
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之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。

閣下如已將名下之普匯中金國際控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或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，概不就因本通函之全部或任何部份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。



CHINLINK
普匯中金

CHINLINK INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
普匯中金國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0997)

有關收購
兩間非全資中國附屬公司之
26.625% 股權之主要及關連交易

除文義另有所指，本封面頁使用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第4至14頁。

二零一八年六月二十五日

* 僅供識別

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 – 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 物業估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1

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	本公司根據買賣協議之條款及條件向賣方收購銷售權益
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常辦公時間內開門處理一般業務之任何日子（不包括星期六、星期日及公眾假期）
「商業大樓」	指	大明宮建材家居·東三環店，構成該物業之一部分
「本公司」	指	普匯中金國際控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：0997）
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成日期，即二零一八年二月十五日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「代價」	指	收購事項之現金代價人民幣295,941,700元（相當於約366,079,880港元）
「董事」	指	本公司不時之董事
「經擴大集團」	指	經目標公司擴大後之集團
「融資租賃公司」	指	普匯中金融租賃有限公司，一間於中國成立為外商獨資公司之公司，現為本公司間接非全資附屬公司

釋 義

「融資擔保公司」	指	陝西普匯中金融資擔保有限公司，一間於中國成立為外商獨資公司之公司，現為本公司間接非全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一八年六月二十二日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	買賣協議日期後滿一個月當日，或買賣協議之訂約方可能協定之其他日期
「李先生」	指	李偉斌先生，本公司控股股東
「二期土地」	指	鄰近商業大樓之餘下未開發地塊
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	目標公司A擁有之位於中國陝西省西安市灊橋區半引路東側之地塊及購物中心
「買賣協議」	指	賣方與本公司於二零一八年一月三十日就收購事項訂立之買賣協議（於二零一八年二月十五日經補充協議修訂）
「銷售權益」	指	賣方於完成前持有之各目標公司全部股權之26.625%

釋 義

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.3125港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司A」	指	西安唐榮置業有限公司，一間於中國成立之有限公司及於完成前為本公司擁有73.375%權益之附屬公司
「目標公司B」	指	西安大明宮灞橋建材家居有限公司，一間於中國成立之有限公司及於完成前為本公司擁有73.375%權益之附屬公司
「目標公司」	指	目標公司A及目標公司B之統稱
「賣方」	指	西安中天科技有限責任公司，一間於中國成立之有限公司及於完成前為各目標公司全部股權26.625%之登記及實益擁有人
「Wealth Keeper」	指	Wealth Keeper International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由李先生擁有，而李先生於最後實際可行日期實益擁有824,763,200股股份（相當於本公司已發行股本約62.25%）權益
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣金額按人民幣1元兌1.1237港元之匯率換算為港元。匯率僅供參考，不應視作人民幣可實際按該匯率或其他匯率或任何匯率換算為港元之聲明。



CHINLINK
普匯中金

CHINLINK INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
普匯中金國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:0997)

執行董事:

李偉斌先生 (主席兼董事總經理)

蕭偉業先生

林淑玲女士

劉智傑先生

註冊辦事處:

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事:

馮秀梅女士

香港總辦事處及

主要營業地點:

香港中環

康樂廣場8號

交易廣場一期

40樓5-6室

獨立非執行董事:

何鍾泰博士

黎家鳳女士

陳嬋玲女士

敬啟者:

有關收購
兩間非全資中國附屬公司之
26.625% 股權之主要及關連交易

A. 緒言

謹此提述(a)本公司日期為二零一五年二月十八日、二零一五年四月三十日、二零一五年五月二十九日、二零一五年六月三十日、二零一五年七月三十一日及二零一五年八月三十一日之公佈，內容有關(其中包括)本集團收購怡創有限公司(其間接持

* 僅供識別

董事會函件

有各目標公司之73.375%股權)之全部已發行股本；及(b)本公司日期為二零一八年一月三十日及二零一八年二月十五日之公佈，內容有關(其中包括)收購銷售權益，相當於各目標公司全部股權之26.625%，總現金代價為人民幣295,941,700元(相當於約366,079,880港元)。

李先生已透過其受控制公司向本集團提供無抵押短期免息過渡貸款融資，以用於結付代價，及於買賣協議項下之所有先決條件獲達成後，完成於二零一八年二月十五日作實。

根據上市規則，由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部低於100%，收購事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

由於倘本公司須召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易概無股東須放棄投票，且本公司已就買賣協議及其項下擬進行之交易獲得Wealth Keeper及李先生(本公司控股股東，合共持有363,188,358股股份(相當於訂立買賣協議日期本公司已發行股本約53.12%))之書面批准，根據上市規則第14.44條，本公司毋須召開股東大會並將不會召開股東大會，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

由於賣方為目標公司之主要股東及目標公司於完成前為本公司之非全資附屬公司，根據上市規則第14A.07條，賣方被視為本公司之關連人士。由於賣方僅在附屬公司層面上為本公司之關連人士且董事會已批准收購事項以及獨立非執行董事已確認收購事項之條款屬公平合理並按一般商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及股東之整體利益，故收購事項獲豁免遵守上市規則第14A.101條項下之獨立財務意見規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)買賣協議之進一步詳情、目標公司之會計師報告、經擴大集團之備考財務資料及該物業之估值。

B. 收購事項

買賣協議

日期

二零一八年一月三十日（經日期為二零一八年二月十五日之補充協議修訂）

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 賣方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為一間於中國成立之有限公司及於完成前為各目標公司全部股權之26.625%之登記及實益擁有人。其主要從事研發、製造及銷售電子元件。

由於賣方為各目標公司（於完成前為本公司之非全資附屬公司）之主要股東，故其為本公司之關連人士。

將予收購之資產

銷售權益，相當於各目標公司全部股權之26.625%。

代價

收購事項之代價為人民幣295,941,700元（相當於約366,079,880港元）將由本公司或其代名人於完成時以現金支付予賣方或其代名人。

代價乃由本公司與賣方參考(i)目標公司根據中國公認會計原則編製之於二零一七年九月三十日之未經審核管理賬目；(ii)由獨立估值師按直接市場法編製之目標公司持有之該物業於二零一七年九月三十日之初步公平值不少於人民幣2,000,000,000元；及(iii)目標公司之業務前景經公平磋商後釐定。

董事會函件

李先生已透過其受控制公司初步向本集團提供無抵押短期免息過渡貸款融資，以用於完成時結付代價。該過渡貸款大部分其後獲本公司於二零一八年四月獲提供金額為41,000,000美元之有抵押兩年期貸款融資再融資（詳情載於本公司日期為二零一八年二月十五日之公佈）。

基於上文所述，董事認為，代價對本公司而言屬公平合理，及經計及下文「進行收購事項之理由及裨益」一節所進一步闡述之理由，收購事項符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

買賣協議之完成須待以下先決條件於買賣協議日期後一個月屆滿當日下午四時正前獲達成後，方可作實：

- (1) 股東於股東特別大會上通過批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案或持有不少於50%表決權之股東透過書面股東批准以代替舉行股東大會之方式批准上述事宜；
- (2) 賣方已取得就出售銷售權益或與此有關之所有必要同意、許可及批准；
- (3) 本集團已取得就購買銷售權益或與此有關之所有必要同意、許可及批准；及
- (4) 概無發生構成違反或可能構成違反賣方作出之保證或買賣協議項下之其他條文之任何事件、事實或情況。

董事會函件

完成

完成已於二零一八年二月十五日進行。於完成後，目標公司現時為本公司之間接全資附屬公司。目標公司之財務業績已綜合計入本集團並將於完成後繼續保持。

有關目標公司之資料

目標公司之業務

目標公司A

目標公司A為一間於中國成立之有限公司，於緊接完成前由本公司間接擁有73.375%及賣方直接持有26.625%權益。於完成後及於最後實際可行日期，其為本公司之間接全資附屬公司。其為該物業之持有人，主要從事物業租賃。

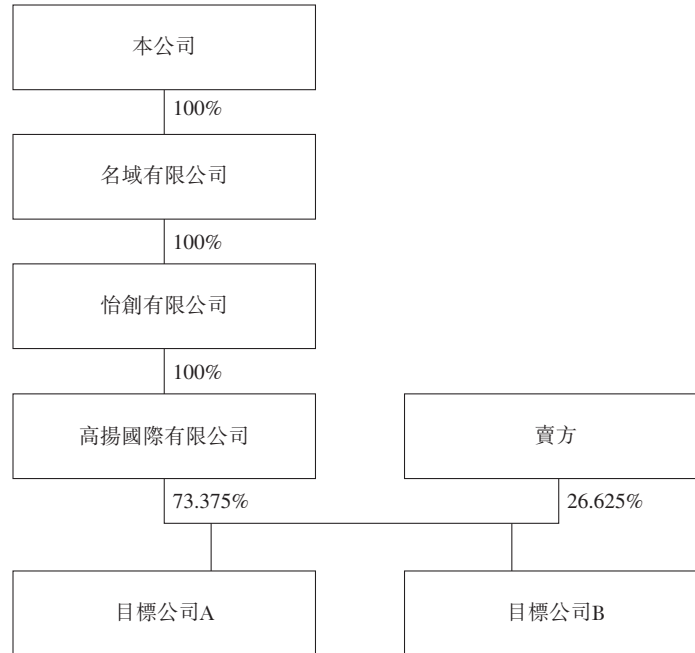
目標公司B

目標公司B為一間於中國成立之有限公司，於緊接完成前由本公司間接擁有73.375%及賣方直接持有26.625%權益。於完成後及於最後實際可行日期，其為本公司之間接全資附屬公司。其主要從事營運及管理商業樓宇。

董事會函件

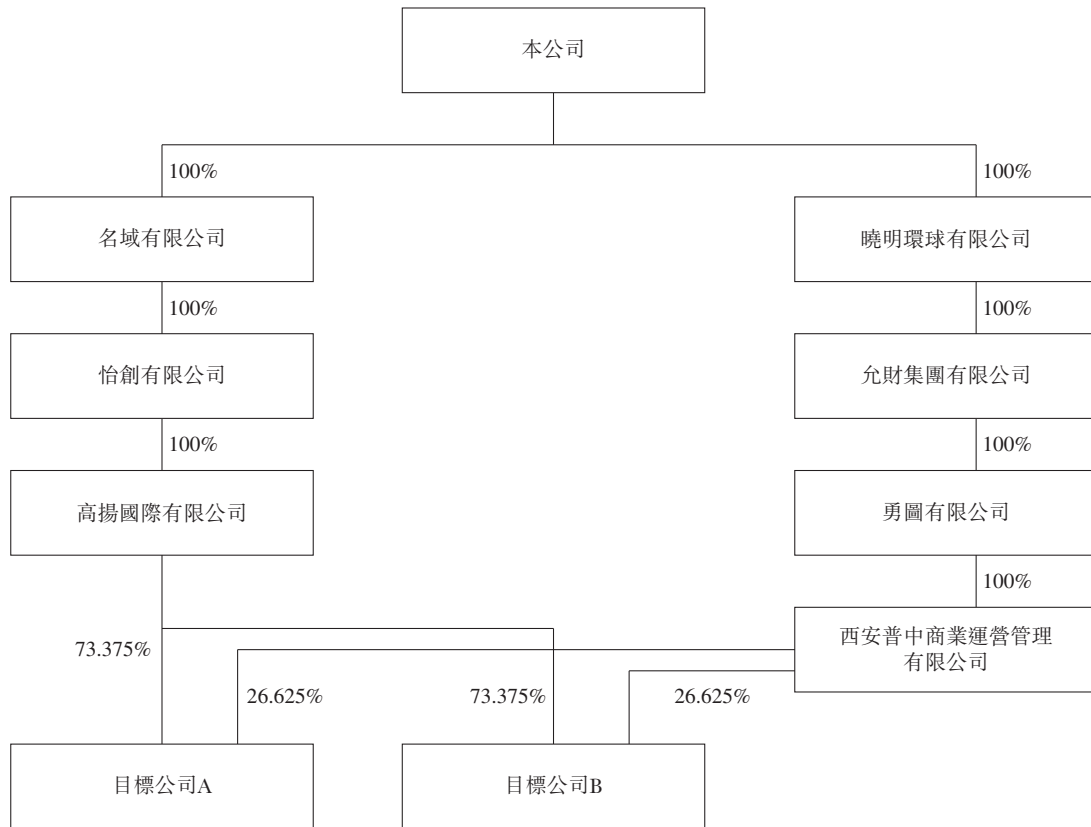
目標公司之股權架構

緊接完成前



董事會函件

緊隨完成後及於最後實際可行日期



董事會函件

目標公司之財務資料

以下為目標公司A截至二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止兩個財政年度各年之經審核營業額及除稅前溢利及除稅後溢利（乃根據香港公認會計原則編製）（摘錄自本通函附錄二）：

	截至二零一七年 三月三十一日 止年度 (千港元)	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 (千港元)
營業額	22,611	27,172
除稅前溢利	105,458	157,594
除稅後溢利	85,611	130,638

根據目標公司A之經審核賬目，目標公司A於二零一八年三月三十一日之經審核資產淨值（乃根據香港公認會計原則編製）約為1,774,599,000港元。

以下為目標公司B截至二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止兩個財政年度各年之經審核營業額及除稅前溢利及除稅後溢利（乃根據香港公認會計原則編製）（摘錄自本通函附錄二）：

	截至二零一七年 三月三十一日 止年度 (千港元)	截至二零一八年 三月三十一日 止年度 (千港元)
營業額	54,450	65,621
除稅前（虧損）／溢利	(8,745)	45,175
除稅後（虧損）／溢利	(8,745)	45,175

根據目標公司B之經審核賬目，目標公司B於二零一八年三月三十一日之經審核資產淨值（乃根據香港公認會計原則編製）約為72,250,000港元。

董事會函件

目標公司業績之管理層討論及分析

目標公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度之業績之管理層討論及分析載於本通函附錄二：

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事物業投資，貿易（主要包括電子元件及電器用品、消費品以及傢俬及裝置等），以及於中國提供融資擔保服務、融資租賃服務、物流服務及承辦香港及中國澳門特別行政區之室內裝飾工程。

鑑於陝西省之經濟持續快速增長及周邊地區之城鎮化、享有位於陝西省其中一個最繁榮地區之地理優勢，並且擁有穩固地位及良好聲譽之建築及相關材料分銷中心，董事認為，目標公司於該等地區從事物業發展及物業管理，具有極大的增長潛力。

於二零一五年八月，本集團完成收購目標公司各自之73.375%股權。自此，透過整合周邊地區提供商業及住宅物業之建築及相關材料，目標公司A擁有之該物業獲發展為該地區室內建築材料貿易之領先基地。此外，目標公司已錄得可觀租金收入及管理服務費收入，其對本集團之財務業績作出貢獻。

經計及對本集團之收入貢獻、物業發展及管理市場之發展潛力及目標公司擁有該物業之潛在升值空間，收購事項可令本集團將其於目標公司之股權由73.375%增加至100%，其將進一步增強本集團控制物業發展業務之發展步伐之能力、進一步發展二期土地將擴大本集團之客戶基礎及因而提高與本集團之現有業務之協同效應。

董事會函件

就發展二期土地而言，於二零一五年，原計劃將其發展為混合用途商業及住宅樓宇，總面積為119,000平方米及將於二零一六年底完成。由於過往數年西安物業市場狀況不利，發展獲延遲。然而，於過去12個月，西安房地產增長強勁，尤其是住宅行業。辦公室及零售商業行業有所滯後，惟普遍預期其將很快回升。此外，二期土地周邊地區出現明顯人口變化。作為西安整體舊城改造的一部分，該地區當前正建造大部分由具備相對較高消費能力及偏好購物體驗生活方式的年輕家庭佔用的高層住宅地產。考慮到有關變化及上升潛力，本集團擬變更發展計劃，發展同樣提供119,000平方米的零售及休閒生活方式大樓以與商業大樓進行整合。該建設工程將於二零一九年第三季度開工，預期於二零二二年第三季度完工。因此，開發項目將於二零二二年第四季度開始租賃。本集團擬將其持作長期投資以賺取租金收入及管理服務費收入，惟不排除部分出售的可能（倘市況十分有利）。

根據上文所述，董事認為，訂立買賣協議、進行收購事項及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體最佳利益。獨立非執行董事已確認，收購事項之條款屬公平合理並按一般商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及股東之整體利益。

由於概無董事於買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故彼等概無就批准買賣協議之董事會決議案放棄投票。

收購事項之財務影響

於完成後，目標公司成為本公司之間接全資附屬公司。目標公司之財務業績已綜合計入本集團並於完成後繼續保持。誠如本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所反映，收購事項將對本集團總資產造成較小影響，但將令總負債增加約346,800,000港元，乃主要由於李先生之受控制公司提供過渡貸款結付代價所致。根據本通函附錄二所載會計師報告所示目標公司截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核財務資料，目標公司截至二零一八年三月三十一日止年度之營業額及除稅前溢利均較上個財政年度大幅增長。因此，董事會合理認為，目標公司將於完成後向本集團貢獻大量未來盈利。

董事會函件

上市規則涵義

根據上市規則，由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但全部低於100%，收購事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

由於倘本公司須召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易概無股東須放棄投票，且本公司已就買賣協議及其項下擬進行之交易獲得Wealth Keeper及李先生（本公司控股股東，合共持有363,188,358股股份（相當於訂立買賣協議日期本公司已發行股本約53.12%））之書面批准，根據上市規則第14.44條，本公司毋須召開股東大會並將不會召開股東大會，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

由於賣方為目標公司之主要股東及目標公司於完成前為本公司之非全資附屬公司，根據上市規則第14A.07條，賣方被視為本公司之關連人士。由於賣方僅在附屬公司層面上為本公司之關連人士且董事會已批准收購事項以及獨立非執行董事已確認收購事項之條款屬公平合理並按一般商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及股東之整體利益，故收購事項獲豁免遵守上市規則第14A.101條項下之獨立財務意見規定。

推薦建議

董事會認為，買賣協議、收購事項及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

其他資料

敬請 閣下亦垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照
及列位購股權持有人及
本公司尚未行使可換股債券
的持有人 參照

承董事會命
普匯中金國際控股有限公司
主席
李偉斌先生
謹啟

二零一八年六月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一七年九月三十日止六個月之財務資料已於下列文件中披露，下列文件登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(http://www.chinlinkint.com/en_US/index.html)：

- 於二零一五年七月二十九日刊發本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報（第80至211頁）；
- 於二零一六年七月二十八日刊發本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報（第89至263頁）；
- 於二零一七年七月二十七日刊發本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報（第119至307頁）；及
- 於二零一七年十二月二十一日刊發本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告（第36至96頁）。

2. 債務聲明及或然負債

於二零一八年四月三十日（即本通函日期前僅就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還貸款包括以下各項：

	千港元
有抵押及有擔保銀行貸款	970,839
有抵押及有擔保銀行透支	9,992
應付本公司前附屬公司之無抵押及無擔保賬項	9,536
應付本集團關連公司之無抵押及無擔保賬項	492,621
有抵押及有擔保其他貸款	346,789
無抵押及無擔保其他貸款	104,877
本集團之無抵押及無擔保員工貸款	29,705
本公司之無抵押及有擔保9%票息債券	350,000
本公司之無抵押及有擔保12%票息債券	117,728
有抵押及無擔保融資租賃承擔	844
應付本公司一名董事之無抵押及無擔保賬項	8,363
	<u>2,441,294</u>

銀行貸款及銀行透支

於二零一八年四月三十日，本集團之有抵押及有擔保銀行貸款及銀行透支分別約970,839,000港元及9,992,000港元由以下各項作抵押：

- a) 本集團位於中國之投資物業；
- b) 本集團之物業、廠房及設備以及銀行存款；及
- c) 轉讓李先生之人壽保險保單。

其他貸款

於二零一八年四月三十日，本公司之有抵押及有擔保其他貸款約346,789,000港元以本集團在建投資物業作抵押。

融資租賃承擔

於二零一八年四月三十日，本集團之融資租賃承擔約844,000港元以出租人對本集團之租賃資產所設立之押記作抵押。

或然負債或擔保

於二零一八年四月三十日，本集團已與銀行及其他貸款人就其融資擔保服務訂立多份協議，以就授予獨立第三方及關連公司之銀行貸款提供公司擔保。於二零一八年四月三十日，本集團根據此等擔保承擔之最高負債約為383,780,000港元，而該等擔保乃以本集團之已抵押銀行存款約245,270,000港元作抵押。

免責聲明

除上文所披露者及集團內部公司間負債外，截至二零一八年四月三十日，本集團並無已發行及發行在外並已授權或以其他方式增設但尚未發行之任何其他債務證券、定期貸款、其他貸款及債務、銀行透支、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、租購承擔、融資租賃承擔、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，在並無不可預見事項之情況下及經計及本集團可得之財務資源及信貸融資（包括其內部產生之資金及李先生於二零一八年四月一日取得之長期貸款融資400百萬港元），本集團將擁有充足營運資金應付其當前需求及日後12個月之需求。

4. 本集團之財務及經營前景

本集團

以西安市為首的陝西省，正在把握重要國家戰略帶來的機遇，重新崛起。這些國策包括「一帶一路」倡議（「一帶一路」）、發展遼闊的中國西部地區的「西部大開發」，以及中國國務院於二零一八年一月公佈，把西安納入為中國最高級別的九個「國家中心城市」之一，意味著西安應作為周邊地區發展的引擎。在「一帶一路」的倡導下，進一步確認了其作為國際大都市的地位，在國際經濟及文化交流方面擔當著重要的角色，也確定其成為絲綢之路沿線國家和中國西北地區的文化、貿易、物流及金融的樞紐，而其最重要的使命是發展成為全球的硬科技中心。西安有大量高等教育及研究機構，數目僅次於北京及上海，每年超過300,000名畢業生就業。西安於國防、航天、航空、生物醫學、計算機科學及軟件等科技工程領域也有強大的技術基礎及人才資源，位列全國首三名。

本集團於陝西及西安享有先驅優勢。自二零一二年起，本集團逐步建立其全面的金融服務生態圈，包括類金融、國際貿易、物流服務及物業投資等業務。本集團見證著西安及陝西省的快速發展，例如每年區內生產總值之高速增長、中國（陝西）自由貿易試驗區之建立、城市化及市政及交通設施之持續改善、閒置住宅房產數量的下降及房價的上漲、年青及受過高等教育人口的增長等。最顯著的轉變是大量初創企業、共享工作間、加速器及孵化中心湧現，以及多家跨國和國內大型企業紛紛到西安及陝西省其他地區建立生產基地、研發中心、區域物流中心，當中包括全球兩家最大型集成電子生產商三星電子及美光、以及跨國電商亞馬遜、阿里巴巴、騰訊及京東等。此主要受惠於由於近年陝西省及西安市人民政府推行的新政策及培育計劃，鼓勵企業改革及創新、研究成果產業化及最為重要的民間創業精神。今年年初，西安市人民政府推出一項名為「龍門行動計劃」，鼓勵當地企業於上海、深圳或海外（主要是香港）的交易所上市。這些新經濟營商環境都會為本集團帶來龐大商機，企業發展過程中產生的股權或債權資金需求，都會為本集團的金融服務平台創造更多業務機會，最終提升集團的商業價值。

此有利營商環境為本集團進一步擴展其現有的類金融業務（即融資擔保及融資租賃）提供良機。融資租賃公司於二零一七年九月開展業務，並於年內覓得一間國有企業（「國企」）作為戰略股東，其已同意向融資租賃公司投資人民幣120,000,000元。於最後實際可行日期，已向融資租賃公司注資人民幣91,800,000元。與國企合夥可提升融資租賃公司的徵信評級，並可以較低的成本獲得銀行融資。同時亦可為融資租賃公司帶來旅遊相關的租賃業務，從而擴大客戶基礎。本集團正積極開拓更多途徑以將若干租賃組合證券化，以優化資產負債流通及提升資金回報整體收益。

物業投資業務分部方面，位於漢中市之普匯中金•世界港綜合物流園（「**普匯中金•世界港**」）預期於二零一八年第三季度投入營運，為建築材料及家具用品批發市場、倉庫及其他商業配套設施，如商務酒店、餐飲、銀行等，提供約150,000平方米的營業空間，本集團亦將為其租戶提供全面的金融服務。來往西安、漢中及成都的高鐵服務已於二零一七年年尾開通，漢中的交通量及經濟活動大幅增長，漢中亦成為投資熱點。普匯中金•世界港作為貿易及物流樞紐，勢必從此宏觀環境變化中獲益，其投資價值預期將於不久將來大幅升值。此外，於二零一七年五月，本集團收購西安一幢25層高的辦公大樓（「**商業大樓**」），預計於二零一八年第三季度竣工，並將作出租用途以進一步增加物業投資的收入。

國際貿易及供應鏈融資於過去兩年錄得極高增長。今年起，本集團的香港及西安辦事處將就跨境貿易緊密合作，結合西安的客戶基礎及香港的資金成本優勢，直接從俄羅斯進口食用油及其他同類商品。而即將成立的商業保理將為本集團的新業務增長亮點，並可與本集團的國際貿易及供應鏈融資業務產生理想協同效應。在「一帶一路」的推動下，西安正成為國際及區域貿易中心，為本集團拓展供應鏈融資及商業保理業務提供了絕佳時機。

物流服務一直擔當著支持本集團的國際貿易及金融服務功能，以提供倉儲及庫存監督服務。其並非本集團其他業務之盈利中心，預期日後將不會出現任何重大變化。

過去數年，由於本集團重新定位室內裝飾工程業務營運及預見日後取得任何新大型項目發展有限，其收入正在日漸減少。

本集團作為於中國及香港營運的綜合金融服務供應商，持有多個牌照以提供各類金融服務，亦正於西安申請商業保理及小額貸款牌照。倘若授予批覆，本集團可擁有全套金融牌照，可於陝西省及中國其他地區營運（視乎若干牌照的地域限制，如融資擔保公司僅獲准於陝西省內營運），而本集團不同金融服務業務之間所產生的協同效應將更為顯著。於二零一七年十一月，普匯中金已完成收購MCM Holdings Limited及其附屬公司（「MCM集團」）之51%股權，該集團為一間於香港註冊成立及於倫敦設有辦事處並於新加坡及孟買設有代表處的精品投資銀行，從事香港證券及期貨事務監察委員會所規管的證券及期貨經紀、顧問及資產管理業務。本集團收購MCM集團是一個至關重要的策略性舉措。該收購事項為本集團提供難能可貴的機會，利用MCM集團於國際資本市場及資產管理領域的專長，擴展本集團的金融服務範圍。結合本集團對中國市場的認識及強大關係網絡，以及MCM集團創始人及其主要成員廣泛的全球聯繫及豐富的投資銀行經驗，本集團勢將開拓嶄新的業務領域，發展成為一個跨境綜合金融平台，以滿足陝西省客戶快速增長的資本及投資需求。陝西與沿海地區的發展差距甚遠，一向較少獲得大型國際金融機構的關注。但因「一帶一路」、「西部大開發」及「大西安規劃」下的戰略及區域重要性，陝西省對金融服務的需求十分殷切。MCM集團的服務將可填補這個缺口，促進高速成長的陝西、西安企業與國際資本市場互動，連接全球。

本集團的發展前景令人鼓舞，並已成功轉型為一家綜合金融服務集團，於中國最具發展潛力的市場——陝西省及全球最重要的金融中心之一——香港站穩陣腳，現在正是本集團充分發揮以往幾年部署的好時機。

目標公司

目標公司A為該物業之持有人，主要從事物業租賃。目標公司B主要從事營運及管理該物業。

鑑於陝西省之經濟持續快速增長及周邊地區之城鎮化、享有位於陝西省其中一個最繁榮地區之地理優勢，並且擁有良好聲譽之建築及裝飾材料分銷中心，董事認為，目標公司於該等地區從事租賃及物業發展及物業管理，具有極大的增長潛力。

於完成前，本集團擁有目標公司各自之73.375%股權，而目標公司已為本集團貢獻可觀的租金及管理服務費收入。

經計及對本集團之收入貢獻、租賃、物業發展及管理市場之業務潛力及目標公司擁有該物業之潛在升值空間，收購事項可令本集團將其於目標公司之股權由73.375%增加至100%，並將令本集團可全權控制為應對快速市場變化而制定的二期土地發展規劃及未來業務模式，以便與現有商業大樓融為一體，從而帶來新的收入來源及最大化其合併股權價值。

1. 目標公司之會計師報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文(載於第II-1至II-87頁),以供載入本通函。

就過往財務資料致普匯中金國際控股有限公司董事之會計師報告

Deloitte.

德勤

緒言

吾等就第II-4至II-46頁所載西安唐榮置業有限公司(「唐榮」)之過往財務資料發出報告,此等過往財務資料包括唐榮於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日之財務狀況表以及截至該等日期止三個年度各年(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第II-4至II-46頁所載過往財務資料為本報告之組成部分,乃為載入普匯中金國際控股有限公司(「貴公司」)就有關建議收購唐榮及西安大明宮灞橋建材家居有限公司(均為 貴公司非全資附屬公司)各自26.625%股權之主要及關連交易所刊發日期為二零一八年六月二十五日之通函(「通函」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔之責任

唐榮董事須負責根據過往財務資料附註1所載編製基準編製真實而中肯之過往財務資料,並對其認為為使過往財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所必需之內部控制負責。

貴公司董事負責本通函之內容,當中計入唐榮之過往財務資料及有關資料乃根據與 貴公司大致一致之會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。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聘用準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」執行吾等之工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露之證據。所選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過往財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註1所載編製基準編製真實而中肯之過往財務資料相關之內部控制，以設計於有關情況下適當之程序，但目的並非對該實體內部控制之有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價唐榮董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計之合理性，以及評價過往財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之證據屬充分及恰當，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，過往財務資料已根據過往財務資料附註1所載編製基準真實而中肯地反映唐榮於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日之財務狀況以及唐榮於有關期間之財務表現及現金流量。

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）條例項下事項出具之報告

調整

於編製過往財務資料時，並無對第II-50頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註12，當中載明唐榮並無就有關期間支付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年六月二十五日

唐榮之過往財務資料

編製過往財務資料

以下載列構成本會計師報告一部分之過往財務資料。

過往財務資料所依據唐榮於有關期間之財務報表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」）之會計政策編製及由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以港元呈列，除另有指明者外，所有價值均湊整至最接近千位（千港元）。

過往財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5	25,192	22,611	27,172
服務成本		<u>(6,902)</u>	<u>(5,270)</u>	<u>(4,654)</u>
毛利		18,290	17,341	22,518
其他收入及虧損	6	38	50	48
投資物業之公平值變動收益	14	67,709	107,303	153,955
行政開支		(2,207)	(1,448)	(1,206)
財務成本	7	<u>(19,810)</u>	<u>(17,788)</u>	<u>(17,721)</u>
除稅前溢利	8	64,020	105,458	157,594
所得稅開支	9	<u>(14,121)</u>	<u>(19,847)</u>	<u>(26,956)</u>
唐榮擁有人應佔本年度溢利		49,899	85,611	130,638
其他全面(開支)收入				
其後將不會重新分類至 損益之項目：				
因換算為呈列貨幣產生之 匯兌差額		<u>(63,780)</u>	<u>(86,334)</u>	<u>151,130</u>
唐榮擁有人應佔本年度全面 (開支)收入總額		<u><u>(13,881)</u></u>	<u><u>(723)</u></u>	<u><u>281,768</u></u>

財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	162	50	5
投資物業	14	2,054,375	2,043,120	2,402,774
		<u>2,054,537</u>	<u>2,043,170</u>	<u>2,402,779</u>
流動資產				
其他應收賬項、按金及預付款項		5,490	4,794	2,217
可收回稅項		7	7	7
銀行結存及現金	15	1,877	18,598	3,291
		<u>7,374</u>	<u>23,399</u>	<u>5,515</u>
流動負債				
其他應付賬項及應計費用		7,283	8,155	8,588
應計建築成本		4,930	4,301	4,632
預收款項	16	9,762	12,438	10,732
其他貸款	17	65,969	53,257	56,763
員工及一間同系附屬公司員工 之貸款	17	5,302	5,444	12,057
一間同系附屬公司之貸款	18	250,002	260,408	262,210
		<u>343,248</u>	<u>344,003</u>	<u>354,982</u>
流動負債淨額		<u>(335,874)</u>	<u>(320,604)</u>	<u>(349,467)</u>
總資產減流動負債		<u>1,718,663</u>	<u>1,722,566</u>	<u>2,053,312</u>
非流動負債				
預收款項	16	13,063	10,241	9,688
遞延稅項負債	19	212,046	219,494	269,025
		<u>225,109</u>	<u>229,735</u>	<u>278,713</u>
資產淨值		<u>1,493,554</u>	<u>1,492,831</u>	<u>1,774,599</u>

	附註	於三月三十一日		
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
資本及儲備				
繳足股本	20	365,200	365,200	365,200
儲備		<u>1,128,354</u>	<u>1,127,631</u>	<u>1,409,399</u>
唐榮擁有人應佔之權益		<u><u>1,493,554</u></u>	<u><u>1,492,831</u></u>	<u><u>1,774,599</u></u>

權益變動表

	歸於唐榮擁有人			總計 千港元
	繳足股本 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零一五年四月一日	365,200	34,255	1,107,980	1,507,435
本年度溢利	-	-	49,899	49,899
其他全面開支：				
因換算為呈列貨幣產生之 匯兌差額	-	(63,780)	-	(63,780)
本年度全面(開支)收入總額	-	(63,780)	49,899	(13,881)
於二零一六年三月三十一日	365,200	(29,525)	1,157,879	1,493,554
本年度溢利	-	-	85,611	85,611
其他全面開支：				
因換算為呈列貨幣產生之 匯兌差額	-	(86,334)	-	(86,334)
本年度全面(開支)收入總額	-	(86,334)	85,611	(723)
於二零一七年三月三十一日	365,200	(115,859)	1,243,490	1,492,831
本年度溢利	-	-	130,638	130,638
其他全面收入：				
因換算為呈列貨幣產生之 匯兌差額	-	151,130	-	151,130
本年度全面收入總額	-	151,130	130,638	281,768
於二零一八年三月三十一日	365,200	35,271	1,374,128	1,774,599

現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務			
本年度溢利	49,899	85,611	130,638
調整項目：			
財務成本	19,810	17,788	17,721
物業、廠房及設備折舊	109	104	47
投資物業之公平值變動收益	(67,709)	(107,303)	(153,955)
利息收入	(19)	(50)	(48)
出售物業、廠房及設備之虧損	5	-	-
所得稅開支	14,121	19,847	26,956
營運資金變動前之經營現金流量	16,216	15,997	21,359
其他應收賬項、按金及			
預付款項(增加)減少	(439)	391	2,910
預收款項增加(減少)	3,094	1,171	(4,268)
其他應付賬項及應計費用增加(減少)	1,936	1,310	(345)
經營業務所得之現金淨額	20,807	18,869	19,656
投資業務			
出售物業、廠房及設備之所得款項	-	1	-
結清應計建築成本	(915)	(357)	(83)
已收利息	19	50	48
投資業務使用之現金淨額	(896)	(306)	(35)

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
融資業務			
已付利息	(13,831)	(7,113)	(7,413)
新增其他貸款	68,870	58,991	61,852
一間同系附屬公司之新貸款	21,638	43,933	5,152
員工及一間同系附屬公司員工之新貸款	8,309	4,442	6,322
償還其他貸款	(56,490)	(68,565)	(63,064)
償還一間同系附屬公司之貸款	(37,550)	(29,327)	(38,086)
償還員工及一間同系附屬公司員工之貸款	<u>(9,737)</u>	<u>(3,780)</u>	<u>(749)</u>
融資業務使用之現金淨額	<u>(18,791)</u>	<u>(1,419)</u>	<u>(35,986)</u>
現金及現金等值項目增加(減少)淨額	1,120	17,144	(16,365)
年初之現金及現金等值項目	808	1,877	18,598
外匯匯率變動之影響	<u>(51)</u>	<u>(423)</u>	<u>1,058</u>
年末之現金及現金等值項目， 代表銀行結存及現金	<u>1,877</u>	<u>18,598</u>	<u>3,291</u>

過往財務資料附註

1. 一般資料及編製基準

唐榮為於中華人民共和國（「中國」）成立之私營有限公司。其直接控股公司為高揚國際有限公司（一間於香港註冊成立之公司）及其最終控股公司為Wealth Keeper International Limited（「Wealth Keeper」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司）。Wealth Keeper之最終控股股東為普匯中金國際控股有限公司（「貴公司」）主席兼董事總經理李偉斌先生（「李先生」）。唐榮註冊辦事處及主要營業地點的地址為西安市灊橋區半坡路1600號郭家灘1幢1單元10701室。

唐榮之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。為方便過往財務資料使用者，唐榮之過往財務資料以港元（「港元」）呈列。

唐榮之主要業務為租賃物業。

持續經營基準

於編製過往財務資料時，鑑於唐榮於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日之流動負債分別超出其流動資產約335,874,000港元、320,604,000港元及349,467,000港元，唐榮董事已仔細考慮唐榮之未來流動資金狀況。

貴公司已同意向唐榮提供充足資金以於可見未來全面履行其到期財務責任。因此，唐榮董事認為，唐榮將具備充足營運資金撥付其經營及過往財務資料已按持續經營基準編製。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列有關期間之過往財務資料而言，唐榮已於整個有關期間貫徹應用香港會計師公會所頒佈於二零一七年四月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則。

唐榮並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	與客戶合約之收益及有關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第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
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎之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）	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第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（修訂本）及香港會計準則第28號（修訂本）	出售或投入投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產 ³
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結清 ²
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司之長期權益 ²
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
香港會計準則第40號（修訂本）	投資物業轉撥 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 於將釐定之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

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債、一般對沖會計分類及計量以及金融資產之減值要求之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定為：

- 香港財務報告準則第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值計量。尤其目的是為收取合約現金流量之業務模式內所持有及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於透過同時收取合約現金流量及出售金融資產而達致目的之業務模式中持有之債務工具，以及合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為本金及尚未償還本金利息付款之債務工具，乃一般以按公平值計入其他全面收益的方式計量。所有其他金融資產均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，僅股息收入一般於損益中確認。
- 就金融資產之減值而言，香港財務報告準則第9號要求按預期信貸虧損模式計算，有別於香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*（「香港會計準則第39號」）按已產生信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式要求實體於各報告日將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損變動入賬，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即可確認信貸虧損。

唐榮董事預期初步應用香港財務報告準則第9號具有以下潛在影響：

分類及計量：

所有金融資產及金融負債將繼續按當前根據香港會計準則第39號計量之相同基準計量。

減值：

一般而言，唐榮董事預期，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提早就唐榮按攤銷成本計量之金融資產及於唐榮應用香港財務報告準則第9號後須計提減值撥備之其他項目之尚未產生之信貸虧損計提撥備。根據唐榮董事之評估，倘唐榮須應用預期信貸虧損模式，唐榮於二零一八年一月一日將確認之累計減值虧損金額將不重大。根據預期信貸虧損模式確認之有關進一步減值將減少於二零一八年四月一日之保留溢利。

香港財務報告準則第15號與客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號已獲頒佈，其制定單一全面模式供實體用於客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號生效時將會取代現行之收益確認指引，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。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，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：識別合約之履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：按合約內之履約責任分配交易價格
- 第5步：當實體完成履約責任時（或按此）確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或按此）確認收益，即該特定履約責任之相關貨品或服務之「控制權」已轉移予客戶。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號規定更詳盡之披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關識別履約責任、主事人與代理人代價以及牌照申請指引。

唐榮董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號或會導致更多披露，然而，唐榮董事預期，應用香港財務報告準則第15號將不會對各報告期間確認收益之時間及金額造成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

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

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作出調整。租賃負債初步按租賃款項（非當日支付）的現值計量。隨後，租賃負債會就（其中包括）利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，於應用香港財務報告準則第16號後，唐榮將有關租賃負債的租賃款項分配至本金及利息部分，並以融資現金流量呈列。

相較承租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，及繼續要求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號要求更詳盡的披露。

此外，應用新規定可能導致上文所述計量、呈列及披露發生變動。

唐榮董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對唐榮之未來財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

過往財務資料乃根據與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致之會計政策編製。此外，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。

除投資物業於各報告期末按公平值計量外（誠如下文所載會計政策所闡述），過往財務資料是按歷史成本為基礎編製。歷史成本一般按貨品交易規定的代價之公平值為基準。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公平值時，唐榮會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。過往財務資料中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟於香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內之以股份為基礎付款交易、於香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量（如香港會計準則第2號存貨中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。

非金融資產公平值之計量計及市場參與者可透過按該資產之最高及最佳用途使用該資產，或將該資產售予另一可按該資產之最高及最佳用途使用該資產之市場參與者，從而產生經濟利益之能力。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入值可觀察程度及公平值計量之輸入值對其整體重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入值為實體有能力於計量日評估的完全相同之資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入值為不包括第一級報價的資產或負債之可直接或間接觀察之輸入值；及
- 第三級輸入值為資產或負債之不可觀察輸入值。

主要會計政策載列如下。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。

當收益數額能可靠地計量、未來經濟利益可能流入唐榮，且符合以下所述唐榮各業務的特定準則時，唐榮便會確認收益。

利息收入乃按時間基準，並參考未償還的本金額及以適用之實際利率預提，該利率為首次確認時通過金融資產預計可用年期將估計未來現金收入完全貼現至恰好等於該資產的賬面淨值的利率。

唐榮就確認經營租賃收益之會計政策於下文租賃會計政策闡述。

物業、廠房及設備

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

折舊乃利用直線法確認，以撇銷資產成本減去資產於其估計可使用年期之剩餘價值。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，相關估計之任何變動影響於日後反映。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期繼續使用該資產不會產生任何日後經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損乃按出售該資產所得款項與賬面值間之差額計算並於損益中確認。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本升值之物業。投資物業包括持作尚未釐定未來用途之土地，該土地被視為持作資本升值用途。

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，投資物業按其公平值計量。唐榮根據經營租賃持有，以賺取租金或作資本升值用途之所有物業權益分類為並按投資物業入賬，且按公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

在建投資物業所產生之建造成本會資本化為在建投資物業賬面值之部分。

當投資物業出售或永久不再使用及預期不會因出售而帶來未來經濟利益時，該投資物業會被終止確認。因終止確認該項物業而產生之任何收益或虧損（按該項資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額計算）會於物業終止確認期間內之損益中入賬。

租賃

當租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

唐榮作為出租人

經營租賃之租金收入於相關租期按直線法於損益內確認。磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本計入該租賃資產之賬面值。除按公平值模型計量之投資物業外，有關成本乃於租賃期間按直線法確認為開支。

借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產（指必須經一段長時間方可作其預定用途或銷售之資產）之借貸成本，計入該等資產之成本，直至資產大致達至其預定用途或銷售狀態為止。

所有其他借貸成本於產生期間在損益內確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總和。

即期應付稅項是根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表上呈報之「除稅前溢利」當中之差異乃源於其他年度應課稅或可扣稅之收入或支出以及毋須課稅或不可扣稅之項目。唐榮之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際上頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就過往財務資料內資產及負債之賬面值及其用於計算應課稅溢利之相應稅基之暫時差額而確認。一般情況下，所有因應課稅暫時性差額而產生之遞延稅項負債均予確認。遞延稅項資產則一般可用作確認所有可扣減暫時性差額（以應課稅溢利可抵銷可扣減暫時性差額為限）。如暫時性差額是因初步確認一項不影響應課稅溢利及會計溢利之交易之資產及負債（業務合併除外）而產生，則不會確認此等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產時予以調減。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒佈或實際上頒佈之稅率（及稅法），按負債清償或資產變現期間預期應用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映唐榮預期於報告期末以收回資產或清償負債之賬面值之方式引起之稅務後果。

計量按公平值模式計量之投資物業的遞延稅項時，乃假定該等物業透過出售收回全部賬面值，除非該假定遭推翻。倘投資物業可予折舊及以旨在隨時間而非透過出售消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益之商業模式持有，則該假定會遭推翻。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟當其與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目有關除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

退休福利成本

向中國國家管理退休福利計劃作出之付款於僱員提供服務而有權享有有關供款時確認為開支。

短期僱員福利

員工提供服務時，短期僱員福利以預期將支付的未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利均被確認為開支，除非另有香港財務報告準則要求或允許在資產成本中納入福利。

員工福利（例如工資及薪金、年假及病假）減去已支付任何款項確認列為負債。

有形資產減值

於報告期末，唐榮會檢討有形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已經出現減值虧損。倘出現任何減值跡象，則會估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之幅度（如有）。

倘不能個別估計資產之可收回金額，則唐榮會估計其資產所屬現金產生單位之可收回金額。於可識別合理及貫徹分配基準之情況下，企業資產亦會被分配到個別之現金產生單位，否則會被分配到可識別合理及貫徹分配基準之最小組別之現金產生單位中。

可收回金額乃公平值減出售成本及使用價值兩者中較高者。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映市場當時所評估之貨幣時間價值及該資產（或現金產生單位）之獨有風險（其估計未來現金流量並未被調整）。

倘資產（或現金產生單位）之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產（或現金產生單位）賬面值將下調至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後予以撥回，則有關資產（或現金產生單位）之賬面值乃增加至其經修訂之估計可收回金額，但增加後之賬面值不得超逾該項資產（或現金產生單位）於過去年度並無確認減值虧損而應釐定之賬面值。減值虧損撥回乃即時於損益中確認。

金融工具

倘唐榮成為金融工具合約條文之訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債首先按公平值計量。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首次確認時計入金融資產或金融負債（如適用）之公平值或自金融資產或金融負債（如適用）之公平值扣除。

金融資產

唐榮之金融資產獲分類為貸款及應收賬項。分類乃視乎金融資產性質及用途，於首次確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為一種計算債務工具之攤銷成本及於有關期間內分攤利息收入之方法。實際利率乃於首次確認時透過按債務工具預計年期或較短期間（如適用）將估計未來現金收入（包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及貼息、交易成本及其他溢價或折價）精確貼現至賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率法確認。

貸款及應收賬項

貸款及應收賬項乃指具有固定或可釐定付款而在活躍市場並無報價之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收賬項（包括其他應收賬項及按金以及銀行結存及現金）乃採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量（見下列有關貸款及應收賬項之減值虧損之會計政策）。

貸款及應收賬項之減值

貸款及應收賬項於各報告期末評估是否有減值跡象。貸款及應收賬項於有客觀證據顯示貸款及應收賬項之估計未來現金流量因於首次確認該貸款及應收賬項後發生之一項或多項事件而受到影響時被視為減值。

減值之客觀證據應包括：

- 發行人或對方出現重大財務困難；或
- 違反合約，例如未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

已確認減值虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流量之現值（以金融資產之原有實際利率貼現）之間之差額。

就所有金融資產而言，金融資產賬面值會直接因減值虧損而減少。

倘於往後期間減值虧損之金額減少，而該減少可客觀地與減值確認後發生之事件相關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，以該投資於減值撥回日期之賬面值不超過假設並無確認減值之攤銷成本為限。

金融負債及權益工具

由唐榮發行之債務及權益工具根據合約安排之實質內容及金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明唐榮於扣除其全部負債後在其資產所享有剩餘權益之任何合約。唐榮發行之權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債之攤銷成本及於有關期間內分攤利息開支之方法。實際利率乃於首次確認時透過按金融負債預計年期或較短期間（如適用）將估計未來現金付款（包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及貼息、交易成本及其他溢價或折價）精確貼現至賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債包括其他應付賬項及應計費用、應計建築成本、其他貸款、員工及一間同系附屬公司員工之貸款以及一間同系附屬公司之貸款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人作出指定付款以補償持有人因特定債務人未能按照債務工具條款在到期時付款所招致之損失之合約。

貴集團所發出之財務擔保合約初步按公平價值計量，而倘其並非指定為透過損益賬按公平價值處理，則隨後按下列之較高者計量：

- (i) 合約下之責任金額，乃按照香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定；及
- (ii) 初步確認之金額減去（倘適合）於擔保期內確認之累計攤銷。

終止確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或其將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，唐榮方會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和之間之差額，於損益內確認。

唐榮於及僅於唐榮之責任獲解除、取消或到期時，方會將金融負債終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之間之差額於損益內確認。

4. 關鍵會計判斷及估計不確定之主要來源

在應用附註3所述之唐榮會計政策時，唐榮董事需要對未能輕易依循其他途徑即時得知資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於歷史經驗及被視作相關之其他因素而作出。實際結果可能與該等估計有異。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響作出修訂之期間，將只會於該期間確認；或倘修訂影響當期及未來期間，則會於修訂及未來期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為唐榮董事於應用唐榮會計政策過程中所作出以及對於本過往財務資料所確認之金額具有最重大影響之關鍵判斷。

投資物業之遞延稅項

就計量利用公平值模式計量之投資物業產生之遞延稅項而言，唐榮董事已審閱唐榮之投資物業並認為唐榮之所有投資物業乃根據以隨時間消耗而非透過銷售投資物業所包含之絕大部分經濟利益為目的之業務模式持有。因此，於計量唐榮之投資物業之遞延稅項時，董事已釐定，利用公平值模式計量之投資物業之賬面值通過銷售全數收回之假設遭推翻。因此，有關唐榮投資物業之遞延稅項已根據透過使用以悉數收回賬面值之稅務結果計量。

估計不確定之主要來源

於報告期末，具有導致下個財政年度須對資產與負債之賬面值作出重大調整之重大風險之有關未來之主要假設及估計不確定之主要來源如下。

投資物業估值

於有關期間內各報告期末，唐榮之投資物業按根據獨立合資格專業估值師進行之估值得出之公平值列賬。於釐定公平值時，估值師已在釐定估值方法、在估值模式內採納重大假設及採用多項不可觀察輸入值時應用重大判斷及估計，包括可資比較物業實際出售所變現之價格或報價。可資比較物業會被分析及對各項物業各自之所有優點及缺點審慎權衡，以達致公平之市值比較。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，投資物業之賬面值分別為2,054,375,000港元、2,043,120,000港元及2,402,774,000港元。

5. 收入及分部資料

收入指於有關期間內投資物業產生之租金收入。

唐榮之董事（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））評估唐榮之整體表現及資源分配，原因為唐榮從事單一租賃物業業務。因此，唐榮之董事認為，根據香港財務報告準則第8號經營分部，唐榮僅擁有一個經營分部。就此，並無呈列分部資料。

地區資料

根據資產所在地，唐榮之收入及非流動資產均位於中國。

有關主要客戶之資料

於有關期間內，並無單一客戶貢獻唐榮總收入之逾10%。

6. 其他收入及虧損

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	19	50	48
出售物業、廠房及設備之虧損	(5)	-	-
其他	24	-	-
	<u>38</u>	<u>50</u>	<u>48</u>

7. 財務成本

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
下列項目之利息開支：			
其他貸款	6,474	6,731	6,274
員工及一間同系附屬公司 員工之貸款	641	607	998
一間同系附屬公司之貸款	12,695	10,450	10,449
財務成本總額	<u>19,810</u>	<u>17,788</u>	<u>17,721</u>

8. 除稅前溢利

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利已扣除（計入） 下列項目：			
核數師酬金	12	12	12
物業、廠房及設備之折舊	109	104	47
員工成本（包括董事酬金）			
薪金及其他福利	2,307	1,455	1,194
退休福利計劃供款	347	100	92
員工成本總額	<u>2,654</u>	<u>1,555</u>	<u>1,286</u>
投資物業之租金收入總額	(25,192)	(22,611)	(27,172)
減：產生租金收入之投資物業 產生之直接經營開支	<u>6,902</u>	<u>5,270</u>	<u>4,654</u>
	<u>(18,290)</u>	<u>(17,341)</u>	<u>(22,518)</u>

9. 所得稅開支

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項：			
中國企業所得稅	-	-	-
遞延稅項 (附註19)	14,121	19,847	26,956
	<u>14,121</u>	<u>19,847</u>	<u>26,956</u>

由於唐榮並非於亦並無自香港產生收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

由於唐榮被確認為西部大開發企業，其可享有15%之稅率，故整個有關期間唐榮適用之優惠稅率為15%。該項稅務優惠須每年向相關中國稅務部門續新。於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度已就唐榮獲得最新批准。

有關期間所得稅開支與損益及其他全面收益表列示之除稅前溢利對賬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	<u>64,020</u>	<u>105,458</u>	<u>157,594</u>
按適用稅率15%繳稅	9,603	15,819	23,639
不可扣稅開支之稅務影響	1,024	831	829
未確認稅務虧損之稅務影響	2,063	1,581	928
未確認可扣減暫時差額之 稅務影響	<u>1,431</u>	<u>1,616</u>	<u>1,560</u>
本年度所得稅開支	<u>14,121</u>	<u>19,847</u>	<u>26,956</u>

10. 董事酬金及僱員酬金

董事酬金

於有關期間內，所有董事酬金均由一間同系附屬公司承擔。唐榮並無向其董事支付或應支付酬金，作為吸引彼等加入唐榮或加入唐榮時之獎金或離職賠償。並無訂立唐榮之董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金之安排。

僱員酬金

唐榮五名最高酬金人士於有關期間之酬金如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
薪酬及津貼	351	298	309
酌情花紅(附註)	28	56	63
退休福利計劃供款	75	69	69
	<u>454</u>	<u>423</u>	<u>441</u>

附註：酌情花紅乃根據個人表現及市場趨勢釐定。

	二零一六年 僱員人數	二零一七年 僱員人數	二零一八年 僱員人數
酬金乃介乎於下列範疇：			
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間內，唐榮並無向五名最高薪酬人士支付或應支付酬金，作為吸引彼等加入唐榮或加入唐榮時之獎金或離職賠償。

11. 每股盈利

就本報告而言，並無呈列每股盈利之資料，原因是載入有關資料並無意義。

12. 股息

於有關期間內並無派付或建議派付股息，自有關期間結束以來亦無建議派付任何股息。

13. 物業、廠房及設備

	電腦設備 千港元	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一五年四月一日	271	170	341	782
出售	(19)	(8)	–	(27)
匯兌調整	(12)	(7)	(14)	(33)
於二零一六年三月三十一日	240	155	327	722
出售	–	(15)	–	(15)
匯兌調整	(13)	(9)	(19)	(41)
於二零一七年三月三十一日	227	131	308	666
匯兌調整	22	13	30	65
於二零一八年三月三十一日	249	144	338	731
折舊				
於二零一五年四月一日	184	71	240	495
本年度撥備	27	16	66	109
於出售時對銷	(19)	(3)	–	(22)
匯兌調整	(8)	(5)	(9)	(22)
於二零一六年三月三十一日	184	79	297	560
本年度撥備	26	49	29	104
於出售時對銷	–	(14)	–	(14)
匯兌調整	(11)	(5)	(18)	(34)
於二零一七年三月三十一日	199	109	308	616
本年度撥備	26	21	–	47
匯兌調整	21	12	30	63
於二零一八年三月三十一日	246	142	338	726
賬面值				
於二零一六年三月三十一日	<u>56</u>	<u>76</u>	<u>30</u>	<u>162</u>
於二零一七年三月三十一日	<u>28</u>	<u>22</u>	<u>–</u>	<u>50</u>
於二零一八年三月三十一日	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>–</u>	<u>5</u>

物業、廠房及設備之上述項目乃以直線法折舊，所採用之年率如下：

電腦設備	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%
汽車	20%

14. 投資物業

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
持作租賃用途之			
已竣工投資物業：			
於四月一日	1,930,799	1,915,917	1,899,763
於損益確認之公平值變動	66,858	94,307	151,587
匯兌調整	(81,740)	(110,461)	191,652
	<u>1,915,917</u>	<u>1,899,763</u>	<u>2,243,002</u>
於三月三十一日			
尚未釐定未來用途之租賃土地：			
於四月一日	143,624	138,458	143,357
於損益確認之公平值變動	851	12,996	2,368
匯兌調整	(6,017)	(8,097)	14,047
	<u>138,458</u>	<u>143,357</u>	<u>159,772</u>
於三月三十一日			
總計	<u>2,054,375</u>	<u>2,043,120</u>	<u>2,402,774</u>
計入損益之物業重估			
未變現收益	<u>67,709</u>	<u>107,303</u>	<u>153,955</u>

唐榮擁有位於中國陝西省西安市灊橋區半引路東側之購物中心樓宇（即大明宮建材家居·東三環店）（「西安商業大樓」）及鄰近西安商業大樓之未開發土地（「西安商業大樓第二期」）。西安商業大樓乃出租予第三方租戶並收取租金及管理收入。

唐榮之投資物業分類為公平值層級之第三層。於各報告期末，唐榮董事與獨立合資格專業估值師密切合作，以建立及釐定用於釐定投資物業公平值之適當估值方法及輸入值。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，由高力國際物業顧問（香港）有限公司（「高力」）釐定之西安商業大樓及西安商業大樓第二期之公平值分別約為人民幣1,601,000,000元、人民幣1,683,000,000元、人民幣1,811,000,000元（相等於1,915,917,000港元、1,899,763,000港元、2,243,002,000港元）及人民幣115,700,000元、人民幣127,000,000元及人民幣129,000,000元（相等於138,458,000港元、143,357,000港元及159,772,000港元）。

就西安商業大樓而言，估值乃使用收入資本化法達致。此估值方法透過按悉數租賃基準資本化租金收入估計物業於市場之價值。就西安商業大樓第二期而言，估值乃參考有關市場可得可資比較出售交易使用市場法達致。

高力為與唐榮並無關連之獨立合資格專業估值師，並擁有對有關地點之類似項目進行估值之適當資歷及近期經驗。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，唐榮賬面值分別為1,915,917,000港元、1,899,763,000港元及2,207,828,000港元之投資物業之若干部分已予質押，作為關連公司獲授一般銀行融資之擔保（如附註25所披露）。

於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為其當前用途。

以下所載為用於公平值計量之重大不可觀察輸入值：

有關使用重大不可觀察輸入值進行公平值計量之資料

於二零一六年 三月三十一日之公平值 港元		估值方法	主要不可觀察輸入值	加權平均價	不可觀察輸入值與 公平值之關係
(1) 持作出租目的之已完成物業					
<i>西安商業大樓</i>					
1,915,917,000港元 (人民幣1,601,000,000元)	收入資本化法	每月市場租金，經考慮位置差異及臨街地界以及可資比較物業與物業之間的規模等個別因素	零售部分：人民幣2.03元（相等於2.43港元）/平方米/日 辦公室部分：人民幣0.90元（相等於1.08港元）/平方米/日 停車場部分：人民幣585元（相等於700港元）/月/個		租金越高，公平值越高
(2) 尚未釐定未來用途之租賃土地					
<i>西安商業大樓第二期</i>					
138,458,000港元 (人民幣115,700,000元)	直接市場法	源自土地面積之樓面面積之每平方米價格及有關容積率，並採用直接市場可資比較數據及經計及就位置、土地使用權年期及發展規模因素之調整	人民幣1,178元 (相等於1,410港元)/平方米		價格越高，公平值越高
於二零一七年 三月三十一日之公平值 港元		估值方法	主要不可觀察輸入值	加權平均價	不可觀察輸入值與 公平值之關係
(1) 持作出租目的之已完成物業					
<i>西安商業大樓</i>					
1,899,763,000港元 (人民幣1,683,000,000元)	收入資本化法	每月市場租金，經考慮位置差異及臨街地界以及可資比較物業與物業之間的規模等個別因素	零售部分：人民幣2.20元（相等於2.48港元）/平方米/日 辦公室部分：人民幣0.97元（相等於1.09港元）/平方米/日 停車場部分：人民幣585元（相等於660港元）/月/個		租金越高，公平值越高
(2) 尚未釐定未來用途之租賃土地					
<i>西安商業大樓第二期</i>					
143,357,000港元 (人民幣127,000,000元)	直接市場法	源自土地面積之樓面面積之每平方米價格及有關容積率，並採用直接市場可資比較數據及經計及就位置、土地使用權年期及發展規模因素之調整	人民幣1,296元（相等於1,463港元）/平方米		價格越高，公平值越高

於二零一八年 三月三十一日之公平值 港元	估值方法	主要不可觀察輸入值	加權平均價	不可觀察輸入值與 公平值之關係
(1) 持作出租目的之已完成物業				
西安商業大樓				
2,243,002,000港元 (人民幣1,811,000,000元)	收入資本化法	每月市場租金，經考慮位置差異及臨街地界以及可資比較物業與物業之間的規模等個別因素	零售部分：人民幣2.35元（相等於2.91港元）/平方米/日 辦公室部分：人民幣0.99元（相等於1.23港元）/平方米/日 停車場部分：人民幣585元（相等於725港元）/月/個	租金越高，公平值越高
(2) 尚未釐定未來用途之租賃土地				
商業大樓第二期				
159,772,000港元 (人民幣129,000,000元)	直接市場法	源自估值位置之樓面面積之每平方米價格及個別因素、有關容積率，並採用直接市場可資比較數據及經計及就位置作出之調整	人民幣1,308元（相等於1,620港元）/平方米	價格越高，公平值越高

15. 銀行結存及現金

於有關期間內，全部銀行結存為活期存款，按介乎每年0.3%至0.35%之市場利率計息。

16. 預收款項

唐榮已與租戶訂立租賃合約及收取不計息之預付款項（即預付租金）。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，經參考預期動用租賃預付款項，預收款項分類為流動及非流動負債。

17. 員工及一間同系附屬公司員工之貸款及其他貸款

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
員工貸款	935	987	1,031
一間同系附屬公司員工之貸款 (附註a)	4,367	4,457	11,026
	<u>5,302</u>	<u>5,444</u>	<u>12,057</u>
其他貸款(附註b)	<u>65,969</u>	<u>53,257</u>	<u>56,763</u>

附註：

(a) 該等員工乃由同系附屬公司西安大明宮灞橋建材家居有限公司(「灞橋」)所僱用。

(b) 其他貸款指來自獨立第三方之貸款。

上述款項須於提取日期後一年內償還、為無抵押及按固定利率計息。

該等貸款之實際利率為每年12.5%。

18. 一間同系附屬公司之貸款

該款項指墊付予灞橋之貸款。該款項為無抵押且須於提取日期後一年內償還。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，灞橋貸款之年利率介乎4.35%至6.6%。

19. 遞延稅項負債

於有關期間內所確認之重大遞延稅項負債及其變動如下：

	加速 稅項折舊 千港元	投資物業之 公平值收益 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日	-	(206,788)	(206,788)
扣除自損益 (附註9)	(3,965)	(10,156)	(14,121)
匯兌調整	62	8,801	8,863
於二零一六年三月三十一日	(3,903)	(208,143)	(212,046)
扣除自損益 (附註9)	(3,751)	(16,095)	(19,846)
匯兌調整	290	12,108	12,398
於二零一七年三月三十一日	(7,364)	(212,130)	(219,494)
扣除自損益 (附註9)	(3,863)	(23,093)	(26,956)
匯兌調整	(892)	(21,683)	(22,575)
於二零一八年三月三十一日	<u>(12,119)</u>	<u>(256,906)</u>	<u>(269,205)</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，唐榮未動用之稅項虧損分別約為人民幣83,615,000元、人民幣92,776,000元及人民幣98,002,000元（相當於104,655,000港元、115,191,000港元及121,380,000港元），可用於抵銷未來溢利。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，由於未來溢利流之不可預測性，概無就稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，未確認稅項虧損包括虧損約人民幣83,615,000元、人民幣92,776,000元及人民幣98,002,000元（相當於104,655,000港元、115,191,000港元及121,380,000港元），其將自開始年度起五年內到期（即二零一九年至二零二三年）。

20. 繳足股本

唐榮之悉數繳足註冊資本：

人民幣千元

於二零一五年四月一日、二零一六年三月三十一日、
二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日 320,000

千港元

於過往財務資料列示為 365,200

21. 經營租賃承擔

唐榮作為出租人

於各報告期末，唐榮就下列未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	<u>1,059</u>	<u>1,691</u>	<u>1,137</u>

22. 資本風險管理

唐榮管理其資金，以確保其將能夠以持續經營方式營運。貴公司已同意向唐榮提供充足資金以使其能夠於可見將來悉數履行到期財務責任。

唐榮之資本結構由債務（包括其他貸款、一間同系附屬公司之貸款以及員工及一間同系附屬公司員工之貸款，扣除現金及現金等值項目）及唐榮擁有人應佔權益（包括繳足資本及儲備）組成。

唐榮董事定期檢討資本結構。作為此檢討之一部份，董事考慮資本之成本及與各類別資本相關之風險。基於董事之推薦意見，唐榮將透過發行新債務或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

23. 金融工具

金融工具分類

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 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)	5,855	21,966	3,944
金融負債			
攤銷成本	333,486	331,565	344,250

財務風險管理目標及政策

唐榮之主要金融工具包括其他應收賬項及按金、銀行結存及現金、其他應付賬項及應計費用、應計建築成本、其他貸款、員工及一間同系附屬公司員工之貸款以及一間同系附屬公司之貸款。該等金融工具之詳情載於有關附註內。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險之政策載於下文。唐榮之管理層管理及監察該等風險，以確保按及時有效地採取適當之措施。

市場風險

(i) 利率風險

唐榮面臨有關浮息銀行結存之現金流量利率風險(詳情見附註15)。現金流量利率風險主要集中於因唐榮之銀行結存產生之現行市場利率波動。

唐榮之公平值利率風險主要與其定息其他貸款、員工及一間同系附屬公司員工之貸款以及一間同系附屬公司之貸款(詳情見附註17及18)有關。唐榮現時並無制訂利率對沖政策，亦無使用任何衍生工具合約以對沖其面臨之利率風險。然而，管理層監察利率風險並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

經計及市場利率波幅較小及於各報告期末之賬面值，董事認為，唐榮面臨之浮息銀行結存之利率風險甚微。因此，並無呈列有關利率風險之敏感度分析。

信貸風險

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，除其賬面值最能代表面臨之最大信貸風險之金融資產外，唐榮所面臨之最大信貸風險將引致唐榮之財務虧損，此乃因有關唐榮所發出之財務擔保之或然負債金額而產生（誠如附註25所披露）。為盡量降低信貸風險，唐榮管理層定期密切監察灞橋及名域有限公司之貸款償付情況以及其財務表現以確保及時採取跟進行動。

唐榮之銀行結存存放於具高信貸評級之銀行及唐榮承受之任何單一金融機構之風險有限。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，唐榮監察及維持唐榮管理層視為充足之現金及現金等值項目水平以為其經營業務提供資金及降低現金流量波動之影響。管理層監察借貸之使用情況。

貴公司已同意向唐榮提供充足資金以於可見未來全面履行其到期財務責任。因此，唐榮董事認為，唐榮將具備充足營運資金撥付其經營及過往財務資料已按持續經營基準編製。

下表詳述唐榮金融負債之餘下合約到期日。該表格乃根據按唐榮可被要求支付之最早日期得出之金融負債之未貼現現金流量作出。該表格包括利息及本金現金流量。

	加權 平均利率 %	按要求或 三個月內 千港元	三個月至 一年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一六年					
三月三十一日					
其他應付賬項及					
應計費用	不適用	7,283	-	7,283	7,283
應計建築成本	不適用	-	4,930	4,930	4,930
員工及一間同系					
附屬公司員工之貸款	12.50	772	5,450	6,222	5,302
其他貸款	12.50	19,379	50,465	69,844	65,969
一間同系附屬公司之貸款	6.60	252,655	-	252,655	250,002
財務擔保					
—最高擔保額	不適用	291,556	-	291,556	-
		<u>571,645</u>	<u>60,845</u>	<u>632,490</u>	<u>333,486</u>
於二零一七年					
三月三十一日					
其他應付賬項及					
應計費用	不適用	8,155	-	8,155	8,155
應計建築成本	不適用	-	4,301	4,301	4,301
員工及一間同系					
附屬公司員工之貸款	12.50	779	5,438	6,217	5,444
其他貸款	12.50	5,833	50,897	56,730	53,257
一間同系附屬公司之貸款	4.35	263,067	-	263,067	260,408
財務擔保					
—最高擔保額	不適用	658,220	-	658,220	-
		<u>936,054</u>	<u>60,636</u>	<u>996,690</u>	<u>331,365</u>

	加權 平均利率 %	按要求或 三個月內 千港元	三個月至 一年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一八年三 月三十一日					
其他應付賬項及 應計費用	不適用	8,588	-	8,588	8,588
應計建築成本 員工及一間同系	不適用	-	4,632	4,632	4,632
附屬公司員工之貸款	12.50	1,870	11,144	13,014	12,057
其他貸款	12.50	7,559	53,154	60,713	56,763
一間同系附屬公司之貸款	4.35	264,753	-	264,753	262,210
財務擔保					
—最高擔保額	不適用	512,500	-	512,500	-
		<u>795,270</u>	<u>68,930</u>	<u>864,200</u>	<u>344,250</u>

上文所載之財務擔保合約金額，乃擔保對方索償情況下唐榮根據擔保總額安排可能須結清之最高金額。根據各報告期末之預期，唐榮董事認為很可能毋須根據安排支付款項。然而，此估計視乎對方根據擔保索償之可能性而變動，而對方索償與對方所持受擔保之應收財務款項蒙受信貸虧損之可能性相關。

公平值

唐榮之管理層認為，於過往財務資料內按攤銷成本確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

24. 融資業務所產生負債之對賬

下表詳述唐榮融資業務所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資業務產生之負債指現金流量已或未來現金流量將於現金流量表中分類為融資業務現金流量之負債。

	其他貸款 千港元	員工及 一間同系 附屬公司 員工之貸款 千港元	一間同系 附屬公司 之貸款 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日	56,423	6,807	271,011	334,241
融資現金流量	12,380	(1,428)	(15,912)	(4,960)
應計利息	6,349	766	12,695	19,810
已付利息	(6,636)	(577)	(6,618)	(13,831)
匯兌調整	(2,547)	(266)	(11,174)	(13,987)
於二零一六年三月三十一日	65,969	5,302	250,002	321,273
融資現金流量	(9,574)	662	14,606	5,694
應計利息	6,078	1,260	10,450	17,788
已付利息	(5,641)	(1,472)	-	(7,113)
匯兌調整	(3,575)	(308)	(14,650)	(18,533)
於二零一七年三月三十一日	53,257	5,444	260,408	319,109
融資現金流量	(1,212)	5,573	(32,934)	(28,573)
應計利息	6,597	674	10,449	17,720
已付利息	(6,983)	(430)	-	(7,413)
匯兌調整	5,104	796	24,287	30,187
於二零一八年三月三十一日	56,763	12,057	262,210	331,030

25. 關連人士交易

一間同系附屬公司之貸款結餘詳情於財務狀況表及附註18披露。於有關期間內，唐榮與該同系附屬公司訂立以下交易：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
一間同系附屬公司之貸款之 利息開支	12,695	10,450	10,449

除上表所列交易外，於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，唐榮已就授予灞橋及名域有限公司（「名域」，中間控股公司）之銀行貸款向銀行提供公司擔保。擔保金額詳情載於附註25。

此外，於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，唐榮持有之賬面值為1,915,917,000港元、1,899,763,000港元及2,207,828,000港元之投資物業若干部分已就灞橋於二零一六年及二零一七年三月三十一日取得銀行貸款291,556,000港元及28,200,000港元以及就名域於二零一七年及二零一八年三月三十一日630,000,000港元及512,000,000港元而分別質押予銀行。

主要管理人員之補償

唐榮之董事認為，唐榮之董事及若干管理層為唐榮之主要管理人員。唐榮之主要管理人員於有關期間內之薪酬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及津貼	307	256	226
酌情花紅	21	44	45
退休福利計劃供款	58	53	33
	<u>386</u>	<u>353</u>	<u>304</u>

唐榮主要管理人員之薪酬乃經計及個人表現及市場趨勢後釐定。

26. 或然負債

於二零一六年及二零一七年三月三十一日，唐榮已就灞橋取得銀行貸款人民幣243,634,000元（相當於291,556,000港元）及人民幣25,000,000元（相當於28,200,000港元）而向若干銀行分別提供公司擔保。此外，於二零一七年及二零一八年三月三十一日，唐榮已就名域取得銀行貸款630,000,000港元及512,500,000港元而向若干銀行分別提供公司擔保。

27. 其後財務報表

唐榮並無就二零一八年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

就過往財務資料致普匯中金國際控股有限公司董事之會計師報告

Deloitte.

德勤

緒言

吾等就第II-50至II-87頁所載西安大明宮灞橋建材家居有限公司（「灞橋」）之過往財務資料作出報告，此等過往財務資料包括灞橋於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日之財務狀況表以及截至該等日期止三個年度各年（「有關期間」）之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱「過往財務資料」）。第II-50至II-87頁所載過往財務資料為本報告之組成部分，乃為載入普匯中金國際控股有限公司（「貴公司」）就有關建議收購西安唐榮置業有限公司（「唐榮」）及灞橋（均為貴公司非全資附屬公司）各自26.625%股權之主要及關連交易所刊發日期為二零一八年六月二十五日之通函（「通函」）而編製。

董事就過往財務資料須承擔之責任

灞橋董事須負責根據過往財務資料附註1所載編製基準編製真實而中肯之過往財務資料，並對其認為為使過往財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所必需之內部控制負責。

貴公司董事負責本通函之內容，當中計入灞橋之過往財務資料及有關資料乃根據與貴公司大致一致之會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。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聘用準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」執行吾等之工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露之證據。所選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過往財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註1所載編製基準編製真實而中肯之過往財務資料相關之內部控制，以設計於有關情況下適當之程序，但目的並非對該實體內部控制之有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價灞橋董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計之合理性，以及評價過往財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之證據屬充分及恰當，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，過往財務資料已根據過往財務資料附註1所載編製基準真實而中肯地反映灞橋於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日之財務狀況以及灞橋於有關期間之財務表現及現金流量。

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）條例項下事項出具之報告

調整

於編製過往財務資料時，並無對第II-50頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註11，當中載明灞橋並無就有關期間支付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年六月二十五日

灞橋之過往財務資料

編製過往財務資料

以下載列構成本會計師報告一部分之過往財務資料。

過往財務資料所依據灞橋於有關期間之財務報表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」）之會計政策編製及由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核（「**相關財務報表**」）。

過往財務資料以港元呈列，除另有指明者外，所有價值均湊整至最接近千位（千港元）。

過往財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5	50,763	54,450	65,621
服務成本		<u>(43,942)</u>	<u>(44,031)</u>	<u>(47,161)</u>
毛利		6,821	10,419	18,460
其他收入、收益及虧損	6	12,216	9,781	57,666
銷售及市場推廣開支		(12,516)	(6,377)	(7,685)
行政開支		(7,945)	(9,034)	(7,854)
財務成本	7	<u>(24,894)</u>	<u>(13,534)</u>	<u>(15,412)</u>
除稅前(虧損)溢利	8	(26,318)	(8,745)	45,175
所得稅開支	9	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
灞橋擁有人應佔本年度(虧損)溢利		(26,318)	(8,745)	45,175
其他全面(開支)收入				
其後將不會重新分類至損益之項目：				
因換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		<u>(2,170)</u>	<u>(1,723)</u>	<u>4,285</u>
灞橋擁有人應佔本年度全面(開支)收入總額		<u><u>(28,488)</u></u>	<u><u>(10,468)</u></u>	<u><u>49,460</u></u>

財務狀況表

	附註	於三月三十一日		
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	153,830	120,963	107,841
授予一間同系附屬公司之貸款	14	250,002	260,408	262,210
		<u>403,832</u>	<u>381,371</u>	<u>370,051</u>
流動資產				
其他應收賬項及按金		2,591	1,852	2,085
銀行結存及現金	15	5,752	30,178	33,333
		<u>8,343</u>	<u>32,030</u>	<u>35,418</u>
流動負債				
其他應付賬項及應計費用		9,147	34,024	44,986
應計建築成本		1,615	2,287	2,509
預收款項	16	18,378	24,223	21,897
向租戶收取之按金	16	25,110	15,577	19,623
應付一間關連公司賬項	17	5,984	179,399	9,821
應付一間同系附屬公司賬項	18	–	–	30,964
應付直接控股公司賬項	19	–	90,393	54,434
員工貸款	20	6,821	–	–
應付稅項		1,200	1,215	1,223
銀行貸款	21	29,096	28,220	–
		<u>97,351</u>	<u>375,338</u>	<u>185,457</u>
流動負債淨額		<u>(89,008)</u>	<u>(343,308)</u>	<u>(150,039)</u>
總資產減流動負債		<u>314,824</u>	<u>38,063</u>	<u>220,012</u>
非流動負債				
預收款項	16	19,106	15,273	14,339
銀行貸款	21	262,460	–	–
應付一間關連公司賬項	17	–	–	133,423
		<u>281,566</u>	<u>15,273</u>	<u>147,762</u>
資產淨值		<u><u>33,258</u></u>	<u><u>22,790</u></u>	<u><u>72,250</u></u>

	附註	於三月三十一日		
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
資本及儲備				
繳足股本	23	94,560	94,560	94,560
儲備		<u>(61,302)</u>	<u>(71,770)</u>	<u>(22,310)</u>
灞橋擁有人應佔之權益		<u>33,258</u>	<u>22,790</u>	<u>72,250</u>

權益變動表

	歸於瀾橋擁有人			總計 千港元
	繳足股本 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零一五年四月一日	94,560	(4,513)	(28,301)	61,746
本年度虧損	-	-	(26,318)	(26,318)
其他全面開支：				
因換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	-	(2,170)	-	(2,170)
本年度全面開支總額	-	(2,170)	(26,318)	(28,488)
於二零一六年三月三十一日	94,560	(6,683)	(54,619)	33,258
本年度虧損	-	-	(8,745)	(8,745)
其他全面開支：				
因換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	-	(1,723)	-	(1,723)
本年度全面開支總額	-	(1,723)	(8,745)	(10,468)
於二零一七年三月三十一日	94,560	(8,406)	(63,364)	22,790
本年度溢利	-	-	45,175	45,175
其他全面收入：				
因換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	-	4,285	-	4,285
本年度全面收入總額	-	4,285	45,175	49,460
於二零一八年三月三十一日	94,560	(4,121)	(18,189)	72,250

現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務			
本年度(虧損)溢利	(26,318)	(8,745)	45,175
調整項目：			
利息收入	(12,811)	(10,493)	(10,555)
物業、廠房及設備折舊	26,126	24,717	25,075
出售物業、廠房及設備之虧損	-	13	2
財務成本	24,894	13,534	15,412
應付一間關連公司賬項賬面值之調整	-	-	(47,780)
營運資金變動前之經營現金流量	11,891	19,026	27,329
其他應收賬項及按金(增加)減少	(931)	1,381	(50)
其他應付賬項及應計費用增加	2,628	25,959	7,213
向租戶收取之按金(減少)增加	(488)	(8,261)	2,420
預收款項增加(減少)	4,927	4,218	(6,790)
經營業務所得之現金淨額	18,027	42,323	30,122
投資業務			
已收利息	6,734	43	106
購買物業、廠房及設備	(9)	(137)	(1,283)
授予一間同系附屬公司之新貸款	(21,638)	(43,933)	(5,152)
償還授予一間同系附屬公司之貸款	37,550	29,327	38,086
結清應計建築成本	(86)	-	-
投資業務所得(使用)之現金淨額	22,551	(14,700)	31,757

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
融資業務			
已付利息	(24,281)	(10,802)	(1,271)
新增銀行貸款	30,390	-	-
來自一間關連公司之墊款	6,078	196,803	74,799
員工之新貸款	6,929	-	-
來自一間同系附屬公司之墊款	-	-	29,607
來自直接控股公司之墊款	-	88,787	-
償還銀行貸款	(63,661)	(250,868)	(29,607)
償還一間關連公司款項	-	(19,770)	(87,826)
償還員工貸款	-	(6,555)	-
償還直接控股公司款項	-	-	(47,371)
融資業務使用之現金淨額	(44,545)	(2,405)	(61,669)
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(3,967)	25,218	210
年初之現金及現金等值項目	10,078	5,752	30,178
外匯匯率變動之影響	(359)	(792)	2,945
年末之現金及現金等值項目， 代表銀行結存及現金	<u>5,752</u>	<u>30,178</u>	<u>33,333</u>

過往財務資料附註

1. 一般資料及編製基準

灞橋為於中華人民共和國（「中國」）成立之私營有限公司。其直接控股公司為高揚國際有限公司（一間於香港註冊成立之公司）及其最終控股公司為Wealth Keeper International Limited（「Wealth Keeper」，一間於英屬處女群島註冊成立之公司）。Wealth Keeper之最終控股股東為 貴公司主席兼董事總經理李偉斌先生（「李先生」）。灞橋註冊辦事處及主要營業地點的地址為西安市灞橋區半坡路1600號郭家灘1幢1單元10701室。

灞橋之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。為方便過往財務資料使用者，灞橋之過往財務資料以港元（「港元」）呈列。

灞橋之主要業務為提供物業管理服務。

持續經營基準

於編製過往財務資料時，鑑於於二零一八年三月三十一日，清償墊付予一間同系附屬公司西安唐榮置業有限公司（「唐榮」）之貸款之預期時間對灞橋之流動資金至關重要，故灞橋董事已仔細考慮灞橋之未來流動資金狀況。

由於 貴公司已同意向唐榮提供充足資金以於可見未來全面履行其到期財務責任，灞橋董事認為，灞橋將具備充足營運資金撥付其經營及過往財務資料已按持續經營基準編製。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列有關期間之過往財務資料而言，灞橋已於整個有關期間貫徹應用香港會計師公會所頒佈於二零一七年四月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則。

灞橋並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	與客戶合約之收益及有關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第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
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎之付款交易之 分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號（修訂本）	採用香港財務報告準則第4號 保險合約時一併應用香港財務報告 準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第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（修訂本） 及香港會計準則第28號（修訂本）	出售或投入投資者與其聯營公司或合 營公司之間的資產 ³
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結清 ²
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司之長期權益 ²
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
香港會計準則第40號（修訂本）	投資物業轉撥 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 於將釐定之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

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債、一般對沖會計分類及計量以及金融資產之減值要求之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定為：

- 香港財務報告準則第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值計量。尤其目的是為收取合約現金流量之業務模式內所持有及合約現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於透過同時收取合約現金流量及出售金融資產而達致目的之業務模式中持有之債務工具，以及合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為本金及尚未償還本金利息付款之債務工具，乃一般以按公平值計入其他全面收益的方式計量。所有其他金融資產均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣）之其後公平值變動，僅股息收入一般於損益中確認。
- 就金融資產之減值而言，香港財務報告準則第9號要求按預期信貸虧損模式計算，有別於香港會計準則第39號**金融工具：確認及計量**（「香港會計準則第39號」）按已產生信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式要求實體於各報告日將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損變動入賬，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即可確認信貸虧損。

灞橋董事預期初步應用香港財務報告準則第9號具有以下潛在影響：

分類及計量：

所有金融資產及金融負債將繼續按當前根據香港會計準則第39號計量之相同基準計量。

減值：

一般而言，灞橋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提早就灞橋按攤銷成本計量之金融資產及於灞橋應用香港財務報告準則第9號後須計提減值撥備之其他項目之尚未產生之信貸虧損計提撥備。

根據灞橋董事之評估，倘灞橋須應用預期信貸虧損模式，灞橋於二零一八年四月一日將確認之累計減值虧損金額將較根據香港會計準則第39號確認之累計金額增加，乃主要由於預期信貸虧損撥備所致。根據預期信貸虧損模式確認之有關進一步減值將增加於二零一八年四月一日之累計虧損。

香港財務報告準則第15號與客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號已獲頒佈，其制定單一全面模式供實體用於客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號生效時將會取代現行之收益確認指引，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。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，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：識別合約之履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：按合約內之履約責任分配交易價格
- 第5步：當實體完成履約責任時（或按此）確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時（或按此）確認收益，即該特定履約責任之相關貨品或服務之「控制權」已轉移予客戶。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號規定更詳盡之披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關識別履約責任、主事人與代理人代價以及牌照申請指引。

灞橋董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號或會導致更多披露，然而，灞橋董事預期，應用香港財務報告準則第15號將不會對各報告期間確認收益之時間及金額造成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

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

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作出調整。租賃負債初步按租賃款項（非當日支付）的現值計量。隨後，租賃負債會就（其中包括）利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，於應用香港財務報告準則第16號後，灞橋將有關租賃負債的租賃款項分配至本金及利息部分，並以融資現金流量呈列。

相較承租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號實質上沿用香港會計準則第17號的出租人會計規定，及繼續要求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號要求更詳盡的披露。

此外，應用新規定可能導致上文所述計量、呈列及披露發生變動。

灞橋董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對灞橋之未來財務報表造成重大影響。

3. 主要會計政策

過往財務資料乃根據與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致之會計政策編製。此外，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。

誠如下文所載會計政策所闡述，過往財務資料是按歷史成本為基礎編製。歷史成本一般按貨品交易規定的代價之公平值為基準。

公平值是於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公平值時，灞橋會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮之資產或負債特點。過往財務資料中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟於香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內之以股份為基礎付款交易、於香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量（如香港會計準則第2號存貨中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，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入值可觀察程度及公平值計量之輸入值對其整體重要性分類為第一、第二或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入值為實體有能力於計量日評估的完全相同之資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入值為不包括第一級報價的資產或負債之可直接或間接觀察之輸入值；及
- 第三級輸入值為資產或負債之不可觀察輸入值。

主要會計政策載列如下。

收益確認

收益乃於日常業務過程中就所提供之服務按已收或應收代價之公平值計量，並扣除銷售相關稅項。

當收益數額能可靠地計量、未來經濟利益可能流入灞橋，且符合以下所述灞橋各業務的特定準則時，灞橋便會確認收益。

管理費收入於提供服務時確認。

利息收入乃按時間基準，並參考未償還的本金額及以適用之實際利率預提，該利率為首次確認時通過金融資產預計可用年期將估計未來現金收入完全貼現至恰好等於該資產的賬面淨值的利率。

物業、廠房及設備

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

折舊乃利用直線法確認，以撇銷資產成本減去資產於其估計可使用年期之剩餘價值。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，相關估計之任何變動影響於日後反映。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期繼續使用該資產不會產生任何日後經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損乃按出售該資產所得款項與賬面值間之差額計算並於損益中確認。

借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產（指必須經一段長時間方可作其預定用途或銷售之資產）之借貸成本，計入該等資產之成本，直至資產大致達至其預定用途或銷售狀態為止。

所有其他借貸成本於產生期間在損益內確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總和。

即期應付稅項是根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表上呈報之「會計溢利」當中之差異乃源於其他年度應課稅或可扣稅之收入或支出以及毋須課稅或不可扣稅之項目。灞橋之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際上頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就過往財務資料內資產及負債之賬面值及其用於計算應課稅溢利之相應稅基之暫時差額而確認。一般情況下，所有因應課稅暫時性差額而產生之遞延稅項負債均予確認。遞延稅項資產則一般可用作確認所有可扣減暫時性差額（以應課稅溢利可抵銷可扣減暫時性差額為限）。如暫時性差額是因初步確認一項不影響應課稅溢利及會計溢利之交易之資產及負債（業務合併除外）而產生，則不會確認此等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值乃於報告期末進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產時予以調減。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒佈或實際上頒佈之稅率（及稅法），按負債清償或資產變現期間預期應用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映灞橋預期於報告期末以收回資產或清償負債之賬面值之方式引起之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟當其與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目有關除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

退休福利成本

向中國國家管理退休福利計劃作出之付款於僱員提供服務而有權享有有關供款時確認為開支。

短期僱員福利

員工提供服務時，短期僱員福利以預期將支付的未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利均被確認為開支，除非另有香港財務報告準則要求或允許在資產成本中納入福利。

員工福利（例如工資及薪金、年假及病假）減去已支付任何款項確認為負債。

有形資產減值

於報告期末，灞橋會檢討有形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已經出現減值虧損。倘出現任何減值跡象，則會估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之幅度（如有）。

倘不能個別估計資產之可收回金額，則灞橋會估計其資產所屬現金產生單位之可收回金額。於可識別合理及貫徹分配基準之情況下，企業資產亦會被分配到個別之現金產生單位，否則會被分配到可識別合理及貫徹分配基準之最小組別之現金產生單位中。

可收回金額乃公平值減出售成本及使用價值兩者中較高者。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映市場當時所評估之貨幣時間價值及該資產（或現金產生單位）之獨有風險（其估計未來現金流量並未被調整）。

倘資產（或現金產生單位）之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產（或現金產生單位）賬面值將下調至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後予以撥回，則有關資產（或現金產生單位）之賬面值乃增加至其經修訂之估計可收回金額，但增加後之賬面值不得超逾該項資產（或現金產生單位）於過去年度並無確認減值虧損而應釐定之賬面值。減值虧損撥回乃即時於損益中確認。

金融工具

倘灞橋成為金融工具合約條文之訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債首先按公平值計量。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首次確認時計入金融資產或金融負債（如適用）之公平值或自金融資產或金融負債（如適用）之公平值扣除。

金融資產

灞橋之金融資產獲分類為貸款及應收賬項。分類乃視乎金融資產性質及用途，於首次確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為一種計算債務工具之攤銷成本及於有關期間內分攤利息收入之方法。實際利率乃於首次確認時透過按債務工具預計年期或較短期間（如適用）將估計未來現金收入（包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及貼息、交易成本及其他溢價或折價）精確貼現至賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率法確認。

貸款及應收賬項

貸款及應收賬項乃指具有固定或可釐定付款而在活躍市場並無報價之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收賬項（包括其他應收賬項及按金、授予一間同系附屬公司之貸款以及銀行結存及現金）乃採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量（見下列有關貸款及應收賬項之減值虧損之會計政策）。

貸款及應收賬項之減值

貸款及應收賬項於各報告期末評估是否有減值跡象。貸款及應收賬項於有客觀證據顯示貸款及應收賬項之估計未來現金流量因於首次確認該貸款及應收賬項後發生之一項或多項事件而受到影響時被視為減值。

減值之客觀證據應包括：

- 發行人或對方出現重大財務困難；或
- 違反合約，例如未能繳付或拖欠利息或本金；或

- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

已確認減值虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流量之現值（以金融資產之原有實際利率貼現）之間之差額。

就所有金融資產而言，金融資產賬面值會直接因減值虧損而減少。

倘於往後期間減值虧損之金額減少，而該減少可客觀地與減值確認後發生之事件相關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，以該投資於減值撥回日期之賬面值不超過假設並無確認減值之攤銷成本為限。

金融負債及權益工具

由灞橋發行之債務及權益工具根據合約安排之實質內容及金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具乃證明灞橋於扣除其全部負債後在其資產所享有剩餘權益之任何合約。灞橋發行之權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債之攤銷成本及於有關期間內分攤利息開支之方法。實際利率乃於首次確認時透過按金融負債預計年期或較短期間（如適用）將估計未來現金付款（包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及貼息、交易成本及其他溢價或折價）精確貼現至賬面淨值之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債包括其他應付賬項及應計費用、應計建築成本、向租戶收取之管理費按金、應付一間關連公司、一間同系附屬公司及直接控股公司賬項、員工貸款及銀行貸款，其後採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，或其將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，瀾橋方會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之間之差額，於損益內確認。

瀾橋於及僅於瀾橋之責任獲解除、取消或到期時，方會將金融負債終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之間之差額於損益內確認。

4. 估計不確定之主要來源

在應用附註3所述之瀾橋會計政策時，瀾橋董事需要對未能輕易依循其他途徑即時得知資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於歷史經驗及被視作相關之其他因素而作出。實際結果可能與該等估計有異。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響作出修訂之期間，將只會於該期間確認；倘修訂影響當期及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

於報告期末，有重大風險可能導致下個財政年度須對資產與負債之賬面值作出重大調整之對未來之主要假設以及估計不確定之主要來源如下。

物業、廠房及設備之減值評估

倘出現事件或情況轉變顯示物業、廠房及設備項目的賬面值可能無法收回，則灞橋董事須評估減值。倘物業、廠房及設備項目的可收回金額有別於原本估計者，調整將予作出，並於該情況發生的期間確認。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值分別為約153,830,000港元、120,963,000港元及107,841,000港元。

5. 收入及分部資料

收入指於有關期間內之管理費收入。

灞橋之董事（即主要營運決策者（「**主要營運決策者**」））評估灞橋之整體表現及資源分配，原因為灞橋於中國從事向唐榮所擁有商業樓宇之租戶提供物業管理服務之單一業務。因此，灞橋之董事認為，根據香港財務報告準則第8號經營分部，灞橋僅擁有一個經營分部。就此，並無呈列分部資料。

地區資料

根據資產所在地，灞橋之收入及非流動資產均位於中國。

有關主要客戶之資料

於有關期間內，並無單一客戶貢獻灞橋總收入之逾10%。

6. 其他收入、收益及虧損

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	116	43	106
來自一間同系附屬公司之利息收入	12,695	10,450	10,449
應付一間關連公司賬項賬面值之調整	-	-	47,780
出售物業、廠房及設備之虧損	-	(13)	(2)
其他	(595)	(699)	(667)
	<u>12,216</u>	<u>9,781</u>	<u>57,666</u>

7. 財務成本

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
下列項目之利息開支：			
銀行貸款	24,709	10,223	1,271
應付一間關連公司賬項	185	-	-
應付直接控股公司賬項	-	3,311	4,584
應付一間關連公司賬項之 估算利息開支	-	-	9,557
	<u>24,894</u>	<u>13,534</u>	<u>15,412</u>

8. 除稅前(虧損)溢利

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前虧損已扣除下列項目：			
核數師酬金	22	11	11
物業、廠房及設備之折舊	26,126	24,717	25,075
員工成本(包括董事酬金)			
薪金及其他福利	10,000	10,237	9,518
退休福利計劃供款	2,443	2,058	3,419
	<u>12,443</u>	<u>12,295</u>	<u>12,937</u>
員工成本總額	<u>12,443</u>	<u>12,295</u>	<u>12,937</u>

9. 所得稅開支

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項：			
中國企業所得稅	-	-	-
遞延稅項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

由於灞橋並非於亦並無自香港產生收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

由於灞橋被確認為西部大開發企業，其可享有15%之稅率，故整個有關期間灞橋適用之優惠稅率為15%。該項稅務優惠須每年向相關中國稅務部門續新。於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度已就灞橋獲得最新批准。

有關期間所得稅開支與損益及其他全面收益表列示之除稅前（虧損）溢利對賬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前（虧損）溢利	<u>(26,318)</u>	<u>(8,745)</u>	<u>45,175</u>
按適用稅率15%繳稅	(3,948)	(1,311)	6,776
不可扣稅開支之稅務影響	1,291	889	2,368
毋須扣稅收入之稅務影響	—	—	(7,167)
動用先前未確認之稅務虧損	—	—	(1,977)
未確認稅務虧損之稅務影響	<u>2,657</u>	<u>422</u>	<u>—</u>
本年度所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 董事酬金及僱員酬金

董事酬金

於有關期間內，所有董事酬金均由一間同系附屬公司承擔。灞橋並無向其董事支付或應支付酬金，作為吸引彼等加入灞橋或加入灞橋時之獎金或離職賠償。並無訂立灞橋之董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金之安排。

僱員酬金

灞橋五名最高酬金人士於有關期間之酬金如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
薪酬及津貼	658	512	755
酌情花紅(附註)	35	75	147
國家管理退休福利計劃供款	89	99	129
	<u>782</u>	<u>686</u>	<u>1,031</u>

附註：酌情花紅乃根據個人表現及市場趨勢釐定。

二零一六年 僱員人數	二零一七年 僱員人數	二零一八年 僱員人數
---------------	---------------	---------------

酬金乃介乎於下列範疇：

零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
---------------	----------	----------	----------

於有關期間內，灞橋並無向五名最高薪酬人士支付或應支付酬金，作為吸引彼等加入灞橋或加入灞橋時之獎金或離職賠償。

11. 每股(虧損)盈利

就本報告而言，並無呈列每股(虧損)盈利之資料，原因是載入有關資料並無意義。

12. 股息

於有關期間內並無派付或建議派付股息，自有關期間結束以來亦無建議派付任何股息。

13. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 千港元	電腦設備 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本					
於二零一五年四月一日	261,078	966	1,986	1,712	265,742
添置	-	-	9	-	9
出售	-	-	(3)	-	(3)
匯兌調整	(10,912)	(40)	(84)	(72)	(11,108)
於二零一六年三月三十一日	250,166	926	1,908	1,640	254,640
添置	-	8	129	-	137
出售	-	(200)	-	-	(200)
匯兌調整	(14,195)	(49)	(110)	(93)	(14,447)
於二零一七年三月三十一日	235,971	685	1,927	1,547	240,130
添置	-	8	1,275	-	1,283
出售	-	-	(42)	-	(42)
匯兌調整	22,942	67	244	150	23,403
於二零一八年三月三十一日	258,913	760	3,404	1,697	264,774
折舊					
於二零一五年四月一日	76,148	467	578	1,177	78,370
本年度撥備	25,412	188	193	333	26,126
於出售時對銷	-	-	(3)	-	(3)
匯兌調整	(3,578)	(23)	(27)	(55)	(3,683)
於二零一六年三月三十一日	97,982	632	741	1,455	100,810
本年度撥備	24,042	277	220	178	24,717
於出售時對銷	-	(187)	-	-	(187)
匯兌調整	(6,004)	(37)	(46)	(86)	(6,173)
於二零一七年三月三十一日	116,020	685	915	1,547	119,167
本年度撥備	24,757	1	317	-	25,075
於出售時對銷	-	-	(40)	-	(40)
匯兌調整	12,413	67	101	150	12,731
於二零一八年三月三十一日	153,190	753	1,293	1,697	156,933
賬面值					
於二零一六年三月三十一日	<u>152,184</u>	<u>294</u>	<u>1,167</u>	<u>185</u>	<u>153,830</u>
於二零一七年三月三十一日	<u>119,951</u>	<u>-</u>	<u>1,012</u>	<u>-</u>	<u>120,963</u>
於二零一八年三月三十一日	<u>105,723</u>	<u>7</u>	<u>2,111</u>	<u>-</u>	<u>107,841</u>

物業、廠房及設備之上述項目乃以直線法折舊，所採用之年率如下：

租賃物業裝修	10%
電腦設備	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%
汽車	20%

14. 授予一間同系附屬公司之貸款

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
向唐榮墊款	<u>250,002</u>	<u>260,408</u>	<u>262,210</u>
	年內最高尚未償還結餘		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
向唐榮墊款	<u>250,002</u>	<u>260,408</u>	<u>262,210</u>

若干灞橋董事亦為唐榮董事。該款項為無抵押及須於提取日期後一年償還。然而，灞橋董事預期該款項將於各報告期末起計一年後結付。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，該款項按介乎4.35%至6.6%之年利率計息。

15. 銀行結存及現金

於有關期間內，全部銀行結存為活期存款，按介乎每年0.30%至0.35%之市場利率計息。

16. 預收款項及向租戶收取之按金

灞橋與租戶訂立提供物業管理服務合約及向租戶收取不計息預收管理費及按金。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，預收款項及向租戶收取之按金根據相關合約所載之有關管理服務履行時間及租期屆滿時間分別分類為流動及非流動負債。

17. 應付一間關連公司賬項

	於三月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
Xi'an Hao Hua Real Estate Limited	5,984	179,399	143,244

就呈報目的而分析：

	於三月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
流動負債	5,984	179,399	9,821
非流動負債	-	-	133,423

應付一間關連公司(李先生於該公司有重大影響力)賬項為無抵押、免息及須於提取日期後一年內償還。

於二零一七年九月三十日，已與關連公司訂立協議並協定應於二零二零年四月四日償還應付一間關連公司賬項。因此，有關結餘於二零一八年三月三十一日使用每年14%之實際利率法獲分類為非流動負債。截至二零一八年三月三十一日止年度，對應付一間關連公司賬項所作調整47,780,000港元計入損益及估算利息開支9,557,000港元於損益確認。

18. 應付一間同系附屬公司賬項

	於三月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
滙景國際(西安)信息科技有限公司	-	-	30,964

應付一間同系附屬公司賬項為無抵押、免息及須於提取日期後一年內償還。

19. 應付直接控股公司賬項

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
高揚國際有限公司	—	90,393	54,434

應付直接控股公司賬項為無抵押及須按要求償還。於二零一七年及二零一八年三月三十一日，該賬項按年利率6%計息。

20. 員工貸款

該款項為無抵押、須於提取後一年內償還及免息。該款項已於截至二零一七年三月三十一日止年度悉數結清。

21. 銀行貸款

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款，有抵押	291,556	28,220	—
根據合約年期應償還貸款之 賬面值#：			
一年內	29,096	28,220	—
超過一年，但不超過兩年	60,936	—	—
超過兩年，但不超過五年	110,551	—	—
超過五年	90,973	—	—
減：列示於流動負債項下於一年 內到期之款項	29,096	28,220	—
列示於非流動負債項下之款項	262,460	—	—

附註：有關貸款之資產質押及擔保詳情載於附註27。

到期款項乃基於貸款協議所載之計劃償還日期。

於二零一六年三月三十一日，灞橋擁有以人民幣計值之重大有抵押浮息銀行貸款261,023,000港元（28,493,000港元須於一年內償還、31,006,000港元須於一至兩年內償還、110,551,000港元須於兩至五年內償還及90,973,000港元須於五年後償還）。有關銀行貸款已於截至二零一七年三月三十一日止年度提早悉數償還。

灞橋銀行貸款之實際年利率（亦相等於已訂約利率）範圍如下：

	於三月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
浮息銀行貸款*	6.60%-8.51%	7.5%	-

* 灞橋所有浮息銀行貸款之利率乃按中國人民銀行（「中國人民銀行」）釐定之基準利率另加溢價計算得出。

22. 遞延稅項

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，灞橋未動用之稅項虧損分別約為人民幣57,603,000元、人民幣60,050,000元及人民幣48,916,000元（相當於70,950,000港元、73,765,000港元及60,584,000港元），可用於抵銷未來溢利。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，由於未來溢利流之不可預測性，概無就稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，未確認稅項虧損包括虧損人民幣57,603,000元、人民幣60,050,000元及人民幣48,916,000元（相當於70,950,000港元、73,765,000港元及60,584,000港元），其將自開始年度起五年內到期（即二零一九年至二零二二年）。

23. 繳足股本

灞橋之悉數繳足註冊資本：

人民幣千元

於二零一五年四月一日、二零一六年三月三十一日、
二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日 80,000

千港元

於過往財務資料列示為 94,560

24. 資本風險管理

灞橋管理其資金，以確保其將能夠以持續經營方式營運。灞橋董事認為，灞橋將具備充足營運資金撥付其經營，原因為 貴公司已同意向唐榮提供充足資金以使其能夠於可見將來悉數履行到期財務責任。

灞橋之資本結構由債務（包括銀行貸款、員工貸款、應付一間關連公司、同系附屬公司及直接控股公司賬項，扣除現金及現金等值項目）及灞橋擁有人應佔權益（包括繳足資本及儲備）組成。

灞橋董事定期檢討資本結構。作為此檢討之一部份，董事考慮資本之成本及與各類別資本相關之風險。基於董事之推薦意見，灞橋將透過發行新債務或贖回現有債務以平衡其整體資本結構。

25. 金融工具

金融工具分類

	於三月三十一日		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 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>258,345</u>	<u>292,438</u>	<u>297,628</u>
金融負債			
攤銷成本	<u>332,031</u>	<u>340,107</u>	<u>281,757</u>

財務風險管理目標及政策

灞橋之主要金融工具包括其他應收賬項及按金、授予一間同系附屬公司之貸款、銀行結存及現金、其他應付賬項及應計費用、應計建築成本、員工貸款、應付一間關連公司、同系附屬公司及直接控股公司賬項、向租戶收取之管理費按金及銀行貸款。該等金融工具之詳情載於有關附註內。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險之政策載於下文。灞橋之管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效方式地採取適當之措施。

市場風險

利率風險

灞橋面臨有關浮息銀行結存(詳情見附註14)及浮息銀行貸款(詳情見附註20)之現金流量利率風險。灞橋之現金流量利率風險主要集中於因銀行貸款產生之中國人民銀行釐定之基準利率波動。

灞橋之公平值利率風險主要與其授予一間同系附屬公司之定息貸款以及應付直接控股公司賬項(詳情見附註14及19)有關。灞橋現時並無制訂利率對沖政策，亦無使用任何衍生工具合約以對沖其面臨之利率風險。然而，管理層監察利率風險並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

經計及市場利率波幅較小及於各報告期末之賬面值，董事認為，灞橋面臨之浮息銀行結存之利率風險甚微。

下列敏感度分析乃根據浮息銀行貸款於各報告期末之利率風險釐定。該分析乃假設於報告期末尚未行使之金融工具於整個年度均未行使而編製。25個基點增加或減少指管理層對利率合理可能變動之評估。下列負數表明於利率上調25個基點而所有其他變量維持不變情況下之除稅後虧損增加。就利率下調25個基點而言，將對各有關年度之業績帶來相等惟相反之影響。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
本年度虧損增加	(618)	(60)	-

董事認為，該敏感度分析並不代表內在利率風險，原因為年結日風險並不反映有關期間內之風險。

信貸風險

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日，灞橋擁有與附註14所披露之向一間同系附屬公司貸款有關之集中信貸風險。為盡量降低信貸風險，灞橋之管理層已定期檢討向一間同系附屬公司貸款之可收回性及密切監察其財務表現，以確保及時採取跟進行動。就此而言，灞橋之管理層認為，該等結餘之信貸風險大幅降低。

灞橋之銀行結存存放於具高信貸評級之銀行及灞橋承受之任何單一金融機構之風險有限。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，灞橋監察及維持灞橋管理層視為充足之現金及現金等值項目水平以為其經營業務提供資金及降低現金流量波動之影響。管理層監察借貸之使用情況。

下表詳述灞橋金融負債之餘下合約到期日。該表格乃根據按灞橋可被要求支付之最早日期得出之金融負債之未貼現現金流量作出。該表格包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，未貼現金額乃源自報告期末之利率。

	加權 平均利率 %	按要求或 三個月內 千港元	三個月至 一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一六年三月三十一日								
其他應付賬項及應計費用	不適用	945	-	-	-	-	945	945
應計建築成本	不適用	1,615	-	-	-	-	1,615	1,615
向租戶收取之按金	不適用	25,110	-	-	-	-	25,110	25,110
銀行貸款-浮息	8.51	18,587	12,984	66,122	119,959	98,715	316,367	291,556
員工貸款	不適用	6,821	-	-	-	-	6,821	6,821
應付一間關連公司賬項	不適用	-	5,984	-	-	-	5,984	5,984
		<u>53,078</u>	<u>18,968</u>	<u>66,122</u>	<u>119,959</u>	<u>98,715</u>	<u>356,842</u>	<u>332,031</u>

	加權 平均利率 %	按要求或 三個月內 千港元	三個月至 一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一七年三月三十一日								
其他應付賬項及應計費用	不適用	24,231	-	-	-	-	24,231	24,231
應計建築成本	不適用	2,287	-	-	-	-	2,287	2,287
向租戶收取之按金	不適用	15,577	-	-	-	-	15,577	15,577
銀行貸款-浮息	7.50	-	30,337	-	-	-	30,337	28,220
應付一間關連公司賬項	不適用	-	179,399	-	-	-	179,399	179,399
應付直接控股公司賬項	6.00	-	95,817	-	-	-	95,817	90,393
		<u>42,095</u>	<u>305,553</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>347,648</u>	<u>340,107</u>

	加權 平均利率 %	按要求或 三個月內 千港元	三個月至 一年 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	超過五年 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一八年三月三十一日								
其他應付賬項及應計費用	不適用	30,983	-	-	-	-	30,983	30,983
應計建築成本	不適用	2,509	-	-	-	-	2,509	2,509
向租戶收取之按金	不適用	19,623	-	-	-	-	19,623	19,623
應付一間同系附屬公司賬項	不適用	30,964	-	-	-	-	30,964	30,964
應付一間關連公司賬項	14.00	9,821	-	-	173,396	-	183,217	143,244
應付直接控股公司賬項	6.00	-	57,700	-	-	-	57,700	54,434
		<u>93,900</u>	<u>57,700</u>	<u>-</u>	<u>173,396</u>	<u>-</u>	<u>324,996</u>	<u>281,757</u>

如浮動利率變動有別於報告期末釐定的該等利率估計，計入上文非衍生金融負債浮動利率工具之金額將會出現變動。

公平值

灞橋之管理層認為，於過往財務資料內按攤銷成本確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

26. 融資業務所產生負債之對賬

下表詳述灞橋融資業務所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資業務產生之負債指現金流量已或未來現金流量將於現金流量表中分類為融資業務現金流量之負債。

	應付一間 關連公司 賬項 千港元	應付一間 同系附屬 公司賬項 千港元	應付直接 控股公司 賬項 千港元	員工貸款 千港元	銀行貸款 千港元	總計 千港元
於二零一五年四月一日	-	-	-	-	337,828	337,828
融資現金流量	6,078	-	-	6,929	(33,271)	(20,264)
應計利息	185	-	-	-	24,709	24,894
已付利息	(185)	-	-	-	(24,096)	(24,281)
匯兌調整	(94)	-	-	(108)	(13,614)	(13,816)
	<u>5,984</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,821</u>	<u>291,556</u>	<u>304,361</u>
於二零一六年三月三十一日	5,984	-	-	6,821	291,556	304,361
融資現金流量	177,033	-	88,787	(6,555)	(250,868)	8,397
應計利息	-	-	3,311	-	10,223	13,534
已付利息	-	-	-	-	(10,802)	(10,802)
匯兌調整	(3,618)	-	(1,705)	(266)	(11,889)	(17,478)
	<u>179,399</u>	<u>-</u>	<u>90,393</u>	<u>-</u>	<u>28,220</u>	<u>298,012</u>
於二零一七年三月三十一日	179,399	-	90,393	-	28,220	298,012
融資現金流量	(13,027)	29,607	(47,371)	-	(29,607)	(60,398)
應付一間關連公司賬項賬面值之調整	(47,780)	-	-	-	-	(47,780)
應計利息	9,557	-	4,584	-	1,271	15,412
已付利息	-	-	-	-	(1,271)	(1,271)
匯兌調整	15,095	1,357	6,828	-	1,387	24,667
	<u>143,244</u>	<u>30,964</u>	<u>54,434</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>228,642</u>
於二零一八年三月三十一日	143,244	30,964	54,434	-	-	228,642

27. 關連人士交易

除財務狀況表及有關附註所披露授予一間同系附屬公司之貸款、應付一間關連公司、同系附屬公司及直接控股公司賬項外，瀟橋與關連人士訂立以下交易：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
應付直接控股公司賬項之 利息開支	-	3,311	4,584
應付一間關連公司賬項之 利息開支	185	-	-
授予一間同系附屬公司之 貸款之利息收入	12,695	10,450	10,449
應付一間關連公司賬項之 估算利息開支	-	-	9,557
應付一間關連公司賬項賬 面值之調整	-	-	47,780

除上表所列交易外，關連人士就於各報告期末之已抵押銀行貸款所質押之資產及授出之擔保概要如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
唐榮所提供之公司擔保及 質押唐榮擁有之投資物業 若干部分所擔保之銀行貸款	291,556	28,220	-

主要管理人員之補償

灞橋之董事認為，灞橋之董事及若干管理層為灞橋之主要管理人員。
灞橋之主要管理人員於有關期間內之薪酬如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及津貼	867	723	932
酌情花紅	45	108	183
退休福利計劃供款	151	162	179
	<u>1,063</u>	<u>993</u>	<u>1,294</u>

灞橋主要管理人員之薪酬乃經計及個人表現及市場趨勢後釐定。

28. 其後財務報表

灞橋並無就二零一八年三月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2. 目標公司A之管理層討論及分析

下文載列目標公司A截至二零一八年三月三十一日止三個財政年度各年之管理層討論及分析：

截至二零一六年三月三十一日止年度

業務財務回顧

收益

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司之營業額約25.2百萬港元、毛利約18.3百萬港元及純利約49.9百萬港元。

投資物業公平值變動

截至二零一六年三月三十一日止年度，投資物業公平值變動約為67.7百萬港元。

直接營運開支

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司A產生約6.9百萬港元直接營運開支。直接營運開支對租金收入之比率為0.27。

行政開支

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司A產生約2.2百萬港元行政開支。

融資成本

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司A產生約19.8百萬港元融資成本。

所得稅

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司A產生約14.1百萬港元所得稅開支。所得稅開支來自因投資物業公平值變動所致之遞延稅項。目標公司A享有15%優惠稅率。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，目標公司A之資產淨值約為1,493.6百萬港元。流動比率（即流動資產除以流動負債）為0.02。

目標公司A於二零一六年三月三十一日之借款總額約為321.3百萬港元，其中包括員工及一間同系附屬公司員工之貸款約5.3百萬港元、一間同系附屬公司之貸款約250.0百萬港元及其他借款約66.0百萬港元。目標公司A之現金及銀行結餘約為1.9百萬港元。資產負債比率（即借款總額對資產總值之比率）為0.16。

年內，目標公司A主要透過自有營運現金流量及其他借款為其營運資金需要及資本支出提供資金。

資產抵押

於二零一六年三月三十一日，目標公司A持有賬面值1,915,917,000港元之投資物業若干部分已抵押予銀行，以讓目標公司B取得銀行借款291,556,000港元。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，目標公司A已向若干銀行提供公司擔保，以讓目標公司B取得銀行借款291,556,000港元。

僱員

於二零一六年三月三十一日，目標公司A有26名僱員。除了國家管理之退休福利外，目標公司A還向管理人員及僱員提供在職教育、培訓及其他機會以提升彼等之技能及知識。一般而言，目標公司A按每名僱員之表現、資歷、職位及年資釐定僱員薪酬。

外匯風險

年內，投資物業所產生之租金收入主要以人民幣計值。其他借款、員工及一間同系附屬公司員工之貸款以及一間同系附屬公司之貸款均以人民幣計值。

由於年內港元兌人民幣匯率相對穩定，故目標公司A之匯率波動風險微乎其微。目標公司A將密切監察外匯風險，並於必要時安排對沖措施。

重大投資

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司A並無任何重大投資。

重大收購及出售事項

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司A並無任何重大收購及出售事項。

截至二零一七年三月三十一日止年度

業務財務回顧

收益

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司A產生營業額約22.6百萬港元，較去年25.2百萬港元減少約10.3%。該減少主要由於目標公司A與租戶續簽租賃協議時，向彼等開出具競爭力之價格。截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司A錄得毛利約17.3百萬港元及純利約85.6百萬港元。

投資物業公平值變動

截至二零一七年三月三十一日止年度，投資物業公平值變動約為107.3百萬港元。

直接營運開支

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司A產生約5.3百萬港元直接營運開支，較去年6.9百萬港元減少約23.2%。該減少主要由於薪資及其他福利開支減少所致。直接營運開支對租金收入之比率為0.23。

行政開支

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司A產生約1.4百萬港元行政開支，較去年2.2百萬港元減少約36.4%。該減少主要由於薪資及其他福利開支減少所致。

融資成本

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司A產生約17.8百萬港元融資成本，較去年19.8百萬港元減少約10.1%。該減少主要由於其他借款及一間同系附屬公司之貸款之利息支出減少所致。

所得稅

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司A產生約19.8百萬港元所得稅開支，較去年14.1百萬港元增加約40.4%。所得稅開支來自因投資物業公平值變動所致之遞延稅項。該增加主要由於截至二零一七年三月三十一日止年度之投資物業公平值變動較截至二零一六年三月三十一日止年度之投資物業公平值變動增加所致。目標公司A享有15%優惠稅率。

流動資金及財務資源

於二零一七年三月三十一日，目標公司A之資產淨值約為1,492.8百萬港元。流動比率（即流動資產除以流動負債）為0.07。

目標公司A於二零一七年三月三十一日之借款總額約為319.1百萬港元，其中包括員工及一間同系附屬公司員工之貸款約5.4百萬港元、一間同系附屬公司之貸款約260.4百萬港元及其他借款約53.3百萬港元。目標公司A之現金及銀行結餘約為18.6百萬港元。資產負債比率（即借款總額對資產總值之比率）為0.15。

年內，目標公司A主要透過自有營運現金流量及一間同系附屬公司之貸款為其營運資金需要及資本支出提供資金。

資產抵押

於二零一七年三月三十一日，目標公司A持有賬面值1,899,763,000港元之投資物業若干部分已抵押予銀行，以分別讓目標公司B取得銀行借款28,200,000港元及讓一間中介控股公司取得銀行借款630,000,000港元。

或然負債

於二零一七年三月三十一日，目標公司A已向若干銀行提供公司擔保，以分別讓目標公司B取得銀行借款28,200,000港元及讓一間中介控股公司取得銀行借款630,000,000港元。

僱員

於二零一七年三月三十一日，目標公司A有17名僱員。除了國家管理之退休福利外，目標公司A還向管理人員及僱員提供在職教育、培訓及其他機會以提升彼等之技能及知識。一般而言，目標公司A按每名僱員之表現、資歷、職位及年資釐定僱員薪酬。

外匯風險

年內，投資物業所產生之租金收入主要以人民幣計值。其他借款、員工及一間同系附屬公司員工之貸款以及一間同系附屬公司之貸款均以人民幣計值。

由於年內港元兌人民幣匯率相對穩定，故目標公司A之匯率波動風險微乎其微。目標公司A將密切監察外匯風險，並於必要時安排對沖措施。

重大投資

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司A並無任何重大投資。

重大收購及出售事項

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司A並無任何重大收購及出售事項。

截至二零一八年三月三十一日止年度

業務財務回顧

收益

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司A產生營業額約27.2百萬港元，較去年22.6百萬港元增加約20.4%。該增加主要由於截至二零一八年三月三十一日止年度的平均出租率較截至二零一七年三月三十一日止年度者有所增加。截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司A錄得毛利約22.5百萬港元及純利約130.6百萬港元。

投資物業公平值變動

截至二零一八年三月三十一日止年度，投資物業公平值變動約為154.0百萬港元。

直接營運開支

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司A產生約4.7百萬港元直接營運開支，較去年5.3百萬港元減少約11.3%。該減少主要由於薪資及其他福利開支減少所致。直接營運開支對租金收入之比率為0.17。

行政開支

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司A產生約1.2百萬港元行政開支，較去年1.4百萬港元減少約14.3%。該減少主要由於薪資及其他福利開支減少所致。

融資成本

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司A產生約17.7百萬港元融資成本，較去年17.8百萬港元減少約0.6%。

所得稅

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司A產生約27.0百萬港元所得稅開支，較去年19.8百萬港元增加約36.4%。所得稅開支來自因投資物業公平值變動所致之遞延稅項。該增加主要由於截至二零一八年三月三十一日止年度之投資物業公平值變動較截至二零一七年三月三十一日止年度者有所增加。目標公司A享有15%優惠稅率。

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，目標公司A之資產淨值約為1,744.6百萬港元。流動比率（即流動資產除以流動負債）為0.02。

目標公司A於二零一八年三月三十一日之借款總額約為331.0百萬港元，其中包括員工及一間同系附屬公司員工之貸款約12.1百萬港元、一間同系附屬公司之貸款約262.2百萬港元及其他借款約56.7百萬港元。目標公司A之現金及銀行結餘約為3.3百萬港元。資產負債比率（即借款總額對資產總值之比率）為0.14。

年內，目標公司A主要透過自有營運現金流量及一間同系附屬公司之貸款為其營運資金需要及資本支出提供資金。

資產抵押

於二零一八年三月三十一日，目標公司A持有賬面值2,207,828,000港元之投資物業若干部分已抵押予銀行，以讓一間中介控股公司取得銀行借款512,500,000港元。

或然負債

於二零一八年三月三十一日，目標公司A已向一間銀行提供公司擔保，以讓一間中介控股公司取得銀行借款512,500,000港元。

僱員

於二零一八年三月三十一日，目標公司A有11名僱員。除了國家管理之退休福利外，目標公司A還向管理人員及僱員提供在職教育、培訓及其他機會以提升彼等之技能及知識。一般而言，目標公司A按每名僱員之表現、資歷、職位及年資釐定僱員薪酬。

外匯風險

年內，投資物業所產生之租金收入主要以人民幣計值。其他借款、員工及一間同系附屬公司員工之貸款以及一間同系附屬公司之貸款均以人民幣計值。

由於年內港元兌人民幣匯率相對穩定，故目標公司A之匯率波動風險微乎其微。目標公司A將密切監察外匯風險，並於必要時安排對沖措施。

重大投資

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司A並無任何重大投資。

重大收購及出售事項

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司A並無任何重大收購及出售事項。

3. 目標公司B之管理層討論及分析

下文載列目標公司B截至二零一八年三月三十一日止三個財政年度各年之管理層討論及分析：

截至二零一六年三月三十一日止年度

業務財務回顧

收益

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司B之營業額約50.8百萬港元、毛利約6.8百萬港元及淨虧損約26.3百萬港元。

直接營運開支

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司B產生約44.0百萬港元直接營運開支。直接營運開支對管理費收入之比率為0.87。

銷售及市場推廣開支

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司B產生約12.5百萬港元銷售及市場推廣開支。銷售及市場推廣開支包括廣告開支及薪資開支。

行政開支

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司B產生約7.9百萬港元行政開支。

融資成本

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司B產生約24.9百萬港元融資成本。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，目標公司B之資產淨值約為33.3百萬港元。流動比率（即流動資產除以流動負債）為0.09。

目標公司B於二零一六年三月三十一日之借款總額約為41.9百萬港元，其中包括應付關連公司賬項約6.0百萬港元、員工貸款約6.8百萬港元及銀行借款

約29.1百萬港元。目標公司B之現金及銀行結餘約為5.8百萬港元。資產負債比率（即借款總額對資產總值之比率）為0.10。

年內，目標公司B主要透過自有營運現金流量及銀行借款為其營運資金需要及資本支出提供資金。

資產抵押

於二零一六年三月三十一日，目標公司B並無任何已抵押資產。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，目標公司B並無任何重大或然負債。

僱員

於二零一六年三月三十一日，目標公司B有163名僱員。除了國家管理之退休福利外，目標公司B還向管理人員及僱員提供在職教育、培訓及其他機會以提升彼等之技能及知識。一般而言，目標公司B按每名僱員之表現、資歷、職位及年資釐定僱員薪酬。

外匯風險

年內，管理服務收益及成本主要以人民幣計值。銀行借款、應付一間關連公司賬項及員工貸款均以人民幣計值。

由於年內港元兌人民幣匯率相對穩定，故目標公司B之匯率波動風險微乎其微。目標公司B將密切監察外匯風險，並於必要時安排對沖措施。

重大投資

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司B並無任何重大投資。

重大收購及出售事項

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司B並無任何重大收購及出售事項。

截至二零一七年三月三十一日止年度

業務財務回顧

收益

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司B產生營業額約54.5百萬港元，較去年50.8百萬港元增加約7.3%。增加主要由於截至二零一七年三月三十一日止年度之平均出租率較截至二零一六年三月三十一日止年度者為高。截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司B錄得毛利約10.4百萬港元及虧損淨額約8.7百萬港元。

直接營運開支

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司B產生約44.0百萬港元直接營運開支，較去年43.9百萬港元減少約0.2%。直接營運開支對管理費收入之比率為0.81。

銷售及市場推廣開支

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司B產生約6.4百萬港元銷售及市場推廣開支，較去年12.5百萬港元減少約48.8%，其中包括廣告支出及薪資支出。該減少主要由於廣告支出減少所致。

行政開支

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司B產生約9.0百萬港元行政開支，較去年7.9百萬港元增加約13.9%。該增加主要由於員工福利開支增加所致。

融資成本

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司B產生約13.5百萬港元融資成本，較去年24.9百萬港元減少約45.8%。該減少主要由於銀行借款之利息支出減少所致。

流動資金及財務資源

於二零一七年三月三十一日，目標公司B之資產淨值約為22.8百萬港元。流動比率（即流動資產除以流動負債）為0.09。

目標公司B於二零一七年三月三十一日之借款總額約為298.0百萬港元，其中包括應付一間關連公司賬項約179.4百萬港元、應付直接控股公司賬項約90.4百萬港元及銀行借款約28.2百萬港元。目標公司B之現金及銀行結餘約為30.2百萬港元。資產負債比率（即借款總額對資產總值之比率）為0.72。

年內，目標公司B主要透過自有營運現金流量及一間同系附屬公司之貸款為其營運資金需要及資本支出提供資金。

資產抵押

於二零一七年三月三十一日，目標公司B並無任何已抵押資產。

或然負債

於二零一七年三月三十一日，目標公司B並無任何重大或然負債。

僱員

於二零一七年三月三十一日，目標公司B有141名僱員。除了國家管理之退休福利外，目標公司B還向管理人員及僱員提供在職教育、培訓及其他機會以提升彼等之技能及知識。一般而言，目標公司B按每名僱員之表現、資歷、職位及年資釐定僱員薪酬。

外匯風險

年內，管理服務收益及成本主要以人民幣計值。銀行借款、應付一間關連公司賬項及應付直接控股公司賬項均以人民幣計值。

由於年內港元兌人民幣匯率相對穩定，故目標公司B之匯率波動風險微乎其微。目標公司B將密切監控外匯風險，並於必要時安排對沖措施。

重大投資

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司B並無任何重大投資。

重大收購及出售事項

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司B並無任何重大收購及出售事項。

截至二零一八年三月三十一日止年度

業務財務回顧

收益

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司B產生營業額約65.6百萬港元，較去年54.5百萬港元增加約20.4%。該增加主要由於截至二零一八年三月三十一日止年度之平均出租率較截至二零一七年三月三十一日止年度者為高。截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司B錄得毛利約18.5百萬港元及純利約45.2百萬港元。

直接營運開支

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司B產生約47.2百萬港元直接營運開支，較去年44.0百萬港元增加約7.3%。該增加主要由於薪資及其他福利開支增加所致。直接營運開支對管理費收入之比率為0.72。

銷售及市場推廣開支

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司B產生約7.7百萬港元銷售及市場推廣開支，較去年6.4百萬港元增加約20.3%，其中包括廣告支出及薪資支出。該增加主要由於廣告支出增加所致。

行政開支

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司B產生約7.9百萬港元行政開支，較去年9.0百萬港元減少約12.2%。該減少主要由於薪資及其他福利開支減少所致。

融資成本

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司B產生約15.4百萬港元融資成本，較去年13.5百萬港元增加約14.1%。該增加主要由於應付關聯公司款項之估算利息支出增加所致。

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，目標公司B之資產淨值約為72.3百萬港元。流動比率（即流動資產除以流動負債）為0.19。

目標公司B於二零一八年三月三十一日之借款總額約為95.2百萬港元，其中包括應付一間關連公司賬項約9.8百萬港元、應付一間同系附屬公司賬項約31.0百萬港元及應付直接控股公司賬項約54.4百萬港元。目標公司B之現金及銀行結餘約為33.3百萬港元。資產負債比率（即借款總額對資產總值之比率）為0.23。

年內，目標公司B主要透過自有營運現金流量及一間同系附屬公司之貸款為其營運資金需要及資本支出提供資金。

資產抵押

於二零一八年三月三十一日，目標公司B並無任何已抵押資產。

或然負債

於二零一八年三月三十一日，目標公司B並無任何重大或然負債。

僱員

於二零一八年三月三十一日，目標公司B有89名僱員。除了國家管理之退休福利外，目標公司B還向管理人員及僱員提供在職教育、培訓及其他機會以提升彼等之技能及知識。一般而言，目標公司B按每名僱員之表現、資歷、職位及年資釐定僱員薪酬。

外匯風險

年內，管理服務收益及成本主要以人民幣計值。應付一間關連公司賬項、應付一間同系附屬公司賬項及應付直接控股公司賬項均以人民幣計值。

由於年內港元兌人民幣匯率相對穩定，故目標公司B之匯率波動風險微乎其微。目標公司B將密切監察外匯風險，並於必要時安排對沖措施。

重大投資

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司B並無任何重大投資。

重大收購及出售事項

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司B並無任何重大收購及出售事項。

1. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(A) 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

致普匯中金國際控股有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就編製普匯中金國際控股有限公司（「**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作出報告，而未經審核備考財務資料由 貴公司董事（「**董事**」）編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司所刊發日期為二零一八年六月二十五日之通函（「**通函**」）附錄三第III-6至III-8頁所載於二零一七年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載述於通函附錄三第III-6至III-8頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明有關建議收購西安唐榮置業有限公司及西安大明宮灞橋建材家居有限公司（「**大明宮集團**」）各自之26.625%股權之建議主要及關連交易對 貴集團於二零一七年九月三十日之財務狀況之影響，猶如交易已於二零一七年九月三十日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一七年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，並已就此刊發審核報告。

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，並參考香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」（「**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、專業勝任能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

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委聘的公司的質量控制」，並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

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「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘」而進行受聘核證工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參考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，取得合理查證。

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過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是次委聘之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。

投資通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如事件或交易已於經選定較早日期發生或進行，以供說明。故此，吾等概不就於二零一七年九月三十日之事件或交易實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

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，涉及進行程序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，以顯示直接歸因於事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否恰當應用該等準則；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、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

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

二零一八年六月二十五日

(B) 經擴大集團未經審核備考財務資料之編製基準

已就有關普匯中金國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」），連同大明宮集團稱為「經擴大集團」建議收購唐榮及瀟橋（「大明宮集團」）26.625%股權（「收購事項」）之建議主要及關連交易編製經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表，以說明收購事項對本集團於二零一七年九月三十日之財務狀況之影響（猶如收購事項已於二零一七年九月三十日進行）。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃基於(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資料，乃摘錄自本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃由本公司董事根據上市規則第4.29段編製，僅供說明經擴大集團之資產及負債（猶如收購事項已於二零一七年九月三十日進行）。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃根據上述歷史數據並由下文隨附附註中說明之備考調整生效後編製，其(i)直接歸因於收購事項；及(ii)附帶事實理據。

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃由董事根據若干假設及估計編製，僅供說明之用，由於其屬假設性質，其未必可真實反映於收購事項於二零一七年九月三十日或任何未來日期完成後經擴大集團之資產及負債狀況。

因此，其並非旨在闡述倘收購事項於二零一七年九月三十日完成則經擴大集團應取得之財務狀況，亦並非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

(C) 未經審核備考財務資料

1. 未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零一七年 九月三十日 千港元 附註(1)	備考調整 千港元 附註(2)	未經審核 備考經 擴大集團 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	24,638		24,638
投資物業	3,537,675		3,537,675
無形資產	585		585
應收前附屬公司賬項	14,528		14,528
按金及預付款項	13,824		13,824
	<u>3,591,250</u>		<u>3,591,250</u>
流動資產			
存貨	1,258		1,258
應收貿易賬項	26,242		26,242
應收關聯公司之 貿易賬項	8		8
應收貸款	83,387		83,387
應收融資租賃款項	17,949		17,949
其他應收賬項、按金及 預付款項	44,424		44,424
應收前附屬公司賬項	5,793		5,793
受限制存款	86,987		86,987
已抵押銀行存款	380,404		380,404
銀行結存及現金	255,735	(255,735)	—
	<u>902,187</u>		<u>646,452</u>

	本集團於 二零一七年 九月三十日 千港元	備考調整 千港元	未經審核 備考經 擴大集團 千港元
流動負債			
遞延收入	2		2
應付貿易賬項	25,595		25,595
其他應付賬項及 應計費用	57,440	92,145	149,585
員工貸款	6,027		6,027
應計建築成本	111,344		111,344
預收款項	56,005		56,005
向租戶收取之按金	19,997		19,997
應付關連公司賬項	11,818		11,818
應付一名董事賬項	21,984		21,984
應付最終控股公司賬項	7,792		7,792
保養撥備	127		127
融資擔保合約	5,040		5,040
應付稅項	6,007		6,007
銀行及其他貸款	550,888		550,888
融資租賃承擔	813		813
	<u>880,879</u>		<u>973,024</u>
流動資產(負債)淨額	<u>21,308</u>		<u>(326,572)</u>
總資產減流動負債	<u>3,612,558</u>		<u>3,264,678</u>
非流動負債			
3%可換股債券	239,731		239,731
9%票息債券	335,551		335,551
遞延稅項負債	258,778		258,778
預收款項	23,176		23,176
銀行及其他貸款	564,087		564,087
應付關連公司賬項	212,119		212,119
應付前附屬公司賬項	7,834		7,834
融資租賃承擔	284		284
	<u>1,641,560</u>		<u>1,641,560</u>
資產淨值	<u><u>1,970,998</u></u>		<u><u>1,623,118</u></u>

2. 未經審核備考綜合資產負債表附註

附註：

- (1) 該等金額乃摘錄自本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。
- (2) 調整指本集團以備考收購代價人民幣295,941,700元（相當於約347,880,000港元）收購大明宮集團26.625%非控股權益（猶如收購事項已於二零一七年九月三十日進行）之影響。

千港元

於二零一七年九月三十日之代價備考公平值：

現金 347,880

減：大明宮集團26.625%非控股權益於二零一七年

九月三十日之備考賬面值 (465,378)

於本公司擁有人應佔權益確認之備考金額

(117,498)

本公司董事預期透過向李先生受控制公司取得過渡貸款撥付收購代價。

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就本集團將收購之該物業於二零一八年三月三十一日之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書,以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。



高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務部
公司執照編號: C-006052

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室



敬啟者:

指示、目的及估值日期

茲提述吾等接獲閣下指示,對普匯中金國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)將收購位於中華人民共和國(「中國」)之該物業市值進行評估。吾等確認,吾等曾進行視察、作出相關查詢及查冊,並獲得吾等認為必要之進一步資料,以便向閣下提供吾等對該物業於二零一八年三月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)(於二零一七年十二月三十日生效)及參考國際評估準則理事會頒佈之國際評估準則(二零一七年版)(於二零一七年七月一日生效)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載之規定進行。

估值基準

吾等已按市值基準進行估值。所謂市值，乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、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」。

市值被理解為在不考慮買賣（或交易）成本且不扣除任何相關稅項或潛在稅項之情況下所估計之資產或負債價值。

該估計明確排除因與銷售有關之任何人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減之估計價格。

估值假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售該物業，且並無遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益影響其價值。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何抵押、按揭或欠債，及出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

由於該物業按長期土地使用權持有，吾等假設業主可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受干擾地使用該物業。

估值方法

於評估該物業第一期土地及建築時，吾等採用收益資本化方法。此估值方法乃按市場基準將悉數出租的租金收入予以資本化以估計物業的價值。

於評估該物業第二期時，吾等採用市場法並參照相關市場上之可比較銷售交易後得出。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關該物業業權之文件副本。然而，吾等並無審查正本以核實業權或核實送交予吾等之副本上可能未有顯示之任何修訂。吾等於相當程度上倚賴 貴集團所提供之資料。

吾等依賴中國法律顧問廣東恒益律師事務所就位於中國之該物業之業權作出之中國法律意見。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因此乃屬法律顧問之責任範圍。

本函件、估值概要及估值證書所披露之全部法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值概要及估值證書所載涉及該物業法定業權之任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等於相當程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問就位於中國之該物業之業權所提供之資料。吾等亦已接納就該物業憑證、佔用詳情、租賃詳情、法定通告、地役權、土地年期、土地面積、宗地圖及所有其他相關事項給予吾等之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴集團知會所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以出具已知情之意見。吾等認為編製估值時所用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該物業之土地面積是否正確，惟假設提供予吾等之文件及圖則所示之面積均屬正確。所有文件僅作參考使用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

實地視察

吾等曾視察該物業之外部並於可能情況下亦視察其內部。然而，吾等並無進行結構性測量，惟吾等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性缺陷。吾等並無測試任何設施。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

普匯中金國際控股有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場1座
40樓5-6室
董事會 台照

代表

高力國際物業顧問（香港）有限公司

張翹楚

香港註冊專業測量師（產業測量）

BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS MISC M HKSI

MCIREA中國註冊房地產估價師

估值及諮詢服務部－亞洲區副常務董事

謹啟

二零一八年六月二十五日

附註：

張翹楚先生持有工商管理碩士學位，彼為註冊專業產業測量師（產業測量），於房地產行業及資產評估行業擁有約20年經驗。張先生於大中華及其他地區擁有豐富之評估經驗。張先生為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、商場管理學會會員、香港證券及投資學會會員、中國註冊房地產估價師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估價師。張先生名列「就註冊成立的公司進行評估或就上市事項及有關收購及合併的通函及估值提供參考的物業評估師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業評估師。

估值概要

第一組別一 貴集團將收購位於中國作投資之物業

編號	物業	二零一八年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣元	收購後 貴集團 應佔之權益	收購後 貴集團應佔於 二零一八年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣元
1	中華人民共和國陝西省西安市 灊橋區大明宮東城國際第一期 土地及建築	1,811,000,000	100%	1,811,000,000
			小計：	<u>1,811,000,000</u>

第二組別－貴集團將收購位於中國作未來發展之物業

編號	物業	二零一八年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣元	收購後 貴集團 應佔之權益	收購後 貴集團應佔於 二零一八年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣元
2	中華人民共和國陝西省西安市 灊橋區大明宮東城國際第二期	129,000,000	100%	129,000,000
			小計：	<u>129,000,000</u>
			總計：	<u><u>1,940,000,000</u></u>

估值證書

第一組別－貴集團將收購位於中國作投資之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣元												
1	中華人民共和國陝西省西安市灊橋區大明宮東城國際第一期土地及建築	<p>大明宮東城國際(「該發展項目」)為分兩期發展之商業發展項目,位於地盤面積約58,698.32平方米之地塊上。</p> <p>該物業包括該發展項目第一期之土地及建築(不包括任何配套翻新及廠房及機器),分佔之地盤面積約為40,937.00平方米。</p> <p>該物業為一幢七層商業樓宇,另有兩層地庫作建築材料、傢俬及裝置以及燈飾及電器批發及零售用途。其總建築面積將約為189,992.56平方米。第一期第二層地庫可提供1,283個停車位。</p> <p>該物業用途及總建築面積詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下冷氣機房</td> <td>1,030.60</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>34,173.14</td> </tr> <tr> <td>商業用途</td> <td>149,654.07</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>5,134.75</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>189,992.56</td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積 (平方米)	地下冷氣機房	1,030.60	地下停車場	34,173.14	商業用途	149,654.07	辦公室	5,134.75	總計	189,992.56	<p>於估值日期,物業以99%出租率及現時月租約人民幣1,682,767元(不包括管理費、泊車費及冷氣費)租予不同租客。</p>	<p>1,811,000,000 (拾捌億壹仟壹佰萬)</p> <p>本集團收購後 應佔100%權益: 1,811,000,000 (拾捌億壹仟壹佰萬)</p>
用途	總建築面積 (平方米)															
地下冷氣機房	1,030.60															
地下停車場	34,173.14															
商業用途	149,654.07															
辦公室	5,134.75															
總計	189,992.56															
		<p>誠如客戶告知,該物業已於二零一二年左右竣工。</p> <p>該物業之土地使用權獲授之年期於二零五二年十二月六日屆滿,作商業用途。</p>														

附註：

1. 該物業由張杰雄先生 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA*中國註冊房地產估價師)於二零一八年五月十五日視察。
2. 該物業估值由張杰雄先生 (*MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA*中國註冊房地產估價師)及張翹楚先生 (*MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA*中國註冊房地產估價師)編製。
3. 根據西安市國土資源局及西安盛唐投資發展股份有限公司於二零一二年十一月七日訂立之國有建設用地使用權出讓合同 (GF-2008-2601-27723號)，該發展項目之土地使用權乃訂為授予西安盛唐投資發展股份有限公司，詳情如下：

土地用途	:	商業
地盤面積	:	58,698.32平方米
地段編號	:	BQ3-4-11
土地使用年期	:	40年
最高地積比率	:	4.0
最高地盤覆蓋率	:	52%

4. 根據西安市人民政府於二零一三年四月二日發出之國有土地使用權證—西房國用(2013出)第07號，該發展項目總佔地面積約為58,698.32平方米，其土地使用權乃授予西安盛唐投資發展股份有限公司作商業用途，於二零五二年十二月六日屆滿。

5. 根據日期為二零一五年及二零一六年四月二日之十份建築物擁有權證及房地產權證，該物業總建築面積為189,992.56平方米之建築物擁有權由西安唐榮置業有限公司（「西安唐榮」）歸屬。

建築物擁有權證及房地產權證之詳情載列如下：

證書編號	用途	樓層	概約總 建築面積 (平方米)
西安市房權證灊橋區字第 1200108019-39-2-10000-1號	地下冷氣機房	-1	1,030.60
西安市房權證灊橋區字第 1200108019-39-1-1F201-1號	地下停車場	-2	34,173.14
陝(2016)西安市不動產權第 1083487號	商業	-1	22,332.34
陝(2016)西安市不動產權第 1083486號	商業	1	20,708.64
陝(2016)西安市不動產權第 1083485號	商業	2	21,303.87
陝(2016)西安市不動產權第 1083483號	商業	3	21,312.91
陝(2016)西安市不動產權第 1083484號	商業	4	21,345.06
西安市房權證灊橋區字第 1200108019-39-1-10501-1號	商業	5	21,345.06
西安市房權證灊橋區字第 1200108019-39-1-10601-1號	商業	6	21,306.19
西安市房權證灊橋區字第 1200108019-39-1-10701-1號	其他	7	5,134.75
			189,992.56

6. 於使用收入資本化法進行估值的過程中，我們已採納以下關鍵參數：

	詳情
市場收益率	4.50%
市場租金	零售： 每平方米每日人民幣1.86元 辦公室： 每平方米每日人民幣0.99元
市場可資比較物業	於我們進行物業估值的過程中，我們已考慮及分析附近零售及辦公室租賃可資比較物業。採納該等可資比較物業的原因為其被視為與物業相關（就外型及位置屬性而言）。零售租賃可資比較物業之可實現第一級單位租金介乎每平方米每日人民幣2.60元至每平方米每日人民幣3.15元。辦公室租賃可資比較物業之可實現單位租金介乎每平方米每日人民幣1.20元至每平方米每日人民幣1.30元。就樓層、位置、年期及規模而言，估值所採納之單位租金與作出適當調整後的有關可資比較物業的單位租金一致。

7. 該物業位置及市場資料概述如下：

位置	： 該物業位於中國陝西省西安市灊橋區東三環路東側。
交通	： 距離地鐵1號線漯河站20分鐘步程。東三環路沿線設有多條公共巴士路線及出租車。距離西安北客站及西安咸陽國際機場分別約25公里及50公里。
周邊地區性質	： 標的地區主要為灊橋區內住宅區。該物業鄰近地區以住宅發展項目為主。

8. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供有關該物業合法性之法律意見，當中載有（其中包括）下列事項：

- (a) 西安唐榮已合法且有效獲得該物業的土地使用權；
- (b) 西安唐榮已合法且有效獲得該物業的建築物擁有權；及
- (c) 西安唐榮有權在承押人同意下自由使用、轉讓、出租或抵押物業土地及建築物，惟受土地使用年期及許可土地用途所限。

估值證書

第二組別－貴集團將收購位於中國作未來發展之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣元
2	中華人民共和國陝西省西安市灊橋區大明宮東城國際第二期	<p>該物業由該發展項目一部分組成，分佔之地盤面積約為17,761.32平方米。</p> <p>根據所提供資料，該物業之最大許可總建築面積約為98,250.00平方米。</p> <p>該物業之土地使用權獲授之年期於二零五二年十二月六日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日期，物業為空置土地。	<p>129,000,000 (壹億貳仟玖佰萬)</p> <p>本集團收購後 應佔100%權益： 129,000,000 (壹億貳仟玖佰萬)</p>

附註：

1. 該物業由張杰雄先生 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 於二零一八年五月十五日視察。
2. 該物業估值由張杰雄先生 (MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 及張翹楚先生 (MHKIS FRICS RPS (GP) MISCM MHKSI MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 根據西安市國土資源局及西安盛唐投資發展股份有限公司於二零一二年十一月七日訂立之國有建設用地使用權出讓合同（GF-2008-2601-27723號），該發展項目之土地使用權乃訂為授予西安盛唐投資發展股份有限公司，詳情如下：

土地用途	:	商業
地盤面積	:	58,698.32平方米
地段編號	:	BQ3-4-11
土地使用年期	:	40年
最高地積比率	:	4.0
最高地盤覆蓋率	:	52%

4. 根據西安市人民政府於二零一三年四月二日發出之國有土地使用權證－西房國用（2013出）第07號，該發展項目總地盤面積約為58,698.32平方米，其土地使用權乃授予西安盛唐投資發展股份有限公司作商業用途，於二零一五年十二月六日屆滿。
5. 根據西安市規劃局於二零一三年一月十日發出之建設用地規劃許可證－西規房地字第2013-01號，建議該發展項目地盤面積約88.048畝之土地作商業用途已獲批准。
6. 於使用市場法進行估值的過程中，我們已採納以下關鍵參數：

詳情

所採納樓面地價 每平方米人民幣1,308元

市場可資比較物業 於我們進行物業估值的過程中，我們已考慮及分析附近土地出售可資比較物業。採納該等可資比較物業的原因為其被視為與物業相關（就外型及位置屬性而言）。土地出售可資比較物業之樓面地價介乎每平方米人民幣1,143元至每平方米人民幣2,006元。就位置、年期及規模而言，估值所採納之樓面地價與作出適當調整後的有關可資比較物業的樓面地價一致。

7. 該物業位置及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國陝西省西安市灊橋區東三環路東側。
- 交通：距離地鐵1號線漯河站20分鐘步程。東三環路沿線設有多條公共巴士路線及計程車。距離西安北客站及西安咸陽國際機場分別約25公里及50公里。
- 周邊地區性質：標的地區主要為灊橋區內住宅區。該物業鄰近地區以住宅發展項目為主。

8. 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供有關該物業合法性之法律意見，當中載有（其中包括）下列事項：

- (a) 西安唐榮已合法且有效獲得該物業的土地使用權；及
- (b) 西安唐榮有權在承押人同意下自由使用、轉讓、出租或抵押物業土地，惟受土地使用年期及許可土地用途所限。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願共同及個別地就本通函之資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本（假設自最後實際可行日期以來不再發行或購回股份）如下：

法定：		港元
<u>2,000,000,000</u>	股普通股	<u>625,000,000</u>

已發行、繳足或入賬列作繳足：

<u>1,324,869,692</u>	股於最後實際可行日期之已發行普通股	<u>414,021,778.75</u>
----------------------	-------------------	-----------------------

3. 董事及最高行政人員於本公司及其聯繫法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及短倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其聯繫法團（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分部規定須知會本公司及聯交所之權益及短倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及短倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述由本公司備存之登記冊內之權益及短倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

(i) 於股份／相關股份之長倉

持有股份／相關股份（包括購股權）數目

董事姓名	實益 擁有人	受控制 法團之權益	總計	於最後實際 可行日期 本公司已 發行股份之 概約百分比
李先生	66,833,618 (附註1)	824,763,200 (附註2)	891,596,818	67.30%
劉智傑先生 (附註3)	561,869	-	561,869	0.04%

附註：

- 包括賦予李先生認購778,018股股份之購股權。
- 824,763,200股股份由Wealth Keeper International Limited（「Wealth Keeper」）持有，其全部已發行股本由李先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，李先生被視為擁有與Wealth Keeper相同之權益。
- 包括由劉智傑先生實益擁有之200,000股股份及賦予其認購361,869股股份之購股權。

(ii) 於購股權之長倉

董事姓名	身份	購股權數目	概約權益
			百分比 (附註)
李先生	實益擁有人	778,018	0.06%
蕭偉業先生	實益擁有人	542,804	0.04%
林淑玲女士	實益擁有人	542,804	0.04%
劉智傑先生	實益擁有人	361,869	0.03%
馮秀梅女士	實益擁有人	180,935	0.01%
何鍾泰博士	實益擁有人	361,869	0.03%
黎家鳳女士	實益擁有人	180,935	0.01%
陳嬋玲女士	實益擁有人	180,935	0.01%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司及其聯繫法團（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分部規定須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及短倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條所述由本公司備存之登記冊內之任何權益或短倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。

4. 董事於資產／合約之權益

於二零一八年三月三十日，財務擔保公司與西安德萬通商業運營管理有限公司（「德萬通」）訂立一份融資擔保合約（「德萬通融資擔保合約」）。根據德萬通融資擔保合約，財務擔保公司已同意以德萬通為受益人向貸款銀行提供融資擔保，以促使德萬通獲得銀行貸款。

德萬通融資擔保合約之主要條款載列如下：

合約	合約日期	擔保金額 人民幣百萬元	概約	
			擔保收入 人民幣百萬元	擔保服務期間
德萬通融資擔保合約	二零一八年 三月三十日	4.000	0.100	二零一八年 三月三十日 至二零一九年 三月二十五日

由於執行董事兼控股股東李先生間接持有德萬通之50%股權，故根據德萬通融資擔保合約進行之交易構成上市規則項下之持續關連交易。有關德萬通融資擔保合約之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年三月三十日之公佈內。

於二零一八年三月二十八日，財務擔保公司與陝西滾石新天地文化投資有限公司（「滾石」）訂立一份融資擔保合約（「滾石融資擔保合約」）。根據滾石融資擔保合約，財務擔保公司已同意以滾石為受益人向貸款銀行提供融資擔保，以促使滾石獲得銀行貸款。

滾石融資擔保合約之主要條款載列如下：

合約	合約日期	擔保金額 人民幣百萬元	概約	
			擔保收入 人民幣百萬元	擔保服務期間
滾石融資擔保合約	二零一八年 三月二十八日	5.000	0.1000	二零一八年 三月二十八日 至二零一九年 三月十五日

由於滾石之68.13%股權乃由李先生之親屬持有及滾石之餘下31.87%股權乃由浩華（定義見下文）持有，故根據滾石融資擔保合約進行之交易乃構成上市規則項下之持續關連交易。有關滾石融資擔保合約之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十八日之公佈內。

向德萬通及滾石提供之擔保金額及收取之融資擔保服務收入乃基於對各訂約方之信貸風險評估及當時中國市場之銀行貸款利率而釐定。

於二零一七年九月十九日，普匯中金融租賃有限公司（「融資租賃公司」，於最後實際可行日期為本公司之間接非全資附屬公司）與西安浩華置業有限公司（「浩華」）訂立一份資產購買協議，據此，融資租賃公司同意以人民幣16,000,000元之代價向浩華購買若干資產，並於其後根據融資租賃安排將資產回租予浩華，為期12個月。向浩華收取之總利息收入及手續費（包括增值稅）分別為人民幣1,220,000元及人民幣320,000元。

由於浩華乃由李先生擁有60%權益，故根據融資租賃安排進行之交易乃構成上市規則項下之持續關連交易。有關融資租賃安排之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年九月十九日之公佈內。

融資租賃安排之條款乃由普匯中金融租賃及浩華參考類似融資租賃安排之現行市價及條款經公平磋商後釐定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，(i)概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日期）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)概無於最後實際可行日期仍然生效且董事直接及間接於當中擁有重大利益及對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司之間訂立或擬訂立本集團不可於一年內在不作出補償（法定補償除外）之情況下予以終止之任何服務合約。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自之緊密聯繫人士（定義見上市規則）於與或可能與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零一八年六月十四日之盈利警告公佈所披露者（即預期本集團截至二零一八年三月三十一日止年度錄得虧損，乃主要由於(i)作為收購中匯環球有限公司及其附屬公司全部股權以及其應付股東貸款之代價而發行之本金金額312百萬港元之3%可換股債券的估值超過本集團所收購的已識別資產及負債的公平值而產生的一次性非現金損失；(ii)為上述收購事項項下之商業樓宇籌集建築費而發行之本金金額58,000,000港元之3%可換股債券作為代價之估值產生了一次性非現金損失；及(iii)上述3%可換股債券產生的利息開支)外，董事並不知悉，本集團自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司並無任何尚未解決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 重大合約

以下為本集團之成員公司於緊接最後實際可行日期（包括該日）前兩年內訂立且屬重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 本公司、英皇證券（香港）有限公司、李先生及Wealth Keeper所訂立日期分別為二零一六年九月七日及二零一六年九月三十日之包銷協議及補充協議，內容有關本公司按一股獲發五股之供股之包銷及相關安排；
- (ii) 益勝國際投資有限公司、愉豐有限公司、李先生及本公司所訂立日期為二零一七年二月二日之買賣協議及日期為二零一七年三月十三日之補充契約，內容有關收購中匯環球有限公司（「中匯」）之全部已發行股本；
- (iii) 李先生、愉豐有限公司及本公司所訂立日期為二零一七年二月二日之貸款購買及融資協議及日期為二零一七年三月十三日之貸款購買及融資補充契約，內容有關收購中匯及其附屬公司結欠李先生及其聯屬公司之負債及債項以及李先生提供融資；

- (iv) 普中冠億有限公司（「普中冠億」）與中金旅所訂立日期為二零一七年三月十六日之合作意向書，內容有關可能注資融資租賃公司；
- (v) 普中冠億有限公司與漢中市漢台區漢江產業園建設投資開發有限公司（「漢江」）所訂立日期為二零一七年四月二十六日之融資擔保合作協議，內容有關注資融資擔保公司；
- (vi) 普中冠億與中金旅所訂立日期為二零一七年四月二十六日之融資租賃合作協議，內容有關注資融資租賃公司；
- (vii) 本公司、Trillion Up Limited、Instant Karma Global Holdings Limited、Rachid Bouzouba先生及Adrian Valenzuela先生所訂立日期為二零一七年六月十一日之協議及日期為二零一七年十月二十五日之補充契約，內容有關於冠億有限公司及MCM Holdings Limited之投資；
- (viii) 本公司與英皇證券（香港）有限公司所訂立日期為二零一七年六月三十日之配售協議，內容有關按盡力基準配售本金總額最多為200,000,000港元之債券；
- (ix) 本公司與英皇證券（香港）有限公司所訂立日期為二零一七年七月二十七日之配售協議，內容有關按盡力基準配售本金總額最多為150,000,000港元之債券；
- (x) 普中兆域有限公司、中金旅投資控股有限公司及普匯中金融租賃有限公司所訂立日期為二零一七年十月二十六日之增資協議，內容有關列出有關注資普匯中金融租賃有限公司之詳細安排；
- (xi) 普中兆域有限公司、中金旅投資控股有限公司及普匯中金融租賃有限公司所訂立日期為二零一七年十月二十六日之認沽期權協議，內容有關授予中金旅投資控股有限公司認沽期權；
- (xii) 本公司與一名獨立第三方所訂立日期為二零一七年十二月一日之認購協議，內容有關本公司發行本金總額為15,000,000美元之債券；
- (xiii) 買賣協議；

- (xiv) 本公司、李先生、西安普中商業運營管理有限公司、滙景國際（西安）信息科技有限公司、獨立貸方及獨立抵押代理所訂立日期為二零一八年二月十五日之貸款融資協議，內容有關本公司獲提供金額為41,000,000美元之兩年期信貸融資；
- (xv) 普中冠億與漢中市投資控股集團有限公司所訂立日期為二零一八年五月十七日之新融資擔保合作協議，內容有關注資融資擔保公司；及
- (xvi) 普中冠億、漢江及融資擔保公司所訂立日期為二零一八年五月十七日之終止協議，內容有關終止上文(v)項重大合約。

10. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
高力國際物業顧問（香港）有限公司	獨立專業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
廣東恒益律師事務所	有關該物業業權之中國法律顧問

以上專家已各自發出其同意書，以同意刊發本通函及按本通函所載形式及文意轉載其函件、意見或報告（視乎情況而定）並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，以上專家概無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無擁有任何權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，以上專家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經審核財務報表之結算日期）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。

11. 其他資料

- (i) 本公司之秘書為林淑玲女士，彼為香港會計師公會執業會計師及澳洲會計師公會執業會計師。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (iii) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港中環康樂廣場8號交易廣場一期40樓5-6室。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (v) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起計14日之一般辦公時間內在本公司之總辦事處及香港主要營業地點（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期40樓5-6室）可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本公司截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止兩個財政年度之年報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；
- (iii) 本通函附錄二所載由德勤•關黃陳方會計師行發出之目標公司之會計師報告；
- (iv) 本通函附錄三所載由德勤•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發出之會計師報告；
- (v) 本通函附錄四所載由高力國際物業顧問（香港）有限公司發出之該物業估值報告；
- (vi) 廣東恒益律師事務所就該物業之業權發出之法律意見；
- (vii) 本附錄「重大合約」一節所披露之重大合約；

- (viii) 本附錄「專家及同意」一節所述之專家同意書；及
- (ix) 本通函。