
此乃要件 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：896)

有關收購事項之 主要交易

本通函所用之所有詞彙均具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

載有收購事項詳情之董事會函件載於本通函第5至15頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項向由組成一組緊密聯繫股東之有關股東(於批准收購事項之股東大會上合共持有50%以上之投票權)獲得書面股東批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准收購事項召開股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零一八年三月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 目標集團之管理層討論與分析	IV-1
附錄五 – 物業估值報告	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1

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股東貸款
「餘額」	指	於完成時將由買方支付予賣方之代價餘額（可根據「買賣協議－代價之初步調整」一段所述就於完成時之資產淨值作出調整（如有））
「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），一間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：896）
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成收購事項
「完成賬目」	指	將按照買賣協議之條款編製截至完成日期止之目標公司資產負債表及損益表及香港特定目的公司資產負債表及損益表，當中載列於完成日期（但緊接完成前）之資產淨值
「完成日期」	指	二零一八年四月十二日，即根據買賣協議之條款進行完成當日
「先決條件」	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
「代價」	指	收購事項之初步代價港幣506,380,000元，可按照「買賣協議－代價之初步調整」及「買賣協議－代價之進一步調整」各段所述，按於完成日期之資產淨值上調或下調
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「完成賬目草擬本」	指	將於完成日期前5個營業日根據備考基準編製及交付之完成賬目草擬本，並經買方根據買賣協議之條款審閱及同意
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「加付按金」	指	為數港幣35,638,000元，即加付按金及部份代價付款
「騰傑出售事項」	指	本集團出售騰傑企業有限公司之50%股權，有關詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十七日之通函
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	於香港註冊成立之公司，賣方之全資附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港特定目的公司」	指	朝陽置業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「首筆按金」	指	買方於二零一八年一月十五日支付予賣方律師（作為保管者）港幣15,000,000元之金額
「最後實際可行日期」	指	二零一八年三月十九日，即本通函刊印前就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

釋 義

「最後期限」	指	二零一八年四月六日（或買方與賣方可能書面協定之有關其他日期）（就有關完成對目標集團各成員公司及物業之盡職審查之先決條件而言）及二零一八年四月十二日（或買方與賣方可能書面協定之有關其他日期）（就除卻完成對目標集團各成員公司及物業之盡職審查外之先決條件而言）
「諒解備忘錄」	指	賣方、擔保人及買方於二零一八年一月十五日就可能收購事項訂立之諒解備忘錄
「資產淨值」	指	目標公司及香港特定目的公司於完成時之所有綜合流動資產總額（不包括遞延稅項資產、物業及物業內之家俱及器具，及賣方及／或其聯屬公司結欠目標集團任何成員公司之任何其他貸款）與綜合負債（不包括賣方須於完成時或之前償還及解除之任何銀行貸款、遞延稅項負債及股東貸款）之差額，乃按買賣協議所載方式計算
「Pagson出售事項」	指	本集團出售Pagson Development Limited之50%權益，有關詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十七日之通函
「物業」	指	位於香港荷李活道222號之整棟物業
「買方」	指	亮佑有限公司，一間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
「相關股東」	指	由CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited組成之一組緊密聯繫股東，於最後實際可行日期分別實益擁有本公司487,702,041股股份及61,022,931股股份之權益，合共相當於本公司全部已發行股本之52.45%

釋 義

「銷售股份」	指	一股目標公司股份，相當於目標公司之全部已發行及繳足股本，其不附帶產權負擔
「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
「股東貸款」	指	目標公司及／或其附屬公司於完成時結欠賣方之無抵押免息貸款，不包括任何銀行貸款、關聯人士貸款或任何第三方利益、凌駕性權益或非書面權益、負債或產權負擔。僅供說明用途，於二零一六年十二月三十一日，股東貸款之未償還金額為港幣0元
「買賣協議」	指	賣方、擔保人與買方於二零一八年三月二日就收購事項訂立之正式買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Richway Group Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及香港特定目的公司
「賣方」	指	銷售股份（相當於目標公司之全部已發行及繳足股本）之公司登記股東，其同意出售其持有之有關銷售股份之合法及實益權益予買方
「%」	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：896)

非執行董事：

查懋聲先生

查懋德先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

執行董事：

王世濤先生 (董事總經理)

戴世豪先生 (總經理)

老啟昌先生

香港主要營業地點：

香港

新界

沙田石門

安群街3號

京瑞廣場一期22樓

獨立非執行董事：

陳伯佐先生

劉子耀博士

孫大倫博士

敬啟者：

有關收購事項之 主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年一月十五日、二零一八年二月二十八日及二零一八年三月二日之公告，內容有關(其中包括)諒解備忘錄及買賣協議。於二零一八年三月二日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方及擔保人就收購事項訂立買賣協議，總代價為港幣506,380,000元，惟可按照下文「買賣協議一代價之初步調整」及「買賣協議一代價之進一步調整」各段所述，就於完成日期之資產淨值上調或下調。

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：

日期

二零一八年三月二日

訂約方

- (a) 買方
- (b) 賣方
- (c) 擔保人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各賣方、擔保人及彼等各自之最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

主體事項

根據買賣協議，買方有條件地同意向賣方購買銷售股份（相當於目標公司全部已發行及繳足股本）及股東貸款（全部均不附帶產權負擔），總代價為港幣506,380,000元，惟可按照下文「買賣協議—代價之初步調整」及「買賣協議—代價之進一步調整」各段所述，就於完成日期之資產淨值上調或下調。

目標公司為一間投資控股公司，其唯一目的為持有香港特定目的公司全部已發行股份之合法及實益權益。香港特定目的公司為一間物業持有公司，其唯一目的為持有位於香港荷李活道222號之物業100%之合法及實益權益。

董事會函件

代價

代價應為港幣506,380,000元，惟可就資產淨值上調或下調，將以下列方式支付：

- (a) 為數港幣15,000,000元（即首筆按金）已於二零一八年一月十五日於簽訂諒解備忘錄時支付予賣方律師（作為保管者）；
- (b) 為數港幣35,638,000元（即加付按金及部份代價付款）已於簽訂買賣協議時支付予賣方律師（作為保管者）。首筆按金及加付按金相等於代價之10%；
及
- (c) 餘額（根據「買賣協議－代價之初步調整」一段所述之調整機制調整）須於完成時支付予賣方律師。

代價之初步調整

賣方須促使編製於完成日期之完成賬目草擬本並於完成日期前送交買方以供其審閱。買方及賣方須隨後於完成日期前真誠相互協定完成賬目草擬本。代價須根據以下各項作出相應調整：

- (a) 倘完成賬目所載之資產淨值為正數，則就完成賬目所載有關超出資產淨值之金額作出上調，惟有關代價上調連同下文「買賣協議－代價之進一步調整」一段作出之代價上調總額須以港幣20,000,000元為上限；或
- (b) 倘完成賬目所載之資產淨值為負數，則就完成賬目所載有關不足資產淨值之金額作出下調。

董事會函件

代價之進一步調整

於完成後，買方須指示核數師審核完成賬目以令核數師將於完成日期後75日內向賣方及買方送達經審核完成賬目。倘經參考完成賬目所計算之資產淨值與經參考經審核完成賬目所計算之資產淨值之間有任何差額，代價則須作出進一步調整如下：

- (a) 倘經參考完成賬目所計算之資產淨值低於經參考經審核完成賬目所計算之資產淨值，則根據經參考完成賬目所計算之資產淨值與經參考經審核完成賬目所計算之資產淨值之差額上調，惟代價之任何有關進一步上調連同根據上文「買賣協議－代價之初步調整」一段作出之代價上調總額須以港幣20,000,000元為上限，於此情況下，任何差額將不計利息於經審核完成賬目落實日期起計10個營業日內支付予賣方；或
- (b) 倘經參考完成賬目所計算之資產淨值大於經參考經審核完成賬目所計算之資產淨值，則根據經參考完成賬目所計算之資產淨值與經參考經審核完成賬目所計算之資產淨值之差額下調，於此情況下，買方於完成時支付之任何超出金額將不計利息於經審核完成賬目落實日期起計10個營業日內退還予買方。

有關審計完成賬目之所有成本及開支須由買方承擔。

轉讓股東貸款的價格應為股東貸款於完成時的尚未償還總額的面值及出售銷售股份的價格應為代價金額減轉讓股東貸款的價格。於買賣協議日期及最後實際可行日期，股東貸款為港幣0元。

代價乃由賣方與買方經計及鄰近地區可資比較物業之發售價及股東貸款之面值後，按公平原則磋商後釐定及達致。由於於買賣協議日期及最後實際可行日期並無股東貸款，故代價乃僅參考毗鄰可資比較物業之售價釐定。代價將由本集團以內部資源

董事會函件

悉數撥付，其中部份代價將由本集團以騰傑出售事項收取之所得款項淨額之43%撥付，而部份代價將由本集團以Pagson出售事項收取之所得款項淨額之31%撥付。

擔保

擔保人（即賣方之全資附屬公司）同意無條件地及不可撤回地作為主要義務人就妥為遵守及履行買賣協議所載及據此之賣方協定、責任、承擔、承諾、保證及彌償提供擔保。

先決條件

完成須待先決條件於最後期限或之前獲達成／滿足或獲豁免後，方可作實。先決條件包括（其中包括）下列各項：

- (a) 賣方作為銷售股份及股東貸款（兩者均不附帶任何產權負擔及／或申索）之合法及實益擁有人，而目標公司為香港特定目的公司全部已發行股份（不附帶任何產權負擔及／或申索）之合法及實益擁有人；
- (b) 香港特定目的公司有能力根據物業轉易及財產條例（第219章）第13條出示及證明物業之業權及根據物業轉易及財產條例（第219章）第13A條及所有適用香港法律提供物業之良好業權予買方；
- (c) 所有就使用或佔有物業之許可證協議及租約正本及／或（如有）已加蓋印花之有關其他新訂及／或重續租約及／或許可證或其他協議已於完成日期或之前交付予買方；
- (d) 完成賬目草擬本所載之內容及數字均得到賣方及買方之合理同意；
- (e) 物業、銷售股份、香港特定目的公司之股份及股東貸款之所有產權負擔將於完成日期或之前獲解除及／或免除；
- (f) 於完成或之前，目標公司、香港特定目的公司之業務、營運、資產、狀況（財務、貿易或其他方面）、盈利或前景及／或其他事宜或事務及／或物業並無發生重大不利變動（惟由於物業市價或市值因市況而出現波動或與之相關之原因所導致者除外）；

董事會函件

- (g) 賣方作出之保證於買賣協議日期及截至完成日期（包括該日）止任何時間在所有重大方面仍屬真實、完整、準確及無誤導成分；
- (h) 已就執行、交付及履行買賣協議及完成其項下擬進行之交易取得適用法例項下所有必要之其他同意、批准、豁免及批核（包括來自政府或官方機構者或董事會批准）；
- (i) 概無適用法例或司法判決會令執行、交付或履行買賣協議及／或完成其項下擬進行之交易受到禁止、限制或出現重大延誤；
- (j) 目標公司及／或其任何附屬公司結欠賣方及／或賣方（或其任何附屬公司）之聯屬公司之債務、貸款或負債（但不構成股東貸款（如有）之一部份）將於完成日期或之前獲悉數償還及／或結清；
- (k) 目標集團各成員公司之所有負債（完成賬目所示之流動負債及股東貸款除外）將於完成日期或之前獲悉數解除；
- (l) 完成對目標集團各成員公司及物業之盡職審查，且有關結果獲買方合理信納；
- (m) 本公司已妥為遵守上市規則項下所規定及／或聯交所所要求與買賣協議及其項下擬進行之交易相關之所有合規規定（包括根據上市規則取得進行買賣協議項下擬進行之交易之股東批准）；及

買方可全權酌情隨時向賣方發出書面通知豁免全部或部份先決條件（上文所載之第(h)、(i)及(m)項先決條件除外）。於最後實際可行日期，概無先決條件已獲達成，且買方無意豁免任何先決條件。

倘任何先決條件並未於最後期限或之前獲全面達成／滿足或獲豁免，則買賣協議將會終止及賣方須退還或安排其律師於最後期限起計7個營業日內將首筆按金及加付按金（不計利息）退還予買方。

董事會函件

完成

待先決條件獲達成／滿足及／或獲豁免（視情況而定）後，完成將於二零一八年四月十二日或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期進行。

訂約方協定買賣銷售股份及股東貸款共同構成一項不可分割交易，因此彼此互為條件，即買賣銷售股份及股東貸款之所有交易將受制於同一份買賣協議，且其完成須同時進行。

倘賣方並未於全部先決條件獲全面達成（或獲豁免）之情況下於完成日期達致完成，買方將有權全權酌情選擇(a)尋求賣方特定履行其於買賣協議項下之責任；或(b)要求賣方安排賣方律師退還首筆按金及加付按金（不計利息），並向買方支付相當於首筆按金及加付按金之金額及／或就賣方違反買賣協議申索損害賠償。

倘買方並未於全部先決條件獲全面達成（或獲豁免）之情況下於完成日期達致完成，則賣方有權全權酌情選擇(a)保留首筆按金及加付按金及／或就買方違反買賣協議申索損害賠償；或(b)尋求買方特定履行其於買賣協議項下之責任。

倘於完成時或之前，買方得悉賣方於買賣協議中所作出之任何保證於買賣協議當日或自該日之後為失實或有誤導成份，或賣方所作出之保證遭違反，而有關違反於各情況下對買賣協議項下擬進行之交易整體而言均屬重大，並可合理預期會(a)影響買方就銷售股份之價值所作之決定；及(b)影響目標集團之價值，但賣方及／或擔保人將無法於完成前就違反作出補救（如有關違反可作出補救），則買方可透過向賣方發出書面通知：

- (i) 在不會損害買方根據買賣協議之條款就賣方所作出之保證遭違反申索損害賠償之權利下，選擇繼續達致完成；或
- (ii) 撤銷買賣協議，而賣方須即時（或安排其律師）不計利息地向買方退回根據買賣協議已付予賣方或其律師之所有按金及其他款項，包括買方已支付之首筆按金及加付按金，而此舉不會損害買方就賣方於有關撤銷及／或尋求特定履約前之任何違反申索損害賠償之權利。

董事會函件

完成前承諾

賣方已就目標集團之事務狀況作出若干與買賣協議性質及規模相若之協議之慣常完成前承諾。

保證

賣方已就目標集團、物業、銷售股份及股東貸款作出若干與買賣協議性質及規模相若之協議之慣常保證。賣方及擔保人將於完成日期以買方為受益人簽訂稅務契據，據此，賣方承諾就買方（為其本身及作為目標集團之受託人）因於完成日期或之前所發生之任何事件所產生之任何及所有稅務負債之金額，或就目標集團任何成員公司於完成日期或之前所賺取、應計或收取之任何收入、溢利或收益向買方（為其本身及作為目標集團之受託人）作出彌償保證，並使其持續得到彌償。

買方就買賣協議項下申索及違反條款所承擔之責任應以賣方所蒙受之實際虧損為限，且不得超過代價。

賣方就買賣協議項下所有申索所承擔之責任之最高總額不得超過代價。

成本

各方須自行支付本身與買賣協議相關之成本及開支。就轉讓銷售股份所應付之所有印花稅（如有）將由買方承擔。

有關目標公司、香港特定目的公司及物業之資料

目標公司為一間投資控股公司，其唯一目的為持有香港特定目的公司全部已發行股份之合法及實益權益。香港特定目的公司為一間物業持有公司，其唯一目的為持有位於香港荷李活道222號之物業100%之合法及實益權益。於最後實際可行日期，物業之若干處所已出租，故收購事項受限於上述現有租約。截至二零一七年十二月三十一日止年度，物業之租金收益率為3.82%，乃根據物業之年租金收入港幣19,344,000元及代價計算得出。根據獨立專業物業估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司作出之物業估值報告（載於本通函附錄五），物業於二零一七年十二月三十一日之市值為港幣511,000,000元。

董事會函件

目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料(摘錄自附錄二所載目標集團之經審核財務報表)載列如下:

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (港幣千元)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (港幣千元)
除稅及特殊項目前淨溢利	16,788	47,980
除稅及特殊項目後淨溢利	15,407	46,028

於二零一七年十二月三十一日,目標集團之經審核綜合資產總值及經審核綜合資產淨值(摘錄自附錄二所載有關目標集團財務資料之會計師報告)分別約為港幣580,601,000元及港幣234,774,000元。

於完成後,各目標集團成員公司將成為本公司之間接全資附屬公司。因此,其財務業績將合併至本公司之賬目內。

有關本公司及買方之資料

本公司主要從事投資控股業務。其附屬公司主要從事建築、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。

買方為一間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。

有關賣方及擔保人之資料

賣方為於開曼群島註冊成立之有限公司,其主要業務活動為投資。

擔保人為於香港註冊成立之公司,其主要業務活動為投資及酒店營運。

董事會函件

收購事項之財務影響

盈利

誠如「有關目標公司、香港特定目的公司及物業之資料」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港幣512,550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，本公司之資產總值經計及收購成本（包括代理費用、法律費用及其他專業費用）約港幣8,000,000元後預期將減少約港幣2,366,000元，而本公司之負債總額於緊隨完成後因目標集團綜合入賬預期將增加約港幣8,455,000元。

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裨益

董事不時對本公司之資產進行策略性檢討，旨在為本公司股東創造最大回報。董事認為收購事項對本集團而言實屬寶貴之投資機遇。因此，董事相信，收購事項將有助於本集團加強及優化物業投資組合。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項及根據買賣協議擬進行之交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，因此，收購事項構成本公司之一項主要交易，並因而須遵守上市規則第14章項下之公告、申報及股東批准規定。

董事會函件

本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項向由CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited組成之一組緊密聯繫股東獲得書面批准，於最後實際可行日期，CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited分別實益擁有本公司487,702,041股股份及61,022,931股股份之權益，合共相當於本公司全部已發行股本之52.45%。CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited以信託人身份為若干不同酌情信託持有本公司之股份，而該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括董事查懋聲先生及查懋德先生）。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無本公司股東於收購事項中擁有任何重大權益，故概無股東須於倘本公司就批准收購事項召開股東特別大會之情況下放棄投票。因此，本公司將不會就批准收購事項召開股東特別大會。

其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
董事總經理
王世濤
謹啟

二零一八年三月二十七日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表及本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表分別披露於本公司日期為二零一五年六月二十三日（第108至241頁）、二零一六年六月八日（第109至248頁）、二零一七年六月十三日（第124至284頁）相同年度及日期為二零一七年十一月十四日（第37至92頁）相同期間之年報及中期報告內，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，並可透過以下超鏈接直接獲取：

- (1) 本公司日期為二零一五年六月二十三日之截至二零一五年三月三十一日止年度之年報（第108至241頁）：
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0727/LTN20150727073.pdf>
- (2) 本公司日期為二零一六年六月八日之截至二零一六年三月三十一日止年度之年報（第109至248頁）：
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0722/LTN20160722291.pdf>
- (3) 本公司日期為二零一七年六月十三日之截至二零一七年三月三十一日止年度之年報（第124至284頁）：
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0720/LTN20170720618.pdf>
- (4) 本公司日期為二零一七年十一月十四日之截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告（第37至92頁）：
<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1220/LTN20171220133.pdf>

2. 營運資金

經計及可供使用之銀行融資、經擴大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，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

於二零一八年一月三十一日（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，經擴大集團之銀行貸款約港幣1,276,037,000元，其中(a)銀行貸款約港幣1,176,037,000元由經擴大集團若干租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押；及(b)銀行貸款港幣100,000,000元為無抵押。銀行貸款約港幣940,597,000元由本公司之一間附屬公司作擔保。目標公司董事及目標公司之同系附屬公司就目標集團獲授之銀行融資額度分別提供金額港幣352,000,000元之擔保。有抵押銀行貸款之利率介乎香港銀行同業拆息或有關銀行資金成本加0.9%至香港銀行同業拆息加2.35%之間。無抵押銀行貸款之利率為香港銀行同業拆息加0.75%。

於二零一八年一月三十一日，經擴大集團已向一間銀行提供公司擔保約港幣67,125,000元（相當於經擴大集團以股權比例分佔之合營企業於二零一八年一月三十一日之銀行貸款），以擔保一間合營企業獲授之銀行融資額度。授予合營企業之銀行融資之利率為香港銀行同業拆息加2.5%。

於二零一八年一月三十一日，經擴大集團向合營企業合夥人提供反彌償保證港幣62,000,000元，其相當於經擴大集團之最高負債。此最高負債乃由反彌償保證之訂約方經參考經擴大集團按比例分佔之授予合營企業之銀行融資額度項下之利息付款估計金額及有關合營企業所持有物業之翻新、管理及市場推廣以及租賃涉及之成本超支。

於二零一八年一月三十一日，經擴大集團就建築合約持有之履約保證約為港幣222,992,000元。履約保證之年利率介乎0.625%至2%。

於二零一八年一月三十一日，經擴大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經擴大集團採取進一步行動。於二零一八年一月三十一日，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，於二零一八年一月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行但尚未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債務、按揭、押計、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一七年三月三十一日（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

截至二零一七年九月三十日止六個月，未經審核綜合營業額為港幣1,350,468,000元（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣1,529,075,000元）及未經審核綜合除稅後淨溢利為港幣101,134,000元（截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣72,446,000元）。

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。

就本集團物業投資及物業發展分部而言，於本年度內，除收購事項外，本集團已就以下事項訂立有條件協議：(i)出售一間持有位於葵涌名為「成功中心」之物業之物業持有公司之50%權益；(ii)出售一間物業持有公司之50%權益並成立合營公司以重新發展位於長沙灣之一處物業；及(iii)收購持有位於葵涌名為「中央工業大廈」之物業之物業持有公司之50%權益及就重建該物業成立合營企業。出售事項及收購事項詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十三日、二零一八年一月十七日、二零一八年二月一日、二零一八年二月二十一日及二零一八年二月二十八日之公告。

6. 於二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）後之收購事項

於二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）後，本集團已收購或擬收購以下各公司之股本權益：

- (a) Waller Holdings Limited之全部已發行及繳足股本以及有關股東貸款，總代價約為港幣145,395,000元，以現金支付。Waller Holdings Limited為一間投資控股公司，其唯一目的為持有益旺（香港）有限公司全部已發行股份之合法及實益權益。益旺（香港）有限公司為一間物業持有公司，其唯一目的為持有位於新界沙田安群街3號京瑞廣場第一期20樓之物業及地下層P50及P51號停車位之100%合法及實益權益。有關收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年五月十七日、二零一七年六月三十日、二零一七年七月七日及二零一七年七月十三日之公告；
- (b) 忠日有限公司之全部已發行及繳足股本以及有關股東貸款，總代價約為港幣149,878,000元，以現金支付。忠日有限公司為一間物業持有公司，其唯一目的為持有位於新界沙田安群街3號京瑞廣場第一期22樓之物業及地下層P44、P45及P46號停車位之100%合法及實益權益。有關收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年五月十七日、二零一七年六月三十日、二零一七年七月七日及二零一七年七月十三日之公告；
- (c) Ultimate Elite Investments Limited之全部已發行及繳足股本以及有關股東貸款，總代價約為港幣149,729,000元，以現金支付。Ultimate Elite Investments Limited為一間投資控股公司，其唯一目的為持有Vision Smart Limited全部已發行股份之合法及實益權益。Vision Smart Limited為一間物業持有公司，其唯一目的為持有位於新界沙田安群街3號京瑞廣場第一期21樓之物業及地下層P47、P48及P49號停車位之100%合法及實益權益。有關收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月一日、二零一七年七月十七日及二零一七年七月三十一日之公告；

- (d) 收購位於香港九龍荔枝角道99/101號之物業，購買價為港幣166,380,000元，以現金支付。有關收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十日之公告；及
- (e) 銷售股份。

除上文所披露者外，於二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）後，本集團並無收購或同意收購或擬收購一間公司之業務或於其股本的權益，而有關公司之溢利或資產對於或將對於本公司核數師報告或下一份刊發之賬目內的數字作出重大貢獻。

董事應獲付之薪酬及應收之實物利益之總額將不會因上述收購事項而出現變動。

以下為目標集團之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之會計師報告全文,以供載入本通函而編製。

Deloitte.

德勤

有關RICHWAY GROUP HOLDINGS LIMITED及其附屬公司之過往財務資料之會計師報告

致興勝創建控股有限公司列位董事

緒言

吾等就第II – 4至II – 45頁所載Richway Group Holdings Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之過往財務資料作出報告,該資料包括目標集團於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表,及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流動表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第II – 4至II – 45頁所載過往財務資料構成本報告之一部分,本報告乃為載入興勝創建控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一八年三月二十七日有關收購目標公司之全部已發行及繳足股本以及授予目標公司之股東貸款之通函(「通函」)而編製。

董事對過往財務資料之責任

目標公司董事負責按照過往財務資料附註2所載編製基準編製真實公平之過往財務資料,並作出目標公司董事認為必要之內部控制,以令過往財務資料之編製不存在重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤導致)。

貴公司董事對本通函內載有目標集團過往財務資料之內容負責,而有關資料乃根據與 貴公司大致相同之會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就過往財務資料發表意見並將意見向閣下報告。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函報告聘用準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以取得有關過往財務資料是否無重大錯誤陳述之合理保證。

吾等之工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2所載編製基準編製真實公平之過往財務資料之內部控制，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部控制之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載編製基準，過往財務資料真實公平反映目標集團於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之財務狀況，以及目標集團於有關期間之財務表現及現金流量。

有關香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下事項之報告

調整

於編製過往財務資料時，概無對第II – 4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

茲提述過往財務資料附註10，當中載述目標公司概無就有關期間派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年三月二十七日

目標公司之過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

目標集團於有關期間之綜合財務報表（過往財務資料乃據此編製）乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製並由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以港幣（「港幣」）呈列，港幣亦為目標公司之功能貨幣，除另有指明外，所有金額約整至最接近之千位（港幣千元）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	6	11,400	15,900	19,344
直接成本		<u>(98)</u>	<u>(115)</u>	<u>(95)</u>
毛利		11,302	15,785	19,249
其他收入		-	15	-
投資物業之公平值變動收益		8,836	7,706	34,830
衍生財務工具之公平值變動 (虧損)收益		(1,972)	(784)	33
行政開支		(489)	(275)	(290)
財務費用	7	<u>(5,830)</u>	<u>(5,659)</u>	<u>(5,842)</u>
除稅前溢利	8	11,847	16,788	47,980
稅項	9	<u>(644)</u>	<u>(1,381)</u>	<u>(1,952)</u>
本年度溢利及全面 收入總額		<u>11,203</u>	<u>15,407</u>	<u>46,028</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產				
投資物業	12	468,000	476,000	511,000
廠房及設備	13	132	331	369
		<u>468,132</u>	<u>476,331</u>	<u>511,369</u>
流動資產				
按金及預付款項	14	319	200	246
應收一間同系附屬公司款項	15	24,070	13,044	68,783
銀行結餘及現金	16	161	72	203
		<u>24,550</u>	<u>13,316</u>	<u>69,232</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用	17	672	418	645
應付同系附屬公司款項	18	321	833	1,013
衍生財務工具	19	2,347	1,636	315
銀行貸款	20	311,526	292,156	336,044
		<u>314,866</u>	<u>295,043</u>	<u>338,017</u>
流動負債淨額		<u>(290,316)</u>	<u>(281,727)</u>	<u>(268,785)</u>
總資產減流動負債		<u>177,816</u>	<u>194,604</u>	<u>242,584</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	21	4,477	5,858	7,810
		<u>173,339</u>	<u>188,746</u>	<u>234,774</u>
資本及儲備				
股本	22	—	—	—
累計溢利		<u>173,339</u>	<u>188,746</u>	<u>234,774</u>
		<u>173,339</u>	<u>188,746</u>	<u>234,774</u>

綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔		
	股本 港幣千元	累計溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年一月一日	–	162,136	162,136
本年度溢利及全面收入總額	–	11,203	11,203
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	–	173,339	173,339
本年度溢利及全面收入總額	–	15,407	15,407
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	–	188,746	188,746
本年度溢利及全面收入總額	–	46,028	46,028
於二零一七年十二月三十一日	–	234,774	234,774

綜合現金流動表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
營運業務			
除稅前溢利	11,847	16,788	47,980
調整：			
利息支出	5,830	5,659	5,842
衍生財務工具公平值變動之 虧損(收益)	1,972	784	(33)
投資物業公平值變動之收益	(8,836)	(7,706)	(34,830)
廠房及設備之折舊	321	86	105
營運資金變動前之營運現金流	11,134	15,611	19,064
按金及預付款項(增加)減少	(125)	119	(46)
應收一間同系附屬公司款項增加	(1,800)	(5,925)	(5,669)
其他應付款項及應計費用增加(減少)	40	(254)	227
來自經營業務之現金	9,249	9,551	13,576
已付利息	(6,912)	(7,154)	(7,130)
來自營運業務之現金淨額	2,337	2,397	6,446
投資業務			
向一間同系附屬公司墊款	–	–	(91,200)
一間同系附屬公司之還款	5,460	16,951	41,130
添置投資物業	(164)	(294)	(170)
購置廠房及設備	(36)	(285)	(143)
來自(用於)投資業務之現金淨額	5,260	16,372	(50,383)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
融資業務			
新借銀行貸款	–	3,000	91,500
來自同系附屬公司之墊款	204	592	180
向同系附屬公司還款	(63)	(80)	–
償還銀行貸款	<u>(7,596)</u>	<u>(22,370)</u>	<u>(47,612)</u>
(用於)來自融資業務之現金淨額	<u>(7,455)</u>	<u>(18,858)</u>	<u>44,068</u>
現金及現金等值增加(減少)淨額	142	(89)	131
年初現金及現金等值	<u>19</u>	<u>161</u>	<u>72</u>
年終現金及現金等值， 代表銀行結餘及現金	<u><u>161</u></u>	<u><u>72</u></u>	<u><u>203</u></u>

過往財務資料附註

1. 一般事項

Richway Group Holdings Limited (「目標公司」) 為於二零零九年十二月二日於英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) 註冊成立之有限公司。其直接控股公司為 S. Sundar and Sons Limited (一家於開曼群島註冊成立之公司)，及其最終控股公司為 Info Wise Property Limited (一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司)。

目標公司之註冊辦事處地址為 Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands, VG11110，及目標公司之主要營業地點位於香港中環亞畢諾道3號環貿中心15樓。

目標公司為一間投資控股公司，其附屬公司從事物業投資。

2. 過往財務資料之編製基準

過往財務資料乃根據附註4所載會計政策而編製，該等會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。此外，過往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。

於編製過往財務資料時，鑑於於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，流動負債分別超過流動資產港幣290,316,000元、港幣281,727,000元及港幣268,785,000元，目標公司董事已考慮目標集團之未來流動資金。

過往財務資料乃按持續經營基準編製。經考慮目標集團於二零一七年十二月三十一日之投資物業公平值港幣511,000,000元後，目標公司董事信納，目標集團將能夠獲取充足資金以充分應付其於可見將來到期之財務責任。此外，於Shinning Bliss Limited（興勝創建控股有限公司（「貴公司」）之間接全資附屬公司）收購目標公司之全部已發行及繳足股本以及授予目標公司之股東貸款（「收購事項」）完成後，貴公司將向目標公司提供財務支持以充分應付其於可見將來到期之財務責任。因此，目標公司董事認為按持續經營基準編製過往財務資料乃屬恰當。

目標公司之過往財務資料乃編製以供載入 貴公司有關建議收購事項之通函。

3. 應用香港財務報告準則

就編製歷史財務資料而言，目標公司於有關期間已貫徹應用於二零一七年一月一日開始之會計期間生效、由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（其中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋），以及香港公認會計原則。

目標集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之新訂及修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第九號	財務工具 ¹
香港財務報告準則第十五號	來自客戶合約之收入（及相關修訂本） ¹
香港財務報告準則第十六號	租賃 ²
香港財務報告準則第十七號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第二十二號	外幣交易及預付款 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第二十三號	所得稅處理之不確定性 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第二號之修訂本	以股份支付之款項交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第四號之修訂本	連同香港財務報告準則第四號 「保險合約」一併應用香港財務報告 準則第九號「財務工具」 ¹
香港財務報告準則第九號之修訂	本具有負補償之預付款特性 ²
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之間 之資產出售或投入 ³
香港會計準則第二十八號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第二十八號之修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進之 一部分 ¹
香港會計準則第四十號之修訂本	投資物業轉移 ¹

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂香港財務報告準則外，目標公司董事預期應用香港財務報告準則之所有其他新訂及修訂本及詮釋將於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第九號「財務工具」

香港財務報告準則第九號引入有關財務資產、財務負債、一般對沖會計處理之分類及計量新要求及財務資產之減值要求。

與目標集團相關之香港財務報告準則第九號之主要規定載述如下：

- 所有符合香港財務報告準則第九號範疇之已確認財務資產其後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，根據業務模式以收取合約現金流量為目的持有及合約現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。
- 就財務資產之減值而言，與香港會計準則第三十九號「財務工具：確認及計量」項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第九號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待信貸事件發生才可確認信貸虧損。

根據目標集團於二零一七年十二月三十一日之財務工具及風險管理政策，目標公司董事預期初始應用香港財務報告準則第九號可能有以下影響：

分類及計量

如附註15所披露，分類為貸款及應收款項之債務工具按攤銷成本入賬：根據業務模式以收取純粹為支付本金及未償還本金之利息之合約現金流量為目的持有之債務工具。因此，該等財務資產其後將於應用香港財務報告準則第九號後繼續按攤銷成本計量。

所有其他財務資產及財務負債將繼續按香港會計準則第三十九號項下現時計量所用之相同基準計量。

減值

目標公司董事認為，根據目標集團之過往經驗，與一間同系附屬公司之未償還結餘之違約率較低。因此，目標公司董事預期應用香港財務報告準則第九號項下之預期信貸虧損模式將不會對目標集團之日後綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第十五號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第十五號已頒佈並建立了一個單一之綜合模型，以供實體用於將來自客戶合約之收入入賬。當香港財務報告準則第十五號生效時，將取代現時沿用之收入確認指引包括香港會計準則第十八號「收入」，香港會計準則第十一號「建築合約」及相關之詮釋。

香港財務報告準則第十五號之核心原則乃一個實體應確認收入以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務之數額，並反映實體預期交換該等貨品或服務而應得之代價。具體來說，該準則引入了五步法來確認收入：

- 第1步：確定與一個客戶之合約
- 第2步：確定合約內之履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內之履約義務
- 第5步：當實體符合履約義務時確認收入

根據香港財務報告準則第十五號，當一個實體符合履約義務時確認收入，即當貨品或服務按特定之履約義務轉移並由客戶「控制」時。更為規範之指引已加入香港財務報告準則第十五號內以處理特定情況。此外，香港財務報告準則第十五號亦要求較廣泛之披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈有關香港財務報告準則第十五號確定履約義務、委托人與代理之考量及許可證申請指引之澄清。

目標公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第十五號或會導致作出更多披露，然而，目標公司董事預期，應用香港財務報告準則第十五號不會對於有關報告期間確認收入之時間及金額產生重大影響。

4. 主要會計政策

除投資物業及衍生財務工具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，過往財務資料乃根據歷史成本慣例編製。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，目標集團會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。於過往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，惟香港財務報告準則第二號「以股份支付之款項」範圍內之以股份支付款項之交易、香港會計準則第十七號「租賃」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「存貨」內之可變現淨值或香港會計準則第三十六號「資產減值」內之使用價值）之計量除外。

非財務資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

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類計入之報價外，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。

綜合基準

過往財務資料內包括目標公司以及目標公司所控制之實體之財務報表。當目標公司出現以下情況時則視為取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 參與於被投資方所帶來之各種回報之風險或權利；及
- 行使其權力以影響其回報之能力。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權因素中有一項或以上出現變化，目標公司會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

一間附屬公司於目標公司取得該附屬公司之控制權時開始綜合入賬，並於目標公司失去該附屬公司之控制權時終止綜合入賬。具體而言，於本年度內收購或出售一間附屬公司之收入及支出，自目標公司取得控制權之日起至目標公司失去該附屬公司控制之日計入綜合損益表。

如有需要，就附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與目標公司之會計政策一致。

與目標公司旗下成員公司間之交易之有關所有集團內部資產、負債、權益、收入、支出及現金流，會於綜合時全數撇銷。

收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算。

當收入之數額能夠可靠地計量，未來經濟利益有可能流入目標集團，且目標集團下述每項活動符合特定準則時，將確認收入。

利息收入乃經參考未償還本金及適用實際利率並按時間基準確認，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。

目標集團確認經營租賃收入之會計政策載列於下述租賃會計政策中。

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（包括任何直接應佔開支）計量。於初次確認後，投資物業按公平值計量。目標集團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並入賬為投資物業，並已按公平值模式計量。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。因終止確認物業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。

廠房及設備

廠房及設備按成本值減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）於綜合財務狀況表內列賬。

折舊乃於估計可使用年期內按直線法確認，以撇銷廠房及設備項目之成本值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在每個報告期末審核，並按預期基準將任何估計轉變之影響列賬。

於廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時，該項物業、廠房及設備則被終止確認。因出售或報廢廠房及設備項目產生之任何收益或虧損，乃按該項資產之出售所得款項淨額與賬面值差額計算，並於損益確認。

租賃

倘租賃之條款將擁有權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。

目標集團作為出租人

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。於協商及安排經營租賃時引致之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值。

財務工具

倘集團實體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。

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，於初次確認時加入財務資產及財務負債（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。因收購透過損益按公平值計算之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

財務資產

目標集團之財務資產分類為貸款及應收款項。

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之估計可使用年期或（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之賬面淨值之利率。

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（包括應收一間同系附屬公司款項及銀行結餘及現金）採用實際利率法計算之攤銷成本，減任何減值列賬。

利息收入乃使用實際利率確認，惟確認利息影響不大之短期應收款項除外。

財務資產之減值

財務資產於各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之一項或多項事件而受到影響時，則財務資產會考慮作出減值。

減值之客觀證據可包括：

- 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。

確認減值虧損之款項以其資產賬面值與按財務資產之原實際利率折現計算其估計未來現金流現值之間之差額計量。

與所有財務資產有關之減值虧損會直接於財務資產賬面值中作出扣減，惟應收一間同系附屬公司款項之賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。當應收一間同系附屬公司款項被視為不可收回時，將於撥備賬內撇銷。過往已撇銷之款項如其後收回，將計入損益內。

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後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該減值在撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之已攤銷成本。

財務負債及股本權益工具

由集團實體發行之債務及股本權益工具按所訂立之合約安排之性質，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。目標公司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記賬。

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。實際利率為可透過財務負債之估計可使用年期或（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）準確折現至初步確認時之賬面淨值之利率。利息支出按實際利率基準確認。

按攤銷成本列賬之財務負債

財務負債包括其他應付款項、應付同系附屬公司款項及銀行貸款，乃其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

衍生財務工具

衍生工具指初步按衍生工具合約訂立日期之公平值確認且其後按其於各報告期末之公平值重新計量之利率掉期。所產生之收益或虧損即時於損益中確認，除非衍生工具指定並有效作為對沖工具，在此情況下，於損益確認之時間視乎對沖關係之性質而定。

終止確認

目標集團僅於資產收取現金流之合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓財務資產及該資產擁有權絕大部份風險及回報時終止確認財務資產。

於終止確認財務資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和間之差額於損益中確認。

目標集團於且僅於其責任已解除、註銷或已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。

有形資產之減值虧損

於各報告期末，目標集團審閱其有形資產之賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。如有任何該等跡象存在，需要估計該等資產之可收回金額，以確定減值虧損之程度（如有）

倘不能估計單一資產之可收回金額，則目標集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。在可識別合理及一貫分配之基準下，企業資產亦會分配至個別現金產生單位，否則會分配至可合理及按一致分配基準識別之最小組別之現金產生單位。

可收回金額為公平值減出售成本或使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流乃使用稅前貼現率折現至其貼現值，該貼現率反映目前市場對時間值之評估以及估計未來現金流量未經調整之資產（或現金產生單位）之獨有風險。

倘資產（或現金產生單位）之可收回金額估計低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）之賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認。

若其後將減值虧損撥回，資產（或現金產生單位）之賬面值將增至經修訂估計之可收回金額，惟因此而增加之賬面值不可超過假設過往年度並無就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而原應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時於損益確認。

稅項

所得稅指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所呈報之「本年度溢利」有別，此乃由於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。目標集團之即期稅項負債乃根據於本報告期末已頒布或實質上已頒布之稅率計算。

遞延稅項指就過往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。倘於交易時初步確認資產及負債所產生之臨時差額（業務合併除外），概不影響應課稅溢利及會計溢利之情況下，遞延稅項資產及負債則不會予以確認。

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適用之稅率計量，根據於報告期末已頒佈或已實質頒佈之稅率（及稅法）計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映目標集團於報告期末，預期將要收回或償還其資產及負債之賬面值之稅務後果。

就計量投資物業之遞延稅項而言，使用公平值模型計量之投資物業之賬面值獲假定為可透過出售悉數收回，除非該推定被推翻。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之經濟得益為商業目的，而不是以出售方式之商業模式持有，有關推定則可被推翻。

除與在其他全面收入中確認或直接計入權益之項目相關外，即期及遞延稅項均在損益中確認。如在前述之情況下，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。

借貸成本

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

於應用目標集團之會計政策時（於附註4所述），目標集團董事須對無法從其他途徑得知之資產及負債之賬面值進行判斷、估計及假設。該等估計及假設乃根據過往經驗及被視為相關之其他因素而作出。實際數字或有別於估計數字。

估計及相關假設乃持續進行審閱。對會計估計之修訂乃於估計修訂期間（倘修訂僅影響該期間）或修訂期間及未來期間（倘修訂影響本期間及未來期間）確認。

應用會計政策之重大判斷

除涉及估計不明朗因素外，以下為目標公司於目標集團應用會計政策過程中所作出且對歷史財務資料內確認之款項造成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，目標公司董事檢視目標集團的投資物業組合及斷定目標集團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，所以，於釐定目標集團投資物業之遞延稅項，目標公司董事認為，以公平值模式計量的投資物業之賬面值可因出售而收回的假設成立。目標集團毋須於出售投資物業時就其公平值變動繳納任何所得稅，所以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

以下為有關未來之主要假設以及於報告期末估計不確定性之其他主要來源，該等假設及估計均存有重大風險可能導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整。

投資物業之公平值

根據對由一名獨立物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行的該等物業進行估值，於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日於綜合財務狀況表列賬之投資物業的公平值為港幣468,000,000元、港幣476,000,000元及港幣511,000,000元(附註12)。於釐定目標集團投資物業之公平值時，估值師應用市值基準，當中涉及(其中包括)重大不可觀察輸入數據(包括適當市場租金及資本化率)。

6. 收益及分部資料

目標集團之收益唯一來源於於有關期間投資物業之租賃收入。

目標集團從事物業投資之一個單一經營分部。該經營分部已根據目標公司(經營決策者)就業績分配及表現評估進行定期審閱之內部管理報告確認。因此，並無呈列進一步分部資料分析。

目標集團之收益及非流動資產均來自及位於香港。

於相關期間目標集團所有收益均來自於一名單一顧客。

7. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銀行貸款利息	5,830	5,659	5,842

8. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
年內溢利已扣除：			
董事酬金	-	-	-
核數師酬金	18	20	35
廠房及設備之折舊	321	86	105

附註：截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年目標集團均無產生員工成本。

9. 稅項支出

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
遞延稅項支出 (附註21)	644	1,381	1,952

相關期間之香港利得稅以應課稅溢利的16.5%計提撥備。

由於目標集團並無應課稅溢利，故於二零一五年十二月三十一日止年度並無作出香港利得稅撥備。

由於應課稅溢利均被承前稅務虧損所悉數抵銷，故於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度並無作出香港利得稅撥備。

相關期間稅項支出與綜合損益表及其他全面收益表之年內溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內溢利	<u>11,847</u>	<u>16,788</u>	<u>47,980</u>
按適用所得稅稅率16.5%之稅項	1,955	2,770	7,917
於稅務方面毋須課稅之 收入之稅務影響	(1,458)	(1,389)	(5,965)
於稅務方面不可扣減之 支出之稅務影響	<u>147</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度稅項支出	<u>644</u>	<u>1,381</u>	<u>1,952</u>

10. 股息

於相關期間目標公司並無支付或建議派發股息。

11. 每股盈利

就本報告而言，其所載列每股盈利並無意義，因此並無呈列每股盈利資料。

12. 投資物業

港幣千元

公平值	
於二零一五年一月一日	459,000
添置	164
公平值變動之收益	<u>8,836</u>
於二零一五年十二月三十一日	468,000
添置	294
公平值變動之收益	<u>7,706</u>
於二零一六年十二月三十一日	476,000
添置	170
公平值變動之收益	<u>34,830</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u><u>511,000</u></u>

目標集團之投資物業於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之公平值乃由獨立物業估值師高力（與目標集團並無關連）按當日之估值釐定。高力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。高力地址位於香港灣仔港灣道18號中環廣場5701室。

於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為其目前用途。

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，參考收入撥充資本方法估值之物業價值分別為港幣468,000,000元、港幣476,000,000元及港幣511,000,000元，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。

公平值等級及第三級公平值計量之摘要

目標集團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，並已按公平值模式列賬。目標集團所有投資物業皆根據第三級公平值計量估值。

於相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

下表呈列重大不可觀察輸入變數：

資本化方法	公平值 港幣千元	重大不可觀察輸入變數 (附註a)	
		資本化比率 (附註b)	每月市值租金 (每平方呎) (附註c)
住宅物業			
於二零一五年 十二月三十一日	468,000	2.5%	港幣60元— 港幣90元
於二零一六年 十二月三十一日	476,000	2.5%	港幣61元— 港幣85元
於二零一七年 十二月三十一日	511,000	2.5%	港幣66元— 港幣90元

附註：

- (a) 投資物業之公平值計量與每月每平方呎市值租金呈正面相關性，而與資本化比率呈負面相關性。
- (b) 較高之資本化比率會導致投資物業公平值較低。
- (c) 較高之每月市值租金會導致投資物業公平值較高。

13. 廠房及設備

	傢私及裝置 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總計 港幣千元
成本			
於二零一五年一月一日	1,510	166	1,676
添置	36	–	36
於二零一五年十二月三十一日	1,546	166	1,712
添置	258	27	285
撇銷	(1,422)	(18)	(1,440)
於二零一六年十二月三十一日	382	175	557
添置	112	31	143
撇銷	(7)	–	(7)
於二零一七年十二月三十一日	487	206	693
折舊及減值			
於二零一五年一月一日	1,173	86	1,259
年度撥備	289	32	321
於二零一五年十二月三十一日	1,462	118	1,580
年度撥備	54	32	86
撇銷時抵銷	(1,422)	(18)	(1,440)
於二零一六年十二月三十一日	94	132	226
年度撥備	82	23	105
撇銷時抵銷	(7)	–	(7)
於二零一七年十二月三十一日	169	155	324
賬面值			
於二零一五年十二月三十一日	<u>84</u>	<u>48</u>	<u>132</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>288</u>	<u>43</u>	<u>331</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>318</u>	<u>51</u>	<u>369</u>

以上廠房及設備項目乃是依據直線法為基準以計算折舊，使用壽命如下：

傢私及裝置	5年
電腦設備	5年

14. 按金及預付款項

	於十二月三十一日		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
按金	183	187	188
預付款項	136	13	58
	<u>319</u>	<u>200</u>	<u>246</u>

15. 應收同系附屬公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
Hind Hotels and Properties Limited			
非交易性質 (附註a)	22,270	5,319	55,389
交易性質 (附註b)	1,800	7,725	13,394
	<u>24,070</u>	<u>13,044</u>	<u>68,783</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
最大尚未償還款項，非交易性質	<u>27,730</u>	<u>22,270</u>	<u>55,389</u>

附註：

- (a) 非交易性質之金額為無抵押、免息及按要求償還。於二零一五年一月一日結餘為港幣27,730,000元。就目標公司董事認為，預計該金額於報告期末後十二個月內收回，因此，分類為流動資產。
- (b) 該金額指應收租金，為交易性質，無抵押、免息。物業租金為預先收取且每月第一日到期。以下為根據各報告期末收益確認呈列之應收同系附屬公司租金之賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
30日內	950	1,325	1,612
31至60日	850	1,325	1,612
61至90日	—	1,325	1,612
90日以上	—	3,750	8,558
	1,800	7,725	13,394
	1,800	7,725	13,394

包含於屬交易性質之結餘賬面值總額為港幣1,800,000元、港幣7,725,000元及港幣13,394,000元之款項分別於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日已逾期而目標集團並未就減值虧損作出撥備。目標集團概無就該等結餘持有任何抵押品。管理層密切監視同系附屬公司之信貸質素並認為根據其歷史還款應收同系附屬公司之款項為良好信貸質素。

以下為應收同系附屬公司之應收貿易款項已逾期惟無減值之賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
以下日期逾期：			
30日內	950	1,325	1,612
31至60日	850	1,325	1,612
61至90日	–	1,325	1,612
90日以上	–	3,750	8,558
	<u>1,800</u>	<u>7,725</u>	<u>13,394</u>

16. 銀行結餘及現金

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，銀行結餘及現金指目標集團持有之現金及原本到期日為三個月或少於三個月之短期銀行存款，平均年利率分別為0.01%、0.01%及0.01%。

17. 其他應付款項及應計款項

	於十二月三十一日		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已收租賃按金	361	118	118
應計費用	304	278	487
其他應付款項	<u>7</u>	<u>22</u>	<u>40</u>
	<u>672</u>	<u>418</u>	<u>645</u>

18. 應付同系附屬公司款項

該款項為非交易性質、無抵押、免息及按要求償還。

19. 衍生金融工具

	於十二月三十一日		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
並未按對沖會計法處理的 衍生工具：			
利率掉期	<u>2,347</u>	<u>1,636</u>	<u>315</u>

利率掉期主要期限如下：

於二零一五年十二月三十一日

面值	指定到期／終止日期	掉期
港幣25,000,000元	1個月／二零一八年 三月二十七日	每年介乎香港銀行同業拆息 （「HIBOR」）至2.26%
港幣25,000,000元	1個月／二零一八年 四月十六日	每年介乎香港銀行同業拆息至 2.09%
港幣30,000,000元	1個月／二零一八年 十月十七日	每年介乎香港銀行同業拆息至 2.08%

於二零一六年十二月三十一日

面值	指定到期／終止日期	掉期
港幣25,000,000元	1個月／二零一八年 三月二十七日	每年介乎香港銀行同業拆息至 2.26%
港幣25,000,000元	1個月／二零一八年 四月十六日	每年介乎香港銀行同業拆息至 2.09%
港幣30,000,000元	1個月／二零一八年 十月十七日	每年介乎香港銀行同業拆息至 2.08%

於二零一七年十二月三十一日

面值	指定到期／終止日期	掉期
港幣25,000,000元	1個月／二零一八年 三月二十七日	每年介乎香港銀行同業拆息至 2.26%
港幣25,000,000元	1個月／二零一八年 四月十六日	每年介乎香港銀行同業拆息至 2.09%
港幣30,000,000元	1個月／二零一八年 十月十七日	每年介乎香港銀行同業拆息至 2.08%

20. 銀行貸款

	於十二月三十一日		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行貸款，有抵押（附註a及c）	311,526	292,156	336,044
減：分類為流動負債之金額 （包括須按要求償還之 銀行貸款）	<u>(311,526)</u>	<u>(292,156)</u>	<u>(336,044)</u>
分類為非流動負債之金額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
包含須按要求償還條款之銀行貸款 賬面值（分類為流動負債）須於下 列期間償還（附註b）			
一年內	152,371	140,612	192,051
超過一年但不超過兩年期間內	7,612	7,551	7,679
超過兩年但不超過五年期間內	23,039	23,431	23,829
超過五年期間內	<u>128,504</u>	<u>120,562</u>	<u>112,485</u>
	<u>311,526</u>	<u>292,156</u>	<u>336,044</u>

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，目標集團銀行貸款乃以市場利率計息的浮動利率貸款，年利率分別由香港銀行同業拆息加0.95%至香港銀行同業拆息加2.50%、香港銀行同業拆息加0.95%至香港銀行同業拆息加2.35%及香港銀行同業拆息加0.95%至香港銀行同業拆息加2.35%計算并須於二十五年內分期償還。
- (b) 該等金額根據載於各貸款協議之預計還款日期償還。
- (c) 於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，就目標集團獲授之銀行融資額度，目標公司董事分別提供擔保港幣332,010,000元、港幣352,000,000元及港幣352,000,000元，及目標公司之一間同系附屬公司分別提供擔保港幣332,010,000元、港幣352,000,000元及港幣352,000,000元。
- (d) 於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，賬面值分別為港幣468,000,000元、港幣476,000,000元及港幣511,000,000元之投資物業已抵押用作擔保目標集團獲授之銀行貸款。

21. 遞延稅項

目標集團主要遞延稅項負債（資產）及於有關期間由此而產生之變動如下：

	加速 稅務折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	5,044	(1,211)	3,833
於損益中支出（計入）（附註9）	971	(327)	644
於二零一五年十二月三十一日	6,015	(1,538)	4,477
於損益中支出（附註9）	1,043	338	1,381
於二零一六年十二月三十一日	7,058	(1,200)	5,858
於損益中支出（附註9）	1,028	924	1,952
於二零一七年十二月三十一日	8,086	(276)	7,810

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，目標集團未動用之稅務虧損分別約為港幣9,321,000元、港幣7,273,000元及港幣1,671,000元，可用作抵銷未來之溢利。已就稅項虧損分別約港幣9,321,000元、港幣7,273,000元及港幣1,671,000元確認遞延稅項資產。所有未動用之稅項虧損可能無限期結轉。

22. 股本

	股份數目	金額 美元
法定股本：		
於二零一五年一月一日、二零一五年 十二月三十一日、二零一六年十二月 三十一日及二零一七年十二月三十一日 — 每股面值1美元之普通股份	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一五年一月一日、二零一五年 十二月三十一日、二零一六年十二月 三十一日及二零一七年十二月三十一日 — 每股面值1美元之普通股份	<u>1</u>	<u>1</u>
		<i>HK\$'000</i>

列示於以下日期之歷史財務資料：

於二零一五年一月一日、二零一五年十二月
三十一日、二零一六年十二月三十一日及
二零一七年十二月三十一日

—

23. 關聯人士交易

除於歷史財務資料其他部分所披露之交易及結餘外，目標集團訂立以下關聯人士交易：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已收一同系附屬公司之租金收入	11,400	15,900	19,344
已付一同系附屬公司之會計費用	<u>120</u>	<u>120</u>	<u>120</u>

主要管理人員之薪酬

主要管理人員為目標公司之董事，目標集團於有關期間概無向目標公司之董事支付任何酬金。

24. 資金風險管理

目標集團管理其資金，以確保目標集團內各實體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。目標集團的整體策略於有關期間維持不變。

目標集團的資本結構由淨債務（包括披露於附註20之銀行貸款扣除現金及現金等值）以及目標公司擁有人應佔權益（包含已發行股本及累計溢利）等組成。

目標公司董事定期檢討其資本架構。作為此檢討之一部分，董事考慮資金成本及與各類資金的相關風險。根據董事的建議，目標集團將透過派發股息及發行新債務及贖回現有債務以平衡其整體資本架構。

25. 財務工具

財務工具類別

	於十二月三十一日		
	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
財務資產			
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值)	<u>24,231</u>	<u>13,116</u>	<u>68,986</u>
財務負債			
按攤銷成本	311,854	293,011	337,097
衍生財務工具	<u>2,347</u>	<u>1,636</u>	<u>315</u>

財務風險管理目標及政策

目標集團主要財務工具包括應收一間同系附屬公司款項、銀行結餘及現金、其他應付款項、應付同系附屬公司款項、衍生財務工具及銀行貸款。

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。

*市場風險**利率風險*

目標集團承受有關支付固定／收取浮動利率掉期之公平值利率風險。目標集團亦承受現金流利率風險，乃主要與目標集團之浮息銀行貸款（該等貸款與香港銀行同業拆息掛鉤）及按現行市場存款利率計息之銀行結餘有關。為保持銀行貸款固定利率及最大限度降低現金流利率風險，目標集團於有需要時將採納浮動轉為固定利率掉期，以管理與以浮動利率計息之銀行貸款有關之現金流利率風險。於有關期間內，目標集團訂立若干利率掉期（浮動轉為固定利率掉期）（附註19）。

目標公司董事認為，目標集團銀行結餘所面對的利率風險並不重大，因為計息銀行結餘只是短期存款。目標集團對利率風險之敏感度乃根據於各報告期末就浮息銀行貸款及支付固定／收取浮動利率掉期承受之利率風險而釐定。分析乃假設於各報告期末的未償還金額於整個年度仍為未償還。假設所有其他變量保持不變，目標集團於各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		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
利率可能合理地發生變化	50點子	50點子	50點子
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度除稅後溢利(減少)增加			
—由於利率上升	(477)	(727)	(1,239)
—由於利率下降	477	727	1,239
	<u>477</u>	<u>727</u>	<u>1,239</u>

信貸風險

倘交易對手未能履行於各報告期末就各類已確認財務資產之責任，則目標集團之最高信貸風險為綜合財務狀況表所列該等資產之賬面值。

目標集團之信貸風險主要歸因及集中於應收一間同系附屬公司之款項。為了盡量降低信貸風險，目標公司之董事已定期檢討其可收回性，以確保已及時採取跟進行動。就此而言，目標公司董事認為餘額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。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，目標集團監控及維持管理層認為本集團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。管理層監控銀行貸款之動用及確保符合貸款承諾。

目標集團於二零一七年十二月三十一日之流動負債淨額為港幣268,785,000元。誠如附註2所述，於考慮到目標集團於二零一七年十二月三十一日之投資物業公平值為港幣511,000,000元後，目標公司董事信納目標集團將能夠獲得充足資金以全面履行於可見未來到期之財務責任。此外，於收購事項完成後，本公司將為目標公司提供財務支持，以讓其能夠應付於可見未來到期之財務責任。

下表詳述目標集團基於協定還款條款的財務負債之合約剩餘到期日。對於非衍生財務負債，此表乃根據目標集團可能需要支付的最早日期之財務負債未貼現現金流編製。特別是，含按要求償還條款之銀行貸款計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。其他非衍生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。

此外，下表詳列目標集團衍生財務工具之流動資金分析。該表乃按淨額計算之衍生財務工具之未貼現合約現金（流入）及流出淨額編製。當應付款項並未固定，所披露款項已參照各報告期末現有收益率曲線所示之預計利率釐定。由於管理層認為合約到期日對理解衍生工具之現金流量之期限至關重要，目標集團衍生財務工具之流動資金分析乃根據合約到期日編製。

	加權平均 按要求或 未貼現 實際利率 百分比	不足一年 港幣千元	現金流總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一五年十二月三十一日				
非衍生財務負債				
其他應付款項	-	7	7	7
應付同系附屬公司款項	-	321	321	321
銀行貸款	1.84	311,526	311,526	311,526
		<u>311,854</u>	<u>311,854</u>	<u>311,854</u>
衍生工具－結算淨額				
利率掉期－流出	-	2,347	2,347	2,347
於二零一六年十二月三十一日				
非衍生財務負債				
其他應付款項	-	22	22	22
應付一間同系附屬公司款項	-	833	833	833
銀行貸款	2.24	292,156	292,156	292,156
		<u>293,011</u>	<u>293,011</u>	<u>293,011</u>
衍生工具－結算淨額				
利率掉期－流出	-	1,636	1,636	1,636
於二零一七年十二月三十一日				
非衍生財務負債				
其他應付款項	-	40	40	40
應付一間同系附屬公司款項	-	1,013	1,013	1,013
銀行貸款	2.79	336,044	336,044	336,044
		<u>337,097</u>	<u>337,097</u>	<u>337,097</u>
衍生工具－結算淨額				
利率掉期－流出	-	315	315	315

上述計入非衍生財務負債浮息工具之金額，將於浮動利率之變動與於各報告期末釐定之估計利率變動有差異時作出變動。

在以上到期分析中，包含須按要求償還條款之銀行貸款乃列入「按要求或不足一年」時間組別。於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，該等銀行貸款之未折現本金總額分別為港幣311,526,000元、港幣292,156,000元及港幣336,044,000元。計及目標集團之財務狀況，目標公司董事並不認為有關銀行會行使其酌情權要求即時還款。目標公司董事相信，根據有關貸款協議所載之預設還款日期，該等銀行貸款將予償還，詳情載於下表：

	加權平均 實際利率 百分比	按要求或 不足一年 港幣千元	1-2年 港幣千元	2-5年 港幣千元	超過5年 港幣千元	未貼現現金流 總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
銀行貸款							
於二零一五年十二月三十一日	1.84	154,347	9,873	30,139	144,833	339,192	311,526
於二零一六年十二月三十一日	2.24	142,873	10,046	30,139	134,787	317,845	292,156
於二零一七年十二月三十一日	2.79	194,546	10,046	30,139	124,741	359,472	336,044

財務工具之公平值計量

本附註提供有關目標集團多項財務資產及財務負債公平值之釐定方式。

目標集團部分財務工具就財務報告而言按公平值計量。於估計公平值時，目標集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第一級輸入變數之情況下，目標集團委聘第三方合資格估值師進行估值。

按經常性基準以公平值計量之目標集團財務負債之公平值

目標集團部分財務負債於各報告期末按公平值計量。下表闡述有關釐定該等財務負債公平值之方法（尤其是所用之估值技術及輸入變數）之資料。

財務負債	於十二月三十一日之公平值			公平值層級	估值方法及主要輸入變數
	二零一五年	二零一六年	二零一七年		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
分類為衍生財務工具之 利率掉期合約	2,347	1,636	315	第二級	貼現現金流。根據遠期利率（於各報告期末可觀察的收益率曲線）及已訂約的利率來估計未來現金流，並採用一個能夠反映各對手信貸風險的比率將之貼現。

於有關期間內，公平值層級內概無不同層級之間轉撥。

並非按經常性基準以公平值計量之財務資產及財務負債之公平值

財務資產及財務負債之公平值（不包括衍生財務工具）已根據公認定價模式按貼現現金流分析釐定。

目標公司董事認為，於歷史財務資料內按攤銷成本記錄之財務資產及財務負債（不包括衍生財務工具）的賬面值與其公平值相若。

26. 融資業務產生之負債變動

下表詳列目標集團融資業務產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資業務產生之負債乃指其現金流或未來現金流於目標集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生之現金流之負債。

	應付同系 附屬公司款項 港幣千元 (附註18)	銀行貸款 港幣千元 (附註20)	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	180	319,122	319,302
融資現金流 (附註)	<u>141</u>	<u>(7,596)</u>	<u>(7,455)</u>
於二零一五年十二月三十一日	321	311,526	311,847
融資現金流 (附註)	<u>512</u>	<u>(19,370)</u>	<u>(18,858)</u>
於二零一六年十二月三十一日	833	292,156	292,989
融資現金流 (附註)	<u>180</u>	<u>43,888</u>	<u>44,068</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u><u>1,013</u></u>	<u><u>336,044</u></u>	<u><u>337,057</u></u>

附註：融資現金流指新增銀行貸款、償還銀行貸款及同系附屬公司墊款及向同系附屬公司還款。

27. 附屬公司詳情

於本報告日期，目標公司於以下附屬公司直接擁有股權：

附屬公司名稱	註冊成立 地點及日期	營業地點	已發行及 繳足股本	目標集團應佔股本權益於 十二月三十一日				主要業務
				二零一五年	二零一六年	二零一七年	本報告日期	
朝陽置業有限公司	香港 二零一零年 二月二十三日	香港	港幣1元	100%	100%	100%	100%	物業投資

附註：附屬公司已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。附屬公司截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製並根據曾和賢會計師行（於香港註冊之執業會計師）審核。截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無附屬公司之法定財務報表發出，此乃由於財務報表尚未到期。

28. 其後財務報表

目標集團、目標公司或其附屬公司概無就二零一七年十二月三十一日及截至本報告日期後任何期間編製經審核財務報表。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表編製基準

以下為本公司董事（「董事」）編製之經擴大集團（即本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）及Richway Group Holdings Limited（「目標公司」）及其附屬公司（統稱為「目標集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），以說明收購目標公司全部已發行及繳足股本及股東貸款（「收購事項」）的影響，猶如收購事項於二零一七年九月三十日已完成。收購事項之詳情載於本通函所載「董事會函件」一節。

未經審核備考財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，以說明根據本集團與目標公司之權益擁有人訂立之日期為二零一八年三月二日之買賣協議（「買賣協議」）條款進行之收購事項之影響。

未經審核備考資產負債表乃根據(i)本集團於二零一七年九月三十日之未經審核財務狀況表（摘錄自本集團已刊發之截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告）之資料；(ii)目標集團於二零一七年十二月三十一日之相關財務資料（摘錄自本通函附錄二所載會計師報告）之資料而編製，並已作出(i)直接歸屬於收購事項及(ii)有事實支持的與收購事項相關之備考調整，猶如收購事項於二零一七年九月三十日已完成。未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定因素編製。因此，由於其假設性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於二零一七年九月三十日或任何未來日子在收購事項已完成後之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團已刊發之截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告所載本集團及經擴大集團過往財務資料、本通函附錄二所載目標集團之會計師報告及載入通函其他部分之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團於 二零一七年 九月 三十日 港幣千元 (附註1)	目標集團於 二零一七年 十二月 三十一日 港幣千元 (附註2)	備考調整			經擴大集團 未經審核 備考總額 港幣千元
			港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	
非流動資產						
投資物業	2,943,530	511,000				3,454,530
物業、廠房及設備	524,659	369				525,028
預付租賃款項	5,603	-				5,603
聯營公司之權益	6,982	-				6,982
合營企業之權益	474,298	-				474,298
遞延稅項資產	492	-				492
其他資產	35,000	-				35,000
	<u>3,990,564</u>	<u>511,369</u>				<u>4,501,933</u>
流動資產						
發展中之待售物業	315,600	-				315,600
持作待售物業	33,188	-				33,188
存貨	14,087	-				14,087
應收合約工程款項	74,642	-				74,642
應收進度款項	52,195	-				52,195
應收保固金	288,548	-				288,548
應收款項、按金及預付款項	148,665	246				148,911
預付租賃款項	202	-				202
應收一間合營企業款項	17	-				17
應收一間同系附屬公司款項	-	68,783	(68,783)			-
持作買賣之投資	416	-				416
應收稅項	2,254	-				2,254
已抵押銀行存款	139,263	-				139,263
銀行結餘及現金	700,522	203		(506,184)	(8,000)	186,541
	<u>1,769,599</u>	<u>69,232</u>	<u>(68,783)</u>	<u>(506,184)</u>	<u>(8,000)</u>	<u>1,255,864</u>

	備考調整					經擴大集團 未經審核 備考總額 港幣千元
	本集團於 二零一七年 九月 三十日 港幣千元 (附註1)	目標集團於 二零一七年 十二月 三十一日 港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	
流動負債						
應付合約工程款項	468,838	-				468,838
應付款項及其他應付款項	695,583	645				696,228
應付同系附屬公司款項	-	1,013		(1,013)		-
衍生財務工具	-	315		(315)		-
應付稅項	31,346	-				31,346
銀行及其他貸款						
—於一年內應付款項	1,385,865	336,044	(68,783)	(267,261)		1,385,865
	2,581,632	338,017	(68,783)	(268,589)	-	2,582,277
流動負債淨值	(812,033)	(268,785)	-	(237,595)	(8,000)	(1,326,413)
總資產減流動負債	3,178,531	242,584	-	(237,595)	(8,000)	3,175,520
非流動負債						
遞延稅項負債	12,459	7,810	-	-	-	20,269
	3,166,072	234,774	-	(237,595)	(8,000)	3,155,251

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註：

1. 本集團於二零一七年九月三十日之財務資料摘錄自本集團已刊發截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告。
2. 目標集團於二零一七年十二月三十一日之財務資料摘錄自本通函附錄二所載目標集團根據本集團之會計政策編製之截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度之歷史財務資料。
3. 根據買賣協議，目標公司之應收一間同系附屬公司款項為港幣68,783,000元應於完成日期前由同系附屬公司償付。其將用作償付於完成日期前目標集團之部分銀行貸款港幣68,783,000元。
4. 於二零一八年三月二日，本公司之間接全資附屬公司亮佑有限公司與S. Sundar and Sons Limited及Hind Hotels and Properties Limited訂立買賣協議，內容有關以現金代價港幣506,380,000元（可上調及下調）收購目標公司之全部已發行及繳足股本及股東貸款。根據買賣協議，代價可就目標集團於完成日期之流動資產（不包括遞延稅項資產、物業、傢私及電器及應收控股公司及同系附屬公司款項）（「流動資產」）減流動負債（不包括股東貸款、銀行貸款及遞延稅項負債）（「流動負

債」)之差額上調,惟最高限額為港幣20,000,000元。由於目標集團於完成日期之流動資產減流動負債不足,代價應向下調整。因此,就未經審核備考財務資料而言,代價約港幣506,184,000元,包括(i)現金代價港幣506,380,000元及(ii)下調目標集團於二零一七年十二月三十一日之流動資產減流動負債約港幣196,000元。

假設備考現金代價約港幣506,184,000元將由本集團之銀行結餘及現金約港幣506,184,000元支付,原因為本公司董事預期收購事項將由本集團之內部財務資源撥付資金。

目標集團之應付同系附屬公司款項港幣1,013,000元將由同系附屬公司豁免或由S. Sundar and Sons Limited根據買賣協議於完成時或之後償還/結算。此外,餘下銀行貸款港幣267,261,000元(於上文附註3所載目標集團作出部分償付後)將獲悉數解除及償還,而目標集團與一間銀行就衍生財務公司訂立之主協議將終止。衍生金融工具之賬面值港幣315,000元將應根據買賣協議於完成日期解除。因此,該等金額於備考調整內撤銷。

根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),由於本公司擬議收購之目標集團並不構成一項業務,因此收購目標集團已入賬列作收購資產及負債。

本集團應付之實際現金代價及淨資產之實際購買成本分配仍有待變更並將於完成日期釐定且可能與上文未經審核備考財務資料中所披露之金額有重大差異。

5. 該調整指直接與收購事項有關之收購相關成本(包括法律顧問、財務顧問、申報會計師、物業估值師之專業費用、代理佣金及其他開支)約港幣8,000,000元。
6. 概無作出調整以反映於二零一七年九月三十日之後訂立之本集團任何交易結果或其他交易。

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

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

致興勝創建控股有限公司列位董事

緒言

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」)的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告,僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一七年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註,均載於 貴公司於二零一八年三月二十七日刊發之通函(「通函」)第III-1至第III-4頁內。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第III-1至第III-4頁。

未經審核備考財務資料由董事編製,以說明收購Richway Group Holdings Limited全部已發行及繳足股本及相關股東貸款對 貴集團於二零一七年九月三十日的財務狀況造成的影響,猶如交易事項於二零一七年九月三十日已發生。在此過程中,董事從 貴集團截至二零一七年九月三十日止六個月之財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料,而該財務報表已公佈審閱報告。

董事對未經審核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（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之規定，有關規定乃基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律和監管要求之成文政策及程序。

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，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核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段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核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未經審核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，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函中，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，吾等不對二零一七年九月三十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。

就未經審核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未經審核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
- 未經審核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、與編製未經審核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。

本委聘亦包括評估未經審核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) 未經審核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)條所披露的未經審核備考財務資料而言，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

二零一八年三月二十七日

目標集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度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集團之財務資料對目標集團進行的討論與分析。

業務概覽

目標公司為一間投資控股公司，其唯一目的為持有香港特定目的公司全部已發行股份之合法及實益權益。香港特定目的公司為一間物業持有公司，其唯一目的為持有位於香港荷李活道222號之物業100%之合法及實益權益。

收入

目標集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度之收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 港幣千元 (經審核)	二零一六年 港幣千元 (經審核)	二零一七年 港幣千元 (經審核)
租金收入	11,400	15,900	19,344

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，目標集團之收入由二零一五年的港幣11,400,000元增加至二零一七年的港幣19,344,000元。收入大幅增加主要由於市場租金增加所致。

投資物業之公平值增加

每個報告期末，目標集團根據獨立專業估值師進行之估值按公平值呈列投資物業。

直接成本

目標集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之直接成本分別為港幣98,000元、港幣115,000元及港幣95,000元，主要包括保險及維修保養開支。

行政開支

目標集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之行政開支分別為港幣489,000元、港幣275,000元及港幣290,000元，主要包括會計費用、法律及專業費用及折舊。

財務費用

財務費用指截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度應付一間銀行之利息支出，分別為港幣5,830,000元、港幣5,659,000元及港幣5,842,000元。

流動資金及財務資源

目標集團利用來自其集團公司之初始融資、銀行貸款以及來自營運業務內部產生之現金流為其營運提供資金。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團之流動負債淨額分別為港幣290,316,000元、港幣281,727,000元及港幣268,785,000元。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之大量流動負債淨額主要由於銀行貸款所致。

資本結構

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，銀行貸款為有抵押、須按要求償還及計息，分別為港幣311,526,000元、港幣292,156,000元及港幣336,044,000元，分別按市場年利率介乎香港銀行同業拆息加0.95%至香港銀行同業拆息加2.5%、香港銀行同業拆息加0.95%至香港銀行同業拆息加2.35%及香港銀行同業拆息加0.95%至香港銀行同業拆息加2.35%計息。

資產負債比率

目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之資產負債比率（即總負債除以總資產）分別約為64.8%、61.5%及59.6%。

外匯風險

目標集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度進行之業務乃以港幣計值。因此，管理層認為目標集團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

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團並無資本承擔。

資產抵押

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團已抵押其投資物業，為其銀行融資進行擔保。目標集團已動用銀行融資並向目標集團之同系附屬公司提供無息貸款，用作一般營運資金。

或然負債

目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日並無任何或然負債。

重大投資、收購或出售

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度，目標集團並未收購或出售任何附屬公司或聯屬公司。於相關期間內，目標集團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

目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日並無任何僱員。

以下為獨立估值師就其對該物業於二零一七年十二月三十一日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估價及諮詢服務部
公司執照編碼：C-006052

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲提述閣下指示吾等對興勝創建控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)將予收購位於香港之物業(「該物業」)之市值進行評估，以就該物業之可能交易刊發公開通函。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等有關該物業於二零一七年十二月三十一日(「估值日期」)之估值意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈自二零一七年十二月三十日起生效之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，並參考國際估值準則委員會頒佈自二零一七年七月一日起生效之國際估值準則(二零一七年版)及香港聯合交易所有限公司刊發之主板證券上市規則第5章所載之規定編製。

估值基準

吾等之估值乃以該物業於估值日期之市值為基準。市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設業主將該物業於公開市場出售，而並無得益於將影響其價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何類似安排。

吾等進行估值時，並無計入該物業之任何押記、按揭或所欠款項撥備，亦無計入出售時可能產生之任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等之估值假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於該物業乃根據長期租賃權益持有，吾等已假設業主於土地年期屆滿前之整個期間內有權自由及不間斷地使用該物業。

吾等已假設 貴集團送交予吾等之文件及／或正式圖則所示之面積均屬正確。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等概無進行實地量度。

估值方法

吾等採用收益法釐定該物業之市價。該估值方法乃透過將潛在收入轉為單一市場資本值提供價值指示。

實地調查

吾等曾視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並未對任何服務進行測試。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料及文件，尤其是（但不限於）該物業識別、佔用情況及所有其他有關事項。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真確性及準確性。吾等亦獲 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

業權調查

吾等已向香港土地註冊處進行查詢及相關查冊。然而，吾等並無審查正本或核實送呈予吾等之副本上可能未有顯示之任何修訂。所有文件僅作參考用途。

貨幣

除另有說明者外，本報告所述之所有金額均以港幣（「港幣」）計值。

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

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

代表

高力國際物業顧問（香港）有限公司

張翹楚

BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MISC M HKSI MCIREA

中國註冊房地產估價師

亞洲區估值及諮詢服務部

副常務董事

謹啟

二零一八年三月二十七日

附註：

張翹楚持有工商管理碩士學位，而彼為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產估值界擁有逾20年經驗。彼於香港、澳門、台灣、南韓、中國內地、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有估值經驗。彼為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、商場管理學會會員及香港證券及投資學會會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估價師。彼名列「就註冊成立之公司進行估值或就上市事項及有關收購及合併之通函及估值提供參考之物業估值師名單」內，並為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師。

估值證書

貴集團將於香港收購之投資物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年
			十二月三十一日 之市值 港幣
香港荷李活道222號之Ovolo 地段編號： 內地段699號之A 段及剩餘部份	<p>該物業為一幢位於上環名為Ovolo上環之25層高服務式住宅大廈。根據佔用許可證第H21/95號，該物業於一九九五年前後竣工。</p> <p>根據該物業之獲批建築圖則，該物業之總建築面積約為27,414.05平方呎。</p> <p>目標地段乃根據政府租賃持有，年期自一八六一年六月二十五日起計為999年。</p>	<p>根據 貴集團提供之資料，於估值日期，該物業已租賃予Hind Hotels and Properties Limited或其關連公司Ovolo Group Limited，每月租金收入約為港幣1,612,000元（包括地租及差餉，惟不包括作為服務式住宅之經營管理費用）。</p>	<p>511,000,000 (伍億壹仟壹百萬)</p>

附註：

1. 該物業由張翹楚 (MHKIS FRICS RPS(GP) MISCM MHKSI MCIREA 中國註冊房地產估價師) 於二零一八年二月二十八日視察。
2. 該物業之估值由張杰雄 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 及張翹楚 (MHKIS FRICS RPS(GP) MISCM MHKSI MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零一八年二月二十一日之土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
登記業主：	朝陽置業有限公司，透過日期為二零一零年五月十八日之轉讓契擁有，註冊編號第10060403070204號
地租：	每年港幣21.42元（就內地段699號而言）
主要產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> • 日期為一九九五年三月二十二日之佔用許可證第H21/95號，註冊編號第UB6252025號 • 日期為一九九五年四月二十五日以Wellgan Nominee Limited（「管理公司」）為受益人之大廈公契及管理協議，註冊編號第UB6290238號 • 日期為一九九五年七月二十六日以Crown為受益人之Plan Re Sec.B of IL 699土地交還契據，註冊編號第UB6363415號 • 日期為二零一零年五月十八日以大新銀行有限公司為受益人之按揭，註冊編號第10060403070219號 • 日期為二零一零年五月十八日以大新銀行有限公司為受益人之租金轉讓書，註冊編號第10060403070227號 • 日期為二零一零年七月十三日、二零一一年一月六日及二零一一年五月六日之更改樓宇名稱備忘錄，註冊編號分別為第10071902880366、11010703180049及11051702970168號

4. 該物業位於內地段699號之A段及剩餘部份，並根據政府租賃持有。主要狀況概述如下：

項目	詳情
年期：	999年
地盤面積：	約2,430平方呎
用途：	該地段未經事先許可前不可進行或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、甜點麵包、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務。

5. 根據於二零一七年十二月十五日依法公佈之西營盤及上環分區計劃大綱圖批文第S/H3/31號，該物業被劃作「住宅（甲類）8」。

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) 於本公司股份之好倉

姓名	身份	所持普通股 數目	所持普通股 總數	佔已發行 股本概約 百分比 (附註6)
查懋聲	實益擁有人	10,974,925		
	受控法團之權益	15,689,502 (附註1)		
	酌情信託之受益人	531,981,820 (附註2)	558,646,247	53.39%
查懋德	酌情信託之受益人	539,500,961 (附註2)	539,500,961	51.56%

姓名	身份	所持普通股 數目	所持普通股 總數	佔已發行 股本概約 百分比 (附註6)
王世濤	實益擁有人	15,136,157		
	受控法團之權益 (附註3)	4,270,975		
	配偶權益 (附註4)	5,485,487	24,892,619	2.37%
戴世豪	實益擁有人	6,057,721	6,057,721	0.57%
老啟昌	實益擁有人	3,215,137		
	配偶權益 (附註5)	2,000,422	5,215,559	0.49%
陳伯佐	實益擁有人	757,100	757,100	0.07%
劉子耀	實益擁有人	2,101,950	2,101,950	0.20%
孫大倫	實益擁有人	1,005,000	1,005,000	0.09%

附註：

- (1) 該等股份由Accomplished Investments Limited及Kola Heights Limited持有，而該等公司乃由查懋聲先生全資擁有。
- (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若干不同酌情信託之酌情受益人組別其中之成員。
- (3) 王世濤先生在本公司之公司權益是透過他擁有50%股本的世濤投資有限公司持有，該公司擁有本公司4,270,975股股份。
- (4) 該等股份由王世濤先生之配偶王雷國慧女士持有。
- (5) 該等股份由老啟昌先生之配偶李桂蓮女士持有。
- (6) 百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,046,176,651股股份）計算。

(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

姓名	授出日期	每股行使價	行使期	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 (附註)
查懋聲	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	10,385,000	0.99%
查懋德	二零一四年 十一月二十六日	港幣0.96元	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	3,785,500	0.36%
	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	5,192,000	0.49%
王世濤	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	10,385,000	0.99%
戴世豪	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	5,192,000	0.49%
老啟昌	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	1,332,000	0.12%
陳伯佐	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	1,038,000	0.09%
劉子耀	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	830,000	0.07%
孫大倫	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	1,038,000	0.09%

附註：

百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,046,176,651股股份）計算。

(iii) 根據本公司於二零一六年七月二十八日採納之股份獎勵計劃授予董事之獎勵股份

姓名	授出日期	歸屬日期	獎勵股份數目	佔已發行股本概約百分比 (附註)
查懋聲	二零一七年 三月十日	二零一八年 六月三十日	5,178,000	0.49%
查懋德	二零一七年 三月十日	二零一八年 六月三十日	5,178,000	0.49%
王世濤	二零一七年 三月十日	二零一八年 六月三十日	12,274,000	1.17%
戴世豪	二零一七年 三月十日	二零一八年 六月三十日	6,136,000	0.58%
老啟昌	二零一七年 三月十日	二零一八年 六月三十日	2,209,000	0.21%
陳伯佐	二零一七年 三月十日	二零一八年 六月三十日	1,035,000	0.09%
劉子耀	二零一七年 三月十日	二零一八年 六月三十日	828,000	0.07%
孫大倫	二零一七年 三月十日	二零一八年 六月三十日	1,035,000	0.09%

附註：

百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,046,176,651股股份）計算。

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）：

於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	所持 普通股數目	佔已發行 股本概約 百分比 (附註4)
CCM Trust (Cayman) Limited (「CCM Trust」) (附註1)	信託人 受控法團之權益	487,702,041	46.61%
名力集團控股有限公司 (「名力」) (附註2)	實益擁有人 受控法團之權益	104,243,301	9.96%
CCM Capital Corporation (「CCM Capital」) (附註2)	實益擁有人	78,866,272	7.53%
LBJ Regents Limited (「LBJ」) (附註3)	信託人 受控法團之權益	67,829,571	6.48%

附註：

- (1) 此等股份權益包括由CCM Trust直接持有之383,458,740股股份及透過名力及其全資附屬公司間接持有之104,243,301股股份。CCM Trust於名力擁有87.5%權益。CCM Trust以信託人身份為若干不同酌情信託持有383,458,740股股份，該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括董事查懋聲先生及查懋德先生）。查懋聲先生亦是CCM Trust之董事。

- (2) 此等股份權益包括由名力直接持有之3,732,928股股份及透過CCM Capital及Mingly Asia Capital Limited分別間接持有之78,866,272股股份及21,644,101股股份。CCM Capital及Mingly Asia Capital Limited為名力之直接全資附屬公司。查懋聲先生亦是名力之執行主席及CCM Capital之董事，而查懋德先生為名力及CCM Capital之董事。
- (3) 此等股份權益包括由LBJ直接持有之61,022,931股股份及透過其全資附屬公司Bie Ju Enterprises Limited間接持有之6,806,640股股份。LBJ以信託人身份為若干不同酌情信託持有61,022,931股股份，該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括董事查懋聲先生及查懋德先生）。查懋聲先生及查懋德先生亦是LBJ之董事。
- (4) 百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,046,176,651股股份）計算。

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. 董事之服務合約

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。

4. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於經擴大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。

於最後實際可行日期，概無董事於對經擴大集團業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 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1)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註2)
查懋聲	香港興業國際集團有限公司 (「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」)	新世界發展之獨立非執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
	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)有限公司之獨立非執行董事	(a) 物業投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
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」)	陸海通之執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務

附註：

- (1) 非執行董事查懋聲先生及查懋德先生及獨立非執行董事陳伯佐先生，均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。
- (2) 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作出。

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。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大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。

7. 專家及同意書

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
德勤•關黃陳方會計師行	香港執業會計師
高力國際物業顧問(香港) 有限公司	獨立專業物業估值師

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) 自二零一七年三月三十一日（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，於經擴大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及載入其函件及引述其名稱（以本通函所示之格式及內容）發出同意書且迄今並無撤回該同意書。

8. 重大合約

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

- (a) 敬德有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「敬德」）（作為買方）與黎樹枝先生（作為賣方）於二零一六年六月十日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能收購Befit Limited（「Befit」）之全部股本權益及股東貸款，初步代價為港幣150,000,000元（「Befit收購事項」）。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年六月十日之公告；
- (b) 興偉有限公司（本公司之全資附屬公司）（作為賣方）與世紀豪廷有限公司（作為買方）於二零一六年七月五日訂立之買賣協議，內容有關出售位於香港新界沙田源順圍5至7號沙田工業中心B座5樓16號工作間之物業，代價為港幣9,172,800元。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年七月五日之公告；
- (c) 敬德（作為買方）與黎樹枝先生（作為賣方）於二零一六年八月八日訂立之買賣協議，內容有關上文(a)段所述之Befit收購事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年八月八日之公告；
- (d) 銀濤國際有限公司（本公司之全資附屬公司）（「銀濤」）（作為認購方）、338 Apartment Member (BVI) L.P.（「338 Apartment Member」），（作為賣方）及338 Apartment Holdings (BVI) Limited（「338 Apartment Holdings」）（作為「該目標」）於二零一六年十月十九日訂立之認購協議，內容有關認購80股338 Apartment Holdings股份，代價為80美元（相當於約港幣624元）。有關認購之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；
- (e) 338 Apartment Member、銀濤及338 Apartment Holdings於二零一六年十月十九日訂立之貸款轉讓，據此，338 Apartment Member已向銀濤轉讓銷售貸款，代價為港幣25,407,152元。有關貸款轉讓之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；
- (f) 338 Apartment Member、銀濤及338 Apartment Holdings已就管治彼等作為338 Apartment (BVI) Limited（「338 Apartment BVI」）之股東之關係於二零一六年十月十九日訂立之股東契約，內容有關管理一處物業之翻新、管理、市場推廣及租賃。有關股東契約之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；

- (g) 338 Apartment Member、銀濤及338 Apartment Holdings於二零一六年十月十九日訂立之股東貸款協議，據此，338 Apartment Member及銀濤向338 Apartment Holdings已墊付並須繼續墊付股東貸款。有關股東貸款協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；
- (h) Hanison Construction Holdings (BVI) Limited (本公司之全資附屬公司) (「**Hanison BVI**」) 於二零一六年十月十九日簽立以五間有限合夥企業(彼等均為338 Apartment Member之聯屬人士) 為受益人之反彌償保證，據此，Hanison BVI將須應要求即時就該五間有限合夥企業於為338 Apartment BVI的還息責任提供若干公司承擔項下責任之40%作出彌償，惟責任上限為港幣62,000,000元。有關反彌償保證之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月十九日之公告；
- (i) 萃業有限公司(本公司之間接全資附屬公司) (「**萃業**」) (作為買方)、S. Sundar and Sons Limited (「**S.Sundar**」)、Baffin Investments Limited (「**Baffin**」)、昌越有限公司(「**昌越**」)、Agile Industries Limited (「**Agile Industries**」) 及Jamp (Overseas) Investments Limited (「**Jamp (Overseas)**」) (作為賣方) 以及Hind Hotels and Properties Limited (「**Hind Hotels**」) (作為S. Sundar之擔保人) 於二零一六年十一月十一日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能收購(i) Honour Tower Holdings Limited (「**Honour Tower**」) 之全部股本權益及股東貸款及(ii) Reliable Worldwide Limited (「**Reliable Worldwide**」) 之全部股本權益及股東貸款，總代價為港幣341,380,001元 (「**Honour Tower及Reliable Worldwide收購事項**」)。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十一月十一日之公告；
- (j) Hanison BVI (作為賣方) 與Profit Gainer Holdings Limited (「**Profit Gainer**」) (作為買方) 於二零一六年十二月十四日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能出售先滿發展有限公司(「**先滿**」) 之全部股本權益，初步代價為港幣250,000,000元，惟可就先滿之流動資產／負債淨額上調或下調 (「**先滿出售事項**」)。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十二月十四日之公告；

- (k) 萃業（作為買方）與S. Sundar、Baffin、昌越、Agile Industries及Jamp (Overseas)（作為賣方）以及Hind Hotels（作為S. Sundar之擔保人）於二零一六年十二月二十八日訂立之買賣協議，內容有關上文(i)段所述之Honour Tower及Reliable Worldwide收購事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日之公告；
- (l) Hanison BVI（作為賣方）、駿生有限公司（作為Hanison BVI之擔保人）、Profit Gainer（作為買方）及先滿於二零一七年二月八日訂立之買賣協議，內容有關上文(j)段所述之先滿出售事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年二月八日之公告；
- (m) Pagson Development Limited（「Pagson」）、尊得環球有限公司（「尊得」）（本公司之間接全資附屬公司）（作為股東）及一名獨立第三方合營夥伴（作為股東）於二零一七年二月二十五日訂立之股東契約，內容有關成立Pagson 及管理Pagson 及其附屬公司之條款。有關股東契約之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十五日之公告；
- (n) 雄傑投資有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「雄傑」）（作為買方）、一名公司賣方及一名公司擔保人於二零一七年五月十七日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能收購Waller Holdings Limited之全部已發行及繳足股本及相關股東貸款（「WHL收購事項」），總代價為港幣145,370,000元。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年五月十七日之公告；
- (o) 東傑環球有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「東傑」）（作為買方）、一名公司賣方及一名公司擔保人於二零一七年五月十七日訂立之諒解備忘錄，內容有關可能收購忠日有限公司之全部已發行及繳足股本及相關股東貸款（「忠日收購事項」），總代價為港幣149,700,000元。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年五月十七日之公告；

- (p) 傑建發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「傑建」)(作為買方)、兩名公司賣方及兩名擔保人於二零一七年六月一日訂立之諒解備忘錄,內容有關可能收購Ultimate Elite Investments Limited之全部股本權益及股東貸款,總代價為港幣148,730,000元(「UEIL收購事項」)。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月一日之公告;
- (q) 葉潤枝、葉廣枝及葉麗嫦(Yip(或Ip) Lee(或Li) Yu Yee(亦名Li(或Lee) Yu Yee)(已故)之遺囑執行人)(作為賣方)向昇興有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)於二零一七年六月二十日發出之接納函件,內容有關以購買價港幣166,380,000元收購一處物業。有關接納函件之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十日之公告;
- (r) 雄傑(作為買方)、一名公司賣方及一名公司擔保人於二零一七年七月十三日訂立之買賣協議,內容有關上文(n)段所述之WHL收購事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年七月十三日之公告;
- (s) 東傑(作為買方)、一名公司賣方及一名公司擔保人於二零一七年七月十三日訂立之買賣協議,內容有關上文(o)段所述之忠日收購事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年七月十三日之公告;
- (t) 傑建(作為買方)、兩名公司賣方、兩名公司擔保人及Vision Smart Limited於二零一七年七月三十一日訂立之買賣協議,內容有關上文(p)段所述之UEIL收購事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年七月三十一日之公告;
- (u) 尊得(作為賣方之一)、Starion II Cayman Limited(「Starion II」)(作為賣方之一)及力潤投資有限公司(「力潤」)(作為買方)於二零一七年十二月二十三日訂立之臨時買賣協議,內容有關以總代價港幣1,038,000,000元出售於尊得之全部權益及股本以及相關股東貸款(「尊得出售事項」)。有關臨時買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十三日之公告;

- (v) 諒解備忘錄；
- (w) 尊得（作為賣方之一）、Starion II（作為賣方之一）及力潤（作為買方）於二零一八年二月一日訂立之買賣協議，內容有關上文(u)段所述之尊得出售事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月一日之公告；
- (x) Hanison BVI（作為賣方）與Hilux II Cayman Ltd（作為買方）於二零一八年二月二十一日訂立之買賣協議，內容有關出售騰傑企業有限公司之50%已發行股本及相關股東貸款。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月二十一日之公告；及
- (y) 買賣協議。

9. 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石門安群街3號京瑞廣場一期22樓。
- (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) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

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) 本通函附錄二所載之目標集團會計師報告；
- (d) 本通函附錄三所載之經擴大集團未經審核備考財務資料；
- (e) 本通函附錄五所載之物業估值報告全文；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段中所指的書面同意書；
- (g) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七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) 本公司刊發日期為二零一八年三月二十七日之通函，內容有關Pagson出售事項；
- (j) 本公司刊發日期為二零一八年三月二十七日之通函，內容有關騰傑出售事項；及
- (j) 本通函。