

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有SUNDART HOLDINGS LIMITED承達集團有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀、持牌證券交易商或其他代理商，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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



Sundart
SUNDART HOLDINGS LIMITED
承達集團有限公司
(根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司)
(股份代號：1568)

- (1) 有關收購北京承達100%股權的
主要及關連交易；
- (2) 修訂不競爭契據；
- 及
- (3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第8至39頁。獨立董事委員會函件載於本通函第40至41頁。力高函件載於本通函第42至70頁。

SUNDART HOLDINGS LIMITED承達集團有限公司謹訂於二零一七年七月二十五日上午十時正假座香港九龍觀塘道370號創紀之城3期11樓03-05室舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函亦附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。該代表委任表格亦登載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sundart.com)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上印列的指示填妥表格，並儘快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M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。

二零一七年六月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件	40
力高函件.....	42
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團的會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團的管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	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，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「收購事項」	指	受讓人根據股權轉讓協議擬收購目標公司100%股權
「預付款保函」	指	具有本通函「透過江河創建發出的預付款保函」分段所賦予的涵義
「經修訂契據」	指	本公司控股股東將以本公司為受益人簽立的經修訂及重列不競爭契據，以修訂及重列不競爭契據
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京銀行」	指	北京銀行股份有限公司
「北京港源」	指	北京港源建築裝飾工程有限公司，於一九九二年十二月七日於中國成立的有限公司，由江河創建、江河創展及江河創建董事高運先生分別持有26.25%、68.75%及5%股權
「北京江河源」	指	北京江河源控股有限公司，於一九九八年十一月二十七日於中國成立的有限公司，由劉先生及富女士(兩者均為本公司控股股東)分別實益擁有85%及15%股權，並為本公司控股股東
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「廣發銀行」	指	廣發銀行股份有限公司
「中國民生銀行」	指	中國民生銀行股份有限公司
「67號通知」	指	中國證監會於二零零四年七月二十一日所頒佈的《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》(證監發[2004]67號)

釋 義

「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「本公司」	指	SUNDART HOLDINGS LIMITED 承達集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其證券已於聯交所上市(股份代號：1568)
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款完成收購事項
「完成日期」	指	完成落實之日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	收購事項的總代價，為520百萬港元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「契據承諾人」	指	具有本通函「不競爭契據的建議修訂」分段所賦予的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「不競爭契據」	指	本公司控股股東以本公司為受益人(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)所發出日期為二零一五年十二月八日的不競爭契據
「發展商」	指	一家中國知名發展商，為獨立第三方
「董事」	指	本公司董事
「股息」	指	目標公司於二零一七年六月二十二日宣派並預期於二零一七年七月二十六日或前後分派為數100百萬港元的股息
「EBIT」	指	除利息及稅項前盈利
「EBITDA」	指	除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一七年七月二十五日(星期二)上午十時正假座香港九龍觀塘道370號創紀之城3期11樓03-05室舉行的股東特別大會，以供考慮及酌情批准股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行的交易

釋 義

「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大的本公司及其附屬公司
「委託股份」	指	委託人於託管協議生效日期在北京港源共同持有的95%股權
「委託人」	指	江河創建及江河創展，為於本通函日期合共持有北京港源95%股權的股東
「託管協議」	指	北京港源、委託人與受託人將訂立的託管協議
「委託費」	指	具有本通函「於完成後託管協議下的建議委託安排—委託費」分段所賦予的涵義
「委託期」	指	具有本通函「於完成後託管協議下的建議委託安排—委託期」分段所賦予的涵義
「股權轉讓協議」	指	由(其中包括)轉讓人與受讓人就收購事項所訂立日期為二零一七年五月十七日的股權轉讓協議
「EV」	指	企業價值
「EV/EBITDA」	指	企業價值相對除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利的比率
「除外業務」	指	具有本通函「不競爭契據的建議修訂—經修訂契據」分段所賦予的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該等擔保」	指	具有本通函「本公司控股股東就授予目標公司的銀行融資所作出的擔保」分段所賦予的涵義
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐銀行」	指	滙豐銀行(中國)有限公司

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由董事會委任的全體獨立非執行董事(包括譚振雄先生、黃璞先生及李正先生)組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「力高」	指	力高企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上放棄投票的股東
「獨立估值師」	指	中誠達資產評估顧問有限公司
「江河創展」	指	北京江河創展管理諮詢有限公司，於二零零四年十二月八日在中國成立的有限公司，由江河創建全資擁有
「江河創建」	指	江河創建集團股份有限公司，於一九九九年二月四日在中國成立的股份有限公司(其A股自二零一一年八月十八日起於上海證券交易所上市(股份代號：601886)，並為本公司控股股東
「江河集團」	指	江河創建及其附屬公司，不包括本集團成員公司
「江河香港」	指	江河幕牆香港有限公司，於二零零九年十月二十八日在香港註冊成立的有限公司，為江河創建的全資附屬公司及本公司控股股東
「江河目標地區」	指	除承達目標地區及重疊地區以外的中國其他省份、直轄市及自治區
「最後可行日期」	指	二零一七年六月二十日，即本通函刊發前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	二零一五年十二月二十九日，即上市當日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「截止日期」	指	二零一七年九月三十日，或股權轉讓協議的訂約方可能書面協定的有關較後日期
「主板」	指	聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板且與之並行運作
「劉先生」	指	劉載望先生，本公司的非執行董事兼控股股東，並為富女士的配偶
「富女士」	指	富海霞女士，本公司的控股股東及劉先生的配偶
「國家統計局」	指	中華人民共和國國家統計局
「新商機」	指	具有本通函「不競爭契據的建議修訂 — 新商機」分段所賦予的涵義
「不接納通知」	指	具有本通函「不競爭契據的建議修訂 — 新商機」分段所賦予的涵義
「重疊地區」	指	中國北京
「履約保函」	指	具有本通函「透過江河創建發出的履約保函」分段所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	北京市天元律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「中國不競爭規定」	指	具有本通函「有關目標集團的資料」一段所賦予的涵義
「招股章程」	指	本公司日期為二零一五年十二月十一日的招股章程

釋 義

「Reach Glory」	指	REACH GLORY INTERNATIONAL LIMITED，於二零一五年六月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為江河香港的全資附屬公司及為本公司控股股東
「受限制業務」	指	具有分別於本通函「不競爭契據的建議修訂 — 背景」及「不競爭契據的建議修訂 — 經修訂契據」分段所賦予的涵義
「受限制期間」	指	具有本通函「不競爭契據的建議修訂 — 背景」分段所賦予的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京承達」、 「受託人」或 「目標公司」	指	北京承達創建裝飾工程有限公司，於二零零三年九月十九日在中國成立的有限公司，並為本公司的前附屬公司
「大連承達」	指	大連承達創建裝飾工程有限公司，於二零一二年七月三十日在中國成立的有限公司，並為目標公司的全資附屬公司
「上海承達」	指	上海承達企業發展有限公司，於二零一六年七月二十五日在中國成立的有限公司，並為目標公司的全資附屬公司
「承達目標地區」	指	中國十二個經選定省份、直轄市及自治區，即內蒙古、上海、江蘇、浙江、江西、湖北、湖南、廣東、重慶、四川及雲南

釋 義

「承達木材」	指	承達木材制品有限公司，於一九九五年一月十日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，亦即大連承達及上海承達
「投標保函」	指	具有本通函「透過江河創建發出的投標保函」分段所賦予的涵義
「受讓人」	指	承達工程投資有限公司，於二零一七年二月二十四日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「轉讓人」	指	江河創建及江河香港
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「估值日期」	指	二零一七年二月二十八日
「%」	指	百分比



SUNDART HOLDINGS LIMITED

承達集團有限公司

(根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司)

(股份代號：1568)

執行董事：

吳德坤先生(行政總裁)

梁繼明先生

謝健瑜先生(財務總監)

吳智恒先生

龐錦強先生

註冊辦事處：

Commerce House

Wickhams Cay 1

P.O. Box 3140

Road Town, Tortola

British Virgin Islands, VG1110

非執行董事：

劉載望先生(主席)

獨立非執行董事：

譚振雄先生

黃璞先生

李正先生

香港總部及

主要營業地點：

香港

九龍

觀塘道370號

創紀之城3期25樓

敬啟者：

(1)有關收購北京承達100%股權的

主要及關連交易；

(2)修訂不競爭契據；

及

(3)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年五月十七日有關(其中包括)建議收購目標公司100%股權的公告。

於二零一七年五月十七日，受讓人與轉讓人訂立股權轉讓協議，據此，受讓人同意收購及轉讓人同意以代價轉讓目標公司合共100%的股權。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股權轉讓協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)建議修訂不競爭契據；(iii)獨立董事委員會就股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行的交易的建議函件；(iv)向獨立董事委員會及獨立股東發出載有獨立財務顧問意見的函件，內容有關股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行的交易；及(v)股東特別大會通告。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概要載列如下：

日期

二零一七年五月十七日

訂約方

- (1) 江河幕牆香港有限公司(轉讓人之一)；
- (2) 江河創建集團股份有限公司(轉讓人之一)；及
- (3) 承達工程投資有限公司(受讓人)

將予收購的資產

根據股權轉讓協議，受讓人已同意按股權轉讓協議所載條款及條件向江河香港及江河創建收購，而江河香港及江河創建各自已同意按股權轉讓協議所載條款及條件向受讓人分別轉讓於目標公司的75%及25%股權，即目標公司合共100%的股權。於完成後，北京承達將成為本公司的間接全資附屬公司。

代價及付款條款

代價是經相關訂約方根據(a)獨立估值師評估目標公司100%股權於二零一七年二月二十八日的公平值為520百萬港元，釐定該公平值已參照(i)屬於上市公司的市場參與者的EV/EBITDA；及(ii)股息；及(b)根據目標集團於過去幾年的發展及表現以及中國室內裝潢工程業務市場的增長潛力所釐定目標集團的未來前景(有關詳情載列於本通函「進行收購事項的理由及裨益」一段)，以及於公平磋商後釐定。

董事會函件

宣派及分派股息旨在實現由目標公司股東授權目標公司的業務經營所產生的溢利。根據目標集團現有財務資源(如於二零一六年十二月三十一日的現金及現金等價物約497.0百萬港元)以及目標集團根據手頭項目的資本要求,目標公司管理層認為,目標集團於宣派及分派股息後將有足夠營運資金以供日常運作。

代價將以現金償付,將由受讓人於完成日期後五個營業日內支付予轉讓人。

代價將由本集團內部資源及/或銀行借款撥付。

先決條件

完成須待下列所有先決條件達成(或獲豁免,如適用)後,方可落實:

- (a) 受讓人已取得適用的法律及法規(包括但不限於上市規則)規定下的所有必要或適當的批准、授權、同意及許可,包括但不限於獨立股東就收購事項的批准,以及遵守其項下的披露規定;
- (b) 各轉讓人於完成日期均為其於目標公司各自股權的法律及實益擁有人,且該等股權不受任何擔保、按揭、抵押、留置權、按金或其他證券權益,或任何其他形式的共同擁有權或第三方權利的限制;
- (c) 轉讓人及目標公司各自己取得任何政府或監管部門就完成收購事項所要求的所有必要或適當的批准、授權、同意、備案及許可,且轉讓人及目標公司已遵守有關完成收購事項的所有法定要求;
- (d) 轉讓人及目標公司已從任何第三方(包括但不限於目標公司對其存在義務的任何金融機構)根據轉讓人或目標公司就任何有關完成收購事項的現有合約安排可能規定的所有必要的批准、授權、同意、備案及許可;
- (e) 受讓人信納目標公司已於完成日期取得根據中國法律經營目標公司業務所需的所有執照、授權、許可或同意,且具有十足效力及作用,以及完成收購事項不會對該等執照、授權、許可或同意造成不利影響;

董事會函件

- (f) 轉讓人根據股權轉讓協議所提供的聲明、保證及承諾於所有重大方面仍為真實、完整及準確且並無誤導成份，猶如該等聲明、保證及承諾於股權轉讓協議日期至完成日期內一直由轉讓人重複；
- (g) 契據承諾人(定義見本通函「不競爭契據的建議修訂」一段)簽立以本公司為受益人的經修訂契據且經修訂契據已根據其條款成為無條件。經修訂契據須待(i)獨立股東批准；及(ii)完成後，方可作實；
- (h) 北京港源、委託人及受託人訂立託管協議。託管協議須待完成後方可作實；及
- (i) 有關收購事項的外商投資企業更改記錄的所有程序均已完成，且已按照中國法律規定作出所有必要備案。

於最後可行日期，條件(c)及(d)已告達成。若上述先決條件無法於截止日期或之前達成(或獲豁免(除上述(a)、(c)、(d)、(g)、(h)及(i)項外))，受讓人有權終止股權轉讓協議。

豁免條件(b)、(e)及(f)乃為本公司釐定是否繼續完成或取消收購事項提供靈活性。本公司於釐定是否豁免先決條件時會審慎評估導致無法達成有關先決條件的有關狀況以及有關無法達成先決條件是否會對目標公司的業務營運及財務狀況造成任何重大不利影響。倘董事於評估有關無法達成先決條件的影響後認為不會對目標公司造成任何重大不利影響且繼續完成符合本公司及股東的最佳利益，本公司方會行使其權利豁免條件(b)、(e)或(f)中任何一項。

鑒於(i)股權轉讓協議的條款乃經有關訂約方公平協商後釐定；(ii)董事認為收購事項符合本公司及股東的整體利益；(iii)儘管有關先決條件或無法於截止日期前達成，豁免若干先決條件能令本公司於考慮是否繼續完成時獲得一定靈活性；及(iv)就達成先決條件保持一定靈活性乃有關訂約方共同協定而作出的商業決定，故董事認為有關豁免乃按正常商業條款訂立且符合本公司及股東的整體最佳利益。於最後可行日期，受讓人無意豁免任何先決條件。

完成

目標公司須於所有先決條件達成或獲豁免之日(該日期不得遲於截止日期)，或轉讓人與受讓人可能透過書面協定的有關較後日期後三十個營業日內向中國工商行政機構完成所有備案及登記程序。完成將於完成有關備案及登記程序後落實。

估值

誠如招股章程所披露，目標公司曾為本集團的附屬公司。截至二零一五年十二月三十一日止年度，承達木材以代價合共約137.1百萬港元向江河香港轉讓於目標公司的50%及25%股權。該代價乃經參考目標公司於二零一四年十二月三十一日的經審核資產淨值(即約182.9百萬港元)後釐定。由於目標公司於二零一五年出售時的收益及純利相對較少，董事認為由於市場法將難於識別市場上合適的可資比較公司，故不宜採用市場法。

於二零一四年至二零一六年，目標集團的收益由1,112.3百萬港元增至1,820.3百萬港元。自從被江河集團收購以來，目標公司已由一間小規模企業發展為業內知名企業。鑒於(i)目標集團交付工程及提供服務的質素；及(ii)江河集團的知名品牌及聲譽以及其透過提供幕牆服務所建立的網絡，目標集團能與其現有客戶維持業務關係，並擁有與新客戶開展業務關係的更佳機遇，令目標集團可持續擴闊其客戶群。於二零一五年及二零一六年，目標集團分別與21名及17名新客戶開展業務往來，並已獲該等新客戶授予總合約金額為1,691.5百萬港元的項目。此外，目標公司為透過展現高水平專業知識、專業技能及技術能力從而提高取得客戶新合約的競爭力，以加強其在室內裝潢工程行業的市場地位，目標公司一直專注於研發與其室內裝潢工程業務有關的技術，並已於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度成功註冊八項專利及申請註冊五項專利。有關目標公司於最後可行日期所註冊專利的詳情，請參閱本通函「進行收購事項的理由及裨益」一段。於二零一五年及二零一六年，目標公司亦獲得包括2016-2017年度國家優質工程獎、2015-2016年度中國建築工程裝飾獎及2015年度北京市建築長城杯工程金質獎在內的數個獎項。鑒於以上所述，於釐定代價時，訂約方認為目標集團於過去幾年的營運規模有所擴大，且其財務表現有所改善，故採用目標公司於二零一六年十二月三十一日的資產淨值為釐定目標公司股權公平值不一定是最佳選項。訂約方因此共同協定，委聘一名獨立估值師評估目標公司100%股權的公平值，以便訂約方能參考有關估值釐定代價。

假設

鑒於一般環境及目標公司其獨特的營運情況，為獨立估值師對目標公司的最終價值提供足夠支持，評估已採用若干假設，包括但不限於：

- (a) 目標公司將不受資金可動用程度限制，財務成本亦不會出現重大波動；

董事會函件

- (b) 於獲授權企業營運期間的尚未屆滿期限內，目標公司將擁有不間斷營運其現有業務的權利；
- (c) 目標公司向獨立估值師提供的未經審核財務報表已按真實及準確反映目標公司於各資產負債表日期的財務狀況的方式編製；
- (d) 目標公司已取得所有必要許可及批准，以開展其業務及配套服務，並於無任何法律障礙及不會產生巨額成本的情況下，有權於該等許可及批准屆滿時進行重續；
- (e) 除財務報表所載列者外，目標公司概無附帶任何留置權、押記、選擇權、優先購買權或其他產權負擔或權利；及
- (f) 估計公平值並無包含任何非經常融資或收入保證的代價、特別稅務代價或任何其他可能影響目標公司一般業務企業價值的典型利益。

上述第(a)至(f)項假設均適用於本公司。董事確認，於最後可行日期，彼等並無獲悉任何或會導致任何上述假設不準確的事件。

估值方法

據獨立估值師所告知，評估企業股權有三種普遍採納的估值方法，即成本法、收入法及市場法。

成本法乃按重建或重置財產的成本減實質損耗及功能與經濟陳舊所引致的折舊(倘存在及可計量)確定價值。當所評估資產缺乏既有二手市場或可獨立識別的現金流量時，成本法可能視為顯示該等資產價值最持續可靠的估值指標。

收入法將所有權的預計定期利益轉換為價值指標。此乃基於一項原則，即知情買家就財產所支付的金額不會高於在相若風險下同一或等值財產的預計未來利益(收入)的現時價值。

市場法考慮近期就類似資產所支付的價格，並就所示市價作出調整，以反映所評估資產相對於可資比較市場的狀況及用途。具備既有二手市場的資產可用此方法進行估值。

獨立估值師已考慮以上三種普遍採納的估值方法。成本法由於無法反映業務日後的潛在收益及其資產負債表外項目，故通常認為不適用於持續經營業務的估值。因此，獨立估值師認為該方法不適用於對目標公司的股權進行估值。

董事會函件

獨立估值師於考慮目標公司的業務性質及營運後認為，收入法並非對目標公司進行估值的最佳方式。收入法涉及財務預測資料並較其他兩種方法採用更多假設，未必可輕易量化或確定。

目標公司由於經營其現有業務逾十年，故具備足夠往績記錄。由於目標公司預期將於中短期維持其現有業務營運，故獨立估值師認為，市場法為釐定目標公司公平值的最佳方法。市場法參照市場上相同或同類資產的交易價格或交易價格引申的估值比率釐定有關資產的公平值。估值比率為就同類商業企業支付的交易價格除以財務參數(如特定水平的過往或預期營業額或溢利)所得出的比率。為對標的資產進行估值，估值比率會應用於該資產的相應財務參數。交易價格或估值比率須予調整，以反映進行估值的商業企業與具已知交易價格或估值比率的可資比較商業企業之間的不同特徵。

選定可資比較公司

若干與目標公司從事同類業務的上市實體已識別出來，而彼等就多項經濟措施制定的股份買賣價格比率已獲分析，以作比較目的。

於選定合適的可資比較公司時，獨立估值師已採用以下選擇標準(所有標準均須達成)：

- 公司須專門提供翻新及裝修、裝飾及室內裝潢工程服務；
- 公司的主要市場應在中國及／或香港；及
- 公司的股份買賣價格及財務資料須可公開獲取。

基於以上甄選標準，以下可資比較公司已識別出來，以作比較：

可資比較公司名稱	可資比較 公司股份代號
蘇州金螳螂建築裝飾股份有限公司	002081 CH
K W Nelson Interior Architect Group Limited	8411 HK
廣東愛得威建設(集團)股份有限公司	6189 HK
IBI Group Holdings Limited	1547 HK

選定價格比率

根據市場法，價格比率為進行比較的工具。估值比率為將股份價值與可資比較公司的若干經濟措施掛鈎的比率。常用的典型價格比率包括：

- EV或股權價值與總收益或銷售淨額的比率；
- EV或股權價值與盈利的比率；
- EV或股權價值與EBIT或EBITDA的比率；及
- EV或股權價值與賬面值的比率。

基於目標公司業務性質，市賬率被認為並不適用於是次估值，此乃由於目標公司並非資產持有公司，釐定其公平值乃基於其產生未來收入的能力，而非其置換資產及債務的成本。市賬率無法反映目標公司的特別優勢。市值收益率亦被認為不適用於是次估值，此乃由於收益或未能計及成本結構及盈利能力(兩者被認為是影響同類公司價值的主要因素)。市盈率或受折舊政策及資本結構影響，目標公司與可資比較公司的折舊政策及資本結構可能有所不同。

因此，獨立估值師根據公開可獲得的資料(包括彭博數據庫、相關可資比較公司的財務報表及公告)採用EV/EBITDA的中位平均數，此乃由於該中位數不受公司的企業結構影響。

根據以上財務數據，於估值日期，可資比較公司過去十二個月的EV/EBITDA平均值為10.9275。

範例組別的EV/EBITDA平均值作為釐定目標公司EV的預期比率。就分析而言，有關公司的手頭現金全部金額被當作營運資產並構成EV的一部分。

釐定目標公司的標準化EBITDA及EV

根據目標公司的經審核綜合財務報表，過去三個財政年度的已申報收益、合約成本、毛利、毛利率及EBITDA利潤率載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
收益(百萬港元)	1,112.3	1,426.9	1,820.3
合約成本(百萬港元)	(1,038.2)	(1,302.4)	(1,630.0)
毛利(百萬港元)	74.1	124.5	190.3
毛利率	6.66%	8.72%	10.46%
EBITDA利潤率	0.43%	4.18%	7.47%

董事會函件

EBITDA利潤率過往三年出現變動是由過往三年相關毛利率的變動所致。毛利率出現變動是主要由於目標公司採用的收益確認政策所致。鑒於目標公司所承接項目年期一般約為三年，故各項目的收益將由目標公司根據完成百分比(按相關財務年度所進行的實際工作價值計算)確認。換言之，年期為三年的項目合約成本將影響該項目於三個財政年度內的毛利率，以至EBITDA利潤率。

於釐定標準化EBITDA時，獨立估值師已計及合約成本(即透過承接室內裝潢工程項目所產生的直接成本)並按合理水平的毛利率扣減標準化收益。根據上文所載過去三個財政年度的歷史毛利率，其平均毛利率為8.61%。

經計及以上參數，目標公司於估值日期前十二個月期間的標準化EBITDA計算如下：

	參數	備註
預期毛利率	8.61%	
	百萬港元	
合約成本	1,641.0	估值日期前十二個月期間
標準化收益	1,795.6	合約成本/(1-預期毛利率)
毛利	154.6	
銷售開支	(0.5)	估值日期前十二個月期間
行政開支	(60.7)	估值日期前十二個月期間
加入折舊	2.3	估值日期前十二個月期間
標準化EBITDA	95.7	

經計及預期EV/EBITDA及標準化EBITDA，目標公司的EV計算為1,045.5百萬港元。

釐定目標公司的股權價值

所釐定的EV隨後透過加入非經營應收款項及資產(如有)並減去短期及長期貸款(包括非經營負債)以及非控股權益(如有)換算為股權。

董事會函件

缺乏市場流通性的折讓

獨立估值師於總結目標公司股權公平值的意見前，已採用市場流通性折讓25%。

獨立估值師告知，市場流通性的概念乃關於擁有權權益的流動性，即擁有人如選擇出售擁有權權益時，有關權益變現的快慢及難易程度。缺乏市場流通性的折讓反映私人公司的股份並無真正市場。與上市公司的擁有權權益相比，私人公司的擁有權權益通常缺乏市場流通性。因此，私人公司股份的價值一般低於上市公司相若股份的價值。

由於目標公司屬私人公司且其股份概無於任何證券交易所上市，故缺乏轉讓目標公司股份的公開市場，因此將影響目標公司股權的市場流通性。獨立估值師已考慮數項已進行的實證研究，如Aswath Damodaran的「市場流通性與價值：計量缺乏流動性折讓(Marketability and Value: Measuring the Illiquidity Discount)」及美國國家稅務局(Internal Revenue Services)的「缺乏市場流通性的折讓－國家稅務局估值專業人士工作輔助(Discount for Lack of Marketability – Job Aid for IRS Valuation Professionals)」。根據該等研究，缺乏市場流通性的折讓通常介乎20%至30%。因此，獨立估值師於評估目標公司公平值時採用平均市場流通性折讓25%。

所釐定的EV換算為股權價值如下：

	於二零一七年 二月二十八日 百萬港元
EV	1,045.5
加：非經營應收款項及資產	14.4
減：非經營負債	(232.6)
經市場流通性折讓前的股權價值	827.3
市場流通性折讓(25%)	(206.8)
折讓後的股權價值	620.5
減：股息	(100.0)
股權價值(四捨五入至千萬分位)	520.0

股息及經修訂契據對估值的影響

目標公司於二零一七年二月二十八日100%股權的原公平值為620百萬港元。由於宣派及分派股息會令目標公司資產淨值減少100百萬港元，故獨立估值師已按等額基準將目標公司100%股權的公平值調整為520百萬港元。

此外，獨立估值師於評估目標公司股權公平值時已審閱及考慮經修訂契據初稿。經擴大集團擬透過目標集團僅於十二個經選定省份、直轄市及自治區開展其室內裝潢工程業務，該等省、市及自治區乃根據有關準則審慎劃分，其中包括，江河目標集團為目標集團現時並無任何室內裝潢工程項目或並無任何意願擴展進入的地區。再者，建議訂立經修訂契據乃作為盡量減少經擴大集團與江河集團間的未來潛在競爭的一項措施，僅為排除江河集團根據經協定地理及業務定位劃分於中國開展室內裝潢工程業務時所受的限制，而並非限制目標公司的營運範圍或禁止目標公司於完成後在江河目標地區開展室內裝潢工程業務。鑒於以上所述，獨立估值師認為訂立經修訂契據將保障目標公司於承達目標地區進行的業務，故不會對目標公司的業務營運造成任何重大不利影響，從而對目標公司的股權公平值造成任何重大影響。

估值結論

根據上述調查及分析以及所採用的估值方法，獨立估值師認為，目標公司於估值日期100%股權的公平值為520百萬元。

經考慮(i)目標集團於過去幾年的發展及表現；(ii)釐定代價的基準乃由有關訂約方經公平協商後確定；(iii)獨立估值師就目標公司100%股權的公平值的意見(包括所採用的基準及假設)；及(iv)目標集團的未來前景，由於中國物業及旅遊市場的潛在增長，故董事會對目標集團的未來前景抱持樂觀態度(有關詳情載列於本通函「進行收購事項的理由及裨益」一段)，董事(包括獨立非執行董事)認為獨立估值師的估值屬公平合理，且代價及股權轉讓協議的條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團的資料

本集團為香港及澳門領先的綜合室內裝潢工程承建商之一，專門為住宅物業及酒店提供專業的室內裝潢工程。本集團自一九九六年於香港經營室內裝潢工程業務，並於二零零五年進一步將室內裝潢工程業務拓展至澳門。除室內裝潢工程業務外，本集團亦於香港從事為住宅物業、酒店、工廠及商業樓宇提供建築、室內裝飾、維修、保養及改建與加建工程的業務。本集團亦製造室內裝飾木材產品(如耐火木門及木製傢具)。

股份於二零一五年十二月二十九日在主板上市。

有關目標集團的資料

目標公司為一家於二零零三年九月十九日在中國成立的有限公司且目前由江河香港及江河創建分別擁有75%及25%的權益。目標公司於最後可行日期的總註冊資本為136.7百萬港元。目標公司透過其自身及其全資附屬公司(大連承達及上海承達)，主要於中國從事室內裝潢工程業務。

董事會函件

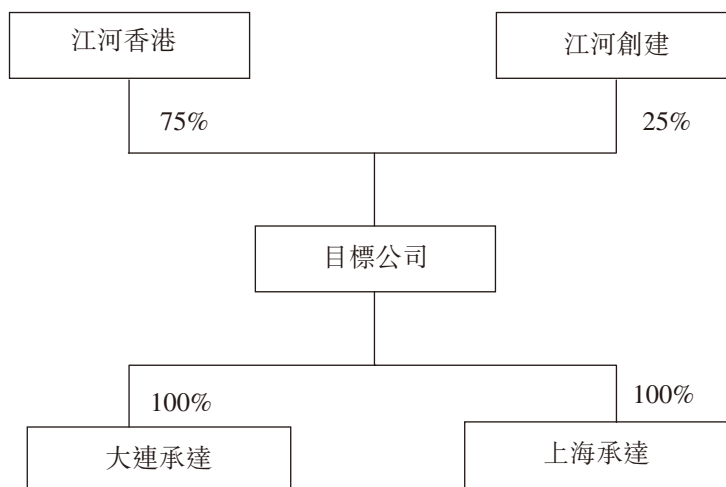
目標公司為中國領先的綜合室內裝潢工程承建商之一。於最後可行日期，目標公司於中國擁有九間分公司，主要為高級住宅物業及酒店提供室內裝潢工程。目標公司已於二零零四年獲授建築業企業資質證書(建築裝修裝飾工程專業承包壹級)並於二零零六年獲頒ISO 14001認證。目標公司亦為北京市建築裝飾協會的會員及中國建築裝飾協會的理事會理事單位。目標公司獲頒多個獎項，包括2014-2015年度中國建設工程魯班獎(國家優質工程)、2015年度北京市建築長城杯工程金質獎、2015-2016年度中國建築工程裝飾獎及2016-2017年度國家優質工程獎。

目標公司直至二零一二年十一月二十六日前一直為承達木材的全資附屬公司，並於該日增加其註冊資本相當於增資後經擴大註冊資本約25%。自此，目標公司由承達木材及江河創建分別實益擁有75%及25%的權益。於二零一四年十二月五日，目標公司進一步增加其註冊資本，並由承達木材及江河創建根據其各自於目標公司的股權比例按面值認購。

上市已構成本集團所持若干資產及業務從江河創建分拆出來。該分拆須獲得中國證監會的無異議確認函。根據67號通知，授出該無異議確認函的條件之一為公司集團待分拆的業務不得與其上市母公司競爭(「中國不競爭規定」)。自此，北京港源及目標集團均主要於中國從事室內裝潢工程業務。

為確保遵守中國不競爭規定，承達木材於截至二零一五年十二月三十一日止年度分別以代價約91.4百萬港元及約45.7百萬港元，合共約137.1百萬港元，向江河香港轉讓目標公司的50%及25%股權。有關代價乃經有關各方公平磋商及參考目標公司於二零一四年十二月三十一日的經審核資產淨值(即約182.9百萬港元)後釐定。

下表所列為目標公司於最後可行日期的股權架構：



董事會函件

下表所列為目標集團截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
收益	1,112.3	1,426.9	1,820.3
除稅前純利	4.6	53.7	135.5
除稅後純利	3.3	51.0	113.0

於二零一六年十二月三十一日，目標集團的經審核資產淨值約為315.1百萬港元。

收購事項的財務影響

經擴大集團未經審核備考財務資料旨在說明收購事項對經擴大集團的資產與負債的財務影響並假設收購事項已於二零一六年十二月三十一日進行，有關資料載於本通函附錄四。

於完成後，目標公司將入賬列作本集團的全資附屬公司，而其業績、資產及負債將於本集團的綜合財務報表綜合入賬。根據載於本通函附錄四的經擴大集團未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一六年十二月三十一日落實，本集團應佔資產淨值將減少約308.4百萬港元。本集團總資產將增加約1,208.5百萬港元且本集團負債總額將增加約1,516.9百萬港元。誠如本通函附錄二目標集團的會計師報告所載，截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益及溢利分別約為1,820.3百萬港元及113.0百萬港元。於完成後，目標集團新產生的收益及溢利將於本集團的綜合財務報表綜合入賬。

鑒於下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所述收購事項帶來的潛在未來前景，董事認為收購事項將可能為本集團帶來正面影響。然而，其對本集團盈利的實際影響將取決於目標集團日後的財務表現。

有關收購事項對本集團資產及負債的財務影響的進一步詳情，連同編製未經審核備考財務資料的基準，請參閱本通函附錄四。

進行收購事項的理由及裨益

本集團為香港及澳門領先的綜合室內裝潢工程承建商之一，專門為住宅物業及酒店提供專業的室內裝潢工程。此外，本集團亦於香港經營改建與加建及建築工程以及於銷售至全球市場的製造、採購及分銷室內裝飾材料業務產生收益。截至二零一六年十二月三十一日止年度，大部分收益產生自本集團於私營機構的室內裝潢工程項目。儘管於二零一六年香港經濟增長緩慢，前景仍未明朗，但本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度繼續取得穩健的財務表現。憑藉其所建立的聲譽、彪炳往績及與客戶的長期合作關係，本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度持續獲得多項大型新項目。

誠如招股章程所述，本集團於往績記錄期間的主要業務為向香港及澳門的住宅物業及酒店項目提供室內裝潢工程。誠如招股章程所披露，就收益而言，本集團為香港及澳門的最大室內裝潢工程承包商，於二零一四年分別佔香港市場份額約6.1%及澳門市場份額15.5%。於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標集團的綜合純利分別僅佔本集團同期純利總額約2.3%、15.0%及1.8%。鑒於本集團於香港及澳門的彪炳往績及招股章程所述其於往績記錄期間的表現，董事決定專注於香港及澳門市場並於上市時僅保留本集團於該等司法權區的上市集團業務。此外，由於本集團當時無意將其室內裝潢工程業務擴展至中國，故董事並無詳細研究中國當時相關經濟環境，包括但不限於居民生活水平。

另一方面，由於上市構成本集團所持的若干資產及業務從江河集團分拆出來，故江河創建須履行中國不競爭規定。經考慮(i)上市過程；及(ii)董事決定專注本集團於香港及澳門的業務，董事認為清晰劃分本集團與江河集團的業務對上市及本集團營運屬合適。

儘管澳門博彩業於二零一五年經歷下滑而香港經濟於二零一六年增長緩慢且仍不明朗，惟本集團自上市以來財務表現一直穩健。董事認為，本集團於香港及澳門的業務於過去幾年保持穩定。為進一步提升本集團的盈利能力，董事會一直專注及積極尋求機會，以將其室內裝潢工程業務擴展至香港及澳門以外的市場。尤其是，董事專注於探索將本集團室內裝潢工程業務擴展至其他市場的機遇，原因為考慮到該等市場的增長潛力以及肯定本集團進入該等市場的能力。此外，鑒於中國物業市場及旅遊市場的增長，本集團利用中國經濟發展成果，並視之為寶貴機遇。

根據國家統計局，二零一六年中國住宅物業投資較二零一五年增長超過6%，並於二零一七年首三個月較二零一六年同期增長超過11%。此外，根據有關室內裝潢工程行業的十三五國家發展規劃，預計城市人口將於二零一六年至二零二零年期間持續增長並於二零二零年達到約60%的城鎮化率。中國政府將透過相關政策繼續支持該行業，於基礎設施或房地產開發領域增加新項目、擴建項目及重建項目，預期有關政策將促進室內裝潢工程行業需求增加及增長加快。城鎮化進程加速持續刺激固定資產投資，從而促進基礎設施發展、社會住房發展及房地產發展。城鎮化水平提高可刺激對新住房及設施的需求，而有關住房及設施須於投入使用前進行裝修。因此，對各類物業的需求不斷增長將為發展室內裝潢工程行業提供堅實基礎，並為室內裝潢工程服務供應商創造巨大的市場潛力。根據國家統計局，中國城鎮居民人均可支配收入由二零一三年約人民幣26,467元增至二零一五年約人民幣31,195元，相當於年複合增長率約8.6%。中國城鎮居民人均生活支出亦由二零一三年約人民幣4,301元增至二零一五年約人民幣4,726元，相當於年複合增長率約4.8%。該等數據顯示，由於城鎮居民的購買力增加，故彼等的消費意願增強。

再者，中國政府於二零一六年十二月頒佈「十三五旅遊業發展規劃」，其中明確指出中國政府的目標為(其中包括)於十三五規劃期間將旅遊業收益總額增加11%以上，並將旅遊業的直接投資每年增加14%以上。截至二零二零年，預期中國旅遊市場將增長至可容納至少67億旅遊人次，連同旅遊投資總額達人民幣2萬億元，旅遊業總收益達人民幣7萬億元。隨著城鎮化進程加速以及中國居民生活水平不斷提高，以及憑藉中國政府頒佈及實施推動旅遊市場的「十三五」規劃，董事會非常看好中國住宅物業及酒店室內裝潢工程業務的未來前景。

目標公司過去為本集團的附屬公司，透過其本身及其全資附屬公司大連承達及上海承達，主要於中國從事室內裝潢工程業務。多年來，目標集團不斷建立其聲譽，並發展其網絡，成為中國室內裝潢工程承建商。受惠於中國室內裝潢工程市場增長且目標集團具備已建立的聲譽、彪炳往績及與客戶擁有長期工作關係，故目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度持續取得新項目，令其於該期間的收益及純利增長顯著。

於二零一四年至二零一六年，目標集團的收益由1,112.3百萬港元增至1,820.3百萬港元。自從被江河集團收購以來，目標公司已由一間小規模企業發展為業內知名企業。鑒於(i)目標集團交付工程及提供服務的質素；及(ii)江河集團的知名品牌及聲譽以及其透過提供幕牆服務所建立的網絡，目標集團能與其現有客戶維持業務關係，並擁有與新客戶開展業務關係的更佳機遇，令目標集團可持續擴闊其客戶群。

董事會函件

於二零一五年及二零一六年，目標集團分別與21名及17名新客戶開展業務往來，並已獲該等新客戶授予總合約金額為1,691.5百萬港元的項目。此外，目標公司為透過展現高水平專業知識、專業技能及技術能力從而提高取得客戶新合約的競爭力，以加強其在室內裝潢工程行業的市場地位，目標公司一直專注於研發與其室內裝潢工程業務有關的技術，並已於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度成功註冊八項專利及申請註冊五項專利。

於最後可行日期，目標公司已於中國註冊以下專利：

專利	註冊擁有人	專利編號	獲授日期	屆滿日期
一種大小便器暗敷式水箱的活動式掩飾結構	目標公司	ZL201620320154.3	二零一六年九月二十八日	二零二六年四月十四日
建築室內樓地面異形材質交接收口條	目標公司	ZL201620283648.9	二零一六年八月十七日	二零二六年四月六日
無立柱式室內玻璃欄板固定結構及其固定方法	目標公司	ZL201610305856.9	二零一七年四月十九日	二零三六年五月九日
無立柱式室內玻璃欄板固定結構	目標公司	ZL201620419179.9	二零一六年九月二十八日	二零二六年五月九日
圓形鋁合金兩拼飾板柱面安裝結構	目標公司	ZL201620312065.4	二零一六年九月二十八日	二零二六年四月十三日
室內牆面木飾板組合式鋁合金幹掛件及其掛接結構	目標公司	ZL201620417291.9	二零一六年九月二十八日	二零二六年五月九日
室內牆面插掛式木飾板掛件系統	目標公司	ZL201620417292.3	二零一六年九月二十八日	二零二六年五月九日
鋁合金格柵頂棚系統配套結構	目標公司	ZL201620417290.4	二零一六年九月二十八日	二零二六年五月九日

於二零一五年及二零一六年，目標公司亦獲得多個獎項，包括2016-2017年度國家優質工程獎、2015-2016年度中國建築工程裝飾獎及2015年度北京市建築長城杯工程金質獎。就董事所深知，於二零一六年十二月三十一日，目標集團正在進行的項目的積壓約為1,282.3百萬港元。於最後可行日期，目標公司於中國經濟發達的主要城市設有九家分公司。

鑒於(i)中國物業市場及旅遊市場的增長；(ii)目標集團於過去幾年的發展及表現；及(iii)本集團於二零一五年六月出售目標公司前擁有於中國經營室內裝潢工程業務的經驗，董事認為收購事項為本集團帶來機遇，從而進佔中國室內裝潢工程行業、擴大

其收入來源及改善其財務表現。此外，誠如本通函「經擴大集團及江河集團的劃分」一段所披露，根據經擴大集團的不同地理位置及業務定位，透過目標公司及江河創建，董事認為經擴大集團及江河集團可充分劃分其業務。

根據不競爭契據，倘契據承諾人有意轉讓、出售、租賃、許可或以任何其他方式轉讓彼等於目標公司的權益予任何第三方，契據承諾人須授予本公司優先購買權。儘管如此，概無根據行使該優先購買權而作出收購事項及／或建議委託安排(詳情載於下文)。

經擴大集團及江河集團的劃分

完成後，經擴大集團將於中國從事室內裝潢工程業務。董事認為，根據地理及業務定位劃分以及訂立經修訂契據及託管協議(有關詳情載於下文)，經擴大集團及江河集團可充分劃分其業務。

地理及業務定位劃分

經擴大集團及江河集團於中國的室內裝潢工程業務按其地理位置劃分。完成後，經擴大集團將僅於中國承達目標地區及重疊地區進行室內裝潢工程業務，而江河集團將於江河目標地區及重疊地區進行室內裝潢工程業務。承達目標地區已根據以下準則審慎劃分：

- (a) 業務網絡及擴展計劃：江河目標地區為目標集團現時並無任何室內裝潢工程項目或現時並無任何意願擴展進入的地區。
- (b) 有關地區的經濟及增長潛力：目標集團一直主要向高級住宅物業及酒店提供室內裝潢工程服務。承達目標地區是根據其經濟及較高增長潛力而選取。各承達目標地區人口為二千萬或以上，而各區的本地生產總值超過人民幣1萬億元。人口及本地生產總值促進對更高生活水平的需求並刺激消費增長，從而支持房地產及旅遊市場的未來增長。

就重疊地區而言，經擴大集團及江河集團均會於此開展室內裝潢工程業務，且彼等的業務將根據其各自的業務定位劃分。各方協定於完成後，江河集團將於重疊地區僅承接中國政府項目及平均單位價格每平方米低於人民幣5,000元的項目。儘管有上述規定，江河集團透過由北京港源經營的室內裝潢工程業務已與發展商建立長期業務關係，據此北京港源已於中國承接發展商多項室內裝潢工程，主要為平均單位價格低於每平方米人民幣5,000元的住宅物業。基於此長期業務關係，目標集團及江河集團同意，江河集團將承接發展商授出的項目，而不管此類項目於中國位處的地區。據董事所深知、全悉及確信，除江河創建的一間附屬公司提供幕牆供應及安裝服務外，於最後可行日期，發展商與本公司的控股股東並無其他關係。此外，發展商與目標集團之間於過去三年並無業務往來、交易或訂立協議。

董事認為，上述地理及業務定位劃分以區隔經擴大集團與江河集團的室內裝潢工程業務實屬有效。

盡量減少經擴大集團與江河集團之間未來潛在競爭的措施

不競爭契據的建議修訂

建議本公司控股股東(即北京江河源、江河創建、江河香港、劉先生、富女士及 Reach Glory)簽立以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人的經修訂契據，作為收購事項的一項先決條件。

背景

於二零一五年十二月八日，本公司控股股東作為契據承諾人(各為「契據承諾人」，統稱為「契據承諾人」)，已簽立以本公司(為其本身及作為其附屬公司受託人)為受益人的不競爭契據，據此，各契據承諾人承諾，於不競爭契據所述的受限制期間，彼不會亦將竭力促使其緊密聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會單獨或連同任何法團、合夥、合營或透過其他合約協議，直接或間接(無論是否為圖利)進行、參與、持有、從事、收購或營運或直接或間接向任何人士、商號或公司(本公司成員公司除外)提供任何形式的協助，以進行直接或間接對本集團任何成員公司於香港及澳門或本集團可能不時進行或開展有關業務的有關其他地方所進行或開展的主要業務及有關其他業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務(「受限制業務」)。

不競爭契據所述的「受限制期間」指就一名契據承諾人而言，由上市日期起直至以下最早發生者日期止期間：(i)任何契據承諾人及／或其緊密聯繫人(不論直接或間接、個別或共同)不再於已發行股份總數中實益擁有30%(或上市規則可能不時指定用作釐定一間公司控股股東的股權下限的其他數額)或以上權益或不再為本公司控股股東之

日(惟不競爭契據須繼續對其他契據承諾人具有十足效力及作用)；或(ii)股份不再於聯交所上市(惟股份因任何其他原因臨時暫停買賣除外)之日；或(iii)契據承諾人實益擁有或於所有已發行股份中共同或個別擁有權益之日。

經修訂契據

鑒於完成後，本公司將透過目標集團進入中國的承達目標地區及重疊地區的室內裝潢工程市場，而作為磋商股權轉讓協議的其中一部分，建議契據承諾人以本公司為受益人簽立經修訂契據，作為收購事項的其中一項條件。建議「受限制業務」的定義將根據經修訂契據予以修改，以明確摒除契據承諾人透過北京港源於中國的江河目標地區從事或於室內裝潢工程業務擁有權益、於重疊地區承接中國政府項目及平均單位價格每平方米低於人民幣5,000元的項目以及承接發展商授出的項目(不管該等項目於中國位處的地區)（「除外業務」）。為免生疑，經修訂契據項下的「受限制業務」指本集團任何成員公司於香港及澳門或本集團可能不時進行或開展有關業務的有關其他地方所進行或開展的主要業務及有關其他業務，惟不包括除外業務。然而，根據經修訂契據，除除外業務外，契據承諾人將仍不得直接或間接從事或參與或於與本公司不時進行的業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

新商機

倘於受限制期間內，任何契據承諾人及／或其緊密聯繫人(本集團任何公司成員除外)獲得或知悉可於任何直接或間接從事或擁有受限制業務的任何商機(「新商機」)：

- (a) 其本身會，亦將促使其緊密聯繫人(本集團任何公司成員除外)即時以書面方式將有關新商機告知本公司，並向本公司轉介有關新商機以供考慮，並將應本公司的合理要求提供有關資料，以使本公司能夠對有關機遇作出知情評估；及
- (b) 其本身不會，亦將促使其緊密聯繫人(本集團任何公司成員除外)不會投資或參與任何新商機，惟若有關新商機已被本公司拒絕，且契據承諾人或其緊密聯繫人(本集團任何公司成員除外)投資或參與有關新商機的主要條款並不優於本公司可獲得的條款者除外。

契據承諾人僅可於以下情況下從事新商機：(i)倘契據承諾人接獲本公司書面通知，確認新商機未獲接納及／或不構成受限制業務(「不接納通知」)；或(ii)倘契據承諾人於本公司接獲新商機計劃書後10日內未接獲不接納通知。

董事會函件

身為董事且於新商機中擁有實質或潛在重大權益的契據承諾人須放棄出席為考慮有關新商機而召開的會議或部分會議(除非餘下並無持有權益的董事特別要求其出席會議)並放棄於會上投票，且不應計入任何會議或部分會議的法定人數內。餘下並無持有權益的董事將負責評估新商機，並決定是否接納任何具體新商機。

一般承諾

為保證上述不競爭承諾的執行，各契據承諾人將：

- (a) 向本公司及董事提供所有必要資料以便獨立非執行董事就其契據各方遵守經修訂契據的條款並履行其中所載承諾的情況進行年度檢討；
- (b) 於本公司的年報中就遵守有關承諾的情況作出年度聲明，各契據承諾人知悉獨立非執行董事將至少每年檢討各契據承諾人遵守經修訂契據的條款及其所作承諾的情況，包括該年度各季度根據經修訂契據就是否尋求新商機所作的決定，而本公司將於其年報或透過公告披露該等決定(包括該等決定的理據)(視適用情況而定)，而各人已謹此對有關披露事宜給予普遍同意；及
- (c) 就考慮及批准經修訂契據所述任何已產生或可能產生實際或潛在利益衝突的事項時，契據承諾人須於任何股東大會及／或董事會會議中放棄投票及不計入有關會議法定人數的一部分。

倘經修訂契據各訂約方就契據承諾人的任何活動或擬進行活動是否構成受限制業務發生任何意見分歧，有關事項應由獨立非執行董事決定，其大部分決定將屬最終決定且具有約束力。

經修訂契據不適用於下列各項：

- (a) 本公司及其附屬公司的股份或其他證券持股；及
- (b) 倘契據承諾人及其緊密聯繫人於從事任何受限制業務的任何公司合共擁有的權益不超過相關公司已發行股份總數的百分之五(5)，且相關公司或其控股公司於任何獲認可證券交易所(定義見證券及期貨條例)上市。

經修訂契據須待(i)獨立股東批准；及(ii)完成後，方可作實。

企業管治措施

本公司亦將採納以下程序以確保遵守經修訂契據項下的承諾：

- (a) 對於由本公司控股股東轉介給本公司的新商機或優先購買權，本公司將於收到此等通知起10日內，向其獨立非執行董事發出通知；
- (b) 倘任何本公司控股股東或董事有將予考慮的利益衝突，彼須就有關事項投票按本公司組織章程細則、上市規則及經修訂契據規定行事；
- (c) 獨立非執行董事將報告有關本公司控股股東遵守和執行經修訂契據的情況，而本公司將在其年報披露調查結果、決定及獨立非執行董事作出任何決定所依據的基準；及
- (d) 董事認為，彼等在評估是否把握新商機或行使優先購買權方面擁有充足經驗。倘董事認為根據上市規則須就該等商機取得獨立股東的批准，彼等可委任一名獨立財務顧問或其他專業人士，就是否根據經修訂契據把握新商機或行使優先購買權提供意見，費用由本公司承擔。

董事會將予考慮因素

董事會(包括獨立非執行董事)於審議修訂不競爭契據(包括除外業務範圍)的建議時，已考慮多個因素，包括(i)鑒於劉先生及富女士為北京江河源的最終實益擁有人而北京江河源持有江河創建(北京港源的控股公司)27.35%股權，以及北京港源將於中國從事室內裝潢工程業務，故契據承諾人繼續根據不競爭契據遵守受限制業務的原有範圍規定屬不切實際，而倘不競爭契據未經修訂，於收購事項完成後，劉先生、富女士、北京江河源及江河創建將因從事本公司所進行的業務而隨即違反其根據不競爭契據各自所作出的承諾；及(ii)本公司將繼續得益於經修訂契據所提供的保障，其中，契據承諾人將仍不得直接或間接從事、參與或於與本公司不時進行的業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

鑒於上述者，經獨立股東批准及完成後，董事認為，根據經修訂契據建議的不競爭契據修訂屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

於完成後託管協議下的建議委託安排

作為收購事項的先決條件，委託人、受託人及北京港源擬將訂立託管協議。

委託期

受下文「終止」一段載列的任何事件出現所規限，委託期自託管協議成為無條件起計為期兩年，倘各訂約方於託管協議到期時（「委託期」）未提出終止或修改託管協議，則託管協議自動延長一年。

委託範圍

除收取股息的權利、於北京港源清盤後接管剩餘資產及物業的權利，以及獲取溢利的權利和承擔虧損的責任外，受託人有權對委託股份行使全部股東權利，包括：

- (a) 以股東身份就北京港源的日常營運及管理作出決定，如營運策略、業務規劃及管理；倘該等決定須經董事會或股東通過，則委託人須促使該等決定於相關董事會會議或股東大會上通過；
- (b) 指派人員作為委託人代表，以召開或參加北京港源的股東大會；
- (c) 於委聘及解聘北京港源的董事及管理層成員時給予建議；
- (d) 制定、修改或建議制定或修改北京港源的內部管理政策；及
- (e) 查閱或複印組織章程大綱及細則、董事會及監事決議案、賬目及財務報告，以監察及稽查北京港源的日常營運。

委託人和北京港源應配合及協助受託人行使上述委託權利，且不得於未經受託人事先書面同意，在委託期內轉讓、指派、質押或委託委託股份予任何第三方或以任何其他方式出售委託股份及所附權益。

經受託人同意後，倘任何委託人有意在委託期內將任何或全部委託股份轉讓予任何第三方，則受託人有權獲得優先購買權並按照相同條款及條件購買該等股份。於最後可行日期，本公司無意並無計劃或共識行使委託股份的有關優先購買權。

委託費

委託人於委託期內應付予受託人的委託費合共為每年人民幣300,000元(「委託費」)。委託費是參考兩位指派人員王啓鋒先生(目標公司主席)及朱丹先生(目標公司行政總裁)估計將用20%的工作時間於委託安排以及利潤率20%按成本加成基準計算。

委託費須由委託人在託管期內每十二個月期限屆滿起計十五個營業日內向受託人支付。倘託管協議在委託期內任何時間予以終止，委託費須由委託人在終止後十五個營業日內按比例分配向受託人支付。

先決條件

託管協議須於完成後方可作實。

終止

倘出現任何以下事件(以較早者為準)，則託管協議將自動終止：

- (a) 所有委託股份已轉讓予受託人或任何其他第三方；
- (b) 北京港源的法人資格因任何原因而被終止；
- (c) 託管協議的各訂約方均同意終止託管協議；或
- (d) 任何不可抗力事件，令訂約方無法履行彼等於託管協議下的義務。

訂立託管協議的理由

建議契據承諾人以本公司為受益人簽立經修訂契據，以(其中包括)承諾契據承諾人不會開展或從事對本集團不時開展的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務(不包括除外業務)或從任何業務中擁有權益，而託管協議旨在為江河創建提供具體措施及保障以避免於完成後與經擴大集團有任何未來競爭。中國法律顧問認為，透過簽立經修訂契據及託管協議以及實施其項下的託管安排，江河創建將符合中國不競爭規定。

中國法律顧問及董事意見

誠如中國法律顧問所告知，67號通知主要規管中國上市公司的任何聯屬企業所申請海外上市的條件及程序。因此，收購事項不會導致本公司違反67號通知。中國法律顧問告知，中國不競爭規定純粹指中國公認原則，即於中國，從上市母公司分拆出來的聯屬企業的業務不得與其上市母公司的業務競爭。鑒於(i)經擴大集團及江河集團的地理及業務定位劃分；(ii)建議簽立及落實經修訂契據；及(iii)建議簽立及落實託管協議，中國法律顧問告知，(i)收購事項符合中國不競爭規定以及中國所有適用的法律及法規；及(ii)收購事項並不等於江河創建任何須取得中國證監會批准或確認的重大資產重組。

經考慮(其中包括)：

- (a) 中國經濟快速增長，及對更高生活水平的需求不斷增長；
- (b) 中國住宅物業及酒店室內裝潢工程業務的預期市場潛力；
- (c) 目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務表現及目標集團的未來前景；
- (d) 建議簽立及落實經修訂契據；
- (e) 根據託管協議建議訂立的安排，以保障目標集團於完成後的業務營運；及
- (f) 中國法律顧問的意見，

董事認為，收購事項使本公司能掌握市場機遇，為本集團帶來長期及策略性利益，並為股東創造價值。董事亦認為，股權轉讓協議及經修訂契據的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

由於收購事項須待若干先決條件達成後方可作實，且不一定進行，故股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

收購事項、經修訂契據及託管協議於上市規則的涵義

於最後可行日期，本公司由江河香港的全資附屬公司Reach Glory擁有69.50%的股權，而江河香港為江河創建的全資附屬公司。因此，江河創建及江河香港各為本公司的主要股東，故根據上市規則第14A章，兩者均為本公司的關連人士，因而根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

另外，由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，故收購事項亦構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准的規定。

於最後可行日期，北京江河源、江河創建、江河香港、劉先生、富女士及Reach Glory各自為本公司的主要股東，故為上市規則所界定的本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，簽立經修訂契據構成關連交易，並須遵守上市規則的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。根據上市規則第14A章，簽立及落實託管協議將構成持續關連交易。由於委託人就委託安排應付經擴大集團的估計年度金額的各項適用百分比率低於5%，且總代價低於3,000,000港元，故該交易將構成最低限額規定的持續關連交易，並獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)(c)條的申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准的規定。

本公司控股股東劉先生被視為於收購事項擁有重大權益，故須就批准股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票，並已就此放棄投票。除劉先生外，概無其他董事於收購事項擁有重大權益，且彼等一概毋須就批准上述者的相關董事會決議案放棄投票，而彼等亦並未就此放棄投票。

完成後的持續關連交易

與北京港源訂立的交易

目標公司已於日常及一般業務過程中與北京港源(本公司主要股東江河創建的附屬公司，因此為本公司的關連人士)訂立交易，且該等交易將於完成後繼續進行，故根據上市規則第14A章，該等交易於完成後將構成持續關連交易。下文所載為本公司該等持續關連交易的概要。於相關項目完成後，與北京港源訂立的有關交易擬為非經常性質的交易。

向北京港源提供有關盧安達新國際機場的室內裝潢工程項目代理服務

自二零一五年七月起，目標公司一直向北京港源提供代理服務，以促使供應商及／或分包商於盧安達新國際機場進行室內裝潢工程。於二零一七年五月十一日，目標公司與北京港源訂立代理服務協議，據此，目標公司同意自二零一五年七月十五日至二零一八年七月十五日向北京港源提供代理服務，代價為1.5百萬美元。由於目標公司曾經及將繼續於完成後按一般商業條款向北京港源(本公司關連人士)提供該等服務，故於完成後目標公司向北京港源提供代理服務將構成持續關連交易。

向北京港源提供有關重慶江北國際機場的室內裝潢工程項目代理服務

自二零一五年八月起，目標公司一直向北京港源提供代理服務，以促使供應商及／或分包商於重慶江北國際機場進行室內裝潢工程。於二零一七年五月十一日，目標公司與北京港源訂立代理服務協議，據此，目標公司同意自二零一五年八月二十五日至二零一八年八月二十五日向北京港源提供代理服務，代價為人民幣4.5百萬元。由於目標公司曾經及將繼續於完成後按一般商業條款向北京港源(本公司關連人士)提供該等服務，故於完成後目標公司向北京港源提供代理服務將構成持續關連交易。

由於上述兩項交易的合共代價的各項適用百分比率(溢利率除外)低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)(a)條，該等交易將構成持續關連交易，於進行交易時獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准規定。

本公司控股股東就授予目標公司的銀行融資所作出的擔保

於最後可行日期，目標公司維持四筆銀行融資，該等融資以(其中包括)江河創建及／或劉先生及／或富女士所提供的擔保(「該等擔保」)作保證。由於江河創建、劉先生及富女士各自為本公司的主要股東，故提供該等擔保將於完成後構成由關連人士以本集團為受益人提供財務援助的持續關連交易。由於(i)董事確認該等擔保並非以本集團任何資產作抵押；及(ii)董事認為該等擔保按正常或更佳的商業條款訂立，故該等擔保獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條的申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准的規定。

北京銀行授予的銀行融資

根據日期為二零一六年六月三日的融資函件，北京銀行授予目標公司一筆總額為人民幣300百萬元的銀行融資。該融資以江河創建簽立的一項擔保作抵押。

中國民生銀行授予的銀行融資

根據日期為二零一七年一月二十日的融資函件，中國民生銀行授予目標公司一筆總額為人民幣50百萬元的銀行融資。該融資以江河創建簽立的一項擔保作抵押。

滙豐銀行授予的銀行融資

根據日期為二零一六年八月十九日的融資函件，滙豐銀行授予江河創建及目標公司一筆銀行融資，總額為人民幣130百萬元。該融資以(i)江河創建的已抵押銀行存款；(ii)目標公司的已抵押銀行存款；(iii)江河創建簽立的一項擔保；(iv)目標公司的已抵押應收貿易賬款及應收保固金；(v)劉先生簽立的一項擔保；及(vi)富女士簽立的一項擔保作抵押。

廣發銀行授予的銀行融資

根據日期為二零一六年四月八日的融資函件，廣發銀行授予目標公司一筆總額為人民幣280百萬元的銀行融資。該融資由江河創建簽立的一項擔保作抵押。

董事確認，上述其中一間銀行已原則上批准，而其他三間銀行已口頭同意按大致相同的條款解除擔保並由本公司將提供的公司擔保取代。於最後可行日期，董事預計解除及取代擔保不會出現任何阻礙。就董事所深知、全悉及確信，因相關銀行的內部程序，全部擔保的解除及取代或未能於完成時完成，惟預期將於二零一七年底前完成。

董事會函件

透過江河創建發出的履約保函

於最後可行日期，目標公司已於中國承接七項室內裝潢工程項目，根據該等項目的相關合約所載規定，該等項目要求提供履約保函以擔保目標公司履行其義務。江河創建已就該目的相應授權銀行向目標公司的客戶發出若干履約保函(統稱為「履約保函」)。有關七份履約保函各自的詳情載列如下：

客戶	所發出銀行	履約保函的金額 人民幣元	履約保函期限
客戶A	中國建設銀行	8,525,000.00	二零一六年一月二十六日至 二零一七年十二月三十一日
客戶B	中國建設銀行	10,050,432.11	二零一六年十二月二十三日至 二零一七年八月三十日
客戶C	中國建設銀行	15,584,000.00	二零一七年一月十六日至 二零一九年三月三十一日
客戶D	中國建設銀行	2,923,022.84	二零一七年三月二十二日至 二零一七年九月三十日
客戶E	中國建設銀行	5,989,000.00	二零一七年三月三十日至 二零一八年三月一日
客戶C	中國建設銀行	5,496,000.00	二零一七年五月二日至 二零一九年三月三十一日
客戶C	中國建設銀行	14,574,000.00	二零一七年五月二日至 二零一九年六月三十日

由於江河創建為本公司主要股東，故提供履約保函將於完成後構成由關連人士以本集團為受益人提供財務援助的持續關連交易。由於(i)董事確認履約保函並非以本集團任何資產作抵押；及(ii)董事認為履約保函按正常或更佳的商業條款訂立，故履約保證金獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條的申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准的規定。

董事會函件

透過江河創建發出的預付款保函

於最後可行日期，目標公司已於中國承接四項室內裝潢工程項目，該等項目要求提供預付款保函。根據該等項目的相關合約所載要求，江河創建已就擔保目標公司根據相關合約向客戶償還有關預付款，授權銀行向目標公司的客戶發出若干預付款保函（統稱「預付款保函」）。有關四份預付款保函各自的詳情載列如下：

客戶	所發出銀行	預付款保函的金額 人民幣元	預付款保函期限
客戶B	中國建設銀行	10,050,432.11	二零一六年十二月二十三日 至二零一七年八月三十日
客戶C	中國建設銀行	28,334,000.00	二零一七年一月十六日至 二零一八年三月三十一日
客戶C	中國建設銀行	9,993,000.00	二零一七年五月二日至 二零一八年三月三十一日
客戶C	中國建設銀行	24,928,000.00	二零一七年五月二日至 二零一八年六月三十日

由於江河創建為本公司主要股東，故提供預付款保函將於完成後構成由關連人士以本集團為受益人提供財務援助的持續關連交易。由於(i)董事確認預付款保函並非以本集團任何資產作抵押；及(ii)董事認為預付款保函按正常或更佳的商業條款訂立，故預付款保函獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條的申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准的規定。

透過江河創建發出的投標保函

於最後可行日期，目標公司已於中國競投一項室內裝潢工程項目，該項目要求提供投標保函（「投標保函」）。根據相關投標所載要求，江河創建已就擔保目標公司於相關投標項下的義務，授權銀行發出投標保函。有關投標保函的詳情載列如下：

客戶	所發出銀行	投標保函的金額 人民幣元	投標保函期限
客戶F	中國建設銀行	800,000.00	二零一七年三月二十一日至 二零一七年九月二十三日

由於江河創建為本公司主要股東，故提供投標保函將於完成後構成由關連人士以本集團為受益人提供財務援助的持續關連交易。由於(i)董事確認投標保函並非以本

集團任何資產作抵押；及(ii)董事認為投標保函按正常或更佳的商業條款訂立，故投標保函獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條的申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准的規定。

履約保函、預付款保函及投標保函乃於訂立股權轉讓協議前按目標集團正在進行的項目的相關合約／投標條款發出。董事認為，不宜終止及透過目標公司的銀行發出的履約保函、預付款保函或投標保函取代履約保函、預付款保函及投標保函，因為此舉可能影響正在進行的項目進度，從而或對目標公司的業務營運造成不利影響。然而，董事確認，於最後可行日期，目標公司擁有其自身由兩間銀行授出合共約207.1百萬港元的保函額度(其中149.6百萬港元未動用)(為現有融資一部分)，透過該保函額度，目標公司能夠於完成後就目標集團日後承接的任何項目授權發出任何履約保函、預付款保函或投標保函。董事已確認，於最後可行日期，合共約322.1百萬港元的個別及額外保函額度(其中300.2百萬港元未動用)(為另外兩間銀行授出的現有融資一部分)正進行重續。董事預計重續有關保函額度不會出現任何阻礙。就董事所深知、全悉及確信，一項約92.0百萬港元的保函額度預期於二零一七年六月重續，而約230.1百萬港元的其他保函額度預期於二零一七年七月重續。因此，於重續以上合共約322.1百萬港元的保函額度後，目標公司將擁有合共約529.2百萬港元的保函額度(其中449.8百萬港元未動用)。基於此，董事認為目標公司自身的保函額度將足以支持其日後營運。於最後可行日期，該等現有融資已由擔保作抵押，並正予以解除並由本公司所提供的公司擔保取代。有關詳情，請參閱本通函「本公司控股股東就授予目標公司的銀行融資所作出的擔保」分段。

江河集團的獨立性

誠如本通函「完成後的持續關連交易」一段所披露，儘管本集團將於完成後與江河集團及其聯繫人進行持續關連交易，惟經考慮以下理由，董事認為，目標公司可獨立於江河集團營運及融資：

- (a) 與北京港源訂立的交易價值並不重大，且有關交易於相關項目完成後擬為非經常性質的交易。
- (b) 經擴大集團與江河集團的職員將有明確區分；
- (c) 經擴大集團擁有自身的財務部門，具備獨立財務人員團隊，負責目標公司的財務控制、會計、財務申報及信貸職能；
- (d) 經擴大集團能獨立作出財務決策，而江河集團不會干預目標公司的資金使用情況；

董事會函件

- (e) 董事確認，其中一間銀行已原則上批准，而其他三間銀行已口頭同意解除江河創建所提供的公司擔保及／或劉先生及富女士所提供的個人擔保，並由本公司將提供的公司擔保取代，預期將於二零一七年底前完成；
- (f) 董事確認，於最後可行日期，目標公司擁有其自身由兩間銀行授出合共約207.1百萬港元的保函額度(其中149.6百萬港元未動用)，透過該保函額度，目標公司能夠於完成後就目標公司日後承接的項目授權發行任何履約保函、預付款保函及投標保函。董事確認，於最後可行日期，另外兩間銀行授出合共約322.1百萬港元的保函額度(其中300.2百萬港元未動用)正進行重續，有關重續預期分別於二零一七年六月及二零一七年七月完成；及
- (g) 除本通函「完成後的持續關連交易」一段所披露的持續關連交易外，於最後可行日期，經擴大集團無意與江河集團及／或其聯繫人訂立任何其他關連交易。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行交易的條款是否公平合理、按一般商業條款或更佳的條款訂立以及符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。力高獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

股東特別大會將於二零一七年七月二十五日上午十時正假座香港九龍觀塘道370號創紀之城3期11樓03-05室舉行，屆時將向獨立股東提呈一項普通決議案，以批准股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行的交易。股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行的交易須於股東特別大會上按股數投票方式，經獨立股東批准後方可作實，而本公司直接控股股東Reach Glory(持有1,500,000,000股股份，相當於已發行股份約69.50%)將於會上放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文披露者外，概無就於股東特別大會上提呈的決議案中擁有重大權益的本公司關連人士、股東或彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會旨在考慮及酌情批准股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行的交易，而召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-2頁。

董事會函件

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並於可行情況下儘快但無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M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(視情況而定)，並於會上投票。

推薦意見

董事會(不包括劉先生(彼已就批准股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票)，但包括獨立非執行董事(彼等的意見載於本通函獨立董事委員會函件))認為股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行交易的條款按一般商業條款或較佳的條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准載於股東特別大會通告的股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行交易。

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函第40至41頁的獨立董事委員會函件(當中載有其向股東提供的推薦意見)及載於本通函第42至70頁的獨立財務顧問函件(當中載有其就股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及股東提供的意見，以及其達致該等意見時所考慮的主要因素及原因)。

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
SUNDART HOLDINGS LIMITED
承達集團有限公司
行政總裁兼執行董事
吳德坤
謹啟

二零一七年六月三十日

下文為獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



Sundart
SUNDART HOLDINGS LIMITED
承達集團有限公司
(根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司)
(股份代號：1568)

敬啟者：

**(1) 有關收購北京承達100%股權的
主要及關連交易；
及
(2) 修訂不競爭契據**

吾等提述本公司所刊發日期為二零一七年六月三十日致股東的通函(「**通函**」)，而本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定詞彙及表述在本函件中具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行交易的條款是否公平合理、按一般商業條款或更佳的商業條款訂立以及符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。力高獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行交易的條款是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股權轉讓協議及經修訂契據的條款以及進行收購事項的原因於本通函所載董事會函件中詳述。

吾等謹此提請閣下垂注本通函所載的董事會函件及獨立財務顧問函件，當中載有其就股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行的交易向吾等及獨立股東提供的意見。

獨立董事委員會函件

作為閣下的獨立董事委員會，吾等已與本公司管理層討論訂立股權轉讓協議、經修訂契據、託管協議及其項下擬進行交易的原因以及該等協議條款的釐定基準。吾等亦已考慮力高就股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行交易的條款達致其意見時所考慮的主要因素，而該等意見載於通函的獨立財務顧問函件，吾等建議閣下務須細閱。

經考慮獨立財務顧問提供的意見，吾等認為，儘管收購事項因本集團於中國擴展其室內裝潢工程業務而並非於本集團一般及日常業務過程中發生，但其按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

譚振雄先生 黃璞先生 李正先生
謹啟

二零一七年六月三十日

以下為獨立財務顧問力高就股權轉讓協議及經修訂契據的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃供載入通函而編製。



敬啟者：

**(1) 有關收購北京承達100%股權的
主要及關連交易；
及
(2) 修訂不競爭契據**

緒言

吾等茲提述吾等就股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行交易的條款獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零一七年六月三十日的通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）所載的「**董事會函件**」（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一七年五月十七日，受讓人與轉讓人訂立股權轉讓協議，據此，受讓人同意收購及轉讓人同意以代價520百萬港元轉讓目標公司合共100%的股權。完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司。

於最後可行日期， 貴公司由江河香港的全資附屬公司Reach Glory擁有69.50%權益，而江河香港為江河創建的全資附屬公司。因此，江河創建及江河香港各為 貴公司的主要股東，故根據上市規則第14A章，兩者均為 貴公司的關連人士，因而根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司的關連交易。由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

另外，由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於100%，故收購事項亦構成 貴公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准的規定。

力高函件

於最後可行日期，北京江河源、江河創建、江河香港、劉先生、富女士及Reach Glory各自為 貴公司的主要股東，故為上市規則所界定的 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，簽立經修訂契據構成關連交易，並須遵守上市規則的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

貴公司控股股東劉先生被視為於收購事項擁有重大權益，故須就批准股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票，並已就此放棄投票。除劉先生外，概無其他董事於收購事項擁有重大權益，且彼等一概毋須就批准上述者的相關董事會決議案放棄投票，而彼等亦並未就此放棄投票。

由全體獨立非執行董事(包括譚振雄先生、黃璞先生及李正先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行交易的條款是否公平合理、是否按一般或更佳商業條款訂立及是否符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見，並建議獨立股東就於股東特別大會上將予提呈的相關決議案投票，以批准股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行交易。作為獨立財務顧問，吾等的職責為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後可行日期，力高與 貴公司並無可合理視為與力高的獨立性相關的任何關係或權益。於過去兩年， 貴集團與力高之間並無委聘關係。除有關本次獲委任為獨立財務顧問已付或應付吾等的一般專業費用外，概無吾等據此向 貴公司收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等合資格就股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行交易的條款提供獨立意見。

意見基準

於達致吾等的意見及推薦意見時，吾等倚賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層所發表的意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料(包括招股章程)的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料及向吾等發表或通函及招股章程所載或提述的聲明及意見，於本函件日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載的一切陳述以及所作出或提述的聲明於作出時屬真實，並於通函日期繼續為真實，而董事及 貴集團管理層以及通函所載或提述的一切信念、意見及意向的陳述，均經審慎周詳查詢後始行合理作出。吾等並無理由懷疑董事及/或 貴集團管理層向吾等提供的資料及聲明是否真實、準確及完整。吾等亦已尋求及取得董事確認，通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供的一切資料或聲明於作出時在各方面均屬真實、準確及完整，且並無誤導成分，並於最後可行日期前均繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得的充足資料，從而達致知情見解，並證明可依賴通函及招股章程所載資料的準確性，為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及貴集團管理層提供的資料、作出的聲明或發表的意見進行任何獨立核證，亦並無對貴公司或目標公司或彼等任何各自附屬公司或聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A. 股權轉讓協議

1. 進行收購事項的背景及理由

1.1 有關貴集團的資料

貴集團為香港及澳門領先的綜合室內裝潢工程承建商之一，專門為住宅物業及酒店項目提供專業的室內裝潢工程。此外，貴集團亦於香港經營改建與加建及建築工程以及於銷售至全球市場的製造、採購及分銷室內裝飾材料業務產生收益。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團的大部分收益產生自於私營機構的室內裝潢工程項目。

下表為貴集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合財務資料概要(分別摘錄自貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報(「二零一五年年報」)及截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報(「二零一六年年報」))。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
收益			
室內裝潢工程	1,983.6	3,516.6	2,776.8
改建與加建及建築工程	308.9	583.4	424.1
製造、採購及分銷室內裝飾材料	44.2	33.1	112.4
	<u>2,336.7</u>	<u>4,133.1</u>	<u>3,313.3</u>
毛利	288.1	582.9	573.3
年內溢利	<u>175.4</u>	<u>371.9</u>	<u>410.1</u>

附註：為免生疑慮，上述截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料不包括目標集團的財務資料(於貴集團財務報表分類為「已終止業務」)。有關詳情，請參閱「1.2有關目標集團的資料」。

力高函件

	於十二月三十一日		
	二零一四年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
非流動資產	109.5	254.6	270.8
流動資產	<u>2,503.8</u>	<u>2,726.4</u>	<u>2,835.8</u>
總資產	<u>2,613.3</u>	<u>2,981.0</u>	<u>3,106.6</u>
流動負債	1,732.4	1,571.5	1,010.6
非流動負債	<u>23.5</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
總負債	<u>1,755.9</u>	<u>1,571.5</u>	<u>1,010.6</u>
資產淨值	<u><u>857.4</u></u>	<u><u>1,409.5</u></u>	<u><u>2,096.0</u></u>

附註：為免生疑慮，上述於二零一四年十二月三十一日的財務資料包括目標集團的財務資料(於貴集團財務報表分類為「已終止業務」)。有關詳情，請參閱「1.2 有關目標集團的資料」。

貴集團的收益自截至二零一四年十二月三十一日止年度約2,336.7百萬港元增加約1,796.4百萬港元至截至二零一五年十二月三十一日止年度約4,133.1百萬港元，升幅約76.9%，主要由於貴集團的室內裝潢工程業務收益大幅增加約1,533.0百萬港元所致。根據二零一五年年報，有關增幅主要歸因於澳門有10個項目於二零一四年下半年及二零一五年上半年開始帶來的酒店及賭場的室內裝潢工程所產生的收益，其中五個項目於截至二零一五年十二月三十一日止年度已完成大部分或已實際上竣工。因此，自截至二零一四年十二月三十一日止年度至截至二零一五年十二月三十一日止年度止，貴集團的毛利及純利分別增加約102.3%及112.0%。

貴集團的收益自截至二零一五年十二月三十一日止年度約4,133.1百萬港元減少約819.8百萬港元至截至二零一六年十二月三十一日止年度約3,313.3百萬港元，減幅約19.8%，主要由於貴集團的室內裝潢工程業務收益減少約739.8百萬港元。根據二零一六年年報，有關減幅主要由於貴集團已於截至二零一五年十二月三十一日止年度完成八個室內裝潢工程項目中的大部分工程。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團自該等項目產生的收益較截至二零一五年十二月三十一日止年度減少1,441.8百萬港元。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，室內裝潢工程項目中大部分工程已完成的項目，所產生的收益增長不能完全彌補上述跌幅。然而，

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度，貴集團的毛利維持相若水平，分別約為582.9百萬港元及573.3百萬港元。儘管收益減少，惟貴集團的毛利率自截至二零一五年十二月三十一日止年度約14.1%增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約17.3%。根據二零一六年年報，有關增幅主要由於(i) 貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度在澳門的數項大型酒店及賭場室內裝潢工程中，增加使用由貴集團製造的室內裝飾材料而有效控制成本；及(ii)與一個五星級酒店及賭場項目進行利潤率較高的若干大額變更指令工程交易所產生收益所致。貴集團的溢利自二零一五年十二月三十一日止年度約371.9百萬港元增加約38.2百萬港元至截至二零一六年十二月三十一日止年度約410.1百萬港元，升幅約10.3%。有關升幅主要由於(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度產生上市開支，而截至二零一六年十二月三十一日止年度並無產生有關開支；及(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度分佔聯營公司溢利增加所致。

從上述分析中得悉，儘管貴集團的毛利於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度有所上升，惟貴集團的收益於過往三個財政年度出現大幅波動。誠如與貴公司管理層所討論，由於項目的毛利率及盈利能力因客戶及項目種類不同而有所差異，儘管貴集團旨在從事有可觀利潤的項目，惟概不保證貴集團總能獲得有關項目。董事認為，擴闊收益基礎能有助保障貴集團的整體盈利能力及維持其持續發展。

1.2 有關目標集團的資料

目標公司(透過其本身及其全資附屬公司大連承達及上海承達)於中國從事室內裝潢工程業務。貴公司管理層確認，目標集團僅賺取非常少量的室內設計費用，有關費用已計入其他收入，並佔目標集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的總收益少於1%。於最後可行日期，目標公司的註冊資本總額為136.7百萬港元。

目標公司為中國領先的綜合室內裝潢工程承建商之一。於最後可行日期，其於中國擁有九間分公司，主要為高級住宅物業及酒店提供室內裝潢工程。其已於二零零四年獲授建築業企業資質證書(建築裝修裝飾工程專業承包壹級)並於二零零六年獲頒ISO 14001認證。目標公司亦為北京市建築裝飾協會的會員及中國建築裝飾協會的理事會理事單位。目標公司獲頒多個獎項，包括2014-2015年度中國建設工程魯班獎(國家優質工程)、2015年度北京市建築長城杯工程金質獎、2015-2016年度中國建築工程裝飾獎及2016-2017年度國家優質工程獎。

力高函件

誠如招股章程所披露，北京承達直至二零一二年十一月二十六日前一直為 貴公司間接全資附屬公司承達木材的全資附屬公司，而江河創建於該日向北京承達注入新資本，以增加其註冊資本，自此，北京承達由承達木材及江河創建分別實益擁有75%及25%的權益。

上市已構成 貴集團所持若干資產及業務從江河創建分拆出來。該分拆須獲得中國證監會的無異議確認函。根據67號通知，授出該無異議確認函的條件之一為公司集團待分拆的業務不得與其上市母公司競爭。屆時，北京港源及目標集團均主要於中國從事室內裝潢工程業務。

為確保遵守中國不競爭規定，承達木材於截至二零一五年十二月三十一日止年度分別以代價約91.4百萬港元及約45.7百萬港元，或合共約137.1百萬港元，向江河香港轉讓目標公司的50%及25%股權。有關代價乃經有關各方公平磋商及參考目標公司於二零一四年十二月三十一日的經審核資產淨值(即約182.9百萬港元)後釐定。

在股權變動於二零一五年六月二十五日生效時， 貴集團不再於北京承達(及大連承達)擁有任何權益。

以下載列目標集團截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務資料(摘錄自通函附錄二所載的會計師報告)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收益	1,112,328	1,426,925	1,820,255
毛利	74,059	124,497	190,311
純利	<u>3,254</u>	<u>51,022</u>	<u>113,020</u>
	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
資產淨值	<u>182,867</u>	<u>220,968</u>	<u>315,076</u>

誠如上表所述，截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團的收益約為1,426.9百萬港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度約1,112.3百萬港元增加約28.3%。根據 貴公司管理層所提供的資料，有關升幅主要因為(i)目標公司於中國的品牌發展及聲譽改善；(ii)其客戶群擴闊；及(iii)中國物業及旅遊市場的增長，創造更多室內裝潢工程業務的商機，令目標公司於二零一五年承接來自商業大廈及零售商場的室內裝潢工程項目有所增加。此外，目標集團的毛利自截至二零一四年十二月三十一日止年度約74.1百萬港元增加約68.1%至截至二零一五年十二月三十一日止年度約124.5百萬港元，此乃由於(i)收益增加；及(ii)毛利率自截至二零一四年十二月三十一日止年度的6.7%增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度的8.7%，原因為截至二零一四年十二月三十一日止年度新建陳列室產生額外成本所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團的純利約為51.0百萬港元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度約3.3百萬港元增加約14.7倍。有關升幅主要由於收益及毛利因上文所討論理由而增加。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團的財務表現維持強勁，目標集團的收益進一步增加至約1,820.3百萬港元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度增加約27.6%。有關升幅主要因為(i)目標公司於中國的品牌發展及聲譽改善；(ii)其客戶群擴闊；及(iii)中國物業市場的增長，創造更多室內裝潢工程業務的商機，令目標公司於二零一六年承接來自住宅物業及商業大廈的室內裝潢工程項目有所增加。目標集團的毛利自截至二零一五年十二月三十一日止年度增加約52.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約190.3百萬港元，此乃由於(i)收益增加；及(ii)毛利率自截至二零一五年十二月三十一日止年度的8.7%增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的10.5%，原因為(a)多名私人物業業主就一項高溢利率住宅項目產生的室內裝潢工程項目訂單金額龐大；及(b)於該項目所提供室內裝潢工程的大量工程訂單及標準設計令成本節省。截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團的純利約為113.0百萬港元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度增加約1.2倍。有關升幅主要由於從事項目所貢獻的毛利增加所致。除以上所述外，目標集團一般為期約三年的項目年期亦為導致毛利率於過去三年出現波動的因素。

1.3 有關轉讓人的資料

江河創建為於一九九九年二月四日在中國成立的股份有限公司(其A股自二零一一年八月十八日起於上海證券交易所上市(股份代號:601886)),並為 貴公司控股股東。

江河香港為於二零零九年十月二十八日在香港註冊成立的有限公司,為江河創建的全資附屬公司及 貴公司控股股東。

1.4 有關受讓人的資料

受讓人為於二零一七年二月二十四日在香港註冊成立的有限公司,並為 貴公司的間接全資附屬公司。

2. 行業概覽

2.1 中國室內裝潢工程行業概覽

根據國家統計局,中國建築行業的名義總產值(即項目擁有人於建築項目的總投資金額(不包括地價))自截至二零一零年十二月三十一日止年度約人民幣96,031億元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣193,567億元,複合年增長率(「複合年增長率」)約為12.4%。此外,根據國家統計局,於建築及安裝的投資(包括於市區及農村房地產開發的投資)自截至二零一零年十二月三十一日止年度約人民幣148,601億元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣379,728億元,複合年增長率約為20.6%。

根據有關室內裝潢工程行業的十三五國家發展規劃,預計城市人口將於二零一六年至二零二零年期間持續增長並於二零二零年達到約60%的城鎮化水平。中國政府將透過相關政策繼續支持該行業,於基礎設施或房地產開發領域增加新項目、擴建項目及重建項目,預期有關政策將促進室內裝潢工程行業需求增加及增長加快。

城鎮化進程加速持續刺激固定資產投資,從而促進基礎設施發展、社會住房發展及房地產發展。城鎮化水平提高可刺激對新住房及設施的需求,而有關住房及設施須於投入使用前進行裝修。因此,對各類物業的需求不斷增長將為發展室內裝潢工程行業提供堅實基礎,並為室內裝潢工程服務供應商創造巨大的市場潛力。

此外，絲綢之路經濟帶及21世紀海上絲綢之路倡議將產生中國與非洲、歐亞大陸、歐洲、中東以及南亞及東南亞更大的貿易並加強彼此之間的連繫。該等倡議為中國公司提供投資鐵路發展等基礎設施項目的機會，從而預期促進上述地區或周邊城市的城市發展。潛在的城市發展將為公共事業及房地產發展創造機遇，從而為室內裝潢工程服務供應商提供更多機會擴展其於絲綢之路經濟帶及21世紀海上絲綢之路倡議下的業務。

2.2 中國旅遊業概覽

近年，中國旅遊業維持高速發展。根據國家統計局，酒店經營企業數量由截至二零一零年十二月三十一日止年度約15,713間增長至截至二零一五年十二月三十一日止年度約18,937間，複合年增長率約為3.8%。此外，酒店營運的業務收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度約人民幣2,798億元增長至截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣3,648億元，複合年增長率約為5.4%。

十三五規劃訂明，中國政府的目標為(其中包括)於十三五規劃期間將旅遊業收益總額增加11%以上，並將旅遊業的直接投資每年增加14%以上。截至二零二零年，預期中國旅遊市場將增長至可容納至少67億旅遊人次，連同旅遊投資總額達人民幣2萬億元，旅遊業總收益達人民幣7萬億元。旅遊業的發展將帶動酒店市場及酒店供應的需求攀升，從而預期將刺激中國酒店對室內裝潢工程服務的潛在需求。

3. 收購事項的理由及裨益

誠如招股章程所述，貴集團於往績記錄期間的主要業務為向香港及澳門的住宅物業及酒店項目提供室內裝潢工程。誠如招股章程所披露，就收益而言，貴集團為香港及澳門的最大室內裝潢工程承包商，於二零一四年分別佔香港市場份額約6.1%及澳門市場份額15.5%。於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標集團的綜合純利分別僅佔貴集團同期純利總額約2.3%、15.0%及1.8%。鑒於貴集團於香港及澳門的彪炳往績及招股章程所述其於往績記錄期間的表現，董事決定專注於香港及澳門市場並於上市時僅保留貴集團於該等司法權區的上市集團業務。

另一方面，由於上市構成 貴集團所持的若干資產及業務從江河集團分拆出來，故江河創建須履行中國不競爭規定。經考慮(i)上市過程；及(ii)董事決定專注 貴集團於香港及澳門的業務，故董事認為清晰劃分 貴集團與江河集團的業務對上市及 貴集團營運屬合適。

儘管澳門博彩業於二零一五年經歷下滑而香港經濟於二零一六年增長緩慢且仍不明朗，惟 貴集團自上市以來財務表現一直穩健。董事認為， 貴集團於香港及澳門的業務於過去幾年保持穩定。

誠如「1.1有關 貴集團的資料」分節所述，儘管 貴集團溢利呈上升趨勢，惟 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的收益波動。為進一步提升 貴集團的盈利能力，董事會一直專注及積極尋求機會，以將其室內裝潢工程業務擴展至香港及澳門以外的市場。尤其是，董事專注於探索將 貴集團室內裝潢工程業務擴展至其他市場的機遇，原因為考慮到該等市場的增長潛力以及肯定 貴集團進入該等市場的能力。此外，鑒於中國物業市場及旅遊市場的增長， 貴集團利用中國經濟發展成果，並視之為寶貴機遇。

誠如「2.行業概覽」分節所述，中國宏觀經濟環境及行政政策被視為有利於室內裝潢工程行業，且預期將推動中國室內裝潢工程服務的需求。目標集團主要於中國從事室內裝潢工程業務。多年來，目標集團不斷建立其聲譽，並發展其網絡，成為中國室內裝潢工程承建商。實際上，誠如「1.2有關目標集團的資料」分節所討論，受惠於前述宏觀經濟環境及行政政策，目標集團的業務持續增長，而目標集團的財務狀況已於過去三個財政年度以來愈趨穩健。因此，吾等認同董事的意見，收購事項為 貴公司帶來機遇，從而進佔中國室內裝潢工程行業、擴大其收入來源及改善其財務表現。

相比於成立一間新公司，收購事項被視為 貴集團展開中國室內裝潢工程行業更快的方法。成立新公司涉及監管批准及行政安排，而該等程序繁複耗時。受惠於中國室內裝潢工程市場增長且目標集團具備已建立的聲譽、行業專業知識、彪炳往績及與客戶擁有長期工作關係，目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度持續取得新項目，令其於該期間的收益及純利增長顯著。於最後可行日期，目標公司已於中國經濟發達的主要城市設有九家分公司。鑒於(i)中國物業市場及旅遊市場的增長；(ii)目標集團於過去幾年的發展及表現；及(iii) 貴集團於二零一五年六月出售目標公司前擁有於中國經營室內裝潢工程業務的經驗，董事認為收購事項為 貴集團帶來機遇，從而進佔中國室內裝潢工程行業、擴大

其收入來源及改善其財務表現。此外，誠如通函「經擴大集團及江河集團的劃分」一段所披露，根據經擴大集團的不同地理位置及業務定位，透過目標公司及江河創建，董事認為經擴大集團及江河集團可充分劃分其業務。

就董事所深知，截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，目標集團的五大客戶包括酒店運營商、房地產開發商、工程師及廣播電視運營商。截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，目標集團的五大供應商主要包括原材料供應商及分包商。因此，目標集團已於中國與該行業的業內巨頭建立良好的業務關係。

吾等已審閱目標公司所編製目標集團於二零一六年十二月三十一日的在建項目清單（「清單」），該清單顯示於二零一六年十二月三十一日各在建項目的總合約金額及餘下合約金額。於二零一六年十二月三十一日，該等在建項目的餘下合約金額的總價值約為1,282.3百萬港元，將於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度期間完成。吾等已審閱在餘下合約金額價值方面的七大在建項目合約（「經選定項目」），佔目標集團於二零一六年十二月三十一日所有在建項目的餘下合約金額總值約58.1%，並審閱目標公司工料測量師就經選定項目進行的最新項目進度評估。合約中所載列的經選定項目總合約金額與清單中所載列者一致。清單中所載列的經選定項目預期竣工日期與工料測量師的評估一致。目標公司管理層確認，彼等預期目標集團的該等在建項目不會出現任何重大暫停或延期情況。於完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，且目標集團的財務業績將併入 貴集團賬目。因此，基於目標公司管理層確認，彼等預期目標集團的該等在建項目不會出現任何重大暫停或延期情況以及吾等審閱上述討論經選定項目的合約及工料測量師評估，預期目標集團的在建項目將於完成後為 貴集團產生收益，更不用說可能出現的其他潛在項目。

概括而言，目標集團的主要業務為於 貴集團一般及日常業務過程中進行，及鑒於(i)中國室內裝潢工程行業前景受中國宏觀經濟環境及行政政策推動，前景光明；(ii)目標集團已於過去數年取得顯著的收益及純利增長；及(iii)收購事項將增加 貴集團的收益並為股東帶來更大的潛在回報，吾等認為，收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 江河集團的獨立性

誠如通函「完成後的持續關連交易」一段所披露，儘管 貴集團將於完成後與江河集團及其聯繫人進行持續關連交易，吾等注意到：

- (a) 與北京港源訂立的交易價值並不重大，且有關交易於相關項目完成後擬為非經常性質的交易。
- (b) 董事確認，經擴大集團與江河集團的職員將有明確區分；
- (c) 經擴大集團擁有自身的財務部門，具備獨立財務人員團隊，負責目標公司的財務控制、會計、財務申報及信貸職能；
- (d) 經擴大集團能獨立作出財務決策，而江河集團不會干預目標公司的資金使用情況；
- (e) 董事確認，其中一間銀行已原則上批准，而其他三間銀行已口頭同意按大致相同的條款解除江河創建所提供的公司擔保及／或劉先生及富女士所提供的個人擔保，並由 貴公司將提供的公司擔保取代，預期將於二零一七年底前完成。根據吾等審閱目標公司與其中一間銀行的電郵通訊，吾等瞭解，該銀行已同意解除江河創建提供的公司擔保，並由 貴公司提供的公司擔保取代，該銀行需要約六個月完成程序。吾等獲 貴集團管理層告知，概無與其他三間銀行就同意解除江河創建提供的公司擔保及／或劉先生及富女士提供的個人擔保，並由 貴公司提供的公司擔保取代有關的書面通訊；
- (f) 履約保函、預付款保函及投標保函乃於訂立股權轉讓協議前基於目標集團在建項目的合約／投標條款而發出，而由於已訂立股權轉讓協議，且終止該等融資會影響目標集團在建項目的營運，故終止該等融資於商業上屬不可行。吾等已獲 貴公司告知，於完成後承接的目標集團未來項目的任何未來履約保函、預付款保函及投標保函將透過 貴公司及／或其附屬公司發出。吾等得悉，目標集團就不時發出履約保函、預付款保函及投標保函擁有其自身的保函額度。吾等亦自 貴公司得悉，江河創建授權就目標集團項目發出保函的原因為目標公司須為發出保函而設置銀行存款，而江河創建則毋須為發出保函而設置銀行存

款。因此，江河創建授權銀行向目標集團的客戶發出履約保函、預付款保函及投標保函會更為便利。於二零一六年十二月三十一日，履約保函、預付款保函及投標保函就目標集團項目尚未履行總值約為96.0百萬港元，其中僅約42.7%由江河創建授權，其餘則由目標公司自行授權，並由江河創建提供的公司擔保及／或劉先生及富女士提供的個人擔保支持。吾等已審閱若干其他於香港上市並從事建築及／或室內裝潢工程業務的公司的招股章程或年報，並注意到該類由股東／控股公司擔保的保函實屬普遍。因此，吾等認為，目標公司的銀行融資由江河創建提供的公司擔保及／或劉先生及富女士提供的個人擔保支持，符合商業銀行的慣例，且並不一定會造成目標集團對 貴公司控股股東的依賴。

- (g) 董事確認，於最後可行日期，目標公司擁有其自身合共約207.1百萬港元的保函額度(其中149.6百萬港元未動用)(為兩間銀行授出的現有融資一部分)，透過該保函額度，目標公司能夠於完成時就目標集團日後承接的任何項目授權發出任何履約保函、預付款保函或投標保函。董事確認，於最後可行日期，目標公司擁有合共約322.1百萬港元的額外保函額度(其中300.2百萬港元未動用)(為另外兩間銀行授出的現有融資一部分)。有關保函額度正進行重續，而有關重續預期將分別於二零一七年六月及二零一七年七月完成。吾等已審閱(i)有關由兩間銀行授出的現有合共約207.1百萬港元的保函額度(其中149.6百萬港元未動用)以及由另外兩間銀行授出合共約322.1百萬港元的額外保函額度(其中300.2百萬港元未動用)(預期將重續)的銀行融資函件；及(ii)有關重續保函額度的通訊，並得悉其中一項約92.0百萬港元的保函額度(其中70.1百萬港元未動用)預期於二零一七年六月重續，而另一項約230.1百萬港元的保函額度則預期於二零一七年七月重續；及
- (h) 除通函「完成後的持續關連交易」一段所披露的持續關連交易外，於最後可行日期，經擴大集團無意與江河集團及其聯繫人訂立其他關連交易，

經考慮上述原因，特別是(i)江河創建提供的公司擔保及／或劉先生及富女士提供的個人擔保將予解除，並由 貴公司提供的公司擔保取代；及(ii)目標公司預期於重續後有合共約529.2百萬港元的保函額度(其中449.8百萬港元未動用)，吾等認為，目標集團將於完成後可獨立於 貴公司控股股東營運及融資。

5. 股權轉讓協議的條款

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期： 二零一七年五月十七日(交易時段後)

- 訂約方：
- (i) 江河香港(轉讓人之一)；
 - (ii) 江河創建(轉讓人之一)；及
 - (iii) 承達工程投資有限公司(受讓人)

將予收購的資產

根據股權轉讓協議，受讓人已同意按股權轉讓協議所載條款及條件向江河香港及江河創建收購，而江河香港及江河創建各自已同意按股權轉讓協議所載條款及條件向受讓人分別轉讓於目標公司的75%及25%股權，即目標公司合共100%的股權。

先決條件

完成須待下列所有先決條件達成(或獲豁免，如適用)後，方可落實：

- (a) 受讓人已取得適用的法律及法規(包括但不限於上市規則)規定下的所有必要或適當的批准、授權、同意及許可，包括但不限於獨立股東就收購事項的批准，以及遵守其項下的披露規定；
- (b) 各轉讓人於完成日期均為其於目標公司各自股權的法律及實益擁有人，且該等股權不受任何擔保、按揭、抵押、留置權、按金或其他證券權益，或任何其他形式的共同擁有權或第三方權利的限制；
- (c) 轉讓人及目標公司各自已取得任何政府或監管部門就完成收購事項所要求的所有必要或適當的批准、授權、同意、備案及許可，且轉讓人及目標公司已遵守有關完成收購事項的所有法定要求；

- (d) 轉讓人及目標公司已從任何第三方(包括但不限於目標公司對其存在義務的任何金融機構)根據轉讓人或目標公司就任何有關完成收購事項的現有合約安排可能規定的所有必要的批准、授權、同意、備案及許可；
- (e) 受讓人信納目標公司已於完成日期取得根據中國法律經營目標公司業務所需的所有執照、授權、許可或同意，且具有十足效力及作用，以及完成收購事項不會對該等執照、授權、許可或同意造成不利影響；
- (f) 轉讓人根據股權轉讓協議所提供的所有聲明、保證及承諾於所有重大方面仍為真實、完整及準確且並無誤導成份，猶如該等聲明、保證及承諾於股權轉讓協議日期至完成日期內一直由轉讓人重複；
- (g) 契據承諾人(定義見本通函「不競爭契據的建議修訂」一段)簽立以 貴公司為受益人的經修訂契據且經修訂契據已根據其條款成為無條件。經修訂契據須待(i)獨立股東批准；及(ii)完成後，方可作實；
- (h) 北京港源、委託人及受託人訂立託管協議。託管協議須待完成後方可作實；及
- (i) 有關收購事項的外商投資企業更改記錄的所有程序均已完成，且已按照中國法律規定作出所有必要備案。

於最後可行日期，條件(c)及(d)已告達成。若上述先決條件無法於截止日期或之前達成(或獲豁免(除上述(a)、(c)、(d)、(g)、(h)及(i)項外))，受讓人有權終止股權轉讓協議。

於最後可行日期，受讓人無意豁免任何先決條件。

誠如通函「董事會函件」所述，豁免條件(b)、(e)及(f)乃為 貴公司釐定是否繼續完成或取消收購事項提供靈活性。吾等已審閱有關先決條件並注意到有關股東及／或監管批准的所有條件均無法獲豁免，而可予豁免的條

件與商業問題有關。吾等同意，豁免有關商業問題的條件將令 貴公司於釐定是否繼續完成時更為靈活，而允許豁免商業條件於性質相若的交易中亦屬常見做法。吾等亦已與 貴公司管理層討論，並得悉 貴公司於釐定是否豁免先決條件時，會審慎評估導致無法達成該先決條件的有關情況以及有關無法達成先決條件會否對目標公司的業務營運及財務狀況造成任何重大不利影響。倘董事於評估有關無法達成先決條件後的影響後認為不會對目標公司造成重大不利影響，且繼續完成符合 貴公司及股東最佳利益，則 貴公司方會行使其權利豁免條件(b)、(e)或(f)任何一項。因此，吾等認為， 貴公司設有適當政策，以確保無法達成先決條件不會對目標公司的業務造成任何重大影響，方會授出豁免，以保障 貴公司及股東的整體利益。

鑒於(i)股權轉讓協議的條款乃經有關訂約方公平協商後釐定；(ii)董事認為且吾等認同收購事項符合 貴公司及股東的整體利益；(iii)儘管有關先決條件或無法於截止日期前達成，豁免若干先決條件能令 貴公司於考慮是否繼續完成時獲得一定靈活性；及(iv)就達成先決條件保持一定靈活性乃有關訂約方共同協定而作出的商業決定，故董事認為及吾等同意，先決條件(包括有關豁免)屬公平合理並按正常商業條款訂立且符合 貴公司及股東的整體利益。

完成

目標公司須於所有先決條件達成或獲豁免之日(該日期不得遲於截止日期)，或轉讓人與受讓人可能透過書面協定的有關較後日期後三十個營業日內向中國工商行政機構完成所有備案及登記程序。完成將於完成有關備案及登記程序後落實。

吾等已審閱中國法律顧問編製的法律意見，彼等認為67號通知主要就中國上市公司的任何聯屬企業所申請海外上市的條件及程序作出規管。因此，收購事項不會導致 貴公司違反67號通知。此外，收購事項並不等於江河創建任何重大資產的重組，故毋須取得中國證監會的批准或確認。

代價

誠如通函「董事會函件」所述，代價是經相關訂約方根據(a)獨立估值師評估目標公司100%股權於二零一七年二月二十八日的公平值為520百萬港元，釐定該公平值已參照(i)屬於上市公司的市場參與者的EV/EBITDA；及(ii)股息；及(b)根據目標集團於過去幾年的發展及表現以及中國室內裝潢工程業務市場的增長潛力所釐定目標集團的未來前景(有關詳情載列於通函「進行收購事項的理由及裨益」一段)，以及於公平磋商後釐定。

代價將以現金償付，將由受讓人於完成日期後五個營業日內支付予轉讓人。代價將由 貴集團內部資源及／或銀行借款撥付。

誠如通函「董事會函件」所述，於釐定代價時，訂約方認為目標集團的營運規模有所增長且其財務表現於過去幾年有所改善，故採用目標公司於二零一六年十二月三十一日的資產淨值為釐定目標公司股權公平值不一定是最佳選項。訂約方因此共同協定，委聘一名獨立估值師評估目標公司100%股權的公平值，以便訂約方能參考有關估值釐定代價。

就盡職審查而言，吾等已審閱並向獨立估值師查詢有關(i)獨立估值師的委聘條款；(ii)獨立估值師的相關資格及經驗；及(iii)獨立估值師就編製估值報告所採取的步驟及盡職審查措施。吾等信納獨立估值師的委聘條款以及其就編製估值報告的資格及經驗。獨立估值師亦已確認，其獨立於 貴公司、轉讓人及受讓人。

吾等已與獨立估值師討論有關目標公司的估值方法以及所採納的基準及假設。吾等從獨立估值師獲悉，彼等已考慮三種不同的普遍採納的方法，即市場法、成本法及收入法，以得出目標公司100%股權的市值。吾等獲告知，採用成本法對目標公司股權進行估值並不恰當，乃由於成本法無法反映目標公司根據持續經營基準釐定的市值。獨立估值師認為，三種方法中，市場法為釐定目標集團公平值的最佳方法，此乃由於市場法可直接參考公開市場，而收入法須依賴可能涉及多項假設及基準的財務估計及現金流量預算。考慮到目標集團透過競投程序獲授的合約產生收益且該等收益並非經常性質，吾等認為收入法難以制定可靠的財務估計及現金流量預測。於考慮三

種方法及彼等各自的特點後，吾等同意獨立估值師的觀點，認同市場法為三種方法中的最佳方法。

獨立估值師透過採用市場法，選擇EV/EBITDA作為適用比率。吾等已與獨立估值師討論並得悉就釐定目標公司股權公平值所採用的EV/EBITDA乃根據多項因素得出，尤其是經選定可資比較公司的平均EV/EBITDA及缺乏市場流通性所作出的折讓，該等因素或會影響目標公司的估值。獨立估值師已確認，市場流通性折讓25%乃於市場慣例的範圍內。吾等已審閱有關於聯交所上市的其他公司交易中應用缺乏市場流通性折讓的若干先例。吾等認為，使用市場流通性折讓25%符合市場慣例並屬公平合理。吾等亦已獲告知，標準化EBITDA用於目標公司的股權估值，此乃由於目標公司一般項目年期約為三年，導致過去三年的毛利率出現變動，繼而影響EBITDA利潤。因此，獨立估值師認為，標準化EBITDA能較好地反映相關項目的盈利。吾等已審閱目標公司的財務資料，並注意到目標公司的財務表現於過去三年出現波動，而目標公司所承接項目的年期一般為三年。因此，吾等認為，獨立估值師於其估值使用標準化EBITDA屬公平合理。吾等亦已審閱計算標準化EBITDA的基準及就此向獨立估值師查詢，且吾等信納獨立估值師的標準化計算。

根據吾等與獨立估值師的討論，吾等得悉，上述方法為股權估值普遍採納的方法，且吾等認為，用於目標公司股權估值的方法大致符合市場慣例。吾等認為，獨立估值師所採納的估值方法、基準及假設屬公平合理。

為評估代價的公平性及合理性，吾等已審閱目標集團的財務及經營資料。吾等已竭誠盡力列出六間公司(「可資比較公司」)的詳盡列表，該等公司(i)於聯交所、深圳證券交易所或上海證券交易所主板上市；(ii)主要從事室內裝潢工程業務，即該等公司各自於最近期財政年度的大部分(90%以上)收益

力 高 函 件

來自室內裝潢工程業務(鑒於目標集團僅自室內設計業務獲取佔收益1%以下的極少收入，故不包括來自室內設計業務的收益)。吾等已全面根據上述標準選出可資比較公司，而有關標準乃吾等竭誠盡力透過公共可得資源展開的調查釐定，故屬公平及具代表性。吾等有關調查結果的概要載列於下表：

公司名稱	股份 代號	證券 交易所	主要業務	營運 地理位置	於	市 盈 率 (「市 盈 率」) (附註1 及3)	EV/EBITDA (附註2 及4)
					股 權 轉 讓 協 議 日 期 的 市 值 (百 萬)		
IBI Group Holdings Limited	1547	香港	樓宇翻新服務，包括室內裝潢項目；及改建與加建項目	香港及澳門	300.0港元	10.4	8.8
黎氏企業控股有限公司	2266	香港	作為綜合室內裝潢工程承建商的室內裝潢工程；作為總承建商的建築工程；及維修及保養工程	澳門	972.0港元	22.6	20.6
深圳市建藝裝飾集團股份有限公司	002789	深圳	提供建築裝飾及室內建築裝飾連同公共建築及住宅的設計服務	中國	人民幣4,185.0元	34.3	26.8
深圳市奇信建設集團股份有限公司	002781	深圳	提供建築工程的設計及建設業務	中國	人民幣6,232.5元	57.3	34.2
深圳市寶鷹建設控股集團股份有限公司	002047	深圳	主要從事建築裝飾的全面建築工程承建商	中國、亞洲及美國	人民幣9,965.9元	29.4	18.5

力 高 函 件

公司名稱	股份 代號	證券 交易所	主要業務	營運 地理位置	於	市盈率 (「市盈率」) (附註1 及3)	EV/EBITDA (附註2 及4)
					股權轉讓 協議日期 的市值 (百萬)		
上海全築建築裝飾 集團股份有限公司	603030	上海	提供住宅全面裝飾綜 合解決方案及系統 服務	中國	人民幣5,099.1元	50.8	35.5
					最高	57.3	35.5
					最低	10.4	8.8
					平均值	34.1	24.1
目標集團						4.6	3.8

附註：

1. 可資比較公司的市盈率是根據於股權轉讓協議日期的市值除以最近期財政年度的可資比較公司擁有人應佔純利(不包括已扣除上市開支(倘適用))計算。
2. 可資比較公司的EV/EBITDA是根據股本價值(即加入非經營負債後的市值)除以最近期財政年度的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(不包括已扣除上市開支(倘適用))計算。
3. 目標集團的市盈率是根據代價除以最近期財政年度的目標公司擁有人應佔純利計算。
4. 目標集團的EV/EBITDA是根據股本價值(即加入非經營負債後的代價)除以最近期財政年度的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利計算。

根據上表所示，吾等知悉，可資比較公司的市盈率介乎約10.4倍至57.3倍，平均值約為34.1倍，而可資比較公司的EV/EBITDA介乎約8.8倍至35.5倍，平均值約為24.1倍。儘管可資比較公司的市盈率及EV/EBITDA範圍看似寬闊，且並非集中於狹小範圍，惟目標集團的市盈率及EV/EBITDA分別約4.6倍及3.8倍遠低於可資比較公司的市盈率及EV/EBITDA的平均值，並低於可資比較公司市盈率的最低值範圍，而吾等認為比率範圍寬闊就估值比較而言具指示性及代表性。

上述可資比較公司的EV/EBITDA分析與獨立估值師所進行估值採用的方法相同，惟尚未計及目標股權的市場流通性及目標公司的標準化EV/EBITDA。即使可資比較公司的EV因應市場流通性的折讓扣減四分之一，目標集團的EV/EBITDA將仍低於可資比較公司EV/EBITDA的平均值及最低值範圍，該平均值及最低範圍已扣減市場流通性的折讓。吾等並無於上述EV/EBITDA分析中採用目標公司的標準化EBITDA，此乃由於目標公司與可資比較公司各自的過往財務表現有所不同，且目標公司與可資比較公司各自的平均項目年期亦存在差異。吾等認為，為求一致，於分析中使用目標公司及可資比較公司最近期的EBITDA較為合適。儘管如此，(供參考之用)倘吾等採用獨立估值師所使用的目標公司標準化EBITDA，惟目標集團的EV/EBITDA仍將低於可資比較公司的EV/EBITDA範圍的平均值及最低值。因此，吾等的方法與獨立估值師所採用者有所不同，惟並不影響吾等有關代價屬公平合理的觀點。

儘管吾等的方法與獨立估值師所採用者有若干不同之處，惟因兩項工作的目的不同，故吾等認為吾等的分析仍屬公平合理。誠如以上所討論，吾等亦認為獨立估值師所採用的估值方法、基準及假設屬公平合理。獨立估值師進行股權估值以釐定目標公司100%股權的公平值，當中涉及估值方法及基於估值標準所作的調整以及獨立估值師的判斷。另一方面，吾等所作比較分析的目的乃為採用另一獨立方法，將代價的隱含比率與可資比較公司的可資比較比率作比較，從而評估代價是否公平合理。因此，目的不同會導致方法有所不同。

選擇估值比率

於吾等評估目標集團的價值時，吾等亦已考慮多項常用的估值比率，包括(i)市賬率(「市賬率」)；及(ii)市銷率(「市銷率」)。

吾等獲告知並瞭解，目標集團於二零一六年十二月三十一日的主要資產包括應收貿易賬款及其他應收款項、應收客戶合約工程款項、應收保固金以及手頭現金及銀行現金。與可資比較公司相似，其業務主要以項目為主而並無重大資本投資，目標集團的主要資產為流動金融資產。市賬率一般應用於著重資本密集業務的企業而其賬面上有大量資產，故市賬率對室內裝潢行業的公司或無意義，該等公司以項目為主而並無重大資本投資。

市銷率忽略對於反映股權市值極為重要的公司成本結構及盈利能力。就室內裝潢工程業務而言，各項目及公司的分包成本、人工成本及原材料成本等成本組成部分不盡相同，因此，該比率不適用於吾等的評估。

因此，吾等認為，以評估公司盈利能力的市盈率及EV/EBITDA評估代價是否較可資比較公司市值公平合理而言，屬最為相關的比率。

宣派及分派股息旨在變現目標公司業務營運產生的溢利，而目標公司的股東有權取得該溢利。吾等認為，宣派及分派股息在商業上屬合理，因為目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的收益及純利大幅增長。目標集團於二零一六年十二月三十一日的銀行及現金結餘以及資產淨值將因派付股息而分別由約497.0百萬港元下跌至約397.0百萬港元及由約315.1百萬港元下跌至約215.1百萬港元。鑒於目標集團的現有可得財政資源(如銀行及現金結餘)及目標集團根據手頭項目所需的資本規定，目標集團的管理層認為，派付股息並不會對目標集團的日常營運造成重大影響。此外，誠如與 貴公司的管理層所討論，釐定代價時已計及股息，此舉意味，倘概無該股息，代價將有所上調。因此，吾等認為宣派及分派股息屬公平合理。

誠如本函件「1.2有關目標集團的資料」分節所討論，目標集團的收益及純利於截至二零一四年十二月三十一日止年度至截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度大幅增加，而資產淨值於截至二零一四年十二月三十一日止年度至截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止兩個年度亦大幅增加。於 貴集團在二零一五年出售目

標公司時，目標集團的規模並不如收購事項時般完善。因此，吾等認為，貴集團於二零一五年出售目標公司的代價與本次代價不可比較。

經考慮上文所討論的所有因素，尤其是(i)目標集團的業務於過去三年的顯著增長；(ii)上述「3.進行收購事項的理由及裨益」分節所述的理由；(iii)目標集團自截至二零一四年十二月三十一日止年度至截至二零一六年十二月三十一日止年度的收益及溢利增長；及(iv)根據代價計算的目標集團市盈率及EV/EBITDA大幅低於可資比較公司的市盈率及EV/EBITDA的平均值，以及目標集團市盈率低於可資比較公司市盈率範圍的最低值，吾等認為股權轉讓協議的條款(包括釐定代價)對於貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

6. 收購事項的潛在財務影響

於完成後，目標集團將成為貴公司的全資附屬公司，其財務業績將於貴集團的綜合財務報表中綜合列賬。

(a) 資產淨值

經參考通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考財務資料，儘管目標集團於二零一六年十二月三十一日錄得資產淨值，惟代價將通過現金結清，故收購事項及派付股息將導致經擴大集團的資產淨值減少約308.4百萬港元。

(b) 盈利

根據通函附錄二所載的目標集團綜合全面收益表，預期於完成後，目標集團將對貴集團的收益及除稅後淨收入作出正面貢獻。經考慮以上所討論該行業於中國的展望及目標集團的前景後，董事預期收購事項將很有可能對貴集團日後的盈利帶來正面影響。

(c) 資產負債

根據二零一六年年報，貴集團於二零一六年十二月三十一日按總債務除以權益總額計算的資產負債比率為零，此乃由於在截至二零一六年十二月三十一日止年度償還全部銀行借款所致。由於經擴大集團將處於現金淨額的狀況，故收購事項將不會對資產負債比率產生影響。

7. 結論

經考慮以上所述，吾等認為訂立股權轉讓協議符合 貴公司及股東的整體利益，且股權轉讓協議的條款乃按正常商業條款訂立並就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

B. 不競爭契據的建議修訂

1. 不競爭契據的背景

誠如「1.2有關目標集團的資料」分節所述，目標公司曾為 貴集團附屬公司，惟已於上市前出售以符合67號通知的規定及促進因江河集團及 貴集團各自開展室內裝潢工程業務的地理位置不同而產生的業務定位劃分。江河集團透過其附屬公司北京港源於中國開展室內裝潢工程業務，北京港源亦從事於中國提供幕牆研究、設計、生產及建設以及相關諮詢服務。

因此，於二零一五年十二月八日， 貴公司控股股東作為契據承諾人，已簽立以 貴公司(為其本身及作為其附屬公司受託人)為受益人的不競爭契據，據此，各契據承諾人承諾，於不競爭契據所述的受限制期間，彼不會亦將竭力促使其緊密聯繫人(貴集團任何成員公司除外)不會單獨或連同任何法團、合夥、合營或透過其他合約協議，直接或間接(無論是否為圖利)進行、參與、持有、從事、收購或營運或直接或間接向任何人士、商號或公司(貴公司成員公司除外)提供任何形式的協助，以進行直接或間接對 貴集團任何成員公司於香港及澳門或 貴集團可能不時進行或開展有關業務的有關其他地方所進行或開展的主要業務及有關其他業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務。

不競爭契據所述的「受限制期間」指就一名契據承諾人而言，由上市日期起直至以下最早發生者日期止期間：(i)任何契據承諾人及／或其緊密聯繫人(不論直接或間接、個別或共同)不再於已發行股份總數中實益擁有30%(或上市規則可能不時指定用作釐定一間公司控股股東的股權下限的其他數額)或以上權益或不再為 貴公司控股股東之日(惟不競爭契據須繼續對其他契據承諾人具有十足效力及作用)；或(ii)股份不再於聯交所上市(惟股份因任何其他原因臨時暫停買賣除外)之日；或(iii)契據承諾人實益擁有或於所有已發行股份中共同或個別擁有權益之日。

2. 經修訂契據的背景

完成後，經擴大集團將於中國從事室內裝潢工程業務。董事認為，根據地理及業務定位劃分以及訂立經修訂契據及託管協議(有關詳情載於下文)，經擴大集團及江河集團可充分劃分其業務。

誠如通函「董事會函件」所述，完成後，經擴大集團將僅於中國承達目標地區及重疊地區，進行室內裝潢工程業務，而江河集團將於江河目標地區及重疊地區進行室內裝潢工程業務。承達目標地區已根據以下準則審慎劃分：

- (a) 業務網絡及擴展計劃：江河目標地區為目標集團現時並無任何室內裝潢工程項目或現時並無任何意願擴展進入的地區；及
- (b) 有關地區的經濟及增長潛力：目標集團一直主要向高級住宅物業及酒店提供室內裝潢工程服務。承達目標地區是根據其經濟及較高增長潛力而選取。各承達目標地區人口為二千萬或以上，而各區的本地生產總值超過人民幣1萬億元。人口及本地生產總值促進對更高生活水平的需求並刺激消費增長，從而支持房地產及旅遊市場的未來增長。

就重疊地區而言，經擴大集團及江河集團均會於此開展室內裝潢工程業務，且彼等的業務將根據其各自的業務定位劃分。各方協定於完成後，江河集團將於重疊地區僅承接中國政府項目及平均單位價格每平方米低於人民幣5,000元的項目。

儘管有上述規定，江河集團透過由北京港源經營的室內裝潢工程業務已與發展商建立長期業務關係，據此，北京港源已於中國承接發展商多項室內裝潢工程，主要為平均單位價格低於每平方米人民幣5,000元的住宅物業。基於此長期業務關係，目標集團及江河集團同意，江河集團將承接發展商授出的項目，而不管此類項目於中國位處的地區。據董事所深知、全悉及確信，除江河創建的一間附屬公司提供幕牆供應及安裝服務外，於最後可行日期，發展商與 貴公司的控股股東並無其他關係。

完成後，貴公司將透過目標集團進入中國的承達目標地區及重疊地區的室內裝潢工程市場，而作為磋商股權轉讓協議的其中一部分，建議契據承諾人以 貴公司為受益人簽立經修訂契據，作為收購事項的其中一項條件。建議修訂經修訂契據項下「除外業務」的定義，以明確摒除契據承諾人透過北京港源於中

國的江河目標地區從事或於室內裝潢工程業務擁有權益、於重疊地區承接中國政府項目及平均單位價格每平方米低於人民幣5,000元的項目以及承接發展商授出的項目(不管該等項目於中國位處的地區)。為免生疑，經修訂契據項下的「受限制業務」指貴集團任何成員公司於香港及澳門或 貴集團可能不時進行或開展有關業務的有關其他地方所進行或開展的主要業務及有關其他業務，惟不包括除外業務。然而，根據經修訂契據，除除外業務外，契據承諾人將仍不得直接或間接從事或參與或於與 貴公司不時進行的業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

經修訂契據須待(i)獨立股東批准；及(ii)完成後，方可作實。

3. 訂立經修訂契據的理由

根據現有不競爭契據，鑒於劉先生及富女士為北京江河源的最終實益擁有人而北京江河源持有江河創建(北京港源的控股公司)27.35%股權，以及北京港源將於中國從事室內裝潢工程業務，故契據承諾人繼續根據不競爭契據遵守受限制業務的原有範圍規定屬不切實際，而倘不競爭契據未經修訂，於收購事項完成後，劉先生、富女士、北京江河源及江河創建將因從事 貴公司所進行的業務而隨即違反其根據不競爭契據各自所作出的承諾。

根據 貴集團管理層所作聲明，目標集團一直主要專注於向高級住宅物業及酒店提供室內裝潢工程服務，而江河集團一直專注於中國政府及公共項目以及中低級住宅物業及酒店。江河目標地區為目標集團現時並無任何室內裝潢工程項目或現時並無任何意願擴展進入的地區。鑒於目標集團與江河集團於各自區域及地理位置的建設規模、專業知識及業務網絡，根據目標集團與江河集團現時專注的業務及位置劃分室內裝潢工程業務於商業上更合乎情理。

根據國家統計局，承達目標地區的本地生產總值及人口整體上高於江河目標地區，促進對更高生活水平的需求並刺激消費增長，從而支持房地產及旅遊市場的未來增長。吾等認為，於承達目標地區開展項目的盈利能力較江河目標地區為高，而目標集團繼續根據經修訂契據為高級住宅物業及酒店提供室內裝潢工程服務對其亦屬有利。就重疊地區而言，吾等已獲告知，江河集團僅承接中國政府項目及平均單位價格每平方米低於人民幣5,000元的項目，從而進一步劃分經擴大集團及江河集團的定位。

鑒於江河集團與發展商的長期業務關係，目標集團與江河集團協定，江河集團將承接發展商授予的項目。江河集團主要為住宅物業提供室內裝潢工程及幕牆建築，而較少涉及發展商的零售商場及酒店。截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，發展商應佔收益分別佔江河集團總收益約2%、2%及6%。誠如與 貴公司管理層所討論，吾等獲悉，發展商將其業務夥伴由江河集團改為目標集團屬不可行。因此，有必要就經修訂契據的上述地理劃分允許例外情況，以維持江河集團與發展商的業務關係。否則，江河集團及經擴大集團均會失去發展商這一客戶。誠如 貴公司管理層所告知，截至二零一六年十二月三十一日止三個年度，目標集團並無從事任何有關發展商的業務活動及交易，故發展商並非目標集團近期增長的原因，而目標公司看似並無倚賴發展商，故吾等認為，剔除發展商的業務將不會對目標集團的營運及財務表現造成任何重大不利影響。

作為收購事項的先決條件，建議委託人、受託人及北京港源訂立託管協議，自託管協議成為無條件起計為期兩年，倘各訂約方於託管協議到期時未提出終止或修改託管協議，則託管協議自動延長一年。除收取股息的權利、於北京港源清盤後接管剩餘資產及物業的權利，以及獲取溢利的權利和承擔虧損的責任外，受託人有權對委託股份行使全部股東權利，包括但不限於就北京港源的日常營運及管理作出決定；指派人員作為委託人代表以召開或參加北京港源的股東大會；於委聘及解聘北京港源的董事及管理層成員時給予建議；制定、修改或建議制定或修改北京港源的內部管理政策；及查閱或複印組織章程大綱及細則、董事會及監事決議案、賬目及財務報告，以監察及稽查北京港源的日常營運。委託人和北京港源應配合及協助受託人行使上述委託權利，且不得於未經受託人事先書面同意，在委託期內轉讓、指派、質押或委託委託股份予任何第三方或以任何其他方式出售委託股份及所附權益。經受託人同意後，倘任何委託人有意在委託期內將任何或全部委託股份轉讓予任何第三方，則受託人有權獲得優先購買權並按照相同條款及條件購買該等股份。

因此，訂立託管協議可令目標公司就北京港源的業務、管理層決定及股東權利對江河創建擁有更多控制權及令北京港源的業務營運更為透明，從而將目標集團與江河集團之間的潛在競爭減至最少。

此外，根據經修訂契據，除有關地理及業務定位劃分的修訂外，其主要條文與現有不競爭契據的條文相同。根據經修訂契據，於受限制期間，倘任何契據承諾人及／或其緊密聯繫人（貴集團任何成員公司除外）獲提供或知悉任何直接或間接從事或擁有任何受限制業務的商機，其應或應盡力促使其緊密聯繫人（貴集團任何成員公司除外）迅速以書面通知貴公司有關新商機及轉介予貴公司考慮，並應提供貴公司可能合理要求的有關資料，以確保可就有關機遇作出知情評估；而其不得投資或參與任何新商機，並應盡力促使其緊密聯繫人（貴集團任何成員公司除外）不會投資或參與任何新商機，除非貴公司已拒絕有關新商機則另作別論，且契據承諾人或其緊密聯繫人（貴集團任何成員公司除外）將投資或參與有關新商機的主要條款不會比提供予貴公司的條款更有利。

貴公司亦將繼續採納程序，以確保遵守經修訂契據的承諾，包括（其中包括）通知獨立非執行董事有關新商機，以及獨立非執行董事就貴公司控股股東的合規情況及落實經修訂契據所進行調查、所作出決定及所釐定任何決定基準的呈報機制。

基於以上所述，特別是(i)倘不競爭契據並無修訂，於收購事項完成後，此舉將令劉先生、富女士、北京江河源及江河創建因從事貴公司將進行的業務而隨即違反其根據不競爭契據各自所作出的承諾；(ii) 貴公司將受益於經修訂契據所提供的保障；(iii)訂立託管協議容許目標公司就北京港源的業務對江河創建有更大控制權，並加強北京港源的業務營運透明度，從而將目標集團及江河集團之間的潛在競爭減至最少；及(iv)除有關地理及業務定位劃分的修訂外，經修訂契據所有主要條文與現有不競爭契據的條文相同，吾等認同董事，經修訂契據的條款對獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為，股權轉讓協議及經修訂契據的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而訂立股權轉讓協議及經修訂契據符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上將予提呈的相關決議案，以批准股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
何思敏
謹啟

二零一七年六月三十日

何思敏女士為向證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為力高企業融資有限公司的負責人員，可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下的第6類(就企業融資提供意見)受規管活動。彼於財務及投資銀行業方面擁有逾12年的經驗。

1. 財務資料概要

以下為本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度的綜合財務資料概要，摘錄自本公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的年度報告。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
業績			
持續經營業務			
收益	<u>2,336,708</u>	<u>4,133,146</u>	<u>3,313,327</u>
除稅前溢利	205,790	435,583	473,682
所得稅開支	<u>(30,350)</u>	<u>(63,655)</u>	<u>(63,535)</u>
持續經營業務的年內溢利	175,440	371,928	410,147
已終止業務的年內溢利	<u>3,254</u>	<u>9,372</u>	<u>-</u>
年內溢利	<u>178,694</u>	<u>381,300</u>	<u>410,147</u>
於十二月三十一日			
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
資產、負債及權益			
資產總值	2,613,283	2,980,976	3,106,550
負債總額	<u>(1,755,896)</u>	<u>(1,571,456)</u>	<u>(1,010,599)</u>
權益總額	<u>857,387</u>	<u>1,409,520</u>	<u>2,095,951</u>

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料於本公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度的年報內披露，上述文件已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.sundart.com)刊發。

2. 營運資金

董事認為，經考慮經擴大集團可獲得的財務資源(包括可取得信貸融資、內部產生的資金及收購事項的現金流影響)，經擴大集團具備充足的營運資金以應付其於本通函日期後未來至少十二個月的需求。

3. 債務

於二零一七年四月三十日，經擴大集團透過其銀行發出的供應及組裝合約履約保函及預付款保函的尚未履行金額合共為1,098.7百萬港元。除上述者或本通函其他章節所披露者以及於日常業務過程中的集團公司間負債及一般貿易應付賬款外，於二零一七年四月三十日(即本債務聲明日期)，經擴大集團並無未償還債務或任何已發行及未償還或同意將予發行的借貸資本、銀行透支、貸款或類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

4. 經擴大集團的財務及貿易前景

本集團為香港及澳門領先的綜合室內裝潢工程承建商之一，專門為住宅物業及酒店提供專業的室內裝潢工程。此外，本集團亦於香港經營改建與加建及建築工程以及於銷售至全球市場的製造、採購及分銷室內裝飾材料業務產生收益。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團大部分收益產生自其於私營機構的室內裝潢工程項目。

展望未來，收購事項可擴展本集團現有的業務活動。誠如「董事會函件—進行收購事項的理由及裨益」一節所披露，經計及該節所載列的因素，董事認為，收購事項日後可為經擴大集團提供穩定及額外的收益來源，從而改善經擴大集團的財務業績，故收購事項對本集團有利。此外，經擴大集團將繼續採取審慎的投資原則，以識別投資機遇，從而提高股東價值。

展望未來，本集團將繼續促進業務增長及把握機遇，為股東帶來更豐厚的回報。

載於下文第II-1至II-42頁由本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。

致SUNDART HOLDINGS LIMITED承達集團有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

Deloitte.

德勤

緒言

吾等呈報第II-3頁至II-42頁所載有關北京承達創建裝飾工程有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的過往財務資料，該等財務資料包括於二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第II-3頁至II-42頁所載的過往財務資料構成本報告的一部分，以供載入SUNDART HOLDINGS LIMITED承達集團有限公司(「貴公司」)日期為二零一七年六月三十日有關根據日期為二零一七年五月十七日的股權轉讓協議建議收購目標公司100%股權(「收購事項」)的通函(「通函」)而編製。

董事對過往財務資料的責任

目標公司的董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準，真實及公平編製過往財務資料，及落實其認為編製過往財務資料所必要的內部監控，以確保於過往財務資料不存在不論是否因欺詐或錯誤所致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等遵守道德準則，並規劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理核證。



Making another century of impact
德勤百年慶 開創新紀元

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的過往財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估目標公司的董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，過往財務資料以真實公平反映目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的財務狀況以及目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

吾等根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，概無就第II-3頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述於過往財務資料附註11，表示目標公司並無就有關期間派付任何股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年六月三十日

目標集團的過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

過往財務資料所依據的目標集團於有關期間的綜合財務報表乃根據遵守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」)的會計政策編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核(「相關財務報表」)。

過往財務資料以港元(「港元」)呈列。除非另有說明，否則所有金額均湊整至最接近的千港元(千港元)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收益	6	1,112,328	1,426,925	1,820,255
合約成本		<u>(1,038,269)</u>	<u>(1,302,428)</u>	<u>(1,629,944)</u>
毛利		74,059	124,497	190,311
其他收入、其他收益及虧損	7	1,060	1,953	6,357
銷售開支		(58)	(1,964)	(966)
行政開支		(69,237)	(65,970)	(59,678)
融資成本	8	<u>(1,207)</u>	<u>(4,768)</u>	<u>(540)</u>
除稅前溢利		4,617	53,748	135,484
所得稅開支	9	<u>(1,363)</u>	<u>(2,726)</u>	<u>(22,464)</u>
年內溢利	10	3,254	51,022	113,020
其他全面收益(開支)				
不會重新分類至損益的項目：				
換算功能貨幣為呈列貨幣產生的 匯兌差額		<u>1,584</u>	<u>(12,921)</u>	<u>(18,912)</u>
年內全面收益總額		<u><u>4,838</u></u>	<u><u>38,101</u></u>	<u><u>94,108</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	10,182	7,624	4,970
投資物業	15	8,366	7,997	7,503
其他無形資產	16	54	36	20
		<u>18,602</u>	<u>15,657</u>	<u>12,493</u>
流動資產				
應收一間關聯公司款項	17	19	–	436
應收同系附屬公司款項	17	–	9,737	9,613
應收最終控股公司款項	17	–	–	212
應收貿易賬款及其他應收款項	18	299,166	727,464	857,791
應收票據	18	–	8,784	–
應收客戶合約工程款項	19	214,622	175,674	201,563
應收保固金	18	99,103	129,100	187,412
可收回稅項		1,205	–	–
已抵押銀行存款	20	32,648	52,330	71,356
銀行結餘及現金	20	18,594	242,834	496,989
		<u>665,357</u>	<u>1,345,923</u>	<u>1,825,372</u>
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	21	270,047	868,327	1,253,364
應付票據	21	100,044	191,181	205,911
應付同系附屬公司款項	17	9,440	–	4,010
應付直接控股公司款項	17	50,887	1,794	–
應付最終控股公司款項	17	31,380	15,821	–
應付客戶合約工程款項	19	38,086	37,993	49,133
應付稅項		–	683	9,465
銀行借款	22	253	23,872	–
		<u>500,137</u>	<u>1,139,671</u>	<u>1,521,883</u>
流動資產淨值		<u>165,220</u>	<u>206,252</u>	<u>303,489</u>
總資產減流動負債		<u>183,822</u>	<u>221,909</u>	<u>315,982</u>

	附註	於十二月三十一日		
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
股本及股儲備				
實繳股本	24	136,700	136,700	136,700
儲備		<u>46,167</u>	<u>84,268</u>	<u>178,376</u>
權益總額		182,867	220,968	315,076
非流動負債				
遞延稅項負債	23	<u>955</u>	<u>941</u>	<u>906</u>
		<u>183,822</u>	<u>221,909</u>	<u>315,982</u>

綜合權益變動表

	實繳股本 千港元	法定 儲備 千港元 (附註)	物業 重估儲備 千港元	匯兌 儲備 千港元	累計 溢利 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日	106,700	2,946	1,241	12,721	24,421	148,029
換算功能貨幣為呈列 貨幣產生的匯兌差額	-	-	-	1,584	-	1,584
年內溢利	-	-	-	-	3,254	3,254
年內全面收益總額	-	-	-	1,584	3,254	4,838
由累計溢利轉撥至法定儲備 注資	-	86	-	-	(86)	-
	30,000	-	-	-	-	30,000
於二零一四年十二月三十一日	136,700	3,032	1,241	14,305	27,589	182,867
換算功能貨幣為呈列 貨幣產生的匯兌差額	-	-	-	(12,921)	-	(12,921)
年內溢利	-	-	-	-	51,022	51,022
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	(12,921)	51,022	38,101
由累計溢利轉撥至法定儲備	-	1,452	-	-	(1,452)	-
於二零一五年十二月三十一日	136,700	4,484	1,241	1,384	77,159	220,968
換算功能貨幣為呈列 貨幣產生的匯兌差額	-	-	-	(18,912)	-	(18,912)
年內溢利	-	-	-	-	113,020	113,020
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	(18,912)	113,020	94,108
由累計溢利轉撥至法定儲備	-	9,798	-	-	(9,798)	-
於二零一六年十二月三十一日	136,700	14,282	1,241	(17,528)	180,381	315,076

附註：按中華人民共和國(「中國」)相關法例及法規規定，組成目標集團的公司須在每年分派純利前預留其根據相關法規及中國公認會計原則編製的法定賬目的純利的10%作法定儲備，直至法定儲備結餘達至實收股本的50%。法定儲備僅於經有關公司董事會批准後，方可用於抵銷累計虧損或增加資本。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
經營活動			
除稅前溢利	4,617	53,748	135,484
就以下各項作出調整：			
物業、廠房及設備折舊	3,500	2,256	2,290
其他無形資產攤銷	16	16	14
出售／撤銷物業、廠房及設備的虧損	210	161	87
投資物業的公允值變動收益	–	(125)	–
利息收入	(548)	(1,248)	(2,423)
利息開支	1,207	4,768	540
營運資金變動前的經營現金流量	9,002	59,576	135,992
應收一間關聯公司款項(增加)減少	(19)	19	(456)
應收同系附屬公司款項(增加)減少	–	(4,542)	2,250
應收最終控股公司款項增加	–	–	(222)
應收貿易賬款及其他應收款項增加	(29,028)	(466,279)	(183,856)
應收票據減少(增加)	6,321	(9,188)	8,641
應收客戶合約工程款項(增加)減少	(77,645)	27,635	(38,544)
應收保固金增加	(43,601)	(37,429)	(69,524)
應付貿易賬款及其他應付款項增加	53,224	632,005	446,312
應付票據增加	70,119	101,440	27,849
應付同系附屬公司款項(減少)增加	(8,006)	(9,298)	4,205
應付最終控股公司款項減少	(105)	(25,164)	–
應付客戶合約工程款項(減少)增加	(42,976)	2,227	14,147
經營(所用)所得現金	(62,714)	271,002	346,794
已付利息	(529)	(4,537)	(540)
已付所得稅	(3,768)	(780)	(13,187)
經營活動(所用)所得的現金淨額	(67,011)	265,685	333,067

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元
投資活動			
購買物業、廠房及設備	(6,196)	(2,234)	(340)
出售物業、廠房及設備所得款項	–	1,871	251
已收利息	548	1,248	2,423
置存已抵押銀行存款	(84,477)	(79,919)	(122,371)
解除已抵押銀行存款	60,278	58,331	100,108
借款予最終控股公司	–	–	(96,018)
最終控股公司還款	–	–	96,018
借款予一間同系附屬公司	–	(5,644)	(2,751)
投資活動所用的現金淨額	<u>(29,847)</u>	<u>(26,347)</u>	<u>(22,680)</u>
融資活動			
新增銀行借款	254	58,717	–
償還銀行借款	(31,798)	(35,083)	(23,872)
來自直接控股公司借款	3,234	1,876	–
償還直接控股公司借款	–	(50,352)	(1,765)
來自最終控股公司借款	–	10,806	–
償還最終控股公司借款	–	–	(15,564)
來自一間同系附屬公司借款	–	107,427	–
償還一間同系附屬公司借款	–	(107,427)	–
注資	30,000	–	–
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>1,690</u>	<u>(14,036)</u>	<u>(41,201)</u>
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(95,168)	225,302	269,186
年初現金及現金等價物	112,137	18,594	242,834
匯率變動影響	<u>1,625</u>	<u>(1,062)</u>	<u>(15,031)</u>
年末現金及現金等價物	<u><u>18,594</u></u>	<u><u>242,834</u></u>	<u><u>496,989</u></u>

過往財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為於中國成立的私人有限公司。其直接控股公司為江河幕牆香港有限公司，該公司為於香港註冊成立的私人有限公司。其最終控股公司為江河創建集團股份有限公司(「江河創建」)，一間於中國註冊成立及於上海證券交易所上市的股份公司。目標公司的最終控股方為江河創建的主席劉載望先生。目標公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址分別為中國北京順義區國門商務區機場東路2號及中國上海普陀區永登路277號3座。

目標集團的主要業務為提供室內裝潢工程。

過往財務資料以港元呈列，有別於目標公司的功能貨幣，即人民幣(「人民幣」)，原因為 貴公司董事以港元管理及監察目標集團的表現及財務狀況。

2. 過往財務資料的編製及呈列基準

目標集團的過往財務資料已告編製以供載入有關收購事項的通函。

過往財務資料乃根據載列於附註4的會計政策編製，其符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則。

3. 應用香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間的過往財務資料而言，目標集團已於整個有關期間貫徹應用於二零一六年一月一日開始的會計期間生效的香港財務報告準則。

已頒佈但尚未生效的新訂及修訂本香港財務報告準則

目標集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及修訂本香港財務報告準則：

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	客戶合約產生的收益及有關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外匯交易及墊付代價 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或注資 ³
香港會計準則第7號(修訂本)	披露措施 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	確認未變現虧損的遞延稅項資產 ⁴
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期的年度改進 ⁵

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。

³ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(視情況而定)或之後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈的香港財務報告準則第9號對金融資產的分類及計量提出新要求。香港財務報告準則第9號隨後於二零一零年修訂，以載有對金融負債的分類及計量及終止確認的要求，並於二零一三年修訂，以載入一般對沖會計的新要求。於二零一四年頒佈的香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入(a)有關金融資產的減值要求；及(b)藉為若干簡單債務工具引入「按公允值計入其他全面收益」計量類別的分類及計量要求的有限修訂。

就金融資產減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

目標公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第9號或會導致提早確認根據與目標集團按攤銷成本計量金融資產有關的預期虧損模式釐定的信貸虧損，且根據目標集團現有業務模式的分析不大可能對目標集團的業績及財務狀況造成其他重大影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約產生的收益

香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定一項單一綜合模式，以供實體把客戶合約產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時沿用的收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體應確認收益以說明向客戶轉讓承諾貨品或服務，而有關金額能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入五步法確認收益：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約的履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分配至合約的履約責任
- 第五步：於(或隨著)實體履行履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，於(或隨著)實體履行履約責任時確認收益，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶。香港財務報告準則第15號已加入更多特定指引以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號的澄清事項，內容有關識別履約責任、主體對代理的代價及發牌申請指引。

目標公司董事預計於日後應用香港財務報告準則第15號或對所呈報的金額產生影響，因確認收益的時間可能受到影響、確認收益金額受多變的考慮因素限制，且須披露更多有關收益的事宜。然而，於目標集團進行詳盡審閱前對香港財務報告準則第15號的影響作出合理估計並不可行。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號引進全面模式，以為出租人及承租人識別租賃安排及會計處理方法。香港財務報告準則第16號生效後，將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號按照所識別資產是否由客戶控制為基準，分辨租賃與服務合約。已就租賃會計處理剔除經營租賃與融資租賃之分辨，並以一項模式取代，該模式規定須就承租人的所有租賃確認資產使用權及相應責任，而短期租賃及低價值資產租賃除外。

資產使用權初始按成本計量，隨後按成本(受若干例外情況規限下)減累積折舊及減值虧損計量，及就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初始按於該日未付租賃付款的現值計量。隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修改的影響作出調整。就現金流量的分類而言，目標集團現時將經營租賃付款呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將分配入本金及利息部分，並將分別呈列為融資及經營現金流量。

相對承租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承香港會計準則第17號的出租人會計法規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

再者，香港財務報告準則第16號要求作出全面披露。

誠如附註25所披露，於二零一六年十二月三十一日，目標集團擁有不可撤銷經營租賃承擔927,000港元。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號對租賃的定義，因此目標集團將就全部該等租賃確認一項資產使用權及一項相應負債，除非彼等於應用香港財務報告準則第16號而合資格為低價值或短期租賃。此外，應用新規定或會導致上述計量、呈列及披露出現變動。然而，於目標公司董事完成詳盡審閱前對有關財務影響作出合理估計並不可行。

香港會計準則第7號披露措施(修訂本)

該等修訂規定實體披露能讓財務報表用者可評估因融資活動引起的負債變動，包括現金流量引致的變動及非現金變動。具體而言，該等修訂規定披露以下來自融資活動的負債變動：(i) 來自融資現金流量的變動；(ii) 來自取得或失去附屬公司或其他業務的控制權的變動；(iii) 外幣匯率變動的影響；(iv) 公允值變動；及(v) 其他變動。

該等修訂預期應用於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間，並允許提早應用。應用該等修訂將導致有關目標集團融資活動的額外披露，具體而言，融資活動產生的負債於綜合財務狀況表的期初及期末結餘的對賬，將於應用該等修訂時提供。

除上文所披露外，目標公司董事預計應用其他新訂及修訂本香港財務報告準則將不會對目標集團的過往財務資料造成重大影響。

4. 主要會計政策

過往財務資料已根據下列會計政策編製，該等會計政策符合香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則。此外，過往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規定的適用披露。

過往財務資料已根據歷史成本基準編製，惟投資物業根據下文載列的會計政策所說明，以公允值計量。

歷史成本一般按換取貨品及服務所支付的代價的公允值計量。

公允值為市場參與者之間於計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取或轉移一項負債所支付的價格(不論價格是否為可直接觀察或利用另一種估值方法估計所得)。於估計資產或負債的公允值時，倘市場參與者於計量日期對資產或負債進行定價時考慮該資產或負債的特徵，目標集團亦會加以考慮。於過往財務資料就計量及/或披露而言的公允值按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款範圍內以股份為基礎的付款交易、香港會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易，及與公允值相似而非公允值的計量(如香港會計準則第2號存貨的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值)除外。

非金融資產公允值的計量乃參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

此外，就財務報告而言，根據公允值計量的輸入數據的可觀察程度及公允值計量輸入數據作為一個整體的重要程度，公允值計量分為第1層、第2層或第3層，說明如下：

- 第1層輸入數據為實體於計量日期可獲得的相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)；
- 第2層輸入數據為除第1層中的報價以外的資產或負債的直接或間接可觀察輸入數據；及
- 第3層輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下：

綜合基準

過往財務資料包括目標公司及由目標公司控制的實體及其附屬公司的財務資料。獲得控制權指目標公司：

- 具有對投資對象的權力；
- 因參與投資對象業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利；及
- 能夠利用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權要素有一項或以上出現變動，目標集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司的綜合入賬於目標公司取得有關附屬公司的控制權時開始，及於目標公司失去對有關附屬公司的控制權時終止。具體而言，於有關期間收購或出售附屬公司的收入及開支乃自目標公司取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至目標公司不再控制有關附屬公司當日為止。

附屬公司的財務報表於必要時會作出調整，以便其會計政策與目標集團的會計政策一致。

所有集團內的資產及負債、權益、收入、開支以及有關目標集團公司成員間交易的現金流量，均於綜合入賬時悉數對銷。

收益確認

收益按已收或應收代價的公允值計量。收益扣除估計客戶退貨、回扣及其他類似備抵。

如下所述，當收益金額能可靠地計量、未來經濟利益將有可能流入目標集團及各項目標集團業務的指定條件達成時，則予以確認收益。

來自固定價格的供應及組裝合約(包括室內裝潢工程)的收益按竣工百分比法確認，並參照於有關期間所進行工程的價值計量。合約工程變更、索賠及獎金乃經與客戶協定後入賬。

設計費收入於提供服務時確認。

利息收入參考尚未償還本金及適用實際利率按時間基準產生，有關利率指在金融資產預計年內將估計未來現金收入準確貼現至該資產於初始確認時的賬面淨值的利率。

目標公司有關確認經營租賃收益的會計政策載述於下文租賃會計政策。

供應及組裝合約(包括室內裝潢工程)

倘供應及組裝合約(包括室內裝潢工程)的結果能可靠估計，其收益及成本參考報告期末合約工程活動竣工階段確認，並按迄今已進行工程產生的合約成本佔估計總合約成本的比例計量，惟倘此計量方法不能反映竣工階段則除外。合約工程變更、索賠及獎金只會在金額能夠可靠計量及認為有可能收款的情況下，方會入賬。

倘供應及組裝合約(包括室內裝潢工程)結果不能可靠估計時，合約收益按產生的可能收回的合約成本確認。合約成本於產生期間確認為開支。

當合約總成本可能超過合約總收益時，預期虧損會即時確認為開支。

倘迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損，超逾按進度款項，盈餘會列作應收客戶合約工程款項。至於按進度款項超逾迄今所產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損的合約，多出的部分會列作應付客戶合約工程款項。進行有關工程前已收取的款項均於綜合財務狀況表計作負債並列為已收按金。若已進行工程並開出賬單但客戶尚未付款，有關金額乃於綜合財務狀況表列作應收貿易賬款。

借款成本

因收購、興建或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借款成本計入該等資產的成本，直至資產基本上可作擬定用途或出售為止。

特定借款於未用作合資格資產的支出前進行的臨時投資所賺取的投資收入，將從合資格撥充資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間在損益內確認。

租賃

倘若租賃條款向承租人轉移所有權的絕大部分風險和回報，租賃會分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

目標集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按有關租賃期以直線法於損益確認。

目標集團作為承租人

經營租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

短期僱員福利

按僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額確認短期僱員福利。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將有關福利納入資產成本則作別論。

退休福利成本

向國家管理之退休福利計劃的供款於僱員已提供服務並有權獲得供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所呈報的「除稅前溢利」不同，原因為於其他年度有應課稅或可扣稅的收入或開支及毋須課稅或不可扣稅的項目。目標集團的即期稅項負債按報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務狀況表中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時所採用的相應稅基間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。在有可能可動用應課稅溢利抵銷所有可扣減暫時差額的情況下，遞延稅項資產一般就該等可扣減暫時差額確認。倘暫時差額源自不影響應課稅溢利及會計溢利的交易中資產及負債的初始確認，則該等遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債將就與於附屬公司的投資相關的應課稅暫時差額確認，惟倘目標集團可控制暫時差額的回撥及暫時差額不大可能於可見將來回撥則除外。與此等投資相關的可扣減暫時差額所產生的遞延稅項資產僅會於可能有充足的應課稅溢利抵銷暫時差額利益，且預期暫時差額可於可見將來回撥時方予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法)，按預期適用於負債清償或資產變現期間的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映目標集團於報告期末預期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所導致的稅務後果。

為按公允值模式計量投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產，該等物業的賬面值乃假定將透過出售悉數收回，惟該假定被駁回則作別論。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間而非透過出售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式內持有時，則有關假設被駁回。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易按交易日期的通行匯率確認。於報告期末，以外幣為單位的貨幣項目按當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位且按公允值列賬的非貨幣項目，按釐定公允值當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位且按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間內在損益中確認。

就呈報過往財務資料而言，目標集團的業務資產及負債均按各報告期末通行匯率換算為目標集團的呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目按期內的平均匯率換算，惟倘該期內匯率大幅波動，在此情況下，則使用交易當日的匯率換算。由此產生的匯兌差額(如有)則於其他全面收益確認，並於權益中以換算儲備累計。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於綜合財務狀況表中按成本扣除隨後累計折舊及隨後累計減值虧損(如有)列賬。

折舊於其估計可使用年期內按直線法撇銷資產成本減剩餘價值後確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響按未來適用法入賬。

物業、廠房及設備項目於其出售或預期持續使用資產將不會產生未來經濟利益時解除確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損，按資產出售所得款項與賬面值間的差額釐定，並於損益中確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或資本增值的物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初始確認後，投資物業按其公允值計量。投資物業公允值變動所產生的收益或虧損計入產生期間的損益。

投資物業於出售或永久停止使用且預期出售不會產生未來經濟利益時解除確認。解除確認物業所產生的任何收益或虧損(按資產出售所得款項淨額與其賬面值間的差額計算)於解除確認項日期間計入損益。

無形資產

單獨收購的可使用年期有限的無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。攤銷於其估計可使用年期按直線法確認。於各報告期末，均會檢討估計可使用年期及攤銷方法，而任何估計變動的影響將按未來適用基準入賬。

無形資產於出售或當預期使用或出售資產不會產生未來經濟利益時解除確認。解除確認無形資產所產生的收益及虧損(按資產出售所得款項淨額與其賬面值間的差額計算)於解除確認資產時於損益中確認。

有形及無形資產減值

目標集團於報告期末檢討其有形及無形資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象表明該等資產出現減值虧損。倘出現任何該等跡象，則將估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值之間的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映目前市場對貨幣時間值以及估計未來現金流量未經調整的資產特定風險的評估。

倘估計某項資產的可收回金額低於其賬面值，則該項資產的賬面值則減至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後回撥，資產賬面值將增至經修訂的估計可收回金額，惟增加的賬面值不得超過有關資產於過往年度並無確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損回撥即時於損益中確認。

金融工具

金融資產及金融負債於目標集團實體成為工具合約條文訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本將按適用情況於初始確認時加入金融資產的公允值或從金融負債的公允值中扣除。

金融資產

目標集團的金融資產分類為借貸及應收款項。該分類視乎金融資產的性質及目的而定，並於初始確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為計算債務工具的攤銷成本及於有關期間分配利息收入的方法。實際利率乃按債務工具的預期年期或更短期間(如適用)將估計未來現金收入(包括屬實際利率不可缺少部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本以及其他溢價或折讓)準確貼現至初始確認時賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入按實際利率基準確認。

借貸及應收款項

借貸及應收款項為具有固定或可釐定付款且並無於活躍市場報價的非衍生金融資產。借貸及應收款項(包括應收一間關連公司、同系附屬公司及最終控股公司的款項、應收貿易賬款及其他應收款項、應收票據、應收保固金、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入乃使用實際利率確認，惟確認利息影響不大的短期應收賬款除外。

金融資產減值

目標集團於各報告期末評估金融資產是否有減值跡象。倘有客觀憑證證明金融資產的估計未來現金流量因金融資產初始確認後發生的一件或多件事務而受到影響，則金融資產會被視為已減值。

減值的客觀憑證包括：

- 發行人或交易對手陷入嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期未付利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

應收款項組合的客觀減值憑證可包括目標集團的過往收款經驗、組合內延遲還款超逾過往平均信貸期次數的增加或與應收款項逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值間的差額。

就所有金融資產而言，金融資產賬面值經減值虧損直接作出扣減，惟應收貿易賬款除外，其賬面值乃透過使用撥備賬進行扣減。撥備賬的賬面值變動於損益中確認。倘應收貿易賬款被視為無法收回，則於撥備賬撤銷。其後收回過往撤銷的款項於損益中確認。

倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益回撥，惟該資產於回撥減值當日的金融資產賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

金融負債及權益工具

由目標集團實體發行的債務及權益工具根據訂立的合約性安排的內容及金融負債及權益工具的定义分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指證明扣除所有負債後目標集團實體資產剩餘權益的任何合約。目標集團實體發行的權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本及於有關期間分配利息開支的方法。實際利率指按金融負債的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金付款(包括屬實際利率不可缺少部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初始確認時賬面淨值的利率。利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債(包括應付貿易賬款及其他應付款項、應付票據、應付一間同系附屬公司、直接控股公司及最終控股公司款項以及銀行借款)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

解除確認

目標集團僅當從資產收取現金流量的合約權利已屆滿時，或將金融資產及其所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一個實體時，方解除確認金融資產。

全面解除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價加已於其他全面收益確認且於權益累計的累計盈虧之和兩者之間的差額，乃於損益中確認。

當及僅當目標集團的責任獲解除、註銷或屆滿時，目標集團方會解除確認金融負債。解除確認的金融負債賬面值與已付及應付代價間的差額於損益中確認。

5. 估計不確定性因素的主要來源

應用附註4所述目標集團的會計政策時，目標公司董事須就顯然無法從其他途徑取得的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設根據過往經驗及被視為相關的其他因素而作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設均按持續基準進行審閱。倘對會計估計的修訂僅影響估計修訂的期間，則有關修訂會於該期間確認，而倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

以下為各報告期末有關未來的主要假設及估計不確定性因素的其他主要來源，有關假設及來源可能具有導致在未來十二個月資產及負債的賬面值作出大幅調整的重大風險。

供應及組裝合約(包括室內裝潢工程)的估計不確定性因素

目標集團來自供應及組裝合約所產生的合約損益乃經參考目標集團管理層所編製最近可用的個別供應及組裝合約預算後作出估計。合約成本的預算估計以管理層的最佳估計及判斷為基礎。合約成本包括室內裝飾材料成本、勞工成本及分包費用。倘室內裝飾材料價格或勞工薪資或分包費用於未來數月與預算出現明顯偏差，則各個別項目的合約溢利將與估計合約溢利出現重大差異。倘估計成本超出合約收益，則合約虧損將予確認。

應收貿易賬款及其他應收款項以及應收保固金的減值估計

目標集團的呆壞賬撥備政策以可收回性評估及賬目賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等應收款項的最終變現情況時需作出大量判斷，包括各客戶現時信譽及過往收款記錄。倘目標集團客戶的財務狀況日趨惡化，從而削弱其還款能力，則須計提額外撥備。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，應收貿易賬款的賬面值分別為192,729,000港元、642,765,000港元及796,413,000港元。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，應收保固金的賬面值分別為99,103,000港元、129,100,000港元及187,412,000港元。

6. 收益及分部資料

收益指目標集團向客戶提供室內裝潢工程的已收及應收淨額(扣除折扣)。

向主要經營決策者(為目標集團的董事)呈報有關資源分配及表現評估的資料是根據目標集團被視為單一經營及可呈報分部的整體表現作出。因此，除就整個實體範圍的披露外，概無列示分部資料。

由於所有資產均位處中國，故概無列示目標集團的地理分部資料。

有關主要客戶的資料

於相應年度，佔目標集團的總收益超過10%的客戶收益如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
客戶A	146,732	不適用(附註)	不適用(附註)
客戶B	不適用(附註)	223,058	不適用(附註)
客戶C	不適用(附註)	不適用(附註)	322,805

附註：於相關年度，相應收益並無佔目標集團總收益的10%以上。

7. 其他收入、其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
其他收入			
設計費收入	215	843	3,147
利息收入	548	1,248	2,423
租金收入	207	410	731
其他	131	-	143
	<u>1,101</u>	<u>2,501</u>	<u>6,444</u>
其他收益及虧損			
匯兌收益(虧損)淨額	169	(512)	-
投資物業公允值變動收益	-	125	-
出售/撤銷物業、廠房及設備虧損	(210)	(161)	(87)
	<u>(41)</u>	<u>(548)</u>	<u>(87)</u>
	<u>1,060</u>	<u>1,953</u>	<u>6,357</u>

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
於下列各項的利息：			
銀行借款	529	2,007	540
應付直接控股公司款項	678	231	—
應付目標公司的一名非控股股東款項	—	91	—
應付一間同系附屬公司款項	—	2,439	—
	<u>1,207</u>	<u>4,768</u>	<u>540</u>

9. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
即期稅項			
中國企業所得稅	—	3,446	17,735
過往年度撥備不足(超額撥備)			
中國企業所得稅	1,338	(764)	4,705
遞延稅項(附註23)			
本年度	<u>25</u>	<u>44</u>	<u>24</u>
	<u>1,363</u>	<u>2,726</u>	<u>22,464</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，目標集團於有關期間的稅率為25%。目標公司獲得相關稅務局的批准，且合資格成為高新技術企業，稅率自二零一四年至二零一六年由25%降至15%。

年內所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內的除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利	<u>4,617</u>	<u>53,748</u>	<u>135,484</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	1,154	13,437	33,871
不可扣稅開支的稅務影響	1,013	703	597
過往年度撥備不足(超額撥備)	1,338	(764)	4,705
未確認稅務虧損的稅務影響	2,136	—	—
動用先前未確認的稅務虧損	—	(2,112)	—
按優惠稅率計算的所得稅	(702)	(6,142)	(13,787)
有關研究及開發開支的額外稅項撥備(附註)	(2,706)	(3,620)	(4,369)
其他	<u>(870)</u>	<u>1,224</u>	<u>1,447</u>
年內所得稅開支	<u>1,363</u>	<u>2,726</u>	<u>22,464</u>

附註：目標公司已獲授進一步稅項減免，為有關研究及開發活動的合資格開支的50%。

10. 年內溢利

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
年內溢利乃經扣除(計入)下列各項後達致：			
物業、廠房及設備折舊	3,500	2,256	2,290
其他無形資產攤銷(計入行政開支)	16	16	14
折舊及攤銷總額	3,516	2,272	2,304
投資物業租金收入總額	(207)	(410)	(731)
減：年內產生租金收入的投資物業產生的 直接經營開支	67	67	63
	(140)	(343)	(668)
確認為開支的合約成本	1,038,269	1,302,428	1,629,944
有關租賃物業的經營租賃付款	8,012	8,017	10,188
員工成本			
員工成本總額(包括董事及監事酬金)	85,485	73,042	65,600
減：資本化為合約成本的員工成本	(47,540)	(47,786)	(44,731)
	37,945	25,256	20,869

11. 股息

目標公司於有關期間概無派付或建議派付股息。目標公司於二零一七年六月二十二日宣派並預期於二零一七年七月二十六日或前後分派為數100百萬港元(人民幣87.6百萬元)的股息。

12. 董事、監事及僱員酬金

(a) 董事酬金

就管理目標集團事務的服務已付或應付目標公司各董事的酬金如下：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

董事姓名	薪金及		酌情獎金 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
	袍金 千港元	其他福利 千港元			
吳德坤先生	-	-	-	-	-
梁繼明先生	-	-	-	-	-
王啓鋒先生	-	303	125	37	465
謝健瑜先生	-	-	-	-	-
馬振宇先生	-	76	-	3	79
	<u>-</u>	<u>379</u>	<u>125</u>	<u>40</u>	<u>544</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

董事姓名	附註	薪金及		酌情獎金 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
		袍金 千港元	其他福利 千港元			
吳德坤先生	(c)	-	-	-	-	-
梁繼明先生	(c)	-	-	-	-	-
王啓鋒先生		-	300	200	86	586
謝健瑜先生	(d)	-	-	-	-	-
馬振宇先生	(b)	-	-	-	-	-
許興利先生	(a)	-	-	-	-	-
劉中岳先生	(e)	-	-	-	-	-
		<u>-</u>	<u>300</u>	<u>200</u>	<u>86</u>	<u>586</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

董事姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情獎金 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
王啓鋒先生	-	282	422	91	795
許興利先生	-	-	-	-	-
劉中岳先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>282</u>	<u>422</u>	<u>91</u>	<u>795</u>

附註：

- (a) 於二零一五年四月五日獲委任
- (b) 於二零一五年四月五日辭任
- (c) 於二零一五年四月十六日辭任
- (d) 於二零一五年六月十五日辭任
- (e) 於二零一五年六月十五日獲委任

酌情獎金乃經參考個人及目標集團表現後酌情釐定。

概無就若干董事的服務向彼等支付酬金或應付彼等酬金。若干董事自江河創建或貴公司旗下的集團實體收取酬金。董事認為，彼等向目標集團提供的服務僅佔其極少時間，故認為董事毋須就向目標集團提供的該等服務收取酬金。

(b) 監事酬金

截至二零一四年十二月三十一日止年度

監事姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情獎金 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
婁世飛先生	<u>-</u>	<u>287</u>	<u>23</u>	<u>19</u>	<u>329</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

監事姓名	附註	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情獎金 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
婁世飛先生		-	210	12	19	241
劉堅根先生	(a)	-	205	17	21	243
		<u>-</u>	<u>415</u>	<u>29</u>	<u>40</u>	<u>484</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

監事姓名	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	酌情獎金 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
婁世飛先生	-	141	12	20	173
劉堅根先生	-	111	-	12	123
	-	252	12	32	296

附註：

(a) 於二零一五年四月十六日獲委任

酌情獎金乃經參考個人及目標集團表現後酌情釐定。

(c) 僱員酬金

於有關期間，目標公司五名最高薪人士包括一名董事，其酬金已於上文披露。於有關期間，餘下四名並非董事或監事的僱員的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及其他福利	1,485	1,297	1,436
退休福利計劃供款	279	196	222
	1,764	1,493	1,658

酬金介乎以下範圍而並非目標公司董事或監事的最高薪酬僱員的數目如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
零至1,000,000港元	4	4	4

於有關期間，並無向目標公司董事及監事以及目標集團五名最高薪人士支付酬金作為加入目標集團或於加入目標集團時的獎勵或作為離職補償，亦無董事及監事放棄其任何酬金。

13. 每股盈利

由於載入每股盈利資料並無意義，故本報告並無列示有關資料。

14. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 千港元	傢具、 裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一四年一月一日	4,917	6,459	488	11,864
匯兌調整	–	(17)	(1)	(18)
添置	5,186	1,010	–	6,196
撤銷	(931)	–	–	(931)
於二零一四年十二月三十一日	9,172	7,452	487	17,111
匯兌調整	(545)	(340)	(28)	(913)
添置	1,650	251	333	2,234
出售/撤銷	(1,438)	(2,411)	(329)	(4,178)
於二零一五年十二月三十一日	8,839	4,952	463	14,254
匯兌調整	(547)	(308)	(14)	(869)
添置	–	340	–	340
出售	–	(303)	(314)	(617)
於二零一六年十二月三十一日	8,292	4,681	135	13,108
折舊				
於二零一四年一月一日	2,132	1,837	184	4,153
匯兌調整	(2)	(1)	–	(3)
年內撥備	2,118	1,295	87	3,500
於撤銷時抵銷	(721)	–	–	(721)
於二零一四年十二月三十一日	3,527	3,131	271	6,929
匯兌調整	(234)	(165)	(10)	(409)
年內撥備	1,475	699	82	2,256
於出售/撤銷時抵銷	(834)	(1,095)	(217)	(2,146)
於二零一五年十二月三十一日	3,934	2,570	126	6,630
匯兌調整	(303)	(194)	(6)	(503)
年內撥備	1,293	937	60	2,290
於出售時抵銷	–	(193)	(86)	(279)
於二零一六年十二月三十一日	4,924	3,120	94	8,138
賬面值				
於二零一四年十二月三十一日	5,645	4,321	216	10,182
於二零一五年十二月三十一日	4,905	2,382	337	7,624
於二零一六年十二月三十一日	3,368	1,561	41	4,970

折舊乃以物業、廠房及設備項目成本，計及其估計剩餘價值後，按估計可使用年期以直線法撇銷，每年折舊率如下：

租賃物業裝修	按剩餘租期
傢具、裝置及設備	18%
汽車	18%

15. 投資物業

	千港元
公允值	
於二零一四年一月一日	8,394
匯兌調整	(28)
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	8,366
於損益確認公允值增加	125
匯兌調整	(494)
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日	7,997
匯兌調整	(494)
	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日	<u>7,503</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的公允值乃由與目標集團並無關連的獨立合資格專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司評估得出。中誠達資產評估顧問有限公司的地址為香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室。該公司為香港測量師學會會員。有關估值乃參考相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場憑證後得出。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，物業的公允值經參考有關市場上可得的類似銷售交易後按直接比較法釐定。

於估計該物業的公允值時，該物業的最高及最佳用途為其目前用途。投資物業位於中國，按中期租約持有。

下文所披露投資物業公允值的釐定方法(尤其是所用的估值方法及輸入數據)及公允值計量所劃分的公允值層級(第1至3級)乃根據公允值計量所用的重大輸入數據的可觀察程度而定。

於有關期間內並無轉入或轉出第3級。

使用重大不可觀察輸入數據的公允值計量資料

下表顯示釐定投資物業公允值時所用估值技術及估值模式所用的不可觀察輸入數據。

估值日期	公允值		估值技術	不可觀察的輸入數據	重大輸入數據範圍	輸入數據與公允值的關係
	公允值 港元	層級				
於二零一四年十二月三十一日	8,366,000	第3級	直接比較	每平方米的單位售價	每平方米介乎 人民幣40,000元至 人民幣52,000元之間	每平方米的單位售價越高， 公允值越高
於二零一五年十二月三十一日	7,997,000	第3級	直接比較	每平方米的單位售價	每平方米介乎 人民幣39,000元至 人民幣55,000元之間	每平方米的單位售價越高， 公允值越高
於二零一六年十二月三十一日	7,503,000	第3級	直接比較	每平方米的單位售價	每平方米介乎 人民幣44,000元至 人民幣50,000元之間	每平方米的單位售價越高， 公允值越高

16. 其他無形資產

	專利 千港元
成本	
於二零一四年一月一日及二零一四年十二月三十一日	79
匯兌調整	(4)
於二零一五年十二月三十一日	75
匯兌調整	(5)
於二零一六年十二月三十一日	70
累計攤銷	
於二零一四年一月一日	9
年內攤銷	16
於二零一四年十二月三十一日	25
年內攤銷	16
匯兌調整	(2)
於二零一五年十二月三十一日	39
年內攤銷	14
匯兌調整	(3)
於二零一六年十二月三十一日	50
賬面值	
於二零一四年十二月三十一日	54
於二零一五年十二月三十一日	36
於二零一六年十二月三十一日	20

其他無形資產以直線法按5年攤銷。

17. 應收／應付一間關聯公司／同系附屬公司／最終控股公司／直接控股公司款項

關聯公司乃由最終控股公司的董事劉載望先生及其配偶100%實益擁有。

應收一間關聯公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬款	-	-	403
應收保固金	19	-	33
	<u>19</u>	<u>-</u>	<u>436</u>

目標集團給予應收一間關聯公司的貿易賬款為期30日的信貸期。於二零一六年十二月三十一日，根據發票日期呈列應收一間關聯公司的貿易賬款賬齡超過90日，且於二零一六年十二月三十一日起已逾期超過90日，而目標集團並無就此作減值虧損撥備，此乃由於該等結餘已於隨後清償。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

應收一間關聯公司保固金

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
應收保固金為：			
— 將於十二個月內收回	-	-	33
— 將於報告期末後超過十二個月收回	19	-	-
	<u>19</u>	<u>-</u>	<u>33</u>

應收同系附屬公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬款	-	95	-
其他應收款項	-	9,642	9,613
	<u>-</u>	<u>9,737</u>	<u>9,613</u>

目標集團給予應收同系附屬公司的貿易賬款為期30日的信貸期。於二零一五年十二月三十一日，根據發票日期呈列應收同系附屬公司的貿易賬款賬齡超過90日，且於二零一五年十二月三十一日起已逾期超過90日，而目標集團並無就此作減值虧損撥備，此乃由於該等結餘已於隨後清償。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，其他應收款項包括商標許可費預付款項1,928,000港元，餘額為無抵押、免息及須按要求償還。

應收最終控股公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬款	-	-	182
應收保固金	-	-	30
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>212</u>

目標集團給予應收最終控股公司的貿易賬款為期30日的信貸期。於二零一六年十二月三十一日，根據發票日期呈列應收最終控股公司的貿易賬款賬齡超過90日，且於二零一六年十二月三十一日起已逾期超過90日，而目標集團並無就此作減值虧損撥備，此乃由於該等結餘已於其後結清。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於二零一六年十二月三十一日，應收最終控股公司的保固金將於十二個月內收回。

應付同系附屬公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
應付貿易賬款	-	-	2,942
應付保固金	-	-	1,039
其他應付款項	9,440	-	29
	<u>9,440</u>	<u>-</u>	<u>4,010</u>

同系附屬公司給予目標集團為期30日的信貸期。

根據發票日期呈列應付同系附屬公司貿易賬款的賬齡為30日內。

於二零一六年十二月三十一日，應付一間同系附屬公司保固金1,039,000港元預計於一年後支付。

於二零一四年十二月三十一日，其他應付款項為無抵押、免息並須按要求償還。

於二零一六年十二月三十一日，其他應付款項指來自一間同系附屬公司的合約工程預收款。

應付直接控股公司款項

於二零一四年十二月三十一日，為數38,029,000港元為無抵押、年利率按香港銀行同業拆息加1%的固定息率計息，且須於一年內償還。餘額為無抵押、免息並須按要求償還。

於二零一五年十二月三十一日，應付直接控股公司款項為無抵押、免息並須按要求償還。

應付最終控股公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
應付貿易賬款	25,549	-	-
其他應付款項	5,831	15,821	-
	<u>31,380</u>	<u>15,821</u>	<u>-</u>

最終控股公司給予目標集團為期30日的信貸期。

根據發票日期呈列應付最終控股公司貿易賬款的賬齡超過90日。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，其他應付款項為無抵押、免息並須按要求償還。

18. 應收貿易賬款及其他應收款項、應收票據以及應收保固金

於各報告期末，應收貿易賬款及其他應收款項、應收票據以及應收保固金包括應收第三方款項如下：

應收貿易賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬款	121,376	49,948	184,492
未開票應收款項 ^(附註)	71,353	592,817	611,921
預付款項及按金	105,020	82,978	60,503
其他應收款項	1,417	1,721	875
	<u>299,166</u>	<u>727,464</u>	<u>857,791</u>

附註：未開票應收款項指根據合約條款就建築合約的已完成部分將予開票的合約應收款項餘額。

目標集團給予其貿易客戶的平均信貸期為30至90日。以下為於各報告期末按發票日期呈列的應收貿易賬款賬齡分析。

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
1至30日	6,152	2,147	86,893
31至60日	24,228	5,688	35,126
61至90日	42,334	18,170	22,549
超過90日	48,662	23,943	39,924
	<u>121,376</u>	<u>49,948</u>	<u>184,492</u>

目標集團接納新客戶前，會先評估潛在客戶的信貸質素並釐定其信貸額度。目標集團定期檢討現有客戶的還款能力。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團的應收貿易賬款結餘包括賬面總值分別為121,376,000港元，47,801,000港元及97,599,000港元的應收款項，該等款項於各報告期末已逾期，而目標集團並無就此作減值虧損撥備，此乃由於該等結餘已於隨後清償或信貸質素概無重大變動，而有關金額被視為仍可收回。因此，目標公司董事相信毋須減值。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未作減值的應收貿易賬款賬齡：

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
逾期			
1至30日	24,228	5,688	35,126
31至60日	42,334	18,170	22,549
61至90日	–	8,311	2,500
超過90日	48,662	15,632	37,424
	<u>115,224</u>	<u>47,801</u>	<u>97,599</u>

其他應收款項

於二零一四年十二月三十一日，其他應收款項900,000港元已抵押用作應付票據的擔保，故分類為流動資產。

應收票據

銀行已發出於60日內到期的應收票據。

應收保固金

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
應收保固金：			
– 將於十二個月內收回	21,584	30,106	47,728
– 將於報告期末後超過十二個月收回	77,519	98,994	139,684
	<u>99,103</u>	<u>129,100</u>	<u>187,412</u>

於二零一六年十二月三十一日，金額分別為56,122,000港元及11,139,000港元的應收貿易賬款及應收保固金已抵押予一間銀行，作為發出若干履約保函的擔保。

19. 應收(應付)客戶合約工程款項

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
於各報告期末的在建項目合約：			
已產生的合約成本加已確認溢利減			
已確認虧損	2,499,535	3,536,615	4,959,732
減：進度款項	(2,322,999)	(3,398,934)	(4,807,302)
	<u>176,536</u>	<u>137,681</u>	<u>152,430</u>
就呈報目的分析為：			
應收客戶合約款項	214,622	175,674	201,563
應付客戶合約款項	(38,086)	(37,993)	(49,133)
	<u>176,536</u>	<u>137,681</u>	<u>152,430</u>

目標集團就合約工程由客戶所持有的保固金及來自客戶的預收款如下：

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
合約工程應收保固金			
已計入應收保固金及應收一間關聯公司及 最終控股公司款項的外部客戶	99,122	129,100	187,475
合約工程預收款			
已計入應付貿易賬款及其他應付款項及 應付一間同系附屬公司款項的外部客戶	17,555	202,246	252,567

20. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，已抵押銀行存款分別按年利率介乎0.39%至3.08%、2.00%以及介乎0.15%至3.05%的市場利率計息。

於二零一六年十二月三十一日，銀行結餘包括為數190,365,000港元的定期銀行存款，按固定年利率1.10%計息。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，餘額分別按年利率0.39%、年利率介乎0.30%至0.35%以及年利率介乎0.30%至0.35%的市場利率計息。

已抵押銀行存款指擔保應付票據所作抵押的存款，故分類為流動資產。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團的已抵押銀行存款分別為32,648,000港元、52,330,000港元及71,356,000港元，而銀行結餘分別為18,588,000港元、242,828,000港元及496,983,000港元，均以人民幣列值，並不可自由兌換為其他貨幣。

21. 應付貿易賬款及其他應付款項以及應付票據

應付貿易賬款及其他應付款項

於報告期末，應付貿易賬款及其他應付款項包括未付貿易金額及日常經營成本。貿易採購的平均信貸期為30至90日。

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
合約債權人及供應商	127,039	531,798	860,557
應付保固金	78,858	77,429	81,485
已收按金	205,897	609,227	942,042
其他應付稅項	17,555	202,246	252,538
其他應付款項	26,685	43,604	44,550
	19,910	13,250	14,234
總計	270,047	868,327	1,253,364

合約債權人及供應商按發票日期的賬齡分析呈列如下：

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
1至30日	76,223	444,231	649,189
31至60日	8,893	15,610	144,621
61至90日	21,597	-	44,261
超過90日	20,326	71,957	22,486
	<u>127,039</u>	<u>531,798</u>	<u>860,557</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團分別為73,076,000港元、62,870,000港元及64,255,000港元的應付保固金預期將於一年後支付。

應付票據

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，應付票據分別以載於附註18及20的其他應收款項及已抵押銀行存款作擔保，並按下列期限償付：

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
1至30日	20,597	42,795	49,301
31至60日	9,928	43,653	33,615
61至90日	11,864	30,042	30,159
超過90日	57,655	74,691	92,836
	<u>100,044</u>	<u>191,181</u>	<u>205,911</u>

22. 銀行借款

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
根據預定還款日期須於一年內償還 (列作流動負債)的無抵押銀行借款賬面值	<u>253</u>	<u>23,872</u>	<u>-</u>
定息借款	253	-	-
浮息借款	-	23,872	-
	<u>253</u>	<u>23,872</u>	<u>-</u>

於二零一四年十二月三十一日，目標集團擁有按年利率7.20%計息的固定利率借款。於二零一五年十二月三十一日，目標集團的浮息借款按金融機構人民幣貸款基準年利率加10%計息，而利率於每年一月一日重定。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團銀行借款平均實際年利率(亦相等於合約利率)分別為7.20%、5.58%及零。

目標集團借款的實際利率範圍(亦相等於合約利率)如下：

	於十二月三十一日		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
定息借款	7.20%	-	-
浮息借款	-	5.34%至5.89%	-

23. 遞延稅項

以下為有關期間已確認的主要遞延稅項負債及其變動：

	千港元
於二零一四年一月一日	932
匯兌調整	(2)
於損益扣除(附註9)	25
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	955
匯兌調整	(58)
於損益扣除(附註9)	44
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日	941
匯兌調整	(59)
於損益扣除(附註9)	24
	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日	<u>906</u>

遞延稅項指位於中國的投資物業的眼面值與相應稅基之間的暫時差額。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團可用於抵銷未來溢利的未動用估計稅項虧損分別為14,298,000港元、零及零。由於無法預測未來溢利來源，故並無就於二零一四年十二月三十一日的估計稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一四年十二月三十一日的未確認稅項虧損將於二零一九年到期。

24. 實繳股本

	實繳股本 千港元
註冊股本	
於二零一四年一月一日	106,700
注資	30,000
	<hr/>
於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日	<u>136,700</u>

25. 經營租賃承擔

目標集團作為承租人

目標集團根據可撤銷經營租賃協議於中國租用多項辦公室物業。目標集團須就終止該等協議發出兩個月通知。誠如附註10所載，經營租賃付款於有關期間於綜合損益表扣除。

租賃辦公室物業的租期以固定租金議定為2至6年。

目標集團作為出租人

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，物業租金收入分別為207,000港元、410,000港元及731,000港元。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團賬面值分別為8,366,000港元、7,997,000港元、7,503,000港元的投資物業乃持作收取租金之用。所持有的物業已租予一名租戶，為期兩年。有關租約可予撤銷，而租戶須就終止有關協議發出兩個月通知。

26. 資本承擔

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
已訂約但未於過往財務資料作出撥備的 購置物業、廠房及設備的資本支出	-	21	432

27. 資本風險管理

目標集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使股東獲得最大化的回報，同時確保目標集團內實體能夠保持其持續經營能力。於有關期間，目標集團的整體策略維持不變。

目標集團的資本架構包括債務淨額，其包括應付同系附屬公司、直接控股公司及最終控股公司款項以及銀行借款扣除現金及現金等價物及已抵押銀行存款及目標公司擁有人應佔權益(由已發行股本、儲備及累計溢利組成)。

目標公司董事持續檢討資本架構。作為檢討的一部分，目標公司董事考慮資本成本以及與各類資本相關的風險。根據董事的建議，目標集團將透過支付股息、發行新股份以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

28. 金融工具

金融工具的類別

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
金融資產			
借貸及應收款項(包括現金及現金等價物)	<u>368,065</u>	<u>1,114,747</u>	<u>1,584,836</u>
金融負債			
攤銷成本	<u>444,441</u>	<u>898,749</u>	<u>1,210,718</u>

財務風險管理的目標及政策

目標集團的金融工具於相關附註內披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減輕該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當的措施。

市場風險

貨幣風險

目標集團實體均以其各自的功能貨幣收取大部分的收益及產生大部分支出。目標公司董事認為，由於目標集團大部分交易以個別集團實體各自的功能貨幣計值，故目標集團所面臨的外幣風險並不重大。

目標集團現時並無外幣對沖政策。然而，目標集團管理層監控外幣風險，並將在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

目標集團於報告期末以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	資產			負債		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
港元兌人民幣	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>1,794</u>	<u>-</u>

敏感度分析

下表詳述目標集團對於港元兌人民幣升值及貶值5%的敏感度。5%乃管理層對匯率作出合理可能變動的評估。目標集團於報告期末的外幣風險敏感度分析乃根據報告期初發生的變動釐定，並在各報告期內一直維持不變。

目標集團於報告期末的外幣風險敏感度分析僅包括未結算外幣計值的貨幣項目。

倘港元兌人民幣升值5%，則以下負數表示年內除稅後溢利減少。就港元兌人民幣貶值5%而言，對年內除稅後溢利所產生的相等及相反影響載列如下：

	除稅後溢利減少		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元
港元兌人民幣	-	(76)	-

管理層認為，由於年末風險並不能反映於有關期間的風險，故敏感度分析並不代表固有的外幣風險。

現金流量利率風險

目標集團的現金流量利率風險乃主要與浮息已抵押銀行存款、銀行結餘及銀行借款（已抵押銀行存款及銀行結餘詳情見附註20及銀行借款詳情見附註22）有關。目標集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並當預期出現重大利率風險時，將考慮採取其他必要措施。

目標集團有關金融負債的利率風險於本附註的流動資金風險管理一節詳述。

敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據非衍生工具於各報告期末的利率風險釐定。於編製浮息已抵押銀行存款、銀行結餘及銀行借款的分析時，會假設於各報告期末仍未償還的已抵押銀行存款、銀行結餘及銀行借款於整個年度仍未償還。浮息已抵押銀行存款及銀行結餘上升或下跌10基點乃管理層對利率作出合理可能變動的評估。倘利率按上述基點上升／下跌而所有其他變數維持不變，則目標集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的除稅後溢利將分別增加／減少43,000港元、250,000港元及321,000港元。浮息銀行借款上升或下跌50基點乃管理層對利率作出合理可能變動的評估。倘利率按上述基點上升／下跌而所有其他變數維持不變，則目標集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的除稅後溢利將分別減少／增加零、101,000港元及零。

信貸風險

目標集團由於交易對手未能履行責任而將對目標集團造成財務虧損的最大信貸風險，來自於綜合財務狀況表列賬的相關已確認金融資產賬面值。

為將信貸風險減至最低，管理層已委派一支團隊，負責制定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，目標集團於各報告期末檢討各項個別應收貿易賬款及其他應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，目標公司董事認為目標集團的信貸風險已大幅降低。由於目標集團應收貿易賬款由大量客戶組成，故應收貿易賬款並無重大集中信貸風險。

目標集團的呆賬撥備政策以未償債務的可收回性評估及預計以及其賬齡分析為基礎。特定撥備僅用於不太可能收回的應收款項，並按以原實際利率貼現的預期可收取估計未來現金流量與其賬面值之間的差額予以確認。倘目標集團客戶的財政狀況惡化而損害彼等的付款能力，則可能須作出額外撥備。管理層密切監控交易對手的其後結算。因此，目標公司董事認為信貸風險大幅下降。

流動資金的信貸風險有限，原因為交易對手乃獲國際信貸評級機構授予高度信貸評級的銀行。

流動資金風險

就管理流動資金風險而言，目標集團監察及維持管理層認為足以為目標集團提供營運資金及減低現金流量波動影響的現金及現金等價物水平。目標公司管理層監察銀行借款的運用並確保符合借貸契約。

下表詳述目標集團的非衍生金融負債的餘下合約到期情況。該表乃根據目標集團須還款的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製。非衍生金融負債的到期日乃基於協定的還款日。

下表包括利息及本金現金流量。惟於利息流量為浮息的前提下，未貼現款項乃以各報告期末的訂約利率曲線得出。

	加權平均 實際利率 %	少於四個月 或按要求 千港元	四至六個月 千港元	七至 十二個月 千港元	一至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面總值 千港元
於二零一四年 十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付貿易賬款及 其他應付款項	不適用	179,361	-	-	73,076	252,437	252,437
應付票據	不適用	42,389	57,655	-	-	100,044	100,044
應付一間同系 附屬公司款項	不適用	9,440	-	-	-	9,440	9,440
應付直接控股公司款項	1.84	10,728	-	40,827	-	51,555	50,887
應付最終控股公司款項	不適用	31,380	-	-	-	31,380	31,380
銀行借款(附註)	7.20	253	-	-	-	253	253
		<u>273,551</u>	<u>57,655</u>	<u>40,827</u>	<u>73,076</u>	<u>445,109</u>	<u>444,441</u>

	加權平均 實際利率 %	少於四個月 或按要求 千港元	四至六個月 千港元	七至 十二個月 千港元	一至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面總值 千港元
於二零一五年 十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付貿易賬款及 其他應付款項	不適用	603,211	-	-	62,870	666,081	666,081
應付票據	不適用	116,490	74,691	-	-	191,181	191,181
應付直接控股公司款項	不適用	1,794	-	-	-	1,794	1,794
應付最終控股公司款項	不適用	15,821	-	-	-	15,821	15,821
銀行借款(附註)	5.58	23,872	-	-	-	23,872	23,872
		<u>761,188</u>	<u>74,691</u>	<u>-</u>	<u>62,870</u>	<u>898,749</u>	<u>898,749</u>
於二零一六年 十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付貿易賬款及 其他應付款項	不適用	936,571	-	-	64,255	1,000,826	1,000,826
應付票據	不適用	113,075	92,836	-	-	205,911	205,911
應付一間同系附屬公司款項	不適用	2,942	-	-	1,039	3,981	3,981
		<u>1,052,588</u>	<u>92,836</u>	<u>-</u>	<u>65,294</u>	<u>1,210,718</u>	<u>1,210,718</u>

附註：於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，載有按要求還款條款的目標集團銀行貸款計入以上到期分析中「少於四個月或按要求」的時段內。於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，該等銀行貸款的未貼現本金總額分別為253,000港元及23,872,000港元。考慮到目標集團的財務狀況，目標公司的董事認為銀行將不可能行使其酌情權要求即時還款。董事認為，該等銀行貸款將根據貸款協議所載的計劃還款日期予以償還。據此，於二零一四年十二月三十一日，於「少於四個月或按要求」時段內須予償還的本金及利息現金流量總額將為261,000港元。然而，於二零一五年十二月三十一日，於「少於四個月或按要求」、「四至六個月」及「七至十二個月」時段內須予償還的本金及利息現金流量總額將分別為295,000港元、15,138,000港元及8,987,000港元。

29. 履約保函及預付款保函

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團透過銀行就供應及組裝合約發出分別合共為7,558,000港元、18,821,000港元及55,045,000港元的履約保函、預付款保函及投標保函。

於二零一六年十二月三十一日，若干履約保函已由附註18所載之應收貿易賬款及應收保固金作抵押。

30. 退休福利計劃

目標集團的僱員為中國政府運作的國家管理退休福利計劃成員。目標集團須按工資成本的指定百分比向退休福利計劃供款。

目標集團就退休福利計劃的唯一責任為作出指定供款。

於有關期間，目標集團就退休福利計劃作出的供款如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
已付及應付供款	7,124	5,210	4,032
減：資本化為合約成本	(3,363)	(3,170)	(2,409)
	<u>3,761</u>	<u>2,040</u>	<u>1,623</u>

31. 關聯方交易

除載列於附註17應收／應付一間關聯公司、同系附屬公司、最終控股公司及直接控股公司款項外，目標集團與其關聯公司及集團公司訂立下列重大交易：

關係	交易	截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
最終控股公司	利息收入	-	-	585
	室內裝潢工程的收益	<u>189</u>	<u>250</u>	<u>204</u>
直接控股公司	利息開支	<u>678</u>	<u>231</u>	-
目標公司的一名非控股股東	利息開支	<u>-</u>	<u>91</u>	-
同系附屬公司	購買木材產品	1,462	-	21,886
	利息開支	-	2,439	-
	商標許可費開支	-	148	1,928
	室內裝潢工程的收益	<u>870</u>	<u>1,149</u>	<u>160</u>
一間關聯公司*	室內裝潢工程的收益	<u>369</u>	-	<u>6,948</u>

* 關聯公司為最終控股公司的董事劉載望先生及其配偶100%實益擁有的公司。

此外，

- (a) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，最終控股公司透過一間銀行以目標集團客戶為受益人所發出的尚未履行履約保函、預付款保函及投標保函，金額分別為65,838,000港元、35,963,000港元及40,991,000港元。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，一間同系附屬公司透過一間銀行以目標集團客戶為受益人所發出的尚未履行履約保函4,523,000港元。該保函於截至二零一五年十二月三十一日止年度解除。
- (c) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團的銀行融資由江河創建擔保。目標集團並無就所獲授擔保支付任何費用。
- (d) 於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團的銀行融資亦已由劉載望先生及其配偶擔保。目標集團並無就獲授的擔保支付任何費用。

主要管理人員的酬金

於有關期間，目標集團主要管理人員的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及短期福利	1,439	1,305	1,887
離職後福利	140	146	219
	<u>1,579</u>	<u>1,451</u>	<u>2,106</u>

主要管理人員的酬金乃由目標公司董事經考慮個人及目標集團的表現後釐定。

32. 目標公司的附屬公司詳情

於有關期間及於本報告日期，目標公司於以下附屬公司擁有直接股權。

附屬公司名稱	成立地點及日期	註冊資本	目標集團於下列日期應佔股權			本報告日期	主要業務	附註
			二零一四年	二零一五年	二零一六年			
大連承達創建裝飾工程有限公司(「大連承達」)	中國 二零一二年 七月三十日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	中國室內 裝潢工程	(a)
上海承達企業發展有限公司	中國 二零一六年 七月二十五日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	中國室內 裝潢工程	(b)

附註：

- (a) 大連承達截至二零一四年十二月三十一日止年度的法定財務報表已根據適用於中國企業的相關會計原則及財務規例編製，並已由中國註冊執業會計師北京東易君安會計師事務所有限公司審核。由於並無法定審核要求，故其並無就截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度編製法定經審核財務報表。
- (b) 上海承達企業發展有限公司於二零一六年七月二十五日(成立日期)起至二零一六年十二月三十一日止期間的法定財務報表已根據適用於中國企業的相關會計原則及財務規例編製，並已由中國註冊執業會計師華普天健會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- (c) 目標公司於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的法定財務報表已根據適用於中國企業的相關會計原則及財務規例編製，並已分別由中國註冊執業會計師北京東易君安會計師事務所有限公司及華普天健會計師事務所(特殊普通合伙)審核。

33. 後續財務報表

目標集團、目標公司或現時組成目標集團的任何公司尚未編製二零一六年十二月三十一日之後任何期間的經審核財務報表。

目標集團的管理層討論及分析

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團的管理層討論及分析載於下文。

業務概覽

目標公司為於二零零三年九月十九日在中國成立的有限公司，且目前由江河香港及江河創建分別擁有75%及25%的權益。目標公司於最後可行日期的註冊資本總額為136.7百萬港元。目標公司透過其本身及其全資附屬公司大連承達及上海承達於中國主要從事室內裝潢工程業務，並專注於高級住宅物業及酒店。

財務概覽

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團的收益分別為1,112.3百萬港元、1,426.9百萬港元及1,820.3百萬港元。有關增加主要因為(i)目標公司於中國的品牌發展及聲譽改善；(ii)其客戶群擴闊；及(iii)中國物業及旅遊市場的增長，創造更多室內裝潢工程業務的商機，令目標公司於二零一五年承接來自商業大廈及零售商場的室內裝潢工程項目以及於二零一六年承接來自住宅物業及商業大廈的室內裝潢工程項目有所增加。

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團的毛利分別為74.1百萬港元、124.5百萬港元及190.3百萬港元。毛利由二零一四年增加至二零一五年，增幅為50.4百萬港元，主要由於(i)收益增加；及(ii)毛利率由截至二零一四年十二月三十一日止年度的6.7%增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度的8.7%，原因為截至二零一四年十二月三十一日止年度新建陳列室產生額外成本所致。毛利由二零一五年增加至二零一六年，增幅為65.8百萬港元，主要由於(i)收益增加；及(ii)毛利率由截至二零一五年十二月三十一日止年度的8.7%增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的10.5%，原因為(i)多名私人物業業主就一項高溢利率住宅項目產生的室內裝潢工程項目訂單金額龐大；及(ii)於該項目所提供室內裝潢工程的大量工程訂單及標準設計令成本節省。除以上所述者外，目標集團一般為期約三年的項目生命週期亦為導致毛利率於過去三年出現波動的因素。

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團的銷售開支分別為58,000港元、2.0百萬港元及1.0百萬港元。銷售開支於三個年度的波幅主要因為有關的目標公司業務擴展而使競投開支、諮詢費及樣本費增加所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度競投項目產生更多諮詢費。

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團的行政開支分別為69.2百萬港元、66.0百萬港元及59.7百萬港元。行政開支減少主要受員工成本下降所帶動，原因為二零一四年擴大招聘僱員後於二零一五年及二零一六年

精簡及完善僱員基礎。截至二零一五年十二月三十一日止年度，該影響部分被業務推廣及競投所產生的制服、安全工具及印刷以及文具的開支增加抵銷。

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團錄得純利分別為3.3百萬港元、51.0百萬港元及113.0百萬港元。純利增加主要歸因於上文所論述於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度收益及毛利增加的原因。

資本結構、流動資金及財務資源

目標集團的日常營運及資本開支主要由內部產生的資金及股東資金撥付。鑒於目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度自營運持續產生穩健的現金淨額，故目標集團擬利用其過剩的資源。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團的資產淨值分別為165.2百萬港元、206.3百萬港元及303.5百萬港元，而目標集團的權益總額分別為182.9百萬港元、221.0百萬港元及315.1百萬港元。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團的現金及現金等價物分別為18.6百萬港元、242.8百萬港元及497.0百萬港元，而銀行借款分別為0.3百萬港元、23.9百萬港元及零。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團的資產負債比率相等於借款總額(包括應付直接控股公司及最終控股公司款項)除以權益總額，分別為31.2%、18.8%及零。資產負債比率降低主要由於以經營活動所產生現金盈餘償付二零一五年及二零一六年借款所致。

僱員及薪酬政策

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團為其業務分別僱用合共568、443及449名僱員。目標集團設有符合市場慣例的薪酬政策，且按僱員職責、表現、市場規定及目標集團表現向僱員支付薪酬。除月薪外，目標集團亦向員工提供酌情獎金、社會保險及住房公積金等福利。

重大收購及出售

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，概無重大收購或出售。

資產抵押

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團已抵押(i)應收貿易賬款分別為零、零及56.1百萬港元；(ii)其他應收款項分別為0.9百萬港元、零及零；(iii)應收保固金分別為零、零及11.1百萬港元；及(iv)銀行存款分別為32.6百萬港元、52.3百萬港元及71.4百萬港元，作為其營運所產生若干履約保函及所有應付票據的擔保。

外匯風險

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，目標集團絕大部分交易均以人民幣計值，且大部分銀行存款均以人民幣計值，以盡量降低外匯風險。目標公司的董事認為，目標集團的外匯風險微小，因此，目標集團概無實施任何正式對沖政策應對該等風險。

或然負債

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

資本承擔

目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的資本承擔分別為零、21,000港元及432,000港元，當中涉及有關收購物業、廠房及設備的資本開支。

未來計劃

目標集團概無就截至二零一七年十二月三十一日止年度制定任何重大投資計劃。

1. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

(A) 編製經擴大集團未經審核備考財務資料的基準

就SUNDART HOLDINGS LIMITED承達集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(連同本公司，下文統稱為「本集團」)建議收購北京承達創建裝飾工程有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(連同目標公司，下文統稱為「目標集團」)(「收購事項」)全部股權的建議主要及關連交易(連同目標集團，下文統稱為「經擴大集團」)而言，經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表已告編製，以說明收購事項對本集團於二零一六年十二月三十一日財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零一六年十二月三十一日進行。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表是根據(i)本集團於二零一六年十二月三十一日經審核綜合資產負債表(摘錄自本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的已刊發年報)的資料；及(ii)目標集團於二零一六年十二月三十一日經審核綜合資產負債表(摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告)的資料編製。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表已由本公司董事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段編製，而該未經審核備考綜合資產負債表僅旨在說明經擴大集團的資產及負債，猶如收購事項已於二零一六年十二月三十一日進行。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表已根據上述過往數據，並於上述過往數據使下文隨附附註所述的備考調整生效後編製，而隨附附註是(i)直接歸屬於收購事項；及(ii)有事實支持。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表已由本公司董事根據若干假設及估計編製，僅供說明用途，而因其假設性質使然，其或未能真實反映倘收購事項已於二零一六年十二月三十一日或任何未來日期完成的經擴大集團的資產及負債。

(B) 經擴大集團的未經審核備考財務資料

	於	於	備考調整				經擴大集團
	二零一六年 十二月 三十一日的 本集團 資產及負債 千港元 附註(1)	二零一六年 十二月 三十一日的 目標集團 資產及負債 千港元 附註(2)	已付股息 千港元 附註(3)	收購 事項的代價 千港元 附註(4)	收購成本 千港元 附註(5)	經常賬對銷 千港元 附註(6)	未經審核 備考綜合 資產及負債 千港元
非流動資產							
物業、廠房及設備	15,638	4,970					20,608
投資物業	-	7,503					7,503
商譽	1,510	-					1,510
其他無形資產	-	20					20
可供出售投資	136,854	-					136,854
於聯營公司的權益	116,793	-					116,793
	<u>270,795</u>	<u>12,493</u>					<u>283,288</u>
流動資產							
存貨	21,972	-					21,972
應收關聯公司款項	823	436					1,259
應收同系附屬公司款項	3,981	9,613				(5,909)	7,685
應收最終控股公司款項	-	212					212
應收貿易賬款及 其他應收款項	531,738	857,791					1,389,529
應收票據	2,799	-					2,799
應收客戶合約工程款項	725,890	201,563					927,453
應收保固金	354,907	187,412					542,319
可收回稅項	1,085	-					1,085
已抵押銀行存款	-	71,356					71,356
銀行結餘及現金	1,192,560	496,989	(100,000)	(520,000)	(3,500)		1,066,049
	<u>2,835,755</u>	<u>1,825,372</u>					<u>4,031,718</u>
總資產	<u><u>3,106,550</u></u>	<u><u>1,837,865</u></u>					<u><u>4,315,006</u></u>

	於	於	備考調整				經擴大集團 未經審核 備考綜合 資產及負債 千港元
	二零一六年 十二月 三十一日的 本集團 資產及負債 千港元 附註(1)	二零一六年 十二月 三十一日的 目標集團 資產及負債 千港元 附註(2)	已付股息 千港元 附註(3)	收購 事項的代價 千港元 附註(4)	收購成本 千港元 附註(5)	經常賬對銷 千港元 附註(6)	
流動負債							
應付貿易賬款及 其他應付款項	938,237	1,253,364					2,191,601
應付票據	-	205,911					205,911
應付同系附屬公司款項	4,205	4,010				(5,909)	2,306
應付最終控股公司款項	371	-					371
應付客戶合約工程款項	15,429	49,133					64,562
應付稅項	52,357	9,465					61,822
	1,010,599	1,521,883					2,526,573
非流動負債							
遞延稅項負債	-	906					906
總負債	1,010,599	1,522,789					2,527,479

(C) 未經審核備考財務資料附註

- 有關金額摘錄自本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度已刊發年報所載的本集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表。
- 有關金額摘錄自本通函附錄二所載的目標集團的會計師報告。
- 有關調整指建議宣派及分派目標公司於收購事項完成前須支付的股息100,000,000港元，猶如收購事項已於二零一六年十二月三十一日落實。由於根據股權轉讓協議釐定收購事項的代價時已考慮有關股息，故有關股息被視為收購事項的直接應佔股息。
- 於收購事項完成前，目標公司及本公司受目標公司及本公司的最終控股公司江河創建集團股份有限公司共同控制。於收購事項完成後，目標集團的資產及負債將根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」採用合併會計法於本集團的綜合財務報表列賬。因此，目標集團的資產及負債以根據控制方角度計算的現有賬面值綜合入賬。

有關調整指本集團動用其銀行結餘及現金520,000,000港元，以結清收購事項的代價，猶如收購事項已於二零一六年十二月三十一日落實。

- 有關調整指支付本公司董事估計的收購事項直接應佔的收購成本總額約3,500,000港元。
- 有關調整指撤銷本集團與目標集團間的集團間結餘。
- 概無作出調整，以反映本集團或目標集團於二零一六年十二月三十一日後任何貿易業績或所訂立的其他交易。

下文為由申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師有關編製備考財務資料的核證報告

致SUNDART HOLDINGS LIMITED承達集團有限公司列位董事

吾等已完成對SUNDART HOLDINGS LIMITED承達集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)備考財務資料的核證工作並作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司於日期為二零一七年六月三十日刊發的通函(「通函」)第IV-1至IV-3頁所載於二零一六年十二月三十一日的備考資產負債表及相關附註。董事據以編製備考財務資料的適用標準載於通函第IV-1至IV-3頁內。

董事編製備考財務資料，以說明建議收購北京承達創建裝飾工程有限公司及其附屬公司對 貴集團於二零一六年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如該交易已於二零一六年十二月三十一日進行。作為此過程的一部份，董事已從 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表摘錄有關 貴集團的綜合財務狀況資料，並就此刊發核數師報告。

董事對備考財務資料的責任

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

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範。該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。



Making another century of impact
德勤百年慶 開創新紀元

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「從事審計及審閱財務報表以及其他鑒證及相關委聘服務的公司的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等負責根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製備考財務資料所使用之任何財務資料發出之任何報告，除對該等報告發出當日吾等指定之受函人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料發出核證委聘報告」進行委聘工作。此準則要求申報會計師計劃及執程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照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。

就是次委聘而言，吾等概不負責就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出任何報告或意見，在是次工作過程中亦無對編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載備考財務資料僅為說明一項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件已發生或該交易於為作說明用途而選擇之較早日期已經進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於二零一六年十二月三十一日之實際結果應會一如前文所呈列。

就備考財務資料是否已根據適用標準妥為編製而發出之合理核證委聘報告，涉及進程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用標準有否為呈現該事件或該交易直接產生之重大影響提供合理基礎，以及就下列各項取得充分恰當憑證：

- 相關備考調整有否恰當地執行該等標準；及
- 備考財務資料有否反映對未經調整財務資料恰當地採用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對貴集團性質之了解、為此編製備考財務資料之該事件或該交易及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得之憑證乃足夠及恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料乃按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年六月三十日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且概無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司最高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)的股份、相關股份及債權證中擁有(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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

董事姓名	權益性質／身份	持股數目	持股概約
			百分比
劉先生(附註)	受控制公司權益	1,500,000,000	69.50%

附註：江河創建由北京江河源(由劉先生及其配偶富女士分別實益擁有85%及15%股權的公司)及劉先生分別實益擁有約27.35%及約25.07%權益，因此，根據證券及期貨條例，劉先生被視為透過江河香港及Reach Glory於江河創建間接持有的股份中擁有權益。

除上文所披露外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊的權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條所存置的登記冊，就董事及本公司最高行政人員目前所知，於股份及相關股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接在附有權利可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的面值10%以上任何類別股本中擁有權益，或直接或間接於有關該等股本的任何購股權中擁有權益的人士(董事或本公司最高行政人員除外)或實體如下：

於股份及相關股份的好倉

主要股東 名稱／姓名	權益性質／身份	持股數目	持股概約 百分比 (附註1)
Reach Glory	實益擁有人	1,500,000,000	69.50%
江河香港(附註2)	受控制公司權益	1,500,000,000	69.50%
江河創建(附註3)	受控制公司權益	1,500,000,000	69.50%
北京江河源(附註4)	受控制公司權益	1,500,000,000	69.50%
富女士(附註5)	配偶權益	1,500,000,000	69.50%

附註：

- 按於二零一六年十二月三十一日已發行2,158,210,000股股份為基準。
- Reach Glory由江河香港實益全資擁有，因此，根據證券及期貨條例，江河香港被視為於Reach Glory持有的股份中擁有權益。
- 江河香港由江河創建實益全資擁有，因此，根據證券及期貨條例，江河創建被視為透過Reach Glory於江河香港持有的股份中擁有權益。
- 劉先生的配偶富女士為北京江河源的唯一董事。江河創建董事會受北京江河源控制，因此，根據證券及期貨條例，北京江河源被視為透過江河香港及Reach Glory於江河創建持有的股份中擁有權益。
- 富女士為劉先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例被視為於劉先生持有的股份中擁有權益。

除本通函披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司最高行政人員目前所知，概無任何人士(除董事或本公司最高行政人員外)於股份或相關股份中擁有按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接在附有權利可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的面值10%以上任何類別股本中擁有權益，或直接或間接於有關該等股本的任何購股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司而言，概無董事於該等公司中擔任董事或僱員。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司訂立任何本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的服務合約。

4. 於資產及合約的權益以及競爭權益

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事在任何與經擴大集團業務有重大關連且仍然存續的合約或安排中擁有重大權益，且自二零一六年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表的日期)以來，亦無董事於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益。

於最後可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉，自二零一六年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表的日期)以來本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

以下為於本通函發表建議、函件或意見之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
力高企業融資有限公司	獲香港證券及期貨事務監察委員會許可根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
北京市天元律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問

於最後可行日期，上文所識別專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權，或直接或間接擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)。

於最後可行日期，上文所識別專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表的日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中的權益。

上文所識別的各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

7. 訴訟

據董事目前所知，於最後可行日期，經擴大集團的成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅或被控的重大訴訟或索償。

8. 重大合約

經擴大集團的成員公司於緊接本通函日期(包括最後可行日期)前兩年內曾訂立以下重大或可能屬重大的合約(並非於經擴大集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 股權轉讓協議。

9. 備查文件

下列文件的副本自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日,但星期六及公眾假期除外)止一般營業時間內,於品誠梅森律師事務所(地址為香港港灣道18號中環廣場50樓)的辦事處可供查閱:

- (a) 本公司組織章程大綱及細則;
- (b) 本公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度的年報;
- (c) 本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告;
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述的合約;
- (e) 目標集團的會計師報告,其全文載於本通函附錄二;
- (f) 經擴大集團的未經審核備考財務資料報告,其全文載於本通函附錄四;
- (g) 本附錄上文「專家資格及同意書」一節所指的專家同意書;
- (h) 董事會函件,其全文載於本通函第8頁至第39頁;
- (i) 獨立董事委員會函件,其全文載於本通函第40頁至第41頁;
- (j) 力高致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件,其全文載於本通函第42頁至第70頁;及
- (k) 本通函。

10. 一般事項

- (a) 本通函中英文版本如有歧義,概以英文版本為準。
- (b) 本公司的公司秘書為徐木香女士。徐女士為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會的會員。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於Commerce House, Wickhams Cay 1, P.O. Box 3140, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, VG 1110。

- (d) 本公司的總部及主要營業地點位於香港九龍觀塘道370號創紀之城3期25樓。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。



SUNDART HOLDINGS LIMITED

承達集團有限公司

(根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司)

(股份代號：1568)

股東特別大會通告

茲通告SUNDART HOLDINGS LIMITED承達集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年七月二十五日(星期二)上午十時正，假座香港九龍觀塘道370號創紀之城3期11樓03-05室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下將提呈的決議案，作為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准由江河幕牆香港有限公司、江河創建集團股份有限公司及承達工程投資有限公司就收購北京承達創建裝飾工程有限公司100%股權訂立日期為二零一七年五月十七日的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)及將由劉載望先生、富海霞女士、北京江河源控股有限公司、江河創建集團股份有限公司、江河幕牆香港有限公司及REACH GLORY INTERNATIONAL LIMITED以本公司為受益人簽立的經修訂及重列不競爭契據(「經修訂契據」)的條款，以修訂及重列由劉載望先生、富海霞女士、北京江河源控股有限公司、江河創建集團股份有限公司、江河幕牆香港有限公司及REACH GLORY INTERNATIONAL LIMITED以本公司為受益人簽立日期為二零一五年十二月八日的不競爭契據(分別註有「A」及「B」字樣的股權轉讓協議及經修訂契據各自的副本已送呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)代表本公司於其可能認為就股權轉讓協議、經修訂契據及其項下擬進行的交易而言或與上述者有關或令上述者生效屬必需或適宜的情況下，作出所有有關行為及簽立、蓋印、簽署及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

承董事會命

SUNDART HOLDINGS LIMITED

承達集團有限公司

行政總裁兼執行董事

吳德坤

香港，二零一七年六月三十日

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票的本公司任何股東，均有權委派另一名人士作為其受委代表，代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨函附奉股東特別大會的代表委任表格。授權書或其他授權文件(如有)連同根據上述文件簽署的代表委任表格，或經認證的授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票或於相關表決時投票。在此情況下，委任代表的文據將被視為撤銷論。
4. 如屬任何股份的聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或由受委代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，然而，如超過一名有關聯名持有人出席任何大會，則僅排名首位的持有人(不論親身或由受委代表出席)所作投票方獲接納，其他聯名持有人的投票概不受理。就此而言，排名先後以聯名持有人於本公司股東名冊的排名次序為準。
5. 凡有權投一票以上的本公司股東(如以按股數投票方式表決)毋須使用其所有票數，亦毋須以同一方式盡投其票。
6. 決議案將以按股數投票方式進行表決。
7. 本公司將自二零一七年七月二十日至二零一七年七月二十五日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶，以確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東資格。本公司股份的未登記持有人應保證隨附相關股票的所有股份轉讓文件必須不遲於二零一七年七月十九日下午四時三十分送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方能符合資格出席大會並於會上投票。

於本通告日期，執行董事為吳德坤先生、梁繼明先生、謝健瑜先生、吳智恒先生及龐錦強先生；非執行董事為劉載望先生；及獨立非執行董事為譚振雄先生、黃璞先生及李正先生。