

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其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之宏輝集團控股有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部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。



WINFULL GROUP HOLDINGS LIMITED

宏輝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

主要及關連交易：

收購 FLEXWOOD LIMITED 之全部股權

及

申請清洗豁免

及

股東特別大會通告

關連交易獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL  
智略資本

董事會函件載於本通函第6至22頁。清洗豁免獨立董事委員會(定義見本通函)函件載於本通函第25至26頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦意見。關連交易獨立董事委員會(定義見本通函)函件載於本通函第23至24頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦意見。智略資本有限公司函件載於本通函第27至49頁，當中載有其向關連交易獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零一七年五月十七日星期三上午九時三十分假座香港中環畢打街20號會德豐大廈7樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，儘快並無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時(即二零一七年五月十五日星期一上午九時三十分)前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上表決。

二零一七年四月二十八日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
關連交易獨立董事委員會函件.....	23
清洗豁免獨立董事委員會函件.....	25
智略資本函件 .....	27
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 目標公司之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – 本集團之獨立估值報告 .....	IV-1
附錄五 – 該物業之獨立估值報告 .....	V-1
附錄六 – 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方建議根據收購協議收購銷售股份及銷售貸款
「收購協議」	指	賣方、本公司及買方就收購事項所訂立日期為二零一七年三月十四日之有條件買賣協議
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「該公佈」	指	本公司就(其中包括)收購事項及清洗豁免刊發日期為二零一七年三月十四日之公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「銀行貸款」	指	目標公司於完成時結欠銀行之未償還銀行貸款，不得超過港幣56,400,000元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門進行業務之日(不包括星期六、星期日)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	宏輝集團控股有限公司，於開曼群島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	根據收購協議完成收購事項
「完成日期」	指	完成日期，即收購協議項下先決條件已獲達成或豁免(視情況而定)後第五個營業日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

## 釋 義

「關連交易獨立董事委員會」	指	董事會旗下獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就收購協議條款之公平性及合理性向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上投票之事宜向獨立股東提供意見
「代價」	指	港幣450,600,000元，即收購事項之總代價
「代價股份」	指	於完成時將按發行價向賣方(或其提名人)配發及發行之2,409,625,668股新股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一七年五月十七日星期三上午九時三十分假座香港中環畢打街20號會德豐大廈7樓召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准(i)收購協議及其項下擬進行交易以及(ii)清洗豁免
「經擴大集團」	指	經目標公司擴大之本集團
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事或其任何授權人士
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除(i)賣方、Virtue Partner連同彼等任何一方之一致行動人士及彼等各自之聯繫人；(ii)顏文皓先生；(iii)其他於收購協議或清洗豁免所涉及或擁有利益之人士；及(iv)根據上市規則及收購守則須於股東特別大會上就有關考慮及批准收購事項放棄投票之人士以外之股東

## 釋 義

「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，任何人士或公司及彼等各自最終實益擁有人根據上市規則為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「發行價」	指	每股代價股份港幣0.187元
「最後交易日」	指	二零一七年三月十四日，即刊發該公佈前股份於聯交所買賣之最後日子
「最後實際可行日期」	指	二零一七年四月二十五日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所理事會上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於香港皇后大道中9號6樓之商業物業
「買方」	指	Alpha Easy Limited，收購協議之買方，為於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「有關期間」	指	自緊接該公佈日期前六個月當日起至最後實際可行日期止期間
「銷售貸款」	指	目標公司於完成時或之前任何時間結欠賣方及其聯繫人或所產生之所有實際、或然或遞延責任、負債及債項，不論是否於完成時到期或應付

## 釋 義

「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中之1股股份，即目標公司全部已發行股本
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股港幣0.01元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「目標公司」	指	Flexwood Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為該物業之登記持有人
「智略資本」	指	智略資本有限公司，獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項及其項下擬進行交易以及清洗豁免及有關表決向關連交易獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「賣方」	指	龐維新先生，為董事會主席兼執行董事
「Virtue Partner」	指	Virtue Partner Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資實益擁有
「清洗豁免獨立董事委員會」	指	遵照收購守則規則2.8成立之董事會旗下獨立委員會，由非執行董事及全體獨立非執行董事(於收購協議或清洗豁免中概無直接或間接擁有利益)組成

## 釋 義

「清洗豁免」	指	豁免賣方就本公司根據收購守則規則26註釋1配發及發行代價股份所導致發行之股份及證券(賣方及其一致行動人士尚未擁有或同意收購者)向股東提出強制性全面要約之責任
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比。

除文義另有所指外，所有以美元計值之金額均按1美元兌港幣7.78元之匯率換算為港幣。有關換算不應理解為任何金額已經、應已或可以按此匯率或任何其他匯率進行兌換。



WINFULL GROUP HOLDINGS LIMITED

宏輝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

執行董事：

龐維新先生(主席)

李永賢先生

顏文皓先生

非執行董事：

賴顯榮先生

獨立非執行董事：

顧福身先生

楊穎欣女士

龍洪焯先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中9號

6樓A室

主要及關連交易：

收購FLEXWOOD LIMITED之全部股權

及

申請清洗豁免

## 緒言

董事會宣佈，於二零一七年三月十四日(聯交所交易時段後)，本集團與賣方就買方收購銷售股份及銷售貸款訂立收購協議，總代價為港幣450,600,000元，將按發行價向賣方(或其代名人)配發及發行2,409,625,668股入賬列作繳足之代價股份支付。收購事項須待下文「條件」一段所載條件達成後，方告作實。

## 董事會函件

由於所有相關百分比均高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。由於賣方為本公司控股股東及執行董事，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後，方告作實。

自該公佈日期起，本集團已就收購及出售香港若干物業與獨立第三方進行若干交易(「**後續交易**」)。本公司刊發日期為二零一七年三月十五日、二零一七年三月二十三日、二零一七年四月三日及二零一七年四月十八日之公佈載有後續交易之進一步詳情。本集團主要從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務，因此，於香港及其他海外市場之物業投資乃於本集團日常及一般業務過程中進行。收購事項及各項後續交易反映本集團於日常及一般業務過程中所作出之物業投資。

於最後實際可行日期，賣方實益擁有7,328,000股股份之權益，佔本公司現有已發行股本約0.23%，而賣方實益全資擁有之Virtue Partner則實益擁有936,794,000股股份之權益。因此，賣方、Virtue Partner及與彼等一致行動人士合共持有944,122,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期現有已發行股本約30.08%。

於完成後，2,409,625,668股代價股份將配發及發行予賣方(或其代名人)，而賣方、Virtue Partner及與彼等一致行動人士於本公司投票權所持權益將由約30.08%增加至約60.44%(假設本公司已發行股本直至完成前並無變動)。因此，根據收購守則規則26.1，賣方須就其尚未擁有或同意收購之本公司所有已發行股份及其他證券向股東作出強制性全面收購要約，惟獲執行人員授予清洗豁免則另作別論。

賣方已就配發及發行代價股份向執行人員申請清洗豁免。收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免(倘獲執行人員授出)須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。賣方、Virtue Partner及與彼等任何一致行動人士以及彼等各自之聯繫人、顏文皓先生及參與收購協議及/或清洗豁免或於其中擁有權益之任何其他股東須於批准收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之決議案所召開之股東特別大會上放棄投票。倘清洗豁免未獲執行人

## 董事會函件

員授出或收購協議及其項下擬進行之交易及清洗豁免未經獨立股東於股東特別大會上批准，則收購協議及其項下擬進行之交易將不會進行。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購協議、物業估值報告及清洗豁免之進一步詳情，以及關連交易獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見、智略資本就收購協議及清洗豁免致關連交易獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東之意見函件以及股東特別大會通告。

### 收購事項

#### 收購協議

日期：二零一七年三月十四日

- 訂約方：
- (1) 賣方(作為賣方)
  - (2) 買方(作為買方)
  - (3) 本公司(作為發行人)

買方為投資控股公司及於英屬處女群島註冊成立之本公司全資附屬公司。賣方龐維新先生為董事會主席兼執行董事。

#### 將予收購之資產

根據收購協議，買方已有條件同意收購，而賣方有條件同意出售(i)銷售股份，佔目標公司全部已發行股本之100%；及(ii)銷售貸款，即目標公司於完成當日或之前任何時間欠付或產生而應付賣方及其聯繫人之一切責任、負債及債務。直至二零一七年三月三十一日，銷售貸款約為港幣29,223,535元。

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且主要從事物業投資。目標公司之唯一重大資產為該物業，該物業由目標公司於二零零九年收購，收購成本總額為港幣128,380,795元，包括印花稅及法律費用。

#### 收購事項之代價

收購事項之總代價為港幣450,600,000元，將由本公司於完成後按發行價向賣方(或其代名人)配發及發行2,409,625,668股入賬列作繳足之代價股份支付。

## 董事會函件

代價乃收購協議訂約各方參考(其中包括)(i)該物業鄰近區域內可資比較商業樓宇之交易價格；(ii)目標公司資產淨值；及(iii)目標公司於完成後之尚未償還銀行貸款後經公平磋商釐定。該代價將不超過港幣56,400,000元。董事(不包括龐維新先生，彼為賣方且因利益衝突已於董事會會議上放棄投票認為，儘管出現後續交易，收購事項之代價仍屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及獨立股東之整體利益。

代價港幣450,600,000元指較目標公司之經調整資產淨值約港幣452,799,100元折讓約0.49%，經計及(i)根據本通函附錄五所載物業估值報告，於二零一七年二月二十八日市價為港幣500,000,000元；(ii)於二零一六年十二月三十一日目標公司之流動負債淨值為港幣50,891,000元(不包括應付一名董事款項約港幣29,796,000元)；及(iii)該物業由二零一七年一月一日至二零一七年四月三十日之四個月租金收入約港幣3,690,100元(根據每月租金收入淨值約為港幣922,525元，並假設將於二零一七年四月底完成)，惟並無計及同期之任何行政成本，此乃由於董事會認為該金額並不重大。

### 收購協議之先決條件

收購事項須待下列各項達成後，方可作實：

- (a) 買方信納盡職審查之結果，尤其是買方可能合理認為屬適當之目標公司資產、負債、營運及事務之審查；
- (b) 買方信納該物業並無業權缺陷(倘可取得下文(d)分段所述轉按同意書，則不包括現有按揭)；
- (c) 賣方出具書面憑證，證明目標公司之全部債務及負債((1)銷售貸款；(2)不超過港幣56,400,000元之銀行貸款；及(3)目標公司於一般業務過程中不超過港幣200,000元且獲買方接納之其他一般應計款項除外)已獲免除、解除、豁免或消除，並獲買方信納；
- (d) 買方、賣方及目標公司就收購協議及其項下擬進行之交易須取得之一切必要銀行及／或承按人同意書及批准已告獲取並維持十足效力及作用；

## 董事會函件

- (e) 有權投票且根據上市規則及收購守則毋須於本公司將召開及舉行之股東大會上放棄投票之獨立股東通過必要普通決議案，以批准收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免，以及買方根據上市規則及／或其他適用法律及法規須取得之所有其他同意書及行動已告獲取及完成，或(視乎情況而定)已向聯交所及／或證監會就遵守任何有關規則取得相關豁免；
- (f) 賣方根據收購協議提供之保證於所有重大方面維持真實、準確及完整；
- (g) 取得由買方委任之獨立專業估值師公司發出之估值報告(其形式及內容均獲買方信納)，顯示該物業之估值不少於港幣500,000,000元；
- (h) 本公司根據上市規則及收購守則規定寄發有關收購事項之通函；
- (i) 買方信納目標公司自收購協議日期起概無出現任何重大不利變動；及
- (j) 執行人員授出清洗豁免。

買方可隨時全權酌情以書面形式豁免上文所載第(a)、(b)、(d)、(f)及／或(i)項條件。上述其他條件不得豁免。買方現時無意豁免任何條件，惟倘未獲取有關收購協議項下擬進行之交易所需承按銀行同意，則本公司將於完成時結清銀行貸款並於完成後與同一承按銀行就該物業安排再融資。倘上述條件未能於二零一七年六月三十日或之前或賣方與買方可能書面協定之較後日期達成(或獲豁免(視乎情況而定)) (「截止日期」)，則收購協議將告停止及終止，且訂約各方其後不得採取任何行動申索損害賠償或強制要求特定履約或強制執行任何其他權利及補償。

### 完成

完成預期將於達成(或豁免)上文所述條件後第三個營業日(或收購協議訂約各方可能協定之較後日期)落實。

## 董事會函件

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將於本集團綜合入賬。

### 代價股份

發行價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣0.184元有溢價約1.63%；
- (b) 股份於直至最後交易日(包括該日)前最後連續五個交易日於聯交所所報平均收市價每股港幣0.186元有溢價約0.53%；
- (c) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.191元折讓約2.09%；及
- (d) 於二零一六年十二月三十一日每股股份未經審核資產淨值約每股港幣0.406元折讓約53.9%。

發行價乃本公司與賣方參考股份之近期交易價後經公平磋商釐定。賣方已放棄出席有關考慮收購事項之所有董事會會議，且並無代表本公司參與收購事項之決策或考慮收購協議之條款。董事(不包括龐維新先生，彼為賣方且因利益衝突已於董事會會議上放棄投票認為，發行價屬公平合理及符合股東之整體利益。

代價股份將根據於股東特別大會上尋求之特別授權予以配發及發行。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

將予配發及發行之2,409,625,668股代價股份佔本公司現有已發行股本約76.78%，及經配發及發行代價股份擴大後之本公司已發行股本約43.43%。經考慮進行收購事項的理由及裨益(包括對本集團純利及資產淨值的正面財務影響)以及代價的合理性及代價股份的發行價(已於本通函附錄五目標公司的獨立估值報告中詳述)，董事會(不包括龐維新先生，彼為賣方且因利益衝突已於董事會會議上放棄投票)認為，於收購事項完成後，本公司獨立股東的持股權益被攤薄屬合理。

## 董事會函件

於配發及發行時，代價股份彼此間以及於配發及發行代價股份日期之已發行股份將於所有方面享有同等地位。

### 發行代價股份之授權

代價股份將根據擬於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權發行及配發。

### 申請上市

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

### 管理層就目標公司及該物業之討論及分析

#### 概覽

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事物業投資之業務。緊接訂立收購協議前，目標公司由賣方持有全部權益。完成後，買方將擁有目標公司全部已發行股本之權益。

目標公司目前持有位於香港皇后大道中9號6樓之該物業。該物業為位於香港中環之商業物業，可銷售面積約11,371平方呎。該物業現時用作商業用途，並已出租予多名租客，包括但不限於本集團。根據土地查冊記錄，目標公司於二零零九年按代價港幣123,680,000元(不包括印花稅及法律費用)收購該物業。

#### 財務概覽

目標公司之財務資料載列如下：

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (經審核)	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (經審核)	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (經審核)	截至十二月三十一日 止九個月	
				二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (經審核)
收入	10,657	10,679	10,847	7,953	8,276
除稅前溢利	10,476	23,806	23,600	6,641	52,483
除稅後溢利	9,248	22,568	22,534	5,875	51,413
資產淨值	306,899	329,467	352,001	335,342	403,414

## 董事會函件

請參閱本通函附錄有關該物業之估值報告及有關目標公司之會計師報告。

目標公司截至二零一六年三月三十一日止三個年度及截至二零一六年十二月三十一日止九個月之收入為來自該物業之租賃收入，該物業於回顧期間全部租出。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度以及截至二零一六年十二月三十一日止九個月，目標公司錄得收入分別約為港幣10,700,000元、港幣10,700,000元、港幣10,800,000元及港幣8,200,000元以及除稅前純利分別約為港幣10,500,000元、港幣23,800,000元、港幣23,600,000元及港幣52,500,000元。截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一六年十二月三十一日止九個月之除稅前純利增加主要由於租賃收入增加及投資物業之公平值收益所致，而截至二零一六年三月三十一日止年度之純利率下降主要由於分類為行政及其他開支之董事酬金增長所致。

行政開支及融資成本主要為董事酬金、捐獻及銀行貸款利息，合共佔截至二零一六年三月三十一日止三個年度及截至二零一六年十二月三十一日止九個月目標公司總開支88%以上。

截至二零一四年三月三十一日止年度，行政開支及融資成本主要為董事酬金約港幣1,000,000元、捐獻約港幣1,100,000元及銀行貸款利息約港幣800,000元。截至二零一五年三月三十一日止年度主要為董事酬金約港幣1,000,000元、捐獻約港幣1,100,000元及銀行貸款利息約港幣700,000元。截至二零一六年三月三十一日止年度主要為董事酬金約港幣2,700,000元、捐獻約港幣800,000元及銀行貸款利息約港幣700,000元。截至二零一六年三月三十一日止年度，行政開支增加主要由於董事酬金增加所致。截至二零一六年十二月三十一日止九個月主要為董事酬金約港幣700,000元、捐獻約港幣500,000元及銀行貸款利息約港幣500,000元。

### 流動資金、財務資源及資金調動

於二零一四年三月三十一日，目標公司之流動負債淨額約為港幣99,325,000元，包括現金及銀行結餘約港幣1,705,000元。於二零一五年三月三十一日，目標公司之流動負債淨額約為港幣92,349,000元，包括現金及銀行結餘約港幣4,712,000元。於二零一六年三月三十一日，目標公司之流動負債淨額約為港幣86,406,000元，包括現金及銀行結餘約港幣6,281,000元。於二零一六年十二月三十一日，目標公司之流動負債淨額約為港幣80,687,000元，包括現金及銀行結餘約港幣10,508,000元。於回顧期間，流動負債淨額下降主要由於來自該物業之租金收入所致。

## 董事會函件

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日，資本負債比率分別為16.6%、15.0%、13.4%及11.5%。資本負債比率按照借貸總額除以總資產計算。於二零一六年十二月三十一日，資本負債比率較二零一六年三月三十一日有所減少乃由於償還銀行貸款所致。

於回顧期間，目標公司以其本身營運資金、銀行借貸及應付一名董事款項撥付經營。於二零一四年三月三十一日，目標公司之未抵押及有抵押銀行借貸約為港幣68,163,000元，當中約港幣20,399,000元須於不超過五年內償還，而約港幣47,764,000元須於五年後償還。目標公司之其他借貸總額約為港幣29,812,000元，須於不超過五年內償還。於二零一五年三月三十一日，目標公司之未抵押及有抵押銀行借貸約為港幣64,161,000元，當中約港幣20,614,000元須於不超過五年內償還，而約港幣43,547,000元須於五年後償還。目標公司之其他借貸總額約為港幣29,797,000元，須於不超過五年內償還。於二零一六年三月三十一日，目標公司之未抵押及有抵押銀行借貸約為港幣60,122,000元，當中約港幣20,841,000元須於不超過五年內償還，而約港幣39,281,000元須於五年後償還。目標公司之其他借貸總額約為港幣29,800,000元，須於不超過五年內償還。於二零一六年十二月三十一日，目標公司之未抵押及有抵押銀行借貸約為港幣57,066,000元，當中約港幣21,018,000元須於不超過五年內償還及約港幣36,048,000元須於五年後償還，而概無其他借貸。目標公司之其他借貸總額約為港幣29,796,000元，須於不超過五年內償還。

### 外匯管理

目標公司受外匯風險影響較小，由於其所有業務交易、資產及負債主要以港元計值。

目標公司目前並無就其外匯資產及負債訂立外匯對沖政策。目標公司將密切監察其外匯風險並將於需要時考慮對沖外匯風險。

### 所持重大投資、附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售以及重大投資或資本資產之未來計劃

除本通函披露者外，於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度以及截至二零一六年十二月三十一日止九個月，目標公司概無持有重大投資，亦無進行附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售，且並無重大投資或資本資產之未來計劃。

### 資產抵押

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日，該物業已予抵押以為目標公司獲授銀行借貸。

### 或然負債

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日，目標公司概無任何重大或然負債。

### 資本承擔

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日，目標公司概無任何重大資本承擔。

### 進行收購事項之理由

本集團主要從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務之業務。

董事看好香港商用辦公樓市場之未來前景。董事認為，收購事項正代表投資於香港商用辦公樓市場之機會，而與目標公司訂立之租賃協議將為本集團提供穩定收入來源，本集團將同時享有香港商用辦公樓價格長期升值之利益。

根據收購協議所悉，本集團於完成時毋須以現金支付代價，此舉將使本集團保留現金儲備以供未來業務發展所需。董事亦就本集團所持現有物業進行估值並可能因應香港物業市場之變動調整業務組合。

有鑒於該物業之價值於未來長期提升之可能性，就該物業之租金收入而言，董事認為此乃投資該物業之適當時機。董事(不包括龐維新先生，彼為賣方且因利益衝突已於董事會會議上放棄投票認為，收購協議之條款及條件屬公平合理，且符合股東之整體利益。

完成後，該物業的預期用途將維持不變。該物業約15.6%將繼續由本公司用作其總辦事處，而本公司毋須就其於完成後作總辦事處之用途支付任何租金。該物業餘下部分的租戶全部均為獨立第三方。

## 本集團前景

截至二零一七年三月三十一日止九個月，香港經濟保持溫和增長，物業市場於二零一六年底及二零一七年第一季度亦見活躍。香港政府（「政府」）繼續付出極大的努力管理需求及減少因物業市場熾熱而可能對財政穩定帶來的風險。政府亦繼續致力透過賣地計劃及土地供應來源其他條款增加住宅供應。展望未來，近期市場仍將受美國聯邦儲備銀行多次調息影響，利率上調將比先前預計更為頻繁。

為給股東帶來更豐碩回報，本集團決定專營物業投資及買賣以及發展業務。本集團相信，本地及國際的物業發展以及物業投資及買賣業務均可拓寬收入基礎，長遠而言對本公司及股東整體有利。

儘管香港及全球經濟不明朗，我們堅信，香港將憑藉自身努力於中國領土上繼續維持舉足輕重的地位。本集團繼續物色潛在物業投資及買賣的機遇，以期建立多元化及平衡業務組合以及為本集團帶來穩定的收入來源。本集團專注監察及分析本地及全球經濟的影響，據此作出審慎商業決策，並於有需要時調整發展規劃，矢志提高股東回報。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有流動資產淨值約港幣834,937,000元（二零一六年六月三十日：約港幣839,864,000元），包括現金及銀行結餘約港幣418,881,000元（二零一六年六月三十日：約港幣410,936,000元）。

於二零一六年十二月三十一日，資本負債比率為1.6%（二零一六年六月三十日：1.9%）。資本負債比率按照借貸總額除以總資產計算。由於償還收購英國卡地夫Atlantic House的部分按揭貸款，故於二零一六年十二月三十一日的資本負債比率較二零一六年六月三十日有所下跌。

於截至二零一六年十二月三十一日止六個月，本集團以其自身營運資金及銀行借貸撥付其營運。於二零一六年十二月三十一日，本集團之無抵押及有抵押銀行借貸約為港幣25,453,000元（二零一六年六月三十日：港幣29,148,000元），其中約港幣12,056,000元須於不超過五年的期間償還（二零一六年六月三十日：港幣14,574,000元）及約港幣13,397,000元須於五年後償還（二零一六年六月三十日：港幣14,574,000元），且概無其他借貸（二零一六年六月三十日：無）。

## 董事會函件

### 對本公司股權架構之影響

本公司現有股權架構及於完成後對本公司股權架構之影響(須待收購事項完成，以及假設於配發及發行代價股份前本公司股權架構並無其他變動)載列如下：

股東	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	已發行 股份數目	概約 百分比	已發行 股份數目	概約 百分比
賣方及其一致行動人士				
賣方(附註)	7,328,000	0.23%	2,416,953,668	43.56%
Virtue Partner(附註)	<u>936,794,000</u>	<u>29.85%</u>	<u>936,794,000</u>	<u>16.88%</u>
小計	<u>944,122,000</u>	<u>30.08%</u>	<u>3,353,747,668</u>	<u>60.44%</u>
顏文皓先生(執行董事)	248,000	0.01%	248,000	0.01%
公眾股東	<u>2,194,130,000</u>	<u>69.91%</u>	<u>2,194,130,000</u>	<u>39.55%</u>
<b>總計：</b>	<b><u>3,138,500,000</u></b>	<b><u>100.00%</u></b>	<b><u>5,548,125,668</u></b>	<b><u>100.00%</u></b>

附註： Virtue Partner為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由賣方全資實益擁有。

### 收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。目標公司之財務業績、資產及負債將於本集團之財務報表綜合入賬。

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，本集團於完成後之資產淨值將由約港幣1,274,000,000元增至約港幣1,707,000,000元，而本集團於完成後之負債總額將由約港幣270,000,000元增至約港幣337,000,000元。收購事項對財務狀況造成之財務影響詳情連同編製未經審核備考財務資料所依據之基準及假設載於本通函附錄三，僅供說明。

## 賣方就本集團之意向

於最後實際可行日期，賣方有意繼續進行本集團現有業務並繼續聘請本集團僱員(收購事項除外)，且無意於一般業務過程外對本公司現有運營及業務作出任何重大變動或調配本集團任何固定資產。

## 上市規則之涵義

由於所有相關百分比均高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。由於賣方為本公司控股股東，而根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東(其中包括)考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行交易(包括收購事項)。

## 收購守則規定之資料

賣方、Virtue Partner及彼等之一致行動人士各自己確認，賣方、Virtue Partner及彼等之任何一致行動人士概無：

- (a) 於該公佈日期前六個月內收購或訂立任何協議或安排藉以收購於本公司任何投票權；
- (b) 擁有任何未行使購股權、認股權證或任何可轉換為股份之證券或任何有關股份之衍生工具，亦無就本公司證券訂立任何未行使衍生工具(本公司授予賣方賦予其權利認購合共60,000,000股股份之購股權除外)；
- (c) 與有關本公司或賣方之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所載可能對收購協議項下擬進行交易及/或清洗豁免而言屬重大之任何安排；
- (d) 自任何獨立股東接獲任何不可撤銷承諾，表示彼等是否會投票贊成或反對批准收購協議項下擬進行交易及/或清洗豁免之決議案；

## 董事會函件

- (e) 參與訂立任何協議或安排而當中涉及其可能或不可能援用或尋求援用收購協議項下擬進行交易或清洗豁免(包括可能導致須應付任何違約費用之任何該等協議或安排)項下之某項先決條件或條件之情況；及
- (f) 借出或借入本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

### 清洗豁免

於最後實際可行日期，賣方實益擁有7,328,000股股份之權益，佔本公司現有已發行股本約0.23%。

於最後實際可行日期，賣方實益全資擁有之Virtue Partner持有936,794,000股股份。因此，賣方、Virtue Partner及與彼等一致行動人士合共持有944,122,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期現有已發行股本約30.08%。

於完成後，2,409,625,668股代價股份將配發及發行予賣方(或其代名人)，而賣方、Virtue Partner及與彼等一致行動人士於本公司投票權所持權益將由約30.08%增加至約60.44%(假設本公司已發行股本直至完成前並無變動)。因此，根據收購守則規則26.1，賣方須就其尚未擁有或同意收購之本公司所有已發行股份及其他證券向股東作出強制性全面收購要約，惟獲執行人員授予清洗豁免則另作別論。

賣方將就配發及發行代價股份向執行人員申請清洗豁免。收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免(倘獲執行人員授出)須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。賣方、Virtue Partner及與彼等任何一致行動人士以及彼等各自之聯繫人、顏文皓先生及參與收購協議及／或清洗豁免或於其中擁有權益之任何其他股東須於批准收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之決議案所召開之股東特別大會上放棄投票。倘清洗豁免未獲執行人員授出或收購協議及其項下擬進行之交易及清洗豁免未經獨立股東於股東特別大會上批准，則收購協議及其項下擬進行之交易將不會進行。

## 董事會函件

董事會並不認為收購事項將導致任何有關遵守其他適用規則或法規(包括上市規則)之問題。執行人員表示，其願意授出清洗豁免，惟須獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

### 獨立董事委員會

本公司已遵照收購守則規則2.8成立清洗豁免獨立董事委員會(包括非執行董事及所有獨立非執行董事)，以就收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之條款以及有關投票事宜向獨立股東提供意見。由全體獨立非執行董事組成之關連交易獨立董事委員會已告成立，以就收購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。概無關連交易獨立董事委員會成員或清洗豁免獨立董事委員會成員於收購協議項下擬進行之交易或清洗豁免中擁有權益或參與收購協議項下擬進行之交易或清洗豁免。智略資本已於關連交易獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會批准後獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議及其項下擬進行之交易連同清洗豁免以及有關投票事宜向關連交易獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會及投票安排

本公司將召開及舉行股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情通過批准(其中包括)收購事項、授出發行代價股份之特別授權及清洗豁免。

根據收購守則及上市規則之規定，賣方、Virtue Partner及與彼等任何一致行動人士以及彼等各自之聯繫人、顏文皓先生及參與收購協議及／或清洗豁免或於其中擁有權益之任何其他股東須於批准收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之決議案所召開之股東特別大會上放棄投票。

除上文所述者外，就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東須於考慮及批准收購事項及清洗豁免之決議案所召開之股東特別大會上放棄投票。

本公司謹訂於二零一七年五月十七日星期三上午九時三十分假座香港中環畢打街20號會德豐大廈7樓舉行股東特別大會，以供考慮及酌情通過本通函所載普通決議案，召開大會通告載於本通函EGM-1至EGM-2頁。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上任何表決須以投票方式進行。根據收購守則規則2.9，於股東特別大會上就清洗豁免之表決須以投票方式進行。

## 董事會函件

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，儘快並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時(即二零一七年五月十五日星期一上午九時三十分)前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一七年五月十二日星期五至二零一七年五月十七日星期三(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內將不會處理任何本公司股份過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年五月十一日星期四下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理過戶登記手續。

### 推薦建議

由非執行董事賴顯榮先生及全體獨立非執行董事組成之關連交易獨立董事委員會已告成立，以考慮收購協議之條款是否公平合理，並就此向獨立股東提供意見。

由非執行董事賴顯榮先生及全體獨立非執行董事(即顧福身先生、楊穎欣女士及龍洪焯先生)組成之清洗豁免獨立董事委員會已告成立，以考慮收購協議之條款及清洗豁免是否公平合理，並就此向獨立股東提供意見。

經考慮智略資本之意見後，關連交易獨立董事委員會認為(i)收購協議之條款屬公平合理；(ii)收購協議及其項下擬進行之交易按一般商業條款訂立及於本集團一般日常業務過程中進行；及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。因此，關連交易獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成就收購協議將於股東特別大會上提呈之決議案。

經考慮智略資本之意見後，清洗豁免獨立董事委員會認為收購協議之條款及清洗豁免屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，清洗豁免獨立董

## 董事會函件

事委員會建議獨立股東投票贊成就收購協議及清洗豁免將於股東特別大會上提呈之決議案。

董事(不包括龐維新先生，彼為賣方且因利益衝突已於董事會會議上放棄投票認為收購協議之條款及清洗豁免屬公平、公正及合理，符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成就收購事項、授出發行代價股份之特別授權及清洗豁免將於股東特別大會上提呈之決議案。

關連交易獨立董事委員會之推薦意見載於本通函第23至24頁，清洗豁免獨立董事委員會之推薦意見載於本通函第25至26頁，而智略資本函件則載於本通函第27至49頁。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之資料。

股東及公眾投資者須注意，於緊隨發行代價股份後，賣方及與其一致行動人士於本公司之股權比例將超過本公司投票權之50%，且賣方及與其一致行動人士可增加彼等之股權，而不會導致根據收購守則規則26須就本公司證券提出全面要約的任何進一步責任。然而，賣方及Virtue Partner所組成一致行動集團之成員以及該一致行動集團各方之持股量可能不時改變。在此情況下，倘若一致行動集團任何一方所持本公司已發行股本少於50%，除非獲執行人員授予豁免，否則彼等任何人士增購股份後須根據收購守則規則26.1規定進一步提出全面收購要約。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
宏輝集團控股有限公司  
執行董事  
李永賢

二零一七年四月二十八日



WINFULL GROUP HOLDINGS LIMITED

宏輝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

敬啟者：

**主要及關連交易：  
收購FLEXWOOD LIMITED之  
全部股權**

吾等茲提述宏輝集團控股有限公司(「本公司」)日期為二零一七年四月二十八日致本公司股東之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為關連交易獨立董事委員會成員，以就收購協議之條款是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。

智略資本已獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議之條款向關連交易獨立董事委員會及獨立股東提供意見。智略資本意見函件全文載於通函第27至49頁，當中載有智略資本之推薦意見及彼等於達至推薦意見時所考慮之主要因素。

## 關連交易獨立董事委員會函件

務請獨立股東垂注通函所載智略資本意見函件及董事會函件以及通函各附錄所載之其他資料。經考慮收購協議之條款及智略資本之意見後，吾等認為收購協議之條款(i)屬公平合理；(ii)收購協議及其項下擬進行之交易按一般商業條款訂立及於本集團一般日常業務過程中進行；及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

吾等建議獨立股東投票贊成就收購協議將於股東特別大會上提呈之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

關連交易獨立董事委員會

獨立非執行董事

顧福身先生

獨立非執行董事

龍洪焯先生

謹啟

獨立非執行董事

楊穎欣女士

二零一七年四月二十八日



WINFULL GROUP HOLDINGS LIMITED

宏輝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

敬啟者：

**主要及關連交易：**  
**收購 FLEXWOOD LIMITED 之全部股權**  
**及**  
**申請清洗豁免**

吾等茲提述宏輝集團控股有限公司(「本公司」)日期為二零一七年四月二十八日致本公司股東之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為清洗豁免獨立董事委員會成員，以就收購協議之條款及清洗豁免是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。

智略資本已獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議之條款及清洗豁免向清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供意見。智略資本意見函件全文載於通函第27至49頁，當中載有智略資本之推薦意見及彼等於達至推薦意見時所考慮之主要因素。

## 清洗豁免獨立董事委員會函件

務請獨立股東垂注通函所載智略資本意見函件及董事會函件以及通函各附錄所載之其他資料。經考慮收購協議之條款、清洗豁免及智略資本之意見後，吾等認為收購協議之條款及清洗豁免屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

吾等建議獨立股東投票贊成就收購協議及清洗豁免將於股東特別大會上提呈之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

清洗豁免獨立董事委員會

非執行董事                      獨立非執行董事  
賴顯榮先生                      顧福身先生

獨立非執行董事                  獨立非執行董事  
楊穎欣女士                      龍洪焯先生

謹啟

二零一七年四月二十八日

以下為獨立財務顧問就收購協議及清洗豁免致關連交易獨立董事委員會、清洗豁免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。

**VEDA | CAPITAL**  
**智略資本**

智略資本有限公司  
香港  
干諾道中111號  
永安中心  
11樓1106室

敬啟者：

主要及關連交易：  
收購FLEXWOOD LIMITED之全部股權  
及  
申請清洗豁免

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問以就收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免向清洗豁免獨立董事委員會、關連交易獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零一七年四月二十八日致股東之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一七年三月十四日（聯交所交易時段後），貴集團與賣方就買方收購銷售股份及銷售貸款訂立收購協議，總代價為港幣450,600,000元，將按發行價向賣方（或其代名人）配發及發行2,409,625,668股代價股份支付。

由於所有相關百分比均高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之主要交易。由於賣方為 貴公司控股股東，而根據上市規則第14A章，收購事項亦構成 貴公司之關連交易，並須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上批准後，方告作實。

## 智略資本函件

於最後實際可行日期，賣方實益擁有7,328,000股股份之權益，佔 貴公司現有已發行股本約0.23%。於最後實際可行日期，賣方實益全資擁有之Virtue Partner持有936,794,000股股份。因此，賣方、Virtue Partner及與彼等一致行動人士合共持有944,122,000股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股本約30.08%。

於完成後，2,409,625,668股代價股份將配發及發行予賣方(或其代名人)，而賣方、Virtue Partner及與彼等一致行動人士於 貴公司投票權所持權益將由約30.08%增加至約60.44%(假設 貴公司已發行股本直至完成前並無變動)。因此，根據收購守則規則26.1，賣方須就其尚未擁有或同意收購之 貴公司所有已發行股份及其他證券向股東作出強制性全面收購要約，惟獲執行人員授予清洗豁免則另作別論。

貴公司已遵照收購守則規則2.8成立清洗豁免獨立董事委員會(包括非執行董事及所有獨立非執行董事)，以就收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之條款以及有關投票事宜向獨立股東提供意見，且 貴公司亦成立由全體獨立非執行董事組成之關連交易獨立董事委員會，以就收購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。概無關連交易獨立董事委員會成員及清洗豁免獨立董事委員會成員於收購協議項下擬進行之交易或清洗豁免中擁有任何權益或參與收購協議項下擬進行之交易或清洗豁免。

吾等已於關連交易獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會批准後獲委任為獨立財務顧問，以就收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免以及有關投票事宜向關連交易獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會以及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司、Virtue Partner、賣方、目標公司、買方、顏文皓先生或任何其他人士之間存在任何關係或權益會被合理視為妨礙吾等就收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免擔任關連交易獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會以及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條或收購守則，視情況而定)。吾等與 貴公司、Virtue Partner、賣方、目標公司、買方、顏文皓先生或彼等之附屬公司、彼等之聯繫人或彼等各自

之主要股東或聯繫人概無關聯，因此，吾等有資格就收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之條款以及有關投票事宜提供獨立意見及推薦建議。除 貴公司就此項委任應付吾等擔任關連交易獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之一般專業費用外，概不存在任何吾等可據其向上述任何人士收取任何費用之安排。

### 吾等提供意見之基準

吾等就達致向關連交易獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已倚賴通函所載或所提供(或董事及 貴公司管理層(「管理層」)另行提供)資料、意見及聲明之準確性，並假定通函所載及所提述(或董事及 貴公司管理層另行提供)之所有資料、意見及聲明於作出時及直至本函件日期止，於所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已假設董事於通函所作(或董事及 貴公司管理層另行提供)之所有信念、意見及意向之聲明均經審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞或遺漏，亦不知悉任何事實或情況會導致吾等所獲提供之資料及對吾等所作出之聲明及意見失實、不準確或產生誤導。根據上市規則及收購守則規則9.1之規定， 貴公司須就於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期止期間通函所提供資料及吾等意見之任何重大變動儘快知會股東(包括獨立股東)。

董事共同及個別地對通函所載資料(有關賣方及Virtue Partner之資料除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達之意見(有關賣方及Virtue Partner所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏任何其他事實，令通函內任何陳述產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以使吾等可達致知情意見，及可合理倚賴通函所載資料之準確性，為吾等之意見及推薦建議提供合理基礎。吾等認為，吾等已採取上市規則第13.80條所規定之所有必要步驟以達致知情意見及可合理倚賴所獲提供之資料及聲明作為吾等達致意見之合理依據，當中包括：

- (a) 審閱該公佈、董事會函件、 貴公司截至二零一五年及二零一六年六月三十日止年度之年報(分別為「二零一五年年報」及「二零一六年年報」)及 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中報(「二零一六年中報」)；

- (b) 審閱收購協議及其他相關資料、文件及／或有關收購事項及／或清洗豁免之協議；
- (c) 進行市場調查及可資比較研究，以分析收購事項之主要條款；
- (d) 審閱目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之財務報表；
- (e) 與董事討論有關(其中包括)收購事項之背景及理由、收購事項及清洗豁免主要條款之基準、於完成後目標公司之未來營運、該物業之發展規劃等事宜；及
- (f) 審閱由獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「物業獨立估值師」)編製之該物業之估值報告(「物業估值報告」)及相關估值工作及假設。

然而，吾等並無就此次委任對 貴公司及目標公司，或彼等各自之附屬公司或聯繫人之業務、事務或未來前景進行任何獨立詳細查證或審核，亦無對與收購協議或清洗豁免有關之標的事項之法定業權或任何負債進行調查。吾等之意見必須基於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他現行情況以及吾等所獲提供之資料而作出。

## 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 訂立收購協議之背景及理由

#### 1.1 貴集團之主要業務及財務資料

貴集團主要從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務之業務。

截至二零一六年六月三十日止財政年度

根據二零一六年年報，貴集團錄得來自持續經營業務之營業額港幣11,607,000元，較截至二零一五年六月三十日止財政年度港幣7,236,000

元增加約60.4%。誠如二零一六年年報所載，營業額增長主要由於物業投資及買賣業務以及裝修業務之營業額增加所致。

誠如二零一六年年報所載，較截至二零一五年六月三十日止財政年度 貴公司擁有人應佔來自持續經營業務之溢利港幣12,945,000元，截至二零一六年六月三十日止財政年度 貴公司擁有人應佔來自持續經營業務之虧損為港幣41,259,000元。誠如二零一六年年報所載，截至二零一六年六月三十日止財政年度， 貴公司之虧損主要由於回顧年度內來自出售可供出售金融資產利息收入及溢利之其他收入減少、投資物業之公平值虧損、撤銷登記一間附屬公司之虧損及確認以股權結算之股份支付款項所致。

從二零一六年年報進一步知悉， 貴公司之業務分部(即投資物業租金收入)錄得收入為港幣8,950,000元，佔 貴集團截至二零一六年六月三十日止財政年度之收入約77.1%。其餘收入產生自其裝修業務。租金收入業務分部預期可為 貴集團提供可觀及穩定收入來源。

#### 截至二零一六年十二月三十一日止六個月期間

根據二零一六年中報，截至二零一六年十二月三十一日止六個月期間， 貴集團錄得未經審核收入為港幣6,492,000元，較截至二零一五年十二月三十一日止六個月期間之未經審核收入港幣6,393,000元增加約1.5%。誠如二零一六年中報所載，營業額改善乃主要由於物業投資及買賣業務營業額增加所致。

誠如二零一六年中報所載，較截至二零一五年十二月三十一日止六個月期間 貴公司擁有人應佔虧損港幣882,000元，截至二零一六年十二月三十一日止六個月期間， 貴公司擁有人應佔溢利為港幣1,164,000元。據董事瞭解，轉虧為盈乃主要由於回顧期內六個月之投資物業公平值收益所致。

從二零一六年中報進一步知悉， 貴公司之業務分部(即投資物業租金收入)錄得收入為港幣5,516,000元，佔截至二零一六年十二月三十一日止六個月期間 貴集團收入約85%。

根據二零一六年年報及二零一六年中期報告，吾等認為業務分部(即投資物業租金收入)已於回顧期內貢獻大部分收入予 貴集團。

據 貴公司告知，香港經濟保持溫和增長，而物業市場於二零一六年底之表現亦見活躍。香港政府(「香港政府」)繼續付出極大努力管理

需求及減少因物業市場熾熱而可能對財政穩定帶來之風險。香港政府亦繼續致力透過賣地計劃及土地供應來源其他條款增加住宅供應。為給股東帶來更豐碩回報，貴集團決定專營物業投資及買賣以及發展業務。貴集團相信，本地及國際之物業發展以及物業投資及買賣業務均可拓寬收入基礎，長遠而言對貴公司及股東整體有利。

儘管香港及全球經濟不明朗，董事堅信，香港將憑藉自身努力於中國領土上繼續維持舉足輕重之地位。貴集團將繼續物色潛在物業投資及買賣之機遇，以期建立多元化及平衡業務組合以及為貴集團帶來穩定之收入來源。貴集團專注監察及分析本地及全球經濟之影響，據此作出審慎商業決策，並於有需要時調整發展規劃，矢志提高股東回報。

## 1.2 目標公司及該物業之背景及財務資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。目標公司之唯一重大資產為該物業，該物業由目標公司於二零零九年收購，收購成本總額為港幣128,380,795元，包括印花稅及法律費用。緊接訂立收購協議前，目標公司由賣方持有全部權益。於收購事項完成後，買方將於目標公司全部已發行股本中擁有權益。

目標公司目前持有位於香港皇后大道中9號6樓之該物業。根據物業獨立估值師之物業估值報告及意見，該物業為位於香港中環之甲級(定義見下文)商業物業，可銷售面積約11,371平方呎。該物業現時用作商業用途，並已出租予多名租客，包括但不限於貴集團。根據土地查冊記錄，目標公司於二零零九年按代價港幣123,680,000元(不包括印花稅及法律費用)收購該物業。

據貴公司告知，自賣方購買後大部分時間內，該物業仍獲全面佔用。此外，吾等已獲得該物業各單位之過往及現有租賃合約，並瞭解該物業之租金於每次更新後整體呈上升趨勢。

## 智 略 資 本 函 件

根據目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(摘錄自本通函附錄二)所編製之主要財務資料載列如下：

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (經審核)	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (經審核)	截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (經審核)
收入	10,657	10,679	10,847
除稅前溢利	10,476	23,806	23,600
除稅後溢利	9,248	22,568	22,534
資產淨值	306,899	329,467	352,001

據 貴公司告知，目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之收入全數來自租金收入。

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，目標公司錄得收入約港幣10,850,000元，較截至二零一五年三月三十一日止年度所得收入約港幣10,680,000元輕微增加約1.59%。據 貴公司告知，收入之輕微增幅乃主要由於租金收入增加所致。

截至二零一六年三月三十一日止財政年度，目標公司之除稅後溢利由截至二零一五年三月三十一日止年度約港幣22,570,000元減少至約港幣22,530,000元，減幅為0.18%。據 貴公司告知，除稅後溢利減少乃主要由於截至二零一六年三月三十一日止年度行政開支及其他開支中董事酬金增加所致。

行政開支及融資成本主要為董事酬金、捐獻及銀行貸款利息，合計佔目標公司截至二零一六年三月三十一日止三個年度之開支總額超過88%。

於二零一六年三月三十一日，目標公司之資產淨值約為港幣352,000,000元，較目標公司於二零一五年三月三十一日之資產淨值約港幣329,470,000元輕微增加約6.84%。據 貴公司告知，資產淨值增加乃主要由租金收入之已收現金及該物業之公平值收益所致。

截至二零一五年三月三十一日止財政年度，目標公司錄得收入約港幣10,680,000元，較截至二零一四年三月三十一日止年度約港幣10,660,000元輕微增加約0.19%。據 貴公司告知，收入之輕微增幅乃主要由於租金收入之收入所致。

截至二零一五年三月三十一日止財政年度，目標公司之除稅後溢利由截至二零一四年三月三十一日止年度約港幣9,250,000元增加至約港幣22,570,000元，增幅為144.03%。據 貴公司告知，除稅後溢利增加乃主要由於租金收入增加、該物業之公平值收益及行政開支略有下降所致。

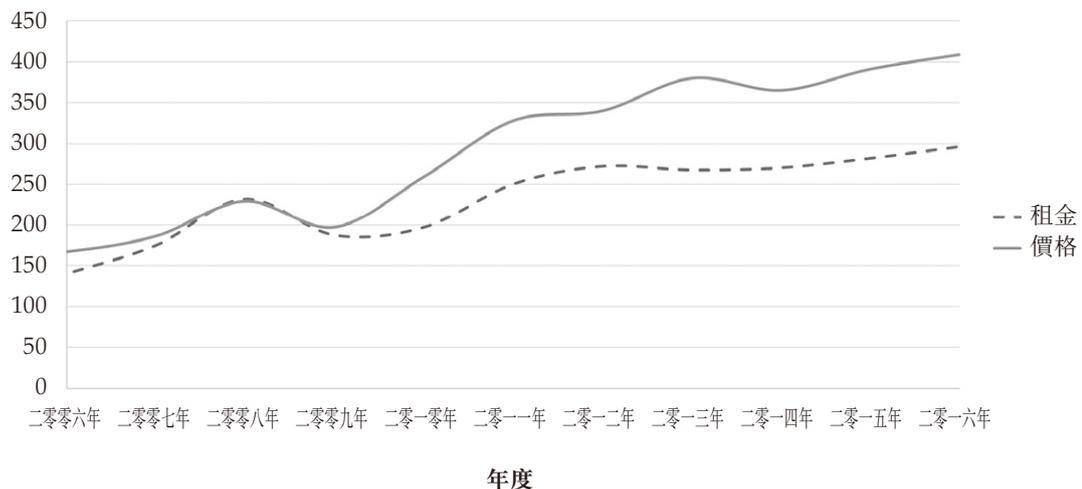
於二零一五年三月三十一日，目標公司之資產淨值約為港幣329,470,000元，即指與目標公司於二零一四年三月三十一日之資產淨值約港幣306,900,000元相比增加約7.35%。據 貴公司告知，該增加乃主要由於租金收入之已收現金及該物業之公平值收益所致。

於完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將於 貴集團賬目內綜合入賬。

### 1.3 香港甲級私人辦公樓市場概覽

以下載列二零零六年至二零一六年所有核心地區甲級辦公樓之售價指數(「售價指數」)(摘錄自香港差餉物業估價署網站，資料來源：[http://www.rvd.gov.hk/en/property\\_market\\_statistics/](http://www.rvd.gov.hk/en/property_market_statistics/))，核心地區包括上環、中環、灣仔、銅鑼灣及尖沙咀(統稱「核心地區」，定義見香港差餉物業估價署)，及二零零六年至二零一六年，上環及中環地區甲級辦公樓之租金指數(「租金指數」)。香港差餉物業估價署界定甲級(「甲級」)為新型及裝修上乘；間隔具彈性；整層樓面面積廣闊；大堂與通道裝潢講究及寬敞；中央空氣調節系統完善；設有良好的載客及載貨升降機設備；專業管理；普遍有停車設施。

私人辦公樓－核心地區甲級辦公樓之租金及價格指數



資料來源：香港差餉物業估價署

於二零零六年至二零一六年，價格指數及租金指數一直逐步上升。根據香港差餉物業估價署，(i)私人辦公樓之價格指數自二零零六年之指數167.1上升至二零一六年之409.0，相當於增加約144.76%；及(ii)私人辦公樓之租金指數亦自二零零六年之指數139.9上升至二零一六年之296.4，相當於增加約111.87%。儘管價格指數涵蓋所有核心地區私人辦公樓，但吾等認為該指數仍可提供上環及中環私人辦公樓之整體趨勢。

根據，知名及聲譽良好之獨立全球房地產服務提供商高力國際網站(其服務包括物業銷售、租賃、評估及估值)日期為二零一七年一月二十五日之香港辦公樓研究報告(「研究報告」)(資料來源：[http://www.colliers.com/-/media/files/marketresearch/apac/hongkong/hk-research/colliers\\_quarterly\\_hk\\_office\\_q4-2016.pdf](http://www.colliers.com/-/media/files/marketresearch/apac/hongkong/hk-research/colliers_quarterly_hk_office_q4-2016.pdf))，其中指出於二零一六年第四季度投資者意興依舊強勁，市場上出現大量可觀之全幢及分層所有權交易。本季度重要之全幢交易位於上環(緊鄰該物業之位置)，以港幣1,000,000,000元之價格出售，而分層所有權銷售市場共有45宗交易，總計達港幣4,300,000,000元。儘管二零一六年第四季度之有關統計數據較二零一六年第三季度分層所有權交易錄得之港幣6,800,000,000元略有下降，但二零一六年第四季度之交易數目增加表明對辦公樓投資市場之意興日益增長，尤其是金額較小之交易，而該趨勢之主要原因為中國內地之資金流出限制收緊及購買住宅之印花稅增加，導致投資者尋求金額較小之辦公樓投資機會。

誠如研究報告進一步所載，儘管二零一七年中國經濟增長依舊居高及穩定，但由於國內需求強勁，香港之增長已超過預期，故二零一七年尚不明朗。與此同時，美國利率正上升，並將逐步拉高香港利率，據信中環及金鐘地區私人辦公樓租金不大可能會呈現負增長，主要由於目前空置率極低，而中國內地租客對優質辦公樓空間之需求持續旺盛。

#### 1.4 物業估值

吾等已審閱物業估值報告及相關估值工作並已與物業獨立估值師討論，包括(其中包括)：

- (a) 物業獨立估值師與 貴公司就收購事項及其獨立性訂立之委聘條款。吾等認為，根據 貴公司與獨立估值師訂立之委聘書之估值工作範疇就收購事項而言屬適當。除該委聘外，物業獨立估值師已

確認，其獨立於 貴公司、Virtue Partner、賣方、目標公司、買方、顏文皓先生及任何彼等各自之聯繫人士(定義見收購守則)；

- (b) 物業獨立估值師有關該物業估值之資格及經驗。據吾等瞭解，物業獨立估值師獲得就收購事項進行估值所需之相關專業資格認證，而負責估值之兩名專業人士分別於在香港、澳門、台灣、南韓、中國內地、越南、柬埔寨及其他海外國家提供物業估值服務方面擁有逾十九年經驗，以及於香港、中國內地及其他亞太國家擁有逾七年估值經驗。根據物業獨立估值師之往期記錄，吾等留意到其於在香港進行物業估值(包括辦公樓)富有經驗；及
- (c) 物業獨立估值師編製物業估值報告時所採用之估值方法、程序及假設。物業獨立估值師告知，其已就編製物業估值報告進行必要盡職調查，其中包括檢查、進行相關詢問及調查，並已獲得其認為屬必要之有關進一步資料以及就該物業周邊類似之物業進行其專門研究。吾等亦因物業獨立估值師留意到，於估值該物業時，物業獨立估值師已全面遵守相關估值準則，有關詳情載於通函附錄四之物業估值報告。

於 致該物業之估價時，吾等獲悉，物業獨立估值師已作出以下假設：

- (a) 目標公司於公開市場上出售物業，而並無得益於遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何影響該物業價值之類似安排；
- (b) 於進行估值時並無就任何抵押、按揭或該物業之欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項欠款計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷；
- (c) 由於物業根據長期租賃權益持有，故假設目標公司於土地年期屆滿前之整個期間內有權自由及不間斷地使用該物業；及

- (d) 貴集團送交予物業獨立估值師之文件及／或正式平面圖所示之面積均屬正確。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行實地量度。

誠如物業獨立估值師進一步告知，彼等已收集及分析位於物業毗鄰之可資比較物業之近期交易。可資比較物業之價格隨後經調整以反映可資比較物業與該物業間之差異，包括(其中包括)物業特色、位置、樓宇景觀、樓宇質素、實際可銷售面積、代價及交易日期。該物業之估價源自估計實際可銷售面積及所採納之該物業實際單位價格。吾等已審閱物業估值報告之相關工作，並就甄選可資比較物業及所作出之調整與物業獨立估值師討論。吾等認為，物業獨立估值師所告知之甄選可資比較物業之基準及所作出之調整就評估該物業而言屬合理。此外，除估值報告外，吾等亦已利用物業經紀網站(<http://www.centaline-oir.com>)查閱鄰近該物業之類似物業成交價，以進行獨立調查。於吾等進行獨立調查後，吾等發現該物業之估計價值與吾等之調查結果相若。

### 1.5 進行收購事項之理由

根據董事會函件，董事看好香港商用辦公樓市場之未來前景。董事認為，收購事項正代表香港商用辦公樓市場之投資機會，而與目標公司訂立之租賃協議將為 貴集團提供穩定收入， 貴集團將同時享有香港商用辦公樓價格長期升值之利益。

董事會函件進一步載列，根據收購協議， 貴集團於完成時毋須以現金支付代價，此舉將使 貴集團保留現金儲備以供未來業務發展所需。

鑒於該物業租金收入及該物業價值未來可能長期升值以及載列於 貴公司近期年度及中期報告之 貴集團長期策略以及 貴集團有關(其中包括)收購六處商用辦公樓及一個停車場作投資用途之近期發展(誠如日期為二零一七年三月十五日及三月二十三日以及四月十八日所公佈之三項交易所述)，吾等認為收購事項符合 貴集團之整體業務策略，屬合理收入流入，並使 貴集團受益於該物業之預期升值。

完成後，該物業的預期用途將維持不變。該物業約15.6%將繼續由貴公司用作其總辦事處，且據貴公司所告知，貴公司將不再需要就其於完成後作總辦事處之用途支付任何租金(相等於每月約港幣140,000元)。該物業餘下部分的租戶全部均為貴集團的獨立第三方。

### 吾等之意見

經考慮(i) 貴集團須擴闊其收入來源，以於物業投資及買賣業務中產生穩定及經常性收入；(ii)符合貴公司業務策略之收購事項使貴集團擴闊其收入來源並於物業租賃中產生穩定收入；(iii)目標公司之穩健財務狀況；(iv)香港核心區私人辦公樓價格及租金自二零零六年至二零一六年普遍上漲；(v)該物業現有月租較過往租賃合約呈現平均上漲趨勢；(vi)吾等已審閱物業獨立估值師所採納之方法及假設，且認為其屬合理並符合市場慣例；(vii)根據吾等之獨立調查，該物業之價值與市價一致；及(viii) 貴公司將毋須就其於完成後使用該物支付任何租金，吾等認為收購事項符合貴公司及股東之整體利益。

## 2. 收購協議之主要條款

### 2.1 收購協議之標的事項

於二零一七年三月十四日聯交所交易時段後，貴集團與賣方就買方收購銷售股份及銷售貸款訂立收購協議，總代價為港幣450,600,000元。

### 2.2 代價

根據收購協議，收購事項之總代價為港幣450,600,000元，將由貴公司於完成後按發行價向賣方(或其代名人)配發及發行2,409,625,668股入賬列作繳足之代價股份支付。

誠如董事會函件所述，該代價將不超過港幣56,400,000元，乃收購協議訂約各方參考(其中包括)(i)該物業鄰近區域內可資比較商業樓宇之交易價格；(ii)目標公司資產淨值；及(iii)目標公司於完成後之尚未償還銀行貸款後經公平磋商釐定。

經計入(i)通函附錄五載列之物業估值報告所示於二零一七年二月二十八日之市值港幣500,000,000元；(ii)目標公司於二零一六年十二月三十一日之流動負債淨值港幣50,891,000元(扣除應付一名董事款項港幣29,796,000元)；及

(iii) 該物業自二零一七年一月一日至二零一七年四月三十日止四個月之租金收入港幣3,690,100元(根據每月租金收入淨值港幣922,525元計算及完成將於二零一七年四月底落實)後，代價港幣450,600,000元較目標公司經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)港幣452,799,100元折讓約0.49%。

根據物業估值報告，估值師已通過市場法對該物業進行估值，當中參考於市場可得之可資比較銷售交易並假設該物業以其現況出售。吾等已審閱估值師所採納之可資比較銷售，並得悉該等銷售涉及位於該物業類似鄰近區域且與該物業明確可資比較之物業。吾等從估值師處得悉該估值方法普遍用於進行物業估值。

### 2.3 代價股份

收購協議規定代價須由 貴公司按發行價每股代價股份港幣0.187元向賣方(或其代名人)配發及發行2,409,625,668股入賬列作繳足之代價股份支付。

於完成時配發及發行之2,409,625,668股代價股份將佔 貴公司於最後實際可行日期現有已發行股本約76.78%(假設 貴公司已發行股本直至完成前並無變動)，及 貴公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約43.43%(假設 貴公司已發行股本直至完成前並無變動)。

於配發及發行時，代價股份彼此間及與於配發及發行代價股份日期之已發行股份將於所有方面享有同等地位。

每股代價股份港幣0.187元之發行價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣0.184元有溢價約1.63%；
- (b) 股份於最後交易日(包括該日)前最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股港幣0.186元有溢價約0.53%；
- (c) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.191元折讓約2.09%；及

## 智略資本函件

- (d) 貴公司擁有人應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.406元(根據 貴集團於二零一六年十二月三十一日之 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值港幣1,275,347,000元及於最後實際可行日期已發行3,138,500,000股股份計算)折讓約53.98%。

誠如董事會函件披露，發行價乃由 貴公司與賣方參考股份之近期交易價後經公平磋商釐定。

下圖闡述股份自二零一六年三月十四日(即收購協議日期前十二個月)起至最後實際可行日期止期間(「回顧期間」)之收市價：



資料來源： 聯交所網站

附註：

1. 股份於二零一七年四月三日暫停買賣，以待刊發有關出售Apex Plan Limited持有之30%股權之公佈。
2. 該公佈已於二零一七年三月十四日刊發。

於回顧期間內，股份於聯交所之收市價介乎二零一六年三月十七日之低值每股港幣0.156元與二零一六年五月二十三日之峰值每股港幣0.238元之間，而發行價較每股最低收市價有溢價約19.87%及較每股最高收市價折讓約21.43%。誠如上圖所示，股份於二零一六年三月十四日(即收購協議日期前12個月)至最後交易日期間(「公佈前期間」)之收市價大幅波動。為進一步評估發行價之公平性及向獨立股東提供股價水平之概況，吾等已於公佈前期間審閱股份之平均價格水平。247個交易日中有129個交易日股份之收市價錄得或低於港幣0.187元。於公佈前期間股份平均收市價約為每股港幣0.187元，而發行價較平均收市價並無折讓或溢價。吾等認為，公佈前期間為具代表性之一段時期，此乃由於發行價乃根據(其中包括)股份之過往表現釐定，且公佈前期間前一年期間之時間範圍合適，可呈列股份過往及近期表現之概況。

於評估發行價之公平性及合理性時，參考其他可資比較公司屬慣常做法。吾等曾試圖比較市盈率(「市盈率」)、收市價對相關股份資產淨值之比率及涉及收購物業之其他可資比較交易。然而，根據二零一六年年報，貴集團出現虧損，故市盈率並不可行，而各項交易各有不同特點，未能與收購事項相提並論，因此吾等認為，可資比較交易未能提供有意義之可資比較分析。鑒於貴集團主要業務之資本密集性質，吾等認為，收市價對相關股份資產淨值之比率最為合適及相關。

具體而言，吾等已採用發行價對股份相關資產淨值之比率，與從事與貴集團類似業務之其他公司於最後交易日之市值對相關股份資產淨值之比率進行比較。尤其是，吾等已審閱於聯交所主板上市之公司(「可資比較公司」)，該等公司(i)主要從事物業投資及買賣業務(即其至少50%收入產生自物業投資及買賣以及買賣業務，原因為貴公司於截至二零一六年六月三十日止財政年度之大部分收入產生自物業投資及買賣業務)；及(ii)於二零一七年三月十四日(即最後交易日)之市值低於港幣1,000,000,000元。儘管可資比較公司之營運規模、營運環境、業務模式、稅務、會計政策及準則以及風險狀況與貴集團不同，但考慮到可資比較公司之主要業務性質與貴集團相似，吾等認為可資比較公司就比較而言為公平及具代表性之例子，並認為可資比較公司分析就業務與貴集團類似之公司之市場估值提供整體參考。於達致

## 智 略 資 本 函 件

吾等意見時，吾等亦整體考慮比較結果及本函件所述之其他因素。吾等已盡最大努力根據上述選擇標準確認吾等認為詳盡及完整之7間可資比較公司，並載列如下。

股份 代號	公司	主要業務	於	於	權益持有人	市值較權益
			二零一七年 三月十四日 (即最後交易 日)之收市價 (港幣元)	二零一七年 三月十四日 (即最後交易 日)之市值 (港幣百萬元)	應佔最近期 經審核/ 未經審核 綜合資產淨值 (港幣百萬元)	持有人應佔 綜合資產 淨值之 (折讓)/溢價 (%)
1064	中華國際控股有限公司	物業投資及開發。	0.400	242.25	800.04	(69.72)
864	永利地產發展有限公司	主要為物業投資業務， 於香港租賃已落成 商住物業。	1.240	478.86	1,028.9	(53.46)
115	鈞濠集團有限公司	投資控股、物業開發、 物業投資及買賣酒品。	0.260	295.43	654.07	(54.83)
495	Paladin Ltd.	投資控股、物業開發及 物業投資。	0.335	449.84	939.45	(52.12)
1195	京維集團有限公司	物業開發及物業租賃； 金礦開採。	0.137	395.12	287.28 (附註1)	37.54
21	大中華地產控股有限公司	物業開發及投資、 投資控股及證券投資。	0.248	821.55	991.69	(17.16)
287	永發置業有限公司	物業及股份投資、 物業開發及證券買賣。	10.980	439.20	770.56	(43)
<b>整體</b>						
最高						37.54
最低						(69.72)
平均						(36.11)
<b>不包括離群組(定義見下文)：</b>						
最高折讓率						(69.72)
最低折讓率						(17.16)
平均折讓率						(48.38)
貴公司			0.187 (附註2)	586.90 (附註3)	1,275.35 (附註4)	(53.98)

資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

附註：

1. 按匯率人民幣1.0元兌港幣1.12元(如適用)計算，於本函件僅作說明用途。
2. 即每股港幣0.187元之發行價。
3. 即發行價乘以已發行股份數目3,138,500,000股。
4. 即於二零一六年十二月三十一日 貴公司權益持有人應佔未經審核綜合資產淨值。

吾等得悉，除京維集團有限公司外(該公司之市值較權益持有人應佔資產淨值有溢價)，所有可資比較公司之成交價較權益持有人應佔其各自資產淨值有所折讓，故吾等考慮於計算時剔除京維集團有限公司(「離群組」)，以向獨立股東提供更多相關統計數據。誠如上表所示，可資比較公司之股份成交價範圍介乎較權益持有人應佔其各自資產淨值最低折讓約17.16%至最高折讓約69.72%，平均折讓約48.38%。發行價所代表之 貴公司市值較權益持有人應佔資產淨值之折讓約53.98%，屬可資比較公司範圍內，惟 貴公司之平均折讓稍大。

由於發行價所代表之 貴公司市值較權益持有人應佔資產淨值之折讓較平均折讓稍大，惟處於可資比較公司之範圍內，故吾等認為，主要從事物業投資及買賣業務之上市公司之股份市場成交價通常較其權益持有人應佔每股資產淨值有所折讓，因此較 貴公司擁有人應佔每股未經審核綜合資產淨值有所折讓之發行價符合行業慣例。

### 吾等之意見

經考慮(i)代價港幣450,600,000元較經調整資產淨值折讓0.49%；(ii)發行價與於公佈前期間在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.187元相同，並屬同期收市價範圍內之發行價；(iii)一般而言，從事物業投資及買賣以及買賣業務之上市公司的市場股價按股權持有人應佔每股資產淨值之折讓價進行買賣；及(iv)發行價所代表之 貴公司市值較權益持有人應佔資產淨值之折讓約53.98%屬可資比較公司範圍內，且較可資比較公司之平均折讓稍大，故吾等認為，收購協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

### 3. 收購事項之潛在財務影響

#### 3.1 對盈利之影響

如董事會函件所示，緊隨完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，且目標公司之業績將併入 貴集團之業績。根據通函附錄二所載之目標公司會計師報告，截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一五年三月三十一日止年度，目標公司之收益分別約為港幣10,850,000元及港幣10,680,000元，而截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一五年三月三十一日止年度之除稅後溢利分別約為港幣22,530,000元及港幣22,570,000元。於完成後，目標公司之收益及除稅後溢利將納入 貴集團之綜合財務報表且 貴集團將產生來自該物業之未來租金收入。因此，吾等認為，收購事項將對 貴集團之純利產生正面影響。

#### 3.2 對資產淨值之影響

如二零一六年中報所示， 貴集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為港幣1,274,000,000元，包括資產總值約港幣1,543,000,000元及負債總額約港幣270,000,000元。根據通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考財務資料，經擴大集團之未經審核備考資產淨值將增至約港幣1,707,000,000元，包括未經審核備考資產總值約港幣2,044,000,000元及未經審核備考負債總額約港幣337,000,000元。於最後實際可行日期，每股資產淨值（按於最後實際可行日期已發行股份數目3,138,500,000股及於二零一六年十二月三十一日 貴公司之資產淨值計算）將由約港幣0.406元增至緊隨完成後約港幣0.544元。因此，吾等認為，收購事項將對 貴集團之資產淨值產生正面影響。

#### 3.3 現金／營運資金

誠如二零一六年中期報告所載，於二零一六年十二月三十一日， 貴集團擁有流動資產約港幣1,081.06百萬元，包括現金及銀行結餘約港幣418.88百萬元及流動負債約港幣246.12百萬元。經考慮收購事項之代價乃由 貴公司所發行之代價股份支付，故對現金／營運資金之影響有限。

吾等之意見

由於收購事項(代價將透過配發及發行代價股份結算)將對 貴集團之業績表現及資產淨值產生正面影響，而不會對 貴集團造成任何即時現金流量負擔，故吾等認為，從財政角度而言，收購事項對 貴集團有利。此外，股東應知悉，上述分析僅供說明用途，並不應視作代表經擴大集團於收購事項完成後之財務狀況。

4. 潛在攤薄影響及清洗豁免

4.1 潛在攤薄影響

就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信， 貴公司現有股權架構及於完成後對 貴公司股權架構之影響(須待收購事項完成，以及假設於配發及發行代價股份前 貴公司股權架構並無其他變動)載列如下：

股東	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	已發行 股份數目	概約百分比	已發行 股份數目	概約百分比
賣方及其一致 行動人士				
賣方(附註)	7,328,000	0.23%	2,416,953,668	43.56%
Virtue Partner(附註)	936,794,000	29.85%	936,794,000	16.88%
小計	944,122,000	30.08%	3,353,747,668	60.44%
顏文皓先生 (執行董事)	248,000	0.01%	248,000	0.01%
公眾股東	2,194,130,000	69.91%	2,194,130,000	39.55%
總計：	<u>3,138,500,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,548,125,668</u>	<u>100.00%</u>

附註：Virtue Partner為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由賣方全資實益擁有。

於最後實際可行日期，獨立股東於 貴公司已發行股本中擁有約69.91%之權益。於收購事項完成後(假設 貴公司已發行股本直至完成前並無變動)， 貴公司獨立股東合共持有之股權將攤薄約30.36%至約39.55%。

經考慮上述收購事項之理由及裨益、收購事項之財務影響、代價之合理性及代價股份發行價之分析後，吾等認為，於收購事項完成後，攤薄獨立股東於 貴公司之股權屬合理。

#### 4.2 清洗豁免

於最後實際可行日期，賣方及其一致行動人士(包括Virtue Partner)合共擁有或控制944,122,000股股份，相當於 貴公司已發行股本約30.08%。假設收購協議之所有先決條件獲達成，於完成後，2,409,625,668股代價股份將發行予賣方(或其代名人)。賣方及其一致行動人士之總持股量將由 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約30.08%增至 貴公司經發行代價股份而擴大之已發行股本60.44%(假設 貴公司已發行股本直至完成前並無變動)。因此，根據收購守則規則26.1，賣方須就其尚未擁有或同意收購之 貴公司所有已發行股份及其他證券向股東作出強制性全面收購要約，惟獲執行人員授予清洗豁免則作別論。

收購守則附表VI第3段規定，倘就有關豁免出現任何導致失去資格之交易，則執行人員通常將不會豁免規則26項下之責任。導致失去資格之交易包括，i)尋求豁免之人士或任何與其一致行動人士，於緊接建議公佈前六個月內，但於就有關建議與有關公司之董事進行商議、討論或達成諒解或協議之後，已取得有關公司之投票權的情況及ii)倘該等人士於有關建議之公告刊發起至認購事項完成止期間，收購或出售任何該等投票權。

除通函附錄六所披露之收購協議項下2,409,625,668股代價股份外，賣方、Virtue Partner及其任何一致行動人士概無於有關期間買賣任何股份、購股權、認股權證或任何可轉換為股份之證券以換取價值。

賣方已就發行及配發代價股份向執行人員申請清洗豁免。收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免(倘獲執行人員授出)須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。賣方、Virtue Partner及與彼等任何一致行動人士以及彼等各自之聯繫人、顏文皓先生及參與收購

協議及／或清洗豁免或於其中擁有權益之任何其他股東已就批准收購協議之董事會決議案放棄投票，並須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之決議案放棄投票。倘清洗豁免未獲執行人員授出或收購協議及其項下擬進行之交易及清洗豁免未經獨立股東於股東特別大會上批准，則收購協議及其項下擬進行之交易將不會進行。

### 吾等之意見

經考慮(i)上述代價股份發行價之公平性及合理性；(ii)收購事項之正面財務影響；及(iii)收購事項完成後，攤薄獨立股東於 貴公司之股權屬合理，吾等認為，清洗豁免屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

## 5. 後續交易

吾等進一步得悉， 貴公司於刊發該公佈後直至最後實際可行日期已進行若干交易（「後續交易」）。後續交易概述如下：

- (i) 於二零一七年三月十五日， 貴公司三間全資附屬公司各自（作為買方）與一名獨立第三方（作為賣方）訂立三份臨時買賣協議，內容有關買賣位於香港亞畢諾道3號環貿中心30樓之三間辦公室，總現金代價為港幣61,020,400元，有關詳情載於 貴公司日期為二零一七年三月十五日之公佈。訂約各方已於二零一七年三月三十日訂立正式買賣協議；
- (ii) 於二零一七年三月二十三日， 貴公司三間全資附屬公司各自（作為買方）與兩名獨立第三方（作為賣方）訂立三份臨時買賣協議，內容有關買賣位於香港亞畢諾道3號環貿中心29樓之兩間辦公室及2樓之一個停車位，總現金代價為港幣40,104,400元，有關詳情載於 貴公司日期為二零一七年三月二十三日之公佈。訂約各方已於二零一七年四月六日訂立正式買賣協議；
- (iii) 於二零一七年四月一日， 貴公司一間全資附屬公司及Apex Step Holdings Limited（統稱為賣方）、一名獨立第三方（作為買方）以及買方之唯一股東及董事（作為擔保人）訂立臨時買賣協議，據此，賣方已同意

向買方出售 Apex Plan Limited 之全部已發行股本，總現金代價為港幣 1,300,000,000 元。有關詳情載於 貴公司日期為二零一七年四月三日之公佈；及

- (iv) 於二零一七年四月十八日，貴集團(作為買方)與一名獨立第三方(作為賣方)訂立臨時買賣協議，據此，貴集團已同意向賣方購買香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓，現金代價為港幣108,000,000元。

為評估後續交易會否對收購事項(包括其條款)造成影響，吾等已利用物業經紀網站查閱鄰近該物業之類似物業成交價，以進行獨立調查，而於吾等進行獨立調查後，吾等發現後續交易之成交價與市值一致。據 貴公司告知，貴集團之主要業務為物業投資及買賣，而 貴集團不時於香港發掘物業投資機會，此乃由於其看好商用辦公樓市場之未來前景，故吾等認同 貴公司，後續交易乃於 貴集團之一般日常業務過程中進行。

此外，據吾等獲告知後瞭解，發行價乃參考於訂立收購協議前之當時股份近期成交價釐定，且由於當時概無落實後續交易，而各項後續交易與收購事項並不相關，故 貴公司並無計及任何後續交易。吾等亦已研究股價於刊發該公佈後及直至最後實際可行日期期間(「公佈後期間」)之價格變動(於「收購協議之主要條款」一節內「2.3代價股份」一段下之圖表中顯示)，並瞭解股價及成交量於相關後續交易之公佈刊發後維持相對穩定，因此吾等認為，貴集團之市值(經參考股份市價後得出之市值所反映者)並無因後續交易而受到重大影響。

此外，經 貴公司確認，賣方(即董事會主席兼執行董事)已放棄出席所有有關考慮收購事項之董事會會議，故賣方並無代表本公司參與收購事項之決策或考慮收購協議之條款。

鑒於上述理由，吾等認為，後續交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，且並無對收購事項(包括其條款)造成影響，故吾等仍然認為收購協議及其項下擬進行之交易符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，特別是：

- (i) 租金收入為 貴集團之核心收入貢獻分部，而收購事項令 貴集團得以加強其收入來源，以自物業投資及買賣業務產生穩定及經常性收入；
- (ii) 香港核心地區之私人辦公樓價格及租金於二零零六年至二零一六年普遍上升；
- (iii) 該物業之現時月租呈現平均增長趨勢；
- (iv) 貴公司將不再需要就其於完成後作總辦事處之用途支付任何租金；
- (v) 物業獨立估值師所採用之方法及假設以及該物業之價值與物業市場一致；
- (vi) 透過發行代價股份支付代價可令 貴公司保留更多現金資源，以作一般營運資金及於機會出現時作日後發展之用；
- (vii) 從事物業投資及買賣業務之上市公司之股份市場成交價通常較其權益持有人應佔每股資產淨值有所折讓，而發行價所代表之 貴公司市值較權益持有人應佔資產淨值折讓約53.98%，屬可資比較公司範圍內，且較可資比較公司之平均折讓稍大；及
- (viii) 後續交易於 貴集團一般及日常業務過程中進行，並無影響收購事項（包括其條款），

吾等建議清洗豁免獨立董事委員會及關連交易獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准認購協議（及其項下擬進行之交易）及清洗豁免之普通決議案，且吾等亦建議獨立股東作出此舉。

此 致

宏輝集團控股有限公司  
關連交易獨立董事委員會、  
清洗豁免獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
智略資本有限公司  
董事總經理  
方敏  
謹啟

二零一七年四月二十八日

附註：方敏女士為證券及期貨條例下之持牌人士，可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並於投資銀行及企業融資方面擁有逾20年經驗。

## 本集團財務資料概要

以下載列分別摘錄自本公司已刊發之年報中本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止三個年度各年經審核綜合業績以及資產及負債概要以及摘錄自本公司中期報告中本集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月未經審核綜合業績以及資產及負債。

根據本公司已刊發之年報，本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司認為，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止三個年度各年之綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映本公司及本集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日之事務以及截至該日止年度本集團之溢利／(虧損)及現金流量，並已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。本集團截至二零一六年六月三十日止三個年度各年經審核財務報表概無非經常及特殊項目或資格。

### 1. 財務概要

	截至			
	二零一六年 十二月 三十一日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>				
收入	6,492	11,607	7,236	497,016
銷售成本	(1,475)	(7,571)	(1,255)	(340,116)
除所得稅前溢利／(虧損)	2,364	(40,872)	12,513	236,157
所得稅開支	(1,301)	(976)	121	(32,692)
期／年內持續經營業務溢利／(虧損)	1,063	(41,848)	12,634	203,465
<b>已終止業務</b>				
期／年內已終止業務虧損	-	-	(41,525)	(193,014)
期／年內溢利／(虧損)	<u>1,063</u>	<u>(41,848)</u>	<u>(28,891)</u>	<u>10,451</u>

	截至			
	二零一六年 十二月 三十一日 止六個月 港幣千元	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	
應佔期／年內溢利／(虧損)：				
本公司擁有人				
期／年內持續經營業務溢利／(虧損)	1,164	(41,259)	12,945	203,516
期／年內已終止業務虧損	—	—	(41,525)	(193,014)
本公司擁有人應佔期／年內虧損	<u>1,164</u>	<u>(41,259)</u>	<u>(28,580)</u>	<u>10,502</u>
非控股權益				
期／年內持續經營業務虧損	(101)	(589)	(311)	(51)
期／年內已終止業務虧損	—	—	—	—
期／年內非控股權益應佔虧損	<u>(101)</u>	<u>(589)</u>	<u>(311)</u>	<u>(51)</u>
	<u>1,063</u>	<u>(41,848)</u>	<u>(28,891)</u>	<u>10,451</u>
				(重列)
持續經營業務及已終止業務 的每股虧損				
基本及攤薄	<u>港幣0.04仙</u>	<u>港幣(1.43)仙</u>	<u>港幣(0.84)仙</u>	<u>港幣0.30仙</u>
就持續經營業務(虧損)／溢利 的每股盈利／(虧損)				
基本及攤薄	<u>港幣0.04仙</u>	<u>港幣(1.43)仙</u>	<u>港幣0.38仙</u>	<u>港幣5.85仙</u>
就已終止業務虧損的每股虧損				
基本及攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>港幣(1.23)仙</u>	<u>港幣(5.55)仙</u>

## 2. 經審核財務資料

以下為摘錄自截至二零一六年六月三十日止年度本公司年報之本集團經審核財務報表：

## 綜合財務狀況報表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	1,157	1,915
投資物業	17	408,852	228,800
於聯營公司的權益	19	–	–
於合營企業的權益	20	–	–
可供出售金融資產	21	44,982	57,188
		<u>454,991</u>	<u>287,903</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項	19	86,914	125,613
應收一間合營企業款項	20	20	20
可供出售金融資產	21	5,982	–
持作買賣物業	22	105,157	32,450
發展中物業	23	444,775	444,705
應收賬款	24	3,384	1,011
預付款項、訂金及其他應收款		1,758	5,279
按公平值計入損益的金融資產	25	26,824	1,626
現金及銀行結餘	26	410,936	589,283
		<u>1,085,750</u>	<u>1,199,987</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款		7,642	4,444
借貸	27	2,915	–
應付非控股股東款項	31	234,813	234,122
所得稅撥備		516	7,648
		<u>245,886</u>	<u>246,214</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>839,864</u>	<u>953,773</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,294,855</u>	<u>1,241,676</u>

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
借貸	27	26,233	–
遞延稅項負債	29	739	325
		<u>26,972</u>	<u>325</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>1,267,883</u>	<u>1,241,351</u>
<b>權益</b>			
股本	28	31,385	27,185
儲備		<u>1,237,644</u>	<u>1,214,723</u>
本公司擁有人應佔權益		1,269,029	1,241,908
非控股權益		<u>(1,146)</u>	<u>(557)</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,267,883</u>	<u>1,241,351</u>

## 綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
持續經營業務的除所得稅前(虧損)/溢利		(40,872)	12,513
已終止業務的除所得稅前溢利	11	—	16,277
		(40,872)	28,790
就下列事項所作調整：			
利息收入		(6,024)	(13,654)
股息收入	7	(571)	(613)
折舊	16	815	5,272
撤銷持作買賣物業至其可變現淨值	8	4,575	—
撤銷登記一間附屬公司的虧損	8	10,409	—
投資物業的公平值虧損/(收益)	8	16,858	(3,800)
可供出售金融資產公平值大幅 下調時自權益重新分類至損益	8	1,055	—
可供出售金融資產出售時自權益 重新分類至損益	8	1,610	(11,367)
以股權結算的股份支付款項	14	5,790	—
利息開支		351	1,389
營運資金變動前的經營業務(虧損)/溢利		(6,004)	6,017
持作買賣物業增加		(77,282)	(8,450)
發展中物業增加		(70)	(261)
應收賬款增加		(2,373)	(31,503)
預付款項、訂金及其他應收款減少		3,521	5,774
預提費用及其他應付款增加		3,198	8,449
購買按公平值計入損益的金融資產		(26,824)	(254)
出售按公平值計入損益的 金融資產的所得款項		1,626	—
用於經營業務的現金		(104,208)	(20,228)
已收利息		6,024	13,654
已付利息		(351)	(1,389)
已付所得稅		(7,694)	(25,874)
用於經營活動的現金淨額		(106,229)	(33,837)

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>持續經營及已終止業務投資活動</b>			
<b>現金流量</b>			
已收股息		571	613
原到期日超過三個月的短期存款 (增加)/減少		(71,342)	169,144
受限制銀行存款增加		-	(5,861)
購買物業、廠房及設備		(57)	(26)
購買投資物業		(196,910)	-
購買可供出售金融資產		(28,689)	(1,466)
出售附屬公司、一間聯營公司及 一間合營企業的淨現金流出	30(b)	-	(23,115)
出售可供出售金融資產的所得款項		28,713	49,142
出售附屬公司權益、一間聯營公司及 一間合營企業的已付開支		-	(3,723)
聯營公司還款/(向聯營公司墊款)		38,699	(25,849)
一間合營企業還款		-	240
		<u>(229,015)</u>	<u>159,099</u>
<b>(用於)/來自投資活動的現金淨額</b>			
<b>持續經營及已終止業務的融資</b>			
<b>活動現金流量</b>			
新籌銀行借貸		29,148	-
借貸還款		-	(87,732)
發行股份的所得款項		62,285	-
非控股股東的墊款		691	-
已付融資租賃負債的股本部分		-	(288)
		<u>92,124</u>	<u>(88,020)</u>
<b>來自/(用於)融資活動的現金淨額</b>			
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(243,120)	37,242
年初的現金及現金等價物		467,220	442,846
外匯匯率變動影響		(6,569)	(12,868)
		<u>217,531</u>	<u>467,220</u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	26	18,597	145,210
短期存款		198,934	322,010
		<u>217,531</u>	<u>467,220</u>

## 綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益							非控股		
	股本	股份溢價賬	換算儲備	股份付款儲備	股份重估儲備	其他儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一四年七月一日	34,785	1,274,759	6,159	9,241	8,490	2,997	181,956	1,518,387	(59)	1,518,328
股份購回及註銷	(7,600)	(224,200)	-	-	-	-	-	(231,800)	-	(231,800)
出售不會導致失去控制權的一間 附屬公司權益(附註30(b)(ii))	-	-	-	-	-	1,399	-	1,399	(187)	1,212
出售不會導致失去控制權的 一間附屬公司權益的 直接應佔開支(附註30(b)(ii))	-	-	-	-	-	(19)	-	(19)	-	(19)
購股權失效	-	-	-	(1,159)	-	-	1,159	-	-	-
<b>與擁有人進行的交易</b>	<b>(7,600)</b>	<b>(224,200)</b>	<b>-</b>	<b>(1,159)</b>	<b>-</b>	<b>1,380</b>	<b>1,159</b>	<b>(230,420)</b>	<b>(187)</b>	<b>(230,607)</b>
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(28,580)	(28,580)	(311)	(28,891)
其他全面收入：										
可供出售金融資產的 公平值收益淨額(附註21)	-	-	-	-	4,111	-	-	4,111	-	4,111
可供出售金融資產出售時 自權益重新分類至損益	-	-	-	-	(11,367)	-	-	(11,367)	-	(11,367)
換算海外業務產生的 匯兌差額	-	-	(10,223)	-	-	-	-	(10,223)	-	(10,223)
<b>年內全面收入總額</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10,223)</b>	<b>-</b>	<b>(7,256)</b>	<b>-</b>	<b>(28,580)</b>	<b>(46,059)</b>	<b>(311)</b>	<b>(46,370)</b>
於二零一五年六月三十日	27,185	1,050,559	(4,064)	8,082	1,234	4,377	154,535	1,241,908	(557)	1,241,351

	本公司擁有人應佔權益									
	股份			股份				非控股		
	股本	溢價賬	換算儲備	付款儲備	重估儲備	其他儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一五年七月一日	27,185	1,050,559	(4,064)	8,082	1,234	4,377	154,535	1,241,908	(557)	1,241,351
於配售時發行股份(附註28)	4,200	58,800	-	-	-	-	-	63,000	-	63,000
股份發行開支	-	(715)	-	-	-	-	-	(715)	-	(715)
以股權結算的股份支付款項 (附註32)	-	-	-	5,790	-	-	-	5,790	-	5,790
購股權失效	-	-	-	(2,798)	-	-	2,798	-	-	-
與擁有人進行的交易	4,200	58,085	-	2,992	-	-	2,798	68,075	-	68,075
年內虧損	-	-	-	-	-	-	(41,259)	(41,259)	(589)	(41,848)
其他全面收入：										
可供出售金融資產的公平值 虧損淨額(附註21)	-	-	-	-	(6,200)	-	-	(6,200)	-	(6,200)
可供出售金融資產公平值大幅 下調時自權益重新分類至損益	-	-	-	-	1,055	-	-	1,055	-	1,055
可供出售金融資產出售時 自權益重新分類至損益	-	-	-	-	1,610	-	-	1,610	-	1,610
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	(6,569)	-	-	-	-	(6,569)	-	(6,569)
撤銷登記一間附屬公司時的 匯兌儲備回撥(附註30(a))	-	-	10,409	-	-	-	-	10,409	-	10,409
年內全面收入總額	-	-	3,840	-	(3,535)	-	(41,259)	(40,954)	(589)	(41,543)
於二零一六年六月三十日	31,385	1,108,644	(224)	11,074	(2,301)	4,377	116,074	1,269,029	(1,146)	1,267,883

附註：

其他儲備為分佔其附屬公司負債淨值的賬面值、債項出讓金額及出售於附屬公司若干權益(不會導致失去控制權)已收代價間的差額。

## 財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止年度

### 1. 一般資料

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂本)註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands, 其主要營業地點位於香港皇后大道中9號6樓A室。自二零一零年十二月二日起,本公司的已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)的詳情載於附註18。年內,本集團主要從事物業投資及買賣業務、物業發展業務以及提供裝修服務。年內,本集團的營運並無重大變動。

載於第31至105頁的綜合財務報表乃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」),包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

除另有註明外,綜合財務報表以本公司功能貨幣港幣(「港幣」)呈列,所有價值均調整至最接近千位(「港幣千元」)。

投資物業公平值變動及其他收入比較數字已重新分類,以符合本年度的呈列方式。

### 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

#### 2.1 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度,本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈與本集團於二零一五年七月一日開始的年度期間的財務報表有關及就該等財務報表生效的新準則、修訂本及詮釋:

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期的年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的年度改進

除下文所闡述者外,採納該等修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

#### **二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期的年度改進**

根據年度改進過程頒佈的該等修訂對現時並不明確的多項準則作出微細且並不急切的修訂。其中包括對香港會計準則第24號關連方披露的修訂。香港會計準則第24號關連方披露已予以修改,藉以將「關連方」的釋義擴展為包括提供主要管理人員服務予申報實體的管理實體,並要求披露為獲得管理實體提供的主要管理人員服務而產生的金額。由於本集團並無自管理實體取得主要管理人員服務,故該等修訂對本集團關連方披露並無影響。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於此等財務報表獲批准日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已刊發但尚未生效，本集團亦無提早採納。本公司董事預期，本集團會計政策將於所頒佈準則生效日期後開始的首個期間採納所有頒佈準則。預期對本集團會計政策造成影響的新訂及經修訂香港財務報告準則資料載列如下。若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈，但預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期的年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本	可接受折舊及攤銷方法的澄清 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合營業務權益的會計處理 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶所訂立合約的收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供提早採納

### 香港財務報告準則(修訂本)–二零一二年至二零一四年週期的年度改進

根據年度改進過程頒佈的此等修訂本對現時並不明確的多項準則作出細微且並不急切的修訂。

### 香港會計準則第1號修訂本–披露計劃

該等修訂本旨在鼓勵實體在考慮其財務報表佈局及內容時判斷有關香港會計準則第1號的應用。

實體應估來自於聯營公司及合營企業以權產法入賬的權益的其他全面收入，將區分為將會及不會重新分類至損益的項目，並於該兩個組別內共同作為單一項目呈列。

### 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本–可接受折舊及攤銷方法的澄清

香港會計準則第16號修訂本禁止對物業、廠房及設備項目使用以收入為基準的折舊方法。香港會計準則第38號修訂本引入一項可予推翻的假設，即以收入為基準的攤銷不適用於無形資產。倘無形資產以收入計量，或收入與無形資產的經濟利益消耗密切相關，則該假設可予推翻。

### 香港會計準則第27號修訂本–獨立財務報表的權益法

該等修訂允許實體在其獨立財務報表中就其於附屬公司、合營企業及聯營公司的投資進行會計處理時採用權益法。

**香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本—投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產**

有關修訂澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認的收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司的權益確認收益或虧損。

**香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號修訂本—投資實體：應用綜合入賬的例外情況**

有關修訂澄清，有關編製中間母公司綜合財務報表的豁免適用於投資實體的附屬公司(包括按公平值將附屬公司入賬而並非將附屬公司綜合入賬的投資實體)。僅當附屬公司本身並非投資實體且附屬公司的主要目的是提供與投資實體的投資活動有關的服務時，投資實體母公司方會將附屬公司綜合入賬。對屬於投資實體的聯營公司或合營企業應用權益法的非投資實體，可保留該聯營公司或合營企業就其附屬公司已採用的公平值計量。倘投資實體編製的財務報表當中的旗下全部附屬公司乃按公平值計入損益計量(「按公平值計入損益」)，則須按香港財務報告準則第12號的規定提供有關投資實體的披露事項。

**香港財務報告準則第11號修訂本—收購合營業務權益的會計處理**

該等修訂規定當實體收購合營業務的權益，而該合營業務構成香港財務報告準則第3號業務合併所界定的業務時，須應用該準則的所有原則。倘該準則所界定的現有業務由至少一方注資，則香港財務報告準則第3號的原則亦會於成立合營業務時應用。

**香港財務報告準則第9號(二零一四年)—金融工具**

香港財務報告準則第9號(二零一四年)引入金融資產分類及計量的新規定。按業務模式持有而目的為持有資產以收取合約現金流的債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息的債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式的目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具透過按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回的選擇，以按公平值計入其他全面收入計量並非持作買賣的股本工具。所有其他債務及股本工具乃按公平值計入損益。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)就所有並非按公平值計入損益的金融資產納入新的預期虧損減值模式以代替香港會計準則第39號內的已產生虧損模式，以及新的一般對沖會計規定，讓實體能在財務報表中更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益的金融負債除外，除非該負債會導致或擴大會計錯配問題，否則該負債信貸風險變動產生的公平值變動金額於其他全面收入確認。此外，香港財務報告準則第9號(二零一四年)保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的終止確認規定。

**香港財務報告準則第15號－與客戶所訂立合約的收入**

該新準則設立一個單獨的收入確認框架，框架的核心原則為實體應確認收入，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價的金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現行收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定收入確認所應用的五個步驟：

第1步：識別與客戶所訂立的合約

第2步：識別有關合約的履行責任

第3步：釐定交易價格

第4步：分配交易價格至各履約責任

第5步：於履行各履約責任時確認收入

香港財務報告準則第15號包括對可能改變目前根據香港財務報告準則採取的方式的特定收入相關事宜的特定指引。有關準則亦顯著加強收入的定性及定量披露。

**香港財務報告準則第16號－租賃**

香港財務報告準則第16號(將於生效日期起取代香港會計準則第17號租賃)引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，在綜合現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間作出的付款。此會計處理方法與承租人就根據原香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃採用的會計處理方法存在明顯差異。就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

除上述主要變動外，本集團現正評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則的潛在影響，而董事尚未能量化對本集團財務報表的影響。

**2.3 上市規則修訂**

本公司於本財政年度經參考香港公司條例第622章後採納有關財務資料披露的上市規則修訂。

本公司董事認為，修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生影響，但會影響綜合財務報表的呈列及披露。例如，本公司的財務狀況報表現於財務報表附註內呈列而非作為主要報表呈列，且一般無需呈列本公司財務狀況報表的相關附註。

### 3. 主要會計政策概要

#### 3.1 編製基準

編製此等財務報表時採用的主要會計政策概述如下。除另有指明外，該等政策已於全部呈報年度貫徹應用。

除按公平值計入損益的金融資產、可供出售金融資產及投資物業按公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策詳述。

務請注意，編製財務報表時須採用會計估計及假設。儘管此等估計乃按管理層對現行事件及行動的最佳知識及判斷作出，但實際結果最終或會有別於該等估計。涉及高度判斷或複雜範疇，或假設及估計對財務報表關係重大的範疇於附註4披露。

#### 3.2 綜合賬目的基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至六月三十日止的財務報表。

附屬公司於控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並自控制權終止當日起停止綜合入賬。

編製綜合財務報表時，集團內公司間交易、交易結餘及未變現收益及虧損均予以對銷。倘集團內公司間資產銷售所產生未變現虧損於綜合賬目時撥回，相關資產亦從本集團角度進行減值測試。附屬公司財務報表所呈報的金額已於需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

本集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控制權，乃入賬列作權益交易。本集團的權益及非控股權益的賬面值經作出調整，以反映其於附屬公司相關權益的變動。非控股權益調整金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接於權益確認及歸本公司擁有人所有。

倘本集團失去附屬公司的控制權，出售產生的溢利或虧損乃按下列兩者的差額計算：(i)已收代價的公平值及任何保留權益的公平值的總和；及(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益的先前賬面值。先前就該附屬公司於其他全面收入確認的金額按出售相關資產或負債時所規定的相同方式入賬。

收購後，相當於目前於附屬公司擁有權益的非控股權益賬面值為初步確認時的該等權益金額，另加有關非控股權益應佔其後權益變動。全面收入總額歸屬於非控股權益，即使此舉導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

### 3.3 附屬公司

附屬公司指本公司可直接或間接對其行使控制權的被投資方。倘本公司符合下列所有三項因素，則本公司控制被投資方：有權控制被投資方，承擔被投資方浮動回報的風險或享有當中權利，及能夠運用其權力影響該等浮動回報。倘事實及情況顯示任何該等控制權因素可能有變，則須重新評估控制權。

於本公司的財務狀況報表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損(如有)列賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息基準列賬。

### 3.4 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體，且既非附屬公司，亦非共同安排。重大影響力指有權參與被投資方的財務及經營政策決策，但對該等政策並無控制或共同控制權。

聯營公司以權益法入賬，初步按成本確認，其後賬面值按本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後的變動作出調整，惟超逾本集團於聯營公司權益的虧損將不予確認，除非本集團有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司間進行交易所產生的溢利及虧損僅以無關連投資者於聯營公司的權益為限予以確認。投資者應佔該等交易所產生的聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。倘未變現虧損證明所轉移資產出現減值，則即時於損益確認。

就聯營公司已付高出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的任何溢價會撥充資本，並計入該聯營公司的賬面值。倘有客觀證據顯示於聯營公司的投資出現減值，則投資賬面值以與其他非金融資產一致的方式進行減值測試。

### 3.5 共同安排

倘一份合約安排賦予本集團及至少一名其他人士該安排相關活動的共同控制權，則本集團即為共同安排的一方。共同控制權的評估原則與附屬公司的控制權相同。

本集團將其於共同安排的權益分類為：

- (i) 合營企業：倘本集團僅有權享有共同安排的資產淨值；或
- (ii) 共同業務：倘本集團有權享有共同安排的資產及有義務承擔其負債。

在評估於共同安排權益的分類時，本集團會考慮：

- (i) 共同安排的架構；
- (ii) 透過單獨工具構建的共同安排的法律形式；
- (iii) 共同安排協議的合約條款；及
- (iv) 任何其他事實及情況(包括任何其他合約安排)。

本集團按於聯營公司投資的相同方式(即使用權益法—請參閱附註3.4)將其於合營企業的權益入賬。

就於合營企業的投資已付高出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的任何溢價會撥充資本，並計入合營企業投資的賬面值。倘有客觀證據顯示於合營企業的投資出現減值，則投資賬面值以與其他非金融資產一致的方式進行減值測試。

### 3.6 外幣換算

於綜合實體的獨立財務報表內，外幣交易按交易當日的當前匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣列值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債(按報告日期的當前匯率換算且以外幣列值)所產生匯兌收益及虧損，均於損益確認。

按公平值列賬且以外幣列值的非貨幣項目按釐定公平值當日的當前匯率重新換算，並呈報為公平值收益或虧損的一部分，而以歷史成本計量的外幣非貨幣項目不予重新換算。

於綜合財務報表內，原本以有別於本集團呈報貨幣的貨幣呈列的所有海外業務獨立財務報表已換算為港幣。資產及負債已按報告日期的收市匯率換算為港幣。收入及開支已按交易當日的匯率，或倘匯率並無大幅波動時按報告期間的平均匯率換算為港幣。自此步驟產生的任何差額已於其他全面收入確認，並於權益內的換算儲備獨立累計。

當出售海外業務時，此等匯兌差額將由權益重新分類至損益，作為出售收益或虧損的一部分。

### 3.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(如有)入賬。

折舊按下列年率以直線法，於其估計可使用年期撇銷成本減其估計剩餘價值計算：

租賃物業	按租期
傢俬、裝置及設備	20%至30%
汽車	20%
租賃物業裝修	20%或按租期，以較短者為準

資產的估計剩餘價值(如有)、折舊方法及估計可使用年期於各報告日期檢討，並在適當時予以調整。

廢棄或出售產生的收益或虧損按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益確認。

其後成本僅於與項目相關的日後經濟利益有可能流入本集團，且項目成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用情況)。所有其他成本(如維修及保養成本)均於產生的財政期間自損益扣除。

### 3.8 資產減值(金融資產除外)

於各報告期末，本集團檢討下列資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損或過往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；以及
- 於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資

倘資產的可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值之較大者)估計少於其賬面值，該資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支，除非相關資產根據另一條香港財務報告準則按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損則根據該條香港財務報告準則被視為重估減值。

倘其後撥回減值虧損，則該項資產的賬面值回升至經修訂後的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不能超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入，除非相關資產根據另一條香港財務報告準則按重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回則根據該條香港財務報告準則被視為重估增值。

使用價值乃根據預期自資產或現金產生單位產生的估計日後現金流量，並使用反映當前市場對金錢時間價值的評估及該資產或現金產生單位獨有的風險的稅前折現率將其折現至現值。

### 3.9 投資物業

投資物業為持作賺取租金或作資本升值或作該兩種用途而並非持作在日常業務過程中出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途的物業。投資物業於初步確認時按成本列賬及其後按公平值計量，而其任何變動會於損益內確認。

### 3.10 租賃

當租賃條款涉及將擁有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人時，租賃分類為融資租賃，所有其他租賃則分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃於相關租期內以直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內以直線法確認為開支。

#### 本集團作為承租人

經營租賃應付租金總額於租期內以直線法於損益確認。所收取的租賃優惠在租期確認為租金開支總額的一部分。

### 3.11 持作買賣物業

持作買賣物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括所有購買成本。可變現淨值指估計售價減出售物業將產生成本。

### 3.12 發展中物業

於日常業務過程中作日後銷售用途的發展中物業以成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地及／或物業的收購成本、開發開支、其他直接開支及已撥充資本的借貸成本。可變現淨值指估計售價減估計完成成本及適用銷售開支。

### 3.13 金融資產

本集團的金融資產分類為貸款及應收款、按公平值計入損益的金融資產以及可供出售金融資產。

管理層於初步確認時根據收購金融資產的目的釐定其金融資產分類，並在可行及適當情況下於各報告日期重新評估此分類。

所有金融資產會且僅會在本集團成為工具合約條文的訂約方時，方予確認。金融資產的常規買賣於交易日期(即本集團承諾買賣資產的日期)確認。當金融資產初步確認時按公平值計量，而假若投資並非按公平值計入損益，則加上直接應佔交易成本計量。

當自投資收取現金流量的權利屆滿或已轉讓及擁有權的絕大部分風險與回報已轉讓時，終止確認金融資產。

金融資產於各報告日期進行審閱，以評估是否有客觀減值證據。倘存在任何該等證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

#### (i) 貸款及應收款

貸款及應收款為並無在活躍市場報價而具有固定或待定付款的非衍生金融資產。此等資產其後採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，當中包括屬於實際利率及交易成本組成部分的各項費用。

#### (ii) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產主要為持作買賣金融資產，收購該等資產的目的為於短期內出售，或其屬於集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期有證據顯示其出現短線獲利回吐的模式。

倘符合以下條件，則金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 該項指定可消除或大幅減少按不同基準計量資產或確認其收益或虧損將造成處理方法不一致的情況；或
- 有關資產屬根據書面風險管理策略管理及按公平值基準評估其表現的一組金融資產的一部分，並按該基準向主要管理人員內部提供該組金融資產相關資料；或
- 有關金融資產包含須分開記錄的內含衍生工具。

於初步確認後，計入此類別的金融資產按公平值計量，而公平值變動於損益確認。公平值參考活躍市場交易或(如並無活躍市場存在)採用估值方法釐定。公平值的收益或虧損不包括該等金融資產所賺取的任何股息或利息。股息及利息收入根據附註3.19內本集團的政策確認。

**(iii) 可供出售金融資產**

可供出售金融資產其後按公平值計量。因公平值變動而產生的收益或虧損(不包括任何股息及利息收入)於其他全面收入確認，並於權益的重估儲備內獨立累計，惟不包括減值虧損及有關貨幣資產的外匯收益及虧損，直至終止確認金融資產為止，屆時，累計收益或虧損會自權益重新分類至損益。以實際利率法計算的利息於損益確認。

以外幣計值的可供出售貨幣資產公平值於報告日期以該外幣釐定並以當時匯率換算。因資產攤銷成本變動導致換算差異而產生的公平值變動乃於損益確認，其他變動則於其他全面收入確認。

就並無活躍市場報價且其公平值不能可靠計量的股本證券內的可供出售投資及與該等並無報價股本工具掛鈎且必須透過交付該等工具進行結算的衍生工具而言，於初步確認後的各報告日期按成本減任何已識別減值虧損計量。

**金融資產減值**

本集團於各報告日期審閱金融資產(按公平值計入損益者除外)，以釐定是否有任何客觀減值證據。

個別金融資產的客觀減值證據包括引起本集團對以下一項或多項虧損事件關注的可觀察數據：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大變動對債務人構成不利影響；及
- 於股本工具的投資公平值出現重大或長期下跌至低於成本。

有關一組金融資產的虧損事件包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量跌幅的可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於該組別內債務人的付款狀況以及與該組別內資產拖欠情況有關的國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘存在任何該等證據，則減值虧損按以下方式計量及確認：

(i) 以攤銷成本入賬的金融資產

倘有客觀證據顯示以攤銷成本入賬的貸款及應收款已產生減值虧損，則按資產賬面值與按照金融資產原定實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值兩者的差額計量虧損金額。虧損金額於減值出現期間在損益確認。

倘於往後期間減值虧損金額減少，而有關減幅客觀上與確認減值後發生的事件相關，則撥回先前確認的減值虧損，惟不得導致於撥回減值當日金融資產的賬面值超過如無確認減值的原有攤銷成本。撥回金額於撥回期間在損益確認。

(ii) 可供出售金融資產

倘可供出售金融資產的公平值減少已於其他全面收入確認，並於權益累計，且有客觀證據顯示資產出現減值，則有關金額自權益扣除並於損益確認為減值虧損。有關金額按資產收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與現有公平值的差額，減先前於損益就該資產確認的任何減值虧損計算。

分類為可供出售及按公平值列賬的股本工具投資撥回不會在損益確認。其後公平值增加直接於其他全面收入確認。倘公平值的隨後增長客觀上與減值虧損確認後發生的事件相關，則債務證券的減值虧損將予撥回。在此情況下，減值虧損的撥回於損益確認。

(iii) 以成本入賬的金融資產

減值虧損的金額以金融資產的賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產現行市場回報率貼現的現值間的差額計量。於往後期間不會撥回有關減值虧損。

就按攤銷成本列賬的金融資產(按公平值計入損益的金融資產及應收賬款除外)而言，減值虧損直接與相關資產撇銷。倘應收賬款被認為不一定但並非不能收回，則呆賬應收款的減值虧損會使用撥備賬列賬。倘本集團認為不大可能收回應收賬款，則被認為不可收回的金額直接與應收賬款撇銷，而於撥備賬內就有關應收款持有的任何金額會撥回。倘其後收回先前自撥備賬扣除的金額，則於撥備賬撥回該金額。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額於損益確認。

於中期期間就可供出售股本證券及以成本列賬的無報價股本證券確認的減值虧損不會於往後期間撥回。因此，倘可供出售股本證券的公平值於餘下年度期間或其後期間增加，則有關增額於其他全面收入確認。

### 3.14 現金及現金等價物

就現金流量表的呈列而言，現金及現金等價物包括銀行活期存款及原到期日為三個月或以內而流通性極高、可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險極低並構成本集團現金管理一部分的短期投資。

### 3.15 金融負債

本集團金融負債包括應付賬款及其他應付款、借貸以及應付非控股股東款項。

金融負債於本集團成為工具合約條文訂約方時確認，並於負債項下責任獲解除、取消或到期時終止確認。所有相關利息支出按照本集團有關借貸成本的會計政策確認。

倘現有金融負債由同一貸款人按差別頗大的條款以另一項金融負債取代，或現有負債條款經大幅修改，則有關交換或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值間的差額則於損益確認。

該等款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

### 3.16 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能將涉及經濟利益流失，並能可靠估計責任涉及金額，則確認有關撥備。倘貨幣的時間價值屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支的現值列賬。

所有撥備於各報告日期作出檢討及調整，以反映當時最佳估計。

倘若導致經濟利益流失的可能性不大，或未能可靠估計該責任的金額，則該責任會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失的可能性極低則作別論。潛在責任存在與否僅視乎日後是否發生一宗或多宗並非本集團可全面控制的事件而定，有關責任亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失的可能性極低則作別論。

### 3.17 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份的面值釐定。

任何有關發行股份的交易成本，以股權交易直接應佔遞增成本為限，於股份溢價內扣減。

### 3.18 借貸成本

收購、建設或生產任何合資格資產產生的借貸成本，於完成及準備將有關資產作擬定用途所需期間撥充資本。合資格資產為需要長時間準備始能投入作擬定用途或銷售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所需準備工作進行期間，借貸成本會撥充資本，作為合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需絕大部分準備工作完成時，借貸成本會停止撥充資本。當本集團暫停積極發展合資格資產時，借貸成本會暫停撥充資本。

### 3.19 收益確認

收益包括銷售貨品、提供服務的已收或應收代價公平值及其他人士使用本集團資產賺取的利息，扣除回扣及折扣。倘經濟利益有可能流入本集團，且收益及成本(如適用)能可靠計量時，收益按以下基準確認：

佣金收入乃於提供服務及本集團可獲佣金收入的權利成為無條件或不可撤回的會計期間確認；

物業買賣及發展中物業銷售乃於物業擁有權的重大風險及回報轉讓予買家時確認；

利息收入以實際利率法按時間比例確認；

根據經營租賃應收取的租金收入於租期涵蓋的會計期間於損益以等額分期確認。所授出租賃優惠於損益確認為應收淨租金總額的組成部分；

裝修服務收入及租賃管理服務收入於提供有關服務時確認；及

股息收入於確立收取股息的權利時確認。

### 3.20 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括就現行或過往報告期間須向稅務機構承擔或由稅務機構提出而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財政期間適用的稅率及稅法計算。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產及負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可運用的可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或初步確認交易(業務合併除外)的資產及負債產生不影響稅務及會計損益的暫時差額，則不會確認遞延稅項資產及負債。

會就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制暫時差額的撥回，且有關暫時差額不可能在可見將來撥回則除外。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率必須為於報告日期已實施或大致上實施的稅率。

所得稅於損益確認，惟當其與於其他全面收入確認的項目相關(於該情況下，該等稅項亦於其他全面收入確認)，或當其與直接於權益收入確認的項目相關(於該情況下，該等稅項亦直接於權益確認)時除外。

即期稅項資產及即期稅項負債會且僅會於以下情況以淨額呈列，

- (a) 本集團有權依法強制抵銷已確認金額；及
- (b) 本集團計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團會且僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債，

- (a) 該實體有權依法強制以即期稅項資產抵銷即期稅項負債；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對以下實體徵收的所得稅有關：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各段未來期間(預期在有關期間內將結清或收回大部分遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

### 3.21 退休福利成本及短期僱員福利

#### (i) 定額供款退休計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有香港僱員制定強制性公積金定額供款退休福利計劃(「強積金計劃」)。

供款金額於僱員提供服務時按僱員基本薪金的某一百分比計算，並於年內在損益確認。強積金計劃資產與本集團的該等資產分開持有，存放於獨立管理的基金內。本集團對強積金計劃的僱主供款於作出時全數歸僱員所有，惟因僱員於按強積金計劃的規則可獲得全數供款前離職而退還予本集團的僱主自願供款除外。

#### (ii) 短期僱員福利

僱員可享有的年假於僱員享有時確認。本公司會就因僱員於直至報告日期提供服務而可享有的估計年假作出撥備。

病假及產假等不能累積的有薪假期，於休假時方予以確認。

### 3.22 股份支付僱員補償

本集團為獎勵本公司及其附屬公司的僱員、董事、諮詢人、顧問、供應商或客戶設立以股權結算的股份支付補償計劃。

所有為換取授予的任何股份支付補償而獲提供的僱員服務按其公平值計量。此乃參考所獲股本工具而間接釐定，其價值於授出日期評估，且不計及任何非市場歸屬條件影響。

除非確認為資產，否則所有股份支付補償均於歸屬期(如歸屬條件適用)在損益確認為開支，或有關補償於所授出股本工具即時歸屬時在授出日期悉數確認為開支，權益內的股份付款儲備亦相應增加。如歸屬條件適用，則按對預期歸屬的股本工具數目的最佳估計於歸屬期確認開支。於假設預期歸屬的股本工具數目時，會考慮非市場歸屬條件。倘有任何跡象顯示預期歸屬的股本工具數目與先前估計者有所出入，則於其後修訂估計。

於行使購股權時，過往於股份付款儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。於歸屬日期後，倘已歸屬的購股權其後失效或於屆滿日仍未行使，則過往於股份付款儲備確認的金額將轉撥至保留溢利。

### 3.23 分部報告

本集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至本集團業務部分及檢討該等部分表現作出決定的定期內部財務資料識別經營分部及編製分部資料。向執行董事呈報的內部財務資料內業務部分按本集團主要產品及服務系列釐定。

本集團已識別以下可報告分部：

物業併購及經紀業務： 提供物業經紀服務、進行物業整合、併購及重建計劃以及買賣物業作併購項目用途(該業務已於二零一五年終止)

物業發展業務： 物業發展

物業投資及買賣業務： 投資物業及物業買賣作牟利用途

裝修業務： 提供裝修服務

由於各產品及服務系列需要不同資源以及市場推廣方法，故該等經營分部各自獨立管理。所有分部間轉讓參考就類似訂單向外來訂約方收取的價格定價。

本集團按照香港財務報告準則第8號就可報告分部業績使用的計量政策與按照香港財務報告準則編製其財務報表所用者相同，惟計算經營分部的經營業績時可供出售金融資產公平值大幅下調及出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益、若干利息收入、股息收入、應佔一間合營企業的業績、匯兌虧損/收益淨額、以股權結算的股份支付款項、所得稅開支以及並非直接來自任何經營分部商業活動的公司收入及開支則不予計入。

分部資產包括所有資產，但不包括於金融資產的投資。此外，並非直接來自任何經營分部商業活動的公司資產不會分配至主要適用於本集團總部的某分部。

分部負債不包括並非直接來自任何經營分部商業活動及不會分配至某分部的公司負債。

本公司並無對可報告分部採用非對稱分配。

### 3.24 關連人士

- (a) 倘該人士屬以下身份，則該人士或其近親與本集團有關連：
- (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本公司母公司的主要管理人員。
- (b) 倘以下任何條件適用，則該實體與本集團有關連：
- (i) 該實體及本集團為同一集團的成員(即每間母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關連)。
  - (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為一集團成員的聯營公司或合營企業，而另一實體亦為成員)。
  - (iii) 兩實體均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體乃為本集團或與本集團有關連實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受第(a)點列明人士控制或共同控制。
  - (vii) 於第(a)(i)點列明人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)的主要管理人員。
  - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向本公司或本公司母公司提供主要管理人員服務。

該名人士的近親為預期於與有關實體進行交易時可能影響該名人士或受其影響的家族成員，其中包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或其配偶或同居伴侶的受撫養人。

### 3.25 財務擔保合約

財務擔保合約指持有人要求發行人(或擔保人)支付指定金額，以賠償持有人因指定債務人未能按債務工具條款依期還款所造成的損失的合約。

當本集團發出財務擔保時，擔保的公平值初步於應付賬款及其他應付款確認為遞延收入。就發出擔保時已收或應收代價而言，代價乃根據本集團有關資產類別適用的政策確認。若並無已收或應收代價，於初步確認遞延收入時即時開支會確認為於附屬公司的投資。

初步確認為遞延收入的擔保金額於擔保期在損益中攤銷，列作發出財務擔保的收入。此外，如擔保持有人有可能根據擔保要求本集團還款，及向本集團索償的金額預期超逾現時賬面值(如適用)，則確認撥備。

### 3.26 已終止業務

已終止業務為本集團業務的組成部分，其營運和現金流量可清晰地與本集團其餘業務分開，並代表業務或經營地域的一項獨立主要項目，或是出售業務或經營地域一項獨立主要項目的單一協調計劃一部分，或是一間僅為轉售而購入的附屬公司。當出售或當該業務符合分類為持作出售的標準時(以較早者為準)，則歸類為已終止業務。

當一項業務被分類為已終止業務時，其於綜合收益表賬面中呈列為一個單項數額，此數額包括：

- 該已終止業務的除稅後溢利或虧損；及
- 因計量至公平值而確認的除稅後收益或虧損減去出售成本，或於出售時構成已終止業務的資產或出售組別而確認的除稅後收益或虧損。

## 4. 關鍵會計估計及判斷

本集團根據過往經驗及其他因素不斷評估估計及判斷，包括於不同情況下相信屬合理的預期未來事件。

本集團就日後情況作出估計及假設，因而作出的會計估計顧名思義大多有別於相關實際結果。下文論述存在導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險的有關估計及假設：

### 4.1 發展中物業及持作買賣物業的可變現淨值

發展中物業及持作買賣物業的可變現淨值為於日常業務過程中的估計售價，減銷售開支及估計完成成本。該等估計根據現行市況作出。撥備於若干情況下所發生事件或所出現變動顯示賬面值可能無法變現時作出。管理層於報告日期重新評估該等估計，確保發展中物業及持作買賣物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。

### 4.2 應收款減值

倘有客觀證據顯示本集團將不能按應收款的原有條款收回全數款項，則就本集團應收款確定減值虧損。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或未能償還款項，均被視為應收款出現減值的跡象。

#### 4.3 可供出售金融資產減值

倘有客觀證據，則就可供出售金融資產確定減值虧損。本公司董事於各報告期末審閱可供出售金融資產以評估是否出現減值。於股本工具的投資公平值出現重大或長期下跌至低於成本時，本集團入賬可供出售股本投資減值開支。於釐定何為重大或長期下跌時須作出判斷。於作出該判斷時，董事評估(除其他因素外)過往股價走勢及持續時間以及投資公平值低於成本的程度。

#### 4.4 稅項

本集團須繳納香港及英國各類稅項。於日常業務過程中，本集團無法確定若干交易及計算的最終稅款。本集團估計額外稅項是否將到期，從而確認預計稅項的負債。倘此等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，有關差額將對決定最終稅務負債期間所得稅撥備造成影響。

#### 4.5 投資物業公平值

投資物業按其公平值列賬。投資物業公平值乃參考獨立專業估值師以涉及若干假設的物業估值技術對該等物業所進行估值釐定。該等假設的有利或不利變動或會引致本集團的投資物業公平值變動，而對於損益報告的公平值變動的相應調整及該等物業的賬面值則計入綜合財務狀況報表。

#### 4.6 購股權估值

就授予本公司董事的購股權而言，所授予購股權的公平值乃採用期權定價模型釐定。董事自行判斷挑選本集團所授予購股權的最適合估值技術。

普遍獲市場從業員使用的估值技術柏力克-舒爾斯期權定價模型已用於估計本公司董事獲授予購股權的公平值。購股權公平值的估計乃經考慮輸入參數得出。管理層所作出的重大估計及假設包括所授出購股權的估計年期(按照行使限制及行為考慮因素)、股價波幅(參照歷史數據釐定)及加權平均股價以及所授出購股權的行使價。有關輸入數值及參數的詳情載於附註32。

## 5. 分部資料

執行董事已將本集團三項(二零一五年：四項)產品及服務系列識別為經營分部，進一步詳情載於附註3.23。此等經營分部按經調整分部經營業績基準加以監控及作出策略性決定。

年內並無分部間的銷售及轉讓(二零一五年：無)。

	二零一六年			
	物業 發展業務 港幣千元	物業投資 及買賣業務 港幣千元	裝修業務 港幣千元	合計 港幣千元
可報告分部收入：				
來自外界客戶	—	8,950	2,657	11,607
可報告分部溢利／(虧損)	(11,115)	(10,604)	198	(21,521)
銀行利息收入	—	1	—	1
折舊	—	392	3	395
投資物業公平值虧損	—	16,858	—	16,858
撇減持作買賣物業至 其可變現淨值	—	4,575	—	4,575
註銷一間附屬公司的虧損	10,409	—	—	10,409
可報告分部資產	531,807	529,016	1,159	1,061,982
添置投資物業	—	196,910	—	196,910
可報告分部負債	218,960	52,439	322	271,721

	二零一五年					
	持續經營業務			已終止業務		
	物業 發展業務 港幣千元 (重列)	物業投資 及買賣業務 港幣千元 (重列)	裝修業務 港幣千元 (重列)	合計 港幣千元 (重列)	物業併購 及經紀業務 港幣千元 (重列)	合計 港幣千元 (重列)
可報告分部收入：						
來自外界客戶	—	5,862	1,374	7,236	58,285	65,521
可報告分部 溢利／(虧損)	(941)	8,209	107	7,375	(38,114)	(30,739)
銀行利息收入	—	1	—	1	231	232
折舊	—	392	19	411	4,155	4,566
投資物業公平值收益	—	3,800	—	3,800	—	3,800
可報告分部資產	578,535	266,969	1,503	847,007	—	847,007
年內非流動資產添置	—	3,800	—	3,800	26	3,826
可報告分部負債	226,503	2,922	883	230,308	—	230,308

截至二零一五年六月三十日止年度的分部資料內的若干比較數據已予重列。過往，「物業發展業務－香港」及「物業發展業務－英國」分部呈報為兩個獨立分部。截至二零一六年六月三十日止年度，由於內部就資源分配及業務表現評估所呈報的資料有變，故上述兩個分部按單一分部「物業發展業務」呈報。因此，重列比較數據。

本集團經營分部與於財務報表呈列的本集團主要財務數據對賬總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
<b>收入</b>		
可報告分部收入	11,607	65,521
綜合收入	<u>11,607</u>	<u>65,521</u>
<b>除所得稅及已終止業務前溢利</b>		
可報告分部虧損	(21,521)	(30,739)
可報告分部虧損－已終止業務	-	38,114
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	(1,610)	11,367
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益	(1,055)	-
利息收入	6,023	13,422
股息收入	571	613
匯兌虧損淨額	(7,720)	(6,826)
以股權結算的股份支付款項	(5,790)	-
公司薪金及津貼	(4,554)	(4,025)
公司物業、廠房及設備折舊	(420)	(706)
公司租金及稅率	(2,965)	(5,503)
未分配公司收入	650	-
未分配公司開支	(2,481)	(3,204)
持續經營業務的除所得稅前綜合(虧損)/溢利	<u>(40,872)</u>	<u>12,513</u>
<b>資產</b>		
可報告分部資產－持續經營業務	1,061,982	847,007
可報告分部資產－已終止業務	-	-
可供出售金融資產	50,964	57,188
按公平值計入損益的金融資產	26,824	1,626
公司現金及銀行結餘	399,907	577,271
應收一間合營企業款項	20	20
其他公司資產	1,044	4,778
綜合資產總值	<u>1,540,741</u>	<u>1,487,890</u>
<b>負債</b>		
可報告分部負債－持續經營業務	271,721	230,308
可報告分部負債－已終止業務	-	-
其他公司負債	1,137	16,231
綜合負債總額	<u>272,858</u>	<u>246,539</u>

本集團來自外界客戶的收入均來自香港。非流動資產位於香港。客戶的地理位置根據所提供服務及所交付貨品的地區劃分。非流動資產的地理位置根據資產實質所在地區劃分。

年內，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零一五年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零一五年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在國家。

來自主要客戶的收入如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
A客戶(附註i)	5,807	—
B客戶(附註ii)	2,416	—
C客戶(附註i)	2,260	—
D客戶(附註iii)	—	53,790
	<u>10,483</u>	<u>53,790</u>

附註：

- (i) 來自物業投資及買賣業務。
- (ii) 來自裝修業務。
- (iii) 來自物業併購及經紀業務。

## 6. 收入

本集團主要業務於財務報表附註1披露。年內確認的本集團主要業務收入如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
投資物業租金收入	8,950	5,862
裝修服務收入	<u>2,657</u>	<u>1,374</u>
	<u>11,607</u>	<u>7,236</u>
<b>已終止業務</b>		
佣金收入	—	56,656
租賃管理服務收入	<u>—</u>	<u>1,629</u>
	<u>—</u>	<u>58,285</u>
	<u>11,607</u>	<u>65,521</u>

## 7. 其他收入

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (重列)
持續經營業務		
利息收入	6,024	13,423
股息收入	571	613
持作買賣物業及發展中物業的租金收入	3,481	287
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	–	11,367
雜項收入	658	42
	<u>10,734</u>	<u>25,732</u>

## 8. 除所得稅前(虧損)/溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持續經營業務		
除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：		
核數師薪酬		
–本年度撥備	367	516
存貨成本確認為支出，包括：		
撇減持作買賣物業至其可變現淨值	4,575	–
折舊	815	1,117
僱員成本(附註14)	10,344	4,324
匯兌虧損淨額	7,720	6,826
投資物業公平值虧損/(收益)(附註17)	16,858	(3,800)
註銷一間附屬公司虧損(附註30(a))	10,409	–
土地及樓宇經營租賃的最低租金	3,448	5,856
出售可供金融資產時自權益重新分類至損益(附註7)	1,610	(11,367)
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益	1,055	–
	<u>1,055</u>	<u>–</u>

## 9. 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持續經營業務		
銀行貸款(包括根據貸款協議所載經協定計劃還款日期載有按要求償還條文的銀行貸款)利息	351	588
	<u>351</u>	<u>588</u>

## 10. 所得稅開支／(抵免)

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度，由於本集團並無任何來自或源自香港的估計應課稅溢利，故並無計提香港利得稅。海外附屬公司的稅項按有關國家適用現行稅率計算。

綜合收益表內的所得稅如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持續經營業務		
即期稅項－海外		
本年度撥備	562	–
過往年度超額撥備	–	(81)
	<u>562</u>	<u>(81)</u>
遞延稅項(附註29)	<u>414</u>	<u>(40)</u>
所得稅開支／(抵免)	<u><u>976</u></u>	<u><u>(121)</u></u>

稅項開支與按適用稅率計算的會計(虧損)／溢利對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持續經營業務		
除所得稅前(虧損)／溢利	<u><u>(40,872)</u></u>	<u><u>12,513</u></u>
除所得稅前溢利或虧損的名義稅項，按有關國家的 溢利／虧損的適用稅率計算	(6,758)	2,055
不可扣減開支的稅務影響	6,774	1,251
毋須課稅收入的稅務影響	(835)	(4,208)
未確認暫時差額的稅務影響	145	87
未確認未運用稅項虧損的稅務影響	1,650	775
過往年度超額撥備	–	(81)
所得稅開支／(抵免)	<u><u>976</u></u>	<u><u>(121)</u></u>

## 11. 已終止業務

## 二零一五年

於二零一四年十二月十一日，本公司與Richfield (Holdings) Limited (「RHL」，於馬紹爾群島註冊成立的有限公司，本公司主要股東區永華先生為RHL唯一實益股東)訂立有條件買賣協議，據此，(i)本公司有條件同意出售及RHL有條件同意購買Vastwood Limited(連同其附屬公司統稱為「Vastwood集團」)全部已發行股本以及Vastwood集團於出售完成時或之前任何時間結欠本集團或對本集團產生的所有責任、債務及債項

(「銷售貸款」)；及(ii)本公司有條件同意購回及RHL有條件同意出售本公司760,000,000股股份。因此，該出售於二零一五年二月二十七日(即Vastwood集團的控制權轉交收購方之日)完成。出售代價由RHL於完成日期以760,000,000股本公司股份償付。

由於進行出售事項，本公司實際出售(i) Vastwood集團的100%權益，(ii) Brilliant Icon Limited (「Brilliant Icon」)的49%權益，(iii)一間聯營公司(即於Corporate Icon Limited (「Corporate Icon」)的20%權益)；及(iv)一間合營企業(即於宇達有限公司(「宇達」)的10%權益)。

Vastwood集團主要從事提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃業務。由於Vastwood集團為本集團業務的獨立組成部分，其營運及現金流量可清晰地與本集團其餘業務分開，並代表業務的一項獨立主要項目，故本集團根據香港財務報告準則第5號的規定，將出售集團的業務在財務報表呈列為已終止業務。

載於綜合財務報表中從提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃業務的業績及現金流量如下：

	港幣千元
收入	58,285
銷售成本	(16,999)
其他收入	903
銷售及分銷開支	(2,990)
行政開支及其他經營業務開支	(22,121)
融資成本	(801)
	<hr/>
除所得稅前溢利	16,277
出售附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業虧損(附註30(b))	(54,391)
所得稅開支	(3,411)
	<hr/>
年內已終止業務虧損	<u>(41,525)</u>
	<hr/>
用於經營活動的現金淨額	(776)
用於投資活動的現金淨額	(5,677)
用於融資活動的現金淨額	(1,588)
	<hr/>
現金流出淨額	<u>(8,041)</u>

Vastwood集團於出售日期的資產及負債賬面值於財務報表附註30(b)披露。

出售Vastwood集團、其聯營公司及其合營企業所產生港幣54,391,000元的虧損以及出售Brilliant Icon的49%權益所產生港幣1,380,000元的收益(即出售所得款項減去Vastwood集團、其聯營公司及其合營企業以及於Brilliant Icon資產淨值與商譽應佔的49%權益的賬面值)分別於損益及其他儲備確認，詳情載於附註30(b)。出售並無產生稅項費用或稅項抵免。

二零一六年

年內，並無確認已終止業務。

## 12. 股息

董事不建議派付截至二零一六年六月三十日止年度的末期股息(二零一五年：無)。

## 13. 每股(虧損)/盈利

## (a) 來自持續經營及已終止業務

持續經營及已終止業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(41,259)</u>	<u>(28,580)</u>
	股份數目	
	千股	千股 (重列)
用以計算每股基本(虧損)/盈利的普通股 加權平均數	2,882,281	3,386,745
根據本公司購股權計劃攤薄潛在普通股的影響	<u>7,755</u>	<u>7,540</u>
用以計算每股攤薄(虧損)/盈利的股份 加權平均數	<u>2,890,036</u>	<u>3,394,285</u>

截至二零一五年六月三十日止年度，就根據配售已發行股份中的花紅部分作出調整後，已重列已發行普通股加權平均數(附註28)。

## (b) 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持續經營業務的年內(虧損)/溢利	<u>(41,259)</u>	<u>12,945</u>

所用的分母與上述計算持續經營及已終止業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利所用者相同。

## (c) 來自己終止業務

本公司擁有人應佔已終止業務的每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已終止業務的年內虧損	不適用	(41,525)

所用的分母與上述計算持續經營及已終止業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利所用者相同。

## 14. 僱員成本(包括董事酬金)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持續經營業務		
薪金、津貼及實物利益	4,456	4,202
以股權結算的股份支付款項(附註32)	5,790	-
退休金成本-定額供款計劃	98	122
	<u>10,344</u>	<u>4,324</u>

## 15. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金

## (a) 董事酬金

已付/應付董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	以股權 結算的股份 支付款項 港幣千元	退休金 成本-定額 供款計劃 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一六年 六月三十日止年度					
執行董事					
龐維新先生 (於二零一六年 五月十七日獲委任)	717	-	2,693	-	3,410
李永賢先生	936	-	2,773	18	3,727
顏文皓先生	854	-	324	18	1,196
非執行董事					
賴顯榮先生	121	-	-	-	121
獨立非執行董事					
顧福身先生	121	-	-	-	121
龍洪焯先生	121	-	-	-	121
楊穎欣女士	121	-	-	-	121
	<u>2,991</u>	<u>-</u>	<u>5,790</u>	<u>36</u>	<u>8,817</u>

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	以股權 結算的股份 支付款項 港幣千元	退休金 成本一定額 供款計劃 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一五年六月 三十日止年度					
<b>執行董事</b>					
李永賢先生	902	-	-	18	920
顏文皓先生	821	-	-	18	839
<b>非執行董事</b>					
賴顯榮先生	110	-	-	-	110
<b>獨立非執行董事</b>					
顧福身先生	110	-	-	-	110
龍洪焯先生	110	-	-	-	110
楊穎欣女士	110	-	-	-	110
	<u>2,163</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36</u>	<u>2,199</u>

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一五年：無)。

**(b) 五名最高薪僱員**

截至二零一六年六月三十日止年度本集團五名最高薪僱員包括三名(二零一五年：兩名)董事，彼等的酬金已於上文呈列的分析中反映。截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度已付／應付兩名(二零一五年：三名)僱員的酬金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	720	7,488
退休金成本一定額供款計劃	34	36
	<u>754</u>	<u>7,524</u>

彼等的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零一六年	二零一五年
港幣零元至港幣1,000,000元	2	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	-	1
港幣4,000,001元至港幣4,000,000元	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度，本集團概無向本公司任何董事或五名最高薪僱員支付任何酬金，作為招攬彼等加入本集團或於加盟時的獎金或作為離職補償。

於本年度，概無任何五名最高薪僱員放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一五年：無)。

已付或應付高級管理層成員的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零一六年	二零一五年
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	-	1

## 16. 物業、廠房及設備

	租賃物業 港幣千元	傢私、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一四年七月一日					
成本	129,816	10,380	5,679	11,148	157,023
累計折舊	(10,169)	(7,583)	(1,875)	(8,907)	(28,534)
賬面淨值	<u>119,647</u>	<u>2,797</u>	<u>3,804</u>	<u>2,241</u>	<u>128,489</u>
截至二零一五年 六月三十日止年度					
年初賬面淨值	119,647	2,797	3,804	2,241	128,489
添置	-	16	-	10	26
出售附屬公司(附註30(b)(i))	(117,612)	(1,861)	(1,414)	(441)	(121,328)
折舊	(2,035)	(926)	(887)	(1,424)	(5,272)
年終賬面淨值	<u>-</u>	<u>26</u>	<u>1,503</u>	<u>386</u>	<u>1,915</u>
於二零一五年六月三十日及 二零一五年七月一日					
成本	-	391	1,961	2,668	5,020
累計折舊	-	(365)	(458)	(2,282)	(3,105)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>26</u>	<u>1,503</u>	<u>386</u>	<u>1,915</u>
截至二零一六年 六月三十日止年度					
年初賬面淨值	-	26	1,503	386	1,915
添置	-	57	-	-	57
折舊	-	(38)	(391)	(386)	(815)
年終賬面淨值	<u>-</u>	<u>45</u>	<u>1,112</u>	<u>-</u>	<u>1,157</u>
於二零一六年六月三十日					
成本	-	448	1,961	2,668	5,077
累計折舊	-	(403)	(849)	(2,668)	(3,920)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>45</u>	<u>1,112</u>	<u>-</u>	<u>1,157</u>

## 17. 投資物業

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
公平值：		
於年初	228,800	249,000
添置	196,910	-
公平值(虧損)/收益	(16,858)	3,800
轉讓	-	(24,000)
	<u>408,852</u>	<u>228,800</u>
於年終	<u>408,852</u>	<u>228,800</u>

投資物業的賬面值分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於香港		
- 10至50年(中期租約)	301,059	228,800
- 50年以上(長期租約)	107,793	-
	<u>408,852</u>	<u>228,800</u>

本集團投資物業於二零一六年六月三十日的公平值由獨立專業估值師按市值基準得出，有關獨立專業估值師持有認可相關專業資格，並對被估值的投資物業所在地點及所屬類別有近期經驗。於二零一六年六月三十日的公平值採用直接比較法釐定。有關比較根據可資比較物業的實際銷售變現價格進行，並就各項物業的所有相關利弊，分析及審慎權衡面積、特徵及位置相若的可資比較物業，以對其市值進行公平比較。

**重大無法觀察所得輸入數值**

**範圍**

物業質量	-25%至15%
	(二零一五年：-15%至15%)

本集團物業及可資比較物業的質量差異變大，將相應地提高或降低公平值。

所有投資物業的公平值為第三層的經常性公平值計量。於年內，第一層與第二層之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層。

年內，估值技術概無變動。

公平值計量乃基於上述物業得到完全充分使用，且不偏離其實際用途。

## 18. 附屬公司

本公司董事認為將所有附屬公司的資料全部列出會使篇幅過於冗長，故下表只載列對本集團業績或資產有重大影響的附屬公司資料。於二零一六年六月三十日，主要附屬公司的詳情如下：

	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行 普通股面值	擁有權益/投票權/ 應佔溢利百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
世博環球有限公司	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股1美元 (「美元」)	100	100	-	-	投資控股
Alpha Easy Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100	100	-	-	投資控股
Achiever Connect Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業投資
Formal Focus Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業投資
中飛有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
Brilliant Icon Limited	英屬處女群島	普通股100美元	-	-	51	51	物業買賣
Next Excel Limited <sup>#</sup>	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	-	物業買賣
陞鑾有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	51	51	物業發展
明德建築設計有限公司	香港	普通股港幣1元	-	-	100	100	提供裝修服務
August Ally Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	投資控股

<sup>#</sup> 於年內新註冊成立

## 19. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非即期</b>		
分佔資產淨值	-	-
<b>即期</b>		
應收聯營公司款項	86,914	125,613

於二零一六年及二零一五年六月三十日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

於截至二零一五年六月三十日止年度，本集團出售其中一間聯營公司(即Corporate Icon)的權益，詳情載列於附註30(b)。

於二零一六年六月三十日，聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	已發行及 實繳股本詳情	註冊成立 及經營地點	業務 構架形式	擁有權 權益/ 投票權/ 應佔溢利 百分比	主要業務
Apex Plan Limited	10股每股面值 1美元的普通股	英屬 處女群島	註冊成立	30%	投資控股
永豪有限公司	面值港幣1元的 普通股	香港	註冊成立	30%	物業發展
Gora Holdings Limited	1股面值1美元的 普通股	英屬 處女群島	註冊成立	30%	投資控股
忠祥有限公司	面值港幣1元的 普通股	香港	註冊成立	30%	物業發展

所有聯營公司均採納十二月三十一日為其財政年度年結日。

摘錄自聯營公司截至二零一六年六月三十日止年度的財務報表的財務資料總金額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動資產	919,694	795,626
非流動資產	2,332	1,063
流動負債	945,228	813,417
收入	-	-
年內虧損	<u>(6,474)</u>	<u>(5,146)</u>

本集團已終止確認其應佔若干聯營公司虧損，原因為應佔該等聯營公司虧損超過本集團於該等聯營公司的權益。未確認應佔該等聯營公司的年內及累計金額(摘錄自該等聯營公司的財務報表)如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
未確認應佔聯營公司的年內虧損	<u>1,942</u>	<u>1,544</u>
未確認應佔聯營公司的累計虧損	<u>6,961</u>	<u>5,019</u>

## 20. 於合營企業的權益及應收一間合營企業款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非即期		
分佔資產淨值	—	—
即期		
應收一間合營企業款項	20	20

應收一間合營企業款項為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零一六年六月三十日，合營企業的詳情如下：

合營企業名稱	已發行及 實繳股份詳情	註冊成立 及經營地點	業務 構架形式	擁有權 權益/ 投票權/ 應佔溢利 百分比	主要業務
Clear Partner Limited	100股每股面值 1美元的普通股	英屬 處女群島	註冊成立	50%	物業發展
WG Venture Limited*	1股港幣1元的 普通股	香港	註冊成立	50%	物業發展

\* 該公司由 Clear Partner Limited 全資擁有。

有關合營企業的財務資料概要呈列如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產	—	—
流動資產	17	25
流動負債	39	39
計入上述款項為：		
流動金融負債(應付賬款及其他應付款除外)	39	39
收入	—	—
年內虧損	(8)	(15)

本集團已終止確認其應佔若干合營企業的虧損，原因為應佔該等合營企業虧損超過本集團於該等合營企業的權益。未確認應佔該等合營企業的年內及累計金額(摘錄自該等合營企業的財務報表)如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
未確認應佔合營企業年內的虧損	4	8
未確認應佔合營企業的累計虧損	12	8

於截至二零一五年六月三十日止年度，本集團出售其中一間合營企業的權益(即宇達)，詳情載列於附註30(b)。

## 21. 可供出售金融資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動</b>		
上市股本證券—香港	11,789	15,635
上市債務投資—香港	—	25,346
上市債務投資—香港境外	—	5,053
非上市投資基金	33,193	11,154
	<u>44,982</u>	<u>57,188</u>
<b>流動</b>		
非上市投資基金(於年內自非流動部分重新分類)	5,982	—
	<u>50,964</u>	<u>57,188</u>
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年初賬面淨值	57,188	100,753
添置	28,689	1,466
出售	(28,713)	(49,142)
(扣除)／計入權益項下重估儲備的公平值變動	(6,200)	4,111
年終賬面淨值	<u>50,964</u>	<u>57,188</u>

賬面值分別為港幣11,789,000元(二零一五年：港幣15,635,000元)、港幣零元(二零一五年：港幣30,399,000元)及港幣19,909,000元(二零一五年：港幣零元)的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金按公平值列賬。公平值直接參考活躍市場的公開價格及報價釐定。

由於合理公平值估計範圍易變，加上該範圍內多項估計的可能性不能合理評估並用於估計公平值，故賬面值為港幣19,266,000元(二零一五年：港幣11,154,000元)的非上市投資基金按成本扣除減值虧損計量。本公司董事認為，公平值無法可靠計量。

於二零一六年六月三十日，基於公平值大幅下跌至低於成本，顯示投資成本可能無法收回，可供出售金融資產個別被釐定減值。截至二零一六年六月三十日止年度，根據附註3.13所載政策於損益就該等投資確認減值港幣1,055,000元(二零一五年：港幣零元)。於二零一六年六月三十日，個別已減值可供出售股本證券的公平值為港幣2,145,000元(二零一五年：港幣零元)。

## 22. 持作買賣物業

持作買賣物業的賬面值分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於香港		
–10至50年(中期租約)	31,402	32,450
於英國		
–永久業權	73,755	–
	<u>105,157</u>	<u>32,450</u>

於二零一四年六月六日，其中一間附屬公司董事會議決將一處持作買賣物業由「持作買賣物業」轉為「投資物業」以作長期投資，而該物業被持作資本增值，而非於其日常業務中持作買賣。根據香港會計準則第40號，自租賃予另一方的經營租賃開始，一旦該物業用途發生改變，該物業應被轉為投資物業。

於二零一六年六月三十日，本集團賬面淨值為港幣73,755,000元(二零一五年：港幣零元)的持作買賣物業已予抵押，以獲授銀行貸款港幣29,148,000元(二零一五年：港幣零元)(附註27)。

## 23. 發展中物業

發展中物業均按中期租約持有及位於香港。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按成本：		
於年初	444,705	444,444
添置	70	261
於年終	<u>444,775</u>	<u>444,705</u>

所有發展中物業預期可於一年後收回。

## 24. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶1個月的信貸期。

根據發票日期，於二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日，所有應收賬款之賬齡介乎90日內。

所有應收賬款均承受信貸風險。當債項判定為不可收回時，會確認應收賬款減值。

於二零一六年六月三十日及二零一五年六月三十日，概無應收賬款(按到期日計算)已逾期或減值。

於二零一六年六月三十日，並無以實體有關功能貨幣以外貨幣計值的金額(二零一五年：無)。

並無逾期或減值的應收款為應收最近並無欠賬記錄客戶款項。

本公司董事認為，由於該等應收賬款自開始起計到期日較短，因此其公平值與其賬面值並無重大差異。

## 25. 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產指持作買賣的非上市投資基金。於報告日期的結餘乃按經參考報告日期所報買入價釐定的公平值列賬。

## 26. 現金及銀行結餘

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
現金及銀行結餘	18,597	145,210
短期存款	392,339	444,073
	<u>410,936</u>	<u>589,283</u>
於綜合財務狀況表所示的現金及銀行結餘總額	410,936	589,283
原到期日超過三個月的短期存款	(193,405)	(122,063)
	<u>217,531</u>	<u>467,220</u>
於綜合現金流量表呈列的現金及現金等價物	<u>217,531</u>	<u>467,220</u>

銀行現金按每日銀行存款利率年息最多0.4厘(二零一四年：0.4厘)賺取利息。短期存款按年息0.60厘至1.26厘(二零一五年：0.01厘至4.30厘)賺取利息，可於放棄收取最後存款期任何利息的情況下即時取消賬戶。

本集團現金及銀行結餘包括以人民幣(「人民幣」)計值的銀行結餘合共港幣2,000元(二零一五年：港幣126,201,000元)，乃存放於香港銀行。人民幣不可自由兌換。

本公司董事認為，由於短期存款自開始起計到期日較短，因此其公平值與其賬面值並無重大差異。

## 27. 借貸

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動		
銀行貸款，有抵押	2,915	-
非流動		
銀行貸款，有抵押	26,233	-
	<u>29,148</u>	<u>-</u>

於報告日期，本集團根據銀行貸款協議所載既定還款日期及不計及任何按要求償還條文影響的銀行貸款如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內或按要求	2,915	-
第二年	2,915	-
第三至第五年(包括首尾兩年)	8,744	-
超過五年	14,574	-
	<u>29,148</u>	<u>-</u>

於二零一六年六月三十日，所有銀行貸款以本公司作出的擔保及賬面淨值為港幣73,755,000元的若干持作買賣物業(附註22)作抵押。

年內，本集團借貸的實際年利率介乎3.02厘至3.09厘(二零一五年：無)。

## 28. 股本

	二零一六年		二零一五年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.01元的 普通股	<u>10,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值港幣0.01元的 普通股				
於年初	2,718,500	27,185	3,478,500	34,785
配售新股份	420,000	4,200	-	-
於二零一五年三月二日 註銷購回的股份	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(760,000)</u>	<u>(7,600)</u>
於年終	<u>3,138,500</u>	<u>31,385</u>	<u>2,718,500</u>	<u>27,185</u>

於二零一六年五月二十五日，根據本公司與配售代理所訂立日期為二零一六年五月十三日的配售協議，本公司按價格每股港幣0.15元發行合共420,000,000股每股面值港幣0.01元的新普通股予獨立第三方。股份配售詳情載於本公司日期為二零一六年五月十三日的公佈。

## 29. 遞延稅項

已確認的遞延稅項負債及資產詳情如下：

	加速 稅項抵免 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一四年七月一日	1,241	(876)	365
自損益扣除／(計入損益)(附註10)	<u>414</u>	<u>(454)</u>	<u>(40)</u>
於二零一五年六月三十日及 二零一五年七月一日	1,655	(1,330)	325
自損益扣除(附註10)	<u>414</u>	<u>-</u>	<u>414</u>
於二零一六年六月三十日	<u><u>2,069</u></u>	<u><u>(1,330)</u></u>	<u><u>739</u></u>

就呈列綜合財務狀況報表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為用作財務報告的遞延稅項結餘分析：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
遞延稅項資產	-	-
遞延稅項負債	<u>739</u>	<u>325</u>
	<u><u>739</u></u>	<u><u>325</u></u>

於報告日期，本集團有未確認遞延稅項資產如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
以下項目產生的暫時差額稅務影響：		
遞延稅項資產：		
可用以抵銷日後應課稅溢利的稅項虧損	3,596	2,961
於財務報表扣除的折舊超出就稅務 所獲折舊免稅額的差額	<u>78</u>	<u>19</u>
	<u><u>3,674</u></u>	<u><u>2,980</u></u>

由於尚未獲稅務局完全認可，且無法預計未來溢利來源，故並無就稅項虧損港幣29,184,000元(二零一五年：港幣17,948,000元)確認遞延稅項撥備。根據現行稅務法例，稅項虧損不會屆滿。

## 30. 註銷一間附屬公司／出售附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業權益

## (a) 二零一六年

於二零一六年五月十七日，本集團註銷一間已無業務的英國全資附屬公司Ace Decade Development Limited。

二零一六年  
港幣千元

於註銷一間附屬公司時解除換算儲備	10,409
註銷虧損	<u>10,409</u>

於撤銷登記該附屬公司後，於其他全面收入確認及於匯兌儲備累計的有關該海外業務的匯兌差額累計金額，已根據附註3.6所載政策及香港會計準則第21號自權益重新分類至損益。

## (b) 二零一五年

如附註11所提述，本公司已於二零一五年二月二十七日完成出售從事物業、併購及經紀業務的Vastwood集團。

出售事項導致本公司實際出售(i)於Vastwood集團的100%權益，(ii)於Brilliant Icon的49%權益，(iii)一間聯營公司(於Corporate Icon的20%權益)及(iv)一間合營企業(於宇達的10%權益)。

本公司以760,000,000股股份支付其代價，而出售所得款項的公平值為港幣231,800,000元(即於出售日期本公司760,000,000股股份的市價)。總代價港幣231,800,000元及總交易成本港幣3,700,000元乃考慮於二零一五年二月二十七日銷售貸款金額及Vastwood集團、Brilliant Icon、Corporate Icon及宇達於二零一五年二月二十七日所持物業的公平值後，根據相關公司各自於二零一五年二月二十七日所出售相關資產／負債淨值，在下列之間分配：(i)於Vastwood集團的100%權益，(ii)於Brilliant Icon的49%權益，(iii)於Corporate Icon的20%權益及(iv)於宇達的10%權益，如下：

	二零一五年	
	代價 港幣千元	交易成本 港幣千元
(a) Vastwood集團(不包括Brilliant Icon、 Corporate Icon及宇達)	228,809	3,676
(b) Brilliant Icon	1,212	19
(c) Corporate Icon	827	13
(d) 宇達	<u>952</u>	<u>15</u>
	<u>231,800</u>	<u>3,723</u>

**(i) 出售於Vastwood集團(不包括Brilliant Icon、Corporate Icon及宇達)的100%權益**

於出售日期Vastwood集團(不包括Brilliant Icon、Corporate Icon及宇達)的資產淨值如下：

	二零一五年 港幣千元
所出售的資產淨值：	
物業、廠房及設備(附註16)	121,328
持作買賣物業	50,122
商譽	73,000
應收賬款	46,546
預付款項、訂金及其他應收款	4,390
現金及銀行結餘	23,115
受限制銀行存款	116,883
應收一間同系附屬公司款項	15,520
應收聯營公司款項	4,378
應收一間合營企業款項	4,266
預提費用及其他應付款	(131,647)
借貸	(43,020)
融資租賃負債	(1,548)
所得稅撥備	(3,215)
	<u>280,118</u>
交易成本	3,676
出售附屬公司的虧損，計入綜合收益表內 已終止業務的年度虧損	<u>(54,985)</u>
代價公平值，如上述	<u><u>228,809</u></u>

出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	二零一五年 港幣千元
所出售的現金及銀行結餘	<u>23,115</u>
出售事項的現金流出淨額	<u><u>23,115</u></u>

**(ii) 出售於Brilliant Icon的49%權益**

完成後，本集團持有Brilliant Icon的51%權益並可對其行使控制權。於截至二零一五年六月三十日止年度，分佔其負債淨值賬面值及已收出售代價之間的差額港幣1,380,000元已計入本集團其他儲備。

以下交易已入賬為股權交易：

	二零一五年 港幣千元
就49%擁有權權益的已收代價，如上述	1,212
49%擁有權權益應佔的負債淨值	187
	<hr/>
交易成本	1,399
	(19)
	<hr/>
本公司擁有人應佔權益增加(計入其他儲備)	1,380
	<hr/> <hr/>
<b>(iii) 出售於Corporate Icon的20%權益</b>	

以下交易已入賬為出售一間聯營公司：

	二零一五年 港幣千元
就20%擁有權權益的已收代價	827
20%擁有權權益應佔的資產淨值	(517)
交易成本	(13)
	<hr/>
出售一間聯營公司的收益，計入綜合收益表內 已終止業務的年度虧損	297
	<hr/> <hr/>

**(iv) 出售於宇達的10%權益**

以下交易已入賬為出售一間合營企業：

	二零一五年 港幣千元
就10%擁有權權益的已收代價	952
10%擁有權權益應佔的資產淨值	(640)
交易成本	(15)
	<hr/>
出售一間合營企業的收益，計入綜合收益表內 已終止業務的年度虧損	297
	<hr/> <hr/>

總計出售附屬公司、一間聯營公司及一間合營企業的虧損港幣54,391,000元已於截至二零一五年六月三十日止年度綜合收益表內已終止業務的年度虧損確認。

**31. 應付非控股股東款項**

應付非控股股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。

**32. 股份付款**

本公司於二零一一年十一月一日舉行的股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)上採納一項購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)。

本公司於二零零二年五月二十一日採納的購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)於緊隨二零一一年股東週年大會結束後終止。然而，根據二零零二年購股權計劃授出的尚未行使購股權將可繼續根據發行條款行使。

購股權計劃的主要條款載列如下：

#### 二零一一年購股權計劃

二零一一年購股權計劃自二零一一年十一月一日起生效，有效期為十年。二零一一年購股權計劃旨在讓本公司向經選定人士授出購股權，以作為彼等對本公司及其附屬公司所作貢獻的激勵或獎勵。

二零一一年購股權計劃的合資格參與人士包括本公司及其任何附屬公司的任何僱員、非執行董事(包括任何獨立非執行董事)、本公司或其任何附屬公司的諮詢人、顧問、供應商或客戶。

有關可根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權的股份總數不得超過本公司於二零一一年十一月一日後已發行股份總數的10%，或更新的限額。根據二零一一年購股權計劃，本公司可自其股東獲取批准，以重新更新上述10%的限額。

儘管受上文所載的任何事項及下文所述每名參與人士的最大權利所規限，於行使根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權時可能發行的最高股份數目，不得超過本公司不時的已發行股本的30%。直至授出日期前任何12個月期間內，根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者已授出及將予授出的所有尚未行使購股權獲行使時，可發行的最高股份數目不得超過於授出日期本公司已發行股份的1%。超過此限額進一步授出購股權必須於股東大會上獲得股東批准。

購股權授出要約可自要約日起計21日內以書面方式，透過繳付港幣1元代價後予以接納。已授出購股權的行使期由董事會釐定，並會通知有關承授人，惟不得超過購股權授出日期起計十年。購股權行使價由董事會全權酌情釐定並會通知參與人士，惟不得低於下列各項的最高者：(i)要約日聯交所每日報價表所報本公司股份收市價；(ii)緊接要約日前五個營業日聯交所每日報價表所報本公司股份平均收市價；及(iii)要約日本公司股份面值。

下表顯示於二零一六年六月三十日，根據購股權計劃所授出購股權的尚未行使狀況：

承授人姓名或類別	購股權數目				購股權授出日期	行使期 (附註a)	行使價 (港幣元) (附註b)
	於二零一五年 七月一日	年內失效	年內授出	於二零一六年 六月三十日			
<b>董事</b>							
龐維新(附註c)	8,400,000	(8,400,000)	-	-	二零一零年七月九日	期間一	0.59
	11,000,000	-	-	11,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	22,600,000	-	-	22,600,000	二零一四年六月三日	期間三	0.221
	-	-	26,400,000	26,400,000	二零一六年五月十七日	期間四	0.189
李永賢	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間三	0.221
	-	-	27,180,000	27,180,000	二零一六年五月十七日	期間四	0.189
顏文皓	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間三	0.221
	-	-	3,180,000	3,180,000	二零一六年五月十七日	期間四	0.189
龐福身	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
龍洪焯	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
楊穎欣	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
賴顯榮	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二	0.395
	<u>50,000,000</u>	<u>(8,400,000)</u>	<u>56,760,000</u>	<u>98,360,000</u>			

下表顯示於二零一五年六月三十日，根據購股權計劃所授出購股權的尚未行使狀況：

承授人姓名或類別	購股權數目			購股權授出日期	行使期 (附註a)	行使價 (港幣元) (附註b)
	於二零一四年 七月一日	年內沒收	年內授出			
<b>董事</b>						
李永賢	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二 0.395
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間三 0.221
顏文皓	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二 0.395
	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一四年六月三日	期間三 0.221
顧福身	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二 0.395
龍洪焯	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二 0.395
楊穎欣	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二 0.395
賴顯榮	1,000,000	-	-	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二 0.395
	<u>8,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,000,000</u>		
<b>附屬公司董事兼主要股東</b>						
區永華	<u>8,400,000</u>	<u>(8,400,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	二零一二年十月二十六日	期間二 0.395
<b>本公司顧問兼主要股東</b>						
龐維新(附註c)	8,400,000	-	-	8,400,000	二零一零年七月九日	期間一 0.59
	11,000,000	-	-	11,000,000	二零一二年十月二十六日	期間二 0.395
	22,600,000	-	-	22,600,000	二零一四年六月三日	期間三 0.221
	<u>42,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42,000,000</u>		
	<u>58,400,000</u>	<u>(8,400,000)</u>	<u>-</u>	<u>50,000,000</u>		

附註：

(a) 期間一、期間二、期間三及期間四的購股權歸屬日期為授出日期。

期間一：二零一零年七月九日至二零一五年七月八日

期間二：二零一二年十月二十六日至二零一七年十月二十五日

期間三：二零一四年六月三日至二零二四年六月二日

期間四：二零一六年五月十七日至二零二六年五月十六日

(b) 如出現供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動，購股權行使價可予調整。

(c) 龐維新先生於二零一六年五月十七日獲委任為執行董事。

(d) 購股權的加權平均行使價載列如下：

	二零一六年 港幣元	二零一五年 港幣元
於年初	0.342	0.350
年內失效／沒收	0.590	0.395
年內授出	0.189	–
於年終	<u>0.233</u>	<u>0.342</u>

(e) 於二零一六年六月三十日尚未行使購股權的加權平均剩餘合約年期約為7.91年(二零一五年：5.19年)。

已授出購股權的公平值使用柏力克-舒爾斯期權定價模式釐定，當中考慮股份獎勵計劃的特定因素。估值中已使用以下主要假設：

	於二零一六年 五月十七日 授出的 購股權
授出當日的股價	港幣0.189元
預期波幅*	64.145%
無風險利率	0.990%
股息率	0%
預計購股權年期	5年
授出當日的公平值	港幣0.102元
行使價	<u>港幣0.189元</u>

\* 相關預期波幅反映歷史波幅為未來趨勢指標的假設，未必等於實際結果。計量公平值時，並無考慮所授出購股權的特點。

截至二零一六年六月三十日止年度，授出的購股權公平值合計為港幣5,790,000元，已於綜合收益表中確認為以股權結算的股份支付款項。相關金額已計入股份付款儲備。

截至二零一五年六月三十日止年度，概無授出購股權。

於二零一六年六月三十日，本公司購股權計劃項下有98,360,000份(二零一五年：50,000,000份)尚未行使購股權，佔本公司於當日已發行股份約3.13%(二零一五年：1.84%)。於二零一六年及二零一五年六月三十日，所有該等購股權可予行使。

## 33. 經營租賃承擔

## 作為承租人

於二零一六年六月三十日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃日後應付最低租金支出總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	560	2,515
第二至五年	—	483
	<u>560</u>	<u>2,998</u>

本集團根據經營租賃租用若干物業，租期初步為期一至兩年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關業主／出租人共同協定的日期續租或重新磋商條款。於二零一六年及二零一五年六月三十日，該等租賃概不包括或然租金。

## 作為出租人

於二零一六年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後最低租金收入總額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	15,600	5,576
第二至五年	25,570	7,202
超過五年	14,604	—
	<u>55,774</u>	<u>12,778</u>

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期二至十五年(二零一五年：兩年)，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定的日期續租。該等租賃不包括或然租金。

## 34. 可供出售金融資產投資承擔

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收購可供出售金融資產的承擔	<u>2,517</u>	<u>3,626</u>

該金額乃根據本集團於過往年度訂立的二零一一年合約。結餘須於二零一七年之前支付。

## 35. 財務擔保合約

本公司已就其聯營公司的銀行貸款簽立為數港幣210,000,000元(二零一五年：港幣144,000,000元)的擔保及該擔保以該等聯營公司持有的發展中物業作抵押。根據擔保，倘銀行無法收回該等貸款，本公司須向銀行支付有關貸款。於報告日期，由於董事認為該貸款不大可能被拖欠還款，故毋須就擔保合約項下的本公司責任作出撥備。

## 36. 重大關連人士交易

36.1 以下為與關連人士進行的交易：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
向本公司其中一名主要股東控制的 有關連公司購買設備	-	81
自本公司其中一名主要股東控制的 有關連公司獲得裝修服務收入	2,417	338
自本公司其中一名主要股東的 一名親屬獲得裝修服務收入	-	999
已付本公司一間附屬公司的一名董事 擁有的有關連公司租金開支	-	521
已付本公司其中一名主要股東擁有的 有關連公司租金開支	1,680	3,660
	<u>4,097</u>	<u>5,599</u>

該等交易根據本集團與該等關連人士相互協定的條款預先訂立的價格進行。該等交易於一般業務過程中進行。

## 36.2 主要管理人員補償

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
短期僱員福利	<u>8,817</u>	<u>6,592</u>

## 37. 財務風險管理目標及政策

本集團就其經營、投資及融資活動承受多種財務風險。本集團具有各種直接自日常業務產生的金融資產及負債，例如應收聯營公司及一間合營企業款項、應收賬款、現金及銀行結餘、其他應收款、應付賬款、其他應付款、借貸及應付非控股股東款項。

本集團財務工具產生的風險主要為市場風險(包括利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃專注於金融市場難以預測的因素，並盡量減輕對本集團財務表現構成的潛在不利影響。因本集團將市場風險維持於極低水平，故本集團並無使用任何衍生工具或其他工具作對沖用途。本集團並無持有或發行供買賣的衍生財務工具。

### 37.1 利率風險

利率風險與市場利率變動導致財務工具公平值或現金流量出現波動的風險有關。除按固定息率賺取利息的短期存款外，年內銀行現金按浮息賺取利息，年利率高達0.4厘(二零一五年：0.4厘)，利息乃按銀行每日存款利率計算。除存放於銀行的存款外，本集團並無重大計息金融資產。銀行不時頒佈的利率變動對本集團並無重大影響。

於二零一六年六月三十日，本集團因按浮息計算的金融負債所面臨的利率風險主要來自自有抵押銀行貸款。本集團有關借貸的利率及償還條款於附註27披露。本集團目前並無利率對沖政策。然而，董事監察利率變動風險並於需要時考慮對沖重大利率匯率風險。

倘估計利率上升或下降5%，而所有其他變數維持不變，則對年內虧損及保留溢利無影響(二零一五年：無)。

本集團自去年起採用管理利率風險的政策，並認為有關政策有效。

### 37.2 外匯風險

貨幣風險指外幣匯率變動導致財務工具公平值或未來現金流量出現波動的風險。年內，貨幣匯率風險來自本集團的銀行存款及可供出售金融資產(分別相等於港幣3,404,000元(二零一五年：港幣134,210,000元)及港幣零元(二零一五年：港幣30,399,000元))，主要以人民幣及英鎊計值。除此以外，本集團大部分交易以與交易有關的本集團實體的功能貨幣港幣及英鎊進行。

為減輕匯率波動的影響，本集團持續評估及監控外匯風險。年內，由於大部分以相關實體的功能貨幣以外貨幣計值的金融資產及金融負債均為於6個月內到期的短期外匯現金流量，故管理層認為毋須使用外匯遠期合約對沖外匯風險。

就美元匯兌風險而言，董事相信，由於美元兌港幣的匯率相對穩定，故風險較微。

於二零一六年六月三十日，倘估計港幣兌人民幣及英鎊貶值5%，而所有其他變數維持不變，則截至二零一六年六月三十日止年度的年內溢利及保留溢利將增加港幣170,000元(二零一五年：港幣8,230,000元)。倘所有其他變數維持不變，港幣兌人民幣及英鎊以同一百分比升值，則將對上述年內溢利及保留溢利造成同等金額但相反影響。

港幣兌人民幣及英鎊匯率升值及貶值5%，為管理層於本期間直至下一個年度報告日期止對匯率合理可能變動所作估計。

本集團自去年起採用管理外匯風險的政策，並認為有關政策有效。

### 37.3 價格風險

價格風險與市價變動導致財務工具公平值或未來現金流量出現波動的風險有關。本集團就其分類為可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產的投資，面對上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金市價變動的風險。

為管理該等投資所產生市價風險，本集團分散其業務組合。分散業務組合按照董事會所制訂限制進行。本集團自過往年度起採用管理價格風險的政策，並認為有關政策有效。

就分類為可供出售金融資產的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金而言，倘該等證券的報價增加或減少5%，則不會對年內溢利及保留溢利造成影響(二零一五年：無影響)及權益的其他部分將增加或減少港幣1,585,000元(二零一五年：港幣2,302,000元)。

就分類為按公平值計入損益的金融資產的非上市投資基金而言，倘市價增加或減少5%，則年內溢利及保留溢利將增加或減少港幣1,120,000元(二零一五年：港幣69,000元)。

投資市價增加及減少5%，為管理層於本期間直至下一個年度報告日期止對投資市價合理可能變動所作估計。

### 37.4 信貸風險

信貸風險指財務工具交易對方無法履行其於財務工具條款項下責任，並導致本集團承受財務虧損的風險。本集團信貸風險管理措施目的在於控制可收回款項問題的潛在風險。本集團大部分銀行結餘乃存放於香港及英國主要金融機構，管理層相信該等金融機構擁有良好信貸質素。

本集團積極監控應收賬款及其他應收款以及應收聯營公司及一間合營企業款項，以避免信貸風險高度集中。一般而言，本集團並無自客戶收取抵押品。本集團已採取政策，不會與欠缺適當信貸歷史且未能提供信貸記錄的客戶進行業務。

可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產指由著名銀行或金融機構持有的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金，並不作對沖用途。該等資產主要與高信貸評級的銀行或金融機構訂立，管理層預期不會有任何投資對手無法履行其責任。就此，本集團預期在管理該等金融資產時將不會產生重大信貸虧損。

如財務報表附註35所述，本集團亦承受有關向其聯營公司授出財務擔保合約的或然負債信貸風險。

本集團自去年起採用信貸及投資政策，並認為有關政策有效，將本集團所面對信貸風險限制於適當水平。

## 37.5 流動資金風險

流動資金風險與本集團未能達成其有關以現金或另一金融資產清償的金融負債責任風險有關。本集團轄下個別營運實體各自負責本身的現金管理，包括現金盈餘短期投資及為應付預期現金需求籌措貸款。本集團的政策為定期監察流動資金需要及遵守借貸契諾，以確保預留充足現金儲備，應付短期及長期流動資金需要。

下表詳列於各報告日期金融負債的餘下合約到期日(根據本集團及本公司須付款的最早日期釐定)。特別是，就附帶按要求償還條款(可由銀行全權酌情行使)的銀行借貸而言，分析顯示根據實體須付款的最早期間(即倘貸款人行使其無條件權利立即收回貸款)而釐定的現金流出。其他銀行借貸的到期日分析根據計劃還款日期編製。

於報告日期，本集團按合約到期日的金融負債的未貼現現金流量概述如下：

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總計 港幣千元	一年內 或應要求 港幣千元	兩年 至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元
二零一六年六月三十日					
其他應付款	7,328	7,328	7,328	-	-
借貸	29,148	33,672	3,768	14,173	15,731
應付非控股股東款項	234,813	234,813	234,813	-	-
	<u>271,289</u>	<u>275,813</u>	<u>245,909</u>	<u>14,173</u>	<u>15,731</u>
已發出財務擔保：					
最高擔保額	-	210,000	210,000	-	-
	<u>-</u>	<u>210,000</u>	<u>210,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總計 港幣千元	一年內 或應要求 港幣千元	兩年 至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元
二零一五年六月三十日					
其他應付款	3,410	3,410	3,410	-	-
應付非控股股東款項	234,122	234,122	234,122	-	-
	<u>237,532</u>	<u>237,532</u>	<u>237,532</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
已發出財務擔保：					
最高擔保額	-	144,000	144,000	-	-
	<u>-</u>	<u>144,000</u>	<u>144,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

### 37.6 金融資產及金融負債類別

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貸款及應收款：		
應收賬款	3,384	1,011
其他應收款	1,392	5,175
應收聯營公司款項	86,914	125,613
應收一間合營企業款項	20	20
現金及銀行結餘	410,936	589,283
可供出售金融資產：	50,964	57,188
按公平值計入損益的金融資產：	26,824	1,626
	<u>580,434</u>	<u>779,916</u>
按攤銷成本計量的金融負債：		
其他應付款	7,328	3,410
借貸	29,148	-
應付非控股股東款項	234,813	234,122
	<u>271,289</u>	<u>237,532</u>

### 37.7 公平值

由於本集團的流動金融資產及負債即時或於短期內到期，故該等財務工具的公平值與其賬面值並無重大差異。

## 37.8 於財務狀況報表確認的公平值計量

下表呈列根據公平值級別於財務狀況報表按公平值計量的金融資產。金融資產及負債根據計量該等金融資產及負債公平值所用重大輸入數值的相對可靠程度按級別分為三層。公平值級別包括以下各層：

- 第一層： 相同資產及負債的活躍市場報價(未經調整)；
- 第二層： 第一層所包括報價以外就資產或負債直接(如價格)或間接(如源自價格)觀察所得輸入數值；及
- 第三層： 並非以觀察所得市場數據為準的資產或負債輸入數值(無法觀察所得輸入數值)。

金融資產所屬公平值級別層次完全基於對公平值計量屬重大的最低水平輸入數值分類。

於財務狀況報表按公平值計量的金融資產分為以下公平值級別：

	附註	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
二零一六年六月三十日					
資產：					
可供出售金融資產					
— 上市股本證券	(a)	11,789	-	-	11,789
— 非上市投資基金	(c)	-	19,909	-	19,909
按公平值計入損益的 金融資產					
— 非上市投資基金	(c)	-	26,824	-	26,824
公平值總額及淨額		<u>11,789</u>	<u>46,733</u>	<u>-</u>	<u>58,522</u>

	附註	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
二零一五年六月三十日					
資產：					
可供出售金融資產					
– 上市股本證券	(a)	15,635	–	–	15,635
– 上市債務投資	(b)	30,399	–	–	30,399
按公平值計入損益的 金融資產					
– 非上市投資基金	(c)	1,626	–	–	1,626
公平值總額及淨額		47,660	–	–	47,660

報告期間內，第一層及第二層之間並無重大轉撥。

計量公平值所用方法及估值方式與以往報告期間相同。

**(a) 上市股本證券**

上市股本證券以港幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

**(b) 上市債務投資**

上市債務投資以人民幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

**(c) 非上市投資基金**

非上市投資基金以美元計值。第一層所包括的非上市投資基金公平值參考報告日期於活躍市場的報價釐定，並已於適用情況下應用報告期末即期外匯匯率換算。第二層所包括的非上市投資基金公平值根據源自金融機構提供的經紀報價的可觀察市價釐定。大部分重要輸入數據為可觀察市場數據，包括所報市價。

## 38. 資本風險管理

本集團的資本管理目標旨在：

- (a) 確保本集團有能力持續經營；
- (b) 給予股東充足回報；
- (c) 支持本集團持續增長；及
- (d) 就可能進行的併購活動提供資本。

本集團根據資本負債比率監察資本。此比率按照債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額(由財務狀況報表所列負債總額減即期及遞延稅項負債)減去現金及銀行結餘計算。資本總額按權益(如財務狀況報表所列)加債務淨額計算。本集團因應經濟環境變動及相關資產的風險特性，管理及調整資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付的股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產，以減輕債務。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
借貸總額	271,603	238,566
減：現金及銀行結餘	<u>(410,936)</u>	<u>(589,283)</u>
現金淨額	<u>(139,333)</u>	<u>(350,717)</u>
資本總額	<u><u>1,267,883</u></u>	<u><u>1,241,351</u></u>
資本負債比率	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

## 39. 於二零一六年六月三十日的控股公司財務狀況報表

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	-	-
物業、廠房及設備	25	411
可供出售金融資產	17,603	57,188
	<u>17,628</u>	<u>57,599</u>
<b>流動資產</b>		
預付款項、訂金及其他應收款	804	4,332
應收附屬公司款項	956,054	551,561
按公平值計入損益的金融資產	26,824	1,626
現金及銀行結餘	246,616	464,583
	<u>1,230,298</u>	<u>1,022,102</u>
<b>流動負債</b>		
預提費用及其他應付款	1,120	372
	<u>1,120</u>	<u>372</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,229,178</u>	<u>1,021,730</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,246,806</u>	<u>1,079,329</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,246,806</u>	<u>1,079,329</u>
<b>權益</b>		
股本	31,385	27,185
儲備	1,215,421	1,052,144
<b>權益總額</b>	<u>1,246,806</u>	<u>1,079,329</u>

本公司的儲備變動情況如下：

	股份 溢價賬 港幣千元	股份 付款儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一四年七月一日	1,274,759	9,241	8,490	31,481	1,323,971
股份購回及註銷	(224,200)	-	-	-	(224,200)
購股權失效	-	(1,159)	-	1,159	-
與擁有人進行的交易	(224,200)	(1,159)	-	1,159	(224,200)
年內虧損	-	-	-	(40,371)	(40,371)
其他全面收入：					
可供出售金融資產的 公平值收益淨額	-	-	4,111	-	4,111
可供出售金融資產出售時 自權益重新分類至損益	-	-	(11,367)	-	(11,367)
年內全面收入總額	-	-	(7,256)	(40,371)	(47,627)
於二零一五年六月三十日 及二零一五年七月一日	1,050,559	8,082	1,234	(7,731)	1,052,144
配售後已發行股份(附註28)	58,800	-	-	-	58,800
發行股份開支	(715)	-	-	-	(715)
以股權結算的股份 支付款項(附註32)	-	5,790	-	-	5,790
購股權失效	-	(2,798)	-	2,798	-
與擁有人進行的交易	58,085	2,992	-	2,798	63,875
年內溢利	-	-	-	101,133	101,133
其他全面收入：					
可供出售金融資產的 公平值虧損淨額	-	-	(5,869)	-	(5,869)
可供出售金融資產公平值 大幅下調時自權益重新 分類至損益	-	-	1,055	-	1,055
可供出售金融資產出售時 自權益重新分類至損益	-	-	3,083	-	3,083
年內全面收入總額	-	-	(1,731)	101,133	99,402
於二零一六年六月三十日	1,108,644	11,074	(497)	96,200	1,215,421

股份溢價賬來自按溢價發行的股份。根據開曼群島公司法，股份溢價可供派付予股東作為分派或股息，惟須遵守其公司組織章程大綱或細則的規定，且本公司須於緊隨分派股息後仍有能力償付其於一般業務過程中到期的債務。根據本公司的公司組織章程細則，在經普通決議案批准下，股息可從股份溢價宣派及派付。

#### 40. 批准財務報表

截至二零一六年六月三十日止年度的綜合財務報表已於二零一六年九月三十日經董事會批准及授權刊發。

## 3. 未經審核財務資料

下文為摘錄自截至二零一六年十二月三十一日止六個月的本公司中期報告的本集團未經審核財務報表：

## 未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	於二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一六年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		951	1,157
投資物業		413,200	408,852
於聯營公司的權益		–	–
於合營企業的權益		–	–
可供出售金融資產	9	45,502	44,982
投資物業的訂金		3,023	–
		<u>462,676</u>	<u>454,991</u>
<b>流動資產</b>			
應收聯營公司款項		82,414	86,914
應收一間合營企業款項		11	20
可供出售金融資產	9	–	5,982
持作買賣物業		99,199	105,157
發展中物業		444,884	444,775
應收賬款	10	3,530	3,384
預付款項、訂金及其他應收款		5,316	1,758
按公平值計入損益的金融資產		26,824	26,824
現金及銀行結餘		418,881	410,936
		<u>1,081,059</u>	<u>1,085,750</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款		6,629	7,642
借貸		2,679	2,915
應付非控股股東款項		235,053	234,813
所得稅撥備		1,761	516
		<u>246,122</u>	<u>245,886</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>834,937</u>	<u>839,864</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,297,613</u>	<u>1,294,855</u>

		於二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元 (未經審核)	於二零一六年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
借貸		22,774	26,233
遞延稅項負債		739	739
		<u>23,513</u>	<u>26,972</u>
資產淨值		<u>1,274,100</u>	<u>1,267,883</u>
權益			
股本	11	31,385	31,385
儲備		<u>1,243,962</u>	<u>1,237,644</u>
本公司擁有人應佔權益		1,275,347	1,269,029
非控股權益		<u>(1,247)</u>	<u>(1,146)</u>
權益總額		<u><u>1,274,100</u></u>	<u><u>1,267,883</u></u>

## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	截至十二月 三十一日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
來自／(用於)經營活動之現金淨額	960	(78,704)
來自／(用於)投資活動之現金淨額	10,410	(61,449)
用於融資活動的現金淨額	<u>(3,453)</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	7,917	(140,153)
期初之現金及現金等價物	410,936	467,220
外匯匯率變動影響	<u>28</u>	<u>(7,262)</u>
期終之現金及現金等價物	<u>418,881</u>	<u>319,805</u>
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	32,992	19,810
短期存款	<u>385,889</u>	<u>299,995</u>
	<u>418,881</u>	<u>319,805</u>

未經審核簡明綜合權益變動表  
截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔權益								非控股 權益	權益總額
	股本	股份 溢價賬	換算儲備	股份 付款儲備	重估儲備	其他儲備	保留溢利	總計		
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)		
於二零一五年七月一日	27,185	1,050,559	(4,064)	8,082	1,234	4,377	154,535	1,241,908	(557)	1,241,351
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	(882)	(882)	151	(731)
其他全面收入：										
可供出售金融資產之公平值 虧損淨額	-	-	-	-	(5,125)	-	-	(5,125)	-	(5,125)
可供出售金融資產出售時 自權益重新分類至損益	-	-	-	-	303	-	-	303	-	303
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(7,262)	-	-	-	-	(7,262)	-	(7,262)
期內全面收入總額	-	-	(7,262)	-	(4,822)	-	(882)	(12,966)	151	(12,815)
於二零一五年十二月三十一日	<u>27,185</u>	<u>1,050,559</u>	<u>(11,326)</u>	<u>8,082</u>	<u>(3,588)</u>	<u>4,377</u>	<u>153,653</u>	<u>1,228,942</u>	<u>(406)</u>	<u>1,228,536</u>
	本公司擁有人應佔權益									
	股本	股份 溢價賬	換算儲備	股份 付款儲備	重估儲備	其他儲備	保留溢利	總計	非控股 權益	權益總額
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
於二零一六年七月一日	31,385	1,108,644	(224)	11,074	(2,301)	4,377	116,074	1,269,029	(1,146)	1,267,883
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	1,164	1,164	(101)	1,063
其他全面收入：										
可供出售金融資產之公平值 收益淨額	-	-	-	-	5,991	-	-	5,991	-	5,991
可供出售金融資產出售時 自權益重新分類至損益	-	-	-	-	(865)	-	-	(865)	-	(865)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	28	-	-	-	-	28	-	28
期內全面收入總額	-	-	28	-	5,126	-	1,164	6,318	(101)	6,217
於二零一六年十二月三十一日	<u>31,385</u>	<u>1,108,644</u>	<u>(196)</u>	<u>11,074</u>	<u>2,825</u>	<u>4,377</u>	<u>117,238</u>	<u>1,275,347</u>	<u>(1,247)</u>	<u>1,274,100</u>

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

宏輝集團控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂本)註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands, 其主要營業地點位於香港皇后大道中9號6樓A室。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事物業投資及買賣、物業發展以及提供裝修服務之業務。本集團業務於期內並無重大變動。

該等簡明綜合中期財務報表未經審核,惟已經本公司審核委員會審閱,並於二零一七年二月二十四日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

### 2. 編製基準及主要會計政策

#### 編製基準

本集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「簡明財務報告」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製。

該等簡明財務報告並不包括年度財務報表所需之全部資料及披露資料,應與本集團截至二零一六年六月三十日止年度之年度財務報表(「二零一六年年度財務報表」)一併閱覽,該等報表乃按香港財務報告準則編製。

編製符合香港會計準則第34號之簡明財務報告時,管理層須作出影響政策應用以及按截至本日止年度基準所呈報資產及負債以及收入及開支金額之判斷、估算及假設。實際結果可能有別於此等估算。

在編製簡明財務報告時,管理層就應用本集團之會計政策時作出之重大判斷以及估計不確定因素之主要來源與應用於二零一六年年度財務報表者相同。

除按公平值計入損益之金融資產、可供出售金融資產及投資物業以公平值列值外,簡明財務報告已按歷史成本慣例編製。

除另有註明外,簡明財務報告以本公司功能貨幣港幣(「港幣」)呈列,所有價值均調整至最接近千位(「港幣千元」)。

#### 主要會計政策

編製簡明財務報告時所用的會計政策與二零一六年年度財務報表所載者一致。

本集團尚未應用任何由香港會計師公會所頒佈於本會計期間尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋(新訂及經修訂香港財務報告準則)。

本公司董事現正對該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響進行評估,惟目前仍未能指出該等準則會否對本集團之業績及財務狀況造成重大財務影響。

## 3. 分部資料

本集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至本集團業務部分及檢討該等部分表現作出決定的定期內部財務資料識別經營分部及編製分部資料。向執行董事呈報的內部財務資料內業務部分按本集團主要產品及服務系列釐定。

本集團已識別以下可報告分部：

物業發展業務：	物業發展
物業投資及買賣業務：	投資物業及物業買賣作牟利用途
裝修業務：	提供裝修服務

由於各產品及服務系列需要不同資源以及市場推廣方法，故該等經營分部各自獨立管理。所有分部間轉讓參考就類似訂單向外來第三方收取的價格定價。

本集團按照香港財務報告準則第8號就可報告分部業績使用的計量政策與按照香港財務報告準則編製其財務報表所用者相同，惟計算經營分部的經營業績時的可供出售金融資產公平值大幅下調及出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益、若干利息收入、股息收入、應佔聯營公司及一間合營企業的業績、匯兌虧損／收益淨額、以股權結算的股份支付款項、所得稅開支以及並非直接來自任何經營分部商業活動的公司收入及開支則不予計入。

分部資產包括所有資產，但不包括於金融資產的投資。此外，並非直接來自任何經營分部商業活動的公司資產不會分配至主要適用於本集團總部的分類。

期內並無分部間的銷售及轉讓(截至二零一五年十二月三十一日止六個月：無)。

截至二零一六年十二月三十一日止六個月  
(未經審核)

	物業 發展業務 港幣千元	物業投資 及買賣業務 港幣千元	裝修業務 港幣千元	合計 港幣千元
可報告分部收入： 來自外界客戶	-	5,516	976	6,492
可報告分部溢利／(虧損)	(161)	11,115	85	11,039
可報告分部資產	308,497	519,649	930	829,076

截至二零一五年十二月三十一日止六個月  
(未經審核)

	物業 發展業務 港幣千元	物業投資 及買賣業務 港幣千元	裝修業務 港幣千元	合計 港幣千元
可報告分部收入：				
來自外界客戶	<u>-</u>	<u>3,971</u>	<u>2,422</u>	<u>6,393</u>
可報告分部溢利／(虧損)	<u>(288)</u>	<u>3,523</u>	<u>277</u>	<u>3,512</u>
可報告分部資產	<u>226,445</u>	<u>557,451</u>	<u>1,205</u>	<u>785,101</u>

本集團經營分部與於財務報表呈列之本集團主要財務數據之對賬總額如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
收入		
可報告分部收入	<u>6,492</u>	<u>6,393</u>
綜合收入	<u>6,492</u>	<u>6,393</u>
除所得稅前溢利		
可報告分部溢利	11,039	3,512
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	865	(303)
利息收入	1,831	1,926
股息收入	453	1,415
匯兌虧損淨額	(4,335)	(2,569)
公司薪金及津貼	(4,636)	(1,629)
公司物業、廠房及設備折舊	(6)	(356)
公司租金及稅率	(945)	(2,018)
未分配公司開支	<u>(1,902)</u>	<u>(658)</u>
除所得稅前綜合溢利／(虧損)	<u>2,364</u>	<u>(680)</u>

本集團來自外界客戶之收入均來自香港。

下表提供本集團金融工具及遞延稅項資產以外之非流動資產(「指定非流動資產」)之分析。

	指定非流動資產	
	二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一六年 六月三十日 港幣千元
香港	414,151	410,009
日本	3,023	-
	<u>417,174</u>	<u>410,009</u>

#### 4. 收入及其他收入

本集團主要業務於本報告附註1披露。期內確認之本集團主要業務收入及其他收入如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
收入		
投資物業租金收入	5,516	3,971
裝修服務收入	976	2,422
	<u>6,492</u>	<u>6,393</u>
其他收入		
利息收入	1,835	1,926
股息收入	453	1,415
持作買賣物業及發展中物業的租金收入	2,895	-
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	865	-
雜項收入	-	650
	<u>6,048</u>	<u>3,991</u>

#### 5. 除所得稅前虧損

本集團除所得稅前虧損已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
折舊	206	552
董事薪酬	4,034	1,055
匯兌虧損淨額	4,335	2,569
	<u>8,575</u>	<u>4,176</u>

## 6. 所得稅開支

本集團已就本期間於香港產生之估計應課稅溢利按照稅率16.5% (截至二零一五年十二月三十一日止六個月：16.5%) 計提香港利得稅撥備。

海外附屬公司之稅項按有關國家適用現行稅率計算。

## 7. 股息

董事會不建議派付截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期股息 (截至二零一五年十二月三十一日止六個月：無)。

## 8. 每股溢利／(虧損)

每股基本及攤薄溢利／(虧損) 乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損) (港幣千元)	1,164	(882)
以計算每股基本及攤薄盈利之普通股 加權平均數 (千股)	3,138,500	2,718,500

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止六個月並無潛在攤薄普通股，原因為用以計算每股攤薄盈利之尚未行使購股權屬價外。

## 9. 可供出售金融資產

	二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
	<b>非流動</b>	
上市股本證券—香港	11,940	11,789
非上市投資基金	33,562	33,193
	<u>45,502</u>	<u>44,982</u>
<b>流動</b>		
非上市投資基金	—	5,982
	<u>45,502</u>	<u>50,964</u>

	二零一六年 十二月 三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
年初賬面淨值	50,964	57,188
添置	319	28,689
出售	(11,772)	(28,713)
(扣除)／計入權益項下重估儲備的公平值變動	5,991	(6,200)
期／年終賬面淨值	<u>45,502</u>	<u>50,964</u>

賬面值分別為港幣11,940,000元(二零一六年六月三十日：港幣11,789,000元)及港幣21,367,000元(二零一六年六月三十日：港幣19,909,000元)的上市股本證券及非上市投資基金按公平值列賬。公平值直接參考活躍市場的公開價格及報價釐定。

由於合理公平值估計範圍易變，加上該範圍內多項估計的可能性不能合理評估並用於估計公平值，故賬面值為港幣12,195,000元(二零一六年六月三十日：港幣19,266,000元)的非上市投資基金按成本扣除減值虧損計量。本公司董事認為，公平值無法可靠計量。

於二零一六年六月三十日，基於公平值大幅下跌至低於成本，顯示投資成本可能無法收回，可供出售金融資產個別被釐定減值。截至二零一六年十二月三十一日止六個月，並無於損益就該等投資確認減值(二零一五年：無)。

## 10. 應收賬款

本集團一般給予其貿易客戶一個月的信貸期。

根據發票日期，於二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，全部應收賬款之賬齡均為90天內。

## 11. 股本

	股份數目	港幣千元 (未經審核)
法定		
每股面值港幣0.01元之普通股	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足		
每股面值港幣0.01元之普通股		
於二零一六年七月一日及		
二零一六年十二月三十一日	<u>3,138,500,000</u>	<u>31,385</u>

## 12. 重大關連人士交易

本集團期內與其關連人士進行之重大交易如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
來自由本公司其中一名主要股東控制之 有關連公司之裝修服務收入	-	2,406
已付本公司一名主要股東及董事擁有之 有關連公司租金開支	840	840
已付本公司一名董事為合作夥伴之 有關連公司之專業費用	-	150
	<u>840</u>	<u>3,396</u>

該等交易根據本集團與該等關連人士相互協定之條款預先訂立之價格進行。該等交易於一般業務過程中進行。

## 主要管理人員補償

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	<u>4,034</u>	<u>1,055</u>

## 13. 金融工具公平值計量

下表呈列根據公平值級別於財務狀況報表按公平值計量的金融資產。金融資產及負債根據計量該等金融資產及負債公平值所用重大輸入數值的相對可靠程度按級別分為三層。公平值級別包括以下各層：

- 第一層： 相同資產及負債的活躍市場報價(未經調整)；
- 第二層： 第一層所包括報價以外就資產或負債直接(如價格)或間接(如源自價格)觀察所得輸入數值；及
- 第三層： 並非以觀察所得市場數據為準的資產或負債輸入數值(無法觀察所得輸入數值)。

金融資產所屬公平值級別層次完全基於對公平值計量屬重大的最低水平輸入數值分類。

於財務狀況報表按公平值計量的金融資產分為以下公平值級別：

	附註	第一層 港幣千元 (未經審核)	第二層 港幣千元 (未經審核)	第三層 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
<b>二零一六年十二月三十一日</b>					
資產：					
可供出售金融資產					
– 上市股本證券	(a)	11,940	–	–	11,940
– 非上市投資基金	(b)	–	21,367	–	21,367
按公平值計入損益的 金融資產					
– 非上市投資基金	(b)	–	26,824	–	26,824
公平值總額及淨額		<u>11,940</u>	<u>48,191</u>	<u>–</u>	<u>60,131</u>
<b>二零一六年六月三十日</b>					
資產：					
可供出售金融資產					
– 上市股本證券	(a)	11,789	–	–	11,789
– 非上市投資基金	(b)	–	19,909	–	19,909
按公平值計入損益的 金融資產					
– 非上市投資基金	(b)	–	26,824	–	26,824
公平值總額及淨額		<u>11,789</u>	<u>46,733</u>	<u>–</u>	<u>58,522</u>

報告期間內，第一層及第二層之間並無重大轉撥。

計量公平值所用方法及估值方式與以往報告期間相同。

**(a) 上市股本證券**

上市股本證券以港幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

**(b) 非上市投資基金**

非上市投資基金以美元計值。第二層所包括的非上市投資基金公平值根據源自金融機構提供的經紀報價的可觀察市價釐定。大部分重要輸入數據為可觀察市場數據，包括所報市價。

#### 4. 營運資金

經計及預期完成收購事項及經擴大集團可動用財務資源(包括但不限於內部產生資金、現金及現金等價物)，董事認為，經擴大集團具備充足營運資金以應付其目前(即本通函日期起計未來至少十二個月)之需求。

#### 5. 債務

##### 債務

於二零一七年二月二十八日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)，經擴大集團未償還債務概述如下：

##### 借貸

經擴大集團未償還借貸總額約為港幣316,000,000元，進一步詳情載列如下：

- (a) 本集團未償還計息銀行借貸為港幣25,000,000元，須於二零二六年四月前分期償還。上述銀行借貸以本公司作出之擔保及本公司質押之若干持作買賣物業作抵押。
- (b) 本集團應付非控股股東款項港幣235,000,000元為無抵押、免息及須應要求償還；及
- (c) 目標公司未償還計息銀行借貸為港幣56,000,000元，須於二零二九年十一月前分期償還。上述銀行借貸以目標公司一名董事作出之擔保及目標公司質押之投資物業作抵押。

##### 或然負債

於二零一七年二月二十八日，本公司已就其聯營公司之銀行貸款簽立為數港幣210,000,000元之擔保，而該擔保以該等聯營公司持有之發展中物業作抵押。根據擔保，倘銀行無法收回該等貸款，本公司須向銀行償還有關貸款。

除上文所述者以及集團內公司間負債外，於二零一七年二月二十八日，經擴大集團並無任何未償還按揭、抵押、債券、借貸資本、債務證券、貸款、

銀行透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或擔保或其他重大或然負債。

### 免責聲明

除上文所述者以及集團內公司間負債及正常應付款項外，於自二零一七年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行或同意將發行之借貸資本、銀行透支、貸款、已發行且未償還之債務證券、任何已授權或以其他方式增設但未發行之有期貸款或其他借貸、屬借貸性質之債務、承兌負債(貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大未償還之或然負債。

董事確認，經擴大集團自二零一七年二月二十八日營業時間結束時至最後實際可行日期之債務及或然負債並無重大變動。

## 6. 重大變動

董事確認，除下文外，自二零一六年六月三十日(即本集團最新發佈經審核綜合財務報表之結算日期)起直至最後實際可行日期止，本集團之財務或交易狀況或前景概無發生任何重大變動：

- (i) 於二零一七年四月十八日，本公司之全資附屬公司 Monilea Limited (作為買方) 與本公司之獨立第三方 Winkit Development Limited (作為賣方) 訂立臨時買賣協議，內容有關以現金代價港幣108,000,000元買賣香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓。有關詳情載於本公司日期為二零一七年四月十八日之公佈；
- (ii) 於二零一七年四月一日，本公司之全資附屬公司 Joy Shing Development Limited 及本公司之獨立第三方 Apex Step Holdings Limited (統稱為賣方) 與趣趣有限公司(作為買方) 及買方之唯一股東及董事(即趣趣有限公司之擔保人) 訂立臨時買賣協議，據此，Joy Shing Development Limited 及 Apex Step Holdings Limited 均已同意以現金代價總額港幣1,300,000,000元向趣趣有限公司出售 Apex Plan Limited 30% 及 70% 之已發行股本。訂約方已同意於二零一七年五月二十六日或之前訂立正式買賣協議，有關詳情載於本公司日期為二零一七年四月三日之公佈；

- (iii) 於二零一七年三月二十三日，本公司之全資附屬公司Sonic Returns Limited (作為買方)與本公司之獨立第三方張兆榮先生(作為賣方)訂立臨時買賣協議，內容有關以現金代價港幣23,176,800元買賣香港亞畢諾道3號環貿中心29樓辦公室1。有關詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十三日之公佈。Sonic Returns Limited與張兆榮先生於二零一七年四月六日訂立正式買賣協議；
- (iv) 於二零一七年三月二十三日，本公司之全資附屬公司Enviro Global Limited (作為買方)與本公司之獨立第三方迅冠發展有限公司(作為賣方)訂立臨時買賣協議，內容有關以現金代價港幣13,127,600元買賣香港亞畢諾道3號環貿中心29樓辦公室2。有關詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十三日之公佈。Enviro Global Limited與迅冠發展有限公司於二零一七年四月六日訂立正式買賣協議；
- (v) 於二零一七年三月二十三日，本公司之全資附屬公司Double Achiever Limited (作為買方)與本公司之獨立第三方張兆榮先生(作為賣方)訂立臨時買賣協議，內容有關以現金代價港幣3,800,000元買賣香港亞畢諾道3號環貿中心2樓停車位6。有關詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十三日之公佈。Double Achiever Limited與張兆榮先生於二零一七年四月六日訂立正式買賣協議；
- (vi) 於二零一七年三月十五日，本公司之全資附屬公司Celestial Tower Limited (作為買方)與本公司之獨立第三方隆成香港有限公司(作為賣方)訂立臨時買賣協議，內容有關以現金代價港幣23,176,800元買賣香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室1，有關詳情載於本公司日期為二零一七年三月十五日之公佈。Celestial Tower Limited與隆成香港有限公司於二零一七年三月三十日訂立正式買賣協議；

- (vii) 於二零一七年三月十五日，本公司之全資附屬公司Just Central Limited (作為買方)與本公司之獨立第三方隆成香港有限公司(作為賣方)訂立臨時買賣協議，內容有關以現金代價港幣13,127,600元買賣香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室2，有關詳情載於本公司日期為二零一七年三月十五日之公佈。Just Central Limited與隆成香港有限公司於二零一七年三月三十日訂立正式買賣協議；
- (viii) 於二零一七年三月十五日，本公司之全資附屬公司Coastal Talent Limited (作為買方)與本公司之獨立第三方隆成香港有限公司(作為賣方)訂立臨時買賣協議，內容有關以現金代價港幣24,716,000元買賣香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室3，有關詳情載於本公司日期為二零一七年三月十五日之公佈。Coastal Talent Limited與隆成香港有限公司於二零一七年三月三十日訂立正式買賣協議；
- (ix) 收購事項；及
- (x) 於二零一七年二月二十四日，本公司公佈截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期業績，其呈報除所得稅前溢利約港幣2,364,000元主要歸因於回顧期間投資物業公平值收益。

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，以僅供載作本通函。當中所界定詞彙僅適用於本報告。



敬啟者：

下文載列吾等就Flexwood Limited(「目標公司」)之財務資料發出的報告，有關財務資料包括於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日及二零一六年十二月三十一日之財務狀況報表及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度各年及截至二零一六年十二月三十一日止九個月(「有關期間」)之全面收入報表、權益變動表及現金流量表，連同重大會計政策概要及其他解釋說明(「財務資料」)，以供載入宏輝集團控股有限公司(「貴公司」)就建議收購目標公司全部股權刊發日期為二零一七年四月二十八日之通函(「通函」)。

目標公司為於二零零九年一月三十日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司。目標公司之主要業務為於香港提供物業投資。

目標公司已採納三月三十一日作為其財政年度結算日。目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之法定財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之中小企財務報告準則編製，並由執業會計師Lee Wing Yin審核截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之財務資料。

就本報告而言，目標公司之董事已根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之II節附註2所載編製基準及II節附註4所載之會計政策編製目標公司於有關期間之財務報表(「相關財務報表」)。財務資料已由貴公司董事根據相關財務報表編製，且並無就此作出任何調整。

## 董事之責任

貴公司董事負責根據載於II節附註2之編製基準及載於II節附註4之會計政策、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文編製財務資料，並負責落實其認為就編製財務資料而言屬必要之內部監控，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司董事對載有本報告之通函之內容負責。

## 申報會計師之責任

吾等之責任為根據審核程序對財務資料作出獨立意見，並向閣下報告。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行相關財務資料的審核程序及財務資料審查，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之適當程序。

## 有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，根據下文II節附註2所載基準編製之財務資料真實及公平地反映目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日及二零一六年十二月三十一日之財務狀況以及目標公司於有關期間之財務表現及現金流量。

## 未經審核比較財務資料

目標公司截至二零一五年十二月三十一日止九個月之比較全面收入報表、比較權益變動表及比較現金流量表，連同其相關附註(「比較財務資料」)是摘錄自目標公司同期之未經審核財務資料，而該等財務資料由目標公司之董事僅就本報告而編製。貴公司董事負責根據財務資料所採用之相同基準編製比較財務資料。吾等已根據由香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱比較財務資料。吾等之責任是根據審閱結果就比較財務資料作出結論。審閱工作包括主要向財務及會計事務負責人就比較財務

資料作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱工作之範圍較根據香港核數準則所進行者為小，故吾等未能保證已知悉可能於審核中發現之一切重大事宜。因此，吾等概不就比較財務資料發表審核意見。

根據吾等之審閱(並不構成審核)，就本報告而言，吾等並無得悉任何事項，致令吾等認為比較財務資料在所有重大方面並非根據就財務資料所採納之相同基準編製。

## 1. 財務資料

### 全面收入報表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
		二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	7	10,657	10,679	10,847	7,953	8,276
其他收入	8	32	130	85	49	-
行政及其他開支		(2,432)	(2,258)	(3,616)	(2,823)	(1,281)
融資成本	9	(781)	(745)	(716)	(538)	(512)
投資物業公平值 收益	14	<u>3,000</u>	<u>16,000</u>	<u>17,000</u>	<u>2,000</u>	<u>46,000</u>
除所得稅前溢利	10	10,476	23,806	23,600	6,641	52,483
所得稅開支	11	<u>(1,228)</u>	<u>(1,238)</u>	<u>(1,066)</u>	<u>(766)</u>	<u>(1,070)</u>
年/期內溢利及 全面收入總額		<u><u>9,248</u></u>	<u><u>22,568</u></u>	<u><u>22,534</u></u>	<u><u>5,875</u></u>	<u><u>51,413</u></u>

## 財務狀況報表

附註	於三月三十一日			於二零一六年	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	十二月 三十一日 港幣千元	
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資物業	14	408,000	424,000	441,000	487,000
<b>流動資產</b>					
應收賬款	15	-	-	346	-
訂金及其他應收款		180	179	182	179
現金及銀行結餘	16	1,705	4,712	6,281	10,508
預付稅項		122	-	2	-
		2,007	4,891	6,811	10,687
<b>流動負債</b>					
預提費用及其他應付款	17	3,357	3,242	3,295	3,970
應付一名董事款項	21(b)	29,812	29,797	29,800	29,796
銀行借貸	18	68,163	64,161	60,122	57,066
所得稅撥備		-	40	-	542
		101,332	97,240	93,217	91,374
<b>流動負債淨值</b>		(99,325)	(92,349)	(86,406)	(80,687)
<b>總資產減流動負債</b>		308,675	331,651	354,594	406,313
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	19	1,776	2,184	2,593	2,899
<b>資產淨值</b>		306,899	329,467	352,001	403,414
<b>權益</b>					
股本	20	-	-	-	-
保留溢利		306,899	329,467	352,001	403,414
<b>權益總額</b>		306,899	329,467	352,001	403,414

## 權益變動表

	股本 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年四月一日	-	297,651	297,651
年內溢利及全面收入總額	-	9,248	9,248
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	-	306,899	306,899
年內溢利及全面收入總額	-	22,568	22,568
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	-	329,467	329,467
年內溢利及全面收入總額	-	22,534	22,534
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	-	352,001	352,001
期內溢利及全面收入總額	-	51,413	51,413
於二零一六年十二月三十一日	-	403,414	403,414
截至二零一五年十二月三十一日 止九個月(未經審核)			
於二零一五年四月一日	-	329,467	329,467
期內溢利及全面收入總額	-	5,875	5,875
於二零一五年十二月三十一日 (未經審核)	-	335,342	335,342

## 現金流量表

	截至十二月三十一日					
	截至三月三十一日止年度			止九個月		
	附註	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
						(未經審核)
<b>經營活動現金流量</b>						
除所得稅前溢利		10,476	23,806	23,600	6,641	52,483
就下列事項 所作調整：						
利息收入	8	(32)	-	(18)	-	-
投資物業之 公平值收益	14	(3,000)	(16,000)	(17,000)	(2,000)	(46,000)
利息開支	9	781	745	716	538	512
		<u>          </u>				
營運資金變動前之 經營業務溢利		8,225	8,551	7,298	5,179	6,995
應收賬款減少/ (增加)		361	-	(346)	-	346
訂金及其他應收款 (增加)/減少		(2)	1	(3)	1	3
預提費用及 其他應付款 增加/(減少)		141	(115)	53	1,966	675
		<u>          </u>				
來自經營業務之現金 已付稅項		8,725 (1,282)	8,437 (668)	7,002 (699)	7,146 -	8,019 (220)
		<u>          </u>				
來自經營活動之 現金淨額		<u>7,443</u>	<u>7,769</u>	<u>6,303</u>	<u>7,146</u>	<u>7,799</u>
<b>來自投資活動之 現金流量</b>						
已收利息		32	-	18	-	-
		<u>          </u>				
來自投資活動之 現金淨額		<u>32</u>	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	截至十二月三十一日					
	截至三月三十一日止年度			止九個月		
	附註	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
	(未經審核)					
<b>來自融資活動之現金流量</b>						
銀行借貸還款		(3,962)	(4,002)	(4,039)	(3,026)	(3,056)
一名董事之 (還款)/墊款		(10,997)	(15)	3	-	(4)
已付利息		(781)	(745)	(716)	(538)	(512)
		<u>(15,740)</u>	<u>(4,762)</u>	<u>(4,752)</u>	<u>(3,564)</u>	<u>(3,572)</u>
<b>用於融資活動之現金淨額</b>						
		<u>(15,740)</u>	<u>(4,762)</u>	<u>(4,752)</u>	<u>(3,564)</u>	<u>(3,572)</u>
<b>現金及現金等價物</b>						
(減少)/增加淨額		(8,265)	3,007	1,569	3,582	4,227
年/期初現金及 現金等價物		<u>9,970</u>	<u>1,705</u>	<u>4,712</u>	<u>4,712</u>	<u>6,281</u>
年/期末現金及 現金等價物		<u><u>1,705</u></u>	<u><u>4,712</u></u>	<u><u>6,281</u></u>	<u><u>8,294</u></u>	<u><u>10,508</u></u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>						
現金及銀行結餘		<u>1,705</u>	<u>4,712</u>	<u>6,281</u>	<u>3,294</u>	<u>2,008</u>
短期銀行存款		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,000</u>	<u>8,500</u>
年/期末現金及 現金等價物	16	<u><u>1,705</u></u>	<u><u>4,712</u></u>	<u><u>6,281</u></u>	<u><u>8,294</u></u>	<u><u>10,508</u></u>

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司於二零零九年一月三十日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。其註冊辦事處位於香港皇后大道中9號6樓A室。目標公司之主要業務為於香港提供物業投資。

### 2. 編製基準

#### (a) 合規聲明

載於第II-3至II-27頁之財務資料及可比較財務資料已根據所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋編製。此外，財務資料包括香港公司條例之披露規定及上市規則規定之適用披露。

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。就編製本財務資料而言，目標公司已一致採納有關期間內所有適用之新訂及經修訂香港財務報告準則(該等準則於二零一六年四月一日開始之會計期間生效)，惟附註3所述已頒佈但尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。

#### (b) 計量基準及持續經營假設

除投資物業按公平值計量外，財務資料及可比較財務資料已按歷史成本法編製。

儘管目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日分別擁有流動負債淨額港幣99,325,000元、港幣92,349,000元、港幣86,406,000元及港幣80,687,000元，惟財務資料及可比較財務資料已按持續經營基準編製，即假設於日常業務過程中變現資產及償還負債。持續經營基準已獲採用，基於：

- (i) 根據貸款協議所載之議定還款日期，目標公司董事預期由銀行於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日分別授出之若干銀行借款港幣64,161,000元、港幣60,122,000元、港幣56,051,000元及港幣52,966,000元不會於報告日期後一年內償還。由於該等銀行借款載有按要求償還之條款，故該等銀行借款獲分類為流動。考慮到(i)貸款協議中概無規定契諾；及(ii)投資物業分別於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日之公平值港幣408,000,000元、港幣424,000,000元、港幣441,000,000元及港幣487,000,000元遠高於各有關期間相應之銀行借款，目標公司董事認為，銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款，並認為該等貸款將按貸款協議所載之預定還款日期償還，有關預定還款日期詳情載於附註18。此外，根據有關期間內之過往經驗，目標公司董事預期該等投資物業所產生之租金收入可支付銀行借款之分期付款。
- (ii) 目標公司董事承諾向目標公司提供持續之財務支持，以履行其於可預見未來到期之財務責任，且目標公司董事承諾直至還款不會影響目標公司於日常業務過程中償還其他債務之能力時方會要求償還目標公司應付之債務。

因此，目標公司董事認為目標公司可履行其於可預見未來到期之財務責任，並認為目標公司將繼續持續經營並因此已按持續經營基準編製財務資料及可比較財務資料。

倘目標公司未能繼續持續經營業務，則須作出調整以將資產價值重列為其可收回金額，將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債以及就可能產生之任何進一步負債作出撥備。財務資料及可比較財務資料並無反映該等潛在調整之影響。

### (c) 功能及呈列貨幣

財務資料及可比較財務資料以與目標公司功能貨幣相同之貨幣港幣(「港幣」)呈列。

## 3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

以下可能與財務資料有關之新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且目標公司尚未提早採用。

香港會計準則第7號修訂本	現金流量表 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號修訂本	所得稅 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶所訂立合約之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號修訂本	與客戶所訂立合約之收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

### 香港會計準則第7號修訂本－現金流量表

該等修訂本引入其他披露，使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動。

### 香港會計準則第12號修訂本－所得稅

該等修訂本與確認遞延稅項資產有關，並澄清若干必需之考慮因素，包括澄清與按公平值計量之債務工具相關之遞延稅項資產該如何入賬。

### 香港財務報告準則第9號－金融工具

香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。按目的為持有資產以收取合約現金流之業務模式持有之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流僅為支付本金及未償還本金利息之合約條款之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具透過按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回之選擇，以按公平值計入其他全面收入計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具以按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

香港財務報告準則第9號就所有並非按公平值計入損益之金融資產納入新預期虧損減值模式以代替香港會計準則第39號內之已產生虧損模式，以及新的一般對沖會計規定，讓實體能在財務資料中更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益之金融負債除外，除非該負債會導致或擴大會計錯

配問題，否則該負債信貸風險變動產生之公平值變動金額於其他全面收入確認。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債之終止確認規定。

#### 香港財務報告準則第15號－與客戶所訂立合約之收入

該新準則設立一個單獨之收入確認框架，框架之核心原則為實體應確認收入，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現行收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定收入確認所應用之五個步驟：

- 第1步： 識別與客戶所訂立之合約
- 第2步： 識別有關合約之履行責任
- 第3步： 釐定交易價格
- 第4步： 分配交易價格至各履約責任
- 第5步： 於履行各履約責任時確認收入

香港財務報告準則第15號包括對可能改變目前根據香港財務報告準則採取之方式之特定收入相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收入之定性及定量披露。

#### 香港財務報告準則第15號修訂本－與客戶所訂立合約之收入

香港財務報告準則第15號修訂本包括澄清對履行責任之識別方式；應用委託人及代理人；知識產權許可；及過渡規定。

#### 香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號（將於生效日期起取代香港會計準則第17號租賃）引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，及在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃之情況下，將於選擇權期間作出之付款。此會計處理方法與承租人就根據原香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃採用之會計處理方法存在明顯差異。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號出租人會計處理方法之規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

目標公司董事已開始評估採納上述準則及現有準則修訂本對目標公司之影響。目標公司尚未能釐定該等新規定是否將對目標公司之會計政策及財務資料造成重大變動。

## 4. 主要會計政策

### (a) 投資物業

投資物業為持作賺取租金或作資本升值或作該兩種用途而並非持作在日常業

務過程中出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途之物業。投資物業於初步確認時按成本及其後按公平值計量，而其任何變動將於損益內確認。

**(b) 租賃**

租賃條款涉及將擁有權之絕大部分風險及回報轉移予承租人時，租賃分類為融資租賃，所有其他租賃則分類為經營租賃。

**(c) 金融工具**

**(i) 金融資產**

目標公司根據收購資產之目的，於初次確認時將其金融資產分類。金融資產初步按公平值加收購金融資產直接應佔之交易成本計量。以常規方式買賣之金融資產按交易日基準確認及終止確認。以常規方式買賣指根據合約(其條款規定於根據有關市場規例或慣例確立之一般時間框架內交付資產)購買或出售金融資產。

貸款及應收款為並無在活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。其主要透過向客戶提供貨品及服務(貿易應收賬款)而產生，亦包含其他類型之合約貨幣資產。於初步確認後，其按採用實際利率法計算之攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，當中包括屬於實際利率及交易成本組成部分之各項費用。

**(ii) 金融資產減值虧損**

於各報告期末，目標公司評估是否有任何客觀證據顯示金融資產出現減值。倘於初步確認資產後因發生一項或多項事件而出現客觀減值證據，且有關事件對金融資產估計未來現金流量之影響能夠可靠估計，則金融資產出現減值。減值證據可包括：

- 債務人面臨重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或未能償還利息或本金；
- 因債務人財務困難而授予債務人寬限；及
- 債務人可能破產或進行其他財務重組。

倘有客觀證據顯示按攤銷成本入賬之貸款及應收款出現減值虧損，則減值虧損金額按資產賬面值與按原定實際利率(即初步確認時所計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量現值差額計量。貸款及應收款賬面值透過使用撥備賬進行削減。減值虧損金額於減值虧損發生期間在損益內確認。貸款及應收款連同任何相關撥備於預期未來不可收回及所有抵押品(倘有)已變現或轉移至目標公司時進行撇銷。

倘資產之可收回金額增加客觀上與確認減值後發生之事件有關，則減值

虧損於其後期間撥回，惟資產於撥回減值日期之賬面值不得超過倘並無確認減值而應有之攤銷成本。

**(iii) 金融負債**

目標公司根據負債產生之原因分類其金融負債。按攤銷成本計量之金融負債初步按公平值減所產生之直接應佔成本計量。

*按攤銷成本計量之金融負債*

按攤銷成本計量之金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益內確認。

負債終止確認時及在攤銷過程中，收益或虧損於損益內確認。

**(iv) 實際利率法**

實際利率法為就有關期間計算金融資產或金融負債攤銷成本及分配利息收入或利息開支之方法。實際利率為將估計未來現金收入或付款透過金融資產或負債之預期年期或(倘適用)更短期間準確貼現之利率。

**(v) 股本工具**

目標公司發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本列賬。

**(vi) 終止確認**

倘與金融資產相關之未來現金流量之合約權利屆滿或金融資產已轉讓且有關轉讓根據香港會計準則第39號符合終止確認標準，則目標公司終止確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

倘由於重新磋商負債條款，目標公司向債權人發行其自身權益工具以支付全部或部分金融負債，則已發行之權益工具為已付代價並於抵銷金融負債或部分金融負債日期初步按其公平值確認及計量。倘已發行權益工具之公平值不能可靠計量，則權益工具將進行計量以反映所抵銷金融負債之公平值。所抵銷金融負債或部分金融負債之賬面值與已付代價之差額於年內在損益中確認。

**(d) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險並不重大之高流通性短期投資。

**(e) 收益確認**

收益包括銷售貨品及提供服務之已收或應收代價公平值以及其他人士使用目標公司資產賺取之利息，扣除回扣及折扣。倘經濟利益有可能流入目標公司，且收益及成本(如適用)能可靠計量時，收益按以下基準確認：

根據經營租賃應收取之租金收入於租期涵蓋的會計期間於損益以等額分期確認。所授出租賃優惠於損益確認為應收淨租金總額的組成部分；

金融資產利息收入於經濟利益將可能流入目標公司且收入金額能可靠計量時確認。利息收入參考未償還本金以適用實際利率按時間基準累計，該利率為將估計未來現金收入於金融資產的預計年期準確貼現至初步確認時資產賬面淨值的利率。

**(f) 所得稅**

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括就現行或過往報告期間須向稅務機構承擔或由稅務機構提出而於報告日期尚未支付之責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財政期間適用的稅率及稅法計算。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產及負債的賬面值與其相應稅基間之暫時差額使用資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)將可抵銷可運用之可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免之情況為限。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率必須為於報告日期已實施或大致上實施的稅率。

所得稅於損益確認，惟當其與於其他全面收入確認的項目相關(於該情況下，該等稅項亦於其他全面收入確認)，或當其與直接於權益收入確認的項目相關(於該情況下，該等稅項亦直接於權益確認)時除外。

**(g) 僱員福利****退休福利**

退休福利透過定額供款計劃向僱員提供。

僱員均須參與當地市政府營運之中央退休金計劃。目標公司須按其薪金成本之若干百分比向香港之中央退休金計劃供款。

供款於年／期內僱員提供服務時在損益確認為開支。

**短期僱員福利**

短期僱員福利指預期於僱員提供相關服務的年度報告期間結束後十二個月前完全結算之僱員福利(不包括終止福利)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年/期內確認。

**(h) 借貸成本**

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產(指需要長時間準備始能投入作擬定用途或銷售的資產)產生之借貸成本,加入該等資產的成本內,直至該等資產大致上備妥供其擬定用途或銷售為止。

所有其他借貸成本在其產生期間於損益確認。

**(i) 分部報告**

經營分部及財務資料所呈報各分部項目的金額,為於根據向目標公司之業務及地域地區分配資源及評估其表現而定期向目標公司最高行政管理層提供之財務資料當中識別。

個別重要之經營分部不會合併以供財務報告之用,惟該等分部之產品及服務性質、客戶類型或類別、銷售產品或提供服務的方法以及監管環境之本質等經濟特性均屬類似,則作別論。個別不屬重要的經營分部倘符合該等大部分條件,則可進行合併。

**(j) 關連人士**

(a) 倘該人士屬以下身份,則該人士或其近親與目標公司有關連:

- (i) 控制或共同控制目標公司;
- (ii) 對目標公司擁有重大影響力;或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理人員。

(b) 倘以下任何條件適用,則該實體與目標公司有關連:

- (i) 該實體及目標公司為同一集團之成員(即每間母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關連)。
- (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為一集團成員的聯營公司或合營企業,而另一實體亦為成員)。
- (iii) 兩實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業,而另一實體為第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連實體之僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受第(a)點列明人士控制或共同控制。

- (vii) 於第(a)(i)點列明人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)之主要管理人員。
- (viii) 該實體，或其所屬目標公司之任何成員，向目標公司或目標公司母公司提供主要管理人員服務。

該名人士之近親為預期於彼等與有關實體進行交易時可能影響該名人士或受其影響之家族成員及包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士配偶或同居伴侶之子女；及
- (iii) 該名人士或其配偶或同居伴侶之受撫養人。

## 5. 關鍵會計估計及判斷

於應用目標公司之會計政策時，目標公司董事須對未能透過其他來源得知的有關資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設是以過往經驗及視作相關之其他因素為基準。實際結果有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘對會計估計之修訂僅影響修訂之期間，則於該期間確認；或倘修訂影響本期及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

### (a) 投資物業公平值

投資物業按其公平值列賬。投資物業公平值經參考獨立專業估值師採用涉及若干假設之物業估值技術對該等物業所進行之估值釐定。該等假設之有利或不利變動或會引致目標公司之投資物業公平值變動，而損益所呈報公平值變動之相應調整及該等物業之賬面值則計入財務狀況報表。

### (b) 稅項

目標公司須繳納香港利得稅。於日常業務過程中，目標公司無法確定若干交易及計算的最終稅款。目標公司估計額外稅項是否將到期，從而確認預期稅項之負債。倘此等事宜之最終稅務結果有別於初步記錄的金額，則有關差額將對釐定有關最終稅項負債期間所得稅撥備造成影響。

## 6. 分部資料

目標公司根據經目標公司董事審閱用以作出策略性決定之報告釐定其經營分部。於有關期間，目標公司主要以單一分部管理其業務，即於香港提供投資物業。因此，並無呈列經營分部資料。

目標公司在香港經營其業務並維持其資產，故目標公司所有收益均源自香港，而目標公司所有非流動資產均位於香港。因此，並無呈列地區分部資料。

佔目標公司收益10%以上來自與主要客戶所進行交易之收益如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
A客戶	1,680	1,680	1,680	1,120	1,260
B客戶	1,311	1,260	1,341	1,000	1,040
C客戶	-	-	1,820	1,274	1,638
D客戶	1,339	1,459	1,459	1,094	1,131
E客戶	1,262	1,283	1,387	947	1,007
F客戶	2,160	2,160	-	-	-
	<u>2,160</u>	<u>2,160</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 7. 收益

於有關期間，來自目標公司主要業務之收益源自投資物業租金收入。

## 8. 其他收入

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行利息收入	32	-	18	-	-
雜項收入	-	130	67	49	-
	<u>32</u>	<u>130</u>	<u>85</u>	<u>49</u>	<u>-</u>

## 9. 融資成本

所有融資成本均為銀行貸款(包括根據貸款協議所載議定還款日期載有按要求償還條文之銀行貸款)的利息。

## 10. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利經扣除下列各項後達致：

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
核數師薪酬	3	3	3	-	-
於年/期內產生租金收入之投資物業所產生的直接經營開支	125	128	23	16	35
於年/期內並無產生租金收入之投資物業所產生的直接經營開支	53	16	4	6	-
僱員成本(包括董事薪酬)	974	974	2,720	2,040	769
	<u>974</u>	<u>974</u>	<u>2,720</u>	<u>2,040</u>	<u>769</u>

## 11. 所得稅開支

(a) 於綜合全面收入報表之稅額指：

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
即期稅項					
—年／期內稅項	820	880	677	460	764
—過往年度超額撥備	—	(50)	(20)	—	—
	820	830	657	460	764
遞延稅項(附註19)					
—本年度	408	408	409	306	306
所得稅開支	<u>1,228</u>	<u>1,238</u>	<u>1,066</u>	<u>766</u>	<u>1,070</u>

(b) 有關期間之所得稅開支與全面收入報表載列之除所得稅前溢利對賬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除所得稅前溢利	<u>10,476</u>	<u>23,806</u>	<u>23,600</u>	<u>6,641</u>	<u>52,483</u>
按當地稅率16.5% 計算之稅項	1,729	3,928	3,894	1,096	8,660
不可扣稅項目之 稅務影響	176	180	140	124	79
毋須課稅項目之 稅務影響	(677)	(2,820)	(2,948)	(454)	(7,669)
過往年度超額撥備	—	(50)	(20)	—	—
所得稅開支	<u>1,228</u>	<u>1,238</u>	<u>1,066</u>	<u>766</u>	<u>1,070</u>

## 12. 股息

目標公司於有關期間概無派付或宣派股息。

## 13. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金

## 董事薪酬

於有關期間，目標公司已付或應付董事之酬金總額如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
已付或應付董事袍金					
龐維新先生	-	-	-	-	-
Pong Kwok Boon Boondy先生	240	240	240	180	189
龐盧淑燕女士	240	240	2,000	1,500	189
龐董晶怡女士	494	494	480	360	391
	<u>974</u>	<u>974</u>	<u>2,720</u>	<u>2,040</u>	<u>769</u>

於有關期間，概無目標公司董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

於有關期間，目標公司並無向目標公司任何董事支付任何薪酬，作為招攬彼等加入目標公司或於加入目標公司時之獎金或作為離職補償。

由於除目標公司董事外，目標公司概無其他員工，故概無披露五名最高薪僱員之酬金。

## 14. 投資物業

所有投資物業的公平值為第三層之經常性公平值計量。年初與年末公平值結餘之對賬如下：

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元
公平值：				
於年／期初	405,000	408,000	424,000	441,000
公平值變動	<u>3,000</u>	<u>16,000</u>	<u>17,000</u>	<u>46,000</u>
於年／期末	<u>408,000</u>	<u>424,000</u>	<u>441,000</u>	<u>487,000</u>

所有投資物業均按長期租約(超過50年)持有，且位於香港。於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日，所有投資物業均予以質押，作為目標公司獲授銀行借貸之抵押品(附註18)。

投資物業於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日的公平值由獨立專業估值師行按市值基準得出，有關獨立專業估值師行持有受認可相關專業資格，並對被估值的投資物業所在地點及所屬類別有近期經驗。於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日的公平值採用直接比較法釐定。有關比較根據可資比較物業之實際銷售變現價格進行。就各項物業之所有相關利弊，分析及審慎權衡面積、特徵及位置相若之可資比較物業，以對其市值達致公平比較。

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	十二月三十一日
重大無法觀察所得輸入數值				
物業質量	<u>-7%至23%</u>	<u>-7%至24%</u>	<u>-7%至25%</u>	<u>-8%至28%</u>

物業及可資比較物業之質量差異變大，將相應地提高或降低公平值。

於有關期間，第一層與第二層之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層。

於有關期間，估值技術概無變動。

公平值計量乃基於上述物業得到完全充分使用，且不偏離其實際用途。

## 15. 應收賬款

根據與租戶訂立之租賃協議，租戶通常需要預付一個月之租金。

根據發票日期，於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日，所有應收賬款之賬齡介乎90日內。

所有應收賬款均承受信貸風險。當債項判定為不可收回時，會確認應收賬款減值。

根據到期日，應收賬款之賬齡分析如下：

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
逾期少於90日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>346</u>	<u>-</u>

逾期少於90日之應收賬款於隨後清償。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日，並無以目標公司功能貨幣以外貨幣計值之金額。

本公司董事認為，由於該等應收賬款自開始起計到期日較短，因此其公平值與其賬面值並無重大差異。

## 16. 現金及銀行結餘

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	十二月 三十一日 港幣千元
銀行現金及手頭現金	1,705	4,712	6,281	2,008
原到期日不超過三個月的 銀行存款	-	-	-	8,500
	<u>1,705</u>	<u>4,712</u>	<u>6,281</u>	<u>10,508</u>

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。於二零一六年十二月三十一日，港幣8,500,000元之銀行存款按年利率0.7%計息，並於二零一七年一月二十五日到期。

## 17. 預提費用及其他應付款

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	十二月 三十一日 港幣千元
預提費用	375	249	252	893
其他應付款	2,982	2,993	3,043	3,077
	<u>3,357</u>	<u>3,242</u>	<u>3,295</u>	<u>3,970</u>

## 18. 銀行借貸

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	十二月 三十一日 港幣千元
流動部分				
—須於一年內到期償還的 銀行借貸	4,002	4,039	4,071	4,100
—附帶按要求償還條文且 須於一年後到期償還的 銀行借貸	64,161	60,122	56,051	52,966
	<u>68,163</u>	<u>64,161</u>	<u>60,122</u>	<u>57,066</u>
實際年利率介乎	<u>1.03%至1.15%</u>	<u>1.05%至1.17%</u>	<u>1.10%至1.17%</u>	<u>1.06%至1.19%</u>

由於有關貸款協議載有向貸款人提供無條件權利以酌情要求隨時償還的條文，故流動部分包括於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日歸類為流動負債分別為港幣64,161,000元、港幣60,122,000元、港幣56,051,000元及港幣52,966,000元的銀行借貸。附帶按要求償還條文且須於一年後到期償還之銀行借貸(歸類為流動負債)概無預期於一年內清償。

假定銀行未要求按要償還條款且根據貸款協議所預定之還款日期，於各報告日期銀行借貸之到期還款情況如下：

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	4,002	4,039	4,071	4,100
於第二年	4,038	4,071	4,119	4,156
於第三至第五年	12,359	12,504	12,651	12,762
五年後	47,764	43,547	39,281	36,048
	<u>68,163</u>	<u>64,161</u>	<u>60,122</u>	<u>57,066</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日，所有銀行借貸均以目標公司其中一名董事所作出之擔保及目標公司所質押的投資物業作抵押(附註14)，並按1、2或3個月之香港銀行同業拆息加年利率0.9%計息，利率上限為最優惠利率減年利率2.75%。

## 19. 遞延稅項負債

遞延稅項按香港現行稅率根據資產負債表負債法就暫時差額計算得出。

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
加速稅項折舊：				
於年／期初	1,368	1,776	2,184	2,593
年／期內自損益扣除 (附註11(a))	<u>408</u>	<u>408</u>	<u>409</u>	<u>306</u>
於年／期末	<u>1,776</u>	<u>2,184</u>	<u>2,593</u>	<u>2,899</u>

## 20. 股本

	股份數目	港幣元
每股面值1美元之普通股		
法定：		
於二零一三年四月一日、二零一四年三月三十一日、 二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日 以及二零一六年十二月三十一日	50,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零一三年四月一日、二零一四年三月三十一日、 二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日 以及二零一六年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>8</u>

## 21. 關連人士交易

(a) 以下為於有關期間與關連人士進行之交易：

交易類型	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
自目標公司唯一股東 對其有重大影響力 之關連公司收取 的租金收入	3,840	3,840	2,040	1,480	1,260

## (b) 年末與關連人士的結餘

應付一名董事款項為免息、無抵押且應按要求償還。該等結餘的賬面值與其公平值相若。

## (c) 主要管理人員

目標公司的主要管理人員為目標公司之董事。有關付予彼等的薪酬詳情載於財務資料附註13。

除財務資料其他部分及上文所述者外，於有關期間內概無其他關連人士交易。

## 22. 經營租賃安排

	於三月三十一日			於二零一六年 十二月 三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	2,684	2,689	2,702	2,713

目標公司根據經營租賃安排出租其物業，初步為期二至四年，可選擇於屆滿日期或目標公司與有關租戶共同協定之日期續租。該等租賃不包括或然租金。

## 23. 財務風險管理目標及公平值計量

目標公司於日常經營過程中承受多種財務風險。該等財務風險包括信貸風險、利率風險及流動資金風險。有關詳情於下文附註披露。目標公司的整體風險管理專注於金融市場難以預測之因素，並盡量減輕對目標公司財務表現構成之潛在不利影響。根據獲目標公司董事批准的政策，風險管理由主要管理層進行。目標公司尚無成文風險管理政策。然而，目標公司的董事定期舉行會議以確認及評估風險並及時有效地制定策略以管理財務風險。與該等金融工具有關之風險及目標公司為減輕該等風險而應用之政策載列如下。

## (a) 按類別劃分之金融資產及負債概要

目標公司於各報告期末於財務狀況報表確認之金融資產及負債之賬面值可分類如下：

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	十二月 三十一日 港幣千元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款：				
應收賬款	-	-	346	-
其他應收款	4	3	6	3
現金及銀行結餘	1,705	4,712	6,281	10,508
	<u>1,709</u>	<u>4,715</u>	<u>6,633</u>	<u>10,511</u>
<b>金融負債</b>				
按攤銷成本：				
預提費用及其他應付款	3,357	3,242	3,295	3,970
應付董事款項	29,812	29,797	29,800	29,796
借貸	68,163	64,161	60,122	57,066
	<u>101,332</u>	<u>97,200</u>	<u>93,217</u>	<u>90,832</u>

由於該等金融工具即時或於短期內到期，故目標公司之流動金融資產及負債之公平值與其賬面值並無重大差異。

## (b) 信貸風險

信貸風險指金融工具交易對方無法履行其於金融工具條款項下責任，並導致目標公司承受財務虧損之風險。目標公司所面臨之信貸風險主要來自於日常業務過程中向租戶提供信貸。目標公司持續監測租戶及其他交易對方之違約情況(個別或按組識別)，並將有關資料納入其信貸風險控制。僅與信譽良好之交易對方及租戶進行交易為目標公司之政策。

目標公司管理層認為，上述所有檢討中未減值(包括該等已逾期者)之金融資產具有良好信貸素質。

目標公司之金融資產概無以抵押品或其他信貸提升作擔保。

銀行存款及結餘之信貸風險可忽略不計，原因為交易對方為具有優質外部信用評級且信譽良好之銀行。

**(c) 利率風險**

目標公司因按浮息計算的金融負債所面臨之利率風險主要來自有抵押銀行借貸。目標公司借貸之利率及償還條款於附註18披露。目標公司目前並無利率對沖政策。然而，董事監察利率變動風險並於需要時考慮對沖重大利率匯率風險。

於有關期間屆滿時，倘估計利率上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度及截止二零一六年十二月三十一日止九個月期間，目標公司之年內／期內溢利及保留溢利將分別減少／增加約港幣341,000元、港幣321,000元、港幣301,000元及港幣285,000元。敏感度分析乃假設於報告日期未償還之借貸於整個年／期內仍為未償還而編製。

上述敏感度分析乃假設已於報告期末出現利率變動，並已應用於該日已存在之借貸利率風險而釐定。上升或下降50個基點乃表示管理層評估直至下個年度報告日期該段期間利率之合理可能變動。

目標公司自上一年來一直遵循利率風險之管理政策，而該政策被視為有效。

**(d) 流動資金風險**

目標公司就清償賬款及其他應付款及履行融資承擔，以及就現金流量管理面臨流動資金風險。目標公司之政策為定期監測當前及預期流動資金需求，以確保其維持足夠現金儲備滿足其短期及長期之流動資金需求。誠如財務資料附註2(b)所詳述，目標公司通過(i)銀行不會行使其酌情權要求立即償還，且該等貸款將按照貸款協議所載之預定償還日期償還；及(ii)目標公司董事承諾向目標公司提供持續財務支持，以履行其於可預見將來到期之財務責任，且目標公司董事之承諾並不要求目標公司償還到期債務，惟還款不會影響目標公司於正常業務過程中償還其他債務之能力時方會要求還款以維持其流動資金需求。

下表詳列目標公司金融負債之餘下合約到期日(按未貼現現金流量)，及目標公司須付款之最早日期概述如下。

	賬面值 港幣千元	合約未貼現 現金流量 總額 港幣千元	應要求 港幣千元
<b>於二零一四年三月三十一日</b>			
預提費用及其他應付款	3,357	3,357	3,357
應付一名董事款項	29,812	29,812	29,812
銀行借貸	68,163	68,163	68,163
	<u>101,332</u>	<u>101,332</u>	<u>101,332</u>
<b>於二零一五年三月三十一日</b>			
預提費用及其他應付款	3,242	3,242	3,242
應付一名董事款項	29,797	29,797	29,797
銀行借貸	64,161	64,161	64,161
	<u>97,200</u>	<u>97,200</u>	<u>97,200</u>
<b>於二零一六年三月三十一日</b>			
預提費用及其他應付款	3,295	3,295	3,295
應付一名董事款項	29,800	29,800	29,800
銀行借貸	60,122	60,122	60,122
	<u>93,217</u>	<u>93,217</u>	<u>93,217</u>
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>			
預提費用及其他應付款	3,970	3,970	3,970
應付一名董事款項	29,796	29,796	29,796
銀行借貸	57,066	57,066	57,066
	<u>90,832</u>	<u>90,832</u>	<u>90,832</u>

下表概述根據按要求償還條文之定期貸款按貸款協議所載之預定還款時間表作出之到期日分析。金額包括以合約利率計算之利息付款。因此，該等金額高於上述到期日分析中「應要求」時間類別中披露之金額。考慮到目標公司之財務狀況，目標公司董事認為銀行可能不會行使酌情權要求立即還款。目標公司董事認為，有關定期貸款將按貸款協議所載預定還款日期償還。

	賬面值 港幣千元	合約未貼現 現金流量 總額 港幣千元	不超過 一年 港幣千元	超過一年 但不超過 五年 港幣千元	超過五年 港幣千元
根據預定還款時間表受 限於按要求償還條文之 定期貸款					
二零一四年三月三十一日	68,163	74,594	4,747	19,009	50,838
二零一五年三月三十一日	64,161	69,847	4,747	19,015	46,085
二零一六年三月三十一日	60,122	65,100	4,756	19,012	41,332
二零一六年十二月三十一日	57,066	61,532	4,753	19,012	37,767

## 24. 資本管理

管理資本時，目標公司之目標為：

- 確保目標公司能夠持續經營，以繼續為股東提供回報及為其他持份人提供利益；
- 支持目標公司之穩定發展；及
- 就加強目標公司之風險管理能力提供資本。

目標公司定期積極審閱並管理其資本架構，確保良好資本架構及股東回報達致最佳水平，當中會考慮目標公司未來資本需求及資本效益、當前及預計盈利能力、預計營運現金流量、預計資本開支以及預計策略投資機會。本集團並無採納任何正式股息政策。

就資本管理而言，管理層將總權益視作資本。於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年十二月三十一日，資本金額分別約為港幣306,899,000元、港幣329,467,000元、港幣352,001,000元及港幣403,414,000元，而經考慮預計資本開支及預計策略投資機會，管理層認為該等金額已達致滿意水平。

目標公司資本管理之整體策略於有關期間維持不變。

## 25. 期後事項

於二零一六年十二月三十一日後，概無發生任何重大事項。

### III. 其後財務資料

目標公司概無就二零一六年十二月三十一日後任何期間編製未經審核財務資料。

此 致

列位董事 台照  
宏輝集團控股有限公司  
香港  
皇后大道中9號  
6樓A室

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

歐耀均  
執業證書號碼：P05018  
謹啟

香港，二零一七年四月二十八日

**A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料****緒言**

以下為經擴大集團(即本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)，連同 Flexwood Limited (「目標公司」))之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)，是基於本公司截至二零一六年十二月三十一日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表編製，並已作出下文附註所載之備考調整。

未經審核備考財務資料是按照上市規則第4.29條編製，以說明假設收購事項已於二零一六年十二月三十一日落實時之影響。其按下文所載附註編製，並與本集團採納之會計政策一致。

編製未經審核備考財務資料僅作說明用途，且因其假設性質使然，未必能真實反映收購事項於二零一六年十二月三十一日或未來任何日期已完成之情況下經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考財務資料應連同本公司截至二零一六年十二月三十一日止六個月之已刊發中期報告所載本集團之歷史資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

## 經擴大集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核備考財務資料

	本集團於					經擴大集團 之未經 審核備考 綜合資產 負債表 港幣千元
	二零一六年 十二月 三十一日之 綜合資產 負債表 港幣千元 (附註1)	目標公司於 二零一六年 十二月 三十一日之 資產負債表 港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	備考調整 港幣千元 (附註4) (附註5)		
<b>資產及負債</b>						
<b>非流動資產</b>						
投資物業	413,200	487,000	-	3,000	(76,494)	826,706
物業、廠房及設備	951	-	-	-	76,494	77,445
可供出售金融資產	45,502	-	-	-	-	45,502
投資物業的訂金	3,023	-	-	-	-	3,023
	<u>462,676</u>	<u>487,000</u>	<u>-</u>	<u>3,000</u>	<u>-</u>	<u>952,676</u>
<b>流動資產</b>						
應收聯營公司款項	82,414	-	-	-	-	82,414
應收一間合營企業款項	11	-	-	-	-	11
持作買賣物業	99,199	-	-	-	-	99,199
發展中物業	444,884	-	-	-	-	444,884
應收賬款	3,530	-	-	-	-	3,530
預付款項、訂金及其他應收款	5,316	179	-	-	-	5,495
按公平值計入損益的金融資產	26,824	-	-	-	-	26,824
現金及銀行結餘	418,881	10,508	-	-	-	429,389
	<u>1,081,059</u>	<u>10,687</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,091,746</u>
<b>流動負債</b>						
預提費用及其他應付款	6,629	3,970	-	3,000	-	13,599
借貸	2,679	57,066	-	-	-	59,745
應付一名董事款項	-	29,796	(29,796)	-	-	-
應付非控股股東款項	235,053	-	-	-	-	235,053
所得稅撥備	1,761	542	-	-	-	2,303
	<u>246,122</u>	<u>91,374</u>	<u>(29,796)</u>	<u>3,000</u>	<u>-</u>	<u>310,700</u>

	本集團於					經擴大集團 之未經 審核備考 綜合資產 負債表 港幣千元
	二零一六年 十二月 三十一日之 綜合資產 負債表 港幣千元 (附註1)	目標公司於 二零一六年 十二月 三十一日之 資產負債表 港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	備考調整 港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	
流動資產/(負債)淨值	834,937	(80,687)	29,796	(3,000)	-	781,046
總資產減流動負債	1,297,613	406,313	29,796	-	-	1,733,722
非流動負債						
借貸	22,774	-	-	-	-	22,774
遞延稅項負債	739	2,899	-	-	-	3,638
	<u>23,513</u>	<u>2,899</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,412</u>
資產淨值	<u>1,274,100</u>	<u>403,414</u>	<u>29,796</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,707,310</u>

## 附註：

- 有關結餘摘錄自本通函附錄一本公司截至二零一六年十二月三十一日止九個月之已刊發中期報告所載本集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表。
- 有關結餘摘錄自本通函附錄二所載目標公司於二零一六年十二月三十一日之經審核財務狀況表。
- 收購目標公司被視為一項資產收購，因為此項交易並不符合香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併有關業務合併之定義。就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言及僅供說明用途，本公司董事已評估目標公司之可識別資產及負債之公平值。

根據二零一七年三月十四日所訂立之收購協議，收購目標公司全部股權之總代價及目標公司結欠賣方之貸款金額(「銷售貸款」)須由本公司配發及發行2,409,625,668股股份支付。

所收購資產及負債之代價及公平值如下：

	港幣千元
代價(附註a)	433,210
所收購資產及負債之公平值：	
投資物業	487,000
預付款項、訂金及其他應收款	179
現金及銀行結餘	10,508
預提費用及其他應付款	(3,970)
銀行借貸	(57,066)
所得稅撥備	(542)
遞延稅務負債	(2,899)
	<u>433,210</u>

附註：

- (a) 由於收購目標公司被視為一項資產收購，且代價已由2,409,625,668股本公司股份所支付，故2,409,625,668股代價股份之公平值是基於完成後所收購目標公司資產及負債之公平值計算。根據香港財務報告準則第2號股份支付款項，就股權結算股份支付交易而言，實體須以所獲得商品或服務之公平值直接計量所獲得商品或服務及股權相應增加。
- (b) 應付一名董事款項(即銷售貸款)將於收購事項完成後轉讓予本集團。有關結餘已於經擴大集團之未經審核備考財務資料中撤銷。

於收購事項完成後，目標公司之資產及負債之公平值與編製經擴大集團未經審核備考財務資料所用之公平值可能有所差異。因此，就收購事項將予確認之可識別資產淨值及代價之最終金額可能有別於本附錄所呈列金額，而有關差異可能甚大。

- 有關金額指本集團應付之法律及專業費用以及其他開支之估計金額港幣3,000,000元，並直接歸屬於收購事項及被視為資產收購成本之一部分。
- 由於本公司董事已決定，此物業部分於收購事項完成後仍被佔有作自用用途，故有關調整指由投資物業重新分類至經擴大集團未經審核備考財務資料之物業、廠房及設備。
- 概無作出其他調整以反映本集團及目標公司於二零一六年十二月三十一日後所得之任何貿易業績或其他交易。除另有指明外，上述調整並無經常性影響。

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。



電話：+852 2218 8288

傳真：+852 2815 2239

www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號

永安中心25樓

## 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之鑒證報告

### 致宏輝集團控股有限公司董事

吾等已完成鑒證工作，以就宏輝集團控股有限公司(「貴公司」)董事僅作說明用途而編製之 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購Flexwood Limited全部股權(「建議收購事項」)而刊發日期為二零一七年四月二十八日之通函(「通函」)第III-2至III-4頁所載 貴公司於二零一六年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。 貴公司董事編撰未經審核備考財務資料所依據之適用標準載於通函第III-1頁。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況之影響，猶如建議收購事項已於二零一六年十二月三十一日落實。作為該程序之一部分，有關 貴集團綜合財務狀況之資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期報告，惟並無就該中期報告刊發審核或審閱報告。

### 董事就未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)而編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規定，該準則建基於有關誠信、客觀性、專業勝任能力及適當審慎、保密性及專業行為方面之基本原則。

吾等已應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「審核及審閱財務報表以及進行其他核證及相關服務工作之事務所質量控制」，並相應設有全面之質量控制系統，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用法律及監管規定之已存檔政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。就吾等過往於編製未經審核備考財務資料時使用之任何財務資料而提供之任何報告而言，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等並不承擔任何責任。

吾等是按照香港會計師公會頒佈之香港鑒證工作準則第3420號「就編製載入章程之備考財務資料作出報告之鑒證工作」進行工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以就貴公司董事是否按照上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料時使用之任何過往財務資料更新或重新發佈任何報告或意見，亦概無於是次委聘工作過程中對編製未經審核備考財務資料時使用之財務資料進行任何審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於選定之較早日期已發生，以作說明用途。因此，吾等並不對建議收購事項於二零一六年十二月三十一日之實際結果是否如所呈列者提供任何保證。

未經審核備考財務資料是否按適用標準妥為編製而作出報告之合理鑒證工作涉及執程序，以評估董事編製未經審核備考財務資料時使用之適用標準是否能為呈報事件或交易直接帶來之重大影響而提供合理基準，並就以下各項取得充分適當之證據：

- 相關未經審核備考調整是否令該等標準適當生效；及
- 未經審核備考財務資料是否反映於未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選定程序視乎申報會計師之判斷而定，當中會考慮申報會計師對實體性質、編製未經審核備考財務資料時涉及之事件或交易及其他相關委聘工作情況之理解。

該項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈報。

吾等相信，吾等取得之證據屬充分及適當，可為吾等之意見提供依據。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料是由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準符合 貴集團之會計政策；及
- (c) 調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港

二零一七年四月二十八日

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司於二零一七年四月二十八日就本集團所持有物業權益於二零一七年二月二十八日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港  
德輔道中161-167號  
香港貿易中心2102室  
電話：3679-3890  
傳真：3579-0884

敬啟者：

## 指示

吾等已遵照宏輝集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)向吾等發出之指示，對位於香港及英國之多項物業進行估值。吾等確認，吾等已視察物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對於二零一七年二月二十八日(下稱「估值日」)物業權益市值之意見，以刊載於通函。

## 估值基準

吾等對物業權益之估值指市值，而此詞就香港測量師學會(「香港測量師學會」)估值準則所下定義而言，指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及自願之公平交易下於估值日就資產或負債進行交易之估計金額」。

市值被理解為在並無考慮買賣(或交易)成本及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下所估計資產或負債之價值。

就評估物業權益時，吾等已遵守香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)、皇家特許測量師學會所頒佈之皇家特許測量師學會估值—專業準則、國際估值準則委員會所頒佈自二零一四年一月一日起生效之國際估值準則(二零一三年)以及證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購及合併守則規則11所載規則之所有規定。

## 估值方法

吾等已對第一類、第二類(除第5號物業外)及第三類物業權益按市場基準進行估值，且根據相關市場可得之可資比較銷售證據進行比較時採用直接比較法。為達致公平比較價值，吾等已分析面積、性質及位置相若之可資比較物業，並審慎權衡各項物業之一切有關優劣。

吾等已假設目前發展中之第5號物業將按吾等所獲取之最新發展計劃書開發及竣工，對其物業權益進行估值。於吾等達致估值意見時，吾等已採納直接比較法，同時調整市場可資比較銷售數據，亦計及所支銷建設成本及貴集團提供於估值日期就將用於完成開發之成本，以反映已完成開發之質素。

## 估值假設

吾等之估值乃假設賣方於現況下在公開市場上出售物業權益，而並無憑藉任何可能影響有關物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

吾等之估值並未考慮任何物業權益所涉及之任何押記、按揭或欠款，或在出售時可能須承擔之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，吾等已假設物業在興建、佔用及使用時均全面遵守法律，且並無受任何法律干預，惟另有說明者方不在此限。吾等亦已進一步假設，就以本報告為基準之任何物業用途而言，吾等已取得一切所需牌照、許可、證書及授權。

物業權益之其他特殊假設(如有)均已載於隨附本函件之估值證書註解。

## 業權調查

吾等已就位於香港及英國之物業向土地註冊處進行查冊。在若干情況下，吾等已獲提供有關物業之文件摘要。然而，吾等並無核實物業之擁有權，以核實送呈予吾等之副本中未有顯示之任何修訂。所有文件僅供參考。

## 估值考慮因素

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別是(但不限於)銷售記錄、租期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料是否真實及準確。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等已視察物業外部，並於可能情況下視察其內部，惟並無進行結構測量。吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法匯報物業概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等亦無測試任何樓宇設施。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等無法進行詳細實地測量以核實物業之地盤面積及樓面面積，而吾等已假設交予吾等之文件副本上所示面積均屬正確。

## 潛在稅務負債

根據 貴集團所提供之資料，因在香港出售物業而可能產生之潛在稅務負債包括印花稅(稅率最多為代價價值之8.5%)及利得稅(稅率為銷售物業應課稅溢利之16.5%)。經 貴集團告知，其無意銷售於香港持作投資及發展中物業權益，故於不久將來出現有關該等物業之潛在稅務負債之可能性不大。

因在英國出售物業而可能產生之潛在稅務負債包括所得稅(稅率為銷售物業溢利之20%)。然而，請注意倘非居民投資者收購物業作真正投資以產生租金收入而目的為長遠資本增值，則源自出售物業之資本增值獲豁免繳納英國資本增值稅，而英國所得稅將不適用。倘收購物業之目的僅為或主要為變現出售事項之溢利，

則出售事項之任何收益一般將被視為收入而非資本增值，故須按上述之20%稅率繳納所得稅。銷售物業後將有可能出現相關稅務負債。有關銷售物業之準確稅務影響將視乎出售當時之規則及規定。

## 備註

除另有說明外，本報告所述所有幣值金額均以港幣為單位。吾等之估值所採納之匯率為1英鎊兌港幣9.645元，與估值日期之當前匯率相若。

就第1至第6號物業而言，有關視察由裘蔚女士(建築及房地產學理學碩士學位課程)進行。就第7號物業而言，有關視察由楊英偉先生進行。

吾等隨函附奉估值概要連同估值證書。

此 致

香港  
皇后大道中9號  
6樓A室  
宏輝集團控股有限公司  
董事會 台照

日期：二零一七年四月二十八日

代表  
艾升評值諮詢有限公司  
主管  
楊英偉

*MFin BSc (Hons) Land Adm. MHKIS MRICS MCIREA RPS (GP)*  
謹啟

楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量部)以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會之專業會員，在香港特別行政區、中國內地及英國物業估值方面擁有逾10年經驗。楊先生亦為香港測量師學會所頒佈之就註冊成立的公司進行評估或就上市事項及有關收購及合併之通函及估值提供參考之物業評估師名單內之評估師。

## 估值概要

物業權益	於二零一七年 二月二十八日 現況下之市值 港幣	貴集團 應佔權益	於二零一七年 二月二十八日 之貴集團 應佔市值 港幣
<b>第一類－ 貴集團於香港持作投資之物業權益</b>			
1 九龍金巴利道 27、29、31、31A、31B及31C號 永利大廈 地下4號、23號、 23號A和23號B舖 及閣樓23號	206,700,000	100%	206,700,000
2 香港 皇后大道西419K號 博仕臺開放式側院、 廣告板II及III區、 地下2號舖及 地下一層3號舖	110,700,000	100%	110,700,000
3 香港九龍 宏開道19號 健力工業大廈 4樓1-9室	84,900,000	100%	84,900,000
4 香港 屈臣道8號 海景大廈C座天台	34,800,000	51%	17,748,000
第一類小計：	437,100,000		420,048,000

物業權益	於二零一七年 二月二十八日 現況下之市值 港幣	貴集團 應佔權益	於二零一七年 二月二十八日 之 貴集團 應佔市值 港幣
<b>第二類－ 貴集團於香港持有之發展中物業權益</b>			
5 香港九龍 聯合道18號銅瑛	1,351,000,000	30%	405,300,000
6 九龍九龍城 賈炳達道142、144、 146、148、150、152及154號	527,000,000	51%	268,770,000
	<hr/>		<hr/>
第二類小計：	<u>1,878,000,000</u>		<u>674,070,000</u>
<b>第三類－ 貴集團於英國持作買賣之物業權益</b>			
7 Atlantic House, Tyndall Street, Cardiff, the United Kingdom, CF10 4PP	75,200,000	100%	75,200,000
	<hr/>		<hr/>
第三類小計：	<u>75,200,000</u>		<u>75,200,000</u>
總計：	<u><b>2,390,300,000</b></u>		<u><b>1,169,318,000</b></u>

## 估值證書

## 第一類－ 貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一七年 二月二十八日 現況下之市值
1 九龍 金巴利道 27、29、31、31A、 31B及31C號 永利大廈地下 4號、23號、23號A 和23號B舖 及閣樓23號  九龍內地段 7404、7416、7431及 7465號之 180份中之21份	<p>該物業包括位於一幢 21層綜合大樓之四個 地下舖位及一個閣樓 舖位，約於一九八三 年落成。</p> <p>根據自屋宇署取得之 建築圖則，該物業之 總實用面積約為3,394 平方呎。</p> <p>九龍內地段7404號 乃根據重批條件 6061號持有，年期自 一八八八年十二月 二十五日起計150年。</p> <p>九龍內地段7416號 乃根據重批條件 6197號持有，年期自 一八八八年十二月 二十五日起計150年。</p> <p>九龍內地段7431號 乃根據重續條件 6022號持有，年期自 一八八八年十二月 二十五日起計150年。</p> <p>九龍內地段7465號 乃根據重批條件第 UB6172號持有，年期 自一八八八年十二月 二十五日起計150年。</p> <p>該地塊應付之地租總 額為每年港幣1,217元。</p>	<p>誠如附註3及4所 述，根據 貴集團 提供之租賃協議， 該物業已出租作商 舖用途。</p>	<p>港幣206,700,000元</p> <p>(貴集團應佔 全部權益： 港幣206,700,000元)</p>

附註：

1. 該物業之登記業主為中飛有限公司(詳情見日期為二零一二年五月十六日之註冊摘要編號12061402450031)。
2. 下列為吾等近期於土地註冊處查閱土地登記冊時發現該物業已登記之重大產權負擔：
  - (i) 大廈公契(詳情見日期為一九六四年三月九日之註冊摘要編號UB436884)；及
  - (ii) 大廈分契(詳情見日期為二零零一年十二月三日之註冊摘要編號UB8565889)。(有關：僅適用於地下23號單位及閣樓23號單位)。
3. 根據由中飛有限公司(「出租人」)與Kai Kee (Food & Beverage Limited)(「承租人」)所訂立日期為二零一三年十一月十三日之租賃協議，該物業租期為四年，由二零一三年十月十五日起至二零一七年十月十四日止，租期首三年之月租為港幣544,000元，租期第四年之月租則為港幣648,000元，不包括差餉、地租、管理費及公用事業費，並可選擇另續三年作店舖用途，自二零一七年十月十五日起至二零二零年十月十四日止。免租期之詳情如下：

由	至
二零一三年十月十五日	二零一三年十二月十四日
二零一四年四月十五日	二零一四年五月十四日
二零一五年一月十五日	二零一五年二月十四日
二零一五年九月十五日	二零一五年十月十四日
二零一六年五月十五日	二零一六年六月十四日
二零一七年四月十五日	二零一七年五月十四日

4. 根據由中飛有限公司(「出租人」)與Kai Kee (Food & Beverage Limited)(「承租人」)所訂立日期為二零一七年三月二十日之租賃協議，該物業續租三年，由二零一七年十月十五日起至二零二零年十月十四日止，月租為港幣648,000元，不包括差餉、地租、管理費及公用服務費用。免租期之詳情如下：

由	至
二零一七年九月十五日	二零一七年十月十四日
二零一八年二月十五日	二零一八年三月十四日
二零一八年十一月十五日	二零一八年十二月十四日
二零一九年八月十五日	二零一九年九月十四日
二零二零年五月十五日	二零二零年六月十四日
二零二零年九月十五日	二零二零年十月十四日

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 二月二十八日 現況下的市值
2 香港 皇后大道西 419K號博仕臺 開放式側院、 廣告板II及III區、 地下2號舖 及地下一層3號舖	該物業包括位於一幢 26層住宅樓宇另加地 底兩層，之地下一個 舖位及一個庭院、地 下一層一個單位，以 及兩個廣告板區，約 於二零零六年落成。	誠如附註3所述，根 據 貴集團提供的 租賃協議，該物業 租賃作集會用途。	港幣110,700,000元  (貴集團應佔 全部權益： 港幣110,700,000元)
海傍地段205號 A段餘段 之10100份中 之1456份	根據自屋宇署取得的 建築圖，則該物業之 總實用面積約為7,606 平方呎，外加一個庭 院約103平方呎。  海傍地段205號A段 餘段根據官契持有， 自一八六四年十一月 十六日起為期999年。  應付地租為每年港幣 118元。		

## 附註：

- 該物業之登記業主為Achiever Connect Limited，見日期為二零一五年九月三十日之註冊摘要編號15102801780077。
- 下列為吾等近期於土地註冊處查閱土地登記冊時發現該物業已登記之重大產權負擔：
  - 佔用許可證第HK 20/2006(OP)號，詳情見日期為二零零六年四月七日之註冊摘要編號06041301670282；及
  - 大廈公契及管理協議，詳情見日期為二零零六年四月二十六日之註冊摘要編號06052402090445。
- 根據Achiever Connect Limited(「出租人」)與香港聖經教會有限公司(「承租人」)訂立日期為二零一六年七月十九日之租賃協議，該物業租期為三年，自二零一六年十一月一日起至二零一九年十月三十一日止，月租為港幣330,000元，不包括差餉、地租、管理費及公用事業費，作集會用途。承租人自二零一六年十一月一日起至二零一六年十二月三十一日止享有免租期，並可選擇按月租港幣396,000元續租多三年。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 二月二十八日 現況下的市值
3 香港 九龍 宏開道19號 健力工業大廈 4樓1-9室	該物業包括位於一幢 14層高另加一層地庫 工業大廈4樓的九個單 位(現已改造成三個單 位),約於一九八六年 落成。	誠如附註3及4所 述,根據 貴集團 提供的租賃協議, 該物業的A及B單位 已租出。	港幣84,900,000元  (貴集團應佔 全部權益: 港幣84,900,000元)
新九龍 內地段5831號 之1730份中之164份	根據自屋宇署取得的 建築圖則,該物業的 總實用面積約為13,910 平方呎。  新九龍內地段第5831 號乃根據賣地條件 第11469號持有,自 一八九八年七月一日 起為期99年,可依法 續期至二零四七年六 月三十日。  該地塊應繳之地租為 每年應課差餉租值的 3%。	該物業的C單位現 時空置。	

## 附註:

- 該物業的登記業主為Formal Focus Limited,詳情見日期為二零一五年十一月十六日的註冊摘要編號15120702000021。
- 下列為吾等近期於土地註冊處查閱土地登記冊時發現該物業已登記之重大產權負擔:
  - 佔用許可證第NK32/86號,詳情見日期為一九八六年六月二日之註冊摘要編號UB3078274;及
  - 大廈公契及管理協議,詳情見日期為一九八六年六月十七日之註冊摘要編號UB3088145。
- 根據Formal Focus Limited(「出租人」)與貝能國際有限公司(「承租人」)訂立日期為二零一六年二月十五日的租賃協議,4樓A單位之租期為兩年,自二零一六年二月十五日起至二零一八年二月十四日屆滿,月租為港幣128,000元,包括地租、差餉、管理費及其他開支,免租期自二零一六年二月十五日起至二零一六年三月三十一日止。
- 根據Waylon Limited(前登記業主)(「出租人」)與和光貨運有限公司(「承租人」)訂立日期為二零一四年八月二十日的租賃協議,4樓B單位租期為三年,自二零一四年十二月二十三日起至二零一七年十二月二十二日屆滿,月租為港幣66,500元,不包括地租及差餉,但包括管理費。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 二月二十八日 現況下的市值
4 香港 屈臣道8號 海景大廈 C座天台  海傍地段293號A段 及內地段1780號之 95000份中之 一份的三分之一份	<p data-bbox="568 417 836 580">該物業包括位於一幢 15層高非住宅大廈 的天台及建於其上 的一個廣告牌位，於 一九六六年落成。</p> <p data-bbox="568 623 836 687">該物業的天台面積約 為8,970平方呎。</p> <p data-bbox="568 729 836 893">海傍地段293號A段根 據官契持有，自一九 零六年十一月五日起 為期75年，可續期75 年。</p> <p data-bbox="568 936 836 1100">內地段1780號根據官 契持有，自一九零七 年十一月二十三日起 為期75年，可續期75 年。</p> <p data-bbox="568 1142 836 1206">該地塊應繳地租總額 為每年港幣157,368元。</p>	於估值日期，該物 業空置。	港幣34,800,000元  (貴集團應佔 51%權益： 港幣17,748,000元)

## 附註：

1. 該物業的登記業主為Brilliant Icon Limited，詳情見日期為二零一二年一月三日之註冊摘要編號12012601330026。
2. 該物業受大廈公契所規限，詳情見日期為一九八二年一月二十三日的註冊摘要編號UB2226951。
3. 根據屋宇署就樓宇及結構(改動及加建-廣告牌)修訂案所發出的日期為二零一四年九月十九日之最新批准書，貴集團已獲批准對該廣告牌之鋼結構框架展開拆除及重設工程。

據 貴集團所告知，該廣告牌之鋼結構框架重設工程已告完成。

## 估值證書

## 第二類— 貴集團於香港持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 二月二十八日 現況下的市值
5 香港 九龍 聯合道18號 銅瓏  新九龍 內地段2697號；  新九龍 內地段2730號A段 的1、2、3分段及 餘段以及該地段的 餘段；  新九龍 內地段2731號A段 及餘段；  新九龍 內地段2794號A段 及餘段；  新九龍 內地段2847號；及  新九龍 內地段2867號的 餘段	銅瓏(「發展項目」)為 綜合發展項目，包括 建於3層商用平台另加 兩層地庫上的24層住 宅大廈(無第4、13、14 及24層)。  根據入伙紙第 KN22/2016號，發展項 目已於二零一六年五 月三十日落成。  發展項目的總地盤面 積約為10,166平方呎。  根據 貴集團提供的 經批准建築圖則，總 樓面面積約為84,365平 方呎。  該等地段根據多項 官契及換地條件第 3992、3993及4086號持 有，自一八九八年七 月一日起為期75年， 可續期24年，已依法 續期至二零四七年六 月三十日。	於估值日期，該物 業空置。	港幣1,351,000,000元  (貴集團應佔 30%權益： 港幣405,300,000元)

## 附註：

1. 該物業的登記業主為Everhost Limited。
2. 該物業受到以恆生銀行有限公司為受益人之按揭約束，詳情見日期為二零一六年六月十五日的註冊摘要編號16062701840150。
3. 吾等於估值過程中已計入未付費用約港幣40,870,000元。
4. 根據 貴集團提供之經批准建築圖則，該物業於估值日期如已完工之市值，為港幣1,520,000,000元。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 二月二十八日 現況下之市值
<p>6 九龍 九龍城 賈炳達道142、144、 146、148、150、152 及154號</p> <p>新九龍 內地段3715號；</p> <p>新九龍 內地段3715號A、E 及F段；</p> <p>新九龍 內地段3956號；</p> <p>新九龍 內地段3957號；及</p> <p>新九龍 內地段3958號；</p> <p>(換地後新地塊 稱為新九龍 內地段6561號)</p>	<p>該物業為座落於九龍 城賈炳達道及聯合道 交界以北之長方形街 角地盤，地盤面積約 847.51平方米，包括 七幢5層高唐樓，約於 一九五四年落成。</p> <p>誠如附註5所述，重建 之總樓面面積不得少 於4,577平方米及不得 多於7,627平方米。</p> <p>根據 貴集團提供之 獲批准建築圖則，建 議重建項目為綜合發 展項目，連同一幢建 於3層高商業平台加一 層地庫上之21層住宅 大廈。</p> <p>新九龍內地段3715、 3956、3957及3958號乃 根據多份官契持有， 年期均自一八九八年 七月一日起計75年， 可續期24年，並依法 延長至二零四七年六 月三十日。</p> <p>新九龍內地段3715號 A、E及F段根據換地條 件第UB4754號持有， 年期自一八九八年七 月一日起計75年，可 續期24年，並依法延 長至二零四七年六月 三十日。</p> <p>新地塊將於換地後授 出，年期自換地條件 日期起計50年。應付 地租將為每年應課差 餉租值之百分之三。</p>	<p>於估值日期，現時 大廈已圍封作日後 拆卸工程之用。</p>	<p>港幣527,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51%權益： 港幣268,770,000元)</p> <p>(請參閱附註8)</p>

附註：

1. 該物業之登記業主為 High Bond Limited。
2. 該物業須遵守建築事務監督根據建築物條例發出多項有關違例建築工程、危險建築物以及欠妥或不衛生排水狀況之建築物頒令及通知。據 貴集團確認，現時建築物正進行拆卸工程，故吾等認為將不會對吾等之估值造成重大影響。
3. 根據有關該物業之換地條件第UB4754號之特殊條件，其載有(其中包括)以下發展契諾：
 

「該地段不得用作工業用途，且不得於其上興建工廠樓宇。」

「不得於新九龍內地段3715號興建多於七幢房屋；」
4. 根據有關該物業之新九龍內地段3715、3956、3957及3958號，公契載有(其中包括)以下發展契諾：
 

「……所述承租人將不會使用或不會獲准使用所述地塊或地皮或其任何部分或建於其上之任何樓宇或該等樓宇之任何部分作工業用途，且將不會於所述地塊或地皮上興建或獲准興建工廠樓宇，亦將不會於所述地塊或地皮上興建或獲准興建超過一間房屋……」
5. 根據地政總署日期為二零一五年十月二十三日之文件，建議換地事項之詳情如下：
 

將予交還面積	： (約) 847.51平方米
將予重批面積	： (約) 847.51平方米(按測量而定)
租期	： 自換地條件日期起計50年
地價	： 待定
總行政費	： 待定
法律諮詢及田土轉易處 (「法律諮詢及 田土轉易處」)費用總額	： 待定
地租	： 新地塊之應課差餉租值3%
用戶	： 非工業(倉庫、酒店及加油站除外)用途
建築物規約期限	： 自換地條件日期起計54個月
總樓面面積	： 不少於4,577平方米及不多於7,627平方米；其中私人住宅用途之總樓面面積不得超過6,356平方米
高度	： 於地塊上興建或將興建之任何建築物不得超過香港主水平基準100米(惟事先取得地政總署署長書面同意者則除外)
6. 據 貴集團確認，建議換地仍未完成，並須視乎移除建築物頒令及通知、拆卸工程及評估地價之進度而定。因此，於估值日期不能得出估計總開發成本。

7. 該物業之市值(假設已於估值日期根據 貴集團提供之獲批准建築圖則完工)將為港幣1,354,000,000元。
8. 該物業於估值日期之現況下市值為港幣527,000,000元，該金額經計及吾等所評估之將予支付土地補價港幣132,000,000元。應付香港特別行政區政府之實際土地補價將待地政總署計算評估後，方可作實。

## 估值證書

## 第三類－ 貴集團於英國持作買賣之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 二月二十八日 現況下之市值
7 Atlantic House, Tyndall Street, Cardiff, the United Kingdom, CF10 4PP	<p>該物業包括位於一幢建於約0.28公頃地盤上之5層辦公大樓另加一層地庫停車場，約於一九九零年落成。</p> <p>該物業座落於卡地夫市中心核心區域Tyndall Street，毗鄰高級辦公室地區Capital Quarter及Callaghan Square。距離St David's購物中心及高級零售中心區僅幾分鐘路程。該物業亦位處卡地夫中央企業區內，附近有Eversheds、英國天然氣公司、滙豐及Finance Wales等公司。</p> <p>Atlantic House分為兩部分，即Atlantic House East及Atlantic House West，可提供70個泊車位。據 貴集團所告知，該物業之室內淨樓面面積約為3,846平方米或41,399平方呎。</p> <p>該物業乃根據永久業權持有。</p>	誠如附註3及4所述，根據 貴集團提供之租賃協議，該物業已出租作辦公室用途。	港幣75,200,000元  (貴集團應佔全部權益： 港幣75,200,000元)

## 附註：

- 該物業之登記業主為Next Excel Limited。
- 該物業受到以東亞銀行有限公司為受益人之抵押所規限。
- 根據 貴集團提供由Bailey Hodge Investments Limited(前登記業主)(「出租人」)與Capital Law LLP(「承租人」)所訂立日期分別為二零一一年五月三十一日及二零一二年十月五日之兩份租賃協議，Atlantic House East之租期於二零二六年五月三十日屆滿。  
  
根據 貴集團提供由Next Excel Limited(「出租人」)與Capital Law LLP(「承租人」)所訂立日期均為二零一六年九月十三日之兩份租金檢討備忘錄，Atlantic House East於估值日期之年度當前租金總額為273,674英鎊。
- 根據 貴集團提供由Bailey Hodge Investments Limited(前登記業主)(「出租人」)與The University of South Wales(「承租人」)所訂立日期為二零一五年六月二十三日之租賃協議，Atlantic House West之租期自二零一六年十二月二十五日起計為期十年，首五年之年度當前租金為155,456英鎊，而餘下五年則為310,912英鎊。

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就 貴集團將收購的物業於二零一七年二月二十八日之估值發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄內所界定的詞彙僅適用於本附錄。



高力國際物業顧問(香港)有限公司  
估值及諮詢服務  
資質證書號C-006052

香港  
灣仔港灣道18號  
中環廣場5701室



敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

茲提述吾等接獲 閣下指示，對宏輝集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)將收購位於香港的物業(「該物業」)的市值進行評估。吾等確認，吾等曾進行現場視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於二零一七年二月二十八日(「估值日期」)的價值的意見。

### 估值準則

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之主板證券上市規則所載規定而編製，包括但不限於第5章條文)；及香港測量師學會頒佈並自二零一三年一月一日起生效的《香港測量師學會評估準則》(二零一二年版)所載的所有規定。

## 估值基準

吾等按市值基準作出估值。市值之定義為「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」。

## 估值假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場出售該物業，而並無憑藉可影響該等物業權益價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、或可能影響其價值之任何類似安排而受益。

吾等之估值並未考慮任何該物業所涉及之任何押記、按揭或欠款，或在出售時可能須承擔之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該物業乃根據長期租賃權益持有，吾等已假設業主於土地年期的整個期間內有權自由及不間斷地使用該等物業。

吾等假設 貴集團送呈吾等之文件及／或正式圖則所示之面積均屬正確。所有文件及合約均僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並未實地進行量度。

## 估值方法

吾等採用市場法進行評估並參考於相關市場可獲得的可資比較銷售交易。吾等分析及對比各個可資比較交易的單價，倘存在差異，則調整單價以得出該物業的合適單價。

## 實地視察

吾等曾視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並未進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並未對任何樓宇設施進行測試。

## 資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料及文件，尤其是(但不限於)該物業識別、佔用情況及所有其他有關事項。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真確性及準確性。吾等亦獲 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

## 業權調查

吾等已向香港土地註冊處進行查詢及相關查冊。然而，吾等並無審查正本或核實送呈予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。所有文件僅作參考用途。

## 貨幣

除另有說明外，本報告所述之所有金額均以港幣計值。

隨函附奉估值證書。

此 致

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands  
宏輝集團控股有限公司  
董事會 台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

張杰雄

測量學(榮譽)理學士  
皇家特許測量師學會會員  
香港測量師學會會員  
註冊專業產業測量師  
估值及諮詢服務部  
董事

張翹楚

房地產(榮譽)理學士  
工商管理碩士  
皇家特許測量師學會資深會員  
香港測量師學會會員  
註冊專業產業測量師  
亞洲區估值及諮詢服務部  
副常務董事

謹啟

二零一七年四月二十八日

附註：張翹楚持有工商管理碩士學位，而彼為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產評估範疇擁有逾19年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、南韓、中國內地、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有評估經驗。張先生為皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會會員。張先生名列「就註冊成立的公司進行評估或就上市事項及有關收購及合併之通函及估值提供參考之物業評估師名單」內，並為香港商業價值評估公會之註冊商業評估師。

張杰雄持有測量學理學士學位，並為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產評估範疇擁有逾7年經驗。張先生於香港、澳門、南韓、中國內地、柬埔寨及其他海外國家擁有評估經驗。張先生為皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。

## 估值證書

## 貴集團將於香港收購之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 二月二十八日 之市值 港幣
香港中環 皇后大道中9號 「皇后大道中9號」 6樓  (所佔目標地段份 數：500/23,086)	<p>該物業包括位於中環一棟樓高36層(另加一層地庫)寫字樓6樓的辦公室樓層。根據佔用許可證第H111/91號，該物業約於一九九一年竣工。截至估值日，該物業的樓齡約為26年。</p> <p>根據獲批建築圖則上的量度，該物業的實用面積約為11,371平方呎。</p> <p>目標地段是根據多項官契持有，土地年期自一八五五年十一月十六日或一八五七年一月二十一起計為期999年。</p>	<p>根據貴集團提供之資料，該物業現時訂有多項租約，每月總租金為港幣922,525元，最後一項租約於二零一九年十二月十四日屆滿。</p>	<p>500,000,000 (伍億)</p> <p>貴集團 於交易後 應佔 100%權益：</p> <p>500,000,000 (伍億)</p>

## 附註：

- 該物業由香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會資深會員、註冊專業產業測量師張翹楚先生於二零一七年二月二十八日視察。
- 該物業之估值由香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師張杰雄先生及香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會資深會員、註冊專業產業測量師張翹楚先生共同編製。
- 該物業日期為二零一七年二月二十八日之當前土地查冊記錄詳情概述如下：

項目	詳情
登記業主：	Flexwood Limited，透過日期為二零零九年四月十六日之轉讓契而擁有，註冊契約備忘錄編號為09050501270166
地租：	每年港幣97.47元

- 主要產權負擔：
- 日期為一九八八年七月二十七日之契據修訂書Re ML 101 S.A, S.B, S.C R.P. & R.P，註冊契約備忘錄編號為UB3788996
  - 日期為一九九一年九月十八日之修訂書Re ML 101 S.A, S.B, S.C R.P. & R.P，註冊契約備忘錄編號為UB4998197
  - 日期為一九九一年九月十八日之修訂書Re ML 102 S.A R.P，註冊契約備忘錄編號為UB4998198
  - 日期為一九九一年九月十八日之修訂書Re IL 514 R.P，註冊契約備忘錄編號為UB4998199
  - 日期為一九九三年六月三十日之公契及管理協議，以 HKL (Nine Queen's Road Central) Management Limited (作為管理人) 為受益人，註冊契約備忘錄編號為UB5711938
  - 日期為二零零九年十一月五日以上海商業銀行有限公司為受益人之按揭，註冊契約備忘錄編號為09111901800296

4. 該物業位於總地盤面積約為27,502平方呎之以下地段，並由多項官契持有：

目標地段	土地出讓文件	年期
海旁地段102號A段餘下部分	官契	一八五五年十一月十六日
海旁地段103號C段	官契	一八五五年十一月十六日
海旁地段101號餘下部分	官契	一八五五年十一月十六日
內地段514號餘下部分	官契	一八五七年一月二十一日
海旁地段101號A段	官契	一八五五年十一月十六日
海旁地段101號B段	官契	一八五五年十一月十六日
海旁地段101號C段餘下部分	官契	一八五五年十一月十六日

5. 根據二零一六年十一月一日批准的港島規劃區第4區—中區分區計劃大綱核准圖編號S/H4/16，該物業位於被劃為「商業」用途。
6. 根據吾等的市場調查，截至二零一七年第一季，中環甲級寫字樓的平均有效租金約為港幣124元每月每平方呎(按淨樓面面積)，按年增長3.5%。區內同期空置率約為1.9%。

## 責任聲明

本通函載有根據上市規則及收購守則規定而提供有關本集團之資料，董事願對本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事項，令本通函內之任何陳述產生誤導。

董事願就本通函所載資料(有關賣方及Virtue Partner之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達之意見(有關賣方及Virtue Partner所表達者除外)是經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函概無遺漏任何其他事實，令本通函內之任何陳述產生誤導。

賣方(為其本身及作為Virtue Partner之唯一董事)就本通函之資料(有關本集團者除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本通函所表達之意見(本集團所表達者除外)是經審慎周詳考慮後始行作出，且本通函概無遺漏任何其他事實，令本通函內之任何陳述產生誤導。

## 股本

本公司於最後實際可行日期及因配發及發行代價股份之法定及已發行股本如下：

法定股本：		港幣元
<u>10,000,000,000</u>	於最後實際可行日期之股份	<u>100,000,000</u>
已發行及繳足股本或入賬列作繳足：		
3,138,500,000	於最後實際可行日期之股份	31,385,000.00
<u>2,409,625,668</u>	完成後將予發行之代價股份	<u>24,096,256.68</u>
<u>5,548,125,668</u>	總計	<u>55,481,256.68</u>

股份及代價股份之面值為每股港幣0.01元。所有現有已發行股份於各方面(包

括有關股息、投票及股本之所有權利)享有同等權益。完成後將予發行之代價股份將與於相關配發日期之現有股份於各方面享有同等權益。

自二零一六年六月三十日起，即本公司編製最新經審核財務報表之日期，及直至最後實際可行日期，本公司概無發行任何股份。

於最後實際可行日期，存在於行使購股權後可能發行98,360,000股股份之購股權。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無任何尚未行使之購股權、認股權證或衍生金融工具或可轉換為股份之其他證券。

## 市價

下表載列於(i)有關期間內每個曆月聯交所之最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期股份於聯交所之收市價：

日期	每股股份收市價 港幣元
二零一六年九月三十日	0.180
二零一六年十月三十一日	0.180
二零一六年十一月三十日	0.200
二零一六年十二月三十日	0.178
二零一七年一月二十七日	0.182
二零一七年二月二十八日	0.188
最後交易日	0.184
二零一七年三月三十一日	0.186
最後實際可行日期	0.191

股份於有關期間在聯交所記錄之最高及最低收市價分別為二零一六年十一月一日港幣0.217元及二零一六年十月二十六日港幣0.174元。

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份中之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市公司

董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份中之好倉

董事名稱	所持已發行股份 及相關股份數目	持倉	佔本公司已發行 股本之百分比
龐維新	60,000,000 (附註1)	好倉	1.91%
	2,416,953,668 (附註4)	好倉	77.01%
	936,794,000 (附註3)	好倉	29.85%
李永賢	29,180,000 (附註1)	好倉	0.93%
顏文皓	248,000	好倉	0.01%
	5,180,000 (附註1)	好倉	0.17%
顧福身	1,000,000 (附註2)	好倉	0.03%
賴顯榮	1,000,000 (附註2)	好倉	0.03%
龍洪焯	1,000,000 (附註2)	好倉	0.03%
楊穎欣	1,000,000 (附註2)	好倉	0.03%

附註：

1. 此等股份指本公司於二零一二年十月二十六日、二零一四年六月三日及二零一六年五月十七日根據本公司於二零一一年十一月一日所採納之新購股權計劃授出之購股權所涉及股份。
2. 此等股份指本公司於二零一二年十月二十六日根據本公司於二零一一年十一月一日所採納之新購股權計劃授出之購股權所涉及股份。
3. 此等股份由賣方全資擁有之公司Virtue Partner實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，賣方被視為於此等股份中擁有權益。
4. 此等股份指於最後實際可行日期由賣方所持之7,328,000股股份及賣方根據證券及期貨條例被視為擁有權益之代價股份。

於相聯法團之股份及相關股份中之好倉

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條

文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 主要股東於股份及相關股份中之權益

就董事及本公司行政總裁所知，於最後實際可行日期，以下人士(不為董事及本公司行政總裁)於股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益及淡倉，或於附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上之權益：

#### 於本公司股份及相關股份中之好倉

股東姓名／名稱	身份	所持已發行 股份數目	持倉	佔本公司 已發行股本 之百分比
龐維新(附註1)	實益擁有人	2,476,953,668	好倉	78.92%
	受控制公司之權益	936,794,000	好倉	29.85%
董晶怡(附註2)	家族權益	3,413,747,668	好倉	108.77%
Virtue Partner(附註1)	實益擁有人	936,794,000	好倉	29.85%

#### 附註：

- 936,794,000股股份由Virtue Partner實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，賣方被視作於此等股份中擁有權益。2,476,953,668股股份由賣方個人擁有，其中11,000,000股、22,600,000股及26,400,000股股份即本公司根據於二零一一年十一月一日所採納之新購股權計劃分別於二零一二年十月二十六日、二零一四年六月三日及二零一六年五月十七日授予彼之購股權所涉及股份，而2,416,953,668股股份為賣方根據證券及期貨條例被視為擁有權益之代價股份。
- 董晶怡女士為賣方之妻子，因此，彼被視為於賣方以本身身份及透過彼控制之公司實益擁有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁並不知悉有任何其他人士(董事及本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或於附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上之權益。

### 股權之額外披露及根據收購守則之交易

於最後實際可行日期，賣方、Virtue Partner及本公司與彼等一致行動人士所持之股份載於上文董事會函件「對本公司股權架構之影響」一段。

賣方、Virtue Partner及其任何一致行動人士於有關期間概無買賣任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值。於最後實際可行日期，本公司並無擁有Virtue Partner之任何股權或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，亦無買賣Virtue Partner之任何股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值。

除上文「董事及行政總裁於股份及相關股份之權益」及「主要股東於股份及相關股份之權益」各段所載者外，於最後實際可行日期，Virtue Partner之董事概無於本公司任何證券中擁有權益，亦無於有關期間買賣本公司任何股份或其他證券以換取價值(代價股份除外)。

除上文「董事及行政總裁於股份及相關股份之權益」及「主要股東於股份及相關股份之權益」各段所載者外，於最後實際可行日期，賣方、Virtue Partner及其任何一致行動人士概無擁有或控制本公司任何股份或其他證券。除訂立收購協議外，賣方、Virtue Partner及其任何一致行動人士概無於有關期間買賣相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值。

於最後實際可行日期，賣方、Virtue Partner及其任何一致行動人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排。

於最後實際可行日期，除收購協議及其項下擬進行之交易外，賣方、Virtue Partner及其任何一致行動人士概無與本公司任何董事、新任董事、股東或新任股東訂立任何有關或取決於收購事項或清洗豁免之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)。

於最後實際可行日期，除上文「董事及行政總裁於股份及相關股份之權益」及「主要股東於股份及相關股份之權益」各段所披露者外，概無董事於本公司任何股份或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)及Virtue Partner任何股份或其他證券中擁有權益。於有關期間，除代價股份外，概無董事買賣本公司任何股份或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值及買賣本公司任何股份或其他證券。

於最後實際可行日期，概無本公司一間附屬公司或本集團任何成員公司之退休基金或智略資本擁有或控制本公司股權，亦無收購守則聯繫人定義第(2)類所指之本公司顧問擁有本公司任何股份或其他證券或於其中擁有權益。

於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或收購守則項下之本公司任何聯繫人(按收購守則聯繫人定義第(1)、(2)及(3)類)訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排。

於最後實際可行日期，概無本公司股權由與本公司有關連之基金經理按酌情基準管理。

於最後實際可行日期，概無給予任何董事任何利益作為離職或其他有關收購事項或清洗豁免之補償。

於最後實際可行日期，除收購協議及據此擬進行之交易外，概無任何董事與任何其他人士訂立之協議或安排以收購事項之結果、清洗豁免為條件或取決於收購事項之結果、清洗豁免或以其他方式與上述二者中任何一項有關。

於最後實際可行日期，除收購協議外，賣方或Virtue Partner及任何與其一致行動之人士概無訂立任何董事於其中擁有任何重大個人權益之重大合約。

概無賣方及任何與其一致行動人士根據收購事項所收購之股份將轉讓、質押或抵押予任何其他人士。

除訂立收購協議外，概無賣方、Virtue Partner及任何與其一致行動之人士於有關期間收購任何股份或買賣本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，賣方、Virtue Partner或任何與其一致行動之人士概無借入或借出本公司股權，亦概無賣方、Virtue Partner或任何與其一致行動之人士於有關期間於買賣本公司股份或其他證券時借入或借出本公司股份或其他證券。

於最後實際可行日期，概無本公司或董事借入或借出本公司股權，亦概無任何人士於有關期間買賣本公司或董事借入或借出之本公司股份或其他證券。

賣方、Virtue Partner及聯營公司以及與其任何一方一致行動之任何人士、顏文皓先生及任何涉及收購協議及／或清洗豁免或於收購協議及／或清洗豁免擁有權益之任何其他股東須於股東特別大會上就批准收購協議及據此擬進行之交易以及清洗豁免之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，其他董事並無擁有本公司任何股份或有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，因此，將不會於股東特別大會上就批准清洗豁免之決議案進行投票。

於最後實際可行日期，概無於刊發本通函前不可撤回地承諾投票贊成或反對清洗豁免之任何人士擁有或控制本公司股權。

### 董事服務合約

於最後實際可行日期，除下文披露者外，概無董事與經擴大集團或聯營公司訂有或擬訂立任何服務合約而該等合約：(i)於該公佈日期前6個月訂立或經修訂，或(ii)為通知期在12個月或以上之連續合約，或(iii)為12個月以上之固定年期合約(不論通知期長短)，或(iv)為僱主不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約：

賣方已與本公司訂立服務協議，初步由二零一六年五月十七日起為期36個月，每月酬金為480,000港元，另加將由董事會決定之酌情花紅；李永賢已與本公司訂立服務協議，初步由二零一六年六月一日起為期36個月，每月酬金於二零一七年

一月十日由港幣85,000元調整為港幣90,000元，另加將由董事會決定之酌情花紅；以及顏文皓先生已與本公司訂立服務協議，初步由二零一四年十二月十二日起為期36個月，此服務協議之每月酬金於二零一七年一月十日由港幣67,080元調整為港幣70,000元，另加將由董事會決定之酌情花紅。

### 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

### 於本集團資產或合約之權益或就經擴大集團而言屬重大之安排

除收購協議及據此擬進行之交易外：

- 董事於自二零一六年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來並無於經擴大集團所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- 概無由經擴大集團任何成員公司訂立之任何董事於其中擁有重大權益且就經擴大集團業務而言屬重大之合約或安排於最後實際可行日期存續。

### 訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團成員公司面對任何重大訴訟、仲裁或申索，董事亦不知悉經擴大集團任何成員公司有任何未了結、由其提出或針對其之重大訴訟、仲裁或申索。

### 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接該公佈日期(二零一七年三月十四日)前兩年內及截至最後實際可行日期止(包括該日)已訂立下列重大合約(並非於日常業務過程訂立者)。

- (a) 收購協議；
- (b) 本公司全資附屬公司Monilea Limited與Winkit Development Limited就買賣香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓訂立日期為二零一七年四月十八日的臨時買賣協議；

- (c) 本公司全資附屬公司Sonic Returns Limited就買賣香港亞畢諾道3號環貿中心29樓辦公室1與張兆榮先生訂立日期為二零一七年四月六日之正式買賣協議；
- (d) 本公司全資附屬公司Enviro Global Limited就買賣香港亞畢諾道3號環貿中心29樓辦公室2與迅冠發展有限公司訂立日期為二零一七年四月六日之正式買賣協議；
- (e) 本公司全資附屬公司Double Achiever Limited就買賣香港亞畢諾道3號環貿中心2樓停車位6與張兆榮先生訂立日期為二零一七年四月六日之正式買賣協議；
- (f) 本公司全資附屬公司Joy Shing Development Limited就買賣Apex Plan Limited之全部已發行股本及所有尚未償還之股東貸款與Apex Step Holdings Limited (作為賣方)以及趣趣有限公司及趣趣有限公司之唯一股東及董事(作為擔保人)訂立日期為二零一七年四月一日之臨時買賣協議；
- (g) 本公司全資附屬公司Celestial Tower Limited就買賣香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室1與隆成香港有限公司訂立日期為二零一七年三月三十日之正式買賣協議；
- (h) 本公司全資附屬公司Just Central Limited就買賣香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室2與隆成香港有限公司訂立日期為二零一七年三月三十日之正式買賣協議；
- (i) 本公司全資附屬公司Coastal Talent Limited就買賣香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室3與隆成香港有限公司訂立日期為二零一七年三月三十日之正式買賣協議；
- (j) 誠如本公司日期為二零一六年五月十五日之公佈所披露，本公司訂立日期為二零一六年五月十三日之配售協議；
- (k) 本公司全資附屬公司Formal Focus Limited就買賣九龍九龍灣宏開道19號健力工業大廈四樓全層與Waylon Limited訂立日期為二零一五年九月十五日之臨時買賣協議；

- (l) 本公司全資附屬公司 Achiever Connect Limited 就買賣香港皇后大道西 419K 號博仕臺地下 2 號舖及地下一層 3 號舖與 Well Master Development Limited 訂立日期為二零一五年七月二十八日之買賣協議；及
- (m) 誠如本公司日期為二零一五年七月二十一日之公佈所披露，本公司訂立日期為二零一五年七月二十一日之配售協議。

### 專家及同意書

以下為於本通函載列其意見及建議之專家名稱及資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
高力國際物業顧問(香港)有限公司	獨立專業估值師
艾升評值諮詢有限公司	獨立專業估值師
智略資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義提述其名稱及／或載列其意見，而迄今並無撤回其同意書。

上述專家自二零一六年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核財務報表編製之日)起概無於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 其他事項

賣方之香港地址為香港皇后大道中9號6樓A室。

Virtue Partner之註冊地址位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。Virtue Partner由賣方100%實益擁有，而賣方為Virtue Partner之董事。

本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司於香港之主要營業地點位於香港皇后大道中9號6樓A室。

本公司之秘書李永賢先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

智略資本之註冊地址位於香港干諾道中111號永安中心11樓1106室。

本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起直至股東特別大會日期止期間正常辦公時間(星期六及公眾假期除外)上午十時正至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時正，在(i)本公司之總辦事處，地址為香港皇后大道中9號6樓A室；(ii)證監會網站(<http://www.sfc.hk/>)；及(iii)本公司網站(<http://www.winfullgroup.hk/>)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 關連交易獨立董事委員會致獨立股東之意見函件，全文載於本通函「關連交易獨立董事委員會函件」一節；
- (c) 清洗豁免獨立董事委員會致獨立股東之意見函件，全文載於本通函「清洗豁免獨立董事委員會函件」一節；

- (d) 智略資本致關連交易獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函「智略資本函件」一節；
- (e) 本公司截至二零一六年六月三十日止兩個年度各年之年報；
- (f) 本公司截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期報告；
- (g) 就目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (h) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (i) 艾升評值諮詢有限公司有關本集團所持有物業權益之估值之獨立估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (j) 高力國際物業顧問(香港)有限公司有關該物業估值之獨立估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (k) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (l) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (m) 本通函。

# 股東特別大會通告



WINFULL GROUP HOLDINGS LIMITED

宏輝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

## 股東特別大會通告

茲通告宏輝集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年五月十七日星期三上午九時三十分假座香港中環畢打街20號會德豐大廈7樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列本公司決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司、Alpha Easy Limited與龐維新先生(「賣方」)就以代價港幣450,600,000元收購Flexwood Limited之全部已發行股本及應付債項(「收購事項」)訂立日期為二零一七年三月十四日之買賣協議(「買賣協議」，註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准以每股港幣0.187元向賣方(或其代名人)配發及發行本公司股本中2,409,625,668股每股(每股「股份」)面值港幣0.01元入賬列作繳足之新股份(「代價股份」)，以支付收購事項部分代價；及
- (c) 授權本公司任何一名或以上董事(「董事」)根據買賣協議之條款配發及發行代價股份，以及進行及辦理彼／彼等認為必要或權宜之一切行動及事宜，以使買賣協議生效及完成據此擬進行之交易。」

## 股東特別大會通告

2. 「動議待上述第1項決議案獲通過後，批准申請證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事根據香港公司收購及合併守則規則26豁免註釋1授予或將授予賣方之豁免，豁免彼因根據買賣協議發行代價股份而須對賣方及與彼一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部股份作出全面收購要約之責任。」

承董事會命  
宏輝集團控股有限公司  
執行董事  
李永賢

香港，二零一七年四月二十八日

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港  
皇后大道中9號  
6樓A室

附註：

1. 根據本公司之組織章程細則，凡有權出席上述通告所召開之股東特別大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或多名受委代表，代其出席大會並於會上進行投票表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一七年五月十二日星期五至二零一七年五月十七日星期三(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內將不會處理任何本公司股份過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年五月十一日星期四下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理過戶登記手續。
3. 隨函奉附股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格及簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時(即二零一七年五月十五日星期一上午九時三十分)前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 如為任何股份之聯名登記持有人，則其中任何一名人士均可就有關股份親身或由受委代表在股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權就該等股份投票之股東；惟倘有一名以上之有關聯名持有人親身或由受委代表出席股東特別大會，則僅限於就有關股份於本公司股東名冊排名首位之上述出席人士之一方有權就有關股份投票。
5. 股東特別大會上之全部決議案將以投票方式進行表決。