

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以獲取獨立意見。

閣下如已出售或轉讓所有名下瑞安建業有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---



瑞安建業有限公司\*  
**SOCAM Development Limited**

(於百慕達註冊成立的有限公司)  
(股份代號：983)

### 主要交易

### 於香港收購商業大廈

---

本封面頁所用的詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至10頁。

收購事項已獲構成一組有密切聯繫並合共持有本公司已發行股本超過50%的股東的書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會以批准收購事項。本通函僅寄發予全體股東作參考之用。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團及經擴大集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標公司的會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 目標公司的管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議收購銷售股份及承擔銷售貸款；
「經調整購買價」	指	具有董事會函件「買賣協議－代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義；
「經審核完成賬目」	指	根據買賣協議的條款將予編製目標公司由2018年4月1日起至完成日期止的經審核管理賬目，用以釐定對經調整購買價所作出的完成後調整；
「該銀行」	指	一間根據香港法例成立的持牌銀行；
「銀行同意」	指	具有董事會函件「買賣協議－代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	於香港銀行一般營業的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)；
「緊密聯繫人」、 「關連人士」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「本公司」	指	瑞安建業有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)；
「完成」	指	根據買賣協議的條款完成收購事項；
「完成日期」	指	完成的日期，即2018年12月18日；

---

## 釋 義

---

「代價」	指	買方就收購事項支付賣方的代價；
「董事」	指	本公司董事；
「歐元」	指	歐元區法定貨幣歐元；
「經擴大集團」	指	於完成後經目標公司擴大的本集團；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司的統稱；
「擔保人」	指	買賣協議的擔保人張兆榮先生；
「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；
「最後實際可行日期」	指	2018年12月21日，即本通函付印前就確定其中所述若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「尚未償還銀行貸款」	指	該銀行根據一份日期為2017年9月14日的授信函授予目標公司的融資，其於完成日期的尚未償還金額為121,400,000港元；
「完成後調整」	指	具有董事會函件「買賣協議－代價及支付條款」一節所賦予該詞的涵義；
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣)；
「備考經調整資產淨值」	指	於備考完成賬目所示目標公司的資產淨值；

---

## 釋 義

---

「備考完成賬目」	指	根據買賣協議的條款所編製目標公司由2018年9月5日起至完成日期止的未經審核預算管理賬目，用以計算經調整購買價；
「該物業」	指	位於香港九龍觀塘偉業街93號的一幢商業大廈；
「買方」	指	賦臻集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「買賣協議」	指	由買方、賣方及擔保人於2018年11月13日就收購事項而訂立的買賣協議；
「銷售貸款」	指	目標公司於完成日期欠付賣方的免息股東貸款，金額約123,990,000港元，其於完成時根據買賣協議已轉讓予買方；
「銷售股份」	指	目標公司一股面值1.00美元的普通股，為目標公司的全部已發行股本；
「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	本公司股本中的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「SOCL」	指	Shui On Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「SOFCL」	指	Shui On Finance Company Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，為SOCL的間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

---

## 釋 義

---

「目標公司」	指	利置發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及於香港註冊的非香港公司；
「美元」	指	美國的法定貨幣美元；
「賣方」	指	利成投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司；及
「%」	指	百分比。



瑞安建業有限公司\*  
**SOCAM Development Limited**

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：983)

執行董事：

羅康瑞先生

黃月良先生

獨立非執行董事：

李凱倫女士

陳棋昌先生

夏達臣先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

敬啟者：

## 主要交易

### 於香港收購商業大廈

#### 緒言

董事會於2018年11月13日宣佈，買方(為本公司的間接全資附屬公司)與賣方及擔保人就收購事項訂立買賣協議。

本通函旨在向閣下提供(i)買賣協議及收購事項的進一步詳情；及(ii)上市規則規定的其他資料。

\* 僅供識別

## 買賣協議

### 日期

2018年11月13日

### 訂約方

- (1) 買方：賦臻集團有限公司
- (2) 賣方：利成投資有限公司
- (3) 擔保人：張兆榮先生

買方為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

據本公司經作出合理查詢後所知，賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人以及擔保人均獨立於本公司及其關連人士。

### 有關事項

根據買賣協議，(i)買方同意收購及賣方同意出售銷售股份(為目標公司的全部已發行股本)；及(ii)買方同意承擔及賣方同意轉讓銷售貸款。銷售貸款乃目標公司於完成日期欠付賣方的股東貸款，其為無抵押、免息及須按要求償還。

目標公司的主要資產為該物業，乃位於香港九龍觀塘的一幢商業大廈，總建築面積約27,800平方呎。目前，該物業若干單位由目標公司出租予商業租戶以賺取租金收入，而現有租約的租期一般為兩至三年。於2018年9月30日，該物業的出租率約為36%，而目標公司的平均每月租金收入約為250,000港元。除租金外，租戶須就目標公司委聘的一間獨立物業管理公司所提供的服務，如樓宇移交、管理員服務及於相關物業管理合約所列明的其他樓宇管理服務，每月繳交管理費。有關該物業的進一步資料載列於本通函附錄五的物業估值報告內。



### 代價及支付條款

代價為182,100,000港元(「經調整購買價」)，即於完成時根據買賣協議的條款按備考經調整資產淨值將協定價303,500,000港元下調121,400,000港元(即就下文所述尚未償還銀行貸款金額121,400,000港元的調整)。於完成後，經調整購買價須就備考完成賬目與經審核完成賬目之間的任何差額進一步予以調整(如有)(「完成後調整」)。該完成後調整須於賣方在完成後30日內提交經審核完成賬目後釐定，而調整金額(如有)須於其後七個營業日內支付。

根據買賣協議的條款，倘於完成前就尚未償還銀行貸款取得該銀行對目標公司的控制權轉讓至買方的同意(「銀行同意」)，則須按尚未償還銀行貸款的金額將代價下調。於完成時，目標公司已取得銀行同意。因此，代價已相應予以下調121,400,000港元(即於完成日期尚未償還銀行貸款的金額)。

根據本公司的最佳估計，代價的完成後調整將不會超過1,000,000港元及將不會導致收購事項根據上市規則分類為主要交易的改變。

經調整購買價已由買方按下列方式以現金支付：

- (a) 於買賣協議日期前已支付予賣方律師的按金15,500,000港元及於2018年11月14日已支付予賣方律師的另一筆按金14,850,000港元已由賣方律師於完成時發放予賣方；及
- (b) 金額合共151,750,000港元(即經調整購買價的餘額)已於完成時支付予賣方及其指定方。

本集團以其內部資源及可動用的銀行融資為收購事項提供資金。

代價乃由買方與賣方經公平磋商並考慮若干因素後釐定，該等因素包括但不限於(i)目標公司的資產淨值；(ii)銷售貸款的金額；(iii)該物業的市值360,000,000港元，乃根據仲量聯行有限公司(為於物業估值市場知名的獨立專業估值師)編製的估值報告；(iv)鄰近該物業的可資比較商業樓宇的現時市值；及(v)該物業的位置及狀況。

## 董事會函件

董事會已評估仲量聯行有限公司編製的物業估值報告中所採用的估值方法及主要假設，認為其屬公平合理。有關物業估值報告的詳情(包括所採用的估值方法及主要假設)，請參閱本通函附錄五。

協定價303,500,000港元較該物業的市值折讓約15.7%。亦經計及此點，董事會認為協定價屬合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 條件及完成

完成已於2018年12月18日(即完成日期)在買賣協議所載的所有條件獲滿足後進行，其中包括：

- (a) 於完成前概無任何監管機關向目標公司或其任何董事或高級人員提出任何法律或紀律處分程序或彼等正面臨該等程序；及
- (b) 目標公司並無結欠有關該物業的尚未償付建築費用(包括須向其關連公司支付的該等費用)。

### 擔保

擔保人無條件及不可撤回地同意以第一義務人身份向買方作出擔保，保證賣方妥為並依時履行其於買賣協議項下的所有責任及承諾，直至該等責任及承諾獲全面達成為止。

### 有關目標公司的財務資料

目標公司截至2017年及2018年3月31日止年度的若干經審核財務資料的概要載列如下：

	截至3月31日止年度	
	2018年 百萬港元	2017年 百萬港元
淨溢利(除稅及非經常性項目前)	9.7	53.8
淨溢利(除稅及非經常性項目後)	10.0	53.8

於2018年9月30日，目標公司的經審核資產淨值約為115,200,000港元。

---

## 董事會函件

---

於2018年9月30日，目標公司錄得流動負債淨額約244,800,000港元，主要包括(i)股東貸款約97,400,000港元；(ii)於五年後到期的銀行借款約133,700,000港元；及(iii)入賬為「應計費用及其他應付款項」欠付目標公司的關連公司的款項約11,500,000港元。上述長期銀行借款載有條款須按要求償還，故根據現行會計準則分類為流動負債。此外，應付目標公司的關連公司的款項約11,500,000港元已於完成前獲目標公司償付。於完成後，預計股東貸款將會被本集團分類為非流動集團間貸款。本公司認為，目標公司的負債將可由該物業的價值足以抵償。本集團將於有需要時提供融資，以維持及支持目標公司的日常營運。

### 進行收購事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事房地產開發及投資以及資產管理，並於香港及澳門從事建築業務。

收購事項乃經考慮若干因素後進行，其包括但不限於(i)目標公司的資產淨值；(ii)銷售貸款的金額；(iii)該物業的市值360,000,000港元，乃根據仲量聯行有限公司(為於物業估值市場知名的獨立專業估值師)編製的估值報告；(iv)鄰近該物業的可資比較商業樓宇的現時市值；及(v)該物業的位置及狀況。董事會相信，收購事項乃本集團將其物業組合擴展至中國內地以外地區的良機，且該物業價值的預期增長將使本集團受惠。

於完成後，本公司初步將會持有該物業作投資用途，並將繼續評估市場狀況及不時制訂合適策略，以提升此項投資的回報。目標公司將繼續委聘合適的物業管理公司，於完成後向該物業提供管理服務。

董事會認為，買賣協議的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 對本集團的財務影響

於完成後，目標公司已成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將於本集團財務報表綜合入賬。

### 資產及負債

誠如本通函附錄三所載列經擴大集團的未經審核備考財務資料所示，倘收購事項於2018年6月30日完成，則本集團的資產總值按備考基準將由11,476,000,000港元增加至約11,614,000,000港元，而本集團的總負債按備考基準將由7,861,000,000港元增加至約7,999,000,000港元。

### 盈利

有關目標公司的財務資料，請參閱本通函附錄二。於完成後，目標公司的業績將會於本集團的綜合財務報表入賬，這將對本集團的業績帶來正面影響。

### 上市規則的涵義

由於就收購事項按上市規則第14.07條而計算出一項適用百分比率高於25%但低於100%，收購事項構成本公司一項主要交易，故本公司須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准的規定。

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，倘本公司召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票權利。

SOCL連同其全資附屬公司SOFCL構成一組有密切聯繫的股東，彼等分別持有232,148,000股及2,233,000股股份(合共佔本公司於最後實際可行日期的已發行股本約60.97%)。根據上市規則第14.44條，本公司已取得該等股東就收購事項的書面批准。因此，本公司不會召開股東大會以考慮收購事項。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
瑞安建業有限公司  
執行董事、行政總裁兼財務總裁  
黃月良  
謹啟

2018年12月28日

## 1. 財務資料

本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度以及截至2018年6月30日止六個月的財務資料已於下列文件中披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.socam.com)登載：

- 於2016年4月19日發佈的本公司截至2015年12月31日止年度的年報(第86頁至第175頁)：  
[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0419/LTN20160419585\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0419/LTN20160419585_C.pdf)
- 於2017年4月20日發佈的本公司截至2016年12月31日止年度的年報(第91頁至第174頁)：  
[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0420/LTN20170420239\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0420/LTN20170420239_C.pdf)
- 於2018年4月23日發佈的本公司截至2017年12月31日止年度的年報(第99頁至第182頁)：  
[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0423/LTN20180423301\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0423/LTN20180423301_C.pdf)
- 於2018年9月19日發佈的本公司截至2018年6月30日止六個月的中期報告(第23頁至第46頁)：  
[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0919/LTN20180919928\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0919/LTN20180919928_C.pdf)

## 2. 債務

於2018年11月15日(即就本債務聲明而言釐定經擴大集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的債務如下：

### 借貸

	百萬港元
優先票據	2,024
銀行貸款	1,693
合營企業及關連公司墊款	141
	<u>3,858</u>
有抵押*	934
無抵押	2,924
	<u>3,858</u>

\* 所有有抵押借貸(除金額約133,000,000港元由董事及一間由目標公司唯一擁有人控制的關連公司於完成前提供擔保外)均由本公司提供擔保。

### 按揭及抵押

於2018年11月15日，經擴大集團的有抵押貸款乃以經擴大集團的若干銀行存款、投資物業、發展中的待售物業、相關投資物業所產生的收益、若干附屬公司的股本權益及由本公司提供擔保作抵押。

### 或然負債

於2018年11月15日，經擴大集團有以下重大或然負債：

就一間前全資附屬公司（「前附屬公司」）獲授的貸款（未償還金額為人民幣542,000,000元（相等於約612,000,000港元）及相關利息為人民幣472,000,000元（相等於約533,000,000港元））向一名第三方作出的擔保。前附屬公司的收購方母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，且還款責任已由收購方的母公司作出擔保。

### 其他負債

除上文所披露者以及集團內公司之間的負債及正常應付貿易賬款外，於2018年11月15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的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債、債券證、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，於2018年11月15日至最後實際可行日期期間，經擴大集團的或然負債及債務並無任何重大變動。

## 3. 營運資金聲明

經計及經擴大集團可使用的財務資源（包括內部資金及可動用銀行融資）及收購事項的影響後，董事認為，經擴大集團擁有充裕的營運資金可應付其當前需求，以及自本通函刊發日期起計至少未來12個月的需求。

## 4. 重大不利變動

據董事所知，自2017年12月31日（即本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表編製之日）以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

## 5. 經擴大集團的財務及經營前景

於過去數年，本集團在推行其資產變現計劃方面取得重大進展。於2017年5月及6月，本公司成功發行三年期美元票據，募得較長期的資金合共280,000,000美元。此外，本集團於2017年12月將其於大連天地項目的22%股權變現，於12個月期間內產生人民幣1,300,000,000元的現金所得款項。因此，本集團已將其銀行貸款總額由2013年底的8,200,000,000港元大幅減至2018年6月30日的1,500,000,000港元，並加強其營運資本。

本集團持有六個房地產項目，均位於中國主要城市的優越地段，主要為位於瀋陽、成都、天津及重慶等地的優秀零售組合。本集團於該等購物商場的資產增值計劃取得令人滿意的進展，旨在提高商場的出租率、租金收益率及價值。

自本公司於1997年成立以來，建築業務一直為其核心業務，其附屬公司為參與香港公共房屋項目及樓宇工程的主要承建商。香港特別行政區政府以致力解決經濟適用房短缺問題為其首要任務。憑藉本集團建築分部的核心優勢，於香港公營建築工程方面將擁有龐大商機，而其工程合約量亦維持相對穩定。同時，本集團已準備就緒把握社區衛生及休閒設施上的商機以及相關的施工活動(如裝修、翻新及保養合約)。

本集團現時的財務狀況更為穩健，能夠適時抓住其核心業務領域內的機遇。收購事項乃本集團將其物業組合擴展至中國以外地區的良機，且該物業的價值之預期增長將令本集團受惠。



以下為目標公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函。



敬啟者：

吾等謹就利置發展有限公司(「**目標公司**」)載於第II-4至II-27頁的歷史財務資料作出報告，其中包括目標公司截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度各年以及截至2018年9月30日止六個月(「**有關期間**」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、以及目標公司於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋性資料(統稱「**歷史財務資料**」)。載於第II-4至II-27頁的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入瑞安建業有限公司(「**貴公司**」)日期為2018年12月28日的通函(「**通函**」)而編製，內容有關 貴公司間接全資附屬公司賦臻集團有限公司(「**賦臻**」)收購目標公司全部股權連同相關股東貸款(「**收購事項**」)。

### 董事對歷史財務資料的責任

目標公司唯一董事(「**董事**」)須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，並落實董事認為就編製歷史財務資料而言屬必要的有關內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師的責任

吾等的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**」)頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。



吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選的程序取決於申報會計師的判斷，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的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈報基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計預測是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈報基準及編製基準，歷史財務資料已真實公平反映目標公司於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日的財務狀況以及目標公司於各有關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱目標公司的中期比較財務資料，此等財務資料包括截至2017年9月30日止六個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「**中期比較財務資料**」）。董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等無法保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列及編製基準編製。

根據聯交所主板證券上市規則以及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

歷史財務資料乃於作出第II-4頁所界定對過往財務報表視為必須的調整後載述。

股息

目標公司於有關期間概未派付任何股息。

此致

瑞安建業有限公司  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2018年12月28日

## I. 歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

本報告所載過往財務資料乃根據目標公司於有關期間先前刊發的財務報表及管理賬目而編製。先前刊發的財務報表由執業會計師劉耀傑會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核(「過往財務報表」)。

歷史財務資料以港元呈示。除非特別說明，所有金額均湊整至最接近的千港元。

## (A) 損益及其他全面收益表

	附註	截至3月31日			截至9月30日	
		2016年	2017年	2018年	2017年	2018年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)	
收入	4	-	-	1,323	513	1,295
物業開支		-	(241)	(1,316)	(475)	(811)
(毛損)/毛利		-	(241)	7	38	484
其他收入及收益	4	-	-	9	4	-
投資物業的						
公平值變動	10	2,759	55,682	13,892	11,000	627
行政開支		(102)	(90)	(797)	(106)	(602)
財務成本	6	-	(1,516)	(3,431)	(1,813)	(1,424)
除稅前溢利/(虧損)	5	2,657	53,835	9,680	9,123	(915)
所得稅抵免	8	-	-	357	-	-
年度/期間溢利/ (虧損)及全面 收益/(開支)總額		<u>2,657</u>	<u>53,835</u>	<u>10,037</u>	<u>9,123</u>	<u>(915)</u>

## (B) 財務狀況表

		於3月31日			於2018年
	附註	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	9月30日 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	10	233,000	337,000	351,000	360,000
遞延稅項資產	19	—	—	357	357
非流動資產總值		<u>233,000</u>	<u>337,000</u>	<u>351,357</u>	<u>360,357</u>
<b>流動資產</b>					
貿易應收款項	11	—	—	108	318
預付款、按金及 其他應收款項	12	767	426	400	957
現金及現金等同項目	13	6,883	1,352	517	590
流動資產總值		<u>7,650</u>	<u>1,778</u>	<u>1,025</u>	<u>1,865</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	14	—	192	151	304
應計費用及其他 應付款項	15	13,658	30,293	5,971	15,239
關連公司貸款	16	32,000	24,000	—	—
計息銀行貸款	17	116,160	142,000	137,670	133,672
股東貸款	18	26,540	36,040	92,242	97,427
流動負債總值		<u>188,358</u>	<u>232,525</u>	<u>236,034</u>	<u>246,642</u>
流動負債淨值		<u>(180,708)</u>	<u>(230,747)</u>	<u>(235,009)</u>	<u>(244,777)</u>
總資產減流動負債		<u>52,292</u>	<u>106,253</u>	<u>116,348</u>	<u>115,580</u>
<b>非流動負債</b>					
其他應付款項	15	—	126	184	331
非流動負債總值		<u>—</u>	<u>126</u>	<u>184</u>	<u>331</u>
資產淨值		<u><u>52,292</u></u>	<u><u>106,127</u></u>	<u><u>116,164</u></u>	<u><u>115,249</u></u>
<b>權益</b>					
股本	20	—	—	—	—
保留溢利		<u>52,292</u>	<u>106,127</u>	<u>116,164</u>	<u>115,249</u>
權益總額		<u><u>52,292</u></u>	<u><u>106,127</u></u>	<u><u>116,164</u></u>	<u><u>115,249</u></u>

## (C) 權益變動表

	股本 千港元	保留溢利 千港元	權益總額 千港元
於2015年4月1日	–	49,635	49,635
年度溢利及全面收益總額	–	2,657	2,657
於2016年3月31日及2016年4月1日	–	52,292	52,292
年度溢利及全面收益總額	–	53,835	53,835
於2017年3月31日及2017年4月1日	–	106,127	106,127
年度溢利及全面收益總額	–	10,037	10,037
於2018年3月31日及2018年4月1日	–	116,164	116,164
期內虧損及全面虧損總額	–	(915)	(915)
於2018年9月30日	–	115,249	115,249
(未經審核)			
於2017年3月31日及2017年4月1日	–	106,127	106,127
期內溢利及全面收益總額	–	9,123	9,123
於2017年9月30日	–	115,250	115,250

## (D) 現金流量表

	附註	截至3月31日 止年度			截至9月30日 止六個月	
		2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元
<b>經營活動的現金流量</b>						
除稅前溢利／(虧損)		2,657	53,835	9,680	9,123	(915)
調整：						
投資物業的公平值變動		(2,759)	(55,682)	(13,892)	(11,000)	(627)
財務成本	6	—	1,516	3,431	1,813	1,424
		(102)	(331)	(781)	(64)	(118)
貿易應收款項增加		—	—	(108)	—	(210)
預付款、按金及其他						
應收款項(增加)／減少		(497)	341	26	93	(557)
貿易應付款項(減少)／						
增加		(447)	192	(41)	(192)	153
應計費用及其他應付款項						
增加		1,404	130	606	4,802	1,047
經營產生／(使用)的現金 及經營活動所得／ (所用)的現金流量淨額		358	332	(298)	4,639	315
<b>投資活動的現金流量</b>						
投資物業增加		(94,920)	(28,921)	(24,171)	(26,839)	(5)
投資活動所用的 現金流量淨額		(94,920)	(28,921)	(24,171)	(26,839)	(5)
<b>融資活動的現金流量</b>						
新增銀行貸款		116,160	25,840	141,000	—	—
償還銀行貸款		(20,090)	—	(145,330)	—	(3,998)
已付利息		(2,086)	(4,282)	(4,238)	(2,620)	(1,424)
關連公司貸款增加／ (減少)		1,200	(8,000)	(24,000)	(6,000)	—
股東貸款增加		3,406	9,500	56,202	32,202	5,185
融資活動所得／(所用)的 現金流量淨額		98,590	23,058	23,634	23,582	(237)

	截至3月31日 止年度			截至9月30日 止六個月	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元
現金及現金等同項目 增加/(減少)淨額	4,028	(5,531)	(835)	1,382	73
年/期初的現金及 現金等同項目	<u>2,855</u>	<u>6,883</u>	<u>1,352</u>	<u>1,352</u>	<u>517</u>
年/期末的現金及 現金等同項目	<u><u>6,883</u></u>	<u><u>1,352</u></u>	<u><u>517</u></u>	<u><u>2,734</u></u>	<u><u>590</u></u>
現金及現金等同項目結餘 分析					
現金及銀行結餘	<u><u>6,883</u></u>	<u><u>1,352</u></u>	<u><u>517</u></u>	<u><u>2,734</u></u>	<u><u>590</u></u>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

目標公司為一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處位於3/F, J & C Building, P.O. Box 933, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, VG 1110。

於有關期間，目標公司主要從事物業投資。

於有關期間，目標公司由張兆榮先生(「張先生」)擁有100%權益。根據於有關期間後進行的重組，利成投資有限公司(「利成」，一間於英屬處女群島註冊成立並由張先生最終實益擁有的有限公司)於2018年11月13日成為目標公司的直接控股公司。

於2018年11月13日，利成與賦臻就收購事項訂立買賣協議，而收購事項已於2018年12月18日完成。

### 2.1 呈列基準

儘管目標公司於2018年9月30日錄得流動負債淨額，董事已以持續經營基準編製歷史財務資料，原因為張先生同意為目標公司提供持續財務資助及足夠資金，以償付其到期負債，並承諾不會要求償還應付彼及由彼控制的公司的款項，直至目標公司能夠在不影響其流動資金狀況之前提下償還有關款項。貴公司亦已同意向目標公司提供持續財務資助及足夠資金，以於收購事項完成後償還其到期負債。

### 2.2 編製基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定編製。目標公司於編製整段有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間的歷史財務資料時已提早採納於2018年4月1日起開始會計期間生效的所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

除按公平值計量的投資物業外，歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標公司並未於歷史財務資料中採納以下已頒佈但尚未生效的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(修訂本)	提早還款特性及負補償 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011年) (修訂本)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或 注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅的不確定性的處理 <sup>1</sup>
2015年至2017年週期的年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則 第23號(修訂本) <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可供採納



目標公司現正就該等新訂香港財務報告準則初次應用後的影響作出評估。目前，目標公司認為，該等新訂香港財務報告準則對目標公司的經營業績及財務狀況造成重大影響的可能性不大。

## 2.4 重大會計政策概要

### 公平值計量

目標公司於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值為於計量日期市場參與者之間進行的有序交易中，就出售資產所收取或轉讓負債支付的價格。公平值計量乃以出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，在未有主要市場的情況下則於資產或負債的最有利市場進行的假設為基準。主要或最有利市場須為目標公司可進入的市場。資產或負債的公平值基於市場參與者為資產或負債定價時所採用的假設計量，並假設市場參與者基於最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途、或透過將資產售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

目標公司使用適用於不同情況且具備足夠可用數據以計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察元素及盡量減少使用不可觀察元素。

公平值於歷史財務資料計量或披露的所有資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層元素按以下公平值層級分類：

第一層－基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二層－基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層元素的估值方法

第三層－基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層元素的估值方法

就按經常性基準於歷史財務資料確認的資產及負債而言，目標公司透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層元素)釐定是否發生不同層級轉移。

### 關連人士

在下列情況下，有關人士被視為目標公司的關連人士：

- (a) 該人士為個人或與該個人關係密切的家庭成員，且該個人
  - (i) 對目標公司擁有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對目標公司擁有重大影響力；或
  - (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理人員的成員；

或

- (b) 該人士為適用以下任何情況的實體：
- (i) 該實體及目標公司為同一集團的成員；
  - (ii) 某實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為該另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
  - (iii) 該實體及目標公司為同一第三方的合營企業；
  - (iv) 某實體為第三方的合營企業且另一實體為該第三方的聯營公司；
  - (v) 該實體為就目標公司或與目標公司相關的實體的僱員福利所設的離職後福利計劃；
  - (vi) 該實體受(a)項所界定的個人控制或共同控制；
  - (vii) (a)(i)項所界定的個人對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員的成員；及
  - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員向目標公司或目標公司母公司提供主要管理人員服務。

#### 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的)或作日常業務過程中出售的土地及樓宇的權益(包括就原應符合投資物業定義的物業根據經營租賃而持有的租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以反映於報告期末的市況的公平值列賬。

投資物業的公平值變動所產生的盈虧，計入所產生年度的損益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧，在報廢或出售年度在損益表中確認。

#### 經營租賃

凡資產擁有權的絕大部份回報及風險仍為於出租人所有的租約，均入賬列作經營租約。倘目標公司為出租人，目標公司根據經營租約所租賃的資產乃計入非流動資產，經營租約的應收租金乃在租約期內以直線法計入損益表。

#### 投資及其他金融資產

##### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為按公平值計入其他全面收益或損益的金融資產及按攤銷成本計量的金融資產。目標公司於初步確認時釐定其金融資產的分類。金融資產於首次確認時按公平值加收購金融資產應佔的交易成本計算，惟按公平值計入損益的金融資產則除外。

所有經一般買賣的金融資產概於交易日期(即目標公司承諾購買或出售資產當日)確認入賬。一般買賣指須於規例或市場慣例所訂期間內交付資產的金融資產買賣。

#### 債務工具的其後計量

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率(實際利率)法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。目標公司按攤銷成本計量的金融資產包括計入預付款項、按金及其他應收款項的貿易應收款項及金融資產以及現金及現金等同項目。

#### 終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況將取消確認(即從目標公司的財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩轉讓至第三方的情況下，承擔全數支付收取現金流量的責任，並(a)目標公司已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)目標公司並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，惟已轉讓該項資產的控制權。

目標公司凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項通過安排，評估是否及在多大程度上保留擁有資產的風險及回報。倘並無轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，並且無轉讓該項資產的控制權，目標公司繼續確認該項已轉讓資產，條件為目標公司須持續涉及該項資產。在此情況下，目標公司亦確認一項聯營負債。轉讓資產及聯營負債乃以反映目標公司保留的權利及責任的基準計量。

持續參與乃以被轉讓資產作出的一項保證的形式出現，並以該項資產的原賬面值及目標公司或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

#### 金融資產減值

香港財務報告準則第9號要求目標公司就按攤銷成本計量的金融資產及合約資產(定義見香港財務報告準則第15號)的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)記錄撥備。

預期信貸虧損撥備乃基於根據合約應付的合約現金流量及目標公司預期收取的全部現金流量之間的差額計量。有關差額其後以該資產的原實際利率相若的利率貼現。

目標公司採用香港財務報告準則第9號的簡化方法使用永久預期信貸虧損的方法量度預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵及/或按前瞻性估計調整的歷史觀察違約率分組。於各有關期間，貿易應收款項的信貸期均為30日內。目標公司董事認為貿易應收款項的永久預期信貸虧損撥備於各有關期間並不重大。

## 金融負債

### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借貸(如適用)。

所有金融負債初步乃按公平值確認，倘若為貸款及借貸情況下則扣除直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債包括貿易應付款項、應計費用及其他應付款項、關連人士及股東貸款以及計息銀行貸款。

### 貸款及借貸

於首次確認後，計息貸款以及關連人士及股東貸款其後以實際利率法按攤銷成本計量，除於折現的影響不大的情況下其將以成本計值。有關收益及虧損於負債取消確認及已透過實際利率法攤銷時在損益表中確認入賬。

攤銷成本經計及收購時的任何折讓或溢價後計算，並計入屬實際利率組成部份的費用或成本。實際利率攤銷已包括於損益表中的財務成本內。

### 取消確認金融負債

當負債項下的責任被解除或取消或屆滿，金融負債將取消確認。

如現有金融負債由同一放債人以條款大致上相異的負債所取代或現有負債的條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值的差額於損益表中確認。

### 抵銷金融工具

倘有現行可強制執行的法定權利抵銷已確認金額，且擬以淨額基準進行結算或同時變現資產及清償負債，則會將金融資產及金融負債抵銷，而淨額於合併財務狀況表呈報。

### 現金及現金等同項目

就現金流量表而言，現金及現金等同項目包括銀行現金，其價值變動風險不大及期限較短(一般不超過購買後三個月)。

就財務狀況表而言，現金及現金等同項目包括用途不受限制的手頭現金及銀行存款。

## 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益賬外確認的所得稅相關項目於損益表外(不論在其他全面收益或直接於權益)確認。

即期稅項資產及負債按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付的款項計算，所依據稅率(及稅法)於報告期末已制定或實質上已頒佈，且已考慮目標公司經營所在國家的現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債的稅基與其用作財務申報的賬面值的所有暫時性差異作出撥備。釐定遞延稅項時採用於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率釐定。

遞延稅項負債乃作出全數撥備，而遞延稅項資產則於未來可能有應課稅溢利以動用暫時性差額以作對銷的情況確認。

## 客戶合約收益

當商品或服務的控制權轉移予客戶時確認收益，基準如下：

- (a) 租賃收入於租賃年期內按時間比例確認；及
- (b) 樓宇管理費收入於提供相關服務時確認。

## 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本，乃資本化為該等資產的成本。當資產大致上可作擬定用途或出售之時，則該等借貸成本不再資本化。待支付合資格資產的指定用途借貸作臨時投資所賺取的投資收入將自撥充資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本乃於產生的期間於損益中支銷。借貸成本包括一間實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

### 3. 重大會計判斷及估計

在編製目標公司的歷史財務資料時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債的金額及其隨附的披露資料及或然負債披露的判斷、估計及假設。由於有關假設及估計的不確定因素，可導致須就未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

#### 判斷

於採用目標公司的會計政策的過程中，除涉及對歷史財務資料內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷。

#### 經營租賃承擔—作為出租人

目標公司就其投資物業訂立商業物業租約。目標公司確認，按該安排的條款及條件的相關評估，就此項以經營租約出租的物業而言，目標集團保留與該物業擁有權有關的一切重大風險及回報。

## 估計不明朗因素

以下為於報告期末有重大風險導致就下個財政年度資產及負債的賬面值作出重大調整而有關日後的主要假設及估計不確定因素主要來源。

## 投資物業公平值的估計

投資物業於年內各報告日期由獨立專業估值師按市場價值基準重估。有關估值乃根據若干假設作出，該等假設涉及不明朗因素，故可能與實際結果大為不同。於作出估計時，目標公司考慮活躍市場上類似物業的現行價格／租值資料，並運用主要根據各報告日期的當前市況作出的假設。

## 4. 收益以及其他收入及收益

收益指所提供服務的價值總額以及於有關期間自投資物業已收及應收的租金收入。

收益以及其他收入及收益的分析如下：

	截至3月31日 止年度			截至9月30日 止六個月	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元
					(未經審核)
<b>收益</b>					
租金收入	-	-	1,195	459	1,225
樓宇管理費收入	-	-	128	54	70
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,323</u>	<u>513</u>	<u>1,295</u>
<b>其他收入及收益</b>					
外匯匯兌差額淨額	-	-	9	4	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>4</u>	<u>-</u>

## 5. 除稅前溢利／(虧損)

目標公司的除稅前溢利／(虧損)已扣除：

	截至3月31日 止年度			截至9月30日 止六個月	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元
					(未經審核)
賺取租金的投資物業所產生 的直接營運開支	-	241	1,316	475	811
董事薪酬(附註7)	-	-	-	-	-
核數師薪酬	23	23	23	-	-
	<u>23</u>	<u>23</u>	<u>23</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 6. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至3月31日 止年度			截至9月30日 止六個月	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元
銀行貸款的利息	2,086	3,381	3,205	1,587	1,424
關連人士貸款的利息	955	753	226	226	—
	3,041	4,134	3,431	1,813	1,424
減：資本化利息	(3,041)	(2,618)	—	—	—
	—	1,516	3,431	1,813	1,424

## 7. 董事薪酬

董事並無就彼於有關期間向目標公司提供的服務收取任何袍金或薪酬。

## 8. 所得稅

由於目標公司並無於香港產生任何應課稅溢利，故於有關期間及截至2017年9月30日止六個月並無就香港利得稅計提撥備。

按法定稅率計算適用於除稅前溢利／(虧損)的稅項開支／(抵免)與按實際稅率計算的稅項開支／(抵免)的對賬如下：

	截至3月31日 止年度			截至9月30日 止六個月	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	2,657	53,835	9,680	9,123	(915)
按16.5%的香港法定 稅率計算的稅項	438	8,883	1,597	1,505	(151)
毋須課稅收入	(455)	(9,188)	(2,294)	(1,816)	(103)
不可扣稅開支	17	305	—	—	—
其他	—	—	340	311	254
按目標公司實際稅率計算 的稅項抵免	—	—	(357)	—	—

## 9. 股息

目標公司於有關期間概無派付或宣派股息。

## 10. 投資物業

	在建 千港元	已竣工 千港元	總計 千港元
於2015年4月1日的賬面值	121,000	–	121,000
添置	109,241	–	109,241
公平值調整收益	2,759	–	2,759
於2016年3月31日及2016年4月1日的賬面值	233,000	–	233,000
添置	48,318	–	48,318
公平值調整收益	55,682	–	55,682
轉讓	(337,000)	337,000	–
於2017年3月31日及2017年4月1日的賬面值	–	337,000	337,000
添置	–	108	108
公平值調整收益	–	13,892	13,892
於2018年3月31日及2018年4月1日的賬面值	–	351,000	351,000
添置	–	8,373	8,373
公平值調整收益	–	627	627
於2018年9月30日的賬面值	–	360,000	360,000

目標公司的投資物業包括位於香港的一項商用物業，而工程已於截至2017年3月31日止年度竣工。投資物業於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日由獨立專業合資格估值師仲量聯行有限公司（「仲量聯行」）分別重估其價值為233,000,000港元、337,000,000港元、351,000,000港元及360,000,000港元。外部估值師的篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業標準。管理層已於進行估值時與仲量聯行討論估值假設及估值結果。

目標公司的投資物業於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日的賬面值分別為233,000,000港元、337,000,000港元、351,000,000港元及360,000,000港元，而其產生的租金收入已予抵押，以獲得授予目標公司的一般銀行融資（附註17）。

投資物業按經營租約租予關連人士及第三方，進一步概要詳情分別載於歷史財務資料附註22及23。

於各有關期間，目標公司的投資物業的公平值計量分類為公平值層級第三層，其計量詳情披露於上文。

於有關期間，公平值計量概無於第一層與第二層之間轉移，亦無自第三層轉入或轉出。



下文概述投資物業估值所採用的估值方法及主要元素：

	估值方法	重大不可觀察元素	範圍或 加權平均數
<b>2016年3月31日</b>			
在建商用物業	殘值法	總發展價值(每平方呎) 估計建築成本 (每平方呎)	11,289港元 2,885港元
<b>2017年3月31日</b>			
商用物業	收益資本化法	估計每月每平方呎租值 (港元) 年期及復歸收益率	30港元至56港元 2.1%
<b>2018年3月31日</b>			
商用物業	收益資本化法	估計每月每平方呎租值 (港元) 年期及復歸收益率	31港元至58港元 2.1%
<b>2018年9月30日</b>			
商用物業	收益資本化法	估計每月每平方呎租值 (港元) 年期及復歸收益率	32港元至59港元 2.1%

#### 殘值法

於2016年3月31日，根據殘值法，在建投資物業的公平值按投資物業的總發展價值並經考慮其發展潛力減去各項成本(包括完成發展項目所動用的建築成本、或然成本、財務成本及專業費用)以及發展商溢利後進行估計，以反映與發展投資物業相關的風險及已落成發展項目的質素。

總發展價值乃參考銷售交易或市場上現有可資比較物業叫價的證據後釐定，並就任何差異(如適用)作出調整。

主要元素為總發展價值及估計建築成本，如總發展價值單獨大幅增加／減少，將導致投資物業公平值大幅增加／減少，而如估計建築成本單獨大幅增加／減少，將導致在建投資物業公平值大幅減少／增加。

#### 收益資本化法

於2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日，已竣工投資物業乃根據收益資本化法(即將物業的現行租賃應收的租金及潛在復歸市場租金資本化)或直接比較法法(即參考可資比較市場交易)進行估值。

每平方呎每月的估計租金價值單獨大幅增加／減少會令投資物業的公平值大幅上升／下降。復歸收益單獨大幅增加／減少會令投資物業的公平值大幅下降／上升。

一般而言，就估計每平方呎租金價值作出的假設變動，會伴隨復歸收益的反方向變動。

**11. 貿易應收款項**

目標公司的貿易應收款項產生自租賃投資物業及提供樓宇管理服務。授予各客戶的信貸期為30日。目標公司一般向目標公司投資物業的承租人授予介乎一至兩個月的免租期。

目標公司一直嚴格控制未收回應收款項。高級管理層定期審閱逾期結餘。

貿易應收款項不計利息。鑒於上文所述及目標公司的貿易應收款項與大量不同客戶有關，故不存在集中信貸風險。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。

根據發票日期，於有關期間末的所有貿易應收款項均少於30日。

並不視為已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於3月31日		於2018年	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	9月30日 千港元
並無逾期或減值	—	—	108	318

並無逾期或減值的應收款項，乃與近期並無拖欠記錄的客戶有關。

於2018年3月31日及2018年9月30日，計入目標公司的貿易應收款項為關連公司欠款分別合共71,000港元及71,000港元。該等應收款項乃按與向目標公司主要客戶提供的信貸條款償還。

目標公司就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損撥備採用簡化法，其允許就所有貿易應收款項使用全期預期信貸虧損撥備。目標公司的貿易應收款項的預期信貸虧損就上述所有貿易應收款項而言屬微不足道。

**12. 預付款、按金及其他應收款項**

	於3月31日		於2018年	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	9月30日 千港元
預付款	430	75	78	156
按金及其他應收款項	337	351	322	801
	<u>767</u>	<u>426</u>	<u>400</u>	<u>957</u>

有關在近期並無違約記錄的應收款項結餘並未逾期或減值。其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

按金及其他應收款項被視為具有低信貸風險，故於各有關期間末確認的減值撥備限於12個月的預期信貸虧損。於各有關期間末，管理層認為毋須就按金及其他應收款項作出減值撥備。

**13. 現金及現金等同項目**

銀行現金存款按照活期銀行存款的利率以浮息賺取利息。短期定期存款的限期(由一日至三個月不等)視乎目標公司的即時現金需求而定，並按相應的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘存放於信譽良好及近期無不良信貸記錄的銀行。現金及現金等同項目的賬面值與其公平值相若。

**14. 貿易應付款項**

於報告期末，按發票日期計算的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於3月31日		於2018年	
	2016年	2017年	2018年	9月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
30日內	–	66	75	76
31至90日	–	126	76	152
超過90日	–	–	–	76
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>76</u>
	<u>–</u>	<u>192</u>	<u>151</u>	<u>304</u>

貿易應付款項為不計息，信貸期為30日。

**15. 應計費用及其他應付款項**

其他應付款項為不計息。目標公司的應計費用及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

	於3月31日		於2018年	
	2016年	2017年	2018年	9月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應計費用	978	960	495	1,257
其他應付款項	<u>12,680</u>	<u>29,459</u>	<u>5,660</u>	<u>14,313</u>
	13,658	30,419	6,155	15,570
減：分類為非流動負債的 租賃按金	<u>–</u>	<u>(126)</u>	<u>(184)</u>	<u>(331)</u>
流動部分	<u>13,658</u>	<u>30,293</u>	<u>5,971</u>	<u>15,239</u>

於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日，計入目標公司的其他應付款項為欠關連公司款項分別合共12,680,000港元、27,597,000港元、3,262,000港元及11,548,000港元。該等應付款項按目標公司及關連人士相互協定的條款償還。

**16. 關連公司貸款**

餘額指自一間由張先生控制的公司授出的貸款融資提取的貸款。貸款為無抵押、按介乎香港銀行同業拆息加1.5%至香港銀行同業拆息加2.75%的利率計息，並按要求償還。

## 17. 計息銀行貸款

	於3月31日		於2018年	
	2016年	2017年	2018年	9月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
流動：				
銀行貸款—有抵押	<u>116,160</u>	<u>142,000</u>	<u>137,670</u>	<u>133,672</u>
分析為：				
須於以下日期償還的銀行貸款：				
一年內或按要求(附註a)	<u>116,160</u>	<u>142,000</u>	<u>137,670</u>	<u>133,672</u>

於各有關期間末，計息銀行貸款根據貸款協議所載預定還款日期的到期情況如下：

	於3月31日		於2018年	
	2016年	2017年	2018年	9月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
須於以下日期償還的銀行貸款：				
一年內	116,160	142,000	8,047	8,264
第二年	—	—	8,122	8,338
第三至第五年	—	—	25,613	26,169
超過五年	—	—	95,888	90,901
	<u>116,160</u>	<u>142,000</u>	<u>137,670</u>	<u>133,672</u>

附註：

- (a) 於2018年3月31日及2018年9月30日分別為數137,670,000港元及133,672,000港元的銀行貸款載有按要求償還的條款，已分類為流動負債。就上述分析而言，銀行貸款列入當期計息銀行貸款，須於一年內或按要求償還。
- (b) 於2016年3月31日，為數116,160,000港元的有抵押銀行貸款按香港銀行同業拆息加2.1%的利率計息，並須於2017年償還。
- (c) 於2017年3月31日，為數142,000,000港元的有抵押銀行貸款按香港銀行同業拆息加2.1%的利率計息，並須於2018年償還。
- (d) 於2018年3月31日及2018年9月30日，分別為數137,670,000港元及133,672,000港元的有抵押銀行貸款以香港銀行同業拆息加1.5%或港元優惠利率減2.75% (以較低者為準)之年利率計息，自2017年10月起分180個月償還，並須於2032年償還。
- (e) 銀行貸款乃由目標公司的投資物業(附註10)抵押，並由董事及一間由張先生控制的關連公司擔保。
- (f) 銀行貸款的賬面值與其公平值相若。
- (g) 銀行貸款於各有關期間末的賬面值乃以港元計值。

**18. 股東貸款**

餘額為無抵押、免息及並無固定還款期限。

**19. 遞延稅項**

遞延稅項負債及資產於有關期間的變動如下：

**遞延稅項負債**

	超過相關折舊 的折舊免稅額 千港元
於2015年4月1日、2016年3月31日、2016年4月1日、 2017年3月31日及2017年4月1日	—
年內於損益扣除	1,065
於2018年3月31日及2018年4月1日	1,065
期內於損益扣除	1,124
於2018年9月30日	<u>2,189</u>

**遞延稅項資產**

	可用於抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 千港元
於2015年4月1日、2016年3月31日、2016年4月1日、 2017年3月31日及2017年4月1日	—
年內於損益計入	1,422
於2018年3月31日及2018年4月1日	1,422
期內於損益計入	1,124
於2018年9月30日	<u>2,546</u>

就呈列而言，遞延稅項資產及負債已於財務狀況表抵銷。下表為就財務報告而言目標公司的遞延稅項結餘分析：

	於3月31日		於2018年	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	9月30日 千港元
於財務狀況表確認的 遞延稅項資產淨值	-	-	357	357

於2018年3月31日及2018年9月30日，目標公司於香港產生分別為數8,619,000港元及15,430,000港元的稅項虧損，有關稅項虧損可供無限期抵銷目標公司的未來應課稅溢利。該等稅項虧損須待香港稅務局批准後方可動用。

於2018年3月31日及2018年9月30日，就稅項虧損確認遞延稅項資產分別為8,619,000港元及15,430,000港元。

## 20. 股本

	於3月31日		於2018年	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	9月30日 千港元
已發行及繳足：				
1股普通股	-	-	-	-

## 21. 或然負債

於各有關期間末，目標公司並無任何重大或然負債。

## 22. 經營租賃安排

作為出租人

目標公司根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註10)，租期磋商為兩至三年。租賃條款亦要求租戶支付保證金。

於各有關期間末，目標公司根據與租戶所訂不可撤銷之經營租賃須於以下年期償還之未來應收最低租金總額如下：

	於3月31日		於2018年	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	9月30日 千港元
一年內	-	-	1,359	2,453
第二至五年(包括首尾兩年)	-	-	639	1,143
	-	-	1,998	3,596

## 23. 關連人士交易

- (a) 除於歷史財務資料其他部分詳述的交易外，目標公司於有關期間及截至2018年9月30日止六個月與關連人士進行以下交易：

	截至3月31日 止年度			截至9月30日 止六個月	
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元
與由張先生控制的公司進行的 交易：					
已賺取的租金收入	-	-	756	378	378
已賺取的樓宇管理費收入	-	-	94	44	44
已產生建築成本	32,596	41,853	-	-	-
已產生利息開支	955	753	226	226	-
已產生維修及保養開支	-	-	29	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(未經審核)

上述交易乃根據目標公司與有關各方相互協定的條款及條件進行。

- (b) 於有關期間，一間由張先生控制的關連公司就授予目標公司的銀行貸款(附註17)提供企業擔保。

## 24. 現金流量表附註

- (a) 經營產生/(使用)的現金變動對賬

- (i) 於各有關期間末，投資物業分別產生12,680,000港元、29,459,000港元、5,396,000港元及13,764,000港元的建築成本。該等項目於有關期間並無構成現金流量影響。
- (ii) 於2016年及2017年3月31日，投資物業分別產生955,000港元及807,000港元的資本化利息開支。該等項目於有關期間並無構成現金流量影響。

## (b) 融資活動引致的負債變動

	計息 銀行貸款 千港元	關連公司 貸款 千港元	股東貸款 千港元
於2015年4月1日	20,090	30,800	23,134
融資現金流量變動	<u>96,070</u>	<u>1,200</u>	<u>3,406</u>
於2016年3月31日及2016年4月1日	116,160	32,000	26,540
融資現金流量變動	<u>25,840</u>	<u>(8,000)</u>	<u>9,500</u>
於2017年3月31日及2017年4月1日	142,000	24,000	36,040
融資現金流量變動	<u>(4,330)</u>	<u>(24,000)</u>	<u>56,202</u>
於2018年3月31日及2018年4月1日	137,670	–	92,242
融資現金流量變動	<u>(3,998)</u>	<u>–</u>	<u>5,185</u>
於2018年9月30日	<u><u>133,672</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>97,427</u></u>
(未經審核)			
於2017年4月1日	142,000	24,000	36,040
融資現金流量變動	<u>–</u>	<u>(6,000)</u>	<u>32,202</u>
於2017年9月30日	<u><u>142,000</u></u>	<u><u>18,000</u></u>	<u><u>68,242</u></u>

## 25. 金融工具類別

目標公司於各有關期間末的所有金融資產及負債分別為貸款及應收款項及按攤銷成本計值的金融負債。

## 26. 金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括貿易應收款項、其他應收款項、銀行結餘、其他應付款項及計息銀行貸款。該等金融工具的主要目的旨在為目標公司的營運籌集資金。

管理層定期會面以分析並制定管理目標公司所面臨的財務風險的措施，該等風險主要與利率風險及流動資金風險有關。目標公司並無重大信貸風險、外幣風險及股本價格風險。一般而言，目標公司就其風險管理採取保守策略。



## 利率風險

目標公司面臨主要有關按香港銀行同業拆息及港元優惠利率(以較低者為準)計息的目標公司銀行貸款市場利率風險變動。目標公司透過密切監視利率變動及定期檢討其銀行融資減低有關風險。目標公司並無採取任何利率掉期對沖其利率風險。

於2016年、2017年及2018年3月31日，倘利率上升/下降50個基點(管理層認為屬合理的可能性)而所有其他變數維持不變，由於計息銀行貸款及/或關連公司貸款的利息開支上升/下降，年內的除稅前溢利將減少/增加741,000港元、830,000港元及688,000港元。

於2018年9月30日，倘利率按管理層認為可能合理而上升/下降50個基點，且所有其他可變因素維持不變，期內除稅前虧損將增加/減少約668,000港元，乃由於計息銀行貸款的利息開支增加/減少所致。

## 流動資金風險

目標公司旨在透過使用計息銀行貸款以及關連公司及股東貸款，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。目標公司亦定期監察現時及預期流動資金需求，並監察其是否遵守借款契約規定，以確保其維持充裕的營運資金及獲得充足而穩定的資金來源，以滿足其流動資金需求。

下表詳列目標公司的金融負債的合約期限。該表乃根據目標公司被要求還款的最早日期的金融負債未貼現現金流量而編製。

	按 要 求 或 一 年 內 千 港 元	1 至 2 年 千 港 元	2 至 5 年 千 港 元	超 過 5 年 千 港 元	總 計 千 港 元
2016年3月31日					
計入應計費用及其他應付款項的金融負債	12,680	-	-	-	12,680
關連公司貸款	32,953	-	-	-	32,953
計息銀行貸款	118,865	-	-	-	118,865
股東貸款	26,540	-	-	-	26,540
	<u>191,038</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>191,038</u>
2017年3月31日					
貿易應付款項	192	-	-	-	192
計入應計費用及其他應付款項的金融負債	29,333	-	126	-	29,459
關連公司貸款	24,622	-	-	-	24,622
計息銀行貸款	145,608	-	-	-	145,608
股東貸款	36,040	-	-	-	36,040
	<u>235,795</u>	<u>-</u>	<u>126</u>	<u>-</u>	<u>235,921</u>

	按 要 求 或				總 計 千 港 元
	一 年 內 千 港 元	1 至 2 年 千 港 元	2 至 5 年 千 港 元	超 過 5 年 千 港 元	
2018年3月31日					
貿易應付款項	151	-	-	-	151
計入應計費用及其他應付款項的金融負債	5,476	-	184	-	5,660
計息銀行貸款	11,257	11,257	33,772	164,171	220,457
股東貸款	92,242	-	-	-	92,242
	<u>109,126</u>	<u>11,257</u>	<u>33,956</u>	<u>164,171</u>	<u>318,510</u>

	按 要 求 或				總 計 千 港 元
	一 年 內 千 港 元	1 至 2 年 千 港 元	2 至 5 年 千 港 元	超 過 5 年 千 港 元	
2018年9月30日					
貿易應付款項	304	-	-	-	304
計入應計費用及其他應付款項的金融負債	13,982	331	-	-	14,313
計息銀行貸款	11,074	11,074	33,223	100,591	155,962
股東貸款	97,427	-	-	-	97,427
	<u>122,787</u>	<u>11,405</u>	<u>33,223</u>	<u>100,591</u>	<u>268,006</u>

### 資本管理

目標公司資本管理的主要目標是保障目標公司的持續經營能力，以為股東提供回報及維持最佳資本架構以減低資本成本。

目標公司因應經濟環境的變化對其資本架構進行管理及作出調整。為維持或調整資本架構，目標公司可調整向股東派付股息、將資本返還予其股東或發行新股份。目標公司概無承受任何外部施加的資本規定。

### 27. 其後財務報表

目標公司並無就2018年3月31日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

**A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料**

以下經擴大集團的未經審核備考資產負債表(「未經審核備考財務資料」)乃由董事根據上市規則第4.29段編製，僅為說明建議收購事項對本集團於2018年6月30日的財務狀況的影響，猶如建議收購事項已於2018年6月30日完成。

編製未經審核備考財務資料乃依據(i)本集團於2018年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至2018年6月30日止六個月的已刊發中期報告)；及(ii)目標公司於2018年9月30日的經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)，並已就(i)收購事項直接應佔；及(ii)具有事實依據(猶如隨附附註進一步所述)作出若干備考調整。

未經審核備考財務資料乃基於大量假設、估計、不確定因素及現有公開資料而編製，僅作說明用途。由於未經審核備考財務資料的假設性質使然，其未必真實反映倘建議收購事項已於2018年6月30日完成的情況下本集團的實際財務狀況。而且，未經審核備考財務資料並非旨在預計經擴大集團的未來財務狀況。未經審核備考財務資料應與以引述方式載入本通函附錄一所載本集團的財務資料、本通函附錄二所載目標公司的財務資料及本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。

## 未經審核備考財務資料

	本集團 於2018年 6月30日 百萬港元 (附註1)	備考調整		經擴大集團 未經審核 備考 百萬港元
		目標公司 於2018年 9月30日 百萬港元 (附註2)	百萬港元 (附註3)	
<b>非流動資產</b>				
投資物業	4,631	360	(56)	4,935
物業、廠房及設備	34	–	–	34
合營企業權益	111	–	–	111
按公平值計入其他全面 收益的金融資產	60	–	–	60
會藉	1	–	–	1
受限制銀行存款	138	–	–	138
	<u>4,975</u>	<u>360</u>	<u>(56)</u>	<u>5,279</u>
<b>流動資產</b>				
待售物業	789	–	–	789
發展中的待售物業	1,003	–	–	1,003
應收賬款、按金及預付款	2,484	1	–	2,485
合約資產	643	–	–	643
合營企業欠款	73	–	–	73
關連公司欠款	5	–	–	5
受限制銀行存款	340	–	–	340
銀行結餘、存款及現金	1,164	1	(168)	997
	<u>6,501</u>	<u>2</u>	<u>(168)</u>	<u>6,335</u>

	本集團 於2018年 6月30日 百萬港元 (附註1)	備考調整		經擴大集團 未經審核 備考 百萬港元
		目標公司 於2018年 9月30日 百萬港元 (附註2)	百萬港元 (附註3)	
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	3,007	16	–	3,023
合約負債	238	–	–	238
欠合營企業款項	117	–	–	117
欠關連公司款項	246	–	–	246
欠附屬公司的非控股股東 款項	5	–	–	5
來自股東貸款	–	97	(97)	–
應付稅項	153	–	–	153
須於一年內償還的銀行 貸款	546	134	(12)	668
	<u>4,312</u>	<u>247</u>	<u>(109)</u>	<u>4,450</u>
<b>流動資產(負債)淨值</b>	<u>2,189</u>	<u>(245)</u>	<u>(59)</u>	<u>1,885</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>7,164</u>	<u>115</u>	<u>(115)</u>	<u>7,164</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款	922	–	–	922
優先票據	2,172	–	–	2,172
其他金融負債	29	–	–	29
界定退休福利計劃負債	18	–	–	18
遞延稅項負債	408	–	–	408
	<u>3,549</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,549</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>3,615</u></u>	<u><u>115</u></u>	<u><u>(115)</u></u>	<u><u>3,615</u></u>

## 未經審核備考財務資料附註

1. 該等數字乃摘錄自本集團的未經審核簡明綜合財務狀況表，其載於本公司截至2018年6月30日止六個月的已刊發中期報告。
2. 該調整指計入目標公司的資產及負債，乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司於2018年9月30日的經審核財務狀況表。
3. 該調整反映收購目標公司的全部已發行股本，目標公司僅擁有該物業。根據買賣協議，買方同意收購而賣方同意出售目標公司的全部已發行股本，且買方同意承擔及賣方同意轉讓銷售貸款，現金代價約為304,000,000港元(可予上調或下調)。

有關收購事項的調整如下：

	百萬港元
協定價格	304
下調(附註(i))	(136)
已支付的經調整購買價	168
所承擔銷售貸款	(97)
所收購可識別資產淨值的賬面值	(115)
於完成時償還部分銀行貸款(附註(ii))	(12)
投資物業備考調整(附註(iii))	(56)

- (i) 根據買賣協議的條款及根據目標公司於2018年9月30日的經審核財務狀況表，代價將下調136,000,000港元，其中包括(a)於完成時償還12,000,000港元後之未償還銀行貸款122,000,000港元，及(b)其他流動負債淨值14,000,000港元。

完成已於2018年12月18日進行及按備考完成賬目，於完成時經調整購買價已定為182,000,000港元。於完成後，經調整購買價須就備考完成賬目與經審核完成賬目之間的任何差額進一步予以調整(如有)。

- (ii) 就編製未經審核備考財務資料而言，於完成前就目標公司的未償還銀行貸款改變目標公司對買方的控制權已取得銀行的同意。然而，貸款額度已被銀行下調至約122,000,000港元。
- (iii) 經計及轉讓銷售貸款後，經調整購買價超出所收購可識別資產及所承擔負債的賬面值部分確認為投資物業的公平值調整。

所收購資產及所承擔負債並不構成香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」所界定的業務合併，因此，收購事項按資產收購入賬。在此情況下，本集團須識別並確認所收購的個別可識別資產及所承擔負債。經調整購買價將於完成時在建議收購日期按相關公平值分配至個別可識別資產及負債。

根據香港會計準則第40號「投資物業」，所收購的投資物業於初始確認時按分配成本304,000,000港元入賬。於初始確認後，投資物業採用公平值模式計量，並於報告期末按公平值列賬。

4. 由於董事認為該等成本並不重大，故未就收購相關成本(包括法律顧問、申報會計師及估值師的費用以及其他開支)對未經審核備考財務資料作出調整。
5. 並無對經擴大集團於2018年6月30日後之任何交易結果或其他交易作出調整。

**B. 編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告**

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就經擴大集團備考財務資料而發出的報告全文，以供載入本通函。

**編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告**

致瑞安建業有限公司各董事

吾等已完成核證工作，以對瑞安建業有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。該未經審核備考財務資料包括載於 貴公司刊發日期為2018年12月28日的通函(「通函」)第III-1至III-5頁於2018年6月30日的未經審核備考資產負債表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料時所遵照的適用準則載於通函第III-1至III-5頁。

董事所編製的未經審核備考財務資料乃為說明建議透過收購利置發展有限公司全部已發行股本於香港收購商業大廈對 貴集團於2018年6月30日的財務狀況的影響，猶如該等交易已於2018年6月30日發生。於編製過程中，董事已從 貴集團截至2018年6月30日止六個月的財務報表(就此已刊發審閱報告)中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

**董事對未經審核備考財務資料的責任**

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



### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中所規定的獨立性及其他道德規範，該等守則以誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本會計師行應用香港會計師公會頒佈的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的公司的質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規的文件紀錄政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於先前由吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的收件人所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以合理核證董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是項工作的過程中，亦並無就編製未經審核備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函中所載的未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於就說明用途所選定的較早日期發生或進行。故此，吾等概不保證該事件或交易於2018年6月30日的實際結果會與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製作報告而進行的合理核證工作中，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否為呈列有關事件或交易直接產生的重大影響提供合理基準，以及獲取足夠恰當的憑證以釐定：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、有關編製未經審核備考財務資料的事件或交易以及其他相關工作情況等性質的理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充足及恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

2018年12月28日

## 目標公司的管理層討論及分析

下文載列有關目標公司於截至2016年、2017年及2018年3月31日止財政年度以及截至2018年9月30日止六個月(「有關期間」)的管理層討論及分析。

### 業務回顧

目標公司主要從事物業開發及投資位於香港九龍觀塘偉業街93號的一幢商業大廈。該物業共有23層，總建築面積約27,800平方呎。

### 財務回顧

目標公司的財務資料(摘錄自其會計師報告)載列如下：

#### 財務狀況

於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日，目標公司的資產總值分別約為240,700,000港元、338,800,000港元、352,400,000港元及362,200,000港元，主要由投資物業(即該物業的公平值)組成。資產總值於2017年3月31日增加乃主要由於該財政年度內完成建築工程後該物業的公平值增加所致。資產總值其後增加則主要由於該物業的市場估值上升所致。

於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日，目標公司的負債總額分別約為188,400,000港元、232,700,000港元、236,200,000港元及247,000,000港元，主要由銀行貸款以及欠股東及關連公司款項組成。負債總額於2017年3月31日增加乃主要由於為年內產生的該物業建築成本提供資金致令銀行貸款及欠關連公司款項增加所致。

於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日，目標公司的資產淨值分別約為52,300,000港元、106,100,000港元、116,200,000港元及115,200,000港元。

#### 流動資金、財務資源及資本架構

於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日，目標公司分別存有現金及銀行結餘6,900,000港元、1,400,000港元、500,000港元及600,000港元。

於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日，目標公司的銀行貸款分別為116,200,000港元、142,000,000港元、137,700,000港元及133,700,000港元。

所有銀行貸款均有抵押、帶息、須於一年內償還或載有應要求償還條款，因而被分類為流動負債。

於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日，目標公司分別錄得流動負債淨額180,700,000港元、230,700,000港元、235,000,000港元及244,800,000港元。流動負債淨額於2017年3月31日增加乃由於銀行貸款及欠關連公司款項增加所致。

於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日，目標公司的淨負債比率(以銀行貸款淨額(即扣除現金及現金等同項目後的銀行貸款)除以股東股本權益計算)分別為209.0%、132.5%、118.1%及115.5%。

### 業績及分部資料

目標公司以單一分部(即物業投資)營運。因此並無呈列分部資料。

### 收入及營運開支

目標公司的收入指租賃已竣工的該物業所得的租金及管理費收入應收款項。截至2018年3月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止六個月的收入分別為1,300,000港元、500,000港元及1,300,000港元。

該物業的建築工程於2016年末完成，並於2016年11月1日取得屋宇署的佔用許可證。截至2018年3月31日止年度，租賃該物業開始產生收入。截至2016年及2017年3月31日止年度，概無錄得任何收入。

截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止六個月，營運開支分別為100,000港元、300,000港元、2,100,000港元、600,000港元及1,400,000港元。截至2018年3月31日止年度及截至2018年9月30日止六個月，開支增加乃主要由於該物業竣工及營運後產生的物業開支所致。

### 年/期內溢利(虧損)

截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度以及截至2017年9月30日止六個月，目標公司分別錄得純利2,700,000港元、53,800,000港元、10,000,000港元及9,100,000港元。截至2018年9月30日止六個月，目標公司錄得淨虧損900,000港元。

年/期內溢利主要由於截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止六個月分別錄得投資物業公平值上升2,800,000港元、55,700,000港元、13,900,000港元、11,000,000港元及600,000港元。投資物業公平值於截至2017年3月31日止年度大幅上升，部分歸因於該物業的建築工程於年內完成，同時香港物業市場持續改善所致。

此外，於建築完成前，目標公司的財務費用被資本化為該物業的賬面值。於該物業的建築完成後，財務費用不合資格作資本化，而於截至2017年及2018年3月31日止年度以及截至2017年及2018年9月30日止六個月於損益扣除的金額分別為1,500,000港元、3,400,000港元、1,800,000港元及1,400,000港元。

#### 外幣風險

來自目標公司業務營運的收入主要以港元進行。銀行融資以及償還資源亦以港元計值。目標公司並無重大外幣風險。

#### 資產抵押

於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日，目標公司抵押該物業，作為向目標公司提供銀行貸款的抵押品，目標公司的未償還貸款結餘分別為116,200,000港元、142,000,000港元、137,700,000港元及133,700,000港元。

#### 或然負債

於2016年、2017年及2018年3月31日以及2018年9月30日，目標公司並無任何重大或然負債。

#### 重要投資項目、重大收購及出售

目標公司於有關期間並無任何重要投資項目、重大收購或出售。

#### 重大投資或資本資產的未來計劃

目標公司於來年並無有關重大投資或資本資產的計劃。

#### 僱員數目及薪酬

目標公司於有關期間並無任何僱員。

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就其對該物業於2018年9月30日的價值的意見所發出的函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行

仲量聯行有限公司  
物業估價部

香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓  
牌照號碼C-003464

敬啟者：

關於：香港九龍觀塘偉業街93號的物業估值

## 1.0 緒言

### 1.1 指示

吾等茲遵照瑞安建業有限公司(「貴公司」)的指示，就建於香港九龍觀塘偉業街93號上的一幢商業大廈(「該物業」)編製於2018年9月30日(「估值日期」)的市場估值，以供載入貴公司就收購持有該物業的利置發展有限公司全部已發行股本而將刊發的通函。

吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及搜集吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於估值日期無產權負擔租賃物業權益(受限於現有租約)的市場價值提供意見。

## 1.2 估值基準

吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(2017年版)」、國際估值準則委員會頒佈的「國際估值準則(2017年版)」及皇家特許測量師學會頒佈的「皇家特許測量師學會估值—2017年全球標準」編製，惟可作出調整，以配合當地現行法律。除另有說明外，吾等乃以相關估值準則所界定的外聘估值師身分進行估值。

遵守皇家特許測量師學會準則可能須受皇家特許測量師學會的行為及紀律規定所規限。

吾等對物業權益進行估值的基準為國際估值準則委員會所界定以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納的市場價值定義，載列如下：

*「自願買方與自願賣方達成公平交易，在經過適當營銷，雙方均知情、審慎及不受脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交易的金額。」*

本報告所呈列的估值為該物業的100%權益，而並非持有相關物業權益的公司股權。

## 1.3 估值假設

吾等的估值乃假設擁有人於市場上出售該物業，而並無得益於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排。

吾等的估值並無計入物業權益的任何押記、按揭或所欠款項撥備，亦無計入出售或出租時可能產生的任何費用或稅項。除非另有說明，否則吾等假設物業權益並無附帶可能影響其價值的法律糾紛及繁重產權負擔、限制、開支及未支付成本。

## 1.4 估值方法

於估值過程中，吾等已採用收益資本化法，並以直接比較法進行覆核。

收益資本化法乃按合適投資收益將估值日期起物業已全部出租的現時租金收入及潛在復歸收益資本化達致資本價值。該物業的現行市場租金及資本化比率乃分別透過吾等對相關發展區內及鄰近地區類似物業的現行可得租金分析及投資銷售交易分析而獲得。

直接比較法乃將該物業直接與近期進行交易的其他可資比較物業作比較的估值方法。可資比較物業通常位於周邊地區或位於其他與物業類似的次級市場。然而，由於房地產物業的性質各不相同，故通常須作出適當的調整以計入任何質量及數量的差異，該等差異可能會影響所考慮物業的價格／租金。

### 1.5 資料來源

吾等已在頗大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，包括該物業於2018年9月30日的租賃附表。吾等亦倚賴土地註冊處及屋宇署所提供的資料，並已接納就法定通告、規劃批准、地役權、年期及佔用詳情等事項所給予吾等的意見。吾等已假設所有獲提供的資料均屬正確。

吾等尚未接獲指示對吾等獲提供的資料進行獨立查證。吾等的估值乃完全依據獲提供的資料及／或所作假設的充分性及準確性。倘其後證實有關該物業的詳情不正確或不充分，吾等保留權利調整本估值報告中所呈報的估值。

吾等於視察該物業時並未進行實地測量以核實樓面面積的正確性。報告內所載的尺寸、測量及面積均基於吾等獲提供的文件副本所載的資料，因此僅為約數，以供參考。

### 1.6 量度

所有量度均根據香港測量師學會所刊發的「量度作業守則」手冊進行。為配合當地慣例，吾等宣佈偏離皇家特許測量師學會於2015年5月所頒佈的「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，吾等不會對實際物業進行實地量度或核實提供予吾等的樓面面積(除非吾等明確書面同意)，惟吾等會參考註冊樓面平面圖。

### 1.7 業權調查

吾等並未獲提供物業權益的業權文件副本，惟吾等已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等尚未查閱正本，以核實所有權或確定是否存在任何契約修訂可能未出現在提供予吾等的文件副本內。所有文件及契約僅用作參考用途。



## 1.8 物業視察

吾等的高級董事區建強及高級經理鄭詠嘉已於2018年9月18日視察該物業的外牆及(如可行)公共區域以及鄰近地區。誠如 貴公司所告知，未能就該物業安排內部視察。就是次估值而言，吾等假設該物業的內部維持於符合其樓齡的合理狀況。吾等不會對並無視察部分的狀況提供意見或建議，而本報告不應被視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對任何物業設施進行測試。

吾等並未安排進行任何調查，以確定該物業在建設時或建成後曾否使用任何有害或危險物質，因此吾等無法呈報該物業於此方面不存在風險。就本估值而言，吾等已假設有關於調查不會發現存在任何大量該等物質。

## 1.9 設備及機器

吾等的估值一般包括構成樓宇設施裝置部分的所有設備及機器。然而，吾等的估值不包括純粹為佔用者的商業加工而可能安裝的加工設備、機器及器材(連同傢俬及裝飾、租戶的固定裝置及配件)。

## 1.10 報告

茲隨附吾等的估值證書。

吾等的估值乃根據香港測量師學會估值準則(2017年版)、公司條例相關條文編製，並已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章。

此致

香港  
港灣道6-8號  
瑞安中心34樓  
瑞安建業有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行有限公司

高級董事  
區建強

BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA

牌照號碼：E-181955

謹啟

2018年12月28日

附註：

區建強先生BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA為合資格產業測量師，於香港物業估值方面擁有約25年經驗。

## 2.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於2018年9月 30日的市值
香港九龍 觀塘偉業街93號 (「該物業」)	該物業包括一幢23層高商業大廈，於2016年落成，位於觀塘區。	誠如 貴公司所告知，受限於多份租約，該物業已出租約36%，於估值日期的總月租為253,470港元，而租約的最遲屆滿日為2020年7月17日。於估值日期，該物業約64%正空置。	360,000,000港元 (三億六千萬 港元)
觀塘內地段 第680號餘段 (KTIL680 RP)	KTIL680的總地盤面積約為2,100平方呎(195.09平方米)，包括總地盤面積約為521平方呎(48.4平方米)的KTIL680 A段及B段(已交還予政府)。  該物業的總建築面積及總實用面積分別約為27,727平方呎(2,575.91平方米)及17,544平方呎(1,629.88平方米)。  KTIL680乃根據賣地條款第UB9629號持有，由1898年7月1日開始為期99年，並已續期至2047年6月30日，並須每年按該地段當時的應課差餉租值3%支付地租。		

## 附註：

- (1) 根據吾等日期為2018年9月18日的土地註冊處查冊記錄(「土地查冊記錄」)，該物業的登記擁有人為利置發展有限公司。
- (2) 根據土地查冊記錄，該物業登記有以下產權負擔：
  - i. 由總產業測量師／總部發出日期為2015年6月24日的香港特別行政區政府修訂書(關於KTIL 680)(含圖則)，註冊摘要編號15062501150010。
  - ii. 地政總署署長發出日期為2017年8月1日的合規證書，註冊摘要編號17080402300069。
  - iii. 日期為2016年11月1日的佔用許可證第KN46/2016(OP)號，註冊摘要編號17100902160073。
  - iv. 抵押予南洋商業銀行的按揭(全額按揭)，日期為2017年10月18日，註冊摘要編號17102701320041。
  - v. 抵押予南洋商業銀行的租賃轉讓契，日期為2017年10月18日，註冊摘要編號17103001530016。
- (3) 根據日期為2017年11月3日的觀塘(南)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/21，該物業屬於「其他指定用途(商業)」用地。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料。董事願就本通函所載的資料共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載的資料在各重大方面均屬準確完備，且並無誤導或欺詐，以及並無遺漏任何其他事實致使其中任何聲明或本通函含有誤導成份。

## 2. 董事及最高行政人員的權益披露

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或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及債券中擁有(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的權益(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所存置的登記冊中的權益；或(iii)根據上市規則附錄10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的權益如下：

### (a) 於本公司股份的好倉

董事姓名	股份數目				佔已發行 股份的 概約百分比 (附註1)
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅康瑞先生 (「羅先生」)	–	312,000 (附註2)	234,381,000 (附註3)	234,693,000	61.05%
黃月良先生 (「黃先生」)	3,928,000	–	–	3,928,000	1.02%

附註：

- 按於最後實際可行日期的已發行股份384,410,164股計算。
- 該等股份由羅先生的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有於下文附註3所述有關234,381,000股股份的權益。
- 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOFCL(為SOCL的間接全資附屬公司)持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人，HSBC International Trustee Limited(「滙豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。

## (b) 於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目				合計	佔已發行股份的概約百分比 (附註1)
		個人權益	家族權益	其他權益			
羅先生	瑞安房地產有限公司 (「瑞安房地產」)	-	1,849,521 (附註2)	4,611,835,751 (附註3)	4,613,685,272	57.22%	

附註：

- 按瑞安房地產於最後實際可行日期的已發行股份8,062,216,324股計算。
- 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有於下文附註3所述有關4,611,835,751股股份的權益。
- 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，包括由瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)、Doretturn Limited(「Doretturn」)及Smart Will Investments Limited(「Smart Will」)分別持有的1,477,888,889股股份、675,493,996股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份、323,319,781股股份及230,000,000股股份，而瑞安投資、瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure、Doretturn及Smart Will均為SOCL的全資附屬公司。NRI為本公司的全資附屬公司，而本公司則由SOCL及其全資附屬公司SOFCL持有60.97%的權益。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人，滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。

## (c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited	信託權益(附註1)	人民幣50,000,000元
		家族權益(附註2)	人民幣35,500,000元
		家族權益(附註2)	2,000,000美元

附註：

- 此為由瑞安投資(為SOCL的全資附屬公司)持有的債券權益。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，Bosrich Unit Trust的單位則由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人。
- 此為由羅先生的配偶羅太太持有的債券權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司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)的任何股份、相關股份或債券中擁有(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的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所存置的登記冊中的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無存在任何董事擁有重大利益且與經擴大集團的業務有重大關係的合約或安排。

本集團若干成員公司(作為承租方)與SOCL(為由羅先生控制的公司)若干附屬公司(作為出租方)就租賃SOCL集團公司在香港及中國擁有的若干辦公室物業存在若干租賃協議，截至2018年11月30日止11個月期間相關租金及管理費總額約為700,000港元。除上文所披露者外，自2017年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來，概無董事於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事為另一間公司的董事或僱員，而該公司於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

董事姓名	擁有須予披露的權益或	
	淡倉的公司名稱	在該公司擔任的職務
羅先生	SOCL	董事
黃先生	SOCL及SOFCL	董事

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不可於一年內屆滿或僱主不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而予以終止的服務合約。

#### 4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，以下董事根據上市規則第8.10條於下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中被視為擁有權益：

- (a) 羅先生為SOCL的董事及控股股東，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於中國從事房地產開發及投資項目。
- (b) 羅先生為鷹君集團有限公司的董事，而該公司透過其附屬公司於中國從事(其中包括)房地產開發及投資以及建築材料貿易。
- (c) 黃先生為SOCL的董事，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於中國從事房地產開發及投資項目。

由於董事會獨立於上述公司的董事會，且上述董事不能控制董事會，故本集團能獨立於該等公司的業務並基於本身的利益經營其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益(猶如彼等各自均被視作上市規則第8.10條所界定的控股股東而須予披露)。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，經擴大集團任何成員公司概無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償要求。

#### 6. 重大合約

以下為由經擴大集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立者)：

- (a) 由本公司(作為賣方)與本集團七名僱員(「該等僱員」)(作為買方)於2017年8月4日訂立的買賣協議，據此，該等僱員根據一項僱員股權參與安排同意向本公司收購Shui On Contractors Limited(該公司透過其附屬公司主要於香港及澳門從事建築業務)合共15%的股份權益，總代價為75,000,000港元；



- (b) 由建裕有限公司(「**建裕**」，為本公司的全資附屬公司)(作為買方)、本公司、Fine Ace Investments Limited(「**Fine Ace**」，為SOTAN China Real Estate I, LP(「**SOTAN Fund**」)的全資附屬公司)(作為賣方)與SOTAN Fund的有限合夥人於2017年9月7日訂立的買賣協議(經補充協議補充)，據此，建裕同意向Fine Ace收購(i)昶富有限公司(「**昶富**」，其持有附有權利收購一項位於中國天津市名為天津威尼都的房地產開發項目90%權益的期權)的50%股份權益；及(ii)由昶富欠付Fine Ace的股東貸款，總代價約為4,620,000歐元；
- (c) 由建裕(作為買方)、本公司、Rosy Opportunity Limited(「**Rosy Opportunity**」，為SOTAN Fund的全資附屬公司)(作為賣方)及SOTAN Fund的有限合夥人於2017年9月7日訂立的買賣協議(經補充協議補充)，據此，建裕同意向Rosy Opportunity收購(i)永立控股有限公司(「**永立**」，其透過在中國成立的項目公司持有一項位於中國南京市名為南京瑞安翠湖山的房地產開發項目)的50%股份權益；及(ii)由永立欠付Rosy Opportunity的股東貸款，總代價約為32,040,000歐元；
- (d) 由本公司與中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司(「**中國信達**」)於2017年10月17日及2018年10月8日訂立的補充擔保重組契約，據此，中國信達同意不會要求本公司履行其就原貸款銀行授予北京中天宏業房地產諮詢有限責任公司(為中華匯房地產有限公司的前全資附屬公司，而中華匯房地產有限公司先前為本公司的聯營公司但自2009年6月起成為本公司的間接全資附屬公司)的貸款(其未償還本金額約人民幣542,000,000元，其後獲中國信達收購)而於2007年4月2日簽訂的公司擔保項下的擔保責任，直至2019年10月18日止，而本公司就此向中國信達支付的補償金總額為人民幣24,000,000元；
- (e) 由明域集團有限公司(「**明域**」，為本公司的全資附屬公司)(作為賣方)、本公司(作為明域的擔保人)、萬盈國際有限公司(「**萬盈**」，為億達中國控股有限公司(「**億達**」)的全資附屬公司)(作為買方)及億達(作為萬盈的擔保人)於2017年11月14日訂立的買賣協議(經補充協議補充)，據此：(i)明域同意出售及促使出售而萬盈同意收購富岸集團有限公司(「**富岸**」，其透過附屬公司持有一項位於中國大連市名為大連天地的房地產開發項目的78%權益)的28.20%股份權益、由富岸若干附屬公司欠付明域的境外貸款以及由富岸若干附屬公司欠付本集團的可轉讓境內債務；及(ii)萬盈同意促使償還由富岸若干附屬公司欠付本集團的不可轉讓境內債務，交易總額為人民幣1,300,000,000元；

- (f) 由本公司(作為買方)與若干股東(作為賣方)於2018年8月20日根據一項由UBS AG香港分行代表本公司按本公司於2018年7月17日刊發的要約文件所載的條款及條件提出的現金要約，以每股股份2.50港元的價格購回合共100,000,000股股份而訂立的買賣契據；及
- (g) 買賣協議。

## 7. 專家資格及同意書

以下為於本通函中提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
安永會計師事務所	執業會計師
仲量聯行有限公司	獨立專業物業估值師

德勤•關黃陳方會計師行、安永會計師事務所及仲量聯行有限公司已就本通函的刊發分別發出同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載彼等的函件、報告及／或意見概要(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等的同意書。

德勤•關黃陳方會計師行、安永會計師事務所及仲量聯行有限公司已確認於最後實際可行日期：

- (a) 彼等並無於本集團的任何成員公司中直接或間接持有任何股權，或擁有可認購或以他人名義認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否依法強制執行)；
- (b) 彼等於經擴大集團任何成員公司自2017年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中並無擁有任何直接或間接權益；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行的報告於本通函刊發日期發出，以供載入本通函；
- (d) 安永會計師事務所的報告於本通函刊發日期發出，以供載入本通函；及
- (e) 仲量聯行有限公司的物業估值報告於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。



## 8. 備查文件

以下文件的副本由本通函刊發日期起計14日期間內的一般營業時間，可於本公司的總辦事處(地址為香港港灣道6-8號瑞安中心34樓)查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2016年及2017年12月31日止兩個財政年度的年報；
- (c) 本公司截至2018年6月30日止六個月的中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (e) 由安永會計師事務所發出的目標公司的會計師報告，其文本載於本通函附錄二；
- (f) 由安永會計師事務所就目標公司的會計師報告而發出的調整說明；
- (g) 由德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團的未經審核備考財務資料而發出的報告，其文本載於本通函附錄三；
- (h) 由仲量聯行有限公司發出的物業估值報告，其文本載於本通函附錄五；
- (i) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的同意書；及
- (j) 本通函。

## 9. 其他

- (a) 本公司的公司秘書為陳若荷女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會的會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司在香港的總辦事處及主要營業地點位於香港港灣道6-8號瑞安中心34樓。

- (c) 本公司的主要股份過戶登記處為 Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited，地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司在香港的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。
- (e) 本通函的中英文本如有歧異，概以英文本為準。