

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有王氏國際集團有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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。

---



**WONG'S INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**王氏國際集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：99)

主要交易

終止合營企業及視作收購事項

---

董事會函件載列於本通函第4至11頁。

二零一六年十月二十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	12
附錄二 — BOLLARDBAY之財務資料 .....	16
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	42
附錄四 — 該物業之估值報告 .....	50
附錄五 — 計算平衡款項 .....	57
附錄六 — 一般資料.....	59

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「Bollardbay」	指	Bollardbay Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為UIL與Data Giant於該交易完成前成立之合營公司(UIL佔35.7%及Data Giant佔64.3%)
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「緊密聯繫組合」	指	緊密聯繫之股東組合，包括王忠秣先生、王忠樁先生、王華湘父子有限公司、Salop Investment Limited及Levy Investment Limited，於二零一六年九月二十日合共持有277,424,800股股份(佔本公司已發行股本約57.97%)
「本公司」	指	王氏國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：99)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「Data Giant」	指	Data Giant Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為新鴻基地產之全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「易偉」	指	易偉有限公司，於香港註冊成立之公司，為Bollardbay之全資附屬公司
「易偉銀行貸款」	指	商業銀行貸款港幣680,000,000元，已由易偉於該交易完成時提取以撥付向Data Giant償還部分應收Bollardbay之股東貸款
「經擴大集團」	指	經該交易擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司之統稱

---

## 釋 義

---

「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「觀塘內地段173號」	指	一幅位於香港九龍觀塘偉業街181號之土地，其於香港土地註冊處登記為觀塘內地段173號，地盤面積約為25,750平方呎
「觀塘內地段759號」	指	一幅位於香港九龍觀塘偉業街180號之土地，其於香港土地註冊處登記為觀塘內地段759號，地盤面積約為39,935平方呎
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十月二十一日，即本通函付印前就確定其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
「該項目」	指	發展觀塘內地段173號
「購回」	指	Bollardbay購回Data Giant所持64.3%股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份
「股東」	指	本公司股東
「新鴻基地產」	指	新鴻基地產發展有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：16)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Talent Chain」	指	Talent Chain Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為UIL與Data Giant就發展觀塘內地段759號而成立之合營公司(UIL佔35.7%及Data Giant佔64.3%)
「目標集團」	指	Bollardbay及其附屬公司易偉

---

## 釋 義

---

「該交易」	指	Bollardbay及易偉成為本公司全資附屬公司之交易，就本集團成員公司而言，僅包括支付平衡款項及本公司及王氏電子就支持易偉銀行貸款作出之擔保
「UIL」	指	Ubiquitous International Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「王氏電子」	指	王氏電子有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「王氏家族」	指	包括(1)王忠樞先生；(2)王忠桐先生；(3)王忠挺先生；(4)王忠秣先生；(5)王忠椒女士；及(6)王忠恩女士的王氏家族成員。彼等皆為兄弟姊妹。



**WONG'S INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**王氏國際集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：99)

**執行董事：**

王忠秣先生

(主席兼行政總裁)

王賢敏女士

陳子華先生

溫民強先生

熊永順先生

**獨立非執行董事：**

李家祥博士，*GBS*，*OBE*，*太平紳士*

楊孫西博士，*GBM*，*太平紳士*

葉天養先生，*太平紳士*

張志超先生

**註冊辦事處：**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

**香港主要辦事處：**

香港

九龍觀塘

偉業街108號

絲寶國際大廈17樓

敬啟者：

**主要交易**

**終止合營企業及視作收購事項**

**緒言**

於二零一六年九月二十日，董事會宣佈UIL與Data Giant以Bollardbay發出獲UIL及Data Giant接納之函件之方式訂立協議(「終止協議」)，以終止Bollardbay之合營安排。根據終止協議，UIL及Data Giant已按彼此於該項目所佔比例(UIL佔35.7%及Data Giant佔64.3%)收取現金或資產。按終止協議，(1) UIL已保留合共11層辦公室樓層，其中8層將按市值保留，3層則按公平磋商釐定之價值保留；及(2)

---

## 董事會函件

---

Data Giant已接收Bollardbay所有現金資產，方式為Bollardbay購回Data Giant持有Bollardbay之全部股份，及償還結欠Data Giant之股東貸款。然而，Data Giant所收現金資產(連同撥付部分應付Data Giant款項之易偉銀行貸款所得款項)僅佔其64.3%權益之一部份，而UIL保留之11層樓層則超出其35.7%權益。因此，此不均之情況已藉UIL向Data Giant支付平衡款項解決。

由於在購回後，Data Giant不再為Bollardbay之股東而UIL已成為Bollardbay之唯一股東，故該交易被視作收購Bollardbay。Bollardbay及易偉成為本公司之全資附屬公司，彼等之業績將納入本集團業績綜合計算。於Bollardbay購回股份後，本集團透過易偉繼續持有One Harbour Square 11層樓層及多個車位(「該物業」)。

根據上市規則第14章，本集團所付平衡款項連同本公司及王氏電子就支持易偉銀行貸款作出之擔保價值構成本公司之主要交易。誠如下文「上市規則對該交易之涵義」一段所述，已自緊密聯繫組合取得股東書面批准，代替舉行本公司股東大會。

本通函旨在向閣下提供(i)該交易之詳情；(ii)有關本集團之財務資料；(iii)有關Bollardbay之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)該物業之估值報告；及(vi)上市規則規定之其他資料。

### 背景

於二零零八年，本公司、新鴻基地產及其各自之附屬公司Data Giant及UIL成立Bollardbay以聯合發展觀塘內地段173號(其後命名為「One Harbour Square」)。觀塘內地段173號為20層高辦公室大廈。觀塘內地段173號於二零一四年一月完成建築工程，並於二零一四年四月推出市面。

本公司(透過UIL)及新鴻基地產(透過Data Giant)分別擁有Bollardbay已發行股本之35.7%及64.3%。Bollardbay擁有易偉全部已發行股本，而易偉則為觀塘內地段173號之實益擁有人。UIL保留11個辦公室樓層作為投資及租賃用途，當中8個樓層已出租，而其他餘下3個辦公室樓層已於租務市場放租。因此，預期全部11個辦公室樓層將於適當時候出租以收取租金收入。

根據上市規則第14章，該項目(包括其項下所有擬進行交易連同觀塘內地段759號之發展項目)構成本公司一項非常重大收購事項，當初已就該項目取得股東批准。

---

## 董事會函件

---

有關成立Bollardbay及易偉以及該項目之詳情載於本公司於二零零八年十月九日刊發之公佈及本公司於二零零八年十一月二十七日刊發之通函。

### 終止合營企業

於二零一六年九月二十日(交易時段後)，UIL與Data Giant訂立終止協議，據此，訂約各方有權按彼此於該項目所佔比例(UIL佔35.7%及Data Giant佔64.3%，即彼等各自之「分佔比例」)攤分Bollardbay之協定資產淨值。

根據終止協議(已於二零一六年九月二十三日正式完成)：

#### 1. UIL:

- 1.1 以易偉名義保留9、10、12、15、16、17、18及19樓，以及3樓40個車位及地下1個重型貨車車位(粗略相當於35.7%權益)，價值按兩名估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)及萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)進行於二零一六年六月八日之估值之平均數釐定。戴德梁行及萊坊參考市場可資比較交易以直接比較法就該8個樓層及41個車位進行估值。戴德梁行及萊坊所進行估值之平均數與本通函附錄四所載由羅馬國際評估有限公司就同一物業進行之估值相若；
- 1.2 另以易偉名義保留6、7及20樓，以及16個車位(均為未售)，價值由訂約各方公平磋商釐定並貼近當時之市價；及
- 1.3 取得Bollardbay及間接地取得易偉全部所有權，並承擔彼等各自之責任(主要涉及發展One Harbour Square、易偉對上述樓層之所有權及出租若干該等樓層)

(統稱為「UIL保留事項」)。

#### 2. Data Giant:

- 2.1 已接收易偉銀行貸款所得款項，有關貸款由易偉提取，讓其透過Bollardbay償還部分應付Data Giant之股東貸款；及



---

## 董事會函件

---

- 2.2 已接收目前代易偉持有之現金，包括該項目所有已售單位之銷售所得款項，有關款項已扣除易偉迄今就發展該項目所產生之若干建築及其他開支以及稅項（「易偉現金款項」）。
3. Data Giant已接收易偉銀行貸款所得款項及易偉現金款項以清償應付Data Giant之所有股東貸款，而Data Giant將其於Bollardbay擁有之全部股份售回Bollardbay（故此令Bollardbay及易偉成為本公司全資附屬公司）。
4. UIL保留事項之價值超出UIL之分佔比例。因此，UIL將就超出部分向Data Giant作出付款（「平衡款項」）。平衡款項初步估計為港幣80,415,012元，此金額已於該交易完成時支付。根據終止協議，平衡款項可於該交易完成後就Bollardbay及易偉於該交易完成前產生之負債淨值之任何變動作出調整。Data Giant及UIL其後同意經調整後之平衡款項應為港幣80,611,798元，UIL應向Data Giant額外支付港幣196,786元。有關計算該交易完成時經調整之平衡款項之進一步詳情載於附錄五。
5. 上述條款須受限於及有待以下條件於二零一六年九月二十三日或之前（或Data Giant及UIL可能協定之其他較後時間及日期）達成後，方告交易完成：
- 5.1 若干物業於該交易完成前透過向Data Giant及UIL按成本港幣3,973,565元作出分派以自合營企業除去。該等物業為觀塘內地段173號地下一個舖位、地下一個輕型貨車車位及觀塘內地段173號天台保留區域B。Data Giant與UIL已按照與前合營企業Bollardbay大致相同之條款成立一間新合營公司（比例為64.3%及35.7%）以持有該等物業，旨在長期保留該等物業作為投資；
- 5.2 就履行終止協議所須一切文件之最終形式達成協議；
- 5.3 本公司取得股東批准（已透過緊密聯繫組合書面批准之方式取得）；及
- 5.4 易偉確認其已安排易偉銀行貸款，而UIL確認其已安排融資支付平衡款項。
6. 上述所有條件已妥為達成，故該交易已於二零一六年九月二十三日完成。

7. 本集團參與該交易之程度僅為就易偉銀行貸款提供擔保及支付平衡款項。易偉銀行貸款為按正常商業條款訂立之一筆港幣680,000,000元之五年期銀行貸款，將由本公司及王氏電子提供擔保。易偉銀行貸款按香港銀行同業折息利率加1.1%計息，並由(1)觀塘內地段173號7個辦公室樓層及57個車位之按揭及(2)7個辦公室樓層及57個車位所收取租金之租金收入轉讓作為抵押。易偉銀行貸款之主要風險為UIL將需於五年內就貸款再融資(貸款於15年期間內攤銷)，並將視乎按揭物業價值及當時市況而定。王氏電子為易偉銀行貸款之擔保人之一，須共同及個別向貸方承擔責任。平衡款項由現有有期貸款未提取部分撥資，該有期貸款按香港銀行同業折息利率加1.58%計息，並由(1)觀塘內地段173號4個辦公室樓層之按揭及(2)截至二零一七年三月止4個辦公室樓層所收取租金之租金收入轉讓作為抵押。

### 終止合營企業之影響

由於在購回後，Data Giant不再為Bollardbay之股東而UIL已成為Bollardbay之唯一股東，故該交易於完成後被視作收購Bollardbay。據此，Bollardbay其後成為本公司之全資附屬公司。Bollardbay透過易偉繼續持有One Harbour Square 11層樓層及多個車位。

進行該交易後，Bollardbay及其附屬公司易偉之賬目(包括資產負債表及收益表)將於本集團賬目綜合入賬。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，董事確認，新鴻基地產及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其任何關連人士之第三方。

### 合營企業之資料

於該交易完成前，Bollardbay並非本公司之附屬公司，故其年結日與本公司年結日不同。

根據本通函附錄二所載Bollardbay之財務資料，其於二零一六年六月三十日之綜合資產淨值約為港幣2,782,900,000元。

## 董事會函件

根據本通函附錄二所載Bollardbay之財務資料，Bollardbay截至二零一六年六月三十日止兩個財政年度之綜合純利(除稅前後)如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	港幣百萬元	港幣百萬元
綜合除稅前溢利	2,286.7	454.1
綜合除稅後溢利	2,070.1	449.3

### 進行該交易之原因及裨益

本公司之策略計劃一直為持有One Harbour Square發展項目已建成單位之權益作為長期投資及租賃用途。該交易讓本集團全面取得易偉所保留樓層及車位之所有權及控制權，令本集團能充分自由進行其策略計劃。

除其持有之35.7%權益外，本公司亦藉此機會收購額外樓層，原因是政府政策為將東九龍發展成中心商業區，本公司對觀塘辦公室物業之未來市場感到樂觀。就此，One Harbour Square為海旁物業，盡佔地理優勢。

董事認為，該交易(包括支付平衡款項及本公司及王氏電子就支持易偉銀行貸款提供擔保)乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### 該交易對本公司之財務影響

於該交易完成後，Bollardbay及易偉成為本公司之全資附屬公司。

### 盈利

該交易完成後，本集團將不再透過權益會計法納入目標集團之財務業績，而終止確認於目標集團之權益將構成於本集團財務報表之出售收益。此外，Bollardbay及易偉之財務業績將納入本集團之業績綜合計算。由於持有One Harbour Square發展項目之已發展單位權益作長期投資及租賃用途乃本公司之策略計劃，故董事認為該交易可於物業價值上升時，透過目標集團之租金收入及銷售目標集團物業所得溢利以擴闊本集團之盈利來源，從而彌補易偉銀行貸款之融資成本。

### 資產與負債

本通函附錄三載有經擴大集團之未經審核備考財務資料，反映在假設於二零一六年六月三十日購回已完成及交易已進行之情況下，該交易對本集團資產及負債之財務影響。根據本通函附錄三所載未經審核備考財務資料，按備考基準計算，該交易將使本集團之總資產由約港幣4,863,500,000元增至約港幣6,044,100,000元，其總負債將由約港幣2,064,500,000元增至約港幣3,046,200,000元。

### 有關本集團之資料

本集團主要從事開發、製造、推廣及分銷電子產品，以及物業投資。UIL為投資控股公司，由本公司全資擁有。

### 有關新鴻基地產之資料

新鴻基地產之主要業務為發展及投資供銷售及租賃之物業。Data Giant為投資控股公司，由新鴻基地產全資擁有。

### 上市規則對該交易之涵義

本集團所付平衡款項連同本公司及王氏電子就支持易偉銀行貸款作出之擔保價值引致上市規則第14.07條項下若干適用百分比率高於25%但低於100%，故該交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之通告、公佈及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，如符合下述條件，則可接納以股東書面批准代替舉行本公司股東大會批准該交易：

- (a) 倘本公司召開股東大會以批准該交易，概無股東須放棄投票；及
- (b) 自合共持有本公司已發行股本(賦予權利出席股東大會及於會上投票)面值50%以上之一名股東或緊密聯繫之股東組合取得書面批准，以批准該交易。

據董事所深知，概無股東於該交易中擁有重大權益，因此，倘本公司就批准該交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票。

## 董事會函件

本公司已自緊密聯繫組合取得日期為二零一六年九月二十日之書面批准，以批准該交易，於書面批准簽署日期，緊密聯繫組合合共持有277,424,800股本公司股份(佔本公司已發行股本約57.97%)。緊密聯繫組合乃由王氏家族成員或王氏家族若干成員所擁有及控制之公司組成。緊密聯繫組合之組成載列如下：

緊密聯繫組合成員	所持股份數目
王忠秣	1,000,000
王忠樁	3,247,829
王華湘父子有限公司	94,052,019
Salop Investment Limited	133,304,740
Levy Investment Limited	45,820,212
<b>總計</b>	<b><u>277,424,800</u></b>

附註：

1. 王忠秣先生為董事會主席、本公司行政總裁兼執行董事。
2. 王忠樁先生為王忠秣先生之胞兄。
3. 王華湘父子有限公司為一間由王氏家族控制之公司。
4. Salop Investment Limited為一間由王忠秣先生全資擁有及控制之公司。
5. Levy Investment Limited為一間由王忠樁先生全資擁有及控制之公司。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

主席兼行政總裁  
王忠秣  
謹啟

二零一六年十月二十六日

## 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十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一六年六月三十日止期間之財務資料披露於下列文件，有關文件已刊發於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.wih.com.hk](http://www.wih.com.hk))：

- 本公司於二零一四年四月二十三日刊發之截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報第54至176頁；
- 本公司於二零一五年四月二十日刊發之截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報第50至180頁；
- 本公司於二零一六年四月二十五日刊發之截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第53至160頁；
- 本公司於二零一六年九月十四日刊發之截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告第1至28頁。

## 債務聲明

於二零一六年八月三十一日(即通函付印前就編製本債務聲明之最後實際可行日期)(「債務日期」)，經擴大集團之借貸如下：

	二零一六年 八月三十一日 港幣千元
<u>本集團</u>	
長期銀行貸款，有抵押(附註(i))	520,000
信託收據銀行貸款，無抵押	301,954
短期銀行貸款，無抵押	148,847
按揭貸款，有抵押(附註(ii))	26,450
	<hr/>
總借貸	997,251
	<hr/> <hr/>
<u>目標集團</u>	
應收Data Giant款項，無抵押	779,430
	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 於債務日期，上述長期銀行貸款由本集團於Talent Chain之全部股權之股份按揭作抵押。
- (ii) 上述按揭貸款由本集團若干土地及樓宇作抵押。

於債務日期營業時間結束時，本集團亦持有尚未償還利率掉期合約，可將利率現金流量由浮動利率改為固定利率。名義本金額於債務日期為港幣26,450,000元。利率掉期分類為衍生金融工具及按其公允價值計量，並於收益表內確認公允價值之任何變動。衍生金融工具於債務日期之賬面值為港幣720,003元。

除已披露者或本文其他部分所披露者，及除正常業務過程中之集團內公司間負債及一般貿易應付賬款外，於債務日期營業時間結束時，經擴大集團概無已發行及尚未償還債務證券，及法定或以其他方式增設但未發行之有期貸款(分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押)、銀行借貸(包括銀行透支及承兌負債(不包括一般貿易票據))或承兌信貸或租購承擔、按揭、質押、擔保或其他或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣金額已按債務日期營業時間結束時之現行適用匯率換算為港幣。

誠如本通函所述，自債務日期起，目標集團已就該交易承擔易偉銀行貸款。

### 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編纂日期)起出現任何重大不利變動。

### 營運資金

考慮到本集團內部資源，包括來自內部營運產生之資金及可動用銀行融資、易偉銀行貸款以及購回及該交易之影響，董事認為本集團擁有足夠營運資金，可滿足本通函日期起計至少未來十二個月之需求。

## 本集團之財務及經營前景

基於目前已收訂單的水平及客戶所提供的預報，本公司預期EMS業務於二零一六年下半年之銷售額將與上半年相若。我們對整體業務及經濟狀況持審慎態度。二零一六年下半年全球貿易及投資市道仍然低迷，並無即時改善跡象。其繼續為我們的EMS業務帶來挑戰，包括對消費意欲及營商氣氛、投資決策、商品價格、經營開支，最後為對我們的競爭力之影響。本公司將繼續透過自動化、精簡化、節能及嚴謹成本控制方法提高經營效率，以迎接各種挑戰。我們竭力為客戶提供高質增值服務，並繼續拓展及提升我們的服務，以滿足行業需求。

由於位於官塘的第一個物業發展項目One Harbour Square竣工，本公司與新鴻基地產訂立終止協議，以終止合營安排，構成被視作收購Bollardbay。因此，Bollardbay及易偉已成為本公司之全資附屬公司，並將繼續持有One Harbour Square 11層樓層及多個車位。如先前所指，經考慮市況及融資需求後，本集團擬長期持有其在物業發展項目之權益，以作租賃用途。該交易將擴闊本集團之盈利來源。

該交易並無對位於觀塘鄰近位置之其他物業發展項目構成影響。第二個項目之建築工程目標於二零一七年底完成。已透過承諾銀行貸款形式安排充足資金以完成第二個項目。

## 物業權益及物業估值

羅馬國際評估有限公司已評估Bollardbay之該物業於二零一六年八月三十一日之市值約為港幣2,596,900,000元。其函件全文及估值證書載於「附錄四該物業之估值報告」一節。

下表載列本通函附錄二會計師報告所載Bollardbay之該物業於二零一六年六月三十日之價值與本通函附錄四所載之估值之對賬。

就本表格而言，本通函附錄二會計師報告所載Bollardbay之該物業於二零一六年六月三十日之價值包括：

- (a) 由Bollardbay持有作投資物業之8個辦公室樓層（「投資物業」）。投資物業已出租並於二零一六年六月三十日按公平值重估；及



- (b) 由 Bollardbay 持有作為已竣工物業存貨之4個辦公室樓層(即6、7、8及20樓)、65個車位、地下一個舖位、一個輕型貨車車位及保留區域B(「物業存貨」)。物業存貨為空置、可供出售並按成本計量：

港幣千元

本通函附錄二會計師報告第II節附註9所載投資物業 於二零一六年六月三十日之公平值	1,829,000
本通函附錄二會計師報告第II節附註10所載物業存貨 於二零一六年六月三十日之成本	253,300
減：8樓及8個車位(為物業存貨之一，於二零一六年八月 十五日出售)於二零一六年六月三十日之成本	(57,754)
減：地下一個舖位、一個輕型貨車車位及保留區域B(為物 業存貨之一，於二零一六年九月二十三日由 Bollardbay 按相當於二零一六年六月三十日之成本之代價出售， 並於二零一六年九月二十三日轉讓予由 Data Giant 及 UIL 分別擁有64.3%及35.7%權益之新合營企業)於二零一六 年六月三十日之成本	(3,974)
估值盈餘	<u>576,388</u>
本通函附錄四該物業之估值報告所載該物業於二零一六年 八月三十一日之估值	<u><u>2,596,960</u></u>

**BOLLARDBAY及易偉於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止三個年度各年之綜合財務資料**

下文為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)為載入本通函而發出之報告全文。

**羅兵咸永道**

敬啟者：

吾等就Bollardbay Limited(「Bollardbay」或「目標公司」)及其附屬公司易偉有限公司(「易偉」)(統稱「目標集團」)之財務資料作出報告，有關財務資料包括Bollardbay於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日之綜合及公司資產負債表以及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度各年(「有關期間」)之綜合全面收益報表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表，連同重大會計政策概要及其他解釋資料。本財務資料由王氏國際集團有限公司(「貴公司」)之董事編製，載於下文第I至III節以供載入 貴公司日期為二零一六年十月二十六日有關目標公司購回Bollardbay已發行股本64.3%及 貴公司之間接全資附屬公司Ubiquitous International Limited收購目標公司之視作收購事項(「該交易」)之通函(「通函」)附錄二。

Bollardbay為於二零零六年八月十五日在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之有限公司。誠如下文第II節附註16所載，於本報告日期，Bollardbay於易偉中擁有直接權益。

由於Bollardbay之註冊成立地點並無法定審核規定，故Bollardbay並無編製法定經審核財務報表。易偉於有關期間之財務報表由香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行審核。

就本報告而言，貴公司董事負責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」）及貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度年報及貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所載貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）所採納會計政策，並參照Bollardbay之綜合財務資料（「Bollardbay管理賬目」）編製Bollardbay於有關期間之綜合財務報表（「相關財務報表」），以作出真實公平之反映。Bollardbay董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製Bollardbay管理賬目，以作出真實公平之反映，及落實其認為對使編製Bollardbay管理賬目不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述而言屬必要之內部控制。吾等已按委聘之獨立條款，根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則（「香港審計準則」）審核相關財務報表。

財務資料乃根據相關財務報表編製，並無對其作出調整。

### 董事就財務資料承擔之責任

貴公司董事負責編製根據香港財務報告準則及貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度年報及貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所載貴集團所採納會計政策編製財務資料，以作出真實公平之反映。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行程序。

### 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映Bollardbay及目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十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。

## I 目標集團之財務資料

以下為 貴公司董事所編製目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日以及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度各年之財務資料(「財務資料」)：

## 綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	5	511,066	1,809,870	46,602
銷售成本	7	(122,460)	(418,962)	—
毛利		388,606	1,390,908	46,602
出售及營銷成本	7	(53,410)	(74,868)	(18,271)
行政開支	7	(165)	(3,020)	(14,043)
其他收入及收益	6	—	973,669	439,822
除所得稅前利潤		335,031	2,286,689	454,110
所得稅開支	8	(52,092)	(216,629)	(4,790)
年度利潤		<u>282,939</u>	<u>2,070,060</u>	<u>449,320</u>
其他全面收入		—	—	—
年度全面收入總額		<u>282,939</u>	<u>2,070,060</u>	<u>449,320</u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零一四年 港幣千元	於六月三十日 二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業	9	—	1,242,000	1,829,000
<b>流動資產</b>				
已竣工物業存貨	10	1,092,347	415,336	253,300
應收貿易賬款、訂金 及其他應收賬款	11	460,793	676,835	11,124
應收關連公司款項	15	67,481	1,570,366	2,104,107
		1,620,621	2,662,537	2,368,531
<b>資產總值</b>		<b>1,620,621</b>	<b>3,904,537</b>	<b>4,197,531</b>
<b>權益及負債</b>				
<b>目標集團擁有人 應佔權益</b>				
股本	12	8	8	8
保留盈利		263,513	2,333,573	2,782,893
<b>權益總額</b>		<b>263,521</b>	<b>2,333,581</b>	<b>2,782,901</b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期存款	13	—	5,427	5,469
<b>流動負債</b>				
應付貿易款項、訂金、 其他應付賬款及應計 開支	13	21,927	19,949	457
應付股東款項	15	1,212,177	1,212,177	1,212,177
應付關連公司款項	15	70,904	64,682	30,369
當期所得稅負債		52,092	268,721	166,158
		1,357,100	1,565,529	1,409,161
<b>負債總額</b>		<b>1,357,100</b>	<b>1,570,956</b>	<b>1,414,630</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>1,620,621</b>	<b>3,904,537</b>	<b>4,197,531</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>263,521</b>	<b>1,097,008</b>	<b>959,370</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>263,521</b>	<b>2,339,008</b>	<b>2,788,370</b>

## 目標公司之資產負債表

	附註	二零一四年 港幣千元	於六月三十日 二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司之權益	16	1,212,072	1,212,072	1,212,072
<b>流動資產</b>				
應收一間關連公司款項		8	4	—
<b>資產總值</b>		<u>1,212,080</u>	<u>1,212,076</u>	<u>1,212,072</u>
<b>虧絀及負債</b>				
目標公司擁有人 應佔虧絀				
股本	12	8	8	8
累計虧損	17	(105)	(109)	(113)
<b>總虧絀</b>		<u>(97)</u>	<u>(101)</u>	<u>(105)</u>
<b>負債</b>				
<b>流動負債</b>				
應付股東款項	15	1,212,177	1,212,177	1,212,177
<b>負債總額</b>		<u>1,212,177</u>	<u>1,212,177</u>	<u>1,212,177</u>
<b>總虧絀及負債</b>		<u>1,212,080</u>	<u>1,212,076</u>	<u>1,212,072</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(1,212,169)</u>	<u>(1,212,173)</u>	<u>(1,212,177)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>(97)</u>	<u>(101)</u>	<u>(105)</u>

## 綜合權益變動表

	股本 港幣千元	(累計虧損)／ 保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年七月一日之結餘	8	(19,426)	(19,418)
年度全面收入總額			
年度利潤	—	282,939	282,939
於二零一四年六月三十日 之結餘	<u>8</u>	<u>263,513</u>	<u>263,521</u>
於二零一四年七月一日之結餘	8	263,513	263,521
年度全面收入總額			
年度利潤	—	2,070,060	2,070,060
於二零一五年六月三十日 之結餘	<u>8</u>	<u>2,333,573</u>	<u>2,333,581</u>
於二零一五年七月一日之結餘	8	2,333,573	2,333,581
年度全面收入總額			
年度利潤	—	449,320	449,320
於二零一六年六月三十日 之結餘	<u>8</u>	<u>2,782,893</u>	<u>2,782,901</u>

## 綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止年度		
		二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>營運活動所得現金流量</b>				
營運產生之現金	14	—	—	—
營運活動產生之現金 淨額		—	—	—
<b>現金及現金等價物之 增加淨額</b>				
年初之現金及現金 等價物		—	—	—
年終之現金及現金 等價物		—	—	—

主要非現金交易：

於所呈列所有年度，一間關連公司收取銷售物業全部所得款項及租金收入，並代表目標集團支付所有經營開支及所得稅。



## II 目標集團之財務資料附註

### 1 一般資料

Bollardbay Limited (「Bollardbay」)或「目標公司」於二零零六年八月十五日於英屬維爾京群島註冊成立。目標公司之註冊辦事處位於P.O. Box 957, offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

Bollardbay為投資控股公司。其附屬公司業務之詳情載於附註16。Bollardbay及其附屬公司統稱為「目標集團」。

除另有指明外，財務資料以港幣(「港幣」)呈列。

### 2 主要會計政策概要

編製目標集團之財務資料所應用主要會計政策載於下文。除另有指明外，此等政策於所有呈列年度貫徹應用。

#### 2.1 編製基準

財務資料已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。財務資料已根據歷史成本慣例(透過重估以公允價值計量之投資物業進行修正)編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料要求使用若干關鍵會計估計，亦要求管理層於應用會計政策之過程中行使判斷。涉及高度判斷或複雜之範疇，或對財務資料有重大影響之假設及估計已於附註4披露。

於二零一六年六月三十日生效之現有準則由目標集團貫徹應用於所有呈列年度。

尚未採納之新準則及修訂本

以下為目標集團並無提早採納於二零一五年七月一日開始之會計期間已頒佈但尚未生效之新準則及準則修訂本：

年度改進計劃	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受之折舊及攤銷方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：產花果植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	分類及計量以股份為基礎付款之交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(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 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合賬目例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益之會計處理 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>4</sup>

- 1 目標集團於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間應用
- 2 目標集團於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間應用
- 3 目標集團於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間應用
- 4 目標集團於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間應用
- 5 有關修訂本原先擬於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，有關生效日期現已延後／移除。提早採納有關修訂本仍獲准許。

目標公司將於上述新準則及修訂本生效時應用。管理層正在評估上述新準則及修訂本之影響。

## 2.2 附屬公司

附屬公司指目標集團對其具有控制權之實體(包括結構性實體)。當目標集團因為參與該實體而承擔可變回報之風險或有權享有可變回報，並有能力透過其對該實體之權力影響此等回報時，目標集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至目標集團之日起綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

### 業務合併

目標集團應用收購法將業務合併入賬。收購一間附屬公司所轉讓對價為所轉讓資產、收購對象前擁有人所產生負債及目標集團所發行股權之公允價值。所轉讓對價包括或有對價安排所產生任何資產或負債之公允價值。在業務合併中所收購可辨認資產及所承擔負債及或有負債，首先按彼等於收購日期之公允價值計量。

目標集團按個別收購基準確認收購對象之任何非控股權益。收購對象之非控股權益(代表所有權權益並使持有人有權按比例享有實體清盤時之資產淨值)按公允價值或非控股權益所佔收購對象可識別資產值之確認金額之比例計量。除非香港財務報告準則規定使用其他計量基準，非控股權益之所有其他部分按收購日期之公允價值計算。

收購相關成本在產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方先前所持收購對象股權之收購日期賬面值按其於收購日期之公允價值重新計量，重新計量所產生任何盈虧(如有)於損益確認。

目標集團將轉讓之任何或有對價按收購日期之公允價值確認。被視為資產或負債之或有對價公允價值之其後變動根據香港會計準則第39號於損益確認。分類為權益之或有對價不會重新計量，有關其後結算於權益中列賬。

所轉讓對價、收購對象任何非控股權益之金額及於收購對象之任何過往股權之收購日期公允價值超過所收購可識別資產淨值公允價值之數額，列為商譽。在議價購買情況下，倘已轉讓對價總額、已確認非控股權益及所計量先前所持權益低於所收購附屬公司資產淨值之公允價值，有關差額直接於綜合全面收益表中確認。

集團旗下公司間之交易、結餘及目標集團公司間交易之未變現收益相互對銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，未變現虧損亦會對銷。附屬公司匯報之金額已於有需要時作出調整，以符合目標集團之會計政策。

### 2.2.1 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資之直接應佔成本。附屬公司之業績按已收及應收股息基準於目標公司入賬。

倘股息超過附屬公司於宣派股息期間之全面收入總額或倘獨立財務報表之投資賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則須於收取投資股息時就於附屬公司之投資進行減值測試。

## 2.3 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有，並非由目標集團佔用。投資物業亦包括建造或發展中以供未來作為投資物業之物業。倘根據經營租賃持有之土地符合投資物業其他定義，即入賬為投資物業。於有關情況，有關經營租賃視為融資租賃入賬。投資物業初步按成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)入賬。初步確認後，投資物業按公允價值列賬，該公允價值為外聘估值師於各報告日期釐定之公開市值。公允價值乃以活躍市場價格為基準，並(如有需要)根據個別資產之性質、地區分佈或狀況作出調整。倘未能獲取有關資料，目標集團採用其他估值法，例如較不活躍市場之近期價格或貼現現金流量預測。公允價值之變動於綜合全面收益表入賬為「其他收入及收益」項下估值收益或虧損。

## 2.4 金融資產

### 2.4.1 分類

目標集團將其金融資產分為以下類別：貸款及應收款項。分類視乎購入金融資產之目的而定。管理層於初步確認時決定金融資產之分類。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且並無活躍市場報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項計入流動資產，惟於報告期末後超過十二個月結算或預期結算之款項除外。有關款項分類為非流動資產。目標集團之貸款及應收款項包括「貿易及其他應收賬款」(附註2.6)及「應收關連公司款項」。

### 2.4.2 確認及計量

金融資產之常規買賣在交易日確認，交易日指目標集團承諾購入或出售資產之日。貸款及應收款項初步按公允價值加交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本列賬。當自投資獲取現金流量之權利已屆滿或轉讓，且目標集團已轉讓擁有權之絕大部分風險和回報時，則終止確認金融資產。

### 2.4.3 金融資產減值

以攤銷成本列賬之資產

目標集團於各報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組別出現減值。只有存在客觀證據證明因首次確認資產後發生之一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)，而該宗(或該等)虧損事件對該項或該金融資產組別之估計未來現金流量構成能可靠估計之影響時，有關金融資產或金融資產組別方會減值及產生減值虧損。

減值證據可能包括顯示債務人或一組債務人面臨重大財政困難之跡象、違約或拖欠利息或本金付款、有關人士可能破產或進行其他財務重組以及可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量減少，例如欠款變動或與違約相關之經濟狀況。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與以財務資產之實際利率貼現之估計未來現金流量現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)兩者之間之差額計量。資產賬面值予以削減，虧損金額則於綜合全面收益表確認。倘貸款按浮動利率計息，計量任何減值虧損之貼現率為根據合約釐定之現有實際利率。為了實務上之便利，目標集團可根據工具之公允價值(採用可觀察市價)計量減值。

倘於其後期間，減值虧損金額減少而減少與確認減值後發生之事件(例如債權人信貸評級有所改善)有客觀關連，則於綜合全面收益表中確認撥回先前確認之減值虧損。

### 2.5 已竣工物業存貨

已竣工物業存貨按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本透過分配已竣工物業應佔之土地及發展成本總額釐定。

### 2.6 貿易及其他應收賬款

應收貿易賬款為在一般業務過程中就所出售物業及租金收入應收客戶之款項。倘預期在一年或以內收回貿易及其他應收賬款，有關款項分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

貿易及其他應收賬款初步以公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 2.7 股本

普通股分類為權益。

### 2.8 貿易及其他應付賬款

應付貿易賬款為在一般業務過程中產生支付建築成本之承擔。倘貿易及其他應付賬款於一年或以內到期，則分類為流動負債；否則則分類為非流動負債。

貿易及其他應付賬款初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.9 當期及遞延所得稅

年度稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項在綜合全面收益表中確認，但與在其他全面收入或直接在權益中確認之項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據目標集團營運及產生應課稅收入之國家於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

### (b) 遞延所得稅

#### 內在差異

遞延所得稅按負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面值產生之暫時性差異確認。然而，倘遞延所得稅負債來自對商譽的初步確認，則不予確認，倘遞延所得稅來自於業務合併以外交易中初步確認資產或負債，而交易時不影響會計或應課稅溢利或虧損，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅按在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈並預期於有關遞延所得稅資產確認或遞延所得稅負債結算時適用之稅率(及稅法)釐定。

遞延所得稅資產僅會就很可能有未來應課稅利潤可用作抵銷暫時差額時確認。

#### 外在差異

遞延所得稅負債就於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差額計提撥備，惟目標集團可控制暫時差額撥回時間之遞延所得稅負債及暫時差額不大可能於可預見將來撥回之遞延所得稅負債則除外。

遞延所得稅資產乃就於附屬公司之投資所產生可扣減暫時差額確認，惟以有關暫時差額有可能於日後撥回且有可能動用充足的應課稅溢利抵銷有關暫時差異者為限。

### (c) 抵銷

當有依法可執行權利以當期所得稅資產抵銷當期所得稅負債，且遞延所得稅資產及負債涉及由同一稅務機關對納稅主體或不同納稅主體所徵收所得稅而有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

## 2.10 撥備

撥備於目標集團因過往事件而有現時法定或推定責任；可能需要流出資源以結算責任；及已可靠估計有關金額時予以確認。不會就未來營運虧損確認撥備。

倘有多項類似責任時，按責任類別作整體考慮以釐定解除該等責任導致資源流出之可能性。即使在同一類別責任內任何一個項目導致資源流出之可能性很低，亦須就此確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期結算有關負債所需支出之現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特定風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

### 2.11 收益確認

收益按已收或應收代價之公允價值計量，指就所出售物業以及租金及管理費收入應收之款項，扣除折扣、退貨及商品及服務稅列賬。當收益金額能夠可靠計量；未來經濟利益可能流入實體；及目標集團各項業務均達成特定標準(見下文所述)時，目標集團即確認收益。目標集團根據其過往業績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排之特點估計其回報。

#### (a) 銷售物業

於一般業務過程中銷售物業之收入於有關物業落成及有關物業擁有權之重大風險及回報轉移至買家時確認。於上述確認收益之標準達成前向買家收取之訂金及分期付款計入綜合資產負債表之流動負債。

#### (b) 租金及管理費收入

投資物業之租金及管理費收入按直線法於租賃期內在綜合全面收益表中確認。

## 3 財務管理

### 3.1 財務風險因素

目標集團業務使目標集團承受著多種財務風險：信貸風險及流動資金風險。目標集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，尋求盡量減低對目標集團財務表現之潛在不利影響。

目標集團財務部根據目標集團董事批准之政策進行風險管理。目標集團之財務部與目標集團經營單位緊密合作，以識別及評估財務風險。目標集團董事提供整體風險管理之書面原則及書面政策，範圍涵蓋信貸風險、使用非衍生金融工具及過剩流動資金投資。

#### (a) 信貸風險

目標集團已制訂政策，確保進行合適評估後方向客戶銷售及租賃物業。於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日，兩名、三名及兩名客戶於年末佔目標集團應收貿易賬款及租金結餘分別100%、99%及100%，故目標集團面對信貸風險集中情況。管理層經考慮該等客戶之財務狀況及過往經驗，認為有關客戶之信貸風險十分輕微。

管理層經考慮關連公司之財務狀況後，認為應收該等實體款項之信貸風險很微。管理層已對該等結餘之可收回程度進行評估，預期並不會因該等公司不履行責任而導致任何損失。

### (b) 流動資金風險

現金流量預測由目標集團之經營實體進行並由財務部綜合計算。目標集團財務部監察目標集團流動資金需求之滾動預測，確保目標集團庫務部有足夠現金滿足營運需求。

下表為按相關到期組別將目標集團之非衍生金融負債分類作出之分析，乃基於年結日至合約到期日之剩餘期間。下表所披露金額為合約未貼現現金流量。

	按要求償還 港幣千元	一年內 港幣千元	一年以上 港幣千元	總計 港幣千元
<b>於二零一四年六月三十日</b>				
應付貿易款項、訂金、其他				
應付賬款及應計開支	—	21,927	—	21,927
應付股東款項	1,212,177	—	—	1,212,177
應付關連公司款項	70,904	—	—	70,904
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>於二零一五年六月三十日</b>				
應付貿易款項、訂金、其他				
應付賬款及應計開支	—	19,949	5,427	25,376
應付股東款項	1,212,177	—	—	1,212,177
應付一間關連公司款項	64,682	—	—	64,682
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>於二零一六年六月三十日</b>				
應付貿易款項、訂金、其他				
應付賬款及應計開支	—	457	5,469	5,926
應付股東款項	1,212,177	—	—	1,212,177
應付關連公司款項	30,369	—	—	30,369
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

### 3.2 資本風險管理

目標集團之資金管理目標是確保目標集團能持續營運，以為股東提供回報並為其他利益相關者帶來利益，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，目標集團可能調整支付予股東之股息金額、發行新股份或出售資產以降低債務。

### 3.3 公允價值估計

目標集團流動金融資產及負債均屬短期，其賬面值與其公允價值相若。目標集團非流動存款之賬面值與其按貼現現金流量估計之公允價值相若。

#### 4 重大會計估計及判斷

估計及判斷須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括依據當時情況相信屬合理之未來事件預期。

##### 4.1 重大會計估計及假設

目標集團就未來作出估計及假設。所產生會計估計顧名思義，甚少與相關實際結果相同。有重大風險導致須於下一財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設載於下文。

###### (a) 投資物業之公允價值

投資物業之估值乃根據香港測量師學會頒佈之「物業估值準則」進行。有關估值由合資格估值師按市值基準進行，該基準考慮市場上可得之可資比較銷售交易。計算估值時所採用假設之任何變動，可能導致資產負債表之賬面值須作出重大調整。

###### (b) 當期稅項及遞延稅項

釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。目標公司進行眾多交易且釐定有關最終稅項之計算並不明確。倘有關事宜之最終稅務結果有別於初步入賬數額，有關差額將影響釐定有關數額期間之即期及遞延所得稅資產及負債。

倘管理層認為可能有未來應課稅利潤可用作抵銷可動用暫時差額，則確認若干暫時差額相關之遞延稅項資產。倘有關預測有別於原先估計，有關差額將影響估計變動期間之遞延稅項資產及稅項之確認。

#### 5 收益

目標集團主要於香港從事物業發展及租賃。

	截至六月三十日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銷售物業	511,066	1,803,297	—
租金及管理費收入	—	6,573	46,602
	<u>511,066</u>	<u>1,809,870</u>	<u>46,602</u>

#### 6 其他收入及收益

	截至六月三十日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資物業之公允價值收益	—	973,669	424,964
雜項收入	—	—	14,858
	<u>—</u>	<u>973,669</u>	<u>439,822</u>



## 7 按性質劃分之開支

	截至六月三十日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已售物業成本	122,460	418,962	—
核數師酬金	100	100	100
銷售物業之營銷開支	20,493	3,205	57
空置物業管理費及其他保管成本	13,670	12,979	18,105
租賃合約之佣金開支	—	2,000	5,888
銷售物業之佣金開支	17,887	54,953	—
其他開支	1,425	4,651	8,164
總計	<u>176,035</u>	<u>496,850</u>	<u>32,314</u>

## 8 所得稅開支

- (a) 香港利得稅已按截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度各年之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提。於綜合全面收益表扣除之所得稅開支金額指：

	截至六月三十日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
當期所得稅	<u>52,092</u>	<u>216,629</u>	<u>4,790</u>

- (b) 除稅前利潤之稅項有別於採用香港稅率計算得出之理論金額如下：

	截至六月三十日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除所得稅前利潤	<u>335,031</u>	<u>2,286,689</u>	<u>454,110</u>
按稅率16.5%計算	55,280	377,304	74,928
毋須課稅收入	—	(160,655)	(70,118)
減稅	—	(20)	(20)
動用過往未確認稅務虧損	(3,188)	—	—
所得稅開支	<u>52,092</u>	<u>216,629</u>	<u>4,790</u>

- (c) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日，目標集團並無任何未確認遞延稅項。

## 9 投資物業

	於六月三十日		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於年初	—	—	1,242,000
公允價值收益(附註6)	—	973,669	424,964
轉移自己竣工物業存貨	—	268,331	162,036
	<u>—</u>	<u>1,242,000</u>	<u>1,829,000</u>
於年末	<u>—</u>	<u>1,242,000</u>	<u>1,829,000</u>

目標集團按賬面淨值列賬之投資物業位於香港，按10至50年之中期租約持有。

## (a) 於損益賬中確認投資物業之款項

	截至六月三十日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
租金及管理費收入	—	6,573	46,602
支出	—	(2,853)	(13,875)
	<u>—</u>	<u>3,720</u>	<u>32,727</u>
公允價值收益(附註6)	<u>—</u>	<u>973,669</u>	<u>424,964</u>

## 目標集團之估值過程

投資物業每年按公開市場價值基準估值。投資物業於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日之估值由獨立測量師行羅馬國際評估有限公司進行，其為香港測量師學會資深會員。根據香港財務報告準則第13號，該等投資物業之公允價值計量資訊載列如下。

目標集團之財務團隊就財務申報目的進行所需金融資產估值。其向管理層直接匯報。管理層與該團隊需就估值過程及結果至少每半年討論一次，符合目標集團之報告日。

管理層與該團隊於各報告日估值討論中分析第3級公允價值之變動。作為討論之一部份，該團隊提呈報告，以解釋公允價值變動之理由。

說明	相同資產 於活躍市場 之報價 (第1級) 港幣千元	重大其他 可觀察 輸入數據 (第2級) 港幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年六月三十日 投資物業	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,242,000</u>	<u>1,242,000</u>
於二零一六年六月三十日 投資物業	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,829,000</u>	<u>1,829,000</u>

目標集團之政策為於轉移或導致轉移之情況變動發生當日確認公允價值等級轉入及轉出。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度各年，第1級、第2級及第3級之間並無轉移。

已竣工投資物業之公允價值已按直接比價法估值，當中假設可以交吉形式按現狀出售物業，並參考相關市場上可取得之可資比較出售交易資料。

估值時乃假設擁有人於公開市場出售物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排，以提升有關物業之價值。此外，估值時並無計及任何有關或影響出售該等物業之選擇權或優先購買權，亦並無就一次過出售或售予單一買家之該等物業提供折扣。

於所有呈列年度，估值技術並無任何變動。

## 10 已竣工物業存貨

	於六月三十日		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已竣工物業存貨	1,092,347	415,336	253,300

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度各年，確認為開支並計入「銷售成本」之物業成本分別約為港幣122,460,000元、港幣418,962,000元及港幣零元。

## 11 應收貿易賬款、訂金及其他應收賬款

	於六月三十日		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收貿易賬款	459,960	673,475	11,071
訂金及其他應收賬款	833	3,360	53
應收貿易賬款、訂金及其他應收賬款總額	460,793	676,835	11,124

目標集團給予其貿易客戶之信貸期主要介乎30日至365日，並無收取任何利息。

於各結算日應收貿易賬款毛額按發票日期之賬齡分析如下：

	於六月三十日		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0至90日	459,960	252,231	11,071
超過90日	—	421,244	—
	459,960	673,475	11,071

於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日，應收貿易賬款獲悉數履行。

目標集團應收貿易賬款、訂金及其他應收賬款之賬面值以港幣計值。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日，目標集團應收貿易賬款、訂金及其他應收賬款因屬短期，故其賬面值與其公允價值相若。

## 12 股本

	股份數目	股本 港幣千元
每股面值1美元之普通股，已發行及繳足：		
於二零一三年七月一日、二零一四年六月三十日、 二零一五年六月三十日及二零一六年六月三十日	<u>1,000</u>	<u>8</u>

## 13 應付貿易賬款、按金、其他應付賬款及應計開支

	於六月三十日		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應付貿易賬款	8,135	3,801	450
按金及其他應付賬款	—	7,232	5,476
應計開支	<u>13,792</u>	<u>14,343</u>	<u>—</u>
	21,927	25,376	5,926
減：非流動部分—存款	<u>—</u>	<u>(5,427)</u>	<u>(5,469)</u>
流動部分	<u>21,927</u>	<u>19,949</u>	<u>457</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日，目標集團應付貿易賬款、按金、其他應付賬款及應計開支之賬面值與其公允價值相若。

於各結算日應付貿易賬款毛額按發票日期之賬齡分析如下：

	於六月三十日		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0至30日	<u>8,135</u>	<u>3,801</u>	<u>450</u>

應付貿易賬款、按金、其他應付賬款及應計開支之賬面值以港幣計值。

## 14 綜合現金流量表附註

除所得稅前利潤與營運產生之現金對賬

	截至六月三十日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除所得稅前利潤	335,031	2,286,689	454,110
就下列各項調整：			
— 投資物業之公允價值收益	—	(973,669)	(424,964)
	335,031	1,313,020	29,146
營運資金變動：			
— 已竣工物業存貨(增加)/減少	(95,250)	408,680	—
— 應收貿易賬款、訂金、其他應收賬款及 預付款項(增加)/減少	(459,053)	(216,042)	665,711
— 應收關連公司款項增加	(52,271)	(1,502,580)	(641,094)
— 應付股東款項增加	—	—	—
— 應付貿易賬款、按金、其他應付賬款及 應計開支增加/(減少)	21,892	2,345	(19,450)
— 應付關連公司款項增加/(減少)	249,651	(5,423)	(34,313)
營運產生之現金	—	—	—

## 15 關連人士交易

目標公司之股東為Data Giant Limited(於英屬維爾京群島註冊成立，為新鴻基地產發展有限公司附屬公司)及Ubiquitous International Limited(於英屬維爾京群島註冊成立，為王氏國際集團有限公司附屬公司)，兩間公司分別擁有目標集團之64.3%及35.7%權益。

(a) 有關關連人士及其與目標集團之關係之資料如下：

關連公司名稱	關係
新輝城建工程有限公司	新鴻基地產發展有限公司附屬公司
新鴻基地產代理有限公司	新鴻基地產發展有限公司附屬公司
啟勝管理服務有限公司	新鴻基地產發展有限公司附屬公司
新鴻基地產保險有限公司	新鴻基地產發展有限公司附屬公司
力佳工程有限公司	新鴻基地產發展有限公司附屬公司

(b) 重大關連人士交易

目標集團董事認為，關連人士交易乃於一般日常業務過程中按相關各方互相同意之條款進行。目標集團於有關年度進行之重大關連人士交易包括：

(1) 向一間關連公司支付管理費：

	截至六月三十日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
啟勝管理服務有限公司	13,328	12,783	14,201

## (2) 向一間關連公司支付建築成本：

	截至六月三十日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
新輝城建工程有限公司	101,797	100,000	—

## (3) 向一間關連公司支付會計費用：

	截至六月三十日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
新鴻基地產代理有限公司	60	60	60

## (4) 向一間關連公司支付室內設計及裝飾工程費：

	截至六月三十日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
啟勝管理服務有限公司	7,412	—	—

## (5) 向一間關連公司支付維修費：

	截至六月三十日止年度		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
啟勝管理服務有限公司	—	—	366
力佳工程有限公司	—	—	86
	—	—	452

## (c) 與關連公司之年終結餘

## (1) 應收關連公司款項：

	於六月三十日		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
新鴻基地產代理有限公司	67,481	1,563,161	2,097,472
啟勝管理服務有限公司	—	7,205	6,635
	67,481	1,570,366	2,104,107

## (2) 應付關連公司款項：

	於六月三十日		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
啟勝管理服務有限公司	799	—	—
新輝城建工程有限公司	70,105	64,682	30,276
新鴻基地產代理有限公司	—	—	7
力佳工程有限公司	—	—	86
	<u>70,904</u>	<u>64,682</u>	<u>30,369</u>

## (3) 應付股東款項：

	於六月三十日		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
Ubiquitous International Limited	432,747	432,747	432,747
Data Giant Limited	779,430	779,430	779,430
	<u>1,212,177</u>	<u>1,212,177</u>	<u>1,212,177</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日，所有上述結餘為不計息、無抵押及須按要求償還。

## 16 於附屬公司之權益—目標公司

	於六月三十日		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非上市投資，按成本	—	—	—
應收一間附屬公司款項	<u>1,212,072</u>	<u>1,212,072</u>	<u>1,212,072</u>
	<u>1,212,072</u>	<u>1,212,072</u>	<u>1,212,072</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日，應收一間附屬公司款項為不計息、無抵押及須按要求償還。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日，目標公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	成立地點及 法人團體類型	主要業務	註冊及繳足 資本詳情	直接 持有權益
易偉有限公司(附註)	香港，有限公司	物業發展及租賃	港幣1元	100%

附註：該附屬公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度各年之法  
定財務報表由執業會計師德勤•關黃陳方會計師行審核。

## 17 儲備變動—目標公司

	累計虧損 港幣千元
於二零一三年七月一日之結餘	(100)
年度全面收入總額	
年度虧損	(5)
	<u>(105)</u>
於二零一四年六月三十日之結餘	(105)
於二零一四年七月一日之結餘	(105)
年度全面收入總額	
年度虧損	(4)
	<u>(109)</u>
於二零一五年六月三十日之結餘	(109)
於二零一五年七月一日之結餘	(109)
年度全面收入總額	
年度虧損	(4)
	<u>(113)</u>

## 18 董事利益及權益(香港法例第622章香港公司條例第383條及香港法例第622G章公司(披露董事利益資料)規例規定之披露)

## (a) 董事酬金(相當於主要管理人員薪酬)

董事即目標集團之主要管理人員，獲授權及負責規劃、指示及控制目標集團業務。董事並無及將不會就截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度各年向目標集團提供之服務收取任何費用或酬金。

## (b) 董事之退休福利及終止服務福利

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度各年，概無董事已經或將會收取任何退休福利或終止服務福利。

## (c) 就第三方提供董事服務向其提供之代價

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度各年，目標集團並無就任何第三方提供董事服務向其支付代價。

## (d) 有關以董事、有關董事所控制法團及與有關董事有聯繫之實體為受益人之貸款、類貸款及其他買賣之資料

於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日以及於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度各年，概無任何以董事、有關董事所控制法團及與有關董事有聯繫之實體為受益人作出之貸款、類貸款及其他買賣安排。

## (e) 董事於交易、安排及合約之重大權益

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度各年之年終及期間任何時間，概不存在任何由目標公司訂立任何涉及目標集團業務之重大交易、安排及合約而目標集團董事於當中直接或間接擁有重大權益。



## 19 承擔

## 目標集團作為出租人

目標集團之投資物業根據不可取消之經營租賃協議租予第三方。租期為3至6年。於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日，目標集團應收之未來最低租賃款項分析如下：

	於六月三十日		
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	—	23,928	43,917
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	51,246	96,963
	—	75,174	140,880

## 20 其後事件

於二零一六年九月二十日，Data Giant Limited(「Data Giant」)與Ubiquitous International Limited(「UBI」)(Data Giant及UBI於二零一六年六月三十日均為目標集團之股東)訂立協議(「終止協議」)，以終止合營安排。根據終止協議，Data Giant將接收目標集團之所有現金資產，方式為目標公司購回Data Giant持有目標公司之全部股份(「購回」)及償還結欠Data Giant之股東貸款。於購回後，目標集團將成為UBI之全資附屬公司。

## III 其後財務報表

目標集團或其附屬公司均無就二零一六年六月三十日後及截至本報告日期止任何期間編製任何經審核財務報表。除本報告所披露者外，目標集團或其附屬公司均無就二零一六年六月三十日後任何期間宣派股息或作出分派。

此 致

王氏國際集團有限公司  
董事會 台照

二零一六年十月二十六日

羅兵咸永道會計師事務所  
香港  
執業會計師  
謹啟

## BOLLARDBAY及易偉之管理層討論及分析

下列討論及分析乃基於本附錄所載Bollardbay之綜合財務報表之財務資料

### 經營業績及財務回顧

目標集團主要於香港從事物業發展及租賃。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止三個年度各年，目標集團之綜合收益分別為港幣511,100,000元、港幣1,809,900,000元及港幣46,600,000元。截至二零一四年及二零一五年六月三十日止兩個年度各年銷售物業所得收益分別為港幣511,100,000元及港幣1,803,300,000元。截至二零一六年六月三十日止年度並無進行物業銷售，目標集團於該年度主要自租金及管理費取得收入港幣46,600,000元，較截至二零一五年六月三十日止年度自租金收入取得港幣6,600,000元增加609%。目標集團於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止三個年度各年之綜合利潤分別為港幣282,900,000元、港幣2,070,100,000元及港幣449,300,000元。

### 流動資金、財務資源及資金架構

目標集團並無任何現金及銀行結餘或任何銀行借款。目標集團銷售物業所產生現金資源由關連公司新鴻基地產代理有限公司持有，有關款項列賬為「應收關連公司款項」之一部分。目標公司之營運資金由股東貸款及部分由物業銷售所得款項撥資。

### 外匯及風險管理

目標集團所有收入及開支均以港幣計算。目標集團並無從事任何外匯對沖產品，故並無面對任何外匯匯率波動風險，符合財務風險管理之審慎政策。

### 資本架構

自二零一三年六月三十日以來，目標集團之資本架構並無重大變動，有關架構包括母公司擁有人應佔權益，由已發行股本及儲備組成。

### 資本承擔、資產抵押及或然負債

於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日，目標集團並無任何尚未正式計算之資本承擔、資產抵押或或然負債。

**重大投資、重大收購及出售事項**

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度，目標集團並無任何重大投資、重大收購或出售事項。

**僱員**

目標集團本身並無聘用任何僱員。

## A 經擴大集團於二零一六年六月三十日之未經審核備考財務資料

## 緒言

以下為經擴大集團於二零一六年六月三十日之說明性未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，乃根據下文附註為基準編製，以闡明購回及本公司間接全資附屬公司視作收購目標公司(「該交易」)之影響，猶如該交易已於二零一六年六月三十日進行。

本未經審核備考財務資料由本公司董事編製，僅供說明用途，而由於其假設性質使然，其未必可真實反映經擴大集團於二零一六年六月三十日或任何未來日期完成該交易後之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

## 經擴大集團於二零一六年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整			附註	經擴大集團 於二零一六年 六月三十日 之未經審核 備考綜合 資產負債表 港幣千元
	本集團 於二零一六年 六月三十日 之未經審核 綜合資產 負債表 港幣千元 附註1	目標集團 於二零一六年 六月三十日 之經審核 綜合資產 負債表 港幣千元 附註2	其他 備考調整 港幣千元		
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	282,233	—			282,233
投資物業	27,238	1,829,000			1,856,238
租賃土地及土地 使用權	18,845	—			18,845
			(995,417)	3(i)	
合營企業的權益	2,287,768	—	(432,747)	3(ii)	859,604
可供出售金融資產	48	—			48
遞延所得稅資產	11,169	—			11,169
訂金及其他應收賬款	9,844	—			9,844
受限制現金	3,518	—			3,518
	<u>2,640,663</u>	<u>1,829,000</u>			<u>3,041,499</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	424,303	—			424,303
已竣工物業存貨	—	253,300	589,099	3(iii)	842,399
應收貿易賬款	755,909	11,071			766,980
預付款項、訂金及 其他應收賬款	52,675	53	6,635	3(v)	59,363
可供出售金融資產	2,060	—			2,060
應收聯營公司款項	9	—			9
			(2,097,472)	4(b)(i)	
應收關連公司款項	—	2,104,107	(6,635)	3(v)	—
當期可收回所得稅	8,809	—			8,809
短期銀行存款	362,456	—			362,456
現金及現金等價物	616,651	—	(80,415)	4(b)(ii)	536,236
	<u>2,222,872</u>	<u>2,368,531</u>			<u>3,002,615</u>
<b>總流動資產</b>	<u>2,222,872</u>	<u>2,368,531</u>			<u>3,002,615</u>
<b>總資產</b>	<u>4,863,535</u>	<u>4,197,531</u>			<u>6,044,114</u>

## 經擴大集團於二零一六年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表(續)

	備考調整			附註	經擴大集團 於二零一六年 六月三十日 之未經審核 備考綜合 資產負債表 港幣千元
	本集團 於二零一六年 六月三十日 之未經審核 綜合資產 負債表 港幣千元 附註1	目標集團 於二零一六年 六月三十日 之經審核 綜合資產 負債表 港幣千元 附註2	其他 備考調整 港幣千元		
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
其他應付賬款	—	5,469			5,469
衍生金融工具	814	—			814
遞延所得稅負債	1,451	—	97,201	3(iv)	98,652
貸款	505,000	—	680,000	4(a)	1,185,000
	<u>507,265</u>	<u>5,469</u>			<u>1,289,935</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款	759,120	450	30,369	3(vi)	789,939
應計費用及其他應付 賬款	280,042	7	2,000	5	282,049
			(779,430)	4(b)(i)	
應付股東款項	—	1,212,177	(432,747)	3(ii)	—
應付關連公司款項	—	30,369	(30,369)	3(vi)	—
當期所得稅負債	36,193	166,158			202,351
貸款	481,880	—			481,880
	<u>1,557,235</u>	<u>1,409,161</u>			<u>1,756,219</u>
<b>總負債</b>	<u>2,064,500</u>	<u>1,414,630</u>			<u>3,046,154</u>
<b>資產淨值</b>	<u>2,799,035</u>	<u>2,782,901</u>			<u>2,997,960</u>

## 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表附註

1. 本集團於二零一六年六月三十日之未經審核綜合資產負債表乃摘錄自本集團於二零一六年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表(載於本公司所刊發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告)。
2. 目標集團於二零一六年六月三十日之經審核綜合資產負債表乃摘錄自目標集團於二零一六年六月三十日之綜合資產負債表(載於本通函附錄二目標集團會計師報告)。
3. 進行該交易前，目標集團過往就其於目標公司之35.7%股權於本集團財務報表中採用權益會計法列賬。

於該交易完成後，本公司已成為目標公司之唯一最終股東。故此，根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈之香港財務報告準則第3號—「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)，目標公司已成為本公司之全資附屬公司。因此，金額指：

- (i) 終止確認目標集團權益於二零一六年六月三十日之賬面值；
- (ii) 有關本集團與目標集團於二零一六年六月三十日之集團內結餘之對銷調整；
- (iii) 根據香港財務報告準則第3號之收購法，按於二零一六年六月三十日後銷售目標集團物業所得實際代價或目標集團兩名股東之間公平磋商之價格，對目標集團之已竣工物業存貨作出之公允價值調整；
- (iv) 有關目標集團已竣工物業存貨之稅基與公允價值之暫時差額產生之遞延所得稅負債按香港利得稅率16.5%作出之稅項調整；
- (v) 將應收關連公司(Data Giant Limited(「Data Giant」)之同系附屬公司)款項重新分類至其他應收賬款之重新分類調整，原因是Data Giant不再為目標公司之股東；及
- (vi) 將應付關連公司(Data Giant之同系附屬公司)款項重新分類至其他應付賬款之重新分類調整。

於該交易完成後，上述調整之實際金額可能有別於本未經審核備考財務資料。

4. 就本未經審核備考財務資料而言，購回之代價乃根據目標公司將購回之64.3%股權及目標集團於二零一六年六月三十日之經調整資產淨值而釐定，其中經調整資產淨值乃根據目標集團於二零一六年六月三十日之可識別資產及負債之公平值釐定。
  - (a) 調整指目標集團就結清購回代價提取之易偉銀行貸款。
  - (b) 調整指Data Giant就購回及該交易將收取之現金代價款項，其中包括：
    - (i) 目標集團之易偉銀行貸款之現金所得款項，以及目標集團關連公司代目標集團於二零一六年六月三十日持有之現金及現金等價物港幣2,097,500,000元，以結清目標集團於二零一六年六月三十日應付Data Giant之股東貸款港幣779,400,000元並作為購回之回報；及
    - (ii) 本集團將支付予Data Giant之現金代價港幣80,400,000元。

於該交易完成後，上述調整之實際金額可能有別於本未經審核備考財務資料。

5. 作出調整旨在反映該交易所產生法律及其他專業費用之估計金額。
6. 並無對本未經審核備考財務資料作出任何調整，以反映於二零一六年六月三十日後之任何交易結果或本集團與目標集團訂立之其他交易。



**B 經擴大集團於二零一六年六月三十日之未經審核備考財務資料報告**

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告**

致王氏國際集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以對董事所編製有關王氏國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）、Bollardbay Limited（「Bollardbay」）及其附屬公司、易偉有限公司（「易偉」）（統稱「目標集團」）（貴集團及目標集團統稱為「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一六年六月三十日之未經審核備考資產負債表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」），有關資料載於 貴公司日期為二零一六年十月二十六日有關購回Bollardbay64.3%股權及 貴公司間接全資附屬公司Ubiquitous International Limited視作收購Bollardbay之通函第42至46頁。董事編製未經審核備考財務資料時作為依據之適用準則載於第42至46頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明該交易對 貴集團於二零一六年六月三十日之財務狀況之影響，猶如該交易已於二零一六年六月三十日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月之財務報表，其審閱報告已刊發。

**董事對未經審核備考財務資料之責任**

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第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。

### 吾等之獨立性及質素控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈專業會計師之操守守則之獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為之基本原則而制訂。

本所應用香港會計師公會所頒佈香港質素控制標準第1號並據此維持一個全面之質素控制系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不就該等報告承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅供說明一項重大事件或交易對實體之未經調整財務資料之影響，猶如事件或交易於選定作為說明之較早日期已發生或進行。因此，吾等並不保證該交易於二零一六年六月三十日之實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，涉及履程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適當準則是否提供合理基準呈列事件或交易之直接重大影響，及獲取足夠適當憑證證明：

- 有關備考調整是否已妥善落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並計及申報會計師對 貴公司性質、編製未經審核備考財務資料時所涉及之事件及交易以及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充足和恰當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按照所呈述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

執業會計師

羅兵咸永道會計師事務所

香港，二零一六年十月二十六日

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就將由王氏國際集團有限公司持有之該物業於二零一六年八月三十一日之估值而發出之報告全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔港灣道26號  
華潤大廈38樓3806室  
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806  
電子郵件：info@romagroup.com  
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

**關於：香港九龍海濱道181號One Harbour Square 6、7、9、10、12、15、16、17、18、19及20樓、56個車位及1個重型貨車車位之物業估值**

吾等根據閣下指示，對王氏國際集團有限公司及／或其附屬公司(統稱為「貴集團」)於香港持有之該物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以就該物業於二零一六年八月三十一日(「估值日期」)之市值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為二零一六年十月二十六日之通函。

## 1. 估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願之公平交易情況在估值日就資產或負債進行交易之估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，而不考慮買賣(或交易)之成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

## 2. 估值方法

吾等對該物業進行估值時按直接比較法假設該物業按現狀交吉出售，並參考有關市場可比較之銷售交易。

### 3. 業權調查

就位於香港之該物業而言，吾等已在土地註冊處進行抽樣土地查冊。然而，吾等無法細察所有文件正本以核實擁有權或確定會否有任何可能並無列於交予吾等之副本之租賃修訂。

### 4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售該物業，而並無憑藉可增加該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及就有關或影響銷售物業之選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買家之該物業作出撥備。

### 5. 資料來源

於吾等之估值過程中，吾等甚為倚賴 貴集團所提供資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、樓面面積、樓齡及所有其他有關可影響該物業價值之事宜向吾等提供之意見。所有文件僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

### 6. 估值考慮

吾等已視察若干物業之外部，並在可能情況下視察該物業之內部。吾等並無為該物業進行結構測量。然而，於吾等之估值過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業之樓面面積，惟吾等已假設向吾等提供之文件中所示樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團向吾等提供之文件內之資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章以及香港公司收購及合併守則所載之規定編製，並符合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)。

## 7. 備註

除另有指明外，吾等之估值中所列示金額均指港元。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港  
九龍  
官塘  
偉業街108號  
絲寶國際大廈17樓  
王氏國際集團有限公司

代表  
羅馬國際評估有限公司

董事  
李偉健博士  
*BCom(Property) MFin PhD(BA)*  
*MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)*

高級經理  
陳美斯  
*BSc (Hons) MHKIS MRICS*

謹啓

二零一六年十月二十六日

附註：李偉健博士是註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區及歐洲國家擁有超過十二年之估值經驗。

附註：陳美斯女士為香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。彼於香港、澳門、中國、新加坡、英國及其他海外國家房地產業以及物業及資產方面擁有超過六年之估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團於香港持有作投資之該物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況下之市值
<p>香港九龍海濱道 181號One Harbour Square 6、7、9、 10、12、15、16、 17、18、19及20樓、 56個車位及1個重 型貨車車位(詳情 請參閱附註1)</p> <p>觀塘內地段173號 第448,955份均等且 不可分割份數中之 232,052份及餘段</p>	<p>該物業包括一幢名為One Harbour Square之25層高(包 括地庫及地下但不包括機 房層)辦公室大廈之6、7、 9、10、12、15、16、17、 18、19及20樓、1個重型貨 車車位、地下2個車位、1樓 7個車位、2樓7個車位及3 樓40個車位，該大廈於二 零一三年落成。</p> <p>根據獲審批建築圖則，該 物業之辦公室單位之總樓 面面積約為159,278平方呎 (或約14,797.318平方米)； 而根據售樓說明書，其總 可售面積約為124,101平方 呎(或約11,529.26平方米)。</p> <p>觀塘內地段173號為根據政 府租契持有，年期自 一九六零年七月一日起為 期二十一年，可續期十六 年，並獲續期至二零四七 年六月三十日，毋須補地 價，但每年須繳交經修訂 之政府地租，相當於目前 該物業應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業9、10、12、 15、16、17、18及19樓 以及3樓8個車位訂有 不同租約。詳情請參 閱附註3d至3i及附註5。</p> <p>據 貴集團告知，該物 業地下之重型貨車車 位、3樓之P112、 P113、P115、P116、 P117、P138、P139、 P140、P141、P142及 P149號車位由業主佔 用。該物業3樓之 P132、P133、P135、 P136及P137車位由 12、15及16樓之租戶 佔用。</p> <p>據 貴集團告知，該物 業餘段為空置。</p>	港幣2,596,960,000元

附註：

1. 該物業包括One Harbour Square下列辦公室單位及車位：

樓層	單位	用途	於二零一六年 八月三十一日 現況下之市值
6樓	1、2及3室	辦公室	港幣210,000,000元
7樓	1、2及3室	辦公室	港幣216,000,000元
9樓	1、2及3室	辦公室	港幣219,000,000元
10樓	1、2及3室	辦公室	港幣222,000,000元
12樓	1、2及3室	辦公室	港幣229,000,000元
15樓	1、2及3室	辦公室	港幣232,000,000元
16樓	1、2及3室	辦公室	港幣235,000,000元
17樓	1、2及3室	辦公室	港幣233,000,000元
18樓	1、2及3室	辦公室	港幣231,000,000元
19樓	1、2及3室	辦公室	港幣242,000,000元
20樓	1、2及3室	辦公室	港幣249,000,000元
		<b>小計</b>	<b>港幣2,518,000,000元</b>

樓層	車位編號	用途	於二零一六年 八月三十一日 現況下之市值
地下	P3及P5	車位	港幣2,900,000元
1樓	P33、P45、P46、P47、P48、P49及P50	車位	港幣9,800,000元
2樓	P73、P99、P100、P101、P102、P103及P105	車位	港幣9,660,000元
3樓	P106、P107、P108、P109、P110、P111、P112、P113、P115、P116、P117、P118、P119、P120、P121、P122、P123、P125、P126、P127、P128、P129、P130、P131、P132、P133、P135、P136、P137、P138、P139、P140、P141、P142、P143、P145、P146、P147、P148及P149	車位	港幣54,000,000元
地下	HGV5	重型貨車車位	港幣2,600,000元
		<b>小計</b>	<b>港幣78,960,000元</b>

2. 該物業之登記業主為易偉有限公司(見日期為二零零七年三月二十八日之註冊備忘編號07042100770255)。

3. 該物業受限於以下產權負擔：

- 佔用許可證第KN28/2013(OP)號(見日期為二零一三年九月九日之註冊備忘編號14060402380012)；
- 合約完成證明書(見日期為二零一四年一月三十日之註冊備忘編號14021102180174)(備註：RE KTIL S.A & R.P.)；



- c. 大廈公契及與啟勝管理服務有限公司(「管理人」)訂立之管理協議(連圖則)(見日期為二零一四年十一月二十八日之註冊備忘編號14121502170026)；
- d. 與東方海外貨櫃航運有限公司訂立之租約(連圖則)(見日期為二零一五年八月十日之註冊備忘編號15111001590076)(備註：就12及15樓而言，年期由二零一五年九月一日起至二零二一年八月三十一日止為期六年，可選擇續期三年，由二零二一年九月一日起計至二零二四年八月三十一日為止；就16樓而言，年期由二零一六年一月一日起至二零二一年八月三十一日止為期68個月，可選擇續期三年，由二零二一年九月一日起計至二零二四年八月三十一日為止)(僅就12、15及16樓而言)，詳情如下：

物業	開始日	到期日	月租 <sup>#</sup>
12及15樓	二零一五年九月一日	二零一八年十二月三十一日	港幣988,956.0元
	二零一六年一月一日	二零一八年八月三十一日	港幣988,956.0元
	二零一八年九月一日	二零二一年八月三十一日	港幣1,062,212.0元
16樓	二零一六年一月一日	二零一八年八月三十一日	港幣494,478.0元
	二零一八年九月一日	二零二一年八月三十一日	港幣531,106.0元

<sup>#</sup> 全部不包括差餉、管理費及空調開支。

- e. 與財政司司長法團訂立之租賃協議(連圖則)，月租為港幣505,466.4元(見日期為二零一五年十月六日之註冊備忘編號15122900680135)(備註：租期由二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止為期三年)(僅就9樓而言)；
- f. 與財政司司長法團訂立之租賃協議(連圖則)，月租為港幣523,780.4元(見日期為二零一五年十月六日之註冊備忘編號15122900680146)(備註：租期由二零一五年四月十五日起至二零一八年四月十四日止為期三年)(僅就10樓而言)；
- g. 與財政司司長法團訂立之租賃協議(連圖則)，月租為港幣549,420元(見日期為二零一五年十月六日之註冊備忘編號15122900680154)(備註：年期由二零一五年六月一日起至二零一八年五月三十一日止為期三年)(僅就17樓而言)；
- h. 與財政司司長法團訂立之租賃協議(連圖則)，月租為港幣531,780元(見日期為二零一五年十月六日之註冊備忘編號15122900680166)(備註：年期由二零一五年三月四日起至二零一八年三月三日止為期三年)(僅就18樓而言)；
- i. 與財政司司長法團訂立之租賃協議(連圖則)，月租為港幣549,420元(見日期為二零一五年十月六日之註冊備忘編號15122900680177)(備註：年期由二零一五年三月四日起至二零一八年三月三日止為期三年)(僅就19樓而言)；
- j. 向香港上海滙豐銀行有限公司作出以獲取一般銀行融資之按揭(見日期為二零一六年九月二十三日之註冊備忘編號16092702480079)(僅就6、7、16、17、18、19及20樓、56個車位及1個重型貨車車位而言)；及
- k. 有關其他產權負擔，請參閱土地查冊文件。
4. 該物業座落於觀塘(南)分區計劃大綱圖第S/K14S/20號之「其他指定用途(商貿)」區域。

5. 根據所提供租賃協議，該物業9、10、12、15、16、17、18及19樓以及3樓8個車位均已出租，最後到期日為二零二一年八月三十一日，總月租為港幣4,171,300.8元，詳情如下：

物業	開始日	到期日	用途	月租
車位編號P121	二零一六年八月一日	二零一八年七月三十一日	泊車	港幣3,500.0元*
車位編號P122	二零一六年二月一日	二零一七年一月三十一日	泊車	港幣3,500.0元*
車位編號P123	二零一六年二月一日	二零一七年一月三十一日	泊車	港幣3,500.0元*
車位編號P125	二零一六年二月一日	二零一七年一月三十一日	泊車	港幣3,500.0元*
車位編號P126	二零一六年二月一日	二零一七年一月三十一日	泊車	港幣3,500.0元*
車位編號P129	二零一六年七月七日	二零一七年七月六日	泊車	港幣3,500.0元*
車位編號P130	二零一六年四月一日	二零一七年三月三十一日	泊車	港幣3,500.0元*
車位編號P131	二零一六年四月一日	二零一七年三月三十一日	泊車	港幣3,500.0元*
9樓	二零一五年六月一日	二零一八年五月三十一日	辦公室	港幣505,466.4元#
10樓	二零一五年四月十五日	二零一八年四月十四日	辦公室	港幣523,780.4元#
12及15樓	二零一五年九月一日	二零二一年八月三十一日	辦公室	港幣988,956.0元#
16樓	二零一六年一月一日	二零二一年八月三十一日	辦公室	港幣494,478.0元#
17樓	二零一五年六月一日	二零一八年五月三十一日	辦公室	港幣549,420.0元#
18樓	二零一五年三月四日	二零一八年三月三日	辦公室	港幣531,780.0元#
19樓	二零一五年三月四日	二零一八年三月三日	辦公室	港幣549,420.0元#
			總計	<u>港幣4,171,300.8元</u>

\* 包括管理費、政府地租及差餉，但不包括所有其他開支。

# 不包括差餉、管理費及空調開支。

6. 吾等之視察由張芷茵女士B.Dc. (Hons)於二零一六年十月進行。
7. 該物業位於觀塘辦公室／工業區。鄰近地區發展包括辦公室／工業／商業大廈及公共設施(包括公園及休憩區)。附近人流適中。開源道沿路及位於觀塘碼頭旁之巴士總站設有巴士及的士等公共交通設施。該物業距離觀塘地鐵站約10至15分鐘路程。根據差餉物業估價署公佈之物業市場統計資料，於二零一六年八月，甲級辦公室及乙級辦公室之暫定市場回報率分別為3.0%及3.4%。

以下為於該交易完成時應付平衡款項之備考計算，以顯示為達致UIL向Data Giant支付之平衡款項作出之主要調整。

計算平衡款項(於完成時作出調整)

			港幣千元	港幣千元	
Bollardbay之綜合資產 淨值				2,618,579	附註1
就所保留8個辦公室樓層 及41個車位作出 調整	平均估值		1,884,941		附註2
	減	賬面值	<u>(450,477)</u>		
				1,434,464	
就所保留3個辦公室樓層 及16個車位作出 調整(見附註3)	協定價值		699,998		附註3
	減	賬面值	<u>(171,463)</u>		
				<u>528,535</u>	
經調整資產淨值				4,581,578	
以下各方應佔：	Data Giant	64.3%		2,945,955	
	UIL	35.7%		<u>1,635,623</u>	
				4,581,578	
應付Data Giant之款項					
	按下列方式償付：				
		易偉銀行貸款		680,000	附註4
		易偉現金		2,185,343	附註4
		平衡款項		<u>80,612</u>	附註5
				<u>2,945,955</u>	

- 附註1 經除去觀塘內地段173號地下一個舖位、地下一個輕型貨車車位及天台保留區域B後，按照Bollardbay及易偉於二零一六年九月二十三日完成時之未經審核管理賬目計算。
- 附註2 按照萊坊測計師行有限公司及戴德梁行有限公司就9、10、12、15、16、17、18及19樓、3樓40個車位及地下1個重型貨車車位於二零一六年六月八日進行之估價之平均價值總額計算。
- 附註3 按照6、7及20樓以及1及2樓16個車位之訂約方公平磋商釐定之價值總額計算。
- 附註4 易偉銀行貸款所得款項由Bollardbay向Data Giant支付，以償還股東貸款及購回Data Giant所持64.3%之Bollardbay股份。
- 附註5 平衡款項原定估計為港幣80,415,012元，惟於完成後隨即調整為港幣80,611,798元。平衡款項由UIL支付予Data Giant。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事經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屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，以致本通函所載任何聲明或本通函含有誤導成份。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員之權益

本節載列：於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉而須作用途如下(「規定披露」)：

- (a) 根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之有關係文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或
- (b) 根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指本公司之記錄冊；或
- (c) 根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

#### (1) 於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之合計好倉

董事姓名	身份	股份數目	約佔已發行 股份百分比
王忠秣	實益擁有人及受控制法團之 權益(附註)	134,304,740	28.06%
王賢敏	實益擁有人	1,000,000	0.21%
陳子華	實益擁有人	1,837,500	0.38%
溫民強	實益擁有人	1,000,000	0.21%
楊孫西	實益擁有人	500,000	0.10%

附註：

根據證券及期貨條例，王忠秣先生被視為於本公司134,304,740股股份中持有權益。該等股份透過以下身份持有：

- (a) 1,000,000股股份由王忠秣先生個人持有。
- (b) 133,304,740股股份由Salop Investment Limited持有，而該公司則由王忠秣先生全資擁有及控制。

## (2) 於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之合計淡倉

就規定披露而言，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有淡倉。

王忠秣先生為Salop Investment Limited及王華湘父子有限公司之董事，該等公司均擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之股份權益。除以上所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之公司之董事或僱員。

### 3. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期)起所收購或出售或租用或本集團任何成員公司建議收購或出售或租用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，概無董事於仍然存續且對本集團任何業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司簽訂或擬簽訂任何倘不支付任何補償(法定補償除外)則不得在一年內屆滿或由本集團終止之服務合約。

## 5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事及其各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

## 6. 重大合約

除下文披露者外，於緊接刊發本通函前兩年內，本集團的任何成員公司並無訂立任何重大合約(並非本集團於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 中國銀行(香港)有限公司向UIL發出日期為二零一五年六月十一日之信貸函件，內容關於港幣300,000,000元之定期貸款；
- (b) UIL、本公司、王氏電子及香港上海滙豐銀行有限公司訂立日期為二零一五年十一月十一日之融資協議，內容關於港幣340,000,000元之定期貸款融資；
- (c) 香港上海滙豐銀行有限公司向UIL所發出日期為二零一六年九月一日之函件，內容關於修訂港幣420,000,000元之定期貸款融資之條款；
- (d) UIL、本公司、王氏電子及香港上海滙豐銀行有限公司訂立日期為二零一六年九月二十三日之第一份補充協議，內容關於修訂上文(b)項日期為二零一五年十一月十一日之融資協議；
- (e) 易偉向香港上海滙豐銀行有限公司就UIL之責任所作出日期為二零一六年九月二十三日之擔保，最高負債為港幣760,000,000元連同相關罰息及開支；
- (f) 易偉、本公司、王氏電子及香港上海滙豐銀行有限公司訂立日期為二零一六年九月二十三日之融資協議，內容關於港幣680,000,000元之定期貸款融資；
- (g) 按上文(f)項所述日期為二零一六年九月二十三日之融資協議，易偉以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人所作出日期為二零一六年九月二十三日之按揭；及
- (h) 按上文(f)項所述日期為二零一六年九月二十三日之融資協議，易偉以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人所作出日期為二零一六年九月二十三日之租金轉讓。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團亦無涉及任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 專家及同意書

(a) 其意見、函件或建議載列於本通函之專家資格如下：

羅兵咸永道會計師事務所                      執業會計師

羅馬國際評估有限公司                      獨立估值師

(b) 羅兵咸永道會計師事務所及羅馬國際評估有限公司已各自就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所示之形式及內容轉載其各自之函件或建議及引述其名稱及／或意見，且迄今並無撤回其同意書。

(c) 於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及羅馬國際評估有限公司概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

## 9. 一般事項

(a) 本公司之公司秘書為何婉芬女士，彼為香港特許秘書公會資深會員。

(b) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

(c) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港九龍觀塘偉業街108號絲寶國際大廈17樓。

(d) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

(e) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



## 10. 公開備查文件

下列文件之副本可自本通函日期起計14日(包括該日)內任何營業日之正常辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍觀塘偉業街108號絲寶國際大廈17樓)查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (c) 本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所就Bollardbay及易偉截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止財政年度各年之綜合財務資料發出之會計師報告，全文載於本通附錄二；
- (e) 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本通函附錄三；
- (f) 羅馬國際評估有限公司就該物業所編製估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；及
- (i) 本通函。