

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已出售或轉讓名下所有華訊股份有限公司之股份，應立即將本通函送交買家或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買家或承讓人。

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅作說明用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



ALLTRONICS HOLDINGS LIMITED

華訊股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：833)

有關收購北京物業之
非常重大交易
及
股東特別大會通告

本公司之財務顧問



華訊股份有限公司之董事會函件載於本通函第5至69頁。

華訊股份有限公司謹訂於二零一七年一月十三日下午三時正假座香港夏慤道18號海富中心一座2401-02室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回華訊股份有限公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一六年十二月二十三日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 本集團之財務資料 | 70 |
| 附錄一 – 目標集團之會計師報告 | I-1 |
| 附錄二 – 目標集團之財務資料 | 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 – 物業估值報告 | IV-1 |
| 附錄五 – 一般資料 | V-1 |
| 股東特別大會通告 | EGM-1 |

釋 義

於本通函內，除內容另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 本公司根據收購協議收購待售股份 |
| 「收購協議」 | 指 | 賣方、擔保人與買方就收購事項訂立日期為二零一六年九月十九日之買賣協議 |
| 「北京物業」 | 指 | 「飄亮購物中心」，位於中國北京，為目標集團於重組完成後之主要資產 |
| 「北京萬恒達」 | 指 | 北京萬恒達投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於重組完成後為目標公司之間接全資附屬公司 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港商業銀行開門營業之任何日子(星期六、星期日及香港公眾假期除外) |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「本公司」 | 指 | 華訊股份有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市 |
| 「完成」 | 指 | 收購協議項下擬進行之收購事項按其條款及條件完成 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成落實當日 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 收購事項之總代價，即收購協議項下之現金代價與買方將承擔目標集團未償還貸款之總和 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「產權負擔」 | 指 | 就涉及任何物業、資產或任何類別權利之按揭、押留、抵押權、抵押責任(因執行法律或法規而產生者除外)、優先次序或證券權益、遞延付款交易、所有權保留、租賃、銷售後購買安排、銷售後租賃或其他安排訂立之協議 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 完成後之本集團及目標集團 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於二零一七年一月十三日召開及舉行之股東特別大會，以考慮及批准(其中包括)收購協議及其項下擬進行之交易 |
| 「佛山盈昊泰」 | 指 | 佛山市盈昊泰貿易有限公司，於中國註冊成立之有限公司，並由顧先生最終實益擁有 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「擔保人」 | 指 | 顧先生，為賣方之最終實益擁有人及作為保證賣方妥善如期履行收購協議項下責任之擔保人，並為獨立第三方 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立物業估值師」 | 指 | 利駿行測量師有限公司，由本公司就收購事項委任之獨立專業估值師 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，乃獨立於本公司及其附屬公司或其各自任何聯繫人士(定義見上市規則)任何董事、行政總裁或主要股東、與彼等概無任何關連且非本公司關連人士之任何人士、公司及其各自最終實益擁有人 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零一六年十二月二十日，即本通函付印前為確定當中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 |
| 「最後截止日期」 | 指 | 二零一七年三月三十一日或賣方與買方可能書面協定之其他日期 |
| 「備忘錄」 | 指 | 本公司、賣方與擔保人就建議收購事項訂立日期為二零一六年六月三十日之不具法律約束力諒解備忘錄 |
| 「顧先生」 | 指 | 顧琦先生，為獨立第三方，並為擔保人以及賣方及佛山盈昊泰之最終實益擁有人 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣 |
| 「買方」或「華生」 | 指 | 華生控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司 |
| 「中國法律顧問」 | 指 | 本公司有關收購事項的中國法律顧問 |
| 「重組」 | 指 | 目標公司已實行的公司重組，致使於重組完成後，目標集團將為北京物業全部權益之擁有人，而目標集團已獲得新銀行貸款及其他貸款，以償還結欠佛山盈昊泰之未償還金額，並解除北京物業之資產抵押及北京萬恒達作出之連帶擔保 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「待售股份」 | 指 | 賣方擁有目標公司之全部已發行股本 |

釋 義

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| 「股份」 | 指 | 本公司股份 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「深圳創潤」 | 指 | 深圳市創潤融資租賃有限公司，一間於中國註冊成立之外商獨資企業，並為目標公司之間接全資附屬公司 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | Bonroy Limited，一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，並為Bonroy International Group Limited之全資附屬公司，其主要業務為投資控股 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其附屬公司 |
| 「創富日用品」 | 指 | 創富日用品有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國 |
| 「美元」 | 指 | 美國法定貨幣美元 |
| 「賣方」或 「Bonroy International」 | 指 | Bonroy International Group Limited，一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，而其主要業務為投資控股，並由顧先生最終實益擁有 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



ALLTRONICS HOLDINGS LIMITED

華訊股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：833)

董事會：

- #林賢奇先生(主席)
- #楊寶華女士
- #劉靖女士
- #林子泰先生
- #蘇健鴻先生
- ^范仲瑜先生
- @彭廣華先生
- @嚴元浩先生
- @丘銘劍先生
- #執行董事
- ^非執行董事
- @獨立非執行董事

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive, P.O.Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
威非路道18號
萬國寶通中心
4樓408室

敬啟者：

有關收購北京物業之
非常重大交易
及
股東特別大會通告

緒言

於二零一六年九月十九日，董事會刊發公佈，內容有關本公司全資附屬公司華生(作為買方)與Bonroy International(作為賣方)及顧先生(作為擔保人)訂立收購協議，以買賣待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)。於完成後，本公司將透過目標公司間接擁有北京物業。

董事會函件

北京物業名為「飄亮購物中心」，為一座以購物中心為主之商業大樓，樓高兩層及有一層地庫，總建築面積約為40,083.94平方米，位於中國北京市朝陽區安立路68號。

收購協議

背景

於二零一六年六月三十日，本公司與賣方及擔保人訂立有關收購事項之不具法律約束力備忘錄。根據備忘錄，賣方、買方及擔保人於二零一六年九月十九日聯交所交易時段後就收購事項訂立收購協議。

收購協議之主要條款及條件載列如下：

日期

二零一六年九月十九日

訂約方

賣方： Bonroy International

買方： 華生

擔保人： 顧先生，為賣方之最終實益擁有人及獨立第三方

除賣方之最終實益擁有人及擔保人顧先生為本集團的業務夥伴並向本集團的LED節能業務提供顧問服務外，就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、擔保人及彼等各自之聯繫人士均為獨立第三方。董事亦確認，據彼等作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，過往並無與賣方及擔保人或彼等之最終實益擁有人或彼等各自之聯繫人士各自進行須根據上市規則第14.22條與收購事項合併計算的交易。顧先生向本集團提供之顧問服務乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，而本集團向顧先生支付之顧問服務費總額直至最後可行日期乃低於適用百分比率的5%（根據上市規則第14.07條計算）。

將予收購之資產

根據收購協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股份（相當於目標公司全部已發行股本），當中不附有產權負擔，且附有待售股份所附帶或累積的所有現有及未來權利及利益，惟須待載於下文「先決條件」一段的先決條件獲達成或豁免（如適用）後方可作實。

目標公司主要從事投資控股，並透過目標公司之間接全資附屬公司北京萬恒達擁有北京物業之全部權益。於最後可行日期，北京物業由北京萬恒達根據24份土地使用權證及24份房屋所有權證全權擁有，其中四份土地使用權證將於二零四三年四月十二日到期，而餘下20份土地使用權證將於二零三三年四月十二日到期。中國法律顧問確認，北京萬恒達已就北京物業取得土地使用權證及房屋所有權證。因此，北京萬恒達已就北京物業取得適當的法定擁有權。

北京物業為一座以購物中心「飄亮購物中心」為主之商業大樓，依附住宅大廈而建。北京物業於一九九九年落成，樓高兩層及有一層地庫，總建築面積約為40,083.94平方米。其位於中國北京市朝陽區安立路68號，鄰近國家體育場（名為「鳥巢」），並座落朝陽區之商業及住宅區。該區域之行人及商務旅客流量充足，名為北京亞奧黃金商圈。

北京物業之租戶包括超級市場、銀行、電影院、食肆及零售店。根據賣方提供之資料及據董事所深知，北京物業之租戶均為獨立第三方。

資產抵押及北京萬恒達提供之擔保

根據佛山盈昊泰（作為借款人）、一名獨立第三方（作為貸款人）與北京萬恒達（作為擔保人）訂立之資產抵押協議、股權抵押協議及不可撤銷擔保協議，北京萬恒達之全部股權及北京物業之擁有權已抵押予有關貸款人，而北京萬恒達已就佛山盈昊泰結欠有關貸款人的未償還款項向有關貸款人作出擔保。於二零一六年九月二十八日訂立新資產抵押協議後，該資產抵押於二零一六年十月十七日解除。進一步詳情載於下文「向目標集團作出的貸款」一段。佛山盈昊泰於重組前為北京萬恒達之中間控股公司。賣方及佛山盈昊泰均由擔保人最終全資擁有。

董事會函件

代價

根據收購協議，待售股份之現金代價為1.00美元。現金代價將於完成時以現金清償。代價由賣方與買方考慮包括(其中包括)目標集團之業務性質及前景、目標集團之財務狀況以及根據由獨立物業估值師採用收益法下之年期及復歸法進行之物業估值，北京物業於二零一六年六月三十日之公平值約為人民幣2,140,000,000元(相當於約2,500,000,000港元)等多項因素後經公平磋商釐定。董事認為，收購協議及收購事項之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

向目標集團作出的貸款

於二零一六年九月二十七日，北京萬恒達與昌都市瑞德融晟融資租賃有限公司(「昌都瑞德」)訂立委託貸款協議，以分別於二零一六年九月二十八日、二零一六年十月十日及二零一六年十月十四日取得合共人民幣1,500,000,000元之貸款，旨在清償目標集團欠付佛山盈昊泰之未償還款項。以下為委託貸款安排的主要條款。

委託貸款協議(「委託貸款協議」)

| | |
|-------|--|
| 日期： | 二零一六年九月二十七日 |
| 委託方： | 昌都瑞德 |
| 受委託方： | 營口沿海銀行 |
| 借款人： | 北京萬恒達 |
| 委託貸款： | 人民幣1,500,000,000元 |
| 利率： | 每年6.3% |
| 貸款期： | 36個月 |
| 還款： | 於二零一九年九月二十八日首次償還本金額人民幣600,000,000元； 於二零一九年十月十日第二次償還本金額人民幣600,000,000元； 於二零一九年十月十四日第三次償還本金額人民幣300,000,000元。 |

董事會函件

手續費： 人民幣9,125,000元(即本金額÷360 X 1,095之0.2%)。
手續費由營口沿海銀行收取並由委託貸款之借款人北京萬恒達承擔。

昌都瑞德為於中國註冊成立之公司，主要從事融資租賃及買賣租賃物業，並由顧先生及獨立第三方擁有。營口沿海銀行為中國之商業銀行，且為一間由中國國有企業擁有之獨立第三方。

委託貸款乃為就目標集團於重組後償還應付佛山盈昊泰之未償還款項人民幣1,500,000,000元提供資金。委託貸款就償還貸款提供靈活性，還款期自協議日期起計第三年結束時屆滿。董事認為，委託貸款協議乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

由於來自北京物業租戶之租金收入總額約每年人民幣125,800,000元，連同年度上調機制以及信託貸款的利息開支總額及手續費約每年人民幣97,500,000元，董事認為，來自北京物業之租金收入可彌補信託貸款之利息及相關費用以及北京萬恒達之所有開支。

資產抵押協議(「資產抵押協議」)

為取得資金以撥支昌都瑞德給予北京萬恒達的貸款，昌都瑞德與北方國際信託股份有限公司訂立貸款協議，以分別於二零一六年九月二十八日、二零一六年十月十日及二零一六年十月十四日取得合共人民幣1,500,000,000元之貸款。為確保昌都瑞德履行於此貸款協議項下之責任，北京萬恒達應昌都瑞德(作為抵押人)之要求訂立資產抵押協議，以抵押北京萬恒達所持北京物業之全部權益。以下為資產抵押協議之主要條款。

日期： 二零一六年九月二十八日

抵押人： 北京萬恒達

承押人： 北方國際信託股份有限公司

抵押資產： 北京物業

董事會函件

北方國際信託股份有限公司(「北方國際信託」)為於中國註冊成立之公司及獨立第三方。其主要業務為於中國提供金融服務，包括資產信託、借貸及投資銀行服務。根據資產抵押協議，北京萬恒達同意將於北京物業之全部權益抵押予北方國際信託，以就昌都瑞德所取得的貸款合共人民幣1,500,000,000元作出擔保。該貸款繼而透過委託貸款協議給予北京萬恒達。昌都瑞德已向北京萬恒達作出不可撤回承諾及付款指示，即北京萬恒達根據委託貸款協議作出的所有還款須透過營口沿海銀行直接向北方國際信託支付。昌都瑞德亦已承諾，其將盡最大努力採取一切必要行動(包括但不限於償還其來自北方國際信託的所有貸款及清償所有相關利息)，以確保緊隨北京萬恒達根據委託貸款協議償還所有貸款及清償所有利息後，北京物業之抵押將獲解除。昌都瑞德亦已承諾，其將不會違反昌都瑞德與北方國際信託所訂立貸款協議的任何條款，以確保將不會強制執行北京物業之抵押，並承諾就北京萬恒達在強制執行北京物業之抵押之情況下可能因而蒙受的任何損失向其作出彌償。

董事認為，委託貸款協議促使目標集團清償應付佛山盈昊泰之未償還款項，且根據資產抵押協議以背對背基準就昌都瑞德所提供委託貸款(其資金來源來自北方國際信託)使用其自身的北京物業作為抵押，乃屬公平合理。

認沽期權

根據收購協議，賣方及擔保人已承諾及不可撤回地授予買方權利，可要求賣方於行使期(為完成日期滿第三週年起計三個月期間)按期權價格自買方購回目標公司全部股權(包括任何未償還貸款及有關貸款責任的應計利息)(「認沽期權」)，條件為(i)北京物業仍然為目標集團的主要資產；(ii)買方未能按期權價格出售目標集團(包括任何未償還貸款及有關貸款責任的應計利息)或以人民幣1,500,000,000元(相當於約1,760,000,000港元)或以上的價格出售北京物業全部權益；及(iii)買方及本公司已就行使認沽期權取得所有相關同意及批准。倘本公司擬行使認沽期權，本公司須遵守上市規則項下的須予公佈交易規定。

董事會函件

期權價格將按下列公式計算：

$$\text{期權價格} = A + B$$

而： $A = 1.00$ 美元(相當於買方就根據收購協議收購待售股份應付的現金代價)

$B =$ 於行使認沽期權當日目標集團結欠本集團(不包括目標集團)的任何公司之間結餘

認沽期權旨在令本公司有機會盡可能回復其緊接收購事項前的狀況，以保障本集團的利益。

賣方及擔保人將確保買方、本公司及其聯繫人士將於買方行使認沽期權時獲解除所有有關目標集團的擔保或責任，並於倘與目標集團有關的擔保或責任未能被解除的情況下不可撤回地就任何損失向買方、本公司及其聯繫人士作出彌償。為免生疑問，儘管行使認沽期權，買方或其代名人將有權於緊隨完成後及在行使認沽期權前的期間獲得北京物業所產生的租金收入(經扣除北京物業之銀行利息及相關開支)，且不附帶任何產權負擔。

先決條件

須待下列先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後方告完成：

- (i) 買方信納將對目標集團之資產、負債、營運及事務進行盡職審查之結果；
- (ii) 股東於將予召開及舉行之股東特別大會上通過批准收購協議及其項下擬進行交易之普通決議案；

董事會函件

- (iii) 重組已經完成(包括但不限於向目標集團授出銀行貸款及其他貸款以於重組後償還目標集團結欠佛山盈昊泰之未償還金額、解除北京萬恒達作出之擔保以及北京物業之資產抵押)；
- (iv) 已取得本公司所提名的中國法律顧問出具一份涵蓋有關收購協議及其項下擬進行交易之事項之中國法律意見書，其形式及內容均為買方所信納；
- (v) 賣方、目標公司及擔保人已取得有關收購事項之所有必要批准及同意；
- (vi) 買方已取得有關收購事項之所有必要批准及同意；
- (vii) 已取得本公司所委任的獨立物業估值師出具的物業估值報告(其形式及內容均為本公司所信納)，指出北京物業的公平值於二零一六年六月三十日不少於人民幣2,000,000,000元；
- (viii) 並無任何有關北京物業不遵守或違反任何相關消防安全法律、法規及規例的情況，而有關情況將對目標集團的業務構成重大不利影響；
- (ix) 賣方根據收購協議作出之所有聲明、擔保及保證仍屬真實、準確及並無誤導成分，且並無可導致違反賣方所作出保證之事項或情況；及
- (x) 買方相信及接受目標集團任何成員公司自收購協議日期起並無重大不利變動。

買方可隨時豁免上述第(i)、(viii)、(ix)及(x)項條件，而其他條件不得由收購協議任何一方豁免。於最後可行日期，除第(iii)項先決條件外，收購協議之所有其他先決條件均未獲達成。

董事會函件

收購協議各訂約方須竭盡所能確保上文所述之先決條件須於最後截止日期前達成。倘買方並無於最後截止日期下午六時正或之前達成或豁免(視情況而定)上文所載之任何條件，訂約各方於收購協議項下的責任將告終止及終結(惟涉及終止、擔保人之保證、保密性、通知、費用及管轄法律及司法權區之該等條文將繼續具有十足效力及作用)，而訂約各方均不得根據收購協議向另一方進行任何申索，惟先前違反其條款除外。

完成

完成將於完成日期落實。於完成後，本公司將透過買方於目標公司全部已發行股本中擁有權益，而目標公司將成為本公司之全資附屬公司。目標公司及其附屬公司所有業績、資產及負債將於本集團之財務報表內綜合入賬。現時擬定訂約各方將於收購協議之條件獲達成或豁免後30天內完成收購事項。

有關賣方的資料

Bonroy International (作為賣方)為於二零一六年五月二十日在薩摩亞註冊成立之投資控股有限公司，並由顧先生最終實益擁有。Bonroy International之註冊資本為1,000,000美元。Bonroy International為投資控股公司，且除持有目標集團全部權益外，並無從事任何其他業務。

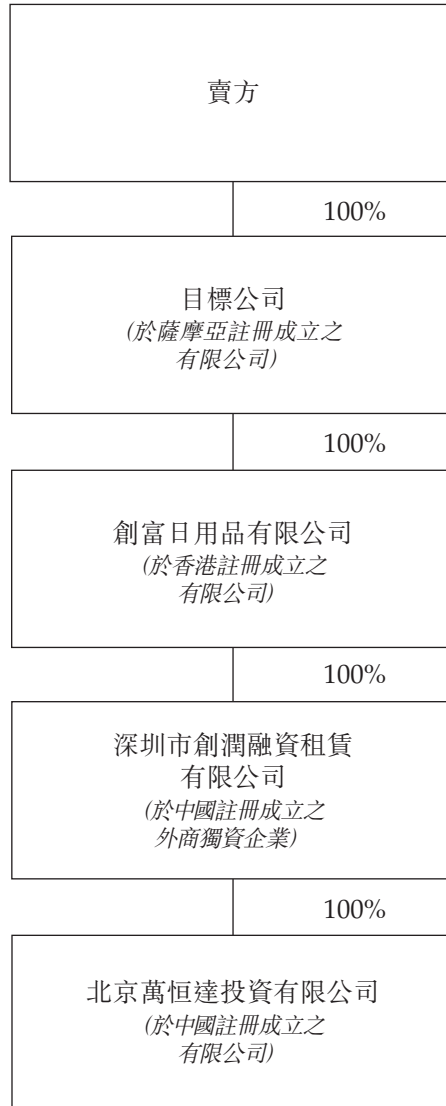
董事確認，賣方並無就收購事項與上市規則所述本公司的任何關連人士訂立任何協議、安排、諒解或承諾(不論正式或非正式及明示或暗示)。

董事會函件

有關目標集團的資料

目標公司為於二零一六年五月二十日在薩摩亞註冊成立之投資控股有限公司。待售股份指目標公司之全部已發行股本。於最後可行日期，目標公司由賣方全資擁有。

目標集團之股權結構載列如下：



Bonroy

Bonroy 為目標公司，並為於二零一六年五月二十日在薩摩亞註冊成立之有限公司，股本為1,000,000美元，分為1,000,000股股份。Bonroy之全部已發行股本由Bonroy International擁有。Bonroy的主要業務為投資控股公司。

創富日用品

創富日用品為於二零零九年十一月十七日在香港註冊成立之有限公司，股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元的股份。創富日用品的全部已發行股本由Bonroy擁有。創富日用品的主要業務為投資控股公司。

深圳創潤

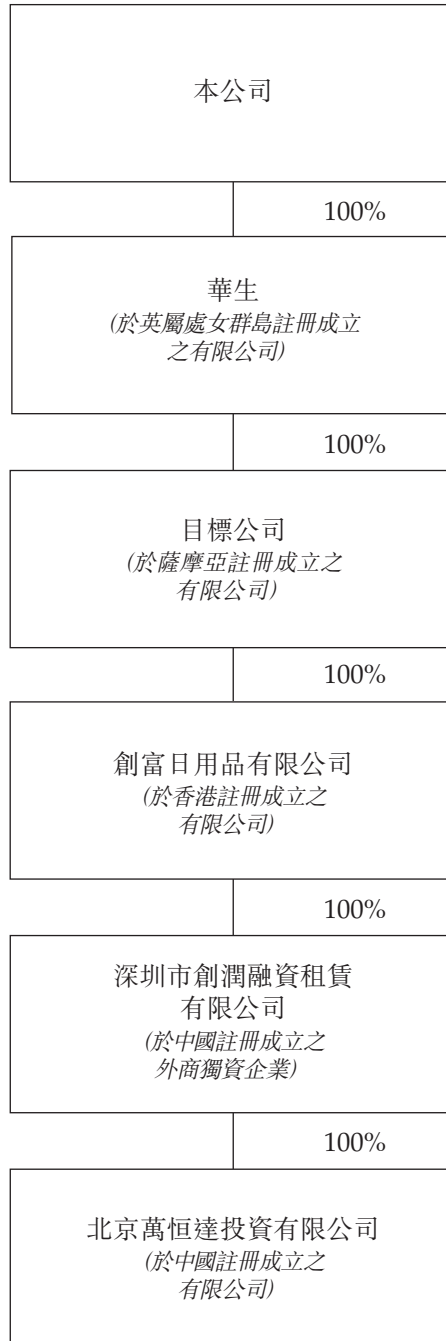
深圳創潤為於二零一五年三月十日在中國作為外商獨資企業註冊成立之有限公司。深圳創潤的註冊資本總額為15,000,000美元，並由創富日用品全資擁有。深圳創潤的業務範圍為融資租賃、物業投資及租賃、租賃物業殘值管理及租賃相關業務。

北京萬恒達

北京萬恒達於二零一零年十一月二十九日在中國註冊成立，為一間外商投資企業投資之境內有限公司。北京萬恒達的註冊資本總額為人民幣570,000,000元。透過自佛山盈昊泰收購北京萬恒達而進行重組後，北京萬恒達目前由深圳創潤全資擁有。北京萬恒達的業務範圍包括項目投資、投資管理、資產管理、企業管理、經濟合約擔保及租賃商用物業。

董事會函件

於完成後



目標集團之業務

目標公司為投資控股公司。創富日用品有限公司為一間投資控股公司，且為目標公司於香港註冊成立的有限責任全資附屬公司。其全資附屬公司深圳市創潤亦為投資控股公司。該公司為於中國註冊成立之外商獨資企業，並持有北京萬恒達的全部股權，而北京萬恒達為於中國註冊成立之有限公司，主要業務為物業投資。目標集團的唯一活躍業務為在中國從事物業投資。目標集團於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月的收益全部均來自北京物業產生的租金收入及管理費。

於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團的收益分別約為人民幣38,500,000元、人民幣38,800,000元、人民幣39,600,000元及人民幣36,700,000元，均來自北京萬恒達所持有之北京物業的租金收入及管理費。

北京物業的競爭優勢

北京物業鄰近兩幢辦公大樓，擁有提供穩定的白領客戶來源之潛力。

北京物業地理位置優越，位於一群住宅項目及多幢乙級辦公大樓之間。附近居民及該區的辦公室職員所帶來的潛在需求強勁。北京物業的交通亦相當便利，往來該區的主要道路四通八達。儘管2公里半徑範圍內有眾多競爭對手，彼等表現並非強勁，令北京物業相對較容易超越該區的競爭對手。該物業亦接近若干大型住宅社區，包括北京物業後方的安慧北里社區以及秀園社區以及對面的慧忠里社區。

此外，奧運區的發展帶來更大的消費群，而該消費群擁有較高的可支配收入，使北京物業或有機會抓緊正在擴大的中產層級所帶來不斷增長的需求。

儘管對於購物商場失修及樓層混亂卻鮮有任何維修，以致未能吸引顧客方面，北京物業的管理團隊相對缺乏經驗，惟董事認為，目標集團的管理團隊能為北京物業提供更審慎的監察及管理。

由於該商場面積相對較小，其能更容易及快速地出租及集中於利基市場，以迎合目標顧客的需求。

董事會函件

由於北京物業乃定位為國內非品牌租戶及低端品牌(並無象徵式招牌及指示牌)的批發市場，其憑藉更佳設施，例如日後於北京物業內設立詢問服務處，具有出租空間予其他奢侈及高級品牌的潛力。

北京物業之業務模式

北京物業之業務

目標集團只有一個投資組合，即北京物業，其為一座以購物中心「飄亮購物中心」為主之商業大樓，依附住宅大廈而建。北京物業於一九九九年落成，樓高兩層及有一層地庫，總建築面積約為40,083.94平方米。於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，自北京物業收取的租金收入及管理費分別約為人民幣38,600,000元、人民幣38,800,000元、人民幣39,600,000元及人民幣36,700,000元，相當於北京萬恒達於同期的全部收益。

客戶

目標集團之客戶為北京物業之租戶。於顧先生在二零一四年九月收購北京萬恒達前，北京萬恒達由16名個人投資者控制。於先前由北京萬恒達前擁有人擁有期間，北京物業管理不善，且前擁有人就管理上意見分歧，因此，北京物業的價值並未充分利用，並以低於市場租值出租。於北京萬恒達的擁有權轉移至顧先生後，北京萬恒達與主要租戶租戶A(定義見下文)就租賃條款及租金展開磋商，以及收回早前由租戶A分租予其他租戶約15,000平方米範圍。

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，北京物業之租戶包括租戶A(作為期內北京物業的最大租戶)及不時變更之多名小租戶。於二零一六年與租戶B訂立新租賃協議後及於最後可行日期，北京物業只有兩名租戶，分別為租戶A及租戶B(定義見下文)，乃獨立於本集團、賣方、擔保人、目標集團及其各自之聯繫人士，且與彼等概無任何關連。

董事會函件

租戶A主要在北京從事超級市場、百貨公司及折扣店營運。租戶A由中國一間外商獨資企業擁有，主要於中國從事經營連鎖店，且自二零零一年起於北京物業開始經營國際品牌超級市場。於最後可行日期，租戶A合共租賃北京物業14,684.90平方米面積，作為超級市場及百貨公司以及150個停車位。租戶A分別為目標集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之收益貢獻約59%、60%、61%及17%。

租戶B為中國物業發展商(「中國物業發展商」)的成員公司，該發展商為中國百大房地產發展商之一。於二零一五年，中國物業發展商的收益約為人民幣3,500,000,000元、資產總值約為人民幣6,000,000,000元及資產淨值約為人民幣2,500,000,000元。中國物業發展商名列武漢十大物業發展商，其主要從事物業發展、投資、管理及相關業務，亦從事投資、貿易、能源業務及廣告業務。租戶B於二零零九年成立，為一間專業物業管理公司，並於過百萬平方米面積(包括武漢的住宅樓宇及購物商場)提供物業管理服務。中國物業發展商擬擴充其業務至中國一線城市，租戶B的策略為透過開展物業管理及購物商場業務，於北京建立據點。經計及下列因素，包括：i)租戶B母集團的背景及聲譽；ii)租戶B於物業管理的專業經驗及往績記錄；及iii)租戶B的市場租值符合市場範圍，於二零一六年二月，北京萬恒達的管理層與租戶B及北京萬恒達訂立租賃協議，據此，租戶B租賃北京物業合共25,399.04平方米面積，以分租予不同租戶(包括連鎖美容院、日本餐廳、連鎖咖啡店、國際快餐店、中式快餐店、連鎖服裝店、電影院及不同零售攤位)。目標集團管理層認為，租賃協議的條款屬公平合理，及租戶B將根據租賃協議承擔租金。租戶B分別為目標集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月期間之收益貢獻零、零、零及69%。

基於北京物業之建築面積約40,083.94平方米及於截至二零一六年六月三十日止六個月期間全數出租，北京物業之每月平均租值為每平方米約人民幣152.5元。

其他個別租戶分別為目標集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月期間之收益貢獻約41%、40%、39%及14%。其租賃協議已於最後可行日期前屆滿。因此，於最後可行日期，北京物業僅有兩名租戶。

租賃協議

於佛山盈昊泰自前擁有人收購北京物業前，前擁有人之公司或北京萬恒達與租戶間訂立租賃協議。於佛山盈昊泰收購北京萬恒達後，已重新磋商租賃協議。於最後可行日期，北京萬恒達已與租戶訂立所有租賃協議。

與租戶A訂立的租賃協議由二零一六年一月一日起至二零三三年四月十二日止，為期17年，且附有租金上調機制。與租戶B訂立的租賃協議由二零一六年五月一日起至二零二六年四月三十日止，為期十年，且附有租金上調機制。該兩名租戶就北京物業與北京萬恒達訂立兩份長期租賃協議，而該兩份租賃協議將於完成時繼續可予執行，並將不會受收購事項影響。

經計及同一地點類似物業介乎人民幣240元至人民幣360元的平均租金，董事注意到，與租戶A及租戶B訂立之兩項租賃的每平方米每月平均租值分別為約每平方米人民幣61.29元及約每平方米人民幣377.31元，兩者相差約每平方米人民幣316.02元。據賣方告知，目標集團管理層於與租戶A訂立租賃協議時已計及下列考慮因素。第一，租戶A以國際品牌經營超級市場。目標集團管理層認為，此將吸引更多顧客前往購物商場，並將使北京物業及目標集團整體受惠；第二，租戶A租用北京物業地庫範圍，與租戶B租用北京物業一及二樓的範圍相比位置較遜；第三，與租戶A的租賃協議年期較長，將於二零三三年四月十二日屆滿。經審慎考慮後，董事認同目標集團管理層的意見，北京萬恒達與租戶A重續租賃協議符合北京萬恒達的利益，原因為租賃協議確保北京萬恒達獲得穩定長期回報，否則，倘不重續租賃協議，令租戶A於北京物業租賃的範圍長期空置，則並不符合目標集團的利益。為令北京物業產生最大回報，目標集團管理層將考慮當有合適租戶時招攬新租戶。倘與租戶A訂立的租賃協議於屆滿前終止，目標集團管理層將作出審慎考慮。

董事會函件

董事亦注意到，北京物業之租金收入主要來自租戶B，其為北京物業截至二零一六年十二月三十一日止年度的總租金收入貢獻約85%，而北京物業的估值乃基於目標集團現有之租賃協議。就此而言，目標集團管理層已考慮下列因素。首先，北京萬恒達與租戶B訂立的租賃協議訂明，不論租戶B佔用的租賃區域之佔用率，租戶B須承擔全數租金。此外，目標集團管理層與租戶B訂立租賃協議前，已審慎評估上文所披露關於租戶B的背景、聲譽及往績記錄。再者，目標集團密切監察租戶B的繳交租金情況及經營表現，並將於租戶B延遲繳交或拖欠租金時採取補救措施(如有需要)。該等措施(其中包括)包括沒收租金按金人民幣20,000,000元、即時終止租賃協議及另覓替代租戶或合資格物業服務公司。由於與租戶B訂立的租賃協議於二零一六年五月開始，租戶B一直全面遵守租賃協議及準時繳交租金。另外，目標集團之管理層持續監察租戶B的分租戶之背景。目標集團管理層相信，透過與租戶B訂立租賃協議，北京萬恒達可善用租戶B於物業管理方面的專長，並集中目標集團本身資源作長遠業務規劃及發展。

目標集團租賃協議的主要條款

| 租賃面積(建築面積) | 租戶 | 租賃期 | 租金 | 附註 |
|--------------------------|-----|----------------------------------|--|----------------------|
| 14,684.90平方米及 150個停車位 | 租戶A | 二零一六年 一月一日至 二零三三年 四月十二日 | 每月租金包括租金及 物業管理費， 附有租金上調機制。 自二零一七年一月一日起， 每月租金將每年上調2%。 停車場的每月租金附 有年度上調機制。 每月租金將每兩年 上調4%。 | 租戶於北京物業地庫經營 超級市場。 |

董事會函件

| 租賃面積(建築面積) | 租戶 | 租賃期 | 租金 | 按金 | 附註 |
|--------------|-----|----------------------|--|---|--|
| 25,399.04平方米 | 租戶B | 二零一六年五月一日至二零二六年四月三十日 | <p>每月租金包括租金及物業管理費，附有租金上調機制。</p> <p>於二零一六年五月一日至二零一九年四月三十日，年度租金將每年上調5%。</p> <p>於二零一九年五月一日至二零二零年四月三十日，年度租金將上調20%。</p> <p>於二零二零年五月一日至二零二六年四月三十日，年度租金將每年上調5%。</p> | 租戶B須支付按金人民幣20,000,000元作為其履行於租賃協議項下責任之擔保。該按金將於租賃協議屆滿後不計利息退還予租戶B，或倘租戶B違反租賃協議或單方面提早終止租賃協議，則北京萬恒達有權沒收該按金。 | 租戶B為一間專業物業管理公司。根據租賃協議，租戶B將使用該範圍作商業及辦公室用途。與北京萬恒達訂立租賃協議後，租戶B之後與不同租戶訂立多份分租協議。 |

信貸控制

目標集團的租金收入乃自租戶透過銀行轉賬收取，租戶一般每月預付租金，並須於每月起始後15日內支付。目標集團的會計部會對租戶的付款記錄及逾期付款(如有)進行定期審閱。會計部將向租戶發出租金發票，並跟進租戶有否妥為繳付租金。倘任何尚未支付租金逾期超過七日，租戶將獲發逾期通知。倘租金已逾期，銷售及營銷人員將對有關租戶採取跟進行動，要求租戶即時安排繳付尚未支付租金。倘租戶仍未能於發出逾期通知起計30日內結付尚未支付租金，會計部將建議目標集團管理層對有關租戶採取法律行動。

供應商

目標集團之主要業務為從事物業投資以賺取租金收入。除服務供應商A提供之物業管理服務外，目標集團並無任何其他主要供應商或分銷商。服務供應商A主要從事提供物業管理服務，並為本集團及目標集團之獨立第三方，負責向北京物業提供維護、保安及清潔服務。與服務供應商A訂立之服務協議乃由北京萬恒

董事會函件

達與服務供應商A於二零一三年五月一日訂立，服務期自二零一三年五月一日起至二零一七年三月十七日。儘管服務供應商A為北京物業的唯一服務供應商，目標集團董事認為，倘服務協議屆滿後不獲重續，目標集團於尋找另一間類似服務供應商時將不會遭遇任何困難。

於二零一三年至二零一五年，服務供應商A收取之全數物業管理費用均由租戶承擔，北京萬恒達代表服務供應商A向租戶收取物業管理費用，並將所收取之現金移交服務供應商A。服務供應商A直接向租戶發出發票，而目標集團為收取物業管理費用之代理，因此目標集團將向租戶收取之物業管理費用扣除支付予服務供應商A之金額。於二零一六年，目標集團與租戶A及租戶B訂立兩份新租賃協議。來自租戶A及租戶B之租金收入按總額基準磋商得出。租戶A及租戶B毋須承擔任何額外物業管理費用。服務供應商A向北京萬恒達收取物業管理費用，並向北京萬恒達(而非租戶)發出發票。北京萬恒達為委託人，因此按總額基準確認收益及物業管理費用。

支付予服務供應商A之服務費佔目標集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間之行政開支約56%。

銷售及營銷

目標集團管理層負責為北京物業招攬潛在租戶。儘管並無就北京物業進行公開推廣或宣傳，北京物業已是位於北京黃金地段的知名購物商場。目標集團偶爾接獲有關租賃北京物業購物範圍的查詢。當獨立第三方轉介引薦合適租戶時，目標集團管理層亦會加以考慮。於考慮接納新租戶時，目標集團管理層將考慮該租戶的聲譽、提出的租金以及市場策略。

法律合規

除下文披露者外，據本公司中國法律顧問所告知，目標集團已於一切重大方面就於中國進行業務取得相關批准、許可、牌照及證書，而中國法律顧問並不知悉目標集團於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及直至最後可行日期曾於一切重大方面違反任何適用中國法例、規則及法規。

董事會函件

目標集團的不合規事宜載列如下：

| 目標集團 公司名稱 | 不合規事件 | 不合規原因 | 補救行動 | 法律後果及潛在 最高刑罰 |
|--------------|-----------------------|-------------------------------|---|--|
| 創富日用品 | 創富日用品未能及時繳付深圳創潤之註冊資本。 | 由於目標集團之財務人員錯過有關當局批准繳付註冊資本之期限。 | 深圳創潤繳付註冊資本的期限已延至二零二五年二月十八日(首期註冊資本之期限)及二零四五年二月十八日(第二期註冊資本之期限)，並由相關政府部門機關批准及登記。 | 根據《中華人民共和國公司登記管理條例(2014修訂)》，公司登記機關有權下令要求創富日用品於指定時限內悉數繳付註冊資本，並施加金額為逾期註冊資本5%至15%之罰款。 |

董事會函件

| 目標集團 公司名稱 | 不合規事件 | 不合規原因 | 補救行動 | 法律後果及潛在 最高刑罰 |
|--------------|---------------------------|---|-------------------------|--|
| 深圳創潤 | 深圳創潤未能及時辦理外商直接投資對內義務出資登記。 | 出現遺漏乃主要由於財務人員並不熟悉有關事宜及目標集團董事並無監督員工遵守法定要求。 | 深圳創潤已於二零一六年七月十一日辦理相關登記。 | 根據《中華人民共和國外匯管理條例》，外匯管理機關有權下令要求深圳創潤於指定時間內登記、向深圳創潤發出警告，及向深圳創潤施加少於人民幣300,000元之罰款。 |

董事會函件

| 目標集團 公司名稱 | 不合規事件 | 不合規原因 | 補救行動 | 法律後果及潛在 最高刑罰 |
|--------------|---|---------------------------|---|---|
| 北京萬恒達 | 北京萬恒達於其註冊辦公室以外之地方經營業務，且並無向有關當局註冊該辦公室為分支辦。 | 出現遺漏乃主要由於行政人員並不熟悉相關法律及法規。 | 北京萬恒達不再於其註冊辦公室以外之地方經營業務。 | 根據《無照取締經營辦法》，工商行政管理部門有權根據法律取締未註冊辦公室及沒收北京萬恒達之非法收益。 |
| 北京萬恒達 | 北京萬恒達從事商業樓宇租賃業務，惟並無為其業務範圍辦理登記。 | 出現遺漏乃主要由於行政人員並不熟悉相關法律及法規。 | 北京萬恒達已於二零一六年七月六日向公司登記部門將其業務範圍登記為「出租商業用房」。 | 根據《中華人民共和國公司登記管理條例(2014修訂)》，公司登記部門有權要求北京萬恒達於規定時限內辦理登記。倘北京萬恒達未能如此行事，公司登記部門有權施加介乎人民幣10,000元至人民幣100,000元的罰款。 |

董事會函件

| 目標集團 | | 法律後果及潛在最高刑罰 | | |
|-------|--|---|---------------------------|---|
| 公司名稱 | 不合規事件 | 不合規原因 | 補救行動 | 最高刑罰 |
| 北京萬恒達 | 北京萬恒達與獨立人士簽訂的兩份租賃協議及一份補充租賃協議並無向相關政府部門登記。 | (i) 出現遺漏乃主要由於行政人員並不熟悉相關法律及法規； (ii) 租戶不願意向相關政府部門登記該等租賃協議。 | 北京萬恒達並無就有關不合規事件採取適當的補救行動。 | 根據《商品房屋租賃管理辦法》，相關政府部門有權要求租賃協議的訂約雙方於規定時限內為租賃協議辦理登記。倘北京萬恒達未能如此行事，相關政府部門有權施加介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。 |

為防止不合規事件於未來再次發生，本集團及目標集團將採取下列措施：

- (i) 於完成後，本集團將委任執行董事承擔目標集團整體及一般合規職責。
- (ii) 目標集團將於行政部設立監控制度，以記錄及匯報不合規事宜及已採取的相關補救措施。

有關目標集團業務之風險

倚賴北京物業之單一資產及收入

北京物業為目標集團的唯一資產及單一收入來源。董事預期，目標集團將繼續從北京物業取得所有收益。董事及目標集團管理層無意多元化擴充目標集團的業務，亦無計劃擴大目標集團的資產組合。概不保證北京物業之價值將維持穩定，有關價值將受中國市況波動影響。欠缺多元化的資產基礎令目標集團倚賴單一資產及收入來源，而倘有任何因素可能對北京物業構成重大不利影響，將對目標集團之業務帶來風險，且概不保證目標集團將於中國物業市場之未來增長有所得益。

倚賴北京物業兩名租戶之租金收入

北京物業的收入乃來自北京物業租戶的租金收入。特別是，北京物業整體樓面面積目前只租賃予兩名租戶。概不保證該等租戶於各自的租賃協議屆滿後重續租賃協議或將會及時重續或於租賃協議屆滿前提早終止各自的租賃協議。倘任何一名租戶遷出北京物業，而目標集團須就北京物業內之有關空置範圍尋覓新租戶，且無法保證能自新租戶取得更佳的租賃條款，則目標集團的經營業績可能受到不利影響。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團錄得流動負債淨額，而倘未能審慎管理現金流量及流動資金，則可能對目標集團之經營業績造成重大不利影響

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團分別錄得流動負債約人民幣200,200,000元及人民幣1,535,100,000元，乃主要由截至二零一五年十二月三十一日止年度應付佛山盈昊泰之款項約人民幣190,400,000元，以及於二零一六年六月三十日應付佛山盈昊泰之股息及就共同控制業務合併應付之代價分別約人民幣930,000,000元及人民幣570,000,000元所導致。目標集團償還其到期債務之能力很大程度上取決於其未來經營現金流量，以及其取得銀行貸款及其他借貸之能力。

二零一五年的流動負債淨額狀況約人民幣190,100,000元可能削弱目標集團作出必要資本開支、發展商機或進行策略性收購之能力。概不保證目標集團之業務將於日後產生足夠經營現金流量，以應付其到期負債及作出必要資本開支。此情況將對目標集團之經營造成重大不利影響，並阻礙其成功實施業務策略。

董事會函件

目標集團之財務表現可能會受投資物業之評估價值影響

於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月期間，目標集團投資物業之公平值變動對目標集團之損益造成重大影響。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，投資物業之公平值減幅佔目標集團於各年度之虧損約119.3%、60.0%及61.1%。截至二零一六年六月三十日止六個月期間，投資物業之公平值增幅佔目標集團於期內之溢利約130.6%。投資物業之公平值乃以現有租賃協議及北京物業土地使用權之餘下租期為基礎釐定。概不保證投資物業之評估價值將有利目標集團之財務表現。北京物業之公平值變動可能會對目標集團之財務表現造成不利影響。

融資成本可能於未來增加

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團之銀行貸款分別為人民幣235,400,000元、人民幣480,000,000元、零及零。融資成本佔目標集團於該等期間內之收益約70.7%、105.3%、102.5%及零。由於目標集團之融資成本佔目標集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度收益比例較大，利率上調可能增加目標集團之利息開支，而目標集團之融資成本增加可能超出收益增長速度，故目標集團之盈利能力將會受到重大不利影響或出現波動。儘管目標集團已取得為數人民幣1,500,000,000元且年利率及手續費為6.5%之貸款，概不保證目標集團日後將能夠延長貸款或於貸款到期時取得相同利率或年期的貸款。

來自北京其他購物商場之競爭

中國郊區市場的購物商場發展繁榮，令郊區商場於過往兩年內快速增長。目標集團之業務前景將受北京物業之吸引力及來自北京物業周邊其他購物商場之競爭所影響。北京物業位於北京市朝陽區之商業及住宅區，而該區名為亞奧黃金商圈。因此，北京物業將與鄰近之其他購物商場或百貨店競爭。倘該區之客流量出現任何變動，北京物業之吸引力將會受影響。倘北京物業之客流量遭受不利影響，租戶可能會於租賃協議屆滿前要求提早終止協議，而目標集團之業務前景、業績及營運將受到嚴重影響。

中國土地使用權並非永久性

北京物業附帶之土地使用權於二零三三年四月十二日或二零四三年四月十二日屆滿，可作商業用途。土地使用權屆滿時可否延長仍屬未知之數。倘目標集團須支付龐大金額以重續該等土地使用權，則財務狀況可能會受到重大不利影響。倘目標集團無法重續該等土地使用權，則北京物業之價值將受到嚴重影響或被全數撤銷，目標集團之業務前景及經營業績將因而受到重大不利影響。

倚賴數名主要人員

目標集團倚賴少數主要人員經營業務。流失任何主要人員而欠缺有效繼任計劃或恰當適時之人事更替或因任何原因而無法吸引、招聘及挽留主要管理層或精英人員可能會對目標集團之營運以至目標集團之收益及溢利造成不利影響。

目標集團受中國規例及稅法規限

目標集團主要在中國經營業務，並受中國法律、法規及稅項所限。法律、法規及稅項的任何變動可能影響中國物業市場及目標集團的業務。由於目標集團的收入全數來自中國的北京物業，故北京物業的收入於匯出中國境外時須繳納預扣稅。預扣稅率的任何變動將影響匯至本集團的收入。

天災、火災或破壞性事件或會影響北京物業的營運

地震、洪災、惡劣天氣狀況等自然災害或其他災難性事件(不論是否天災)可能嚴重影響北京物業所處地區或區域。由於北京物業為目標集團的唯一投資物業，而目標集團倚賴北京物業的租金收入，故任何可能影響北京物業營運的火災或破壞性事件將對目標集團的業務及收入構成重大不利影響。任何由此導致之災難性事件可能對目標集團之業務前景、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。由於目標集團未必就應急計劃作出充分準備，或未必具備應付有關事件或危機之復原能力，故目標集團之營運或會受到重大不利影響。

與物業投資有關之風險

物業投資缺乏流動性

物業投資一般缺乏流動性，目標集團可能因經濟、財務及投資狀況變動以致無法變現於北京物業的投資。倘董事擬變現於目標集團所作的投資，目標集團未必能以滿意之價格或條款出售北京物業。此外，出售北京物業可能須受已簽訂租賃協議規限，並可能須取得租戶同意或向彼等支付終止費用。

中國物業市場受到嚴格管制，並受制於新出台的法規

中國政府透過政府政策及其他經濟措施對中國物業市場之增長及發展施加巨大的直接及間接影響，如設定利率、藉更改銀行儲備金率及實施貸款限制控制信貸供應、增加物業轉讓稅項及印花稅，以及施加外商投資及外匯限制。倘中國政府實施進一步緊縮措施，以限制中國物業市場或引入可能影響全國、省、市及／或地方各層面的租賃市場之新政策，則目標集團之前景可能會到受不利影響。

與中國有關之風險

目標集團之業務可能會受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策影響

中國的政治、經濟及社會狀況與其他發達國家於許多方面存在差異，包括但不限於架構、政府干預程度、發展水平、經濟增長率、外匯管制、資本再投資、資源分配及貿易平衡狀況。中國政府在規管行業發展、天然資源分配以及生產、定價及貨幣管理方面仍繼續扮演重要角色。概不保證中國政府將繼續推行經濟改革政策，或改革方向將繼續對其業務有利。

董事會函件

目標集團之業務可能會受中國外匯法規變動影響

儘管人民幣自二零一六年十月一日起獲國際貨幣基金組織納入特別提款權籃子，中國政府就人民幣與外幣之兌換實施管制。由於目標集團全部收益以人民幣計值，目標集團之收益主要源自北京物業派付之股息，並須將人民幣收益兌換為外幣，方可向本公司派付現金股息或償還其以外幣計值的債務。由於目標集團的附屬公司為中國的外商投資企業，其獲允許透過指定的外匯銀行兌換人民幣為外幣。然而，根據中國現行外匯管制制度，概不保證目標集團能夠以外幣派付股息。

目標集團之業務可能會受中國法律及法規詮釋上不甚明確所影響

目標集團於中國境內經營業務，並受中國法律及法規規管。中國法律制度以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考，不具約束力。中國政府已頒佈多項關於外商投資、企業組織及管治、商業、稅項及貿易等經濟事項之法律及法規，旨在發展一套全面的商業法制度。然而，由於該等法律及法規尚未獲全面發展，加上案例數量有限且先例的可用價值有限，故中國法律及法規之詮釋及實施在一定程度不甚明確。此外，於中國之任何訴訟均可能拖延日久，並產生巨額成本及分散目標集團之資源及管理層注意力。所有該等不明朗因素可能導致目標集團於執行其許可證所賦予之權利，以及其他法定及合約權利及權益方面遭遇困難。

董事及高級管理人員

目標公司其他董事及其高級管理層成員的詳細履歷如下：

胡志芳女士，北京萬恒達的董事兼總經理，負責北京萬恒達的整體管理。彼自二零一四年起加入北京萬恒達，於加入目標集團前在業務管理方面累積超過十年經驗。

劉宏來先生，北京萬恒達的副總經理，負責北京物業的營銷及營運。彼自二零一五年起加入北京萬恒達，於加入北京萬恒達前在物業管理方面累積超過十年經驗。

董事會函件

林永凱先生，營銷經理，負責營銷北京物業及招攬租戶。彼自二零一五年起加入北京萬恒達，並於物業營銷、租戶招攬及商業物業管理方面擁有逾六年經驗。

為加強及監察目標集團的營運及業務，本公司有意委派執行董事劉靖女士（「劉女士」）於完成後監督目標集團的業務及營運。劉女士於中國商業物業營運及管理方面擁有豐富經驗，並負責酒店、購物商場、寫字樓及其他商業物業的經營、投資及財務管理。董事認為，本公司及目標集團將具備充足專業知識，於收購事項後管理及發展目標集團。

目標集團之員工及僱員

於最後可行日期，目標集團共有16名僱員，當中八名負責租約管理、監督物業維護、收取租金及物業安全，其餘八名負責一般及行政職能。

董事表示，本公司無意改變目標集團的現有業務模式或業務關係，而本公司有意於完成後留聘目標集團的高級管理人員及現有僱員。

保險

目標集團就北京物業投購商業保險。目標集團亦須就其僱員投購社會保險及作出住房公積金供款。董事認為，目標集團投購之保險範圍足夠並符合中國的行業慣例。

目標集團之牌照及證書

據本公司中國法律顧問告知，北京萬恒達已就北京物業的租賃業務取得所需的一切牌照及證書，包括24張物業許可證及24張土地使用權證。部分北京物業（即建築面積29,719.41平方米）乃於二零一一年一月向北京物業前擁有人收購，而北京物業的餘下範圍（即建築面積10,364.53平方米）乃於二零一一年二月以增資投資方式向股東收購，因此，北京萬恒達毋須取得建設許可證，原因為物業發展商已於二零一零年前完成北京物業的建造工程。

目標集團之未來計劃

基於賣方的資料及除目標集團的未償還負債及貸款外，目標集團毋須作出其他資本承擔。董事擬收購目標集團(即北京物業)作為長期投資，直至變現此投資的合適機會出現為止。本集團現時無意透過目標集團在中國收購額外物業。然而，董事可審閱及評估北京物業的狀況及可能在有需要時於完成後翻新北京物業。

本公司擬收購目標集團作為長期投資，及於完成後繼續目標集團的現有業務模式。董事會擬透過為本集團增闢穩定回報及現金流量，以多元化發展本集團的現有業務。董事會認為，鑒於北京為中國的首都，加上於緊隨完成後能為本集團產生穩定現金收入來源，收購事項為本集團探索及投資中國物業市場的良機。因此，董事會認為，收購事項與上述本集團的投資策略配合一致，能適當擴展本集團的業務發展，而有關擴展不應被視為本集團主要業務因收購事項出現重大改變。

對本集團的未來意向

董事無意出售或終止本集團現有主要業務或縮減其規模。除收購事項及本集團於二零一五年十一月二十日訂立之買賣協議外，董事確認，本集團並無任何進行之物業收購或已收購之物業，而於最後可行日期，本集團亦無意於香港或中國購買任何物業。儘管收購事項屬一筆過交易，且董事無意將本集團的核心業務更改為專注於物業投資，倘其他物業發展機會符合本公司及股東之整體利益，董事將加以考慮。

目標集團之財務資料

下文載列目標集團根據香港財務報告準則所編製截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之主要經審核財務資料。目標集團財務資料詳情載於附錄一目標集團之會計師報告及附錄二目標集團之財務資料。

董事會函件

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
|---|--------------|-----------|----------|-----------|
| | | | | 二零一六年 |
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 六月三十日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 止六個月 |
| | | | | 人民幣千元 |
| 收益 | 38,594 | 38,823 | 39,623 | 36,667 |
| 溢利(虧損)淨額(扣除稅項 及投資物業公平值 收益/(虧損)前) | 1,975 | (9,891) | (8,303) | 27,120 |
| 溢利(虧損)淨額(扣除 稅項及投資物業公平值 收益/(虧損)後) ^{附註1} | (2,011) | (13,668) | (11,953) | 1,018,218 |
| 資產總值 | 855,252 | 1,083,856 | 817,893 | 2,198,858 |
| 資產淨值 | 492,822 | 479,154 | 500,506 | 207,470 |

附註1：截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團錄得投資物業公平值收益/(虧損)如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
|--------------------|--------------|---------|---------|-----------|
| | | | | 二零一六年 |
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 六月三十日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 止六個月 |
| | | | | 人民幣千元 |
| 投資物業公平值收益/ (虧損) | (2,400) | (8,200) | (7,300) | 1,330,200 |

請參閱附錄一「目標集團之會計師報告」及附錄二「目標集團之財務資料」，以瞭解目標集團的進一步財務資料。

收購事項之財務影響

於收購事項完成後，目標集團將成為本集團之附屬公司。自收購事項完成日期起，目標集團的資產、負債及財務業績將於本公司之綜合財務報表內綜合入賬。

經擴大集團之備考財務報表已於「附錄三—經擴大集團之未經審核備考財務資料報表」披露，其說明經擴大集團於二零一六年六月三十日之財務狀況以及經擴大集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量，猶如收購事項已分別於二零一六年六月三十日及二零一五年一月一日進行。

董事會函件

資產總值

於完成後，本集團的資產總值將由約875,900,000港元增至3,434,600,000港元，當中約2,494,400,000港元將為北京物業的價值，而現金結餘的增幅將為數約38,700,000港元。

負債總額

於完成後，本集團的負債總額將由約505,400,000港元增至約2,828,800,000港元。負債的增幅包括遞延所得稅負債增加約532,300,000港元及目標集團於重組期間結欠佛山盈昊泰的應付金額約1,750,100,000港元。根據收購協議，重組已經完成(包括但不限於向目標集團授出銀行貸款以於重組後償還結欠佛山盈昊泰之未償還金額、解除北京萬恒達作出之連帶擔保及北京物業之資產抵押)為完成前的其中一項先決條件。

資產淨值

於完成後，本集團的資產淨值將由約370,500,000港元增至約605,800,000港元。資產淨值增加，乃主要由於確認因收購事項而產生的負商譽約242,100,000港元。

收益

假設收購事項已於二零一五年一月一日完成，經擴大集團的收益將由約886,300,000港元增至約935,200,000港元。於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年十月三十一日止十個月，北京物業將產生租金收入約48,900,000港元及約人民幣91,000,000元(相當於約112,300,000港元)。

經營溢利

假設收購事項已於二零一五年一月一日完成，經擴大集團的經營溢利將由約63,400,000港元增至約329,500,000港元。經撇除收購事項產生的負商譽約242,100,000港元後，經擴大集團的備考經營溢利將約為87,500,000港元。

財務比率

下表載列本集團於收購事項前後的若干財務比率，乃按照經擴大集團於二零一六年六月三十日的備考資產及負債並假設收購事項已於二零一六年六月三十日完成之基準計算，僅供說明用途。

董事會函件

| | 本集團 (未經審核) | 目標集團 | 經擴大集團 |
|---------|---------------|------|-------|
| 資本負債比率 | 1.36 | 9.60 | 4.67 |
| 流動比率 | 1.15 | 0.04 | 1.18 |
| 速動比率 | 0.84 | 0.04 | 0.89 |
| 股本回報率 | 0.10 | 不適用 | 0.44 |
| 資產總值回報率 | 0.05 | 不適用 | 0.08 |
| 債務對權益比率 | 0.80 | 9.41 | 4.25 |
| 利息覆蓋比率 | 10.17 | 不適用 | 6.09 |

附註：

1. 資本負債比率乃以總債項(即負債總額)除總權益計算。
2. 流動比率乃以流動資產除流動負債計算。
3. 速動比率乃以流動資產(扣除存貨)除流動負債計算。
4. 股本回報率乃以財政年度的純利除截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的總權益計算。
5. 資產總值回報率乃以財政年度的純利除截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的資產總值計算。
6. 債務對權益比率乃以淨債務(借款包括應付關連公司款項、應付董事款項、銀行借款及融資租賃承擔，扣除現金及現金等值項目)除財政年度結束時的總權益計算。
7. 利息覆蓋比率乃以計息及除稅前溢利除淨財務成本計算。

資本負債比率—目標集團的資本負債比率相對較高，乃由於目標集團的權益主要為確認收購事項的負商譽而產生的儲備。因此，於完成後，經擴大集團的資本負債比率將由1.36增至4.67。

流動比率—目標集團的流動比率相對較高，原因為結欠佛山盈昊泰的未償還金額乃分類為流動負債。於完成後，結欠佛山盈昊泰的金額將由分類為非流動負債的委託貸款取代。因此，於完成後，經擴大集團的流動比率只會由1.15略增至1.18。

速動比率—目標集團的速動比率相對較高，原因與上文闡述者相同。於完成後，經擴大集團的速動比率在計入目標集團的現金結餘後由0.84升至0.89。

股本回報率—由於目標集團在截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得經營虧損，故未能計算目標集團的股本回報率。然而，由於確認收購事項的負商譽，假設收購事項已於二零一五年一月一日完成，經擴大集團的股本回報率將由0.10增至0.44。

董事會函件

資產總值回報率—由於目標集團在截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得經營虧損，故未能計算目標集團的資產總值回報率。基於與股本回報率相同的原因，由於確認收購事項的負商譽，假設收購事項已於二零一五年一月一日完成，經擴大集團的資產總值回報率將由0.05升至0.08。

債務對權益比率—由於目標公司的權益主要為確認負商譽而產生的儲備，故目標集團的資本負債比率及債務對權益比率相對較高。於完成後，經擴大集團的債務對權益比率預期將由0.80增至4.25。

利息覆蓋比率—由於目標集團在截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得經營虧損，故未能計算目標集團該年度的利息覆蓋比率。經計及確認收購事項負商譽而產生的收益，假設收購事項已於二零一五年一月一日完成，經擴大集團將錄得約329,600,000港元的經營溢利。因此，於完成後，經擴大集團的利息覆蓋比率將由10.17減至6.09。雖然目標集團的經營溢利大部分產生自負商譽，目標集團的管理層認為，經考慮新租賃協議已改善目標集團的租金收入，目標集團有能力支付利息開支，而本集團於委託貸款項下的財務成本固定為每年6.5%。

債務

於二零一六年十月三十一日(即本通函付印前及就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有尚未償還銀行貸款及其他借款，詳情載列如下：

本集團

於二零一六年十月三十一日，本集團有尚未償還計息銀行貸款及其他借款總額約302,400,000港元，當中包括無抵押即期銀行貸款約219,700,000港元、已抵押即期銀行貸款約79,000,000港元、無抵押銀行透支約200,000港元、已抵押即期其他貸款約1,500,000港元、融資租賃承擔即期部分約800,000港元及融資租賃非即期承擔約1,200,000港元。

於二零一六年十月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款乃以本集團分別約186,900,000港元、900,000港元及8,700,000港元之若干租賃物業、應收貿易賬款及定期存款作抵押。

目標集團

於二零一六年十月三十一日，目標集團有尚未償還非即期委託貸款人民幣1,500,000,000元(相當於約1,719,000,000港元)，其以約2,483,000,000港元之若干投資物業作抵押。

董事會函件

除上文所述或本通函另有披露者，以及集團內公司間負債外，於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行、發行在外或同意將予發行之任何未償還借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

除上文所述或本通函另有披露者外，董事確認，自二零一六年十月三十一日起，經擴大集團之債務及或然負債並無重大變動。

營運資金

董事經周詳審慎查詢，及考慮到收購事項及經擴大集團可動用的財務資源(包括內部產生資金及銀行融資)後認為，在並無不可預見情況之前提下，經擴大集團具備充裕營運資金以應付由本通函日期起計最少未來12個月之目前所需。

規例

概覽

目標集團於中國營運，並主要於中國從事物業投資。故此，目標集團的業務主要須遵守中國的法律及規例。本節概述與目標集團於中國的業務直接相關之主要法律、法規及規例的主要方面。由於此為概要，故並不包括中國法律的詳細分析。

中國監管概覽

下文所載為與目標集團的營運及業務有關的中國法律及監管規定之若干重大方面概要，包括以下方面的法律及法規：

- 成立公司及外商投資
- 於中國轉讓房地產
- 抵押房地產
- 租賃房地產
- 勞工保障
- 外匯
- 稅項

成立公司及外商投資

註冊成立、營運及管理外商獨資企業(「外商獨資企業」)

於中國成立、營運及管理公司均受全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於一九九三年十二月二十九日頒佈並於一九九四年七月一日生效的《中華人民共和國公司法》(「中國公司法」)規管。中國公司法最近於二零一三年十二月二十八日修訂及於二零一四年三月一日生效。主要修訂包括但不限於取消實繳資本登記及移除法定最低註冊資本要求及出資的法定時限。中國公司法亦監管外商投資有限責任公司及股份有限公司。根據中國公司法，倘有關外商投資的法律另有規定，則有關規定應適用。

全國人民代表大會(「全國人大」)於一九八六年四月十二日頒佈並由全國人大常委會於二零零零年十月三十一日修訂的《中華人民共和國外資企業法》以及於一九九零年十二月十二日由對外經濟貿易部頒佈並於二零一六年九月三日最近一次修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》對成立程序、審批程序、註冊資本規定、外匯管制、會計慣例、稅項、僱傭及外商獨資企業的所有其他相關事宜。根據《中華人民共和國外資企業法》於二零一六年九月三日的最近一次修訂，就不符合國家規定的外資准入特別管理措施範圍的外資企業而言，《中華人民共和國外資企業法》第6條、第10條及第20條規定的審批程序應改為備案程序。

根據商務部於二零一六年十月八日頒佈並於同日生效的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，倘成立及更改為外資企業不符合國家規定的外資准入特別管理措施範圍，外資企業應進行備案程序而非審批程序。然而，倘成立及更改為外資企業符合國家規定的外資准入特別管理措施範圍，外資企業應根據監管外商投資的相關法律及法規進行審批程序。

有關外商投資產業指導目錄的法律及法規

根據國務院於二零零二年二月十一日頒佈並於二零零二年四月一日生效的《指導外商投資方向規定》，海外投資者及外資企業於中國進行的任何投資須遵守《外商投資產業指導目錄》(「指導目錄」)，其最新版本由中華人民共和國商務部(「商務部」)及中華人民共和國國家發展和改革委員會於二零一五年三月十日頒佈並於二零一五年四月十日生效。指導目錄透過將行業分類為鼓勵類外商投資產業、限制類外商投資產業及禁止類外商投資產業，以提供外資准入的指導。該等於指導目錄並無規定的產業被視為「允許類外商投資產業」。根據指導目錄，中國附屬公司從事的產業獲分類為「允許類外商投資產業」。

於中國的外資租賃服務

根據商務部於二零零五年三月五日通過並於二零一五年十月二十八日修訂的《外商投資租賃業管理辦法》，外資租賃服務公司應符合以下條件：

- 註冊資本不得少於10,000,000美元；
- 外資租賃公司以有限責任公司形式經營的經營期不得多於30年；及
- 擁有相應的專業人員，而高級管理層應具有相應專業資格及最少三年實務經驗。

於中國進行外資商業保理

根據商務部於二零一二年七月十二日通過的《商務部關於香港、澳門服務提供者在深圳市、廣州市試點設立商業保理企業的通知》，自二零一三年一月一日起，香港及澳門的服務提供者可於深圳及廣州以中外合資經營企業、中外合資合作企業及外商獨資企業形式成立商業保理企業。申請設立商業保理企業的香港及澳門服務提供者應有良好信貸評級，並於保理業務有令人滿意的表現及經驗，而商業保理企業的高級行政人員須有兩名或以上的員工具備金融範疇的管理經驗及良好信貸記錄。此外，香港及澳門的服務提供者應分別符合內地與香港關於建立更緊

董事會函件

密經貿關係的安排、內地與澳門關於建立更緊密經貿關係的安排及其補充協議以及其相關條文的要求對「服務提供者」的定義。商業保理企業的註冊資本不得低於人民幣50,000,000元，而其業務營運的風險資產價值不得高於其資產淨值十倍。

於中國轉讓房地產

根據住建部於一九九五年八月七日頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可以通過出售、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓予他人或法律實體。於轉讓房地產時，房地產所有權及該房地產所在地盤附帶的國有土地使用權同時轉讓。轉讓各方應訂立書面房地產轉讓合同，並於簽立該轉讓合同起計90日內在該房地產所在地的地方主管房地產管理部門辦理轉讓手續。

租賃房地產

根據住建部於二零一零年十二月一日頒佈並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，租賃房地產的訂約方應訂立書面租賃合約。物業租賃採用了一項登記制度。訂約各方應就任何新簽訂租約、修訂或終止租約在該房地產所在地的市縣級地方政府轄下房地產登記部門備案。住宅租約的一方可書面委託他人辦理租約登記及備案手續。違反上述規定的，相關政府建設(房地產)主管部門可對個人處以人民幣1,000元以下罰款，對單位處以人民幣1,000元至人民幣10,000元以下罰款。根據《中華人民共和國合同法》，租賃房屋及相關土地使用權不得超過20年。根據中國合同法，租賃協議於簽署後生效；然而，協議須在簽立後30日內，在有關的市或縣級房地產管理部門登記，以保障租戶免遭第三方提出申索的權益。租戶可於獲得業主同意下，轉租或分租房屋予分租戶。

於二零零九年七月三十日，最高人民法院公佈《關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》(「租賃解釋」)，而租賃解釋於二零零九年九月一日生效。租賃解釋釐清，對於以房屋租賃合同未能辦理登記備案手續為由而請求確認合同無效的要求，法院不予支持。然而，倘訂約方約定以辦理登記備案手續為房屋租賃合同生效的一項先決條件，則以協議為準，除非一方已履行主要責任且獲對手方接受。

抵押房地產

根據第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日採納並於二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》(「物權法」)、全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月三十日頒佈的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月九日頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時抵押。以出讓土地使用權抵押的，該土地範圍內的建築物的所有權必須同時抵押。抵押人與承押人應當簽訂書面抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。以依法取得房地產所有權證書的房地產作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在原《房地產所有權證》上作「他項權利」記載，並向承押人頒發《房屋他項權證》。

物權法規定與下列各類主要物權相關的詳細規則：

- 所有權人對自己的不動產或者動產，依法享有佔有、使用、收益和處分的權利；
- 用益物權人對他人所有的不動產或者動產，依法享有佔有、使用和收益的權利；
- 擔保物權人在債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現擔保物實權的情形，依法享有就擔保財產優先受償的權利，但法律另有規定的除外；
- 國家、集體、私人的物權和其他權利人的物權受法律保護，任何單位和個人不得侵犯；
- 住宅建設用地使用權期間屆滿的，自動續期。非住宅建設用地使用權期間屆滿後的續期，依照法律規定辦理。該土地上的房屋及其他不動產的

歸屬，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，依照法律、行政法規的規定辦理；及

- 業主可以自行管理建築物及其附屬設施，也可以委託物業服務企業或者其他管理人管理。對建設單位聘請的物業服務企業或者其他管理人，業主有權依法更換。

勞動保護

勞動法

中國公司須遵守全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈並於二零零九年八月二十七日進一步修訂的《中華人民共和國勞動法》（「**中國勞動法**」）、全國人大常委會於二零零七年六月二十九日頒佈並由全國人大常委會於二零一二年十二月二十八日進一步修訂的《中華人民共和國勞動合同法》（「**中國勞動合同法**」）及國務院於二零零八年九月十八日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，以及有關政府機關不時頒佈的其他相關條例、規則及規定。與過往的中國法律及法規相比，中國勞動合同法於與僱員簽訂勞動合同、約定試用期及違約懲罰、終止勞動合同、支付薪酬及經濟補償、使用勞務派遣以及社會保險費方面方面實施更為嚴格的規定。

根據中國勞動法及中國勞動合同法，僱主及僱員成立勞動關係時須簽立書面勞動合約。倘於超過一個月但少於一年的期間，僱主未能與僱員訂立書面勞動合同，則須向僱員每月支付兩倍薪金；倘有關期間超過一年，則訂約方被視為已訂立無固定限期的勞動合同。公司必須支付不低於當地最低工資標準的工資。公司亦須建立勞動安全及衛生制度，嚴格遵守國家規則及標準，以及向僱員提供相關培訓。

根據國務院於二零零二年十月一日頒佈並於二零零二年十二月一日生效的《禁止使用童工規定》，僱主必須核實將予聘任的員工的身份證，且不應僱用任何未滿十六歲之人士。

董事會函件

社會保險及住房公積金

中國的社會保險制度主要受《中華人民共和國社會保險法》(「社會保險法」)監管。社會保險法由全國人大常委會於二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日生效。根據社會保險法，中國的僱主須向主管機關辦理社會保險登記以及為僱員向五種基本社會保險供款，即基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。

根據社會保險法，倘僱用機構未能按時支付全額社會保險基金供款，社會保險機關將責令其於指定期限內繳納未繳的社會保險基金供款，並於逾期供款當日起每日施加相當於未繳金額0.05%的罰款。倘並無於指定期限內供款，社會保險機關將施加介乎未繳社會保險基金供款金額一倍至三倍的罰款。

根據國務院於一九九九年四月三日頒佈及生效並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，所有商業實體(包括外資企業)須向當地住房公積金管理中心登記，其後於指定之銀行內設立住房公積金戶口及為彼等之僱員繳納有關基金。此外，就僱員及僱主而言，就住房公積金作出的付款比率均不得低於上一年度僱員平均月薪的5%。倘僱主願意，可提高付款比率。

外匯

中國的外匯管制主要受《中華人民共和國外匯管理條例》規管，該條例由國務院於一九九六年一月二十九日頒佈，並最近於二零零八年八月五日修訂。根據上述條例，經常賬戶項下的人民幣付款(例如與貿易及服務有關的外匯交易及股息付款)可自由兌換為外幣，惟外匯賬戶項下的人民幣兌換為外匯(例如在中國境外的直接投資、貸款或股票投資)須事先得到相關外匯管理機關的批准。

根據國家外匯管理局(「國家外匯管理局」)於二零一五年三月三十日頒佈並於二零一五年六月一日生效的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(「第19號通知」)，中國的外商投資企業資本金賬戶中經當地

董事會函件

外匯局確認出資權益的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯，而外商投資企業獲准結匯的部分暫定為100%。此外，外商投資企業於中國進行股權投資須遵守中國境內的再投資規例。

稅項

企業所得稅

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的企業所得稅法及國務院於二零零七年十二月六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》（「**企業所得稅法實施條例**」），內資及外資企業的所得稅稅率均為25%。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，並須就其全球收入按統一的25%企業所得稅稅率繳稅。

企業所得稅法及企業所得稅法實施條例亦規定，對於需要中國重點支持的行業的合資格「小型微利企業」按減免稅率20%徵收企業所得稅，「高新技術企業」按減免稅率15%徵收企業所得稅。

間接股份轉讓之所得稅

根據中華人民共和國國家稅務總局（「**國家稅務總局**」）於二零零九年十二月十日頒佈並於二零零八年一月一日生效的《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「**第698號通知**」）以及國家稅務總局於二零一五年二月三日頒佈及生效的《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「**第7號公告**」），倘非居民企業通過實施任何不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法第47條的規定，重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產。間接轉讓中國應稅財產，是指非居民企業通過轉讓直接或間接持有中國應稅財產的境外企業（不含境外註冊中國居民企業，以下稱「**境外企業**」）股權及其他類似權益（以下稱「**股權**」），產生與直接轉讓中國應稅財產相同或相近實質結果的交易，包括非居民企業重組引起境外企業股東發生變化的情形。間接轉讓中國應稅財產的非居民企業稱股權轉讓方。

股息預扣稅

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，未在中國設立機構或場所的非居民企業，或已在中國設立機構或場所但其收入與該等機構或場所無實際關連者，須繳納其來自中國的收入10%的預扣稅。根據國務院及香港特別行政區於二零零六年八月二十一日頒佈的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，按照適用中國稅法，中國企業向香港居民支付的股息或須在中國繳納稅項，反之亦然。倘股息受益所有人是另一方的居民(例如中國企業向香港居民支付的股息)，則所徵稅款不應超過：(a)倘受益所有人是直接擁有支付股息公司至少25%股權的公司，為股息總額的5%；及(b)在其他情況下，則為股息總額的10%。

根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日頒佈及生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國居民公司向納稅人支付股息時，該納稅人可按稅收協定指定的稅率納稅，惟須符合下列所有規定：(i)獲得股息的另一方稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)該稅收居民直接持有的中國居民公司的擁有人權益及有表決權股份的比例符合規定比例；及(iii)該稅收居民於獲得股息前連續12個月以內任何時間直接擁有該中國居民公司的權益比例，均須符合稅收協定規定的百分比。

根據國家稅務總局於二零一五年八月二十七日頒佈並於二零一五年十一月一日生效的《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》(「**管理辦法**」)，倘非居民納稅人可取得稅務安排下的稅務待遇，彼等可於自行申報稅務時或透過扣繳義務人享有有關待遇。根據管理辦法，於非居民納稅人或彼等之扣繳義務人向相關稅務機關作出申報時，彼等應向稅務機關送交相關報告及材料，有關非居民納稅人及扣繳義務人須遵循稅務機關的跟進管理。

增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於二零一六年二月六日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及中國財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈並於二零一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，所有從事銷售貨品、提供加工、維修及更換服務以及於中國境內輸入貨品的實體及人士須繳納增值稅，及須根據該等法規支付增值稅。銷售或輸入各種貨品及提供加工、維修及更換服務的納稅人的適用增值稅率為17%，除另有規定外，輸出貨品的納稅人的適用增值稅率為零。

根據財政部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈的《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》，於中華人民共和國境內銷售服務、無形資產或不動產(下文統稱「應稅行為」)的實體及人士屬增值稅納稅人，其須繳納增值稅而非營業稅。倘納稅人提供運輸、郵政服務、基礎電訊、建設或不動產租賃服務、銷售任何不動產或轉讓土地使用權，稅率為11%。然而，一般納稅人可就租賃於二零一六年四月三十日前收購的任何不動產選擇以簡易稅項計算方法計算應付稅項，徵稅率為5%。增值稅金額乃在未扣除應用簡易稅項計算方法的進項稅下按銷售額及增值稅徵稅率之基準計算。

城市維護建設稅、教育費附加及地方教育附加

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》及於一九九四年三月十二日頒佈並於同日生效的《國家稅務總局關於城市維護建設稅徵收問題的通知》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位及個人均須繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅的稅額乃以納稅人繳納的消費稅、增值稅及營業稅稅額釐定，並須與消費稅、增值稅及營業稅一併繳納。此外，城市維護建設稅稅率如下：市區納稅人稅率為7%；縣鎮納稅人稅率為5%；非市區及縣鎮納稅人稅率則為1%。

董事會函件

根據國務院於二零一一年一月八日最新修訂並於同日生效的《徵收教育附加費的暫行規定》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除繳納農村教育事業附加費的單位外，都應當依照本規定繳納教育附加費。教育附加費，以各單位和個人實際繳納的增值稅、營業稅、消費稅的稅額為計徵依據，教育附加費率為3%，分別與增值稅、營業稅、消費稅同時繳納。

根據財政部於二零一六年七月二十二日發出的《財政部關於同意北京市開征地方教育附加的復函》，北京市須向於北京市行政區域繳納增值稅、消費稅及營業稅(下文簡稱「三種稅項」)的實體及個人(包括外資企業、外國企業及僑民)按其「三種稅項」的實際付款的2%的稅率徵收地方教育附加費。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》(國務院令第11號)，就房地產轉讓文據(包括有關房地產擁有權轉讓)而言，其印花稅率按所列金額的0.05%徵收；就權利許可及證書，包括房地產擁有權證書及土地使用權證，則按項目徵收印花稅，每件收取人民幣5元。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並最近於二零一三年十二月七日修訂之《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》：

- 土地使用稅須按納稅人實際佔用的土地面積計算，並根據稅項的特定金額徵收。佔用的土地面積之計量方法乃由省、自治區及中央政府直轄市的人民政府視乎實際情況釐定。
- 每平方米的年度土地使用稅率金額如下：(i)大城市為人民幣1.5元至人民幣30元；(ii)中型城市為人民幣1.2元至人民幣24元；(iii)小型城市為人民幣0.9元至人民幣18元；(iv)縣城、建制鎮以及工礦區為人民幣0.6元至人民幣12元。

房地產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於二零一一年一月八日進一步修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，根據房地產殘值計算的房地產稅率為1.2%，而根據租金計算的房地產稅率則為12%。

契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》(國務院令第224號)：

- 中國境內土地或樓宇的業權的承讓人(不論實體或個人)須繳付契稅；及
- 契稅稅率為3%至5%。省份、自治區及直轄市的人民政府可在前述幅度內釐定實際稅率，並向財政部及國家稅務總局匯報以作記錄。

土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(國務院令第138號)規定：

- 轉讓房地產取得收入的任何納稅人須繳納土地增值稅；
- 土地增值稅按四檔累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過200%的部分，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%；
- 在下列情況下，納稅人獲豁免繳納土地增值稅：(i)納稅人建造普通標準住宅出售，而增值額未超過扣除項目金額的20%；(ii)因國家建設需要被中國政府依法徵收、收回的土地和房地產；及

董事會函件

- 計算土地增值額的扣除項目包括：(i)取得土地使用權所支付的租賃金額；(ii)開發土地所花費的成本及費用；(iii)新建房及配套設施的成本及費用，或舊房及建築物的評估價格；(iv)與轉讓房地產產生的稅款；(v)財政部規定的其他扣除項目。

法律訴訟

- (a) 於二零一六年四月十四日，北京萬恒達(作為原告)起訴北京亞奧閃耀商貿有限公司(作為被告，以下簡稱「北京亞奧商貿」)，訴訟請求如下：(i)判令被告北京亞奧商貿立即搬離北京物業一樓及二樓之房屋，並恢復原狀；(ii)判令被告北京亞奧商貿支付房屋佔用費人民幣4,800,000元，自二零一六年一月一日起至二零一六年三月三十一日止期間，房屋佔用費按每月人民幣1,600,000元為基數，並計算至搬離房屋之日止；及(iii)該案件訴訟費用及開支由被告北京亞奧商貿承擔。及後，法院已受理北京萬恒達的申請，追加北京亞奧之星服裝市場有限公司(以下簡稱「北京亞奧服裝」)作為該案件被告。目前該案件正在審理中。
- (b) 於二零一六年四月十四日，北京萬恒達(作為原告)起訴北京亞奧商貿(作為被告)，訴訟請求如下：(i)判令被告北京亞奧商貿支付所欠租金人民幣7,147,439元；(ii)判令被告北京亞奧商貿支付二零一五年十二月一日至二零一五年十二月三十一日的房屋佔用費人民幣1,600,000元；(iii)判令被告北京亞奧商貿償還北京萬恒達墊付的電費及水費，分別為人民幣1,150,900元及人民幣74,067元；(iv)判令被告北京亞奧商貿支付所欠款項產生的利息，利息以被告北京亞奧商貿所欠款項為基數，按中國人民銀行公佈的短期貸款利率上浮2%計算，自被告北京亞奧商貿支付之日起計算至被告北京亞奧商貿實際支付之日止，利隨本清；(v)判令被告北京亞奧商貿支付因本案件而產生的律師費人民幣70,000元；及(vi)該案件訴訟費用及開支由被告北京亞奧商貿承擔。及後，法院已受理北京萬恒達的申請，追加北京旺市百利商業有限公司作為該案件第三方。目前該案正在審理中。

董事會函件

- (c) 於二零一六年十一月十五日，北京金馬長城房產建設有限責任公司(「**金馬長城**」)(作為原告)起訴北京萬恒達(作為被告)，案由為佔有排除妨害糾紛，訴訟請求如下：(i)判令北京萬恒達遷離北京物業二層2-05、2-06的房屋、北京物業一層西入口面積為286.09平方米的場地、北京物業一層商場空中走廊加建面積為501.74平方米的場地及北京物業二層西側通道加建面積為212.02平方米的場地；(ii)判令北京萬恒達支付自二零一六年一月一日起至實際遷離之日止每日人民幣19,719.3元的佔用費(計至二零一六年十一月十五日為人民幣6,290,456.7元)；及(iii)北京萬恒達支付該案訴訟費用。案件暫定於二零一六年十二月二十六日，在北京市朝陽區人民法院奧運村法庭開庭。

於審閱本公司的中國法律顧問編製之中國法律意見及北京萬恒達的中國法律顧問就(a)及(b)段所載首兩項法律訴訟編製之法律意見後，董事認為，目標集團將有充足的理據可自被告收回合共約人民幣14,800,000元的未繳租金、水電費及佔用費。然而，倘申訴被法院駁回或索償獲法院支持但未能執行，北京萬恒達將承擔的估計成本及其他虧損將約為人民幣6,700,000元。倘發生申訴被法院駁回的情況，租戶A同意向北京萬恒達償還人民幣6,500,000元。因此，董事認為，目標集團面對的兩項有關由北京萬恒達作為原告自被告收回未繳租金、水電費及佔用費的法律訴訟將不會對目標集團構成重大不利影響。

在最壞情況下，假設目標集團未能自被告或租戶A收回任何未繳租金、水電費及佔用費，目標集團將承擔約人民幣6,700,000元(相當於約7,800,000港元)的估計虧損，指目標集團會計師報告第I-30頁附註13所披露撇銷其他應收款項人民幣6,500,000元加上相關法律費用。因此，目標集團的資產淨值及收購事項產生的議價購買收益於二零一六年六月三十日將減至234,262,000港元，較附錄三經擴大集團之備考財務資料所示為數242,062,000港元的議價購買收益減少約3.2%。

董事會函件

經考慮北京萬恒達法律顧問編製之法律意見後，北京萬恒達所持有北京物業之擁有權屬無可爭議，而就北京物業之價值及總面積而言，金馬長城申訴之金額及其所申訴面積分別屬微不足道，而經考慮賣方及擔保人共同及個別於完成或之前就所有未決申訴及未償還負債所作之彌償後，董事認為，(c)段所載之法律訴訟將不會對北京物業之價值或目標集團之一般營運及業務前景造成重大影響。

董事注意到，據媒體報導，北京物業因受到惡意破壞而暫停電力及熱力供應。經董事作出合理查詢後，董事得悉，於二零一六年十一月三十日至二零一六年十二月三日期間暫停電力及熱力供應乃由於日常維修所致，而北京物業已自二零一六年十二月四日起恢復運作。董事亦注意到，於北京物業二樓之若干範圍一直空置。董事獲目標公司管理層告知，自租戶B租用北京物業起，若干分租戶正遷出北京物業，租戶B正考慮改善有關範圍以吸引高消費客戶。由於租戶B所租用之總面積乃由租戶B承擔，故董事認為，目前北京物業之若干範圍乃暫時空置，而北京物業之業務將維持正常運作。

除上文披露者外，於最後可行日期，目標集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，目標集團任何成員公司亦無任何未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

行業概覽

一般事項

本公司已委託仲量聯行(「**仲量聯行**」)評估整體行業狀況及發展趨勢，以及分析中國房地產行業的競爭形勢。仲量聯行為國際市場研究公司，在進行中國不同房地產之市場研究方面擁有豐富經驗，並為獨立第三方。在一九九九年，於一七八三年成立之英商仲量行及於一九六八年成立之美國公司LaSalle Partners合併，並於一九九七年在紐約證券交易所上市，組成仲量聯行。本公司應付仲量聯行之總代價為人民幣100,000元(已反映市場價格)。

研究方法及假設

仲量聯行透過一手研究及二手研究進行獨立研究。一手研究涉及訪問主要持份者及中國行業專家。二手研究的資源包括政府部門統計數字、貿易及商業新聞、公司年報及宣傳資料、行業資源及仲量聯行研究數據庫之數據。仲量聯行表

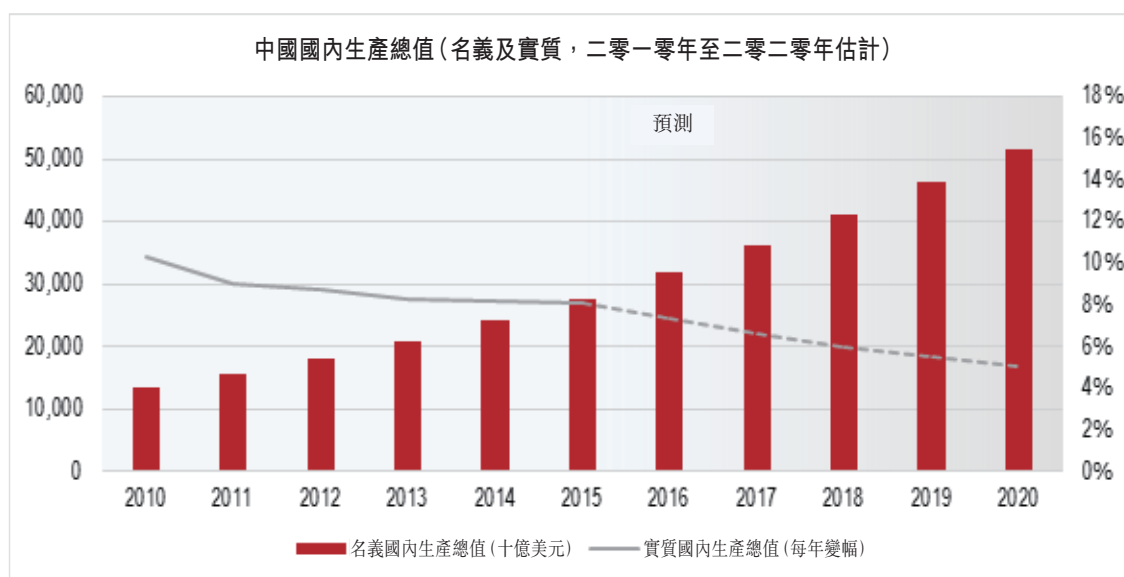
董事會函件

明所採用之方法使資料搜集過程完整而多層次，蒐集資料可相互參照，以確保準確度。仲量聯行已運用其內部分析模型及技術分析、評估及驗證所蒐集的情報。編製研究時，仲量聯行假設經濟及房地產市場的狀況及基礎將維持穩定。

據所深知及全悉以及依據來自仲量聯行及其他行業來源之可得最新資料，董事確認，自最後可行日期起，市場資料概無重大不利變動而可能對本節所載資料存有保留意見、互相抵觸或構成影響。

中國經濟概覽

1. 中國國內生產總值(「國內／本地生產總值」)(二零一零年至二零二零年)



資料來源：The Economist Intelligence Unit、仲量聯行調查

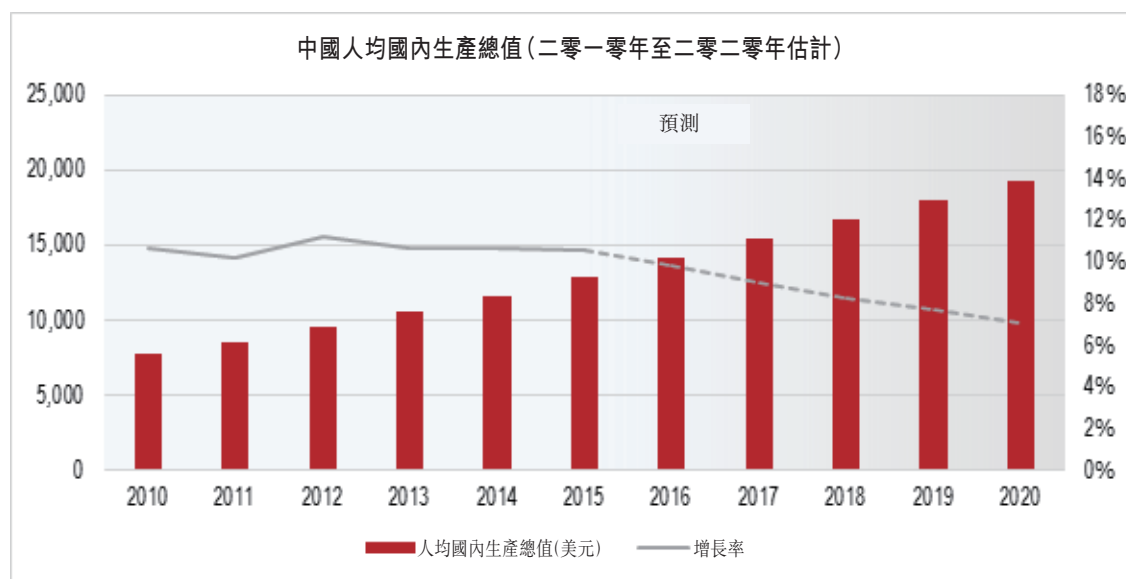
| 中國 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 預測 | 二零一七年 預測 | 二零一八年 預測 | 二零一九年 預測 | 二零二零年 預測 |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 名義國內生產總值 (人民幣十億元) | 39,430.8 | 44,564.8 | 50,901.2 | 57,789.1 | 65,387.8 | 73,613.2 | 82,731.0 | 92,129.7 | 101,710.0 | 111,439.0 | 121,270.0 |
| 名義國內生產總值 (十億美元) | 13,329.1 | 15,595.0 | 17,996.7 | 20,876.1 | 24,132.8 | 27,632.1 | 31,794.6 | 36,284.7 | 41,113.5 | 46,231.7 | 51,570.6 |
| 實質國內生產總值 (每年變幅) | 10.3% | 9.0% | 8.7% | 8.3% | 8.2% | 8.1% | 7.4% | 6.6% | 6.0% | 5.5% | 5.1% |

資料來源：The Economist Intelligence Unit、仲量聯行調查

董事會函件

根據仲量聯行的報告，於二零一五年，中國名義國內生產總值達人民幣73.6萬億元。然而，中國經濟一直放緩，而實質國內生產總值增長於過去數年均有所下跌。於未來五年，增長步伐預期將進一步減慢。實質國內生產總值增長由二零一零年之10.3%減少至二零一五年之8.1%，並預期將於二零二零年進一步下跌至5.1%。

2. 中國人均國內生產總值(二零一零年至二零二零年)



資料來源：The Economist Intelligence Unit、仲量聯行調查

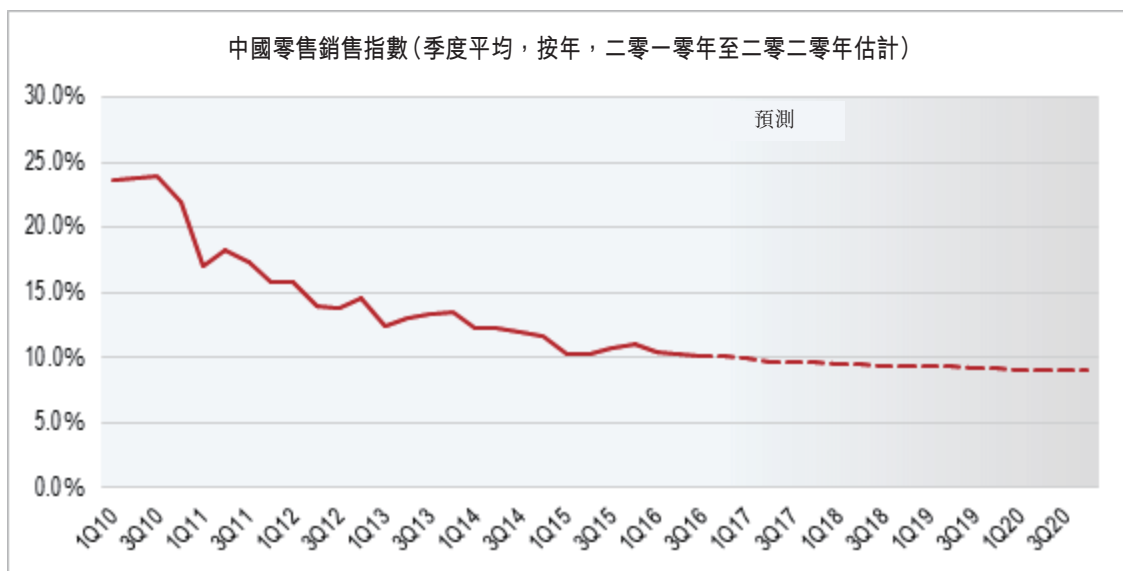
| 中國 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 預測 | 二零一七年 預測 | 二零一八年 預測 | 二零一九年 預測 | 二零二零年 預測 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 人均國內生產總值 (美元，按購買力 平價計算) | 7,770.0 | 8,560.0 | 9,520.0 | 10,540.0 | 11,670.0 | 12,910.0 | 14,180.0 | 15,450.0 | 16,730.0 | 18,010.0 | 19,280.0 |
| 增長率 | 10.7% | 10.2% | 11.2% | 10.7% | 10.7% | 10.6% | 9.8% | 9.0% | 8.3% | 7.7% | 7.1% |
| 人均國內生產總值 (人民幣) | 4,440.0 | 5,220.0 | 6,170.0 | 7,220.0 | 8,410.0 | 9,700.0 | 11,220.0 | 12,730.0 | 14,230.0 | 15,700.0 | 17,170.0 |

資料來源：The Economist Intelligence Unit、仲量聯行調查

根據仲量聯行市場報告之統計數據，於二零一一年，中國人口一直按年增長率約0.5%穩定上升。鑒於一孩政策結束，於二零一六年及二零一七年，人口預期將按0.7%稍為加快增長，然後方於未來三年以0.6%穩定上升。

董事會函件

3. 中國零售銷售(二零一零年至二零二零年)



資料來源：Oxford Economics、仲量聯行調查

| 北京 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 預測 | 二零一七年 預測 | 二零一八年 預測 | 二零一九年 預測 | 二零二零年 預測 |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 零售銷售價值指數 (年度平均，按年) | 23.4% | 17.1% | 14.5% | 13.1% | 12.0% | 10.6% | 10.2% | 9.7% | 9.5% | 9.3% | 9.1% |

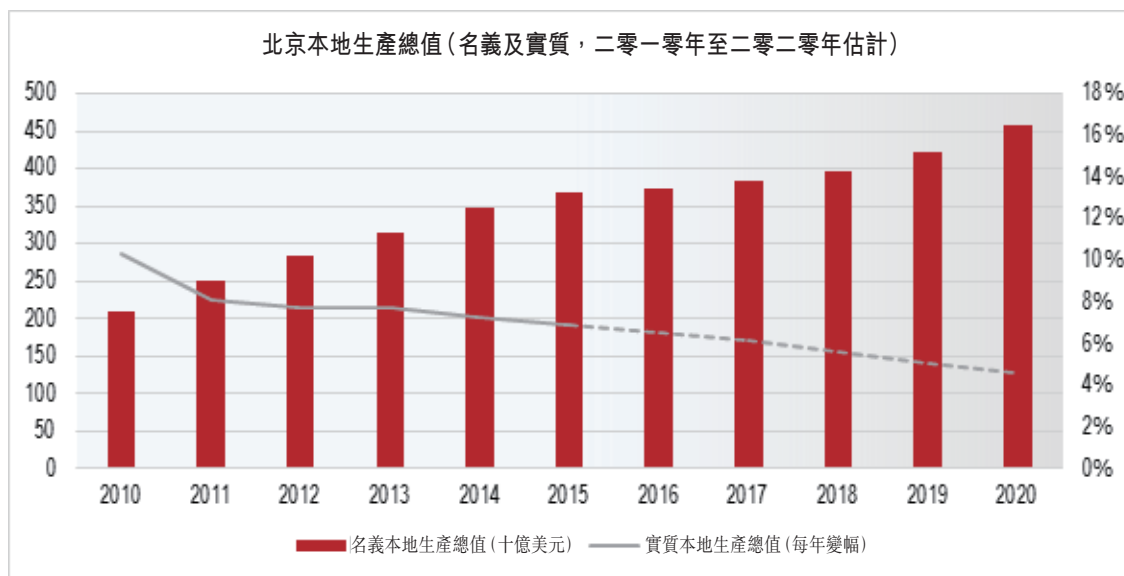
資料來源：Oxford Economics、仲量聯行調查

中國的零售銷售額於二零一一年大幅下降，零售銷售價值指數下跌4.8%。自二零一二年，零售銷售增長持續放緩，每年下跌約一個百分點。於預測年期範圍內，零售銷售預期將以緩慢而穩定的趨勢進一步減少。

董事會函件

北京經濟概覽

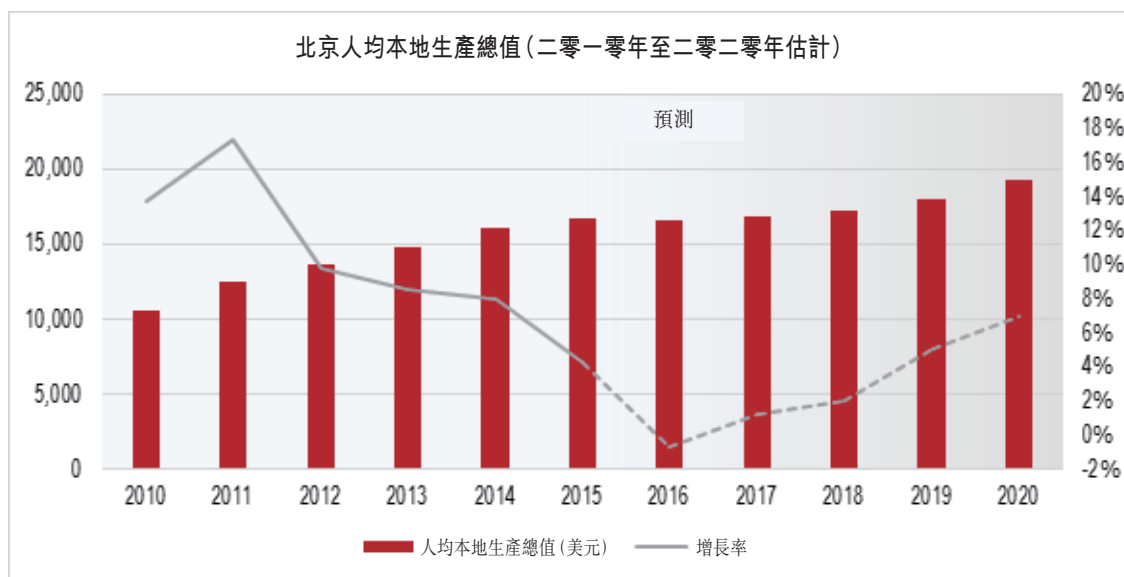
- 北京本地生產總值(二零一零年至二零二零年)及人均本地生產總值(二零一零年至二零二零年)



資料來源： The Economist Intelligence Unit、仲量聯行調查

| 北京 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 預測 | 二零一七年 預測 | 二零一八年 預測 | 二零一九年 預測 | 二零二零年 預測 |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 名義本地生產總值 (人民幣十億元) | 1,411.4 | 1,625.2 | 1,787.9 | 1,950.1 | 2,133.1 | 2,296.9 | 2,457.4 | 2,628.6 | 2,811.5 | 3,000.1 | 3,151.4 |
| 名義本地生產總值 (十億美元) | 208.5 | 251.5 | 283.2 | 314.7 | 347.2 | 368.8 | 372.8 | 383.5 | 396.8 | 422.4 | 457.0 |
| 實質本地生產總值 (每年變幅) | 10.3% | 8.1% | 7.7% | 7.7% | 7.3% | 6.9% | 6.5% | 6.2% | 5.6% | 5.1% | 4.6% |

資料來源： The Economist Intelligence Unit、仲量聯行調查



資料來源： The Economist Intelligence Unit、仲量聯行調查

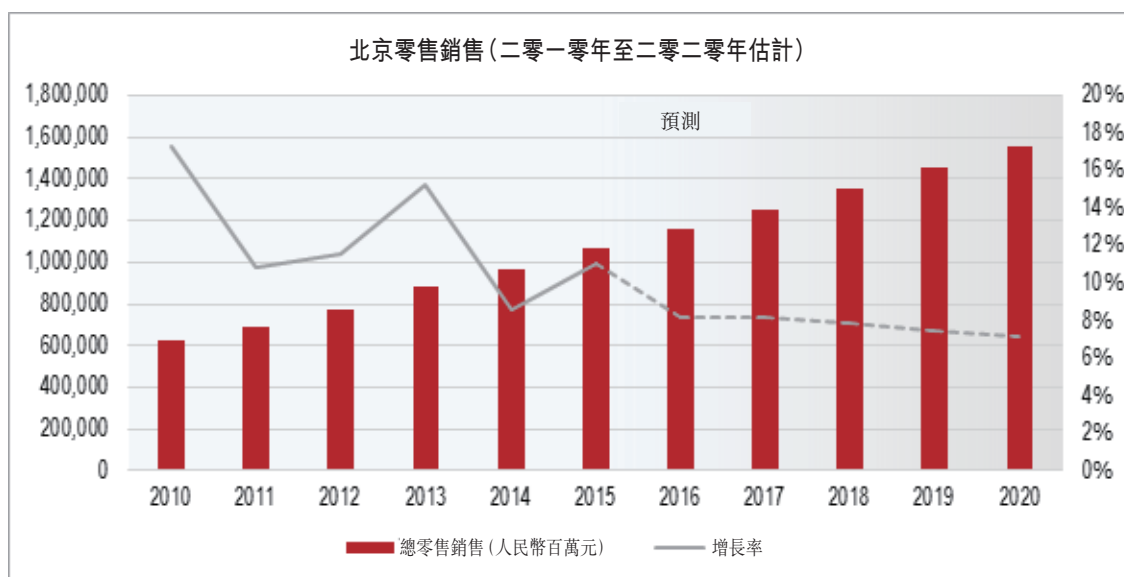
董事會函件

| 北京 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 預測 | 二零一七年 預測 | 二零一八年 預測 | 二零一九年 預測 | 二零二零年 預測 |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 人均國內生產總值 (美元) | 10,616.5 | 12,464.7 | 13,688.2 | 14,865.0 | 16,061.6 | 16,743.1 | 16,638.0 | 16,854.6 | 17,201.7 | 18,083.2 | 19,346.8 |
| 增長率 | 13.7% | 17.4% | 9.8% | 8.6% | 8.0% | 4.2% | -0.6% | 1.3% | 2.1% | 5.1% | 7.0% |
| 人均國內生產總值 (人民幣) | 71,876.3 | 80,540.6 | 86,403.2 | 92,101.4 | 98,672.8 | 104,267.9 | 109,672.1 | 115,526.0 | 121,868.7 | 128,438.1 | 133,419.9 |

資料來源：The Economist Intelligence Unit、仲量聯行調查

北京為中國經濟最發達及最繁華的城市，於二零一五年，其本地生產總值為人民幣2.3萬億元。然而，鑒於全國經濟放緩，於過去五年，北京實質本地生產總值由二零一零年之10.3%減少至二零一五年之6.9%，並預期於未來五年將進一步減慢至4.6%。

2. 北京零售銷售(二零一零年至二零二零年)



資料來源：Oxford Economics、仲量聯行調查

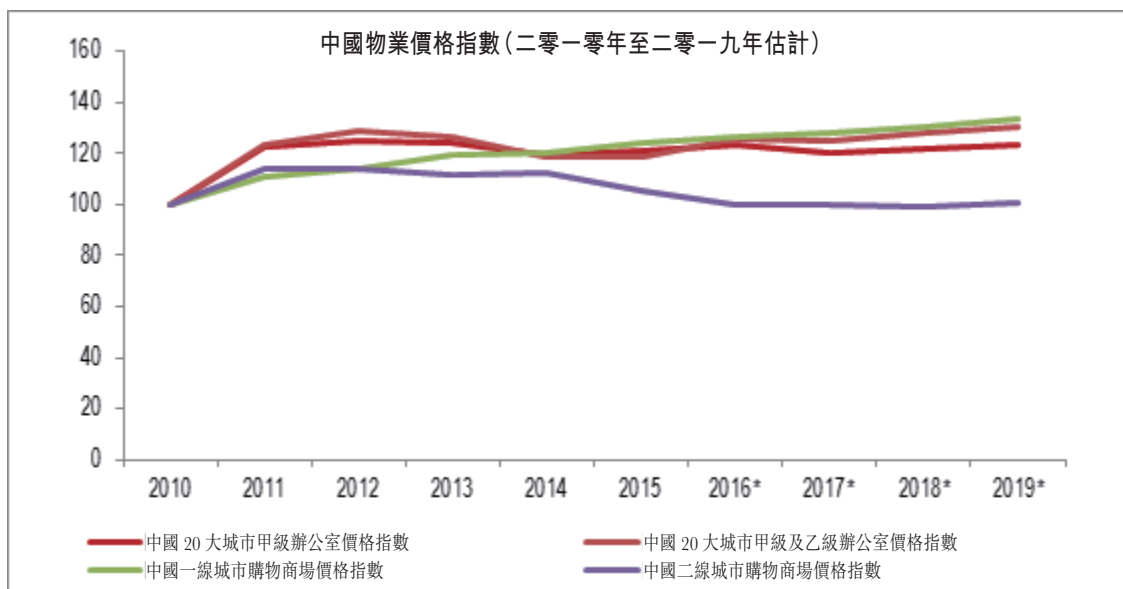
| 北京 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 預測 | 二零一七年 預測 | 二零一八年 預測 | 二零一九年 預測 | 二零二零年 預測 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 總零售銷售 (人民幣百萬元) | 622,930 | 690,030 | 770,280 | 887,210 | 963,800 | 1,069,526 | 1,157,587 | 1,251,968 | 1,351,208 | 1,453,129 | 1,557,316 |
| 增長率 | 17.3% | 10.8% | 11.6% | 15.2% | 8.6% | 11.0% | 8.2% | 8.2% | 7.9% | 7.5% | 7.2% |

資料來源：Oxford Economics、仲量聯行調查

由於北京乃中國的繁華城市之一，北京零售銷售較中國全國零售銷售優勝。於二零一五年，中國總零售銷售達人民幣1.1萬億元。於二零一三年年度銷售增長攀升至15.2%的高峰後，增長率於二零一四年大幅減少至8.6%，到二零一五年方回彈至11.0%。然而，於未來五年，北京及中國零售銷售增長預期將再次下滑。

中國及北京物業市場概覽

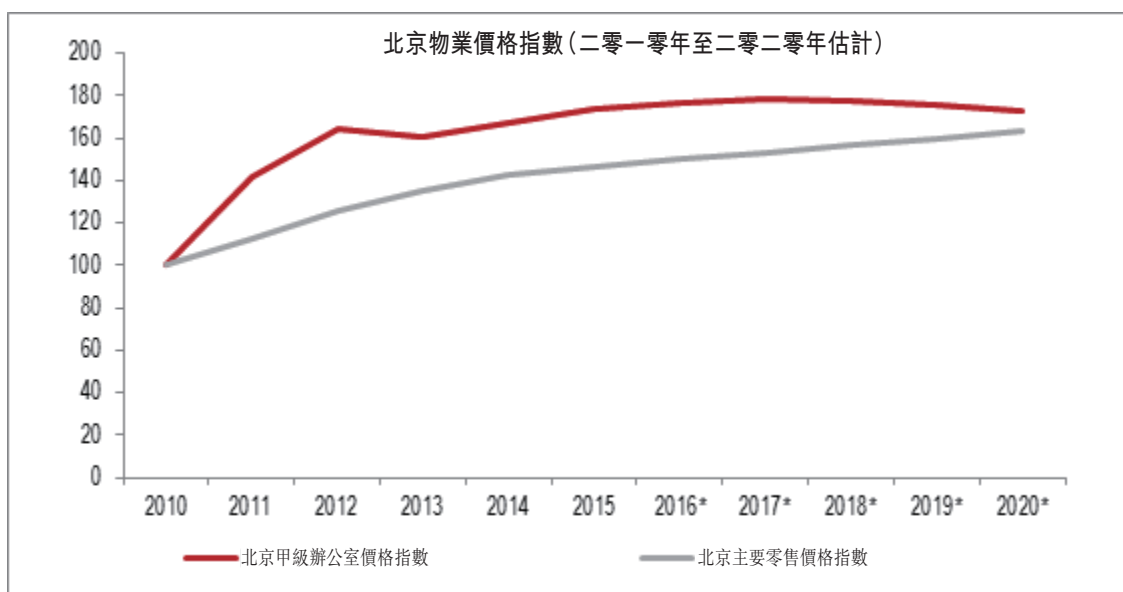
1. 中國一般物業價格(二零一零年至二零一九年)



資料來源：仲量聯行調查

受辦公室單位之強勁需求及通漲因素帶動，中國辦公室價格指數於刺激期(即二零一零年至二零一一年)末大幅增長。同時，由於供應過剩(中國較小城市之普遍趨勢)，中國二線城市之價格指數於約100徘徊。

2. 北京商用物業價格趨勢(二零一零年至二零二零年)

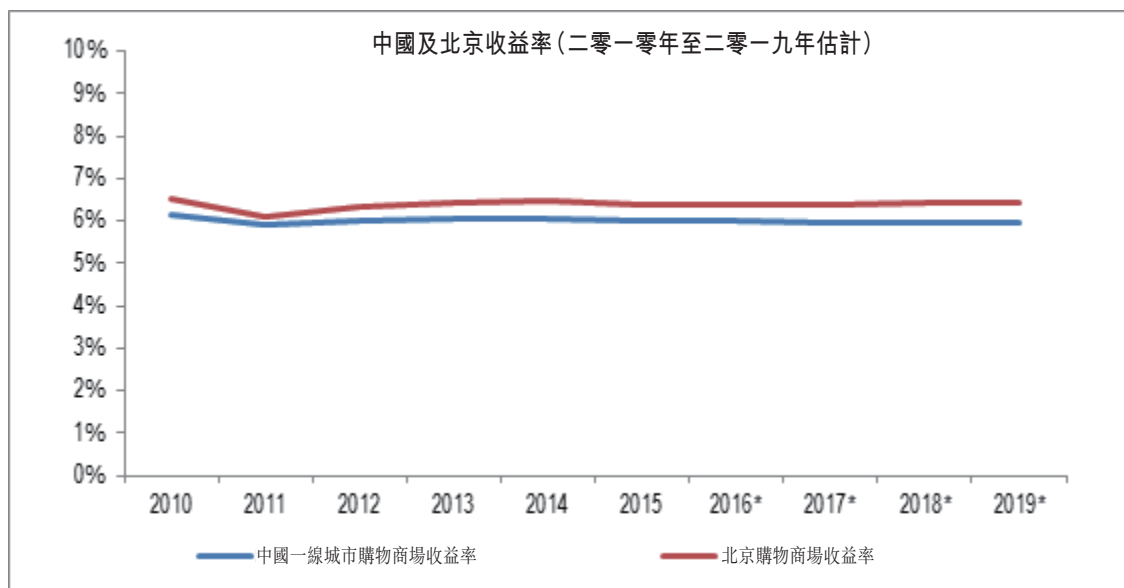


資料來源：仲量聯行調查

董事會函件

由於在後奧運期間辦公室單位展現強勁需求，故北京辦公室價格於刺激期較國家指數所示價格大幅增長。於後刺激期，由於地價上升及市場上待售商用物業供應有限，北京物業價格持續上升。

3. 中國及北京購物商場投資收益率趨勢(二零一零年至二零二零年)



資料來源：仲量聯行調查

中國一線城市之收益率預期將於未來數年維持穩定。然而，若干因素可導致北京購物商場之收益率於未來五年稍微收窄。第一，預期國內資金日趨尋求划算投資，而其中利息主要來自保險公司及退休基金。其次，經濟放緩指消費力增長減慢，並將導致租金增幅減少，最終將對收益率造成壓力，以致其未來升幅輕微。

北京商用物業

一般而言，物業分為兩個類別：商用物業及非商用物業。商用物業可進一步分為辦公室、零售物業、工業物業、酒店款待及其他物業。

北京商用物業亦可按三個定義分類。第一，面積超過200,000平方米之商用物業可定義為超級購物中心；面積介乎100,000至200,000平方米之商用物業可定義為大型購物中心，而面積少於100,000平方米之商用物業可定義為中型購物中心。此外，北京商用物業可細分為奢侈品品牌主導物業、優質品牌主導物業以及中端及大眾化品牌主導物業。最後，北京商用物業可分為城市購物中心及城郊購物中心。

北京零售物業市場概覽

1. 零售物業需求

為應對來自網上、特賣場及海外購物的威脅，更多創新零售物業應運而生，市場上將開設更多混合各種產品之商店，尤其是於城市市場。混合商店或更能吸引顧客，令顧客即使起初並無意購物仍刺激彼等作更多消費。

同時，食肆及兒童商店仍為北京零售之主要需求動力。該等行業傾向以經驗為主導，因此較不受快速增長的線上至線下市場影響。例如，於新開幕之城郊商場，食肆及兒童商店可佔高達一半物業樓面面積。快速時裝及生活時尚品牌亦受歡迎。同時，時裝可能會繼續面對來自網上購物之壓力，而對於奢侈品行業，透過反貪腐運動及將海外零售價格與國內零售價格重新平衡，將會持續復甦。

2. 零售物業供應

於北京市內六個核心區建設新商場及百貨店之發展限制令日後零售物業數目嚴重受限。面對日後法規變更，於二零二零年後，發展商及營運商或僅能升級或轉換現有物業的面貌，而非建造新物業。因此，城郊市場將為未來供應之關鍵因素。

3. 零售物業租金

由於市況及基本因素預期不會有變，故未來數年零售物業的租金收入預計將會持平。儘管鄰近省份之經濟增長預期將不會回升，由於政府引入基建相關的刺激因素，北京之情況將保持穩定。然而，與此同時，經濟增長放緩及市場競爭激烈，連同來自大型及中端城郊商場之額外壓力，將持續限制城市市場增長。於未來數年，在疲弱之零售環境下，城市市場租金預期於二零一六年至二零二零年每年緩慢地增長約2%。

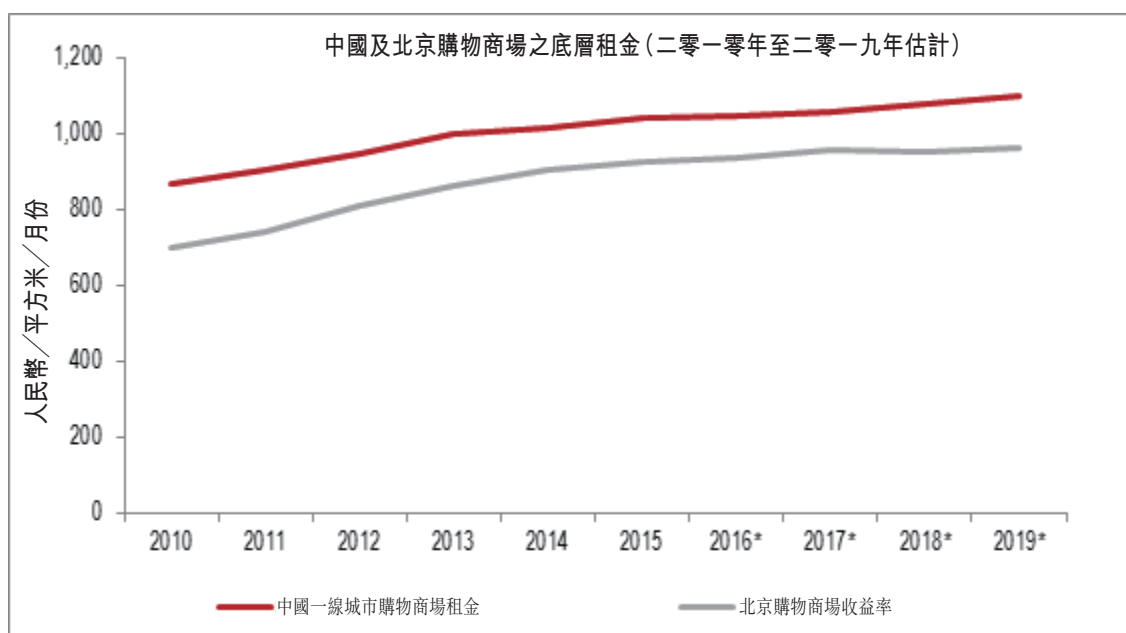
於預測期(即二零一六年至二零二零年)內，很可能將有更多業主採納較低基本租金及較高銷售百分比之具彈性租賃條款，令租戶，尤其是混合商店，即使就裝修及經營耗費更多前期資金，仍能降低風險。

4. 零售物業投資

由於零售性質上甚具風險，投資者(如核心基金或保險公司)現時之目光更趨於投向能於目前環境下帶來穩定性及收入保證之機會，而非追求風險回報率較高之投機資產。同時，於出售方面，市場上供投資者投資的合適物業較少，使投資者更難以覓得適合資產作投資。

中國及北京購物商場租金趨勢

按每平方米平均租金比率計中國及北京購物商場之整體租金趨勢(二零一零年至二零一九年)



資料來源：仲量聯行調查

由於受本地居民收入日益上升的支持，中國一線城市零售物業租金持續增長。於二線城市，由於中國大部分城市出現供應過剩情況，加上眾多新晉業者於分散地點開設店舖，故租金趨勢波動較大。

董事會函件

然而，北京租金增長預期於未來減慢至約每年2%至3%。首個原因為電子商貿興起，現時佔總零售銷售20%，為全國平均數之一倍，並預期按雙位數增長。傳統上，時裝及配飾租戶於購物商場須支付最高租金，而網上購物增長嚴重影響時裝及配飾租戶之銷售。然而，上述大多數租戶面對收益大幅減少。其租金負擔能力下跌，使大部分租戶難以繼續支付高昂租金。若干業主增加食肆及兒童品牌之百分比，以取代數目正在減少之時裝租戶，而食肆及兒童品牌租戶的租金負擔能力較時裝租戶低。此外，城郊購物商場增加代表居住於市中心外之居民有更多接近其居所的選擇。現時眾多城郊項目提供與大部分中端城市購物商場相同或相近之租戶。此情況使競爭更激烈，可能令城市市場日後的租金增長緩慢。

根據《北京市新增產業的禁止和限制目錄》(2015年版)，該城市對不同地區的零售物業制定不同規定，詳情如下：

- 東城區及西城區(首都功能核心區)：禁止建設可出租淨面積(「可出租淨面積」)超過10,000平方米的零售物業。
- 朝陽區、海淀區、豐台區及石景山區(城市功能拓展區)：(i)於東四環、西四環及北四環以及南三環內，禁止建設可出租淨面積超過10,000平方米的零售物業；及(ii)於東五環、西五環及北五環以及南四環內，禁止建設大型公共建築，如酒店及辦公大樓，惟不包括高端產業區。

該規定主要影響未出售土地。實際上，開發商可用以設計可出租淨面積超過10,000平方米的零售物業的未出售土地在市場中屈指可數。因此，該規定的影響並不重大。鑒於《北京市新增產業的禁止和限制目錄》每年更新，有關規定未來可能會變更，對租賃活動帶來不確定因素。

2. 間接政策影響：

如十三五規劃所述，北京對人口增長的嚴格控制可能對當地零售業產生負面影響。北京居民人口快速增長令致資源緊張。為更妥善處理該狀況，北京政府已制定若干人口控制目標。

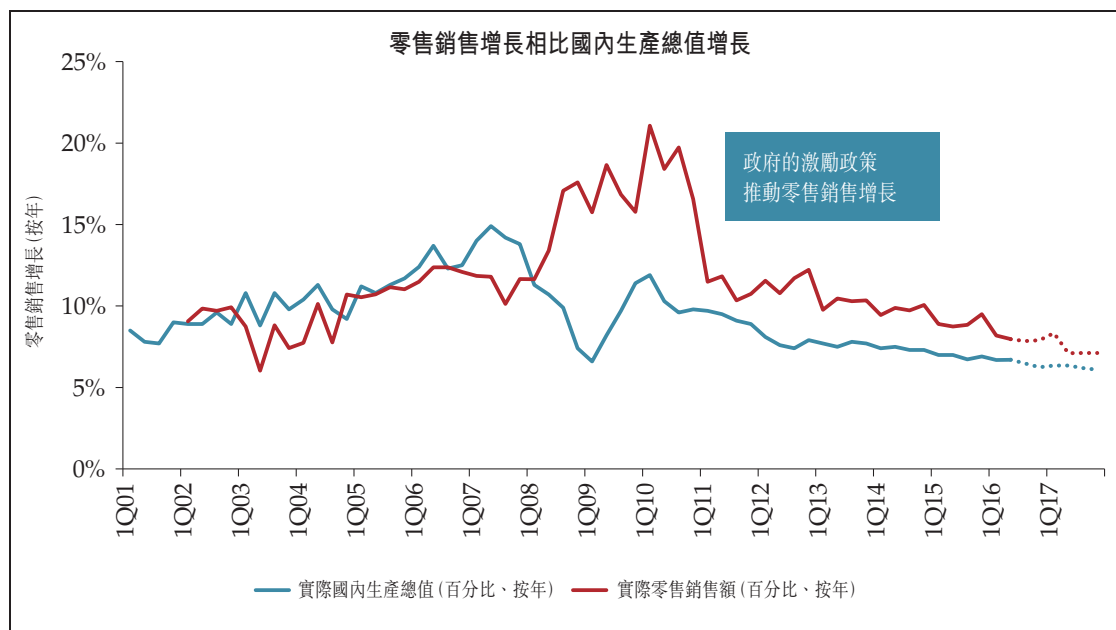
儘管已制定上述規劃，北京的整體永久居民人口於未來五年內仍有增長潛力。然而，政府將對六個核心城市區的現有人口重新分佈，以嚴格控制該等區域的人口增長。因此，預期於該等核心區域的永久居民人口日後將大幅減少，預計會對該等區域的零售銷售產生負面影響。

影響中國及北京零售物業市場的動力及因素

1. 朝著消費主導型經濟邁進

中國未來經濟增長將可能取決於其能否由現時的投資型經濟轉型至消費型經濟。為達致此結果，多番改革必不可少，而在中國，轉型僅處於起步階段，日後仍有待作出重大變革，例如大力改革社會服務、戶籍制度及土地改革。

自金融危機以來，零售銷售增長一直持續領先國內生產總值增長。零售銷售增長將成為中國零售地產市場的主要發展動力。



資料來源：Oxford Economics、仲量聯行調查

2. 潛在購物商場顧客：消費階層

中國消費階層(於二零零五年期的定義為人民幣30,000元的相對低收入門檻)的增長十分可觀。消費階層乃根據市民在現代購物商場開始消費的時刻估計。現時，此等消費者會在商場消費，並將對中國消費貢獻良多。於二零二零年前，預期國家大部分地區將充斥無數擁有相當高可支配收入的消費者。

3. 人口轉變

中國人口架構與大部分新興市場並不相似。中國中年層的人口膨脹。因此，一如眾多發達國家，中國面臨相同的人口急速老化問題。普遍而言，於一九七五年前出生的人口屬「儲蓄世代」，意味彼等傾向儲蓄多於消費。然而，於一九七五年後出生的人口在成長期間適逢經濟蓬勃，故更重視消費。因此，縱然工作人口數目達致高位，於二零一零至二零二零年間，消費人口仍增長83%。

4. 工資收入鞏固購買力

現時，中國白領及藍領職業的工資均有所增長。中國擁有一個龐大且低失業率的勞工市場。於過去25年，名義收入一直每年攀升12.9%。因此，收入上漲刺激零售銷售強勁增長。

5. 城市化乃中國的重要增長動力

城市化乃對基礎建設、房屋、服務及消費品的根本需求來源。中國城市化率已於過去20年倍增，惟仍有進一步發展的潛力。倘市民居住地點遠離市中心，彼等需要到更接近居所的地方購物。因此，急速城市化正在單核心城市至多核心城市創造更多零售群，此等城市各自需要更多購物商場以滿足市民的需要。

北京購物商場的競爭

就市級而言，北京購物商場之間的競爭不如上海的激烈，而上海購物商場的總數為北京的一倍。北京城市的商場面對來自城郊商場日益增加的壓力。城郊購物商場發展蓬勃，令過去兩年城郊商場急速增長。最近，偏遠地區有多個優質項目，提供信譽良好的大眾化及中端產品，給予市民更多在家居附近購物的理由。同時，城市的整體空置率繼續維持穩定於約5%。鑒於新城市供應有限，預期此數字於未來五年將不會顯著上升。

北京物業排名及主要競爭對手

為分析有關地區競爭的激烈程度，仲量聯行報告調查北京物業3公里(「公里」)範圍內八個零售物業。鑒於北京物業乃定位為社區商場，其服務範圍預期為3公里以內。在八個潛在競爭對手之中，四個為百貨公司，即時代名門、中國北辰購物中心、Tianyang Hengrui Plaza及華堂商場。其中兩名潛在競爭對手乃購物中心，即新奧購物中心及未來項目金泉港。餘下兩項項目第五大道購物廣場及萬隆購物乃低端業務市場或批發市場。

各項目根據十項重要因素由1至5評分，包括其規模、位置、交通、室內佈局、室外設計、定位、租戶組合、營運、服務及客流量。

就其位置而言，北京物業評分最高，由於其鄰近建有兩幢辦公室大樓，具有潛力能帶來穩定白領消費者來源。北京物業亦接近若干大型住宅社區，包括安慧北里區、秀園小區及對面的慧忠里區。在交通方面，由於北京物業位於主要道路安立路，距離北京地鐵15號線安立路站750米，並距離一個有20條巴士線途經的巴士站少於50米，故獲評3分。此外，北京物業外觀達到3分，其天台範圍整潔，以綠化植被、長椅及雕像裝飾，並有翻修的潛力，可增加其對顧客的吸引力。

在接受調查的商場中，北京物業的定位及服務被評為最低分。北京物業乃定位為國內無品牌租戶及低端品牌的批發市場。就此，董事將於完成後檢討北京物業的策略，以改善業務及提高目標集團價值。

有關本公司及本集團的資料

本公司為於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司。本集團之主要業務為生產及買賣電子產品、塑膠模具、電子產品之塑膠及其他元件、買賣生物柴油產品及提供節能業務解決方案。

進行收購事項之理由及裨益

本集團一直專注多元化拓展其業務至能為本集團帶來穩定回報及現金流量之行業。除本集團於二零一六年一月二十七日完成收購一間位於香港之辦公室作長期投資用途及本集團於香港之永久總辦事處外，本集團擬拓展本集團之投資至中國物業投資，以擴展本集團之投資物業組合。為向股東帶來最大回報，經密切監察物業投資業務之市場環境及業務前景，並評估相關業務之風險及潛在回報後，董事會認為，本集團透過收購北京物業擴展至物業投資業務符合本公司及其股東之整體利益。董事會認為，收購事項將提升物業投資於本集團主要業務中的比重。

董事會無意出售或終止或縮減本集團現有主要業務的規模。董事會認為，鑒於北京為中國的首都並享有國家的優越地位，收購事項為本集團探索及投資中國物業市場的良機。經計及中國物業市場的潛在增長，北京物業的估值約為人民幣2,140,000,000元(相當於約2,500,000,000港元)；且考慮到收購事項並不牽涉到任何即時大額現金流出或發行任何新股份或證券，加上本集團緊隨完成後將獲得穩定的現金收入而本集團的日後發展將顯然就此獲益，董事會認為收購事項屬本集團的投資良機，並相信北京物業於完成後將成為其投資組合內的重要資產。董事會亦有信心收購事項長遠而言將增強本公司的財務狀況，並令收入來源更多元化。

上市規則涵義

由於就收購事項按照上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過100%，根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。收購事項須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。根據上市規則第14.49條，就構成非重大收購事項之一項交易舉行之股東大會概不能以股東書面批准代替。

董事會函件

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情以投票表決方式批准收購事項及收購協議項下擬進行之交易。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年一月十三日下午三時正假座香港夏慤道18號海富中心一座2401-02室舉行股東特別大會，召開大會通告載於第EGM-1至EGM-2頁。親身或委派代表或公司代表出席股東特別大會之股東將於大會上考慮及酌情批准有關收購事項之相關普通決議案。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列之指示填妥表格，盡快且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。本公司將根據上市規則公佈股東特別大會之投票結果。根據上市規則及本公司組織章程細則，股東特別大會通告所載之決議案將以投票方式進行表決。於投票表決時，每名親身出席之股東(或如股東為法團，則為其正式授權代表)或受委代表可就每持有一股繳足股份投一票。親身出席之股東(或如股東為法團，則為其正式授權代表)或受委代表如有權投多於一票，毋須盡用其票數或將所有票數投於同一意向。於股東特別大會結束後，投票結果將會刊登於聯交所網站 www.hkexnews.hk。

推薦建議

董事認為，收購協議及收購事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈之所有決議案。

董事會函件

進一步資料

另請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。股東特別大會通告載於本通函最後一節。

須待收購協議所載之先決條件獲達成及／或豁免後方告完成，故收購事項不一定會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
華訊股份有限公司
主席
林賢奇
謹啟

二零一六年十二月二十三日

本集團之財務資料

本集團(i)截至二零一六年六月三十日止六個月之財務資料於本公司在二零一六年九月二十一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2至29頁披露；(ii)截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料於本公司在二零一六年四月二十六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37至107頁披露；(iii)截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料於本公司在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33至105頁披露；及(iv)截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務資料於本公司在二零一四年四月十五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32至101頁披露。該等財務資料均可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/alltronics/index.htm>)查閱。並無就本集團過往三個財政年度之經審核財務資料發出保留意見。

下文載列本集團管理層討論及分析(「管理層討論及分析」)，乃摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告及截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報。下文所用詞彙與管理層討論及分析所界定者具有相同涵義。此外，所有下述頁次／章節／附錄乃指管理層討論及分析之頁次／章節／附錄。

截至二零一六年六月三十日止六個月

截至二零一六年六月三十日止六個月(「二零一六年中期期間」)的總營業額由二零一五年同期的436,200,000港元上升8.0%至471,100,000港元。

銷售電子產品包括銷售電子製成品；電子產品之塑膠模具及元件；及其他元件。電子產品總銷售收益增加乃主要由於電子製成品之銷售額上升，由二零一五年的324,600,000港元增至二零一六年的351,300,000港元。對本集團於美國的最大客戶的灑水控制器銷售額增加約30,000,000港元。

其他地區客戶的需求維持平穩。另一方面，電子產品之塑膠模具及元件；及其他元件之銷售收益分別於二零一六年中期期間增加4,400,000港元及2,100,000港元。

生物柴油產品之銷售收益下跌34.9%。自去年九月關閉本集團於屯門之生物柴油生產設施後，生物柴油業務分部之收益於低位徘徊。

本集團之財務資料

就節能業務分部而言，二零一六年中期期間總收益為3,800,000港元，而二零一五年則為1,100,000港元。總收益主要指來自蘇寧雲商集團股份有限公司(「蘇寧」)零售店及海航集團有限公司營運的酒店(已安裝LED照明設備)的節能收益。於二零一六年中期期間，於北京一間由海航集團有限公司營運的酒店之LED安裝工程之驗收程序已完成，並由本年度一月開始產生收益。於二零一六年中期期間，與蘇寧的LED照明設備項目(「蘇寧合同能源管理項目」)繼續進行。

就地區市場而言，美國仍然為本集團產品的主要市場，並佔本集團二零一六年中期期間總營業額約57.1%。香港客戶銷售額增加9,500,000港元，而歐洲客戶銷售額則減少11,200,000港元。其他地區客戶銷售額則維持穩定。本集團將繼續致力招攬各種市場的新客戶，從而令按地區劃分的營業額更趨平衡。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

截至二零一五年十二月三十一日止年度的總收益由二零一四年的957,500,000港元下跌7.4%至886,300,000港元。銷售電子產品包括銷售電子製成品、電子產品之塑膠模具與塑膠及其他元件。電子產品總銷售收益有所減少，主要由於電子製成品之銷售額下降，由二零一四年的711,100,000港元減至二零一五年的642,800,000港元。出現上述跌幅，主要由於美國客戶之訂單放緩所致。年內，本集團的主要產品灑水控制器的需求減少22,900,000港元。其他地區客戶的需求維持平穩。電子產品元件(包括變壓器及適配器)的總銷售額由二零一四年的144,500,000港元，下跌至二零一五年的141,300,000港元。另一方面，電子產品之塑膠模具及塑膠元件之銷售收益由二零一四年的67,000,000港元，增至二零一五年的93,000,000港元。

生物柴油產品之銷售收益下跌58.1%。由於全球石油商品價格持續下跌，拖累生物柴油產品的單位售價告跌。此外，在石油商品價格下跌時，生物柴油產品對客戶的吸引力也會減少，客戶轉用生物柴油產品的動力亦會減少。於二零一五年，本集團已不再租用位於屯門之生物柴油生產設施，以減省此業務分部之經營成本。

本集團之財務資料

就節能業務分部而言，二零一五年度之總收益為3,800,000港元，而二零一四年則為21,800,000港元。於二零一五年，與蘇寧的蘇寧合同能源管理項目繼續進行，約200間蘇寧零售店已完成安裝工程及有待完成驗收程序。此等零售店之節能收益將於驗收程序完成後予以確認。於二零一五年十二月三十一日，本集團已完成合共超過400間蘇寧零售店的安裝工程。於二零一六年，本集團會繼續進行其他蘇寧零售店的安裝工程。年內，本集團亦已完成北京一間由海航集團有限公司營運的酒店的安裝工程，相關驗收程序亦已完成。

就地區市場而言，美國仍然為本集團產品的主要市場，並佔二零一五年之總收益約51.5%。香港客戶銷售額減少5,700,000港元，而歐洲客戶銷售額則減少8,000,000港元。其他地區之銷售額則維持穩定。本集團將繼續致力招攬不同市場的新客戶，務求令按地區劃分的收益更趨平衡。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度的總營業額由二零一三年的775,900,000港元上升23.4%至957,500,000港元。銷售電子產品包括銷售電子製成品、電子產品之塑膠模具與塑膠及其他元件。本集團電子製成品之需求旺盛，二零一四年的電子製成品總銷售額為711,100,000港元，而二零一三年則為587,500,000港元。

本集團的主要產品灑水控制器的需求於二零一四年增加59,300,000港元。大部分其他客戶的電子製成品銷售額維持平穩增長。電子產品元件(包括變壓器及適配器)的總銷售額與二零一三年的119,600,000港元相比上升至144,500,000港元。塑膠模具及塑膠元件總銷售額亦由二零一三年的44,600,000港元增至二零一四年的67,000,000港元。

因供應B5生物柴油之政府合同於二零一三年四月三十日屆滿，於二零一四年概無向香港政府銷售生物柴油產品。因此，生物柴油產品銷售額由二零一三年的21,600,000港元下跌至二零一四年的13,000,000港元。

就節能業務分部方面，二零一四年的總收益為21,800,000港元。與蘇寧的蘇寧合同能源管理項目於二零一四年繼續進行。於二零一四年十二月三十一日，本集團完成超過200間蘇寧零售店的安裝工程及驗收程序。本集團於二零一四年與北京一間由海航集團有限公司營運的酒店訂立能源管理協議。本集團預期該酒店之LED照明設備之安裝工程與驗收程序將於二零一五年第二季度完成。

本集團之財務資料

就地區市場而言，美國仍然為本集團產品的主要市場，並佔二零一四年之總營業額約53.2%。香港客戶銷售額增加54,600,000港元，而其他地區客戶銷售額則維持穩定。本集團將繼續致力招攬不同市場的新客戶，務求令按地區劃分的營業額更趨平衡。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

二零一三年的總營業額由二零一二年的788,700,000港元輕微下跌1.6%至775,900,000港元。銷售電子產品包括銷售電子製成品、電子產品之塑膠模具與塑膠及其他元件。本集團電子製成品之需求穩定，二零一三年的電子製成品總銷售額為587,500,000港元，而二零一二年則為586,200,000港元。本集團的主要產品灑水控制器的需求於年內保持強勁。另一方面，向香港客戶之若干低利潤電子產品銷售額下跌。電子產品元件(包括變壓器及適配器)的總銷售額與二零一二年的114,900,000港元相比輕微上升至119,600,000港元。塑膠模具及塑膠元件總銷售額由二零一二年的45,600,000港元下跌至二零一三年的44,600,000港元。

因供應B5生物柴油之政府合同於二零一三年四月三十日屆滿，生物柴油產品的銷售額由二零一二年的41,800,000港元下跌至二零一三年的21,600,000港元。然而，向其他客戶之生物柴油產品銷售額保持穩定。

就節能業務分部方面，本集團已擴大其節能業務至香港客戶，並銷售LED照明設備予兩間香港知名的中式酒樓。年內，節能業務分部總收益為2,600,000港元。與蘇寧的蘇寧合同能源管理項目於二零一三年繼續進行。於二零一三年十二月三十一日，20間位於南京的蘇寧零售店完成驗收程序，並已產生節能收益。

於二零一三年十月二十一日，本集團與天津一間由海航集團有限公司營運的酒店訂立能源管理協議。LED照明設備之安裝工程與驗收程序已於二零一四年二月完成，並將於二零一四年第二季度開始產生節能收益。

就地區市場而言，美國仍然為本集團產品的主要市場，並佔二零一三年之總營業額約55.2%(二零一二年：50.1%)。歐洲客戶銷售額增加38,000,000港元，而香港客戶銷售額則下跌75,600,000港元。中國市場客戶的銷售額亦下跌5,200,000港元。本集團將繼續致力招攬不同市場的新客戶，務求令按地區劃分的營業額更趨平衡。

流動資金及財政資源以及資本架構

於二零一六年六月三十日，本集團現金及現金等值項目總額(扣除目前銀行透支後)為207,000,000港元。該等資金淨額可為本集團的營運資金及資本開支計劃提供充足資金。

於二零一六年六月三十日，本集團借款總額為300,100,000港元，包括銀行透支2,800,000港元、銀行貸款294,500,000港元、信託收據貸款400,000港元及融資租賃承擔2,400,000港元，所有款項均以港元計值。

本集團已訂立不同的遠期外幣合約，以管理其匯率風險。該等遠期外幣合約並非指定作對沖用途，並透過損益按公平值計量。非對沖貨幣衍生工具的公平值變動於期內在損益表扣除。於二零一六年六月三十日，所有遠期外幣合約均已交割。

於本期間，本集團應收貿易賬款周轉天數、存貨周轉天數及應付貿易賬款周轉天數分別約為49天、86天及91天。該等周轉天數與本集團就授予客戶及自供應商取得的信貸期的相關政策一致。

於二零一六年六月三十日，本集團流動資產總值減少1.3%至579,400,000港元，而二零一五年十二月三十一日則為587,000,000港元。本集團流動負債總額上升38.2%至502,100,000港元，而二零一五年十二月三十一日則為363,200,000港元。於二零一六年六月三十日之流動比率(流動資產除以流動負債)為1.15倍，而二零一五年十二月三十一日之流動比率則為1.62倍。流動比率下跌乃主要由於在二零一六年六月三十日計入流動負債的按揭貸款及其他銀行借款增加。

於最後可行日期，本公司已發行合共502,182,220股普通股。於截至二零一六年六月三十日止六個月，股東已於二零一六年六月七日舉行的本公司股東週年大會採納新購股權計劃。自採納二零一六年購股權計劃以來，概無購股權已授出、行使、失效或註銷。於二零一六年六月三十日，本公司並無任何尚未行使之購股權。

重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，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財務報表之編製日期)起，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

本集團之財政及貿易前景

本集團將繼續維持製造及買賣電子產品、電子產品之元件、生物柴油產品及提供節能業務解決方案作為其核心業務。

由於英國退出歐盟以及全球股票市場及外幣匯率出現波動，本集團預計二零一六年下半年全球經濟環境仍將不明朗。人民幣兌美元及港元匯率波動的風險；中國持續上調最低工資；及英國退出歐盟帶來不確定後果等因素，將繼續影響本集團電子產品分部表現。本集團將繼續努力嚴格控制生產成本及間接開支，並提高生產效率，從而盡量提升毛利率。

本集團的灑水控制器及其他主要電子產品的需求將維持強勁。另一方面，部分新產品預期於二零一六年最後一季推出。本集團有信心電子業務分部的整體表現於二零一六年下半年將保持強勢。本集團預計於二零一六年美國仍為其產品的主要市場。本集團將繼續致力開拓新市場及新客源，以擴大其客戶群。

至於在中國成立以製造及銷售打印機及其他配件產品並由本集團擁有49%權益之聯營公司，其位於宜春的廠房已於二零一五年下半年開始試產。然而，預期該聯營公司於二零一六年的貢獻並不重大。

於本期間，對本集團生物柴油產品的需求持續偏低，而管理層預期生物柴油產品收益將於二零一六年下半年維持穩定。

關於蘇寧合同能源管理項目，安裝工程於本期間繼續進行，而管理層預期本集團將於二零一六年完成約200間蘇寧零售店的安裝工程。本集團將於二零一七年繼續於其他蘇寧零售店進行安裝工程。

於二零一六年六月三十日，本集團流動資產淨值為77,300,000港元，而現金及現金等值項目結餘則為209,800,000港元。於收購事項完成後，董事預期，本集團之財務狀況於截至二零一六年十二月三十一日止現屆財政年度內保持穩健及維持正面的資產淨值。

下文為安永會計師事務所(執業會計師)發出的報告—目標集團之會計師報告之全文，以供載入本通函。



敬啟者：

下文載列我們根據下文第II節附註2.1所載編製基準就Bonroy Limited(「目標公司」)及其附屬公司(下文統稱「目標集團」)的財務資料編製的報告，當中包括目標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年度各年以及截至二零一六年六月三十日止六個月(「有關期間」)的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日的綜合財務狀況表，連同其附註(「財務資料」)以及目標集團截至二零一五年六月三十日止六個月的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表的比較數字(「中期比較資料」)，以供載入華訊股份有限公司日期為二零一六年十二月二十三日有關建議收購目標公司的通函(「通函」)。

目標公司為於二零一六年五月二十日在薩摩亞成立之有限公司。根據下文第II節附註2所載於二零一六年六月十六日完成的集團重組(「重組」)，貴公司成為現時組成目標集團的附屬公司之控股公司。除重組外，目標公司的主要業務為投資控股。目標集團主要從事物業投資。

於有關期間結束時，誠如下文第II節附註1所載，目標公司於附屬公司中擁有直接及間接權益。現時組成目標集團的所有公司已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。現時組成目標集團的公司之法定財務報表已根據該等公司註冊成立及/或成立所在司法權區適用於該等公司的相關會計原則編製。於有關期間之法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，目標公司的董事（「董事」）已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例的披露規定編製目標集團的綜合財務報表（「相關財務報表」）。我們已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則審核截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年六月三十日止六個月的相關財務報表。

本報告所載的財務資料乃根據相關財務報表所編製，且並無作出調整。

董事的責任

董事負責編製根據香港財務報告準則可作真實而公平反映的相關財務報表、財務資料及中期比較資料，以及就董事認為對編製相關財務報表、財務資料及中期比較資料而言屬必要的內部控制負責，以使相關財務報表、財務資料及中期比較資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為對財務資料及中期比較資料分別發表獨立意見及審閱結論，並向閣下匯報我們的意見及審閱結論。

就本報告而言，我們已審查相關財務報表，並已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號招股章程及申報會計師對財務資料進行有關程序。

我們亦已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。審閱包括主要向管理層作出查詢，以及對財務資料應用分析性程序，並據此評估除另有披露者外，是否已貫徹應用會計政策及呈列方法。審閱範圍並不包括進行監控測試與核實資產及負債以及交易等審核程序，其範圍遠遜於審核，故所提供之保證程度亦低於審核。因此，我們並無對中期比較資料發表意見。

有關財務資料的意見

我們認為，就本報告而言及根據下文第II節附註2.1所載的編製基準，財務資料真實及公平地反映目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日的事務狀況，以及目標集團於各有關期間的綜合財務表現及現金流量。

就中期比較資料作出的審閱結論

根據我們的審閱(並不構成審核)，就本報告而言，我們並無得悉任何事項，致令我們認為中期比較資料在所有重大方面並無根據就財務資料所採納的相同基準編製。

I 財務資料

綜合損益表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 收益 | 4 | 38,594 | 38,823 | 39,623 | 19,107 | 36,667 |
| 其他收入 | 4 | 30 | 774 | 21 | 12 | 3 |
| 行政開支 | | (4,191) | (3,457) | (2,139) | (899) | (6,323) |
| 投資物業的公平值 變動 | 11 | (2,400) | (8,200) | (7,300) | (4,300) | 1,330,200 |
| 其他開支 | | (5,155) | (5,163) | (5,208) | (2,565) | (3,227) |
| 融資成本 | 6 | <u>(27,303)</u> | <u>(40,868)</u> | <u>(40,600)</u> | <u>(23,318)</u> | <u>-</u> |
| 除稅前溢利/(虧損) | | (425) | (18,091) | (15,603) | (11,963) | 1,357,320 |
| 所得稅開支 | 9 | <u>(1,586)</u> | <u>4,423</u> | <u>3,650</u> | <u>2,956</u> | <u>(339,102)</u> |
| 年度/期間溢利/ (虧損) | | <u>(2,011)</u> | <u>(13,668)</u> | <u>(11,953)</u> | <u>(9,007)</u> | <u>1,018,218</u> |
| 應佔： | | | | | | |
| 母公司擁有人 | | <u>(2,011)</u> | <u>(13,668)</u> | <u>(11,953)</u> | <u>(9,007)</u> | <u>1,018,218</u> |

綜合全面收益表

| | 截至六月三十日止 | | | | |
|----------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 六個月 | |
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 年度/期間溢利/(虧損) | <u>(2,011)</u> | <u>(13,668)</u> | <u>(11,953)</u> | <u>(9,007)</u> | <u>1,018,218</u> |
| 年度/期間其他全面收入， 扣除稅項 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 年度/期間全面收入/ (虧損)總額 | <u>(2,011)</u> | <u>(13,668)</u> | <u>(11,953)</u> | <u>(9,007)</u> | <u>1,018,218</u> |
| 應佔： | | | | | |
| 母公司擁有人 | <u>(2,011)</u> | <u>(13,668)</u> | <u>(11,953)</u> | <u>(9,007)</u> | <u>1,018,218</u> |

綜合財務狀況表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|----------------------|----|----------------|------------------|------------------|-------------------------|
| | | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 17 | 15 | 47 | 218 |
| 投資物業 | 11 | 823,200 | 815,000 | 807,700 | 2,137,900 |
| 已抵押存款 | 14 | 20,000 | 20,000 | - | - |
| 非流動資產總值 | | <u>843,217</u> | <u>835,015</u> | <u>807,747</u> | <u>2,138,118</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 應收貿易賬款 | 12 | 22 | 275 | 301 | 8,852 |
| 按金及其他應收款項 | 13 | 9,940 | 248,246 | 8,586 | 12,893 |
| 現金及現金等值項目 | 14 | 2,073 | 320 | 1,259 | 38,995 |
| 流動資產總值 | | <u>12,035</u> | <u>248,841</u> | <u>10,146</u> | <u>60,740</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 應付貿易賬款 | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 已收按金、其他應付款項及 應計項目 | 15 | 1,782 | 3,877 | 200,212 | 1,535,111 |
| 流動負債總額 | | <u>1,792</u> | <u>3,887</u> | <u>200,222</u> | <u>1,535,121</u> |
| 流動資產/(負債)淨額 | | <u>10,243</u> | <u>244,954</u> | <u>(190,076)</u> | <u>1,474,381</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>853,460</u> | <u>1,079,969</u> | <u>617,671</u> | <u>663,737</u> |
| 非流動負債 | | | | | |
| 遞延稅項負債 | 17 | 125,238 | 120,815 | 117,165 | 456,267 |
| 計息銀行借款 | 16 | 235,400 | 480,000 | - | - |
| 非流動負債總額 | | <u>360,638</u> | <u>600,815</u> | <u>117,165</u> | <u>456,267</u> |
| 資產淨值 | | <u>492,822</u> | <u>479,154</u> | <u>500,506</u> | <u>207,470</u> |
| 權益 | | | | | |
| 股本 | 18 | - | - | - | - |
| 儲備 | | <u>492,822</u> | <u>479,154</u> | <u>500,506</u> | <u>207,470</u> |
| 權益總額 | | <u>492,822</u> | <u>479,154</u> | <u>500,506</u> | <u>207,470</u> |

綜合權益變動表

| | 已發行 | | | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-------------|
| | 股本 人民幣千元 (附註18) | 資本儲備* 人民幣千元 | 保留溢利* 人民幣千元 | |
| 於二零一三年一月一日 | - | 6,448 | 488,385 | 494,833 |
| 年度虧損 | - | - | (2,011) | (2,011) |
| 年度其他全面收入 | - | - | - | - |
| 年度全面虧損總額 | - | - | (2,011) | (2,011) |
| 於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日 | - | 6,448 | 486,374 | 492,822 |
| 年度虧損 | - | - | (13,668) | (13,668) |
| 年度其他全面收入 | - | - | - | - |
| 年度全面虧損總額 | - | - | (13,668) | (13,668) |
| 於二零一四年十二月三十一日 | - | 6,448 | 472,706 | 479,154 |

綜合權益變動表(續)

| | 已發行 | | | | 總計 |
|--------------------------|--------|---------|-----------|-------------|-------------|
| | 股本 | 資本儲備* | 合併儲備* | 保留溢利* | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (附註18) | | | | |
| 於二零一四年 | | | | | |
| 十二月三十一日及 | | | | | |
| 二零一五年一月一日 | - | 6,448 | - | 472,706 | 479,154 |
| 年度虧損 | - | - | - | (11,953) | (11,953) |
| 年度其他全面收入 | - | - | - | - | - |
| 年度全面虧損總額 | - | - | - | (11,953) | (11,953) |
| 一名關聯人士承擔之銀行貸款利息(附註20(i)) | - | 33,305 | - | - | 33,305 |
| 於二零一五年 | | | | | |
| 十二月三十一日及 | | | | | |
| 二零一六年一月一日 | - | 39,753 | - | 460,753 | 500,506 |
| 期間溢利 | - | - | - | 1,018,218 | 1,018,218 |
| 年度其他全面收入 | - | - | - | - | - |
| 期間全面虧損總額 | - | - | - | 1,018,218 | 1,018,218 |
| 轉換債務**(附註20) | - | 450,000 | - | - | 450,000 |
| 已宣派股息(附註10) | - | - | - | (1,191,254) | (1,191,254) |
| 就同一控制下企業合併的代價(附註20) | - | - | (570,000) | - | (570,000) |
| 於二零一六年六月三十日 | - | 489,753 | (570,000) | 287,717 | 207,470 |

綜合權益變動表(續)

| | 已發行 | | | 總計 |
|------------------------------|--------|--------|---------|---------|
| | 股本 | 資本儲備* | 保留溢利* | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (附註18) | | | |
| (未經審核) | | | | |
| 於二零一四年十二月三十一日及 | | | | |
| 二零一五年一月一日 | - | 6,448 | 472,706 | 479,154 |
| 期間虧損 | - | - | (9,007) | (9,007) |
| 期間其他全面收入 | - | - | - | - |
| 期間全面虧損總額 | - | - | (9,007) | (9,007) |
| 一名關聯人士承擔之銀行貸款利息 (附註20(i)) | - | 16,652 | - | 16,652 |
| 於二零一五年六月三十日 | - | 23,100 | 463,699 | 486,799 |

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日之綜合儲備分別為人民幣492,822,000元、人民幣479,154,000元、人民幣500,506,000元及人民幣207,470,000元。

** 於二零一六年四月一日，目標公司的全資附屬公司北京萬恒達投資有限公司與一名前股東訂立協議，自應付前股東款項中將一筆為數人民幣450,000,000元的債務轉換為資本。於工商局登記資本變動已於二零一六年四月三十日完成，而驗資報告已於二零一六年五月六日發出。

綜合現金流量表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止 | |
|---------------------------------|----|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 六個月 | |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| | | | | | | (未經審核) |
| 經營業務之現金流量 | | | | | | |
| 除稅前溢利/(虧損) | | (425) | (18,091) | (15,603) | (11,963) | 1,357,320 |
| 就下列各項之調整： | | | | | | |
| 融資成本 | 6 | 27,303 | 40,868 | 40,600 | 23,318 | - |
| 銀行利息收入 | 4 | (28) | (716) | (21) | (12) | (3) |
| 折舊 | | 23 | 16 | 6 | 3 | 9 |
| 投資物業之公平值變動 | 11 | 2,400 | 8,200 | 7,300 | 4,300 | (1,330,200) |
| | | <u>29,273</u> | <u>30,277</u> | <u>32,282</u> | <u>15,646</u> | <u>27,126</u> |
| 應收貿易賬款減少/ (增加) | | 266 | (253) | (26) | - | (8,552) |
| 預付款項、按金及其他應 收款項減少/(增加) | | 300 | (1,394) | (5,123) | (5,106) | (4,306) |
| 已收按金、其他應付款 項及應計項目減少/ (增加) | | (915) | 70 | (1,068) | (1,085) | 23,645 |
| | | <u>28,924</u> | <u>28,700</u> | <u>26,065</u> | <u>9,455</u> | <u>37,913</u> |
| 已收利息 | | 28 | 716 | 21 | 12 | 3 |
| | | <u>28,952</u> | <u>29,416</u> | <u>26,086</u> | <u>9,486</u> | <u>37,916</u> |
| 經營業務所得現金流量 淨額 | | | | | | |
| | | <u>28,952</u> | <u>29,416</u> | <u>26,086</u> | <u>9,486</u> | <u>37,916</u> |
| 投資業務之現金流量 | | | | | | |
| 購買物業、廠房及設備 | | - | (14) | (38) | - | (180) |
| 已抵押定期存款 減少/(增加) | | (20,000) | - | 20,000 | 20,000 | - |
| | | <u>(20,000)</u> | <u>(14)</u> | <u>19,962</u> | <u>20,000</u> | <u>(180)</u> |
| 投資業務所得/(所用) 現金流量淨額 | | | | | | |
| | | <u>(20,000)</u> | <u>(14)</u> | <u>19,962</u> | <u>20,000</u> | <u>(180)</u> |

綜合現金流量表(續)

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止 | |
|-----------------------|----|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|----------------------|
| | | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 六個月 | |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| | | | | | | (未經審核) |
| 融資活動之現金流量 | | | | | | |
| 新增銀行貸款 | | 261,581 | 264,600 | 956,186 | 471,737 | - |
| 償還銀行貸款及其他借款 | | (252,200) | (254,887) | (994,000) | (494,000) | - |
| 已付股息 | | (27,303) | (40,868) | (7,295) | (6,665) | - |
| | | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 融資活動所用現金流量淨額 | | <u>(17,922)</u> | <u>(31,155)</u> | <u>(45,109)</u> | <u>(28,928)</u> | <u>-</u> |
| 現金及現金等值項目 | | | | | | |
| 增加/(減少)淨額 | | (8,970) | (1,753) | 939 | 539 | 37,736 |
| 於年/期初之現金及現金等值項目 | | <u>11,043</u> | <u>2,073</u> | <u>320</u> | <u>320</u> | <u>1,259</u> |
| 於年/期末之現金及現金等值項目 | 14 | <u><u>2,073</u></u> | <u><u>320</u></u> | <u><u>1,259</u></u> | <u><u>859</u></u> | <u><u>38,995</u></u> |
| 現金及現金等值項目之結餘分析 | | | | | | |
| 現金及銀行結餘 | 14 | <u><u>2,073</u></u> | <u><u>320</u></u> | <u><u>1,259</u></u> | <u><u>859</u></u> | <u><u>38,995</u></u> |
| 於財務狀況表所列之現金及銀行結餘 | 14 | <u><u>2,073</u></u> | <u><u>320</u></u> | <u><u>1,259</u></u> | <u><u>859</u></u> | <u><u>38,995</u></u> |
| 於年/期末之現金及現金等值項目 | 14 | <u><u>2,073</u></u> | <u><u>320</u></u> | <u><u>1,259</u></u> | <u><u>859</u></u> | <u><u>38,995</u></u> |

II 財務資料附註

1. 公司及集團資料

目標公司為於二零一六年五月二十日在薩摩亞成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處位於Sertus Chambers, P.O Box 603, Apia SAMOA。

目標公司為投資控股公司。目標集團主要從事物業投資。

董事認為，目標公司之直接控股公司及最終控股方分別為Bonroy International Group Limited (「**Bonroy International**」)及顧琦先生。

於有關期間結束時，目標公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，所有附屬公司均為私人有限公司，其詳情載列如下：

| 公司名稱 | 註冊成立/ 登記及營業地點及日期 | 註冊股本 | 目標公司應佔 | | 主要業務 |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------|---------|---------|------|
| | | | 直接 % | 間接 % | |
| 創富日用品有限公司(i) | 香港 二零零九年十一月十七日 | 10,000 港元 | 100 | — | 投資控股 |
| 深圳市創潤融資租賃有限公司 (「深圳創潤」)(ii) | 中國/中國內地 二零一五年三月十日 | 15,000,000 美元 | — | 100 | 投資控股 |
| 北京萬恒達投資有限公司 (「北京萬恒達」)(iii) | 中國/中國內地 二零一零年十一月二十九日 | 人民幣 570,000,000元 | — | 100 | 物業投資 |

(i) 創富日用品有限公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之中小型企業財務報告準則編製，並由香港註冊執業會計師審核。

(ii) 深圳創潤截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並由中國註冊執業會計師深圳邦德會計師事務所審核。

(iii) 北京萬恒達截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國公認會計原則編製，並由中國註冊執業會計師中睿會計師事務所審核。

由於在中國登記的若干附屬公司並無正式英文名稱，故其英文名稱由目標公司管理層盡力翻譯其中文名稱而得出。

2.1 呈列基準

財務資料乃按照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」）及香港公司條例的披露規定編製。自二零一六年一月一日開始的會計期間生效之所有香港財務報告準則，均已獲目標集團於編製整段有關期間及中期比較資料涵蓋期間之財務資料時提早採納。

除按公平值計量的投資物業外，財務資料乃根據歷史成本慣例編製。財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈報，所有金額均四捨五入至最接近千位數，惟另有指明者則除外。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團之流動負債淨額分別約為人民幣190,076,000元及人民幣1,474,381,000元。本集團償還到期債務之能力很大程度上取決於其未來經營現金流量以及獲取銀行貸款及其他借款之能力。鑒於上文所述，董事已謹慎評估目標集團之流動資金狀況，並經計及以下事項：(i)目標集團自現行報告期間結束時起計未來十二個月之估計經營現金流入；及(ii)於二零一六年九月底獲得新長期委託貸款人民幣1,500,000,000元。委託貸款詳情載於財務資料附註25。

基於上述考慮因素，董事相信，目標集團可於可預見未來履行其財務責任，因此中期財務報告已按持續經營基準編製。

綜合基準

本公司已於二零一六年進行連串重組步驟。重組於二零一六年六月十六日完成，而目標公司於二零一六年六月十六日成為當時組成本集團之公司的控股公司。於重組完成後，創富日用品有限公司、深圳創潤及北京萬恒達投資有限公司均受顧琦先生共同控制。於二零一六年六月十六日，佛山市盈昊泰貿易有限公司（「佛山盈昊泰」）作為北京萬恒達的前股東，已向深圳創潤轉讓其全部權益，深圳創潤應付代價為人民幣570,000,000元。

目標公司於二零一六年五月二十日註冊成立，並於二零一六年六月十六日成為現時組成目標集團之公司的控股公司。該等公司均於重組前後由同一控股股東共同控制。因此，就本報告而言，財務資料乃採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組已於有關期間開始時完成。

目標集團於有關期間之綜合損益表、綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成目標集團之所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制之日起（以較短期間為準）的業績及現金流量。目標集團已編製於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日之綜合財務狀況表，以控股股東的角度採用現有賬面值呈列該等附屬公司的資產及負債及／或業務。概無就重組作出任何調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

綜合財務報表包括目標集團於有關期間的財務報表。附屬公司的財務報表乃就與目標公司相同的報告期間，採用一致的會計政策編製。附屬公司的業績乃自目標集團獲得控制權當日起作綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

關於目標集團成員公司間交易的所有目標集團內部各公司之間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數對銷。

附屬公司所有權權益出現變動(並無失去控制權)乃作為一項權益交易入賬。

倘目標集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值；及(iii)因而於損益產生的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認的目標集團應佔部分，按目標集團已直接出售相關資產或負債的假設下須採用之相同基準，在適當之情況下重新分類至損益或保留溢利。

2.2. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標集團尚未於財務報表中採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|--------------|------------------------|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ¹ |
| 香港財務報告準則第15號 | 來自客戶合約之收益 ¹ |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 ² |

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

有關該等香港財務報告準則之進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，匯集金融工具項目之所有階段，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計的新規定。

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步驟模式，將計入自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價的金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於二零一五年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之修訂，其有關將香港財務報告準則第15號之強制生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。其根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產的有限例外情況外，經營及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。然而，該準則不會使出租人的會計處理產生重大變動。

目標集團現正評估首次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對目標集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.3. 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指目標公司對其直接或間接有控制權的實體(包括結構性實體)。當目標集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的風險或權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額(即現有權利可使目標集團能於現時指揮投資對象的相關活動)，即代表達致控制權。

當目標公司直接或間接擁有投資對象少於大多數的投票權或類似權利，目標集團於評估其對投資對象是否擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 目標集團的投票權及潛在投票權。

根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務，目標公司於附屬公司並無分類為持作出售之投資乃按成本減任何減值虧損列賬。

業務合併及商譽

業務合併乃採用收購法入賬。所轉撥的代價按收購日期公平值計量，即目標集團對被收購方前擁有人所轉讓資產、目標集團所承擔負債以及目標集團為換取被收購方控制權所發行股權於收購日期之公平值總和。對於各項業務合併，目標集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予持有人權利，於清盤時按比例分佔實體的資產淨值。非控股權益一切其他組成部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當目標集團收購一項業務時，其將根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括分隔被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公平值重新計量，而任何因此產生的收益或虧損於損益賬內確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。倘或然代價被分類為一項資產或負債，則按公平值計量，公平值變動於損益賬中確認。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，且往後結算於權益列賬。

商譽按成本進行初步計量，即已轉讓代價及非控股權益之確認金額以及先前所持任何股本權益的總和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。倘已收購資產淨值的公平值超過已轉讓總代價，則目標集團重新評估其是否已正確識別所有已收購資產及所有已承擔負債，並審閱用於計量將於收購日期確認的金額的程序。倘重新評估的結果仍為已收購資產淨值的公平值超過已轉讓總代價，則收益隨後於損益內確認。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。倘事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值，則商譽須每年進行減值檢測。目標集團於十二月三十一日對商譽進行年度減值檢測。就減值檢測而言，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至預期可從合併中獲益的目標集團的各現金產生單位，而不論目標集團的其他資產或負債是否分配至現金產生單位或現金產生單位組別。

倘商譽已分配至現金產生單位(或目標集團的現金產生單位)，而該單位內的業務部分被出售，則於釐定出售的收益或虧損時，與所出售業務有關的商譽計入業務的賬面值。於該等情況下，已出售商譽按所出售業務的相關價值及所保留現金產生單位部分計量。

公平值計量

目標集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值是於計量日期市場參與者之間於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於該資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於對資產或負債最有利的市場進行。目標集團須可於該主要市場或最有利市場進行交易。資產或負債公平值乃採用該市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量(假設市場參與者按其最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量計入一名市場參與者透過使用該資產的最高及最佳用途或透過將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

目標集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公平值的資產及負債，乃按對整體公平值計量具重大影響的最低等級輸入數據分類至下述的公平值層級：

- | | | |
|-----|---|--|
| 第一級 | — | 按相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量 |
| 第二級 | — | 按估值方法計量，而該方法採用對公平值計量具重大影響的可直接或間接觀察最低等級輸入數據 |
| 第三級 | — | 按估值方法計量，而該方法採用對公平值計量具重大影響的不可觀察最低等級輸入數據 |

就於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，目標集團於各報告期末按對整體公平值計量具重大影響的最低等級輸入數據重新評估分類，以釐定各層等級之間有否出現轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘須就資產進行年度減值檢測(不包括存貨、金融資產及投資物業)，則估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃該資產或現金產生單位的使用價值與公平值減銷售成本的較高者，並就個別資產而釐定，除非

有關資產不會產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，在此情況下，該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產的賬面值高於其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映貨幣時間價值的當前市場估計及資產特定風險。減值虧損在其產生期間自損益表中與該減值資產功能一致之開支類別內扣減。

評估於各報告期末進行，以確定是否有任何跡象顯示過往已確認的減值虧損不再存在或已經降低。倘存在有關跡象，則須估計可收回金額。資產(商譽除外)的過往已確認減值虧損僅可於釐定該資產之可收回金額所用之估計出現變動時方可撥回，惟撥回上調之金額不得高於該資產於過往年度並無確認減值虧損時原先已釐定(扣減任何折舊/攤銷)之賬面值。該減值虧損之撥回於產生期間計入綜合全面收益表。

關聯人士

在下列情況下，一方被視為與目標集團有關連：

- (a) 該方為某一人士或該人士的直系親屬，而該人士
 - (i) 控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理人員；

或

- (b) 該方為符合以下任何條件的實體：
 - (i) 該實體與目標集團為同一集團成員；
 - (ii) 一個實體為另一實體(或其母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與目標集團為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體為其僱員福利而設立之退休福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)中識別之人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)中識別之人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或其母公司)之主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何集團成員公司提供主要管理人員服務予目標集團或目標集團之母公司。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本(或估值)減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括購入價及將該項資產達至運作狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，如維修與保養成本，通常於其產生期間自損益表扣除。在符合確認標準的情況下，主要檢驗的開支於資產的賬面值資本化為重置資產。倘物業、廠房及設備的主要部分須分段重置，則目標集團將該等部分確認為獨立資產，並就此設定特定可使用年期及折舊。

各項物業、廠房及設備的折舊以直線法按其估計可使用年期將其成本撇銷至剩餘價值計算。就此目的而採用之主要年利率如下：

| | |
|------------|--------|
| 傢俬、裝置及其他設備 | 9%至20% |
|------------|--------|

倘部分物業、廠房及設備項目擁有不同的可使用年期，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，且各部分獨立折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少會於各財政年度末檢討及調整(倘適用)。

一項物業、廠房及設備及任何初步確認的重大部分於出售或預計其使用或出售不再產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度於損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損乃有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃於土地及樓宇持有之權益(包括根據某一物業之經營租賃以其他方式符合投資物業定義之租賃權益)，用以賺取租金收入及/或資本升值，而非用於產品或服務之生產或供應或行政用途；或於日常業務營運中銷售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業以公平值列賬，並反映於報告期末的市況。

投資物業公平值變動產生之收益或虧損於其產生年度的損益表入賬。

因投資物業報廢或出售而產生之任何收益或虧損於報廢或出售年度之損益表確認。

由投資物業轉為自置物業或存貨，更改用途之日其公平值被視為其後入賬的物業成本。如該集團的自置物業成為投資物業，該集團則根據「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策將該物業入賬，直至更改用途之日為止，而該日物業賬面值與公平值的任何差額入賬列為重估。

經營租賃

將資產擁有權(法定業權除外)之大部分回報及風險轉撥目標集團之租賃入賬列為融資租賃。融資租賃生效時，租賃資產之成本將按最低租賃付款之現值撥充資本為成本，並連同租賃責任(利息部分除外)入賬，以反映採購及融資。資本化融資租賃所持資產包括融資租賃之預付土地租賃付款，計入物業、廠房及設備內，並按租期及資產之估計可使用年期兩者中較短者計算折舊。有關租賃之融資成本自損益表中扣除，以於租期內作出定期定額扣減。

將資產擁有權之絕大部分回報及風險保留於出租人之租賃入賬列為經營租賃。倘目標集團為出租人，則目標集團根據經營租賃出租之資產計入非流動資產，而根據經營租賃之應收租金於租期內以直線法計入損益表。倘目標集團為承租人，則根據經營租賃之應付租金(扣除自出租人收取的任何優惠)於租期內以直線法於損益表扣除。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項及可供出售之金融投資，或指定作有效對沖之對沖工具之衍生工具(如適用)。當金融資產於初始確認時，均以公平值加收購金融資產應佔交易成本計量，惟不包括按公平值計入損益的金融資產。

所有常規購入及出售之金融資產均於交易日確認，即目標集團承諾購買或出售該項資產之日期。常規購入或出售金融資產指須按規定或市場慣例於一般規定期間轉移資產。

其後計量

金融資產之其後計量取決於其如下分類：

貸款及應收款項

有固定或可確定付款但並無在活躍市場報價之貸款及應收款項為非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後使用實際利率法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並計入屬於實際利率重要部分之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表之其他收入及收益。減值產生的虧損於損益表中的融資成本(貸款)及其他開支(應收款項)確認。

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)金融資產的一部分或類似金融資產的一部分)主要在下列情況下終止確認(即自目標集團的綜合財務狀況表剔除)：

- 自該資產收取現金流量的權利屆滿；或
- 目標集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排承擔將所得現金流量悉數付予第三方(無重大延遲)的責任；且(a)

目標集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)目標集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

當目標集團已轉讓其自該資產收取現金流量的權利或已訂立轉付安排時，其將評估其是否已保留該項資產所有權的風險及回報以及保留的程度。當其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權時，目標集團繼續以其繼續參與的程度確認轉讓資產。在此情況下，目標集團亦確認相關負債。轉讓資產及相關負債按反映目標集團所保留權利及責任的基準計量。

持續參與以被轉讓資產作出之保證形式出現，並以該項資產之原有賬面值及目標集團或須償還之最高代價金額(以較低者為準)計算。

金融資產減值

目標集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。當該資產初步確認後產生的一項或多項事件對一項金融資產或一組金融資產能可靠估計的估計未來現金流量構成影響時，則存在減值。減值憑證可能包括一名債務人或一組債務人遭遇重大財政困難、拖欠或欠付利息或本金、彼等可能破產或進行其他財務重組的跡象，以及顯示估計未來現金流量出現可計量減少之可觀察數據，如與拖欠有關的逾期款項或經濟狀況的變動。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，目標集團首先個別評估個別重大的金融資產或共同評估非個別重大的金融資產是否存在減值。倘目標集團釐定個別已評估金融資產並無客觀減值憑證，則有關資產不論是否重大，會計入一組有相似信貸風險特徵的金融資產，共同作減值評估。對於個別作減值評估的資產，倘其減值虧損被或持續被確認，則不會計入共同減值評估。

任何已識別的減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值按金融資產的原有實際利率(即按初步確認計算的實際利率)貼現。

資產賬面值會透過撥備賬扣減，而虧損於損益表確認。為計量減值虧損，利息收入繼續以減少的賬面值並採用用於貼現未來現金流量的利率累計。如無未來收回的現實前景，則會撤銷貸款及應收款項連同任何相關撥備，而所有抵押品均獲變現或轉讓予目標集團。

倘在其後期間，由於減值確認後發生的事件令估計減值虧損金額增加或減少，過往確認的減值虧損會因調整撥備賬而增加或減少。倘撤銷於日後收回，則收回款項會計入損益表的其他開支。

財務擔保合約

該集團作出之財務擔保合約即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為負債(已就發出擔保直接應佔之交易成本作出調整)。初步確認後，該集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)對用以於報告期末清償現有負債所需開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(倘適用)累計攤銷。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款或於有效對沖中指定作對沖工具的衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初步按公平值確認，而倘為貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

目標集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付最終控股公司款項以及計息銀行及其他借款。

其後計量

金融負債的其後計量取決於其如下分類：

貸款及借款

初步確認後，計息貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，則按成本列賬。當負債終止確認及已透過實際利率攤銷時，收益及虧損於損益表確認。

攤銷成本的計算已計及任何收購折讓或溢價，以及作為實際利率重要部分的費用或成本。實際利率攤銷會計入損益表的融資成本。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘一項現有金融負債被同一貸款人且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項替代或修改被視為終止確認原有負債並確認新負債，而各自的賬面值差額於損益表確認。

抵銷金融工具

當現時可強制執行法律權利抵銷已確認的金額且擬以淨額基準結算，或同時變現資產與清償負債，金融資產與金融負債抵銷，而淨額於財務狀況表呈報。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、價值變動風險極低及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資(減須按要求償還並為目標集團現金管理重要部分的銀行透支)。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制的手頭及銀行現金(包括定期存款)以及與現金性質相若的資產。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅不會於損益確認，而是於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債根據於報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，按預期從稅務機關收回或支付予稅務機關之金額計量，當中已考慮目標集團業務所在國家之現行稅務詮釋及慣例。

遞延稅項使用負債法就報告期末之資產及負債稅基與其作財務報告之賬面值之間的一切暫時性差額作出撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 因初步確認一項交易(並非為業務合併)中之商譽或資產或負債所產生之遞延稅項負債，而交易時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資之應課稅暫時性差額而言，撥回暫時性差額之時間可受控制，而暫時性差額於可預見未來可能不會撥回。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅溢利抵銷可扣減暫時性差額，以及可動用之未動用稅項抵免及未動用稅項虧損結轉，則會確認遞延稅項資產，惟下述情況除外：

- 因有關可扣減暫時性差額之遞延稅項資產源自初步確認一項交易中之資產或負債，而有關交易(非為業務合併)進行時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資之可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅於暫時性差額於可預見未來可能撥回，而具有應課稅溢利用以抵銷暫時性差額時，方會予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，並削減至不可能再有足夠應課稅溢利可以動用全部或部分遞延稅項資產為止。未確認遞延稅項資產於各報告期末

重估，並於可能有足夠應課稅溢利以扣減所有或部分將予收回之遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或清還負債期間之稅率計量，並以此於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)為基準。

倘存在法律上可強制執行之權利，可將有關同一課稅實體及同一稅務機關之即期稅項資產及即期稅項負債以及遞延稅項抵銷，則抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

收益確認

收益於經濟利益很可能流入目標集團且收益能可靠計量時，按以下基準確認：

- (a) 租金收入按租期之時間比例確認；
- (b) 利息收入以累計基準採用實際利率法確認，所用利率為按金融工具的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金收款準確貼現至金融資產賬面淨值的利率。

退休福利

目標集團在中國內地營運的附屬公司僱員均受政府規管的定額供款退休福利計劃保障，據此，僱員可享有每月退休金。目標集團每月須按僱員薪金的百分比向該等退休福利計劃供款。根據該等計劃，目標集團除作出供款外，並無任何有關退休福利的法律責任。向該等計劃供款於產生時支銷。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需一段頗長時間方能達致可供擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本會資本化作為該等資產的部分成本。當有關資產大致可作擬定用途或出售時，即終止將該等借款成本資本化。將有待用於合資格資產的指定借款進行臨時投資所賺取的投資收入，從資本化借款成本中扣除。所有其他借款成本均於其產生期間支銷。借款成本包括利息及實體因借取資金而產生的其他成本。

股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。於香港法例第622章香港公司條例實施後，建議末期股息於財務報表附註披露。

由於該公司的組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，中期股息乃同步建議派付及宣派。因此，中期股息於建議派付及宣派後即時確認為負債。

3. 重大會計判斷及估計

管理層於編製目標集團財務報表時須作出影響所呈報收益、開支、資產及負債金額及其相關披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後受影響資產或負債的賬面值須作出重大調整。

判斷

除涉及估計者外，管理層在應用目標集團之會計政策過程中作出以下判斷，該等判斷對財務報表確認之金額造成之影響最為重大。

經營租賃承擔—目標集團作為出租人

目標集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。目標集團決定，根據對有關安排的條款及條件的評估，其已保留透過經營租賃出租的該等物業所有權的所有重大風險及回報。

估計不確定因素

下文載述會引致資產及負債之賬面值於下個財政年度須作出重大調整且有關未來的主要假設，以及於報告期末的估計不確定因素的其他主要來源。

投資物業之公平值估計

倘缺乏同類物業於活躍市場之現有價格，則目標集團會考慮多個來源之資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現有價格，並經調整以反映有關差異；
- (b) 於活躍程度稍遜之市場上的同類物業近期價格，並經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動；及
- (c) 根據未來現金流量的可靠估計作出之已貼現現金流量預測乃以任何現有租賃及其他合約之條款以及(在可行情況下)外來證據(如地點及狀況相同之類似物業的現有市場租金)為憑證，並採用可反映現金流量金額及時間的不確定因素的現有市場評估之貼現率。

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年度以及二零一六年六月三十日止六個月投資物業之賬面值分別為人民幣823,200,000元、人民幣815,000,000元、人民幣807,700,000元及人民幣2,137,900,000元。進一步詳情(包括用於作公平值計量及敏感度分析之主要假設)載於財務報表附註11。

4. 收益及其他收入

收益(同為目標集團之營業額)相當於有關期間內所收取及應收之租金收入總值。

收益及其他收入分析如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止 六個月 | |
|--------|----------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收益 | | | | | |
| 租金收入總值 | <u>38,594</u> | <u>38,823</u> | <u>39,623</u> | <u>19,107</u> | <u>36,667</u> |
| 其他收入 | | | | | |
| 銀行利息收入 | 28 | 716 | 21 | 12 | 3 |
| 其他 | <u>2</u> | <u>58</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>30</u> | <u>774</u> | <u>21</u> | <u>12</u> | <u>3</u> |

5. 除稅前溢利/(虧損)

目標集團除稅前溢利/(虧損)已扣除/(計入)：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止 六個月 | |
|------------------------------------|----------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| | 附註 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) |
| 營業稅及附加費 | 5,150 | 5,163 | 5,208 | 2,565 | 2,215 |
| 折舊 | 23 | 16 | 6 | 3 | 9 |
| 僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金) (附註7)、工資及薪金 | 378 | 496 | 518 | 281 | 373 |
| 退休金計劃供款 | 128 | 48 | 140 | 52 | 76 |
| 銀行利息收入 | 4 | (28) | (716) | (12) | (3) |
| 投資物業之公平值變動 | 11 | 2,400 | 8,200 | 4,300 | (1,330,200) |
| | <u>4</u> | <u>11</u> | <u>11</u> | <u>11</u> | <u>11</u> |

6. 融資成本

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止 六個月 | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) |
| 銀行借款利息 開支總額 | <u>27,303</u> | <u>40,868</u> | <u>40,600</u> | <u>23,318</u> | <u>-</u> |

截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團之融資成本分別包括逾期利息罰款人民幣10,186,000元及提早償還銀行借款開支人民幣3,600,000元。

7. 董事及行政總裁酬金

概無董事或行政總裁於有關期間內就彼等提供予該公司之服務收取任何費用或酬金。

8. 五名最高薪僱員

於有關期間內，目標集團五名最高薪僱員之人數分析如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止 六個月 | |
|--|--------------|----------|----------|-----------------|----------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 非董事僱員 | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> |

上述非董事及非行政總裁、最高薪僱員於有關期間內之酬金詳情如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止 六個月 | |
|----------------|--------------|------------|------------|-----------------|------------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 薪金、津貼及 實物利益 | <u>260</u> | <u>210</u> | <u>208</u> | <u>110</u> | <u>155</u> |

(未經審核)

酬金介乎以下範圍之非董事及非行政總裁、最高薪僱員人數如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止 六個月 | |
|--|---------------|----------|----------|-----------------|----------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 零至人民幣100,000元 | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> |

9. 所得稅

目標集團須按實體基準就於目標集團成員公司註冊及營運所在司法權區內產生或賺取之溢利繳納所得稅。

目標集團須就於香港賺取之應課稅溢利按香港利得稅稅率16.5%繳稅。由於目標集團於報告期間並無產生有關應課稅溢利，因此並無就香港利得稅計提撥備。

根據於二零零八年一月一日生效之中國企業所得稅法(「中國稅法」)，在報告期間內，目標集團於中國內地營運之附屬公司之中國企業所得稅稅率為應課稅溢利之25%。

| | 截至六月三十日止 | | | | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 六個月 | |
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) |
| 即期 | - | - | - | - | - |
| 遞延(附註17) | 1,586 | (4,423) | (3,650) | (2,956) | 339,102 |
| 年度/期間稅項 支出總額 | <u>1,586</u> | <u>(4,423)</u> | <u>(3,650)</u> | <u>(2,956)</u> | <u>339,102</u> |

目標公司主要附屬公司註冊所在地區按法定稅率計算之除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬，以及適用稅率與實際稅率之對賬載述如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | 截至六月三十日止六個月 | | | | |
|----------------------|--------------|----------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|------------------|-------------|
| | 二零一三年 | | 二零一四年 | | 二零一五年 | | 二零一五年 | | 二零一六年 | |
| | 人民幣千元 | % 人民幣千元 | 人民幣千元 | % 人民幣千元 | 人民幣千元 | % 人民幣千元 | 人民幣千元 | % 人民幣千元 | 人民幣千元 | % |
| 除稅前溢利/(虧損) | <u>(425)</u> | | <u>(18,091)</u> | | <u>(15,603)</u> | | <u>(11,963)</u> | | <u>1,357,320</u> | |
| 按法定稅率計算之稅項 | (106) | 25.0 | (4,523) | 25.0 | (3,901) | 25.0 | (2,991) | 25.0 | 339,330 | 25.0 |
| 不可扣稅之開支 | 1,692 | (398.1) | 100 | (0.6) | 251 | (1.6) | 35 | (0.3) | 86 | - |
| 動用過往期間之 稅項虧損 | - | - | - | - | - | - | - | - | (314) | - |
| 目標集團按實際稅率 計算之稅項支出 | <u>1,586</u> | <u>(373.1)</u> | <u>(4,423)</u> | <u>24.4</u> | <u>(3,650)</u> | <u>23.4</u> | <u>(2,956)</u> | <u>24.7</u> | <u>339,102</u> | <u>25.0</u> |

10. 股息

| | 截至六月三十日止 | | | | | |
|--------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 六個月 | | |
| | 附註 | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 (未經審核) |
| 已宣派股息： | | | | | | |
| 北京萬恒達 | (a) | - | - | - | - | 1,191,254 |
| 總計： | | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,191,254</u> |

(a) 北京萬恒達前股東佛山盈昊泰之股息人民幣261,254,000元及人民幣930,000,000元已分別於二零一六年一月十五日及二零一六年一月二十八日獲北京萬恒達股東批准。

11. 投資物業

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 |
| 於一月一日之賬面值 | 825,600 | 823,200 | 815,000 | 807,700 |
| 公平值調整之收益/(虧損)淨額 | (2,400) | (8,200) | (7,300) | 1,330,200 |
| 於十二月三十一日/ 六月三十日之賬面值 | <u>823,200</u> | <u>815,000</u> | <u>807,700</u> | <u>2,137,900</u> |

目標集團之投資物業根據中期租賃持有並位於中國內地。投資物業乃根據經營租賃出租予第三方。

於年/期末，所有投資物業已根據獨立合資格估值師利駿行測量師有限公司(行內擁有合適資格及經驗的投資物業估值專家)進行之估值重估。已竣工投資物業之估值乃透過計及現有租約將產生的資本化收入及該等物業的復歸潛力，並在適用情況下，參考相同地區相似物業在相同情況下交易價格之市場憑據計算得出。

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團賬面值為人民幣823,200,000元及人民幣815,000,000元之投資物業已質押，作為目標集團獲授一般銀行融資之抵押品(附註16)。

根據佛山盈昊泰與獨立第三方Potevio International Trading Company Limited(「Potevio」)訂立日期為二零一五年五月十八日之資產抵押協議，目標集團之投資物業已就金額不多於人民幣2,300,000,000元之貿易融資抵押予Potevio，而有關貿易融資乃由Potevio就佛山盈昊泰與Potevio於二零一五年五月二十日至二零二零年五月十九日期間之買賣交易授予佛山盈昊泰。貿易融資乃由北京萬恒達擔保。

於本報告日期，目標集團已取得上述所有投資物業之房屋所有權證。

公平值架構

| 就以下各項之 經常性公平值計量： | 截至各報告期末採用下列各項計算 之公平值計量 | | | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------|
| | 活躍市場 的報價 (第一級別) 人民幣千元 | 重大可觀察 輸入值 (第二級別) 人民幣千元 | 重大 不可觀察 輸入值 (第三級別) 人民幣千元 | |
| 於二零一六年六月三十日 商用物業 | - | - | 2,137,900 | 2,137,900 |
| 於二零一五年十二月三十一日 商用物業 | - | - | 807,700 | 807,700 |
| 於二零一四年十二月三十一日 商用物業 | - | - | 815,000 | 815,000 |
| 於二零一三年十二月三十一日 商用物業 | - | - | 823,200 | 823,200 |

目標集團之政策為於導致轉移之事件或情況有變之日確認在公平值架構級別之轉入或轉出。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團之所有投資物業已分類為公平值等級第三級。

分類至公平值等級第三級的公平值計量對賬：

| | 投資物業 人民幣千元 |
|---------------------------------|-------------------------|
| 於二零一三年一月一日之賬面值 | 825,600 |
| 於損益內確認之公平值調整虧損淨額 | <u>(2,400)</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日 之賬面值 | 823,200 |
| 於損益內確認之公平值調整虧損淨額 | <u>(8,200)</u> |
| 於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日 之賬面值 | 815,000 |
| 於損益內確認之公平值調整虧損淨額 | <u>(7,300)</u> |
| 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日 之賬面值 | 807,700 |
| 於損益內確認之公平值調整收益淨額 | <u>1,330,200</u> |
| 於二零一六年六月三十日之賬面值 | <u><u>2,137,900</u></u> |

投資物業估值所用估值技術及主要輸入值概要如下：

| 估值技術 | 重大不可觀察輸入值 | 範圍或加權平均 | | | |
|------|-------------|----------|-------|-------|--------|
| | | 於十二月三十一日 | | | 於二零一六年 |
| | | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 六月三十日 |
| 商用物業 | 收益法，尤其年期及復歸 | 3.50% | 3.50% | 3.50% | 5.90% |
| | 年期收益率 | | | | |
| | (「年期及復歸」)法 | 5.50% | 5.50% | 5.50% | 5.90% |
| | 市場收益率 | | | | |

年期及復歸法按年期價值及復歸價值之總額計量物業價值，且已計及現有租約產生之租金收入，並就租賃之復歸收入潛力計提適當撥備。年期價值按租賃協議訂明之現有租金及租賃年期以及租期內之年期收益率估計。復歸價值乃根據物業之市場租金、市場收益率及復歸期估計得出，而復歸期乃按自現有租約屆滿當日起至土地使用權結束為止期間估計。

年期收益率乃根據就市場上可資比較物業之銷售及租賃憑據所進行之獨立研究以及考慮租期內面臨之較低風險後制定。市場收益率乃根據就北京市場上物業之銷售及租賃憑據所進行之研究制定。市場租金乃根據鄰近可資比較物業之市場租金及參考過往租賃年期之年期租金估計得出。

下文為於有關期間結束時金融工具估值之重大不可觀察輸入值之概要，連同量化敏感度分析：

| | 重大不可觀察 輸入值增加／(減少) % | 公平值 (減少)／增加 人民幣千元 |
|-------------------|---------------------------|-------------------------|
| 截至二零一三年十二月三十一日止年度 | | |
| 年期收益率 | 2／(2) | (19,700)／22,300 |
| 市場收益率 | 2／(2) | (113,600)／150,400 |
| 截至二零一四年十二月三十一日止年度 | | |
| 年期收益率 | 2／(2) | (15,400)／17,200 |
| 市場收益率 | 2／(2) | (111,100)／144,600 |
| 截至二零一五年十二月三十一日止年度 | | |
| 年期收益率 | 2／(2) | (11,500)／12,800 |
| 市場收益率 | 2／(2) | (108,000)／138,400 |
| 截至二零一六年八月三十一日止八個月 | | |
| 年期收益率 | 2／(2) | (114,800)／133,600 |
| 市場收益率 | 2／(2) | (188,400)／247,500 |

於截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團錄得投資物業之公平值收益約人民幣1,330,000,000元。投資物業之公平值大幅增加乃由於在二零一五年就租賃協議與租戶重新進行磋商，以及於二零一六年初之兩份新租賃協議將大幅增加租金收入所致。由於年期及復歸法認為來自租賃協議之應收租金於估值日期已經存在，故租金收入根據新租賃協議有所增加，導致投資物業於二零一六年六月三十日之公平值增加。

12. 應收貿易賬款

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|----------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 |
| 應收貿易賬款 | 22 | 275 | 301 | 8,852 |
| 減值 | - | - | - | - |
| 應收貿易賬款淨額 | <u>22</u> | <u>275</u> | <u>301</u> | <u>8,852</u> |

目標集團尋求對其尚未結付應收款項維持嚴格控制，以減低信貸風險。應收貿易賬款為免息。

於各有關期間結束時，應收貿易賬款根據發票日期並扣除減值撥備計算之賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|----------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 |
| 60日內 | 22 | 275 | 289 | 8,852 |
| 61至90日 | - | - | - | - |
| 超過90日 | - | - | 12 | - |
| | <u>22</u> | <u>275</u> | <u>301</u> | <u>8,852</u> |
| 應收貿易賬款減值 | - | - | - | - |
| | <u>22</u> | <u>275</u> | <u>301</u> | <u>8,852</u> |

於二零一六年六月三十日，該集團最大客戶佔應收貿易賬款總額約81%。該客戶已與該集團訂立一項長期租賃協議，且過往並無拖欠記錄，因此該集團認為就此而言並無重大信貸風險。

13. 按金及其他應收款項

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 |
| 按金及其他應收款項 | 594 | 1,291 | 4,931 | 9,165 |
| 向關聯人士貸款(附註20) | 9,335 | 245,396 | - | - |
| 向僱員貸款 | 11 | 1,559 | 3,655 | 3,728 |
| | <u>9,940</u> | <u>248,246</u> | <u>8,586</u> | <u>12,893</u> |

於截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團向一名主要租戶(「租戶A」)支付人民幣8,500,000元，作為債權人申索收回人民幣11,431,000元之回報，而有關金額為租金、罰款及與租戶A向另一租戶(為目標集團之獨立第三方，「第三方租戶」)分租若干物業相關的逾期罰款。租戶A亦已向目標集團支付從第三方租戶收到之租金按金人民幣2,000,000元。

租戶A同意，倘目標集團於二零一七年十一月二十五日前提起訴訟，申索應收第三方租戶的未償還債務，且未能透過最終判決收回未償還債務，則租戶A將向目標集團償還人民幣6,500,000元，而有關金額為目標集團支付的金額人民幣8,500,000元，並經扣除上述按金人民幣2,000,000元。於二零一六年四月，目標集團對第三方租戶提起司法程序，並以書面方式通知租戶A。

於二零一六年六月三十日，目標集團的存款及其他應收款項包括可向租戶A收回的款項人民幣6,500,000元，即在目標集團未能根據最終判決收回未償還債務之情況下，主要租戶同意償付目標集團的金額。未償還債務超出目標集團可向租戶A收回的金額人民幣6,500,000元的差額並未於目標集團的財務報表入賬。截至本報告日期，向第三方租戶提出的訴訟現正在審理中。

概無資產逾期或減值。

計息銀行借款均以人民幣計值。

- (a) 於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團之銀行貸款分別為數人民幣235,400,000元及人民幣480,000,000元，乃由下列各項作抵押：
- (i) 目標集團於二零一三年及二零一四年十二月三十一日賬面淨值分別為人民幣20,000,000元及人民幣20,000,000元之若干已抵押存款(附註14)；
- (ii) 目標集團於二零一三年及二零一四年十二月三十一日賬面淨值分別為人民幣823,200,000元及人民幣815,700,000元之投資物業(附註11)；及
- (iii) 已抵押投資物業產生之收益之應收賬款最少人民幣940,000,000元(包括但不限於租金及管理費)。
- (b) 於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團的銀行貸款獲分類為非流動負債。於二零一五年一月二十八日，佛山盈昊泰代表北京萬恒達提早償還目標集團銀行貸款人民幣480,000,000元(附註20)。

17. 遞延稅項

年內，遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

| | 投資物業重估 人民幣千元 |
|-------------------------|-----------------------|
| 於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日 | 128,192 |
| 年內計入損益之遞延稅項 | <u>(600)</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日 | 127,592 |
| 年內計入損益之遞延稅項 | <u>(2,050)</u> |
| 於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日 | 125,542 |
| 年內計入損益之遞延稅項 | <u>(1,825)</u> |
| 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日 | 123,717 |
| 期內於損益扣除之遞延稅項 | <u>332,550</u> |
| 於二零一六年六月三十日 | <u><u>456,267</u></u> |

遞延稅項資產

| | 可供抵銷未來應 課稅溢利之虧損 人民幣千元 |
|---|-----------------------------|
| 於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日 年內於損益扣除之遞延稅項 | 4,540 <u>(2,186)</u> |
| 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日 年內計入損益之遞延稅項 | 2,354 <u>2,373</u> |
| 於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日 年內計入損益之遞延稅項 | 4,727 <u>1,825</u> |
| 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日 期內於損益扣除之遞延稅項 | 6,552 <u>(6,552)</u> |
| 於二零一六年六月三十日 | <u><u>-</u></u> |

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表抵銷。該集團就財務申報用途之遞延稅項結餘分析如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 六月三十日 人民幣千元 |
| 於綜合財務狀況表確認之 遞延稅項負債淨額 | 127,592 | 125,542 | 123,717 | 456,267 |
| 於綜合財務狀況表確認之 遞延稅項資產淨值 | <u>(2,354)</u> | <u>(4,727)</u> | <u>(6,552)</u> | <u>-</u> |
| | <u><u>125,238</u></u> | <u><u>120,815</u></u> | <u><u>117,165</u></u> | <u><u>456,267</u></u> |

18. 已發行股本

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|---------------|----------|----------|----------|-------------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 美元 | 美元 | 美元 | 六月三十日 美元 |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 1股每股面值1美元之普通股 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1</u> |

19. 經營租約承擔

作為出租人

目標集團根據經營租約安排租賃其投資物業(財務資料附註11)，議定租期介乎半年至18年。租賃條款一般亦要求租戶支付保證金及規定可根據當時市況定期調整租金。

於各有關期間結束時，目標集團根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租約的未來應收最低租賃款項總額如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 六月三十日 |
| | | | | 人民幣千元 |
| 一年內 | 38,823 | 39,623 | 40,415 | 210,826 |
| 第二年至第五年 (包括首尾兩年) | 163,213 | 166,577 | 169,908 | 583,928 |
| 五年後 | 367,898 | 325,228 | 281,481 | 1,007,541 |
| | <u>569,935</u> | <u>531,427</u> | <u>491,804</u> | <u>1,712,295</u> |

20. 關聯人士交易及結餘

除於該等財務報表其他章節詳述的交易外，目標集團於期內有以下與關聯人士的重大交易：

- (i) 於二零一五年，佛山盈昊泰承擔該集團銀行貸款利息人民幣33,305,000元，並以權益交易列賬；
- (ii) 根據重組，北京萬恒達的全部權益(包括其擁有的北京物業)已由佛山盈昊泰轉讓至深圳創潤，且已獲得Potevio的同意(附註24)。於二零一六年六月三十日，目標集團應付佛山盈昊泰的未償付金額約為人民幣1,500,000,000元，包括應付股息人民幣930,000,000元及就收購北京萬恒達的全部股權而應付之代價人民幣570,000,000元；
- (iii) 向北京萬恒達前股東佛山盈昊泰派付之股息人民幣261,254,000元及人民幣930,000,000元分別於二零一六年一月十五日及二零一六年一月二十八日獲北京萬恒達股東批准；
- (iv) 於二零一五年一月二十八日，佛山盈昊泰代表北京萬恒達提早償還目標集團的銀行貸款人民幣480,000,000元。於二零一五年十二月三十一日，扣除應收佛山盈昊泰結餘後，應付佛山盈昊泰的未償付結餘為人民幣190,445,000元；
- (v) 於二零一六年四月一日，北京萬恒達與前股東佛山盈昊泰訂立協議，以將北京萬恒達應付佛山盈昊泰的債項人民幣450,000,000元轉為資本，應付款項包括於二零一六年三月三十一日應付股息人民幣261,254,000元(附註10)及應付佛山盈昊泰其他結餘人民幣188,746,000元(於二零一五年十二月三十一日相當於人民幣190,445,000元)。於工商局登記資本變動已於二零一六年四月三十日完成，而驗資報告已於二零一六年五月六日發出；

(vi) 根據佛山盈昊泰與獨立第三方Potevio訂立日期為二零一五年五月十八日之資產抵押協議，北京萬恒達之投資物業已就金額不多於人民幣2,300,000,000元之貿易融資質押予Potevio，而有關貿易融資乃由Potevio就佛山盈昊泰與Potevio於貿二零一五年五月二十日至二零二零年五月十九日期間之買賣交易授予佛山盈昊泰。貿易融資亦由北京萬恒達擔保。

(vii) 與關聯人士的未償還結餘

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 六月三十日 |
| | | | | 人民幣千元 |
| 向下列關聯人士貸款： | | | | |
| 前股東 | 9,335 | - | - | - |
| 佛山盈昊泰* | - | 245,396 | - | - |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 應付下列關聯人士： | | | | |
| 佛山盈昊泰* | - | - | 190,445 | 570,000 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 應付下列關聯人士股息： | | | | |
| 佛山盈昊泰 | - | - | - | 930,000 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |

* 佛山盈昊泰為重組前目標公司其中一間附屬公司北京萬恒達當時之控股股東。

未逾期亦無減值之與關聯人士餘下結餘之賬面值與彼等近期並無拖欠還款記錄之關聯人士有關。與關聯人士結餘之賬面值與其公平值相若。

21. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間結束時，目標集團各類別金融工具的賬面值如下：

| 按攤銷成本列賬的金融資產 | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 六月三十日 |
| | | | | 人民幣千元 |
| 應收貿易賬款 | 22 | 275 | 301 | 8,852 |
| 計入按金及其他應收款項的 金融資產 | 9,940 | 248,246 | 8,586 | 12,893 |
| 已抵押存款，非流動部分 | 20,000 | 20,000 | - | - |
| 現金及現金等值項目 | 2,073 | 320 | 1,259 | 38,995 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| | 32,035 | 268,841 | 10,146 | 60,740 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |

| 按攤銷成本列賬的金融負債 | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 |
| 應付貿易賬款及票據 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 計入其他應付款項及 應計項目的金融負債 | 1,782 | 3,877 | 200,212 | 1,535,111 |
| 計息銀行借款 | 235,400 | 480,000 | - | - |
| | <u>237,192</u> | <u>483,887</u> | <u>200,222</u> | <u>1,535,121</u> |

22. 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括計息銀行借款以及現金及現金等值項目。該等金融工具之主要目的乃為目標集團之業務籌集資金。目標集團有多項其他金融資產及負債，例如應收貿易賬款及應付貿易賬款，乃直接自其業務產生。

目標集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及協定管理各該等風險之政策，該等政策概述如下。

利率風險

目標集團計息銀行借款之實際利率及還款期載於上文附註16。

信貸風險

目標集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易。目標集團之政策為所有欲以信貸期進行交易之客戶均須進行信貸核證程序。此外，目標集團會持續監察應收款項結餘，而目標集團的壞賬風險並不重大。

目標集團因交易對手違約而產生之其他金融資產(主要包括現金及現金等值項目、已抵押存款及計入按金及其他應收款項的金融資產)之最高信貸風險相等於該等金融資產之賬面值。

由於目標集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，並須繳付保證金，故目標集團的信貸風險並不重大。

有關目標集團應收貿易賬款產生之信貸風險之進一步量化數據於財務報表附註12披露。

流動資金風險

目標集團的政策為具備充裕的現金及現金等值項目，及透過關聯人士注資及財務資助以及銀行借款而擁有備用資金。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，金融負債根據已訂約未貼現付款之到期情況如下：

| | 於二零一三年十二月三十一日 | | | 總計 人民幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 應要求 人民幣千元 | 少於一年 人民幣千元 | 超過一年 人民幣千元 | |
| 應付貿易賬款 | - | - | 10 | 10 |
| 計入其他應付款項及 應計項目的金融負債 | - | 1,782 | - | 1,782 |
| 計息銀行借款 | - | 13,877 | 360,291 | 374,168 |
| | <u>-</u> | <u>54,047</u> | <u>360,301</u> | <u>375,960</u> |

| | 於二零一四年十二月三十一日 | | | 總計 人民幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 應要求 人民幣千元 | 少於一年 人民幣千元 | 超過一年 人民幣千元 | |
| 應付貿易賬款 | - | - | 10 | 10 |
| 計入其他應付款項及 應計項目的金融負債 | - | 3,877 | - | 3,877 |
| 計息銀行借款 | - | 28,296 | 734,664 | 762,960 |
| | <u>-</u> | <u>32,173</u> | <u>734,674</u> | <u>766,847</u> |

| | 於二零一五年十二月三十一日 | | | 總計 人民幣千元 |
|------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | 應要求 人民幣千元 | 少於一年 人民幣千元 | 超過一年 人民幣千元 | |
| 應付貿易賬款 | - | - | 10 | 10 |
| 計入其他應付款項及 應計項目的金融負債 | - | 200,212 | - | 200,212 |
| | <u>-</u> | <u>200,212</u> | <u>10</u> | <u>200,222</u> |

| | 於二零一六年六月三十日 | | | 總計 人民幣千元 |
|------------------------|--------------|------------------|---------------|------------------|
| | 應要求 人民幣千元 | 少於一年 人民幣千元 | 超過一年 人民幣千元 | |
| 應付貿易賬款 | - | - | 10 | 10 |
| 計入其他應付款項及 應計項目的金融負債 | - | 1,535,111 | - | 1,535,111 |
| | <u>-</u> | <u>1,535,111</u> | <u>10</u> | <u>1,535,121</u> |

資本管理

目標集團資本管理之主要目標為保障目標集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。目標集團管理其資本架構，並就經濟狀況變動作出調整。目標集團可調整向股東派發之股息、向股東退還資金或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月，並無對管理資本的目標、政策或程序作出任何變動。

目標集團使用資產負債比率對資金進行監測，而資產負債比率乃以淨債項除以資本加上淨債項計算。淨債項按計息銀行借款、應付貿易賬款及票據、計入其他應付款項及應計項目的金融負債以及應付關聯人士及董事款項減現金及現金等值項目及已抵押存款計算。資本指母公司擁有人應佔權益。目標集團的政策為保持資產負債比率於合理水平。於各有關期間結束時的資產負債比率如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 |
| 計息銀行借款 | 235,400 | 480,000 | - | - |
| 應付貿易賬款 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 其他應付款項及應計項目 | 1,782 | 3,877 | 200,212 | 1,535,111 |
| 減：現金及現金等值項目 及已抵押存款 | <u>(22,073)</u> | <u>(20,320)</u> | <u>(1,259)</u> | <u>(38,995)</u> |
| 淨債項 | <u>215,119</u> | <u>463,567</u> | <u>198,963</u> | <u>1,496,126</u> |
| 母公司擁有人應佔權益 | <u>492,822</u> | <u>479,154</u> | <u>500,506</u> | <u>207,470</u> |
| 資本及淨債項 | <u>707,941</u> | <u>942,721</u> | <u>699,469</u> | <u>1,703,596</u> |
| 資產負債比率 | <u>30%</u> | <u>49%</u> | <u>28%</u> | <u>88%</u> |

23. 目標公司之財務狀況表

有關目標公司於報告期末之財務狀況表的資料如下：

| | 於 二零一六年 六月三十日 人民幣千元 |
|--------------|------------------------------|
| | 附註 |
| 非流動資產 | |
| 於一間附屬公司之投資 | 8 |
| 非流動資產總值 | 8 |
| 流動負債 | |
| 其他應付款項 | 8 |
| 流動負債總額 | 8 |
| 資產淨值 | — |
| 權益 | |
| 已發行股本 | — |
| 權益總額 | — |

24. 或然負債

根據佛山盈昊泰與獨立第三方Potevio International Trading Company Limited (「Potevio」)訂立日期為二零一五年五月十八日之資產抵押協議，目標集團之投資物業已就金額不多於人民幣2,300,000,000元之貿易融資質押予Potevio，而有關貿易融資乃由Potevio就佛山盈昊泰與Potevio於二零一五年五月二十日至二零二零年五月十九日期間之買賣交易授予佛山盈昊泰。貿易融資乃由北京萬恒達擔保。投資物業的抵押及北京萬恒達作出的擔保於二零一六年十月十七日解除。

於二零一六年十一月十五日，北京金馬長城房產建設有限責任公司(「金馬長城」)(作為原告)起訴北京萬恒達(作為被告)，案由為佔有排除妨害糾紛，訴訟請求如下：(i)判令北京萬恒達遷離位於北京物業二層2-05、2-06的房屋、北京物業一層西入口面積為286.09平方米的場地、北京物業一層空中走廊加建面積為501.74平方米的場地及北京物業二層西側通道加建面積為212.02平方米的場地；(ii)判令北京萬恒達支付自二零一六年一月一日起至實際遷離之日止每日人民幣19,719.3元的佔用費(計至二零一六年十一月十五日為人民幣6,290,456.7元)；及(iii)北京萬恒達支付該案訴訟費用。案件暫定於二零一六年十二月二十六日，在北京市朝陽區人民法院奧運村法庭開庭。經考慮北京萬恒達的法律顧問編製之法律意見後，董事認為法律訴訟將不會對目標集團的財務報表構成重大影響。

25. 報告期後事項

於二零一六年九月，目標集團自昌都市瑞德融晟融資租賃有限公司(由顧琦先生及其他獨立第三方擁有)獲得委託貸款人民幣1,500,000,000元，年利率為6.3%。委託貸款由該集團於二零一六年六月三十日賬面值約人民幣2,137,000,000元的投資物業作抵押。委託貸款須於二零一九年九月二十八日償還。

III 其後財務報表

目標公司並無就二零一六年六月三十日後直至本報告日期止任何期間編製截至收購日期的經審核財務報表。目標公司並無就二零一六年六月三十日後任何期間宣派或作出股息或分派。

此 致

華訊股份有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年十二月二十三日

目標集團之管理層討論及分析

目標集團就截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月採納的重大會計政策及相關重大會計判斷載於附錄一所載目標集團之會計師報告。

下文載列目標集團截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一六年六月三十日止六個月之管理層討論及分析，須與本通函附錄一所載目標集團之會計師報告一併閱覽。

經營業績

目標公司為於二零一六年五月二十日在薩摩亞成立之有限公司，且為投資控股公司。目標集團主要從事物業投資。下表載列目標集團於已計及年度／期內之綜合收益表：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止 六個月 | |
|------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 收益 | 38,594 | 38,823 | 39,623 | 19,107 | 36,667 |
| 其他收入 | 30 | 774 | 21 | 12 | 3 |
| 行政開支 | (4,191) | (3,457) | (2,139) | (899) | (6,323) |
| 投資物業之公平值 變動 | (2,400) | (8,200) | (7,300) | (4,300) | 1,330,200 |
| 其他開支 | (5,155) | (5,163) | (5,208) | (2,565) | (3,227) |
| 融資成本 | (27,303) | (40,868) | (40,600) | (23,318) | - |
| 除稅前溢利／(虧損) | (425) | (18,091) | (15,603) | (11,963) | 1,357,320 |
| 所得稅開支 | (1,586) | 4,423 | 3,650 | 2,956 | (339,102) |
| 年度／期內溢利／ (虧損) | <u>(2,011)</u> | <u>(13,668)</u> | <u>(11,953)</u> | <u>(9,007)</u> | <u>1,018,218</u> |

目標集團之綜合收益表詳情

收益

目標集團主要從事物業投資。因此，收益(同為目標集團之營業額)相當於北京物業於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月期間(「有關期間」)內所收取及應收之租金收入總值。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止 | |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | | | | | (未經審核) |
| 租金收入總值 | <u>38,594</u> | <u>38,823</u> | <u>39,623</u> | <u>19,107</u> | <u>36,667</u> |
| 其他收入 | | | | | |
| 銀行利息收入 | 28 | 716 | 21 | 12 | 3 |
| 其他 | <u>2</u> | <u>58</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | <u>30</u> | <u>774</u> | <u>21</u> | <u>12</u> | <u>3</u> |

目標集團於有關期間之收益及其他收入如下：

目標集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度之收益維持穩定且均來自北京物業的租金收入。於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度，北京物業的租金收入分別約為人民幣38,600,000元、人民幣38,800,000元及人民幣39,600,000元。該等租金收入主要來自租戶A就經營其於北京物業之超級市場及分租予其他租戶的租金付款。於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度，目標集團之租金收入於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度分別略增人民幣229,000元及人民幣800,000元，增幅分別約為0.6%及2.1%。該增幅乃由於出租率輕微變動所致。目標集團之收益由截至二零一五年六月三十日止六個月人民幣19,100,000元增至截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣36,700,000元。該增幅乃由於在二零一五年與租戶重新磋商租賃協議並於二零一六年一月及二零一六年二月與北京物業兩名主要租戶訂立新租賃協議，以增加目標集團的租金收入。

其他收入來自目標集團於有關期間之存款及現金之銀行利息。目標集團之銀行利息收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度人民幣28,000元增至截至二零一四年十二月三十一日止年度人民幣716,000元，乃由於就長期銀行貸款抵押之定期存款增加人民幣20,000,000元所致。其他收入指因提早終止租賃協議沒收多名小租戶的租金按金。

行政開支

下表載列目標集團於有關期間之行政開支明細：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止 六個月 | |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 折舊 | 23 | 16 | 6 | 3 | 9 |
| 物業管理費用 | - | - | - | - | 3,541 |
| 僱員福利開支 (包括工資及薪金) | 378 | 496 | 518 | 281 | 373 |
| 退休金計劃供款 | 128 | 48 | 140 | 52 | 76 |
| 專業費用 | 290 | 514 | 192 | 82 | 719 |
| 維護費用 | 3,372 | 2,383 | 1,283 | 481 | 1,605 |
| | <u>4,191</u> | <u>3,457</u> | <u>2,139</u> | <u>899</u> | <u>6,323</u> |

其行政開支主要包括物業管理費用、僱員福利開支、退休金計劃、折舊、專業費用及維護費用。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以及截至二零一六年六月三十日止六個月，行政開支約人民幣4,200,000元、人民幣3,500,000元、人民幣2,100,000元及人民幣6,300,000元分別約佔其收益總額約10.9%、8.7%、5.4%及17.2%。

投資物業之公平值變動

北京物業為目標集團於有關期間僅有之投資物業。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團賬面值為人民幣823,200,000元及人民幣815,000,000元之投資物業已用作為目標集團獲授一般銀行融資之抵押。根據佛山盈昊泰與獨立第三方Potevio International Trading Company Limited (「Potevio」) 訂立日期為二零一五年五月十八日之資產抵押協議，目標集團之投資物業已抵押予Potevio，作為金額不多於人民幣2,300,000,000元之相關貿易融資之擔保，而有關貿易融資乃由Potevio授予佛山盈昊泰並由目標集團擔保。

北京物業估值已採用以復歸權益及回報率為基礎且經計及現有租賃協議之現時應收租金之年期及復歸法。北京物業之復歸價值乃基於物業之市場租金、市場收益率及復歸期作出估計。復歸期估計為自現有租賃之屆滿日期至土地使用權終止之期間。目標集團於有關期間之投資物業公平值變動載於下表：

| | 截至六月三十日止 | | | | |
|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 六個月 | |
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | | | (未經審核) | |
| 投資物業之公平值 | | | | | |
| 變動 | <u>(2,400)</u> | <u>(8,200)</u> | <u>(7,300)</u> | <u>(4,300)</u> | <u>1,330,200</u> |
| | <u><u>(2,400)</u></u> | <u><u>(8,200)</u></u> | <u><u>(7,300)</u></u> | <u><u>(4,300)</u></u> | <u><u>1,330,200</u></u> |

目標集團於截至二零一三年、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之投資物業公平值分別減少約人民幣2,400,000元、人民幣8,200,000元及人民幣7,300,000元，惟其於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得增加約人民幣1,300,000,000元，乃由於期內重續及訂立新租賃協議導致租金收入大幅增加所致。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度之投資物業公平值減少為目標集團期內虧損約119.3%、60.0%及61.1%。目標集團於截至二零一六年六月三十日止六個月期間之投資物業公平值增加為目標集團期內溢利約130.6%。目標集團投資物業公平值波動影響目標集團的財務表現。請參閱「有關目標集團業務之風險—目標集團之財務表現可能會受投資物業之評估價值影響」。

其他開支

其他開支主要為北京物業於有關期間內租金收入之營業稅及附加費。下表載列目標集團之其他開支：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止 六個月 | |
|---------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 營業稅及附加費 | 5,150 | 5,163 | 5,208 | 2,565 | 2,215 |
| 其他 | 5 | - | - | - | 1,012 |
| | <u>5,155</u> | <u>5,163</u> | <u>5,208</u> | <u>2,565</u> | <u>3,227</u> |

其他開支佔目標集團於有關期間之收益約13.4%、13.3%、13.1%及8.8%，主要包括營業稅及附加費。截至二零一六年六月三十日止六個月之其他開支人民幣1,012,000元主要指就更改租賃協議之條款支付租戶A之賠償人民幣1,000,000元。

融資成本

融資成本主要為目標集團於有關期間內之銀行借款之利息開支。下表載列目標集團之融資成本：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止 六個月 | |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|----------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 銀行借款之利息 開支總額 | <u>27,303</u> | <u>40,868</u> | <u>40,600</u> | <u>23,318</u> | <u>-</u> |

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團之銀行貸款分別為人民幣235,400,000元、人民幣480,000,000元、零及零。融資成本為目標集團於有關期間內之收益約70.7%、103.2%、102.4%及零。目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日之實際利率分別約為11.61%、8.51%、零及零。

截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團之融資成本分別包括逾期利息罰款人民幣10,186,000元及提早償還銀行借款開支人民幣3,600,000元。逾期利息由北京萬恒達的16名前個人擁有人產生，並已於佛山盈昊泰於二零一四年收購北京萬恒達後清償。目標集團董事認為，於取得新銀行貸款後將不會再出現逾期。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

經營財務回顧

收益

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團錄得營業額約人民幣38,600,000元，均來自北京物業之租金收入。基於截至二零一三年十二月三十一日止年度北京物業之建築面積約40,083.94平方米，北京物業之每月平均租值約為每平方米人民幣80.0元。

投資物業之公平值變動

北京物業截至二零一三年十二月三十一日止年度之公平值減少約為人民幣2,400,000元，主要由於北京物業現有土地使用年期屆滿前的剩餘年期減少以致價值縮減。

行政開支

目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之行政開支約為人民幣4,200,000元，主要為維護費用人民幣3,372,000元、僱員福利開支人民幣378,000元、專業費用人民幣290,000元、退休金計劃供款人民幣128,000元及折舊人民幣23,000元。

其他開支

目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之其他開支約為人民幣5,200,000元，主要包括營業稅及附加費人民幣5,150,000元。

融資成本

目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之融資成本約為人民幣27,300,000元，乃由於目標集團尚未償還銀行借款所致。基於目標集團於二零一三年十二月三十一日之尚未償還銀行借款約人民幣235,400,000元，目標集團之實際利率約為5.9%。計息銀行借款均以人民幣計值。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

經營財務回顧

收益

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團錄得營業額約人民幣38,800,000元，較目標集團去年收益增加約0.6%，顯示期內租金收入穩定。所有收益均來自北京物業之租金收入。基於北京物業之建築面積約為40,083.94平方米，北京物業之每月平均租值約為每平方米人民幣80.7元。

投資物業之公平值變動

北京物業截至二零一四年十二月三十一日止年度之公平值減少約為人民幣8,200,000元，主要由於北京物業現有土地使用年期屆滿前的剩餘年期減少以致價值縮減。

行政開支

目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之行政開支約為人民幣3,500,000元，主要為維護費用人民幣2,383,000元、僱員福利開支人民幣496,000元、專業費用人民幣514,000元、退休金計劃供款人民幣48,000元及折舊人民幣16,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度之行政開支較去年減少約人民幣734,000元，乃由於二零一四年並無進行重大維護活動，使維護開支減少。

其他開支

目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之其他開支略增人民幣8,000元至約人民幣5,200,000元，主要為營業稅及附加費人民幣5,160,000元。

融資成本

目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之融資成本約為人民幣40,900,000元，包括逾期利息罰款人民幣10,186,000元，乃由於目標集團尚未償還銀行借款所致。二零一四年九月前的逾期款項由北京萬恒達的16名前個人擁有人產生，並已於佛山盈昊泰於二零一四年九月取得北京萬恒達控制權後清償。基於目標集團於二零一四年十二月三十一日之尚未償還銀行借款約人民幣480,000,000元，目標集團之實際利率約為8.5%。計息銀行借款均以人民幣計值。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

經營業務財務回顧

收益

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團錄得營業額約人民幣39,600,000元，較目標集團去年收益增加約2.1%。目標集團收益略有變動乃由於期內出租率輕微變動所致。所有收益均來自北京物業之租金收入。基於北京物業之建築面積約為40,083.94平方米，北京物業之每月平均租值約為每平方米人民幣82.4元。

投資物業之公平值變動

北京物業截至二零一五年十二月三十一日止年度之公平值減少約為人民幣7,300,000元，主要由於北京物業現有土地使用年期屆滿前之剩餘年期減少以致價值縮減。

行政開支

目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之行政開支約為人民幣2,100,000元，主要為維護費用人民幣1,283,000元、僱員福利開支人民幣518,000元、專業費用人民幣192,000元，退休金計劃供款人民幣140,000元及折舊人民幣6,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度之行政開支較去年減少約人民幣1,300,000元，乃由於二零一五年進行之維護活動減少，使維護成本減少。

其他開支

目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之其他開支略增約人民幣45,000元至約人民幣5,210,000元，包括營業稅及附加費約人民幣5,210,000元。

融資成本

目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之融資成本約為人民幣40,600,000元，為目標集團於期內尚未償還銀行借款之融資成本人民幣37,000,000元，以及因提早償還銀行借款而向銀行繳付的罰款人民幣3,600,000元。截至二零一五年十二月三十一日止年度之融資成本減少約人民幣268,000元，乃由於目標集團提前償還尚未償還銀行借款。計息銀行借款均以人民幣計值。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間

經營業務財務回顧

收益

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，目標集團錄得營業額約為人民幣36,700,000元，較目標集團去年同期之收益上升約91.9%。所有收益均來自北京物業之租金收入。該增幅乃由於在二零一五年與租戶重新磋商租賃協議，並於二零一六年一月及二零一六年二月與北京物業兩名主要租戶訂立新租賃協議，以增加目標集團之租金收入。

下表列示二零一五年及二零一六年北京物業與同期同區相近物業每月租值之比較：

| | 二零一五年 北京物業 的平均租金 | 二零一六年 (二零一六年 一月至六月) 北京物業 的平均租金 | 同區相近 物業的 平均租金 | 根據仲量 聯行北京 中關村購物 商場的 平均租金 |
|------------|------------------------|--|---------------------|--------------------------------------|
| 每平方米每月平均租金 | 人民幣82元 | 人民幣262元 | 人民幣240元至 人民幣360元 | 人民幣720元 |

據上文所示，根據於佛山盈昊泰收購北京萬恒達前所訂立之先前租賃協議條款，北京物業於二零一五年的每平方米每月平均租金收入遠低於市場租值。於二零一四年九月將北京萬恒達的擁有權轉移至佛山盈昊泰後，北京萬恒達開始與租戶A重新磋商租期及租值，以及收回早前由租戶A自二零一六年一月起分租予其他租戶的約15,000平方米範圍。因此，北京物業的每月平均租金上升，並與相近物業的市場租值相符。

投資物業之公平值變動

北京物業截至二零一六年六月三十日止六個月期間之公平值大幅上升約人民幣1,330,200,000元，主要由於在二零一六年一月與租戶A重續租賃協議，並於二零一六年二月就出租向租戶A收回早前以低於市場租值之租金出租之範圍與租戶B訂立新租賃協議。目標集團投資物業之公平值根據現有租賃協議計算。因此，因新租賃協議導致的租金收入變動增加目標集團投資物業之公平值。

行政開支

目標集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間之行政開支約為人民幣6,300,000元，主要為物業管理費人民幣3,541,000元、維護費用人民幣1,605,000元，僱員福利開支人民幣373,000元、專業費用人民幣719,000元，退休金計劃供款人民幣76,000元及折舊人民幣9,000元。截至二零一六年六月三十日止六個月期間之行政開支較去年同期顯著上升約人民幣5,400,000元，乃由於物業管理費大幅增加。由於在二零一六年一月及二零一六年二月訂立兩份新租賃協議，目標集團須根據租賃協議新條款承擔物業管理費。訂立新租賃協議前，物業管理費由租戶承擔。

其他開支

目標集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間之其他開支上升約人民幣662,000元至約人民幣3,230,000元，包括營業稅及附加費約人民幣2,220,000元。

融資成本

目標集團於截至二零一六年六月三十日止六個月期間並無融資成本，乃由於目標集團於期內並無尚未償還銀行借款。

目標集團之資產負債表項目詳情

物業、廠房及設備

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以及二零一六年六月三十日之物業、廠房及設備約為人民幣17,000元、人民幣15,000元、人民幣47,000元及人民幣218,000元，主要為目標集團於有關期間之辦公室設備。

投資物業

北京物業乃目標集團之唯一投資物業。下表載列於有關期間投資物業之賬面值及公平值調整。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 六月三十日 |
| | | | | 止六個月 |
| | | | | 人民幣千元 |
| 於一月一日之賬面值 | 825,600 | 823,200 | 815,000 | 807,700 |
| 公平值增加/(減少) | <u>(2,400)</u> | <u>(8,200)</u> | <u>(7,300)</u> | <u>1,330,200</u> |
| 於十二月三十一日/ 六月三十日之賬面值 | <u>823,200</u> | <u>815,000</u> | <u>807,700</u> | <u>2,137,900</u> |

北京物業根據中期租賃持有，並按揭予北方國際信託，年期由二零一六年九月二十二日至二零一七年十月十三日。北京物業之兩份現有租賃協議分別為期17年及10年。於年結日，投資物業已根據獨立合資格物業估值師進行之估值重估。

已抵押存款

目標集團於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日就期內長期銀行貸款抵押之存款為人民幣20,000,000元。由於在二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日並無尚未償還銀行貸款，就銀行貸款抵押的定期存款已被解除。

應收貿易款項

目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日之應收貿易款項分別約為人民幣22,000元、人民幣275,000元、人民幣301,000元及人民幣8,852,000元，均為目標集團之租金收入。目標集團之應收貿易租金收入為免息。目標集團致力維持嚴格控制其尚未收回應收款項，以將信貸風險減至最低。目標集團於二零一六年六月三十日之應收貿易款項增加至人民幣8,850,000元，主要為於租期內以直線攤銷基準確認之租金收入與目標集團實際已收租金金額之間的差額。由於租金根據於二零一六年一月及二零一六年二月訂立之新租賃協議條款每年上調，每年以直線基準確認之租金收入於租期前期較實際已收租金為多，因此目標集團已累計大額應收貿易款項。

按金及其他應收款項

目標集團之按金及其他應收款項載列如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
|-----------|--------------|----------------|--------------|---------------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 六月三十日 |
| | | | | 止六個月 |
| | | | | 人民幣千元 |
| 按金及其他應收款項 | 594 | 1,291 | 4,931 | 9,165 |
| 向關連人士貸款 | 9,335 | 245,396 | - | - |
| 向僱員貸款 | 11 | 1,559 | 3,655 | 3,728 |
| | <u>9,940</u> | <u>248,246</u> | <u>8,586</u> | <u>12,893</u> |

按金及其他應收款項為應收多名第三方的款項。於二零一六年六月三十日，目標集團的其他應收款項人民幣9,165,000元包括應收租戶A的款項人民幣6,500,000元。由於目標集團已向租戶A支付人民幣8,500,000元，作為債權人申索收回人民幣11,431,000元之回報，而有關金額為租金、罰款及與租戶A向另一租戶(為目標集團之獨立第三方，「**第三方租戶**」)分租若干物業的相關逾期罰款。租戶A亦已向目標集團支付從第三方租戶收到之租金按金人民幣2,000,000元。租戶A同意，倘目標集團於二零一七年十一月二十五日前提起訴訟，申索應收第三方租戶的未償還債務，且未能透過最終判決收回未償還債務，則租戶A將向目標集團償還人民幣6,500,000元，而有關金額為目標集團支付的金額人民幣8,500,000元，並經扣除上述按金人民幣2,000,000元。有關按金及其他應收款項的其他詳情於目標集團的會計師報告披露。

於二零一三年十二月三十一日，應收北京萬恒達前股東之尚未償還貸款為約人民幣9,300,000元。於二零一四年十二月三十一日，應收佛山盈昊泰之尚未償還貸款為人民幣245,400,000元。該等款項已於二零一六年六月三十日償還。應收僱員之尚未償還貸款約人民幣3,700,000元將於二零一六年十二月三十一日前清償。

應付貿易款項

目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日之應付貿易款項為約人民幣10,000元，為應付翻新開支等款項。

已收按金、其他應付款項及應計項目

下表載列目標集團於有關期間之已收按金、其他應付款項及應計項目。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
|----------------------------------|--------------|--------------|----------------|------------------------|
| | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 六月三十日 止六個月 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已收租戶按金 | 521 | 1,027 | 796 | 33,511 |
| 應計薪金及福利 | 3 | - | - | - |
| 應付關連人士款項 | - | - | 190,445 | - |
| 其他應付款項 | 1,258 | 2,850 | 8,971 | 1,600 |
| 應付佛山盈昊泰之股息 就共同控制業務合併應 付之代價 | - | - | - | 930,000 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>570,000</u> |
| | <u>1,782</u> | <u>3,877</u> | <u>200,212</u> | <u>1,535,111</u> |

已收租戶按金為有關期間之租金按金。已收租戶按金於二零一六年六月三十日上升至人民幣33,500,000元，乃由於與租戶B訂立新租賃協議導致已收租金按金增加。於二零一五年十二月三十一日，應付佛山盈昊泰之款項約為人民幣190,400,000元，為股東貸款。於二零一六年一月，北京萬恒達於重組前向佛山盈昊泰宣派股息人民幣930,000,000元。應付佛山盈昊泰之款項人民幣570,000,000元乃因重組而產生。董事有意於完成時以第三方貸款清償應付佛山盈昊泰之尚未償還款項。於重組前，佛山盈昊泰為北京萬恒達當時之控股股東。其他應付款項為免息及於一年內到期支付。

流動資金及財務資源

下表載列目標集團於有關期間之年度／期內現金流量淨額之概要：

| | 截至十二月三十一日 | | | 截至六月三十日 | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 止年度 | | | 止六個月 | |
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一六年 人民幣千元 |
| 經營業務之現金流量 | 28,952 | 29,416 | 26,086 | 9,486 | 37,916 |
| 投資業務之現金流量 | (20,000) | (14) | 19,962 | 20,000 | (180) |
| 融資活動之現金流量 | (17,922) | (31,155) | (45,109) | (28,928) | - |
| 現金及現金等值項目 增加／(減少)淨額 於年／期末之現金及 現金等值項目 | (8,970) | (1,753) | 939 | 539 | 37,736 |
| | <u>2,073</u> | <u>320</u> | <u>1,259</u> | <u>859</u> | <u>38,995</u> |

經營業務之現金流量

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之經營業務所得現金流入淨額約為人民幣29,000,000元，有關款項來自北京物業租金收入人民幣38,600,000元，並扣除行政開支人民幣4,200,000元及其他開支人民幣5,200,000元，以及由於應收貿易款項減少人民幣266,000元以及預付款項及按金減少人民幣300,000元所致，並經已收按金增加人民幣915,000元所抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之經營業務所得現金流入淨額約為人民幣29,400,000元，有關款項來自北京物業租金收入約人民幣38,800,000元，並扣除行政開支人民幣3,500,000元及其他開支人民幣5,200,000元，再減去應收貿易款項增幅人民幣253,000元、預付款項及按金增加人民幣1,400,000元，以及加上已收按金減少人民幣70,000元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團之經營業務所得現金流入淨額約為人民幣26,100,000元，有關款項來自北京物業租金收入約人民幣39,600,000元，並扣除行政開支人民幣2,100,000元及其他開支人民幣5,200,000元，再減去應收貿易款項增加人民幣26,000元、預付款項及按金增加人民幣5,100,000元，並經已收按金增加約人民幣1,000,000元抵銷。

截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團經營之業務所得現金流入淨額約為人民幣37,900,000元，有關款項來自北京物業租金收入約人民幣36,700,000元，並扣除行政開支人民幣6,300,000元及其他開支人民幣3,200,000元，再減去應收貿易款項增加約人民幣8,600,000元、預付款項及按金增加約人民幣4,300,000元，以及加上已收按金及其他應付款項減少約人民幣23,600,000元。

投資業務之現金流量

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之投資業務所用現金淨額約為人民幣20,000,000元，乃由於已抵押定期存款增加人民幣20,000,000元所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之投資業務所用現金淨額為人民幣14,000元，用於購買廠房及設備。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團之投資業務所得現金淨額約為人民幣20,000,000元，乃由於解除已抵押定期存款人民幣20,000,000元所致，並經購買廠房及設備人民幣38,000元所抵銷。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，目標集團之投資業務所用現金淨額約為人民幣180,000元，用於購買廠房及設備。

融資活動

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所用現金淨額約為人民幣17,900,000元，主要由於償還銀行貸款約人民幣252,200,000元及已付利息人民幣27,300,000元所致，並經所得貸款人民幣261,600,000元所抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所用現金淨額約為人民幣31,200,000元，主要由於償還銀行貸款約人民幣254,900,000元及已付利息人民幣40,900,000元所致，並經所得貸款人民幣264,600,000元所抵銷。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團之融資活動所用現金淨額約為人民幣45,100,000元，主要由於償還銀行貸款約人民幣994,000,000元及已付利息人民幣7,300,000元所致，並經所取得貸款人民幣956,200,000元所抵銷。

截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團並無尚未償還銀行貸款，亦無融資活動之現金流量。

資產淨值

目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日之資產淨值約為人民幣492,800,000元、人民幣479,200,000元、人民幣500,500,000元及人民幣207,500,000元。目標集團於二零一六年六月三十日之資產淨值減少，乃由於遞延稅項負債增加人民幣456,300,000元及北京萬恒達於二零一六年六月三十日前宣派股息人民幣930,000,000元所致。

目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日之資本負債比率分別約為0.74、1.26、0.63及9.60，乃按目標集團之總債項(即負債總額)除以總權益計算。目標集團於二零一六年六月三十日之資本負債比率增加乃由於重組期間來自向其股東宣派股息之其他應付款項增加及新增其他應付款項所致，並與截至二零一六年六月三十日止六個月目標集團之投資物業公平值增加及目標集團之銀行借款減少抵銷。除遞延稅項負債及其他應付款項外，目標集團於二零一六年六月三十日並無尚未償還銀行借款。

目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日之流動比率分別約為6.72、64.0、0.05及0.04，乃按目標集團之流動資產除以流動負債計算。目標集團於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日之流動比率大幅下降，乃由於重組期間應付佛山盈昊泰之其他應付款項增加所致。目標集團應付佛山盈昊泰之款項將於完成時結付。

債務

銀行借款

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團之銀行貸款分別為人民幣235,400,000元、人民幣480,000,000元、零及零，年期為五年以上，以人民幣計值，年利率為5.9%，且以已抵押存款人民幣20,000,000元、北京物業以及已抵押投資物業產生之收益之應收款項最少人民幣940,000,000元作抵押。於二零一五年一月二十八日，佛山盈昊泰已代表北京萬恒達提早償還目標集團之銀行貸款人民幣480,000,000元。

資產抵押

於最後可行日期，北京物業為目標集團僅有之投資物業，並根據中期租賃持有，且按揭予北方國際信託，年期由二零一六年九月二十二日起至二零一七年十月十三日。詳情請參閱董事會函件「向目標集團作出的貸款」。

或然負債

除遞延稅項負債外，目標集團於二零一六年六月三十日並無任何重大或然負債。

資本承擔

於有關期間，目標集團並無任何資本承擔，且目標集團於最後可行日期亦無尚未履行資本承擔。

外匯風險

於有關期間，目標集團之收益主要以人民幣計值。目標集團之所有存款、其他應付款項、遞延稅項負債及應收款項均以人民幣計值。

由於有關期間內人民幣兌港元之匯率有所貶值，目標集團可能承受人民幣兌港元之匯率波動。目標集團將密切監控外匯風險，惟董事及目標集團之管理層目前無意安排對沖工具。

重大收購及出售

除重組外，目標集團於有關期間內並無進行任何重大收購及出售。

重大投資

於有關期間，目標集團並無任何重大投資。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

下文載列經擴大集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，包括經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，乃由董事編製以說明經擴大集團於二零一六年六月三十日的財務狀況，猶如收購協議項下擬進行的交易已於二零一六年六月三十日及二零一五年一月一日(就未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)完成。未經審核備考財務資料由董事編製，僅供說明用途，而由於其假設性質使然，其並不旨在真實反映在有關交易已於二零一六年六月三十日進行的假設下經擴大集團於二零一六年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考財務資料乃根據本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司二零一五年年報)、本公司於二零一六年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表(摘錄自二零一六年中期報告)、目標集團於二零一六年六月三十日的經審核綜合財務狀況表(載於本通函附錄二)以及目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(載於本通函附錄二)經作出隨附附註所述之備考調整，並按照上市規則第4.29條之規定編製。

經擴大集團之未經審核綜合財務狀況表

| | 本集團 | 目標集團 | 備考調整 | | | |
|---------------------|---|--|---------------------------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|
| | 於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元 (附註1) | 於二零一六年 六月三十日 (經審核) 千港元 (附註2) | 支付初步 購買價 (未經審核) 千港元 (附註3) | 清償結欠 佛山盈昊泰 的金額 (未經審核) 千港元 (附註5) | 確認交易 成本 (未經審核) 千港元 (附註6) | 備考經 擴大集團 (未經審核) 千港元 |
| 非流動資產 | | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 226,552 | 254 | - | - | - | 226,806 |
| 租賃土地及土地使用權 | 1,695 | - | - | - | - | 1,695 |
| 無形資產 | 11,672 | - | - | - | - | 11,672 |
| 聯營公司投資 | 18,111 | - | - | - | - | 18,111 |
| 可供出售金融資產 | 5,000 | - | - | - | - | 5,000 |
| 預付款項及按金 | 24,957 | - | - | - | - | 24,957 |
| 長期應收款項 | 6,933 | - | - | - | - | 6,933 |
| 投資物業 | - | 2,494,352 | - | - | - | 2,494,352 |
| 遞延稅項資產 | 1,561 | - | - | - | - | 1,561 |
| 非流動資產總值 | 296,481 | 2,494,606 | - | - | - | 2,791,087 |
| 流動資產 | | | | | | |
| 存貨 | 157,957 | - | - | - | - | 157,957 |
| 長期應收款項—流動部分 | 21,426 | - | - | - | - | 21,426 |
| 應收貿易賬款 | 138,097 | 10,328 | - | - | - | 148,425 |
| 預付款項、按金 及其他應收款項 | 39,742 | 15,043 | - | - | - | 54,785 |
| 應收一間附屬公司 非控股股東款項 | 644 | - | - | - | - | 644 |
| 透過損益按公平值計算 之金融資產 | 214 | - | - | - | - | 214 |
| 可收回稅項 | 23 | - | - | - | - | 23 |
| 已抵押銀行存款 | 11,538 | - | - | - | - | 11,538 |
| 現金及現金等值項目 | 209,804 | 45,497 | - | - | (6,800) | 248,501 |
| 流動資產總值 | 579,445 | 70,868 | - | - | (6,800) | 643,513 |
| 資產總值 | 875,926 | 2,565,474 | - | - | (6,800) | 3,434,600 |

| | 本集團 | 目標集團 | 支付初步 購買價 (未經審核) 千港元 (附註3) | 備考調整 | 確認交易 成本 (未經審核) 千港元 (附註6) | 備考經 擴大集團 (未經審核) 千港元 |
|-------------|---|--|---------------------------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|
| | 於二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元 (附註1) | 於二零一六年 六月三十日 (經審核) 千港元 (附註2) | | 清償結欠 佛山盈昊泰 的金額 (未經審核) 千港元 (附註5) | | |
| 權益 | | | | | | |
| 股本 | 4,496 | - | - | - | - | 4,496 |
| 儲備 | 372,700 | 242,062 | - | - | (6,800) | 607,962 |
| 權益中的非控股權益 | (6,676) | - | - | - | - | (6,676) |
| 總權益 | <u>370,520</u> | <u>242,062</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(6,800)</u> | <u>605,782</u> |
| 非流動負債 | | | | | | |
| 借款 | 1,364 | - | - | 1,750,095 | - | 1,751,459 |
| 遞延收益 | 1,880 | - | - | - | - | 1,880 |
| 遞延所得稅負債 | 17 | 532,340 | - | - | - | 532,357 |
| 非流動負債總額 | <u>3,261</u> | <u>532,340</u> | <u>-</u> | <u>1,750,095</u> | <u>-</u> | <u>2,285,696</u> |
| 流動負債 | | | | | | |
| 應付貿易賬款及票據 | 147,768 | 12 | - | - | - | 147,780 |
| 應計項目及其他應付款項 | 45,661 | 1,791,060 | - | (1,750,095) | - | 86,626 |
| 遞延收益 | 1,443 | - | - | - | - | 1,443 |
| 應付稅項 | 8,579 | - | - | - | - | 8,579 |
| 借款 | 298,694 | - | - | - | - | 298,694 |
| 流動負債總額 | <u>502,145</u> | <u>1,791,072</u> | <u>-</u> | <u>(1,750,095)</u> | <u>-</u> | <u>543,122</u> |
| 負債總額 | <u>505,406</u> | <u>2,323,412</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>2,828,818</u> |
| 權益及負債總額 | <u><u>875,926</u></u> | <u><u>2,565,474</u></u> | <u><u>-</u></u> | <u><u>-</u></u> | <u><u>(6,800)</u></u> | <u><u>3,434,600</u></u> |

經擴大集團之未經審核綜合收益表

| | 本集團 | 目標集團 | 備考調整 | | |
|----------------|---|--|--|--------------------------------------|------------------------------|
| | 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 千港元 (附註1) | 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2) | 確認議價 購買收益 (未經審核) 千港元 (附註4) | 確認交易 成本 (未經審核) 千港元 (附註6) | 備考經 擴大集團 (未經審核) 千港元 |
| 收益 | 886,305 | 48,883 | - | - | 935,188 |
| 銷售成本 | (722,075) | - | - | - | (722,075) |
| 毛利 | 164,230 | 48,883 | - | - | 213,113 |
| 分銷成本 | (7,419) | - | - | - | (7,419) |
| 行政開支 | (88,478) | (2,639) | - | (6,800) | (97,917) |
| 其他(虧損)/收益—淨額 | (4,888) | (6,399) | 242,062 | - | 230,775 |
| 投資物業的公平值變動 | - | (9,006) | - | - | (9,006) |
| 營運溢利 | 63,445 | 30,839 | 242,062 | (6,800) | 329,546 |
| 融資收入 | 1,729 | - | - | - | 1,729 |
| 融資成本 | (5,776) | (50,088) | - | - | (55,864) |
| 融資成本—淨額 | (4,047) | (50,088) | - | - | (54,135) |
| 應佔一間聯營公司溢利 | 192 | - | - | - | 192 |
| 除所得稅前溢利 | 59,590 | (19,249) | 242,062 | (6,800) | 275,603 |
| 所得稅開支 | (15,521) | 4,503 | - | - | (11,018) |
| 年度溢利 | 44,069 | (14,746) | 242,062 | (6,800) | 264,585 |
| 應佔： | | | | | |
| 本公司擁有人 | 41,410 | (14,746) | 242,062 | (6,800) | 261,926 |
| 非控股權益 | 2,659 | - | - | - | 2,659 |

經擴大集團之未經審核綜合全面收益表

| | 本集團 | 目標集團 | 備考調整 | | |
|---------------------|--|--|--|--|--|
| | 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1) | 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2) | 確 認 議 價 購 買 收 益 (未 經 審 核) 千 港 元 (附 註 4) | 確 認 交 易 成 本 (未 經 審 核) 千 港 元 (附 註 6) | 備 考 經 擴 大 集 團 (未 經 審 核) 千 港 元 |
| 年度溢利 | <u>44,069</u> | <u>(14,746)</u> | <u>242,062</u> | <u>(6,800)</u> | <u>264,585</u> |
| 其他全面虧損 | | | | | |
| 貨幣換算差額 | <u>(9,141)</u> | <u>(20,270)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(29,411)</u> |
| 年度其他全面虧損總額 | <u>(9,141)</u> | <u>(20,270)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(29,411)</u> |
| 年度全面收益總額 | <u><u>34,928</u></u> | <u><u>(35,016)</u></u> | <u><u>242,062</u></u> | <u><u>(6,800)</u></u> | <u><u>235,174</u></u> |
| 以下人士應佔年度全面 收益總額： | | | | | |
| 本公司擁有人 | 32,209 | (35,016) | 242,062 | (6,800) | 232,455 |
| 非控股權益 | <u>2,719</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>2,719</u> |

經擴大集團的未經審核綜合現金流量表

| | 本集團 | 目標集團 | 備考調整 | | | |
|---------------------|--|--|---------------------------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|
| | 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1) | 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2) | 支付初步 購買價 (未經審核) 千港元 (附註3) | 清償結欠 佛山盈昊泰 的金額 (未經審核) 千港元 (附註5) | 確認交易 成本 (未經審核) 千港元 (附註6) | 備考經 擴大集團 (未經審核) 千港元 |
| 經營業務之現金流量 | | | | | | |
| 經營業務所得現金 | 71,627 | 26,065 | - | - | (6,800) | 90,892 |
| 利息收入 | 1,729 | 21 | - | - | - | 1,750 |
| 已付利息 | (5,776) | - | - | - | - | (5,776) |
| 已付所得稅 | (13,715) | - | - | - | - | (13,715) |
| 經營業務產生的現金淨額 | <u>53,865</u> | <u>26,086</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(6,800)</u> | <u>73,151</u> |
| 投資活動之現金流量 | | | | | | |
| 聯營公司投資 | (11,952) | - | - | - | - | (11,952) |
| 非流動資產的預付款項增加 | (32,908) | - | - | - | - | (32,908) |
| 購買物業、廠房及設備 | (8,489) | (38) | - | - | - | (8,527) |
| 出售物業、廠房及設備 的所得款項 | 776 | - | - | - | - | 776 |
| 購買可供出售金融資產 | (5,000) | - | - | - | - | (5,000) |
| 已抵押定期存款 減少/(增加) | - | 20,000 | - | - | - | 20,000 |
| 投資活動所用現金淨額 | <u>(57,573)</u> | <u>19,962</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(37,611)</u> |

| | 本集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註1) | 目標集團 截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元 (附註2) | 支付初步 購買價 (未經審核) 千港元 (附註3) | 備考調整 清償結欠 佛山盈昊泰 的金額 (未經審核) 千港元 (附註5) | 確認交易 成本 (未經審核) 千港元 (附註5) | 備考經 擴大集團 (未經審核) 千港元 |
|----------------------------------|---|--|---------------------------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|
| 融資活動之現金流量 | | | | | | |
| 發行股份之所得款項 | 128,083 | - | - | - | - | 128,083 |
| 融資租賃付款之資本部分 | (1,104) | - | - | - | - | (1,104) |
| 非流動長期應收款項 減少/(增加) | 13,070 | - | - | - | - | 13,070 |
| 派付本公司股東之股息 | (46,691) | - | - | - | - | (46,691) |
| 償還借款 | (134,357) | (994,000) | - | - | - | (1,128,357) |
| 借款所得款項 | 193,819 | 956,186 | - | 1,750,095,000 | - | 1,751,245,005 |
| 清償結欠佛山盈昊泰的金額 | - | - | - | (1,750,095,000) | - | (1,750,095,000) |
| 已抵押銀行存款增加 | (20) | - | - | - | - | (20) |
| 已付利息 | - | (7,295) | - | - | - | (7,295) |
| | <u>152,800</u> | <u>(45,109)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>107,691</u> |
| 融資活動所得/(所用) 現金淨額 | | | | | | |
| | <u>152,800</u> | <u>(45,109)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>107,691</u> |
| 現金及現金等值項目 增加/(減少)淨額 | | | | | | |
| | 149,092 | 939 | - | - | (6,800) | 143,231 |
| 於年初之現金及現金等值 項目 | | | | | | |
| | 48,220 | 320 | - | - | - | 48,540 |
| 現金及現金等值項目之 匯兌虧損 | | | | | | |
| | (536) | - | - | - | - | (536) |
| 於年末之現金及現金等值 項目，扣除銀行透支 | | | | | | |
| | <u>196,776</u> | <u>1,259</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(6,800)</u> | <u>191,235</u> |

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之未經調整經審核綜合收益表、未經調整經審核綜合全面收益表及未經調整綜合現金流量表乃摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之已刊發年報。本集團於二零一六年六月三十日的未經調整未經審核綜合財務狀況表乃摘錄自截至二零一六年六月三十日止六個月期間之已刊發中期報告。
2. 目標集團於二零一六年六月三十日之經審核綜合財務狀況表、目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自本通函附錄一所載目標集團之財務資料。就編製備考財務資料而言，財務狀況表採用的匯率為人民幣0.8571元兌1港元，而收益表及現金流量表採用的匯率為人民幣0.8105元兌1港元。
3. 根據收購協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份，現金代價為1.00美元。現金代價將於完成後以現金償付。就編製未經審核備考財務資料而言，假設已全數支付1美元的初步購買價。
4. 該等款項為目標公司可識別資產淨值及確認識價購買收益的公平值調整。

目標公司已收購的可識別資產及負債之公平值超逾所給予現金代價的差額乃確認為議價購買收益：

| | |
|---------------------------------|------------------|
| | 千港元 |
| 現金代價 | - |
| 目標公司於二零一六年六月三十日已收購的可識別資產及負債之公平值 | 242,062 |
| 議價購買收益 | <u>(242,062)</u> |

5. 於收購協議日期，目標集團應付佛山盈昊泰的未償還負債總額為人民幣1,500,000,000元(相當於1,750,095,000港元)。就編製未經審核備考財務資料而言，乃假設目標集團已獲得為數人民幣1,500,000,000元的委託貸款，以償還於二零一六年六月三十日結欠佛山盈昊泰的款項。由於委託貸款預期將於一年後清償，故分類為非流動負債。
6. 就有關收購北京物業確認的估計交易成本為6,800,000港元。
7. 預期上述備考調整概不會對經擴大集團於其後年度之財務報表構成持續影響。

B. 獨立申報會計師就編製一份通函所載之未經審核備考財務資料發出的核證報告

下文為安永會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本通函。



致 華訊股份有限公司

列位董事：

吾等已完成對華訊股份有限公司(「**貴公司**」)之董事(「**董事**」)所編製 貴公司及
其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)，以及Bonroy Limited及其附屬公司(「**目標公司**」)
(連同 貴集團於以下統稱「**經擴大集團**」)備考財務資料之鑑證工作並作出報告，僅
供說明用途。備考財務資料包括經擴大集團於二零一六年六月三十日之備考綜合
財務狀況表、截至二零一五年十二月三十一日止年度之備考綜合收益表、備考綜
合全面收益表及備考綜合現金流量表(「**備考財務資料**」)。董事編製核備考財務資
料所依據之適用準則載於 貴公司日期為二零一六年十二月二十三日之通函(「**通
函**」)附錄三A節。

備考財務資料乃由董事編製，僅供說明用途，以就 貴公司收購目標公司如
何可能影響 貴集團於二零一六年六月三十日之財務狀況及 貴集團截至二零一
五年十二月三十一日止年度之財務資料及現金流量提供資料，猶如交易已分別
於二零一六年六月三十日及二零一五年一月一日完成。作為此程序之一部分，有
關 貴集團財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一六年六月三十日止
六個月之簡明綜合財務報表(並無就此刊發核數師報告或審閱結論)。有關 貴集
團財務表現及現金流量之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一五年十二月三十
一日止年度之經審核財務報表(已就此刊發核數師報告)。

董事就備考財務資料的責任

董事的責任為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段的規定，並參考由香港會計師公會(「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」編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就備考財務資料達致意見及向閣下呈報吾等的意見。對吾等於過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的任何報告，除對於該等報告發出當日的報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」履行吾等獲委聘的工作。此準則規定申報會計師遵循道德規定，並規劃及執执行程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製備考財務資料時採用的任何歷史財務資料的任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦並無對編製備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

於通函載入備考財務資料乃作說明之用，純粹為提供資料說明 貴公司收購目標公司會如何影響 貴集團的財務狀況，猶如交易已於所選定的較早日期進行。因此，吾等不會保證交易的實際結果將與所呈列者一致。

就備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製備考財務資料時使用的適用標準有否提供合理基準，以呈列交易直接產生的重大影響，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及

- 備考財務資料所反映對未經調整財務資料作出的調整是否恰當應用。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質的理解、編製備考財務資料所涉交易以及其他與委聘相關的情況。

委聘工作亦涉及對備考財務資料的整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段的規定所披露的備考財務資料而言屬適當。

此 致

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年十二月二十三日

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司發出就其於二零一六年九月三十日對北京萬恒達所持物業權益之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司

LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited

專業測量師
廠房及機器估值師
商業及金融資產估值師

讀者敬請留意，此報告已根據國際估值準則理事會所頒佈之國際估值準則(二零一三年版)(「國際估值準則」)及香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)(「香港測量師學會準則」)訂定之報告指引編製。兩項準則均授權估值師作出假設，而有關假設經(例如由讀者之法律代表)進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。所加標題僅為方便參考，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，非英文之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出以偏蓋全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏蓋全部分承擔任何責任。謹此強調，下文所呈列調查及結論乃以本通函之最後可行日期吾等得悉之文件及事實為基準。倘獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及其結論之權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈17樓

敬啟者：

根據華訊股份有限公司目前管理層(以下稱為「指示方」)給予吾等之指示，乃關於為華訊股份有限公司(以下稱為「貴公司」)及其附屬公司(連同 貴公司以下統稱「貴集團」)建議於中華人民共和國(以下稱為「中國」)收購之房地產(與本報告「物

業」一詞相同)進行估值，吾等確認，吾等已進行查察、作出相關查詢並已取得吾等認為必需之進一步資料，以支持吾等就物業於二零一六年九月三十日(以下稱為「估值日期」)之估值作出之結果及結論，供指示方內部管理層參考。吾等獲悉，該房地產現時由北京萬恒達投資有限公司(下文稱為「北京萬恒達」)持有，而貴集團擬收購北京萬恒達的全部股權。

吾等明白，使用吾等之工作成果(不論呈列方式)將構成指示方盡職審查之一部分，而吾等並未受委聘作出特定之買賣推薦意見或就融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果，對於達致有關所估物業之業務決定時，不會取代指示方應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對物業估值之結果及結論已收錄於估值報告內，並於是日(以下稱為「報告日期」)呈交予指示方。

應指示方之要求，吾等編製本概要報告(包括本函件及估值證書)，以概述估值報告所收錄吾等之估值結果及結論，以供載入於報告日期之本通函，供貴公司股東參考。本函件所用詞彙(如無定義)與估值報告內所採用者具有相同涵義，而估值報告內採用之假設及注意事項亦適用於本概要報告。

估值基準及假設

根據香港測量師學會準則亦遵循之國際估值準則，可依據兩項估值基準，即市值基準及市值以外之估值基準。吾等對物業估值提供之結論乃按市值基準進行。

國際估值準則及香港測量師學會準則將「市值」一詞定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及並無脅迫之情況下於估值日期進行交易所換取之估計金額」。

除另有指明外，吾等就房地產作出之估值乃假設，於估值日期，

1. 於物業中擁有合法權益之一方有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓其相關物業權益，且已全數支付任何應付地價；
2. 於物業中擁有合法權益之一方可以相關物業權益之現況在市場出售相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何其他可提高有關物業權益價值之類似安排；
3. 於物業中擁有合法權益之一方擁有相關物業權益之絕對業權；
4. 於物業中擁有合法權益之一方已就出售物業取得相關政府批准，且能夠在市場出售及轉讓有關物業而不附帶任何產權負擔(包括但不限於交易成本)；及
5. 物業可於估值日期按其現有用途於市場自由出售及轉讓予本地及海外買家，而不附帶任何產權負擔，且毋須向政府支付任何地價。

倘並非以上任何情況，則會對所報告估值造成不利影響。

估值方法

按絕對業權基準釐定物業市值時一般採納三種方法，即銷售比較法(或稱為市場法)、成本法及收入法。

就於估值日期受租賃協議制約的物業進行估值時，吾等採納收益法(或偶爾稱為市場法)之年期及復歸法，原因為復歸權益及回報率乃計及現有租賃協議之現時應收租金及物業權益之復歸可能性後因應市場釐定。

除另有指明外，吾等並無按重建基準對物業進行任何估值，而對其他可能進行之發展方案及相關經濟之研究並不屬於吾等之工作範疇。

可能影響所呈報估值之事項

為進行估值，吾等已採納所提供文件副本所示之面積，而並無作出進一步核實工作。倘其後確定所採納面積並非最近期批核的面積，吾等保留權利就此修訂吾等之報告及估值。

除另有指明外，吾等於估值時並無考慮所估物業涉及之任何抵押、按揭、未付地價或欠款，亦無考慮可能產生且會影響物業出售之任何開支或稅項。吾等假設物業概無可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支出。

除另有指明外，於吾等之估值中，吾等假設物業能夠於市場上買賣，而不會遭遇任何(特別是來自監管機構)法律障礙。倘並非上述情況，將會對所呈報估值造成重大影響。謹請讀者自行對此事宜進行合法盡職審查工作。吾等概不對此承擔責任或義務。

除本通函第51至53頁所披露之法律訴訟外，於本通函之最後可行日期，吾等未能發現任何有關物業而可能影響吾等工作結果中所呈報估值之任何負面消息。因此，吾等無法呈報及評論其對物業之影響(如有)。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，則吾等保留權利調整本報告所呈報估值。

業權之確定

鑑於是次受聘目的及估值之市值基準，指示方或 貴公司之獲委任人士向吾等提供必要文件之副本，以支持於物業中擁有合法權益之一方(就此而言，即北京萬恒達)有權在整段獲授而未屆滿之年期內，自由及不受干擾地佔用、轉讓、按揭或出租其相關物業權益(就此而言，即絕對業權)，而不附帶一切產權負擔，且已悉數支付任何應付地價或辦妥或正在辦理尚未完成手續，且北京萬恒達有權佔用及使用物業。然而，吾等與指示方協定之估值程序並無要求吾等對擁有合法權益之一方從有關當局獲得物業之方式是否合法正當進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等概不對物業業權之來源及持續性承擔任何責任或義務。

中國土地註冊制度禁止吾等查閱於有關當局存檔之有關物業文件正本、核實合法業權或核實呈交予吾等之副本中可能並未列出之任何重大產權負擔或修訂。就估值而言，吾等僅依賴指示方或 貴公司之獲委任人士就有關物業之合法業權所提供之中國法律意見。吾等獲悉，日期為二零一六年十二月二十三日之中國法律意見由合資格中國法律顧問君道律師事務所編製。

吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定業權，亦無法匯報物業是否存在任何可能已登記之產權負擔。然而，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號所載規定，並於吾等之估值中僅依賴指示方或 貴公司之獲委任人士提供之文件及法律意見。吾等概不就該等法律意見承擔責任及義務。

在吾等之報告中，吾等假設北京萬恒達已從相關當局取得一切批准及／或背書以擁有物業，而北京萬恒達於繼續擁有物業之合法業權方面並無遭遇任何(特別是來自監管機構)法律障礙。倘情況並非如此，則會嚴重影響吾等於本報告之估值結果或結論。務請讀者就有關事宜自行作出法律盡職審查。吾等概不對此承擔責任及義務。

視察及調查物業

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察物業內部，且已就是次委聘獲提供吾等要求的資料。吳紅梅女士曾於二零一六年六月視察物業。吾等並未視察物業被覆蓋、遮閉或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就物業之狀況發表意見或建議，而吾等之工作結果不得視作有關物業狀況之任何推定聲明或陳述。吾等並無進行樓宇調查、結構測量、查驗或檢查，但在視察過程中，吾等並無發現所視察物業有任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何設施或系統(如有)，且無法鑑定被覆蓋、遮閉或無法進入之設施或系統。

吾等並無進行實地測量以核實物業面積是否正確，惟假設呈交予吾等之文件及正式規劃平面圖所示面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等就物業估值之受聘及協定程序並不包括核實物業法律界限之獨立土地測量。吾等謹此表明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等無法核證或確定吾等所獲呈交文件所示物業之法律界限是否準確。吾等對此概不負責。指示方或於物業中擁有權益之人士應自行就法律界限進行盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何查驗，以確定於興建物業時或物業自建成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，因此，吾等無法匯報物業在此方面並無此方面的風險，故吾等之估值並無考慮該等因素。

吾等並不知悉就物業可能曾進行之任何環境審核或其他環境查驗或土壤勘察，而可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。吾等於履行職責時已假設不會在物業作出造成污染或可能造成污染之用途。吾等並無調查物業或任何鄰近土地過往或現時之用途，以確定物業會否因有關用途或地點而造成或可能造成污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境損害，或該等場所曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時報告估值或會減少或估值結果可能會受到影響。

倘指示方或 貴公司正建議收購物業，並且有意信納其狀況或用途，則彼等應於取得測量師詳盡視察並撰寫本身之報告後，方決定是否訂立任何買賣協議。

資料來源及其核實

於吾等之工作過程中，吾等已獲提供有關物業之文件副本，並已參考該等副本，惟未向有關機構及／或當局作出進一步核實。吾等之程序並無要求吾等進行任何查冊或查驗文件正本，以核實所有權或呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就指示方或 貴公司之獲委任人士所提供文件之合法性及效力發表意見及評論。

吾等僅依賴指示方或 貴公司之獲委任人士所提供資料，而未有進一步核實，並已全面接納有關規劃批文或法定通告、地點、業權、地役權、年期、佔用情況、出租、租金、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項之所獲取之意見。

吾等之估值僅依據吾等所獲意見及資料而編製。吾等僅向當地房地產市場從業員作出範圍有限之一般查詢，故無法核實及確定有關人士所提出之意見是否準確無誤。吾等概不負責或承擔責任。

吾等相信，報告全部或部分內容所依據由其他人士提供之資料均屬可靠，惟並未全部核實。吾等之工作程序並不構成審核、審閱或編纂所獲提供資料。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製吾等工作結果之任何數據、意見、建議或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等進行工作時採納其他專業人士、外界數據提供者及指示方或 貴公司之獲委任人士提供之工作結果，當中彼等採納以得出有關數字之假設及注意事項亦適用於本報告。吾等進行之程序並不提供審核工作可能所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

估值範圍乃經參考指示方所提供之物業清單而釐定。清單中所有物業已納入吾等之報告。指示方已向吾等確認，除交予吾等及本報告所載之清單所列者外，北京萬恒達並無擁有其他物業權益。

吾等無法就指示方或 貴公司之獲委任人士未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已尋求並獲得指示方或其獲委任人士確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據吾等與指示方之間全面披露可能對有關工作構成影響之重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司之獲委任人士向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣元(「人民幣」)為單位。

本概要報告之限制條件

吾等於本概要報告內對物業之估值結果及結論僅就所述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員概毋須因本概要報告而向法院或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔任何責任。

除另有指明外，吾等之估值乃假設物業未曾進行任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為物業進行樓宇測量。吾等亦已假設物業概無腐朽及潛在危險或採用不適當材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本概要報告以反映本報告日期後出現或吾等始獲悉之事件或情況。本概要報告全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及內容前，概不得載入任何已刊發文件、章程或聲明內或以任何方式刊發。然而，吾等同意於本通函內刊載本概要報告，以供 貴公司股東參考。

吾等就是項委聘所提供服務涉及之最大責任(不論行動形式屬合約、疏忽或其他方面)乃以吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費為限。即使已獲告知可能出現有關情況，吾等亦概不就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)負責。

貴公司及指示方須就吾等因就工作結果獲提供之資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、負債、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間)向吾等作出彌償保證，並使吾等及吾等之人員免於承擔有關責任；惟倘任何該等損失、開支、損害或負債最終確定為純粹因吾等之委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽所引致者則除外。該項規定於是項委聘因任何原因終止後仍然有效。

聲明

本概要報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號所載規定以及國際估值準則及香港測量師學會準則所載報告指引而編製。估值由吾等以是次估值之外聘估值師身份進行。

吾等將保留本概要報告及詳細估值報告之副本，連同指示方就是次估值向吾等提供之數據及文件，該等數據及文件將遵照香港法例由提供日期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出書面安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟執法機關或法院頒令者則另作別論。此外，吾等將 貴公司之資料加入吾等之客戶名單以供日後參考。

物業之分析或估值純粹依賴本報告作出之假設，且並非全部可輕易予以量化或準確查證。倘有關假設部分或全部於較後日期證實失實，將會對所報告之估值結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不因吾等之結論而更改，而吾等於物業、貴集團、北京萬恒達或所報告估值中概無擁有任何重大利益。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港

威非路道18號

萬國寶通中心

4樓408室

華訊股份有限公司

董事會 台照

代表

利駿行測量師有限公司

執行董事

吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS(GP)*

謹啟

二零一六年十二月二十三日

吳紅梅女士自一九九四年起一直於香港、澳門及中國大陸進行房地產估值。彼為香港測量師學會會員及名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

估值證書

北京萬恒達於中國持作投資並按市值基準估值之物業

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 北京萬恒達 於二零一六年 九月三十日 在現況下 應佔之估值金額 人民幣元 |
|---|--|---|--|
| 位於中華人民共和國 北京朝陽區慧忠北路及 安立路交匯處(郵編:100101) 名為飄亮購物中心的 購物中心1樓及2樓以及 地庫1層全層的 商業綜合大樓 | 物業包括於一九九九年落成之 一座兩層高購物商場加一層地庫。 物業之總建築面積 為40,083.94平方米 (見下文附註1及2)。 地庫乃發展作車輛停泊用途。 物業目前由多名屬不同行業之 租戶租用,包括一間超級市場。 物業所處位置為北京朝陽區之 商業及住宅發展, 名為亞奧黃金商圈。 物業須受土地使用權規限, 兩項年期分別 於二零三三年四月十二日 及二零四三年四月十二日 屆滿,分別供作商業用途及 辦公室用途。 | 誠如指示方及貴公司之 獲委任人士所視察及確認, 物業於估值日期須受兩份 不同租賃協議規限,供作 零售用途。(見下文附註3) | 2,137,000,000 (100%權益) 人民幣貳拾壹億 叁仟柒佰萬元 |

附註:

- 土地所有權由國家持有,而國家以下列方式向北京萬恒達投資有限公司(以下稱為「北京萬恒達」)授出土地使用權:
 - 根據24份不同國有土地使用權證及相應24份不同房屋所有權證,於總建築面積40,083.94平方米及總分配地盤面積4,272.76平方米之物業中擁有合法權益人士為北京萬恒達;及
 - 於上述24份不同國有土地使用權證當中,當中4份與2樓有關,土地使用權之相關租期至二零四三年四月十二日為止,供作辦公室用途,而當中20份與1樓及地庫1層有關,土地使用權之相關租期至二零三三年四月十二日為止,供作商業用途。
- 物業受以北方國際信託股份有限公司為受益人之按揭規限,年期自二零一六年九月二十二日至二零一七年十月十三日。

3. 物業受兩份目前年度租金總額人民幣125,800,000元(包括管理費及水電費)的不同租賃協議規限。租賃協議之主要條款如下：

| 承租人 | 租期 | 租賃面積 (平方米) | 於估值日期之 | |
|-----|--------------------------|--------------------------------------|----------------|--|
| | | | 年度租金 (人民幣元) | 租金增幅(每年) |
| 租戶A | 二零一六年一月一日至 二零三三年四月十二日 | 14,684.90, 並有權 使用不少於150個 地庫停車位 | 10,800,000 | 2% |
| 租戶B | 二零一六年五月一日至 二零二六年四月三十日 | 25,399.04 | 115,000,000 | 二零一七年及 二零一八年為5%, 二零一九年為20%及 其後為5% |

4. 物業受北京萬恒達與北京陽光城物業管理有限公司(以下稱為「北京陽光」)所訂立日期為二零一三年五月一日之管理合約及日期為二零一五年一月一日之補充協議所規限。北京陽光負責就物業提供物業管理服務,其中包括提供維護維修、清潔、保安及公用設施等,而北京萬恒達自二零一五年一月一日至二零一七年三月十七日期間應付當前管理費每月人民幣737,401.07元。據告知,北京陽光為 貴集團之獨立第三方。
5. 根據日期為二零一六年八月二十六日之企業法人營業執照,北京萬恒達為於中國註冊之有限責任公司,營運期自二零一零年十一月二十九日起至二零二零年十一月二十八日。
6. 物業由北京萬恒達於二零一一年收購。
7. 根據 貴公司之中國法律顧問君道律師事務所編製日期為二零一六年十二月二十三日之法律意見,謹請注意以下意見:
- (i) 北京萬恒達為於物業中擁有合法權益之人士且已支付全部代價。其於物業之權益受中國相關法律保障;
 - (ii) 誠如上文附註2所披露,物業受按揭規限;及
 - (iii) 北京萬恒達擁有使用、佔用、轉讓、租賃及抵押物業之權利。

責任聲明

本通函(董事對此共同及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且概無遺漏任何其他事實，以致其中所載任何聲明或本通函有所誤導。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述之登記冊；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司之權益

| 姓名 | 權益性質 | 於股份之權益 (附註1) | 持股概約 百分比 |
|------------------|---------|--------------------------|-------------|
| 林賢奇先生 (附註2及3) | 實益擁有人 | 3,058,290 (L) | 0.58% |
| | 受控制法團權益 | 244,300,000 (L) (附註2) | 46.48% |
| 楊寶華女士 (附註2及3) | 配偶權益 | 247,358,290 (L) | 47.06% |
| 劉靖女士 | 實益擁有人 | 69,172,000 (L) | 13.16% |
| 林子泰先生 (附註4) | 實益擁有人 | 1,677,060 (L) | 0.32% |

附註：

- 「L」指於股份之好倉。
- 244,300,000股股份由在英屬處女群島註冊成立之公司Profit International Holdings Limited擁有，其由林賢奇先生及楊寶華女士分別擁有95%及5%股權。楊寶華女士為林賢奇先生之配偶。
- 林賢奇先生及楊寶華女士為Profit International Holdings Limited之董事及實益擁有人。
- 林子泰先生為林賢奇先生及楊寶華女士之兒子。

(ii) 於本公司相聯法團之權益

| 姓名 | 相聯法團名稱 | 權益性質 | 於股份之權益 (附註1) | 持股概約 百分比 |
|----------------|--|------|-----------------|-------------|
| 林賢奇先生 (附註2) | Profit International Holdings Limited | 實益權益 | 950 | 95% |
| 楊寶華女士 (附註2) | Profit International Holdings Limited | 實益權益 | 50 | 5% |

附註：

- 「L」指於股份之好倉。
- 在英屬處女群島註冊成立之公司Profit International Holdings Limited由林賢奇先生及楊寶華女士分別擁有95%及5%股權。楊寶華女士為林賢奇先生之配偶。

除上文披露者外，董事及主要行政人員亦持有若干附屬公司之股份，僅為確保相關附屬公司擁有多於一名的股東。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市規則標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東之權益

據本公司董事所知，於最後可行日期，下列人士(本公司董事及主要行政人員除外)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及聯交所披露之權益或淡倉，或將直接或間接於經擴大集團任何成員公司之已發行具投票權股份中擁有10%或以上之權益：

(i) 於本公司股份及相關股份中之權益或淡倉

| 股東名稱 | 權益性質 | 股份數目 (附註1) | 持股概約 百分比 |
|---|-------|-----------------|-------------|
| Profit International Holdings Limited (附註2) | 實益擁有人 | 244,300,000 (L) | 46.48% |
| Lijiang Investment Holdings Limited | 實益擁有人 | 52,562,020 (L) | 10% |

附註：

- 「L」指於股份之好倉。
- 在英屬處女群島註冊成立之公司Profit International Holdings Limited由林賢奇先生及楊寶華女士分別擁有95%及5%股權。楊寶華女士為林賢奇先生之配偶。

(ii) 於經擴大集團其他成員公司中之權益或淡倉

| 股東姓名／名稱 | 經擴大集團成員 公司之名稱 | 權益性質 | 股份數目 (附註1) | 持股概約 百分比 |
|---------------------------------|------------------|-------|---------------|-------------|
| 林安邦 | 南華工程實業有限公司 | 實益擁有人 | 190,000 (L) | 19% |
| 楊建榮 | 南華工程實業有限公司 | 實益擁有人 | 150,000 (L) | 15% |
| 梁漢光 | 南華工程實業有限公司 | 實益擁有人 | 150,000 (L) | 15% |
| Good Plan International Limited | 泰榮環保科技國際有限公司 | 實益擁有人 | 4,900 (L) | 49% |

附註：

1. 「L」指於股份之好倉。
2. Good Plan International Limited由Yau Wing On先生、Choi Steve Sau先生及Steven Wanyne Lord先生分別擁有47%、47%及6%權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉任何其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為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及聯交所披露之權益或淡倉，或將直接或間接於經擴大集團任何成員公司之已發行具投票權股份中擁有10%或以上之權益。

競爭權益

於最後可行日期，概無董事或任何彼等各自之緊密聯繫人士從事任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭或與本集團有或可能有任何其他利益衝突之業務。

董事之服務合約

於最後可行日期，董事與經擴大集團任何成員公司概無訂有或擬訂立將不會於一年內屆滿或本公司倘不作賠償(法定賠償除外)則不得終止之任何服務合約。

董事於重大合約及資產之權益

於最後可行日期，除買方與博康投資有限公司(因其由本公司執行董事楊寶華女士及本公司執行董事林子泰先生分別擁有60%及20%而屬關連人士)就於二零一五年四月一日至二零一七年三月三十一日期間以每月150,000港元之租金租賃一項物業而訂立之租賃協議外，概無董事於自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立於最後可行日期仍屬有效且與經擴大集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

訴訟

1. 於二零一六年九月二十七日，本公司(作為原告人)向網進流動科技有限公司(「網進流動科技」)及其兩名創辦人(「創辦人」)發出傳訊令狀(「令狀」)。根據令狀註明之申訴陳述書，就於本公司以5,000,000港元投資網進流動科技710股股份時或前後因網進流動科技及創辦人提供之欺詐及/或疏忽的失實陳述而導致本公司蒙受之損失及損害而言，本公司已向網進流動科技及創辦人提出申索。於發出令狀後，本公司已與網進流動科技及創辦人解決及處理所有糾紛。於二零一六年十一月四日，本公司向香港高等法院提交終止通知以終止申索。
2. 於二零一六年九月三十日，本公司接獲由裕利達集團(環球)有限公司(「呈請人」)作出之呈請書(「呈請書」)，以根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例於香港高等法院原訟庭將網進流動科技清盤，訴訟編號為二零一六年HCCW 349。本公司(作為網進流動科技其中一名股東)為呈請書之答辯人之一。呈請人為1.92%網進流動科技股份之持有人，其指稱創辦人的不當行為違反彼等身為網進流動科技的董事及股東對網進流動科技及網進流動科技其他股東的受信責任，而網進流動科技的事務由創辦人進行，其處事方式不公平地損害網進流動科技其他股東，故在該情況下，將網進流動科技清盤實屬公正及公平的做法。呈請書的聆訊定於二零一六年十二月七日舉行。於發出呈請書後，創辦人與呈請人及其關聯方已訂立和解契據，內容有關就彼等之間所有申索及糾紛達成全面及最終和解。根據和解契據，(其中包括)呈請書將獲撤回或撤銷。呈請書之進一步詳情載於本公司日期為二零一六年十月七日及二零一六年十月二十七日之公佈。

除上文及「董事會函件」一節「法律訴訟」分節披露者外，於最後可行日期，經擴大集團之公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，經擴大集團成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

重大合約

於最後可行日期前兩年內，經擴大集團成員公司所訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程所訂立之合約)如下：

- (a) 本公司之附屬公司華訊工業有限公司與深圳市步陽安防技術有限公司訂立日期為二零一四年十月二十日之合營企業合同，內容有關成立合營公司，該合營公司擬主要從事生產及銷售打印機及其他打印機配件

產品。根據合營企業合同，該合營公司之註冊資本為人民幣30,000,000元(約37,800,000港元)，深圳市步陽安防技術有限公司及華訊工業有限公司將分別持有該合營公司之51%及49%股權；

- (b) 本公司之全資附屬公司華訊電子有限公司與關連人士博康投資有限公司(由本公司執行董事楊寶華女士及本公司執行董事林子泰先生分別擁有60%及20%股權)就租賃物業訂立日期為二零一五年三月三十一日之租賃協議，租期自二零一五年四月一日起至二零一七年三月三十一日止，月租為150,000港元；
- (c) 本公司(作為發行人)與中國北方證券集團有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零一五年七月三十一日之配售協議(已於二零一五年八月二十一日根據本公司與中國北方證券集團有限公司訂立之終止協議予以終止)，內容有關按竭盡所能基準以每股配售股份1.88港元的配售價配售最多69,172,000股新股份；
- (d) 本公司(作為發行人)與中國北方證券集團有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零一五年十一月二十日之配售協議，內容有關按竭盡所能基準以每股配售股份配售價1.88港元配售69,172,000股新股份予承配人劉靖女士，其已於二零一五年十二月七日完成，而所得款項淨額約為127,840,000港元；
- (e) 海澤投資有限公司(作為賣方)與本公司之間接全資附屬公司華訊電子有限公司(作為買方)訂立日期為二零一五年十一月六日之臨時買賣合約，內容有關買賣位於香港威非路道十八號萬國寶通中心四樓之辦公室及位於香港威非路道十八號萬國寶通中心一樓的七號停車位以及二樓十九號、十九A號及二十一號之停車位，代價為176,000,000港元；
- (f) 海澤投資有限公司(作為賣方)與本公司之間接全資附屬公司華訊電子有限公司(作為買方)訂立日期為二零一五年十一月二十日之正式買賣合約，內容有關買賣位於香港威非路道十八號萬國寶通中心四樓之辦公室及位於香港威非路道十八號萬國寶通中心一樓的七號停車位以及二樓十九號、十九A號及二十一號之停車位，代價為176,000,000港元；

- (g) 佛山盈昊泰(作為賣方)與深圳創潤(作為買方)訂立日期為二零一六年六月十六日之股權轉讓協議，據此，佛山盈昊泰同意向深圳創潤轉讓北京萬恒達之全部股權，代價為人民幣570,000,000港元(相當於約665,000,000港元)；
- (h) 本公司(作為發行人)與Lijiang Investment Holdings Limited(作為認購方)訂立日期為二零一六年八月十七日之認購協議，內容有關按每股認購股份認購價1.49港元認購合共52,562,020股新股份；
- (i) 收購協議；
- (j) 本公司(作為買方)與網進流動科技之創辦人(作為賣方)訂立日期為二零一六年十月二十七日之買賣協議，內容有關收購網進流動科技5,228股已發行股份，代價為8,000,000港元；及
- (k) 本公司(作為發行人)與Wealth Channel Global Limited(作為認購人)訂立日期為二零一六年十月三十一日之認購協議，內容有關按每股認購股份認購價1.49港元認購合共23,437,980股新股份。

專家及同意書

以下為於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|------------|-------|
| 安永會計師事務所 | 執業會計師 |
| 利駿行測量師有限公司 | 專業測量師 |

上述各專家已發出書面同意，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或意見及／或估值證書及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後可行日期，上述專家各自：

- (i) 概無於經擴大集團任何成員公司之股本中擁有實益權益；
- (ii) 概無擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法執行)；及
- (iii) 概無於經擴大集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港威非路道18號萬國寶通中心4樓408室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為梁福祥先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

備查文件

以下文件之副本於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)之一般辦公時間在香港威非路道18號萬國寶通中心4樓408室可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 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年度之年報；
- (d) 本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 利駿行測量師有限公司編製之函件及估值證書以及北京物業之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 安永會計師事務所編製目標集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之會計師報告，載於本通函附錄一；
- (g) 安永會計師事務所編製經擴大集團未經審核備考財務資料報表之報告，載於本通函附錄三；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (i) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。

股東特別大會通告



ALLTRONICS HOLDINGS LIMITED

華訊股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：833)

股東特別大會通告

茲通告華訊股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年一月十三日下午三時正假座香港夏慤道18號海富中心一座2401-02室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)以下擬將提呈之決議案作為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認Bonroy International Group Limited(作為賣方)、顧琦先生(作為擔保人)與本公司之全資附屬公司華生控股有限公司(作為買方)訂立日期為二零一六年九月十九日之有條件買賣協議(「收購協議」)，內容有關買賣Bonroy Limited之全部已發行股本(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何董事採取彼等認為就收購協議及其項下擬進行之交易及其附帶之所有其他事宜或相關事宜而使之生效而言屬必要、恰當、適宜或合宜之一切有關行動及事項，以簽署及簽立所有其他文件(倘簽立文件須加蓋印章，則由本公司任何兩名董事或任何一名董事與本公司秘書共同行事)及採取有關措施，並同意及就與之有關或相關之任何事宜作出變動、修訂或豁免。」

承董事會命
華訊股份有限公司
主席
林賢奇

香港，二零一六年十二月二十三日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

威非路道18號

萬國寶通中心

4樓408室

附註：

1. 凡有權出席由上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一位人士為其代表，代其出席大會及在會上投票。
2. 受委任人士毋須為本公司股東，惟必須親身出席以代表該股東。
3. 若股東持有兩股或以上股份，則有權委任一位以上人士為其代表，代其出席大會及在會上投票。倘多於一名人士獲委任，則委任書上須註明每位受委任代表所代表之有關股份數目與類別。
4. 代表委任表格(隨與本通告同日刊發之本公司通函附奉)連同經簽署之授權書或其他授權文件，或經簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會，並於會上投票，屆時代表委任表格將被視作已撤回論。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事林賢奇先生、楊寶華女士、劉靖女士、林子泰先生及蘇健鴻先生；非執行董事范仲瑜先生；及獨立非執行董事彭廣華先生、丘銘劍先生及嚴元浩先生。