
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之**建生國際集團有限公司**股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，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份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。



Pioneer
PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED
建生國際集團有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00224)

主要交易：
收購擁有西營盤物業的公司

二零一六年十二月二十二日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	
緒言.....	3
股份購買協議.....	4
創立投資的資料.....	6
賣方的資料.....	6
收購的財務影響.....	7
收購的理由及裨益以及本公司的資料.....	7
上市規則的涵義.....	7
一般資料.....	8
附錄一 – 本集團財務資料.....	I-1
附錄二A – 目標集團的會計師報告.....	IIA-1
附錄二B – 目標集團之管理層討論與分析.....	IIB-1
附錄三 – 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 – 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 – 一般資料.....	V-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義。

「董事會」	指	本公司董事
「Chance Advance」或「買方」	指	Chance Advance Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，本公司的全資附屬公司
「本公司」	指	建生國際集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	於二零一七年二月二十八日下午五時正或之前
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊接完成後經收購擴大的集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	郭永猷先生及陳永基先生
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十二月十九日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「創立投資」	指	創立投資有限公司，於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股，為物業的控股公司

釋 義

「物業」	指	香港西營盤皇后大道西115-119號僑發大廈全部地下低層、全部地下、全部1樓及全部2樓
「臨時協議」	指	Chance Advance與創立投資於二零一六年九月八日訂立的臨時買賣協議
「銷售貸款」	指	於完成時創立投資欠相關賣方的貸款
「銷售股份」	指	創立投資的全部已發行股份，即將根據股份購買協議售予買方的24股普通股
「賣方」	指	永興電器貿易有限公司、黃永強先生及鉅海投資有限公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東」	指	本公司股份持有人
「股份購買協議」	指	買方、賣方及擔保人於二零一六年十月十八日訂立的股份購買協議
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	創立投資及其附屬公司
「%」	指	百分比



Pioneer
PIONEER GLOBAL GROUP LIMITED
建生國際集團有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00224)

執行董事：

吳汪靜宜 (主席)
吳繼煒 (副主席)
吳繼泰 (董事總經理)
吳燕安
李錦鴻

註冊辦事處：

Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要營業地點及總辦事處：

香港銅鑼灣
怡和街68號18樓

獨立非執行董事：

張惠彬博士，太平紳士
陳智文
葉天賜

敬啟者：

主要交易：
收購擁有西營盤物業的公司

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年九月九日、二零一六年九月二十六日及十月十九日的公告，內容有關臨時協議及股份購買協議。

於二零一六年十月十八日(交易時段後)，本公司全資附屬公司Chance Advance與永興電器貿易有限公司、黃永強先生及鉅海投資有限公司(作為賣方)及郭永猷先生及陳永基先生(作為擔保人)訂立股份購買協議，以收購物業的控股公司創立投資的全部已發行股本。

本通函旨在向股東提供(其中包括)有關收購創立投資全部已發行股本的進一步資料。

股份購買協議

日期：

二零一六年十月十八日

訂約方

- (i) 買方：Chance Advance，本公司的全資附屬公司；
- (ii) 賣方：永興電器貿易有限公司、黃永強先生及鉅海投資有限公司；及
- (iii) 擔保人：郭永猷先生及陳永基先生。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、擔保人及彼等的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司任何關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士。

收購的資產

創立投資的全部權益，包括銷售股份及銷售貸款。

代價

銷售股份及銷售貸款的總代價為港幣648,000,000元（相等於物業價值的協定代價），此乃經參考獨立估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司於二零一六年八月按估值方法收益法對物業進行的物業估值港幣715,000,000元而釐定。銷售貸款的代價將為銷售貸款於完成時的賬面值。於二零一六年八月三十一日，銷售貸款為港幣53,800,000元。代價擬以本公司內部資源及銀行融資一併撥付。

付款條款

總訂金港幣64,800,000元已於簽訂股份購買協議前支付。額外部分付款港幣64,800,000元已於簽訂股份購買協議時支付。餘額港幣518,400,000元須於完成時支付。

條件及主要條款

- (1) 賣方應擁有銷售股份的有效權益，且不附帶產權負擔；
- (2) 銷售貸款乃由創立投資結欠有關賣方；
- (3) 賣方實益擁有創立投資的全部股本，且不附帶一切產權負擔；
- (4) 創立投資擁有物業的有效業權並為物業的唯一登記實益擁有人，及物業的任何現有按揭或抵押須於完成時予以解除；
- (5) 創立投資的全部資產及負債（物業及任何相關業務除外）將由賣方於二零一七年一月三十一日前售出；
- (6) 有關銷售股份、銷售貸款及物業的基本保證仍為真實準確，且在任何方面概無誤導成分；
- (7) 賣方須於完成前償還銀行貸款；
- (8) 有關稅務事宜的保證索償時限為六年，而有關非稅務事宜的保證索償時限為兩年；
- (9) 賣方的所有承擔、責任及負債乃根據彼等各自於創立投資的持股（即永興電器貿易有限公司、鉅海投資有限公司及黃永強先生分別持有50%、25%及25%）按個別基準釐定；及
- (10) 擔保人按個別基準承擔，即倘賣方未能根據股份購買協議向買方支付任何款項，郭永猷先生及陳永基先生將分別承擔50%及25%。

完成：

交易將於二零一七年二月二十八日下午五時正或之前完成。

創立投資的資料

創立投資為一間在香港註冊成立的有限公司，主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，創立投資的主要資產包括(a)物業（作出租用途）、(b)一間擁有位於香港田灣的商業物業（作出租用途）的附屬公司及(c)上市股份（作買賣用途）。根據股份購買協議，賣方將促使創立投資於二零一七年一月三十一日前僅保留物業及其相關經營租賃資產及負債。因此，於完成時，創立投資將僅擁有位於香港西營盤的物業，總建築樓面面積約為56,740平方呎的商業平台。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度，物業的收益及除稅前溢利淨額如下：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一四年 (經審核) 港幣百萬元	二零一五年 (經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (經審核) 港幣百萬元
收益	13.8	15.3	15.8
除稅前溢利淨額	13.4	15.0	15.4

創立投資截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度的資產以及除稅前及除稅後溢利／(虧損)淨額如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年 (經審核) 港幣百萬元	二零一六年 (經審核) 港幣百萬元
除稅前溢利／(虧損)淨額	93.8	(22.9)
除稅後溢利／(虧損)淨額	92.2	(25.9)
總資產	904.4	895.7
總負債	167.2	184.4
資產淨值	737.2	711.3

賣方的資料

創立投資由永興電器貿易有限公司、鉅海投資有限公司及黃永強先生分別擁有50%、25%及25%權益。

永興電器貿易有限公司為在香港註冊成立的有限公司，主要業務為投資控股。

鉅海投資有限公司為在香港註冊成立的有限公司，主要業務為投資控股。

收購的財務影響

於完成後，創立投資將成為本公司的間接全資附屬公司，其業績、資產及負債將併入本集團的賬目中。

本通函附錄三載有經擴大集團的未經審核備考財務資料，當中闡明收購對經擴大集團資產及負債的財務影響（假設完成已於二零一六年九月三十日落實）。經擴大集團總資產將由約港幣8,385,900,000元增長約6.7%至約港幣8,946,100,000元，而其總負債將由約港幣2,171,700,000元增長約23.2%至約港幣2,675,400,000元。假設收購已於二零一七年二月二十八日完成，則經擴大集團的資產負債比率或總借貸對其總資產的百分比將約為28.1%。

根據附錄二B，物業的租金收益及經營溢利淨額（二零一六年四月至八月）分別為港幣6,800,000元及港幣6,600,000元。董事認為，於完成後創立投資將會為經擴大集團帶來收益及經營溢利。

收購的理由及裨益以及本公司的資料

本集團的主要業務為物業投資與酒店投資，以及其他投資。收購的目的為獲取物業的長期租金收入及資本增值。

董事認為收購乃具正面潛力的投資良機，並相信股份購買協議的條款已按一般商業條款訂立及有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據上市規則，收購創立投資構成本公司的一項主要交易，須獲得股東批准。根據規則第14.44(2)條，本公司已取得以下一組密切聯繫的股東的書面批准，而該等股東合共持有55.43%的證券面值，並有權出席股東大會就批准交易進行投票：

- (1) Forward Investments Inc.由YCK Trust（作為全權信託）全資擁有，吳汪靜宜（本公司的執行董事）的母親顧亦珍女士為該信託的唯一受益人，該公司擁有本公司283,200,215股股份(24.54%)；
- (2) Intercontinental Enterprises Corporation由KYC 1991 Trust（作為全權信託）全資擁有，吳汪靜宜（本公司的執行董事）為該信託的唯一受益人，該公司擁有本公司215,768,260股股份(18.70%)；

董事會函件

- (3) Vitality Holdings Limited由吳汪靜宜（本公司的執行董事）全資擁有，該公司擁有本公司25,174,731股股份(2.18%)；
- (4) 吳汪靜宜（本公司的執行董事）擁有本公司100,000股股份(0.009%)；
- (5) Rising Crescent Enterprises Limited由RGK Trust（作為全權信託）全資擁有，吳繼泰（本公司的執行董事及吳汪靜宜（本公司的執行董事）的兒子）為該信託的唯一受益人，該公司擁有本公司41,305,864股股份(3.58%)；
- (6) Top Elite Company Limited由吳繼泰（本公司的執行董事）全資擁有，該公司擁有本公司12,725,857股股份(1.10%)；及
- (7) 吳繼泰（本公司的執行董事）擁有本公司61,418,428股股份(5.32%)。

此組密切聯繫的股東自彼等成為股東以來，一直按相同方式就所有決議案投票。彼等已成為股東逾十年。該等股東及彼等各自的聯繫人士於此主要交易中並無擁有與其他股東不同的權益。本公司確認，此組密切聯繫的股東及彼等的最終實益擁有人及彼等各自的聯繫人士並無買賣本公司證券，且注意到不得在有關此交易的資料向公眾披露前買賣本公司證券。倘本公司須就批准交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。此組密切聯繫的股東的書面批准將代替舉行實際股東大會。

一般資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
建生國際集團有限公司
董事總經理
吳繼泰
謹啟

二零一六年十二月二十二日

* 僅供識別

1. 本集團財務資料概要

本集團過往三個年度及過往六個月的財務資料已如下列方式分別刊載於年報及中期業績公告中：

- (i) 本集團截至二零一六年九月三十日止六個月的財務資料披露於二零一六年十一月二十四日刊發的本公司截至二零一六年九月三十日止六個月的中期業績公告中；
- (ii) 本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的財務資料於二零一六年七月二十八日刊發的本公司截至二零一六年三月三十一日止年度年報第33至82頁披露；
- (iii) 本集團截至二零一五年三月三十一日止年度的財務資料於二零一五年七月三十日刊發的本公司截至二零一五年三月三十一日止年度年報第30至82頁披露；及
- (iv) 本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的財務資料於二零一四年七月三十日刊發的本公司截至二零一四年三月三十一日止年度年報第27至80頁披露。

所有有關資料均刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.pioneerglobalgroup.com或www.irasia.com/listco/hk/pioneer/index.htm)。

2. 營運資金

經計及收購預計於二零一七年二月完成及經擴大集團目前可用的內部財務資源(包括現金、銀行結存及可用的銀行融資)，董事認為，經擴大集團擁有充裕的營運資金，可應付其自本通函刊發日期起計至少十二個月的需求。

3. 債務

借貸

於二零一六年十月三十一日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團尚有以下未償還借貸：

	一年內 應償還 港幣千元	二至五年內 應償還 港幣千元	合計 港幣千元
本集團			
按揭及擔保銀行貸款 (附註1)	763,500	240,000	1,003,500
按揭及無擔保銀行貸款 (附註2)	—	1,017,500	1,017,500
	763,500	1,257,500	2,021,000

附註：

- (1) 該數額由本集團投資物業的第一法律押記及本公司提供的公司擔保作抵押。
- (2) 該數額由本集團投資物業的第一法律押記作抵押。

於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，目標集團並無任何未償還銀行貸款。

或然負債

於二零一六年十月三十一日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

免責聲明

除上述者以及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一六年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何尚未償還的按揭、抵押、債券或其他貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

其後的債務變動

於二零一六年十一月，本集團向一間附屬公司提供金額為港幣610,500,000元的公司擔保。除此之外，董事確認經擴大集團的債務及或然負債自二零一六年十月三十一日以來並無重大變動。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零一六年三月三十一日（本集團最近刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來有任何重大不利變動。

5. 經擴大集團的財務及貿易前景

於二零一六年六月，本集團出售其位於廣州市越秀區解放大廈的50%權益，代價淨額為港幣68,800,000元。該出售實現了約四倍的投資回報率。於二零一六年八月，本集團出售其於亞洲金融集團（控股）有限公司長期持有的股份，產生銷售所得款項港幣156,000,000元及收益港幣79,800,000元。本集團相信亞洲金融集團（控股）有限公司為一間管理極其完善的公司，並持續相信其長遠前景，出售事項為本集團提供變現非核心資產的機會。

由於上述出售事項的銷售所得款項為本集團提供了額外流動資金，使本集團可繼續在適合時間把握全球市場上具吸引力的投資機會，故董事對本集團的未來前景持樂觀態度。

於二零一六年十月，本集團就收購目標集團簽訂一份具約束力的協議，預期該交易將於二零一七年二月完成。隨著港鐵線伸延至香港島西區，於該等地區的鄰近舊區不斷改善，因此本集團對西營盤的長遠前景保持樂觀態度。本集團擬將該物業作為一項長期投資持有並將進行翻新以改善租戶結構。

以下為由目標集團的申報會計師鄭鄭會計師事務所有限公司（香港執業會計師）發出的目標集團的會計師報告全文，供載入本通函而編製。



CHENG & CHENG LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
鄭鄭會計師事務所有限公司

香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈1003-1005室
Rms 1003-1005, Allied Kajima Bldg, 138 Gloucester Rd., Wanchai, HK

電話: 2598 8663
Tel: 2598 8663

香港灣仔告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

敬啟者：

吾等謹此就創立投資有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）的財務資料（「財務資料」）作出報告，財務資料包括目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年八月三十一日的綜合財務狀況表、截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度以及截至二零一六年八月三十一日止五個月（「有關期間」）的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。此財務資料乃由目標集團董事編製，並載於下文第I及II節，以供載入 貴集團於二零一六年十二月二十二日就 貴集團收購目標集團而刊發的通函（「通函」）附錄二A內。

目標公司為於一九九四年二月十五日在香港成立的有限公司，其註冊及繳足股本為港幣24元。

目標集團董事對財務資料之責任

於有關期間內，目標集團管理層須負責遵照香港會計師公會（「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」）編製真實而公平之目標集團之財務報表，以及進行管理層認為編製綜合財務報表時屬必要之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。財務資料已根據目標集團的經審核財務報表編製，並已作出適當調整。

申報會計師之責任

吾等之責任是就財務資料作出意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」執行吾等的程序。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年八月三十一日的事務狀況，以及目標集團截至該等日期止有關期間的業績及現金流量。

其他事項

目標集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度以及截至二零一六年八月三十一日止五個月的綜合財務報表已分別由譚根榮會計師行根據與目標集團另行訂立的業務約定書進行審核。

審閱末段財務期間的比較財務資料

吾等已審閱收錄於通函附錄二A，載於下文第I及II節末段財務期間的比較財務資料，此財務資料包括目標集團截至二零一五年八月三十一日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料（「末段財務期間的比較財務資料」）。

目標集團董事負責根據載於下文第II節附註2的會計政策及採用與目標集團所採納之如貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度的年報中所載的會計政策大致一致的會計政策，編製及呈報末段財務期間的比較財務資料。

吾等的責任是根據吾等的審閱對末段財務期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2400號「審閱財務報表聘約」進行審閱。審閱末段財務期間的比較財務資料包括向主要負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。

根據吾等的審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信末段財務期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

I. 目標集團財務資料

以下為目標集團董事就目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年八月三十一日、截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度以及截至二零一五年及二零一六年八月三十一日止五個月各自編製的財務資料（「財務資料」）。

綜合財務狀況表

	附註	二零一四年 港幣千元	於三月三十一日 二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	於八月三十一日 二零一六年 港幣千元
資產					
非流動資產					
投資物業	6	817,000	901,000	875,000	858,000
物業、機器及設備	7	2,108	1,856	1,063	735
於一間聯營公司投資	8	—	—	—	—
		<u>819,108</u>	<u>902,856</u>	<u>876,063</u>	<u>858,735</u>
流動資產					
按公平值透過損益列 賬之金融資產	10	—	—	18,029	9,996
可收回稅項		1,084	1,096	668	856
貿易應收款項	11	528	—	257	257
其他應收款項	12	117	132	135	119
現金及現金等值物	13	449	339	551	1,417
		<u>2,178</u>	<u>1,567</u>	<u>19,640</u>	<u>12,645</u>
負債					
流動負債					
董事貸款	22	8,038	4,040	—	—
股東貸款	22	55,630	55,630	53,808	53,800
其他應付款項	14	4,324	4,382	4,511	4,771
計息借貸	15	107,770	102,443	125,062	113,938
應付稅項		—	—	114	132
		<u>175,762</u>	<u>166,495</u>	<u>183,495</u>	<u>172,641</u>
流動負債淨額		<u>(173,584)</u>	<u>(164,928)</u>	<u>(163,855)</u>	<u>(159,996)</u>
非流動負債					
遞延稅項負債		609	768	927	1,086
總資產減總負債		<u>644,915</u>	<u>737,160</u>	<u>711,281</u>	<u>697,653</u>
權益					
目標集團權益持有人應					
佔股本及儲備					
股本	16	—	—	—	—
儲備		644,915	737,160	711,281	697,653
總權益		<u>644,915</u>	<u>737,160</u>	<u>711,281</u>	<u>697,653</u>

I. 目標集團財務資料(續)

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至八月三十一日止五個月	
		二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	17	14,490	19,794	20,316	8,347	8,706
其他收入及收益／(虧損)	17	(3,240)	19	(9,115)	(8,043)	1,131
投資物業公平值變動		16,671	84,000	(26,000)	30,000	(17,000)
行政開支		(11,331)	(7,489)	(5,580)	(777)	(4,879)
財務費用	18	(770)	(2,496)	(2,513)	(984)	(1,054)
除稅前溢利／(虧損)	19	15,820	93,828	(22,892)	28,543	(13,096)
所得稅開支	20	(401)	(1,583)	(2,987)	(159)	(532)
目標集團權益持有人應佔						
年內／期內溢利／(虧損)		15,419	92,245	(25,879)	28,384	(13,628)

I. 目標集團財務資料(續)

綜合權益變動表

	股本 港幣千元	留存盈餘 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一三年四月一日的結餘	–	629,496	629,496
年內溢利	–	15,419	15,419
於二零一四年三月三十一日的結餘	–	644,915	644,915
於二零一四年四月一日的結餘	–	644,915	644,915
年內溢利	–	92,245	92,245
於二零一五年三月三十一日的結餘	–	737,160	737,160
於二零一五年四月一日的結餘	–	737,160	737,160
年內虧損	–	(25,879)	(25,879)
於二零一六年三月三十一日的結餘	–	711,281	711,281
於二零一六年四月一日的結餘	–	711,281	711,281
期內虧損	–	(13,628)	(13,628)
於二零一六年八月三十一日的結餘	–	697,653	697,653
(未經審核)			
於二零一五年四月一日的結餘	–	737,160	737,160
期內溢利	–	28,384	28,384
於二零一五年八月三十一日的結餘	–	765,544	765,544

I. 目標集團財務資料(續)

綜合現金流量表

	截至八月三十一日					
	截至三月三十一日止年度			止五個月		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	
附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
				(未經審核)		
經營業務之現金流量						
除稅前溢利／(虧損)		15,820	93,828	(22,892)	28,543	(13,096)
經以下各項調整：						
股息收入	17	–	–	(633)	(512)	(341)
自置資產折舊	7	682	790	789	332	328
投資物業的公平值(收益)／虧損	6	(16,671)	(84,000)	26,000	(30,000)	17,000
出售機器及設備之虧損		–	–	14	–	–
已付利息	18	770	2,496	2,513	984	1,054
已收利息	17	–	(93)	(60)	(27)	(21)
一間聯營公司減值虧損撥備／(撥回)	17	3,335	169	(365)	(150)	(157)
按公平值透過損益列賬之金融資產之公平值變動		–	–	10,235	8,789	(612)
		3,936	13,190	15,601	7,959	4,155
營運資本變動						
貿易應收款項(增加)／減少		(38)	528	(257)	(254)	–
其他應收款項(增加)／減少		(87)	(15)	(3)	13	16
董事貸款增加／(減少)		38	(3,998)	(4,040)	(2,940)	–
股東貸款減少		–	–	(1,822)	(1,065)	(8)
其他應付款項增加		2,332	58	129	89	260
經營業務所得現金		6,181	9,763	9,608	3,802	4,423
已收利息		–	93	60	27	21
已付稅項		(729)	(1,436)	(2,286)	(103)	(543)
經營業務所得現金淨額		5,452	8,420	7,382	3,726	3,901

I. 目標集團財務資料(續)

	截至八月三十一日				
	截至三月三十一日止年度			止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)				
投資業務之現金流量					
於一間聯營公司投資		(19)	-	-	-
一間聯營公司欠款增加		(1,826)	-	-	-
一間聯營公司貸款(增加)/減少		(1,490)	(169)	365	150
已收股息	17	-	-	633	512
購買投資物業	6	(109,329)	-	-	-
購買固定資產	7	(310)	(538)	(10)	-
購買短期投資		-	-	(28,264)	(28,264)
出售短期投資所得款項		-	-	-	14,912
投資業務(所用)/所得現金		<u>(112,974)</u>	<u>(707)</u>	<u>(27,276)</u>	<u>(27,602)</u>
融資業務之現金流量					
提取/(償還)銀行貸款		107,770	(5,327)	22,619	25,896
已付利息		(770)	(2,496)	(2,513)	(984)
融資業務所得/(所用)現金		<u>107,000</u>	<u>(7,823)</u>	<u>20,106</u>	<u>24,912</u>
現金及現金等值物之(減少)/增加淨額					
年/期初之現金及現金等值物		971	449	339	339
年/期終之現金及現金等值物	13	<u>449</u>	<u>339</u>	<u>551</u>	<u>1,417</u>

II. 財務資料附註

1 公司資料

創立投資有限公司主要從事投資控股。

於有關期間，目標集團的主要業務為物業投資及投資控股。

2 主要會計政策概要

編製財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有列明外，該等政策於有關期間內貫徹應用。

2.1 編製基準

財務資料已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則而編製。該等財務資料乃根據歷史成本法編製，惟如下列會計政策所闡述，於各報告期末按公平值列賬之投資物業及若干金融工具除外。該等財務報表以港幣（「港幣」，亦為目標集團的功能貨幣）呈列。

2.2 遵例聲明

財務資料已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合上市規則之適用披露條文。

於本年度，目標集團已應用由香港會計師公會所頒佈且與其營運有關之多項新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一至二零一三年週期之年度改進

目標集團認為，採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並不會對目標集團之業績及財務狀況及／或財務資料所載之披露造成重大影響。

II. 財務資料附註 (續)

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 遵例聲明 (續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋

目標集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號之修訂	分類及計量以股份支付之交易 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損遞延稅項資產的確認 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於待確定日期或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

目標集團現正就以上新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋之潛在影響進行評估。目標集團尚不能釐定該等新訂及經修訂準則、準則修訂本及詮釋對目標集團之經營業績及財務狀況之影響。

2.3 主要會計政策概要

(a) 附屬公司

附屬公司為目標集團對其有控制權的所有實體 (包括結構性實體)。倘目標集團因參與實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，即目標集團對該實體具有控制權。評估目標集團是否具有控制權時，僅考慮目標集團持有之實質性權益。

於附屬公司之投資會由控制開始日期起合併入綜合財務報表內，直至控制結束日期為止。所有集團內公司間之交易、結餘及已變現盈餘及虧絀均已抵銷。非控股權益指目標集團不獲分佔之附屬公司業績及資產淨值部分。

於目標公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

(b) 聯營公司

聯營公司乃指投資者於實體中擁有重大影響，而該實體並非附屬公司或於合營公司之權益。重大影響乃指參與所投資公司之財務及經營政策決定權力，但非控制或共同控制該等政策之權力。

於聯營公司之投資按權益法於綜合財務報表列賬，並初步按成本值列賬，然後就目標集團佔該聯營公司資產淨值在收購後之變動作出調整，惟分類為持作銷售投資除外。綜合損益表包括目標集團所佔聯營公司於收購後之除稅後年度業績，包括與於年內確認之一間聯營公司投資有關之任何商譽減值虧損。

目標公司於一間聯營公司之投資於其財務狀況表內按成本值減去減值虧損列賬。

II. 財務資料附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

(c) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬(見附註2.3(f))。每項物業、機器及設備項目的成本包括其購買價及任何令該項資產達至擬定用途運作狀況及地點的直接應計成本。

每項物業、機器及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修及保養費用，一般於該等開支產生期間於損益及其他全面收益表內扣除。在符合確認條件的情況下，大型檢驗的開支於資產的賬面值資本化為重置資產。倘物業、機器及設備的主要部份須分段重置，則目標集團將該等部份確認為具有特定可使用年期的獨立資產，並相應計提折舊。

每項物業、機器及設備項目的折舊以直線法按其成本值在其估計可使用年期內撇銷至其剩餘價值。就此目的而採用的主要年率如下：

租賃物業裝修	租期及20%至25%(以較低者為準)
傢俬及設備	15%至20%

倘一項物業、機器及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目各部分的成本將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少會於各財政年結日進行審核及調整(如適用)。

一項物業、機器及設備(包括任何最初已確認的主要部分)於出售或預期其使用或出售將不再產生經濟利益時，將終止確認。因報廢或出售物業、機器及設備項目而產生的任何收益或虧損乃釐定為該項目的出售所得款項淨額與賬面值之差額並於報廢或出售日期在損益中確認。

(d) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或用於資本增值為目的。投資物業按公平值在財務狀況表內列賬。任何因公平值變動而產生之收益或虧損於損益內確認。

僅當有關項目之未來經濟效益可能流入目標集團時，其後成本方會撥作資產之賬面值。

(e) 租賃資產

倘目標集團判定一項安排(包括一宗或連串交易)可於協定期限內賦予其使用某一特定資產或多項資產之權利，以換取一次付款或連串付款，則該安排屬於或包含租賃。該判定乃根據該安排之實質內容評估而作出，且不論該安排是否具備租賃之法定形式。

II. 財務資料附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

(e) 租賃資產(續)

(i) 租予目標集團之資產分類

目標集團根據租賃持有之資產其中擁有權之絕大部分風險及利益均轉移至目標集團，乃分類為根據融資租賃持有之資產。不會向目標集團轉移擁有權之絕大部分風險及利益之租賃乃分類為經營租賃，惟以下例外：

- 以經營租賃持有但在其他方面倘能符合投資物業定義之物業，可逐一分類為投資物業。倘分類為投資物業，猶如融資租約一般方式入賬；及
- 以經營租賃持作自用，但不能夠於訂立租賃時將其公平值與已建於其上之建築物之公平值分開計量，將當作根據融資租約持有者方式入賬；但確實以經營租賃持有則除外。就此而言，訂立租約之時是指目標集團首次訂立租賃之時，或自前度承租人接收之時。

(ii) 經營租約支出

倘目標集團根據經營租約使用資產時，則根據租約作出之付款會在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額方式在損益賬中列支；惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。已收取之租金優惠在損益賬中確認為總租金淨額之不可分割部分。或然租金在其產生之會計期間內作為開支列支。

(iii) 自用租賃土地

當租賃包括土地及樓宇部分，目標集團會根據評估各部分擁有權之絕大部分風險及回報是否已轉移至目標集團而將其劃分為融資或經營租賃，除非肯定兩個部分均屬經營租賃，於此情況下，則整個租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一筆過預付款項)於租賃訂立時按租賃土地部分及樓宇部分的公平值之相對比例分配至土地及樓宇部分。

倘能可靠地分配租賃款項，則以經營租賃入賬之租賃土地權益於財務狀況表呈列為「預付土地租賃款項」，並按租賃年期以直線法攤銷。當租賃款項不能在土地及樓宇之間作可靠分配，則整個租賃分類為融資租賃並以物業、機器及設備列賬。

II. 財務資料附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

(f) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收款項的減值

以成本值或攤銷成本入賬或被分類為可供銷售證券的股本證券投資及其他即期及非即期應收款項，會於各報告期末進行評估，以決定有否客觀證據減值跡象。客觀顯示減值跡象包括目標集團獲悉有關以下一項或多項虧損事項的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大變動而對債務人構成不利影響。

倘出現任何有關證據，則根據以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就使用權益法於財務報表入賬的於一間聯營公司的投資而言(見附註2.3(b))，減值虧損根據附註2.3(f)透過比較該項投資的可收回金額及其賬面值計量。倘於根據附註2.3(f)釐定可收回金額所用估計數據出現有利轉變，減值虧損將予撥回。
- 就按攤銷成本列賬的貿易應收款項及其他流動應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額計量，如貼現影響屬重大，則按金融資產原來實際利率(即初始確認該等資產時計算的實際利率)貼現。如該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則該評估會一併進行。一同評估減值的金融資產的未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況釐定。

倘減值虧損金額於其後期間減少，且該減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事件聯繫，則減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不得導致資產的賬面值超過假設該資產於以過往年度從未確認減值虧損情況下釐定的賬面值。

減值虧損應從相應的資產中直接撤銷，但可收回性被視為成疑但並非微乎其微的應收貿易賬項的已確認減值虧損則例外。於此情況下，應以撥備賬記錄呆賬的減值虧損。倘目標集團確認能收回應收賬款的機會微乎其微，則該為數視為不可收回的應收賬款會從應收貿易賬項中直接撤銷，而在撥備賬中有關該債務的任何金額會被撥回。若之前計入撥備賬的款項在其後收回，則相關的撥備賬會被撥回。撥備賬的其他變動及之前直接撤銷而其後收回的款項，均在損益確認。

II. 財務資料附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

(f) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

於各報告期末審閱內部及外部資料來源，以確定下列資產是否存在減值跡象，或先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、機器及設備；
- 投資物業；及
- 目標集團財務狀況表所載的於一間聯營公司的投資。

倘存在任何該等跡象，則會估計該資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減出售成本及使用價值的較高者。在評估使用價值時，會按反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，將預計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生基本上獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會予以分配，首先減少分配至現金產生單位(或該單位組別)的任何商譽賬面值，之後按比例減少該單位(或該單位組別)內其他資產的賬面值，惟某資產的賬面值不會減至低於其個別公平值減出售成本(如能計量)或使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。

所撥回的減值虧損僅限於在過往年度並未確認減值虧損情況下原應釐定的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回的年內計入損益。

II. 財務資料附註（續）

2 主要會計政策概要（續）

2.3 主要會計政策概要（續）

(g) 貿易應收款項及其他應收款項

貿易應收款項及其他應收款項初步按公平值確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備列賬，惟有關應收款項為給予關連人士之免息及並無任何固定還款期的貸款或貼現影響甚微時，則作別論。於該等情況下，應收款項乃按成本減呆賬減值撥備列賬（見附註2.3(f)(i)）。

(h) 貿易應付款項及其他應付款項

貿易應付款項及其他應付款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘若貼現影響並不重大，則按成本列賬。

(i) 現金及現金等值物

就現金流量表而言，現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般於購入後三個月內到期的短期高流動性投資，減去於要求時償還且構成目標集團現金管理的不可分割部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值物包括並未限制用途的手頭現金及銀行現金（包括定期存款及性質與現金類似的資產）。

(j) 撥備及或然負債

倘目標集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而履行責任可能會導致經濟利益外流，並可以作出可靠的估計時，目標集團會就該時間或數額不定的其他負債確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按預計履行責任所需支出的現值計提撥備。

倘經濟利益外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，會將該責任披露為或然負債，但經濟利益外流的可能性極低則除外。倘目標集團的可能責任須視乎一項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但經濟利益外流的可能性極低則除外。

(k) 所得稅

年度所得稅包括本期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。本期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動均於損益內確認，但與於其他全面收益內或直接於權益內確認的項目有關者，相關稅項金額則分別於其他全面收益內或直接於權益內確認。

本期稅項為按年內應課稅收入，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算的預期應付稅項，以及對過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減和應課稅的暫時性差額產生，即資產及負債就財務呈報而言的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未使用稅項虧損和未使用稅項抵免產生。

II. 財務資料附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

(k) 所得稅(續)

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（只限於可能有未來應課稅溢利用作抵扣有關資產）均會確認。能支持確認由可扣減暫時差額所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現存應課稅暫時性差額而產生的金額；但此等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣減暫時性差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在確定現存應課稅暫時性差額是否支持確認由未使用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差額若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在能使用稅項虧損或抵免的同一期間內撥回，則會被考慮。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不可扣稅的商譽所產生的暫時差額、不影響會計或應課稅溢利的資產或負債之初步確認（假設其並非業務合併的一部分）以及與於附屬公司的投資有關的暫時差額（如屬應課稅差額，僅限於目標集團可控制撥回的時間，而不太可能在可預見將來撥回差額；或如屬可扣稅差額，則僅限於可能在將來撥回的差額）。

已確認的遞延稅項金額是按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據於報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末予以審閱。倘不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關稅項利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低；倘可能獲得足夠的應課稅溢利，則該等已削減金額將會撥回。

來自股息分派的額外所得稅乃於派付有關股息的責任獲確認時確認。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額，會各自分開呈列且不予抵銷。倘目標集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件，則本期稅項資產可抵銷本期稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 對於本期稅項資產及負債，目標集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 對於遞延稅項資產及負債，倘此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，此等實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

II. 財務資料附註 (續)

2 主要會計政策概要 (續)

2.3 主要會計政策概要 (續)

(l) 收益確認

倘經濟利益可能會流入目標集團及收益能夠可靠地計算，收益將按下列基準確認：

- 物業的租金收入於物業租出期間確認及在租期內按直線法入賬；
- 管理費收入按應計基準於提供服務時確認；及
- 利息收入按應計基準透過應用可將預期於金融工具的預期年期或更短期間（倘適用）內未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值的比率採用實際利率法確認。

(m) 退休福利成本

目標集團遵照強制性公積金計劃條例，參與一項定額供款之強制性公積金退休福利計劃。該計劃之資產與目標集團之資產分開持有及獨立管理。目標集團之供款於產生時在損益表內予以確認。目標集團之供款額乃按合資格僱員有關月薪之某個特定百分比計算。被沒收之公積金供款將用於減少現有退休計劃成本。

(n) 外幣換算

功能貨幣及呈列貨幣

目標集團財務報表中包括的有關項目使用目標集團經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。

(o) 關連人士

(a) 倘某人士出現以下情況，則該人士或該人士的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；或
- (iii) 為目標集團或目標集團控股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) 實體乃離職福利計劃為目標集團或與目標集團有關連之實體的僱員利益而設立。

II. 財務資料附註(續)

2 主要會計政策概要(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

(o) 關連人士(續)

- (vi) 實體乃受第(a)項所指人士控制或受共同控制。
- (vii) 於第(a)(i)項所指人士對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) 該實體或其屬當中一部分的集團旗下任何成員公司向目標集團或目標集團控股公司提供主要管理人員服務。

任何人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該名人士或受該人士影響的家庭成員。

3. 關鍵會計判斷及估計不確定性的主要來源

編製目標集團的財務報表須要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額，以及其隨附披露及或然負債的披露。有關該等假設及估計的不確定性可能引致須對於日後受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的後果。

判斷

於應用目標集團會計政策的過程中，管理層已作出下列對財務報表所確認數額有最重大影響的判斷(涉及估計的判斷除外)：

經營租賃及融資租賃 – 目標集團作為出租人

目標集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。基於對有關安排的條款及條件的評估，目標集團已決定保留物業所有權的所有重大風險及回報的物業按經營租賃租出。基於對有關安排的條款及條件的評估，目標集團已決定轉讓物業所有權附帶的絕大部分回報及風險的物業按融資租賃租出。

估計不確定性

下文載列於報告期末有關來自未來及其他主要來源的不確定因素的重要假設及估計，有關假設可能導致須於下一財政年度對資產及負債的賬面值作出重大調整。

可折舊資產的可使用年期

目標集團的管理層於估計可折舊資產的可使用年期時作出其判斷。估計可使用年期反映管理層所估計目標集團擬自使用該等資產產生未來經濟利益的期間。

目標集團根據財務報表附註2.3(c)所述的會計政策計算物業、機器及設備的折舊。物業、機器及設備的賬面淨值於財務報表附註7中披露。

II. 財務資料附註

4. 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括透過損益按公平值列賬之金融資產、計息借貸、董事貸款、股東貸款以及現金及現金等值物。此等金融工具之主要目的乃為目標集團之業務經營籌集資金。目標集團有各種其他直接由業務產生之金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項。

由目標集團之金融工具產生之主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會為管理此等各項風險檢討並議定各種政策，該等政策概述如下。

利率風險

目標集團面臨之市場利率變動風險主要與按銀行利率計息的計息借貸有關。目標集團銀行借貸之利率及還款期限於財務資料附註15中披露。

下表顯示在所有其他因素保持不變之情況下，利率的合理可能變動對目標集團除稅後溢利（透過對浮息借款及銀行按揭貸款之影響）以及目標集團權益影響之敏感度。

	基點 增加／(減少)	年內／期內 溢利／虧損及權益 增加／(減少) 港幣千元
於二零一四年三月三十一日		
計息借貸		
利率增加	100	(899)
利率減少	(100)	899
於二零一五年三月三十一日		
計息借貸		
利率增加	100	(855)
利率減少	(100)	855
於二零一六年三月三十一日		
計息借貸		
利率增加	100	(1,044)
利率減少	(100)	1,044
於二零一六年八月三十一日		
計息借貸		
利率增加	100	(951)
利率減少	(100)	951

外匯風險

由於目標集團的絕大部分交易乃以其功能貨幣港幣計值，故目標集團並無面臨重大外幣風險。

II. 財務資料附註(續)

4. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

目標集團僅與獲認同及信譽良好的第三方進行交易。根據目標集團的政策，凡有意按信貸條款交易的客戶，均須通過信貸審查。此外，目標集團並無大量及會持續監查應收款項結餘，且目標集團所面對的壞賬風險並不重大。

與目標集團其他金融資產(包括現金及現金等值物以及其他應收款項)有關的信貸風險均來自交易對手的違約，所面臨的最大風險等於該等資產的賬面值。

由於目標集團僅與獲認同及信譽良好的第三方進行交易，故一般毋須提供任何抵押物。由於目標集團貿易應收款項的客戶基礎分佈廣泛，故目標集團並無重大集中信貸風險。

有關目標集團所面臨的因貿易應收款項及其他應收款項所產生信貸風險的進一步量化資料分別於財務報表附註11及12內披露。

流動資金風險

目標集團之目標是透過利用銀行融資在資金供應持續性及靈活性中維持平衡。

於年結日，目標集團金融負債按已訂約但未貼現款項計算之到期情況如下：

於二零一四年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	合計 港幣千元
董事貸款	8,038	-	-	-	8,038
股東貸款	55,630	-	-	-	55,630
計息借貸	107,770	-	-	-	107,770
已收之租金按金	4,199	-	-	-	4,199
	<u>175,637</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>175,637</u>

於二零一五年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	合計 港幣千元
董事貸款	4,040	-	-	-	4,040
股東貸款	55,630	-	-	-	55,630
計息借貸	102,443	-	-	-	102,443
已收之租金按金	4,254	-	-	-	4,254
	<u>166,367</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>166,367</u>

II. 財務資料附註(續)

4. 財務風險管理目標及政策(續)

於二零一六年三月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	合計 港幣千元
董事貸款	-	-	-	-	-
股東貸款	53,808	-	-	-	53,808
計息借貸	125,062	-	-	-	125,062
已收之租金按金	2,627	-	723	1,029	4,379
	<u>181,497</u>	<u>-</u>	<u>723</u>	<u>1,029</u>	<u>183,249</u>

於二零一六年八月三十一日

	一年內或 於要求時 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	超過五年 港幣千元	合計 港幣千元
董事貸款	-	-	-	-	-
股東貸款	53,800	-	-	-	53,800
計息借貸	113,938	-	-	-	113,938
已收之租金按金	2,846	723	1,029	-	4,598
	<u>170,584</u>	<u>723</u>	<u>1,029</u>	<u>-</u>	<u>172,336</u>

5. 資本管理

目標集團資本管理之主要目標為確保目標集團之持續經營能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務並使股東價值達到最大化。

目標集團會根據經濟狀況變化及相關資產之風險特徵管理其資本架構並對其進行調整。目標集團未受任何外界施加之資本要求所限制。於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度以及截至二零一六年八月三十一日止五個月，目標集團管理資本之目標、政策或處理程序概無任何變動。

6. 投資物業

	合計 港幣千元
二零一四年三月三十一日	
於二零一三年四月一日之估值	691,000
添置	109,329
公平值變動	<u>16,671</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>817,000</u>

II. 財務資料附註(續)

6. 投資物業(續)

	合計 港幣千元
二零一五年三月三十一日	
於二零一四年四月一日之估值	817,000
公平值變動	<u>84,000</u>
於二零一五年三月三十一日	<u><u>901,000</u></u>
二零一六年三月三十一日	
於二零一五年四月一日之估值	901,000
公平值變動	<u>(26,000)</u>
於二零一六年三月三十一日	<u><u>875,000</u></u>
二零一六年八月三十一日	
於二零一六年四月一日之估值	875,000
公平值變動	<u>(17,000)</u>
於二零一六年八月三十一日	<u><u>858,000</u></u>

投資物業包括下列各項：

	二零一四年 三月 港幣千元	二零一五年 三月 港幣千元	二零一六年 三月 港幣千元	二零一六年 八月 港幣千元
估值：				
香港租賃物業	<u>817,000</u>	<u>901,000</u>	<u>875,000</u>	<u>858,000</u>

投資物業於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年八月三十一日經由獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(已獲相關專業資格及物業估值經驗認可)估值。董事已於編製估值報告時就有關目標集團投資物業估值時所採用之估值假設及其他參數持續與測量師進行討論。

II. 財務資料附註(續)

6. 投資物業(續)

下表呈列以經常性基準按公平值計量，並分類至香港財務報告準則第13號公平值計量界定之三級公平值架構之投資物業。釐定公平值計量所用之參數乃根據估值技術使用之參數之可觀察程度劃分成不同等級。

詳情	公平值 港幣千元	公平值計量分類		
		相同資產 於活躍市場 之報價 (第一級) 港幣千元	其他重大 可觀察參數 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察參數 (第三級) 港幣千元
於二零一四年 三月三十一日 香港投資物業	817,000	-	-	817,000
於二零一五年 三月三十一日 香港投資物業	901,000	-	-	901,000
於二零一六年 三月三十一日 香港投資物業	875,000	-	-	875,000
於二零一六年 八月三十一日 香港投資物業	858,000	-	-	858,000

於有關期間內，第一級與第二級之間概無轉讓，亦無從第三級轉出。目標集團之政策為於轉讓發生之當期報告期末確認有關轉讓。

投資物業之公平值乃基於資本化應收收入淨額及就復歸收入潛力作出適當撥備釐定。

II. 財務資料附註(續)

6. 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察參數所作公平值計量之資料

二零一四年三月三十一日

詳情	於二零一四年 三月三十一日 之公平值 港幣千元	估值方法	不可觀察參數	不可觀察 參數的範圍	不可觀察 參數與 公平值的關係
西營盤物業 (將收購的物業)	703,000	收益法	(i)資本化利率	2.75%	資本化利率越高， 公平值越低
			(ii)市場租金	每平方英尺月租港幣 36.8元	市場租金越高， 公平值越高
田灣物業	114,000	收益法	(i)資本化利率	3.25%	資本化利率越高， 公平值越低
			(ii)市場租金	每平方英尺月租港幣 11.5元	市場租金越高， 公平值越高
	817,000				

II. 財務資料附註(續)

6. 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察參數所作公平值計量之資料(續)

二零一五年三月三十一日

詳情	於二零一五年 三月三十一日 之公平值 港幣千元	估值方法	不可觀察參數	不可觀察 參數的範圍	不可觀察 參數與 公平值的關係
西營盤物業 (將收購的物業)	765,000	收益法	(i)資本化利率	2.75%	資本化利率越高， 公平值越低
			(ii)市場租金	每平方英尺月租港幣 40.1元	市場租金越高， 公平值越高
田灣物業	136,000	收益法	(i)資本化利率	3.25%	資本化利率越高， 公平值越低
			(ii)市場租金	每平方英尺月租港幣 13.7元	市場租金越高， 公平值越高
	901,000				

II. 財務資料附註(續)

6. 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察參數所作公平值計量之資料(續)

二零一六年三月三十一日

詳情	於二零一六年 三月三十一日 之公平值 港幣千元	估值方法	不可觀察參數	不可觀察 參數的範圍	不可觀察 參數與 公平值的關係
西營盤物業 (將收購的物業)	732,000	收益法	(i)資本化利率	3.00%	資本化利率越高， 公平值越低
			(ii)市場租金	每平方英尺月租港幣 41.8元	市場租金越高， 公平值越高
田灣物業	143,000	收益法	(i)資本化利率	3.25%	資本化利率越高， 公平值越低
			(ii)市場租金	每平方英尺月租港幣 14.4元	市場租金越高， 公平值越高
	875,000				

II. 財務資料附註(續)

6. 投資物業(續)

有關使用重大不可觀察參數所作公平值計量之資料(續)

二零一六年八月三十一日

詳情	於二零一六年 八月三十一日 之公平值 港幣千元	估值方法	不可觀察參數	不可觀察 參數的範圍	不可觀察 參數與 公平值的關係
西營盤物業 (將收購的物業)	715,000	收益法	(i)資本化利率	3.00%	資本化利率越高， 公平值越低
			(ii)市場租金	每平方英尺月租港幣 41.4元	市場租金越高， 公平值越高
田灣物業	143,000	收益法	(i)資本化利率	3.25%	資本化利率越高， 公平值越低
			(ii)市場租金	每平方英尺月租 港幣14.4元	市場租金越高， 公平值越高
	858,000				

投資物業之公平值乃基於並無偏離其實際用途之最高及最佳使用狀態計量。

II. 財務資料附註(續)

7. 物業、機器及設備

	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	合計 港幣千元
二零一四年三月三十一日			
於二零一三年四月一日			
成本	7,234	16	7,250
累計折舊	(4,754)	(16)	(4,770)
賬面淨值	<u>2,480</u>	<u>-</u>	<u>2,480</u>
於二零一三年四月一日，扣除累計折舊	2,480	-	2,480
添置	309	1	310
年內計提折舊	(682)	-	(682)
於二零一四年三月三十一日， 扣除累計折舊	<u>2,107</u>	<u>1</u>	<u>2,108</u>
於二零一四年三月三十一日：			
成本	7,543	17	7,560
累計折舊	(5,436)	(16)	(5,452)
賬面淨值	<u>2,107</u>	<u>1</u>	<u>2,108</u>
二零一五年三月三十一日			
於二零一四年四月一日			
成本	7,543	17	7,560
累計折舊	(5,436)	(16)	(5,452)
賬面淨值	<u>2,107</u>	<u>1</u>	<u>2,108</u>
於二零一四年四月一日，扣除累計折舊	2,107	1	2,108
添置	534	4	538
年內計提折舊	(789)	(1)	(790)
於二零一五年三月三十一日， 扣除累計折舊	<u>1,852</u>	<u>4</u>	<u>1,856</u>
於二零一五年三月三十一日：			
成本	8,077	21	8,098
累計折舊	(6,225)	(17)	(6,242)
賬面淨值	<u>1,852</u>	<u>4</u>	<u>1,856</u>

II. 財務資料附註(續)

7. 物業、機器及設備(續)

	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	合計 港幣千元
二零一六年三月三十一日			
於二零一五年四月一日			
成本	8,077	21	8,098
累計折舊	(6,225)	(17)	(6,242)
賬面淨值	<u>1,852</u>	<u>4</u>	<u>1,856</u>
於二零一五年四月一日，扣除累計折舊淨值	1,852	4	1,856
添置	–	10	10
出售	–	(31)	(31)
年內計提折舊	(789)	–	(789)
出售時撤回折舊	–	17	17
於二零一六年三月三十一日， 扣除累計折舊淨值	<u>1,063</u>	<u>–</u>	<u>1,063</u>
於二零一六年三月三十一日：			
成本	8,077	–	8,077
累計折舊	(7,014)	–	(7,014)
賬面淨值	<u>1,063</u>	<u>–</u>	<u>1,063</u>
二零一六年八月三十一日			
於二零一六年四月一日			
成本	8,077	–	8,077
累計折舊	(7,014)	–	(7,014)
賬面淨值	<u>1,063</u>	<u>–</u>	<u>1,063</u>
於二零一六年四月一日，扣除累計折舊淨值	1,063	–	1,063
期內計提折舊	(328)	–	(328)
於二零一六年八月三十一日， 扣除累計折舊淨值	<u>735</u>	<u>–</u>	<u>735</u>
於二零一六年八月三十一日：			
成本	8,077	–	8,077
累計折舊	(7,342)	–	(7,342)
賬面淨值	<u>735</u>	<u>–</u>	<u>735</u>

II. 財務資料附註(續)

8. 於一間聯營公司投資

	於三月三十一日		於八月三十一日	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資成本	19	19	19	19
減值撥備	(3,335)	(3,504)	(3,139)	(2,982)
一間聯營公司欠款	1,826	1,826	1,826	1,826
貸款予一間聯營公司	1,490	1,659	1,294	1,137
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

有關聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊成立 及營業地點	已發行及 繳足股本詳情	擁有權權益比例		附屬公司 持有	主要業務
				貴公司 實際權益	貴公司 持有		
恩情護老中心(上環) 有限公司	註冊成立	香港	92,367 股普通股	21%	21%	-	提供老年人護理服務

9. 金融工具分類

於報告期末，各類金融工具賬面值如下：

金融資產

	於三月三十一日		於八月三十一日	
	二零一四年 按公平值 透過損益 列賬之 金融資產 港幣千元	二零一五年 按公平值 透過損益 列賬之 金融資產 港幣千元	二零一六年 按公平值 透過損益 列賬之 金融資產 港幣千元	二零一六年 按公平值 透過損益 列賬之 金融資產 港幣千元
香港上市股份(按市值)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,029</u>	<u>9,996</u>

II. 財務資料附註(續)

9. 金融工具分類(續)

金融資產(續)

	於三月三十一日			於八月三十一日
	二零一四年 貸款及 應收款項 港幣千元	二零一五年 貸款及 應收款項 港幣千元	二零一六年 貸款及 應收款項 港幣千元	二零一六年 貸款及 應收款項 港幣千元
貿易應收款項	528	-	257	257
其他應收款項	117	117	135	119
現金及現金等值物	449	339	551	1,417
	<u>1,094</u>	<u>456</u>	<u>943</u>	<u>1,793</u>

金融負債

	於三月三十一日			於八月三十一日
	二零一四年 按攤銷成本 計量的 金融負債 港幣千元	二零一五年 按攤銷成本 計量的 金融負債 港幣千元	二零一六年 按攤銷成本 計量的 金融負債 港幣千元	二零一六年 按攤銷成本 計量的 金融負債 港幣千元
董事貸款	8,038	4,040	-	-
股東貸款	55,630	55,630	53,808	53,800
計息借貸	107,770	102,443	125,062	113,938
其他應付款項	4,199	4,254	4,379	4,598
	<u>175,637</u>	<u>166,367</u>	<u>183,249</u>	<u>172,336</u>

10. 按公平值透過損益列賬之金融資產

	於三月三十一日			於八月三十一日
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港上市股份(按市值)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,029</u>	<u>9,996</u>

所有於二零一六年三月三十一日按公平值透過損益列賬之金融資產均按相同金融工具於活躍市場之報價(第一級輸入值)計量。其報價乃產生自上市股份於報告期末的當時買方報價。

II. 財務資料附註(續)

11. 貿易應收款項

	於三月三十一日		於八月三十一日	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一個月內	528	-	257	257

並非個別或整體視作減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於三月三十一日		於八月三十一日	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
逾期一個月以下	528	-	257	257

既無逾期亦未減值的應收款項與近期並無違約的客戶有關。

已逾期但並未減值的應收款項與眾多與目標集團擁有良好往績記錄的獨立客戶有關。基於過往經驗，目標集團董事認為毋須就該等結餘計提減值撥備，原因是有關信貸質素並無重大變動及結餘仍被視作可全數收回。

12. 其他應收款項

	於三月三十一日		於八月三十一日	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收股息	-	-	16	-
預付款項	-	15	-	-
租金按金	117	117	119	119
	<u>117</u>	<u>132</u>	<u>135</u>	<u>119</u>

上述資產既無逾期亦未減值。上述結餘所含金融資產與近期並無違約的應收款項有關。

II. 財務資料附註(續)

13. 現金及現金等值物

	二零一四年 港幣千元	於三月三十一日 二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	於 八月三十一日 二零一六年 港幣千元
現金及現金等值物	449	339	551	1,417

14. 其他應付款項

	二零一四年 港幣千元	於三月三十一日 二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	於八月 三十一日 二零一六年 港幣千元
應計費用	40	43	47	88
已收按金	4,199	4,254	4,379	4,598
預收款項	85	85	85	85
	4,324	4,382	4,511	4,771

15. 計息借貸

有抵押銀行貸款

	二零一四年 港幣千元	於三月三十一日 二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	於八月 三十一日 二零一六年 港幣千元
流動 須於一年內償還	107,770	102,443	125,062	113,938
實際利率	2.29% – 2.33%	2.32%	2.02% – 2.11%	1.89% – 2.11%

所有銀行貸款均以港幣計值。銀行貸款之賬面值與其根據現行市場利率計算之公平值相若。

16. 股本

	股份數目	港幣元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日、 二零一六年三月三十一日及二零一六年八月三十一日	24	24

II. 財務資料附註(續)

17. 收入、其他收入及收益／(虧損)

	截至三月三十一日止年度			截至八月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入					
管理費收入	104	108	145	23	80
租金收入	14,386	19,686	20,171	8,324	8,626
	<u>14,490</u>	<u>19,794</u>	<u>20,316</u>	<u>8,347</u>	<u>8,706</u>
其他收入及收益／(虧損)					
股息收入	–	–	633	512	341
貸款利息收入	–	93	60	27	21
一間聯營公司減值虧損 (撥備)／撥回	(3,335)	(169)	365	150	157
按公平值透過損益列賬 之金融資產之公平值變動	–	–	(10,235)	(8,789)	612
其他	95	95	62	57	–
	<u>(3,240)</u>	<u>19</u>	<u>(9,115)</u>	<u>(8,043)</u>	<u>1,131</u>

18. 財務費用

	截至三月三十一日止年度			截至八月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銀行貸款利息	770	2,496	2,513	984	1,054

II. 財務資料附註(續)

19. 除稅前溢利/(虧損)

	截至三月三十一日止年度			截至八月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利/(虧損)					
已扣除/(計入)：					
核數師酬金	26	32	21	13	34
自置資產折舊	682	790	789	332	328
董事袍金	9,600	5,600	3,600	-	4,000
投資物業租金收入	(14,386)	(19,686)	(20,171)	(8,324)	(8,626)
減：直接支出	565	883	829	317	464
一間聯營公司減值虧損撥備/(撥回)	3,335	169	(365)	(150)	(157)
按公平值透過損益列賬之金融資產之公平值變動	-	-	10,235	8,789	(612)

20. 所得稅開支

	截至三月三十一日止年度			截至八月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本期稅項－香港利得稅					
本年度支出	242	1,275	137	-	373
過往年度撥備不足的調整	-	149	2,691	-	-
	<u>242</u>	<u>1,424</u>	<u>2,828</u>	<u>-</u>	<u>373</u>
遞延稅項					
本年度支出	159	159	159	159	159
	<u>401</u>	<u>1,583</u>	<u>2,987</u>	<u>159</u>	<u>532</u>

香港利得稅乃根據年/期內估計應課稅溢利及有關期間之稅項寬減扣減按稅率16.5%計算。

II. 財務資料附註(續)

20. 所得稅開支(續)

有關期間之稅項開支按損益及其他全面收益表與業績之對賬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至八月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利	15,820	93,828	(22,892)	28,543	(13,096)
按法定稅率計算的稅項	2,610	15,481	(3,777)	4,709	(2,160)
不可扣減開支的稅務影響	562	28	4,292	2	2,842
毋須課稅收入的稅務影響	(2,750)	(13,871)	(165)	(5,059)	(82)
未確認暫時差額的稅務影響	(353)	(221)	(112)	(187)	(189)
已確認暫時差額的稅務影響	159	159	159	159	159
過往年度撥備不足的調整	-	149	2,691	-	-
稅項寬減的稅務影響	(10)	(20)	(40)	(34)	(38)
動用過往未確認的稅項虧損	-	(122)	(61)	-	-
未確認未使用稅項虧損的稅務影響	183	-	-	569	-
	401	1,583	2,987	159	532

21. 五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年八月三十一日止五個月的總酬金如下：

	截至三月三十一日止年度			截至八月三十一日止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
薪金、津貼及其他福利	9,600	5,600	3,600	-	4,000
	9,600	5,600	3,600	-	4,000

II. 財務資料附註(續)

21. 五名最高薪酬人士(續)

於有關期間，五位最高薪酬人士均為目標集團之董事。屬於酬金組別內之最高薪酬人士人數分列如下：

港幣元	截至三月三十一日止年度			截至八月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	(未經審核)				
0 – 1,000,000	2	2	4	5	4
1,000,001 – 1,500,000	–	2	1	–	–
1,500,001 – 2,000,000	–	1	–	–	1
2,000,001 – 2,500,000	2	–	–	–	–
4,500,001 – 5,000,000	1	–	–	–	–

於有關期間內，貴集團概無向董事及五位最高薪酬人士支付酬金或獎勵作為加入或於加入目標集團後之獎勵或作為離職之補償。

22. 關連人士交易及結餘

(a) 除於該等財務報表其他部分所詳述之交易外，貴公司於年／期內與關連人士進行以下交易：

附註	截至三月三十一日止年度			截至八月三十一日 止五個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
(未經審核)					
一間聯營公司利息收入 (i)	–	93	60	27	20
一間聯營公司租金收入 (ii)	2,940	2,940	3,034	1,286	1,286
	<u>2,940</u>	<u>3,033</u>	<u>3,094</u>	<u>1,313</u>	<u>1,306</u>

(i) 於有關期間內，聯營公司恩情護老中心(上環)有限公司貸款產生之利息收入乃無抵押及按4%之年利率計息。

(ii) 聯營公司恩情護老中心(上環)有限公司產生之租金收入。

II. 財務資料附註(續)

22. 關連人士交易及結餘(續)

(b) 與關連人士之未償還結餘：

附註	於三月三十一日		於八月三十一日	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
關連人士貸款				
股東貸款 (i)	(55,630)	(55,630)	(53,808)	(53,800)
董事貸款 (i)	(8,038)	(4,040)	-	-
	<u>(63,668)</u>	<u>(59,670)</u>	<u>(53,808)</u>	<u>(53,800)</u>

附註：

(i) 股東及董事貸款乃無抵押、免息及須於要求時償還。

23. 經營租賃安排

	於三月三十一日			於八月三十一日
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	17,682	14,716	13,721	16,433
第二至五年(包括首尾兩年)	21,142	14,948	18,399	15,872
超過五年	490	-	1,183	-
	<u>39,314</u>	<u>29,664</u>	<u>33,303</u>	<u>32,305</u>

24. 於一間附屬公司投資

	於三月三十一日			於八月三十一日
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非上市股份(按成本值)	10	10	10	10
一間附屬公司欠款	109,041	107,616	105,816	105,054
	<u>109,051</u>	<u>107,626</u>	<u>105,826</u>	<u>105,064</u>

II. 財務資料附註(續)

24. 於一間附屬公司投資(續)

有關附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本詳情	擁有權益比例			主要業務
			貴公司 實際權益	貴公司 持有	附屬公司 持有	
創薈環球有限公司	香港	10,000股普通股	100%	100%	-	物業投資

25. 目標公司財務狀況表

有關目標公司於各有關期間末的財務狀況表的資料如下：

	於三月三十一日		於八月三十一日	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資產				
非流動資產				
投資物業	703,000	765,000	732,000	715,000
於一間附屬公司投資	109,051	107,626	105,826	105,064
於一間聯營公司投資	-	-	-	-
物業、機器及設備	2,108	1,856	1,063	735
	<u>814,159</u>	<u>874,482</u>	<u>838,889</u>	<u>820,799</u>
流動資產				
按公平值透過損益列賬之金融資產	-	-	18,029	9,996
可收回稅項	1,084	1,096	668	856
貿易應收款項	528	-	257	257
其他應收款項	30	45	48	32
現金及現金等值物	420	334	501	1,349
	<u>2,062</u>	<u>1,475</u>	<u>19,503</u>	<u>12,490</u>
負債				
流動負債				
董事貸款	8,038	4,040	-	-
股東貸款	55,630	55,630	53,808	53,800
計息借貸	107,770	102,443	125,062	113,938
其他應付款項	3,474	3,532	3,660	3,908
	<u>174,912</u>	<u>165,645</u>	<u>182,530</u>	<u>171,646</u>
流動負債淨額	<u>(172,850)</u>	<u>(164,170)</u>	<u>(163,027)</u>	<u>(159,156)</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	500	550	600	650
總資產減總負債	<u>640,809</u>	<u>709,762</u>	<u>675,262</u>	<u>660,993</u>

II. 財務資料附註(續)

25. 目標公司財務狀況表(續)

	二零一四年 港幣千元	於三月三十一日 二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	於八月三十一日 二零一六年 港幣千元
權益				
目標公司權益持有人應佔股本及儲備				
股本	—	—	—	—
儲備(附註)	640,809	709,762	675,262	660,993
總權益	640,809	709,762	675,262	660,993

附註：

目標公司之儲備概要如下：

	留存盈餘 港幣千元
於二零一三年四月一日的結餘	629,503
年內溢利	11,306
於二零一四年三月三十一日的結餘	640,809
於二零一四年四月一日的結餘	640,809
年內溢利	68,953
於二零一五年三月三十一日的結餘	709,762
於二零一五年四月一日的結餘	709,762
年內虧損	(34,500)
於二零一六年三月三十一日的結餘	675,262
於二零一六年四月一日的結餘	675,262
期內虧損	(14,269)
於二零一六年八月三十一日的結餘	660,993

此致

建生國際集團有限公司
列位董事 台照

二零一六年十二月二十二日

以下為目標集團表現的管理層討論與分析。

二零一三年四月一日至二零一四年三月三十一日止期間

(a) 業務回顧及財務業績

目標集團的業務為物業投資，作出租用途。期內，目標集團持有兩項投資物業。創立投資於整個報告期內直接持有物業。位於香港田灣的另一項物業由集團附屬公司於二零一四年一月以港幣109,300,000元收購。於報告期內，目標集團的收益及溢利分別為港幣14,500,000元及港幣15,400,000元。

物業出租率為100%並錄得

- 租金收益港幣13,800,000元；
- 經營溢利淨額港幣13,400,000元；及
- 公平值港幣703,000,000元，較去年增加港幣12,000,000元。

於報告期內，目標集團並無僱用任何僱員。

於報告期內，目標集團概無任何未來重大投資計劃。

(b) 財務資源、流動資金、資本架構、資產負債比率及資產抵押

於二零一四年三月三十一日，目標集團的現金及權益分別為港幣400,000元及港幣644,900,000元。物業的日常營運由其租金收益撥資。資本架構包括(i)股東貸款港幣55,600,000元及(ii)銀行貸款港幣107,800,000元。銀行貸款由物業之抵押及其租金轉讓作擔保，年利率為香港銀行同業拆息加1.8%。銀行貸款本金將按月攤銷，於二零三零年到期。目標集團的資產負債比率（即銀行借貸與總資產比率）約為13.1%。

(c) 外匯風險及或然負債

於報告期內，目標集團並無面臨外匯風險，亦無任何重大或然負債。

二零一四年四月一日至二零一五年三月三十一日止期間

(a) 業務回顧及財務業績

期內，目標集團擁有兩項投資物業，作出租用途。集團收益及溢利分別為港幣19,800,000元及港幣92,200,000元。該溢利主要由於物業的公平值增加港幣84,000,000元所致。

於報告期內，目標集團概無任何重大收購或出售事項。

物業出租率為100%並錄得

- 租金收益港幣15,300,000元（二零一四年：港幣13,800,000元）；
- 經營溢利淨額港幣15,000,000元（二零一四年：港幣13,400,000元）；及
- 公平值港幣765,000,000元，較去年增加港幣62,000,000元。

於報告期內，目標集團並無僱用任何僱員。

於報告期內，目標集團概無任何未來重大投資計劃。

(b) 財務資源、流動資金、資本架構、資產負債比率及資產抵押

於二零一五年三月三十一日，目標集團的現金及權益分別為港幣300,000元及港幣737,200,000元。物業的日常營運由其租金收益撥資。資本架構包括(i)股東貸款港幣55,600,000元及(ii)銀行貸款港幣102,400,000元。銀行貸款由物業之抵押及其租金轉讓作擔保，年利率為香港銀行同業拆息加1.8%。銀行貸款本金將按月攤銷，於二零三零年到期。目標集團的資產負債比率（即銀行借貸與總資產比率）約為11.3%。

(c) 外匯風險及或然負債

於報告期內，目標集團並無面臨外匯風險，亦無任何重大或然負債。

二零一五年四月一日至二零一六年三月三十一日止期間

(a) 業務回顧及財務業績

於報告期內，除作出租用途的投資物業外，目標集團亦投資上市證券，作買賣用途。集團收益及虧損分別為港幣20,300,000元及港幣25,900,000元。該虧損乃由於物業的公平值減少港幣26,000,000元及上市證券減值虧損港幣10,200,000元所致。

於報告期內，目標集團概無任何重大收購或出售事項。

物業出租率為100%並錄得

- 租金收益港幣15,800,000元（二零一五年：港幣15,300,000元）；
- 經營溢利淨額港幣15,400,000元（二零一五年：港幣15,000,000元）；及
- 公平值港幣732,000,000元，較去年減少港幣33,000,000元。

於報告期內，目標集團並無僱用任何僱員。

於報告期內，目標集團概無任何未來重大投資計劃。

(b) 財務資源、流動資金、資本架構、資產負債比率及資產抵押

於二零一六年三月三十一日，目標集團的現金及權益分別為港幣600,000元及港幣711,300,000元。物業的日常營運由其租金收益撥資。資本架構包括(i)股東貸款港幣53,800,000元及(ii)銀行貸款港幣125,100,000元。銀行貸款由物業之抵押及其租金轉讓作擔保，年利率為香港銀行同業拆息加1.8%。銀行貸款本金將按月攤銷，於二零三零年到期。目標集團的資產負債比率（即銀行借貸與總資產比率）約為14.0%。

(c) 外匯風險及或然負債

於報告期內，目標集團並無面臨外匯風險，亦無任何重大或然負債。

二零一六年四月一日至二零一六年八月三十一日止期間

(a) 業務回顧及財務業績

於報告期內，目標集團的業務仍為物業出租及上市證券買賣。集團收益及虧損分別為港幣8,700,000元及港幣13,600,000元。該虧損乃由於物業的公平值減少港幣17,000,000元所致。

於報告期內，目標集團概無任何重大收購或出售事項。

物業出租率為100%並錄得

- 租金收益港幣6,800,000元（同期：港幣6,500,000元）；
- 經營溢利淨額港幣6,600,000元（同期：港幣6,300,000元）；及
- 公平值港幣715,000,000元，較二零一六年三月三十一日減少港幣17,000,000元。

於報告期內，目標集團並無僱用任何僱員。

於報告期內，目標集團概無任何未來重大投資計劃。

(b) 財務資源、流動資金、資本架構、資產負債比率及資產抵押

於二零一六年八月三十一日，目標集團的現金及權益分別為港幣1,400,000元及港幣697,700,000元。物業的日常營運由其租金收益撥資。資本架構包括(i)股東貸款港幣53,800,000元及(ii)銀行貸款港幣113,900,000元。銀行貸款由物業之抵押及其租金轉讓作擔保，年利率為香港銀行同業拆息加1.8%。銀行貸款本金將按月攤銷，於二零三零年到期。目標集團的資產負債比率（即銀行借貸與總資產比率）約為13.1%。

(c) 外匯風險及或然負債

於報告期內，目標集團並無面臨外匯風險，亦無任何重大或然負債。

1. 經擴大集團未經審核備考資產負債表緒言

以下為經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」），已按照上市規則第四章第29段編製，以供說明倘收購目標集團（「收購事項」）已於二零一六年九月三十日完成對經擴大集團資產及負債的影響。

經擴大集團於二零一六年九月三十日的未經審核備考財務資料已根據下列所載資料編製：

- (a) 本集團於二零一六年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表，乃摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止六個月的已刊發中期業績；
- (b) 經考慮未經審核備考調整（與收購事項直接有關及確實可作依據）後，如其附註所述說明倘收購事項已於二零一六年九月三十日完成，則收購事項可能對本集團過往財務資料的影響。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載「本集團財務資料」、本通函附錄二A所載「目標集團的會計師報告」及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考財務資料已由本公司董事編製，僅供說明用途，並基於若干假設、估計、不確定因素及目前所得資料而作出。鑑於其假設性質，未經審核備考財務資料未必能反映經擴大集團於二零一六年九月三十日或任何未來日期的真實綜合財務狀況。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於	目標集團	備考調整				備考調整	經擴大
	二零一六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 附註1	於二零一六年 八月三十一日 (經審核) 港幣千元 附註2	(未經審核) 港幣千元 附註3a	(未經審核) 港幣千元 附註3b	(未經審核) 港幣千元 附註4	(未經審核) 港幣千元 附註5	總計 (未經審核) 港幣千元	集團的 備考數據 (未經審核) 港幣千元
資產								
非流動資產								
投資物業	6,483,300	858,000	(143,000)	(67,000)			(210,000)	7,131,300
聯營公司	1,020,627						-	1,020,627
可供銷售投資	472,945						-	472,945
物業、機器及設備	1,326	735	(735)				(735)	1,326
其他資產	300							300
	<u>7,978,498</u>							<u>8,626,498</u>
流動資產								
應收賬款、墊款及預付款	103,751	376	(376)				(376)	103,751
可供銷售投資	68,913							68,913
按公平值列賬之金融資產	1,219	9,996	(9,996)				(9,996)	1,219
現金及現金等值物	233,469	1,417	2,212	(583,200)	500,000	(8,156)	(89,144)	145,742
稅項資產	-	856	(856)				(856)	-
	<u>407,352</u>							<u>319,625</u>
總資產	<u>8,385,850</u>							<u>8,946,123</u>
負債								
非流動負債								
應付賬款及應計費用	54,706							54,706
有抵押銀行貸款	1,252,752				400,000		400,000	1,652,752
遞延稅項	58,775	1,086	(1,086)				(1,086)	58,775
	<u>1,366,233</u>							<u>1,766,233</u>
流動負債								
應付賬款及應計費用	34,536	58,571	(54,942)				(54,942)	38,165
有抵押銀行貸款	763,500	113,938	(113,938)		100,000		(13,938)	863,500
應付稅項	7,464	132	(132)				(132)	7,464
	<u>805,500</u>							<u>909,129</u>
總負債	<u>2,171,733</u>							<u>2,675,362</u>
總資產減負債	<u>6,214,117</u>							<u>6,270,761</u>

經擴大集團的未經審核備考財務資料附註

- (1) 有關結餘摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止六個月的已刊發業績所載本集團於二零一六年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表。
- (2) 目標集團於二零一六年八月三十一日的資產負債表摘錄自載於本通函附錄二A的會計師報告，並假設目標集團於二零一六年八月三十一日至二零一六年九月三十日期間並無發生任何重大交易或事宜。
- (3) 根據股份購買協議（「股份購買協議」），賣方將於完成前出售目標集團的所有資產及負債（物業及任何相關業務除外）。
 - (a) 有關調整指出售物業以外賬面值為港幣715,000,000元之資產及負債以及已收與物業及其經營有關的租金按金港幣3,629,000元。
 - (b) 有關調整指物業之公平值於二零一六年八月三十一日至完成日期之變動，並乃假設物業於完成日期之公平值與總代價港幣648,000,000元相若。總訂金港幣64,800,000元已於簽訂股份購買協議前支付及代價餘額為港幣583,200,000元。
- (4) 有關調整指申請銀行貸款，並構成收購事項代價的一部分。
- (5) 收購事項的直接開支約為港幣8,156,000元，包括印花稅約港幣1,296,000元、佣金約港幣4,860,000元（相等於購買代價的0.75%）以及法律及專業費用約港幣2,000,000元。本集團將以現金支付代價及直接開支。

獨立申報會計師就編製備考財務資料發出之核證報告

以下為本公司申報會計師鄭鄭會計師事務所有限公司（香港執業會計師）就經擴大集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。



CHENG & CHENG LIMITED
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
鄭鄭會計師事務所有限公司

香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈1003-1005室
Rms 1003-1005, Allied Kajima Bldg, 138 Gloucester Rd., Wanchai, HK

電話: 2598 8663
Tel: 2598 8663

香港
灣仔

告士打道138號
聯合鹿島大廈10樓

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就編製建生國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，而未經審核備考財務資料由 貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明之用。備考財務資料包括載於 貴公司所刊發日期為二零一六年十二月二十二日之通函（「通函」）第III-2至III-3頁所載 貴集團於二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載述於通函第III-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購目標集團（「收購事項」）對 貴集團於二零一六年九月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一六年九月三十日發生。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年九月三十日止期間之未經審核中期財務資料（已就此刊發未經審核報告）。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

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

吾等之獨立性及質量控制

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

本事務所應用香港質量控制準則第1號「*有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制*」，並相應設有全面質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

申報會計師之責任

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

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「*受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告*」進行受聘查證工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中亦無就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

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

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

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

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

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此致

建生國際集團有限公司
列位董事 台照

鄭鄭會計師事務所有限公司
香港
執業會計師
謹啟

二零一六年十二月二十二日

以下為獨立評估師高力國際物業顧問(香港)有限公司就 貴集團購買的物業於二零一六年十月一日的估值發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本章程。本附錄內所界定詞彙僅適用於本附錄。



高力國際物業顧問(香港)有限公司 電話：852 2828 9888
估值及諮詢服務 傳真：852 2107 6051
公司執照編碼：C-006052 www.colliers.com

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲提述吾等遵照 閣下的指示，對建生國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文稱為「貴集團」)將收購的香港物業(「物業」)的市值進行評估。吾等確認，吾等已進行現場視察、作出相關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等對物業於二零一六年十月一日(「估值日期」)的市值的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)、皇家特許測量師學會頒佈並包含國際評估準則的皇家特許測量師學會估值－專業準則(二零一四年一月)、國際評估準則理事會頒佈的國際評估準則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章進行。

估值基準

吾等已按市值基準進行估值。所謂市值，乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

市值被理解為在不考慮買賣（或交易）成本且不扣除任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產或負債價值。

此估值明確排除因與銷售有關的任何人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而有所增減的估計價格。

估值假設

吾等的估值乃假設賣家於公開市場出售物業，且並無遞延條款合約、售後租回、合營安排、管理協議或任何類似安排等利益影響物業的價值。

吾等的估值並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠債，或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

由於物業按長期租賃權益持有，吾等假設擁有人有權於整個地租年期末屆滿期內自由且不受干擾地使用物業。

此外，吾等已假設：

- (i) 物業已取得妥當業權，所有應付土地出讓金已悉數繳付，而物業可被自由轉讓、分租、按揭或以其他方式處置；
- (ii) 吾等並不知悉任何可能影響該場所的地役權或通道權，而吾等的估值亦假設該等權利概不存在；
- (iii) 物業的樓宇、架構及用途符合所有法定要求，並已取得一切所需執照、許可證、證書及授權書，除另有說明者外；及
- (iv) 吾等獲提供及本報告內所載的資料、估計及意見乃從認為可靠的來源取得，並被視為屬真實及正確。吾等概不就其準確性承擔任何責任。

估值方法

由於了解物業為一項投資物業，吾等已採用收益法進行估值。收益法為一種透過將預期租金收入轉為單一現有資本值提供價值指標的估值方法。由於物業受現有租約規限，故吾等採用年期與復歸法。該估值方法按全部租出基準將租金收入淨額資本化，以按市場基準估計物業的價值。該方法通常用於在特定年期內租出的物業。此估算方法同時考慮目前來自現有租約之現時租金收入及潛在復歸收入之市場水平，再按恰當的百分比率將兩者資本化。吾等會搜集市場租賃交易資料，以決定所採用的市場租金。

吾等亦已採用市場法作反覆審核。

實地視察

吾等已視察物業的外觀及（在可能的情況下）其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何公共設施。

資料來源

吾等在相當程度上依賴由 貴集團提供的資料及文件，尤其是但不限於物業的識別、佔用詳情、租賃協議及所有其他相關事宜。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料真實性及準確性。吾等亦已向 貴集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料而得出知情觀點，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

業權調查

吾等已在香港土地註冊處進行查詢及相關查冊。然而，吾等並無審查正本或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。所有文件僅作參考用途。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以港幣元計值。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港
銅鑼灣
怡和街68號
18樓
建生國際集團有限公司

董事會 台照

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司
張翹楚
房地產(榮譽)理學士
工商管理碩士
皇家特許測量師學會資深會員
香港測量師學會會員
註冊專業產業測量師
亞洲區估值及諮詢服務部
執行董事
謹啟

二零一六年十二月二十二日

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位，而彼為註冊專業產業測量師、於房地產行業及資產評估擁有逾19年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、南韓、中國大陸、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富的評估經驗。張先生為皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會會員。張先生名列「就註冊成立的公司進行評估或就上市事項及有關收購及合併的通函及估值提供參考的物業評估師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業評估師。

估值證書

貴集團將收購位於香港的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 十月一日市值 港幣元
1	香港皇后大道西115-119號僑發大廈地下低層、地下、1樓及2樓(「該物業」) (所佔目標地塊份數：150/345)	該物業包括香港皇后大道西115-119號僑發大廈內的四層(地下低層至2樓)零售商舖。 根據佔用許可證第H202/74號，該物業約於一九七四年竣工。 根據獲批准建築圖則，該物業的總樓面面積約為56,740平方呎。 根據吾等對獲批准建築圖的量子度，該物業的實用面積約為43,742平方呎。 目標地段屬海傍地段第58號餘段，地租年期自一八四三年六月二十六日起計為期999年。 整個地段須每年繳納政府租金港幣531.2元。	該物業目前正租予多個租客。當中最長一項租賃合約將於二零二一年八月九日屆滿。	715,000,000 港幣 七億一千五百萬元
				受現有租賃協議 年期、條款及 條件規限

附註：

- 該物業經鄭玄延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員)於二零一六年十月五日進行視察。
- 本證書由鄭玄延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員)在張翹楚(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會資深會員、註冊專業產業測量師)的監督下出具。
- 該物業現有多項租賃，其主要租期如下：

單位	租戶	詳情
1樓	顯騰有限公司	租期自二零一六年七月一日起至二零一九年六月三十日屆滿，為期三年，現時每月租金為港幣321,600元。
2樓	恩情護老中心有限公司	租期自二零一二年八月十日起至二零二一年八月九日屆滿，為期九年，現時每月租金為港幣257,250元及自第七年開始遞增租金為每月港幣295,837.5元。
- 於估值日期，總實用面積43,410平方呎的已租出零售樓層的現有月租金收入約為每月港幣1,384,450元，不包括管理費用及其他支出。目前有約實用面積約332平方呎的零售樓面空置，佔總面積約0.76%。

5. 該物業日期為二零一六年九月二十八日的當前土地查冊記錄詳情概述如下：

地址	香港皇后大道西115-119號僑發大廈地下低層、地下、1樓、2樓
項目	詳情
登記擁有人：	創立投資有限公司根據日期為一九九四年六月八日的轉讓書含圖則（註冊編號為UB6056514）持有。
主要產權負擔：	全部樓層項下

- (a) 日期為一九七五年八月八日的公契，註冊編號為UB1189819。
- (b) 於二零一六年六月三十日，根據建築物條例第24(1)條發出的建築物命令第C/TA/001839/16/HK號含圖則，註冊編號為1608030040359（備註：僅適用於建築的公用部分）。
- (c) 於二零一三年七月十一日向恒生銀行有限公司作出的抵押，註冊編號為13073002050049。
- (d) 於二零一三年七月十一日與恒生銀行有限公司訂立的租約轉讓書，註冊編號為13073002050058。

2樓項下

- (e) 於二零一二年八月八日與恩情護老中心有限公司訂立的租約，註冊編號為1209060090014。
- (f) 於二零一二年九月十八日與恩情護老中心（上環）有限公司訂立的置換協議，註冊編號為13022202430026。

1樓項下

- (g) 於二零一三年一月二十八日與顯騰有限公司的租賃協議，註冊編號為13020100350013。

地下項下

- (h) 於二零一三年一月九日與A.S. Watson Group (HK) Limited訂立的租賃協議，註冊編號為13012400900017。
- (i) 於二零一三年十月八日與百佳超級市場（香港）有限公司（作為替代租戶）訂立的有關地下部分空間的置換協議，註冊編號為13102902210088。

6. 該物業位於海傍地段第58號餘段，根據政府租契持有。主要狀況概述如下：

項目	詳情
地租年期：	自一八四三年六月二十六日起計999年
土地面積：	17,238.8平方呎
用途：	(j) 非厭惡性行業條文

「未經上述香港殖民地港督或其他正式授權人士代表書面示意英女皇陛下、其子嗣、繼任人或受讓人事先許可前，該承租人、其執行人、管理人或受讓人，或任何其他人士於此轉管租約持續期內，在上述物業或其任何部分內或其上使用作、進行或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務；」

7. 根據於二零一三年九月二十七日批准的西營盤及上環分區計劃大綱草圖第S/H3/29號，該物業位於「住宅（甲類）7」範圍內。

8. 該物業的概況及市場資料概述如下：

地點：	該物業位於皇后大道西沿線，外接甘雨街與和風街。
交通：	港鐵西營盤站距該物業約0.23公里。位於中環的中央商業區距該物業約1.6公里。
周邊地區環境：	目標區域主要為住宅及商業區。相鄰的發展物業包括華富商業大廈及荷李活中心等。該地區餐飲租戶對零售空間的需求正穩步上升。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則刊載，旨在提供本公司的資料，董事願就本通函所載的內容共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確及完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，以致當中任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，下列董事擁有或被視作擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條的規定須記錄於存置的登記冊內；或(c)根據本公司採納的上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券長倉及淡倉。

本公司股份長倉

董事名稱	個人權益	普通股數目		合計	%
		受控法團 持有的權益	家族信託 持有的權益		
吳汪靜宜	100,000	25,174,731 ¹	215,768,260 ²	241,042,991	20.89
吳繼泰	61,418,428	12,725,857 ³	41,305,864 ⁴	115,450,149	10.00
吳燕安	–	19,699,216 ⁵	–	19,699,216	1.71
陳智文	–	4,440,754 ⁶	–	4,440,754	0.38

1. 吳汪靜宜女士擁有Vitality Holdings Limited全部已發行股本，而Vitality Holdings Limited實益擁有25,174,731股股份的權益。
2. 吳汪靜宜女士為唯一受益人的家族信託，持有合共215,768,260股股份。
3. 吳繼泰先生擁有Top Elite Company Limited全部已發行股本，而Top Elite Company Limited實益擁有12,725,857股股份的權益。
4. 吳繼泰先生為唯一受益人的家族信託，持有合共41,305,864股股份。
5. 吳燕安女士擁有Eternity Rich Investments Ltd.全部已發行股本，而Eternity Rich Investments Ltd.實益擁有19,699,216股股份的權益。
6. 陳智文先生及其配偶共同擁有香泰貿易有限公司0.59%已發行股本，而香泰貿易有限公司實益擁有4,440,754股股份的權益。陳智文先生為香泰貿易有限公司的主席，並可行使對董事會的控制權。

相聯法團股份長倉

公司名稱	董事名稱	受控法團 持有的 普通股數目	%
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳汪靜宜	30,300,000*	50.5
Pioneer Hospitality Siam (GBR) Ltd.	吳繼泰	30,300,000*	50.5
Keencity Properties Ltd.	吳汪靜宜	5,019,205*	50.5
Keencity Properties Ltd.	吳繼泰	5,019,205*	50.5
Pioneer iNetwork Ltd.	吳汪靜宜	1*	50.0
Pioneer iNetwork Ltd.	吳繼泰	1*	50.0

* 吳汪靜宜女士及吳繼泰先生擁有之權益為相同之權益，因此該兩名董事之權益就證券及期貨條例而言屬重複。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事擁有或被視作擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於存置的登記冊內；或(c)根據本公司採納的標準守則須知會本公司及聯交所的本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券長倉及淡倉。

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司的股份及相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

股東名稱	普通股數目	%
Asset-Plus Investments Ltd.	115,403,866	10.00
Forward Investments Inc.	283,200,215	24.54
Intercontinental Enterprises Corporation	215,768,260 ¹	18.70
Prosperous Island Limited	97,324,936	8.43

¹ 吳汪靜宜女士為唯一受益人的家族信託，持有合共215,768,260股股份，與「本公司股份長倉」所披露者相同。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無任何其他人士（不包括本公司董事或主要行政人員）於本公司的股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約（不包括於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

5. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內至最後實際可行日期（包括該日）止，經擴大集團已訂立下列屬重大或可能屬重大的合約（並非於本公司正常業務過程中訂立的合約）：

- 1) 本公司全資附屬公司Uniever Link Limited與Panorama International Trading Limited於二零一五年七月十日訂立的認購和合資契約，以成立合資公司收購位於香港九龍尖沙咀的五星級酒店香港洲際酒店。本集團於合資公司的股本參與為10%，且承諾出資51,000,000美元（相等於約港幣395,800,000元）。
- 2) 本公司全資附屬公司Kind Regent Holdings Limited、Prestige Goal Limited、Center Link Limited、PIA 2015 Investments (Singapore) Pte. Ltd.、PREP Alliance Limited及CFIC-2014 NV Family Investments, LLC（統稱「所有買方」）與Advance System Limited及Elite Sino Investments Limited（統稱「所有賣方」）於二零一五年十月七日訂立的買賣協議，內容有關收購True Partner Investments Limited（「True Partner」）已發行股份之79.73%，代價為人民幣983,600,000元（相等於約港幣1,199,500,000元），其中，Kind Regent Holdings Limited將購買True Partner已發行股份之4%，代價為人民幣49,300,000元（相等於約港幣60,100,000元）。
- 3) 本公司全資附屬公司Pine International Limited與True Light Enterprises Limited於二零一六年五月九日訂立的買賣協議，以出售Network Success Limited之全部已發行股本及相關股東貸款港幣4,679,999元，現金代價為港幣68,795,000元。

6. 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索償，且董事並不知悉任何尚待解決或對本集團構成威脅的重大訴訟或索償。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人於任何與本集團業務構成競爭或有可能構成競爭之業務中擁有權益。

8. 董事於本集團資產／合約之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一六年三月三十一日（即編製最近期刊發的經審核賬目的日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

就董事所知，除下文所披露者外，於本通函日期，概無董事於對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

- (1) Gaw Capital Advisors Limited（由本公司執行董事吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士擁有及控制，作為租戶）與本公司非全資附屬公司Treasure Spot Investments Limited（作為業主）訂立租賃協議，以租賃寫字樓，為期三年及兩個可供延長租賃三年的選擇權，每月租金港幣732,584元，不包括差餉、政府地租及管理費。
- (2) (i) Advance System Limited由吳繼煒先生、吳繼泰先生及吳燕安女士（均為本公司之執行董事）所控制之投資基金所擁有；及(ii)吳汪靜宜女士（本公司之執行董事）為擁有Advance System Limited之投資基金之一名投資者。Advance System Limited為與本公司全資附屬公司Kind Regent Holdings Limited訂立的買賣協議中之其中一名賣方。有關合約詳情載於本附錄「重大合約」一節。

9. 專業人士及同意書

下列為專業人士之專業資格，彼等之意見已刊載於本通函內：

名稱	專業資格
高力國際物業顧問(香港)有限公司	獨立物業評估師；負責評估師皆為香港測量師學會會員
鄭鄭會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，高力國際物業顧問(香港)有限公司及鄭鄭會計師事務所有限公司均並無持有經擴大集團任何成員公司之任何股權，亦無權利(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券。自二零一六年三月三十一日(即編製最近期刊發之本公司經審核賬目的日期)以來，彼等亦無於經擴大集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

高力國際物業顧問(香港)有限公司及鄭鄭會計師事務所有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容轉載其報告、函件及引述其名稱，且至今並無撤回同意書。

10. 一般資料

- (i) 本公司之公司秘書為羅翠欣小姐，彼為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會之會員。
- (ii) 本公司之註冊辦事處之地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (iii) 本公司香港總辦事處及主要營業地點之地址為香港銅鑼灣怡和街68號18樓。
- (iv) 本公司之百慕達股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM 08, Bermuda。

- (v) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (vi) 本通函倘出現歧義，應以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件副本由通函日期起至二零一七年一月十六日（包括該日）止期間於一般辦公時間內，於本公司香港主要營業地點（地址為香港銅鑼灣怡和街68號18樓）可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之公司細則；
- (c) 本集團截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度之綜合經審核財務報表及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；
- (d) 會計師報告，其全文載於本通函附錄二A；
- (e) 鄭鄭會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出的函件，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 高力國際物業顧問（香港）有限公司所編製之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄「專業人士及同意書」一節所述之同意書；及
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。