
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有之偉祿集團控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅作參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



偉祿集團控股有限公司
REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1196)

(1) 有關收購

REALORD VENTURES LIMITED及MANUREEN VENTURES LIMITED

全部股本權益之

非常重大收購事項及關連交易；

及

(2) 股東特別大會通告

偉祿集團控股有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL

智 略 資 本

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零一八年四月十三日(星期五)上午十一時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室資本會議服務有限公司舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格後交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)或以投票方式表決之指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可隨意親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上就有關表決投票。

二零一八年三月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件.....	28
智略資本函件	30
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – Realord Ventures 過往財務資料	II-1
附錄三 – Manureen Ventures 過往財務資料.....	III-1
附錄四 – Realord Investment 集團過往財務資料.....	IV-1
附錄五 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料(假設已落實完成).....	V-1
附錄六 – 估值報告	VI-1
附錄七 – 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「收購事項」	指	本公司根據收購協議之條款及條件向賣方建議收購銷售股份
「收購協議」	指	本公司與賣方就收購事項訂立日期為二零一八年一月十八日之有條件買賣協議
「附屬淨項目」	指	目標集團與該等物業無關之資產及負債，包括其他物業、廠房及設備、應收貿易賬項及其他應收賬項、應付貿易賬項及其他應付賬項及應付所得稅
「該公佈」	指	本公司日期為二零一八年一月十八日有關收購事項之公佈
「經審核賬目」	指	根據香港財務申報準則編製之Realord Investment經審核賬目
「董事會」	指	董事會
「管理局」	指	深圳市市場監督管理局
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其整段正常營業時間內開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「現金代價」	指	總代價中將以現金支付之部分
「商業印刷業務」	指	提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務
「本公司」	指	偉祿集團控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1196)
「完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	目標集團於完成時之經審核綜合賬目，將根據香港財務申報準則編製

釋 義

「組件貿易業務」	指	電子組件貿易
「代價股份」	指	本公司將發行以作為部分代價付款之新股份
「董事」	指	本公司董事
「林博士」	指	林曉輝博士，為執行董事及蘇女士之配偶
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大之本集團
「環保業務」	指	拆除及買賣廢料以及作為廢料採購代理人
「金融服務業務」	指	提供證券經紀服務及保證金融資
「首批承兌票據」	指	本公司將於完成時發行以支付部分總代價之第一批承兌票據
「二零一五年財政年度」	指	截至二零一五年十二月三十一日止財政年度
「二零一六年財政年度」	指	截至二零一六年十二月三十一日止財政年度
「二零一七年財政年度」	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度
「政府住宅」	指	已按成本價交付予當地政府之偉祿雅苑六座高層住宅樓宇
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「觀瀾物業」	指	偉祿雅苑內之一座商住樓宇、零售商舖及所有停車位，為一個商住混合發展項目，位處觀瀾觀瀾高新技術產業園內環觀南路之南面
「光明土地」	指	位於深圳光明新區光明高新技術產業園內聚豐路西南面之一幅空地，地盤面積約為12,600平方米，作工業用途
「光明物業」	指	位處深圳光明新區光明高新技術產業園內聚豐路西南面之兩座辦公樓宇，地盤面積約為8,000平方米

釋 義

「籤條業務」	指	生產及銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會將成立以就收購事項提供推薦建議之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除賣方、美林控股及彼等各自之聯繫人及於收購事項擁有重大權益之其他股東外之股東
「發行價」	指	每股代價股份4.738港元之發行價
「最後交易日」	指	二零一八年一月十七日，即收購協議日期前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一八年三月二十一日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「蘇女士」	指	蘇嬌華女士，為執行董事及林博士之配偶
「美林控股」	指	美林控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「美林科技」	指	美林科技(深圳)有限公司，一間於中國成立之有限公司
「Manureen Ventures」	指	Manureen Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「汽車零件業務」	指	分銷及銷售汽車零件
「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
「中國附屬公司」	指	美林科技、深圳偉祿、深圳夏浦、深圳美林及偉祿置業

釋 義

「承兌票據」	指	將由本公司發行以支付部分總代價之承兌票據
「該等物業」	指	觀瀾物業、光明物業、光明土地及員工住房
「物業估值」	指	由羅馬國際評估有限公司對該等物業進行之獨立估值
「茜坑物業」	指	位於中國深圳市寶安區觀瀾鎮福民社區茜坑工業區之土地連同六座工廠樓宇、一座辦公樓宇、兩座宿舍樓宇及其他配套建築物
「Realord Investment」	指	Realord Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Realord Investment集團」	指	Realord Investment及其直接和間接附屬公司
「偉祿置業」	指	深圳市偉祿置業有限公司，一間於中國成立之有限公司
「偉祿科技」	指	偉祿科技控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「Realord Ventures」	指	Realord Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「偉祿雅苑」	指	位於觀瀾觀瀾高新技術產業園內環觀南路南面之物業，包括六座住宅樓宇、觀瀾物業及其他公用設施
「偉祿投資集團」	指	偉祿投資集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「銷售股份」	指	Realord Ventures之1,000股每股面值1美元之股份及 Manureen Ventures之1,000股每股面值1美元之股份，即該兩間公司之全部股本權益
「第二批承兌票據」	指	本公司將發行以支付部分總代價之第二批承兌票據
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關收購協議及據此擬進行之交易之決議案
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「股份代價」	指	根據收購事項本公司就銷售股份應付賣方之代價
「股東貸款」	指	本公司於完成日期按等額基準向目標集團提供以償還目標未償還債務之貸款
「深圳美林」	指	美林商業運營管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「深圳夏浦」	指	深圳市夏浦光電技術有限公司，一間於中國成立之有限公司
「深圳偉祿」	指	深圳市偉祿科技控股有限公司，一間於中國成立之有限公司
「平方米」	指	平方米
「員工住房」	指	位於深圳福田保稅區內桂花路南面福保桂花苑內之四個社會住房單位
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	Realord Ventures、Manureen Ventures及Realord Investment集團
「目標未償還債務」	指	於完成日期目標集團結欠與該等物業有關之其他各方之未償還債務總額，包括目標集團結欠賣方、由任何一名賣方控制之公司（不包括目標集團）、供應商／承建商之債務及未償還銀行借貸及債券，當中扣除已付上述各方之墊款（如有）及目標集團之銀行結餘及現金

釋 義

「貿易業務」	指	電子產品及電腦設備之貿易
「總代價」	指	本公司將以下列方式支付之總代價：(i)以現金；(ii)透過發行承兌票據；及(iii)透過發行代價股份
「往績記錄期」	指	包括二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及二零一七年財政年度在內之期間
「估值報告」	指	載於本通函附錄六有關物業估值之估值報告
「智略資本」	指	智略資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，負責就收購協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「賣方」	指	林博士及蘇女士
「樟坑徑公司」	指	深圳市樟坑徑股份合作公司，一間位於深圳樟坑徑並由地方社區組織持有之股份合作公司
「樟坑徑土地」	指	總面積約5,730平方米之土地，位於中國深圳龍華新區觀瀾樟坑徑，現時作工業用途
「樟坑徑物業」	指	位於中國深圳市寶安區觀瀾街道樟坑徑社區長坑居民小組之土地連同一座廠房綜合樓宇及兩座宿舍樓宇
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

為供說明之用，於本通函中以人民幣計值之款項已按人民幣1元兌1.2007港元之匯率換算為港元，不應視作人民幣可實際按該匯率或任何其他匯率換算為港元之聲明。



偉祿集團控股有限公司
REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1196)

執行董事：

林曉輝博士
蘇嬌華女士
林曉東先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：

余亮暉先生
方吉鑫先生
李珏博士

總辦事處及香港主要營業地點：

香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈24樓
2403-2410室

敬啟者：

有關收購

REALORD VENTURES LIMITED及MANUREEN VENTURES LIMITED

全部股本權益之

非常重大收購事項及關連交易

緒言

謹此提述該公佈，內容有關董事會公佈於二零一八年一月十八日，本公司與賣方訂立收購協議，據此，(i)本公司有條件地同意收購，而賣方有條件地同意出售銷售股份，股份代價約為人民幣3,948,000,000元(相當於約4,741,000,000港元)(可予調整)；及(ii)本公司亦已有條件地同意於完成日期按等額基準向目標集團提供股東貸款以償還目標未償還債務。於二零一七年十二月三十一日，目標未償還債務約為人民幣2,378,000,000元(相當於約2,855,000,000港元)。

由股份代價及股東貸款組成之總代價約為人民幣6,326,000,000元(相當於約7,596,000,000港元)(可予調整)，將透過以下方式支付：(i)以現金支付人民幣

3,000,000,000元（相當於約3,602,000,000港元）至人民幣3,600,000,000元（相當於約4,323,000,000港元）（即現金代價）；(ii)透過按發行價每股代價股份4.738港元配發及發行280,998,482股代價股份支付約人民幣1,109,000,000元（相當於約1,331,000,000港元）；及(iii)透過分兩批發行本金總額介乎約人民幣1,617,000,000元（相當於約1,942,000,000港元）至約人民幣2,217,000,000元（相當於約2,662,000,000港元）（取決於現金代價之最終數額）之承兌票據支付。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。此外，由於賣方為董事及美林控股（為由賣方提名之承兌票據之票據持有人）為控股股東並因而為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，收購事項亦構成一項關連交易。因此，收購協議及據此擬進行之交易須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決批准。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准收購協議及據此擬進行之交易。本公司已成立由全體獨立非執行董事余亮暉先生、方吉鑫先生及李珏博士組成之獨立董事委員會，以就收購協議之條款及據此擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議。智略資本已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。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)收購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦建議函件；(iii)智略資本就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之意見函件；(iv)本集團之財務資料；(v)目標集團之財務資料；(vi)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vii)估值報告；(viii)召開股東特別大會之通告；及(ix)上市規則所規定之其他資料。

收購協議

日期

二零一八年一月十八日

訂約方

買方：本公司

賣方：林博士，Realord Ventures 100%股本權益之唯一實益擁有人

：蘇女士，Manureen Ventures 100%股本權益之唯一實益擁有人

鑒於林博士及蘇女士為執行董事，故根據上市規則第14A章，彼等為本公司之關連人士。

將予收購之資產

根據收購協議將予收購之資產為銷售股份，即Realord Ventures及Manureen Ventures之全部股本權益。Realord Ventures及Manureen Ventures分別持有Realord Investment之70%及30%股本權益。目標集團之主要資產為該等物業，詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節。

總代價

總代價人民幣6,326,150,579元（相當於約7,596,000,000港元）（將按於完成日期之附屬淨項目作調整）已協定分為股份代價及股東貸款。由於本公司將於完成日期按等額基準向目標集團提供股東貸款以悉數償還目標未償還債務，股東貸款之實際金額將根據完成賬目所示於完成日期之目標未償還債務金額而釐定。經確定於完成日期之目標未償還債務並因而確定股東貸款之金額後，總代價之餘額將為股份代價。目標未償還債務指於完成日期目標集團所結欠與該等物業有關之未償還債務總額（包括目標集團結欠賣方、由任何一名賣方控制之公司、供應商／承建商之債務及未償還銀行借貸及債券），當中扣除已付上述各方之墊款（如有）及目標集團之銀行結餘及現金。根據附錄四所載之經審核賬目，於二零一七年十二月三十一日，目標未償還債務約為2,855,000,000港元。

為供說明之用，假設於完成日期之目標未償還債務餘額維持於約2,855,000,000港元，總代價將分為(i)股東貸款約2,855,000,000港元；及(ii)股份代價約4,741,000,000港元。

根據於二零一七年十二月三十一日之經審核賬目計算得出之總代價人民幣6,326,150,579元（相當於約7,596,000,000港元）（將如下文所詳述按於完成日期之附屬淨項目作調整）將由本公司按下列方式支付：

- (i) 其中人民幣3,000,000,000元（相當於約3,602,100,000港元）至人民幣3,600,000,000元（相當於約4,322,520,000港元）將於完成時以現金支付（即現金代價）；
- (ii) 其中人民幣1,108,828,856元（相當於約1,331,370,808港元）透過於完成時按發行價每股代價股份4.738港元配發及發行280,998,482股代價股份支付；

- (iii) 其中人民幣1,517,321,723元(相當於約1,822,000,000港元)至人民幣2,117,321,723元(相當於約2,542,000,000港元)於完成時透過發行首批承兌票據支付；及
- (iv) 其中人民幣100,000,000元(相當於約120,070,000港元)(可予調整)於發出完成賬目後五個營業日內透過發行第二批承兌票據支付。

根據收購協議，現金代價及將以首批承兌票據支付之部分總代價之確實金額將由本公司於完成前酌情釐定。為供說明之用，假設現金代價為人民幣3,000,000,000元(相當於約3,602,000,000港元)，將透過發行首批承兌票據支付之部分總代價將約為人民幣2,117,000,000元(相當於約2,542,000,000港元)。倘現金代價為人民幣3,600,000,000元(相當於約4,323,000,000港元)，則將透過發行首批承兌票據支付之部分總代價將為人民幣1,517,000,000元(相當於約1,822,000,000港元)。

根據收購協議，現金代價將以本公司於完成日期向目標集團提供股東貸款(用以悉數償還目標未償還債務)之形式支付。倘於悉數償還目標未償還債務後剩餘任何現金代價，則現金代價餘額則直接支付予賣方作為部分股份代價付款。為供說明之用，假設於完成日期之目標未償還債務約為人民幣2,378,000,000元(相當於約2,855,000,000港元)，相同數目之現金代價將以股東貸款形式支付。介乎約人民幣622,000,000元(相當於約747,000,000港元)(倘現金代價為人民幣3,000,000,000元)至人民幣1,222,000,000元(相當於約1,468,000,000港元)(倘現金代價為人民幣3,600,000,000元)之餘額將直接支付予賣方作為部分股份代價付款。

總代價乃經參考下列各項之總和而達致：(i)於二零一七年九月三十日之物業估值約人民幣6,220,000,000元(相當於約7,468,000,000港元)；及(ii)於完成日期之附屬淨項目金額。由於光明土地及員工住房於二零一七年九月三十日之估值為零，初步物業估值人民幣6,220,000,000元(相當於約7,468,000,000港元)為於二零一七年九月三十日(i)觀瀾物業之估值約人民幣3,300,000,000元(相當於約3,962,000,000港元)；及(ii)光明物業之估值約人民幣2,920,000,000元(相當於約3,506,000,000港元)。根據估值報告，於二零一七年十二月三十一日之物業估值為人民幣6,400,000,000元(相當於約7,684,000,000港元)。總代價並無就此作調整。

董事會函件

附屬淨項目指目標集團於完成時與該等物業無關之所有資產及負債之總和。為供說明之用及根據附錄四所載之經審核賬目，於二零一七年十二月三十一日之附屬淨項目約127,500,000港元由下列各項組成：

	千港元
其他物業、廠房及設備(包括電腦系統、傢俬、裝置和設備以及汽車)	715
應收貿易賬項及其他應收賬項	181,608
應付貿易賬項及其他應付賬項(不包括建設工程應計開支，其構成目標未償還債務之一部分)	(52,315)
應付所得稅	(2,553)
附屬淨項目	127,455

為免生疑問，(i)經審核賬目所披露於二零一七年十二月三十一日之樓宇(計入物業、廠房及設備)、預付租賃款項、物業存貨；及(ii)建設工程應計開支(計入應付貿易賬項及其他應付賬項)、應付關連公司及董事款項、銀行借貸、債券及融資租賃承擔(扣除已抵押銀行存款及銀行結餘及現金)(相當於目標集團於二零一七年十二月三十一日就該等物業結欠之目標未償還債務總額)並不構成附屬淨項目之一部分，原因是上述項目均與該等物業有關。

總代價將按完成賬目所示之附屬淨項目金額作等額調整。根據收購協議，本公司須促使本公司委聘之核數師於完成日期後五個月內編製並提供完成賬目。根據載於本通函附錄四之經審核賬目，於二零一七年十二月三十一日，附屬淨項目金額約為127,500,000港元。為供說明之用，假設附屬淨項目結餘於完成日期維持於約127,500,000港元，總代價將約為人民幣6,326,000,000元(相當於約7,596,000,000港元)。

由於總代價乃按於二零一七年九月三十日之物業估值及於完成日期之附屬淨項目金額(即目標集團與該等物業無關之所有資產及負債之總和)釐定，加上賣方已保證，指除附屬淨項目項下之負債及股東貸款外，目標集團於完成日期將無任何未償還債務或負債，故董事認為以此方式釐定之總代價屬公平合理。

先決條件

完成須待以下條件獲達成或豁免(視情況而定)後方可作實：

- (i) 賣方就收購事項取得所有必要同意、授權及批准；

董事會函件

- (ii) 本公司就收購事項取得所有必要同意、授權及批准；
- (iii) 並無任何狀況、事實或情況構成或可能構成違反收購協議項下之任何保證；
- (iv) 本公司及／或本公司之全資附屬公司按本公司滿意之有關條款及條件取得不少於人民幣3,000,000,000元之銀行及／或其他融資；
- (v) 獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案，以批准收購協議及據此擬進行之交易(包括但不限於根據特別授權配發及發行代價股份)；
- (vi) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (vii) 本公司取得由其委任之中國律師事務所就收購協議及據此擬進行之交易出具之法律意見(包括但不限於有關目標集團於完成後之資產擁有權及業務營運之合法性、中國附屬公司之正式註冊成立及有效續存，以及中國附屬公司是否已取得所有批准、許可及牌照)且形式及內容獲本公司信納；
- (viii) 本公司信納其將就目標集團之資產、負債、營運及事務進行之盡職審查之結果；
- (ix) 聯交所並無視收購事項為上市規則第14章項下之反收購行動；及
- (x) 物業估值不少於人民幣62億元，且形式及內容獲本公司信納。

本公司可隨時透過向賣方發出書面通知豁免上文第(iii)、(vii)及(viii)項所載之條件。收購協議之訂約方概不得豁免任何其他條件。

倘任何上述條件未能於二零一八年三月三十一日(已根據日期為二零一八年三月二十一日之延長函件延遲至二零一八年四月三十日)或之前(或收購協議之訂約方以書面協定之有關較後日期)獲達成或獲本公司豁免(視情況而定)，收購協議將告停止及終止，且收購協議之訂約方概毋須據此向另一方承擔任何責任及負債，惟就任何先前違反收購協議所承擔者除外。

於最後可行日期，本公司並無豁免任何條件且上述條件均未獲達成。

完成

完成將於收購協議項下之所有先決條件獲達成或獲本公司豁免(視情況而定)後三個營業日內(或收購協議之訂約方協定之有關其他日期)落實。

於完成後，Realord Ventures及Manureen Ventures將成為本公司之全資附屬公司，及目標集團之財務報表將於本集團之財務報表內綜合入賬。

代價股份

根據收購協議之條款，280,998,482股代價股份將按發行價每股代價股份4.738港元配發及發行，其後出售代價股份亦無任何限制。發行價每股代價股份4.738港元：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股5.14港元折讓約7.82%；
- (ii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約5.120港元折讓約7.46%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約5.192港元折讓約8.74%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約5.235港元折讓約9.49%；
- (v) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前60個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約5.359港元折讓約11.59%；
- (vi) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前90個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約4.955港元折讓約4.38%；
- (vii) 為股份於截至最後交易日(包括該日)前120個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約4.738港元；
- (viii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前180個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約4.568港元溢價約3.72%；

- (ix) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前12個月在聯交所所報之平均收市價每股約4.655港元溢價約1.78%；
- (x) 較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股4.74港元折讓約0.04%；及
- (xi) 較於二零一七年六月三十日之股東應佔未經審核綜合權益每股股份約0.88港元（根據本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所披露之二零一七年六月三十日股東應佔未經審核綜合權益約1,007,373,000港元以及於最後可行日期已發行1,150,751,398股股份計算）溢價約438.41%。

發行價每股代價股份4.738港元乃由本公司與賣方經參考股份之現行市價後按公平原則磋商而釐定。董事認為，鑒於(i)發行價較股份於收購協議日期前最後12個月內之平均收市價有輕微溢價；(ii)發行價與12個月之平均股價（其顯示股份現時表現之整體走勢）相比屬合理（儘管股價於該段期間大幅波動）；(iii)發行價相較股份於最後交易日之收市價、5日平均收市價及10日平均收市價之折讓均處於可資比較交易（涉及向關連人士發行代價股份及於最後交易日前三個月內公佈者）之範圍內，發行價乃屬公平合理。上述可資比較交易包括(i)鼎豐集團控股有限公司（股份代號：6878）最初於二零一七年十一月二十一日公佈之交易；(ii)中國消防企業集團有限公司（股份代號：445）最初於二零一七年十二月四日公佈之交易；(iii)北京燃氣藍天控股有限公司（股份代號：6828）最初於二零一七年十二月二十八日公佈之交易；(iv)第一視頻集團有限公司（股份代號：82）最初於二零一八年一月四日公佈之交易；(v)中國天化工集團有限公司（股份代號：362）最初於二零一八年一月五日公佈之交易；及(vi)中國生物製藥有限公司（股份代號：1177）最初於二零一八年一月五日公佈之交易。剔除第一視頻集團有限公司（為可資比較交易中發行價較其股份收市價有較高溢價之例外情況）後，該等可資比較交易之相關代價股份發行價顯示以下範圍：(i)相較有關股份於相關公佈前之最後交易日之收市價有0.3%溢價至20.4%折讓；(ii)相較有關股份於相關公佈前之5日平均收市價有0.0%溢價至16.8%折讓；及(iii)相較有關股份之10日平均收市價有1.8%溢價至16.8%折讓。

280,998,482股代價股份於配發及發行後，將相當於(i)於最後可行日期之現有已發行股份約24.42%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大後之已發行股份約19.63%。因此，配發及發行代價股份將不會導致本公司控制權出現變動。

代價股份將根據本公司將於股東特別大會上尋求之特別授權而配發及發行。代價股份於配發及發行後將於所有方面與當時已發行之現有股份享有同等權益。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

承兌票據

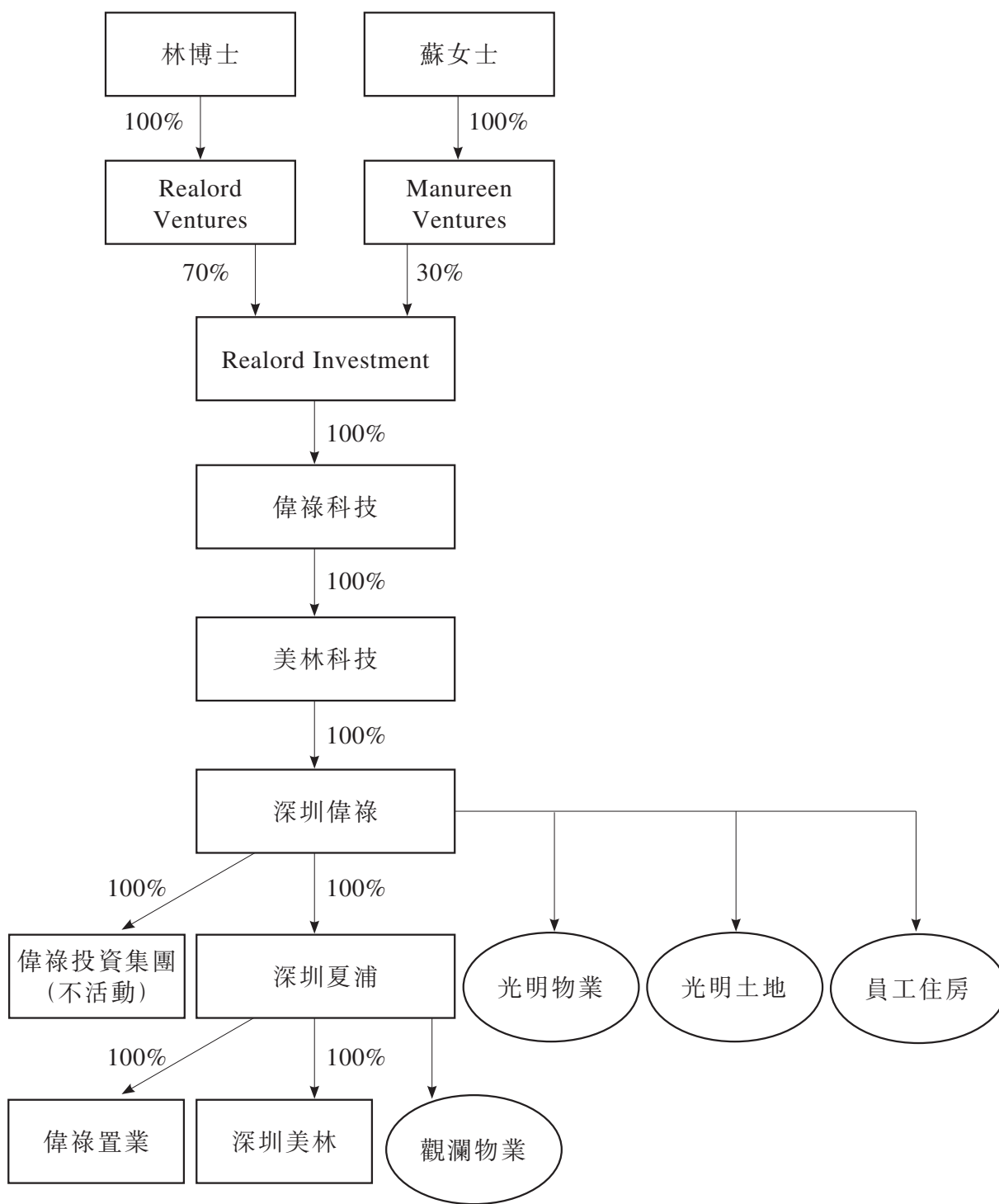
承兌票據之主要條款如下：

- 發行人：本公司
- 票據持有人：美林控股，即賣方之代名人
- 本金額及發行日期：
- (i) 首批承兌票據：
人民幣1,517,321,723元至人民幣2,117,321,723元
將於完成時發行
 - (ii) 第二批承兌票據：
人民幣100,000,000元（可予調整）將於刊發完成
賬目後五個營業日內發行
- 到期日：承兌票據各自之發行日期第五週年當日
- 利息：按相等於較本公司及／或本公司任何全資附屬公司就
支付總代價之現金部分所實際取得銀行及／或其他融
資之利率低2%之利率計息
- 由於承兌票據之利率確保本公司不會向賣方提供高於
其債務成本之利率，故董事認為有關利率對本公司及
股東整體有利
- 提早贖回：本公司可於到期日之前隨時透過向票據持有人發出不少於十個營業日之事先書面通知贖回承兌票據之全部或部分未贖回本金額，惟每次贖回之本金額應不少於人民幣1,000,000元（或倘承兌票據之未贖回本金額少於人民幣1,000,000元，則為全部未贖回本金額）
- 可轉讓性：承兌票據乃可轉讓

由於美林控股（由賣方根據收購協議提名作為承兌票據之票據持有人）由林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益，並為持有790,001,518股股份（相當於於最後可行日期已發行股份之68.65%）之控股股東，故根據上市規則第14A章，美林控股為本公司之關連人士。

有關目標集團之資料

以下載列目標集團於最後可行日期之集團架構：



目標集團之主要營運附屬公司為深圳偉祿及深圳夏浦，目標集團過往乃通過該兩間公司從事電子組件貿易（即組件貿易業務）及物業開發業務。然而，貿易業務之規模於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度微不足道（每年僅有一宗單一交易），於二零一七年財政年度更無進行任何交易。自二零一六年起，負責貿易業務之員工人數亦已減至零。此外，完成建設及開發觀瀾物業及光明物業後，目標集團不再從事物業開發業務。目標集團現時僅持有(i)觀瀾物業；(ii)光明物業；(iii)光明土地；及(iv)員工住房。目標集團六名現職員工（此前負責監督觀瀾物業及光明物業之物業開發工作）於完成後將負責監督該等物業之租賃情況。

收購事項主要涉及觀瀾物業及光明物業，原因是員工住房及光明土地根據估值報告並無商業價值。下文載列該等物業之詳情及目標集團之現有資質及協議：

觀瀾物業

觀瀾物業包括一座商住樓宇、零售商舖及所有停車位，總建築面積（不包括所有停車位）約為51,039平方米，位於偉祿雅苑內，其為一項商住混合發展項目，位處觀瀾觀瀾高新技術產業園內環觀南路之南面。偉祿雅苑由深圳夏浦發展。於最後可行日期，觀瀾物業仍然閒置，而偉祿雅苑之六座高層住宅樓宇（即政府住宅）已根據目標集團與當地政府於一開始時就批准開發偉祿雅苑所協定之條款，於二零一七年九月按成本價（即約人民幣796,200,000元，未計稅項）交付予當地政府。因此，總代價並無將政府住宅計算在內。根據估值報告，觀瀾物業於二零一七年十二月三十一日之估值約為人民幣3,480,000,000元（相當於約4,178,000,000港元），較於二零一七年九月三十日之估值高出人民幣180,000,000元。總代價乃根據於二零一七年九月三十日之物業估值釐定。

本公司計劃於完成後將觀瀾物業持作租賃用途。預期觀瀾物業將於二零一八年第二季開始出租。

光明物業

光明物業包括兩座分別樓高26層及4層之辦公室樓宇，建於地庫停車場之上，總建築面積（不包括地庫停車場）約為53,973平方米。光明物業由目標集團開發，建設工程已於二零一七年竣工。於最後可行日期，其已可供出租。根據估值報告，光明物業於二零一七年十二月三十一日之估值約為人民幣2,920,000,000元（相當於約3,506,000,000港元），與二零一七年九月三十日之估值相同。

本公司計劃於完成後將光明物業持作租賃用途，並預期將於二零一八年第二季開始出租。

光明土地

光明土地為一幅地盤面積約12,599平方米之空地，位於光明新區光明高新技術產業園內聚豐路之西南面。其作工業用途，現為閒置。根據估值報告，光明土地於二零一七年十二月三十一日之估值僅為名義價值。

由於目標集團於完成後將不會從事物業開發業務，故計劃於完成後將光明土地持作本集團之投資資產。

員工住房

員工住房包括福保桂花苑內之四個社會住房單位，福保桂花苑為位於深圳福田保稅區內桂花路南面之一個屋苑。其總建築面積約為352平方米，由目標集團向政府機關購入，現時佔用作目標集團之員工宿舍。於最後可行日期，目標集團尚未取得與員工住房相關之房地產權證。由於尚未取得有關權證，中國法律顧問表示，目標集團不得將員工住房之性質由經濟適用房更變為商品房，並因此不得轉讓、租賃（租予員工除外）或質押員工住房之業權。由於員工住房須經相關政府機關批准方可轉讓（即不可自由轉讓），故根據估值報告，員工住房於二零一七年十二月三十一日之估值為零。僅作說明之用，倘其可自由轉讓，則其於二零一七年十二月三十一日之資本價值將約為人民幣22,700,000元。為免生疑問，本公司於釐定總代價時僅計及員工住房於不可自由轉讓之情況下的估值（即零）。

本公司擬於完成後維持員工住房之現時用途。經考慮到員工住房於完成後之上述用途及中國法律顧問有關員工住房所有權屬於目標集團之意見後，董事認為，未有就員工住房取得上述權證將不會對本集團財務方面造成不利影響。然而，除非取得有關權證，否則本集團將無法在完成後變現員工住房以獲得資本收益。

現有資質及協議

據本公司中國法律顧問所告知，根據《城市房地產開發經營管理條例》，其公司章程所載業務範疇包括房地產開發之公司，其作為房地產開發商的資質等級將由房地產開發主管行政管理部門根據有關公司作為房地產開發商的資產規模和經營業績作出評估。目標集團按此基準獲評為具備第四級資質的房地產開發商，並已取得深

圳市規劃和國土資源委員會發出的中國房地產開發企業資質證書(「四級資質證書」)。根據《房地產開發企業資質管理規定》，具備四級資質的房地產開發商(如目標集團)可以開展總建築面積低於250,000平方米的房地產開發項目。

於完成後，本公司擬將觀瀾物業及光明物業僅持作投資用途，並且確認目標集團於完成後將不會從事物業開發業務。本公司於該公佈中披露(i)其將於完成後修訂目標集團於其營業執照項下之業務活動範疇以剔除物業開發及更改為物業投資；及(ii)其將放棄四級資質證書，原因是其已決定透過任何法律許可之方式放棄四級資質證書。該公佈刊發後，本公司通過中國法律顧問諮詢管理局、深圳市規劃和國土資源委員會及深圳市房地產業協會等相關中國政府機關後確定，根據中國有關企業註冊之最新法規，中國公司之業務活動範疇將不會再載於合併營業執照，且中國公司之營業執照已根據有關法規與稅務登記證及組織機構代碼證合併。據中國法律顧問告知，目標集團目前就於完成後修訂業務範疇以剔除物業開發及更改為物業投資所適用之程序為修訂其公司章程所載之業務範疇，並向管理局提交股東決議案及經修訂之公司章程。新業務範疇將於管理局登記冊上列載。中國法律顧問表示，現時法律上並無程序規管自願註銷四級資質證書一事，可以通過修訂公司章程以將物業開發自業務範疇剔除並將之提交予管理局作登記，而目標集團將不再為合資格房地產開發商，並根據四級資質證書不得經營任何物業開發業務。

於二零一六年八月，目標集團與樟坑徑公司訂立一項合作開發協議，據此，目標集團負責申請將樟坑徑公司提供之樟坑徑土地之土地用途由作工業用途更改為作住宅用途，並申請於樟坑徑土地上進行物業開發。樟坑徑公司則就樟坑徑土地總建築面積為3,000平方米之範圍享有權益。於二零一七年二月，目標集團已提交申請，惟截至最後可行日期尚未獲授批文。本公司確認，倘獲授批文，本集團將評估進行有關樟坑徑土地之交易的風險及利益，惟無論如何目標集團將不會就樟坑徑土地進行任何開發工作。樟坑徑土地位於中國深圳龍華新區，總面積約為5,730平方米，現時用作工業用途。

目標集團之財務資料

Realord Ventures及Manureen Ventures

由於Realord Ventures及Manureen Ventures均為投資控股公司，且自註冊成立以來除持有其各自於Realord Investment（作為合營企業）之權益外並無經營任何業務，故於往績記錄期內並無產生任何收益或溢利。Realord Ventures及Manureen Ventures於二零一七年十二月三十一日各自之資產淨值分別約為8,000港元及8,000港元。

請注意申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就附錄二及三所載分別有關Realord Ventures及Manureen Ventures經審核賬目之相關會計師報告出具保留意見，原因是Realord Ventures及Manureen Ventures並無根據香港會計準則第28號（二零一一年）「於聯營公司及合營企業之投資」（「香港會計準則第28號」）使用權益法將其各自於Realord Investment之權益入賬，根據有關準則，Realord Ventures及Manureen Ventures須自Realord Investment註冊成立日期起攤分Realord Investment之業績。鑒於Realord Investment於往績記錄期內之所有過往財務資料已於通函附錄四內全面披露，賣方認為，就編製Realord Ventures及Manureen Ventures過往財務資料而言，就彼等各自於Realord Investment之權益應用權益會計處理乃過於冗長，且所產生之開支將與股東之價值不成正比。基於上述原因，加上目標集團之完整綜合財務狀況及財務業績已於通函附錄五之備考財務資料內反映並已作適當綜合調整，本公司認為，即使Realord Ventures及Manureen Ventures之過往財務資料附有保留意見，本公司之財務方面將不會受到重大影響。

Realord Investment

Realord Investment於往績記錄期內之收益乃自組件貿易業務及物業開發業務產生。組件貿易業務之規模於往績記錄期內微不足道，於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度各年僅有一宗單一交易，於二零一七年財政年度更無進行任何交易。於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及二零一七年財政年度由此產生之收益分別約為2,800,000港元、274,500,000港元及零。自Realord Investment物業開發業務產生之收益主要為因向當地政府交付政府住宅而確認之收益，而有關收益乃於往績記錄期內根據偉祿雅苑之開發合約按開發政府住宅之完工階段確認。於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及二零一七年財政年度，自Realord Investment物業開發業務產生之收益分別為440,000,000港元、104,200,000港元及零。於往績記錄期內產生之其他收入主要為銀行利息收入。除二零一五年財政年度之除稅前溢利約9,800,000港元（主要自銀行利息產生）外，目標集團於往績記錄期內之除稅前及除稅後虧損主要由於產生行政開支及財務費用不合資格資本化為該等物業之發展成本所致。Realord Investment於往績記錄期內之經審核財務資料詳情，連同相關討論及分析載於本通函附錄四。

請注意本通函附錄四所載之Realord Investment於二零一七年十二月三十一日之經審核財務資料有別於該公佈所披露之於二零一七年八月三十一日之未經審核財務資料。有關差異主要包括(i)物業存貨於二零一七年十二月三十一日淨減少約782,100,000港元，主要是由於政府住宅（其於二零一七年八月三十一日入賬作為物業存貨）已於二零一七年九月按成本價交付予當地政府，惟被於二零一七年九月至十二月就觀瀾物業及光明物業產生之成本所抵銷；(ii)應付貿易賬項及其他應付賬項減少約859,200,000港元，主要由於將就銷售政府住宅收取之預收款確認為收益及結算建設開支所致；及(iii)(a)現金及現金等值項目減少約381,200,000港元；(b)銀行借貸減少約277,100,000港元；及(c)其他負債減少約113,500,000港元，而此主要是由於在二零一七年九月一日至二零一七年十二月三十一日期間償還銀行借貸及向Realord Investment關連方償還貸款。因此，Realord Investment之綜合資產淨值由二零一七年八月三十一日之約12,400,000港元增加約10,500,000港元至二零一七年十二月三十一日之約22,900,000港元。

由於目標集團開發之政府住宅已於二零一七年九月按成本價交付予當地政府，Realord Investment已於二零一七年九月將有關業權交付予當地政府後確認與政府住宅相關之全部收益及成本。如該公佈所披露，於交付前就開發政府住宅所產生之成本及就銷售政府住宅所收取之預收款，已分別於Realord Investment未經審核財務資料內計入為發展中物業以及應付貿易賬項及其他應付賬項，於二零一七年八月三十一日之金額分別約為人民幣796,200,000元及人民幣619,000,000元。經考慮香港會計準則第11號「建築合約」（該準則規定收益及成本須參照合約活動之完工階段確認）後，即使政府住宅最終於二零一七年交付，政府住宅之相關收益及成本已參照完工階段並按二零一五年及二零一六年（即建設期）內於經審核賬目內確認。根據本通函附錄四所載之經審核賬目，政府住宅應佔之收益及分類溢利於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度分別為約440,000,000港元和7,700,000港元以及約104,200,000港元和1,800,000港元。就銷售政府住宅預先收取之按金亦已由應付貿易賬項及其他應付賬項調整為收益，而就政府住宅產生之建設成本已確認為銷售成本或重新分類為應收客戶合約工程賬項，而非如過往般計入發展中物業。

收購事項之財務影響

於完成後，Realord Ventures及Manureen Ventures將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務報表將於本集團之財務報表綜合入賬。

於完成時，收購事項將入賬作為本集團收購資產。基於該等物業之現況，加上負責管理之員工（此前負責監督物業開發業務並將留任監督該等物業之租賃情況）於完成後將不足以自行經營Realord Investment之物業投資業務，並視乎其業務計劃，目標集團於完成後將須就經營有關業務投入如資金等額外資源及增聘營銷及行政員工。因此，收購事項不合資格根據香港財務申報準則第3號「業務合併」入賬作為業務合併。

資產及負債

誠如本通函附錄五所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料(假設已落實完成)所載，倘收購事項已於二零一七年六月三十日完成，本集團之總資產將由二零一七年六月三十日約2,023,800,000港元增加約7,561,500,000港元至約9,585,300,000港元，而本集團之總負債將由二零一七年六月三十日約996,500,000港元增加約5,460,600,000港元至約6,457,100,000港元。

盈利

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔純利約80,100,000港元。根據本通函附錄五之本集團未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一六年一月一日落實，本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之未經審核備考純利將由80,100,000港元增加約289,200,000港元至約369,300,000港元。未經審核備考純利下跌乃由於(i)就承兌票據及本集團將為收購事項提供資金而取得之借貸產生利息開支；及(ii)收購事項之估計交易成本(屬非經常性質)所導致。為免生疑問，未經審核備考財務資料並無計及預期將因該等物業而對盈利造成之影響(如該等物業之租金收入及公平價值變動，有關因素將視乎物業市場狀況而定)。

對本公司股權架構之影響

下表說明本公司(i)於最後可行日期；及(ii)於完成後及緊隨根據收購協議之條款配發及發行280,998,482股代價股份後(假設本公司之已發行股本自最後可行日期起並無其他變動)之股權架構：

	於最後可行日期		於完成後及緊隨配發及 發行280,998,482股代價股份後 (假設本公司之已發行股本 自最後可行日期起並無其他變動)	
	股份數目	%	股份數目	%
賣方(附註)	790,001,518	68.65	1,071,000,000	74.80
公眾股東	360,749,880	31.35	360,749,880	25.20
總計	<u>1,150,751,398</u>	<u>100.0</u>	<u>1,431,749,880</u>	<u>100.0</u>

附註：於最後可行日期，790,001,518股股份乃由美林控股持有，而美林控股則由林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事(i)提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務(即商業印刷業務)；(ii)生產及銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋(即籤條業務)；(iii)分銷及銷售汽車零件(即汽車零件業務)；(iv)提供證券經紀服務及保證金融資(即金融服務業務)；(v)電子產品、電腦設備及消費產品之貿易(即貿易業務)；(vi)物業投資；及(vii)拆除及買賣廢料及作為廢料採購代理人(即環保業務)。

如「有關目標集團之資料」一節所詳述，目標集團之主要資產為觀瀾物業、光明物業、光明土地及員工住房。目標集團於完成後將僅作為該等物業之控股公司，而目標集團六名現職員工(此前負責監督觀瀾物業及光明物業之物業開發工作)於完成後將負責監督該等物業之租賃情況。由於光明土地及員工住房於二零一七年九月三十日之估值為零，故收購事項主要涉及之部分及總代價之主要基準為觀瀾物業及光明物業於二零一七年九月三十日之估值總額。本公司建議收購目標集團之股權而非收購該等物業，原因是轉讓英屬處女群島公司股權僅涉及簽立轉讓文據且毋須取得相關英屬處女群島當局之特別批准，而直接收購該等物業將涉及就該等物業之單位轉讓超過360份物業所有權證，且每項轉讓均須經相關中國當局批准，故本公司認為收購前者較為有利。

於完成後，本公司擬將觀瀾物業及光明物業持作租賃用途，而員工住房將繼續作為員工宿舍之用。目前為空地之光明土地計劃持作本集團之投資資產，截至最後可行日期並無相關發展計劃。於二零一七年六月三十日，本集團之投資物業組合包括香港六項住宅公寓及兩個停車位以及深圳一座商業樓宇及兩項工業物業。於二零一七年六月三十日，此組合總值約為1,273,400,000港元。董事會認為，透過發掘穩定之額外租金收入來源及為本集團帶來資本增值潛力，收購估值總額約7,684,000,000港元(基於二零一七年十二月三十一日之估值報告)之該等物業將大大提升本集團之投資物業組合及加強本集團之物業投資業務。

基於上文所述，董事會認為收購事項乃符合本公司及股東之整體利益。

本集團之財務及經營前景

以下所載為本集團主要業務之最新發展及前景：

物業投資業務

誠如上文「進行收購事項之理由及裨益」一節所述，於二零一七年六月三十日，本集團之物業組合包括香港六項住宅公寓及兩個停車位以及深圳一座商業樓宇及兩項工業物業，總值約為1,273,400,000港元。董事認為，本集團之物業組合於完成後將因擬於完成後持作租賃用途之觀瀾物業及光明物業而有所提升。於完成後，員工住房將持作目標集團之員工宿舍，而目前為空地之光明土地將持作本集團之投資資產。

商業印刷業務

鑒於(i)有見及於二零一七年與競爭對手間之價格戰及年內新成立之商業印刷公司數目，年內商業印刷業之激烈競爭；(ii)現有首次公開發售項目之成功率存疑；及(iii)撥予首次公開發售服務業務發展之資本投資與年內為本集團帶來之利益不成正比，董事會已接受管理層就商業印刷業務提出之收購建議（「**建議出售事項**」），並已於二零一七年十一月就出售從事商業印刷業務之附屬公司訂立協議。其後於二零一七年十二月，聯交所就主板及創業板新上市申請人之上市要求公佈有關上市要求之修訂，董事會認為該等修訂乃用以闡明聯交所對新上市申請人之財務擔保人之預期標準，因而消除本公司對市場有關聯交所將實行更嚴格制度之揣測之憂慮。因此，董事會議決繼續經營商業印刷業務，同時於營運過程中持續檢討及評估有關業務之風險、利益及前景。董事會已於二零一八年一月十一日就此訂立終止協議。有關建議出售事項及其終止之詳情載於日期為二零一七年十一月十三日及二零一八年一月十一日之公佈。

環保業務

本集團自二零一七年二月起從事環保業務。本集團計劃在位於中國廣西省梧州市之梧州進口再生資源加工園區發展一座加工廠房以回收和生產銅錠及鋁錠（「**加工廠房**」），目標年產能為100,000噸。本集團將於就有關目的完成收購土地後隨即開始興建加工廠房。預期土地收購事項將於二零一八年年中完成，而興建工作將於二零一八年第三季開始。董事會相信加工廠房將會推動本集團業務長遠增長。

金融服務業務

本集團亦已將業務拓展至金融服務業務，包括於香港提供證券經紀及保證金融資服務以及於中國提供融資租賃及經營租賃服務。於二零一六年五月，本集團與五名獨立第三方訂立發起人協議，內容有關成立證券公司（「證券公司」），建議業務範疇為提供證券經紀服務、證券承銷和保薦服務、資產管理、證券自營業務、就證券投資提供意見、證券融資服務及企業融資諮詢服務。成立證券公司須取得有關中國機關（包括但不限於中國證券監督管理委員會（「中證監」））之所需批准。有關批准之申請已於二零一六年七月提交予中證監，而於最後可行日期仍在審批中。至於中國之融資租賃及經營租賃服務，本集團已於二零一七年開始最小規模營運，並預期於二零一八年將視乎市況而維持相近的營運規模。

汽車零件業務

本集團自二零一四年十月起在香港開展汽車零件業務，並已於二零一七年五月在香港設立一間零售店。本集團現正考慮在中國廣州設立一間零售店，以加強汽車零件業務之銷售及分銷網絡。

籤條業務

鑒於經濟增長持續緩慢，籤條業務之營商環境會更營挑戰，董事預期客戶對籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋之需求仍會停滯不前。

其他

除上述主要業務外，本集團亦已於一年前展開工作以便能重新發展茜坑物業及樟坑徑物業。本集團於二零一五年九月收購樟坑徑物業。於二零一七年二月，本集團為重新發展目的向中國政府機關申請將樟坑徑物業之土地用途由工業用途更改為住宅及辦公室用途。根據政府機關發出之通知，申請現由相關部門處理及審閱。本集團於二零一六年六月收購茜坑物業，亦已於二零一七年五月向深圳市龍華區住房及建設局提交申請以將茜坑物業之土地用途由工業用途更改為公共房屋及住宅用途。本公司未能確定獲授批文之最終時間，惟視乎政府時間表，預期有關批文應於二零一八年內授出，其後將會開展重新發展工作。

一般資料

由於根據上市規則第14章有關收購事項之百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。此外，由於賣方為董事及美林控股為控股股東並因而為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，收購事項亦構成一項關連交易。因此，收購協議及據此擬進行之交易須（其中包括）經獨立股東批准。

本公司已成立由全體獨立非執行董事余亮暉先生、方吉鑫先生及李珏博士組成之獨立董事委員會，以就收購協議之條款及據此擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議。獨立財務顧問智略資本已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司謹訂於二零一八年四月十三日（星期五）上午十一時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室資本會議服務有限公司召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）收購協議及據此擬進行之交易（包括根據特別授權配發及發行代價股份）。

賣方、美林控股及彼等各自身為股東之聯繫人將須於股東特別大會上就批准收購協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後可行日期，美林控股持有790,001,518股股份，相當於本公司已發行股本約68.65%。除所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於收購協議及據此擬進行之交易中擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准收購協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

林博士、蘇女士及林曉東先生（林博士之胞弟）均已就批准收購協議及據此擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格後交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）或以投票方式表決之指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上就有關表決投票。

暫停辦理股東登記手續

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東之身份，本公司將於二零一八年四月十日(星期二)至二零一八年四月十三日(星期五)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股東登記手續。期間概不會就本公司股份辦理任何過戶登記手續。如欲符合資格出席股東特別大會並於會上投票，務請於二零一八年四月九日(星期一)下午四時三十分之前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)以辦理登記手續。

推薦建議

董事(包括其意見已載於獨立董事委員會函件之獨立董事委員會成員)認為，收購協議之條款及據此擬進行之交易乃按一般商務條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事籲請獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案以批准收購協議及據此擬進行之交易。

其他資料

謹請垂注本通函第28至29頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就收購協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供之推薦建議，以及本通函第30至63頁所載之智略資本函件，當中載有其就此向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

謹請 閣下亦垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
偉祿集團控股有限公司
主席
林曉輝
謹啟

二零一八年三月二十三日



偉祿集團控股有限公司

REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1196)

敬啟者：

有關收購

REALORD VENTURES LIMITED及MANUREEN VENTURES LIMITED

全部股本權益之

非常重大收購事項及關連交易

緒言

吾等提述本公司日期為二零一八年三月二十三日之通函（「**通函**」），而本函件為通函之一部份。除另有所指外，本函件使用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，負責就收購協議之條款及據此擬進行之交易向閣下提供推薦建議。智略資本已獲委任為獨立財務顧問以就此向吾等及閣下提供意見。有關其意見之詳情連同其於提供意見時所考慮之主要因素及理由載於通函第30至63頁。此外，務請垂注通函所載之董事會函件以及各附錄載列之其他資料。

推薦建議

經考慮收購協議之條款以及智略資本之意見後，吾等認為，儘管收購事項並非於本公司之日常及一般業務過程中進行，收購協議之條款及據此擬進行之交易乃按一般商務條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等籲請獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准收購協議及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

余亮暉先生

方吉鑫先生

李珏博士

謹啟

二零一八年三月二十三日

下文載列智略資本函件之全文，當中載列其就收購協議之條款及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，乃為載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL

智 略 資 本

香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1106室

敬啟者：

有關收購 REALORD VENTURES LIMITED及MANUREEN VENTURES LIMITED 全部股本權益之 非常重大收購事項及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任以就收購協議及據此擬進行之交易（「**交易事項**」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零一八年三月二十三日致股東之通函（「**通函**」，本函件為其中一部分）。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。

於二零一八年一月十八日，董事會公佈於二零一八年一月十八日，貴公司與賣方訂立收購協議，據此，(i) 貴公司有條件地同意收購，而賣方有條件地同意出售銷售股份，股份代價約為人民幣3,948,000,000元（相當於約4,741,000,000港元）（可予調整）；及(ii) 貴公司亦已有條件地同意於完成日期按等額基準向目標集團提供股東貸款以償還目標未償還債務。於二零一七年十二月三十一日，目標未償還債務約為人民幣2,378,000,000元（相當於約2,855,000,000港元）。

由股份代價及股東貸款組成之總代價約為人民幣6,326,000,000元（相當於約7,596,000,000港元）（可予調整），將透過以下方式支付：(i)以現金支付人民幣3,000,000,000元（相當於約3,602,000,000港元）至人民幣3,600,000,000元（相當於約4,323,000,000港元）（即現金代價）；(ii)透過按發行價每股代價股份4.738港元配發及發行280,998,482股代價股份支付約人民幣1,109,000,000元（相當於約1,331,000,000港元）；及(iii)透過分兩批發行本金總額介乎約人民幣1,617,000,000元（相當於約1,942,000,000

港元)至約人民幣2,217,000,000元(相當於約2,662,000,000港元)(取決於現金代價之最終數額)之承兌票據支付。

誠如董事會函件所載，收購事項根據上市規則第14章構成 貴公司之非常重大收購事項。此外，由於賣方為董事及美林控股(為由賣方提名之承兌票據之票據持有人)為控股股東並因而為 貴公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，收購事項亦構成一項關連交易。因此，收購協議及據此擬進行之交易須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決批准。 貴公司已成立獨立董事委員會，以就收購事項之條款向獨立股東提供推薦建議，吾等亦已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。吾等之委任已經獨立董事委員會批准。 貴公司亦將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准收購協議及據此擬進行之交易。

獨立董事委員會

董事會現時由三名執行董事林曉輝博士、蘇嬌華女士及林曉東先生以及三名獨立非執行董事余亮暉先生、方吉鑫先生及李珏博士組成。

由全體獨立非執行董事余亮暉先生、方吉鑫先生及李珏博士組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購協議之條款及據此擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議。

吾等之獨立性

截至最後可行日期，吾等於過去兩年與 貴公司或任何其他各方之間概無可被合理視為與吾等之獨立性有關之任何關係或利益，亦無向 貴公司或任何其他各方提供其他服務。有鑒於吾等之獨立身份以及過往就委聘自 貴公司收取正常專業費用，吾等認為此不會影響吾等出具本函件內意見之獨立性。

除就是次委聘吾等作為交易事項之獨立財務顧問所應付吾等之正常專業費用外，概無訂有任何安排而吾等據此已經或將會向 貴公司或任何其他各方收取任何可被合理視為與吾等之獨立性有關之費用或利益。因此，吾等認為，吾等根據上市規則第13.84條為獨立人士。

吾等意見之基礎及假設

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等依賴通函內所載或提述之陳述、資料、意見和聲明以及 貴公司和董事向吾等提供之資料及聲明之準確性。吾等假設通函內所載或提述並由 貴公司及董事向吾等提供之所有資料及聲明（彼等單獨及共同就此承擔責任）於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且直至最後可行日期仍然如是。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後可行日期後及至 貴公司股東特別大會日期（包括該日）止期間如有任何重大變動，股東將會儘早獲得通知。

吾等亦假設董事於通函內所作有關相信、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦無理由質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整或董事向吾等提供之意見是否合理。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立核實董事所提供之資料，亦無就 貴公司之業務、財政狀況及事務或其未來前景進行獨立調查。董事就通函所載資料（包括遵照上市規則所提供之資料）之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成分，且通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，並無遺漏其他事實，足以令致通函或其所載任何陳述產生誤導。

本函件乃僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅供彼等考慮交易事項，而除載入通函外，未經吾等事先書面同意，概不得轉載或引述本函件之全部或任何部分，亦不得用作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

在吾等就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

背景資料

貴集團之資料

誠如董事會函件所載，貴集團主要從事(i)提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務(即商業印刷業務)；(ii)生產及銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋(即籤條業務)；(iii)分銷及銷售汽車零件(即汽車零件業務)；(iv)提供證券經紀服務及保證金融資(即金融服務業務)；(v)電子產品、電腦設備及消費產品之貿易(即貿易業務)；(vi)物業投資(「物業投資業務」)；及(vii)拆除及買賣廢料及作為廢料採購代理人(即環保業務)。

貴集團之過往財務表現

吾等已載列 貴集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月期間之主要財務資料，有關資料乃分別摘錄自 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年報(「二零一六年年報」)及 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月中期報告(「二零一七年中中期報告」)。

綜合損益表

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元	截至十二月三十一日 止年度 二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	216,233	209,784	207,732
貴公司擁有人應佔溢利	84,273	80,097	32,427

綜合財務狀況表

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 千港元	截至十二月三十一日 止年度 二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
總資產	2,023,813	1,607,846	1,137,037
總負債	996,541	709,749	282,625
資產淨值	1,027,272	898,097	854,412

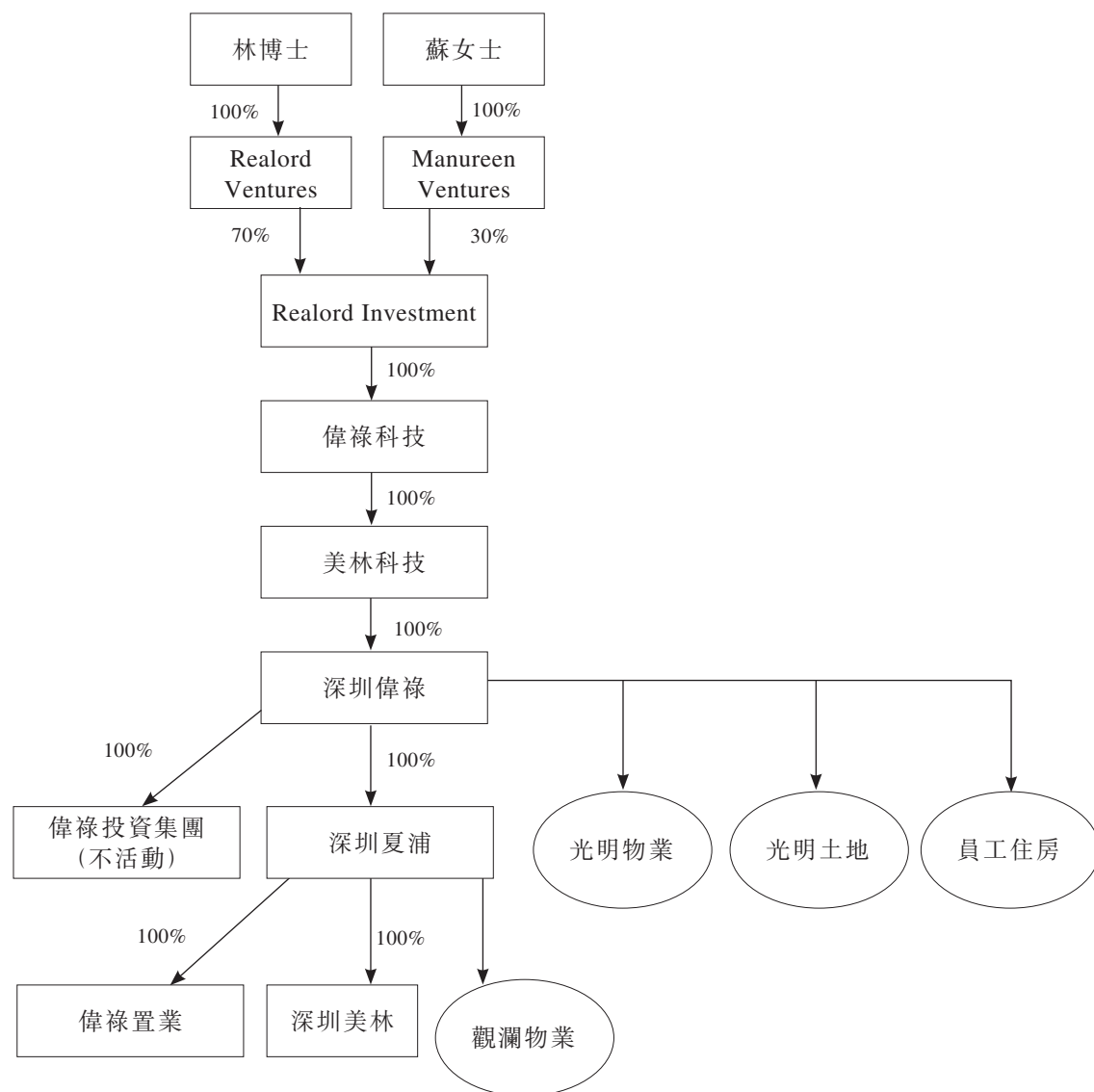
如上文所示，貴集團之收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度約207,700,000港元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度約209,800,000港元，按年增長約1%。吾等注意到，有關增長乃來自金融服務業務及物業投資業務，該兩個分類均較截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得可觀增長，分別增加至10,900,000港元及17,000,000港元，升幅分別約為116.1%及198.3%。誠如二零一六年年報所披露，物業投資業務錄得可觀增長乃歸因於收購位於茜坑工業區之物業令租金收入增加，於二零一六年財政年度內為業務帶來額外收益貢獻。然而，由於籤條業務之經營環境持續轉差以及貿易業務之利潤微薄，該兩個分類之收益均較截至二零一五年十二月三十一日止年度大幅下跌，分別跌至約8,500,000港元及零，跌幅分別約為26.4%及100%。金融服務業務及物業投資業務之收益增長大致上被籤條業務及貿易業務之收益下跌所抵銷。

貴公司擁有人應佔持續經營業務之年度溢利由約32,400,000港元增加至約80,100,000港元。貴公司擁有人應佔溢利增加主要由於物業投資業務產生之收益增加約17,000,000港元及錄得投資物業公平價值收益約270,500,000港元（二零一五年：90,100,000港元），當中部分被公平價值收益之相關遞延稅項約125,100,000港元（二零一五年：14,500,000港元）、物業、廠房及設備之重估虧絀約17,300,000港元（二零一五年：2,100,000港元）及財務費用增加約18,200,000港元抵銷。財務費用增加主要是由於附息借貸於年內增加所致。

貴集團於二零一七年六月三十日之總資產及總負債分別約為2,023,800,000港元及996,500,000港元。此表示總資產於截至二零一七年六月三十日止六個月增加約416,000,000港元，主要由於以下各項有所增加：(i)物業、廠房及設備；(ii)投資物業；(iii)商譽；(iv)存貨；(v)證券經紀產生之應收賬項；及(vi)預付款項、按金及其他應收賬項。總負債增加約286,800,000港元則主要由於附息銀行借貸、其他應付賬項及應計費用以及最終控股公司貸款增加所致。

有關目標集團之資料

以下載列目標集團於最後可行日期之集團架構：



目標集團之業務模式

目標集團之主要營運附屬公司為深圳偉祿及深圳夏浦，目標集團過往乃通過該兩間公司從事電子組件貿易（即組件貿易業務）及物業開發業務。然而，貿易業務之規模於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度微不足道（每年僅有一宗單一交易），於二零一七年更無進行任何交易。自二零一六年起，負責貿易業務之員工人數亦已減至零。此外，完成建設及開發觀瀾物業及光明物業後，目標集團不再從事物業開發業務。目標集團現時僅持有(i)觀瀾物業；(ii)光明物業；

(iii)光明土地；及(iv)員工住房。目標集團六名現職員工(此前負責監督觀瀾物業及光明物業之物業開發工作)於完成後將負責監督該等物業之租賃情況。

收購事項主要涉及觀瀾物業及光明物業，原因是員工住房及光明土地根據估值報告僅具有名義價值。下文載列該等物業之詳情及目標集團之現有資質及協議：

觀瀾物業

觀瀾物業包括一座商住樓宇、零售商舖及所有停車位，總建築面積(不包括所有停車位)約為51,039平方米，位於偉祿雅苑內，其為一項商住混合發展項目，位處觀瀾觀瀾高新技術產業園內環觀南路之南面。偉祿雅苑由深圳夏浦發展。於最後可行日期，觀瀾物業仍然閒置，而偉祿雅苑之六座高層住宅樓宇(即政府住宅)已根據目標集團與當地政府於一開始時就批准開發偉祿雅苑所協定之條款，於二零一七年九月按成本價(即約人民幣796,200,000元，未計稅項)交付予當地政府。因此，總代價並無將政府住宅計算在內。於二零一七年八月三十一日，觀瀾物業之賬面值約為1,629,000,000港元。根據估值報告，觀瀾物業於二零一七年十二月三十一日之估值約為人民幣3,480,000,000元(相當於約4,178,000,000港元)，較於二零一七年九月三十日之估值高出人民幣180,000,000元。總代價乃根據於二零一七年九月三十日之物業估值釐定。

貴公司計劃於完成後將觀瀾物業持作租賃用途。預期觀瀾物業將於二零一八年第二季開始出租。

光明物業

光明物業包括兩座分別樓高26層及4層之辦公室樓宇，建於地庫停車場之上，總建築面積(不包括地庫停車場)約為53,973平方米。光明物業由目標集團開發，建設工程已於二零一七年竣工。於最後可行日期，其已可供出租。根據估值報告，光明物業於二零一七年十二月三十一日之估值約為人民幣2,920,000,000元(相當於約3,506,000,000港元)，與二零一七年九月三十日之估值相同。

貴公司計劃於完成後將光明物業持作租賃用途，並預期將於二零一八年第二季開始出租。

光明土地

光明土地為一幅地盤面積約12,599平方米之空地，位於光明新區光明高新技術產業園內聚豐路之西南面。其作工業用途，現為閒置。根據估值報告，光明土地於二零一七年十二月三十一日之估值僅為名義性質。

由於目標集團於完成後將不會從事物業開發業務，故計劃於完成後將光明土地持作 貴集團之投資資產。

員工住房

員工住房包括福保桂花苑內之四個社會住房單位，福保桂花苑為位於深圳福田保稅區內桂花路南面之一個屋苑。其總建築面積約為352平方米，由目標集團向政府機關購入，現時佔用作目標集團之員工宿舍。於最後可行日期，目標集團尚未取得與員工住房相關之房地產權證。由於尚未取得有關權證，中國法律顧問表示，目標集團不得將員工住房之性質由經濟適用房更變為商品房，並因此不得轉讓、租賃（租予員工除外）或質押員工住房之業權。由於員工住房須經相關政府機關批准方可轉讓（即不可自由轉讓），故根據估值報告，員工住房於二零一七年十二月三十一日之估值為零。僅作說明之用，倘其可自由轉讓，則其於二零一七年十二月三十一日之資本價值將約為人民幣22,700,000元。為免生疑問， 貴公司於釐定總代價時僅計及員工住房於不可自由轉讓之情況下的估值（即零）。

貴公司擬於完成後維持員工住房之現時用途。經考慮到員工住房於完成後之上述用途及中國法律顧問有關員工住房所有權屬於目標集團之意見後，董事認為，未有就員工住房取得上述權證將不會對 貴集團財務方面造成不利影響。然而，除非取得有關權證，否則 貴集團將無法在完成後變現員工住房以獲得資本收益。

現有資質及協議

據 貴公司中國法律顧問所告知，根據《城市房地產開發經營管理條例》，其公司章程所載業務範疇包括房地產開發之公司，其作為房地產開發商的資質等級將由房地產開發主管行政部門根據有關公司作為房地產開發商的資產規模和經營業績作出評估。目標集團按此基準獲評為具備第四級資質的房地產

開發商，並已取得深圳市規劃和國土資源委員會發出的中國房地產開發企業資質證書（「**四級資質證書**」）。根據《房地產開發企業資質管理規定》，具備四級資質的房地產開發商（如目標集團）可以開展總建築面積低於250,000平方米的房地產開發項目。

於完成後，貴公司擬將觀瀾物業及光明物業僅持作投資用途，並且確認目標集團於完成後將不會從事物業開發業務。貴公司於該公佈中披露(i)其將於完成後修訂目標集團於其營業執照項下之業務活動範疇以剔除物業開發及更改為物業投資；及(ii)其將放棄四級資質證書，原因是其已決定透過任何法律許可之方式放棄四級資質證書。該公佈刊發後，貴公司通過中國法律顧問諮詢管理局、深圳市規劃和國土資源委員會及深圳市房地產業協會等相關中國政府機關後確定，根據中國有關企業註冊之最新法規，中國公司之業務活動範疇將不會再載於合併營業執照，且中國公司之營業執照已根據有關法規與稅務登記證及組織機構代碼證合併。據中國法律顧問告知，目標集團目前就於完成後修訂業務範疇以剔除物業開發及更改為物業投資所適用之程序為修訂其公司章程所載之業務範疇，並向管理局提交股東決議案及經修訂之公司章程。新業務範疇將於管理局登記冊上列載。中國法律顧問表示，現時法律上並無程序規管自願註銷四級資質證書一事，可以通過修訂公司章程以將物業開發自業務範疇剔除並將之提交予管理局作登記，而目標集團將不再為合資格房地產開發商，並根據四級資質證書不得經營任何物業開發業務。

於二零一六年八月，目標集團與樟坑徑公司訂立一項合作開發協議，據此，目標集團負責申請將樟坑徑公司提供之樟坑徑土地之土地用途由作工業用途更改為作住宅用途，並申請於樟坑徑土地上進行物業開發。樟坑徑公司則就樟坑徑土地總建築面積為3,000平方米之範圍享有權益。於二零一七年二月，目標集團已提交申請，惟截至最後可行日期尚未獲授批文。貴公司確認，倘獲授批文，貴集團將評估進行有關樟坑徑土地之交易的風險及利益，惟無論如何目標集團將不會就樟坑徑土地進行任何開發工作。樟坑徑土地位於中國深圳龍華新區，總面積約為5,730平方米，現時用作工業用途。

目標集團之財務資料

Realord Ventures及Manureen Ventures

由於Realord Ventures及Manureen Ventures均為投資控股公司，且自註冊成立以來除持有其各自於Realord Investment之權益外並無經營任何業務，故於往績記錄期內並無產生任何收益或溢利。Realord Ventures及Manureen Ventures於二零一七年十二月三十一日各自之資產淨值分別約為8,000港元及8,000港元。

請注意申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就附錄二及三所載分別有關Realord Ventures及Manureen Ventures經審核賬目之相關會計師報告出具保留意見，原因是Realord Ventures及Manureen Ventures並無根據香港會計準則第28號（二零一一年）「於聯營公司及合營企業之投資」（「香港會計準則第28號」）使用權益法將其各自於Realord Investment之權益入賬，根據有關準則，Realord Ventures及Manureen Ventures須自Realord Investment註冊成立日期起攤分Realord Investment之業績。鑒於Realord Investment於往績記錄期內之所有過往財務資料已於通函附錄四內全面披露，賣方認為，就編製Realord Ventures及Manureen Ventures過往財務資料而言，就彼等各自於Realord Investment之權益應用權益會計處理乃過於冗長，且所產生之開支將與股東之價值不成正比。基於上述原因，加上目標集團之完整綜合財務狀況及財務業績已於通函附錄五之備考財務資料內反映並已作適當綜合調整，貴公司認為，即使Realord Ventures及Manureen Ventures之過往財務資料附有保留意見，貴公司之財務方面將不會受到重大影響。

Realord Investment

Realord Investment於往績記錄期內之收益乃自組件貿易業務及物業開發業務產生。組件貿易業務之規模於往績記錄期內微不足道，於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度各年僅有一宗單一交易，於二零一七年財政年度更無進行任何交易。於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及二零一七年財政年度由此產生之收益分別約為2,800,000港元、274,500,000港元及零。自Realord Investment物業開發業務產生之收益主要為因向當地政府交付政府住宅而確認之收益，而有關收益乃於往績記錄期內根據偉祿雅苑之開發合約按開發政府住宅之完工階段確認。於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及二

零一七年財政年度，自Realord Investment物業開發業務產生之收益分別為440,000,000港元、104,200,000港元及零。於往績記錄期內產生之其他收入主要為銀行利息收入。除二零一五年財政年度之除稅前溢利約9,800,000港元（主要自銀行利息產生）外，目標集團於往績記錄期內之除稅前及除稅後虧損主要由於產生行政開支及財務費用不合資格資本化為該等物業之發展成本所致。Realord Investment於往績記錄期內之經審核財務資料詳情，連同相關討論及分析載於通函附錄四。

請注意通函附錄四所載之Realord Investment於二零一七年十二月三十一日之經審核財務資料有別於該公佈所披露之於二零一七年八月三十一日之未經審核財務資料。有關差異主要包括(i)物業存貨於二零一七年十二月三十一日淨減少約782,100,000港元，主要是由於政府住宅（其於二零一七年八月三十一日入賬作為物業存貨）已於二零一七年九月按成本價交付予當地政府，惟被於二零一七年九月至十二月就觀瀾物業及光明物業產生之成本所抵銷；(ii)應付貿易賬項及其他應付賬項減少約859,200,000港元，主要由於將就銷售政府住宅收取之預收款確認為收益及結算建設開支所致；及(iii)(a)現金及現金等值項目減少約381,200,000港元；(b)銀行借貸減少約277,100,000港元；及(c)其他負債減少約113,500,000港元，而此主要是由於在二零一七年九月一日至二零一七年十二月三十一日期間償還銀行借貸及向Realord Investment關連方償還貸款。因此，Realord Investment之綜合資產淨值由二零一七年八月三十一日之約12,400,000港元增加約10,500,000港元至二零一七年十二月三十一日之約22,900,000港元。

由於目標集團開發之政府住宅已於二零一七年九月按成本價交付予當地政府，Realord Investment已於二零一七年九月將有關業權交付予當地政府後確認與政府住宅相關之全部收益及成本。如該公佈所披露，於交付前就開發政府住宅所產生之成本及就銷售政府住宅所收取之預收款，已分別於Realord Investment未經審核財務資料內計入為發展中物業以及應付貿易賬項及其他應付賬項，於二零一七年八月三十一日之金額分別約為人民幣796,200,000元及人民幣619,000,000元。經考慮香港會計準則第11號「建築合約」（該準則規定收益及成本須參照合約活動之完工階段確認）後，即使政府住宅最終於二零一七年交付，政府住宅之相關收益及成本已參照完工階段並按二零一五年及二零一六年（即建設期）內於經審核賬目內確認。根據通函附錄四所載之經審核賬目，政府住宅應佔之收益及分類溢利於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度分別為約440,000,000港元和7,700,000港元以及約104,200,000港元和1,800,000港元。就銷售政府住宅預先收取之按金亦已由應付貿易賬項及其他應付賬項調整為收益，而就政府住宅產生之建設成本已確認為銷售成本或重新分類為應收客戶合約工程賬項，而非如過往般計入發展中物業。

進行收購事項之理由及裨益

董事所告知進行交易事項之理由及裨益主要為以下各項：

貴集團主要從事(i)提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務(即商業印刷業務)；(ii)生產及銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋(即籤條業務)；(iii)分銷及銷售汽車零件(即汽車零件業務)；(iv)提供證券經紀服務及保證金融資(即金融服務業務)；(v)電子產品、電腦設備及消費產品之貿易(即貿易業務)；(vi)物業投資業務；及(vii)拆除及買賣廢料及作為廢料採購代理人(即環保業務)。

誠如董事會函件所述，目標集團之主要資產為觀瀾物業、光明物業、光明土地及員工住房。目標集團於完成後將僅作為該等物業之控股公司，而目標集團六名現職員工(此前負責監督觀瀾物業及光明物業之物業開發工作)於完成後將負責監督該等物業之租賃情況。由於光明土地及員工住房於二零一七年九月三十日之估值為名義價值，故收購事項主要涉及之部分及總代價之主要基準為觀瀾物業及光明物業於二零一七年九月三十日之估值總額。貴公司建議收購目標集團之股權而非收購該等物業，原因是轉讓英屬處女群島公司股權僅涉及簽立轉讓文據且毋須取得相關英屬處女群島當局之特別批准，而直接收購該等物業將涉及就該等物業之單位轉讓超過360份物業所有權證，且每項轉讓均須經相關中國當局批准，故貴公司認為收購前者較為有利。

吾等從貴公司管理層處得悉貴公司有意透過收購事項加強物業投資分類。吾等認為收購事項(實際上為收購該等物業而非原本從事物業開發業務之目標集團之業務)乃與貴公司現時之主要業務一致。

此外，吾等已取得並注意到該等物業項下單位涉及逾360份物業所有權證。由於物業所有權證眾多加上與轉讓該等物業之所有權相關之中國法律程序繁複，故將該等物業之所有權由目標集團轉移予貴公司將耗時甚久且成本高昂。因此，收購目標集團之股權較直接收購該等物業更有效率。

於完成後，貴公司擬將觀瀾物業及光明物業持作租賃用途，而員工住房將繼續作為員工宿舍之用。目前為空地之光明土地計劃持作貴集團之投資資產，截至最後可行日期並無相關發展計劃。於二零一七年六月三十日，貴集團之投資物業組合包括香港六項住宅公寓及兩個停車位以及深圳一座商業樓宇及兩項工業物業。於二零一七年六月三十日，此組合總值約為1,273,400,000港元。董事會認為，透過發掘穩定之額外租金收入來源及為貴集團帶來資本增值潛力，收購估值總額約7,684,000,000港元（基於二零一七年十二月三十一日之估值報告）之該等物業將大大提升貴集團之投資物業組合及加強貴集團之物業投資業務。

基於上文所述，董事會認為收購事項乃符合貴公司及股東之整體利益。

深圳房地產市場展望

誠如貴公司日期為二零一七年十一月十三日之公佈所披露，鑒於商業印刷業務競爭激烈且前景有限，董事會認為，貴集團可將資源及管理工作集中投放在把握其他前景更佳的業務分類之商機。誠如董事會函件所述，董事會認為，透過發掘穩定之額外租金收入來源及為貴集團帶來資本增值潛力，收購事項將能提升貴集團之投資物業組合及加強物業投資業務。

吾等已對深圳房地產市場進行研究。根據中華人民共和國國務院於二零一七年十二月五日所發佈一篇題為《增加租賃住房供應－緩解住房供需矛盾－集體建設用地入市為「住有所居」探路》之文章所述，於二零一七年一月至二零一七年八月期間，深圳住房平均租金為人民幣5,005元，較二零一零年之平均租金上漲67.5%。由於深圳經濟及移居深圳之技術工人人口繼續不斷增長，吾等預期此上行趨勢將會持續。吾等更從中華人民共和國國家統計局處獲悉，深圳居民總人口正呈上升趨勢，由二零一一年約2,700,000名居民上升至二零一五年的約3,500,000名居民，升幅約達29.6%。此外，人均年收入由人民幣55,142元增長至人民幣81,034元，升幅約47%。居民人口及人均年收入之增長均主要歸因於政府政策，原因是根據中華人民共和國國務院於二零一七年四月二十三日所發佈一篇題為《「無中生有」的科技何以風起雲湧－探尋深圳「引領式創新」發展秘訣》之文章所述，深圳努力將創新作為其城市發展主導戰略，科技型企業數目於過去五年內增加6,000間，深圳市科技型企業超過30,000間，並通過「孔雀計劃」等政策引進海外人才，使居民人口及人均年收入均迅速上升。作為如深圳等以金

融及高科技產業為主要經濟結構的一線前沿城市，深圳將吸引更多高質素、高學歷和高技術水準的外來年青人口持續流入，必然帶動住宅和商業物業需求增長，並繼續促進房地產市場蓬勃發展。

經考慮到(i)物業投資業務於二零一六年錄得可觀增長(誠如二零一六年年報所載，乃歸因於收購位於茜坑工業區之物業令租金收入增加，於二零一六年財政年度帶來額外收益貢獻)；及(ii)深圳房地產市場受惠於政府政策，加上深圳人口和人均收入預期將繼續呈上升趨勢，吾等認同董事會對深圳房地產市場前景之看法，並認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

收購協議之主要條款

日期

二零一八年一月十八日

訂約方

買方 ： 貴公司

賣方 ： 林博士，Realord Ventures 100%股本權益之唯一實益擁有人

 ： 蘇女士，Manureen Ventures 100%股本權益之唯一實益擁有人

鑒於林博士及蘇女士為執行董事，故根據上市規則第14A章，彼等為 貴公司之關連人士。

將予收購之資產

根據收購協議將予收購之資產為銷售股份，即Realord Ventures及Manureen Ventures之全部股本權益。Realord Ventures及Manureen Ventures分別持有Realord Investment之70%及30%股本權益。目標集團之主要資產為該等物業，詳情載於「有關目標集團之資料」一節。

總代價

總代價人民幣6,326,150,579元(相當於約7,596,000,000港元)(將按於完成日期之附屬淨項目作調整)已協定分為股份代價及股東貸款。由於貴公司將於完成日期按等額基準向目標集團提供股東貸款以悉數償還目標未償還債務，股東貸款之實際金額將根據完成賬目所示於完成日期之目標未償還債務金額而釐定。經確定於完成日期之目標未償還債務並因而確定股東貸款之金額後，總代價之餘額將為股份代價。目標未償還債務指於完成日期目標集團所結欠與該等物業有關之未償還債務總額(包括目標集團結欠賣方、由任何一名賣方控制之公司、供應商／承建商之債務及未償還銀行借貸及債券)，當中扣除已付上述各方之墊款(如有)及目標集團之銀行結餘及現金。根據附錄四所載之經審核賬目，於二零一七年十二月三十一日，目標未償還債務約為2,855,000,000港元。

為供說明之用，假設於完成日期之目標未償還債務餘額維持於約2,855,000,000港元，總代價將分為(i)股東貸款約2,855,000,000港元；及(ii)股份代價約4,741,000,000港元。

根據於二零一七年十二月三十一日之經審核賬目計算得出之總代價人民幣6,326,150,579元(相當於約7,596,000,000港元)(將如下文所詳述按於完成日期之附屬淨項目作調整)將由貴公司按下列方式支付：

- (i) 其中人民幣3,000,000,000元(相當於約3,602,100,000港元)至人民幣3,600,000,000元(相當於約4,322,520,000港元)將於完成時以現金支付(即現金代價)；
- (ii) 其中人民幣1,108,828,856元(相當於約1,331,370,808港元)透過於完成時按發行價每股代價股份4.738港元配發及發行280,998,482股代價股份支付；
- (iii) 其中人民幣1,517,321,723元(相當於約1,822,000,000港元)至人民幣2,117,321,723元(相當於約2,542,000,000港元)於完成時透過發行首批承兌票據支付；及
- (iv) 其中人民幣100,000,000元(相當於約120,070,000港元)(可予調整)於發出完成賬目後五個營業日內透過發行第二批承兌票據支付。

根據收購協議，現金代價及將以首批承兌票據支付之部分總代價之確實金額將由 貴公司於完成前酌情釐定。為供說明之用，假設現金代價為人民幣3,000,000,000元（相當於約3,602,000,000港元），將透過發行首批承兌票據支付之部分總代價將約為人民幣2,117,000,000元（相當於約2,542,000,000港元）。倘現金代價為人民幣3,600,000,000元（相當於約4,323,000,000港元），則將透過發行首批承兌票據支付之部分總代價將為人民幣1,517,000,000元（相當於約1,822,000,000港元）。

根據收購協議，現金代價將以 貴公司於完成日期向目標集團提供股東貸款（用以悉數償還目標未償還債務）之形式支付。倘於悉數償還目標未償還債務後剩餘任何現金代價，則現金代價餘額則直接支付予賣方作為部分股份代價付款。為供說明之用，假設於完成日期之目標未償還債務約為人民幣2,378,000,000元（相當於約2,855,000,000港元），相同數目之現金代價將以股東貸款形式支付。介乎約人民幣622,000,000元（相當於約747,000,000港元）（倘現金代價為人民幣3,000,000,000元）至人民幣1,222,000,000元（相當於約1,468,000,000港元）（倘現金代價為人民幣3,600,000,000元）之餘額將直接支付予賣方作為部分股份代價付款。

總代價乃經參考下列各項之總和而達致：(i)於二零一七年九月三十日之物業估值約人民幣6,220,000,000元（相當於約7,468,000,000港元）；及(ii)於完成日期之附屬淨項目金額。由於光明土地及員工住房於二零一七年九月三十日之估值為零，初步物業估值人民幣6,220,000,000元（相當於約7,468,000,000港元）為於二零一七年九月三十日(i)觀瀾物業之估值約人民幣3,300,000,000元（相當於約3,962,000,000港元）；及(ii)光明物業之估值約人民幣2,920,000,000元（相當於約3,506,000,000港元）。根據估值報告，於二零一七年十二月三十一日之物業估值為人民幣6,400,000,000元（相當於約7,684,000,000港元）。總代價並無就此作調整。

附屬淨項目指目標集團於完成時與該等物業無關之所有資產及負債之總和。為供說明之用及根據附錄四所載之經審核賬目，於二零一七年十二月三十一日之附屬淨項目約127,500,000港元由下列各項組成：

千港元

其他物業、廠房及設備(包括電腦系統、傢俬、裝置和設備以及汽車)	715
應收貿易賬項及其他應收賬項	181,608
應付貿易賬項及其他應付賬項(不包括建設工程應計開支，其構成目標未償還債務之一部分)	(52,315)
應付所得稅	(2,553)
附屬淨項目	127,455

為免生疑問，(i)經審核賬目所披露於二零一七年十二月三十一日之樓宇(計入物業、廠房及設備)、預付租賃款項、物業存貨；及(ii)建設工程應計開支(計入應付貿易賬項及其他應付賬項)、應付關連公司及董事款項、銀行借貸、債券及融資租賃承擔(扣除已抵押銀行存款及銀行結餘及現金)(相當於目標集團於二零一七年十二月三十一日就該等物業結欠之目標未償還債務總額)並不構成附屬淨項目之一部分，原因是上述項目均與該等物業有關。

總代價將按完成賬目所示之附屬淨項目金額作等額調整。根據收購協議，貴公司須促使貴公司委聘之核數師於完成日期後五個月內編製並提供完成賬目。根據載於通函附錄四之經審核賬目，於二零一七年十二月三十一日，附屬淨項目金額約為127,500,000港元。為供說明之用，假設附屬淨項目結餘於完成日期維持於約127,500,000港元，總代價將約為人民幣6,326,000,000元(相當於約7,596,000,000港元)。

由於總代價乃按於二零一七年九月三十日之物業估值及於完成日期之附屬淨項目金額(即目標集團與該等物業無關之所有資產及負債之總和)釐定，加上賣方已保證，指除附屬淨項目項下之負債及股東貸款外，目標集團於完成日期將無任何未償還債務或負債，故董事認為以此方式釐定之總代價屬公平合理。

吾等已審閱物業估值及與估值師進行訪談，有關已進行之工作及吾等分析之詳情載於「物業估值」一節。就附屬淨項目而言，吾等已取得並審閱附屬淨項目之計算及明細，注意到附屬淨項目為與該等物業無關之項目，並主要與政府住房有關。由於附屬淨項目將按等額基準結算且賣方已保證目標集團於完成日期除附屬淨項目項下之負債及股東貸款外將無任何未償還債務或負債，吾等同意董事有關總代價之釐定方式屬公平合理之看法。

代價股份

根據收購協議之條款，280,998,482股代價股份將按發行價每股代價股份4.738港元配發及發行，其後出售代價股份亦無任何限制。發行價每股代價股份4.738港元：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股5.14港元折讓約7.82%；
- (ii) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約5.120港元折讓約7.46%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約5.192港元折讓約8.74%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約5.235港元折讓約9.49%；
- (v) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前60個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約5.359港元折讓約11.59%；
- (vi) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前90個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約4.955港元折讓約4.38%；
- (vii) 為股份於截至最後交易日（包括該日）前120個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約4.738港元；

- (viii) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前180個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約4.568港元溢價約3.72%；
- (ix) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前12個月在聯交所所報之平均收市價每股約4.655港元溢價約1.78%；
- (x) 較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股4.74港元折讓約0.04%；及
- (xi) 較於二零一七年六月三十日之股東應佔未經審核綜合權益每股股份約0.88港元（根據 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所披露之二零一七年六月三十日股東應佔未經審核綜合權益約1,007,373,000港元以及於最後可行日期已發行1,150,751,398股股份計算）溢價約438.41%。

發行價每股代價股份4.738港元乃由 貴公司與賣方經參考股份之現行市價後按公平原則磋商而釐定。董事認為，鑒於(i)發行價較股份於收購協議日期前最後12個月內之平均收市價有輕微溢價；(ii)發行價與12個月之平均股價（其顯示股份現時表現之整體走勢）相比屬合理（儘管股價於該段期間大幅波動）；(iii)發行價相較股份於最後交易日之收市價、5日平均收市價及10日平均收市價之折讓均處於可資比較交易（涉及向關連人士發行代價股份及於最後交易日前三個月內公佈者）之範圍內，發行價乃屬公平合理。上述可資比較交易包括(i)鼎豐集團控股有限公司（股份代號：6878）最初於二零一七年十一月二十一日公佈之交易；(ii)中國消防企業集團有限公司（股份代號：445）最初於二零一七年十二月四日公佈之交易；(iii)北京燃氣藍天控股有限公司（股份代號：6828）最初於二零一七年十二月二十八日公佈之交易；(iv)第一視頻集團有限公司（股份代號：82）最初於二零一八年一月四日公佈之交易；(v)中國天化工集團有限公司（股份代號：362）最初於二零一八年一月五日公佈之交易；及(vi)中國生物製藥有限公司（股份代號：1177）最初於二零一八年一月五日公佈之交易。剔除第一視頻集團有限公司（為可資比較交易中發行價較其股份收市價有較高溢價之例外情況）後，該等可資比較交易之相關代價股份發行價顯示以下範圍：(i)相較有關股份於相關公佈前之最後交易日之收市價有0.3%溢價至20.4%折讓；(ii)相較有關股份於相關公佈前之5日平均收市價有0.0%溢價至16.8%折讓；及(iii)相較有關股份之10日平均收市價有1.8%溢價至16.8%折讓。

吾等對上述可資比較交易之意見載於本函件「可資比較交易」一節。

280,998,482股代價股份於配發及發行後，將相當於(i)於最後可行日期之現有已發行股份約24.42%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大後之已發行股份約19.63%。因此，配發及發行代價股份將不會導致 貴公司控制權出現變動。

代價股份將根據 貴公司將於股東特別大會上尋求之特別授權而配發及發行。代價股份於配發及發行後將於所有方面與當時已發行之現有股份享有同等權益。

貴公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

承兌票據

承兌票據之主要條款如下：

發行人： 貴公司

票據持有人： 美林控股，即賣方之代名人

本金額及發行日期： (i) 首批承兌票據：
人民幣1,517,321,723元至人民幣2,117,321,723元將於完成時發行

(ii) 第二批承兌票據：
人民幣100,000,000元(可予調整)將於刊發完成賬目後五個營業日內發行

到期日： 承兌票據各自之發行日期第五週年當日

利息： 按相等於較 貴公司及／或 貴公司任何全資附屬公司就支付總代價之現金部分所實際取得銀行及／或其他融資之利率低2%之利率計息

由於承兌票據之利率確保 貴公司不會向賣方提供高於其債務成本之利率，故董事認為有關利率對 貴公司及股東整體有利

提早贖回： 貴公司可於到期日之前隨時透過向票據持有人發出不少於十個營業日之事先書面通知贖回承兌票據之全部或部分未贖回本金額，惟每次贖回之本金額應不少於人民幣1,000,000元（或倘承兌票據之未贖回本金額少於人民幣1,000,000元，則為全部未贖回本金額）

可轉讓性： 承兌票據乃可轉讓

由於美林控股（由賣方根據收購協議提名作為承兌票據之票據持有人）由林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益，並為持有790,001,518股股份（相當於於最後可行日期已發行股份之68.65%）之控股股東，故根據上市規則第14A章，美林控股為 貴公司之關連人士。

股份代價評估

於評估股份代價是否公平合理時，吾等主要考慮(i)物業估值（有關詳情載於通函附錄六）；(ii)目標集團之經調整資產淨值；(iii)目標集團之市賬率；(iv)代價股份；及(v)承兌票據之條款。

物業估值

貴公司已委任羅馬國際評估有限公司為獨立估值師（「估值師」）以評估該等物業之市值。根據估值師發出之估值報告，該等物業於二零一七年十二月三十一日之估值為人民幣6,400,000,000元（相當於約7,684,000,000港元）。有關物業估值之詳情，請參閱通函附錄六所載之估值報告。

吾等已審閱估值報告及相關估值工作，並已與估值師討論（其中包括）下述各項：

- (i) 估值師與 貴公司就收購事項及其獨立性訂立之委聘條款。吾等認為，根據 貴公司與估值師訂立之委聘書訂定之估值工作範疇就收購事項而言屬適當。除該項委聘外，估值師已確認其乃獨立於 貴公司、賣方、目標集團及彼等各自之任何聯繫人；

- (ii) 估值師有關對該等物業進行估值之資格及經驗。據吾等瞭解，估值師已獲得就收購事項進行估值所需之相關專業資格認證，而負責估值之兩名專業人士中，其中一名擁有逾35年香港物業估值經驗，於澳門、台灣、中國及亞太區亦擁有逾20年物業估值經驗。根據估值師之往績記錄，吾等留意到其於在中國進行物業估值（包括住宅及商業樓宇）方面富有經驗；及
- (iii) 估值師編製估值報告時所採用之估值方法、程序及假設。據估值師告知，其已就編製估值報告進行必要盡職調查，當中包括視察、進行相關查詢及調查，並已獲得其認為屬必要之有關進一步資料以及就與該等物業相類似之物業進行獨家專門研究。吾等亦自估值師注意到，估值師於對該等物業進行估值時已全面遵循相關估值準則，有關詳情載於通函附錄六之估值報告。

於達致該等物業之估值時，吾等獲悉估值師已作出以下假設：

- (i) 擁有人於市場上按物業之現況出售物業，當中並無因可影響有關物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益；
- (ii) 並無計及有關或影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權；及
- (iii) 並無就一次過出售或售予單一買家之物業作出撥備。

據估值師進一步告知，其已收集及分析與該等物業可資比較之物業。吾等注意到該等物業包括(i)觀瀾物業（由零售商舖、商住樓宇及停車場組成）；及(ii)光明物業（由辦公樓及停車場組成）。

吾等已審閱估值報告之相關工作，並就可資比較物業之挑選準則及所作出之調整與估值師進行討論。吾等注意到可資比較物業為(i)具有與觀瀾物業相若特點並鄰近觀瀾物業之零售商舖及商住樓宇；(ii)深圳市內具有與光明物業相若特點之辦公樓，而吾等從估值師處得悉，由於光明物業性質獨特，故光明物業之周邊地區並無類似物業，估值師因此擴大選取區域；及(iii)深圳市內具有與該等物業相若特點之停車場及住宅停車場。據估值師告知，商用停車場一般不可作銷售，原因是有關停車場為商業樓宇之配套設施之一。因此，估值師選取住宅停車場為可資比較項目。根據以上準則，估值師已就觀瀾物業之商住樓宇部分識別七項可資比較物業、就觀瀾物業之商舖部分識別五項可資比較物業、就光明物業之辦公樓部分識別14項可資比較物業，以及就該等物業之停車場部分識別六項可資比較物業。吾等從估值師處得悉，於估值日期，該等物業相關部分之可資比較物業乃詳盡無遺(統稱「可資比較物業」)。

吾等亦注意到可資比較物業乃摘取自物業代理網站(即<http://news.sz.fang.com/>及<http://sz.58.com/>，均為知名物業代理網站)，當中顯示深圳不同類型物業之基準市價，至於可資比較之停車場則摘取自深圳一個有關停車場交易之專門網站(即<http://sz.chewei.cn/>)。挑選可資比較物業時已根據時間範圍及估值師之專業知識採用額外準則，使可資比較物業具高可比較性及僅需作最低限度之調整。

可資比較物業之價格其後作出調整，以反映可資比較物業與該等物業之差別，包括(其中包括)物業之特點、地點、實際可銷售面積及代價，以就該等物業之每類樓宇(即零售商舖、商住樓宇、辦公樓及停車場)取得已採用單價。該等物業之估值其後就該等物業每類樓宇透過將該等物業每類樓宇之估計已採用面積總和乘以該等業務之相關已採用單價計算得出，惟停車場之估值除外，停車場之估值乃透過將停車位數目乘以相關已採用單價計算得出。

為進行盡職調查，吾等曾瀏覽上述網站並對估值師挑選之所有可資比較物業進行獨立搜尋。吾等獲得之結果與估值師之結果相若。

至於可資比較停車場，吾等注意到估值師採用可資比較停車場單價範圍內之最低價。據估值師告知，一般而言，鄰近地區之住宅停車場之估值較商用停車場為高。由於該等物業之停車場可作商用及住宅用途，吾等認為採用可資比較停車場單價範圍內之最低價作為該等物業停車場之估值屬公平合理。

鑒於如上文所述(i)可資比較物業具有與該等物業相若之特點；(ii)可資比較物業之資料來源列載可資比較物業之市價；及(iii)估值師之資格及經驗，吾等認為可資比較物業屬公平及具代表性。

從吾等就物業估值之基準和假設與估值師進行之討論中，吾等並無發現有任何重大事實可能令吾等對就物業估值所採用之主要基準和假設或所用資料產生懷疑。

基於上文所述，吾等認為(i)估值師獨立於 貴公司並具備編製估值報告所需之足夠資格及經驗；及(ii)就物業估值所採納之方法及主要基準和假設屬公平合理。

目標集團經調整資產淨值與股份代價之比較

根據收購協議， 貴公司將收購銷售股份及提供數額相當於目標未償還債務之股東貸款作為部分股份代價。

為評估總代價是否公平合理，經計及該等物業之估值並將之與反映目標集團最新資產淨值之股份代價作比較後，吾等認為將股份代價與目標集團經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）作比較較為合適。根據管理層所提供及載於通函之資料，有關經調整資產淨值之相關計算載列如下：

千港元

由以下項目組成之總代價：

總代價	7,595,809
減：股東貸款 (附註1)	2,854,909
等於：股份代價 (附註1)	4,740,900

經調整資產淨值之計算：

加：

該等物業於二零一七年十二月三十一日之估值 (附註2)	7,684,480
Realord Ventures於二零一七年十二月三十一日之淨資產	8
Manureen Ventures於二零一七年十二月三十一日之淨資產	8
Realord Investment於二零一七年十二月三十一日之淨資產	22,893

減：

物業存貨 (附註3)	2,734,879
------------	-----------

經調整資產淨值	4,972,510
---------	-----------

對經調整資產淨值之折讓	231,610
-------------	---------

(百分比乃按經調整資產淨值與股份代價之間的差額 (相當於折讓約4.66%)
除以經調整資產淨值計算)

附註：

1. 假設於完成日期之目標未償還債務餘額維持於約2,855,000,000港元，總代價將分為(i)股東貸款約2,855,000,000港元；及(ii)股份代價約4,741,000,000港元。
2. 誠如通函附錄六所載，該等物業價值人民幣6,400,000,000元（相當於約7,684,000,000港元）。
3. 誠如通函附錄四所載，物業存貨價值2,735,000,000港元。

誠如上述計算所示，股份代價約為4,740,900,000港元及經調整資產淨值約為4,972,500,000港元。因此，股份代價較經調整資產淨值有約4.66%之折讓。

經考慮到(i)物業估值(詳細分析載於上文)；及(ii)折讓以股份代價相較經調整資產淨值表示，吾等認為股份代價屬公平合理。

可資比較項目

為進一步評估股份代價是否公平合理，吾等已嘗試將市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)(分別以股份代價相對目標集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之未經審核除稅後純利及相對經調整資產淨值代表)與類似目標集團從事物業投資業務(收入乃產生自經營及租賃物業)之其他公司之市盈率及市賬率作比較。然而，由於目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得虧損，故市盈率並不適用。

吾等已按照下列準則挑選6間公司(乃詳盡無遺)(「**可資比較業務**」)：(i)該等公司乃於聯交所上市；及(ii)自物業投資業務(即收入乃產生自經營及租賃物業)(與目標集團之主要業務相若)產生逾90%總收益。由於(a)各可資比較業務之主要收入來源均為物業投資(與目標集團相似)及(b)可資比較業務所持有之投資物業均就各相應會計期間作公平價值調整，吾等認為可資比較業務就比較而言為公平及具代表性之例子。下表載列吾等分析之詳情：

股份代號	公司名稱	主要業務活動	公司擁有人 應佔權益 (附註1)	市賬率 (附註2)
0105	凱聯國際酒店有限公司	為投資控股公司，於香港從事物業投資活動。	13,762,938,000港元	0.67
3699	光大永年有限公司	為投資控股公司，於中華人民共和國提供物業租賃及管理服務。	871,401,591港元	0.52
0499	青島控股國際有限公司	為投資控股公司，於香港從事物業租賃及貸款融資活動。	253,849,000港元	1.14

智略資本函件

股份代號	公司名稱	主要業務活動	公司擁有人 應佔權益 (附註1)	市賬率 (附註2)
0277	太興置業有限公司	為投資控股公司，主要於香港從事物業投資及財務投資活動。	3,692,371,000港元	0.38
0864	永利地產發展有限公司	為投資控股公司，投資於房地產物業。該公司租賃商業及住宅物業以及工業物業。	1,046,311,000港元	0.43
0075	渝太地產集團有限公司	為投資控股公司，於香港、英國、中國內地及全球多地從事物業投資及買賣活動，以及提供物業管理及有關服務。	1,558,489,000港元	1.42
			最高	1.42
			最低	0.38
			平均	0.76
	目標集團 (經調整資產淨值)		4,972,510,000港元 附註3	0.95 附註4

資料來源：可資比較業務之年報和中期報告以及標普資本智商

附註：

1. 以人民幣計值之金額乃按人民幣1元兌1.2007港元之匯率換算為港元。
2. 市賬率乃參考於最後交易日在聯交所所報之收市價計算，而擁有人應佔權益乃摘錄自可資比較業務於最後交易日前之最近期相關年報、中期報告及招股章程，並代表投資物業於相關報告日期之公平價值。
3. 有關金額指經調整資產淨值。
4. 股份代價所隱含之目標集團市賬率（「隱含市賬率」）乃經計及該等物業之重估代價後，按股份代價約4,740,900,000港元除以經調整資產淨值約4,972,500,000港元計算得出。

誠如上表所示，可資比較業務之市賬率介乎最低之0.38倍至最高之1.42倍，平均數為0.76倍。隱含市賬率約0.95倍處於可資比較業務範圍內。經進一步考慮到股份代價較經調整資產淨值有所折讓及吾等對估值報告進行之分析（載述於「物業估值」一節），吾等認為股份代價屬公平合理。

代價股份

股價表現

下表顯示於二零一七年一月十八日（即收購協議日期前十二個月）至最後交易日期間（「回顧期」）之股份收市價：



資料來源：聯交所網站

於回顧期內，股份於聯交所之最低收市價為於二零一七年八月十五日、二零一七年九月十四日、二零一七年九月十八日及二零一七年九月十九日的每股4.00港元，以及最高收市價為於二零一七年十一月二十九日的每股5.95港元，發行價較每股最低收市價溢價約18.45%及較每股最高收市價折讓約20.37%。如上表所示，股份之收市價於回顧期內大幅波動。吾等注意到股價於二零一七年十月底急升，已向 貴公司管理層查詢可能導致股價急升之原因，並獲告知 貴公司並不知悉期內曾發生任何可能影響股價之特別事宜。

此外，於回顧期內，股份之平均收市價約為每股4.66港元，發行價較其溢價約1.67%。吾等認為，回顧期為具代表性之一段時期，此乃由於發行價乃根據(其中包括)股份之過往表現釐定，且回顧期前一年期間乃合適之時間範圍，可呈現股份過往及近期表現之概況。

可資比較交易

為進一步評估發行價是否公平合理，吾等亦將發行價與聯交所上市公司近期涉及發行代價股份之交易作比較。吾等已嘗試識別屬下述交易之可資比較交易：(i)涉及向關連人士發行代價股份之交易；及(ii)於最後交易日前三個月期間（「可資比較期間」）內公佈之交易。

鑒於較近期之股份可資比較項目能更有效說明聯交所上市公司之現行市場慣例，因而更具代表性及相關性，故吾等認為為期三個月之可資比較期間乃屬足夠及恰當。吾等認為，就獲得最近期市場慣例及反映以向關連人士發行股份作為全部或部分代價之交易之一般趨勢而言，最後交易日前及直至該日止三個月之回顧期乃屬足夠及恰當。此外，吾等亦已嘗試將回顧期延長至最後交易日前六個月之期間，並已識別10項可資比較交易，並得出較寬闊之折讓／溢價範圍。鑒於上文所述，吾等認為可資比較交易(定義見下文)足以進行有意義之比較，原因為其足以確定平均價值以及近期市場慣例之發行價折讓及溢價範圍。儘管如此，獨立股東務請注意，可資比較交易乃近期市場慣例之一般市場參考。

智略資本函件

此外，吾等認為可資比較交易之挑選準則屬合理及恰當。根據上述準則，吾等已識別以下可資比較交易（「可資比較交易」）。吾等認為，下文所載之可資比較交易為按上述準則所挑選相關可資比較交易之詳細名單。

名稱	首次公佈日期	發行價相較於以下日期之平均收市價 之溢價／（折讓）		
		於有關公佈日期 之最後交易日	截至最後交易日	
			（包括該日）	
			前五個交易日	截至最後交易日 （包括該日） 前十個交易日
中國天化工集團有限公司 （股份代號：362）	二零一八年 一月五日	(10.3%)	(2.0%)	1.8%
中國生物製藥有限公司 （股份代號：1177）	二零一八年 一月五日	(10.0%)	(8.0%)	(4.4%)
第一視頻集團有限公司 （股份代號：82） <i>(附註)</i>	二零一八年 一月四日	27.7%	35.5%	34.5%
北京燃氣藍天控股有限公司 （股份代號：6828）	二零一七年 十二月二十八日	(2.0%)	(4.9%)	(4.8%)
中國消防企業集團有限公司 （股份代號：445）	二零一七年 十二月四日	(20.4%)	(16.8%)	(16.8%)
鼎豐集團控股有限公司 （股份代號：6878）	二零一七年 十一月二十一日	0.3%	0.0%	(2.1%)
	最高 <i>(附註)</i>	0.3%	0.0%	1.8%
	最低 <i>(附註)</i>	(20.4%)	(16.8%)	(16.8%)
	平均數 <i>(附註)</i>	(8.5%)	(6.3%)	(5.3%)
	收購事項	(7.8%)	(7.5%)	(8.7%)

附註：由於出現異常溢價，故第一視頻集團有限公司（股份代號：82）被視為例外情況，而將第一視頻集團有限公司計入吾等之分析將會導致主觀結果。

基於上文所述，可資比較交易之發行價相較可資比較交易於最後交易日之收市價折讓約20.4%至溢價約0.3%（「**市場範圍一**」）；相較可資比較交易於截至最後交易日（包括該日）前五個交易日之平均收市價折讓約16.8%至無溢價／折讓（「**市場範圍二**」）；及相較可資比較交易於截至最後交易日（包括該日）前十個交易日之平均收市價折讓約16.8%至溢價約1.8%（「**市場範圍三**」）。

吾等注意到，發行價較股份於最後交易日之收市價折讓約7.8%（「**發行價折讓一**」）、較於截至最後交易日（包括該日）前五個交易日之平均收市價折讓約7.5%（「**發行價折讓二**」），以及較於截至最後交易日（包括該日）前十個交易日之平均收市價折讓約8.7%（「**發行價折讓三**」）。

發行價折讓一、發行價折讓二及發行價折讓三分別處於市場範圍一、市場範圍二及市場範圍三之範圍內。發行價折讓一高於市場範圍一之平均數，而發行價折讓二及發行價折讓三則略低於各自範圍之平均數。

另一方面，考慮到可資比較交易之樣本規模，吾等已嘗試將吾等之調查擴大至涉及向關連人士發行代價股份並於最後交易日前六個月期間內公佈之交易。吾等已識別10項可資比較交易，並得出較寬闊之折讓／溢價範圍。因此，吾等認為可資比較交易具指示性及決定性，並可提供具意義之參考。

經考慮到(i)股份之收市價於回顧期內大幅波動；(ii)發行價長期高於股份之平均收市價（如上節所述）；(iii)發行價折讓一、發行價折讓二及發行價折讓三分別處於市場範圍一、市場範圍二及市場範圍三之範圍內；及(iv)發行價折讓一高於市場範圍一之平均數，吾等認為發行價乃屬公平合理。

承兌票據

貴公司將發行承兌票據以支付總代價之餘下部分。承兌票據將按相等於較 貴公司及／或 貴公司任何全資附屬公司所取得銀行及／或其他融資之利率低2%之利率計息。

吾等已就 貴公司管理層曾就貸款融資利率接洽中國三間銀行（「銀行」）以及承兌票據之利率須較銀行所報貸款融資最低利率低2%向彼等作出查詢。由於承兌票據之利率低於銀行（為獨立第三方）提供之利率，吾等認為承兌票據之利率屬公平合理。

鑒於 貴集團於二零一七年六月三十日之流動資金狀況及債務（如「貴集團之過往財務表現」一節所述），董事相信發行承兌票據作為部分股份代價將(i)使 貴集團能夠以低於市場利率2%之財務費用延遲支付現金付款；及(ii)讓 貴集團有更大靈活性，並有助於承兌票據到期前保留現金資源以應付營運資金需要。經計及以上原因，吾等認為發行承兌票據以支付總代價之餘下部分屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

對 貴公司股權架構之影響

下表說明 貴公司(i)於最後可行日期；及(ii)於完成後及緊隨根據收購協議之條款配發及發行280,998,482股代價股份後（假設 貴公司之已發行股本自最後可行日期起並無其他變動）之股權架構：

	於最後可行日期		於完成後及緊隨配發及 發行280,998,482股 代價股份後 (假設 貴公司之 已發行股本 自最後可行日期起並無 其他變動)	
	股份數目	%	股份數目	%
賣方(附註)	790,001,518	68.65	1,071,000,000	74.80
公眾股東	360,749,880	31.35	360,749,880	25.20
總計	<u>1,150,751,398</u>	<u>100.0</u>	<u>1,431,749,880</u>	<u>100.0</u>

附註： 於最後可行日期，790,001,518股股份乃由美林控股持有，而美林控股則由林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益。

吾等知悉上述潛在攤薄影響。然而，吾等認為可藉以下因素平衡前述情況：

- (i) 獨立股東獲得機會透過在股東特別大會上以投票方式就收購協議之條款及據此擬進行之交易表達意見；
- (ii) 考慮到 貴公司之日後發展，發行代價股份使 貴公司可避免出現重大現金流出，此舉讓 貴公司能夠維持充足之流動資產（如現金）水平作為營運資金及／或用於日後確切出現之任何投資機遇。

經考慮到上節所述進行收購事項之理由及裨益、收購事項造成之財務影響，以及就代價及發行價是否合理所進行之分析，吾等認為於完成後對 貴公司獨立股東之股權造成之攤薄屬合理。

收購事項之潛在財務影響

於完成後，Realord Ventures及Manureen Ventures將成為 貴公司之全資附屬公司，而目標集團之財務報表將於 貴集團之財務報表內綜合入賬。

於完成時，收購事項將入賬作為 貴集團收購資產。基於該等物業之現況，加上負責管理之員工（此前負責監督物業開發業務並將留任監督該等物業之租賃情況）於完成後將不足以自行經營Realord Investment之物業投資業務，並視乎其業務計劃，目標集團於完成後將須就經營有關業務投入如資金等額外資源及增聘營銷及行政員工。因此，收購事項不合資格根據香港財務申報準則第3號「業務合併」入賬作為業務合併。

盈利

貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得 貴公司擁有人應佔純利約80,100,000港元。根據通函附錄五所載之 貴集團未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一六年一月一日落實， 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之未經審核備考純利將由80,100,000港元增加約289,200,000港元至約369,300,000港元。未經審核備考純利下跌乃由於(i)就承兌票據及 貴集團將為收購事項提供資金而取得之借貸產生利息開支；及(ii)收購事項之估計交易成本（屬非經常性質）所導致。為免生疑問，未經審核備考財務資料並無計及預期將因該等物業而對盈利造成之影響（如該等物業之租金收入及公平價值變動，有關因素將視乎物業市場狀況而定）。

資產淨值

誠如通函附錄五所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料(假設已落實完成)所載，倘收購事項已於二零一七年六月三十日完成，貴集團之總資產將由二零一七年六月三十日約2,023,800,000港元增加約7,561,500,000港元至約9,585,300,000港元，以及貴集團之總負債將由二零一七年六月三十日約996,500,000港元增加約5,460,600,000港元至約6,457,100,000港元。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，儘管收購事項並非於貴公司之日常及一般業務過程中進行，惟吾等仍認為(i)收購協議之條款及據此擬進行之交易乃按一般商務條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會籲請獨立股東(而吾等亦籲請獨立股東)投票贊成相關決議案以批准交易事項。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

二零一八年三月二十三日

方敏女士為證券及期貨條例下之負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於投資銀行及機構融資方面擁有逾21年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一四年十二月三十一日止九個月、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，以及截至二零一七年六月三十日止六個月之財務資料已分別於下列文件內披露，而下列文件已登載在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.realord.com.hk)：

- (i) 於二零一五年四月十日刊發之本公司截至二零一四年十二月三十一日止九個月之年報(第26至128頁)(可透過網站連接http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0410/LTN20150410004_c.pdf下載)；
- (ii) 於二零一六年四月十五日刊發之本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第36至143頁)(可透過網站連接http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0415/LTN20160415230_c.pdf下載)；
- (iii) 於二零一七年四月二十七日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第43至155頁)(可透過網站連接http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN201704271686_c.pdf下載)；及
- (iv) 於二零一七年九月十一日刊發之本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告(第3至42頁)(可透過網站連接http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0911/LTN20170911774_c.pdf下載)。

2. 本集團之管理層討論及分析

下列為截至二零一四年十二月三十一日止九個月、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，以及截至二零一七年六月三十日止六個月本集團表現之管理層討論及分析以及其他資料。除文義另有所指外，本文所採用之詞彙與本公司截至二零一四年三月三十一日止年度、截至二零一四年十二月三十一日止九個月以及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之年報，以及截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所述者具有相同涵義。

(i) 截至二零一四年十二月三十一日止九個月

業務回顧

一般回顧

本集團已將其財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，由二零一四年起生效。此變動導致本報告期縮短至九個月(四月至十二月)。為作出有意義之比較，去年同期(二零一三年四月至二零一三年十二月)之財務數據已載於本公司截至二零一四年十二月三十一日止九個月之年報第11頁。務請注意，去年同期九個月期間之財務數據並未經本公司核數師審閱或審核。

於本期間內，本集團錄得總收益約89,200,000港元，較去年同期約64,000,000港元增加約39.4%。於本期間內，本集團之毛利率由去年同期之62.9%下跌至48.3%。本集團於本期間內所錄得持續經營業務之權益持有人應佔虧損約為3,500,000港元，而去年同期則為權益持有人應佔溢利1,400,000港元。

收益增加主要乃來自本期間內成立銷售及分銷汽車零件之新業務分類。然而，基於汽車零件業務分類之貿易性質，此新業務分類導致整體毛利率下跌。錄得持續經營業務之權益持有人應佔虧損主要乃由於企業開支增加，當中包括出售Brilliant Stage Holdings Limited所產生之法律及專業開支增加，以及位於香港的新總辦事處租金開支增加。

業務營運

本集團於二零一四年六月二十日出售製造及銷售瓦通紙盒、包裝紙盒及兒童趣味圖書，以及食品及飲品業務分類後，本集團之主要業務為商業印刷業務以籤條業務。於本期間內，本集團亦成立一間公司，以從事汽車零件業務。

本集團之商業印刷業務於本期間表現維持穩定，收益取得溫和增長，較去年同期之51,400,000港元上升1.4%至52,100,000港元。然而，此業務分類之溢利則由去年同期之4,800,000港元減少至本期間約1,100,000港元，此乃主要由於本期間內僱員成本增加以及辦公室搬遷產生之成本所致。

於回顧期間，來自籤條業務之收益由去年同期之12,600,000港元上升至約13,300,000港元，升幅為5.6%。收益增加主要有賴於來自現有及新客戶的訂單增加。因此，本集團來自此業務分類之虧損由去年同期約700,000港元減少至於本期間之100,000港元。

汽車零件業務於二零一四年十月開始營運，於本期間產生約23,900,000港元之收益。基於銷售及分銷汽車零件之貿易性質，汽車零件業務對本集團所貢獻之毛利率乃低於本集團其他業務分類。此分類於本期間錄得之溢利約為1,400,000港元。

於本期間內，本集團已出售Brilliant Stage Holdings Limited。因此，本集團錄得已終止經營業務之虧損約3,700,000港元，乃源自經營虧損約2,500,000港元及出售Brilliant Stage Holdings Limited之虧損約1,200,000港元，而去年同期則錄得已終止經營業務經營溢利約21,900,000港元。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

本集團一般以內部產生之現金流量及銀行融資撥付其營運所需。本集團之財政健全，現金狀況亦極為穩健。本集團於二零一四年十二月三十一日之現金與銀行結餘及短期銀行存款合共約達281,500,000港元（二零一四年三月三十一日：135,300,000港元），主要以港元及人民幣計值（二零一四年三月三十一日：美元、港元及人民幣）。

按照以港元計值（二零一四年三月三十一日：港元及歐元）之計息銀行借貸約100,000,000港元（二零一四年三月三十一日：13,600,000港元）及本集團總權益331,500,000港元（二零一四年三月三十一日：485,800,000港元）計算，本集團於二零一四年十二月三十一日之資本負債比率為30.2%（二零一四年三月三十一日：2.8%）。計息銀行借貸按香港銀行同業拆息加年利率1.5%計息（二零一四年三月三十一日：香港銀行同業拆息加年利率1.5%至2.6%及最優惠利率減年利率3.1%），及於1年內到期（二零一四年三月三十一日：介乎1年至20年）。

董事認為，本集團所持有的現金、流動資產、未來收益及可動用信貸金額，將足以應付本集團目前之營運資金所需。

匯率風險

於出售Brilliant Stage Holdings Limited之後，本集團大部分營運交易均以港元及美元進行。截至二零一四年十二月三十一日止九個月，由於在現時之聯繫匯率制度下，港元兌美元之匯率較為穩定，因此本集團毋須承擔任何重大匯兌風險。

財務擔保及資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團一間全資附屬公司獲授一般銀行信貸，乃以本集團所持有賬面淨值合共約105,500,000港元之若干存款之法定押記作抵押。

於二零一四年三月三十一日，本公司就銀行授予本公司附屬公司之一般銀行融資提供約328,300,000港元之公司擔保，有關擔保乃以本集團所擁有賬面淨值合共約64,800,000港元之若干物業之法定押記作抵押。

股息

董事並不建議就截至二零一四年十二月三十一日止九個月期間派發末期股息(二零一四年三月三十一日：無)。於本期間並無建議派發任何中期股息(二零一四年九月三十日：無)。特別股息每股0.5港元(二零一四年三月三十一日：無)已於二零一四年六月十一日舉行之股東特別大會上批准並於本期間內派付。本期間之股息總額為每股0.5港元(二零一四年三月三十一日：無)。

前景

資產重組完成後，本集團主要從事兩大分類，即(i)商業印刷；及(ii)製造及銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋。於本期間內，本集團亦成立一間公司，以從事銷售及分銷汽車零件業務。

展望未來，本集團將繼續發展商業印刷業務、籤條業務以及新成立的汽車零件業務。儘管商業印刷業務及籤條業務之經營環境充滿競爭，惟本集團仍會不斷加強其業務發展隊伍的陣容，以擴闊其客戶群。

為分散其現有業務並進軍證券買賣業，本公司於二零一四年十一月十二日宣佈，本集團與執行董事蘇女士訂立一項買賣協議，以收購美林證券有限公司之全部股本權益。美林證券有限公司之主要業務為提供證券經紀服務。

於二零一五年一月二十八日，本公司與美林控股訂立認購協議，據此，美林控股已有條件地同意認購，而本公司已有條件地同意配發及發行360,000,000股股份，每股作價1.4港元。

認購事項已於二零一五年三月三十日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。憑藉此為本公司帶來的約503,000,000港元新資金，本集團已能為未來投資增加其投資儲備。為了擴闊本集團業務組合及收入來源以及提升股東價值，本集團一直積極發掘其他投資機遇。憑藉林曉輝先生及蘇女士(均為執行董事)之豐富房地產投資經驗，董事認為可能收購房地產項目將會是本集團達成上述目標之黃金機會。

為維持長遠發展，董事將繼續探索一切潛在機遇，務求使本集團之業務更進一步。

員工聘用及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團之員工總數約為122名，其中約25名員工乃駐於中國，其餘則在香港。

薪酬福利一般乃參考市場條款及按個別員工資歷、經驗及表現制定。一般而言，薪金每年一次按工作表現評估報告及其他有關因素檢討及調整，而花紅(如有)亦按此基準發放。本集團制定之員工福利計劃包括強制性公積金計劃、購股權計劃及醫療保險。

購股權計劃

本集團於二零一二年八月十日採納購股權計劃，有效期為十年。於二零一四年十二月三十一日，概無根據該計劃授出任何購股權。

本公司購股權計劃之詳情載於本公司截至二零一四年十二月三十一日止九個月之年報財務報表附註30。

(ii) 截至二零一五年十二月三十一日止年度

業務回顧

近期發展

本集團於本年度之主要業務包括商業印刷業務、籤條業務、汽車零件業務、金融服務業務、貿易業務及物業投資。

誠如本公司日期為二零一五年四月九日之公佈所披露，本集團訂立一項收購協議，以有條件收購創星興業有限公司(「創星」，其持有香港貝沙山徑25號貝沙灣南灣25號洋房之全部權益)，涉及之現金代價為225,000,000港元。收購事項已於二零一五年六月五日完成。

董事會相信，是項收購乃良好投資機遇，而本集團將自該項物業之潛在升值中獲益。該項物業現正進行裝修，乃於綜合財務狀況表中入賬列作投資物業，而獨立估值師於二零一五年十二月三十一日重估之價值為288,000,000港元。

誠如本公司日期為二零一五年四月十八日之公佈所披露，本集團擬開展汽車零件、電子產品及電腦組件之電子商務業務，以擴大本集團之業務組合及收入來源。於本年度內，本集團已開設進行網上購買汽車零件之企業對企業營銷(B2B)電子商務平台 — www.1196.com，但企業對消費者(B2C)電子商務平台則仍在發展階段。反之，本集團物色到若干電子產品之供應商，並已於本年度開展電子產品之貿易業務。待電子商務平台全面發展後，本集團即會透過電子商務平台從事貿易業務。本集團現進行深圳與香港兩地之間的跨境電子商務業務的可行性研究。

為擴展汽車零件之電子商務業務，本集團須與偉祿汽車零件有限公司合作並取得額外資金以提升電子商務平台。然而，業務夥伴International Treasure Holdings Limited並無意為提升該平台提供額外資金。誠如二零一五年五月二十九日所公佈，本集團與International Treasure Holdings Limited及其唯一股東詹金男先生訂立一項買賣協議，以向International Treasure Holdings Limited收購偉祿汽車零件有限公司40%之股本權益連同股東貸款，就此所涉及之現金代價為12,668,000港元。此項交易於二零一五年五月二十九日完成後，偉祿汽車零件有限公司成為本集團之間接全資附屬公司。我們認為，收購偉祿汽車零件有限公司40%之股本權益可進一步鞏固本集團對偉祿汽車零件有限公司之控制，促成電子商務業務與銷售及分銷汽車零件業務之間的協作，從而將提升本集團之營運效率。

誠如本公司日期為二零一五年五月八日之公佈所披露，本集團已完成收購偉祿美林證券有限公司(前稱「美林證券有限公司」)(「偉祿美林證券」)之全部股本權益，該公司乃從事提供證券經紀服務。董事會認為，收購偉祿美林證券讓本集團可涉足證券經紀行業，使其現有業務更多元化。於收購後，本集團亦已開展保證金融資業務，作為向客戶提供新增類別之金融服務，有助進一步鞏固偉祿美林證券之市場地位。

誠如本公司日期為二零一五年九月二十三日之公佈所披露，本集團訂立一項協議，以收購位於中國深圳市寶安區觀瀾樟坑徑社區之多項物業之全部權益。收購事項已於本年度完成，總成本約為105,400,000港元。該等物業現時乃出租予獨立第三方，並於綜合財務狀況表中入賬列作投資物業。獨立估值師於二零一五年十二月三十一日對該等物業重估之價值為121,900,000港元。

誠如本公司日期為二零一五年十月十六日之通函所披露，本集團訂立一項協議，以收購美林集團控股有限公司之全部股本權益，該公司之全資附屬公司前海美林融資租賃(深圳)有限公司乃持牌可從事融資租賃及經營租賃業務，而所收購之主要資產為位於中國深圳市福田保稅區花樣年•福年廣場309、311及313室之物業。收購事項已於二零一五年十一月完成。通過這項收購，董事會擬在國內發展融資租賃業務，中國政府(尤其是於前海灣保稅港區)對融資租賃行業推行支持政策，對本集團之融資租賃業務有利。上述所收購之物業用作本公司之附屬公司國內業務營運之辦公室，於綜合財務狀況表中入賬列作物業、廠房及設備。

一般回顧

本集團已將其財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，由二零一四年起生效。本份為本集團首份涵蓋一月一日至十二月三十一日止年度期間之全年業績公佈，而財務報表及相關附註之比較金額則涵蓋二零一四年四月一日至二零一四年十二月三十一日止九個月期間，因此並非可完全作比較。為作有意義之比較，本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第3頁之「五年財務概要」已載列去年同期(即二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日)之財務數據為比較數字。務請注意，去年同期之財務數據並未經由本公司核數師審閱或審核。

於回顧年度，本集團所錄得之總收益約為202,000,000港元，較去年同期約105,800,000港元增長約90.9%。本集團於本年度錄得持續經營業務之溢利約為32,600,000港元，反觀去年同期則錄得持續經營業務之虧損17,200,000港元。

本集團收益顯著增長主要是有賴於年內汽車零件業務所貢獻之收益增加，以及新的業務分類(包括金融服務業務及貿易業務)帶來新的收益來源。於本年度，汽車零件業務貢獻約95,400,000港元之收益，於去年同期則為23,900,000港元，至於金融服務業務與貿易業務則分別貢獻收益約5,000,000港元及約21,900,000港元。

持續經營業務之溢利增長主要得力於投資物業之公平價值收益約90,100,000港元(二零一四年：20,400,000港元)，當中部份被公平價值收益之相關遞延稅項約14,500,000港元(二零一四年：9,600,000港元)及企業開支增加約14,900,000港元抵銷。企業開支增加主要是由於僱員成本上升、香港新總辦事處租金開支增加以及錄得股本結算購股權開支。

業務營運

商業印刷業務於年內貢獻之收益約為68,200,000港元，佔本集團總收益33.8%。約68,200,000港元之收益較去年同期約66,100,000港元有3.2%的溫和增長。商業印刷業務錄得經營溢利約1,200,000港元，至於去年同期則為經營虧損約200,000港元。

於本年度，來自籤條業務之收益約為11,500,000港元，佔本集團總收益5.7%。籤條業務收益較去年同期約15,800,000港元下跌27.2%。收益下跌主要乃由於客戶訂單減少所致。籤條業務之客戶主要從事製衣業。銷售訂單於年內大幅減少，原因為客戶對籤條之需求下降。鑑於經營業績走下坡，本集團已於本年度內作出約500,000港元之減值虧損準備。由於銷售訂單大幅減少，因此籤條業務於本年度錄得2,300,000港元之經營虧損，而去年同期則為經營溢利1,300,000港元。

汽車零件業務年內貢獻之收益約為95,400,000港元，佔本集團總收益之47.2%。汽車零件業務乃自二零一四年十月開始營運，於去年同期錄得之收益約為23,900,000港元。此業務於本年度錄得之經營溢利約達5,700,000港元，至於去年同期則為1,400,000港元。

自二零一五年五月完成收購偉祿美林證券後，本集團即展開經營金融服務業務，該公司乃於香港從事提供證券經紀及保證金融資服務。誠如日期為二零一五年十月十六日之通函所披露，本集團亦藉著於二零一五年十一月收購美林集團控股有限公司而收購前海美林融資租賃(深圳)有限公司，並計劃將金融服務業務擴展至中國的融資租賃。年內金融服務業務產生約5,000,000港元收益，佔本集團總收益約2.5%。金融服務業務於本年度錄得1,200,000港元之經營虧損，主要歸因於業務發展階段產生之經營成本(包括辦公室租金開支、僱員成本及合規成本)增加。

於本年度，本集團已開設進行網上購買汽車零件之企業對企業營銷(B2B)電子商務平台－www.1196.com，但企業對消費者(B2C)電子商務平台則仍在發展階段。反之，本集團物色到若干電子產品與消費產品之供應商，並已於本年度開展該等產品之貿易。貿易業務於年內貢獻之收益約為

21,900,000港元，佔本集團總收益10.8%。貿易業務於本年度錄得經營虧損200,000港元，主要為電子商務平台產生之僱員成本所致。

於本年度，本集團在中港兩地收購多個物業。本集團之投資物業年內產生約5,700,000港元之租金收入。獨立估值師於二零一五年十二月三十一日對本集團之投資物業進行重估，公平價值收益約達90,100,000港元，而相關遞延稅項開支則為14,500,000港元。

本集團於香港投資上市證券作買賣用途。於本年度，本集團之金融資產錄得4,400,000港元之淨虧損。於二零一五年十二月三十一日，金融資產之公平價值約為14,600,000港元。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本結構

本集團一般以內部產生之現金流量、現金儲備及銀行融資撥付其營運所需。本集團之財政健全，現金狀況保持穩健。本集團於二零一五年十二月三十一日之現金與銀行結餘及已抵押定期存款合共約達210,600,000港元（二零一四年十二月三十一日：281,500,000港元），主要以港元及人民幣計值（二零一四年十二月三十一日：港元及人民幣）。

於二零一五年四月一日，本公司宣佈美林控股按每股1.40港元之認購價認購360,000,000股每股面值0.10港元之新普通股一事完成（「二零一五年認購事項」）。誠如本公司日期為二零一五年三月十二日有關二零一五年認購事項之通函所述，所得款項淨額約為503,000,000港元，擬用作撥付潛在房地產項目。截至本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報刊發日期，全部所得款項淨額已悉數動用，當中約225,000,000港元已用作二零一五年四月九日所公佈之收購香港物業；約10,000,000港元已用作資本開支；約88,000,000港元已用作撥付及發展本集團之金融服務業務；及約180,000,000港元則用作本集團之營運資金。

按照以港元計值（二零一四年十二月三十一日：港元）之計息銀行借貸約186,800,000港元（二零一四年十二月三十一日：100,000,000港元）及本集團總權益854,400,000港元（二零一四年十二月三十一日：331,500,000港元）計算，本集團於二零一五年十二月三十一日之資本負債比率為21.9%（二零一四年十二月三十一日：30.2%）。計息銀行借貸按香港銀行同業拆息加年利率1.4%至1.5%計息（二零一四年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加年利率1.5%），及於1年內到期（二零一四年十二月三十一日：1年內）。

董事認為，本集團所持有之現金、流動資產、未來收益及可動用銀行信貸金額，將足以應付本集團目前之營運資金所需。

匯率風險

本集團大部分交易均以港元、美元、歐元及人民幣進行；於二零一五年十二月三十一日，本集團有約人民幣110,000,000元現金，乃保留作營運及財資用途。

本集團承受美元、歐元與人民幣兌港元產生之外匯風險。管理層一直密切注視外匯風險水平，並會於有需要時採用金融對沖工具以作對沖之用。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

財務擔保及資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授之一般銀行信貸向銀行提供約220,000,000港元之公司擔保。此外，該等一般銀行信貸乃以本集團所擁有賬面淨值合共約102,800,000港元之已抵押定期存款之法定押記以及賬面淨值合共約288,000,000港元之物業作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，本集團一間全資附屬公司獲授一般銀行信貸，乃以本集團所持有約105,500,000港元之已抵押定期存款之法定押記作抵押。

股息

董事並不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零一四年十二月三十一日：無)。於本年度亦無建議派發任何中期股息(二零一四年十二月三十一日：無)或特別股息(二零一四年十二月三十一日：每股0.5港元)。全年之股息總額為零(二零一四年十二月三十一日：每股0.5港元)。

前景

未來數年，商業印刷與籤條業務之營商環境仍會充滿競爭。本集團將加強其業務發展隊伍的陣容，務求達致銷售增長及提升市場佔有率。然而，商業印刷業務之激烈競爭，會令本集團將上漲經營成本轉嫁予客戶身上時備受制肘。鑑於經濟增長放緩，籤條業務之營商環境會更營挑戰，董事預期客戶對籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋之需求仍會停滯不前。

本集團正在廣州設立汽車零件業務之中國營運。董事預期中國營運將有助促進銷售及分銷汽車零件業務之擴展。此外，本集團正物色不同汽車零件品牌之供應商，務求擴闊向客戶供應產品之種類。

於中國之電子商務發展充滿挑戰，但同時亦商機處處。本集團正在開發企業對消費者(B2C)電子商務平台，此涉及評估電子商務與傳統經濟之間的結合點。此開發乃持續不斷進行，而憑藉與中興供應鏈有限公司之間的戰略合作，董事相信能讓雙方充份利用對方的商業平台與採購網絡，為客戶提供優質產品和服務、高效益的供應鏈綜合服務，同時為客戶降低相關成本，藉以提高客戶價值。

於本年度，本集團開始發展金融服務業務，將提供包括證券經紀、保證金融資、放債及融資租賃服務等金融服務。二零一五年之股票市場極為動盪，本集團面對異常挑戰。董事會相信，即將推出的深港股票市場交易互聯互通機制，將有助刺激股市。而隨著前海政府推行多項有利政策，董事會亦預期集團設於前海的融資租賃業務將迎來龐大的潛在商機。

於二零一五年九月，本集團於深圳市保安區觀瀾樟坑徑社區(亦稱龍華新區)收購多項物業，乃本集團發展房地產開發業務之重點項目。展望未來，本集團將致力探索一切潛在房地產開發或物業投資機遇。

為維持長遠發展，本集團將繼續探索一切潛在機遇，務求使其業務更進一步。

僱傭及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團共聘用119名僱員，其中96人駐於香港，其餘23人則駐於中國。

薪酬福利一般乃參考市場條款及按個別員工資歷、經驗及表現制定。一般而言，薪金會每年按工作表現評估報告及其他有關因素檢討，而花紅(如有)亦按此基準發放。本集團制定之員工福利計劃包括強制性公積金計劃、購股權計劃及醫療保險。

購股權計劃

本公司所採納之購股權計劃（「該計劃」）乃於二零一二年八月十日舉行之本公司股東週年大會上經股東批准，自二零一二年八月十日起十年內有效。該計劃旨在吸引及挽留優秀人才及其他人士，藉向合資格參與者授出購股權以獎勵彼等對本集團或任何所投資實體之業務及經營作出貢獻。該計劃之詳情載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報財務報表附註31。

(iii) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

業務回顧

近期發展

本集團於回顧年度之主要業務包括商業印刷分類、籤條分類、金融服務分類、貿易分類及物業投資。

於二零一六年三月二十四日，本集團訂立一項收購協議，以有條件收購Citibest Global Limited（「**Citibest**」，該公司持有位於中國深圳市寶安區觀瀾鎮福民社區茜坑工業區之物業）之全部股權，現金代價為人民幣238,000,000元。收購事項已於二零一六年六月二十四日完成。

於二零一六年五月二十三日，本集團與另外五名獨立第三方訂立一項協議，據此，訂約方同意開辦一間位於中國廣州自由貿易試驗區南沙新區片區的證券公司（「**證券公司**」），以於中國經營證券業務。根據該協議，於成立證券公司時，本集團同意以現金認購證券公司之350,000,000股股份（佔該公司10%股權），認購價合共為人民幣350,000,000元。成立證券公司一事正等待中國證券監督管理委員會及中國其他相關監管機關批准。

於二零一六年九月五日，本集團及獨立第三方祥榮亞洲有限公司（「**祥榮**」）訂立一項收購協議，據此，本集團有條件同意收購，而祥榮有條件地同意出售鵬高國際貿易有限公司之60%已發行股本，而鵬高國際貿易有限公司則持有廣西梧州市通寶再生物資有限公司（主要從事拆除及買賣廢料業務）之全部股權。收購事項已於二零一七年二月二十八日完成。

於二零一六年十月二十四日，本集團與深圳市夏浦光電技術有限公司（「深圳夏浦」）訂立諒解備忘錄，據此，(i)本集團已委任深圳市偉祿置業有限公司（「偉祿置業」），為深圳夏浦之直接全資附屬公司，並為中國之合資格物業開發商）代其申請更改本集團所持有之土地（總面積為7,141.33平方米，位於中國深圳市寶安區觀瀾樟坑徑社區）之用途；及(ii)深圳夏浦擬授予而本集團擬接納選擇權，根據選擇權可要求深圳夏浦轉移及轉讓其與深圳市樟坑徑股份有限公司於二零一六年八月十八日訂立之共同開發協議項下之全部權利及利益。上述選擇權可由本集團按人民幣15,000,000元的行使價酌情行使。深圳夏浦擬授出選擇權一事須待訂立正式協議後，方可作實。截至年報日期，訂約雙方尚未訂立正式協議。

一般回顧

於回顧年度內，由於如「近期發展」一節所述收購位於中國深圳市寶安區觀瀾鎮福民社區茜坑工業區之物業，管理層已因應物業投資之價值及本集團所收租金收入均有所增加而分開披露物業投資業務。去年之數字已相應重列作比較之用。

於回顧年度，本集團所錄得之總收益約為209,800,000港元，較去年約207,700,000港元（經重列）增長約1.0%。本集團於本年度錄得溢利約80,100,000港元，去年則錄得溢利32,600,000港元。

本集團之收益於回顧年度輕微增長約1.0%。金融服務分類及物業投資分類產生之收益均較去年錄得可觀增長，分別增加至10,900,000港元及17,000,000港元，升幅分別約為119.0%及198.2%。然而，由於籤條分類之經營環境持續轉差以及貿易分類之利潤微薄，該兩個分類之收益均較去年大幅下跌，分別跌至約8,500,000港元及零，跌幅分別約為26.4%及100%。金融服務分類及物業投資分類之收益增長大致上被籤條分類及貿易分類之收益下跌所抵銷。

權益持有人應佔溢利錄得增加。溢利增加主要由於物業投資分類產生之收益增加約11,300,000港元及錄得投資物業公平價值收益約270,500,000港元(二零一五年:90,100,000港元)，當中部份被公平價值收益之相關遞延稅項約125,100,000港元(二零一五年:14,500,000港元)、物業、廠房及設備之重估虧絀約17,300,000港元(二零一五年:2,100,000港元)及財務費用增加約18,200,000港元抵銷。財務費用增加主要是由於附息借貸於年內增加所致。

業務營運

商業印刷分類於年內貢獻之收益約為72,700,000港元，佔本集團總收益之34.7%。收益由去年約68,200,000港元微升6.6%至約72,700,000港元。然而，由於經營成本上漲，經營溢利減少至約900,000港元，而去年則錄得經營溢利約1,200,000港元。

於本年度，來自籤條分類之收益約為8,500,000港元，佔本集團總收益之4.0%。來自籤條分類之收益較去年之收益約11,500,000港元下跌26.4%。下跌主要由於來自主要從事成衣業之客戶的訂單減少所致。透過實施成本控制措施，包括將部分製造工序外判，經營虧損已由去年之經營虧損約2,300,000港元減少至本年度之約400,000港元。

汽車零件分類於年內貢獻之收益約為100,600,000港元，佔本集團總收益之48.0%。來自汽車零件分類之收益較去年之收益約95,400,000港元微升5.5%至約100,600,000港元。然而，由於擴大營運規模令行政開支上升，年內之經營溢利下跌至約5,000,000港元，而去年則約為5,700,000港元。

自二零一五年五月完成收購偉祿美林證券有限公司(該公司乃於香港從事提供證券經紀及保證金融資服務)後，本集團即展開經營金融服務分類。誠如日期為二零一五年十月十六日之通函所披露，本集團亦藉著收購美林集團控股有限公司而於二零一五年十一月收購前海美林融資租賃(深圳)有限公司，並計劃將金融服務業務擴展至中國的融資租賃。年內金融服務分類產生約10,900,000港元收益，佔本集團總收益之5.2%。金融服務分類錄

得收益增長，由去年約5,000,000港元增長至約10,900,000港元，升幅達119.0%。由於收益有所增長，故此分類於本年度錄得經營溢利約2,400,000港元，而去年則為經營虧損約1,200,000港元。

由於貿易業務之利潤微薄，本集團並無自該業務產生任何收益，而去年來自貿易分類之收益則約為21,900,000港元。因此，貿易分類於年內錄得經營虧損約400,000港元（二零一五年：經營虧損200,000港元）。

物業投資業務於年內錄得收益約17,000,000港元，佔本集團總收益之8.1%。來自該業務之收益較去年約5,700,000港元（經重列）增長198.2%至約17,000,000港元。有關增長乃歸因於收購位於茜坑工業區之物業令租金收入增加，年內為業務帶來額外收益貢獻。由於期內錄得投資物業之公平價值收益約270,500,000港元（二零一五年：90,100,000港元），故年內來自該業務之溢利由去年的溢利約90,600,000港元（經重列）增加至約282,400,000港元。

本集團於香港投資上市證券作買賣用途。於本年度，本集團之金融資產錄得約1,000,000港元之淨虧損。於二零一六年十二月三十一日，金融資產之公平價值約為18,600,000港元。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

本集團一般以內部產生之現金流量、現金儲備、銀行融資及最終控股公司提供之信貸撥付其營運所需。本集團之財政健全，現金狀況保持穩健。本集團於二零一六年十二月三十一日之現金與銀行結餘、受限制現金及已抵押定期存款合共約達56,000,000港元（二零一五年：210,600,000港元）。

按照附息借貸約491,900,000港元（二零一五年：186,800,000港元）及本集團總權益898,100,000港元（二零一五年：854,400,000港元）計算，本集團於二零一六年十二月三十一日之資本負債比率為54.8%（二零一五年：21.9%）。

董事認為，本集團所持有之現金、流動資產、未來收益、可動用銀行信貸以及來自最終控股公司之信貸金額，將足以應付本集團目前之營運資金所需。

匯率風險

本集團大部分交易均以港元、美元、歐元及人民幣進行；於二零一六年十二月三十一日，本集團備有現金約人民幣10,900,000元，乃保留作營運及財資用途。

本集團承受美元、歐元與人民幣兌港元產生之外匯風險。管理層一直密切注視外匯風險水平，並會於有需要時採用金融對沖工具以作對沖之用。於二零一六年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

財務擔保及資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約291,500,000港元之公司擔保。此外，該等一般銀行信貸乃以本集團所擁有賬面淨值合共約442,100,000港元之若干物業之法定押記作抵押。

於二零一五年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約220,000,000港元之公司擔保。此外，該等一般銀行信貸乃以本集團所擁有賬面淨值合共約102,800,000港元之已抵押定期存款之法定押記以及賬面淨值合共約288,000,000港元之物業作抵押。

股息

董事並不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發中期及末期股息（二零一五年：無）。全年之股息總額為零（二零一五年：零）。

前景

未來數年，商業印刷與籤條業務之營商環境仍會充滿競爭。本集團將加強其業務發展隊伍的陣容，務求達致銷售增長及提升市場佔有率。然而，商業印刷分類之激烈競爭，會令本集團將上漲經營成本轉嫁予客戶身上時備受制肘。鑑於籤條分類之營商環境轉差，我們預期客戶對籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋之需求仍會停滯不前。本集團將透過簡化營運程序及縮減營運規模採取更保守之策略。

本集團會將汽車零件分類擴充至零售業務。本集團正在香港及中國設立零售店，以能直接接觸消費者市場。本集團預期中國營運將有助促進此業務分類之擴展。此外，本集團正物色不同汽車零件品牌，務求擴闊向客戶供應之產品種類。

於本年度，本集團正著手發展金融服務分類，將提供包括證券經紀、保證金融資、放債及融資租賃服務等金融服務。誠如「近期發展」一節所述，本集團與另外五名獨立第三方訂立一項協議，就於中國經營證券業務開辦證券公司。通過證券公司，本集團可以進軍被認為受到嚴格監管的中國證券業務。董事相信，成立證券公司一事一經落實，乃本集團擴充其證券服務業務及使本集團可於中國交流業務網絡及人脈以於中國市場立足之寶貴投資機會。隨著深港股票市場交易互聯互通機制出台，再加上政府的有利政策以及將成立證券公司，董事相信本集團之金融服務分類定能達致長遠增長。

於二零一六年六月，本集團完成收購位於中國深圳寶安區觀瀾鎮福民社區茜坑工業區之物業。此項收購被認為是本集團投資中國房地產市場之投資良機。此等物業連同於二零一五年九月所收購位於中國深圳市寶安區觀瀾樟坑徑社區之物業（即「樟坑徑土地」），乃被認為是本集團發展房地產開發業務的最重要資產。本集團正在研究將樟坑徑土地之土地用途更改為用作辦公大樓以及配套公寓及設施之可能。展望未來，本集團將會緊貼中國經濟及市區重建的發展，並努力發掘潛在房地產開發或物業投資機會。

本集團將於收購鵬高國際貿易有限公司後將業務拓展至廢料行業。鑒於政府計劃促進回收業之發展，董事對廢料行業之前景感到樂觀，並認為此為本集團進一步多元化發展本集團業務範圍之機會。

僱傭及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團共聘用133名僱員，其中105人駐於香港，其餘28人則駐於中華人民共和國。

薪酬福利一般乃參考市場條款及按個別員工資歷、經驗及表現制定。一般而言，薪金會每年按工作表現評估報告及其他有關因素檢討，而花紅（如有）亦按此基準發放。本集團制定之員工福利計劃包括強制性公積金計劃、購股權計劃及醫療保險。

購股權計劃

本公司所採納之購股權計劃（「該計劃」）乃於二零一二年八月十日舉行之本公司股東週年大會上經股東批准，自二零一二年八月十日起十年內有效。該計劃旨在吸引及挽留優秀人才及其他人士，藉向合資格參與者授出購股權以獎勵彼等對本集團或任何所投資實體之業務及經營作出貢獻。該計劃之進一步詳情載於財務報表附註31。

(iv) 截至二零一七年六月三十日止六個月

業務回顧

近期發展

本集團於回顧期間之主要業務包括商業印刷業務、籤條業務、汽車零件業務、金融服務業務、貿易業務、物業投資及環保業務。

於二零一六年五月二十三日，本集團與另外五名獨立第三方訂立一項協議，據此，訂約方同意開辦一間位於中國廣州自由貿易試驗區南沙新區片區的證券公司（「證券公司」），以於中國經營證券業務。根據該協議，於成立證券公司時，本集團同意以現金認購證券公司之350,000,000股股份（佔該公司10%股權），認購價合共為人民幣350,000,000元。成立證券公司一事正等待中國證券監督管理委員會及中國其他相關監管機關批准。

於二零一六年九月五日，本集團及獨立第三方祥榮亞洲有限公司（「祥榮」）訂立一項收購協議，據此，本集團有條件同意收購，而祥榮有條件地同意出售鵬高國際貿易有限公司之60%已發行股本，而鵬高國際貿易有限公司則持有廣西梧州市通寶再生物資有限公司（「通寶」，該公司主要從事拆除及買賣廢料業務）之全部股權。收購事項已於二零一七年二月二十八日完成。

誠如本公司日期為二零一七年六月八日之公佈所披露，本集團與梧州進口再生資源加工園區管理委員會（「**園區管理委員會**」）訂立投資協議，據此，本集團將在位於中國廣西省梧州市之梧州進口再生資源加工園區設計、發展及興建一座加工廠房以在地盤回收及生產鋁錠。該項目之目標年產能將分兩期提升至100,000噸。投資協議內所示之該項目總投資額約為人民幣350,000,000元（相當於約401,800,000港元），包括所有成本，但不限於收購地盤、興建加工廠和辦公室物業以及購置廠房和機器。

一般回顧

於回顧期間內，由於「近期發展」一節所述收購通寶一事已經完成，加上從事新業務以及本集團所收取之貿易收入上升，故管理層將環保分類另行分開披露。

於回顧期間內，本集團錄得截至二零一七年六月三十日止六個月之營業額約為216,200,000港元，較截至二零一六年六月三十日止六個月所錄得之營業額約92,800,000港元大幅增長133.0%。本集團之毛利率由截至二零一六年六月三十日止六個月約44.9%跌至回顧期間的約24.2%。本集團之業績由截至二零一六年六月三十日止六個月之溢利約81,700,000港元增長至回顧期間之溢利約87,100,000港元。

本集團之營業額增長主要由於本集團自收購偉祿環保後將環保分類應佔之經營業績約141,900,000港元綜合入賬。毛利率整體下跌乃由於為本集團貢獻大部分營業額之環保分類之毛利率偏低所致。權益持有人應佔溢利增長則主要由於錄得投資物業之公平價值收益約144,100,000港元，惟部份被該公平價值收益之相關遞延稅項約41,600,000港元以及企業開支增加所抵銷。

業務營運

商業印刷分類於回顧期間內錄得約38,900,000港元收益，佔本集團總收益18.0%。約38,900,000港元之分類收益較去年同期約38,400,000港元有1.2%的溫和增長。然而，經營成本上漲導致回顧期間及去年同期之經營溢利維持於約400,000港元之相若水平。

籤條分類於回顧期間內錄得約1,600,000港元收益，佔本集團總收益0.7%。分類收益由去年同期約4,800,000港元大幅下跌66.3%至回顧期間之約1,600,000港元。憑藉持續實行成本控制措施，包括將部份生產過程外判，此分類所錄得之虧損於回顧期間維持於100,000港元之低水平，而去年同期則約為400,000港元。

汽車零件分類於回顧期間內錄得約19,300,000港元收益，佔本集團總收益之9.0%。由於收緊信貸控制政策及縮短授予客戶之信貸期，分類收益由去年同期約38,800,000港元大幅減少50.2%至約19,300,000港元。此分類於回顧期間內錄得溢利約100,000港元，而去年同期則錄得溢利約1,700,000港元。

金融服務分類於回顧期間內錄得約5,400,000港元收益，佔本集團總收益之2.5%。此分類之收益於去年同期及回顧期間保持穩定，分別約為5,300,000港元及約5,400,000港元。分類業績由去年同期之溢利約1,100,000港元增長至回顧期間之溢利約1,900,000港元。

新收購之環保分類於回顧期間內錄得收益約141,900,000港元，佔本集團總收益之65.6%。此分類之業績為於回顧期間錄得溢利約8,000,000港元。

由於貿易分類之利潤微薄，故此分類於兩個期間內均無為本集團貢獻任何收益。本集團改為物色毛利率與回報較佳的產品。分類虧損由去年同期約400,000港元減少至回顧期間約100,000港元。

物業投資分類於回顧期間內錄得約9,100,000港元收益，佔本集團總收益4.2%。分類收益約為9,100,000港元，而去年同期則約為5,500,000港元。此分類錄得之溢利由去年同期約179,100,000港元下跌至回顧期間之約150,800,000港元。溢利下跌主要是由於在回顧期間錄得之投資物業公平價值收益約144,100,000港元較去年同期為低所致。

本集團投資於香港上市證券以作投資之用。本集團之金融資產於回顧期間內錄得11,900,000港元之總收益。於二零一七年六月三十日，金融資產之公平價值約為25,600,000港元。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量、現金儲備、銀行融資以及最終控股公司提供之融資撥付其營運所需。於回顧期間內，本集團之財政健全，現金狀況保持穩健。本集團於二零一七年六月三十日之現金與銀行結餘及受限制銀行結餘合共約達86,600,000港元（二零一六年十二月三十一日：56,000,000港元）。按照附息借貸約592,500,000港元（二零一六年十二月三十一日：491,900,000港元）及總權益約1,027,300,000港元（二零一六年十二月三十一日：898,100,000港元）計算，本集團於二零一七年六月三十日之資本負債比率為57.7%（二零一六年十二月三十一日：54.8%）。

董事會認為，本集團所持有的現金、流動資產、未來收益、可動用銀行融資以及最終控股公司提供之融資金額將足以應付本集團目前之營運資金所需。

匯率風險

本集團大部分交易均以港元、美元、歐元及人民幣進行。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團承受美元、歐元與人民幣兌港元產生之外匯風險。管理層一直密切注視匯率風險水平，並會於有需要時採用金融對沖工具以作對沖之用。於二零一七年六月三十日，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

財務擔保及資產抵押

於二零一七年六月三十日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約291,500,000港元(二零一六年十二月三十一日：291,500,000港元)之公司擔保，另外本公司亦就一間由林博士及蘇女士共同擁有之公司獲授一般銀行信貸向中國一間銀行提供約195,800,000港元(二零一六年十二月三十一日：無)之公司擔保。此外，授予本公司之附屬公司以及由其控股股東控制之公司之一般銀行信貸乃以本集團所擁有賬面淨值合共約469,900,000港元(二零一六年十二月三十一日：442,100,000港元)及約280,500,000港元(二零一六年十二月三十一日：無)之若干物業之法定押記作抵押。

訴訟

於回顧期間內，Citibest及冠彰(均為本集團之附屬公司)目前為一宗由第三方深圳市沪田利商貿有限公司提起之訴訟之被告，該公司指稱Citibest及冠彰須清償未付款項約人民幣25,000,000元及據此應計之利息。由於訴訟正等待中國法院審判，故除相關之法律及其他成本外，董事並無就訴訟引致之任何申索作出撥備。

或然負債

除「訴訟」一節所披露者外，本集團並無或然負債。

前景

未來數年，商業印刷與籤條業務之營商環境仍會充滿競爭。本集團將加強其業務發展隊伍的陣容，務求達致銷售增長及提升市場佔有率。然而，商業印刷分類之競爭激烈，會令本集團將上漲經營成本轉嫁予客戶身上時備受制肘。由於中國生產成本持續上漲，部分客戶將其需求轉向亞太區其他發展中國家，籤條分類之營商環境將面對更大的挑戰，我們預期客戶對籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋之需求將會繼續減少。

本集團正在廣州設立汽車零件分類之中國營運。預期中國營運將有助促進銷售及分銷汽車零件業務之擴展。此外，本集團正物色不同汽車零件品牌之供應商，務求擴闊向客戶供應之產品種類。

於中國之電子商務發展充滿挑戰，但同時亦商機處處。本集團正在開發企業對消費者(B2C)電子商務平台，此涉及評估電子商務與傳統經濟之間的結合點。

本集團正在發展金融服務業務，將提供包括證券經紀、保證金融資、放債及融資租賃服務等金融服務。

本集團已與另外五名獨立第三方訂立一項協議以開辦證券公司，藉以於中國經營證券業務。通過證券公司，本集團可以進軍被認為受到嚴格監管的中國證券業務。我們認為，成立證券公司一經落實，乃本集團擴充其證券服務業務及使本集團可於中國交流業務網絡及人脈以於中國市場立足之寶貴投資機會。

二零一七年之股票市場動盪，本集團面對異常挑戰。隨著深港股票市場交易互聯互通機制出台，再加上政府的有利政策以及證券公司之成立，我們相信本集團之金融服務業務定能達致長遠增長。

於二零一七年二月二十八日，本集團完成收購偉祿環保產業股份有限公司（前稱鵬高國際貿易有限公司）之60%股權，此收購事項可令本集團之業務更多元化，藉以擴大其收入來源。董事對環保行業之前景感到樂觀，並認為此為本集團透過收購進一步多元化發展本集團業務範圍之機會。

展望未來，本集團將致力探索一切潛在房地產開發或物業投資機遇。為維持長遠發展，我們亦將繼續探索一切潛在機遇，務求令業務更進一步。

股息

董事並不建議就截至二零一七年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一六年：無）。

3. 債務聲明

於二零一八年一月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還借貸約為5,735,335,000港元，包括下列各項：

	本集團 千港元	目標集團 千港元	經擴大集團 千港元
銀行貸款	311,230	689,007	1,000,237
債券	–	1,613,892	1,613,892
其他借貸	2,048,401	–	2,048,401
最終控股公司之貸款	382,248	–	382,248
本集團附屬公司董事之貸款	38,898	–	38,898
目標集團賣方之貸款	–	566,132	566,132
賣方控制公司之貸款	–	85,527	85,527
	<u>2,780,777</u>	<u>2,954,558</u>	<u>5,735,335</u>

於二零一八年一月三十一日，最終控股公司之貸款、本集團附屬公司董事之貸款、目標集團賣方之貸款及目標集團賣方控制公司之貸款均為無抵押及無擔保。

於二零一八年一月三十一日，經擴大集團之若干銀行貸款以經擴大集團之物業及附屬公司股本權益作擔保及抵押。經擴大集團銀行貸款之抵押及擔保概述如下：

	本集團 千港元	目標集團 千港元	經擴大集團 千港元
有抵押及有擔保	283,918	689,007	972,925
有抵押但無擔保	<u>27,312</u>	<u>–</u>	<u>27,312</u>
	<u>311,230</u>	<u>689,007</u>	<u>1,000,237</u>

於二零一八年一月三十一日營業時間結束時，債券及其他借貸乃以經擴大集團之若干物業及若干附屬公司股權作擔保及抵押。

於二零一八年一月三十一日營業時間結束時，本集團多間間接全資附屬公司接獲深圳市滬田利商貿有限公司之民事令狀，就被指未有支付合共約人民幣26,447,000元(即未付款項及其他利息和費用)遭提出申索。經參考法律意見及仔細考慮有關事實後，董事認為，流出現金以清償法律申索之可能性甚微。

除上文披露者以及集團內公司間負債及正常應付貿易賬項外，經擴大集團於二零一八年一月三十一日營業時間結束時，並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行之貸款資金、銀行透支、貸款、抵押、債權證或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)、承兌信貸、按揭、租購承擔或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 營運資金

經計及收購事項及成功就相關資金要求作出安排之影響、經擴大集團可動用之財務資源、內部產生之資金、現有現金及銀行結餘、可動用銀行信貸、於到期後成功重續借貸、現有信貸融資以及本公司之最終控股公司美林控股有限公司就經擴大集團營運資金需要所提供之財務資助，董事經作出審慎周詳查詢後認為，在未有不可預計因素的情況下，經擴大集團將有充足營運資金，足以應付其現時(由本通函刊發日期後至少12個月)所需。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉自二零一六年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

1. 會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本附錄所載Realord Ventures Limited截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之過往財務資料發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。本文所界定之詞彙僅適用於本報告。



致偉祿集團控股有限公司列位董事有關REALORD VENTURES LIMITED過往財務資料之會計師報告

緒言

吾等謹此就第II-4至II-11頁所載Realord Ventures Limited(「**Realord Ventures**」)之過往財務資料作出報告，此等過往財務資料包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**Realord Ventures**過往財務資料」)。第II-4至II-11頁所載之Realord Ventures過往財務資料構成本報告之組成部分，乃供載入偉祿集團控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一八年三月二十三日就 貴公司建議收購Realord Ventures全部100%股本權益而刊發之通函(「**通函**」)而編製。

董事就Realord Ventures過往財務資料承擔之責任

Realord Ventures之唯一董事須負責根據載於Realord Ventures過往財務資料附註2之編製及呈列基準編製真實公平之Realord Ventures過往財務資料，並負責進行Realord Ventures之唯一董事認為必要之有關內部控制，以確保Realord Ventures過往財務資料之編製不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司之董事須就載有Realord Ventures過往財務資料之通函之內容負責，且有關資料乃依據與 貴公司之會計政策大致相符之會計政策而編製。

申報會計師之責任

吾等之責任乃就Realord Ventures過往財務資料發表意見，並向 閣下報告吾等之意見。吾等已按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及開展工作，以就Realord Ventures過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

申報會計師之責任－續

吾等之工作涉及執执行程序以獲取與Realord Ventures過往財務資料內金額及披露事項有關之憑證。所選取之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估Realord Ventures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而導致）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據載於Realord Ventures過往財務資料附註2之編製及呈列基準編製真實公平之Realord Ventures過往財務資料有關之內部控制，以設計於各類情況下適當之程序，惟並非為就實體內部控制之成效發表意見。吾等之工作亦包括評估Realord Ventures之唯一董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估Realord Ventures過往財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之保留意見提供基礎。

保留意見

吾等認為，除吾等之報告內保留意見基準一節所述事宜之影響外，就會計師報告而言，Realord Ventures過往財務資料已根據Realord Ventures過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實公平地反映Realord Ventures於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之財務狀況。

保留意見基準

誠如Realord Ventures過往財務資料附註4及9所闡釋，Realord Ventures按成本減任何已識別減值虧損將其於合營企業之權益入賬。Realord Ventures於合營企業之權益於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之賬面值為6,000港元。此與香港會計準則第28號（二零一一年）「於聯營公司及合營企業之投資」之規定不符，有關規定要求Realord Ventures須使用權益法將其於合營企業之權益入賬。Realord Ventures之記錄顯示，倘Realord Ventures使用權益法將其於合營企業之權益列賬，於合營企業之權益應予調整以就截至二零一五年十二月三十一日止年度確認應佔之合營企業溢利及其他全面收益2,314,000港元、就截至二零一六年十二月三十一日止年度確認應佔之合營企業虧損及其他全面開支7,627,000港元，及就截至二零一七年十二月三十一日止年度確認應佔之合營企業虧損及其他全面開支7,749,000港元。因此，於截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔之合營企業溢利及其他全面收益以及權益總額將分別增加2,314,000港元及31,396,000港元、於截至二零一六年十二月三十一日止年度應佔之合營企業虧損及其他全面開支以及權益總額將分別增加7,627,000港元及23,769,000港元，及於截至二零一七年十二月三十一日止年度應佔之合營企業虧損及其他全面開支以及權益總額將分別增加7,749,000港元及16,020,000港元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製Realord Ventures過往財務資料時，並無對第II-4頁所界定之Realord Ventures相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述Realord Ventures過往財務資料附註8，當中載述Realord Ventures並無就截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年（「有關期間」）宣派或派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零一八年三月二十三日

REALORD VENTURES過往財務資料**編製Realord Ventures過往財務資料**

下文所載之Realord Ventures過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

除Realord Ventures未有根據香港會計準則第28號(二零一一年)「於聯營公司及合營企業之投資」(「**香港會計準則第28號**」)使用權益法將其於合營企業之權益入賬外，本報告內之Realord Ventures過往財務資料乃依據Realord Ventures於有關期間之財務報表而編製，而有關財務報表乃根據符合香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務申報準則(「**香港財務申報準則**」)之會計政策編製(「**Realord Ventures相關財務報表**」)。Realord Ventures相關財務報表已由吾等按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審計。

Realord Ventures過往財務資料以港元(「**港元**」)呈列。除非另有所指，否則所有金額均約整至最接近的千位數(千港元)。

財務狀況表

		於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		千港元	千港元	千港元
附註				
非流動資產				
於合營企業之權益	9	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
流動資產				
應收董事款項	6	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
總資產		<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>
權益				
股本	7	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

Realord Ventures過往財務資料附註

1. 一般資料

Realord Ventures乃於二零一四年八月一日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立為有限公司。其唯一股東兼董事為林曉輝博士。Realord Ventures之註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the BVI。

Realord Ventures乃作為投資控股公司。

Realord Ventures之功能貨幣為人民幣，而Realord Ventures過往財務資料乃以港元呈列。

由於Realord Ventures於有關期間並無損益及其他全面收益以及權益變動，亦無進行現金交易，故無呈列損益表、權益變動表及現金流量表。

由於Realord Ventures註冊成立之司法權區並無法定審核規定，Realord Ventures自其註冊成立日期起概無編製法定財務報表。

2. REALORD VENTURES過往財務資料之編製及呈列基準

除Realord Ventures未有根據香港會計準則第28號使用權益法將其於合營企業之權益入賬外，Realord Ventures過往財務資料乃根據附註4所載符合香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則之會計政策而編製。

3. 應用香港財務申報準則

就編製及呈列於有關期間之Realord Ventures過往財務資料而言，Realord Ventures已於整段有關期間貫徹應用自二零一七年一月一日開始之會計期間生效之香港財務申報準則。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務申報準則

於本報告日期，以下為已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務申報準則：

香港財務申報準則第9號	金融工具 ¹
香港財務申報準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務申報準則第16號	租賃 ²
香港財務申報準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
香港財務申報準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
香港財務申報準則第4號之修訂	與香港財務申報準則第4號保險合約一併應用之 香港財務申報準則第9號金融工具 ¹
香港財務申報準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性 ²
香港財務申報準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	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28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉讓 ¹
香港會計準則第28號之修訂	作為二零一四年至二零一六年週期之香港財務 申報準則年度改進之一部分 ¹

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

Realord Ventures之唯一董事預計應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務申報準則將不會對Realord Ventures日後之財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策

除Realord Ventures未有根據香港會計準則第28號使用權益法將其於合營企業之權益入賬外，Realord Ventures過往財務資料乃根據以下符合香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則之會計政策編製。此外，Realord Ventures過往財務資料載有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之適用披露。

Realord Ventures過往財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般乃基於為換取貨物及服務所支付代價之公平價值。

公平價值為於計量日期市場參與者於有秩序交易中就出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察得出或使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則Realord Ventures於估計資產或負債之公平價值時會考慮該等特點。於Realord Ventures過往財務資料內作計量及／或披露用途之公平價值乃按此基準釐定，惟屬於香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易，以及與公平價值有部分相似之處惟並非公平價值（如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值）之計量除外。

此外，就財務申報而言，公平價值計量根據公平價值計量之輸入數據可觀察程度及公平價值計量之輸入數據對其整體之重要程度分類為第1、2或3級，載述如下：

- 第1級輸入數據為實體於計量日期可得之同類資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第1級包括之報價除外）；及
- 第3級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

於合營企業之權益

於合營企業之權益按成本減任何已識別減值虧損在Realord Ventures之財務狀況表內入賬。

香港會計準則第39號之規定已予應用，以釐定是否需要就Realord Ventures於聯營公司或合資企業之投資確認任何減值虧損。於有需要時，投資的全部賬面值將按照香港會計準則第36號進行減值測試，方式為作為單一資產將其可收回金額（指使用價值與公平價值減出售成本之較高者）與賬面值作比較。任何已確認之減值虧損會構成投資賬面值的一部分。當投資的可收回金額於其後回升時，減值虧損會根據香港會計準則第36號確認撥回。

金融工具

金融資產及金融負債於Realord Ventures成為該工具合約條文之訂約方時在財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本，於初始確認時加入或扣自金融資產或金融負債之公平價值（視適用情況而定）。

金融資產

金融資產分類為貸款及應收賬項。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初始確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃將金融資產之預計年期或適用之較短期間內估計未來收取之現金(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分之所有已付或已收費用及點數)準確貼現至初始確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收賬項

貸款及應收賬項乃於活躍市場並無報價且付款金額乃固定或待定之非衍生金融資產。貸款及應收賬項(即應收董事款項)乃以實際利率法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

金融資產減值

金融資產乃於報告期末獲評定有否出現減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初始確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，金融資產即被視為已減值。

客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 出現未能支付或逾期償還利息或本金等違約行為；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

所確認之減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產之原有實際利率貼現之估計未來現金流量現值之間的差額。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損扣減。

倘減值虧損金額在往後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損會透過損益撥回，惟該資產於撥回減值當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產擁有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，Realord Ventures方會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和之差額會於損益確認。

股本工具

股本工具為證明Realord Ventures資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。Realord Ventures所發行之股本工具乃按已收所得款項減直接發行成本確認。

5. 每股盈利

就本報告而言，由於載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

6. 應收董事款項

有關款項為非貿易性質、無抵押、不計息及須按要求償還。

7. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值1美元之普通股		
法定資本		
於二零一五年一月一日、二零一五年、二零一六年及 二零一七年十二月三十一日	50	389
已發行及繳足		
於二零一五年一月一日、二零一五年、二零一六年及 二零一七年十二月三十一日	1	8

8. 股息

Realord Ventures於有關期間內並無宣派或派付股息。

9. 於合營企業之權益

	二零一五年 千港元	於十二月三十一日 二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
非上市投資，按成本	6	6	6

於有關期間及於本報告日期，Realord Ventures之合營企業詳情如下：

合營企業名稱	註冊成立地點	註冊資本	Realord Ventures 所持應佔股權			於本報告日期	主要業務
			二零一五年	二零一六年	二零一七年		
Realord Investment Limited (「Realord Investment」)	英屬處女群島	7,800港元	70% (附註i)	70%	70%	70%	投資控股 (附註ii)

附註：

(i) 根據Realord Ventures與Manureen Ventures Limited (「Manureen Ventures」，Realord Investment之另一名股東) 簽署之股東協議，Realord Investment之所有營運及財務決策均須經Realord Ventures及Manureen Ventures之唯一股東及董事一致同意及批准。

(ii) Realord Investment附屬公司之主要業務為物業建設及電子組件貿易。

主要合營企業之綜合過往財務資料概要

Realord Investment及其附屬公司(「Realord Investment集團」)之綜合過往財務資料概要載列於下文。下文概述之過往綜合財務資料乃根據香港財務申報準則編製。

Realord Investment集團

	二零一五年 千港元	於十二月三十一日 二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	3,333,778	2,741,438	2,964,047
非流動資產	66,783	78,127	15,869
流動負債	(3,023,421)	(2,113,338)	(1,391,609)
非流動負債	(333,281)	(672,264)	(1,565,414)
上述資產及負債金額包括下列各項：			
現金及現金等值項目	128,465	64,678	47,225
流動金融負債(不包括應付貿易賬項及其他應付賬項以及撥備)	(1,301,298)	(1,101,137)	(1,320,202)
非流動金融負債(不包括應付貿易賬項及其他應付賬項以及撥備)	(332,281)	(672,264)	(1,565,414)
		截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
收益	442,775	378,727	—
本年度溢利(虧損)及其他全面收益(開支)	3,306	(10,896)	(11,070)
上述本年度溢利(虧損)及其他全面收益(開支)乃(扣除)計入下列各項後達致：			
折舊及攤銷	(3,269)	(1,275)	(868)
利息收入	14,742	1,506	2,076
利息開支	(2,416)	(11,680)	(10,769)
所得稅開支	(1,662)	(85)	—

Realord Ventures按成本減任何已識別減值虧損將其於合營企業之權益入賬。Realord Ventures於合營企業之權益於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之賬面值為6,000港元。此與香港會計準則第28號之規定不符，有關規定要求Realord Ventures須使用權益法將其於合營企業之權益入賬。Realord Ventures之唯一董事認為，由於Realord Investment集團之綜合過往財務資料已於本附註及通函附錄四呈列，故就本報告而言，就其於合營企業之權益應用權益會計處理乃過於冗長，且所產生之開支將與Realord Ventures唯一股東之價值不成正比。

10. 報告期後事項

於有關期間後並無發生重大事件。

11. 期後財務報表

Realord Ventures於二零一七年十二月三十一日後並無編製經審核財務報表。

2. REALORD VENTURES之管理層討論及分析

下文載列Realord Ventures於往績記錄期內之管理層討論及分析。

業務回顧

Realord Ventures為一間於二零一四年八月一日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。其為投資控股公司，已發行股本為8,000港元。除於Realord Investment之投資外，其於往績記錄期內並無進行任何業務活動，因此其於往績記錄期內並無產生任何收益及開支。Realord Ventures於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之經審核淨資產為8,000港元。

流動資金及財務資源

於往績記錄期內，Realord Ventures並無任何現金及現金等值項目。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Realord Ventures並無借貸或承諾借貸融資，因此於往績記錄期內之資本負債比率為零。

資產抵押

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Realord Ventures並無抵押任何資產。

匯率風險

Realord Ventures所有資產及負債均以人民幣計值及於財務報表內以港元呈列。於往績記錄期內，Realord Ventures並無設有任何外匯對沖政策，亦無使用任何金融工具作對沖用途。

重大投資及重大收購和出售

於往績記錄期內，除投資於Realord Investment之投資成本6,000港元外，Realord Ventures並無任何重大投資、重大收購或出售。

或然負債

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Realord Ventures並無任何重大或然負債。

僱傭

於往績記錄期內，Realord Ventures並無任何僱員。

未來計劃

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Realord Ventures並無有關重大投資及收購重大資本資產之具體計劃。

1. 會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本附錄所載Manureen Ventures Limited截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之過往財務資料發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。本文所界定之詞彙僅適用於本報告。



德勤

致偉祿集團控股有限公司列位董事有關MANUREEN VENTURES LIMITED 過往財務資料之會計師報告

緒言

吾等謹此就第III-4至III-11頁所載Manureen Ventures Limited(「**Manureen Ventures**」)之過往財務資料作出報告，此等過往財務資料包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**Manureen Ventures過往財務資料**」)。第III-4至III-11頁所載之Manureen Ventures過往財務資料構成本報告之組成部分，乃供載入偉祿集團控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一八年三月二十三日就 貴公司建議收購Manureen Ventures全部100%股本權益而刊發之通函(「**通函**」)而編製。

董事就Manureen Ventures過往財務資料承擔之責任

Manureen Ventures之唯一董事須負責根據載於Manureen Ventures過往財務資料附註2之編製及呈列基準編製真實公平之Manureen Ventures過往財務資料，並負責進行Manureen Ventures之唯一董事認為必要之有關內部控制，以確保Manureen Ventures過往財務資料之編製不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司之董事須就載有Manureen Ventures過往財務資料之通函之內容負責，且有關資料乃依據與 貴公司之會計政策大致相符之會計政策而編製。

申報會計師之責任

吾等之責任乃就Manureen Ventures過往財務資料發表意見，並向 閣下報告吾等之意見。吾等已按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及開展工作，以就Manureen Ventures過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

申報會計師之責任－續

吾等之工作涉及執执行程序以獲取與Manureen Ventures過往財務資料內金額及披露事項有關之憑證。所選取之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估Manureen Ventures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而導致）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據載於Manureen Ventures過往財務資料附註2之編製及呈列基準編製真實公平之Manureen Ventures過往財務資料有關之內部控制，以設計於各類情況下適當之程序，惟並非為就實體內部控制之成效發表意見。吾等之工作亦包括評估Manureen Ventures之唯一董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估Manureen Ventures過往財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之保留意見提供基礎。

保留意見

吾等認為，除吾等之報告內保留意見基準一節所述事宜之影響外，就會計師報告而言，Manureen Ventures過往財務資料已根據Manureen Ventures過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實公平地反映Manureen Ventures於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之財務狀況。

保留意見基準

誠如Manureen Ventures過往財務資料附註4及9所闡釋，Manureen Ventures按成本減任何已識別減值虧損將其於合營企業之權益入賬。Manureen Ventures於合營企業之權益於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之賬面值為2,000港元。此與香港會計準則第28號（二零一一年）「於聯營公司及合營企業之投資」之規定不符，有關規定要求Manureen Ventures須使用權益法將其於合營企業之權益入賬。Manureen Ventures之記錄顯示，倘Manureen Ventures使用權益法將其於合營企業之權益列賬，於合營企業之權益應予調整以就截至二零一五年十二月三十一日止年度確認應佔之合營企業溢利及其他全面收益992,000港元、就截至二零一六年十二月三十一日止年度確認應佔之合營企業虧損及其他全面開支3,269,000港元，及就截至二零一七年十二月三十一日止年度確認應佔之合營企業虧損及其他全面開支3,321,000港元。因此，於截至二零一五年十二月三十一日止年度應佔之合營企業溢利及其他全面收益以及權益總額將分別增加992,000港元及13,455,000港元、於截至二零一六年十二月三十一日止年度應佔之合營企業虧損及其他全面開支以及權益總額將分別減少3,269,000港元及10,186,000港元，及於截至二零一七年十二月三十一日止年度應佔之合營企業虧損及其他全面開支以及權益總額將分別增加3,321,000港元及6,865,000港元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製Manureen Ventures過往財務資料時，並無對第III-4頁所界定之Manureen Ventures相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述Manureen Ventures過往財務資料附註8，當中載述Manureen Ventures並無就截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年（「有關期間」）宣派或派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零一八年三月二十三日

MANUREEN VENTURES過往財務資料**編製Manureen Ventures過往財務資料**

下文所載之Manureen Ventures過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

除Manureen Ventures未有根據香港會計準則第28號(二零一一年)「於聯營公司及合營企業之投資」(「**香港會計準則第28號**」)使用權益法將其於合營企業之權益入賬外，本報告內之Manureen Ventures過往財務資料乃依據Manureen Ventures於有關期間之財務報表而編製，而有關財務報表乃根據符合香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務申報準則(「**香港財務申報準則**」)之會計政策編製(「**Manureen Ventures相關財務報表**」)。Manureen Ventures相關財務報表已由吾等按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審計。

Manureen Ventures過往財務資料以港元(「**港元**」)呈列。除非另有所指，否則所有金額均約整至最接近的千位數(千港元)。

財務狀況表

		於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		千港元	千港元	千港元
附註				
非流動資產				
於合營企業之權益	9	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
流動資產				
應收董事款項	6	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
總資產		<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>
權益				
股本	7	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

過往財務資料附註

1. 一般資料

Manureen Ventures乃於二零一四年八月一日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立為有限公司。其唯一股東兼董事為蘇嬌華女士。Manureen Ventures之註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the BVI。

Manureen Ventures乃作為投資控股公司。

Manureen Ventures之功能貨幣為人民幣，而Manureen Ventures過往財務資料乃以港元呈列。

由於Manureen Ventures於有關期間並無損益及其他全面收益以及權益變動，亦無進行現金交易，故無呈列損益表、權益變動表及現金流量表。

由於Manureen Ventures註冊成立之司法權區並無法定審核規定，Manureen Ventures自其註冊成立日期起概無編製法定財務報表。

2. MANUREEN VENTURES過往財務資料之編製及呈列基準

除Manureen Ventures未有根據香港會計準則第28號使用權益法將其於合營企業之權益入賬外，Manureen Ventures過往財務資料乃根據附註4所載符合香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則之會計政策而編製。

3. 應用香港財務申報準則

就編製及呈列於有關期間之Manureen Ventures過往財務資料而言，Manureen Ventures已於整段有關期間貫徹應用自二零一七年一月一日開始之會計期間生效之香港財務申報準則。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務申報準則

於本報告日期，以下為已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務申報準則：

香港財務申報準則第9號	金融工具 ¹
香港財務申報準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務申報準則第16號	租賃 ²
香港財務申報準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
香港財務申報準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
香港財務申報準則第4號之修訂	與香港財務申報準則第4號保險合約一併應用之 香港財務申報準則第9號金融工具 ¹
香港財務申報準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性 ²
香港財務申報準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	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28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉讓 ¹
香港會計準則第28號之修訂	作為二零一四年至二零一六年週期之香港財務申 報準則年度改進之一部分 ¹

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

Manureen Ventures之唯一董事預計應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務申報準則將不會對Manureen Ventures日後之財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策

除Manureen Ventures未有按照香港會計準則第28號使用權益法將其於合營企業之權益入賬外，Manureen Ventures過往財務資料乃根據以下符合香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則之會計政策編製。此外，Manureen Ventures過往財務資料載有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之適用披露。

Manureen Ventures過往財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般乃基於為換取貨物及服務所支付代價之公平價值。

公平價值為於計量日期市場參與者於有秩序交易中就出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察得出或使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則Manureen Ventures於估計資產或負債之公平價值時會考慮該等特點。於Manureen Ventures過往財務資料內作計量及／或披露用途之公平價值乃按此基準釐定，惟屬於香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易，以及與公平價值有部分相似之處惟並非公平價值（如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值）之計量除外。

此外，就財務申報而言，公平價值計量根據公平價值計量之輸入數據可觀察程度及公平價值計量之輸入數據對其整體之重要程度分類為第1、2或3級，載述如下：

- 第1級輸入數據為實體於計量日期可得之同類資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第1級包括之報價除外）；及
- 第3級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

於合營企業之權益

於合營企業之權益按成本減任何已識別減值虧損在Manureen Ventures之財務狀況表內入賬。

香港會計準則第39號之規定已予應用，以釐定是否需要就Manureen Ventures於聯營公司或合資企業之投資確認任何減值虧損。於有需要時，投資的全部賬面值將按照香港會計準則第36號進行減值測試，方式為作為單一資產將其可收回金額（指使用價值與公平價值減出售成本之較高者）與賬面值作比較。任何已確認之減值虧損會構成投資賬面值的一部分。當投資的可收回金額於其後回升時，減值虧損會根據香港會計準則第36號確認撥回。

金融工具

金融資產及金融負債於Manureen Ventures成為該工具合約條文之訂約方時在財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本，於初始確認時加入或扣自金融資產或金融負債之公平價值（視適用情況而定）。

金融資產

金融資產分類為貸款及應收賬項。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初始確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃將金融資產之預計年期或適用之較短期間內估計未來收取之現金(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分之所有已付或已收費用及點數)準確貼現至初始確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收賬項

貸款及應收賬項乃於活躍市場並無報價且付款金額乃固定或待定之非衍生金融資產。貸款及應收賬項(即應收董事款項)乃以實際利率法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

金融資產減值

金融資產乃於報告期末獲評定有否出現減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初始確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，金融資產即被視為已減值。

客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 出現未能支付或逾期償還利息或本金等違約行為；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

所確認之減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產之原有實際利率貼現之估計未來現金流量現值之間的差額。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損扣減。

倘減值虧損金額在往後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損會透過損益撥回，惟該資產於撥回減值當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產擁有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，Manureen Ventures方會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和之差額會於損益確認。

股本工具

股本工具為證明Manureen Ventures資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。貴公司所發行之股本工具乃按已收所得款項減直接發行成本確認。

5. 每股盈利

就本報告而言，由於載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

6. 應收董事款項

有關款項為非貿易性質、無抵押、不計息及須按要求償還。

7. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值1美元之普通股		
法定資本		
於二零一五年一月一日、二零一五年、二零一六年及 二零一七年十二月三十一日	50	390
已發行及繳足		
於二零一五年一月一日、二零一五年、二零一六年及 二零一七年十二月三十一日	1	8

8. 股息

Manureen Ventures於有關期間內並無宣派或派付股息。

9. 於合營企業之權益

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
非上市投資，按成本	2	2	2

於有關期間及於本報告日期，Manureen Ventures於合營企業之權益如下：

			Manureen Ventures所持應佔股權				
			於十二月三十一日				
合營企業名稱	註冊成立地點	註冊資本	二零一五年	二零一六年	二零一七年	於報告日期	主要業務
Realord Investment Limited (「Realord Investment」)	英屬處女群島	7,800港元	30% (附註i)	30%	30%	30%	投資控股 (附註ii)

附註：

- (i) 根據Manureen Ventures與Realord Ventures Limited (「Realord Ventures」，Realord Investment之另一名股東) 簽署之股東協議，Realord Investment之所有營運及財務決策均須經Manureen Ventures及Realord Ventures之唯一股東及董事一致同意及批准。
- (ii) Realord Investment附屬公司之主要業務為物業建設及電子組件貿易。

主要合營企業之綜合過往財務資料概要

Realord Investment及其附屬公司(「Realord Investment集團」)之綜合過往財務資料概要載列於下文。下文概述之過往綜合財務資料乃根據香港財務申報準則編製。

Realord Investment集團

	二零一五年 千港元	於十二月三十一日 二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	3,333,778	2,741,438	2,964,047
非流動資產	66,783	78,127	15,869
流動負債	(3,023,421)	(2,113,338)	(1,391,609)
非流動負債	(333,281)	(672,264)	(1,565,414)
上述資產及負債金額包括下列各項：			
現金及現金等值項目	128,465	64,678	47,225
流動金融負債(不包括應付貿易賬項及其他應付賬項以及撥備)	(1,301,298)	(1,101,137)	(1,320,202)
非流動金融負債(不包括應付貿易賬項及其他應付賬項以及撥備)	(332,281)	(672,264)	(1,565,414)
		截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
收益	442,775	378,727	—
本年度溢利(虧損)及其他全面收益(開支)	3,306	(10,896)	(11,070)
上述本年度溢利(虧損)及其他全面收益(開支)乃(扣除)計入下列各項後達致：			
折舊及攤銷	(3,269)	(1,275)	(868)
利息收入	14,742	1,506	2,076
利息開支	(2,416)	(11,680)	(10,769)
所得稅開支	(1,662)	(85)	—

Manureen Ventures按成本減任何已識別減值虧損將其於合營企業之權益入賬。Manureen Ventures於合營企業之權益於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之賬面值為2,000港元。此與香港會計準則第28號之規定不符，有關規定要求Manureen Ventures須使用權益法將其於合營企業之權益入賬。Manureen Ventures之唯一董事認為，由於Realord Investment集團之綜合過往財務資料已於本附註及通函附錄四呈列，故就本報告而言，就其於合營企業之權益應用權益會計處理乃過於冗長，且所產生之開支將與Manureen Ventures唯一股東之價值不成正比。

10. 報告期後事項

於有關期間後並無發生重大事件。

11. 期後財務報表

Manureen Ventures於二零一七年十二月三十一日後並無編製經審核財務報表。

2. MANUREEN VENTURES之管理層討論及分析

下文載列Manureen Ventures於往績記錄期內之管理層討論及分析。

業務回顧

Manureen Ventures為一間於二零一四年八月一日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。其為投資控股公司，已發行股本為8,000港元。除於Realord Investment之投資外，其於往績記錄期內並無進行任何業務活動，因此其於往績記錄期內並無產生任何收益及開支。Manureen Ventures於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之經審核淨資產為8,000港元。

流動資金及財務資源

於往績記錄期內，Manureen Ventures並無任何現金及現金等值項目。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Manureen Ventures並無借貸或承諾借貸融資，因此於往績記錄期內之資本負債比率為零。

資產抵押

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Manureen Ventures並無抵押任何資產。

匯率風險

Manureen Ventures所有資產及負債均以人民幣計值及於財務報表內以港元呈列。於往績記錄期內，Manureen Ventures並無設有任何外匯對沖政策，亦無使用任何金融工具作對沖用途。

重大投資及重大收購和出售

於往績記錄期內，除投資於Realord Investment之投資成本2,000港元外，Manureen Ventures並無任何重大投資、重大收購或出售。

或然負債

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Manureen Ventures並無任何重大或然負債。

僱傭

於往績記錄期內，Manureen Ventures並無任何僱員。

未來計劃

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Manureen Ventures並無有關重大投資及收購重大資本資產之具體計劃。

1. 會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本附錄所載Realord Investment於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之過往財務資料發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。本文所界定之詞彙僅適用於本報告。



致偉祿集團控股有限公司列位董事有關過往財務資料之會計師報告

緒言

吾等謹此就第IV-4至IV-48頁所載Realord Investment Limited(「**Realord Investment**」)及其附屬公司(統稱「**Realord Investment集團**」)之過往財務資料作出報告，此等過往財務資料包括Realord Investment集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表、Realord Investment於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之財務狀況表，以及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年(「**有關期間**」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**Realord Investment集團過往財務資料**」)。第IV-4至IV-48頁所載之Realord Investment集團過往財務資料構成本報告之組成部分，乃供載入偉祿集團控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零一八年三月二十三日就 貴公司建議收購Realord Ventures Limited(「**Realord Ventures**」)及Manureen Ventures Limited(「**Manureen Ventures**」)(該兩間公司合共擁有Realord Investment全部100%股本權益)全部100%股本權益而刊發之通函(「**通函**」)而編製。

董事就Realord Investment集團過往財務資料承擔之責任

Realord Investment之董事須負責根據載於Realord Investment集團過往財務資料附註2之編製及呈列基準編製真實公平之Realord Investment集團過往財務資料，並負責進行Realord Investment之董事認為必要之有關內部控制，以確保Realord Investment集團過往財務資料之編製不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司之董事須就載有Realord Investment集團過往財務資料之通函之內容負責，且有關資料乃依據與 貴公司之會計政策大致相符之會計政策而編製。

申報會計師之責任

吾等之責任乃就Realord Investment集團過往財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及開展工作，以就Realord Investment集團過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取與Realord Investment集團過往財務資料內金額及披露事項有關之憑證。所選取之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估Realord Investment集團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而導致）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據載於Realord Investment集團過往財務資料附註2之編製及呈列基準編製真實公平之Realord Investment集團過往財務資料有關之內部控制，以設計於各類情況下適當之程序，惟並非為就實體內部控制之成效發表意見。吾等之工作亦包括評估Realord Investment董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估Realord Investment集團過往財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，Realord Investment集團過往財務資料已根據Realord Investment集團過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實公平地反映Realord Investment集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況、Realord Investment於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之財務狀況以及Realord Investment集團於有關期間之綜合財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製Realord Investment集團過往財務資料時，並無對第IV-4頁所界定之Realord Investment集團相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述Realord Investment集團過往財務資料附註37，當中載述Realord Investment並無就有關期間宣派或派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零一八年三月二十三日

REALORD INVESTMENT集團過往財務資料**編製Realord Investment集團過往財務資料**

下文所載之Realord Investment集團過往財務資料構成本會計師報告之一部分。

本報告內之Realord Investment集團過往財務資料乃依據Realord Investment集團於有關期間之綜合財務報表而編製，而有關財務報表乃根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則（「**香港財務申報準則**」）之會計政策編製（「**Realord Investment集團相關財務報表**」）。Realord Investment集團相關財務報表已由吾等按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審計。

Realord Investment集團過往財務資料以港元（「**港元**」）呈列。除非另有所指，否則所有金額均約整至最接近的千位數（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		
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
收益	6	442,775	378,727	—
銷售成本		(435,003)	(372,953)	—
毛利		7,772	5,774	—
其他收入	7	14,742	1,512	2,255
其他收益及虧損	8	6,566	(401)	(12)
銷售及分銷開支		(874)	(471)	(421)
行政開支		(15,959)	(2,950)	(4,255)
財務費用	9	(2,416)	(11,680)	(10,769)
未計稅項前溢利(虧損)		9,831	(8,216)	(13,202)
所得稅開支	10	(1,662)	(85)	—
本年度溢利(虧損)	11	8,169	(8,301)	(13,202)
本年度之其他全面(開支)收益				
其後將不會重新分類至損益之項目：				
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生 之匯兌差額		(4,863)	(2,595)	2,132
本年度全面收益(開支)總額		3,306	(10,896)	(11,070)

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	4,187	3,015	2,715
無形資產	15	—	—	—
預付租賃款項	16	13,728	12,538	13,154
已抵押銀行存款	22	48,868	62,574	—
		<u>66,783</u>	<u>78,127</u>	<u>15,869</u>
流動資產				
物業存貨	17	2,027,453	2,307,427	2,734,879
預付租賃款項	16	325	304	327
應收貿易賬項及其他應收賬項	18	590,284	431,584	181,608
應收客戶合約工程賬項	19	346,567	—	—
應收關連公司款項	20	3,032	11	—
應收股東款項	20	8	8	8
委託存款	21	286,512	—	—
已抵押銀行存款	22	—	—	161
銀行結餘及現金	22	79,597	2,104	47,064
		<u>3,333,778</u>	<u>2,741,438</u>	<u>2,964,047</u>
流動負債				
應付貿易賬項及其他應付賬項	23	1,722,123	1,012,201	71,407
應付關連公司款項	20	154,457	168,524	89,793
應付董事款項	20	239,906	223,218	547,519
銀行借貸	24	903,388	705,010	678,405
融資租賃承擔	25	1,119	1,904	1,932
應付所得稅		2,428	2,481	2,553
		<u>3,023,421</u>	<u>2,113,338</u>	<u>1,391,609</u>
流動資產淨值		<u>310,357</u>	<u>628,100</u>	<u>1,572,438</u>
資產總值減流動負債		<u>377,140</u>	<u>706,227</u>	<u>1,588,307</u>
非流動負債				
銀行借貸	24	326,465	666,298	—
債券	26	—	—	1,560,931
融資租賃承擔	25	5,816	5,966	4,483
		<u>332,281</u>	<u>672,264</u>	<u>1,565,414</u>
資產淨值		<u>44,859</u>	<u>33,963</u>	<u>22,893</u>
資本及儲備				
股本	27	8	8	8
儲備		<u>44,851</u>	<u>33,955</u>	<u>22,885</u>
Realord Investment擁有人應佔權益		<u>44,859</u>	<u>33,963</u>	<u>22,893</u>

REALORD INVESTMENT之財務狀況表

		於十二月三十一日		
		二零一五年	二零一六年	二零一七年
		千港元	千港元	千港元
附註				
非流動資產				
於附屬公司之投資	38	10	10	10
流動資產				
應收股東款項	20	8	8	8
銀行結餘及現金		101	101	96
		109	109	104
流動負債				
應付董事款項	20	110	110	330
應付附屬公司款項	20	10	10	10
應付關連公司款項	20	—	—	100
		120	120	440
流動負債淨值		(11)	(11)	(336)
負債淨值		(1)	(1)	(326)
資本及儲備				
股本	27	8	8	8
累計虧損	28	(9)	(9)	(334)
Realord Investment擁有人應佔權益		(1)	(1)	(326)

綜合權益變動表

	註冊資本／ 股本 千港元	資本儲備 千港元 (附註)	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	50,985	37,156	(1,643)	14,745	101,243
本年度溢利	—	—	—	8,169	8,169
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生 之匯兌差額	—	—	(4,863)	—	(4,863)
本年度全面收益總額	—	—	(4,863)	8,169	3,306
自重組產生 (附註2)	(50,977)	(8,713)	—	—	(59,690)
於二零一五年十二月三十一日	8	28,443	(6,506)	22,914	44,859
本年度虧損	—	—	—	(8,301)	(8,301)
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生 之匯兌差額	—	—	(2,595)	—	(2,595)
本年度全面開支總額	—	—	(2,595)	(8,301)	(10,896)
於二零一六年十二月三十一日	8	28,443	(9,101)	14,613	33,963
本年度虧損	—	—	—	(13,202)	(13,202)
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生 之匯兌差額	—	—	2,132	—	2,132
本年度全面開支總額	—	—	2,132	(13,202)	(11,070)
於二零一七年十二月三十一日	8	28,443	(6,969)	1,411	22,893

附註：資本儲備指(i)深圳市偉祿科技控股有限公司(「深圳偉祿」，為Realord Investment之附屬公司)所收購之一間於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司之已繳足資本面值與深圳偉祿於前次重組中作為代價之繳足資本面值之間的差額；及(ii)偉祿科技控股有限公司(為Realord Investment之附屬公司)所支付代價與深圳偉祿根據集團重組(詳情見附註2)之繳足資本之間的差額。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
經營業務			
未計稅項前溢利(虧損)	9,831	(8,216)	(13,202)
就下列各項作出調整：			
預付租賃款項攤銷	336	318	314
物業、廠房及設備折舊	2,933	957	554
財務費用	2,416	11,680	10,769
利息收入	(14,742)	(1,506)	(2,076)
出售物業、廠房及設備之 (所得收益)虧損	(7,044)	—	10
營運資金變動前之經營現金流量	(6,270)	3,233	(3,631)
物業存貨增加	(896,583)	(212,413)	(313,894)
應收貿易賬項及其他應收賬項減少	599,250	158,700	249,976
應收客戶合約工程賬項(增加)減少	(170,334)	346,567	—
應付貿易賬項及其他應付賬項增加 (減少)	79,853	(73,397)	(922,589)
經營業務(所用)所得現金淨額	(394,084)	222,690	(990,138)
投資活動			
關連公司還款	430,540	103,893	120,288
償還委託存款	88,668	286,512	—
出售物業、廠房及設備所得款項	35,391	—	—
已收利息	14,742	1,506	2,076
向關連公司墊款	(248,839)	(100,872)	(120,277)
存入已抵押銀行存款	(48,868)	(62,607)	(461,556)
提取已抵押銀行存款	—	48,901	523,704
添置物業、廠房及設備	—	(14)	(63)
投資活動所得現金淨額	271,634	277,319	64,172

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元
融資活動			
新造借貸	599,011	1,132,427	379,445
董事墊款	513	57,635	714,084
關連公司墊款	47,591	16,840	—
新增融資租賃承擔	7,515	2,333	—
向供應商還款	(188,875)	(604,172)	(20,891)
向關連公司還款	(128,980)	(3,507)	(82,447)
償還銀行借貸	(127,062)	(998,356)	(1,105,053)
已付利息	(76,589)	(103,564)	(172,856)
向董事還款	(12,475)	(73,452)	(374,476)
償還融資租賃承擔	(926)	(2,181)	(2,802)
發行債券	—	—	1,634,607
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>119,723</u>	<u>(575,997)</u>	<u>969,611</u>
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	(2,727)	(75,988)	43,645
年初之現金及現金等值項目	86,114	79,597	2,104
匯率變動之影響	<u>(3,790)</u>	<u>(1,505)</u>	<u>1,315</u>
年終之現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金	<u><u>79,597</u></u>	<u><u>2,104</u></u>	<u><u>47,064</u></u>

過往財務資料附註

1. 一般資料

Realord Investment乃於二零一四年八月一日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司。其直接及最終控股公司為Realord Ventures及Manureen Ventures，均為在英屬處女群島註冊成立之有限公司，共同擁有Realord Investment分別70%及30%股本權益。Realord Investment之註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the BVI。

Realord Investment之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。由於 貴公司於香港上市，故Realord Investment集團過往財務資料乃以港元(「港元」)列示。

Realord Investment乃作為投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於附註38。

2. REALORD INVESTMENT集團過往財務資料之編製及呈列基準

Realord Investment集團過往財務資料乃根據附註4所載符合香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則之會計政策而編製。

於有關期間，Realord Investment集團之業務乃由深圳偉祿及其全資附屬公司深圳市夏浦光電技術有限公司(「深圳夏浦」)經營。

於二零一五年十二月三十一日前，深圳偉祿之全部股本權益由林曉輝博士(「林博士」)及其配偶蘇嬌華女士(「蘇女士」)(統稱為「控股股東」)共同擁有。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，Realord Investment集團曾進行集團重組(「重組」)，當中涉及於控股股東與深圳偉祿之間加設以下公司：

- Realord Ventures及Manureen Ventures(分別由林博士及蘇女士全資擁有)；
- Realord Investment(由Realord Ventures及Manureen Ventures共同擁有)；及
- 偉祿科技控股有限公司(「偉祿科技」，前稱盈昇投資有限公司，Realord Investment於香港註冊成立之全資附屬公司)；及
- 美林科技(深圳)有限公司(「美林科技」，偉祿科技於中國註冊成立之全資附屬公司，而偉祿科技以代價人民幣50,000,000元(相當於59,690,000港元)收購深圳偉祿之全部股本權益。

因重組而產生之Realord Investment集團被視為持續經營實體。因此，Realord Investment集團過往財務資料已予編製，猶如Realord Investment一直為Realord Investment集團之控股公司。

載有Realord Investment集團現時旗下公司於有關期間之財務表現及現金流量之綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表已予編製，猶如Realord Investment一直為Realord Investment集團之控股公司及現時之集團架構於有關期間內或自相關實體各自之成立／註冊成立日期以來(以較短期間為準)一直存在。

由於Realord Investment註冊成立之司法權區並無法定審核規定，Realord Investment自其註冊成立日期起概無編製法定財務報表。

3. 應用香港財務申報準則

就編製及呈列於有關期間之Realord Investment集團過往財務資料而言，Realord Investment集團已於整段有關期間貫徹應用自二零一七年一月一日開始之會計期間生效之香港財務申報準則。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務申報準則

於本報告日期，以下為已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務申報準則：

香港財務申報準則第9號	金融工具 ¹
香港財務申報準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務申報準則第16號	租賃 ²
香港財務申報準則第17號	保險合約 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
香港財務申報準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
香港財務申報準則第4號之修訂	與香港財務申報準則第4號保險合約一併應用香港財務申報準則第9號金融工具 ¹
香港財務申報準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性 ²
香港財務申報準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	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28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉讓 ¹
香港會計準則第28號之修訂	作為二零一四年至二零一六年週期之香港財務申報準則年度改進之一部分 ¹
香港財務申報準則之修訂	香港財務申報準則二零一五年至二零一七年週期年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務申報準則第9號金融工具

香港財務申報準則第9號引入有關金融資產、金融負債、一般對沖會計處理法及金融資產減值規定分類及計量之新規定。

與Realord Investment集團有關之香港財務申報準則第9號之主要規定載述如下：

- 屬於香港財務申報準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平價值計量。具體而言，於目的為收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收取合約現金流量及出售金融資產之業務模式內持有之債務工具，以及合約條款令於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金利息之債務工具，一般以透過其他全面收益按公平價值列賬（「**透過其他全面收益按公平價值列賬**」）之方式計量。所有其他金融資產均於其後會計期間按公平價值計量。此外，根據香港財務申報準則第9號，實體可不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣者）公平價值之其後變動，僅股息收入一般於損益內確認。
- 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計算相反，香港財務申報準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

香港財務申報準則第9號金融工具－續

根據Realord Investment集團於二零一七年十二月三十一日之金融工具及風險管理，Realord Investment之董事預計首次應用香港財務申報準則第9號可能造成下述影響：

分類及計量

所有金融資產及金融負債將繼續依據與香港會計準則第39號項下現有計量基準相同之基準計量。

減值

大致而言，Realord Investment之董事預期，於Realord Investment集團應用香港財務申報準則第9號後，應用香港財務申報準則第9號之預期信貸虧損模式將會導致提早就與Realord Investment集團按攤銷成本計量之金融資產及其他須作減值撥備之項目有關之尚未產生信貸虧損計提撥備。

根據Realord Investment董事所作之評估，預期應用香港財務申報準則第9號不大可能對Realord Investment集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務申報準則第15號客戶合約收益

香港財務申報準則第15號已頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約產生之收益入賬。香港財務申報準則第15號生效後，將取代現有之收益確認指引，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。

香港財務申報準則第15號之核心原則為實體確認向客戶轉讓承諾貨品或服務代表之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收益之五個步驟：

- 第1步：識別與客戶訂立之合約
- 第2步：識別合約中之履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分配至合約中之履約責任
- 第5步：實體履行履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務申報準則第15號，實體於完成履約責任之時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關貨品或服務之「控制權」移交客戶之時。香港財務申報準則第15號已加入更明確指引以處理特別情況。此外，香港財務申報準則第15號要求更詳盡的披露。

於二零一六年，香港會計師公會就識別履約責任、委託人與代理之代價及許可權應用指引頒佈有關香港財務申報準則第15號之分類。

Realord Investment之董事預計，日後應用香港財務申報準則第15號可能導致作出更多披露，惟Realord Investment之董事預計應用香港財務申報準則第15號將不會對確認收益之時間和金額造成重大影響。

香港財務申報準則第16號租賃

香港財務申報準則第16號為識別出租人及承租人之租賃安排及會計處理引入一個全面模式。香港財務申報準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務申報準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃及融資租賃之區分已就承租人會計處理剔除，取而代之的模式是承租人必須就所有租賃確認使用權資產和相應負債。

香港財務申報準則第16號租賃－續

使用權資產初步按成本計量，其後按成本（有若干例外情況）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債初步按於租賃日期未付租賃付款之現值計量。其後，租賃負債就利息、租賃付款及租約修訂之影響等作出調整。就現金流量分類而言，Realord Investment集團現時將有關作自用之租賃土地之首期預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。應用香港財務申報準則第16號後，有關租賃負債之租賃付款將分為本金及利息部分，並將呈列為融資現金流量。

相對於承租人會計處理方法，香港財務申報準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人會計處理方法之規定，及繼續規定出租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

於二零一七年十二月三十一日，Realord Investment集團之不可撤銷經營租賃承擔為138,000港元（如附註30所披露）。初步評估顯示該等安排將符合租賃之定義。應用香港財務申報準則第16號後，Realord Investment集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃合資格作為低價值或短期租賃。

再者，應用新規定可能導致上述計量、呈列和披露出現變動。

除上文所述外，Realord Investment之董事預計應用其他已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務申報準則將不會對Realord Investment集團於可見將來之財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策

Realord Investment集團過往財務資料乃根據以下符合香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則之會計政策編製。此外，Realord Investment集團過往財務資料載有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之適用披露。

Realord Investment集團過往財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般乃基於為換取貨物及服務所支付代價之公平價值。

公平價值為於計量日期市場參與者於有秩序交易中就出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否直接可觀察得出或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則Realord Investment集團於估計資產或負債之公平價值時會考慮該等特點。於Realord Investment集團過往財務資料內作計量及／或披露用途之公平價值乃按此基準釐定，惟屬於香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易，以及與公平價值有部分相似之處惟並非公平價值（如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值）之計量除外。

此外，就財務申報而言，公平價值計量根據公平價值計量之輸入數據可觀察程度及公平價值計量之輸入數據對其整體之重要程度分類為第1、2或3級，載述如下：

- 第1級輸入數據為實體於計量日期可得之同類資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第2級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第1級包括之報價除外）；及
- 第3級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

Realord Investment集團過往財務資料包括Realord Investment與Realord Investment及其附屬公司所控制實體之財務資料。Realord Investment於以下情況獲得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方之事務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列三項控制因素之其中一項或多項出現變動，則Realord Investment集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。

附屬公司於Realord Investment集團獲得其控制權時開始綜合入賬，並於Realord Investment集團失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支自Realord Investment集團獲得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至Realord Investment集團不再控制該附屬公司為止。

於必要時，附屬公司之財務報表會作調整，以使其會計政策與Realord Investment集團之會計政策一致。

與Realord Investment集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合入賬時悉數對銷。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何已識別減值虧損計入Realord Investment之財務狀況表。

建築合約

當建築合約之結果能可靠估計時，即會根據報告期末之合約工程完成階段確認收益及成本，而確認之金額乃根據至今就已完成工程所產生之合約成本佔估計合約成本總額之比例計量，惟倘此方法並不能代表完成階段則除外。

當不能可靠地估計建築合約之結果，則僅會以有可能收回之已產生合約成本為限確認合約收益。合約成本乃於產生期間內確認為開支。

當合約成本總額有可能高於合約收益總額時，預期虧損會即時確認為開支。

當至今已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超逾工程之進度款，則盈餘以應收客戶合約工程賬項列賬。倘工程之進度款超逾至今已產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，盈餘以應付客戶合約工程賬項列賬。於有關工程進行前已收之款項於綜合財務狀況表內列作已收墊款（作為負債）。已就已進行之工程開單但客戶尚未支付之款項則會於綜合財務狀況表內列作應收貿易賬項及其他應收賬項。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平價值計量。收益會就估計客戶退貨、回扣及其他類似撥備作出扣減。

收益會如下文所述於收益金額能夠可靠計量時、日後可能有經濟利益流入Realord Investment集團時，以及Realord Investment集團各業務活動符合特定準則時予以確認。

銷售貨物之收益於貨物已交付及業權已轉移時確認。

來自建設服務之收益在提供服務之會計期間，參考實際已提供服務佔將提供服務總額的比例評估某特定交易的完成程度予以確認。

利息收入按時間基準並參考未償還本金，按適用實際利率累計，而該利率乃於金融資產之預期年期內將估計未來現金收入準確貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值的利率。

租賃

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃，均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

Realord Investment集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產按其於租賃開始時之公平價值或(倘較低)最低租賃款項之現值確認為Realord Investment集團之資產。出租人之相應負債於綜合財務狀況表入賬列作融資租賃承擔。

租賃付款按比例分攤為財務開支及租賃承擔扣減，從而使負債餘額之利率固定。財務開支即時於損益確認，除非該等開支為合資格資產直接應佔者，在該情況下，該等開支根據Realord Investment集團有關借貸成本之一般政策(見下文會計政策)撥充資本。

經營租賃付款(包括根據經營租賃持有之土地之收購成本)於租賃期內按直線法確認為開支，惟另有系統性基準更能反映消耗租賃資產所產生之經濟效益之時間模式則另作別論。

租賃土地及樓宇

當Realord Investment集團就一項包括租賃土地及樓宇元素之物業權益付款時，Realord Investment集團根據對於各元素所有權附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至Realord Investment集團之評估而將各元素分別作出分類，除非明確顯示兩項元素均屬經營租賃則除外，在此情況下，整項物業入賬列作經營租賃。具體而言，整項代價(包括任何一次性預付款項)按土地元素及樓宇元素於初始確認時之租賃權益相對公平價值之比例在租賃土地與樓宇元素之間作分配。

倘能夠可靠地分配有關付款，則入賬列作經營租賃之租賃土地權益會於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款項」，並於租賃期內按直線法攤銷。倘無法在租賃土地與樓宇元素之間可靠地分配付款，則整項物業一般會按租賃土地屬融資租賃之方式分類。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易日期之通行匯率予以確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按有關日期之通行匯率重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間於損益中確認。

為呈列Realord Investment集團過往財務資料，Realord Investment集團業務之資產及負債乃按於各報告期末之通行匯率換算為Realord Investment集團之呈列貨幣(即港元)。收支項目乃按期內之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則另作別論，在此情況下，則採用交易當日之通行匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認，並於權益項下作為換算儲備累計。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即須經過長時間方可作擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本，均加入該等資產之成本，直至該等資產大致可用作擬定用途或銷售為止。

特定借貸於等待撥作合資格資產之開支期間用作短期投資所賺取之投資收入，會從可撥作資本之借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

退休福利成本及終止福利

就由國家管理之退休福利計劃作出之供款於僱員提供服務後即有權獲得該等供款時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

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

在扣除任何已付金額後，對僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所報之「未計稅項前溢利或虧損」不同，此乃由於此不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，亦不包括永不課稅或扣稅之項目。Realord Investment集團之即期稅項負債乃使用於報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。

稅項－續

遞延稅項乃按於Realord Investment集團過往財務資料內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額予以確認。若暫時差額因商譽或因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(不包括業務合併)中初始確認其他資產及負債而引致，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資相關之應課稅暫時差額確認，除非Realord Investment集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額不大可能於可見將來撥回。與有關投資相關之可扣減暫時差額所產生遞延稅項資產僅在有可能出現足夠應課稅溢利可用以抵扣該等暫時差額，且預期暫時差額將於可見將來撥回之情況下予以確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末作審閱，並在不大有可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作扣減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率，並根據於報告期末已生效或實際上已生效之稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映隨Realord Investment集團預期於報告期末時收回或清償資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益內確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作行政用途之樓宇，發展中物業除外)乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊以直線法按其估計可使用年期予以確認，以撇銷物業、廠房及設備項目(發展中物業除外)之成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末作檢討，而估計之任何變動之影響以預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢一項物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損乃釐定為出售所得款項與該資產賬面值之間的差額，並於損益內確認。

無形資產

單獨收購的無形資產

單獨收購並具有有限可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。具有有限可使用年期之無形資產於其估計可使用年期內以直線法確認攤銷。估計可使用年期及攤銷方法乃於各報告期末檢討，估計之任何變動的影響按預期基準入賬。

待售發展中物業

擬於發展完成後出售之發展中物業乃分類為流動資產，並按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括相關土地成本、所產生之開發開支及(倘適用)已撥充資本之借貸成本。

待售發展中物業於落成後轉撥至持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括土地成本、所產生之開發開支及(倘適用)已撥充資本之借貸成本。可變現淨值指物業之估計售價減所有估計竣工成本及進行銷售所需之成本。

有形資產減值虧損

於報告期末，Realord Investment集團審閱其具有有限可使用年期之有形資產之賬面值，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則會估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的情況。

若未能估計個別資產之可收回金額，Realord Investment集團則估算該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘能識別合理及一致之分配基準，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至能識別合理及一致之分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額乃公平價值減出售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率(其反映現時市場對貨幣時間價值及未來現金流量估計未經調整的資產(或現金產生單位)之特定風險之評估)貼現至其現值。

倘若估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。分配減值虧損時，減值虧損會先作分配以減低任何商譽(如適用)的賬面值，其後基於單位中各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不得減至低於其公平價值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零三者中之最高者。另行分配至資產之減值虧損金額乃按單位的其他資產比例予以分配。減值虧損乃即時於損益內確認。

倘其後撥回減值虧損，該資產(或現金產生單位)之賬面值將增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

金融工具

金融資產及金融負債乃於一間集團實體成為工具合約條文之訂約方時於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本，於初始確認時計入或扣自金融資產或金融負債之公平價值(視適用情況而定)。

金融資產

金融資產分類為貸款及應收賬項。該分類取決於金融資產之性質及用途，並於初始確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本以及分配相關期間之利息收入之方法。實際利率乃將金融資產之預計年期或適用之較短期間內估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分之所有已付或已收費用及點數)準確貼現至初始確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率法確認。

金融工具－續**金融資產－續****貸款及應收賬項**

貸款及應收賬項乃於活躍市場並無報價且付款金額乃固定或待定之非衍生金融資產。貸款及應收賬項(包括應收貿易賬項及其他應收賬項、應收關連公司／股東款項、委託存款、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)乃以實際利率法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

金融資產減值

金融資產乃於報告期末獲評定有否出現減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初始確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，金融資產即被視為已減值。

客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 出現未能支付或逾期償還利息或本金等違約行為；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

應收賬項之客觀減值證據可能包括Realord Investment集團收回賬項之過往經驗、延遲付款至超逾各有關信貸期之次數增加，以及與應收賬項違約相關之國家或地區經濟狀況之可觀察變化。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認之減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產之原有實際利率貼現之估計未來現金流量現值之間的差額。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損扣減。

倘減值虧損金額在往後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損會透過損益撥回，惟該資產於撥回減值當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合約安排之實際內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為證明Realord Investment集團資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。Realord Investment所發行之股本工具乃按已收所得款項減直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開支之方法。實際利率乃將金融負債之預計年期或適用之較短期間內估計未來現金付款(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分之所有已付或已收費用及點數)準確貼現至初始確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息開支按實際利率法確認。

金融工具－續

金融負債及股本工具－續

金融負債

金融負債(包括應付貿易賬項及其他應付賬項、應付關連公司／董事款項、銀行借貸、融資租賃承擔及債券)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產及其擁有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，Realord Investment集團方會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和之差額會於損益確認。

僅於Realord Investment集團之責任已予解除、取消或終止後，Realord Investment集團方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益中確認。

5. 估計不明朗因素的主要來源

於應用附註4所載之Realord Investment集團會計政策時，Realord Investment之董事須就未能自其他來源取得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設根據以往經驗及視為有關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

有關估計及相關假設乃持續審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，修訂將僅於該期間確認，倘修訂同時影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

有關構成須對Realord Investment集團業績及資產和負債賬面值作重大調整的重大風險之估計的討論載於下文。

合約收益及成本之估計

Realord Investment集團按管理層就項目總產出以及建設工程的竣工百分比作出之估計，確認建築合約之合約收益及溢利。

儘管管理層於合約過程中就建築合約估計之合約收益及成本作出檢討及修訂，惟就總收益及成本而言，合約之實際產出或會高於或低於估計，而此將影響已確認的收益及溢利。

物業存貨之可變現淨值

物業存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。基於Realord Investment董事之經驗及有關物業之性質，Realord Investment之董事透過參考物業存貨之估計市價(當中計及包括類似之可資比較物業之近期價格以及中國房地產市場現行市況在內之若干因素)釐定物業存貨的可變現淨值。Realord Investment之董事參考實際開發成本估計完成物業存貨的未來成本。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，物業存貨之賬面值分別為2,027,453,000港元、2,307,427,000港元及2,734,879,000港元。有關Realord Investment集團物業存貨之詳情載於附註17。

6. 分類資料

就資源分配及分類績效評核目的向Realord Investment董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))呈報的資料集中於所交付貨物或所提供服務之種類。

具體而言，Realord Investment集團根據香港財務申報準則第8號劃分之須報告分類(與經營分類相同)如下：

- (i) 電子組件貿易；及
- (ii) 物業建設及投資。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
收益			
電子組件貿易	2,770	274,519	—
物業建設	440,005	104,208	—
	<u>442,775</u>	<u>378,727</u>	<u>—</u>
分類(虧損)溢利			
電子組件貿易	(799)	3,470	(421)
物業建設	7,749	1,835	—
	<u>6,950</u>	<u>5,305</u>	<u>(421)</u>
未分配項目			
其他收入	14,742	1,512	2,255
其他收益(虧損)	6,566	(401)	(12)
未分配開支	(16,011)	(2,952)	(4,255)
財務費用	(2,416)	(11,680)	(10,769)
	<u>9,831</u>	<u>(8,216)</u>	<u>(13,202)</u>

6. 分類資料－續

經營分類之會計政策與附註4所述之Realord Investment集團會計政策相同。分類(虧損)溢利指各分類所產生之虧損／所賺取之溢利，惟未有分配中央行政成本、董事酬金、其他收入、其他收益及虧損、折舊開支及財務費用。此乃就資源分配及分類績效評核目的向主要營運決策者匯報之計量方式。

上文所報告之分類收益指源自對外客戶之收益。於有關期間內並無分類間收益。

分類資產及負債

Realord Investment集團按須報告及經營分類劃分之資產及負債分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
分類資產			
電子組件貿易	507,614	—	—
物業建設及投資	2,459,108	2,749,411	2,926,369
分類資產總額	2,996,722	2,749,411	2,926,369
物業、廠房及設備	4,187	3,015	2,715
已抵押銀行存款	48,868	62,574	161
其他應收賬項	11,635	2,442	3,599
應收關連公司款項	3,032	11	—
應收股東款項	8	8	8
委託存款	286,512	—	—
銀行結餘及現金	79,597	2,104	47,064
綜合總資產	3,400,561	2,819,565	2,979,916
分類負債			
電子組件貿易	2,661	17,315	4
物業建設及投資	2,259,973	2,331,260	2,295,162
分類負債總額	2,262,634	2,348,575	2,295,166
其他應付賬項	698,705	45,285	24,545
應付關連公司款項	154,457	168,524	89,793
應付董事款項	239,906	223,218	547,519
綜合總負債	3,355,702	2,785,602	2,957,023

就監察分類績效及在分類間分配資源而言：

- 除物業、廠房及設備、若干其他應收賬項、應收關連公司款項、應收股東款項、已抵押銀行存款、委託存款及銀行結餘及現金外，所有資產均分配至經營分類；及
- 除若干其他應付賬項、應付關連公司款項及應付董事款項外，所有負債均分配至經營分類。

6. 分類資料－續

經營地域資料

Realord Investment集團之營運及資產均位於中國。

有關主要客戶之資料

於相應年度客戶收益佔Realord Investment集團總收益逾10%者如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
客戶A	440,005	104,208	—
客戶B	—	274,519	—
	<u>440,005</u>	<u>378,727</u>	<u>—</u>

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
銀行利息收入	14,742	1,506	2,076
雜項收入	—	6	179
	<u>14,742</u>	<u>1,512</u>	<u>2,255</u>

8. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
出售物業、廠房及設備之所得收益(虧損)	7,044	—	(10)
匯兌虧損淨額	(212)	—	(2)
其他	(266)	(401)	—
	<u>6,566</u>	<u>(401)</u>	<u>(12)</u>

9. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
銀行借貸利息	76,358	104,371	78,635
融資租賃利息	522	603	1,420
債券利息	—	—	91,723
就債券支付之銀行手續費	—	—	4,429
	<u>76,880</u>	<u>104,974</u>	<u>176,207</u>
於發展中物業項下 撥充資本之金額	<u>(74,464)</u>	<u>(93,294)</u>	<u>(165,438)</u>
	<u>2,416</u>	<u>11,680</u>	<u>10,769</u>

10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項			
— 中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	<u>1,662</u>	<u>85</u>	<u>—</u>

由於Realord Investment集團於有關期間在香港並無應課稅溢利，因此並無就香港利得稅計提撥備。

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，中國附屬公司於有關期間之稅率為25%。

10. 所得稅開支－續

本年度之稅項可與綜合損益及其他全面收益表所示之未計稅項前溢利(虧損)對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
未計稅項前溢利(虧損)	9,831	(8,216)	(13,202)
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	2,458	(2,054)	(3,301)
不可扣稅開支之稅務影響	6	—	51
未確認稅項虧損之稅務影響	—	2,139	3,250
動用先前未確認之稅項虧損	(802)	—	—
本年度稅項	1,662	85	—

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Realord Investment集團有未確認稅項虧損分別約16,380,000港元、24,936,000港元及24,806,000港元，以抵銷未來應課稅溢利。由於無法確定能否收回稅項虧損，故並無確認為遞延稅項資產。未確認稅項虧損可結轉五年。於二零一七年十二月三十一日期間，未確認稅項虧損約13,129,000港元已到期。

11. 本年度溢利(虧損)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利(虧損)乃經扣除(計入)下列各項後達致：			
核數師酬金	57	57	58
董事酬金(附註12)			
袍金、薪金及其他福利	592	351	277
退休福利計劃供款	—	—	—
董事酬金總額	592	351	277
其他員工成本：			
薪金	481	—	513
退休福利計劃供款	41	—	11
員工成本總額	522	—	524
物業、廠房及設備折舊	2,933	957	554
預付租賃款項攤銷	336	318	314
經營租賃項下有關租賃物業之最低租賃付款	393	347	324
已確認為開支之建設服務成本	432,256	102,373	—
已確認為開支之存貨成本	2,747	270,580	—

12. 董事及僱員薪酬

(a) 董事酬金

於有關期間已付董事酬金詳情如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	其他酬金			總額 千港元
		基本薪金、 津貼及 實物利益 千港元	花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
林博士	296	—	—	—	296
蘇女士	296	—	—	—	296
	<u>592</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>592</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	其他酬金			總額 千港元
		基本薪金、 津貼及 實物利益 千港元	花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
林博士	281	—	—	—	281
蘇女士	70	—	—	—	70
	<u>351</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>351</u>

12. 董事及僱員薪酬－續

(a) 董事酬金－續

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	其他酬金				總額 千港元
	袍金 千港元	基本 薪金、 津貼及 實物利益 千港元	花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
林博士	277	—	—	—	277
蘇女士	—	—	—	—	—
	<u>277</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>277</u>

(b) 僱員薪酬

五名最高薪酬人士之薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
基本薪金及津貼	108	—	513
退休福利計劃供款	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>11</u>
	<u>112</u>	<u>—</u>	<u>524</u>

屬以下薪酬範圍內之最高薪酬人士人數如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>不適用</u>	<u>3</u>

於有關期間，Realord Investment集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付酬金，以作為其加入或於加入Realord Investment集團時之獎勵或作為離職補償。

於有關期間，並無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

13. 每股盈利

由於在本報告載入每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利。

14. 物業、廠房及設備

	於中國之 租賃土地 及樓宇 千港元	電腦系統 千港元	傢俱、 裝置 及設備 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一五年一月一日	36,871	6,401	1,423	1,730	2,338	48,763
出售	(33,847)	—	—	—	—	(33,847)
匯兌差額	(576)	(291)	(65)	(79)	(106)	(1,117)
於二零一五年十二月三十一日	2,448	6,110	1,358	1,651	2,232	13,799
添置	—	—	14	—	—	14
匯兌差額	(159)	(395)	(88)	(107)	(144)	(893)
於二零一六年十二月三十一日	2,289	5,715	1,284	1,544	2,088	12,920
添置	—	63	—	—	—	63
出售	—	(228)	—	—	—	(228)
匯兌差額	172	421	97	116	157	963
於二零一七年十二月三十一日	2,461	5,971	1,381	1,660	2,245	13,718
累計折舊						
於二零一五年一月一日	4,609	4,612	1,130	1,423	898	12,672
本年度撥備	1,333	698	113	303	486	2,933
出售時對銷	(5,500)	—	—	—	—	(5,500)
匯兌差額	(74)	(232)	(55)	(75)	(57)	(493)
於二零一五年十二月三十一日	368	5,078	1,188	1,651	1,327	9,612
本年度撥備	44	398	65	—	450	957
匯兌差額	(25)	(346)	(80)	(107)	(106)	(664)
於二零一六年十二月三十一日	387	5,130	1,173	1,544	1,671	9,905
本年度撥備	43	78	40	—	393	554
出售時對銷	—	(218)	—	—	—	(218)
匯兌差額	31	378	90	116	147	762
於二零一七年十二月三十一日	461	5,368	1,303	1,660	2,211	11,003
賬面值						
於二零一七年十二月三十一日	2,000	603	78	—	34	2,715
於二零一六年十二月三十一日	1,902	585	111	—	417	3,015
於二零一五年十二月三十一日	2,080	1,032	170	—	905	4,187

上述物業、廠房及設備項目乃按以下可使用年期以直線法折舊。

於中國之租賃土地及樓宇	按租賃期或50年，以較短者為準
電腦系統	3至5年
傢俱、裝置及設備	3至5年
租賃物業裝修	按租賃期或2年，以較短者為準
汽車	8至12年

15. 無形資產

	商標 千港元
成本	
於二零一五年一月一日	187
匯兌差額	(9)
於二零一五年十二月三十一日	178
匯兌差額	(12)
於二零一六年十二月三十一日	166
匯兌差額	13
於二零一七年十二月三十一日	179
攤銷	
於二零一五年一月一日	187
匯兌差額	(9)
於二零一五年十二月三十一日	178
匯兌差額	(12)
於二零一六年十二月三十一日	166
匯兌差額	13
於二零一七年十二月三十一日	179
賬面值	
於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日	-

商標具有有限可使用年期，並於三年內以直線法攤銷。

16. 預付租賃款項

預付租賃款項之賬面值指位於中國並根據中期租約持有之土地使用權，現分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產	13,728	12,538	13,154
流動資產	325	304	327
	<u>14,053</u>	<u>12,842</u>	<u>13,481</u>

17. 物業存貨

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
待售已竣工物業存貨	1,392,895	1,484,190	1,689,256
待售發展中物業	634,558	823,237	1,045,623
	<u>2,027,453</u>	<u>2,307,427</u>	<u>2,734,879</u>

待售發展中物業乃位於中國。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，分類為流動資產之待售物業存貨項下賬面值分別約為2,027,453,000港元、2,307,427,000港元及2,735,879,000港元之數額預期將不會於報告期末起計十二個月內變現。

18. 應收貿易賬項及其他應收賬項

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬項	507,614	328,487	77,394
未開單之應收政府保留金(附註i)	—	100,495	100,495
向供應商預付款	71,035	160	120
其他訂金	1,410	1,020	1,258
其他	10,225	1,422	2,341
應收貿易賬項及其他應收賬項總額	<u>590,284</u>	<u>431,584</u>	<u>181,608</u>

- (i) 未開單之應收政府保留金將於個別合約缺陷責任期(為相關項目實際完工之日起計兩年，可根據項目實際情況延長)結束時向客戶開出賬單。

未開單應收保留金預期將於各報告期末根據缺陷責任期屆滿日結算：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
於一年內到期	—	1,005	100,495
於一年後到期	—	99,490	—
未開單應收保留金總額	<u>—</u>	<u>100,495</u>	<u>100,495</u>

18. 應收貿易賬項及其他應收賬項－續

Realord Investment集團向其電子組件貿易之客戶提供介乎45至90日之信貸期及向其物業建設之客戶提供180日之信貸期。以下為於各報告期末應收貿易賬項按發票日期(與各自之收益確認日期相若)之賬齡分析。

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬項：			
0至30日	2,680	—	—
91 – 365日	—	328,487	—
超過365日	504,934	—	77,394
	<u>507,614</u>	<u>328,487</u>	<u>77,394</u>

接納任何新客戶前，Realord Investment集團會評估潛在客戶的信貸質素及按客戶界定信貸限額。授予客戶的信貸限額每年檢討一次，而Realord Investment集團會檢討各客戶過往償還應收款項之記錄，並參照合約所列還款條款釐定應收貿易賬項之可回收程度。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Realord Investment集團之應收貿易賬項結餘包括賬面值總額分別約為504,934,000港元、328,487,000港元及77,394,000港元之應收賬項，有關賬項已經逾期。Realord Investment集團並無計提減值虧損撥備，原因是信貸質素並無重大變動，而於二零一五年十二月三十一日之有關金額已於截至二零一六年十二月三十一日止年度全數收回。Realord Investment集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
91 – 365日	—	328,487	—
超過365日	504,934	—	77,394
	<u>504,934</u>	<u>—</u>	<u>77,394</u>

於各報告期末，Realord Investment集團已評估個別應收貿易賬項及並無確認撥備。

19. 應收／付客戶合約工程賬項

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
有關建設及銷售物業之進行中合約			
已產生合約成本加已確認溢利	900,745	1,004,953	1,004,953
減：工程進度款	(554,178)	(1,004,953)	(1,004,953)
	<u>346,567</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
就申報用途分析為：			
應收客戶合約工程賬項	<u>346,567</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

20. 應收(付)關連公司／股東／董事款項

REALORD INVESTMENT集團

屬非貿易性質、無抵押、不計息及須按要求償還之應收(付)關連公司／股東／董事款項詳述如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
應收關連公司款項			
深圳市偉祿集團控股有限公司	3,020	—	—
深圳市偉祿物業管理有限公司	12	11	—
	<u>3,032</u>	<u>11</u>	<u>—</u>
應付關連公司款項			
美林控股有限公司	—	29,034	—
深圳市偉祿建設工程有限公司	97,450	86,164	89,793
深圳市偉祿投資控股有限公司	57,007	53,326	—
	<u>154,457</u>	<u>168,524</u>	<u>89,793</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，以上所有關連公司均由林博士控制。

應收股東款項

Realord Ventures	6	6	6
Manureen Ventures	2	2	2
	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

應付董事款項

林博士	181,065	168,177	488,337
蘇女士	58,841	55,041	59,182
	<u>239,906</u>	<u>223,218</u>	<u>547,519</u>

於有關期間應收關連公司款項之最高金額：

深圳市偉祿集團控股有限公司	157,757	57,635	—
深圳市偉祿物業管理有限公司	12	11	11
	<u>157,769</u>	<u>57,646</u>	<u>11</u>

REALORD INVESTMENT

應收(付)股東／董事／附屬公司／關連公司款項為非貿易性質、無抵押、不計息及須按要求償還。

21. 委託存款

於二零一五年十二月三十一日，委託存款乃存放於中國一間金融機構。於二零一五年十二月三十一日，有關存款之預期回報率為每年4.10%。該等委託存款已於截至二零一六年十二月三十一日止年度到期及結清。

22. 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，銀行結餘分別按介乎每年0.3%至0.35%、0.3%至0.35%及0.3%至0.35%之市場利率計息。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，已抵押銀行存款已就取得長期借貸而抵押予銀行，因此分類為非流動資產。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，已抵押銀行結餘分別按每年介乎1.75%至3%、1.75%及1.75%之市場利率計息。

23. 應付貿易賬項及其他應付賬項

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬項	2,661	3	4
建設工程應計開支	996,208	923,885	19,092
應付票據	—	17,312	—
供應商墊款(附註)	657,396	19,949	—
其他應付稅項	43,158	44,918	48,315
其他應付賬項	22,700	6,134	3,996
	<u>1,722,123</u>	<u>1,012,201</u>	<u>71,407</u>

應付貿易賬項及應付票據以及建設工程應計開支包括須按註冊測量師計量之項目進度支付之建設成本及其他項目相關成本。Realord Investment集團設有財務風險管理政策以確保所有應付賬項均於信貸期內結清。

附註： 供應商墊款為無抵押、不計息及須按要求償還。

應付貿易賬項及應付票據於各報告期末之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
0至30日	2,658	—	—
超過90日	<u>3</u>	<u>17,315</u>	<u>4</u>
	<u>2,661</u>	<u>17,315</u>	<u>4</u>

購貨信貸期介乎0至180日。就若干供應商而言，Realord Investment集團須按供應商協議就購貨向供應商支付預付款及／或訂金。

24. 銀行借貸

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
已抵押銀行貸款	<u>1,229,853</u>	<u>1,371,308</u>	<u>678,405</u>
上述借貸之賬面值須於下列期間償還：			
於一年內	903,388	705,010	678,405
於超過一年但不超過兩年之期間內	<u>326,465</u>	<u>666,298</u>	<u>—</u>
	1,229,853	1,371,308	678,405
減：流動負債項下於一年內到期之款項	<u>(903,388)</u>	<u>(705,010)</u>	<u>(678,405)</u>
	<u>326,465</u>	<u>666,298</u>	<u>—</u>

銀行借貸於報告期末之實際利率範圍如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
定息銀行借貸—人民幣	4.35%	8.10%-8.20%	8.10%
浮息銀行借貸—人民幣	<u>4.35%-7.68%</u>	<u>5.39%-6.15%</u>	<u>4.79%-5.22%</u>

所有銀行借貸之賬面值均以人民幣計值，並與其公平價值相若。

Realord Investment集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之所有銀行借貸均如附註31所載以資產質押作抵押。

25. 融資租賃承擔

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，Realord Investment集團向一名關連方租用若干升降機（計入物業存貨）。根據協議，升降機之法定擁有權將於5年租賃期內完成採購承諾時自動轉移至Realord Investment集團。融資租賃項下所有承擔之相關利率於各合約日期固定為每年15%。並無就或然租賃付款訂立安排。

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
流動負債	1,119	1,904	1,932
非流動負債	5,816	5,966	4,483
	<u>6,935</u>	<u>7,870</u>	<u>6,415</u>

就申報用途分析為：

	最低租賃付款			最低租賃付款現值		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	2,086	2,594	2,092	1,119	1,904	1,932
於超過一年但不超過兩年之期間內	4,171	5,188	5,277	2,799	3,879	4,483
於超過兩年但不超過五年之期間內	3,356	2,314	–	3,017	2,087	–
	<u>9,613</u>	<u>10,096</u>	<u>7,369</u>	<u>6,935</u>	<u>7,870</u>	<u>6,415</u>
減：未來融資支出	<u>(2,678)</u>	<u>(2,226)</u>	<u>(954)</u>	不適用	不適用	不適用
租賃承擔現值	<u>6,935</u>	<u>7,870</u>	<u>6,415</u>	6,935	7,870	6,415
減：於十二個月內到期結清之款項 (列於流動負債項下)				<u>(1,119)</u>	<u>(1,904)</u>	<u>(1,932)</u>
於十二個月後到期結清之款項				<u>5,816</u>	<u>5,966</u>	<u>4,483</u>

26. 債券

於二零一七年十二月三十一日，債券乃以人民幣計值、有抵押、自發行日期起計三年到期，並按介乎6.2%至7.5%之年利率計息。Realord Investment集團可於到期日前隨時透過向債券持有人發出至少20個營業日之事先書面通知，以現金按未償還本金及利息金額(全部或部分)贖回債券。債券分別以Realord Investment兩間附屬公司之11%股權及100%股權作抵押。Realord Investment之董事認為，債券提早贖回選擇權之公平價值於初始確認及報告期末均微不足道。

27. 繳足資本／股本

於二零一五年一月一日，重組尚未完成。

就本報告而言，Realord Investment集團於二零一五年一月一日之合併資本指Realord Investment股本與深圳偉祿繳足資本之總額。

Realord Investment之法定及已發行股本之變動詳情如下：

	股份數目	名義金額 千港元
每股面值1美元之普通股		
最高資本：		
於二零一五年一月一日、二零一五年、二零一六年 及二零一七年十二月三十一日	1,000	8
已發行：		
於二零一五年一月一日、二零一五年、二零一六年 及二零一七年十二月三十一日	1,000	8

28. REALORD INVESTMENT之累計虧損

Realord Investment之累計虧損變動如下：

	累計虧損 千港元
於二零一五年一月一日、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	(9)
本年度全面開支總額	(325)
	<u>(334)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>(334)</u>

29. 退休金計劃

根據中國相關法律及法規，若干於中國成立之附屬公司須按其僱員工資某一特定百分比向退休福利計劃供款，作為其僱員之退休福利。Realord Investment集團就退休福利計劃承擔之唯一責任為根據相關計劃作出所需供款。

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，Realord Investment集團向由國家管理的退休福利計劃作出之供款分別為41,000港元、零及11,000港元，並已計入綜合損益及其他全面收益表作為員工成本。

30. 經營租賃**Realord Investment集團作為承租人**

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，根據經營租賃就租賃物業已付之最低租賃付款分別為393,000港元、347,000港元及324,000港元。

於各報告日期，Realord Investment集團於不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款承擔之到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	220	140	138

經營租賃付款指Realord Investment集團就其若干辦公室應付之租金。租約一般議定為期一年。

31. 資產質押

Realord Investment集團之信貸融資以其資產抵押如下：

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
預付租賃款項	14,053	12,842	13,481
物業存貨	2,027,453	2,307,427	2,734,879
已抵押銀行存款	48,868	62,574	161
	<u>2,090,374</u>	<u>2,382,843</u>	<u>2,748,521</u>

32. 資本承擔

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但未於Realord Investment集團 過往財務資料內作撥備：			
—與分類為待售發展中物業之項目 有關之開支	5,334	898	—
—與建設工程項目有關之開支	8,944	—	—
	<u>14,278</u>	<u>898</u>	<u>—</u>

33. 資本風險管理

Realord Investment集團管理其資本以確保Realord Investment集團旗下各公司將能持續經營，同時透過優化債務與權益之間的平衡以為持份者帶來最大回報。Realord Investment集團之整體策略於有關期間內維持不變。

Realord Investment集團的資本結構由債務淨額（包括應付關連公司／董事款項、銀行借貸、債券及融資租賃承擔，但扣除現金及現金等值項目）及Realord Investment擁有人應佔權益（包括已發行股本及多項儲備）組成。

Realord Investment之董事定期檢討資本結構。作為是次審閱之一部分，Realord Investment董事考慮資本成本及與各類資本有關之風險，並將採取適當行動平衡其整體資本結構。

34. 金融工具

34a. 金融工具類別

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
金融資產			
貸款及應收賬項(包括現金及 現金等值項目)	<u>1,283,833</u>	<u>496,121</u>	<u>228,721</u>
金融負債			
攤銷成本	<u>3,303,181</u>	<u>2,730,333</u>	<u>2,899,740</u>

34b. 財務風險管理目標及政策

Realord Investment集團之主要金融工具包括應收貿易賬項及其他應收賬項、應收關連公司／股東款項、委託存款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付貿易賬項及其他應付賬項、應付關連公司／董事款項、銀行借貸及債券。有關金融工具之詳情於相關附註內披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列降低此等風險的政策。管理層管理及監控該等風險以確保能適時及有效地採取適當措施。

34. 金融工具－續

34b. 財務風險管理目標及政策－續

貨幣風險

Realord Investment集團承受之貨幣風險主要由於美元(「美元」)兌Realord Investment集團現時旗下相關實體之功能貨幣出現波動而產生。Realord Investment集團現時旗下相關實體以功能貨幣以外的外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值載於下文。管理層密切監察外匯風險以減低外幣風險。

	負債			資產		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
美元	-	-	-	507,614	-	-

敏感度分析

Realord Investment集團之外幣風險集中為人民幣兌美元之波動。

下表詳述Realord Investment集團對人民幣兌美元匯率上升及下跌5%之敏感度。所用之敏感度利率為管理層對外幣匯率之合理可能變動之評估。下文正數表示年內除稅後溢利於人民幣兌美元升值5%(二零一六年：5%)之情況下有所減少。倘人民幣兌美元貶值5%(二零一六年：5%)，則除稅後結果將受到相同數額但相反之影響，而以下結餘將變為負數。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
除稅後溢利減少	19,036	-	-

利率風險

由於銀行結餘及銀行借貸(按以中國人民銀行所報利率為基準之現行市場浮動利率計息)的現行市場利率波動，Realord Investment集團面對現金流量利率風險。

Realord Investment集團亦面對主要與委託存款、已抵押銀行存款、銀行借貸及債券(按固定利率計息)有關的公平價值利率風險。

Realord Investment集團現時並無就公平價值利率風險及現金流量利率風險採用任何利率對沖政策。Realord Investment之董事持續監察Realord Investment集團之風險，並將於有需要時考慮對沖利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於就浮息銀行借貸所承受的現金流量利率風險而釐定。編製該分析時假設各報告期末未償還的負債於全年均未償還。Realord Investment之董事認為，由於利率波動之影響微不足道，故並無就銀行結餘編製敏感度分析。於向內部報告利率風險時已使用上升或下降50個基點。

34. 金融工具－續**34b. 財務風險管理目標及政策－續****利率風險－續****敏感度分析－續**

於各報告期末，倘浮息銀行借貸之利率上升／下降50個基點，而所有其他變量均維持不變，Realord Investment集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之財務費用將分別增加／減少約1,404,000港元、1,831,000港元及1,291,000港元。財務費用大幅增加／減少將於發展中物業項下撥充資本。

信貸風險

於各報告期末，綜合財務狀況表所列相關已確認金融資產之賬面值指Realord Investment集團所面對之最高信貸風險，有關風險將因交易對方未能履行責任而導致出現財務損失。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Realord Investment集團就來自 貴集團主要客戶之應收貿易賬項及未開單應收保留金分別約507,614,000港元、428,982,000港元及177,889,000港元承擔信貸集中風險，分別佔Realord Investment集團之應收貿易賬項及未開單應收保留金總額之100%、100%及100%。

Realord Investment集團之主要客戶為若干信譽良好之公司。Realord Investment集團之管理層認為，就此產生之信貸風險有限。

Realord Investment集團之信貸風險亦由於其應收關連公司款項所致。據Realord Investment董事表示，考慮到關連公司之信貸記錄及財務狀況，關連公司之信貸質素良好。

由於委託存款、已抵押銀行存款及銀行結餘乃存放於信譽良好之銀行，故認為就有關項目承受之信貸風險甚微。

除上文所述者外，Realord Investment集團於報告期末並無任何其他重大信貸集中風險。

流動資金風險

就管理流動資金風險而言，Realord Investment集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為適當之水平，以便為Realord Investment集團之營運提供資金及減輕現金流量波動之影響。管理層監察借貸的使用情況並確保遵守貸款契諾。

下表詳列Realord Investment集團非衍生金融負債之餘下合約屆滿情況，乃根據Realord Investment集團可被要求償還金融負債之最早日期之未貼現現金流量而編製。其他非衍生金融負債之到期日乃以所協定之償還日期為依據。

下表載列利息及本金現金流量。倘利率為浮息，未貼現金額則衍生自報告期末之利率。

34. 金融工具－續

34b. 財務風險管理目標及政策－續

流動資金風險－續

流動資金表

	加權 平均利率 %	按要求 或 少 於一個月 千港元	一至三 個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	未貼現 現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一五年十二月三十一日							
應付貿易賬項及其他應付賬項	-	1,677,676	-	-	-	1,677,676	1,678,965
應付關連公司款項	-	154,457	-	-	-	154,457	154,457
應付董事款項	-	239,906	-	-	-	239,906	239,906
銀行借貸							
－固定利率	4.35	292,996	-	-	-	292,996	280,782
－浮動利率	7.03	92,113	184,226	390,036	349,415	1,015,790	949,071
融資租賃承擔	15.00	-	522	1,564	7,527	9,613	6,935
		<u>2,457,148</u>	<u>184,748</u>	<u>391,600</u>	<u>356,942</u>	<u>3,390,438</u>	<u>3,310,116</u>
於二零一六年十二月三十一日							
應付貿易賬項及其他應付賬項	-	965,072	-	-	-	965,072	967,283
應付關連公司款項	-	168,524	-	-	-	168,524	168,524
應付董事款項	-	223,218	-	-	-	223,218	223,218
銀行借貸							
－固定利率	8.11	85,514	171,029	407,455	422,540	1,086,538	1,005,030
－浮動利率	5.53	21,244	42,491	32,111	290,688	386,534	366,278
融資租賃承擔	15.00	-	649	1,945	7,502	10,096	7,870
		<u>1,463,572</u>	<u>214,169</u>	<u>441,511</u>	<u>720,730</u>	<u>2,839,982</u>	<u>2,738,203</u>

34. 金融工具－續

34b. 財務風險管理目標及政策－續

流動資金風險－續

	加權 平均利率 %	按要求 或少 於一個月 千港元	一至三 個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	未貼現 現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一七年十二月三十一日							
應付貿易賬項及							
其他應付賬項	–	19,137	–	–	–	19,137	23,092
應付關連公司款項	–	89,793	–	–	–	89,793	89,793
應付董事款項	–	547,519	–	–	–	547,519	547,519
銀行借貸							
－固定利率	8.10	454,291	–	–	–	454,291	420,251
－浮動利率	5.13	271,397	–	–	–	271,397	258,154
債券	6.93	38,826	77,563	349,437	1,203,198	1,669,104	1,560,931
融資租賃承擔	15.00	–	698	1,394	527	7,396	6,415
		<u>1,420,963</u>	<u>78,351</u>	<u>350,831</u>	<u>1,208,465</u>	<u>3,058,610</u>	<u>2,906,155</u>

34c. 公平價值

金融資產及金融負債之公平價值乃根據獲普遍採納之定價模式根據貼現現金流量分析釐定，當中最重要之輸入數據為反映交易對方信貸風險之貼現率。

Realord Investment董事認為Realord Investment集團過往財務資料所載按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平價值相若。

35. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列Realord Investment集團因融資活動產生之負債之變動（包括現金及非現金變動）。融資活動所產生的負債指融資活動之現金流量已經或未來現金流將會於Realord Investment集團綜合現金流量表分類之負債。

	銀行借貸	債券	應付關連 公司款項	應付 董事款項	應付利息	供應商 墊款	融資 租賃承擔	來自 融資活動 之總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一五年一月一日	738,239	–	239,237	190,189	1,468	854,141	–	2,023,274
融資現金流量	471,949	–	(81,389)	(11,962)	(76,589)	(188,875)	(926)	112,208
財務費用	–	–	–	–	76,358	–	522	76,880
新訂融資租賃	–	–	–	–	–	–	7,515	7,515
收購深圳偉祿	–	–	–	59,690	–	–	–	59,690
匯兌差額	19,665	–	(3,391)	1,989	52	(7,870)	(176)	10,269
於二零一五年十二月三十一日	1,229,853	–	154,457	239,906	1,289	657,396	6,935	2,289,836
融資現金流量	134,071	–	13,333	(15,817)	(103,564)	(604,172)	(2,181)	(578,330)
財務費用	–	–	–	–	104,371	–	603	104,974
新訂融資租賃	–	–	–	–	–	–	2,333	2,333
匯兌差額	7,384	–	734	(871)	115	(33,275)	180	(25,733)
於二零一六年十二月三十一日	1,371,308	–	168,524	223,218	2,211	19,949	7,870	1,793,080
融資現金流量	(725,608)	1,634,607	(82,447)	339,608	(172,856)	(20,891)	(2,802)	969,611
財務費用	–	–	–	–	174,787	–	1,420	176,207
匯兌差額	32,705	(73,676)	3,716	(15,307)	(187)	942	(73)	84,585
於二零一七年十二月三十一日	678,405	1,560,931	89,793	547,519	3,955	–	6,415	2,854,313

36. 關連方披露

(a) 於各報告期末與關連方之間的結餘及於報告期內訂立之重大交易詳情如下：

(i) 結餘

Realord Investment集團與關連公司間之未結清結餘之詳情載於綜合財務狀況表及附註20及25。

(ii) 交易

交易名稱	關係	截至十二月三十一日止年度		
		二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
採購電子組件	關連公司	–	270,580	–
融資租賃利息	關連公司	522	603	1,420

(b) 主要管理層人員指Realord Investment之董事。有關彼等薪酬之詳情載於附註11。

(c) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，林博士及蘇女士（Realord Investment之董事）就Realord Investment集團獲授銀行融資分別為最多596,900,000港元、1,451,710,000港元及1,025,859,000港元提供個人擔保。

(d) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，銀行向Realord Investment集團授出之一般銀行融資乃由關連方持有之若干物業作抵押。

37. 股息

Realord Investment自其註冊成立起或Realord Investment集團之實體於有關期間內概無宣派或派付股息。

38. 附屬公司詳情

	於十二月三十一日		
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
非上市投資，按成本	10	10	10

38. 附屬公司詳情－續

於有關期間及截至本報告日期，Realord Investment於下列附屬公司擁有直接及間接股權：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	註冊資本／ 已發行及 繳足資本	Realord Investment 所持應佔股權			於 本報告 日期	主要業務	附註
			於十二月三十一日					
			二零一五年	二零一六年	二零一七年			
直接擁有								
偉祿科技	香港 二零一四年十一月七日	10,000港元	100%	100%	100%	100%	投資控股	(i)
間接擁有								
美林科技	中國 二零一五年二月十二日	10,000,000港元	100%	100%	100%	100%	不活動	(ii)
偉祿投資集團有限公司	香港 二零零九年七月十四日	100,000美元	100%	100%	100%	100%	不活動	(i)
深圳偉祿	中國 二零零五年一月十三日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業建設及 投資及電子 組件貿易	(ii)
深圳夏浦	中國 二零零五年十月十四日	人民幣50,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業建設及投資	(ii)
深圳市偉祿置業有限公司	中國 二零一六年七月十四日	人民幣10,000,000元	不適用	100%	100%	100%	不活動	(iii)
美林商業運營管理有限公司	中國 二零一七年五月三日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	不活動	(iv)

偉祿科技及其附屬公司之財政年度結算日為十二月三十一日。

附註：

- (i) 截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則編製，並已由灝天(香港)會計師事務所有限公司審核。截至二零一七年十二月三十一日止年度之法定財務報表尚未到期刊發。
- (ii) 於中國成立之附屬公司於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據適用於中國成立企業之相關原則及財務法規編製，並已由於中國註冊之深圳中興信會師事務所審核。截至二零一七年十二月三十一日止年度之法定財務報表尚未到期刊發。
- (iii) 由於當地部門並無要求刊發經審核賬目，故並無就有關期間編製經審核財務報表。
- (iv) 由於其於二零一七年五月三日方始成立及並無經營任何業務，故並無就有關期間編製經審核財務報表。

39. 非現金交易

截至二零一五年十二月三十一日止年度期間，就收購深圳偉祿之全部權益應付林博士及蘇女士之代價人民幣50,000,000元（相當於59,690,000港元）已透過董事之流動賬戶按相同金額償付。

40. 報告期後事項

於有關期間後並無發生重大事件。

41. 期後財務報表

Realord Investment集團、Realord Investment或其任何附屬公司概無於二零一七年十二月三十一日後編製經審核財務報表。

2. REALORD INVESTMENT之管理層討論及分析

下文載列Realord Investment集團於往績記錄期內之管理層討論及分析。

業務回顧

Realord Investment、偉祿科技及美林科技分別於二零一四年八月、二零一四年十一月及二零一五年二月成立為投資控股公司。除於二零一五年有關賣方向美林科技轉讓深圳偉祿全部股本權益之股份轉讓(「重組」)外，上述公司自註冊成立日期起並無經營任何業務。由於重組，Realord Investment成為偉祿科技、美林科技、深圳偉祿及其附屬公司之控股公司。於本附錄所載Realord Investment集團會計師報告披露之Realord Investment集團財務資料已予編製，猶如Realord Investment一直為Realord Investment集團之控股公司及現時之集團架構於往績記錄期內或自Realord Investment集團之有關實體各自之成立／註冊成立日期以來(以較短期間為準)一直存在。

於往績記錄期內，Realord Investment集團透過兩間主要營運附屬公司深圳偉祿及深圳夏浦從事組件貿易業務及物業開發業務。於往績記錄期內，組件貿易業務之規模於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度微不足道(每年僅有一宗單一交易)，於二零一七年財政年度更無進行任何交易。目標集團於往績記錄期內之物業開發業務指開發觀瀾物業、光明物業及政府住宅。此三項物業之建設工程已於二零一七年財政年度竣工，而政府住宅已根據目標集團與當地政府於一開始時協定之條款，於二零一七年九月按成本價(即約956,000,000港元，未計稅項)交付予當地政府。於二零一七年財政年度內，觀瀾物業及光明物業仍然閒置。於往績記錄期內，於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及二零一七年財政年度自物業開發業務產生之收益(即來自出售政府住宅)(乃於往績記錄期內根據偉祿雅苑之開發合約按開發政府住宅之完工階段確認)分別為440,000,000港元、104,200,000港元及零，而於二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及二零一七年財政年度自組件貿易業務產生之收益分別為2,800,000港元、274,500,000港元及零。

Realord Investment集團於二零一五年財政年度產生綜合溢利約8,200,000港元，而於二零一六年財政年度及二零一七年財政年度則分別產生綜合虧損約8,300,000港元及13,200,000港元。Realord Investment集團由二零一五年財政年度錄得溢利約8,200,000港元轉為錄得虧損約8,300,000港元，主要由於自物業開發業務產生之收益下跌以及利息開支(經扣除已資本化為該等物業開發成本之財務費用後)上升約9,300,000港元所致，當中部分因行政開支減少約13,000,000港元而被抵銷。綜合虧損由二零一六年財政年度之8,300,000港元上升至二零一七年財政年度之13,200,000港元，主要由於收益下跌以及行政開支增加約1,300,000港元所致。

流動資金及財務資源

於往績記錄期內，Realord Investment集團主要以銀行借貸、債券、應付董事及關連公司款項為其營運及該等物業之開發工作提供資金。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Realord Investment集團之銀行借貸分別約為1,229,900,000港元、1,371,300,000港元及678,400,000港元，均以人民幣計值、有抵押及須於一至十年內償還，並於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日分別按每年4.35%至7.68%、每年5.39%至8.20%及每年4.79%至8.10%之固定利率計息。於二零一七年，深圳偉祿於中國發行本金總額為人民幣1,300,000,000元（相當於約1,560,900,000港元）之債券。債券以人民幣計值、有抵押、自發行日期起計三年到期，並按每年6.2%至7.5%之固定利率計息。此外，Realord Investment集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日之應付董事及關連方款項總額分別約為394,400,000港元、391,700,000港元及637,300,000港元，均以人民幣計值、無抵押、不計息及須按要求償還。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Realord Investment之資本負債比率（按綜合總負債相對綜合總資產之百分比計算）分別約為98.7%、98.8%及99.2%。

資產及負債

目標集團於二零一七年十二月三十一日之資產主要包括(i)物業存貨（即觀瀾物業、光明物業及光明土地）約2,734,900,000港元；(ii)預付租賃款項約13,500,000港元；(iii)應收貿易賬項及其他應收賬項約181,600,000港元；(iv)銀行結餘及現金約47,100,000港元。於二零一七年十二月三十一日，員工住房已入賬作為目標集團之物業、廠房及設備，賬面值約為2,000,000港元。目標集團於二零一七年十二月三十一日之負債主要包括(i)即期銀行借貸約678,400,000港元；(ii)深圳偉祿所發行賬面值約為1,560,900,000港元之債券；(iii)應付董事及目標集團關連公司款項約637,300,000港元；及(iv)應付貿易賬項及其他應付賬項約71,400,000港元，主要指就建設工作應計之開支約19,100,000港元及其他應付稅項約48,300,000港元。

資產抵押

Realord Investment集團之信貸融資由物業存貨作抵押，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日分別約為2,027,500,000港元、2,307,400,000港元及2,734,900,000港元。Realord Investment集團亦就信貸融資於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日抵押銀行存款分別約48,900,000港元、62,600,000港元及200,000港元，以及於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日抵押預付租賃款項分別約14,100,000港元、12,800,000港元及13,500,000港元。

匯率風險

Realord Investment集團之資產及負債均主要以人民幣計值及於其財務報表內以港元呈列。於往績記錄期內，Realord Investment集團監測其外幣風險，但並無設有任何外匯對沖政策，亦無使用任何金融工具作對沖用途。

重大投資、重大收購或出售

於往績記錄期內，除重組外，Realord Investment集團並無進行任何重大投資或涉及附屬公司及聯營公司之重大收購或出售。

或然負債

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Realord Investment集團並無任何重大或然負債。

僱傭及薪酬政策

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Realord Investment集團分別聘有14名、7名及21名員工。當中，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日負責組件貿易業務之員工分別為8名、零及零，而負責監督物業開發業務之員工則分別為6名、6名及6名。

於往績記錄期內，就二零一五年財政年度、二零一六年財政年度及二零一七年財政年度已付Realord Investment集團董事及員工之薪酬分別約為1,114,000港元、315,000港元及801,000港元。彼等之薪酬主要包括薪金及退休福利計劃供款，並參考市場條款及個人專長釐定。

未來計劃

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，Realord Investment集團概無有關重大投資及收購重大資本資產之具體計劃。

於二零一七年完成建設及開發觀瀾物業及光明物業後，Realord Investment集團並無從事物業開發。於完成後，目標集團將物業開發自其營業執照項下之業務範疇剔除，而貴公司會將觀瀾物業及光明物業持作租賃用途。員工住房將繼續作員工宿舍用途。預期光明物業以及觀瀾物業之商業樓宇將於二零一八年首季開始出租，而觀瀾物業之零售商舖則將於二零一八年第二季開始出租。Realord Investment集團六名現職員工（此前負責監督物業開發工作）於完成後將負責監督觀瀾物業及光明物業之租賃情況。目前為空地之光明土地計劃持作經擴大集團之投資資產，截至最後可行日期並無相關發展計劃。

1. 緒言

以下為經收購事項擴大之經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料(「未經審核備考綜合財務資料」)，有關資料包括經收購事項擴大之本集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表，乃供說明之用。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料乃由董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段，並基於彼等之判斷、估計及假設而編製，僅供說明之用，且由於其假設性質使然，未必能真實反映經擴大集團於二零一七年六月三十日或任何未來日期之綜合財務狀況或經擴大集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度或任何未來期間之綜合業績及現金流量。

未經審核備考綜合財務資料乃按與本集團分別載於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月之已刊發年報及中期報告之會計政策一致之會計政策編製。

經擴大集團於二零一七年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表乃於作出(a)直接歸因於收購事項；及(b)有事實依據之備考調整後，基於(i)本集團於二零一七年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)；及(ii) Realord Ventures及Manureen Ventures之經審核財務狀況表及Realord Investment集團之經審核綜合財務狀況表(摘錄自Realord Ventures、Manureen Ventures及Realord Investment集團之會計師報告，有關報告分別載於本通函附錄二、三及四)而編製，猶如收購事項已於二零一七年六月三十日進行。

經擴大集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃於作出(a)直接歸因於收購事項；及(b)有事實依據之備考調整後，基於(i)本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之已刊發年報)；及(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度之Realord Investment集團經審核綜合損益及其他全面收益表及Realord Investment集團經審核綜合現金流量表(摘錄自Realord Investment之會計師報告，有關報告載於本通函附錄四)而編製，猶如收購事項已於二零一六年一月一日進行。

收購事項後之經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料應與本集團之財務資料(載於本通函附錄一)、Realord Venutres、Manureen Ventures及Realord Investment集團之過往財務資料(分別載於本通函附錄二、三及四)，以及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

附錄五 經擴大集團之未經審核備考財務資料(假設已落實完成)

(A) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

未經審核備考綜合財務狀況表

	備考調整											
	Realord Ventures	Manureen Ventures	Realord Investment 集團									經擴大集團
本集團 於二零一七年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日	於二零一七年 十二月三十一日									於二零一七年 六月三十日
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
附註1	附註2	附註2	附註2		附註	附註6	附註7	附註8	附註9	附註12		
非流動資產												
物業、廠房及設備	97,833	-	-	2,715	-	-	-	-	-	-	-	100,548
投資物業	1,273,376	-	-	-	-	-	-	-	6,498,331	872,933	-	8,644,640
預付租賃款項	5,177	-	-	13,154	-	-	-	-	-	-	-	18,331
商譽	34,440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,440
其他無形資產	4,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,400
無形資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融資租賃應收賬項	5,575	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,575
可供出售投資	13,844	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,844
遞延稅項資產	188	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	188
預付款項及按金	36,460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,460
於合營企業之權益	-	6	2	-	(8)	5	-	-	-	-	-	-
	1,471,293	6	2	15,869	(8)	-	-	-	(6,498,331)	872,933	-	8,858,426
流動資產												
存貨	107,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107,650
物業存貨	-	-	-	2,734,879	3,755,847	5	-	7,605	-	(6,498,331)	-	-
預付租賃款項	115	-	-	327	-	-	-	-	-	-	-	442
應收貿易賬項	71,662	-	-	177,889	-	-	-	-	-	-	-	249,551
證券經紀產生之應收賬項	132,623	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132,623
預付款項、按金及 其他應收賬項	87,514	-	-	3,719	-	-	-	-	-	-	-	91,233
應收關連方款項	21,568	2	6	8	-	-	-	-	-	-	-	21,584
融資租賃應收賬項	2,779	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,779
可退回稅項	47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47
透過損益按公平價值列賬之 股本投資	25,550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,550
代客戶持有之銀行結餘	16,406	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,406
受限制銀行結餘	4,312	-	-	161	-	(161)	-	-	-	-	-	4,312
現金及現金等值項目	82,294	-	-	47,064	(600,350)	3	(2,901,994)	(7,605)	3,455,280	-	-	74,689
	552,520	2	6	2,964,047	3,155,497	(2,902,155)	-	3,455,280	(6,498,331)	-	-	726,866

附錄五 經擴大集團之未經審核備考財務資料(假設已落實完成)

	備考調整										經擴大集團 於二零一七年 六月三十日 千港元
	本集團 於二零一七年 六月三十日 千港元 附註1	Realord Ventures 二零一七年 十二月三十一日 千港元 附註2	Manureen Ventures 二零一七年 十二月三十一日 千港元 附註2	Realord Investment 集團 於二零一七年 十二月三十一日 千港元 附註2	千港元 附註	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註9	千港元 附註12	
流動負債											
應付貿易賬項	45,416	-	-	4	-	-	-	-	-	-	45,420
證券經紀產生之應付賬項	36,189	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,189
其他應付賬項及應計費用	89,907	-	-	71,403	-	(19,092)	-	-	-	-	142,218
計息銀行借貸	270,248	-	-	678,405	-	(678,405)	-	-	-	-	270,248
應付稅項	3,000	-	-	2,553	-	-	-	-	-	-	5,553
應付關連方款項	-	-	-	89,793	-	(89,793)	-	-	-	-	-
應付股東款項	-	-	-	547,519	-	(547,519)	-	-	-	-	-
融資租賃承擔	-	-	-	1,932	-	(1,932)	-	-	-	-	-
	444,760	-	-	1,391,609	-	(1,336,741)	-	-	-	-	499,628
流動資產(負債)淨值	107,760	2	6	1,572,438	3,155,497	(1,565,414)	-	3,455,280	(6,498,331)	-	227,238
資產總值減流動負債	1,579,053	8	8	1,588,307	3,155,497	(1,565,414)	-	3,455,280	-	872,993	9,085,664
非流動負債											
計息銀行借貸	-	-	-	-	-	-	-	3,455,280	-	-	3,455,280
債券	-	-	-	1,560,931	-	(1,560,931)	-	-	-	-	-
遞延稅項負債	216,751	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216,751
最終控股公司之貸款	322,255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	322,255
其他應付賬款	12,775	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,775
融資租賃承擔	-	-	-	4,483	-	(4,483)	-	-	-	-	-
應付承兌票據	-	-	-	-	1,950,435	3	-	-	-	-	1,950,435
	551,781	-	-	1,565,414	1,950,435	(1,565,414)	-	3,455,280	-	-	5,957,496
資產(負債)淨值	1,027,272	8	8	22,893	1,205,054	-	-	-	-	872,993	3,128,168
資本及儲備											
股本	115,000	8	8	8	28,076	3, 4 及 5	-	-	-	-	143,100
儲備	892,373	-	-	22,885	1,176,978	3, 4 及 5	-	-	-	872,993	2,965,169
本公司擁有人應佔權益	1,007,373	8	8	22,893	1,205,054	-	-	-	-	872,993	3,108,269
非控股權益	19,899	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,899
總權益	1,027,272	8	8	22,893	1,205,054	-	-	-	-	872,993	3,128,168

附錄五 經擴大集團之未經審核備考財務資料（假設已落實完成）

(B) 經擴大集團之未經審核備考綜合損益表

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	備考調整							
	Realord Investment							經擴大 集團
本集團 截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註1	集團 截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註2	千港元 附註8	千港元 附註10	千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註13	千港元	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元
收益	209,784	-	-	-	-	-	-	209,784
銷售成本	(118,785)	-	-	-	-	-	-	(118,785)
毛利	90,999	-	-	-	-	-	-	90,999
其他收入、收益及虧損	289,661	2,243	-	-	(603)	872,933	-	1,164,234
銷售及分銷開支	(3,911)	(421)	-	-	-	-	-	(4,332)
行政開支	(123,457)	(4,255)	-	-	-	-	-	(127,712)
其他經營開支	(25,270)	-	-	-	-	-	-	(25,270)
財務費用	(19,847)	(10,769)	(310,975)	(270,318)	603	-	10,769	(600,537)
未計稅項前溢利（虧損）	208,175	(13,202)	(310,975)	(270,318)	-	872,933	10,769	497,382
所得稅開支	(128,078)	-	-	-	-	-	-	(128,078)
本年度溢利（虧損）	80,097	(13,202)	(310,975)	(270,318)	-	872,933	10,769	369,304
本年度其他全面（開支） 收益 其後將不會重新分類 至損益之項目：								
將功能貨幣換算為呈列貨幣 產生之匯兌差額	-	2,132	-	-	-	-	-	2,132

附錄五 經擴大集團之未經審核備考財務資料（假設已落實完成）

		備考調整							
		Realord Investment						經擴大集團	
		本集團	集團					截至	
		截至	截至					截至	
		二零一六年	二零一七年					二零一六年	
		十二月	十二月					十二月	
		三十一日	三十一日					三十一日	
		止年度	止年度					止年度	
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
		附註1	附註2	附註8	附註10	附註11	附註12	附註13	
其後可能重新分類至損益之項目：									
換算海外經營業務產生之匯兌差額									
		(29,465)	-	-	-	-	-	-	(29,465)
本年度其他全面（開支）收益									
		(29,465)	2,132	-	-	-	-	-	(27,333)
本年度全面收益（開支）總額									
		50,632	(11,070)	(310,975)	(270,318)	-	872,933	10,769	341,971
下列人士應佔本年度溢利（虧損）：									
本公司擁有人									
		80,097	(13,202)	(310,975)	(270,318)	-	872,933	10,769	369,304
非控股權益									
		-	-	-	-	-	-	-	-
		80,097	(13,202)	(310,975)	(270,318)	-	872,933	10,769	369,304
下列人士應佔本年度全面收益（開支）總額：									
本公司擁有人									
		50,632	(11,070)	(310,975)	(270,318)	-	872,933	10,769	341,971
非控股權益									
		-	-	-	-	-	-	-	-
		50,632	(11,070)	(310,975)	(270,318)	-	872,933	10,769	341,971

附錄五 經擴大集團之未經審核備考財務資料(假設已落實完成)

(C) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註1	Realord Investment 集團 二零一七年 十二月 三十一日 千港元 附註2	備考調整								經擴大集團 截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註13
			千港元 附註3	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註10	千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註13	
經營業務											
未計稅項前溢利(虧損)	208,175	(13,202)	-	-	-	(310,975)	(270,318)	-	872,993	10,769	497,382
就下列事項作出調整：											
財務費用	19,847	10,769	-	-	-	310,975	270,318	(603)	-	(10,769)	600,537
保證金融資之利息收入	(8,553)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,553)
銀行利息收入	(993)	(2,076)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,069)
融資租賃之利息收入	(662)	-	-	-	-	-	-	603	-	-	(59)
出售物業、廠房及設備項目之 (所得收益)虧損	(5)	10	-	-	-	-	-	-	-	-	5
出售透過損益按公平價值列賬之 股本投資之虧損	7,936	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,936
透過損益按公平價值列賬之 股本投資之公平價值收益	(6,977)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,977)
折舊	9,085	554	-	-	-	-	-	-	-	-	9,639
應收貿易賬項減值	73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73
投資物業之公平價值變動	(270,479)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(270,479)
物業、廠房及設備之重估虧蝕	17,261	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,261
股本結算購股權開支	10,609	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,609
解除預付租賃款項	-	314	-	-	-	-	-	-	-	-	314
營運資金變動前之經營現金流量	(14,683)	(3,631)	-	-	-	-	-	-	872,993	-	854,619
存貨減少	885	-	-	-	-	-	-	-	-	-	885
物業存貨增加	-	(313,894)	-	-	-	-	-	-	-	-	(313,894)
應收貿易賬項(增加)減少	(40,909)	251,093	-	-	-	-	-	-	-	-	210,184
證券經紀產生之應收賬項增加	(3,402)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,402)
預付款項、按金及其他應收賬項增加	(33,093)	(1,117)	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,210)
代客戶持有之現金增加	(1,191)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,191)
受限制現金增加	(4,171)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,171)
透過損益按公平價值列賬之股本投資增加	(4,961)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,961)
應付貿易賬項減少	(200)	(886,587)	-	-	-	-	-	-	-	-	(886,787)
證券經紀產生之應付賬項減少	(7,554)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,554)
應計負債及其他應付賬項增加	3,012	(36,002)	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,990)
經營所用現金	(106,267)	(990,138)	-	-	-	-	-	-	872,993	-	(223,472)
已收利息	9,546	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,546
已付利息	(19,847)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,847)
已收回所得稅	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51
經營業務所用現金淨額	(116,517)	(990,138)	-	-	-	-	-	-	872,993	-	(233,722)

附錄五 經擴大集團之未經審核備考財務資料(假設已落實完成)

	備考調整										
	本集團 截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註1	Realord Investment 集團 二零一七年 十二月 三十一日 千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8	千港元 附註10	千港元 附註11	千港元 附註12	千港元 附註13	經擴大集團 截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 千港元
投資活動											
購買物業、廠房及設備項目	(22,845)	(63)	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,908)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52
藉收購附屬公司收購資產	(305,368)	-	(600,350)	(2,901,994)	(7,605)	-	-	-	-	-	(3,815,317)
融資租賃應收賬項增加	(2,323)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,323)
收取融資租賃應收賬項	1,528	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,528
已收利息	-	2,076	-	-	-	-	-	-	-	-	2,076
向關連方墊款	-	(120,277)	-	-	-	-	-	-	-	-	(120,277)
關連方還款	-	120,288	-	-	-	-	-	-	-	-	120,288
存入已抵押銀行存款	-	(461,556)	-	-	-	-	-	-	-	-	(461,556)
提取已抵押銀行存款	-	523,704	-	-	-	-	-	-	-	-	523,704
投資活動(所用)所得現金淨額	(328,956)	64,172	(600,350)	(2,901,994)	(7,605)	-	-	-	-	-	(3,774,733)
融資活動											
新造銀行貸款	288,928	379,445	-	-	-	3,455,280	-	-	-	-	4,123,653
償還銀行貸款	(233,999)	(1,105,053)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,339,052)
最終控股公司貸款增加	241,596	-	-	-	-	-	-	-	-	-	241,596
購回股份	(17,556)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,556)
已付利息	-	(172,856)	-	-	-	(310,975)	(174,969)	-	-	172,856	(485,944)
向關連方還款	-	(82,447)	-	-	-	-	-	-	-	-	(82,447)
董事墊款	-	714,084	-	-	-	-	-	-	-	-	714,084
向董事還款	-	(374,476)	-	-	-	-	-	-	-	-	(374,476)
向供應商還款	-	(20,891)	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,891)
償還融資租賃承擔	-	(2,802)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,802)
發行債券	-	1,634,607	-	-	-	-	-	-	-	-	1,634,607
融資活動所得(所用)現金淨額	278,969	969,611	-	-	-	3,144,305	(170,424)	-	-	172,856	4,390,772
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(166,504)	43,645	(600,350)	(2,901,994)	(7,605)	3,144,305	(170,424)	-	872,993	172,856	382,317
於一月一日之現金及現金等值項目	210,541	2,104	-	-	-	-	-	-	-	-	212,645
匯率變動之影響	(845)	1,315	-	-	-	-	-	-	-	-	470
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	43,192	47,064	(600,350)	(2,901,994)	(7,605)	3,144,305	(170,424)	-	872,993	172,856	595,432

未經審核備考綜合財務資料附註

1. 於二零一七年六月三十日之本集團未經調整綜合財務狀況表乃摘錄自本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之已刊發中期報告。截至二零一六年十二月三十一日止年度之本集團未經調整綜合損益及其他全面收益表以及未經調整綜合現金流量表乃摘錄自本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
2. 於二零一七年十二月三十一日之Realord Ventures及Manureen Ventures財務狀況表及Realord Investment集團之綜合財務狀況表、截至二零一七年十二月三十一日止年度之Realord Investment集團綜合損益及其他全面收益表以及Realord Investment集團綜合現金流量表乃摘錄自Realord Ventures、Manureen Ventures及Realord Investment集團根據香港財務申報準則及與本集團所用者大致相符的會計政策編製之會計師報告(分別載於本通函附錄二、三及四)，並已在適當情況下作出若干重新分類以符合本集團綜合財務報表之呈列方式。
3. 調整指本集團就收購事項將支付之代價(「總代價」)。根據收購協議，總代價包括：
 - (i) 介乎人民幣3,000,000,000元至人民幣3,600,000,000元(按於二零一七年六月三十日之匯率人民幣1元兌1.15176港元計算，相當於約3,455,280,000港元至4,146,336,000港元)之現金代價(「現金代價」)；
 - (ii) 將於完成日期配發之280,998,482股本公司代價股份(「代價股份」)；
 - (iii) 金額介乎人民幣1,364,055,352元至人民幣1,964,055,352元(按於二零一七年六月三十日之匯率人民幣1元兌1.15176港元計算，相當於約1,571,064,000港元至2,262,120,000港元)之承兌票據加Realord Investment集團完成賬目所示之附屬淨項目(定義見通函)(「首批承兌票據」)。於二零一七年十二月三十一日，附屬淨項目金額為人民幣106,150,579元(按於二零一七年十二月三十一日之匯率人民幣1元兌1.2007港元計算，相當於約127,455,000港元)；及
 - (iv) 人民幣100,000,000元(按於二零一七年六月三十日之匯率人民幣1元兌1.15176港元計算，相當於約115,176,000港元)之承兌票據(「第二批承兌票據」)。

根據收購協議，現金代價及將以首批承兌票據支付之部分總代價之確實金額將由本公司於完成前酌情釐定。就編製未經審核備考綜合財務資料而言，假設現金代價將為人民幣3,000,000,000元及附屬淨項目之金額於完成日期將無變動，透過首批承兌票據支付之部分總代價將為人民幣2,070,205,931元(按於二零一七年六月三十日之匯率人民幣1元兌1.15176港元計算，相當於約2,384,380,000港元)。

附錄五 經擴大集團之未經審核備考財務資料(假設已落實完成)

假設收購事項已於二零一七年六月三十日進行，收購事項代價之備考公平價值分析如下：

	於二零一七年 六月三十日之 備考公平價值 千港元
現金代價*	3,455,280
代價股份	1,227,963
首批承兌票據	1,862,471
第二批承兌票據	87,964
總代價	6,633,678

代價股份之公平價值乃根據每股4.37港元計算，即本公司普通股於二零一七年六月三十日之收市價。

將由本公司發行之承兌票據按年利率7%計息，每年支付一次，年期為五年。於初始確認時，首批承兌票據及第二批承兌票據(統稱為「承兌票據」)之備考公平價值基於獨立估值師發出之估值報告而估計，其乃根據按實際年利率13.86%貼現之合約未來現金流量之現值計量，並已計及本公司之進賬額及到期前之餘下期限。就承兌票據之條款而言，本公司有權於到期日前隨時贖回承兌票據之全部或部分未贖回本金額，惟每次贖回之本金額應不少於人民幣1,000,000元(按人民幣1元兌1.15176港元之匯率計算，相當於約1,152,000港元)(或倘承兌票據之未贖回本金額少於人民幣1,000,000元(按人民幣1元兌1.15176港元之匯率計算，相當於約1,152,000港元)，則為全部未贖回本金額)。董事認為，提早贖回之公平價值並不重大。承兌票據及提早贖回選擇權內含衍生工具之公平價值或會於完成日期有所變動。

* 根據收購協議，現金代價將首先以本公司於完成日期就悉數償還目標未償還債務按等額基準向目標集團提供股東貸款之形式支付。倘於悉數償還目標未償還債務後剩餘任何現金代價，則現金代價餘額則直接支付予賣方作為部分現金代價付款。就未經審核備考綜合財務資料而言，其假設於二零一七年十二月三十一日之股東貸款約為2,854,930,000港元(見附註6)，以及600,350,000港元將直接支付予賣方作為部分現金代價付款。

由於Realord Investment集團於二零一六年一月一日之業務及資產淨值部份與二零一七年六月三十日出現重大差異，而總代價乃根據最新資料及最新股價而釐定，有關資料就是項交易而言對投資者及本投資通函使用者較為相關，為簡化及就編製備考現金流量表以及損益及其他全面收益表而言，已假設：

1. 於二零一六年一月一日之總代價部分假設與二零一七年六月三十日相同；
2. 該等物業於二零一六年一月一日之公平價值與二零一七年十二月三十一日相同，亦假設與二零一七年六月三十日相同。
4. 調整指(i)本公司股本及股份溢價根據發行代價股份分別增加28,100,000港元及1,199,863,000港元以及(ii)對銷Realord Ventures、Manureen Ventures及Realord Investment之股本及Realord Investment集團之儲備之影響。

附錄五 經擴大集團之未經審核備考財務資料(假設已落實完成)

5. 調整指所收購Realord Investment集團之可識別資產及負債之備考購買代價之分配，猶如收購事項已於二零一七年六月三十日進行。Realord Investment集團之可識別資產及負債之備考購買代價之分配乃以管理層對彼等之相對公平價值之初步估計及對將收購資產及將承擔負債之若干假設為依據。資產及負債之實際公平價值將於完成時釐定，其或會與下文初步備考購買價分配所披露之金額有重大差異。因此，可識別資產及負債之最終金額，以及於完成時就收購事項確認之代價公平價值，可能與本附錄所載估計金額有重大差異。因收購事項而產生之可識別資產及負債備考調整計算如下：

	千港元
代價之備考公平價值(見上文附註3)	6,633,678
減：股東貸款(見下文附註6)	(2,854,930)
	3,778,748
Realord Ventures淨資產之賬面值	(8)
Manureen Ventures淨資產之賬面值	(8)
Realord Investment集團淨資產之賬面值(不包括資本)	(22,885)
	3,755,847

6. 調整指於二零一七年十二月三十一日之目標未償還債務(定義見通函)還款2,854,930港元，計算如下：

	千港元
應計建設開支	19,092
應付關連公司款項	89,793
應付董事款項	547,519
銀行借貸	678,405
融資租賃承擔	6,415
債券	1,560,931
	2,902,155
減：	
Realord Investment集團持有之已抵押銀行存款	(161)
	2,901,994
將由Realord Investment集團結付之金額	2,901,994
減：	
Realord Investment集團持有之銀行結餘及現金	(47,064)
	2,854,930

7. 調整指就收購事項以現金支付之估計交易成本約7,605,000港元，有關金額已計入列作該等物業之成本。預期此項調整不會對經擴大集團造成持續影響。

附錄五 經擴大集團之未經審核備考財務資料(假設已落實完成)

8. 根據收購協議，本公司之現金代價將以於二零一七年六月三十日附帶先決條件之外部借貸人民幣3,000,000,000元(按匯率人民幣1元兌1.15176港元計算，相當於約3,455,280,000港元)撥付。

就未經審核備考綜合財務資料而言，其假設借貸之年利率為9%，有關利率乃以相關實體之銀行借貸利率為依據。因此，其乃假設就未償還外部借貸按9%利率產生須予支付之利息開支為310,975,000港元，猶如收購事項已於二零一六年一月一日進行。

9. 調整指將物業存貨重新分類至投資物業，原因是經擴大集團擬將物業持作出租用途。
10. 假設建議收購事項已於二零一六年一月一日進行，如附註3所述就發行承兌票據所產生之利息開支確認如下：

千港元

承兌票據按每年13.86%計算之實際利息開支	270,318
------------------------	---------

根據收購協議，假設收購事項已於二零一六年一月一日進行，7%票息承兌票據之未償還款項將約為174,969,000港元。

11. 調整指對銷本公司收取Realord Investment集團之融資租賃開支，假設收購事項已於二零一六年一月一日進行。
12. 調整指(i)該等物業已付代價及交易成本與(ii)其公平價值之差額，已於損益確認。
13. 調整指撥回Realord Investment集團所產生之財務費用及已付相關利息，假設已於二零一六年一月一日根據收購事項償付未償還債務。

2. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就本附錄所載經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告

致偉祿集團控股有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就偉祿集團控股有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製之 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「**貴集團**」)未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於日期為二零一八年三月二十三日刊發之通函(「**通函**」)第V-2頁至第V-11頁所載於二零一七年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一六年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、截至二零一六年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函第V-12至V-14頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明建議收購Realord Ventures Limited及Manureen Ventures Limited(該兩間公司共同擁有Realord Investment Limited之全部100%股本權益)之全部100%股本權益(「**收購事項**」)對 貴集團於二零一七年六月三十日之綜合財務狀況以及 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務表現及現金流量之影響，猶如交易已分別於二零一七年六月三十日及二零一六年一月一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自截至二零一七年六月三十日止六個月中期報告所載之 貴集團簡明綜合財務報表(並無刊發核數師審閱報告)，而有關 貴集團財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自截至二零一六年十二月三十一日止年度年報所載之 貴集團綜合財務報表(已就此刊發核數師報告)。

董事就未經審核備考財務資料應負之責任

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」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

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

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「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制」，並相應設有全面之質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用之法律法規之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃依照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於該等報告發出日期報告之收件人負責外，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核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告之核證工作」進行委聘工作。此項準則規定申報會計師須規劃並執程序，以合理確定董事於編製未經審核財務資料時是否已根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就此項委聘而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於進行核證之過程中，亦無就於編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

在投資通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅為說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為說明用途所選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證事件或交易於二零一七年六月三十日或二零一六年一月一日之實際結果將會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證工作，涉及執行情序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以呈列事件或交易直接造成之重大影響，以及就下列各項取得充份而適當之憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況之了解。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠且恰當之憑證以為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零一八年三月二十三日

以下為獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司就該等物業於二零一七年十二月三十一日之估值意見發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國多項物業之估值

茲遵照偉祿集團控股有限公司（「貴公司」）之指示，吾等對獲展示由Realord Investment Limited及／或其附屬公司（「Realord Investment集團」）持有位於中華人民共和國（「中國」）之多項物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一七年十二月三十一日（「估值日」）之市值之意見，以供披露之用。

1. 估值基準

吾等對該等物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經過適當推銷後，自願買方與自願賣方於各自知情、審慎及不受威逼之情況下，於估值日進行公平交易之估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，並無計及買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會評估準則（二零一七年版本）及公認估值程序及慣例進行，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項之規定。

2. 估值方法

對第一類及第二類物業（不論持有作投資或自用）進行估值時，吾等採用直接比較法對有關物業進行估值，當中假設有關物業乃按其現況及能以交吉方式出售，並參考有關市場上可供比較之銷售交易。

市場法項下之直接比較法乃公認為最適合用於為市場上有可資比較項目之物業進行估值之最佳方法。由於可透過公開資料來源就可資比較項目取得充足之價格資料，吾等認為就估值採用直接比較法乃屬合適。

3. 業權調查

吾等已獲 貴公司提供業權文件副本以及 貴公司有關中國法律之法律顧問廣東華商律師事務所(下稱「**中國法律顧問**」)所編製日期為二零一八年三月二十三日有關該等物業之業權與權益之法律意見。吾等並無查核業權文件正本，以核證所有權及確定是否存在未有載於交予吾等之副本之修訂。所有文件及租約僅供參考之用。

於吾等之估值過程中，吾等倚賴 貴公司就該等物業之業權與權益提供之意見及中國法律顧問就此提供之法律意見。吾等對屬於法律性質之事宜概不承擔責任，亦不就該等物業之業權(假設為良好及可銷售)提供任何意見。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主按該等物業之現況於市場出售，當中並無因可影響有關物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及有關或影響該等物業銷售之任何選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方之該等物業作出撥備。

5. 資料來源

於吾等之估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓齡及可影響有關物業價值之所有其他有關事宜向吾等提供之意見。所有文件僅供參考之用。

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

6. 估值考慮因素

吾等已於二零一七年九月二十二日及二零一八年三月二日視察該等物業之外部及(於可行情況下)內部。吾等並無對物業進行結構測量。然而，於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實該等物業之地盤／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示之地盤／樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴公司提供予吾等之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設該等物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

7. 備註

根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供指定方使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任，且未經吾等事先書面批准，本報告全部或任何部分內容均不得以所示形式及內容載入任何刊發文件或聲明，亦不得以任何方式刊發。

除另有註明者外，吾等之估值中所列示之貨幣金額均指人民幣（「人民幣」）。

隨函附奉估值概要。

此致

香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈24樓2403-2410室
偉祿集團控股有限公司 台照

代表
羅馬國際評估有限公司

董事
岑志強
MHKIS, MRICS, MCIREA
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
謹啟

二零一八年三月二十三日

附註：

- 1) 岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單(List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers)。岑先生在香港物業估值方面積逾35年經驗，並在澳門、台灣、中華人民共和國及亞太區物業估值方面積逾20年經驗。
- 2) 助理經理曾煥智先生曾於二零一七年九月二十二日視察該等物業，並於二零一八年三月二日再次進行視察。曾先生於二零零七年取得香港城市大學設施管理學副理學士學位，並於香港及中國物業視察及估值方面擁有逾13年經驗。

估值概要

物業	於二零一七年 十二月三十一日 現況下之市值
----	-----------------------------

第一類 — Realord Investment集團持作投資之物業

1. 中國深圳龍華新區觀瀾觀瀾高新技術產業園偉祿雅苑內之一座商住樓宇、所有零售商舖及停車位(「觀瀾物業」)	人民幣 3,480,000,000元
2.(i) 建於中國深圳光明新區光明高新技術產業園內聚豐路西南面一幅土地上之一個商用物業項目(「光明物業」)	人民幣 2,920,000,000元
2.(ii) 位於中國深圳光明新區光明高新技術產業園內聚豐路西南面之一幅空地(「光明土地」)	名義價值
小計：	人民幣 6,400,000,000元

第二類 — Realord Investment集團持有並佔用之物業

3. 中國深圳福田保稅區桂花路19號福保桂花苑2棟D座1101室和1401室及3棟E座1201室和1301室(「員工宿舍」)	無商業價值
小計：	無商業價值
總計：	人民幣 6,400,000,000元

估值報告

第一類 — Realord Investment集團持作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十二月三十一日 現況下之市值
1.	中國深圳龍華新區觀瀾觀瀾高新技術產業園偉祿雅苑內之一座商住樓宇、所有零售商舖及停車位(即觀瀾物業)	該物業包括建於偉祿雅苑商用／公用平台之商住樓宇、零售商舖及全部1,012個停車位。 該物業之總建築面積(不計停車位)約為51,039.21平方米。 該物業已獲授七十年期之土地使用權，自二零一二年十月十日起至二零八二年十月九日止，作住宅用途。 偉祿雅苑於二零一七年竣工，為一個商住混合發展項目，座落於觀瀾觀瀾高新技術產業園內環觀南路南側。 偉祿雅苑包括6座建於4層高(包括兩層地庫樓層)公用平台(設有零售商舖、公交車總站、停車場及其他公用設施)上之高層住宅樓宇、一座高層商住樓宇以及一所三層高之幼兒園。	該物業於估值日為空置。	人民幣 3,480,000,000元

附註：

1. 根據於二零一三年十月二十二日向深圳市房地產權登記中心登記之房地產權證—深房地字第5000593762號，地盤面積約329,870.14平方米之該物業土地之土地使用權已授予深圳市夏浦光電技術有限公司（下稱「深圳夏浦」）作住宅用途，自二零一二年十月十日起至二零八二年十月九日止為期七十年。上述權證顯示該土地之性質乃作商品商業及非商品住宅用途。
2. 根據深圳市規劃和國土資源委員會龍華管理局於二零一三年四月二十二日發出之建設工程規劃許可證—深規土建許字LA-2013-0013號，擬建發展項目之建設工程（容積率建築面積為197,170.67平方米，另加不計入容積率計算之建築面積33,330.47平方米）符合規劃要求。
3. 根據深圳市規劃和國土資源委員會龍華管理局於二零一七年五月十八日發出之建設工程規劃驗收合格證—深規土建許字LA-2017-0009號，該發展項目之建設工程（容積率建築面積為197,041.33平方米，另加不計入容積率計算之建築面積33,903.66平方米）符合規劃要求。
4. 中國法律顧問之意見概述如下：
 - a. 深圳夏浦為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。
 - b. 深圳夏浦現管有該物業土地使用權之正式合法業權，並已全數繳納土地出讓金。
 - c. 偉祿雅苑之建設工程已竣工並獲發建設工程規劃驗收合格證。
 - d. 有關地塊之土地使用權不受任何查封、按揭、擔保及任何第三方權利所限制，亦不涉及訴訟。此外，該等土地使用權不受任何可能對價值造成不利影響之苛刻或不尋常承諾、條件、限制，或通知、指令或規劃工程所限制。
 - e. 偉祿雅苑項目之相關土地使用權以及規劃和建設工程符合其獲批用途，且並無違反任何中國法律。
5. 於估值過程中，吾等依賴 貴公司提供之資料及上述法律意見，並假設物業可在公開市場上交吉出售。
6. 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及批授主要批文、同意或許可證之狀況如下：

房地產權證（土地）	已取得
建設用地規劃許可證	已取得
建設工程規劃許可證	已取得
建築工程施工許可證	已取得
建設工程規劃驗收合格證	已取得
7. 吾等已採用直接比較法對物業進行估值，當中假設有關物業可即時交吉出售，並參考鄰近地區具有與該物業相若特點之物業之售價。吾等就物業不同用途所採用之單價（經適當調整後與有關可資比較項目一致）如下：
 - 就作零售用途而言，為每平方米人民幣93,000元；
 - 就作商業用途而言，為每平方米人民幣52,000元；
 - 就作辦公室／公寓用途而言，為每平方米人民幣53,000元；及
 - 就作停車場用途而言，為每個停車位人民幣400,000元。

編號 物業		概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 十二月三十一日 現況下之市值
2.	(i)	建於中國深圳光明新區光明高新技術產業園內聚豐路西面之一個商用物業項目(即光明物業)	光明物業座落於偉祿科技園內，約於二零一七年年底竣工，地盤面積約8,000.00平方米，由兩座辦公樓宇組成，其中主樓樓高26層，配套建築物樓高4層，建於一個設有315個停車位之地庫停車場之上。	該物業於估值日為空置。
	(ii)	位於中國深圳光明新區光明高新技術產業園內聚豐路西面之一幅空地(即光明土地)	光明物業之總建築面積(不計地庫停車場)約為53,973.00平方米。 光明土地包括一幅地盤面積約12,599.44平方米之空地，現為空置。 光明物業及光明土地已獲授五十年期之土地使用權，自二零零九年三月十七日起至二零五九年三月十六日止，作工業用途。	人民幣 2,920,000,000元 (見下文附註5)

附註：

1. 根據深圳市國土資源和房產管理局與深圳市偉祿科技股份有限公司(下稱「偉祿科技」)於二零零九年三月十七日訂立之土地使用權出讓合同—深地合字(2009)8003號(下稱「**土地出讓合同**」)，以及深圳市規劃和國土資源委員會光明管理局與偉祿科技於二零一二年五月二十八日訂立之附加補充協議—深地協字(2012)78007號(下稱「**補充協議**」)，該物業之土地使用權已協定授予偉祿科技。經補充協議修訂之上述合同之主要條款概述如下：
 - a. 地段編號：A508-0031；
 - b. 地段之地盤面積：20,599.44平方米；
 - c. 土地使用權年期：自二零零九年三月十七日起至二零五九年三月十六日止為期五十年，作工業用途；
 - d. 土地出讓代價：人民幣13,206,100元；
 - e. 付款條款：土地出讓金須於簽署合同日期起計30日內一筆過支付；
 - f. 許可用途：作批發／零售、商業／金融用途；
 - g. 總建築面積：51,499.00平方米，其中51,499.00平方米作工業、研發及配套用途；
 - h. 容積率：不高於2.5；
 - i. 上蓋面積：不高於40%；
 - j. 建築物高度：不高於60米；
 - k. 施工期：工程須於二零一四年五月二十七日或之前完工。
2. 根據於二零零九年八月二十日向深圳市國土資源和房產管理局登記之房地產權證—深房地字第5000394550號，地盤面積約20,599.44平方米之有關土地之土地使用權已授予偉祿科技作工業用途，自二零零九年三月十七日起至二零五九年三月十六日止為期五十年。上述權證顯示該土地之性質乃作商品住房用途。
3. 根據深圳市規劃和國土資源委員會光明管理局於二零一四年一月十七日發出之建設工程規劃許可證—深規土建許字GM-2014-0003號，擬建樓宇之建設工程(容積率建築面積為53,948.05平方米，另加不計入容積率計算之建築面積14,152.5平方米)符合規劃要求。
4. 根據深圳市規劃和國土資源委員會光明管理局於二零一七年十二月二十八日發出之建設工程規劃驗收合格證—深規土建驗GM-2017-0025號，擬建研發樓宇之建設工程(容積率建築面積為53,875.6平方米，另加不計入容積率計算之建築面積14,127.9平方米)符合規劃要求。

5. 根據上述土地出讓合同及建設工程規劃許可證，吾等得悉光明物業之發展項目已應用與所涉土地建築面積相關之所有許可容積率，故開發光明土地時將無就建築面積可用之容積率。因此，吾等認為，根據土地出讓合同及相關建設工程規劃許可證所列明之目前規劃要求，光明土地之市值將為名義價值。
6. 中國法律顧問之意見概述如下：
- 偉祿科技為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。
 - 偉祿科技現管有該物業土地使用權之正式合法業權，並已全數繳納土地出讓金。
 - 該物業第一期已遵照適當法律程序開發。
 - 該物業之土地受按揭限制。
 - 該物業不受任何查封、擔保及任何第三方權利所限制，亦不涉及訴訟。
7. 於估值過程中，吾等依賴 貴公司提供之資料及上述法律意見，並假設：
- 物業可在公開市場上交吉出售；及
 - 開發光明土地時將無就建築面積可用之容積率。
8. 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及批授主要批文、同意或許可證之狀況如下：
- | | |
|-------------|-----|
| 土地使用權出讓合同 | 已簽署 |
| 房地產權證(土地) | 已取得 |
| 建設用地規劃許可證 | 已取得 |
| 建設工程規劃許可證 | 已取得 |
| 建築工程施工許可證 | 已取得 |
| 建設工程規劃驗收合格證 | 已取得 |
9. 吾等已採用直接比較法對物業進行估值，當中假設有關物業可即時交吉出售，並參考鄰近地區具有與該物業相若特點之物業之售價。吾等就物業不同用途所採用之單價(經適當調整後與有關可資比較項目一致)如下：
- 就作辦公室用途而言，為每平方米人民幣51,700元；及
 - 就作停車場用途而言，為每個停車位人民幣400,000元。

第二類 – Realord Investment集團持有並佔用之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年十二月三十一日現況下之市值
3.	中國深圳福田保稅區桂花路19號福保桂花苑2棟D座1101室和1401室及3棟E座1201室和1301室(即員工宿舍)	福保桂花苑約於二零一零年竣工，為經濟適用住房發展項目，由四座高層住宅樓宇組成，並設有包括停車場及幼兒園在內之公用設施，座落於深圳福田保稅區內桂花路南側。	該物業於估值日由業主佔用作員工宿舍。	無商業價值
		該物業由有關發展項目內之2棟D座兩個單位以及3棟E座兩個單位組成。		
		該物業之總建築面積約為352.20平方米。		
		該物業尚未取得土地使用權。		

附註：

- 根據兩份日期均為二零零九年七月十四日之購買合同(合同編號為深福房企人字(2009)第00123號及深福房企人字(2009)第00124號)以及兩份日期均為二零零九年十一月三十日之購買合同(深福房企人字(2009)第00403號及深福房企人字(2009)第00404號)，總建築面積為352.20平方米之該物業已協定售予深圳市偉祿科技股份有限公司(下稱「偉祿科技」)。
- 中國法律顧問之意見概述如下：
 - 偉祿科技為根據中國法律正式成立並合法存在之公司。
 - 偉祿科技於二零零九年依據法律規定購入該物業。
 - 該物業之所有權歸屬於偉祿科技。
 - 該物業不受任何查封、按揭、擔保及任何第三方權利所限制，亦不涉及訴訟。
 - 該物業之性質為經濟適用住房，未經將其性質轉換為商品住房，不得轉讓、出租及按揭。
- 由於偉祿科技現時無權於市場上自由轉讓該物業，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。為供參考之用，倘偉祿科技於根據《深圳市經濟適用住房取得完全產權和上市交易管理暫行辦法》訂明之程序將該物業由經濟適用住房轉為商品住房後取得完全產權，該物業可在開放市場上自由轉讓，該物業於估值日按現況計之市值約為人民幣22,700,000元。
- 於估值過程中，吾等依賴貴公司提供之資料及上述法律意見，並假設物業可在公開市場上即時交吉出售。

5. 根據 貴公司提供之資料及上述法律意見，業權及批授主要批文、同意或許可證之狀況如下：

購買合同

已簽署

房地產權證

未取得

6. 上文附註3所載市值乃使用直接比較法達致，當中假設有關物業可即時交吉出售，並參考有關發展項目中具有與該物業相若特點之物業之售價。吾等所採用之單價為每平方米人民幣64,500元（經適當調整後與有關可資比較項目一致）。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，導致本通函所載之任何聲明或本通函有所誤導。

2. 股本

於最後可行日期及緊隨按發行價4.738港元配發及發行280,998,482股代價股份後（假設本公司之已發行股本自最後可行日期起並無其他變動），本公司之法定及已發行股本將如下：

法定：		港元
20,000,000,000	股每股面值0.10港元之股份	2,000,000,000.00
已發行及繳足 或將入賬列作 繳足：		港元
1,150,751,398	股於最後可行日期已發行之股份	115,075,139.80
280,998,482	股將根據收購協議配發及發行之 代價股份	28,099,848.20
<u>1,431,749,880</u>	股每股面值0.10港元之股份	<u>143,174,988.00</u>

3. 權益披露

(a) 董事或本公司主要行政人員之權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(c)或根據上市規則附錄十所載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之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份	所持股份 數目	佔本公司 已發行 股本概約 百分比
林博士	受控制法團權益	790,001,518 (附註1)	68.65%
	配偶權益	1,080,000 (附註2)	0.09%
	實益擁有人	1,080,000 (附註3)	0.09%
		792,161,518	68.83%
蘇女士	配偶權益	791,081,518 (附註4)	68.74%
	實益擁有人	1,080,000 (附註3)	0.09%
		792,161,518	68.83%
林曉東先生	實益擁有人	1,000,000 (附註3)	0.09%
余亮暉先生	實益擁有人	500,000 (附註3)	0.04%
方吉鑫先生	實益擁有人	500,000 (附註3)	0.04%
李珏博士	實益擁有人	500,000 (附註3)	0.04%

附註：

- (1) 於最後可行日期，美林控股為790,001,518股股份之合法實益擁有人，佔本公司已發行股本約68.65%。由於林博士擁有美林控股已發行股本之70%，根據證券及期貨條例，彼被視為於790,001,518股股份中擁有權益。

- (2) 根據證券及期貨條例，林博士（蘇女士之配偶）被視為於蘇女士擁有權益之1,080,000股股份中擁有權益。
- (3) 根據本公司於二零一二年八月十日採納之購股權計劃，若干購股權（各份購股權賦予其持有人認購一股股份之權利）已於二零一五年五月二十日授予董事，行使價為每股股份4.11港元及行使期為二零一七年五月二十日至二零二五年五月十九日。因此，董事被視為於相關股份中擁有權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，蘇女士（林博士之配偶）被視為於林博士被視為擁有權益之791,081,518股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，實益或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載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之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上或有關股本之任何購股權之權益：

於股份之好倉

股東名稱	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
美林控股	實益擁有人	790,001,518 (附註)	68.65%

附註：

於最後可行日期，美林控股為785,001,518股股份之合法實益擁有人，佔本公司已發行股本約68.65%。美林控股分別由林博士及蘇女士持有70%及30%權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉有其他人士（不包括董事及本公司主要行政人員）在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上或有關股本之任何購股權之權益。

4. 董事之權益

(i) 於合約或安排之權益

於二零一七年二月二十日，深圳偉祿與中國一間持牌銀行（作為貸款人）訂立銀行貸款協議，據此，銀行向深圳偉祿提供最高達人民幣170,000,000元之銀行貸款融資，而銀行貸款融資乃由（其中包括）(i)本公司提供之企業擔保（「企業擔保」）；及(ii)本集團旗下兩間中國附屬公司分別持有之物業之質押（「物業質押」）作抵押。

於二零一七年二月二十日，本公司（作為借款人）與美林控股（作為貸款人）訂立貸款協議，據此，美林控股向本集團提供最高達人民幣450,000,000元之無抵押貸款融資。

深圳偉祿為一間於中國成立之公司，由林博士及蘇女士分別最終擁有70%及30%權益。於最後可行日期，美林控股為控股股東並由林博士及蘇女士（均為董事）分別擁有70%及30%權益。有關上述安排之進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年一月十九日及二零一七年二月二十日之公佈及本公司日期為二零一七年一月二十七日之通函。

除上文披露者及就收購協議及據此擬進行之交易外，概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立，且對本集團業務具重大影響力，而在最後可行日期仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益。

(ii) 於資產之權益

除林博士及蘇女士於目標集團之權益外，概無董事於經擴大集團任何成員公司自本公司最近期刊發之經審核財務報表結算日二零一六年十二月三十一日以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(iii) 於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）於任何足以或可能對本集團業務構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

5. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約（不包括一年內到期或可由經擴大集團於一年內毋須作出賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約）。

6. 訴訟

Citibest Global Limited（「**Citibest**」）（於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司）接獲由深圳市新有序規劃設計有限公司（「**原告A**」）向（其中包括）(i) Citibest；(ii) 洪馨慧女士（「**洪女士**」）（於本公司於二零一六年六月二十四日完成收購Citibest全部已發行股本前，為Citibest之唯一股東，詳見本公司日期為二零一六年三月二十四日之公佈）；及(iii) 冠彰電器（深圳）有限公司（「**冠彰**」）（於中國成立之有限責任公司，為Citibest之全資附屬公司）發出日期為二零一六年六月二十二日之民事傳票，根據日期為二零一五年一月二十九日由原告A、Citibest、冠彰及其法律代表訂立之代理協議（乃於訂立Citibest收購事項前訂立），向彼等申索聲稱尚未支付之人民幣30,000,000元，以及由二零一六年三月二十五日起直至實際付款日期按中國現行利率計算之利息。根據上述協議，Citibest同意委任原告A作其代理，以就Citibest出售其於冠彰之股權連同冠彰所持之土地使用權及物業一事與潛在買家協商。

其後，原告A入稟中國深圳前海合作區人民法院（「**深圳前海法院**」），申請扣押冠彰總值人民幣31,350,000元之資產作為保存資產。深圳前海法院裁定扣押冠彰位於深圳市寶安區觀瀾鎮福民社區之廠房，惟其後於二零一七年九月裁定撤銷扣押。

本集團就此有關原告A提出申索之案件成功辯護，而深圳市中級人民法院於二零一七年七月裁定本集團勝訴及毋須就上述案件中原告A提出之申索支付賠償。本公司得悉此為不可推翻之最終裁決。

於二零一六年十二月或前後，深圳市汭田利商貿有限公司（「**原告B**」）入稟深圳前海法院，指稱根據聲稱由原告B與Citibest及冠彰訂立之代理協議，就合共人民幣26,446,711.83元之款項（即原告B已支付之款額）及其他利息和費用向Citibest及冠彰提出民事申索。董事會認為此案中原告B提出之申索並無依據。法律顧問已受委聘就該案件提供意見，有關各方將會就申索提出有力之抗辯。

儘管如此，洪女士已將人民幣23,800,000元存入託管賬戶以應付申索，視乎上述訴訟之結果，有關金額可退還予洪女士。經參考法律意見及仔細考慮有關事實後，本公司董事認為，流出現金以清償法律申索之可能性甚微。

除上文披露者外，最後可行日期，概無經擴大集團之成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

除以下披露者外，經擴大集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內並無訂立重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 德峰創投有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（作為買方）與洪女士（作為賣方）於二零一六年三月二十四日訂立之買賣協議，內容有關收購Citibest全部已發行股本及於完成時結欠洪女士之股東貸款（如有），總代價為人民幣238,000,000元（相當於約266,560,000港元）；
- (b) 偉祿美林證券有限公司（「偉祿美林證券」）（本公司之間接全資附屬公司）與其他五名共同發起人（分別為廣東粵財投資控股有限公司、深圳市泓景投資有限公司、保利物業管理有限公司、高信證券有限公司及恒明珠證券有限公司）訂立日期為二零一六年五月二十三日之發起人協議，內容有關成立粵港證券股份有限公司（「證券公司」）及由偉祿美林證券認購證券公司之350,000,000股股份（佔該公司10%股權），認購價合共為人民幣350,000,000元（相當於約392,000,000港元）；
- (c) 本公司、惠強控股有限公司（本公司之直接全資附屬公司）（作為買方）、祥榮亞洲有限公司（作為賣方）與鍾春梅女士（作為賣方擔保人）於二零一六年九月五日訂立之有條件買賣協議（經日期為二零一六年十二月三十日之補充協議修訂及補充），內容有關買賣鵬高國際貿易有限公司已發行股本總數60%，代價為最多60,000,000港元（部分代價通過按發行價每股代價股份7.00港元發行最多5,000,000股代價股份支付）；
- (d) 企業擔保及物業質押；
- (e) Realord (BVI) Enterprises Limited（本公司之全資附屬公司）（作為賣方）與Brilliant Gold Financial Limited（作為買方）於二零一七年十一月十三日訂立之買賣協議，內容有關出售資本財經印刷有限公司之全部股權，總代價約為5,340,000港元，以及相同訂約方於二零一八年一月十一日就終止有關協議訂立之終止協議；及
- (f) 收購協議。

8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載列意見、函件或建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
羅馬國際評估有限公司	獨立專業估值師
智略資本	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述各專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其報告、函件或建議及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後可行日期，上述各專家概無於經擴大集團任何成員公司自本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日二零一六年十二月三十一日以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 備查文件

以下文件副本自本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間任何營業日由上午九時正至下午六時正在本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (i) 本公司之公司細則；
- (ii) 本公司截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度之年度報告以及本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (iii) 德勤•關黃陳方會計師行就Realord Ventures、Manureen Ventures及Realord Investment發出之會計師報告，全文分別載於本通函附錄二、三及四；
- (iv) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團之未經審核備考財務資料(假設已落實完成)所發出之報告，全文載於本通函附錄五；

- (v) 羅馬國際評估有限公司就該等物業編製之估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (vi) 本附錄「重大合約」一節中所述之重大合約；
- (vii) 本附錄「專家及同意書」一節中所述之同意書；
- (viii) 本公司日期為二零一七年一月二十五日之通函，內容有關收購鵬高國際貿易有限公司60%已發行股本，當中涉及根據特別授權發行代價股份；
- (ix) 本公司日期為二零一七年一月二十七日之通函，內容有關須予披露及關連交易；及
- (x) 本通函。

10. 一般資料

- (i) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之總辦事處及香港主要營業地點則位於香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2403-2410室。
- (ii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (iii) 本公司之公司秘書為陳曙鍵先生，彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。
- (iv) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



偉祿集團控股有限公司
REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1196)

股東特別大會通告

茲通告偉祿集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年四月十三日(星期五)上午十一時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室資本會議服務有限公司舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為買方)與林曉輝博士及蘇嬌華女士(作為賣方，「賣方」)於二零一八年一月十八日訂立之有條件買賣協議(「該協議」)，內容有關(其中包括)(i)收購Realord Ventures Limited(「**Realord Ventures**」)及Manureen Ventures Limited(「**Manureen Ventures**」，與Realord Ventures合稱「**目標公司**」，連同該兩間公司之合營企業、Realord Investment Limited及其附屬公司統稱「**目標集團**」)全部已發行股本；及(ii)於該協議完成(「**完成**」)時為結清目標集團未償還債務而向目標集團提供股東貸款，部分總代價將透過由本公司向賣方(或按其指示)配發及發行本公司股本中之280,998,482股代價股份(各為一股「**代價股份**」)支付，發行價為每股代價股份約4.738港元(該協議註有「A」字樣之副本已送呈本大會，並由大會主席簽署以資識別)，以及據此擬進行之交易(包括但不限於發行及配發代價股份及承兌票據)；
- (b) 批准、確認及追認本公司根據該協議之條款及條件向賣方(或按其指示)配發及發行代價股份以支付買方應付之部分代價以及據此擬進行之交易；
- (c) 向本公司董事(「**董事**」)會授出特別授權，以根據該協議之條款及條件配發及發行代價股份；及

股東特別大會通告

- (d) 授權任何董事在其認為就實行該協議及據此擬進行之交易或使其生效而言屬必要、適宜或權宜之情況下，簽署及簽立有關文件(包括加蓋印章(如適用))及作出一切有關行動及事宜，並同意董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關更改、修訂或豁免。」

承董事會命
偉祿集團控股有限公司
主席
林曉輝

香港，二零一八年三月二十三日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及
香港主要營業地點：
香港中環
康樂廣場1號
怡和大厦24樓
2403-2410室

附註：

1. 凡有權出席以上通告召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任一位或以上代表代其出席及根據本公司之公司細則條文代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。倘超過一名人士獲委任，則委任書上須註明每位受委代表所代表之有關股份數目與類別。
2. 隨函奉附於股東特別大會上適用之代表委任表格。代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會或以投票方式表決之指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司之辦事處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表文據將被視作已撤回。
3. 倘屬股份之聯名持有人，任何一位該等持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘多於一位該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅於本公司股東名冊內就該等股份排名在先之聯名持有人方有權就該等股份投票。
4. 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東之身份，本公司將於二零一八年四月十日(星期二)至二零一八年四月十三日(星期五)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股東登記手續。期間概不會就本公司股份辦理任何過戶登記手續。如欲符合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司未辦理登記手續之股份持有人應確保於二零一八年四月九日(星期一)下午四時三十分之前將所有股份過戶表格連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)以辦理登記手續。

於本通告刊發日期，本公司之執行董事為林曉輝博士、蘇嬌華女士及林曉東先生，而本公司之獨立非執行董事為余亮暉先生、方吉鑫先生及李珏博士。