
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之內容或應辦之手續有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之 National Electronics Holdings Limited (「本公司」) 股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：213)

有關收購
錦輝亞太有限公司
全部已發行股本的主要交易

二零一七年六月九日

目 錄

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

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據正式協議的條款收購待售股份及待售貸款
「調整」	指	具有「初步代價調整」一節所界定的涵義
「該公佈」	指	本公司日期為二零一七年三月二十二日之公佈，內容有關初步協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行向公眾開放營業的日子(星期六或星期日或上午十時正香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告的日子除外)
「本通函」	指	本公司按照上市規則發出之本通函，內容有關收購事項
「本公司」	指	National Electronics Holdings Limited，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：213)
「完成」	指	根據正式協議的條款完成收購事項
「完成賬目」	指	賣方於不遲於完成日期(不包括該日)後二十個營業日按照備考完成賬目採用之該等相同方法及原則以及正式協議所載相關規定而編製的錦輝於完成日期營業時間結束時的財務狀況表，經買方與賣方之間同意或由獨立專業機構決定，或買方根據正式協議對有關賬目沒有爭議
「完成日期」	指	二零一七年九月二十二日或賣方與買方可能書面協定落實完成的其他日期
「完成付款」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義

釋 義

「代價」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「物業轉易及財產條例」	指	《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)
「按金」	指	初步按金及額外按金的統稱
「董事」	指	本公司董事
「錦輝」	指	Elite Bright Asia Pacific Limited (錦輝亞太有限公司)，於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「正式協議」	指	賣方與買方就收購事項於二零一七年五月二十三日訂立的買賣協議
「額外按金」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國衛」	指	國衛會計師事務所有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據上市規則並非本公司關連人士及獨立於本公司及其關連人士之第三方的任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「初步代價」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「初步按金」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「最後實際可行日期」	指	二零一七年六月五日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「按揭」	指	具有「將予收購的資產」一節所界定的涵義
「流動資產淨值」	指	備考完成賬目或完成賬目(視情況而定)於完成時所顯示錦輝的流動資產總值(物業價值除外)減錦輝的流動負債總額(有關待售貸款、上海商業銀行贖回金額及遞延稅項負債的負債除外)
「初步協議」	指	賣方與買方就買方收購待售股份及待售貸款於二零一七年三月二十二日訂立的初步買賣協議
「備考完成賬目」	指	由賣方於完成日期前(但不包括該日)五個營業日或之前編製的錦輝於完成日期營業時間結束時的備考財務狀況表
「物業」	指	於香港土地註冊處註冊為香港仔內地段第374號的一段或一塊土地連同其上稱為香港香葉道2號One Island South 15樓的所有宅院、建築及樓宇
「測建行」	指	測建行香港有限公司
「買方」	指	Perfect Way Limited，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「待售貸款」	指	錦輝於完成時欠付相關賣方的貸款，而「待售貸款」視乎文義所需指任何一筆欠付相關賣方的貸款
「待售股份」	指	錦輝股本中的1,600股普通股，即錦輝於最後實際可行日期的全部已發行股本
「抵押文件」	指	為擔保上海商業銀行貸款而提供的所有該等文件，包括按揭
「上海商業銀行」	指	上海商業銀行有限公司

釋 義

「上海商業銀行貸款」	指	上海商業銀行截至完成日期授予錦輝的一筆或多筆融資款項，並由(其中包括)按揭，以及(視乎文義所需)本金及其任何應計利息的未償還金額作擔保
「上海商業銀行贖回金額」	指	具有「代價及付款條款」一節所界定的涵義
「股東」	指	本公司之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「因不遵守而終止」	指	具有「完成」一節所界定的涵義
「更新公佈」	指	本公司日期為二零一七年五月二十四日之公佈，內容有關收購事項之更新
「賣方」	指	賣方A、賣方B及賣方C的統稱，而「賣方」視乎文義所需指任何一名賣方
「%」	指	百分比

NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：213)

執行董事：

李源清先生

李本智先生

李源鉅先生

李源初先生

衛光遠先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

非執行董事：

李源如女士

香港主要營業地點：

香港

中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈3201室

獨立非執行董事：

孫秉樞博士 M.B.E., J.P.

陳則杖先生

陳國偉先生

敬啟者：

**有關收購
錦輝亞太有限公司
全部已發行股本的主要交易**

1. 緒言

茲提述該公佈及更新公佈。

於二零一七年三月二十二日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立初步協議，據此，賣方同意出售及轉讓而買方同意購買及承接待售股份及待售貸款。

於二零一七年五月二十三日，賣方與買方訂立正式協議，反映與初步協議載有的主要條款，並加入與初步協議擬進行之交易類似之交易的其他慣常條款。訂立正式協議後，(i)正式協議取代初步協議及賣方與買方之間任何有關收購事項之其他先前協議(口頭或書面)；及(ii)初步協議全文予以終止。

董事會函件

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易，因而須遵守上市規則第十四章所載的申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司已就收購事項取得一組緊密聯繫股東的書面批准。該組緊密聯繫股東於最後實際可行日期合共持有本公司全部已發行股本約50.78%。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)收購事項之進一步資料。

2. 正式協議

正式協議之主要條款載列如下：

日期：二零一七年五月二十三日

訂約方：(1) 賣方；及
(2) Perfect Way Limited (作為買方)

據董事作出一切合理查詢後所知，賣方及其各自最終股東均為獨立第三方。

將予收購的資產

根據正式協議，各賣方同意按下文所載各名稱所對應的股份數目出售其待售股份及轉讓待售貸款的利益，而買方同意購買待售股份及承接待售貸款：

賣方	待售股份數目
賣方 A	1,160 股
賣方 B	220 股
賣方 C	220 股

於最後實際可行日期，待售貸款總額約為109,848,400港元。

錦輝擁有物業的全部權益。物業目前受限於日期為二零一一年六月二十九日以上海商業銀行為受益人的按揭(「按揭」)，按揭將於完成後解除。

除按揭外，物業亦受限於若干現有租約。於簽立正式協議至完成期間，賣方須確保錦輝不會(其中包括)在未經買方事前書面批准的情況下訂立、修訂或終止有關物業的任何租約、牌照或租賃協議(包括上述現有租約)。

代價及付款條款

代價須相等於經調整所調整的初步代價(定義見下文)的金額。

「初步代價」須根據以下計算得出：

- (a) 相等於 375,000,000 港元的金額；
- (b) 加備考完成賬目所載的流動資產淨值金額(倘其為正數)或減備考完成賬目所載的有關流動資產淨值金額的絕對值(倘其為負數)。

代價可予調整，須由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 買方已於二零一七年三月二十二日向賣方律師支付 18,750,000 港元的初步按金(「**初步按金**」)；
- (b) 買方已於正式協議日期或之前向賣方律師支付 37,500,000 港元的額外按金(「**額外按金**」)，額外按金連同初步按金(統稱「**按金**」)須佔初步代價的 15%；
- (c) 買方須於完成時按以下方式支付相等於初步代價經扣除按金後餘下之金額(「**完成付款**」)：
 - (i) 按照賣方對買方作出的通知及指示，向上海商業銀行直接支付相等於為確保全面解除及免除抵押文件而應付上海商業銀行的款項(包括上海商業銀行就有關解除及免除抵押而產生的一切其他利息、預付款費用、違約融資費用以及成本及開支)的總額款項(統稱「**上海商業銀行贖回金額**」)；及
 - (ii) 買方須向賣方律師支付相等於完成付款餘額(即完成付款經扣除上海商業銀行贖回金額後餘下之金額)的款項；及
- (d) 買方或賣方(視情況而定)須根據調整支付有關初步代價調整後的金額，

惟由賣方律師作為財產保管人持有之按金可於簽署正式協議後向賣方發送。

董事會函件

代價乃經公平磋商後釐定，董事認為代價屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

備考完成賬目及完成賬目

賣方須促使於不遲於完成日期前五個營業日將備考完成賬目交付予買方，並須採納備考完成賬目以計算初步代價及完成付款，惟買方與賣方另行協定者除外。

於完成後，賣方須促使於不遲於完成日期後20個營業日將完成賬目草稿交付予買方。買方有機會對完成賬目草稿提出爭議，而該等爭議須由買方與賣方協議解決或由獨立專業機構解決，且在各情況下均須遵守正式協議所載程序。

倘完成賬目並無爭議，或倘有爭議，根據正式協議所載程序協定或釐定完成賬目後，流動資產淨值額須參考完成賬目而釐定以計算調整。

完成後初步代價調整

(a) 初步代價於協定或釐定完成賬目後可予以以下調整（「調整」）：

- (i) 流動資產淨值（經參考完成賬目後釐定）高於流動資產淨值（載於備考完成賬目）的金額（如有）須加入初步代價內；或
- (ii) 流動資產淨值（經參考完成賬目後釐定）低於流動資產淨值（載於備考完成賬目）的金額（如有）須從初步代價中扣除。

(b) 於協定或釐定完成賬目後五個營業日內：

- (i) 倘初步代價根據上文(a)(i)段而增加，買方須向賣方支付增幅金額；及
- (ii) 倘初步代價根據上文(a)(ii)段而減少，賣方須向買方支付減幅金額。

先決條件及保證

下列條件在完成日期或之前達成後，完成方可作實：

- (i) 錦輝能根據物業轉易及財產條例第 13 及 13A 條展示及出具物業的妥善業權；
- (ii) 賣方共同為待售股份的唯一合法及實益擁有人，並無附帶產權負擔；
- (iii) 買方對錦輝及物業進行盡職調查，買方從中並未識別任何事項，可能對錦輝及／或物業之業務、營運、資產、財務狀況或溢利有重大不利影響；及
- (iv) 正式協議所載賣方向買方作出的保證於完成應可進行當日（倘並非由於此項條件）及之前在所有方面仍然真實、準確且並無誤導成份。

買方可於其認為合適且可合法進行的情況下隨時按其可能決定之條款以書面形式豁免上述任何先決條件。於最後實際可行日期，買方無意豁免任何上述先決條件。於最後實際可行日期，上述條件(i)及(iii)已達成。

完成

受限於上文所載全部先決條件獲達成（或根據正式協議之條款獲豁免），完成須於完成日期或賣方與買方可能書面協定的任何其他日子進行。於完成後，買方及／或其代名人將成為待售股份及待售貸款（並無附帶產權負擔）的唯一合法及實益擁有人。

除非買賣待售股份及轉讓待售貸款同時完成，否則買方及賣方並無責任完成收購事項。除非另一方完全遵守正式協議所載完成規定，否則買方及賣方並無責任完成收購事項，或履行正式協議項下的任何責任。倘買方及賣方於完成日期並未遵守其各自的責任，買方或賣方可透過通知未能或不願遵守其於正式協議項下責任的另一方：(i) 在可行情況下進行完成；或(ii) 終止正式協議（「因不遵守而終止」）。

終止及退回／沒收按金

倘任何上述先決條件未能於完成日期或之前達成，則買方可於該日選擇在不損害其可能擁有之任何其他權利或補救措施的情況下，向賣方發出通知終止初步協議，惟訂約方另行書面協定者除外。

董事會函件

倘買方或賣方選擇根據初步協議條款終止正式協議，正式協議訂約方的所有權利及責任將於終止初步協議後即時終止，惟下文所述者除外：

- (i) 倘買方因先決條件未能達成或因不遵守而終止而選擇終止正式協議，則賣方須即時應買方要求悉數退還買方已付按金(不計任何利息或成本)；及
- (ii) 倘賣方根據因不遵守而終止而選擇終止正式協議，則賣方將於完成日期沒收按金作為違約賠償。

3. 有關錦輝及物業的資料

錦輝為一間物業投資公司。下文分別載列錦輝截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度的經審核財務資料，有關財務資料乃節錄自其經審核財務報表，並根據香港財務報告準則編製：

	截至 二零一五年 三月三十一日 止財政年度 (經審核) 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止財政年度 (經審核) 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止財政年度 (經審核) 千港元
收入	4,741	5,596	5,636
除稅前溢利／(虧損)淨額	19,492	(3,916)	68,362
除稅後溢利／(虧損)淨額	19,492	(4,274)	67,642

於二零一七年三月三十一日，錦輝的經審核總資產及資產淨值分別約為409,914,000港元及214,309,000港元。

物業為一個商業物業。

於最後實際可行日期，物業的27個單位已租出18個。本公司擬持有物業為長期投資，向物業租戶收取租金收入。

4. 進行收購事項的理由及裨益

收購物業乃為以自物業租戶收取租金收入方式作長期投資用途。董事認為，通過收購事項收購物業及開發物業將使本集團以優質資產擴大其物業組合，且本集團的物業業務組合將得到鞏固及提升。

董事會函件

董事認為，收購事項乃按正常商業條款進行，實屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

本集團擬通過銀行融資及內部資源為收購事項撥付資金。

5. 收購事項之財務影響

完成後，錦輝將成為本公司之間接全資附屬公司。錦輝之財務業績將按照適用會計準則在本集團之業績內綜合入賬。

根據本通函附錄四載列之經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一六年九月三十日完成，本集團之總資產將增加約348,653,000港元至約6,042,703,000港元。本集團之總負債將增加約320,828,000港元至約4,067,975,000港元。

鑒於物業現有及未來租約之未來收入(參考本通函附錄二所載錦輝之會計師報告所示來自物業之租金收入的上升趨勢)，董事認為長遠而言，收購事項對經擴大集團之未來盈利很可能有正面影響。

6. 有關本公司、買方及賣方的資料

有關本公司的資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事製造、裝配及銷售電子錶及手錶零件、買賣錶肉及手錶零件、物業發展及投資以及酒店經營等業務。

有關買方的資料

買方為一間於香港註冊成立的投資控股公司，且為本公司的全資附屬公司。

有關賣方的資料

賣方為獨立第三方人士。

7. 上市規則的涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易，因而須遵守上市規則第十四章所載的申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無本公司股東及彼等的任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司將召開股東大會以批准該等事項，概無本公司股東須根據上市規則放棄投票。

本公司一組緊密聯繫的股東於最後實際可行日期合共持有本公司全部已發行股本約50.78%。根據上市規則第14.44條，本公司已就收購事項取得Brentford Investments Limited (於最後實際可行日期持有本公司250,813,276股股份(於最後實際可行日期佔本公司已發行股本約24.66%))及Fenmore Investments Limited (於最後實際可行日期持有本公司265,701,618股股份(於最後實際可行日期佔本公司已發行股本約26.12%))的書面批准。Brentford Investments Limited持有的上述本公司250,813,276股股份為一個全權信託的部分財產，而李源鉅先生及李源初先生為該信託的指定受益人。Fenmore Investments Limited持有的上述本公司265,701,618股股份為一個全權信託的部分財產，而李源清先生及其家族成員及李本智先生的家族成員為該信託的指定受益人。李源鉅先生及李源初先生為兄弟，且為李源清先生的堂弟，而李源清先生為李本智先生的父親。因此，本公司將不會召開股東大會以批准該等事項。

儘管已取得Brentford Investments Limited及Fenmore Investments Limited之上述書面批准，倘需要進行投票表決及本公司舉行股東大會以批准根據正式協議擬進行之交易，則董事將建議股東投票贊成有關決議案。

8. 進一步資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之進一步資料。

由於收購事項須待正式協議所載的先決條件獲達成及／或豁免(如適用)後方告完成，故收購事項可能會或可能不會完成。因此，本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

代表董事會

National Electronics Holdings Limited

主席

李源清

謹啟

二零一七年六月九日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料，於本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之年報內披露，並在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司指定網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/national/index.htm>)公佈。

本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之中期財務資料，於本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告內披露，並在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司指定網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/national/index.htm>)公佈。

董事認為，自本公司最近期公佈之經審核賬目之結算日以來，本集團之財務或營業狀況並無任何重大不利變動。

2. 經擴大集團之債項

於二零一七年四月三十日，即本通函付印前之為確定本債項聲明所需資料之最後實際可行日期，經擴大集團有未償還銀行借貸約3,437,000,000港元(其中約2,434,000,000港元以本集團之若干資產(包括物業)作固定抵押)，為短期及長期貸款及信託收據貸款。此外，本集團於該日有未償還租購合約之債務及財務租賃約25,000,000港元，以及有關給予第三者擔保之或然負債約1,049,000,000港元。

除上述及集團內負債外，本集團於最後實際可行日期營業時間結束時，並無任何未償還之已發行及發行在外或已同意發行或以其他方式增設但尚未發行之任何借貸資本及／或債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(一般商業票據(如有)除外)或可予承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 經擴大集團之營運資金

董事認為，經考慮財政資源及可供經擴大集團動用之銀行融資及其內部產生資金及該協議之影響，在並無未可預料之情況下，經擴大集團會有充裕營運資金，應付其於自本通函刊發日期起計未來十二(12)個月之當前需要。

4. 經擴大集團之財務及經營前景

於完成後，經擴大集團將繼續其現時於相關分部的業務計劃，而本公司亦將繼續其現有的日常業務。

手錶及手錶配件

截至二零一六年九月三十日止六個月，全球一般手錶產品需求繼續疲弱。因此，本集團手錶製造及錶肉貿易分部之營業額及利潤率較去年同期減少。

人民幣及其他國際貨幣兌美元貶值，將會進一步削弱中國、歐洲及亞洲國家手錶產品之購買力。然而，本集團憧憬美國市場改善可使不利影響減弱。

酒店經營

儘管香港旅遊服務業市場環境艱難，本集團之酒店營運仍能維持其銷售收益，其利潤率則略為減少。

為應付香港酒店業現時市場放緩，本集團正提高四間精品酒店之整體服務水平。本集團透過招聘能幹人才及專業顧問，以設立提升服務計劃並在本地及國際宣傳集團品牌。

物業發展及投資

香港豪宅市場同期表現繼續強勁，本集團之物業發展及投資業務從中受惠，業績理想。

超級豪宅市場成交價持續上升，本集團收購南灣坊3號無疑是良好投資。本集團正計劃拆卸現有建築物，在香港興建另一地標式住宅項目。

本集團與BPE Asia Real Estate Fund, L.P. 位於大潭道45號之合營項目建築工程正如期進行，大型室內豪華裝修工程已於二零一七年第一季展開。

以下為本公司申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製以供載入本通函之報告全文。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下為吾等就錦輝亞太有限公司(「錦輝」)截至二零一七年三月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)而編製之報告，以供載入National Electronics Holdings Limited(「貴公司」)就收購錦輝之全部已發行股本(「收購事項」)而於二零一七年六月九日刊發之通函(「本通函」)。

錦輝於二零一零年十一月二十五日於香港註冊成立為一家主要從事物業投資之有限責任公司。錦輝已採納三月三十一日為其財政年度結算日。

錦輝截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之法定財務報表，乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港私人公司財務報告準則編製，並由香港執業會計師張梁許李會計師事務所有限公司審核。錦輝截至二零一七年三月三十一日止年度之法定財務報表於本報告日期尚未可供查閱。

為編製本報告，錦輝之董事已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製錦輝於有關期間之財務報表(「相關財務報表」)。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核。吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對相關財務報表進行檢查。

本報告所載之財務資料乃根據相關財務報表編製。於編製本報告以供載入本通函時，吾等認為毋須對相關財務報表作出調整。

錦輝之董事對相關財務報表負責並批准其刊發。貴公司董事對載有本報告之本通函內容負責，而吾等負責按相關財務報表編撰本報告所載財務資料，以達致有關財務資料之獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，根據下文第A節附註2所載之編製基準，就本報告而言，財務資料真實與公平地反映錦輝於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日之財務狀況，以及錦輝於有關期間內之財務表現及現金流量。

A. 財務資料

損益及其他全面收益表

		截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
	附註			
收益	7	4,741	5,596	5,636
其他收入	8	—	—	800
投資物業公平價值 增加／(減少)	13	18,000	(7,000)	64,000
行政支出		(1,938)	(1,330)	(856)
財務支出	9	(1,311)	(1,182)	(1,218)
除稅前溢利／(虧損)		19,492	(3,916)	68,362
所得稅支出	12	—	(358)	(720)
年內溢利／(虧損)及年內全面 收益收入／(支出)	10	19,492	(4,274)	67,642

財務狀況表

	附註	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元
非流動資產				
投資物業	13	348,000	341,000	405,000
機器及設備	14	678	188	103
		<u>348,678</u>	<u>341,188</u>	<u>405,103</u>
流動資產				
應收賬款	15	560	—	—
按金、預付款項及 其他應收賬款		1,104	849	898
應收一間關連公司欠款	16	—	—	800
銀行結存		2,047	10,722	3,113
		<u>3,711</u>	<u>11,571</u>	<u>4,811</u>
流動負債				
預收款項		198	115	—
租賃按金		2,241	1,683	1,718
應計費用		216	153	32
應付一間關連公司欠款	17	—	1	—
應付股東欠款	18	109,848	117,848	109,848
銀行借貸	19	88,945	85,934	82,929
		<u>201,448</u>	<u>205,734</u>	<u>194,527</u>
流動負債淨額		<u>(197,737)</u>	<u>(194,163)</u>	<u>(189,716)</u>
總資產減流動負債		<u>150,941</u>	<u>147,025</u>	<u>215,387</u>
資本及儲備				
股本	21	2	2	2
保留溢利		150,939	146,665	214,307
權益總額		<u>150,941</u>	<u>146,667</u>	<u>214,309</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	20	—	358	1,078
		<u>150,941</u>	<u>147,025</u>	<u>215,387</u>

權益變動表

	股本 千港元 (附註21)	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一四年四月一日	2	131,447	131,449
年內溢利及年內全面收益總額	—	19,492	19,492
於二零一五年三月三十一日	2	150,939	150,941
年內虧損及年內全面支出總額	—	(4,274)	(4,274)
於二零一六年三月三十一日	2	146,665	146,667
年內溢利及年內全面收益總額	—	67,642	67,642
於二零一七年三月三十一日	2	214,307	214,309

現金流量表

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利／(虧損)	19,492	(3,916)	68,362
就下列各項調整：			
投資物業公平價值(增加)／減少	(18,000)	7,000	(64,000)
機器及設備之折舊	587	578	95
應收賬款減值	390	—	—
財務支出	1,311	1,182	1,218
營運資金變動前之經營現金流量	3,780	4,844	5,675
應收賬款(增加)／減少	(555)	560	—
按金、預付款項及其他應收賬款 (增加)／減少	(234)	255	(49)
應收一間關連公司欠款增加	—	—	(800)
預收款項增加／(減少)	198	(83)	(115)
租賃按金增加／(減少)	793	(558)	35
應計費用增加／(減少)	166	(63)	(121)
應付一間關連公司欠款增加／(減少)	—	1	(1)
經營活動所得之現金淨額	4,148	4,956	4,624
投資活動所得現金流量			
添置機器及設備	(206)	(88)	(10)
投資活動所用之現金淨額	(206)	(88)	(10)

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
融資活動所得現金流量			
已付利息	(1,311)	(1,182)	(1,218)
應付股東欠款增加／(減少)	6,350	8,000	(8,000)
償還銀行貸款	—	(3,011)	(3,005)
償還一間關連公司款項	(7,900)	—	—
融資活動(所用)／所得之現金淨額	<u>(2,861)</u>	<u>3,807</u>	<u>(12,223)</u>
現金及現金等值項目之增加／ (減少)淨額			
年初現金及現金等值項目	966	2,047	10,722
年末現金及現金等值項目	<u>2,047</u>	<u>10,722</u>	<u>3,113</u>
代表：			
銀行結存	<u>2,047</u>	<u>10,722</u>	<u>3,113</u>

財務資料附註

1. 一般資料

錦輝於二零一零年十一月二十五日於香港註冊成立為有限責任公司。錦輝之註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港灣仔軒尼詩道302-308號集成中心15樓1501室。錦輝之主要業務為物業投資。

財務資料以港元呈列，港元亦為錦輝之功能貨幣。

2. 財務資料之編製基準

由於錦輝於二零一七年三月三十一日之流動負債超過其流動資產約189,716,000港元，於編製錦輝之財務資料時，錦輝之董事已審慎考慮錦輝之未來流動資金狀況。經考慮實益股東已同意為錦輝提供足夠資金，令其能夠於收購事項完成日期時償還到期之財務責任，錦輝之董事認為錦輝將有足夠資金令其能夠於可預見之未來償還到期之財務責任。此外，於收購事項完成後，本公司將為錦輝提供財政支援，令其能夠於可預見之未來償還到期之財務責任。

3. 應用香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，錦輝已於有關期間貫徹應用於二零一六年四月一日後開始之會計期間生效之香港財務報告準則。

錦輝並未提早應用下列已頒佈而尚未生效之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	財務工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一四年 至二零一六年週期之年度改進 ⁵
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎之付款之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約 一併應用之香港財務報告準則 第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間 之資產出售或注資 ³

香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業 ¹

- ¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間生效
- ² 於二零一九年一月一日或之後開始之會計期間生效
- ³ 於待釐定日期或之後開始之會計期間生效
- ⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之會計期間生效
- ⁵ 於二零一七年或二零一八年一月一日或之後開始之會計期間生效

錦輝之董事預計應用新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對錦輝之財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策

財務資料乃根據會計政策而編製，符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

財務資料乃按歷史成本法編製，若干於各報告期末以公平價值計量之物業除外，說明載於下列會計政策內。

歷史成本一般以貨物及服務所換取代價公平價值為依據。

公平價值為於有序交易中，市場參與者間，於計量日出售資產所得款價格，或轉讓債務所付款價格，不論價格可直接觀察或須用其他估值方法估計。估計資產或負債公平價值時，錦輝考慮市場參與者於計量日為資產或負債定價時所考慮之資產或負債特性。本財務資料中公平價值計量及／或披露目的均以此為釐定根據，唯以下例外：與公平價值有相似之處但並非公平價值之計量（例如香港會計準則第36號使用價值）。

非金融資產之公平價值計量計入市場參與者透過使用其資產之最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一名市場參與者而能夠產生經濟利益之能力。

此外，就財務匯報而言，計量公平價值按計量時參數是否可觀察、參數對整體計量是否重要，分為第一、二或三級，說明如下：

- 第一級參數為實體於計量之日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(無調整)；
- 第二級參數為除第一級所述報價外，資產或負債可直接或間接觀察之參數；及
- 第三級參數為資產或負債不可觀察之參數。

主要會計政策載列如下。

收益確認

收益按已收或應收代價公平價值計量。

收益金額可可靠地計量；倘未來經濟利益流入錦輝且當錦輝以下各業務達成特定標準時，方會確認收益。

顧問費收入乃於提供服務時確認。

錦輝對確認經營租賃所得收益之會計政策，載於以下租賃會計政策。

租賃

當租約之條款將絕大部份所有權之風險及回報轉嫁及轉讓予租戶，則租約歸類為融資租約。所有其他租約則歸類為營業租約。

錦輝為出租人

營業租約之租金收入於有關租約之年期內以直線法於損益賬內確認。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(指需要一段長時間才可作其擬定用途或可供銷售之資產)而直接產生之借貸成本增至該等資產之成本內，直至資產大致上可作其擬定用途或可供銷售。

特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於合資格撥充資本之借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本於產生期間於損益賬內確認。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表呈列之除稅前溢利不同，乃由於其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，及不曾課稅或扣減之項目。錦輝就即期稅項承擔之負債以報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按財務資料內之資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時所使用之相應稅基之間之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產則一般以應課稅溢利可供抵銷該等可予扣除暫時差額為限就所有可予扣除暫時差額確認入賬。倘暫時差額乃因一項交易之資產及負債進行初步確認時(不包括業務合併)產生，而有關交易不會影響應課稅溢利或會計溢利，則該等遞延稅項資產及負債不會確認入賬。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並以沒可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產為限而調減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於償還負債或變現資產期間之稅率，根據報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映錦輝於報告期末收回或償還其資產及負債之賬面值之預期方式所產生之稅務後果。

就採用公平價值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項時，假設該等物業乃透過出售收回其賬面值，惟此假設被推翻則作別論。當投資物業可以折舊並以目標為長期消耗隱含於投資物業之絕大部份經濟利益(並非透過出售)之業務模式持有，則此假設被推翻。

當期及遞延稅項於損益賬內確認，但倘當期及遞延稅項與其他全面收入內確認或直接於權益內確認之項目有關，在這情況下當期及遞延稅項分別在其他全面收入或直接於權益內確認。

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於財務狀況表列賬。

物業、機器及設備項目按估計可使用年期以直線法確認折舊以撇銷資產成本(扣除剩餘價值後)。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末覆核，並採用未來適用法對任何估計變動之影響進行核算。

物業、機器及設備項目於出售或當預期不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時終止確認。因出售或終止使用物業、機器及設備項目而產生之任何收益或虧損(按銷售所得款項及資產賬面值之間之差額釐定)於終止確認該項目之期間計入損益賬內。

投資物業

投資物業乃本集團持有以賺取租金及／或作資本增值用途之物業。

投資物業於首次確認時按成本計量，並計入任何直接應佔開支。首次確認後，投資物業按公平價值計量。投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損於產生期間直接計入損益賬。

當投資物業出售或永久停止使用及預計不會從該物業出售中獲得未來經濟利益時，即終止確認該項投資物業。終止確認物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之差額計算)於終止確認該物業之期間計入損益賬內。

有形資產減值

於報告期末，錦輝審閱其有形資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘出現任何該等跡象，便會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

資產之可收回金額為公平價值(扣除銷售成本)與使用價值兩者中較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量按除稅前貼現率貼現至現值，以反映現時市場對貨幣時間價值及對日後現金流量估計未經調整之資產特定風險之評估。

倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則有關資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益賬確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該資產之賬面值會增加至其重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過若於過往年度並無就該資產確認任何減值虧損原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時於損益賬確認。

撥備

當錦輝因過往事件承擔現有債務(法定或推定)，且錦輝可能須償還該項債務，並可對債務金額作可靠估計，該項債務便會確認撥備。

所確認撥備金額為償還報告期末之現有債務所需代價之最佳估計計量，並經計及該項債務涉及之風險及不確定性。倘以償還現有債務而估計之現金流量計量撥備，其賬面值則為構成重大貨幣時間值影響之該等現金流量之現值。

財務工具

財務資產及財務負債於錦輝成為工具合約條文之訂約方時確認。

財務資產及財務負債初步按公平價值計量。收購或發行財務資產及財務負債(按公平價值於損益賬入賬之財務資產或財務負債除外)直接應佔之交易成本，乃於初步確認時計入財務資產或財務負債之公平價值或自財務資產或財務負債之公平價值扣除(視情況而定)。因收購按公平價值於損益賬入賬之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本，即時於損益賬確認。

財務資產

財務資產分為以下類別：按公平價值於損益賬入賬(「按公平價值於損益賬入賬」)之財務資產、持有至到期投資、可供銷售(「可供銷售」)財務資產及貸款及應收款項。分類視乎財務資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。所有透過正規途徑購買或銷售之財務資產，乃按買賣日期基準確認及終止確認。正規途徑購買或銷售指要求於市場法規或慣例所確立之時限內交付資產之財務資產購買或銷售事宜。

實際利率法

實際利率法為計算一項債務工具攤銷成本及於相關期間分配利息收入之方法。實際利率乃於債務工具之預期可用年期或(如適用)較短期間內將估計日後現金收入(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓組成部分之已付或已收之所有費用或貼現)徹底貼現至初步確認之賬面淨值之比率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附有固定或可釐定付款且於活躍市場上並無報價之非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(見下文財務資產減值虧損之會計政策)。

利息收入以實際利率確認，唯短期應收款項除外，此項所確認利息微不足道。

財務資產減值

財務資產(按公平價值於損益賬入賬之財務資產除外)於各報告期結束時會被評估是否有減值跡象。財務資產於有客觀證據顯示投資之估計未來現金流量因於初步確認該財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響時被視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手方出現重大財務困難；或
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

應收賬款組合出現減值之客觀證據包括錦輝過往之收款紀錄，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，減值虧損金額乃按財務資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額計量。

所有財務資產之減值虧損會直接於財務資產之賬面值中扣減，惟應收賬款除外，應收賬款之賬面值會透過使用撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動均於損益賬內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。其後收回過往撇銷之款項於損益賬內列賬。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘減值金額於往後期間減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益賬撥回，惟該投資於撥回減值當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

財務負債及權益工具

錦輝發行之債務及權益工具根據合約安排之實質內容及財務負債及權益工具之定義分類為財務負債或權益。

權益工具

權益工具為證明實體於扣減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。錦輝發行之權益工具按所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本入賬之財務負債

財務負債其後均使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法是計算財務負債攤銷成本及於有關期間內攤分利息支出之方法。實際利率乃於財務負債之預期年期或(如適用)較短期間將估計日後現金付款(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓組成部分之已付或已收之所有費用及溢折價)徹底貼現至初步確認之賬面淨值之比率。利息支出按實際利率基準確認。

終止確認

僅當收取資產現金流量之合約權利屆滿時，或當錦輝將財務資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，錦輝方會終止確認財務資產。倘錦輝並無轉移亦不

保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則錦輝會確認於該項資產之保留權益及可能須支付之相關負債金額。倘錦輝保留已轉移財務資產所有權之絕大部分風險及回報，則錦輝會繼續確認該財務資產，並就已收取之所得款項確認有抵押借款。

當終止確認一項財務資產時，該資產之賬面值與已收及應收代價加上已於其他全面收入確認及於權益累計之累計收益或虧損兩者之間之差額於損益賬內確認。

錦輝僅於錦輝之責任獲解除、取消或已到期時終止確認財務負債。已終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價之間之差額於損益賬內確認。

5. 關鍵會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用附註4所述錦輝之會計政策過程中，錦輝之董事須就自其他來源並不顯而易見之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據歷史經驗及視為相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續進行審閱。倘對會計估計之修訂僅影響修訂期間，則會於修訂估計期間確認該修訂，或倘對會計估計之修訂會影響當前期間及未來期間，則於修訂期間及未來期間均確認該修訂。

應用會計政策時之關鍵判斷

除涉及估計之重要判斷(見下文)外，以下為錦輝之董事在應用錦輝之會計政策時所作出之關鍵判斷，該等關鍵判斷會對財務資料確認之金額產生最重大之影響。

投資物業之遞延稅項

就計算以公平價值模型計量之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，錦輝之董事已審閱錦輝之投資物業組合，且認為錦輝之投資物業乃以通過時間推移而非通過銷售消耗該等投資物業所含絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有。因此，於計算錦輝於投資物業之遞延稅項時，錦輝之董事釐定，使用公平價值模型計量之投資物業賬面值乃全部透過出售予以收回之假設並無被推翻。因此，由於錦輝毋須就出售其投資物業繳付任何所得稅，錦輝並無就投資物業之公平價值變動確認任何遞延稅項。

估計不明朗因素之主要來源

於報告期末對日後主要假設及估計不確定性之主要來源(極可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整)載列如下。

投資物業公平價值

錦輝之投資物業乃按公平價值計量以作財務申報之用。於估計投資物業之公平價值時，錦輝之董事使用可獲得之市場可觀察數據。倘並無第一級輸入數據，錦輝委聘第三方合資格估值師對錦輝之投資物業進行估值。於各報告期末，錦輝之董事與合資格外部估值師密切合作，建立及確定第二級及第三級公平價值計量之適當估值技術及輸入數據。倘可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則錦輝之董事會首先考慮及採用第二級輸入數據。倘無第二級輸入數據，則錦輝之董事會採用含第三級輸入數據之估值技術。有關釐定錦輝投資物業之公平價值所用估值技術、輸入數據及關鍵假設之資料於附註13披露。

6. 分部資料

錦輝之經營活動源自單一經營分部，其專注於物業投資。此經營分部乃按內部管理報告之基準識別，由錦輝之董事定期檢討以向分部作出資源分配及評估其表現。因此，並無呈列分部資料之進一步分析。

錦輝所有收益及非流動資產均來自及位於香港。

主要客戶之資料

來自於有關期間佔錦輝收益總額超過10%之客戶之收益如下：

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
客戶 A	不適用 ¹	1,967	1,967
客戶 B	不適用 ¹	562	570
客戶 C	634	640	666
客戶 D	494	741	850
客戶 E	不適用 ¹	不適用 ¹	1,248
客戶 F	3,080	1,585	不適用 ¹

¹ 相應收益佔錦輝收益總額少於10%。

7. 收益

收益指投資物業之租金收入。

8. 其他收入

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
顧問費收入	—	—	800

9. 財務支出

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
利息：			
— 銀行貸款	1,181	1,182	1,218
— 應付一間關連公司欠款	130	—	—
	<u>1,311</u>	<u>1,182</u>	<u>1,218</u>

10. 年內溢利／(虧損)

年內溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
核數師酬金	16	17	20
機器及設備折舊	587	578	95
應收賬款減值	390	—	—
投資物業費用	640	490	491

11. 董事之福利及權益

(a) 董事酬金

於有關期間內，錦輝之董事概無就彼等向錦輝提供之服務而獲支付任何袍金或其他酬金或任何應付款項。

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

截至二零一五年三月三十一日止年度，錦輝向 貴公司董事伍宗琳女士擁有實益權益之公司 Blue Leaf Limited (「Blue Leaf」) 支付貸款利息約 130,000 港元，並向 貴公司董事伍宗琳女士、伍濱先生及伍達天先生擁有實益權益之公司願祈有限公司(「願祈」) 支付清潔費約 54,000 港元。

截至二零一六年三月三十一日止年度，錦輝向願祈支付清潔費約 119,000 港元。

截至二零一七年三月三十一日止年度，錦輝向願祈分別支付清潔費及物業管理費約 85,000 港元及 35,000 港元，並從伍宗琳女士擁有實益權益之公司高頤有限公司(「高頤」) 收取顧問費收入約 800,000 港元。

除上述交易外，概無其他 貴公司作為訂約方且錦輝之董事擁有直接或間接重大利益之重大交易、安排或合約於報告期末或有關期間之任何時間仍然存續。

(c) 有關以董事、該等董事控制之法團及關連實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易之資料

有關 貴公司訂立以伍宗琳女士之受控制法團為受益人之貸款、類似貸款及其他交易之資料載於附註 16。

12. 所得稅支出

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
遞延稅項(附註 20)	—	358	720

香港利得稅乃根據有關期間之應課稅溢利按16.5%之稅率計算。由於錦輝於有關期間內並無應課稅溢利，故財務資料中並無計提香港利得稅撥備。

有關期間之稅項支出與損益及其他全面收益表之除稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>19,492</u>	<u>(3,916)</u>	<u>68,362</u>
按香港利得稅稅率16.5%			
計算之稅項	3,216	(646)	11,280
毋須課稅收入之稅務影響	(2,970)	—	(10,560)
不可扣稅支出之稅務影響	—	1,155	—
確認先前未確認之稅項虧損	<u>(246)</u>	<u>(151)</u>	<u>—</u>
本年度之稅項支出	<u>—</u>	<u>358</u>	<u>720</u>

13. 投資物業

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
年初	330,000	348,000	341,000
於損益賬確認之公平價值 增加／(減少)－未變現	<u>18,000</u>	<u>(7,000)</u>	<u>64,000</u>
年末	<u>348,000</u>	<u>341,000</u>	<u>405,000</u>

投資物業已用作抵押，作為錦輝獲授銀行貸款之保證。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日，投資物業公平價值乃依據獨立合資格專業估值師仲量聯行有限公司之估值而定，該估值師與錦輝並無關聯。

公平價值釐定時採用直接比較法，參考鄰近可比較物業、就主要屬性差異(例如物業大小及地點)作調整後評定。

估計投資物業公平價值時，物業最高及最佳用途為其現時用途。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日，錦輝之投資物業詳情及公平價值層級之資料載列如下：

投資物業	公平價值層級	估值方法	重大不可觀察參數	敏感度
位於香港之 商用物業	第三級	直接比較法	於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日之經調整平均平方呎價分別為11,659港元、11,425港元及13,569港元。	所採用之經調整平均平方呎價大幅上升將導致公平價值大幅增加，反之亦然。

14. 機器及設備

	租賃		總額 千港元
	物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	
成本			
於二零一四年四月一日	2,131	11	2,142
添置	186	20	206
於二零一五年三月三十一日	2,317	31	2,348
添置	88	—	88
於二零一六年三月三十一日	2,405	31	2,436
添置	5	5	10
於二零一七年三月三十一日	2,410	36	2,446
累計折舊			
於二零一四年四月一日	1,078	5	1,083
年內撥備	579	8	587
於二零一五年三月三十一日	1,657	13	1,670
年內撥備	570	8	578
於二零一六年三月三十一日	2,227	21	2,248
年內撥備	89	6	95
於二零一七年三月三十一日	2,316	27	2,343
賬面值			
於二零一五年三月三十一日	660	18	678
於二零一六年三月三十一日	178	10	188
於二零一七年三月三十一日	94	9	103

上述機器及設備項目經計及其估計殘值後以直線基準按年率25%計算折舊。

15. 應收賬款

應收租金乃由租戶預先繳納。計入錦輝於二零一五年三月三十一日之應收賬款結欠內為總額賬面值約560,000港元之應收賬款，於報告期末已逾期，且由於該等結存仍被視為可收回，錦輝並無為減值虧損撥備。錦輝並無就該等結欠持有任何抵押品。

已逾期但未減值之應收貿易賬款之賬齡

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元
1至30日	280	—	—
31至60日	280	—	—
	<u>560</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

呆賬撥備變動

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
年初	—	—	—
已確認應收款項減值虧損	390	—	—
撇銷不可收回款項	(390)	—	—
年末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

16. 應收一間關連公司欠款

	最高未償還欠款			於 二零一五年 三月三十一日 千港元	於 二零一六年 三月三十一日 千港元	於 二零一七年 三月三十一日 千港元
	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元			
高頤	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>800</u>

欠款為無抵押、免息且無固定還款期。

17. 應付一間關連公司欠款

欠款為無抵押、免息且無固定還款期。

18. 應付股東欠款

欠款為無抵押、免息且無固定還款期。

19. 銀行借貸

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行貸款	<u>88,945</u>	<u>85,934</u>	<u>82,929</u>
載有按要求償還條款之 銀行借貸之計劃還款期 (在流動負債下列示)			
一年內	2,976	3,090	3,027
超過一年但不超過兩年	3,055	3,103	3,074
超過兩年但不超過五年	8,847	9,257	9,509
超過五年	<u>74,067</u>	<u>70,484</u>	<u>67,319</u>
	<u>88,945</u>	<u>85,934</u>	<u>82,929</u>

銀行借貸乃按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)加年利率1.1%計息。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日之銀行貸款，乃由(i)錦輝以賬面值分別約348,000,000港元、341,000,000港元及405,000,000港元之投資物業；及(ii)錦輝之董事伍宗琳女士、伍濱先生及伍達天先生提供上限為94,000,000港元之個人擔保以及利息作抵押。

20. 遞延稅項

於有關期間已確認遞延稅項負債(資產)及其變動載列如下：

	加速 稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
於二零一四年四月一日	1,091	(1,091)	—
本年度扣自/(計入)損益賬	541	(541)	—
於二零一五年三月三十一日	1,632	(1,632)	—
本年度扣自/(計入)損益賬	542	(184)	358
於二零一六年三月三十一日	2,174	(1,816)	358
本年度扣自損益賬	621	99	720
於二零一七年三月三十一日	<u>2,795</u>	<u>(1,717)</u>	<u>1,078</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日，錦輝分別有未動用稅項虧損約10,807,000港元、11,004,000港元及10,408,000港元可用於抵銷日後之溢利。就該等虧損中約9,895,000港元、11,004,000港元及10,408,000港元，確認遞延稅項資產約1,632,000港元、1,816,000港元及1,717,000港元。由於無法預測未來溢利來源，故於二零一五年三月三十一日未有就餘下稅項虧損約912,000港元確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

21. 股本

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元
已發行及繳足股本：			
1,600股普通股	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

22. 經營租賃承擔

各報告期末，錦輝與租戶立約日後最低租賃款項如下：

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元
一年內	5,727	5,080	5,996
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,843	5,775	2,119
	<u>10,570</u>	<u>10,855</u>	<u>8,115</u>

23. 關聯方之交易**(a) 與關聯方之交易**

於有關期間內，錦輝訂立以下重大關聯方交易：

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 千港元
高頤之顧問費收入	—	—	800
支付予Blue Leaf之利息支出	130	—	—
支付予願祈之清潔費	54	119	85
支付予願祈之物業管理費	—	—	35
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35</u>

(b) 與關聯方之結餘

與關聯方之結餘詳情載於附註16、17及18。

(c) 關聯方提供之擔保

關聯方提供擔保之詳情載於附註19。

(d) 主要管理人員薪酬

錦輝於有關期間已付及應付主要管理人員(即錦輝之董事)薪酬載於附註11(a)。

24. 資本風險管理

錦輝管理資本之目標，是確保錦輝持續經營之能力，並藉著優化債務與權益之間之平衡，令股東獲得最大回報。錦輝之整體資本管理策略於有關期間內維持不變。

錦輝之資本架構包括債務(其中包括應付股東款項及銀行借貸)及錦輝擁有人應佔權益(包括已發行股本及保留溢利)。

錦輝之董事定期審核資本架構。作為審核之一部份，錦輝之董事考慮資本成本及資本相關風險。根據錦輝之董事建議，錦輝將通過發行新股以及發行新債務或贖回現有債務，令其整體資本結構維持平衡。

25. 財務工具

(a) 財務工具分類

	於二零一五年 三月三十一日 千港元	於二零一六年 三月三十一日 千港元	於二零一七年 三月三十一日 千港元
財務資產			
貸款及應收款項			
— 應收賬款	560	—	—
— 按金及其他應收款項	1,102	848	898
— 應收一間關連公司欠款	—	—	800
— 銀行結存	2,047	10,722	3,113
	<u>3,709</u>	<u>11,570</u>	<u>4,811</u>
財務負債			
攤銷成本			
— 租賃按金	2,241	1,683	1,718
— 應計費用	216	153	32
— 應付一間關連公司欠款	—	1	—
— 應付股東欠款	109,848	117,848	109,848
— 銀行借貸	88,945	85,934	82,929
	<u>201,250</u>	<u>205,619</u>	<u>194,527</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

錦輝之主要財務工具包括銀行結存、應付股東欠款及銀行借貸。此等財務工具之相關風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監督該等風險，以確保及時有效之方式實施適當措施。

利率風險

錦輝因浮息銀行借貸而承受現金流量利率風險。錦輝之政策是令其借貸保持浮息，以減少公平價值風險。

錦輝現金流量利率風險主要集中於錦輝港元計值借貸之香港銀行同業拆息波動。

敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據各匯報期末非衍生工具所面對之利率風險而釐定。分析乃假設於報告期末仍未結清之財務工具於整個期間維持仍未結清。當內部向主要管理人員匯報利率風險時，會採用上升或下跌50個基點之敏感度比率，代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升50個基點，而所有其他變數維持不變，錦輝於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度溢利／虧損將分別下跌／上升約371,000港元、359,000港元及346,000港元。倘利率減少50個基點，而其他變數維持不變，將對溢利／虧損構成相等及相反之影響。

信貸風險

於各報告期末，錦輝就訂約方未能履行其責任而招致財務虧損之最高信貸風險，為已於財務狀況表確認之相關財務資產之賬面值。

為盡量減低信貸風險，錦輝之管理層已制訂監察程序，確保追收逾期債務。此外，錦輝於各匯報期末個別檢討債項可收回金額，確保對不可收回金額作適當減值虧損。在此方面，錦輝之董事認為已大幅減低錦輝之信貸風險。

由於交易對手方為由國際信貸評級機構評定為高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

為管控流動資金風險，錦輝監察及維持管理層視為足夠之現金及現金等值項目水平，以支持錦輝之營運，減低現金流量波動之影響。管理層監控銀行借貸之取用，確保遵守貸款契諾。

錦輝於二零一七年三月三十一日有淨流動負債，使錦輝承擔信貸風險。為減輕信貸風險，錦輝之實益股東已同意向錦輝提供充足資金，以便其財務責任在可預見之將來到期時，錦輝可充分履行其財務責任。

下表詳細載列錦輝財務負債之剩餘合約期限。下表乃按可要求錦輝付款之最早日期之財務負債未貼現現金流量編製。具體而言，不論銀行是否可能選擇行使權利，載有按要求的償還條款之銀行借貸均計入最早時段。財務負債之到期日根據協定還款期釐定。

流動資金表

	加權 平均利率	並無 固定條款 之還款 千港元	按要求或 少於一年 千港元	未貼現 現金 總流量 千港元	賬面總值 千港元
二零一五年三月三十一日					
租賃按金	—	—	2,241	2,241	2,241
應計費用	—	—	216	216	216
應付股東欠款	—	109,848	—	109,848	109,848
銀行借貸	1.34%	—	88,945	88,945	88,945
		<u>109,848</u>	<u>91,402</u>	<u>201,250</u>	<u>201,250</u>
二零一六年三月三十一日					
租賃按金	—	—	1,683	1,683	1,683
應計費用	—	—	153	153	153
應付一間關連公司欠款	—	1	—	1	1
應付股東欠款	—	117,848	—	117,848	117,848
銀行借貸	1.33%	—	85,934	85,934	85,934
		<u>117,849</u>	<u>87,770</u>	<u>205,619</u>	<u>205,619</u>

	加權 平均利率	並無 固定條款 之還款 千港元	按要求或 少於一年 千港元	未貼現 現金 總流量 千港元	賬面總值 千港元
二零一七年三月三十一日					
租賃按金	—	—	1,718	1,718	1,718
應計費用	—	—	32	32	32
應付股東欠款	—	109,848	—	109,848	109,848
銀行借貸	1.54%	—	82,929	82,929	82,929
		<u>109,848</u>	<u>84,679</u>	<u>194,527</u>	<u>194,527</u>

載有按要求償還條款之銀行貸款均計入上文到期日分析「按要求或少於一年」時段。考慮到錦輝之財務狀況，錦輝之董事認為，銀行不大可能行使其酌情權要求即時償還。錦輝之董事相信，該等銀行貸款將根據貸款協議所載之計劃償還日期償還。有關詳情載於下表：
到期日分析－根據計劃償還日期分析載有按要求償還條款之銀行貸款

	少於一年 千港元	一年至 兩年之間 千港元	兩年至 五年之間 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金 總流量 千港元	賬面值 千港元
於二零一五年三月三十一日	<u>4,191</u>	<u>4,191</u>	<u>12,572</u>	<u>83,812</u>	<u>104,766</u>	<u>88,945</u>
於二零一六年三月三十一日	<u>4,183</u>	<u>4,183</u>	<u>12,547</u>	<u>79,467</u>	<u>100,380</u>	<u>85,934</u>
於二零一七年三月三十一日	<u>4,287</u>	<u>4,287</u>	<u>12,861</u>	<u>77,163</u>	<u>98,598</u>	<u>82,929</u>

B. 期後財務報表

錦輝並無就二零一七年三月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

National Electronics Holdings Limited
列位董事 台照

國衛會計師事務所有限公司
香港執業會計師

許振強
執業證書編號：P05447

香港
謹啟

二零一七年六月九日

錦輝是一間於香港註冊成立之公司，持有物業作租賃用途。物業為一幢29層(地下、1至31樓(當中並無4樓、14樓及24樓)以及位於5樓與6樓之間的避火層)商業樓宇的15樓全層(包括合共27個單位)，按規劃地下設有泊車位、裝卸區及商用單位，1至5樓為停車場，而5樓以上樓層則為辦公單位，升降機大堂設於地下，入口位處業發街與香葉道交界。物業於二零一一年竣工。物業之總建築面積約為29,848平方呎。

以下為錦輝截至二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止三個年度之管理層討論及分析，乃根據本通函附錄二所載錦輝財務資料編製。

(i) 截至二零一五年三月三十一日止年度(「二零一五年度」)

業務及財務回顧

於二零一五年度，錦輝主要從事物業投資。

錦輝之收入指來自物業之總租金收入。錦輝截至二零一五年三月三十一日止年度之收入約為4,700,000港元。除稅前及除稅後溢利約為19,500,000港元，當中18,000,000港元來自物業公平價值增加。

錦輝於二零一五年度產生行政支出約1,900,000港元，當中包括(但不限於)代理費、核數師酬金、壞賬、樓宇管理費、清潔開支、折舊、地租及差餉、法律及專業費用以及水電費。

於二零一五年度，錦輝約1,300,000港元之財務支出包括銀行貸款及應付一間關連公司貸款的已付利息。

流動資金及財務資源

於二零一五年度，錦輝主要以其經營溢利及股東貸款為其業務提供資金。

於二零一五年三月三十一日，銀行借貸約為88,900,000港元，有關借貸乃以物業作抵押。

於二零一五年三月三十一日，錦輝結欠其股東之金額約為109,800,000港元，有關金額為無抵押、免息且無固定還款年期。

於二零一五年三月三十一日，錦輝之流動資產約為3,700,000港元，而錦輝流動負債則約為201,400,000港元。於二零一五年三月三十一日，錦輝之流動比率(以流動資產佔流動負債之百分比表示)約為1.8%。

於二零一五年三月三十一日，錦輝之總資產約為352,400,000港元，而錦輝之債務總額(當中包括應付股東欠款及銀行借貸)則約為198,800,000港元。於二零一五年三月三十一日，錦輝之資產負債比率(以債務總額佔總資產之百分比表示)約為56.4%。

僱員及薪酬政策

錦輝於二零一五年度並未聘請任何僱員。

持有之重大投資及關於重大投資或資本資產之未來計劃

除已提及之物業投資業務外，錦輝並未持有任何重大投資。

資產抵押

物業受限於日期為二零一一年六月二十九日以上海商業銀行有限公司為受益人之按揭。

或然負債

錦輝於二零一五年三月三十一日並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一五年度，錦輝並無任何重大投資收購或出售。

(ii) 截至二零一六年三月三十一日止年度(「二零一六年度」)

業務及財務回顧

於二零一六年度，錦輝主要從事物業投資。

錦輝之收入指來自物業之總租金收入。錦輝截至二零一六年三月三十一日止年度之收入約為5,600,000港元。除稅前及除稅後虧損分別約為3,900,000港元及4,300,000港元，當中7,000,000港元來自物業公平價值減少。

錦輝於二零一六年度產生行政支出約1,300,000港元，當中包括(但不限於)代理費、核數師酬金、樓宇管理費、清潔開支、折舊、地租及差餉、法律及專業費用、維修及保養費以及水電費。

於二零一六年度，錦輝約1,200,000港元之財務支出包括銀行貸款已付利息。

流動資金及財務資源

於二零一六年度，錦輝主要以其經營溢利及股東貸款為其業務提供資金。

於二零一六年三月三十一日，銀行借貸約為85,900,000港元，有關借貸乃以物業作抵押。

於二零一六年三月三十一日，錦輝結欠其股東之金額約為117,800,000港元，有關金額為無抵押、免息且無固定還款年期。

於二零一六年三月三十一日，錦輝之流動資產約為11,600,000港元，而錦輝之流動負債則約為205,700,000港元。於二零一六年三月三十一日，錦輝之流動比率(以流動資產佔流動負債之百分比表示)約為5.6%。

於二零一六年三月三十一日，錦輝之總資產約為352,800,000港元，而錦輝之債務總額(當中包括應付股東欠款及銀行借貸)則約為203,800,000港元。於二零一六年三月三十一日，錦輝之資產負債比率(以總負債佔總資產之百分比表示)約為57.8%。

僱員及薪酬政策

錦輝於二零一六年度並未聘請任何僱員。

持有之重大投資及關於重大投資或資本資產之未來計劃

除已提及之物業投資業務外，錦輝並未持有任何重大投資。

資產抵押

物業受限於日期為二零一一年六月二十九日以上海商業銀行有限公司為受益人之按揭。

或然負債

錦輝於二零一六年三月三十一日並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一六年度，錦輝並無任何重大投資收購或出售。

(iii) 截至二零一七年三月三十一日止年度(「二零一七年度」)

業務及財務回顧

於二零一七年度，錦輝主要從事物業投資。

錦輝之收入指來自物業之總租金收入。錦輝截至二零一七年三月三十一日止年度之收入約為5,600,000港元。於二零一七年度，錦輝從一間關連公司收到一筆800,000港元之顧問費收入。除稅前及除稅後溢利分別約為68,400,000港元及67,600,000港元，當中64,000,000港元來自物業公平價值增加。

錦輝於二零一七年度產生行政支出約900,000港元，當中包括(但不限於)核數師酬金、樓宇管理費、清潔開支、折舊、地租及差餉、法律及專業費用、維修及保養費以及水電費。

於二零一七年度，錦輝約1,200,000港元之財務支出包括銀行貸款已付利息。

流動資金及財務資源

於二零一七年度，錦輝主要以其經營溢利為其業務提供資金。

於二零一七年三月三十一日，銀行借貸約為82,900,000港元，有關借貸乃以物業作抵押。

於二零一七年三月三十一日，錦輝結欠其股東之金額約為109,800,000港元，有關金額為無抵押、免息且無固定還款年期。

於二零一七年三月三十一日，錦輝之流動資產約為4,800,000港元，而錦輝之流動負債則約為194,500,000港元。於二零一七年三月三十一日，錦輝之流動比率(以流動資產佔流動負債之百分比表示)約為2.5%。

於二零一七年三月三十一日，錦輝之總資產約為409,900,000港元，而錦輝之債務總額（當中包括應付股東欠款及銀行借貸）則約為192,800,000港元。於二零一七年三月三十一日，錦輝之資產負債比率（以總負債佔總資產之百分比表示）約為47.0%。

僱員及薪酬政策

錦輝於二零一七年度並未聘請任何僱員。

持有之重大投資及關於重大投資或資本資產之未來計劃

除已提及之物業投資業務外，錦輝並未持有任何重大投資。

資產抵押

物業受限於日期為二零一一年六月二十九日以上海商業銀行有限公司為受益人之按揭。

或然負債

錦輝於二零一七年三月三十一日並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

於二零一七年度，錦輝並無任何重大投資收購或出售。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

隨附之經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表由董事編製(「未經審核備考財務資料」)，以說明收購事項之影響。

編製未經審核備考財務資料時，猶如收購事項已於二零一六年九月三十日完成，並基於(i)本集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告)；及(ii)錦輝於二零一七年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(如本通函附錄二所載)，經作出(i)直接歸因於收購事項且不涉及未來事件或決定；及(ii)有事實支持之備考調整。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，乃按董事之判斷及假設而編製，而由於其假設性質使然，未必能真實反映經擴大集團於二零一六年九月三十日或任何未來日期之財務狀況。

	本集團		錦輝			經擴大集團
	於二零一六年 九月三十日	於二零一七年 三月三十一日	備考調整	備考調整	備考調整	
	千港元 (未經審核) (附註1)	千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (未經審核) (附註3)	千港元 (未經審核) (附註4)	千港元 (未經審核) (附註5)	千港元 (未經審核)
非流動資產						
投資物業	3,468,386	405,000				3,873,386
物業、機器及設備	547,467	103				547,570
預付租金	2,675	—				2,675
商譽	1,270	—				1,270
一間聯營公司權益	7,685	—				7,685
合資公司權益	368,872	—				368,872
可供銷售投資	26,200	—				26,200
持有至到期投資	3,172	—				3,172
遞延稅項資產	2,773	—				2,773
	<u>4,428,500</u>	<u>405,103</u>				<u>4,833,603</u>

	本集團		錦輝			經擴大集團	
	於二零一六年 九月三十日	於二零一七年 三月三十一日	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)		
流動資產							
存貨	150,375	—				150,375	
預付租金	68	—				68	
持有作買賣之投資	113,935	—				113,935	
未售出物業存貨	6,039	—				6,039	
待售發展中物業	338,919	—				338,919	
應收票據	621	—				621	
應收賬款、按金及預付款項	267,287	898		800		268,985	
一間關連公司欠款	—	800		(800)		—	
一間合營公司欠款	35,650	—				35,650	
可收回稅項	92	—				92	
銀行結存及現金	352,564	3,113	(60,061)		(1,200)	294,416	
	<u>1,265,550</u>	<u>4,811</u>				<u>1,209,100</u>	
流動負債							
應付賬款及應計費用	154,620	32				154,652	
客戶按金	184,573	1,718				186,291	
應付票據	93,504	—				93,504	
應付股東欠款	—	109,848	(109,848)			—	
應付一間關聯公司欠款	46,816	—				46,816	
應付稅項	2,618	—				2,618	
融資租約債務	4,120	—				4,120	
銀行貸款	641,851	82,929	9,800			651,651	
			(82,929)				
	<u>1,128,102</u>	<u>194,527</u>				<u>1,139,652</u>	
流動資產/(負債)淨值	<u>137,448</u>	<u>(189,716)</u>				<u>69,448</u>	
總資產減流動負債	<u>4,565,948</u>	<u>215,387</u>				<u>4,903,051</u>	

	本集團		錦輝		經擴大集團	
	於二零一六年 九月三十日	於二零一七年 三月三十一日	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整
	千港元 (未經審核) (附註1)	千港元 (經審核) (附註2)	千港元 (未經審核) (附註3)	千港元 (未經審核) (附註4)	千港元 (未經審核) (附註5)	千港元 (未經審核)
非流動負債						
長期服務金撥備	6,894	—				6,894
融資租約債務	22,375	—				22,375
銀行貸款	2,570,611	—	308,200			2,878,811
遞延稅項負債	19,165	1,078				20,243
	<u>2,619,045</u>	<u>1,078</u>				<u>2,928,323</u>
資產淨值	<u>1,946,903</u>	<u>214,309</u>				<u>1,974,728</u>
資本及儲備						
股本	101,893	2	(2)			101,893
儲備	1,845,010	214,307	(214,307)		(1,200)	1,872,835
			29,025			
權益總額	<u>1,946,903</u>	<u>214,309</u>				<u>1,974,728</u>

未經審核備考財務資料附註：

- 結餘乃摘錄自本集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表，載列於本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告。
- 結餘乃摘錄自錦輝於二零一七年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表，載列於本通函附錄二。
- 根據正式買賣協議（「正式協議」），收購事項代價為375,000,000港元，並須就錦輝之流動資產淨值（不包括錦輝於完成日期之銀行貸款及股東貸款）調整。

就編製經擴大集團之備考財務資料而言，收購事項代價假設約為378,061,000港元，該金額乃根據經錦輝於二零一七年三月三十一日之流動資產淨值（不包括銀行貸款及股東貸款）約3,061,000港元調整後的代價375,000,000港元而得出。在此假設下，備考財務資料可能與已收購資產及負債實際金額有所不同。

本集團擬透過內部資源及透過一項約318,000,000港元之建議長期貸款融資(「建議有期貸款融資」)取得之新融資為收購事項撥資。於本通函日期，建議有期貸款融資仍須待銀行進行正式審核程序，且並未簽定貸款協議。

根據正式協議，收購錦輝全部已發行股本(「待售股份」)之代價將按以下方式釐定：

	千港元
收購事項之備考總代價	378,061
減：轉讓至本集團之備考股東貸款	(109,848)
減：悉數償還備考銀行貸款	(82,929)
	<hr/>
待售股份之備考代價	<u>185,284</u>

錦輝之主要資產為投資物業，即位於香港之商用物業。董事認為，收購事項並不構成香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」所界定之業務合併，故收購事項已透過收購一間附屬公司進行的資產及負債收購而列賬。

本公司假設於完成日期之可識別淨資產之公平價值相等於錦輝所記錄於二零一七年三月三十一日已收購淨資產之賬面值。錦輝資產及負債賬面淨值超出待售股份代價之金額約29,025,000港元已作為於二零一七年三月三十一日按公平價值列示之已收購投資物業在保留溢利中予以確認。由於個別可識別資產及負債之開支分配尚未完成，且已收購錦輝可識別資產及負債公平價值或會於收購事項實際完成日期有所變動，本集團所確認分配至投資物業金額或有所不同。

4. 此調整指錦輝一間關連公司欠款約800,000港元重新分類至其他應收款項。
5. 此調整指有關收購事項將會直接產生之估計交易支出約1,200,000港元，該金額作為於二零一七年三月三十一日按公平價值列示之已收購投資物業在保留溢利中予以確認。
6. 未經審核備考財務資料並不計入本集團於二零一六年九月三十日後及錦輝於二零一七年三月三十一日後之任何營業業績或其他交易。

B. 未經審核備考財務資料報告

以下為本公司之申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致 NATIONAL ELECTRONICS HOLDINGS LIMITED 董事之獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

吾等已完成核證工作，就董事編製 National Electronics Holdings Limited (「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之備考財務資料作出報告，該等財務資料僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一六年九月三十日之備考資產淨值報表及相關附註，載列於 貴公司於二零一七年六月九日刊發之通函(「通函」)第IV-1至IV-4頁。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於通函第IV-1至IV-4頁。

董事編製備考財務資料，旨在說明收購 Elite Bright Asia Pacific Limited (錦輝亞太有限公司)全部已發行股本對 貴集團於二零一六年九月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一六年九月三十日進行。作為此程序之一部份，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九月三十日止期間之 貴集團財務資料(並未就此刊發審核或審閱報告)。

董事對備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

吾等之獨立性及質量監控

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則中對獨立性及其他道德要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號，因此維持全面質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管要求之政策及程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任乃依照上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編撰備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則(香港核證準則)第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法保證於二零一六年九月三十日事件或交易之實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進行情序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項提供充份而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及

- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之選擇，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已經按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 調整就未經審核備考財務資料而言屬恰當，並已按上市規則第4.29(1)段披露。

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

許振強

執業證書編號：P05447

香港，二零一七年六月九日



PRUDENTIAL
Surveyors (Hong Kong) Limited
測建行香港有限公司

www.iconcity.com.hk



參考編號：17MV02285

敬啟者：

關於：香港香葉道2號 One Island South 15樓1號、2號、3號、5號、6號、7號、8號、9號、10號、11號、12號、13號、15號、16號、17號、18號、19號、20號、21號、22號、23號、25號、26號、27號、28號、29號、30號辦公室、洗手間、升降機大堂及走廊(「物業」)

吾等遵照 Perfect Way Limited (「客戶」)之指示，對前述物業(「物業」)進行估值。吾等確認已進行實地視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以就物業於二零一七年三月二十二日(「估值日」)之市值向閣下提供吾等之意見，以作公開通函用途。

本函件作為吾等估值報告之一部份，確認了被估值之物業，對吾等之估值基準及方法作出解釋，並列出吾等在估值過程中之假設及業權查冊及限制條件。

(i) 估值基準

在進行物業估值期間，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載規定。

根據客戶所提供之資料，有關物業之業權狀況以及主要認證許可及牌照之授出載於相應估值證書之附註。

吾等對一項物業之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日通過自願買方及自願賣方於適當市場推廣後基於公平交易原則磋商，在知情、審慎及不受脅迫情況下進行買賣之估計價值」。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最佳價格及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估算價值尤其不包括因任何與該銷售有關人士所給予之特殊條款或情況(如一般融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、特殊代價或優惠)或任何特殊價值因素引致之估算價格上升或下跌。估計一項物業之市值時亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

(ii) 估值方法

在進行估值期間，由於區內有多宗類近物業銷售，故吾等採用「比較法」對物業進行估值。

(iii) 估值假設

為物業權益估值時，吾等假設客戶具有自由及不受阻礙之權利，可在未屆滿之整個期間使用或轉讓物業權益，惟須支付年度土地使用費並悉數清付一切其他應付之所需地價／購買代價。

吾等之估值亦假設物業在公開市場出售，並無憑藉任何延遲條款合同、售後租回、合資經營或任何類似安排，以便影響物業之價值。吾等之估值並無計入與物業銷售有關或影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權，亦無假設出現任何形式之強迫銷售情況。

吾等估值並無考慮有關物業之任何質押、按揭或欠款，或在出售時可能產生之任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並無可能對其價值構成負面影響之產權負擔、限制及繁重支銷。

除已在估值證書中陳述、界定及認為不符規定者外，吾等假設均已遵守一切適用分區及土地使用者規定及其他限制。

(iv) 業權查冊

吾等已獲提供多份有關主體物業權益之文件副本，同時吾等已在土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或核實租約是否存在任何修訂。所有文件及租約僅供參考。

此外，就物業權益之業權而言，吾等並無獲提供任何法律意見。

(v) 限制條件

估值師張聖典先生於二零一七年四月六日曾視察物業。然而，吾等並無對物業進行結構檢查，亦無對物業提供之設施進行任何檢測，故無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，惟在視察過程中，吾等沒有發現任何嚴重損壞。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定物業的地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何重建將不會產生任何非經常開支或延誤。

於視察期間，吾等並無進行詳細之實地量度。估值證書中包含之尺寸、量度和面積，乃以吾等所獲提供文件之資料為依據，故有關數字僅屬約數。

經審閱所有相關文件後，吾等在頗大程度上依賴客戶向吾等提供之資料，並接納吾等獲提供關於規劃批准、法定通告、地役權、租住權、樓宇落成日期、佔用詳情、樓層平面圖、地盤與樓面面積及其他與識別物業有關之事宜之意見，而客戶於物業擁有有效權益。吾等並無查核原規劃批准，並假設物業已根據有關批准興建、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑客戶向吾等提供之資料真實性和準確性。吾等亦獲客戶告知，客戶所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

在未經測建行香港有限公司事先書面批准下，本估值報告之全部或任何部分或其任何引述均不得以所示形式及涵意載入任何刊發文件、通函或聲明，或以任何方式刊發。

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值僅供收件方就上述特定目的使用。吾等將不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。

(vi) 備註

吾等謹此確認，吾等並無擁有客戶、物業及本函件報告之價值之現時或預期權益。

除另有指明者外，所有金額均以港元列示。

吾等謹此附奉吾等之估值證書。

此致

香港
中環畢打街11號
置地廣場告羅士打大廈3201室
Perfect Way Limited
列位董事 台照

代表
測建行香港有限公司
董事
張聖典
BSc, MSc, MFin, EMBA
MRICS, MHKIS, RPS (GP)
謹啟

二零一七年六月九日

附件

備註：張聖典先生為註冊專業測量師(產業測量)，在香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區擁有超過15年物業估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會特許測量師及香港測量師學會會員。

估值證書

客戶於香港持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一七年 三月二十二日 現況下之市值
香港香葉道2號 One Island South 15樓 1號、2號、3號、5號、 6號、7號、8號、9號、 10號、11號、12號、 13號、15號、16號、 17號、18號、19號、 20號、21號、22號、 23號、25號、26號、 27號、28號、29號、 30號辦公室、洗手間、 升降機大堂及走廊	物業為一幢29層(地下、1至 31樓(當中並無4樓、14樓及 24樓)以及位於5樓與6樓之 間的避火層)商業樓宇的15樓 全層(包括合共27個單位)， 按規劃地下設有泊車位、 裝卸區及商用單位，1至5樓 為停車場，而5樓以上樓層 則為辦公單位，升降機大堂 設於地下，入口位處業發街 與香葉道交界。 樓宇於二零一一年竣工。	於估值日，第16-20 號及第21-25號單位 為空置，餘下單位 均已出租予不同租戶， 每月總租金為 503,121港元， 最新租約將 於二零一九年三月 十四日屆滿， 不包括管理費及 市場利率。	400,000,000.00 港元
香港仔內地段第374號 餘段的2,312/65,889份數	物業之總建築面積為 29,848平方呎。 物業乃根據賣地條件 第UB10049號持有，年期 自一九七一年十月二十九日起 計為期75年，可續期75年。		

附註：

- (1) 建築面積為發展商售樓書所載者。
- (2) 根據日期為二零一一年六月二十九日之轉讓註冊摘要(編號11072202950109)，物業之註冊擁有人為Elite Bright Asia Pacific Limited(錦輝亞太有限公司)，代價為188,043,000.00港元。
- (3) 物業受以海商業銀行有限公司為受益人就一般銀行融資全部金額之按揭規限，見日期為二零一一年六月二十九日之註冊摘要(編號11072202950115)。(就全部單位)
- (4) 物業位處日期為二零一七年一月十三日之香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖(S/H15/31)當中的「其他指定用途(商貿(1))」區域。
- (5) 估值師張聖典先生之地址為香港德輔道中244-252號東協商業大廈3樓。

1. 公司條例第436條所需資料

本通函附錄二所載財務資料並不構成錦輝截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度任何一年之法定年度財務報表，惟就截至二零一五及二零一六年三月三十一日止年度而言，乃節錄自該等財務報表。

本通函附錄四所載未經審核備考財務資料並不構成錦輝截至二零一七年三月三十一日止年度之法定年度財務報表。

根據公司條例第436條須予披露有關該等法定財務報表之其他資料如下：

由於錦輝是一間私人公司，故毋須亦未曾向公司註冊處遞交其財務報表。

錦輝之核數師已就截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之財務報表出具核數師報告。該等核數師報告為無保留意見之核數師報告；其中不包含核數師以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據公司條例第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。錦輝之核數師尚未就截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表出具核數師報告。

2. 責任聲明

本通函內有關本公司之資料乃遵照上市規則之規定而提供，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，以致本文或本通函之任何內容有所誤導。

3. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有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之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當

作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊之權益及淡倉、或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	職位	個人權益	公司權益	其他權益	權益總額	佔本公司 已發行股本 之百分比
李源清先生	主席	—	250,813,276 _(L) (附註f)	285,701,618 (附註a)	536,514,894	52.744%
李本智先生	董事總經理	—	—	315,421,618 (附註a、b)	315,421,618	31.009%
李源鉅先生	董事總經理	6,534	—	250,813,276 _(L) (附註c) 250,813,276 _(S) (附註f)	250,819,810 _(L)	24.658%
李源初先生	董事	—	—	250,813,276 _(L) (附註c) 250,813,276 _(S) (附註f)	250,813,276	24.657%
衛光遠先生	董事	—	40,994,543 (附註d)	—	40,994,543	4.030%
孫秉樞博士 M.B.E., J.P.	董事	—	5,817,864 (附註e)	—	5,817,864	0.572%
陳則仗先生	董事	330,000	—	—	330,000	0.032%

(L)指該名人士之：好倉 (S)指該名人士之：淡倉

(ii) 購股權

董事姓名	職位	所持購股權 數目	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
李本智先生	董事總經理 (實益擁有人)	16,720,000	16,720,000	1.644%
陳國偉先生	獨立非執行董事 (實益擁有人)	330,000	330,000	0.032%

附註：

- (a) 該 265,701,618 股股份乃一項以李源清先生及其家庭成員及李本智先生之家庭成員為指定受益人之全權信託之部份資產。
- (b) 該 33,000,000 股股份由李本智先生之家庭成員持有。
- (c) 該 250,813,276 股股份(「全權信託股份」)乃一項以李源鉅先生及李源初先生各自為指定受益人之全權信託之部份資產。
- (d) 該 40,994,543 股股份由衛光遠先生控制之兩間公司持有。
- (e) 該 5,817,864 股股份由孫秉樞博士 M.B.E., J.P. 控制之一間公司持有。
- (f) 根據日期為二零一七年四月二十一日之購股權協議，一間由李源清先生全資擁有之公司獲授予收購全權信託股份之購股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份及債券中擁有任何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之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於該條所述之登記冊之權益及淡倉、或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之資產中擁有任何直接或間接之權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團之業務而言乃屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

購股權

本公司之購股權計劃(「該計劃」)根據於二零零八年八月二十日通過之決議案已獲採納，旨在鼓勵董事及合資格之僱員，並將於二零一八年八月十九日屆滿。根據該計劃，本公司董事會可授出購股權予合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)，以認購本公司股份。

於最後實際可行日期，該計劃已授出及尚未行使之購股權所涉及之股份數目為17,050,000股，相當於本公司於該日已發行股份之1.68%。該計劃可授出之購股權所涉及之股份總數在未獲本公司股東事先批准前，於任何時間均不得超過本公司已發行股份之10%。於任何一年已授予及可授予任何個別人士之購股權所涉及之已發行及將予發行股份數目在未獲本公司股東事先批准前，於任何時間均不得超過本公司已發行股份之1%。倘授予獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%或總值超過5,000,000港元，必須事先獲本公司股東批准。

授出購股權時須繳付代價1港元。購股權可於購股權授出日期起至授出日期之第十個週年期間隨時行使。行使價由本公司董事釐定，惟不得低於下列之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

下表披露截至二零一七年三月三十一日止六個月內本公司購股權之變動：

董事姓名	授出日期	行使期	每股行使價	於二零一六年	年內授出	年內行使	年內沒收	年內到期	於二零一七年
				十月一日					三月三十一日
				之結餘					之結餘
李本智先生	18.3.2010	18.3.2010-	0.493	10,120,000	-	-	-	-	10,120,000
		17.3.2018							
	23.3.2011	23.3.2011-	0.691	6,600,000	-	-	-	-	6,600,000
		22.3.2018							
陳國衛先生	23.3.2011	23.3.2011-	0.691	330,000	-	-	-	-	330,000
		22.3.2018							

本公司股份緊接二零一零年三月十八日(即購股權授出日期)前之收市價為0.542港元，而於二零一一年三月二十三日(即購股權授出日期)前則為0.760港元。

(b) 股東權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，並無任何人士(上文「(a)董事權益」一段所披露權益除外)於本公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值中擁有10%或以上之權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團之任何成員公司並無任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

6. 競爭性權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之任何聯繫人士於與本集團之業務構成或很可能會構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

7. 專業機構及同意書

以下為本通函提述其名稱或收錄其意見、函件或建議之專業機構之資格：

(a) 名稱	(b) 資格
國衛會計師事務所有限公司	香港執業會計師
測建行香港有限公司	專業測量師及估值師

於最後實際可行日期，國衛及測建行均並無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦並無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可依法執行與否)。國衛及測建行各自已就本通函之刊行發出同意書，同意以其現時之形式及內容收錄其函件、報告、估值證書及／或提述其名稱，同意書迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，國衛及測建行均並無於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接之權益。

8. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約(非於日常業務範圍內訂立之合約)：

- (a) 本公司之全資附屬公司 Tania Investments Limited 與 Malibu Development Holdings Limited 於二零一五年十二月十五日就以代價共 1,582,828,282 港元之 50% 及 Tania Investments Holdings Limited 及 Tania Development Limited 於二零一六年一月二十九日經調整資產淨值買賣佔 Tania Investments Holdings Limited 已發行股本 50% 之股份而訂立之買賣協議，詳情載於本公司日期為二零一五年十二月十五日之公佈；
- (b) Baldric Investments Limited 與 Cornes Properties Limited 於二零一六年三月二十二日就以代價 672,016,114.52 港元(可予調整)收購 Bentley Investments Limited 之 10,000 股普通股(即其全部已發行股本)及 Bentley Investments Limited 於緊接二零一六年七月二十五日前欠付 Cornes Properties Limited 之貸款餘下未償還金額(如有)(「**BIL 收購事項**」)而訂立之諒解備忘錄，詳情載於本公司日期為二零一六年三月二十二日之公佈；
- (c) 日期為二零一六年四月二十五日有關 **BIL 收購事項** 之正式買賣協議，詳情載於本公司日期為二零一六年四月二十五日之公佈及本公司日期為二零一六年六月二十四日之通函；
- (d) Terence Limited (本公司之全資附屬公司)、一名獨立第三方及中原地產代理有限公司於二零一七年二月十七日訂立之初步買賣協議，內容有關買賣位於香港壽臣山道東 1 號之 15 號屋，包括其房屋單位、外牆、連接地下室層之樓梯、主屋頂之樓梯、主屋頂及上層屋頂、花園及開放空間、花槽及地下室層之車位 15A 及 15B，詳情載於本公司日期為二零一七年二月十七日之公佈；
- (e) 初步協議；及
- (f) 正式協議。

9. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起至二零一七年六月二十三日(包括該日)逢星期一至星期五(公眾假期除外)一般辦公時間內於本公司之主要營業地點查閱(地址為香港中環畢打街 11 號置地廣場告羅士打大廈 3201 室)：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；

- (b) 本公司緊接本通函刊發前兩個財政年度各年之年報；
- (c) 國衛編製之錦輝會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 國衛發出之經擴大集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 測建行編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「專業機構及同意書」一段所述由專業機構發出之書面同意；
- (g) 本附錄所述之重大合約；及
- (h) 本通函。

10. 一般資料

- (a) 本公司之合資格會計師及公司秘書為黃錦基先生，彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會之會員及香港會計師公會之資深會員。黃先生持有香港中文大學行政人員工商管理碩士學位，以及倫敦大學財務管理理學碩士學位。黃先生曾為一間國際會計師行之核數行政人員，並曾於香港若干上市公司擔任高級財務職位。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司之主要營業地點為香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈3201室。
- (c) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文本為準。