

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部分或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、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高豐集團控股有限公司(「本公司」)(一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手出售或轉讓的銀行、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聯交所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。

GOLDEN FAITH GROUP HOLDINGS LIMITED

高豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2863)

主要及關連交易 收購目標公司及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至16頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第17頁，當中載有其致獨立股東的推薦建議。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第18至50頁，當中載有其有關買賣協議的條款及其項下擬進行交易的意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零二零年八月三日(星期一)上午十時正假座香港銅鑼灣禮頓道9-11號合誠大廈15樓舉行股東特別大會，日期為二零二零年七月十六日召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

隨函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格。此代表委任表格亦刊載於聯交所的網頁(www.hkexnews.hk)及本公司的網頁(www.goldenfaith.hk)。

不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印備的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室)(惟無論如何不少於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前的48小時)。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而於此情況下，代表委任表格須被視作撤銷論。

本通函以英文及中文發出。中英文版本內容如有任何不相符，概以英文版本為準。

股東特別大會的預防措施

請參閱本文件的第ii頁有關於股東特別大會上為預防及控制COVID-19傳播將採取的措施，包括：

- 必須測量體溫
- 健康申報
- 佩戴外科口罩
- 不供應茶點或飲品

任何人士如不遵守任何預防措施均可能不得進入股東特別大會會場。本公司鼓勵股東考慮委任大會主席為其受委代表，代其於股東特別大會上就相關決議案投票，而毋需親自出席股東特別大會。

香港，二零二零年七月十六日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	17
獨立財務顧問函件.....	18
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標公司的會計師報告.....	II-1
附錄三 — 目標公司的管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 該等物業估值報告.....	V-1
附錄六 — 目標公司的估值報告.....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

股東特別大會的預防措施

鑑於COVID-19疫情持續及近期對疫情傳播的防控要求，本公司將於股東特別大會上採取下列預防措施，以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 股東、受委代表及其他與會者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.4度的人士不得進入股東特別大會會場。
- (ii) 股東、受委代表及其他與會者均需填寫並提交一份健康申報，提供其姓名及聯繫方式，並確認最近14天任何時候彼等並無接受隔離，或據彼等所知，彼等並無密切接觸由中國內地或任何海外國家／地區進入香港的任何人士。任何人士如不遵守本規定不得進入股東特別大會會場。
- (iii) 股東、受委代表及其他與會者必須於股東特別大會會全程佩戴外科口罩。任何人士如不遵守本規定不得進入股東特別大會會場。
- (iv) 將不會於股東特別大會上供應茶點。

在法律允許的範圍內，本公司保留要求任何人不得進入股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會與會者的安全。

為符合持份者的健康安全利益以及遵照近期預防及控制COVID-19的指引，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。股東可填寫委任代表表格委託股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議投票以替代親身出席股東特別大會。

隨函附奉於股東特別大會上使用的代表委任表格。有關代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.goldenfaith.hk)。

閣下如非註冊股東(倘閣下股份通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有)，應直接諮詢閣下的銀行或經紀或託管人(視情況而定)，以協助閣下委任受委代表。

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：

「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及條件收購目標公司全部已發行股本
「公告」	指	本公司日期為二零二零年六月八日的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	高豐集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項，須於先決條件達成後五個營業日內作實
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	53,800,000港元，包括現金24,800,000港元及代價股份
「代價股份」	指	100,000,000股新股份，現金總值相當於29,000,000港元，乃按每股代價股份發行價0.290港元計算
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「COVID-19」	指	被世界衛生組織命名為「COVID-19」的疾病，是一種於二零一九年首次發現的由新型冠狀病毒引起的呼吸系統疾病
「董事」	指	本公司之董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二零年八月三日(星期一)上午十時正假座香港銅鑼灣禮頓道9-11號合誠大廈15樓舉行之股東特別大會或其任何續會
「產權負擔」	指	優先購買權、期權、留置權、申索、股權、抵押、按揭、質押、第三方權利或任何性質的權益
「經擴大集團」	指	緊隨完成後經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議及其項下擬進行交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於買賣協議項下擬進行交易中並無擁有權益的獨立股東
「獨立第三方」	指	並非本公司的關連人士及獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人，且與彼等概無關連的獨立第三方

釋 義

「最後可行日期」	指	二零二零年七月十三日，即本通函付印前之最後可行日期
「上市規則」	指	主板證券上市規則，經不時修訂
「主板」	指	聯交所運營之證券交易所(不包括期權市場)
「該等物業」	指	(i)位於香港堅尼地城士美菲路12號文光閣地下B舖；及(ii)位於九龍窩打老道83號嘉多利豪園停車位C47號的統稱
「買方」	指	高豐策略資本有限公司，根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方、目標公司與買方就買賣銷售股份所訂立日期為二零二零年六月八日之買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司800,000股普通股，相當於目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、修改及補充
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	本公司股本中股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	盈富國際企業有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司
「估值師」	指	中和邦盟評估有限公司，獨立估值師

釋 義

「賣方」 指 本公司執行董事兼控股股東高浚晞先生

「%」 指 百分比

GOLDEN FAITH GROUP HOLDINGS LIMITED

高豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2863)

執行董事：

高浚晞先生

李嘉輝先生

非執行董事：

翁安華先生(主席)

黃卓慧女士

獨立非執行董事：

陳祖澤先生

陳永輝先生

楊懷隆先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

銅鑼灣

禮頓道9-11號

合誠大廈15樓

敬啟者：

**主要及關連交易
收購目標公司及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見函件；(iv)目標公司的會計師報告；(v)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(vi)該等物業估值報告；(vii)目標公司估值報告；(viii)根據上市規則須予披露的其他資料；及(ix)股東特別大會通告。

2. 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月八日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司，作為買方)與賣方(作為賣方)及目標公司訂立買賣協議，據此買方有條件同意根據買賣協議之條款及條件收購，而賣方有條件同意根據該等條款及條件出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期： 二零二零年六月八日

訂約方： (i) 買方(作為買方)；
(ii) 賣方(作為賣方)；及
(iii) 目標公司

標的事項： 買方同意購買，而賣方(作為銷售股份之法定及實益擁有人)同意出售銷售股份。銷售股份相當於目標公司全部已發行股本，免於所有產權負擔連同銷售股份的所有權利及業權以及權益(包括收取於完成或之後宣派、作出或派付的一切股息及分派的權利)。

代價： 買方根據買賣協議就收購事項應付之代價為53,800,000港元，當中部分以現金24,800,000港元結算，以及部分透過配發及發行100,000,000股新股份結算，發行價為每股代價股份0.290港元，較：

(a) 股份於緊接買賣協議日期前最後五個交易日至二零二零年六月五日(包括該日)平均收市價0.286港元溢價約1.40%；及

(b) 股份於二零二零年六月八日(即買賣協議日期)的收市價0.285港元溢價約1.75%；

董事會函件

買方擬以本公司內部財務資源支付24,800,000港元。代價股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權發行及配發。本公司將向聯交所申請批准代價股份之上市及買賣。

代價經參考(其中包括)以下各項後公平磋商釐定：

1. 估值師使用投資法對該等物業於二零二零年五月三十一日之估值53,100,000港元；
2. 估值師使用市場法對木球會會籍於二零二零年五月三十一日之估值1,700,000港元；
3. 目標公司於二零二零年五月三十一日之經審核資產淨值約47.4百萬港元(不包括目標公司豁免應付予董事的款項7.0百萬港元)；及
4. 「收購事項之理由及裨益」一節所述訂立收購事項之理由及裨益。

估值師有關物業及目標公司的估值報告(包括木球會會籍的估值)分別載於附錄五及附錄六。

發行價每股代價股份0.290港元乃由賣方與本公司於買賣協議日期經公平磋商後釐定，並參考股份之近期交易價及當前市況。董事認為該發行價屬公平合理，而發行代價股份以結算收購事項的部分代價符合本公司及股東之整體利益。

代價股份相當於(i)於最後可行日期已發行股份總數約18.40%；及(ii)經發行代價股份擴大的已發行股份總數約15.54%(假設於最後可行日期至完成前，已發行股份數目並無其他變動)。代價股份的總面值為1,000,000港元。本公司的法定股本為100,000,000港元。

董事會函件

- 支付條款：** 分期付款方式如下：
1. 買方應於簽署買賣協議時支付初始按金5,000,000港元(「按金」)；及
 2. 買方應於完成時支付餘下現金代價19,800,000港元並配發及發行代價股份。

- 先決條件：** 待以下先決條件達成後，買賣協議方可完成：
- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案，批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
 - (b) 已於股東特別大會上取得獨立股東批准向董事會授出發行代價股份之特別授權；
 - (c) 聯交所上市委員會無條件或僅受賣方、買方及本公司無合理反對的條件規限，批准將向賣方(或其可能指示之代名人)配發及發行的代價股份上市及買賣；及
 - (d) 簽立及執行買賣協議或完成所需的所有必要的聯交所同意、批准、許可、豁免均已取得，且於完成前並無遭撤銷、中止或撤回。

上述條件在任何情況下均不得豁免。倘買賣協議所載之任何條件未能於二零二零年十二月三十一日(「最後截止日期」)或之前(或訂約方協定之有關較後日期)達成，買賣協議及其項下擬進行之交易須予終止，且按金將會立即悉數退回予買方，不計任何累計利息。

- 完成：** 收購事項須於先決條件達成後五個營業日內完成。

董事會函件

有關訂約方及目標公司之資料

有關目標公司之資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。賣方為目標公司的最終實益擁有人及唯一董事。

於最後可行日期，目標公司持有(i)一幢位於香港堅尼地城士美菲路12號文光閣地下B舖(「舖位」)的物業，該物業目前出租予零售租戶，每月租金120,000港元並自二零二零年七月七日起續新為每月租金115,000港元，為期兩年；及(ii)位於九龍窩打老道83號嘉多利豪園停車位C47號(「停車位」)，現時出租予一名個別租戶，每月租金3,500港元(統稱「該等物業」)。此外，目標公司持有：(i)香港紀利華木球會(「木球會」)會籍，持有人有權(其中包括)按優惠價使用木球會設施及有權參加木球會組織的活動；(ii)平治型號車輛(「車輛」)的法定所有權；及(iii)另一輛車的法定所有權，因於二零二零年六月十七日被出售而不會構成收購事項的一部分。據董事所知、所悉及所信，舖位及停車位的相關租戶均為獨立第三方。

根據香港財務報告準則編製目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止七個月的財務資料載列如下：

	截至十月三十一日止財年		截至五月三十一日止七個月		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
收益	1,440	1,420	1,440	840	588
除稅前溢利／(虧損)	4,640	3,797	(6,494)	40	290
除稅後溢利／(虧損)	4,554	3,797	(6,555)	—	272

該等物業、木球會會籍及車輛的原收購成本分別為約16.6百萬港元、0.2百萬港元及0.3百萬港元。舖位、停車位、木球會會籍及車輛的原收購日期分別為二零零七年八月三十一日、二零零七年一月八日、二零零四年十二月十四日及二零零二年十月九日。

董事會函件

目標公司於二零二零年五月三十一日的經審核資產淨值約47.4百萬港元(不包括目標公司豁免應付予董事的款項約7.0百萬港元)。於二零二零年五月三十一日，目標公司應付董事款項7.0百萬港元。賣方確認，目標公司應付董事的所有款項將於完成時悉數免除。

誠如公告所述，目標公司符合中小型實體財務報告框架及財務報告準則(「SME-FRS」)的報告資格，並根據SME-FRS編製其財務報表。目標公司於二零零七年購買的該等物業分別位於(i)香港堅尼地城士美菲路12號文光閣地下B號舖及(ii)九龍窩打老道83號嘉多利豪園C47號停車位，並已根據SME-FRS按成本妥為列賬，並按成本減去其後的累計折舊及減值計值。因此，目標公司於二零二零年五月三十一日的未經審核資產淨值並未反映自購買日期起該等物業及木球會會籍的市值大幅增加。於上述期間，位於香港的該等物業及木球會會籍的價值大幅增加，而該等物業及木球會會籍的最新估值反映當前市價。

誠如公告所披露，各訂約方已計及於二零二零年五月三十一日釐定代價時該等物業及木球會會籍的指示性估值分別為53,100,000港元及1,700,000港元。鑑於代價較該等物業及木球會會籍的市值折讓1,000,000港元，並計及未經審核賬目中所述目標公司的資產及負債，本公司認為代價屬公平合理。

完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，且目標公司之財務業績將於本集團之財務報表內綜合入賬。

有關賣方之資料

賣方為一名香港商人，彼亦為執行董事，目前持有本公司全部已發行股本約56.57%。

有關本公司及買方之資料

本集團主要在香港的私營及公營機構主要建築項目從事提供大型電氣及保養工程服務。買方為本公司之全資附屬公司。

董事會函件

發行代價股份對本公司股權架構的影響

假設並無收購及／或出售股份，自最後可行日期至完成日期並無行使購股權且並無發行或購回其他股份，下表載列本公司於(i)最後可行日期及緊接完成前；及(ii)緊隨完成後的股權架構：

股東名稱	於最後可行日期及 緊接完成前		緊隨完成後	
	所持 股份數目	估已發行 股份總數 概約百分比	所持 股份數目	估已發行 股份總數 概約百分比
賣方(附註1)	307,505,000	56.57%	407,505,000	63.31%
翁安華先生(附註2)	36,805,000	6.77%	36,805,000	5.72%
李嘉輝先生(附註3)	3,621,000	0.66%	3,621,000	0.56%
公眾股東	195,690,000	36.00%	195,690,000	30.41%
總計：	<u>543,621,000</u>	<u>100%</u>	<u>643,621,000</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 大德投資貿易有限公司持有302,747,000股股份，該公司由賣方高浚晞先生全資擁有。高浚晞先生為執行董事。
2. 佳優投資有限公司持有32,500,000股股份，該公司由翁安華先生全資擁有。翁安華先生為非執行董事。
3. 李嘉輝先生為執行董事。

收購事項的財務影響

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，且目標公司之財務業績將併入經擴大集團之賬戶。編製經擴大集團未經審核備考財務資料基準的更多資料，請參閱本通函附錄四。經擴大集團備考財務資料基於董事作出的判斷及假設編製，僅供說明之用。由於其假設性質，其未必反映經擴大集團於二零二零年三月三十一日或任何未來日期的真實財務狀況。

盈利

如本通函附錄二目標公司過往財務資料的會計師報告所載，目標公司截至二零一九年十月三十一日止年度的收益及除稅後虧損淨額分別為1.4百萬港元及約6.6百萬港元。目標公司截至二零二零年五月三十一日止七個月的收益及除稅後純利分別約588,000港元及272,000港元。

資產及負債

根據本通函附錄四所載未經審核備考財務資料，假設完成於二零二零年三月三十一日發生，經擴大集團總資產將按備考基準由約252.4百萬港元增加至約282.6百萬港元，經擴大集團的總負債將按備考基準由約34.8百萬港元增至約35.2百萬港元，而經擴大集團的資產淨值由約217.6百萬港元增至約247.4百萬港元。

訂立收購事項之理由及裨益

誠如本公司截至二零一九年九月三十日止年度年報所披露，由於香港內部動盪，本集團與長遠業務合作夥伴嚴格挑選合適及有合理回報的項目。於內部動盪及COVID-19影響期間本公司將發掘與行業相關的業務擴展，實現業務多元化發展，以將業務風險降至最低，及實現股東回報最大化。在過去一年內，本公司已考慮多個業務機遇並於二零二零年五月前後與本公司控股股東及董事會初步商討後，確信收購事項(主要包括位於香港的物業)將為本公司通過物業投資及租金收入實現本集團可靠收益來源多元化，同時增強本公司資產價值的良機。

董事會認為，COVID-19的影響自二零二零年第二季度起開始消退，現時為本集團多元化其業務及拓展至香港物業領域的良機，尤其是過去一年物業市場零售部門大幅下滑。的確，物業投資業務一直並將持續成為於香港開展業務的關鍵因素。社會動盪及COVID-19導致物業價格下跌後，物業市場開始恢復且增長勢頭強勁。因此，現時為進行此項收購的合適契機。透過收購物業，本集團將擁有(a)可預測現金流量，因此與其他商機(該些商機仍處於磋商起始階段並因COVID-19爆發而暫緩)相比投資風險相對較低；(b)就舖位而言，由租戶支付保養及維護費用，因此本公司產生的費用相對較低；及(c)由於物業各自所處位置臨近相關地鐵站及市中心而令物

董事會函件

業價格將來有上漲潛力，從而可能出現資本增值。儘管如此，該等物業將受制於物業管理費的支付、遭受因經濟波動導致所收購資產價值發生變動及物業相關租戶可能拖欠租金。據董事會所知、所悉及所信及對賣方作出問詢後，相關物業的現有租戶於整個租期一直準時支付租金。

就木球會會籍及車輛而言，木球會會籍為休閒便利的場所，可供董事與本公司客戶、潛在或現有商業夥伴及／或潛在投資者私人會面。於獲得木球會會籍後，本公司可利用木球會設施與高度保密的客戶安排午餐會、晚宴或宴會，從而為進行業務談判及達成潛在交易營造友好環境。此外，董事會亦認為由於地處黃金地段，木球會會籍有潛在的升值空間。車輛為附於目標公司的贈送資產，無需任何現金代價。本公司擬將車輛作為本集團管理層日常出行用途以及不時向本集團潛在客戶提供接送服務。

誠如截至二零二零年三月三十一日止六個月的中期報告所披露，本公司的銀行結餘及現金為147.1百萬港元及短期銀行存款為43.5百萬港元，總計約190.6百萬港元。經考慮以下原因，本公司認為，以代價股份部分償付代價（而非以現金代價悉數償付代價）符合本公司的最佳利益：

- (a) 董事認為，於日常業務過程中保持充足的現金資源非常重要，尤其是考慮到當前由於COVID-19而導致的全球封鎖。本公司認為，倘將全數現金付款用於償付代價，將對其現金流量產生重大影響。特別是，本公司已就未來三年的多個項目中簽署若干重大合約。董事認為，本公司須維持充足的現金以支持其日常運營，包括採購原材料及支付人工成本。此外，本公司可能須於若干項目中提供履約保證金。
- (b) 董事亦認為，與其他集資方式相比，發行代價股份將使本公司能夠更好地為本集團的長期業務發展做好準備，包括(i)毋須承擔利息；(ii)成本最低；(iii)不會增加本集團的負債及資本負債，及(iv)以更高效率及成本效益的方式完成交易，而毋須與金融機構進行長時間磋商以及編製繁瑣文件。

董事會函件

- (c) 誠如公告所述，代價股份的發行價乃由各訂約於參考股份的近期交易價及當前市況後經公平磋商釐定。發行價0.290港元分別較股份截至二零二零年六月五日(包括該日)的最後5個交易日的平均收市價及股份於二零二零年六月八日的收市價分別溢價約1.40%及1.75%，符合市場慣例。
- (d) 賣方(即本公司的控股股東)透過接受代價股份，表明其對本公司的長期承諾及對本公司的未來前景與發展充滿信心。

因此，董事認為，買賣協議之條款屬公平合理，買賣協議項下擬進行之交易基於一般商業條款，且符合本公司及股東的整體利益。

就物業產生的租金所得款項而言，董事會已於二零二零年五月下旬或前後向房地產代理作出問詢並了解到，(1)按面積或每平方呎租金計，舖位及停車位的當前月租金於該地區的市場租金範圍內，及(2)停車位所在同一建築物內停車位及舖位所在街道部分的出租佔用水平為大致上已租出。因此，董事會認為各舖位及停車位的現時月租金屬公平合理。倘現有租戶(為獨立第三方)終止各自的租賃協議或不續簽彼等各自的租賃協議，本公司將能夠按市值租金及時物色替代租戶。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但均低於100%，故收購事項構成本公司於上市規則第14章項下一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准的規定。

賣方為本公司執行董事及控股股東。因此，收購事項亦構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會

本公司已成立由楊懷隆先生、陳祖澤先生及陳永輝先生(均為獨立非執行董事)組成的獨立

董事會函件

董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議。

創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

完成須待達成買賣協議的先決條件，且收購事項未必會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時須審慎行事。

3. 股東特別大會

有關召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。於股東特別大會上將向股東提呈審議及批准(其中包括)買賣協議、發行代價股份的特別授權及其項下擬進行的交易為普通決議案。

因此，高浚晞先生(作為目標公司的唯一股東及董事)已就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。

賣方於307,505,000股股份中擁有權益，相當於本公司於最後可行日期已發行股本總額約56.57%。鑒於賣方於買賣協議及其項下擬進行交易中擁有權益，賣方及其聯繫人將於股東特別大會放棄投票。除上文所述者外及據董事所深知、盡悉及確信，並無其他股東於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，並須於股東特別大會就本公司批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

4. 應採取的行動

適用於股東特別大會的代表委任表格已隨附於本通函內，而此代表委任表格亦刊載於聯交所的網頁(www.hkexnews.hk)及本公司的網頁(www.goldenfaith.hk)。不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其印備的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室)(惟無論如何不少於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前的48小時)。股東填

董事會函件

妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而於此情況下，代表委任表格須被視作撤銷論。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會的任何成員於買賣協議項下擬進行的交易中擁有任何利益或參與其中。創富融資有限公司經獨立董事委員會批准已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行的交易以及投票表決向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

5. 推薦建議

董事認為，買賣協議及其項下擬進行交易之條款乃按一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成與買賣協議及其項下擬進行的交易有關的普通決議案。

6. 按股數投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東在股東大會上作出任何投票均必須以按股數投票方式進行。因此，股東特別大會之主席將會根據組織章程細則第66(1)條於股東特別大會上將每項提呈之決議案以按股數投票方式進行表決。

按照組織章程細則，按股數投票方式進行表決時，每位股東無論親身（或如股東為法團則為其正式授權代表）或委派代表出席，持有一股已在股東名冊上登記在其名下之股份者均獲得一票。按股數投票方式進行表決時，有多於一票以上的股東皆毋須以相同方式行使所有投票權。

有關投票結果之公告將於股東特別大會後由本公司刊發。

7. 一般資料

敬請閣下垂注本通函錄載述的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
高豐集團控股有限公司
執行董事
李嘉輝
謹啟

二零二零年七月十六日

GOLDEN FAITH GROUP HOLDINGS LIMITED
高豐集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2863)

敬啟者：

主要及關連交易
收購目標公司

吾等提述本公司日期為二零二零年七月十六日的通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員以考慮收購事項，並就吾等認為買賣協議的條款是否按一般商業條款及就獨立股東而言是否屬公平合理向閣下提供意見。創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等亦請閣下垂注(i)董事會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)通函附錄所載其他資料。

經考慮買賣協議的條款及其項下擬進行的交易，並計及獨立財務顧問的意見，特別是通函第18頁至50頁獨立財務顧問函件載列的因素、理由及推薦建議，吾等認為買賣協議的條款乃按一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合股東及本公司的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成有關買賣協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表獨立董事委員會
獨立非執行董事
楊懷隆先生、陳祖澤先生、陳永輝先生
謹啟

二零二零年七月十六日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問創富融資有限公司就買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，編製以供載入本通函。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

主要及關連交易 收購目標公司

緒言

茲提述吾等獲 貴公司委任以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年七月十六日致股東的通函(「**通函**」)內的董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零二零年六月八日(交易時段後)，買方(貴公司全資附屬公司，作為買方)與賣方(作為賣方)及目標公司訂立買賣協議，據此買方有條件同意根據買賣協議之條款及條件收購，而賣方有條件同意根據該等條款及條件出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，代價為53,800,000港元，當中部分以現金24,800,000港元結算，以及部分透過配發及發行代價股份結算。

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但均低於100%，故收購事項構成 貴公司於上市規則第14章項下一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批

獨立財務顧問函件

准的規定。賣方為 貴公司執行董事兼控股股東。因此，收購事項亦構成 貴公司於上市規則第14A章項下之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

因此，高浚晞先生(作為目標公司的唯一股東及董事)已就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。

賣方於307,505,000股股份中擁有權益，相當於 貴公司於最後可行日期已發行股本總額約56.57%。鑒於賣方於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有權益，賣方及其聯繫人將於股東特別大會放棄投票。除上文所述者外及據董事所深知、盡悉及確信，並無其他股東於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，並須於股東特別大會就 貴公司批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由陳祖澤先生、陳永輝先生及楊懷隆先生(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易(包括透過特別授權發行代價股份)是否按一般商業條款訂立、就獨立股東而言是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東整體利益；(ii)買賣協議是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；及(iii)獨立股東就將於股東特別大會提呈有關買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案應如何投票向獨立股東提供推薦建議。獨立董事委員會已就此批准吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

吾等的獨立性

吾等曾就新百利融資有限公司根據香港證券及期貨事務監察委員會發出的香港公司收購及合併守則，為及代表大德投資貿易有限公司(作為要約人)就收購 貴公司全部已發行股份(大德投資貿易有限公司及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)提出強制性無條件現金要約而獲委任為 貴公司獨立財務顧問(「過往委聘」)，有關詳情披露於 貴公司及要約人於二零一八年十二月二十八日刊發的綜合文件。

獨立財務顧問函件

於最後可行日期，吾等與 貴集團、目標公司、賣方或可合理被視為與吾等獨立性相關的任何其他方概無任何關係或於當中擁有權益。除就過往委聘及此次委聘向吾等支付或應付的正常獨立財務顧問費用外，概不存在吾等曾經收取或將會自 貴集團或可合理被視為與吾等獨立性相關的任何其他方收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等具獨立性。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司截至二零一九年九月三十日止年度(「財年」)的年度報告(「二零一九年年報」)；
- (ii) 貴公司截至二零二零年三月三十一日止六個月(「上半年」)的中期報告(「二零二零年中期報告」)；
- (iii) 買賣協議；
- (iv) 估值師中和邦盟評估有限公司就該等物業於二零二零年五月三十一日估值日期的估值所發出的估值報告(「物業估值報告」)；
- (v) 估值師就目標公司於二零二零年五月三十一日估值日期的估值所發出的估值報告(「目標公司估值報告」，連同物業估值報告統稱「估值報告」)；及
- (vi) 通函所載其他資料。

吾等亦已與估值師討論就該等物業及目標公司估值所採納的估值方法、基準及假設。

吾等依賴通函所載或引述陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱「管理層」)向吾等提供的資料及所作聲明的真實、準確及完整性。吾等假設通函所載或引述及管理層向吾等提供的資料及聲明在所有方面均為真實、準確及完整，且該等資料及聲明於提供或作出時不具誤導或欺詐成份，直至最後可行日期將繼續如是，管理層對此負上全責。倘於最後可行日期後及直至並包括股東特別大會日期向吾等提供及作出的資料及聲明出現重大變動(如有)，將盡快告知股東。吾等亦已假設管理層於通函作出的一切信念、意見、預期及計劃陳述

獨立財務顧問函件

乃經充分查詢及仔細考慮後合理地作出，且通函並無因並無載列其他事實而導致通函所載任何有關陳述具誤導成份。吾等並無理由懷疑提供予吾等的任何相關資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實、準確及完整性，或管理層向吾等所表達意見的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無獨立核實管理層提供的資料，亦無獨立調查 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景。

董事共同及個別地對所披露資料的準確性承擔全部責任，並確認已作出一切合理查詢，就彼等深知及盡悉，並無因本函件未予載入其他事實的遺漏導致本函件的任何陳述具誤導成份。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮買賣協議及其項下擬進行之交易，而除供載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全文或任何部分，或將本函件用於任何其他目的。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等對買賣協議及其項下擬進行之交易的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

貴公司為投資控股公司。 貴集團主要業務為主要從事電力工程業務及貿易業務，具體而言在香港的私營及公營機構主要建築項目提供大型機電工程服務。

獨立財務顧問函件

貴集團二零一八財年、二零一九財年及二零二零上半年綜合財務業績概要(摘錄自二零一九年年報及二零二零年中期報告)載列如下：

表1：貴集團財務業績摘要

	截至三月三十一日止六個月		截至九月三十日止年度	
	二零二零年	二零一九年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	178,243	142,231	378,464	375,023
銷售成本	(163,488)	(119,252)	(317,431)	(321,993)
除稅前溢利	6,558	10,491	27,482	32,872
貴公司擁有人應佔期／年				
內溢利及全面收入總額	5,632	7,469	21,908	27,125

資料來源：二零一九年年報及二零二零年中期報告

貴集團於二零二零上半年錄得收益約178.2百萬港元，較二零一九上半年增加約36.0百萬港元或25.3%。誠如二零二零年中期報告所述，增加乃下列項目之淨影響：(i)在建項目收益增加約27.5百萬港元；及(ii)新的貿易業務收益增加約8.5百萬港元。

貴集團錄得收益略增約0.9%，由二零一八財年約375.0百萬港元增至二零一九財年約378.5百萬港元，主要是由於貿易業務收益約1.8百萬港元，與二零一九年七月在中華人民共和國(「中國」)廣西南寧新成立的提供貿易業務的一間外商獨資企業有關。經營的商品包括電子及電器設備、電腦軟件、硬件及輔助設備和通訊設備，供應商和客戶包括大型國有企業或其關聯公司。

二零二零上半年的銷售成本約為163.5百萬港元，較二零一九上半年約119.3百萬港元大幅增加約37.1%，與收益增長基本一致。如二零二零年中期報告所披露，有關增加是由於一些項目的分包費用增加所致。

獨立財務顧問函件

於二零一九財年，貴集團銷售成本約為317.4百萬港元，較二零一八財年約322.0百萬港元略減約1.4%，是由於有效控制手頭項目成本所致。

貴公司擁有人應佔貴集團溢利由二零一九上半年約7.5百萬港元減少約24.6%至二零二零上半年約5.6百萬港元。如二零二零年中期報告所述，主要是由於下列項目之淨影響(i)毛利減少約8.2百萬港元或35.8%；(ii)其他收入增加約1.5百萬港元；(iii)行政開支減少約2.7百萬港元；及(iv)稅項減少約2.1百萬港元所致。

二零一九財年貴公司擁有人應佔溢利約為21.9百萬港元，較二零一八財年約27.1百萬港元減少約19.2%。如二零一九年年報所闡明，有關減少主要是由於下列項目之淨影響：與二零一八財年相比，二零一九財年(i)行政開支增加約11.8百萬港元或58.7%；(ii)貿易應收款項及合約資產的減值虧損增加約4.5百萬港元；(iii)毛利增加約8.0百萬港元或15.1%；(iv)其他收入增加約2.2百萬港元或419.3%；及(v)其他收益及虧損增加約0.8百萬港元。

貴集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日的綜合財務狀況概要(摘錄自二零一九年年報及二零二零年中期報告)載列如下：

表2：貴集團財務狀況摘要

	於三月 三十一日 二零二零年 千港元 (未經審核)	於九月三十日 二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
非流動資產	4,862	3,664	3,119
流動資產	247,518	281,942	231,623
短期銀行存款	43,754	7,080	50,058
銀行結存及現金	147,071	140,768	46,227
流動負債	34,093	73,049	47,412
非流動負債	685	616	848
貴公司擁有人應佔權益	217,555	211,923	186,482

資料來源：二零一九年年報及二零二零年中期報告

獨立財務顧問函件

貴集團非流動資產主要由(其中包括)物業、廠房及設備、使用權資產、遞延稅項資產、按金及預付款項組成。非流動資產總值由二零一九年九月三十日約3.7百萬港元增加約32.7%至二零二零年三月三十一日約4.9百萬港元。增加主要是由於採納香港財務報告準則第16號(要求承租人就所有租期超過12個月的租賃確認資產及負債)將使用權資產由二零一九年九月三十日的零首次確認為二零二零年三月三十一日約1.2百萬港元。

流動資產主要包括貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項、合約資產、已抵押銀行存款、短期銀行存款、銀行結存及現金。流動資產總值由二零一九年九月三十日約281.9百萬港元減少約12.2%至二零二零年三月三十一日約247.5百萬港元。減少主要是由於有效收回債務加上已確認收益增加導致貿易應收款項由二零一九年九月三十日約33.4百萬港元減至二零二零年三月三十一日的零。

流動負債主要包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、合約負債、銀行借款、租賃負債及稅務負債。流動負債總額由二零一九年九月三十日約73.0百萬港元大幅減少約53.3%至二零二零年三月三十一日約34.1百萬港元。有關減少乃由於下列項目的淨影響：(i)貿易應付款項由二零一九年九月三十日約38.0百萬港元減少約69.5%至二零二零年三月三十一日約11.6百萬港元；(ii)其他應付款項及應計費用減少約66.6%至二零二零年三月三十一日約7.4百萬港元；(iii)銀行借款由二零一九年九月三十日約4.6百萬港元減至二零二零年三月三十一日的零；及(iv)合約負債由二零一九年九月三十日約4.5百萬港元增至二零二零年三月三十一日約13.4百萬港元。

貴公司非流動負債的主要組成部分為租賃負債及撥備。租賃負債指於二零二零年三月三十一日首次確認約0.1百萬港元。

於二零二零年三月三十一日，貴公司擁有人應佔權益約為217.6百萬港元，較二零一九年九月三十日約211.9百萬港元僅增加約2.7%或5.7百萬港元。

2. 有關賣方的資料

賣方為一名香港商人，彼亦為貴公司執行董事及控股股東。於最後可行日期，彼目前持有貴公司全部已發行股本約56.57%。

3. 有關目標公司的資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。賣方為目標公司的最終實益擁有人及唯一董事。於最後可行日期，目標公司持有(i)一幢位於香港堅尼地城士美菲路12號文光閣地下B舖的物業(「舖位」或「物業I」)，該物業目前出租予零售租戶，截至二零二零年七月六日每月租金120,000港元並自二零二零年七月七日起續新為每月租金115,000港元，為期兩年；及(ii)位於九龍窩打老道83號嘉多利豪園停車位C47號(「停車位」或「物業II」)，現時出租予一名個人租戶，每月租金3,500港元。就董事所深知、盡悉及確信，舖位及停車位各自租戶乃獨立第三方。此外，目標公司持有：(i)香港紀利華木球會(「木球會」)會籍(「木球會會籍」)，持有人有權(其中包括)按優惠價使用木球會設施及有權參加木球會組織的活動；(ii)平治型號車輛(「車輛」)的法定所有權；及(iii)另一輛車的法定所有權，因已於二零二零年六月十七日前出售而不會構成收購事項的一部分。

目標公司截至二零一九年十月三十一日止三個年度以及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止七個月的主要財務資料(摘錄自通函附錄二所載目標公司會計師報告)載列如下：

表3：目標公司財務業績摘要

	截至五月三十一日止七個月		截至十月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
收益	588	840	1,440	1,420	1,440
其他收入及收益	-	3,641	6,871	214	-
投資物業的公平值 (虧損)/收益	(100)	(1,920)	(10,090)	3,230	4,230
行政開支	(198)	(2,521)	(4,715)	(1,067)	(1,030)
除稅前溢利/(虧損)	290	40	(6,494)	3,797	4,640
除稅後溢利/(虧損)	272	-	(6,555)	3,797	4,554

資料來源：目標公司的會計師報告

獨立財務顧問函件

如上表所述，截至二零一九年十月三十一日止三個年度目標公司收益維持穩定，約為1.4百萬港元。目標公司未經審核收益由截至二零一九年五月三十一日止七個月約0.8百萬港元減少約30.0%至截至二零二零年五月三十一日止七個月約0.6百萬港元，此主要是由於就上一年度社會動盪而授予租戶一次性補貼所致。截至二零一九年十月三十一日止兩個財政年度，目標公司因出售物業、廠房及設備收益而錄得其他收入及收益，截至二零一八年十月三十一日止年度及截至二零一九年十月三十一日止年度分別約為214,000港元及約6.9百萬港元。管理層表示，收益來自於二零一九年五月及二零一九年九月分別出售夏威夷的兩套公寓。鑒於夏威夷房地產市場蓬勃發展，多年來一直出售以變現物業投資的可觀回報。目標公司其他收入及收益由截至二零一九年五月三十一日止七個月的3.6百萬港元減少至截至二零二零年五月三十一日止七個月的零，主要是由於期內並無出售物業、廠房及設備收益。目標公司投資物業的公平值虧損由截至二零一九年五月三十一日止七個月約1.9百萬港元減少約94.8%至截至二零二零年五月三十一日止七個月約0.1百萬港元，主要是由於投資物業的公平值虧損減少。

截至二零一八年十月三十一日止兩個年度，目標公司行政開支維持穩定，約為1.0百萬港元及1.1百萬港元。截至二零一九年十月三十一日止年度，行政開支大幅增加約341.9%至約4.7百萬港元。此主要是由於(i)與截至二零一九年十月三十一日止年度出售海外物業相關的一次性法律及專業費用以及稅項；(ii)董事薪酬增加約200,000港元；及(iii)出售物業後折舊增加約54,000港元。行政開支由截至二零一九年五月三十一日止七個月約2.5百萬港元減少約92.1%至截至二零二零年五月三十一日止七個月約198,000港元，主要是由於並無截至二零二零年五月三十一日止七個月出售海外物業相關的一次性法律開支。

目標公司年度溢利由截至二零一七年十月三十一日止年度約4.6百萬港元減少約16.6%至截至二零一八年十月三十一日止年度約3.8百萬港元，主要是由於投資物業公平值收益減少約1.0百萬港元或23.6%。截至二零一九年十月三十一日止年度目標公司錄得虧損約6.6百萬港元，是由於確認投資物業的公平值虧損約10.1百萬港元，而截至二零一八年十月三十一日止年度目標公司錄得投資物業公平值收益約3.2百萬港元。純利由截至二零一九年五月三十一日止七個月的零略增至截至二零二零年五月三十一日止七個月約272,000港

獨立財務顧問函件

元，主要是由於(i)其他收入及收益；(ii)投資物業的公平值虧損；及(iii)行政開支減少的共同影響所致。

表4：目標公司財務狀況摘要

	於		於十月三十一日	
	五月三十一日 二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
非流動資產	53,885	54,118	76,714	72,934
流動資產	935	377	1,010	1,408
銀行結存及現金	935	322	894	1,408
流動負債	7,055	7,347	23,661	24,436
應付唯一董事款項	6,962	6,980	23,651	24,051
資產淨值	47,420	47,148	53,703	49,906

資料來源：目標公司的會計師報告

目標公司非流動資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業及無形資產。非流動資產總值由二零一七年十月三十一日約72.9百萬港元溫和增加約5.2%至二零一八年十月三十一日約76.7百萬港元，主要是由於投資物業公平值收益。非流動資產由二零一八年十月三十一日約76.7百萬港元減少約29.5%至二零一九年十月三十一日約54.1百萬港元，主要是由於投資物業的公平值虧損約10.1百萬港元。非流動資產總值亦由二零一九年十月三十一日約54.1百萬港元略減約0.4%至二零二零年五月三十一日約53.9百萬港元，主要是由於物業、廠房及設備略減約0.1百萬港元。

流動資產主要包括可收回稅項、銀行結存及現金。流動資產總值由二零一七年十月三十一日約1.4百萬港元僅僅減少至二零一八年十月三十一日約1.0百萬港元，其後大幅下降約62.7%至二零一九年十月三十一日約0.4百萬港元，主要是由於償還應付唯一董事款項導致銀行結存及現金減少所致。流動資產由二零一九年十月三十一日約0.4百萬港元劇增約148.0%至二零二零年五月三十一日約0.9百萬港元。

獨立財務顧問函件

流動負債主要包括應計費用及已收租金按金、應付唯一董事款項及應付稅項。流動負債由二零一七年十月三十一日約24.4百萬港元減少約3.2%至二零一八年十月三十一日約23.7百萬港元，並繼續大幅減少約68.9%至二零一九年十月三十一日約7.3百萬港元，是由於目標公司以所擁有資金向唯一董事償還約20.6百萬港元。於二零二零年五月三十一日，流動負債相對維持穩定，約為7.1百萬港元。

目標公司資產淨值由二零一七年十月三十一日約49.9百萬港元波動至二零一八年十月三十一日約53.7百萬港元，增加約7.6%，後減少約12.3%至二零一九年十月三十一日約47.1百萬港元。二零二零年五月三十一日，目標公司資產淨值繼續維持穩定，約為47.4百萬港元。

誠如公告所述，目標公司先前符合中小型實體財務報告框架及財務報告準則（「SME-FRS」）的報告資格，並根據SME-FRS編製其財務報表。賣方表示，該等物業由目標公司於二零零七年購買，並已根據SME-FRS按成本妥為列賬，並按成本減去其後的累計折舊及減值計值。因此，目標公司於二零二零年五月三十一日的未經審核資產淨值並未反映自購買起該等物業及木球會會籍的市值大幅增加。於上述期間，位於香港的該等物業及木球會會籍的價值大幅增加，而該等物業及木球會會籍的最新估值反映通函附錄二所載目標公司會計師報告所述當前市價。

4. 收購事項之理由及裨益

誠如二零一九年年報所披露，由於香港內部動盪，貴集團與長遠業務合作夥伴嚴格挑選合適及有合理回報的項目。於內部動盪及COVID-19影響期間，貴公司將發掘與行業相關的業務機會，實現業務多元化發展，以將業務風險降至最低，及實現股東回報最大化。因此，貴集團於二零一九年開始新的一項在中國從事電子產品銷售的貿易業務，於二零一九財年錄得上述業務收益約1.8百萬港元。在過去一年內，貴公司已考慮多個業務機遇並於二零二零年五月前後與貴公司控股股東及董事會初步商討後，確信收購事項（主要包括位於香港的該等物業）將為貴公司通過物業投資及租金收入實現貴集團可靠收益來源多元化，同時增強貴公司資產價值的良機。

獨立財務顧問函件

根據董事會函件，董事會認為，COVID-19的影響自二零二零年第二季度起開始消退，現時為 貴集團多元化其業務及拓展至香港物業領域的良機，尤其是過去一年物業市場零售部門大幅下滑。的確，物業投資業務一直並將持續成為於香港開展業務的關鍵因素。社會動盪及COVID-19導致物業價格下跌後，物業市場開始恢復且增長勢頭強勁。因此，現時為進行此項收購的合適契機。透過收購物業， 貴集團將擁有(a)可預測現金流量，因此與其他商機(仍處於磋商初級階段並因COVID-19爆發而暫緩)相比投資風險相對較低；(b)就舖位而言，由租戶支付保養及維護費用，因此 貴公司產生的費用相對較低；及(c)由於物業各自所處位置臨近相關地鐵站及市中心而令物業價格於近期上漲，從而可能出現資本增值。儘管如此，該等物業仍須支付物業管理費、遭受因經濟波動導致所收購資產價值發生變動及物業相關租戶可能拖欠租金。據董事會所知、所悉及所信及對賣方作出問詢後，該等物業各自的現有租戶於整個租期一直準時支付租金。

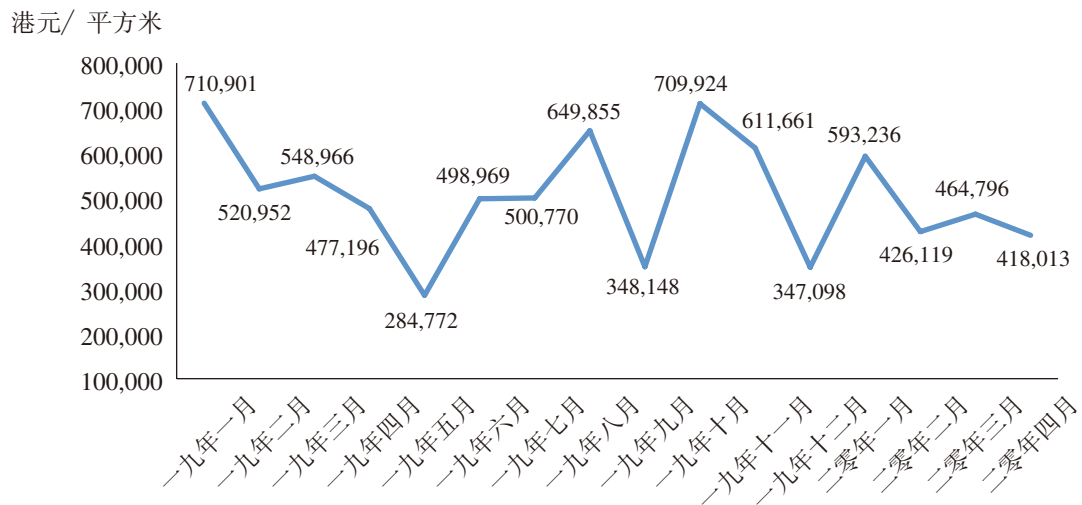
就該等物業產生的租金所得款項而言，董事會已於二零二零年五月下旬或前後向房地產代理作出問詢並了解到，舖位及停車位的當前月租金(1)按面積或每平方呎租金計，處於該地區的當前市場租金範圍內；及(2)停車場所在同一樓宇內停車位的佔用率及該舖位所在部分街道大部分已被佔用。因此，董事會認為現時舖位及停車位的月租金屬公平合理。根據第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部(「第一太平戴維斯」)於二零二零年七月刊發的零售租賃報告，儘管傳統旅遊區黃金街道的空置率將於二零二零年第二季度前後上升，但吸引國內購物者的生活方式品牌、健康相關產品及適合家庭消費的友好型零售商等零售類別正開始佔據更大的市場份額。我們獲管理層告知，該舖位的當前租戶從事價格適中的日本食品及飲料零售業務，國內消費者經常光顧此舖位。因此我們與 貴公司一致認為，倘現有租戶(為獨立第三方)終止各自的租賃協議或不續簽彼等各自的租賃協議， 貴公司將能夠按當時市場租金及時物色租戶。

為評估收購事項的裨益，吾等已進行案頭調研及審查香港私人零售物業及停車位市場相關的若干公共資料，載列如下：

(i) 香港私人零售物業

物業I所在香港島私人零售物業的價格一直波動，自二零一九年一月以來呈下降趨勢。根據差餉物業估價署公佈的香港島私人零售物業平均價格，私人零售物業平均價格由二零一九年一月每平方米(「平方米」)約710,901港元逐漸降至二零二零年四月每平方米約418,013港元，降幅約41.2%。下圖載列二零一九年一月至二零二零年四月期間香港島私人零售物業的平均價格：

圖1：二零一九年一月至二零二零年四月香港島私人零售物業的平均價格



附註：二零一九年十一月至二零二零年四月數據為臨時數據

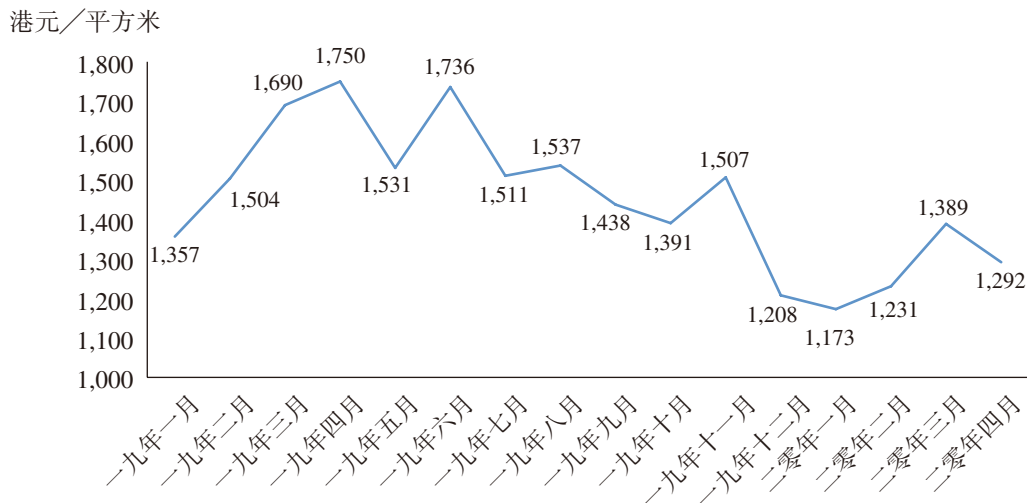
資料來源：香港特區政府差餉物業估價署

吾等明白上述私人零售物業價格下降主要是由於社會動盪加上近期COVID-19疫情所致。根據Knight Frank(領先獨立房地產諮詢公司，在全球有逾500間辦事處)於二零二零年四月及五月就香港寫字樓、住宅及零售物業市場表現刊發名為「香港統計月刊」的研究報告，香港零售市場錄得十來年最差表現，原因是居民避免外出加上旅遊限制使遊客遠離，二零二零年二月零售額同比暴跌約44.0%至約227億港元，為二零零九年九月以來最低水平。於二零二零年五月，Knight Frank進一步表示短期內

可能有所恢復，原因是病毒疫情呈緩和跡象。隨著香港政府逐漸放寬對減少社交的限制，眾多尋求長期回報的零售商及餐飲營運商已開始計劃迎合於COVID-19疫情得以遏制後消費V型復甦，將鞏固零售租賃的需求。

下圖載列二零一九年一月至二零二零年四月期間香港島私人零售物業的平均租金：

圖2：二零一九年一月至二零二零年四月香港島私人零售物業的平均租金



附註：二零一九年十一月至二零二零年四月數據為臨時數據

資料來源：香港特區政府差餉物業估價署

上圖顯示私人零售物業平均租金與上文圖1所示平均價格下跌基本一致。平均租金由二零一九年一月每平方米約1,357港元降至二零二零年四月每平方米約1,292港元，降幅約4.79%。根據全球房地產公司第一太平戴維斯於二零二零年四月公佈的零售租賃報告，據稱多個購物中心的業主為過去一年面臨各種危機(其中最近期者為爆發COVID-19疫情)而深陷困境的租戶提供約30%至50%的臨時租金減免。零售租金按季下跌14%，按年平均下跌43%。另一方面，儘管租戶空置率上升，部分購物中心業主證實無意願減免租金。

(ii) 香港停車位

根據中原地產代理有限公司網站於二零二零年四月十二日發佈的統計數據，私人住宅停車位登記個案由二零一九年第一季度1,219例及27億港元分別增加約63.2%

獨立財務顧問函件

及63.0%至二零一九年第二季度1,989例及44億港元，其後降至二零一九年第三季度1,085例及24億港元。二零二零年第一季度錄得1,009例及22億港元，而二零一九年第四季度錄得1,317例及30億港元，降幅分別約為23.4%及27.6%。市況主要受COVID-19疫情影響，預期未來停車位登記將持續低位徘徊。

股東亦請留意，價格指數代表香港私人零售物業及停車位價格的整體市場趨勢，而個別物業價格將視乎其他各種因素而定，例如大小、樓齡、時間、位置、朝向、深度及樓層高度。

如上文所呈列吾等獨立研究的正面結果顯示，於COVID-19疫情得以遏制時，香港私人零售物業及停車位未來前景可能維持樂觀，呈V型復甦之勢。

上述資料顯示零售物業及停車位價格目前面臨巨大下行壓力。鑒於(i)假定疫情爆發得以遏制後，私人零售物業及停車位售價及租金可能會維持穩定且預期會反彈；及(ii)基於香港零售物業及停車位售價及租金的歷史上升趨勢，貴集團預期該等物業潛在增值將進一步惠及貴集團及股東，故董事會認為且吾等認同，此乃在短期內無需大量資金流出以相對有利價格收購該等物業增強其資產基礎的良機。

就木球會會籍及車輛而言，木球會會籍為休閒便利的場所，可供董事與貴公司客戶、潛在或現有商業夥伴及／或潛在投資者私人會面。於獲得木球會會籍後，貴公司可利用木球會設施與高度保密的客戶安排午餐會、晚宴或宴會，從而為進行業務談判及達成潛在交易營造友好環境。此外，董事會亦認為由於地處黃金地段，木球會會籍有潛在的升值空間。車輛為附於目標公司的贈送資產，無需任何成本代價。貴公司擬將車輛用於貴集團管理層的日常出行及不時為貴集團潛在客戶提供交通便利。

誠如董事會函件所披露，貴公司於二零二零年三月三十一日的銀行結餘及現金為147.1百萬港元及短期銀行存款為43.5百萬港元，總計約190.6百萬港元。經考慮以下原因，貴公司認為，以代價股份部分償付代價（而非以現金代價悉數償付代價）

獨立財務顧問函件

符合 貴公司的最佳利益：(a)董事認為，於日常業務過程中保持充足的現金資源非常重要，尤其是考慮到當前由於COVID-19而導致的全球封鎖。 貴公司認為，倘將全數現金付款用於償付代價，將對其現金流量產生重大影響。特別是， 貴公司已就未來三年的多個項目簽署若干重大合約。吾等已審閱上述項目清單，並注意到該等項目將於二零二三年底前完成， 貴集團就此須產生重大現金流出，尤其是在初期階段。董事認為， 貴公司須維持充足的現金以支持其日常運營，包括採購原材料及支付人工成本。此外， 貴公司可能須於若干項目中提供履約保證金；(b)董事亦認為，與其他集資方式相比，發行代價股份將使 貴公司能夠更好地為 貴集團的長期業務發展做好準備，包括(i)毋須承擔利息；(ii)成本最低；(iii)不會增加 貴集團的負債及資本負債；(iv)以更高效率及成本效益的方式完成交易，而毋須與金融機構進行長時間磋商以及編製繁瑣文件；(c)誠如董事會函件所述，代價股份的發行價乃由各訂約方於參考股份的近期交易價及當前市況後經公平磋商釐定。發行價0.290港元分別較股份截至二零二零年六月五日(包括該日)的最後5個交易日的平均收市價及股份於二零二零年六月八日的收市價分別溢價約1.40%及1.75%，符合市場慣例(於下文「與近期可資比較交易的比較」分節進一步說明)；及(d)賣方(即 貴公司的控股股東)透過接受代價股份，表明其對 貴公司的長期承諾及對 貴公司的未來前景與發展充滿信心。

基於上文所述(i)鑒於私人零售物業及停車位的近期價格下行壓力(主要是由於社會動盪及近期的COVID-19疫情)，此乃以相對優惠價格收購該等物業的有利時機；(ii) 貴公司認為當COVID-19疫情得到控制時私人零售物業及停車位售價及租金可能會回升；(iii)基於香港私人零售物業及停車位售價及租金的歷史上升趨勢， 貴集團預期該等物業的潛在增值；(iv)收購事項將有助豐富 貴集團收入來源；(v) 貴集團日後可能使用該等物業作為獲得債務融資的擔保抵押，從而更好地利用其可用財務

資源；及(vi)賣方(即 貴公司控股股東)透過接受以代價股份部分償付代價，表明其對 貴公司的長期承諾及對 貴公司的未來前景與發展充滿信心，因此吾等與董事一致認為，即使買賣協議並非於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，但收購事項公平合理且符合 貴公司及股東整體利益。

5. 買賣協議之主要條款

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二零年六月八日

訂約方： (i) 買方(作為買方)；
(ii) 賣方(作為賣方)；及
(iii) 目標公司。

標的事項

買方同意購買，而賣方(作為銷售股份之法定及實益擁有人)同意出售銷售股份。銷售股份相當於目標公司全部已發行股本，免於所有產權負擔連同銷售股份的所有權利及業權以及權益(包括收取於完成或之後宣派、作出或派付的一切股息及分派的權利)。

代價

買方根據買賣協議就收購事項應付之代價為53,800,000港元，當中部分以現金24,800,000港元結算，以及部分透過配發及發行100,000,000股新股份結算，發行價為每股代價股份0.290港元(「發行價」)，較：

- (a) 股份於最後可行日期收市價0.265港元溢價約9.43%；
- (b) 股份於緊接買賣協議日期前最後五個交易日至二零二零年六月五日(包括該日)平均收市價0.286港元溢價約1.40%；

獨立財務顧問函件

- (c) 股份於二零二零年六月八日(即買賣協議日期)的收市價0.285港元溢價約1.75%；及
- (d) 每股未經審核資產淨值約0.400港元(基於二零二零年三月三十一日股東應佔 貴集團綜合淨資產約217.6百萬港元及543,621,000股已發行股份計算)折讓約27.5%。

買方擬以 貴公司內部財務資源支付24,800,000港元。代價股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權發行及配發。 貴公司將向聯交所申請批准代價股份之上市及買賣。

發行價每股代價股份0.290港元乃由賣方與 貴公司於買賣協議日期經公平磋商後釐定，並參考股份之近期交易價及當前市況。

支付條款

分期付款方式如下：

1. 買方應於簽署買賣協議時支付初始按金5,000,000港元；及
2. 買方應於完成時支付餘下現金代價19,800,000港元並配發及發行代價股份。

完成

收購事項須於先決條件達成後五個營業日內完成。

買賣協議主要條款之進一步詳情(包括先決條件)載於董事會函件。

6. 代價的公平性及合理性分析

誠如董事會函件所載，代價經參考(其中包括)以下各項後公平磋商釐定：(1)估值師使用投資法對該等物業於二零二零年五月三十一日之估值53,100,000港元；(2)估值師對木球會會籍於二零二零年五月三十一日之估值1,700,000港元；(3)目標公司於二零二零年五月三十一日之經審核資產淨值約47.4百萬港元(不包括目標公司豁免應付予唯一董事的款項

獨立財務顧問函件

7.0百萬港元)；及(4)董事會函件「收購事項之理由及裨益」一節所述訂立收購事項之理由及裨益。

(i) 該等物業的估值

於評估代價是否公平及合理時，吾等基於通函附錄五所載估值師編製的物業估值報告主要考慮該等物業於二零二零年五月三十一日的評估價值(「物業估值」)。物業估值概要如下。

地址	用途	概約 可售面積 (平方呎 (「平方呎」))	於二零二零年 五月三十一日 現況下的市值
物業I 香港 堅尼地城 士美菲路12號 文光閣地下B舖	零售商舖	607	51,000,000港元
物業II 香港 九龍 何文田 窩打老道83號 嘉多利豪園停車位C47號	停車場	不適用	2,100,000港元
	總計：		<u>53,100,000港元</u>

就吾等的盡職審查而言，吾等已審閱並與估值師討論(i)物業估值所採納的方法、基準及假設；(ii)估值師採取的步驟及盡職調查措施；及(iii)通函附錄五物業估值報告所載該等物業估值所採納的可資比較交易詳情。吾等亦從估值師了解到(i)投資法並非現有租約項下物業估值的常用方法；及(ii)該方法是將根據現有租約持有的房

產物業的租金收入淨額資本化，並就房產物業的復歸價值作出適當撥備。就該等物業的復歸價值而言，估值師主要參考標的物業內的銷售以及用途類型相似物業的其他相關可資比較銷售證據，或會作出適當調整，包括但不限於大小、樓齡、時間、位置、朝向、深度及樓層高度(視情況而定)。考慮到可比性並不完善的地區，彼等亦對從該等市場可資比較交易中得出的適用參數作出調整。由於該等物業目前出租予零售租戶，因此吾等認為估值師評估該等物業所採納的估值方法、基準及假設屬合理且符合市場慣例。

估值師亦收集及分析香港堅尼地城零售物業的可資比較市場交易。吾等注意到，可資比較交易乃基於可資比較物業與該等物業在大小、樓齡、時間、位置、朝向、深度及樓層高度等若干方面的差異(若估值師認為適當)作出調整。吾等已與估值師討論其甄選標準並注意到可資比較市場交易的甄選標準為與該等物業性質相同以及大小及位置類似。因此，估值師(i)就物業I的估值識別三項可資比較交易(「**可資比較舖位**」)；及(ii)就物業II的估值識別五項可資比較交易(「**可資比較停車位**」)，此屬詳盡及交易時間為二零一九年至二零二零年。因此，吾等認為上述可資比較交易的甄選基準屬公平合理。

吾等亦注意到，(i)可資比較舖位的經調整單位價格介乎每平方呎約79,449港元至87,620港元，而物業I的平均單位價格為每平方呎84,020港元左右；及(ii)可資比較停車位的經調整價格介乎約1.8百萬港元至2.5百萬港元，而物業II的經調整平均價格為2.1百萬港元左右。就吾等的交叉檢查目的而言，吾等已進行獨立案頭調研及審查估值師市場法所用可資比較舖位的單位價格，並注意到可資比較舖位的單位價格與市場法所採納者類似。吾等參考二零一九年五月至二零二零年四月(「**舖位回顧期間**」)物業I所處堅尼地城私人零售物業的市場交易(摘錄自美聯物業網站<https://www.midlandici.com.hk/ics/property/home>及中原地產代理有限公司網站<http://oir.centanet.com>(統稱「**網站**」)，該等公司均為香港獨立及領先地產代理)。吾等已從網站識別舖位回顧期間堅尼地城的9項完成交易(「**舖位回顧交易**」)，其中3項

與估值師就評估物業I價值所選可資比較舖位相同，並注意到該等可資比較交易的單位價格屬於估值師所選可資比較舖位的範圍內。

對於停車位，吾等亦對CarparkHK.com(於二零一一年成立的停車位獨立資訊平台)網站<https://www.carparkhk.com>所示二零一九年五月至二零二零年六月(「**停車位回顧期間**」)物業II所處何文田的市場交易進行案頭搜索。吾等可識別停車位回顧期間可資比較停車位所在物業的16項完成交易，其中5個可資比較停車位乃估值師就同期所甄選者，並注意到該等可資比較交易的單位價格與估值師所甄選可資比較停車位的單位價格一致。

誠如物業估值報告所載，於計算該等物業的市值時，估值師遵照(i)上市規則第5章有關物業估值及資料指引；及(ii)香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)所頒佈香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載所有規定。

基於上文所述全部內容，吾等與估值師一致認為：(i)估值師所採納估值方法就釐定該等物業的市值而言屬常見及適當；及(ii)評估該等物業價值的基準及假設乃投資法採納的慣常基準及假設，因此屬公平合理。儘管如此，獨立股東應注意該等物業的估值通常涉及若干假設，因此該等物業於二零二零年五月三十一日的評估價值53.1百萬港元未必反映市場實際出售的交易價值。

(ii) 目標公司的估值

吾等已基於通函附錄六所載目標公司估值報告考慮目標公司於二零二零年五月三十一日的評估價值(「**目標公司估值**」)。

吾等已審閱目標公司估值報告、與估值師討論及了解到目標公司估值可透過四種不同的公認估值方法進行，即(1)收益法；(2)市場法；(3)成本法；及(4)資產法，以得出目標公司全部股權的市值。

收益法根據知情買家將支付不多於標的資產所產生預期未來經濟利益的現值原則，提供價值指標。吾等已與估值師討論，並注意到對於目標公司的評估價值不適宜採納收益法，原因是該方法需要對參數的高度假設及主觀判斷，包括預測期間的預計淨租金及預計市場增長率。由於目標公司為投資控股公司，該等物業乃其主要

資產，預計該等物業產生的未來現金流量需要對參數的高度假設及主觀判斷，包括難以準確預計的預測期間的預計淨租金及預計市場增長率。因此，採納收益法得出目標公司的評估價值主要因上述限制而無法合理提供市值。

市場法通過對比標的資產與已於市場上出售的同類資產，並就標的資產與被視為可與標的資產比較的資產之間的差異作出適當調整，來提供價值指標。吾等已與估值師討論，並了解到市場法並不適用於目標公司估值，原因是缺乏持有與目標公司相同資產組合(即舖位、停車位及木球會會籍)之公司的市場交易。

成本法根據知情買家將支付不多於生產具有與標的資產具有等同實用性的相同或替代資產的成本為原則，提供價值指標。吾等從估值師了解到成本法並不適用於目標公司估值，原因是目標公司的複製成本未必反映目標公司的市值。

資產法乃根據每項資產及負債部分相加之總和(即相當於企業整體價值)之原則提供價值指標。根據目標公司估值報告，吾等了解到資產法指透過考慮目標公司公平值(從各項資產公平值扣除負債公平值)釐定所評估資產價值的資產法。

由於目標公司核心資產包括有形資產(即該等物業)且估值師有充足資料評估目標公司價值，故估值師建議，除其他標準外，採納資產法時考慮獲提供資料數量及質素、能否取得現有數據、相關市場交易供應、標的資產類型及性質、估值用途及目的、專業判斷及技術專長等因素。因此，資產法乃目標公司估值的最合適估值方法，因而獲估值師採納。

獨立財務顧問函件

根據目標公司估值報告，估值師假設目標公司所有資產及負債(不包括該等物業及木球會會籍)於估值日期的市值與於二零二零年五月三十一日的賬面值相同。除於該等物業、木球會會籍以及目標公司於二零二零年五月三十一日財務狀況所述資產及負債(摘錄自通函附錄二目標公司會計師報告)的權益以外，目標公司於估值日期並無任何其他或然資產或或然負債。

(a) 該等物業

就該等物業的估值而言，請參閱上文「(i)該等物業的估值」分節詳情。

(b) 木球會會籍

據估值師告悉，估值師已就目標公司所持木球會會籍考慮市場法。木球會會籍的市值參考可資比較木球會會籍的售價釐定。木球會會籍的評估價值由二零二零年五月三十一日之賬面值約1.5百萬港元增至1.7百萬港元。正如與估值師所討論，有關增加主要是由於市場上目前所報木球會會籍的價格較其賬面值(乃當時的原始收購成本)為高。有關市場法乃確立木球會會籍估值的常見方法，符合香港相關專業估值準則。

根據目標公司估值報告，木球會會籍的市值參考可資比較木球會會籍的售價估計。就吾等的盡職調查目的而言，吾等已獲得大量獨立木球會會籍代理公司網上公開所報木球會公司會籍的二手市場價格(「會籍報價」)，且吾等注意到木球會會籍市值1.7百萬港元屬於會籍報價的中間範圍(介乎1.5百萬港元至1.9百萬港元)。

基於上文所述所有內容，吾等與估值師一致認為：(i)估值師所採納的估值方法就釐定目標公司全部股權市值而言屬常見及適當；及(ii)目標公司估值的基準及假設屬公平及合理。

(iii) 吾等有關估值師的盡職審查工作

吾等已與估值師面談並詢問彼等經驗及資格。吾等了解到鄭澤豪博士及陳詠芬小姐(分別負責物業估值及目標公司估值之人士)在評估與該等物業及目標公司資產類似之各個行業及地點之資產價值方面擁有豐富經驗。吾等了解到業務估值負責人鄭博士具備多項工程以及會計及財務資格。彼為營運工程師學會及廠房工程師學會的資深會員，以及香港工程師學會及美國機械工程師學會的會員。鄭博士為公共會計師協會及財務會計師公會的資深會員。彼亦為澳洲註冊管理會計師協會資深會員及委員會成員，於香港及中國不同行業的類似資產估值方面擁有逾25年的豐富經驗。吾等亦了解到該等物業估值負責人陳小姐為香港測量師學會認可物業估值師，可進行估值以供載入或引述於有關上市及／或併購之上市文件及通函。陳小姐在就上市、資產估值作會計用途、企業融資以及併購目的而對位於中國、香港、澳門及亞太區各地(例如台灣、越南及泰國)主要城市之土地物業提供專業估值及顧問服務方面擁有豐富經驗。

吾等與估值師確認，其並非 貴公司附屬公司或控股公司或 貴公司控股公司之附屬公司或其任何合作夥伴、董事或高級職員，亦非 貴公司或 貴公司附屬公司或控股公司或 貴公司控股公司或任何聯營公司之附屬公司的高級職員或僱員或建議董事。

對於估值師進行估值所採取的步驟及盡職審查措施，吾等注意到估值師主要透過現場視察、內部背景核查及對估值所採納主要參數自行調研而進行盡職審查。

獨立財務顧問函件

吾等亦已審閱估值師估值的委聘條款，尤其是工作範圍的適當性。吾等注意到估值師進行的工作範圍符合市場慣例及就發表意見而言屬適當。基於吾等的審閱，吾等並無獲悉可能對估值報告可信程度有不利影響的任何工作範圍限制。

基於上文所述，吾等並無獲悉任何事項導致吾等質疑估值師的專業知識及獨立性，吾等認為估值師擁有豐富專業知識及獨立進行估值。

(iv) 有關代價的評估

於釐定代價是否公平及合理時，吾等已基於目標公司估值報告參考目標公司的市值，並計及豁免目標公司於二零二零年五月三十一日應付唯一董事款項總額約7.0百萬港元，因此目標公司價值計算為約55.30百萬港元（「交易價值」），顯示代價較交易價值折讓約4.0%。

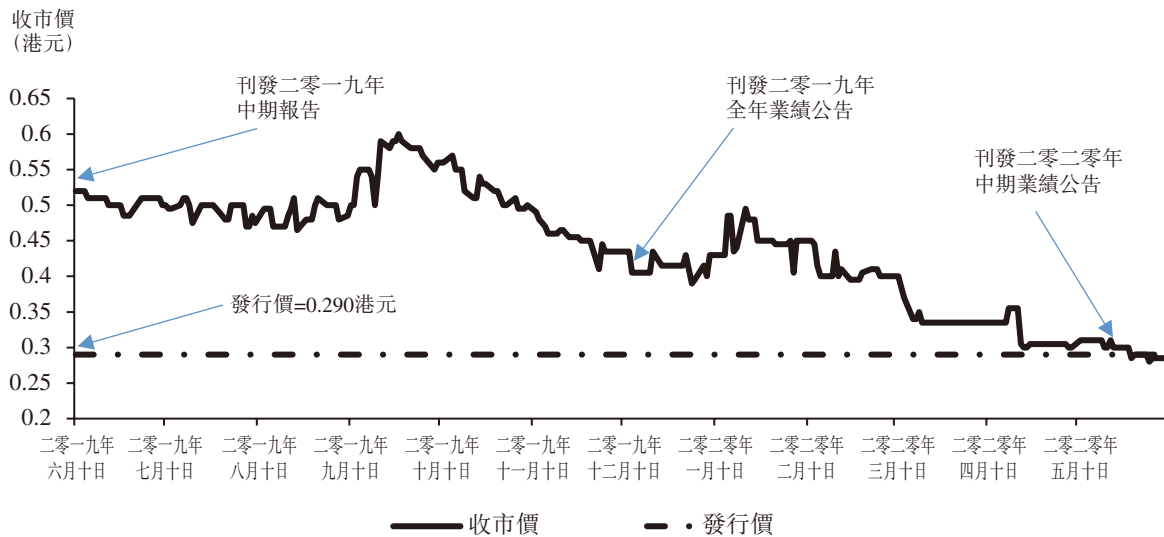
吾等注意到，董事會知悉代價高於賣方產生的該等物業、木球會會籍及車輛原始收購成本總額約36.1百萬港元或210.5%。董事會已考慮：(i)賣方於二零零七年購回該等物業，其中收購價基於當時現行市價釐定。二零二零年五月三十一日的物業估值已由估值師使用常見及適當估值方法進行。此外，根據中原城市領先指數（摘錄自中原地產代理有限公司網站），香港整體房地產市場情緒自二零零七年以來有所回溫，指數由二零零七年十二月底約67.5點上升至二零二零年六月約180.3點，劇增約167.1%，因此顯示香港整體房地產市場的房價自二零零七年以來總體呈上升趨勢；(ii)代價乃經參考(a)估值師所評估二零二零年五月三十一日的物業估值約53.1百萬港元；及(b)估值師於二零二零年五月三十一日對目標公司估值約55.3百萬港元公平磋商釐定；及(iii)代價較交易價值折讓約4.0%。經考慮上述因素，吾等認為代價屬公平合理。

7. 代價股份發行價的評估

7.1 股份過往價格變動回顧

股份於二零一九年六月十日(即買賣協議日期前約一年)直至買賣協議日期(「回顧期間」)的過往價格變動如下。

圖3：回顧期間股價變動



資料來源： 聯交所

於回顧期間，股份收市價總體呈下降趨勢，由二零一九年六月十日的每股0.520港元降至二零二零年六月八日的最低價每股0.285港元，每股均價約0.440港元。二零一九年六月十日(即刊發 貴公司二零一九年全年業績公告之日)的股份收市價為每股0.520港元，於二零一九年九月底前股份收市價大致呈下降趨勢。二零一九年九月二十六日，股份收市價達到高位每股0.600港元(即回顧期間的最高點)。吾等注意到二零一九年六月十日(即刊發 貴公司二零一九年全年業績公告之日)至二零一九年九月二十六日，恒生指數(「恒生指數」)由27,578下降約5.6%至26,041。其後，二零一九年餘下期間股份收市價重回下降模式。繼二零一九年十二月十八日刊發二零一九年全年業績公告後，股份收市價於二零二零年一月底略有反彈，於二零二零年一月二十日收於每股0.495港元。市場繼續使股價承壓，二零二零年初股份價格向下。繼二零二零年五月二十六日刊發 貴公司二零二零上半年中期業績公告後，股份收市價繼續處於低位，於二零二零年五

月二十八日達到每股0.285港元(即回顧期間的最低點)。吾等注意到恒生指數於二零二零年一月十七日達到回顧期間最高點29,056，其後於二零二零年一月十七日至二零二零年五月二十八日由29,056下降約20.4%至23,132。

吾等已就股份價格下跌的可能原因與管理層討論，管理層並無知悉導致回顧期間股份價格下降趨勢的任何事件。吾等亦注意到回顧期間恒生指數由27,578下降約10.2%至24,776。故此，吾等認為有關下降可能是由於在社會動盪及COVID-19疫情爆發期間市場環境極度低迷。

基於上文所述，吾等注意到發行價總體較股份過往市價折讓，但較現行股價溢價。吾等認為釐定發行價是否公平合理時，較與過往十二個月過往股價相比，將發行價與現行股價對比為更相關的分析，原因是股份當前市價(總體呈下降趨勢)直接反映現行市況下的股份價值。因此，由於發行價反映當前市價，故吾等認為發行價屬公平合理。

7.2 與近期可資比較交易的比較

為評估發行價是否公平及合理，吾等已盡力對近期聯交所上市公司所公佈涉及發行代價股份(「**可資比較發行**」)的須予公佈交易(包括關連交易)進行調研。在吾等的調研中，吾等已考慮對關連人士及獨立第三方發行代價股份的發行價，原因是代價股份的發行價乃基於現行市況得出，而不論交易有否涉及關連人士及代表市場條款的公正參考，因此為吾等評估代價股份的發行價提供合適參考。經吾等盡最大努力及就吾等所知，吾等已識別二零二零年六月八日(即買賣協議日期，包括該日)前三個月期間(「**可資比較期間**」)公佈的合共13項可資比較發行，為相若市況下發行代價股份相關的近期市場慣例提供一般參考。吾等認為可資比較期間屬適當，因吾等已採納三個月期間甄選可資比較發行，且就吾等分析而言，吾等認為其提供合理及有意義的樣本數目，因此可資比較發行為公平且具代表性樣本。

獨立財務顧問函件

股東謹請留意，進行代價股份發行的公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況未必與 貴公司相同，且吾等並無對該等公司業務及營運進行任何深入調查。涉及的目標公司的性質及規模各異，各項交易代價股份的發行價可能視乎各自情況而定，例如不同的財務狀況或業務表現。由於可資比較發行可為當前市況下香港類似交易的主要條款提供一般參考，故就吾等所知及所能，吾等認為於評估代價股份的發行價是否公平及合理時，可資比較發行屬詳盡、公平及具指標性。

表5：可資比較發行分析

公告日期	股份代號	公司名稱	有否 發行者 關連人士	發行價	發行價	發行價
				較相關 協議日期/ 最後交易日	較相關 協議日期/ 最後交易日	較相關 協議日期/ 最後交易日
				收市價	平均收市價	資產淨值
				的溢價/(折讓)	的溢價/(折讓)	的溢價/(折讓)
				(%)	(%)	(%)
二零二零年六月四日	1495	集一家居國際控股有限公司	無	(7.14)	(5.25)	(20.21)
二零二零年五月二十九日	1139	華多利集團有限公司	無	(16.00)	(14.20)	2,400.00(附註2)
二零二零年五月二十五日	61	綠領控股集團有限公司	無	8.30	0	不適用(附註4)
二零二零年五月二十一日	1810	小米集團	無	(13.50)	(10.60)	726.51(附註2)
二零二零年五月十四日	613	梧桐國際發展有限公司	無	29.90	10.10	82.13
二零二零年五月十一日	8195	樂亞國際控股有限公司	無	(6.30)	0.70	5.92
二零二零年四月二十九日	1717	澳優乳業股份有限公司	有	0.20	4.50	1,005.80(附註2)
二零二零年四月二十九日	8360	利駿集團(香港)有限公司	無	37.93	26.58	1.58
二零二零年四月二十三日	1566	華夏文化科技集團有限公司	無	(1.52)	0.20	181.21(附註2)
二零二零年四月十七日	8363	SDM Group Holdings Limited	無	1.35(附註1)	1.63(附註1)	不適用(附註4)
二零二零年四月六日	585	意馬國際控股有限公司	無	9.38	8.70	(34.09)
二零二零年四月三日	8536	TL Natural Gas Holdings Limited	無	6.67	3.23	(0.32)
二零二零年四月二日	622	威華達控股有限公司	無	(14.98)	(15.32)	9.95
			最高價	37.93	26.58	82.13
			最低價	(64.90)	(61.40)	(34.09)
			平均價	(2.19)	(3.65)	6.42
		貴公司	有	1.75	1.40	(27.5)

資料來源： 聯交所

獨立財務顧問函件

附註：

1. 數據乃按發行價每股代價股份1.500港元、二零二零年四月十七日SDM Group Holdings Limited的收市價每股1.480港元(「SDM股份」)及截至二零二零年四月十七日(包括該日)止最後五個交易日的平均收市價每股SDM股份1.476港元計算得出。
2. 有關數據已自最高價、最低價及平均價的計算中剔除，原因為其較餘下可資比較發行而言為異常高之數值，並被視為可能偏離整體結果之異常值。
3. 日期為二零二零年四月二十四日的公告所披露亞洲雜貨有限公司(8413.HK)的交易已被視為異常值且已自可資比較發行剔除，原因為其發行價較其每股資產淨值有異常高的溢價及較其最後一個交易日的每股收市價折讓，從而其可能扭曲我們的分析結果，由於我們認為與非常重大收購事項、反向收購及申請清洗豁免有關的交易與收購事項的性質不同。
4. 不適用，由於 貴公司已錄得負債淨額(如其最近期財務報表所披露)。

誠如上表所述，可資比較發行的發行價較：(i)於相關協議日期／有關可資比較發行之公告前最後交易日之收市價介乎溢價約37.93%至折讓約64.90%，平均折讓約2.19%；及(ii)有關可資比較發行之公告前最後五個交易日之平均收市價介乎溢價約26.58%至折讓約61.40%，平均折讓約3.65%。

吾等注意到發行價較：(i)股份於緊接買賣協議日期前最後五個交易日至二零二零年六月五日(包括該日)平均收市價0.286港元溢價約1.40%；(ii)股份於二零二零年六月八日(即買賣協議日期)的收市價0.285港元溢價約1.75%；及(iii)二零二零年三月三十一日股東應佔每股綜合資產淨值折讓約27.5%。因此其屬於可資比較發行範圍。

考慮到：(i)絕大部分可資比較發行的相關發行價較當時現行股價有所折讓；(ii)於最後交易日內發行價較收市價的溢價高於可資比較發行的平均折讓；(iii)於最後五個交易日內之發行價較平均收市價的溢價高於可資比較發行的平均折讓；(iv)每股綜合資產淨值的發行價所代表的折讓介於溢價約82.13%至折讓約34.09%之範圍內，平

均溢價約6.42%；(v)先前於本函件「收購事項之理由及裨益」一節所討論之收購事項的理由及裨益；及(vi)於回顧期間，股份收市價整體呈下降趨勢，吾等認為每股代價股份的發行價為0.290港元屬公平合理。

鑒於上文所述，吾等認為，收購事項及買賣協議項下擬進行交易的主要條款（包括代價及發行價）乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

8. 收購事項的財務影響

完成後，目標公司將成為 貴公司的全資附屬公司。因此，目標公司的經營業績及財務狀況將併入 貴集團的財務報表。

8.1 盈利

根據二零一九年年報， 貴集團錄得收益約378.5百萬港元及二零一九財年 貴公司擁有人應佔溢利約21.9百萬港元。如通函附錄二所載，目標公司截至二零一九年十月三十一日止年度的經審核收益約為1.4百萬港元。預期透過物業投資及租金所得款項，收購事項將有助於 貴集團豐富其收入流，並將對 貴集團的盈利產生積極影響。

8.2 資產淨值

根據二零二零年中期報告，於二零二零年三月三十一日， 貴集團未經審核資產總值及負債總額分別約為252.4百萬港元及34.8百萬港元。假設收購事項已於二零二零年三月三十一日完成，則根據通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債表，於二零二零年三月三十一日，經擴大集團的資產總值及負債總額將分別增加至約282.6百萬港元及35.2百萬港元。

根據二零二零年中期報告，於二零二零年三月三十一日， 貴集團的資產淨值約為217.6百萬港元。鑒於二零二零年三月三十一日，目標公司的經審核資產淨值約為47.4百萬港元（不包括因為目標公司唯一董事而豁免的款項7.0百萬港元）， 貴集團

獨立財務顧問函件

於二零二零年三月三十一日的資產淨值約217.6百萬港元將按備考基準增加至約247.4百萬港元，主要由於發行代價股份可擴大 貴公司的資本基礎。以每股股份為基準，於二零二零年三月三十一日， 貴公司擁有人應佔資產淨值約為每股0.46港元。

上述分析僅作說明用途，並不表示於完成後 貴集團的財務狀況。

9. 貴公司股權架構

假設並無收購及／或出售股份，自最後可行日期直至完成日期並無行使購股權且並無發行或購回其他股份，下表說明 貴公司於(i)最後可行日期及緊接完成前；及(ii)緊隨完成後的股權架構。

股東名稱	於最後可行日期及 緊接完成前		緊隨完成後	
	所持 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比	所持 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比
賣方(附註1)	307,505,000	56.57%	407,505,000	63.31%
翁安華先生(附註2)	36,805,000	6.77%	36,805,000	5.72%
李嘉輝先生(附註3)	3,621,000	0.66%	3,621,000	0.56%
公眾股東	195,690,000	36.00%	195,690,000	30.41%
總計：	<u>543,621,000</u>	<u>100%</u>	<u>643,621,000</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 大德投資貿易有限公司持有302,747,000股股份，該公司由賣方高浚晞先生全資擁有。高浚晞先生為執行董事。
2. 佳優投資有限公司持有32,500,000股股份，該公司由翁安華先生全資擁有。翁安華先生為非執行董事。
3. 李嘉輝先生為執行董事。

如上表所示，公眾股東持有之 貴公司股權將由最後可行日期約36.00%攤薄至緊隨完成後約30.41%。

獨立財務顧問函件

儘管如上文所述，獨立股東仍應知悉(i)代價股份的發行價較於買賣協議日期的股份收市價有所溢價，相關分析乃載於上文「代價股份發行價的評估」；及(ii)完成後，目標公司將對 貴集團作出積極貢獻。因此，吾等認為，對公眾股東控股權益產生的潛在攤薄影響屬可接受。

推薦建議

鑒於上文所述及計及(尤其是)下述各項：

- (i) 收購事項透過物業投資及租金所得款項將豐富 貴集團的收入流；
- (ii) 如估值師所評估，代價較交易價值有所折讓；
- (iii) 物業估值及目標公司估值所用估值技術屬公平合理；
- (iv) 代價股份的發行價較於買賣協議日期的股份收市價有所溢價，及處於可資比較發行範圍內；及
- (v) 合併代價股份發行及現金付款為結算代價的適當方式，原因為該方式將於擴大 貴集團資本基礎的同時留存 貴集團的財務資源，

吾等認為，儘管並非於 貴集團的日常及一般商業過程中訂立買賣協議，但買賣協議及其項下擬進行之交易(包括透過特別授權發行代價股份及授出特別授權)乃按一般商業條款進行，屬公平合理，及就獨立股東而言符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等自身亦建議獨立股東於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案投贊成票。

此 致

高豐集團控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表

創富融資有限公司

董事總經理

高貴艷

董事

許慧欣

謹啟

二零二零年七月十六日

獨立財務顧問函件

高貴艷女士為創富融資有限公司之董事總經理，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌負責人員。高女士於亞洲企業融資方面擁有逾18年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

許慧欣女士為創富融資有限公司之董事，為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌負責人員及可從事第1類(證券交易)受規管活動之代表。許女士於企業融資方面擁有逾10年經驗，曾參與及完成多項首次公開發售、財務顧問及獨立財務顧問交易。

1. 經審核綜合財務報表

本集團截至二零一九年九月三十日止三個年度的財務資料於下列文件披露，該等文件已於聯交所 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司 (www.goldenfaith.hk) 網站上刊載。

- 2019年年報 (第45至113頁) :
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1230/2019123000532_c.pdf
- 2018年年報 (第45至95頁) :
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1231/ltn201812311088_c.pdf
- 2017年年報 (第42至83頁) :
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0112/ltn20180112262_c.pdf

2. 營運資金

董事認為，經考慮收購事項預期完成以及經擴大集團可使用的財務資源及銀行融資，經擴大集團將有充足營運資金應付其自本通函日期起至少12個月的需求。

3. 債務聲明

於二零二零年五月三十一日 (即本通函付印前就本債務聲明而言的最後可行日期) 營業時間結束時，經擴大集團的未償還借款約為7,000,000港元，即應付目標公司唯一董事的款項，乃無抵押、無擔保、免息及按要求償還。賣方確認，目標公司應付唯一董事之所有款項將於完成後根據買賣協議悉數豁免。經擴大集團之租賃負債約為900,000港元。經擴大集團的銀行融資乃由經擴大集團的若干土地及樓宇作抵押，總賬面值約為1,900,000港元。

除上文所披露者外，於二零二零年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無已發行及尚未償還以及已授權或另行設立但未發行的任何債務證券，或借款性質的任何未償還定期貸款、其他借款或債務，包括銀行透支、承兌負債 (一般貿易票據除外)、承兌信貸、重大租購承諾、抵押及押記、重大或然負債及擔保。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，據董事所知，本集團財務或交易狀況自二零一九年九月三十日(即本公司最新刊發之經審核綜合財務報表的編製日期)以來並無任何重大不利變動。

5. 本集團的財務及交易前景

前景及展望

本集團繼續主要在香港從事為公營機構的主要建築工程提供大型機電工程服務。我們的項目組合包括醫院、政府辦公設施及位於西九龍的博物館。憑著我們豐富的行業經驗和良好的實地管理，本集團成功獲得眾多長期合約，為本集團的穩定收入及溢利作出貢獻。

透過收購事項，本集團將受益於香港物業投資業務的多元化及租金收益的其他收入來源的增加。

展望二零二零年，與全球貿易摩擦、地緣政治不確定性及COVID-19疫情全球蔓延以及香港的民眾騷動有關，營商環境艱困，建築項目可能放緩，從而可能影響本集團的業績。儘管本集團已簽署未來三年的些許重要項目，但本集團將尋求業務多元化，以將長期戰略的業務風險降至最低。本集團亦已在中國開展貿易業務。考慮到相關的業務風險，本集團可能亦會考慮其他可能對本集團的發展有利並使股東回報最大化的商機。



Moore Stephens CPA Limited

801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong

T +852 2375 3180
F +852 2375 3828

www.moore.hk

大
華
馬
施
雲
會
計
師
事
務
所
有
限
公
司

敬啟者：

吾等謹就第II-4至II-31頁所載盈富國際企業有限公司(「**目標公司**」)的歷史財務資料作出報告，此等歷史財務資料包括目標公司於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十月三十一日止年度各年及截至二零二零年五月三十一日止七個月(「**有關期間**」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十月三十一日以及二零二零年五月三十一日的財務狀況表，以及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-4至II-31頁所載的歷史財務資料為本報告的一部分，乃為載入高豐集團控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二零年七月十六日有關 貴公司建議收購目標公司全部股權(「**建議收購**」)的通函(「**通函**」)而編製。

董事對歷史財務資料的責任

目標公司唯一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真實而公允之歷史財務資料，並負責目標公司唯一董事認為必要的內部控制，以使於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司董事對載列目標公司歷史財務資料之本通函內容負責，而有關資料乃根據與 貴公司會計政策大致相符之會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港投資通函報告委聘準則第200號**投資通函內歷史財務資料**

之會計師報告進行工作。該準則規定吾等遵守道德準則，並規劃及進行吾等之工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理核證。

吾等之工作涉及履程序以取得有關歷史財務資料內金額及披露事項之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。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所載編製基準編製真實而公允之歷史財務資料之內部控制，以設計適用於相關情況之程序，惟並非旨在對實體內部監控之成效發表意見。吾等之工作亦包括評估目標公司唯一董事所用會計政策之恰當性以及所作出會計估計之合理性，並評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等認為，吾等已取得足夠及適當憑證以為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2所載之編製基準真實而公允地反映目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十月三十一日及二零二零年五月三十一日之財務狀況以及目標公司於各有關期間之財務表現及現金流量。

審閱中期可資比較財務資料

吾等已審閱目標公司之中期可資比較財務資料，包括截至二零一九年五月三十一日止七個月之全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「**中期可資比較財務資料**」）。目標公司之唯一董事負責根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製中期可資比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱，對中期可資比較財務資料發表結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號（經修訂）*審閱過往財務報表之業務*。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故吾等無法保證吾等知悉在審計過程中可能被發現之所有重大事項。因此，

吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項令吾等相信，中期可資比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

目標公司並無就有關期間派付股息。

高豐集團控股有限公司

列位董事 台照

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

朱美如

執業證書編號：P05826

香港

謹啟

二零二零年七月十六日

A. 目標公司之歷史財務資料**編製歷史財務資料**

以下載列歷史財務資料，其構成本會計師報告之一部分。

就本報告而言，目標公司之唯一董事已根據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**」）編製有關期間目標公司的財務報表（「**相關財務報表**」）。大華馬施雲會計師事務所有限公司已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核有關期間的相關財務報表。

歷史財務資料乃以港元（「**港元**」）呈列，所有金額均約整至最接近千位（千港元），惟另有說明者除外。

全面收益表

	附註	截至五月三十一日止				
		截至十月三十一日止年度			七個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
收益	7	1,440	1,420	1,440	840	588
其他收入及收益	7	-	214	6,871	3,641	-
投資物業公平值收益(虧損)	11	4,230	3,230	(10,090)	(1,920)	(100)
行政開支		<u>(1,030)</u>	<u>(1,067)</u>	<u>(4,715)</u>	<u>(2,521)</u>	<u>(198)</u>
除稅前溢利(虧損)	8	4,640	3,797	(6,494)	40	290
所得稅開支	9	<u>(86)</u>	<u>-</u>	<u>(61)</u>	<u>(40)</u>	<u>(18)</u>
年/期內溢利(虧損)及全面收入 (虧損)總額		<u>4,554</u>	<u>3,797</u>	<u>(6,555)</u>	<u>-</u>	<u>272</u>

財務狀況表

	附註	於十月三十一日		於五月三十一日	
		二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	10	12,629	13,179	673	540
投資物業	11	60,060	63,290	53,200	53,100
無形資產	12	245	245	245	245
		<u>72,934</u>	<u>76,714</u>	<u>54,118</u>	<u>53,885</u>
流動資產					
應收稅項		–	116	55	–
銀行結餘及現金	13	1,408	894	322	935
		<u>1,408</u>	<u>1,010</u>	<u>377</u>	<u>935</u>
流動負債					
應計費用及已收租金按金		365	10	367	31
應付唯一董事款項	14	24,051	23,651	6,980	6,962
應付稅項		20	–	–	62
		<u>24,436</u>	<u>23,661</u>	<u>7,347</u>	<u>7,055</u>
流動負債淨額		<u>(23,028)</u>	<u>(22,651)</u>	<u>(6,970)</u>	<u>(6,120)</u>
非流動負債					
已收租金按金		–	360	–	345
資產淨值		<u>49,906</u>	<u>53,703</u>	<u>47,148</u>	<u>47,420</u>
資本及儲備					
股本	15	800	800	800	800
保留溢利		49,106	52,903	46,348	46,620
權益總額		<u>49,906</u>	<u>53,703</u>	<u>47,148</u>	<u>47,420</u>

權益變動表

	股本 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一六年十一月一日	800	44,552	45,352
年內溢利	–	4,554	4,554
年內其他全面收入，扣除所得稅	–	–	–
於二零一七年十月三十一日及 二零一七年十一月一日	800	49,106	49,906
年內溢利	–	3,797	3,797
年內其他全面收入，扣除所得稅	–	–	–
於二零一八年十月三十一日及 二零一八年十一月一日	800	52,903	53,703
年內虧損	–	(6,555)	(6,555)
年內其他全面收入，扣除所得稅	–	–	–
於二零一九年十月三十一日及 二零一九年十一月一日	800	46,348	47,148
期內溢利	–	272	272
期內其他全面收入，扣除所得稅	–	–	–
於二零二零年五月三十一日	<u>800</u>	<u>46,620</u>	<u>47,420</u>
截至二零一九年五月三十一日止 七個月(未經審核)			
	股本 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一八年十一月一日	800	52,903	53,703
期內溢利	–	–	–
期內其他全面收入，扣除所得稅	–	–	–
於二零一九年五月三十一日	<u>800</u>	<u>52,903</u>	<u>53,703</u>

現金流量表

	附註	截至十月三十一日止年度			截至五月三十一日止	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	七個月	
		千港元	千港元	千港元	二零一九年	二零二零年
				千港元	千港元	
				(未經審核)		
經營活動						
除稅前溢利(虧損)		4,640	3,797	(6,494)	40	290
就以下各項作出調整：						
折舊	8	374	368	422	285	133
出售物業、廠房及設備收益	7	-	(210)	(6,871)	(3,641)	-
投資物業公平值(收益)虧損		(4,230)	(3,230)	10,090	1,920	100
營運資金變動前經營現金流量		784	725	(2,853)	(1,396)	523
應計費用及已收租金按金增加 (減少)		-	5	(3)	(10)	9
營運所得(所用)現金		784	730	(2,856)	(1,406)	532
(已付)退回所得稅		(31)	(136)	-	-	99
營運所得(所用)現金淨額		753	594	(2,856)	(1,406)	631

	附註	截至五月三十一日止				
		截至十月三十一日止年度			七個月	
		二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
(未經審核)						
投資活動						
購買物業、廠房及設備		-	(918)	-	-	-
出售物業、廠房及設備所得款項		-	210	18,955	9,751	-
投資活動(所用)所得現金淨額		-	(708)	18,955	9,751	-
融資活動						
償還應付唯一董事款項		(1,196)	(400)	(16,671)	(8,980)	(18)
融資活動所用現金淨額		(1,196)	(400)	(16,671)	(8,980)	(18)
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(443)	(514)	(572)	(635)	613
年/期初現金及現金等價物		1,851	1,408	894	894	322
年/期末現金及現金等價物	13	<u>1,408</u>	<u>894</u>	<u>322</u>	<u>259</u>	<u>935</u>

目標公司歷史財務報表附註

1. 公司資料

目標公司為於二零零四年七月三十日在香港註冊成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港銅鑼灣禮頓道9-11號合誠大廈15樓。

於二零二零年五月三十一日，目標公司的唯一董事認為，目標公司的唯一成員為香港居民高浚晞，為本公司執行董事及控股股東。

目標公司主要從事物業投資。

2. 編製基準

- (a) 歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「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)以及香港公認會計原則編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露事項。除按公平值計量的投資物業外，歷史財務資料乃按歷史成本基準編製，並以港元(「港元」)呈列，所有金額均約整至最接近千位，惟另有說明者除外。
- (b) 目標公司歷史財務資料所載有關截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十月三十一日止年度的財務資料並無構成目標公司於該等年度之法定年度財務報表，惟此財務資料均摘錄自該等財務報表。按照香港公司條例第436條須予披露有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

由於目標公司並非公眾公司，其無須按香港公司條例第662節及附表6第3部分向公司註冊處呈交其財務報表。

目標公司的核數師已就目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十月三十一日止年度的財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見；並無含有該核數師在其報告不作保留意見之情況下，以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜之提述；亦無載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)條或407(3)條所指之陳述。

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製該歷史財務資料而言，目標公司已採用有關期間內所有適用新訂及經修訂之香港財務報告準則，惟截至二零二零年五月三十一日止會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋除外。根據目標公司唯一董事的初步評估，採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則可能不會對目標公司的經營業績及財務狀況產生重大影響。

目標公司尚未於歷史財務資料中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂 二零一八年財務報告之概念框架	與Covid-19有關的租金優惠 ² 財務報告之經修訂概念框架 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 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可供採用

4. 主要會計政策概要

計量基準

目標公司於各報告期末按公平值計量其投資物業。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。

於歷史財務資料中以公平值計量或披露的所有資產及負債，均基於對計量公平值整體而言屬重要的最低層輸入數據按下述公平值層級分類：

- 級別一 — 根據相同資產或負債在活躍市場中的報價(未經調整)
- 級別二 — 根據最低輸入數據(對公平值計量具有重大影響者)可直接或間接觀察的估值方法
- 級別三 — 根據最低輸入數據(對公平值計量具有重大影響者)不可觀察的估值方法

對於按經常性基準於歷史財務資料確認的資產及負債，目標公司於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重要的最低層輸入數據)，以確定有否在各等級之間轉移。

主要會計政策載列如下：

租賃

租賃之定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

對於在首次應用日期當日或之後訂立或修訂或因業務合併而產生的合約，目標公司根據香港財務報告準則第16號的定義於初始、修訂日期或收購日期(倘適用)評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

目標公司作為承租人

短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的物業租賃，目標公司應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線基準或另一系統性基準於租期內確認為開支。

目標公司作為出租人

租賃分類及計量

目標公司為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃的條款將相關資產所有權所產生絕大多數風險及回報轉讓予承租人，則合約分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

來自經營租賃的租金收入按直線法於相關租賃的租期內於損益確認。磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本計入租賃資產賬面值，而有關成本按與租金收入相同的租賃條款於租期內確認為開支。

來自目標公司日常業務過程的租金收入呈列為收益。

投資物業

投資物業乃為業主或承租人為賺取租金或資本升值或兩者兼有，而非用於生產或供應貨品或服務或用於行政目的；或於日常業務中出售而持有作為使用權資產的物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。目標公司為賺取租金或資本升值而持有的全部物業權益分類為並入賬列作投資物業並採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動所產生的收益或虧損計入產生期間的損益內。

投資物業於出售或永久退用時及當預期日後出售不會產生任何經濟利益時取消確認。取消確認物業產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計算)於取消確認物業之期間計入損益。

金融資產以外資產之減值虧損

於各報告期末，目標公司審閱其資產之賬面值，以釐定該等資產是否於有任何減值虧損跡象。倘出現任何該等跡象，將估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)程度。

資產的可收回金額乃個別估計。當無法估計個別資產之可收回金額時，目標公司估計該項資產所屬現金產生單位的可收回金額。此外，目標公司評估公司資產是否存在減值跡象。倘存在有關跡象，公司資產分配至個別現金產生單位，倘可識別合理及一致的分配基準，或另行分配至可識別合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值中的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流使用反映當時市場對貨幣時間價值及資產的特定風險（或現金產生單位）評估的稅前貼現率折算成現值，而估計未來現金流並未被調整。

倘估計資產（或現金產生單位）的可收回金額低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）的賬面值將調低至其可收回金額。就未能按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言，目標公司會將一組現金產生單位的賬面值（包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值）與該組現金產生單位的可收回款項作比較。減值虧損即時於損益內確認。

倘減值虧損於其後撥回，資產（或現金產生單位或一組現金產生單位）的賬面值將調升至其經修訂估計可收回金額，而調升後的賬面值不得超過倘若該資產（或現金產生單位或一組現金產生單位）在過往年度並無確認減值虧損時原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認。

物業、廠房及設備

持作行政用途的物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。

確認折舊乃採用直線法於估計可使用年期內撇銷物業、廠房及設備項目的成本。估計可使用年期及折舊法於各報告期末檢討，而估計的任何變動影響按預期基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售後或當預期持續使用該資產將不再產生未來經濟利益時終止確認。出售或棄置物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損，按銷售所得款項與資產賬面值之間的差額釐定，並於損益內確認。

無形資產

無形資產指單獨收購的具有無限可使用年期的木球會會籍，按成本減任何隨後累計減值虧損列賬。

所得稅

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合收益表中所報「除稅前溢利」，乃由於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，及永不須課稅或可扣稅之項目所導致。目標公司乃按各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算即期稅項之負債。

遞延稅項乃根據歷史財務資料中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所採用之相應稅基之間的差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產則就所有可扣減暫時差額按可能出現可供動用該等可扣減暫時差額的所有應課稅溢利而予以確認。若暫時性差額因初步確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易中之資產及負債而產生，則不會確認有關遞延資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末覆核，倘不再可能有足夠應課稅溢利可用於收回全部或部份資產則會予以扣減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。所根據的稅率(及稅法)乃於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈。

遞延稅項負債及資產的計量反映目標公司於各報告期末預期可收回或清償其資產及負債賬面值的方式將會產生的稅務結果。

遞延稅項資產及負債於有合法可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷以及當其與同一稅務機關徵收的所得稅相關且目標公司擬以淨額結清其即期稅項資產及負債時抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認。

就使用公平值模式計量的投資物業計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該物業的賬面值假設通過銷售悉數收回，除非該假設被駁回。投資物業可予折舊及以隨著時間流逝而非通過銷售大致消耗該投資物業所具有全部經濟利益為目標的商業模式持有時，該假設被駁回。

金融工具

當目標公司成為工具合約條文的訂約方時，則於財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟自客戶合約產生的貿易應收款項則初步根據香港財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本乃於初步確認時計入或扣除自(如適用)金融資產或金融負債的公平值。

實際利息法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於有關期間內分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃於初步確認時將估計日後現金收入及付款(包括組成實際利率不可或缺部分之所有已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)按金融資產或金融負債之預期使用年期，或較短期間(倘合適)準確貼現至賬面淨值之利率。

金融資產的分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有之業務模式下之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件之金融資產則其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

- 以達致出售及收取合約現金流量為目的而持有之業務模式下之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產隨後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量，惟於金融資產初始確認日期，倘股本投資並非持作買賣用途或並無計入收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，則目標公司不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的公平值其後變動。

倘符合下列任何一種情況，則金融資產持作買賣用途：

- 收購金融資產的主要目的為於近期出售；或
- 於初始確認時，金融資產屬於目標公司共同管理的已識別金融工具組合部分，且具有近期實際短期獲利模式；或
- 金融資產為未被指定且可有效作為對沖工具的衍生工具。

此外，目標公司可能不可撤銷地指定須按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的金融資產為按公平值計入損益(倘此舉可消除或大幅減少會計錯配)。

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入採用實際利率法確認。利息收入按於金融資產的賬面值總額應用實際利率計算(惟其後出現信貸減值的金融資產(請參見下文)除外)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入自下一個報告期間起按於金融資產的攤銷成本應用實際利率確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險有所改善，導致金融資產不再出現信貸減值，則於確定資產不再出現信貸減值後，利息收入自各報告期初起按於金融資產的賬面值總額應用實際利率確認。

根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產及其他項目減值

目標公司根據預期信貸虧損模式就金融資產(包括根據香港財務報告準則第9號須作減值的銀行結餘及現金)進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內所有可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據目標公司過往信貸虧損經驗進行，並就債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對於報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

就銀行結餘及現金而言，目標公司按12個月預期信貸虧損等額計量減值虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來顯著上升，則目標公司會確認全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損的評估乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著上升進行。

(i) 信貸風險顯著上升

於評估信貸風險是否自初始確認以來顯著上升時，目標公司比較金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險。於作出此評估時，目標公司會考慮合理有據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出過多成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

於評估信貸風險是否顯著上升時，會特別考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外部市場指標的重大惡化，如債務人的信貸息差、信貸違約掉期價格顯著上升；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；及
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估的結果如何，目標公司假定，倘合約付款逾期30天以上，則信貸風險自初始確認以來顯著上升，除非目標公司有合理有據的資料證明則另作別論。

目標公司定期監察用作識別信貸風險是否顯著上升的標準是否有效，並於適當時對此作出修訂，以確保有關標準能於金額逾期前識別信貸風險顯著上升。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，目標公司認為，倘內部生成或自外部來源獲得的資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括目標公司)悉數付款(並無計及目標公司持有的任何抵押品)，則發生違約事件。

不論上述情況如何，目標公司認為，倘金融資產逾期90天以上，則已發生違約，除非目標公司有合理有據的資料證明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的估計未來現金流量產生不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人遇到嚴重財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期還款事件；

- 借款人的放款人因與借款人遇到財政困難有關的經濟或合約理由而給予借款人於一般情況下放款人不會考慮的優惠條件；
- 借款人很可能面臨破產或進行其他財務重組；或
- 因財政困難而導致該項金融資產失去活躍市場。

(iv) 撤銷政策

目標公司於有資料顯示對手方遇到嚴重財政困難，且實際上不可能收回款項時（如對手方處於清盤階段或已進入破產法律程序時），或（就貿易應收款項而言）金額逾期兩年以上時（以較早發生者為準）撤銷金融資產。經考慮法律意見（如適當）後，已撤銷金融資產仍可根據目標公司的收回程序實施強制執行。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回款項於損益內確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約損失率（即發生違約所造成的損失程度）及違約風險承擔的函數。違約概率及違約損失率的評估乃根據歷史數據進行，並根據前瞻性資料作出調整。預期信貸虧損的估計反映以發生相關違約風險的金額作為加權數值所釐定的公正及概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付目標公司的所有合約現金流量與目標公司預期收取的現金流量的差額，並按於初始確認時釐定的實際利率折現。

目標公司透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損。

終止確認金融資產

僅於資產現金流量的合約權利屆滿時，目標公司方會終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總額的差額於損益內確認。

金融負債

金融負債（包括應計費用、已收租賃按金以及應付唯一董事的款項）其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

目標公司於且僅於其責任獲解除、撤銷或屆滿時方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益內確認。

外幣換算

該等歷史財務資料以目標公司的功能貨幣港元呈列。以外幣進行的交易採用交易日期的現行匯率換算為目標公司的功能貨幣。結算有關交易及按各報告期末匯率重新換算以外幣計值的貨幣資產及負債產生的匯兌差額於損益內確認。

撥備

當目標公司因過往事件承擔現時責任(法定或推定)，而目標公司可能需要清償該責任且可對責任金額作出可靠估計時，即確認撥備。

確認為撥備的金額為於各報告期末清償現時責任所需代價的最佳估計，並經考慮責任涉及的風險及不確定性。倘撥備按估計清償現時責任的現金流量計量，其賬面值為該等現金流量的現值(倘貨幣時間價值影響屬重大)。

僱員福利

薪金、年度花紅、積薪年假、定額供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度計提。倘該等金額的付款或結算遞延及影響重大時則以現值列賬。

現金及現金等價物

現金及現金等價物為手頭現金及活期存款，及可隨時兌換為可知數額現金且價值變動風險不大且期限短(一般自購入起計三個月內到期)之短期高流動性投資。

關聯人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之家族近親與目標公司有關連：

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (ii) 對目標公司有重大影響；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理人員；

或

(b) 倘符合下列條件，則實體與目標公司有關連：

- (i) 該實體與目標公司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企業(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企業)；

- (iii) 實體及目標公司均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連之實體就僱員福利設立之離職後福利計劃；
- (vi) 實體受(a)所識別人土控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人土對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理人員；及
- (viii) 向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司。

有關人士之家族近親成員為預期與實體進行交易時將影響該人士或受該人士影響之該等家族成員，包括：

- (a) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (c) 該人士或其配偶或家庭伴侶之受養人。

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用目標公司於附註4所述之會計政策時，目標公司之唯一董事須對資產及負債難於循其他途徑取得之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被視為有關的因素而作出。實際結果或會有別於估計數字。

此等估計及相關假設須持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響作出修訂之期間，則有關修訂將於該期間確認，或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

除涉及估計的關鍵判斷(參閱下文)外，以下為董事在應用目標公司會計政策時所作出對財務資料確認的金額產生最重大影響的關鍵判斷。

投資物業的遞延稅項

就計量使用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，目標公司的唯一董事已審閱目標公司的投資物業組合，並總結得出，目標公司的投資物業並非以其目標為在一段時間內耗用投資物業內含的幾乎全部經濟利益的業務模型下持有。故此，於釐定目標公司的投資物業遞延稅項時，目標公司的唯一董事已釐定有關使用公平值模式計量的投資物業賬面值完全通過出售收回的假定並無被駁回。目標公司並未就投資物業的公平值變動確認任何遞延稅項，乃由於目標公司毋須於出售投資物業時就其公平值變動繳納任何所得稅。

估計不確定性之主要來源

以下為於各報告期末具有極大風險可能導致資產及負債賬面值於下一財政年度需作出重大調整的未來相關主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源。

投資物業的公平值

於各報告期末，投資物業按公平值根據獨立合資格專業估值師進行的估值列賬。於釐定公平值時，估值師已採納涉及若干市況估計的投資方法。於依賴估值報告時，目標公司的唯一董事已行使其判斷並且信納估值所用假設已反映現時市況。該等假設的變動導致目標公司投資物業的公平值(於損益內確認)變動。於二零一七年十月三十一日、二零一八年十月三十一日、二零一九年十月三十一日及二零二零年五月三十一日，按公平值計量的投資物業的賬面值分別約60,060,000港元、63,290,000港元、53,200,000港元及53,100,000港元。

6. 分部資料**經營分部資料**

經營分部為目標公司從事可賺取收益及產生開支的業務活動的組成部分，並按提供予目標公司唯一董事並由其定期檢討以分配資源及評估分部表現的內部管理報告資料予以界定。於有關期間，目標公司的唯一董事已釐定由於目標公司主要從事物業投資而僅有一個經營分部。

地區資料

目標公司於各有關期間的收益全部來自於香港的外部客戶，及目標公司於各有關期間末的非流動資產(不包括公寓)均位於香港。

有關主要客戶的資料

於各有關期間自為目標公司總收益單獨貢獻10%以上的外部客戶賺取的收益概要載列如下：

	截至十月三十一日止年度			截至五月三十一日止 七個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
租戶A	1,440	1,420	1,440	840	563

(未經審核)

7. 收益及其他收入及收益

目標公司的收益及其他收入及收益分析如下：

	截至十月三十一日止年度			截至五月三十一日止 七個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
投資物業的租金收入	1,440	1,420	1,440	840	588
其他收入及收益					
出售物業、廠房及 設備收益	–	210	6,871	3,641	–
其他	–	4	–	–	–
	–	214	6,871	3,641	–

8. 除稅前溢利(虧損)

除稅前溢利(虧損)乃經扣除以下各項後達致：

	截至十月三十一日止年度			截至五月三十一日止 七個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
折舊	374	368	422	285	133
物業管理開支	5	3	2	–	–
與短期租賃相關的開支	120	–	–	–	–
員工成本	253	373	63	37	16
核數師酬金	5	5	7	–	5

9. 所得稅開支

截至二零一七年十月三十一日止年度，香港利得稅乃就香港產生的估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一八年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊憲。

根據利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元之溢利將按稅率8.25%課稅，而超過2,000,000港元之溢利將按稅率16.5%課稅。

因此，自截至二零一八年十月三十一日止年度起，目標公司之香港利得稅乃就首2,000,000港元之估計應課稅溢利按稅率8.25%計算，而2,000,000港元以上之估計應課稅溢利則按稅率16.5%計算。

	截至十月三十一日止年度			截至五月三十一日止 七個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
香港利得稅					
—本年度	86	—	61	40	18

有關期間所得稅開支與除稅前溢利(虧損)之對賬如下：

	截至十月三十一日止年度			截至五月三十一日止 七個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利(虧損)	4,640	3,797	(6,494)	40	290
按適用稅率計算之稅項	766	313	(536)	3	24
不可扣稅開支之稅務影響	—	2	1,161	327	9
毋須課稅收入之稅務影響	(699)	(284)	(567)	(300)	—
未確認之暫時差額	49	(15)	23	17	5
其他	(30)	(16)	(20)	(7)	(20)
所得稅開支	86	—	61	40	18

由於各報告期間末並無重大暫時差額，故並無於歷史財務資料內計提遞延稅項。

10. 物業、廠房及設備

	公寓 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一六年十一月一日及 二零一七年十月三十一日	13,278	711	13,989
折舊			
於二零一六年十一月一日	471	515	986
年內支出	266	108	374
於二零一七年十月三十一日	737	623	1,360
賬面值			
於二零一七年十月三十一日	12,541	88	12,629
成本			
於二零一七年十一月一日	13,278	711	13,989
添置	-	918	918
出售	-	(431)	(431)
於二零一八年十月三十一日	13,278	1,198	14,476
折舊			
於二零一七年十一月一日	737	623	1,360
年內支出	266	102	368
出售時撥回	-	(431)	(431)
於二零一八年十月三十一日	1,003	294	1,297
賬面值			
於二零一八年十月三十一日	12,275	904	13,179

	公寓 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一八年十一月一日	13,278	1,198	14,476
出售	<u>(13,278)</u>	<u>-</u>	<u>(13,278)</u>
於二零一九年十月三十一日	<u>-</u>	<u>1,198</u>	<u>1,198</u>
折舊			
於二零一八年十一月一日	1,003	294	1,297
年內支出	191	231	422
出售	<u>(1,194)</u>	<u>-</u>	<u>(1,194)</u>
於二零一九年十月三十一日	<u>-</u>	<u>525</u>	<u>525</u>
賬面值			
於二零一九年十月三十一日	<u>-</u>	<u>673</u>	<u>673</u>
成本			
於二零一九年十一月一日及 二零二零年五月三十一日	<u>-</u>	<u>1,198</u>	<u>1,198</u>
折舊			
於二零一九年十一月一日	-	525	525
年內支出	<u>-</u>	<u>133</u>	<u>133</u>
於二零二零年五月三十一日	<u>-</u>	<u>658</u>	<u>658</u>
賬面值			
於二零二零年五月三十一日	<u>-</u>	<u>540</u>	<u>540</u>

上述物業、廠房及設備以直線法於其估計使用年期折舊如下：

公寓	50年
汽車	4年

於二零一九年五月，一間公寓以現金代價9,751,000港元出售予一名獨立第三方。

於二零一九年九月，另一公寓以現金代價9,204,000港元出售予一名獨立第三方。

於有關期間結束後，於二零二零年六月，目標公司向目標公司唯一董事全資擁有的公司出售賬面值為540,000港元的汽車，現金代價為800,000港元，以應付唯一董事的款項抵銷。

11. 投資物業

	於十月三十一日			於
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	五月三十一日 二零二零年 千港元
公平值				
期初餘額結轉	55,830	60,060	63,290	53,200
投資物業收益(虧損)	4,230	3,230	(10,090)	(100)
期末餘額結轉	<u>60,060</u>	<u>63,290</u>	<u>53,200</u>	<u>53,100</u>

投資物業之公平值計量

目標公司於各報告期末之投資物業公平值乃依據中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)進行的估值達成。中和邦盟為與目標公司並無關連的獨立合資格專業估值師。

投資物業之公平值為第三層級公平值計量。期初及期末公平值結餘的對賬如上文所示。

投資物業之公平值乃採用投資法進行估計。於投資物業估值中採用投資法，乃將根據現有租約持有的房產物業的租金收入淨額資本化，並就房產物業的復歸收入作出適當撥備，且以對各項物業之未來業績之估計及一系列特定假設為依據，以反映其租賃狀況。各項投資物業的公平值反映(其中包括)現有租約期限之租金收入、期限回報率、基於現時市況對未來復歸租約所得租金收入之假設、假設復歸回報率及房產物業的復歸價值。於釐定主要估值因素(包括租約期限之回報率及復歸回報率)時須由估值師作出判斷。有關回報率於採納時已考慮投資氣氛及市場對類似性質物業之預期。該等判斷乃以不可觀察輸入數據為依據。

重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公平值的關係	於十月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	五月三十一日 二零二零年
復歸回報率	復歸回報率越高， 公平值越低	2.4%	2.4%	2.9%	2.6%
零售物業－市場可資比較公司的每單位售價(經計及如樓齡及地點等差異)	每單位售價越高， 公平值越高	每平方呎 95,553港元	每平方呎 100,741港元	每平方呎 84,807港元	每平方呎 84,221港元

於有關期間所用估值方法概無變動。

公平值計量乃基於投資物業之最高及最佳用途，有關用途與實際用途並無差異。

於有關期間，概無自第三層級或任何其他層級的轉入或轉出。目標公司之政策旨在確認其發生的各報告期間末的公平值等級之間的轉撥。

12. 無形資產

	於十月三十一日		於五月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
木球會會籍，按成本	245	245	245	245

木球會會籍有無限可使用年期並按成本減任何累計減值虧損列賬。目標公司唯一董事認為，木球會會籍的公平值高於賬面值。

13. 銀行結餘及現金

	於十月三十一日		於五月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
儲蓄賬戶	1,245	245	122	685
往來賬戶	163	649	200	250
	<u>1,408</u>	<u>894</u>	<u>322</u>	<u>935</u>

14. 應付唯一董事款項

應付唯一董事款項乃無抵押、免息及於要求時償還。

15. 股本

	於十月三十一日		於五月三十一日	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
已發行及繳足：				
800,000股普通股	800	800	800	800

根據香港公司條例第135條，目標公司的普通股並無面值。

16. 融資活動產生負債之對賬

下表詳述目標公司融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流量或未來現金流量已經或將會於現金流量表內分類為融資活動的現金流量之負債。

	應付唯一董事款項 千港元
於二零一六年十一月一日	25,247
融資現金流量 償還應付唯一董事款項	<u>(1,196)</u>
於二零一七年十月三十一日及二零一七年十一月一日	24,051
融資現金流量 償還應付唯一董事款項	<u>(400)</u>
於二零一八年十月三十一日及二零一八年十一月一日	23,651
融資現金流量 償還應付唯一董事款項	<u>(16,671)</u>
於二零一九年十月三十一日及二零一九年十一月一日	6,980
融資現金流量 償還應付唯一董事款項	<u>(18)</u>
於二零二零年五月三十一日	<u><u>6,962</u></u>
截至二零一九年五月三十一日止七個月(未經審核)	
於二零一八年十一月一日	23,651
融資現金流量 償還應付唯一董事款項	<u>(8,980)</u>
於二零一九年五月三十一日	<u><u>14,671</u></u>

17. 經營租賃安排(作為出租人)

目標公司根據經營租賃安排出租其投資物業。租期議定為一至三年不等。租約條款一般亦規定租戶支付保證金。

	於十月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	744	1,440	748	1,380
第二年	—	748	—	1,380
	<u>744</u>	<u>2,188</u>	<u>748</u>	<u>2,760</u>

18. 關聯方交易

- (a) 除歷史財務資料其他部分所披露的交易外，目標公司於有關期間及中期可比較財務資料所涵蓋的期間與關連人士有以下交易：

	截至十月三十一日止年度			截至五月三十一日止	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
向關聯公司支付的租金開支	<u>120</u>	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

關聯公司由目標公司的唯一董事控制。

- (b) 本年度主要管理人員薪酬(即目標公司唯一董事之薪酬)根據香港公司條例383(1)(a)、(b)、(c)及(f)及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

	截至十月三十一日止年度			截至五月三十一日止	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
工資及其他福利	<u>—</u>	<u>263</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

19. 按類別劃分的金融工具

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十月三十一日及二零二零年五月三十一日，目標公司之所有金融資產及金融負債分別為按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債。

20. 資本管理

目標公司管理其資本以確保目標公司能夠持續經營，同時透過優化債務與權益之結餘為股東爭取最高回報。目標公司之整體策略於整個有關期間維持不變。

目標公司之資本架構包括目標公司之權益總額(由已發行股本及保留溢利組成)。

目標公司之唯一董事定期檢討資本架構。作為是項檢討其中一部分，目標公司唯一董事考慮資本成本及與各類資本有關之風險。根據目標公司董事之推薦意見，目標公司將透過派付股息及發行新股以及發行新債平衡其整體資本架構。

21. 財務風險管理目標及政策

目標公司因其營運及使用金融工具而面臨財務風險。主要財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司之唯一董事審閱及協定管理該風險所用政策及程序。於回顧年度內，目標公司的政策為不得進行作投機之用的衍生工具交易。

以下各節提供有關目標公司所面臨上述財務風險以及管理該風險的目標、政策及程序等詳細資料。

利率風險

目標公司有以浮動利率賺取利息收入的銀行存款，因此面臨現金流量利率風險。目標公司並無對沖其現金流量利率風險。目標公司之唯一董事認為，目標公司銀行存款之現金流量利率風險輕微。

信貸風險

銀行現金之賬面值指目標公司於金融資產方面所面臨的最高信貸風險。

由於目標公司的所有銀行結餘均存放於唯一董事認為具有高信貸質素之香港的主要金融機構，故銀行結餘的信貸風險不大。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，目標公司之唯一董事監察並維持於被視為足以撥付目標公司營運及減輕現金流意外波動影響的現金及現金等價物水平。

下表詳列目標公司非衍生金融負債之剩餘合約到期日。該表基於目標公司可能須付款的最早日期按二零一七年、二零一八年及二零一九年十月三十一日及二零二零年五月三十一日的金融負債的未貼現現金流量編製。該表載列利息及本金現金流量。

	於要求時 千港元	於一年內 千港元	於一年後 千港元	總計 千港元
於二零一七年				
十月三十一日				
應計費用及已收租金				
按金	–	365	–	365
應付唯一董事款項	24,051	–	–	24,051
	<u>24,051</u>	<u>365</u>	<u>–</u>	<u>24,416</u>
於二零一八年				
十月三十一日				
應計費用及已收租金				
按金	–	10	360	370
應付唯一董事款項	23,651	–	–	23,651
	<u>23,651</u>	<u>10</u>	<u>360</u>	<u>24,021</u>
於二零一九年				
十月三十一日				
應計費用及已收租金				
按金	–	367	–	367
應付唯一董事款項	6,980	–	–	6,980
	<u>6,980</u>	<u>367</u>	<u>–</u>	<u>7,347</u>
於二零二零年				
五月三十一日				
應計費用及已收租金				
按金	–	31	345	376
應付唯一董事款項	6,962	–	–	6,962
	<u>6,962</u>	<u>31</u>	<u>345</u>	<u>7,338</u>

22. 金融工具之公平值

於一年內到期已收取或結算的金融資產及負債的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期，因此，並無披露該等金融工具的公平值。

就非流動金融資產及負債而言，目標公司唯一董事認為，由於其賬面值與其各自公平值並無重大差異，因此並無披露該等金融工具的公平值。

23. 期後財務報表

目標公司概無就二零二零年五月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。

24. 報告期後事項

除本報告其他部分所披露外，目標公司於二零二零年五月三十一日後並無進行其他重大期後事項。

目標公司的財務資料

目標公司截至二零一九年十月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止七個月(「**相關期間**」)的管理層討論及分析，其乃基於本通函附錄二所載目標公司的財務資料載列如下。

所提述的「二零一七財年」指二零一六年十一月一日至二零一七年十月三十一日的財政期間，「二零一八財年」指二零一七年十一月一日至二零一八年十月三十一日的財政期間，而「二零一九財年」指二零一八年十一月一日至二零一九年十月三十一日的財政年度。目標公司於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年各年的管理層討論及分析載列如下。

財務回顧

目標公司於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止七個月的主要財務資料載列如下。

	二零一七財年	二零一八財年	二零一九財年	截至五月三十一日止七個月	
				二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	1,440	1,420	1,440	840	588
其他收入及收益	-	214	6,871	3,641	-
投資物業的公平值收益(虧損)	4,230	3,230	(10,090)	(1,920)	(100)
行政開支	(1,030)	(1,067)	(4,715)	(2,521)	(198)
除稅前溢利(虧損)	4,640	3,797	(6,494)	40	290
所得稅開支	(86)	-	(61)	(40)	(18)
年/期內溢利(虧損)及 全面收入(虧損)總額	<u>4,554</u>	<u>3,797</u>	<u>(6,555)</u>	<u>-</u>	<u>272</u>

收益

目標公司的收益指該等物業的租金收入總額。

於二零一七財年至二零一九財年，收益保持穩定，約為1.4百萬港元，此乃主要由於透過該等物業收取的租金收入金額保持一致。收益由截至二零一九年五月三十一日止七個月的約0.8百萬港元減少至截至二零二零年五月三十一日止七個月的約0.6百萬港元，主要由於過往年度社會動盪而授予舖位的租戶的一次性補貼所致。

其他收入及收益

其他收入及收益指出售物業、廠房及設備的收益及其他。

投資物業的公平值收益(虧損)

目標公司投資物業的公平值乃按估值師進行的估值達成。有關更多資料，請參閱本通函附錄五有關物業於二零二零年五月三十一日的估值報告。

行政開支

行政開支主要包括(i)員工成本、(ii)差旅及辦公室開支、(iii)專業費用及(iv)折舊及攤銷費用。二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年以及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止七個月的行政開支分別約為1.0百萬港元、1.1百萬港元、4.7百萬港元、2.5百萬港元及0.2百萬港元。相關期間的變動乃主要由於截至二零一九年十月三十一日止年度的一次性法律及專業費用以及有關出售海外物業的稅項所致。

所得稅開支

所得稅開支指於香港的即期所得稅開支。二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年以及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止七個月的所得稅開支分別約為86,000港元、零、61,000港元、40,000港元及18,000港元。

年／期內溢利／虧損

由於上述原因，二零一七財年及二零一八財年的溢利分別約為4.6百萬港元及3.8百萬港元。二零一九財年，我們錄得虧損6.5百萬港元及截至二零一九年及二零二零年五月三十一日止七個月分別錄得溢利約0.04百萬港元及0.29百萬港元。

財務狀況**於二零一七年十月三十一日**

於二零一七年十月三十一日，目標公司的非流動資產及流動資產分別約為72.9百萬港元及1.4百萬港元。

於二零一七年十月三十一日，目標公司的流動負債約為24.4百萬港元。

於二零一七年十月三十一日，目標公司的流動負債淨額約為23.0百萬港元。

於二零一八年十月三十一日

於二零一八年十月三十一日，目標公司的非流動資產及流動資產分別約為76.7百萬港元及1.0百萬港元。與二零一七年十月三十一日相比，於二零一八年十月三十一日的非流動資產有所增加，乃主要由於投資物業的公平值增加。與二零一七年十月三十一日相比，於二零一八年十月三十一日的流動資產有所減少，乃主要由於銀行結餘及現金減少。

於二零一八年十月三十一日，目標公司的流動負債約為23.7百萬港元。

於二零一八年十月三十一日，目標公司的流動負債淨額約為22.7百萬港元。

於二零一九年十月三十一日

於二零一九年十月三十一日，目標公司的非流動資產及流動資產分別約為54.1百萬港元及0.4百萬港元。與二零一八年十月三十一日相比，於二零一九年十月三十一日的非流動資產有所減少，乃主要由於投資物業的公平值減少。與二零一八年十月三十一日相比，於二零一九年十月三十一日的流動資產有所減少，乃主要由於銀行結餘及現金減少。

於二零一九年十月三十一日，目標公司的流動負債約為7.3百萬港元。

於二零一九年十月三十一日，目標公司的流動負債淨額約為7.0百萬港元。

於二零二零年五月三十一日

於二零二零年五月三十一日，目標公司的非流動資產及流動資產分別約為53.9百萬港元及0.9百萬港元。與二零一九年十月三十一日相比，於二零二零年五月三十一日的非流動資產有所減少，乃主要由於投資物業公平值減少。與二零一九年十月三十一日相比，二零二零年五月三十一日的流動資產有所增加，主要由於銀行結餘及現金增加。

於二零二零年五月三十一日，目標公司的流動負債約為7.1百萬港元。

於二零二零年五月三十一日，目標公司的流動負債淨額約為6.1百萬港元。

流動資金、財務資源及資本結構

目標公司於二零一七財年錄得現金流出淨額約443,000港元，主要源於償還應付唯一董事款項而令營運所得現金淨額減少。

目標公司於二零一八財年錄得現金流出淨額約514,000港元，主要源於償還應付唯一董事款項及購買物業、廠房及設備而令營運所得現金淨額減少。

目標公司於二零一九財年錄得現金流出淨額約572,000港元，主要源於營運所用現金淨額及償還應付唯一董事款項部分被出售物業、廠房及設備所得款項抵銷。

目標公司於截至二零二零年五月三十一日止七個月錄得現金流入淨額約613,000港元，主要源於營運所得現金淨額，部分被償還應付唯一董事款項抵銷。

重大投資

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十月三十一日，目標公司並無持有任何重大股權投資，於日後期間亦無任何其他重大投資或資本資產計劃。

附屬公司及聯營公司的重大投資、收購及出售

目標公司進行以下投資出售：

1. 目標公司於二零二零年六月出售瑪莎拉蒂車型，代價為0.8百萬港元。

2. 目標公司於二零一九年九月出售位於夏威夷的公寓，代價為約9.2百萬港元。
3. 目標公司於二零一九年五月出售位於夏威夷的公寓，代價為約9.8百萬港元。

除披露者外，目標公司於相關期間既無任何重大投資，亦無訂立任何重大收購及／或出售其任何附屬公司及聯營公司。

僱傭及薪酬政策

於二零一七年十月三十一日、二零一八年十月三十一日及二零一九年十月三十一日，目標公司的僱員人數少於2人。截至二零一七年十月三十一日、二零一八年十月三十一日及二零一九年十月三十一日止年度的僱員薪酬分別為約0.3百萬港元、0.4百萬港元(包括應付董事款項0.3百萬港元)及0.1百萬港元。目標公司僱員的薪酬乃根據表現、專業經驗及現行市況釐定。管理層定期檢討目標公司的僱員薪酬政策及安排。除退休金及強制性公積金外，目標公司可根據個人表現向僱員發放酌情花紅作為獎勵。

借款

於二零一七年十月三十一日、二零一八年十月三十一日及二零一九年十月三十一日，目標公司並無未償還貸款及／或借款。

資產抵押

於二零一七年十月三十一日、二零一八年十月三十一日及二零一九年十月三十一日，目標公司並無資產抵押。

資本負債比率

資本負債比率按相應日期的借款總額除以股本總額計算。於二零一七年十月三十一日、二零一八年十月三十一日及二零一九年十月三十一日，資本負債比率分別為0%、0%及0%，乃由於目標集團無任何借款。

外匯風險

目標公司持有按港元計值的銀行結餘及現金、應計費用、已收租金按金及應付董事款項。

目標公司現時並無外幣對沖政策。管理層監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

承諾

於二零一七年十月三十一日、二零一八年十月三十一日及二零一九年十月三十一日，目標公司並無作出任何承諾。

或然負債

於二零一七年十月三十一日、二零一八年十月三十一日及二零一九年十月三十一日，目標公司並無或然負債。

股息

目標公司唯一董事議決，二零一七財年至二零一九財年不派付股息或於二零一九財年後不擬派付股息。

本附錄載述資料並不構成本通函附錄二載述大華馬施雲會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就盈富國際企業有限公司歷史財務資料編製的會計師報告部分，且僅供載入本通函用途。

A. 經擴大集團的未經審核備考資產負債表

(1) 緒言

下文第(2)節載述經擴大集團的未經審核備考資產負債表(「未經審核備考財務資料」)乃由董事根據上市規則第4章第29(7)段編製，以供說明用途，以提供建議收購事項如何影響本集團的財務狀況的資料，猶如收購事項已於二零二零年三月三十一日完成。

未經審核備考財務資料已根據本集團於二零二零年三月三十一日未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自日期為二零二零年五月二十六日之本集團截至二零二零年三月三十一日止六個月的中期報告)以及目標公司於二零二零年五月三十一日的財務資料(載入本通函附錄二目標公司會計師報告)編製，並已作出若干備考調整，有關調整(i)與收購事項直接相關；及(ii)在事實上有憑據，於下文第(2)節進一步論述。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製，僅供說明用途。因此，由於未經審核備考財務資料之性質，未必可真實反映假設收購事項已於二零二零年三月三十一日完成，經擴大集團之實際財務狀況。此外，未經審核備考財務資料亦並不擬預測經擴大集團之未來財務狀況。未經審核備考資料應與本集團歷史財務資料(乃摘錄自本集團截至二零二零年三月三十一日止六個月之中期報告)、目標公司之財務資料(載於本通函附錄二)、以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

(2) 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	本集團	目標公司	備考調整		經擴大集團	
	於二零二零年 三月三十一日	於二零二零年 五月三十一日	千港元 (附註2a)	千港元 (附註2b)	千港元 (附註2c)	千港元 (未經審核)
非流動資產						
物業、廠房及設備	3,048	540	(540)	-	-	3,048
投資物業	-	53,100	-	-	-	53,100
無形資產	-	245	-	1,455	-	1,700
使用權資產	1,179	-	-	-	-	1,179
遞延稅項資產	307	-	-	-	-	307
按金及預付款項	328	-	-	-	-	328
	<u>4,862</u>	<u>53,885</u>	<u>(540)</u>	<u>1,455</u>	<u>-</u>	<u>59,662</u>
流動資產						
其他應收款項、按金及預付款項	1,699	-	-	-	-	1,699
合約資產	40,029	-	-	-	-	40,029
已抵押銀行存款	15,145	-	-	-	-	15,145
短期銀行存款	43,574	-	-	-	-	43,574
銀行結存及現金	147,071	935	-	(24,800)	(746)	122,460
	<u>247,518</u>	<u>935</u>	<u>-</u>	<u>(24,800)</u>	<u>(746)</u>	<u>222,907</u>
流動負債						
貿易應付款項	11,606	-	-	-	-	11,606
其他應付款項及應計費用	7,435	31	-	-	-	7,466
合約負債	13,391	-	-	-	-	13,391
租賃負債	1,131	-	-	-	-	1,131
應付董事款項	-	6,962	(800)	(6,162)	-	-
稅務負債	530	62	-	-	-	592
	<u>34,093</u>	<u>7,055</u>	<u>(800)</u>	<u>(6,162)</u>	<u>-</u>	<u>34,186</u>
流動資產(負債)淨值	<u>213,425</u>	<u>(6,120)</u>	<u>800</u>	<u>(18,638)</u>	<u>(746)</u>	<u>188,721</u>
資產總值減流動負債	<u>218,287</u>	<u>47,765</u>	<u>260</u>	<u>(17,183)</u>	<u>(746)</u>	<u>248,383</u>

	本集團	目標公司	備考調整		經擴大集團	
	於二零二零年	於二零二零年			於二零二零年	
	三月三十一日	五月三十一日	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註1)	(附註2a)	(附註2b)	(附註2c)	(未經審核)
非流動負債						
租賃負債	69	-	-	-	-	69
已收租金按金	-	345	-	-	-	345
撥備	616	-	-	-	-	616
	<u>685</u>	<u>345</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,030</u>
資產淨值	<u>217,602</u>	<u>47,420</u>	<u>260</u>	<u>(17,183)</u>	<u>(746)</u>	<u>247,353</u>

附註：

1. 編製基準

本未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4章第29(7)段編製，並以下列各項為依據：(i)本集團於二零二零年三月三十一日之未經審核簡明綜合財務狀況表，其乃摘錄自日期為二零二零年五月二十六日之本公司截至二零二零年三月三十一日止六個月之中期報告；及(ii)目標公司於二零二零年五月三十一日之財務狀況表，其乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告；並根據下文附註2所述之備考調整作出調整，猶如收購事項已於二零二零年三月三十一日完成。本未經審核備考財務資料已按與本公司於截至二零二零年三月三十一日止六個月之未經審核中期財務報表內所採納之格式及會計政策一致之方式編製。

2. 備考調整附註

- (a) 於二零二零年六月，目標公司將賬面值為540,000港元的某一車輛出售予目標公司唯一董事全資擁有的關聯公司，代價為800,000港元，以應付唯一董事款項抵銷。備考調整指出售車輛800,000港元。
- (b) 董事將收購事項視作收購一組資產及負債，而並非經考慮香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則第3號「業務合併」之規定收購一項業務，乃由於所收購的資產實質上僅為投資物業。

就未經審核備考財務資料而言及僅供說明之用，董事已根據董事的最佳估計並參照中和邦盟評估有限公司進行的估值評估本集團所收購資產及負債的公平值。

目標公司所收購資產及負債的公平值詳情如下：

	於二零二零年 五月三十一日 的資產淨值 千港元	備考調整 千港元 (附註2(a))		於二零二零年 五月三十一日 的公平值 千港元
物業、廠房及設備(參閱附註2(a))	540	(540)	-	-
投資物業	53,100	-	-	53,100
無形資產	245	-	1,455 (附註i)	1,700
銀行結存及現金	935	-	-	935
其他應付款項及應計費用	(31)	-	-	(31)
應付董事款項	(6,962)	800	6,162 (附註ii)	-
稅務負債	(62)	-	-	(62)
已收租金按金	(345)	-	-	(345)
	<u>47,420</u>	<u>260</u>	<u>7,617</u>	<u>55,297</u>

附註：

- (i) 金額1,455,000港元相當於無形資產的公平值調整(木球會債券)。於二零二零年五月三十一日之公平值乃經參考中和邦盟評估有限公司進行的估值採用市場法釐定。於收購事項完成後，就會計用途而言，經擴大集團的無形資產將須根據收購完成日期目標公司的資產及負債的公平值重新計量。實際財務影響或會有別於上文所呈列的金額。
- (ii) 金額6,162,000港元相當於豁免應付董事的款項。賣方確認，根據買賣協議，目標公司應付董事的所有款項將於完成時悉數豁免。

根據買賣協議，本集團已有條件同意收購目標公司的全部已發行股本，總代價為53,800,000港元，部分將以現金24,800,000港元結算，部分以配發及發行本公司100,000,000股每股0.01港元之普通股之代價股份結算。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

- (c) 該款項指本集團就收購事項應付的法律及專業費用以及其他費用的估計金額。就未經審核備考財務資料而言，交易成本假設於二零二零年三月三十一日以現金結算。
- (d) 並無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映於二零二零年三月三十一日後之任何經營業績或本集團訂立的其他交易及於二零二零年五月三十一日後目標公司之任何經營業績或訂立的其他交易。除非另有說明，上述調整概無造成經常性影響。
- (e) 就編製未經審核備考財務資料而言，假設於收購事項完成日期並無重大不可識別貨品或服務。

(B) 獨立申報會計師就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之核證報告

以下為自申報會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司(香港執業會計師)接獲就本附錄所載經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。

**MOORE****Moore Stephens CPA Limited**801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong

T +852 2375 3180

F +852 2375 3828

www.moore.hk會計師
事務所
有限公
司
大
華
馬
施
雲**獨立申報會計師就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之核證報告**

吾等已完成吾等之核證委聘，以就高豐集團控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購盈富國際企業有限公司(「目標公司」)之全部已發行股本(「收購事項」)發出日期為二零二零年七月十六日之通函(「通函」)第IV-1至IV-4頁所載於二零二零年三月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於第IV-1至IV-4頁。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明建議收購事項對 貴集團於二零二零年三月三十一日之財務狀況構成之影響，猶如收購事項已於二零二零年三月三十一日進行。作為此過程之一部分，董事已自 貴公司截至二零二零年三月三十一日止六個月之中期報告所載 貴公司之未經審核中期財務報表(摘錄自 貴集團於二零二零年五月二十六日刊發之中期報告)摘錄有關 貴集團於二零二零年三月三十一日之財務狀況之資料。

董事已自目標公司於二零二零年五月三十一日之財務資料摘錄有關目標公司財務狀況之資料，就此發出之會計師報告已刊發於通函附錄二。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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章第29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的專業會計師職業道德守則獨立性及其他道德規範之規定，其乃基於正直、客觀、專業能力及盡職審查、保密及專業操守等基本原則制定。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港品質控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」並據此維持全面的品質控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的存檔政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告意見。對於與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關及由吾等曾發出的任何報告，除對該等報告於發出日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則(「香港核證委聘準則」)第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的核證委聘」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對董事是否根據上市規則第4章第29段及參考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獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等亦不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入通函中，目的僅為說明建議收購事項對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如建議收購事項已於為說明目的而選擇的較早日期進行。因此，吾等不對建議收購事項的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的核證委聘，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列建議收購事項直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料適當應用調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對經擴大集團的性質、與編製未經審核備考財務資料有關的建議收購事項以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所獲得的憑證能充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

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 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

高豐集團控股有限公司

列位董事 台照

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

朱美如

執業證書編號：P05826

香港

謹啟

二零二零年七月十六日

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就位於香港的房產物業於二零二零年五月三十一日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27th Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室
Tel 電話 : (852) 2593 9678 Fax 傳真 : (852) 2802 0863
Email 電郵 : enquiry@bmintelligence.com Website 網址 : www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

吾等遵照高豐集團控股有限公司（「貴公司」）的指示，對位於香港的房產物業進行估值。吾等確認，吾等已視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他有關資料，以向閣下提供吾等對房產物業於二零二零年五月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等乃按市值對房產物業進行估值。所謂市值，由香港測量師學會定義為「資產及負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易所達成之估計金額」。市值亦可理解為一項所估計資產或負債的價值，並不考慮銷售或購買（或交易）的成本及並無抵銷任何附屬稅項或潛在稅項。

估值方法

吾等採納投資法，將根據房產物業現有租約內的租金收入淨額資本化，並適當考慮房產物業的復歸價值。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊。吾等已獲 貴公司告知並無其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定是否有任何修訂並無載入交予吾等的副本。所有文件僅供參考用途。

估值假設

吾等進行估值時假設該等房產物業以現況在市場出售時並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排的利益以致影響房產物業的價值。此外，吾等於估值時並無考慮任何有關或致使達成房產物業出售的任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

對房產物業估值時，吾等依賴 貴公司提供之建議，即房產物業之擁有人對可自由轉讓之房產物業擁有有效、可強制執行之所有權，以及擁有在獲批授之整段未屆滿年期內自由及不受中斷之房產物業使用權，前提為須支付年度政府租金／土地使用費以及已悉數結清所有必要應付之土地溢價／購買代價。

估值考慮因素

李家駿先生(建築及房地產理學碩士)已於二零二零年六月進行房產物業視察。吾等曾視察房產物業之外部，並在可能情況視察物業之內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報房產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何服務進行測試。

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、房產物業識別及任何其他有關資料等事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實房產物業之樓面面積之準確性，惟已假設交予吾等之

文件所示之樓面面積均準確無誤。估值證書所示之尺寸、量度及面積乃以吾等獲 貴公司提供文件所載資料作為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供資料之真實性及準確性，且吾等以 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大事實為依據。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足以使吾等達致知情意見。

吾等進行估值時，並無就房產物業之任何抵押、按揭或欠款或於出售成交時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。

除另有說明外，吾等假設房產物業並無附帶繁重產權負擔、限制及開銷以致影響物業之價值。

吾等之估值乃根據香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則(二零一七年版)及國際估值準則委員會所頒佈之國際估值準則而編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則所載之規定。

備註

除另有說明者外，本報告所述所有金額均以港元列值，且並未就任何外匯轉移作出撥備。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
禮頓道9-11號
合誠大廈15樓
高豐集團控股有限公司(「貴公司」) 台照

為及代表
中和邦盟評估有限公司
高級董事
陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)

謹啟

二零二零年七月十六日

附註：陳詠芬女士乃香港測量師學會會員(產業測量)，於香港房產物業估值方面擁有逾二十七年經驗。

估值概要

於香港投資而持有之房產物業

編號	房產物業	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
1.	香港 堅尼地城 士美菲路12號 文光閣 地下B舖	51,000,000
2.	香港 九龍 何文田 窩打老道83號 嘉多利豪園 停車位C47號	2,100,000
總計：		<u>53,100,000</u>

估值證書

於香港投資而持有之房產物業

編號	房產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
1.	香港 堅尼地城 士美菲路12號 文光閣 地下B舖	該房產物業包括文光閣地 下的一間商舖，文光閣為 一幢26層高(包括三層高商 業平台)於一九九一年前後 落成的綜合樓宇。	根據日期為二零二零年一 月二十一日之租賃協議， 該房產物業租予第三方， 月租金為115,000港元(不 包括差餉、政府地租、管 理費)，租期自二零二零 年七月七日起計為期2年 並於二零二二年七月六日 屆滿，作商業用途。	51,000,000
	內地段第954號B段2分 段、內地段第954號B段 3分段、內地段第954號 B段之餘下部分以及內 地段第954號E段3分段之 14,668份均等且不可分割 等份中的371份	該房產物業的實用面積約 607平方呎(或約56.4平方 米) 該房產物業根據政府租契 持有，自一八九二年六月 二十四日起計為期999年。		

附註：

1. 根據日期為二零零七年八月三十一日註冊摘要編號第07092100860011號，該房產物業之登記業主為盈富國際企業有限公司。
2. 該房產物業受限於日期為一九九一年四月二十日註冊摘要編號第UB4777714號的公契。
3. 該房產物業位於港島區堅尼地城，距離港鐵堅尼地城站約有2分鐘步行路程。毗鄰是一個住宅區域。

估值證書

編號	房產物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 五月三十一日 現況下之市值 港元
2.	香港 九龍 何文田 窩打老道83號 嘉多利豪園 停車位C47號	該房產物業包括位於嘉多利豪園三樓的一個停車位，嘉多利豪園為一棟32層(包括四層高平台)的住宅樓宇，於2002年左右竣工。	根據日期為二零一九年十一月一日之租賃協議，該房產物業租予第三方，月租金為3,500港元(包括差餉及管理費)，租期自二零一九年十一月一日起計為期1年並於二零二零年十月三十一日屆滿，作停車位用途。	2,100,000
	九龍內地段第2214號餘下部分之17,380份均等且不可分割等份中的10份	該房產物業根據政府租契持有，自一九二九年八月二十六日起為期75年，可再續期75年。		

附註：

1. 根據日期為二零零七年一月八日註冊摘要編號第07012600410021號，該房產物業之登記業主為盈富國際企業有限公司。
2. 該房產物業受限於日期為二零零三年一月十六日註冊摘要編號第UB8860685號的滿意紙。
3. 該房產物業受限於日期為二零零三年二月十八日註冊摘要編號第UB8886685號的公契(附有管理協議的圖則)。
4. 該房產物業位於香港九龍何文田區，為發展完善之住宅區，主要包括不同設計及樓齡之豪華獨立屋及高層公寓。此外，該房產物業距離旺角的商業中心約有十分鐘車程。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就目標公司於二零二零年五月三十一日之100%股權進行估值而編製的估值報告全文，以供載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 01-08, 27th Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2701-2708室
Tel 電話：(852) 2593 9678 Fax 傳真：(852) 2802 0863
Email 電郵：enquiry@bmintelligence.com Website 網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

關於：盈富國際企業有限公司100%股權之估值

1. 指示

吾等根據高豐集團控股有限公司（「貴公司」）向吾等發出之指示，向閣下提供吾等就盈富國際企業有限公司（「目標公司」）100%股權市值之獨立意見。

2. 估值日期

估值日期為二零二零年五月三十一日。

3. 估值基準

吾等乃按市值進行估值。市值之定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

4. 貴公司與目標公司背景

貴公司背景

貴公司乃一間公眾上市有限公司，於開曼群島註冊成立，並自二零一七年起於香港聯交所主板上市(股份代號：2863)。貴公司主要從事在香港提供電子工程服務以及在中華人民共和國(「中國」)買賣電子產品。

目標公司背景

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。其主要資產如下：

1. 一幢位於香港堅尼地城士美菲路12號文光閣地下B舖的物業；
2. 位於九龍窩打老道83號嘉多利豪園停車位C47號(商舖及停車位統稱「該等物業」)；及
3. 香港紀利華木球會(「木球會」)會籍。

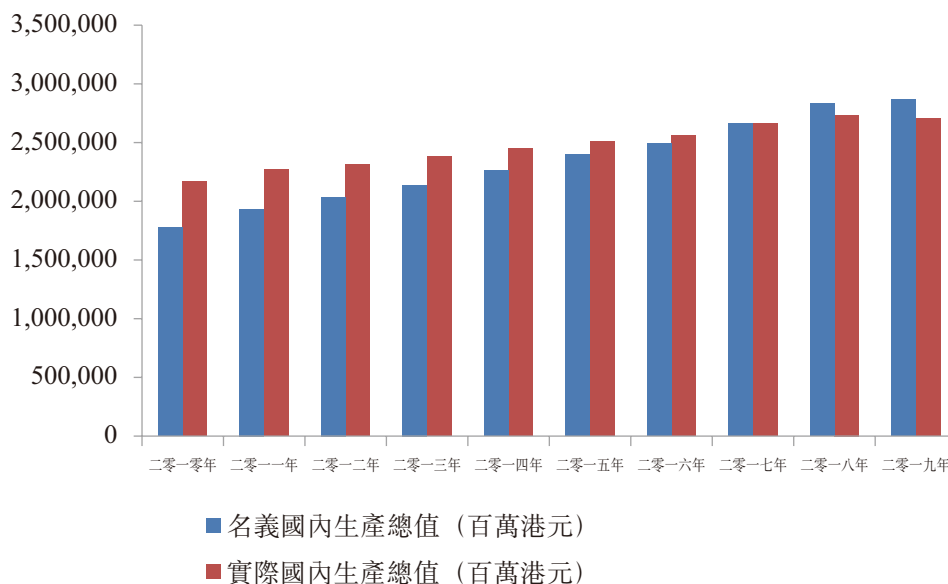
5. 行業概覽

香港經濟

香港屬跨國公司設立區域總部或代表辦事處以管理其亞太地區業務(尤其是中國內地)的熱門地點。於二零一九年，香港的國內生產總值(GDP)為2,868,171,000,000港元。圖1說明於二零一零年至二零一九年香港GDP的趨勢。

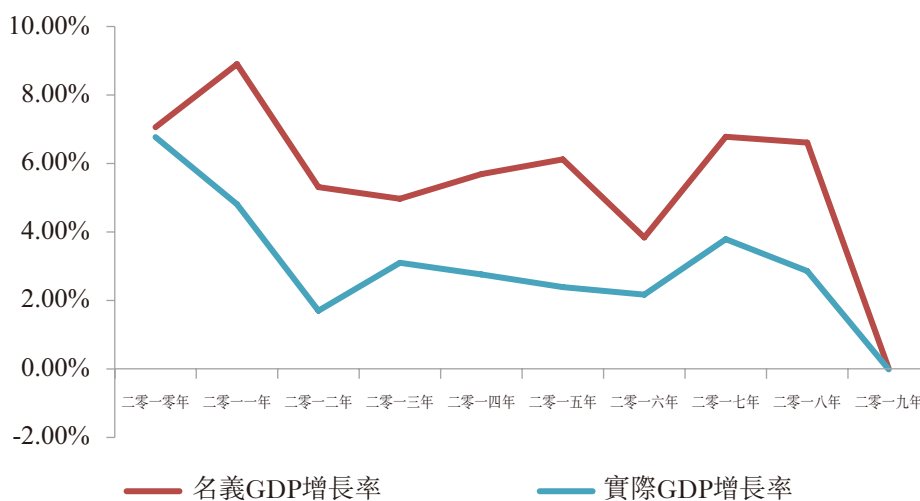
根據香港政府統計處的統計數據，香港經濟於二零一九年實際減少1.19%。圖2說明於二零一零年至二零一九年香港GDP增長率的趨勢。

圖1：於二零一零年至二零一九年香港GDP的趨勢



資料來源：香港政府統計處

圖2：於二零一零年至二零一九年香港GDP增長率的趨勢



資料來源：香港政府統計處

根據香港特別行政區政府公佈的二零一九年經濟概況及二零二零年展望，就二零二零年而言，受二零二零年至二零二一年預算所採取措施以及自二零一九年八月以來推出額外資助措施的推動作用，政府預測經濟實際增長將為-1.5%至0.5%。

6. 資料來源

出於吾等估值之目的，吾等已獲由 貴公司管理層所提供的關於目標公司之財務及營運資料。

吾等並無理由懷疑向吾等所提供資料之真實性及準確性，吾等亦已獲 貴公司高級管理層確認向吾等所提供之資料概無遺漏重大事實。

除 貴公司高級管理層所提供之資料外，吾等亦已自公開可得資料來源取得市場數據、行業資料及統計數字。

7. 工作範圍

吾等於估值期間已進行以下程序：

- 就目標公司核心營運與 貴公司高級管理層進行會面；
- 從 貴公司高級管理層處取得有關目標公司的相關財務及營運資料；
- 審查 貴公司高級管理層所提供有關目標公司的財務及營運資料的基準及假設；
- 進行適當研究以自公開可得資料來源取得足夠市場數據、行業資料及統計數字；及
- 根據公認的估值程序及慣例進行估值及編製本報告。

8. 估值假設

由於經濟及市場情況不斷變化，吾等需於估值中採用多項假設。吾等的估值中所採用的主要假設如下：

一般市場假設

- 目標公司現時或將位處的司法權區內的現有政治、法律、財政、技術、經濟及市場狀況將不會出現重大變化；
- 目標公司現時或將位處的司法權區的稅務法律及規例將不會出現重大變化，稅率將維持不變，且所有適用法律及規例亦將獲遵守；
- 市場回報、市場風險、利率及匯率將不會與現有或預期者存在重大差異；
- 目標公司產品及／或服務或類似產品及／或服務在國內外的供求情況將不會與現有或預期者存在重大差異；
- 目標公司產品及／或服務或類似產品及／或服務在國內外的市場價格及相關成本將不會與現有或預期者存在重大差異；
- 目標公司產品及／或服務或類似產品及／或服務為適銷及可流通，以及目標公司產品及／或服務或類似產品及／或服務具有活躍的買賣市場；及
- 自公開可得資料來源取得的市場數據、行業資料及統計數字為真實及準確。

公司特定假設

- 由任何當地、省級或國家政府或其他獲授權實體或機構所簽發並將影響目標公司運作的所有牌照、許可證、證書及同意均已經取得或於提出要求時以非重大成本取得；
- 目標公司的核心運作將不會與目前或預期存在重大差異；

- 有關目標公司的財務及營運資料乃按合理基準編製，有關基準經由目標公司的高級管理層作出適當及審慎考慮後達致；
- 目標公司目前或將來擁有生產及／或提供目標公司的產品及／或服務所需的充足人力資本及能力，以及將適時獲取所需的人力資本及能力，而不會影響目標公司的運作；
- 目標公司已經或將會獲取足夠的財務資本以不時投資預期資本開支及營運資金，並將按時支付任何定期利息或償還貸款及應付款項；
- 目標公司的高級管理層將僅實施能最大限度提高目標公司營運效率之預期財務及營運戰略；
- 目標公司的高級管理層具備運作目標公司的足夠知識及經驗，而任何董事、管理層或主要人員的交替將不會影響目標公司的運作；
- 目標公司的高級管理層已就欺詐、賄賂及罷工等任何人為干擾採取合理而適當的應變措施，而發生任何人為干擾將不會對目標公司的運作構成影響；及
- 目標公司的高級管理層已就火警、水災及颶風等任何自然災禍採取合理而適當的應變措施，而發生任何自然災禍將不會對目標公司的運作構成影響。

9. 估值方式

一般估值方式

吾等在進行估值期間已考慮以下公認估值方式：(1)收益法；(2)市場法；(3)成本法；及(4)資產法。

收益法

收益法根據知情買家將支付不多於標的資產所產生預期未來經濟利益的現值原則，提供價值指標。

折現現金流量(折現現金流量)法為收益法中最基本及最重要的方法。應用折現現金流量法時，標的資產於未來數年的自由現金流量乃根據除稅後收益淨額加折舊及攤銷開支等非現金開支以及除稅後利息開支，再減去非現金收益、資本開支投資及營運資金淨額投資而釐定。

市場法

市場法通過對比標的資產與已於市場上出售的同類資產，並就標的資產與被視為可與標的資產比較的資產之間的差異作出適當調整，提供價值指標。

根據市場法，指引公眾上市公司比較法計算出被視為可與標的資產比較的公眾上市公司的價格倍數，其後將結果應用於標的資產基礎。指引交易法採用被視為可與標的資產比較的資產的近期買賣交易計算出價格倍數，然後將結果應用於標的資產基礎。

成本法

成本法根據知情買家將支付不多於生產具有與標的資產具有等同實用性的相同或替代資產的成本為原則，提供價值指標。

根據成本法，歷史成本法計量開發標的資產時於整個開發過程產生的成本。複製成本法計量開發與標的資產類似的資產所需投資金額。重置成本法計量開發現存標的資產所需的投資金額。

資產法

資產法乃根據每項資產及負債部分相加之總和(即相當於實體整體價值)之原則提供價值指標。此方法乃假設營運資金、有形及無形資產各要素獨立估值，其總和代表商營企業的價值，並與其投資資本價值(權益及長期債務)相等。

換言之，商營企業價值指收集用作購買所需業務資產的金額。此金額來自購買該商營企業(權益)股份的投資者及借款予商營企業(債務)的投資者。自權益及債項收集總金額

後，將被轉換為商營企業不同種類的資產，供其營運之用，而彼等的總和與商營企業價值相等。

選用的估值方式

選用估值方法是基於(其中包括)獲提供資料數量及質素、能否取得現有數據、相關市場交易供應、標的資產類型及性質、估值用途及目的，以及專業判斷及技術專長。

資產法被視為估值當中最適合之估值法。

10. 估值方法

我們的估值假設目標公司所有資產及負債(不包括該等物業及木球會會籍)於估值日期的市值與於二零二零年五月三十一日的賬面值相同，而除其於該等物業、木球會會籍以及下文二零二零年五月三十一日財務狀況表載述的資產及負債以外，目標公司於估值日期並無任何其他資產、負債、或然資產或或然負債。

該等物業

估值該等物業時採用投資法，利用物業的復歸價值適當撥備將現有租賃持有物業的租金收入淨額進行資本化。

木球會會籍

估值木球會會籍時採用市場法。市場法通過對比標的資產與已於市場上出售的同類資產，並就標的資產與被視為可與標的資產比較的資產之間的差異作出適當調整，提供價值指標。於估值木球會會籍時，木球會會籍的二手市場價格透過會籍服務代理進行報價。

根據二零二零年五月三十一日目標公司的財務狀況報表，目標公司的資產淨值如下：

目標公司 於二零二零年五月三十一日	會計師報告 的價值 (港元)	市值 (港元)
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	540,000	540,000
該等物業	53,100,000	53,100,000
木球會會籍	245,000	1,700,000
	<u>53,885,000</u>	<u>55,340,000</u>
流動資產		
銀行現金	935,000	935,000
	<u>935,000</u>	<u>935,000</u>
資產總值	<u>54,820,000</u>	<u>56,275,000</u>
負債		
流動負債		
應計費用及已收租金按金	31,000	31,000
應付董事款項	6,962,000	6,962,000
應付稅項	62,000	62,000
	<u>7,055,000</u>	<u>7,055,000</u>
非流動負債		
已收租金按金	345,000	345,000
	<u>345,000</u>	<u>345,000</u>
負債總額	<u>7,400,000</u>	<u>7,400,000</u>
淨資產／(負債)	<u>47,420,000</u>	<u>48,875,000</u>

於二零二零年六月，目標公司將賬面值為540,000港元且計入物業、廠房及設備的某一車輛出售予目標公司唯一董事全資擁有的公司，現金代價為800,000港元，以應付董事款項抵銷。

於二零二零年五月三十一日，目標公司應付董事款項為6,962,000港元。高浚晞先生(指「賣方」)確認目標公司應付董事的全部款項將於收購事項完成時悉數獲豁免。

就納入本通函而言，我們所得出目標公司100%股權的市值已就上述出售車輛及豁免應付董事款項而予以調整。

11. 獨立性陳述

吾等謹此證明，吾等並無於 貴公司、目標公司或所呈報業績中擁有任何現有或潛在利益。此外，吾等的董事並非 貴公司或目標公司的董事或高級管理人員。

吾等在估值過程中以獨立於所有人士的身份行事。

吾等協定按一筆過基準收費，且與吾等的估值結果互無關係。

12. 備註

就吾等之估值而言，吾等獲 貴公司高級管理人員提供資料。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求及獲得 貴公司確認所提供之資料中並無遺漏重大事實。

據吾等所深知，本報告所載所有資料均為真實且準確。儘管該等資料乃從可靠來源獲取，惟吾等不會就任何由其他人士提供用作進行分析之資料、意見或估值之準確性作出保證或承擔任何責任。

13. 估值結論

基於本報告所載吾等的分析，吾等的獨立意見為盈富國際企業有限公司(即目標公司)100%股權市值於二零二零年五月三十一日為**55,300,000港元(港幣五千五百三十萬元正)**。

此 致

香港
銅鑼灣
禮頓道9-11號
合誠大廈15樓
高豐集團控股有限公司
列位董事 台照

為及代表
中和邦盟評估有限公司

董事總經理

鄭澤豪博士

*BSc(Bldg) · MUD, MBA(Finance) · MSc.(Eng) · PhD(Econ),
FSOE, FIPlantE, CEnv, FIPA, FAIA, FRSM, CPA UK, SIFM, FCMA, FRSS,
MCI Arb, MASCE, MHKIE, MIEEE, MASME, MIIE, MASM, MIET*

謹啟

二零二零年七月十六日

附註：

鄭澤豪博士具備多項工程以及會計與財務的資格。彼為英國皇家統計學、營運工程師學會及廠房工程師學會的資深會員，以及香港工程師學會及美國機械工程師學會的會員。

此外，鄭博士為國際會計師公會、公共會計師協會及財務會計師公會的資深會員。彼亦為澳洲註冊管理會計師協會資深會員及委員會成員。彼於香港及中國不同行業的類似資產估值方面具有豐富經驗。

1. 責任聲明

本通函包括根據上市守則所提供之詳情，旨在提供有關本集團之資料。董事願共同及個別地就本通函所載資料承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，本通函所載資料在各重大方面屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項足以致令本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 本公司股本

本公司於(a)於最後可行日期；及(b)緊隨配發及發行代價股份後(假設除本公司發行代價股份外，自最後可行日期至悉數發行代價股份日期已發行股份總數並無變動)之法定及已發行股本如下：

於最後可行日期

港元

法定：

<u>10,000,000,000股</u>	每股0.01港元股份	<u>100,000,000</u>
------------------------	------------	--------------------

已發行及繳足或入賬列作繳足：

<u>543,621,000股</u>	每股0.01港元股份	<u>5,436,210</u>
---------------------	------------	------------------

緊隨配發及發行代價股份後(假設除本公司發行代價股份外，自最後可行日期至悉數發行代價股份日期已發行股份總數並無變動)

港元

法定：

<u>10,000,000,000股</u>	每股0.01港元股份	<u>100,000,000</u>
------------------------	------------	--------------------

已發行及繳足或入賬列作繳足：

<u>543,621,000股</u>	每股0.01港元股份	<u>5,436,210</u>
---------------------	------------	------------------

<u>100,000,000股</u>	將予配發及發行的代價股份	<u>1,000,000</u>
---------------------	--------------	------------------

<u>643,621,000股</u>		<u>6,436,210</u>
---------------------	--	------------------

代價股份(倘獲發行及一經發行，入賬列作繳足及不附帶任何產權負擔)將於各方面與本公司在代價股份配發日期或之前已發行或將予發行的其他股份享有同等權益。

代價股份(倘有)將根據於股東特別大會上向股東尋求的特別授權配發及發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

3. 權益披露

(a) 於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有的(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述本公司登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份	附註	所持普通股 數目(好倉)	所持相關 股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行股本%
高浚晞先生	實益擁有人	1	4,758,000	5,370,000	1.86%
	受控法團權益	2	302,747,000	-	55.69%
翁安華先生	實益擁有人		4,305,000	-	0.79%
	受控法團權益	3	32,500,000	-	5.98%
李嘉輝先生	實益擁有人	1	3,621,000	1,749,000	0.99%

附註：

1. 董事持有之本公司相關股份的詳情載於透過本公司當時股東於二零一七年七月二十二日的書面決議案批准及採納的本公司購股權計劃。
2. 該等股份由高浚晞先生全資擁有之大德投資貿易有限公司持有。
3. 該等股份由翁安華先生全資擁有之佳優投資有限公司持有。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，本公司董事、最高行政人員及彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊內，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

就董事及本公司最高行政人員所知，於最後可行日期，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益或淡倉：

董事姓名	身份	所持普通股 數目(好倉)	所持相關	
			股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行股本%
大德投資貿易有限公司 (附註1)	實益擁有人	302,747,000	-	55.69%
佳優投資有限公司(附註2)	實益擁有人	32,500,000	-	5.98%
張錦輝先生	實益擁有人	49,993,000	-	9.20%
Fast Upward Investment Development Limited (附註3)	實益擁有人	32,500,000	-	5.98%

附註：

1. 大德投資貿易有限公司由本公司執行董事高浚晞先生全資擁有。
2. 佳優投資有限公司由本公司主席兼非執行董事翁安華先生全資擁有。

3. Fast Upward Investment Development Limited由濮立偉先生全資擁有。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。

4. 於競爭性業務的權益

於最後可行日期，據董事所知，董事或本公司控股股東或彼等各自之任何聯繫人(定義見上市規則)並無任何業務或權益與本集團之業務構成或可能構成競爭，有關人士與本集團之間亦無存在或可能存在任何其他利益衝突。

5. 於合約或安排的權益

於最後可行日期，除於本通函所披露者外，概無董事於與本集團業務有重大關連之合約或安排中擁有重大權益，亦無董事於本集團任何成員公司自二零一九年九月三十日(即本集團最新刊發之經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，經擴大集團任何成員公司概無任何待決或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

7. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接最後可行日期(包括該日)前兩年內訂立之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 買賣協議。

8. 專家及同意書

以下為其意見或建議載於本通函之專家之資格：

名稱	資格
創富融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
大華馬施雲會計師事務所有限公司	註冊會計師
中和邦盟評估有限公司	獨立估值師

於最後可行日期，上述專家各自：

- (1) 並無直接或間接持有本集團任何成員公司的股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利(不論是否可依法強制執行)；
- (2) 並無於本集團任何成員公司自二零一九年九月三十日(即本公司最新刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家各自己以書面形式同意刊發本通函及按當中所載形式及內容轉載其函件、報告或意見及引述其名稱，且並未撤回有關書面同意。

9. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約)。

10. 本公司的公司資料

註冊辦事處：
Cricket Square Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業
地點：
香港
銅鑼灣
禮頓道9-11號
合誠大廈15樓

香港股份過戶登記分處：
聯合證券登記有限公司
香港
北角英皇道338號
華懋交易廣場二期
33樓3301-04室

公司秘書
李嘉輝先生(CPA)

11. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起直至二零二零年八月三日(包括該日)期間，於任何營業日之正常營業時間在本公司之香港主要營業地點(地址為香港銅鑼灣禮頓道9-11號合誠大廈15樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一九年九月三十日止三個財政年度各年的年報；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，其全文載於本通函；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其全文載於本通函；
- (e) 估值師就該等物業編製的估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 估值師就目標公司編製的估值報告，其全文載於本通函附錄六；

- (g) 大華馬施雲會計師事務所有限公司就目標公司編製的目標公司會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (h) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述專家同意書；
- (i) 大華馬施雲會計師事務所有限公司編製的經擴大集團未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄四；
- (j) 本附錄「7.重大合約」一段所述重大合約；及
- (k) 本通函。

股東特別大會通告

GOLDEN FAITH GROUP HOLDINGS LIMITED

高豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2863)

股東特別大會通告

茲通告高豐集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年八月三日(星期一)上午十時正假座香港銅鑼灣禮頓道9-11號合誠大廈15樓舉行股東特別大會，議程如下：

普通決議案

1. 「動議在通過本通告第2項普通決議案情況下：
 - (a) 批准、確認及追認高浚晞先生(「賣方」、高豐策略資本有限公司(「買方」)及盈富國際企業有限公司於二零二零年六月八日訂立的買賣協議(「協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別，據此，(其中包括)買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售盈富國際企業有限公司(「目標公司」)800,000股已發行普通股(相當於目標公司全部已發行股本)(「收購事項」))及其項下擬進行之交易；及
 - (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)代表本公司於其可能認為就協議及其項下擬進行之交易或與之有關或使其生效而言屬必需或適宜之情況下，作出所有有關行動及簽署、以章加蓋、簽立及交付所有有關文件及採取所有有關行動」。
2. 「動議在通過本通告第1項普通決議案及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准代價股份(定義見下文)上市及買賣的情況下，授予董事特別授權(「特別授權」)，以賦予董事權利行使本公司所有權力(i)根據協議之條款及條件按發行價每股代價股份0.290港元配發及發行本公司最多100,000,000股新普通股(「代價股份」)予賣方(或其可能指定的代名人)，作為收購事項代價的一部分，該等代價股份在所有方面與本公

股東特別大會通告

司於配發代價股份之日或之前已發行或將發行的本公司其他普通股享有同等地位；及(ii)根據協議之條款及條件將代價股份入賬列作繳足並以賣方(或其可能指定的代名人)名義在本公司香港股東名冊分冊登記代價股份，前提為特別授權除外，及不會損害或撤回於本決議案獲通過前任何已經或可能不時授予董事之一般或特別授權。」

承董事會命
高豐集團控股有限公司
執行董事
李嘉輝

香港，二零二零年七月十六日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港
銅鑼灣
禮頓道9-11號
合誠大廈15樓

附註：

1. 為釐定本公司股東享有出席本公司將於二零二零年八月三日(星期一)舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)及在會上投票之權利，本公司之股東名冊將由二零二零年七月二十九日(星期三)至二零二零年八月三日(星期一)(包括首尾兩天)暫停接受登記，期間將暫停辦理股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同有關股票須在不遲於二零二零年七月二十八日(星期二)下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，辦理股份過戶登記手續。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票表決的股東，均有權委派一位或多位受委代表(其必須為個人)出席股東特別大會，並於按股數投票方式進行表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格需連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，方為有效，否則代表委任表格將被視為無效。代表委任文據將於簽署日期起計12個月屆滿後失效。
4. 股東交回代表委任文據後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任文據應被視作撤銷論。

股東特別大會通告

5. 若會議當日上午七時正或之後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或「黑色」暴雨警告信號，又或於香港政府公佈的「超強颱風後的極端情況」在香港生效，會議將會延期。本公司將於本公司網站www.goldenfaith.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登公告，以通知股東有關重新安排舉行的會議日期、時間及地點。