
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容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持牌註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有德萊建業集團有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

THELLOY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

德萊建業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1546)

有關收購創威興業發展有限公司全部已發行股本之 主要交易

本公司之財務顧問



德匯國際金融有限公司
Jun Hui International Finance Limited

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司已根據上市規則第14.44條取得Cheers Mate Holding Limited (持有多於50%之賦予權利出席股東大會及於會上表決之已發行股份)就收購事項作出的股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會舉行股東大會以批准收購事項。向股東寄發之本通函乃僅供股東參考。

二零一九年十二月十七日

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------------------|-------|
| 釋義..... | 1 |
| 董事會函件..... | 4 |
| 附錄一 – 本集團之財務資料..... | I-1 |
| 附錄二 – 目標公司之財務資料..... | II-1 |
| 附錄三 – 目標公司之管理層討論及分析..... | 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 – 一般資料..... | VI-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

| | | |
|---------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 根據收購協議的條款及條件，買方向賣方建議收購銷售股份及銷售貸款 |
| 「收購協議」 | 指 | 臨時協議及正式協議 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零一九年九月二十日之公告，內容有關收購事項 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行一般開門營業的日子（不包括週六或週日） |
| 「本公司」 | 指 | 德萊建業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：1546） |
| 「完成」 | 指 | 收購事項完成 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成落實的日期，應為二零二零年一月十七日或之前 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 90,629,000港元，即根據收購事項的銷售股份及銷售貸款的總代價 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 完成後之本集團及目標公司 |
| 「正式協議」 | 指 | 買方及賣方於二零一九年十月二十二日訂立的買賣銷售股份及銷售貸款的正式協議 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其任何關連人士且與彼等概無關連之第三方 |
| 「獨立估值師」 | 指 | 華坊諮詢評估有限公司，本公司就收購事項委聘之獨立專業估值師 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一九年十二月十一日，即本通函付印前為確定本通函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 |
| 「該物業」 | 指 | 香港九龍永康街79號創匯國際中心19樓A、B、C、D、E及F室 |
| 「臨時協議」 | 指 | 買方與賣方於二零一九年九月二十日訂立的買賣銷售股份及銷售貸款的臨時協議 |
| 「買方」 | 指 | Thelloy Assets Holding Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司間接全資附屬公司 |
| 「銷售貸款」 | 指 | 即賣方以貸款方式提供予目標公司及目標公司於完成時結欠賣方的全部金額總額。於正式協議日期，銷售貸款的尚未結清金額約為50,860,686港元 |
| 「銷售股份」 | 指 | 目標公司的一股普通股，佔目標公司於完成時的全部已發行股本 |
| 「股東」 | 指 | 本公司普通股持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股0.01港元之普通股 |

釋 義

| | | |
|--------|---|--|
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 創威興業發展有限公司，為唯一目的是持有該物業（位於香港九龍永康街79號創匯國際中心）全部法定及實益權益之物業控股公司 |
| 「賣方」 | 指 | 鄧麗萍，一名自然人及獨立第三方 |
| 「平方呎」 | 指 | 平方呎 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

董事會函件

THELLOY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

德萊建業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1546)

執行董事：

林健榮先生 (主席)

薛汝衡先生

鍾冠文先生

註冊辦事處：

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman

Cayman Islands, KY1-1104

獨立非執行董事：

鄧智宏先生

謝庭均先生

黃廣安先生

總部及香港主要營業地點：

香港九龍

荔枝角瓊林街82號

陸佰中心2樓

敬啟者：

**有關收購創威興業發展有限公司全部已發行股本之
主要交易**

緒言

茲提述該公告及本公司日期為二零一九年十月十五日及二零一九年十一月二十九日之公告。

於二零一九年九月二十日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立臨時協議，據此，買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，代價為90,629,000港元。

於二零一九年十月二十二日，買方與賣方訂立正式協議，正式協議載有臨時協議所載條款及條件。收購協議之主要條款載列於本通函下文。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司為批准收購事項而召開股東大會，概無股東須放棄投票。於最後實際可行日期，本公司已就收購事項取得Cheers Mate Holding Limited（持有580,000,000股股份（相當於本公司已發行股本約72.50%）的控股股東）的書面批准，而該書面批准已獲接納以代替根據上市規則第14.44條舉行股東大會。因此，本公司毋須召開股東特別大會以批准收購事項。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)收購事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(iv)目標公司之財務資料及該物業估值；及(v)上市規則規定之其他資料。

臨時協議及正式協議

收購協議之主要條款概述如下：

日期

二零一九年九月二十日（臨時協議）及二零一九年十月二十二日（正式協議）

訂約方

- (i) 買方
- (ii) 賣方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為一名獨立第三方。

將予收購的資產

買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售銷售股份（即目標公司之全部已發行股本）及銷售貸款，及其所有相關利益連同其附帶之全部權利，且不附帶一切產權負擔及第三方權利。

目標公司為唯一目的是持有該物業（位於香港九龍永康街79號創匯國際中心）全部法定及實益權益之物業控股公司。

董事會函件

代價

出售及購買銷售股份及銷售貸款之代價為90,629,000港元，須由買方按下列方式以現金支付予賣方：

- (i) 4,531,450港元之初始按金應於臨時協議簽訂時支付；
- (ii) 4,531,450港元之第二筆按金應於二零一九年十月十八日或之前支付；
及
- (iii) 餘下代價81,566,100港元應於完成時支付。

於最後實際可行日期，買方已以現金結清初始按金及第二筆按金。

代價90,629,000港元包括目標公司之銷售股份及銷售貸款的總代價，而銷售貸款指賣方通過貸款的方式向目標公司墊付之金額與於完成時目標公司結欠賣方之到期金額之全部總和，於正式協議日期尚未償還金額為約50,860,686港元。

代價乃由買方與賣方參考鄰近相若物業之市價經公平磋商釐定。物業估值報告已由獨立物業估值師採用直接比較估值法（即與可資比較物業進行之交易進行比較）編製，載於本通函附錄五。經獨立估值師評估，該物業於二零一九年十月一日之市值為91,800,000港元。為進一步確定代價之公平性及合理性，目標公司於二零一九年六月三十日之負債淨額約5,600,000港元已作出調整，乃經計及該物業於二零一九年十月一日之估計市值約91,800,000港元，但不包括以下各項之影響(i)應付一名董事款項約50,900,000港元（即收購事項項下之銷售貸款）；及(ii)與代價之金額相比，銀行借款約26,400,000港元（即該物業之按揭貸款，而賣方須促使於完成日期或之前償還全部款項（如有））以進行比較（「**經調整資產淨值**」）。注意到經調整資產淨值為約92,000,000港元，相當於代價金額溢價約1.6%。因此，董事認為代價屬公平合理。

董事會函件

代價已並將以本集團內部資源撥付。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 買方已完成其對目標公司的業務、財務、法律及所有其他方面的盡職審查，並合理信納有關審查結果；
- (ii) 賣方應促使目標公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條證明擁有並給予該物業有效業權，並自行承擔相關費用；
- (iii) 該物業之實際狀況並無不利變動（正常損耗除外）；
- (iv) 賣方於收購協議所作出的一切聲明、承諾及保證於當前及直至完成時在各方面均保持真實、準確及完整且並無誤導；及
- (v) 就該物業一處閒置單位的已終止租賃協議向公司及個人提出的小額索償，須於完成前至少十個營業日完結（包括就小額錢債審裁處的決定提出的任何反申索、檢討或上訴）或撤回。

買方可全權隨時以書面形式豁免全部或上述任何先決條件。賣方不得豁免任何先決條件。於最後實際可行日期，概無豁免任何先決條件及買方無意豁免任何先決條件。董事認為豁免任何先決條件將不會影響收購事項的性質，包括但不限於轉讓物業之法定所有權。

倘上述任何條件未能於完成日期或之前達成（或獲買方豁免），則買方有權(i)延長完成日期至不超過設定完成日期後十個營業日的日期（該日期為營業日）；或(ii)根據收購協議取消交易，屆時賣方應於兩個營業日內將按金全數退還予買方，其後任何一方不得向另一方提出任何申索。

於最後實際可行日期，上述先決條件均未達成。

董事會函件

完成

待收購協議之先決條件達成後，完成將於完成日期或之前落實。

有關目標公司及該物業的資料

目標公司為一間於二零一七年三月十八日在香港註冊成立的有限公司，其主要業務活動為物業投資。賣方為目標公司全部已發行股本之法定及實益擁有人。目標公司為唯一目的是持有該物業（位於香港九龍永康街79號創匯國際中心）全部法定及實益權益之物業控股公司。

該物業位於九龍長沙灣區。其包括位於香港九龍永康街79號創匯國際中心一幢商業大樓的六個單位，總樓面面積約7,490平方呎。誠如該公告所披露，該物業六個單位中五個單位已出租予四名均屬獨立第三方的租戶，租期將於二零二零年或二零二一年（視情況而定）到期，而一個單位目前空置。於最後實際可行日期，本公司獲賣方告知，應一名獨立租戶的要求，目標公司已與該獨立租戶共同協定提早終止該物業一個已出租單位（即上述五個已出租單位之一）的租約。於最後實際可行日期，該物業有四個已出租單位（租期將分別於二零二零年七月、二零二一年一月、二零二一年七月及二零二一年七月結束）及兩個空置單位。本公司無意於收購事項後出租或於各租期到期後重續現有租約，本公司擬收購該物業作辦公用途。除上述租約外，目標公司自註冊成立以來並無開展任何業務。目標公司自二零一七年三月十八日（其註冊成立日期）至二零一八年三月三十一日止期間、截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止三個月之經審核財務資料載於本通函附錄二，以下為摘錄自本通函附錄二的有關目標公司的若干主要財務資料概要：

| | 自二零一七年 三月十八日至 二零一八年 三月三十一日 止期間 千港元 | 截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元 | 截至六月三十日止三個月 二零一八年 千港元 | | 二零一九年 千港元 |
|-------|---|-------------------------------------|-----------------------------|--|--------------|
| 除稅前虧損 | (2,876) | (2,291) | (799) | | (426) |
| 除稅後虧損 | (2,876) | (2,291) | (799) | | (426) |

董事會函件

於二零一九年六月三十日，目標公司的資產總值約為71,963,000港元，其負債淨額約為5,593,000港元。

賣方須促使目標公司於完成日期或之前償還根據現有按揭（如有）結欠的所有款項。於二零一九年六月三十日，目標公司根據現有按揭所結欠金額為約26,400,000港元。

根據獨立估值師所編製的物業估值報告，於二零一九年十月一日，該物業的經評估市價為91,800,000港元。

根據收購協議，賣方須向買方保證（其中包括），除銷售貸款及目標公司截至完成日期所編製賬目列示的任何已收租賃按金、已收預付款項（包括但不限於預收租金）及應計應付賬款外，目標公司於完成時將不存在任何債務或任何性質的負債（不論屬實際或或然性質）。

收購事項的財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，及目標公司的財務業績將於本集團的財務報表綜合入賬。

盈利

本集團預期該物業完成後，年度折舊開支將增加約3,300,000港元。然而，倘不進行收購事項，本集團目前租賃辦公室每年可節省約1,300,000港元租金，而為應對本集團業務日益增長的需求及加強人力資源，預期租賃更大空間的辦公室將產生更多的租賃開支，從而長期抵銷上述綜合影響。此外，預期於完成後，本集團將於相關租期結束前，確認該物業現有的四個已出租單位之月租金收入總額（作為其他收入）約112,000港元。

資產及負債

該物業的收購成本金額約為91,700,000港元，包括代價90,629,000港元及其他與收購事項直接相關的交易成本（包括專業費用及其他已資本化的開支）。於二零一九年九月三十日，本集團償付約4,500,000港元作為向賣方支付的初始按金。於完成後，本集團的非流動資產預期進一步增加約87,200,000港元（即上述收購成本的尚未償還餘額）。同時，本集團流動資產預期減少約87,800,000港元，乃主要由於其用於結算未付代價餘額及與收購事項直接相關的其他交易成本的銀行結餘及現金減少。而本集團的流動負債預期略微增加約300,000港元，該金額為目標公司的其他應付款項及應計費用。因此，本集團資產淨值的財務影響預期將被全面抵銷。

董事會函件

除上述所披露外，收購事項概不會對本集團盈利及資產以及負債造成即時重大影響。

根據載於本通函附錄四之經擴大集團之未經審核備考財務資料，倘收購事項已於二零一九年九月三十日完成，經擴大集團的總資產將自二零一九年九月三十日的約233,400,000港元減少約600,000港元至約232,800,000港元，及經擴大集團的負債總額將自二零一九年九月三十日的約96,800,000港元增加約300,000港元至約97,100,000港元。

有關本集團的資料

本集團主要於香港作為總承建商從事提供樓宇建造服務及維修、保養、改建及加建(RMAA)工程服務。

有關賣方的資料

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方。

進行收購事項的理由及裨益

買方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為本公司間接全資附屬公司。買方主要從事投資控股。

為通過加強人力資源迎合業務不斷增長的需求，本集團一直在物色合適辦公物業以滿足其長期營運需求。其擬透過目標公司收購該物業，於完成後用作自有辦公室，並分階段將員工遷至新辦公室。董事認為，收購事項對本集團有利，因為預期該物業將提供更多辦公空間以滿足本集團的未來發展，並從長遠角度令本集團節省有關租金的成本。

董事會函件

經考慮獨立估值師於二零一九年十月一日評估該物業價值（即91,800,000港元，與代價金額相若）所編製的物業估值、鄰近物業之相若物業之市價及上述進行收購事項的理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為收購協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於收購事項所涉及之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%惟全部適用百分比率低於100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，股東或任何彼等各自之聯繫人概無於收購事項中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於本公司就批准收購事項召開的股東大會（倘召開）上放棄投票。本公司已自Cheers Mate Holding Limited（於最後實際可行日期持有580,000,000股股份（佔本公司已發行股本約72.50%）之控股股東）獲得就收購事項之書面批准，且該批准已獲接納以代替根據上市規則第14.44條舉行股東大會。因此，本公司毋須就批准收購事項召開股東特別大會。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購協議乃按一般商業條款訂立及屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益，故倘本公司召開股東大會以批准收購事項，董事將建議股東投票贊成有關決議案。

其他資料

閣下謹請垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

為及代表
德萊建業集團有限公司
主席兼行政總裁
林健榮
謹啟

二零一九年十二月十七日

1. 本集團經審核綜合財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度之經審核財務資料以及本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同相關附註於以下文件披露，該等文件已刊發在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.thelloy.com)：

- 本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報（第54至95頁）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2017/0629/gln20170629084_c.pdf

- 本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報（第56至95頁）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0703/ltm201807032195_c.pdf

- 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報（第54至105頁）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0711/ltm20190711288_c.pdf

- 本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告（第2至25頁）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1128/2019112800505_c.pdf

2. 債務聲明

(a) 借款

於二零一九年十月三十一日（即於本通函付印前確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期）營業日結束後，本集團並無銀行借款，並擁有以租賃按金約201,100港元作擔保的租賃負債約2,281,000港元。

於二零一九年十月三十一日營業時間結束時，目標公司有借款約77,027,000港元，包括銀行借款約25,866,000港元，相關借款的擔保包括(i)該物業的第一法定按揭；(ii)對該物業所產生租金收入的浮動押記；(iii)賣方所控制的一間公司提供的擔保；及(iv)賣方以個人身份提供的擔保；及應付一名董事款項約51,161,000港元，該款項屬無抵押及無擔保。

(b) 免責聲明

除上文所述或本通函另行披露者及集團公司間負債及貿易相關負債外，於二零一九年十月三十一日營業日結束時，本集團及目標公司並無任何已發行且尚未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租賃責任、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經作出適當及審慎的查詢並經計及本集團可用財務資源（包括內部產生資金及可用銀行融資），董事認為，經擴大集團將具備充裕營運資金以應對其自本通函日期起最少未來十二個月之需要。

4. 經擴大集團的財務及業務前景

經擴大集團主要於香港作為總承建商提供樓宇建造服務，及維修、保養、改建及加建(RMAA)工程服務。

誠如本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告中管理層討論與分析所披露，本集團將繼續專注於其現有業務，並尋求符合本集團整體策略之合適項目。本集團將透過下列方式加強其於行業之市場地位及增加其市場佔有率：(i)進一步擴展私人客戶；(ii)進一步發展設計及建造分部及組裝建築分部之商機，尤其是香港政府已就興建過渡性房屋預留50億港元預算；及(iii)加強人力以應付本集團業務之增長需要。

完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司及經擴大集團將繼續專注其現時業務。本公司無意於收購事項完成後各租期屆滿時出租或重續現有租約，及本公司擬將該物業用作辦公場所。董事認為完成後，該物業預期可為本集團的日後發展提供更大的辦公空間及長遠而言可令其節省有關租金的成本。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一九年三月三十一日（即本集團最期刊發之經審核綜合財務報表編製日期）以來，本集團的財務或交易狀況有任何重大不利變動。

以下為自本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)取得的會計師報告全文,以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

有關創威興業發展有限公司歷史財務資料之會計師報告
致德萊建業集團有限公司列位董事

緒言

吾等僅此就第II-5至II-38頁所載之創威興業發展有限公司(「目標公司」)之歷史財務資料作出報告,該等資料包括目標公司於二零一八年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日之財務狀況表及目標公司於二零一七年三月十八日(註冊成立日期)至二零一八年三月三十一日止期間、截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止三個月(「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,連同主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-5至II-38頁所載的歷史財務資料構成本報告之一部分,以供載入德萊建業集團有限公司(「貴公司」)於二零一九年十二月十七日刊發之內容有關建議收購目標公司全部已發行股本之通函(「通函」)內。

董事對歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製歷史財務資料,以令歷史財務資料作出真實而公平的反映,及落實目標公司董事認為就編製歷史財務資料而言屬必要的有關內部控制,以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司董事對通函內載有目標公司歷史財務資料的內容負責,而有關資料乃根據與貴公司大致相同的會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選之程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估目標公司董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載編製基準，歷史財務資料真實公平反映目標公司於二零一八年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日之財務狀況，以及目標公司於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱目標公司於追加期間之比較財務資料，包括截至二零一八年六月三十日止三個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間之比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據審閱工作就追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人士查詢，並應用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，

吾等不會發表審核意見。根據吾等之審閱工作，就會計師報告而言，吾等並無注意到任何事項，致使吾等相信追加期間之比較財務資料在各重大方面並無按照歷史財務資料附註2所載之編製基準編製。

報告聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下之事宜

調整

編製歷史財務資料時，並無對歷史財務報表（定義見第II-4頁）作出任何調整。

股息

吾等謹此提述歷史財務資料附註9，當中載列目標公司自註冊成立以來並無派付或宣派任何股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年十二月十七日

目標公司之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載之歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

本報告中的歷史財務資料乃根據於二零一七年三月十八日（註冊成立日期）至二零一八年三月三十一日及截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核財務報表以及目標公司截至二零一九年六月三十日止三個月之管理賬目（「相關財務報表」）編製。相關財務報表已按照符合香港會計師公會頒佈的中小型企業財務報告準則（「中小型企業財務報告準則」）的會計政策編製，並經香港註冊執業會計師C. K. Liu按照香港審計準則及參考香港會計師公會頒佈之應用指引第900項（經修訂）「審核根據中小型企業財務報告準則編製之財務報表」進行審計（「歷史財務報表」）。

歷史財務資料以港元（「港元」）呈列，港元亦為目標公司之功能貨幣。除非特別說明，所有金額均約整至最接近的千港元（千港元）。

損益及其他全面收益表

| | | 二零一七年 三月十八日至 二零一八年 三月三十一日 | 二零一八年 四月一日至 二零一九年 三月三十一日 | 二零一八年 四月一日至 二零一八年 六月三十日 (未經審核) | 二零一九年 四月一日至 二零一九年 六月三十日 |
|----------------|----|------------------------------------|-----------------------------------|--|----------------------------------|
| | 附註 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 收入 | 5 | - | 1,206 | - | 481 |
| 其他經營開支 | | (2,686) | (2,817) | (658) | (662) |
| 金融資產之減值虧損 | | - | - | - | (61) |
| 融資成本—銀行借款利息支出 | | (190) | (680) | (141) | (184) |
| 除稅前虧損 | 7 | (2,876) | (2,291) | (799) | (426) |
| 所得稅開支 | 8 | - | - | - | - |
| 期內／年內虧損及全面開支總額 | | <u>(2,876)</u> | <u>(2,291)</u> | <u>(799)</u> | <u>(426)</u> |

財務狀況表

| | | 於三月三十一日 | | 於 |
|-------------|----|----------------|----------------|----------------|
| | 附註 | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零一九年 |
| | | 千港元 | 千港元 | 六月三十日 |
| | | | | 千港元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 投資物業 | 11 | 74,642 | 72,068 | 71,424 |
| 流動資產 | | | | |
| 貿易應收款項 | 12 | - | 51 | - |
| 其他應收款項及按金 | 13 | 103 | 163 | 159 |
| 銀行結餘 | 14 | 527 | 561 | 380 |
| | | 630 | 775 | 539 |
| 流動負債 | | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 15 | 9 | 351 | 300 |
| 應付一名董事之款項 | 16 | 49,711 | 50,861 | 50,861 |
| 銀行借款 | 17 | 28,428 | 26,798 | 26,395 |
| | | 78,148 | 78,010 | 77,556 |
| 流動負債淨額 | | (77,518) | (77,235) | (77,017) |
| 負債淨額 | | <u>(2,876)</u> | <u>(5,167)</u> | <u>(5,593)</u> |
| 股本及儲備 | | | | |
| 股本 | 18 | -* | -* | -* |
| 累計虧損 | | (2,876) | (5,167) | (5,593) |
| 總權益 | | <u>(2,876)</u> | <u>(5,167)</u> | <u>(5,593)</u> |

* 金額少於1,000港元

權益變動表

| | 股本 千港元 | 累計虧損 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------------------|-----------|-------------|-----------|
| 於二零一七年三月十八日 (註冊成立日期) | —* | — | —* |
| 期內虧損及全面開支總額 | — | (2,876) | (2,876) |
| 於二零一八年三月三十一日 | —* | (2,876) | (2,876) |
| 年內虧損及全面開支總額 | — | (2,291) | (2,291) |
| 於二零一九年三月三十一日 | —* | (5,167) | (5,167) |
| 期內虧損及全面開支總額 | — | (426) | (426) |
| 於二零一九年六月三十日 | —* | (5,593) | (5,593) |
| 於二零一八年四月一日 | —* | (2,876) | (2,876) |
| 期內虧損及全面開支總額 | — | (799) | (799) |
| 於二零一八年六月三十日 (未經審核) | —* | (3,675) | (3,675) |

* 金額少於1,000港元

現金流量表

| | 二零一七年 三月十八日至 二零一八年 三月三十一日 千港元 | 二零一八年 四月一日至 二零一九年 三月三十一日 千港元 | 二零一八年 四月一日至 二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一九年 四月一日至 二零一九年 六月三十日 千港元 |
|--------------------------|---|--|---|---|
| 經營活動 | | | | |
| 除稅前虧損 | (2,876) | (2,291) | (799) | (426) |
| 經下列各項調整： | | | | |
| 折舊 | 2,574 | 2,574 | 644 | 644 |
| 金融資產之減值虧損 | - | - | - | 61 |
| 融資成本 | 190 | 680 | 141 | 184 |
| 營運資金變動前之經營現金流量 | (112) | 963 | (14) | 463 |
| 貿易應收款項增加 | - | (51) | - | (61) |
| 其他應收款項及按金(增加)減少 | (103) | (60) | - | 4 |
| 其他應付款項及應計費用增加 | 9 | 342 | - | - |
| 經營活動(所用)所得現金淨額 | (206) | 1,194 | (14) | 406 |
| 投資活動所用現金 | | | | |
| 購買投資物業 | (77,216) | - | - | - |
| 融資活動 | | | | |
| 籌集新銀行借款 | 28,984 | - | - | - |
| 償還銀行借款 | (556) | (1,630) | (418) | (403) |
| 一名董事墊款 | 51,160 | 1,150 | 600 | - |
| 向一名董事還款 | (1,449) | - | - | - |
| 已付利息 | (190) | (680) | (141) | (184) |
| 融資活動所得(所用)現金淨額 | 77,949 | (1,160) | 41 | (587) |
| 現金及現金等值項目增加(減少)淨額 | 527 | 34 | 27 | (181) |
| 年/期初現金及現金等值項目 | - | 527 | 527 | 561 |
| 年/期末現金及現金等值項目 (即銀行結餘) | 527 | 561 | 554 | 380 |

歷史財務資料附註

1. 一般資料

創威興業發展有限公司（「目標公司」）為於香港註冊成立之有限公司。目標公司之控股股東為目標公司之唯一董事鄧麗萍女士（「鄧女士」）。其註冊辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀柯士甸道西1號君臨天下3座36樓C室。

目標公司從事於物業投資。

歷史財務資料以港元呈列，港元亦為目標公司之功能貨幣。

2. 編製歷史財務資料之基礎

儘管目標公司於二零一九年六月三十日錄得流動負債淨額77,017,000港元及負債淨額5,593,000港元，但因目標公司之唯一董事已同意於刊發本報告後至少十二個月的後續期間內直至建議收購目標公司完成為止不要求償還應收目標公司於二零一九年六月三十日之款項50,861,000港元，故歷史財務資料已按持續經營基準編製。此外，德萊建業集團有限公司（目標公司之買方的最終控股公司）已同意向目標公司提供必要的足夠資金，以令目標公司可悉數履行其於刊發本報告至建議收購目標公司完成後至少十二個月的後續期間之財務責任並同意不要求於期間償還任何應收目標公司款項。

歷史財務資料乃根據附註4所載之符合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」）之會計政策編製。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則以及詮釋

就編製及呈列有關期間之歷史財務資料而言，目標公司已於整個有關期間貫徹應用與於二零一九年四月一日開始之會計期間生效的香港財務報告準則一致的會計政策，惟目標公司已i)自二零一八年四月一日起開始採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」以及自二零一七年三月十八日（註冊成立日期）至二零一八年三月三十一日止期間應用香港會計準則（「香港會計準則」）第39號「金融工具：確認及計量」及香港會計準則第18號「收入」；及ii)自二零一九年四月一日起開始採納香港財務報告準則第16號「租賃」以及自二零一七年三月十八日（註冊成立日期）至二零一八年三月三十一日止期間以及截至二零一九年三月三十一日止年度應用香港會計準則17號「租賃」除外。並無重列比較資料。因此，若干比較資料乃不可比較。該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響詳述如下。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

目標公司已於截至二零一九年三月三十一日止年度首次應用香港財務報告準則第9號。香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號及其他香港財務報告準則的有關相應修訂。

目標公司已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則的有關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入以下方面之新規定：(i)金融資產及金融負債之分類及計量；(ii)金融資產及租賃應收款項之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）；及(iii)一般對沖會計。

目標公司已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年四月一日（首次應用日期）未取消確認之工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式項下減值），且並無對於二零一八年四月一日已取消確認之工具應用有關規定。於二零一八年三月三十一日之賬面值與於二零一八年四月一日之賬面值兩者間之差額乃於年初累計虧損及其他權益部分確認，而並無重列比較資料。

因應用香港財務報告準則第9號產生之會計政策於附註4披露。

金融工具的分類及計量

所有金融資產及金融負債繼續按同一基準計量，猶如過往根據香港會計準則第39號計量者。

金融資產減值

於二零一九年四月一日，根據香港財務報告準則第9號規定，目標公司之管理層使用毋須過高成本或勞力即可取得的合理支持資料，審閱及評估目標公司現有金融資產的減值。

目標公司採用簡化方法計量預期信貸虧損，該方法對所有貿易應收款項（即租賃應收款項）使用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，所有貿易應收款項已被單獨評估。

按攤銷成本計量的其他金融資產（主要包括其他應收款項、按金及銀行結餘）的預期信貸虧損按12個月預期信貸虧損基準評估，及自初始確認以來信貸風險並未顯著增加。

目標公司董事認為，金融資產的預期信貸虧損於二零一八年四月一日屬不重大。

香港財務報告準則第16號「租賃」

目標公司已於截至二零一九年六月三十日止三個月首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號及有關詮釋。

因應用香港財務報告準則第16號產生之會計政策於附註4披露。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，目標公司毋須對目標公司為出租人的租賃過渡作出任何調整，惟自首次應用日期起按照香港財務報告準則第16號入賬該等租賃，而並無重列比較資料。

於應用香港財務報告準則第16號前，已收的可退還租賃按金視作獲應用香港會計準則第17號的租賃的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，有關按金並非與資產使用權相關的付款，並已作出調整以反映過渡的貼現影響。目標公司董事認為相關調整對歷史財務資料並無產生重大影響。

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

目標公司並無提前應用下列尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|---|---|
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 ² |
| 香港財務報告準則第3號 (修訂本) | 業務之定義 ³ |
| 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本) | 基準利率改革 ¹ |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合營企 業之間的資產出售或注資 ⁴ |
| 香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本) | 重大性定義 ¹ |

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 適用於收購日期於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始之時或之後的業務合併及資產收購生效。

⁴ 於有待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

除下文所述者外，目標公司董事預期應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂本將於可見將來不會對歷史財務資料產生重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大性定義」

該等修訂本透過載入作出重要性判斷時的額外指引及解釋提供重大性定義的修訂。該等修訂本亦符合所有香港財務報告準則的定義並將於二零二零年四月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂本將不會對目標公司的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響歷史財務資料的呈列及披露。

4. 重要會計政策

歷史財務資料根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。

歷史財務資料已根據歷史成本基準編製。歷史成本一般根據交換貨品及服務給予之代價之公平值釐定。

公平值為於計量日期，市場參與者透過有序交易出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，而不論該價格是否可直接觀察所得或能否以另一估值技術估計所得。倘市場參與者於計量日為資產或負債定價時考慮到該等特性，則目標公司於估計資產或負債之公平值時將考慮資產或負債之特性。於此歷史財務資料中就計量及／或披露而言之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「股份付款」範圍內之股份付款交易、香港會計準則第17號／香港財務報告準則第16號範圍內之租賃交易及與公平值有部分類似但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平值計量之整體重要性分類為第一級、第二級或第三級，載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

所採納的主要會計政策載列如下。

來自客戶合約的收入

目標公司於履約責任獲履行時（或就此）確認收益，即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別的商品及服務（或一組商品或服務）或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 客戶於目標公司履約時同時取得並耗用目標公司履約所提供的利益；
- 目標公司的履約產生或提升一項資產，而該項資產於目標公司履約時由客戶控制；或
- 目標公司的履約並未產生讓目標公司有替代用途的資產，且目標公司對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

租賃（於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號前）

凡租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

目標公司作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益中確認。於協商及安排經營租賃時所產生之初步直接成本乃計入租賃資產之賬面值。除根據公平價值模式計量之投資物業外，有關成本乃按租期以直線基準確認為開支。

源自目標公司的經營一般業務之租金收入呈列為收益。

租賃（於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號後）

租賃的定義

如果合約授予以代價交換在某一時期內控制使用可識別資產之權利，則該合約屬於租賃或包含租賃。

目標公司於成立或修訂合約之日期根據香港財務報告準則第16號的定義評估該合約是否屬於租賃或包含租賃，除非該合約的條款及條件其後出現變動，否則本集團不會重新評估有關合約。

作為出租人

目標公司（作為出租人）訂立有關其投資物業之租賃協議。

目標公司為出租人之租賃屬於融資或經營租賃。倘租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉嫁予承租人，則該合約屬於融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

經營租賃之租金收入於有關租賃期內以直線基準確認。於協商及安排經營租賃時所產生之初步直接成本乃計入租賃資產之賬面值，且於租賃期內以直線基準確認。

分配代價至合約各部分

自二零一九年四月一日起，目標公司應用香港財務報告準則第15號，將合約代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分與租賃部分按其單獨售價的相對比例分拆。

可退還租賃按金

已收取的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號列賬，並初步按公平值計量。初步確認公平值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產（需較長時間方可用於其擬定用途或出售的資產）而直接產生之借貸成本加入至該等資產之成本，直至該等資產大體可用於擬定用途或出售。使用待用於合資格資產支出的特定借貸進行的臨時投資賺取的投資收入乃從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於其產生期間於損益中確認。

稅項

稅項指當前應繳所得稅開支及遞延稅項之總和。

當前應繳稅項按年內／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利因其他年度的應課稅或可扣稅收支及毋須課稅或不可扣稅項目而有別於除稅前溢利／虧損。目標公司即期稅項之負債使用於各報告期末前已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額確認。遞延稅項負債通常確認所有應課稅暫時差額。遞延稅項資產一般於很可能將有應課稅溢利可供使用相關可扣減暫時差額時，就所有可扣減暫時差額確認。如初次確認一項交易的資產及負債所產生之暫時差額不影響應課稅溢利或會計溢利，則不予確認遞延資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值在各報告期末進行檢討，並於無足夠應課稅溢利可用以收回所有或部分資產時作出相應扣減。

遞延稅項資產和負債，以各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）為基礎，按預期清償該負債或變現該資產期間的稅率計量。

遞延稅項負債和資產的計量反映目標公司在各報告期末預期收回或清償其資產和負債賬面值的方式所導致的稅務後果。

倘有可依法強制執行權利動用即期稅項資產以抵銷即期稅項負債，而遞延稅項與由同一稅務機構徵收之所得稅相關，且目標公司擬以淨額基準結算其即期稅項資產及負債，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可相互抵銷。

即期及遞延稅項乃於損益中確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值的物業。

投資物業初步按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損呈列。折舊按直線法在投資物業估計可使用年期內撇銷其成本且經計及其估計剩餘價值後確認。

出售投資物業後或當永久棄用投資物業及預期出售投資物業不會產生未來經濟利益時，終止確認投資物業。終止確認該物業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之間之差額計算）於終止確認該物業期間計入損益。

非金融資產減值虧損

於各報告期末，目標公司審閱其非金融資產的賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產遭受減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計有關資產的可收回金額，以釐定減值虧損（如有）的程度。

非金融資產的可收回金額將單獨進行估計。倘無法單獨估計可收回金額，目標公司會估計該資產所屬的現金產生單位之可收回金額。倘可識別一個合理及一致的分配基礎，企業資產亦應分配至個別現金產生單位，倘不能分配至個別現金產生單位，則應將企業資產按可識別的、合理且一致的分配基礎分配至最小的現金產生單位組合。

可收回金額是指公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，預計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映當前市場對貨幣時間價值之評估及與未經調整未來現金流量估計之資產（或現金產生單位）有關之特定風險。

倘估計資產（或現金產生單位）之可收回金額將少於其賬面值，則資產（或現金產生單位）之賬面值將調減至其可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損按比例根據該單位各資產的賬面值分配至資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本（如可計量）、其使用價值（如可釐定）及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損數額按比例分配至該單位其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，資產（或現金產生單位）之賬面值將調升至其經修訂之估計可收回金額，而增加後之賬面值不得超過倘若該資產（或現金產生單位）在過往年度並無確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損之撥回於損益內確認。

金融工具

如目標公司為工具合約條文之訂約方，則有關金融資產及金融負債於財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步以公平值計量，惟自二零一八年四月一日起根據香港財務報告準則第15號初步計量來自客戶合約產生的貿易應收款項則除外。於初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債產生之直接交易成本將視乎情況加入或自金融資產或金融負債之公平值扣除。

實際利率法為計算金融資產或金融負債之攤銷成本以及分配有關期間利息收入及利息開支之方法。實際利率指在金融資產或金融負債的預計年期內或（如適用）較短時期內，將估計未來現金收入（包括所有屬於實際利率一部分的已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）精準折現至初步確認時賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產分類及後續計量（於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前）

金融資產分類為貸款及應收款項。分類乃視乎金融資產的性質及用途而定，並於首次確認時釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項（包括其他應收款項及按金以及銀行結餘）採用實際利率法按已攤銷成本減任何減值計量。

倘利息確認為微不足道，除短期應收款項外，則採用實際利率法確認利息收入。

金融資產減值（於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前）

金融資產於各報告期末評估減值跡象。倘有客觀證據顯示於初步確認貸款及應收款項後因發生一項或多項事件而導致金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為出現減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 違約，如拖欠或無力支付利息或本金；或

- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組。

已確認之減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原先實際利率折現之估計未來現金流量現值間的差額。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益確認。

倘其後期間減值虧損金額下降，而該下降客觀上與確認減值後發生之事件相關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟金融資產在撥回減值之日的賬面值不得超出假定減值未確認時應有之攤銷成本。

金融資產分類及其後計量（於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號後）

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 收取合約現金流量為目的之業務模式內持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

符合以下條件的金融資產其後按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：

- 收取合約現金流量及出售金融資產兩者為目的之業務模式內持有之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後透過損益按公平值列賬（「透過損益按公平值列賬」）之方式計量，惟於首次應用／初始確認金融資產日期時，倘股權投資並非持作買賣或收購方並未於香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併中確認或然代價，目標公司則可不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股權投資的其後公平值變動。

倘出現下列情況，金融資產分類為持作買賣：

- 購入金融資產主要作短期出售用途；或
- 於初始確認時，其構成本公司共同管理之已識別金融工具組合一部分，且近期出現實際短期獲利模式；或
- 其為未被指定及未有效作為對沖工具之衍生工具。

此外，目標公司可不可撤銷地指定符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬的金融資產為透過損益按公平值計量的金融資產（倘如此可消除或大幅減少會計錯配）。

攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產及其後透過其他全面收益按公平值計量的債務工具／應收款項而言，利息收入乃使用實際利率法予以確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產（見下文）除外。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

金融資產減值（於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號後）

目標公司根據香港財務報告準則第9號就發生減值之金融資產（包括貿易應收款項、其他應收款項及按金以及銀行結餘）確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指將於相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸損失。相反，12個月預期信貸虧損指預期於各報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之部分全期預期信貸虧損。評估乃根據目標公司的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、整體經濟狀況以及對各報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

目標公司一直就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損乃單獨進行評估。

就所有其他工具而言，目標公司按等同於12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，惟倘自初步確認以來信貸風險顯著增加，則目標公司確認全期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，目標公司將於各報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日期起金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，目標公司會考慮合理且可支持的定量及定性資料，包括無需付出過多成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場信用風險指標的顯著惡化，例如債務人之信貸息差，信貸違約掉期價格顯著增加；

- 預計會導致債務人償還其債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 債務人的監管、經濟或技術環境出現實際或預期重大不利變動，導致債務人償還其債務能力大幅下降。

不論上述評估之結果如何，目標公司認為，當合約付款逾期超過三十天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，惟目標公司有合理且可支持之資料顯示並非如此則作別論。

目標公司定期監控用以識別信貸風險是否顯著增加的標準之效力，且修訂標準（如適當）來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約之定義

目標公司認為，就內部信貸風險管理而言，以下情況構成違約事件，原因為過往經驗表明符合以下標準的應收款項一般無法收回。

- 當交易對手違反財務契諾時；或
- 內部形成或自外部來源獲得的資料表明債務人不大可能向其債權人（包括目標公司）清償債務（不計及目標公司所持有的任何抵押品）。

目標公司認為，倘一項工具逾期超過90天，則違約已經發生，惟目標公司擁有合理及有依據資料顯示一項更滯後的違約標準更為合適，則另作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- 借款人之發行人陷入重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；或
- 借款人有可能將面臨破產或其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資訊表明交易對手處於嚴重財務困難時，及並無實際預期收回時（例如交易對手已被清盤或已進入破產程序），目標公司將撤銷其金融資產。撤銷的金融資產可能需根據目標公司的收回程序進行強制執行行動，當適當時，應聽取法律建議。撤銷構成取消確認事件。所有已收回的資產於損益內確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率（即違約時的損失程度）及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率的依據是過往數據，並按前瞻性資料調整。預期信貸虧損的估算反映以各自發生違約的風險作加權的無偏概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付目標公司的所有合約現金流與目標公司預期將收取的所有現金流量間的差額估計，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

除了透過虧損撥備賬確認相應調整的貿易應收款項，目標公司就所有金融工具通過調整其賬面值於損益內確認減值損益。

終止確認金融資產

目標公司僅於資產現金流量之合約權利屆滿時方會終止確認金融資產。

一旦終止確認金融資產，資產的賬面值與已收及應收的代價之間的差額會在損益中確認。

金融負債及股本

債務及股本工具根據合約安排的內容及金融負債及股本工具的定義分類列作金融負債或股本工具。

股本工具

股本工具為證明於實體資產中經扣除所有負債後之餘下權益之任何合約。目標公司已發行的股本工具按已收取的所得款項扣除直接發行成本後入賬。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債（包括其他應付賬款及應計費用，應付一名董事款項及銀行借款）於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當目標公司之責任獲解除、取消或屆滿時，目標公司終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之間差額於損益確認。

5. 收入及分部資料

收入

收入指經營租賃所得租金收入，其按直線法在有關租賃期間於損益中確認。

分部資料

目標公司根據目標公司董事（即主要經營決策者（「主要經營決策者」））審閱並賴以作出戰略性決策之報告釐定其經營分部。就資源分配及表現評估而言，主要經營決策者審閱目標公司的整體業績及財務狀況。因此，僅會呈列實體範圍之披露、主要客戶及地區資料。

地區資料

目標公司的所有收入來自於香港之業務及客戶以及目標公司之非流動資產均位於香港。

主要客戶之資料

相應年份來自客戶的收入佔目標公司總銷售逾10%者如下：

| | 二零一七年 三月十八日至 二零一八年 三月三十一日 千港元 | 二零一八年 四月一日至 二零一九年 三月三十一日 千港元 | 二零一八年 四月一日至 二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一九年 四月一日至 二零一九年 六月三十日 千港元 |
|-----|---|--|---|---|
| 客戶A | - | 196 | - | 76 |
| 客戶B | - | 154 | - | 61 |
| 客戶C | - | 253 | - | 87 |
| 客戶D | - | 545 | - | 187 |
| 客戶E | - | 不適用 [#] | - | 70 |

[#] 於相關年份客戶並無佔目標公司總銷售逾10%。

6. 董事酬薪

唯一董事並無於有關期間就其向本公司提供服務獲取任何袍金或酬金。

7. 除稅前虧損

| | 二零一七年 三月十八日至 二零一八年 三月三十一日 千港元 | 二零一八年 四月一日至 二零一九年 三月三十一日 千港元 | 二零一八年 四月一日至 二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一九年 四月一日至 二零一九年 六月三十日 千港元 |
|------------------------------|---|--|---|---|
| 除稅前虧損經扣除(計入) 以下各項後達致： | | | | |
| 核數師酬金 | 9 | 9 | - | - |
| 投資物業折舊 | 2,574 | 2,574 | 644 | 644 |
| 投資物業之總租金收入 | - | (1,206) | - | (481) |
| 減：期／年內產生租金收入之 投資物業之直接經營開支 | - | 46 | - | 18 |
| 期／年內未產生租金收入之 投資物業之直接經營開支 | 46 | - | 12 | - |
| | <u>46</u> | <u>(1,160)</u> | <u>12</u> | <u>(463)</u> |

8. 所得稅開支

香港利得稅乃根據年／期內估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

由於目標公司於有關期間並無應課稅溢利，故歷史財務資料並無作出香港利得稅撥備。

年／期內所得稅開支可根據損益和其他全面收益表調節為除稅前虧損如下：

| | 二零一七年 三月十八日至 二零一八年 三月三十一日 千港元 | 二零一八年 四月一日至 二零一九年 三月三十一日 千港元 | 二零一八年 四月一日至 二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一九年 四月一日至 二零一九年 六月三十日 千港元 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 除稅前虧損 | <u>(2,876)</u> | <u>(2,291)</u> | <u>(799)</u> | <u>(426)</u> |
| 按香港利得稅稅率16.5%計算 之稅項 | (475) | (378) | (132) | (70) |
| 不可扣稅支出之稅項影響 | 226 | 226 | 56 | 56 |
| 未確認估計稅項虧損之稅務影響 | 249 | 152 | 76 | 14 |
| 所得稅開支 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

以下為於有關期間確認的主要遞延稅項資產（負債）及其變動：

| | 稅項虧損 千港元 | 加速稅項折舊 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------|------------------|--------------------|-----------------|
| 於二零一七年三月十八日 | – | – | – |
| 計入（扣除自）損益 | <u>40</u> | <u>(40)</u> | <u>–</u> |
| 於二零一八年三月三十一日 | 40 | (40) | – |
| 計入（扣除自）損益 | <u>40</u> | <u>(40)</u> | <u>–</u> |
| 於二零一九年三月三十一日 | 80 | (80) | – |
| 計入（扣除自）損益 | <u>10</u> | <u>(10)</u> | <u>–</u> |
| 於二零一九年六月三十日 | <u><u>90</u></u> | <u><u>(90)</u></u> | <u><u>–</u></u> |

目標公司估計未動用稅項虧損約1,751,000港元、2,917,000港元及3,063,000港元，根據與香港稅務局之協議，分別可抵銷於二零一八年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日之日後溢利。於各年內已就該等虧損中的約242,000港元、483,000港元及543,000港元確認遞延稅項資產。由於難以預測未來溢利來源，故並未就剩餘稅項虧損約1,509,000港元、2,434,000港元及2,520,000港元確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

9. 股息

目標公司於有關期間並無派付或宣派股息。

10. 每股虧損

就本報告而言並無呈列每股虧損資料，乃因考慮到擬進行交易後收錄每股虧損屬無意義。

11. 投資物業

| | 千港元 |
|---|-------------|
| 成本 | |
| 於二零一七年三月十八日（註冊成立日期） | - |
| 添置 | 77,216 |
| | <hr/> |
| 於二零一八年三月三十一日、二零一九年三月三十一日 及二零一九年六月三十日 | 77,216 |
| | <hr/> |
| 累計折舊 | |
| 於二零一七年三月十八日 | - |
| 期內扣除 | 2,574 |
| | <hr/> |
| 於二零一八年三月三十一日 | 2,574 |
| 年內扣除 | 2,574 |
| | <hr/> |
| 於二零一九年三月三十一日 | 5,148 |
| 期內扣除 | 644 |
| | <hr/> |
| 於二零一九年六月三十日 | 5,792 |
| | <hr/> |
| 賬面值 | |
| 於二零一八年三月三十一日 | 74,642 |
| | <hr/> <hr/> |
| 於二零一九年三月三十一日 | 72,068 |
| | <hr/> <hr/> |
| 於二零一九年六月三十日 | 71,424 |
| | <hr/> <hr/> |

投資物業按直線法於其餘下租期內折舊。

於二零一八年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日之投資物業公平值分別為89,392,000港元、98,710,000港元及98,710,000港元。公平值乃按目標公司董事作出之估值釐定。於估計物業之公平值時，物業的最大及最佳用途為其目前用途。

目標公司之所有投資物業均已抵押，以作目標公司所獲授之銀行融資之抵押。

12. 貿易應收款項

| | 於三月三十一日 | | 於 |
|----------|----------|-----------|----------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零一九年 |
| | 千港元 | 千港元 | 六月三十日 |
| | | | 千港元 |
| 貿易應收款項 | - | 51 | 61 |
| 減：信貸虧損撥備 | - | - | (61) |
| | <u>-</u> | <u>51</u> | <u>-</u> |

租賃投資物業所得之租金通常預先收取。於二零一八年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日，貿易應收款項指拖欠的租金，其賬齡少於90天。

目標公司一直按相等於全期預期信貸虧損之金額計量貿易應收款項之虧損撥備。

於二零一九年三月三十一日，所有貿易應收款項均已逾期但無減值，乃由於該等應收款項可由相關租戶之按金悉數抵銷。

於二零一九年六月三十日，所有貿易應收款項均已逾期並悉數減值。詳情載於附註22。

13. 其他應收款項及按金

| | 於三月三十一日 | | 於 |
|------|------------|------------|------------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零一九年 |
| | 千港元 | 千港元 | 六月三十日 |
| | | | 千港元 |
| 應計租金 | - | 60 | 44 |
| 按金 | 103 | 103 | 115 |
| | <u>103</u> | <u>163</u> | <u>159</u> |

14. 銀行結餘

銀行結餘乃按現行市場利率計息。

15. 其他應付款項及應計開支

| | 於三月三十一日 | | 於 |
|------|--------------|--------------|-----------------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零一九年 六月三十日 千港元 |
| 租戶按金 | - | 342 | 291 |
| 應計開支 | 9 | 9 | 9 |
| | <u>9</u> | <u>351</u> | <u>300</u> |

於截至二零一九年六月三十日止三個月，租戶按金51,000港元已被沒收。

16. 應付一名董事款項

該金額為無抵押、免息且無固定還款期限。

17. 銀行借款

| | 於三月三十一日 | | 於 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零一九年 六月三十日 千港元 |
| 須於下列期限償還的賬面值 (根據貸款協議所載預定 還款日期)： | | | |
| 於一年內 | 1,696 | 1,728 | 1,737 |
| 多於一年，但不超過兩年 | 1,728 | 1,762 | 1,770 |
| 多於兩年，但不超過五年 | 5,387 | 5,491 | 5,517 |
| 五年後 | 19,617 | 17,817 | 17,371 |
| | 28,428 | 26,798 | 26,395 |
| 減：包含按要求償還條款之 銀行借款之賬面值並 於流動負債項下列示 | <u>(28,428)</u> | <u>(26,798)</u> | <u>(26,395)</u> |
| 於非流動負債項下列示之 金額 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

銀行借款乃按一個月香港銀行同業拆息之年利率1.1%或按銀行基金成本計息(以較高者為準)。於二零一八年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日，實際利率分別為2.02%、2.67%及3.54%。

銀行借款的擔保如下：

- (i) 附註11所載投資物業的第一法定按揭；
- (ii) 來自投資物業之租金收入的浮動押記；
- (iii) 來自Full Metro Investments Limited（一間由目標公司唯一董事及股東控制之公司）、鄧麗萍女士（「鄧女士」）的擔保；及
- (iv) 來自鄧女士以其個人身份之擔保。

18. 股本

於二零一七年三月十八日（註冊成立日期）、二零一八年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日之股本指目標公司之一股已發行股份。

19. 關聯方交易

除歷史財務資料其他地方所披露者外，有關目標公司與關聯方之間的結餘之詳情載於附註16及第II-6頁之財務狀況表。

20. 經營租賃承擔

於各報告期末，目標公司（作為出租人）已就以下之未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

| | 於三月三十一日 | | 於 二零一九年 六月三十日 |
|--------------------|--------------|--------------|---------------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 千港元 |
| 於一年內 | — | 2,054 | 1,748 |
| 第二至第五年 （包括首尾兩年） | — | 1,484 | 918 |
| | <u>—</u> | <u>3,538</u> | <u>2,666</u> |

經營租賃付款指目標公司自租賃其投資物業之應收租金。經磋商的租賃為期二至三年，而租賃期內的租金固定不變。

21. 資本風險管理

目標公司管理其資本，以確保目標公司將能以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與權益之間最佳的平衡而為利益相關者爭取最大回報。目標公司之整體策略跟年度保持不變。

目標公司之資本架構由債務（包括應付一名董事款項及銀行借款）及權益（包括股本及累計虧損）組成。

目標公司管理層持續每年審閱資本架構。在審閱中，目標公司管理層考慮資金成本及與資金有關之風險。基於目標公司管理層之推薦建議，目標公司將透過增加新借款或償還現有借款平衡其整體資本架構。

22. 金融工具

金融工具種類

| | 於三月三十一日 | | 於 |
|------------------------------|---------------|---------------|-----------------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零一九年 六月三十日 千港元 |
| 金融資產 | | | |
| 貸款及應收款項 （包括現金及 現金等值項目） | 630 | - | - |
| 攤銷成本 | - | 775 | 539 |
| | <u>630</u> | <u>775</u> | <u>539</u> |
| 金融負債 | | | |
| 攤銷成本 | 78,148 | 78,010 | 77,556 |
| | <u>78,148</u> | <u>78,010</u> | <u>77,556</u> |

財務風險管理目標及政策

目標公司的金融工具包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、銀行結餘、其他應付款項及應計費用、應付董事款項以及銀行借款。有關該等金融工具的詳情於各附註中披露。與該等金融工具有關的風險及如何減輕該等風險的政策載列如下。

利率風險

目標公司面臨有關其銀行結餘（附註14）及浮息銀行借款（附註17）之現金流量利率風險。

目標公司目前並無利率對沖政策。然而，目標公司管理層密切監控其因市場利率變動產生之未來現金流量利率風險並將於有需要時考慮對沖市場利率變動。

敏感度分析

敏感度分析乃按浮息銀行借款的利率風險釐定，假設於各報告期末的未償還結餘於整個年度內為未償還及利率掉期。50基點的增加或減少乃管理層對利率合理可能變動的評估。

於二零一八年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日，倘利率已增加／減少50基點及所有其他變數不變，則目標公司年內除稅後虧損將分別增加／減少約119,000港元、112,000港元及110,000港元。

由於目標公司管理層認為銀行結餘的利率波幅甚微，因此並無提供銀行結餘的敏感度分析。

信貸風險及減值評估

因交易方未能履行責任而令目標公司蒙受財務損失之最高信貸風險來自賬面值最接近最高信貸風險的金融資產。

貿易應收款項

為盡可能降低信貸風險，目標公司監察有關程序，確保採取跟進行動，收回逾期債務。就此而言，目標公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

貿易應收款項指應收租賃款項。租賃物業之租戶須於要求時繳清相關租金。租金為預付。

目標公司董事於各個報告期末審閱各單項貿易債務的可收回金額以確保就可收回金額作出足夠的減值虧損，並認為未信貸減值貿易應收款項之預期信貸虧損於二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日並不重大。

目標公司於二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日之賬面總值分別為51,000港元及61,000港元的貿易應收款項已出現信貸減值。目標公司並未計提截至二零一九年三月三十一日止年度的減值虧損，此乃由於貿易應收款項已悉數被已收相應租戶的按金支付，但已計提截至二零一九年六月三十日止三個月的全數減值。

目標公司並無有關貿易應收款項的重大集中信貸風險，因為信貸風險分散於不同交易方及客戶。

其他應收款項及按金

就其他應收款項及按金而言，目標公司董事基於歷史付款記錄、過往經驗及合理可得及有支撐的前瞻性資料個別評估該等結餘的可收回性，以確保對不可收回金額計提足夠減值虧損。就此而言，目標公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低，且該等結餘之預期信貸虧損被認為屬不重大。

銀行結餘

銀行存款之信貸風險較低，因為交易方為國際信貸評級機構評為高信貸評級之信譽良好的銀行。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，目標公司監察及維持目標公司管理層認為充足的現金及現金等值項目水平，以便為目標公司的業務提供資金，並減低現金流量波動的影響。

於二零一九年六月三十日，目標公司錄得流動負債淨額77,017,000港元及負債淨額5,593,000港元。目標公司之唯一董事已同意於刊發本報告後至少十二個月的後續期間內直至建議收購目標公司完成為止不會要求償還任何於二零一九年六月三十日之應收目標公司款項50,861,000港元，因此，目標公司董事認為流動資金風險屬不重大。

下表為目標公司之非衍生金融負債餘下合約到期日之詳情。該表格基於目標公司可被要求支付之最早日期按金融負債之未貼現現金流量編製。具體來說，附帶按要求償還條款的銀行借款計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。其他非衍生金融負債之到期日乃基於協定還款日期。倘其利息流按浮動利率計算，則未貼現金額根據各報告期末之現行利率計算。

該表格包括利息及本金現金流量。

| | 加權平均 實際利率 % | 按要求 償還 千港元 | 一年內 千港元 | 未貼現 現金流量 總額 千港元 | 賬面值 總額 千港元 |
|---------------------|-------------------|------------------|------------|--------------------------|------------------|
| <u>於二零一八年三月三十一日</u> | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 不適用 | - | 9 | 9 | 9 |
| 應付一名董事款項 | 不適用 | 49,711 | - | 49,711 | 49,711 |
| 銀行借款 | 2.02 | 28,428 | - | 28,428 | 28,428 |
| | | <u>78,139</u> | <u>9</u> | <u>78,148</u> | <u>78,148</u> |
| <u>於二零一九年三月三十一日</u> | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 不適用 | - | 351 | 351 | 351 |
| 應付一名董事款項 | 不適用 | 50,861 | - | 50,861 | 50,861 |
| 銀行借款 | 2.67 | 26,798 | - | 26,798 | 26,798 |
| | | <u>77,659</u> | <u>351</u> | <u>78,010</u> | <u>78,010</u> |
| <u>於二零一九年六月三十日</u> | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 不適用 | - | 300 | 300 | 300 |
| 應付一名董事款項 | 不適用 | 50,861 | - | 50,861 | 50,861 |
| 銀行借款 | 3.54 | 26,395 | - | 26,395 | 26,395 |
| | | <u>77,256</u> | <u>300</u> | <u>77,556</u> | <u>77,556</u> |

下表乃根據貸款協議所載的協定償還時間表的銀行借款到期日分析，不論銀行借款之條款是否載有按要求償還條款。金額包括採用合約利率推算之利息付款。因此，該等金額大於上文到期日分析中「按要求償還」的時間組別所披露的金額。經考慮目標公司之財務狀況，目標公司董事認為銀行將不大可能行使其酌情權要求即時償還。目標公司董事認為相關銀行借款將根據貸款協議所載的協定償還時間表償還。

| | 加權 平均利率 % | 一年內 千港元 | 一至 兩年 千港元 | 兩至 五年 千港元 | 五年 以上 千港元 | 未貼現 | 賬面值 |
|-------------|-----------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------|--------|
| | | | | | | 現金流量 | 總額 |
| | | | | | | 總額 | 總額 |
| 二零一八年三月三十一日 | 2.02 | 2,271 | 2,268 | 6,786 | 21,667 | 32,992 | 28,428 |
| 二零一九年三月三十一日 | 2.67 | 2,444 | 2,429 | 7,196 | 20,027 | 32,096 | 26,798 |
| 二零一九年六月三十日 | 3.54 | 2,671 | 2,641 | 7,733 | 20,150 | 33,195 | 26,395 |

上述非衍生金融負債的浮息工具的金額，將於浮動利率的變動與於各報告期末釐定的該等估計利率有差異時作出變動。

公平值計量

目標公司管理層認為，歷史財務資料中按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

23. 目標公司融資活動所產生負債之變動

下表詳列目標公司融資活動所產生負債之變動（包括現金及非現金變動）。融資活動所產生之負債指其現金流量已或未來現金流量將於現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債。

| | 應付一名 董事款項 千港元 | 銀行借款 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------|---------------------|-------------|-----------|
| 於二零一七年三月十八日 | – | – | – |
| 融資現金流量 | 49,711 | 28,238 | 77,949 |
| 已確認融資成本 | – | 190 | 190 |
| 於二零一八年三月三十一日 | 49,711 | 28,428 | 78,139 |
| 融資現金流量 | 1,150 | (2,310) | (1,160) |
| 已確認融資成本 | – | 680 | 680 |
| 於二零一九年三月三十一日 | 50,861 | 26,798 | 77,659 |
| 融資現金流量 | – | (587) | (587) |
| 已確認融資成本 | – | 184 | 184 |
| 於二零一九年六月三十日 | 50,861 | 26,395 | 77,256 |

24. 期後財務資料

目標公司並無就二零一九年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

下文載列目標公司於二零一七年三月十八日(其註冊成立日期)至二零一八年三月三十一日期間、截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止三個月(統稱「有關期間」)之管理層討論與分析,乃以本通函附錄二所載目標公司之財務資料為依據。

業務及財務回顧

目標公司為一間於二零一七年三月十八日在香港註冊成立的有限公司,其主要業務活動為物業投資。目標公司為唯一目的是持有該物業(位於香港九龍永康街79號創匯國際中心)全部法定及實益權益之物業控股公司。

目標公司包括一幢商業大樓的六個單位,總樓面面積約7,490平方呎。誠如該公司所披露,該物業六個單位中五個單位已出租予四名均屬獨立第三方的租戶,租期將於二零二零年或二零二一年(視情況而定)到期,而餘下的一個單位目前空置。於最後實際可行日期,本公司獲賣方告知,應一名獨立租戶的要求,目標公司已與該獨立租戶共同協定提早終止該物業一個已出租單位(即上述五個已出租單位之一)的租約。於最後實際可行日期,該物業有四個已出租單位(租期將分別於二零二零年七月、二零二一年一月、二零二一年七月及二零二一年七月結束)及兩個空置單位。除上述租賃外,目標公司於註冊成立以來概無開展任何業務。

根據本通函附錄二所載目標公司之財務資料,目標公司於有關期間之收益主要為上述租賃相關之租金,分別為零、約1,200,000港元及500,000港元。目標公司於有關期間之虧損淨額主要為有關該物業的折舊開支,分別約為2,900,000港元、2,300,000港元及400,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一八年及二零一九年三月三十一日以及二零一九年六月三十日,目標公司的總資產主要與該物業有關,分別約為75,300,000港元、72,800,000港元及72,000,000港元,及其負債總額分別約為78,100,000港元、78,000,000港元及77,600,000港元,主要包括(i)應付一名董事(即賣方)款項;及(ii)有關該物業按揭貸款的銀行借款。於二零一八年及二零一九年三月三十一日以及二零一九年六月三十日,目標公司的銀行結餘分別約為527,000港元、561,000港元及380,000港元。

重大投資、重大收購及出售事項

目標公司於有關期間並無進行任何重大投資、重大收購及出售事項。

或然負債及資本承擔

於二零一八年及二零一九年三月三十一日以及二零一九年六月三十日，目標公司並無任何重大或然負債及資本承擔。

外匯風險

目標公司之交易乃以港元計值及於有關期間並無外匯風險。於最後實際可行日期，目標公司並無外匯對沖政策。

資產抵押

於二零一八年及二零一九年三月三十一日以及二零一九年六月三十日，目標公司抵押該物業以取得按銀行按揭貸款分別約28,400,000港元、26,800,000港元及26,400,000港元。除上述按揭貸款外，目標公司並無任何資產抵押。

僱員人數

於有關期間，目標公司並無任何僱員。

經擴大集團未經審核備考資產負債表的呈列基準

以下 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）及創威興業發展有限公司（「目標公司」）（以下統稱為「經擴大集團」）的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）乃由 貴公司董事（「董事」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，以說明建議收購目標公司全部已發行股本（「收購事項」）的影響，猶如收購事項已於二零一九年九月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃基於(i) 貴集團於二零一九年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表（摘錄自 貴集團已刊發之截至二零一九年九月三十日止六個月的中期報告）；及(ii)目標公司於二零一九年六月三十日之經審核財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載相關會計師報告），於作出(i)與收購事項直接相關；及(ii)有事實依據的有關收購事項的備考調整後編製，猶如收購事項已於二零一九年九月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃由董事根據若干假設、估計及不確定性編製，僅供說明用途，並由於性質使然，其未必能真實反映經擴大集團的財務狀況。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述倘交易於二零一九年九月三十日完成情況下，經擴大集團將達致之財務狀況，亦非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

經擴大集團未經審核備考資產負債表

| | 貴集團 於 二零一九年 九月三十日 千港元 附註(1) | 目標公司 於 二零一九年 六月三十日 千港元 附註(2) | 備考調整 | | 經擴大集團 於 二零一九年 九月三十日 千港元 |
|----------------|--|---|--------------|--------------|-------------------------------------|
| | | | 千港元 附註(3) | 千港元 附註(4) | |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 2,302 | - | 27,443 | 328 | 30,073 |
| 投資物業 | - | 71,424 | (8,238) | 756 | 63,942 |
| 使用權資產 | 2,252 | - | | | 2,252 |
| 於一間合營企業的權益 | 1,595 | - | | | 1,595 |
| 按金及預付款項 | 4,531 | - | (4,531) | | - |
| | <u>10,680</u> | <u>71,424</u> | | | <u>97,862</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 貿易應收款項 | 37,547 | - | | | 37,547 |
| 其他應收款項、按金及預付款項 | 2,343 | 159 | | | 2,502 |
| 合約資產 | 16,589 | - | | | 16,589 |
| 可收回稅項 | 4,241 | - | | | 4,241 |
| 已抵押銀行存款 | 6,206 | - | | | 6,206 |
| 銀行結餘及現金 | 155,818 | 380 | (86,337) | (2,049) | 67,812 |
| | <u>222,744</u> | <u>539</u> | | | <u>134,897</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 貿易應付款項 | 26,610 | - | | | 26,610 |
| 其他應付款項及應計費用 | 62,241 | 300 | | | 62,541 |
| 合約負債 | 5,709 | - | | | 5,709 |
| 應付一名董事款項 | - | 50,861 | (50,861) | | - |
| 租賃負債 | 1,640 | - | | | 1,640 |
| 銀行借款 | - | 26,395 | (26,395) | | - |
| | <u>96,200</u> | <u>77,556</u> | | | <u>96,500</u> |
| 流動資產淨值(負債淨額) | <u>126,544</u> | <u>(77,017)</u> | | | <u>38,397</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>137,224</u> | <u>(5,593)</u> | | | <u>136,259</u> |
| 非流動負債 | | | | | |
| 租賃負債 | 641 | - | | | 641 |
| 資產淨值(負債淨額) | <u>136,583</u> | <u>(5,593)</u> | | | <u>135,618</u> |

附註：

- (1) 該結餘乃摘錄自 貴集團已刊發之截至二零一九年九月三十日止六個月的中期報告。
- (2) 該結餘乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告。就編製經擴大集團未經審核備考財務資料而言，目標公司於二零一九年六月三十日之可識別資產及負債的備考價值乃假定與其於二零一九年九月三十日之賬面值相等，猶如收購事項已於二零一九年九月三十日完成。
- (3) 於二零一九年十月二十二日， 貴公司間接全資附屬公司Thelloy Assets Holding Limited與鄧麗萍女士（「賣方」）訂立買賣協議，內容有關於完成日期賣方收購目標公司全部已發行股本以及目標公司結欠的股東貸款，代價為90,629,000港元。
 - (a) 根據買賣協議，賣方同意於收購事項完成日期將目標公司尚未償還之股東貸款金額轉讓予 貴集團。就未經審核備考財務資料而言，目標公司於二零一九年六月三十日之股東貸款50,861,000港元將調整為應付 貴集團款項並於綜合入賬時撇銷。

此外，將於收購事項完成時動用應付代價償還銀行借款。就未經審核備考財務資料而言，將償還目標公司於二零一九年六月三十日之銀行借款26,395,000港元。

於收購事項完成後，倘目標公司之資產淨值（即於收購事項完成時，目標公司資產總值（除投資物業外）高於其負債總額（除股東貸款外））高於零，則將上調應付代價，倘目標公司之資產淨值低於零，則將下調應付代價。

就未經審核備考財務資料而言，應付代價約為90,868,000港元，其中包括(i)代價90,629,000港元及(ii)目標公司於二零一九年六月三十日之正面資產淨值約239,000港元。

目標公司於二零一九年六月三十日之資產淨值分析：

| | 千港元 |
|-------------|------------|
| 其他應收款項及按金 | 159 |
| 銀行結餘 | 380 |
| 其他應付款項及應計費用 | (300) |
| | <u>239</u> |

貴集團已支付收購事項的初始按金4,531,000港元（包括於二零一九年九月三十日之長期按金及預付款項），將於收購事項完成時用於結算購買代價。

- (b) 目標公司所持有的投資物業（「該物業」）將由 貴集團持作辦公用途，而 貴集團無意於收購事項後出租或於租期屆滿後重續現有租約。於本通函付印前之最後實際可行日期，該物業四個單位已租出而餘下兩個為空置單位。就未經審核備考財務資料而言，四個出租單位分類為投資物業及兩個空置單位分類為物業、廠房及設備。因此，兩個空置單位的賬面總值為21,628,000港元，將重新分類為物業、廠房及設備。

根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第3號「業務合併」，一項業務乃由投入以及應用該等投入使之產生產出之過程構成。鑒於目標公司並無任何有關其業務之過程，收購事項將入賬列為目標公司之資產收購。因此，調整金額5,815,000港元及13,390,000港元將分別確認至物業、廠房及設備以及投資物業。

根據香港財務報告準則第3號，目標公司該物業之公平值應按其於收購事項完成日期之公平值計量。因此，目標公司該物業之公平值可能出現變動，故按此計算之調整可能會有重大差異。

貴集團應付之實際現金代價及將予收購資產淨值之實際購買成本分配可能出現變動並將於截至完成日期釐定且可能與未經審核備考財務資料上文所披露之金額有重大差異。

- (4) 調整指與收購事項直接相關的估計交易成本（包括支付予法律顧問、財務顧問、申報會計師、物業估值師之專業費用、代理佣金及其他開支）約2,049,000港元，其中為數1,084,000港元的與收購相關之代理佣金及印花稅予以資本化及分別計入物業、廠房及設備以及投資物業。
- (5) 除上述調整外，概無對未經審核備考財務資料作出任何其他調整以反映任何貿易結果或經擴大集團及目標公司分別於二零一九年九月三十日及二零一九年六月三十日後訂立之其他交易。

以下為 貴公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(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之獨立申報會計師核證報告全文,乃為載入本通函而編製。



獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

致德萊建業集團有限公司董事

吾等已完成核證工作,以就德萊建業集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告,僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零一九年十二月十七日之通函(「通函」)第IV-1至IV-4頁所載於二零一九年九月三十日之未經審核備考資產負債表及相關附註。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IV-1至IV-4頁。

未經審核備考財務資料由董事編製,以說明建議收購創威興業發展有限公司全部已發行股本對 貴集團於二零一九年九月三十日之財務狀況的影響,猶如該交易已於二零一九年九月三十日發生。作為此過程的一部分,有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一九年九月三十日止六個月之中期財務報表(並無就此刊發核數師報告或審核報告)。

董事對未經審核備考財務資料承擔之責任

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

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本會計師行應用香港會計師公會頒佈的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」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的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的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行鑒證工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製未經審核備考財務資料時所用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團的未經調整財務資料造成的影響，猶如該事件或交易已於就說明用途而選擇的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證於二零一九年九月三十日該事件或交易的實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分恰當憑據的程序：

- 相關備考調整是否對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得的憑據屬充分恰當，以為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年十二月十七日

以下為本公司委任之獨立專業估值師華坊諮詢評估有限公司就其對該物業於二零一九年十月一日的估值發出之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



華坊諮詢評估有限公司
CHFT ADVISORY AND APPRAISAL LTD.
香港上環文咸東街 40 號 15 樓 1502 室
1502, 15/F, 40 Bonham Strand, Sheung Wan, HK
電話 Main +852 2301 4080
傳真 Fax +852 2301 4988

敬啟者：

關於： 香港九龍永康街79號創匯國際中心19樓A、B、C、D、E及F室（「該物業」）的估值

吾等根據德萊建業集團有限公司（「貴公司」）的指示對該物業價值進行評估，吾等確認已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以就該物業於二零一九年十月一日（「估值日期」）的市值提供意見，僅供載入 貴公司日期為二零一九年十二月十七日的通函。

估值基準及考慮因素

吾等之估值乃按市值基準進行，市值的定義為「一項資產或負債於估值日期經過適當市場推銷後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及概無脅迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

市值為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

本估值乃遵守香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之「香港測量師學會評估準則（2017版本）」、國際評估準則委員會頒佈之「國際評估準則」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

估值假設

吾等之估值乃假設業主將該物業按其現狀在公開市場上出售，且並無獲得或承擔可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何類似安排之利益或負擔。

吾等之估值並無考慮就該物業所欠負之任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

吾等已採用直接比較估值法，基於可資比較物業的交易進行比較。對性質、位置、狀況等方面相類似的可資比較物業進行分析及對各物業的所有相關優勢及劣勢進行審慎權衡後，達致有關價值的公平比較。

直接比較法被認為是在能取得相關可資比較物業情況下最佳的估值方法。此方法乃基於市場交易被公認為最佳的指標，並預先假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

資料來源及業權調查

吾等已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查找文件正本以核實業權或是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。所有文件僅供參考。

吾等相當倚賴 貴公司所提供的資料，尤其是（但不限於）法定通知、地役權、租賃等。於檢視吾等所獲提供資料及作出相關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。

宋穎勁先生（工程學學士）（彼擁有逾一年的香港物業估值經驗）已於二零一九年九月二十七日對該物業進行實地視察。吾等已視察該物業的外部及（在可能情況下）若干公共部分。吾等未有視察該物業中被遮蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行具體測量以核實樓面面積是否準確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行任何結構測量或測試樓宇設施。因此，吾等無法匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。吾等並無進行現場勘察以確定土地狀況、設施等是否適合重新發展。吾等並無就該物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行任何調查，以確定該物業有否因此等用途或地盤而存在或可能存在污染問題，因而已假設不存在該等情況。

責任限度

吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求所提供資料未遺漏任何重大因素的確認。吾等認為吾等已就達致知情意見獲提供充足資料，且吾等無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

負責相關工作的估值師能夠提供客觀且公正的估值並具備承擔相關估值工作的資格。吾等載於本報告內的發現及該物業的估值結論僅就已說明的目的及於估值日期有效，並僅供 貴公司使用。吾等及吾等的員工毋須因本報告而在法庭或向任何政府機關作證或出庭，估值師不對任何其他人士承擔任何責任。

吾等對損失或損害的責任僅限於吾等就相關損失或損害的責任應合理支付的金額，前提是所有其他獲委任的顧問及專家應視作已向 貴公司提供其服務的合約承諾並應被視作已向 貴公司支付就其對相關損失或損害的責任程度而言屬適當的分擔金額。

不論前述規定如何，吾等就因以上所述的訴訟或程序而產生的任何損失或損害的責任在任何情況下不超過吾等約定費用的十倍或500,000港元（以較低者為準）。吾等在任何情況下均不對任何後續、特別、附帶或懲罰性損失、損害或支出（包括但不限於利潤損失、機會成本等）（即使已獲告知相關損失、損害或支出可能存在）。為免生疑問，吾等的責任不超過根據前述規定計算的金額與本條所規定的金額中較低者。

貴公司須補償並確保吾等的員工免於承擔任何吾等根據就吾等的委聘業務獲得的資料在某一時間點及以任何方式面臨、支付或產生的任何索償、責任、成本及支出（包括但不限於律師費及吾等員工付出的時間），惟倘任何相關損失、支出、損害或責任最終認定為因吾等業務團隊在開展工作中的重大過失、不當行為、故意失責或欺詐所致，則除外。本條文在本業務因任何原因終止後仍有效。

吾等以港元對該物業進行估值並於通函隨附估值報告。

此 致

德萊建業集團有限公司

香港九龍

荔枝角

瓊林街82號

陸佰中心2樓

董事會 台照

代表

華坊諮詢評估有限公司

高級董事

梁沛泓MHKIS

謹啟

報告日期：二零一九年十二月十七日

附註：梁沛泓先生為香港測量師學會成員。彼在香港擁有逾20年的獲得專業資格後的物業估值經驗。

估值報告

| 該物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於估值日期之市值 |
|---|---|--|------------------------------------|
| 香港 九龍 永康街79號 創匯國際中心 19樓A、B、C、D、E及F室 | 該物業包括一幢29層高辦公大廈(其最低之4層為商舖及停車位用途)之中間樓層的所有六個單元。該大廈於一九九八年完工並於二零一五年活化成為商舖/辦公大廈。 | 經本公司告知,於估值日期,實用面積約4,494平方呎的部分物業已出租予不同的租戶,最遲屆滿日期為二零二一年七月九日。 | 91,800,000港元 (玖仟壹佰捌拾萬港元) |
| 新九龍內地段第2812號A段、B段及餘段15000份不可分割等份之486份 | 該物業的總建築面積及實用面積分別約為7,490平方呎及5,276平方呎。 該物業根據政府契約持有,自一八九八年七月一日起為期75年,並再續期24年。該租賃已根據新界土地租賃契約(續期)條例延長至二零四七年六月三十日。 每年應付政府地租為該物業當時應課差餉租值之3%。 | 月租金總額為145,628港元,包括管理費、政府差餉及地租,但不包括水電費。 該物業的餘下部分為空置。 | |

附註

- a) 該物業的登記擁有人為創威興業發展有限公司。
- b) 根據近期之土地查冊記錄,該物業有以下產權負擔:
- i) 由總產業測量師/總部發出日期為二零一四年六月二十三日的豁免書,註冊摘要編號為14071001920028;
 - ii) 由九龍西地政專員發出日期為二零一六年八月九日的寬免通知書,註冊摘要編號為16091500790205;
 - iii) 由九龍西地政總署地政專員發出日期為二零一七年三月十三日的可追溯批准書,註冊摘要編號為17032302100012;
 - iv) 日期為二零一七年四月五日的更改大廈名稱及重新指定樓層編號契據,註冊摘要編號為17041002030168;
 - v) 以恒益物業管理有限公司(管理人)為受益人訂立日期為二零一七年十一月六日的公契及管理協議(含圖則),註冊摘要編號為17111302210039;及
 - vi) 以恒生銀行有限公司為受益人訂立日期均為二零一七年十一月八日之按揭及租金轉讓,註冊摘要編號分別為17112702120132及17112702120143。
- c) 根據於二零一六年十二月十六日刊憲之長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37,該物業位於被劃分為「其他指定用途(商貿)」之區域內。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定提供有關本公司資料之詳情。董事共同及個別就本通函承擔全部責任，並於董事作出一切合理查詢後確認，據彼等深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且概無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

| 姓名 | 權益性質 | 所持股份數目 | 佔本公司 已發行股本 概約百分比 |
|------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|
| 林健榮先生 （「林先生」） | 受控制法團權益 ^(附註) | 580,000,000 (L) | 72.50% |
| 鍾冠文先生 | 實益擁有人 | 2,000,000 (L) | 0.25% |

(L) 指好倉。

附註：林先生實益擁有Cheers Mate Holding Limited之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林先生被視為於Cheers Mate Holding Limited所持有的580,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，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及其相聯法團（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任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

據董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露或將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益及／或淡倉，及／或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益：

| 名稱／姓名 | 權益性質 | 所持股份數目 | 佔本公司 已發行股本 概約百分比 |
|---|-------|-----------------|------------------------|
| Cheers Mate Holding Limited ^(附註1) | 實益擁有人 | 580,000,000 (L) | 72.50% |
| 鄭佩華女士 （「鄭女士」） ^(附註2) | 配偶權益 | 580,000,000 (L) | 72.50% |

(L) 指好倉。

附註：

- (1) 林先生實益擁有Cheers Mate Holding Limited之全部已發行股本。根據證券及期貨條例，林先生被視為於Cheers Mate Holding Limited所持有的580,000,000股股份中擁有權益。於最後實際可行日期，林先生為Cheers Mate Holding Limited的董事，Cheers Mate Holding Limited為一間於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露的權益的公司。
- (2) 鄭女士為林先生之配偶。根據證券及期貨條例，鄭女士被視為於林先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（並非於一年內屆滿或不可在不支付賠償（法定賠償除外）的情況下由本集團終止）。

4. 競爭業務

據董事所深知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）被視為於與本集團業務（不論直接或間接）競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益及／或導致或可能導致與本集團產生任何其他須根據上市規則予以披露的利益衝突。

5. 於本集團資產或本集團重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，林先生於本林有限公司（林先生全資擁有的公司）（「本林」）與德材建築工程有限公司（本公司全資附屬公司）（「德材」）訂立的日期為二零一九年三月十三日的租賃協議中擁有重大權益，據此本林（作為業主）同意向德材（作為租戶）出租一處物業，租期由二零一九年三月十三日起至二零二一年三月十二日止，每月租金為108,500港元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立及於最後實際可行日期存續且就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。

6. 訴訟

於二零一九年六月，目標公司向小額錢債審裁處提出申索，控告一間公司及一名人士未能償還尚未償還租金費用約69,000港元。該申索被視作並不重大。

於最後實際可行日期，本集團涉及與一名客戶（「該客戶」）就該客戶解除保證金及／或代替履約擔保之保留金（統稱「保留金」）及結算應付本公司全資附屬公司德材建築工程有限公司（「德材」）之尚未結算貿易應收款項進行仲裁程序。於德材於二零一八年四月獲授之港珠澳大橋香港接線－旅檢大樓分包合約（「分包合約」）完成後，該客戶未能解除保留金並堅持根據分包合約對德材之申索進行認證，導致於截至二零一九年三月三十一日止年度錄得金融資產及合約資產的減值虧損約14,400,000港元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團及目標公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團及目標公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

以下為由經擴大集團成員公司（包括因自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）起已協定或擬定之收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司）於緊接最後實際可行日期（包括該日）前兩年內訂立之重大或可能重大合約（並非日常業務過程中訂立之合約）。

- (i) Techoy Modular Construction Co., Ltd.、路華迪高模塊建築有限公司（「路華迪高」）及德材路華組裝合成建築有限公司訂立日期為二零一九年四月八日的協議，內容有關本集團與路華迪高成立合營企業；
- (ii) 臨時協議；
- (iii) 正式協議；及
- (iv) 當時租戶（作為租戶）及目標公司（作為業主）訂立日期為二零一九年十一月八日之退租協議，內容有關於二零一九年十一月九日退租物業第19樓A室。

8. 專家及同意書

以下為其名稱、意見及／或報告載於本通函之專家之資格：

| 名稱 | 資格 |
|-------------|---------|
| 華坊諮詢評估有限公司 | 獨立專業估值師 |
| 德勤•關黃陳方會計師行 | 執業會計師 |

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，並同意按所載之形式及內容載入其函件、報告及／或意見及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團之任何成員公司直接或間接擁有任何股權或任何權利或購股權（無論是否可依法強制執行）可認購或提名人士認購本集團任何成員公司之任何證券。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 一般事項

- (i) 本公司之註冊辦事處為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, Cayman Islands, KY1-1104。其總部及香港主要營業地點為香港九龍荔枝角瓊林街82號陸佰中心2樓。
- (ii) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (iii) 本公司之公司秘書為馮南山先生，其為香港會計師公會會員及澳大利亞註冊會計師協會註冊會計師會員。
- (iv) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起計14日期間之正常營業時間內，在本公司總部及香港主要營業地點（地址為香港九龍荔枝角瓊林街82號陸佰中心2樓）查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 本附錄「7.重大合約」一段所述的重大合約；
- (iii) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述各專家發出的同意書；
- (iv) 目標公司的會計報告，全文載於本通函附錄二；
- (v) 本通函附錄五所披露的由華坊諮詢評估有限公司編製的物業估值報告；
- (vi) 本通函附錄四所披露的由德勤•關黃陳方會計師行編製的經擴大集團之未經審核備考財務資料；
- (vii) 本公司截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度之年報；
- (viii) 本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告；及
- (ix) 本公司自最近期刊發經審核賬目（如有）日期以來根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定刊發的所有通函。