

重要通函 請即處理

閣下如對本通函之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。

閣下如已售出或轉讓名下所有遠東控股國際有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



**非常重大收購事項
及
股東大會通告**

董事會函件載於本通函第4至13頁。

本公司謹訂於二零一九年三月十三日上午十一時正假座香港中環德輔道中77號盈置大廈7樓舉行股東大會，召開股東大會之通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。無論閣下能否出席股東大會，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示將其填妥，並盡快將表格交回本公司於香港之股份過戶登記處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，惟無論如何須於股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一九年二月二十六日

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及分析	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東大會通告	GM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方收購銷售股份
「該協議」	指	本公司、賣方與賣方控權人就收購事項訂立日期為二零一九年一月三日之協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業辦理一般銀行業務之日 子(並非星期六或星期日)
「通函」	指	本公司向股東寄發有關收購事項之本通函
「本公司」	指	遠東控股國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項完成
「完成日期」	指	於董事會函件「先決條件」一節所載之條件獲達成或獲豁免(如可予豁免)後第15個營業日或該協議訂約方可能書面協定之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「按金」	指	具有董事會函件「代價」一節內所界定涵義
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	於完成後之本集團(包括目標公司)
「現有貸款」	指	根據(其中包括)目標公司作為借方、銀行作為貸方及賣方控權人作為擔保人所訂立日期為二零零九年十一月十八日之融資協議及日期為二零一八年十月十二日之補充融資協議授予最高約為港幣513,000,000元之貸款融資

釋 義

「股東大會」	指	將召開之本公司股東大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一九年二月二十二日，即本通函付印前確定當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
「最後截止日期」	指	二零一九年三月三十一日或該協議訂約方可能書面協定之較後日期
「承兌票據」	指	本公司將向賣方發行5厘票息承兌票據以支付收購事項部分代價，其主要條款載於董事會函件「承兌票據」一節
「該物業」	指	香港威靈頓街1號荊威廣場地下低層、地下高層、一樓、二樓、三樓之商業平台(商舖)、四樓之辦公室及天台以及餘下外牆部分
「買方」	指	Joy Wide Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「銷售股份」	指	目標公司股份，佔目標公司已發行股本之51%
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	Joy Ease Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「賣方」	指	Class Success Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「賣方控權人」	指	為賣方全部已發行股本之最終實益擁有人之一名人士
「%」	指	百分比



遠東控股國際有限公司

Far East Holdings International Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：36)

執行董事：
黃潤權博士(主席)
商光祖先生

註冊辦事處：
香港
上環
皇后大道中287-299號
299 QRC 902室

獨立非執行董事：
關山女士
王鉅成先生
麥家榮先生

敬啟者：

非常重大收購事項

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年一月三日有關收購事項之公佈。

本通函旨在向閣下提供有關(i)收購事項之進一步詳情；(ii)目標公司之財務資料；(iii)該物業之估值報告；及(iv)股東大會通告。

收購事項

於二零一九年一月三日(於交易時段後)，買方、賣方及賣方控權人訂立該協議。該協議之主要條款概要載於下文。

標的事項

買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份。銷售股份相當於目標公司全部已發行股本51%。

代價

收購事項之代價為港幣549,915,000元，可予調整。

代價透過下列方式支付：

- (i) 港幣40,800,000元須於該協議日期起計5個營業日內向賣方支付(「按金」)；及
- (ii) 代價餘款(可予調整)(「餘款」)於完成時按買方選擇以現金及／或透過發行承兌票據支付。

於最後實際可行日期，買方有意透過現金及／或發行承兌票據支付餘款。實際比例將於條件達成(或豁免，如適用)時，經考慮當時市況(包括利率及整體市場情緒)及本集團之資本架構後釐定。

調整

於完成日期前，賣方須編製目標公司於完成日期前一個曆月最後一日之資產負債表。代價將按以下方式予以調整：

$$\text{調整金額} = 51\% \times \left(\begin{array}{c} \text{目標公司} \\ \text{於二零一八年} \\ \text{十一月三十日之} \\ \text{未經審核} \\ \text{資產負債表} \\ \text{所載資產淨值} \end{array} - \begin{array}{c} \text{目標公司於完成} \\ \text{日期前一個曆月} \\ \text{最後一日之} \\ \text{未經審核} \\ \text{資產負債表} \\ \text{所載資產淨值} \end{array} \right)$$

調整可能為正數或負數，將分別導致收購事項之代價增加或減少。鑑於目標公司業務之穩定性質及該協議日期與完成日期之間的時間相對較短，預期除日常業務過程中之租金收入及開支外，最終代價將不會出現重大變動。

代價基準

代價乃由訂約方經參考(i)獨立估值師對該物業進行之初步估值港幣1,600,000,000元；(ii)該物業之租金回報；及(iii)與該物業類似之可資比較商業物業之租金回報(鄰近物業之租金回報約為2.5%至2.7%及自差餉物業估價署取得二零一八年第三季度之租金回報則約為2.4%至2.6%)後公平磋商釐定。

董事會函件

下表載列代價之計算：

	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	
該物業之初步估值	1,600,000	
減：		
現有貸款	(513,190)	*
已收租金按金及應計費用	(15,523)	*
加：		
已付按金及其他應付款項	501	*
現金及銀行結餘	6,477	*
經調整代價	1,078,265	A
已收購股權	51%	B
代價	549,915	C=AxB

* 指完成前目標公司將予調整之資產淨值。

截至二零一八年三月三十一日止三個年度，該物業之年度租金回報載列於下文：

截至三月三十一日止年度	年度租金 港幣千元	該物業 之公平值 港幣千元	租金 (%)
二零一八年	38,076	1,560,000	2.4
二零一七年	48,376	1,450,000	3.3
二零一六年	46,095	1,380,000	3.3

於最後實際可行日期，有三份與該物業相關之現有租約，其中詳情載列於下文：

位置	租賃期	年度租金 港幣千元
廣告牌空間	二零一八年八月二十日至二零一九年八月十九日	297
地下低層及高層、 一樓及二樓	二零一八年一月一日至二零二一年十二月三十一日	37,200
三樓、四樓及四樓天台	二零一五年八月二十日至二零一九年八月十九日	11,040
	合計	48,537

董事會函件

釐定代價時，董事會已計及可資比較物業。董事會認為，由於(i)可資比較物業為與該物業級別類近之商業物業；(ii)租約之交易日期與最後實際可行日期接近；及(iii)租賃期與該物業現有租約之年期相近，故可資比較物業屬公平及具代表性之例子。

先決條件

完成須待以下條件獲達成或(倘適用)獲豁免後，方告作實：

- (a) 自該協議日期起至完成止，該物業並無任何嚴重損壞；
- (b) 概無在任何重大方面違反該協議所載賣方作出之任何保證；
- (c) 概無任何適用法例或規例於該協議日期後通過，致使買方完成該協議項下擬進行之交易變得不可行或非法；
- (d) 買方已信納目標公司(包括該物業)之盡職審查結果；
- (e) 已取得根據任何適用法例，或根據對目標公司具有約束力或使其各自資產受到限制或約束之任何合約須向任何有關機關或任何其他人士取得之所有必要同意及批准、通知及存檔或登記，藉以落實目標公司簽立、交付或履行該協議以及完成本通函或該協議項下擬進行之交易；
- (f) 目標公司及賣方各自須已於所有方面履行及遵守該協議所載規定其須於完成時或之前履行或遵守之所有重大責任；
- (g) 目標公司已完成從目標公司之保留溢利中分派股息予賣方，以抵銷賣方結欠目標公司之貸款(即於二零一八年十一月三十日之尚未償還款項約港幣221,700,000元)；
- (h) 現有貸款之任何擔保尚未解除；
- (i) 直至完成為止，目標公司概無變動以致對其財務狀況、業務或前景或經營業績構成重大不利影響；
- (j) 目標公司已完成將其已發行股本由1股普通股增加至100股普通股；

董事會函件

(k) 股東已根據上市規則規定批准訂立該協議及其項下擬進行之交易；及

(l) 聯交所認為收購事項並未被視為構成上市規則項下之反向收購。

於最後實際可行日期，除條件(g)及(l)外，概無任何條件已獲達成。

除條件(c)、(e)及(k)不可豁免外，買方可全權酌情豁免有關條件。

於最後實際可行日期，買方並無意豁免任何先決條件。

完成將於完成日期落實。倘於最後截止日期前條件(d)、(e)、(g)、(h)、(j)及(k)並未獲達成或(視情況而定)獲豁免，該協議之任何一方均可終止該協議，終止後，按金將不計利息退還買方，除先前違反引致之索償外，該協議將告失效。

承諾

由該協議日期至完成期間，賣方控權人與賣方須促使目標公司不得採取任何可能導致解除現有貸款任何擔保之行動。

承兌票據

承兌票據之主要條款如下。

發行人	:	本公司
票據持有人	:	賣方
本金額	:	總代價(可予調整)減現金代價(包括按金)
到期日	:	自發行日期起計第三週年
利息	:	每年5厘，自發行日期起按季度支付
可轉讓性	:	可於書面通知本公司後自由轉讓
由本公司贖回	:	自發行日期起至到期日任何時間

有關目標公司之資料

目標公司主要業務為投資及持有該物業。於該協議日期，目標公司由賣方全資擁有，而賣方則由賣方控權人直接全資擁有。

於最後實際可行日期，目標公司由獨立專業物業管理公司管理，且目標公司之全部收益均來自該物業現有租約之租金收入。

於二零一八年十月，目標公司對其按揭貸款再融資，根據賣方提供之資料，此乃基於現有按揭貸款將於二零一九年到期。

由於進行再融資，貸款之實際利率由香港銀行同業拆息加0.95%上升至香港銀行同業拆息加1.6%，根據賣方提供之資料，有關增加乃經與貸款銀行公平磋商後達致。

於二零一八年十一月三十日，由於目標公司於其按揭貸款再融資完成後向賣方作出現金墊款，其應收賣方款項約為港幣221,700,000元。於二零一八年十二月，目標公司完成向賣方派發股息(自目標公司的保留溢利撥付)，以抵銷應收賣方款項約港幣221,700,000元。於二零一八年十二月三十一日，目標公司的資產淨值約為港幣1,078,800,000元，較目標公司於二零一八年三月三十一日的資產淨值減少約港幣159,500,000元，此乃由於股息分派為港幣221,700,000元(其被截至二零一八年十二月三十一日止九個月的溢利及其他全面收益約港幣62,200,000元所抵銷)。

儘管於二零一八年十二月用作抵銷應收賣方款項的股息分派導致目標公司於二零一八年十二月三十一日的資產淨值減少，有關減少就計算根據該協議於完成前將予調整的代價及資產淨值(誠如本通函「代價基準」一節的表內所示)而言將不會有任何影響。

目標公司之主要資產為該物業，其包括香港威靈頓街1號荊威廣場地下低層、地下高層、一樓、二樓、三樓之商業平台(商舖)、四樓之辦公室及天台以及餘下外牆部分。該物業現時正租予租戶。據董事經作出一切合理查詢後所深知，該物業之租戶為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

董 事 會 函 件

摘錄自附錄二的目標公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度以及截至二零一八年十二月三十一日止九個月之財務資料如下：

	截至三月三十一日止年度			截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	46,095	48,376	38,076	33,303
除稅前溢利／(虧損)	(27,588)	115,057	144,116	66,027
除稅後溢利／(虧損)	(34,266)	107,943	138,817	62,198
資產總值	1,393,535	1,454,107	1,573,590	1,609,547
資產淨值	991,524	1,099,467	1,238,284	1,078,771

於完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司，目標公司之業績、資產及負債亦將於本集團賬目內合併入賬。

有關訂約方之資料

(i) 賣方

賣方主要從事投資控股公司，由賣方控權人直接及全資擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及賣方控權人各自均獨立於本公司及本公司關連人士。

(ii) 買方及本集團

買方為本公司之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

本集團主要從事製造及銷售成衣產品、物業投資及證券投資。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事製造及銷售成衣產品、物業投資及證券投資。

近幾十年來，本集團將製造及銷售成衣產品以及物業投資視為本集團的核心主要業務。縱觀其歷史，在過去15年，物業投資為本集團之主要業務之一，並於年報內持續不斷地呈報該業務分部。本公司之管理層適切關注此業務分部，因投資物業所得之租金收入可加強本集團之現金流，同時本公司亦可取得物業之估值增益，回報優於經濟通脹。於二零一四年，本集團採取更積極及投機的方式獲取短期投資溢利，並將證券投資發展為其主要業務活動之一。近年來，本集團的成衣產品所得收益連續錄得減幅，考慮到本地利率預期增加、人民幣貶值及對香港經濟前景的憂慮，董事會對香港的未來股本證券市場及中華人民共和國成衣行業前景不感樂觀。

誠如分別於二零一六年及二零一七年年報所述，本公司將探索進一步之物業投資機會，以加強及為本集團帶來穩定之收入來源。管理層認為，香港中央商業區之物業長遠而言具有可持續價值。因此，本公司自二零一五年便透過物業代理及其管理層之聯繫網絡尋找位置優越及租金回報合理之物業。

鑑於上文所述，本集團已檢討其內部資源並積極尋求合適的物業投資機會。董事會認為，收購事項不僅可擴大本集團的物業投資組合，亦可為本集團加強及產生穩定的收入來源。考慮到代價乃經參考鄰近具有類似商業物業的市場交易而作出，董事會認為，該協議之條款屬公平合理，而收購事項符合本公司及其股東之整體利益，惟須待該協議之先決條件獲達成(包括但不限於目標公司之盡職審查)後，方可作實。

考慮到上文所述，董事會認為，該協議之條款(包括代價)乃經訂約方公平磋商後達致，且按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

鑑於上市規則第14章所界定有關收購事項之若干適用百分比比率超過100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，董事經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知、盡悉及確信，概無股東因於該協議中擁有重大權益而須於股東大會上放棄投票。

於收購事項中擁有重大權益之股東不得就在股東大會上所提呈之決議案進行表決。股東大會將以按股數投票方式進行表決。

收購事項之財務影響

對資產及負債之影響

1. 資產及負債

經擴大集團之未經審核備考資產及負債表載於本通函附錄三，當中說明收購事項在假設於二零一八年六月三十日完成下之財務影響。根據經擴大集團之未經審核備考財務資料，本集團總資產將由約港幣871,000,000元增加至約港幣2,464,000,000元，而其總負債將由約港幣4,000,000元增加至約港幣1,069,000,000元。

2. 盈利

根據本通函附錄二所載目標集團之會計師報告，目標公司於二零一七年四月一日至二零一七年十二月三十一日期間錄得溢利及其他全面收益約為港幣108,000,000元。倘收購事項於二零一七年一月一日完成，收購事項將導致本集團之盈利增加。

物業估值

該物業之估值報告全文載於本通函附錄五。

股東大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將召開股東大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。

本公司謹訂於二零一九年三月十三日(星期三)上午十一時正假座香港中環德輔道中77號盈置大廈7樓舉行股東大會，召開股東大會之通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。

董事會函件

本通函隨附股東大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東大會，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示將其填妥，並盡快將表格交回本公司於香港之股份過戶登記處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，惟無論如何須於股東大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，惟於該情況下，該代表委任表格將被視作撤回論。

本公司將由二零一九年三月八日起至二零一九年三月十三日止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東大會之權利。於該期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。

所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一九年三月七日下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記處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17樓1712-1716號舖，辦理登記手續，以確定有權出席股東大會並於會上投票之股東身份。

推薦建議

經考慮上文所載之理由後，董事認為收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行，而該協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東大會上提呈以批准收購事項及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
遠東控股國際有限公司
主席
黃潤權博士

二零一九年二月二十六日

1. 本集團截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度之財務資料分別披露於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度年報第26至83頁、本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年報第34至90頁及本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報第42至94頁，而本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之財務資料，則連同附註披露於二零一八年中中期報告第17至36頁。上述所有文件均於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.0036.com.hk>刊載。本公司年報之快速連結載列如下：

本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度年報：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0427/LTN20160427866_C.pdf

本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年報：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0327/LTN20170327431_C.pdf

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0404/LTN201804041651_C.pdf

本公司截至二零一八年六月三十日止六個月中中期報告：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0906/LTN20180906308_C.pdf

2. 債務聲明

按揭貸款

於二零一八年十二月三十一日(即就編製債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，目標公司尚未償還之按揭貸款約為港幣513,190,000元，並按一個月香港銀行同業拆息加年利率1.6%之利率計息。公平值約港幣1,600,000,000元由目標公司持有之投資物業已就該按揭貸款予以抵押。

除上述者或本通函其他部分所披露者，以及日常業務過程中集團內公司間之負債及一般貿易及其他應付款項外，經擴大集團並無任何其他已發行及發行在外，或獲授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何定期貸款、任何其他借款或屬借款性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信用狀或租購承擔(無論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、任何按揭及抵押或任何或然負債或擔保。

3. 營運資金

經周詳審慎查詢及考慮收購事項之影響、經擴大集團之內部資源及所產生資金、現時可得銀行融資後，董事認為經擴大集團有充足之營運資金應付自本通函日期起計至少未來12個月之現時需要。

董事並不知悉任何其他因素會對經擴大集團之流動資金造成重大影響。

4. 重大不利影響

於二零一八年七月十二日，本公司宣佈，本集團預期於截至二零一八年六月三十日止六個月（「期間」）將錄得未經審核股東應佔虧損。期間預期虧損主要源自持作買賣投資公平值虧損約港幣32,000,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣58,000,000元）。

於二零一九年一月七日，本公司宣佈，本集團預期於截至二零一八年十二月三十一日止年度將錄得本公司股東應佔虧損，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則錄得本公司股東應佔溢利。預期虧損主要源自持作買賣投資之公平值虧損約港幣127,000,000元（二零一七年：公平值收益約港幣53,000,000元）。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起，本集團之財務或業務狀況曾出現任何重大不利變動。

5. 經擴大集團之財務前景

本集團主要從事製造及銷售成衣產品、物業投資及證券投資業務。

近年來，本集團之成衣產品所得收益連續錄得減幅，考慮到本地利率預期增加、人民幣貶值及對香港經濟前景之憂慮，董事會認為香港之未來股本證券市場及中華人民共和國成衣行業之情況並不樂觀。

董事會認為，收購事項不僅可擴大本集團之物業投資組合，亦可加強及為本集團產生穩定之收入來源。考慮到代價乃經參考鄰近類似商業物業之市場交易而作出，董事會認為，該協議之條款（包括代價，乃經訂約方公平磋商後釐定）為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

下文乃本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)出具之報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港干諾道中一百一十一號
永安中心二十五樓
電話:(八五二)二二一八 八二八八
傳真:(八五二)二八一五 二二三九

致遠東控股國際有限公司董事 有關過往財務資料之會計師報告

緒言

吾等謹報告載於第II-4至II-25頁之Joy Ease Limited(「目標公司」)之過往財務資料，當中包括於二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日以及二零一八年十二月三十一日之財務狀況表以及截至該等日期止各期間(「往績記錄期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第II-4至II-25頁所載之過往財務資料構成本報告之組成部分，乃為載入遠東控股國際有限公司(「貴公司」)就 貴公司建議收購目標公司51%股權所刊發日期為二零一九年二月二十六日之通函(「通函」)而編製。

董事對過往財務資料所負責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製真實而公允之過往財務資料，並負責採取董事認為必要之內部控制，致使所編製過往財務資料不會因欺詐或錯誤而引致重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任乃就過往財務資料發表意見，並向 閣下報告吾等之意見。吾等按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報準則第200號「就投資通函內過往財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則要求吾等遵從道德規範，並規劃和執行吾等之工作，以合理確定過往財務資料是否存在重大錯誤陳述。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取過往財務資料所載金額及披露資料之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述之風險。評估該等風險時，申報會計師考慮與實體

按過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製並作出真實而公允反映之過往財務資料相關之內部監控，以設計適合有關情況之程序，但並非就實體內部監控之效能發表意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評估過往財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料乃按過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準，真實而公允地反映目標公司於二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日以及二零一八年十二月三十一日之財務狀況，以及其於往績記錄期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較過往財務資料

吾等已審閱目標公司追加期間之比較過往財務資料，當中包括截至二零一七年十二月三十一日止九個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料(統稱「追加期間之比較過往財務資料」)。貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間之比較過往財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間之比較過往財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘工作準則第2410號「實體獨立核數師所進行中期財務資料審閱工作」進行審閱。此審閱包括向主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，及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之範圍為小，故不能保證吾等將知悉在審核中可能識別之所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。根據吾等之審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信追加期間之比較過往財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準予以編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下之事宜作出報告

調整

於編製過往財務資料及追加期間之比較過往財務資料時，概無對相關財務報表(定義見第II-4頁)作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李家樑

執業證書編號P01220

香港，二零一九年二月二十六日

I. 目標公司之過往財務資料

下文載列構成本會計師報告組成部分之過往財務資料。

目標公司於往績記錄期間之相關財務報表(過往財務資料乃據此編製)乃經香港立信德豪會計師事務所有限公司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」)。

除非另有註明，否則過往財務資料以港幣(「港幣」)呈列，而所有數值已調整至最接近千位數(港幣千元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日	
		二零一六年			止九個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
					(未經審核)	
收益	7	<u>46,095</u>	<u>48,376</u>	<u>38,076</u>	<u>35,524</u>	<u>33,303</u>
其他收益及盈利／(虧損)	7	(70,000)	70,001	110,001	80,000	40,001
行政開支		(450)	(82)	(419)	(395)	(1,959)
融資成本	8	<u>(3,233)</u>	<u>(3,238)</u>	<u>(3,542)</u>	<u>(2,506)</u>	<u>(5,318)</u>
除所得稅前(虧損)／溢利	9	(27,588)	115,057	144,116	112,623	66,027
所得稅開支	11	<u>(6,678)</u>	<u>(7,114)</u>	<u>(5,299)</u>	<u>(5,083)</u>	<u>(3,829)</u>
年／期內(虧損)／溢利及 其他全面收益／(虧損)		<u>(34,266)</u>	<u>107,943</u>	<u>138,817</u>	<u>107,540</u>	<u>62,198</u>

財務狀況表

		二零一六年	於三月三十一日 二零一七年	二零一八年	於二零一八年 十二月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產					
投資物業	13	1,380,000	1,450,000	1,560,000	1,600,000
流動資產					
存款	14	501	501	501	501
可收回稅項		—	—	52	52
現金及現金等價物	15	13,034	3,606	13,037	8,994
		<u>13,535</u>	<u>4,107</u>	<u>13,590</u>	<u>9,547</u>
流動負債					
其他應付款項	16	9,092	5,338	18,781	15,540
銀行借貸	17	260,295	239,610	218,924	513,190
應付一名股東款項	18	130,601	107,601	97,601	—
應付稅項		2,023	2,091	—	2,046
		<u>402,011</u>	<u>354,640</u>	<u>335,306</u>	<u>530,776</u>
非流動負債		<u>388,476</u>	<u>350,533</u>	<u>321,716</u>	<u>521,229</u>
資產淨值		<u>991,524</u>	<u>1,099,467</u>	<u>1,238,284</u>	<u>1,078,771</u>
權益					
股本	19	*	*	*	*
保留盈利		<u>991,524</u>	<u>1,099,467</u>	<u>1,238,284</u>	<u>1,078,771</u>
權益總額		<u>991,524</u>	<u>1,099,467</u>	<u>1,238,284</u>	<u>1,078,771</u>

* 目標公司於英屬維爾京群島註冊成立，註冊及繳足資本為港幣8元，少於港幣1,000元。

權益變動表

	股本 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年四月一日	*	1,025,790	1,025,790
年內虧損及其他全面虧損	—	(34,266)	(34,266)
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	*	991,524	991,524
年內溢利及其他全面收益	—	107,943	107,943
於二零一七年三月三十一日及 二零一七年四月一日	*	1,099,467	1,099,467
年內溢利及其他全面收益	—	138,817	138,817
於二零一八年三月三十一日及 二零一八年四月一日	*	1,238,284	1,238,284
期內溢利及其他全面收益	—	62,198	62,198
已付中期股息(附註12)	—	(221,711)	(221,711)
於二零一八年十二月三十一日	—	1,078,771	1,078,771
於二零一七年四月一日	*	1,099,467	1,009,467
期內溢利及其他全面收益	—	107,540	107,540
於二零一七年十二月三十一日 (未經審核)	*	1,207,007	1,207,007

* 目標公司於英屬維爾京群島註冊成立，註冊及繳足資本為港幣8元，少於港幣1,000元。

現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元
經營活動所得現金流量					
除所得稅前(虧損)/溢利	(27,588)	115,057	144,116	112,623	66,027
按下列各項調整：					
利息收入	—	(1)	(1)	—	(1)
融資成本	3,233	3,238	3,542	2,506	5,318
投資物業之公平值虧損/(收益)	70,000	(70,000)	(110,000)	(80,000)	(40,000)
營運資金變動前之經營現金流量	45,645	48,294	37,657	35,129	31,344
其他應付款項增加/(減少)	1,217	(3,754)	13,443	13,274	(3,241)
經營業務所得現金	46,862	44,540	51,100	48,403	28,103
已付所得稅	(4,675)	(7,046)	(7,442)	(1,663)	(1,783)
經營活動所得現金淨額	<u>42,187</u>	<u>37,494</u>	<u>43,658</u>	<u>46,740</u>	<u>26,320</u>
投資活動所得現金淨額					
已收利息	—	1	1	—	1
融資活動					
償還銀行借貸	(18,100)	(20,685)	(20,686)	(15,515)	(10,343)
銀行借貸所得款項	—	—	—	—	304,609
向一名股東還款	(11,400)	(23,000)	(10,000)	(10,000)	(97,601)
已付銀行借貸利息	(3,233)	(3,238)	(3,542)	(2,506)	(5,318)
已付股息	—	—	—	—	(221,711)
融資活動所用現金淨額	<u>(32,733)</u>	<u>(46,923)</u>	<u>(34,228)</u>	<u>(28,021)</u>	<u>(30,364)</u>
現金及現金等價物					
增加/(減少)淨額	9,454	(9,428)	9,431	18,719	(4,043)
於年/期初之現金及現金等價物	3,580	13,034	3,606	3,606	13,037
於年/期終之現金及現金等價物， 指現金及銀行結存	<u>13,034</u>	<u>3,606</u>	<u>13,037</u>	<u>22,325</u>	<u>8,994</u>

II. 目標公司過往財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之股份有限公司，其通訊地址為香港中環港景街1號國際金融中心一期28樓2801室。目標公司之主要業務為香港物業投資。目標公司之直接控股公司及最終控股公司為Class Success Limited。

2. 編製及呈列基準

過往財務資料及追加期間之比較過往財務資料已根據香港會計師公會所頒佈之適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（此後統稱「香港財務報告準則」）而編製，且符合香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。目標公司於編製整個往績記錄期間及追加期間之比較過往財務資料覆蓋之期間之過往財務資料時，已採納由二零一八年四月一日開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則連同有關過渡條文。目標公司採納之會計政策大致上與貴公司所採納者一致。

過往財務資料及追加期間之比較過往財務資料乃按歷史成本基準編製，惟投資物業乃按公平值計量。

過往財務資料及追加期間之比較過往財務資料以目標公司之功能貨幣港幣呈列。

3. 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

目標公司於編製財務報表時並未提早採納下列與目標公司財務資料可能有關之已頒佈新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	香港會計準則第12號所得稅之修訂本 ¹
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	香港會計準則第23號借貸成本之修訂本 ¹
二零一八年財務報告之概念框架	財務報告之經修訂概念框架 ²

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號之修訂本—具有負補償之提前還款特性

該等修訂澄清在符合特別條件下，附帶負補償之可預付金融資產可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入，而非按公平值計入損益計量。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號—所得稅處理之不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及之不確定性影響提供指引，為香港會計準則第12號所得稅之規定提供支持。

根據該詮釋，實體須視乎何種取向能更佳預測不確定性因素之解決方法決定分開或集中考慮各項不確定稅項處理。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權檢討之金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。倘實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同之方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關不可能會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性因素解決方式之方法來反映釐定稅項涉及之不確定性因素。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進—香港會計準則第12號所得稅之修訂本

該修訂澄清香港財務報告準則第9號所界定之股息所得稅後果(如有)(即按權益工具持有人之持股比例向彼等分派溢利)必須按下文所述予以確認：

- 在確認支付該等股息之責任之同時；及
- 在損益、其他全面收益或權益變動表中，根據實體最初確認產生藉以支付股息之可分配溢利之過去交易或事件。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進—香港會計準則第23號借貸成本之修訂本

該修訂澄清，一旦通過特定借貸之合資格資產達到其預定用途或銷售狀態(使得特定借貸產生之借貸成本不再資本化為該合資格資產成本之一部分)，其時有關借貸成為一般借貸組合之一部分。

香港財務報告準則第16號—租賃

香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產，則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(即其使用相關租賃資產之權利)及租賃負債(即其支付租賃款項之義務)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或行使選擇權而中止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號之出租人會計法規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同之會計處理。

目標公司董事預期應用所有該等新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對目標公司過往財務資料構成重大影響。

4. 重大會計政策概要

4.1 投資物業

投資物業為持作賺取租金或資本升值或同時作該兩種用途而非在日常業務過程中持作出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途之物業。投資物業於初步確認時按成本計量及其後按公平值計量，而其任何變動會於損益內確認。

4.2 金融資產

目標公司將其金融資產分類為按攤銷成本計量。

該分類取決於實體管理金融資產及現金流量合約年期之業務模式。

於初步確認時，目標公司按公平值另加(倘屬於並非按公平值計入損益之金融資產)收購金融資產直接產生之交易成本計量金融資產。

除於目標公司改變其管理金融資產之業務模式之期間外，金融資產均不會於初步確認後重新分類。

倘金融資產符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益，則有關金融資產將以攤銷成本計量：

- 該金融資產為在以持有金融資產以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有；及
- 該金融資產之合約條款訂明在特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金利息之付款。

按攤銷成本計量之金融資產其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關攤銷成本利用減值虧損扣減。利息收入、外匯盈利及虧損以及減值均於損益中確認。因取消確認而產生之任何盈虧均於損益中確認。

金融資產減值虧損

目標公司按前瞻性基準評估與按攤銷成本計量之債務工具資產有關之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。應用之減值方法取決於信貸風險是否顯著增加，當中考慮相關和可得之合理及有理據，而不會產生繁重成本或工序之資料。這包括根據目標公司之經驗和所知信貸評估而獲得之定量及定性資料及分析，並包括前瞻性之資料。

違約之定義

目標公司認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗表明符合以下任何一項條件之應收款項一般無法收回：

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源之資料顯示，債務人不太可能向債權人(包括目標公司)全額還款(不考慮目標公司持有之任何抵押品)。

信貸減值金融資產

於各報告日期，目標公司評估按攤銷成本計量之金融資產是否出現信貸減值。當發生對金融資產之估計未來現金流量有不利影響之一個或多個事件時，即代表金融資產出現「信貸減值」。金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期支付；
- 目標公司以其在其他情況下不會考慮之條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其他財務重組；或
- 因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財困，且並無實際收回資產之可能性之時候（例如交易對手已被清盤或進入破產程序），目標公司將撤銷金融資產。已撤銷之金融資產仍可根據目標公司之收回程序並在適當情況下考慮法律意見後實施強制執行活動。任何收回之資產會於損益中確認。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損為信貸虧損之概率加權估計。其按以下方式計量：

- 於報告日期並無出現信貸減值之金融資產：按照所有現金差額（即根據合約應付實體之現金流量與目標公司預計收取之現金流量之間之差額）之現值計量；及
- 於報告日期出現信貸減值之金融資產：按照估計進一步現金流量之賬面總值和現值之間之差額計量。

終止確認金融資產

目標公司僅於從資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或向另一方轉讓金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。

於終止確認以攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間之差額於損益中確認。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本，及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率是指可準確將估計未來現金收入於金融資產之預計年期或較短期間（如適用）貼現之利率。

4.3 金融負債及股本工具

目標公司視乎金融負債產生之目的將其金融負債分類。

確認及計量

按攤銷成本計量之金融負債初步按公平值減所產生直接應佔成本計量。

按攤銷成本計量之金融負債(包括其他應付款項、銀行借貸及應付一名股東款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

收益或虧損於終止確認負債時及透過攤銷過程於損益中確認。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本，並於相關期間攤分利息支出之方法。實際利率是指可準確將估計未來現金支出於金融負債之預計年期或較短期間(如適用)貼現之利率。

終止確認

當有關合約列明之責任獲解除、撤銷或屆滿時終止確認金融負債。

倘目標公司因重新磋商負債條款而向債權人發行本身之股本工具以償付全部或部分金融負債，所發行之股本工具即代表所付代價，乃初步按有關金融負債(或當中部分)註銷當日之公平值確認及計量。倘已發行股本工具之公平值無法可靠計量，則股本工具按已註銷金融負債之公平值計量。已註銷金融負債(或當中部分)之賬面值與所付代價之間之差額乃於損益中確認。

股本工具

目標公司發行之股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

4.4 抵銷金融工具

當擁有法定有效可執行權以抵銷已確認金額，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可予抵銷，並在財務狀況表內報告淨額。

4.5 租賃

當租約之條款將所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人，則分類為融資租賃。所有其他租約被分類為經營租賃。

目標公司作為出租人

來自經營租賃之租金收入於有關租約年期按直線基準在損益表確認。於磋商及安排一項經營租約引起之初期直接成本乃加於租賃資產之賬面值上，並按租賃年期以直線法確認作開支。

4.6 收益確認

經營租賃項下之租金收入於有關租賃年期按直線基準確認。

4.7 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務之損益，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，按報告期末已制定或大致上制定之稅率計算。

遞延稅項乃就作財務報告之資產與負債賬面值，與就稅務所用相應金額間之暫時性差額確認。除不影響會計或應課稅溢利之商譽已確認資產與負債外，會就所有暫時性差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產於有可能動用應課稅溢利抵銷可扣稅暫時性差額之情況下確認。遞延稅項乃按適用於資產或負債之賬面值變現或結算之預期方式及於報告期末已頒佈或大致上頒佈之稅率計量。

釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率一般規定之例外情況，為投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬之時。除非假設被推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額於報告日期按賬面值出售該等投資物業適用之稅率計量。當投資物業可予折舊並根據一個商業模式而持有，而該商業模式之目的為隨著時間流逝而消耗該物業所具備之絕大部分經濟利益（而非透過出售）時，該假定即被推翻。

遞延稅項負債會因源自於附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資之應課稅暫時性差額確認，惟倘目標公司能夠控制該暫時性差額之撥回且該暫時性差額於可見將來很可能不會撥回則另作別論。

4.8 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款以及距原到期日三個月或以下且可隨時兌換為已知數額現金而涉及之價值變動風險極微之短期高度流動投資。

4.9 撥備及或然負債

當目標公司因過往事件而負上現有法律或推定責任，而履行責任有可能導致經濟利益流出且能可靠地估計責任金額，則確認撥備。倘金錢時間值重大，則撥備按履行責任之預期所需開支現值列賬。

於各報告日期，所有撥備均予檢討及調整，以反映當前之最佳估計。

倘有關責任可能不會導致經濟利益流出，或無法可靠地估計金額，則會將有關責任作或然負債披露，除非經濟利益流出之可能性極低則當別論。僅可視乎未來會否出現一宗或多宗不受目標公司完全控制之不確定事件而可能產生之責任，亦作或然負債披露，除非經濟利益流出之可能性極低則當別論。

或然負債於購買價分配至業務合併時所收購資產及負債之過程中確認。或然負債初步按收購日期之公平值計量，其後則按上文所述可資比較撥備確認金額與初步確認金額減任何累計攤銷(如適用)之較高者計量。

4.10 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要長時間籌備作擬定用途或銷售之資產)直接應佔借貸成本將資本化為該等資產成本之一部分。特定借貸在用作該等資產開支前暫作投資所賺取之收入自己資本化之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認。

4.11 關連人士

- (a) 該名人士於符合以下條件時，該名人士或其家族之近親與目標公司方有關連：
 - (i) 對目標公司擁有控制權或聯合控制權；
 - (ii) 對目標公司擁有重大影響；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理層人員。
- (b) 以下任何條件適用於實體時，實體與目標公司方有關連：
 - (i) 實體與目標公司屬同一集團成員，即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自彼此相互關連。
 - (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營企業，或為另一實體所屬集團成員之聯營公司或合營企業。
 - (iii) 實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。
 - (v) 實體是為目標公司或與目標公司有關之實體之僱員福利所設立之離職後福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)所界定人士控制或聯合控制。
 - (vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該實體母公司之主要管理層人員。
 - (viii) 向集團或集團之母公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團旗下任何成員公司。

任何人士之近親為可能預期於與該實體之交易中影響該名人士或受該名人士影響之家族成員，包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士之配偶或同居伴侶之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或同居伴侶之受養人。

5. 重大會計判斷、估計及假設

持續評估估計及判斷，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預期日後在若干情況下相信會合理發生之事件。目標公司作出有關未來情況之估計及假設。

投資物業之公平值計量

目標公司之投資物業以公平值計量及／或披露。

目標公司投資物業之公平值計量於可行範圍內盡量使用市場可觀察輸入數據及數據。於釐定公平值計量時使用之輸入數據，根據所運用估值技術中使用之輸入數據之可觀察程度，分類為不同層級（「公平值層級」）：

- 第一級：相同項目於活躍市場之報價（未作調整）；
- 第二級：直接或間接可觀察之輸入數據（不包括第一級輸入數據）；
- 第三級：不可觀察之輸入數據（即並非源自市場數據）。

項目於上述層級之分類乃根據所使用之對該項目之公平值計量有重大影響之輸入數據之最低層級確定。項目在層級之間之轉移於發生期間確認。

6. 分部資料

就管理目的而言，目標公司僅有一個呈報經營分部，即物業投資。由於此為目標公司之僅有可呈報經營分部，而所有業務均位於香港，故並無呈報進一步經營分部分析。

相關收益佔目標公司收益超過10%之客戶之資料

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元
客戶A	36,300	37,950	27,650	27,650	—
客戶B	9,506	9,516	10,129	7,651	8,280
客戶C	—	—	—	—	24,800

7. 收益及其他收益及盈利／(虧損)

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)				
收益					
來自投資物業之租金收入	46,095	48,376	38,076	35,524	33,303
其他收益及盈利／(虧損)					
銀行存款利息	—	1	1	—	1
投資物業公平值 (虧損)／收益	(70,000)	70,000	110,000	80,000	40,000
	<u>(70,000)</u>	<u>70,001</u>	<u>110,001</u>	<u>80,000</u>	<u>40,001</u>

8. 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)				
銀行借貸利息	3,233	3,238	3,542	2,506	5,318
	香港銀行 同業拆息+ 邊際利息	香港銀行 同業拆息+ 邊際利息	香港銀行 同業拆息+ 邊際利息	香港銀行 同業拆息+ 邊際利息	香港銀行 同業拆息+ 邊際利息
實際利率介乎	0.95%	0.95%	0.95%	0.95%	1.6%

9. 除所得稅前(虧損)／溢利

目標公司之除所得稅前(虧損)／溢利經扣除以下項目後達致：

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)				
核數師薪酬	11	12	30	—	30

10. 董事酬金

於往績記錄期間，概無董事就彼等為目標公司提供之服務收取或將收取任何袍金或酬金。

於本財政年度，概無目標公司董事於與目標公司業務有關而目標公司作為一名訂約方所訂立或續存之任何重大交易、安排或合約中直接或間接地擁有重大權益。

11. 所得稅開支

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(未經審核)	
即期稅項					
— 香港利得稅	<u>6,678</u>	<u>7,114</u>	<u>5,299</u>	<u>5,083</u>	<u>3,829</u>

按適用稅率計算之稅項開支與會計溢利之對賬：

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日止九個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(未經審核)	
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(27,588)</u>	<u>115,057</u>	<u>144,116</u>	<u>112,623</u>	<u>66,027</u>
按16.5%適用稅率計算之					
稅項	(4,552)	18,984	23,779	18,583	10,894
可扣稅之暫時差額	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)
毋須課稅收入之稅項影響	11,550	(11,550)	(18,150)	(13,200)	(6,600)
稅率變動之影響	—	—	—	—	(165)
其他	<u>(20)</u>	<u>(20)</u>	<u>(30)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
所得稅開支	<u>6,678</u>	<u>7,114</u>	<u>5,299</u>	<u>5,083</u>	<u>3,829</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「草案」)，其引入兩級利得稅率制度。該草案於二零一八年三月二十八日經簽署生效為法律，並於翌日刊登憲報。

根據兩級利得稅制度，合資格法團首港幣2,000,000元溢利將以8.25%之稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元之溢利將以16.5%之稅率徵稅。不符合兩級利得稅制度資格之法團之溢利將繼續按16.5%之統一稅率繳納稅項。

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，香港利得稅根據兩級利得稅制度計算。截至二零一六年、二零一七年、二零一八年三月三十一日止各年度及截至二零一七年十二月三十一日止九個月，香港利得稅根據估計應課稅溢利按統一稅率16.5%計算。

12. 股息

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，目標公司向其權益股東宣派及派付中期股息港幣221,711,000元。

由於股息率及享有股息之股份數目就本報告目的而論並無意義，故並無呈列該等資料。

13. 投資物業

	二零一六年 港幣千元	於三月三十一日 二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
於年／期初之公平值	1,450,000	1,380,000	1,450,000	1,560,000
於損益中確認之公平值(虧損)／收益	(70,000)	70,000	110,000	40,000
於年／期終之公平值	<u>1,380,000</u>	<u>1,450,000</u>	<u>1,560,000</u>	<u>1,600,000</u>

目標公司之投資物業包括位於香港之一項商業物業。目標公司之董事釐定投資物業包括一類物業，即商業物業。基於該物業之性質、特點及風險，目標公司之投資物業於往績記錄期間已個別重新估值，估值由獨立專業合資格估值師羅馬國際評估有限公司進行。目標公司之管理層委聘外部估值師時已考慮其市場知識、聲譽、獨立性及有關專業水平。

估值方法為直接比較法，基於類似物業之可觀察市場交易，並已作出調整以反映目標物業之狀況及地點。於往績記錄期間，估值方法並無變動。

投資物業之公平值為第三級經常性公平值計量。期初及期終公平值結餘之對賬如上。

於往績記錄期間，概無轉入或轉出第三級。

公平值乃按市場法釐定。市場法採用涉及可資比較物業之市場交易產生之價格及其他相關資料。

估計物業之公平值時，物業之最大及最佳用途為其現有用途。

為投資物業進行估值時採用之其中一項主要輸入數據是以下目標公司投資物業鄰近物業之售價：

	二零一六年 港幣千元	於三月三十一日 二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
每平方呎港幣(最低)	23	26	28	31
每平方呎港幣(最高)	<u>115</u>	<u>119</u>	<u>127</u>	<u>130</u>

售價上升將導致投資物業之公平值計量增加，反之亦然。

於往績記錄期間，投資物業根據經營租賃出租予獨立第三方。

目標公司之投資物業，連同Joyful Wright Limited(「Joyful Wright」)持有之另一項物業已作抵押，為目標公司之銀行貸款(有關金額於二零一六年、二零一七年、二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日分別為港幣260,295,000元、港幣239,610,000元、港幣218,924,000元及港幣513,190,000元)及Joyful Wright之銀行貸款(有關金額於二零一六年、二零一七年、二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日分別為港幣276,833,000元、港幣254,833,000元、港幣232,833,000元及港幣466,810,000元)作擔保。目標公司與Joyful Wright擁有共同最終股東。

14. 按金

	二零一六年 港幣千元	於三月三十一日 二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
雜項按金	501	501	501	501

15. 現金及現金等價物

	二零一六年 港幣千元	於三月三十一日 二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
現金及銀行結存	13,034	3,606	13,037	8,994

16. 其他應付款項

	二零一六年 港幣千元	於三月三十一日 二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
租戶按金	5,215	5,215	15,383	15,383
應計開支	3,877	123	3,398	157
	9,092	5,338	18,781	15,540

17. 銀行借貸

以下為預定償還之即期及非即期銀行借貸總額：

	二零一六年 港幣千元	於三月三十一日 二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
即期				
一年內到期償還之銀行借貸(i)	20,686	20,686	20,686	20,528
附帶按要求償還條款並 於一年後到期償還之 銀行借貸(i)及(ii)	239,609	218,924	198,238	492,662
	260,295	239,610	218,924	513,190

(i) 銀行借貸由目標公司之投資物業作抵押(附註13)。

(ii) 流動負債包括分別於二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日之並非預定於一年內償還之銀行借貸港幣239,609,000元、港幣218,924,000元、港幣198,238,000元及港幣492,662,000元。有關貸款分類為流動負債，原因是有關貸款協議附帶條款，規定貸方具有無條件權利可隨時按其酌情權決定要求還款。該等於一年後到期償還並附帶按要求償還條款且分類為流動負債之銀行貸款部分預期不會於一年內結清。

於各報告期末，預定償還之銀行借貸如下：

	二零一六年 港幣千元	於三月三十一日 二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
按要求或一年內	20,686	20,686	20,686	20,528
超過一年，但不超過兩年	20,686	20,686	198,238	20,528
超過兩年，但不超過五年	218,923	198,238	—	61,582
五年後	—	—	—	410,552
	<u>260,295</u>	<u>239,610</u>	<u>218,924</u>	<u>513,190</u>

到期款項乃根據貸款協議內預定還款日期得出，且不計及任何按要求償還條款之影響。

所有銀行融資均須遵守有關若干目標公司財務狀況比率之契約，而該等契約常見於金融機構借貸安排。倘目標公司違反契約，則已提取之融資將須按要求償還。此外，目標公司定期貸款協議附帶賦予貸方全權酌情隨時要求即時還款權利之條款，而不論目標公司是否已遵守契約及履行預定還款責任。

目標公司定期監控是否遵守該等契約，而定期貸款之預定還款屬最新情況，且認為只要目標公司繼續遵守該等規定，有關銀行不大可能行使其酌情權要求還款。有關目標公司流動資金風險管理其他詳情，載於附註21。於二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日及二零一八年十二月三十一日，概無違反與提取融資有關之契約。

18. 應付一名股東款項

結餘為無抵押、免息及須按要求償還。有關款項已於截至二零一八年十二月三十一日止九個月悉數償付。

19. 股本

	二零一六年 港幣千元	於三月三十一日 二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
股本	<u>*</u>	<u>*</u>	<u>*</u>	<u>*</u>

* 目標公司於英屬維爾京群島註冊成立，註冊及繳足股本為港幣8元，低於港幣1,000元。

20. 按類別劃分之金融工具

	二零一六年 港幣千元	於三月三十一日 二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
按攤銷成本計量之金融資產				
存款	501	501	501	501
現金及現金等價物	13,034	3,606	13,037	8,994
	<u>13,535</u>	<u>4,107</u>	<u>13,538</u>	<u>9,495</u>
按攤銷成本計量之金融負債				
其他應付款項	9,092	5,338	18,781	15,540
銀行借貸	260,295	239,610	218,924	513,190
應付一名股東款項	130,601	107,601	97,601	—
	<u>399,988</u>	<u>352,549</u>	<u>335,306</u>	<u>528,730</u>

21. 金融風險管理目標及政策

目標公司之整體風險管理計劃尋求將可能對目標公司財務表現帶來之負面影響降至最低。以下為目標公司之金融風險管理目標及政策：

(i) 利率風險

目標公司之利率風險主要源自銀行結存及銀行借貸。目標公司所承擔之市場利率變動風險主要與目標公司按浮動利率計息之銀行結存及借貸有關。

於二零一六年三月三十一日，倘利率整體上升／下降100個基點，而所有其他可變因素維持不變，估計目標公司之年內虧損及保留盈利將減少／增加約港幣2,173,000元。

於二零一七年及二零一八年三月三十一日，倘利率整體上升／下降100個基點，而所有其他可變因素維持不變，估計目標公司之年內溢利及保留盈利將分別減少／增加約港幣2,001,000元及港幣1,828,000元。

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，倘利率整體上升／下降100個基點，而所有其他可變因素維持不變，估計目標公司之年內溢利及保留盈利將分別減少／增加約港幣1,871,000元及港幣4,285,000元。

(ii) 信貸風險

信貸風險指對手方無法履行金融工具或客戶合約項下責任而引致金融損失之風險。目標公司因雜項存款以及現金及現金等價物而面臨信貸風險。目標公司透過要求租戶預付租金方式控制信貸風險，並定期監察可收回款項之還款情況，藉此監察未收回之應收租戶款項。

(iii) 流動資金風險

目標公司確保其維持足夠現金及信貸融資以應付其流動資金需求。預期目標公司將有足夠資金來源以管理其流動資金及財務狀況。

	賬面值 港幣千元	按合約 未貼現現金 流量總額 港幣千元	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	兩年至五年 港幣千元
於二零一六年三月三十一日					
其他應付款項	9,092	9,092	9,092	—	—
銀行借貸	260,295	270,679	—	23,744	246,935
應付一名股東款項	130,601	130,601	130,601	—	—
	<u>399,988</u>	<u>410,372</u>	<u>139,693</u>	<u>23,744</u>	<u>246,935</u>

	賬面值 港幣千元	按合約 未貼現現金 流量總額 港幣千元	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	兩年至五年 港幣千元
於二零一七年三月三十一日					
其他應付款項	5,338	5,338	5,338	—	—
銀行借貸	239,610	248,095	—	24,031	224,064
應付一名股東款項	107,601	107,601	107,601	—	—
	<u>352,549</u>	<u>361,034</u>	<u>112,939</u>	<u>24,031</u>	<u>224,064</u>

	賬面值 港幣千元	按合約 未貼現現金 流量總額 港幣千元	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	兩年至五年 港幣千元
於二零一八年三月三十一日					
其他應付款項	18,781	18,781	18,781	—	—
銀行借貸	218,924	226,263	—	24,538	201,725
應付一名股東款項	97,601	97,601	97,601	—	—
	<u>335,306</u>	<u>342,645</u>	<u>116,382</u>	<u>24,538</u>	<u>201,725</u>

	賬面值 港幣千元	按合約 未貼現現金 流量總額 港幣千元	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零一八年 十二月三十一日						
其他應付款項	15,540	15,540	15,540	—	—	—
銀行借貸	513,190	640,342	—	40,633	156,901	442,808
	<u>528,730</u>	<u>655,882</u>	<u>15,540</u>	<u>40,633</u>	<u>156,901</u>	<u>442,808</u>

22. 資本管理

目標公司資本管理之主要目的為保障目標公司繼續以持續經營方式經營業務，從而能夠持續為權益擁有人提供回報及為其他持份者提供利益，透過為產品及服務制定與風險水平相稱之定價方式，向股東提供適當回報。

目標公司管理其資本架構，並就經濟情況變動及相關資產風險特性作出調整。目標公司可能籌集新股本或出售資產以削減債務，藉以維持或調整資本結構。目標公司毋須受任何外界施加之資本規定。於往績記錄期間，目標公司並無為管理資本之目的、政策或程序而作出任何改動。

目標公司之資本架構由債務淨額組成，包括銀行借貸以及應付一名股東款項並扣除現金及現金等價物。權益總額包括已發行股本及保留盈利。債務淨額對權益比率如下：

	二零一六年 港幣千元	於三月三十一日 二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
銀行借貸	260,295	239,610	218,924	513,190
應付一名股東款項	130,601	107,601	97,601	—
減：現金及現金等價物	(13,034)	(3,606)	(13,037)	(8,994)
債務淨額	377,862	343,605	303,488	504,196
權益總額	991,524	1,099,467	1,238,284	1,078,771
債務淨額對權益比率	0.34	0.31	0.25	0.47

23. 現金流量表支持附註

融資活動產生負債之對賬：

	銀行借貸 港幣千元	應付一名 股東款項 港幣千元
於二零一五年四月一日	278,395	142,001
融資現金流量：		
償還銀行借貸	(18,100)	—
股東墊款	—	2,600
股東還款	—	(14,000)
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日	260,295	130,601
償還銀行借貸	(20,685)	—
股東還款	—	(23,000)
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	239,610	107,601
償還銀行借貸	(20,686)	—
股東還款	—	(10,000)
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日	218,924	97,601
銀行借貸所得款項	304,609	—
償還銀行借貸	(10,343)	—
向股東宣派股息	—	221,711
向股東派付股息	—	(221,711)
股東還款	—	(97,601)
於二零一八年十二月三十一日	513,190	—
	港幣千元	港幣千元
於二零一七年三月三十一日及二零一七年四月一日	239,610	107,601
償還銀行借貸	(15,515)	—
股東還款	—	(10,000)
於二零一七年十二月三十一日	224,095	97,601

24. 經營租賃

貴集團作為出租人

於往績記錄期間，所持物業之租戶承諾租用二至四年。

於各報告期末，目標公司就以下未來最低租賃款項與租戶訂約：

	截至三月三十一日止年度			截至十二月三十一日 止九個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元
一年內	48,376	38,076	48,537	48,537	48,537
於第二至第四年 (包括首尾兩年)	193,637	155,561	107,024	118,744	74,400
	242,013	193,637	155,561	167,281	122,937

25. 後續財務報表

目標公司並無就二零一八年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準

經擴大集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃由董事根據上市規則第14.29條編製，其僅供說明用途，旨在提供資料以說明收購事項如何可能對本集團之財務表現、財務狀況及現金流量造成影響，猶如建議收購事項已於(i)(就經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)二零一七年一月一日；及(ii)(就經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言)二零一八年六月三十日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃遵照香港財務報告準則按照本集團會計政策編製，並基於本集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之已刊發未經審核中期報告，該報告已刊登於聯交所網站及本公司網站)及目標公司於二零一八年十二月三十一日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)，猶如收購事項已於二零一八年六月三十日完成。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃遵照香港財務報告準則按照本集團會計政策編製，並基於本集團於二零一七年十二月三十一日之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表(摘錄自本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之已刊發年報，該報告已刊登於聯交所網站及本公司網站)及目標公司截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核損益及其他全面收益表以及經審核現金流量表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)，猶如收購事項已於二零一七年一月一日完成。

未經審核備考資料乃於隨附附註所述的備考調整生效後根據上述歷史數據編製。完成收購事項之備考調整概述於隨附附註，乃(i)直接歸屬於有關交易而與未來事件或決定無關；及(ii)具有事實支持。

隨附未經審核備考資料僅作說明用途而編製，並基於若干假設、估計、不明朗因素及其他現時可獲得資料。因此，且因其假定性質使然，未經審核備考資料未必能真實反映(i)倘收購事項於二零一八年六月三十日已完成，於二零一八年六月三十日之綜合財務狀況表；及(ii)倘收購事項於二零一七年一月一日已完成，截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表；亦未必能真實反映於未來任何日期之財務報表。

(B) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一八年 六月三十日 港幣千元 (附註1)	目標公司於 二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元 (附註2)	備考調整 與 收購事項 有關之 交易成本 港幣千元 (附註6)	收購事項 代價 港幣千元 (附註4、5)	經擴大 集團於 二零一八年 六月三十日 港幣千元
非流動資產					
投資物業	138,167	1,600,000		(258)	1,737,909
物業、廠房及設備	19,419	—			19,419
預付土地租賃款項	448	—			448
	<u>158,034</u>	<u>1,600,000</u>			<u>1,757,776</u>
流動資產					
預付土地租賃款項	20	—			20
持作買賣之投資	613,441	—			613,441
存貨	2,894	—			2,894
貿易及其他應收款項	947	—			947
其他按金	—	501			501
應收非控股權益款項	744	—			744
可收回稅項	197	52			249
於金融機構持有之存款	87,302	—			87,302
銀行結存及現金	7,430	8,994	(1,000)		15,424
	<u>712,975</u>	<u>9,547</u>			<u>721,522</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	3,810	15,540			19,350
銀行借貸	—	513,190			513,190
應付稅項	310	2,046			2,356
銀行透支	—	—		295,357	295,357
	<u>4,120</u>	<u>530,776</u>			<u>830,253</u>
流動資產／(負債)淨值	<u>708,855</u>	<u>(521,229)</u>			<u>(108,731)</u>

	本集團於 二零一八年 六月三十日 港幣千元 (附註1)	目標公司於 二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元 (附註2)	與 收購事項 有關之 交易成本 港幣千元 (附註6)	收購事項 代價 港幣千元 (附註4、5)	經擴大 集團於 二零一八年 六月三十日 港幣千元
資產總值減流動負債	866,889	1,078,771			1,649,045
非流動負債					
承兌票據	—	—		254,558	254,558
遞延稅項負債	15,433	—			15,433
	15,433	—			269,991
資產淨值	851,456	1,078,771			1,379,054
股本及儲備					
股本	632,610	*			632,610
儲備	214,637	1,078,771	(1,000)	(1,078,771)	213,637
本公司擁有人應佔權益	847,247	1,078,771			846,247
非控股權益	4,209	—		528,598	532,807
權益總額	851,456	1,078,771			1,379,054

* 目標公司於英屬維爾京群島註冊成立，註冊及繳足資本為港幣8元，少於港幣1,000元。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	目標公司 截至 二零一八年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 (附註2)	與收購事項 有關之 交易成本 備考調整 港幣千元 (附註6)	經擴大 集團截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
收益	9,139	38,076		47,215
銷售成本	(6,726)	—		(6,726)
毛利	2,413	38,076		40,489
源自持作買賣投資之 股息收益	2,046	—		2,046
其他收益	1,039	—		1,039
其他盈利及虧損	84,752	110,001		194,753
銷售及分銷成本	(49)	—		(49)
行政開支	(8,432)	(419)	(1,000)	(9,851)
財務成本	—	(3,542)		(3,542)
除所得稅前溢利	81,769	144,116		224,885
所得稅開支	(14,963)	(5,299)		(20,262)
本年度溢利	66,806	138,817		204,623
其他全面收益 其後可能重新分類至 損益之項目： 換算海外業務產生之 匯兌差額	855	—		855
本年度其他全面收益	855	—		855
本年度全面收益總額	67,661	138,817		205,478

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	目標公司 截至 二零一八年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 (附註2)	與收購事項 有關之 交易成本 備考調整 港幣千元 (附註6)	經擴大 集團截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
經營活動				
除所得稅前溢利	81,769	144,116	(1,000)	224,885
按下列各項調整：				
已收持作買賣投資 以股代息收入	(1,209)	—		(1,209)
源自銀行及一間金融 機構之利息收入	(174)	(1)		(175)
投資物業之公平值 收益	(35,552)	(110,000)		(145,552)
財務成本	—	3,542		3,542
持作買賣投資 未變現盈利	(56,132)	—		(56,132)
應收非控股權益款項 之減值虧損	3,764	—		3,764
預付土地租賃款項 攤銷	51	—		51
物業、廠房及設備折舊	1,013	—		1,013
營運資金變動前之 經營現金流量	(6,470)	37,657		30,187
持作買賣投資減少	87,163	—		87,163
存貨減少	168	—		168
貿易及其他應收款項 減少	606	—		606
應收非控股權益款項 減少	883	—		883
貿易及其他應付款項 (減少)/增加	(742)	13,443		12,701
經營業務所得現金	81,608	51,100		131,708
已付香港利得稅	(287)	(7,442)		(7,729)
經營活動所得現金淨額	81,321	43,658		123,979

	本集團 截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	目標公司 截至 二零一八年 三月 三十一日 止年度 港幣千元 (附註2)	與收購事項 有關之 交易成本 備考調整 港幣千元 (附註6)	收購事項 代價 港幣千元 (附註4)	經擴大 集團截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
投資活動					
提取於一間金融機構 持有之存款	233,350	—			233,350
已收利息	174	1			175
存放於一間金融機構之 存款	(267,069)	—			(267,069)
收購物業、廠房及設備 透過收購一間附屬公司 收購資產	(91)	—			(91)
	(49,647)	—		(295,357)	(345,004)
投資活動(所用)／所得 現金淨額	(83,283)	1			(378,639)
融資活動					
償還銀行借貸	—	(20,686)			(20,686)
銀行借貸所得款項	—	—			—
償還一名股東款項	—	(10,000)			(10,000)
已付銀行借貸利息	—	(3,542)			(3,542)
融資活動所用現金淨額	—	(34,228)			(34,228)
現金及現金等價物之 增加／(減少)淨額	(1,962)	9,431			(288,888)
於年／期初之現金及 現金等價物	11,726	3,606			15,332
匯率變動之影響	310	—			310
於年／期終之現金及 現金等價物 指銀行結存及 現金／(銀行透支)	<u>10,074</u>	<u>13,037</u>	(1,000)	(295,357)	<u>(273,246)</u>

未經審核備考財務資料附註

- (1) 金額乃摘錄自本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之已刊發未經審核中期報告所載本集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表及本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表。
- (2) 金額乃摘錄自本通函附錄二所載於目標公司之會計師報告中之目標公司於二零一八年十二月三十一日之財務狀況表及目標公司截至二零一八年三月三十一日止年度之損益及其他全面收益表以及現金流量表。
- (3) 就會計目的而言，由於建議將予收購之目標公司業務並不構成一項業務，故收購事項將被入賬為購買資產及負債。目標公司僅於香港從事持有物業。
- (4) 根據該協議，收購目標公司全部已發行股本51%之代價為港幣549,915,000元。代價將以下列方式支付：

- (i) 港幣40,800,000元以現金支付；及
- (ii) 餘款港幣509,115,000元於完成時按買方選擇以現金及／或透過發行承兌票據支付。

承諾票據之本金額將以總代價減去現金代價(包括訂金港幣40,800,000元)按每年5厘計息，並將於自發行日期起計第三週年到期。

就未經審核備考財務資料而言，本公司董事假設其意以現金及承兌票據混合支付之方式支付總代價港幣549,915,000元，當中港幣295,357,000元將以銀行透支支付，而港幣254,558,000元將以承兌票據支付。本公司董事認為本集團可透過向金融機構抵押上市證券以取得銀行透支之銀行融資。

- (5) 就本未經審核備考財務資料而言，按照本集團之會計政策，本公司董事認為，已支付之總代價淨額之公平值減去已購入之資產及負債淨額所得之港幣258,000元乃根據目標公司之其他可識別資產及負債之公平值相當於彼等各自之賬面值之基準撥作投資物業。
- (6) 指與收購事項有關之估計法律及專業費用以及其他直接開支約港幣1,000,000元。此調整於隨後數年將不會對經擴大集團產生持續影響。
- (7) 除上述調整外，概無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映經擴大集團及目標集團於二零一七年十二月三十一日後訂立之任何交易結果或其他交易。

(C) 有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告



香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港干諾道中一百一十一號
永安中心二十五樓
電話(八五二)二二一八 八二八八
傳真(八五二)二八一五 二二三九

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

致遠東控股國際有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就遠東控股國際有限公司(「貴公司」)董事所編製有關 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零一九年二月二十六日有關建議收購Joy Ease Limited 51%股權(「建議收購事項」)之通函(「通函」)附錄三第III-1至III-8頁所載於二零一八年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零一七年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，以及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據基準之適用準則載於通函附錄三第III-1頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於二零一八年六月三十日之財務狀況之影響，猶如建議收購事項已於二零一八年六月三十日進行；以及對 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如建議收購事項已於二零一七年一月一日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表，就此並無刊發審核或審閱報告；而有關 貴集團財務表現及現金流量之資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，就此已刊發審核報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事須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，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

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」所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業勝任能力以及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之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及審閱、其他鑒證及相關服務業務實施之質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之文件記錄政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃依照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所發出之報告，除對吾等於該等報告刊發日期所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證委聘」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定貴公司董事有否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於受聘之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或該交易於選定作說明用途之較早日期已發生或已進行。因此，吾等無法保證於二零一八年六月三十日或二零一七年一月一日進行建議收購事項之實際結果將分別一如所呈列者。

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之合理核證委聘工作，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

用準則有否就呈列直接歸因於該事件或交易之重大影響提供合理基準，並就下列各項獲取充分而適當的憑證：

- 有關未經審核備考調整是否已適當地實施該等準則；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當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷而定，當中已考慮到申報會計師對實體性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，及其他相關委聘情況。

此項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得足夠適當憑證，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事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) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零一九年二月二十六日

下文載列目標公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度以及截至二零一八年十二月三十一日止九個月(「往績記錄期間」)之管理層討論及分析。討論及分析與目標公司之綜合業績及財務狀況有關。下列討論及分析應與本通函附錄二所載之會計師報告一併閱讀。

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。目標公司之主要業務為香港物業投資，主要資產為該物業，其包括香港威靈頓街1號荊威廣場地下低層、地下高層、一樓、二樓、三樓之商業平台(商舖)、四樓之辦公室及天台以及餘下外牆部分。該物業現時正租予租戶。

目標公司之全部收益均來自租金收入。

於往績記錄期間，(i)三樓、四樓及四樓天台廣告牌空間之月租保持不變，廣告牌空間月租約為港幣25,000元，而三樓、四樓及四樓天台之月租為港幣920,000元；(ii)於二零一八年一月一日之前，於往績記錄期間，地下低層及高層、一樓及二樓之租戶為持牌銀行，並產生每月租金收入約港幣3,200,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止九個月

財政

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，目標公司錄得收益約港幣33,303,000元，較截至二零一七年十二月三十一日止九個月之收益港幣35,524,000元減少約6.25%，此乃由於向租戶授予免租期所致。收益乃來自該物業之租金收入，而租金收入維持穩定。

目標公司亦錄得其他收入及收益，當中約港幣1,000元乃來自銀行存款利息及約港幣40,000元乃由於該物業之公平值收益所致。

於相關期間之融資成本約為港幣5,318,000元，此乃由於銀行借貸利息所致。

除所得稅前溢利約為港幣66,027,000元，而溢利則約為港幣62,198,000元。截至二零一八年十二月三十一日止九個月，目標公司錄得溢利及其他全面收益，此乃由於租金收入穩定及該物業之公平值收益所致。

於二零一八年十一月三十日，目標公司應收賣方款項為港幣221,711,000元(有關金額乃由目標公司於二零一八年十月向賣方墊付現金所產生，此乃因為目標公司須於支付任何股息前取得相關銀行同意)，且由於目標公司每年保留經營

溢利，故自上年度結轉之保留溢利為港幣1,238,284,000元。自其保留盈利派付股息指目標公司累計的股東總回報。於二零一八年十二月，目標公司取得就支付股息的相關同意並因此宣派股息，以抵銷應收賣方的相同款項。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，目標公司之資產淨值約為港幣1,078,771,000元。流動資產約為港幣9,547,000元，當中包括雜項按金約港幣501,000元、可收回稅項約港幣52,000元以及現金及銀行結存約港幣8,994,000元。截至二零一八年十二月三十一日止九個月，流動資產結餘減少，乃由於償還應付股東款項所致。

於二零一八年十二月三十一日，目標公司之流動負債淨額約為港幣521,229,000元，當中包括賣方之最終實益擁有人所擔保之再融資按揭貸款所產生之銀行借貸約港幣513,190,000元、租戶按金約港幣15,383,000元、應計開支約港幣157,000元及應付稅項約港幣2,046,000元，被流動資產港幣9,547,000元所抵銷。截至二零一八年十二月三十一日止九個月，流動負債及負債總額大幅增加，乃由於二零一八年十月再融資按揭貸款最高約港幣513,190,000元，以償還應付賣方貸款(相當於賣方就收購該物業向目標公司墊付的貸款)及向賣方分派股息所致。

於二零一八年十二月三十一日，應付賣方款項為零。償還目標公司的賣方為港幣97,601,000元，相當於收購該物業期間因賣方提供的貸款而錄得之應付賣方款項之結算。

港幣221,711,000元之股息分派已從目標公司之保留盈利中撥付，相當於自目標公司註冊成立日期起直至二零一八年十一月三十日止之唯一股東應佔股息。

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，目標公司於一年內到期償還之流動銀行借貸約為港幣20,528,000元，而於一年後到期償還之流動銀行借貸則約為港幣492,662,000元，當中包含貸款協議所載之應要求償還條款。

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，目標公司主要透過內部產生之現金流量及銀行借貸為其業務提供資金。

庫務政策

目標公司持續監察及維持管理層認為足以為目標公司業務提供資金及減輕現金流量波動影響之現金及現金等價物水平。

資本結構

目標公司之資本結構由債務淨額(包括銀行借貸及股東貸款，經扣除現金及現金等價物)組成。於二零一八年十二月三十一日，目標公司之權益總額約為港幣1,078,771,000元，當中包括已發行股本及保留盈利。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，目標公司並無資本承擔。

重大投資

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，目標公司之投資物業包括位於香港之該物業。

重大收購及出售

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，目標公司並無任何重大收購及出售事項。

抵押目標公司資產

於二零一八年十二月三十一日，目標公司所持公平值約港幣1,600,000,000元之該物業已抵押予銀行，作為銀行借貸約港幣513,190,000元之抵押品。

分部資料

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，目標公司僅有一個可報告經營分部，即物業投資。由於有關分部為目標公司之唯一可報告經營分部，且該物業位於香港，故概無呈列其他經營分部分析。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，目標公司由物業管理服務公司管理，且並無任何僱員。

外匯風險及其他財務風險

截至二零一八年十二月三十一日止九個月，目標公司於香港營運，概無交易以港幣以外之任何貨幣計值，且目標公司並無任何外匯對沖政策或外匯波動風險。

目標公司所面臨之利率風險主要來自銀行結存及銀行借貸。目標公司所承擔市場利率變動風險主要與目標公司之浮息銀行結存及借貸有關。

目標公司所面臨之信貸風險來自雜項按金以及現金及現金等價物。目標公司透過要求租戶預付租金管理信貸風險，並定期監察可收回款項之還款情況，藉此監察尚未收回之應收租戶款項。

目標公司確保其擁有充足之現金及信貸融資以應付其流動資金需求。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，目標公司並無重大或然負債。

資本負債比率

於二零一八年十二月三十一日，資本負債比率(為總借貸(包括銀行借貸及應付股東款項及其他應付款項)與總資產的比率)為28.7%。

截至二零一八年三月三十一日止年度

財政

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司錄得收益約港幣38,076,000元，較截至二零一七年三月三十一日止年度之收益港幣48,376,000元減少約21.29%，此乃由於向租戶授予免租期致使租金收入減少所致。收益乃來自該物業之租金收入。

目標公司亦錄得其他收入及收益約港幣110,000,000元，此乃由於該物業之公平值收益所致。

於相關期間之融資成本約為港幣3,542,000元，此乃由於銀行借貸利息所致。

除所得稅前溢利約為港幣144,116,000元，而溢利則約為港幣138,817,000元。截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司錄得溢利及其他全面收益，此乃由於收入穩定及該物業之公平值收益所致。

流動資金及財務資源

於二零一八年三月三十一日，目標公司之資產淨值約為港幣1,238,284,000元，較截至二零一七年三月三十一日止年度之目標公司之資產淨值港幣1,099,467,000元增加約12.63%，此乃主要由於自該物業收取租金收入致使現金及現金等價物增加所致。流動資產約為港幣13,590,000元，當中包括雜項按金約港幣501,000元、可收回稅項約港幣52,000元以及現金及銀行結存約港幣13,037,000元。

於二零一八年三月三十一日，目標公司之流動負債淨額約為港幣321,716,000元，當中包括賣方之最終實益擁有人所擔保之首筆按揭貸款所產生之銀行借貸約港幣218,924,000元、就購買該物業首次注資所產生之無抵押、免息及應要求償還之應付股東款項約港幣97,601,000元、租戶按金約港幣15,383,000元及應計開支約港幣3,398,000元。截至二零一八年三月三十一日止年度，流動負債及負債總額較截至二零一六年三月三十一日止年度之流動負債及負債總額減少，乃由於償還應付股東款項所致。

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司於一年內到期償還之流動銀行借貸約為港幣20,686,000元，而於一年後到期償還之流動銀行借貸則約為港幣198,238,000元，當中包含貸款協議所載之應要求償還條款。

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司主要透過內部產生之現金流量及銀行借貸為其業務提供資金。

庫務政策

目標公司持續監察及維持管理層認為足以為目標公司業務提供資金及減輕現金流量波動影響之現金及現金等價物水平。

資本結構

目標公司之資本結構由債務淨額(包括銀行借貸及股東貸款，經扣除現金及現金等價物)組成。於二零一八年三月三十一日，目標公司之權益總額約為港幣1,238,284,000元，當中包括已發行股本及保留盈利。

資本承擔

於二零一八年三月三十一日，目標公司並無資本承擔。

重大投資

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司之投資物業僅包括位於香港之該物業。

重大收購及出售

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司並無任何重大收購及出售事項。

抵押目標公司資產

於二零一八年三月三十一日，目標公司所持公平值約港幣1,560,000,000元之該物業已抵押予銀行，作為銀行借貸約港幣218,924,000元之抵押品。

分部資料

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司僅有一個可報告經營分部，即物業投資。由於有關分部為目標公司之唯一可報告經營分部，且該物業位於香港，故概無呈列其他經營分部分析。

僱員

於二零一八年三月三十一日，目標公司由物業管理服務公司管理，且並無任何僱員。

外匯風險及其他財務風險

截至二零一八年三月三十一日止年度，目標公司於香港營運，概無交易以港幣以外之任何貨幣計值，且目標公司並無任何外匯對沖政策或外匯波動風險。

目標公司所面臨之利率風險主要來自銀行結存及銀行借貸。目標公司所承擔市場利率變動風險主要與目標公司之浮息銀行結存及借貸有關。

目標公司所面臨之信貸風險來自雜項按金以及現金及現金等價物。目標公司透過要求租戶預付租金管理信貸風險，並定期監察可收回款項之還款情況，藉此監察尚未收回之應收租戶款項。

目標公司確保其擁有充足之現金及信貸融資以應付其流動資金需求。

或然負債

於二零一八年三月三十一日，目標公司並無重大或然負債。

資本負債比率

於二零一八年三月三十一日，資本負債比率(為總借貸(包括銀行借貸及應付股東款項及其他應付款項)與總資產的比率)為21.3%。

截至二零一七年三月三十一日止年度

財政

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司錄得收益約港幣48,376,000元，較截至二零一六年三月三十一日止年度之收益港幣46,095,000元增加約5.69%。收益乃來自該物業之租金收入，而租金收入維持穩定。

目標公司亦錄得其他收入及收益，當中約港幣1,000元乃來自銀行存款利息及約港幣70,000,000元乃由於該物業之公平值收益所致。

於相關期間之融資成本約為港幣3,238,000元，此乃由於銀行借貸利息所致。

除所得稅前溢利約為港幣115,057,000元，而溢利則約為港幣107,943,000元。截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司錄得溢利及其他全面收益，此乃由於收入穩定及該物業之公平值收益所致。

流動資金及財務資源

於二零一七年三月三十一日，目標公司之資產淨值約為港幣1,099,467,000元，較截至二零一六年三月三十一日止年度之目標公司之資產淨值港幣991,524,000元增加約10.9%，此乃由於自該物業收取租金收入致使現金及現金等價物增加所致，惟被償還銀行借貸及應付股東款項以及其他應付款項所抵銷。流動資產約為港幣4,107,000元，當中包括雜項按金約港幣501,000元以及現金及銀行結存約港幣3,606,000元。截至二零一七年三月三十一日止年度，流動資產結餘減少，乃由於償還應付股東款項所致。

於二零一七年三月三十一日，目標公司之流動負債淨額約為港幣350,533,000元，當中包括目標公司股東之最終實益擁有人所擔保之首筆按揭貸款所產生之銀行借貸約港幣239,610,000元、就購買該物業首次注資所產生之無抵押、免息及應要求償還之應付股東款項約港幣107,601,000元、租戶按金約港幣5,215,000元、應計開支港幣123,000元及應付稅項約港幣2,091,000元。截至二零一七年三月三十一日止年度，流動負債及負債總額較截至二零一六年三月三十一日止年度之流動負債及負債總額減少，乃由於償還應付股東款項所致。

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司於一年內到期償還之流動銀行借貸約為港幣20,686,000元，而於一年後到期償還之流動銀行借貸則約為港幣218,924,000元，當中包含貸款協議所載之應要求償還條款。

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司主要透過內部產生之現金流量及銀行借貸為其業務提供資金。

庫務政策

目標公司持續監察及維持管理層認為足以為目標公司業務提供資金及減輕現金流量波動影響之現金及現金等價物水平。

資本結構

目標公司之資本結構由債務淨額(包括銀行借貸及股東貸款，經扣除現金及現金等價物)組成。於二零一七年三月三十一日，目標公司之權益總額約為港幣1,099,467,000元，當中包括已發行股本及保留盈利。

資本承擔

於二零一七年三月三十一日，目標公司並無資本承擔。

重大投資

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司之投資物業僅包括位於香港之該物業。

重大收購及出售

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司並無任何重大收購及出售事項。

抵押目標公司資產

於二零一七年三月三十一日，目標公司所持公平值約港幣1,450,000,000元之該物業已抵押予銀行，作為銀行借貸港幣239,610,000元之抵押品。

分部資料

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司僅有一個可報告經營分部，即物業投資。由於有關分部為目標公司之唯一可報告經營分部，且該物業位於香港，故概無呈列其他經營分部分析。

僱員

於二零一七年三月三十一日，目標公司由物業管理服務公司管理，且並無任何僱員。

外匯風險及其他財務風險

截至二零一七年三月三十一日止年度，目標公司於香港營運，概無交易以港幣以外之任何貨幣計值，且目標公司並無任何外匯對沖政策或外匯波動風險。

目標公司所面臨之利率風險主要來自銀行結存及銀行借貸。目標公司所承擔市場利率變動風險主要與目標公司之浮息銀行結存及借貸有關。

目標公司所面臨之信貸風險來自雜項按金以及現金及現金等價物。目標公司透過要求租戶預付租金管理信貸風險，並定期監察可收回款項之還款情況，藉此監察尚未收回之應收租戶款項。

目標公司確保其擁有充足之現金及信貸融資以應付其流動資金需求。

或然負債

於二零一七年三月三十一日，目標公司並無重大或然負債。

資本負債比率

於二零一七年三月三十一日，資本負債比率(為總借貸(包括銀行借貸及應付股東款項及其他應付款項)與總資產的比率)為24.2%。

截至二零一六年三月三十一日止年度

財政

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司錄得收益約港幣46,095,000元。收益乃來自該物業之租金收入，而租金收入維持穩定。

目標公司亦錄得其他收入及虧損約港幣70,000元，此乃由於該物業之公平值虧損所致。

於相關期間之融資成本約為港幣3,233,000元，此乃由於銀行借貸利息所致。

除所得稅前虧損約為港幣27,588,000元，而虧損則約為港幣34,266,000元。截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司錄得虧損，此乃由於香港商用物業市場低迷致使該物業之公平值減少所致。

流動資金及財務資源

於二零一六年三月三十一日，目標公司之資產淨值約為港幣991,524,000元。流動資產約為港幣13,535,000元，當中包括雜項按金約港幣501,000元以及現金及銀行結存約港幣13,034,000元。

於二零一六年三月三十一日，目標公司之流動負債淨額約為港幣388,476,000元，當中包括目標公司股東之最終實益擁有人所擔保之首筆按揭貸款所產生之銀行借貸約港幣260,295,000元、就購買該物業首次注資所產生之無抵押、免息及應要求償還之應付股東款項約港幣130,601,000元、租戶按金約港幣5,215,000元、應計開支約港幣3,877,000元及應付稅項約港幣2,023,000元。截至二零一六年三月三十一日止年度，流動負債及負債總額較截至二零一五年三月三十一日止年度之流動負債及負債總額減少，乃由於償還應付股東款項所致。

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司於一年內到期償還之流動銀行借貸約為港幣20,686,000元，而於一年後到期償還之流動銀行借貸則約為港幣239,609,000元，當中包含貸款協議所載之應要求償還條款。

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司主要透過內部產生之現金流量及銀行借貸為其業務提供資金。

庫務政策

目標公司持續監察及維持管理層認為足以為目標公司業務提供資金及減輕現金流量波動影響之現金及現金等價物水平。

資本結構

目標公司之資本結構由債務淨額(包括銀行借貸及股東貸款，經扣除現金及現金等價物)組成。於二零一六年三月三十一日，目標公司之權益總額約為港幣991,524,000元，當中包括已發行股本及保留盈利。

資本承擔

於二零一六年三月三十一日，目標公司並無資本承擔。

重大投資

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司之投資物業僅包括位於香港之該物業。

重大收購及出售

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司並無任何重大收購及出售事項。

抵押目標公司資產

於二零一六年三月三十一日，目標公司所持公平值約港幣1,380,000,000元之該物業已抵押予銀行，作為銀行借貸約港幣260,295,000元之抵押品。

分部資料

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司僅有一個可報告經營分部，即物業投資。由於有關分部為目標公司之唯一可報告經營分部，且該物業位於香港，故概無呈列其他經營分部分析。

僱員

於二零一六年三月三十一日，目標公司由物業管理服務公司管理，且並無任何僱員。

外匯風險及其他財務風險

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司於香港營運，概無交易以港幣以外之任何貨幣計值，且目標公司並無任何外匯對沖政策或外匯波動風險。

目標公司所面臨之利率風險主要來自銀行結存及銀行借貸。目標公司所承擔市場利率變動風險主要與目標公司之浮息銀行結存及借貸有關。

目標公司所面臨之信貸風險來自雜項按金以及現金及現金等價物。目標公司透過要求租戶預付租金管理信貸風險，並定期監察可收回款項之還款情況，藉此監察尚未收回之應收租戶款項。

目標公司確保其擁有充足之現金及信貸融資以應付其流動資金需求。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，目標公司並無重大或然負債。

資本負債比率

於二零一六年三月三十一日，資本負債比率(為總借貸(包括銀行借貸及應付股東款項及其他應付款項)與總資產的比率)為28.7%。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其於二零一八年十二月三十一日對該物業之估值出具之報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806
電郵info@romagroup.com
http://www.romagroup.com

敬啟者：

關於：香港威靈頓街1號荊威廣場地下低層、地下高層、一樓、二樓、三樓之商業平台(商舖)、四樓之辦公室及天台以及三個戶外廣告牌空間一餘下外牆部分之物業估值。

吾等遵照閣下之指示，對遠東控股國際有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同貴公司統稱「貴集團」)於香港將予收購之物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等有關該物業於二零一八年十二月三十一日(「估值日」)之市值之意見，以供載入貴公司日期為二零一九年二月二十六日之通函。

1. 估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見，就吾等所下定義，市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之公平交易情況下在估值日進行交易之估計金額」。

市值理解為資產或負債之估算價值，當中不計及買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

吾等對物業進行估值時已按直接比較法假設物業按其現狀交吉出售，並參考有關市場可資比較銷售交易，且於必要時考慮將應收收入淨額資本化之基準。

3. 業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等尚未審查所有文件正本以核實擁有權或確定會否有任何可能未列於交予吾等文件副本內之租賃修訂。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主以其現況於市場上出售物業，而並無憑藉可影響物業估值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無考慮任何有關或影響物業出售之任何選擇權或優先購買權且並無一次過出售或向單一買家出售物業而作出撥備。

5. 資料來源

於吾等進行估值過程中，吾等頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、樓面面積、樓齡及所有其他相關可影響物業價值事宜向吾等提供之意見。所有文件僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉，所獲提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

6. 估值考慮

吾等已視察若干物業外部，並在可能情況下視察該物業內部。吾等並無為物業進行結構測量。然而，於吾等進行視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能彙報物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等尚未進行實地測量以核實有關物業之樓面面積，惟吾等已假設交付予吾等之文件所示樓面面積為準確無誤。除另有註明者外，載於估值證書內所有尺寸、量度及面積乃以 貴集團向吾等提供之文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設物業並無可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第8章及第12項應用指引所載之規定而編製，並符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會評估準則(二零一七年版)。

7. 備註

除另有註明外，吾等估值中載列之所有貨幣金額均以港幣(「港幣」)為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

遠東控股國際有限公司

香港

上環

皇后大道中287-299號

299 QRC 9樓902室

代表

羅馬國際評估有限公司

董事

陳美斯

BSc (Hons) MHKIS MRICS

RPS(GP) MCIREA

謹啟

二零一九年二月二十六日

附註：陳美斯女士為註冊專業測量師(產業測量)，並為香港測量師學會、英國皇家特許測量師學會及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。彼於香港、澳門、中國、新加坡、台灣、英國及其他海外國家擁有超過九年房地產行業及物業以及資產估值經驗。

估值證書

貴集團於香港將收購作投資用途之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 十二月三十一日 現況下之市值
香港威靈頓街1號荊威廣場地下低層、地下高層、一樓、二樓、三樓之商業平台(商舖)、四樓之辦公室及天台以及三個戶外廣告牌空間一餘下外牆部分。	物業包括位於一九九二年落成名為荊威廣場之24層高商用辦公室樓宇其中四層高之商舖及辦公室樓層連天台。	誠如 貴集團所告知，物業受兩份租約所規限。有關詳情，請參閱附註第4、5及6。	港幣 1,600,000,000元。
內地段第80號A、B、C、D、G及J段之及於當中之142,919份不可分割等份之76,014份。	物業之總樓面面積(「總樓面面積」)約28,923.3平方呎(或約2,687.04平方米)。 物業根據政府租契持有，自一八四三年六月二十六日起計為期999年。		

附註：

- 物業之登記業主為Joy Ease Limited(「目標公司」)，見日期為二零零九年九月二十五日之註冊摘要編號09102002750056。
- 物業受以下產權負擔所規限：
 - 公契(先前經登記之註冊摘要編號為5780040)，見日期為一九九三年八月二十六日之註冊摘要編號UB5993389；
 - 批約修訂書，見日期為一九九二年九月十五日之註冊摘要編號UB5445681；
 - 公契增補契約連同圖則，見日期為一九九五年八月十五日之註冊摘要編號UB6380069。(備註：註冊摘要編號5780040經註冊摘要編號5993389重新註冊)；
 - 以金控有限公司為受益人訂立之租約連同圖則，見日期為二零一七年十一月六日之註冊摘要編號17112901770015，租金為每月3,100,000元。(備註：自二零一八年一月一日起至二零二一年十二月三十一日之四個年度)；及
 - 以東亞銀行有限公司為受益人訂立之債權證、按揭及權益轉讓補充文件，見日期為二零一八年十月十二日之註冊摘要編號為18101802150162，為全部資金提供擔保(包括最多為980,000,000元之定期貸款融資(PT.))。
- Joy Ease Limited為目標公司。
- 根據Joy Ease Limited與百遜有限公司訂立日期為二零一八年七月十六日之租賃協議，物業之三個戶外廣告牌空間租賃予百遜有限公司，年期由二零一七年七月二十日開始，直至二零一九年八月十九日屆滿，租金為每月港幣24,750元(包括管理費、政府差餉及地租)。

5. 根據Joy Ease Limited與金控有限公司訂立日期為二零一七年十一月六日之租賃協議，物業之地下低層、地下高層、一樓及二樓租賃予金控有限公司，年期由二零一八年一月一日開始，直至二零二一年十二月三十一日屆滿，租金為每月港幣3,100,000元。
6. 根據Joy Ease Limited與欣綠有限公司訂立日期為二零一七年十一月六日之租賃協議，物業之三樓、四樓以及四樓天台租賃予欣綠有限公司，年期由二零一五年八月二十日開始，直至二零一九年八月十九日屆滿，租金為每月港幣920,000元。
7. 吾等已於估值中考慮有關市場中可供使用的兩項商業物業銷售交易，可資比較物業之詳情如下：

文據日期	文據性質	物業地址	代價(港幣元)	可銷售面積(平方呎)	附屬面積(平方呎)	有效面積 單價 (每平方呎) (平方呎) 港幣元)		
						有效面積 (平方呎)	有效面積 (平方呎)	有效面積 (平方呎)
二零一八年六月二十五日	買賣協議	中環皇后大道中 41-47號聯成 大廈地庫、 閣樓及地下	444,800,000	地庫	1,692.00	閣樓	282.99	1,490.30
				地下	502.80			298,463.40
二零一八年三月八日	臨時買賣協議	中環麗花街19號 地庫及地下	110,000,000	地下	686.16	庭院	96.00	702.48

8. 吾等之視察由陳美斯女士及侯奇瑾女士於二零一九年一月進行。
9. 根據中區分區計劃大綱圖編號S/H4/16，物業位於劃分為「商業」用途之區域內。

1. 責任聲明

本通函(就此董事共同及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面乃準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且概無遺漏任何其他事宜而導致本通函所載任何陳述有所誤導。

2. 披露權益

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(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有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或彼等任何配偶或未成年子女獲授或持有認購本公司或其任何相聯法團股份(定義見證券及期貨條例第XV部)或已行使有關權利之認購權。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員知悉任何其他人士或公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下均附帶權利在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或有關股本之任何購股權。

3. 競爭業務

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於對本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立於一年內不會屆滿或相關成員公司可於一年內毋須作出補償(法定賠償除外)而不可終止之任何服務合約。

5. 董事於合約及資產之權益

本公司概無訂立任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大並於最後實際可行日期仍屬有效之合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)起於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立)：

- (i) 該協議；
- (ii) 日期為二零一八年十一月六日之協議，內容有關以總代價(包括交易成本)港幣5,012,500元收購由Mega Expo Holdings Limited發行本金額為港幣5,000,000元之企業債券；及
- (iii) 金天投資有限公司(作為貸方)與於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司(作為借方)就本金額為數港幣68,000,000元之定期貸款(「貸款」)訂立日期為二零一八年七月二十三日之貸款協議、日期為二零一八年七月三十一日內容有關(其中包括)延長提取日期30個曆日之補充協議及日期為二零一八年八月三十日之終止協議。

8. 專家及同意

以下專家已發表本通函所載之意見或建議，其資歷載列如下：

名稱	資歷
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
羅馬國際評估有限公司	獨立物業估值師

上述各專家已就本通函之刊發發出其同意書，同意按本通函之形式及涵義轉載其函件全文及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有任何權利（不論是否可依法執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，上述各專家並無自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）起於本集團任何成員公司所出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

9. 其他資料

- (a) 本公司之秘書為商光祖先生，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港上環皇后大道中287-299號299 QRC 902室。
- (c) 本公司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17樓1712-1716號鋪。
- (d) 本通函中英文本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

自本通函日期起計14天期間內（星期六及公眾假期除外）一般營業時間，以下文件之副本於本公司註冊辦事處可供查閱：

- (a) 本公司之章程細則；

- (b) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本通函附錄二所載目標公司之會計師報告；
- (e) 本通函附錄三所載有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之函件；
- (f) 已編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (h) 本附錄「專家及同意」一段所述之同意書；及
- (i) 本通函。

股東大會通告



遠東控股國際有限公司 Far East Holdings International Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：36)

股東大會通告

茲通告遠東控股國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年三月十三日(星期三)上午十一時正假座香港中環德輔道中77號盈置大廈7樓舉行股東大會(「股東大會」)，藉以考慮並酌情通過下列將予提呈之決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

普通決議案

本通告中未有明確界定之詞彙應與本公司日期為二零一九年二月二十六日之通函中所界定者具有相同涵義。

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認該協議(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事作出彼認為就實行該協議及其項下擬進行交易及／或使之生效或與之相關之事宜而言可能屬必要、適當、適宜或合宜之一切有關進一步行動及事宜，並簽署及簽立一切有關文件以及採取一切有關措施。」

承董事會命
遠東控股國際有限公司
主席
黃潤權博士
謹啓

香港，二零一九年二月二十六日

註冊辦事處：

香港

上環

皇后大道中287-299號

299 QRC 902室

股東大會通告

附註：

- (1) 凡有資格出席股東大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身代表股東出席大會。持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名受委代表出席大會。隨附股東大會適用之代表委任表格。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件，須於股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回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，方為有效。
- (3) 倘屬本公司股本中任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可就有關股份於股東大會上投票(不論親身或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名聯名登記持有人親身或委派受委代表出席股東大會，則只有於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之人士可有權就此投票。
- (4) 股東填交代表委任表格後，仍可依願出席股東大會或其任何續會，並於會上投票。倘若股東於交回代表委任表格後出席股東大會，則其代表委任表格將視作被撤銷論。
- (5) 為釐定有權出席股東大會之股東之身份，本公司將於二零一九年三月八日至二零一九年三月十三日止(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，當日將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東大會，所有填妥之過戶表格連同有關股票必須於二零一九年三月七日下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處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17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。