
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀人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。

閣下如已售出或轉讓名下所有**Hanison Construction Holdings Limited** (興勝創建控股有限公司)股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀人或其他代理，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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



興勝創建控股有限公司

HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：896)

有關收購目標公司之主要交易

本通函所用之所有詞彙均具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

載有收購事項詳情之董事會函件載於本通函第5至12頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項取得由組成一組緊密聯繫股東之相關股東(於批准收購事項之股東大會上合共持有50%以上之投票權)之書面股東批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准收購事項召開股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零一九年十一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 目標公司之會計師報告.....	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 – 目標公司之管理層討論與分析.....	IV-1
附錄五 – 物業估值報告.....	V-1
附錄六 – 一般資料.....	VI-1

釋 義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	買方根據買賣協議收購銷售股份及股東貸款（如有）
「實際經調整流動資產淨值金額」	就目標公司而言，完成賬目所載實際經調整流動資產淨值金額
「經調整流動資產淨值金額」	就目標公司而言，完成時所有流動資產（就該物業有關的申索所收回的保險收益（如有）除外）減去所有流動負債（不包括股東貸款金額（如有））的總金額（可為正數或負數），將參考備考完成賬目或完成賬目（視情況而定）釐定
「空調價格調整金額」	港幣3,000,000元之金額，即與該物業內若干故障空調有關維修之價格調整金額
「董事會」	董事會
「營業日」	除星期六、星期日、香港或新加坡之任何公眾假期外，於香港或新加坡之銀行對公眾營業之任何日子或於上午九時正至下午五時正之間未在香港懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號之日子
「買方」	東勤有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	Hanison Construction Holdings Limited（興勝創建控股有限公司）（股份代號：896），一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「完成」	根據買賣協議之條款完成收購事項

釋 義

「完成賬目」	經申報會計師審核的或在存在異議情況下由賣方及買方共同委任的專家按買賣協議所載方式釐定的目標公司完成賬目
「完成日期」	二零一九年十一月八日或賣方及買方相互書面協定的其他日期，即完成根據買賣協議條款發生之日期
「先決條件」	完成之先決條件
「關連人士」	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	買方就購買銷售股份及股東貸款（如有）應向賣方支付之代價，即(a)港幣740,800,000元之要約價減空調價格調整金額；及(b)實際經調整流動資產淨值金額之總和
「按金金額」	買方於買賣協議日期或之前總共已支付予賣方之律師（作為保管者）總額港幣74,080,000元之按金
「董事」	本公司董事
「經擴大集團」	經收購事項擴大之本集團
「估計經調整流動資產淨值金額」	參考備考完成賬目釐定之完成時的估計經調整流動資產淨值金額
「現有銀行貸款」	目標公司（作為借款人）與貸款人（作為貸款銀行）於二零一五年一月十六日訂立的港幣186,000,000元的定期貸款融資
「現有銀行貸款金額」	現有銀行貸款之不時未償金額，以及任何及所有進一步利息、預付費用、解除貸款費、承擔費用、成本及開支以及貸款人為自完成時起悉數解除及免除現有擔保已產生或應支付予貸方的其他金額

釋 義

「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	香港銀行同業拆息
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	二零一九年十一月十八日，即本通函刊印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「貸款人」	現有銀行貸款的貸款銀行
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「重大損壞」	該物業的任何損壞，從而使該物業恢復或修復至與買賣協議日期基本相似的自然狀態及條件將需要超過十二(12)個月的時間才能完成
「要約價」	港幣740,800,000元之要約價
「備考完成賬目」	自緊隨最後一個會計日的日期起至完成日期止期間的目標公司備考財務狀況表及目標公司備考全面收益表，該等報表將於不遲於完成日期（但不包括該日）之前五(5)個營業日（或於賣方及買方可能書面協定的其他期間內）交付予買方審閱
「該物業」	位於香港蘇杭街29號的整棟樓宇
「申報會計師」	畢馬威會計師事務所，目標公司之申報會計師
「銷售股份」	一股目標公司股份，相當於目標公司之全部已發行及繳足股本，且不附帶產權負擔

釋 義

「賣方」	Citadines Mercer (Hong Kong) Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之公司，為銷售股份及股東貸款（如有）之合法及實益擁有人
「賣方擔保人」	The Ascott Holdings Limited，一間於新加坡註冊成立之公司且通過一間間接控股公司持有賣方全部已發行股本
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	本公司股本中每股面值港幣0.1元之普通股之持有人
「股東貸款」	賣方提供予目標公司及目標公司於完成時欠付賣方之貸款（如有），其收益將於完成時轉讓予買方
「股東貸款金額」	完成時目標公司根據股東貸款欠付賣方之金額（如有）
「買賣協議」	賣方與買方於二零一九年十月十一日就收購事項訂立之買賣協議
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	卓雄國際有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「美國」	美利堅合眾國
「美元」	美元，美國法定貨幣
「%」	百分比



興勝創建控股有限公司

HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：896)

董事：

查懋聲先生*

王世濤先生 (董事總經理)

戴世豪先生 (總經理)

老啟昌先生

查懋德先生*

張煒博士* (亦為查懋聲先生之替任董事)

陳伯佐先生#

劉子耀博士#

孫大倫博士#

* 非執行董事

獨立非執行董事

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

新界

沙田石門

安群街3號

京瑞廣場一期22樓

敬啟者：

有關收購目標公司之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年十月十一日及二零一九年十月二十三日之該等公告，內容有關收購事項。

於二零一九年十月十一日（於交易時段後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方及賣方擔保人就按代價（即(a)港幣740,800,000元之要約價減空調價格調整金額；及(b)實際經調整流動資產淨值金額之總和）收購銷售股份及股東貸款（如有）訂立買賣協議。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供關於收購事項之進一步詳情及上市規則規定的其他資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零一九年十月十一日

訂約方

- (a) 買方
- (b) 賣方
- (c) 賣方擔保人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各賣方、賣方擔保人及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

主體事項

於買賣協議之條款及條件所規限下，買方已有條件地同意向賣方購買銷售股份（相當於目標公司之全部已發行及繳足股本）及股東貸款（如有），均按代價（即(a)港幣740,800,000元之要約價減空調價格調整金額；及(b)實際經調整流動資產淨值金額之總和）進行且不附帶任何產權負擔（買賣協議內協定的若干許可產權負擔除外）。

目標公司主要以「香港馨樂庭尚園公寓酒店」之名在該物業經營服務式住宅及酒店業務，並持有該物業，該物業位於香港蘇杭街29號，為一幢28層服務式住宅大樓，共有55間客房，總建築面積為37,933平方英尺。

代價

代價應為(a)港幣740,800,000元之要約價減空調價格調整金額；及(b)實際經調整流動資產淨值金額之總和。

董事會函件

代價應按以下方式支付：

- (a) 於買賣協議日期或之前共已支付予賣方之律師（作為保管者）總額港幣74,080,000元（即按金金額）；
- (b) 買方應於完成時根據賣方之要求及指示向貸款人支付現有銀行貸款金額；
- (c) 買方應於完成時向賣方支付要約價之餘額（經扣除按金金額、現有銀行貸款金額及空調價格調整金額後，並按估計經調整流動資產淨值金額調整）；
及
- (d) 估計經調整流動資產淨值金額與實際經調整流動資產淨值金額之差額（如有）應按下文「買賣協議—代價之調整」段落所述之方式及時間結清。

代價之調整

為進行完成，賣方與買方同意先行採納要約價減空調價格調整金額及估計經調整流動資產淨值金額作為初始代價。

受限於及待完成後，賣方應於不遲於完成後三十(30)天將完成賬目草稿交付予買方。受限於賣方交付完成賬目草稿，買方應自行承擔成本促使申報會計師審核完成賬目草稿並於完成後六十(60)天內將經申報會計師審核的完成賬目草稿交付予賣方。倘賣方無異議，經申報會計師審核的完成賬目草稿應被視為完成賬目。倘未達成協議，賣方及買方應共同委任一名專家，按買賣協議所載方式就爭議作出決定。賣方及買方隨後應參考完成賬目中所示數據計算實際經調整流動資產淨值金額，並作出以下調整（如有）：

- (a) 倘實際經調整流動資產淨值金額超過估計經調整流動資產淨值金額（或為較小負值），買方應向賣方支付超出部分的金額；或
- (b) 倘實際經調整流動資產淨值金額小於估計經調整流動資產淨值金額（或為較大負值），賣方應向買方支付超出部分的金額。

董事會函件

代價由賣方與買方公平磋商後釐定所得，並已計及臨近地區可資比較物業之要約價及股東貸款（如有）之面值。代價將以現金結算並悉數由本集團之內部資源撥付。

先決條件

待先決條件於完成日期獲滿足（或獲買方豁免），完成方可進行。先決條件包括（其中包括）以下各項：

- (a) 買賣協議所載之有關其權限、銷售股份及該物業的賣方基本保證於完成日期於所有重大方面仍屬真實及準確；及
- (b) 於簽署買賣協議至完成日期期間概無發生重大損壞。

於二零一九年十一月八日，所有先決條件已獲達成。

完成

隨著先決條件的滿足，完成已於二零一九年十一月八日（即完成日期）進行。

完成前承諾

賣方就目標公司事務狀況於買賣協議中作出就類似性質及規模之協議而言為慣常之若干完成前承諾。

保證及申索限制

賣方就目標公司、該物業、銷售股份、股東貸款及目標公司從事之業務於買賣協議中作出就類似性質及規模之協議而言為慣常之若干保證。

賣方及賣方擔保人於買賣協議項下之責任總額不得超過要約價（就根據買賣協議規定的申索或與之相關的基本保證而言）。賣方及賣方擔保人於交易文件項下之責任總額（不包括與基本保證有關的保證申索）不得超過港幣148,160,000元（即要約價的20%）。

買方無權就任何有關申索提出任何特別、間接或後果性損失申索。

董事會函件

賣方擔保人之擔保

賣方擔保人不可撤銷地及無條件地向買方保證按時妥為履行買賣協議所載之賣方各項義務。

成本

各訂約方須支付其本身有關磋商、編製、簽立及履行買賣協議及其他交易文件之成本。就轉讓銷售股份所應付之印花稅應由買方承擔。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司。目標公司：

- (a) 主要以「香港馨樂庭尚園公寓酒店」之名在該物業經營服務式住宅及酒店業務；及
- (b) 持有該物業，該物業位於香港蘇杭街29號。

緊接完成前，目標公司由賣方全資擁有。於經營服務式住宅及酒店業務期間，該物業之若干場所出租予租戶及酒店客戶，故收購事項受限於上述現有租賃。

根據獨立專業物業估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司作出之物業估值報告（載於本通函附錄五），該物業於二零一九年九月三十日之市值為港幣740,800,000元。

摘錄自附錄二所載會計師報告之目標公司於截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務資料如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (港幣千元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (港幣千元)
除稅及扣除非經常性項目前之淨虧損	2,440	2,120
除稅及扣除非經常性項目後之淨虧損	2,644	2,219

摘錄自附錄二所載會計師報告之目標公司於二零一八年十二月三十一日之經審核資產總值及經審核負債淨值分別約為港幣154,834,000元及港幣8,211,000元。

董事會函件

完成時，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。因此，其財務業績將被併入本公司之賬目。

有關本公司及買方之資料

本公司主要從事投資控股，其附屬公司主要從事建築、裝飾及維修工程、建築材料供應及安裝、物業投資、物業發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

有關賣方及賣方擔保人之資料

賣方為一間於新加坡註冊成立之公司，主要業務為投資目標公司。

賣方擔保人為一間於新加坡註冊成立之公司及通過一間間接控股公司持有賣方全部已發行股本。其主要業務包括物業投資。賣方擔保人由CapitaLand Limited（一間於新加坡證券交易所上市之實體）持有。

收購事項之財務影響

盈利

完成時，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。因此，其財務業績將被併入本公司之賬目。目標公司將為本集團貢獻租金收入，因此未來將提升本集團的收入來源及拓寬盈利基礎。

資產及負債

於完成時，本集團之資產總值及負債總額於緊隨完成後因目標公司綜合入賬預期將分別增加約港幣595,000元及增加約港幣2,670,000元。

有關收購事項財務影響之進一步詳情，請參閱本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料。

董事會函件

進行收購事項之理由

董事不時對本公司資產進行策略性檢討，旨在為股東創造最大回報。董事認為收購事項對本集團而言屬寶貴投資機會。因此，董事相信，收購事項將有助於本集團加強及優化其物業投資組合。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項及買賣協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益，及倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，則建議股東投票贊成批准收購事項及其項下擬進行之交易之決議案。

上市規則之涵義

由於收購事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、申報及股東批准規定。

本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項取得由CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited組成之一組緊密聯繫股東之書面批准，於最後實際可行日期，CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited分別實益擁有487,702,041股股份及61,022,931股股份之權益，合共相當於本公司全部已發行股本之50.30%。CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited以受託人身份為若干不同酌情信託持有本公司之股份，而該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括董事查懋聲先生及查懋德先生）。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，並須於倘本公司就批准收購事項召開股東特別大會之情況下放棄投票。因此，本公司將不會就批准收購事項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，收購事項及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益，及倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，則建議股東投票贊成批准收購事項及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

謹請閣下亦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
董事總經理
王世濤
謹啟

二零一九年十一月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表分別披露於本公司日期為二零一七年六月十三日（第124至284頁）、二零一八年六月二十六日（第138至307頁）及二零一九年六月二十五日（第127至349頁）之同年年報內，該等報告已於本公司網站(www.hanison.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登，可透過以下超連結直接獲取：

- (1) 日期為二零一七年六月十三日之本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報（第124至284頁）：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0720/LTN20170720618.pdf>

- (2) 日期為二零一八年六月二十六日之本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報（第138至307頁）：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0719/ltn20180719326.pdf>

- (3) 日期為二零一九年六月二十五日之本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報（第127至349頁）：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0724/ltn20190724115.pdf>

2. 營運資金

經計及可供使用之銀行融資、經擴大集團內部產生之資金及經營產生之現金流量後，在並無不可預見情況下，董事認為由本通函日期起計至少未來十二個月，經擴大集團擁有充裕之營運資金可供其應付目前所需。

3. 債項聲明

於二零一九年九月三十日（即本通函付印前確定本債項聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團有以下債項：

- (a) 銀行貸款總額約為港幣1,061,950,000元，其中港幣801,950,000元由經擴大集團之若干租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押及由本公司之一間附屬公司作擔保、港幣100,000,000元無抵押及由本公司之一間附屬公司作擔保、及剩餘銀行貸款港幣160,000,000元由經擴大集團之若干租賃土地及樓宇作抵押及無擔保；及

- (b) 租賃負債約港幣6,757,000元（由租賃按金作抵押及無擔保）及租賃負債約港幣3,205,000元（無抵押亦無擔保）。

除上文所述或在本通函另行披露外，以及除集團內公司間之負債外，於二零一九年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行但未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或任何重大或然負債。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易展望

截至二零一九年三月三十一日止年度，持續經營及已終止經營業務之經審核綜合收入為港幣2,315,007,000元（截至二零一八年三月三十一日止年度：港幣2,849,504,000元）及經審核綜合除稅後淨溢利為港幣578,022,000元（截至二零一八年三月三十一日止年度：港幣616,298,000元）。

過去數年以來，本集團不斷尋找商機，使業務多元化發展至建築、裝飾及維修工程、供應及安裝建築材料、物業投資、物業發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品。本集團會繼續物色投資機會以擴大本集團收入來源及提高其盈利能力。本公司將不時評估其各項現有業務之表現及前景，並可能於出現機會時考慮調整其業務組合（包括但不限於作出進一步投資及／或變現），務求為本集團及股東爭取最佳利益。

6. 於二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）後之收購事項

於二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）後，本集團已收購或擬收購以下各公司之股本權益：

- (a) 收購於土地註冊處登記為觀塘內地段第567號之整幅土地或地塊連同其上所建之宅院及樓宇（位於香港九龍）及於土地註冊處登記為觀塘內地段第568號之整幅土地或地塊連同其上所建之宅院及樓宇，總購買價為港幣489,000,000元，以現金支付。有關收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年三月十二日及二零一九年四月十五日之公告；及
- (b) 收購Storage Portfolio Holding II Ltd及其附屬公司之全部已發行股本及相關股東貸款，總代價為港幣735,000,000元。有關收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年七月十六日及二零一九年七月二十五日之公告。

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）後，本集團並無收購或同意收購或擬收購一間公司之業務或於其股本的權益，而有關公司之溢利或資產對於或將對於本公司核數師報告或下一份刊發之賬目內的數字作出重大貢獻。

董事應獲付之薪酬及應收之實物利益之總額將不會因上述收購事項而出現變動。

以下第II-1至II-42頁為目標公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文,以供載入本通函。



有關卓雄國際有限公司歷史財務資料的會計師報告
致HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED
(興勝創建控股有限公司)董事

緒言

本所(以下簡稱「我們」)就第II-4至II-42頁所載的卓雄國際有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料出具報告,該等財務資料包括目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日的財務狀況表,以及截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一九年六月三十日六個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-42頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分,乃供載入興勝創建控股有限公司(「貴公司」)於二零一九年十一月二十五日刊發的有關 貴公司收購目標公司全部股權的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的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中肯的歷史財務資料。

第II-4頁界定的目標公司的相關財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由目標公司董事編製。目標公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》編製真實而中肯的相關財務報表,並對其認為為使相關財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據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之會計師報告」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇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導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以在有關情況下設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當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列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準真實而中肯地反映目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日的財務狀況以及目標公司於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間相應財務資料

我們已審閱目標公司的追加期間相應財務資料，當中包括截至二零一八年六月三十日止六個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。貴公司的董事負責根據歷史財務資料附註2所載擬備及呈列基準擬備及呈列追加期間相應財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對追加期間相應財務資料作出結論。我們依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進行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括對主要負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據《香港審計準則》進行審核的範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。根據我們的審閱，就會計師報告而言，我們並無發現任何事項，令我們相信追加期間相應財務資料在各重大方面並無根據歷史財務資料附註2所載擬備及呈列基準編製。

對香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項出具的報告**調整**

在編製歷史財務資料時，並未對相關財務報表（定義見第II-4頁）作出任何調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年十一月二十五日

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為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（歷史財務資料以此為依據）乃由畢馬威會計師事務所按照與目標公司個別訂立之委聘條款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」）。

損益及其他全面收益表

(以港幣列示)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年 止六個月 (未經審核)	二零一九年
收入	3	\$ 32,102,616	\$ 34,417,538	\$ 37,338,721	\$ 18,287,649	\$ 17,196,912
直接經營成本		<u>(26,711,722)</u>	<u>(26,764,433)</u>	<u>(28,343,157)</u>	<u>(13,946,092)</u>	<u>(14,373,969)</u>
		\$ 5,390,894	\$ 7,653,105	\$ 8,995,564	\$ 4,341,557	\$ 2,822,943
利息收入	4	1,932	7,539	11,371	3,141	14,447
營銷開支		(1,913,560)	(1,806,399)	(1,957,454)	(1,022,072)	(988,889)
行政開支		<u>(3,600,095)</u>	<u>(3,650,109)</u>	<u>(3,594,567)</u>	<u>(1,779,784)</u>	<u>(1,858,040)</u>
經營(虧損)/溢利		\$ (120,829)	\$ 2,204,136	\$ 3,454,914	\$ 1,542,842	\$ (9,539)
財務費用	5(a)	<u>(4,168,698)</u>	<u>(4,643,844)</u>	<u>(5,574,894)</u>	<u>(2,500,639)</u>	<u>(3,044,700)</u>
除稅前虧損	5	\$ (4,289,527)	\$ (2,439,708)	\$ (2,119,980)	\$ (957,797)	\$ (3,054,239)
所得稅抵免/(支出)	6(a)	<u>232,138</u>	<u>(204,653)</u>	<u>(99,139)</u>	<u>13,871</u>	<u>290,822</u>
年內/期內虧損及 全面收益總額		<u>\$ (4,057,389)</u>	<u>\$ (2,644,361)</u>	<u>\$ (2,219,119)</u>	<u>\$ (943,926)</u>	<u>\$ (2,763,417)</u>

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

財務狀況表
(以港幣列示)

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
非流動資產					
物業、廠房及設備	9	\$ 164,279,321	\$ 156,132,796	\$ 148,114,331	\$ 144,012,185
遞延稅項資產	12(b)	—	—	71,597	362,419
		<u>\$ 164,279,321</u>	<u>\$ 156,132,796</u>	<u>\$ 148,185,928</u>	<u>\$ 144,374,604</u>
流動資產					
應收賬款及其他應收款項	10	\$ 1,035,561	\$ 1,608,389	\$ 1,062,663	\$ 820,776
應收同系附屬公司款項	14	5,372,456	1,165,405	344,276	79,283
可收回稅項	12(a)	214,237	—	—	—
現金及現金等價物	11	6,068,757	2,956,860	5,240,940	6,525,161
		<u>\$ 12,691,011</u>	<u>\$ 5,730,654</u>	<u>\$ 6,647,879</u>	<u>\$ 7,425,220</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	13	\$ 1,501,736	\$ 2,084,371	\$ 2,650,015	\$ 2,630,935
應付同系附屬公司款項	14	529,645	387,213	355,664	104,178
即期稅項	12(a)	—	302,637	39,111	39,111
		<u>\$ 2,031,381</u>	<u>\$ 2,774,221</u>	<u>\$ 3,044,790</u>	<u>\$ 2,774,224</u>
流動資產淨值		<u>\$ 10,659,630</u>	<u>\$ 2,956,433</u>	<u>\$ 3,603,089</u>	<u>\$ 4,650,996</u>
總資產減流動負債		<u>\$ 174,938,951</u>	<u>\$ 159,089,229</u>	<u>\$ 151,789,017</u>	<u>\$ 149,025,600</u>

		於十二月三十一日		於六月三十日	
	附註	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
非流動負債					
遞延稅項負債	12(b)	\$ 286,454	\$ 81,093	\$ -	\$ -
計息銀行貸款	15	<u>178,000,000</u>	<u>165,000,000</u>	<u>160,000,000</u>	<u>160,000,000</u>
		<u>\$ 178,286,454</u>	<u>\$ 165,081,093</u>	<u>\$ 160,000,000</u>	<u>\$ 160,000,000</u>
負債淨值		<u>\$ (3,347,503)</u>	<u>\$ (5,991,864)</u>	<u>\$ (8,210,983)</u>	<u>\$ (10,974,400)</u>
資本及儲備					
	16				
股本		\$ 1	\$ 1	\$ 1	\$ 1
累計虧損		<u>(3,347,504)</u>	<u>(5,991,865)</u>	<u>(8,210,984)</u>	<u>(10,974,401)</u>
權益虧絀		<u>\$ (3,347,503)</u>	<u>\$ (5,991,864)</u>	<u>\$ (8,210,983)</u>	<u>\$ (10,974,400)</u>

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

權益變動表
(以港幣列示)

	股本	保留盈利／ (累計虧損)	總計
於二零一六年一月一日的結餘	\$ 1	\$ 709,885	\$ 709,886
年內虧損及全面收益總額	—	(4,057,389)	(4,057,389)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的結餘	\$ 1	\$ (3,347,504)	\$ (3,347,503)
年內虧損及全面收益總額	—	(2,644,361)	(2,644,361)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日的結餘	\$ 1	\$ (5,991,865)	\$ (5,991,864)
年內虧損及全面收益總額	—	(2,219,119)	(2,219,119)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的結餘	\$ 1	\$ (8,210,984)	\$ (8,210,983)
期內虧損及全面收益總額	—	(2,763,417)	(2,763,417)
於二零一九年六月三十日的結餘	<u>\$ 1</u>	<u>\$ (10,974,401)</u>	<u>\$ (10,974,400)</u>
(未經審核)			
於二零一八年一月一日的結餘	\$ 1	\$ (5,991,865)	\$ (5,991,864)
期內虧損及全面收益總額	—	(943,926)	(943,926)
於二零一八年六月三十日的結餘	<u>\$ 1</u>	<u>\$ (6,935,791)</u>	<u>\$ (6,935,790)</u>

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

現金流量表
(以港幣列示)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
					(未經審核)	
經營活動						
除稅前虧損		\$ (4,289,527)	\$ (2,439,708)	\$ (2,119,980)	\$ (957,797)	\$ (3,054,239)
調整：						
折舊	5(c)	8,549,062	8,526,330	8,292,678	4,167,811	4,103,746
財務費用	5(a)	4,168,698	4,643,844	5,574,894	2,500,639	3,044,700
利息收入	4	(1,932)	(7,539)	(11,371)	(3,141)	(14,447)
營運資金變動前之營運現金流		\$ 8,426,301	\$ 10,722,927	\$ 11,736,221	\$ 5,707,512	\$ 4,079,760
營運資金變動：						
應收賬款及其他應收款項減少／ (增加)		1,444,945	(572,828)	545,726	718,067	241,887
應收同系附屬公司款項(增加)／ 減少		(3,872,456)	4,207,051	821,129	528,226	264,993
應付賬款及其他應付款項增加／ (減少)		244,709	582,635	565,644	348,728	(19,080)
應付同系附屬公司款項減少		(49,821)	(142,432)	(31,549)	(257,342)	(251,486)
經營產生的現金		\$ 6,193,678	\$ 14,797,353	\$ 13,637,171	\$ 7,045,191	\$ 4,316,074
已退／(已付)香港利得稅		505,918	106,860	(515,355)	-	-
經營活動產生的現金淨額		\$ 6,699,596	\$ 14,904,213	\$ 13,121,816	\$ 7,045,191	\$ 4,316,074

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年 (未經審核)
投資活動						
物業、廠房及設備採購付款		\$ (271,909)	\$ (379,805)	\$ (274,213)	\$ -	\$ (1,600)
已收利息		<u>1,932</u>	<u>7,539</u>	<u>11,371</u>	<u>3,141</u>	<u>14,447</u>
投資活動(使用)/產生的現金淨額		<u>\$ (269,977)</u>	<u>\$ (372,266)</u>	<u>\$ (262,842)</u>	<u>3,141</u>	<u>12,847</u>
融資活動						
償還計息銀行貸款	11	\$ -	\$ (13,000,000)	\$ (5,000,000)	\$ (5,000,000)	\$ -
就計息銀行貸款支付的財務費用	11	<u>(4,168,698)</u>	<u>(4,643,844)</u>	<u>(5,574,894)</u>	<u>(2,500,639)</u>	<u>(3,044,700)</u>
融資活動使用的現金淨額		<u>\$ (4,168,698)</u>	<u>\$ (17,643,844)</u>	<u>\$ (10,574,894)</u>	<u>\$ (7,500,639)</u>	<u>\$ (3,044,700)</u>
現金及現金等價物的現金淨額增加/ (減少)		\$ 2,260,921	\$ (3,111,897)	\$ 2,284,080	\$ (452,307)	\$ 1,284,221
年初/期初的現金及現金等價物		<u>3,807,836</u>	<u>6,068,757</u>	<u>2,956,860</u>	<u>2,956,860</u>	<u>5,240,940</u>
年末/期末的現金及現金等價物		<u>\$ 6,068,757</u>	<u>\$ 2,956,860</u>	<u>\$ 5,240,940</u>	<u>\$ 2,504,553</u>	<u>\$ 6,525,161</u>

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

歷史財務資料附註

(以港幣列示)

1 一般資料

卓雄國際有限公司(「目標公司」)於二零零七年六月五日根據香港公司條例於香港註冊成立。目標公司的註冊辦事處位於香港中環康樂廣場1號怡和大廈25樓，及主要營業地點位於香港上環蘇杭街29號。

目標公司之主要業務為經營酒店物業及提供管理服務。

2 主要會計政策**(a) 合規聲明及編製及呈列基準**

目標公司之歷史財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。有關所採納主要會計政策之進一步詳情載於歷史財務資料附註2。

就編製本歷史財務資料而言，目標公司已於有關期間一致採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一八年一月一日初始應用之香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號客戶合約收入以及於二零一九年一月一日初始應用之香港財務報告準則第16號租賃除外。香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號之會計政策變動詳情討論見附註2(b)。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。目標公司未採納於二零一九年一月一日開始之會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。於二零一九年一月一日開始之會計年度已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註21。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

追加期間相應財務資料乃根據就歷史財務資料所採納相同編製及呈列基準而編製。

歷史財務資料乃以目標公司之功能貨幣港幣呈列。

編製歷史財務資料所用計量基準為歷史成本基準。

編製符合香港財務報告準則規定之歷史財務資料時，管理層須作出影響政策之應用以及資產、負債、收入及開支之呈報金額之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗以及有關情況下相信為合理之多項其他因素而作出，其結果構成對難以從其他途徑即時確切得知之資產及負債賬面值作出判斷時之基準。實際結果與此等估計或有差異。

有關估計及相關假設須不斷作出檢討。會計估計之修訂若只影響修訂估計之期間，則在該期間內確認；若修訂對當前期間及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，目標公司之負債淨值分別為港幣3,347,503元、港幣5,991,864元、港幣8,210,983元及港幣10,974,400元，其中港幣178,000,000元、港幣165,000,000元、港幣160,000,000元及港幣160,000,000元為計息銀行貸款。歷史財務資料已按持續經營基準編製。買方之直接控股公司Hanison Construction Holdings (BVI) Limited已同意為目標公司提供足夠資金，以使目標公司能夠履行於有關期間結束起十二個月內到期的財務義務。

因此，目標公司董事認為按持續經營基準編製歷史財務資料屬適當。

通函所載歷史財務資料不構成目標公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止任何年度之法定財務報表，惟自此等財務報表得出。根據香港公司條例（第622章）第436條須予披露有關此等法定財務報表之進一步資料如下：

由於目標公司為私人公司，故毋須亦無向公司註冊處處長送呈其財務報表。

目標公司之核數師已就全部三個年度之該等財務報表作出報告。核數師報告並無發表保留意見，並無引述任何核數師提請注意之強調事項，亦無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

(b) 於有關期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則的影響

根據相應香港財務報告準則之過渡條文，目標公司自二零一八年一月一日起應用香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號客戶合約收入及自二零一九年一月一日起應用香港財務報告準則第16號租賃，未重列比較資料。除若干加強披露外，首次採用香港財務報告準則第9號、第15號及第16號對目標公司的業績及財務狀況的編製或呈報方式無重大的過渡性影響。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損的方式列賬。

折舊乃按物業、廠房及設備項目的成本減其估計剩餘價值（如有）以直線法按估計可使用年期撇銷計算，如下：

— 酒店物業	36年
— 租賃物業裝修	10年
— 傢俬、裝置及設備	2–7年

資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）將每年進行檢討。

於各報告期末檢討物業、廠房及設備的賬面值有無減值跡象。倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。資產或其所屬現金產生單位的可收回金額為其公允值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映目前市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，則減值虧損予以撥回。

廢棄或出售物業、廠房及設備項目產生的盈虧按出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額釐定，並於廢棄或出售日期在損益內確認。

(d) 租賃資產

於合約開始時，目標公司評估合約是否為租賃或包含租賃。於有關期間，目標公司並未以承租人身份訂立任何重大合約，但已根據經營租賃出租酒店物業的非重大部分予一間餐廳。經營租賃的租金收入根據附註2(k)(ii)確認。

(A) 自二零一九年一月一日起適用之政策

就於二零一九年一月一日或之後訂立的合約而言，倘該合約傳達以控制使用一項已識別資產一段期間的權利來換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶既有權指示已識別資產的使用，又有權從該使用中獲取絕大部分經濟利益時，則即表示控制權被傳遞。

目標公司作為出租人時，於租賃開始時確定各項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃向承租人轉移相關資產所有權附帶之絕大部分風險及回報，則分類為融資租賃；倘情況並非如此，則分類為經營租賃。

(B) 於二零一九年一月一日之前適用之政策

就於二零一九年一月一日之前訂立的合約而言，目標公司根據以下方面的評估確定安排為租賃或包含租賃：

- 安排的履行取決於一種或多種特定資產的使用；及
- 安排已傳達使用資產的權利。倘滿足以下條件之一，則一項安排已傳達使用資產的權利：
 - 買方有能力或權利經營資產，同時獲得或控制大額產出；
 - 買方有能力或權利控制對資產的實物訪問，同時獲得或控制大額產出；或

- 事實及情況表明，其他各方不可能獲得可觀收入，且單位價格既非固定單位產出價格，亦不等於當前產出的單位市場價格。

目標公司為出租人時，其於租賃開始時確定各項租賃為融資租賃或經營租賃。

為對各項租賃進行分類，目標公司對租賃是否轉移相關資產所有權附帶之絕大部分風險及回報進行了全面評估。倘情況如此，則該租賃為融資租賃；倘情況並非如此，則該租賃為經營租賃。作為評估的一部分，目標公司考慮若干指標，例如，租賃是否佔資產經濟壽命的大部分。

(e) 應收賬款及其他應收款項

目標公司於具有無條件接受代價的權利時確認應收賬款。倘在支付該代價之前只需要經過一段時間，則具有無條件接受代價的權利。

應收款項以實際利息法按攤銷成本扣除信貸虧損撥備列賬，其按下文釐定：

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策

虧損撥備會以相等於全期預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）之金額計量，該預期信貸虧損乃預計在應收賬款預計全期內產生之虧損。虧損撥備乃利用建基於目標公司過往信貸虧損經驗之撥備矩陣進行估算，並按在報告日期債務人之個別因素及對當前和預測整體經濟狀況之評估進行調整。

就所有其他金融工具，目標公司確認的虧損撥備相等於十二個月預期信貸虧損，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險顯著增加，於此情況下，虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

預期信貸虧損在各報告日期重新計量，任何變動均在損益賬中確認為減值收益或虧損。在確認減值收益或虧損時，目標公司會透過虧損撥備賬對應收賬款及其他應收款項賬面金額進行相應調整。

如無實際可回收前景，應收賬款或其他應收款項的總賬面金額（部分或全部）會被撇銷。在一般情況下，當目標公司認為債務人沒有資產或收入來源可產生足夠現金流量償還之金額，上述情況仍會發生。

所有金融資產及負債的計量類別維持不變。所有金融資產及負債於二零一八年一月一日的賬面金額均未因初始採納香港財務報告準則第9號而受到影響。

(B) 於二零一八年一月一日之前適用之政策

壞賬及呆賬之減值虧損於存在客觀減值證據時確認，其按財務資產賬面金額與估計未來現金流量之間的差額計量，倘貼現的影響屬重大，則其按資產的原實際利率貼現。客觀減值證據包括目標公司留意到之可觀察數據，其有關能影響資產估計未來現金流量之事件，如債務人面對重大財務困難。

可收回性被視為難以預料但並非微乎其微之應收賬款的減值虧損應以撥備賬記錄。倘目標公司信納可收回性微乎其微，則被視作不可收回之金額會直接從應收賬款中撇銷且撥備賬中持有的與該債務有關的任何金額被撥回。其後收回過往計入撥備賬內之金額於撥備賬內撥回。撥備賬之其他變動及其後收回過往直接撇銷之金額乃於損益賬內確認。

(f) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行與其他金融機構的活期存款以及可隨時兌換為已知數額之現金、價值變動風險小且於購入後三個月內到期的高流動性短期投資。自二零一八年一月一日起，根據附註2(e)所載政策評估現金及現金等價物之預期信貸虧損。

(g) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項首次按公允價值確認及之後按攤餘成本呈列，若貼現影響不大，則按成本呈列。

(h) 計息銀行貸款

計息銀行貸款首次按公允價值減應佔交易成本確認。於首次確認後，計息銀行貸款按攤銷成本列賬，而首次確認之金額與贖回值之間的任何差額連同任何應付利息及費用在借款期間以實際利息法於損益賬內確認。

(i) 所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債變動均於損益確認，惟倘該等項目與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關，則有關稅項分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為年內應課稅收入的預期應付稅項，採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率計算，並計及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差額，即資產及負債在財務報告上的賬面價值與其計稅基礎之間的差額。遞延稅項資產亦會因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免而產生。除首次確認資產及負債產生之差異外，所有遞延稅項負債，及就所有遞延稅項資產而言，只要未來應課稅利潤有可能用以抵銷所動用之資產，即可確認。

已確認的遞延稅項按預期實現或清償資產及負債賬面價值的方式，以報告期末已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

(j) 撥備及或然負債

倘目標公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務而很可能會導致經濟利益外流以履行有關義務，且可作出可靠之估計時，則對時間或金額不確定之負債確認撥備。倘貨幣時間價值重大，則按履行義務預計所需支出之現值計提撥備。

倘可能毋須作出經濟利益外流，或無法對有關數額作出可靠之估計，則會將該義務披露為或然負債，但經濟利益外流之可能性極低則除外。倘可能義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非經濟利益外流之可能性極低。

(k) 收入及其他收益

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策

於目標公司日常業務過程中提供服務或其他方根據租約使用目標公司之資產時，目標公司將收益分類為收入。

當服務轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按目標公司預期獲授權的承諾代價金額確認收入，不包括代表第三方收取的款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何貿易折扣。

(B) 於二零一八年一月一日之前適用之政策

收入乃按已收或應收代價的公平值計算，惟經濟利益可能流入目標公司且收入及成本（倘適用）能可靠計量。

目標公司收入及其他收益確認政策之進一步詳情如下：

(i) 酒店業務（包括食品及飲料）

收入按反映向客戶提供相關服務的時間、性質及價值的基準確認。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃應收租金收入將於租賃期間分期以相同數額於損益確認，或按其他更能反映使用租賃資產所產生利益模式的基準予以確認。獲授租金減免將於損益確認為應收淨租金總額的一部分。不定額租金將於賺取相關租金的會計期間確認為收入。

(iii) 管理費收入

管理費收入於提供相關服務時確認。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利息法確認為收入。

(l) 外幣換算

於有關期間進行的外幣交易按交易日適用的外幣匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債及以公允價值列賬的非貨幣資產及負債按於報告期末適用的外幣匯率換算。匯兌盈虧則於損益確認。

(m) 關聯方

(a) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與目標公司有關聯：

(i) 控制或共同控制目標公司；

(ii) 對目標公司有重大影響；或

(iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理層成員。

- (b) 倘符合下列任何條件，該實體即視為與目標公司有關聯：
- (i) 該實體與目標公司屬同一集團的成員公司（即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此關連）。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為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。
 - (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關聯的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別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）的主要管理層成員。
 - (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司，向目標公司或其母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(n) 分部報告

經營分部及歷史財務資料所呈報的各分部項目金額，乃根據就分配資源予目標公司各業務及地區分部及評估其表現而定期提供予目標公司最高層行政管理人員的歷史財務資料而予以確定。

就財務呈報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則各個重大經營分部不會合併計算。個別非重大的經營分部如符合上述大部分標準可合併計算。

(o) 會計判斷及估計

有關管理層在應用香港財務報告準則時作出對歷史財務資料有重大影響的判斷以及估計不確定因素的主要來源論述於下：

評估物業、廠房及設備之可使用經濟年期

目標公司根據物業、廠房及設備預期可供使用的期間估計資產的可使用經濟年期。目標公司每年均會根據不同因素（包括資產使用情況、預期實物損耗（取決於操作因素）及環境資料）檢討物業、廠房及設備之估計可使用年期。倘上述因素出現任何變化而使有關估計有所改變，則可能對未來營運業績產生重大影響。扣減物業、廠房及設備的估計可使用年期將會增加折舊開支及減少非流動資產之賬面金額。

3 收入

目標公司之主要業務為經營酒店物業及提供管理服務。

目標公司的董事被確定為主要經營決策者，以作資源分配及表現評估之目的。目標公司目前經營酒店物業，該業務被視為單一經營分部。因此，概無呈報分部資料。就有關期間而言，目標公司的所有收入及非流動資產均來自及位於香港。

自二零一八年一月一日起，除租賃予租戶之酒店物業非重大部分產生的租金收入外，收入指預期將根據香港財務報告準則第15條客戶合約收入就轉讓貨品及服務收取的代價。

於有關期間已在收入中確認的各項重要類別的金額如下：

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
酒店住房、食品及飲料收入	\$ 25,837,206	\$ 27,068,877	\$ 30,005,154	\$ 14,416,042	\$ 14,132,498
管理費收入	5,120,622	6,189,833	6,167,719	3,288,683	2,696,328
租金收入	1,144,788	1,158,828	1,165,848	582,924	368,086
	<u>\$ 32,102,616</u>	<u>\$ 34,417,538</u>	<u>\$ 37,338,721</u>	<u>\$ 18,287,649</u>	<u>\$ 17,196,912</u>

4 利息收入

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
銀行利息收入	\$ 1,932	\$ 7,539	\$ 11,371	\$ 3,141	\$ 14,447
	<u>\$ 1,932</u>	<u>\$ 7,539</u>	<u>\$ 11,371</u>	<u>\$ 3,141</u>	<u>\$ 14,447</u>

5 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除以下各項後得出：

(a) 財務費用

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年 (未經審核)
計息銀行貸款利息 (附註15)	\$ 4,168,698	\$ 4,643,844	\$ 5,574,894	\$ 2,500,639	\$ 3,044,700

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年 (未經審核)
薪金、工資及其他福利	\$13,852,625	\$13,716,267	\$15,404,560	\$ 7,503,852	\$ 7,890,387
強制性公積金供款	495,548	564,508	624,310	318,668	278,512
	\$14,348,173	\$14,280,775	\$16,028,870	\$ 7,822,520	\$ 8,168,899

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年 (未經審核)
核數師酬金	\$ 59,116	\$ 107,200	\$ 120,000	\$ 66,000	\$ 66,000
折舊	8,549,062	8,526,330	8,292,678	4,167,811	4,103,746

6 損益及其他全面收入表中的所得稅

(a) 於損益扣除之稅項：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	(未經審核)				
即期稅項 – 香港利得稅					
年內撥備	\$ 119,441	\$ 426,046	\$ 290,993	\$ 129,566	\$ -
以往年度超額撥備	(98,312)	(16,032)	(39,164)	(39,164)	-
	<u>\$ 21,129</u>	<u>\$ 410,014</u>	<u>\$ 251,829</u>	<u>\$ 90,402</u>	<u>\$ -</u>
遞延稅項					
產生及撥回暫時差額 (附註12(b))	\$ (253,267)	\$ (205,361)	\$ (112,144)	\$ (63,727)	\$ (219,225)
期內稅率變動對期初遞延稅項 結餘的影響 (附註12(b))	-	-	(40,546)	(40,546)	(71,597)
	<u>\$ (253,267)</u>	<u>\$ (205,361)</u>	<u>\$ (152,690)</u>	<u>\$ (104,273)</u>	<u>\$ (290,822)</u>
	<u>\$ (232,138)</u>	<u>\$ 204,653</u>	<u>\$ 99,139</u>	<u>\$ (13,871)</u>	<u>\$ (290,822)</u>

附註：

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，香港利得稅撥備乃按估計應課稅溢利以16.5%的稅率計算。

於二零一八年三月，香港政府頒布《二零一八年稅務（修訂）（第3號）條例》（「該條例」），引入兩級制利得稅稅率制度。根據兩級制利得稅率制度，合資格法團的首港幣2百萬元應課稅溢利按8.25%的稅率徵稅，其餘應課稅溢利則按16.5%的稅率徵稅。該條例自二零一八至二零一九課稅年度起生效。

因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度的香港利得稅撥備乃按兩級利得稅稅率制度計算。遞延稅項亦已重新估算。

根據香港特別行政區政府於二零一九年引入的兩級稅制，目標公司不符合8.25%稅階的資格，因為此優惠已在目標公司所屬集團的其他地方採取。

(b) 於損益扣除稅項支出及按適用稅率計算的會計虧損對賬：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
					(未經審核)
除稅前虧損	<u>\$ (4,289,527)</u>	<u>\$ (2,439,708)</u>	<u>\$ (2,119,980)</u>	<u>\$ (957,797)</u>	<u>\$ (3,054,239)</u>
除稅前虧損之名義稅	\$ (707,772)	\$ (402,552)	\$ (514,797)	\$ (79,019)	\$ (503,949)
免稅收入的稅務影響	-	(1,244)	(1,877)	(259)	(2,384)
不可扣減支出的稅務影響	573,946	624,481	695,523	145,117	287,108
以往年度超額撥備	(98,312)	(16,032)	(39,164)	(39,164)	-
稅率變動對遞延稅項結餘的影響 (附註12(b))	-	-	(40,546)	(40,546)	(71,597)
實際稅項(抵免)/開支	<u>\$ (232,138)</u>	<u>\$ 204,653</u>	<u>\$ 99,139</u>	<u>\$ (13,871)</u>	<u>\$ (290,822)</u>

7 董事酬金

董事酬金根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

	董事袍金	工資、補貼及 實物福利	酌情花紅	退休計劃 供款	小計	以股份 支付之款項	總計
截至二零一六年 十二月三十一日止年度							
董事							
Goh Soon Keat Kevin	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Tan Tze Shang	-	-	-	-	-	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
截至二零一七年 十二月三十一日止年度							
董事							
Goh Soon Keat Kevin	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Tan Tze Shang	-	-	-	-	-	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
截至二零一八年 十二月三十一日止年度							
董事							
Goh Soon Keat Kevin	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Tan Tze Shang	-	-	-	-	-	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
截至二零一八年 六月三十日止期間 (未經審核)							
董事							
Goh Soon Keat Kevin	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Tan Tze Shang	-	-	-	-	-	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

	董事袍金	工資、補貼及 實物福利	酌情花紅	退休計劃 供款	小計	以股份 支付之款項	總計
截至二零一九年 六月三十日止期間							
董事							
Goh Soon Keat Kevin	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Tan Tze Shang	-	-	-	-	-	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

目標公司董事未獲目標公司直接支付，但就彼等向較大集團提供之服務自目標公司之集團公司獲取薪酬。由於該等董事向目標公司提供之合格服務乃與彼等對較大集團之責任有關，故概無作出分攤。

8 股息

目標公司於有關期間概無向其權益股東宣派或派發任何股息。

9 物業、廠房及設備

	酒店物業	租賃物業 裝修	傢俬、 裝置及 設備	總計
成本：				
於二零一六年一月一日	\$ 178,623,260	\$ 30,759,062	\$ 6,050,712	\$ 215,433,034
添置	—	32,000	239,909	271,909
於二零一六年十二月三十一日	\$ 178,623,260	\$ 30,791,062	\$ 6,290,621	\$ 215,704,943
於二零一七年一月一日	\$ 178,623,260	\$ 30,791,062	\$ 6,290,621	\$ 215,704,943
添置	—	—	379,805	379,805
於二零一七年十二月三十一日	\$ 178,623,260	\$ 30,791,062	\$ 6,670,426	\$ 216,084,748
於二零一八年一月一日	\$ 178,623,260	\$ 30,791,062	\$ 6,670,426	\$ 216,084,748
添置	—	—	274,213	274,213
於二零一八年十二月三十一日	\$ 178,623,260	\$ 30,791,062	\$ 6,944,639	\$ 216,358,961
於二零一九年一月一日	\$ 178,623,260	\$ 30,791,062	\$ 6,944,639	\$ 216,358,961
添置	—	—	1,600	1,600
於二零一九年六月三十日	\$ 178,623,260	\$ 30,791,062	\$ 6,946,239	\$ 216,360,561
累計折舊：				
於二零一六年一月一日	\$ 23,811,348	\$ 14,136,519	\$ 4,928,693	\$ 42,876,560
年內計提	4,914,600	3,081,574	552,888	8,549,062
於二零一六年十二月三十一日	\$ 28,725,948	\$ 17,218,093	\$ 5,481,581	\$ 51,425,622
於二零一七年一月一日	\$ 28,725,948	\$ 17,218,093	\$ 5,481,581	\$ 51,425,622
年內計提	4,914,600	3,083,524	528,206	8,526,330
於二零一七年十二月三十一日	\$ 33,640,548	\$ 20,301,617	\$ 6,009,787	\$ 59,951,952
於二零一八年一月一日	\$ 33,640,548	\$ 20,301,617	\$ 6,009,787	\$ 59,951,952
年內計提	4,914,668	3,083,671	294,339	8,292,678
於二零一八年十二月三十一日	\$ 38,555,216	\$ 23,385,288	\$ 6,304,126	\$ 68,244,630
於二零一九年一月一日	\$ 38,555,216	\$ 23,385,288	\$ 6,304,126	\$ 68,244,630
期內計提	2,457,334	1,541,836	104,576	4,103,746
於二零一九年六月三十日	\$ 41,012,550	\$ 24,927,124	\$ 6,408,702	\$ 72,348,376

	酒店物業	租賃物業 裝修	傢俬、 裝置及 設備	總計
賬面淨值：				
於二零一九年六月三十日	\$ 137,610,710	\$ 5,863,938	\$ 537,537	\$ 144,012,185
於二零一八年十二月三十一日	\$ 140,068,044	\$ 7,405,774	\$ 640,513	\$ 148,114,331
於二零一七年十二月三十一日	\$ 144,982,712	\$ 10,489,445	\$ 660,639	\$ 156,132,796
於二零一六年十二月三十一日	\$ 149,897,312	\$ 13,572,969	\$ 809,040	\$ 164,279,321

酒店物業位於香港且根據長期租賃持有。酒店物業之非重大部分根據經營租賃出租予一名租戶。

(a) 根據經營租賃出租的資產

於有關期間，目標公司以經營租賃方式出租酒店物業的非重大部分予一間餐廳。租賃通常初始為期六個月至三年，可以選擇在該日期之後續期租賃，屆時可重新磋商所有條款。租賃均不包括可變租賃付款。於有關期間的各報告期末，目標公司根據不可撤銷經營租賃應收的未貼現租賃付款如下：

	於二零一六年 十二月 三十一日	於二零一七年 十二月 三十一日	於二零一八年 十二月 三十一日	於二零一九年 六月 三十日
一年內	\$ 1,096,875	\$ 598,260	\$ 184,080	\$ 974,667
一年後但五年內	598,260	-	-	1,786,889
	\$ 1,695,135	\$ 598,260	\$ 184,080	\$ 2,761,556

10 應收賬款及其他應收款項

	於二零一六年 十二月 三十一日	於二零一七年 十二月 三十一日	於二零一八年 十二月 三十一日	於二零一九年 六月 三十日
應收賬款	\$ 482,916	\$ 1,100,539	\$ 522,442	\$ 281,846
按金及預付款項	552,645	507,850	540,221	538,930
	<u>\$ 1,035,561</u>	<u>\$ 1,608,389</u>	<u>\$ 1,062,663</u>	<u>\$ 820,776</u>

目標公司承受的與應收賬款及其他應收款項有關的信貸風險及減值虧損風險在附註17(a)中披露。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，目標公司預期將於一年後收回或確認為開支的按金及預付款項分別為港幣433,423元、港幣370,636元、港幣457,226元及港幣457,876元。所有其他應收賬款及其他應收款項預計將於一年內收回或確認為開支。

(a) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款按發票日期及扣除呆賬撥備的賬齡分析如下：

	於二零一六年 十二月 三十一日	於二零一七年 十二月 三十一日	於二零一八年 十二月 三十一日	於二零一九年 六月 三十日
一個月以內	\$ 481,486	\$ 1,040,699	\$ 508,992	\$ 122,573
一至兩個月	-	59,840	9,400	104,273
兩至三個月	1,430	-	4,050	55,000
	<u>\$ 482,916</u>	<u>\$ 1,100,539</u>	<u>\$ 522,442</u>	<u>\$ 281,846</u>

11 現金及現金等價物

融資活動產生的負債對賬：

下表詳細列出目標公司來自融資活動的負債變化，包括現金及非現金變化。融資活動產生的負債指於現金流量表中分類為融資活動現金流量的過往或未來現金流量。

	計息銀行貸款 (附註15)				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
				(未經審核)	
於一月一日	\$ 178,000,000	\$ 178,000,000	\$ 165,000,000	\$ 165,000,000	\$ 160,000,000
融資現金流量變動：					
償還計息銀行貸款	\$ -	\$ (13,000,000)	\$ (5,000,000)	\$ (5,000,000)	\$ -
已付利息	(4,168,698)	(4,643,844)	(5,574,894)	(2,500,639)	(3,044,700)
融資現金流量變動總計	\$ (4,168,698)	\$ (17,643,844)	\$ (10,574,894)	\$ (7,500,639)	\$ (3,044,700)
其他變動：					
計息銀行貸款利息 (附註6(a))	\$ 4,168,698	\$ 4,643,844	\$ 5,574,894	\$ 2,500,639	\$ 3,044,700
其他變動總計	\$ 4,168,698	\$ 4,643,844	\$ 5,574,894	\$ 2,500,639	\$ 3,044,700
於十二月三十一日/六月三十日	\$ 178,000,000	\$ 165,000,000	\$ 160,000,000	\$ 160,000,000	\$ 160,000,000

12 財務狀況表中的所得稅

(a) 財務狀況表中的即期稅項為：

	於二零一六年 十二月 三十一日	於二零一七年 十二月 三十一日	於二零一八年 十二月 三十一日	於二零一九年 六月 三十日
年內／期內香港利得稅撥備	\$ 119,441	\$ 426,046	\$ 290,993	\$ -
過往年度香港利得稅撥備結餘	-	-	-	39,111
已付預繳香港利得稅	(333,678)	(123,409)	(251,882)	-
	<u>\$ (214,237)</u>	<u>\$ 302,637</u>	<u>\$ 39,111</u>	<u>\$ 39,111</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

於財務狀況表確認的遞延稅項（資產）／負債各部分及於有關期間的變動如下：

	稅項虧損 應佔稅項收益	折舊撥備 超出／ (低於)相關 折舊數額	總計
於二零一六年一月一日	\$ -	\$ 539,721	\$ 539,721
計入損益 (附註6(a))	-	(253,267)	(253,267)
於二零一六年 十二月三十一日及 二零一七年一月一日	\$ -	\$ 286,454	\$ 286,454
計入損益 (附註6(a))	-	(205,361)	(205,361)
於二零一七年 十二月三十一日及 二零一八年一月一日	\$ -	\$ 81,093	\$ 81,093
計入損益 (附註6(a))	-	(112,144)	(112,144)
計入損益的稅率變動對 遞延稅項結餘的影響 (附註6(a))	-	(40,546)	(40,546)
於二零一八年 十二月三十一日	<u>\$ -</u>	<u>\$ (71,597)</u>	<u>\$ (71,597)</u>

	稅項虧損 應佔稅項收益	折舊撥備 超出/ (低於)相關 折舊數額	總計
於二零一九年一月一日	\$ -	\$ (71,597)	\$ (71,597)
計入損益 (附註6(a))	(87,431)	(131,794)	(219,225)
計入損益的稅率變動對 遞延稅項結餘的影響 (附註6(a))	-	(71,597)	(71,597)
	<u>-</u>	<u>(71,597)</u>	<u>(71,597)</u>
於二零一九年六月三十日	<u>\$ (87,431)</u>	<u>\$ (274,988)</u>	<u>\$ (362,419)</u>

13 應付賬款及其他應付款項

	於二零一六年 十二月 三十一日	於二零一七年 十二月 三十一日	於二零一八年 十二月 三十一日	於二零一九年 六月 三十日
應付賬款	\$ -	\$ 39,792	\$ 34,158	\$ -
應計經營開支及其他應付款項	126,398	196,951	541,229	1,485,738
租金按金	239,628	209,628	219,628	219,628
花紅撥備	1,135,710	1,638,000	1,855,000	925,569
	<u>\$ 1,501,736</u>	<u>\$ 2,084,371</u>	<u>\$ 2,650,015</u>	<u>\$ 2,630,935</u>

於各報告期末之應付賬款賬齡分析：

	於二零一六年 十二月 三十一日	於二零一七年 十二月 三十一日	於二零一八年 十二月 三十一日	於二零一九年 六月 三十日
即期至三個月	\$ <u> -</u>	\$ <u> 39,792</u>	\$ <u> 34,158</u>	\$ <u> -</u>

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內結算。

目標公司承受的與應付賬款及其他應付款項有關的流動資金風險於附註17(b)中披露。

14 應收／應付同系附屬公司款項

應收／應付同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求收回／償還。

15 計息銀行貸款

非流動計息銀行貸款的賬面金額分析如下：

	於二零一六年 十二月 三十一日	於二零一七年 十二月 三十一日	於二零一八年 十二月 三十一日	於二零一九年 六月 三十日
有抵押銀行貸款	\$ <u>178,000,000</u>	\$ <u>165,000,000</u>	\$ <u>160,000,000</u>	\$ <u>160,000,000</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，目標公司金額分別為港幣178,000,000元、港幣165,000,000元、港幣160,000,000元及港幣160,000,000元的銀行貸款分別以賬面值為港幣149,897,312元、港幣144,982,712元、港幣140,068,044元及港幣137,610,710元的酒店物業作為抵押。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十月三十一日及二零一九年六月三十日，銀行貸款按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加年利率1.8厘計息且應於二零二二年一月十六日償還。

目標公司所有銀行信貸均帶有與目標公司若干資產負債表數據比率有關的條款，此為金融機構借貸安排的慣例。若目標公司違反該等條款，已動用的貸款將須於接獲通知時繳還。目標公司定期監察其遵守該等條款的情況。目標公司流動資金風險管理的詳情載於附註17(b)。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，目標公司均無違反該等已動用貸款的相關條款。

16 資本及儲備

(a) 目標公司資本及儲備組成部分

目標公司權益各部分的期初及期末結餘及該等金額之對賬載於權益變動表。

(b) 已發行股本

	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一九年	
	股份		股份		股份		股份	
	數目	金額	數目	金額	數目	金額	數目	金額
已發行及繳足的普通股：								
年/期初及年/期末	1	\$ 1	1	\$ 1	1	\$ 1	1	\$ 1

根據香港公司條例第135條，目標公司的普通股並無面值。

普通股持有人均有權收取不時宣派的股息，並可於目標公司股東大會上就每股普通股享有一票的投票權。

(c) 資本管理

目標公司管理資本的主要目標為保障目標公司持續經營業務的能力。由於目標公司於有關期間為大型集團之一部分，目標公司之額外資金來源及剩餘資金分派政策亦受目標公司資本管理目標所影響。

目標公司界定「資本」包括權益所有組成部分。目標公司不會將因買賣交易產生之買賣結餘視為資本。

目標公司本著目標公司所屬集團之資本管理慣例，定期檢討及管理其資本架構。目標公司會因應對目標公司或目標公司所屬集團產生影響之經濟狀況變化，對資本架構作出調整，惟不應與董事對目標公司負上之受信責任或香港公司條例規定有所衝突。

目標公司於當前及過往年度毋須遵守外界施加之資本規定。

17 財務風險管理及金融工具的公允價值

目標公司臨於其正常業務過程中產生之信貸、流動資金、利率及外匯風險。該等風險受到下文所述目標公司的財務管理政策及慣例限制。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任而導致目標公司財務損失之風險。目標公司之信貸風險主要源自應收賬款及其他應收款項、應收同系附屬公司款項及銀行現金。目標公司已制定信貸政策並持續監控承受的該等信貸風險。目標公司銀行現金存放於主要金融機構。

房客在退房前須清算所有未清結餘。通常，在辦理入住手續時，目標公司會要求其房客進行信用卡借記授權。除此之外，目標公司不會向其房客獲得任何其他抵押品。於各報告期末，目標公司並無信貸風險集中情況。由於近期無違約歷史且應收賬款期短，因此預期信貸虧損撥備被認為微不足道。

考慮到過去的付款歷史、財務狀況及其他因素，目標公司認為應收同系附屬公司款項的信貸風險較低。

目標公司所面對銀行現金產生之信貸風險有限，原因是交易對手為信貸評級良好之銀行，目標公司對此認為信貸風險較低。

最高信貸風險為財務狀況表各項金融資產扣除任何虧損撥備後的賬面金額。目標公司內並無重大信貸風險集中情況。

根據上述評估，由於虧損撥備被評估為不重大，故首次採用香港財務報告準則第9號後，於二零一八年一月一日並無錄得進一步虧損撥備。

(b) 流動資金風險

目標公司政策旨在定期監控其當前及預期流動資金需求，以確保其維持從其直接母公司獲得充足資金，從而滿足其短期及長期流動資金需求。

下表顯示於各報告期末目標公司金融負債之餘下合約到期情況，乃以合約未貼現現金流量（包括利用合約利率計算的利息付款或（倘浮動）基於各報告期末之現行稅率）及目標公司可被要求付款之最早日期為基準。

於二零一六年十二月三十一日

	合約未貼現現金流量					賬面金額
	一年內或 按要求	一年後但 兩年內	兩年後但 五年內	五年後	總計	
應付賬款及其他應付款項	\$ 1,501,736	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,501,736	\$ 1,501,736
應付同系附屬公司款項	529,645	-	-	-	529,645	529,645
計息銀行貸款	4,165,200	4,165,200	12,678,184	178,171,173	199,179,757	178,000,000
	<u>\$ 6,196,581</u>	<u>\$ 4,165,200</u>	<u>\$ 12,678,184</u>	<u>\$ 178,171,173</u>	<u>\$ 201,211,138</u>	<u>\$ 180,031,381</u>

於二零一七年十二月三十一日

	合約未貼現現金流量					賬面金額
	一年內或 按要求	一年後但 兩年內	兩年後但 五年內	五年後	總計	
應付賬款及其他應付款項	\$ 2,084,371	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,084,371	\$ 2,084,371
應付同系附屬公司款項	387,213	-	-	-	387,213	387,213
計息銀行貸款	4,636,500	4,636,500	174,476,244	-	183,749,244	165,000,000
	<u>\$ 7,108,084</u>	<u>\$ 4,636,500</u>	<u>\$ 174,476,244</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 186,220,828</u>	<u>\$ 167,471,584</u>

於二零一八年十二月三十一日

	合約未貼現現金流量					賬面金額
	一年內或 按要求	一年後但 兩年內	兩年後但 五年內	五年後	總計	
應付賬款及其他應付款項	\$ 2,650,015	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,650,015	\$ 2,650,015
應付同系附屬公司款項	355,664	-	-	-	355,664	355,664
計息銀行貸款	5,568,000	5,568,000	165,796,822	-	176,932,822	160,000,000
	<u>\$ 8,573,679</u>	<u>\$ 5,568,000</u>	<u>\$ 165,796,822</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 179,938,501</u>	<u>\$ 163,005,679</u>

於二零一九年六月三十日

	合約未貼現現金流量					賬面金額
	一年內或 按要求	一年後但 兩年內	兩年後但 五年內	五年後	總計	
應付賬款及其他應付款項	\$ 2,630,935	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,630,935	\$ 2,630,935
應付同系附屬公司款項	104,178	-	-	-	104,178	104,178
計息銀行貸款	6,176,000	6,176,000	163,367,189	-	175,719,189	160,000,000
	<u>\$ 8,911,113</u>	<u>\$ 6,176,000</u>	<u>\$ 163,367,189</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 178,454,302</u>	<u>\$ 162,735,113</u>

(d) 外幣風險

目標公司並無重大外匯風險，因為目標公司的絕大部分交易均以港幣計值。

(e) 公允價值計量

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，所有金融資產及負債的賬面價值與其公允價值並無重大差異。

18 承擔

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租賃付款總額如下：

	於二零一六年 十二月 三十一日	於二零一七年 十二月 三十一日	於二零一八年 十二月 三十一日	於二零一九年 六月 三十日
一年內	\$ <u> -</u>	\$ <u> -</u>	\$ <u>218,000</u>	\$ <u>87,200</u>

目標公司為根據短期經營租賃持有的辦公室的承租人。該租賃不包括或有租金。

19 重大關聯方交易

所有主要管理層成員均為目標公司的董事，彼等之薪酬於附註7中披露。

除歷史財務資料其他部分披露的交易及結餘外，目標公司訂立以下重大關聯方交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
已收／應收同系附屬公司的管理費	\$ 5,120,622	\$ 6,189,833	\$ 6,167,719	\$ 3,288,683	\$ 2,696,328
已付／應付同系附屬公司的管理費	<u>1,172,914</u>	<u>1,343,955</u>	<u>1,428,664</u>	<u>683,704</u>	<u>617,563</u>

20 控制方

於有關期間，目標公司的直接母公司及最終控制方分別為Citadines Mercer (Hong Kong) Pte. Ltd.及CapitaLand Limited（均於新加坡註冊成立）。CapitaLand Limited提供可供公眾使用的財務報表。

於二零一九年十月十一日，Citadines Mercer (Hong Kong) Pte. Ltd.訂立買賣協議，據此Citadines Mercer (Hong Kong) Pte. Ltd.有條件同意出售及東勤有限公司有條件同意收購目標公司的100%股權。交易於二零一九年十一月八日完成後，目標公司成為東勤有限公司的全資附屬公司。

21 已頒佈但尚未於有關期間生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

截至本歷史財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新準則，惟於自二零一九年一月一日開始的會計期間尚未生效，並未有於歷史財務資料採納，包括以下可能與目標公司相關的準則。

	於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
經修訂二零一八年財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號的修訂，業務之定義	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂， 重大之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號，保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號合併財務報表及香港會計準則 第28號於聯營公司及合營企業的投資的修訂，「投資者 與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產」	待定

目標公司正在評估有關修訂、新準則及詮釋於首次應用期間之影響。目前，目標公司已得出結論，採納有關修訂、新準則及詮釋不太可能對歷史財務資料產生重大影響。

22 有關期間後事件

除附註20所披露的控制方變動外，目標公司於本報告日期概無任何須披露或調整的後續事件。

其後財務報表

目標公司並無就二零一九年六月三十日後之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資產負債表編製基準

以下為本公司董事（「董事」）編製之經擴大集團（即本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」））連同卓雄國際有限公司（「目標公司」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），以說明收購目標公司全部已發行及繳足股本及股東貸款（「收購事項」）的影響，猶如收購事項已於二零一九年三月三十一日完成。收購事項之詳情載於本通函所載「董事會函件」一節。

未經審核備考財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，以說明根據本集團與目標公司之權益擁有人訂立之日期為二零一九年十月十一日之買賣協議（「買賣協議」）條款進行之收購事項之影響。

未經審核備考資產負債表乃根據本集團於二零一九年三月三十一日之經審核財務狀況表（摘錄自本集團已刊發之截至二零一九年三月三十一日止年度之年報）之資料而編製，並已作出(i)直接歸屬於收購事項及(ii)有事實支持的與收購事項相關之備考調整，猶如收購事項已於二零一九年三月三十一日完成。未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定因素編製。因此，由於其假設性質使然，其未必能真實反映經擴大集團在收購事項已於二零一九年三月三十一日或任何未來日子獲完成後之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與分別載於本集團已刊發之截至二零一九年三月三十一日止年度之年報所載之本集團歷史財務資料及本通函附錄二所載目標公司之會計師報告所載之目標公司歷史財務資料以及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團於 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核) (附註1)	目標公司於 二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核) (附註2)	備考調整		經擴大集團 未經審核 備考總額 港幣千元
			港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	
非流動資產					
投資物業	2,225,570	-	-	-	2,225,570
物業、廠房及設備	393,119	144,012	593,426	8,908	1,139,465
聯營公司之權益	7,110	-	-	-	7,110
合營企業之權益	396,984	-	-	-	396,984
合營企業貸款	498,289	-	-	-	498,289
收購投資物業之已付按金及 預付款項	90,465	-	-	-	90,465
遞延稅項資產	2,538	362	-	-	2,900
	<u>3,614,075</u>	<u>144,374</u>	<u>593,426</u>	<u>8,908</u>	<u>4,360,783</u>
流動資產					
發展中之待售物業	322,596	-	-	-	322,596
持作待售物業	7,441	-	-	-	7,441
存貨	15,357	-	-	-	15,357
合約資產	267,080	-	-	-	267,080
應收款項、按金及預付款項	114,148	821	-	-	114,969
應收合營企業款項	17	-	-	-	17
應收關聯人士款項	24,364	-	-	-	24,364
應收同系附屬公司款項	-	79	(79)	-	-
合營企業貸款	24,209	-	-	-	24,209
透過損益按公平值計算之財務資產	519	-	-	-	519
可退回稅項	10,394	-	-	-	10,394
銀行結餘及現金	869,514	6,525	(742,476)	(10,983)	122,580
	<u>1,655,639</u>	<u>7,425</u>	<u>(742,555)</u>	<u>(10,983)</u>	<u>909,526</u>

	本集團於 二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核) (附註1)	目標公司於 二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核) (附註2)	備考調整		經擴大集團 未經審核 備考總額 港幣千元
			港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	
流動負債					
應付款項及其他應付款項	772,165	2,631	-	-	774,796
應付同系附屬公司款項	-	104	(104)	-	-
撥備	87,637	-	-	-	87,637
應付稅項	66,813	39	-	-	66,852
銀行貸款	351,000	-	-	-	351,000
	<u>1,277,615</u>	<u>2,774</u>	<u>(104)</u>	<u>-</u>	<u>1,280,285</u>
流動資產(負債)淨額	<u>378,024</u>	<u>4,651</u>	<u>(742,451)</u>	<u>(10,983)</u>	<u>(370,759)</u>
總資產減流動負債	<u>3,992,099</u>	<u>149,025</u>	<u>(149,025)</u>	<u>(2,075)</u>	<u>3,990,024</u>
非流動負債					
撥備	200,299	-	-	-	200,299
銀行貸款	-	160,000	(160,000)	-	-
遞延稅項負債	12,356	-	-	-	12,356
	<u>212,655</u>	<u>160,000</u>	<u>(160,000)</u>	<u>-</u>	<u>212,655</u>
資產淨值	<u><u>3,779,444</u></u>	<u><u>(10,975)</u></u>	<u><u>10,975</u></u>	<u><u>(2,075)</u></u>	<u><u>3,777,369</u></u>

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註：

1. 本集團於二零一九年三月三十一日之財務資料摘錄自本集團已刊發之截至二零一九年三月三十一日止年度之年報。
2. 目標公司於二零一九年六月三十日之財務資料摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月期間之歷史財務資料之會計師報告。
3. 於二零一九年十月十一日，本公司之間接全資附屬公司東勤有限公司與Citadines Mercer (Hong Kong) Pte. Ltd. (作為賣方) 訂立買賣協議，內容有關按港幣740,800,000元之要約價減空調價格調整金額港幣3,000,000元收購目標公司全部已發行及繳足股本以及股東貸款(可作出上調或下調)。根據買賣協議，代價應就目標公司於完成日期之經調整流動資產淨值金額(指全部流動資產就該物業有關的申索所收回的保險收益(如有)除外)減去所有流動負債(不包括股東貸款金額(如有)減流動負債)之正值或負值進行上調或下調。因此，就未經審核備考財務資料而言，代價約為港幣742,476,000元，包括(i)港幣740,800,000元之要約價減空調價格調整金額港幣3,000,000元及(ii)目標公司於二零一九年六月三十日經調整流動資產淨值金額之正值約港幣4,676,000元。

於二零一九年六月三十日目標公司的經調整流動資產淨值金額分析：

	港幣千元
應收款項、按金及預付款項	821
銀行結餘及現金	6,525
應付款項及其他應付款項	(2,631)
應付稅項	(39)
	<u>4,676</u>

目標公司之銀行貸款應於完成時由本集團應賣方要求以應付代價償還，而目標公司之股東貸款應於完成時根據買賣協議轉讓予本集團。此外，目標公司之所有集團內結餘將於完成時結算。因此，就未經審核備考財務資料而言，目標集團於二零一九年六月三十日的銀行貸款及所有集團內結餘乃獲撇銷。

由於絕大部分所收購總資產的公平值集中於目標公司所持有物業，因此收購目標公司將入賬列作本集團對目標公司資產及負債之收購。物業、廠房及設備經港幣593,426,000元調整，該金額為要約價人民幣740,800,000元減空調價格調整金額港幣3,000,000元與所收購物業、廠房及設備港幣144,012,000元及遞延稅項資產港幣362,000元之賬面金額之間的差額。

本集團應付之實際現金代價及將予收購之資產及負債淨值之實際購買成本分配仍有待變更並於完成日期釐定且可能與上文未經審核備考財務資料中所披露之金額有差異。

4. 該調整指收購相關成本（包括法律顧問、申報會計師、物業估值師之專業費用、代理佣金及其他開支）約港幣10,983,000元，其中代理佣金及專業費用港幣8,908,000元已資本化並計入物業、廠房及設備。
5. 概無作出調整以反映本集團與目標公司於二零一九年三月三十一日之後訂立之任何交易結果或其他交易。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就經擴大集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師鑒證報告全文,乃為載入本通函而編製。

Deloitte.

德勤

有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告

致Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司)列位董事

我們已對編製Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (「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 (由 貴公司董事 (「董事」) 編製, 並僅供說明用途) 完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零一九年十一月二十五日的通函 (「通函」) 中第III-1至III-5頁內所載於二零一九年三月三十一日的未經審核備考資產負債表以及相關附註。董事據以編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第III-1至III-5頁。

未經審核備考財務資料由董事編製, 以說明收購卓雄國際有限公司的全部已發行及繳足股本及股東貸款對 貴集團於二零一九年三月三十一日的財務狀況的影響, 猶如交易已於二零一九年三月三十一日進行。在此過程中, 董事從 貴集團截至二零一九年三月三十一日止年度的財務報表所載的核數師報告中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 第4.29段及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。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「有關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的質量控制」，據此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的備案政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任為按照上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於我們過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除對我們於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，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核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段之規定以及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，我們概不負責更新於編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料，或就此重新發出任何報告或意見，我們於受聘過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或該交易於供說明用途所選定的較早日期已發生或已進行。因此，我們無法保證該事件或該交易於二零一九年三月三十一日的實際結果會如先前呈列所述。

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鑒證委聘，包括進程序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或該交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而合適的憑證：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當的影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥善應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、與已編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，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。

我們相信，我們所取得的憑證乃屬充足恰當，可為我們的意見提供基礎。

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) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，按照上市規則第4.29(1)段所披露的調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年十一月二十五日

目標公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之管理層討論與分析

以下為管理層根據本通函附錄二所載之目標公司之財務資料對目標公司進行的討論與分析。

業務概覽

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司。目標公司(i)主要以「香港馨樂庭尚園公寓酒店」之名在該物業經營服務式住宅及酒店業務；及持有該物業，該物業位於香港蘇杭街29號。

收入

目標公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 (港幣千元) (經審核)	二零一七年 (港幣千元) (經審核)	二零一八年 (港幣千元) (經審核)
酒店住房、食品及飲料收入	25,837	27,069	30,005
管理費收入	5,121	6,190	6,168
租金收入	1,145	1,159	1,166
	<u>32,103</u>	<u>34,418</u>	<u>37,339</u>

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度，目標公司之收入由二零一六年的港幣32,103,000元增加至二零一八年的港幣37,339,000元。

財務費用

財務費用指截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之應付銀行的利息開支，分別為港幣4,169,000元、港幣4,644,000元及港幣5,575,000元。

流動資金及財務資源

目標公司一般利用啟動資金、銀行貸款以及內部及經營活動所得之現金流為其營運提供資金。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標公司之流動資產淨值分別為港幣10,660,000元、港幣2,956,000元及港幣3,603,000元。流動資產淨值減少主要由於應收同系附屬公司款項減少所致。

資本架構

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，銀行貸款為有抵押、須按要求償還及計息，分別為港幣178,000,000元、港幣165,000,000元及港幣160,000,000元，於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度按香港銀行同業拆息加1.8%之年利率計算。

資產負債比率

目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之資產負債比率（即總負債除以總資產）分別約為101.9%、103.7%及105.3%。

外匯風險

由於目標公司之幾乎全部交易均以港幣計值，因此目標公司並未面臨任何重大外匯風險。

資本承擔

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標公司概無資本承擔。

資產抵押

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標公司已抵押其物業、廠房及設備，為銀行融資進行擔保。

目標公司已動用銀行融資償還股東貸款並作為一般營運資金。

或然負債

目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日並無任何或然負債。

重大投資、收購或出售

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度，目標公司並未收購或出售任何附屬公司或聯屬公司。於相關期間內，目標公司並無持有任何重大投資亦無重大投資計劃或資本資產。

僱員及薪酬政策

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度，目標公司全部僱員之總成本分別約為港幣14,348,000元、港幣14,281,000元及港幣16,029,000元。

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就其對該物業於二零一九年九月三十日之估值發出之函件全文及估值詳情,乃為載入本通函而編製。

高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務部
公司執照編碼: C-006052
香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室



敬啟者:

有關: 香港上環蘇杭街29號馨樂庭尚園公寓酒店(「該物業」)之估值

指示、目的及估值日期

謹遵照吾等所獲指示,評估位於香港之興勝創建控股有限公司(「客戶」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)擁有權益之該物業。吾等證實曾進行實地視察、作出有關查詢及查冊,並蒐集吾等認為必要之其他資料,以便向閣下提供吾等對該物業於二零一九年九月三十日(「估值日期」)在現況下之租賃權益市場價值之意見,以用於作公開披露。

吾等謹此確認:

- 吾等現時或日後並不擁有該物業之權益,且並非客戶、受託人或任何其他訂約方之有關聯法團。
- 吾等為認可執業估值師,並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

估值基準

吾等對該物業之估值乃以市場價值為基準。香港測量師學會所定義之市場價值，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計交易金額」。

估值準則

有關估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則（二零一七年版）」進行；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章所載規定。

估值方法

進行估值時，吾等採用市場法。

市場法透過過比較目標資產與相同或類似資產（可獲得價格資料）而提供價值指標。透過分析自願買方與賣方之間符合「公平」交易的銷售，當比較有關銷售價格以評估目標資產之價值時，就面積、地點、時間、設施及其他有關因素作出調整。倘存在可靠之類似性質資產之銷售證據，此方法為常用之資產估值方法。

業權調查

吾等未獲提供與該物業有關之業權文件摘錄，但已在土地註冊處進行查冊。吾等並無獲提供文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於查冊文件之修訂。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴客戶就租約詳情、土地年期、樓面面積、建築圖則以及所有其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲客戶告知，吾等所得資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大要素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等相信，吾等編製估值所採用之假設乃屬合理。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該物業樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件及圖則所示之面積均屬正確。

實地視察

吾等曾視察該物業之外部。吾等對該物業之視察乃於二零一九年十一月二十日由何巧殷進行。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等之估值報告乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

吾等並不知悉影響物業之任何不利地面狀況及並無進行地面及土壤勘察。吾等亦並無對現場進行調查以確定地面狀況的穩定程度及未來發展設施。吾等於編製估值時假設上述各方面均屬可信納，且不會於發展期間造成任何非經常性開支或延遲。吾等已進一步假設並無可影響任何未來開發的嚴重污染或毒害。

估值假設

吾等之估值乃假定該物業可在公開市場上出售，而無任何遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益影響其價值。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該物業乃根據長期租賃權益持有，吾等已假設業主於土地租賃年期屆滿前之整個期間內有權自由及不間斷地使用該物業。

此外，吾等已作出以下假設：

- 客戶提供之該物業所有資料均屬正確。
- 該物業之妥當業權及所有有關規劃批文均已取得，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該物業可自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 除另有指明外，該物業已完全開發、並是在全面遵守且並無違反任何條例及法規下佔用及使用。

貨幣

本報告內載列之貨幣數字均為港幣（「港幣」）。

吾等對該物業的估值載於隨附之估值詳情，連同本封面函，構成吾等的估值報告。

此 致

香港
新界
沙田石門
安群街3號
京瑞廣場一期22樓
興勝創建控股有限公司
董事 台照

代表
高力國際物業顧問（香港）有限公司

何巧殷

MSc BSc (Hons) MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA

高級董事

估價及諮詢服務

謹啟

二零一九年十一月二十五日

附錄： 何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾18年經驗。

估值詳情

客戶於香港持有以作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	該物業 於二零一九年九月 三十日之市值
香港蘇杭街29號馨樂庭尚園公寓酒店（「該物業」）	根據經批准的建築計劃，該物業包括地塊的全部，總佔地面積約為2,529.52平方呎（235平方米）。	據客戶告知，於估值日期，每月租金收入約為港幣2.47百萬元。據客戶告知，該物業的佔用率為百分之九十。	港幣740,800,000元 （港幣七億四千零捌拾萬元整）
內地段第871號A分段、內地段第872號A分段及海旁地段第9B號之全部不分割份數 （「該等地塊」）	於該等地塊上興建了一棟28層服務式住宅大樓，名為香港馨樂庭尚園公寓酒店。 根據屋宇署頒發的佔用許可證，該物業於二零一零年完工。 根據經批准的建築圖則，該物業的總建築面積約為37,933平方呎（3,524.069平方米）。該物業共有55間客房。 該等地塊乃根據政府租約持有，期限為999年。內地段第871號A分段及內地段第872號A分段之期限自一八四三年六月二十六日起，而海旁地段第9B號之期限自一八五二年一月十五日起。應付政府租金：內地段第871號A分段為每年港幣12.60元；內地段第872號為每年港幣21.54元；海旁地段第9B號為每年5英磅12先令4便士。		

附註：

1. 該物業的註冊擁有人為卓雄國際有限公司，註冊參閱日期為二零零七年九月二十四日之轉讓契約第07101202950783號。

2. 於估值日期，該物業存在以下產權負擔：
- 日期為二零零六年六月二日之修訂書，註冊參閱摘要第06062201600017號；
 - 日期為二零一五年一月十九日以華僑銀行有限公司為受益人之債權證及按揭，註冊參閱摘要第15021202500140號。
3. 該等地塊乃根據政府租約持有。主要條件乃根據日期為二零零六年六月二日之修訂書（註冊參閱摘要第06062201600017號）修訂：
- 「及上述承租人、彼等之執行人、管理人或受讓人或任何其他人士不得亦不會在批租持續期間，在上述處所或其任何部分使用、經營或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、毛皮商、蠟燭廠、造酒廠、鐵匠、清糞、清掃垃圾之行業或業務，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務，而事前並未得到地政總署署長授權；」
 - 「及倘謹此表示將予轉讓的土地及房屋於任何時候僅用於酒店目的發展、重建或使用，則上述承租人、彼等之執行人、管理人或受讓人不得在謹此授予的期限內轉讓、抵押、押記、放棄佔有或以其他方式處置謹此表示將予轉讓的土地及房屋或其任何部分或其上任何樓宇或樓宇的權益或部分或訂立任何協議（作為整體除外）且倘部分謹此表示將予轉讓的土地及房屋或其上修建的任何樓宇於任何時候用於酒店目的發展、重建或使用，則上述承租人、彼等之執行人、管理人或受讓人應以地政總署署長（下文簡稱「署長」）可接受的方式圈定酒店部分，包括署長認為適當的住宿及設施以及署長認為適當的停車位、裝卸位及其他位置且未經署長提前書面批准不得更改約定圈定部分（按上述方式圈定的部分謹此表示將予轉讓的土地及房屋下文簡稱「酒店部分」）且上述承租人、彼等之執行人、管理人或受讓人不得在謹此授予的期限內轉讓、抵押、押記、放棄佔有或以其他方式處置酒店部分或其任何部分或其上任何樓宇或樓宇的權益或部分或訂立任何協議（作為整體除外）且謹此進一步約定及聲明，酒店或上文規定的酒店部分的轉讓限制不適用於謹此表示將予轉讓的土地及房屋或其任何部分的轉租。」
4. 該物業屬於於二零一九年八月九日刊憲之西營盤及上環分區計劃大綱草圖第S/H3/33號的「商業」劃分區域內。
5. 該物業位於上環，該區主要為商業區。該物業享有便利交通，離上環地鐵站兩分鐘路程，附近可搭乘巴士、小巴及電車。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料詳情。董事願共同及個別對本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事之權益

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及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）（包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之權益及淡倉（如有）；或(iii)根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）如下：

(i) 於本公司股份之好倉

姓名	身份	所持本公司 普通股數目	所持本公司 普通股總數	佔已發行股本 概約百分比 (附註6)
查懋聲	實益擁有人	26,537,925		
	受控法團之權益	21,247,502 (附註1)		
	酌情信託之受益人	531,981,820 (附註2)	579,767,247	53.14%
王世濤	實益擁有人	37,795,157		
	受控法團之權益	4,270,975 (附註3)		
	配偶權益	5,485,487 (附註4)	47,551,619	4.35%

姓名	身份	所持本公司 普通股數目	所持本公司 普通股總數	佔已發行股本 概約百分比 (附註6)
戴世豪	實益擁有人	17,385,721	17,385,721	1.59%
老啟昌	實益擁有人 配偶權益	7,674,137 2,548,422 (附註5)	10,222,559	0.93%
查懋德	實益擁有人 酌情信託之受益人	8,963,500 539,500,961 (附註2)	548,464,461	50.27%
張煒	實益擁有人	4,288,000	4,288,000	0.39%
陳伯佐	實益擁有人	2,830,100	2,830,100	0.25%
劉子耀	實益擁有人	3,759,950	3,759,950	0.34%
孫大倫	實益擁有人	3,078,000	3,078,000	0.28%

附註：

- (1) 該等本公司股份由 Accomplished Investments Limited 及 Kola Heights Limited 持有，而該等公司乃由查懋聲先生全資擁有。
- (2) 該等本公司股份由若干不同酌情信託所持有，查懋聲先生及查懋德先生均為若干不同酌情信託之酌情受益人組別其中之成員。
- (3) 王世濤先生在本公司之公司權益是透過其擁有50%股本的世濤投資有限公司持有，該公司擁有本公司4,270,975股股份。
- (4) 該等本公司股份由王世濤先生之配偶王雷國慧女士持有。
- (5) 該等本公司股份由老啟昌先生之配偶李桂蓮女士持有。
- (6) 百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即本公司1,090,924,676股股份）計算。

(ii) 根據本公司於二零一一年九月二十一日採納之購股權計劃授予董事之購股權

姓名	授出日期	每股行使價	行使期	於最後實際 可行日期 尚未行使之 購股權數目	佔已發行 股本概約 百分比 (附註)
查懋聲	二零一九年 十月十八日	港幣1.16元	二零一九年 十月十八日至 二零二四年 十月十七日	10,909,000	0.99%
王世濤	二零一九年 十月十八日	港幣1.16元	二零一九年 十月十八日至 二零二四年 十月十七日	10,909,000	0.99%
戴世豪	二零一九年 十月十八日	港幣1.16元	二零一九年 十月十八日至 二零二四年 十月十七日	5,454,000	0.49%
老啟昌	二零一九年 十月十八日	港幣1.16元	二零一九年 十月十八日至 二零二四年 十月十七日	3,272,000	0.29%
查懋德	二零一七年 九月五日	港幣1.54元	二零一七年 九月五日至 二零二二年 九月四日	5,192,000	0.47%
	二零一九年 十月十八日	港幣1.16元	二零一九年 十月十八日至 二零二四年 十月十七日	5,454,000	0.49%
張焯	二零一九年 十月十八日	港幣1.16元	二零一九年 十月十八日至 二零二四年 十月十七日	100,000	0.01%
陳伯佐	二零一九年 十月十八日	港幣1.16元	二零一九年 十月十八日至 二零二四年 十月十七日	1,090,000	0.09%
劉子耀	二零一九年 十月十八日	港幣1.16元	二零一九年 十月十八日至 二零二四年 十月十七日	905,000	0.08%
孫大倫	二零一九年 十月十八日	港幣1.16元	二零一九年 十月十八日至 二零二四年 十月十七日	1,090,000	0.09%

附註：

百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即本公司1,090,924,676股股份）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員或彼等各自之聯繫人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、相關股份或債券中概無擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

據各董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士或實體（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司之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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有面值10%或以上之任何類別股本（附有在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）：

於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	所持本公司 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比 (附註4)
CCM Trust (Cayman) Limited (「CCM Trust」) (附註1)	信託人 受控法團之權益	487,702,041	44.70%
名力集團控股有限公司 (「名力」) (附註2)	實益擁有人 受控法團之權益	104,243,301	9.55%
CCM Capital Corporation (「CCM Capital」) (附註2)	實益擁有人	78,866,272	7.22%
LBJ Regents Limited (「LBJ」) (附註3)	信託人 受控法團之權益	67,829,571	6.21%

附註：

- (1) 此等股份權益包括由CCM Trust直接持有之本公司383,458,740股股份及透過名力及其全資附屬公司間接持有之本公司104,243,301股股份。CCM Trust於名力擁有87.5%權益。CCM Trust以信託人身份為若干不同酌情信託持有本公司383,458,740股股份，該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括查懋聲先生及查懋德先生，均是董事）。
- (2) 此等股份權益包括由名力直接持有之本公司3,732,928股股份及透過CCM Capital及Mingly Asia Capital Limited分別間接持有之本公司78,866,272股股份及本公司21,644,101股股份。CCM Capital及Mingly Asia Capital Limited為名力之直接全資附屬公司。
- (3) 此等股份權益包括由LBJ直接持有之本公司61,022,931股股份及透過其全資附屬公司Bie Ju Enterprises Limited間接持有之本公司6,806,640股股份。LBJ以信託人身份為若干不同酌情信託持有本公司61,022,931股股份，該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括查懋聲先生及查懋德先生，均是董事）。
- (4) 百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即本公司1,090,924,676股股份）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員知悉有任何其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有面值10%或以上之任何類別股本（附有在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主於一年內可免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約除外。

4. 董事於經擴大集團之資產、合約或安排之重大權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於經擴大集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對經擴大集團業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，除本集團之業務外，董事於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而根據上市規則須予披露之權益如下：

董事姓名 (附註1)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註2)
查懋聲	香港興業國際集團有限公司 (「香港興業」)	香港興業董事及若干不同酌情信託之酌情受益人組別之成員，而根據證券及期貨條例第XV部，該等信託人被視為香港興業主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
	新世界發展有限公司 (「新世界發展」)	新世界發展之獨立非執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務

董事姓名 (附註1)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註2)
	冠君產業信託 (「冠君產業信託」)	冠君產業信託之管理人 鷹君資產管理(冠君) 有限公司之獨立非執行 董事	(a) 物業投資 (b) 物業管理、租賃及 市場推廣服務
查懋德	香港興業	香港興業董事及若干不同 酌情信託之酌情受益人 組別之成員，而根據證券 及期貨條例第XV部， 該等信託人被視為 香港興業主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及 市場推廣服務
陳伯佐	陸海通有限公司(「陸海通」)	陸海通之執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及 市場推廣服務

附註：

- (1) 非執行董事查懋聲先生及查懋德先生及獨立非執行董事陳伯佐先生，均無參與本集團日常管理工作。因此，本公司能夠在經營其業務時獨立於上述競爭性業務並按公平基準經營。

此外，查懋聲先生、王世濤先生及老啟昌先生於若干私營公司(「該等私營公司」)，從事物業投資及服務式公寓或酒店營運)分別持有股權、持有股權及擔任董事職務及擔任董事職務。由於本公司董事會獨立於該等私營公司的董事會且董事會之組成與該等私營公司的各自董事會有別(本公司董事會包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事)，本公司獨立於該等私營公司的業務並按公平基準經營其業務。

(2) 該等業務可透過附屬公司或聯屬公司經營，或透過其他投資方式作出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人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（本集團之業務除外）中擁有權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁且董事並不知悉本集團之任何成員公司有尚未了結或面對之重大訴訟或索償。

7. 專家及同意書

以下是曾提供意見或建議之專家之資格，彼等之意見及建議已刊載於本通函：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	香港執業會計師
畢馬威會計師事務所	香港執業會計師
高力國際物業顧問（香港）有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，以上各專家概無：

- (a) 於本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論在法律上可否執行）；及
- (b) 自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起，於經擴大集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

以上專家已就本通函之刊發及載入彼等函件及引述彼等名稱（以本通函所示之格式及內容）發出書面同意書且迄今並無撤回該同意書。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中所訂立之合約）：

- (a) 尊得環球有限公司（「尊得」）（作為賣方之一）、Starion II Cayman Limited（「Starion II」）（作為賣方之一）及力潤投資有限公司（「力潤」）（作為買方）於二零一七年十二月二十三日訂立之臨時買賣協議，內容有關以總代價港幣1,038,000,000元（可予調整）出售於Pagson Development Limited股本中之全部權益以及相關股東貸款（「Pagson出售事項」）。有關臨時買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十三日之公告；
- (b) 亮佑有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「亮佑」）（作為買方）、賣方（定義見公告）（作為賣方）（「Richway賣方」）及擔保人（定義見公告）（作為擔保人）於二零一八年一月十五日訂立之諒解備忘錄，內容有關收購Richway Group Holdings Limited之全部已發行及繳足股本及相關股東貸款（「Richway收購事項」），總代價為港幣506,380,000元。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年一月十五日之公告；
- (c) 尊得（作為賣方之一）、Starion II（作為賣方之一）及力潤（作為買方）於二零一八年二月一日訂立之買賣協議，內容有關上文(a)段所述之Pagson出售事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月一日之公告；
- (d) Hanison Construction Holdings (BVI) Limited（「Hanison BVI」）（作為賣方）與Hilux II Cayman Ltd.（作為買方）於二零一八年二月二十一日訂立之買賣協議，內容有關出售騰傑企業有限公司之50%已發行股本及相關股東貸款。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月二十一日之公告；
- (e) 亮佑（作為買方）、Richway賣方（作為賣方）及擔保人（作為擔保人）於二零一八年三月二日訂立之買賣協議，內容有關上文(b)段所述之Richway收購事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年三月二日之公告；

- (f) 興偉有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「興偉」）（作為賣方）及 **Beautymate Hong Kong Limited**（作為買方）於二零一八年四月二十五日訂立之臨時買賣協議，內容有關出售包括(1)香港新界沙田源順圍5至7號沙田工業中心（「沙田工業中心」）A座五樓一號至十九號（包括所有）工作間（包括三號及四號工作間的平台）；及(2)沙田工業中心二樓停車位L45之物業，總代價為港幣158,380,000元。有關臨時買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年四月二十五日之公告；
- (g) 興偉（作為賣方）及 **Crown Master Enterprises Limited**（作為買方）於二零一八年五月三十日訂立之臨時買賣協議，內容有關出售包括(1)沙田工業中心B座四樓一號至二十三號工作間（包括五號及六號工作間的平台）；及(2)沙田工業中心一樓停車位V26之物業，總代價為港幣209,840,000元。有關臨時買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年五月三十日之公告；
- (h) **SPK MW Limited**（作為買方）、賦邁有限公司（作為賣方）及 **Hanison BVI**（作為擔保人）於二零一八年八月二十四日訂立之買賣協議，內容有關出售熙悅有限公司之全部已發行股本（「熙悅出售事項」）及相關股東貸款，總代價為港幣1,253,000,000元。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年八月二十四日之公告；
- (i) **Acquisition N (BVI) L.P.**（「**Acquisition N (BVI)**」）（作為認購人）於二零一八年十月二日作出的申請，內容有關認購 **Great Splendor Enterprises Limited**（本公司之間接全資附屬公司）（「**Great Splendor**」）經按代價2美元（相等於約港幣15.60元）配發及發行認購股份擴大後已發行股本之50%。有關認購之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二日之公告及日期為二零一八年十月三日之相關澄清公告；
- (j) **Acquisition N (BVI)**、**Fairview Harbour Limited**（本公司之間接全資附屬公司）（「**Fairview**」）及 **Great Splendor**於二零一八年十月二日訂立之股東契約，以管治彼等作為 **Great Splendor**之股東之關係，內容涉及一項物業之翻新、用途變更、管理及市場推廣以及銷售及租賃。有關股東契約的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二日之公告及日期為二零一八年十月三日之相關澄清公告；

- (k) Acquisition N (BVI)、Fairview及Great Splendor於二零一八年十月二日訂立之股東貸款協議，據此，Acquisition N (BVI)及Fairview已向及將繼續向Great Splendor墊付股東貸款。有關股東貸款協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二日之公告及日期為二零一八年十月三日之相關澄清公告；
- (l) 達德創投有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「達德」）（作為買方）及賣方（定義見公告）於二零一九年三月十二日訂立之臨時買賣協議，內容有關收購包括於土地註冊處登記為觀塘內地段第567號之整幅土地或地塊連同其上所建之宅院及樓宇（位於香港九龍）以及於土地註冊處登記為觀塘內地段第568號之整幅土地或地塊連同其上所建之宅院及樓宇之物業（「觀塘收購事項」），總購買價為港幣489,000,000元。有關臨時買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年三月十二日之公告；
- (m) 達德（作為買方）與賣方（定義見公告）於二零一九年四月十五日訂立之買賣協議，內容有關上文(l)段所述之觀塘收購事項。有關買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年四月十五日之公告；
- (n) Elevest Limited（作為買方）、尚志有限公司（作為賣方）與Hanison BVI（作為擔保人）之間就按總代價港幣420,000,000元出售廣誌控股有限公司的全部已發行股本及相關股東貸款（「廣誌出售事項」）而於二零一九年七月十五日訂立的買賣協議。有關買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年七月十五日之公告；
- (o) 日期為二零一九年七月十六日之買賣協議，內容有關本公司附屬公司卓誠有限公司向Storage Portfolio Holding Ltd收購Storage Portfolio Holding II Ltd之全部已發行股本及股東貸款（「Storage Portfolio收購事項」），現金代價為港幣735,000,000元加最終交割賬目中若干協定資產負債表項目。Storage Portfolio Holding II Ltd之主要資產包括香港柴灣利眾街第18號美利倉大廈、香港柴灣利眾街第20號柴灣中心工業大廈若干公寓及若干停車位及香港九龍觀塘道第436-484號官塘工業中心若干公寓及若干停車位。有關買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年七月十六日之公告；

- (p) Victorious Troops Limited (由本公司之間接全資附屬公司及合營夥伴擁有) (作為賣方)、佳達亞洲有限公司(作為買方)、買方之最終法定及實益擁有人(作為買方契據承諾人)、Hanison BVI(作為賣方擔保人I, 定義見通函)及China Life Frontier Private Investment Fund L.P.(作為賣方擔保人II, 定義見通函)就Victorious Troops Limited以代價港幣1,080,000,000元及完成賬目所示合併資產淨值出售Popular Castle Limited之全部已發行股本及股東貸款於二零一九年八月十六日訂立之買賣協議。合營企業之主要資產包括位於香港新界葵涌打磚坪街57-61號「中央工業大廈」之若干貨倉、工作間、主天台及停車位。有關買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年八月十六日之公告; 及
- (q) 買賣協議。

9. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起14天期間內, 在任何工作日(星期六及公眾假期除外)一般辦公時間內, 於本公司香港之主要營業地點可供查閱:

- (a) 買賣協議;
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則;
- (c) 本通函附錄二所載由畢馬威會計師事務所出具之目標公司財務資料;
- (d) 本通函附錄三所載由德勤•關黃陳方會計師行出具之經擴大集團未經審核備考財務資料報告;
- (e) 高力國際物業顧問(香港)有限公司之物業估值報告, 其文本載於本通函附錄五;
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書;
- (g) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度之年報;
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約;

- (i) 本公司刊發日期為二零一九年五月十七日之通函，內容有關觀塘收購事項；
- (j) 本公司刊發日期為二零一九年八月二十三日之通函，內容有關廣誌出售事項；
- (k) 本公司刊發日期為二零一九年九月二十五日之通函，內容有關Storage Portfolio收購事項；
- (l) 本公司刊發日期為二零一九年九月二十五日之通函，內容有關就合營企業提供擔保；及
- (m) 本通函。

10. 雜項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands；
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港新界沙田石門安群街3號京瑞廣場一期22樓；
- (c) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓；
- (d) 本公司之公司秘書為老啟昌先生，彼為澳洲執業會計師公會會員、香港會計師公會及國際會計師協會之資深會員；及
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。