
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之利時集團(控股)有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商、其他註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購所述證券之邀請或要約。



LISI GROUP (HOLDINGS) LIMITED

利時集團(控股)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：526)

(1) 主要及關連交易

有關收購ROBUST COOPERATION LIMITED之
全部已發行股本；

(2) 根據特別授權發行代價股份；

及

(3) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及

獨立股東之獨立財務顧問



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED
禹銘投資管理有限公司

除文義另有所指外，本通函內所用詞彙具有本通函「釋義」一節所界定之相同涵義。董事會函件載於本通函第5至16頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第17及18頁，當中載有其推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第19至44頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議。本公司謹訂於二零一九年六月二十七日(星期四)下午三時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心46樓4608室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示儘快填妥表格，並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥並交回相關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票，而在該情況下，相關代表委任表格將被視作已被撤回。

二零一九年五月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 – 目標集團之管理層討論與分析	III-1
附錄四 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 – 物業估值報告	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議收購銷售股份
「該協議」	指	本公司、賣方及賣方擔保人於二零一九年三月二日就收購事項訂立之買賣協議
「該公佈」	指	本公司日期為二零一九年三月三日有關收購事項之公佈
「評估價值」	指	人民幣2,270,000,000元，即目標集團之初步估值報告所載之評估價值，由獨立估值師採用市場法釐定
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予此詞語之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之銀行於上午九時正至下午五時正開門辦理正常銀行業務之任何日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	利時集團(控股)有限公司(股份代號：526)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	該協議之先決條件獲達成(或豁免(如適用))後之第三個營業日之日子
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予此詞語之涵義
「代價」	指	根據該協議，收購事項之代價，即評估價值經抵銷物業負債金額之淨額，其應為1,200,000,000港元
「代價股份」	指	將由本公司配發及發行予賣方之500,000,000股新股份，以結算部分代價
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「經擴大集團」	指	於完成後經目標集團擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港公司」	指	盛海國際企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事（即何誠穎先生、張翹楚先生、冼易先生及鄺焜堂先生）組成，以就該協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除Mighty Mark Investments Limited及Hopeful Glad Limited連同彼等各聯繫人（如有）（須根據上市規則就批准該協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票）以外之股東
「發行價」	指	發行價每股代價股份1.00港元
「最後交易日」	指	二零一九年三月一日，即於簽署該協議前股份之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一九年五月二十四日，即本通函付印前確定其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	二零一九年七月三十一日或該協議各訂約方可能書面協定之其他日期
「諒解備忘錄」	指	本公司與賣方所訂立日期為二零一八年十月九日之諒解備忘錄以及日期為二零一八年十二月六日之補充諒解備忘錄

釋 義

「營運公司」	指	天津濱海國際汽車城有限公司，一間於中國成立之有限公司
「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
「承兌票據」	指	本公司擬向賣方發行之本金總額400,000,000港元之承兌票據
「該等物業」	指	物業A及物業B
「物業負債」	指	誠如目標集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之管理賬目所示，目標集團主要以該等物業作抵押之銀行及其他貸款總額約人民幣1,216,000,000元（或約1,385,000,000港元）
「物業A」	指	位於中國天津市濱海新區天保大道188號之開利大廈
「物業B」	指	位於中國天津市濱海新區天保大道86號之天津濱海國際汽車城
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司之50,000股普通股，相當於目標公司於該協議日期之已發行股份總數之100%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准該協議及據此擬進行之交易（包括根據特別授權發行代價股份）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	根據將於股東特別大會通過之普通決議案將授予董事之特別授權，以發行及配發代價股份

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予此詞語之涵義
「目標公司」	指	Robust Cooperation Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標集團公司」	指	目標集團之成員公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	Valuable Peace Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方擔保人」	指	Munoz Fierro Jorge Patricio ，一名自然人，其於最後可行日期為同世平先生(執行董事)及程衛紅女士(本公司非執行董事及主要股東)之女婿
「外商獨資企業」	指	天津英之傑國際物流有限公司，一間於中國成立之有限公司
「%」	指	百分比

本通函所載若干數字已作四捨五入調整。因此，以貨幣兌換或百分比等額顯示之數字不一定為該等數字之算術總和。本通函任何表格內所列總計金額與金額總和之間如有任何差異乃由於約整所致。



LISI GROUP (HOLDINGS) LIMITED

利時集團（控股）有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：526)

執行董事：

李立新先生 (主席)
同世平先生
程建和先生
金亞雪女士

註冊辦事處：

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

非執行董事：

程衛紅女士

香港主要營業地點：

香港
新界荃灣
沙咀道52A號
皇廷廣場36樓06-07室

獨立非執行董事：

何誠穎先生
張翹楚先生
冼易先生
鄭焜堂先生

敬啟者：

- (1) 主要及關連交易
有關收購**ROBUST COOPERATION LIMITED**之
全部已發行股本；
(2) 根據特別授權發行代價股份；
及
(3) 股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零一八年十月九日、二零一八年十二月六日及二零一九年三月三日之該等公佈，內容有關（其中包括）收購事項、該協議及根據特別授權配發及發行代價股份。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)下列各項之詳情:(i)該協議;(ii)根據特別授權配發及發行代價股份;(iii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦建議;(iv)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件;及(v)股東特別大會通告。

收購事項

在訂立諒解備忘錄後,於二零一九年三月二日,本公司、賣方及賣方擔保人訂立該協議,據此,本公司已有條件同意按代價收購,而賣方已有條件同意出售銷售股份,代價將以(i)現金;(ii)本公司擬發行之代價股份及(iii)承兌票據支付。

該協議

買賣協議之主要條款載列如下:

日期

二零一九年三月二日

有關各方

- (i) 本公司(作為買方);
- (ii) 賣方(作為賣方);及
- (iii) 賣方擔保人(作為賣方之擔保人)。

將予收購之資產

根據該協議,本公司已經有條件同意收購,而賣方已經有條件同意出售銷售股份,其相當於目標公司於該協議日期之已發行股本之100%。

代價

根據該協議之條款,代價將為1,200,000,000港元。代價將由本公司於完成後10個營業日內以下列方式支付:(i)其中300,000,000港元以現金;(ii)其中500,000,000港元通過按每股代價股份1.00港元發行500,000,000股代價股份之方式支付;及(iii)其中400,000,000港元通過向賣方發行承兌票據之方式支付。

代價股份

於最後可行日期，本公司之已發行股份為7,544,020,391股。代價股份相當於本公司現有已發行股本約6.6%以及本公司經配發及發行代價股份擴大後（假設本公司之已發行股本並無任何其他變動）之已發行股本約6.2%。

代價股份一經配發及發行，彼此之間及與於配發及發行日期當時之現有已發行股份在各方面將享有同等權益，並有權收取本公司在配發及發行代價股份日期或之後可能宣派之所有股息及分派。

代價股份將會於完成後10個營業日內根據特別授權配售及發行予賣方。本公司已向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

發行價每股代價股份1.0港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.870港元溢價約14.9%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最近五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.848港元溢價約17.9%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最近10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.863港元溢價約15.9%；
- (iv) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最近30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.890港元溢價約12.4%；及
- (v) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.81港元溢價約23.5%。

發行價乃由有關各方經考慮股份現行市價後按公平原則磋商而釐定。

董事會函件

承兌票據

本公司須於完成後10個營業日內按以下主要條款發行本金額為400,000,000港元之承兌票據予賣方：

發行人：	本公司
本金額：	400,000,000港元（「本金」）
利息：	無
到期日：	發行日期起計滿三年當天（「到期日」）
付款：	於到期日到期及應付
付款方法：	承兌票據之全部或任何部分本金之付款須以現金支付。
可轉讓性：	承兌票據可自由轉讓
提早付款：	本公司可以向賣方發出10天事先書面通知的方式於到期日前任何時間支付所有或部分本金

代價乃由本公司與賣方按公平原則磋商後達致，並參考目標集團之初步估值報告所示之評估價值釐定。根據最終估值報告，於二零一八年十二月三十一日，目標集團的評估價值約為人民幣2,288,000,000元。

目標集團之評估價值為(i)目標集團業務；及(ii)該等物業於二零一八年十二月三十一日之公平值總額（在無負債的基礎上）。物業負債將不會於完成前結清。

本公司將使用本集團之內部資源、債務及／或股權融資支付承兌票據之本金。於二零一八年九月三十日，本集團已投資不足一年到期且總餘額約人民幣835,900,000元的若干財資產品，本公司認為其有充足財務資源以結算承兌票據。

同世平先生及程衛紅女士（均為賣方及賣方擔保人之聯繫人）已放棄就有關批准該協議及據此所擬進行之交易之董事會決議案進行投票。董事（包括同世平先生及程衛紅女士，以及獨立非執行董事）認為該協議之條款乃一般商務條款，屬公平合理，且訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

有關事項須待符合以下條件後方可完成，並受其所規限：

- (a) 本公司對目標集團之盡職審查結果感到滿意；
- (b) 賣方已經就根據該協議擬進行之交易取得適用法律及規例或其他協議或合約所規定之所有所需批准、同意、通知、註冊及許可證；
- (c) 聯交所已經批准代價股份上市及買賣；
- (d) 賣方於該協議內提供之各項陳述及保證於該協議日期直至完成時仍然為真實、準確及完整；
- (e) 由該協議日期起至完成日期為止，目標集團維持通常業務，在包括(但不限於)業務運作、資產、財務及管理各方面並無發生任何事項為可能對目標集團造成重大不利影響或可能構成重大事宜或重大風險而尚未向本公司披露；
- (f) 賣方已經於完成時或之前全面履行及在各方面遵守其根據該協議須履行或遵守之所有契諾及承諾；
- (g) 獨立股東已經於股東特別大會上通過有關批准該協議及據此擬進行之交易(包括但不限於根據特別授權(向賣方及/或其代名人)發行及配發代價股份)之決議案；及
- (h) 賣方已經取得其根據任何適用法律或賣方或任何目標集團公司涉及之協議及就根據該協議擬進行之交易須取得之所有第三者同意、批准及通知。

除條件(b)、(c)及(g)外，本公司可以向賣方發出書面通知方式，全部或部分豁免任何條件。

倘若未能於最後截止日期或之前符合(或豁免(如適用))上述任何先決條件，則該協議將立即停止和終止，此後，該協議有關各方將獲免除及解除彼等各自於該協議之義務，惟該協議內有持續效力的義務除外。

賣方擔保人

根據該協議，賣方擔保人將以主要義務人之身份擔保賣方履行及遵守其所有義務、契諾、承諾及賣方於該協議內所給予之保證(如有)，並就本公司可能因或就賣方違反或未有履行其於該協議之義務、契諾、承諾及保證而蒙受或招致之所有損失、法律責任、損害、成本及開支作出彌償及使本公司全面獲得彌償。

完成

完成將於完成日期落實。本公司將於完成後10個營業日內向賣方支付現金總額300,000,000港元及發行代價股份及承兌票據。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。因此，目標集團之財務資料將綜合入本集團之賬目。

本公司之股權架構

下表顯示本公司於：(i)最後可行日期；及(ii)緊隨配發及發行全部代價股份後(假設本公司之已發行股本概無其他變動)之股權架構：

	於最後可行日期		於緊隨配發及發行全部 代價股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
李立新及其聯繫人(附註1)	2,847,939,680	37.8	2,847,939,680	35.4
Mighty Mark Investments Limited及其 其聯繫人(附註2及3)	1,793,552,456	23.8	1,793,552,456	22.3
賣方	0	0	500,000,000	6.2
公眾股東	2,902,528,255	38.4	2,902,528,255	36.1
合計	7,544,020,391	100	8,044,020,391	100

附註：

1. 李立新先生所持有之2,832,373,680股股份權益當中，17,822,000股股份為個人持有，1,332,139,014股股份透過達美製造有限公司持有及1,482,412,666股股份透過Shi Hui Holdings Limited (世匯控股有限公司) 持有。達美製造有限公司及Shi Hui Holdings Limited (世匯控股有限公司) 之已發行股本由李立新先生全資擁有。李立新先生之子李章逸先生實益擁有15,566,000股股份。
2. 程衛紅女士透過Mighty Mark Investments Limited及Hopeful Glad Limited分別於1,389,407,702股股份及300,000,000股股份中擁有權益。Mighty Mark Investments Limited及Hopeful Glad Limited之全部已發行股本均由程衛紅女士擁有。程女士之聯繫人Beasy East Asia Limited及兩名個人分別於99,144,754股股份、2,000,000股股份及3,000,000股股份中擁有權益。
3. Mighty Mark Investments Limited並無參與收購事項。
4. 收購事項不會導致本公司之控制權出現變動。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於二零一八年二月五日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於最後可行日期，目標公司為香港公司之全部已發行股本之法定及實益擁有人。香港公司為一間於二零一二年六月二十日在香港註冊成立之投資控股公司，其擁有外商獨資企業之100%股本權益。

外商獨資企業為一間於二零零二年十一月二十七日在中國成立之有限責任公司，其為一間投資控股公司，並從事提供與平行進口汽車交易平台有關的配套服務。於最後可行日期，外商獨資企業之註冊資本為10,000,000美元，已全部繳足，且外商獨資企業之全部股本權益由目標公司間接擁有。外商獨資企業擁有營運公司之全部股本權益。

營運公司為一間於二零零一年二月二十八日在中國成立之有限責任公司，其為目標集團之主要營運公司，主要從事平行進口汽車交易平台之運營。於最後可行日期，營運公司之註冊資本為人民幣350,000,000元，已全部繳足，且營運公司之全部股本權益由目標公司間接擁有。

董事會函件

目標集團之財務資料

以下載列目標集團根據香港財務報告準則編製之截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之綜合財務資料：

	截至 二零一七年 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一八年 止年度 (人民幣千元)
商品交易總額*	4,455,200	5,073,700
收入**	121,423	190,698
除稅前利潤淨額	154,647	141,824
除稅後利潤淨額	114,937	106,110

於二零一八年十二月三十一日，目標集團之經審核綜合資產淨值約為人民幣1,127,652,000元。

* 指透過目標集團之平台買賣進口汽車之總銷售價值。

** 指平行進口汽車交易平台運營所賺取之佣金及服務收入以及該等物業之租金收入及管理費收入。

有關各方之一般資料

本集團

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。其主要業務為投資控股。本集團主要從事：(i) 塑膠及五金家用品之製造及貿易；(ii) 經營百貨公司及超級市場；(iii) 酒類及飲品及電器批發；(iv) 買賣及銷售進口汽車；以及(v) 投資控股。

賣方

賣方乃於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。於最後可行日期，賣方為目標公司之全部已發行股本之法定及實益擁有人。

賣方擔保人

賣方由賣方擔保人全資擁有。賣方擔保人為一名自然人，其為同世平先生(執行董事)及程衛紅女士(本公司非執行董事及主要股東)之女婿，並為一名商人。

收購事項之理由及裨益

目標集團擁有兩處位於中國天津市之物業，其用作經營業務用途。該等物業所處的兩幅土地之土地使用權已授予營運公司。該等物業之詳情如下：

	位置	建築面積 (平方米)
物業A	中國天津濱海新區天保大道188號	28,568.61
物業B	中國天津濱海新區天保大道86號	42,302.36

物業A及物業B之主要當前用途乃出租予租戶以賺取租金收入。目標集團之主要業務營運為經營平行進口汽車交易平台以及位於中國天津市之多個汽車展銷廳，展銷廳面積逾40,000平方米，共有超過1,000個展覽車位，其亦與超過1,000個汽車經銷商合作。

目標集團為最早在中國從事平行進口汽車業務的企業之一，擁有接近20年之經驗，並且為該行業的領導者之一。本公司認為，憑藉於天津擁有優秀的口岸服務資源(包括物流、報關、清關、倉儲、保險援助、信息服務、結算支持及金融設施援助等增值服務)和內地銷售網路資源，目標集團已準備好擔當中國買賣及銷售進口汽車業務之銷售及物流樞紐。

經考慮(i)過去數年中國市場汽車銷售增長趨勢；及(ii)有利的政府政策，如降低汽車銷售進口關稅及促進當地汽車消費以支持國內經濟，董事會相信，汽車行業乃中國快速增長的市場，具有極大的增長潛力。董事認為，本集團不時尋求合適的投資機會以擴展其汽車業務及擴闊其收入來源乃對本集團有利。

建議收購事項對本集團之財務影響

資產及負債

根據本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料，因收購事項，本集團於二零一八年九月三十日之資產總值將由約人民幣4,187,534,000元增加至約人民幣8,181,454,000元，而其於二零一八年九月三十日之負債總額將由約人民幣1,962,315,000元增加至約人民幣5,388,679,000元。

盈利

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，目標集團之綜合財務業績將於本集團之綜合財務業績綜合入賬。預期本集團將從目標集團錄得額外收入來源及盈利。根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，預期本集團將因收購事項於收益表內將負商譽確認為收益。

上市規則之含義

於最後可行日期，銷售股份由賣方持有，其全部已發行股本由賣方擔保人擁有。由於：(i)賣方擔保人為同世平先生(執行董事)及程衛紅女士(非執行董事)之女婿；及(ii) Mighty Mark Investments Limited(其全部已發行股本由程衛紅女士擁有)為本公司之主要股東，持有1,389,407,702股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股份總數之約18.42%，根據上市規則第14A章，賣方及賣方擔保人均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，收購事項構成本公司之關連交易。

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，因此，根據上市規則，收購事項構成本公司之主要交易。

因此，收購事項及根據該協議擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)須遵守上市規則第14及14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就該協議之條款及據此擬進行之交易是否公平合理、按一般商業條款或更優條款訂立及符合本公司及獨立股東之整體利益，及就如何對擬於股東特別大會上提呈有關批准收購事項之決議案進行投票向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第17及18頁。禹銘已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第19至44頁所載之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

於最後可行日期，Mighty Mark Investments Limited及其聯繫人持有合共1,793,552,456股股份(佔本公司已發行股本總額之約23.8%)，並擁有該等股份有關之投票權，須於股東特別大會上就收購事項(包括發行代價股份)放棄投票。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，並無其他股東於收購事項(包括發行代價股份)中擁有重大權益，並須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零一九年六月二十七日(星期四)下午三時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心46樓4608室召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及批准(其中包括)(i)該協議及據此擬進行之交易；及(ii)根據特別授權配發及發行代價股份。

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1及SGM-2頁。於股東特別大會上提呈投票之決議案將根據上市規則第13.39(4)條以點票方式投票。

本公司將就股東特別大會之結果刊發公告，內容有關提呈之決議案是否已獲獨立股東通過。

隨本通函附奉代表委任表格。無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並儘快將該表格交回本公司之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在該情況下，相關代表委任表格將視作撤回論。

推薦建議

敬請閣下垂注本通函第17及18頁所載之獨立董事委員會函件，以及本通函第19至44頁所載之獨立財務顧問就該協議及據此擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後認為該協議之條款乃由該協議之訂約各方按公平原則磋商後達致，屬一般商務條款，公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬提呈之有關批准該協議及據此擬進行之交易之決議案。

董事會(包括同世平先生及程衛紅女士，以及獨立董事委員會成員)認為該協議之條款乃由該協議之有關各方按公平原則磋商後達致，屬一般商務條款，公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會(包括同世平先生及程衛紅女士，以及獨立董事委員會成員)建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准該協議及據此擬進行之交易之決議案。

董事會函件

一般資料

由於完成收購事項須視乎本函件「先決條件」一段所載之先決條件，有關先決條件未必可獲達成，故收購事項不一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣或擬買賣股份及本公司其他證券時須審慎行事。

進一步資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
利時集團(控股)有限公司
李立新
主席
謹啟

二零一九年五月二十八日



LISI GROUP (HOLDINGS) LIMITED

利時集團（控股）有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：526)

敬啟者：

**(1)主要及關連交易
有關收購ROBUST COOPERATION LIMITED之
全部已發行股本；
(2)根據特別授權發行代價股份；
及
(3)股東特別大會通告**

吾等提述本公司所發出日期為二零一九年五月二十八日之通函（「通函」），本函件構成其中一部分。除非文義另有指明，否則通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以便在考慮獨立財務顧問之建議後，就該協議及收購事項之條款（包括根據特別授權發行代價股份）是否屬公平合理、收購事項是否屬一般商業條款及在本集團一般及日常業務過程中訂立及是否符合本公司及獨立股東整體利益以及如何投票向獨立股東提供意見。本公司已委任禹銘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等敦請閣下垂注(i)載於通函第5頁至第16頁之董事會函件；(ii)載於通函第19頁至第44頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就收購事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議以及於達致其推薦建議時獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由；及(iii)通函附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問所考慮之因素及理由以及其結論及意見後，吾等認同彼等之見解，並認為：(i)該協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)雖然收購事項並非於本公司日常及一般業務過程中進行，但符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

何誠穎先生

張翹楚先生

冼易先生

鄭焜堂先生

謹啟

二零一九年五月二十八日

獨立財務顧問函件

以下乃禹銘投資管理有限公司就收購事項而編製致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函：



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED
禹銘投資管理有限公司

敬啟者：

(1) 主要及關連交易
有關收購ROBUST COOPERATION LIMITED之
全部已發行股本；
(2) 根據特別授權發行代價股份；
及
(3) 股東特別大會通告

緒言

謹此提述 貴公司日期為二零一八年十月九日、二零一八年十二月六日及二零一九年三月三日之公佈，內容有關(其中包括)收購事項、該協議及根據特別授權配發及發行代價股份，其詳情載於 貴公司於二零一九年五月二十八日致其股東的通函(「通函」，本函件乃其中一部分)的「董事會函件」(「函件」)內。除文義另有所指外，本函件採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

在訂立諒解備忘錄後，於二零一九年三月二日， 貴公司、賣方及賣方擔保人訂立該協議，據此， 貴公司已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司之全部股權，而目標公司透過其附屬公司主要從事平行進口汽車交易平台之運營)，代價為1,200,000,000港元。

代價將由 貴公司以下列方式向賣方支付：(i)300,000,000港元以現金支付；(ii)500,000,000港元通過按每股代價股份1.00港元發行500,000,000股代價股份之方式支付；及(iii)400,000,000港元通過發行承兌票據之方式支付。

於最後可行日期，銷售股份由賣方持有，其全部已發行股本由賣方擔保人擁有。由於：(i)賣方擔保人為同世平先生(執行董事)及程衛紅女士(非執行董事)之女婿；及(ii)Mighty Mark Investments Limited(其全部已發行股本由程衛紅女士擁有)為 貴公司之主要股東，持有1,389,407,702股股份，佔 貴公司於最後可行日期已發行股份

獨立財務顧問函件

總數之約18.42%，根據上市規則第14A章，賣方及賣方擔保人均為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，收購事項構成 貴公司之關連交易。

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，因此，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之主要交易。

因此，收購事項及根據該協議擬進行之交易（包括根據特別授權配發及發行代價股份）須遵守上市規則第14及14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就該協議之條款及據此擬進行之交易是否公平合理、按一般商業條款或更優條款訂立及符合 貴公司及獨立股東之整體利益，及就如何對擬於股東特別大會上提呈有關批准收購事項之決議案進行投票向獨立股東提供意見。吾等已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

於構思吾等的意見時，吾等倚賴通函所載陳述、資料、意見及聲明，以及董事透過 貴公司管理層、高級人員及專業顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明（「**相關資料**」）。吾等已假設吾等獲董事提供的所有相關資料（彼等就其負上全部責任）於提供時及於本函件日期就彼等所深知為真實、完備及準確，而有關陳述、資料、意見及／或聲明之任何重大變動將盡快知會獨立股東。

吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，而吾等亦不知悉任何事實或情況將令提供及呈示予吾等的相關資料屬不真實、不準確、不完整或誤導。於作出一切合理查詢後，董事已進一步確認就彼等所深知，彼等相信並無遺漏其他事實或聲明將致使通函（包括本函件）的任何陳述屬誤導。然而，吾等並無對董事向吾等提供的相關資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立考證。

於最後可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關之人士概無任何關係，亦無於彼等擁有任何權益。除就是項獨立財務顧問委任而已付或應付予吾等之一般專業費用外，並不存在任何吾等曾經或將會向 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關之人士收取任何費用或利益之安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

(a) 貴集團之主要業務

貴集團主要從事(i)製造及買賣塑膠及五金家用品；(ii)經營百貨公司及超級市場營運；(iii)酒類、飲品及電器批發；(iv)買賣及銷售進口汽車；及(v)投資控股。

(b) 貴集團之財務資料

下文載列 貴集團於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止兩個年度及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止六個月之財務業績概要，分別摘錄自 貴公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報（「二零一八年年報」）及 貴公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一八至一九年中期報告」）。

	截至三月三十一日止年度		截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	1,239,692	3,885,647	2,084,711	1,948,380
毛利	248,595	391,673	233,674	240,713
貴公司擁有人應佔(虧損)/利潤淨額	(656,758)	(938,992)	(642,979)	102,326
分部收入				
製造及買賣	340,827	328,996	158,105	196,149
零售	430,375	485,497	217,083	208,835
批發	266,162	279,739	136,706	130,063
汽車銷售	159,537	2,742,468	1,544,757	1,383,187
投資控股	42,616	48,947	28,060	30,146
未分配	175	-	-	-
合計	<u>1,239,692</u>	<u>3,885,647</u>	<u>2,084,711</u>	<u>1,948,380</u>

獨立財務顧問函件

	於三月三十一日		於九月三十日
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
總資產	4,037,758	4,680,833	4,187,534
總負債	2,883,672	4,326,655	1,962,315
淨資產	1,154,086	354,178	2,225,219
債務資產比率 ¹	30.0%	32.3%	25.2%
流動資產	1,968,170	2,638,119	2,136,202
流動負債	1,602,302	3,883,498	1,550,200
淨流動資產／(負債)	365,868	(1,245,379)	586,002
銀行結餘及現金	128,424	162,474	47,787

附註：

- 債務資產比率定義為總付息負債除以 貴集團之總資產。

截至二零一八年三月三十一日止財政年度

於截至二零一八年三月三十一日止年度，貴集團錄得收入約人民幣3,885,600,000元，較截至二零一七年三月三十一日止年度之收入約人民幣1,239,700,000元增加213.4%。收入增加主要由於汽車銷售業務之收入從截至二零一七年三月三十一日止年度之人民幣159,500,000元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度之人民幣2,742,500,000元。

貴集團於截至二零一八年三月三十一日止年度錄得毛利約人民幣391,700,000元，較截至二零一七年三月三十一日止年度之毛利約人民幣248,600,000元增加57.6%。有關增加主要由於汽車銷售業務產生的收入，惟部分被銷售成本增加所抵銷。

於截至二零一八年三月三十一日止年度，貴集團錄得淨虧損人民幣939,000,000元，而去年則為淨虧損人民幣656,800,000元。虧損乃由於就有關一項已完成收購應付之或有代價確認公平值變動約人民幣1,019,700,000元。

獨立財務顧問函件

總資產由二零一七年三月三十一日之約人民幣4,037,800,000元增加至二零一八年三月三十一日之約人民幣4,680,800,000元，增幅為15.9%。增加乃主要由於(i)存貨增加約人民幣176,300,000元；(ii)應收貿易賬款及其他應收款增加約人民幣185,800,000元；及(iii)有限制銀行存款增加約人民幣181,200,000元。

總負債由二零一七年三月三十一日之約人民幣2,883,700,000元增加至二零一八年三月三十一日之約人民幣4,326,700,000元，增幅為50.0%。總負債增加乃主要由於應付貿易賬款及其他應付款增加約人民幣1,923,300,000元。

貴公司擁有人應佔資產淨值從二零一七年三月三十一日之約人民幣1,154,100,000元減少約69.3%至二零一八年三月三十一日之約人民幣354,200,000元。於二零一八年三月三十一日，貴公司擁有人應佔每股資產淨值(以於最後可行日期已發行股份總數7,544,020,391股為基準)約為人民幣0.05元。

於二零一八年三月三十一日，貴集團之債務資產比率(定義為總附息負債除以總資產)約為32.3%，而二零一七年三月三十一日之債務資產比率約為30.0%。債務資產比率增加乃主要由於銀行及其他貸款從二零一七年三月三十一日之約人民幣1,213,300,000元增加至二零一八年三月三十一日之約人民幣1,513,200,000元。

截至二零一八年九月三十日止六個月

於截至二零一八年九月三十日止六個月，貴集團之收入從二零一七年同期之約人民幣2,084,700,000元下降至約人民幣1,948,400,000元，降幅約6.5%。收入減少主要由於汽車銷售業務之收入從截至二零一七年九月三十日止六個月之人民幣1,544,800,000元減少至截至二零一八年九月三十日止六個月之人民幣1,383,200,000元。

貴集團於截至二零一八年九月三十日止六個月錄得毛利約人民幣240,700,000元，與截至二零一七年九月三十日止六個月之毛利約人民幣233,700,000元相若。

於截至二零一八年九月三十日止六個月的淨利潤約為人民幣102,300,000元，而去年同期的淨虧損為人民幣643,000,000元。扭虧為盈主要乃由於截至二零一八年九月三十日止六個月 貴集團錄得財務收入約人民幣52,000,000元，而截至二零一七年九月三十日止六個月錄得財務費用約人民幣742,200,000元。

總資產由二零一八年三月三十一日之約人民幣4,680,800,000元減少至二零一八年九月三十日之約人民幣4,187,500,000元，減幅為10.5%。減少主要乃由於有限制銀行存款減少約人民幣525,900,000元及現金及現金等值減少約人民幣114,700,000元。

總負債由二零一八年三月三十一日之約人民幣4,326,700,000元減少至二零一八年九月三十日之約人民幣1,962,300,000元，減幅為54.6%。減少主要乃由於應付貿易賬款及其他應付款減少約人民幣1,923,500,000元以及銀行及其他貸款結餘減少約人民幣458,000,000元。

貴公司擁有人應佔資產淨值從二零一八年三月三十一日之約人民幣354,200,000元增加約528.3%至截至二零一八年九月三十日之約人民幣2,225,200,000元。於二零一八年九月三十日， 貴公司擁有人應佔每股資產淨值（基於最後可行日期已發行股份總數7,544,020,391股計算）約為人民幣0.29元。

於二零一八年九月三十日， 貴集團之債務資產比率約為25.2%，低於二零一八年三月三十一日之債務資產比率約為32.3%。債務資產比率下降乃主要由於銀行及其他貸款減少約人民幣458,000,000元。

(c) 貴集團之前景

貴集團一直致力於資源管理及規模採購、品牌建設及提升以及成本控制方面的營運效率，且其業務策略專注於高利潤產品／服務。

管理層亦會積極研究估值合適及合理的進一步投資及收購目標，並考慮資金的其他用途，為 貴公司及股東整體而言帶來最大利益。 貴集團之投資目標將帶來可觀業務增長、進一步加強現有業務分部之競爭優勢並提升股東回報。

2. 目標集團之背景資料

(a) 目標集團之主要業務

目標公司為一間於二零一八年二月五日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於最後可行日期，目標公司為香港公司之全部已發行股本之法定及實益擁有人。香港公司為一間於二零一二年六月二十日在香港註冊成立之投資控股公司，其擁有外商獨資企業之100%股本權益。

外商獨資企業為一間於二零零二年十一月二十七日在中國成立之有限責任公司，其為一間投資控股公司，並從事提供與平行進口汽車交易平台有關的配套服務。於最後可行日期，外商獨資企業之註冊資本為10,000,000美元，已全部繳足，且外商獨資企業之全部股本權益由目標公司間接擁有，而外商獨資企業擁有營運公司之全部股本權益。

營運公司為一間於二零零一年二月二十八日在中國成立之有限責任公司，其為目標集團之主要營運公司，主要從事平行進口汽車交易平台之運營。於最後可行日期，營運公司之註冊資本為人民幣350,000,000元，已全部繳足，且營運公司之全部股本權益由目標公司間接擁有。

獨立財務顧問函件

(b) 目標集團之財務資料

下文載列摘錄自會計師報告之目標集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之財務業績概要。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
收入	105,491	121,423	190,698
毛利	73,402	90,439	160,261
目標公司之擁有人應佔淨利潤	40,358	114,937	106,110

	於十二月三十一日		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
總資產	3,416,200	3,799,968	4,059,266
總負債	2,510,284	2,776,887	2,931,614
淨資產	905,916	1,023,081	1,127,652
流動資產	1,886,386	2,176,550	2,341,882
流動負債	1,689,854	2,015,857	2,123,501
淨流動資產	196,532	160,693	218,381
銀行結餘及現金	39,288	42,351	12,571

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度

截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團之收入約人民幣190,700,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度之約人民幣121,400,000元增加57.1%，乃由於服務費增加及透過平台之交易金額增加，令平行進口汽車交易平台業務之收入從截至二零一七年十二月三十一日止年度之人民幣48,300,000元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度之人民幣116,300,000元所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，目標集團錄得擁有人應佔淨利潤約人民幣106,100,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度之人民幣114,900,000元減少7.7%。擁有人應佔利潤減少乃主要由於其他收入減少以及減值虧損及利息開支增加所致。

獨立財務顧問函件

總資產由二零一七年十二月三十一日之約人民幣3,800,000,000元增加至二零一八年十二月三十一日之約人民幣4,059,300,000元，增幅為6.8%。增加乃主要由於應收貿易賬款及其他應收款增加約人民幣86,500,000元及有限制銀行存款增加約人民幣129,500,000元所致。

總負債由二零一七年十二月三十一日之約人民幣2,776,900,000元增加至二零一八年十二月三十一日之約人民幣2,931,600,000元，增幅為5.6%。增加乃主要由於銀行及其他貸款增加約人民幣371,200,000元所致。

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度

截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團之收入約人民幣121,400,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度之約人民幣105,500,000元增加15.1%，收入增加乃主要由於平行進口汽車交易平台業務之收入從截至二零一六年十二月三十一日止年度之人民幣39,500,000元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度之人民幣48,300,000元所致。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，目標集團錄得擁有人應佔利潤約人民幣114,900,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度之人民幣40,400,000元增加184.4%。擁有人應佔利潤增加乃主要由於收入及投資物業之估值收益增加所致。

總資產由二零一六年十二月三十一日之約人民幣3,416,200,000元增加至二零一七年十二月三十一日之約人民幣3,800,000,000元，增幅為11.2%。增加乃主要由於應收貿易賬款及其他應收款增加約人民幣349,800,000元所致。

總負債由二零一六年十二月三十一日之約人民幣2,510,300,000元增加至二零一七年十二月三十一日之約人民幣2,776,900,000元，增幅為10.6%。增加乃主要由於應付貿易賬款及其他應付款增加約人民幣490,800,000元所致。

(c) 目標集團之前景

鑑於目標集團被天津濱海新區商務委員會提名為天津首個平行汽車進口平台試點企業，為汽車展會、汽車買賣及擔保服務提供一站式服務，目標集團已作好充分準備把握下文「收購事項之理由及裨益」一節所述之行業增長機遇。

3. 收購事項之理由及裨益

根據中華人民共和國工業和信息化部的資料，中國政府將其汽車工業視為該國的支柱產業之一。因此，董事會認為，收購事項為 貴集團進一步擴展至中國汽車行業提供寶貴機會。

目標集團為最早在中國從事平行進口汽車業務的企業之一，擁有接近20年之經驗，並且為該行業的領導者之一。 貴公司認為，憑藉於天津擁有優秀的口岸服務資源（包括物流、報關、清關、倉儲、保險援助、信息服務、結算支持及金融設施援助等增值服務）和內地銷售網絡資源，目標集團已準備好擔當中國買賣及銷售進口汽車業務之銷售及物流樞紐。

目標集團擁有兩處位於中國天津市之物業，其用作經營業務用途。該等物業所處的兩幅土地之土地使用權已授予營運公司。該等物業之詳情如下：

	位置	建築面積 (平方米)
物業A	中國天津濱海新區天保大道188號	28,568.61
物業B	中國天津濱海新區天保大道86號	42,302.36

物業A及物業B之主要當前用途乃出租予租戶以賺取租金收入。目標集團之主要業務營運為經營平行進口汽車交易平台以及位於中國天津市之多個汽車展銷廳，展銷廳面積逾40,000平方米，共有超過1,000個展覽車位，其亦與超過1,000個汽車經銷商合作。

根據二零一八年年報，於截至二零一八年三月三十一日止年度內，中國天津市之買賣及銷售進口汽車業務貢獻收入為人民幣2,742,500,000元，佔 貴集團總收入之70.6%。

誠如上文所述，經考慮(i)過去數年中國市場汽車銷售增長趨勢及(ii)有利的政府政策，如降低汽車銷售進口關稅及促進當地汽車消費以支持國內經濟，董事會相信，進口汽車之買賣及銷售行業乃中國快速增長之市場，具有顯著增長潛力。董事認為，貴集團不時尋求合適的投資機會以擴展其汽車業務及擴闊其收入來源乃符合貴集團之利益。董事認為，貴公司可利用汽車交易平台銷售進口汽車，從而增加其進口汽車交易及銷售業務所產生之收入，而該等物業將產生穩定之租金收入及管理費來源。另一方面，貴集團可節省開發分銷進口汽車平台之開發費用，並獲得寶貴之行業經驗及專業知識以及客戶群。

中國汽車業務概覽

根據自管理層之了解，吾等獲悉有助於中國汽車業務需求之因素包括全國可支配收入之增長。

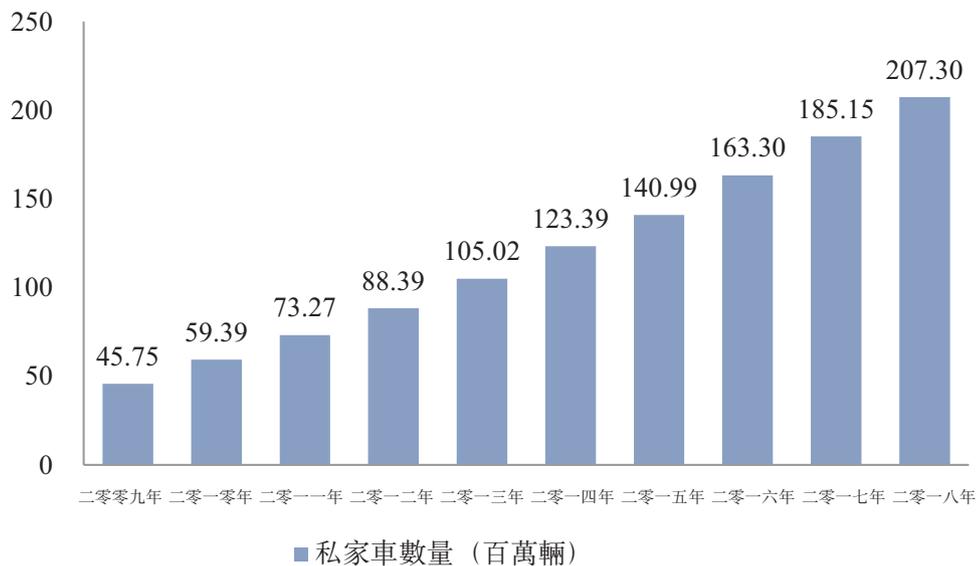
下表概述二零一五年至二零一八年中國人均可支配收入之近期趨勢：

	二零一五年 人民幣	二零一六年 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一八年 人民幣
全國人均可支配收入	<u>21,966</u>	<u>23,821</u>	<u>25,974</u>	<u>28,228</u>

資料來源：中國國家統計局

根據中國國家統計局公佈之數據顯示，於二零一五年至二零一八年，中國人均可支配收入呈現穩定增長。吾等注意到該數額於二零一五年至二零一六年期間增加約8.4%至約人民幣23,821元，於二零一七年進一步增長約9.0%至約人民幣25,974元，並於二零一八年增長8.7%至約人民幣28,228元。

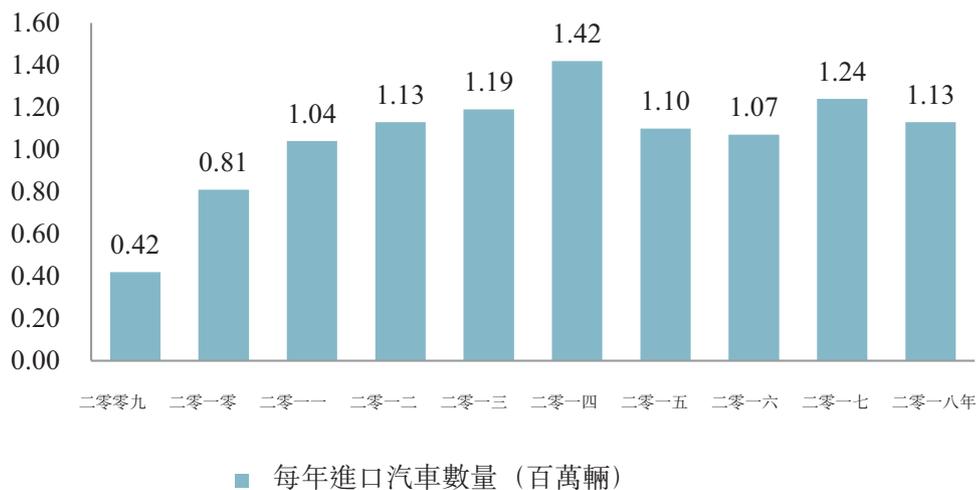
下圖載列自二零零九年至二零一八年中國私家車數量：



資料來源：中國國家統計局

根據中國國家統計局公佈之數據顯示，私家車數量自二零零九年之45,800,000輛增加至二零一八年之207,300,000輛，增長352.6%。

下圖載列自二零零九年至二零一八年進口至中國之汽車：



資料來源：中國國家統計局

獨立財務顧問函件

根據中國國家統計局公佈之數據顯示，於二零一八年，進口至中國之汽車數量約為1,130,000輛，於二零一四年一度達到高點約1,420,000輛後，於過去四年相對穩定。然而，倘若考慮更長時間，可以看到進口汽車之數量從二零零九年之約420,000輛增長169.0%至二零一八年之約1,130,000輛。

基於上述者，吾等同意管理層之觀點，進口汽車買賣及銷售行業將繼續增長，並認為 貴集團值得增加於該行業業務之資本開支。

考慮到(i)買賣及銷售進口汽車業務乃 貴公司截至二零一八年三月三十一日止年度之主要收入來源；及(ii)中國汽車數量及全國可支配收入穩步增長整體上顯示汽車行業整體前景樂觀，吾等認為，雖然收購事項並非於 貴公司日常及一般業務過程中進行，但訂立該協議符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 該協議之主要條款

吾等概述該協議之主要條款如下。有關詳情，請參閱通函之「董事會函件」。

該協議之日： 二零一九年三月二日

訂約各方： (i) 貴公司(作為買方)；
(ii) 賣方(作為賣方)；及
(iii) 賣方擔保人(作為賣方之擔保人)。

將予收購之資產： 根據該協議， 貴公司已經有條件同意收購，而賣方已經有條件同意出售銷售股份，其相當於目標公司於本公佈發表日期之已發行股本之100%。

代價： 代價1,200,000,000港元將透過如下支付：

- (i) 其中300,000,000港元以現金；
- (ii) 其中500,000,000港元通過按每股代價股份1.00港元發行500,000,000股代價股份之方式支付；及
- (iii) 其中400,000,000港元通過於完成後10個營業日內向賣方發行承兌票據之方式支付。

(a) 代價評估

誠如董事會函件所載，代價乃由 貴公司與賣方按公平原則磋商後釐定，並參考目標集團之初步估值報告所示之評估價值釐定。根據最終估值報告（「業務估值報告」），目標集團於二零一八年十二月三十一日之估值約為人民幣2,288,000,000元。

目標集團之評估價值為(i)目標集團業務（「業務估值」）；及(ii)該等物業於二零一八年十二月三十一日（「物業估值」）之公平值總額。永利行評值顧問有限公司（「永利行」）評估該等物業之市值約為人民幣1,738,000,000元，該等物業之估值報告（「物業估值報告」）載於通函附錄五。

代價1,200,000,000港元等於目標集團之評估價值（按無負債基準）。物業負債人民幣1,217,000,000元將不會於完成前結算。

為評估釐定代價之基準，吾等已(i)審閱業務估值報告；及(ii)審閱物業估值報告，並與永利行及 貴公司管理層討論。

物業估值

吾等已訪問永利行之相關工作人員，尤其注意到(i)永利行在進行物業估價時採取之步驟及盡職調查措施；(ii)永利行與 貴公司之聘用條款；及(iii)永利行有關編製物業估值報告之資格及經驗。

步驟及盡職調查措施

吾等注意到永利行已採用市場法，透過假設按其現狀出售物業權益，並參考相關市場可獲得之可資比較賣賣交易對該等物業進行估值。在對該物業進行估值時，永利行亦已採用以下假設：

- 賣方可於市場出售物業權益，並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排等利益影響物業權益的價值；
- 並無就所估物業權益之任何抵押、按揭或欠債，或出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。該等物業並不附帶任何重大而足以影響其價值之產權負擔、限制及支銷；及
- 物業權益按長期土地使用權持有，擁有人可於整個土地使用權未屆滿期內自由且不受干擾地使用物業。

永利行表示上述乃物業估值之常用假設。吾等已就此進行獨立研究，發現上述假設乃資產(包括其他香港上市公司之物業)估值所慣用者。

永利行已比較鄰近地區類似樓宇權益之近期銷售對物業價值進行估計。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易之銷售，當比較該等售價以評估有關物業之價值時，可就面積、地點、時間、設施及其他相關因素作出調整。

就此而言，吾等已審閱永利行挑選之可資比較對象，並討論物業A之3項可資比較對象及物業B之5項可資比較對象之挑選基準。永利行乃按以下準則識別可資比較對象：(i)有關交易已於過去兩年完成，且在公開資料來源披露；(ii)相關目標物業位於天津相同區域或類似地點；及(iii)相關目標物業具有類似特徵。

吾等亦已與永利行進行討論，並了解到永利行於達致該等物業之市值時，已考慮三種不同之公認估值方法，即市場法、成本法及收入法。基於吾等與永利行之討論，永利行認為，採納市場法較成本法及收入法更為合適，原因為標的資產於公開市場上活躍買賣及出現頻繁及／或近期可觀察問詢。此外，永利行確認，基於彼等之專業及經驗，就該等物業採納市場法屬正常行業慣例。

獨立財務顧問函件

吾等了解永利行依賴 貴集團及法律顧問就位於中國之物業權益之產權所提供之資料。永利行亦已接納就識別該等物業、佔用詳情、法定通告、地役權、年限、面積、地盤圖則及所有其他相關事項給予彼等之意見。

委聘條款

根據吾等對 貴公司與永利行之委聘函件之審閱，吾等信納 貴公司與永利行之委聘條款就永利行須提供之意見而言乃屬適當。我們亦已審閱永利行提供之證書，並信納彼等之經驗及專業知識。永利行已確認，其獨立於 貴公司及目標集團及其關連人士。

資格及經驗

吾等了解永利行具有進行物業估值所需之相關專業資質，而負責物業估值之人士於香港、澳門、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾20年及8年經驗。

有關物業估值之基準及假設之進一步詳情載於通函附錄五所載物業估值報告。於吾等與永利行討論期間，吾等並未發現會造成吾等懷疑物業估值所採納之主要基準及假設或所使用資料之公平性及合理性之任何主要因素。然而，股東務請注意，資產或物業之估值通常涉及假設，因此物業估值未必會準確反映該等物業之真實市值。

業務估值

參考業務估值報告，吾等注意到目標業務採用市場法估值，該方法考慮近期就類似資產支付之價格，並對指示性市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場之狀況及效用。根據市場法，就此項目而言，採用指引公眾公司法達致標的業務之價值。該方法考慮近期就與標的公司主要業務行業相關之類似資產支付之價格，並對指示性市價作出調整，以反映所評估業務相對於市場可資比較公司之狀況及效用（倘適當及必要）。

獨立財務顧問函件

於選擇可資比較公司時，其已考慮於香港聯交所及上海證券交易所上市且所從事之主要業務與目標集團之業務相同或類似之公司。根據業務性質及其他特定條件，可使用各種倍數分析業務所有權權益。就從事目標集團業務之公司而言，其價值之主要驅動因素來自盈利表現及盈利能力。因此，採用市盈率（「**市盈率**」）作為估值倍數。

於收集所選擇之可資比較公司之上述估價倍數後，採用8.65倍之平均值進行估值。

吾等透過比較目標集團與主要經營汽車貿易業務之香港及上海上市發行人之估值市盈率，對應檢查汽車買賣業務之估值。

股份代號	公司名稱	市盈率 (基於最後可行 日期之收市價)
881	中升集團控股有限公司	9.5
1268	中國美東汽車控股有限公司	11.7
1293	廣匯寶信汽車集團有限公司	10.0
1728	中國正通汽車服務控股有限公司	5.6
3669	中國永達汽車服務控股有限公司	7.5
3836	中國和諧新能源汽車控股有限公司	4.8
600297	廣匯汽車服務股份公司	11.1
600335	國機汽車股份有限公司	11.7
600653	上海申華控股股份有限公司	13.0
	最低值	4.8
	最高值	13.0
	平均值	9.4
	中位值	10.0

於該比較中，吾等已盡最大努力識別(i)所有經營由香港標準行業分類劃分為「消費品－汽車」之汽車貿易業務之香港聯交所主板上市公司；及(ii)所有經營汽車貿易業務之上海證券交易所上市公司，且超過75%之收入產生自中國之汽車貿易業務，並於最近一個財政年度之稅後淨利潤為正。其中，6家可資比較公司於香港聯交所上市及3家可資比較公司於上海證券交易所上市，該等公司乃根據業務估值中所採用之類似選擇標準而選出。根據該等可資比較公司於最後可行日期之市值及摘錄自彼等各自最近刊發之年報之擁有人應佔經審核盈利，可資比較公司之市盈率介乎約4.8倍至約13.0倍，平均值約9.4倍及中位值為10.0倍。吾等注意到，於業務估值中所採用之目標集團市盈率在該等可資比較公司範圍內且接近其平均值及中位值。

參考業務估值報告，目標集團之估值中包括根據指引公司倍數作出之控制權溢價及缺乏市場流通性折讓。吾等注意到，控制權溢價乃經參考FactSet MergerStat Control Premium Study中公佈之研究結果而採用，其中資料來源乃來自所有市場之併購監管備案及公告。吾等已審閱該等研究，並發現其與所採用之控制權溢價一致。

吾等進一步獲悉，缺乏市場流通性折讓（「缺乏市場流通性折讓」）被用於非公開交易公司之估值，由於目標公司為一間非公開交易公司，因此，目標公司之擁有權權益缺乏市場流通性。雖然市盈率乃根據公眾上市公司（其股份具市場流通性）釐定，但併入缺乏市場流通性折讓旨在將該具市場流通性權益價值調回至缺乏市場流通性之權益價值。缺乏市場流通性折讓之估計乃採用市場上通常廣泛採用之柏力克－舒爾斯模型。吾等已審閱有關計算並認為其屬合理。

鑑於上文所述，並經考慮 貴集團支付之代價1,200,000,000港元相等於目標集團之評估價值（在無負債的基礎上），吾等認為代價乃屬合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等認為，該協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(b) 發行價評估

與近期發行代價股份之比較

為進一步評估發行價之公平性及合理性，吾等已透過識別於聯交所主板上市之公司（不包括長期停牌或進行債務重組之公司）進行可資比較分析（「可資比較股份發行」），該等公司於二零一八年九月一日（即緊接最後交易日前六個月）至最後交易日期間（「回顧期間」）(i)該交易僅涉及就收購向身為關連人士之賣方發行代價股份且根據上市規則第14.08條構成一項主要交易及(ii)基於最新之各年報，有資產淨值不超過5,000,000,000港元。吾等認為該名單乃基於上述標準之相關可資比較代價股份發行之詳盡清單。

獨立財務顧問函件

儘管構成可資比較股份發行之標的公司之主要業務、市值、盈利能力及財務狀況與 貴公司相比可能有所不同，且其各自的收購原因不同以及就其交易發行代價股份之原因不同，吾等仍然認為，基於吾等之甄選標準，採集在類似市場情況及氣氛下上市公司最近就收購資產／公司發行代價股份予關連人士之資料，可為吾等提供香港股本市場有關該類交易最近市場趨勢之整體參考。基於上述者，雖然可資比較股份發行項下之相關發行價出現較大範圍之折讓／溢價，但吾等在評估發行價之公平性及合理性時仍視可資比較股份發行為具意義及代表性之樣本。

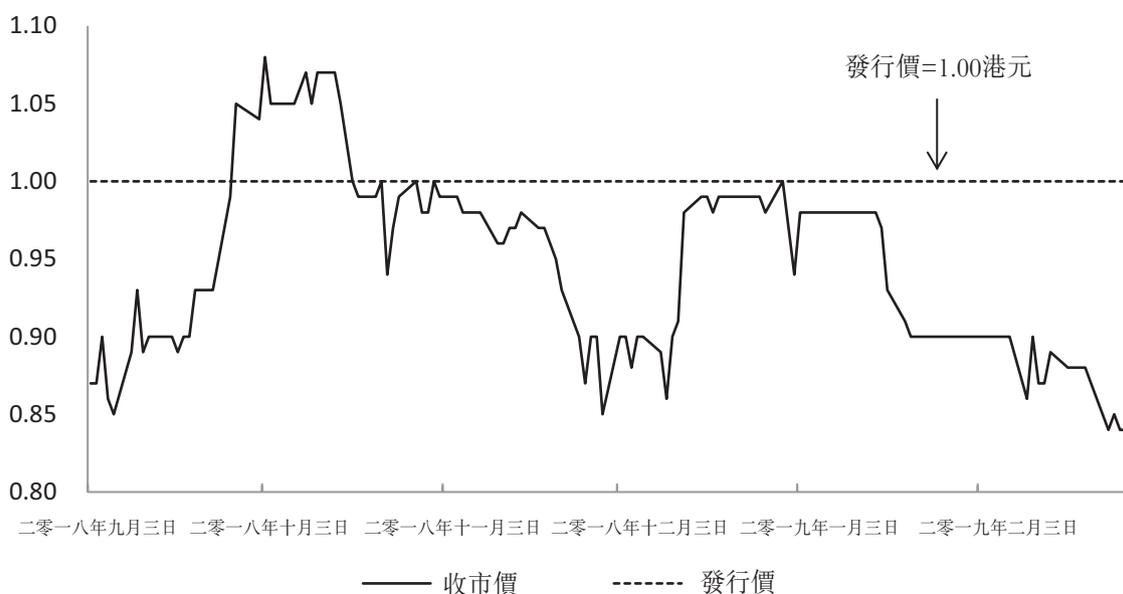
公司名稱(股份代號)	公佈日期	認購價	認購價較下列價格溢價／(折讓)		
			於公佈日期之收市價	於最近五(5)個交易日之平均收市價	於最近十(10)個交易日之平均收市價
新城市建設發展集團有限公司(456)	二零一九年 二月十八日	0.82	1.0%	0.0%	(4.0)%
民商創科控股有限公司(1632)	二零一八年 十二月三十一日	1.10	(17.3)%	(11.6)%	(11.9)%
中國聖牧有機奶業有限公司(1432)	二零一八年 十二月二十一日	0.33	10.0%	(0.6)%	(0.9)%
昊天國際建設投資集團有限公司(1341)	二零一八年 十二月十七日	0.36	0.0%	(1.4)%	1.1%
元力控股有限公司(1933)	二零一八年 十一月二十九日	0.68	21.4%	21.9%	21.9%
鼎豐集團控股有限公司(6878)	二零一八年 十一月七日	0.55	3.8%	5.8%	5.6%
永盛新材料有限公司(3608)	二零一八年 十一月一日	2.48	0.0%	0.8%	3.3%
	平均值		2.7%	2.1%	2.2%
	最高值		21.4%	21.9%	21.9%
	最低值		(17.3)%	(11.6)%	(11.9)%
貴公司	二零一九年三月二日	1.00	14.9%	17.9%	15.9%

發行價較股份與該協議日期之收市價溢價約14.9%，高於可資比較股份發行項下的發行價平均溢價2.7%。吾等亦注意到，雖然發行價所代表之溢價均屬於各呈列期間之可資比較股份發行範圍內，但與最後交易日之前或直至及包括最後交易日的最後5個及10個連續交易日期間之相關平均收市價相比，發行價之溢價高於可資比較股份發行之發行價所得之平均溢價。因此，吾等認為發行價屬公平合理。

股價變動分析

根據買賣協議，貴公司將於完成時以發行價每股1.00港元發行500,000,000股代價股份以支付代價。

為評估發行價之公平性及合理性，吾等已審閱回顧期間股份收市價之變動。吾等認為，六個月期間足以說明股份近期價格變動，以進行股份收市價與發行價之間之合理比較。



資料來源：聯交所網站

自上圖可知，股份收市價於回顧期間介乎每股0.84港元至1.08港元之間，平均約為0.94港元。

貴公司股份收市價於九月中旬至十月中旬期間上漲。自十月中旬至十一月，收市價自二零一八年十月三日之最高點1.08港元迅速下跌至二零一八年十一月三十日之0.85港元。股價於二零一八年十一月三十日開始重拾升勢，上漲至二零一八年十二月三十一日之每股1.00港元。然而，股價隨後逐漸下跌至於最後交易日之0.87港元。

每股代價股份1.0港元之發行價乃經參考股份現行市價後經公平磋商而釐定，並較：

- (i) 聯交所所報股份於二零一八年九月三日（回顧期間之起始日期）之收市價每股股份0.870港元溢價約14.9%；
- (ii) 聯交所所報股份於二零一八年十月三日之收市價每股股份1.080港元（即回顧期間內之最高收市價）折讓約7.4%；
- (iii) 聯交所所報股份於二零一九年二月二十五日、二十七日及二十八日之收市價每股股份0.840港元（即回顧期間內之最低收市價）溢價約19.0%；
- (iv) 聯交所所報股份於最後交易日之收市價每股股份0.870港元溢價約14.9%；
- (v) 聯交所所報股份於直至最後交易日（包括該日）止最後5個交易日之平均收市價每股股份0.848港元溢價約17.9%；
- (vi) 聯交所所報股份於直至最後交易日（包括該日）止最後10個交易日之平均收市價每股股份約0.863港元溢價約15.9%；
- (vii) 聯交所所報股份於直至最後交易日（包括該日）止最後30個交易日之平均收市價每股股份約0.890港元溢價約12.4%；及
- (viii) 聯交所所報股份於最後可行日期之收市價每股股份0.810港元溢價約23.5%。

吾等注意到，發行價較回顧期內大部分時間之收市價均為溢價，因此，吾等認為發行價屬公平合理。

結論

經考慮(i)發行價在可資比較股份發行之範圍內，並處於可資比較股份發行溢價之較高範圍；(ii)發行價1.00港元較回顧期間之平均收市價每股0.94港元溢價約6.4%，吾等認為發行價屬公平合理。

(c) 承兌票據

貴公司將發行約400,000,000港元之承兌票據以結算代價之餘下部分。承兌票據免息且無抵押，並於自完成日期起計屆滿36個月之日到期。

鑑於誠如上文「貴集團之背景資料－貴集團之財務資料」一節所述 貴集團於二零一八年九月三十日之流動資金狀況，及誠如通函內「經擴大集團之債務聲明」所述經擴大集團於二零一九年三月三十一日之債務，管理層認為，發行承兌票據將(i)令 貴集團能夠推遲其現金付款而不會為 貴集團帶來額外融資成本；及(ii)為 貴集團提供更大的靈活性，並有助於在承兌票據到期前保留其現金資源以滿足營運資金需求。吾等自管理層了解到，承兌票據將於到期日以內部資源悉數償還。鑑於 貴公司於二零一八年九月三十日已投資於不足一年到期且總餘額約人民幣835,900,000元的若干財資產品，吾等認同董事的觀點，認為 貴公司擁有充足財務資源以供未來還款。

考慮到上述因素，吾等認為，發行承兌票據以結算代價之餘下部分屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

(d) 本節概要

經考慮上述討論後，吾等認為該協議之條款屬公平合理、按一般商業條款訂立並符合 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

5. 對公眾股東之攤薄影響

下表說明 貴公司：(i)於最後可行日期；及(ii)於完成時及緊隨配發及發行代價股份後（假設此前概無發行或購回其他股份）之股權架構：

	於最後可行日期		於緊隨配發及 發行全部代價股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
李立新及其聯繫人(附註1)	2,847,939,680	37.8	2,847,939,680	35.4
Mighty Mark Investments Limited 其聯繫人(附註2及3)	1,793,552,456	23.8	1,793,552,456	22.3
賣方	-	-	500,000,000	6.2
公眾股東	2,902,528,255	38.4	2,902,528,255	36.1
合計	7,544,020,391	100.0	8,044,020,391	100.0

附註：

- 李立新先生所持有之2,832,373,680股股份權益當中，17,822,000股股份為個人持有、1,332,139,014股股份透過達美製造有限公司持有及1,482,412,666股股份透過Shi Hui Holdings Limited（世匯控股有限公司）持有。達美製造有限公司及Shi Hui Holdings Limited（世匯控股有限公司）之已發行股本由李立新先生全資擁有。李立新先生之子李章逸先生實益擁有15,566,000股股份。
- 程衛紅女士透過Mighty Mark Investments Limited及Hopeful Glad Limited分別於1,389,407,702股股份及300,000,000股股份中擁有權益，Mighty Mark Investments Limited及Hopeful Glad Limited之全部已發行股本均由程衛紅女士全資擁有。程女士之聯繫人Beasy East Asia Limited及另外兩名個人分別於99,144,754股股份、2,000,000股股份及3,000,000股股份中擁有權益。
- Mighty Mark Investments Limited並無參與收購事項。
- 收購事項不會導致 貴公司之控制權出現變動。

誠如上述股權架構表所示，於完成時， 貴公司將根據該協議向賣方配發及發行合共500,000,000股代價股份，作為代價之部分付款。因此，公眾股東之股權總額屆時將由約38.4%攤薄至36.1%，相當於攤薄約2.3%。

儘管收購事項將導致對公眾股東之攤薄影響，吾等經計及(i)進行收購事項之理由及裨益；(ii)代價就 貴公司及股東整體而言屬公平合理；(iii)發行代價股份及承兌票據為完成收購事項之可行方式，可為 貴集團提供更大的靈活性，並有助於保留其現金資源以滿足營運資金需求；(iv)發行價就獨立股東而言屬公平合理；及(v)收購事項導致對 貴集團之潛在財務影響（於下一節進一步詳述），並認為對公眾股東之攤薄影響屬可予接受及公平合理。

6. 收購事項導致之可能財務影響

於完成後，目標集團將成為 貴公司之附屬公司，而其財務業績、資產及負債其後將與 貴集團之賬目綜合入賬。於下文概述及考慮於通函附錄四所述之收購事項對 貴集團之盈利、總資產及負債以及資產負債狀況之可能財務影響。然而，應注意下文之分析乃僅供說明用途，並非旨在表示 貴集團於完成時之財務狀況。收購事項之實際財務影響將根據目標集團於完成日期之財務資料計算。

(a) 盈利

於完成後，目標集團將成為 貴公司之附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合入 貴集團之綜合財務報表。鑑於目標集團之盈利能力，預期目標公司將向 貴集團貢獻物業管理服務收入，並將於完成後提升 貴集團之收入流及盈利。此外，根據通函之「經擴大集團之未經審核備考財務資料」，預期本集團將因收購事項於收益表內將負商譽確認為收益。

(b) 資產及負債

根據 貴集團截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告， 貴集團之總資產及總負債分別約為人民幣4,187,500,000元及人民幣1,962,300,000元。根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，倘收購事項已於二零一八年九月三十日完成，經擴大集團之總資產及總負債將增加至分別約為人民幣8,181,500,000元及約人民幣5,388,700,000元。

(c) 資產負債狀況

於二零一八年九月三十日， 貴集團之債務資產比率約為25.2%，即計息總負債除以總資產。假設收購事項於二零一八年九月三十日已完成，經擴大集團之債務資產比率將增加至約27.8%。

(d) 營運資金

根據通函附錄一所載之「本集團之財務資料」，經審慎周詳考慮現金流量預測及其相關假設，董事認為，經計及收購事項、經擴大集團之目前可用財務資源(包括內部產生之資金、現有可用銀行融資)後，在並無不可預見之情況下，經擴大集團將具備足夠營運資金以滿足其於通函日期起計最少十二月之目前需要。

(e) 本節概要

經考慮收購事項之上述可能財務影響(預期不會於緊隨完成後對經擴大集團造成任何重大不利影響)後，吾等認為，收購事項所導致對 貴集團之整體可能財務影響屬可予接受。

吾等謹此提請股東注意，由於 貴集團根據收購事項擬收購之目標公司於完成時之公平值可能與編製通函附錄四所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料所用之公平值有重大差異，故收購事項於完成時對經擴大集團之實際財務影響可能與本節所呈列之金額有所差異，且差異可能屬重大。

7. 結論

經考慮上述因素，尤其是：

- (i) 訂立該協議及交易之理由符合上文「收購事項之理由及裨益」一節詳細討論之 貴集團業務重點；
- (ii) 代價與基於永利行編製之業務估值報告之目標集團之評估價值(在無負債的基礎上)相同；
- (iii) 發行價分別較回顧期間股份之平均收市價溢價；
- (iv) 發行價所代表之溢價在回顧期間可資比較股份發行之範圍內，因此，被視為對市場而言與可資比較股份發行一致或更優；
- (v) 以承兌票據結算將令 貴集團可推遲其現金付款而不會招致額外融資成本，為 貴集團提供更大的靈活性，並有助於保留其現金資源以滿足營運資金需求；

獨立財務顧問函件

- (vi) 上文「對公眾股東之攤薄影響」一節所詳述之攤薄因素，就 貴公司及獨立股東而言被視為尚可接受；及
- (vii) 誠如上文「收購事項導致之可能財務影響」一節所詳述，預期緊隨完成後不會對 貴集團之財務狀況及盈利能力造成重大不利影響，

吾等認為該協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

推薦建議

鑑於上述收購事項之主要因素及理由，吾等認為：(i)該協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)雖然收購事項並非於 貴公司日常及一般業務過程中進行，但符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東及推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
禹銘投資管理有限公司
董事總經理
李華倫
謹啟

二零一九年五月二十八日

李華倫先生（「李先生」）為禹銘投資管理有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動。李先生活躍於香港機構融資顧問及商業領域逾20年，並於多宗機構融資顧問交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

1. 本集團之財務資料

本集團(i)截至二零一八年三月三十一日止三個年度各年；及(ii)截至二零一八年九月三十日止六個月之財務資料詳情於下列在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(http://www.lisigroup.com.hk/)登載並可供查詢的文件中披露：

- 本公司於二零一六年七月二十八日刊發之截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第29至111頁)：
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0728/LTN20160728669_C.pdf
- 本公司於二零一七年七月二十七日刊發之截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(第43至133頁)：
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0727/LTN20170727504_C.pdf
- 本公司於二零一八年七月三十一日刊發之截至二零一八年三月三十一日止年度之年報(第44至131頁)：
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0731/LTN20180731182_C.pdf
- 本公司於二零一八年十二月二十八日刊發之截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告(第3至56頁)：
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/1228/LTN20181228076_C.pdf

2. 經擴大集團之債務聲明

於二零一九年三月三十一日(即通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)，經擴大集團有未償還銀行及其他金融機構貸款約人民幣2,016,943,000元，其乃有抵押及／或有擔保。此外，經擴大集團有應付股東及關聯方之未償還借貸總額約人民幣178,654,000元，其乃無抵押及無擔保。

就授予經擴大集團第三方客戶及一名關連方之銀行信貸向銀行作出之擔保總額為人民幣2,973,100,000元。

除上文所披露者外，經擴大集團於二零一九年三月三十一日概無任何尚未償還之債務或任何已發行及未償還或已同意發行之貸款股本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌負債、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或有負債。

3. 經擴大集團之營運資金聲明

董事確認，經審慎查詢並計及收購事項及經擴大集團可用之財務資源（包括銀行融資及其他內部資源），經擴大集團將有充足之營運資金，以應付自本通函日期起計未來至少12個月之需求。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後可行日期，本集團之財務或貿易狀況自二零一八年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來概無發生重大不利變動。

5. 經擴大集團之財務及貿易前景

本集團主要從事：(i) 塑膠及五金家用品之製造及貿易、(ii) 經營百貨公司及超級市場、(iii) 酒類及飲品及電器批發、(iv) 買賣及銷售進口汽車，以及(v) 投資控股。

根據中國工業和信息化部的資料，中國政府認為，汽車行業是國家之支柱產業之一。因此，董事會認為，收購事項為本集團提供進一步擴展至中國汽車行業之寶貴機會。

目標集團獲天津市濱海新區商務委員會提名為天津首批平行進口汽車平台試點企業，為汽車展會、汽車貿易及擔保服務提供一站式服務。目標集團的平行進口汽車業務佔天津港有關平行進口至中國市場汽車吞吐率的大多數。

就其他現有業務而言，本集團一直致力於資源管理及規模採購、品牌建設及提升以及成本控制方面的營運效率，並專注於高利潤產品／服務的業務策略。

管理層亦會積極研究適當及合理估值的進一步投資及收購目標，並為本公司及股東的整體最佳利益而考慮資金的其他用途。本集團的投資目標將推動強有力的業務增長、進一步增強現有業務分部的競爭優勢及提升股東回報。

以下收自目標公司之申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)載於第II-1頁至第II-48頁之報告全文，乃供載入本通函而編製。



就過往財務資料致利時集團(控股)有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第II-3頁至第II-48頁列明有關Robust Cooperation Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的過往財務資料作出報告。該過往財務資料包括目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度(「有關期間」)各年的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。於第II-3頁至第II-48頁載列的過往財務資料構成本報告的組成部分，以供載入利時集團(控股)有限公司(「貴公司」或「利時集團」)日期為二零一九年五月二十八日有關 貴公司建議收購目標公司全部股權(「建議收購事項」)的通函。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製真實而公允的過往財務資料。

目標集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」，過往財務資料乃以此為基準)乃由目標公司的董事編製。目標公司的董事負責根據香港會計師公會(「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」)為目標公司於有關年度編製真實而公允的相關財務報表，並對彼等認為就使相關財務報表於編製時並無出現因欺詐或錯誤而引起之重大失實陳述而言屬必須的有關內部監控負責。

申報會計師的責任

吾等的責任是對過往財務資料發表意見並向閣下報告。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報業務準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具的

會計師報告」進行審核。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及開展工作以獲取過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述的合理保證。

吾等之工作涉及執程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定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過往財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該公司根據過往財務資料附註1所示的編製及呈列基準編製真實而公允的過往財務資料相關的內部控制，以設計於該等情況下屬適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

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載列的編製及呈列基準真實而公允地反映目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的財務狀況以及目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，吾等並無對第II-1頁所界定之相關財務報表作出調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年五月二十八日

過往財務資料

以下載列過往財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

於有關期間基於過往財務資料所編製之目標集團的相關財務報表乃經畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。

綜合損益表

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	4	105,491	121,423	190,698
銷售成本		<u>(32,089)</u>	<u>(30,984)</u>	<u>(30,437)</u>
毛利		73,402	90,439	160,261
其他收入	5	24,769	39,895	14,524
銷售開支		(4,128)	(5,051)	(4,778)
行政支出		(9,121)	(10,225)	(10,683)
減值虧損		<u>(13,403)</u>	<u>(1,576)</u>	<u>(26,576)</u>
經營利潤		71,519	113,482	132,748
投資物業估值收益淨額	11	34,009	91,762	86,350
財務費用	6(a)	(51,262)	(50,597)	(75,865)
應佔聯營公司虧損		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,409)</u>
除稅前利潤	6	54,266	154,647	141,824
所得稅	7(a)	<u>(13,908)</u>	<u>(39,710)</u>	<u>(35,714)</u>
目標公司之權益股東應佔年度利潤		<u><u>40,358</u></u>	<u><u>114,937</u></u>	<u><u>106,110</u></u>

隨附的附註為過往財務資料的一部分。

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本年度利潤	<u>40,358</u>	<u>114,937</u>	<u>106,110</u>
本年度其他全面收益(除稅後)			
以後可重分類進損益的項目：			
— 財務報表換算為列報貨幣的匯兌差額	<u>(2,157)</u>	<u>2,228</u>	<u>(1,846)</u>
目標公司股東應佔年度全面收益總額	<u><u>38,201</u></u>	<u><u>117,165</u></u>	<u><u>104,264</u></u>

隨附的附註為過往財務資料的一部分。

綜合財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日		
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	10	12,374	11,818	9,853
投資物業	11	1,517,440	1,611,600	1,703,840
聯營公司權益	12	—	—	3,691
		<u>1,529,814</u>	<u>1,623,418</u>	<u>1,717,384</u>
流動資產				
應收貿易賬款及其他應收款	13	1,512,323	1,862,131	1,948,619
非股本投資	14	—	20,869	—
有限制銀行存款	15	334,775	251,199	380,692
銀行及手頭現金	16(a)	<u>39,288</u>	<u>42,351</u>	<u>12,571</u>
		<u>1,886,386</u>	<u>2,176,550</u>	<u>2,341,882</u>
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付款	17	1,095,069	1,585,877	1,333,782
銀行及其他貸款	18	590,343	413,462	758,620
應付所得稅		<u>4,442</u>	<u>16,518</u>	<u>31,099</u>
		<u>1,689,854</u>	<u>2,015,857</u>	<u>2,123,501</u>
淨流動資產		<u>196,532</u>	<u>160,693</u>	<u>218,381</u>
總資產減流動負債		<u>1,726,346</u>	<u>1,784,111</u>	<u>1,935,765</u>

隨附的附註為過往財務資料的一部分。

		於十二月三十一日			
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非流動負債					
	銀行及其他貸款	18	519,164	432,584	458,665
	遞延稅項負債	19	301,266	328,446	349,448
			<u>820,430</u>	<u>761,030</u>	<u>808,113</u>
資產淨值					
			<u>905,916</u>	<u>1,023,081</u>	<u>1,127,652</u>
資本及儲備					
	股本	20(c)	8	8	315
	儲備		<u>905,908</u>	<u>1,023,073</u>	<u>1,127,337</u>
總權益					
			<u>905,916</u>	<u>1,023,081</u>	<u>1,127,652</u>

隨附的附註為過往財務資料的一部分。

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	附註	股本 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元 (附註20(d))	留存利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日的結餘		8	9,562	858,145	867,715
二零一六年權益變動：					
本年度利潤		-	-	40,358	40,358
其他全面收益		-	(2,157)	-	(2,157)
全面收益總額		-	(2,157)	40,358	38,201
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的結餘		8	7,405	898,503	905,916
二零一七年權益變動：					
本年度利潤		-	-	114,937	114,937
其他全面收益		-	2,228	-	2,228
全面收益總額		-	2,228	114,937	117,165
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日的結餘		8	9,633	1,013,440	1,023,081
二零一八年權益變動：					
本年度利潤		-	-	106,110	106,110
其他全面收益		-	(1,846)	-	(1,846)
全面收益總額		-	(1,846)	106,110	104,264
重組產生的權益影響	20(c)	(8)	-	-	(8)
注資	20(c)	315	-	-	315
於二零一八年十二月三十一日 的結餘		315	7,787	1,119,550	1,127,652

隨附的附註為過往財務資料的一部分。

綜合現金流量表
(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日		
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營業務				
除稅前利潤		54,266	154,647	141,824
調整：				
折舊	6(c)	1,745	2,217	2,299
應收貿易賬款及其他應收款的 減值淨額	6(c)	1,463	5,416	2,571
已發出財務擔保的預期信貸虧損	6(c)	11,940	(3,840)	24,005
公平值變動收益淨額	11	(34,009)	(91,762)	(86,350)
利息收入	5	(23,242)	(22,886)	(9,492)
財務費用	6(a)	51,262	50,597	75,865
滙兌(收益)／虧損淨額		(32)	73	6
應佔聯營公司利潤減虧損		—	—	1,409
營運資金變動：				
應收貿易賬款及其他應收款 (增加)／減少		(106,721)	(325,442)	150,675
應付貿易賬款及其他應付款 增加／(減少)		265,849	627,041	(161,022)
經營業務所產生之現金		222,521	396,061	141,790
已付所得稅		(389)	(453)	(131)
經營業務所產生之現金淨額		222,132	395,608	141,659

隨附的附註為過往財務資料的一部分。

	附註	於十二月三十一日		
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
投資活動				
購買物業、廠房及設備付款		(3,382)	(4,990)	(4,032)
銀行存款(增加)／減少淨額		(30,000)	–	30,000
財富管理產品(增加)／減少淨額		–	(20,000)	21,268
提供予關聯方及第三方的墊款				
增加淨額		(377,591)	(206,002)	(347,365)
於聯營公司之投資		–	–	(5,100)
已收利息		24,896	23,922	7,484
投資活動所用之現金淨額		(386,077)	(207,070)	(297,745)
融資活動				
新增銀行及其他貸款所得款項	16(b)	1,035,033	825,772	1,325,623
有限制銀行存款減少／(增加)淨額		10,485	83,576	(129,493)
償還銀行貸款	16(b)	(841,521)	(1,089,233)	(954,384)
來自目標公司最終控股股東				
(「控股股東」)一名緊密家族				
成員墊款之所得款項	16(b)	–	–	34,704
來自第三方的墊款之所得款項	16(b)	13,400	180,009	103,790
償還第三方的墊款	16(b)	(12,380)	(135,000)	(149,703)
支付財務費用	16(b)	(51,262)	(50,597)	(74,232)
融資活動所產生／(所用)之現金淨額		153,755	(185,473)	156,305
現金及現金等值(減少)／增加淨額		(10,190)	3,065	219
年初現金及現金等值		19,473	9,288	12,351
匯率變動的影響		5	(2)	1
年終現金及現金等值	16(a)	9,288	12,351	12,571

隨附的附註為過往財務資料的一部分。

過往財務資料附註

(除另有說明者外，以人民幣列示)

1. 編製及呈列過往財務資料的基準

目標公司於二零一八年二月五日於英屬處女群島根據二零零四年英屬處女群島商業公司法註冊成立為有限公司。目標公司為投資控股公司，自其註冊成立日期起並無經營任何業務，惟下文目標集團重組除外。目標集團主要在中華人民共和國（「中國」）經營平行進口汽車貿易平台。

於目標公司註冊成立之前，上述主要業務由盛海國際有限公司（「盛海」）及其附屬公司進行。為使公司架構合理化以籌備建議收購事項，目標公司已告註冊成立及進行重組並成為目標集團的控股公司。由於盛海於重組前後由Munoz Fierro Jorge Patricio先生控制，因此目標集團業務所有權的經濟實質並無變動。因此，重組已使用與香港財務報告準則第3號業務合併所載的反向收購相似的原則入賬，而盛海則被視作為會計目的之收購方。

於重組完成後及於本報告日期，目標公司於下列附屬公司擁有直接或間接權益，而所有附屬公司均為私人公司。

公司名稱	註冊成立/ 成立地點 及日期	已發行 及繳足 股本詳情	擁有權益比例		主要業務
			目標 公司持有	附屬 公司持有	
盛海國際有限公司	香港 二零一二年 六月二十日	10,000股股份	100%	-	投資控股
天津英之傑國際物流 有限公司	中國 二零零二年 十一月 二十七日	10,000,000美元	-	100%	投資控股及提供與平 行進口汽車貿易平 台相關的配套服務
天津濱海國際汽車城 有限公司	中國 二零零一年 二月二十八日	人民幣 350,000,000元	-	100%	經營平行進口汽車貿 易平台

附註：

於本報告日期，目標公司、天津英之傑國際物流有限公司（外商獨資企業）及天津濱海國際汽車城有限公司（外商投資企業）並未編製經審核財務報表。盛海的法定財務報表乃根據中小企財務報告準則編製，並經徐成基會計師事務所審核。

過往財務資料已編製及呈列為盛海的綜合財務報表，而盛海及其附屬公司的資產及負債按重組前的過往賬面值確認及計量。

組成目標集團的所有公司已採納十二月三十一日為財政年結日。

過往財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則（此乃香港會計師公會頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋的統稱）編製。所採納的重要會計政策的進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本過往財務資料而言，目標集團已於有關期間採納所有適用的新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於截至二零一八年十二月三十一日止會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於二零一八年一月一日開始的會計年度已發行但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註26。

過往財務資料亦遵從香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已經於過往財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

2. 重要會計政策

(a) 計量基準

編製過往財務資料時乃以歷史成本作為計量基準，惟非上市非股本投資（見附註2(e)）及投資物業（見附註2(f)）按公平值列賬除外。

非流動資產按賬面值與公平值減銷售成本的較低者列賬（見附註2(g)）。

(b) 使用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而此等判斷、估計及假設會影響到會計政策的應用及資產與負債及收入與開支的報告金額。有關估計和相關假設是基於以往經驗及被視為在相關情況下屬合理的多個其他因素而作出的，從該基準判斷得出的資產及負債的賬面值可能與其他來源得出的賬面值並不一致。實際結果可能與此類估計存在差異。

該等估計和假設按持續基準審閱。如果會計估計的變更僅對變更的當期構成影響，則會在變更的當期予以確認，或者，如果變更對當期和未來期間均構成影響，則同時會在變更的當期和未來期間內予以確認。

管理層在應用香港財務報告準則時作出對財務報表具有重大影響的判斷，以及估計不確定性的關鍵來源，在附註3內討論。

(c) 附屬公司

附屬公司指目標集團控制的實體。當目標集團通過參與某實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對該實體的權力影響該等回報，目標集團即控制該實體。目標集團在評估是否擁有權力時，僅考慮(目標集團以及其他方所享有的)實質性權利。

附屬公司投資由控制開始日期起綜合於綜合財務報表中，直至控制終止日期為止。集團內公司間的結餘、交易及現金流量，以及集團內公司間交易所產生的任何未變現利潤，會於編製綜合財務報表時全數互相抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損，會以與未變現收益相同的方式互相抵銷，惟僅限於並無減值證據的情況。

目標集團將附屬公司中不導致喪失控制權的權益變動作為權益交易核算，據此，目標集團會在綜合權益中調整控制性權益和非控股權益的金額以反映其相對權益的變動，但不會調整商譽，也不會確認任何損益。

當目標集團喪失對附屬公司的控制權時，會當作出售於該附屬公司的全部權益核算，有關損益在綜合損益表內確認。在喪失控制權之日在前附屬公司中保留的任何權益按公平值確認，該金額會視為金融資產初始確認的公平值或(如適用)於聯營公司(見附註2(d))或合營企業的投資初始確認的成本。

(d) 聯營公司

聯營公司指目標集團可對其管理(包括參與財務及經營政策決定)具有重大影響力，但並無控制權或共同控制權的實體。

聯營公司投資是按權益法記入綜合財務報表，除非其分類為持有待售，則作別論。根據權益法，投資初始以成本記錄，並就目標集團應佔被投資方的可辨認淨資產於收購日期的公平值超過投資成本的任何部分(如有)作出調整。其後，投資會就目標集團應佔該被投資方淨資產份額的收購後變動及有關投資的任何減值虧損(見附註2(i)(i))作出調整。收購日期超過成本的任何部分、目標集團應佔被投資方於年度內的收購後及除稅後業績及任何減值虧損在綜合損益表內確認，而目標集團應佔被投資方於收購後及除稅後的其他全面收益項目則在綜合損益及其他全面收益表內確認。

當目標集團應佔聯營公司虧損超過其於當中的權益時，目標集團的權益會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如目標集團須履行法定或推定義務，或已經代聯營公司作出付款則除外。就此而言，目標集團於聯營公司的權益是按照權益法計算的投資賬面金額，以及實質上構成目標集團對聯營公司投資淨額一部分的長期權益。

目標集團與其聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均以目標集團於聯營公司的權益為限進行抵銷；但如未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合損益表中確認。

當目標集團不再對聯營公司擁有重大影響力，其作為出售於該聯營公司的全部權益核算，有關損益在綜合損益表內確認。於喪失重大影響力日期在前聯營公司中保留的任何權益按公平值確認，該金額被視為金融資產初始確認的公平值。

(e) 其他投資

於財富管理產品的投資於目標集團承諾購買／出售投資當日確認／終止確認。各項投資透過損益按公平值(透過損益按公平值)列賬，見附註21(e)。

(f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或資本增值而擁有或以租賃權益(見附註2(h))持有的土地及／或樓宇。其包括目前持有而未決定未來用途的土地以及正在建造或發展以供未來用作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，除非於報告期末，其仍然在建造或發展中以及當時未能可靠地計量其公平值，則作別論。投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業產生的任何損益在損益中確認。來自投資物業的租金收入按附註2(r)(ii)內所述核算。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本扣減累計折舊及減值虧損(見附註2(i))列值：

自行建造物業、廠房及設備項目的成本，包括材料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的初步估計成本(如適用)，以及適當比例的生產成本及借款費用(見附註2(t))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的損益，按出售所得款項淨額與該項目賬面金額之間的差額予以確定，並在報廢或出售當日在損益中確認。

物業、廠房及設備在扣除其估計殘值(如有)後，採用直線法在其估計使用年限內按足以撇銷其成本的折舊率折舊，年率如下：

— 租賃土地及樓宇	24至31年
— 運輸工具	5年
— 傢俬、裝置及設備	3至5年

如果物業、廠房及設備項目的各組成部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。每年對資產的預計使用年限和殘值(如有)進行覆核。在建工程在完工並可隨時投入擬定用途前不計提折舊。

當持有自用的物業轉為投資物業，物業會重新計量至公平值及重新分類為投資物業。重新計量所產生的任何收益可轉回之前有關該特定物業的減值虧損的金額在損益中確認，其餘任何收益則在其他全面收益中確認，並列於權益中的物業重估儲備。任何有關重估盈餘會在報廢或出售日期由物業重估儲備轉入留存利潤而不會重分類進損益。任何虧損立即在損益中確認。

(h) 租賃資產

倘若一項安排包括一項交易或一系列交易，而目標集團決定該項安排在約定的期間內，將資產使用權讓與，以換取一項或一系列付款，則該項安排屬於或包含租賃。目標集團作出上述決定時，乃基於對安排的實質的評估而不論該項安排是否具有租賃的法律形式。

(i) 租予目標集團的資產的分類

如果一項租賃實質上轉移了與資產所有權有關的幾乎全部風險和報酬，那麼目標集團根據該項租賃持有的資產會歸類為根據融資租賃持有。如果一項租賃實質上沒有向目標集團轉移與資產所有權有關的全部風險和報酬，那麼該項租賃會歸類為經營租賃。

(ii) 經營租賃費用

倘若目標集團在經營租賃下持有資產使用權，除非另有一種系統方法更能代表從租賃資產中獲取利益的時間形態，否則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間以等額分期扣自損益。所獲得的租賃激勵會作為所作出的租賃付款淨額總額的主體部分在損益中確認。或有租金在其發生的會計期間扣自損益。

(i) 信貸虧損及資產減值**(i) 金融工具、合約資產及應收租賃款項之信貸虧損**

目標集團就下列各項的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤餘成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、應收貿易賬款及其他應收款）；
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產（見附註2(j)）；及
- 應收租賃款項。

按公平值計量的金融資產毋須進行預期信貸虧損評估。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值（即根據合約應付予目標集團的現金流量與目標集團預計收取的現金流量之間的差額）計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 應收貿易賬款及其他應收款以及合約資產：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：即期實際利率；
- 應收租賃款項：應收租賃款項計量所用貼現率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為目標集團面對信用風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，目標集團會考慮在無需付出過多成本及努力下即可獲得的合理可靠資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月的預期信貸虧損：因報告日期後12個月內發生的可能違約事件導致的預期虧損；及
- 全期預期信貸虧損：因預期信貸虧損模式適用的項目於預期存續期內所有可能發生的違約事件導致的預期虧損。

應收貿易賬款、應收租賃款項及合約資產的虧損撥備一直按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據目標集團的過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

至於所有其他金融工具，目標集團確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具的信用風險自初步確認以來顯著增加，在此情況下，虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

信用風險大幅增加

為評估金融工具的信用風險自初步確認以來有否顯著增加，目標集團將報告日期評估的金融工具違約風險與初步確認日期所作評估進行比較。進行是項重新評估時，目標集團認為：(i)在目標集團並無進行追溯(例如變現抵押(如持有))的情況下借款人不大大可能向目標集團悉數支付其信貸責任；或(ii)該金融資產逾期超過90日，將導致違約事件。目標集團考慮合理可靠的定量及定性資料，包括毋須付出過多成本或努力即可獲得的過往經驗及前瞻性資料。

評估信用風險自初步確認以來有否顯著增加時，尤其考慮以下資料：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信貸評級(如有)實際或預期顯著惡化；
- 債務人的經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 市場、經濟或法律環境的現有或預測變化對債務人向目標集團履行責任的能力構成重大不利影響。

就信用風險有否顯著增加所作評估按個別基準或集體基準進行，視乎金融工具的性质而定。當評估以集體基準進行時，金融工具按共同信用風險特徵(例如逾期狀況及信用風險評級)歸類。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映金融工具信用風險自初步確認以來的變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益確認為減值盈虧。目標集團確認所有金融工具的減值盈虧，並透過虧損撥備賬相應調整其賬面值，惟透過其他全面收益按公平值計量(可劃轉)的債務證券投資除外，其虧損撥備於其他全面收益確認，並於公平值儲備(可劃轉)累計。

利息收入計算基準

根據附註2(r)(iii)確認的利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤餘成本（即賬面總值減虧損撥備）計算。

於各報告日期，目標集團評估金融資產有否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流產生不利影響的事件時，金融資產即被視為出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人面對重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 借款人可能將會破產或進行其他財務重組；
- 市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人構成不利影響；或
- 發行人陷入財困導致證券失去活躍市場。

撇銷政策

若日後回收不可實現時，金融資產、應收租賃款項或合約資產的賬面總值將撇銷（部分或全部）。該情況通常出現在目標集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流以償還撇銷金額。

過往撇銷資產的後續收回於收回期間在損益確認為減值轉回。

(ii) 已發出財務擔保之信貸虧損

財務擔保指當特定債務人到期不能按照債務工具條款償付債務時，要求發出人（即擔保人）向蒙受損失的擔保受益人（「持有人」）賠付特定金額的合約。

已發出的財務擔保初步於「應付貿易賬款及其他應付款」中按公平值確認，而該等公平值乃經比較貸方於有擔保下收取的實際利率與於如並無擔保下貸方應收取的估計利率（倘關資料可作出可靠估計）後，參考類似服務的公平交易中所收取的費用（於可獲得該等資料時）或利率差異而釐定。倘於發出該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據目標集團適用於該類資產的政策而予確認。倘有關代價尚未收取或應予收取，即時開支於損益中確認。

於初始確認後，初始確認為遞延收入的金額於擔保期內按實際利率法於損益中攤銷為已發出財務擔保的收入。

目標集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損確定為高於擔保的「應付貿易賬款及其他應付款」中的金額（即初始確認金額減累計攤銷）時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，目標集團會考慮指定債務人自發出擔保以來的違約風險變動，並會計量12個月的預期信貸虧損，惟在指定債務人自發出擔保以來的違約風險大幅增加的情況下除外，在此情況下，則會計量全期預期信貸虧損。附註2(i)(i)所述的相同違約定義及信用風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

由於目標集團僅須於根據獲擔保工具的條款指定債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損乃按預期就補償持有人產生的信貸虧損而作出的付款，減目標集團預期從擔保持有人(指定債務人或任何其他人士)收取的任何款項估計。有關金額其後將使用現時的無風險利率貼現，並就現金流量的特定風險作出調整。

(iii) 其他非流動資產減值

於每個報告期末審閱內部及外來之信息來源，以識別物業、廠房及設備有否出現減值跡象，或以往確認之減值虧損不復存在或已經減少。

倘出現任何減值跡象，則會估計資產之可收回金額。此外，對於商譽、尚未達到可使用狀態之無形資產及可使用年限不確定之無形資產，每年均會估計其可收回金額以確定是否存在減值跡象。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額是其公平值減銷售成本與使用價值間之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會按可以反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估之稅前貼現率貼現至其現值。倘資產所產生之現金流入基本上無法獨立於其他資產所產生的現金流入，則按照能獨立產生現金流入之最小資產組合(即現金產生單位)確定可收回金額。

— 確認減值損失

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面金額高於其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。就有關現金產生單位已確認之減值虧損會予以分配，按比例減少該現金產生單位(或單位組別)資產之賬面金額，惟該項資產之賬面值不會減至低於其個別公平值減處置成本(如可計量)或其使用價值(如能確定)。

— 轉回減值虧損

倘用作確定可收回金額之估計出現有利變化，則轉回減值虧損。

所轉回之減值虧損，以假設過往年度並無確認減值虧損下原應獲釐定之資產賬面值為限。所轉回之減值虧損於確認轉回之年度計入損益。

(j) 合約資產及合約負債

倘目標集團於根據合約所載之付款條款符合資格無條件收取代價之前確認收入（見附註2(r)），則確認合約資產。合約資產根據載於附註2(i)(i)之政策評估預期信貸虧損，並於收取代價之權利成為無條件時被重新分類至應收款項（見附註2(k)）。

倘客戶於目標集團確認相關收入之前支付代價，則確認合約負債（見附註4）。倘目標集團擁有無條件權利可於目標集團確認相關收入前收取代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項（見附註2(k)）。

就與客戶訂立的單一合約而言，以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多種合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

(k) 應收貿易賬款及其他應收款

應收款項於目標集團具有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價之權利為無條件。倘收入已於目標集團具有無條件權利收取代價前確認，則該金額作為合約資產呈列（見附註2(j)）。

應收款項按攤餘成本（採用實際利率法）扣除信貸虧損撥備入賬（見附註2(i)(i)）。

(l) 現金及現金等值

現金及現金等值為銀行及手頭現金、存放在銀行或其他財務機構的通知存款，及期限短、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小的投資，且購買時到期日為三個月內。現金及現金等值根據附註2(i)(i)所載之政策評估預期信貸虧損。

(m) 應付貿易賬款及其他應付款

應付貿易賬款及其他應付款初始按公平值確認。除根據附註2(i)(ii)計量的財務擔保負債外，應付貿易賬款及其他應付款其後則採用實際利率法按攤餘成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。

(n) 計息借款

計息借款初始按公平值減去交易費用確認。初始確認後，計息借款使用實際利率法以攤餘成本列值。利息開支根據目標集團的借款成本會計政策（見附註2(t)）確認。

(o) 僱員福利**(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃的供款**

薪金、全年花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利的成本於僱員提供有關服務的年度內累計。倘若延遲付款或結算，而其影響重大，則有關款項會按現值列值。

(ii) 辭退福利

辭退福利在下列兩者孰早日確定：目標集團不能撤回提供此等福利時；及其確認涉及支付辭退福利的重組成本時。

(p) 所得稅

年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目相關者除外，在該情況下，有關稅項金額分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期稅項是指根據年度應課稅收入，按已執行的或到報告期末實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，並就以前年度應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生。暫時性差異指資產與負債就財務報告而言的賬面值與其計稅基礎之間的差額。遞延稅項資產也由未利用的可抵扣稅務虧損和未利用的稅款抵減產生。

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只有很可能在未來能夠獲得能用遞延稅項資產抵扣的未來應課稅利潤時）均會確認。可能支持確認由可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括因現有應課稅暫時性差異轉回而產生者；但該等差異須有關同一稅務部門和同一應課稅實體，並預期在可抵扣暫時性差異預計轉回的同一期間或遞延稅項資產所產生的稅務虧損可向以前或向未來結轉的期間內轉回。在決定現時的應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未利用稅務虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即倘若該等差異是有關同一稅務部門和同一應課稅實體，並預期在能夠利用稅務虧損和稅款抵減的期間內轉回，則會考慮該等差異。

確認遞延稅項資產和負債的有限例外情況是由以下情況所產生的暫時性差異：計稅時不能抵扣的商譽、不是企業合併的一部分，且既不影響會計利潤也不影響應課稅利潤的交易中的資產或負債的初始確認，以及有關附屬公司投資的暫時性差異（如屬應課稅差異，只限於目標集團可以控制轉回的時間，而且暫時性差異在可預見的未來不大可能轉回；或如屬可抵扣差異，則只限於暫時性差異很可能在未來將轉回）。

如果投資物業根據附註2(f)內所載的會計政策按其公平值列值，確認的遞延稅項金額是採用在報告日期按其賬面值出售該等資產所適用的稅率，除非物業是折舊性的並且持有其相關的業務模式的目的是隨著時間的流逝通過使用而非出售消耗該物業包含的大致上所有經濟利益，則作別論。在所有其他情況下，所確認的遞延稅項金額會按預期實現資產賬面值或清償負債賬面值的方式計量，依據的是已執行的或到報告期末實質上已執行的稅率計算。遞延稅項資產和負債不會折現。

於各報告期末，目標集團對遞延稅項資產的賬面值予以覆核。如果不再是很可能獲得足夠的應課稅利潤以允許利用有關稅務利益，目標集團會減少該項遞延稅項資產的賬面值。當有可能獲得足夠的應課稅利潤時，這種減少金額會轉回。

當期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其變動，會各自分開列報，並且不會互相抵銷。倘若目標公司或目標集團有法律上可強制執行的權利將當期稅項資產與當期稅項負債互相抵銷，並且符合以下附加條件，則當期稅項資產與當期稅項負債會互相抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債會互相抵銷：

- 當期稅項資產和負債：目標公司或目標集團擬按淨額基準結算，或同時實現該資產和清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：倘若其有關同一稅務部門就以下其中一項徵收的所得稅：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，而該等實體擬於每個預期有大額遞延稅項負債清償或遞延稅項資產實現的未來期間，按淨額基準實現當期稅項資產和清償當期稅項負債，或同時實現該等資產和清償該等負債。

(q) 準備及或有負債

倘若目標集團因過去事項而承擔了法定義務或推定義務，履行該義務很可能要求含有經濟利益的流出，而該義務的金額可以可靠地估計，便會計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提準備。

倘若履行義務不是很可能要求經濟利益流出，或是該義務的金額不可以可靠地估計，則會將該義務披露為或有負債，除非經濟利益流出的可能性極小，則作別論。義務的存在僅能通過一個或數個未來事項的發生或不發生予以證實的潛在義務，亦會披露為或有負債，除非經濟利益流出的可能性極小，則作別論。

(r) 收入及其他收益確認

於目標集團的日常業務過程中，由目標集團按提供代理服務或他人使用目標集團的租賃資產產生的收益分類為收入。

當服務的控制權轉移給客戶，或承租人有權使用該資產時，按照目標集團預期有權獲得的承諾對價金額確認收入，不包括代第三方收取的金額。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

倘合約載有向客戶提供超過12個月的重大融資利益之融資組成部份，則收入按應收金額的現值計量，並使用反映於與有關客戶的個別融資交易之貼現率貼現，且利息收入根據實際利率法分開應計。倘合約載有向目標集團提供重大融資利益之融資組成部份，則根據該合約確認的收入包括根據實際利率法合約責任附有的利息開支。目標集團利用香港財務報告準則第15號第63段中的實務簡便做法，並無於倘融資期為12個月或以下而就重大融資組成部份之任何影響調整代價。

目標集團的收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

(i) 服務費及佣金收入

當目標集團在交易中以代理人身份而不是作為主事人行事，收入在提供有關代理服務時確認，金額為目標集團已收到或將收到的佣金淨額。

(ii) 來自經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的期間以等額分期在損益中確認，如另有一種方法更能代表從租賃資產的使用中獲取利益的時間形態，則為例外。所授出的租賃激勵作為應收租賃付款淨額總額的主體部分在損益中確認。或有租金在其賺取的會計期間確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利率法於其累計時確認。就按攤餘成本計量且非信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於資產的攤餘成本（即虧損撥備的賬面總值）（見附註2(i)(i)）。

(iv) 政府補助

政府補助在能夠合理保證將收到政府補助，而且目標集團將滿足補助所附條件時初始在財務狀況表予以確認。如果補助是補償目標集團的費用，則於發生費用的相同期間內，系統地在損益中確認為收入。如果補助是補償目標集團的資產成本，則從資產的賬面金額扣除，其後實際上在資產的使用年限通過遞減折舊費用在損益中確認。

(s) 外幣換算

年內的外幣交易按交易當日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債均按報告期末的匯率換算。匯兌盈虧於損益中確認。

以歷史成本計量的外幣非貨幣性資產及負債乃按交易日的匯率換算。交易日為公司初步確認該等非貨幣性資產或負債的日期。

採用人民幣以外貨幣為功能貨幣的經營的業績採用與交易日匯率近似的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目以報告期末的收市匯率換算為人民幣。產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並另行於權益的匯兌儲備中累計。

(t) 借款費用

可直接歸屬於某項需要經過相當長時間籌備才能達到預定可使用或者可銷售狀態的資產的購置、建造或生產的借款費用，均資本化為該資產的部分成本。其他借款費用在其發生期間確認為開支。

屬於合資格資產成本一部分的借款費用在資產支出已經發生、借款費用已經發生及為使資產達到預定可使用或者可銷售狀態所必需的準備工作已經進行期間開始資本化。在使合資格資產達到預定可使用或者可銷售狀態所必須的絕大部分準備工作中斷或完成時，借款費用即會暫停或停止資本化。

(u) 關聯方

(a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與目標集團相關聯，如果該個人：

- (i) 對目標集團實施控制或共同控制；
- (ii) 對目標集團實施重大影響；或者
- (iii) 是目標集團或目標集團母公司的關鍵管理人員的成員。

(b) 如果適用以下任何情形，則某實體與目標集團相關聯：

- (i) 該實體和目標集團是同一集團的成員（即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自彼此相互關聯）。
- (ii) 某一實體是另一實體的聯營公司或合營企業（或是另一實體所屬集團的一個成員的聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩家實體都是相同第三方的合營企業。
- (iv) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營公司。
- (v) 該實體是為目標集團或與目標集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項所述個人的控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體（或其母公司）的關鍵管理人員的成員。
- (viii) 向目標集團或目標集團的母公司提供關鍵管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

某人的近親家庭成員指預期會於與有關實體進行交易時會影響該個人或受該個人影響的該等家庭成員。

3. 會計判斷及估計

附註11及21載有關於投資物業估值及金融工具之公平值的假設及其風險因素的資料。估計不確定性的其他關鍵來源如下：

(a) 應收貿易賬款及其他應收款以及已發出財務擔保的預期信貸虧損

管理層就債務人無法支付所需款項而產生的估計虧損面對應收貿易賬款及其他應收款以及已發出財務擔保計提虧損撥備。管理層基於過往信貸虧損經驗估計(就債務人特有的因素作出調整)以及當前及預測總體經濟狀況的評估。如果債務人的財務狀況惡化，及/或現有/預測變動對總體經濟狀況產生負面影響，則信貸虧損將高於所估計者。

(b) 遞延稅項

在很有可能利用遞延稅項資產來抵扣的未來應納稅利潤的限度內，應就所有未利用的稅務虧損及可抵扣暫時性差異確認遞延稅項資產。需要運用大量的判斷來估計未來應納稅利潤的時間和水平，結合未來納稅籌劃策略，才能決定應確認的遞延稅項資產的金額。如此等估計有重大改變，在未來確認遞延稅項資產的金額會作出調整。

4. 收入

目標集團的主要業務為平行進口汽車交易平台的營運及物業投資。

(a) 收入分列

來自與客戶訂立的合約的收入按主要服務線的分列如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的來自與客戶訂立的合約的收入			
提供服務：			
—與平行進口汽車交易平台有關	39,499	48,336	116,264
—來自出租投資物業的管理費收入	26,306	28,293	27,639
	<u>65,805</u>	<u>76,629</u>	<u>143,903</u>
來自其他來源的收入			
來自投資物業的租金收入	39,686	44,794	46,795
	<u>39,686</u>	<u>44,794</u>	<u>46,795</u>
	<u><u>105,491</u></u>	<u><u>121,423</u></u>	<u><u>190,698</u></u>

目標集團來自所有來源的收入均隨時間確認。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年，目標集團的客戶基礎多元化，與其進行的交易超過目標集團收入的10%的客戶分別為一名、一名及兩名。

目標集團客戶產生的信用風險集中的詳情載於附註21(a)。

由於目標集團的所有與客戶訂立的合約的原始預計期間為一年或更短，目標集團將香港財務報告準則第15號第121段所載實務簡便做法應用於所有與客戶訂立的合約，且並無與目標集團現有合約項下預計日後擬確認收入有關的資料須作出披露。

目標集團已應用香港財務報告準則第15號第94段內的實務簡便做法，如果目標集團將確認的資產的攤銷期間為一年或更短，則獲得合約的增量成本於產生時確認為開支。

(b) 目標集團應收的未來最低租賃付款總額：

於報告日期存續的不可撤銷經營租賃未來最低租賃付款總額將由目標集團於以下未來期間收取：

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一年內	22,463	22,384	20,617
一年後但五年內	780	1,299	539
	<u>23,243</u>	<u>23,683</u>	<u>21,156</u>

5. 其他收益

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已授出墊款的利息收入	17,462	14,986	2,780
銀行存款的利息收入	5,780	7,900	6,712
政府補助	1,527	17,009	5,032
	<u>24,769</u>	<u>39,895</u>	<u>14,524</u>

6. 除稅前利潤

除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

(a) 財務費用

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款的利息(附註16(b))	<u>51,262</u>	<u>50,597</u>	<u>75,865</u>

於有關期間內，並無借款費用已獲資本化。

(b) 員工成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
界定供款退休計劃供款	1,577	1,961	3,270
薪金、工資及其他福利	279	309	221
	<u>1,856</u>	<u>2,270</u>	<u>3,491</u>

目標集團於中國成立的附屬公司的僱員參加當地政府機構管理的界定供款退休福利計劃，據此，該等附屬公司必須按僱員基本薪金的17%至20%向有關計劃供款。該等附屬公司的僱員當到達其正常退休年齡時有權享有上述退休計劃按中國平均薪資水平百分比計算的退休福利。

(c) 其他項目

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
折舊(附註10)	1,745	2,217	2,299
應收貿易賬款及其他應收款的 減值虧損淨額	1,463	5,416	2,571
已發出財務擔保的預期信貸虧損	11,940	(3,840)	24,005
有關物業的經營租賃費用	602	468	348
匯兌(收益)/虧損淨額	(32)	73	6
投資物業租金及服務應收款總額	65,992	73,087	74,434
減：直接支出	<u>(25,301)</u>	<u>(24,283)</u>	<u>(22,622)</u>
投資物業租金及服務應收款淨額	<u>40,691</u>	<u>48,804</u>	<u>51,812</u>

7. 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內的稅項為：

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
當期稅項			
—本年度撥備	4,539	12,530	14,712
遞延稅項 (附註19(a))			
—暫時性差異的產生和轉回	9,369	27,180	21,002
	<u>13,908</u>	<u>39,710</u>	<u>35,714</u>

(b) 稅項費用與會計利潤按適用稅率計算的對賬：

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>54,266</u>	<u>154,647</u>	<u>141,824</u>
按照適用於有關稅務司法管轄區的 利潤的稅率計算除稅前利潤的預期稅項 (附註(i)、(ii)及(iii))	13,567	38,662	35,457
未確認的未利用稅務虧損的稅務影響	315	838	—
未確認暫時性差異的稅務影響	(143)	45	222
利用以前年度未確認稅務虧損的 稅務影響	—	—	(110)
不可扣稅開支的稅務影響	169	165	145
所得稅	<u>13,908</u>	<u>39,710</u>	<u>35,714</u>

附註：

- (i) 目標公司無須根據英屬處女群島的規則及規例繳納任何所得稅。
- (ii) 目標集團於香港註冊成立的附屬公司於有關期間內須按16.5%的稅率繳納香港利得稅。由於附屬公司於有關期間並無須繳納香港利得稅的應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提準備。
- (iii) 目標集團於中國內地成立的附屬公司於有關期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

8. 董事薪酬

目標公司的唯一董事Munoz Fierro Jorge Patricio先生於有關期間內並無自目標集團收取任何酬金。

目標集團於有關期間內並無向該名董事支付任何款項，以作為其退休、從目標集團離職的補償或吸引其加入的獎勵。在有關期間內並無該董事放棄或同意放棄任何薪酬的任何安排。

9. 最高薪人士

在有關期間的五位最高薪人士中，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年，彼等概非其薪酬在附註8內披露的董事。其餘最高薪人士的薪酬總額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	454	495	522
退休計劃供款	<u>67</u>	<u>75</u>	<u>77</u>
	<u>521</u>	<u>570</u>	<u>599</u>

目標集團五位最高薪人士中，非董事人士的薪酬在下列組合範圍內：

	二零一六年 人數	二零一七年 人數	二零一八年 人數
零港元（「港元」）至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間內，目標集團並無向該等人士支付任何薪酬，以作為吸引彼等加入或加入目標集團後的獎勵或作為離職補償。

10. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：					
於二零一六年一月一日	6,582	6,477	17,046	186	30,291
增加	77	1,430	908	73	2,488
轉入／(轉出)	63	—	196	(259)	—
於二零一六年十二月三十一日	<u>6,722</u>	<u>7,907</u>	<u>18,150</u>	<u>—</u>	<u>32,779</u>
累計折舊及減值虧損：					
於二零一六年一月一日	(630)	(2,948)	(15,082)	—	(18,660)
本年折舊	(205)	(992)	(548)	—	(1,745)
於二零一六年十二月三十一日	<u>(835)</u>	<u>(3,940)</u>	<u>(15,630)</u>	<u>—</u>	<u>(20,405)</u>
賬面淨值：					
於二零一六年十二月三十一日	<u>5,887</u>	<u>3,967</u>	<u>2,520</u>	<u>—</u>	<u>12,374</u>
成本：					
於二零一七年一月一日及 二零一六年十二月三十一日	6,722	7,907	18,150	—	32,779
增加	47	1,265	349	—	1,661
於二零一七年十二月三十一日	<u>6,769</u>	<u>9,172</u>	<u>18,499</u>	<u>—</u>	<u>34,440</u>
累計折舊及減值虧損：					
於二零一七年一月一日及 二零一六年十二月三十一日	(835)	(3,940)	(15,630)	—	(20,405)
本年折舊	(244)	(1,277)	(696)	—	(2,217)
於二零一七年十二月三十一日	<u>(1,079)</u>	<u>(5,217)</u>	<u>(16,326)</u>	<u>—</u>	<u>(22,622)</u>
賬面淨值：					
於二零一七年十二月三十一日	<u>5,690</u>	<u>3,955</u>	<u>2,173</u>	<u>—</u>	<u>11,818</u>
成本：					
於二零一八年一月一日	6,769	9,172	18,499	—	34,440
增加	3	321	10	—	334
於二零一八年十二月三十一日	<u>6,772</u>	<u>9,493</u>	<u>18,509</u>	<u>—</u>	<u>34,774</u>
累計折舊及減值虧損：					
於二零一八年一月一日	(1,079)	(5,217)	(16,326)	—	(22,622)
本年折舊	(246)	(1,438)	(615)	—	(2,299)
於二零一八年十二月三十一日	<u>(1,325)</u>	<u>(6,655)</u>	<u>(16,941)</u>	<u>—</u>	<u>(24,921)</u>
賬面淨值：					
於二零一八年十二月三十一日	<u>5,447</u>	<u>2,838</u>	<u>1,568</u>	<u>—</u>	<u>9,853</u>

(i) 目標集團所有租賃土地及樓宇均已質押，以取得目標集團提取的銀行及其他貸款（見附註18(d)）。

11. 投資物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
估值			
於一月一日	1,480,040	1,517,440	1,611,600
增加	3,391	2,398	5,890
包括在綜合損益表的公平值調整	34,009	91,762	86,350
於十二月三十一日	<u>1,517,440</u>	<u>1,611,600</u>	<u>1,703,840</u>

附註：

(a) 投資物業的公平值計量

(i) 公平值層次

下表列報在報告期末目標集團持續計量的投資物業的公平值，並根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」內所界定的公平值層次分為三個層次。公平值計量會參考估值技術所使用的輸入值的可觀察性及重要性劃分為不同層次，詳情如下：

- 第一層次估值：只使用第一層次輸入值（即在計量日相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價）計量的公平值。
- 第二層次估值：使用第二層次輸入值計量的公平值，即使用不符合第一層次規定的可觀察輸入值，但並無使用具有重要意義的不可觀察輸入值。不可觀察輸入值為不可取得市場數據的輸入值。
- 第三層次估值：使用具有重要意義的不可觀察輸入值計量的公平值。

投資物業乃持續以公平值計量，其公平值計量屬於上文所述公平值層次的第三層次。

於有關期間，沒有在第一層次和第二層次之間發生轉換，又或轉入或轉出第三層次。目標集團的政策為於發生的報告期的期末確認公平值層次之間的轉換。

目標集團的所有投資物業均於各報告期末重估。估值是由獨立測量師永利行評值顧問有限公司進行，其部分員工為香港測量師學會會員，其對所估物業地區及類別擁有相關近期經驗。目標集團財務總裁與測量師已經於每個年度報告日進行估值時就估值假設及估值結果進行討論。

(ii) 有關第三層次公平值計量的資料

	估價技術	不可觀察 輸入值	於十二月三十一日		
			二零一六年 人民幣	二零一七年 人民幣	二零一八年 人民幣
投資物業 －中國內地	市場比較法	每平方米 價格	18,533至 27,818	19,715至 29,493	20,897至 31,106

位於中國內地的投資物業的公平值乃採用市場比較法釐定。公平值計量中使用的重大不可觀察輸入值為樓宇的每平方米銷售價格。公平值計量與每平方米價格正相關。

- (b) 目標集團的所有投資物業均已抵押，以作為目標集團提取的銀行及其他貸款的抵押品（見附註18(d)）。

12. 聯營公司權益

目標集團聯營公司如下，該聯營公司為非上市公司實體，並沒有市場報價：

聯營公司名稱	成立及 經營地點	註冊資本 的詳情	擁有權益比例			主要業務
			目標集團 實際權益	目標公司 持有	附屬公司 持有	
北汽鵬龍開利(天津) 汽車服務有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	34%	-	34%	汽車改装

於過往財務資料中，上述聯營公司採用權益法入賬。

聯營公司的財務概要資料（已經就會計政策的任何差異作出調整）以及與綜合財務報表內的賬面金額的對賬披露如下：

	二零一八年 人民幣千元
與目標集團聯營公司權益的對賬	
聯營公司資產淨值總額	10,856
目標集團實際權益	34%
在綜合財務報表內的賬面金額	<u>3,691</u>

於截至二零一八年十二月三十一日止年度之後，目標集團計劃將於上述聯營公司的投資出售予聯營公司的另一名投資者。

13. 應收貿易賬款及其他應收款

	於十二月三十一日		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收第三方貿易賬款	184,964	164,707	202,318
應收票據 (附註(a))	70,000	—	—
	<u>254,964</u>	<u>164,707</u>	<u>202,318</u>
減：虧損撥備 (附註21(a))	(692)	(3,150)	(2,565)
	<u>254,272</u>	<u>161,557</u>	<u>199,753</u>
墊付予：			
— 第三方	915,895	1,111,847	1,351,794
— 由控股股東的近親家庭成員控制的公司	20,000	20,000	—
應收利息	2,873	968	2,577
其他	3,430	3,597	3,894
	<u>942,198</u>	<u>1,136,412</u>	<u>1,358,265</u>
減：呆賬撥備	(14,187)	(17,145)	(20,301)
	<u>928,011</u>	<u>1,119,267</u>	<u>1,337,964</u>
攤餘成本計量的金融資產			
預付予供應商款項	328,438	579,157	402,451
可抵扣增值稅	1,602	2,150	8,451
	<u>1,512,323</u>	<u>1,862,131</u>	<u>1,948,619</u>

預期所有應收貿易賬款及其他應收款(扣除虧損撥備後)將於一年內收回或確認為開支。

附註：

- (a) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標集團的應收票據包括貼現予銀行的票據分別為人民幣70,000,000元、人民幣零元及人民幣零元。由於目標集團仍面對該等應收款的信用風險，故該等應收款未終止確認。相關銀行貸款的賬面金額分別為人民幣70,000,000元、人民幣零元及人民幣零元。

(b) 賬齡分析

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應收貿易賬款及應收票據（包括在應收貿易賬款及其他應收款內）根據發票日期（或收入確認日期（如更早））並扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年之內	251,939	149,315	189,948
一年以上	2,333	12,242	9,805
	<u>254,272</u>	<u>161,557</u>	<u>199,753</u>

有關目標集團的信貸政策及應收貿易賬款及其他應收款產生的信用風險的詳情載於附註21(a)。

14. 非股本投資

	於十二月三十一日		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產 財富管理產品	<u>-</u>	<u>20,869</u>	<u>-</u>

15. 有限制銀行存款

	於十二月三十一日		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
為發行銀行匯票而質押的存款	260,001	110,001	163,150
為發行信用證而質押的存款	69,774	131,198	199,392
為銀行貸款而質押的存款	5,000	10,000	18,150
	<u>334,775</u>	<u>251,199</u>	<u>380,692</u>

16. 銀行及手頭現金以及其他現金流量資料

(a) 銀行及手頭現金包括：

	於十二月三十一日		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即：			
— 現金及現金等值	9,288	12,351	12,571
— 原到期日為三個月以上的銀行存款	30,000	30,000	—
	<u>39,288</u>	<u>42,351</u>	<u>12,571</u>

目標集團在中國的經營業務以人民幣進行其業務。人民幣並非可自由兌換的貨幣，將資金匯出中國受中國政府實施的外匯管制所規限。

(b) 因融資活動產生的負債的對賬

下表詳列目標集團因融資活動產生的負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量曾或未來現金流量將於目標集團的綜合現金流量表中分類為融資活動所產生現金流量的負債。

	銀行及 其他貸款 人民幣千元 (附註18)	應付控股 股東的 親密家族 成員的款項 人民幣千元	自第三方 獲得的免 息墊款 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	915,995	31,870	—	—	947,865
因融資現金流量產生的變動：					
新增銀行及其他貸款所得款項	1,035,033	—	13,400	—	1,048,433
償還銀行及其他貸款	(841,521)	—	(12,380)	—	(853,901)
已付財務費用	—	—	—	(51,262)	(51,262)
因融資現金流量產生的變動合計	<u>193,512</u>	<u>—</u>	<u>1,020</u>	<u>(51,262)</u>	<u>143,270</u>
匯兌調整	—	2,166	—	—	2,166
其他變動：					
利息開支(附註6(a))	—	—	—	51,262	51,262
於二零一六年十二月三十一日	<u>1,109,507</u>	<u>34,036</u>	<u>1,020</u>	<u>—</u>	<u>1,144,563</u>

	銀行及 其他貸款 人民幣千元 (附註18)	應付控股 股東的 親密家族 成員的款項 人民幣千元	自第三方 獲得的免 息墊款 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,109,507	34,036	1,020	-	1,144,563
因融資現金流量產生的變動：					
新增銀行及其他貸款所得款項	825,772	-	180,009	-	1,005,781
償還銀行及其他貸款	(1,089,233)	-	(135,000)	-	(1,224,233)
已付財務費用	-	-	-	(50,597)	(50,597)
因融資現金流量產生的變動合計	(263,461)	-	45,009	(50,597)	(269,049)
匯兌調整	-	(2,244)	-	-	(2,244)
其他變動：					
利息開支(附註6(a))	-	-	-	50,597	50,597
於二零一七年十二月三十一日	846,046	31,792	46,029	-	923,867
於二零一八年一月一日	846,046	31,792	46,029	-	923,867
因融資現金流量產生的變動：					
新增銀行及其他貸款所得款項	1,325,623	-	103,790	-	1,429,413
控股股東的近親家庭成員墊款 所得款項	-	34,704	-	-	34,704
償還銀行及其他貸款	(954,384)	-	(149,703)	-	(1,104,087)
已付財務費用	-	-	-	(74,232)	(74,232)
因融資現金流量產生的變動合計	371,239	34,704	(45,913)	(74,232)	285,798
匯兌調整	-	1,847	-	-	1,847
其他變動：					
利息開支(附註6(a))	-	-	-	75,865	75,865
於二零一八年十二月三十一日	1,217,285	68,343	116	1,633	1,287,377

17. 應付貿易賬款及其他應付款

	於十二月三十一日		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付平行進口汽車供應商票據	592,141	618,020	758,805
應付第三方貿易賬款	8,540	47,883	185
	<u>600,681</u>	<u>665,903</u>	<u>758,990</u>
客戶按金：			
－ 第三方	22,246	22,966	23,262
－ 利時集團	–	50,000	50,000
－ 控股股東的近親家庭成員擁有重大影響力的公司	63,372	20,472	20,472
來自以下各方的不計息墊款 (附註(i))：			
－ 第三方	1,020	46,029	116
應付控股股東近親家庭成員的款項 (附註(i))	34,036	31,792	68,343
應付利息	–	–	1,633
其他應計費用及應付款	827	1,010	5,070
	<u>121,501</u>	<u>172,269</u>	<u>168,896</u>
按攤餘成本計量的金融負債	722,182	838,172	927,886
收到客戶的墊款：			
－ 第三方	314,461	668,178	247,426
－ 利時集團	–	54,042	108,980
－ 控股股東的近親家庭成員擁有重大影響力的公司	29,101	–	–
所發出財務擔保的預期信貸虧損	29,325	25,485	49,490
	<u>1,095,069</u>	<u>1,585,877</u>	<u>1,333,782</u>

附註：

- (i) 有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。

預期所有其他應付貿易賬款及其他應付款將於一年內結算或確認為收入或按要求隨時付還。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應付貿易賬款及票據(包括在應付貿易賬款及其他應付款內)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年之內	600,681	665,903	758,990

18. 銀行及其他貸款

(a) 目標集團的銀行及其他貸款分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款：			
—無抵押及有擔保	99,250	79,250	95,000
—有抵押	684,513	472,332	588,405
	783,763	551,582	683,405
其他金融機構貸款：			
—有抵押	325,744	294,464	533,880
	1,109,507	846,046	1,217,285

- (b) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標集團的銀行及其他貸款的還款期如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內或按要求	590,343	413,462	758,620
一年後但兩年內	86,580	86,580	319,241
兩年後但五年內	259,740	259,740	139,424
五年後	172,844	86,264	—
	<u>519,164</u>	<u>432,584</u>	<u>458,665</u>
	<u>1,109,507</u>	<u>846,046</u>	<u>1,217,285</u>

所有長期銀行及其他貸款均按攤餘成本列賬。

- (c) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標集團的銀行融資為數人民幣1,210,000,000元、人民幣1,420,000,000元及人民幣1,235,000,000元，其中人民幣464,000,000元、人民幣682,000,000元及人民幣680,000,000元已經動用。
- (d) 目標集團的若干銀行及其他貸款以目標集團的租賃土地及樓宇、投資物業、應收票據、銀行存款及目標集團一間附屬公司的股權作抵押。已抵押租賃土地及樓宇、投資物業、應收票據及銀行存款的總賬面值分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
為銀行及其他貸款質押：			
租賃土地及樓宇 (附註10)	5,887	5,690	5,447
投資物業 (附註11)	1,517,440	1,611,600	1,703,840
銀行存款 (附註15)	5,000	10,000	18,150
應收票據 (附註13(a))	70,000	—	—
	<u>1,598,327</u>	<u>1,637,290</u>	<u>1,737,437</u>

- (e) 目標集團的若干銀行融資、銀行及其他貸款須履行與金融機構的貸款安排中常見的財務比率相關的契諾。如果目標集團違反契諾，則提取的融資或貸款將變為須按要求償還。目標集團定期監察其遵守該等契諾的情況。目標集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註21(b)。於有關期間，並無違反有關提取融資及銀行及其他貸款的契諾。

19. 遞延稅項

(a) 已確認的遞延稅項資產及負債：

遞延所得稅資產及負債的各組成部分的變動

於有關期間，於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產／（負債）組成部分及變動如下：

	虧損撥備 人民幣千元	超過物業、 廠房及 設備折舊的 免稅額 人民幣千元	投資物業的 公平值調整 及相關折舊 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延稅項來自：				
於二零一六年一月一日	7,400	(56)	(299,241)	(291,897)
計入／（扣自）損益	<u>3,499</u>	<u>(23)</u>	<u>(12,845)</u>	<u>(9,369)</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	10,899	(79)	(312,086)	(301,266)
計入／（扣自）損益	<u>348</u>	<u>(18)</u>	<u>(27,510)</u>	<u>(27,180)</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	11,247	(97)	(339,596)	(328,446)
計入／（扣自）損益	<u>6,423</u>	<u>(27)</u>	<u>(27,398)</u>	<u>(21,002)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>17,670</u>	<u>(124)</u>	<u>(366,994)</u>	<u>(349,448)</u>

(b) 未確認的遞延稅項資產

根據附註2(p)所載的會計政策，由於就有關稅務司法管轄區及實體而言，不太可能產生可用於抵扣虧損的未來應課稅利潤，目標集團並未就於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的累計稅項虧損人民幣1,260,000元、人民幣4,612,000元及人民幣4,172,000元確認遞延稅項資產。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的所有未利用稅項虧損將分別於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日或之前屆滿。

(c) 未確認的遞延稅項負債

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，有關目標集團於中國成立的附屬公司未分派利潤的暫時性差異分別為數人民幣20,000,000元及人民幣49,000,000元。於分派該等留存利潤時應付的稅項有關的遞延稅項負債人民幣2,000,000元及人民幣5,000,000元尚未確認，因為目標公司控制該等附屬公司的股息政策，其已經決定，在可見將來不大可能分派該等利潤。

20. 資本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

於有關期間，目標集團綜合權益各組成部分期初與期末結餘的對賬載於綜合權益變動表內。目標公司權益的個別組成部分在有關期間的期初與期末之間的變動詳情載列如下：

目標公司

	股本 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年二月五日 (註冊成立日期)的結餘	—	—	—
於二零一八年二月五日(註冊 成立日期)至二零一八年十二月三十一 日期間的權益變動：			
本期間虧損及其他全面收益	—	28	28
注資	315	—	315
於二零一八年十二月三十一日的結餘	<u>315</u>	<u>28</u>	<u>343</u>

(b) 股息

目標集團於有關期間內並無宣派任何股息。

(c) 繳入／股本

就本過往財務資料而言，目標集團於二零一六年一月一日、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的繳入／股本指目標集團旗下各公司於各日期的繳入資本或股本總額。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的注資為指目標公司於年內發行的股份。

作為目標集團進行重組的一部分，目標公司於二零一八年十二月十一日收購盛海的全部股權，總代價為人民幣8,000元。於二零一八年十二月三十一日，已經抵銷盛海的繳入資本。目標集團於二零一八年十二月三十一日的股本為目標公司的股本。

(d) 儲備的性質及用途

匯兌儲備

匯兌儲備包括所有因將功能貨幣並非人民幣的業務的財務報表換算為人民幣而產生的匯兌差額。該儲備按附註2(s)所載的會計政策處理。

(e) 資本管理

目標集團管理資本主要旨在保障目標集團能夠持續經營，透過與風險水平對等的產品和服務定價及按合理成本取得融資，從而能夠繼續為權益股東帶來回報及為其他持份者提供利益。

目標集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以維持較高借貸水平可能帶來較高權益股東回報與取得充裕資金狀況所帶來的裨益及保障之間的平衡，並就經濟環境的轉變對資本架構進行調整。

目標公司毋須遵守外部施加的資本要求。

目標集團於正常業務過程中須承受信貸、流動資金、利率及貨幣風險。目標集團面對的風險及目標集團為管理該等風險所採用財務風險管理政策及慣例載述如下。

21. 金融風險管理及金融工具的公平值

(a) 信用風險

信用風險指交易對手未能履行其合約義務而使目標集團產生財務虧損的風險。目標集團的信用風險主要來自應收貿易賬款及其他應收款。目標集團面臨現金及現金等值所產生的信用風險有限，因交易對手為信譽良好的銀行及金融機構，目標集團認為信用風險較低。

除附註22(a)所述由目標集團作出的財務擔保外，目標集團並無提供任何其他擔保致使目標集團將面臨信用風險。該等財務擔保於有關期間末有關之最大面臨風險已於附註22(a)內披露。

應收貿易賬款及其他應收款

目標集團承受信用風險的程度主要受各客戶的個別特性所影響而非客戶所從事的行業，因此當目標集團面對個別重大客戶時，將產生高度集中的信用風險。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標集團對其最大債務人的應收賬款分別佔應收貿易賬款總額的11%、13%及31%，對五大債務人的應收賬款分別佔應收貿易賬款總額的48%、48%及51%。

目標集團會就所有要求超過若干信貸金額的客戶及債務人進行個別信貸評估。該等評估主要針對客戶過往到期付款的記錄及目前的付款能力，並考慮到有關特定客戶及客戶經營業務所在之經營環境的資料。目標集團一般會規定客戶根據合同條款清償進度款項及根據協議清償目標集團應收的款項。目標集團按業務性質向客戶授予信貸期。目標集團通常不會向客戶要求提供抵押品。

目標集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收款項的虧損撥備，其乃使用提列矩陣進行計算。由於目標集團過往的信貸虧損並未就不同客戶分部顯示重大不同虧損模式，基於逾期狀態的虧損撥備不會進一步於目標集團不同客戶基礎之間進一步區分。

下表提供有關於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日目標集團面臨的信用風險以及應收貿易賬款的預期信貸虧損的資料：

	預期虧損率 %	於二零一六年 十二月三十一日	
		賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
一年內	0.06%	182,048	109
超過一年	20%	2,916	583
		<u>184,964</u>	<u>692</u>
於二零一七年 十二月三十一日			
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
一年內	0.06%	149,404	89
超過一年	20%	15,303	3,061
		<u>164,707</u>	<u>3,150</u>
於二零一八年 十二月三十一日			
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
一年內	0.06%	190,062	114
超過一年	20%	12,256	2,451
		<u>202,318</u>	<u>2,565</u>

預期虧損率乃基於實際虧損經驗，並經調整以反映蒐集過往數據期間經濟狀況之間的差異、現時狀況及目標集團對應收款項預期年期的經濟狀況的看法。

於有關期間與應收貿易賬款有關的虧損撥備賬目變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	243	692	3,150
已確認減值虧損	449	2,458	—
轉回減值虧損	—	—	(585)
於十二月三十一日	<u>692</u>	<u>3,150</u>	<u>2,565</u>

(b) 流動性風險

庫務功能由目標集團中央管理，包括現金盈餘的短期投資，以及籌集貸款以滿足預期現金需求。目標集團的政策是要定期監察流動資金需求及貸款契諾的遵行情況，以確保維持足夠現金儲備，獲主要財務機構承諾提供充裕的融資額度，從而應付短期及長期流動資金需求。

下表列示目標集團於報告期末按合約未折現現金流量（包括使用合約利率或（如屬浮息）於報告期末的現時利率計算的利息付款）計算的非衍生金融負債的剩餘合約期限，以及目標集團須償還有關款項的最早日期。

	於二零一六年十二月三十一日 合約未折現現金流出					於十二月 三十一日的 賬面值 人民幣千元
	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上但 兩年以下 人民幣千元	兩年以上但 五年以下 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元	
銀行及其他貸款	633,913	118,040	321,674	186,963	1,260,590	1,109,507
按攤餘成本計量的應付貿易賬款及 其他應付款	722,182	-	-	-	722,182	722,182
	<u>1,356,095</u>	<u>118,040</u>	<u>321,674</u>	<u>186,963</u>	<u>1,982,772</u>	<u>1,831,689</u>
	於二零一七年十二月三十一日 合約未折現現金流出					於十二月 三十一日的 賬面值 人民幣千元
	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上但 兩年以下 人民幣千元	兩年以上但 五年以下 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元	
銀行及其他貸款	451,855	112,720	305,183	90,733	960,491	846,046
按攤餘成本計量的應付貿易賬款及 其他應付款	838,172	-	-	-	838,172	838,172
	<u>1,290,027</u>	<u>112,720</u>	<u>305,183</u>	<u>90,733</u>	<u>1,798,663</u>	<u>1,684,218</u>
	於二零一八年十二月三十一日 合約未折現現金流出					於十二月 三十一日的 賬面值 人民幣千元
	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上但 兩年以下 人民幣千元	兩年以上但 五年以下 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元	
銀行及其他貸款	785,087	370,303	154,150	-	1,309,540	1,217,285
按攤餘成本計量的應付貿易賬款及 其他應付款	927,886	-	-	-	927,886	927,886
	<u>1,712,973</u>	<u>370,303</u>	<u>154,150</u>	<u>-</u>	<u>2,237,426</u>	<u>2,145,171</u>

(c) 利率風險

利率風險為金融工具的公平值或未來現金流量將因市場利率變動而出現波動的風險。目標集團的利率風險主要源自計息借款。浮動利率及固定利率借款分別使目標集團承受現金流量利率風險及公平值利率風險。

下表詳述目標集團於報告期末的借款利率概況。

	於二零一六年 十二月三十一日		於二零一七年 十二月三十一日		於二零一八年 十二月三十一日	
	實際利率		實際利率		實際利率	
	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元
固定利率借款						
銀行貸款	3.08%~10.31%	1,109,507	4.57%~12.00%	822,296	4.35%~11.00%	1,169,285
浮動利率借款						
銀行貸款	不適用	—	4.57%~5.00%	23,750	4.57%~6.53%	48,000
借款總額		<u>1,109,507</u>		<u>846,046</u>		<u>1,217,285</u>
固定利率借款佔借款 總額的百分比		<u>100%</u>		<u>97%</u>		<u>96%</u>

(d) 貨幣風險

目標集團面對主要因融資活動及公司間交易(即與交易有關業務功能貨幣以外的貨幣)結算的現金結餘及其他應付款產生貨幣風險。導致該風險的貨幣主要為港元。目標集團在有需要的情況下按即期匯率購入或出售外幣以處理短期失衡情況，藉以確保風險淨額維持於可接受的水平。

(i) 面臨的貨幣風險

下表詳述目標集團於報告期末因以有關實體功能貨幣以外之貨幣列值的已確認資產或負債而產生的貨幣風險。為了進行列報，有關風險金額以年末日即期匯率折算為人民幣列示，但因換算海外業務的財務報表(即並非以人民幣為功能貨幣)為目標集團列報貨幣的匯兌差額除外。

	面臨的外幣風險 (以人民幣列示)		
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
現金及現金等值	30	1	3
其他應付款	(34,036)	(31,793)	(68,334)
已確認資產及負債產生的風險總額	<u>(34,006)</u>	<u>(31,792)</u>	<u>(68,331)</u>

(ii) 敏感性分析

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，所有其他變量維持不變，估計人民幣兌港元匯率普通增加／減少5%將會導致目標集團稅後利潤（及保留利潤）增加／減少約人民幣1,420,000元、人民幣1,327,000元及人民幣2,853,000元。

所呈列分析結果為對目標集團各實體按港元計量的稅後利潤及留存利潤各自的即時影響，並就呈列按於報告期末的匯率換算為人民幣。

敏感性分析假設已應用匯率變動重新計量目標集團所持令本集團於報告期末面對外匯風險的該等金融工具，包括目標集團公司間以貸方或借方功能貨幣以外之貨幣結算的應付款及應收款。分析不包括將並非以人民幣為功能貨幣的業務的財務報表換算為目標集團列報貨幣所產生的差額。

(e) 公平值計量**(i) 以公平值計量的金融資產和負債****公平值層次**

下表列報在報告期末本集團持續計量的金融工具的公平值，並根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」內所界定的公平值層次分為三個層次。誠如附註11(a)(i)所披露，公平值計量會參考估值技術所使用的輸入值的可觀察性及重要性劃分為不同層次。

於二零一七年十二月三十一日
的公平值計量分類為

於 二零一七年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元	第一層次 人民幣千元	第二層次 人民幣千元	第三層次 人民幣千元

持續公平值計量**資產：**

非股本投資	20,869	-	-	20,869

於有關期間，並無在第一層次和第二層次之間發生轉換，又或轉入或轉出第三層次。目標集團的政策為於發生的報告期的期末確認公平值層次之間的轉換。

有關第三層次公平值計量的資料

	估值技術	重大不可觀察輸入法	於 二零一七年 十二月 三十一日
非股本投資	折現現金流模式	折現率	6.5%

非上市投資的公平值採用折現現金流模式釐定，而公平值計量中所使用的具有重要意義的不可觀察輸入值為折現率，於二零一七年十二月三十一日，其為6.5%。公平值計量與折現率呈負相關。於二零一七年十二月三十一日，所有其他變量維持不變，估計折現率上升／下降5%將會導致目標集團利潤減少／增加人民幣33,000元。

於有關期間內，第三層次公平值計量結餘的變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非股本投資：			
於一月一日	-	-	20,869
購買付款	-	20,000	-
於本年度內在損益中確認的 公平值變動	-	869	399
出售所得款項	-	-	(21,268)
於十二月三十一日	-	20,869	-

(ii) 並非以公平值列值的金融資產及負債的公平值

於二零一六年、二零一七及二零一八年十二月三十一日，目標集團以成本或攤餘成本列值的金融工具的賬面金額與其公平值並無重大差異。

22. 或有負債

(a) 已發行財務擔保

於有關期間，目標公司就目標集團若干主要客戶的銀行銀行信貸作出擔保。

於各報告期末，目標公司董事認為，不太可能根據有關擔保向目標集團提出申索。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日完結時，目標集團因有關擔保面臨的風險分別為人民幣2,064,000,000元、人民幣1,857,000,000元及人民幣3,299,000,000元，即銀行向目標集團第三方客戶授予的銀行信貸總額。

已發出財務擔保有關的預期信貸虧損於有關期間的變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	17,385	29,325	25,485
已確認／(轉回) 預期信貸虧損	11,940	(3,840)	24,005
於十二月三十一日	29,325	25,485	49,490

23. 重大關聯方交易

除過往財務報表他處披露的結餘及交易外，目標集團於有關期間訂立了以下重大關聯方交易。

(a) 關鍵管理人員薪酬

目標集團關鍵管理人員的薪酬(包括附註8內所披露支付予目標公司董事及附註9內所披露支付予若干最高薪僱員的款項)如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期僱員福利	233	236	235
界定供款退休計劃供款	34	35	36
	267	271	271

薪酬總額包括在「員工成本」內(見附註6(b))。

(b) 於有關期間的關聯方交易

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
提供服務	963	3,489	507
經營租賃的租金收入	1,109	630	327
經營租賃的服務收入	1,273	613	327

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標集團由控股股東、控股股東的近親家庭成員、目標集團的一名主要管理人員以及控股股東的一名近親家庭成員所控制實體作抵押或擔保的銀行及其他貸款分別為人民幣740,744,000元、人民幣649,464,000元及人民幣1,108,880,000元。直至二零一九年三月三十一日，目標集團已償還由關聯方作抵押或擔保的銀行及其他貸款人民幣406,000,000元。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，未動用銀行融資分別約人民幣665,000,000元、人民幣619,000,000元及人民幣555,000,000元乃由控股股東近親家庭成員與控股股東一名近親家庭成員所控制實體提供擔保。

24. 直接及最終控股方

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標集團董事認為目標集團的最終控股方為Munoz Fierro Jorge Patricio先生。於二零一八年十二月三十一日，目標集團董事認為目標集團的直接母公司為Valuable Peace Limited(於英屬處女群島註冊成立)。該實體並無製作可供公眾人士查閱的財務報表。

25. 目標公司於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	二零一八年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司之投資		9
		9
流動資產		
其他應收款		343
		343
流動負債		
其他應付款		9
		9
淨流動資產		334
總資產減流動負債		343
資產淨值		343
資本及儲備	20	
股本		315
儲備		28
總權益		343

26. 截至二零一八年十二月三十一日止年度已發出但尚未生效的修訂、新制定的準則及詮釋的潛在影響

截至財務報表刊發日期為止，香港會計師公會已發出於截至二零一八年十二月三十一日止年度尚未生效的若干修訂、新制定的準則及詮釋，其在本過往財務資料內尚未採用，包括以下各項可能與目標集團有關：

	於下列日期或 之後開始的會 計期間生效
香港財務報告準則第16號「租賃」	二零一九年 一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號「所得稅處理的不確定性」	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進	二零一九年 一月一日
香港會計準則第28號（修訂）「於聯營公司及合營企業的長期權益」	二零一九年 一月一日

目標集團正在評估預期這些修訂、新制定準則及詮釋於首次應用期間的影響。到目前為止，目標集團預期採納彼等不大可能會對目標集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。首次採用該等準則、新制定準則及詮釋時產生的實際影響可能有所不同，原因為至今已完成的評估乃根據目標集團目前可得的資料作出，且於首次應用該等修訂、新制定準則及詮釋前，目標集團可能識別進一步的影響。

其後的財務報表及股息

目標公司及目標集團旗下附屬公司並無就二零一八年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

下列為目標集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年（「有關期間」）之管理層討論與分析。

財務業績

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年，目標集團分別錄得：

- (i) 商品交易總額分別約為人民幣3,118,100,000元、人民幣4,455,200,000元及人民幣5,073,700,000元，主要是指透過目標集團的平台交易的進口汽車總銷售額；
- (ii) 收入分別約人民幣105,500,000元、人民幣121,400,000元及人民幣190,700,000港元，主要是指經營平行進口汽車貿易平台所賺取的佣金及服務收入以及該等物業的租金收入及管理費收入。於有關期間的收入增加乃主要由於透過平台交易的進口汽車數量增加所致；
- (iii) 除稅後利潤分別約為人民幣40,400,000元、人民幣114,900,000元及人民幣106,100,000元，包括目標集團於各年度擁有的投資物業之公平值收益為數人民幣34,000,000元、人民幣91,800,000元及人民幣86,400,000元。

財務狀況

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標集團有：

- (i) 投資物業約人民幣1,517,400,000元、人民幣1,611,600,000元及人民幣1,703,800,000元。該等物業於各年度結算日的公平值已由獨立估值師評估；
- (ii) 應收貿易賬款及其他應收款約人民幣1,512,300,000元、人民幣1,862,100,000元及人民幣1,948,600,000元，主要是指應收貿易賬款、向客戶墊款及向供應商預付款項；
- (iii) 銀行結餘及現金分別約人民幣374,100,000元、人民幣293,600,000元及人民幣393,300,000元；
- (iv) 流動負債分別約人民幣1,689,900,000元、人民幣2,015,900,000元及人民幣2,123,500,000元，主要包括應付供應商票據、預收客戶墊款以及銀行及其他貸款；及
- (v) 非流動負債分別約人民幣820,400,000元、人民幣761,000,000元及人民幣808,100,000元，包括銀行及其他貸款及遞延稅項負債。

資本架構、流動資金及財務資源

目標集團的資本架構由債務及權益組成。除於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日的銀行及其他貸款人民幣1,109,500,000元、人民幣846,000,000元及人民幣1,217,300,000元外，目標集團於各財政年度末並無任何借款，而動用內部產生的現金撥付其營運資金。銀行貸款於有關期間按介乎3.08%至12%的利率計息。

資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標集團的資產負債比率分別為32.5%、22.3%及29.9%。

或有負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日完結時，目標集團因已發出財務擔保面臨的風險分別為人民幣2,064,000,000元、人民幣1,857,000,000元及人民幣3,299,000,000元，即銀行向目標集團第三方客戶授予的銀行信貸總額。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標集團將其總值分別約人民幣1,598,300,000元、人民幣1,627,300,000元及人民幣1,727,400,000元的投資物業、租賃土地及樓宇、銀行存款及應收票據連同於營運公司的股權抵押以取得銀行及其他貸款。

外幣

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標集團的絕大多數業務交易、資產及負債均以人民幣計算。因此，目標集團面臨的匯兌風險甚微，且目標集團並無持有任何金融工具作對沖用途。

人力資源

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標集團分別合共僱用33名、43名及62名僱員。目標集團的員工招聘及擢升主要基於僱員的經驗、資歷及表現。薪酬及僱員福利政策亦根據表現及參考市場薪金競爭水平而定。

持有的重大投資

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，除該等物業外，目標集團並無持有任何重大投資。

附屬公司及相聯公司的重大收購及出售

於截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度，目標集團並無進行任何附屬公司及相聯公司的重大收購及出售。

未來重大投資計劃

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標集團並無任何有關重大投資或收購資本資產的未來計劃。

分部資料

目標集團主要從事平行進口汽車交易平台的營運，其被視為一個經營分部。目標集團的所有收益均來自中國，且其所有資產均位於中國。因此，並無呈列分部資料。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**1. 緒言**

以下為經擴大集團，即利時集團(控股)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)連同Robust Cooperation Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之未經審核備考財務資料，包括經擴大集團於二零一八年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表，乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29及14.67(6)(a)(ii)段編製，旨在說明本集團建議收購目標公司全部股權(「建議收購事項」)之影響，就建議收購事項可能對本集團於二零一八年九月三十日之財務狀況之影響提供資料，猶如建議收購事項已於二零一八年九月三十日發生。

未經審核備考財務資料已採用與本集團大致上一致的會計政策及根據本集團於二零一八年九月三十日之綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄一「本集團之財務資料」所述本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表)編製，並作出下文所述之若干備考調整。有關(i)直接與建議收購事項有關且與日後事件或決策概無關連；及(ii)有事實支持之建議收購事項之備考調整的描述已概列於下文之附註。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，基於其假設性質，其未必可真實反映倘若建議收購事項於特定日期或任何未來日期完成後經擴大集團之財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一八年九月三十日止六個月已刊發之中期報告所載之本集團過往財務資料、本通函附錄二「目標集團之會計師報告」所載目標集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表以及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。經擴大集團之未經審核備考財務資料並無計及經擴大集團之未經審核備考財務資料所載財務報表日期後之任何買賣或其他交易。

2. 經擴大集團於二零一八年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表
(以人民幣列示)

	本集團於 二零一八年 九月三十日 之綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註3(a)	目標集團於 二零一八年 十二月 三十一日 之綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註3(b)	人民幣千元 附註3(c)	其他備考調整 人民幣千元 附註3(d)	人民幣千元 附註3(e)	經擴大集團 於二零一八年 九月三十日之 未經審核備考 綜合財務 狀況表 人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	448,651	9,853	-	28,712	-	487,216
投資物業	779,900	1,703,840	-	-	-	2,483,740
商譽	679,766	-	-	-	-	679,766
無形資產	745	-	-	-	-	745
於聯營公司之權益	-	3,691	-	-	-	3,691
股權投資	134,775	-	-	-	-	134,775
遞延稅項資產	7,495	-	-	-	-	7,495
	<u>2,051,332</u>	<u>1,717,384</u>	<u>-</u>	<u>28,712</u>	<u>-</u>	<u>3,797,428</u>
流動資產						
存貨	448,587	-	-	-	-	448,587
應收貿易賬款及 其他應收款	708,680	1,948,619	(94,058)	-	-	2,563,241
非股權投資	835,945	-	-	-	-	835,945
有限制銀行存款	95,203	380,692	-	-	-	475,895
現金及現金等值	47,787	12,571	-	-	-	60,358
	<u>2,136,202</u>	<u>2,341,882</u>	<u>(94,058)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,384,026</u>
流動負債						
應付貿易賬款及 其他應付款	632,142	1,333,782	(94,058)	561,630	20,000	2,453,496
銀行及其他貸款	892,570	758,620	-	-	-	1,651,190
應繳所得稅	25,488	31,099	-	-	-	56,587
	<u>1,550,200</u>	<u>2,123,501</u>	<u>(94,058)</u>	<u>561,630</u>	<u>20,000</u>	<u>4,161,273</u>
流動資產淨值	<u>586,002</u>	<u>218,381</u>	<u>-</u>	<u>(561,630)</u>	<u>(20,000)</u>	<u>222,753</u>
總資產減流動負債	<u>2,637,334</u>	<u>1,935,765</u>	<u>-</u>	<u>(532,918)</u>	<u>(20,000)</u>	<u>4,020,181</u>

	本集團於 二零一八年 九月三十日 之綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註3(a)	目標集團於 二零一八年 十二月 三十一日 之綜合財務 狀況表 人民幣千元 附註3(b)	人民幣千元 附註3(c)	其他備考調整 人民幣千元 附註3(d)	人民幣千元 附註3(e)	經擴大集團 於二零一八年 九月三十日之 未經審核備考 綜合財務 狀況表 人民幣千元
非流動負債						
銀行及其他貸款	162,600	458,665	-	-	-	621,265
遞延稅項負債	249,515	349,448	-	7,178	-	606,141
	<u>412,115</u>	<u>808,113</u>	<u>-</u>	<u>7,178</u>	<u>-</u>	<u>1,227,406</u>
資產淨值	<u>2,225,219</u>	<u>1,127,652</u>	<u>-</u>	<u>(540,096)</u>	<u>(20,000)</u>	<u>2,792,775</u>
資本及儲備						
股本	65,494	315	-	4,073	-	69,882
儲備	2,159,725	1,127,337	-	(544,169)	(20,000)	2,722,893
權益總額	<u>2,225,219</u>	<u>1,127,652</u>	<u>-</u>	<u>(540,096)</u>	<u>(20,000)</u>	<u>2,792,775</u>

3. 未經審核備考財務資料附註

- (a) 本集團於二零一八年九月三十日之綜合財務狀況表乃摘錄自截至二零一八年九月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表。
- (b) 目標集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表乃來自本通函附錄二目標集團之會計師報告。
- (c) 調整指對銷本集團就購買平行進口汽車支付予目標集團之按金及預付款項。就本備考財務資料而言，擬對銷結餘乃基於二零一八年九月三十日之未償還結餘釐定。

- (d) 本集團將予收購目標集團之可識別資產及負債將根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第3號「業務合併」之收購會計法按公平值於經擴大集團之綜合財務報表列賬。

作出之備考調整指：

	附註	人民幣千元
代價：		
擬於完成時發行之代價股份之公平值	(i)	460,688
現金代價	(i)	263,250
擬於完成時發行之代價承兌票據之現值	(i)	<u>298,380</u>
總代價		1,022,318
減：所收購淨資產之公平值	(ii)	<u>(1,149,186)</u>
建議收購事項所產生之收益	(iii)	<u><u>(126,868)</u></u>

- (i) 建議收購事項之代價將由本公司以發行代價股份及支付現金及發行承兌票據之方式支付。

代價股份將於建議收購事項完成日期後十個營業日內發行，且擬發行之代價股份之數目相等於500,000,000港元除以發行價1.0港元，即為500,000,000股股份。

代價300,000,000港元將由本公司於建議收購事項完成日期後十個營業日內以現金支付。

代價400,000,000港元將由本公司於建議收購事項完成日期後十個營業日內發行承兌票據支付，且根據承兌票據之付款於發行日期起三年內到期及應付。

就本備考調整而言，港元兌換為人民幣的匯率為0.8775，即於二零一八年九月三十日之匯率，猶如建議收購事項於該日已完成。

就本未經審核備考財務資料而言，根據本公司於建議收購事項完成後擬發行500,000,000股股份及於二零一八年九月三十日之收市價每股1.05港元，擬發行之代價股份之公平值估計為人民幣460,688,000元，並確認為本公司之股本及股份溢價。代價股份之公平值乃根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」估計，並與本集團所採納之會計政策一致。

就本未經審核備考財務資料而言，擬發行之承兌票據之現值估計為人民幣298,380,000元。擬發行之應付票據之估計現值乃按5.56%的貼現率計算。

(ii) 擬收購之淨資產之公平值

	賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	9,853	28,712	38,565
於一間聯營公司之權益	3,691	-	3,691
投資物業	1,703,840	-	1,703,840
應收貿易賬款及 其他應收款	1,948,619	-	1,948,619
現金及現金等值	12,571	-	12,571
有限制銀行存款	380,692	-	380,692
應付貿易賬款及 其他應付款	(1,333,782)	-	(1,333,782)
銀行貸款	(758,620)	-	(758,620)
應繳所得稅	(31,099)	-	(31,099)
銀行及其他貸款	(458,665)	-	(458,665)
遞延稅項負債	(349,448)	(7,178)	(356,626)
	<u>1,127,652</u>	<u>21,534</u>	<u>1,149,186</u>

公平值調整指就辦公室大廈及相關遞延稅項的影響作出的調整。辦公室大廈的公平值乃參考外部核數師採用市場法編製的估值釐定。根據暫時估計，可識別無形資產的公平值預計不重大且未計入上述公平值調整。

- (iii) 代價金額低於目標集團可識別資產淨值的差額乃確認為負商譽。備考負商譽相當於所收購淨資產公平值的11.0%、本集團總資產的3.0%及經擴大集團備考總資產的1.6%。根據香港財務報告準則第3號業務合併，本公司將於收購日期在損益內把就此產生的負商譽確認為收益。

就備考財務資料而言，購買價的分配乃根據上文所述董事對代價的公平值及於綜合財務狀況表日期目標集團可識別資產及負債的公平值的估計釐定。於代價及目標集團可識別資產及負債於建議收購事項完成日期之公平值的估值完成後，商譽(或負商譽)金額以及代價及目標集團之可識別資產及負債之公平值可能會有所變動。此外，目標集團未經其他方式確認的無形資產可於建議收購事項完成後按其公平值確認。因此，由此產生的商譽(或負商譽)，於完成日期購買價的實際分配很可能導致與本備考財務資料中所述的金額不同。

- (e) 董事估計，收購相關成本(包括法律顧問、財務顧問、申報會計師、估值師及印刷商之費用以及其他開支)將約為人民幣20,000,000元。
- (f) 董事假設經擴大集團之未經審核備考財務資料所使用之港元兌人民幣匯率已於附註3(d)特別載列。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換成港元，反之亦然，或根本不能兌換。
- (g) 未經審核備考財務資料並無作出任何調整以反映經擴大集團於二零一八年九月三十日之後進行之任何貿易結果或其他交易。

(B) 經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料所編製的報告文本，以供載入本通函。

**獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告****致利時集團(控股)有限公司董事**

吾等已完成就利時集團(控股)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的備考財務資料(僅供說明之用)作出報告的核證工作。備考財務資料包括於 貴公司所刊發日期為二零一九年五月二十八日之通函(「該通函」)附錄四第A部所載於二零一八年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註。董事編製備考財務資料時採用的基準適用條件載於該通函附錄四第A部。

備考財務資料由董事編製，以說明建議收購Robust Cooperation Limited全部已發行股本(「建議收購事項」)對 貴集團於二零一八年九月三十日之財務狀況之影響，猶如建議收購事項已於二零一八年九月三十日進行。作為此過程一部份，有關 貴集團於二零一八年九月三十日之財務狀況資料，乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告，並已就此刊發審核報告。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，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「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「指引7」)，編製備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師操守準則內有關獨立性及其他操守方面之規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為之基本原則而制定。

吾等應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務實施的質量控制」，並相應設有全面的品質控制制度，包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等以往曾就編製備考財務資料所採用的任何財務資料發出的任何報告，除對於該等報告刊發日期該等報告之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「對編製載於招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。此準則規定申報會計師規劃及執程序，以就董事有否根據上市規則第4.29段的規定並參考香港會計師公會頒佈之指引7編製備考財務資料取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等並無責任就於編製備考財務資料時採用的任何過往財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，吾等亦無責任於進行委聘工作過程中審核或審閱編製備考財務資料時採用之財務資料。

載入投資通函之備考財務資料純粹旨在說明某項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易在為進行說明而選用之較早日期已經發生或進行。因此，吾等不會保證該事件或交易的實際結果（猶如已於二零一八年九月三十日發生或進行）將如所呈列般發生或進行。

報告備考財務資料有否按照適用條件妥為編製之合理核證委聘工作涉及執行若干程序，以評估董事於編製備考財務資料時採用之適用準則有否為呈列有關事件或交易直接產生之重大影響提供合理基礎，並取得涉及下列各項之足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當地反映該等準則；及
- 備考財務資料是否反映該等調整已於未經調整財務資料內妥為應用。

所選用的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團之性質、編製備考財務資料所涉事件或交易以及其他相關委聘情況之了解。

委聘工作亦涉及評價備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信已為吾等之意見基礎取得足夠恰當之憑證。

意見

吾等認為：

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

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

二零一九年五月二十八日

以下為永利行評值顧問有限公司(獨立估值師)發出，就有關該等物業於二零一九年二月二十八日之估值意見而編製之函件全文，估值概要及估值證書，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

電話 +852 3408 3188
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示、用途及估值日期

吾等遵照閣下的指示對利時集團(控股)有限公司(「貴集團」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)將予收購位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益的市值進行評估。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以就物業權益於二零一九年二月二十八日(「估值日」)的市值向閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據國際估值準則委員會頒佈並自二零一七年七月一日生效之國際估值準則(二零一七年版)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、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

按理解市值為所估計資產或負債的價值，而並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

此估計具體而言不包括因與銷售相關人士授予的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而引致的估計價格上漲或下跌。

估值方法

在評估物業權益之價值時，倘若適用，吾等採用市場法假設有關物業權益按現況出售及參考有關市場可供比較之詢價或出售交易案例以進行估值。

市場法透過比較有關物業所在鄰近地區建築之同類權益的近期出售交易對有關物業價值進行估算。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易的物業成交，當比較售價時，就面積、地點、時間、設施及其他有關因素作出調整，以評估有關物業之價值。若可獲得同類性質之物業的可靠成交數據，此方法為常用之物業估值方法。

土地年限及產權調查

吾等已獲提供有關物業權益的產權之文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或核實送交予吾等之副本可能未有顯示之任何修訂。吾等在相當程度上依賴 貴集團提供之資料。

吾等亦依賴中國法律顧問廣東信達律師事務所就位於中國之物業權益之產權所提供有關中國法律意見。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為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物業權益之法定產權之任何法律事項概不負責。

資料來源

吾等在相當程度上依賴 貴集團及其法律顧問就位於中國之物業權益之產權所提供之資料。吾等亦已接納就識別該等物業、佔用詳情、法定通告、地役權、年限、面積、地盤圖則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 貴集團通知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充份之資料以達致知情的看法。吾等認為編製估值時所採用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言乃屬重大之資料的真實性及準確性。

實地量度

吾等並無進行仔細之實地量度，以查證目標地盤之地盤面積之準確性，惟假設交予吾等之文件及圖則所顯示之面積均屬準確。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等已視察該等物業的外觀及(在可能的情況下)內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公用設施。

吾等並無發現影響該等物業的任何不利的地面狀況，亦無進行地面及泥土測量。吾等並無進行實地調查以釐定地面狀況及公用設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設該等情況令人滿意且於發展期間不會產生特別開支或延誤。吾等亦假設該區並沒有能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方在市場中出售有關物業權益，並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響有關物業權益價值之其他類似安排之影響。

吾等的報告內並無考慮任何所估物業權益之任何抵押、按揭或欠款，或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並不附帶任何重大而足以影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

因有關物業權益乃按長期土地使用權持有，吾等已假設擁有人有權於獲批授之整段未屆滿年期內自由及不受干擾地使用該等物業。

貨幣

除非另有說明，本報告所載之全部金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

茲隨附估值概要及物業詳情以及估值意見。

此 致

香港
新界
荃灣
沙咀道52A號
皇廷廣場
36樓
06-07室
利時集團(控股)有限公司
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

FKHIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

高級聯席董事

陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

謹啟

二零一九年五月二十八日

附註：

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾20年經驗。劉女士為皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

陳晞女士為註冊專業測量師(估值)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾8年經驗。陳女士為皇家特許測量師學會特許測量師。

估值概要

貴集團將收購作投資之中國物業權益

編號	物業	於二零一九年 二月二十八日 之市值 人民幣
1	中國 天津市 濱海新區 天保大道188號 開利大廈	854,000,000元
2	中國 天津市 濱海新區 天保大道86號 天津濱海國際汽車城	884,000,000元
總計：		1,738,000,000元

物業詳情以及估值意見

貴集團將收購作投資之中國物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 二月二十八日 之市值
1.	中國 天津市 濱海新區 天保大道188號 開利大廈	<p>開利大廈(「該大廈」)為樓高23層(包括夾層)的商業大廈，其下為一層地庫，建於地盤面積約8,075.80平方米的地塊上，約於二零零九年竣工。</p> <p>該物業包括該大廈1樓至22樓全層，總建築面積約28,568.61平方米。</p> <p>該物業之土地使用權於二零四二年九月七日期滿，可作商業用途。</p>	<p>按我們的實地考察，一樓的一部分被用作商舖，而該物業的餘下部分被用作辦公室。</p> <p>按所提供的資料，該物業受不同的租約所規限，最遲於二零三七年五月到期，每月租金收入總額約為人民幣1,900,000元(包括管理費及其他支出)。</p>	<p>人民幣 854,000,000元 (人民幣 八億五千四百萬元)</p>

附註：

- 該物業於二零一九年一月經劉婧女士(地理信息科學碩士)視察。
- 根據天津濱海新區規劃和國土資源管理局發出的二十二份天津房地產權證，該物業地盤面積約8,075.80平方米及總建築面積約28,568.61平方米的土地使用權及房屋所有權歸屬於天津濱海國際汽車城有限公司。該物業土地使用權獲授予的年期到二零四二年九月七日屆滿，可作商業用途。

該等證書詳情如下：

證書編號	樓層	發出日期	概約 建築面積 (平方米)
房地證津字第115031301180號	1樓	二零一三年五月二十一日	2,570.13
房地證津字第115031301181號	2樓(包括夾層)	二零一三年五月二十一日	5,057.38
房地證津字第115031301182號	3樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301183號	4樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301184號	5樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301185號	6樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301186號	7樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301201號	8樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301187號	9樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301188號	10樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301189號	11樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301190號	12樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301191號	13樓	二零一三年五月二十一日	1,071.75
房地證津字第115031301192號	14樓	二零一三年五月二十一日	1,071.75
房地證津字第115031301193號	15樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301194號	16樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301195號	17樓	二零一三年五月二十一日	1,129.63
房地證津字第115031301196號	18樓	二零一三年五月二十一日	1,071.75
房地證津字第115031301197號	19樓	二零一三年五月二十一日	1,029.30
房地證津字第115031301198號	20樓	二零一三年五月二十一日	817.37
房地證津字第115031301199號	21樓	二零一三年五月二十一日	800.52
房地證津字第115031301200號	22樓	二零一三年五月二十一日	393.47
總計：			28,568.61

3. 根據所提供的租賃明細表，該物業受不同租約所規限，最遲於二零三七年五月到期，每月租金收入總額約為人民幣1,900,000元(包括管理費及其他支出)。

租賃的主要條款概述如下：

租賃數目	:	195
已出租總面積	:	21,486.80平方米，相當於佔用率75%
租期	:	7個月至20年
到期日	:	由二零一九年三月至二零三七年五月
每月租金總額	:	約人民幣1,900,000元，包括管理費及其他支出

4. 根據獲提供之資料，該物業現時已有多項按揭，按予盛京銀行股份有限公司天津分行及新華信托股份有限公司。在估值時，吾等並無考慮有關按揭。

5. 該物業的一般概況及市場資料概述如下：

- 地點：該物業位於中國天津市濱海新區海濱八路東面、天保大道南面、海濱九路西面及新港大道北面。
- 交通：從該物業駕駛約10分鐘可達天津地鐵9號線會展中心站、約10分鐘可達天津新港、約25分鐘可達天津濱海鐵路站及約55分鐘可達天津濱海國際機場。
- 周邊環境性質：目標區域乃海濱新區新發展的市區。該物業附近主要為多個新建工業、商業及高新科技開發項目。

6. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業合法性的法律意見，當中包括(但不限於)下列各項：

- (a) 天津濱海國際汽車城有限公司已獲取該物業之房地產權證，並依法擁有該物業之房地產權；
- (b) 該物業之房地產業權已作出抵押，該物業之房地產權之處置權受到限制；
- (c) 在抵押權人的同意下，天津濱海國際汽車城有限公司可在按揭期內下合法轉讓、出租、再抵押或以其他方式處置該物業之房地產權。

物業詳情以及估值意見

貴集團將收購作投資之中國物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 二月二十八日 之市值										
2.	中國 天津市 濱海新區 天保大道86號 天津濱海 國際汽車城	<p>該物業包括兩個展覽廳及一幢輔設樓，建於地盤面積約40,808.20平方米的地塊上，於二零零二年至二零一二年間分階段落成。</p> <p>該物業總建築面積約42,302.36平方米。該物業之建築面積明細載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>展覽廳A</td> <td>29,856.07</td> </tr> <tr> <td>輔設大廈</td> <td>319.96</td> </tr> <tr> <td>展覽廳B</td> <td><u>12,126.33</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>42,302.36</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權於二零一五年二月二十七日期滿，可作倉儲／非住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	展覽廳A	29,856.07	輔設大廈	319.96	展覽廳B	<u>12,126.33</u>	總計：	<u>42,302.36</u>	<p>按我們的實地考察，該物業被用於車展及物流用途。</p> <p>按所提供的資料，該物業受不同的租約所規限，最遲於二零一九年十二月到期，每月租金收入總額約為人民幣3,900,000元（包括管理費及其他支出）。</p>	<p>人民幣 884,000,000元 (人民幣 八億八千四百萬元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
展覽廳A	29,856.07													
輔設大廈	319.96													
展覽廳B	<u>12,126.33</u>													
總計：	<u>42,302.36</u>													

附註：

- 該物業於二零一九年一月初劉婧女士（地理信息科學碩士）視察。
- 根據濱海新區房屋及土地資源管理局於二零一六年四月十五日發出的房地產業權證津(2016)保稅區不動產權證第1000943號，該物業地盤面積約40,808.20平方米及總建築面積約42,302.36平方米的土地使用權及房屋所有權歸屬於天津濱海國際汽車城有限公司。該物業土地使用權獲授予的年期到二零一五年二月二十七日期滿，可作倉儲／非住宅用途。

3. 根據所提供的租賃明細表，該物業受不同租約所規限，最遲於二零一九年十二月到期，每月租金收入總額約為人民幣3,900,000元（包括管理費及其他支出）。

租賃的主要條款概述如下：

租賃數目	:	337
已出租總面積	:	41,955.78平方米，相當於佔用率 93%
租期	:	5 個月至兩年
到期日	:	由二零一九年三月至二零一九年十二月
每月租金總額	:	約人民幣3,900,000元，包括管理費及其他支出

4. 根據獲提供之資料，該物業現時已有多項按揭，按予天津農村商業銀行股份有限公司南開支行及新華信托股份有限公司。在估值時，吾等並無考慮有關按揭。

5. 該物業的一般概況及市場資料概述如下：

地點 : 該物業位於中國天津市濱海新區海濱三路東面、天保大道北面、海濱四路西面及新港大道北面。

交通 : 從該物業駕駛約13分鐘可達天津地鐵9號線會展中心站、約15分鐘可達天津新港、約28分鐘可達天津濱海鐵路站及約60分鐘可達天津濱海國際機場。

周邊環境性質 : 目標區域乃海濱新區新發展的市區。該物業附近主要為多個新建工業、商業及高新科技開發項目。

6. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業合法性的法律意見，當中包括（但不限於）下列各項：

- (a) 天津濱海國際汽車城有限公司已獲取該物業之房地產權證，並依法擁有該物業之房地產權；
- (b) 該物業之房地產權已作出抵押，該物業之房地產權之處置權受到限制；
- (c) 該物業用作汽車展覽乃符合規劃用途，並符合相關法律及法規；及
- (d) 在抵押權人的同意下，天津濱海國際汽車城有限公司可在按揭期內合法轉讓、出租、再抵押或以其他方式處置該物業之房地產權。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期及緊隨發行代價股份後，本公司之法定及已發行股本如下：

		港元
法定：		
<u>10,000,000,000</u>	股於最後可行日期之股份	<u>100,000,000</u>
已發行及繳足：		
7,544,020,391	股於最後可行日期之已發行股份	75,440,203.91
<u>500,000,000</u>	股將予發行之代價股份	<u>5,000,000.00</u>
<u>8,044,020,391</u>	股股份	<u>80,440,203.91</u>

所有現有已發行股份已繳足股款並於所有方面享有同等地位，包括有關表決、股息及股本權益的所有權利。將予發行之代價股份將與於配發及發行代價股份日期已發行之所有其他股份於所有方面享有同等地位。

於最後可行日期，本公司概無任何尚未發行之購股權、認股權、衍生工具或可轉換為股份之證券。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後可行日期，除下文所披露者外，概無董事或本公司主要行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中(a)擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括董事或本公司主要行政人員或彼等之聯繫人士根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益及淡倉），或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所提述之登記冊之任何權益及淡倉，或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

名稱	類別	身份	股份／ 相關股份的數目 (附註)	佔 本公司已發行 股本概約百分比
李立新先生	普通股	附註2	2,832,373,680 (L)	37.54%
			2,814,550,681 (S)	37.31%
同世平先生	普通股	附註3	1,689,407,702 (L)	22.39%
			200,000,000 (S)	2.65%
程衛紅女士	普通股	附註3	1,689,407,702 (L)	22.39%
			200,000,000 (S)	2.65%

附註1: (L)表示好倉；(S)表示淡倉。

附註2: 李立新先生所持有之2,832,373,680股股份當中，17,822,000股股份為個人持有、1,332,139,014股股份透過達美製造有限公司（「達美」）持有及1,482,412,666股股份透過Shi Hui Holdings Limited（世匯控股有限公司）（「世匯」）持有。達美及世匯之已發行股本由李立新先生全資擁有。

附註3: 同世平先生為程衛紅女士之丈夫。程衛紅女士於1,389,407,702股股份及300,000,000股股份中之權益乃分別透過Mighty Mark Investments Limited（「Mighty Mark」）及Hopeful Glad Limited（「Hopeful Glad」）持有。Mighty Mark及Hopeful Glad之已發行股本由程衛紅女士全資擁有。

(b) 主要股東之權益及淡倉

於最後可行日期，除下文所披露者外，就任何董事或本公司主要行政人員所知悉，概無其他人士或公司（董事或本公司行政總裁除外）於股份或相關股份中擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，亦無直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

名稱	身份	股份／ 相關股份 的數目 (附註)	佔本公司 已發行 股本概約百分比
達美製造有限公司	實益擁有人	1,332,139,014 (L) 1,332,139,014 (S)	17.66% 17.66%
Shi Hui Holdings Limited (世匯控股有限公司)	實益擁有人	1,482,412,666 (L) 1,482,411,667 (S)	19.65% 19.65%
中央匯金投資有限責任公司	於股份擁有抵押 權益的人士／於 受控制法團的權益	2,965,009,680 (L)	39.30%
中國建設銀行股份有限公司	於股份擁有抵押 權益的人士／於 受控制法團的權益	2,965,009,680 (L)	39.30%
Mighty Mark Investments Limited	實益擁有人	1,389,407,702 (L)	18.42%
浙江省財務開發公司	於股份擁有抵押 權益的人士	999,999,001 (L)	13.26%
財通證券股份有限公司	於股份擁有抵押 權益的人士	999,999,001 (L)	13.26%
Asia United Fund	投資管理	464,423,898 (L)	6.16%
Valuable Peace Limited	實益擁有人	500,000,000 (L)	6.63%
Munoz Fierro Jorge Patricio	於受控制法團的權益	500,000,000 (L)	6.63%
Greater Bay Area Homeland Investments Limited	於股份擁有抵押 權益的人士／於 受控制法團的權益	500,000,000 (L)	6.63%
李月蘭	於受控制法團的權益	434,126,753 (L)	5.75%
劉學忠	於受控制法團的權益	434,126,753 (L)	5.75%
China Fund Limited	實益擁有人	413,750,753 (L)	5.48%

附註： (L)表示好倉；(S)表示淡倉。

4. 董事之競爭權益

於最後可行日期，除下文所披露者外，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與經擴大集團業務構成競爭或有可能構成競爭或構成衝突或有可能構成衝突（無論直接或間接）之任何業務中擁有權益。

本公司之主席、執行董事兼控股股東李立新先生連同其配偶實益擁有利時集團股份有限公司（「利時公司」）之98.15%股權。執行董事程建和先生及執行董事金亞雪女士亦為利時公司之董事。於最後可行日期，利時公司及其附屬公司（「利時集團」）之主要業務包括製造及銷售塑膠及硬件產品、經營百貨商場及連鎖超市，以及投資於中國房地產開發項目。

利時集團經營四間百貨商場（「除外百貨公司」）及一間超市（「除外超市」）。四間除外百貨公司的其中兩間及除外超市均位於寧波市，而餘下兩間除外百貨公司分別位於浙江省杭州市桐廬縣及嘉興市海鹽縣。全部四間除外百貨公司於二零一零年或二零一一年開業，於截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度各年均錄得淨虧損。由於除外百貨公司仍處於試業階段，並持續錄得虧損，董事決定於關鍵時間不會收購除外百貨公司。

除外超市位於其中一間除外百貨公司之地庫，成為該除外百貨公司之一部份，因此，董事決定不將除外超市納入本集團於二零一三年八月向利時集團收購之目標集團內。

董事相信，於完成本公司收購盛新控股有限公司之全部已發行股本後，本集團能獨立於利時集團所持有之除外百貨公司及除外超市按公平基準經營其業務，其中之原因為：

- (a) 兩間除外百貨公司位於寧波市，與本集團所持有之兩間百貨商場新江廈百貨商場及象山利時百貨所處之地區不同。其他兩間除外百貨公司位於杭州市桐廬縣及嘉興市海鹽縣；及
- (b) 本公司已於二零一三年八月三十一日與世匯、保證人及利時公司（「契諾人」）訂立不競爭承諾契據（「不競爭承諾契據」）。根據不競爭承諾契據，契諾人已承諾不會於寧波市之百貨商場及超市從事製造及銷售家用產品以及零售商品業務，惟透過除外百貨公司及除外超市則除外。根據不競爭承諾契據之不競爭限制將於下列之最早者終止：(i)契諾人不再為控股股東之日；及(ii)

股份不再於聯交所上市之日。因此，自不競爭承諾契據生效起，利時集團將不會於寧波市開設、持有或經營任何新百貨商場或超市（除外百貨公司及除外超市除外）。根據不競爭承諾契據，契諾人已授予本公司購股權以購買除外百貨公司或除外超市之全部或部份權益。行使購股權之價格將於行使時由本公司與利時公司磋商及議定。倘訂約方未能就行使價達成共識，將會委任一名獨立國際認可估值師釐定行使價。倘利時公司擬將除外百貨公司或除外超市之全部或部份權益出售予任何第三方，契諾人亦已授予本公司優先購買權。行使優先購買權之決定須待獨立非執行董事審閱及批准。倘本公司決定不購買有關權益，本公司將發表公佈載列不行使有關權利之理由，而利時公司可繼續出售予第三方，惟價格不得低於給予本公司之價格。

5. 董事於資產之權益

於最後可行日期，就董事所知悉，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來直至最後可行日期已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

6. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由經擴大集團相關成員公司於一年內終止而毋須支付補償（法定賠償除外）之服務合約。

7. 董事於重大合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立於最後可行日期仍然存續且與經擴大集團任何成員公司業務有重大關連之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益，惟以下者除外：

- (i) 寧波利時電器制造有限公司與寧波利時日用品有限公司訂立日期為二零一八年十月三十一日之租賃協議，詳情披露於本公司日期為二零一八年十月三十一日之公佈；
- (ii) 達美(寧波)新材料有限公司與寧波利時日用品有限公司訂立日期為二零一八年十一月二十二日之租賃協議，詳情披露於本公司日期為二零一八年十一月二十二日之公佈；
- (iii) 寧波利時進出口有限公司與寧波利時日用品有限公司訂立日期為二零一八年十一月二十二日之出口代理協議，詳情披露於本公司日期為二零一八年十一月二十二日之公佈；
- (iv) 寧波利時進出口有限公司與寧波利時日用品有限公司訂立日期為二零一八年十一月二十二日之進口代理協議，詳情披露於本公司日期為二零一八年十一月二十二日之公佈；
- (v) 寧波新江廈股份有限公司與利時集團股份有限公司訂立日期為二零一八年十一月二十二日之相互供應協議，詳情披露於本公司日期為二零一八年十一月二十二日之公佈；及
- (vi) 策略性合作協議，詳情披露於本公司日期為二零一九年一月二十二日之通函。

8. 訴訟

於最後可行日期，概無經擴大集團成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知悉，經擴大集團任何成員公司概無任何尚未了結或威脅採取或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 專家及同意書

下列為在本通函發表意見之專家之資格：

名稱	資格
禹銘	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
永利行評值顧問有限公司	獨立估值師

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，上述專家各自(i)並無於經擴大集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期之經審核財務報表之編製日期)以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；以及(ii)並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無任何權利(無論能否合法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

10. 重大合約

除下文所披露者外，經擴大集團任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年內概無訂立重大合約（並非在本集團進行之日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 諒解備忘錄；
- (b) 該協議；及
- (c) 寧波新江廈股份有限公司（「新江廈」，本公司之全資附屬公司）與國民信託有限公司（「國民信託」）訂立之日期為二零一七年十二月十二日並於二零一八年十二月十一日續期之信託協議，據此，新江廈委託國民信託代表新江廈管理本金額為人民幣300,000,000元的現金資金。有關詳情請參閱本公司日期為二零一八年十二月十一日之公佈。

11. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為潘錦偉先生。彼為香港會計師公會及澳洲會計師公會 (CPA Australia) 會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (c) 本公司之主要營業地點為香港新界荃灣沙咀道52A號皇廷廣場36樓06-07室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 就詮釋而言，中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件之副本將於本通函日期起計十四日期間內之任何營業日之一般辦公時間(上午九時正至下午六時正)內，在本公司之香港主要營業地點(地址為香港新界荃灣沙咀道52A號皇廷廣場36樓06-07室)可供查閱：

- (i) 本公司及目標集團旗下各成員公司之組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本公司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年度之年報；
- (iii) 畢馬威會計師事務所所發出之目標集團會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (iv) 經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄四；
- (v) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函第19至44頁；
- (vi) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (vii) 本附錄「重大合約」一節所指之重大合約；
- (viii) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (ix) 諒解備忘錄；
- (x) 該協議；
- (xi) 本通函；及
- (xii) 本公司日期為二零一九年一月二十二日有關持續關連交易的通函。



LISI GROUP (HOLDINGS) LIMITED

利時集團（控股）有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：526)

股東特別大會通告

茲通告利時集團（控股）有限公司（「本公司」）謹訂於二零一九年六月二十七日（星期四）下午三時三十分假座香港中環皇后大道中99號中環中心46樓4608室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認該協議（誠如本公司日期為二零一九年五月二十八日之通函（「通函」）所界定及闡述，其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別），及據此擬進行之交易；
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司於其可能認為就該協議及據此擬進行之交易或與之有關或使其生效而言屬必需或適宜之情況下，作出所有有關行動及簽署、以章加蓋、簽立及交付所有有關文件及採取所有有關行動；
- (c) 批准按發行價每股代價股份1.00港元配發及發行本金額最多為500,000,000港元之代價股份（誠如通函所界定及闡述）予Valuable Peace Limited及／或其指定人士；

股東特別大會通告

- (d) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准代價股份上市及買賣後，授予本公司董事特別授權（「特別授權」），以賦予本公司董事權利行使本公司所有權力根據該協議之條款及條件配發及發行入賬列作繳足代價股份，惟特別授權乃加入且不會損害或撤回於本決議案獲通過前任何已經或可能不時授予本公司董事之一般或特別授權；及
- (e) 授權本公司任何一名董事代表本公司於其可能認為就配發及發行代價股份或與之有關或使其生效而言屬必需或適宜之情況下，作出所有有關行動及簽署、以章加蓋、簽立及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

承董事會命
利時集團(控股)有限公司
李立新先生
主席

香港，二零一九年五月二十八日

附註：

1. 有權出席上述通告所召開之大會及於會上投票之本公司股東，均可委派一名或（倘其為兩股或以上股份持有人）多名代表出席，並於會上代彼投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或該授權書或授權文件之經公證人認證副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會，並在會上投票。
4. 本公司將於二零一九年六月二十一日至二零一九年六月二十七日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，期間概不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有已填妥之股份過戶文件連同相關股票必須於二零一九年六月二十日下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
5. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條規定，載於本通告內之決議案將以投票方式於大會進行表決。

於本通告日期，董事會由執行董事李立新先生（主席）、同世平先生、程建和先生及金亞雪女士，非執行董事程衛紅女士，以及獨立非執行董事何誠穎先生、張翹楚先生、冼易先生及鄺焜堂先生組成。