

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，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約，亦不構成任何該等要約之邀請。

閣下如已出售或轉讓名下所有Sincere Watch (Hong Kong) Limited之證券，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



SINCERE WATCH (HONG KONG) LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：444)

主要交易 收購聯冠發展有限公司

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二十三日(星期一)上午十一時正假座香港銅鑼灣恩平道28號利園二期6樓602室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥及盡快送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟在任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤回論。

二零一八年四月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 — 一般資料.....	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

「收購事項」	指	本公司收購銷售股份
「該協議」	指	本公司、賣方與擔保人就收購事項所訂立日期為二零一八年二月十三日之協議
「該公告」	指	本公司日期為二零一八年二月十三日之公告，內容有關收購事項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內一般開門營業之日(非星期六)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	Sincere Watch (Hong Kong) Limited，根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：444)
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	該協議之先決條件達成或獲豁免(倘可予豁免)起計第五個營業日或該協議訂約方可能書面協定之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	本公司將向賣方配發及發行作為支付收購事項部分代價之1,061,950,000股新股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及酌情批准收購事項及特定授權而召開之股東特別大會
「經擴大集團」	指	於完成後經目標集團擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「擔保人」	指	崔濤
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「發行價」	指	代價股份之發行價每股0.113港元
「最後交易日」	指	二零一八年二月十三日，即該公告日期前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一八年四月四日，即確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一八年六月三十日或該協議訂約方可能書面協定之其他日期
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國，在本通函中不包括香港、澳門及台灣
「承兌票據」	指	本公司將向賣方(或其指定人士)發行本金額為150,000,000港元之零票息承兌票據
「該物業」	指	一幢兩層高商業樓宇，設有一層地庫，總建築面積約為3,814.09平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	目標公司於完成時之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「特定授權」	指	董事擬於股東特別大會尋求股東給予之特定授權，以供按發行價配發及發行代價股份
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	聯冠發展有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	聯冠投資有限公司，於薩摩亞註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言及僅供說明用途，人民幣金額已按人民幣1元兌1.24港元之匯率換算為港元，惟並不表示任何人民幣及港元金額可能或已經於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

* 僅供識別



SINCERE WATCH (HONG KONG) LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：444)

執行董事：

李月華女士(主席)

張小亮先生(副主席兼行政總裁)

胡定旭先生(副主席)

朱俊浩先生

楊光強先生

安慕宗先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

羅妙嫦女士

俞振新先生

宗浩先生

趙善能先生

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期

6樓602室

敬啟者：

主要交易 收購聯冠發展有限公司

緒言

茲提述該公告，內容有關收購事項。

本通函旨在向股東提供(i)收購事項進一步詳情；(ii)目標集團之財務資料；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)獨立估值師所編製該物業之估值報告；及(v)股東特別大會通告。

收購事項

於二零一八年二月十三日(交易時段後)，本公司、賣方與擔保人訂立該協議。該協議之主要條款載列如下。

主體內容

本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份。

銷售股份相當於目標公司於完成時之全部已發行股本。

代價

銷售股份之代價為350,000,000港元。

本公司須於該協議日期後五個營業日內向賣方支付35,000,000港元之訂金(「訂金」)。倘該協議因任何理由而遭撤銷或終止，則訂金須退還予本公司。

代價將於完成時按如下方式支付：

- (i) 於完成日期以按發行價配發及發行入賬列作繳足股款之代價股份支付其中120,000,350港元；
- (ii) 於完成日期以發行承兌票據支付其中150,000,000港元；及
- (iii) 於完成日期以現金支付代價餘款(扣減訂金後)。

代價之現金部分將以本集團之內部資源撥付。

代價基準

代價乃由訂約方經參考(a)獨立估值師對該物業所作估值約人民幣324,000,000元(相當於約402,000,000港元)；(b)目標集團於二零一七年十二月三十一日之資產淨值約387,000,000港元；及(c)「進行收購事項之原因及裨益」一段所載之其他因素後公平磋商釐定。

誠如估值報告附註2所披露，該物業由北建新業(北京)商貿有限公司於二零一七年八月收購，代價為人民幣55,000,000元。根據賣方所提供資料，有關轉讓乃一項交易之一部分，當中亦涉及當時賣方與北建新業(北京)商貿有限公司之間為數約人民幣265,000,000元之貸款清償。經計及該項貸款清償，有關交易之

價值約為人民幣320,000,000元(相當於約397,000,000港元)。考慮到將以賣方原成本之折讓價收購該物業，本公司認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

就償付代價而言，董事會於磋商該協議時考慮到(i)本公司於過去十二個月並無進行任何集資活動；(ii)本公司於最後可行日期並無任何銀行借貸；(iii)承兌票據為免息及無抵押；及(iv)近期聯交所買賣上市證券之市場氣氛普遍樂觀，本公司認為，本集團維持極低資產負債比率符合本公司及股東整體利益。因此，本公司同意以結合現金、零票息承兌票據以及配發及發行代價股份之方式償付代價。

代價股份

本公司已向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。代價股份將在各方面與於發行當日已發行之股份享有同等地位，包括涉及於發行當日或之後宣派、作出或派發之一切股息及分派之權利。

1,061,950,000股代價股份相當於：

- (i) 本公司於最後可行日期之已發行股本約21.32%；及
- (ii) 本公司於完成時因發行代價股份而擴大之已發行股本約17.57%，此乃假設本公司已發行股本自該公告日期及最後可行日期起至完成日期止期間概無變動。

發行價每股代價股份0.113港元較：

- (i) 股份於該協議日期及最後交易日在聯交所所報收市價0.11港元有溢價約2.73%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日前最後5個交易日在聯交所所報平均收市價0.1076港元有溢價約5.02%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日前最後10個交易日在聯交所所報平均收市價0.11港元有溢價約2.73%；及
- (iv) 股份於最後可行日期在聯交所所報收市價0.123港元折讓約8.13%。

董事會函件

代價股份之面值為21,239,000港元，按股份於該協議日期之收市價每股0.11港元計算，市值為116,814,500港元。

發行價乃由該協議訂約方公平磋商釐定，經計及(i)股份當前市價；及(ii)該物業乃以較獨立估值有所折讓之方式收購。

禁售承諾

除非事先獲本公司書面同意，否則賣方不得於完成日期起計180日內出售或以其他方式處置代價股份。

承兌票據

以下為承兌票據之主要條款。

發行人 : 本公司

首名票據持有人 : 賣方

本金額 : 150,000,000港元

到期日 : 發行日期(即完成日期)滿兩週年之日

利息 : 零票息

轉讓能力 : 可在書面通知本公司後自由轉讓

由本公司贖回 : 本公司可在給予不少於5個營業日通知下贖回部分或全部承兌票據，惟贖回金額須(i)為50,000,000港元之倍數；及(ii)不少於50,000,000港元。

先決條件

完成須待以下條件達成(或在適用情況下獲豁免)方告作實：

- (i) 股東於股東特別大會批准：(a)訂立該協議及進行該協議項下所擬進行所有其他交易；及(b)涉及配發及發行代價股份之特定授權；
- (ii) 上市委員會已批准或同意批准代價股份於聯交所上市及買賣；

董事會函件

- (iii) 已就該協議項下所擬進行交易向相關政府部門取得一切所需同意及批准；
- (iv) 已完成對目標集團進行之盡職審查而本公司滿意其結果，且本公司已接獲有關目標集團在中國成立之成員公司之中國法律意見而本公司表示滿意；
- (v) 於完成日期，賣方及擔保人在該協議項下提供之保證在各重大方面維持準確無誤，且賣方及擔保人已履行各自在該協議項下所有責任；及
- (vi) 自目標集團各成員公司最後經審核賬目日期以來目標集團之財務狀況及業務營運並無任何重大逆轉。

於最後可行日期，概無先決條件已達成。

條件(i)及(ii)不得豁免。本公司可全權酌情豁免條件(iv)、(v)及(vi)。條件(iii)可在本公司與賣方同意下豁免。

完成將於完成日期實現。倘上文所載先決條件至最後截止日期仍未達成(或視乎情況獲豁免)，本公司可終止該協議，而該協議將不再具有任何效力，惟因先前之違約情況(如有)提出申索除外。

擔保

擔保人已無條件及不可撤回地擔保賣方履行其於該協議項下之責任。

董事會函件

股權結構

假設自最後可行日期起至完成日期止期間本公司之已發行股本並無任何其他變動，下表載列本公司於最後可行日期及緊隨完成後之股權結構：

股東	於最後可行日期		緊隨完成後	
	股份數目	佔本公司 已發行股本%	股份數目	佔本公司 已發行股本%
Sky League Limited ⁽¹⁾	1,294,370,000	25.98%	1,294,370,000	21.42%
盛世有限公司 ⁽²⁾	550,960,000	11.06%	550,960,000	9.12%
Sincere Watch Limited ⁽³⁾	325,920,000	6.54%	325,920,000	5.39%
李月華女士	265,000,000	5.32%	265,000,000	4.38%
賣方	—	—	1,061,950,000	17.57%
公眾人士	<u>2,545,750,000</u>	<u>51.10%</u>	<u>2,545,750,000</u>	<u>42.12%</u>
總計	<u>4,982,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,043,950,000</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. Sky League Limited由王芳全資擁有。
2. 盛世有限公司由白寧全資擁有。
3. Sincere Watch Limited由Be Bright Limited全資擁有，而Be Bright Limited則由李月華女士全資擁有。
4. 於最後可行日期，本公司並無控股股東(定義見上市規則)。於完成後，預期賣方將成為第二大股東。
5. 於最後可行日期，本公司法定股本為400,000,000港元及本公司已發行股本為99,640,000港元。於完成後，假設自最後可行日期起直至完成日期止已發行股本概無任何變動(發行代價股份除外)，本公司已發行股本將為120,879,000港元。

董事會函件

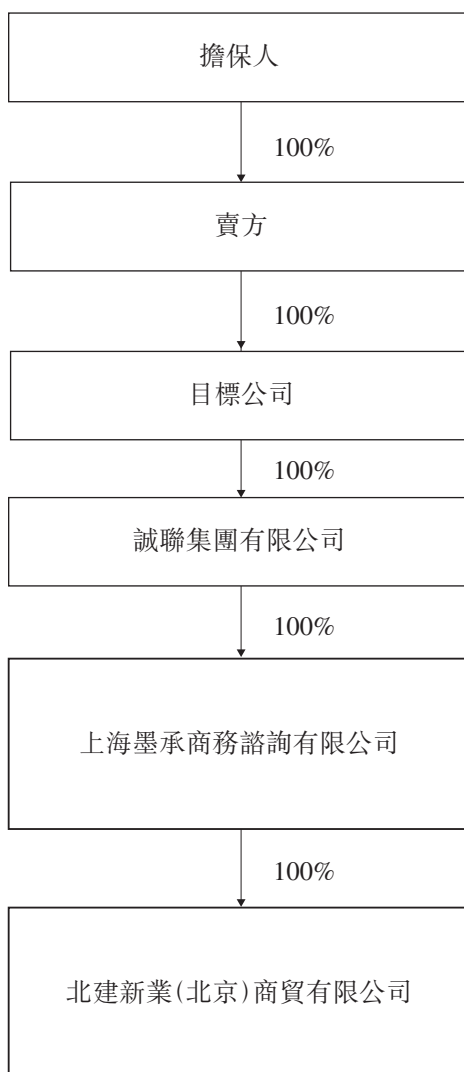
於過去十二個月之股本集資活動

本公司於緊接該公告日期之前十二個月並無進行任何股本集資活動。

有關目標集團之資料

目標公司主要從事投資控股。

下圖載列目標集團於最後可行日期之企業架構：



董事會函件

目標集團旗下各成員公司均為投資控股公司。目標集團之主要資產為該物業，由北建新業(北京)商貿有限公司持有。

該物業位於中國北京市朝陽區東四環北路7號1號樓。上址為一幢兩層高商業樓宇，設有一層地庫，總建築面積約為3,814.09平方米。根據日期為二零一八年一月十九日之租賃協議，總建築面積約為3,814.09平方米之該物業出租予北京國瑞祥融投資管理有限公司，為期2年，於二零一九年十二月三十一日屆滿，作零售用途，現行年租為人民幣13,200,000元(不包括管理費，即就管理及維修該物業之費用，考慮到該物業將用作經營會所，按照本集團於北京其他投資物業之管理費，預期費用將介乎每年約人民幣500,000元至人民幣600,000元)。租客為一間於二零一二年三月二十九日在中國成立之公司，其主要業務為經營及管理物業及會所。其自二零一三年起一直為該物業之租客。北建新業(北京)商貿有限公司已獲授該物業之土地使用權，可作商業用途，年期於二零四四年八月三十日屆滿。誠如物業估值報告附註5所闡釋，可資比較項目之市場租金乃各項物業「一樓」之市值租金，其一般遠高於樓宇較高樓層之租值。該物業不僅由一樓組成，同時亦包含樓上兩層及地庫。該物業目前以整幢租出。本公司認為，地庫、二樓及三樓之理論租金按個別計算將遠低於一樓。

董事會認為，估值報告附註5所載之可資比較物業與該物業可作比較，此乃由於該等物業與該物業位置相近，且為於二零一七年進行之交易。

誠如「物業估值報告」第IV-5頁估值證書附註二所披露，根據日期為二零一七年八月十七日之協議，該物業已為北建新業(北京)商貿有限公司所收購，而該物業之交付已於二零一七年十月前後進行。於二零一七年十二月三十一日，北建新業(北京)商貿有限公司仍正領取房地產權證。房地產權證乃於二零一八年一月十五日取得。於二零一七年十一月至二零一七年十二月止期間，根據日期為二零一七年十一月十日之協議，賣方同意向北建新業(北京)商貿有限公司支付相等於兩個月租金收入之金額，原因為租客已經預付當時現有租賃項下該物業的租金。

誠如「目標集團之會計師報告」附錄二第II-20頁附註12所披露，該物業於二零一七年十二月三十一日之價值為約383,636,000港元。誠如「物業估值報告」第IV-5頁估值證書所披露，該物業於二零一八年一月十五日之估值為約人民幣323,873,000元(相等於約401,603,000港元)。附錄二所顯示之價值為該物業於二零

一七年十二月三十一日之賬面值。為就賬面值及估值報告中所示之金額進行對賬，董事會認為，於二零一七年十二月三十一日與二零一八年一月十五日間之差額乃該物業之公平值收益。

目標公司之財務資料

有關目標集團之財務資料，請參閱本通函附錄二。

收購事項之財務影響

於完成時，目標集團旗下各成員公司將成為本公司之全資附屬公司。

對資產及負債之影響

1. 資產及負債

誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債報表所詳述，假設收購事項已於二零一七年九月三十日完成，因進行收購事項，經擴大集團之未經審核備考綜合資產將由約1,229,632,000港元增至1,535,082,000港元，經擴大集團之未經審核備考綜合負債將由166,144,000港元增至305,822,000港元，而資產淨值則由約1,063,488,000港元增至1,229,260,000港元。

2. 盈利

於完成時，目標集團之財務業績將於本集團之綜合財務報表綜合入賬，而本集團將收取來自該物業之穩定租金收入。誠如本通函附錄二目標集團之會計師報告所詳述，截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團之全面收益總額為1,293,000港元。

物業估值

該物業之估值報告全文載於本通函附錄四。

有關訂約方之資料

(1) 賣方及擔保人

賣方為於薩摩亞註冊成立之公司，主要從事投資控股。賣方由擔保人全資擁有。

擔保人為於財務及會計方面具備專業資格之物業投資企業家。擔保人乃經一名獨立第三方人士介紹，該名人士為本公司執行董事安慕宗先生之業務往來人士。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及擔保人均獨立於本公司及其關連人士。

(2) 本集團

本集團主要於香港、澳門、台灣及中國從事華貴品牌手錶、時計及配件之分銷業務、飲食業務以及物業投資。

進行收購事項之原因及裨益

該物業將持作投資物業以爭取長遠資本增值用途。

於考慮收購事項時，董事會(i)主要考慮該物業之價值及升值潛力；及(ii)計及該物業及現有租約之租金收入產生之潛在收益。

至於該物業之價值及升值潛力，該物業位於北京市朝陽區東四環北路之黃金地段，且該地段為低密度之豪宅地區。在該物業及現有租約之租金收入產生之潛在收益方面，預期該物業亦將為本集團產生穩定租金收入。

按照代價及年租金人民幣13,200,000元，該物業之單位租金為每日每平方米人民幣9.5元。誠如物業估值報告附註5(b)所披露，估值師認為單位市值租金為每日每平方米人民幣20.35元。

考慮到(i)按照代價及年租金收入得出之收購事項收益率為4.7%，與估值報告附註5(c)所載市場可資比較項目相符；(ii)該物業之潛在升值能力，受惠於其優越地段，亦為本集團進行收購事項之主要考慮因素；及(iii)租戶為長期穩定租戶，自二零一三年以來保持良好往績記錄，本公司認為，租賃協議之條款(包括租金)將為本集團提供公平合理回報，符合本公司及股東整體利益。

於二零一六年三月三十一日，本公司於北京收購其第一座投資物業，詳情載於本公司日期為二零一六年三月三十一日之公告中。誠如本公司二零一七年年中期報告所披露，於截至二零一七年九月三十日止六個月，中國投資物業產生租金收入8,200,000港元。董事認為，收購事項符合本公司達致收入多元化之策

董事會函件

略。本公司將繼續於中國尋求機遇並擴展其於中國物業市場之業務前景。於最後可行日期，除該協議外，本公司並無就收購中國投資物業訂立任何協議。

經考慮上述因素後，董事認為該協議及其項下所擬進行交易之條款及條件(包括代價及發行價)均屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項涉及之其中一項或多項百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，收購事項構成本公司之主要交易，必須獲股東於股東特別大會以按股數投票方式表決批准。

於最後可行日期，董事經作出一切合理查詢後確認，就其所深知、全悉及確信，概無股東因於該協議中擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。

於收購事項中擁有重大權益之股東不得就在股東特別大會上所提呈之決議案進行表決。股東特別大會將以按股數投票方式進行表決。

推薦建議

經考慮上述因素後，董事認為該協議及其項下所擬進行交易之條款及條件(包括代價及發行價)均屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及其項下所擬進行交易(包括特定授權)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定本公司有權出席股東特別大會之股東之身份，本公司將於二零一八年四月二十三日暫停辦理股份過戶登記手續，當日概不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票必須於二零一八年四月二十日下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記手續。

董 事 會 函 件

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
Sincere Watch (Hong Kong) Limited
主席
李月華
謹啟

二零一八年四月六日

A. 本集團之財務資料

(i)本集團截至二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同附註分別於二零一五年年報第29至72頁、二零一六年年報第29至82頁及二零一七年年報第42至98頁披露；及(ii)本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表連同附註於二零一七年中期報告第15至40頁披露。

上述本公司年報及中期報告於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.sincerewatch.com.hk/>)可供查閱。

請參考以下超連結。

二零一五年年報

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0706/LTN201507062059_C.pdf

二零一六年年報

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0726/LTN20160726633_C.pdf

二零一七年年報

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0721/LTN20170721691_C.pdf

二零一七年年報

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1215/LTN20171215312_C.pdf

B. 債務聲明

於二零一八年二月二十八日(即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應付目標公司直屬控股公司款項為10,000港元，有關款項為非交易性質、無抵押、無擔保、免息及須按要求償還。

除上文所述者或本文件其他地方所披露者以及除集團內公司間負債外，於二零一八年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及尚未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

C. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉本集團自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

D. 營運資金

董事認為，經計及收購事項及本集團可動用之內部資源後，本集團將有足夠營運資金應付其自本通函日期起計最少未來十二個月之需要。

E. 本集團財務及經營前景

於完成後，本集團將繼續主要從事華貴品牌手錶、時計及配件之分銷業務、飲食業務以及物業投資。

誠如本公司二零一七年年中期報告所披露，本集團於截至二零一七年九月三十日止六個月之收益約為160,900,000港元。截至二零一七年九月三十日止六個月之毛利及虧損淨額分別為49,300,000港元及52,000,000港元。於二零一七年九月三十日之資產總值及權益總額分別約為1,229,700,000港元及1,063,500,000港元。

於二零一七年五月，本集團訂立合作協議投資於電影項目。本集團將繼續從事華貴品牌手錶、時計及配件之分銷業務、飲食業務以及物業投資，並探索其他業務及投資機會。

以下為第II-1至II-26頁所載由本公司申報會計師香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.**德勤**

就聯冠發展有限公司及其附屬公司歷史財務資料致SINCERE WATCH (HONG KONG) LIMITED董事之會計師報告

緒言

吾等就第II-3至II-26頁所載聯冠發展有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之歷史財務資料發出報告，當中包括於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之目標集團之綜合財務狀況表、於二零一七年十二月三十一日之目標公司之財務狀況表以及自二零一六年九月五日至二零一六年十二月三十一日止期間及截至二零一七年十二月三十一日止年度(「有關期間」)之目標集團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「歷史財務資料」)。第II-3至II-26頁所載歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就Sincere Watch (Hong Kong) Limited(「貴公司」)建議收購目標公司全部股權而編製，以供載入 貴公司日期為二零一八年四月六日之通函(「通函」)。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司唯一董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製真實公平地反映情況之歷史財務資料，及目標公司唯一董事釐定對編製歷史財務資料屬必要之有關內部監控，以使歷史財務資料不會存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司董事對本通函所載目標集團歷史財務資料之內容負責，該等資料乃根據與 貴公司一致之主要會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第200號「投資通函內就歷史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，並規劃及執行吾等之工作，以合理確定歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取歷史財務資料所載金額及披露資料之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。評估該等風險時，申報會計師根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，考慮與實體編製真實公平地反映情況之歷史財務資料相關之內部監控，以設計適合有關情況之程序，但並非就實體內部監控之成效發表意見。吾等之工作亦包括評價目標公司唯一董事所採用會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價歷史財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得憑證能充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料乃根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，真實公平地反映目標集團於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況、目標公司於二零一七年十二月三十一日之財務狀況以及目標集團於有關期間之綜合財務表現及綜合現金流量。

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)條例就事項出具之報告

調整

編製歷史財務資料時，並無就第II-3頁所界定之相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等參閱歷史財務資料附註10，當中列明目標公司於有關期間並無派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一八年四月六日

目標集團之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載目標集團之歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

目標集團綜合財務報表之歷史財務資料乃根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之會計政策編製(「相關財務報表」)，並由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

除另有指明者外，歷史財務資料以港元(「港元」)呈列，所有數值均四捨五入至最接近千元(「千港元」)。

綜合損益及其他全面收益表

		自二零一六年 九月五日* 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元
	附註		
收益	6	—	1,765
一般及行政開支		—	(87)
除稅前溢利		—	1,678
所得稅開支	7	—	(430)
期／年內溢利	8	—	1,248
其他全面收益			
其後將不會重新分類至損益之項目			
因換算至呈報貨幣所產生匯兌差額		—	45
期／年內全面收益總額		—	1,293

* 有關日期為誠聯集團有限公司註冊成立之日期。有關詳情請參閱附註2(a)。

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
投資物業	12	—	383,636
流動資產			
應收貿易賬款	13	—	1,914
應收直屬控股公司款項	14	10	—
銀行結存及現金	15	5	2,400
		15	4,314
流動負債			
應付其他款項及應計開支	16	—	159
應付直屬控股公司款項	14	—	10
應付最終股東款項	14	5	—
應繳稅項		—	430
		5	599
流動資產淨值		10	3,715
資產淨值		10	387,351
資本及儲備			
股本	17	10	—
合併儲備		—	10
外幣匯兌儲備		—	45
其他儲備		—	386,048
保留溢利		—	1,248
權益總額		10	387,351

目標公司之財務狀況表

		於二零一七年 十二月三十一日 千港元
	附註	
非流動資產		
於附屬公司之投資	25	<u>317,536</u>
流動負債		
應計開支		24
應付直屬控股公司款項	14	<u>10</u>
		<u>34</u>
資產淨值		<u><u>317,502</u></u>
資本及儲備		
股本	17	—
其他儲備	18	317,526
累計虧損	18	<u>(24)</u>
權益總額		<u><u>317,502</u></u>

綜合權益變動表

	股本 千港元	合併儲備 千港元	外幣匯兌 儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一六年九月五日*						
發行新股份	10	—	—	—	—	10
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日	10	—	—	—	—	10
最終股東視作注資(附註)	—	—	—	386,048	—	386,048
重組所產生	(10)	10	—	—	—	—
年內溢利及全面收益總額	—	—	45	—	1,248	1,293
於二零一七年十二月三十一日	—	10	45	386,048	1,248	387,351

* 有關日期為誠聯集團有限公司註冊成立之日期。有關詳情請參閱附註2(a)。

附註：最終股東視作注資指豁免應付目標公司最終股東崔濤女士之負債。

綜合現金流量表

	自二零一六年 九月五日* 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元
經營業務		
除稅前溢利	—	1,678
營運資金變動前經營現金流量	—	1,678
應收貿易賬款增加	—	(1,914)
應付其他款項及應計開支增加	—	159
經營業務所用現金淨額	—	(77)
融資活動所得現金		
來自最終股東之墊款	5	2,407
現金及現金等價物增加淨額	5	2,330
年初現金及現金等價物	—	5
外幣匯率變動之影響	—	65
年終現金及現金等價物， 即銀行結存及現金	5	2,400

* 有關日期為誠聯集團有限公司註冊成立之日期。有關詳情請參閱附註2(a)。

目標集團之歷史財務資料附註

1. 一般事項

目標公司為於二零一七年四月六日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司，其最終控股公司為於薩摩亞註冊成立之有限公司聯冠投資有限公司(「聯冠」)，其最終股東為崔濤女士。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點地址分別為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town Tortola, VG1110, BVI及香港皇后大道中99號中環中心76樓7605室。目標公司之主要業務為投資控股，而其營運附屬公司之業務為物業投資。

目標公司功能貨幣則為人民幣(「人民幣」)。歷史財務資料以港元呈列，與本公司的呈列貨幣一致。

2. 集團重組及歷史財務資料之編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據附註4所載會計政策編製，有關會計政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

進行企業重組前，誠聯集團有限公司(「誠聯」)為聯冠之直屬控股公司。其最終股東為崔濤女士。於本報告日期，目標公司於附註25所披露之附屬公司中擁有直接或間接權益。

目標集團曾進行重組，主要涉及下列步驟：

- (a) 於二零一六年九月五日，誠聯於香港註冊成立，股本為10,000港元，並由聯冠直接持有。
- (b) 於二零一六年十月十一日，上海墨承商務諮詢有限公司(「上海墨承」)於中華人民共和國(「中國」)成立，並由誠聯直接持有。
- (c) 於二零一七年四月六日，目標公司於英屬處女群島註冊成立，股本為1美元(相當於7.8港元)，並由聯冠直接持有。
- (d) 於二零一七年四月十三日，聯冠轉讓其於誠聯之全部權益予目標公司，代價為10,000港元。
- (e) 於二零一七年八月二十二日，上海墨承向獨立第三方王蘇先生(「王先生」)及上海墨承董事黃東鳴先生(「黃先生」)收購北建新業(北京)商貿有限公司(「北建新業」)全部權益。誠如附註19所披露，收購事項構成透過收購附屬公司收購資產及負債。
- (f) 於二零一七年十二月二十日，北建新業應付崔濤女士之貸款轉讓予目標公司，而於二零一七年十二月三十日，崔濤女士豁免目標公司之貸款。

重組完成後，目標公司成為現時組成目標集團之公司之控股公司。

目標集團乃透過重組(涉及在誠聯與崔濤女士之間配置若干投資控股公司之股權)產生，其繼續由崔濤女士控制。因此，就編製目標集團之綜合財務報表而言，為反映在崔濤女士共同控制下之公司之重組，包括現時組成目標集團之公司之財務表現及現金流量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已予編製，猶如重組完成後之現行集團架構於有關期間或自其各自之註冊成立日期起(以較短者為準)一直存在。目標集團於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表已予編製，以呈列現時組成目標集團之公司之資產及負債，猶如重組完成後之現行架構於該等日期一直存在，並經計及各自之註冊成立日期。

3. 應用香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間之歷史財務資料，目標集團於整個有關期間貫徹採納符合於二零一七年一月一日開始之會計期間生效之香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂本及有關詮釋之會計政策。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，下列新訂準則、修訂本及詮釋已頒佈但尚未生效。目標集團並無就編製有關期間之歷史財務資料提早採納該等準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第9號	財務工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益及有關修訂本 ¹
香港財務報告準則第16號	租約 ²
香港財務報告準則第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	處理所得稅之不確定因素 ²
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號修訂本	應用香港財務報告準則第4號保險合約同時 一併應用香港財務報告準則第9號財務工具 ¹
香港財務報告準則第9號修訂本	提早還款特性及負補償 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業間資產出售或 投入 ³
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益 ²
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 ¹
香港會計準則第28號修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期之年度改進之一部分 ¹
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年 週期之年度改進 ²

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於將予釐定之日期或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號財務工具

香港財務報告準則第9號引入財務資產及財務負債分類及計量之新規定、一般對沖會計以及財務資產減值之規定。

香港財務報告準則第9號與目標集團相關之主要規定：

- 屬於香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認財務資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，目的為收取合約現金流量之業務模式內持有之債務投資，以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，一般均於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。目的為收取合約現金流量及出售財務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僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具，一般均按公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結算日按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷之選擇，以於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，僅股息收入一般在損益確認。
- 就財務資產減值而言，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，香港財務報告準則第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變動計入該等預期信貸虧損，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方始確認信貸虧損。

根據目標集團於二零一七年十二月三十一日之財務工具及風險管理政策，目標公司唯一董事預期初步應用香港財務報告準則第9號可產生下列潛在影響：

分類及計量

所有財務資產及財務負債將繼續根據與香港會計準則第39號相同之現行計量基準計量。

減值

一般而言，目標公司唯一董事預期應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式將導致目標集團於應用香港財務報告準則第9號後，就目標集團按攤銷成本計量之財務資產及其他須作出減值撥備之項目之尚未產生信貸虧損提前撥備。

根據目標公司唯一董事之評估，彼預期應用香港財務報告準則第9號將不會對目標集團之業績及財務狀況構成重大財務影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為租賃安排之識別以及出租人及承租人之會計處理引入一套全面模型。香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃之差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃款項(非當日支付)的現值初步計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

再者，應用新規定可能導致上文所示之計量、呈列及披露出現變動。

除上文所述者外，目標公司唯一董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標集團之歷史財務資料構成重大影響。

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據下列符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露事項。

歷史財務資料按歷史成本法編製。

歷史成本一般根據為換取貨品及服務而支付代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可能收取或轉讓負債可能支付之價格，不論該價格是否直接觀察可得或使用另一種估值技術估計。估計資產或負債之公平值時，目標集團考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債定價時將會考慮之資產或負債特徵。在目標集團歷史財務資料中計量及／或披露之公平值均按此基準予以釐定，惟屬於香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易，以及與公平值部分類似但並非公平值之計量(例如香港會計準則第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)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二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(第一級內包括之報價除外)；及
- 第三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

目標集團之歷史財務資料包括目標公司以及目標公司及其附屬公司所控制之實體之財務報表。倘屬以下情況，則目標公司獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變動，目標集團會重新評估其是否控制投資對象。

目標集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，於期／年內收購或出售之附屬公司之收入及開支，自目標集團獲得控制權當日起至目標集團失去附屬公司控制權當日止，計入綜合損益及其他全面收益表內。

將於必要時對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與目標集團之會計政策一致。

與目標集團成員公司之間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數對銷。

收購並不構成一項業務之一間附屬公司

當目標集團收購並不構成一項業務之一組資產及負債時，目標集團透過首先按其公平值將購買價分配為投資物業(其後按公平值模式計量)及財務資產及財務負債，以識別及確認已收購個別可識別資產及所承擔負債，購買價餘額其後按其於購買日期相關公平值之基準分配為其他個別可識別資產及負債。有關交易並不會導致出現商譽或議價購買收益。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資於目標公司之財務狀況表按成本減任何已識別減值虧損列賬。目標公司將附屬公司之業績按已收或應收股息列賬。

有形資產減值

於報告期間結算日，目標集團檢討其有限可使用年期之有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否錄得任何跡象顯示出現減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計相關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

倘不可能個別估計資產之可收回金額，則目標集團會估計其所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理而貫徹一致之分配基準，則公司資產亦會分配至個別現金產生單位，或以其他方式分配至有可識別合理而貫徹一致之分配基準之最小組別之現金產生單位。

可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，乃按稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，有關貼現率反映有關資產(或現金產生單位)特定之金錢時間價值及風險之現時市場評估，其中估計未來現金流量未經調整。

當資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值時，資產(或現金產生單位)之賬面值調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認。

當減值虧損其後撥回，資產(或現金產生單位)之賬面值將調高至其修訂後之估計可收回金額，惟調高後之賬面值不得超出資產(或現金產生單位)於以往年度倘無確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值扣除銷售相關稅項計量。

收益於收益金額能可靠計量時確認；當未來經濟利益有可能流入目標集團，且當目標集團各業務達成特定標準時，方會確認收益，概述如下。

目標集團有關確認經營租賃所得收益之會計政策載於下文有關租賃之會計政策。

租約

當租約條款將擁有權絕大部分風險及回報轉移予承租人時，租約分類為融資租賃。所有其他租約分類為經營租賃。

目標集團作為出租人

經營租約之租金收入按相關租約年期以直線法於損益確認。

稅項

所得稅開支指現時應繳稅項加遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利不計入其他年度／期間之應課稅或可扣稅收支項目，亦不計入毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於綜合損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」。目標集團之即期稅項採用於報告期間結算日已頒佈或大致上頒佈之稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時差額確認。一般會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利以抵銷可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認。倘有關暫時差額乃基於商譽或初步確認(業務合併除外)不影響應課稅溢利或會計溢利交易之其他資產及負債所產生，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債會就與於附屬公司投資相關之應課稅暫時差額確認，惟倘目標集團能夠控制暫時差額之撥回及有關暫時差額很可能不會於可見將來撥回則除外。與該投資相關之可扣稅暫時差額所產生遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以使用暫時差額作抵銷且預計於可見將來撥回時方始確認。

遞延稅項資產賬面值於報告期間結算日予以審閱，於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率以報告期間結算日已頒佈或大致上頒佈之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計算，反映目標集團於報告期間結算日預期收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生稅務後果。

就計量遞延稅項而言，採用公平值模型計量之投資物業賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及按目標為隨著時間流逝而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關者除外，於此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

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)進行之交易均按交易日期之當前匯率確認。於報告期間結算日，以外幣列值之貨幣項目均按該日之當前匯率重新換算。

就呈列歷史財務資料而言，本集團業務之資產及負債按各報告期間結算日當時之匯率換算為本集團呈報貨幣(即港元)。收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非期內之匯率大幅波動，則使用交易日期當時之匯率。匯兌差額(如有)將於其他全面收益確認及於外匯儲備項下之權益累計。

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有之物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業乃採用公平值模式按其公平值計量。物業投資公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益。

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用及預期出售投資物業將無法帶來未來經濟利益時剔除確認。物業剔除確認所產生之任何損益(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)乃於物業剔除確認之期間計入損益。

財務工具

財務資產及財務負債於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確認。

財務資產及財務負債初步按公平值計算。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔之交易成本，於初步確認時按適用情況加入或扣自該項財務資產或財務負債之公平值。

財務資產

財務資產分類為貸款及應收款項。分類乃以財務資產之性質及目的為依據，並於初步確認時釐定。

實際利息法

實際利息法乃計算財務資產之攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率於初步確認時將財務資產於預計年期或適用之較短期間之估計未來現金收入(包括構成實際利率部分之所有已付或已收費用及積分、交易成本及其他溢價或折讓)確切貼現至其賬面淨值之利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利息基準確認。

貸款及應收賬款

貸款及應收款項為並無活躍市場報價而附固定或待定付款之非衍生財務資產。貸款及應收款項(包括應收貿易賬款、應收直屬控股公司款項以及銀行結存及現金)均採用實際利息法按攤銷成本減任何減值計量(見下文財務資產減值之會計政策)。

財務資產之減值

於報告期間結算日會評估財務資產有否出現減值跡象。倘有客觀證據顯示財務資產之估計未來現金流量因於初步確認財務資產後發生之一項或多項事件而受到影響，財務資產被認為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如拖欠或逾期支付利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組。

應收款項之客觀減值證據包括目標集團過往收款記錄、拖欠款項超過45至90天信貸期之數目增加以及全國或地區經濟狀況出現與拖欠應收款項有關連之可觀察變化。

已確認減值虧損金額乃為資產賬面值與按財務資產原定實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。所有財務資產之賬面值直接扣除減值虧損。

倘於其後期間減值虧損數額減少，而減少與減值虧損確認後發生之一項事件客觀相關，則此前確認之減值虧損將於損益撥回，惟資產於減值撥回當日之賬面值不得超過並未確認減值時之攤銷成本。

財務負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具，乃根據合約安排之內容與財務負債及股本工具之定義，分類為財務負債或權益。

股本工具

股本工具為證明於目標集團資產(扣減所有負債後)擁有剩餘權益之任何合約。目標集團發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

實際利息法

實際利息法乃計算財務負債之攤銷成本及於有關期間分配利息支出之方法。實際利率於初步確認時將財務負債於預計年期或適用之較短期間之估計未來現金款項(包括構成實際利率部分之所有已付或已收費用及積分、交易成本及其他溢價或折讓)確切貼現至其賬面淨值之利率。

就債務工具而言，利息支出按實際利息基準確認。

按攤銷成本計量之財務負債

財務負債(包括應付其他款項)其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

剔除確認

當自資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或財務資產已轉讓及該資產之擁有權絕大部分風險及回報已轉移予另一實體，目標集團方會剔除確認財務資產。

於全面剔除確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和間之差額於損益確認。

當及僅當目標集團之責任獲解除、取消或屆滿，目標集團方會剔除確認財務負債。剔除確認財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益確認。

5. 估計不確定因素之主要來源

目標公司唯一董事在應用附註4所述目標集團之會計政策時，須對無法從其他來源獲得之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為相關之因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

應用會計政策之重大判斷

除涉及估計之判斷外，以下為目標公司唯一董事於應用目標集團之會計政策時作出且對歷史財務資料確認之金額有最重大影響之重大判斷。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，目標公司唯一董事已審閱目標集團之投資物業組合，並斷定目標集團之投資物業乃以目標為隨著時間流逝而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，在計量目標集團投資物業之遞延稅項時，目標公司唯一董事認為，採用公平值模式計量之投資物業之賬面值可透過銷售而全數收回之假設已被推翻。因此，目標集團已按目標集團繳納企業所得稅而確認投資物業之公平值變動產生之遞延稅項。

估計不確定因素之主要來源

以下為於報告期間結算日有關未來之主要假設及估計不確定因素之其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債之賬面值於下一財政年度內作出大幅調整之重大風險。

投資物業之公平值

投資物業乃於綜合財務狀況表按其公平值列賬，有關詳情於附註12披露。投資物業之公平值乃參考獨立物業估值公司採用物業估值技術對該等物業所進行之估值釐定，物業估值技術涉及若干對當前市況之假設。該等假設之有利或不利變動或會引致目標集團計入綜合財務狀況表之投資物業公平值產生變動，並導致須對損益呈報之公平值變動作出相應調整。

6. 收益及分部資料

目標集團主要於中國從事物業投資。

收益指來自中國投資物業之已收或應收租金收入。

目標集團之經營活動屬於單一經營及呈報分部，專注於進行物業投資。該經營分部已按內部管理報告予以識別，該內部管理報告由主要營運決策者（「主要營運決策者」）崔濤女士（即目標公司董事）定期審閱，以作出資源分配及評估其表現。主要營運決策者審閱目標集團之整體期／年內溢利，以評估表現。由於主要營運決策者並無定期提供分部業績、資產或負債，故並無呈列有關分析。

地區資料

由於目標集團全部收益均源自中國之業務及客戶且目標集團全部非流動資產之賬面值均位於中國，故並無編製地區分部分析。

有關主要客戶之資料

一名單一客戶於有關期間佔目標集團總收益100%。

7. 所得稅開支

根據中華人民共和國企業所得稅法(「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%。

由於目標集團於有關期間並無源自香港之應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

年內稅項與綜合損益及其他全面收益表所示除稅前溢利之對賬如下：

	自二零一六年 九月五日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元
除稅前溢利	—	1,678
按本地所得稅稅率25%計算之稅項	—	420
毋須課稅收入之稅務影響	—	7
附屬公司營業所在其他司法管轄區稅率差異之影響	—	3
期／年內稅項支出	—	430

8. 期／年內溢利

	自二零一六年 九月五日至 二零一六年 十二月三十一日 止期間 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元
期／年內溢利已扣除下列項目：		
核數師酬金	—	15
董事酬金(附註9)	—	—

9. 董事酬金

(a) 董事酬金

概無已付或應付目標公司唯一董事崔濤女士之酬金。

(b) 僱員

於有關期間，目標集團並無向唯一董事或任何僱員支付酬金。

於有關期間，概無訂立董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

10. 股息

於有關期間，目標集團並無派付或擬派任何股息，於二零一七年十二月三十一日後亦不擬派發任何股息。

11. 每股盈利

由於每股盈利資料對本報告而言被視為並無意義，故並未呈列每股盈利資料。

12. 投資物業

千港元

於二零一六年九月五日及二零一六年十二月三十一日
收購附屬公司

—
383,636

於二零一七年十二月三十一日

383,636

投資物業位於中國。於二零一七年十二月三十一日，目標集團因行政理由正在申領房地產權證，並於二零一七年十二月三十一日後取得房地產權證。

估值程序及方法

目標集團之投資物業以營業租賃持有以賺取租金或資本增值，並採用公平值模式計算。

於二零一七年十二月三十一日，目標集團之投資物業公平值乃基於與目標集團概無關連之獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行之估值釐定。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司之地址為香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓。估值乃以目前市場租金及回報率所估計根據物業未來租金收入之預計折現現金流得出。

目標集團投資物業採用收入資本化方法估值，按物業各自之資本化率將現有租客之淨收入，及參考租賃期滿後新訂租金潛在變化後予以資本化計算。所採用之資本化率因應相關物業的類型及級別、所在地點、位置及租客類型而有所不同，並分析最近可比較之物業投資交易所得出的收益回報率及參照投資者未來預期收入、資本回報及風險。

投資物業之公平值被歸類為估值方法中之第三級別。重大不可觀察輸入值為加權平均資本化率，比率為4.8%。

目標集團投資物業之公平值與資本化率成反比關係，有關公平值乃按投資者對投資回報率之預期、租金增長及被估物業之風險釐定。較低(較高)之資本化率會造成較高(較低)之物業價值。

13. 應收貿易賬款

目標集團並不向其貿易客戶授出信貸期。按發票日期呈列應收貿易賬款於二零一七年十二月三十一日(與各項收益之確認日期相近)之賬齡為30天內。

釐定貿易應收賬款之可收回程度時，目標集團考慮自授出信貸日期起至報告期間結算日止債務人之其後結算情況及信貸質素之任何變動。目標公司之唯一董事相信毋須作出進一步信貸撥備。目標集團並無就有關結餘持有任何抵押品。

於二零一七年十二月三十一日，貿易應收賬款已逾期但無減值。

14. 應收／應付直屬控股公司／最終股東款項

應收／應付直屬控股公司款項為非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。

15. 銀行結存及現金

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，銀行結存分別按介乎0.3厘至0.35厘及0.3厘至0.35厘之市場年利率計息。

16. 應付其他款項及應計開支

	於十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
應付其他款項	—	43
應計開支	—	14
其他應繳稅項	—	102
	<u>—</u>	<u>159</u>

目標集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項均於信貸期限內結算。

17. 股本

就本報告而言，目標公司於二零一六年九月五日及二零一六年十二月三十一日之股本為誠聯之股本。目標公司於二零一七年十二月三十一日之股本為重組完成後目標公司之股本。

目標公司法定及已發行股本變動詳情如下：

	股份數目	面值 港元	於歷史財務 資料列示為 千港元
面值1美元之普通股			
法定：			
於二零一七年四月六日及 二零一七年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>7.8</u>	<u>不適用</u>
已發行：			
於二零一七年四月六日及 二零一七年十二月三十一日已發行	<u>1</u>	<u>7.8</u>	<u>—</u>

18. 目標公司之其他儲備及累計虧損

目標公司之其他儲備及累計虧損變動如下：

	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元
於二零一七年四月六日(註冊成立日期)	—	—
最終股東視作注資	317,526	—
期內虧損及全面開支總額	—	(24)
	<u>317,526</u>	<u>(24)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>317,526</u>	<u>(24)</u>

19. 收購附屬公司

透過收購附屬公司收購資產及負債

於二零一七年八月二十二日，目標集團之間接全資附屬公司上海墨承與北建新業股東王先生及黃先生訂立股份轉讓協議，據此，上海墨承自王先生及黃先生收購北建新業分別51%及49%股權。北建新業持有在中國之投資物業。

	於收購日期 已確認金額 千港元
投資物業	383,636
崔濤女士提供之貸款	(383,636)
	<u>—</u>
已轉讓代價，按以下方式支付：	
現金代價	—
減：已收購資產淨值	—
	<u>—</u>
有關收購附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析：	
已付現金代價	—
已收購現金及銀行結存	—
	<u>—</u>

目標公司之唯一董事認為，收購北建新業並不構成業務。因此，目標公司唯一董事釐定該交易為透過收購附屬公司而非業務合併(定義見香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併)收購資產及負債。

20. 融資活動所產生負債之對賬

下表為目標集團融資活動產生之負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃為現金流量或將來現金流量於目標集團綜合現金流量表分類為融資活動現金流量之負債。

	應付最終 股東款項 千港元
於二零一六年九月五日	—
融資現金流	5
於二零一六年十二月三十一日	5
融資現金流	2,407
收購附屬公司	383,636
最終股東豁免負債	(386,048)
於二零一七年十二月三十一日	—

21. 經營租約**目標集團作為出租人**

截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止期間／年度，物業租金收入分別為零港元及1,765,000港元(相當於約人民幣1,515,000元)。所有所持物業於未來一年均有已承諾租戶。

於各報告年度結算日，目標集團與租戶訂約之日後最低租約款項如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元
一年內	—	13,986

22. 資本風險管理

目標集團管理資本，以確保組成目標集團之公司將能按持續基準經營，並透過優化債務與權益之均衡關係，為權益持有人爭取最大回報。目標集團之整體策略於整個有關期間維持不變。

目標集團之資本架構包括應付直屬控股公司款項，扣除現金及現金等價物以及目標公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

目標公司唯一董事定期檢討資本架構。作為檢討其中一環，唯一董事將考慮資本成本及各類資本相關風險，並採取適當行動平衡其整體資本架構。

23. 財務工具

23a. 財務工具類別

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元
財務資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	15	4,314
財務負債		
攤銷成本	5	53

23b. 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要財務工具包括應收貿易賬款、應付最終股東款項、應收／應付直屬控股公司款項、銀行結存及現金以及應付其他款項。該等財務工具之詳情於各附註披露。該等財務工具相關之風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監控有關風險，以確保能適時有效地採取適當措施。

貨幣風險

目標集團之貨幣風險主要源自港元兌人民幣匯率之波動。以外幣(人民幣除外)計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值載列如下。管理層密切監察外幣匯兌風險，以減低外幣風險。

	資產		負債	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
港元	10	—	—	24

目標集團之外幣風險集中於人民幣兌港元之波動。目標公司唯一董事認為，以外幣計值之貨幣資產及負債所產生之匯率變動影響並不重大，故並無披露任何敏感度分析。

利率風險

由於適用於銀行結存之現行市場利率波動，目標集團承受現金流量利率風險。

目標集團目前並無就現金流量利率風險設有任何利率對沖政策。目標公司唯一董事持續監察目標集團之風險，並會於有需要時考慮對沖利率風險。

敏感度分析

目標公司唯一董事認為，由於利率波動影響並不重大，故並無擬備有關銀行結存之敏感度及分析。

信貸風險

於各報告期間結算日，目標集團因交易對手未能履行責任而蒙受財務損失之最高信貸風險源自綜合財務狀況表所列相關已確認財務資產之賬面值。

為減低信貸風險，目標公司於報告期間結束時審閱應收款項之可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，目標公司之唯一董事認為目標集團之信貸風險大幅減低。

除存入具備高信貸評級的幾家銀行之流動資金及一名客戶之應收貿易賬款之信貸風險集中外，目標集團概無任何重大集中信貸風險。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，目標公司會監督及按管理層認為充足之水平維持現金及現金等價物，以撥付目標集團之營運及減低現金流量波動之影響。

應付其他款項及應付直屬控股公司款項須按要求償還及不計息。

23c. 公平值

財務資產及財務負債之公平值按貼現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

目標公司唯一董事認為，於目標集團歷史財務資料按攤銷成本列賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

24. 關聯人士交易

(a) 於各報告期間結算日與關聯人士之結餘及於報告期內訂立之重大交易詳情載於財務狀況表及附註2及14。

(b) 主要管理人員報酬

於有關期間並無目標集團唯一董事及其他主要管理人員之薪酬。

25. 於附屬公司之投資

於二零一七年
十二月三十一日
千港元

按成本列值之非上市投資

317,536

於有關期間及於本報告日期，目標公司於以下附屬公司擁有直接及間接股權：

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 繳足股本	目標公司所持應佔股權 於十二月三十一日		報告日期	主要業務	附註
			二零一六年	二零一七年			
直接擁有							
誠聯	香港 二零一六年九月五日	10,000港元	100%	100%	100%	投資控股	(i)
間接擁有							
上海墨承	中國 二零一六年十月十一日	人民幣零元	100%	100%	100%	投資控股	(ii)
北建新業	中國 二零一四年六月二十三日	人民幣零元	—	100%	100%	物業持有	(iii)

附註：

- (i) 誠聯截至二零一七年十二月三十一日止期間之法定財務報表乃按香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製，並經香港註冊執業會計師億創會計師事務所有限公司審核。
- (ii) 上海墨承截至二零一六年十二月三十一日止期間及截至二零一七年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃按適用於在中國成立之企業之相關會計原則及財務規例編製，並經於中國註冊之華申會計師事務所審核。
- (iii) 於中國成立之北建新業截至二零一七年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃按適用於在中國成立之企業之相關會計原則及財務規例編製，並經於中國註冊之北京宏信會計師事務所審核。

26. 報告期後事項

除本報告所披露者外，於有關期間結算日後概無發生任何報告期後事項。

27. 其後財務報表

目標公司、目標集團或其任何附屬公司概無就二零一七年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

(1) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為經建議收購事項(「建議收購事項」)擴大之經擴大集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，當中包括經建議收購事項擴大之本集團之未經審核備考綜合資產負債表，以供說明用途。

經擴大集團之未經審核備考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段並按照董事之判斷、估計及假設所編製，僅供說明用途，而基於其假設性質使然，未必能真實反映經擴大集團於二零一七年九月三十日或任何未來日期之綜合財務狀況。

未經審核備考財務資料乃採用與本公司截至二零一七年九月三十日止期間之已刊發中期報告所載本集團之會計政策一致者編製。

經擴大集團於二零一七年九月三十日之未經審核備考資產負債表已予編製，猶如建議收購事項已於二零一七年九月三十日進行，並根據(i)本集團於二零一七年九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九月三十日止期間之已刊發中期報告)；及(ii)聯冠發展有限公司(「目標集團」)之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告)而編製，且已按備考基準作出調整，該等備考調整乃(a)直接因建議收購事項而作出；及(b)有事實依據。

進行建議收購事項後經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之歷史財務資料、本通函附錄二所載目標集團之財務資料及載於本通函之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團 於二零一七年 九月三十日 千港元 附註1	目標集團 於二零一七年 十二月 三十一日 千港元 附註2	備考調整			經擴大集團 於二零一七年 九月三十日 之未經審核 備考總值 千港元
			千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	
非流動資產						
物業、廠房及設備	9,559	—				9,559
投資物業	352,216	383,636		2,500	(2,500)	735,852
可供出售投資	71,400	—				71,400
其他長期投資	45,860	—				45,860
	<u>479,035</u>	<u>383,636</u>				<u>862,671</u>
流動資產						
存貨	328,221	—				328,221
應收貿易賬款及其他款項	78,152	1,914				80,066
應收一名關聯人士款項	157	—				157
可供出售投資	144,282	—				144,282
銀行結存及現金	199,701	2,400	(80,000)	(2,500)		119,601
可收回稅項	84	—				84
	<u>750,597</u>	<u>4,314</u>				<u>672,411</u>
流動負債						
應付貿易賬款及其他款項	163,712	159				163,871
應付一名關聯人士款項	248	10				258
衍生財務工具	412	—				412
應付稅項	—	430				430
	<u>164,372</u>	<u>599</u>				<u>164,971</u>
流動資產淨值	<u>586,225</u>	<u>3,715</u>				<u>507,440</u>
資產總值減流動資產	<u>1,065,260</u>	<u>387,351</u>				<u>1,370,111</u>
非流動負債						
應付承兌票據	—	—	139,079			139,079
遞延稅項負債	1,772	—				1,772
	<u>1,772</u>	<u>—</u>				<u>140,851</u>
資產淨值	<u>1,063,488</u>	<u>387,351</u>				<u>1,229,260</u>

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關金額乃摘錄自本公司截至二零一七年九月三十日止期間之已刊發中期報告。
2. 有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。
3. 有關調整指本集團就建議收購事項將予支付之代價。根據收購協議，總代價包括下列各項：
 - (i) 120,000,350港元透過按發行價配發及發行入賬列作繳足之代價股份支付；
 - (ii) 150,000,000港元透過發行承兌票據支付；
 - (iii) 79,999,650港元以現金支付。

已配發及發行之代價股份根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款計量。零息承兌票據將由本集團發行，並於發行日期後兩年償還。於初始確認時，承兌票據之公平釐定為139,079,000港元。

本公司董事認為，收購目標集團並不構成一項業務。因此，本公司董事釐定有關交易為通過收購附屬公司收購資產及負債，而非香港財務報告準則第3號(修訂版)業務合併項下定義之業務合併。

4. 調整指就建議收購事項之估計交易成本作出之現金付款約2,500,000港元。
5. 本集團之投資物業根據香港會計準則第40號投資物業使用公平值模式計量。於二零一七年十二月三十一日，投資物業之公平值為383,636,000港元，乃由與經擴大集團概無關連之獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司作出之估值基準而釐定。於編製未經審核備考財務報表時，本公司董事認為投資物業於二零一七年九月三十日之公平值與於二零一七年十二月三十一日之公平值相若。由於目標集團投資物業之公平值釐定為383,636,000港元，就未經審核備考財務資料確定之公平值虧損為2,500,000港元。
6. 並無就反映本集團於二零一七年九月三十日後訂立之任何買賣結果或其他交易作出調整。

(2) 未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.**德勤****獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告****致Sincere Watch (Hong Kong) Limited 列位董事**

吾等已對Sincere Watch (Hong Kong) Limited(「貴公司」)董事(「董事」)編製之貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括貴公司日期為二零一八年四月六日之通函(「通函」)第III-1至III-3頁所載於二零一七年九月三十日之未經審核備考資產負債表及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於通函第III-1至III-3頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購聯冠發展有限公司全部股權對貴集團於二零一七年九月三十日之財務狀況造成之影響，猶如交易已於二零一七年九月三十日進行。在此過程中，董事從貴集團截至二零一七年九月三十日止期間之財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況之資料，而該財務報表已刊發審閱報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

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職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德之規定，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘之公司之質量控制」，因此維持全面之質量控制制度，包括將有關遵守道德規定、專業準則以及適用法律及監管規定之政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「委聘核證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行委聘工作。該準則要求申報會計師須規劃及執执行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如有關事項已發生或有關交易已於經選定之較早日期進行，以供說明用途。因此，吾等概不保證事項或交易於二零一七年九月三十日之實際結果與呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理委聘核證，涉及進程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，以呈列直接歸因於該事項或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選定程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之事項或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次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，吾等所獲得憑證能充足及適當地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善編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零一八年四月六日

以下為獨立估值師兼顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就目標公司所持物業權益於二零一八年一月十五日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「**仲量聯行**」或「**吾等**」)獲Sincere Watch (Hong Kong) Limited(「**貴公司**」)指示，就北建新業(北京)商貿有限公司(「**目標公司**」)在中華人民共和國(「**中國**」)擁有權益之物業提供估值服務，以供披露之用。吾等確認吾等曾進行視察，作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業權益於二零一八年一月十五日(「**估值日期**」)之市值之意見。

吾等採用市值基準進行估值。市值之定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商交易，在雙方各自知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行交易之估計金額」。

考慮到該物業已出租予第三方，吾等採用收入法對物業權益進行估值，經計及自現有租賃所產生及於現有市場可取得之物業租賃收入，並審慎考慮租賃之復歸潛在收入，再將其按適當之資本化比率資本化以釐定市值。

吾等之估值乃假設賣方在市場上出售物業權益，並無受惠於可能影響物業權益價值之延期合約、租回、合營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益之任何押記、按揭或欠付款項，亦無考慮在出售落實時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會刊發之皇家特許測量師學會估值—專業準則；香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會刊發之國際估值準則所載所有規定。

吾等很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納就年期、規劃批覆、法定通告、地役權、佔用詳情及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。

吾等獲出示多份有關物業權益之業權文件副本，並已作出相關查詢。吾等已在可能情況下審查文件正本，以核實中國物業權益之現有業權及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問北京市問為律師事務所就中國物業權益之有效性所提供之意見。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實性及準確性。吾等亦已徵得目標公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，而吾等亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量，以核實有關該等物業之面積是否正確，惟已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以釐定地面狀況及設施是否適合在其上進行任何發展。吾等之估值乃假設該等物業在上述方面均屬良好且建設過程不會產生難以預料之成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

實地視察乃由蔡拓女士於二零一八年一月二十六日進行，彼在中國市場研究及物業估值方面擁有1年經驗。

本報告所示所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
恩平道28號利園二期6樓602室
Sincere Watch (Hong Kong) Limited
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一八年四月六日

附註：陳志康為特許測量師，在中國物業估值方面擁有25年經驗。

估值概要

目標公司於中國持作投資之物業權益

編號	物業	於二零一八年 一月十五日 現況下之市值 人民幣
1.	中國 北京市 朝陽區 東四環北路7號1號樓之 商業樓宇	323,873,000
		總計： <u><u>323,873,000</u></u>

估值證書

目標公司於中國持作投資之物業權益

				於二零一八年 一月十五日 現況下之市值 人民幣												
編號	物業	概況及年期	佔用詳情													
1.	中國 北京市 朝陽區 東四環北路7號 1號樓之 商業樓宇	該物業包括一幢位於別墅發展項目東山墅之兩層高商業樓宇，設有一層地庫。 該物業於二零零五年落成，總建築面積(「建築面積」)約為3,814.09平方米，詳情載列如下： <table><tr><th>部分</th><th>層數</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>零售</td><td>L1-L2</td><td>2,847.35</td></tr><tr><td>配套</td><td>B1</td><td><u>966.74</u></td></tr><tr><td colspan="2">總計</td><td><u>3,814.09</u></td></tr></table> 該物業已獲授土地使用權，年期於二零四四年八月三十日屆滿，作商業用途。	部分	層數	建築面積 (平方米)	零售	L1-L2	2,847.35	配套	B1	<u>966.74</u>	總計		<u>3,814.09</u>	該物業目前出租予租戶作零售用途(請參閱附註2)。	323,873,000
部分	層數	建築面積 (平方米)														
零售	L1-L2	2,847.35														
配套	B1	<u>966.74</u>														
總計		<u>3,814.09</u>														

附註：

- 根據房地產權證京(2018)朝不動產權第0013725號，總建築面積約為3,814.09平方米之商業樓宇由北建新業(北京)商貿有限公司(「**目標公司**」)擁有。目標公司已獲授該樓宇之相關土地使用權，年期於二零四四年八月三十日屆滿，作商業用途。
- 根據日期為二零一七年八月十七日之《北京市商品房現房買賣合同》，目標公司已向北京太合嘉園房地產開發有限責任公司收購總建築面積約為3,814.09平方米之物業，總代價為人民幣55,000,000元。
- 根據日期為二零一八年一月十九日之租賃協議，總建築面積約為3,814.09平方米之該物業出租予北京國瑞祥融投資管理有限公司，為期2年，於二零一九年十二月三十一日屆滿，作零售用途，現行年租為人民幣13,200,000元(不包括管理費)。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - 目標公司已取得房地產權證，亦已合法取得該物業之擁有權及購入土地使用權；

- b. 於土地使用年期內，目標公司有權合法佔用、使用、租賃及按揭土地使用權；及
- c. 該物業及土地並無牽涉按揭或任何其他產權負擔。
5. 吾等之估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已考慮現有租賃協議之實際租金，並與位於有關物業所在同類地區之類似發展項目進行比較。吾等已採納市值租金計算所佔用面積現有租賃屆滿後之復歸租金收入；
- b. 根據實地考察及市場研究，可資比較商業樓宇一樓租金介乎每日每平方米人民幣18元至人民幣21元。吾等選出三項屬於二零一七年交易之可資比較商業樓宇案例，以得出一樓具體租金。考慮到該物業之位置及其他因素，吾等假設有關於物業一樓市值租金為每日每平方米人民幣20.35元。可資比較案例之詳情載於下文：

編號	項目名稱及位置	距離及租金
1	大山子小區南里 中國北京市朝陽區萬紅西街9號	該商業樓宇與有關物業相距3.0公里，租金為每日每平方米人民幣18元。
2	觀湖國際 中國北京市朝陽區東四環北路88號	該商業樓宇與有關物業相距2.0公里，租金為每日每平方米人民幣18元。
3	東潤風景 中國北京市朝陽區南十里居28號	該商業樓宇與有關物業相距0.5公里，租金為每日每平方米人民幣21元。

- c. 根據市場研究及分析，於估值日期之穩定市場收益率介乎4.5%至5.5%。吾等選出三項位於類似區域之可資比較商業樓宇案例，以得出具體市場收益率。考慮到該物業之地點及其他特點，吾等於估值時就該物業應用市場收益率5%作為資本化比率。可資比較案例之詳情載於下文：

編號	項目名稱及位置	索價 (每平方米 人民幣元)	年租金 (每平方米 人民幣元)	收益率*
1	晶都國際 中國北京市朝陽區酒仙橋路26號	56,250	2,891	5.14%
2	麗都水岸 中國北京市朝陽區芳園南里9號	65,781	3,030	4.61%
3	天鵝灣 中國北京市朝陽區雅成二里	75,000	3,500	4.67%

*收益率=年租金／索價

6. 該物業將為目標公司帶來大額收益，吾等認為該物業為重要物業。

重要物業詳情

- (a) 該物業地點之一般概況 : 該物業座落於北京市主要幹道東四環北路側，距離北京首都國際機場約25分鐘車程，並距離北京火車站約8公里。
- (b) 該物業產權負擔、留置權、質押及按揭之詳情 : 該物業並無牽涉任何按揭或質押
- (c) 環境事宜 : 並無進行環境影響評估
- (d) 調查、通知、待決訴訟、違法或所有權欠妥之處之詳情 : 無
- (e) 該物業建設、翻新、修繕或發展之未來計劃 : 據 貴公司表示，自本文件日期起未來12個月並無有關新重大發展之計劃。

1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)載有為遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏其他事項，致使其所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於股份、相關股份及債券之權益

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員以及彼等各自之聯繫人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、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之權益；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

於股份之好倉：

董事姓名	身份	所持 股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行股份 概約百分比
李月華	實益擁有人	265,000,000	5.32%
	受控法團權益 (附註)	325,920,000	6.54%

附註：此等325,920,000股股份由Be Bright Limited全資擁有之Sincere Watch Limited持有，而Be Bright Limited則由李月華女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，李月華女士被視為於此等325,920,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高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)之任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份之權益

於最後可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被當作或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益或涉及該等股本之任何購股權：

於股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	所持 股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行股份 概約百分比
Sky League Limited	實益擁有人	1,294,370,000	25.98%
王芳	受控法團 權益(附註1)	1,294,370,000	25.98%
盛世有限公司	實益擁有人	550,960,000	11.06%
白寧	受控法團 權益(附註2)	550,960,000	11.06%
Sincere Watch Limited	實益擁有人	325,920,000	6.54%
Be Bright Limited	受控法團 權益(附註3)	325,920,000	6.54%

附註：

1. 此等1,294,370,000股股份由王芳全資擁有之Sky League Limited持有。因此，根據證券及期貨條例，王芳被視為於此等1,294,370,000股股份中擁有權益。
2. 此等550,960,000股股份由白寧全資擁有之盛世有限公司持有。因此，根據證券及期貨條例，白寧被視為於此等550,960,000股股份中擁有權益。
3. 此等325,920,000股股份由Be Bright Limited全資擁有之Sincere Watch Limited持有。因此，根據證券及期貨條例，Be Bright Limited被視為於此等325,920,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述由本公司存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 董事及聯繫人之競爭權益

於最後可行日期，據董事所知，概無董事或任何彼等各自之聯繫人擁有與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務或於其中擁有權益，或任何該等人士與本集團產生或可能產生任何其他利益衝突。

4. 董事於合約及資產之權益

- (i) 於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本公司最近期就經審核綜合財務報表所刊發年報之結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事於最後可行日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。

6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 該協議；及
- (b) 和文化集團有限公司(「甲方」，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司)、Aquamen Entertainment LLC(「乙方」，於美國加利福尼

亞州成立之有限公司)與本公司執行董事張小亮先生所訂立日期為二零一七年五月二十三日之框架協議，內容有關甲方與乙方間之合作事項，據此，甲方將就由項目公司與美國其他製作公司聯合監製一部3D動畫電影之項目投入為數45,000,000港元之投資總額；

- (c) 本公司與金利豐證券有限公司所訂立日期為二零一六年八月九日之配售協議，內容有關配售830,000,000股新股份；及
- (d) 翠國有限公司(作為買方)、Bravo Well International Limited(作為賣方)與白寧(作為擔保人)所訂立日期為二零一六年三月三十一日之買賣協議，內容有關收購香港青島南海投資有限公司全部已發行股本。

7. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，本集團概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 (「仲量聯行」)	物業估值師

於最後可行日期，上述專家各自(i)概無於本集團任何成員公司持有股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)；(ii)概無於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iii)已發出同意書，同意以本通函所載形式及內容刊發本通函並載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為陳鄺良先生，本公司從外部秘書服務供應商委任其為公司秘書。陳先生為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司。
- (c) 本通函概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件之文本於本通函日期至股東特別大會日期(包括該日)止任何營業日之正常營業時間內在香銅鑼灣恩平道28號利園二期6樓602室可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個年度之年報(當中載有本公司之經審核綜合財務報表)以及本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本通函附錄二所載德勤所刊發目標公司之會計師報告；
- (d) 本通函附錄三所載德勤就經擴大集團之未經審核備考財務資料所發出函件；
- (e) 仲量聯行所編製物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



SINCERE WATCH (HONG KONG) LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：444)

股東特別大會通告

茲通告 Sincere Watch (Hong Kong) Limited (「本公司」) 謹訂於二零一八年四月二十三日(星期一)上午十一時正假座香港銅鑼灣恩平道28號利園二期6樓602室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論修訂與否)下列本公司決議案：

普通決議案

本通告未明確界定之詞語及詞彙與本公司日期為二零一八年四月六日之通函所界定者具有相同涵義。

「動議：

- (i) 批准、確認及追認該協議(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易(包括根據特定授權發行代價股份)。
- (ii) 授權本公司任何一名董事作出彼認為就實行該協議及其項下擬進行交易及／或使之生效或與之相關之事宜而言屬必要、適當、適宜或合宜之一切有關進一步行動及事宜，並簽署及簽立一切有關文件以及採取一切有關措施。」

承董事會命

Sincere Watch (Hong Kong) Limited

主席

李月華

香港，二零一八年四月六日

股東特別大會通告

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處兼香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
恩平道28號
利園二期
6樓602室

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會及於會上投票之本公司股東均可委任另一名人士作為其受委代表代其出席大會及於會上投票。任何持有兩股或以上股份之本公司股東可委派多於一名受委代表代其出席股東特別大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 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該等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(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。
3. 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一名此等聯名持有人均可親身或委派代表就其股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅排名首位之持有人方有權投票，其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此，排名先後以本公司股東名冊內有關聯名持有股份之持有人排名次序為準。
4. 本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。
5. 於股東特別大會就決議案投票將以按股數投票方式進行。
6. 為釐定有權出席股東特別大會之股東之身份，本公司將於二零一八年四月二十三日暫停辦理股份過戶登記手續，當日概不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票必須於二零一八年四月二十日下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理登記手續。