

此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下全部Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*證券出售或轉讓，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、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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

主要交易
有關收購
持有金鐘之投資物業之目標集團

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標集團之財務資料	II-1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料	III-1
附錄四 – 該物業之估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議向賣方收購目標集團
「該協議」	指	買方、賣方與王逢興先生(作為擔保人)就收購事項訂立日期為二零一六年十一月七日之買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「本公司」	指	Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1222)
「完成」	指	根據該協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之代價，即512,225,000港元
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	宏安集團、宏安地產集團及位元堂集團之統稱
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

* 僅供識別

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一七年二月八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	於該土地上及該樓宇中，其中第74,554份相等不分割部分之1,742整份，連同持有、使用、佔用及享用香港金鐘道95號統一中心30樓所有辦公室空間之獨有權利及特權，實用面積約為17,754平方呎
「買方」或「喜勤」	指	喜勤有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，於最後實際可行日期為宏安地產之間接全資附屬公司，為該協議之買方
「待售股份」	指	目標公司之一股面值為1.00美元的已發行普通股股份，相當於賣方實益持有之目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之貸款，為免息貸款及須按要求償還，且於該協議之條款及條件規限下，將由賣方於完成時轉讓予買方
「股東」	指	股份之持有人

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例賦予之涵義
「目標公司」	指	暢發集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」或「Thing On」	指	Thing On Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，為該協議之賣方
「宏安集團」	指	本公司及其附屬公司，就本通函而言，不包括宏安地產集團及位元堂集團
「宏安地產」	指	Wang On Properties Limited宏安地產有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1243)，並為由本公司擁有75%之上市附屬公司
「宏安地產集團」	指	宏安地產及其附屬公司
「位元堂」	指	Wai Yuen Tong Medicine Holdings Limited (位元堂藥業控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：897)，並為由本公司擁有51.3%之上市附屬公司
「位元堂集團」	指	位元堂及其附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

* 僅供識別



WANG ON GROUP LIMITED

(宏安集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

執行董事：

鄧清河先生，SBS，太平紳士(主席)

游育燕女士(副主席)

陳振康先生(董事總經理)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

李鵬飛博士，CBE，BS，FHKIE，太平紳士

王津先生，BBS，MBE，太平紳士

蕭炎坤先生，S.B.St.J

蕭錦秋先生

總辦事處及香港之

主要營業地點：

香港

九龍

九龍灣

宏光道39號

宏天廣場32樓3202室

敬啟者：

**主要交易
有關收購
持有金鐘之投資物業之目標集團**

緒言

茲提述本公司與宏安地產聯合刊發日期為二零一六年十一月七日及二零一七年一月二十五日之公佈，內容有關收購事項。本通函旨在根據上市規則規定向閣下提供(其中包括)有關收購事項之主要交易之詳情。

* 僅供識別

董事會函件

該協議

日期

二零一六年十一月七日

訂約方

- (i) 喜勤，本公司擁有75%之上市附屬公司宏安地產之間接全資附屬公司，主要從事投資控股，作為買方；
- (ii) Thing On，主要從事投資控股之公司，作為賣方；及
- (iii) 王逢興先生，為目標集團董事，作為擔保人。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人以及王逢興先生各自為獨立於本公司以及其關連人士且與彼等概無關連之第三方，而於該協議日期前，本集團與賣方及王逢興先生之間並無訂立任何先前交易。

將予收購之資產

根據該協議，買方同意收購而賣方同意出售待售股份(相當於最後實際可行日期目標公司之全部已發行股本)並轉讓股東貸款之利益。

代價及付款

買方就購買待售股份及股東貸款應付賣方之代價將為512,225,000港元，其中股東貸款之代價將與於二零一六年九月三十日之股東貸款本金額171,509,000港元相等，而餘額340,716,000港元將為待售股份之代價。買方應按下列方式向賣方支付代價：

- (a) 初始按金金額51,222,500港元已於簽訂該協議後支付予賣方；及
- (b) 總額461,002,500港元(即代價餘額)已由買方於完成時支付予賣方。

代價乃經買方與賣方經參考(i)相較目標集團所持該物業而言類似地點之類似物業的現行市價及當前租金回報率；及(ii)本通函附錄四所載估值513,000,000港

董事會函件

元後公平磋商釐定。儘管代價高於目標集團於二零一六年九月三十日之經審核資產淨值，董事會認為該協議之條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司(包括宏安地產)及股東之整體利益，原因是董事會對該物業作為商用物業的資本增值及租金回報率充滿信心並持積極態度，此乃基於(i)該物業乃位於金鐘的甲級辦公室；(ii)黃金地段的整層辦公室單位供應量較低且數量有限；及(iii)對住宅物業(而非商用物業)實施冷卻措施制度。代價乃透過宏安地產集團之銀行融資及／或內部資源撥支。

完成

完成已於二零一七年一月二十五日落實。

有關目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，賣方於目標公司之全部已發行股本中直接擁有權益。

目標公司擁有唯一一間於香港註冊成立之附屬公司(即達亞控股有限公司)，主要持有該物業，即位於香港金鐘道95號統一中心30樓之物業。該物業為商用物業，其實用面積約為17,754平方呎。該物業目前出租予分別與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方作商業用途，每月租金為900,000港元(包括地租，但不包括差餉、空調及管理費)，租期為截至二零一七年三月三十一日止為期三年。

下文載列目標集團截至二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料，有關資料乃摘錄自目標集團根據香港公認會計原則編製之會計師報告：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	百萬港元	百萬港元
	(經審核)	(經審核)
收益	12.2	11.4
除稅前溢利淨額	25.8	63.1
除稅後溢利淨額	21.6	52.7

目標集團於二零一六年九月三十日之經審核資產淨值約為272,500,000港元。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要於香港及中國從事管理及分租中式街市及提供融資，並透過其非全資上市附屬公司宏安地產於香港從事物業投資及物業發展，以及透過其非全資上市附屬公司位元堂從事醫藥業務。宏安地產集團主要從事發展待售住宅及商用物業業務，以及投資工商物業作資本增值。買方為宏安地產之間接全資附屬公司及於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。

董事均相信香港商用物業之長遠前景，並因此認為收購事項將鞏固宏安地產集團之投資物業組合及經常性收入基礎。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司(包括宏安地產)及股東之整體利益。

一般事項

由於收購事項其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，故根據上市規則構成本公司之主要交易，並因而須遵守申報、公告及股東批准之規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於該協議及收購事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准該協議及收購事項而召開股東特別大會，均概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已就批准該協議及收購事項取得鄧清河先生及其聯繫人(為於最後實際可行日期持有已發行股份總數約51.76%之控股股東群)之股東書面批准，以代替舉行股東特別大會。

董事會函件

對本集團之財務影響

根據載於本通函附錄三之經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表，於收購事項完成後，對本集團資產及負債之估計影響為(i)現金及銀行結餘將減少約512,300,000港元；(ii)資產總值將增加約1,000,000港元；及(iii)投資物業將增加約513,000,000港元。

完成已於二零一七年一月二十五日落實，而收購事項於截至二零一七年三月三十一日止年度將為本集團的盈利貢獻租金收入約2,000,000港元。

推薦建議

儘管將不會召開股東大會以批准收購事項，董事(包括獨立非執行董事)相信，收購事項及該協議屬公平合理及符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，倘召開股東大會以批准收購事項，董事將建議股東投票贊成收購事項。

其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
WANG ON GROUP LIMITED
(宏安集團有限公司)*
董事總經理
陳振康
謹啟

二零一七年二月十三日

* 僅供識別

1. 財務資料

本集團於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一六年九月三十日止六個月之財務資料分別於本公司截至二零一四年(第41至142頁)、二零一五年(第50至150頁)及二零一六年(第49至153頁)三月三十一日止年度之年報內以及本公司截至二零一六年九月三十日止六個月(第24至54頁)之中期報告內披露，各份年報及中期報告刊登於披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.wangon.com)。本公司核數師概無就本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止財政年度之財務報表發出任何保留意見。

2. 債務聲明

於二零一六年十二月三十一日(即確定本通函之本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有未償還銀行及其他貸款約3,797,700,000港元，其中合共約2,975,700,000港元之銀行貸款乃以經擴大集團之土地及樓宇、投資物業及當中產生之若干租金收入、發展中物業、有關經擴大集團五間從事物業發展之附屬公司全部權益之股份押記以及現金存款作抵押。於二零一六年十二月三十一日，已予抵押以取得經擴大集團銀行貸款之經擴大集團之土地及樓宇、投資物業、發展中物業及現金存款之賬面值分別為約543,000,000港元、1,028,100,000港元、3,217,800,000港元及20,000,000港元。此外，於二零一六年十二月三十一日，經擴大集團合共約412,700,000港元之無抵押銀行貸款乃以集團公司所提供之公司擔保作擔保。經擴大集團之有抵押銀行貸款以介乎最優惠利率減2.50%至2.75%或以香港銀行同業拆息加1.20%至2.35%之合約利率計息，而經擴大集團之無抵押銀行貸款則以介乎香港銀行同業拆息加1.43%至2.00%之合約利率計息。

除上文另有披露及集團內公司間負債及一般應付賬款外，於二零一六年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他有期貸款、任何其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌責任(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、任何其他按揭及押記或任何擔保或重大或然負債。

3. 營運資金聲明

經計及經擴大集團可得的財務資源，包括內部產生的資金及經擴大集團可得的銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況下，經擴大集團具備充裕營運資金，足以應付其由本通函刊發日期起計至少未來12個月的現時所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來的財務或貿易狀況有任何重大不利變動，惟誠如本公司日期為二零一六年十月十二日及二零一六年十一月二十三日之盈利預告公佈及中期報告所披露，截至二零一六年九月三十日止六個月的本公司擁有人應佔溢利較二零一五年同期顯著上升則除外。儘管在物業發展項目的毛利貢獻下降(與二零一五年同期有較多可供出售物業相比)、行政開支增加及按公平值經損益表入賬之金融資產公平值下降，該增幅主要由於(其中包括)議價購買位元堂額外權益的收益所致。

5. 本集團之財務及貿易前景

最近，香港政府於三年內兩度提高物業交易從價印花稅，以對抗熾熱樓市。由二零一六年十一月五日起，住宅物業交易印花稅將劃一提升至15%，惟於購置時並無擁有任何住宅單位之香港永久性居民所進行的交易除外。事實上，香港物業價格於年初升勢穩步再現，尤以小型住宅單位為甚，多個新推出的住宅項目均反應熱烈，且售價一再攀升。本集團的「薈朗」及「薈晴」預售成績亦可引證，其反映需求仍然旺盛，特別是首次置業買家。

香港物業市場的主要問題仍是土地供應是否足夠，而香港政府致力以可持續方式增加土地供應。越來越多項目即將完成及推出，住宅物業供應有望於來年全速增加。該等因素將對物業市場帶來穩定作用，並緩和日後的價格升幅。另一方面，配合政府的於香港開發新居住及商業地區，以建設更大都會範圍的長遠策略規劃，本集團預期香港人口將會繼續增加，並增加住宅物業的剛性需求。因此，本

集團對香港物業市場感到樂觀。近年，越來越多物業發展商參與競投政府土地，令發展商收購發展土地儲備的競爭白熱化，本集團將投放更多資源及人手負責競標及物色發展用地，並尋求合作機會。本集團亦將致力維持品質及效率，並投放更多資源為其住宅及商品項目系列建設品牌。此外，本集團將繼續物色潛在投資物業，以取得經常性收入及資本升值，本集團對宏安地產的短期前景充滿信心。

考慮到位元堂集團的業務往績及財務狀況，加上認識及注重個人健康的趨勢持續，本集團對位元堂集團的未來增長及發展感到樂觀。位元堂集團的穩固基礎、馳名品牌價值，以及新添的生產設備將有助進一步擴張。本集團認為及相信取得位元堂的控股權乃分佔位元堂集團的額外未來回報的機遇。

除物業相關及製藥及保健業務，營運中式街市及提供融資將繼續為本集團帶來穩定的經常性收入來源。為維持進一步增長，本集團積極尋求各種形式的策略業務機遇，致力為本集團及股東帶來可觀回報之發展或投資新業務。

(1) 目標集團之會計師報告

下文為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之目標集團會計師報告全文，僅為載入本通函而編製。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

下文載列我們分別根據下文第II節附註2及3.1所載編製及呈列基準，對暢發集團有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(下文統稱「目標集團」)的財務資料編製的報告，當中包括目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一六年九月三十日止九個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日的綜合財務狀況表及目標公司的財務狀況表，連同其附註(「財務資料」)以及目標集團截至二零一五年九月三十日止九個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(「中期比較資料」)，以供載入Wang On Group Limited(宏安集團有限公司)*(「貴公司」)有關由 貴公司附屬公司收購目標公司全部股權及股東貸款(「收購事項」)日期為二零一七年二月十三日的通函(「通函」)。

目標公司為於二零一二年九月十三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司的主要業務為投資控股。其附屬公司的詳情載於下文第II節附註1。

目標集團已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。於本報告日期，由於毋須遵守目標公司註冊成立之管轄權區的相關規定及規例項下的法定審核規定，因此並無就目標公司編製法定財務報表。目標公司之附屬公司於香港註冊，

而其截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港公認會計原則及香港公司條例編製，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之法定財務報表由張李吳會計師行有限公司審核，而截至二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表則由羅兵咸永道會計師事務所審核。

就本報告而言，目標公司的董事(「目標公司董事」)已根據香港財務報告準則編製目標集團的綜合財務報表(「相關財務報表」)。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年九月三十日止九個月的相關財務報表。

本報告所載的財務資料乃根據相關財務報表所編製，且並無作出調整。

目標公司董事的責任

目標公司董事負責編製根據香港財務報告準則可作真實而公平反映的相關財務報表、財務資料及中期比較資料，以及就目標公司董事認為對編製相關財務報表、財務資料及中期比較資料而言屬必要的內部控制負責，以使相關財務報表、財務資料及中期比較資料不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為對財務資料及中期比較資料分別發表獨立意見及審閱結論，並向閣下匯報我們的意見及審閱結論。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號招股章程及申報會計師對財務資料進行有關程序。

我們亦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審閱中期財務資料進行審閱。審閱包括主要向管理層作出查詢，以及對財務資料應用分析性程序，並據此評估除另有披露者外，是否已貫徹應用會計政策及呈列方法。審閱範圍並不包括進行監控測試與核實資產及負債以及交易等審核程序，其範圍遠小於審核，故所提供之保證程度亦低於審核。因此，我們並無對中期比較資料發表意見。

有關財務資料的意見

我們認為，就本報告而言及分別根據下文第II節附註2及3.1所載的編製及呈列基準，財務資料真實及公平地反映目標集團及目標公司於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日的財務狀況，以及其於各有關期間的綜合財務表現及現金流量。

就中期比較資料作出的審閱結論

根據我們的審閱(並不構成審核)，就本報告而言，我們並無得悉任何事項，致令我們相信中期比較資料在所有重大方面並無根據就財務資料所採納的相同基準編製。

I. 財務資料

(A) 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收入	5	9,465	11,448	12,199	9,139	9,178
銷售成本		<u>(1,302)</u>	<u>(1,300)</u>	<u>(1,399)</u>	<u>(1,039)</u>	<u>(1,078)</u>
毛利		8,163	10,148	10,800	8,100	8,100
其他收入	5	1,932	10,007	1,039	1,039	-
行政開支		(73)	(16)	(1,001)	(9)	(19)
投資物業公平值收益	10	30,000	43,000	15,000	10,000	73,000
轉撥持作出售物業至投資物業之公平值收益	10	<u>130,507</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
除稅前溢利	6	170,529	63,139	25,838	19,130	81,081
所得稅開支	8	<u>(28,139)</u>	<u>(10,418)</u>	<u>(4,245)</u>	<u>(3,137)</u>	<u>(13,379)</u>
年度/期間溢利及 全面收益總額		<u>142,390</u>	<u>52,721</u>	<u>21,593</u>	<u>15,993</u>	<u>67,702</u>

(B) 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 九月三十日 千港元
非流動資產					
投資物業	10	382,000	425,000	440,000	513,000
流動資產					
按金		109	109	109	109
應收同系附屬公司款項	12	175,480	221,309	108,615	104,580
可收回稅項		-	-	896	220
現金及銀行結餘	11	797	1,019	1,085	1,094
總流動資產		176,386	222,437	110,705	106,003
流動負債					
應計費用		10	10	20	20
已收按金及預收款項		3,781	4,001	4,006	4,006
應付最終控股公司款項	12	5	10	16	22
應付同系附屬公司款項	12	383,347	409,034	287,522	276,067
總流動負債		387,143	413,055	291,564	280,115
流動負債淨額		(210,757)	(190,618)	(180,859)	(174,112)
總資產減流動負債		171,243	234,382	259,141	338,888
非流動負債					
遞延稅項負債	13	40,738	51,156	54,322	66,367
資產淨值		130,505	183,226	204,819	272,521
權益					
已發行股本	14	-	-	-	-
保留溢利		130,505	183,226	204,819	272,521
權益總額		130,505	183,226	204,819	272,521

(C) 綜合權益變動表

	已發行股本 千港元 (附註14)	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	權益總額 千港元
於二零一三年一月一日	-	(11,885)	(11,885)
年度溢利及全面收益總額	-	142,390	142,390
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	-	130,505	130,505
年度溢利及全面收益總額	-	52,721	52,721
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	-	183,226	183,226
年度溢利及全面收益總額	-	21,593	21,593
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	-	204,819	204,819
期間溢利及全面收益總額	-	67,702	67,702
於二零一六年九月三十日	-	272,521	272,521
(未經審核)			
於二零一五年一月一日	-	183,226	183,226
期間溢利及全面收益總額	-	15,993	15,993
於二零一五年九月三十日	-	199,219	199,219

(D) 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
來自經營業務之現金流量						
除稅前溢利		170,529	63,139	25,838	19,130	81,081
已調整以下各項：						
貸款利息收入	5	(1,932)	(10,007)	(1,039)	(1,039)	-
投資物業公平值收益	10	(30,000)	(43,000)	(15,000)	(10,000)	(73,000)
轉撥持作出售物業至投資物業之公平值收益	10	(130,507)	-	-	-	-
		8,090	10,132	9,799	8,091	8,081
應計費用增加		10	-	10	-	-
已收按金及預收款項增加／(減少)		722	220	5	(5)	-
經營業務產生之現金		8,822	10,352	9,814	8,086	8,081
已付香港利得稅		-	-	(1,975)	-	(658)
經營活動所得之現金流量淨額		<u>8,822</u>	<u>10,352</u>	<u>7,839</u>	<u>8,086</u>	<u>7,423</u>
來自投資活動之現金流量						
應收同系附屬公司款項減少／(增加)		(175,480)	(45,829)	112,694	91,051	4,035
已收貸款利息		1,932	10,007	1,039	1,039	-
投資活動產生／(所用)之現金流量淨額		<u>(173,548)</u>	<u>(35,822)</u>	<u>113,733</u>	<u>92,090</u>	<u>4,035</u>

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
投資活動產生/(所用)之 現金流量淨額		<u>(173,548)</u>	<u>(35,822)</u>	<u>113,733</u>	<u>92,090</u>	<u>4,035</u>
來自融資活動之現金流量						
應付同系附屬公司款項 增加/(減少)		164,738	25,687	(121,512)	(100,065)	(11,455)
應付最終控股公司款項 增加		<u>5</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>5</u>	<u>6</u>
融資活動產生/(所用) 現金流量淨額		<u>164,743</u>	<u>25,692</u>	<u>(121,506)</u>	<u>(100,060)</u>	<u>(11,449)</u>
現金及現金等同項目 之增加淨額		17	222	66	116	9
年/期初現金及現金 等同項目		<u>780</u>	<u>797</u>	<u>1,019</u>	<u>1,019</u>	<u>1,085</u>
年/期終現金及現金等 同項目	11	<u><u>797</u></u>	<u><u>1,019</u></u>	<u><u>1,085</u></u>	<u><u>1,135</u></u>	<u><u>1,094</u></u>
現金及現金等同項目之 結餘分析						
現金及銀行結餘		<u><u>797</u></u>	<u><u>1,019</u></u>	<u><u>1,085</u></u>	<u><u>1,135</u></u>	<u><u>1,094</u></u>

(E) 目標公司的財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 九月三十日 千港元
非流動資產					
於一間附屬公司的投資	1	<u>218,434</u>	<u>218,434</u>	<u>218,434</u>	<u>218,434</u>
流動負債					
應付最終控股公司款項	12	5	10	16	22
應付同系附屬公司款項	12	90,700	90,700	90,700	90,700
應付一間附屬公司款項	1	<u>127,734</u>	<u>127,734</u>	<u>127,734</u>	<u>127,734</u>
流動負債總額		<u>218,439</u>	<u>218,444</u>	<u>218,450</u>	<u>218,456</u>
負債淨額		<u>(5)</u>	<u>(10)</u>	<u>(16)</u>	<u>(22)</u>
資產虧絀					
已發行股本	14	-	-	-	-
累計虧損		<u>(5)</u>	<u>(10)</u>	<u>(16)</u>	<u>(22)</u>
資產虧絀總額		<u>(5)</u>	<u>(10)</u>	<u>(16)</u>	<u>(22)</u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為於二零一二年九月十三日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司，且為投資控股公司。

於有關期間，目標公司之附屬公司主要在香港從事物業投資。

目標公司董事認為，於二零一六年九月三十日，在英屬處女群島註冊成立之公司 Thing On Group Limited (「Thing On」) 為目標公司之直接及最終控股公司。

有關附屬公司的資料

目標公司附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點及 日期以及營業地點	已發行股本	目標公司	
			直接應佔 股權百分比	主要業務
達亞控股有限公司	香港 二零零零年 二月十六日	2港元	100	物業投資

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日，與該附屬公司的結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

2. 呈列基準

儘管目標集團於二零一六年九月三十日錄得流動負債淨額，目標公司董事已根據持續經營概念編製財務資料，原因為Thing On同意為目標集團提供持續財務資助及足夠資金，以償付其到期負債，並承諾不會要求償還應付Thing On及其附屬公司之款項，直至目標集團能夠在不影響其流動資金狀況的前提下償還有關款項。貴公司亦已同意向目標集團提供持續財務資助及足夠資金，以於收購事項完成後償還其到期負債。

3.1 編製基準

財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。目標集團於編製整段有關期間及中期比較資料所涵蓋期間之財務資料時已提早採納於二零一六年一月一日起開始會計期間生效之所有香港財務報告準則連同相關過渡條文。

除按公平值計量之投資物業外，財務資料已根據歷史成本慣例編製。財務資料乃以港元(「港元」)呈列，而除另有註明者外，所有數值均計至最接近千位。

綜合基準

財務資料包括目標公司及其附屬公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月之財務報表。附屬公司指目標公司對其直接或間接有控制權的實體(包括結構性實體)。當目標集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的風險或權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額(即現有權利可使目標集團能於現時指示投資對象的相關活動)，即代表達致控制權。

當目標公司直接或間接擁有投資對象少於大多數的投票權或類似權利，目標集團於評估其對投資對象是否擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 目標集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃按與目標公司相同的報告期間，採用一致的會計政策編製。附屬公司之業績乃自目標集團獲得控制權當日起作綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分乃歸屬於目標集團母公司之擁有人。關於目標集團成員公司間交易之所有集團內部各公司之間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制元素中一項或多項元素出現變動，目標集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司之所有權權益出現變動(並無失去控制權)作為一項權益交易入賬。

倘目標集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)因而於損益產生之盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認之目標集團應佔部分，按假設目標集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用之相同基準，在適當情況下重新分類至損益或保留溢利。

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標集團並未於財務資料中採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號客戶合約收益之澄清 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹

- 1 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於該實體在二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報表中首次採納香港財務報告準則時生效，故此不適用於目標集團

目標集團現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則初次應用後之影響作出評估。目前，目標集團認為，該等新訂及經修訂香港財務報告準則對目標集團之經營業績及財務狀況造成重大影響的可能性不大。

3.3 重大會計政策概要

關聯方

在下列情況下，有關人士被視為目標集團的關聯方：

- (a) 該人士為個人或與該個人關係密切的家庭成員，且該個人
 - (i) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團擁有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理人員的成員；或
- (b) 該人士為適用以下任何情況的實體：
 - (i) 該實體及目標集團為同一集團的成員公司；
 - (ii) 某實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為該另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
 - (iii) 該實體及目標集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 某實體為第三方的合營企業且另一實體為該第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體為就目標集團或與目標集團相關之實體的僱員福利所設的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所界定的個人控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所界定的個人對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員的成員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向目標集團或目標集團母公司提供主要管理人員服務。

公平值計量

目標集團於各報告期末按公平值計量投資物業。公平值為於計量日期市場參與者之間進行的有序交易中，就出售資產所收取或轉讓負債支付的價格。公平值計量乃以出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，在未有主要市場的情況下則於資產或負債的最有利市場進行的假設為基準。主要或最有利市場須為目標集團可進入的市場。資產或負債的公平值基於市場參與者為資產或負債定價時所採用的假設計量，並假設市場參與者基於最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途、或透過將資產售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

目標集團使用適用於不同情況且具備足夠可用數據以計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察元素及盡量減少使用不可觀察元素。

公平值於財務資料計量或披露之所有資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素按以下公平值等級分類：

- 第一層 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二層 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層元素之估值方法
- 第三層 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層元素之估值方法

就按經常性基準於財務資料確認之資產及負債而言，目標集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層元素)釐定是否發生不同等級轉移。

非金融資產之減值

倘有跡象顯示存在減值，或當需要對資產(金融資產及投資物業)作年度減值測試，則估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值，以及其公平值減銷售成本之較高者計算，並就各個別資產而釐定，除非資產並未能在大致獨立於其他資產或組別資產之情況下產生現金流入，則在此情況下，將釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

減值虧損只於資產之賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量將以稅前折現率折現至其現值，以反映目前資金時值之市場估量及資產之特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表中與減值資產功能相符之相關開支類別扣除。

於各報告期末，將評估是否有任何跡象顯示之前確認之減值虧損可能已不再存在或已減少。倘出現有關跡象，則估計可收回金額。先前確認之資產(除商譽外)減值虧損，只會在用以釐定資產可收回金額之估計有所改變時撥回，但撥回之金額不可超過假使該項資產在以往年度未獲確認減值虧損時原應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。所撥回之減值虧損，乃於撥回期間計入損益。

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的)或作日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以反映於報告期末之市況之公平值列賬。

投資物業之公平值變動所產生之盈虧，計入所產生年度之損益表。

報廢或出售投資物業之任何盈虧，在報廢或出售年度在損益表中確認。

租賃

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險仍為於出租人所有之租約，均入賬列作經營租約。倘目標集團為出租人，目標集團根據經營租約所租賃之資產乃計入非流動資產，經營租約之應收租金乃在租約期內以直線法計入損益表。

金融工具

(a) 金融資產

目標集團之金融資產包括按金、應收同系附屬公司之款項以及現金及現金等同項目，乃分類並列賬為貸款及應收款項。金融資產於交易當日確認。

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款金額且並無在活躍市場上報價之非衍生金融資產。此等資產初步按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計算。其價值的任何變動於損益表確認。

倘從金融資產收取現金流量之權利屆滿或被轉讓及絕大部分擁有權之風險及回報已被轉讓時，則終止確認金融資產。

不論是否有客觀證據顯示金融資產或一組金融資產已減值，均須至少於報告期末評估減值。倘有客觀證據顯示，目標集團將不能按照應收款項的原有條款收回所有金額時，則確認貸款及應收款項之減值虧損。減值虧損金額乃釐定為資產的賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額。

(b) 金融負債

目標集團之金融負債包括應計費用以及應收最終控股公司及同系附屬公司款項。金融負債於目標集團成為工具合約條文的一方時予以確認。

金融負債初步按公平值扣除已產生交易成本後確認，且隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。金融負債於合約中訂明的責任獲解除或取消或到期時終止確認。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益賬外確認之所得稅相關項目於損益表外(不論在其他全面收益或直接於權益)確認。

即期稅項資產及負債按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計算，所依據稅率(及稅法)於報告期末已制定或實質上已頒佈，且已考慮目標集團經營所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之稅基與其用作財務申報之賬面值兩者之一切暫時性差異作出撥備。釐定遞延稅項時採用於報告期末已頒佈或實際上已頒佈之稅率釐定。

遞延稅項負債乃作出全數撥備，而遞延稅項資產則於未來可能有應課稅溢利以動用暫時性差額以作對銷之情況確認。

現金及現金等同項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等同項目包括手頭現金以及可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般不超過購買後三個月)的高流通性短期投資，減去銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等同項目包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金相似的資產。

收入確認

收入於經濟利益有可能流入目標集團及收入能可靠計量時按以下基準確認：

- (a) 租金收入按時間比例於租期內確認；
- (b) 物業管理費收入於提供服務時確認；及
- (c) 利息收入透過採用於金融工具的預計年期或較短期間(如適用情況而定)將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率，按累計基準利用實際利率法確認。

撥備

當過去事項產生目前須負之責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會確認撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地估計。

當折現之影響屬於重大，撥備確認之數額為預期日後為償付有關責任所需支出於報告期末之現值。已折現現值隨時間流逝而有所增加，有關增幅會計入損益表之融資成本內。

4. 重大會計判斷及估計

在編製目標集團之財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其隨附之披露資料及或然負債披露之判斷、估計及假設。由於有關假設及估計之不確定因素，可導致須就未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於採用目標集團之會計政策之過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響之該等估計之會計政策外，管理層已作出以下判斷。

經營租賃承擔—作為出租人

目標集團就其投資物業組合訂立物業租約。目標集團確認，按該安排之條款及條件之相關評估，就此項以經營租約出租之物業而言，目標集團保留與該物業擁有權有關之一切重大風險及回報。

投資物業及持作出售物業的劃分

目標集團收購待出售的物業及持作賺取租金及／或資本增值的物業。管理層會作出判斷，以決定該物業指定為投資物業或持作出售之物業。目標集團在收購時考慮其持有物業的意向，而有關意向於用途及／或市況變更時定期檢討。管理層會按個別物業基準作出判斷，以釐定目標集團於轉讓期間採取以影響用途變更的行動是否足以支持轉讓。

估計不明朗因素

以下為於報告期末有重大風險導致就下個財政年度資產及負債的賬面值作出重大調整而有關日後之主要假設及估計不確定因素主要來源。

即期稅項及遞延稅項資產

目標集團須繳納香港所得稅。目標集團根據現行稅務法規謹慎評估對其交易造成的稅務影響，並相應地計提稅項撥備。然而，於釐定目標集團之所得稅撥備時須作出判斷，乃因於一般業務過程中涉及交易及計算，以致未能釐定最終稅額。若有關事項之最終稅額與最初記錄之金額不同，其差額將影響釐定金額期間之所得稅及遞延稅項撥備。目標集團於年內的所得稅及遞延稅項之進一步詳情分別載於財務資料附註8及13。

投資物業公平值估計

在缺乏類似物業在活躍市場中之現行價格資料之情況下，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 在交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (b) 在交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (c) 根據可靠之未來折現現金流量估算作出之折現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如在同一地點及狀況下，類似物業之現行市場租金)，使用可反映現金流量金額及出現時間不明朗因素之現行市場評估之折現率計算。

目標集團對公平值作出估算時之主要假設與下列者有關：同一地點及相同狀況之類似物業之現行市場租金、合適之折現率以及預計未來市場租金及未來的維修成本。

5. 收入及其他收入

收入指一項投資物業於有關期間賺取之租金收入。

收入及其他收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收入					
租金收入	8,163	10,148	10,800	8,100	8,100
物業管理費收入	1,302	1,300	1,399	1,039	1,078
	<u>9,465</u>	<u>11,448</u>	<u>12,199</u>	<u>9,139</u>	<u>9,178</u>
其他收入					
貸款利息收入	1,932	10,007	1,039	1,039	-
	<u>1,932</u>	<u>10,007</u>	<u>1,039</u>	<u>1,039</u>	<u>-</u>

6. 除稅前溢利

目標集團之除稅前溢利已扣除：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
租金收入產生之直接					
經營開支	1,302	1,300	1,399	1,039	1,078
核數師酬金	10	10	20	-	-
	<u>1,312</u>	<u>1,310</u>	<u>1,419</u>	<u>1,039</u>	<u>1,078</u>

7. 董事酬金

於有關期間，概無董事就其向目標集團提供的服務收取任何袍金或酬金。

8. 所得稅開支

根據英屬處女群島規則及規例，貴集團毋須在英屬處女群島繳納任何所得稅。香港利得稅乃根據有關期間以及截至二零一五年九月三十日止九個月於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%作出撥備。

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
年度/期間撥備	-	-	1,079	796	1,334
遞延(附註13)	28,139	10,418	3,166	2,341	12,045
年度/期間之稅項開支總額	<u>28,139</u>	<u>10,418</u>	<u>4,245</u>	<u>3,137</u>	<u>13,379</u>

按法定稅率計算適用於除稅前溢利之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
除稅前溢利	<u>170,529</u>	<u>63,139</u>	<u>25,838</u>	<u>19,130</u>	<u>81,081</u>
按16.5%的香港法定稅率計算之稅項	28,137	10,418	4,263	3,156	13,378
不可扣稅開支	2	-	2	1	1
稅項減免	-	-	(20)	(20)	-
按貴集團實際稅率計算之稅項支出	<u>28,139</u>	<u>10,418</u>	<u>4,245</u>	<u>3,137</u>	<u>13,379</u>

9. 股息

目標公司於有關期間概無派付或宣派股息。

10. 投資物業

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年 九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
年/期初之賬面值	-	382,000	425,000	440,000
轉撥自持作出售物業	221,493	-	-	-
轉撥持作出售物業至投資物業之 公平值收益	130,507	-	-	-
公平值調整之收益淨額	30,000	43,000	15,000	73,000
年/期末之賬面值	<u>382,000</u>	<u>425,000</u>	<u>440,000</u>	<u>513,000</u>

目標集團之投資物業包括位於香港之一項商用物業。投資物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日由獨立專業合資格估值師中誠達資產評估顧問有限公司(「中誠達資產評估顧問」)分別重估其價值為382,000,000港元、425,000,000港元、440,000,000港元及513,000,000港元。中誠達資產評估顧問獲委聘對目標集團之投資物業進行估值。外部估值師的篩選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業標準。管理層已於進行估值時與中誠達資產評估顧問討論估值假設及估值結果。

投資物業按經營租約租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註16。

公平值層級

目標集團投資物業之公平值計量層級載於下表：

	採用重大不可觀察元素之 公平值計量(第三層)			
	於十二月三十一日			於
經常性公平值計量：	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年 九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
商用物業	<u>382,000</u>	<u>425,000</u>	<u>440,000</u>	<u>513,000</u>

於有關期間，公平值計量概無於第一層與第二層之間轉移，亦無自第三層轉入或轉出。

分類為公平值層級第三層之公平值計量之對賬如下：

	千港元
於二零一三年一月一日之賬面值	-
轉撥自持作出售物業	221,493
轉撥持作出售物業至投資物業之公平值收益	130,507
公平值調整之收益淨額	<u>30,000</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日之賬面值	382,000
公平值調整之收益淨額	<u>43,000</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日之賬面值	425,000
公平值調整之收益淨額	<u>15,000</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日之賬面值	440,000
公平值調整之收益淨額	<u>73,000</u>
於二零一六年九月三十日之賬面值	<u><u>513,000</u></u>

下文概述投資物業估值所採用之估值方法及主要元素：

	估值方法	重大不可觀察元素	範圍
於二零一三年十二月三十一日 商用物業	直接比較法	每平方呎單位售價	19,016港元 至30,258港元
於二零一四年十二月三十一日 商用物業	直接比較法	每平方呎單位售價	21,216港元 至29,076港元
於二零一五年十二月三十一日 商用物業	直接比較法	每平方呎單位售價	22,892港元 至33,568港元
於二零一六年九月三十日 商用物業	直接比較法	每平方呎單位售價	25,915港元 至36,482港元

於各有關期間結束時，投資物業乃根據直接比較法(即參考可資比較市場交易)進行估值。

估計每平方呎單位售價個別大幅增加/(減少)會令投資物業之公平值大幅上升/(下降)。

11. 現金及銀行結餘

存於銀行之現金按每日銀行存款利率之浮動利率計算賺取利息。短期定期存款按目標集團之即時現金所需，定存一日至三個月不等，並按各自之短期存款利率賺取利息。銀行結餘存放於最近並無違約紀錄之良好信譽銀行。現金及現金等同項目之賬面值與其公平值相若。

12. 與最終控股公司及同系附屬公司間之結餘

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年九月三十日，除於二零一三年及二零一四年十二月三十一日應收同系附屬公司分別為數173,778,000港元及221,309,000港元之款項(為無抵押、分別以介乎4.5%至7%及3%至7%之年利率計息及並無固定還款期限)外，與最終控股公司及同系附屬公司間之結餘為無抵押、免息及按要求償還。

餘額均為非貿易性質，將於收購事項完成後對銷並轉讓予 貴公司。

13. 遞延稅項

於有關期間，遞延稅項負債之組成如下：

	重估 投資物業 千港元	可供抵銷 未來 應課稅 溢利 之虧損 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	18,268	(5,669)	12,599
年內扣自損益賬之遞延稅項(附註8)	<u>26,484</u>	<u>1,655</u>	<u>28,139</u>
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	44,752	(4,014)	40,738
年內扣自損益賬之遞延稅項(附註8)	<u>7,095</u>	<u>3,323</u>	<u>10,418</u>
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	51,847	(691)	51,156
年內扣自損益賬之遞延稅項(附註8)	<u>2,475</u>	<u>691</u>	<u>3,166</u>
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	54,322	-	54,322
年內扣自損益賬之遞延稅項(附註8)	<u>12,045</u>	<u>-</u>	<u>12,045</u>
於二零一六年九月三十日	<u><u>66,367</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>66,367</u></u>

14. 股本

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年 九月三十日
	港元	港元	港元	港元
已發行及繳足：				
1股普通股	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

15. 或然負債

於各有關期間末，目標集團並無任何重大或然負債。

16. 經營租賃安排

作為出租人

目標集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)，租約之議定租期為三年。租約條款亦規定租戶須支付保證金。

於各有關期間末，目標集團根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租約之未來最低租賃應收款項總額之到期情況如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年 九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	10,141	10,800	10,800	5,400
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<u>24,300</u>	<u>13,500</u>	<u>2,700</u>	<u>-</u>
	<u>34,441</u>	<u>24,300</u>	<u>13,500</u>	<u>5,400</u>

17. 關連方交易

(a) 除於財務資料其他章節所詳述的交易外，目標集團於有關期間及截至二零一五年九月三十日止九個月內與關連方進行如下交易：

	截至			截至	
	十二月三十一日止年度			九月三十日止九個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
同系附屬公司：					
已產生管理費	-	-	972	-	-
所得貸款利息收入	<u>1,932</u>	<u>10,007</u>	<u>1,039</u>	<u>1,039</u>	<u>-</u>

該等交易乃按相關訂約方相互協定的條款及條件進行。

(b) 與關連方的尚未償付結餘

目標集團於各相關期間末與其最終控股公司及同系附屬公司的結餘詳情於財務報表附註12披露。

18. 按類別劃分之金融工具

於各有關期間末，目標集團之所有金融資產及負債分別為貸款及應收款項以及按攤銷成本之金融負債。

19. 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要財務工具包括與最終控股公司及同系附屬公司的結餘以及現金及銀行結餘。該等財務工具的主要用途為就目標集團的營運籌集資金。

管理層定期分析及制定措施以管理目標集團所承受的財務風險，主要包括流動性風險。目標集團並無承受重大信貸風險、利率風險、外匯風險及股票價格風險。目標集團一般就其風險管理採用審慎策略。

流動性風險

目標集團的目標為透過使用最終控股公司及同系附屬公司提供的資金，就集資的連續性及靈活性取得平衡。

目標集團過去在持續獲得最終控股公司及同系附屬公司的財務資助方面並無經歷任何困難，因此，目標公司董事認為，目標集團的流動性風險並不重大。

目標集團於各報告期間末的財務負債須於一年內支付。

公平值估計

於有關期間末，由於所有財務工具均於短期內到期，故所有財務工具的賬面值與其公平值均無重大差別。

資本管理

目標集團資本管理的主要目標為保障目標集團持續經營的能力，從而為股東提供回報及維持最佳資本架構以減少資本成本。

目標集團管理其資本架構，並因應經濟狀況而作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團可能調整向股東支付的股息及向股東償還資本或發行新股份。目標集團毋須滿足任何外部施加的資本要求。

III. 期後財務報表

目標公司或其附屬公司並無就二零一六年九月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

Wang On Group Limited
(宏安集團有限公司)*
董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一七年二月十三日

* 僅供識別

緒言

本未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)乃編製以基於收購事項於二零一六年九月三十日完成之假設下，說明收購事項可能對 貴集團於二零一六年九月三十日之財務狀況構成之影響，從而向 貴公司股東提供有關收購事項之影響之資料。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及不明朗因素而編製。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述假設收購事項於二零一六年九月三十日完成之情況下，經擴大集團所達致之實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於其性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於收購事項完成後之財務狀況。

未經審核備考財務資料乃按照 貴集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於 貴公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告)及目標公司於二零一六年九月三十日之經審核綜合財務狀況表(載於本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告)，並經作出隨附附註所述之備考調整後編製而成。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合財務狀況表

	貴集團於	目標集團於	備考調整		經擴大集團之
	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 九月三十日 千港元	附註2(a) 千港元	附註2(b) 千港元	未經審核備考 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	1,105,148	-			1,105,148
投資物業	833,700	513,000			1,346,700
發展中物業	404,804	-			404,804
於合營企業之投資	106,511	-			106,511
於聯營公司之投資	90,619	-			90,619
商標	68,991	-			68,991
可供出售投資	1,101,580	-			1,101,580
按公平值經損益表入賬之金融資產	8,723	-			8,723
應收貸款及利息	14,982	-			14,982
已付按金	132,658	-			132,658
遞延稅項資產	16,334	-			16,334
非流動資產總值	3,884,050	513,000			4,397,050
流動資產					
發展中物業	2,699,606	-			2,699,606
持作出售物業	66,743	-			66,743
可供出售投資	205,437	-			205,437
存貨	228,109	-			228,109
應收賬款	146,537	-			146,537
應收貸款及利息	414,728	-			414,728
預付款項、按金及其他應收款項	409,869	109			409,978
按公平值經損益表入賬之金融資產	370,106	-			370,106
可收回稅項	4,437	220			4,657
應收同系附屬公司款項	-	104,580	(104,580)		-
現金及現金等同項目	1,854,885	1,094	(512,225)	(1,200)	1,342,554
	6,400,457	106,003			5,888,455
分類為持作出售之資產	210,570	-			210,570
流動資產總值	6,611,027	106,003			6,099,025

附錄三

經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料

	貴集團於	目標集團於	備考調整		經擴大集團之
	二零一六年 九月三十日 千港元	二零一六年 九月三十日 千港元	附註2(a) 千港元	附註2(b) 千港元	未經審核備考 千港元
流動負債					
應付賬款	102,678	-			102,678
其他應付款項及應計費用	120,613	20			120,633
已收按金及預收款項	320,179	4,006			324,185
計息銀行及其他貸款	348,423	-			348,423
應付稅項	32,604	-			32,604
應付最終控股公司及同系附屬公司款項	-	276,089	(276,089)		-
流動負債總額	<u>924,497</u>	<u>280,115</u>			<u>928,523</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>5,686,530</u>	<u>(174,112)</u>			<u>5,170,502</u>
資產總值減流動資產	<u>9,570,580</u>	<u>338,888</u>			<u>9,567,552</u>
非流動負債					
計息銀行及其他貸款	2,958,073	-			2,958,073
遞延稅項負債	51,030	66,367	(66,367)		51,030
其他應付款項	29,420	-			29,420
非流動負債總額	<u>3,038,523</u>	<u>66,367</u>			<u>3,038,523</u>
資產淨值	<u>6,532,057</u>	<u>272,521</u>			<u>6,529,029</u>
權益					
母公司權益持有人應佔權益					
已發行股本	192,885	-			192,885
儲備	4,476,333	272,521	(274,349)	(1,200)	4,473,305
	4,669,218	272,521			4,666,190
非控制權益	<u>1,862,839</u>	-			<u>1,862,839</u>
權益總額	<u>6,532,057</u>	<u>272,521</u>			<u>6,529,029</u>

附註：

1. 編製基準

本未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條並按照以下各項編製：(i) 貴集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自 貴集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料)；及(ii) 目標集團於二零一六年九月三十日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告)；並根據下文附註2所述備考調整而予以調整，猶如收購事項已於二零一六年九月三十日完成。

本未經審核備考財務資料之編製方式與 貴集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料所採納之格式及會計政策一致。

2. 備考調整附註

- (a) 目標集團主要於香港持有一項商用物業，但並未進行任何其他活躍業務營運。根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併(「香港財務報告準則第3號」)，收購法並不適用於收購一項資產或一組資產並不構成業務之情況。因此，收購事項不被視為業務收購，而 貴集團將確認於收購事項中所收購個別可識別資產及所承擔負債。根據香港財務報告準則第3號，代價應按收購事項完成日期之相關公平值分配予個別可識別資產及負債，而有關交易不會產生商譽。此外，根據香港會計準則第12號所得稅，當遞延稅項負債源於初步確認一項並非業務合併之交易之資產，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，則初次確認之例外情況適用。因此，由於初次確認之例外情況，應撥回目標集團就產生自投資物業公平值變動的收益而確認之遞延稅項負債。由於商用物業已於二零一六年九月三十日按公平值列賬，於撥回目標集團的遞延稅項負債後，代價超逾目標集團資產淨值及股東貸款之差額將於損益賬中扣除。

調整指(i)就收購事項作出之現金付款512,200,000港元；(ii)目標公司之股東貸款171,500,000港元之撇銷；(iii)目標公司股本2港元及收購前累計保留盈利272,500,000港元之撇銷；(iv) 貴集團撥回目標集團為數66,400,000港元的遞延稅項負債；及(v)代價超逾目標集團資產淨值之差額(經考慮上文所述1,800,000港元已根據香港財務報告準則第3號計入損益之調整)。

- (b) 調整指與收購事項有關之估計交易成本約1,200,000港元。

未經審核備考財務資料函件

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就編製Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)* (「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，而未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途。備考財務資料包括載於 貴公司所刊發日期為二零一七年二月十三日之通函(「通函」)第III-2至III-4頁所載 貴集團於二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「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之適用準則載述於通函第III-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購暢發集團有限公司及其附屬公司(「收購事項」)對 貴集團於二零一六年九月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一六年九月三十日發生。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核中期財務資料。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

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

* 僅供識別

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則中對獨立性及其他道德之規定，有關要求乃基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本事務所應用香港質量控制準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制，並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證委聘進行有關工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理查證。

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之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料僅旨在說明收購事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如收購事項已於經選定較早日期進行，以供說明用途。故此，吾等概不就收購事項之實際結果會否與所呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於收購事項之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否恰當應用該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之收購事項，以及其他相關受聘查證狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

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 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此 致

Wang On Group Limited
(宏安集團有限公司)*

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一七年二月十三日

* 僅供識別

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司為載入本通函而就本集團已收購之物業權益於二零一六年十一月三十日進行估值而發出的函件及估值證書全文。



Asset Appraisal Limited

中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9字樓901室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3544 5854

敬啟者：

關於：位於香港金鐘道95號統一中心30樓之辦公室估值

吾等按照Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)* (「貴公司」) 的指示，對 貴公司或其附屬公司 (統稱「貴集團」) 將收購位於香港之物業權益 (「該物業」) 進行估值，吾等確認已對該物業進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於二零一六年十一月三十日 (「估值日期」) 之市值之意見。

估值基準

吾等對該物業的估值代表市值。吾等界定市值為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅逼情況下於估值日期進行公平交易而交換之估計金額」。

業權

吾等已在合適的土地註冊處對該物業進行查冊。然而，吾等並未核實該物業的擁有權或核實吾等所獲提供之副本有否任何未曾顯示的修訂。所有文件僅用作參考。

* 僅供識別

估值方法

該物業乃以比較法進行估值，而比較乃按可資比較物業的已變現價格或市價作出，包括分析面積、特點及位置相若的可資比較物業，並審慎衡量各項物業所有相關優劣，以達致公平比較資本價值。

假設

吾等之估值乃假設 貴集團於市場現況出售該物業而且並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何足以影響該物業的價值之類似安排。

由於該物業由業主以長期政府租約的方式持有，吾等假設業主於有關政府租約之整個未屆滿租期內有權自由而不受阻礙地使用該物業。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無就該物業任何押記、按揭或欠款或進行銷售而可能產生之任何開支或稅項而作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之樓面面積之準確性，但已假設交予吾等之文件及正式圖則所載之面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

該物業已於二零一六年十一月十五日由謝偉良先生(彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會之會員)視察。然而，吾等並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯缺陷。然而，吾等無法匯報吾等所視察之該等建築物及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何建築物設施及設備。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

為該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第五章及第十二項應用指引以及香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之所有規定。

隨函附上吾等之估值證書。

此 致

香港
九龍九龍灣
宏光道39號
宏天廣場32樓3202室

Wang On Group Limited
(宏安集團有限公司)*
董事會 台照

代表
中誠達資產評值顧問有限公司
董事
劉詩詠
MHKIS AAPI RPS (GP)
謹啟

二零一七年二月十三日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，彼名列香港測量師學會有關進行供上市資料及收購合併的通函與估值收錄或引述的估值工作的物業估值師名冊、香港商業估值議會的註冊商業估值師，擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。

* 僅供識別

估值證書

目標公司持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 十一月三十日 現況下的市值 港元
香港金鐘道95號 統一中心30樓之辦公室 內地段第8469號之第 74554份之1742份數	<p data-bbox="523 549 798 725">該目的物業包括位於一幢以鋼筋混凝土建成之35層辦公室樓宇的30樓辦公室空間，約於一九八零年落成。</p> <p data-bbox="523 768 798 832">該物業之實用面積約為17,754平方呎。</p> <p data-bbox="523 874 798 1119">該物業根據賣地條件編號UB11233持有，由一九七八年八月四日開始，為期75年，並可額外續契75年，整個地段之地租每年為1,000港元。</p>	誠如 貴公司建議，該物業受為期三年的租約規限，於二零一七年三月三十日屆滿，月租為900,000港元(包括地租，但不包括差餉、空調及管理費)。	513,000,000

附註：

1. 該物業之登記業主為達亞控股有限公司，見日期為二零零九年三月三十一日之註冊摘要編號09042900420057。
2. 已於土地註冊處登記針對該物業之產權負擔如下：
 - i. 公契連圖則，見日期為一九八一年四月二十八日之註冊摘要編號09042900420057；
 - ii. 以歐力士(亞洲)有限公司為受益人之租約，由二零一四年三月三十一日至二零一七年三月三十日，為期三年，月租為900,000港元，見日期為二零一三年六月十三日之註冊摘要編號13062501000116。
3. 根據日期為二零一六年十一月十一日之中區分區計劃大綱圖編號S/H4/16，該物業位於被劃作「商業」地段內。
4. 該區為發展成熟的商業區。周邊的發展主要包括不同樓齡的高層商業樓宇。該目的發展項目低層提供完備購物設施。周邊公共交通包括巴士及的士，港鐵金鐘站亦僅數步之遙。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本集團之資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員及／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、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於股份之好倉

董事姓名	個人權益	所持股份數目、身份及權益性質			總計	佔本公司
		家族權益	公司權益	其他權益		已發行股本
					總額之概約	
					百分比	
					(附註f)	
					%	
鄧清河先生 (「鄧先生」)	28,026,339	28,026,300 (附註a)	4,938,375,306 (附註b)	4,989,928,827 (附註c)	9,984,356,772	51.76
游育燕女士 (「游女士」)	28,026,300	4,966,401,645 (附註d)	-	4,989,928,827 (附註e)	9,984,356,772	51.76

附註：

- (a) 鄧先生被當作於其配偶游女士擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (b) 鄧先生被當作於其全資實益擁有公司Caister Limited擁有權益之該等股份中擁有權益。鄧先生亦為Caister Limited之唯一董事。
- (c) 鄧先生因作為一項全權信託(即鄧氏家族信託)之創立人而被當作於該等股份中擁有權益。
- (d) 游女士被當作於其配偶鄧先生擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (e) 游女士因作為鄧氏家族信託之受益人而被當作於該等股份中擁有權益。
- (f) 該等百分比指股份數目佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額19,288,520,047股股份之百分比。

(b) 於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉的人士

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

於股份之好倉

股東名稱／姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本 總額之概約 百分比 (附註5)
Caister Limited (附註1)	實益擁有人	4,938,375,306	25.60
致力有限公司(附註2)	實益擁有人	4,989,928,827	25.87
Fiducia Suisse SA (附註3)	受控法團權益	4,989,928,827	25.87
David Henry Christopher Hill (附註3)	受控法團權益	4,989,928,827	25.87
Rebecca Ann Hill (附註4)	家族權益	4,989,928,827	25.87

附註：

- (1) Caister Limited由鄧先生(執行董事及Caister Limited之唯一董事)實益全資擁有。
- (2) 致力有限公司由Fiducia Suisse SA(以鄧氏家族信託之受託人身份)全資擁有。故此，Fiducia Suisse SA被當作於致力有限公司所持之該等股份中擁有權益。
- (3) Fiducia Suisse SA由David Henry Christopher Hill先生全資擁有，故此，David Henry Christopher Hill先生被當作於Fiducia Suisse SA擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (4) Rebecca Ann Hill女士被當作於其配偶David Henry Christopher Hill先生擁有權益之該等股份中擁有權益。
- (5) 該等百分比指股份數目佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額19,288,520,047股股份之百分比。

3. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (i) 本集團任何成員公司概無訂立任何董事擁有重大權益及對本集團業務整體而言屬重大且於最後實際可行日期仍然生效之合約或安排。
- (ii) 於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

4. 董事於競爭業務中之權益

董事總經理陳振康先生目前為Easy One Financial Group Limited易易壹金融集團有限公司(「易易壹」)之主席及董事總經理，該公司自二零一五年十一月起主要從事融資業務，與本集團之融資業務(佔本集團截至二零一六年三月三十一日止年度總收益約0.3%)重疊，並因此可能與本集團之融資業務構成直接或間接競爭。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期審閱本集團的業務及營運業績，以確保(其中包括)本集團之融資業務現時並會繼續在獨立於易易壹成員公司所經營業務的情況下公平營運。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之合約)。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、申索或仲裁，而據董事所知，亦概無任何待決或威脅經擴大集團任何成員公司之重大訴訟、申索或仲裁。

7. 重大合約

宏安集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，宏安集團之成員公司已簽訂下列並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司間接全資附屬公司富英有限公司(「富英」)(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一七年一月二十六日之貸款協議，內容有關授出本金額為90,000,000港元之有抵押貸款，為期三個月(可進一步延期三個月)，年利率為20%；
- (b) 富英(作為貸方)與一名獨立第三方客戶(作為借方)訂立日期為二零一六年九月十三日之貸款協議，內容有關授出本金額為150,000,000港元之有抵押貸款，為期十二個月，年利率為9.75%；
- (c) Rich Time Strategy Limited(「Rich Time」)以位元堂為受益人作出日期為二零一六年七月五日之不可撤回承諾，以接納及認購其暫定配額中209,492,205股供股股份，以及以額外申請方式按每股位元堂供股股份0.43港元申請370,000,000股位元堂供股項下之供股股份，詳情載於本公司與位元堂日期為二零一六年七月八日之聯合公佈；
- (d) 本公司間接全資附屬公司倍利投資有限公司(「倍利」)、本公司及位元堂間接全資附屬公司凱裕投資有限公司(「凱裕」)訂立日期為

二零一六年七月五日之有條件買賣協議(經日期為二零一六年七月八日之補充協議修訂)，據此，凱裕將向倍利收購債券而本公司將就中國農產品交易有限公司(「**中國農產品**」)妥善及按時履行由中國農產品發行將於二零一九年十一月二十八日到期及未償還本金額為200,000,000港元之10.0%債券項下之責任以凱裕為受益人提供擔保；

- (e) 宏安地產、本公司、黃耀雄、鄧灝康、Earnest Spot Limited、Wang On Enterprises (BVI) Limited (「**WOE**」)、創僑國際有限公司、金利豐財務顧問有限公司(「**金利豐財務**」)、金利豐證券有限公司(「**金利豐證券**」)、鼎珮證券有限公司、結好證券有限公司及創僑證券有限公司就配售宏安地產已發行股本中342,000,000股股份(「**宏安地產配售事項**」)所訂立日期為二零一六年四月六日之包銷協議；
- (f) Earnest Spot Limited(作為貸方)與金利豐證券(作為借方)訂立日期為二零一六年四月六日之借股協議，據此，Earnest Spot Limited同意向金利豐證券借出宏安地產中最多57,000,000股股份，以便解決宏安地產配售事項的超額分配；
- (g) 本公司以宏安地產(為其本身及其各間附屬公司)為受益人訂立日期為二零一六年三月二十九日之不競爭契據，據此，本公司同意(其中包括)不會從事或參與跟宏安地產之業務構成競爭之任何業務；
- (h) 宏安地產、本公司、黃耀雄、鄧灝康、Earnest Spot Limited、**WOE**、創僑國際有限公司、金利豐財務、金利豐證券、鼎珮證券有限公司、結好證券有限公司及創僑證券有限公司訂立日期為二零一六年三月二十九日之包銷協議，內容有關由宏安地產發行及發售38,000,000股新股份以供於香港認購；
- (i) Sparkle Hope Limited與**WOE**訂立日期為二零一六年三月十六日之買賣協議，內容有關Sparkle Hope Limited以代價2,047,989,378港元收購East Run Investments Limited (「**East Run**」)及More Action Investments Limited (「**More Action**」)之全部已發行股本及所結欠的股東貸款；
- (j) **WOE**、Earnest Spot Limited及Sparkle Hope Limited訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，**WOE**將Sparkle Hope Limited結欠**WOE**之總額2,047,989,378港元的全部利益及得益以及一切權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉讓予Earnest

Spot Limited，代價為Earnest Spot Limited將其已發行股本中一股入賬列為繳足股份發行予WOE；

- (k) Earnest Spot Limited、宏安地產及Sparkle Hope Limited訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，Earnest Spot Limited將Sparkle Hope Limited結欠Earnest Spot Limited之總額2,047,989,378港元的全部利益及得益以及一切權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉讓予宏安地產，代價為1.00港元；
- (l) Super Eagle Limited(作為買方)、本公司當時之間接全資附屬公司East Run(作為賣方)及本公司(作為擔保人)訂立日期為二零一五年十二月一日之買賣協議，內容有關出售及轉讓Level Success Limited之全部已發行股本及Level Success Limited結欠East Run之貸款權益，代價總額為823,000,000港元(可按該協議規定者予以調整)，有關詳情載於本公司日期為二零一五年十二月一日之公佈；
- (m) 倍利(作為貸方)與中國農產品(作為借方)訂立日期為二零一五年八月十七日之貸款協議，內容有關向中國農產品授出總金額不超過100,000,000港元之無抵押循環信貸融資，年利率為12.0%，由二零一五年八月十七日開始並於二零一八年八月十六日屆滿，為期三十六個月；
- (n) East Run(作為賣方)、本公司(作為擔保人)與Dragon Jet Limited(作為買方)訂立日期為二零一五年八月十二日之臨時買賣協議，內容有關按158,000,000港元之代價出售及轉讓誼堅有限公司全部已發行股本及股東貸款，詳情載於本公司日期為二零一五年八月十二日之公佈；
- (o) 倍利(作為貸方)與中國農產品(作為借方)訂立日期為二零一五年七月二十一日之貸款協議，內容有關向中國農產品授出總金額不超過30,000,000港元之無抵押循環信貸融資，年利率為12.0%，由二零一五年七月二十一日開始並於二零一六年七月二十日屆滿，為期十二個月；
- (p) Rich Time於二零一五年三月二十五日以位元堂為受益人作出不可撤回承諾，接納及認購其暫定配額中432,271,017股供股股份，以及以額外申請方式申請530,000,000股位元堂供股項下之供股股份，每股位元堂供股股份作價0.108港元，詳情載於本公司及位元堂日期為二零一五年三月二十六日之聯合公佈；及

- (q) 倍利(作為貸方)與中國農產品(作為借方)訂立日期為二零一五年二月十三日之貸款協議，內容有關向中國農產品授出總金額不超過110,000,000港元之無抵押循環信貸融資，年利率為12.0%，由二零一五年二月十三日開始並於二零一六年二月十二日屆滿，為期十二個月，其詳情載於本公司日期為二零一五年二月十三日之公佈，該協議已於二零一五年八月十七日終止。

宏安地產集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，宏安地產集團之成員公司已簽訂以下並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 該協議；
- (b) 宏安地產間接全資附屬公司Precious Investments Limited(作為買方)與World Success Limited(作為賣方)訂立日期為二零一六年十一月四日之臨時買賣協議，內容有關收購位於九龍西洋菜南街166號地下及M樓之物業，代價為83,300,000港元；
- (c) 宏安地產、本公司、黃耀雄、鄧灝康、Earnest Spot Limited、Woe、創僑國際有限公司、金利豐財務、金利豐證券、鼎珮證券有限公司、結好證券有限公司及創僑證券有限公司就宏安地產配售事項所訂立日期為二零一六年四月六日之包銷協議；
- (d) 本公司以宏安地產(為其本身及其各間附屬公司)為受益人訂立日期為二零一六年三月二十九日之不競爭契據，據此，本公司同意(其中包括)不會從事或參與與宏安地產之業務構成競爭之任何業務；
- (e) 宏安地產、本公司、黃耀雄、鄧灝康、Earnest Spot Limited、Woe、創僑國際有限公司、金利豐財務、金利豐證券、鼎珮證券有限公司、結好證券有限公司及創僑證券有限公司訂立日期為二零一六年三月二十九日之包銷協議，內容有關由宏安地產發行及發售38,000,000股新股份以供於香港認購；
- (f) Sparkle Hope Limited與Woe訂立日期為二零一六年三月十六日之買賣協議，內容有關Sparkle Hope Limited以代價2,047,989,378港元收購East Run及More Action之全部已發行股本及所結欠的股東貸款；

- (g) WOE、Earnest Spot Limited及Sparkle Hope Limited訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，WOE將Sparkle Hope Limited結欠WOE之總額2,047,989,378港元的全部利益及得益以及一切權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉讓予Earnest Spot Limited，代價為Earnest Spot Limited將其已發行股本中一股入賬列為繳足股份發行予WOE；
- (h) Earnest Spot Limited、宏安地產及Sparkle Hope Limited訂立日期為二零一六年三月十六日之貸款轉讓契據，據此，Earnest Spot Limited將Sparkle Hope Limited結欠Earnest Spot Limited之總額2,047,989,378港元的全部利益及得益以及一切權利、權益、利益、應得權利及所有權絕對地轉讓予本公司，代價為1.00港元；
- (i) East Run(作為賣方)、本公司(作為擔保人)及獨立第三方Super Eagle Limited(作為買方)訂立日期為二零一五年十二月一日之買賣協議，內容有關出售Level Success Limited(其持有位於新界荃灣名為「海濱廣場」的物業，連同使用及佔用海濱花園名為「海濱廣場」商用樓宇以及海濱花園海濱廣場所有停車位之權利)，總代價為823,000,000港元(可按該協議規定者予以調整)；
- (j) East Run(作為賣方)與位元堂之全資附屬公司Guidepost Investments Limited(「Guidepost」)(作為買方)訂立日期為二零一五年十一月十三日之有條件買賣協議，內容有關出售森寶投資有限公司及港威龍有限公司(持有分別位於新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B號舖連閣樓及九龍欽州街60A號地下所有店舖連閣樓之物業)，總代價為70,000,000港元(可按該協議規定者予以調整)；及
- (k) East Run(作為賣方)、本公司(作為擔保人)與獨立第三方Dragon Jet Limited(作為買方)訂立日期為二零一五年八月十二日之臨時買賣協議，內容有關出售誼堅有限公司(持有位於香港九龍洗衣街135A及135B號旺角道93、95及99號華懋王子大廈地下4及5號舖)，總代價為158,000,000港元。

位元堂集團

於緊接最後實際可行日期前兩年內，位元堂集團之成員公司已簽訂以下並非於日常業務過程中簽訂且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 位元堂之間接全資附屬公司 Able Trend Limited (作為貸方) 與易易壹 (作為借方) 訂立日期為二零一六年十月五日之貸款協議，內容有關向易易壹授出金額不超過 100,000,000 港元之無抵押循環信貸融資，年利率為 6.5%，由二零一六年十月五日開始並於二零一八年十月四日屆滿，為期二十四個月；
- (b) 明豪有限公司 (作為授權人) 與本公司之全資附屬公司宏安管理服務有限公司 (作為承授人) 訂立日期為二零一六年九月十九日之辦公室分租協議，內容有關分租位於九龍九龍灣之辦公室物業，其詳情載於位元堂日期為二零一六年九月十九日之公佈；
- (c) 明豪有限公司 (作為授權人) 與宏安地產之全資附屬公司宏安地產服務有限公司 (作為承授人) 訂立日期為二零一六年九月十九日之辦公室分租協議，內容有關分租位於九龍九龍灣之辦公室物業，其詳情載於位元堂日期為二零一六年九月十九日之公佈；
- (d) 位元堂與金利豐證券訂立日期為二零一六年七月五日之包銷協議 (經日期為二零一六年七月八日之補充協議及日期為二零一六年七月二十七日之第二份補充協議修訂)，內容有關位元堂按每持有一股現有股份獲發三股供股股份之基準以認購價每股供股股份 0.43 港元進行供股，詳情載於位元堂日期為二零一六年七月八日之公佈及日期為二零一六年九月六日之章程；
- (e) 倍利、本公司及凱裕訂立日期為二零一六年七月五日之有條件買賣協議 (經日期為二零一六年七月八日之補充協議修訂)，據此，凱裕將向倍利收購債券而本公司將就中國農產品妥善及按時履行由中國農產品發行將於二零一九年十一月二十八日到期、未償還本金額為 200,000,000 港元之 10.0% 債券項下之責任以凱裕為受益人提供擔保；

- (f) 嘉富高洋行有限公司、寶龍塑膠廠有限公司及萊滙有限公司就促使空出位於中國深圳市坪山鎮南布村的一幢工業廠房及兩幢宿舍樓(宗地號G12204-0126)(「SZ物業」)訂立日期為二零一六年七月五日之協議，代價為9,000,000港元；
- (g) 寶龍塑膠廠有限公司與萊滙有限公司就向萊滙有限公司買賣若干現有配件及各項諮詢服務訂立日期均為二零一六年七月五日的五份協議，總代價為19,000,000港元；
- (h) 寶龍塑膠廠有限公司與萊滙有限公司就萊滙有限公司收購一項位於深圳之物業訂立日期為二零一五年七月十六日之臨時買賣協議(經日期為二零一五年十月十六日、二零一五年十二月二十九日、二零一六年二月二十四日、二零一六年四月二十七日、二零一六年七月二十七日及二零一六年十二月三十日之補充協議補充)；
- (i) 一名個別人士(為位元堂集團之獨立第三方)與志興投資有限公司(為位元堂間接全資附屬公司)訂立日期為二零一五年十一月二十五日之臨時買賣協議，內容有關出售位於香港新界上水新康街68號地下、一樓、二樓及天台的物業，總代價為88,000,000港元，其詳情載於位元堂於二零一五年十一月二十六日刊發之公佈；
- (j) 位元堂間接全資附屬公司Guidepost(作為買方)與本公司當時之間接全資附屬公司East Run(作為賣方)訂立日期為二零一五年十一月十三日之有條件買賣協議，內容有關Guidepost收購森寶投資有限公司及港威龍有限公司，該等公司分別持有位於新界荃灣沙咀道237號及川龍街87及89號仁愛樓地下B舖連閣樓以及九龍欽州街60A號地下所有店舖連閣樓之物業，總代價為70,000,000港元(可據協議訂明者予以調整)，詳情載於位元堂分別於二零一五年十一月十三日及二零一五年十二月四日刊發之公佈及通函；

- (k) 位元堂間接全資附屬公司Hearty Limited (「**Hearty**」) 及Suntech Investments Limited (「**Suntech**」) 以易易壹為受益人訂立日期為二零一五年七月十六日之確認契據，確認易易壹二零一五年供股(定義見下文)項下之經修訂認購價為每股供股股份0.105港元，並同意除易易壹二零一五年供股(定義見下文)之最後接納時限之變動，及因而導致由Hearty及Suntech悉數認購其各自暫定配額，以及Hearty將根據位元堂不可撤回承諾(定義見下文)作出易易壹二零一五年供股(定義見下文)之額外申請以悉數認購380,000,000股供股股份而應付之最高總額之變動外，位元堂不可撤回承諾(定義見下文)之條款維持不變。上述確認契據之進一步詳情載於位元堂及易易壹日期為二零一五年七月十六日之聯合公佈；
- (l) Hearty與Suntech以易易壹為受益人授出日期為二零一五年五月二十八日之不可撤回承諾(「**位元堂不可撤回承諾**」)，據此，Hearty及Suntech同意分別認購665,958,750股供股股份及8,460,000股供股股份(包括全數接納其各自之暫定配額)，而Hearty進一步同意根據易易壹供股以額外申請方式按每股易易壹供股股份0.168港元之價格申請380,000,000股供股股份(「**易易壹二零一五年供股**」)，其詳情載於位元堂及易易壹日期為二零一五年六月四日之聯合公佈；
- (m) Dvorak Limited、位元堂與Guidepost訂立日期為二零一五年四月二十四日之臨時買賣協議，內容有關Guidepost出售駿勝投資有限公司(其持有位於香港北角電氣道296號地下A及B舖之物業)，代價為45,000,000港元，詳情載於位元堂於二零一五年四月二十七日刊發之公佈；及
- (n) 位元堂與金利豐證券訂立日期為二零一五年三月二十五日的包銷協議，內容有關位元堂按每持有兩股當時現有股份可獲發一股供股股份的基準進行供股，認購價為每股供股股份0.108港元(詳情載於位元堂日期分別為二零一五年三月二十六日及二零一五年五月十八日之公佈以及日期為二零一五年四月二十四日之章程)。

8. 專家及同意書

以下為於本通函載有其聲明之各專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司 (「中誠達資產評估顧問」)	獨立專業估值師
安永會計師事務所	執業會計師

中誠達資產評估顧問及安永會計師事務所各自已就刊登本通函連同以所示形式及內容收錄其函件或意見或報告或引述其名稱而發出書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，中誠達資產評估顧問及安永會計師事務所各自概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，中誠達資產評估顧問及安永會計師事務所各自概無於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室。
- (b) 本公司之公司秘書為麥婉明女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。
- (c) 本公司之股份過戶及轉讓登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至二零一七年二月二十七日止任何營業日之一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏光道39號宏天廣場32樓3202室)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (c) 目標集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 本通函附錄三所載核數師就經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料編製之報告；
- (e) 本通函附錄四所載中誠達資產評值顧問就該物業編製之估值報告；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述各專家之書面同意書；
- (g) 本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告；
- (h) 本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (i) 本公司根據載於上市規則第14章之規定刊發日期為二零一六年八月九日之通函副本；及
- (j) 本通函。