
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有建業建榮控股有限公司*之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



CHINNEY KIN WING HOLDINGS LIMITED

建業建榮控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1556)

主要交易

收購目標公司之50%股本

本封面頁所使用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有收購事項詳情之董事會函件載於本通函第5至14頁。

本通函所指之交易已根據上市規則獲股東書面批准，本通函寄發予股東僅供參考之用。

* 僅供識別

二零二零年十二月九日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 附錄一 – 本集團財務資料 | I-1 |
| 附錄二 – 目標公司會計師報告 | II-1 |
| 附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 | III-1 |
| 附錄四 – 目標公司管理層討論及分析 | IV-1 |
| 附錄五 – 物業估值報告 | V-1 |
| 附錄六 – 一般資料 | VI-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下所載涵義：

| | | |
|---------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 根據收購協議之條款及條件收購待售股份 |
| 「收購協議」 | 指 | 買方、本公司與賣方於二零二零年九月三十日就買賣待售股份訂立之買賣協議 |
| 「該公佈」 | 指 | 本公司與建聯就(其中包括)收購事項於二零二零年九月三十日聯合刊發之公佈 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 商業銀行於香港開門經營一般業務之日子 |
| 「建聯」 | 指 | Chinney Alliance Group Limited (建聯集團有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：385)，並為本公司之控股公司 |
| 「本公司」 | 指 | Chinney Kin Wing Holdings Limited (建業建榮控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1556) |
| 「完成」 | 指 | 根據收購協議之條款完成收購事項 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 收購事項之代價190,000,000港元(可按收購協議所述予以調整) |
| 「董事」 | 指 | 本公司不時之董事 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 完成後之本集團及目標公司 |
| 「財政年度」 | 指 | 財政年度 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |

* 僅供識別

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於並與本公司及其各自之任何關連人士(定義見上市規則)概無關連之第三方 |
| 「首次按金」 | 指 | 簽訂諒解備忘錄後由買方向賣方支付之首次按金2,000,000港元 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二零年十二月七日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「租賃協議」 | 指 | 目標公司作為出租人與買方(或任何由買方委任之人士或實體)作為承租人於完成後就使用該物業而將予訂立之兩份租賃協議 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「最後完成日期」 | 指 | 收購協議日期起計第九十(90)日，或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期 |
| 「最後完成時間」 | 指 | 最後完成日期下午五時正 |
| 「諒解備忘錄」 | 指 | Kin Wing Chinney (BVI) Limited (買方之直屬控股公司、本公司之直接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司)、本公司及賣方就收購事項於二零二零年七月二十日訂立之諒解備忘錄。於二零二零年九月十八日， Kin Wing Chinney (BVI) Limited 將其於諒解備忘錄下之權利、利益、權益、負債及責任轉讓予買方 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「資產淨值」 | 指 | 相當於完成時目標公司除了該物業之價值及遞延稅項資產(如有)以外之流動資產(包括存貨、貿易應收款項及預付款項);減目標公司除了遞延稅項負債以外之流動負債(包括任何第三方融資(如有)、貿易應付款項、客戶預付款項、其他應付款項以及應計費用及撥備在內之實際及或然負債)之金額 |
| 「其他股東」 | 指 | 目標公司全部已發行股本及投票權之餘下30%之持有人,彼為獨立第三方 |
| 「訂約方」 | 指 | 買方、本公司及賣方 |
| 「該物業」 | 指 | 所有該等於土地註冊處登記之新界元朗丈量約份128號地段163號A及B分段、地段164號、地段165號B分段1小分段、地段165號B分段餘下部分、地段165號D分段、地段165號、166號及167號餘下部分、地段168號、169號、170號及171號之土地,連同其上之宅院、豎設物及樓宇(如有) |
| 「買方」 | 指 | 建業建榮物業有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,為本公司之間接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司 |
| 「待售股份」 | 指 | 目標公司已發行股本中相當於目標公司全部已發行股本及投票權50%之190股「A」類具投票權股份及5,000股「B」類無投票權股份 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份之持有人 |

釋 義

| | | |
|--------|---|---|
| 「股東協議」 | 指 | 買方、賣方、其他股東與目標公司於完成時將予訂立之股東協議 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 先滿發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為獨立第三方 |
| 「賣方」 | 指 | Profit Gainer Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為獨立第三方 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



CHINNEY KIN WING HOLDINGS LIMITED

建業建榮控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1556)

執行董事：

陳遠強先生 (主席)

王承偉先生

余榮生先生 (董事總經理)

林炳麟先生

蘇顯光先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

江紹智先生

龐棣勛先生

徐志剛先生

總辦事處及主要營業地點：

香港

干諾道中111號

永安中心23樓2308室

敬啓者：

主要交易

收購目標公司之50%股本

緒言

茲提述日期為二零二零年九月三十日就有關(其中包括)收購事項刊發之該公佈。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(a)收購事項及該物業之進一步詳情；及(b)上市規則規定之其他資料。

* 僅供識別

收購事項

於二零二零年九月三十日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司)、本公司(作為買方擔保人)與賣方就按代價190,000,000港元(可視乎下文所載予以調整)收購免除產權負擔之待售股份訂立收購協議。待售股份相當於目標公司全部已發行股本及投票權之50%。目標公司為該物業之唯一合法及實益擁有人。

收購協議

收購協議之主要條款概列如下：

1. 日期

二零二零年九月三十日

2. 訂約方

- (1) 買方
- (2) 本公司(作為買方擔保人)
- (3) 賣方

據董事經作出合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

3. 擬收購資產

免除產權負擔之待售股份，佔目標公司全部已發行股本及投票權之50%。

4. 代價

待售股份之初步收購代價將為190,000,000港元，其可視乎下文所載目標公司之估計資產淨值予以調整。代價須以現金支付，支付條款如下：

- (i) 於簽訂諒解備忘錄時已支付首次按金；
- (ii) 於完成時，買方須向賣方支付62,000,000港元之款項；

董事會函件

- (iii) 餘下代價結餘(不包括任何資產淨值之調整) 126,000,000港元須由買方分三十六(36)期按月向賣方支付；及
- (iv) 賣方將就目標公司截至完成時編製之備考財務狀況表，當中載有估計資產淨值。初步代價190,000,000港元將(a)按估計資產淨值向上調整五十(50)% (倘資產淨值為正數)；或(b)按估計資產淨值向下調整五十(50)% (倘資產淨值為負數)。

買方按第(iii)及(iv)項支付之金額將透過於完成後提供三十六(36)張遠期支票之方式作出。每張支票之應付金額將為3,500,000港元，惟最後一張支票(即第三十六(36)張遠期支票)將反映上述之五十(50)%估計資產淨值調整除外。

於完成後六十(60)日內，賣方須為買方編製一份載有資產淨值計算並經雙方同意之完成報表草擬本，否則有關計算將由賣方及買方共同指派之專家釐定。倘上述估計資產淨值與於經同意完成報表內之資產淨值之差額相等或少於100,000港元，基於估計資產淨值所作之調整將為最終之調整結果。否則，代價將基於經同意完成報表內之資產淨值作進一步調整。該項進一步調整金額(如有)之結算將由買方酌情決定以現金支付或透過替換第三十六(36)張遠期支票之方式作出。

目標公司之唯一主要資產為該物業，而代價乃經訂約方按公平原則磋商後協定，屬正常商業條款，當中參考(其中包括)(i)獨立專業估值師針對該物業於二零二零年九月三十日之估值353,000,000港元以及(ii)按名義租金每幅土地1港元使用兩幅分別佔該物業總土地面積約50%及20%之土地，兩幅土地經獨立專業估值師評估於二零二零年九月三十日之估值分別為176,500,000港元及24,600,000港元。該兩幅土地之使用條款將受買方與目標公司於完成後將予訂立之該等租賃協議規管。有關該等租賃協議條款之進一步詳情載於下文第9段。

董事基於資產淨值按比例之價值(即50%)，連同按名義租金每幅土地1港元使用兩幅合共佔該物業總土地面積70%之土地之價值(於二零二零年九月三十日合共為201,100,000港元)，認為代價存在折讓。上述兩者均為收購事項之重要一部分。因此董事認為代價為公平合理。

代價將以本公司之內部資源撥付。

5. 先決條件

下列先決條件達成或(如獲允許)豁免後,收購事項方告完成,其中包括:

- (a) 買方及其聯屬公司一方(包括但不限於所須已存案、披露及/或相關實體之董事及/或股東之批准)可能須根據上市規則予以遵守之所有遵例規定均已獲得遵守;
- (b) 賣方(作為免除產權負擔之待售股份之合法及實益擁有人)及目標公司能夠按照物業轉易及財產條例(香港法例第219章)第13及13A條出示並給予該物業之業權;
- (c) 於完成時或之前,賣方所給予之各項基本之保證(見收購協議所述)並無在任何重大方面被違反;及
- (d) 於簽訂收購協議至緊接完成前之期間內,目標公司之業務、營運、資產(包括該物業)、財務狀況或經營業績並無發生任何重大不利變動。

除上述先決條件(a)外,買方可透過給予賣方書面通知,豁免收購協議所載之全部或任何其他部分先決條件。倘先決條件(a)未能於最後完成時間或之前達成,或其他先決條件未能於完成時或之前達成或獲豁免,可將完成押後不超過十(10)個營業日;否則可能須終止收購協議。

倘(i)賣方須予達成之任何先決條件未能於最後完成時間或之前達成;或(ii)因賣方違反收購協議所規定有關賣方於完成時須採取之步驟及須提供之交付品而導致完成未能落實,則收購協議將基於此等情況而終止,而賣方須向買方退還首次按金。

倘(i)先決條件(a)中有關買方須予達成之部分未能於最後完成時間或之前達成,惟此並非因賣方之過失所致;或(ii)因買方並無支付代價而導致完成未能落實,則收購事項將基於此等情況而終止,而賣方將保留首次按金。

倘賣方於完成後被發現違反收購協議,買方將擁有申索損害賠償之權利,以及法律上之任何其他權利。買方之申索受收購協議所載限制所規限,而該等限制與市場慣例並無重大偏離,例如賣方所負之最大責任限於代價金額。

6. 完成

待先決條件達成及／或豁免，完成將於買方將以書面方式於完成通知書中通知賣方之有關日期作實，惟：

- (a) 完成日期須為完成通知書日期後不少於十五(15)個營業日；及
- (b) 完成日期不得遲於最後完成日期。

於最後實際可行日期，僅先決條件(b)已達成。因此，完成尚未落實。鑒於(i)目標公司除持有該物業外並無任何重大業務營運及自二零二零年三月三十一日(即目標公司最近期經審核賬目之結算日期)起至最後實際可行日期止一直並無從事任何業務活動；及(ii)該物業(即目標公司之唯一主要資產)之任何公平值變動均不會計入資產淨值內，因此，董事認為，基於上述估計資產淨值與於經同意之完成報表內之資產淨值之差額而可能作出之調整將極其輕微。據董事所知，有關資產淨值對代價之調整將少於200,000港元。

完成後，本公司將於目標公司50%股本權益中擁有權益。目標公司將按聯營公司方式於本公司賬目予以入賬。

7. 履約擔保

本公司作為買方之擔保人，向賣方無條件及不可撤回地保證在收購協議項下或關乎收購協議之買方責任獲妥善及按時履行，包括買方妥善及按時支付據此應付之所有金額。

8. 目標公司之股東協議

作為賣方按收購協議所載之責任之一部分，賣方須交付或促使交付賣方及其他股東於完成時訂立並妥為簽立之股東協議。倘賣方未能遵守上述責任，買方可透過給予通知終止收購協議。

根據股東協議，目標公司之董事會將包括四(4)名董事，其中賣方有權提名並委任一(1)名董事、其他股東有權提名並委任一(1)名董事，買方則有權提名並委任兩(2)名董事。目標公司董事會所釐定之一切事項將以簡單多數制表決，惟有關之保留事項及於發生違約事件(按股東協議所述)之情況者除外。

於出售目標公司任何股本權益時，有關事項須受優先購買權限制。據此，售股股東將向每一名非售股股東寄發書面通知，當中表達其出售股權之意向、潛在第三方買家之身份以及出售有關權益之價格及其他條款。非售股股東將有權於收到書面通知起計十(10)個營業日內，按彼等各自於目標公司之持股比例收購建議出售之股本權益，當中價格及條款與向潛在第三方買家所提供者相同。

在賣方或其他股東有意出售其於目標公司之股本權益之情況下，其他股東或賣方(視情況而定)之非售股方將有權在買方之前優先購買該等權益。倘賣方或其他股東並無以非售股股東身份行使其權利以購買所出售之全部權益，買方可購買餘下之權益。有關安排由賣方及其他股東提出並要求作為收購事項之先決條件，其屬雙方之間之商業決定，旨在維持(i)買方(50%權益)與(ii)賣方及其他股東(合共50%權益)於完成後對目標公司之控制權平衡。考慮到收購協議之整體條款以及本集團使用該物業總面積之70%乃受到另行訂立之該等租賃協議所保障，有關安排被視為對本集團並無重大不利影響，有鑑於此，董事認為此安排屬可接受。

倘目標公司之非售股股東在收到書面通知後並無行使其優先購買權，目標公司之任何非售股股東將有權於上述選擇是否購買所出售之權益之期限屆滿起計十(10)個營業日內發出書面通知，要求售股股東除了促使潛在第三方買家按相同條款購買有關權益及結欠非售股股東之股東貸款外，亦須促使有關買家購買目標公司之全部股份，否則，售股股東轉移及轉讓股本權益至潛在第三方買家之權利將予終止。

9. 該等租賃協議

儘管先決條件中並不包括訂立該等租賃協議，惟作為賣方按收購協議所載之責任之一部分，賣方須交付或促使目標公司(作為業主)於完成時交付已訂立並妥為簽立之該等租賃協議。倘賣方未能遵守上述責任，買方可透過給予通知終止收購協議，而賣方須向買方退還首次按金，且並不影響買方基於賣方違反收購協議而向其尋求損害賠償之權利。

根據該等租賃協議，本公司將向目標公司支付每份該等租賃協議名義租金1港元，以於完成起至政府地契屆滿前一(1)日止期間使用該物業總面積之約50%(總土地面積約107,000平方呎)以及於完成起十三(13)年間使用該物業總面積之約20%(總土地面積約43,000平方呎)。

董事會函件

根據股東協議及涉及使用該物業總面積約50%之租賃協議，倘相關政府地契於其後重續、延長或重批，則目標公司將與買方(或任何由買方委任之人士或實體)按名義租金1港元訂立與原有租賃協議格式相同但以新政府地契為依據之新租賃協議，其自簽訂該項新協議之日起生效，直至經重續、延長或重批之政府地契屆滿前一(1)日止屆滿。

擬訂立之該等租賃協議佔該物業總面積之70%，該部分於完成前由賣方租用，而該物業總面積之餘下30%現出租予其他股東(並預期將於完成後繼續)。此安排乃買方、賣方及其他股東之間所作之商業決定。董事認為，收購事項(包括擬於完成後訂立之該等租賃協議)可讓本集團有機會使用該物業之一部分，並可降低本公司未來承擔租金開支上升及承租之風險。有關進一步詳情，請參閱「進行收購事項之理由及裨益」一節。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於一九八八年於香港註冊成立之有限公司，其為物業控股公司。目標公司之已發行及繳足股本中有380股「A」類投票權股份及10,000股「B」類無投票權股份。

目標公司之唯一主要資產為該物業之合法及實益權益，其包括所有該等於土地註冊處登記為新界元朗丈量約份128號地段163號A及B分段、地段164號、地段165號B分段1小分段、地段165號B分段餘下部分、地段165號D分段、地段165號、166號及167號餘下部分、地段168號、169號、170號及171號之一塊或一幅土地，連同其上之宅院、豎設物及樓宇(如有)。該物業之總土地面積約為214,000平方呎。有關該物業之進一步詳情，請參閱本通函附錄五所載之物業估值報告。

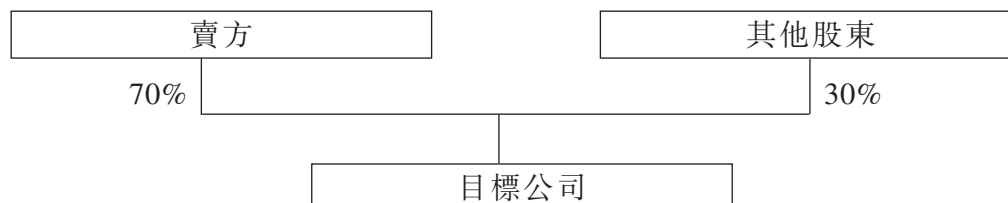
下文載列截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之目標公司財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司會計師報告：

| | 截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核) | 截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核) |
|-------|--|--|
| 除稅前純利 | 21,524 | 10,057 |
| 除稅後純利 | 21,375 | 9,985 |

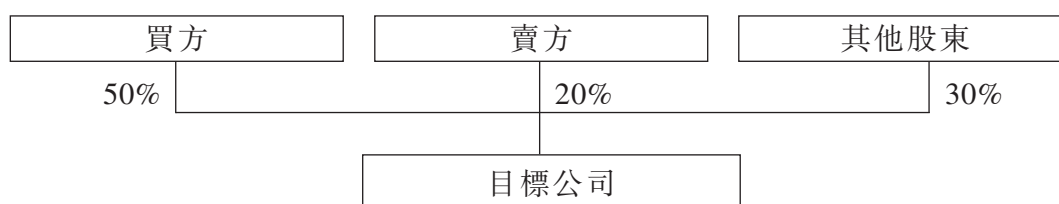
根據目標公司之會計師報告，截至二零二零年三月三十一日之資產淨值約為351,100,000港元。

下圖載列目標公司之股權架構：

完成前



緊隨完成後



收購事項之財務影響

代價190,000,000港元將以本集團之內部資源撥付。於最後實際可行日期，本集團已支付代價之首次按金2,000,000港元。

完成後，本公司將間接擁有目標公司50%股本權益。目標公司將成為本集團之聯營公司，而目標公司之財務業績將以權益法在本集團綜合財務報表入賬。鑑於(i)誠如「進行收購事項之理由及裨益」一節所述，本集團擬於完成後根據該等租賃協議使用該物業總土地面積之70%作為機器及設備維修站及貯存設施；及(ii)收購目標公司50%股本權益及訂立該等租賃協議並不構成一種業務，本集團將識別並確認於完成後收購之個別可識別資產，就此，目標公司50%股本權益之收購成本及該等租賃協議所產生之使用權資產將按其於完成時之相對公平值為基礎分配至該等個別可識別資產。

誠如本通函「附錄三－經擴大集團之未經審核備考財務資料」所述，以當中為說明收購事項之影響而載列之附註為基礎，假設收購事項已於二零二零年六月三十日進行並完成，收購事項將對本集團造成之財務影響如下：

- (a) 由於確認於聯營公司之投資、就根據該等租賃協議使用該物業而確認使用權資產以及確認其他應付款項，故經擴大集團之資產總值及負債總額可能於完成後分別增加約128,400,000港元及約130,800,000港元；及
- (b) 本集團盈利於完成後所受到之財務影響將為分攤目標公司之損益及於該等租賃協議各自之租期內所產生之使用權資產折舊開支。

有關賣方之資料

賣方為一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。賣方之最終實益擁有人為鄧耀智先生，彼為獨立第三方。

進行收購事項之理由及裨益

本公司及其附屬公司之主要業務包括為香港及海外之公營及私營機構進行地基建造以及鑽探及場地勘探工程。

本公司現時之機器及設備維修站及貯存設施(總土地面積約180,000平方呎)之租約將於二零二一年初屆滿。為滿足本公司要求，董事正盡最大努力物色其他合適場地。

收購事項可讓本公司及其附屬公司有機會使用該物業一部分中總土地面積約150,000平方呎，並可降低本公司面對未來租金開支上升及承租之風險。

經考慮上述因素(當中包括交通便利、代價及該等租賃協議之條款)，董事認為，收購協議之條款為公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則所界定之一項或以上與收購事項有關之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准之規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於收購事項中擁有重大利益。因此，倘本公司須召開股東特別大會，以批准收購事項及據此擬進行之交易，將概無股東須於會上放棄投票。

根據上市規則第14.44條，股東給予之書面批准可用作代替舉行股東大會。建聯為本公司之控股股東，其持有已發行股份總數約74.50%，並已就收購事項及據此擬進行之交易給予本公司書面批准。因此，本公司不會為批准收購事項及據此擬進行之交易而召開股東特別大會。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項及據此擬進行之交易符合正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，並將建議股東(倘本公司召開股東大會以批准收購事項)投票贊成有關批准收購事項及據此擬進行之交易之決議案。

其他資料

閣下亦請垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
陳遠強
主席
謹啓

二零二零年十二月九日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月之財務報表詳情，已分別於下述文件內披露，有關文件已於本公司網站(www.chinneykinwing.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登：

- (1) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第43-92頁
(於二零一八年四月二十五日刊發)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/ltn201804251375_c.pdf

- (2) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報第42-102頁
(於二零一九年四月二十五日刊發)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/ltn201904251704_c.pdf

- (3) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報第43-108頁
(於二零二零年四月二十七日刊發)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042702617_c.pdf

- (4) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告第8-26頁
(於二零二零年九月二十三日刊發)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0923/2020092300323_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二零年九月三十日(即本通函付印前有關本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何銀行及其他借貸。

租賃負債

於二零二零年九月三十日，本集團之租賃負債約為3,200,000港元，其中全部均於一年內到期。

或然負債

於二零二零年九月三十日，本集團就於日常業務過程中發出履約保證而向若干財務機構提供公司擔保及彌償保證合共約260,500,000港元。

資本承擔

於二零二零年九月三十日，本集團有關收購設備及機械之已訂約但未撥備之資本承擔約為23,600,000港元。

一般事項

除上文所述者外，於二零二零年九月三十日營業時間結束時，本集團除於日常業務過程中應付之集團成員公司間負債及正常貿易款項及保留金外，並無任何(i)其他未償還債務證券(不論是否已發行而未償還、已授權發行，或是以其他方式設立但未發行)；(ii)其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債或承兌信貸(不論借貸或債務是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)其他已確認之租賃負債、未償還按揭及押記；或(iv)其他重大或然負債或擔保。

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團之債務狀況及或然負債自二零二零年九月三十日以來有任何重大不利變動。

3. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期)有任何重大不利變動。

4. 本集團營運資金

董事認為，經考慮本集團可動用之內部財務資源及現有未動用信貸融資後，倘無不可預見之情況，本集團將有足夠營運資金應付其目前及自本通函刊發日期起計至少未來12個月之需要。

5. 本集團財務及經營前景

本公司及其附屬公司之主要業務包括為香港及海外之公營及私營機構進行地基建造以及鑽探及場地勘探工程。

本公司致力為股東創造價值，通過有效的資本及資產配置，把握實現業務增長最大化之機遇。董事認為，本公司財務狀況良好，使其可隨時抓緊於未來可能產生長遠潛在價值之潛在機遇。

香港及世界各地之經濟及政治環境不明朗，加上新型冠狀病毒疫情爆發，無疑將繼續對本集團構成重大挑戰。

本集團將繼續密切關注香港經濟、地基行業及新型冠狀病毒大流行疫情之發展，並根據需要調整策略，採取所有可能及合理措施，以減輕本集團業務所受之影響。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為供載入本通函而編製的報告全文。



安永會計師事務所
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致建業建榮控股有限公司*董事會

敬啟者：

我們就第II-4至II-29頁所載之先滿發展有限公司(「**目標公司**」)之過往財務資料作出報告，過往財務資料包括目標公司於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度各年以及截至二零二零年八月三十一日止五個月(「**有關期間**」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及目標公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年八月三十一日之財務狀況表及重大會計政策及其他說明資料(「**過往財務資料**」)。載於第II-4至II-29頁之過往財務資料構成本報告之組成部分，乃為載入建業建榮控股有限公司*日期為二零二零年十二月九日有關建業建榮物業有限公司(為 貴公司一家間接全資附屬公司)收購目標公司50%股本權益之通函(「**通函**」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔之責任

目標公司董事負責根據過往財務資料附註2.1所載之編製基準，編製真實而公平之過往財務資料，並負責採取董事認為屬必要之內部監控，以使過往財務資料之編製不存在因欺詐或錯誤而引致重大錯誤陳述。

* 僅供識別

申報會計師的責任

我們的責任為對過往財務資料出具意見並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*開展工作。該準則要求我們遵循道德準則並規劃及執行工作，以合理保證過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

我們的工作涉及執执行程序來獲得過往財務資料所載金額及所作披露之憑證。所選程序視乎申報會計師的判斷而定，包括評估過往財務資料存在重大錯誤陳述(不論源自欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註2.1所載基準編製真實而公平的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，惟目的並非對實體內部控制的成效發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否適當、所作的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列。

我們認為已取得充分而適當的憑證，作為我們出具意見之依據。

意見

我們認為，就會計師報告而言，過往財務資料按照過往財務資料附註2.1所載的編製基準，真實而公平地反映了目標公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日以及二零二零年八月三十一日的財務狀況以及於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱目標公司的中期比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一九年八月三十一日止五個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準，編製中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們保證知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製。

調整

於編製過往財務資料時，概無對相關財務報表（定義見第II-4頁）作出調整。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零二零年十二月九日

I 過往財務資料

下文載列之過往財務資料構成本會計師報告之組成部分。

目標公司於有關期間之財務報表(過往財務資料以此為基準)已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

過往財務資料以港元(「**港元**」)列值，除文意另有指明，所有價值已整約至最接近千位(千港元)。

損益及其他全面收益表

| | 附註 | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日止五個月 | |
|-------------------|----|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
| 收入 | 4 | 636 | 1,271 | 799 | 449 | - |
| 直接成本 | | (213) | (218) | (228) | (118) | (96) |
| 行政支出 | | (12) | (29) | (14) | - | (1) |
| 投資物業之公平值變更 | | 69,500 | 20,500 | 9,500 | - | 1,500 |
| 撤銷已收按金 | | - | - | - | - | 56 |
| 除稅前溢利 | | 69,911 | 21,524 | 10,057 | 331 | 1,459 |
| 所得稅支出 | 7 | (47) | (149) | (72) | (55) | - |
| 年/期內溢利及 全面收入總額 | | <u>69,864</u> | <u>21,375</u> | <u>9,985</u> | <u>276</u> | <u>1,459</u> |

財務狀況表

| | 附註 | 三月三十一日 | | | 二零二零年 |
|--------------|----|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| | | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 八月 三十一日 千港元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 投資物業 | 9 | 319,500 | 340,000 | 349,500 | 351,000 |
| 流動資產 | | | | | |
| 預付款項及按金 | 11 | 44 | 86 | 81 | 76 |
| 應收一位董事款項 | 12 | - | - | 1,300 | - |
| 應收一間關連公司款項 | 12 | 424 | 558 | - | - |
| 可收回稅項 | | 342 | - | 137 | 137 |
| 銀行結餘 | 13 | 37 | 663 | 254 | 99 |
| 流動資產總額 | | 847 | 1,307 | 1,772 | 312 |
| 流動負債 | | | | | |
| 已收租賃按金及應計款項 | 14 | 64 | 65 | 65 | - |
| 應付一位董事款項 | 12 | 590 | - | - | - |
| 應付一間關連公司款項 | 12 | - | - | 154 | - |
| 應付稅項 | | - | 174 | - | - |
| 流動負債總額 | | 654 | 239 | 219 | - |
| 流動資產淨值 | | 193 | 1,068 | 1,553 | 312 |
| 資產總值減流動負債 | | 319,693 | 341,068 | 351,053 | 351,312 |
| 資產淨值 | | 319,693 | 341,068 | 351,053 | 351,312 |
| 權益 | | | | | |
| 股本 | 15 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 保留溢利 | | 319,683 | 341,058 | 351,043 | 351,302 |
| 權益總額 | | 319,693 | 341,068 | 351,053 | 351,312 |

權益變動表

| | 附註 | 股本 千港元 | 保留溢利 千港元 | 權益總額 千港元 |
|----------------------------|----|-----------|----------------|----------------|
| 於二零一七年四月一日 | | 10 | 249,819 | 249,829 |
| 年內溢利及全面收入總額 | | — | 69,864 | 69,864 |
| 於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日 | | 10 | 319,683 | 319,693 |
| 年內溢利及全面收入總額 | | — | 21,375 | 21,375 |
| 於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日 | | 10 | 341,058 | 341,068 |
| 年內溢利及全面收入總額 | | — | 9,985 | 9,985 |
| 於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日 | | 10 | 351,043 | 351,053 |
| 期內溢利及全面收入總額 | | — | 1,459 | 1,459 |
| 中期股息 | 8 | — | (1,200) | (1,200) |
| 於二零二零年八月三十一日 | | <u>10</u> | <u>351,302</u> | <u>351,312</u> |
| | | 股本 千港元 | 保留溢利 千港元 | 權益總額 千港元 |
| 於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日 | | 10 | 341,058 | 341,068 |
| 期內溢利及全面收入總額(未經審核) | | — | 276 | 276 |
| 於二零一九年八月三十一日(未經審核) | | <u>10</u> | <u>341,334</u> | <u>341,344</u> |

現金流量表

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止五個月 | |
|--------------------|-------------|----------|---------|------------------|---------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 附註 | | | | (未經審核) | |
| 經營活動之現金流量 | | | | | |
| 除稅前溢利 | 69,911 | 21,524 | 10,057 | 331 | 1,459 |
| 經下列各項作出調整： | | | | | |
| 投資物業之 | | | | | |
| 公平值變更 | 5 (69,500) | (20,500) | (9,500) | - | (1,500) |
| 撇銷已收按金 | - | - | - | - | (56) |
| | 411 | 1,024 | 557 | 331 | (97) |
| 預付款項及按金 | | | | | |
| 減少／(增加) | 42 | (42) | 5 | 8 | 5 |
| 應收一位董事款項增加 | - | - | (1,300) | (449) | - |
| 應收一間關連公司款項 | | | | | |
| 減少／(增加) | (424) | (134) | 558 | - | - |
| 已收租賃按金及應計 | | | | | |
| 款項增加／(減少) | 8 | 1 | - | - | (9) |
| 應付一位董事款項 | | | | | |
| 增加／(減少) | 590 | (590) | - | - | - |
| 應付一間關連公司款項 | | | | | |
| 增加 | - | - | 154 | - | - |
| 經營業務產生／(使用) | | | | | |
| 之現金 | 627 | 259 | (26) | (110) | (101) |
| 已退回／(支付) 香港 | | | | | |
| 利得稅 | (590) | 367 | (383) | - | - |
| 經營活動之現金流入／ | | | | | |
| (流出) 淨額 | 37 | 626 | (409) | (110) | (101) |

| | 附註 | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止五個月 | |
|-----------------------------------|----|--------------|--------------|--------------|------------------|--------------|
| | | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
| 融資活動之現金流量 已付股息及融資活動 之現金流出金額 | 16 | - | - | - | - | (54) |
| 現金及現金等值 增加／(減少)淨額 | | 37 | 626 | (409) | (110) | (155) |
| 年／期初之現金 及現金等值 | | - | 37 | 663 | 663 | 254 |
| 年／期末之現金 及現金等值 | | 37 | 663 | 254 | 553 | 99 |
| 現金及現金等值結餘 之分析 | | | | | | |
| 銀行結餘 | 13 | 37 | 663 | 254 | 553 | 99 |

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

先滿發展有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處位於香港九龍彌敦道438號前座1樓。

目標公司主要從事物業投資。

目標公司的直接及最終控股公司為Profit Gainer Holdings Limited (「Profit Gainer」)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Profit Gainer持有目標公司70%股本權益，而其餘30%股權則由創天投資有限公司(其於香港註冊成立)所持有。

2.1 編製基準

過往財務資料乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例。目標公司於整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋之期間內編製過往財務資料時，已提早採納於有關期間開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則，連同相關的過渡性條文。

除另有指明者外，過往財務資料以港元呈列，所有數值以四捨五入法計至最接近千位。

過往財務資料乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業乃按公平值計量。

2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標公司尚未於過往財務資料內採納以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。目標公司擬於該等準則生效時採納該等準則(如適用)。

| | |
|---|--|
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號之修訂 | 參考概念框架 ² |
| 香港會計準則第16號之修訂 | 物業、廠房及機器：擬定用途之所得款項 ² |
| 香港會計準則第37號之修訂 | 虧損性合約—履行合約之成本 ² |
| 香港會計準則第1號之修訂 | 負債分類為流動或非流動 ³ |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(二零一一年) 之修訂 | 投資者與其聯營或合營公司之間 之資產出售或注入 ⁴ |
| 二零一八年至二零二零年週期之 年度改進 | 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9 號及香港會計準則第41號之修訂及香港會計準 則第16號之例證說明 ² |

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 強制生效日期尚有待釐定，但可予採納

目標公司董事預期，採納新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對目標公司於可見將來之財務狀況及財務表現造成重大影響。

2.3 主要會計政策概要

公平值計量

目標公司於有關期間未按公平值計量其物業。

公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場；或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為目標公司可使用。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公平值計量，已考慮到市場參與者可以其最高效益及最佳用途賺取經濟利益，或可出售予可以其最高效益及最佳用途使用資產的其他市場參與者。

目標公司按個別情況使用適用的估值技巧及足夠資料以計量公平值，並盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表計量或披露公平值的所有資產及負債，乃基於對公平值計量整體屬重要的最低輸入數據水平，按如下所述在公平值等級中分類：

- | | | |
|-----|---|-------------------------------------|
| 第一級 | — | 根據可識別資產或負債於活躍市場中的報價（未經調整） |
| 第二級 | — | 根據對公平值計量有重大影響並可直接或間接被觀察的最低輸入數據的估值方法 |
| 第三級 | — | 根據對公平值計量有重大影響的不可觀察的最低輸入數據的估值方法 |

對於在過往財務資料內須予經常性確認的資產及負債，目標公司於各有關期間末根據對於公平值計量整體有重大影響的最低輸入數據，通過重估有關分類，以確定各等級之間是否出現轉移。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入和／或用於資本升值而持有的土地及建築物的權益（包括作為使用權資產所持有的租賃物業，並符合投資物業的定義），而非用於生產或供應貨物或服務或用於行政目的；或於日常業務過程中用於銷售。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。初始確認後，投資物業按公平值計值，該公平值反映各有關期間末的市場狀況。

投資物業的公平值變動所產生的收益或虧損，將於產生期間的損益內呈列。

因投資物業報廢或出售而產生的任何損益於報廢或出售年內於損益內確認。

關連人士

在下列情況下，有關方將被視為目標公司的關連人士：

- (a) 有關方為任何個人或其直系親屬，而該人士
 - (i) 直接或共同控制目標公司；
 - (ii) 對目標公司發揮重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理人員；

或

- (b) 有關方為下列任何情況適用的實體：
 - (i) 該實體與目標公司屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營公司（或另一間實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
 - (iii) 該實體與目標公司為同一第三方的合營公司；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一間實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連的實體就僱員福利而設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受上述(a)定義的人士控制或共同控制；
 - (vii) 上述(a)(i)定義的人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

租賃

目標公司於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約給予在一段時間內控制已識別資產使用之權利以換取代價，該合約將分類為租賃。

作為出租人

當目標公司為出租人，其會於租賃開始時（或修改租賃時）將其每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有目標公司並未轉讓資產所有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃，乃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃成分，目標公司將按相對單獨售價基準將合約之代價分配至各項成分。租金收入於租約期內按直線法列賬，並基於其運作性質而計入損益內之收入。於磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並於租約期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於賺取租金之期間內確認為收入。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產於首次確認時分類為往後按攤銷成本計量、按公平值列賬及變動計入其他全面收益以及按公平值列賬及變動計入損益。

於首次確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及目標公司管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或目標公司已應用可行權宜方法的應收貿易賬款外，目標公司初步按公平值加上(倘金融資產並非按公平值列賬及變動計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或目標公司已應用可行權宜方法的應收貿易賬款按下文所載有關「收入確認」之政策根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產分類及計量為按攤銷成本或按公平值列賬及變動計入其他全面收益，其需產生針對未償還本金而用作純粹支付本金及利息(「SPPI」)的現金流量。現金流量並非SPPI之金融資產，無論業務模式如何，皆分類為按公平值列賬及變動計入損益並按此計量。

目標公司管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式中持有，而分類及計量為按公平值列賬及變動計入其他全面收益之金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量以及變賣之業務模式中持有。並非於上述業務模式中持有之金融資產，乃分類及計量為按公平值列賬及變動計入損益。

所有常規買賣的金融資產概於交易日(即目標公司承諾購買或出售該資產之日)確認。常規買賣乃指按市場規定或慣例普遍確立的期間內交收資產的金融資產買賣。

按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)之往後計量

按攤銷成本計量之金融資產往後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產撤銷確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

撤銷確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之某一部分或一組類似之金融資產之某一部分)主要於下列情況下將予撤銷確認(即從目標公司之綜合財務狀況表中移除)：

- 自資產取得現金流量之權利已屆滿時；或
- 目標公司已轉讓自該資產取得現金流量之權利，或須遵守「轉付」安排於無重大延誤之情況下將有關現金流量全額付予第三方，並且(a)目標公司已實質轉讓該資產相關之幾乎全部風險及回報；或(b)目標公司並無實質轉讓或保留該資產之所有風險及回報，但已轉讓該資產之控制權。

倘目標公司已轉讓自一項資產收取現金流量之權利或已訂立轉付安排，則會評估是否仍保留該資產擁有權之風險及回報以及有關程度。倘並無實質轉讓或保留該資產之所有風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則目標公司將按目標公司繼續參與有關資產之程度繼續確認該資產。在該情況下，目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映目標公司保留之責任及負債之基準計量。

目標公司若以對所轉讓資產作擔保之形式持續參與，須按資產原先賬面值與或須償還之代價最高金額兩者之較低者計量。

金融資產減值

目標公司對並非按公平值列賬及變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與目標公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸增級。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自首次確認後信貸風險並無重大變動之信貸風險而言，對於未來12個月之可能違約事件產生之信貸虧損作出預期信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。就自首次確認後信貸風險已出現重大增加之該等信貸風險而言，須對預期於風險之餘下年期之信貸虧損作出虧損撥備，而不論違約時間（全期預期信貸虧損）。

於各報告期末，目標公司評估金融工具之信貸風險是否已自首次確認後顯著增加。於作出評估時，目標公司將金融工具於報告日期發生違約風險與金融工具於首次確認日期發生違約風險作比較，並考慮合理、可靠且無需過多成本或精力即可獲得的資料，包括過往及前瞻性資料。

目標公司視金融資產合約付款逾期90日即屬違約。然而，於若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在並無計及目標公司持有之任何信貸增級前，目標公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則目標公司亦可視金融資產違約。當合理預期無法收回合約現金流量時，金融資產將被撇銷。

按攤銷成本列賬之金融資產須根據一般方法予以減值，除應收貿易賬款及合約資產應用下文詳述的簡化方法外，預期信貸虧損的計量於以下階段進行分類。

- | | | |
|------|---|---|
| 第1階段 | — | 信貸風險自首次確認以來並未出現顯著增加的金融工具，虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量 |
| 第2階段 | — | 信貸風險自首次確認以來出現顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量 |
| 第3階段 | — | 於報告日期已信貸減值（並非購買或原信貸減值）的金融資產，虧損撥備相等於按全期預期信貸虧損之金額計量 |

簡化方法

對於租金應收款項，目標公司採用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，目標公司並無追蹤信貸風險的變動，而是於各有關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。目標公司已根據其過往信貸虧損經驗，並按債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整，建立撥備矩陣。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時歸類為按公平值列賬及變動計入損益之金融負債、貸款及借貸、應付款項或於實際對沖指定為對沖工具之衍生工具（如適用）。

所有金融負債按公平值首次確認，而貸款及借貸及應付款項於首次確認時須扣除應佔之直接交易成本。

目標公司的金融負債包括已收租賃按金及應計款項及應付一位董事及一間關連公司款項。

按攤銷成本列賬之金融負債（貸款及借貸）之往後計量

於首次確認後，計息貸款及借貸往後按實際利率攤銷成本計量。倘折現之影響不重大，則可按成本列賬。於撤銷確認負債時或以實際利率進行攤銷之過程中產生之收益及虧損須於損益中確認。

計算攤銷成本時以經計入購入時產生的任何折讓或溢價以及費用或成本而得出的實際利率計算。實際利率攤銷計入損益的財務支出內。

撤銷確認金融負債

當負債項目下的責任被解除或取消或屆滿，金融負債須予撤銷確認。

如現有金融負債由同一放債人以幾乎完全不同條款的負債所取代，或現有負債的條款實質上幾乎已完全修訂，此類取代或修訂將被視為撤銷確認原負債及確認新負債處理，而有關賬面值的差額須於損益確認。

抵銷金融工具

只有於現有可行法例下可予抵銷已確認的數額，且有意按淨額基準支付或同時將資產變現及結算負債時，金融資產及金融負債方可抵銷，而其淨額須列於財務狀況表內。

現金及現金等值

就現金流量表而言，現金及現金等值指手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已確知現金金額而價值變動風險不大、且期限較短（一般自購入起計三個月內到期）的短期高流動性投資，扣除按要​​求隨時還款的銀行透支，其構成目標公司整體現金管理一部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等值指使用時不受限制之手頭及銀行現金。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認的項目的所得稅，須於損益以外的其他全面收入或直接於股東權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃按預期可自稅務機關收回或須支付予稅務機關的金額，並根據於各有關期間末當時已實行或實際上已實行之稅率（及稅務法例），經考慮目標公司經營所在的國家當時的詮釋及守則而計算。

遞延稅項乃以負債法計算，就於各有關期間末產生的資產及負債的稅項基礎與其用作財務申報用途的賬面值兩者間的所有暫時性差異計算撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差異予以確認入賬，惟下列者除外：

- 有關之遞延稅項負債源於初次確認商譽或一項交易（並非一項業務合併）的資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 源於附屬公司的投資產生的遞延稅項負債，其暫時性差異的撥回可予控制，並可確定暫時性差異於可見未來不會撥回。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時性差異、結轉未使用稅項抵免及任何未使用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產僅限於可確定有應課稅溢利以對銷可扣減暫時性差異、結轉未使用稅項抵免及未使用稅項虧損時才予確認，惟下列者除外：

- 有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產源於初次確認一項交易（並非一項業務合併）的資產或負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 遞延稅項資產源於附屬公司及聯營公司投資的可扣減暫時性差異，惟僅限於在可確定於可見未來可撥回暫時差異及可能有應課稅溢利以對銷暫時性差異時才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於每個有關期間末進行檢討。倘並無足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產予以應用，則不足的部份須予扣減。未予確認的遞延稅項資產須於每個有關期間末進行檢討。倘有足夠應課稅溢利可供全部或部份遞延稅項資產予以扣減，則可收回的部份須予確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現及負債清償期間的稅率計算，並以有關期間末已實行或實際上已實行的稅率（及稅務法例）計算。

當且僅當目標公司可引用具法律執行效力之權利，以對銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務當局對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應課稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予對銷。

收入確認

其他來源之收入

租金收入於租約期按時間比例基準確認。並非基於指數或比率之可變租賃付款乃於其產生之會計期間確認為收入。

股息

末期股息乃股東於股東大會上批准時確認為負債。

由於目標公司的組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故中期股息為同時建議派付及宣派。因此，中期股息於建議派付及宣派後即時確認為負債。

3. 重大會計判斷及估計

編製目標公司的財務報表時，管理層須就影響收入、支出、資產及負債的呈報金額及附隨的披露以及或然負債的披露作出判斷、估算及假設。有關該等假設及估算的不確性，可導致須於將來對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計涉及的不確定性

於各有關期間末，有關對未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源闡述如下。此等假設及不確定性的其他主要來源可能導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內出現重大調整：

投資物業公平值

投資物業按其公平值在財務狀況表中列賬。公平值乃是根據由獨立的專業估價師事務所採用物業估價技術對該等物業進行估價，該等技術涉及對若干市場條件作出假設。該等假設的有利或不利變動將導致目標公司投資物業的公平值出現變動，並對在損益中確認的收益或虧損作出相應調整。

4. 收入

收入的分析如下：

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止五個月 | |
|--|--------------|--------------|--------------|------------------|------------------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 (未經審核) |
| 其他來源之收入 | | | | | |
| 投資物業經營租賃的租金收入總額： 並非基於指數或比率之 可變租賃付款 | 636 | 1,271 | 799 | 449 | - |

5. 除稅前溢利

目標公司的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項：

| | 附註 | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止五個月 | |
|--|----|--------------|--------------|--------------|------------------|------------------------|
| | | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 (未經審核) |
| 核數師酬金 | | 8 | 9 | 9 | - | - |
| 投資物業公平值之變動 | 9 | (69,500) | (20,500) | (9,500) | - | (1,500) |
| 來自賺取租金的投資物業所 產生之直接經營開支 (包括維修及保養) | | 213 | 218 | 228 | 118 | 96 |
| 撇銷已收按金 | | - | - | - | - | (56) |

6. 董事酬金

於有關期間內，概無董事因向目標公司提供服務而收取任何費用或酬金。

7. 所得稅

於有關期間，香港利得稅乃按於香港產生的估計應課稅溢利並以16.5%的稅率撥備。

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止五個月 | |
|--------------------------------|-------------|-------|-------|------------------|-------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 即期－香港 年／期內支出及年／期內 稅項支出總額 | 47 | 149 | 72 | 55 | - |

於有關期間及於各有關期間末，概無重大未撥備遞延稅項。

按除稅前溢利及適用之法定稅率計算的稅項開支與按實際稅率計算的稅項支出對賬如下：

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止五個月 | |
|----------------------|-------------|---------|---------|------------------|-------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 除稅前溢利 | 69,911 | 21,524 | 10,057 | 331 | 1,459 |
| 按法定稅率計算的稅項 | 11,535 | 3,551 | 1,659 | 55 | 241 |
| 毋須繳稅的收入 | (11,468) | (3,382) | (1,567) | - | (248) |
| 不可扣稅的開支 | - | - | - | - | 7 |
| 其他 | (20) | (20) | (20) | - | - |
| 目標公司的實際稅率計算 的稅項支出 | 47 | 149 | 72 | 55 | - |

8. 股息

目標公司董事於二零二零年八月十三日以書面決議案批准宣派總額為1,200,000港元的中期股息，除於二零二零年八月二十八日支付54,000港元外，其餘款項已通過有關各方往來帳戶結算。

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止五個月 | |
|--|-------------|-------|-------|------------------|-------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 中期－每股「A」類具投票權普通股 3,157.9港元（截至二零二零年三月 三十一日、二零一九年八月三十一日、 二零一九年三月三十一日及二零一八年 三月三十一日止年度／期間：無） | - | - | - | - | 1,200 |

9. 投資物業

| | 三月三十一日 | | | 二零二零年 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 八月三十一日 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 年／期初的賬面值 | 250,000 | 319,500 | 340,000 | 349,500 |
| 來自公平值調整的淨收益 | 69,500 | 20,500 | 9,500 | 1,500 |
| 年／期末的賬面值 | <u>319,500</u> | <u>340,000</u> | <u>349,500</u> | <u>351,000</u> |

目標公司的投資物業包括位於香港的地塊。目標公司的投資物業已於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日及二零二零年八月三十一日根據韋堅信測量師行有限公司(獨立專業合資格估值師)所作的估值進行重估,分別價值319,500,000港元、340,000,000港元、349,500,000港元及351,000,000港元。該等投資物業乃根據經營租約出租予一名關連人士,其進一步摘要詳情載於過往財務資料附註10。

公平值等級

以下為目標公司的投資物業的公平值計量等級：

| | 於二零二零年八月三十一日的 公平值計量使用以下數據 | | | 總額 千港元 |
|-----------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| | 於活躍 市場中的 報價 (第一級) 千港元 | 重大可 被觀察的 輸入數據 (第二級) 千港元 | 重大 不可觀察的 輸入數據 (第三級) 千港元 | |
| 為以下項目的經常性公平值計量： | | | | |
| 土地 | — | — | 351,000 | 351,000 |

| | 於二零二零年三月三十一日的 公平值計量使用以下數據 | | | 總額 千港元 |
|-----------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| | 於活躍 市場中的 報價 (第一級) 千港元 | 重大可 被觀察的 輸入數據 (第二級) 千港元 | 重大 不可觀察的 輸入數據 (第三級) 千港元 | |
| 為以下項目的經常性公平值計量： | | | | |
| 土地 | — | — | 349,500 | 349,500 |

於二零一九年三月三十一日的
公平值計量使用以下數據

| | 於活躍 市場中的 報價 (第一級) 千港元 | 重大 可被觀察的 輸入數據 (第二級) 千港元 | 重大 不可觀察的 輸入數據 (第三級) 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| 為以下項目的經常性公平值計量： | | | | |
| 土地 | - | - | 340,000 | 340,000 |

於二零一八年三月三十一日的
公平值計量使用以下數據

| | 於活躍 市場中的 報價 (第一級) 千港元 | 重大 可被觀察的 輸入數據 (第二級) 千港元 | 重大 不可觀察的 輸入數據 (第三級) 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| 為以下項目的經常性公平值計量： | | | | |
| 土地 | - | - | 319,500 | 319,500 |

於各有關期間內，金融資產及金融負債概無第一級與第二級之間的公平值計量的轉移，亦無向第三級或自第三級的轉移。

分類為公平值等級第三級的公平值的對賬：

| | 土地 千港元 |
|----------------------------|-----------|
| 於二零一七年四月一日的賬面值 | 250,000 |
| 來自公平值調整並在損益確認的淨收益 | 69,500 |
| 於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日的賬面值 | 319,500 |
| 來自公平值調整並在損益確認的淨收益 | 20,500 |
| 於二零一九年三月三十一日及二零一九年四月一日的賬面值 | 340,000 |
| 來自公平值調整並在損益確認的淨收益 | 9,500 |
| 於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日的賬面值 | 349,500 |
| 來自公平值調整並在損益確認的淨收益 | 1,500 |
| 於二零二零年八月三十一日的賬面值 | 351,000 |

以下為投資物業估值時所使用的估值技術及主要輸入數據的概要：

| 估值技術 | 重大可被觀察 的輸入數據 | 範圍或加權平均 | | | | |
|------|-----------------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | 三月三十一日 | | 二零二零年 | | |
| | | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 八月三十一日 | |
| 土地 | 直接比較方法 | 現行市價(每平方米) | 1,050港元至 1,528港元 | 1,083港元至 1,660港元 | 1,083港元至 1,700港元 | 1,083港元至 1,700港元 |

市場比例方法

投資物業的公平值乃採用直接比較法於彼等各自的現有狀況及用途按市場基準對該等物業進行估值，並參考在相近地點的市場所報告的可比較市場交易而釐定。估值時經考慮物業的特點，包括位置、面積、交易時間、分區、形狀、大小及交通便利程度及其他因素等綜合因素。具有正面特徵的物業的現行市場價格較高，將導致較高的公平值計量。

10. 租賃

目標公司作為出租人

目標公司出租其投資物業(附註9)。租賃期為3個月至12個月不等的短期租約。目標公司於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年八月三十一日止五個月確認的租金收入分別為636,000港元、1,271,000港元、799,000港元、449,000港元及無，詳情載於過往財務資料附註4。

11. 預付款項及按金

| | 三月三十一日 | | | 二零二零年 |
|----------|--------|-------|-------|--------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 八月三十一日 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 預付款項 | - | 10 | 5 | - |
| 按金(附註18) | 44 | 76 | 76 | 76 |
| | 44 | 86 | 81 | 76 |

按金之賬面值與其於各有關期間末之公平值相若。該等存款之可收回性乃參考債務人之信貸狀況而評估，而於各有關期間末之預期信貸虧損被視為最低。

12. 與一位董事及一間關連公司的結餘

應收／(付)一位董事及一間關連公司款項的詳情，按香港公司條例第383(1)(d)節及公司(披露董事利益資料)規例第3部披露如下：

| | 二零二零年 | 年／期內 | 二零二零年 | 年內最高 未償還金額 | 二零一九年 |
|----------------------------|--------|-------------|--------------------------|---------------|---------------|
| | 八月三十一日 | 最高未償還 金額 | 三月三十一日 及二零二零年 四月一日 | | 二零一九年 四月一日 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 應收一位董事款項 鄧耀智 | - | - | 1,300 | 1,300 | - |
| 應收／(付)一間關連公司款項 展富物流有限公司 | - | - | (154) | 558 | 558 |
| | | | | | |
| | 二零一九年 | 年內最高 | 二零一八年 | 年內最高 | 二零一七年 |
| | 八月三十一日 | 未償還金額 | 三月三十一日 及二零一八年 四月一日 | 未償還金額 | 二零一七年 四月一日 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 應收／(付)一位董事款項 鄧耀智 | - | - | (590) | - | - |
| 應收一間關連公司款項 展富物流有限公司 | 558 | 558 | 424 | 424 | - |

展富物流有限公司由陳仲安及鄧耀智控制，而陳仲安及鄧耀智亦為目標公司的董事，並於目標公司擁有實益權益。

與一位董事及一間關連公司之結餘為無擔保、免息及按要求償還。

13. 銀行結餘

於各有關期間末，目標公司的銀行結餘以港元計值。銀行結餘存放於近期並無違約記錄的具信譽銀行。銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

14. 已收租賃按金及應計款項

| | 三月三十一日 | | | 二零二零年 八月 三十一日 |
|------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 千港元 |
| 應計開支 | 8 | 9 | 9 | — |
| 已收租金 | <u>56</u> | <u>56</u> | <u>56</u> | <u>—</u> |
| | <u>64</u> | <u>65</u> | <u>65</u> | <u>—</u> |

15. 股本

| | 三月三十一日 | | | 二零二零年 八月 三十一日 |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 | 千港元 |
| 已發行及已繳足： | | | | |
| 380股「A」類具投票權普通股份* | — | — | — | — |
| 10,000股「B」類無投票權普通股份 | <u>10</u> | <u>10</u> | <u>10</u> | <u>10</u> |
| | <u>10</u> | <u>10</u> | <u>10</u> | <u>10</u> |

* 此項目的金額少於一千元。

「A」類具投票權普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並有權於目標公司之股東大會上每股投一票。

「B」類無投票權股份並無投票權，無權收取股息，於清盤時除非已向「A」類具投票權股份之持有人派發100,000,000,000港元，否則無權獲得任何分派。

16. 現金流量表附註

主要非現金交易

於截至二零二零年八月三十一日止期間內，向股東宣派的1,200,000港元中期股息，其中1,146,000港元已透過雙方之間的往來賬戶結算。

17. 關聯方交易

- (a) 除該等過往財務資料其他地方詳述的交易之外，目標公司於有關期間與關聯方進行如下重大交易：

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止五個月 | |
|------------------|-------------|-------|-------|------------------|-------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 來自一間關連公司的 租金： | | | | | |
| 展富物流有限公司 | 636 | 1,271 | 799 | 449 | - |

(未經審核)

附註：

董事認為上述交易乃按雙方釐定的基礎上互相議定的利率所作出。

- (b) 與關聯方的未償還結餘：

於各有關期間末目標公司與董事及關連公司的未償還結餘詳情載於過往財務資料附註12內。

- (c) 目標公司主要管理人員的報酬：

目標公司之主要管理人員為董事，彼等於有關期間內並無就其提供之服務向目標公司收取任何酬金。

18. 按類別分析的金融工具

於各有關期間末每個類別金融工具的賬面值如下：

金融資產

| | 按攤銷成本列賬的金融資產 | | | 二零二零年 |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 八月三十一日 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 計入預付款項及按金的 金融資產(附註11) | 44 | 76 | 76 | 76 |
| 應收一位董事款項 | – | – | 1,300 | – |
| 應收一間關連公司款項 | 424 | 558 | – | – |
| 銀行結餘 | 37 | 663 | 254 | 99 |
| | <u>505</u> | <u>1,297</u> | <u>1,630</u> | <u>175</u> |

金融負債

| | 按攤銷成本列賬的金融負債 | | | 二零二零年 |
|-------------|--------------|-----------|------------|----------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 八月三十一日 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 已收租賃按金及應計款項 | 64 | 65 | 65 | – |
| 應收一位董事款項 | 590 | – | – | – |
| 應收一間關連公司款項 | – | – | 154 | – |
| | <u>654</u> | <u>65</u> | <u>219</u> | <u>–</u> |

19. 金融工具的公平值及公平值等級

管理層已評估銀行結餘、計入預付款項及按金的金融資產、已收租賃按金及應計款項、與董事及關連公司的結餘的公平值，認為皆與其賬面值相若，主要原因為該等工具皆於短期內到期。

20. 金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具主要包括銀行結餘、計入預付款項及按金的金融資產、已收租賃按金及應計款項、與董事及關連公司的結餘，均直接來自目標公司的業務營運。該等金融工具的主要目的為應付目標公司營運所需資金。

目標公司金融工具的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會定期召開會議以分析並制定措施以管控各有關風險，有關措施概述如下：

(a) 信貸風險

目標公司的銀行結餘乃由一間位於香港的金融機構所持有，而管理層相信該機構具有高信貸質素。目標公司已制定政策，在接受新業務時評估信貸風險，並限制其對個別客戶的信貸風險。

最高風險及期／年末階段

下表顯示根據目標公司信貸政策之信貸質素及信貸風險之最大風險（其主要根據過往逾期資料（除非有其他資料可無需過多成本或精力即可獲得）釐定）及於二零二零年八月三十一日、二零二零年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日之期／年末階段分類。

| | 12個月預期 信貸虧損 | | 全期預期信貸虧損 | | |
|--------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| | 第1階段 千港元 | 第2階段 千港元 | 第3階段 千港元 | 簡化方法 千港元 | 千港元 |
| 於二零二零年八月三十一日 | | | | | |
| 計入預付款項及按金 的金融資產 | | | | | |
| – 正常* | 76 | – | – | – | 76 |
| 銀行結餘 | | | | | |
| – 未逾期 | 99 | – | – | – | 99 |
| | <u>175</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>175</u> |
| 於二零二零年三月三十一日 | | | | | |
| 計入預付款項及按金的 金融資產 | | | | | |
| – 正常* | 76 | – | – | – | 76 |
| 應收一位董事款項 | | | | | |
| – 正常* | 1,300 | – | – | – | 1,300 |
| 銀行結餘 | | | | | |
| – 未逾期 | 254 | – | – | – | 254 |
| | <u>1,630</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>1,630</u> |

| | 12個月預期 信貸虧損 | | 全期預期信貸虧損 | | |
|--------------------|----------------|----------|----------|----------|--------------|
| | 第1階段 | 第2階段 | 第3階段 | 簡化方法 | 千港元 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| 於二零一九年三月三十一日 | | | | | |
| 計入預付款項及按金的 金融資產 | | | | | |
| - 正常* | 76 | - | - | - | 76 |
| 應收一間關連公司款項 | | | | | |
| - 正常* | 558 | - | - | - | 558 |
| 銀行結餘 | | | | | |
| - 未逾期 | 663 | - | - | - | 663 |
| | <u>1,297</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,297</u> |
| 於二零一八年三月三十一日 | | | | | |
| 計入預付款項及按金的 金融資產 | | | | | |
| - 正常* | 44 | - | - | - | 44 |
| 應收一間關連公司款項 | | | | | |
| - 正常* | 424 | - | - | - | 424 |
| 銀行結餘 | | | | | |
| - 未逾期 | 37 | - | - | - | 37 |
| | <u>505</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>505</u> |

* 當計入預付款項及按金的金融資產及與董事及關連公司的結餘並無逾期且並無資料顯示金融資產自首次確認以來之信貸風險已顯著上升時，其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「呆滯」。

(b) 流動資金風險

目標公司的目標為維持足夠的現金及信貸額度以滿足其流動性需求。目標公司通過結合來自經營所產生的資金及銀行資金以滿足其營運資金需求。

目標公司於各有關期間末根據合約非貼現付款分析的金融負債的到期情況如下：

| | 按要求償還 千港元 | 少於3個月 千港元 | 3至12個月 千港元 | 超過1年 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------|------------|
| 於二零二零年三月三十一日 | | | | | |
| 已收租賃按金及應計款項 | - | 65 | - | - | 65 |
| 應付一間關連公司款項 | 154 | - | - | - | 154 |
| | <u>154</u> | <u>65</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>219</u> |
| 於二零一九年三月三十一日 | | | | | |
| 已收租賃按金及應計款項 | - | 65 | - | - | 65 |
| | <u>-</u> | <u>65</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>65</u> |
| 於二零一八年三月三十一日 | | | | | |
| 已收租賃按金及應計款項 | - | 64 | - | - | 64 |
| 應付一位董事款項 | 590 | - | - | - | 590 |
| | <u>590</u> | <u>64</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>654</u> |

(c) 資本管理

目標公司資本管理的主要目的為保障目標公司以持續基準經營的能力，並維持穩健的資本比率，以支持業務營運及為股東爭取最大價值。

目標公司因應經濟狀況的轉變而管理其資本架構並予以調整。為維持或調整資本架構，目標公司或會調整向股東派付的股息、向股東退回股本或發行新股份。

目標公司使用資產負債率監控資本，即淨債務除以總資本加淨債務。目標公司的淨債務包括已收租賃按金及應計款項、應付一位董事及一間關連公司款項，減銀行結餘。於各有關期間末，資產負債比率如下：

| | 三月三十一日 | | | 二零二零年 |
|-------------|---------|---------|---------|---------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 八月三十一日 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 已收租賃按金及應計款項 | 64 | 65 | 65 | – |
| 應付一位董事款項 | 590 | – | – | – |
| 應付一間關連公司款項 | – | – | 154 | – |
| 減：銀行結餘 | (37) | (663) | (254) | (99) |
| 淨債務 | 617 | (598) | (35) | (99) |
| 權益 | 319,693 | 341,068 | 351,053 | 351,312 |
| 資產負債率 | 0.2% | 不適用 | 不適用 | 不適用 |

21. 目標公司的法定財務報表資料

目標公司於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度期間的法定財務報表乃經由法定核數師葉偉榮會計師行根據香港會計師公會發出的香港私人公司財務報告準則所編製。

22. 後續事項

目標公司於二零二零年八月三十一日以後並無發生重大後續事項。

23. 後續財務報表

目標公司概無就二零二零年八月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

緒言

以下為用作闡明倘已完成收購目標公司50%股本權益後經擴大之本集團(以下統稱為「經擴大集團」)之未經審核備考綜合資產及負債表。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表應與本公司於二零二零年十二月九日刊發的通函(「通函」)其他部分所載的其他資料一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表由本公司董事按照彼等的判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，並按下文附註所載基準及附註編製，以闡明收購目標公司50%股本權益的影響，猶如對目標公司的收購已於二零二零年六月三十日完成。

基於其假設性質，此備考財務資料未必真實反映倘建議收購於二零二零年六月三十日或任何未來日期完成的財務狀況。

編製基準

本公司董事於通函中表示，由於本集團與有關各方訂立多項協議，本集團實際上將以經貼現的收購代價淨額184,353,000港元(不包括交易成本)收購目標公司50%股本權益及兩項長期租賃協議。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表乃根據本公司已刊發的二零二零年中期報告所載本集團於二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表，以及載列於本通函內的其他財務資料所編製，並已按隨附的附註所述的未經審核備考作出調整。

經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表

| | 本集團 於二零二零年 六月三十日的 資產及負債表 千港元 附註1 | 備考調整 | | 經擴大集團 於二零二零年 六月三十日 的未經審核 備考綜合 資產及負債表 千港元 |
|------------------|---|------------|------------|--|
| | | 千港元 附註2 | 千港元 附註3 | |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 241,274 | - | - | 241,274 |
| 使用權資產 | 5,294 | 184,197 | - | 189,491 |
| 於一間聯營公司的投資 | - | 156 | - | 156 |
| 非流動資產總額 | 246,568 | 184,353 | - | 430,921 |
| 流動資產 | | | | |
| 應收貿易賬款 | 198,622 | - | - | 198,622 |
| 合約資產 | 326,834 | - | - | 326,834 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 32,597 | - | - | 32,597 |
| 應收同系附屬公司款項 | 1,790 | - | - | 1,790 |
| 可收回稅項 | 3,524 | - | - | 3,524 |
| 現金及現金等值 | 60,819 | (56,000) | - | 4,819 |
| 流動資產總額 | 624,186 | (56,000) | - | 568,186 |
| 流動負債 | | | | |
| 應付貿易賬款及應付工程項目保留金 | 187,224 | - | - | 187,224 |
| 其他應付款項及應付費用 | 141,005 | 120,353 | 2,400 | 263,758 |
| 應付股息 | 22,500 | - | - | 22,500 |
| 應付同系附屬公司款項 | 31 | - | - | 31 |
| 應繳稅項 | 10,345 | - | - | 10,345 |
| 銀行透支 | - | 8,000 | - | 8,000 |
| 租賃負債 | 5,420 | - | - | 5,420 |
| 流動負債總額 | 366,525 | 128,353 | 2,400 | 497,278 |
| 流動資產淨值 | 257,661 | (184,353) | (2,400) | 70,908 |
| 資產總值減流動負債 | 504,229 | - | (2,400) | 501,829 |
| 非流動負債 | | | | |
| 租賃負債 | 16 | - | - | 16 |
| 遞延稅項負債 | 41,299 | - | - | 41,299 |
| 非流動負債總額 | 41,315 | - | - | 41,315 |
| 資產淨值 | 462,914 | - | (2,400) | 460,514 |

經擴大集團未經審核備考財務資料附註

1. 本集團於二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表乃不作調整並摘錄自本公司已刊發截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告。
2. 於二零二零年九月三十日，建業建榮物業有限公司（「買方」）（本公司之間接全資附屬公司）與Profit Gainer Holdings Limited（「賣方」）訂立買賣協議（「收購協議」），內容有關買賣目標公司已發行股本中190股「A」類具投票權股份及5,000股「B」類無投票權股份，相當於目標公司之50%股本權益及投票權。

收購完成後，本集團將透過本公司的全資附屬公司持有目標公司50%股本權益及投票權。該聯營公司的權益將根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資，以權益法於經擴大集團的綜合財務報表中入賬。

此外，於完成日，本集團將訂立(i)自完成日開始為期13年的固定期限租約；及(ii)自完成日開始至政府地契到期前一日止屆滿的固定期限租約。收購目標公司的50%股本權益以及兩項長期租賃協議不構成一種業務。本集團將識別並確認所收購的個別可識別資產。收購目標公司50%股本權益以及兩項長期租賃協議的成本將按照香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則第3號業務合併，以其於購買日的相對公平值為基礎分配至個別可識別資產。

該調整指根據收購事項以貼現後的代價184,353,000港元（由本集團內部資源及銀行借款撥付）收購目標公司50%股本權益及兩項長期租賃協議，其分析如下：

| | 千港元 |
|------------------------------------|-----------------------|
| 本集團所收購目標公司經調整資產淨值的50%股本權益 (附註(a)) | 156 |
| 對兩項確認為使用權資產的長期租賃協議作出的公平值調整 (附註(b)) | <u>184,197</u> |
| 代價 (附註(c)) | <u><u>184,353</u></u> |

附註：

- (a) 本集團所收購目標公司經調整資產淨值的50%股本權益

| | 千港元 |
|---------------------------|-----------|
| 目標公司於二零二零年八月三十一日的資產淨值 | 351,312 |
| 減：計入目標公司資產淨值的投資物業公平值 | (351,000) |
| | 312 |
| 目標公司於二零二零年八月三十一日的經調整資產淨值 | 312 |
| 本集團所收購目標公司經調整資產淨值的50%股本權益 | 156 |

- (b) 對兩項長期租賃協議作出的公平值調整184,197,000港元乃指本集團使用兩幅土地的權利，須確認為使用權資產，並根據於二零二零年九月三十日由韋堅信測量師行有限公司（獨立物業估值師）重估的相對公平值分別為176,500,000港元及24,600,000港元為基準而得出之成本分配分別為161,665,000港元及22,532,000港元。
- (c) 根據收購協議，目標公司的代價將按本通函「董事會函件」內「收購協議—代價」一段所述分三次結清。初步按金2,000,000港元已支付，餘下代價結餘62,000,000港元將於完成時結付，而126,000,000港元將於完成後透過提供三十六(36)張遠期支票分三十六(36)個月按月結清，其按貼現率每年3.0%計算的現值為120,353,000港元。
3. 該調整指有關收購的估計法律及專業費用及其他開支約為2,400,000港元。
4. 目標公司有關上述收購的可識別資產及負債及兩項長期租賃協議的備考公平值於完成日完成成本分配後，可能會發生變化，該變化或會與彼等編製未經審核備考財務資料時使用的估計金額顯著不同。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為供載入本通函而編製的報告全文。



安永會計師事務所
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致建業建榮控股有限公司*列位董事

我們已完成鑑證工作，對建業建榮控股有限公司*(「貴公司」)董事(「董事」)編製的貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料出具報告，該報告僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括貴公司就先滿發展有限公司(「目標公司」)50%股本權益之收購所刊發的日期為二零二零年十二月九日的通函(「通函」)附錄三所載的於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。收購完成後，貴公司實際持有目標公司之50%股本權益。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載述於通函附錄三。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購目標公司對貴集團於二零二零年六月三十日資產及負債的影響，猶如對目標公司的收購已於二零二零年六月三十日發生。在此過程中，有關貴集團財務狀況的資料由董事摘錄自貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，而有關財務報表並未獲發出審核或審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中的獨立性及其他道德要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

* 僅供識別

本所應用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制，並因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們就編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料出具的過往報告，除對報告出具日期的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務進行我們的工作。該準則要求申報會計師規劃及實行程序，以合理保證董事是否根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此次委聘而言，我們並不負責對編製未經審核備考財務資料時所用的過往財務資料進行更新，亦不負責重新發表對該等過往財務資料之報告或意見，且在此次委聘過程中，我們亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料。

通函所載的未經審核備考財務資料僅供說明收購目標公司對貴集團的未經調整財務資料之影響，為便於說明，假設收購目標公司已於經選定的較早日期發生。故此，我們不保證收購目標公司的實際結果與所呈列者相符。

對於未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製出具報告的合理鑒證業務，需要執行程序來評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則，是否為呈列收購目標公司直接造成的重大影響提供了合理依據，並掌握有關下列各項的充分而適當的證據：

- 相關備考調整是否已貫徹相關準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映調整已適當地應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、編製的未經審核備考財務資料所對應的目標公司之收購以及其他相關委聘情況的了解。

此次委聘亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲取的證據充分而適當，為我們發表意見提供了依據。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整均屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零二零年十二月九日

目標公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度及截至二零二零年八月三十一日止五個月的管理層討論及分析

下文載列目標公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度及截至二零二零年八月三十一日止五個月（「往績記錄期間」）的管理層討論及分析。以下資料應與目標公司於本通函附錄二所載的會計師報告一併閱讀。

業務回顧

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。

收入

於往績記錄期間，目標公司的所有收入均指來自該物業空置空間的投資物業經營租賃的租金收入總額。收入由二零一八財政年度的636,000港元增加至二零一九財政年度的1,271,000港元，主要是由於年內向租戶出租更多倉儲空間。收入由二零一九財政年度的1,271,000港元減少至二零二零財政年度的799,000港元，此乃由於年內向其租戶出租的儲物間減少，以及目標公司於二零二零年一月至三月向其租戶提供租金寬減。截至二零一九年八月三十一日止五個月的收入由449,000港元減少至截至二零二零年八月三十一日止五個月歸零，原因是二零二零年四月至八月期間豁免其租戶全部租金。

直接成本

目標公司的直接成本指來自賺取租金活動所產生的維修及保養，於往績記錄期間保持相對穩定。目標公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年八月三十一日止五個月的直接成本分別為213,000港元、218,000港元、228,000港元、118,000港元及96,000港元。

投資物業公平值變動

目標公司於往績記錄期間各年及期末將因估值而產生的投資物業公平值變動計入其損益。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年八月三十一日止五個月，目標公司投資物業的公平值變動分別為69,500,000港元、20,500,000港元、9,500,000港元、無及1,500,000港元。

年／期內溢利

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年八月三十一日止五個月的溢利分別為69,864,000港元、21,375,000港元、9,985,000港元、276,000港元及1,459,000港元。於往績記錄期間的波動乃主要由於上述投資物業公平值的變動。

流動資金及財務資源

目標公司一般以內部及經營活動所產生的現金流量應付目標公司營運所需資金。於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日及二零二零年八月三十一日，目標公司持有的流動資產淨值分別為193,000港元、1,068,000港元、1,553,000港元及312,000港元。

資產負債比率

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日及二零二零年八月三十一日，目標公司錄得之資產負債比率(包括在淨債務之內、已收租賃按金及應計款項、應付一位董事款項及應付一間關連公司款項減銀行結餘)分別為0.2%、無、無及無。

資本承擔

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日及二零二零年八月三十一日，目標公司概無任何資本承擔。

外匯風險及庫務政策

目標公司的主要資產及負債以港元計值，並無面臨任何重大外匯風險。目標公司概無任何庫務政策或對沖安排。

資產押記

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日及二零二零年八月三十一日，目標公司概無任何資產押記。

或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日及二零二零年八月三十一日，目標公司概無任何或然負債。

未來計劃

目標公司專注於物業投資，且概無意向改變此重點。於最後實際可行日期，目標公司並無任何已辨識的投資或收購目標。

以下為獨立物業估值師韋堅信測量師行有限公司就該物業於二零二零年九月三十日之估值意見發出之說明函件及估值報告全文，以供載入本通函。



敬啟者：

有關： 新界
元朗
丈量約份128號地段163號A及B分段、地段164號、
地段165號B分段1小分段、
地段165號B分段餘下部分、
地段165號D分段、
地段165號、166號及167號餘下部分、
地段168號、169號、170號及171號
「標的物業」

吾等接獲建業建榮控股有限公司（下稱「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之指示，對標題所述位於香港之物業權益進行估值，據此，吾等確認，吾等已視察該物業，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等視為必要之進一步資料，以向閣下提供有關吾等就標的物業於二零二零年九月三十日（下稱「估值日期」）之市值所作之意見。

吾等對標的物業之估值相當於吾等對市值之意見，而根據《國際估值標準》之定義，以及遵照《香港測量師學會估值準則》（二零一七年版），市值之定義為「自願買方與自願賣方在知情、審慎及在無被脅迫之情況下，於適當推銷後在公平交易中應當於估值日期交換之資產或負債之估計金額」。

市值描述的是於市場上自由運作且各自並無關連之訂約方進行交換，而有關數字將會在估值日期之假定的銷售合約或同等法律文件中出現，當中反映廣大市場參與者於制定其出價時所考慮之所有因素，亦反映資產之最高及最佳用途。最高及最佳用途指有關用途可將資產之潛力發揮至最大，且須實際上可能、法律上允許及財政上可行。

市值亦應理解為在不顧及銷售或購買（或交易）成本，且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項下，所估計之資產或負債價值。

於達致吾等之估值意見時，吾等採納以「市值」為基準之市場法，就此透過參考市場上於類近地點所報告之可比較市場交易，採用估值比較法。吾等就標的物業與可比較物業之間在位置、狀況、交易時間、區劃、形狀、面積、交通便利程度等各項相關因素上之分別作出了適當調整。

吾等之估值乃假設業主於公開市場上出售物業，且並無憑藉可影響物業價值之延期合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益（惟於吾等之報告中引述者除外）。此外，吾等於估值時並無考慮任何與出售物業有關或影響物業出售之選擇權或優先購買權，亦無假設存在以任何方式強迫出售之情況。

吾等已於相關土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何租約修訂。吾等概不就法律性質事宜承擔任何責任，亦概不就假定為完好、可予轉讓及可予出售之所有權提出任何意見。

吾等已向香港特區政府地政總署索取標的地段之地段索引圖。然而，由於吾等於視察期間並無進行實地測量，因此，吾等無法核實標的地段之確實界線。吾等亦無法告知標的地段或毗鄰任何政府土地或私人地段有否遭受侵佔。

吾等已於二零二零年十月十五日視察標的物業。有關視察乃由我司估值及諮詢服務董事林晉超測量師進行，視察之詳情請參閱第V-6頁附註9。然而，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況及有關設施等是否適宜作任何潛在營運或日後發展。吾等並無進行任何詳細實地測量以核實標的物業之地盤面積是否正確，而吾等已假設吾等所獲文件中所示之地盤面積屬正確。

吾等已採取適當步驟及盡力核實於編製估值之過程中所倚賴之所有數據、資料及資料來源，包括有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用、出租、樓面面積等事項及所有其他相關事項。所用之一切資料、文件及租約僅作參考。所有尺寸、量度及面積均為約數。除另有指明外，已採用1英畝為43,560平方呎及1平方米為10.764平方呎之轉換因素。

吾等之估值並無考慮任何物業之任何抵押、按揭或欠款，以及在達致出售之過程中可能產生之任何支出或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值且屬繁重之產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版)、公司條例有關條文及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則第5章而編製。

吾等隨函附奉吾等之估值報告，以供閣下參考。

代表

韋堅信測量師行有限公司

林晉超測量師

B. Sc.(Hons), M.C.I.R.E.A., F.H.K.I.S., R.P.S.(GP)

估值及諮詢服務董事(主管)

此致

香港

干諾道中111號

永安中心23樓2308室

建業建榮控股有限公司*

列位董事 台照

二零二零年十二月九日

附註： 林晉超測量師為中華人民共和國香港特別行政區註冊專業測量師(產業測量組)。彼為中國房地產估價師學會專業會員及香港測量師學會資深專業會員。彼自一九九五年起加盟本測量師行，在香港產業測量方面擁有逾27年執業經驗。

彼現時名列於香港測量師學會所發出《進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單》。

* 僅供識別

估值報告

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二零年 九月三十日 之市值 |
|--|---|------------------|--|
| <p>新界元朗丈量約份128號地段163號A及B分段、地段164號、地段165號B分段1小分段、地段165號B分段餘下部分、地段165號D分段、地段165號、166號及167號餘下部分、地段168號、169號、170號及171號</p> | <p>該物業包括十三(13)幅鄰接地段，位於深灣路東南面。該地盤面積廣闊，呈不規則形狀，正面朝向深灣路。</p> <p>該物業之總測量地盤面積約為214,103.50平方呎(19,890.70平方米)。</p> <p>該物業在元朗土地註冊處註冊為丈量約份128號地段163號A及B分段、地段164號、地段165號B分段1小分段、地段165號B分段餘下部分、地段165號D分段、地段165號、166號及167號餘下部分、地段168號、169號、170號及171號，乃按政府租約向政府租賃持有，租賃年期將於二零四七年六月三十日屆滿。</p> <p>該等標的地段擬用作重型貨車的泊車位及存放建築設備的露天倉庫。</p> <p>並無任何與該物業有關或影響該物業之選擇權或優先購買權。</p> | <p>該物業乃持作自用。</p> | <p>353,000,000港元 (港幣叁億伍千叁百萬元)</p> |

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為先滿發展有限公司（註冊摘要編號YL394760，日期為一九八九年三月八日）。
2. 測量面積214,103.50平方呎（19,890.70平方米）乃引用自認可土地測量師劉志光先生所編製之土地界線圖第LBP/YL/128/1001/D1號，圖則日期為二零二零年九月二十四日。
3. 根據日期為二零一八年十月十六日之厦村邊緣分區計劃大綱圖第S/YL-HTF/12號，該物業處於「住宅(丁類)」(R(D))及「農業」(AGR)地帶。
4. 周邊地區之類近物業之近期市場交易如下：

| 地址 | 成交價格 港元 | 文據日期 | 地盤面積 (平方呎) | 地盤面積 單位價格 (港元/ 平方呎) |
|-----------------------|------------|-------------------|---------------|------------------------------|
| 丈量約份124號地段1613號及1617號 | 13,329,400 | 二零二零年五月五日(臨時買賣協議) | 7,841 | 1,700 |
| 丈量約份129號地段3096號及3097號 | 10,454,400 | 二零二零年五月五日(買賣協議) | 6,534 | 1,600 |
| 丈量約份129號地段3051號 | 38,332,800 | 二零二零年一月二十一日(買賣協議) | 23,958 | 1,600 |
| 丈量約份129號地段2941號餘下部分 | 6,561,600 | 二零二零年一月二十一日(買賣協議) | 4,221 | 1,555 |
| 丈量約份129號地段3163號餘下部分 | 6,377,800 | 二零二零年一月八日(買賣協議) | 5,798 | 1,100 |
| 丈量約份129號地段2994號及3069號 | 16,988,400 | 二零一九年八月十五日(買賣協議) | 11,326 | 1,500 |
| 丈量約份128號地段187號及188號 | 19,350,000 | 二零一九年三月十三日(買賣協議) | 17,860 | 1,083 |

5. 賣方與其他股東共同擁有該物業100%權利及權益之法定業權，並有權出售及使用該物業。除下文附註6所述之產權負擔外，該物業並不涉及任何按揭、扣押、異議或文件存檔。
6. 該物業（前地段編號為丈量約份128號地段165號餘下部分）受限於日期為一九九一年十月二日之短期豁免書第1667號（註冊摘要編號YL622153）。除非該豁免書已被終止，否則，該地段之業主須繼續履行與香港政府之合約責任，按照豁免書所述有關該構築物之總上蓋面積及最高高度之發展形式及規格，建造或維修該構築物。短期豁免書之主要條款摘錄如下：

2.2 「該等處所之任何建築物均不得用作工業倉庫以外的任何用途。」

2.4 (a)(i) 「根據下文第2.4(a)(ii)段的規定，閣下不得在該等處所或其任何部分建造或維修或准許或容許建造或維修任何構築物。」

(ii) 「於本臨時豁免書的生效期內，閣下可以在該等處所或其任何部分建造或維修或准許或容許建造或維修構築物，惟：

(I) 所建造構築物的總上蓋面積於上述期間不得超過253.90平方米；

(II) 將在該等處所建造的任何構築物的最高高度不得超過3.66米；及

(III) 在該等處所建造或准許或容許建造任何構築物前，須事先獲得本人（即元朗地政專員）的書面批准以展開建築工程。」

(b)(i) 「儘管與第2.4(a)段有任何牴觸之處，閣下須就將在該等處所建造的任何構築物向建築事務監督提交相關圖則，以供批准。該等構築物在各方面均須遵守《建築物條例》及根據該條例訂立的任何修訂條例。」

(ii) 「任何建築物，如屬憑藉《建築物條例(新界適用)條例》及根據該條例訂立的任何規例獲豁免受《建築物條例》及根據該條例訂立的任何規例的條文所規限的類型，則不得在該等處所建造。」

7. 據 貴集團所告知，於進行收購事項前，該物業受兩份現有租賃協議所規限，根據該等租賃協議，賣方及其他股東已就使用該物業總面積之約70%及30%支付每份租賃協議名義租金1港元，而兩份租約將於政府地契屆滿前一(1)日屆滿。

8. 據 貴集團所告知，於收購事項完成後，該物業將受兩份租賃協議所規限，根據該等租賃協議，本公司將向目標公司支付每份該等租賃協議名義租金1港元，以於完成起至政府地契屆滿前一(1)日止期間使用該物業總面積之約50% (即約107,000平方呎) 以及於完成起十三(13)年間使用該物業總面積之約20% (即約43,000平方呎)。

據 貴集團所告知，於進行收購事項之前及之後，兩份租賃協議中有關土地之相關比例基本上並無重大變動。

於收購事項完成後，其他股東 (即餘下30%土地之承租人) 將可繼續以1港元於同一地點享有該物業總面積約30%所產生之利益，直至政府地契屆滿前一日。收購事項完成後，相關邊界將維持不變。

9. 對該物業及可比較個案的視察是由林晉超測量師於二零二零年十月十五日在羅偉昌測量師之協助下進行。羅測量師為中國香港特別行政區註冊專業測量師 (產業測量組)。彼為中國房地產估價師學會及香港測量師學會專業會員，在中國香港產業測量方面擁有約15年執業經驗。

於吾等視察過程中，該物業基本上為空置。該等地段大致平坦，平均高度為香港主水平基準以上約10.5米 (即34呎6吋)。該等地段主要由一條名為深灣路的本地行車道路連接而成，該行車道路為一條從流浮山迴旋處分出的單線車道。連接該等地段的行車道路狀況良好。該等地段的臨街面出入相對簡單及方便，容許貨車及大型車輛順利進出。

於視察過程中，吾等注意到該等地段正進行若干平整及加建圍欄工程。標的地段乃以高密度混凝土板鋪砌成，而其西北部已修建若干單／兩層高的金屬構築物。此外，一小部分土地已用作露天倉庫，以存放建築材料、建築設備及貨櫃以及停泊貨車及若干鑽挖機。

根據廈村邊緣分區計劃大綱圖，儘管該等地段現時主要處於「住宅(丁類)」地帶，惟於現時階段用作低層住宅發展之重新發展潛力較低。露天倉庫仍為該等地段之主要用途。

10. 吾等確認，吾等為獨立人士，且不知悉之前及／或現時 (包括吾等之商號輪值政策及擔任簽署人之時間) 有任何參與或利益衝突而對履行 貴集團所作出之估值指示有重大影響。

11. 世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒疫情為「全球性流行病」，有關疫情已對全球金融市場造成影響。眾多國家已實施出入境限制措施。

在香港，多個行業之市場活動均受到影響。於估值日期，吾等認為，於編製吾等之估值意見時，吾等應減少側重二零二零年三月十一日前之市場憑證作比較。誠然，當前對新型冠狀病毒之反應意味著吾等正面臨一系列前所未有的情況，而該等情況乃吾等作出專業判斷之依據。

故此，吾等之估值乃按照《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版) VS9第9.2.3(o)段所載之「實質性估值不確定因素」基準呈報。因此，與在正常情況下作出之估值相比，吾等之估值應當減少確定性且應更為謹慎。鑑於無法確悉新型冠狀病毒日後對房地產市場之影響，吾等建議閣下時常審查此標的物業之估值。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，致使本通函或其所載之任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有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任何權益或淡倉(包括彼等各自根據證券及期貨條例被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須列入本公司備存之登記冊中之任何權益或淡倉；或根據本公司採納之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及／或淡倉

於最後實際可行日期，據董事所知，下列主要股東(董事及本公司主要行政人員除外)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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

| 名稱 | 附註 | 身份及權益性質 | 所持股份 數目 | 佔本公司已發行 股本百分比 |
|------------------------------------|-----|---------------------|---------------|------------------|
| 王世榮博士 | 1 | 透過所控制之 公司持有之權益 | 1,117,500,000 | 74.50% |
| 建聯 | 1 | 實益擁有人 | 1,117,500,000 | 74.50% |
| Enhancement Investments Limited | 1,2 | 透過一間所控制之 公司持有之權益 | 1,117,500,000 | 74.50% |

附註：

1. 根據證券及期貨條例第316條，王世榮博士、建聯及Enhancement Investments Limited均被視為擁有同一批1,117,500,000股股份之權益。
2. Enhancement Investments Limited由王世榮博士全資實益擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何其他人士於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或於最後實際可行日期直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上之權益。

3. 董事於本集團之資產、合約或安排之重大權益

於最後實際可行日期，概無董事於：

- (a) 經擴大集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即經擴大集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或建議由經擴大集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (b) 於最後實際可行日期對經擴大集團之業務有重大影響且仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之密切聯繫人(定義見上市規則)於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訟事或仲裁，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訟事或索償。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

7. 重大合約

以下合約乃本集團於本通函日期前兩年內直至最後實際可行日期止訂立，而屬重大或可能屬重大之合約（有關合約並非於本集團從事或擬從事之日常業務過程中訂立）：

- (1) 收購協議

8. 專家及同意書

以下為本通函內所載提供意見及建議之專家之專業資格：

| 名稱 | 資格 |
|-------------|---------|
| 安永會計師事務所 | 執業會計師 |
| 韋堅信測量師行有限公司 | 獨立物業估值師 |

於最後實際可行日期，以上專家概無持有：

- (1) 本集團任何成員公司之任何股權，或任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否合法強制執行）；及
- (2) 經擴大集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或建議由經擴大集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中之任何直接或間接權益。

以上專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載彼等之函件及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回彼等之同意書。

9. 備查文件

下列文件之副本將於本通函日期起計14日期間任何工作日（不包括星期六及公眾假期）之一般營業時間在本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (1) 收購協議；
- (2) 本公司之組織章程大綱及細則；

- (3) 本通函附錄二所載由安永會計師事務所編製之目標公司會計師報告；
- (4) 本通函附錄三所載由安永會計師事務所編製之經擴大集團未經審核備考財務資料報告；
- (5) 該物業之估值報告，其全文載於本通函附錄五內；
- (6) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意；
- (7) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (8) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (9) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (10) 建聯於二零二零年九月三十日出具之書面批准；及
- (11) 本通函。

10. 其他事項

- (1) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (2) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中111號永安中心23樓2308室。
- (3) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (4) 本公司之公司秘書為阮永雄先生。彼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。
- (5) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。