

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疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國軟實力科技集團有限公司之股份，應立即將本通函及隨附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。

本通函僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



China Soft Power Technology Holdings Limited

中國軟實力科技集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：139)

**主要及關連交易
建議收購銷售股份及銷售貸款、
建議重選董事
及
股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問
洛爾達有限公司**

董事會函件載於本通函第5至22頁。獨立董事委員會函件載於本通函第23至24頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第25至44頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零一七年四月二十一日(星期五)上午九時三十分假座香港灣仔告士打道72號香港六國酒店地庫富萊廳I舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會(或其任何續會)，務請將隨附代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零一七年三月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 香港附屬公司之財務資料	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 轉換價之調整事件.....	VI-1
附錄七 — 建議將予重選董事之履歷詳情及其他資料	VII-1
附錄八 — 一般資料	VIII-1
股東特別大會通告	SGM-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：

「該協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份及出讓銷售貸款所訂立日期為二零一六年十一月二十八日之買賣協議(經日期為二零一七年二月二十八日之延後函件及補充協議補充)
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「銀行貸款」	指	目標集團結欠銀行之未償還銀行貸款，於完成時不會超過179,000,000港元
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	可換股債券持有人
「營業日」	指	香港持牌銀行於整段正常營業時間內一般開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「可換股債券證書」	指	發行予賣方或其代名人作為其持有可換股債券憑證之可換股債券證書
「可換股債券條件」	指	可換股債券之條款及條件
「本公司」	指	中國軟實力科技集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：139)
「完成」	指	根據該協議完成建議收購事項
「完成日期」	指	先決條件達成(或獲豁免)後第五個營業日當日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期(惟無論如何須於先決條件達成或獲豁免後一個月內)
「先決條件」	指	本通函「完成之先決條件」一段所載完成之條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義

釋 義

「代價」	指	227,000,000 港元，即該協議項下買方就銷售股份及銷售貸款應付賣方之代價總額
「轉換價」	指	將於轉換權獲行使時發行轉換股份所依據之價格，初步將為每股轉換股份0.183港元（可根據可換股債券條件予以調整）
「轉換權」	指	可換股債券所附帶可將可換股債券本金額轉換為轉換股份之權利
「轉換股份」	指	將於債券持有人根據可換股債券條件行使轉換權時由本公司配發及發行之股份
「可換股債券」	指	就結償部分代價（倘補充協議並不生效）及當時未償還或（視文義所指）任何部分本金額而將由本公司發行之本金額205,000,000港元兩年期零票息可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經建議收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港附屬公司」	指	進鴻有限公司，於香港註冊成立為有限公司之目標公司全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，旨在就（其中包括）建議收購事項是否屬公平合理向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「洛爾達」	指	洛爾達有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司委任之獨立財務顧問，以就(其中包括)建議收購事項是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除於建議收購事項中擁有重大權益之天順及王海雄先生以及彼等各自之聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一七年三月三十日，即本通函付印前就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	二零一七年四月三十日(或賣方與買方可能書面協定之較後時間及日期)，即先決條件達成或(視情況而定)獲豁免之最後時間及日期
「陳先生」	指	陳曉東先生，本公司執行董事兼主席
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下之適用百分比率
「該物業」	指	位於香港九龍林肯道2號之物業
「建議收購事項」	指	買方建議向賣方收購銷售股份及銷售貸款，並須受該協議之條款及條件以及其項下擬進行交易之表現所規限
「買方」	指	Celestial Lodge Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「銷售貸款」	指	目標集團於完成時或之前任何時間所產生或結欠賣方及其聯繫人之全部責任、負債及債務(不論屬實際、或然或遞延性質，亦不論是否須於完成時到期及支付)
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中一(1)股股份，相當於目標公司於最後實際可行日期全部已發行股本

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年四月二十一日(星期五)上午九時三十分假座香港灣仔告士打道72號香港六國酒店地庫富萊廳I舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准大會通告所載決議案，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「天順」	指	天順證券集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，為於最後實際可行日期持有13.56%已發行股份之本公司主要股東，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1141)，並為賣方及目標集團之最終控股公司
「天順獨立股東」	指	天順股東(本公司及其聯營公司除外)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「補充協議」	指	日期為二零一七年三月七日該協議之補充協議
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	Sky Eagle Global Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及香港附屬公司
「賣方」	指	Gold Mission Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為天順之全資附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比



China Soft Power Technology Holdings Limited

中國軟實力科技集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：139)

執行董事：
陳曉東先生(主席)
林曦妍女士
余慶銳先生

獨立非執行董事：
郭志光先生
陳友春先生
麥其建先生

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：
香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
1603-05室

敬啟者：

**主要及關連交易
建議收購銷售股份及銷售貸款、
建議重選董事
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零一六年十一月二十八日之公告，內容有關(其中包括)建議收購事項及其項下擬進行交易；(ii)本公司日期為二零一七年二月二十八日之公告，內容有關(其中包括)延後最後截止日期；及(iii)本公司日期為二零一七年三月八日之公告，內容有關(其中包括)訂立補充協議。

於二零一六年十一月二十八日，董事會宣佈買方與賣方訂立該協議，據此，本集團透過買方有條件同意按代價227,000,000港元向賣方收購銷售股份及銷售

董事會函件

貸款，其中22,000,000港元已由買方以現金償付，而餘額205,000,000港元將由買方於完成時透過促使本公司向賣方(或按賣方指示)發行本金額為205,000,000港元之可換股債券償付。

於二零一七年二月二十八日，董事會宣佈，買方與賣方訂立延後函件，據此，買方及賣方同意將最後截止日期由二零一七年二月二十八日延後至二零一七年四月三十日(或賣方與買方可能書面協定之其他日期)。

於二零一七年三月七日，董事會宣佈，買方與賣方訂立補充協議，據此，買方及賣方有條件同意修訂該協議之若干條款及條件。該協議之重大修訂旨在將代價結餘205,000,000港元之結算方法由本公司向賣方(或賣方可能指定者)發行本金額205,000,000港元之可換股債券改為由買方於完成時向賣方以現金支付。

根據上市規則，建議收購事項構成本公司之主要交易及關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就建議收購事項向獨立股東提供意見，洛爾達已獲委任為本公司之獨立財務顧問，以就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議收購事項及其項下擬進行交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就(其中包括)建議收購事項致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就(其中包括)建議收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)建議重選董事；(v)本集團之財務資料；(vi)目標集團之財務資料；(vii)假設完成已於二零一六年九月三十日落實之經擴大集團之未經審核備考財務資料；(viii)艾升評值諮詢有限公司編製有關該物業之物業估值報告；(ix)上市規則所規定其他資料；及(x)召開股東特別大會之通告。

董事會函件

該協議

日期：二零一六年十一月二十八日

訂約方：

- 賣方：Gold Mission Limited，天順之全資附屬公司
- 買方：Celestial Lodge Limited，本公司之間接全資附屬公司

於最後實際可行日期，天順為持有13.56%已發行股份之本公司主要股東，故為本公司之關連人士。賣方為天順之全資附屬公司，即天順之聯繫人，故亦屬本公司之關連人士。

於最後實際可行日期，本公司為天順之主要股東，持有2,749,935,829股天順股份(相當於天順已發行股本約15.34%)。

該協議項下本集團將予收購之資產

根據該協議，買方有條件同意向賣方收購(i)由目標公司股本中一(1)股股份組成之銷售股份，相當於目標公司於最後實際可行日期全部已發行股本之100%；及(ii)於二零一七年二月二十八日為數約181,128,000港元之銷售貸款。

下文「有關目標集團及該物業之資料」一段提供有關目標集團之進一步資料。

代價

建議收購事項之代價為227,000,000港元，須由買方按以下方式償付：

- (a) 其中22,000,000港元(即訂金(「訂金」)及部分代價)已由買方於簽署該協議當日起計十(10)個營業日內支付予賣方；及
- (b) (倘補充協議並不生效)餘額205,000,000港元須由買方於完成時透過促使本公司向賣方(或按賣方指示)發行本金額為205,000,000港元之可換股債券償付。

代價由該協議訂約各方經公平磋商後釐定，當中參考(其中包括)(i)該物業之初步物業估值410,000,000港元；及(ii)目標公司於完成時之未償還銀行貸款不

董事會函件

超過179,000,000港元。董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理及建基於正常商業條款，且符合本公司及股東整體利益。

該物業之初步估值由本公司之獨立測量師艾升評值諮詢有限公司進行，初步估值日期為二零一六年十一月二十八日。估值師運用比較法參照市場上位置相若之可資比較市場交易後對該物業進行估值。該物業之估值報告載於本通函附錄五。於二零一七年二月二十八日，未償還銀行貸款約為178,299,000港元。

倘先決條件未能於最後截止日期或之前合理達成或完成並無於完成日期或之前根據該協議之條款落實(包括於完成時履行責任清償代價餘額)，賣方須即時向買方退還全數訂金。

可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款如下：

發行人： 本公司

本金額： 205,000,000 港元

發行日期： 完成日期

利息： 可換股債券將不計息

到期日： 可換股債券發行日期滿兩週年當日(該日須為營業日，如非營業日，則為緊隨之營業日)。

贖回： 除非先前根據可換股債券條件轉換或註銷，否則所有可換股債券將於到期日按其當時未轉換本金額贖回。在債券持有人同意下，本公司可選擇向債券持有人發出不少於七個營業日之通知以於到期日前隨時贖回全部或部分可換股債券。

董事會函件

地位： 本公司因可換股債券而產生之責任構成本公司之直接、無條件、非後償及無抵押責任，彼此之間享有同地位，並無任何優先權。本公司於可換股債券項下之付款責任將至少與本公司所有其他現有及日後無抵押非後償責任享有同地位，惟適用法律強制性條文可能規定之例外情況則除外。

轉換股份將於各方面與所有其他現有股份享有同等地位，並有權收取相關記錄日期為轉換日期當日或以後之所有股息及其他分派。

轉換價： 每股轉換股份0.183港元(可予調整)

轉換股份： 根據初步轉換價每股轉換股份0.183港元(轉換價可根據可換股債券條件予以調整)，轉換權獲悉數行使時可配發及發行最多1,120,218,579股新股份。1,120,218,579股轉換股份相當於(i)本公司於最後實際可行日期之現有已發行股本約12.50%；及(ii)本公司經配發及發行轉換股份擴大之已發行股本約11.11%。

可轉讓性： 在可換股債券條件規限下，可換股債券可按500,000港元之倍數自由轉讓全部或任何部分，惟可換股債券不得轉讓予本公司之關連人士，除非獲得本公司事先書面同意並全面遵守上市規則及聯交所其他規定則作別論。

轉換期： 自可換股債券發行日期起至到期日前第五日屆滿止期間(包括首尾兩日)(「**轉換期**」)。

董事會函件

轉換權：在下文轉換限制規限下，債券持有人將有權於轉換期內任何營業日按全額或500,000港元之倍數將可換股債券全部或部分未轉換本金額轉換為轉換股份，惟須遵守可換股債券條件。

轉換限制：倘本公司得悉緊隨有關轉換後(i)本公司將無法符合上市規則項下之公眾持股量規定；或(ii)轉換可換股債券將令債券持有人及其聯繫人連同其一致行動人士(定義見收購守則)招致收購守則規則26項下之強制要約責任，則債券持有人不得行使轉換權。

調整轉換價：轉換價可於本通函附錄六所載事件發生時予以調整。

違約事件：於發生可換股債券條件所列明之違約事件後，債券持有人可通知本公司，表示可換股債券於發出該通知時到期及須於有關通知日期起10日後之營業日清付。

投票權：債券持有人不會僅因作為可換股債券持有人而有權出席本公司任何股東大會或於會上投票。

上市：可換股債券不會於聯交所或任何其他證券交易所上市。轉換股份將根據將於股東特別大會尋求批准之特別授權發行。倘補充協議並不生效，本公司將向聯交所申請批准轉換股份上市及買賣。

可換股債券之初步轉換價每股轉換股份0.183港元(可根據可換股債券條件予以調整)：

(i) 與股份於該協議日期在聯交所所報收市價每股0.183港元相同；

董事會函件

- (ii) 較股份於截至該協議日期(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.1824港元有溢價約0.33%；
- (iii) 較股份於截至該協議日期(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.1829港元有溢價約0.05%；
- (iv) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.1560港元有溢價約17.31%；及
- (v) 較每股未經審核綜合資產淨值約0.1223港元(根據本公司於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表及於最後實際可行日期之已發行股份數目計算)有溢價約49.63%。

倘補充協議並不生效，由於(i)代價較銷售股份及銷售貸款應佔目標集團於二零一六年十月三十一日之經調整資產淨值(即資產淨值另加應付其控股公司款項及估值師於二零一六年十一月二十八日根據初步物業估值計算該物業之公平值收益)約229,370,000港元輕微折讓約1.03%；(ii)代價將主要透過可換股債券償付，而可換股債券獲部分或全面行使時將擴大大公司之資本基礎，加上此償付方法不會使本公司產生即時現金開支，即本公司可保留現金；及(iii)下文「進行建議收購事項之原因及裨益」一節所載本集團從建議收購事項獲得之裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為轉換價較股份現行價格有輕微溢價屬公平合理。

董事會函件

股權架構變動

假設本公司已發行股本概無任何其他變動，(i)於最後實際可行日期；及(ii)可換股債券獲悉數轉換後之本公司股權架構載列如下：

	於最後實際 可行日期		可換股債券 獲悉數轉換後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
董事				
林曦妍	13,176	0.01%	13,176	0.01%
其他股東				
韋振宇	2,150,000,000	23.98%	2,150,000,000	21.32%
陳湘如	1,853,992,000	20.68%	1,853,992,000	18.38%
天順(附註)	1,215,971,647	13.56%	2,336,190,226	23.16%
王海雄	460,000,000	5.13%	460,000,000	4.56%
公眾人士	3,285,152,157	36.64%	3,285,152,157	32.57%
總計	<u>8,965,128,980</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,085,347,559</u>	<u>100.00%</u>

據董事所深知及確信，於轉換權獲行使時向賣方配發及發行轉換股份將不會導致本公司控制權出現變動。

完成之先決條件

建議收購事項須待達成以下條件後，方可作實：

- (a) 買方合理信納盡職審查之結果，尤其是買方可能合理認為適當之目標集團資產、負債、營運及事宜相關審查；
- (b) 買方根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13條及第13A條合理信納該物業不存在業權缺陷；
- (c) 賣方出示書面證據，令買方合理信納目標公司之所有債務及負債(不包括銷售貸款及銀行貸款(不得超過179,000,000港元)以及買方所接納目標集團日常業務過程中其他正常應計款項)已履行、解除、豁免或清償；
- (d) 買方、賣方及目標公司就該協議及其項下擬進行交易取得一切所需同意及批准，且有關同意及批准維持十足效力及全面有效；
- (e) (i) 根據上市規則有權投票且毋須放棄投票之獨立股東於本公司將予召開及舉行之股東大會通過必要之普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行交易(包括但不限於倘補充協議並不生效，則會發行可換股債券以及配發及發行轉換股份)，以及買方根據上市規則及／或其他適用法例及法規取得及完成所有其他同意及行動或(視情況而定)獲聯交所豁免遵守任何有關規則；
(ii) 根據上市規則有權投票且毋須放棄投票之天順獨立股東於天順將予召開及舉行之股東大會通過必要之普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行交易，以及賣方根據上市規則及／或其他適用法例及法規取得及完成所有其他同意及行動或(視情況而定)獲聯交所豁免遵守任何有關規則；
- (f) 賣方根據該協議作出之保證在所有重大方面仍屬真實、準確及正確；

董事會函件

- (g) 本公司及天順分別根據上市規則之規定寄發本通函；
- (h) 買方合理信納自該協議日期起並無出現有關目標公司之任何重大不利變動；及
- (i) (倘補充協議並不生效)聯交所批准轉換股份上市及買賣。

買方可隨時全權酌情以書面全部或局部豁免上文所載條件(a)、(b)、(f)及/或(h)。上文所載其他條件不可豁免。於最後實際可行日期，買方現時無意豁免任何條件。倘上文所載條件未能於最後截止日期或之前達成，待退還訂金後，該協議將告失效及終止，此後任何一方不得採取任何行動索償損失或強制要求特定履約或任何其他權利及補救。

完成

預期完成將於先決條件達成(或獲豁免)後第五個營業日或該協議訂約各方可能書面協定之較後日期(惟無論如何須於先決條件達成或獲豁免後一(1)個月內)在買方之香港辦事處或賣方與買方可能書面協定之其他地點落實。

完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本集團內。

補充協議

日期：二零一七年三月七日

訂約方：

- 賣方
- 買方

根據補充協議，該協議之重大修訂旨在將代價結餘205,000,000港元之結算方法由本公司向賣方(或賣方可能指定者)發行本金額205,000,000港元之可換股債券改為由買方於完成時向賣方以現金支付。

除上文披露者外，該協議之所有其他重大條款及條件將保持不變並具十足效力及全面有效。

補充協議之條件

補充協議須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 根據上市規則及收購守則有權投票且毋須放棄投票之天順獨立股東於天順將予召開及舉行之股東大會通過必要之普通決議案，以批准補充協議及其項下擬進行交易；及
- (b) 天順及本公司須就補充協議及其項下擬進行交易取得一切所需同意及批准(包括民銀國際投資有限公司同意、天順獨立股東批准、獨立股東批准及香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行理事或其任何代表有關補充協議項下擬進行特別交易之同意)，且有關同意及批准維持十足效力及全面有效。

上文所載之條件概不可豁免。倘上文所載條件未能於二零一七年四月三十日或賣方與買方可能書面協定之其他日期或之前達成，補充協議將告失效及終止，此後任何一方對另一方概無任何責任及義務，惟事前違反協議條款者除外。謹此表明，倘補充協議如上文所述失效及終止，該協議將根據其條款及條件繼續有效及具效力。

訂立補充協議之原因

根據該協議，完成之其中一項先決條件為天順獨立股東通過必要之普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行交易，以及賣方根據上市規則及／或其他適用法例及法規取得及完成所有其他同意及行動或(視情況而定)獲聯交所豁免遵守任何有關規則。為促使達成此項先決條件，天順與本公司同意考慮修訂上述該協議。

有鑑於此，董事重新考慮該協議之條款，並重新評估以下各項因素：

- (i) 修訂該協議將促使達成上述先決條件；

董事會函件

- (ii) 本集團之現有現金流量將足以以現金支付代價餘額，方法為要求借方償還應收貸款及／或出售第I-4頁「營運資金」所述股本投資組合項下股本投資；
- (iii) 董事會對香港豪宅市場前景抱持樂觀態度，並認為該物業日後可能升值，故進行建議收購事項對本集團有利；及
- (iv) 以現金支付代價餘額將不會攤薄股東之股權。

本集團並無具體投資集資方法，並於決定所採納集資方法時考慮訂約各方之磋商情況及本集團之財務狀況。由於董事認為本集團有充裕現金如期支付代價餘額，而毋須進行其他集資活動，加上該物業日後可能升值，故以現金為建議收購事項撥資切合本公司之投資策略。

除以其他方式動用支付代價餘額所需現金(如失去借出有關款項所得利息收入)之機會成本外，於完成時以現金及透過發行可換股債券支付代價餘額對本集團並無重大成本差異。

鑑於上述原因，董事會(包括獨立非執行董事)同意訂立補充協議，亦認為補充協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

有關目標集團及該物業之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。目標公司為香港附屬公司全部已發行股本之法定實益擁有人，而香港附屬公司則持有該物業。於二零一六年七月十五日，賣方以總代價218,000,000港元收購銷售股份及銷售貸款(於是次收購事項時約為214,000,000港元)。賣方進行是次收購事項時，目標公司擁有香港附屬公司100%權益，而香港附屬公司則持有該物業。於最後實際可行日期，目標公司由賣方持有100%權益。緊隨完成後，買方將於目標公司全部已發行股本中擁有權益，而賣方則不再擁有目標公司任何權益。

香港附屬公司現時持有位於香港九龍林肯道2號之該物業。該物業為一幢房屋，建築面積約為6,702平方呎及實用面積約為6,659平方呎。該物業包括一幢3層高花園洋房，地下設有一座游泳池，內部配有一道樓梯及一部升降機。該

董事會函件

物業現作住宅用途，目前受一份租賃協議約束，月租450,000港元。根據土地查冊記錄，該物業由香港附屬公司於二零一零年購入，代價為160,000,000港元。

目標集團之財務資料

香港附屬公司之財務資料載列如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一六年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)
除稅及非經常性項目 前溢利／(虧損)	1,363	41,016	(184)
除稅及非經常性項目 後溢利／(虧損)	1,363	41,016	(184)
資產淨值	162,911	203,927	203,743

目標公司之財務資料載列如下：

	二零一四年 十月三十日 (註冊成立日期) 至二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)
除稅及非經常性項目前 (虧損)	(11)	(303)	(8)
除稅及非經常性項目後 (虧損)	(11)	(303)	(8)
(虧絀)淨額	(10)	(313)	(321)

目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無錄得任何收入。目標集團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十月三十一日止期間分別錄得收入450,000港元及4,500,000港元。目標集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之溢利主要涉及該物業之公平值重估收益，而截至二零一六年十月三十一日止期間之虧損則主要由於租金收入不足以抵銷所產生的行政開支及財務成本。

董事會函件

目標公司截至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十月三十一日止期間之虧損主要涉及行政成本及開支。

該物業之估值報告載於本通函附錄五。

有關賣方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。賣方為天順(其已發行股份於聯交所主板上市，股份代號為1141)之全資附屬公司。天順連同其附屬公司主要從事投資控股、提供股票經紀、證券孖展融資及相關服務、證券投資以及房地產業務。

有關買方及本集團之資料

買方為本公司之全資附屬公司及於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

本集團主要從事買賣及分銷電子及配套產品以及其他產品、財務投資及買賣業務、放貸業務以及研發集成電路科技、資訊及大數據科技業務。

進行建議收購事項之原因及裨益

董事一直積極物色適當之投資機會，以增加股東回報。誠如本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績公告所述，本集團計劃監察香港物業市場，以掌握此分部之投資機會。董事對物業市場前景抱持審慎樂觀態度，原因如下：(i)售價指數於最近五年整體增長，顯示私人住宅市場環境良好；及(ii)由於過往降溫措施似乎對私人住宅租賃市場之租金及價格僅有大約一年之短期影響，故最近推行更高之從價印花稅預期不會對物業市場構成重大不利影響。

儘管物業投資並非本公司現時主要業務之一，本集團管理層在收購及出售香港投資物業方面有過往經驗。於二零一四年，本集團向一名獨立第三方收購物業權益，其後於二零一五年向另一名獨立第三方出售該物業權益。本集團從該收購及出售中已確認純利約2,600,000港元。有關收購及出售物業權益之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十一月二十八日及二零一五年五月十二日之公告。

董事會函件

鑑於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，本集團能受惠於香港物業價格(特別是本分部之豪宅)長遠升值，以及物業投資為一項合適投資，可為本集團帶來穩定收入來源，從而讓本集團配合併促進其擴展計劃，亦可擴大其固定資產基礎，獲取潛在資本增值。

本公司於訂立該協議前並無具體物業收購目標。本公司決定向賣方(關連人士)作出收購，原因如下：(i)由於賣方為關連人士，故可節省代理費用；及(ii)董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬合理。

此外，董事認為以下因素在決定收購該物業時整體而言對本公司及其股東有利：

- (i) 該物業之售價一代價較「可換股債券之主要條款」一節所述目標集團經調整資產淨值有所折讓；
- (ii) (倘補充協議並不生效)建議收購事項之初步現金支出一為數22,000,000港元之現金部分甚小，僅相當於代價約9.69%；及
- (iii) 該物業之可轉售性一董事認為該物業在物業市場之可轉售性非常高，原因為該物業於過往14個月期間已被出售及購入兩次。

鑑於該物業之初步估值，董事會(包括獨立非執行董事)認為，建議收購事項為適當之投資機會。該物業存在租賃協議，將為本集團帶來穩定收入。於二零一六年十二月三十日，香港附屬公司與現有租戶按相同條款訂立租賃協議，月租450,000港元，自二零一七年一月一日起為期兩年。本公司擬繼續持有該物業並作出租用途。

董事(包括獨立非執行董事)認為該協議、補充協議及建議收購事項之條款屬公平合理，符合股東整體利益。獨立非執行董事對建議收購事項之觀點(其中包括建議收購事項基於該協議及補充協議之條款是否屬公平合理)載於本通函第23至24頁。

上市規則之涵義

賣方為本公司主要股東天順之全資附屬公司，即天順之聯繫人，故屬本公司之關連人士。因此，建議收購事項構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。由於建議收購事項其中一項適用百分比率超過25%及代價超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，建議收購事項須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於建議收購事項其中一項適用百分比率超過25%但低於100%，建議收購事項亦構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，須遵守通知、發佈及股東批准之規定。

於股東特別大會上，任何於建議收購事項中擁有重大權益之股東均須就批准建議收購事項及相關事宜之決議案放棄投票。因此，天順及王海雄先生(即天順之執行董事兼行政總裁)以及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會就批准建議收購事項及相關事宜之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知，(i)天順及其聯繫人持有1,215,971,647股股份及(ii)王海雄先生及其聯繫人持有460,000,000股股份，而彼等控制或有權對彼等各自之股份之投票權行使控制權。

概無董事須就批准建議收購事項之董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以考慮建議收購事項之條款，並就建議收購事項是否建基於正常商業條款、是否屬公平合理並符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。

本公司已委任獨立財務顧問作為獨立財務顧問，以就(其中包括)建議收購事項是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

建議重選董事

茲提述本公司日期為二零一六年十二月二日之公告，內容有關(其中包括)委任陳先生為執行董事，自二零一六年十二月二日起生效。根據本公司之公司細則，任何獲委任以填補董事會臨時空缺或作為現任董事會新增成員之董事，其任期僅至其獲委任後本公司舉行首次股東大會為止，屆時彼將符合資格於會上重選連任。因此，陳先生須於股東特別大會上退任，彼符合資格並願意於股東特別大會上重選連任。

董事會函件

陳先生之履歷詳情及其他資料載於本通函附錄七。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。於股東特別大會上，將提呈普通決議案以批准(其中包括)建議收購事項及重選董事。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會之任何投票均須以按股數表決方式進行。因此，將於股東特別大會提呈有關建議收購事項及重選董事之決議案將由股東以按股數表決方式進行投票。

推薦建議

洛爾達已獲委任為本公司之獨立財務顧問，以就建議收購事項及其項下擬進行交易之條款是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注(i)本通函第23至24頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其就建議收購事項及其項下擬進行交易之條款向獨立股東提供之推薦建議；及(ii)本通函第25至44頁所載洛爾達意見函件，當中載有(其中包括)其就建議收購事項及其項下擬進行交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及達致其意見時所考慮主要因素及理由。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議、補充協議、建議收購事項及其項下擬進行交易之條款乃經公平磋商後按正常商業條款釐定，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准建議收購事項。

董事會函件

完成須待該協議所載若干先決條件達成後，方告作實。並不保證建議收購事項將會付諸實行。股東及本公司投資者於買賣股份時務請審慎行事。

董事亦建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准重選董事。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中國軟實力科技集團有限公司
主席
陳曉東
謹啟

二零一七年三月三十一日

下文為獨立董事委員會函件全文，當中載列其就建議收購事項致獨立股東之推薦建議：



China Soft Power Technology Holdings Limited

中國軟實力科技集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：139)

敬啟者：

**主要及關連交易：
涉及發行可換股債券之
建議收購銷售股份及銷售貸款**

緒言

吾等提述本公司所刊發日期為二零一七年三月三十一日之通函(「通函」，本函件為其中部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就吾等認為通函第5至22頁所載該協議、補充協議、建議收購事項及其項下擬進行交易之條款對獨立股東而言是否屬公平合理向閣下提供意見。

洛爾達已獲委任為本公司之獨立財務顧問，以就該協議、補充協議、建議收購事項及其項下擬進行交易之條款是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。洛爾達意見詳情連同達致有關意見所考慮主要因素載於通函第25至44頁所載其發出之函件內。

獨立董事委員會函件

推薦建議

吾等謹請閣下垂注通函第5至22頁所載董事會函件，當中載有該協議、建議收購事項及其項下擬進行交易之詳情；通函第25至44頁所載洛爾達函件，當中載有其就上述交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議；以及通函附錄一至六及八所載其他資料。

經考慮洛爾達之意見及推薦建議以及其所考慮主要因素及理由後，吾等認為該協議、補充協議、建議收購事項及其項下擬進行交易之條款(包括可換股債券之條款(倘補充協議並不生效))乃經公平磋商後於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准訂立該協議、建議收購事項及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
郭志光先生
陳友春先生
麥其建先生
謹啟

二零一七年三月三十一日

下文為洛爾達有限公司致獨立董事委員會及獨立股東日期為二零一七年三月三十一日之意見函件全文，以供載入本通函。

洛爾達有限公司

Unit 1805-08, 18/F
OfficePlus @Sheung Wan
93-103 Wing Lok Street
Sheung Wan, Hong Kong
香港上環永樂街93-103號
協成行上環中心18樓1805-08室

敬啟者：

主要及關連交易 建議收購銷售股份及銷售貸款

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一七年三月三十一日之通函「董事會函件」（「**董事會函件**」）一節，本函件為其中部分。獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立財務顧問。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

誠如董事會函件所披露，於二零一六年十一月二十八日，貴集團透過買方就建議收購事項訂立該協議，有條件同意按代價227,000,000港元向賣方收購銷售股份及銷售貸款，惟須待先決條件達成後方可作實。其後於二零一七年二月二十八日，買方與賣方訂立延後函件，據此，買方及賣方同意將最後截止日期由二零一七年二月二十八日延後至二零一七年四月三十日（或賣方與買方可能書面協定之其他日期）。

獨立財務顧問函件

此外，於二零一七年三月七日，買方與賣方訂立補充協議，據此，買方及賣方有條件同意修訂該協議之若干條款及條件。該協議之重大修訂旨在，將代價餘額205,000,000港元之結算方法，由 貴公司向賣方(或賣方可能指定者)發行本金額205,000,000港元之可換股債券，改為由買方於完成時向賣方以現金支付。

倘董事會函件「補充協議之條件」一段所載補充協議之條件未能於二零一七年四月三十日或賣方與買方可能書面協定之其他日期或之前達成，補充協議將告失效及終止，此後任何一方對另一方概無任何責任及義務，惟事前違反該協議條款者除外。謹此表明，倘補充協議如上文所述失效及終止，該協議將根據其條款及條件繼續有效及具效力。

賣方為 貴公司主要股東天順之全資附屬公司，即天順之聯繫人，故屬 貴公司之關連人士。因此，建議收購事項構成上市規則第14A章項下 貴公司之關連交易。由於建議收購事項其中一項適用百分比率超過25%及代價超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，建議收購事項須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已告成立，以考慮建議收購事項及該協議(包括補充協議)之條款，並就建議收購事項是否建基於正常商業條款、是否屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

於緊接及截至吾等獲委任為獨立財務顧問之日期前兩年內，吾等曾就 貴集團若干交易發出以下函件：

交易	吾等發出之相關函件	函件日期
供股	(i) 作為獨立財務顧問致 貴公司當時獨立股東之意見函件；及	二零一五年 一月二十三日
	(ii) 作為獨立財務顧問就供股導致 貴公司尚未行使購股權條款所作調整發出之信心保證書	二零一五年 三月三十一日
根據特別授權 認購新股份	(i) 於相關通函中，按香港公司收購及合併守則規則10.11規定，作為獨立財務顧問就 貴集團財務及交易狀況重大變動披露資料發出之信心保證書；及	二零一五年 七月七日
	(ii) 作為獨立財務顧問就認購新股份導致 貴公司認股權證條款所作調整發出之信心保證書	二零一五年 八月十八日
須予披露及關連 交易	作為獨立財務顧問致 貴公司當時獨立股東之意見函件	二零一六年 八月三日

除上述委聘及就建議收購事項獲委任為獨立財務顧問外， 貴集團與洛爾達有限公司之間並無任何其他委聘。除吾等就上述委聘向 貴公司提供之服務以及就建議收購事項獲委任為獨立財務顧問收取之正常專業費用外，吾等概無訂有任何其他安排(包括或然費用或按條件收費)並將據此自 貴公司或任何其

他人士收取任何費用及／或利益，而其可合理被視為與吾等之獨立性有關。因此，吾等獨立於 貴公司、買方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)，且與彼等概無關連，故被視為符合資格就建議收購事項提供獨立意見。

吾等意見之基準

在得出吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等倚賴本通函所載或所提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明之準確性。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所倚賴任何資料或聲明屬不真實、不準確或有誤導成份，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使吾等所獲提供之資料及聲明屬不真實、不準確或有誤導成份。吾等假設，本通函所載或所提述之所有由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之資料、聲明及意見(彼等就此承擔唯一及全部責任)於其作出時屬真實及準確，且截至最後實際可行日期仍屬真實，倘於本通函寄發後有任何重大變動，將盡快知會股東。

董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料(包括 貴公司及董事提供之相關資料及文件以及 貴公司刊發之資料)，致使吾等達致知情意見，並合理倚賴本通函所載資料之準確性，為吾等之意見及推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實 貴公司及董事提供之資料，亦無深入調查 貴集團之業務、事務、財務狀況及未來前景。

主要考慮因素及理由

吾等就建議收購事項達致推薦建議時，曾考慮以下主要因素及理由：

1. 建議收購事項之背景資料

(a) 貴集團之資料

貴集團主要從事買賣及分銷電子及配套產品以及其他產品、財務投資及買賣業務、放貸業務以及研發集成電路科技、資訊及大數據科技業務。

下文所載為 貴集團截至二零一五年三月三十一日（「二零一五財政年度」）及二零一六年三月三十一日（「二零一六財政年度」）止兩個年度以及截至二零一五年九月三十日（「二零一五財政期間」）及二零一六年九月三十日（「二零一六財政期間」）止兩個六個月期間之財務資料概要，分別摘錄自 貴公司於二零一六財政年度之年報及 貴公司於二零一六財政期間之中期報告：

	截至以下日期止年度		截至以下日期止六個月	
	二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)	二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)
收入	6,548	(472,438)	72,538	9,547
年度/期間(虧損)	(1,275,139)	(1,214,745)	(892,563)	(61,934)

於二零一六財政年度

貴集團於二零一六財政年度錄得負收入約472,400,000港元。誠如與 貴公司管理層所進行討論，收入出現不利變動主要由於(i)電子及配套產品分類銷售收入由二零一五財政年度約10,700,000港元減至二零一六財政年度約700,000港元；及(ii)財務投資及服務分類錄得出售上市股本投資之已變現虧損約473,100,000港元。

貴集團於二零一六財政年度錄得虧損淨額約1,241,700,000港元，而上個年度則約為1,275,100,000港元。誠如與 貴公司管理層所進行討論，二零一六財政年度錄得有關虧損淨額主要由於財務投資及服務分類錄得出售上市股本投資及可供出售股本投資之已變現虧損約504,400,000港元以及可供出售股本投資減值虧損約669,600,000港元。

於二零一六財政期間

貴集團於二零一六財政期間錄得收入約9,500,000港元，較二零一五財政期間約72,500,000港元減少約86.8%。誠如與貴公司管理層所進行討論，吾等得悉有關減少主要由於財務投資及服務分類收入由二零一五財政期間約71,900,000港元減至二零一六財政期間負數約1,600,000港元。

同時，貴集團虧損由二零一五財政期間約892,600,000港元減至二零一六財政期間約61,900,000港元，主要由於(其中包括)(i)可供出售股本投資並無出現減值虧損(於二零一五財政期間約為498,600,000港元)；及(ii)透過損益按公平值列賬之股本投資產生公平值虧損由二零一五財政期間約365,900,000港元減至二零一六財政期間約7,000,000港元。

(b) 目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。目標公司為香港附屬公司全部已發行股本之法定實益擁有人，而香港附屬公司則持有該物業。緊接訂立該協議前，目標公司由賣方持有100%權益。

香港附屬公司現時持有位於香港九龍林肯道2號之該物業。該物業為一幢獨立屋，建築面積約為6,702平方呎及實用面積約為6,659平方呎。該物業包括一幢3層高花園洋房，地下設有游泳池，內部配有樓梯及升降機。該物業現作住宅用途，早前受一份租賃協議約束，月租450,000港元，自二零一六年一月一日起為期一年，並可再重續一年。誠如貴公司管理層表示，於二零一六年十二月三十日，香港附屬公司與現有租戶按相同條款訂立重續租賃協議，月租450,000港元，自二零一七年一月一日起為期兩年。誠如董事會函件所述，該物業由香港附屬公司於二零一零年購入，代價為160,000,000港元。

獨立財務顧問函件

根據 貴公司管理層提供之資料，香港附屬公司財務資料概要載列如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一六年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)
除稅及非經常性項目前 溢利／(虧損)	1,363	41,016	(184)
除稅及非經常性項目後 溢利／(虧損)	1,363	41,016	(184)
資產淨值	162,911	203,927	203,743

目標公司財務資料概要載列如下：

	二零一四年 十月三十日 (註冊成立日期) 至二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零一六年 十月三十一日 止十個月 千港元 (未經審核)
除稅及非經常性 項目前(虧損)	(11)	(303)	(8)
除稅及非經常性 項目後(虧損)	(11)	(303)	(8)
(虧絀)淨額	(10)	(313)	(321)

目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無錄得任何收入。目標集團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十月三十一日止十個月分別錄得收入450,000港元及4,500,000港元。目標集團於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之溢利主要由於該物業之公平值重估收益，而截至二零一六年十月三十一日止十個月之虧損則主要由於租金收入不足以抵銷所產生的行政開支及財務成本。

目標公司於截至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十月三十一日止十個月之虧損主要由於行政成本及開支所致。

2. 進行建議收購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所述及據 貴公司管理層表示， 貴公司一直積極物色適當之投資機會，以增加股東回報。誠如 貴公司於二零一六年財政期間之中期報告所述， 貴集團計劃監察香港物業市場，以掌握此分類之投資機會。董事(包括獨立非執行董事)對物業市場前景抱持審慎樂觀態度，認為 貴集團能受惠於香港物業價格(包括豪宅分部)長遠升值，而且物業投資為一項合適投資，可為 貴集團帶來穩定收入來源，亦可擴大其固定資產基礎，獲取潛在資本增值。

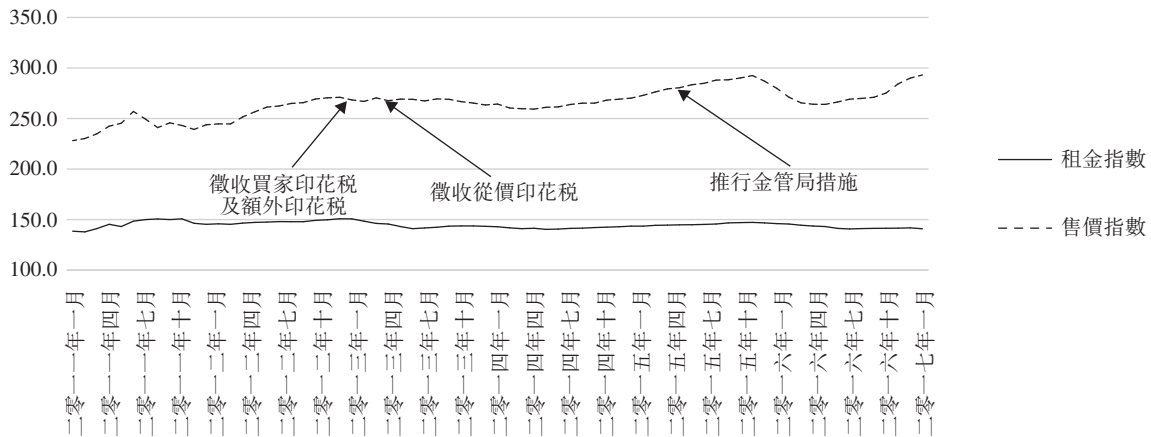
誠如董事會函件所述， 貴公司於訂立該協議前並無具體物業收購目標。與 貴公司管理層討論後，吾等知悉 貴公司於最初決定訂立該協議時已考慮(其中包括)以下因素：(i)由於概無就收購事項訂立代理安排，故可節省代理費用；(ii)由於代價較目標集團經調整資產淨值有所折讓，故董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬合理；(iii)該物業可以轉售及對香港豪宅市場前景感到樂觀；及(iv)收購事項之初步小額現金支出，原因為代價餘額將透過發行兩年期可換股債券結付。訂立補充協議前，吾等得悉董事曾考慮以下其他因素：(i) 貴集團之現有現金流量將足以以現金支付代價餘額，方法為動用應收貸款及/或下文「(d)其他集資途徑」一段所詳述出售股本投資之所得款項(上述與收購事項之初步現金支出有關之因素不再為所考慮因素之一)；(ii)董事會對香港豪宅市場前景抱持樂觀態度；及(iii)以現金支付代價餘額將不會攤薄股東之股權。

鑑於該物業之初步估值，董事會(不包括獨立非執行董事)認為，建議收購事項為適當之投資機會。該物業已訂有租賃協議，自二零一六年一月一日起為期一年，另可續期一年，將為 貴集團帶來穩定收入。誠如 貴公司

管理層表示，於二零一六年十二月三十日，香港附屬公司與現有租戶按相同條款訂立重續租賃協議，月租450,000港元，自二零一七年一月一日起為期兩年。 貴公司擬將繼續持有該物業並作投資用途。

為評估香港物業市場，吾等已研讀香港差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)於其網站(<http://www.rvd.gov.hk/>)所發佈有關160平方米或以上之E類私人住宅物業(為該物業所屬高端類別)之最新統計數字。於二零一一年一月至二零一七年一月期間E類私人住宅物業之租金指數及售價指數如下圖所示。

E類私人住宅物業租金指數及售價指數



誠如上圖所示，吾等注意到，於回顧期間E類私人住宅物業租金指數(以實線表示)在近140水平上波動，最高為二零一二年十一月約150.8，而最低為二零一一年二月約137.8，以及由二零一一年一月約138.5微升至二零一七年一月約142.5。同時，E類私人住宅物業售價指數(以虛線表示)由二零一一年一月約228.1升至二零一七年一月約296.8，本期間增幅約為30.1%。該等數據反映E類私人住宅物業市場近年租金穩定及售價整體維持上行走勢。此外，吾等注意到，近期租金指數及售價指數於二零一六年十一月二十八日訂立該協議後進一步上升，分別由二零一六年十一月(當該協議訂立時)約140.9及293.1升至二零一七年一月分別約142.5及296.8，兩個月內增幅分別約為1.1%及1.3%。

吾等得悉香港政府於二零一六年十一月四日宣佈，將香港住宅物業之從價印花稅(「從價印花稅」)稅率調高至劃一15%(不論物業之代價款額)，自二零一六年十一月五日起生效，並適用於非首次置業個人及公司買家。為研究經修訂從價印花稅之潛在影響，吾等研讀香港政府近年曾對住宅物業市場推行之同類降溫措施，並注意到(其中包括)(i)自二零一二年十一月二十七日起，香港政府對非香港永久性居民徵收買家印花稅(「買家印花

稅」)，亦對在取得後36個月內轉售住宅物業之人士徵收額外印花稅（「額外印花稅」）；(ii)自二零一三年二月二十二日起，香港政府根據物業之代價款額向所有人士徵收稅率1.5%至8.5%之從價印花稅，惟並無擁有任何其他香港住宅物業之香港永久居民可按劃一印花稅100港元至代價款額4.25%之較低印花稅稅率繳稅除外；及(iii)自二零一五年二月二十七日起，香港金融管理局(a)將價值低於7,000,000港元之自用住宅物業之最高按揭成數調低最多10個百分點及(b)將購買第二套自用住宅物業之借款人之最高供款與入息比率由50%調低至40%（統稱「金管局措施」）。誠如上文有關租金及售價指數之圖表所示，吾等注意到自二零一二年十一月二十七日起徵收買家印花稅及額外印花稅以及自二零一三年二月二十二日起徵收從價印花稅，似乎只拖累E類私人住宅物業市場租金下跌，對售價則無影響。然而，租金指數僅由最高點下跌約7.0%，而下行走勢亦於二零一四年五月結束，維持約一年時間。同時，自二零一五年二月二十七日起推行金管局措施似乎對售價及租金指數並無任何明顯即時影響。

儘管香港政府推行經修訂從價印花稅，鑑於(i)該物業為長線投資，主要持作租賃用途；(ii)近年私人住宅物業之售價整體呈現上行走勢，而租金則維持穩定；及(iii)先前的降溫措施(包括(其中包括)買家印花稅、額外印花稅及從價印花稅)對E類私人住宅物業市場之租金帶來之短暫影響並不大，對售價則無影響，吾等認為降溫措施長遠而言對該物業之盈利能力並無重大影響。

誠如董事會函件所披露，該物業於過往14個月期間已分別買賣兩次。吾等嘗試研究差餉物業估價署於其網站所發佈有關E類私人住宅物業交易宗數之最新統計數字。吾等注意到，只有各類私人住宅物業交易總數可供查閱。然而，吾等注意到，交易宗數由二零一五年下半年約23,731宗升至二零一六年下半年約34,780宗，升幅約為46.6%。最近，交易宗數由二零一六年一月約2,045宗升至二零一七年一月約3,286宗，升幅約為60.7%，顯示整體物業市場活躍，近期交易更頻繁。

經考慮(i)該物業可為 貴集團帶來穩定租金收入；(ii)最近五年之售價指數整體增長顯示香港私人豪宅市場利好；(iii)儘管對非首次置業私人物業買家徵收較高從價印花稅，上文所詳述政策長遠而言不大可能對該物業帶來重大不利影響；(iv)該物業於過往十四個月期間已經買賣兩次且誠如近期交易宗數所反映香港物業市場整體活躍；(v)誠如下文「(a)代價」分節

所詳述，代價227,000,000港元較目標集團之經調整資產淨值約231,100,000港元折讓約1.8%；(vi)吾等已與貴公司管理層商討並了解貴集團目前於未來12個月之現金流量將能夠以現金支付代價結餘；及(vii)倘補充協議生效，以現金償付將不會導致股東股權出現任何攤薄，故吾等認同貴公司管理層之意見，認為建議收購事項符合貴公司及股東整體利益。

3. 該協議之主要條款

(a) 代價

建議收購事項之代價為227,000,000港元，須由買方按以下方式償付：

- (a) 其中22,000,000港元(即訂金(「訂金」)及部分代價)須由買方於簽署該協議當日起計十(10)個營業日內支付予賣方；及
- (b) (倘補充協議並不生效)餘額205,000,000港元須由買方於完成時透過促使貴公司向賣方(或按賣方指示)發行本金額為205,000,000港元之可換股債券償付。

代價由該協議訂約各方經公平磋商後釐定，當中參考(其中包括)(i)該物業之初步物業估值410,000,000港元；及(ii)目標公司於完成時之未償還銀行貸款不超過179,000,000港元。

經考慮(其中包括)(i)貴集團於最近財政期間之虧損狀況及收入波動，該物業可為貴集團帶來穩定租金收入；(ii)該物業持作長期投資，每年5,400,000港元之租金收入佔貴集團於二零一六財政期間之收入約56.6%；(iii)誠如上文「2.進行建議收購事項之原因及裨益」一段所述，E類物業近五年及近數個月之售價指數整體增長，顯示長遠潛在資本收益；及(iv)代價227,000,000港元較目標集團之經調整資產淨值約231,100,000港元(即目標集團於二零一七年二月二十八日之資產淨值約43,000,000港元另加(a)於二零一七年二月二十八日應付其控股公司款項約181,100,000港元；及(b)目標集團管理賬目所載該物業之賬面值403,000,000港元與該物業於二零一七年二月二十八日之物業估值410,000,000港元(有關物業估值詳情載於下文「4.估值報告」一節)間之差

額7,000,000港元)折讓1.8%，吾等認同 貴公司管理層之意見，認為代價屬公平合理。

(b) 可換股債券之主要條款

倘補充協議並不生效，作為部分代價， 貴公司將於完成時向賣方(或按賣方指示)發行本金額為205,000,000港元之零息可換股債券。

可換股債券之初步轉換價每股轉換股份0.183港元(可根據可換股債券條件予以調整)：

- (i) 與股份於該協議日期在聯交所所報收市價每股0.183港元相同；
- (ii) 較股份於截至該協議日期(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.1824港元有溢價約0.33%；
- (iii) 較股份於截至該協議日期(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.1829港元有溢價約0.05%；及
- (iv) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.156港元有溢價約17.31%；及
- (v) 較每股未經審核綜合資產淨值約0.1223港元(根據 貴公司於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表及於最後實際可行日期之已發行股份數目計算)有溢價約49.63%。

獨立財務顧問函件

為評估可換股債券之條款是否屬公平合理，吾等對在聯交所上市之公司所發行其他可換股債券／票據（「可資比較可換股債券」）進行比較分析，基準為(i)可資比較可換股債券均於截至二零一六年十一月二十八日（即該協議日期）止一年期間公佈；及(ii)可資比較可換股債券獲發行作有關上市公司之交易代價。有關九項可資比較可換股債券之詳盡列表載列如下：

編號	首份公告日期	公司名稱	股份代號	最高本金總額	年利率 (%)	初步轉換價較股份收市價有溢價／折讓 (附註1) (%)
1.	二零一五年十二月十四日	中國3D數碼娛樂有限公司	8078	7,000,000 港元	0.0	(7.78)
2.	二零一五年十二月十八日	慧聰網有限公司	2280	100,712,500 港元	0.0	42.86
3.	二零一五年十二月二十一日	中國公共採購有限公司	1094	357,300,304 港元	0.0	0.00
4.	二零一五年十二月二十三日	榮豐聯合控股有限公司	3683	54,000,000 美元	0.0	(5.52)
5.	二零一六年一月二十七日	中國集成金融集團控股有限公司	3623	129,800,000 美元	3.0	40.79
6.	二零一六年二月二十五日	華人策略控股有限公司	8089	120,000,000 港元	0.0	(45.65)
7.	二零一六年三月十七日	順泰控股集團有限公司	1335	236,160,000 港元	0.0	(19.10)
8.	二零一六年十月十一日	中國網絡教育集團有限公司	8055	95,319,000 港元	不適用 (附註2)	(19.32)
9.	二零一六年十月二十六日	昌興國際控股(香港)有限公司	803	100,000,000 港元	5.0	5.63
				平均	1.0	(0.90)
				最低	0.0	(45.65)
				最高	5.0	42.86
				貴公司	0.0	0.0

資料來源： 聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

附註：

- 初步轉換價較有關公司股份於有關可資比較可換股債券之公告所述各份協議日期之收市價有溢價／折讓。
- 相關公告並無披露此項可資比較可換股債券利率。

誠如上表所示，可資比較可換股債券之年利率介乎零至5%，平均約為1%。同時，可資比較可換股債券之轉換價較股份各自收市價錄得最高折讓率45.65%至最高溢價率42.86%，平均折讓約為0.9%。可換股債券為零息，而轉換價較股份收市價並無折讓高於可資比較可換股債券之平均折讓率0.9%。

經考慮(i)倘補充協議並不生效，代價將主要以可換股債券方式支付，貴公司毋須即時產生現金開支；及(ii)可換股債券為零息，而轉換價較股份收市價並無折讓高於可資比較可換股債券之平均折讓率，吾等認為可換股債券建基於正常商業條款，且其條款屬公平合理。

(c) 該協議及補充協議之其他條款

吾等亦已審閱該協議之其他條款，包括(其中包括)先決條件及補充協議，並注意到該協議及補充協議之條文建基於正常商業條款。經計及上文吾等對代價及可換股債券(倘補充協議並不生效)之分析，吾等認為建議收購事項建基於正常商業條款，且建議收購事項之條款屬公平合理。

(d) 其他集資途徑

吾等曾與 貴公司管理層討論支付建議收購事項代價任何其他集資途徑。鑑於 貴集團於最近財政期間之虧損狀況， 貴公司管理層認為， 貴集團獲得銀行借貸或就公開發售或供股獲得包銷商之可行性不大，而且相對於零息率可換股債券(倘補充協議並不生效)，仍須承擔額外利息及／或繳付行政費用。此外，倘股東決定不認購供股股份，透過公開發售或供股進行股權融資作為替代方法亦受潛在攤薄影響所規限。

吾等曾與 貴公司管理層討論，並得悉 貴公司於二零一七年二月二十八日有(i)現金及銀行結餘約3,100,000港元；(ii)須應要求(一日通知期)償還之應收第三方貸款約179,500,000港元；及(iii)股本投資組合約965,000,000港元(全部均為聯交所上市證券)。

獨立財務顧問函件

貴公司管理層擬透過要求借方償還上述應收貸款及／或出售股本投資組合，支付代價餘額205,000,000港元(倘補充協議生效)。吾等經與貴公司管理層討論後得悉，截至二零一七年二月二十八日，股本投資組合內幾乎所有上市證券錄得盈利。基於上文「2.進行建議收購事項之理由及裨益」一節所述進行建議收購事項之理由及裨益，吾等認同貴公司管理層之意見，認為變現部分錄得盈利之股本投資組合以結付代價餘額實屬合理。

鑑於上述應收貸款須應要求償還，加上貴公司可能於適用情況下出售其股本投資，吾等認同貴公司管理層之意見，認為貴集團有充裕內部資源以現金支付代價餘額205,000,000港元，有關款項預期將於二零一七年四月三十日或之前支付。

吾等得悉，完成預期將於先決條件達成(或獲豁免)後第五個營業日或該協議訂約各方可能書面協定之較後日期(惟無論如何須於先決條件達成或獲豁免後一(1)個月內)落實。根據貴公司管理層表示及誠如董事會函件所述，倘完成未能於完成日期或之前根據該協議之條款落實(包括於完成時履行責任清償代價餘額)，則賣方將即時向貴公司退還訂金。

考慮到(i)除以其他方式動用支付代價餘額所需現金之機會成本(如失去借出有關款項所得利息收入)外，加上部分現金為發行票據之所得款項，於完成時以現金及透過發行可換股債券支付代價餘額對貴集團並無重大成本差異；(ii)現金償付將不會導致現有股東股權出現可能攤薄；(iii)誠如上文所述，貴集團有充裕內部資源以現金支付代價餘額205,000,000港元，有關款項預期將於二零一七年四月三十日或之前支付；及(iv)上文「2.進行建議收購事項之理由及裨益」一段所述建議收購事項之理由及裨益，吾等認同貴公司管理層之意見，認為現金償付建議收購事項屬公平合理。

進一步考慮到儘管行使轉換權方可能導致可換股債券之攤薄影響，一併考量(i)可換股債券並無產生額外成本；及(ii)誠如上文所述，轉換價較每股未經審核綜合資產淨值(「資產淨值」)約0.1223港元有溢價約

49.63%及轉換可換股債券將因而提高每股資產淨值，吾等認同 貴公司管理層之意見，認為發行可換股債券(倘補充協議並不生效)以為建議收購事項撥資屬公平合理。

4. 估值報告

鑑於代價經參考(其中包括)該物業之初步估值釐定，吾等已審閱通函附錄五所載 貴公司之獨立測量師艾升評值諮詢有限公司(「估值師」)就建議收購事項編製之估值報告(「估值報告」)，並與估值師討論該物業之估值方法以及所採納主要基準及假設。

據估值師表示，估值報告乃遵照上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載一切規定編製。

吾等注意到，估值師就該物業估值採用直接比較法，對可資比較物業之實際售價變現之價格進行比較。誠如與估值師之討論，吾等得悉估值師曾考慮三種可用於物業估值之常用方法，即投資法、直接比較法及成本法。吾等獲悉直接比較法乃透過參考面積、特徵及位置相若之可資比較物業進行分析，在三種常用估值方法當中對評估花園洋房型物業而言實屬最恰當方法，亦切合正常市場慣例。

為進行盡職審查，吾等已審閱及查詢(i)估值師與 貴公司之委聘條款；(ii)估值師編製估值報告之資格及經驗；(iii)估值師就編製估值報告所採取步驟及盡職審查措施；及(iv)估值報告所採納可資比較銷售交易(「可資比較交易」)之詳情，如可資比較物業之成交日期、位置、代價及面積，以及其挑選標準。

獨立財務顧問函件

吾等知悉，負責編製估值報告之楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量組)及香港測量師學會專業會員，在為香港上市公司交易進行估值方面累積逾10年經驗。根據估值師提供之資料，估值師曾就多項物業(包括香港及中華人民共和國之商業及住宅物業)發出估值報告，內容有關最近三年香港上市公司或其附屬公司進行之11項交易。估值師亦確認其獨立於貴公司，而貴公司提供之一切相關重大資料均已納入估值報告內，並無由貴公司向估值師所提供或作出有關該物業之其他相關重大資料或聲明未有載入估值內。此外，吾等已審閱估值師之委聘條款，並注意到工作範圍對所需提供之意見而言屬恰當。

吾等已就可資比較交易與估值師討論。根據(i)豪宅交易須於估值日期二零一七年二月二十八日起計24個月內進行；(ii)標的物業須位於九龍塘區；及(iii)標的物業須為花園洋房及設有泳池(於住宅本身或透過其會所)以及實用面積相近之準則，估值師已物色五項可資比較交易。由於該物業為一幢位於九龍塘區之花園洋房及設有泳池，以及有關時期可反映九龍塘區豪宅售價之近期趨勢，故吾等認為甄選標準屬公平合理。吾等進一步研究及注意到，可資比較交易之標的住宅物業確實符合上述甄選標準。吾等作出查詢後，估值師向吾等表示(i)已採用可資比較交易之代價及其實用面積計算每平方呎參考價格；(ii)根據估值師之專業判斷，已就有關花園洋房樓齡及面積等若干因素對每平方呎參考價格作出調整；及(iii)估值乃根據每平方呎經調整參考價格及該物業之實用面積達致。因此，該物業於二零一七年二月二十八日之估值為410,000,000港元。

誠如與估值師所進行討論及上文所述，吾等概不知悉任何主要因素導致吾等懷疑估值報告所採納主要基準及假設以及可資比較交易之公平性及合理性。

經考慮(i)誠如上文「(a)代價」分節所詳述，代價227,000,000港元較目標集團之經調整資產淨值約231,100,000港元折讓約1.8%；及(ii)上述吾等對估值報告進行之盡職審查，吾等認同貴公司管理層之意見，認為代價對獨立股東而言屬公平合理。

5. 建議收購事項之財務影響

完成後，目標公司及其附屬公司將成為 貴公司之全資附屬公司，而其各自之財務業績將綜合計入 貴集團之綜合財務報表內。

(a) 資產淨值

情況1：補充協議於二零一六年九月三十日生效

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成及補充協議分別於二零一六年九月三十日落實及生效，資產總值將由1,107,650,000港元增加約404,417,000港元至約1,512,067,000港元。負債總額將由約10,978,000港元增加約405,417,000港元至約416,395,000港元。因此，資產淨值將由約1,096,672,000港元輕微減少約1,000,000港元至約1,095,672,000港元。

情況2：補充協議於二零一六年九月三十日並未生效

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成於二零一六年九月三十日落實但補充協議於該日並不生效，資產總值將由約1,107,650,000港元增加約404,417,000港元至約1,512,067,000港元。負債總額將由約10,978,000港元增加約352,913,000港元至約363,891,000港元。因此，資產淨值將由約1,096,672,000港元增加約51,504,000港元至約1,148,176,000港元。

(b) 盈利

鑑於租賃協議所得未來收入及該物業之升值潛力，董事認為，建議收購事項長遠而言將對經擴大集團之未來盈利帶來正面影響。

(c) 資本與負債比率

情況1：補充協議於二零一六年九月三十日生效

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成及補充協議分別於二零一六年九月三十日落實及生效，貴集團之債項總額(即借貸總額)將由零增至約403,483,000港元。因此，貴集團之資本與負債比率(即債項總額除於編製貴集團財務報告時採納之資產淨值)將由零增至約36.82%。

情況2：補充協議於二零一六年九月三十日並未生效

根據通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一六年九月三十日落實但補充協議於該日並不生效，貴集團之債項總額(即借貸及可換股債券之總和)將由零增至約350,979,000港元。因此，貴集團之資本與負債比率(即債項總額除於編製貴集團財務報告時採納之資產淨值)將由零增至約30.56%。

基於上文所述，儘管資本與負債比率增加，建議收購事項可能對貴集團財務狀況整體帶來正面影響，並增加盈利及增加(倘補充協議並不生效)或維持大致相同資產淨值。此外，基於上述進行建議收購事項之理由及裨益，包括(其中包括)鑑於貴集團之虧損狀況及收入波動，該物業可帶來穩定租金收入，吾等認同貴公司管理層之意見，認為建議收購事項符合貴公司及股東整體利益。

推薦建議

儘管建議收購事項並非於 貴公司日常及一般業務過程中進行，經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)建議收購事項符合 貴公司及股東整體利益；(ii)建議收購事項建基於正常商業條款；及(iii)該協議(包括可換股債券(倘補充協議並不生效))及補充協議之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東，並推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准該協議、補充協議及其項下各自之擬進行交易。

此 致

中國軟實力科技集團有限公司
獨立董事委員會
及列位獨立股東 台照

代表
洛爾達有限公司
副總裁
黃錦華
謹啟

二零一七年三月三十一日

黃錦華先生為根據證券及期貨條例獲發牌可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之人士，並為洛爾達有限公司之負責人，於機構融資行業擁有逾13年經驗。

1. 本集團之財務資料

本公司須於本通函載列過去三個財政年度有關損益、財務記錄及狀況之資料，作為可供比較之列表，以及最近期刊發經審核財務狀況表連同本集團最近財政年度之年度賬目附註。

本集團之財務資料於以下登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.cspthl.com>) 之文件內披露：

- 本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財務報表載於本公司於二零一六年十二月十四日刊發之二零一六年中期報告第3至25頁。另請參閱以下二零一六年中期報告之連結：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/1214/LTN20161214176_C.pdf

- 本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零一六年七月十八日刊發之二零一五年至二零一六年年報第52至160頁。另請參閱以下二零一五年至二零一六年年報之連結：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0718/LTN20160718196_C.pdf

- 本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零一五年七月十三日刊發之二零一四年至二零一五年年報第48至175頁。另請參閱以下二零一四年至二零一五年年報之連結：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0713/LTN20150713306_C.pdf

- 本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零一四年七月十七日刊發之二零一三年至二零一四年年報第38至132頁。另請參閱以下二零一三年至二零一四年年報之連結：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0717/LTN20140717337_C.pdf

2. 經擴大集團之債務聲明

於二零一七年二月二十八日(即為確定債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有未償還借貸約451,527,000港元，詳情如下：

	於二零一七年 二月二十八日 千港元
銀行貸款—有抵押及有擔保	178,299
應付目標集團最終控股公司款項	181,128
配售票據	92,100
	<hr/>
債務總額	451,527
	<hr/> <hr/>

於二零一七年二月二十八日，經擴大集團之銀行借貸按介乎港元最優惠利率減1.75厘及香港銀行同業拆息(一個月)另加年息2厘計息及由經擴大集團之投資物業、偉大置業有限公司提供之無限制公司擔保以及天順證券投資有限公司主要股東及未來世界金融控股有限公司(前稱中達金融集團有限公司)主要股東提供之無限制共同及個別擔保作擔保。

於二零一七年二月二十八日，經擴大集團之銀行借貸載有貸款方有權全權酌情決定要求還款而毋須通知期之條文。於結餘當中，170,481,000港元根據貸款協議所載協定預定還款期限毋須於一年內償還，但載有應要求還款條文。

應付目標集團最終控股公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零一七年二月二十八日，本公司於二零一七年一月十日發行本金額為92,100,000港元之七年期4厘票息非上市無抵押票據(「票據」)。票據將於二零二四年一月九日到期。

除上文所述或本通函其他地方所披露者以及經擴大集團內集團間一般貿易業務負債外，於二零一七年二月二十八日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他未償還借貸、已發行且未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、債務證券、定期貸款、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 經擴大集團之財務及經營前景

本公司管理層已將其資源投放於發掘電子及配套產品業務以及財務投資及服務業務(包括證券買賣及放貸業務)之商機，從而為其股東締造長遠價值。董事會相信，本集團業務表現將會進一步改善。

就電子及配套產品業務而言，本集團將繼續擴闊現有產品種類，搜羅更多嶄新電子產品，務求多元化發展其產品組合。

在美國加息及英國脫歐公投的大環境下，投資氣氛仍然合理審慎。此外，市場對近期全面開通深港股票市場交易互聯互通機制反應冷淡，以致未有大量資金流入市場。然而，本集團認為在此艱難的投資環境下，理應著眼於長遠前景並繼續物色受到輕視的投資機會。因此，透過善用盈餘營運資金，本集團投資於香港股市時將繼續採取審慎方針，並不斷尋覓具吸引力的投資機會，致力自買賣上市證券產生股息收入及／或收益。

就放貸業務而言，本集團將於適當時候進一步探索放貸行業之商機及建立其客戶基礎，力求在現行低息環境下就其資金爭取更高回報，並為本集團帶來令人滿意的收益。

董事一直積極尋覓投資機會以多元化發展本集團業務範圍，並對香港物業市場前景抱持審慎樂觀態度。儘管物業市場可能在價格下調壓力下進入整合階段，惟本集團亦一直監察香港物業市場，以掌握此分部(尤其是豪宅)之投資機會。董事認為，建議收購事項為涉足香港物業投資市場之投資機會，而租賃協議將為本集團帶來穩定收入，同時本集團將受惠於香港豪宅長遠升值。

務請注意，倘補充協議並不生效，根據該協議，本集團毋須於完成時以現金支付全數代價，此舉將讓本集團可保留現金以供未來業務發展之用。

除上文所述持續經營之現有業務外，管理層將探索其他商機，多元化發展其買賣業務組合以擴闊其收入來源，而此舉將符合本公司及股東整體利益。

4. 重大不利變動

除上文披露者外，董事並不知悉本集團之財務或經營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財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

5. 營運資金

經計及經擴大集團現有財務資源(包括內部產生之資金及可動用之信貸融資)及建議收購事項之影響後，在無不可預見情況下，董事經審慎周詳考慮後認為，經擴大集團具備充裕營運資金應付自本通函日期起計最少十二個月之現時需求。

於二零一六年十二月二十二日，本公司與中達證券投資有限公司訂立配售協議(「配售協議」)，內容有關本公司將予發行及根據配售協議將予配售多份介乎二至七年期之4厘票息非上市無抵押票據。根據配售協議，本公司同意發行及中達證券投資有限公司同意擔任配售代理，於配售協議日期起計六個月內按盡力基準促使承配人認購本金總額最高為170,000,000港元之票據。於二零一七年一月十日，本公司根據配售協議完成配售本金總額為92,100,000港元之七年期4厘票息票據，並從該配售中收訖所得款項淨額約86,574,000港元。

此外，本集團分別於二零一六年七月十二日及二零一六年八月二十四日向Magnum Pacific Limited及陳曉東先生提供本金總額為81,900,000港元之貸款融資，其中Magnum Pacific Limited結欠之50,000,000港元已償還，而陳曉東先生結欠之31,900,000港元將於二零一七年五月到期。

於二零一七年二月二十八日，本集團有(i)現金及銀行結餘約3,100,000港元；(ii)須應要求償還(通知期為一日)之應收第三方貸款約179,500,000港元；及(iii)股本投資組合約965,000,000港元(全部均為聯交所上市證券)。

本集團將考慮融資途徑，如進一步出售其股本投資及借貸(倘適用)，以於支付代價餘額後補充現金結餘。

就上文營運資金充裕聲明所涵蓋期間以外之可換股債券未償還本金額之潛在還款(假設補充協議並無生效及賣方並無行使其轉換權)而言，本公司將於可換股債券到期時在適當時候考慮其他再融資途徑。

6. 建議收購事項對本集團盈利以及資產及負債之影響

完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本集團內。

對盈利之影響

鑑於租賃協議所得未來收入及該物業之升值潛力，董事認為，建議收購事項長遠而言將對經擴大集團之未來盈利帶來正面影響。

對資產及負債之影響

情況I: 補充協議於二零一六年九月三十日生效

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成於二零一六年九月三十日落實，資產總值將增加約404,417,000港元至1,512,067,000港元。負債總額將增加約405,417,000港元至約416,395,000港元。

情況II: 補充協議於二零一六年九月三十日並不生效

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一六年九月三十日落實，資產總值將增加約404,417,000港元至1,512,067,000港元。負債總額將增加約352,913,000港元至約363,891,000港元。

1. 目標集團之會計師報告

下文為香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所發出之報告全文，僅供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

吾等於下文載列有關Sky Eagle Global Limited(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)之財務資料之報告，包括目標集團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綜合財務狀況表，目標公司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財務狀況表，目標集團於二零一四年十月三十日(目標公司之註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間、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(「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，及主要會計政策概要和其他附註解釋(「財務資料」)，連同目標集團之比較財務資料，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(「比較財務資料」)，以供載入中國軟實力科技集團有限公司(「貴公司」)就建議收購目標公司100%股權而刊發日期為二零一七年三月三十一日之通函(「通函」)。

目標公司為於二零一四年十月三十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。目標公司之主要業務為投資控股。

由於目標公司註冊成立所在司法權區之有關規則及規例並無任何法定審核規定，故目標公司並無編製任何經審核財務報表。

於本報告日期，目標公司於下文第II節附註1所載附屬公司中擁有直接或間接權益。目標集團旗下所有公司已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。

就本報告而言，目標公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製目標集團於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。本報告所載財務資料及比較財務資料乃根據相關財務報表編製，而並無對其作出調整。

董事之責任

目標公司董事須負責根據香港財務報告準則、香港公司條例之適用披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文編製可真實而公平地反映情況之財務資料及比較財務資料，並負責董事所釐定屬必要之內部監控，確保所編製之財務資料及比較財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司董事須就載有本報告之通函之內容負責。

申報會計師之責任

吾等之責任為分別就財務資料及比較財務資料發表獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等之意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則（「香港核數準則」）就相關財務報表進行審核程序及已審查目標集團之財務資料，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之適當程序。

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱就比較財務資料發表結論。審閱包括主要向負責財務及會計

事宜之人士查詢，並對比較財務資料進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則所進行之審核，故吾等無法保證將會知悉審核中可能發現之所有重大事宜。因此，吾等不會對比較財務資料發表審核意見。

有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料能夠真實而公平地反映目標集團及目標公司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財務狀況以及目標集團於各有關期間之財務表現及現金流量。

有關比較財務資料之審閱結論

根據吾等並不構成審核之審閱工作，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信比較財務資料在各重大方面並無按照就財務資料採納之相同基準編製。

強調事項

在並無發表保留意見下，吾等謹請閣下注意下文財務資料第II節附註3(b)所示，目標集團及目標公司於二零一六年九月三十日有流動負債淨額分別約397,849,000港元及198,054,000港元。上述情況顯示存在重大不確定因素，其或會對目標集團及目標公司能否持續經營構成重大疑問。

I. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	二零一四年	截至	二零一五年	
		十月三十日 (註冊成立 日期)至 二零一四年 十二月三十一日 期間	二零一五年 十二月三十一日 止年度	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
收入	7	—	450	—	4,050
其他收入	8	—	1	—	5
投資物業公平值變動		—	6,207	—	—
行政開支		(11)	(366)	(11)	(588)
財務費用	9	—	(400)	—	(3,664)
除所得稅前(虧損)/溢利	10	(11)	5,892	(11)	(197)
所得稅開支	12	—	—	—	—
本期間/年度(虧損)/溢利		<u>(11)</u>	<u>5,892</u>	<u>(11)</u>	<u>(197)</u>
應佔全面收益總額：					
目標公司擁有人		<u>(11)</u>	<u>5,892</u>	<u>(11)</u>	<u>(197)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零一六年
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	—	867	534
投資物業	15	—	403,000	403,000
		—	403,867	403,534
流動資產				
應收貿易賬款	17	—	—	450
預付款項及按金	18	—	28	58
應收最終控股公司款項	20	1	—	—
現金及現金等值項目		—	1,080	22
		1	1,108	530
流動負債				
應付直接控股公司款項	20	—	—	213,966
應付最終控股公司款項	20	—	210,963	2,007
其他應付款項、已收 按金及應計費用	21	11	950	934
借貸	19	—	187,180	181,472
		11	399,093	398,379
流動負債淨額		(10)	(397,985)	(397,849)
(負債淨額)/資產淨值		(10)	5,882	5,685
權益				
股本	22	1	1	1
(累計虧損)/保留盈利		(11)	5,881	5,684
(資本虧絀)/權益總額		(10)	5,882	5,685

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零一六年
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
非流動資產				
於附屬公司之投資	16	—	197,733	197,733
		—	197,733	197,733
流動資產				
應收最終控股公司款項	20	1	—	—
應收附屬公司款項	16	—	10,917	10,917
現金及現金等值項目		—	—	2
		1	10,917	10,919
流動負債				
應付直接控股公司款項	20	—	—	208,966
應付最終控股公司款項	20	—	208,963	7
應計費用	21	11	—	—
		11	208,963	208,973
流動負債淨額		(10)	(198,046)	(198,054)
負債淨額		(10)	(313)	(321)
權益				
股本	22	1	1	1
累計虧損	23	(11)	(314)	(322)
資本虧絀		(10)	(313)	(321)

綜合權益變動表

	股本 千港元	(累計虧損)／ 保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一四年十月三十日 (註冊成立日期)	—	—	—
於註冊成立時發行股份	1	—	1
本期間虧損及本期間 全面開支總額	—	(11)	(11)
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	1	(11)	(10)
本年度溢利及本年度全面 收益總額	—	5,892	5,892
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	1	5,881	5,882
本期間虧損及本期間全面 收益總額	—	(197)	(197)
於二零一六年九月三十日	<u>1</u>	<u>5,684</u>	<u>5,685</u>
於二零一五年一月一日	1	(11)	(10)
本期間虧損及本期間全面 收益總額(未經審核)	—	(11)	(11)
於二零一五年九月三十日 (未經審核)	<u>1</u>	<u>(22)</u>	<u>(21)</u>

綜合現金流量表

	二零一四年 十月三十日 (註冊成立日期) 至二零一四年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日止九個月 二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
除所得稅開支前(虧損)/溢利	(11)	5,892	(11)	(197)
調整：				
財務費用	—	400	—	3,664
利息收入	—	(1)	—	—
物業、廠房及設備折舊	—	37	—	333
投資物業公平值收益	—	(6,207)	—	—
營運資金變動前經營(虧損)/溢利	(11)	121	(11)	3,800
應收貿易賬款增加	—	—	—	(450)
預付款項及按金減少/(增加)	—	—	22	(30)
其他應付款項、已收按金及 應計費用增加/(減少)	11	662	(11)	(16)
經營活動產生之現金流量淨額	—	783	—	3,304
投資活動現金流量				
已收利息	—	1	—	—
應收最終控股公司款項增加 透過收購附屬公司收購資產時 產生之現金流出淨額	(1)	—	—	—
收購附屬公司產生之償還承兌 票據	—	(109,247)	—	—
收購附屬公司產生之償還承兌 票據	—	(100,000)	—	—
投資活動所用之現金流量淨額	(1)	(209,246)	—	—
融資活動現金流量				
已發行股本	1	—	—	—
應付直接控股公司款項減少	—	—	—	(34)
應付最終控股公司款項增加	—	210,964	—	5,044
已付利息	—	(400)	—	(3,664)
償還銀行借貸	—	(1,021)	—	(5,708)
融資活動產生/(所用)之現金 流量淨額	1	209,543	—	(4,362)
現金及現金等值項目增加/(減少) 淨額	—	1,080	—	(1,058)
年/期初之現金及現金等值項目	—	—	—	1,080
年/期終之現金及現金等值項目	—	1,080	—	22

II. 財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為於二零一四年十月三十日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)成立之有限公司，主要從事投資控股。其註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

董事認為，於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標公司之最終控股公司為中達金融集團有限公司(「中達」，近期稱為未來世界金融控股有限公司)，其於開曼群島註冊成立並於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於二零一六年三月四日，Gold Mission Limited(「Gold Mission」)與中達訂立買賣協議，據此，中達同意出售而Gold Mission同意購買目標公司之全部股權(「該交易」)。該交易已於二零一六年七月十五日完成。Gold Mission(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)成為目標公司之直接控股公司。天順證券集團有限公司(「天順集團」，於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)自二零一六年七月十五日起成為最終控股公司。

於二零一六年九月三十日，目標公司之最終控股公司及直接控股公司分別為天順集團及Gold Mission。

於本報告日期，目標公司於下列附屬公司(為有限公司)中擁有直接權益，有關詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊日期及地點 以及經營地點	註冊及 繳足資本	目標公司 應佔股權 百分比 直接	主要業務
進鴻有限公司(「進鴻」)	二零零九年 八月四日 香港／香港	10,000港元	100%	物業投資

進鴻截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表已分別由香港執業會計師劉耀傑會計師事務所及中磊(香港)會計師事務所有限公司審核。

2. 新訂或經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)之應用

就編製及呈列有關期間之財務資料及比較財務資料而言，目標集團於有關期間貫徹應用香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則以及修訂，該等準則於二零一六年一月一日開始之會計期間生效。

下列可能與財務資料及比較財務資料有關之新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，亦未經目標集團提早採納。

修訂香港會計準則第7號	披露計劃 ¹
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號(二零一四年) — 金融工具

香港財務報告準則第9號(二零一四年)引入金融資產分類及計量之新規定。按業務模式持有而目的為持有資產以收取合約現金流量之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流量之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流量特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流量以及出售金融資產，則符合合約現金流量特徵測試之債務工具乃透過其他全面收益按公平值列賬(「透過其他全面收益按公平值列賬」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回之選擇，透過其他全面收益按公平值列賬計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具乃透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)計量。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)就並非透過損益按公平值列賬之所有金融資產納入新的預期虧損減值模式(取代香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計法規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)秉承香港會計準則第39號之金融負債確認、分類及計量規定，惟指定透過損益按公平值列賬之金融負債除外，該負債因信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收益確認，除非此舉會引致或擴大會計錯配問題。此外，香港財務報告準則第9號(二零一四年)保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債之終止確認規定。

香港財務報告準則第15號—客戶合約收入

有關新訂準則設立單一收入確認框架。框架之主要原則為實體應確認收入，以說明實體按反映交換貨品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾貨品或服務。香港財務報告準則第15號取代現有收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收入所應用之五個步驟：

- 第1步： 識別與客戶所訂立之合約
- 第2步： 識別合約之履約責任
- 第3步： 釐定交易價格
- 第4步： 分配交易價格至各履約責任
- 第5步： 於履行各履約責任時確認收入

香港財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據香港財務報告準則採取之方式之特定收入相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收入之定性及定量披露。

香港財務報告準則第16號—租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常設詮釋委員會)—詮釋第15號經營租賃—優惠及香港(常設詮釋委員會)—詮釋第27號評估牽涉租賃之法律形式之交易內容等現有指引。

就承租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號引入單一會計處理模式，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。承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致秉承香港會計準則第17號之出租人會計處理方法之規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將兩類租賃入賬。

目標集團已開始評估採納上述準則及現有準則修訂之影響。目標集團尚未能確定該等新頒佈項目會否導致目標集團之會計政策及財務報表出現重大變動。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

財務資料及比較財務資料已根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例之披露規定編製。此外，財務資料及比較財務資料包括上市規則規定之適用披露事項。

(b) 計量基準及持續經營假設

誠如下文載列之會計政策所解釋，除投資物業乃按公平值計量外，財務資料及比較財務資料乃根據歷史成本基準編製。

於二零一六年九月三十日，目標集團及目標公司有流動負債淨額分別約397,849,000港元及198,054,000港元。此等情況顯示存在重大不確定因素，其或會對目標集團及目標公司能否持續經營構成重大疑問，因此，目標集團及目標公司可能未能於一般業務過程中變現其資產及清償其負債。

目標公司董事於考慮下列因素後，認為按持續經營基準編製財務資料及比較財務資料實屬恰當：

- (a) 直接及最終控股公司承諾不會要求償還應收目標集團及目標公司之債務，直至還款將不會影響目標集團及目標公司於一般業務過程中向其他債權人還款之能力時為止；
- (b) 預期於建議收購事項完成後，新控股公司於可見將來在有需要時有能力及有意維持目標集團及目標公司之持續經營；及
- (c) 銀行不可能會行使其酌情權要求即時償還銀行貸款，而銀行貸款將按貸款協議所載預定付款日期償還。

因此，財務資料及比較財務資料已按持續經營基準編製。

倘直接及最終控股公司未能履行上述承諾、新控股公司於建議收購事項完成後在可見將來無法維持目標集團及目標公司之持續經營，或銀行行使其酌情權要求即時償還銀行貸款，目標集團及目標公司或無法持續經營業務，而須作出調整將資產價值撇減至其可變現淨額以為可能產生之任何其他負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產。財務資料及比較財務資料並不包括與賬面值及資產與負債重新分類(目標集團及目標公司未能持續經營時或會成為必需)有關之任何調整。

(c) 功能及呈報貨幣

財務資料及比較財務資料以港元(「港元」)呈列，港元亦為目標公司之功能貨幣，而所有金額均湊整至最接近千位數(千港元)，惟另有指明者除外。

4. 主要會計政策概要**(a) 業務合併及綜合基準**

財務資料及比較財務資料包括目標公司及其附屬公司於有關期間之財務報表。集團公司間之公司間交易與結餘連同未變現溢利乃於編製財務資料及比較財務

資料時全數對銷。倘於有關交易可提供所轉讓資產之減值證明時，則亦可對銷未變現虧損，在此情況下，虧損於損益中確認。

年內收購或出售之附屬公司業績自收購日期起或截至出售日期止(視適用情況而定)計入綜合全面收益表。於有需要時，就附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與目標集團其他成員公司所採用者一致。

收購附屬公司或業務以收購法入賬。收購成本按目標集團(作為收購方)所轉讓資產、所產生債務及所發行股本權益於收購日期之公平值總和計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期之公平值計量。目標集團先前於收購對象中所持股本權益按收購日期之公平值重新計量，產生之收益或虧損則於損益中確認。目標集團或可選擇以逐筆交易之基準，按公平值或收購對象可識別資產淨值之適當份額計量代表目前於附屬公司擁有權益之非控股權益。所有其他非控股權益乃以公平值計量，惟香港財務報告準則規定之其他計量基準則除外。所產生收購相關費用以開支列賬，惟發行股本工具所產生之費用從權益扣除。

收購方將予轉讓之任何或然代價按於收購日期之公平值確認。其後對代價之調整於商譽中確認，惟僅以計量期間(自收購日期起計最多12個月)內獲得與收購日期之公平值有關之新資料所引致者為限。所有對或然代價之其他其後調整，則分類為資產或負債，於損益中確認。

倘目標集團於附屬公司之權益變動並未導致喪失控制權，則作為權益交易入賬。目標集團權益及非控股權益之賬面值已予調整，以反映其於附屬公司之有關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公平值間之任何差額直接於權益中確認，並歸屬予目標公司擁有人。

倘目標集團喪失對附屬公司之控制權，則出售產生之損益乃根據(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總額與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之過往賬面值兩者間之差額計算。先前於其他全面收益中確認與該附屬公司有關之任何金額按猶如已出售相關資產或負債之相同方式入賬。

收購後，代表目前於附屬公司擁有權益之非控股權益之賬面值為該等權益於初步確認時之金額另加有關非控股權益應佔其後權益變動。即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收益總額仍歸屬於非控股權益。

(b) 附屬公司

附屬公司乃指目標集團可對其行使控制權之投資對象。倘下列全部三項因素均存在：(1)有權控制投資對象；(2)對來自投資對象之浮動回報承擔風險或擁有權利；及(3)能運用對投資對象之權利以影響其浮動回報時，目標集團即控制投資對象。當事實或情況表明可能存在任何該等控制權因素之變動，控制權會獲重新評估。

於目標公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本值減減值虧損(如有)列賬。附屬公司之業績乃由目標公司根據已收及應收股息基準入賬。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。廠房及設備成本包括其購買價及收購有關項目之直接應佔成本。

其後成本僅會於與該項目有關之未來經濟收益有可能流入目標集團，且該項目成本能可靠地計量時計入資產之賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。已更換零件之賬面值終止確認。所有其他維修及保養乃於其產生財政期間在損益中確認為開支。

物業、廠房及設備乃按其下列估計可使用年期以直線法分配其成本減剩餘價值計算折舊：

租賃物業裝修 傢俬及裝置	租賃年期或5年，以較短時間為準 5年
-----------------	-----------------------

資產剩餘價值、折舊方法及可使用年期於每個報告日期檢討，並在適當時候調整。

物業、廠房及設備項目報廢或出售所產生之收益或虧損為出售所得款項淨額與其賬面值間之差額，並於出售時在損益中確認。

(d) 投資物業

投資物業為持作賺取租金或資本增值或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中確認。

於投資物業出售或永久停止使用或預計不會從出售中獲得未來經濟收益時，會終止確認。終止確認物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額計算)於終止確認物業之期間內計入損益。

(e) 租賃

倘租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉歸承租人所有時，有關租賃列作融資租賃。所有其他租賃列作經營租賃。

目標集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按有關租期以直線法於損益中確認。於協商及安排經營租賃時引致之首次直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租期以直線法確認為開支。

(f) 金融工具**(i) 金融資產**

目標集團於初步確認時視乎購入資產之目的將其金融資產分類。金融資產按公平值加收購金融資產直接應佔之交易成本初步計量。以常規方式買賣金融資產乃按交易日基準確認及終止確認。以常規方式買賣為一項合約下之金融資產買賣，其條款規定須於由相關市場一般規例或慣例所設立之時間框架內交付資產。

貸款及應收款項

該等資產乃於活躍市場並無報價且具備固定或可釐定款項之非衍生金融資產。該等資產乃主要於向客戶提供貨品及服務(應收貿易賬款)過程中產生，且同時亦包括其他類別之合約貨幣資產。於初步確認後，該等資產按攤銷成本以實際利率法減任何已識別減值虧損列賬。

(ii) 金融資產之減值虧損

目標集團會於各報告期末評估是否有任何客觀跡象顯示某項金融資產出現減值。倘於初步確認資產後，因發生一宗或多宗事件引致客觀跡象顯示減值及有關事件對金融資產估計未來現金流量之影響無法可靠計量，則表明金融資產出現減值。減值證據可能包括：

- 債務人面臨重大財務困難；
- 違反合約，如逾期支付或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人面臨財務困難，向債務人授予寬限；及
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組。

貸款及應收款項

當有客觀證據證明資產已出現減值時，減值虧損會於損益中確認，並按該資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值間之差額計量。金融資產之賬面值透過使用備抵賬削減。當金融資產之任何部分獲釐定為不可收回時，與有關金融資產之備抵賬沖銷。

(iii) 金融負債

目標集團視乎產生金融負債之目的將其金融負債分類。

目標集團於成為受工具合約條文規限之一方時確認金融負債。

目標集團按攤銷成本計量之金融負債(包括其他應付款項、已收按金及應計費用、應付直接及最終控股公司款項以及借貸)初步按公平值減產生之直接應佔成本計量，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。

於終止確認負債時及在攤銷過程中，收益或虧損將於損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法乃就有關期間計算金融資產或金融負債之攤銷成本及分配利息收入或利息開支之方法。實際利率乃將估計未來現金收入及付款透過金融資產或負債之預期年期或(倘適用)更短期間準確貼現之利率。

(v) 股本工具

目標公司發行之股本工具乃按已收所得款項減直接發行成本入賬。

(vi) 終止確認

目標集團會於與金融資產有關之未來現金流量之合約權利已屆滿或已轉讓，且該轉讓根據香港會計準則第39號符合終止確認標準時終止確認金融資產。

金融負債於有關合約中規定之責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

(g) 收入確認

收入於可能為目標集團帶來經濟利益及收入能可靠計量時確認。

(i) 經營租賃之租金收入乃按有關租期以直線法確認。

(ii) 利息收入以實際利率法按時間比例確認。

(h) 所得稅

年/期內之所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，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。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產與負債之賬面值與就稅務而言之相關金額間之暫時差額而確認。就所有暫時差額確認遞延稅項負債。倘應課稅溢利有可能可供扣減暫時差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按預期於有關負債結算或有關資產變現之期間適用之稅率根據報告期末已制定或大致上制定之稅率計算。

有關釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定有例外情況，即當投資物業為根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬時。除非推定遭推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額按於報告日期按賬面值出售該等投資物業所適用之稅率計量。當投資物業可予折舊，並於旨在隨時間消耗物業所包含之絕大部分經濟利益而非透過出售之業務模式內持有時，有關假設會遭推翻。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司之投資而引致之應課稅暫時差額確認，惟目標集團可控制暫時差額撥回且暫時差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。

所得稅乃於損益中確認，除非該等稅項與於其他全面收益確認之項目有關，在此情況下該等稅項亦於其他全面收益中確認，或該等稅項與於權益直接確認之項目有關，在此情況下該等稅項亦於權益中直接確認。

(i) 借貸成本

所有借貸成本均於產生期間在損益中確認。

(j) 現金及現金等值項目

綜合財務狀況表之現金及現金等值項目包括銀行現金。

(k) 撥備及或然負債

倘目標集團須就過往事件承擔法律或推定責任，並可能須為履行該責任而流出經濟利益，且能夠作出可靠估計時，就未能確定時間或數額之負債確認撥備。

倘須流出經濟利益之可能性不大，或無法可靠估計有關金額，則將有關責任披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。倘可能須承擔之責任須視乎一宗或多宗未來事件是否發生而確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。

(l) 非金融資產減值

目標集團於各報告期末審閱下列資產之賬面值，以判斷是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損，或先前確認之減值虧損不再存在或可能有所減少：

- 物業、廠房及設備；及
- 於附屬公司之投資。

倘估計資產之可收回金額(即公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者)低於其賬面值，則資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

於其後撥回減值虧損時，資產之賬面值調高至經修訂估計之可收回金額，惟所調高之賬面值不得高於有關資產在過往年度倘並無確認減值虧損原應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

(m) 關連人士

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標集團有關連：
- (i) 控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與目標集團有關連：
- (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
 - (viii) 該實體或其集團之任何成員公司向目標集團或目標集團母公司提供主要管理層成員服務。

某一人士之近親指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響之有關家族成員，並包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

(n) 分類報告

經營分類以及財務資料及比較財務資料所報告之各分類項目金額，乃就分配資源予目標集團各業務及地區分類並評估其表現，定期向目標集團最高行政管理人員提供之財務資料確定。

就財務報告而言，除非分類具備類似經濟特徵以及產品及服務性質、客戶類型或類別、用作出售產品或提供服務之方法及監管環境之性質相若，否則各重大經營分類不會合併計算。倘個別非重大之經營分類符合上述大部分標準，則可合併計算。

目標集團主要以單一分類管理其業務，即投資物業。因此，並無呈列任何經營分類資料。

目標集團在香港經營其業務及維持其資產，故目標集團所有收入及其他收入均源自香港，而目標集團所有非流動資產均位於香港。因此，並無呈列地區分類資料。

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

在應用目標集團會計政策過程中，目標公司董事須對未能從其他途徑即時知悉之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關之其他因素作出。實際結果或會與該等估計有所不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。該等會計估計之修訂將在估計修訂期間(若修訂僅影響該期間)或在修訂及未來期間(若修訂影響現時及未來期間)予以確認。

(a) 應用會計政策之主要判斷**(i) 投資物業之遞延稅項**

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，目標公司董事已審閱目標集團之投資物業組合，並確認目標集團之投資物業並非以商業模式持有，商業模式之目的是隨時間消耗投資物業所包含絕大部分經濟利益。因此，在釐定目標集團投資物業之遞延稅項時，目標公司董事判定透過銷售全數收回採用公平值模式計量之投資物業賬面值之假設不被推翻。由於目標集團出售其位於香港之投資物業時毋須繳納任何所得稅，故目標集團並無就位於香港之投資物業公平值變動確認任何遞延稅項。

(ii) 持續經營及流動資金

誠如上文附註3(b)所闡釋，目標集團及目標公司之財務狀況顯示存在重大不確定因素，其或會對目標集團及目標公司能否持續經營構成重大疑問。對持續經營假設之評估涉及目標公司董事於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。目標公司董事認為，目標集團及目標公司有能力持續經營業務，而可能對持續經營假設構成重大疑問之主要狀況載於上文附註3(b)。

(b) 估計不確定因素之主要來源

除於財務資料及比較財務資料其他部分所披露資料外，有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一個財政年度內出現重大調整之估計不確定因素之其他主要來源如下：

(i) 投資物業之公平值

計入目標集團財務資料及比較財務資料之資產須按公平值計量及／或披露公平值。

目標集團投資物業之公平值計量盡可能使用市場觀察輸入數據及資料。用於釐定公平值計量之輸入數據乃按照所採用估值技術所用輸入數據之可觀察程度分類為不同層級(「公平值層級」)：

第一層級：相同項目於活躍市場之報價(未經調整)；

第二層級：除第一層級輸入數據外之可觀察直接或間接輸入數據；

第三層級：不可觀察輸入數據(即並非建基於市場數據)。

項目乃按照所用對該項目公平值計量造成重大影響之輸入數據之最低層級分類至以上層級。層級之間之項目轉移乃於其發生期間內確認。

於各報告期末，投資物業根據獨立專業估值師進行之估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師以涉及對市況之若干估計之估值法為依據。在依賴估值報告時，目標公司董事已自行作出判斷，並信納估值所用假設能反映現時市況。該等假設之變動會導致目標集團投資物業之公平值出現變動，並於損益中確認。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按公平值計量之投資物業賬面值分別為零、403,000,000港元及403,000,000港元。

6. 分類報告

目標集團根據目標公司董事作出決策所審閱報告釐定其經營分類。於有關期間，目標集團主要經營單一經營分類。

有關主要客戶之資料

來自一名客戶之收入佔於有關期間目標集團收入之100%。

7. 收入

收入，亦即目標集團之營業額如下：

	二零一四年 十月三十日 (註冊成立 日期)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日 止九個月	
			二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
租金收入	—	450	—	4,050

8. 其他收入

	二零一四年 十月三十日 (註冊成立 日期)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日 止九個月	
			二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
利息收入	—	1	—	—
其他	—	—	—	5
	—	1	—	5

9. 財務費用

	二零一四年 十月三十日 (註冊成立 日期)至 二零一四年 十二月三十一日 期間 千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至九月三十日 止九個月	
			二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
銀行借貸利息	—	400	—	3,664

10. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利乃扣除下列各項：

	二零一四年 十月三十日 (註冊成立 日期)至 二零一四年 十二月三十一日 期間	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至九月三十日 止九個月	
	千港元	千港元	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
核數師酬金	—	20	—	—
物業、廠房及設備折舊	—	37	—	333
有關並無產生租金收入之 投資物業之支出	—	4	—	208
	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>208</u>

11. 董事酬金及五名最高薪酬人士**(a) 董事酬金**

於有關期間，概無已付或應付第622章香港公司條例第383條及第622G章公司(披露董事利益資料)規例所載董事酬金。

(b) 五名最高薪酬人士

目標集團於有關期間概無聘用任何員工，故並無呈列五名最高薪酬人士之酬金。

12. 所得稅開支

由於目標集團於有關期間概無產生任何估計應課稅溢利，故財務資料及比較財務資料並無就稅項計提撥備。

所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表之(虧損)/溢利之對賬如下：

	二零一四年 十月三十日 (註冊成立 日期)至 二零一四年 十二月三十一日 期間	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至九月三十日 止九個月 二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(11)	5,892	(11)	(197)
按香港利得稅稅率16.5%計算之				
稅項	(2)	972	(2)	(33)
毋須課稅收入之稅務影響	—	(1,024)	—	—
不可扣減開支之稅務影響	2	—	2	2
未確認稅項虧損之稅務影響	—	74	—	159
未確認先前暫時差額之 稅務影響	—	(22)	—	(128)
所得稅開支	—	—	—	—

由於各報告日期末概無重大暫時差額，故於有關期間並無就遞延稅項計提撥備。

13. 股息

目標集團於有關期間並無派付或宣派任何股息。

14. 物業、廠房及設備—目標集團

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬及裝置 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一四年十月三十日(註冊成立日期)、二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	—	—	—
收購附屬公司	762	142	904
於二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日及二零一六年九月三十日	762	142	904
累計折舊			
於二零一四年十月三十日(註冊成立日期)、二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	—	—	—
本年度開支	32	5	37
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	32	5	37
本期間開支	298	35	333
於二零一六年九月三十日	330	40	370
賬面淨值			
於二零一四年十二月三十一日	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日	730	137	867
於二零一六年九月三十日	432	102	534

15. 投資物業—目標集團

目標集團根據經營租賃持作賺取租金或資本增值用途之物業權益使用公平值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。

	千港元
按公平值	
於二零一四年十月三十日(註冊成立日期)、二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	—
收購附屬公司	396,793
於損益中確認之公平值增加	6,207
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	403,000
於損益中確認之公平值增加	—
於二零一六年九月三十日	403,000

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標集團投資物業已抵押作目標集團獲授銀行借貸之擔保(附註19)。

目標集團投資物業之公平值計量

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之投資物業公平值乃依據與目標集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司所進行估值達致。

戴德梁行有限公司具有合適資格及近期曾就相關地區同類物業進行估值之經驗。

採用直接比較法進行估值乃參照任何可獲取在相似地點及狀況之同類物業近期成交價格之市場憑據資料而達致。

在估計投資物業之公平值時，投資物業之最高及最佳用途為現行用途。

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，目標集團投資物業及有關公平值層級之資料詳情如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元
投資物業：			
第三層級	—	403,000	403,000

於有關期間，並無轉入至或轉出自第三層級，亦無第一層級與第二層級間之轉移。

第三層級投資物業之公平值計量所用估值技術及輸入數據：

位於香港之投資物業之公平值乃使用直接比較法釐定，其經參考可資比較物業按每平方呎價格基準計算之近期售價，並就物業質量之特點與近期銷售比較得出之溢價或折讓作出調整。較優質物業之溢價較高，將導致公平值計量較高，反之亦然。

重大不可觀察輸入數據	範圍
根據直接比較法就投資物業質量作出調整	0%-15%

16. 於附屬公司之投資—目標公司

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元
於附屬公司之投資			
— 非上市股份，按成本	—	197,733	197,733
應收附屬公司款項	—	10,917	10,917

主要附屬公司詳情於附註1披露。

應收附屬公司款項為無抵押、須應要求償還及免息。

17. 應收貿易賬款—目標集團

	於十二月三十一日 二零一四年 千港元	於十二月三十一日 二零一五年 千港元	於二零一六年 九月三十日 千港元
應收貿易賬款	—	—	450

於有關期間，概無授予客戶信貸期。

於各報告日期末，所呈列應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日 二零一四年 千港元	於十二月三十一日 二零一五年 千港元	於二零一六年 九月三十日 千港元
30日內	—	—	450

並無個別或共同被視為減值之所呈列應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日 二零一四年 千港元	於十二月三十一日 二零一五年 千港元	於二零一六年 九月三十日 千港元
已逾期但無減值	—	—	450

18. 預付款項及按金—目標集團

	於十二月三十一日 二零一四年 千港元	於十二月三十一日 二零一五年 千港元	於二零一六年 九月三十日 千港元
預付款項	—	—	10
按金	—	28	48
	—	28	58

19. 借貸—目標集團

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元
有抵押銀行貸款	—	187,180	181,472
根據貸款協議所載預定還款期限之分析：			
一年內	—	7,675	7,817
一年以上但兩年內	—	7,898	8,034
兩年以上但五年內	—	25,006	25,456
五年以上	—	146,601	140,165
借貸總額	—	187,180	181,472
分析：			
毋須於一年內償還，但載有應要求還款條文	—	179,505	173,655
一年內	—	7,675	7,817
	—	187,180	181,472
銀行貸款年利率介乎	—	2.2%–3.5%	2.2%–3.5%

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，銀行借貸按介乎港元最優惠利率減1.75厘及香港銀行同業拆息(一個月)另加年息2厘計息。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，流動負債包括銀行借貸分別約179,505,000港元及173,655,000港元，當中載有貸款方有權全權酌情決定要求還款而毋須通知期之條文。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，銀行借貸以下列方式作抵押：

- (i) 質押賬面值約403,000,000港元之投資物業(附註15)；
- (ii) 偉大置業有限公司(「偉大」)提供之無限制公司擔保；及
- (iii) 天順集團主要股東及中達主要股東提供之無限制共同及個別擔保。

20. 應收／付最終控股公司／直接控股公司款項—目標集團及目標公司

有關款項為無抵押、免息及須應要求償還。

21. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元
目標集團			
應計費用	11	50	34
已收按金	—	900	900
	<u>11</u>	<u>950</u>	<u>934</u>
目標公司			
應計費用	<u>11</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

22. 股本

	普通股數目	法定股份 千港元	已發行及 繳足 千港元
於二零一四年十月三十日(註冊成立日期)、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	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

23. 儲備—目標公司

	累計虧損 千港元
於二零一四年十月三十日(註冊成立日期)	—
本期間虧損及本期間全面收益總額	<u>(11)</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	(11)
本年度虧損及本年度全面收益總額	<u>(303)</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	(314)
本期間虧損及本期間全面收益總額	<u>(8)</u>
於二零一六年九月三十日	<u>(322)</u>

24. 關連人士交易

除財務資料及比較財務資料所披露交易及結餘外，概無與關連人士進行重大交易。

25. 經營租賃承擔

經營租賃—目標集團作為出租人

於各報告日期末，目標集團根據有關投資物業之不可撤銷經營租賃之未來最低應收租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元
一年內	—	—	1,350

議定租期為一年。概無租賃涉及或然租金。

26. 收購附屬公司

於二零一五年八月十七日，目標公司與偉大訂立買賣協議，據此，目標公司同意收購進鴻全部已發行股本，代價為210,000,000港元。收購事項已於二零一五年十一月三十日完成。進鴻主要於香港從事物業投資業務。收購事項已入賬列作收購資產。

於收購日期確認之已收購資產及負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備(附註14)	904
投資物業(附註15)	396,793
預付款項及按金	28
現金及現金等值項目	753
其他應付款項、已收按金及應計費用	(277)
借貸	(188,201)
總代價	<u>210,000</u>
	千港元
總代價由以下方式支付：	
現金	110,000
透過承兌票據償付(附註)	<u>100,000</u>
	<u>210,000</u>
	千港元
收購附屬公司產生之現金流出淨額分析：	
以現金支付之代價	(110,000)
減：所收購現金及現金等值項目	<u>753</u>
	<u>(109,247)</u>

附註：於二零一五年十一月三十日所發行年息2厘於兩年到期之承兌票據已於二零一五年十二月十五日償付。

27. 財務風險管理目標及政策

目標集團於其日常業務過程中承受各種財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險、公平值風險及流動資金風險。目標集團並無持有或發行衍生金融工具作對沖或買賣用途。目標公司董事審閱及協定管理各種風險之政策於下文概述。

利率風險

目標集團承受浮息銀行借貸之現金流量利率風險。目標集團並無使用任何衍生金融工具對沖其利率風險。目標集團之銀行結存屬短期性質，承受利率風險不大。

下文之敏感度分析乃根據於各報告期末銀行借貸承受之利率風險予以釐定。分析乃假設於各報告期末未償還之銀行借貸整年／整段期間為未償還而編製。倘計息貸款／結存增加／減少100個基點及所有其他變數維持不變，則除稅後業績將如下：

	除稅後業績增加／(減少)			
	截至十二月三十一日止年度 二零一四年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零一五年 千港元	截至九月三十日止九個月 二零一五年 千港元 (未經審核)	截至九月三十日止九個月 二零一六年 千港元
增加100個基點	—	(1,563)	—	(1,515)
減少100個基點	—	1,563	—	1,515

信貸風險

目標集團主要金融資產為應收款項及按金以及現金及現金等值項目，乃目標集團有關其金融資產之最大信貸風險。

於各報告期末，目標集團因對手方未能履行其責任而就各類已確認金融資產面對之最大信貸風險為綜合財務狀況表所示該等資產之賬面值。為將信貸風險降至最低，目標公司董事定期檢討個別債務之可收回金額，以確保已就不可收回金額確認減值虧損。就此，目標公司董事認為，目標集團之信貸風險已大大減少。

流動資金信貸風險有限，原因為對手方均為高信貸評級之銀行。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標公司有集中於應收附屬公司款項之重大信貸風險。目標公司董事已密切監察及審閱有關款項之可收回程度，而目標公司董事認為有關風險並不重大。

公平值風險

目標公司董事認為，按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債金額與其公平值相若。

流動資金風險

為管理流動資金風險，目標集團監控及保持管理層認為充足之現金及現金等值項目水平，以為目標集團之營運提供資金並降低現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸動用情況並確保其遵守貸款契諾。

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，目標集團之流動負債淨額分別為10,000港元、397,985,000港元及397,849,000港元。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，目標公司之流動負債淨額分別為10,000港元、198,046,000港元及198,054,000港元。目標集團及目標公司之流動資金主要視乎能否維持充足經營現金流入以償還債務以及最終及直接控股公司承諾不會於有關時間(即還款將不會影響目標集團及目標公司於一般業務過程中向債權人還款之能力時)前要求目標集團償還到期債務。

下表載列目標集團及目標公司有關其非衍生金融負債根據預定還款日期之合約到期情況。表格乃根據實體在最早期間可能被要求償還金融負債之情況下之未貼現現金流量而編製，即假設貸款人會行使其要求即時還款之無條件權利。

表格包括利息及本金現金流量。如利息流量為浮動利率，未貼現金額則以各報告期末之利率計算。

	賬面值 千港元	應要求或 一年內 千港元	總計 千港元
目標集團及目標公司			
於二零一四年十二月三十一日			
其他應付款項、已收按金及 應計費用	11	11	11
	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>
目標集團			
於二零一五年十二月三十一日			
其他應付款項、已收按金及 應計費用	950	950	950
應付最終控股公司款項	210,963	210,963	210,963
借貸	187,180	192,554	192,554
	<u>399,093</u>	<u>404,467</u>	<u>404,467</u>
目標公司			
於二零一五年十二月三十一日			
應付最終控股公司款項	208,963	208,963	208,963
	<u>208,963</u>	<u>208,963</u>	<u>208,963</u>

	賬面值 千港元	應要求或 一年內 千港元	總計 千港元
目標集團			
於二零一六年九月三十日			
其他應付款項、已收按金及 應計費用	934	934	934
應付直接控股公司款項	213,966	213,966	213,966
應付最終控股公司款項	2,007	2,007	2,007
借貸	181,472	186,682	186,682
	<u>398,379</u>	<u>403,589</u>	<u>403,589</u>
目標公司			
於二零一六年九月三十日			
應付直接控股公司款項	208,966	208,966	208,966
應付最終控股公司款項	7	7	7
	<u>208,973</u>	<u>208,973</u>	<u>208,973</u>

下表概述貸款協議所載基於協定預定還款須應要求償還之銀行借貸到期分析。有關金額包括使用合約利率計算之利息付款。因此，該等金額較到期分析「應要求」所披露之金額為高。經計及目標集團之財務狀況，目標公司董事認為，銀行或不會行使酌情權要求即時還款。董事認為，該等銀行貸款將根據貸款協議所載預定還款日期償還。

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量 總額 千港元	一年內或 應要求 千港元	一年以上但 少於兩年 千港元	兩年以上但 少於五年 千港元	五年以上 千港元
二零一四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
二零一五年十二月三十一日	<u>187,180</u>	<u>237,914</u>	<u>12,494</u>	<u>12,489</u>	<u>37,467</u>	<u>175,464</u>
二零一六年九月三十日	<u>181,472</u>	<u>228,542</u>	<u>12,489</u>	<u>12,489</u>	<u>37,467</u>	<u>166,097</u>

金融資產及金融負債類別

金融資產及金融負債之賬面值：

	於十二月三十一日		於二零一六年
	二零一四年	二零一五年	九月三十日
	千港元	千港元	千港元
目標集團			
金融資產			
貸款及應收款項：			
— 應收貿易賬款	—	—	450
— 按金	—	28	48
— 應收最終控股公司款項	1	—	—
— 現金及現金等值項目	—	1,080	22
	<u>1</u>	<u>1,108</u>	<u>520</u>
金融負債			
按攤銷成本：			
— 借貸	—	187,180	181,472
— 應付直接控股公司款項	—	—	213,966
— 應付最終控股公司款項	—	210,963	2,007
— 其他應付款項、已收按金及應計費用	11	950	934
	<u>11</u>	<u>399,093</u>	<u>398,379</u>
目標公司			
金融資產			
貸款及應收款項：			
— 應收最終控股公司款項	1	—	—
— 應收附屬公司款項	—	10,917	10,917
— 現金及現金等值項目	—	—	2
	<u>1</u>	<u>10,917</u>	<u>10,919</u>
金融負債			
按攤銷成本：			
— 應付直接控股公司款項	—	—	208,966
— 應付最終控股公司款項	—	208,963	7
— 應計費用	11	—	—
	<u>11</u>	<u>208,963</u>	<u>208,973</u>

28. 資本管理

目標集團管理其資本，以確保目標集團能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最大回報。目標集團整體策略於有關期間維持不變。

目標集團權益持有人應佔目標集團權益包括已發行股本及保留盈利。

目標公司董事定期審閱資本架構。作為是次審閱一部分，董事考慮資本成本及各類資本相關之風險。根據董事建議，目標集團將透過派付股息、發行新股份及發行新債務，以平衡其整體資本架構。

29. 主要非現金交易

於二零一六年七月十五日，中達金融(截至二零一六年三月四日為目標公司之最終控股公司)、Gold Mission(截至二零一六年九月三十日為目標公司之直接控股公司)與目標公司(統稱「訂約方」)簽訂轉讓協議。訂約方無條件同意將為數214,000,000港元之應付中達金融款項轉移至應付Gold Mission款項內。

III. 其後財務報表

目標集團或組成目標集團之任何公司並無就二零一六年九月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
1603-05室
中國軟實力科技集團有限公司
列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林鴻恩

執業證書編號P04092

香港

謹啟

二零一七年三月三十一日

2. 目標集團之管理層討論及分析

目標集團於二零一四年十月三十日(目標公司註冊成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間之管理層討論及分析

一般資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司主要業務為投資控股。香港附屬公司為於香港註冊成立之有限公司。香港附屬公司主要業務為物業投資。

流動資金及財務資源

資產淨值

於二零一四年十二月三十一日，目標集團錄得資產總值約1,000港元，乃由負債約11,000港元及資本虧絀約10,000港元撥付。於二零一四年十二月三十一日之負債淨額為10,000港元。

銀行借貸

於二零一四年十二月三十一日，目標集團並無銀行借貸。

流動資金

目標集團於二零一四年十二月三十一日錄得流動資產總值約1,000港元及流動負債總額約11,000港元。目標集團於二零一四年十二月三十一日之流動比率約為0.09，乃按流動資產總值除以流動負債總額計算。

庫務政策

目標集團一般以內部產生之資源為其營運提供資金。

資本架構

目標公司之初步已發行股本為1,000港元，已於二零一四年十二月三十一日繳足。

僱員及薪酬政策

目標集團並無與目標集團任何全職僱員訂立任何合約。

目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

一般資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司主要業務為投資控股。香港附屬公司為於香港註冊成立之有限公司。香港附屬公司主要業務為物業投資。

收益表主要組成部分

收入

目標集團於二零一五年十一月三十日至二零一五年十二月三十一日期間之收入為450,000港元，亦即投資物業之租金收入。

投資物業之公平值變動收益

目標集團持有一項位於九龍塘之住宅物業。根據投資物業於二零一五年十二月三十一日之獨立估值，已確認估值收益6,207,000港元。

財務費用

目標集團於二零一五年十一月三十日至二零一五年十二月三十一日期間之財務費用約為400,000港元，與銀行借貸之已付利息有關。

流動資金及財務資源

資產淨值

於二零一五年十二月三十一日，目標集團錄得資產總值約404,975,000港元，乃由負債約399,093,000港元及權益約5,882,000港元撥付。於二零一五年十二月三十一日之資產淨值為5,882,000港元。

銀行借貸

於二零一五年十二月三十一日，目標集團之銀行借貸約為187,180,000港元，以香港附屬公司投資物業之法定押記作抵押。

流動資金

目標集團於二零一五年十二月三十一日之現金及銀行結餘總額約為1,080,000港元。銀行借貸及應付最終控股公司款項之結餘約為398,143,000港元。目標集團於二零一五年十二月三十一日之資本與負債比率(按銀行借貸及應付最終控股公司款項總額對權益總額之比率計算)約為67.69。資產淨值約為5,882,000港元。

目標集團於二零一五年十二月三十一日錄得流動資產總值約1,108,000港元及流動負債總額約399,093,000港元。目標集團於二零一五年十二月三十一日之流動比率約為0.003，乃按流動資產總值除以流動負債總額計算。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，目標集團已質押其賬面值為403,000,000港元之投資物業，作為香港附屬公司獲授按揭貸款之擔保。

庫務政策

目標集團一般以內部產生之資源及外部借貸為其營運提供資金。

外匯風險

由於銀行借貸以港元計值，故外匯風險不大。

資本架構

目標公司之初步已發行股本為1,000港元，已於二零一五年十二月三十一日繳足。

僱員及薪酬政策

目標集團並無與目標集團任何全職僱員訂立任何合約。

目標集團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

一般資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司主要業務為投資控股。香港附屬公司為於香港註冊成立之有限公司。香港附屬公司主要業務為物業投資。

收益表主要組成部分

收入

目標集團截至二零一六年九月三十日止期間之收入約為4,050,000港元，亦即投資物業之租金收入。

財務費用

目標集團截至二零一六年九月三十日止期間之財務費用約為3,664,000港元，與銀行借貸及其他借貸之已付利息有關。

流動資金及財務資源

資產淨值

於二零一六年九月三十日，目標集團錄得資產總值約404,064,000港元，乃由負債約398,379,000港元及權益約5,685,000港元撥付。於二零一六年九月三十日之資產淨值為5,685,000港元。

銀行借貸

於二零一六年九月三十日，目標集團之銀行借貸約為181,472,000港元，以香港附屬公司投資物業之法定押記作抵押。

流動資金

目標集團於二零一六年九月三十日之現金及銀行結餘總額約為22,000港元。銀行借貸、應付直接控股公司款項及應付最終控股公司款項之結餘約為397,445,000港元。目標集團於二零一六年九月三十日之資本與負債比率(按銀行借貸、應付直接控股公司款項及應付最終控股公司款項總額對權益總額之比率計算)約為69.91。資產淨值約為5,685,000港元。

目標集團於二零一六年九月三十日錄得流動資產總值約530,000港元及流動負債總額約398,379,000港元。目標集團於二零一六年九月三十日之流動比率約為0.001，乃按流動資產總值除以流動負債總額計算。

資產抵押

於二零一六年九月三十日，目標集團已質押其賬面值為403,000,000港元之投資物業，作為香港附屬公司獲授按揭貸款之擔保。

庫務政策

目標集團一般以內部產生之資源及外部借貸為其營運提供資金。

外匯風險

由於銀行借貸以港元計值，故外匯風險不大。

資本架構

目標公司之初步已發行股本為1,000港元，已於二零一六年九月三十日繳足。

僱員及薪酬政策

目標集團並無與目標集團任何全職僱員訂立任何合約。

1. 進鴻之會計師報告

下文為香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所發出之報告全文，僅供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

敬啟者：

吾等於下文載列有關進鴻有限公司(「進鴻」)之財務資料之報告，包括進鴻於二零一三年、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財務狀況表、進鴻截至二零一三年、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(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，及主要會計政策概要和其他附註解釋(「財務資料」)，連同進鴻之比較財務資料，包括截至二零一五年九月三十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(「比較財務資料」)，以供載入中國軟實力科技集團有限公司(「貴公司」)就其建議收購 Sky Eagle Global Limited 之 100% 股權而刊發日期為二零一七年三月三十一日之通函(「通函」)。

進鴻於二零零九年八月四日在香港註冊成立。其註冊辦事處及主要營業地點地址為香港九龍科學館道9號新東海商業中心9樓912室。進鴻主要從事物業投資業務。

進鴻之財政年度結算日為十二月三十一日。

進鴻截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。進鴻截至二零一三年及二零一四年

十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由香港註冊執業會計師劉耀傑會計師事務所審核。進鴻截至二零一五年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃由香港註冊執業會計師中磊(香港)會計師事務所有限公司審核。

就本報告而言，進鴻董事已根據香港財務報告準則編製進鴻於有關期間之財務報表(「相關財務報表」)。本報告所載財務資料及比較財務資料乃根據相關財務報表編製，而並無對其作出調整。

董事之責任

進鴻董事須負責根據香港財務報告準則、香港公司條例之適用披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文編製可真實而公平地反映情況之財務資料及比較財務資料，並負責董事所釐定屬必要之內部監控，確保所編製之財務資料及比較財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

貴公司董事須就載有本報告之通函之內容負責。

申報會計師之責任

吾等之責任為分別就財務資料及比較財務資料發表獨立意見及審閱結論，並向閣下報告吾等之意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則(「香港核數準則」)就相關財務報表進行審核程序及已審查進鴻之財務資料，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之適當程序。

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱就比較財務資料發表結論。審閱包括主要向負責財務及會計

事宜之人士查詢，並對比較財務資料進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則所進行之審核，故吾等無法保證將會知悉審核中可能發現之所有重大事宜。因此，吾等不會對比較財務資料發表審核意見。

有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料能夠真實而公平地反映進鴻於二零一三年、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財務狀況以及進鴻於各有關期間之財務表現及現金流量。

有關比較財務資料之審閱結論

根據吾等並不構成審核之審閱工作，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信比較財務資料在各重大方面並無按照就財務資料採納之相同基準編製。

強調事項

在並無發表保留意見下，吾等謹請閣下注意下文第II節附註3(b)所示，進鴻於二零一六年九月三十日有流動負債淨額約199,795,000港元。此情況顯示存在重大不確定因素，其或會對進鴻能否持續經營構成重大疑問。

I. 財務資料

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
收入	7	—	—	450	—	4,050
其他收入	8	—	—	65	—	5
投資物業公平值變動		30,000	10,000	48,000	45,000	—
行政開支		(2,286)	(2,499)	(1,890)	(1,598)	(579)
財務費用	9	(6,217)	(6,138)	(5,609)	(4,382)	(3,664)
除所得稅前溢利/(虧損)	10	21,497	1,363	41,016	39,020	(188)
所得稅開支	12	—	—	—	—	—
本年度/期間溢利/(虧損)及 本年度/期間全面收益總額		<u>21,497</u>	<u>1,363</u>	<u>41,016</u>	<u>39,020</u>	<u>(188)</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一六年
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	2,802	1,759	867	534
投資物業	15	345,000	355,000	403,000	403,000
		<u>347,802</u>	<u>356,759</u>	<u>403,867</u>	<u>403,534</u>
流動資產					
應收貿易賬款	16	—	—	—	450
預付款項及按金	17	34	34	28	58
應收一名關連人士 款項	18	50,075	—	—	—
應收一名董事款項	18	—	37,065	—	—
現金及現金等值項目		184	222	1,080	20
		<u>50,293</u>	<u>37,321</u>	<u>1,108</u>	<u>528</u>
流動負債					
其他應付款項、已收					
按金及應計費用	20	2,009	86	951	934
應付一名董事款項	22	2,634	—	—	—
應付最終控股公司款項	22	4,687	8,394	2,000	2,000
應付中間控股公司款項	22	—	—	—	5,000
應付直接控股公司款項	21	28,073	28,058	10,917	10,917
借貸	19	199,144	194,631	187,180	181,472
		<u>236,547</u>	<u>231,169</u>	<u>201,048</u>	<u>200,323</u>
流動負債淨額		<u>(186,254)</u>	<u>(193,848)</u>	<u>(199,940)</u>	<u>(199,795)</u>
資產淨值		<u>161,548</u>	<u>162,911</u>	<u>203,927</u>	<u>203,739</u>
權益					
股本	23	10	10	10	10
保留盈利		161,538	162,901	203,917	203,729
權益總額		<u>161,548</u>	<u>162,911</u>	<u>203,927</u>	<u>203,739</u>

權益變動表

	股本 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	10	140,041	140,051
本年度溢利及本年度全面收益總額	—	21,497	21,497
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	10	161,538	161,548
本年度溢利及本年度全面收益總額	—	1,363	1,363
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	10	162,901	162,911
本年度溢利及本年度全面收益總額	—	41,016	41,016
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	10	203,917	203,927
本期間虧損及本期間全面收益總額	—	(188)	(188)
於二零一六年九月三十日	<u>10</u>	<u>203,729</u>	<u>203,739</u>
於二零一五年一月一日	10	162,901	162,911
本期間溢利及本期間全面收益總額 (未經審核)	—	39,020	39,020
於二零一五年九月三十日(未經審核)	<u>10</u>	<u>201,921</u>	<u>201,931</u>

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
除所得稅前溢利／(虧損)	21,497	1,363	41,016	39,020	(188)
調整：					
財務費用	6,217	6,138	5,609	4,382	3,664
利息收入	—	—	(1)	—	(1)
物業、廠房及設備折舊	1,089	1,112	754	671	333
撇銷物業、廠房及設備	—	—	163	135	—
撇銷按金	—	—	4	—	—
投資物業公平值變動	(30,000)	(10,000)	(48,000)	(45,000)	—
營運資金變動前經營(虧損)／溢利	(1,197)	(1,387)	(455)	(792)	3,808
應收貿易賬款增加	—	—	—	—	(450)
預付款項及按金(增加)／減少	(13)	—	2	5	(30)
其他應付款項、已收按金 及應計費用增加／(減少)	279	(1,923)	865	(49)	(17)
經營活動(所用)／產生之現金 流量淨額	(931)	(3,310)	412	(836)	3,311
投資活動現金流量					
已收利息	—	—	1	—	1
應收一名關連人士款項減少	8,355	—	—	—	—
應收一名董事款項減少	—	13,010	12,092	12,092	—
購買物業、廠房及設備	(110)	(69)	(25)	(25)	—
投資活動產生之現金流量淨額	8,245	12,941	12,068	12,067	1

	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
融資活動現金流量					
應付一名董事款項減少/(增加)	394	(2,634)	—	—	—
應付最終控股公司款項增加	3,065	3,707	3,572	3,572	—
應付中間控股公司款項增加	—	—	—	—	5,000
應付直接控股公司款項減少	(22)	(15)	(2,134)	(3,734)	—
已付利息	(6,217)	(6,138)	(5,609)	(4,382)	(3,664)
償還銀行借貸	(4,422)	(4,513)	(7,451)	(5,561)	(5,708)
融資活動所用之現金流量淨額	<u>(7,202)</u>	<u>(9,593)</u>	<u>(11,622)</u>	<u>(10,105)</u>	<u>(4,372)</u>
現金及現金等值項目增加/ (減少)淨額	112	38	858	1,126	(1,060)
年/期初之現金及現金等值項目	<u>72</u>	<u>184</u>	<u>222</u>	<u>222</u>	<u>1,080</u>
年/期終之現金及現金等值項目	<u>184</u>	<u>222</u>	<u>1,080</u>	<u>1,348</u>	<u>20</u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料

進鴻為於二零零九年八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地址為香港九龍科學館道9號新東海商業中心9樓912室。

董事認為，於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，進鴻之最終控股公司及直接控股公司分別為天順證券投資有限公司(「天順證券」)及偉大置業有限公司(「偉大」)，該兩間公司均為於香港註冊成立之有限公司。

於二零一五年八月十七日，偉大與Sky Eagle Global Limited(「Sky Eagle」)訂立買賣協議，據此，偉大同意出售而Sky Eagle同意購買進鴻之全部股權(「交易I」)。交易I已於二零一五年十一月三十日完成。Sky Eagle(於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司)成為進鴻之新股東及直接控股公司，而中達金融集團有限公司(「中達」，近期稱為未來世界金融控股有限公司，於開曼群島註冊成立並於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)自二零一五年十一月三十日起成為最終控股公司。

於二零一五年十二月三十一日，進鴻之最終控股公司及直接控股公司分別為中達及Sky Eagle。

於二零一六年三月四日，Gold Mission Limited(「Gold Mission」)與中達訂立買賣協議，據此，中達同意出售而Gold Mission同意購買Sky Eagle之全部股權(「交易II」)。交易II已於二零一六年七月十五日完成。Gold Mission(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)成為進鴻之直接控股公司。天順證券集團有限公司(「天順集團」，於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)自二零一六年七月十五日起成為最終控股公司。

於二零一六年九月三十日，進鴻之最終控股公司及直接控股公司分別為天順集團及Sky Eagle。

進鴻主要從事物業投資業務。

2. 新訂或經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)之應用

就編製及呈列有關期間之財務資料及比較財務資料而言，進鴻於有關期間貫徹應用香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則以及修訂，該等準則於二零一六年一月一日開始之會計期間生效。

下列可能與財務資料及比較財務資料有關之新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，亦未經進鴻提早採納。

修訂香港會計準則第7號	披露計劃 ¹
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號(二零一四年) — 金融工具

香港財務報告準則第9號(二零一四年)引入金融資產分類及計量之新規定。按業務模式持有而目的為持有資產以收取合約現金流量之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流量之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流量特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流量以及出售金融資產，則符合合約現金流量特徵測試之債務工具乃透過其他全面收益按公平值列賬(「透過其他全面收益按公平值列賬」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回之選擇，透過其他全面收益按公平值列賬計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具乃透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)計量。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)就並非透過損益按公平值列賬之所有金融資產納入新的預期虧損減值模式(取代香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計法規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)秉承香港會計準則第39號之金融負債確認、分類及計量規定，惟指定透過損益按公平值列賬之金融負債除外，該負債因信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收益確認，除非此舉會引致或擴大會計錯配問題。此外，香港財務報告準則第9號(二零一四年)保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債之終止確認規定。

香港財務報告準則第15號 — 客戶合約收入

有關新訂準則設立單一收入確認框架。框架之主要原則為實體應確認收入，以說明實體按反映交換貨品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾貨品或服務。香港財務報告準則第15號取代現有收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收入所應用之五個步驟：

- 第1步： 識別與客戶所訂立之合約
- 第2步： 識別合約之履約責任
- 第3步： 釐定交易價格
- 第4步： 分配交易價格至各履約責任
- 第5步： 於履行各履約責任時確認收入

香港財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據香港財務報告準則採取之方式之特定收入相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收入之定性及定量披露。

香港財務報告準則第16號 — 租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常設詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第27號評估牽涉租賃之法律形式之交易內容等現有指引。

就承租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號引入單一會計處理模式，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。承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致秉承香港會計準則第17號之出租人會計處理方法之規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將兩類租賃入賬。

進鴻已開始評估採納上述準則及現有準則修訂之影響。進鴻尚未能確定該等新頒佈項目會否導致進鴻之會計政策及財務報表出現重大變動。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

財務資料及比較財務資料已根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例之披露規定編製。此外，財務資料及比較財務資料包括上市規則規定之適用披露事項。

(b) 計量基準及持續經營假設

誠如下文載列之會計政策所解釋，除投資物業乃按公平值計量外，財務資料及比較財務資料乃根據歷史成本基準編製。

於二零一六年九月三十日，進鴻有流動負債淨額約199,795,000港元。此情況顯示存在重大不確定因素，其或會對進鴻能否持續經營構成重大疑問，因此，進鴻可能未能於一般業務過程中變現其資產及清償其負債。

進鴻董事於考慮下列因素後，認為按持續經營基準編製財務資料及比較財務資料實屬恰當：

- (a) 最終、中間及直接控股公司承諾不會要求償還應收進鴻之債務，直至還款將不會影響進鴻於一般業務過程中向其他債權人還款之能力時為止；
- (b) 預期於建議收購事項完成後，新控股公司於可見將來在有需要時有能力及有意維持進鴻之持續經營；及
- (c) 銀行不可能會行使其酌情權要求即時償還銀行貸款，而銀行貸款將按貸款協議所載預定付款日期償還。

因此，財務資料及比較財務資料已按持續經營基準編製。

倘最終、中間及直接控股公司未能履行上述承諾、新控股公司於建議收購事項完成後在可見將來無法維持進鴻之持續經營，或銀行行使其酌情權要求即時償還銀行貸款，進鴻或無法持續經營業務，而須作出調整將資產價值撇減至其可變現淨額以為可能產生之任何其他負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產。財務資料及比較財務資料並不包括與賬面值及資產與負債重新分類(進鴻未能持續經營時或會成為必需)有關之任何調整。

(c) 功能及呈報貨幣

財務資料及比較財務資料以港元(「港元」)呈列，港元亦為進鴻之功能貨幣，而所有金額均湊整至最接近千位數(千港元)，惟另有指明者除外。

4. 主要會計政策概要

(a) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按收購成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。資產成本包括其購買價及收購有關項目之直接應佔成本。

其後成本僅會於與該項目有關之未來經濟收益有可能流入進鴻，且該項目成本能可靠地計量時計入資產之賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)乃於其產生財政期間在損益中扣除。

物業、廠房及設備乃按其下列估計可使用年期以直線法分配其成本減剩餘價值計算折舊：

租賃物業裝修 傢俬及裝置	租賃年期或5年，以較短時間為準 5年
-----------------	-----------------------

資產剩餘價值、折舊方法及可使用年期於每個報告日期檢討，並在適當時候調整。

物業、廠房及設備項目報廢或出售所產生之收益或虧損為出售所得款項淨額與其賬面值間之差額，並於出售時在損益中確認。

(b) 投資物業

投資物業為持作賺取租金或資本增值或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中確認。

於投資物業出售或永久停止使用或預計不會從出售中獲得未來經濟收益時，會終止確認。終止確認物業所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額計算)於終止確認物業之期間內計入損益。

(c) 租賃

倘租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉歸承租人所有時，有關租賃列作融資租賃。所有其他租賃列作經營租賃。

進鴻作為出租人

經營租賃之租金收入乃按有關租期以直線法於損益中確認。於協商及安排經營租賃時引致之首次直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租期以直線法確認為開支。

(d) 金融工具**(i) 金融資產**

進鴻於初步確認時視乎購入資產之目的將其金融資產分類。金融資產按公平值加收購金融資產直接應佔之交易成本初步計量。以常規方式買賣金融資產乃按交易日基準確認及終止確認。以常規方式買賣為一項合約下之金融資產買賣，其條款規定須於由相關市場一般規例或慣例所設立之時間框架內交付資產。

貸款及應收款項

該等資產乃於活躍市場並無報價且具備固定或可釐定款項之非衍生金融資產。該等資產乃主要於向客戶提供貨品及服務(應收貿易賬款)過程中產生，且同時亦包括其他類別之合約貨幣資產。於初步確認後，該等資產按攤銷成本以實際利率法減任何已識別減值虧損列賬。

(ii) 金融資產之減值虧損

進鴻會於各報告期末評估是否有任何客觀跡象顯示某項金融資產出現減值。倘於初步確認資產後，因發生一宗或多宗事件引致客觀跡象顯示減值及有關事件對金融資產估計未來現金流量之影響無法可靠計量，則表明金融資產出現減值。減值證據可能包括：

- 債務人面臨重大財務困難；
- 違反合約，如逾期支付或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人面臨財務困難，向債務人授予寬限；及
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組。

貸款及應收款項

當有客觀證據證明資產已出現減值時，減值虧損會於損益中確認，並按該資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值間之差額計量。金融資產之賬面值透過使用備抵賬削減。當金融資產之任何部分獲釐定為不可收回時，與有關金融資產之備抵賬沖銷。

(iii) 金融負債

進鴻視乎產生金融負債之目的將其金融負債分類。

進鴻於成為受工具合約條文規限之一方時確認金融負債。

按攤銷成本計量之金融負債(包括其他應付款項及應計費用、應付最終控股公司、直接控股公司、中間控股公司及一名董事款項以及借貸)初步按公平值減產生之直接應佔成本計量，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。

於終止確認負債時及在攤銷過程中，收益或虧損將於損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法乃就有關期間計算金融資產或金融負債之攤銷成本及分配利息收入或利息開支之方法。實際利率乃將估計未來現金收入及付款透過金融資產或負債之預期年期或(倘適用)更短期間準確貼現之利率。

(v) 股本工具

進鴻發行之股本工具乃按已收所得款項減直接發行成本入賬。

(vi) 終止確認

進鴻會於與金融資產有關之未來現金流量之合約權利已屆滿或已轉讓，且該轉讓根據香港會計準則第39號符合終止確認標準時終止確認金融資產。

金融負債於有關合約中規定之責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

(e) 收入確認

收入於可能為進鴻帶來經濟利益及收入能可靠計量時確認。

(i) 經營租賃之租金收入乃按有關租期以直線法確認。

(ii) 利息收入以實際利率法按時間比例確認。

(f) 所得稅

年／期內之所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，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。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產與負債之賬面值與就稅務而言之相關金額間之暫時差額而確認。就所有暫時差額確認遞延稅項負債。倘應課稅溢利有可能可供扣減暫時差額，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按預期於有關負債結算或有關資產變現之期間適用之稅率根據報告期末已制定或大致上制定之稅率計算。

有關釐定計量遞延稅項金額所用適當稅率之一般規定有例外情況，即當投資物業為根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬時。除非推定遭推翻，否則該等投資物業之遞延稅項金額按於報告日期按賬面值出售該等投資物業所適用之稅率計量。當投資物業可予折舊，並於旨在隨時間消耗物業所包含之絕大部分經濟利益而非透過出售之業務模式內持有時，有關假設會遭推翻。

所得稅乃於損益中確認，除非該等稅項與於其他全面收益確認之項目有關，在此情況下該等稅項亦於其他全面收益中確認，或該等稅項與於權益直接確認之項目有關，在此情況下該等稅項亦於權益中直接確認。

(g) 借貸成本

所有借貸成本均於產生期間在損益中確認。

(h) 現金及現金等值項目

財務狀況表之現金及現金等值項目包括銀行現金。

(i) 撥備及或然負債

倘進鴻須就過往事件承擔法律或推定責任，並可能須為履行該責任而流出經濟利益，且能夠作出可靠估計時，就未能確定時間或數額之負債確認撥備。

倘須流出經濟利益之可能性不大，或無法可靠估計有關金額，則將有關責任披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。倘可能須承擔之責任須視乎一宗或多宗未來事件是否發生而確定是否存在，則該等責任亦會披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極低則除外。

(j) 非金融資產減值

進鴻於各報告期末審閱物業、廠房及設備之賬面值，以判斷是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損，或先前確認之減值虧損不再存在或可能有所減少。

倘估計資產之可收回金額(即公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者)低於其賬面值，則資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

於其後撥回減值虧損時，資產之賬面值調高至經修訂估計之可收回金額，惟所調高之賬面值不得高於有關資產在過往年度倘並無確認減值虧損原應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時確認為收入。

(k) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與進鴻有關連：

- (i) 控制或共同控制進鴻；
- (ii) 對進鴻有重大影響力；或
- (iii) 為進鴻或進鴻母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與進鴻有關連：

- (i) 該實體與進鴻屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為進鴻或與進鴻有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其集團之任何成員公司向進鴻或進鴻母公司提供主要管理層成員服務。

某一人士之近親指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響之有關家族成員，並包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之受養人。

(I) 分類報告

經營分類以及財務資料及比較財務資料所報告之各分類項目金額，乃就分配資源予進鴻各業務及地區分類並評估其表現，定期向進鴻最高行政管理人員提供之財務資料確定。

就財務報告而言，除非分類具備類似經濟特徵以及產品及服務性質、客戶類型或類別、用作出售產品或提供服務之方法及監管環境之性質相若，否則各重大經營分類不會合併計算。倘個別非重大之經營分類符合上述大部分標準，則可合併計算。

進鴻主要以單一分類管理其業務，即投資物業。因此，並無呈列任何經營分類資料。

進鴻在香港經營其業務及維持其資產，故進鴻所有收入及其他收入均源自香港，而進鴻所有非流動資產均位於香港。因此，並無呈列地區分類資料。

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

在應用進鴻會計政策過程中，進鴻董事須對未能從其他途徑即時知悉之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為相關之其他因素作出。實際結果或會與該等估計有所不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。該等會計估計之修訂將在估計修訂期間(若修訂僅影響該期間)或在修訂及未來期間(若修訂影響現時及未來期間)予以確認。

(a) 應用會計政策之主要判斷

(i) 投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，進鴻董事已審閱進鴻之投資物業組合，並確認進鴻之投資物業並非以商業模式持有，商業模式之目的是隨時間消耗投資物業所包含絕大部分經濟利益。因此，在釐定進鴻投資物業之遞延稅項時，進鴻董事判定透過銷售全數收回採用公平值模式計量之投資物業賬面值之假設不被推翻。由於進鴻出售其位於香港之投資物業時毋須繳納任何所得稅，故進鴻並無就位於香港之投資物業公平值變動確認任何遞延稅項。

(ii) 持續經營及流動資金

誠如上文附註3(b)所闡釋，進鴻之財務狀況顯示存在重大不確定因素，其或會對進鴻能否持續經營構成重大疑問。對持續經營假設之評估涉及進鴻董事於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。進鴻董事認為，進鴻有能力持續經營業務，而可能對持續經營假設構成重大疑問之主要狀況載於上文附註3(b)。

(b) 估計不確定因素之主要來源

除於財務資料及比較財務資料其他部分所披露資料外，有重大風險可導致資產及負債賬面值於下一個財政年度內出現重大調整之估計不確定因素之其他主要來源如下：

(i) 投資物業之公平值

計入進鴻財務資料及比較財務資料之資產須按公平值計量及／或披露公平值。

進鴻投資物業之公平值計量盡可能使用市場觀察輸入數據及資料。用於釐定公平值計量之輸入數據乃按照所採用估值技術所用輸入數據之可觀察程度分類為不同層級(「公平值層級」)：

第一層級：相同項目於活躍市場之報價(未經調整)；

第二層級：除第一層級輸入數據外之可觀察直接或間接輸入數據；

第三層級：不可觀察輸入數據(即並非建基於市場數據)。

項目乃按照所用對該項目公平值計量造成重大影響之輸入數據之最低層級分類至以上層級。層級之間之項目轉移乃於其發生期間內確認。

於各報告期末，投資物業根據獨立專業估值師進行之估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師以涉及對市況之若干估計之估值法為依據。在依賴估值報告時，進鴻董事已自行作出判斷，並信納估值所用假設能反映現時市況。該等假設之變動會導致進鴻投資物業之公平值出現變動，並於損益中確認。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按公平值計量之投資物業賬面值分別為345,000,000港元、355,000,000港元、403,000,000港元及403,000,000港元。

6. 分類報告

進鴻根據進鴻董事作出決策所審閱報告釐定其經營分類。於有關期間，進鴻主要經營單一經營分類。

有關主要客戶之資料

來自一名客戶之收入佔於有關期間進鴻收入之100%。

7. 收入

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
租金收入	—	—	450	—	4,050

(未經審核)

8. 其他收入

	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
銀行利息收入	—	—	1	—	1
其他	—	—	64	—	4
	—	—	65	—	5

(未經審核)

9. 財務費用

	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
銀行借貸利息	5,240	5,161	5,046	3,820	3,664
應付直接控股公司款項利息	977	977	563	562	—
	<u>6,217</u>	<u>6,138</u>	<u>5,609</u>	<u>4,382</u>	<u>3,664</u>

10. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)乃扣除下列各項：

	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
核數師酬金	18	18	20	18	—
物業、廠房及設備折舊	1,089	1,112	754	671	333
撤銷廠房及設備	—	—	163	135	—
撤銷按金	—	—	4	—	—
有關並無產生租金收入之 投資物業之支出	702	856	885	725	208
	<u>702</u>	<u>856</u>	<u>885</u>	<u>725</u>	<u>208</u>

11. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

於有關期間，概無已付或應付第622章香港公司條例第383條及第622G章公司(披露董事利益資料)規例所載董事酬金。

(b) 五名最高薪酬人士

進鴻於有關期間概無聘用任何員工，故並無呈列五名最高薪酬人士之酬金。

12. 所得稅開支

由於進鴻於有關期間概無產生任何估計應課稅溢利，故財務資料及比較財務資料並無就稅項計提撥備。

所得稅開支與損益及其他全面收益表之溢利／(虧損)之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
除所得稅前溢利／ (虧損)	<u>21,497</u>	<u>1,363</u>	<u>41,016</u>	<u>39,020</u>	<u>(188)</u>
按香港利得稅稅率16.5% 計算之稅項	3,547	225	6,767	6,438	(31)
毋須課稅收入之稅務 影響	(4,950)	(1,650)	(7,920)	(7,425)	—
未確認稅項虧損之 稅務影響	1,417	1,430	1,214	1,040	159
未確認先前暫時差額 之稅務影響	<u>(14)</u>	<u>(5)</u>	<u>(61)</u>	<u>(53)</u>	<u>(128)</u>
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

由於各報告日期末概無重大暫時差額，故於有關期間並無就遞延稅項計提撥備。

13. 股息

進鴻於有關期間並無派付或宣派任何股息。

14. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢俬及裝置 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一三年一月一日	3,667	1,732	5,399
添置	—	110	110
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	3,667	1,842	5,509
添置	—	69	69
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	3,667	1,911	5,578
添置	—	25	25
撇銷	(1,690)	(1,688)	(3,378)
於二零一五年十二月三十一日、 二零一六年一月一日及二零一六年 九月三十日	1,977	248	2,225
累計折舊			
於二零一三年一月一日	866	752	1,618
本年度開支	733	356	1,089
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,599	1,108	2,707
本年度開支	733	379	1,112
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	2,332	1,487	3,819
本年度開支	536	218	754
撇銷	(1,621)	(1,594)	(3,215)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	1,247	111	1,358
本期間開支	298	35	333
於二零一六年九月三十日	1,545	146	1,691
賬面淨值			
於二零一三年十二月三十一日	2,068	734	2,802
於二零一四年十二月三十一日	1,335	424	1,759
於二零一五年十二月三十一日	730	137	867
於二零一六年九月三十日	432	102	534

15. 投資物業

進鴻根據經營租賃持作賺取租金或資本增值用途之物業權益使用公平值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。

	千港元
按公平值	
於二零一三年一月一日	315,000
於損益中確認之公平值增加	<u>30,000</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	345,000
於損益中確認之公平值增加	<u>10,000</u>
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	355,000
於損益中確認之公平值增加	<u>48,000</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	403,000
於損益中確認之公平值增加	<u>—</u>
於二零一六年九月三十日	<u><u>403,000</u></u>

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，進鴻投資物業已抵押作進鴻獲授銀行借貸(附註19)及偉大獲授銀行融資之擔保。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，進鴻投資物業已抵押作進鴻獲授銀行借貸之擔保(附註19)。

進鴻投資物業之公平值計量

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日之投資物業公平值乃依據與進鴻並無關連之獨立測量師行韋堅信測量師行有限公司所進行估值達致。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日之投資物業公平值乃依據與進鴻並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司所進行估值達致。

韋堅信測量師行有限公司及戴德梁行有限公司均具有合適資格及近期曾就相關地區同類物業進行估值之經驗。

採用直接比較法進行估值乃參照任何可獲取在相似地點及狀況之同類物業近期成交價格之市場憑據資料而達致。

在估計投資物業之公平值時，投資物業之最高及最佳用途為現行用途。

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，進鴻投資物業及有關公平值層級之資料詳情如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	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
投資物業：				
第三層級	<u>345,000</u>	<u>355,000</u>	<u>403,000</u>	<u>403,000</u>

於有關期間，並無轉入至或轉出自第三層級，亦無第一層級與第二層級間之轉移。

第三層級投資物業之公平值計量所用估值技術及輸入數據：

位於香港之投資物業之公平值乃使用直接比較法釐定，其經參考可資比較物業按每平方米價格基準計算之近期售價，並就物業質量之特點與近期銷售比較得出之溢價或折讓作出調整。較優質物業之溢價較高，將導致公平值計量較高，反之亦然。

重大不可觀察輸入數據

範圍

根據直接比較法就投資物業質量作出調整

0%至15%

16. 應收貿易賬款

	於十二月三十一日			於二零一六年
	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
應收貿易賬款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>450</u>

於有關期間，概無授予客戶信貸期。

於各報告日期末，所呈列應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	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
30日內	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>450</u>

並無個別或共同被視為減值之所呈列應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	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
已逾期但無減值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>450</u>

17. 預付款項及按金

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
預付款項	—	—	—	10
按金	34	34	28	48
	<u>34</u>	<u>34</u>	<u>28</u>	<u>58</u>

18. 應收一名關連人士／一名董事款項

於二零一三年十二月三十一日，應收一名關連人士結餘指應收林海四先生（「林先生」）之款項，彼為偉大及進鴻之其中一名董事。林先生於二零一四年十月三十一日獲委任為進鴻之董事。故應收一名關連人士款項已於該日重新分類為應收一名董事款項。有關款項為無抵押、免息及須應要求償還。

林先生於二零一五年十一月三十日辭任進鴻董事。

於有關期間，根據第622章香港公司條例第383條及第622G章公司（披露董事利益資料）規例須予披露之應收一名董事款項詳情如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
應收一名關連人士款項：				
林先生	<u>50,075</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收一名董事款項：				
林先生	<u>—</u>	<u>37,065</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於有關期間之最高未償還金額				
應收一名關連人士款項：				
林先生	<u>58,430</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收一名董事款項：				
林先生	<u>—</u>	<u>50,075</u>	<u>37,065</u>	<u>—</u>

19. 借貸

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
有抵押銀行貸款	<u>199,144</u>	<u>194,631</u>	<u>187,180</u>	<u>181,472</u>
根據貸款協議所載預定還款期限之分析：				
一年內	64,145	6,846	7,675	7,817
一年以上但兩年內	4,227	7,028	7,898	8,034
兩年以上但五年內	14,074	23,646	25,006	25,456
五年以上	<u>116,698</u>	<u>157,111</u>	<u>146,601</u>	<u>140,165</u>
借貸總額	<u>199,144</u>	<u>194,631</u>	<u>187,180</u>	<u>181,472</u>
分析：				
毋須於一年內償還，但載有應要求還款條文	134,999	187,785	179,505	173,655
一年內	<u>64,145</u>	<u>6,846</u>	<u>7,675</u>	<u>7,817</u>
	<u>199,144</u>	<u>194,631</u>	<u>187,180</u>	<u>181,472</u>
銀行貸款年利率介乎	2.3%-3.5%	2.2%-3.5%	2.2%-3.5%	2.2%-3.5%

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，銀行借貸按介乎港元最優惠利率減1.75厘及香港銀行同業拆息(一個月)另加年息2厘計息。

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，流動負債包括銀行借貸分別約134,999,000港元、187,785,000港元、179,505,000港元及173,655,000港元，當中載有貸款方有權全權酌情決定要求還款而毋須通知期之條文。

於有關期間，銀行借貸以下列方式作抵押：

於二零一三年十二月三十一日：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，質押賬面值約為345,000,000港元之投資物業(附註15)；
- (ii) 進鴻之直接控股公司偉大於二零一三年一月一日至二零一五年十一月二十九日期間提供之無限制公司擔保；及
- (iii) 進鴻董事Lau Yim(於二零一四年十月三十一日辭任)及林海四(於二零一四年十月三十一日獲委任，後於二零一五年十一月三十日辭任)以及第三方Yiu Ka Fung Susan提供之無限制共同及個別擔保。

於二零一四年十二月三十一日：

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，質押賬面值約為355,000,000港元之投資物業(附註15)；
- (ii) 偉大(進鴻之直接控股公司)於二零一三年一月一日至二零一五年十一月二十九日止期間提供之無限制公司擔保；及
- (iii) 進鴻董事Lau Yim(於二零一四年十月三十一日辭任)及林海四(於二零一四年十月三十一日獲委任，後於二零一五年十一月三十日辭任)以及第三方Yiu Ka Fung Susan提供之無限制共同及個別擔保。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日：

- (i) 於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，質押賬面值約為403,000,000港元之投資物業(附註15)；
- (ii) 偉大(進鴻之直接控股公司)於二零一三年一月一日至二零一五年十一月二十九日止期間提供之無限制公司擔保；及
- (iii) 林先生(進鴻前董事兼天順集團主要股東)及中達主要股東提供之無限制共同及個別擔保。

20. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
應計費用	54	86	51	34
已收按金	—	—	900	900
其他應付款項	1,955	—	—	—
	<u>2,009</u>	<u>86</u>	<u>951</u>	<u>934</u>

21. 應付直接控股公司款項

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
免息	73	58	10,917	10,917
計息 — 按最優惠利率 減每年1.75厘	28,000	28,000	—	—
	<u>28,073</u>	<u>28,058</u>	<u>10,917</u>	<u>10,917</u>

應付直接控股公司款項為無抵押及須應要求償還。

22. 應付最終控股公司／中間控股公司／一名董事款項

有關款項為無抵押、免息及須應要求償還。

23. 股本

	普通股數目	法定股份 千港元	已發行及繳足 千港元
於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日	10,000	10	10
法定股本之概念已於二零一四年三月廢除 (附註)	—	(10)	—
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日及二零一六年九月三十日	10,000	—	10

附註：

第622章香港公司條例於二零一四年三月三日生效。根據公司條例第135條，公司之股份沒有面值。因此，法定股本之概念已被廢除。無面值制度適用於進鴻。

24. 經營租賃承擔

經營租賃—作為出租人

於各報告日期末，進鴻根據有關投資物業之不可撤銷經營租賃之未來最低應收租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元 (未經審核)	九月三十日 千港元
一年內	—	—	—	1,350

議定租期為一年。概無租賃涉及或然租金。

25. 關連人士交易

除財務資料及比較財務資料其他部分所披露者外，於有關期間，進鴻曾與其關連人士訂立之重大交易如下：

	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 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
直接控股公司(附註)：					
利息開支	977	977	563	562	—

附註：

直接控股公司指偉大，而偉大自二零一五年十一月三十日起不再為進鴻之直接控股公司。

除上文所披露者外，於各個相關報告日期末與關連人士之其他結餘分別載於財務狀況表、附註18、21及22。

26. 財務風險管理目標及政策

進鴻於其日常業務過程中承受各種財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險、公平值風險及流動資金風險。進鴻並無持有或發行衍生金融工具作對沖或買賣用途。進鴻董事審閱及協定管理各種風險之政策於下文概述。

利率風險

進鴻承受浮息銀行借貸及應付直接控股公司款項之現金流量利率風險。進鴻並無使用任何衍生金融工具對沖其利率風險。進鴻之銀行結存屬短期性質，承受利率風險不大。

下文之敏感度分析乃根據於各報告期末浮息應付直接控股公司款項及銀行借貸承受之利率風險予以釐定。分析乃假設於各報告期末該等未償還借貸整年／整段期間為未償還而編製。倘計息貸款／結存增加／減少100個基點及所有其他變數維持不變，則除稅後業績將如下：

	除稅後業績增加／(減少)				
	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
	(未經審核)				
增加100個基點	(1,663)	(1,625)	(1,563)	(1,579)	(1,515)
減少100個基點	<u>1,663</u>	<u>1,625</u>	<u>1,563</u>	<u>1,579</u>	<u>1,515</u>

信貸風險

進鴻主要金融資產為應收款項及按金、應收一名董事及關連人士款項以及現金及現金等值項目，乃進鴻有關其金融資產之最大信貸風險。

於各報告期末，進鴻因對手方未能履行其責任而就各類已確認金融資產面對之最大信貸風險為綜合財務狀況表所示該等資產之賬面值。為將信貸風險降至最低，進鴻董事定期檢討個別債務之可收回金額，以確保已就不可收回金額確認減值虧損。就此，進鴻董事認為，進鴻之信貸風險已大大減少。

流動資金信貸風險有限，原因為對手方均為高信貸評級之銀行。

公平值風險

進鴻董事認為，按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債金額與其公平值相若。

流動資金風險

為管理流動資金風險，進鴻監控及保持管理層認為充足之現金及現金等值項目水平，以為進鴻之營運提供資金並降低現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸動用情況並確保其遵守貸款契諾。

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，進鴻之流動負債淨額分別約為186,254,000港元、193,848,000港元、199,940,000港元及199,795,000港元。進鴻之流動資金主要視乎能否維持充足經營現金流入以償還債務以及最終、中間及直接控股公司承諾不會於有關時間(即還款將不會影響進鴻於一般業務過程中向債權人還款之能力時)前要求進鴻償還到期債務。

下表載列進鴻有關其非衍生金融負債根據預定還款日期之合約到期情況。表格乃根據實體在最早期間可能被要求償還金融負債之情況下之未貼現現金流量而編製，即假設貸款人會行使其要求即時還款之無條件權利。

表格包括利息及本金現金流量。如利息流量為浮動利率，未貼現金額則以各報告期末之利率計算。

	賬面值 千港元	應要求或一年內 千港元	總計 千港元
於二零一三年十二月三十一日			
其他應付款項、已收按金及應計費用	2,009	2,009	2,009
應付一名董事款項	2,634	2,634	2,634
應付最終控股公司款項	4,687	4,687	4,687
應付直接控股公司款項	28,073	29,056	29,056
借貸	199,144	204,378	204,378
	<u>236,547</u>	<u>242,764</u>	<u>242,764</u>
於二零一四年十二月三十一日			
其他應付款項、已收按金及應計費用	86	86	86
應付最終控股公司款項	8,394	8,394	8,394
應付直接控股公司款項	28,058	29,040	29,040
借貸	194,631	200,218	200,218
	<u>231,169</u>	<u>237,738</u>	<u>237,738</u>

	賬面值 千港元	應要求或一年內 千港元	總計 千港元
於二零一五年十二月三十一日			
其他應付款項、已收按金及應計費用	951	951	951
應付最終控股公司款項	2,000	2,000	2,000
應付直接控股公司款項	10,917	10,917	10,917
借貸	187,180	192,554	192,554
	<u>201,048</u>	<u>206,422</u>	<u>206,422</u>
於二零一六年九月三十日			
其他應付款項、已收按金及應計費用	934	934	934
應付最終控股公司款項	2,000	2,000	2,000
應付中間控股公司款項	5,000	5,000	5,000
應付直接控股公司款項	10,917	10,917	10,917
借貸	181,472	186,682	186,682
	<u>200,323</u>	<u>205,533</u>	<u>205,533</u>

下表概述貸款協議所載基於協定預定還款須應要求償還之銀行借貸到期分析。有關金額包括使用合約利率計算之利息付款。因此，該等金額較到期分析「應要求」所披露之金額為高。經計及進鴻之財務狀況，進鴻董事認為，銀行或不曾行使酌情權要求即時還款。董事認為，該等銀行貸款將根據貸款協議所載預定還款日期償還。

	賬面值 千港元	合約未貼現 現金流量總額 千港元	一年內或 應要求 千港元	一年以上 但少於兩年 千港元	兩年以上 但少於五年 千港元	五年以上 千港元
二零一三年十二月 三十一日	<u>199,144</u>	<u>241,640</u>	<u>69,674</u>	<u>7,594</u>	<u>22,764</u>	<u>141,608</u>
二零一四年十二月 三十一日	<u>194,631</u>	<u>250,410</u>	<u>12,497</u>	<u>12,494</u>	<u>37,467</u>	<u>187,952</u>
二零一五年十二月 三十一日	<u>187,180</u>	<u>237,914</u>	<u>12,494</u>	<u>12,489</u>	<u>37,467</u>	<u>175,464</u>
二零一六年九月三十日	<u>181,472</u>	<u>228,542</u>	<u>12,489</u>	<u>12,489</u>	<u>37,467</u>	<u>166,097</u>

金融資產及金融負債類別

金融資產及金融負債之賬面值：

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	九月三十日 千港元
金融資產				
貸款及應收款項：				
應收貿易賬款	—	—	—	450
按金	34	34	28	48
應收一名董事款項	—	37,065	—	—
應收一名關連人士款項	50,075	—	—	—
現金及現金等值項目	184	222	1,080	20
	<u>50,293</u>	<u>37,321</u>	<u>1,108</u>	<u>518</u>
金融負債				
按攤銷成本：				
借貸	199,144	194,631	187,180	181,472
應付一名董事款項	2,634	—	—	—
應付最終控股公司款項	4,687	8,394	2,000	2,000
應付中間控股公司款項	—	—	—	5,000
應付直接控股公司款項	28,073	28,058	10,917	10,917
其他應付款項、已收按金 及應計費用	2,009	86	951	934
	<u>236,547</u>	<u>231,169</u>	<u>201,048</u>	<u>200,323</u>

27. 資本管理

進鴻管理其資本，以確保進鴻能夠持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最大回報。進鴻整體策略於有關期間維持不變。

進鴻權益持有人應佔進鴻權益包括已發行股本及保留盈利。

進鴻董事定期審閱資本架構。作為是次審閱一部分，董事考慮資本成本及各類資本相關之風險。根據董事建議，進鴻將透過派付股息、發行新股份及發行新債務，以平衡其整體資本架構。

28. 主要非現金交易

於二零一五年六月三十日，進鴻、天順證券與林先生(統稱「天順訂約方」)簽訂轉讓協議。天順訂約方無條件同意將為數9,966,000港元之應付天順證券款項轉移至應付一名董事(林先生)款項內。

於二零一五年十一月三十日，進鴻、偉大與林先生(統稱「偉大訂約方」)簽訂轉讓協議。偉大訂約方無條件同意將為數15,007,000港元之應付一名董事(林先生)款項轉移至應付偉大款項內。

III. 其後財務報表

進鴻並無就二零一六年九月三十日後任何期間及直至本報告日期為止編製經審核財務報表。

此 致

香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
1603-05室
中國軟實力科技集團有限公司
列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林鴻恩

執業證書編號P04092

香港

謹啟

二零一七年三月三十一日

2. 香港附屬公司之管理層討論及分析

香港附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

一般資料

香港附屬公司為於香港註冊成立之有限公司。香港附屬公司主要業務為物業投資。

收益表主要組成部分

投資物業之公平值變動收益

香港附屬公司持有一項位於九龍塘之住宅物業。根據投資物業於二零一三年十二月三十一日之獨立估值，已確認估值收益30,000,000港元。

財務費用

香港附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務費用約為6,217,000港元，與銀行借貸及其他借貸之已付利息有關。

流動資金及財務資源

資產淨值

於二零一三年十二月三十一日，香港附屬公司錄得資產總值約398,095,000港元，乃由負債約236,547,000港元及權益約161,548,000港元撥付。於二零一三年十二月三十一日之資產淨值為161,548,000港元。

銀行借貸

於二零一三年十二月三十一日，香港附屬公司之銀行借貸約為199,144,000港元，以香港附屬公司投資物業之法定押記作抵押。

流動資金

香港附屬公司於二零一三年十二月三十一日之現金及銀行結餘總額約為184,000港元。銀行借貸、應付最終控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付一名董事款項之結餘約為234,538,000港元。香港附屬公司於二零一三年十二月三十一日之資本與負債比率(按銀行借貸、應付最終控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付一名董事款項總額對權益總額之比率計算)約為1.45。資產淨值約為161,548,000港元。

香港附屬公司於二零一三年十二月三十一日錄得流動資產總值約50,293,000港元及流動負債總額約236,547,000港元。香港附屬公司於二零一三年十二月三十一日之流動比率約為0.21，乃按流動資產總值除以流動負債總額計算。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，香港附屬公司已質押其賬面值為345,000,000港元之投資物業，作為香港附屬公司獲授按揭貸款及香港附屬公司當時董事於當中擁有實益權益之一間關連公司獲授銀行融資之擔保。

庫務政策

香港附屬公司一般以內部產生之資源及外部借貸為其營運提供資金。

外匯風險

由於銀行借貸以港元計值，故外匯風險不大。

資本架構

香港附屬公司之初步已發行股本為10,000港元，已於二零一三年十二月三十一日繳足。

僱員及薪酬政策

香港附屬公司並無與香港附屬公司任何全職僱員訂立任何合約。

香港附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

一般資料

香港附屬公司為於香港註冊成立之有限公司。香港附屬公司主要業務為物業投資。

收益表主要組成部分

投資物業之公平值變動收益

香港附屬公司持有一項位於九龍塘之住宅物業。根據投資物業於二零一四年十二月三十一日之獨立估值，已確認估值收益10,000,000港元。

財務費用

香港附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務費用約為6,138,000港元，與銀行借貸及其他借貸之已付利息有關。

流動資金及財務資源

資產淨值

於二零一四年十二月三十一日，香港附屬公司錄得資產總值約394,080,000港元，乃由負債約231,169,000港元及權益約162,911,000港元撥付。於二零一四年十二月三十一日之資產淨值為162,911,000港元。

銀行借貸

於二零一四年十二月三十一日，香港附屬公司之銀行借貸約為194,631,000港元，以香港附屬公司投資物業之法定押記作抵押。

流動資金

香港附屬公司於二零一四年十二月三十一日之現金及銀行結餘總額約為222,000港元。銀行借貸、應付最終控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付一名董事款項之結餘約為231,083,000港元。香港附屬公司於二零一四年十二月三十一日之資本與負債比率(按銀行借貸、應付最終控股公司款項及應付直接控股公司款項總額對權益總額之比率計算)約為1.42。資產淨值約為162,911,000港元。

香港附屬公司於二零一四年十二月三十一日錄得流動資產總值約37,321,000港元及流動負債總額約231,169,000港元。香港附屬公司於二零一四年十二月三十一日之流動比率約為0.16，乃按流動資產總值除以流動負債總額計算。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，香港附屬公司已質押其賬面值為355,000,000港元之投資物業，作為香港附屬公司獲授按揭貸款及香港附屬公司當時董事於當中擁有實益權益之一間關連公司獲授銀行融資之擔保。

庫務政策

香港附屬公司一般以內部產生之資源及外部借貸為其營運提供資金。

外匯風險

由於銀行借貸以港元計值，故外匯風險不大。

資本架構

香港附屬公司之初步已發行股本為10,000港元，已於二零一四年十二月三十一日繳足。

僱員及薪酬政策

香港附屬公司並無與香港附屬公司任何全職僱員訂立任何合約。

香港附屬公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

一般資料

香港附屬公司為於香港註冊成立之有限公司。香港附屬公司主要業務為物業投資。

收益表主要組成部分

收入

香港附屬公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之收入為450,000港元，亦即投資物業之租金收入。

投資物業之公平值變動收益

香港附屬公司持有一項位於九龍塘之住宅物業。根據投資物業於二零一五年十二月三十一日之獨立估值，已確認估值收益48,000,000港元。

財務費用

香港附屬公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務費用約為5,609,000港元，與銀行借貸及其他借貸之已付利息有關。

流動資金及財務資源

資產淨值

於二零一五年十二月三十一日，香港附屬公司錄得資產總值約404,975,000港元，乃由負債約201,048,000港元及權益約203,927,000港元撥付。於二零一五年十二月三十一日之資產淨值為203,927,000港元。

銀行借貸

於二零一五年十二月三十一日，香港附屬公司之銀行借貸約為187,180,000港元，以香港附屬公司投資物業之法定押記作抵押。

流動資金

香港附屬公司於二零一五年十二月三十一日之現金及銀行結餘總額約為1,080,000港元。銀行借貸、應付最終控股公司款項及應付直接控股公司款項之結餘約為200,097,000港元。香港附屬公司於二零一五年十二月三十一日之資本與負債比率(按銀行借貸、應付最終控股公司款項及應付直接控股公司款項總額對權益總額之比率計算)約為0.98。資產淨值約為203,927,000港元。

香港附屬公司於二零一五年十二月三十一日錄得流動資產總值約1,108,000港元及流動負債總額約201,048,000港元。香港附屬公司於二零一五年十二月三十一日之流動比率約為0.01，乃按流動資產總值除以流動負債總額計算。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，香港附屬公司已質押其賬面值為403,000,000港元之投資物業，作為香港附屬公司獲授按揭貸款之擔保。

庫務政策

香港附屬公司一般以內部產生之資源及外部借貸為其營運提供資金。

外匯風險

由於銀行借貸以港元計值，故外匯風險不大。

資本架構

香港附屬公司之初步已發行股本為10,000港元，已於二零一五年十二月三十一日繳足。

僱員及薪酬政策

香港附屬公司並無與香港附屬公司任何全職僱員訂立任何合約。

香港附屬公司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

一般資料

香港附屬公司為於香港註冊成立之有限公司。香港附屬公司主要業務為物業投資。

收益表主要組成部分

收入

香港附屬公司截至二零一六年九月三十日止期間之收入約為4,050,000港元，亦即投資物業之租金收入。

財務費用

香港附屬公司截至二零一六年九月三十日止期間之財務費用約為3,664,000港元，與銀行借貸及其他借貸之已付利息有關。

流動資金及財務資源

資產淨值

於二零一六年九月三十日，香港附屬公司錄得資產總值約404,062,000港元，乃由負債約200,323,000港元及權益約203,739,000港元撥付。於二零一六年九月三十日之資產淨值為203,739,000港元。

銀行借貸

於二零一六年九月三十日，香港附屬公司之銀行借貸約為181,472,000港元，以香港附屬公司投資物業之法定押記作抵押。

流動資金

香港附屬公司於二零一六年九月三十日之現金及銀行結餘總額約為20,000港元。銀行借貸、應付最終控股公司款項、應付中間控股公司款項及應付直接控股公司款項之結餘約為199,389,000港元。香港附屬公司於二零一六年九月三十日之資本與負債比率(按銀行借貸、應付最終控股公司款項、應付中間控股公司款項及應付直接控股公司款項總額對權益總額之比率計算)約為0.98。資產淨值約為203,739,000港元。

香港附屬公司於二零一六年九月三十日錄得流動資產總值約528,000港元及流動負債總額約200,323,000港元。香港附屬公司於二零一六年九月三十日之流動比率約為0.003，乃按流動資產總值除以流動負債總額計算。

資產抵押

於二零一六年九月三十日，香港附屬公司已質押其賬面值為403,000,000港元之投資物業，作為香港附屬公司獲授按揭貸款之擔保。

庫務政策

香港附屬公司一般以內部產生之資源及外部借貸為其營運提供資金。

外匯風險

由於銀行借貸以港元計值，故外匯風險不大。

資本架構

香港附屬公司之初步已發行股本為10,000港元，已於二零一六年九月三十日繳足。

僱員及薪酬政策

香港附屬公司並無與香港附屬公司任何全職僱員訂立任何合約。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**(1) 經擴大集團之未經審核備考財務資料之緒言**

以下為作說明用途之本集團及目標集團之未經審核備考資產及負債表，乃由本公司董事根據上市規則第4.29段及以下文所載附註為基準編製，以說明建議收購事項猶如於二零一六年九月三十日進行之影響。建議收購事項之詳情載於本通函董事會函件。

本未經審核備考資產及負債表僅就說明用途編製，基於其假定性質，故不一定反映經擴大集團在建議收購事項已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真實財務狀況。

(2) 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表

情況I: 補充協議於二零一六年九月三十日生效

	本集團 於二零一六年 九月三十日 千港元	目標集團 於二零一六年 九月三十日 千港元	備考調整 千港元		經擴大集團 於二零一六年 九月三十日 千港元
	附註1	附註2		附註	
非流動資產					
物業、廠房及設備	195	534			729
投資物業	—	403,000	5,342	3	408,342
可供出售股本投資	842,899	—			842,899
按金	961	—			961
	<u>844,055</u>	<u>403,534</u>			<u>1,252,931</u>
流動資產					
透過損益按公平值列賬 之股本投資	166,193	—			166,193
應收貸款	81,900	—			81,900
應收貿易賬款	9,788	450			10,238
預付款項、按金及其他 應收款項	725	58			783
現金及銀行結存	4,989	22	(4,989)	4	22
	<u>263,595</u>	<u>530</u>			<u>259,136</u>
流動負債					
應付貿易賬款	9,025	—			9,025
其他應付款項及應計費用	1,953	934	1,000	7	3,887
應付最終控股公司款項	—	2,007	(2,007)	6	—
應付直接控股公司款項	—	213,966	(213,966)	6	—
借貸	—	181,472	222,011	4	403,483
	<u>10,978</u>	<u>398,379</u>			<u>416,395</u>
流動資產淨值/(負債淨額)	<u>252,617</u>	<u>(397,849)</u>			<u>(157,259)</u>
資產總值減流動負債	<u>1,096,672</u>	<u>5,685</u>			<u>1,095,672</u>
資產淨值	<u>1,096,672</u>	<u>5,685</u>			<u>1,095,672</u>

情況II: 補充協議於二零一六年九月三十日並不生效

	本集團 於二零一六年 九月三十日 千港元 附註1	目標集團 於二零一六年 九月三十日 千港元 附註2	備考調整 千港元		經擴大集團 於二零一六年 九月三十日 千港元 附註
非流動資產					
物業、廠房及設備	195	534			729
投資物業	—	403,000	5,342	3	408,342
可供出售股本投資	842,899	—			842,899
按金	961	—			961
	<u>844,055</u>	<u>403,534</u>			<u>1,252,931</u>
流動資產					
透過損益按公平值列賬 之股本投資	166,193	—			166,193
應收貸款	81,900	—			81,900
應收貿易賬款	9,788	450			10,238
預付款項、按金及其他 應收款項	725	58			783
現金及銀行結存	4,989	22	(4,989)	5 (i)	22
	<u>263,595</u>	<u>530</u>			<u>259,136</u>
流動負債					
應付貿易賬款	9,025	—			9,025
其他應付款項及應計費用	1,953	934	1,000	7	3,887
應付最終控股公司款項	—	2,007	(2,007)	6	—
應付直接控股公司款項	—	213,966	(213,966)	6	—
借貸	—	181,472	17,011	5 (i)	198,483
	<u>10,978</u>	<u>398,379</u>			<u>211,395</u>
流動資產淨值/(負債淨額)	<u>252,617</u>	<u>(397,849)</u>			<u>47,741</u>
資產總值減流動負債	<u>1,096,672</u>	<u>5,685</u>			<u>1,300,672</u>
非流動負債					
可換股債券	—	—	152,496	5 (ii)	152,496
資產淨值	<u>1,096,672</u>	<u>5,685</u>			<u>1,148,176</u>

經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表附註

- (1) 結餘乃摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核中期報告所載本集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 結餘乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零一六年九月三十日之經審核綜合財務狀況表。
- (3) 目標集團主要於香港持有投資物業。收購事項入賬列作資產收購，而投資物業按香港會計準則第40號「投資物業」以已付及應付代價之金額初步確認。

為編製情況II之未經審核備考綜合資產及負債表，本公司董事假設購買價408,342,000港元亦為投資物業於完成建議收購事項時之公平值。調整為投資物業之視作公平值與投資物業於二零一六年九月三十日之公平值(乃依據與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司所進行估值達致)之差額。

- (4) 就(i)銷售股份及(ii)銷售貸款之建議收購事項而言，總代價為227,000,000港元，倘補充協議所載下列條件獲達成，有關代價將以現金償付：
 1. 根據上市規則及收購守則有權投票且毋須放棄投票之天順股東(本公司及其聯營公司除外) (「天順獨立股東」)於天順將予召開及舉行之股東大會通過必要之普通決議案，以批准補充協議及其項下擬進行交易；及
 2. 天順及本公司須就補充協議及其項下擬進行交易取得一切所需同意及批准(包括民銀國際投資有限公司同意、天順獨立股東批准、獨立股東批准及香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行理事或其任何代表有關補充協議項下擬進行特別交易之同意)，且有關同意及批准維持十足效力及全面有效。

22,000,000港元將於簽署該協議當日起計十個營業日內以現金償付。餘額205,000,000港元須於完成時以現金支付。

本集團於二零一六年九月三十日並無充足現金及銀行結餘全數償付227,000,000港元。就本未經審核備考財務資料而言，餘額將以借貸償付。本公司管理層其後透過配售票據及出售股本投資籌得進一步資金。由於該等資金交易於二零一六年九月三十日之後訂立，故並無於經擴大集團之未經審核備考財務資料作出調整以作反映。

- (5) 倘補充協議所載條件並無獲達成，就(i)銷售股份及(ii)銷售貸款之建議收購事項而言，總代價為227,000,000港元。本集團應付代價將透過下列方式償付：

	附註	千港元
現金	(i)	22,000
可換股債券	(ii)	<u>205,000</u>
		<u>227,000</u>

附註：

- (i) 22,000,000港元將於簽署該協議當日起計十個營業日內以現金償付。

本集團於二零一六年九月三十日並無充足現金及銀行結餘全數償付22,000,000港元。就本未經審核備考財務資料而言，餘額將以借貸償付。

- (ii) 餘額205,000,000港元由本公司於建議收購事項完成日期以發行本金額為205,000,000港元之兩年期零票息可換股債券方式償付。

可換股債券入賬列作複合金融工具，於初始確認時須對其複合部分進行分類。負債部分首先予以計量，而發行債券所得款項與負債公平值之差額會轉入權益部分。

根據香港財務報告準則第2號「以股份付款」，可換股債券之公平值以所收購資產之公平值為基準。於二零一六年九月三十日，兩年期零票息可換股債券負債部分之公平值152,496,000港元乃由獨立估值師艾升評值諮詢有限公司採用貼現現金流量法及並無附帶轉換權之相似債券之同等市場利率估計。為數52,504,000港元被指定為權益部分。

於建議收購事項完成日期，兩年期零票息可換股債券負債部分之實際公平值及被指定為權益部分之相應金額可能有別於上文所示未經審核備考綜合資產及負債表所示之各別金額，原因為於建議收購事項完成日期之市場利率可能波動並有別於用以編製未經審核備考綜合資產及負債表之市場利率。

- (6) 於二零一六年九月三十日，收購銷售貸款指應付目標集團最終控股公司款項約2,007,000港元及應付目標集團直接控股公司款項約213,966,000港元。
- (7) 調整指與建議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1,000,000港元。該調整預期不會對經擴大集團持續構成財務影響。
- (8) 除上述者外，概無作出其他調整以反映經擴大集團於二零一六年九月三十日後之任何經營業績或所訂立其他交易。除非另有所指，上述調整預期不會對經擴大集團構成持續影響。

(B) 未經審核備考財務資料之報告

以下為獨立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)就本附錄所載經擴大集團未經審核備考財務資料編製之報告全文，僅供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

致中國軟實力科技集團有限公司列位董事

吾等已對中國軟實力科技集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審計備考財務資料(由 貴公司董事編製，僅供說明用途)完成核證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司日期為二零一七年三月三十一日之通函(「通函」，內容有關建議收購(「建議收購事項」)(i)Sky Eagle Global Limited(「目標公司」，於英屬處女群島註冊成立之有限公司)全部已發行股本；及(ii)目標公司或其附屬公司於建議收購事項完成時或之前任何時間所產生或結欠Gold Mission Limited及其聯繫人之全部責任、負債及債務)附錄四第IV-1至IV-6頁所載於二零一六年九月三十日之未經審計備考綜合資產負債表及相關附註。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料之適用標準載於通函附錄四第IV-1至IV-6頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，旨在說明建議收購事項對 貴集團於二零一六年九月三十日之財務狀況所構成影響，猶如建議收購事項已於二零一六年九月三十日發生。作為此過程其中一部分， 貴公司董事從 貴公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告中摘錄有關 貴集團於二零一六年九月三十日之財務狀況之資料，而上述報告並無公佈審核或審閱報告。

董事對未經審計備考財務資料之責任

貴公司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(「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內」(「會計指引第7號」)編製未經審計備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈《專業會計師道德守則》之獨立性及其他道德要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審謹、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用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和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此維持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規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第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匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料發表之任何報告，除於報告發出日期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。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則要求申報會計師規劃並執行程序，以合理確定貴公司董事是否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

未經審核備考財務資料載入投資通函之目的，僅為說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定之較早日期已發生或進行。因此，吾等概不保證建議收購事項於二零一六年九月三十日之實際結果將一如所呈列者。

合理核證工作旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，且涉及有關程序以評估董事為編製未經審核備考財務資料而採用之適當標準是否提供合理基準以呈列事件或交易直接導致之重大影響，並就下列各項取得充分適當之憑證：

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

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對實體性質、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他有關工作情況之理解。

有關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，吾等所獲得之憑證充分且恰當地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 貴公司董事按照所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

二零一七年三月三十一日

下文為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司就本集團將予收購之物業權益於二零一七年二月二十八日之估值所發出日期為二零一七年三月三十一日之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心2102室
電話：3679-3890
傳真：3579-0884

敬啟者：

有關：香港九龍林肯道2號(「該物業」)之估值

吾等已遵照中國軟實力科技集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之指示就該物業進行估值，吾等確認吾等已就該物業進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之其他有關資料，以為閣下提供吾等對物業權益於二零一七年二月二十八日(「估值日期」)之市值之意見，以供載入貴集團之通函。

本函件為吾等估值報告之一部分，解釋估值之基準及方法，闡明是次估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值之基準

吾等對物業權益之估值乃指市值。就吾等所下定義而言，市值乃指「經過適當市場推廣後以及在各方知情、審慎及不受脅迫之情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及之估計金額」。

市值可理解為在不考慮買賣(或交易)成本且未扣除任何相關稅項或潛在稅項之情況下所估計之資產或負債價值。

估值方法

吾等已按市場基準對物業之物業權益進行估值，並採用直接比較法對可資比較物業之實際售價變現之價格進行比較。為達致公平價值比較，吾等已對面積、特徵及位置相若之可資比較物業進行分析，並審慎權衡各項物業所有優劣之處。

估值考慮因素

對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)所載一切規定。

估值假設

除另有指明外，吾等之估值乃假設賣方於現況下在公開市場上出售物業權益，而並無憑藉任何可能影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。除另有指明外，吾等亦假設該物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反所有法例。吾等亦進一步假設已取得使用該物業(本報告之依據)之一切所需牌照、許可證、證書及授權。

吾等之估值並無計及任何物業權益之任何未支付押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等假設該物業之業主於有關土地出讓之整段未屆滿年期內，可自由及不受約束地使用及出售該物業。

物業權益之其他特殊假設(如有)載於本文隨附之估值證書附註。

業權調查

吾等已於土地註冊處就位於香港之物業權益進行業權查冊。吾等已於若干情況下獲提供有關該物業之文件摘要。然而，吾等並未核實該物業之業權，以核實未有載於吾等所獲提供副本之任何修訂。所有文件僅供參考。

限制條件

吾等已視察該物業之外觀，並於可能情況下視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業地盤面積及建築面積，而吾等已假設吾等所獲提供文件副本所示面積均屬準確無誤。

吾等並無進行任何土壤調查以確定土壤狀況及設施等是否適合用於未來發展。吾等於編製估值時假設有關於方面令人滿意且建築期間不會出現非經常開支或延誤。吾等並無考慮在過去使用過程中可能已出現之土地污染問題(如有)。

吾等相當依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別是(但不限於)有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積以及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

備註

除另有指明外，本報告所載所有貨幣均以港元為單位。

隨函附奉有關物業權益之估值證書。

此 致

香港灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
1603-05室
中國軟實力科技集團有限公司
董事會 台照

代表
艾升評值諮詢有限公司
主管
楊英偉

MFin BSc(Hons) Land Adm. MHKIS MCIREA RPS(GP)
謹啟

日期：二零一七年三月三十一日

楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量組)及香港測量師學會專業會員，在香港特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗。楊先生亦名列香港測量師學會所發出可進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單。

估值證書

貴集團將於香港收購作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 二月二十八日 現況下之市值
九龍林肯道2號 新九龍內地段 第705號	<p>該物業為一幢三層高花園洋房，建於一幅註冊地盤面積約11,169平方呎之土地，且於二零零六年落成。</p> <p>屋內建有樓梯及升降機以供上落。地下附設花園及游泳池。</p> <p>該物業現時作住宅用途。</p> <p>該物業之建築面積及實用面積分別約為6,702平方呎及6,659平方呎。</p> <p>配套設施包括平台、天台及花園／游泳池／空地，其面積分別約為506平方呎、1,710平方呎及8,740平方呎。</p> <p>該地段根據新九龍內地段第705號持有，年期自一八九八年七月一日起計為期75年，另可續期24年，並已依法延長至二零四七年六月三十日為止。</p> <p>該物業之應付地租相當於當時應課差餉租值3%之金額。</p>	<p>該物業已出租，自二零一七年一月一日起為期兩年，月租為450,000港元（包括政府地租及差餉）。</p>	410,000,000港元 (肆億壹仟萬港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為進鴻有限公司，詳見日期為二零一零年四月二十日之註冊摘要編號10050602690456。
- (2) 該物業受以下產權負擔約束：
 - (i) 日期為二零零六年十一月二十九日之佔用許可證編號KN22/2006；
 - (ii) 向大眾銀行(香港)有限公司作出之按揭，詳見日期為二零一二年八月二十八日之註冊摘要編號12092101970147；及

- (iii) 向大眾銀行(香港)有限公司作出之第二按揭，詳見日期為二零一二年十二月二十日之註冊摘要編號13011002460296。
- (3) 該物業位於日期為二零一五年一月十六日之九龍塘分區計劃大綱核准圖第S/K18/19號「住宅(丙類)」區域。
- (4) 根據該物業所涉及之政府租契新九龍內地段第705號，其載有(其中包括)以下發展契諾：
- 「…據本契約授出之期間將建於該土地或地塊的建築物保有為宅院或住宅…該宅院或住宅須與其接鄰的其他建築物擁有類似的高度、設計風格、特性及立面等，以工務司認為合格為準…」
- (5) 該物業位於九龍塘低密度豪宅區，九龍塘林肯道與窩打老道交界處西側。周邊地區主要為別墅類型物業，多間名校均位於區內，如瑪利諾修院學校、拔萃小學、喇沙書院及耀中國際學校以及其他國際學校。香港城市大學及香港浸會大學亦近在咫尺。鄰近景點包括又一城購物商場及九龍城寨公園。此外，九龍塘會亦毗鄰該物業。港鐵東鐵綫及觀塘綫九龍塘站距該物業約15分鐘步行距離。
- (6) 本集團已確認以下各項：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
 - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (iii) 該物業並無受限於任何調查、通知、未解決訴訟、違法或業權欠妥之處；
 - (iv) 並無興建、翻新、改進或發展該物業之計劃；及
 - (v) 並無出售該物業或更改該物業用途之計劃。
- (7) 楊英偉先生於二零一六年十二月七日已視察該物業。

下文為根據可換股債券條件轉換價之詳盡調整事件。

轉換價可於下列事件發生時予以調整：

- (a) 倘及當股份基於任何合併或拆細而具有不同面值，則緊接此事件前生效之轉換價須按乘以經修訂面值，再除以先前面值之方式予以調整。

各調整將自緊接合併或拆細生效當日前一日香港營業時間結束起生效。

- (b) 倘及當本公司以溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金)撥充資本之方式發行任何入賬列作繳足之股份(不包括以股代息)，則緊接有關發行前生效之轉換價須按乘以緊接有關發行前之已發行股份之總面值，再除以有關總面值與於有關撥充資本所發行之股份總面值之和予以調整。

各調整將(以追溯方式(如適用))自有關發行之記錄日期後翌日起生效。

- (c) 倘及當本公司(不論因削減股本或其他事項)向股份持有人(因其作為持有人之身分)作出任何資本分派，或向有關持有人授出權利收購本公司或其任何附屬公司之現金資產，則緊接有關分派或授出前生效之轉換價須按乘以下列分數之方式予以調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A = 對外公佈資本分派或(視情況而定)授出當日或(如無作出有關公佈)資本分派或(視情況而定)授出當日前一日之市價；及

B = 於有關公佈當日或(視情況需要而定)之前一日，一股股份應佔資本分派或有關權利部分之公平市值(由核數師真誠釐定)。為免生疑，倘資本分派乃以現金作出分派，則公平市值將為現金價值而毋須核數師釐定。

惟：

- (i) 倘核數師認為使用上述公平市值造成嚴重不公平之結果，則其可以釐定(而在該情況下，在上述公式中，B須理解為指)有關市價中應妥善歸於資本分派或權利價值之金額；及
- (ii) 本事件(c)之條文不適用於以溢利或儲備支付及代替現金股息而發行股份。

各調整將(以追溯方式(如適用))自有關資本分派或授出之記錄日期後翌日起生效。

- (d) (i) 倘及當本公司須透過供股方式向股份持有人提呈新股份以供認購，且作價低於公佈有關要約條款當日市價之80%，則轉換價須予以調整，方式為將緊接公佈有關要約當日前生效之轉換價乘以一個分數，其分子為緊接有關公佈當日前之已發行股份數目另加供股應付金額(如有)與其中包括之新股份總數應付金額兩者總和可按有關市價購買之股份數目，而分母則為緊接有關公佈當日前之已發行股份數目另加提呈以供認購之股份總數。

調整將(以追溯方式(如適用))自有關提呈之記錄日期後翌日起生效。

- (ii) 倘及當本公司向股份持有人授出任何購股權或認股權證以供認購新股份，且作價低於公佈有關授出條款當日市價之80%，則轉換價須予以調整，方式為將緊接公佈有關授出當日前生效之轉換價乘以下列分數：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A = 一股股份於對外公佈可供認購新股份之購股權或認股權證當日前最後一個交易日之市價；及

B = 一份可供認購新股份之購股權或認股權證於有關公佈當日按每股股份基準計算之公平市值與一份購股權或認股權證於有關授出時按每股股份基準計算之發行價間之差額。

調整將(以追溯方式)自有關授出之記錄日期後翌日起生效。

- (e) (i) 倘及當本公司須發行任何證券以全數換取現金，而該等證券按其條款可轉換或交換為新股份或附帶權利可認購新股份，以及就該等證券初步應收之每股股份實際總代價低於公佈該等證券之發行條款當日市價之80%，則轉換價須予以調整，方式為將緊接發行前生效之轉換價乘以下列分數：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A = 一股股份於公佈發行當日前最後一個交易日之市價；及

B = 一份證券於有關公佈當日按每股股份基準計算之公平市值與一份證券於有關發行時按每股股份基準計算之發行價間之差額。

調整將(以追溯方式(如適用))自公佈發行當日及本公司釐定轉換或交換比率或認購價當日(以較早者為準)前下一個營業日香港營業時間結束起生效。

- (ii) 倘及當本事件(e)第(i)段所述任何該等證券所附轉換或交換或認購權經修訂，以致該等證券初步應收之每股股份實際總代價低於公佈建議修訂該等轉換或交換或認購權當日市價之80%，則轉換價須予以調整，方式為將緊接有關修訂前生效之轉換價乘以下列分數：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A = 一股股份於公佈有關修訂當日前最後一個交易日之市價；及

B = 於有關公佈當日按每股股份基準計算修訂之公平市值與於有關修訂時按每股股份基準計算修訂之已收代價間之差額。

調整將於修訂落實當日生效。倘調整乃就供股或資本化發行而作出及於一般情況下會引發對轉換或交換條款作出調整之其他事件，則轉換或交換或認購權之調整不會視為上文所述修訂。

就本事件(e)而言，就已發行證券應收之「實際總代價」將被視為本公司就任何該等證券應收之代價另加本公司於(及假設)轉換或交換任何該等證券或行使該等認購權時將收取之額外最低代價(如有)，而該等證券初步應收之每股股份實際總代價將為有關總代價除以於(及假設)按初步轉換或交換比率轉換或交換時或按初步認購價行使該等認購權時將予發行之股份數目，在各情況下，並無扣除就發行已付、已撥備或由此產生之任何佣金、折扣或開支。

- (f) 倘及當本公司須發行任何股份以全數換取現金，且每股股份作價低於公佈有關發行條款當日市價之80%，則轉換價須予以調整，方式為將緊接有關公佈當日前生效之轉換價乘以一個分數，其分子為緊接有關公佈當日前之已發行股份數目另加發行應付金額可按有關市價購買之股份數目，而分母則為緊接有關公佈當日前之已發行股份數目另加就此已發行股份數目。

調整將於發行當日生效。

- (g) 倘及當本公司須為收購資產而發行股份，且每股股份實際總代價低於公佈有關發行條款當日市價之80%，則轉換價須按核數師可能釐定之方式予以調整。

調整將於發行當日生效。

就本事件(g)而言，「**實際總代價**」將為收購相關資產時由本公司入賬列作支付有關股份股款之總代價，並無扣除就發行已付、已撥備或由此產生之任何佣金、折扣或開支，而「**每股股份實際總代價**」將為實際總代價除以上述已發行股份數目。

- (h) 在董事認為不應根據上述事件規定調整轉換價，或應按不同基準計算，或儘管按上述事件規定毋須調整但應調整轉換價，或須按與上述事件規定於不同日期或不同時間作出調整之任何情況下，本公司可委任核數師，以考慮基於任何理由調整(或毋須調整)是否或可能未能公平及適當反映受影響人士之相對權益，如有關核數師認為屬實，有關調整須按有關方式(包括但不限於按不同基準作出調整及/或按有關核數師證明認為合適之其他日期及/或時間作出調整)予以修訂或取消或作出調整以替代毋須調整，為免生疑，調整之每股價值不得高於交易所導致發行人股本中股東權益攤薄之每股價值。
- (i) 倘本公司或其任何附屬公司須以任何方式修訂任何股份或借貸資本所附權利，以致將有關股份或借貸資本全部或部分轉換或變為可轉換為有關股份或借貸資本，或附帶任何購買股份之權利，本公司須委任核數師，以考慮對轉換價作出任何調整是否恰當，而倘核數師核實任何有關調整乃屬恰當之舉，則將會對轉換價作出相應調整。
- (j) 倘就本段而言應用任何調整將導致轉換價下降，以致於轉換時股份將按較其面值折讓之價格發行，則轉換價須調整至相等於一股股份面值之金額。

就本附錄而言，下列詞彙具有以下相應涵義：

- 「資本分派」 指 任何分派(不論以現金或實物分派)，包括就任何財政期間在賬目中扣除或撥備之任何股息(不論何時派發及屬任何形式)，惟倘任何有關股息乃從本集團截至三月三十一日止各財政期間之經審核綜合損益賬所示就二零一六年三月三十一日後所有財政期間累算及股份持有人應佔純利(減虧損)總額中支付，則有關股息不會被自動視為資本分派
- 「公平市值」 指 就任何日期之任何資產、證券、購股權、認股權證或其他權利而言，由本公司選定之國際知名獨立投資銀行(作為專家)所釐定該資產、證券、購股權、認股權證或其他權利之公平市值，惟(i)每股股份獲派付或將獲派付之現金股息之公平市值將為於公佈派息當日所釐定每股股份現金股息之金額；(ii)倘購股權、認股權證或其他權利在由有關獨立投資銀行所釐定具有足夠流通量之市場公開買賣，則該等購股權、認股權證或其他權利之公平市值將等於有關購股權、認股權證或其他權利於有關市場開始公開買賣之首個有關交易日起計五個交易日期間之每日收市價之算術平均數
- 「市價」 指 一股股份於或截至確定市價當日前最後一個有關交易日止最後五個交易日在聯交所之平均收市價

下文所載為建議將於股東特別大會上重選為執行董事之董事履歷詳情及其他資料。

陳先生之履歷詳情載列如下：

陳先生，35歲，於二零一六年十二月二日獲委任為本公司執行董事兼主席。彼持有倫敦大學皇家哈洛威學院(Royal Holloway, University of London)管理學學士學位。彼亦持有華威大學(University of Warwick)流程技術與業務管理理學碩士學位。彼具備逾十年銀行及證券營銷經驗，並熟悉本地市場，具備較強之市場拓展、客戶評價及風險管理能力。彼亦於香港及中國內地金融市場之規例及規則方面累積豐富經驗，並具備若干企業財務分析技能。

除上文披露者外，陳先生於過去三年並無在證券於香港或海外任何證券市場上市之任何其他公眾公司擔任其他董事職務，與董事、高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)亦無其他關係。

陳先生並無固定任期，但須根據本公司之公司細則退任及重選連任。根據本公司與陳先生訂立之服務協議，陳先生有權收取每年600,000港元之薪酬待遇另加酌情花紅(由董事會參考其表現釐定)。上述陳先生之酬金乃由本公司薪酬委員會建議並由董事會參考其資歷、經驗及於本公司之職責後批准。

據董事會所知，於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部，陳先生並無於本公司股份或相關股份中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉。

經陳先生確認及據董事會所知，陳先生並無任何根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)段任何規定須予披露之資料，亦無任何有關委任陳先生之其他事宜須促請股東垂注。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，旨在提供有關本公司之資料。董事共同及個別對本通函承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本：

法定：	港元
<u>80,000,000,000 股股份</u>	<u>800,000,000</u>
已發行及繳足：	港元
<u>8,965,128,980 股股份</u>	<u>89,651,289.80</u>

本公司於悉數轉換可換股債券後之法定及已發行股本：

法定：	港元
<u>80,000,000,000 股股份</u>	<u>800,000,000</u>
已發行及繳足：	港元
<u>8,965,128,980 股股份</u>	於最後實際可行日期之已發行股份 <u>89,651,289.80</u>
<u>1,120,218,579 股股份</u>	於悉數轉換可換股債券後將發行之 轉換股份 <u>11,202,185.79</u>
<u>10,085,347,559 股股份</u>	股份總數 <u>100,853,475.59</u>

3. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要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(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊之權益；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

於股份之權益：

董事姓名	身分及權益性質	股份數目 (好倉)	已發行股份 概約百分比
林曦妍女士	實益擁有人	13,176	0.01%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要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為擁有之權益或淡倉)；或本公司根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊之權益或淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除本附錄「9.重大合約」一節(i)項所提述陳先生(作為借方)所訂立日期為二零一六年八月二十四日之貸款協議外，董事確認，董事概無於本通函日期仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司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期)以來所收購或出售或租賃，或擬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。

於最後實際可行日期，概無董事身為擁有股份及相關股份之權益或淡倉之公司之董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露。

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訂有或擬訂立任何並非於一年內到期或僱主不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 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經營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財務報表之結算日期)以來有任何重大不利變動。

6. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有或被視作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶在任何情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

於股份及相關股份之權益：

主要股東姓名／名稱	身分及權益性質	股份數目 (好倉)	已發行股份 概約百分比
天順	實益擁有人	1,215,971,647	13.56%
韋振宇	實益擁有人	2,150,000,000	23.98%
陳湘如	實益擁有人	1,853,992,000	20.68%
王海雄	實益擁有人	460,000,000	5.13%
黃川	實益擁有人	8,610,000	0.10%
	其他(附註)	2,000,000,000	23.63%

附註：

該等權益由Dragon Regal Holding Limited持有，該公司由黃川控制。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並未獲悉任何其他於本公司股份或相關股份中已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

8. 競爭權益

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與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭或根據上市規則第8.10條已經或可能與本集團有任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

9. 重大合約

下列合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)乃由本公司或其附屬公司於緊接本通函日期前兩年內訂立，且屬重大或可能屬重大：

- (a) Qualipak Development Limited (作為賣方)與本公司間接全資附屬公司 Sino Green Holdings Limited (作為買方)所訂立日期為二零一四年十一月二十八日之有條件協議(「有條件協議」)，內容有關收購京軒投資有限公司(香港商業物業之唯一法定及實益擁有人)全部已發行股本連同轉讓股東貸款，代價為92,000,000港元。誠如本公司日期為二零一五年二月二十七日之公告所公佈，應 Sino Green Holdings Limited (作為買方)之要求，有條件協議訂約各方已同意將完成推遲至二零一五年四月三十日(或訂約各方可能進一步書面協定之其他日期)，從而讓本公司於供股完成後結清有條件協議項下須支付之代價餘額；
- (b) 本公司與民豐證券有限公司(作為包銷商)所訂立日期分別為二零一四年十二月五日及二零一五年一月七日之包銷協議及補充協議，內容有關本公司按每持有一股本公司股份獲發六股供股股份之基準以認購價每股供股股份0.15港元供股發行不少於3,592,111,050股供股股份及不多於3,611,678,988股供股股份之包銷安排；

- (c) Sino Green Holdings Limited與Future Master Investments Limited所訂立日期為二零一五年五月十二日之有條件協議，內容有關(其中包括)買賣京軒投資有限公司全部已發行股本及轉讓Sino Green Holdings Limited墊付予京軒投資有限公司之若干未償還無抵押及免息股東貸款，總代價為94,000,000港元；
- (d) 本公司與韋振宇先生所訂立日期為二零一五年五月二十日之有條件認購協議，內容有關按照認購協議條款及條件並受其規限下認購4,000,000,000股新股份；
- (e) Co-Lead Holdings Limited(作為買方)、West West Limited與Colour State Limited(作為賣方)所訂立日期為二零一五年七月六日之股份互換協議，內容有關發行Co-Lead Holdings Limited股本中無面值之新普通股，以換取West West Limited及Colour State Limited分別所持民豐控股有限公司股本中每股面值0.00000005美元之普通股；
- (f) Hoshing Limited(作為賣方)與中國文化硅谷有限公司(作為買方)所訂立日期為二零一六年三月三十日之協議，內容有關出售PLD Holdings Limited股本中每股面值1.00美元之一股普通股，以及賣方根據協議向買方轉讓PLD Holdings Limited及太平洋光纜數據通訊有限公司結欠本公司之無抵押及免息股東貸款之全部金額(於協議日期為78,045,998港元)；
- (g) Hoshing Limited(作為賣方)與D9ING International Limited(作為買方)所訂立日期為二零一六年六月十六日之協議，據此，賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意購買CSPT Holdings Limited股本中每股面值1.00美元之一股普通股，以及接受轉讓CSPT Holdings Limited及其附屬公司結欠本公司之無抵押及免息股東貸款之全部金額(於協議日期約為77,759,000港元)，代價為10,500,000美元(相當於約81,900,000港元)；
- (h) 億峰財務有限公司(作為貸方)與美林太平洋有限公司(作為借方)所訂立日期為二零一六年七月十二日之貸款協議，據此，貸方有條件同意向借方提供一筆為數50,000,000港元之貸款融資，自借方發出之首次提取通知所示提取日期起為期十二個月；

- (i) 億峰財務有限公司(作為貸方)與陳曉東先生(作為借方)所訂立日期為二零一六年八月二十四日之貸款協議，據此，貸方有條件同意向借方提供一筆為數31,900,000港元之貸款融資，自借方發出之首次提取通知所示提取日期起為期九個月；
- (j) 該協議(經日期為二零一七年二月二十八日之延後函件及補充協議補充)；及
- (k) 本公司與中達證券投資有限公司(「配售代理」)所訂立日期為二零一六年十二月二十二日之配售協議，據此，本公司同意發行而配售代理同意擔任配售代理，按盡力基準促使承配人認購本公司將發行多份介乎二至七年到期之4厘票息非上市無抵押票據，本金總額最高為170,000,000港元。

10. 專家及同意書

下文載列本通函載述意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
洛爾達有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
艾升評值諮詢有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何其他成員公司中擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

上述專家各自就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其報告或陳述以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租賃，或擬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。

11. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 香港主要營業地點位於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈1603-05室。
- (c) 本公司於百慕達之股份過戶登記總處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本公司之公司秘書為司徒沛桐先生。彼為香港會計師公會資深會員。
- (f) 本通函及代表委任表格之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件文本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)為止任何平日(公眾假期除外)於一般營業時間內在本公司辦事處(地址為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈1603-05室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 該協議(經日期為二零一七年二月二十八日之延後函件及補充協議補充)；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函；
- (d) 洛爾達函件，全文載於本通函；
- (e) 本公司截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報及本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告；
- (f) 目標集團及香港附屬公司之會計師報告，全文分別載於本通函附錄二及附錄三；
- (g) 經擴大集團之未經審核備考合併資產及負債表之報告，全文載於本通函附錄四；

- (h) 艾升評值諮詢有限公司之物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (i) 本附錄「9.重大合約」一節所提述重大合約；
- (j) 本附錄「10.專家及同意書」一節所提述專家之書面同意書；及
- (k) 本通函。



China Soft Power Technology Holdings Limited

中國軟實力科技集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：139)

股東特別大會通告

茲通告中國軟實力科技集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年四月二十一日(星期五)上午九時三十分假座香港灣仔告士打道72號香港六國酒店地庫富萊廳I舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下各項決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認Celestial Lodge Limited(作為買方,「買方」)與Gold Mission Limited(作成賣方,「賣方」)所訂立日期為二零一六年十一月二十八日之協議(「該協議」)(經日期為二零一七年二月二十八日之延後函件及日期為二零一七年三月七日之補充協議(「補充協議」)補充),內容有關收購Sky Eagle Global Limited全部已發行股本以及Sky Eagle Global Limited及其附屬公司結欠賣方之股東貸款,總代價為227,000,000港元(「建議收購事項」)(更多詳情具體載於本公司日期為二零一七年三月三十一日之通函(「通函」)以及分別註有「A」及「B」字樣之該協議及通函文本已送呈大會並經大會主席簡簽以資識別)以及其項下擬進行交易;
- (b) 謹此授權本公司董事(「董事」)根據該協議及補充協議之條款及條件向賣方發行本金額為205,000,000港元之可換股債券(「可換股債券」),可轉換為本公司股本中每股面值0.01港元之1,120,218,579股普通股(「轉換股份」),初步轉換價為每股轉換股份0.183港元(可予調整);

股東特別大會通告

- (c) 謹此授予董事特別授權，於可換股債券所附轉換權獲行使後根據該協議、補充協議及可換股債券之條款及條件向可換股債券持有人配發及發行該等數目之入賬列作繳足之轉換股份；及
- (d) 謹此授權董事在彼等認為就使該協議、補充協議、建議收購事項及其項下擬進行交易生效而言屬必要、恰當或合宜之情況下，實施並採取一切步驟、作出一切行動及事宜以及簽立一切文件(包括(如適用)加蓋印鑑)以及同意董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關變動、修訂或豁免。」
2. 「**動議**謹此批准重選陳曉東先生為執行董事，即時生效，並授權董事會釐定其酬金。」

承董事會命
中國軟實力科技集團有限公司
主席
陳曉東

香港，二零一七年三月三十一日

於本通告日期，執行董事為陳曉東先生、林曦妍女士及余慶銳先生；而獨立非執行董事為郭志光先生、陳友春先生及麥其建先生。

附註：

1. 本公司將於二零一七年四月十八日(星期二)至二零一七年四月二十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確保符合資格出席大會及就本通告所載提呈決議案投票，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一七年四月十三日(星期四)下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或(倘彼為超過一股股份之持有人)多名代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任文據及簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。