
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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彌明生活百貨控股有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

MI MING MART HOLDINGS LIMITED
彌明生活百貨控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8473)

主要交易
收購幸兒投資有限公司

本通函所用的所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載的涵義。

載有收購事項詳情的董事會函件載於本通函第4至11頁。

根據GEM上市規則第19.44條，本公司已就收購事項向Prime Era取得股東書面批准，以代替於本公司股東大會上通過決議案。Prime Era為直接持有本公司於最後實際可行日期已發行股本約69.6%的控股股東。本公司將不會就批准收購事項召開股東大會，本通函僅供參考之用。

本通函將刊載於GEM網站www.hkgem.com「最新公司公告」頁內，自登載日期起計保留最少七天。本通函亦將於本公司之網站www.mimingmart.com內刊載。

二零一九年四月二十六日

GEM 的特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司的會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 目標公司管理層討論及分析	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，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據臨時買賣協議的條款向賣方收購銷售股份及銷售債項
「代理」	指	香港獨立房地產物業代理
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	彌明生活百貨控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8473)
「完成」	指	完成買賣銷售股份及轉讓銷售債項，其須於完成日期或之前發生
「完成賬目」	指	目標公司有關自目標公司目前財政年度年初起至完成日期止期間，並經註冊執業會計師審核的財務報表
「完成調整」	指	董事會函件「完成調整」一節所訂明的代價調整
「完成日期」	指	二零一九年五月三十一日(或賣方與買方可能以書面協定的有關較後日期)
「完成付款」	指	具有董事會函件「代價」一節所賦予的涵義
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付的代價總額28,780,000港元，惟須作完成調整及完成後調整
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大的本集團
「進一步訂金」	指	具有董事會函件「代價」一節所賦予的涵義
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的獨立第三方
「初始訂金」	指	具有董事會函件「代價」一節所賦予的涵義
「最後實際 可行日期」	指	二零一九年四月二十三日，即本通函付印前就確定若干資料的最後實際可行日期
「有形資產淨值」	指	於完成日期目標公司可隨時轉換為現金或現金等價物的所有有形資產（不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產和遞延稅項）的總和，減目標公司所有負債（實際、或然或其他，但不包括銷售債項）及撥備的總和
「完成後調整」	指	董事會函件「完成後調整」一節所訂明的代價調整
「Prime Era」	指	Prime Era Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為控股股東

釋 義

「備考賬目」	指	包括目標公司自其目前財政年度年初起至完成日期止期間的備考損益賬以及目標公司截至完成日期的備考資產負債表
「該物業」	指	香港利眾街40號富誠工業大廈10樓B1及B2室
「臨時買賣協議」	指	買方、賣方與代理於二零一九年二月二十八日就收購事項訂立的臨時買賣協議
「招股章程」	指	本公司日期為二零一八年一月三十日有關股份發售的招股章程
「買方」	指	環惠有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「銷售債項」	指	有關目標公司於完成時結欠賣方及其聯繫人(如有)的所有債項的權利
「銷售股份」	指	目標公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的已發行普通股
「股份發售」	指	如招股章程所披露透過股份發售提呈發售股份
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	幸兒投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「賣方」	指	Kung Wing Ha、Cheng Siu Lun Ringo、Wong Wai Shing、Cheng So Kuen Cassia及Chan Wai Lan
「%」	指	百分比

MI MING MART HOLDINGS LIMITED
彌明生活百貨控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8473)

執行董事：

袁彌明女士 (主席兼行政總裁)

袁彌望女士

非執行董事：

張肇漢先生

林雨陽先生

獨立非執行董事：

陳思例女士

曾詠儀女士

沈慧施女士

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 1350, Clifton House

75 Fort Street, Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

總部、總辦事處及香港主要營業地點：

香港

邊寧頓街18號

廣旅集團大廈

16樓

主要交易
收購幸兒投資有限公司

緒言

茲提述有關收購事項的公告。

於二零一九年二月二十八日(交易時段後)，買方(本公司一間間接全資附屬公司)、賣方與代理訂立臨時買賣協議，據此，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售銷售股份(合計為目標公司全部已發行股本)及銷售債項，代價為28,780,000港元(須作完成調整及完成後調整)。目標公司主要從事物業持有，而該物業乃其唯一資產。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)本集團及目標公司的財務資料；(iii)經收購事項擴大後的本集團的未經審核備考財務資料；及(iv)有關目標公司的估值報告。

臨時買賣協議

臨時買賣協議的主要條款如下：

日期： 二零一九年二月二十八日

訂約方： (i) 賣方；

 (ii) 買方；及

 (iii) 代理，一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事房地產代理業務。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

主要事項

根據臨時買賣協議的條款，買方將向賣方收購銷售股份（合計為目標公司全部已發行股本）及銷售債項。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬。

賣方及買方均同意真誠磋商，並盡彼等各自一切合理努力，以於二零一九年四月八日或之前訂立正式協議。於最後實際可行日期，賣方及買方仍在就正式協議的條款進行磋商，故尚未訂立正式協議。本公司擬於條款落實後訂立正式協議。根據臨時買賣協議的條款，倘賣方及買方最終未能就正式協議的條款達成協議，臨時買賣協議將繼續有效並具有十足效力及作用，且相關訂約方須繼續履行彼等各自於臨時買賣協議項下的責任以及根據項下的條款落實完成。

代價

代價28,780,000港元將由買方按下述方式以現金支付予賣方：

- (a) 575,600港元（即代價的2%）（「**初始訂金**」）已於簽署臨時買賣協議時支付予賣方律師，而賣方律師將於完成前代為託管初始訂金；
- (b) 2,302,400港元（即代價的8%）（「**進一步訂金**」）須於二零一九年三月十三日或之前支付予賣方律師，而賣方律師將於完成前代為託管進一步訂金；

董事會函件

- (c) 25,902,000港元(即代價的餘下90%)(「完成付款」)(須作完成調整)須於完成日期支付予賣方律師；及
- (d) 完成後調整(如有)須於買方收到完成賬目日期起計五天內支付。

代價將部分以本集團內部資源撥付以及部分透過股份發售籌得的部分所得款項撥付。

完成調整

賣方承諾於完成日期前至少五天向買方或買方律師交付備考賬目。倘備考賬目所示的有形資產淨值高於或低於零，完成付款將按照下述方式上調或下調(視乎情況而定)：

- (a) 於完成付款加入備考賬目所示的目標公司所有流動有形資產(包括應收租賃款項(倘適用)(截至及包括完成日期)、公用設施和其他雜費按金、預付差餉和地租，以及與該物業有關的其他開支(截至但不包括完成日期))；及
- (b) 自完成付款扣除備考賬目所示的目標公司所有負債(銷售債項除外)。

由於現時尚未編製備考賬目，董事會未能確定於計算完成調整時將計及於完成日期的資產及負債金額。根據目標公司於二零一九年二月二十八日的管理賬目，於二零一九年二月二十八日的有形資產淨值約為453,000港元，包括(i)可能計入完成調整的有形資產，包括銀行存款、已付按金及應收股東款項分別約608,000港元、29,000港元及3,000港元；及(ii)可能計入完成調整的負債及撥備，包括應計款項及其他應付款項約187,000港元。由於目標公司除持有該物業外並無經營業務，董事會預期於完成日期的有形資產淨值及將計入完成調整的項目將與目標公司於二零一九年二月二十八日的管理賬目所反映者相若。鑒於將計入完成調整的項目及金額(如上文所舉例者)乃用於收購目標公司同等價值的資產及負債，董事會合理認為將不會對本集團造成重大財務影響。經計及完成調整後，董事會預期收購事項仍將構成本公司的主要交易。

完成後調整

賣方承諾於完成日期後30天內向買方或買方律師交付完成賬目。倘完成賬目所示的有形資產淨值高於或低於備考賬目所示的有形資產淨值，買方或賣方(視乎情況而定)須於收到完成賬目日期後五天內向另一方支付差額。

代價基準

代價乃由訂約方經參考位於該物業鄰近地區的可資比較物業的現行市值後，按公平原則磋商而釐定。除該物業的現行市值外，董事會亦已考慮(i)中寧評估有限公司進行的估值；(ii)下文所述以高於估值的溢價收購該物業的理由；(iii)目標公司的財務狀況，包括目標公司對賣方負有債項(於二零一九年二月二十八日約為21,300,000港元)(據董事所知，乃主要由目標公司用於撥付收購該物業連同持有該物業的相關開支，銷售債項將於完成後連同轉讓銷售股份轉讓予買方)。於完成後，目標公司的財務業績、資產及負債(包括銷售債項)將於本集團賬目內綜合入賬，及董事認為轉讓銷售債項將不會對本集團造成任何重大財務影響。

中寧評估有限公司已對該物業進行估值，並得出該物業於二零一九年二月二十七日在現況下的市值為26,000,000港元，而據董事向估值師作出查詢後所知，當中並無計及或反映下段第(i)至(iv)項有關估值與代價之間出現差異的原因。有關由中寧評估有限公司對該物業進行的估值的報告載於本通函附錄五。董事會已審閱中寧評估有限公司編製的估值報告，並與估值師討論就該物業採用的估值方法及主要基準和假設。董事會注意到於估值中使用三個方法，即市場法、成本法及收入法。董事會知悉，由於香港物業市場極之透明，因此比較法(或市場法)為最經常使用的物業估值方法。董事會亦認為市場法在此情況下較成本法及收入法更為合適，原因是該物業為工業物業，並將作自用而非出租。董事會同意估值報告中所採用的假設，並基於有關假設反映收購事項的真實情況，故認為有關假設屬公平合理。

董事認為，代價與該物業的估值之間的差額屬合理，原因是(i)該物業涉及兩個相連單位，故能達到較高的面積使用率；(ii)市場上在價值、面積及地點方面能切合本集團的業務擴充需要的物業選擇有限，且自二零一八年一月起，本集團已逾一年仍未能物色到合適的倉庫；(iii)代價與估值之間的部分差額可藉交易成本降低約2,400,000港元(包括印花稅)(由於購買的為目標公司而非直接購買該物業)而被抵銷；及(iv)誠如招股章程所披露，本公司計劃於香港購入一個倉庫，而該物業擬由本集團持作倉

庫自用，董事認為，透過抵銷本集團就租賃倉庫產生的租金及與可能搬遷倉庫有關的任何成本、時間及工作，收購事項對本集團有利。因此，董事認為以高於估值的代價收購目標公司屬公平合理。

先決條件

完成須待以下條件獲達成(或(倘適用)豁免)後方可作實：

- (i) 買方已完成其對目標公司業務、財務、法律及其他方面的盡職調查，並滿意有關結果；
- (ii) 賣方已促使目標公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13A及13條提供及證明該物業的有效業權；及
- (iii) 買方的控股公司(其股份於聯交所上市)已遵照GEM上市規則的規定就臨時買賣協議項下擬進行的交易取得股東批准。

賣方須盡其最大努力達成條件(i)及(ii)，及買方須盡其最大努力達成條件(iii)。倘條件(i)及／或(ii)未有於完成日期或之前達成(或獲買方豁免)，買方將有權取消臨時買賣協議項下的交易，就此，賣方或賣方律師須隨即向買方退還初始訂金及進一步訂金，而買方其後將不得採取任何進一步行動以就損害賠償提出申索或強制執行臨時買賣協議的特定履約責任。緊隨簽訂臨時買賣協議後，買方須於可行情況下盡快向聯交所作出條件(iii)所指的一切所需申請，倘條件(iii)未有於完成日期或之前達成，則任何一方均有權取消臨時買賣協議項下的交易，就此，賣方將有權沒收2%代價作為違約賠償金，而初始訂金及進一步訂金的餘額將隨即由賣方或賣方律師退還予買方，另賣方其後將不得採取任何進一步行動以就損害賠償提出申索或強制執行臨時買賣協議的特定履約責任。

於最後實際可行日期，條件(iii)經已達成。本公司現時無意豁免條件(i)及(ii)。

完成

待臨時買賣協議所載的所有先決條件獲達成(或(倘適用)豁免)後，完成將於完成日期當日下午五時正前發生。

有關目標公司的資料

目標公司主要從事物業持有，並於二零一二年十二月三日根據香港法例註冊成立為有限公司。目標公司的唯一資產為該物業，而該物業為一項位於香港利眾街40號富誠工業大廈10樓B1及B2室的工業物業。賣方將於完成時以交吉及不附帶任何產權負擔和債務的形式向買方交付該物業。

根據公開資料，目標公司於二零一八年三月二十八日與當時的賣方訂立買賣協議，及於二零一八年九月二十七日向當時的賣方收購該物業，代價為20,800,000港元。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，當時的賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，並與本公司及其關連人士概無關係、業務往來或其他關係。

目標公司於二零一八年十二月三十一日的經審核資產淨值約為1,800,000港元。下文載列目標公司截至二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止九個月的經審核財務資料，有關資料均按照香港公認會計準則編製：

	截至 二零一七年 三月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一八年 三月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止九個月 (經審核) 千港元
總資產	4,932	5,776	22,987
淨資產／(負債)	(648)	2,053	1,829
營業額	246	80	—
除稅前溢利／(虧損)	(164)	2,651	(224)
除稅後溢利／(虧損)	(164)	2,651	(224)

請參閱本通函附錄二所載的會計師報告，當中載列目標公司的經審核財務資料。

收購事項的財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬。

對資產及負債的影響

根據本通函附錄三所載的經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一八年三月三十一日落實，總資產將減少約3,600,000港元至102,400,000港元。總負債將維持於約7,700,000港元的穩定水平。

對盈利的影響

本集團現有倉庫的租金開支(包括管理費及差餉)為每月64,000港元,相關租賃協議將於二零一九年五月二十三日屆滿。假設收購事項成功落實,本集團將無需重續現有倉庫的租約,並可每年節省約768,000港元(即64,000港元乘以12個月,假設重續後的租賃開支不變)。

進行收購事項的理由及裨益

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本集團主要於香港從事多品牌美容及健康產品零售。

誠如招股章程所披露,本公司計劃於香港購入一個倉庫,而該物業擬由本集團持作倉庫自用。本集團現有倉庫為租賃物業,因此附帶與租賃物業相關的風險,例如業主提早終止或不重續租賃協議以及租賃開支可能增加。為配合本集團的業務發展及擴充,董事認為,透過抵銷本集團就租賃倉庫產生的租金及與可能搬遷倉庫有關的任何成本、時間及工作,收購事項對本集團有利。此外,該物業將於資產負債表中作為本集團資產入賬。

鑒於上文所述,董事認為臨時買賣協議的條款屬公平合理,且訂立臨時買賣協議符合本公司及股東的整體利益。

GEM上市規則的涵義

根據GEM上市規則第19章,收購事項為一項須予公佈的交易。由於與收購事項有關的一項或以上適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%,故根據GEM上市規則第19章,收購事項構成本公司一項主要交易,並須遵守通知、公告及股東批准規定。

股東書面批准

根據GEM上市規則第19.44條,本公司已就收購事項向Prime Era取得股東書面批准,以代替於本公司股東大會上通過決議案。Prime Era為直接持有780,000,000股股份(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約69.6%)的控股股東。因此,根據GEM上市規則第19.44條,本公司將不會就批准臨時買賣協議及據此擬進行的交易召開股東大會。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,並無股東(包括Prime Era)於收購事項擁有任何重大權益,因此,倘本公司就批准收購事項召開股東特別大會,概無股東須放棄投票。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
彌明生活百貨控股有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
袁彌明
謹啟

二零一九年四月二十六日

1. 本集團財務資料概要

本集團(i)截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止財政年度的財務資料載於招股章程內的會計師報告；及(ii)截至二零一八年三月三十一日止財政年度的財務資料於本公司於二零一八年六月二十八日刊發的二零一七年／二零一八年年報第70至113頁披露。所有該等財務報表均已刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.mimingmart.com：

- 於二零一八年一月三十日刊發的招股章程可透過以下超連結直接查閱：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2018/0130/GLN20180130008_C.pdf

- 本公司於二零一八年六月二十八日刊發的二零一七年／二零一八年年報可透過以下超連結直接查閱：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/GEM/2018/0628/GLN20180628308_C.pdf

2. 債務聲明及或然負債

就本債務聲明而言，於二零一九年二月二十八日（即確定有關本債務聲明的資料的最後可行日期）營業時間結束時，經擴大集團應付目標公司唯一董事及股東的款項分別約為7,935,000港元及13,378,000港元，均為無抵押、免息及須按目標公司唯一董事及股東的酌情決定償還。

除上文所述及於經擴大集團日常業務過程中產生的集團內公司間負債及正常貿易及其他應付款項外，於二零一九年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團並無未償還借貸，亦無於二零一九年二月二十八日已發行但未償還或已同意發行的任何借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事並不知悉經擴大集團的債務及或然負債自二零一九年二月二十八日營業時間結束後曾出現任何重大變動。

3. 營運資金聲明

董事經作周詳審慎查詢後認為，經計及經擴大集團現時可動用的財務資源（包括但不限於其內部產生的收益及資金、經擴大集團手頭現金及現金等價物），加上並無不可預見的情況，經擴大集團有充足的營運資金應付其於本通函日期起計至少未來十二個月的目前需要。

4. 經擴大集團的財務及經營前景

本集團是一間多品牌零售商，在香港以「mi ming mart」（「袁彌明生活百貨」或「彌明生活百貨」）品牌經營九間零售店。本集團出售種類多樣的美容及健康產品，主要可分類為(i)護膚品；(ii)化妝品；及(iii)食品及保健產品。

本集團的理念是「從無害生活出發」。為堅守此一理念，本集團致力挑選及提供不含我們認為會影響或損害本集團顧客健康的成份的優質產品。本集團將重心放在為關心成份及期望能改善健康的顧客服務及提供產品。

本集團主要在零售店出售產品，另有部分產品透過網上商店 www.mimingmart.com、寄賣銷售及分銷商出售。本集團亦以寄賣形式作為部分供應商的承銷商，就此本集團可根據貨主產品的銷售額按貨主與本集團所議定的預定百分比收取寄賣貨品佣金。

誠如二零一七年／二零一八年年報所披露，本公司擬動用股份發售的部分所得款項淨額（經就實際所得款項淨額按比例調整後，約為13,200,000港元）作為於香港購入一間倉庫的部分付款。董事認為，由於本集團現有倉庫的面積或不足以應付預期業務擴充所帶來的增長，故倘本集團在香港自置一個倉庫，收購事項將長遠對本集團有利。本集團的現有倉庫為租賃物業，因此附帶與租賃物業相關的風險，例如業主提早終止或不重續租賃協議以及租賃開支可能增加，故此收購事項可消除本集團與可能搬遷其於香港的倉庫有關的成本、時間及工作。經計及上述因素，董事相信收購事項對本公司及股東整體有利。

展望未來，本集團將目標訂為透過下述方式擴充業務，藉以維持並鞏固其市場地位：(1)透過增設零售店及翻新現有零售店擴大零售網絡；(2)擴大產品組合及發掘新供應商；(3)透過增加及發掘更有效的網上營銷策略、將網站轉型為生活資訊網站、翻新網上商店及採用更多主流媒體加強營銷策略；及(4)完善及整合系統。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，經考慮本集團財務狀況發展後，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零一八年三月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來出現任何重大不利變動。

致彌明生活百貨控股有限公司董事有關幸兒投資有限公司歷史財務資料的會計師報告

緒言

吾等就幸兒投資有限公司(「目標公司」)載於第II-5至II-33頁的歷史財務資料發出報告,包括目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日的財務狀況表以及目標公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止九個月(「往績記錄期」)的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-5至II-33頁所載的歷史財務資料構成本報告的組成部分,乃為載入彌明生活百貨控股有限公司(「貴公司」)於二零一九年四月二十六日就建議收購目標公司全部已發行股本及有關目標公司結欠其股東及聯繫人(如有)的所有債項的權利(「建議收購事項」)而刊發的通函(「通函」)。

唯一董事就歷史財務資料承擔的責任

目標公司的唯一董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料,並採取目標公司的唯一董事認為必要的內部控制,以確保歷史財務資料的編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

目標公司的唯一董事對載列目標公司歷史財務資料的通函內容負責,而有關資料乃根據與 貴公司會計政策大致相符的會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作，以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下屬適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價目標公司唯一董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準真實而公平地反映目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日的財務狀況以及目標公司於往績記錄期的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱目標公司於追加期間的比較財務資料，該等財務資料包括截至二零一七年十二月三十一日止九個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他說明資料（「追加期間的比較財務資料」）。

目標公司的唯一董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間的比較財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體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及會計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。

審閱的範圍遠較根據香港核數準則（「香港核數準則」）進行審核的範圍為小，故吾等不能保證將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，致令吾等相信追加期間的比較財務資料就會計師報告而言在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製。

有關聯交所GEM證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事項的報告

調整

歷史財務資料於編製時並無對第II-3頁所界定的目標公司相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註11，該附註載有關於目標公司並無就往績記錄期派付任何股息。

中正達會計師事務所有限公司
執業會計師

陳錦福

執業證書編號：P04257

香港

二零一九年四月二十六日

目標公司歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告的組成部分部分的歷史財務資料。

歷史財務資料乃基於目標公司於往績記錄期的財務報表，而有關財務報表乃根據符合香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策而編製（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核該等相關財務報表。

除另有指明者外，歷史財務資料乃以港元（「港元」）呈列，而港元亦為目標公司的功能貨幣，而所有數值均已湊整至最接近千位數（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			截至十二月三十一日 止九個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	5	252	246	80	80	-
其他收入	6	-	24	2,788	2,788	-
行政開支		(311)	(379)	(199)	(171)	(224)
融資成本	7	(59)	(55)	(18)	(18)	-
除稅前溢利(虧損)	8	(118)	(164)	2,651	2,679	(224)
所得稅開支	10	(2)	-	-	-	-
目標公司擁有人應佔年 ／期內溢利(虧損)及 全面收益(開支)總額		(120)	(164)	2,651	2,679	(224)

財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於十二月三十一日
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	5,089	4,902	–	22,495
流動資產					
應收股東款項	14	–	–	25	3
應收關連公司款項	14	–	–	3,620	–
已付按金	15	–	–	2,080	23
可收回稅項		–	9	2	–
現金及現金等價物	16	4	21	49	466
		4	30	5,776	492
流動負債					
應計款項及					
其他應付款項	17	113	119	71	6
抵押銀行貸款	18	2,184	2,025	–	–
應付唯一董事款項	19	3,227	3,368	3,578	7,774
應付關連公司款項	19	50	68	74	–
應付股東款項	19	–	–	–	13,378
應付稅項		3	–	–	–
		5,577	5,580	3,723	21,158
流動資產(負債)淨額		(5,573)	(5,550)	2,053	(20,666)
		(484)	(648)	2,053	1,829
資本及儲備					
股本					
股本	20	–	–	50	50
(累計虧損)保留盈利		(484)	(648)	2,003	1,779
權益總額		(484)	(648)	2,053	1,829

權益變動表

	(累計虧損)		總計 千港元
	股本 千港元	保留盈利 千港元	
於二零一五年四月一日	–	(364)	(364)
年內虧損及全面開支總額	–	(120)	(120)
於二零一六年三月三十一日 及二零一六年四月一日	–	(484)	(484)
年內虧損及全面開支總額	–	(164)	(164)
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	–	(648)	(648)
發行股份	50	–	50
年內溢利及全面收益總額	–	2,651	2,651
於二零一八年三月三十一日 及二零一八年四月一日	50	2,003	2,053
期內虧損及全面開支總額	–	(224)	(224)
於二零一八年十二月三十一日	<u>50</u>	<u>1,779</u>	<u>1,829</u>
於二零一七年四月一日	–	(648)	(648)
期內溢利及全面收益總額(未經審核)	–	2,679	2,679
於二零一七年十二月三十一日(未經審核)	<u>–</u>	<u>2,031</u>	<u>2,031</u>

現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除稅前溢利(虧損)	(118)	(164)	2,651	2,679	(224)
就以下各項作調整：					
折舊	186	187	62	62	192
融資成本	59	55	18	18	-
出售物業、廠房及設備所得收益	-	-	(2,772)	(2,772)	-
營運資金變動前的經營現金流量	127	78	(41)	(13)	(32)
營運資金變動：					
應收股東款項(增加)減少	-	-	(25)	-	22
應收關連公司款項(增加)減少	-	-	(3,620)	(4,700)	3,620
已付按金(增加)減少	-	-	(2,080)	-	2,057
應計款項及其他應付款項增加(減少)	1	6	(48)	(50)	(65)
應付唯一董事款項增加(減少)	45	141	210	(2,025)	4,196
應付關連公司款項增加(減少)	38	18	6	(791)	(74)
應付股東款項增加(減少)	-	-	-	6	13,378
營運所得(所用)現金	211	243	(5,598)	(7,573)	23,102
已付利息	(59)	(55)	(18)	(18)	-
(已付)退回所得稅	-	(12)	7	7	2
經營活動所得(所用)現金淨額	<u>152</u>	<u>176</u>	<u>(5,609)</u>	<u>(7,584)</u>	<u>23,104</u>

	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	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
投資活動現金流量						
購買物業、廠房及設備		-	-	-	-	(22,687)
出售物業、廠房及設備所得 款項		-	-	7,612	7,612	-
投資活動(所用)所得現金淨額		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,612</u>	<u>7,612</u>	<u>(22,687)</u>
融資活動現金流量						
償還銀行貸款		(156)	(159)	(2,025)	-	-
發行新股所得款項淨額		-	-	50	-	-
融資活動所用現金淨額		<u>(156)</u>	<u>(159)</u>	<u>(1,975)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
現金及現金等價物						
(減少)增加淨額		(4)	17	28	28	417
年/期初的現金及現金等價物		8	4	21	21	49
年/期末的現金及現金等價物	16	<u>4</u>	<u>21</u>	<u>49</u>	<u>49</u>	<u>466</u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

目標公司於二零一二年十二月三日於香港註冊成立為有限公司。其註冊辦事處地址為香港新界葵涌華星街1-7號美華工業大廈18樓D室。Kung Wing Ha、Cheng Siu Lun Ringo、Wong Wai Shing、Cheng So Kuen Cassia及Chan Wai Lan為目標公司的股東。

目標公司主要於香港從事物業投資。

歷史財務資料以港元(「港元」)呈列，而港元亦為目標公司的功能貨幣。

2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料乃為載入 貴公司就收購目標公司全部已發行股本及有關目標公司結欠其股東及聯繫人(如有)的所有債項的權利而刊發的通函而編製。

應用香港財務報告準則

歷史財務資料乃根據附註3所載符合香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則的會計政策而編製。

就編製往績記錄期的歷史財務資料而言，目標公司於整個往績記錄期貫徹採納符合於二零一八年四月一日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則的會計政策。

目標公司已使用全面追溯法採納香港財務報告準則第9號及第15號，據此，相關會計政策已於目標公司於整個往績記錄期的財務報表內貫徹應用。

由於採納香港財務報告準則第9號及第15號，目標公司若干會計政策有所變動。香港財務報告準則第15號取代與收益及成本確認、分類及計量有關的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號條文以及相關詮釋。根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，銷售物業所得收益當物業擁有權的重大風險及回報已轉移至客戶時確認；而根據香港財務報告準則第15號，預售發展中物業所得的收益則於或就資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約的條款及適用於合約的法例，發展中物業的控制權可隨時間或於某一時間點轉移。倘物業在合約上對目標公司而言並無其他用途，而目標公司就至今已履約部分對客戶付款具有強制執行權力，則目標公司隨時間履行履約責任，並因而參考履約責任的完成進度隨時間確認收益。否則，收益會於客戶取得已竣工物業控制權時於某一時間點確認。來自銷售物業的收益會於相關物業於法律上及／或實際上轉移至客戶之時間點(以較後發生者為準)確認。

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及負債的分類、計量和終止確認以及金融資產的新減值模型。目標公司按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信貸虧損。

目標公司已評估採納香港財務報告準則第9號及第15號對其財務報表造成的影響，其認為採納有關準則並無對其財務狀況及經營業績造成重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本

目標公司並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第9號的修訂本	具有負補償的提前還款特性 ¹
香港會計準則第19號的修訂本	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號的修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的 不確定性 ¹
香港財務報告準則的修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的 年度改進 ¹
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售 或注資 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第3號的修訂本	業務的定義 ⁴
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號的修訂本	重大的定義 ⁵

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於有待釐定日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 就收購日期為自二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間年初或之後的業務合併及資產收購生效

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下述的香港財務報告準則第16號外，目標公司的唯一董事預計應用該等新訂香港財務報告準則及修訂本及詮釋將不會對目標公司日後的財務表現及狀況及／或財務報表的披露造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個全面模式。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易須根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改的規定。

除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租賃及融資租賃的區分已就承租人會計處理剔除，取而代之的模式是承租人必須就所有租賃確認使用權資產和相應負債。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初步按於該日未付租賃付款的現值計量。其後，租賃負債就利息、租賃付款及租約修訂的影響等作出調整。就現金流量分類而言，目標公司現時將有關作自用及分類為投資物業的租賃土地的首期預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。應用香港財務報告準則第16號後，目標公司會將有關租賃負債的租賃付款分為本金及利息部分，並將呈列為融資現金流量。

除亦適用於出租人的若干規定外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人會計處理方法的規定，及繼續規定出租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求作出廣泛披露。

應用新規定可能導致出現上述計量、呈列和披露變動。目標公司擬選擇使用實際權宜法，對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」時識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而不會對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號時未識別為包含租賃的合約應用這一準則。因此，目標公司將不會重新評估在首次應用日期前已存在的合約是否屬於或包含租賃。此外，目標公司擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號（作為承租人）及將於年初保留溢利確認首次應用的累計影響，而不會重列比較資料。

持續經營

於二零一六年及二零一七年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日，儘管目標公司錄得流動負債淨額分別約5,573,000港元、5,550,000港元及20,666,000港元，歷史財務資料已按持續經營基準編製，原因是目標公司的股東已同意提供足夠資金以讓目標公司能應付其到期的所有財務責任，直至目標公司建議收購事項完成日期為止，而貴公司亦已同意於目標公司建議收購事項完成後提供足夠資金以讓目標公司能應付其於可見將來到期的所有財務責任。

3. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據符合由香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則的會計政策而編製。此外，歷史財務資料包括聯交所GEM證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。歷史成本乃一般根據換取貨物及服務所給予代價的公平值計算。

公平值是指市場參與者之間在計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格可直接觀察得到或採用其他估值技術估計得出。在估計資產或負債的公平值時，目標公司會考慮市場參與者在計量日期為資產或負債進行定價時所考慮的該等特徵。在歷史財務資料中作計量及／或披露用途的公平值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎的支付交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易、以及與公平值類似但並非公平值的計量（例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值）除外。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者通過最大限度利用資產以達到最佳用途或將其出售予將最大限度利用資產以達到最佳用途的其他參與者以產生經濟利益的能力。

就以公平值進行交易的金融工具和投資物業以及於往後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值方法而言，估值方法會經校準，以使估值方法的結果與交易價格相同。

此外，就財務申報而言，公平值計量乃根據公平值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公平值計量整體的重要程度而分類為第一、二或三級，其載述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可得的相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價；
- 第二級輸入數據為第一級所載報價以外就資產或負債可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列於下文。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作行政用途自用的樓宇)以成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列值。

折舊乃就以直線法按物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇減其成本而確認，當中所用年率如下：

租賃土地	按租期
樓宇	按50年的估計可使用年期或按租期，以較短者為準
租賃物業裝修	20%

估計可使用年期及折舊法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響會按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期持續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之間的差額計算，並於損益內確認。

有形資產的減值虧損

於各報告期末，目標公司會檢討其有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計相關資產的可收回金額，以確定減值虧損(如有)的幅度。

有形資產的可收回金額乃個別估計。倘無法個別估計資產的可收回金額，目標公司會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可識別合理而一致的分配基準，則企業資產亦會分配至個別現金產生單位，否則則分配至可識別合理而一致的分配基準的最小組別現金產生單位組合。

可收回金額指公平值減去出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用反映當前市場對貨幣時間價值的評估及資產(或現金產生單位)的特有風險(未針對該風險調整估計未來現金流量)的稅前貼現率貼現至現值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損會即時於損益內確認。

倘減值虧損於其後撥回，資產(或現金產生單位)的賬面值將調升至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過倘資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時原有的賬面值。減值虧損撥回會即時於損益內確認。

租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報撥歸承租人的租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

目標公司作為出租人

經營租賃租金收入以直線基準按相關租賃期於損益內確認。就經營租賃進行磋商和作出安排所產生的初始直接成本，會加入租賃資產的賬面值，並以直線基準按租賃期確認為開支。

目標公司作為承租人

經營租賃付款以直線基準按租賃期確認為開支。

租賃土地及樓宇

當目標公司為一項包括租賃土地及樓宇部分的物業權益付款，目標公司會根據對附於各部分擁有權的絕大部分風險及回報是否已轉至目標公司所作評估，分別將各部分的分類評定為融資或經營租賃，除非土地及樓宇部分均明確為經營租賃，在此情況下，整項物業入賬列為經營租賃。具體而言，整項代價（包括任何一筆過預付款項）於初始確認時按租賃土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平值比例於租賃土地與樓宇部分之間作分配。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文的訂約方時確認。所有一般金融資產買賣均按交易日予以確認及終止確認。一般買賣乃指按照市場規定或慣例須在一定期限內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟自客戶合約產生的貿易應收款項則初步根據香港財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債（透過損益計入公平值的金融資產或金融負債除外）直接應佔的交易成本乃於初始確認時計入金融資產或金融負債的公平值，或從相關公平值扣除（按適用情況而定）。收購透過損益計入公平值的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本會即時於損益內確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入和利息開支的方法。實際利率指於初始確認時按金融資產或金融負債的預計年期或適用的較短期間將估計未來現金收入及付款（包括構成實際利率一部分的所有已付或已收費用及貼息、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至賬面淨值的利率。

金融資產

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於目的為收取合約現金流量的業務模式下持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合以下條件的金融資產其後按透過其他全面收益計入公平值（「透過其他全面收益計入公平值」）計量：

- 金融資產乃於目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式下持有；及
 - 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。
- (i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產及其後透過其他全面收益計入公平值計量的債務工具及／或應收款項而言，利息收入使用實際利率法確認。就已購入或出現信貸減值的金融資產以外的金融工具而言，利息收入透過於金融資產的總賬面值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外（見下文）。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入透過於下個報告期間的金融資產攤銷成本應用實際利率確認。倘有關信貸減值金融工具的信貸風險得到改善以致有關金融資產不再出現信貸減值，則利息收入透過於緊隨確定有關資產不再出現信貸減值的報告期間開始的金融資產總賬面值應用實際利率確認。

- (ii) 分類為按透過其他全面收益計入公平值列賬的債務工具

分類為按透過其他全面收益計入公平值列賬的債務工具因使用實際利率法計算利息收入而產生的其後賬面值變動乃於損益內確認。該等債務工具賬面值的所有其他變動於其他全面收益（「其他全面收益」）確認及於投資重估儲備項下累計。減值撥備於損益內確認，相應調整則於其他全面收益確認，並不會扣除該等債務工具的賬面值。於損益確認的金額與該等債務工具如為按攤銷成本計量而原應於損益確認的金額相同。終止確認該等債務工具時，過往於其他全面收益確認的累計收益或虧損會重新分類至損益。

金融資產減值

目標公司就根據香港財務報告準則第9號須作減值的金融資產（包括貿易應收款項及其他應收款項）的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年期內就所有可能出現的違約事件而產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的全期預期信貸虧損的一部分。評估已根據目標公司的過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、整體經濟狀況以及對報告日期當前狀況及對未來狀況預測的評估作出調整。

目標公司一直就貿易應收款項、合約資產及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。目標公司一直就並無重大融資部分的貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就附有重大結餘的債務人進行個別評估及／或使用已作合適分組的撥備組合集體評估。

就所有其他金融工具而言，目標公司計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初始確認以來顯著增加，則目標公司會確認全期預期信貸虧損。有關應否確認全期預期信貸虧損的評估乃視乎自初始確認以來發生違約的可能性或風險有否顯著增加而進行。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時，目標公司會就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初始確認當日發生違約的風險進行比較。在進行有關評估時，目標公司會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要的成本或努力便可獲得的前瞻性資料。

具體而言，在評估信貸風險有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期明顯轉差；
- 外部市場信貸風險指標明顯轉差，如信貸利差大幅擴大或債務人的信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況出現預計會導致債務人償債能力大幅下降的現有或預期不利變化；
- 債務人的經營業績實際或預期明顯轉差；
- 債務人所處的監管、經濟或技術環境出現導致債務人償債能力大幅下降的實際或預期重大不利變化。

不論上述評估的結果如何，當合約付款逾期超過30天，則目標公司會假定信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非目標公司具有合理且可支持的資料證明。

儘管如上文所述，惟倘於報告日期確定債務工具具有低信貸風險，目標公司會假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。在下列情況下，一項債務工具會釐定為具有低信貸風險：(i)其違約風險低；(ii)借款人具備足夠能力以履行近期的合約現金流量責任；及(iii)長遠經濟及業務狀況的不利變動或會(但非必然)降低借款人履行其合約現金流量責任的能力。倘一項債務工具的內部或外部信貸評級為國際通用的「投資評級」，則目標公司認為該債務工具擁有低信貸風險。

目標公司定期監察用以識別信貸風險有否顯著增加的準則的成效，並按適用情況修訂有關準則，以確保能於款額逾期前識別信貸風險是否顯著增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，目標公司認為違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括目標公司)還款(未計及目標公司所持任何抵押品)時發生。

不論上述情況如何，目標公司認為，當金融資產逾期超過90天，即表示已發生違約，除非目標公司有合理且可支持的資料證明更為滯後的違約準則更為合適。

(iii) 信貸減值金融資產

於發生對金融資產的估計未來現金流量有不利影響的一項或以上違約事件時，金融資產即出現信貸減值。顯示金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- a. 發行人或借款人面對嚴重財務困難；
- b. 違反合約(如違約或逾期事件)；
- c. 借款人的貸款人出於與借款人面對財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- d. 借款人將可能面臨破產或其他財務重組；或
- e. 金融資產因財務困難而失去活躍市場。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方面對嚴重財務困難及無實際收回可能時，例如對手方被清盤或已進入破產程序時，或貿易應收款項逾期超過兩年時(以較早發生者為準)，目標公司會撇銷金融資產。於適當時並考慮法律意見後，目標公司仍可能根據收款程序強制執行被撇銷的金融資產。撇銷構成終止確認事件。其後收回的任何款項會於損益確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約可能性、違約損失率(即出現違約時的損失幅度)及違約風險的函數。違約可能性及違約損失率乃按照歷史數據進行評估，並就前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損估計反映無偏頗的概率加權平均金額，其乃根據加權時產生的相應違約風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付目標公司的所有合約現金流量與目標公司預期收取的現金流量之間的差額，並按於初始確認時釐定的實際利率貼現。

倘預期信貸虧損按整體基準計量或為應對可能未獲得證據證明個別工具層面的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具的性質(即目標公司的貿易應收款項及其他應收賬項均評估為獨立組別。向關連方貸款按個別基準進行預期信貸虧損評估)；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層定期檢討分組，以確保各組的組成具有類似的信貸風險特徵。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非金融資產出現信貸減值則除外，在此情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額與初始確認金額減(倘適用)就擔保期確認的累計收入金額的較高者確認。

終止確認金融資產

僅於有關資產現金流量的合約權利屆滿時，或將金融資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，目標公司方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價總額之間的差額會於損益內確認。

於終止確認在應用香港財務報告準則第9號後分類為透過其他全面收益計入公平值列賬的債務工具投資時，過往於投資重估儲備累計的累計收益或虧損會重新分類至損益。

於終止確認可供出售金融資產／透過其他全面收益計入公平值的債務工具時，過往於投資重估儲備累計的累計收益或虧損會重新分類至損益。

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

目標公司所發行的債務或權益工具乃根據所訂立的合約安排的實際內容及金融負債和權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明目標公司資產於扣除其所有負債後的剩餘權益的任何合約。目標公司所發行的權益工具乃按已收所得款項減直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本以及於往績記錄期分配利息開支的方法。實際利率指於初始確認時按金融負債的預計年期或適用的較短期間將估計未來現金付款(包括構成實際利率一部分的所有已付或已收費用及貼息、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債指使用實際利率法於其後按攤銷成本計量的應付唯一董事及股東款項。

終止確認

目標公司於及僅於其責任獲解除、取消或屆滿時方會終止確認金融負債。終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益內確認。

現金及現金等價物

於現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、存放於銀行的活期存款以及原到期日為三個月或以下的銀行存款。

借貸

借貸初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額均使用實際利率法按借貸期間於損益內確認。

在很有可能提取部分或全部貸款融資的情況下，就設立融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，有關費用會遞延至提取融資之時。倘並無跡象顯示部分或全部融資很有可能會被提取，有關費用會撥充資本作為流動資金服務的預付款，並於相關融資期間內予以攤銷。

除非目標公司有無條件權利將負債結算推延至報告期末後至少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

撥備

撥備會於以下情況下確認：當目標公司因過往事件而負有現有法定或推定責任；可能需要為償付責任而導致資源流出；及有關金額能夠可靠估計時。

倘有多項類似責任，履行責任時需要流出資源的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使就計入同一責任類別的任何一個項目產生資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備乃使用反映當前市場對貨幣時間價值的評估及責任的特有風險的稅前利率，按預期須就履行責任付出的支出的現值計量。由於時間推移而產生的撥備增幅會確認為利息開支。

客戶合約收益

根據香港財務報告準則第15號，目標公司於完成履約責任時(或就此)確認收益，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移至客戶之時。

履約責任指可明確區分的貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同並可明確區分的貨品或服務。

控制權隨時間轉移，倘符合以下其中一項準則，則收益會參考相關履約責任的履約進度而隨時間確認：

- 隨目標公司履約，客戶同時取得並耗用目標公司履約所提供的利益；
- 隨目標公司履約而創建及改良客戶於目標公司履約時控制的資產；或
- 目標公司的履約並無創建對貴公司有替代用途的資產，且目標公司對迄今已完成的履約付款具有可執行的權利。

否則，收益於客戶獲得可明確區分的貨品或服務的控制權時確認。

合約資產指目標公司可就交換目標公司已轉交客戶的貨品或服務獲得代價但尚未屬無條件的權利。其根據香港財務報告準則第9號進行減值評估。相反，應收款項指目標公司可獲得代價的無條件權利，即於該代價到期支付前僅須待時間流逝。

合約負債指目標公司就已向客戶收取代價(或代價金額已到期)而承擔向該客戶轉交貨品或服務的責任。

與合約有關的合約資產及合約負債乃按淨額入賬及呈列。

附有多項履約責任(包括分配交易價格)的合約

就包含多於一項履約責任(包括有關酒店住宿及餐飲的綑綁式銷售)的合約而言，目標公司會按相對獨立售價基準將交易價格分配至各履約責任。

與各履約責任相關的可明確區分貨品或服務的獨立售價於合約訂立之時釐定，指目標公司向客戶單獨出售所承諾貨品或服務的價格。倘獨立售價並非直接觀察可得，則目標公司會使用合適的技巧估計價格，以使最終分配至任何履約責任的交易價格反映目標公司預期就轉移所承諾貨品或服務予客戶而有權換取的代價金額。

隨時間確認收益：計量全面履行履約責任的進度

產出法

根據產出法計量全面履行履約責任的進度指透過直接計量迄今已轉讓予客戶的服務價值相對合約下承諾提供的餘下服務的價值確認收益，有關方法最能反映目標公司於轉讓服務控制權方面的履約情況。

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供貨品或服務，目標公司釐定其承諾的性質是否為提供指定貨品或服務本身的履約責任(即目標公司為委託人)或安排由另一方提供該等貨品或服務(即目標公司為代理人)。

倘目標公司在向客戶轉讓貨品或服務之前控制指定貨品或服務，則目標公司為委託人。

倘目標公司的履約責任為安排另一方提供指定的貨品或服務，則目標公司為代理人。在此情況下，在由其他方提供的特定貨品或服務轉讓予客戶之前，目標公司對該等貨品或服務並無控制權。當目標公司為代理人時，會就為安排另一方提供指定貨品或服務預期有權換取的任何收費或佣金金額確認收益。

收益確認

經營租賃項下的租金收入以直線基準按相關租賃期確認。

外幣

於編製目標公司的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易當日的適用匯率確認。於各報告期末，以外幣定值的貨幣項目按當日的適用匯率重新換算。以外幣計值並按歷史成本計量的非貨幣項目不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間在損益內確認。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按期內應課稅利潤計算。由於其他年度的應課稅或可扣稅收支及毋須課稅或不可扣稅項目，故應課稅利潤有別於損益及其他全面收益表所報告的「除稅前溢利」。目標公司的即期稅項負債按於報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃根據財務報表內的資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所採用相應稅基之間的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額予以確認。一般情況下，遞延稅項資產於可能有應課稅利潤用以抵銷可扣減暫時差額時就所有可扣減暫時差額予以確認。若暫時差額因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易中首次確認資產及負債而引致，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以審閱，並在不大可能再有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時作扣減。

遞延稅項資產及負債按預期於清償負債或變現資產期間應用的稅率計量，而有關稅率乃基於報告期末前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及税法)。

遞延稅項資產及負債的計量反映目標公司預期於報告期末收回或清償資產及負債賬面值的方式所產生的稅務影響。

即期及遞延稅項於損益內確認。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃支付的款項於僱員提供服務後有權獲得有關供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利按於僱員提供服務時預期將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將有關福利計入資產成本則另作別論。

負債在扣除任何已付金額後就僱員應得的福利(例如工資、薪金以及年假)予以確認。

關連方

在下列情況下，有關人士即被視為與目標公司有關連：

1. 有關人士具備下列特徵，即該人士或其近親與目標公司有關連：
 - (a) 控制或共同控制目標公司；
 - (b) 對目標公司有重大影響力；或
 - (c) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理層人員。

2. 倘符合下列任何條件，即該實體與目標公司有關連：
 - (a) 該實體與目標公司為同一集團成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）；
 - (b) 其中一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業）；
 - (c) 該兩間實體均為同一第三方的合營企業；
 - (d) 其中一間實體為某一第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (e) 該實體為目標公司或與目標公司有關連的實體為其僱員福利而設立之退休福利計劃。倘目標公司本身為有關計劃，則獲提供資助的僱員亦與目標公司有關；
 - (f) 該實體由(i)所定義的人士控制或共同控制；
 - (g) (i)(a)所定義的人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員；或
 - (h) 該實體或所屬集團的任何成員公司向目標公司及目標公司的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親指預期在該人士進行股本交易時可影響該人士或受其影響的家族成員。

目標公司與關連方之間所進行的資源或責任轉移交易（不論有否收費）乃被視為關連方交易。

4. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對於未來事件相信為合理的預期)持續進行評估。

目標公司就未來作出估計及假設。按照其定義，該等會計估計通常有別於相關實際結果。下文論述附有重大風險導致須於下個財政年度內對資產及負債賬面值作重大調整的估計及假設。

物業、廠房及設備的可使用年期及折舊

目標公司管理層就其物業、廠房及設備釐定估計可使用年期及相關折舊支出。估計乃基於對具有類似性質及功能的物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗。

倘可使用年期較先前估計的年期為短，管理層將會調升折舊及攤銷支出。其將撤銷或撤減已報廢或出售的技術陳舊或非策略資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期。定期檢討可能導致可折舊及攤銷年期出現變動，因而影響未來期間的折舊及攤銷支出。

5. 收益

收益指目標公司於往績記錄期內賺取的租金收入總額。

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元
租金收入	252	246	80	80	-

6. 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	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元
出售物業、廠房及設備所得收益	-	-	2,772	2,772	-
收回代租戶支付開支	-	24	16	16	-
	-	24	2,788	2,788	-

7. 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元
銀行按揭貸款利息	59	55	18	18	-

8. 除稅前溢利(虧損)

往績記錄期內的除稅前溢利(虧損)已於扣除以下各項後達致：

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元
核數師酬金	6	6	6	5	6
物業、廠房及設備折舊	186	187	62	62	192
董事酬金	-	-	100	75	-
員工薪金及津貼	-	100	-	-	-

9. 唯一董事的薪酬

(a) 唯一董事及最高行政人員的酬金

已付及應付目標公司唯一董事的薪酬詳情如下：

唯一董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	與表現掛鈎 的花紅 千港元	總計 千港元
唯一董事				
Cheng So Kuen Cassia				
截至二零一六年三月三十一日止年度	-	-	-	-
截至二零一七年三月三十一日止年度	-	-	-	-
截至二零一八年三月三十一日止年度	100	-	-	100
截至二零一七年十二月三十一日止九個月 (未經審核)	75	-	-	75
截至二零一八年十二月三十一日止九個月	-	-	-	-

Cheng So Kuen Cassia女士於完成後將不會留任目標公司董事，貴公司擬於緊隨完成後委任其董事及／或僱員作為目標公司的新董事。

目標公司的最高行政人員亦為唯一董事，上文披露的酬金包括其作為最高行政人員提供服務的酬金。

於相關年度／期間，目標公司概無確認或向唯一董事支付任何酬金，以作為離職補償及加盟獎勵。於相關年度／期間，董事概無放棄任何酬金。

上文所示的唯一董事酬金主要為其管理目標公司事務及出任唯一董事提供服務而獲得的酬金。

(b) 退休福利計劃

目標公司為其於香港的所有合資格僱員參與強制性公積金計劃。計劃資產與目標公司的資產分開持有，並由獨立受託人控制的基金持有。目標公司及各僱員須按相關薪金成本的5%向計劃支付強制性供款，每月上限為1,500港元。

10. 所得稅開支

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
即期稅項－香港所得稅 年內撥備	2	-	-	-	-
	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於往績記錄期內，目標公司乃按各相關應課稅利潤的16.5%計提香港所得稅撥備。

(a) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利(虧損)之間的除稅前溢利(虧損)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	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利(虧損)	(118)	(164)	2,651	2,679	(224)
按本地所得稅率16.5%就會計 溢利(虧損)計算的稅項	(19)	(27)	437	442	(37)
不可扣稅開支的稅務影響	31	31	10	10	32
非應課稅收入的稅務影響	-	-	(457)	(457)	-
其他	(10)	4	10	5	5
年／期內稅項開支	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 遞延稅項

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日，由於目標公司的資產及負債的稅基與其賬面值之間並無產生重大暫時差額，因此並無於歷史財務資料確認遞延稅項資產或負債。

11. 股息

目標公司於往績記錄期內並無派付或建議派付任何股息。

12. 每股盈利

由於載入每股盈利就本報告而言並無意義，因此並無呈列每股盈利。

13. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一五年四月一日、二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日	5,548	126	5,674
出售	(5,548)	(126)	(5,674)
於二零一八年三月三十一日	—	—	—
添置	22,687	—	22,687
於二零一八年十二月三十一日	22,687	—	22,687
累計折舊			
於二零一五年四月一日	349	50	399
年內支出	161	25	186
於二零一六年三月三十一日	510	75	585
年內支出	162	25	187
於二零一七年三月三十一日	672	100	772
年內支出	53	9	62
出售	(725)	(109)	(834)
於二零一八年三月三十一日	—	—	—
期內支出	192	—	192
於二零一八年十二月三十一日	192	—	192
賬面淨值			
於二零一六年三月三十一日	5,038	51	5,089
於二零一七年三月三十一日	4,876	26	4,902
於二零一八年三月三十一日	—	—	—
於二零一八年十二月三十一日	22,495	—	22,495

目標公司於二零一八年九月二十七日按公平基準向第三方收購該物業，代價及相關的直接應佔成本分別為20,800,000港元及1,887,000港元。

物業、廠房及設備項目以直線法在其估計可使用年內撇減其成本計提折舊，所用年率如下：

租賃土地	按租期
樓宇	按50年的估計可使用年期或按租期，以較短者為準
租賃物業裝修	20%

14. 應收股東及關連公司款項

相關方名稱	截至三月三十一日止年度的最高未償還結餘			截至十二月三十一日止九個月的最高未償還結餘	於三月三十一日			於十二月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收股東款項：								
Chan Wai Lan	-	-	5	-	-	-	5	-
Cheng Siu Lun Ringo	-	-	3	3	-	-	3	3
Kung Wing Ha	-	-	10	-	-	-	10	-
Wong Wai Shing	-	-	7	-	-	-	7	-
					<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25</u>	<u>3</u>
應收關連公司款項：								
心怡美容有限公司	-	-	1,700	620	-	-	620	-
MSK HK Limited	-	-	3,000	3,000	-	-	3,000	-
					<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,620</u>	<u>-</u>

Chun Wai Lan、Cheng Siu Lun Ringo、Kung Wing Ha及Wong Wai Shing均為目標公司的股東。

目標公司的唯一董事Cheng So Kuen Cassia亦為心怡美容有限公司董事，並於該公司擁有控股權益及重大影響力。

目標公司的唯一董事Cheng So Kuen Cassia為MSK HK Limited的股東之一。

據董事作出一切必要查詢後所知、所悉及所信，心怡美容有限公司、MSK HK Limited及各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

上述款項為無抵押、免息及須應要求償還。

15. 已付按金

	於三月三十一日			於十二月三十一日
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元
收購一項物業的按金	-	-	2,080	-
公用設施按金	-	-	-	23
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,080</u>	<u>23</u>

16. 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行存款。銀行存款按基於銀行每日存款息率的平均市場利率計息。銀行存款乃存放於信譽良好且近期並無違約記錄的銀行。

17. 應計款項及其他應付款項

	於三月三十一日			於十二月三十一日
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元
應計款項	9	9	9	6
其他應付款項	62	62	62	-
租金按金	42	48	-	-
	<u>113</u>	<u>119</u>	<u>71</u>	<u>6</u>

預期所有貿易及其他應付款項將於一年內結清或確認為收入或須應要求償還。

18. 抵押銀行貸款

	於三月三十一日			於十二月三十一日
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元
銀行按揭貸款	<u>2,184</u>	<u>2,025</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
指：				
部分銀行按揭貸款償還如下：				
一年內	160	164	-	-
一年後並載有須應要求償還條款	<u>2,024</u>	<u>1,861</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總計	<u>2,184</u>	<u>2,025</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

抵押銀行貸款與以目標公司位於香港的租賃土地及樓宇的質押及目標公司唯一董事及一間關連公司簽立的個人擔保作抵押的按揭貸款有關。由於相關貸款協議載有給予貸款人可酌情隨時要求還款的無條件權利的條文，故有抵押銀行貸款分類為流動負債。

19. 應付唯一董事、股東及相關公司款項

相關方姓名／名稱	截至三月三十一日止年度			於十二月三十一日
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元
應付唯一董事款項：				
Cheng So Kuen Cassia	3,227	3,368	3,578	7,774
應付關連公司款項：				
卡迪爾國際企業有限公司	30	48	54	-
何氏物業投資有限公司	20	20	20	-
	50	68	74	-
應付股東款項：				
Chan Wai Lan	-	-	-	2,195
Kung Wing Ha	-	-	-	6,390
Wong Wai Shing	-	-	-	4,793
	-	-	-	13,378

目標公司的唯一董事Cheng So Kuen Cassia女士於卡迪爾國際企業有限公司擁有控股權益或重大影響力。

目標公司的唯一董事Cheng So Kuen Cassia女士亦為何氏物業投資有限公司的董事及股東。

應付唯一董事、股東及相關公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

20. 股本

	普通股數目	金額 港元
已發行及繳足：		
於二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日 及二零一七年四月一日	1	1
發行股份	49,999	49,999
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年十二月三十一日	50,000	50,000

根據於二零一八年三月二十九日獲通過的決議案，49,999股普通股已為提供額外營運資金而配發予 貴公司新股東以換取現金。新股份於所有方面與現有股份享有同等地位。

21. 關連方交易及結餘

a. 與關連方的交易

除目標公司歷史財務資料其他部分所披露者外，目標公司於往績記錄期內曾與關連方進行以下交易：

相關方名稱	性質	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
		二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元
卡迪爾國際企業有限公司	文書服務費	18	18	6	6	-
Ho Wing Chung	薪金	-	100	-	-	-
		<u>18</u>	<u>118</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>-</u>

Ho Wing Chung先生為Cheng So Kuen Cassia女士的配偶，而Cheng So Kuen Cassia女士為目標公司的唯一董事。

據董事作出一切必要查詢後所知、所悉及所信，Ho Wing Chung為獨立第三方。

b. 關連方結餘

除目標公司歷史財務資料其他部分所披露者外，目標公司與任何其他關連方之間並無任何結餘。

22. 資本風險管理

目標公司管理其資本以確保目標公司將能夠持續經營，同時透過優化債務與權益之間的平衡為利益相關者帶來最大回報。

目標公司的資本架構由目標公司的債務（包括附註19所披露的應付唯一董事及股東款項）及擁有人應佔權益組成。

唯一董事定期檢討資本架構。作為此檢討的一部分，唯一董事考慮與資本有關的成本及風險。基於唯一董事的推薦意見，目標公司將透過發行新股及籌集債務平衡其整體資本架構。

23. 金融風險管理

金融工具類別

	於三月三十一日			於十二月三十一日
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產				
應收股東款項	-	-	25	3
應收關連公司款項	-	-	3,620	-
現金及現金等價物	4	21	49	466
	<u>4</u>	<u>21</u>	<u>3,694</u>	<u>469</u>
金融負債				
應計款項及其他應付款項	113	119	71	6
抵押銀行貸款	2,184	2,025	-	-
應付唯一董事款項	3,227	3,368	3,578	7,774
應付關連公司款項	50	68	74	-
應付股東款項	-	-	-	13,378
	<u>5,574</u>	<u>5,580</u>	<u>3,723</u>	<u>21,158</u>

金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括應付唯一董事款項。金融工具詳情披露於相關附註。與金融工具有關的風險及如何降低此等風險的政策載於下文。管理層管理及監察此等風險以確保及時有效實施適當措施。

流動資金風險

如附註2所述，於建議收購事項完成前，目標公司的唯一董事及股東同意提供足夠資金以讓目標公司能悉數應付其於可見將來到期的財務責任，且同意在目標公司在財務上有能力還款前不會要求目標公司償還應付彼等的款項。於建議收購事項完成後，貴公司將向目標公司提供財務資助，以助其應付於可見將來到期的所有財務責任。

金融負債為免息及須應要求償還。

金融工具的公平值計量

金融負債的公平值乃根據公認定價模式按貼現現金流量分析釐定。

唯一董事認為於財務報表內按攤銷成本入賬的金融負債的賬面值與其公平值相若。

24. 主要非現金交易

於二零一八年九月二十七日，目標公司向第三方收購物業、廠房及設備，代價及相關的直接應佔成本分別為20,800,000港元及1,887,000港元，有關金額已透過以應付唯一董事及股東款項支付。

25. 報告期後財務報表

目標公司概無就二零一八年十二月三十一日之後的任何期間編製任何經審核財務報表。

A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

以下經擴大集團未經審核備考資產負債表(「未經審核備考財務資料」)乃由董事按照GEM上市規則第7.31段及按下文所載的附註基準編製，以說明收購事項的影響，猶如收購事項已於二零一八年三月三十一日進行。

未經審核備考財務資料乃按下列各項編製：(i)本集團於二零一八年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表的資料(摘錄自本公司截至二零一八年三月三十一日止年度的已刊發年報)；(ii)有關目標公司於二零一八年十二月三十一日相關財務資料的資料，有關資料摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告，並已就收購事項作出備考調整，該等備考調整為(i)直接因收購事項而產生及(ii)有事實依據，猶如收購事項已於二零一八年三月三十一日完成。未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計及不確定因素而編製。因此，由於其假設性質，未必能真實反映經擴大集團在假設收購事項已於二零一八年三月三十一日或任何未來日期完成的情況下的的財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團及目標公司的過往財務資料(分別載於本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的已刊發年報及本通函附錄二所載的目標公司會計師報告)以及通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考資產負債表

	本集團	目標公司	備考調整				經擴大集團
	於	於					於
	二零一八年 三月 三十一日	二零一八年 十二月 三十一日	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	二零一八年 三月 三十一日 千港元
非流動資產							
物業、廠房及設備	2,489	22,495	5,799	486	202	(2,982)	28,489
遞延稅項資產	456	-					456
其他非流動資產	2,225	-					2,225
	<u>5,170</u>	<u>22,495</u>					<u>31,170</u>
流動資產							
存貨	9,161	-					9,161
貿易應收款項	1,061	-					1,061
按金、預付款項及 其他應收款項	4,370	23					4,393
應收股東款項	-	3					3
已抵押銀行存款	3,215	-					3,215
銀行結餘及現金	83,090	466	(28,780)	(486)	(868)		53,422
	<u>100,897</u>	<u>492</u>					<u>71,255</u>
流動負債							
貿易應付款項	1,606	-					1,606
應計開支及其他應付款項	4,864	6					4,870
應付董事款項	-	7,775	(7,775)				-
應付股東款項	-	13,377	(13,377)				-
應付稅項	1,198	-					1,198
	<u>7,668</u>	<u>21,158</u>					<u>7,674</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>93,229</u>	<u>(20,666)</u>					<u>63,581</u>
資產淨值	<u>98,399</u>	<u>1,829</u>					<u>94,751</u>

附註：

1. 有關數據乃摘錄自本集團於二零一八年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表(載於截至二零一八年三月三十一日止年度的已刊發年報)。
2. 有關數據乃摘錄自本通函附錄二所載的目標公司於二零一八年十二月三十一日的經審核財務狀況表，有關資料乃根據香港財務報告準則及與本集團會計政策大致相符的會計政策編製。
3. 該調整指收購目標公司全部已發行股本。根據日期為二零一九年二月二十八日的臨時買賣協議，本集團有條件同意收購目標公司的全部已發行股本，代價為28,780,000港元，將於建議收購目標公司完成時以現金結付。

根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」，業務乃由投入以及應用該等投入以產生產出的過程構成。由於目標公司並無擁有任何投入及經營其業務的過程，建議收購目標公司按收購資產入賬。在該情況下，本公司將識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔負債。投資成本按建議收購目標公司日期的相關公平值分配予個別可識別資產及負債。該交易並無產生商譽。

計及將貸款轉讓予賣方後，金額5,799,000港元指投資成本28,780,000港元超出於二零一八年十二月三十一日所收購可識別資產及所承擔負債的賬面總值22,981,000港元的部分，有關金額被分配至物業、廠房及設備。於建議收購目標公司完成後，目標公司將成為本集團的全資附屬公司。

4. 根據臨時買賣協議，倘備考賬目或完成賬目所示的有形資產淨值高於或低於零，買方或賣方須向另一方支付差額以作為建議收購事項代價的調整。

為編製未經審核備考財務資料，完成調整及完成後調整乃基於目標公司於二零一八年十二月三十一日的有形資產淨值。買方將按下述方式支付完成調整及完成後調整：

	千港元
按金、預付款項及其他應收款項	23
應收股東款項	3
銀行結餘及現金	466
減：	
應計開支及其他應付款項	(6)
	<u>486</u>
	<u>486</u>

5. 該調整指與收購事項有關的估計收購成本(包括物業印花稅及經紀佣金)及其他法律和專業費用約202,000港元及666,000港元。預計該調整不會對經擴大集團造成持續的財務影響。

	千港元
法律和專業費用	666
物業代理佣金及印花稅	202
	<hr/>
	868
	<hr/> <hr/>

6. 該交易已分類為收購資產(而非業務)。

香港財務報告準則第3號指當實體收購並非為業務的一組資產或淨資產時，收購方會根據有關資產於收購日期的相對公平值在組別內個別可識別資產及負債間分配組別成本。有關交易或事件不會導致產生香港財務報告準則第3.2(b)號項下的商譽。因此，該調整指根據估值師中寧評估有限公司發出的估值報告就物業得出的減值虧損，而該報告指物業於二零一九年二月二十七日的市值為26,000,000港元。

物業的賬面值低於市值，因此已於本備考報表內就物業計入2,982,000港元的減值虧損。

7. 除收購事項及就印花稅和相關開支以及法律和專業費用支付的估計金額撥備外，概無作出調整以反映經擴大集團於二零一八年三月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

B. 未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本公司申報會計師中正達會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，乃為載入本通函而編製。



中正達會計師事務所有限公司

Centurion ZD CPA Limited

註冊執業會計師

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

致彌明生活百貨控股有限公司董事

吾等已完成核證工作，以就彌明生活百貨控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及幸兒投資有限公司(「目標公司」)(統稱「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購目標公司全部已發行股份及結欠的股東債項(「建議收購事項」)而刊發日期為二零一九年四月二十六日的通函(「通函」)第III-1至III-4頁所載於二零一八年三月三十一日的未經審核備考資產負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載述於通函第III-1至III-4頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於二零一八年三月三十一日的財務狀況的影響，猶如建議收購事項已於二零一八年三月三十一日發生。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃摘錄自 貴集團截至二零一八年三月三十一日止年度的財務報表，相關的核數師報告已予刊發。

董事對未經審核備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「GEM規則」)第7.31段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務工作的公司之質量控制」，並據此維持全面的質量控制系統，包括關於遵守道德規定、專業準則以及適用法律及監管規定的成文政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據GEM規則第7.31(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。對於吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於發出報告當日對該等報告的收件人所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則要求申報會計師規劃並實程序，以合理確定董事是否已根據GEM規則第7.31段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，於受聘過程中亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料。

投資通函所載的未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對貴公司未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於供說明用途所選定的較早日期進行。故此，吾等無法確保於二零一八年三月三十一日有關事件或交易的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則是否提供合理基準，以呈列有關事項或交易直接導致的重大影響，及獲得充足適當憑證證明：

- 相關未經審核備考調整是否妥為落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整對未經調整財務資料的適當應用。

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 貴公司性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易，以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴公司的會計政策一致；及
- (c) 就根據GEM規則第7.31(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

中正達會計師事務所有限公司

註冊執業會計師

陳錦福

執業證書編號：P04257

二零一九年四月二十六日

以下載列截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度及截至二零一八年十二月三十一日止九個月（「相關期間」）的目標公司管理層討論及分析，僅供本附錄之用。

業務回顧

目標公司主要從事物業持有，並於二零一二年十二月三日根據香港法例註冊成立為有限公司。目標公司的唯一資產為該物業，而該物業為一項位於香港利眾街40號富誠工業大廈10樓B1及B2室的工業物業。

經營業績

下文載列目標公司的主要財務資料：

	截至三月三十一日止年度			截至 十二月 三十一日 止九個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	252	246	80	—
其他收入	—	24	2,788	—
行政開支	(311)	(379)	(199)	(224)
融資成本	(59)	(55)	(18)	—
除稅前溢利／(虧損)	(118)	(164)	2,651	(224)
所得稅	(2)	—	—	—
年／期內溢利／(虧損)	(120)	(164)	2,651	(224)

財務回顧

收益

於相關期間，目標公司錄得租金收入分別約為300,000港元、300,000港元、100,000港元及零。租金收入於截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止九個月大幅減少主要由於目標公司於截至二零一八年三月三十一日止年度出售位於香港並原先持有作租賃用途的物業（「租賃物業」）。

其他收入

於相關期間，目標公司錄得其他收入分別為零、約24,000港元、約2,788,000港元及零。其他收入於截至二零一八年三月三十一日止年度大幅增加主要歸因於如上文所述出售租賃物業而錄得收益。

行政開支

於相關期間，目標公司的行政開支維持於穩定水平，分別約為300,000港元、400,000港元、200,000港元及200,000港元。

融資成本

於相關期間，目標公司錄得融資成本分別約59,000港元、55,000港元、18,000港元及零。融資成本於截至二零一八年三月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止九個月大幅減少主要由於在截至二零一八年三月三十一日止年度全數償還抵押銀行貸款。

所得稅開支

於相關期間，目標公司錄得所得稅開支分別約2,000港元、零、零及零。

目標公司擁有人應佔年／期內溢利(虧損)及全面收益(開支)總額

由於上文所述，目標公司於相關期間分別錄得淨虧損約100,000港元、淨虧損約200,000港元、純利約2,700,000港元及淨虧損約200,000港元。

流動資金及財務資源

目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日的流動比率(按流動資產除流動負債計算)分別約為0.00、0.01、1.55及0.02。目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日的現金及現金等價物分別約為4,000港元、21,000港元、49,000港元及466,000港元。

於二零一六年及二零一七年三月三十一日出現流動資金嚴重短缺主要是由於目標公司依賴以抵押銀行貸款及來自其唯一董事的借貸為收購租賃物業的成本及行政開支撥資。於二零一八年十二月三十一日出現流動資金嚴重短缺主要是由於目標公司依賴以來自其唯一董事及股東的借貸為收購該物業的成本及行政開支撥資。

到期情況

目標公司金融負債於各相關期間期末基於合約未貼現付款的到期情況如下：

於二零一六年三月三十一日	應要求 千港元	少於 三個月 千港元	三個月 至 十二個月 以下 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
應計款項及其他應付款項	113	-	-	-	113
抵押銀行貸款	-	40	120	2,024	2,184
應付唯一董事款項	3,227	-	-	-	3,227
應付關連公司款項	50	-	-	-	50
總計	<u>3,390</u>	<u>40</u>	<u>120</u>	<u>2,024</u>	<u>5,574</u>
於二零一七年三月三十一日	應要求 千港元	少於 三個月 千港元	三個月 至 十二個月 以下 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
應計款項及其他應付款項	119	-	-	-	119
抵押銀行貸款	-	41	123	1,861	2,025
應付唯一董事款項	3,368	-	-	-	3,368
應付關連公司款項	68	-	-	-	68
總計	<u>3,555</u>	<u>41</u>	<u>123</u>	<u>1,861</u>	<u>5,580</u>
於二零一八年三月三十一日	應要求 千港元	少於 三個月 千港元	三個月 至 十二個月 以下 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
應計款項及其他應付款項	71	-	-	-	71
應付唯一董事款項	3,578	-	-	-	3,578
應付關連公司款項	74	-	-	-	74
總計	<u>3,723</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,723</u>
於二零一八年十二月三十一日	應要求 千港元	少於 三個月 千港元	三個月 至 十二個月 以下 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
應計款項及其他應付款項	6	-	-	-	6
應付唯一董事款項	7,774	-	-	-	7,774
應付股東款項	13,378	-	-	-	13,378
總計	<u>21,158</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,158</u>

資本負債比率

目標公司的資本負債比率乃按財政年度或期間結束時的債務淨額（界定為包括銀行借貸及銀行透支，但扣除已抵押銀行存款及銀行結餘及現金）除以權益總額計算。於二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，目標公司的未償還抵押銀行貸款分別為約2,200,000港元及約2,000,000港元。因此，於二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日的資本負債比率分別為約4.5倍及約3.1倍。於二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標公司並無抵押銀行貸款。

目標公司於二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日並無抵押銀行貸款，故資本負債比率為零。

資產抵押

於二零一六年及二零一七年三月三十一日，分別約5,000,000港元及4,900,000港元的租賃物業已就有抵押銀行貸款作抵押。目標公司於二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日並無其他資產抵押。

分部資料

目標公司的營運為單一營運及可報告分部，即物業投資。因此於相關期間並無分部資料。

資本結構

於相關期間，目標公司的資本結構並無重大變動。目標公司一般以銀行貸款及來自其唯一董事及其股東的資金為其業務營運及投資活動提供資金。

外匯風險

目標公司的收入及貨幣資產及負債均以港元計值。目標公司的唯一董事認為目標公司所面對的外匯風險甚低。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標公司並無有關重大投資或資本資產的計劃。

或然負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日，目標公司並無重大或然負債。

以下為獨立估值師中寧評估有限公司就位於香港的物業於二零一九年二月二十七日的估值而發出的函件、估值概要及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



中寧評估有限公司
香港特別行政區
九龍佐敦庇利金街8號
百利金商業中心10樓

敬啟者：

緒言

吾等遵照彌明生活百貨控股有限公司（「貴公司」）的指示，對位於香港的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為屬必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對該物業於二零一九年二月二十七日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等對物業的估值乃指市值，市值按吾等的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

估值方法

吾等採用比較法按市場基準對物業進行估值，假設物業於其現況下交吉出售，並參考於相關市場可獲得的可資比較銷售個案而釐定。吾等已就物業與可資比較個案於時間、面積及其他相關因素方面的差別作出適當調整。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，並獲提供業權文件的摘要。吾等已獲 貴公司告知並無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定是否有任何修訂並無載入交予吾等的文件摘要。所有文件僅供參考用途。

估值假設

吾等的估值乃假設物業以現況在市場出售，且並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以致影響該物業的價值。

此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或致使達成物業成交的任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式的強迫出售情況。

估值考慮因素

馬崗耀先生(持有商業碩士學位)於二零一九年三月對物業進行視察。吾等曾視察該物業的外部，及在可能的情況下，亦視察物業的內部。然而，吾等並未進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重的損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

在估值的過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、物業識別資料及其他相關資料的意見。

估值證書內的尺寸、計量及面積乃按 貴公司向吾等提供的文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無進行詳細的實地測量以核實物業的樓面面積是否正確，惟吾等假設於交付予吾等的文件所示樓面面積為準確無誤。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實及準確性，且吾等亦信賴其所確認，提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠負的任何款項或達成銷售時可能產生的任何開支或稅項。

除另有說明者外，吾等假設物業確無附帶任何繁重產權負擔、限制及支銷而可能影響其價值。

吾等的估值乃根據英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估值二零一七全球標準（「紅皮書」）及國際評估準則委員會頒佈的國際評估準則而編製。

吾等的估值乃根據公認的估值程序，並已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則而編製。

備註

除另有說明者外，本函件所列全部金額均以港元計值，且並無計及任何外匯換算。

吾等謹此確認，吾等於現時及將來均無於 貴公司或估價物業或所呈報的估值中擁有權益。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
邊寧頓街18號
廣旅集團大廈
16樓

彌明生活百貨控股有限公司
列位董事 台照

代表
中寧評估有限公司
聯席董事
馬志堅
MRICS CFA
謹啟

二零一九年四月二十六日

附註：

馬志堅先生為英國皇家特許測量師學會註冊估值師，在香港及中國物業估值方面擁有超過五年經驗，並於業務估值方面擁有超過十年經驗。

估值概要

於香港持作業主自用的物業

物業	於二零一九年 二月二十七日 現況下的 市值 港元
香港 利眾街40號 富誠工業大廈 10樓B1及B2室	26,000,000
總計：	<u><u>26,000,000</u></u>

估值證書

於香港持作業主自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年
			現況下的 市值 港元
香港 利眾街40號 富誠工業大廈 10樓B1及B2室	該物業包括位於一幢於一九七八年前後落成的高層工業樓宇10樓的兩個單位。	該物業乃佔用作工業用途。	26,000,000
柴灣內地段第78及79號的及於當中的2,000份不可分割等份的20份	誠如 貴公司所告知，該物業的總建築面積約為6,716平方呎(約623.93平方米)。		
	該物業根據賣地條件第10668及10680號持有，分別自一九七四年六月二十八日及一九七四年七月二十六日開始，為期75年，並可重續75年。		

附註：

1. 該物業位於香港柴灣工業區內。
2. 該物業的登記業主為幸兒投資有限公司，見日期為二零一八年九月二十七日的註冊摘要編號18100800490023。
3. 該物業受限於一項大廈公契連圖則，見日期為一九七八年十二月四日的註冊摘要編號UB1624261。
4. 於估值的過程中，吾等已識別及分析柴灣區多宗有關多項在用途、位置及質素方面均與所涉物業相若的可資比較物業的相關銷售個案。可資比較物業為工業物業，單位價格介乎每平方呎約4,900港元至5,400港元。

1. 責任聲明

本通函載有遵照GEM上市規則的規定而提供有關本公司資料的詳情，董事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，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事宜，致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

A. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	身份／性質	所持 股份數目	佔股權 概約百分比
袁彌明女士 （「袁彌明女士」）	於受控制法團 的權益	780,000,000 （附註1）	69.6%
林雨陽先生 （「林雨陽先生」）	配偶權益	780,000,000 （附註2）	69.6%

於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	身份／性質	相聯法團 名稱	所持股份 數目	佔相聯法團 股權百分比
袁彌明女士	實益擁有人	Prime Era	1	100%

附註：

- (1) 該等股份由Prime Era持有，而Prime Era的全部已發行股本則由袁彌明女士持有。因此，根據證券及期貨條例，袁彌明女士被視為於Prime Era持有的股份中擁有權益。
- (2) 林雨陽先生為袁彌明女士的配偶。因此，根據證券及期貨條例，林雨陽先生被視為於袁彌明女士於本公司擁有的權益中擁有權益。

除本通函披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員或彼等的聯繫人(定義見GEM上市規則)於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、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8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括各自根據證券及期貨條例的條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內的任何權益及淡倉；或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

B. 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下人士／實體(並非董事及本公司最高行政人員)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披露的權益或淡倉，或將記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的本公司登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本公司或經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益：

於股份的好倉

姓名	身份／性質	所持股份數目	佔股權 概約百分比
Prime Era	實益擁有人	780,000,000 (附註1)	69.6%

附註：

- (1) Prime Era由袁彌明女士全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，彼被視為於Prime Era持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無主要或高持股量股東或其他人士(董事及本公司最高行政人員除外，其權益載於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」一節)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披露的權益或淡倉，或將記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的本公司登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況下在本公司或經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂有不可於一年內由本集團免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，(i)本集團的合規顧問金利豐財務顧問有限公司或其各董事、僱員及緊密聯繫人(如GEM上市規則第6A.32條所述)；及(ii)董事、本公司控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益(倘彼等各自為控股股東則須根據GEM上市規則作出披露)。

5. 合規顧問的權益

除本公司與其合規顧問金利豐財務顧問有限公司(「合規顧問」)訂立日期分別為二零一七年一月二十三日及二零一八年十月二十九日的合規顧問協議及合規顧問協議補充函件外，合規顧問及其董事、僱員或緊密聯繫人概無於本公司或本集團任何其他公司的證券中擁有GEM上市規則第6A.32條所指的任何權益(包括認購有關證券的購股權或權利)。

6. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來及直至最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租用，或建議收購或出售或租用的任何資產中擁有任何權益。

7. 董事於重大合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於由經擴大集團任何成員公司訂立、於最後實際可行日期仍然存續及對經擴大集團業務而言屬重要的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所悉，經擴大集團概無牽涉、亦無任何尚未了結或面臨的重大訴訟、仲裁或索償。

9. 重大合約

以下合約(為經擴大集團於日常業務過程以外訂立的合約)乃經擴大集團於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立的重大或可能屬重大合約:

- (a) 袁彌明女士(作為賣方)、本公司(作為買方)與Prime Era訂立日期為二零一八年一月二十三日的重組協議,據此,袁彌明女士向本公司轉讓Rosy Horizon Global Limited的全部已發行股本,而作為代價,本公司向Prime Era配發及發行一股入賬列為繳足股款的本公司新普通股;
- (b) 控股股東於二零一八年一月二十三日訂立以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人的彌償保證契據,詳情載於招股章程附錄四「E.其他資料」一節「1.稅項及其他彌償保證」一段;
- (c) 控股股東於二零一八年一月二十三日訂立以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人的不競爭契據,內容有關控股股東作出若干對本公司有利的不競爭承諾,詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節;
- (d) 本公司、控股股東、執行董事、獨家保薦人、獨家牽頭經辦人、獨家賬簿管理人、副牽頭經辦人與公開發售包銷商於二零一八年一月二十九日訂立的公開發售包銷協議,進一步詳情載於招股章程「包銷—包銷安排及開支—公開發售包銷協議」一節;
- (e) 本公司與配售包銷商於二零一八年二月二日訂立的配售包銷協議,進一步詳情載於招股章程「包銷—包銷安排及開支—配售包銷協議」一節;
- (f) 臨時買賣協議;及
- (g) 目標公司與當時的賣方於二零一八年三月二十八日訂立的買賣協議,內容有關目標公司收購該物業。

10. 專家資格及同意書

以下為名稱、意見及／或報告載於本通函的專家的資格：

名稱	資格
中正達會計師事務所有限公司	執業會計師
中寧評估有限公司	物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無持有本集團任何成員公司任何股權，亦無任何權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；(ii)並無於自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來本集團任何成員公司已收購、出售或租用，或建議收購、出售或租用的任何資產中擁有直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件、意見及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

11. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總部及香港主要營業地點地址為香港邊寧頓街18號廣旅集團大廈16樓。
- (c) 本公司的公司秘書為麥又焜先生。麥先生為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司的合規主任為本公司執行董事袁彌望女士。
- (e) 本公司已於二零一八年一月二十三日成立審核委員會，並參照GEM上市規則第5.28條及GEM上市規則附錄十五所載的企業管治守則第C.3段制定書面職權範圍。審核委員會的主要職責為就委任及罷免外聘核數師向董事會提出推薦意見、審閱財務報表和有關財務申報的重大意見，並監督本公司內部控制程序。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，主席為曾詠儀女士，其他成員為陳思例女士及沈慧施女士。

曾詠儀女士，47歲，於二零一八年一月二十三日獲委任為獨立非執行董事。曾女士為一名特許金融分析師、香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。彼自二零零三年八月起為根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例所界定的第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌人。曾女士於機構融資領域擁有逾15年經驗。曾女士持有香港大學工商管理學士學位及倫敦大學財務管理理學碩士學位。

陳思例女士，39歲，於二零一八年一月二十三日獲委任為獨立非執行董事。陳女士於製藥行業擁有逾八年經驗。陳女士於二零零九年開始其職業生涯，於GlaxoSmithKline (China) R&D Co., Ltd擔任科學家，負責開發平台以支持神經退行性疾病臨床前治療的發展。於二零一零年十一月至二零一二年六月期間，彼曾於Roche R&D Center (China) Ltd擔任高級科學家，負責透過在中國提供與全球策略相一致的組合分析，協助公司優化項目計劃及組合策略。其後，陳女士擔任Novartis Pharmaceuticals (HK) Limited的高級醫學科學聯絡人，負責制定該公司心血管及代謝業務的醫藥營銷策略。於二零一三年七月至二零一四年七月期間，陳女士曾加入Bristol-Myers Squibb Pharma (HK) Ltd，最後擔任的職位為科學顧問，負責產品發佈前階段於香港及台灣的市場準備工作。於二零一五年一月至二零一六年九月期間，陳女士曾加入Celgene Limited擔任主要客戶經理，負責制定該公司血液科專營權的業務策略。於二零一六年十月至二零一七年二月，陳女士一直於香港科技園公司的企業發展部擔任生物醫藥技術群組經理，負責制定及實施短期及長期群組策略，並尋求內部及外部利益相關者的支持，以支持或促進在香港科技園建立強大及規模可觀的生物醫學技術群組。於二零一七年二月至二零一八年十一月，陳女士再次加入Celgene Limited，擔任高級主要客戶經理，領導該公司於香港的營運並管理該公司於香港的銷售業績。陳女士於二零零二年五月獲得加拿大皇后大學榮譽生物化學理學士學位。彼於二零零四年十一月於加拿大多倫多大學獲得理學碩士學位，並於二零一四年十一月獲得香港科技大學工商管理碩士學位。於二零零九年十二月，陳女士獲得香港大學哲學博士學位。

沈慧施女士，42歲，於二零一八年一月二十三日獲委任為獨立非執行董事。沈女士於金融業擁有逾12年經驗。彼自二零零五年七月加盟御峰創富有限公司擔任聯席營銷總監，主要負責公司客戶的財富管理。沈女士自二零零五年七月起於香港保險顧問聯會登記為御峰創富有限公司的技術代表。彼於二零零五年五月至二零一三年一月及於二零一五年一月至二零一六年八月亦曾擔任御峰理財有限公司的副董事。於其受僱於御峰理財有限公司期間，彼於二零零九年三月至二零一二年三月為根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例所界定的第1類（證券交易）受規管活動的持牌人；於二零零五年七月至二零一二年三月為根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例所界定的第4類（就證券提供意見）受規管活動的持牌人；及於二零零五年九月至二零一二年三月及於二零一五年六月至二零一六年八月為根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例所界定的第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌人。沈女士現時仍為御峰創富有限公司的聯席營銷總監。沈女士於一九九八年六月以優等成績獲得紐約市立大學伯納德·柏魯克學院的工商管理學士學位。

- (f) 開曼群島股份過戶登記總處為Esteria Trust (Cayman) Limited，地址為P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (g) 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22樓。
- (h) 本通函以英文及中文編製。除另有指明者外，中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件的副本將從本通函日期起計14日內任何營業日（星期六及公眾假期除外）的正常辦公時間內，在本公司香港主要營業地點（地址為香港邊寧頓街18號廣旅集團大廈16樓）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 招股章程；
- (c) 本公司的二零一七年／二零一八年年報；
- (d) 中正達會計師事務所有限公司就目標公司發出的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 中正達會計師事務所有限公司就經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的函件，全文載於本通函附錄三；
- (f) 由中寧評估有限公司編製的函件及估值證書，全文載於本通函附錄五；

- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所指的同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所指的重大合約；及
- (i) 本通函。