

---

## 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或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有毅信控股有限公司（「本公司」）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，或經手買賣或轉讓之銀行、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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

---



**Ngai Shun Holdings Limited**

**毅信控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01246)

**有關收購英威房地產有限公司68%權益之**

**(1) 根據特定授權認購股份；**

**(2) 主要交易；**

**及**

**(3) 股東特別大會通告**

本公司之財務顧問

 **金利豐財務顧問**

賣方之財務顧問



**博大資本國際有限公司**  
**Partners Capital International Limited**

博大金融控股成員  
MEMBER OF PARTNERS FINANCIAL HOLDINGS

---

董事會函件載於本通函第7至30頁。

本公司將於二零一七年二月十四日上午十一時正假座香港皇后大道中99號中環中心42樓4202-03室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並盡快但無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上表決。

二零一七年一月二十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
附錄一 — 經擴大集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告 .....	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 — 該物業之估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 物業權益、物業估值及所評物業價值與賬面淨值之對賬 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「二零一四年貸款協議」	指	中國附屬公司(作為貸款人)與申標工程(作為借款人)所訂立日期為二零一四年九月二十二日之貸款協議，據此，中國附屬公司向申標工程墊付一筆貸款，為期十二個月
「二零一五年延長貸款協議」	指	中國附屬公司與申標工程所訂立日期為二零一五年九月二十二日之延長貸款協議，以將二零一四年貸款協議之年期延長十二個月至二零一六年九月二十二日
「二零一六年延長貸款協議」	指	中國附屬公司與申標工程就申標工程貸款所訂立日期為二零一六年九月二十一日之延長貸款協議，以將二零一四年貸款協議之年期進一步延長十二個月至二零一七年九月二十二日
「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及條件收購待售股份及出讓出讓股東貸款
「收購事項完成」	指	根據買賣協議之條款完成收購事項
「收購事項完成日期」	指	收購事項完成落實當日，為二零一六年十二月十五日或根據買賣協議滿足及／或達成所有先決條件後第五個營業日(或買方與賣方協定之任何其他時間)
「收購事項最後截止日期」	指	二零一七年六月三十日，或買方與賣方協定之任何較後日期
「該公告」	指	本公司日期為二零一六年十月二日之公告，內容有關(其中包括)收購事項及認購事項
「細則」	指	本公司之組織章程大綱及細則
「出讓股東貸款」	指	股東貸款之68%，其由賣方根據買賣協議之條款出讓予買方
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會

---

## 釋 義

---

「保集控股集團」	指 保集控股集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，由上海佳富投資有限公司、裘東方先生、上海拓榮行銷策劃有限公司及黃堅女士分別擁有76.88%、10.95%、10.95%及1.22%權益
「保集控股集團愛建擔保」	指 保集控股集團以上海愛建信託有限責任公司為受益人所簽立日期為二零一六年五月十七日之擔保，據此，保集控股集團不可撤回地擔保中國附屬公司妥為根據中國附屬公司與上海愛建信託有限責任公司訂立之貸款協議履行中國附屬公司有關愛建貸款之義務，連同有關義務下之一切利息、損害賠償以及上海愛建信託有限責任公司強制執行有關義務及相關擔保之費用
「保集控股集團擔保」	指 保集控股集團以中國附屬公司為受益人所簽立日期為二零一六年九月三十日之擔保函，據此，保集控股集團擔保申標工程按照二零一六年延長貸款協議妥為履行義務
「保集控股集團承諾」	指 保集控股集團以買方為受益人所簽立日期為二零一六年十二月二十三日之承諾函，據此，保集控股集團無條件、獨立及不可撤回地承諾，就目標公司及中國附屬公司因收購事項完成日期前之任何違規而產生之所有懲罰、罰款及損失(包括但不限於與物業風險及稅項有關之損失及／或懲罰)承擔彌償義務
「營業日」	指 星期六、星期日或香港公眾假期以外之日子
「緊密聯繫人」	指 具有上市規則賦予之涵義
「本公司」	指 毅信控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指 具有上市規則賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「控股股東」	指 具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指 本公司董事
「股東特別大會」	指 本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮(其中包括)批准認購協議所擬根據特定授權發行認購股份及買賣協議項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指 經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「華融」	指 中國華融國際控股有限公司(前稱華融(香港)國際控股有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司
「華融債券文件」	指 由(其中包括)賣方及華融所訂立日期為二零一三年十二月十二日之債券認購協議；由(其中包括)賣方、華融、目標公司及中國附屬公司所訂立日期為二零一三年十二月十九日之補充協議；及由(其中包括)賣方、華融及中國附屬公司所訂立日期為二零一四年八月十日之債券認購協議，連同就上述各項簽立之任何其他文件
「最後交易日」	指 二零一六年九月三十日，即股份於緊接認購協議及買賣協議簽訂前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指 二零一七年一月二十日，即本通函付印前為確定本通函所載之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
「該等貸款協議」	指 二零一四年貸款協議、二零一五年延長貸款協議及二零一六年延長貸款協議

---

## 釋 義

---

「裘先生個人擔保」	指 裘東方先生以上海愛建信託有限責任公司為受益人所簽立日期為二零一六年五月十七日之擔保，據此，裘東方先生不可撤回地擔保中國附屬公司妥為根據中國附屬公司與上海愛建信託有限責任公司訂立之貸款協議履行中國附屬公司有關愛建貸款之義務，連同有關義務下之一切利息、損害賠償以及上海愛建信託有限責任公司強制執行有關義務及相關擔保之費用
「中國」	指 中華人民共和國
「中國附屬公司」	指 上海金盛隆置地有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為目標公司之全資附屬公司
「該物業」	指 位於中國上海市松江區佘山鎮佘苑路1號之物業，詳情載於本通函「有關目標集團及該物業之資料」分節
「建議收購事項」	指 建議間接收購桂林廣維文華旅遊文化產業有限公司若干股權
「買方」	指 創途有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指 賣方與買方所訂立日期為二零一六年九月三十日之有條件買賣協議，內容有關由買方收購待售股份及由賣方出讓出讓股東貸款予買方
「待售股份」	指 目標公司68股普通股，相當於緊接收購事項完成前賣方所持目標公司已發行股本之68%
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.025港元之股份
「股東」	指 股份持有人

---

## 釋 義

---

「股東貸款」	指	目標公司於買賣協議日期結欠賣方為數約781,380,000港元之股東貸款，可於收購事項完成日期作進一步調整(如有)
「申標工程」	指	上海申標建築工程有限公司，由裘東洪先生及祝望先生分別擁有85%及15%權益，將於認購事項完成及收購事項完成後成為本公司之關連人士
「申標工程貸款」	指	根據二零一六年延長貸款協議之條款及條件，中國附屬公司向申標工程提供之貸款約人民幣280,280,000元
「特定授權」	指	於股東特別大會上建議授予董事配發、發行及處理認購股份之特定授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	立耀投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由裘東方先生全資擁有
「認購事項」	指	認購人認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與認購人所訂立日期為二零一六年九月三十日之認購協議
「認購事項完成」	指	認購事項及認購協議項下擬進行之交易根據其條款完成
「認購事項完成日期」	指	認購事項完成落實當日，為二零一六年十二月十五日或根據認購協議滿足及／或達成所有先決條件後第五個營業日(或認購人與本公司協定之任何其他時間)
「認購事項最後截止日期」	指	二零一七年六月三十日，或認購人與本公司協定之任何較後日期
「認購價」	指	每股股份0.20港元
「認購股份」	指	2,600,000,000股股份
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「目標公司」	指 英威房地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為賣方之直接全資附屬公司
「目標集團」	指 目標公司及中國附屬公司
「未出讓股東貸款」	指 股東貸款之32%
「估值師」	指 艾華迪評估諮詢有限公司，獨立估值師
「賣方」	指 保集國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為保集控股集團之非全資附屬公司
「興苗」	指 上海興苗綠化有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，於二零一六年五月十三日出售前由中國附屬公司全資擁有
「%」	指 百分比



**Ngai Shun Holdings Limited**  
**毅信控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01246)

執行董事：

莫偉賢先生  
黃潤權博士

非執行董事：

崔光球先生

獨立非執行董事：

林智偉先生  
劉美盈女士  
戴依敏女士  
達振標先生

註冊辦事處：

P.O. Box 1350  
Clifton House  
75 Fort Street  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港  
上環  
干諾道中168-200號  
信德中心西翼  
21樓2102室

敬啟者：

**有關收購英威房地產有限公司68%權益之**  
**(1)根據特定授權認購股份；**  
**(2)主要交易；**  
**及**  
**(3)股東特別大會通告**

緒言

認購協議

茲提述該公告，本公司於當中宣佈，於二零一六年九月三十日，本公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人有條件同意於認購事項完成日期認購，而本公司有條件同意於認購事

---

## 董事會函件

---

項完成日期配發及發行合共2,600,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.20港元，涉及總額520,000,000港元。

### 買賣協議

於二零一六年九月三十日(交易時段後)，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售股份，以及由賣方向買方出讓出讓股東貸款，總現金代價為1,100,000,000港元。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之非全資附屬公司。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)認購事項及收購事項之進一步詳情；(ii)目標公司之會計師報告；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)該物業之估值報告；及(v)上市規則規定之其他一般資料，連同股東特別大會通告。

收購事項完成及認購事項完成互為條件，分別須待(其中包括)獲得相關股東及監管機關批准以及買賣協議及認購協議下之先決條件達成及/或獲豁免後，方可作實，故收購事項及認購事項未必一定進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

### 認購協議

認購協議載列認購人認購認購股份之條款及條件，其主要條款概列如下：

#### 日期

二零一六年九月三十日(交易時段後)

#### 訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 認購人。

### 認購價及付款

認購價每股認購股份0.20港元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股約0.109港元溢價約83.49%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股約0.187港元溢價約6.95%；及
- (iii) 股份於緊接最後交易日前最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.189港元溢價約5.82%。

經扣除相關開支後之淨認購價為每股認購股份約0.199港元。

總認購價520,000,000港元將於認購事項完成後匯入本公司指定之銀行賬戶。

認購價乃經本公司與認購人參照股份於最後交易日之當前市價後，按公平磋商原則協定。

### 認購股份數目

涉及2,600,000,000股股份之認購股份相當於本公司現有已發行股本約40.16%，以及經認購事項擴大後本公司已發行股本約28.65%。認購股份之總面值為65,000,000港元。

認購事項不會導致本公司控制權改變。於認購事項完成後，認購人將成為本公司之單一最大主要股東。

### 認購股份之地位

認購股份一經發行及繳足後，將於各方面彼此之間及與於配發及發行認購股份時已發行之股份享有同等權益。

認購協議之條件

認購事項完成須待(其中包括)以下各項條件達成後,方可作實:

- (i) 股東就批准買賣協議及認購協議項下之交易(包括批准向認購人配發及發行認購股份)而於股東特別大會上通過所有必要之決議案;
- (ii) 聯交所授權或同意授權認購股份於聯交所上市及買賣(僅限於發行認購股份及其相關事宜);
- (iii) 並無任何重大不利變動或任何發展或潛在狀況導致本公司業務、營運及表現或一般事宜(不論從財務或其他方面)出現重大不利變動;
- (iv) 買賣協議下所有條件已相應達成或獲豁免(如適用);
- (v) 並無任何司法權區任何政府部門或監管機關擬頒佈、擬定或採納任何命令、判令、裁定或判定,可能限制或禁止認購協議項下擬進行之交易或使有關交易無效;
- (vi) 並無任何第三方提起或威脅提起於任何司法權區任何法院或政府機關待決之任何訴訟或法律程序,尋求(a)限制或禁止認購協議項下之交易;或(b)宣佈有關交易屬不合法;或(c)有關交易所涉及損害之重大賠償;
- (vii) 本公司已取得就認購協議項下擬進行之交易屬必要之所有同意及批准,並已一直全面遵守所有相關法律及規例。所有該等同意及批准於認購事項完成日期仍屬有效,且並無主管政府機關施加任何規則或規例,禁止或嚴重延誤認購協議之履行及完成;
- (viii) 並無任何重大不利變動或任何發展或潛在狀況導致本公司及其附屬公司業務、營運及表現或一般事宜(不論從財務或其他方面)出現重大不利變動;
- (ix) 本公司作出之保證於認購協議日期屬真實、準確及無誤導成份,且於認購事項完成日期仍屬真實、準確且無誤導成份,猶如該等保證乃於該日參照在不同情況下之當前事實及情況作出;及

---

## 董事會函件

---

- (x) 認購人作出之保證於認購協議日期屬真實、準確及無誤導成份，且於認購事項完成日期仍屬真實、準確且無誤導成份，猶如該等保證乃於該日參照在不同情況下之當前事實及情況作出。

認購人可絕對酌情隨時豁免上文(iii)及(v)至(ix)段所載之條件，而本公司可絕對酌情決定隨時豁免上文(x)段所載之條件。本公司及認購人各自可於協定後隨時豁免上文(iv)段所載之條件。然而，倘豁免任何該等條件會嚴重影響認購事項之內容，則訂約各方不擬豁免該等條件。本公司及認購人均不得豁免上文(i)及(ii)段所載之任何條件。

於最後實際可行日期，認購協議訂約各方未有亦不擬豁免任何可豁免之條件，亦概無條件已達成。

### 終止

倘認購協議任何條件(a)於認購事項最後截止日期或之前未能達成或獲豁免(視情況而定)；或(b)在本公司及認購人無法控制之情況下並無可能於認購事項最後截止日期或之前達成或獲豁免，則就(a)分段情況而言，認購人有權向本公司送達通知以終止認購協議，而就(b)分段情況而言，認購人及本公司各自可向對方送達通知以終止認購協議。

### 認購事項完成

認購事項完成將於認購事項完成日期(惟有關日期無論如何不得遲於認購事項最後截止日期或認購協議訂約各方可能協定之其他日期)在認購人之辦事處或認購協議訂約各方可能協定之其他地點落實。

### 特定授權

認購股份將會根據將於股東特別大會上向股東尋求之特定授權配發及發行。

### 申請認購股份上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

## 董事會函件

### 對股權架構之影響

下表說明(參照於最後實際可行日期之公開資料)本公司於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨配發及發行認購股份後(假設除根據認購協議發行及配發認購股份外，本公司之已發行股本及股權自最後實際可行日期起直至認購事項完成日期為止並無變動)之股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行認購股份後	
	股份數目	概約股權%	股份數目	概約股權%
公眾人士	6,474,000,000	100.00	6,474,000,000	71.35
認購人	—	—	<u>2,600,000,000</u>	<u>28.65</u>
合計	<u>6,474,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>9,074,000,000</u>	<u>100.00</u>

### 本公司於過去十二個月進行之集資活動

公告日期	集資活動	籌集所得款項		
		淨額(概約)	所得款項擬定用途	所得款項實際用途
二零一六年 三月二十四日	按認購價每股 供股股份0.165 港元進行涉及 5,478,000,000股 供股股份之供股	879,870,000港元	(i) 約420,000,000港元 用於償還本集團之債 務；及  (ii) 餘額約460,000,000 港元用於建議收購事 項。	(i) 約420,000,000港元 已用於付清及償還本集 團之債務；  (ii) 約109,400,000港元 已用於本集團之業務發 展；及  (iii)建議收購事項已於 二零一六年八月失效。 因此，餘額將用於為收 購事項(倘能完成)提供 資金。

除上文所披露者外，本公司於緊接最後實際可行日期前過去12個月內並無進行任何其他集資活動。

### 認購事項所得款項之擬定用途

認購事項之所得款項總額將為520,000,000港元，而於扣除所有相關費用及開支後之現金所得款項淨額估計約為517,000,000港元。本公司擬將認購事項之所得款項淨額用於結清收購事項之部分代價。

### 買賣協議

買賣協議載列賣方向買方出售待售股份以及出讓出讓股東貸款之條款及條件，其主要條款概列如下：

#### 日期

二零一六年九月三十日

#### 訂約方

- (i) 賣方；及
- (ii) 買方。

### 將收購之資產

待售股份包括賣方持有之目標公司68股已發行普通股，相當於目標公司全部已發行股本之68%。出讓股東貸款為目標公司於買賣協議日期結欠賣方之股東貸款總額之68%。於最後實際可行日期，目標公司由賣方全資擁有。有關目標集團及該物業之進一步資料載於本通函「有關目標集團及該物業之資料」分節。

### 代價及釐定基準

收購事項之代價為1,100,000,000港元。代價乃經買賣協議訂約各方參照目標公司截至二零一六年九月三十日止九個月之未經審核綜合管理賬目後，按公平磋商原則釐定。根據該管理賬目，目標集團於二零一六年九月三十日錄得淨負債約56,940,000港元，而股東貸款約為781,380,000港元（當中並未計及按照估值師於二零一六年九月三十日參照市場法評算之該物業估值約人民幣1,398,000,000元（相等於約1,623,690,000港元）得出之重估盈餘約925,000,000港元（該物業於二零一六年九月三十日之賬面值約為698,690,000港元））。有關該物業估值之進一步詳情載於本通函附錄四。

---

## 董事會函件

---

撇除股東貸款後，目標集團於二零一六年九月三十日之經調整淨資產應約為1,649,440,000港元(不包括遞延稅項負債約231,250,000港元)。代價1,100,000,000港元較目標集團於二零一六年九月三十日之經調整淨資產價值之68%(根據目標集團於二零一六年九月三十日之經審核財務資料計算)折讓約1.97%。於評估收購事項之代價時，考慮到該物業不得分拆為分層業權，且該物業將用於出租用途而非出售，董事認為遞延稅項負債約231,250,000港元僅為本公司核數師按照相關會計準則作出之估計，當中假設由中國附屬公司持有之該物業將即時按現值轉售，因此不大可能變現，於磋商收購事項代價時亦不應作考慮。就此，董事認為收購事項之代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

### 付款條款

總代價將於收購事項完成後以現金支付。

本公司有意動用其內部資源及認購事項之所得款項為收購事項提供資金。

### 先決條件

收購事項完成須待以下各項條件達成後，方告作實：

- (i) 股東就批准買賣協議及認購協議項下之交易(包括批准收購事項以及認購事項)而於股東特別大會上通過所有必要之決議案；
- (ii) 認購協議下所有條件已相應達成或獲豁免(如適用)；
- (iii) 並無任何司法權區任何政府部門或監管機關擬頒佈、擬定或採納任何命令、判令、裁定或判定，可能限制或禁止買賣協議項下擬進行之交易或使有關交易無效；
- (iv) 並無任何第三方提起或威脅提起於任何司法權區任何法院或政府機關待決之任何訴訟或法律程序，尋求(a)限制或禁止買賣協議項下之交易；或(b)宣佈有關交易屬不合法；或(c)有關交易所涉及損害之重大賠償；

---

## 董事會函件

---

- (v) 買方已取得就買賣協議項下擬進行之交易屬必要之所有同意及批准，並已一直全面遵守所有相關法律及規例。所有該等同意及批准於收購事項完成日期仍屬有效，且並無主管政府機關施加任何規則或規例，禁止或嚴重延誤買賣協議之履行及完成；
- (vi) 賣方已取得就買賣協議項下擬進行之交易屬必要之所有同意及批准，並已一直全面遵守所有相關法律及規例。所有該等同意及批准於收購事項完成日期仍屬有效，且並無主管政府機關施加任何規則或規例，禁止或嚴重延誤買賣協議之履行及完成；
- (vii) 賣方作出之陳述及保證於買賣協議日期屬真實、準確且無誤導成份，於收購事項完成日期仍屬真實、準確且無誤導成份，猶如該等陳述及保證乃於該日參照在不同情況下之當前事實及情況作出；
- (viii) 賣方取得華融書面確認（其內容須令買方滿意），據此，華融同意買方與賣方於買賣協議及認購協議項下進行之交易不受任何華融債券文件限制；
- (ix) 買方取得保集控股集團（作為保證人）所發出已妥為簽立之承諾函，無條件、獨立及不可撤回地承諾，就目標公司及中國附屬公司因收購事項完成日期前之任何違規而產生之所有懲罰、罰款及損失承擔彌償責任，且承諾函內容獲買方信納；及
- (x) 買方完成有關賣方及目標集團之全面盡職審查，且買方滿意有關盡職審查之結果。

買方可絕對酌情隨時豁免(iii)（以涉及賣方者為限）、(iv)（以涉及賣方者為限）及(vi)至(x)段所載之條件，而賣方則可絕對酌情隨時豁免(iii)（以涉及買方者為限）、(iv)（以涉及買方者為限）及(v)段所載之條件。買方及賣方各自可於協定後隨時豁免上文(ii)段所載之條件。

---

## 董事會函件

---

然而，倘豁免任何該等條件會嚴重影響收購事項之內容，則訂約各方不擬豁免該等條件。買方及賣方均不得豁免上文(i)段所載之條件。

於最後實際可行日期，買賣協議訂約各方未有亦不擬豁免任何可豁免之條件，而(ix)段所載之條件已達成。

### 終止

倘買賣協議任何條件於收購事項最後截止日期或之前未能或無法達成或獲豁免(視情況而定)，則買方或賣方有權向另一方送達通知以終止買賣協議。

### 收購事項完成

收購事項完成將於收購事項完成日期落實，惟有關日期無論如何不得遲於收購事項最後截止日期(或買方與賣方可能協定之其他日期)。

於收購事項完成後，本公司將透過買方持有目標公司68%已發行股本，而目標集團將於本公司之財務報表綜合計算。

### 有關認購人之資料

認購人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由保集控股集團之間接控股股東兼董事裘東方先生全資擁有。按照由認購人提供之資料，保集控股集團為一間以長三角為基地之物業開發商，其物業發展項目種類繁多，包括住宅、商業、產業及養老地產，業務地域遍及上海市、浙江省、江西省、天津市及山東省。保集控股集團曾榮獲多個獎項，包括自二零一零年起至今連續七年獲評為「中國房地產開發企業百強」。

就董事所深知，於最後實際可行日期，認購人及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士。

### 有關賣方之資料

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，並為保集控股集團之非全資附屬公司。按照由認購人提供之資料，保集控股集團為一間以長三角為基地之物業開發商，其物業發展項目種類繁多，包括住宅、商業、產業及養老地產，業務地域遍及上海市、浙江省、江西省、天

## 董事會函件

津市及山東省。賣方之最終實益擁有人為裘東方先生及黃堅女士(即裘東方先生之配偶)。賣方乃經一名業務友好向執行董事莫偉賢先生引薦，惟賣方過往與本公司並無任何業務關係。就董事所深知，賣方為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，賣方及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士。

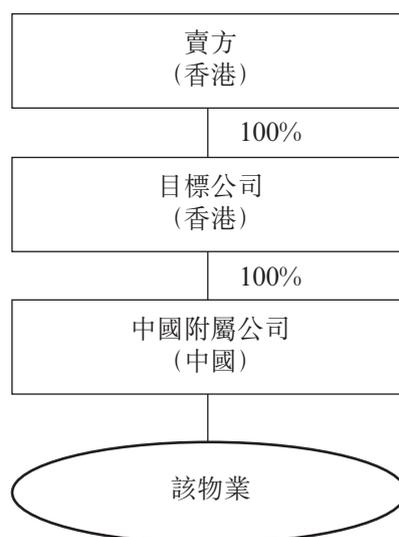
### 有關買方之資料

買方於英屬處女群島註冊成立，為本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

### 有關目標集團及該物業之資料

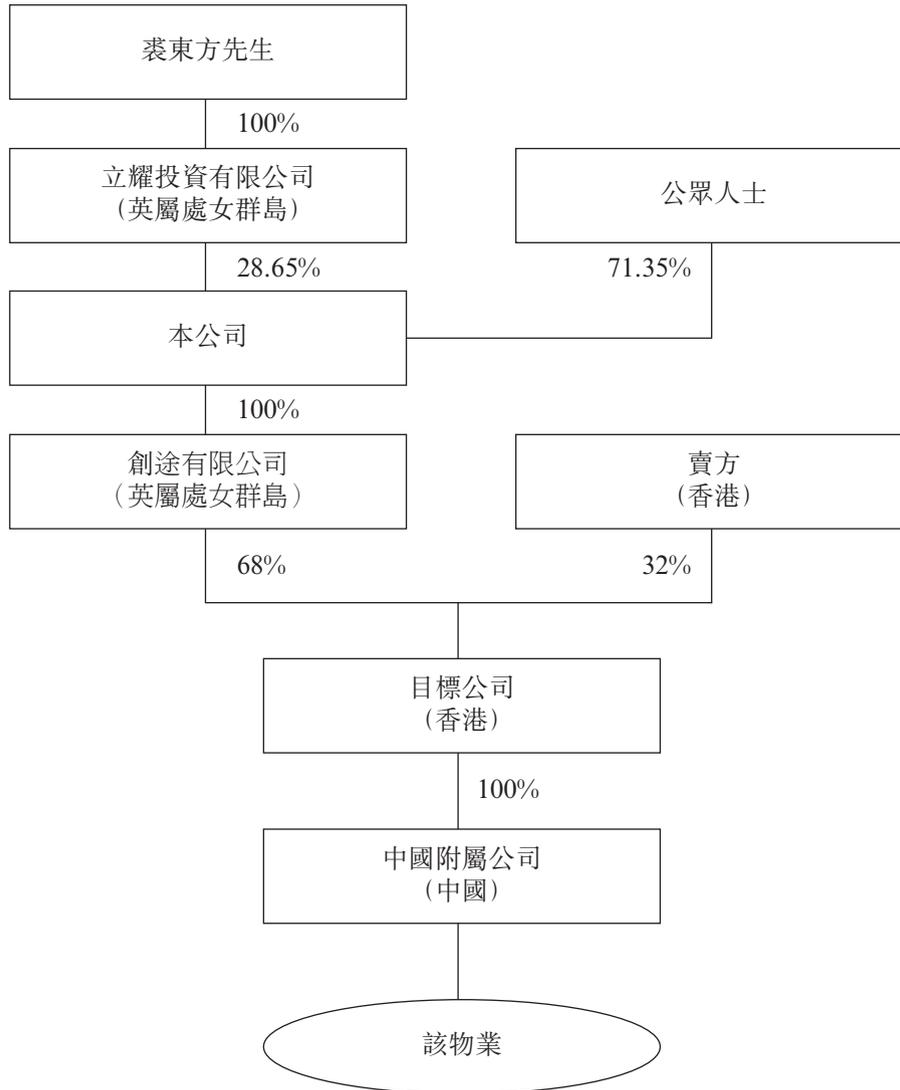
#### 目標集團

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，為投資控股公司。目標公司為賣方之直接全資附屬公司。目標公司透過中國附屬公司(目標公司之直接全資附屬公司)擁有、經營及管理該物業。目標集團於收購事項完成前之擁有權架構載列如下：



## 董事會函件

目標集團於緊隨認購事項完成及收購事項完成後之擁有權架構載列如下：



### 該物業

下文載列該物業之主要詳情：

登記擁有人：	中國附屬公司
土地面積：	150,601.6平方米
位置：	中國上海市松江區佘山鎮佘苑路1號
土地使用權年期：	由二零零八年三月十四日起計40年
土地用途類別：	住宿及餐飲用途
發展項目計劃總建築面積：	79,413.98平方米

於二零一六年五月，中國附屬公司就興建及發展該物業取得一筆由上海愛建信託有限責任公司提供之信貸，最高貸款總額為人民幣400,000,000元（「愛建貸款」），其中約人民幣280,000,000元已於最後實際可行日期由中國附屬公司提取。該筆貸款以該物業之按揭（已應上海愛建信託有限責任公司要求提供抵押，原因為物業發展商於就發展物業取得貸款時提供所發展物業之按揭乃慣常做法）、有關中國附屬公司全部股權之押記（押記受益人為上海愛建信託有限責任公司）、保集控股集團愛建擔保及裘先生個人擔保作抵押。貸款年期為由首次提取貸款日期起計30個月。上述貸款、按揭、股份押記及擔保於收購事項完成後將會留存。貸款按固定年利率11厘計息。由中國附屬公司提取之約人民幣280,000,000元已全數用於興建及發展該物業。

就董事所深知，於最後實際可行日期，上海愛建信託有限責任公司及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士。再者，按照由賣方及認購人提供之資料，於最後實際可行日期，上海愛建信託有限責任公司及其最終實益擁有人乃獨立於賣方及認購人。

---

## 董事會函件

---

該物業擬分三期發展，發展期預計約為三年。於完成發展後，該物業擬用於出租用途，對象為薪金及教育水平較高、背景良好之較年長顧客。該物業之發展時間表如下：

- (i) 該物業第一期擬發展為會所、超級市場及其他配套設施，總建築面積合共為3,803.83平方米(地下面積為150.24平方米)。該物業第一期工程於二零一六年三月動工，預計於二零一七年七月竣工，估計總發展成本(包括財務成本)約為人民幣49,000,000元；
- (ii) 該物業第二期擬發展為別墅式及多層式物業，總建築面積合共為36,932.54平方米(包括地下面積3,967.1平方米)。該物業第二期工程於二零一六年三月動工，預計於二零一七年十二月竣工，估計總發展成本(包括財務成本)約為人民幣481,000,000元；及
- (iii) 該物業第三期擬發展為多層式物業，總建築面積合共為38,527.37平方米。該物業第三期目前空置，工程預計於二零一七年三月動工及於二零一九年十二月竣工，估計總建築成本約為人民幣364,000,000元。

總建築及發展成本估計約為人民幣894,000,000元，其中約人民幣289,000,000元已於二零一六年十月三十一日支付。其餘建築及發展成本擬以出租該物業之所得款項撥付。因此，按照目標集團之現行發展計劃，預期無須向目標集團進一步注入大筆資金。於最後實際可行日期，該物業仍在發展中。

### 中國附屬公司之高級管理層

於收購事項完成及認購事項完成後，以下目標集團高級管理層成員將繼續監督該物業發展：

張生海先生(「張先生」)於二零一六年加盟中國附屬公司，現為中國附屬公司之總經理。張先生自大學畢業以來一直在工程界工作，擁有10年房地產業經驗，並具備豐富之房地產發展建設及管理經驗。於二零一二年至二零一六年間，張先生曾任南昌地產公司之總經理。

### 與該物業成為閒置物業有關之風險

誠如競天公誠律師事務所(由本公司委任之中國法律顧問)所告知，根據中國附屬公司與上海市松江區規劃和土地管理局所訂立日期為二零一一年十二月二十八日之補充協議，該物業之建築工程應於二零一二年六月三十日或之前動工，並於二零一四年十二月三十日或之前竣工。由於該物業之規劃及設計需時較預期長，以致該物業無法於規劃及設計落實前動工，建築工程自二零一二年六月三十日以來擱置逾兩年，因此無法按照補充協議於二零一四年十二月三十日或之前竣工。故此，中國附屬公司面對違約算定損害賠償及／或被判處罰金(金額按土地代價之20%計算)及／或政府不予賠償而收回該物業之風險(統稱「物業風險」)。由於訂約各方難以評估相關政府機關可能採取之潛在行動，故亦難以評估目標集團可能因物業風險而承擔之罰金、罰款及損失之最高潛在金額。於最後實際可行日期，中國附屬公司並無接獲相關土地管理部門就中國附屬公司未能按照日期為二零一一年十二月二十八日之補充協議訂明之時間表開展及完成該物業工程，發出對中國附屬公司處以任何罰金或收回該物業之任何通知。

基於上述物業風險，保集控股集團已與買方訂立保集控股集團承諾，據此，保集控股集團無條件、獨立及不可撤回地承諾，就目標公司及中國附屬公司因收購事項完成日期前之任何違規而產生之所有懲罰、罰款及損失(包括但不限於與物業風險及稅項有關之損失及／或懲罰)承擔彌償義務。倘政府收回該物業，則保集控股集團將向買方(或買方指定之任何實體)彌償(i)買方根據買賣協議項下之交易支付之總代價；或(ii)參照該物業於被收回當日之市值(將由本公司委任之獨立估值師評定)釐定之金額(以較高者為準)，另加收回物業所產生之所有其他損失／懲罰。

因此，於評估收購事項及其代價時考慮到保集控股集團承諾後，董事認為保集控股集團承諾將足以應付因物業風險而引致之任何潛在懲罰、罰款及損失，而保集控股集團亦將承擔有關懲罰、罰款及損失。

再者，誠如競天公誠律師事務所所告知，根據該物業之國有土地使用權出讓合同，該物業不得分拆為分層業權，惟中國附屬公司有權按照國有土地使用權出讓合同及適用法律依

## 董事會函件

法出租該物業。就此，基於該物業擬用於出租用途而非出售，董事認為上述事宜不會對收購事項構成重大影響。

### 申標工程貸款

誠如該公告所披露，於收購事項及認購事項進行前，中國附屬公司與申標工程已就申標工程貸款訂立二零一六年延長貸款協議，致使申標工程貸款於收購事項完成後將會留存。

就此，申標工程貸款於收購事項完成後將會留存之主要理由如下：

- (i) 鑑於申標工程能協助中國附屬公司就該物業若干部分工程物色合適之承建商，中國附屬公司有意與申標工程保持良好工作關係；及
- (ii) 從財務角度考慮，申標工程貸款屬正常商務條款(例如，申標工程貸款之12厘年利率高於愛建貸款之11厘年利息成本)，而申標工程貸款由保集控股集團根據保集控股集團擔保提供擔保。因此，中國附屬公司認為已有必要保證，保障其免於承受申標工程貸款之任何違約風險。

### 目標集團之財務資料

下文概列目標集團之經審核財務資料，乃摘錄自本通函附錄二所載按照香港財務報告準則編製之目標集團之會計師報告。

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以及截至二零一五年九月三十日及二零一六年九月三十日止九個月之經審核綜合財務資料載列如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (港元)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (港元)	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (港元)	截至二零一五年 九月三十日 止九個月 (港元)	截至二零一六年 九月三十日 止九個月 (港元)
除稅前(虧損淨額)	(6,105,000)	(1,159,000)	(5,283,000)	(5,288,000)	(3,966,000)
除稅後(虧損淨額)	(6,105,000)	(1,576,000)	(6,906,000)	(6,515,000)	(4,488,000)

於最後實際可行日期，該物業仍在發展中。

進一步詳情請參閱本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。

### 目標集團之管理層討論及分析

下文載列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以及截至二零一六年九月三十日止九個月之管理層討論及分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載目標集團之財務資料編製。

#### (1) 收益及銷售成本

由於該物業於最後實際可行日期仍在建造中，故目標集團之核心業務活動於有關期間內並無產生及招致任何收益及銷售成本。

#### (2) 銷售及分銷開支

於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，目標集團並無錄得任何重大銷售及分銷開支。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團錄得銷售及分銷開支535,000港元，並於截至二零一六年九月三十日止九個月進一步增加至約3,006,000港元，主要由於有關該物業之營銷開支增加所致。

#### (3) 行政開支

目標集團之行政開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約6,107,000港元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度約1,787,000港元，主要由於增加將行政開支資本化所致。

於計及就興苗銷售木材產生之已售存貨成本6,432,000港元(分類至其他收入及收益)後，目標集團之行政開支其後回升，由截至二零一四年十二月三十一日止年度約1,787,000港元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約4,284,000港元，主要由於與目標集團核心業務活動無關之已售存貨成本(即與興苗有關之木材)增加所致。截至二零一六年九月三十日止九個月，於計及就興苗銷售木材產生之已售存貨成本為零後，目標集團之行政開支減少至約4,298,000港元，主要由於與目標集團核心業務活動無關之已售存貨(即與興苗有關之木材)成本減少所致。

**(4) 其他收入及收益淨額以及財務成本**

目標集團之其他收入及收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度之2,000港元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約20,423,000港元，並於截至二零一五年十二月三十一日止年度進一步增加至約78,450,000港元，主要由於其他利息收入增加所致，而相關其他利息收入與中國附屬公司之附屬公司興苗(已由中國附屬公司於收購事項前出售)提供之託管貸款產生之利息收入有關。目標集團之其他收入及收益其後回落，由截至二零一五年十二月三十一日止年度約78,450,000港元減少至截至二零一六年九月三十日止九個月之26,129,000港元，主要由於於二零一六年五月出售興苗完成(興苗因此不再為目標集團之成員公司)後，與興苗提供之託管貸款產生之利息收入有關之其他利息收入減少所致。

目標集團之財務成本由截至二零一三年十二月三十一日止年度之零港元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度約19,795,000港元，並於截至二零一五年十二月三十一日止年度進一步增至約78,914,000港元，其後於截至二零一六年九月三十日止九個月減少至22,580,000港元，主要由於上述興苗提供託管貸款之資金所涉其他貸款之利息出現相應變動所致。

**(5) 除稅後虧損**

目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月分別錄得除稅後虧損約6,105,000港元、1,576,000港元、6,906,000港元及4,488,000港元。

**(6) 流動資金、財務資源、資本架構及資產負債比率**

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，目標集團之債務分別合共約為407,787,000港元、1,681,924,000港元、1,695,776,000港元及1,131,069,000港元。

於各有關期間結束時，目標集團之資產分別合共約為424,323,000港元、1,697,030,000港元、1,657,498,000港元及1,068,222,000港元。

於二零一六年九月三十日，目標集團有關在建投資物業之總承擔(已訂約但未於目標集團之綜合財務報表撥備)約為274,361,000港元。

---

## 董事會函件

---

於截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日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，目標集團之借貸全部以人民幣計值，並按固定利率計息，而現金及現金等價物則主要以人民幣持有。

目標集團透過其業務產生及來自其股東之資金撥支營運資金。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，目標集團並無為對沖訂立任何形式之財務安排。

目標集團倚賴且將繼續倚賴權益資本及債務融資為業務提供資金。日後，目標集團預期將倚賴租金收入為營運提供資金。

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之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)分別約為0.96、0.99、1.02及1.05。

### (7) 前景

按照目前估計及該物業之發展狀況，目標集團預計將於下一個財政年度年初開始產生收益，為本集團帶來新的收益來源，改善其現時財政狀況。有關目標集團前景之進一步詳情，請同時參閱下文「進行收購事項之理由及裨益」及附錄一「物業發展業務」等節。

### (8) 重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零一四年七月二十三日，中國附屬公司以代價人民幣600,000元收購興苗。於二零一六年五月十三日，中國附屬公司以代價人民幣600,000元出售興苗。除上述者外，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三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月，目標集團並無進行任何重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

### (9) 分部資料

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三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月，目標集團主要從事單一分部，即發展該物業。

### (10) 僱員及薪酬政策

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，目標集團分別共有約12、18、31及25名僱員。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三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月，目

標集團之員工成本總額分別約為2,518,000港元、1,263,000港元、2,267,000港元及1,921,000港元。僱員薪酬維持於具競爭力水平，乃參照表現、專業經驗及當前市況釐定。

### (11) 資產押記

中國附屬公司於二零一六年五月向上海愛建信託有限責任公司取得一筆信貸，於最後實際可行日期之未償還金額約為325,000,000港元。該筆借貸以目標公司所提供中國附屬公司全部已發行股本之押記、中國附屬公司所提供該物業之按揭、保集控股集团愛建擔保及裘先生個人擔保作抵押。

### (12) 來年有關重大投資或資本資產之未來計劃以及其預期資金來源

目標集團計劃繼續推行該物業之現行發展計劃。於二零一六年九月三十日，目標集團並無任何有關重大投資之未來計劃。

### (13) 外匯風險

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三個年度以及截至二零一六年九月三十日止九個月，目標集團之日常營運及投資僅於一個地區（即中國）進行，收益及開支均以人民幣計值。因此，目標集團並無重大外匯風險。然而，目標集團將按需要密切留意有關風險。

### (14) 或然負債

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，目標集團概無任何重大或然負債。

## 進行收購事項之理由及裨益

本公司（透過其附屬公司）主要從事地基業務、物業發展、投資證券及提供餐飲服務。

收購位於中國湖南省岳陽市南湖西岸之土地上之物業項目（於二零一五年十一月二十四日竣工）後，本公司一直物色潛在收購機會，以發展及加強其物業發展之核心業務，使本集團前景更加理想。

董事持續評估本集團現時之業務策略，務求精簡業務、提升整體表現及前景以及增加對市場投資者之吸引力。考慮到本集團地基業務（珍旋有限公司（及其全資附屬公司毅信鑽探工程有限公司（統稱「珍旋集團」））為主要營運附屬公司）之營業額減少，加上董事普遍預

---

## 董事會函件

---

期地基行業之增長潛力下降，此等因素均造成多方面之憂慮，如本公司日後集資之選擇及能力將會有限，以及本集團為創造理想前景而需要精簡主要業務。因此，本公司於二零一六年七月二十五日建議出售珍旋集團之49%權益，而上述出售事項於最後實際可行日期已完成。

鑑於(i)建議收購事項已失效，從而有即時需要物色其他與本集團核心業務相符之合適收購機會；(ii)本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度產生約193,000,000港元之重大虧損，從而有逼切需要物色能迅速改善本集團財務狀況之商機；及(iii)有逼切需要擴闊收益來源及產生額外現金流，以繼續支持可持續發展，本集團認為收購事項實屬難能可貴之機會，可望加強其物業發展業務，而此項舉措乃符合本集團之核心業務。

近年，本公司一直發掘中國人口老化帶來之機遇，本公司相信養生度假區發展項目增長潛力優厚。於中國開發之養生度假區分為別墅及／或多層公寓，長者可長期租住單位，並享用各類養生增值服務(如日常及個人醫護服務)以及醫療服務。在中國(尤其是上海)，愈來愈多富裕之年長人士追求更優質生活，帶動對養生度假區物業發展商提供之服務之需求，同時亦令更多國內公司進軍養生度假區產業。因此，本公司對養生度假區產業之增長潛力深表樂觀。

目標集團會將該物業發展為會所、公寓及地下空間，作住宿及餐飲用途，切合上海養生度假區板塊之顧客需要，從該等物業賺取租金收入。

考慮到目標集團之前景及財務狀況以及該物業之位置、市值及相關成本，董事認為收購事項可在以下方面令本集團受惠：

- (i) 本集團將於一線城市 — 上海 — 收購一幅位置理想、適合發展養生度假區之重要土地，有助加強本集團之資產基礎；
- (ii) 繼續擴展及帶動本集團之物業發展業務，符合本集團之核心業務及重點；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 通過認購事項，本集團將透過與保集控股集團合作，開拓更多商機。誠如本通函「有關認購人之資料」一節所述，保集控股集團為中國大型物業發展商；及
- (iv) 依照目前估計及該物業之發展狀況，目標集團預期於下一個財政年度之初開始產生收益，將可為本集團增加收益來源及改善本集團目前之財務狀況。

鑑於上文所述，董事相信，收購事項之代價、買賣協議之其他條款及認購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

### 進行認購事項及收購事項之財務影響

於收購事項完成後，目標公司及中國附屬公司均會成為本公司之全資附屬公司，其財務業績將於本集團之財務報表綜合計算。

按照附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料所載經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表，並假設認購事項完成及收購事項完成已於二零一六年九月三十日落實，則進行認購事項及收購事項將導致(i)本集團之資產總值由2,303,341,000港元增加至3,332,928,000港元；(ii)本集團之負債總額將由1,379,978,000港元上升至1,960,913,000港元；及(iii)本集團之資產淨值將由923,363,000港元增加至1,372,015,000港元。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算，收購事項所涉之適用百分比率高於25%但低於100%，因此，根據上市規則第十四章，收購事項(連同認購事項)構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第十四章下之申報、公告及股東批准規定。。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、認購人及彼等各自之最終實益擁有人於最後實際可行日期均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

伴隨着收購事項及認購事項之進行，於收購事項完成及認購事項完成後，申標工程貸款、保集控股集團擔保、保集控股集團愛建擔保、裘先生個人擔保及未出讓股東貸款將成為本公司之關連交易，若干詳情已於該公告披露。就申標工程貸款而言，根據上市規則第

---

## 董事會函件

---

14A.60條，本公司須進一步遵守上市規則第十四A章下有關該等貸款協議之適用申報規定，而倘於收購事項完成及認購事項完成後更改或重續該等貸款協議，則本公司將全面遵守上市規則第十四A章下所有適用申報、披露及(如適用)獨立股東批准規定。另一方面，於收購事項完成及認購事項完成後，保集控股集團擔保、保集控股集團愛建擔保、裘先生個人擔保及未出讓股東貸款儘管將構成由關連人士向本公司附屬公司提供財務資助，惟根據上市規則第14A.90條屬於獲全面豁免關連交易，因此將根據上市規則第十四A章獲全面豁免遵守所有披露、年度審核及股東批准規定。

本公司將會召開及舉行股東特別大會，以供股東批准(其中包括)(i)認購協議及其項下擬進行之交易(包括根據特定授權配發及發行認購股份)；及(ii)買賣協議及其項下擬進行之交易。就董事在作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東涉及收購事項及/或認購事項或於當中擁有利益，因而須於股東特別大會上就批准買賣協議及認購協議項下的交易之相關決議案放棄表決權。

### 一般資料

就董事在作出一切合理查詢後所深知及確信，除已披露者外，概無股東須就有關認購協議、買賣協議及其項下擬進行之相關交易放棄表決權。概無董事於認購協議、買賣協議及其項下擬進行之相關交易中擁有任何重大利益。

### 股東特別大會

本公司將於二零一七年二月十四日(星期二)上午十一時正假座香港皇后大道中99號中環中心42樓4202-03室舉行股東特別大會，於會上將提呈決議案以考慮及酌情批准(其中包括)認購協議及買賣協議以及其項下擬進行之相關交易以及授出特定授權，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並盡快但無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48

---

## 董事會函件

---

小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上表決。

將於股東特別大會上提呈表決之決議案將根據上市規則以投票方式進行。

就董事在作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，除已披露者外，概無股東參與認購事項、收購事項及授出特定授權以及其項下擬進行之相關交易或於當中擁有利益，因而須於股東特別大會上就批准認購事項、收購事項及授出特定授權以及其項下擬進行之相關交易之相關決議案放棄表決權。

### 推薦建議

董事認為，認購協議及買賣協議以及其項下擬進行之相關交易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整體之利益。因此，董事會推薦股東投票贊成股東特別大會通告所載與認購事項、收購事項及授出特定授權以及其項下擬進行之相關交易有關之普通決議案。

### 其他資料

敬請 閣下垂注於本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
毅信控股有限公司  
執行董事兼主席  
莫偉賢  
謹啟

二零一七年一月二十六日

## 1. 經擴大集團之財務及貿易展望

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三個年度之財務資料分別於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年度之年報內披露，均已於聯交所網站及本公司網站登載。前往本公司年報之快捷連結載列如下：

- (i) 本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報(第35至80頁)：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0724/  
LTN20140724996\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0724/LTN20140724996_c.pdf)

- (ii) 本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第39至93頁)：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0720/  
LTN20150720774\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0720/LTN20150720774_c.pdf)

- (iii) 本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第36至106頁)：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0728/  
LTN20160728279\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0728/LTN20160728279_c.pdf)

### 地基業務

香港地基行業受政治環境拖累，於本中期期間持續萎縮。香港立法會及其財委會於截至二零一六年九月三十日止六個月審批新基建項目進度嚴重延誤，多個建築項目暫停。鑑於香港立法會運作一片混亂，自十月會期以來未曾成功舉行會議，未來會議審批預算進度很大可能延誤，本集團預料地基行業未來將繼續收縮。建築業界於過去數年市道興旺，造就更多小型分承建商上市，得以擴充業務規模。再加上公營項目寥寥可數，私營項目競爭更形激烈，本集團需調整定價策略，以大幅折扣投標，進一步削弱利潤率。

為了騰出投資於日漸萎縮之地基行業的資本，本公司(作為賣方)與Excellent Speed Limited(作為買方)於二零一六年七月二十五日訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意按代價80,000,000港元向Excellent Speed Limited出售珍旋有限公司49%已發行股本(「出售事項」)。股東已在本公司於二零一六年九月二十二日舉行之股東特別大會上批准出售事項，而出售事項已於二零一六年九月三十日完成。於出售事項完成

後，本公司及Excellent Speed Limited分別持有珍旋有限公司已發行股本總額之51%及49%，而珍旋有限公司(及其全資附屬公司毅信鑽探工程有限公司)繼續為本公司之附屬公司。

### 物業發展業務

踏入本年度下半年，中國政府實施一系列收緊住房政策，整頓房地產市場之供求結構。該等政策旨在降低總體市場風險，確保房地產市場循穩定健康發展。於本年度下半年，本集團發展中之中國湖南省岳陽市南湖西岸之物業項目(「物業項目」)所在地岳陽之房地產價格開始跟隨中國其他城市之大部分房地產市場下跌。

物業項目之住宅單位建築工程已大致完工，而發展項目第二期住宅單位亦已可供預售。本集團於本年度下半年之重點將為有效加快住宅單位銷售，為本集團於未來數年之增長提供資金來源。

考慮到有關物業及金融市場之政府政策日後可能出現變動，或會影響物業發展業務之氣氛及表現，管理層將密切監察市況，恪守審慎財務管理，妥善管理其資本負債水平，持有較高水平之財務資源。本集團緊守審慎財務管理原則，致力平衡現金流入及流出，按可持續基準提升本集團之財政實力。除物業項目外，本公司亦不斷物色具潛力之物業業務收購機遇，以發展及加強核心業務，改善本集團前景。

此外，於收購事項完成時，本集團將進軍中國一線城市 — 上海 — 發展蓬勃之養生度假區發展產業。由於上海為中國經濟發展最為蓬勃的地區之一，加上上海居民收入不斷上升，故上海居民均追求更優質的退休生活。因此，隨着養生度假區發展產業急速增長，該物業勢將受惠於有關趨勢。

### 投資證券

由於投資證券於本年度成為本集團其中一項主要業務活動，故本集團一直持續評估其現有投資組合之表現，同時物色其他投資機會。本集團將因應當時市況，審慎作出

投資決定，務求在風險與回報之間取得平衡。該等投資決定可能包括分散本集團投資組合、進行新的上市證券投資或出售現有上市證券。

### 提供餐飲服務

在香港提供餐飲服務業務正面對黃金機會，尤其是針對優質顧客提供高檔菜式。管理層認為，隨着食客品味及對餐廳之要求持續提高，優質餐廳需求勢將進一步上升。加上本集團提供餐飲服務業務盈利能力強勁，管理層對其未來表現感到樂觀。

## 2. 經擴大集團之債務聲明

### 本集團

於二零一六年十一月三十日（即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之債務如下：

- (i) 由獨立第三方提供之無抵押計息貸款約776,000,000港元；
- (ii) 由本集團附屬公司董事擔保之計息銀行借貸約23,400,000港元；及
- (iii) 由關連公司提供之無抵押計息貸款約50,000,000港元。

於二零一六年十一月三十日，有三宗由分包承建商僱員及本集團僱員向本集團提起之賠償及人身傷害申索案件仍然待決。該等申索與上述分包承建商之僱員及上述本集團之僱員有關，彼等聲稱在於本集團建築地盤工作及受僱期間受到身體傷害。鑑於(i)該等申索由保險公司處理跟進，且所有潛在申索由強制保險承保，而金額有待法院評定；及(ii)董事已評估該等案件，並相信不會對本集團之財務狀況構成重大影響，故並無就上述人身傷害案件作出撥備，因此並無相關或然負債。於二零一六年十一月三十日，三宗案件均無重大進展。

## 目標集團

於二零一六年十一月三十日(即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,目標集團之債務如下:

- (i) 由最終控股公司及關連公司提供之貸款約781,000,000港元,該等貸款為無抵押、免息及按要求償還;及
- (ii) 計息其他借貸約325,000,000港元,以該物業之按揭及有關中國附屬公司全部股權之押記作抵押,按揭及押記受益人為上海愛建信託有限責任公司,並由保集控股集團愛建擔保及裘先生個人擔保作擔保。

除上文所披露者,以及集團內公司間負債及正常貿易應付款項外,於二零一六年十一月三十日營業時間結束時,經擴大集團並無任何尚未償還之按揭、押記或債權證、已發行貸款資本或銀行透支、債務證券或其他類似債務、承兌負債(正常貿易應付款項除外)或承兌信貸或任何租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況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之結算日期)以來有任何重大不利變動。

### 4. 營運資金聲明

董事於作出審慎周詳考慮後認為,經計及於收購事項完成後之現金流影響及經擴大集團之現有財務資源(包括內部產生之資金及可動用信貸融資)後,在無不可預見之情況下,經擴大集團將具有足夠營運資金滿足由本通函日期起計最少未來12個月之現時營運需要。

以下為本公司申報會計師誠豐會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



誠豐會計師事務所有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東43-59號  
東美中心21樓2103-05室

敬啟者：

下文載列吾等就有關英威房地產有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)之財務資料發表報告，有關財務資料包括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之綜合財務狀況表，以及目標集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年九月三十日止九個月期間(「有關期間」)之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，連同有關附註(「財務資料」)，以供載入毅信控股有限公司(「貴公司」)於二零一七年一月二十六日就建議收購目標公司刊發之通函(「通函」)。

目標公司為於二零零七年九月四日在香港註冊成立之有限公司，從事投資控股。

目標公司所有附屬公司已採用十二月三十一日作為財政年度結算日。目標公司於二零零七年九月四日(註冊成立日期)至二零一三年十二月三十一日期間之法定財務報表由安永會計師事務所審核，而截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度則由輝勤會計師事務所有限公司審核。目標公司各附屬公司之詳情及其各自之核數師名稱載於財務資料附註1。該等公司之法定財務報表乃按照中華人民共和國(「中國」)財政部(「財政部」)頒佈之「企業會計準則」及中國其他相關法規(統稱為「中國公認會計原則」)編製(「中國會計準則財務報表」)。

目標公司董事已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製目標集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。

財務資料由 貴公司董事按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定根據相關財務報表(當中並無作出調整)編製，以供載入通函。

### **董事之責任**

貴公司董事負責按照香港財務報告準則及上市規則之適用披露規定編製真實而公平地反映狀況之財務資料。

### **申報會計師之責任**

吾等之責任乃根據吾等按照香港會計師公會頒佈之核數指引「招股章程及申報會計師」(公告第3.340號)執行之程序就財務資料發表意見。吾等並無審核目標集團於二零一六年九月三十日後任何期間之財務報表。

### **意見**

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映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及二零一六年九月三十日之財務狀況，以及目標集團截至該等日期止有關期間之財務表現及現金流量。

### **強調事項**

在不發表保留意見之情況下，吾等謹請 閣下垂注財務資料附註2.1，當中顯示目標集團於截至二零一六年九月三十日止九個月錄得虧損淨額24,569,000港元，而於該日，目標集團之流動負債淨額及負債淨額分別為437,144,000港元及62,847,000港元。此等狀況連同附註2.1所載其他事項顯示，存在重大不明朗因素，可能對目標集團能否繼續持續經營構成重大疑問。

## 同期財務資料

就本報告而言，吾等亦已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱目標集團之未經審核同期中期財務資料，有關財務資料包括截至二零一五年九月三十日止九個月之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，連同其附註（「同期財務資料」）。同期財務資料由 貴公司董事負責。

貴公司董事負責按照就財務資料採納之相同基準編製同期財務資料。吾等之責任乃按照吾等之審閱工作就同期財務資料發表結論。

審閱包括主要向財務及會計事務負責人進行查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較按照香港審核準則進行之審核為小，因而無法讓吾等確定能夠得悉所有可能於審核過程中發現之重大事項。因此，吾等並不就同期財務資料發表審核意見。

根據吾等之審閱工作，就本報告而言，吾等並無得悉任何事宜，致令吾等相信同期財務資料並非於各重大方面根據就財務資料採納之相同基準編製。

## 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 (未經審核)	二零一六年 千港元
收益	4	—	—	—	—	—
其他收入及收益	5	2	20,423	78,450	59,292	26,129
銷售及分銷開支		—	—	(535)	(291)	(3,006)
行政開支		(6,107)	(1,787)	(4,284)	(3,274)	(4,298)
出售一間附屬公司之虧損		—	—	—	—	(211)
財務成本	6	—	(19,795)	(78,914)	(61,015)	(22,580)
除稅前虧損	7	(6,105)	(1,159)	(5,283)	(5,288)	(3,966)
所得稅開支	9	—	(417)	(1,623)	(1,227)	(522)
年／期內虧損		<u>(6,105)</u>	<u>(1,576)</u>	<u>(6,906)</u>	<u>(6,515)</u>	<u>(4,488)</u>
其他全面收益						
換算海外業務之匯兌差額		<u>12,830</u>	<u>146</u>	<u>(46,478)</u>	<u>(30,400)</u>	<u>(20,081)</u>
年／期內其他全面收益／(虧損)		<u>12,830</u>	<u>146</u>	<u>(46,478)</u>	<u>(30,400)</u>	<u>(20,081)</u>
年／期內全面收益／(虧損)總額 及目標集團擁有人應佔		<u>6,725</u>	<u>(1,430)</u>	<u>(53,384)</u>	<u>(36,915)</u>	<u>(24,569)</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	十二月三十一日			二零一六年
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	12	927	1,472	1,520	806
在建投資物業	13	415,834	640,168	638,677	698,694
非流動資產總值		416,761	641,640	640,197	699,500
<b>流動資產</b>					
存貨	14	7,541	16,337	8,971	—
預付款項、按金及其他應收款項	15	—	23,780	25,268	43,804
應收一間關連公司款項	16	—	383,540	361,154	324,658
應收同系附屬公司款項	19	—	631,245	594,401	—
應收最終控股公司款項	19	—	—	27,005	—
現金及銀行結餘	17	21	488	502	260
流動資產總值		7,562	1,055,390	1,017,301	368,722
<b>流動負債</b>					
其他應付款項及應計費用	18	8,429	43,365	110,443	24,482
應付一間關連公司款項	16	—	—	37,002	—
應付同系附屬公司款項	19	—	193,402	377,820	—
應付一間直接控股公司款項	19	399,358	781,322	781,322	781,384
應付一間中間控股公司款項	19	—	327,486	107,489	—
應付一名董事款項	19	—	20	20	—
應付稅項		—	418	1,183	—
流動負債總額		407,787	1,346,013	1,415,279	805,866
流動負債淨額		(400,225)	(290,623)	(397,978)	(437,144)
資產總值減流動負債		16,536	351,017	242,219	262,356
<b>非流動負債</b>					
計息其他借貸	20	—	(335,911)	(280,497)	(325,203)
資產淨值／(負債淨額)		16,536	15,106	(38,278)	(62,847)
<b>權益</b>					
<b>母公司擁有人應佔權益</b>					
股本	21	—	—	—	—
其他儲備		16,536	15,106	(38,278)	(62,847)
權益總額／(資產虧絀)		16,536	15,106	(38,278)	(62,847)

## 綜合權益變動表

	股本 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	累計虧損 千港元	(資產虧蝕) ／權益總額 千港元
於二零一三年一月一日	—	33,262	(23,451)	9,811
年內虧損	—	—	(6,105)	(6,105)
年內其他全面收益：				
換算海外業務之匯兌差額	—	12,830	—	12,830
年內全面收益／(虧損)總額	—	12,830	(6,105)	6,725
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	—	46,092*	(29,556)*	16,536
年內虧損	—	—	(1,576)	(1,576)
年內其他全面收益：				
換算海外業務之匯兌差額	—	146	—	146
年內全面收益／(虧損)總額	—	146	(1,576)	(1,430)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	—	46,238*	(31,132)*	15,106
年內虧損	—	—	(6,906)	(6,906)
年內其他全面虧損：				
換算海外業務之匯兌差額	—	(46,478)	—	(46,478)
年內全面虧損總額	—	(46,478)	(6,906)	(53,384)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	—	(240)*	(38,038)*	(38,278)
期內虧損	—	—	(4,488)	(4,488)
期內其他全面虧損：				
換算海外業務之匯兌差額	—	(20,081)	—	(20,081)
期內全面虧損總額	—	(20,081)	(4,488)	(24,569)
於二零一六年九月三十日	—	(20,321)*	(42,526)*	(62,847)
截至二零一五年九月三十日止九個月				
於二零一五年一月一日	—	46,238	(31,132)	15,106
期內虧損	—	—	(6,515)	(6,515)
期內其他全面虧損：				
換算海外業務之匯兌差額	—	(30,400)	—	(30,400)
期內全面虧損總額	—	(30,400)	(6,515)	(36,915)
於二零一五年九月三十日(未經審核)	—	15,838	(37,647)	(21,809)

\* 此等儲備包括綜合財務狀況表內於二零一三年、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之綜合其他儲備分別16,536,000港元、15,106,000港元、38,278,000港元及62,847,000港元。

## 綜合現金流量表

	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
經營活動所得現金流量					
除稅前虧損	(6,105)	(1,159)	(5,283)	(5,288)	(3,966)
按下列各項調整：					
折舊	333	421	744	542	686
財務成本	—	19,795	78,914	61,015	22,580
一間關連公司利息收入	—	—	—	—	(879)
同系附屬公司利息收入	—	(20,161)	(78,442)	(59,290)	(25,130)
銀行利息收入	(2)	(28)	(8)	(2)	—
議價購買收益	—	(108)	—	—	—
出售一間附屬公司虧損	—	—	—	—	211
	(5,774)	(1,240)	(4,075)	(3,023)	(6,498)
存貨(增加)/減少	(7,541)	(8,796)	7,366	7,180	8,971
在建投資物業增加	(4,792)	(205,811)	(13,820)	(11,795)	(62,771)
預付款項、按金及其他應收款項 減少/(增加)	690	(3,591)	16,442	8,109	(18,420)
應收/應付下列各項之款項之變動淨額：					
— 同系附屬公司	—	(437,843)	221,262	244,797	216,581
— 關連公司	(2,674)	(383,540)	59,388	52,676	(506)
— 最終控股公司	—	—	(27,005)	(27,565)	27,005
— 董事	—	20	—	—	(20)
— 直接控股公司	—	381,964	—	—	61
— 中間控股公司	(20)	327,486	(219,997)	(217,771)	(107,489)
應計費用及其他應付款項增加/(減少)	5,705	8,467	(11,836)	13,956	(99,178)
經營(所用)/產生之現金	(14,406)	(322,884)	27,725	66,564	(42,264)
已收利息	2	—	60,520	35,336	25,142
已付利息	—	(12,601)	(22,054)	(19,691)	(23,818)
已付所得稅	—	—	(858)	(1,282)	(1,705)
經營活動(所用)/產生現金流量淨額	(14,404)	(335,485)	65,333	80,927	(42,645)

## 綜合現金流量表(續)

	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
經營活動(所用)/產生現金流量淨額	(14,404)	(335,485)	65,333	80,927	(42,645)
<b>投資活動所得現金流量</b>					
購買物業、廠房及設備項目	—	(1,193)	(856)	(813)	(4)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	—	224	—	—	—
出售一間附屬公司之所得款項	—	—	—	—	539
收購一間附屬公司	—	(564)	—	—	—
投資活動(所得)/產生現金流量淨額	—	(1,533)	(856)	(813)	535
<b>融資活動所得現金流量</b>					
新造其他貸款	—	335,911	—	—	325,203
償還其他貸款	—	—	(36,882)	(37,272)	(280,497)
融資活動產生/(所用)現金流量淨額	—	335,911	(36,882)	(37,272)	44,706
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>	(14,404)	(1,107)	27,595	42,842	2,596
年/期初之現金及現金等價物	6,787	21	488	488	502
外幣匯率變動影響淨額	7,638	1,574	(27,581)	(42,605)	(2,838)
年/期末之現金及現金等價物	21	488	502	725	260

## 財務資料附註

## 1. 公司資料

英威房地產有限公司(「目標公司」)為於二零零七年九月四日在香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處及主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼37樓3703-04室。

目標公司之直接控股公司為保集國際有限公司，乃於香港註冊成立。目標公司董事認為，目標公司之最終控股公司為上海佳富投資有限公司，乃於中華人民共和國(「中國」)註冊成立。目標集團之最終控股股東為裘東方先生(「裘先生」)。

目標公司為投資控股公司。目標集團主要於中國內地從事物業發展。

目標公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立及 營運地點/ 註冊成立日期	繳足資本	於下列日期目標公司所持應佔股權百分比			於 二零一六年 九月三十日 目標公司 所持應佔 股權百分比	主要業務	法定核數師
			二零一三年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日	二零一五年 十二月三十一日			
<i>直接擁有</i>								
上海金盛隆置地有限公司# (「金盛隆」)	中國/二零零八年 七月十三日	人民幣652,575,078元	100%	100%	100%	100%	物業發展	附註i
<i>間接擁有</i>								
上海興苗綠化有限公司 (「興苗」)	中國/二零一三年 一月四日	人民幣600,000元	不適用	100%	100%	不適用	綠化材料種植及銷售	附註ii

# 該實體乃根據中國法律登記為外商獨資企業。

附註：

- i) 金盛隆截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之財務報表由安倍信會計師事務所審核，而截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表則由新高信會計師事務所審核。
- ii) 於本報告日期，該附屬公司尚未發出截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之經審核法定財務報表。興苗乃於二零一四年七月收購，其後已於二零一六年五月出售，進一步詳情分別載於財務資料附註22及23。

## 2.1 呈列基準

儘管目標集團於二零一六年九月三十日之流動負債淨額及負債淨額分別為437,144,000港元及62,847,000港元，惟財務資料已按持續經營基準編製。目標公司之董事於考慮以下各項後，認為以持續經營基準編製財務報表乃屬恰當：

- (a) 目標集團能夠從未來租金收入產生經營溢利及現金流入；及
- (b) 中間控股公司已確認會向目標集團提供財務支援，讓目標集團可應付到期財務責任。

倘目標集團無法繼續持續經營，則須作出調整，以將資產價值重列為可收回金額，並就可能進一步產生之負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產。財務資料並不包括任何可導致目標集團無法繼續持續經營業務之調整。

## 2.2 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(其中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計原則編製。財務資料及同期財務資料乃按歷史成本慣例編製並以港元呈列，而除另有指明者外，所有價值均四捨五入至最接近之千位數。

財務資料為目標公司第一套按照香港財務報告準則編製之綜合財務報表，而目標公司過往並無發出任何綜合財務報表。

為編製及呈列有關期間之財務資料，目標集團已貫徹應用於有關期間生效之香港會計準則、香港財務報告準則、修訂及相關詮釋。

### 綜合賬目基準

財務資料包括目標公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)於有關期間之財務報表。附屬公司指目標公司直接或間接控制之實體(包括結構化實體)。當目標集團透過參與投資對象之事務而可獲得或有權獲得可變回報，並且有能力透過其對投資對象行使之權力(即目標集團目前有能力主導投資對象之相關活動之現有權利)影響該等回報時，即證明取得控制權。

當目標公司直接或間接擁有之投資對象表決權或類似權利少於大多數時，在評估其是否擁有對投資對象行使之權力時，目標集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他表決權持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排產生之權利；及
- (c) 目標集團之表決權及潛在表決權。

附屬公司就與目標公司之相同會計期間並採用一致之會計政策編製財務報表。附屬公司之業績自目標集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

與目標集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數撤銷。

倘有事實及情況顯示下文所載附屬公司之會計政策所述三項控制元素之一項或多項有變，則目標集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司之所有者權益變動(並無失去控制權)入賬為權益交易。

倘目標集團失去對一間附屬公司之控制權，則其終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值；(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。倘目標集團直接出售相關資產或負債，則先前於其他全面收益內確認之目標集團分佔部分按照所須依據之相同基準重新分類至損益或保留溢利(視何者適當而定)。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標集團尚未於本財務資料中提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號之修訂	股份付款交易之分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或注入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	釐清香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 並無釐定強制生效日期，惟可供提前採納

目標集團現正評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。至今，目標集團認為，該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對目標集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 2.4 主要會計政策概要

#### 業務合併及商譽

業務合併按收購法入賬。所轉讓代價按收購日之公平值計量，該公平值為目標集團所轉讓資產、目標集團對被收購公司前擁有人所承擔負債及目標集團為換取被收購公司控制權所發行股權於收購日之公平值之總和。收購相關成本於產生時支銷。

當目標集團收購一項業務，會按照合約條款、於收購日之經濟狀況及相關條件評估所取得之金融資產及所承擔之金融負債，以進行適當分類及指定。此舉包括分開被收購公司主合約中之嵌入式衍生工具。

倘業務合併乃分階段實現，則先前持有之股權應按收購日之公平值重新計量，而所產生之任何收益或虧損會於損益確認。

收購公司轉讓之任何或然代價以收購日之公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，而公平值變動會於損益確認。或然代價如分類為權益，則不予重新計量，而後續之結算會於權益入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃所轉讓代價及目標集團之前所持有被收購公司股權之任何公平值之總和超出所收購可識別淨資產及所承擔可識別負債之部分。倘該代價及其他項目之總和低於所收購淨資產之公平值，則有關差額在重估後於損益確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。目標集團會每年進行商譽減值測試，或於有事件或情況變動顯示賬面值可能已減值時更頻密地進行商譽減值測試。目標集團於十二月三十一日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，於業務合併中收購之商譽自收購日起分配至預期從合併協同效應受惠之目標集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論目標集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

目標集團透過評估商譽所屬現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額釐定減值。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面金額，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於後續期間撥回。

倘商譽已分配至某現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位內之部分業務已出售，則與被出售業務有關之商譽會於釐定出售收益或虧損時計入該業務賬面金額。在此情況下出售之商譽按被出售業務及所保留現金產生單位部分之相對價值計量。

### 非金融資產減值

目標集團於各報告期末評估有否跡象顯示資產可能已經減值。倘存在有關跡象，則目標集團會估計資產之可收回金額。

資產之可收回金額乃其公平值減出售成本與其使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映當時對貨幣時間值及該項資產特定風險之市場評估之除稅前貼現率貼現為現值。當資產不再產生大致獨立於其他資產之現金流入時，可收回金額按可獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定。

倘資產(或其所屬現金產生單位)賬面金額超出其可收回金額,則於損益確認減值虧損。倘若用以釐定可收回金額之估計出現有利變動,減值虧損則予撥回。減值虧損之撥回以有關資產於過往年度倘並未確認減值虧損而予以釐定之賬面金額為限。減值虧損之撥回於其產生期間計入損益。

#### 關連方

如屬以下任何一方,則被視為與目標集團有關連:

- (a) 該方為某一人士或該人士家族之直系親屬,而該人士
  - (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) 為目標集團或其母公司之主要管理人員之成員;

或

- (b) 該方為符合以下任何條件之實體:
  - (i) 該實體及目標集團為同一集團之成員公司;
  - (ii) 一間實體為另一間實體(或該另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業;
  - (iii) 該實體及目標集團為同一第三方之合營企業;
  - (iv) 一間實體為某第三方實體之合營企業,而另一間實體為該第三方實體之聯營公司;
  - (v) 該實體為就目標集團或與其有關之實體之僱員福利而設立之離職後福利計劃;
  - (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制;
  - (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或其母公司)之主要管理人員之成員;及
  - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向目標集團或其母公司提供主要管理人員服務。

#### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價,及令有關資產達致其運作狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之支出(例如維修及保養)通常於產生支出期間自損益扣除。在符合確認標準之情況下，主要檢查之支出會於資產賬面金額中撥充資本以作為重置成本。倘物業、廠房及設備之主要部分須定期重置，則目標集團會將有關部分確認為具有特定可用年期之個別資產，並據此折舊。

目標集團於物業、廠房及設備各項目之估計可用年期內以直線法撇銷有關項目之成本至其剩餘價值計算折舊。就此目的採用之主要年率如下：

租賃物業裝修	租賃期或50%(以較短者為準)
傢俬及裝置	20%
汽車	25%
辦公室設備	33%

倘物業、廠房及設備項目之各部分有不同可用年期，則該項目之成本將按合理基礎於各部分之間分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可用年期及折舊方法最少須於各財政年度年結日予以檢討，並作調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認之任何重大部分)於出售或預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產之年度在損益確認之任何出售或報廢收益或虧損為有關資產之出售所得款項淨額與賬面金額之差額。

#### 在建投資物業

在建投資物業初步按成本計量，其後則利用公平值模型按公平值計量。倘公平值未能可靠釐定，則在建投資物業將按成本扣除減值計量，直至公平值能夠可靠計量或完工為止，屆時公平值與先前賬面金額兩者之間之任何差額會於該期間之損益確認。

就在建投資物業產生之建築成本會撥充資本，作為在建投資物業賬面金額之一部分。

#### 租賃

資產擁有權之絕大部分回報及風險仍歸出租人所有之租賃，均入賬列為經營租賃。根據經營租賃支付之款項(扣除已收出租人之任何獎勵)乃於租期內以直線法自損益扣除。

#### 金融工具

##### (a) 金融資產

目標集團之金融資產包括按金及其他應收款項、應收同系附屬公司、關連公司及最終控股公司款項以及現金及銀行結餘，分類及入賬列作貸款及應收款項。金融資產於交易日確認。

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，而在活躍市場上並無報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除任何減值虧損計量。公平值之任何變動均於損益確認。

倘收取金融資產產生之現金流量之權利到期或被轉讓，且所有權之絕大部分風險及回報已經轉移，則終止確認金融資產。

目標集團至少於各報告期末進行減值評估，以測試有否客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。貸款及應收款項之減值虧損於出現客觀證據顯示目標集團將無法按應收款項之原有條款收回全數欠款時確認。減值虧損之金額釐定為資產之賬面值與估計未來現金流量之現值間之差額。

#### (b) 金融負債

目標集團之金融負債包括其他應付款項、應付關連公司、同系附屬公司、直接控股公司、中間控股公司及董事款項以及計息其他借貸。金融負債於目標集團成為文據合約條文之訂約方時確認。

金融負債初步按公平值扣除所產生之交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。金融負債於合約訂明之責任獲解除或取消或到期時終止確認。

#### 存貨

存貨按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本按先進先出基準釐定。可變現淨值依照估計售價減任何將就完成及出售產生之估計成本計算。

#### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知數額現金、毋須承受重大價值變動風險及一般於購入後三個月內到期之短期高流動性投資，扣除須按要求償還且構成目標集團之現金管理整體構成分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，當中包括用途不受限制之有期存款。

#### 撥備

倘因過往事件而產生目前責任(法定或推定)及有可能需要動用未來資源以履行責任，則會確認撥備，惟以該責任之金額能可靠估計為限。

#### 遞延稅項

遞延稅項乃利用負債法，就於報告期末之資產及負債稅基與財務報告之賬面金額之間之暫時差額計提撥備。於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率乃用於釐定遞延稅項。

若日後有可能出現應課稅溢利可用以抵銷暫時差額，則會就遞延稅項負債計提全數撥備，並確認遞延稅項資產。

### 收益確認

收益於經濟利益有可能流入目標集團，並能可靠計量時確認。利息收入以實際利息法按應計基準確認，所用利率可於金融工具預期可用年期或較短年期(如適用)將估計未來現金收款準確貼現至金融資產之賬面淨額。

### 僱員福利

目標集團於中國內地經營之附屬公司之僱員須參與由地方市政府經營之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪資成本之若干百分比向中央退休金計劃作出供款。目標集團按照中央退休金計劃規則於供款到期時在損益扣除供款。

### 借貸成本

興建或生產合資格資產(即須長時間方可作擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本作為該等資產成本之一部分撥充資本。該等借貸成本於資產大致可作擬定用途或出售時停止撥充資本。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括實體因借入資金而產生之利息及其他成本。

### 外幣

本財務資料以港元(即目標公司之功能貨幣)呈列。目標集團各實體自行決定其功能貨幣，而各實體呈列於財務報表中之項目均使用該功能貨幣計量。目標集團之實體所錄得之外幣交易初步按交易日適用之其各自功能貨幣匯率入賬。於報告期末以外幣計值之貨幣資產及負債按該日之當前功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生之差額於損益確認。

以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目採用首次交易日之匯率換算。以外幣按公平值計量之非貨幣項目採用計量公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損與確認該項目公平值變動之收益或虧損一致之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認之項目之換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港元以外貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末適用之匯率換算為港元，而其損益按年內之加權平均匯率換算為港元。

由此產生之匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備累計。在出售海外業務時，與該特定海外業務相關之其他全面收益組成部分於損益表確認。

任何因收購境外業務而產生之商譽及任何因收購而對資產及負債賬面金額作出之公平值調整均視為境外業務之資產及負債處理，並按年末匯率換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按產生現金流量當日之匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量按年內之加權平均匯率換算為港元。

### 3. 經營分部資料

由於目標集團於有關期間僅經營單一分部，且於有關期間結束時其大部分資產及負債均位於中國內地，故並無呈列經營分部或地區資料。

### 4. 收益

目標集團於有關期間並無賺取任何收益。

### 5. 其他收入及收益

	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
銀行及其他利息收入	2	20,189	78,450	59,292	26,009
議價購買收益	—	108	—	—	—
其他	—	126	—	—	120
	<u>2</u>	<u>20,423</u>	<u>78,450</u>	<u>59,292</u>	<u>26,129</u>

### 6. 財務成本

財務成本分析如下：

	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
以下各項之利息：					
其他貸款	—	28,987	48,143	39,407	22,810
應收同系附屬公司款項	—	9,069	31,137	24,859	8,306
應收一間中間控股公司款項	—	1,686	18,547	15,054	3,668
應收一間關連公司款項	—	—	3,141	1,382	2,251
減：撥充資本之利息	—	(19,947)	(22,054)	(19,687)	(14,455)
	<u>—</u>	<u>19,795</u>	<u>78,914</u>	<u>61,015</u>	<u>22,580</u>

## 7. 除稅前虧損

目標集團之除稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	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
核數師酬金	6	6	6	—	94
外匯差額淨額	93	—	2	2	2
土地及樓宇經營租賃下之最低租賃付款折舊	—	327	595	516	803
	333	421	744	542	686
員工成本(不包括董事薪酬(附註8))：					
工資及薪金	2,328	1,530	2,629	1,978	2,330
退休金成本	190	222	685	409	678
減：撥充資本金額	—	(489)	(1,047)	(745)	(1,087)
	<u>2,518</u>	<u>1,263</u>	<u>2,267</u>	<u>1,642</u>	<u>1,921</u>

## 8. 董事薪酬及五位最高薪僱員

於有關期間，董事概無就向目標公司提供之服務收取任何袍金或酬金。

於有關期間內向五名人士支付之酬金如下：

	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
薪金、津貼及實物利益	1,864	1,175	1,164	988	1,178
退休金成本	143	100	263	175	263
	<u>2,007</u>	<u>1,275</u>	<u>1,427</u>	<u>1,163</u>	<u>1,441</u>

薪酬屬於以下範圍之非董事最高薪僱員之人數如下：

	僱員人數				
	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	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
零至1,000,000港元	5	5	5	5	5

(未經審核)

於有關期間，目標公司概無向董事或任何非董事最高薪人士支付任何酬金，作為加入目標公司或於加盟時之獎金或作為離職補償，亦無任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 9. 所得稅開支

由於目標集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故於有關期間並無就香港利得稅作出撥備。在中國成立之附屬公司須按標準稅率25%繳納中國企業所得稅。

	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	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
即期 — 中國	—	417	1,623	1,227	522

(未經審核)

按法定稅率計算適用於除稅前虧損之稅項開支與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	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
除稅前虧損	(6,105)	(1,159)	(5,283)	(5,288)	(3,966)
按法定稅率16.5%計算之稅項	(1,007)	(191)	(872)	(873)	(654)
於其他司法權區經營之附屬公司					
稅率差異	(515)	(97)	(447)	(449)	(336)
不可扣稅開支	1,522	430	1,319	1,322	1,602
其他	—	275	1,623	1,227	(90)
稅項開支	—	417	1,623	1,227	522

並無關於有關期間之重大未撥備遞延稅項。

## 10. 股息

自註冊成立日期以來，目標公司並無派付或宣派任何股息。

## 11. 每股盈利／(虧損)

就本報告而言，由於收錄每股盈利／(虧損)資料被視為並無意義，故並無呈列有關資料。

## 12. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	辦公室設備 千港元	總計 千港元
二零一三年十二月三十一日					
於二零一三年一月一日：					
成本	—	324	958	127	1,409
累計折舊	—	(112)	(29)	(40)	(181)
賬面淨額	—	212	929	87	1,228
於二零一三年一月一日，扣除累計折舊					
年內折舊撥備	—	(62)	(231)	(40)	(333)
匯兌調整	—	5	25	2	32
於二零一三年十二月三十一日，					
扣除累計折舊	—	155	723	49	927
於二零一三年十二月三十一日：					
成本	—	324	958	127	1,409
累計折舊	—	(169)	(235)	(78)	(482)
賬面淨額	—	155	723	49	927
二零一四年十二月三十一日					
於二零一四年一月一日：					
成本	—	324	958	127	1,409
累計折舊	—	(169)	(235)	(78)	(482)
賬面淨額	—	155	723	49	927
於二零一四年一月一日，扣除累計折舊					
添置	—	192	819	182	1,193
出售	—	(158)	—	(66)	(224)
年內折舊撥備	—	(18)	(371)	(32)	(421)
匯兌調整	—	(1)	(2)	—	(3)
於二零一四年十二月三十一日，					
扣除累計折舊	—	170	1,169	133	1,472
於二零一四年十二月三十一日：					
成本	—	192	1,804	182	2,178
累計折舊	—	(22)	(635)	(49)	(706)
賬面淨額	—	170	1,169	133	1,472

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	辦公室設備 千港元	總計 千港元
<b>二零一五年十二月三十一日</b>					
於二零一五年一月一日：					
成本	—	192	1,804	182	2,178
累計折舊	—	(22)	(635)	(49)	(706)
賬面淨額	—	170	1,169	133	1,472
於二零一五年一月一日，扣除累計折舊	—	170	1,169	133	1,472
添置	777	7	—	72	856
年內折舊撥備	(202)	(36)	(438)	(68)	(744)
匯兌調整	7	(8)	(56)	(7)	(64)
於二零一五年十二月三十一日， 扣除累計折舊	582	133	675	130	1,520
於二零一五年十二月三十一日：					
成本	777	188	1,699	243	2,907
累計折舊	(195)	(55)	(1,024)	(113)	(1,387)
賬面淨額	582	133	675	130	1,520
<b>二零一六年九月三十日</b>					
於二零一六年一月一日：					
成本	777	188	1,699	243	2,907
累計折舊	(195)	(55)	(1,024)	(113)	(1,387)
賬面淨額	582	133	675	130	1,520
於二零一六年一月一日，扣除累計折舊	582	133	675	130	1,520
添置	—	—	—	4	4
期內折舊撥備	(287)	(27)	(314)	(58)	(686)
匯兌調整	(11)	(3)	(14)	(4)	(32)
於二零一六年九月三十日， 扣除累計折舊	284	103	347	72	806
於二零一六年九月三十日：					
成本	756	183	1,653	240	2,832
累計折舊	(472)	(80)	(1,306)	(168)	(2,026)
賬面淨額	284	103	347	72	806

## 13. 在建投資物業，按成本

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
年／期初賬面金額	405,883	415,834	640,168	638,677
添置	4,792	225,758	35,874	77,226
匯兌調整	5,159	(1,424)	(37,365)	(17,209)
年／期末賬面金額	<u>415,834</u>	<u>640,168</u>	<u>638,677</u>	<u>698,694</u>

目標集團之在建投資物業位於中國，以40年期之租約持有。

於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，目標集團按成本列賬且賬面值分別為640,168,000港元、638,677,000港元及698,694,000港元之在建投資物業已質押，以擔保目標集團獲授之其他貸款(附註20)。

於有關期間末，在建投資物業按成本計量，直至公平值能夠可靠計量或建設完成為止。目標集團之結論為該等在建投資物業之公平值無法可靠計量，故於綜合財務狀況表內按成本計量。目標集團投資物業之進一步詳情載於財務資料附註32。

## 14. 存貨

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
苗木	<u>7,541</u>	<u>16,337</u>	<u>8,971</u>	<u>—</u>

## 15. 預付款項、按金及其他應收款項

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
預付款項	—	3,311	474	38,085
按金	—	80	89	3,384
其他應收款項	—	171	6,775	1,468
應收利息	—	20,218	17,930	867
	<u>—</u>	<u>23,780</u>	<u>25,268</u>	<u>43,804</u>

以上資產概無逾期或減值。計入上述結餘中之金融資產乃關於並無近期違約紀錄之應收款項。

## 16. 與關連公司之結餘

按照香港公司條例第383(1)(d)條及公司(披露董事利益資料)規例第三部披露之應收一間關連公司款項詳情如下：

名稱	於二零一四年	年內最高	於二零一四年	年內最高	於二零一五年	期內最高	於二零一六年	所持抵押
	一月一日	未償還金額	十二月三十一日 及二零一五年 一月一日	未償還金額	十二月三十一日 及二零一六年 一月一日	未償還金額	九月三十日	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
上海申標 建築工程 有限公司	—	383,540	383,540	383,540	361,154	361,154	324,658	無

上述關連公司由目標公司最終股東裘先生之兄長控制。

除於截至二零一六年九月三十日止九個月之應收一間關連公司款項按年利率12厘計息，以及於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月墊付予一間關連公司之貸款分別37,002,000港元及36,005,000港元按年利率18厘計息外，與關連公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

## 17. 現金及銀行結餘

於有關期間，目標集團之現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，惟根據中國之外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，目標集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存入近期並無拖欠紀錄且信譽良好之銀行。

## 18. 其他應付款項及應計費用

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應計費用	17	71	679	247
其他應付款項	8,412	15,722	14,173	4,736
已收按金	—	431	286	6,283
應付利息	—	27,141	95,305	13,216
	<u>8,429</u>	<u>43,365</u>	<u>110,443</u>	<u>24,482</u>

其他應付款項為不計息，平均期限為一至三個月。



附註：

- a) 目標集團若干借貸以位於中國內地之在建投資物業作抵押，其於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之賬面總值分別為640,168,000港元、638,677,000港元及698,694,000港元，進一步詳情載於財務資料附註13。
- b) 目標公司與一名獨立第三方於二零一六年五月九日訂立一份股份質押協議，據此，目標公司以借款人為受益人提供金盛隆(目標公司之附屬公司)股份之質押，作為所有其他貸款還款義務之抵押。
- c) 此外，目標集團之最終控股股東裘先生及中間控股公司保集控股集團有限公司擔保目標集團於二零一四年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之若干其他貸款，金額分別為190,140,000港元及325,203,000港元。
- d) 目標集團所有借貸以人民幣計值。

## 21. 股本

千港元

已發行及繳足：

於二零零七年九月四日(註冊成立日期)、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之100股普通股(附註)

—

附註： 目標公司於二零零七年九月四日註冊成立，法定股本為100港元，分為100股每股面值1港元之普通股，當中100股股份於同日按面值發行。

## 22. 業務合併

於二零一四年七月二十三日，目標公司向獨立第三方收購興苗之100%股權。興苗主要於中國從事綠化材料種植及銷售業務。是項收購乃目標集團在中國為擴展其業務分部及帶來多元化收入所採取之策略一部分。現金代價人民幣600,000元(相等於754,000港元)以現金支付。

興苗之可識別資產及負債於收購日期之公平值如下：

	收購時確認 之公平值 千港元
預付款項、按金及其他應收款項	147,141
現金及銀行結餘	190
其他應付款項及應計費用	<u>(146,469)</u>
已收購可識別淨資產總額	862
議價購買收益	<u>(108)</u>
	<u>754</u>
支付方式：	
現金	<u>754</u>

目標集團並無就收購產生交易成本。

有關收購興苗之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(754)
已收購現金及銀行結餘	<u>190</u>
計入投資活動所得現金流量之現金及現金等價物流出淨額	<u>(564)</u>

自收購以來，興苗並無為目標集團帶來收益貢獻，而為截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合虧損帶來溢利41,000港元。

倘合併於年初落實，則目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之收益及虧損應分別為零及1,567,000港元。

## 23. 出售一間附屬公司

於二零一六年五月十三日，目標集團以代價人民幣600,000元(相等於721,000港元)向一名獨立第三方出售興苗之100%股權。興苗主要於中國內地從事綠化材料種植及銷售業務。

	千港元
已出售淨資產：	
存貨	9,027
預付款項、按金及其他應收款項	12,110
應收集團公司款項淨額	218,008
現金及銀行結餘	182
其他應付款項及應計費用	(55,999)
應付稅項	(1,714)
應付一間關連公司款項	(42,560)
計息其他借貸	<u>(138,122)</u>
	932
出售一間附屬公司之虧損	<u>(211)</u>
	<u>721</u>
支付方式：	
現金	<u>721</u>

有關出售一間附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	721
已出售現金及銀行結餘	<u>(182)</u>
有關出售一間附屬公司之現金及現金等價物流入淨額	<u>539</u>

## 24. 或然負債

於各有關期間末，目標公司並無重大或然負債。

## 25. 經營租賃安排

## 作為承租人

目標集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室物業。物業經磋商後之租賃期為一至兩年。

於各有關期間末，目標集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額之到期情況如下：

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	—	145	601	211
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	87	123	—
	<u>—</u>	<u>232</u>	<u>724</u>	<u>211</u>

## 26. 承擔

除上文附註25所詳述之經營租賃承擔外，目標集團於各有關期間末有以下資本承擔：

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂約但未撥備：				
在建投資物業	<u>—</u>	<u>4,134</u>	<u>284,325</u>	<u>274,361</u>

## 27. 關連方交易

(a) 除於本財務報表其他部分詳述之交易外，目標集團於有關期間與關連方進行之主要交易如下：

	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	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
已收及應收下列各項之					
利息收入：					
— 目標公司最終					
控股股東之兄					
長裘東洪先生					
之公司	—	—	—	—	879
— 同系附屬公司	—	20,161	78,442	59,290	25,130
已付及應付下列各項之					
利息開支：					
— 目標公司最終					
控股股東之兄					
長裘東洪先生					
之公司	—	—	(3,141)	(1,382)	(2,251)
— 同系附屬公司	—	(9,069)	(31,137)	(24,859)	(8,306)
— 中間控股公司	—	(1,686)	(18,547)	(15,054)	(3,668)

上述利息收入／開支之詳情載於財務資料附註16及19。

(b) 其他關連方交易：

目標集團之最終控股股東裘先生及目標集團之中間控股公司保集控股集團有限公司擔保目標集團若干其他貸款，其進一步詳情載於財務資料附註20。

(c) 與關連方之未償還結餘：

於二零一六年九月三十日，目標集團應收一間關連公司及同系附屬公司之未償還應收利息結餘分別為867,000港元(二零一五年：零港元，二零一四年：零港元，二零一三年：零港元)及零港元(二零一五年：17,930,000港元，二零一四年：20,218,000港元，二零一三年：零港元)。目標集團亦有應付一間關連公司、同系附屬公司及一間中間控股公司之未償還應付利息結餘分別零港元(二零一五年：3,049,000港元，二零一四年：零港元，二零一三年：零港元)、零港元(二零一五年：30,231,000港元，二零一四年：9,093,000港元，二零一三年：零港元)及零港元(二零一五年：18,007,000港元，二零一四年：1,690,000港元，二零一三年：零港元)。其他與關連方、同系附屬公司、最終控股公司、中間控股公司及董事之未償還結餘載於財務資料附註16及19。

(d) 董事認為，目標公司董事為目標集團之主要管理人員。於有關期間並無向主要管理人員支付任何補償。

## 28. 金融工具分類

各類金融工具於各有關期間結束時之賬面金額如下：

## 金融資產

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
貸款及應收款項：				
按金及其他應收款項	—	20,469	24,794	5,719
應收一間關連公司款項	—	383,540	361,154	324,658
應收同系附屬公司款項	—	631,245	594,401	—
應收最終控股公司款項	—	—	27,005	—
現金及銀行結餘	21	488	502	260
	<u>21</u>	<u>1,035,742</u>	<u>1,007,856</u>	<u>330,637</u>

## 金融負債

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
按攤銷成本列賬之金融負債				
其他應付款項	8,412	43,294	109,764	24,235
應付一間關連公司款項	—	—	37,002	—
應付同系附屬公司款項	—	193,402	377,820	—
應付一間直接控股公司款項	399,358	781,322	781,322	781,384
應付一間中間控股公司款項	—	327,486	107,489	—
應付一名董事款項	—	20	20	—
計息其他借貸	—	335,911	280,497	325,203
	<u>407,770</u>	<u>1,681,435</u>	<u>1,693,914</u>	<u>1,130,822</u>

## 29. 金融工具之公平值及公平值層級

目標集團金融工具之賬面金額與公平值合理地相若。

據管理層所評估，現金及銀行結餘、按金及其他應收款項、應收同系附屬公司、關連公司及最終控股公司款項、其他應付款項以及應付關連公司、同系附屬公司、直接控股公司、中間控股公司及董事款項之公平值與其賬面金額大致相若，主要乃由於該等工具於短期內到期所致。

金融資產及負債之公平值以該工具可由自願買賣方(強迫及清盤銷售除外)在當前交易中交易之金額入賬。

計息其他借貸非即期部分之公平值已透過使用條款、信貸風險及餘下期限相若之工具目前可得之利率，將預計未來現金流量貼現計算。於各有關期間末，目標集團本身有關計息其他借貸之違約風險被評估為極微。計息其他借貸非即期部分之公平值與各有關期間末之賬面金額相若。

### 30. 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括應收同系附屬公司、關連公司及最終控股公司款項、現金及銀行結餘、應付關連公司、同系附屬公司、直接控股公司、中間控股公司及董事款項以及計息其他借貸。該等金融工具主要用於為目標集團之營運籌集資金。目標集團有其他金融資產及負債如按金及其他應收款項以及其他應付款項。

本集團金融工具產生之主要風險為信貸風險及流動資金風險。目標集團並無任何書面風險管理政策及指引。董事會審閱並協定管理各種有關風險之政策，現概述如下：

#### 信貸風險

目標集團所面對之最高信貸風險(即對手方未能履行責任，將令目標集團承受財務損失)來自綜合財務狀況表所列各已確認金融資產之賬面金額。

為管理其信貸風險，本集團管理層已授權一隊團隊，負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，目標集團持續檢討個別債務之可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。

由於對手方為信譽良好之銀行，故目標集團流動資金之信貸風險有限。

#### 流動資金風險

為管理流動資金風險，目標集團監察並維持現金及現金等價物於管理層視為足夠之水平，以為目標集團之營運提供資金，並減輕現金流量波動之影響。

下表按目標集團金融負債未貼現金流量及目標集團可被要求付款之最早日期詳列其金融負債之餘下合約年期。

於二零一三年十二月三十一日	按要 求	一至三個月	總計		
	千港 元	千港 元	千港 元		
其他應付款項	—	8,412	8,412		
應付一間直接控股公司款項	399,358	—	399,358		
	<u>399,358</u>	<u>8,412</u>	<u>407,770</u>		
		三至少於			
於二零一四年 十二月三十一日	按要 求	一至三個月	十二個月	一至五年	總計
	千港 元	千港 元	千港 元	千港 元	千港 元
其他應付款項	—	15,722	—	—	15,722
已收按金	—	431	—	—	431
應付利息	—	27,141	—	—	27,141
應付同系附屬公司款項	—	—	—	291,471	291,471
應付一間直接控股公司款項	781,322	—	—	—	781,322
應付一間中間控股公司款項	207,889	—	—	162,581	370,470
應付一名董事款項	20	—	—	—	20
計息其他借貸	—	6,203	55,618	401,381	463,202
	<u>989,231</u>	<u>49,497</u>	<u>55,618</u>	<u>855,433</u>	<u>1,949,779</u>
			三至少於		
於二零一五年 十二月三十一日	按要 求	一至三個月	十二個月	一至五年	總計
	千港 元	千港 元	千港 元	千港 元	千港 元
其他應付款項	—	14,173	—	—	14,173
已收按金	—	286	—	—	286
應付利息	—	95,305	—	—	95,305
應付一間關連公司款項	—	—	—	47,627	47,627
應付同系附屬公司款項	241,339	—	—	180,502	421,841
應付一間直接控股公司款項	781,322	—	—	—	781,322
應付一間中間控股公司款項	35,808	—	—	84,580	120,388
應付一名董事款項	20	—	—	—	20
計息其他借貸	—	4,777	49,035	324,142	377,954
	<u>1,058,489</u>	<u>114,541</u>	<u>49,035</u>	<u>636,851</u>	<u>1,858,916</u>

於二零一六年九月三十日	按要求 千港元	一至三個月 千港元	三至少於		總計 千港元
			十二個月 千港元	一至五年 千港元	
其他應付款項	—	4,736	—	—	4,736
已收按金	—	6,283	—	—	6,283
應付利息	—	13,216	—	—	13,216
應付一間直接控股公司款項	781,384	—	—	—	781,384
計息其他借貸	—	—	36,301	368,383	404,684
	<u>781,384</u>	<u>24,235</u>	<u>36,301</u>	<u>368,383</u>	<u>1,210,303</u>

### 資本風險管理

本集團管理資本之目的為確保本集團能夠持續經營，同時透過優化債項及權益結餘盡量提高持份者之回報。本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本架構包括債項結餘及權益結餘。債項結餘包括應付關連公司、同系附屬公司、直接控股公司、中間控股公司及董事款項以及計息其他借貸。權益結餘包括目標公司擁有人應佔權益(包含已發行股本及儲備)。

目標公司董事持續每年檢討資本架構。在此項檢討工作中，董事考慮資本成本及各類資本附帶之風險。本集團將透過派付股息、發行新股、回購股份及敍造新債平衡其整體資本架構。

### 31. 期後財務報表

目標集團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。

## 32. 在建投資物業詳情

位置	地盤面積 (平方千米)	建築面積 (平方千米)	用途	落成階段	預期落成日期	目標集團 應佔權益 (%)
中國上海市松江區 佘山鎮佘苑路1號	151	79	住宿及餐飲	32%	二零一九年	68

此 致

香港  
上環  
干諾道中168-200號  
信德中心西翼  
21樓2102室  
毅信控股有限公司  
董事會 台照

誠豐會計師事務所有限公司

執業會計師

鄭保元

執業證書編號：P04887

香港

謹啓

二零一七年一月二十六日

以下為經擴大集團於二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合資產及負債報表(「未經審核備考財務資料」)，乃作說明用途。未經審核備考財務資料按照下文所載之附註編製，旨在說明建議收購目標公司68%股權(「建議收購事項」)之影響，猶如建議收購事項已於二零一六年九月三十日進行。本備考財務資料僅為說明用途而編製，基於其假設性質使然，未必能真實反映經擴大集團於建議收購事項於二零一六年九月三十日或任何未來日期完成之情況下之財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

## (A) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債報表

	本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審核 綜合資產及 負債報表		目標集團於 二零一六年 九月三十日 備考調整		經擴大集團之 未經審核備考 綜合資產及 負債報表	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元
<b>資產</b>						
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	74,478	806				75,284
投資物業	—	698,694	924,999			1,623,693
商譽	17,336	—	139,646			156,982
可供出售金融投資	7,200	—				7,200
	<u>99,014</u>	<u>699,500</u>				<u>1,863,159</u>
<b>流動資產</b>						
存貨	480	—				480
已落成之持作銷售物業	369,711	—				369,711
發展中物業	940,427	—				940,427
貿易應收款項及 應收保固金	98,874	—				98,874
預付款項、按金及 其他應收款項	60,436	43,804		324,658		428,898
按公平值透過損益列賬之 股本投資	231,304	—				231,304
應收一間關連公司款項	—	324,658		(324,658)		—
可收回稅項	27,879	—				27,879
受限制現金	27,062	—				27,062
現金及現金等價物	448,154	260	(1,100,000)		(3,280)	(654,866)
	<u>2,204,327</u>	<u>368,722</u>				<u>1,469,769</u>
<b>資產總值</b>	<u>2,303,341</u>	<u>1,068,222</u>				<u>3,332,928</u>

## (A) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債報表(續)

	本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審核 綜合資產及 負債報表		目標集團於 二零一六年 九月三十日		備考調整		經擴大集團之 未經審核備考 綜合資產及 負債報表
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元	
<b>負債</b>							
<b>流動負債</b>							
貿易應付款項	46,104	—					46,104
其他應付款項及應計費用	367,871	24,482					392,353
應付一間關連公司款項	49,456	—					49,456
應付一間直接控股公司 款項	—	781,384	(781,384)				—
計息銀行及其他借貸	528,266	—					528,266
應付稅項	488	—					488
	<u>992,185</u>	<u>805,866</u>					<u>1,016,667</u>
<b>非流動負債</b>							
長期服務付款撥備	4,430	—					4,430
計息其他借貸	264,311	325,203					589,514
遞延稅項負債	119,052	—	231,250				350,302
	<u>387,793</u>	<u>325,203</u>					<u>944,246</u>
<b>負債總額</b>	<u>1,379,978</u>	<u>1,131,069</u>					<u>1,960,913</u>

## 經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債報表附註

1. 本集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合資產及負債報表乃摘錄自本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。
2. 目標集團於二零一六年九月三十日之經審核綜合資產及負債報表乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。
3. 於建議收購事項完成後，目標集團之可識別資產及負債將按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)根據收購法於經擴大集團之綜合財務報表以公平值入賬。

該等調整指確認建議收購事項所產生之商譽約139,646,000港元，即就建議收購事項轉讓之現金代價及遞延稅項負債超出所收購目標集團可識別淨資產之公平值之金額，計算方式如下：

	附註	千港元
現金代價總額	(a)	1,100,000
<b>加／(減)：可識別淨資產之公平值</b>		
目標集團淨負債之賬面金額		62,847
投資物業之備考公平值調整	(b)	(924,999)
已確認之遞延稅項負債	(c)	231,250
已收購股東貸款	(d)	(781,384)
非控股權益	(e)	<u>451,932</u>
商譽	(f)	<u><u>139,646</u></u>

附註：

- (a) 按照賣方與本集團於二零一六年九月三十日訂立之買賣協議，建議收購事項之現金代價總額為1,100,000,000港元。
- (b) 本公司董事假設除投資物業外，目標集團可識別資產及負債於二零一六年九月三十日之備考公平值與於二零一六年九月三十日之相應賬面金額相同。本公司董事於參照獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司根據折舊重置成本法編製之估值報告後，決定目標集團投資物業於二零一六年九月三十日之公平值為人民幣1,398,000,000元(相等於約1,623,693,000港元)。

- (c) 遞延稅項負債乃源自投資物業稅基與公平值之間之差額。由於預期在負債清償之期間適用於目標集團之稅率為25%，故計算遞延稅項負債時亦使用此稅率。
- (d) 該金額指向本集團出讓目標集團結欠賣方之股東貸款約781,384,000港元。
- (e) 非控股權益之金額乃按目標集團可識別淨資產之總公平值1,412,286,000港元之32%計算，猶如建議收購事項已於二零一六年九月三十日進行。
- (f) 為編製經擴大集團之未經審核備考財務資料，目標集團淨資產於二零一六年九月三十日之公平值乃用以計算建議收購事項之商譽。於收購事項完成後，目標集團淨資產於完成日期之公平值將用於釐定建議收購事項商譽之實際金額。該實際金額或會有別於本文呈列之金額，而差額可能龐大。

本公司董事確認，根據香港會計準則第36號「資產減值」評估商譽之減值時已應用貫徹一致之政策及假設，而本公司董事於考慮經擴大集團之性質、前景、財務狀況及業務風險後，並不察覺有任何跡象顯示須對經擴大集團之商譽作出減值。

- 4. 作出該項調整旨在反映於建議收購事項完成時將應收目標集團一間關連公司款項重新分類。就未經審核備考財務資料而言，324,658,000港元之結餘由應收一間關連公司款項分類為其他應收款項。
- 5. 作出該項調整旨在反映建議收購事項直接應佔之估計交易開支(如專業費用及印刷成本)之應計費用約3,280,000港元。
- 6. 並無對未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映任何本集團及目標集團於二零一六年九月三十日後之經營業績或進行之其他交易。

**(B) 編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告**

誠豐會計師事務所有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東43-59號  
東美中心21樓2103-05室

敬啟者：

吾等已完成對由毅信控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）以及英威房地產有限公司及其附屬公司（「目標集團」）（統稱「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料（僅供說明用途）之報告之核證委聘。未經審核備考財務資料包括於二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合資產及負債報表及有關附註（「未經審核備考財務資料」），載於 貴公司日期為二零一七年一月二十六日、有關建議由 貴公司收購目標集團（「該交易」）之通函附錄第III-2至III-5頁。董事編製未經審核備考財務資料時所據適用準則之描述載於 貴公司之通函附錄第III-1頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明該交易對 貴集團於二零一六年九月三十日之財務狀況之影響，猶如該交易已於二零一六年九月三十日完成。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期報告。

**董事對未經審核備考財務資料之責任**

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段及參照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」中之獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業勝任能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號，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

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段所規定，對未經審核備考財務資料表達意見及向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所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收件人所負之責任外，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聘用準則第3420號「就招股章程內的備考財務資料編備提交報告的審驗應聘服務」進行吾等之委聘。此項準則要求申報會計師規劃及執行多項程序，以合理保證董事已根據上市規則第4.29段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。

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採用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦不就於編製未經審核備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入通函之目的僅為說明一項重大事件或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於就說明用途而選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不就該交易於二零一六年九月三十日之實際結果會否與所呈列者相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製發出報告而進行之合理核證委

聘，涉及實施多項程序以評估董事於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呈列該事件或交易直接造成之重大影響，並須就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關備考調整對該等準則有否發揮適當影響；及
- 未經審核備考財務資料有否反映適當應用對有關未經調整財務資料作出之調整。

所選定程序視乎申報會計師之判斷，當中考慮到申報會計師對 貴集團性質與編製未經審核備考財務資料所涉該事件或交易之了解，以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評價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之憑證，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乃由董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就按照上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此 致

毅信控股有限公司列位董事 台照

誠豐會計師事務所有限公司

執業會計師

鄭保元

執業證書編號：P04887

香港

謹啟

二零一七年一月二十六日

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就目標公司物業權益於二零一六年十月三十一日之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

吾等遵照毅信控股有限公司（「毅信」或「貴公司」）向吾等作出之指示，對英威房地產有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（下文統稱為「目標集團」）持有之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並搜集吾等認為必要之其他資料，以就該等物業權益於二零一六年十月三十一日（「估值日」）之市場價值向閣下提供意見。

吾等之估值乃吾等對市場價值之意見。所謂市場價值，香港測量師學會之定義為「經適當推銷後，由自願買家與自願賣家經公平磋商，在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日進行一項資產或負債交易之估計金額」。

在對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2012版本）及國際估值準則委員會不時頒佈之《國際估值準則》所載之所有規定。

於吾等之估值過程中，除非另有列明，否則吾等按物業作指定用途之情況進行估值，而據吾等所知，物業將用作相同用途（下文稱為「持續用途」）。

鑑於處於施工初期之物業之特定性質，在進行物業權益之估值時不大可能有可供隨時參閱之相關市場可資比較銷售個案。該等物業權益乃按折舊重置成本法進行估值。

折舊重置成本之定義為「物業目前之置換(重建)成本減去實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化」。折舊重置成本乃基於土地現時用途之估計市場價值，加上目前之裝修置換(重建)成本，再減去實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化計算。物業權益之折舊重置成本視乎有關業務有否足夠潛在盈利能力而定。

吾等已獲提供多份有關物業權益之業權文件、買賣協議及其他文件副本，並曾作出相關查詢。在可行情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔。吾等在很大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所所提供關於中國物業權益有效性之意見。

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司提供予吾等之資料。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料是否真實及準確。吾等亦已向 貴公司尋求確認，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。吾等已接納就業權、規劃審批、法定公告、地役權、年期、佔用詳情、物業鑒定、地盤及樓面面積等事宜以及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。

估值證書所載之尺寸、測量及面積乃基於吾等獲提供之文件內載述之資料，因此僅為約數。吾等並無作出實地測量以核實該等尺寸、測量及面積是否正確。吾等已獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素以致妨礙達成知情觀點，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無受委託進行詳細實地量度，以核實有關物業之土地或樓宇面積是否正確，惟假設吾等所得之面積資料乃屬正確。基於吾等在類似中國物業估值方面之經驗，吾等認為上述假設誠屬合理。所有文件及合約均只作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等亦假設，於吾等視察當日至估值日期間，有關物業並無出現任何重大變動。

吾等已視察評值物業之外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等必須指出，吾等並無進行任何結構測量，亦無視察被覆蓋、並無外露或不許內進之構築物之木工或其他部分。因此，吾等無法報告該物業之任何有關部分是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。吾等假設水電及電話等公用服務齊備且並無損毀。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定地面狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等編製估值時乃假設此等方面令人滿意，且建築期間不會產生額外開支或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損毀情況，或物業曾經或現正用作污染用途，則吾等保留修訂吾等估值意見之權利。

吾等之報告並無考慮該等物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，否則已假設該等物業權益概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等進一步假設，於估值日，該物業未有轉讓或牽涉任何爭訟性或非爭訟性糾紛。吾等亦假設，於吾等視察當日至估值日期間，有關物業並無出現任何重大變動。

現場視察由本行高級分析員Ivan Mak (香港理工大學測量學(榮譽)理學士，擁有四年中國物業估值經驗)於二零一六年九月進行。

按照吾等之標準慣例，此估值證書僅供列明之收件人使用，吾等概不就此估值證書之全部或任何部分內容向任何第三方負責。

除非另有說明，否則本報告所列之所有貨幣數字乃以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港上環  
干諾道中168-200號  
信德中心西翼  
21樓2102室  
毅信控股有限公司

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
註冊專業測量師(產業組)  
董事  
區永源測量師  
*MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)*  
謹啟

二零一七年一月二十六日

附註： 區永源先生持有香港大學房地產專業碩士學位，亦為香港測量師學會會員(產業組)及澳大利亞房地產協會會員。此外，彼為於測量師註冊管理局註冊之註冊專業測量師(產業組)。彼於中國、香港、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)之物業估值方面擁有超過十年經驗。

## 估值證書

## 目標集團於中國持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 十月三十一日 在現況下之 市場價值 人民幣
位於中國上海市 松江區佘山鎮 佘苑路1號之 酒店發展項目	<p>該物業包括一幅佔地150,601.6平方米之地塊，其上現時正在興建酒店及配套設施。</p> <p>該發展項目預計分為三期。第一期預計於二零一七年七月落成，第二期預計於二零一七年十二月落成，而第三期預計於二零一九年十二月落成。於落成後，該發展項目之總建築面積將合共約為79,413.98平方米。</p>	於估值日，該物業第一期及第二期現正興建中，而該物業第三期現時空置。	1,405,000,000元
	<b>總建築面積</b> (平方米)		
	第一期		
	— 配套設施	3,803.83	
	— 地下面積	<u>150.24</u>	
	<b>小計</b>	<b><u>3,954.07</u></b>	
	第二期		
	— 配套設施	559.70	
	— 酒店	32,405.74	
	— 地下面積	<u>3,967.1</u>	
	<b>小計</b>	<b><u>36,932.54</u></b>	
	第三期		
	— 酒店	<u>38,527.37</u>	
	<b>小計</b>	<b><u>38,527.37</u></b>	
	<b>總計</b>	<b><u>79,413.98</u></b>	
	<p>誠如 貴公司所告知，總建築成本估計約為人民幣894,060,000元，其中約人民幣289,180,000元於估值日已支付。</p>		
	<p>該物業獲授之土地使用權至二零四八年三月十三日屆滿，可作住宿及餐飲用途。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零零八年三月十四日之國有土地使用權出讓合同，已訂約向英威房地產有限公司授出一幅佔地150,601.60平方米之地塊之土地使用權，於二零四八年三月十三日屆滿，可作住宿及餐飲用途。

根據上述國有土地使用權出讓合同顯示，該物業附帶下列重大發展條件：

容積率：	≤0.5
建築密度：	≤35%
綠化率：	≥45%

2. 根據日期為二零一零年十一月二十五日之上海房地產權證 — 滬房地松字(2010)第035718號，上海金盛隆置地有限公司(下文稱為「中國附屬公司」，為目標公司之全資附屬公司)獲授一幅佔地150,601.6平方米之地塊，於二零四八年三月十三日屆滿，可作住宿及餐飲用途。
3. 根據日期為二零一二年三月二十二日、以中國附屬公司為受益人之建設用地規劃許可證 — 地字第滬松地(2012) EA31011720120151號，一幅佔地合共約150,601.60平方米之地塊獲准規劃。
4. 根據日期為二零一六年一月七日、以中國附屬公司為受益人之建設工程規劃許可證 — 建字第滬松建(2016) FA31011720164027號，一幅地塊總建築面積合共約為3,954.07平方米之第一期獲准規劃，作配套設施用途。
5. 根據日期為二零一六年一月十四日、以中國附屬公司為受益人之建設工程規劃許可證 — 建字第滬松建(2016) FA31011720164067號，一幅地塊總建築面積合共約為36,932.54平方米之第二期獲准規劃，作酒店及配套設施用途。
6. 根據日期為二零一六年一月七日、以中國附屬公司為受益人之建設工程規劃許可證 — 建字第滬松建(2016) FA31011720164028號，一幅地塊總建築面積合共約為38,527.37平方米之第三期獲准規劃，作酒店用途。
7. 根據日期為二零一六年二月二十四日、以中國附屬公司為受益人之建築工程施工許可證編號1502SJ0205D02，相關地方機關已批准一幅地塊上總建築面積合共約為3,954.07平方米之第一期建築工程施工，以進行住宿及餐飲項目。
8. 根據日期為二零一六年二月一日、以中國附屬公司為受益人之建築工程施工許可證編號1502SJ0205D01，相關地方機關已批准一幅地塊上總建築面積合共約為36,932.54平方米之第二期建築工程施工，以進行住宿及餐飲項目。
9. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問就該等物業權益發出之法律意見，當中包括下列資料：
  - a. 按照中國附屬公司與上海市松江區規劃和土地管理局所簽訂日期為二零一一年十二月二十八日之補充協議，建築工程應於二零一二年六月三十日或之前施工，並於二零一四年十二月三十日或之前竣工。建築工程自二零一二年六月三十日以來擱置逾兩年，因此無法按照補充協議於二零一四年十二

- 月三十日或之前竣工。該物業面對違約算定損害賠償及／或被判處罰金(金額按土地代價之20%計算)及／或政府不予賠償而收回之風險。於法律意見出具日期，中國附屬公司已確認並無接獲相關土地管理部門徵收任何罰金；與此同時，根據由保集控股集團有限公司(「保集控股集團」)簽立之承諾函(「保集控股集團承諾」)，保集控股集團將承擔因中國附屬公司延期施工或延遲竣工而產生之損失(包括但不限於違約算定損害賠償及／或被判處罰金(金額按土地代價之20%計算)及／或政府不予賠償而收回該物業)；
- b. 中國附屬公司已在法律上取得該物業之國有土地使用權證；
  - c. 按照附註1所述之國有土地使用權出讓合同，該物業不得分拆為分層業權，除有關限制外，中國附屬公司為該物業之法律權益持有人，並有權佔有、使用、出租、轉讓及抵押該物業；
  - d. 該物業受限於一項以上海愛建信託有限責任公司為受益人之按揭，代價為人民幣400,000,000元，為期30個月；
  - e. 中國附屬公司已就發展項目之建築工程取得許可及批准，發展項目之建築工程根據建設法律及相關規則及指引屬合法；及
  - f. 附註4至8所列建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證中提述之建築工程符合附註2所列上海房地產權證中列出之用途。
10. 吾等在估值之過程中已參考特點與該物業可資比較之土地之交易紀錄。吾等已按總建築面積基準，採用單位費率介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣20,000元之範圍。於發展項目落成後，該物業之資本值估計為人民幣2,009,880,000元。

## 物業權益及物業估值

獨立物業估值師艾華迪評估諮詢有限公司已評估目標公司於二零一六年十月三十一日在中國之物業權益價值，其函件及估值證書全文載於本通函附錄四。物業權益於二零一六年九月三十日之賬面淨值與本通函附錄四所列物業權益之公平值之對賬如下：

千港元

目標公司物業權益於二零一六年九月三十日之賬面淨值	
在建投資物業	<u>698,694</u>
於二零一六年九月三十日至二零一六年十月三十一日期間之變動	
加：額外建築成本	7,775
於二零一六年十月三十一日之賬面淨值(未經審核)	706,469
估值盈餘(未經審核)	<u>925,355</u>
目標公司物業權益於二零一六年十月三十一日之估值	<u><u>1,631,824</u></u>

匯率為人民幣0.861元兌1港元

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期及於緊隨認購股份發行(假設除認購股份發行外，由最後實際可行日期至認購事項完成後並無發行新股份)後，本公司之法定及已發行股本如下：

	股份數目	港元
於最後實際可行日期之法定股份	<u>16,000,000,000</u>	<u>400,000,000</u>
於最後實際可行日期之已發行及已發行 繳足股份	6,474,000,000	161,850,000
於認購事項完成時將發行之認購股份	<u>2,600,000,000</u>	<u>65,000,000</u>
總計	<u><u>9,074,000,000</u></u>	<u><u>226,850,000</u></u>

所有現有已發行股份均已繳足股款，於各方面均享有同等權益，包括有關表決、股息及股本權益之一切權利。於認購事項完成後將發行之認購股份將於各方面與於認購事項完成當日之所有其他已發行股份享有同等權益，並享有記錄日期為認購事項完成當日或之後之一切股息及其他分派。

## 3. 權益披露

### (a) 董事於本公司之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事或本公司之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、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券

及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)須根據本公司採納之上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

**(b) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉**

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知，以下人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司或經擴大集團任何成員公司任何類別股本或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)面值10%或以上之權益：

股東姓名／名稱	身份	持有股份數目	持股概約
			百分比
裘東方先生	受控制法團權益 (附註1)	2,600,000,000	28.65%
立耀投資有限公司	實益擁有人	2,600,000,000	28.65%

附註：

1. 該等股份由立耀投資有限公司全資擁有，而立耀投資有限公司則由裘東方先生全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士(董事及本公司之最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶在任何情況下於經擴大集團任何其他成員公司股東大會上表決之權利之任何類別股本面值10%或以上之權益。概無董事擔任某一公司之董事或僱員，而該公司於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須披露之權益或淡倉。

#### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本公司之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益或與本公司有任何其他利益衝突。

#### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或建議委任之本公司董事(如有)與本集團之任何成員公司訂有或擬訂立任何本公司不可於一(1)年內免付任何賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

#### 6. 董事於重大合約、資產及安排之權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於仍然生效且對經擴大集團任何業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 7. 訴訟

經擴大集團於日常業務過程中涉及不時產生之各項索償、訴訟、調查及法律程序。儘管經擴大集團並不預期任何該等法律程序之結果(無論個別或共同)會對其財務狀況或經營業績構成任何重大不利影響，惟訴訟本身難以預測。因此，經擴大集團或會招致某些判決或訂立索償和解，可能對其某一特定期間之經營業績或現金流量構成不利影響。

於二零一六年十一月三十日，有三宗由分包承建商僱員及經擴大集團僱員向經擴大集團提起之賠償及人身傷害申索案件仍然待決。該等申索與上述分包承建商之僱員及上述經擴大集團之僱員有關，彼等聲稱在於本集團建築地盤工作及受僱期間受到身體傷害。鑑於(i)該等申索由保險公司處理跟進，且所有潛在申索由強制保險承保，而金額有待法院評定；及(ii)董事已評估該等案件，並相信不會對經擴大集團之財務狀況構成重大影響，故並無就上述人身傷害案件於綜合財務報表作出撥備。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，經擴大集團概無成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁程序，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何待決重大訴訟或申索或面臨重大訴訟或申索之威脅。

## 8. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期所訂立屬於或可能屬於重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 認購協議；
- (ii) 買賣協議；
- (iii) 於二零一六年七月二十五日，本公司（作為賣方）與Excellent Speed Limited（作為買方）訂立買賣協議，內容有關出售珍旋有限公司及毅信鑽探工程有限公司之49股普通股，代價為80,000,000港元；
- (iv) 於二零一六年五月二十六日，本公司與金利豐證券有限公司（作為包銷商）訂立補充包銷協議，內容有關修訂及修改下文第(ix)項所列包銷協議之若干條款（涉及按合資格股東於二零一六年六月二十四日記錄日期營業時間結束時每持有兩(2)股合併股份供十一(11)股供股股份之基準，按認購價發行5,478,000,000股供股股份，股款須於接納時繳足）；
- (v) 於二零一六年五月十三日，中國附屬公司與升秉環保科技（上海）有限公司訂立下文第(vi)項所提述之股份轉讓協議之補充協議，將買賣興苗全部已發行股本之代價由人民幣3,000,000元減少至人民幣600,000元；
- (vi) 於二零一六年五月十三日，中國附屬公司（作為賣家）與升秉環保科技（上海）有限公司（作為買家）訂立股份轉讓協議，據此，中國附屬公司同意出售而升秉環保科技（上海）有限公司同意購買興苗全部已發行股本，代價為人民幣3,000,000元；
- (vii) 於二零一六年五月九日，中國附屬公司（作為借款人）與上海愛建信託有限責任公司（作為貸款人）訂立貸款協議，內容有關最高金額人民幣400,000,000元之愛建貸款，貸款年期為由首次提取貸款日期起計30個月；

- (viii)於二零一六年五月九日，中國附屬公司(作為質押人)與上海愛建信託有限責任公司(作為承押人)訂立房地產質押協議，據此，該物業之國有建設用地使用權及在建工程均由中國附屬公司質押予上海愛建信託有限責任公司，以擔保中國附屬公司履行其於貸款協議項下有關愛建貸款之義務；
- (ix)於二零一六年五月九日，目標公司(作為押記人)與上海愛建信託有限責任公司(作為承押記人)訂立股權押記協議，據此，中國附屬公司之全部已發行股本及與該等股本有關之若干權利已由目標公司押記予上海愛建信託有限責任公司，以擔保中國附屬公司履行其於貸款協議項下有關愛建貸款之義務；
- (x)於二零一六年三月二十四日，本公司與金利豐證券有限公司(作為包銷商)訂立包銷協議，內容有關按合資格股東於二零一六年六月二十四日記錄日期營業時間結束時每持有兩(2)股合併股份供十一(11)股供股股份之基準，以認購價發行5,478,000,000股供股股份，股款須於接納時繳足；
- (xi)於二零一五年九月二十九日(經日期為二零一五年十一月四日之補充協議補充)，本公司(作為買方)與藍鼎國際發展有限公司(作為賣方)訂立買賣協議，以1,000,000,000港元代價收購Double Earn Holdings Limited之100%已發行股本，以及收購萬泉(香港)有限公司對藍鼎國際發展有限公司應付、結欠或產生之所有債項、責任及負債；
- (xii)於二零一五年七月十日，本公司之全資附屬公司桂星有限公司(作為賣方)與Fair Jade Group Limited(作為買方)訂立買賣協議，買賣Achieved Success Company Limited之待售股份及待售貸款，代價為42,000,000港元；
- (xiii)於二零一五年四月十三日，本公司與金利豐證券有限公司訂立配售協議，據此，本公司有條件委任金利豐證券有限公司(作為本公司之配售代理)以按竭誠盡力基準促使獨立承配人按每股配售股份0.73港元之價格認購最多83,000,000股配售股份；及
- (xiv)於二零一五年一月二十三日，本公司間接全資附屬公司Funa Assets Limited(作為賣方)與(其中包括)World Mate Investment Limited(作為買方)訂立臨時協

議，內容有關按總代價50,000,000港元買賣香港九龍協和大廈地下第12A、12B及12C號舖(協和街第167A、167B及167C號地下)。

除上文所披露者外，經擴大集團於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期概無訂立其他重大合約。

## 9. 專家及同意書

(i) 以下為發出本通函所載意見、函件或建議之專家之資格：

誠豐會計師事務所有限公司	執業會計師
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立合資格估值師
競天公誠律師事務所	中國法律顧問

(ii) 上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示形式及內容引述其名稱及／或其意見，且迄今並無撤回其同意書。

(iii) 於最後實際可行日期，上述各專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

(iv) 於最後實際可行日期，上述各專家並無於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之結算日)以來經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 其他事項

- (i) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands，而本公司之香港主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼21樓2102室。
- (ii) 本公司之香港股份登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (iii) 本公司之秘書為香港會計師公會執業會計師楊少強先生。
- (iv) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

以下文件之副本將由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間之任何工作天(公眾假期除外)之一般辦公時間內，在本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼21樓2102室)可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 誠豐會計師事務所有限公司編製之目標集團會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (iii) 誠豐會計師事務所有限公司就經擴大集團未經審核備考財務資料編製之報告，全文載於本通函附錄三；
- (iv) 艾華迪評估諮詢有限公司就該物業編製之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (v) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (vi) 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各年之年報；

- (vii) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (viii) 日期為二零一六年八月三十一日之通函，內容有關出售珍旋有限公司已發行股本之49%之主要及關連交易；及
- (ix) 本通函。



**Ngai Shun Holdings Limited**  
**毅信控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01246)

茲通告毅信控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年二月十四日(星期二)上午十一時正假座香港皇后大道中99號中環中心42樓4202-03室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情以本公司普通決議案方式通過(不論修訂與否)下列決議案：

**普通決議案**

**「動議**

- (a) 批准、確認及追認(i)本公司(作為發行人)與(ii)立耀投資有限公司(作為認購人)(「認購人」)所訂立日期為二零一六年九月三十日之認購協議(「認購協議」)，據此，認購人有條件同意認購而本公司有條件同意配發及發行合共2,600,000,000股股份(「認購股份」)，作價每股0.20港元(「認購價」)，涉及總額520,000,000港元(「認購事項」)，以及認購協議及認購事項項下及就其各項擬進行之所有交易；
- (b) 批准根據認購協議之條款及條件按認購價向認購人配發及發行認購股份，涉及總額520,000,000港元；
- (c) 受限於及待(i)聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣；及(ii)認購協議所載之其他先決條件達成後，授予本公司董事(「董事」)無條件特定授權(「特定授權」)，使董事可行使本公司所有權力向認購人配發及發行認購股份，而特定授權將附加於本決議案獲通過前已經或可能不時授予董事之任何一般或特定授權，且不會損害或撤回任何該等一般或特定授權；

---

## 股東特別大會通告

---

- (d) 批准、確認及追認(i)創途有限公司(本公司之直接全資附屬公司，作為買方) (「買方」) 與(ii)保集國際有限公司(作為賣方) (「賣方」) 所訂立日期為二零一六年九月三十日之買賣協議(「買賣協議」)，據此，(1)賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買英威房地產有限公司(「目標公司」) 68股普通股；及(2)賣方有條件同意出讓而買方有條件同意接受出讓目標公司於買賣協議日期結欠賣方為數約781,380,000港元之股東貸款(可於買賣協議項下擬進行之交易完成日期作進一步調整(如有))之68%(統稱「收購事項」)，總代價為1,100,000,000港元，以及買賣協議及收購事項項下及就其各項擬進行之所有交易；及
- (e) 授權董事或(如必須加蓋本公司公章)任何一名董事及本公司之公司秘書或任何兩名董事或董事會可能委任之其他一名人士(包括董事)或多名人士為及代表本公司，於彼／彼等可能視為必要、適宜或權宜之情況下，批准及簽立彼／彼等視為與認購協議、買賣協議及其項下擬進行或有關之事宜及其項下擬進行或連帶之交易及其完成而連帶、附帶或有關連之所有文件、文據及協議以及進行一切有關行為或事情。」

承董事會命  
毅信控股有限公司  
執行董事兼主席  
莫偉賢

香港，二零一七年一月二十六日

**附註：**

1. 委任受委代表之文書須由委任人或其以書面授權之受權人親筆簽署，或如委任人為法團，則委任受委代表之文書須加蓋印鑑，或由高級職員或正式獲授權之受權人親筆簽署，方為有效。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委任他人為其受委代表，代其出席股東特別大會及於會上表決。股東可於投票時親身或由受委代表表決。受委代表毋須為本公司股東。一名股東可委任超過一名受委代表代其出席同一場合。

---

## 股東特別大會通告

---

3. 委任受委代表之文書及簽署文書之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人核證之授權書或授權文件副本，須不遲於股東特別大會或續會或名列有關文書之人士擬進行表決之投票(視情況而定)舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，否則委任受委代表之文書將被視為無效。
4. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名有關人士可親身或由受委代表於股東特別大會上就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席股東特別大會，則於股東名冊內就有關股份排名首位之上述出席者方有權就有關股份表決。

於本公告日期，本公司有(i)兩名執行董事，分別為莫偉賢先生及黃潤權博士；(ii)一名非執行董事崔光球先生；以及(iii)四名獨立非執行董事，分別為林智偉先生、劉美盈女士、戴依敏女士及達振標先生。

本公告之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。