑膠及星順房地產

### 將予出售之資產

金達土地及其上建有的所有建築物、構築物及附屬物。

### 出售事項及其他安排

- (i) 星順房地產同意向金達塑膠支付人民幣1,782,000,000元(相當於約2,227,500,000港元)之補償款，其涵蓋(包括但不限於)出售金達土地及其上建有的物業及構築物之補償款、物業重置補償、租戶清退補償款、裝修補償、搬遷補助費、臨時安置補助費、停產停業經營損失費、搬遷拆除費用、以及金達塑膠應繳之所得稅及其他稅項。
- (ii) 金達塑膠同意接受補償款，轉讓金達土地以及其上建有的建築物及構築物的業權文件予星順房地產，以及協助星順房地產成為金達工業區城市更新項目的單一市場實施主體。

### 補償款

誠如董事所確認，人民幣1,782,000,000元(相當於約2,227,500,000港元)之補償款是金達塑膠和星順房地產按公平原則商定，當中已考慮金達土地之不同特點(包括位置、許可用途、發展潛力等)以及附近可資比較土地的價格。

此外，根據搬遷補償安置協議，倘若正式規劃批覆中所列的項目土地的可銷售建築面積少於259,530平方米（「目標可銷售建築面積」）（按星順房地產就項目土地應付總額人民幣2,780,000,000元計算，每平方米為人民幣10,712元），則補償款的金額須按相等於以下兩者相乘之積的金額而下調：(i)目標可銷售建築面積與正式規劃批覆中所列的實際可銷售建築面積之間的差異；及(ii)每平方米人民幣10,712元。由於日期為二零一四年六月六日之正式規劃批覆所列之金達工業區城市更新項目之可銷售建築面積相等於目標可銷售建築面積，因此毋須對補償款作出調整。

### 估值

誠如上文所述，金達土地於二零一四年五月二十六日的公平市值為人民幣1,757,500,000元（相當於約2,196,900,000港元）。因此，補償款大概相等於估值。

戴德梁行採用直接比較法進行估值。就吾等進行盡職審查而言，吾等已審視以下各項並就此進行查詢：(i) 貴公司委聘戴德梁行之條款；(ii)戴德梁行有關編制估值報告的資格及經驗；及(iii)戴德梁行就進行估值所採取之步驟和盡職審查措施。根據戴德梁行提供的授權函件及其他相關資料以及根據吾等與其的會面結果，吾等信納戴德梁行的委聘條款以及戴德梁行就編制估值報告而言的資格及經驗。戴德梁行亦確認其為獨立於 貴集團及星河集團。

此外，吾等已審視並向戴德梁行查詢估值的方法、基準及採納的假設。根據吾等的查詢，吾等留意到戴德梁行於二零一四年五月進行了實地考察以研究釐定估值所需的資料。戴德梁行亦已說明其已採用直接比較法，當中參考在相關市場可取得的可資比較銷售憑證，並已考慮到應付的補充土地出讓金。根據戴德梁行提供之該估值之相關工作記錄以及在吾等與戴德梁行的討論中，吾等得悉得出估值的方法。特別是，吾等留意到可資比較銷售中，一幅可資比較土地位於寶安區並規劃作較低密度住宅發展，另一幅可資比較土地位於南山區並規劃作較高密度住宅發展，而餘下一幅可資比較土地位於龍華新區並規劃作較高密度商住發展。該等可資比較銷售是於近年內進行。鑑於可資比較土地的接近和使用情況，以及所選取的近期銷售憑證與項目土地的比較，吾等同意戴德梁行的看法，認為有關銷售憑證就進行估值而言為相對可作比較及公允。

戴德梁行進一步表示，其就估值所採用的估值方法為土地估值中通常採用的方法，與正常市場慣例一致，並符合（其中包括）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）。

### 其他獨立潛在買家的建議

吾等從董事處得知，於釐定補償款及與星順房地產訂立搬遷補償安置協議及補充協議之前，貴公司曾與其他多個表示有意購入金達土地的獨立潛在買家展開公平磋商。董事將各潛在買家建議的補償作比較並發現星順房地產建議的補償款是全部潛在買家建議價格中最高。董事向參與土地項目的物業顧問（「物業顧問」）徵求口頭意見後評估有關可能出售金達土地及其他安排的成本、開支及稅項（如適用）。

就上述事宜，吾等已要求貴公司向吾等提供該等獨立潛在買家建議的補償清單，而吾等留意到星順房地產建議的補償款是全部潛在買家建議價格中最高。此外，吾等已向董事查詢物業顧問的身份及背景，而吾等從董事處得知，物業顧問為位於深圳的物業專家，熟悉當地房地產市場並已經與地方政府建立良好關係。此外，董事表示，物業顧問已經在不同方面向貴公司提供建議，包括金達土地之許可用途由工業更改為商住用途，有關金達工業區城市更新項目之申請及批准程序，以及涉及之土地出讓金之估計金額。

由於(i)估值是戴德梁行公允合理地釐定，而補償款大致相等於估值；及(ii)星順房地產建議的補償款是全部潛在買家建議價格中最高，吾等同意董事的看法，認為補償款對獨立股東是公平合理。

### 補償款的主要條款

補償款已經並將會由星順房地產按以下方式以現金支付：

- (i) 人民幣200,000,000元之初步定金已根據框架協議於二零一四年五月十二日支付（據此定金須於二零一四年五月十一日簽訂框架協議後的翌日支付），而該定金於生效日期後將構成星順房地產應付補償款之一部分；
- (ii) 人民幣100,000,000元須於生效日期後並在金達塑膠提供正式規劃批覆之日起計三(3)日內支付；
- (iii) 補償款之最多30%（即人民幣534,600,000元，並包括已經支付的人民幣300,000,000元）須於生效日期後並在金達塑膠提供正式規劃批覆之日起計三十(30)日內支付；
- (iv) 補償款之最多60%（即人民幣1,069,200,000元，並包括已經支付的人民幣534,600,000元）須於簽署土地使用權轉讓合同起計十五(15)日內支付；



- (v) 補償款之最多80% (即人民幣1,425,600,000元，並包括已經支付的人民幣1,069,200,000元) 須於簽署土地使用權轉讓合同起計七十五(75)日內支付；及
- (vi) 補償款之其餘20% (即人民幣356,400,000元) 須於簽署土地使用權轉讓合同起計一百三十五(135)日內支付。

根據搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)，星順房地產須按照上列付款時間表向金達塑膠支付補償款。倘若星順房地產應付之任何補償款逾期未付，則星順房地產須支付相等於任何逾期款項之0.0005%的每日逾期罰息。

根據吾等與董事的討論，吾等得悉完成金達土地轉讓涉及冗長的法律和行政程序以及須獲金達塑膠持續提供協助。基於此情況並考慮到星順房地產須就任何逾期付款支付逾期罰息，吾等認為補償款的進度付款條款屬公平合理。

#### 土地出讓金上限

於星順房地產獲得確認為金達工業區城市更新項目之單一市場實施主體後，金達塑膠須就星順房地產應付之土地出讓金金額的估計及釐定聯絡相關政府部門。星順房地產同意支付的土地出讓金將以人民幣900,000,000元(相當於約1,125,000,000港元)為上限(「土地出讓金上限」)。人民幣900,000,000元之土地出讓金上限為與深圳市政府就鄰近或相若地點近期進行之土地出售交易所收取之土地出讓金一致之估計。

倘若星順房地產應付之實際土地出讓金少於人民幣900,000,000元，則補償款之金額須按相等於土地出讓金上限與實際應付土地出讓金之間差額的金額而上調。另一方面，倘若星順房地產應付之實際土地出讓金高於人民幣900,000,000元，則補償款之金額須按相等於土地出讓金上限與實際應付土地出讓金之間差額的金額而下調。

吾等留意到，上述調整安排對 貴公司而言存在當星順房地產應付之實際土地出讓金高於土地出讓金上限時，補償款可能減少的風險。有鑑於此，吾等已經向董事查詢，並獲告知有土地出讓金上限的金額是由物業顧問所建議，並且是根據政府就金達土地附近之土地的近期銷售交易所收取之土地出讓金而得出星順房地產應付之最高土地出讓金的審慎估計。吾等已就此與物業顧問進行討論，並獲提供(i)深圳市政府釐定土地出讓金的一般原則；及(ii)土地出讓金上限的計算方法的資料及明細。

鑑於土地出讓金上限是按深圳市政府釐定土地出讓金之一般原則而計算並且是物業顧問所建議對星順房地產應付之最高土地出讓金的估計以及明細，亦因為當星順

房地產應付之實際土地出讓金少於人民幣900,000,000元時補償款有可能上調而得到平衡，吾等認為上述調整安排是可以接受的。

然而，股東務請注意，倘若就金達工業區城市更新項目應付之實際土地出讓金較土地出讓金上限高出的金額超逾人民幣24,500,000元時，補償款將較估值有所折讓。

### 將由星河集團提供之擔保

根據搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)，在星順房地產登記成為金達工業區城市更新項目之單一市場實施主體前，星河集團一間或以上之成員公司須簽立以金達塑膠為受益人之擔保函，擔保星順房地產妥為準時履行其於搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)下之付款責任。

吾等認為將由星河集團提供之擔保對 貴公司有利。

經考慮上述搬遷補償安置協議及補充協議之主要條款，吾等認為搬遷補償安置協議及補充協議之條款屬正常商業條款以及對獨立股東而言為公平合理。

### 3. 出售事項之潛在財務影響

董事表示，由於全數收取搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)下的補償款，估計 貴集團將就出售事項錄得除稅後收益約人民幣1,098,000,000元(須經最終審核作實)。有關收益是根據從出售事項應收的補償款人民幣1,782,000,000元減去(i)金達土地及其上建有的物業於二零一三年九月三十日的賬面淨值人民幣176,000,000元；(ii)應繳稅項約人民幣350,000,000元(乃按25%之稅率計算)；及(iii)其他相關費用及開支約人民幣158,000,000元(包括(a)諮詢費用約人民幣34,000,000元；(b)建於金達土地的現有建築物和構築物的清拆費用約人民幣80,000,000元；(c)地盤及安全管理開支約人民幣20,000,000元；及(d)資產轉讓過程中所產生的其他費用及開支約人民幣24,000,000元)而估計得出。董事表示，上述應繳稅項以及其他相關費用及開支為與出售事項相關的必要支出，但股東務請注意，就有關項目是否公平合理發表意見已超出吾等作為獨立財務顧問之身份。

出售事項之最終影響將視乎金達土地與其上所建物業於全數支付補償款日期之賬面淨值而定，並預期將於 貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合年度業績內反映。

---

## 嘉林資本函件

---

此外，根據通函附錄三所載之餘下集團之未經審核財務資料，出售事項將增加 貴集團之資產淨值。鑑於 貴公司擬在遇到機會時將出售事項之所得款項淨額用於其未來投資或收購以及撥作 貴集團之一般營運資金，故亦預期 貴集團之營運資金狀況將於出售事項完成後有所改善。

務請留意上述分析僅作說明用途而不擬表述 貴集團於出售事項完成後之財務狀況。

### 推薦意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)搬遷補償安置協議及補充協議之條款屬正常商業條款以及對獨立股東而言為公平合理；及(ii)儘管資產出售並不屬於 貴集團之日常及一般業務範圍並只會於出現良好而合適之機會時才會獲董事加以考慮，惟出售事項符合 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擬於股東特別大會上提呈的決議案以批准出售事項，吾等亦就此推薦獨立股東投票贊成有關決議案。

此致

利時集團(控股)有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
嘉林資本有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

二零一四年六月十八日



## 本集團之財務資料

本集團截至二零一三年三月三十一日止三個年度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三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度之年報以及截至二零一三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及聯交所網站www.hkexnews.hk可供查閱。

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18至77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/LTN20110720545\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0720/LTN20110720545_c.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/LTN20120727284\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0727/LTN20120727284_c.pdf)

以下為本公司於二零一三年七月二十九日刊發之二零一三年年報，連同第20至89頁所載截至二零一三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/2013/0729/LTN20130729177\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0729/LTN20130729177_c.pdf)

以下為本公司於二零一三年十二月二十七日刊發之二零一三年／二零一四年中期報告，連同第2至21頁所載截至二零一三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/2013/1227/LTN20131227179\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/1227/LTN20131227179_c.pdf)

## 物業估值對賬

下表列示本集團於二零一三年九月三十日之未經審核財務資料中所記錄之金達土地與本通函附錄四所載金達土地於二零一四年五月二十六日之估值的對賬。

	人民幣
金達土地於二零一三年九月三十日之賬面淨值	<u>175,600,000</u>
加：於二零一三年十月一日至二零一四年五月二十六日期間內之添置(附註)	158,000,000
減：於二零一三年十月一日至二零一四年五月二十六日期間內之出售	-
減：於二零一三年十月一日至二零一四年五月二十六日期間內之折舊	-
加：於二零一三年十月一日至二零一四年五月二十六日期間內產生之估值盈餘淨額	<u>1,423,900,000</u>
金達土地於二零一四年五月二十六日之賬面淨值	1,757,500,000
估值盈餘淨額	<u>-</u>
本通函附錄四估值報告所載金達土地於二零一四年五月二十六日之市值	<b>1,757,500,000</b>

附註：此代表將金達土地恢復至於搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)所協定之狀況將產生之估計成本的應計項目，此將使得金達土地的價值與其他可直接出售而不會產生任何額外成本之土地可資比較。

## 債務聲明

### 借款

於二零一四年四月三十日(即本通函付印前編制本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還之銀行借款合共約人民幣999,487,500元,包括以本集團賬面值合共約人民幣2,792,759,470元之租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押之有抵押銀行借款、以控股股東李立新先生所控制之關聯公司之資產作抵押之有抵押銀行借款、由李立新先生所控制之關聯公司提供擔保並以銀行票據作質押之有擔保銀行借款。此外,於二零一四年四月三十日,本集團亦尚結欠一名股東及一名第三方之其他無抵押借款合共約人民幣9,560,153元,以及已發行可換股債券之負債部份之賬面值人民幣97,460,705元。

### 或然負債

於二零一四年四月三十日營業時間結束時,本集團已將賬面值合共約人民幣120,836,067元之若干租賃土地及樓宇以及投資物業質押,以作為李立新先生所控制之關聯公司所借取之銀行貸款之抵押。有關安排是寧波新江廈集團(定義見下文)於二零一三年收購事項(定義見下文)前作出並將於其屆滿時終止。董事認為不大可能出現根據任何擔保對本集團提出超過本集團所提供的保證撥備的申索。本集團於營業時間結束時根據已發出擔保的最高責任為上文所披露的金額。

### 營運資金

經審慎仔細查詢,董事認為考慮到根據搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)應收之出售事項補償款以及餘下集團可動用之現有財務資源(包括但不限於其內部產生之收益及資金、現金及現金等價物),在並無不可預見之情況下,餘下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。

### 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事並不知悉自二零一三年三月三十一日(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。

## 管理層討論及分析

下文載列摘錄自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財政年度之年報以及截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告之管理層討論及分析，並作出適當修訂：

### (a) 截至二零一三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

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團之主要業務為生產及銷售塑膠及五金家用品，一家百貨商場的租賃業務，一家百貨商場和連鎖超市的零售業務，以及白酒、葡萄酒、飲料和電器批發。

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團錄得的營業額為人民幣230,200,000元，較截至二零一二年九月三十日止六個月錄得之營業額人民幣183,300,000元增加25.6%。營業額增加主要源自盛新控股有限公司（「盛新」）及其附屬公司的一個月收益貢獻。收購盛新全部已發行股本一事（「二零一三年收購事項」）已於二零一三年八月三十日完成。

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團錄得毛利人民幣39,500,000元，較截至二零一二年九月三十日止六個月錄得之毛利人民幣43,900,000元減少10.1%。

本集團於截至二零一三年九月三十日止六個月錄得淨利潤為人民幣37,000,000元，而截至二零一二年九月三十日止六個月則為淨虧損人民幣4,200,000元。本集團之每股基本及攤薄盈利分別為人民幣1.34分及人民幣1.24分。

#### 對分部資料之評論

本集團於截至二零一三年九月三十日止六個月之業務主要分為四個可報告分部，分別為(1)製造及貿易業務；(2)零售業務；(3)批發業務；及(4)投資控股業務。

截至二零一三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168,700,000元，較截至二零一二年九月三十日止六個月之人民幣183,400,000元減少人民幣14,700,000元，減幅為8.0%。

本集團於二零一三年八月收購的盛新及其附屬公司的零售及批發業務為本集團截至二零一三年九月三十日止六個月的收益作出分別為人民幣40,400,000元及人民幣22,600,000元的一個月收益貢獻。

截至二零一三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2,300,000元，與截至二零一二年九月三十日止六個月的相同。

### 地區分部資料

北美洲仍是本集團的首要市場，佔總收入49.0%。餘下收入來自：歐洲3.0%、香港0.3%、中國36.7%、台灣4.1%及其他6.9%。

### 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二零一三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 20.8%
- 五位最大供應商合計 51.0%

#### 銷售額

- 最大客戶 17.5%
- 五位最大客戶合計 44.2%

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

於二零一三年八月三十日，本公司按每股股份0.30港元之發行價配發及發行1,700,000,000股股份及按每股股份0.30港元之初步轉換價發行本金為382,800,000港元之代價可換股債券予世匯控股有限公司(「世匯」)。有關此次本公司資本架構主要變動之詳情，敬請參閱本公司日期為二零一三年五月二十二日之通函。

於二零一三年九月三十日，本集團的主要借貸包括由交通銀行深圳及寧波分行提供的貸款，有關貸款的結欠為人民幣500,900,000元，以及一股東、關聯公司及一第三者所提供之其他貸款合共人民幣75,300,000元。本集團所有借貸均以人民幣、美元及港元結算，而借貸之息率分別為浮息及定息，其中借款約人民幣5,100,000元為定息。

### 財政資源及流動資金

於二零一三年九月三十日，本集團之淨資產增加至人民幣844,900,000元，每股資產淨值為人民幣20.23分。於該日，本集團總資產值為人民幣2,749,000,000元，其中現金及銀行存款合計約人民幣308,500,000元。綜合銀行借貸及其他借貸分別為人民幣500,900,000元及人民幣75,300,000元。

本集團負債對權益比率(銀行及其他借貸除以總權益)由二零一三年三月三十一日的152.9%改善至二零一三年九月三十日的68.2%。於二零一三年九月三十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	69,968
第三方貸款	5,088
關聯人士貸款	-
股東貸款／應付股東款項	271
銀行借貸	500,947
融資租賃承擔	8
	<hr/>
總債項	576,282
	<hr/> <hr/>
總權益	844,858
	<hr/> <hr/>
負債對權益比率	68.2%
	<hr/> <hr/>

### 財務費用

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團錄得財務費用約人民幣11,395,000元，較去年同期增加人民幣4,209,000元或58.57%。有關增加主要由於二零一三年八月完成收購盛新後銀行借貸增加。

### 行政及其他營運支出

截至二零一三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55,756,000元，較去年同期增加約人民幣25,431,000元或83.86%。

### 於新業務之重大投資

於截至二零一三年九月三十日止六個月內，本集團於寧波威瑞泰默賽多相流儀器設備有限公司(「寧波威瑞泰」)的股本權益維持於24.76%。寧波威瑞泰為本集團的聯營公司，其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。

於二零一三年八月三十日，本公司完成收購盛新之全部已發行股本。盛新及其附屬公司的主要業務為一家百貨商場的租賃業務，一家百貨商場和由三十六(36)間超市組成的連鎖超市的零售業務，以及電器、白酒、葡萄酒和飲料批發。有關上述收購事項之進一步詳情，請參閱本公司於二零一三年三月五日刊發之公佈以及本公司於二零一三年五月二十二日刊發之通函。

於二零一三年六月二十日，本公司之全資附屬公司寧波利時信息科技有限公司(「寧波利時」)與寧波華盛實業總公司(「華盛實業」)訂立股份轉讓協議，據此，寧波利時同意以人民幣31,665,000元之代價向華盛實業購入寧波新江廈股份有限公司(「寧波新江廈」，連同其附屬公司統稱為「寧波新江廈集團」)之5%已發行股本。於上述股份轉讓完成以及二零一三年收購事項於二零一三年八月完成後，寧波新江廈已成為本公司之全資附屬公司。

#### 資產抵押

於二零一三年九月三十日，本集團投資物業之賬面值為人民幣626,300,000元，所有投資物業均已用作本集團向銀行融資的抵押擔保。

#### 資本開支及承擔

於二零一三年九月三十日，本集團致力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，從而提升經營效率，以及配合客戶需要及市場需求。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

於二零一三年九月三十日，除本文披露者外，本公司並無任何重大或然負債。

#### 外匯波動風險

本公司之功能貨幣為人民幣，而本集團之貨幣資產及負債主要以人民幣、港元及美元為單位。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。由於人民幣尚未成為國際硬貨幣，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，本集團製造業務之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。展望未來，由於中國政府正在推動人民幣在未來更為國際化及邁向自由浮動，因此本集團預



期，貨幣市場將會有更多對沖工具。本集團將會密切留意中國政府貨幣政策之發展，以及就此而言是否有適合本集團業務經營的對沖工具。

隨著於二零一三年八月收購中國寧波市之當地零售及批發業務，本集團將會有相當大部分之業務的收入及支出主要為人民幣。就此而言，本集團之貨幣風險將會相對攤薄。

#### *僱員及薪酬政策*

於二零一三年九月三十日，本集團僱員有2,605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，惟於截至二零一三年九月三十日止六個月本集團並無授予任何購股權。

#### **(b) 截至二零一三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*

截至二零一三年三月三十一日止年度，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。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團錄得的營業額為人民幣299,100,000元，較截至二零一二年三月三十一日止年度錄得之營業額人民幣393,890,000元減少24.1%。截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團錄得毛利人民幣58,189,000元，較截至二零一二年三月三十一日止年度錄得之毛利人民幣96,459,000元減少39.7%。

本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度錄得淨虧損為人民幣32,000,000元，而截至二零一二年三月三十一日止年度則為淨利潤人民幣5,900,000元。本集團之每股基本及攤薄虧損為人民幣1.29分。

本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度之業績倒退，反映製造設施由深圳市搬遷至寧波市之短期不利影響，包括客戶延遲銷售訂單、短暫擾亂產能及營運，以及有關一次性搬遷廠房之較高行政支出及給予僱員之解僱補償。本年度表現較差之另一原因為所得股息收入由去年約人民幣9,200,000元減少至約人民幣2,300,000元。

### 對分部資料之評論

本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度之業務主要分為三個可報告分部，分別為(1)製造及貿易業務；(2)物業投資業務；及(3)投資控股業務。

截至二零一三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298,800,000元，較截至二零一二年三月三十一日止年度之人民幣388,300,000元減少人民幣89,500,000元，減幅為23.1%。

截至二零一三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2,300,000元，而截至二零一二年三月三十一日止年度為人民幣9,200,000元。

金達土地之用途由工業用途更改為商住用途以及製造廠房於二零一二年十月底由深圳搬遷至寧波後，於二零一二年十月底，金達土地由物業、廠房及設備重新分類為投資物業。於截至二零一三年三月三十一日止年度內，得自該等物業投資業務分部之租金收入為人民幣1,000,000元。

### 地區分部資料

北美洲仍是本集團的首要市場，佔總收入約74.7%。餘下收入來自其他市場包括歐洲7.2%、香港3.1%、中國4.7%、台灣2.9%及其他7.4%。

### 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二零一三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18.5%
- 五位最大供應商合計54.2%

#### 銷售額

- 最大客戶25.1%
- 五位最大客戶合計54.6%

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**

截至二零一三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。

於二零一三年三月三十一日，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82,000,000元，其他銀行貸款為人民幣72,800,000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126,900,000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5,100,000元為定息借貸。

**財政資源及流動資金**

於二零一三年三月三十一日，本集團之淨資產減少至人民幣184,200,000元，每股資產淨值為人民幣7.4分。於該日，本集團總資產值為人民幣528,200,000元，其中現金及銀行存款合計約人民幣9,200,000元。綜合銀行借貸及其他借貸分別為人民幣154,800,000元及人民幣126,900,000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119.9%上升至二零一三年三月三十一日的152.9%。於二零一三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	109,518
第三方貸款	5,088
關聯人士貸款	—
股東貸款／應付股東款項	12,278
銀行借貸	154,849
融資租賃承擔	24
	<hr/>
總債項	281,757
	<hr/> <hr/>
總權益	184,212
	<hr/> <hr/>
負債對權益比率	152.9%
	<hr/> <hr/>

### 財務費用

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團錄得財務費用人民幣12,945,000元，較去年同期減少人民幣1,433,000元或9.97%。有關減少主要由於銀行借貸減少。

### 行政及其他營運支出

截至二零一三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62,769,000元，較去年同期增加約人民幣5,774,000元或10.13%。

### 於新業務之重大投資

根據本公司之全資附屬公司寧波利時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「(d) 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「於新業務之重大投資」分節），寧波信息科技於二零一三年三月三十一日擁有寧波威瑞泰的24.76%股本權益，有關登記手續已經於二零一二年四月二十六日完成。寧波威瑞泰為本集團的聯營公司，其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。

近年另一項新業務投資為寧波立立。於截至二零一三年三月三十一日止年度內，本集團於寧波立立的股本權益維持於8.54%。寧波立立之核心業務為開發及製造半導體物料。

於二零一三年三月四日，本公司（作為買方）與世匯（作為賣方）及李立新先生及其配偶金亞兒女士（作為保證人）訂立買賣協議，據此，本公司同意向世匯收購盛新之全部已發行股本。盛新及其附屬公司的主要業務為一家百貨商場的租賃業務，一家百貨商場和由三十六(36)間超市組成的連鎖超市的零售業務，以及電器、白酒、葡萄酒和飲料批發。有關二零一三年收購事項之進一步詳情，請參閱本公司於二零一三年三月五日刊發之公佈及日期為二零一三年五月二十二日之通函。

### 資產抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團賬面值為人民幣175,600,000元的投資物業已作為本集團向銀行融資的抵押擔保。

### 資本開支及承擔

於二零一三年三月三十一日，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

於二零一三年三月三十一日，本公司並無任何重大或然負債。

### 外匯波動風險

本公司之功能貨幣為人民幣，而本集團之貨幣資產及負債主要以人民幣、港元及美元為單位。外匯市場普遍預期人民幣逐漸升值，而本集團所承受的貨幣兌換波動風險將隨著人民幣逐漸升值而增加。由於人民幣尚未為國際貨幣，所以在市場上可供採用的對沖工具非常有限。於截至二零一三年三月三十一日止年度內，本集團並無對沖其外幣風險。但是，管理層認為，有鑑於中國政府對人民幣升值採取審慎而循序漸進的措施，貨幣風險依然有限。

### 僱員及薪酬政策

於二零一三年三月三十一日，本集團僱員有1,343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，惟於截至二零一三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止年度，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為人民幣393,890,000元，較去年同期錄得之營業額人民幣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5,948,000元，較去年同期之純利人民幣10,467,000元減少43.2%。本集團之每股基本及攤薄盈利為人民幣0.24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207,679,000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540,939,000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81,900,000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119.9%。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 (經重列)
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	207,679
	<hr/> <hr/>
負債對權益比率	119.9%
	<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6,800,000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。



### 於新業務之重大投資

根據本公司之全資附屬公司寧波利時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「於新業務之重大投資」分節)，於二零一一年十一月二十九日，寧波利時於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。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110,300,000元(二零一一年三月三十一日：人民幣128,900,000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經營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。

### (d) 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止年度，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「於新業務之重大投資」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：

	人民幣千元
其他應付款項	
應付關聯公司款項	28,646
第三方貸款	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%。

#### 於新業務之重大投資

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，寧波利時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%權益已轉讓予寧波利時。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利時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。

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)段，下文載列金達土地截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度以及截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核財務資料。本公司董事會認為，有關資料已妥為編制並且是源於本集團之相關會計記錄。本公司已委聘本公司之核數師畢馬威會計師事務所，根據香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「就財務資料執行商定程序之應聘工作」就下文所載之金達土地之未經審核財務資料執行若干商定程序並滙報發現。畢馬威會計師事務所將有關財務資料與本集團之相關會計記錄核對一致。對於執行商定程序的發現僅滙報予本公司董事所知，不得為任何其他方為任何目的而使用或依賴。

### 金達土地之未經審核財務資料

	截至三月三十一日止年度		截至
	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	九月三十日
			止六個月
			人民幣千元
租金收入	3,063	914	647
開支	(13,393)	(12,207)	(6,258)
除稅前虧損	(10,330)	(11,293)	(5,611)
所得稅	—	—	—
本年度淨虧損	<u>(10,330)</u>	<u>(11,293)</u>	<u>(5,611)</u>



### A. 餘下集團之未經審核備考財務資料

以下未經審核備考財務資料由截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核備考綜合損益表以及於二零一三年九月三十日之未經審核備考綜合資產淨值表所組成，乃根據上市規則第4.29條及第14.68(2)(b)(ii)條編制並僅作說明用途，現載列如下以說明(i)出售事項對本集團財務表現之影響（猶如出售事項於二零一三年四月一日已經發生）；及(ii)出售事項對本集團財務狀況之影響（猶如出售事項於二零一三年九月三十日已經發生）。

編制餘下集團未經審核備考財務資料所採用之會計政策與本集團的一致，並且是建基於摘錄自本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之已刊發中期報告的本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合損益表以及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，並已作出下文所述之若干備考調整。有關(i)直接與出售事項有關且與日後事件或決策概無關連；及(ii)有事實支持之出售事項之備考調整的描述已概列於下文之附註。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不明朗因素及現時可得資料而編制。由於此等假設、估計及不明朗因素，隨附之餘下集團未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合資產淨值表並非旨在說明出售事項如於二零一三年四月一日或二零一三年九月三十日或任何未來日子完成，餘下集團可達致之實際財務表現及財務狀況。此外，隨附之餘下集團未經審核備考財務資料並非旨在說明餘下集團之真實財務表現及財務狀況或預測本集團之未來財務表現及財務狀況。

未經審核備考財務資料須與本通函附錄一所載之「本集團之財務資料」、本通函附錄二所載之「金達土地之未經審核財務資料」以及本通函其他部份所載之其他財務資料一併細閱。

## 1. 餘下集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團 截至 二零一三年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (A節附註3(i))	備考調整 人民幣千元 (A節附註3(ii))	未經審核 備考餘下 集團截至 二零一三年 九月三十日 止六個月 人民幣千元
營業額	230,153	(647)	229,506
銷售成本	(190,636)	—	(190,636)
毛利	39,517	(647)	38,870
其他收益	3,901	—	3,901
其他收入	473	—	473
銷售及分銷成本	(12,709)	—	(12,709)
行政及其他營運支出	(55,756)	6,258	(49,498)
財務費用	(11,395)	—	(11,395)
議價收購收益	73,637	—	73,637
應佔聯營公司業績	2,558	—	2,558
出售金達土地之收益淨額	—	1,448,400	1,448,400
除稅前利潤	40,226	1,454,011	1,494,237
所得稅費用	(3,236)	(351,647)	(354,883)
本期間利潤	36,990	1,102,364	1,139,354

## 2. 餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值表

	本集團 於 二零一三年 九月三十日 人民幣千元 (A節附註3(i))	備考調整 人民幣千元 (A節附註3(ii))	未經審核 備考餘下 集團於 二零一三年 九月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	893,617	—	893,617
投資物業	626,260	(175,600)	450,660
商譽	43,313	—	43,313
無形資產	20,436	—	20,436
聯營公司權益	43,234	—	43,234
可供出售金融資產	84,881	—	84,881
預付款項	11,215	—	11,215
	<u>1,722,956</u>	<u>(175,600)</u>	<u>1,547,356</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	186,380	—	186,380
貿易及其他應收賬款	433,399	—	433,399
可換股債券－購股權衍生工具	97,786	—	97,786
銀行結餘及現金	308,507	1,624,000	1,932,507
	<u>1,026,072</u>	<u>1,624,000</u>	<u>2,650,072</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	531,321	—	531,321
應付稅項	4,485	350,245	354,730
銀行貸款之即期部份	500,947	—	500,947
應付融資租約之即期部份	8	—	8
	<u>1,036,761</u>	<u>350,245</u>	<u>1,387,006</u>
<b>淨流動(負債)／資產</b>	<u>(10,689)</u>	<u>1,273,755</u>	<u>1,263,066</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,712,267</u>	<u>1,098,155</u>	<u>2,810,422</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款之長期部份	351,650	—	351,650
可換股債券	234,363	—	234,363
遞延稅項負債	281,396	(2,865)	278,531
	<u>867,409</u>	<u>(2,865)</u>	<u>864,544</u>
<b>資產淨值</b>	<u>844,858</u>	<u>1,101,020</u>	<u>1,945,878</u>

### 3. 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

(i) 本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合損益表以及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表乃摘錄自本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告，此為本集團最近期刊發之財務資料。董事會認為本集團之財務表現並不受到淡旺季因素所重大影響。

(ii) 出售事項

誠如本通函「董事會函件」一節所述，本公司透過間接全資附屬公司金達塑膠與星順房地產訂立搬遷補償安置協議及補充協議，以人民幣1,782,000,000元之總代價（「補償款」）出售本集團之金達土地。

根據搬遷補償安置協議及補充協議，以下條件是與編制本未經審核備考財務資料有關：

- 金達塑膠須負責拆除建於金達土地之建築物及構築物，並將向星順房地產移交空置的土地。根據類似交易之市場資料，本公司董事會估計金達土地之拆除和恢復成本將約為人民幣158,000,000元。
- 於星順房地產成為金達土地之單一市場實施主體後，星順房地產同意向相關政府部門支付相關土地出讓金最多人民幣900,000,000元（「土地出讓金上限」）。人民幣900,000,000元之土地出讓金上限為金達塑膠與星順房地產協定之估計，當中已參考政府部門就鄰近地點近期進行之土地出售交易所收取之土地出讓金一致之估計。倘若政府部門釐定之實際應付土地出讓金少於人民幣900,000,000元，則補償款之金額將按相等於土地出讓金上限與實際應付土地出讓金之間差額的金額而上調。另一方面，倘若政府部門釐定之實際應付土地出讓金高於人民幣900,000,000元，則補償款之金額將按相等於土地出讓金上限與實際應付土地出讓金之間差額的金額而下調。就本未經審核備考財務資料而言，應付土地出讓金乃假定為人民幣900,000,000元而並無對補償款作出調整。

- 本集團保證相關政府部門就金達土地批准可供星順房地產開發之面積將不低於259,530平方米。倘若相關政府部門所釐定實際經批准可供星順房地產開發之面積低於259,530平方米，則補償款之金額將向下調。就本未經審核備考財務資料而言，假設不對補償款作出調整。

截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核備考綜合損益表中的備考調整(猶如出售事項已於二零一三年四月一日發生)反映以下各項：

- 營業額減少人民幣600,000元，即撥回租賃金達土地上若干員工宿舍之租金收入。
- 行政及其他營運支出減少人民幣6,300,000元，即撥回維護金達土地所錄得之不同開支。
- 出售金達土地之收益淨額人民幣1,448,400,000元，此為補償款與金達土地於二零一三年四月一日之賬面值人民幣175,600,000元的差額，再扣除上述的估計拆除和恢復成本人民幣158,000,000元。
- 所得稅費用增加人民幣351,600,000元，即上述出售事項之收益淨額按金達塑膠之適用所得稅稅率25%計算，並經計以往年度之未動用稅項虧損人民幣53,300,000元及金達土地賬面值中的不可抵扣估值盈餘人民幣11,500,000元。

於二零一三年九月三十日之未經審核備考綜合資產淨值表中的備考調整(猶如出售事項已於二零一三年九月三十日發生)反映以下各項：

- 投資物業減少人民幣175,600,000元，即金達土地於二零一三年九月三十日之賬面值。
- 銀行結餘及現金增加人民幣1,624,000,000元，即補償款人民幣1,782,000,000元扣除上述之估計拆除和恢復成本人民幣158,000,000元(假設於二零一三年九月三十日以現金支付)。
- 應付稅項增加人民幣350,200,000元，即出售金達土地於二零一三年九月三十日之收益淨額，乃按金達塑膠之適用所得稅稅率25%計算，並經計以往年度之未動用稅項虧損人民幣58,900,000元及金達土地賬面值中的不可抵扣估值盈餘人民幣11,500,000元。
- 遞延稅項負債減少人民幣2,900,000元，即撥回就二零一三年九月三十日之已確認金達土地之公平值調整有關之遞延稅項負債。

B. 以下為接獲自申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本公司之備考財務資料的報告全文，以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

### 編制備考財務資料的獨立申報會計師的核證報告

#### 致利時集團(控股)有限公司董事

吾等已完成核證工作以對利時集團(控股)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編制有關 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料由截至二零一三年九月三十日止六個月的未經審核備考綜合損益表及於二零一三年九月三十日的未經審核備考綜合資產淨值表以及相關附註(載於 貴公司所刊發日期為二零一四年六月十八日的通函(「通函」)附錄三A部份)組成。董事編制備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄三A部份。

董事編制備考財務資料以說明建議出售 貴公司間接全資附屬公司金達塑膠五金製品(深圳)有限公司擁有的土地對 貴集團截至二零一三年九月三十日止六個月的財務表現及 貴集團於二零一三年九月三十日的財務狀況的影響，猶如出售事項已分別於二零一三年四月一日及二零一三年九月三十日進行。作為此程序的一部份，有關 貴集團截至二零一三年九月三十日止六個月的財務表現及 貴集團於二零一三年九月三十日的財務狀況的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的中期報告(並無就此刊發審閱報告)。

#### 董事就備考財務資料須承擔的責任

董事須負責按照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，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「編制備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編制備考財務資料。



## 申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等在過往就編制備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就載入通函所編制的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃並執程序，以合理確定董事於編制備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段的規定以及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就此項工作而言，吾等並無責任就編制備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於此項工作過程不會對編制備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料的目的，僅供說明重大事項或交易對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或有關交易已於選定說明該影響的日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證有關事件或交易於二零一三年四月一日或二零一三年九月三十日的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按照適用準則適當地編制作出報告的合理鑑證工作涉及若干程序，以評估董事於編制備考財務資料時使用的適用條件有否提供合理基準，以呈列相關事件或交易直接產生的重大影響，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 有關備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括已考慮申報會計師對貴集團、就相關事件或交易所編制的備考財務資料以及其他有關工作情況性質的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足和恰當，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編制；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露備考財務資料而言屬適當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

二零一四年六月十八日

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金達工業區城市更新項目於二零一四年五月二十六日之市值之意見發出之函件及估值證書全文，乃編制以供載入本通函。

香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

有關：一幅進行搬遷補償安置安排之土地，總佔地面積約74,746.6平方米，乃指定用於綜合商住用途，屬金達工業區城市更新項目，位於中華人民共和國廣東省深圳市寶安區金達工業區內

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」)並由金達塑膠五金製品(深圳)有限公司(「金達塑膠」，一家於中國成立之公司，並為 貴公司(連同其附屬公司統稱為「貴集團」)之間接全資附屬公司)擁有部份以及由吳煥炎先生(「吳先生」， 貴公司一家附屬公司之前任董事)擁有部份之物業(「該物業」)進行估值。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物業於二零一四年五月二十六日(「估值日期」)於其現況之市值之意見。

該物業由金達塑膠擁有之金達土地以及吳先生擁有之吳氏土地所組成。吾等已將該物業作為一個整體而進行估值。

## 市值之定義

該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

吾等對該物業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。

在對位於中國之該物業進行估值時，吾等編制估值之基準為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 貴公司所提供之資料及意見及由中國法律顧問廣東揚權律師事務所日期為二零一四年五月二十八日就關於該物業之業權及該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、佔用或轉讓該物業。

吾等於估值中，並無計及該物業之任何費用、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。

## 估值方法

該物業是一幅工業用地並計劃透過支付補充土地出讓金而更改為商住用途。在對由在中國持有作發展之該物業進行估值時，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。吾等已計及應付之補充土地出讓金。

為該物業進行估值時，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 貴公司所提供之資料及中國法律顧問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、該物業之辨識、佔用詳請、發展計劃、估計之應付補充土地出讓金、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 貴公司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制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 貴公司提供文件副本或撮要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定所有權或證實任何文件之任何修訂。吾等未能就物業在中國進行業權查冊，惟吾等已參考 貴公司向吾等提供之業權文件副本及中國法律意見。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

戴德梁行深圳辦事處估值師羅曉丹已於二零一四年五月視察該物業之外觀，而在可能之情況下亦視察其內部。然而，吾等並無進行任何土壤調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等編制估值時乃假設上述各方面均令人滿意，且在施工期內並無產生額外開支或出現延誤。

除另有列明者外，吾等未能進行詳細實地測量以核實該物業之地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供之文件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  
曾俊叡  
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

二零一四年六月十八日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師(產業測量組)，具有逾二十一年中國物業估值之經驗。

## 估值證書

## 於中國持有作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月二十六日 現況之市值
<p>一幅進行搬遷補償安置安排之土地，總佔地面積約74,746.6平方米，乃指定用於綜合商住用途，屬金達工業區城市更新項目，位於中華人民共和國廣東省深圳市寶安區金達工業區內</p>	<p>該物業(金達工業區城市更新項目)總佔地面積約74,746.60平方米，由金達土地和吳氏土地組成。佔地面積71,033.39平方米之金達土地由金達塑膠擁有，而佔地面積3,713.21平方米之吳氏土地由吳先生擁有。</p> <p>吾等已將該物業作為一個整體(作為一幅規劃作商住發展項目之土地)而進行估值，當中並無考慮現存已廢棄之工廠、倉庫、員工宿舍及食堂大樓。</p>	<p>除若干員工宿舍已出租予一名獨立第三方(有關租賃將於二零一四年六月三十日或之前屆滿)外，該物業目前為空置廢棄的金達塑膠前廠房，現正等待進行清理工地以於未來發展成商住發展。</p> <p>員工宿舍乃按月租人民幣32,000元租予獨立第三方。並無源自員工宿舍租賃之直接支銷或支出。</p>	<p>人民幣 1,850,000,000元</p> <p>(假設該工業用地在適當時候具備商住用途的潛力。</p> <p>歸屬於金達土地之95%權益： 人民幣 1,757,500,000元。</p> <p>請參閱下文附註2。)</p>
	<p>根據深圳市規劃和國土資源委員會寶安管理局於二零一四年一月二十五日就金達工業區之城市更新項目發出名為「寶安區沙井街道金達工業區城市更新單元規劃(草案)的公示」之文件，該物業總佔地面積約74,725.9平方米，其中57,948.4平方米將投入發展。</p>		
	<p>規劃中之地上總建築面積約為286,850平方米作商住用途。可銷售總建築面積約為259,530平方米。</p>		



物業 (續)	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 五月二十六日 現況之市值
	<p>該物業位於寶安區(屬廣東省深圳市市區)。南靠興塘路，東鄰菱塘村，北臨創成路，西接沙井路。附近之發展主要是住宅發展和空置土地。根據 貴公司提供之資料，並無附帶規定建設市政道路、排水設施及其他設施供公眾使用。</p>	—	—
	<p>該物業目前獲授予之土地使用權(當中之20.46平方米土地除外)為期50年，由一九九一年十一月十日起至二零四一年十一月九日止，作工業用途。然而，政府計劃將該物業改變為商住用途。吾等進行估值時已考慮該物業具備更改為商住用途之潛力。</p>		

附註：

- (1) 根據不同之房地產權證及 貴公司之資料，目前歸屬於金達塑膠之金達土地及吳氏土地之土地權利狀況如下：

地塊編號	擁有人	佔地面積 平方米	各土地在總計中 所佔百分比	土地使用 權性質	目前之 建築物用途
A309-0221	金達塑膠	5,269.80		a	-
A309-003	金達塑膠	11,702.90		a	工廠
A309-0245	金達塑膠	9,175.09		a	工廠
A309-0219	金達塑膠	7,398.70		a	倉庫
A309-0220	金達塑膠	2,563.90		a	員工宿舍
A309-013	金達塑膠	3,932.60		a	員工宿舍
A309-004	金達塑膠	4,470.80		a	員工宿舍及飯堂
A309-0247	金達塑膠	26,499.15		a	並無所有權證之 建築物
	<b>備有房地產權證 之土地小計</b>	<b>71,012.94</b>			-
-	金達塑膠	20.45		b	-
	<b>金達塑膠小計</b>	<b>71,033.39</b>	<b>95%</b>		
A309-0246	吳先生	3,713.21	5%	a	員工宿舍
	<b>總計</b>	<b>74,746.60</b>	<b>100%</b>		

a - 獲授予之土地使用權為期50年，由一九九一年十一月十日起至二零四一年十一月九日止，作工業用途，備有房地產權證。

b - 土地出讓手續尚未完成。另一版本之數據是20.45平方米之佔用面積為20.71平方米。

- (2) 根據 貴公司提供之資料，就土地用途更改為商住用途所應付之補充土地出讓金估計約為人民幣900,000,000元；吾等進行估值時已考慮到上述應付補充土地出讓金。

現況下於二零一四年五月二十六日之市值（假設該物業是獲授土地使用權之商住用地）為人民幣2,750,000,000元（歸屬於金達土地之95%權益：人民幣2,612,500,000元）。

- (3) 根據日期為二零一三年十二月十日之營業執照（編號440301503312539），金達塑膠於一九九三年五月十七日成立為有限責任公司。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 金達塑膠依法成立並有效存續，惟自二零一三年一月起處於關閉狀態，根據法律法規，組織章程細則及其他規範性文件並無發現存在其他案件須予終止；
- (ii) 金達塑膠合法擁有總佔地面積71,012.94平方米獲授性質為工業用地之土地，該幅土地已抵押給杭州銀行寧波分行；於按揭登記獲解除後，行使其權利之障礙已予消除；
- (iii) 金達塑膠有權按照法律、法規和規範性文件中規定之條件和程序轉讓以及通過訂立協議之方式處置相關權益；

- (iv) 金達塑膠負責向政府部門申請核實處理20.45平方米土地之不完善轉讓手續；金達塑膠負責向政府辦理申請以核實佔地面積20.45及20.71平方米之不一致之處；以及從城市更新項目中移除此部份；
- (v) 吳先生合法擁有總佔地面積3,713.21平方米之工業用地；
- (vi) 根據深圳市規劃和國土資源委員會寶安管理局於二零一四年一月二十五日就金達工業區之城市更新項目發出名為「寶安區沙井街道金達工業區城市更新單元規劃(草案)的公示」之文件，該物業總佔地面積約74,725.9平方米，其中57,948.4平方米將投入發展。規劃中之地上總建築面積約為286,850平方米作商住用途。可銷售總建築面積約為259,530平方米；及
- (vii) 金達塑膠仍存在與沙頭居委會之間的財產爭議和衝突的歷史問題；並無就解決爭議和衝突達成共識，目前尚未達成安排或協議。金達塑膠需要及時和安全地處理此財產爭議和衝突的歷史問題。否則，此問題將對移交和處置土地構成顯著之危害和風險。
- (5) 根據 貴公司所提供之資料及法律意見書，所有權以及主要批文及許可之授出狀況如下：
- |           |                  |
|-----------|------------------|
| 房地產權證(工業) | 有(20.45平方米之土地除外) |
| 土地出讓合同    | 無                |
| 營業執照      | 有(金達塑膠)          |

## 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

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

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 100,000,000.00

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

## 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	佔本公司於 最後實際可行日期 之已發行股本之 概約百分比(%)
李立新先生	見下文附註	3,050,493,014	73.03%
徐進先生	個人	253,837,198	6.08%

附註：李立新先生所持有之3,050,493,014股股份當中，5,892,000股股份為個人持有、15,620,000股股份透過其配偶金亞兒持有、1,328,981,014股股份透過達美製造有限公司(「達美」)持有及1,700,000,000股股份透過由達美全資擁有之世匯持有。達美已發行股本之90%由李立新先生實益擁有及10%由其配偶金亞兒實益擁有。

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。

下列董事於最後實際可行日期亦為另一間公司之董事或僱員，而該公司擁有股份及相關股份權益或淡倉，並須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露：

董事姓名	股東名稱	董事於 股東中 的身份	股東持有的 股份數目	佔本公司於 最後實際可行日期 的已發行股本 的總計百分比
李立新先生	世匯	董事	1,700,000,000	40.70%
李立新先生	達美	董事	1,328,981,014	31.82%

除上文披露者外，於最後實際可行日期並無董事亦為另一間公司之董事或僱員，而該公司擁有股份及相關股份權益或淡倉並須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露。

**(b) 董事於本集團之資產及合約之權益**

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，除下文披露者外，概無董事於自二零一三年三月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表編制至該日為止）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。

於二零一三年三月四日，本公司（作為買方）與世匯（作為賣方）、李立新先生（本公司之主席、執行董事及控股股東）及其配偶金亞兒女士（作為保證人）訂立買賣協議，據此，本公司同意以892,800,000港元之代價向世匯收購盛新之全部已發行股本（二零一三年收購事項）。二零一三年收購事項已於二零一三年八月三十日完成。

世匯（作為賣方）由李立新先生及其配偶間接全資擁有。盛新（其為目標公司）於二零一三年收購事項前由李立新先生及其配偶間接全資擁有。因此，李立新先生於二零一三年收購事項中擁有重大權益。有關二零一三年收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零一三年三月五日及二零一三年八月三十日之公佈以及本公司日期為二零一三年五月二十二日之通函。

**(c) 董事之服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與本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本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。

本公司之主席、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。



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均錄得淨虧損。由於除外百貨公司仍處於試業階段，並持續錄得虧損，董事決定於關鍵時間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，董事決定不將除外超市納入本集團於二零一三年八月向利時集團收購之目標集團（「目標集團」）內。

董事相信，於二零一三年收購事項完成後，本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) 本公司已於二零一三年八月三十一日與世匯、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，契諾人已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，契諾人已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，契諾人亦已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。

#### 4. 主要股東

除第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，本集團成員公司曾訂立以下重大合約（並非於一般業務過程中訂立者）：

- (a) 達美製造有限公司（「達美」）與豐時控股有限公司（「豐時」）於二零一二年十一月二十八日訂立之買賣協議，據此，達美同意出售及豐時同意購買達美（寧波）電器有限公司之84.3%股權，代價為6,441,679美元；
- (b) 本公司與世匯、李立新先生及金亞兒女士於二零一三年三月四日訂立之買賣協議，據此，本公司同意向世匯收購盛新之全部已發行股本，代價為892,800,000港元；
- (c) 利時公司與寧波新江廈於二零一三年三月六日訂立之股權轉讓協議，據此，利時公司同意向寧波新江廈轉讓寧波新江廈連鎖超市有限公司之32%股權，代價為人民幣9,600,000元；
- (d) 寧波利時信息科技有限公司（「寧波利時」）與寧波華盛實業總公司（「華盛實業」）於二零一三年六月二十日訂立之股份轉讓協議，據此，寧波利時同意向華盛實業購買寧波新江廈之5%已發行股本，代價為人民幣31,665,000元；及
- (e) 搬遷補償安置協議及補充協議。

## 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：

嘉林資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

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，概無專家於自二零一三年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表編制至該日為止)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，本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，本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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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) 搬遷補償安置協議及補充協議；
- (d) 本附錄「6. 專家及同意書」一段所述之專家同意書；
- (e) 本公司截至二零一三年三月三十一日止三個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；
- (f) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第19頁；
- (g) 嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第20至30頁；
- (h) 金達土地之未經審核財務資料；
- (i) 畢馬威會計師事務所就金達土地之未經審核財務資料發出之函件；
- (j) 餘下集團之未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄三；
- (k) 畢馬威會計師事務所就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄三；
- (l) 戴德梁行所發出物業估值報告，全文載於本通函附錄四；及
- (m) 本公司日期為二零一三年五月二十二日之通函。



**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)

茲通告利時集團(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年七月八日(星期二)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(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案。

**普通決議案**

**「動議**

- (a) 批准、確認及追認金達塑膠五金製品(深圳)有限公司與深圳市星順房地產開發有限公司所訂立日期為二零一四年五月十九日之搬遷補償安置協議(「搬遷補償安置協議」)，經相同訂約方於同日就此訂立之補充協議(「補充協議」)所補充，註有「A」及「B」字樣之搬遷補償安置協議及補充協議之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易(有關詳情載於本公司日期為二零一四年六月十八日之通函)；及
- (b) 授權任何一名本公司董事代表本公司於其可能認為就搬遷補償安置協議(經補充協議所補充)及據此擬進行之交易而言或與之有關或使其生效者屬必需或適宜之情況，辦理所有有關事宜及簽立、蓋章、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，二零一四年六月十八日

---

## 股東特別大會通告

---

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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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，其時代表委任表格將視為已撤銷論。