
重要通函 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有 **Hanison Construction Holdings Limited** (興勝創建控股有限公司) 股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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



興勝創建控股有限公司

HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00896)

有關收購麗匯發展有限公司
之全部股本及股東貸款之重大交易

二零一五年九月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	16
附錄二 — 目標公司之財務資料	18
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	55
附錄四 — 物業估值報告	62
附錄五 — 目標公司之管理層討論與分析	69
附錄六 — 一般資料	73

釋 義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙及表達具有下列所界定之涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購銷售股份及銷售貸款；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司)，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市 (股份代號：00896)；
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項；
「完成賬目」	指	目標公司自二零一四年十二月三十一日至完成日期期間之經審核全面收益表及目標公司於完成日期之經審核財務狀況表；
「完成日期」	指	完成之日期，即二零一五年十月二十二日或各方可能書面協定完成發生之其他日期；
「條件」	指	完成之先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「轉讓契據」	指	賣方乙、買方及目標公司將於完成時就銷售貸款訂立之轉讓契據；
「按金」	指	首筆按金及加付按金之統稱；
「董事」	指	本公司之董事；
「經擴大集團」	指	於完成時之本集團及目標公司；

釋 義

「加付按金」	指	買方於訂立買賣協議後向買方之律師（作為按金保管人）支付49,800,000港元之金額；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保人」	指	江達可先生，賣方之一；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「香港興業」	指	香港興業國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市（股份代號：00480）；
「首筆按金」	指	買方於二零一五年七月二十四日向買方之律師（作為按金保管人）支付50,000,000港元之金額；
「最後實際可行日期」	指	二零一五年九月二十一日，即確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「管理賬目」	指	目標公司自二零一四年十二月三十一日起直至二零一五年六月三十日止期間之未經審核全面收益表及目標公司於二零一五年六月三十日之未經審核財務狀況表；
「諒解備忘錄」	指	買方及賣方於二零一五年七月二十四日就收購事項訂立之諒解備忘錄；

釋 義

「流動資產淨值」	指	目標公司之流動資產總額減目標公司之流動負債總額（銷售貸款除外），釐定時將參考管理賬目或完成賬目（視情況而定）；
「調整前購買價格」	指	初定代價993,304,000港元（相當於998,000,000港元經以目標公司於二零一五年六月三十日之流動資產淨值作調整），須進行購買價格調整及定義見董事會函件內「購買價格」一段；
「該物業」	指	於土地註冊處註冊為新九龍內地段第1761號之所有地皮或地塊連同其上之宅院、搭建物及建築物（如有），現稱為九龍長沙灣青山道476號「百佳商業中心」；
「購買價格」	指	買方根據買賣協議就銷售股份及銷售貸款應付賣方之代價；
「購買價格調整」	指	將以董事會函件內「購買價格調整」一段所載的方式對購買價格所作之調整；
「買方」	指	迅弘有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「買賣協議」	指	買方及賣方於二零一五年九月八日就收購事項訂立之買賣協議；
「銷售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方乙之貸款；

釋 義

「銷售貸款代價」	指	買方就銷售貸款之利益應付賣方乙之代價；
「銷售股份」	指	目標公司股份的股數，佔目標公司全部已發行及繳足股本；
「銷售股份代價」	指	買方就銷售股份應付賣方之代價；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）；
「股東」	指	本公司之股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	麗匯發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為該物業之唯一法定及實益擁有人；
「稅務契據」	指	賣方甲、賣方乙、買方及目標公司將於完成時訂立之稅務契據；
「賣方甲」	指	江達可先生，一名自然人；
「賣方乙」	指	Lai Tak Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；
「賣方」	指	賣方甲及賣方乙；
「保證事項」	指	賣方根據買賣協議作出之聲明、保證及承諾；及
「%」	指	百分比。



興勝創建控股有限公司
HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00896)

董事：

查懋聲先生 (主席) *
王世濤先生 (董事總經理)
戴世豪先生 (總經理)
查懋德先生 *
陳伯佐先生 **
林澤宇博士 *
劉子耀博士 **
孫大倫博士 **

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
新界沙田
源順圍五至七號
沙田工業中心
B座四樓一室

敬啟者：

**有關收購麗匯發展有限公司
之全部股本及股東貸款之重大交易**

緒言

茲提述本公司及香港興業日期分別為二零一五年七月二十七日 (有關諒解備忘錄) 及二零一五年九月八日 (有關買賣協議) 之聯合公告。於二零一五年九月八日 (聯交所交易時段後)，買方與賣方就收購事項訂立買賣協議並取代諒解備忘錄。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供關於買賣協議及收購事項之進一步詳情。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

訂約方

- (1) 賣方甲 ： 江達可先生
- (2) 賣方乙 ： Lai Tak Holdings Limited
- (3) 買方 ： 迅弘有限公司

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，各賣方及賣方乙之最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等概無關係。

主體事項

根據買賣協議，(i)賣方有條件地同意出售銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）並轉讓銷售貸款；(ii)買方有條件地同意購買銷售股份並接納所轉讓之銷售貸款；及(iii)擔保人同意擔保賣方乙履行買賣協議及當中提及之其他文件項下之所有責任。

目標公司擁有該物業（名為「百佳商業中心」）之全部權益，該物業位於九龍長沙灣青山道476號。

除非買賣所有銷售股份及轉讓銷售貸款同步完成，否則訂約方毋須完成買賣任何銷售股份或轉讓銷售貸款。

董事會函件

購買價格

除因應購買價格調整（定義見下文）外，於完成時應付之購買價格應為993,304,000港元，相當於下列計算所得出之金額（以此計算所得出之金額應被稱為「調整前購買價格」）：

- (a) 相當於998,000,000港元之金額；及
- (b) 減4,696,000港元（即載列於目標公司管理賬目之流動資產淨值約數）。

銷售貸款代價應相當於完成日期當日之銷售貸款金額（按等額基準），而銷售股份代價應相當於購買價格扣除銷售貸款代價後之餘下金額。於二零一五年六月三十日，未經審核尚未償還之銷售貸款金額約為537,000,000港元。

購買價格已經及將以下列方式支付：

- (a) 50,000,000港元已於二零一五年七月二十四日在簽訂諒解備忘錄時作為首筆按金由買方向買方之律師（作為按金保管人）支付，而上述金額已於簽訂買賣協議時轉撥予賣方之律師；
- (b) 49,800,000港元（連同首筆按金相當於上述金額998,000,000港元之10%）已於簽訂買賣協議時作為加付按金及部份購買價格向買方之律師（作為按金保管人）支付；及
- (c) 金額為相當於調整前購買價格扣除按金後的餘額，將於完成時根據買賣協議條款由買方向賣方支付。

購買價格乃由賣方與買方按公平原則磋商並參考市場上附近類似物業之出售及租賃交易後釐定。購買價格將部份以銀行貸款支付及部份從本公司之內部資源撥付。

董事會函件

購買價格調整

於同意或釐定完成賬目後，購買價格須作出以下調整（「購買價格調整」）：

- (i) 調整前購買價格將加上流動資產淨值（參考完成賬目釐定）超出約負4,696,000港元之金額（即負值減少或正值增加，如有）；及
- (ii) 調整前購買價格將扣除流動資產淨值（參考完成賬目釐定）不足約負4,696,000港元之金額（即負值增加，如有）。

於根據買賣協議之條款同意或釐定完成賬目後之五個營業日內：

- (i) 倘調整前購買價格於購買價格調整後有所增加，買方將向賣方之律師支付增加之金額；及
- (ii) 倘調整前購買價格於購買價格調整後有所減少，賣方將向買方支付減少之金額。

條件

完成須待下列條件於完成日期或之前獲達成（或獲豁免，如適用）後，方可作實：

- (a) 目標公司能夠根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條證明及提供其對該物業之合法所有權；
- (b) 賣方令買方信納目標公司乃該物業之唯一法定及實益擁有人，且並無任何產權負擔（自完成日期起將獲免除及解除者除外）；

董事會函件

- (c) 目標公司就建議其股權變動取得所有可能必要之第三方相關同意及批准，確保目標公司於轉讓銷售股份後得以保留其全部現有重大合約及其他權利；
- (d) 倘並無本條件，於完成之日或之前概無發生任何重大不利變動；
- (e) 倘並無本條件，於完成之日或之前保證事項仍屬真實、準確且在所有方面並無誤導成分；及
- (f) 已於股東大會上取得本公司股東之批准，或已從一群有緊密聯繫的股東（包括Great Wisdom Holdings Limited、香港興業及CCM Trust (Cayman) Limited，三者合共持有本公司已發行股本中超過50%之投票權）取得書面批准，藉此根據上市規則批准買賣協議、其項下擬進行之交易及買方於其項下須履行之責任。

各賣方應盡合理努力（在各自的權利範圍內）促使上述條件(a)至(e)項盡快且無論如何於完成日期之前獲達成。

於買方認為合適且具有合法權利之情況下，買方可隨時按其決定之條款，以書面形式豁免上文(a)至(e)項中之任何條件。

於最後實際可行日期，條件(f)已獲達成。

倘任何條件（此前並未獲買方根據買賣協議之條款豁免者）於完成日期或之前未獲正式達成，買方可於當日選擇（惟將不影響其可能擁有之任何其他權利或補救措施）向賣方發出通知，藉此：

- (a) 豁免未獲達成之條件；
- (b) 延遲完成日期至二零一五年十月二十六日或之前之日期（須為營業日）；或
- (c) 終止買賣協議。

董事會函件

擔保

擔保人同意對賣方乙履行其於買賣協議及當中提及之其他文件（包括轉讓契據及稅務契據）項下之責任進行擔保。

完成

於條件獲達成（或獲豁免，如適用）後，完成將於二零一五年十月二十二日或之前或各方可能書面協定之其他日期發生。

終止

倘買方或賣方選擇根據買賣協議的條款終止買賣協議，則於（其中包括）達致下列條件後，各方之所有權利及責任將立即終止（惟須受買賣協議之條款所規管）：

- (a) 倘基於（其中包括）以下原因(i)於完成日期或之前尚未完全達成條件當中的任何條件或(ii)買方認為保證事項已遭違反、屬不實或具誤導性，或賣方已違反買賣協議之任何其他條款，而在上述任何情況下，有關條款對於出售銷售股份而言均屬重大，買方選擇根據買賣協議條款終止買賣協議，買方已付之所有按金將退還予買方（不計利息或成本）；及
- (b) 倘賣方因買方無法或無意遵守其於買賣協議項下有關完成之責任而選擇根據買賣協議條款終止買賣協議，賣方將於完成日期沒收相關按金（不計利息或成本）作為違約金。

轉讓契據

訂約方將於完成時訂立轉讓契據。

訂約方：

- (a) 賣方乙（作為轉讓人）
- (b) 買方（作為承讓人）
- (c) 目標公司（同意轉讓）

轉讓契據之主要條款：

根據轉讓契據（如訂立），賣方乙（作為法定及實益擁有人）將向買方轉讓銷售貸款之所有權利、所有權、利益及權益，該貸款為目標公司屆時結欠賣方乙之全部未償還債項。

稅務契據

訂約方將於完成時訂立稅務契據。

訂約方：

- (a) 賣方甲（作為契據承諾人）
- (b) 賣方乙（作為契據承諾人）
- (c) 買方（作為受益人）
- (d) 目標公司（作為受益人）

稅務契據之主要條款：

根據稅務契據（如訂立），賣方將共同及個別地承諾向買方及目標公司彌償截至完成日期所出現的若干事項的相關稅務負債申索。

董事會函件

有關目標公司及該物業之資料

目標公司乃該物業之唯一法定及實益擁有人，其唯一投資為該物業之所有權。該物業名為「百佳商業中心」，乃位於九龍長沙灣青山道476號之23層高商業大廈，總樓面面積約為145,300平方呎。該物業現正出租，目標公司將連該物業現有租約出售予買方。

摘錄自載列於本通函附錄二目標公司之包含財務資料之會計師報告，目標公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	港元(約)	港元(約)
除稅及非經常性項目前之溢利淨額	190,171,000	74,516,000
除稅及非經常性項目後之溢利淨額	189,082,000	73,427,000

摘錄自載列於本通函附錄二目標公司之經審核財務報表，目標公司於二零一四年十二月三十一日之經審核資產淨值約為399,027,000港元。

目標公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度之上述除稅及非經常性項目前之溢利淨額，以及於二零一四年十二月三十一日之資產淨值（均摘自附錄二所載述目標公司包含財務資料之會計師報告），均不同於本公司及香港興業於二零一五年九月八日作出之聯合公告所載者（摘錄自目標公司核數師審核之法定報表），主要是由於本公司及目標公司就有關期間之投資物業及遞延稅項採納不同的會計政策所致。特別是，由本公司之損益表（載於附錄二）中列入了投資物業之公平值變動之收益，而在目標公司法定報表的損益表中並無該項列賬。

於完成時，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。因此，目標公司之財務業績將合併至本公司之賬目內。

董事會函件

有關本公司之資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立之投資控股公司，其證券於聯交所上市。本公司及其附屬公司主要從事建築、裝飾及維修工程、建築材料供應及安裝、物業投資、物業發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品。

有關賣方之資料

賣方甲

江達可先生為一名自然人及目標公司之股東。

賣方乙

Lai Tak Holdings Limited為一家於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並為目標公司之股東。據董事所知及盡悉，江達可先生為Lai Tak Holdings Limited之董事及股東，持有該公司已發行股本約99%之權益。

有關買方之資料

買方為一家於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

收購事項之財務影響

盈利

誠如「有關目標公司及該物業之資料」一節所述，該物業將連該物業現有租約及其利益出售予買方。該等租約之最新月租約為2,300,000港元（不包括管理費、政府地租及差餉）。本公司將於完成時取得該物業之租金收入，對本公司之盈利帶來正面影響。

資產及負債

於完成時，由於併入目標公司，本公司之資產總值及負債總值預期於緊接完成後分別減少約471,000港元及增加約15,841,000港元。

董事會函件

有關收購事項財務影響之進一步詳情，請參閱本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料。

進行收購事項之理由及所帶來之裨益

董事不時對其資產進行策略性檢討，旨在為股東創造最大回報。董事認為該物業毗鄰鐵路站，位處優質地段，收購事項對本公司而言屬寶貴投資機遇，本公司將獲得來自該物業之租金收入。因此，董事認為，收購事項將有助於本公司加強及優化其投資物業組合。

董事會認為，收購事項及其項下擬進行之交易符合一般商業條款，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之若干適用百分比率（定義見上市規則）對本公司而言超過25%但均低於100%，收購事項構成本公司之重大交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、申報及股東批准規定。

本公司已根據上市規則第14.44條從一群有緊密聯繫的股東（包括Great Wisdom Holdings Limited、香港興業及CCM Trust (Cayman) Limited，三者分別實益擁有159,709,037、168,784,720及129,353,241股本公司股份權益，合共約佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本的67.56%）取得有關收購事項之書面批准。Great Wisdom Holdings Limited為香港興業之全資附屬公司，CCM Trust (Cayman) Limited持有香港興業約41.48%之股權，因此，Great Wisdom Holdings Limited、香港興業及CCM Trust (Cayman) Limited為一群有緊密聯繫之本公司股東。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，倘若本公司就批准收購事項召開股東特別大會，概無股東因於收購事項中擁有任何重大權益而須於會上放棄投票。故此，根據上市規則第14.44條規定所允許，本公司將不會就批准收購事項召開股東特別大會。

董事會函件

額外資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
董事總經理
王世濤
謹啟

二零一五年九月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度之已刊發經審核綜合財務報表分別披露於本公司日期為二零一三年六月二十五日（第102至230頁）、二零一四年六月二十四日（第104至241頁）及二零一五年六月二十三日（第108至241頁）之年報內，該等報告可於本公司網站(www.hanison.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

2. 營運資金

經計及可供使用之信貸融通、本集團內部產生之資金及收購事項對現金流量的影響後，在並無不可預見情況下，董事認為由本通函日期起計至少未來十二個月期間，經擴大集團擁有充裕之營運資金可供其應付目前所需。

3. 債項聲明

於二零一五年七月三十一日（即本通函付印前確定本項債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之(i)銀行貸款約384,500,000港元，其中(a)銀行貸款94,500,000港元由若干租賃土地及樓宇及投資物業作抵押，並由本公司之附屬公司作擔保；及(b)銀行貸款290,000,000港元為無抵押及由本公司之附屬公司作擔保；及(ii)其他長期應付款項約14,253,000港元，該款項為無抵押及無擔保。此外，目標公司應付其最終控股公司款項約535,820,000港元，該款項於二零一五年七月三十一日為無抵押及無擔保。

於二零一五年七月三十一日，本集團已抵押(i)總賬面值為339,824,000港元之投資物業；及(ii)總賬面值為22,975,000港元之若干租賃土地及樓宇，以擔保本集團獲授之銀行融資。此外，於二零一五年七月三十一日，本集團已抵押83,789,000港元之銀行存款，以擔保一間合營企業借入之銀行貸款額度。目標公司已抵押總賬面值為1,000,000,000港元之投資物業，以擔保目標公司之同系附屬公司獲授之銀行融資。

於二零一五年七月三十一日，本集團已向一間銀行提供公司擔保約29,601,000港元（相當於本集團以股權比例分佔合營企業於二零一五年七月三十一日動用之銀行融資額度），以擔保一間合營企業獲授之銀行融資額度。

於二零一五年七月三十一日，本集團為下列訴訟之被告，因此董事認為訴訟所引致的估計或然負債無法合理確定。

於截至二零零四年三月三十一日止年度內，本公司若干從事健康產品業務之附屬公司就侵犯版權及誹謗之指控而被提出法律訴訟。自二零零四年就委任專家及交換證人陳述書所召開之指示聆訊後，至今尚未就有關訴訟對本集團採取進一步行動。於二零一五年七月三十一日，該訴訟仍在進行中，且案件並無進一步更新。

除上文所述或在本通函另行披露外，以及除集團內公司間之負債外，於二零一五年七月三十一日營業時間結束時，本集團及目標公司並無任何已發行但未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他或然負債。

4. 重大變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一五年三月三十一日（即編製本集團最近期刊發之經審核財務報表日期）以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易展望

過去數年以來，本集團不斷尋找商機，使業務多元化發展至建築、裝飾及維修工程、供應及安裝建築材料、物業投資、物業發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品。本集團會繼續物色投資機會以擴大本集團收入來源及提高其盈利能力。本公司將不時評估其各項現有業務之表現及前景，並可能於出現機會時考慮調整其業務組合（包括但不限於作出進一步投資及／或變現），務求為本集團及股東爭取最佳利益。

以下為德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文,以供收錄於本通函。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

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

敬啟者：

以下載列吾等就麗匯發展有限公司(「麗匯」)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年六月三十日止六個月(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)報告,以供載入興勝創建控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一五年九月二十五日之通函(「該通函」),該通函內容有關透過迅弘有限公司(貴公司之間接全資附屬公司)收購麗匯之全部股本及股東貸款。

麗匯為於一九九八年一月四日於香港註冊成立之有限公司。麗匯從事物業投資,並採納十二月三十一日為其財政年度結束日期。

麗匯截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之法定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(「香港財務報告準則」)編製。麗匯截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由香港註冊執業會計師吳國樟審核。

麗匯董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製麗匯截至二零一五年六月三十日止六個月之財務報表(「二零一五年六月財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對二零一五年六月財務報表進行獨立審核。就本報告而言,麗匯截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之法定財務報表連同二零一五年六月財務報表在下文簡稱為「相關財務報表」。

吾等已根據香港會計師公會建議之核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」查核相關財務報表。

本報告所載有關期間之財務資料乃根據相關財務報表，經作出吾等認為就編製吾等之報告以供載入本通函而言屬適當的調整後編製。

相關財務報表由麗匯董事負責批准發表。貴公司董事對載有本報告之該通函的內容負責。吾等負責從相關財務報表中編撰本報告所載的財務資料，對財務資料作出獨立意見及向閣下報告吾等的意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平反映麗匯於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日之財務狀況以及麗匯於有關期間之財務表現及現金流量。

麗匯截至二零一四年六月三十日止六個月之比較損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流動表及相關附註（「二零一四年六月財務資料」）摘錄自麗匯於同期之未經審核財務資料，該資料由麗匯董事編製，僅供載入本報告。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2400號（經修訂）「財務報表審閱的委聘」審閱二零一四年六月財務資料。對二零一四年六月財務資料審閱包括主要向負責財務會計事宜的人員查詢，並進行分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠小於按照香港核數準則進行審核的範圍，故吾等無法保證會注意到審核時可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會對二零一四年六月財務資料發表審核意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信編製二零一四年六月財務資料之會計政策於各重大方面與符合香港財務報告準則之財務資料在編製時採用之會計政策出現不一致。

(A) 財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
營業額	9	3,607	22,366	26,261	12,908	14,165
直接成本		(63)	(1,842)	(1,897)	(890)	(1,468)
毛利		3,544	20,524	24,364	12,018	12,697
其他收入	10	51	251	143	71	256
投資物業之公平值變動之收益		47,809	70,000	180,000	70,000	50,000
行政開支		(314)	(728)	(336)	(46)	(17)
財務費用	11	(1,930)	(15,531)	(14,000)	(5,046)	(6,998)
除稅前溢利	12	49,160	74,516	190,171	76,997	55,938
稅項支出	13	(1,077)	(1,089)	(1,089)	(545)	(684)
年度／期內溢利及全面收入總額		<u>48,083</u>	<u>73,427</u>	<u>189,082</u>	<u>76,452</u>	<u>55,254</u>

(A) 財務資料(續)

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一五年
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	六月三十日 千港元
非流動資產					
投資物業	15	700,000	770,000	950,000	1,000,000
流動資產					
應收款項、按金及預付款項	16	-	1,172	1,633	1,524
應收最終控股公司款項	17	59,935	60,721	60,721	-
應收一間同系附屬公司款項	17	500	500	500	-
應收關聯公司款項	18	2,729	2,838	2,936	-
可退回稅項		757	-	-	-
銀行結餘	19	2,506	3,360	3,794	5,809
		66,427	68,591	69,584	7,333
流動負債					
其他應付款項	20	7,647	10,725	11,091	11,890
應付稅項		-	-	-	139
應付最終控股公司款項	21	-	-	-	537,211
應付一間同系附屬公司款項	21	621,173	615,743	606,199	-
		628,820	626,468	617,290	549,240
流動負債淨值		(562,393)	(557,877)	(547,706)	(541,907)
總資產減流動負債		137,607	212,123	402,294	458,093
非流動負債					
遞延稅項負債	22	1,089	2,178	3,267	3,812
資產淨值		136,518	209,945	399,027	454,281
股東權益					
股本	23	10	10	10	10
累計溢利		136,508	209,935	399,017	454,271
股東權益總額		136,518	209,945	399,027	454,281

(A) 財務資料(續)

權益變動表

	股本 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	10	88,425	88,435
年度溢利及全面總收益	—	48,083	48,083
於二零一二年十二月三十一日	10	136,508	136,518
年度溢利及全面總收益	—	73,427	73,427
於二零一三年十二月三十一日	10	209,935	209,945
年度溢利及全面總收益	—	189,082	189,082
於二零一四年十二月三十一日	10	399,017	399,027
期內溢利及全面總收益	—	55,254	55,254
於二零一五年六月三十日	<u>10</u>	<u>454,271</u>	<u>454,281</u>
於二零一四年一月一日	10	209,935	209,945
期內溢利及全面總收益	—	76,452	76,452
於二零一四年六月三十日 (未經審核)	<u>10</u>	<u>286,387</u>	<u>286,397</u>

(A) 財務資料(續)

現金流動表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
營運業務					
除稅前溢利	49,160	74,516	190,171	76,997	55,938
調整：					
利息收入	(51)	(109)	(98)	(49)	(102)
利息支出	1,930	15,531	14,000	5,046	6,998
投資物業之公平值變動之收益	(47,809)	(70,000)	(180,000)	(70,000)	(50,000)
撤銷應收款項	172	-	5	-	-
營運資金變動前之營運現金流	3,402	19,938	24,078	11,994	12,834
應收款項、按金及預付款項(增加)減少	(148)	(1,172)	(466)	(55)	109
其他應付款項增加(減少)	7,650	3,078	366	(625)	799
來自營運之現金	10,904	21,844	23,978	11,314	13,742
(已付)已退回香港利得稅	(1,071)	757	-	-	-
來自營運業務之現金淨額	9,833	22,601	23,978	11,314	13,742
投資業務					
已收之利息收入	4	-	-	-	-
最終控股公司之還款(貸款)	25,190	(786)	-	-	-
貸款予關聯公司	(7)	-	-	-	-
來自(用於)投資業務之現金淨額	25,187	(786)	-	-	-
融資業務					
利息支出	(1,930)	(15,531)	(14,000)	(5,046)	(6,998)
向一間同系附屬公司還款	(31,018)	(5,430)	(9,544)	(6,729)	(4,729)
用於融資業務之現金淨額	(32,948)	(20,961)	(23,544)	(11,775)	(11,727)
現金及現金等值增加(減少)淨額	2,072	854	434	(461)	2,015
年初/期初現金及現金等值	434	2,506	3,360	3,360	3,794
年終/期末現金及現金等值	2,506	3,360	3,794	2,899	5,809

(A) 財務資料 (續)**財務資料附註****1. 一般事項**

麗匯於一九九八年一月四日於香港註冊成立為私人有限公司。其母公司及最終控股公司為Lai Tak Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之私人有限公司。其最終控制方為江達可先生，彼亦為麗匯之董事。麗匯之註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港九龍灣宏照道39號企業廣場三期23樓。

麗匯主要從事物業投資。

財務資料以港元呈列，港元亦為麗匯之功能貨幣。編製有關期間之財務資料僅用作在本通函內載入麗匯之財務資料。

2. 編製財務資料之基準

鑒於麗匯於二零一五年六月三十日之流動負債淨值為541,907,000港元，麗匯董事於編製相關財務報表時已考慮麗匯之未來流動資金。於迅弘有限公司（貴公司之間接全資附屬公司）完成收購麗匯之全部已發行股本及股東貸款（「收購事項」）後，麗匯董事相信貴公司將向麗匯提供財務支持，以悉數應對其於可見將來到期之債務。

然而，倘若未完成收購事項，麗匯董事相信賣方Lai Tak Holdings Limited將繼續向麗匯提供財務支持，以令麗匯能夠應對適時到期的債務及於可見將來繼續經營業務。麗匯董事認為麗匯將繼續持續經營。因此，財務資料乃按持續經營基準編製。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

為編製及呈列有關期間之財務資料，麗匯已於有關期間貫徹採用自二零一五年一月一日起之財政年度生效之所有香港財務報告準則。

麗匯並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第九號	財務工具 ⁴
香港財務報告準則第十四號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第十五號	來自客戶合約之收入 ³
香港會計準則第一號之修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第十六號及 香港會計準則第三十八號之 修訂本	澄清可接受之折舊及攤銷方法 ¹
香港會計準則第十六號及 香港會計準則第四十一號之 修訂本	農業：產花果植物 ¹
香港會計準則第二十七號之 修訂本	獨立綜合財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第十號及 香港會計準則第二十八號之 修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業間資 產出售或投入 ¹
香港財務報告準則第十號、 香港財務報告準則第十二號及 香港會計準則第二十八號之 修訂本	投資實體：應用綜合賬目之 例外情況 ⁴
香港財務報告準則第十一號之 修訂本	收購共同經營權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至 二零一四年週期之年度改進 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

² 於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效，並允許提早應用。

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

⁴ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。

(A) 財務資料 (續)**財務資料附註 (續)****3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) (續)**

麗匯董事預測，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對麗匯之財務表現及財務狀況造成重大影響。

4. 主要會計政策**合規聲明**

本財務資料乃是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本財務資料內所披露之內容，皆符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之適用披露要求。

編製基準

除投資物業乃於每個報告期末以公平值來計量 (如下文載列之會計政策所詮釋) 外，本財務資料乃按照歷史成本基準編製。

歷史成本一般按交換商品及服務時所付代價之公平值計量。

公平值指於計量日期市場參與者之間之有序交易，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或採用另一項估值技術作估計。於估計一項資產或負債之公平值時，麗匯考慮市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮之該資產或負債之特性。於財務資料中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港會計準則第十七號範圍內之租賃交易、以及與公平值存在若干相似之處但並非公平值 (例如香港會計準則第二號內之可變現淨值或香港會計準則第三十六號內之使用價值) 之計量除外。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

4. 主要會計政策(續)

編製基準(續)

此外，就財務報告目的而言，公平值計量根據公平值計量之輸入變數可觀察程度及公平值計量之輸入變數對其整體之重要性分類為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入變數為該實體於計量日期可獲得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入變數為除第一級計入之報價外，根據資產或負債可直接或間接觀察之輸入變數；及
- 第三級輸入變數為資產或負債之不可觀察輸入變數。

主要會計政策載列如下。

收入確認

收入乃按已收及應收代價的公平值計算，指於年內／期內出租物業之已收及應收租金收入。

財務資產之利息收入於經濟利益有可能流入麗匯且利息金額能夠確實地計量時確認。利息收入乃經參考未被償還本金及適用實際利率並按時間基準累計確認，該利率為於財務資產之預計可使用年期內將估計未來現金收入準確折現至該資產於初次確認時之賬面淨值之利率。

(A) 財務資料 (續)**財務資料附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****投資物業**

投資物業乃指用於賺取租金收入及／或資本升值之物業。

投資物業最初按成本 (包括交易成本) 計量。麗匯所有以經營租賃方式持有，並以賺取租金或資本增值為目的之物業權益歸類為投資物業，並已按公平值模式計量。於初次確認後，投資物業採用公平值模式按公平值計量。因投資物業之公平值變動而產生之收益或虧損計入該變動期間之損益內。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷用途及預期有關出售不會產生未來經濟利益時，方會終止確認。因終止確認資產而產生之任何收益或虧損 (按出售該項資產之所得款項淨額與其賬面值之差額計算) 於該項資產被終止確認之期間計入損益內。

租賃

倘租賃之條款將擁有資產之絕大部份風險及回報轉移予承租人，則該等租賃分類為融資租賃。而其他所有租賃分類為經營租賃。

麗匯作為出租人

經營租賃之租金收入乃於有關租賃期內以直線法在損益內確認。

財務工具

倘麗匯成為財務工具合約條文之訂約方，則須確認為財務資產及財務負債。

(A) 財務資料(續)**財務資料附註(續)****4. 主要會計政策(續)****財務工具(續)**

財務資產及財務負債初步按公平值計算。因收購或發行財務資產及財務負債而直接產生之交易成本，於初步確認時加入財務資產或財務負債(如適用)之公平值或自財務資產或財務負債(如適用)之公平值扣除。

財務資產

麗匯之財務資產可分為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按相關期間攤分利息收入之方法。實際利率為可準確透過債務工具的估計可使用年期或(如適用)較短期間將估計未來現金收入(包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用和點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐訂付款之非衍生性質財務資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括應收款項及按金、應收最終控股公司款項、應收一間同系附屬公司款項、應收關聯公司款項及銀行結餘)採用實際利率法計算之攤銷成本，減任何已確認減值虧損列賬。

利息收入乃使用實際利率確認，惟確認利息影響不大的短期應收款項除外。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

4. 主要會計政策(續)

*財務工具(續)**財務資產(續)*

財務資產之減值

貸款及應收款項於報告期末被評估是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示，貸款及應收款項之估計未來現金流因於初步確認貸款及應收款項後發生的一項或多項事件而受到影響時，則貸款及應收款項會考慮作出減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對約方出現重大財務困難；或
- 違約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人很可能宣告破產或財務重組。

就若干財務資產類別(如應收款項)而言，即使該等款項被評估為並非個別減值的資產，有關資產亦會按集體基準評估減值。應收賬款組合的客觀減值跡象可能包括麗匯的過往收款情況、組合內超過平均賒賬期的延遲付款數目增加以及國家或地方經濟狀況出現與拖欠應收款項相關之明顯轉變。

就以攤銷成本列賬之財務資產而言，確認減值虧損之款項以其資產賬面值與按原實際利率折現計算其估計未來現金流現值之間的差額計量。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

4. 主要會計政策(續)

*財務工具(續)**財務資產(續)*

財務資產之減值(續)

與財務資產有關的減值虧損會直接於財務資產賬面值中作出扣減，惟應收款項之賬面值會透過撥備賬作出扣減。當應收款項被視為不可收回時，將於撥備賬內撇銷。過往已撇銷的款項如其後收回，將計入損益內。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。

就以攤銷成本計量之財務資產而言，如在其後期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產在撥回減值當日的賬面值不得超過如無確認減值的已攤銷成本。

財務負債及股本權益工具

分類為債務或股本權益

由麗匯發行之債務及股本權益工具按所訂立之合約安排的性質，以及財務負債及股本權益工具之定義而分類為財務負債或股本權益工具。

股本權益工具

股本權益工具指能證明於扣除所有負債後實體資產之剩餘權益之任何合約。麗匯發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本確認。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

4. 主要會計政策(續)

*財務工具(續)**財務負債及股本權益工具(續)*

實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及按相關期間攤分利息開支之方法。實際利率為可準確透過財務負債的估計可使用年期或(如適用)較短期間將估計未來現金付款(包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用和點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初次確認時的賬面淨值的利率。利息支出按實際利率基準確認。

財務負債

財務負債(包括其他應付款項、應付最終控股公司款項及應付一間同系附屬公司款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

終止確認

麗匯僅於資產收取現金流的合約權利屆滿時終止確認財務資產。

於全面終止確認財務資產時，該資產賬面值與已收及應收代價以及於其他全面收入中確認及於權益及應收款項中累計之累計盈虧之總和間之差額會於損益賬確認。

麗匯於且僅於其責任已解除、註銷或其屆滿時終止確認財務負債。已終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益中確認。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

4. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期稅項

即期應付稅項乃按本期間／本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表所呈報之「除稅前溢利」有別，此乃由於其不包括其他年度之應課稅收入或可扣減之支出項目，以及永不需課稅或不可扣減之項目。麗匯之即期稅項乃根據於本報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項指就財務資料內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用之相關稅基產生之臨時差額計算予以確認之稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額而予以確認，而遞延稅項資產一般就所有可扣減臨時差額而予以確認，惟以當應課稅溢利可能出現以抵銷可扣減臨時差額為限。

遞延稅項資產之賬面值於本報告期末均予以檢討及減少，惟以不可能再有充足應課稅溢利可容許收回所有或部份資產為限。

遞延稅項資產及負債乃按預期於已償還負債或變現資產期間的稅率計量，根據於報告期末已頒佈或已實質頒佈的稅率(及稅法)計算。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項(續)

遞延稅項負債及資產的計量反映麗匯於報告期末，預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值的稅務後果。

就計量投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，按照香港會計準則第四十號「投資物業」使用公平值模型計量之投資物業獲假定為可透過出售收回。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為商業目的，而不是以出售方式之麗匯商業模式持有，有關推定則可被推翻。

年內／期內即期及遞延稅項

除與在其他全面收入中確認或直接計入權益的項目相關外，即期及遞延稅項均在損益中確認。如在前述的情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收入中確認或直接計入權益。

就計量由使用公平值模型計量之投資物業所產生的遞延稅項負債而言，麗匯董事檢視麗匯的投資物業組合及斷定並無投資物業以耗盡大體上所有包含在投資物業內的所有經濟得益為商業目的，而不是以出售方式之商業模式持有，所以董事認為於香港會計準則第十二號之修訂本的「出售」假設沒有被推翻。因此，由於麗匯不預期出售該等投資物業會有稅務後果，麗匯並無確認投資物業公平值變動的任何遞延稅項。

(A) 財務資料 (續)**財務資料附註 (續)****4. 主要會計政策 (續)****借貸成本**

收購、建設或生產於用作其擬定用途或出售前須較長準備時間的合資格資產的直接產生的借貸成本乃計入有關資產的成本，直至有關資產已大致可作其擬定用途或銷售為止。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

5. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源**應用會計政策之重大判斷**

除於各報告期末涉及估計不明朗因素外，以下為對財務資料內確認之款項造成最重大影響的重大判斷。

投資物業之遞延稅項

就計量由使用公平值模型計量之投資物業所產生的遞延稅項負債而言，麗匯董事檢視麗匯的投資物業組合及斷定並無投資物業以耗盡大體上所有包含在投資物業內的所有經濟得益為商業目的，而不是以出售方式之商業模式持有，所以麗匯董事認為於香港會計準則第十二號之修訂本的「出售」假設沒有被推翻。因此，鑒於麗匯董事認為麗匯將投資物業持作長期投資用途，麗匯不預期出售該等投資物業會有公平值變動的稅務後果，所以麗匯並無確認投資物業公平值變動的任何遞延稅項。

估計不明朗因素的主要來源

管理層對於財務資料內被確認之金額有最重大影響及導致下個財政年度內資產之賬面值須作出重大調整之重大風險作出以下估計。

(A) 財務資料 (續)**財務資料附註 (續)****5. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)***估計不明朗因素的主要來源 (續)**投資物業之公平值*

麗匯董事負責就公平值計量確定適當的估值技術及輸入變數。

於二零一五年六月三十日於財務狀況表列賬之投資物業的公平值為1,000,000,000港元(二零一四年十二月三十一日:950,000,000港元,二零一三年十二月三十一日:770,000,000港元,二零一二年十二月三十一日:700,000,000港元)(附註15)。公平值以獨立公司之專業估值師利用涉及若干市況假設之物業估值法所進行的相關物業估值為基準。有利或不利於該等假設之變動會導致麗匯投資物業公平值有變,並導致須對損益及其他全面收益表所呈報收益或虧損金額作出相應調整。

6. 資金風險管理

麗匯管理其資金,以確保其將能夠以持續經營方式營運,同時亦透過達致債務與權益之間最佳平衡而為股東爭取最大回報。

麗匯的資本架構由淨債務(指應付一間同系附屬公司之款項及應付最終控股公司之款項扣除現金及現金等值)以及麗匯擁有人應佔權益(包括已發行股本及累計溢利)等組成。

麗匯董事定期檢討其資本架構。作為此檢討之一部份,麗匯董事考慮資金成本及各級別資金相關的風險。基於董事的建議,麗匯透過派發股息、發行新債務及贖回現有債務平衡其整體資本架構。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

7. 財務工具

財務工具類別

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
財務資產				
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值)	65,670	68,310	69,054	6,843
財務負債				
攤銷成本	628,724	626,101	617,045	548,642

財務風險管理目標及政策

麗匯的主要財務資產及負債包括應收款項及按金、應收應付最終控股公司款項、應收／應付一間同系附屬公司款項、應收／應付關聯公司款項、銀行結餘及其他應付款項。

有關該等財務工具之詳情於相關附註披露。該等財務工具涉及之風險及減低其相關風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時和有效地採取妥善措施。

利率風險

麗匯之公平值利率風險主要與應收關聯公司之定息款項有關(附註18)。麗匯亦面臨主要與應付一間同系附屬公司之浮息款項(與香港銀行同業拆息掛鈎)及按現行市場存款利率計息之銀行結餘有關的現金流利率風險。麗匯現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮為重大利率風險進行對沖。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

7. 財務工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

麗匯董事認為，麗匯銀行結餘所面對的利率風險並不明顯，因為帶息銀行結餘只是短期存款。麗匯對利率風險之敏感度乃根據於報告期末就應付一間同系附屬公司之浮息款項承受之利率風險而釐定，其中假設該等於報告期末的未清償結餘於整個年度仍未償還。假設所有其他變量保持穩定，麗匯於報告期末對利率風險之敏感度如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	六月三十日
	50個基點	50個基點	50個基點	50個基點
	千港元	千港元	千港元	千港元
本年度/期間溢利減少				
—由於利率上升	(2,050)	(1,346)	(2,505)	-
本年度/期間溢利增加				
—由於利率下降	2,050	1,346	2,505	-

信貸風險

倘交易對手未能履行於二零一五年六月三十日、於二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日就各類已確認財務資產之責任，則麗匯之最高信貸風險為財務狀況表所列該等資產之賬面值。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

7. 財務工具(續)

*財務風險管理目標及政策(續)**信貸風險(續)*

為了盡量減低信貸風險，麗匯管理層已委任一組人員負責釐訂信貸限額、信貸批核及其他監控措施，以確保已採取跟進行動收回逾期欠款。此外，麗匯於報告期末檢討各個別債務之可收回金額，以確保已就無法收回數額撥出足夠的減值虧損。就此而言，董事認為麗匯之信貸風險已大幅降低。

由於主要的交易對手乃獲國際信貸評級機構定為具高信貸評級之銀行，故流動資金的信貸風險有限。

麗匯的集中信貸風險與截至二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度應收最終控股公司款項有關。麗匯董事已密切監察應收麗匯最終控股公司之款項，並認為該款項的風險可控。

麗匯並無其他重大集中信貸風險，其信貸風險已分散至多名交易對手及客戶。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，麗匯監控及維持管理層認為麗匯足夠維持經營所需之現金及現金等值之水平及減輕現金流波動帶來之影響。

麗匯於二零一五年六月三十日之流動負債淨額為541,907,000港元。誠如附註2所述，由於 貴公司將向麗匯提供財務支持以應對其於可見將來到期之債務，麗匯董事認為於收購事項完成後流動資金風險可得到紓緩。

然而，倘若未完成收購事項，賣方Lai Tak Holdings Limited將繼續向麗匯提供財務支持，以令麗匯能夠應對適時到期的債務及於可見將來繼續經營。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

7. 財務工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

下表詳述麗匯基於協定還款條款的財務負債之合約到期日。此表乃根據麗匯可能需要支付的最早日期之財務負債未貼現現金流編製。該等財務負債之到期日根據協定還款期釐定。該表包括利息及本金現金流。

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 不足一年及 未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
二零一五年六月三十日			
非衍生財務負債			
應付最終控股公司款項	-	537,211	537,211
其他應付款項	-	11,431	11,431
		<u>548,642</u>	<u>548,642</u>
二零一四年十二月三十一日			
非衍生財務負債			
應付一間同系附屬公司款項	2.33	620,179	606,199
其他應付款項	-	10,846	10,846
		<u>631,025</u>	<u>617,045</u>

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

7. 財務工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金表(續)

	加權平均 實際利率 %	按要求或 不足一年及 未貼現 現金流總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一三年十二月三十一日			
非衍生財務負債			
應付同系附屬公司款項	1.00	618,968	615,743
其他應付款項	-	10,358	10,358
		<u>629,326</u>	<u>626,101</u>
於二零一二年十二月三十一日			
非衍生財務負債			
應付同系附屬公司款項	2.35	632,712	621,173
其他應付款項	-	7,551	7,551
		<u>640,263</u>	<u>628,724</u>

公平值

財務資產及財務負債之公平值根據基於貼現現金流分析的公認定價模式釐定。

董事認為，於財務資料按攤銷成本列賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

8. 分類資料

麗匯從事單一可申報分類(為物業投資)。麗匯董事(為主要經營決策者)審閱麗匯整體業績,以分配業績及評估表現。麗匯主要於香港經營,其所有業績均由香港業務產生。由於麗匯主要於香港經營業務,故並無呈報對其非流動資產的分析。

9. 營業額

麗匯於有關期間之收入為投資物業之租金收入。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
商業處所之租金收入	3,576	22,096	25,973	12,774	14,017
停車位之租金收入	31	270	288	134	148
	<u>3,607</u>	<u>22,366</u>	<u>26,261</u>	<u>12,908</u>	<u>14,165</u>

10. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
利息收入	51	109	98	49	102
雜項收入	-	142	45	22	154
	<u>51</u>	<u>251</u>	<u>143</u>	<u>71</u>	<u>256</u>

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

11. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
應付同系附屬公司款項之利息	1,930	15,531	14,000	5,046	6,998

12. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利					
已扣除：					
董事薪酬(附註)	-	-	-	-	-
核數師薪酬	8	16	16	-	-
應收款項之撇銷	172	-	5	-	-
及已計入：					
經營租賃租金收入總額	3,607	22,366	26,261	12,908	14,165
減：於年內/期內因產生租金收入 而引起的直接經營支出	(63)	(1,842)	(1,897)	(890)	(1,468)
	3,544	20,524	24,364	12,018	12,697

附註：於有關期間，董事之薪酬由麗匯之最終控股公司承擔。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

13. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
香港利得稅					
本年度	-	-	-	-	139
過往年度超額撥備	(12)	-	-	-	-
	(12)	-	-	-	139
遞延稅項(附註22)	1,089	1,089	1,089	545	545
	1,077	1,089	1,089	545	684

年內／期內香港利得稅以估計應課稅溢利的16.5%計算。

由於麗匯於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利，故並無就即期稅項作出撥備。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於麗匯之應課稅溢利完全被結轉之稅項虧損吸收，故並無就本期稅項作出撥備。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

13. 稅項(續)

稅項對賬表如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
除稅前溢利	49,160	74,516	190,171	76,997	55,938
按本地所得稅稅率16.5%之稅項	8,111	12,295	31,378	12,705	9,230
不可扣減之支出之稅務影響	29	-	1	-	-
毋須課稅之收入之稅務影響	(7,890)	(11,550)	(29,700)	(11,550)	(8,250)
未確認之稅項虧損之稅務影響	839	344	-	-	-
已動用之前未確認之稅項虧損	-	-	(590)	(610)	(593)
過往年度超額撥備	(12)	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	297
年度/期內稅項	1,077	1,089	1,089	545	684

14. 董事薪酬及員工酬金

董事薪酬

於有關期間，概無已付或應付麗匯董事之薪酬。董事之薪酬由麗匯之最終控股公司承擔。

員工酬金

於有關期間，麗匯概無已付或應付之薪金、其他福利及退休福利計劃供款。於有關期間，並無最高薪人士。麗匯之一間同系附屬公司為麗匯提供管理及支援服務，因而並無受僱於麗匯的員工。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

15. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一二年一月一日	–
添置	652,191
公平值變動之收益	<u>47,809</u>
於二零一二年十二月三十一日	700,000
公平值變動之收益	<u>70,000</u>
於二零一三年十二月三十一日	770,000
公平值變動之收益	<u>180,000</u>
於二零一四年十二月三十一日	950,000
公平值變動之收益	<u>50,000</u>
於二零一五年六月三十日	<u><u>1,000,000</u></u>

麗匯之投資物業於二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日及於二零一五年六月三十日之公平值乃由獨立物業估值師仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)(與麗匯並無關連)按當日之估值釐訂。仲量聯行具備合適資格且於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。物業估值乃採用收入撥充資本方法,此方法是根據採用適合的資本化比率將潛在收入淨額作資本化,這是由銷售交易分析和當時投資者之要求或預期推測而引申出來的。

該等投資物業位於香港,為中期租賃。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

15. 投資物業(續)

公平值等級概要及第三級公平值計量

麗匯所有以經營租賃方式持有，並以賺取租金或資本增值為目的之物業權益已按公平值模式列賬，並歸類為投資物業。麗匯所有投資物業皆根據第三級公平值計量估值。

於有關期間內並無公平值等級間不同級別的轉移。

第三級估值方法

	公平值 千港元	重大不可觀察輸入變數(附註(a))	
		資本化比率 (附註(b))	市值租金(每平方呎) (附註(b))
資本化方法 商業物業	1,000,000 (二零一四年 十二月三十一日: 950,000) (二零一三年 十二月三十一日: 770,000) (二零一二年 十二月三十一日: 700,000)	3.5%(二零一四年 十二月三十一日: 3.5%) (二零一三年 十二月三十一日: 4%) (二零一二年 十二月三十一日: 4%)	15.0港元-32.0港元 (二零一四年 十二月三十一日: 13.0港元-32.0港元) (二零一三年 十二月三十一日: 10.5港元-29.0港元) (二零一二年 十二月三十一日: 10.5港元-29.0港元)

附註：

- (a) 投資物業之公平值計量與市值租金呈正面相關性，而與資本化比率呈負面相關性。
- (b) 該等輸入變數之大幅增加或減小將導致公平值計量大幅上升或下降。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

16. 應收款項、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	六月三十日 千港元
應收租戶款項	-	225	438	368
按金及預付款項	-	947	1,195	1,156
	-	1,172	1,633	1,524

麗匯從事物業投資以賺取租金收入。麗匯並無給予其租戶賒賬期。在接納任何新租戶之前，麗匯將為潛在客戶之信貸質素作內部評估，並釐訂合適信貸限額。管理層密切監察應收款項之信貸質素。所有應收款項於報告期末已逾期而麗匯並無就其減值虧損作出撥備。麗匯概無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未作減值之應收款項之賬齡分析根據本報告期間終結日之租賃協議之支付到期日呈列如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	六月三十日 千港元
三十日內	-	199	214	192
三十一至六十日	-	26	141	142
六十一日至九十日	-	-	24	-
超過九十日	-	-	59	34
	-	225	438	368

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

17. 應收最終控股公司／同系附屬公司款項

該款項乃無抵押、免利息及可按要求償還。

18. 應收關聯公司款項

應收關聯公司款項(麗匯之最終控制方對該等關聯公司亦擁有控制權)乃無抵押,於二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日按每年4%的固定利息計算,並可按要求償還。

19. 銀行結餘

於二零一五年六月三十日、二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日,麗匯持有之銀行結餘原本到期日為三個月或少於三個月,年利率為0.01%。麗匯之銀行結餘均以港元計算,港元乃麗匯之功能貨幣。

20. 其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	六月三十日 千港元
已收租戶按金	7,332	8,534	9,023	9,545
應計費用	96	27	34	34
租戶預付租金	-	340	211	425
應付物業管理人其他款項	219	1,824	1,823	1,886
	<u>7,647</u>	<u>10,725</u>	<u>11,091</u>	<u>11,890</u>

21. 應付同系附屬公司／最終控股公司款項

應付同系附屬公司款項乃無抵押、可按要求償還及免息(惟於有關期間,於二零一四年、二零一三年及二零一二年十二月三十一日之款項按香港銀行同業拆息加2%之年利率計算,分別為600,000,000港元、322,500,000港元及491,000,000港元)。

於二零一五年六月三十日,應付最終控股公司款項乃無抵押、可按要求償還及免息。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

22. 遞延稅項負債

麗匯之遞延稅項負債及於年內／期內由此而產生之變動如下：

	加速稅務折舊 港元
於二零一二年一月一日	–
於年內損益及其他全面收益表中支出	<u>1,089</u>
於二零一二年十二月三十一日	1,089
於年內損益及其他全面收益表中支出	<u>1,089</u>
於二零一三年十二月三十一日	2,178
於年內損益及其他全面收益表中支出	<u>1,089</u>
於二零一四年十二月三十一日	3,267
於期內損益及其他全面收益表中支出	<u>545</u>
於二零一五年六月三十日	<u><u>3,812</u></u>

麗匯於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日未用之稅務虧損分別為5,086,000港元、7,173,000港元、3,595,000港元及零港元，可用作抵銷未來之溢利。由於不能估計未來之溢利，概無確認遞延稅項資產。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

23. 股本

	股份數目	總額 千港元
法定股本		
於二零一二年一月一日、 二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日 —每股1港元之普通股	10,000	10
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年六月三十日(附註)	不適用	不適用
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日、 二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日 —每股1港元之普通股	10,000	10
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年六月三十日(附註)	10,000	10

附註：麗匯並無法定股本，其股份自新香港公司條例生效日期（即二零一四年三月三日）起無面值。

24. 資產抵押

於各個報告期末，以麗匯之資產為其同系附屬公司銀行融資作擔保之抵押如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年 六月三十日 千港元
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	
投資物業	700,000	770,000	950,000	1,000,000

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

25. 資本承擔

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	六月三十日 千港元
有關投資物業改進之 已訂約但未於財務資料 作出撥備之資本支出	-	323	144	144

26. 經營租賃承擔

於每個報告期末，麗匯已與租戶訂約，有關投資物業之日後最低租金如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	六月三十日 千港元
一年內	16,915	19,383	21,037	25,279
於第二至第五年	8,038	13,673	10,114	18,336
	<u>24,953</u>	<u>33,056</u>	<u>31,151</u>	<u>43,615</u>

附註：於二零一二年十月五日，麗匯與一名物業管理人訂立管理協議，據此，麗匯委任該物業管理人提供樓宇管理服務。根據與租戶簽訂的租務協議，租戶支付管理費予物業管理人以支付樓宇管理所產生之開支。

(A) 財務資料(續)

財務資料附註(續)

27. 關連人士交易

除於附註17、18及21所披露之關連人士結餘及交易外，麗匯年內／期內亦與下列關聯人士達成交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
來自關聯公司之利息收入	47	109	98	49	102
支付予一間同系附屬公司之利息開支	1,930	15,531	14,000	5,046	6,998
支付予一間同系附屬公司之管理費	-	960	960	480	540
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

主要管理人員之薪酬

主要管理人員為麗匯之董事，於有關期間，概無已付麗匯董事之薪酬。董事之薪酬來自麗匯之最終控股公司。

28. 重大非現金交易

截至二零一二年十二月三十一日止年度期間，添置投資物業所需之652,191,000港元由麗匯之同系附屬公司Lai Tak Enterprises Limited代其支付。

來自關聯公司之利息收入於截至二零一二年、二零一三及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月期間分別為47,000港元、109,000港元、98,000港元、49,000港元及102,000港元，已透過應收取關聯公司之往來賬目支付。

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，麗匯之最終控股公司、一間同系附屬公司及關聯公司訂立協議，於二零一五年六月三十日向麗匯之最終控股公司轉讓往來賬目結餘。

(B) 結算日後財務報表

麗匯並無就二零一五年六月三十日之後之任何期間編製經審核財務報表。

興勝創建控股有限公司

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零一五年九月二十五日

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料**(I) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表編製基準**

於二零一五年九月八日，興勝創建控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）與江達可先生及Lai Tak Holdings Limited（「賣方」）訂立一份買賣協議（「協議」），內容有關收購麗匯發展有限公司（「目標公司」）全部股本及股東貸款。

根據該協議，收購事項之代價為998,000,000港元（「代價」），收購事項須待協議載列之條件獲達成後方可作實，而代價須根據協議進行調整。

根據下文所載附註編製之未經審核備考財務資料（包括本集團及目標公司（統稱「經擴大集團」）之未經審核備考綜合資產負債表）提供收購事項完成後本集團之資料，以闡述倘收購事項已於二零一五年三月三十一日進行所帶來之影響。

未經審核備考財務資料僅就說明用途而編製，基於其假設性質，不一定真實反映經擴大集團於二零一五年三月三十一日或任何未來日期完成時之財務狀況。

截至二零一五年三月三十一日止年度之未經審核備考財務資料根據(i)摘錄自載列於本集團最近刊發之年度報告財務報表之本集團於二零一五年三月三十一日之綜合財務狀況表及(ii)摘錄自載列於本通函附錄二包含目標公司之財務資料之目標公司會計師報告於二零一五年六月三十日之財務狀況表而編製（已對收購事項作出備考調整）。

(II) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團	目標公司	備考調整		經擴大集團
	二零一五年 三月三十一日 千港元 (附註1)	二零一五年 六月三十日 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	未經審核 備考總額 千港元 (未經審核)
非流動資產					
投資物業	1,028,240	1,000,000	-	-	2,028,240
物業、廠房及設備	68,794	-	-	-	68,794
預付租賃款項	6,508	-	-	-	6,508
聯營公司之權益	26,223	-	-	-	26,223
合營企業之權益	187,158	-	-	-	187,158
已抵押銀行存款	83,720	-	-	-	83,720
遞延稅項資產	488	-	-	-	488
	<u>1,401,131</u>	<u>1,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,401,131</u>
流動資產					
發展中之待售物業	343,166	-	-	-	343,166
持作待售物業	393,680	-	-	-	393,680
存貨	22,089	-	-	-	22,089
應收合約工程款項	134,805	-	-	-	134,805
應收進度款項	96,723	-	-	-	96,723
應收保固金	214,466	-	-	-	214,466
應收款項、按金及預付款項	542,405	1,524	-	-	543,929
預付租賃款項	219	-	-	-	219
應收合營企業款項	18	-	-	-	18
應收聯營公司款項	2,198	-	-	-	2,198
持作買賣之投資	426	-	-	-	426
可退回稅項	2,940	-	-	-	2,940
銀行結餘及現金	301,206	5,809	(993,304)	(14,500)	(700,789)
	<u>2,054,341</u>	<u>7,333</u>	<u>(993,304)</u>	<u>(14,500)</u>	<u>1,053,870</u>

	本集團	目標公司	備考調整		經擴大集團
	二零一五年 三月三十一日 千港元 (附註1)	二零一五年 六月三十日 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	未經審核 備考總額 千港元 (未經審核)
流動負債					
應付合約工程款項	243,447	-	-	-	243,447
應付款項及其他應付款項	586,429	11,890	-	-	598,319
應付稅項	18,707	139	-	-	18,846
應付非控股股東款項	76,222	-	-	-	76,222
應付最終控股公司款項	-	537,211	(537,211)	-	-
銀行貸款—一年內應付款項	691,260	-	-	-	691,260
	<u>1,616,065</u>	<u>549,240</u>	<u>(537,211)</u>	<u>-</u>	<u>1,628,094</u>
流動資產(負債)淨值	<u>438,276</u>	<u>(541,907)</u>	<u>(456,093)</u>	<u>(14,500)</u>	<u>(574,224)</u>
總資產減流動負債	<u>1,839,407</u>	<u>458,093</u>	<u>(456,093)</u>	<u>(14,500)</u>	<u>1,826,907</u>
非流動負債					
其他長期應付款項	14,253	-	-	-	14,253
遞延稅項負債	8,095	3,812	-	-	11,907
	<u>22,348</u>	<u>3,812</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,160</u>
資產淨值	<u>1,817,059</u>	<u>454,281</u>	<u>(456,093)</u>	<u>(14,500)</u>	<u>1,800,747</u>

附註：

- 該等金額摘錄自最近刊發之本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合財務報表。
- 該等金額摘錄自載列於本通函附錄二之包含目標公司之財務資料截至二零一五年六月三十日止年度之會計師報告。

3. 根據協議，收購事項之代價包括收購目標公司全部股本及目標公司之股東貸款之代價。根據協議，代價為998,000,000港元，於完成日期，該代價根據目標公司之流動資產淨值（不包括目標公司之股東貸款）進行調整。

就編製經擴大集團之備考財務資料而言，收購事項之代價假定為993,304,000港元，此乃根據目標公司於二零一五年六月三十日之流動負債淨值4,696,000港元調整後之代價998,000,000港元（不包括股東貸款）計算得出。在此前提下，備考財務資料或會不同於所收購資產及負債之實際金額，本集團亦可能產生銀行借貸所產生之財務費用。

據假設，備考現金代價993,304,000港元將由本集團之銀行結餘及現金301,206,000港元支付，而經擴大集團將通過銀行融資來提供資金，以填補差額。本公司董事預期收購事項將由(a)銀行借貸及(b)本集團內部財務資源共同提供資金。截至經擴大集團之未經審核備考財務資料獲授權發佈日期，本集團未獲授相關銀行融資。

於二零一五年六月三十日，由於所收購之投資物業乃按公平值呈列，代價超出目標公司資產及負債賬面淨值達1,812,000港元，已於累計溢利內確認。據假設，於完成日期，可識別淨資產之公平值相當於目標公司錄得的於二零一五年六月三十日所收購淨資產之賬面值。由於個別可識別資產及負債之成本分配不完整，而於收購事項實際完成日期，目標公司所收購之可識別資產及負債之公平值或會發生變動，分配至本集團確認之投資物業之款項或有不同。

4. 該項調整代表就收購事項直接產生之估計支出。於二零一五年六月三十日，收購事項於累計溢利內確認為所收購投資物業，並按公平值呈列。估計開支包括代理費、訴訟費、印刷成本、會計費及其他由本集團產生之相關支出約為14,500,000港元。

B. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之鑑證報告

以下為本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師鑑證報告全文,以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

致興勝創建控股有限公司列位董事

吾等已對興勝創建控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的備考財務資料完成鑑證工作並作出報告,僅供說明用途。備考財務資料包括 貴集團於二零一五年三月三十一日之備考綜合資產負債表以及相關附註,均載於 貴公司就收購麗匯發展有限公司(「目標公司」)之全部股本及股東貸款而於二零一五年九月二十五日刊發之通函(「通函」)附錄三A部內。 貴公司董事(「董事」)用於編製備考財務資料的適用標準載於通函附錄三A部。除文義另有所指外,本函件所採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

備考財務資料由董事編製,以說明收購目標公司之股本及股東貸款對 貴集團於二零一五年三月三十一日的財務狀況造成的影響,猶如交易事項於二零一五年三月三十一日已發生。在此過程中,董事從 貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料,而該綜合財務報表已公佈獨立核數師報告。

董事對備考財務資料的責任

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段及參考香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「將備考財務資料列入投資通告之準備」（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

吾等根據會計師公會頒佈的香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「編製包括在招股章程內的備考財務資料的匯報的核證聘用」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，吾等沒有責任更新或重新出具就在編製備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，吾等也不對在編製備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將備考財務資料載入投資通告中，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不對二零一五年三月三十一日之事件或交易之實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的核證委聘，涉及實施程序以評估董事用以編製備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 備考財務資料是否反映出對未經調整財務資料適當應用相關調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本委聘亦包括評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的備考財務資料而言，該等調整是適當的。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一五年九月二十五日

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就該物業於二零一五年八月三十一日之估值發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製：



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Limited
Valuation Advisory Services
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078
Company Licence No.: C-003464

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078
牌照號碼：C-003464



ISO 9001: 2008
Certificate No.: CC 568

敬啟者：

關於：香港九龍青山道476號估值（新九龍內地段第1761號）

茲提述興勝創建控股有限公司（「貴公司」）指示吾等對位於香港九龍青山道476號（新九龍內地段第1761號）之物業權益（「該物業」）進行市值評估。

為就該物業之收購事項作出公開披露，吾等確認已對該物業進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以就其於二零一五年八月三十一日（「估值日期」）之無產權負擔租賃物業權益之市值提供意見。

估值基準

所有估值工作乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會評估準則(二零一二年版)」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章進行。倘香港測量師學會評估準則並未就待指引事項作出說明，則吾等會參考國際估價標準委員會頒佈之「國際評估準則」，惟會作出調整以遵循當地現有法律、風俗、慣例及市場條件。除另有說明者外，吾等乃以外聘估值師(定義見香港測量師學會評估準則)之身份進行估值。

吾等進行估值之基準為由國際估價標準委員會界定且獲香港測量師學會及皇家特許測量師學會採納之市場價值定義，即：

「自願買方與自願賣方達成公平交易，在經過適當營銷，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價基準日預計可交易的金額。」

於本報告中，吾等之估值乃指該物業權益之100%權益，而非持有該物業權益之公司之股權。

估值方法

為對該物業進行估值，吾等採用收益資本化法，就該物業之市值提供意見，並參考直接比較法對考量結果進行檢視。

收益資本化法乃基於採用適當之資本化比率，將收入淨額及潛在未來收入予以資本化。資本化比率乃透過銷售交易分析及吾等對投資者當時的要求或期望所作分析而得出。在估值中採用之市場租金乃參考可資比較物業之租務情況釐定。

直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與最近轉讓法定所有權之其他可資比較物業作比較。然而，鑑於各房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當之調整以計入任何質量及數量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。

估值假設

吾等之估值乃假設業主將物業權益於公開市場出售，而並無得益於可影響該物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。此外，於估值時，吾等並無假設存在任何形式的強制銷售。

吾等進行估值時，並無計入該物業的任何押記、按揭或所欠款項撥備，亦無計入出售時所可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等之估值假設該物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，其中包括該物業日期為二零一五年八月四日之租賃附表（「租賃附表」），並已從土地註冊處及屋宇署獲取相關資料。吾等已接納就規劃批文、法定通告、地役權、租年期權、佔用詳情、地盤及樓面面積、該物業識別及所有其他有關事項給予吾等的意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件副本所載資料作出，故僅為約數。

所獲資料及／或相應假設之充分性及準確性為吾等進行估值之基礎。若上述資料及／或假設不準確或不充分，吾等估值之準確性或會受影響。

業權調查

吾等並無獲提供有關物業權益之業權文件副本，惟已於土地註冊處對該物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本，以核實所有權、產權負擔，或確定吾等獲提供之副本可能會或可能不會列明之任何修訂。

實地調查

吾等並無進行實地測量以查證地盤面積是否正確，惟假設批地文件所附之地盤平面圖所示之地盤面積屬正確。

吾等並無獲指示進行任何實地勘察，以釐訂地面狀況及設施是否適宜發展；吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。於估值過程中，吾等假設於估值日期上述各方面均令人滿意，以及倘進行發展，在施工期間不會因上述各項或考古或生態事宜而招致特殊費用或延誤。然而，倘該物業或任何鄰近土地於日後存在污染問題，或該物業於過往或目前用途會產生污染，吾等保留對本報告所載估值作出調整之權利。

物業視察

吾等之亞太區董事周若瑜女士MHKIS, MRICS, RPS(GP)及經理潘曉瑩女士MHKIS, MRICS已於二零一五年九月十一日對該物業的外部及於可能情況下對其內部進行視察。然而，作為外聘估值師，吾等並無進行任何樓宇測量，亦無視察該物業被覆蓋、遮蔽或不可通達的部分，吾等假設該等部分狀況良好。吾等未能對該物業之未視察部分的狀況提供意見或建議。本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等無法報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無安排進行任何調查，以確定於興建該物業時或自建成以後，曾否使用任何有毒或有害物料，因此吾等無法報告該物業在此方面是否並無風險。就本估值而言，吾等已假設該等調查不會披露在重大程度上存有任何該等物料。

廠房及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施之所有廠房及機器，惟不包括僅就佔用者之工業或商業程序而安裝之加工廠房、機器及設備，以及傢俬及陳設、租戶之固定裝置及設備。

權益披露

吾等披露仲量聯行有限公司之物業及資產管理部獲委任為該物業之物業管理人。

吾等謹此證明，仲量聯行有限公司並不知悉吾等有任何業務、關係或權益與該物業估值所需之表現存在實質、潛在或明顯衝突。吾等亦確認，吾等與麗匯發展有限公司、其最終控股公司Lai Tak Holdings Limited及股東江達可先生並無關係。

報告

隨函附奉估值證書。

此 致

興勝創建控股有限公司
董事會 台照
新界
沙田
源順圍五至七號
沙田工業中心
B座四樓一室

代表
仲量聯行有限公司
周若瑜
BSc (Hons), MSc, MHKIS, MRICS, RPS (GP)
區域總監
牌照號碼：E-182969

二零一五年九月二十五日

附註：周若瑜女士MHKIS MRICS RPS(GP)為合資格產業測量師，於香港進行物業估值方面擁有17年經驗。

估值證書

該物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一五年八月三十一日之市值
香港九龍青山道476號 新九龍內地段第1761號 (NKIL 1761)	<p data-bbox="507 410 858 661">該物業名為「百佳商業中心」，包括一棟二十三層高之寫字樓物業，當中包含一間地面層零售店舖。該物業於一九八四年四月落成（佔用許可證編號NK19/84），為一棟工業大廈，隨後於二零零零年轉為寫字樓。</p> <p data-bbox="507 697 858 885">該物業地面樓層包含一間零售店舖、大堂及五個泊車位，包括兩個私家車車位、一個輕型貨車車位及兩個貨車車位。寫字樓分佈於一樓至二十二樓（含）。</p> <p data-bbox="507 921 858 1108">根據建築事務監督於二零零零年五月二十五日批准之樓宇改建及加建圖則（「改建及加建圖則」），該物業之總樓面面積約為145,394平方呎（13,507.477平方米）。</p> <p data-bbox="507 1144 858 1240">新九龍內地段1761號之註冊地盤面積約為10,000平方呎（929.02平方米）。</p> <p data-bbox="507 1276 858 1561">新九龍內地段1761號乃根據政府租契持有，並經由日期分別為一九五零年三月四日及一九九七年二月十二日之兩份修訂書修訂。新九龍內地段1761號之租期為自一八九八年七月一日起計七十五年，其後續期二十四年，現已延長至二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p data-bbox="507 1598 858 1689">該物業現時每年應付之政府地租相當於其現行之應課差餉租值之3%。</p>	<p data-bbox="887 410 1123 566">根據租賃附表，該物業出租予多個租戶，於二零一五年八月四日之佔用率約為92%。</p> <p data-bbox="887 602 1123 725">大部分租約年期為兩年至三年不等，最遲之租約屆滿時間為二零一八年七月。</p> <p data-bbox="887 761 1123 885">於二零一五年八月四日，該物業應收之月租總額約為2,272,000港元。</p>	<p data-bbox="1150 410 1367 438">1,000,000,000港元</p> <p data-bbox="1150 474 1367 502">（十億港元）</p>

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為麗匯發展有限公司。
- (2) 根據於二零一五年九月九日進行的土地註冊處查冊，該物業有以下主要產權負擔的註冊：
 - (a) 日期為一九九七年二月十二日之修訂書，註冊摘要編號第UB6936842號。
 - (b) 日期為二零一二年十月三十一日以恒生銀行有限公司為受益人的按揭，乃作為獲得所有一般銀行信貸的擔保，註冊摘要編號第12111502560081號。
 - (c) 日期為二零一二年十月三十一日以恒生銀行有限公司為受益人的租金轉讓，註冊摘要編號第12111502560098號。

該物業也擁有多項註冊租賃協議。

- (3) 根據二零一三年十二月十七日獲批的長沙灣分區計劃大綱圖編號S/K5/35，該物業之規劃用途為「其他指定用途（商貿1）」。此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。
- (4) 根據城市規劃限制，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率及最高建築物高度超過12.0倍及從主水平基準起計算130米，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。此外，毗連青山道的地段界線須後移至少兩米。
- (5) 經由日期分別為一九五零年三月四日及一九九七年二月十二日之兩份修訂書修訂後，新九龍內地段第1761號之政府租契規定之用途限制及最大總樓面面積限制如下：
 - 非工業（不包括住宅及影院）用途
 - 地面樓層用作零售及／或餐廳，以及服務車輛的行駛、停泊及裝卸
 - 高樓層用作寫字樓
 - 總樓面面積不得超過13,859.56平方米（149,184平方呎）

目標公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年六月三十日止六個月之管理層討論與分析

以下為管理層根據本通函附錄二所載之目標公司之財務資料對目標公司進行的討論與分析。

業務概覽

目標公司為於一九九八年一月十四日於香港成立之有限責任公司，於香港從事物業投資。

收入

目標公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年六月三十日止六個月之收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元
商業樓宇之租金收入	3,576	22,096	25,973	12,774	14,017
停車場之租金收入	31	270	288	134	148
	<u>3,607</u>	<u>22,366</u>	<u>26,261</u>	<u>12,908</u>	<u>14,165</u>

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標公司之收入由二零一二年的3,607,000港元增加至二零一三年的22,366,000港元。收入大幅增加主要由於目標公司於二零一二年十一月收購之物業於二零一三年全年產生之影響。目標公司之收入由二零一三年的22,366,000港元增加至二零一四年的26,261,000港元。目標公司收入的穩定增長主要來自相關報告期間租金收入的增長。相關期間內該物業之平均佔用率約為95%。

截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月，目標公司之收入由二零一四年的12,908,000港元增加至二零一五年的14,165,000港元。目標公司收入的穩定增長主要來自相關報告期間租金收入增長。相關期間內該物業之平均佔用率約為90%。

投資物業之公平值增加

每個報告期末，目標公司根據獨立專業估值師之估值報告其投資物業之公平值。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，目標公司投資物業之公平值增長分別為47,809,000港元、70,000,000港元及180,000,000港元。截至二零一五年六月三十日止六個月，目標公司投資物業之公平值進一步增加50,000,000港元。

直接成本

目標公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之直接成本分別為63,000港元、1,842,000港元及1,897,000港元，而截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月之直接成本分別為134,000港元及148,000港元，主要包括管理費用、保險、印花稅及維修保養開支。

直接成本大幅增加主要來自目標公司於二零一二年十一月收購之物業於二零一三年全年產生之影響。二零一四年相對二零一三年之增長則主要來自香港通脹上升之影響。

行政開支

目標公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之行政開支分別為314,000港元、728,000港元及336,000港元，而截至二零一四年六月三十日及二零一五年六月三十日止六個月之行政開支分別為46,000港元及17,000港元，包括專業及法務費用、諮詢費用、差餉及其他開支。

財務費用

財務費用指目標公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度應付一家同系附屬公司之利息支出，分別為1,930,000港元、15,531,000港元及14,000,000港元。而截至二零一四年六月三十日及二零一五年六月三十日止六個月應付目標公司一間同系附屬公司之財務費用分別為5,046,000港元及6,998,000港元。

流動資金及財務資源

目標公司利用來自其集團公司之初始融資以及內部產生與來自營運業務之現金流為其營運提供資金。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及於二零一五年六月三十日，目標公司之流動負債淨額分別為562,393,000港元、557,887,000港元、547,706,000港元及541,907,000港元。相關期間的重大流動負債淨額主要來自可按要求償還的集團公司融資。

資本結構

應付同系附屬公司之款項除於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之491,000,000港元、322,500,000港元及600,000,000港元於相關期間內按香港銀行同業拆息加年利率2%計算外，其餘款項為無抵押、可按要求償還及免利息。

於二零一五年六月三十日，應付最終控股公司的款項為無抵押、可按要求償還及免利息。

資產負債比率

目標公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日之資產負債比率（即總負債除以總資產）分別約為82%、75%、61%及55%。

外匯風險

目標公司於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年六月三十日止六個月內進行之業務乃以港元計值。因此，管理層認為目標公司並未面臨任何重大外匯風險，上述期間內亦未利用任何財務工具進行對沖。

資本承擔

目標公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日之資本承擔分別為零港元、323,000港元、144,000港元及144,000港元。

資產抵押

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，目標公司已抵押其投資物業，為同系附屬公司申請銀行融資進行擔保。目標公司之同系附屬公司動用銀行貸款並向目標公司提供計息貸款，為目標公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內收購投資物業提供資金。

或然負債

目標公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日並無任何或然負債。

重大投資、收購或出售

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年六月三十日止六個月內，目標公司並未收購或出售任何附屬公司或聯屬公司。相關期間內，目標公司亦無持有任何重大投資或進行重大投資的計劃或資本資產。

僱員及酬金政策

目標公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日並無任何僱員。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料詳情。董事願共同及個別對本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）（包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之權益及淡倉（如有）；或(iii)根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）如下：

(i) 於本公司每股面值0.10港元之普通股之好倉

董事姓名	身份	普通股數目				佔已發行股本 概約百分比
		個人權益	公司權益	其他權益	總數	
查懋聲	(1) 實益擁有人； (2) 受控制公司之權益；及 (3) 酌情信託之受益人	919,639	4,467,840 (附註1)	144,582,585 (附註2)	149,970,064	22.12%
查懋德	酌情信託之受益人	-	-	147,331,523 (附註2)	147,331,523	21.74%
王世濤	(1) 實益擁有人；及 (2) 受控制公司之權益	5,624,105	4,270,975 (附註3)	-	9,895,080	1.46%
戴世豪	實益擁有人	570,022	-	-	570,022	0.08%

附註：

- (1) 該等股份乃由Accomplished Investments Ltd.持有，而根據證券及期貨條例第XV部，有關董事被視為擁有該權益。
- (2) 該等股份由若干不同酌情信託所持有，查懋聲先生及查懋德先生均為酌情受益人組別之成員。
- (3) 王世濤先生在本公司之公司權益乃透過其擁有世濤投資有限公司股本的50%權益而持有，該公司持有4,270,975股本公司股份。

(ii) 根據本公司於二零一一年九月二十一日採納之購股權計劃授予董事之購股權

董事姓名	於最後實際 可行日期 尚未行使之 購股權數目	佔已發行股本 概約百分比	授出日期	可行使用期間	行使價 (港元)
查懋聲	6,700,000	0.98%	二零一四年 十一月二十六日	二零一四年十一月二十六日至 二零一九年十一月二十五日	1.08
查懋德	3,350,000	0.49%	二零一四年 十一月二十六日	二零一四年十一月二十六日至 二零一九年十一月二十五日	1.08
王世濤	6,700,000	0.98%	二零一四年 十一月二十六日	二零一四年十一月二十六日至 二零一九年十一月二十五日	1.08
戴世豪	3,350,000	0.49%	二零一四年 十一月二十六日	二零一四年十一月二十六日至 二零一九年十一月二十五日	1.08
陳伯佐	670,000	0.09%	二零一四年 十一月二十六日	二零一四年十一月二十六日至 二零一九年十一月二十五日	1.08
林澤宇	670,000	0.09%	二零一四年 十一月二十六日	二零一四年十一月二十六日至 二零一九年十一月二十五日	1.08
劉子耀	515,000	0.07%	二零一四年 十一月二十六日	二零一四年十一月二十六日至 二零一九年十一月二十五日	1.08
孫大倫	670,000	0.09%	二零一四年 十一月二十六日	二零一四年十一月二十六日至 二零一九年十一月二十五日	1.08

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人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、相關股份或債券中概無擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

據本公司各董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士或實體（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司之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，或直接或間接持有面值10%或以上之任何類別股本（附有在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）：

於本公司每股面值0.10港元之普通股之好倉

股東名稱	身份	普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
Great Wisdom Holdings Limited （「Great Wisdom」）（附註a）	實益擁有人	159,709,037	23.56%
香港興業（附註a）	(1) 實益擁有人；及 (2) 受控制公司之權益	328,493,757	48.47%
CCM Trust (Cayman) Limited （「CCM Trust」）（附註b）	(1) 信託人；及 (2) 受控制公司之權益	457,846,998	67.55%

附註：

- (a) Great Wisdom乃香港興業之全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例，香港興業被視為於Great Wisdom所持有之159,709,037股股份中擁有權益。董事查懋聲先生及查懋德先生亦為香港興業的董事。
- (b) 此等股份權益包括由CCM Trust直接持有之129,353,241股股份，間接透過香港興業持有之328,493,757股股份。由於CCM Trust控制香港興業（CCM Trust持有約41.48%權益）股本逾三分之一，故被視為於該公司的有關股份權益中擁有權益。CCM Trust以若干不同酌情信託的信託人之身份持有此等股份，該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（其中包括查懋聲先生及查懋德先生，彼等均為董事）。查懋聲先生亦為CCM Trust之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員知悉有任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有面值10%或以上之任何類別股本（附有在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）。

3. 董事權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主於一年內可免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約除外。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事自二零一五年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，除本集團之業務外，董事於與本集團主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有而根據上市規則須予披露之權益如下：

董事姓名 (附註i)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註ii)
查懋聲	香港興業	香港興業董事及若干不同酌情信託之酌情受益人組別之成員，而根據證券及期貨條例第XV部，該等信託人被視為香港興業主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
	新世界發展有限公司 (「新世界發展」)	新世界發展獨立非執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣業務
	冠君產業信託(「冠君產業信託」)	冠君產業信託之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司獨立非執行董事	(a) 物業投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣業務
查懋德	香港興業	香港興業董事及若干不同酌情信託之酌情受益人組別之成員，而根據證券及期貨條例第XV部，該等信託人被視為香港興業主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
陳伯佐	陸海通有限公司 (「陸海通」)	陸海通執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務

附註：

- (i) 本公司非執行董事查懋聲先生及查懋德先生及本公司獨立非執行董事陳伯佐先生，並無參與本集團日常管理工作。因此，本公司能夠在經營其業務時獨立於上述具競爭性業務並按公平原則經營。
- (ii) 該等業務可透過附屬公司或聯屬公司經營，或透過其他投資方式經營。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務（本集團之業務除外）中擁有權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團之任何成員公司並無尚未了結或面對之重大訴訟或索償，惟以下情況除外：截至二零零四年三月三十一日止財政年度內，本公司若干從事健康產品業務之附屬公司就侵犯版權及誹謗之指控被提出法律訴訟。自二零零四年就委任專家及交換證人陳述書召開之指示聆訊後，至今尚未有針對本集團之進一步行動。董事認為，鑑於其不確定性，故不能切實地評估其財務影響。

6. 專家資格及同意書及專家權益

以下是曾提供意見或建議之專家之資格，其意見及建議已刊載於本通函：

名稱	資歷
仲量聯行有限公司	獨立專業物業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	香港執業會計師

於最後實際可行日期，以上各專家概無：

- (a) 於本集團任何成員公司中擁有任何股份權益或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論在法律上可否執行）；及
- (b) 自二零一五年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編制日期）起，於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

以上專家已就本通函之刊發，連同收錄彼等發出之函件（以本通函所示之格式及內容引述其名稱）發出同意書且迄今並無撤回該同意書。

7. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands，而其香港主要營業地點位於香港新界沙田源順圍五至七號沙田工業中心B座四樓一室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓。
- (c) 本公司之公司秘書為老啟昌先生，彼為澳洲執業會計師公會會員、香港會計師公會及國際會計師協會之資深會員。
- (d) 本通函備有中英文本，以英文本為準。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內訂立以下並非於日常業務過程中所訂立之合約，而屬或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司之全資附屬公司Exceed Advance Limited（「Exceed Advance」，作為買方）與AG Acquisition G (BVI) L.P.（「AG LP」，作為賣方）於二零一四年二月十日訂立之買賣協議，內容有關以代價5,019,584.50港元收購一幅位於新界火炭樂林路沙田市地段第603號之土地（「樂林路物業」，由AG Acquisition M (BVI) Limited（「AG BVI」）透過其全資附屬公司持有）之25%權益。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年二月十日之公告；
- (b) Exceed Advance（作為承讓人）、AG LP（作為轉讓人）及AG BVI（作為債務人）於二零一四年二月十日訂立之貸款轉讓，內容有關轉讓股東貸款合共5,019,389.50港元（相當於AG BVI結欠AG LP之未償還股東貸款之25%）予Exceed Advance。有關貸款轉讓之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年二月十日之公告；
- (c) Exceed Advance（作為股東）、AG LP（作為股東）及AG BVI（作為主體公司）於二零一四年二月十日訂立之股東契約，內容有關管理AG BVI以及興建、發展、管理、推廣及銷售上文(a)項所述之樂林路物業（「樂林路項目」）。有關股東契約之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年二月十日之公告；
- (d) Exceed Advance（作為貸款人）、AG LP（作為貸款人）及AG BVI（作為借款人）於二零一四年二月十日訂立之股東貸款協議，據此，Exceed Advance及AG LP各自同意分別墊付無抵押及免息股東貸款5,019,389.50港元及15,058,168.50港元，並按彼等當時於AG BVI之持股比例進一步墊付股東貸款（如有需要）。有關股東貸款協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年二月十日之公告；

- (e) 本公司之全資附屬公司興勝項目管理有限公司（「興勝項目管理」，作為項目經理）、AG LP（作為Eltara Limited之股東）與Eltara Limited（作為樂林路物業及樂林項目之實益擁有人）於二零一四年二月十日訂立之項目管理契約（項目管理費為樂林項目所產生建築成本之1%及市場營銷費用為樂林項目銷售所得款項總額之0.5%），內容有關委任興勝項目管理為獨立承包商以管理、監督及控制樂林項目。有關股項目管理契約之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年二月十日之公告；
- (f) 本公司之全資附屬公司興偉有限公司（「興偉」，作為賣方）及源芳投資有限公司（「源芳」，作為買方）於二零一四年十一月十七日訂立之臨時買賣協議，內容有關以代價108,380,000港元出售本集團位於香港新界沙田源順圍5至7號沙田工業中心A座六樓一號至十五號（包括所有）工作間（「沙田工業中心物業」）之一項物業之全部權益。有關臨時買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十一月十七日之公告；
- (g) 興偉（作為賣方）與源芳（作為買方）於二零一四年十二月十五日訂立之正式買賣協議，內容有關出售上文(f)項所述之沙田工業中心物業；
- (h) Hanison Construction Holdings (BVI) Limited及天冠國際有限公司（作為賣方）、名力集團（作為擔保人）及Jinshang International Investment Company Limited（作為買方）於二零一五年三月十九日訂立之買賣協議，內容有關以代價550,000,000港元出售本集團位於香港荷李活道151號之一項物業之全部權益。有關出售事項之進一步詳情分別載於本公司與香港興業日期為二零一五年三月十九日及二零一五年四月二日之聯合公告，以及本公司日期為二零一五年四月二十四日之通函；
- (i) S. Sundar and Sons Limited（作為賣方）、尚志有限公司（作為買方）及Hing Hotels and Properties Ltd（作為擔保人）於二零一五年五月十九日訂立之買賣協議，內容有關本公司之間接全資附屬公司尚志有限公司以代價253,300,000港元收購位於香港高街111號之一項物業之全部權益。有關該收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年五月十九日之公告；

- (j) 興偉（作為賣方）與金華國際有限公司（作為買方）於二零一五年七月十六日分別訂立之買賣協議（「買賣協議A」）及買賣協議（「買賣協議B」），內容有關分別以代價5,468,000港元及5,490,000港元出售本集團位於香港新界沙田源順圍5-7號沙田工業中心B座5樓17室及香港新界沙田源順圍5-7號沙田工業中心B座5樓18室兩項物業之全部權益。有關買賣協議A及買賣協議B之進一步詳情載於本公司與香港興業日期為二零一五年七月十六日之聯合公告；
- (k) 諒解備忘錄；
- (l) Hanison Construction Holdings (BVI) Limited（作為賣方）、Jianmai Limited（作為買方）與駿生有限公司（作為擔保人）於二零一五年七月三十日訂立之買賣協議，內容有關出售聰勁發展有限公司（本公司之間接全資附屬公司及新界元朗流浮山丈量約份第129約地段之物業之唯一法定及實益擁有人）之全部股權，代價為710,000,000港元。有關該出售事項之進一步詳情載於本公司與香港興業日期為二零一五年七月三十日之聯合公告；及
- (m) 買賣協議。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日起十四天內，在任何營業日一般辦公時間內，於本公司香港之主要營業地點可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 本通函附錄二所載德勤•關黃陳方會計師行發出之目標公司會計師報告；
- (d) 本通函附錄三所載德勤•關黃陳方會計師行發出之經擴大集團未經審核備考財務資料報告；

- (e) 本通函附錄四所載仲量聯行有限公司發出之物業估值報告；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書及專家權益」一段中所指的同意書；
- (g) 本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (i) 本公司於二零一五年四月二十四日刊發之通函；及
- (j) 本通函。