
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下的全部宏基資本有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

- (1) 非常重大出售事項 – 出售該物業
及一間附屬公司
- (2) 須予披露交易 – 授出期權以購回該物業
- (3) 非常重大收購事項 – 授出期權以購回該物業
及／或一間附屬公司
- 及
- 股東特別大會通告

除另有界定或文義另有要求外，本通函所用詞彙具有本通函「釋義」一節所載的涵義。董事會函件載於本通函第6頁至第23頁。

本公司召開股東特別大會之通告載於本通函第96至98頁。無論閣下是否出席該大會，敬請閣下將隨附之代表委任表格按照其指示填妥，並儘快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將會被視為被撤回。

二零一七年九月二十二日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	6
附錄一 – 本集團財務資料.....	24
附錄二 – 目標公司會計師報告	34
附錄三 – 目標公司管理層討論與分析	55
附錄四 – 餘下集團之備考財務資料.....	57
附錄五 – 物業估值報告	82
附錄六 – 一般資料.....	89
股東特別大會通告	96

釋 義

於本通函中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具如下涵義：

「第4座」	指	總建築面積約為7,088.24平方米的該物業第4座，將由目標公司根據框架協議及物業買賣協議出售
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	宏基資本有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2288)
「公司出售」	指	力城根據框架協議及目標公司買賣協議出售其於目標公司的全部股權
「公司出售代價」	指	就公司出售應付予力城及將根據框架協議及目標公司買賣協議予以釐定的代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，就本公司而言，此乃指Rykadan Holdings、Tiger Crown、陳先生、Scenemay、李先生及李女士
「按金」	指	買方應付金額為人民幣2,000,000元之按金(如本通函董事會函件「框架協議－按金」一節所披露)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	物業出售及公司出售
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年十月十七日(星期二)下午三時正假座香港港島東華蘭路18號港島東中心23樓23H會議室舉行(或倘於該日正午十二時正黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港仍然生效，則於二零一七年十月二十四日(星期二)在同一時間及地點舉行)的股東特別大會或其任何續會

釋 義

「環境評估程序」	指	生物醫學研發之環境評估程序
「框架協議」	指	力城、目標公司及買方就出售事項及期權訂立日期為二零一七年七月五日的框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國上海市惠南鎮宣黃公路2300號的土地，佔地面積為34,760平方米，該物業建於其上
「最後實際可行日期」	指	二零一七年九月十九日，即本通函付印前為確定其中所載資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「陳先生」	指	陳偉倫先生，執行董事、主席、行政總裁及控股股東之一
「李先生」	指	李柱坤先生，控股股東之一及李女士之胞兄
「吳先生」	指	吳德坤先生，非執行董事及主要股東
「李女士」	指	李穎妍女士，控股股東之一及李先生之胞妹
「期權A」	指	授予買方要求目標公司按物業出售代價購回第4座的權利(如本通函董事會函件「框架協議－按金」一節所披露)

釋 義

「期權B」	指	授予買方要求目標公司按當時市價購回第4座的權利(如本通函董事會函件「 框架協議—其他主要條款—簽署目標公司買賣協議之時間 」一節所披露)
「期權C」	指	授予買方的權利以(i)終止目標公司買賣協議及要求力城退還買方任何已付公司出售代價及支付相當於未披露債務十倍之款項及待力城支付上述款項後,目標公司之股份將轉回至力城;及(ii)倘買方行使其權利終止上述目標公司買賣協議,要求目標公司按當前市價購回第4座(如本通函董事會函件「 框架協議—其他主要條款—承諾 」一節所披露)
「期權」	指	期權A、期權B及期權C
「力城」	指	力城投資有限公司,一間於香港註冊成立之公司及為本公司擁有59%權益的間接附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	凱龍南匯商務園,建於該土地上的由五座大樓、食堂及其他設施組成的工業綜合大樓,總建築面積為52,304.07平方米
「物業出售」	指	目標公司根據 框架協議 及 物業買賣協議 出售第4座予買方
「物業出售代價」	指	人民幣42,529,440元,即買方根據 框架協議 及 物業買賣協議 就物業出售應付予目標公司之代價
「物業買賣協議」	指	買方與目標公司就物業出售訂立日期為二零一七年七月五日的 物業買賣協議

釋 義

「買方」	指	上海美迪西生物醫藥股份有限公司，一間於中國成立的有限公司
「基準日」	指	於簽署目標公司買賣協議前五個工作日
「餘下大樓」	指	該物業(不包括第4座)
「餘下集團」	指	不包括目標公司的本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「Rykadan Holdings」	指	Rykadan Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本為Rykadan Trust(由陳先生創立及由滙豐國際信託有限公司作為Rykadan Trust受託人管理的全權信託)的信託資產
「Scenemay」	指	Scenemay Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為主要股東
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，其經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的股份
「股東」	指	股份的持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	美邦啓立光電科技(上海)有限公司，一間於台灣、香港、澳門及中華人民共和國海外華人地區擁有投資的企業並為於中國上海成立的有限公司及由力城直接及全資擁有，且於最後實際可行日期及緊接目標公司買賣協議完成前，為本公司間接非全資附屬公司

釋 義

「目標公司買賣協議」	指	力城(作為賣方)與買方(作為買方)將就買賣目標公司全部股權訂立之協議
「Tiger Crown」	指	Tiger Crown Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及為主要股東，及為證券及期貨條例項下陳先生的控制法團
「英國」	指	英國
「美國」	指	美國
「%」	指	百分比



RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

執行董事：

陳偉倫先生 (主席兼行政總裁)

葉振國先生 (財務總裁)

非執行董事：

吳德坤先生

獨立非執行董事：

何國華先生

杜景仁先生

黃開基先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman,

KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

海濱道135號

宏基資本大廈

2701室及2801室

敬啟者：

- (1) 非常重大出售事項 – 出售該物業
及一間附屬公司
- (2) 須予披露交易 – 授出期權以購回該物業
- (3) 非常重大收購事項 – 授出期權以購回該物業
及／或一間附屬公司

緒言

出售事項

茲提述本公司日期為二零一七年七月五日的公告，內容有關出售事項和期權，據此，於二零一七年七月五日（於聯交所交易時段後），(1) 力城及目標公司（均為本

董事會函件

公司間接附屬公司)與買方(獨立第三方)訂立框架協議，內容有關出售事項，即物業出售及公司出售，及(2)目標公司與買方訂立物業買賣協議，內容有關物業出售。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)出售事項及期權的進一步詳情，及(ii)股東特別大會通告及(iii)上市規則要求的其他資料。

框架協議

日期

二零一七年七月五日

訂約方

- (1) 力城，本公司間接附屬公司；
- (2) 目標公司，力城直接全資附屬公司；及
- (3) 買方。

將予出售之資產

於最後實際可行日期，目標公司擁有該物業(即第4座及餘下大樓)。

根據框架協議，買方已同意以物業出售方式向目標公司購買第4座，及隨後以公司出售方式自力城購買目標公司全部股權，藉以實際購買該物業之全部。於完成物業出售後，目標公司將不再擁有第4座，但將繼續擁有該物業其他部分(即餘下大樓)。於完成公司出售後，目標公司將不再為本集團附屬公司及本公司將不再擁有該物業任何部分。

先決條件

- (1) 完成物業買賣協議須待本公司根據上市規則就框架協議、物業買賣協議及其項下擬進行交易(包括公司出售)獲得股東批准後，方可作實；及
- (2) 簽署目標公司買賣協議須待物業買賣協議項下擬進行交易完成後，方可作實。

董事會函件

倘上述條件(1)於二零一七年十月三十一日或之前尚未達成，框架協議及物業買賣協議將會終止。

代價

物業出售代價為人民幣42,529,440元，乃按每平方米協定價格人民幣6,000元及第4座建築面積為7,088.24平方米計算。物業出售代價乃由訂約方經參考中國可比較物業之市價後按公平原則磋商釐定。

公司出售代價將按以下方式計算：

- (1) 下表所載餘下大樓每平方米協定價格乘以餘下大樓建築面積45,215.83平方米；加
- (2) 目標公司於基準日之現金、銀行存款及其他資產之金額(倘為正數)；減
- (3) 目標公司於基準日之總負債，

且就上述計算而言，

- (i) 「其他資產」指目標公司於基準日財務狀況表所示資產金額，包括應收賬款、預付款項及其他應收款項；及
- (ii) 「目標公司總負債」指於基準日目標公司欠付力城之貸款及其他款項總額、目標公司之銀行貸款、應付賬款、預收款項、應付稅項及其他應付款項。

目標公司買賣協議簽署日期	每平方米 協定價格	公司出售代價 (可予調整)
二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日	人民幣6,300元	人民幣284,859,729元
二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日	人民幣6,615元	人民幣299,102,715元
二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日	人民幣6,946元	人民幣314,069,155元
二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日	人民幣7,293元	人民幣329,759,048元

每平方米協定價格根據目標公司買賣協議簽署日期而有所不同，有關日期可能為自(A)上述「框架協議-先決條件」一節條件(2)獲達成至(B)二零二零年六月三十日期間(「簽約期」)任何一日，且按第4座協定價格每平方米人民幣6,000元及採用年通

董事會函件

賬率5%釐定。簽約期及釐定公司出售代價之基準乃由力城及買方按公平原則磋商後釐定。董事相信，簽約期以及釐定公司出售代價之基準屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

支付條款

物業出售代價將根據物業買賣協議之條文支付。有關物業出售代價之支付詳情，請參閱下文「物業買賣協議-支付條款」一節。

就公司出售代價而言，買方須(1)於目標公司買賣協議簽署日期後兩個工作日內向力城支付公司出售代價50%作為首期付款；及(2)於工商主管機關發出目標公司之新營業執照(當中顯示買方作為目標公司唯一股東)(「新營業執照」)當日向力城支付公司出售代價之餘額。買方須於支付首期付款後三個工作日內將公司出售代價餘額存入銀行賬戶(將以目標公司名義開戶及由力城與買方共同管理)。買方及力城須於買方已將該餘額存入上述銀行賬戶後三個工作日內向相關機構申請登記轉讓目標公司全部股權。

按金

於簽署框架協議及框架協議生效起兩日內，買方須向目標公司支付按金人民幣2,000,000元(「按金」)。

倘買方已根據框架協議支付按金後，目標公司拒絕簽署物業買賣協議或違反有關保密義務，則買方有權終止框架協議及要求目標公司支付相等於按金200%之款項。倘未能通過環境評估程序，而有關未能通過並非由買方及目標公司引起及於下列時間因各項理由(包括但不限於法律、監管及政策)：

- (i) 轉讓第4座尚未完成，屆時買方有權於確認有關未能通過後30日內透過發出書面通知方式要求目標公司歸還按金及買方根據物業買賣協議已支付之所有其他款項，買方與目標公司並無義務進行公司出售，且毋須對另一方承擔責任；或

- (ii) 轉讓第4座已完成，屆時買方有權於確認有關未能通過後30日內透過發出書面通知方式要求目標公司按物業出售代價購回第4座（「**期權A**」）。

於物業出售完成及獲得有關第4座之物業業權證明後，目標公司須將按金轉予力城，作為公司出售之擔保金額。於公司出售完成後，該擔保金額（不計息）將退還予買方或用作支付部分公司出售代價餘額。

其他主要條款

簽署目標公司買賣協議之時間

力城及買方須於二零二零年六月三十日或之前簽署目標公司買賣協議。

倘買方於二零二零年六月三十日或之前未能簽署及進行目標公司買賣協議（除已在框架協議規定），(i) 買方須向力城支付人民幣15,000,000元作為補償；(ii) 力城有權沒收買方已支付之按金；及(iii) 目標公司有權自二零二零年六月三十日起30日內按其出售予買方之相同價格書面向買方購回第4座。

在框架協議已簽署且物業買賣協議項下擬進行之交易已完成之情況下，倘力城於二零二零年六月三十日或之前未能簽署及進行目標公司買賣協議，則買方有權自二零二零年六月三十日起計30日內以書面方式(i) 終止框架協議，據此，力城須支付人民幣15,000,000元（包括補償買方之翻新成本）作為補償及退還相等於按金200%之金額予買方；或(ii) 要求力城根據框架協議履行公司出售。此外，倘如上所述買方行使權利終止框架協議，買方可同時以書面方式要求目標公司按當時市價（即五家測量師行（高力國際、第一太平戴維斯、世邦魏理仕、戴德量行及仲量聯行）其中一家將評估之價格）購回第4座（「**期權B**」）。本公司已獲其中國法律顧問告知，根據相關法律，倘力城未能根據框架協議簽署及進行目標公司買賣協議，則買方有權要求力城承擔框架協議規定有關違反所協定之責任（即本段第(i)及(ii)分段所載之後果）或要求終止框架協議及申索補償。

租賃餘下大樓

於物業出售及公司出售完成前，目標公司獲許可租賃餘下大樓予其他方（惟第3座之租期不得超過二零二零年六月三十日，而第1、2及5座之租期不得超過二零二二年十二月三十一日），惟如此行事前，目標公司須向買方發出事先通知。買方須於發出有關通知七日內知會目標公司買方是否將按相同條款及條件租賃餘下大樓相關單位。

限制買方出售第4座

於公司出售完成前，買方不得出售第4座，除非框架協議之目的未能實現乃因力城或目標公司引致之理由所致。倘買方違反有關責任，買方須向目標公司支付人民幣10,000,000元作為補償。

償還目標公司欠付力城及其聯屬公司之款項

於發出新營業執照後30日內，買方須促使目標公司償還所有尚未償還貸款及目標公司欠付力城及其聯屬公司之其他款項。倘目標公司欠付力城或其關聯公司之債務於目標公司新營業執照發出起計30日後尚未付清，力城有權每日按尚未償還債務0.5%收取逾期支付滯納金，直至其悉數結清。

承諾

倘未獲得買方事先同意，(i) 目標公司買賣協議所披露目標公司於基準日之債務金額與(ii) 框架協議所披露目標公司之債務金額之差額超過人民幣15,000,000元，除透過資產淨值直接調整公司出售代價外，買方有權自公司出售代價中超過人民幣15,000,000元的款項中扣除5%的款項。

倘於完成目標公司買賣協議後18個月內，買方發現於基準日前目標公司的任何未披露債務，力城須付清該未披露債務或於收到買方通知及債務證明30日內向買方支付該未披露債務之款項。倘目標公司存在任何於基準日前未披露債務或於協定期後力城於目標公司股權的權利有任何缺陷，買方有權要求力城付清該未披露債務或糾正該缺陷（視情況而定）。倘於收到買方要求30日屆滿後，力城仍未付清該未披露債務及該未結算債務金額超過人民幣200,000元或未糾正該缺陷（視情況而定），則

(i)買方有權終止目標公司買賣協議及要求力城歸還已付公司出售代價，並視乎力城所作上述付款向買方支付十倍未披露債務的等額款項，目標公司的股份將轉回至力城；及(ii)倘如上所述買方行使權利終止目標公司買賣協議，買方亦有權要求目標公司按當前市價購回第4座，該當前市價由五名測量師行(高力國際、第一太平戴維斯、世邦魏理仕、戴德梁行及仲量聯行)中之其中一家估價，而目標公司負責該回購產生的第4座的稅項及估值(「期權C」)。

目標公司不可撤回上述擔保力城的責任，並承擔共同及個別責任。力城不可撤回上述擔保目標公司的責任，並承擔共同及個別責任。

違約

除因違反上文「簽署目標公司買賣協議之時間」、「償還目標公司欠付力城及其聯屬公司之款項」及「限制買方出售第4座」各分節所載義務產生的責任外，訂約方同意，倘未履行框架協議項下任何其他義務或未根據框架協議項下之協議履行或違反框架協議之任何擔保或承諾，違約方須(1)在守約方規定的合理時間內糾正該違約及(2)向守約方支付其產生的直接經濟損失。

有效性

框架協議將於(a)訂約方簽署並加蓋公章及(b)上述「框架協議—先決條件」一節中條件(1)獲達成後，方告生效。

物業買賣協議

日期

二零一七年七月五日

訂約方

- (1) 目標公司，力城之直接全資附屬公司；及
- (2) 買方。

將予出售之該物業

根據物業買賣協議之條款及條件，目標公司已同意出售及買方已同意購入第4座。

先決條件

物業出售須待以下先決條件達成後，方告作實：

- (1) 目標公司及買方已簽署框架協議及買方根據框架協議條款已向目標公司支付人民幣2,000,000元之按金；
- (2) 目標公司及買方已各自獲得其內部批准及授權訂立物業買賣協議及其任何從屬交易文件；
- (3) 本公司已就框架協議、物業買賣協議及其項下擬進行交易（包括但不限於公司出售）獲得上市規則規定的股東批准；
- (4) 目標公司及買方根據物業買賣協議分別作出的聲明、承諾及保證以及物業買賣協議之附件均屬真實、可靠及有效，且概無存在隱瞞、欺詐或侵犯任何第三方權利；且目標公司及買方自願就其違反任何保證承擔法律責任。

倘上述條件(3)於二零一七年十月三十一日或之前未獲達成，物業買賣協議將終止。

代價

物業出售代價為人民幣42,529,440元，乃基於每平方米人民幣6,000元之協定價格以及第4座之建築面積7,088.24平方米而達致。

物業出售代價乃由訂約方參考中國可比較物業之市價後經公平磋商而釐定。

支付條款

物業出售代價以現金支付。買方須(1)於物業買賣協議簽署及生效後兩個工作日內向目標公司支付50%的物業出售代價，及(2)於目標公司獲得契稅辦理證明後兩個工作日內向目標公司支付餘下50%的物業出售代價。

其他主要條款

完成及交付第4座

於目標公司收到餘下50%之物業出售代價後三個工作日內，目標公司須向相關銀行提交所有相關資料並申請償還部分相關貸款及獲得解除第4座的按揭。於目標公司就第4座之按揭獲得相關銀行解除後三個工作日內，目標公司及買方須申請轉讓第4座之業權。

於收到第4座之所有權證書後五個工作日內，目標公司須向買方交付有關第4座的所有權證書及相關文件。

目標公司之優先購買權

目標公司可不時向買方詢問有關買方出售第4座(或其任何部位)的意向，而買方須及時回答該詢問。倘買方告知目標公司其出售意向，目標公司可優先向買方購買第4座(或其相關部分)。

有效性

物業買賣協議將於(a)物業買賣協議訂約方之獲授權人士簽署及加蓋公章及(b)本公司根據上市規則就物業買賣協議及其項下擬進行交易獲得股東批准後，方告生效。

有關力城及買方的資料

力城為一間投資控股公司並持有目標公司全部股權。

買方的主要業務為提供藥物發現及開發服務予中國醫藥及生物科技公司。

董事會函件

董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

有關目標公司及該物業的資料

目標公司為物業投資控股公司及其主要資產為其於該物業的法定及實益權益。

下文載列目標公司截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個年度的財務資料，摘錄自本通函附錄二所載目標公司會計師報告：

	截至二零一六年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一七年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利淨額	(12,908)	5,750
除稅後(虧損)/溢利淨額	(10,758)	3,622
	於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 三月三十一日 人民幣千元
資產淨值	131,157	134,779

該土地位於上海東部南匯區，毗鄰上海迪士尼樂園、上海浦東國際機場及上海海港城，擁有極佳的交通運輸網絡。由於地處中國上海南匯工業區，該土地享有國家經濟開發區的優惠稅項及補貼政策。該土地佔地面積為34,760平方米，而該物業位於該土地上，總建築面積52,304.07平方米。該土地的土地使用權期限自二零零六年十二月三十一日至二零五六年十二月三十日。

該物業包括五幢優質樓宇及一間警衛室、動力棚及停車場。各樓宇有四至五層，每層建築面積介乎約1,700平方米至4,000平方米。

根據上述目標公司經審核財務報表，於二零一七年三月三十一日，目標公司資產淨值約為人民幣135,000,000元（包括該物業（即第4座及餘下大樓），乃按獨立估值師評估的公平值約人民幣289,000,000元釐定）。

訂立出售事項的理由及裨益

本集團經營及投資房地產開發、房地產投資及分銷建築材料。本公司的投資策略為推動資產價值增長，於三至五年期間獲取穩定資本收益。

於二零一二年收購該物業之權益

本公司於二零一二年已間接收購該物業的權益。於最後實際可行日期，本公司持有力城約59%權益。有關該收購事項的詳情，於二零一二年八月一日本公司的公告及二零一二年十月三十一日本公司的通函中披露。於該收購事項前，本公司曾進行市場調查及研究，結果顯示上海工業物業需求穩定而閒置率正在改善。鑒於租戶設施不足，本公司認為項目在當時狀況下的前景不夠好，本公司認為可透過進行改造工程及實施合適的推廣計劃使前景得到改善。因此，如上文所述之本公司公告及通函所披露，本集團有意通過翻新、裝修及裝飾工程以及有關綠化、生活附屬設施及現有建築物內部的其他改善工程，以提升該物業的現有建築物。有關改造工程已於二零一三年第二季度完成。

於二零一二年收購該物業權益後，當地政府進一步促進上海開發，造成上海工業物業供應上升，包括南匯區，已經超過了收購前進行市場調查研究時所作的估計。隨著供應的上升，與本公司簽訂收購該項目權益時相比，潛在租戶在上海的不同地區有更多選擇。此外，全新的地鐵線在二零一四年底全面竣工，比本公司初始預期延遲近一年。受上述因素的影響，本集團初始預期改善南匯區的發展未獲落實。

本公司相信在完成改造工程後，該項目將能自給自足，並可在新地鐵線開通後吸引更多租戶。本公司深知其他商業園區的競爭激烈，但認為與其他地理位置較佳的商業園區相比，該物業租金水平較低，仍可吸引租戶。可惜的是，項目的前景並不如初始預計般理想。

低估用率

自力城收該購物業的權益起，估用率介乎1.58%至26.42%（未計及買方租用部

份)。於最後實際可行日期，有10名租戶(不包括買方)合共租用該物業13,817.09平方米，佔該物業總建築面積26.42%(未計及買方租用的部分)。

本通函附錄五物業估值報告所披露於二零一七年六月三十日的整體佔用率41.8%已計及租賃予買方的該物業比率(佔佔用率約15.38%)。買方目前租用該物業的一部分乃用於進行環境評估程序。董事會認為佔用率41.8%將不會達致，但就租賃予買方(其租賃該物業的有關部分乃為購買該物業及該租賃待框架協議完成後落實)而言將有助於提早完成框架協議。

目標公司持續虧損

於截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度，目標公司錄得淨虧損(除稅前)分別約為1,590,000港元及15,870,000港元。如「有關目標公司及該物業的資料」一節所披露，目標公司於截至二零一七年三月三十一日止年度錄得溢利淨額(除稅後)人民幣3,622,000元，而二零一六年同期則為虧損淨額(除稅後)人民幣10,758,000元。該變動乃主要由於該物業公平值增加所致。董事會認為目標公司的盈利能力可能受該物業佔用率變動的影響。儘管目標公司於截至二零一七年三月三十一日止年度錄得溢利淨額，目標公司於截至二零一七年三月三十一日止年度錄得經營虧損約人民幣836,000元。

目標公司及力城違約

就看似偏向有利於買方的期權而言，董事認為，期權將僅在目標公司或力城違反框架協議相關條文時有實際後果，而目標公司及力城將不會違反該等條款，因此，預期期權將不會強制施加於目標公司或力城。

物業市場波動

本公司認為，儘管中國物業價格在簽約期可能會出現波動及倘簽約期較長，風險可能會較高，但概無保證該物業的價格會上漲，而力城及買方均將面對同樣的房地產價格波動風險。因此，本公司不認為本公司面臨的物業價格波動潛在風險超過出售事項的裨益。

董事會函件

如上文「**框架協議—代價**」一節所披露者外，公司出售代價將於簽署目標公司買賣協議之日（由力城與買方協定及可能為簽約期的任何日期）釐定。於簽約期，中國物業市場因如（其中包括）中國政府引進新規例及措施、中國物業市場的潛在超額開發或市場低迷及世界經濟而出現物業價格波動。公司出售代價不代表於簽署目標公司買賣協議日期餘下大樓的物業估值。

完成前「禁售」

本公司認為，儘管出售事項的條款限制目標公司或力城在簽約期直接或間接出售該物業以接受其他潛在買家更具吸引力的要約，但大多數買賣交易並非於簽署相關買賣協議同時完成，因此賣方被禁止出售以待完成出售事項乃屬正常。本公司認為，當並無證據顯示在不久的將來可能有其他買家以更好的替代要約洽購該物業，不同意簽約期或要求較短簽約期以保留目標公司或力城出售該物業的自由，則存在可能失去交易的風險而不得不等待另一名潛在買家。

本公司認為，出售事項為力城投資者退出該物業投資的唯一可得機會。本公司及力城的其他股東認為，出售事項帶來的裨益大於上文「**框架協議—其他主要條款**」一節所述簽約期的期間及對力城施加的責任的潛在風險。

削減成本及新潛在投資

於完成出售事項前，目標公司主要通過公司間貸款、銀行貸款及其內部產生的現金流為該物業營運撥付資金。

尤其是，於二零一七年三月三十一日已獲得為本公司投資於該物業撥付資金的銀行貸款的未償還金額約達人民幣32,155,000元。該貸款按中國人民銀行基準年利率計息（截至二零一七年三月三十一日止年度為每年4.75%）及須每半年進行分期償還，直至二零二零年七月。

本公司認為，出售事項一旦落實，可讓本公司得以償還為投資該物業提供資金所獲取的相關貸款，及因此減少財務成本，而提早退出將使本公司得以解除被鎖定於該物業的投資資金，不用再為該物業的營運投放資源及從有關投資獲得回報。假設1) 中國人民銀行基準年利率維持在4.75%，及2) 於根據本通函第14頁概述的物業

出售代價收取餘下50%物業出售代價後，於二零一七年十月三十一日償還相關銀行貸款，預期於完成物業出售後本集團將節約融資成本約人民幣1,825,000元。因此，本公司現金流量將有所增加，使本公司得以投資其他具有更佳潛在回報的項目。

本公司已考慮在適當時候自該物業撤資，而這次是讓本公司採取有關行動的機會。本公司已決定出售該物業，使本公司能夠將有關資源重新分配至其他合適的房地產投資機會。

財務影響

出售事項

完成出售事項後，目標公司將不再為本集團的附屬公司及本公司將不再於目標公司擁有任何股權。

假設物業出售已於二零一七年三月三十一日完成，於物業出售後本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度全面收入總額將減少約5,000,000港元，乃經參考(i)物業出售代價約48,000,000港元；(ii)於二零一七年三月三十一日第4座公平值約47,000,000港元；(iii)遞延稅項負債撥回約2,000,000港元；及(iv)有關物業出售的估計稅務影響(按適用稅率計算)約8,000,000港元後計算。

假設公司出售已於二零一七年三月三十一日完成，於公司出售後本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度全面收入總額將增加約40,000,000港元，乃經參考(i)公司出售代價約321,000,000港元；(ii)代價調整約93,000,000港元；(iii)於物業出售後目標公司於二零一七年三月三十一日賬面淨值約146,000,000港元；(iv)遞延稅項負債撥回約28,000,000港元；及(v)有關公司出售的估計稅務影響(按適用稅率計算)約14,000,000港元後計算。公司出售收益乃假設目標公司買賣協議將於二零一七年簽署及因此協定價格每平方米7,096港元用作公司出售代價的基準。

董事會認為，物業出售及公司出售須綜合考慮而非作為單獨或獨立交易。儘管如上文所述，於物業出售後本集團的全面收入總額將減少約5,000,000港元，本集團須考慮整體財務影響及在此種情況下，於公司出售後本集團全面收入總額將增加約40,000,000港元亦須進行考慮。

董事會函件

根據本通函附錄四所載餘下集團之備考財務資料，(i) 假設出售事項已於二零一七年三月三十一日完成，本集團的總資產將減少約25,000,000港元，於二零一七年三月三十一日約1,671,000,000港元減少至約1,646,000,000港元，及本集團總負債將減少約60,000,000港元，於二零一七年三月三十一日約527,000,000港元減少至約467,000,000港元；及(ii) 假設出售事項已於二零一六年四月一日完成，本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度的全面收入總額將增加約50,000,000港元，由約43,000,000港元增加至約93,000,000港元。

根據本通函附錄四所載的餘下集團之備考財務資料，假設出售事項已於二零一七年三月三十一日完成，下表載列不同日期簽署目標公司買賣協議對備考綜合財務狀況表不同報表項目的影響：

	簽署公司買賣協議日期		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	一月一日至	一月一日至	一月一日至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日
餘下大樓每平方米協定價格	7,451 港元	7,824 港元	8,215 港元
	千港元	千港元	千港元
總資產(減少)／增加	(10,911)	4,253	20,150
總負債減少	59,710	59,710	59,710

根據本通函附錄四所載的餘下集團備考財務資料，假設出售事項已於二零一六年四月一日完成，下表載列不同日期簽署目標公司買賣協議對備考綜合收益表不同報表項目的影響：

	簽署公司買賣協議日期		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	一月一日至	一月一日至	一月一日至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日
物業出售導致的全面收入			
總額減少	1,793	1,793	1,793
公司出售的估計收益淨額 (全面收入總額)	61,207	77,363	94,299

倘期權 B 獲買方行使

根據本通函附錄四所載的餘下集團之備考財務資料，本集團的總資產將減少約 68,000,000 港元，於二零一七年三月三十一日約 1,671,000,000 港元減少至約 1,603,000,000 港元，及本集團的總負債將減少約 39,000,000 港元，於二零一七年三月三十一日約 527,000,000 港元減少至約 488,000,000 港元；及(ii)本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度的全面收入總額將減少約 32,000,000 港元，由約 43,000,000 港元減少至約 11,000,000 港元。

倘期權 C 獲買方行使

根據本通函附錄四所載的餘下集團之備考財務資料(假設目標公司並無未披露的債務)，本集團的總資產將減少約 19,000,000 港元，於二零一七年三月三十一日約 1,671,000,000 港元減少至約 1,652,000,000 港元，及本集團的總負債將減少約 49,000,000 港元，於二零一七年三月三十一日約 527,000,000 港元減少至約 478,000,000 港元；及(ii)本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度的全面收入總額將增加約 45,000,000 港元，由約 43,000,000 港元增加至約 88,000,000 港元。

出售事項所得款項用途

本公司擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金。

上市規則涵義

出售事項

由於根據上市規則就出售事項計算之一項適用百分比率(定義見上市規則)超過 75%，出售事項構成本公司之非常重大出售，並因此須遵守上市規則第 14 章下申報、公告、通函及股東批准之規定。

期權

根據上市規則第 14.74(1) 條，各期權組成一項「期權」(定義見上市規則第 14.72(1) 條)，而由於行使該期權並非由本集團決定，於授出期權時，該等交易被分類為猶如彼等已悉數行使。

授出期權 A 構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第 14 章下之申報及公告之規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

董事會函件

授出期權B及期權C構成本公司非常重大收購事項，並因此須遵守上市規則第14章下申報、公告、通函及股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將於二零一七年十月十七日(星期二)下午三時正假座香港港島東華蘭路18號港島東中心23樓23H會議室舉行(或倘於該日正午十二時正黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港仍然生效，則於二零一七年十月二十四日(星期二)在同一時間及地點舉行)股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第96頁至第98頁。

本通函隨附股東特別大會適用代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按照其指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前。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及其任何續會，並於會上投票。

於股東特別大會上提呈批准框架協議及物業買賣協議(包括根據任何行使期權)項下擬進行的交易的決議案將以投票表決的方式於股東特別大會上通過。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其緊密聯繫人(定義見上市規則)於出售事項中擁有任何重大權益，且概無股東須就決議案放棄投票。

推薦建議

董事認為框架協議及物業買賣協議項下擬進行的交易的條款屬公平合理，並符合本公司與股東的整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成於股東特別大會上提呈批准框架協議及物業買賣協議(包括根據任何行使期權)項下擬進行的交易的決議案。

完成公司出售及物業出售須待(其中包括)分別達致上文「**框架協議－先決條件**」一節及「**物業買賣協議－先決條件**」一節所載條件後，方可作實。因此，出售事項未必會落實。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
宏基資本有限公司
主席兼行政總裁
陳偉倫
謹啓

二零一七年九月二十二日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表於下列文件中披露：

- 於二零一五年七月二十八日所刊發截至二零一五年三月三十一日止年度的本公司二零一五年年報(第30頁至105頁)；
- 於二零一六年七月二十九日所刊發截至二零一六年三月三十一日止年度的本公司二零一六年年報(第30頁至99頁)；
- 於二零一七年七月二十八日所刊發截至二零一七年三月三十一日止年度的本公司二零一七年年報(第43頁至107頁)。

上述所有財務報表經已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.rykadan.com)刊登。

2. 債務

於二零一七年七月三十一日(即於本通函付印前就擬備本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有總借貸約531,509,000港元，其詳情載列如下：

	千港元
有抵押銀行貸款	399,194
無抵押銀行貸款	54,494
非控股股東之貸款	77,821
	<hr/>
總借貸	<u>531,509</u>

於二零一七年七月三十一日，本集團有抵押銀行貸款以賬面總值約944,037,000港元之若干資產之按揭作抵押，詳情載於下文：

	千港元
投資物業	486,922
持作自用之樓宇	42,727
待售物業	413,966
有抵押銀行存款	422
	<hr/>
	<u>944,037</u>

此外，於二零一七年七月三十一日，本公司就授予若干間接附屬公司的銀行融資919,913,000港元向銀行發出擔保。銀行融資按最高345,477,000港元予以動用，包括以一家公用事業服務供應商為受益人的銀行擔保，以就Quarella Holdings Limited（一家合營公司）的一家附屬公司支付最高金額370,000歐羅（相等於3,411,400港元（按1歐羅兌9.22港元兌換））的義務提供抵押。

除上文或本通函其他部分披露者外，以及集團內公司間負債及本集團日常業務過程中之一般應付貿易及其他賬款外，於二零一七年七月三十一日，本集團並無任何未償還之已發行及未發行或同意發行之債務證券、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、抵押、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經作出審慎及周詳的查詢後認為，經計及本集團可動用之財務資源（包括內部所得資金及可動用之銀行融資）及出售事項的影響，在並無不可預見的情況下，本集團擁有充裕營運資金，滿足其現時所知自本通函日期起計至少未來十二個月之需要。

4. 本集團財務及貿易前景

展望未來，本集團於來年將繼續專注於物業發展及投資。與本集團於大中華、美國及英國物業界別的持續投資相似，新項目將繼續秉承本集團獲得高潛力的投資，增加資產值及於三至五年內退出的策略。

本集團將繼續發揮其管理層團隊及業務夥伴的豐富經驗，致力於評估未來房地產投資機會及進一步多元化本集團的投資組合，從而擴大股東的未來投資回報。本集團亦將繼續積極管理其於大中華地區及海外正在進行的投資項目，以支持其未來業績表現，適時提供股東價值。

本集團希望通過（透過本公司的一家合營公司）收購總部位於意大利的全球領先的石英及大理石綜合服務產品生產商Quarella S.p.A.的業務及若干資產，將擴大本集團的投資組合，且本集團相信，該投資具有提升價值的潛力以於中期為股東提供可觀回報。

經考慮本集團可用之財務資源以及雄厚之資本基礎，董事預期本集團之財務狀況將保持穩健。

5. 重大不利變動

董事並不知悉自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期所刊發經審核綜合財務報表的擬備日期)起直至最後實際可行日期本集團的財務或營業狀況有任何重大不利變動。

6. 餘下集團管理層討論與分析

下文載列餘下集團於截至二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日止三個財政年度各年業務及表現的管理層討論與分析。

流動資金、財務資源及資本架構

餘下集團的財務、資本管理及外部融資職能集中由香港總部管理及控制餘下集團一直堅守審慎財務管理原則，將財務以及營運風險降至最低。餘下集團主要依賴內部所得資金及銀行借款為其經營及擴張的資金。

於二零一七年三月三十一日，餘下集團的銀行借款總額為331,000,000港元，主要用於為宏基資本大廈之兩層樓層、楓樹街項目及美國物業融資。

於二零一六年三月三十一日，餘下集團的銀行借款總額為397,000,000港元，主要用於為宏基資本大廈之兩層樓層、匯萃(前稱為官涌街物業項目)、楓樹街項目及美國物業融資。

於二零一五年三月三十一日，餘下集團的銀行借款總額為213,000,000港元，主要用於為宏基資本大廈之兩層樓層及匯萃融資。

於銀行借款總額中，於二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日281,000,000港元、370,000,000港元及192,000,000港元的銀行貸款以待售物業、投資物業、持作自用之樓宇及有抵押銀行存款作抵押，於二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日其中169,000,000港元、262,000,000港元及98,000,000港元將於待該等物業竣工後償還。發展香港、美國及英國項目的進一步費用將由未動用銀行融資、就項目持作由持份者持有之現金之已收客戶按金或內部所得資金撥資。

於二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日，餘下集團的流動資產分別為1,279,000,000港元、1,433,000,000港元及1,057,000,000港元及流動負債分別為355,000,000港元、673,000,000港元及225,000,000港元。於二零

一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日，餘下集團的流動比率為3.6、2.1及4.7。內部所得資金，連同未動用銀行融資足以滿足餘下集團業務發展需求。

餘下集團將審慎尋求新投資及發展機會，以平衡風險及尋求機會提升股東之最大價值。

重大投資

下表列示餘下集團於二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日的投資。

投資	位置	類別	餘下集團權益	於二零一七年三月三十一日狀況	於二零一六年三月三十一日的狀況	於二零一五年三月三十一日的狀況
Winston Project	1135 Winston Avenue, San Marino, CA 91108, the U.S.A.	住宅物業	100%	計劃中	計劃中	計劃中
265 Naomi Project	265 W Naomi Avenue, Arcadia, CA91007, the U.S.A.	住宅物業	100%	計劃中	不適用	不適用
263 Naomi Project	263 W Naomi Avenue, Arcadia, CA91007, the U.S.A.	住宅物業	100%	計劃中	不適用	不適用
Oakland Project	491 & 497 South Oakland Avenue, Pasadena, CA 91101, the U.S.A	住宅物業	100%	不適用	售罄	計劃中
Hampton Project	957 Hampton Road, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	興建中。預期於二零一七年第二季度竣工	興建中	計劃中
Fallen Leaf Project	964 Fallen Leaf Road, Arcadia, CA 91006, the U.S.A.	住宅物業	100%	興建中。預期於二零一七年第二季度竣工	興建中	計劃中
Shoreditch Project	79-81 Paul Street, Shoreditch, London, EC2A 4NQ, the U.K.	商業物業	100%	已完成(分類為待售物業)	翻新中	翻新中
Le Roy Project	333 West Le Roy Avenue, Arcadia, CA91007, the U.S.A.	住宅物業	50%	計劃中	不適用	不適用

投資	位置	類別	餘下集團權益	於二零一七年三月三十一日狀況	於二零一六年三月三十一日的狀況	於二零一五年三月三十一日的狀況
匯萃(二零一七年：一套住宅公寓及商業用地)	九龍內地段11229號	住宅／商業物業	100%	已完成(分類為待售物業)	興建中	興建中
楓樹街項目	九龍大角咀必發道124-126, 130, 132及134號	工業物業	100%	興建中。預期於二零一八年十二月竣工	計劃中	不適用
永康街項目	九龍永康街55-57號及瓊林街84-86號	工業物業	26%	興建中。預期於二零一八年十二月竣工	計劃中	不適用
宏基資本大廈2702室及若干停車位	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已完成(分類為投資物業)	已完成(分類為投資物業)	已完成(分類為投資物業)
宏基資本大廈2802室	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	重新分類至其他物業、廠房及設備	重新分類至其他物業、廠房及設備	已完成(分類為待售物業)
宏基資本大廈2803及2804室	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已完成(分類為投資物業)	已完成(分類為待售物業)	已完成(分類為待售物業)
宏基資本大廈若干停車位	九龍觀塘海濱道135號	商業物業	100%	已完成(分類為待售物業)	已完成(分類為待售物業)	已完成(分類為待售物業)

重大收購事項及出售事項

於二零一四年六月，餘下集團收購Centuria Global Limited(「Centuria Global」)餘下20%股權及欠付Centuria Global非控股股東Core Elements Holdings Limited的股東貸款，代價分別為2,000,000港元及22,000,000港元。於進一步收購事項完成後，Centuria Global成為餘下集團的全資附屬公司。

於二零一四年七月，餘下集團出售餘下集團於永樂創新教育機構(「永樂」)全部51%的股權予永樂之非控股股東蘇永樂先生，代價為15,000,000港元。

於二零一四年八月，餘下集團出售其於 Kailong Holdings Limited (「**KLR Holdings**」) 的 30% 股權予 KLR Holdings 之餘下股東 Good Grace Investments Limited、Borrison (B.V.I.) Limited、Coralland Limited、Water Ocean Limited 及 Roth 先生，代價為 12,000,000 美元。於出售事項完成後，餘下集團於 KLR Holdings 已發行股本之間接權益由約 39.74% 減少至約 9.74%。

於二零一四年八月，餘下集團出售其於 Century Winner Inc. 的 100% 股權及欠付餘下集團之股東貸款予由陳偉倫先生及其妻各自擁有 50% 權益之公司 Valour Power Limited，代價分別為 60,000 美元及 6,118,000 美元。

於二零一四年十二月，餘下集團出售其於承達集團有限公司之全部 15% 股權予承達集團有限公司之控股股東江河幕牆香港有限公司，代價為 180,000,000 港元。

於二零一五年五月，餘下集團與 DSM Project Limited (「**DSM**」) 分別收購 Epic Quest Global Limited (「**Epic Quest**」) 之 26% 及 74% 股權。於二零一五年九月，Epic Quest 以總代價 339,000,000 港元收購駿寶亞太有限公司 (香港一棟 9 層高工業大廈的擁有人 (「**永康街項目**」)) 全部權益及其若干貸款。

於二零一五年七月，本公司全資附屬公司 Keen Virtue Group Limited 以代價 35 美元 (相當於約 273 港元) 增加收購偉邦投資有限公司 (「**偉邦**」) 35% 股權。於收購事項完成後，偉邦成為餘下集團的全資附屬公司。收購事項於二零一五年七月六日完成。

於二零一五年十一月，本公司間接全資附屬公司 Talent Step Investments Limited 以總代價 4,000,000 美元 (相當於約 33,000,000 港元) 向 KLR Holdings 的餘下股東出售 KLR Holdings 餘下 9.74% 股權。

於二零一五年十二月，餘下集團分別以代價 1,000,000 港元及 500,000 港元向華輝顧問有限公司及創時有限公司出售 Joint Champ International Limited (於出售事項前為本公司全資附屬公司) 的 9% 及 4% 股權。

除上文所披露者外，於截至二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日止三個年度，餘下集團並無其他重大收購事項及出售事項。

分部資料

餘下集團主要業務為物業發展、物業投資及酒店營運以及分銷建築及室內裝飾材料。

物業發展

於截至二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日止三個年度，餘下集團在物業發展投資取得重大進展，包括自二零一五年起將升值潛力更高的海外物業建設為投資組合及移交匯萃的大多數住宅單位，餘下集團在香港的首個住宅房地產項目。

於該等年內，餘下集團積極收購香港及海外物業發展地盤，包括香港的楓樹街項目及永康街項目及美國加州洛杉磯的多個新住宅物業。餘下集團的策略乃堅守透過拆卸現有樓宇及重新建設為高品質工業物業，以供轉售。此外，該分部正促使餘下集團通過利用其豐富的物業發展經驗以提供管理服務，發展新收益來源。

物業投資及酒店營運

於截至二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日止三個年度，餘下集團於香港及不丹分別有多個物業及酒店營運。於香港，餘下集團繼續保留宏基資本大廈兩層樓層，作自用及賺取租金收入或潛在租金收入。於不丹，餘下集團已投資位於不丹普卡納山谷的擁有24間套房之精品度假村，其營運及出租率已穩定。

分銷建築及室內裝飾材料

於該等年內，餘下集團一家附屬公司為Quarella的獨家分銷商，而其為中國市場上生產石英及大理石複合材料產品的全球領導者。Quarella成立超過50年，於意大利設有工廠及研發中心。Quarella產品廣泛應用於檯面、浴室表面及地磚。其已為全球多個市場(包括中國及香港)多幢頂尖商業大廈及購物廣場供應材料。

於截至二零一七年三月三十一日止年度，餘下集團透過一間合營公司就租購Quarella業務及若干資產成功中標。於預期於二零一七年下半年完成的收購事項之前，餘下集團已與其合營夥伴訂立日期為二零一七年六月二十八日的股東契約。

鑒於與Quarella的新發展，餘下集團正尋求與其他品牌合作以擴展該附屬公司的建築及室內裝飾材料業務。於二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日，該附屬公司持有價值分別為124,000,000港元、204,000,000港元及181,000,000港元的待完成的手頭合約。

僱員及薪酬政策

於二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日，餘下集團共有62名、67名及74名僱員。餘下集團為僱員提供優厚的薪酬，包括參考市率按表現基準授予僱員的獎勵及與工作有關之持續進修津貼。於截至二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日止三個年度，餘下集團的薪酬總額(包括董事酬金)分別為51,000,000港元、53,000,000港元及64,000,000港元。

餘下集團資產抵押

於三月三十一日，餘下集團的銀行融資以下列之按揭作抵押：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業	132,200	93,370	90,970
持作自用之樓宇	51,074	52,761	46,058
待售物業	401,092	664,543	257,536
有抵押銀行存款	422	—	—
	<u>584,788</u>	<u>810,674</u>	<u>394,564</u>

前景

餘下集團對香港住宅、商業及工業物業市場的強勢依然審慎樂觀，對於傳統中心商業區以外的商業及工業空間需求上升，餘下集團持續妥善部署工業物業重建項目，受惠其中。餘下集團已推出預售其位於西九龍區域(目前正在快速活化的區域)的第二個工業重建項目，以從此趨勢中獲益。

儘管與英國脫歐及其他政治事件相關的風險以及利率上升的風險持續，餘下集團亦仍對美國及英國物業市場的長遠前景充滿信心。

餘下集團建築及室內裝飾材料業務的前景將持續受中國經濟刺激措施以及其他政府舉措(如一帶一路)支持，這將為國內建築行業(尤其是中國二三線城市及西部地區)提供支持。

餘下集團將繼續全面評估新的投資機會，並利用其管理層及業務夥伴的豐富經驗，進一步多元化餘下集團的投資組合，打造餘下集團作為資產管理商的聲譽。

餘下集團亦將繼續積極管理其於大中華地區及海外正在進行的投資項目，以支持其未來業績表現，適時提供股東價值。

資產負債比率

於二零一七年及二零一五年三月三十一日，餘下集團的資產負債比率（債務淨額（按銀行借款總額減不受限制的銀行存款及現金界定）對比總資產）為零，乃由於餘下集團的現金淨額分別為6,000,000港元及64,000,000港元。

於二零一六年三月三十一日，餘下集團的資產負債比率（借款淨額（按銀行借款總額減不受限制的銀行存款及現金界定）對比總資產）為15.8%。

匯率及利率波動風險及相應對沖

餘下集團以不同外幣（包括歐元、美元、英鎊及人民幣）於不同地區經營。

餘下集團之銀行借款按浮動利率計息。

餘下集團並無執行任何匯率及利率對沖政策。然而，餘下集團管理層將監察各業務分部的匯率及利率波動，及日後於必要時考慮適當對沖政策。

或然負債

於二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日，本公司就授予若干間接附屬公司的銀行融資分別919,392,000港元、1,133,042,000港元及529,054,000港元向銀行發出擔保。於二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日，該等銀行融資按最高分別322,157,000港元、376,719,000港元及239,024,000港元予以動用。於列入於二零一七年三月三十一日所動用的銀行融資中，本公司一家間接附屬公司發出以一家公用事業服務供應商為受益人的銀行擔保，以就一家合營公司Quarella Holdings Limited的附屬公司支付最高金額370,000歐羅的義務提供抵押。

董事認為，不太可能將根據任何擔保向本公司提出申索。

本公司並無確認有關該等擔保的任何遞延收入，原因為其公平值無法通過使用可觀察市場數據可靠地計量且並無發生成交價。

資本承擔

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已授權而未訂約	228,147	250,684	184,537
已訂約	<u>16,589</u>	<u>71,856</u>	<u>17,044</u>
	<u>244,736</u>	<u>322,540</u>	<u>201,581</u>

上述承擔主要包括餘下集團於若干地點發展其物業將產生的相關建築成本。

以下第34頁至第54頁所載為 貴公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



就美邦啓立光電科技(上海)有限公司歷史財務資料出具的會計師報告 致宏基資本有限公司董事

緒言

本所(以下簡稱「我們」)就第36至54頁所載的美邦啓立光電科技(上海)有限公司(「目標公司」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括目標公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日的財務狀況表及截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止各年度(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第36至54頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入宏基資本有限公司(「貴公司」)刊發的日期為二零一七年九月二十二日之通函(「通函」)內而擬備，內容關於有關出售目標公司持有的凱龍南匯商務園的第4座(「第4座」)及目標公司全部權益的非常重大出售事項及有關授出期權以購回第4座及／或目標公司的非常重大收購事項。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定我們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存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充分及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準真實而中肯反映目標公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日的財務狀況以及 貴公司於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯交所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第36頁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。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一七年九月二十二日

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於有關期間的財務報表(歷史財務資料以之為依據)由畢馬威會計師事務所按目標公司獨立委聘條款根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	4	2,182	1,459	2,507
直接成本		<u>(2,610)</u>	<u>(2,070)</u>	<u>(2,308)</u>
毛(損)/利		(428)	(611)	199
其他收益	5(a)	11	7	15
其他(虧損)/收入淨額	5(b)	(30)	338	–
行政及其他經營開支		<u>(3,580)</u>	<u>(1,225)</u>	<u>(1,050)</u>
經營虧損		(4,027)	(1,491)	(836)
投資物業公平值增加/(減少)	8(a)	6,419	(8,600)	8,511
融資成本	6(a)	<u>(3,652)</u>	<u>(2,817)</u>	<u>(1,925)</u>
除稅前(虧損)/溢利	6	(1,260)	(12,908)	5,750
所得稅	7	<u>(1,605)</u>	<u>2,150</u>	<u>(2,128)</u>
年內(虧損)/溢利及全面收入總額		<u><u>(2,865)</u></u>	<u><u>(10,758)</u></u>	<u><u>3,622</u></u>

財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	於三月三十一日		
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	8	288,600	280,000	288,600
流動資產				
其他應收款項、按金及預付款項		3,124	3,029	3,034
銀行現金	9	1,056	4,943	1,354
		4,180	7,972	4,388
流動負債				
應付款項及應計費用	10	6,663	6,402	9,018
應付一間關聯公司款項	11	1,406	2,137	787
應付直接控股公司款項	11	63,604	72,804	80,504
銀行貸款	12	9,700	9,700	9,700
		81,373	91,043	100,009
流動負債淨額		(77,193)	(83,071)	(95,621)
總資產減流動負債		211,407	196,929	192,979
非流動負債				
銀行貸款	12	41,855	32,155	22,455
遞延稅項負債	13	35,767	33,617	35,745
		77,622	65,772	58,200
資產淨值		133,785	131,157	134,779
資本及儲備				
股本	14	78,410	86,540	86,540
保留溢利		55,375	44,617	48,239
權益總額		133,785	131,157	134,779

權益變動表
(以人民幣列示)

	股本 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年四月一日之結餘	71,548	58,240	129,788
截至二零一五年三月三十一日 止年度的權益變動：			
年內虧損及全面收入總額	—	(2,865)	(2,865)
注資(附註14(a))	6,862	—	6,862
於二零一五年三月三十一日 及二零一五年四月一日之結餘	78,410	55,375	133,785
截至二零一六年三月三十一日 止年度之權益變動：			
年內虧損及全面收入總額	—	(10,758)	(10,758)
注資(附註14(a))	8,130	—	8,130
於二零一六年三月三十一日 及二零一六年四月一日之結餘	86,540	44,617	131,157
截至二零一七年三月三十一日 止年度之權益變動：			
年內溢利及全面收入總額	—	3,622	3,622
於二零一七年三月三十一日之結餘	86,540	48,239	134,779

現金流量表
(以人民幣列示)

	附註	截至三月三十一日止年度		
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動				
除稅前(虧損)/溢利		(1,260)	(12,908)	5,750
調整：				
利息收入	5(a)	(11)	(7)	(15)
融資成本	6(a)	3,652	2,817	1,925
投資物業公平值(增加)/減少	8(a)	(6,419)	8,600	(8,511)
營運資金變動：				
其他應收款項、按金及 預付款項(增加)/減少		(95)	95	(5)
應付款項及應計費用 (減少)/增加		(37)	(261)	2,616
應付同系附屬公司款項減少		(281)	—	—
經營(所用)/所得現金		(4,451)	(1,664)	1,760
已付利息開支		(3,652)	(2,817)	(1,925)
經營活動所用現金淨額		(8,103)	(4,481)	(165)
投資活動				
新增投資物業		(181)	—	(89)
已收利息		11	7	15
投資活動(所用)/所得現金淨額		(170)	7	(74)
融資活動				
直接控股公司墊款		7,950	9,200	7,700
償還銀行貸款		(9,700)	(9,700)	(9,700)
注資產生之所得款項		6,862	8,130	—
應付關聯公司款項增加/(減少)		1,406	731	(1,350)
融資活動所得/(所用)現金淨額		6,518	8,361	(3,350)
現金及現金等值項目				
(減少)/增加淨額		(1,755)	3,887	(3,589)
於年初之現金及現金等值項目		2,811	1,056	4,943
於年末之現金及現金等值項目		1,056	4,943	1,354

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料擬備及呈列基準

美邦啓立光電科技(上海)有限公司(「目標公司」)於二零零七年十一月二十九日根據中華人民共和國(「中國」)公司法於中國成立為有限公司。註冊資本為12,700,000美元。目標公司的主要活動為物業控股。其最終控股公司為宏基資本有限公司(「貴公司」)，貴公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其直接控股公司為力城投資有限公司(「力城」)，其為貴公司於香港註冊成立的附屬公司。

目標公司於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的法定財務報表乃根據中國適用的相關會計準則及規則擬備，並由於中國註冊之註冊會計師事務所上海琳方會計師事務所有限公司審核。

歷史財務資料已根據由香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)擬備，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。所採用的主要會計政策進一步詳情載於附註2。

歷史財務資料亦遵守聯交所證券上市規則的適用披露規定。

香港會計師公會頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就擬備本歷史財務資料而言，目標公司於有關期間已採納所用適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於截至二零一七年三月三十一日止會計期間尚未生效的新準則或詮釋除外。該等於有關期間已頒佈尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註18。

目標公司於有關期間的歷史財務資料按人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為目標公司的功能貨幣。除另有指明外，所有金額均約整至最近的千位(人民幣千元)。

以下載列的會計政策在歷史財務資料所呈列的所有期間已貫徹使用。

2 重大會計政策

(a) 持續經營基準

儘管目標公司於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日為流動負債淨額，歷史財務資料乃按持續經營基準擬備，乃由於最終控股公司宏基資本有限公司已確認如必要其將提供財務支持以維持目標公司持續經營及使其償還自有關期間末起未來十二個月到期的負債。

(b) 計量基準

擬備歷史財務資料所使用的計量基準乃為歷史成本法基準，惟下文會計政策所訂明者除外。

(c) 使用估計及假設

擬備符合香港財務報告準則的財務報表要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。此等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信

於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易地得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果可能與此等估計不同。

此等估計及相關假設會持續檢討。若會計假設的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認；若修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂及其後期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時作出的判斷已對歷史財務資料產生重大影響及估計不確定性因素的主要來源於附註3詳述。

(d) 投資物業

投資物業為租賃權益(附註2(e))下擁有或持有之土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。投資物業包括所持有但現時尚未確定未來用途之土地及將興建或開發日後用作投資物業之物業。

投資物業按公平值列賬，除非有關投資物業於報告期末仍在興建或開發中及其公平值未能於當時可靠地計量。因公平值變動或投資物業廢棄或出售而產生之任何收益或虧損於損益中確認。投資物業之租金收入按附註2(1)(i)所述入賬。

倘目標公司根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或用於資本增值目的時，該等權益按逐項基準被歸類為及作為投資物業入賬。任何被歸類為投資物業之該等物業權益乃猶如其根據融資租賃持有(附註2(e))列賬，並採用與根據融資之其他投資物業租賃相同之會計政策計算該等權益。租賃支出按附註2(e)所述入賬。

(e) 租賃資產

如目標公司能確定某項安排賦予權利，可透過支付一筆或一系列款項於協定期間內使用特定資產，有關安排(包括一項交易或一系列交易)即屬租賃。該釐定乃基於有關安排之實質細節評估而作出，不論有關安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租賃予目標公司資產之分類

目標公司根據租賃持有之資產，而其全部實質風險及擁有權回報均轉移至目標公司之租賃乃分類為融資租賃。否則，乃分類為經營租賃，惟以下例外：

- 倘根據經營租賃持有之物業可另行符合投資物業之定義，則按個別物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則根據融資租賃持有入賬(附註2(d))。

(ii) 經營租賃

如屬目標公司透過經營租賃使用資產之情況，則根據租賃支付之款項會於租賃期所涵蓋之會計期間內，在損益中分期平均扣除，惟如有其他基準能更清楚反映租賃資

產所產生之收益模式則除外。租務優惠於損益中確認為總租賃款項淨額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內在損益中扣除。

根據經營租賃所持有土地之收購成本於租賃期內以直線法攤銷，惟分類為投資物業(附註2(d))或持作開發則除外。

(f) 應收款項

應收款項初步按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本減除呆賬減值撥備列賬。

呆壞賬減值虧損於有減值客觀證據時確認，以金融資產之賬面值及估計未來現金流之差額計量，並按資產之原有實際利率貼現(倘該貼現影響重大)。減值客觀證據包括目標公司所知影響資產之估計未來現金流量事件(如債務人出現重大財政困難)等可見資料。

(g) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。初次確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，初步確認之金額與贖回價值之任何差額，連同任何應付利息及費用，以實際利息法按借款年期於損益中確認。

(h) 應付款項

應付款項初步按公平值確認及其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，在該情況下，則按成本列賬。

(i) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行結存及手頭現金、在銀行及其他金融機構的活期存款以及流動性極高的短期投資。這些投資可以在未經通知下即時轉換為已知數額的現金，而在價值變動方面的風險並不巨大，並在購入後三個月內到期。就擬備現金流量表而言，現金及現金等值項目也包括須於接獲通知時償還，並構成目標公司現金管理一部分的銀行透支。

(j) 所得稅

有關期間所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產和負債的變動。當期稅項及遞延稅項資產和負債的變動均於損益內確認，但與其他全面收益確認或直接於權益內確認的項目有關者，則相關稅額分別於其他全面收益確認或直接於權益內確認。

當期稅項為按有關期間應課稅收入，根據於有關期間末已執行或實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，以及對過往期間應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣減和應課稅的暫時差額產生，即資產和負債就財務報告上的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未使用稅項虧損及未使用稅項抵免產生。

當投資物業根據會計政策概要附註第2(d)項所載按公平價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之重大經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於報告日假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於報告期末已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

(k) 撥備及或然負債

如果目標公司須就過往事件承擔法律或推定責任，履行該義務很有可能導致經濟利益流出目標公司，且有關金額能夠可靠地計量，目標公司便會確認撥備。對於貨幣時間價值影響重大的，撥備以預計未來現金流出折現後的金額確定。

如果經濟利益流出目標公司的可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極小。一項潛在義務最終是否轉變為現時義務，由某些未來不確定事項的發生或不發生才能決定。在這種情況下，潛在義務應作為或然負債披露，除非導致經濟利益流出目標公司的可能性極小。

(l) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量。收益乃於經濟效益可能流入目標公司以及能可靠計算收益及成本(如適用)時根據下列方法在損益表中確認：

(i) 經營租賃所得租金收入

根據經營租賃所得租金收入應收款項乃在租期內等額分期在損益確認，惟倘用其他基準較能代表來自使用租賃資產所得益處之勢態則除外。授出之租務獎勵乃在損益確認，作為應收租賃款項總計淨額之一部分。或然租金在賺取之會計期內確認為收入。租金收入在扣除營業稅後確認。

(ii) 利息收入

利息收入於應計時使用實際利息法確認入賬。

(m) 借貸成本

直接就收購或需長時間建造或生產方可作為擬定用途或出售之資產之借貸成本乃撥作資本，作為該資產之部份成本。其他借貸成本於產生期間列作開支。

借貸成本於產生資產開支、產生借貸成本而預備將資產撥作擬定用途或出售所需活動進行時，開始資本化為合資格資產成本之一部份。倘絕大部份就預備將合資格資產撥作擬定用途或出售所需活動受干擾或完成時，借貸成本之資本化將暫停或終止。

(n) 關聯人士

- (1) 倘屬以下人士，即該人士或與該人士關係密切之家庭成員與目標公司有關連：
- (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) 為目標公司主要管理層人員。
- (2) 倘符合下列任何條件，即該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) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營公司（或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
 - (iv) 某一實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
 - (vi) 該實體受(1)所述之人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(1)(i)所述之人士對該實體有重大影響力或屬該實體主要管理層人員（或該實體之母公司）。
 - (viii) 該實體、或其所屬集團之任何成員，向目標公司或目標公司母公司提供主要管理層人員服務。

與該人士關係密切之家庭成員是指他們在與實體進行交易時，預期可能會影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

3 會計判斷及估計**估計不確定性之來源**

董事在應用目標公司會計政策時所用之方法、估計及判斷會對目標公司之財務狀況及經營業績產生重大影響。部分會計政策要求目標公司對本質不確定之事項應用估計及判斷。於應用目標公司會計政策時作出的重大會計判斷載於下文。

投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該物業於報告日仍處於建設或發展狀況中或當時其公平值不能可靠地釐定則除外。投資物業之市場價值乃由合資格獨立估值師按每半年估值，並計及物業的淨租金收入及其他可得的市場調查報告。

物業估值所採用的假設包括鄰近具有類似特徵物業的市場租金、物業市場租金預期增幅、適用貼現率及穩定的入住率。

4 收益

目標公司的主要業務為物業控股。收益指租賃投資物業產生的租金收入。

5 其他收益及其他(虧損)/收入淨額

(a) 其他收益

	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
利息收入	11	7	15

(b) 其他(虧損)/收入淨額

匯兌(虧損)/收益淨額	(30)	338	-
-------------	------	-----	---

6 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)以下各項：

	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(a) 融資成本：			
銀行貸款之利息	3,652	2,817	1,925

(b) 其他事項：

核數師薪酬	21	21	25
董事薪酬(附註(i)及(ii))	-	-	-
投資物業應收租金減截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度直接開支分別人民幣2,610,000元、人民幣2,070,000元及人民幣2,308,000元	428	611	(199)

附註：

(i) 於有關期間，並無就董事終止服務而已向董事直接或間接支付或提供任何酬金、退休福利、款項或福利，亦無任何有關之應付款項。概無就任何第三者提供董事服務而給予或其應收取任何代價。

(ii) 概無向董事、其控制法團及關連公司提供任何貸款或準貸款或與其進行其他交易。

7 所得稅

(a) 收益表中的稅項指：

	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
遞延稅項			
產生及撥回暫時性差額(附註13(a))	1,605	(2,150)	2,128

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施條例，於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度中國企業所得稅稅率為25%。於有關期間並無就中國企業所得稅作出撥備，乃由於目標公司於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度錄得應課稅虧損。

(b) 自損益扣除/(計入損益)的稅項開支與按適用稅率計算的除稅前(虧損)/溢利之對賬：

	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(1,260)	(12,908)	5,750
除稅前(虧損)/溢利之名義稅項	(315)	(3,227)	1,438
不可扣減開支之稅務影響	-	1	-
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	1,920	1,076	690
自損益扣除/(計入損益)的實際 稅項開支	1,605	(2,150)	2,128

8 投資物業

(a)	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
估值：			
於年初	282,000	288,600	280,000
新增	181	-	89
重估盈餘/(虧損)	6,419	(8,600)	8,511
於年末	288,600	280,000	288,600

於中國持有的所有投資物業均為中期租賃。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日，投資物業已被抵押作為銀行貸款之擔保(附註12)。

(b) 公平值級別

(i) 目標公司之投資物業以經常性基準於報告期末按公平值計量，並按香港財務報告準則第13號，公平值計量所界定的公平值級別分類為三個級別。公平值計量乃參考按估值技術中所輸入數據的可觀察性及重要性而分類及釐定為以下級別：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據（即以同一資產或負債於計量日在活躍市場中的未調整報價）計量公平值。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據（即其輸入數據之可觀察性不符合第一級）且不使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為並無市場數據之輸入數據。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公平值。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日，目標公司之投資物業按上文所述公平值級別分類為第三級。

目標公司之政策為於公平值等級之間轉撥於報告期末發生之時確認轉撥。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度，並無在第一級與第二級之間轉撥，亦無轉入或轉出第三級。

位於中國之投資物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日由獨立測量師行高力國際物業顧問（香港）有限公司進行重估，其僱員具香港測量師學會資深會員資格及對估價物業的所在地點及類別有近期估值經驗。

估值過程

目標公司高級管理層審閱透過驗證所有主要輸入數據及評估物業估值之合理性來審閱由獨立測量師就財務報告目的進行之估值。估值報告連同公平值計量變動分析於各中期及年度報告日期擬備，且由高級管理層審閱及批准。

估值方法

中國投資物業估值經考慮物業預期市場租金增長及穩定的出租率後採用折現率折現與物業相關之一系列預測現金流而釐定。所使用折現率已就樓宇之質素及地點以及租戶信貸質素予以調整。公平值計量與預期市場租金增長呈正相關及與折現率呈負相關。

(ii) 有關公平值計量第三級之資料

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)
於中國投資物業	已折現現金流方法	預期市場租金增長	二零一五年：2%-3% 二零一六年：2%-3% 二零一七年：2%-3%
		折現率	二零一五年：9% 二零一六年：9% 二零一七年：9%
		穩定出租率	二零一五年：90% 二零一六年：90% 二零一七年：90%

重估投資物業產生之重估盈餘或虧絀於損益及其他全面收益表內確認為「投資物業之公平值增加／減少」。

(c) 目標公司根據經營租賃出租投資物業。租賃初始期限一般為六個月至五年，可於所有條款均獲重新磋商日期之後予以續新。租賃中並無包括或然租金。

目標公司不可取消經營租賃項下最低租賃付款總額為如下應收款項：

	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一年內	416	325	1,736

9 銀行現金

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日，以人民幣計值的銀行現金分別為人民幣972,000元、人民幣4,943,000元及人民幣1,354,000元，其匯款須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。

10 應付款項及應計費用

	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
預收款項	316	140	1,284
已收租戶按金	263	263	1,824
其他應付款項及應計費用	6,084	5,999	5,910
	<u>6,663</u>	<u>6,402</u>	<u>9,018</u>

惟於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日若干已收租戶按金分別人民幣263,000元、人民幣120,000元及人民幣1,754,000元預期於一年後結清外，餘下應付款項及應計費用預期於一年內結清。

11 應付一間關聯公司及直接控股公司款項

應付一間關聯公司及直接控股公司款項為無抵押、不計息及按要求償還。

12 銀行貸款

已抵押銀行貸款應按如下償還：

	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內或按要求	9,700	9,700	9,700
一年至兩年	9,700	9,700	9,700
兩年至五年	29,100	22,455	12,755
五年以上	3,055	—	—
	41,855	32,155	22,455
	51,555	41,855	32,155

- (a) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日，銀行貸款按中國人民銀行基準年利率計息。
- (b) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日，銀行貸款以總賬面值分別為人民幣288,600,000元、人民幣280,000,000元及人民幣288,600,000元的投資物業之按揭作抵押(附註8)。

13 遞延稅項負債

(a) 已確認遞延稅項負債/(資產)：

於有關期間財務狀況表中確認的遞延稅項負債/(資產)的組成部分及變動如下：

	超出相關折 舊的折舊撥備 人民幣千元	已確認 稅項虧損 人民幣千元	投資物業 重新估值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年四月一日	4,247	(4,247)	34,162	34,162
扣除自/(計入)損益	1,663	(1,663)	1,605	1,605
於二零一五年三月三十一日 及二零一五年四月一日	5,910	(5,910)	35,767	35,767
扣除自/(計入)損益	1,674	(1,674)	(2,150)	(2,150)
於二零一六年三月三十一日 及二零一六年四月一日	7,584	(7,584)	33,617	33,617
扣除自/(計入)損益	1,675	(1,675)	2,128	2,128
於二零一七年三月三十一日	9,259	(9,259)	35,745	35,745

(b) 未確認遞延稅項資產：

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日，目標公司尚未確認有關稅項虧損分別為人民幣43,780,000元、人民幣48,084,000元及人民幣40,390,000元的遞延稅項資產人民幣10,945,000元、人民幣12,021,000元及人民幣10,097,000元，原因為可能無充分的未來應課稅溢利供資產動用。稅項虧損可結轉供抵銷於其產生年度起直至隨後五年的應課稅溢利。

14 資本及儲備**(a) 股本**

繳足資本	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於年初	71,548	78,410	86,540
注資	6,862	8,130	—
於年末	<u>78,410</u>	<u>86,540</u>	<u>86,540</u>

(b) 資本管理

目標公司的主要目標為透過在風險水平內定價產品及服務及透過按合理成本獲得融資管理資本以保障目標公司繼續持續經營的能力，以便持續為股東提供回報。由於目標公司為較大集團的一部分，目標公司其他資本的來源及分配過剩資本的政策亦可能受較大集團資本管理目標的影響。

目標公司將「資本」定義為包括股本的所有組成部分加無固定還款期的其他集團公司的任何貸款。目標公司並未將因與其他集團公司買賣交易所產的交易結餘視為資本。

目標公司的資本架構定期審閱及管理以適當考慮目標公司所屬的較大集團的資本管理常規。鑒於影響目標公司或目標公司所屬較大集團的經濟狀況，對資本架構作出調整，以不與董事對目標公司的受信責任相衝突為限。

目標公司資本管理常規與過往年度相比無變動及目標公司毋須遵守外部施加的資本要求。

15 金融風險管理及金融工具公平值

目標公司的主要金融工具包括銀行現金、其他應收款項、按金及預付款項、應付款項及應計費用、應付一間關聯公司／直接控股公司款項及銀行貸款。與該等金融工具相關的風險包括流動資金風險及利率風險。如何減緩該等風險的政策載列如下。管理層管理及監管該等風險以確保及時及有效實施適當措施。

(a) 流動資金風險

目標公司的政策為定期監管其流動資金需求以確保其維持充足的現金儲備及從主要金融機構及／或集團公司的承諾融資水平以滿足其短期及長期的流動資金需求。

下表詳述目標公司金融負債(乃以合約未折現現金流(包括按使用合約利率或倘為浮息,則為於報告期末的當時利率計算的利息付款)為基礎)的餘下合約到期日。金融負債的到期日乃以協定還款日為基礎。

	加權 平均利率 %	合約未貼現現金流量				總計 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元
		一年內 或按要求	一年 至兩年	兩年 至五年	五年以上		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一五年 三月三十一日							
應付款項及 應計費用	不適用	6,400	143	120	-	6,663	6,663
應付一間關聯 公司款項	不適用	1,406	-	-	-	1,406	1,406
應付直接控股 公司款項	不適用	63,604	-	-	-	63,604	63,604
銀行貸款	6.55%	12,990	12,340	33,123	3,157	61,610	51,555
		<u>84,400</u>	<u>12,483</u>	<u>33,243</u>	<u>3,157</u>	<u>133,283</u>	<u>123,228</u>

	加權 平均利率 %	合約未貼現現金流量				總計 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元
		一年內 或按要求	一年 至兩年	兩年 至五年	五年以上		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一六年 三月三十一日							
應付款項及 應計費用	不適用	6,282	31	89	-	6,402	6,402
應付一間關聯 公司款項	不適用	2,137	-	-	-	2,137	2,137
應付直接控股 公司款項	不適用	72,804	-	-	-	72,804	72,804
銀行貸款	4.75%	11,411	10,892	23,444	-	45,747	41,855
		<u>92,634</u>	<u>10,923</u>	<u>23,533</u>	<u>-</u>	<u>127,090</u>	<u>123,198</u>

	加權 平均利率 %	合約未貼現現金流量				總計 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元
		一年內 或按要求	一年 至兩年	兩年 至五年	五年以上		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一七年 三月三十一日							
應付款項及 應計費用	不適用	7,264	213	1,541	-	9,018	9,018
應付一間關聯 公司款項	不適用	787	-	-	-	787	787
應付直接控股 公司款項	不適用	80,504	-	-	-	80,504	80,504
銀行貸款	4.75%	10,950	10,427	13,017	-	34,394	32,155
		<u>99,505</u>	<u>10,640</u>	<u>14,558</u>	<u>-</u>	<u>124,703</u>	<u>122,464</u>

(b) 利率風險

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日，目標公司利率風險主要來自浮息銀行貸款。銀行貸款的利率及還款條款載列於附註12。目標公司並無利率對沖政策。然而，管理層緊密監管利率風險並在預期有重大利率風險時考慮其他必需行動。

敏感度分析

就浮息銀行貸款而言，分析乃假定於報告期末未償還銀行貸款於整個年度均未償還而擬備。浮息銀行貸款的50個基準點上升或下降代表管理層對利率合理可能變動的評估。倘利率上升/下降前述基準點，及所有其他變量保持不變，則目標公司於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度的除稅後業績將分別減少/增加約人民幣258,000元、人民幣209,000元及人民幣161,000元。有關期間的分析按相同基準進行。

董事認為，敏感度分析無法代表固有利率風險，原因為年末風險並不反映有關期間的風險。

(c) 按公平值以外計量的金融資產及負債的公平值

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日，所有按公平值以外計量的金融工具的賬面值與彼等的公平值無重大差異。

16 重大關聯方交易

除歷史財務資料其他地方所披露者外，目標公司於有關期間與關聯方訂立如下重大交易：

	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已付/應付上海凱龍瑞項目投資諮詢 有限公司資產管理開支	<u>1,125</u>	<u>731</u>	<u>337</u>

17 直接及最終控股方

於二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日，董事認為，目標公司的直接母公司及最終控股方分別為力城（於香港註冊成立）及宏基資本有限公司（於開曼群島註冊成立）。宏基資本有限公司擬備財務表，供公眾使用。

18 於有關期間已頒發但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

直至刊發歷史財務資料日期，香港會計師公會已頒發多項於有關期間尚未生效及並未於歷史財務資料採納的修訂及新訂準則。該等準則包括如下可能與目標公司相關。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第7號(修訂)， <i>現金流量表：披露計劃</i>	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號(修訂)， <i>所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號， <i>來自客戶合約收益</i>	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	二零一九年一月一日

目標公司現正評估該等修訂及新訂準則於首次應用期間之預期影響。迄今為止，目標公司已識別可能對歷史財務資料有重大影響的新訂準則的若干方面。預期影響的進一步詳情於下文討論。由於目標公司尚未完成其評估，過程中可能發現其他影響，目標公司在決定是否於生效日期前採納任何該等新規定及採取何種過渡方式（倘新訂準則允許不同方式）時將考慮該等影響。

香港財務報告準則第9號，*金融工具*

香港財務報告準則第9號將取代金融工具會計處理之現行準則：香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*。香港財務報告準則第9號引入金融資產劃分及計量、金融資產減值計算及對沖會計法之新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號收納香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具以及劃分金融負債之規定，並無作出重要修改。新規定對目標公司歷史財務資料的預期影響如下：

減值

香港財務報告準則第9號中之新減值模式以「預期信貸損失」模式取代香港會計準則第39號之「已產生損失」模式。根據預期信貸損失模式，毋須再待發生損失事件後方確認減值損失。取而代之，實體需根據資產以及事實情況確認及計量預期信貸損失為十二個月預期信貸損失或永久預期信貸損失。新減值模式可能導致目標公司提早就金融資產確認信貸損失。然而，仍需進行更詳細之分析方能釐定影響範圍。

19 期後事項

於二零一七年七月五日，力城、目標公司及上海美迪西生物醫藥股份有限公司（「買方」）已訂立框架協議，內容有關(i)目標公司出售第4座予買方及(ii)訂立有關力城出售其於目標公司全部股權予買方的協議。買方與目標公司亦於同日就出售第4座訂立物業買賣協議。

期後財務報表

並無擬備目標公司於二零一七年三月三十一日之後任何期間的經審核財務報表。

目標公司管理層討論與分析

下文載列目標公司於截至二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日止三個年度的管理層討論與分析，以本通函附錄二載列的目標公司會計師報告為基準。

業績

於截至二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日止財政年度，目標公司分別錄得收益人民幣2,507,000元、人民幣1,459,000元及人民幣2,182,000元。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日，目標公司總負債對總資產比率分別為約54.0%、54.5%及54.3%。

目標公司主要依賴其手頭現金及銀行結餘、銀行貸款及公司間貸款為其營運撥資。

重大投資

於二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日，目標公司持有金額分別為人民幣288,600,000元、人民幣280,000,000元及人民幣288,600,000元的投資物業。

除上文所披露者外，目標公司概無任何其他重大投資，亦無任何未來重大投資或資本資產計劃。

重大收購事項及出售事項

於截至二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日止財政年度，目標公司並無訂立其任何附屬公司及聯營公司的任何重大收購事項及／或出售事項。

分部資料

目標公司僅有一個經營分部(物業租賃)，概無呈列實體範圍資料之外的分部資料。

僱員及薪酬政策

於截至二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日止財政年度，目標公司概無任何僱員，因此並無產生薪酬開支。

而於該等年度，目標公司已外判項目及物業管理、財務申報及日常營運，並錄得該等項目及物業管理費。

目標公司資產抵押

於二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日，銀行貸款以賬面總值分別為人民幣288,600,000元、人民幣280,000,000元及人民幣288,600,000元的投資物業之按揭作抵押。

新業務前景

於截至二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日止財政年度，目標公司概無任何新業務，包括所引進或宣佈的新產品及服務。

匯率及利率波動風險及相應對沖

目標公司主要以人民幣營運。

目標公司的銀行借款按浮動利率計息。

目標公司並無執行任何匯率及利率對沖政策。然而，目標公司管理層將監察匯率及利率波動，及日後於必要時考慮適當對沖政策。

或然負債及資本承擔

於二零一七年、二零一六年及二零一五年三月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債及資本承擔。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄二所載從本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)接獲的會計師報告的一部份，載入本通函僅作說明用途。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團的財務資料及附錄二所載的會計師報告一併閱覽。

(A) 餘下集團之備考財務資料

1. 緒言

下文為未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(統稱「備考財務資料」)的概要說明，乃為說明以下各項的影響而擬備：

- (i) 出售凱龍南匯商務園的第4座(「物業出售」)及出售美邦啓立光電科技(上海)有限公司(「目標公司」)全部股權(「公司出售」)(統稱「非常重大出售事項」)；
- (ii) 有關假設買方行使有關按現行市場價格自買方收購凱龍南匯商務園的第4座期權B的可能非常重大收購事項(「可能非常重大收購事項」)，期權B僅可於倘力城於二零二零年六月三十日或之前未能簽署或執行目標公司買賣協議時行使，惟自二零二零年六月三十日起三十日內框架協議已簽署及物業買賣協議項下的交易已完成，及買方終止框架協議(「可能非常重大收購事項－期權B」)；
- (iii) 有關假設買方行使有關分別按現行市場價格收購凱龍南匯商務園的第4座及／或以公司出售代價收購目標公司全部權益期權C的可能非常重大收購事項，期權C僅可於(a)倘於完成目標公司買賣協議後18個月內，買方發現於基準日前目標公司的任何未披露債務及力城未能於收到買方通知30日內結清該未披露債務金額超過人民幣200,000元；或(b)倘力城於目標公司股權的權利存在任何缺陷，而力城未糾正該缺陷時行使(「可能非常重大收購事項－期權C」)。

與非常重大出售事項、可能非常重大收購事項一期權B及可能非常重大收購事項一期權C直接相關並有事實根據之未經審核備考調整之敘事描述，於未經審核備考財務資料之隨附附註概述。

本集團未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據上市規則第4.29段擬備，僅供說明用途，且以彼等之判斷、估計及假設為基礎，由於其假設性質使然，其未必能真實反映建議本集團於二零一七年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況，或本集團截至二零一七年三月三十一日止年度或任何未來期間之財務業績及現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據(i)本集團於二零一七年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一七年三月三十一日止年度刊發之年報)；及(ii)目標公司於二零一七年三月三十一日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度之會計師報告)擬備，猶如非常重大出售事項、可能非常重大收購事項一期權B或可能非常重大收購事項一期權C已於二零一七年三月三十一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表乃根據(i)本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司截至二零一七年三月三十一日止年度刊發之年報)；及(ii)目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核損益及其他全面收益表及經審核現金流量表(摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度之會計師報告)擬備，猶如非常重大出售事項、可能非常重大收購事項一期權B或可能非常重大收購事項一期權C已於二零一六年四月一日完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一七年三月三十一日止年度刊發之年報所載本集團歷史財務資料及本通函其他章節所載其他財務資料一併閱讀。

A 餘下集團於二零一七年三月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表
(以港元列示)

	於二零一七年三月三十一日之本集團		有關物業出售之備考調整		於物業出售完成後於二零一七年三月三十一日之本集團		有關可能非常重大收購事項之備考調整		於物業出售及公司出售完成後於二零一七年三月三十一日之本集團		有關可能非常重大收購事項之備考調整		於物業出售及公司出售完成後於二零一七年三月三十一日之本集團	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產														
投資物業	458,773	(47,308)	411,465	47,015	458,480	(47,015)	(277,765)	-	133,700	367,875	-	501,575		
其他物業、廠房及設備	56,481	-	56,481	-	56,481	-	-	-	56,481	-	-	56,481		
於聯營公司的權益	106,797	-	106,797	-	106,797	-	-	-	106,797	-	-	106,797		
於合營公司的權益	69,328	-	69,328	-	69,328	-	-	-	69,328	-	-	69,328		
其他應收款項、 按金及預付款項	683	-	683	-	683	-	-	-	683	-	-	683		
	692,062	(47,308)	644,754	47,015	691,769	(47,015)	(277,765)	-	366,989	367,875	-	734,864		
流動資產														
待售物業	618,438	-	618,438	-	618,438	-	-	-	618,438	-	-	618,438		
存貨	65,339	-	65,339	-	65,339	-	-	-	65,339	-	-	65,339		
貿易應收款項	136,046	-	136,046	-	136,046	-	-	-	136,046	-	-	136,046		
其他應收款項、按金及 預付款項	17,752	-	17,752	4,747	22,499	(4,747)	(3,418)	90,678	105,012	4,747	(87,260)	22,499		
持份者持有的現金	17,023	-	17,023	-	17,023	-	(1,325)	-	17,023	-	-	17,023		
銀行存款及手頭現金	124,721	5,955	130,676	(78,503)	52,173	78,503	(1,325)	208,041	337,192	(281,182)	1,525	57,535		
	979,319	5,955	985,274	(73,756)	911,518	73,756	(4,943)	298,719	1,279,050	(276,435)	(85,735)	916,880		

	於二零一七年三月三十一日本集團		於二零一七年三月三十一日之餘下集團		有關公司出售之備考調整		發回有關可能非常重大收購事項－附權B之備考調整		於物業出售及可能非常重大收購事項－附權C後之二零一七年三月三十一日本集團	
	千港元	附註1	千港元	附註2	千港元	附註4	千港元	附註5	千港元	附註7
流動負債										
貿易及其他應付款項	56,803	2,253	59,056	(2,253)	56,803	(10,159)	2,253	(2,253)	46,644	10,159
已收銷售物業的按金	8,688	-	8,688	-	8,688	-	-	-	8,688	-
銀行貸款	229,345	(10,926)	218,419	-	218,419	-	-	-	218,419	-
應付除下集團的款項	-	-	-	-	-	(90,678)	-	90,678	-	-
非控股股東之貸款	76,248	-	76,248	-	76,248	(886)	-	-	75,362	886
應付稅項	5,492	-	5,492	-	5,492	-	-	-	5,492	-
	376,576	(8,673)	367,903	(2,253)	365,650	(101,723)	2,253	88,425	354,605	11,045
流動資產淨值	602,743	14,628	617,371	(71,503)	545,868	96,780	71,503	210,294	924,445	(96,780)
	1,294,805	(32,680)	1,262,125	(24,488)	1,237,637	(180,985)	24,488	210,294	1,291,434	(96,780)
總資產減流動負債										
非流動負債										
銀行貸款	137,843	(25,293)	112,550	-	112,550	-	-	-	112,550	-
遞延稅項負債	12,446	(2,277)	10,169	-	10,169	(40,262)	-	30,093	-	-
	150,289	(27,570)	122,719	-	122,719	(40,262)	-	30,093	112,550	-
	1,144,516	(5,110)	1,139,406	(24,488)	1,114,918	(140,723)	24,488	180,201	1,178,884	(96,780)
資產淨值										
	1,173,544		1,173,544		1,173,544		1,173,544		1,173,544	

	於二零一七年 三月三十一日 之本集團 千港元	有關 物業出售 之備考調整 千港元 附註1	於物業出售 完成後 於二零一七年 三月三十一日 之餘下集團 千港元	有關可能 非常重大 收購事項 - 附註B 之備考調整 千港元 附註2	於物業出售 及可能非常 重大收購 事項- 附註B 完成後 於二零一七年 三月三十一日 之本集團 千港元	發回有關 可能非常重大 收購事項 - 附註B 之備考調整 千港元 附註3	有關公司出售 之備考調整 千港元 附註4	於物業出售及 公司出售 完成後 於二零一七年 三月三十一日 之餘下集團 千港元	有關可能非常 重大收購事項- 附註C 之備考調整 千港元 附註5	於物業出售及 公司出售 完成後 於二零一七年 三月三十一日 之餘下集團 千港元 附註6	有關可能非常 重大收購事項- 附註C 之備考調整 千港元 附註7	於物業出售、 公司出售及 可能非常重大 收購事項 - 附註C 於二零一七年 三月三十一日 之本集團 千港元
資本及儲備	4,774	-	4,774	-	4,774	-	-	4,774	-	-	-	4,774
股本	1,107,675	(3,018)	1,104,657	(14,464)	1,090,193	14,464	-	1,127,975	(3,154)	-	-	1,124,821
儲備												
本公司普通股股東應佔												
權益總額	1,112,449	(3,018)	1,109,431	(14,464)	1,094,967	14,464	-	1,132,749	(3,154)	-	-	1,129,595
非控股權益	32,067	(2,092)	29,975	(10,024)	19,951	10,024	-	46,135	(2,186)	-	-	43,949
權益總額	1,144,516	(5,110)	1,139,406	(24,488)	1,114,918	24,488	-	1,178,884	(5,340)	-	-	1,173,544

B 餘下集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表
(以港元列示)

	於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 之本集團 千港元	於物業出售 完成後於 二零一七年 三月三十一日 止年度 之除下集團 千港元	有關物業出售 之備考調整 千港元 附註8	於物業出售及 可能非常重大 收購事項 一期權B 完成後於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 之本集團 千港元	有關可能 非常重大 收購事項 一期權B 之備考調整 千港元 附註9	撥回有關可能 非常重大收購 事項一期權B 之備考調整 千港元 附註10	有關公司出售 之備考調整 千港元 附註12	於物業出售及 可能非常重大 收購事項 一期權B 完成後於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 之除下集團 千港元 附註13	有關可能 非常重大 收購事項 一期權C 之備考調整 千港元 附註14	於物業出售、 公司出售及 可能非常重大 收購事項 一期權C後於 二零一七年 三月三十一日 止年度 之本集團 千港元
收益	602,325	601,891	(434)	601,891	-	-	-	599,427	-	599,427
銷售及服務成本	(464,213)	(464,213)	-	(464,213)	-	-	-	(461,545)	-	(461,545)
毛利	138,112	137,678	(434)	137,678	-	-	-	137,882	-	137,882
其他收益	4,605	4,605	-	4,605	-	-	-	4,588	-	4,588
其他虧損淨額	(21,815)	(23,608)	(1,793)	(49,698)	26,090	-	-	(23,608)	(5,689)	(29,297)
銷售及營銷開支	(18,469)	(18,469)	-	(18,469)	-	-	-	(18,469)	-	(18,469)
行政及其他經營開支	(75,731)	(75,731)	-	(75,731)	-	-	-	(74,518)	-	(74,518)
出售於一間附屬公司權益 之收益	-	-	-	-	-	-	45,833	(9,014)	-	36,819
經營溢利	26,702	24,475	(2,227)	(1,615)	26,090	-	45,833	(9,014)	(5,689)	57,005
投資物業公平值增加	32,843	28,157	(4,686)	28,157	-	-	(5,151)	-	-	23,006
	59,545	52,632	(6,913)	26,542	26,090	-	45,833	(9,014)	(5,689)	80,011
融資成本	(6,723)	(6,723)	-	(6,723)	-	-	-	-	-	(4,498)
分佔合營公司溢利	9,240	9,240	-	9,240	-	-	-	-	-	9,240
除稅前溢利	62,062	55,149	(6,913)	29,059	26,090	-	45,833	(9,014)	(5,689)	84,753
所得稅	(7,677)	(6,506)	1,171	(6,506)	-	-	-	-	-	(5,218)
本年度溢利	54,385	48,643	(5,742)	22,553	26,090	-	45,833	(9,014)	(5,689)	79,535

於物業出售及 可能非重大 收購事項 完成後於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 之本集團 千港元	有關物業出售 之備考調整 千港元 附註8	於物業出售 完成後於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 之本集團 千港元	有關可能 非重大收購 事項之備考 調整 千港元 附註9	於物業出售及 可能非重大 收購事項 完成後於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 之本集團 千港元	撥回有關可能 非重大收購 事項之備考 調整 千港元 附註10	有關公司出售 之備考調整 千港元 附註11	有關公司出售 之備考調整 千港元 附註12	於物業出售及 可能非重大 收購事項 完成後於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 之本集團 千港元	有關可能 非重大收購 事項之備考 調整 千港元 附註13	於物業出售及 可能非重大 收購事項 完成後於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 之本集團 千港元	有關可能 非重大收購 事項之備考 調整 千港元 附註14	於物業出售及 可能非重大 收購事項 完成後於截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 之本集團 千港元
53,510	(3,391)	50,119	(15,410)	34,709	15,410	(140)	27,072	71,727	(5,324)	68,367	(3,360)	68,367
875	(2,351)	(1,476)	(10,680)	(12,156)	10,680	(98)	18,761	13,497	(3,690)	11,168	(2,329)	11,168
54,385	(5,742)	48,643	(26,090)	22,553	26,090	(238)	45,833	85,224	(9,014)	79,535	(5,689)	79,535

以下人士應佔：
本公司普通股股東
非控股權益
本年度溢利

C 餘下集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表
(以港元列示)

於截至二零一七年三月三十一日止年度之本集團	千港元	有關物業出售之備考調整	千港元	於物業出售及可能非常重大收購事項完成後於截至二零一七年三月三十一日止年度之除下集團	千港元	有關可能非常重大收購事項之備考調整	千港元	於物業出售及可能非常重大收購事項完成後於截至二零一七年三月三十一日止年度之除下集團	千港元	有關可能非常重大收購事項之備考調整	千港元	於物業出售及可能非常重大收購事項完成後於截至二零一七年三月三十一日止年度之除下集團	千港元
	54,385	(5,742)	48,643	22,553	26,090	(238)	45,833	85,224	(5,689)	79,535			
本年度溢利													
本年度其他全面收入 (除稅項及重新分類調整後)													
其後可能重新分類至損益的項目：													
- 換算海外業務之匯兌差額	(11,321)	-	(11,321)	(11,321)	-	10,274	-	(1,047)	-	(1,047)			
- 出售一間附屬公司時解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	9,014	-	9,014			
本年度其他全面收入	(11,321)	-	(11,321)	(11,321)	-	10,274	-	7,967	-	7,967			
本年度全面收入總額	43,064	(5,742)	37,322	11,232	26,090	10,036	45,833	93,191	(5,689)	87,502			

於物業出售、 公司出售及 可能非重 大收購事項 — 期權C 截至二零一七 年三月三十一 日止年度之本 集團	有關可能 非重大 收購事項 — 期權C 之備考調整	於物業出售 及公司出售 完成後截至 二零一七年三 月三十一日止 年度之本集團 之餘下集團	有關公司出售 之備考調整	於物業出售 及公司出售 完成後截至 二零一七年三 月三十一日止 年度之本集團	有關可能 非重大收購 事項— 期權B 之備考調整	於物業出售及 可能非重大 收購事項— 期權B 完成後截至 二零一七年三 月三十一日止 年度之本集團	有關可能非重 大收購事項 — 期權B 之備考調整	於物業出售 完成後於 二零一七年 三月三十一 日止年度 之本集團	有關物業出售 之備考調整	於截至 二零一七 年三月三十一 日止年度 之本集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註14	附註13	附註12	附註11	附註10	附註9	附註8			
	73,003	76,363	27,072	5,928	15,410	(15,410)	43,363	(3,391)	46,754	46,754
	(2,329)	16,828	18,761	4,108	10,680	(10,680)	(6,041)	(2,351)	(3,690)	(3,690)
	(5,689)	93,191	45,833	10,036	26,090	(26,090)	37,322	(5,742)	43,064	43,064
	87,502									
以下人士應佔本年度 全面收入：										
本公司普通股股東										
非控股權益										
本年度全面收入總額										

D 餘下集團於截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表
(以港元列示)

	於截至 二零一七年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元	有關物業出售 之備考調整 千港元 附註8	於物業出售完成 後於截至 二零一七年三月 三十一日止 年度之除下集團 千港元	有關可能非常 重大收購事項 之備考調整 千港元 附註9	於物業出售及 可能非常重大 收購事項 一期權B 完成後於截至 二零一七年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元	撥回有關可能 非常重大收購 事項一期權B 之備考調整 千港元 附註10	有關公司出售 之備考調整 千港元 附註12	於物業出售及 完成後於截至 二零一七年三月 三十一日止年度 之除下集團 千港元	有關可能 非常重大 收購事項 一期權C 之備考調整 千港元 附註16	於物業出售、 公司出售及 可能非常重大 收購事項 一期權C後於 二零一七年 三月三十一日 止年度之本集團 千港元
經營活動										
除稅前溢利	62,062	(6,913)	55,149	(26,090)	29,059	26,090	45,833	90,442	(5,689)	84,753
就以下各項作出調整：										
投資物業公平值增加	(32,845)	4,686	(28,157)	-	(28,157)	-	-	(23,006)	-	(23,006)
其他物業、廠房及設備 折舊	4,537	-	4,537	-	4,537	-	-	4,537	-	4,537
出售其他物業、廠房及 設備之虧損	480	-	480	-	480	-	-	480	-	480
交易證券之股息收入	(472)	-	(472)	-	(472)	-	-	(472)	-	(472)
出售交易證券之收益	(7,097)	-	(7,097)	-	(7,097)	-	-	(7,097)	-	(7,097)
利息收入	(166)	-	(166)	-	(166)	-	-	(149)	-	(149)
利息開支	6,723	-	6,723	-	6,723	-	-	4,498	-	4,498
分佔合營公司溢利	(9,240)	-	(9,240)	-	(9,240)	-	-	(9,240)	-	(9,240)
貿易收款項減值虧損	5,302	-	5,302	-	5,302	-	-	5,302	-	5,302
呆賬撥備回	(5,512)	-	(5,512)	-	(5,512)	-	-	(5,512)	-	(5,512)
出售投資物業之虧損	-	1,793	1,793	-	1,793	-	-	1,793	-	1,793
出售一間附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	(45,833)	(36,819)	-	(36,819)
匯兌虧損	29,838	12	29,850	-	29,850	-	(476)	29,374	-	29,374
營運資本變動前之 經營溢利	53,612	(422)	53,190	(26,090)	27,100	26,090	941	54,131	(5,689)	48,442

	於截至 二零一七年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元	有關物業出售 之備考調整 千港元	於物業出售完成 後於截至 二零一七年三月 三十一日止 年度之除下集團 千港元	有關可能非常 重大收購事項 之備考調整 千港元	於物業出售及 可能非常重大 收購事項 完成後於截至 二零一七年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元	撥回有關可能 非常重大收購 事項之備考調整 千港元	有關公司出售 之備考調整 千港元	於物業出售及 可能非常重大 收購事項 完成後於截至 二零一七年三月 三十一日止 年度之除下集團 千港元	有關可能 非常重大 收購事項 之備考調整 千港元	於物業出售及 可能非常重大 收購事項 完成後於截至 二零一七年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元
	附註8	附註9	附註10	附註11	附註12	附註13	附註14	附註15	附註16	附註17
營運資本變動前之經營溢利	53,612	(422)	53,190	(26,090)	27,100	26,090	-	941	(5,689)	48,442
營運資本變動：										
待售物業減少	148,307	-	148,307	-	148,307	-	-	-	-	148,307
存貨減少	2,303	-	2,303	-	2,303	-	-	-	-	2,303
貿易應收款項增加	(94,111)	-	(94,111)	-	(94,111)	-	-	-	-	(94,111)
其他應收款項、按金及預付款項減少	50,403	-	50,403	(5,058)	45,345	5,058	-	6	-	50,409
應收合營公司款項減少	1,156	-	1,156	-	1,156	-	-	-	-	1,156
持份者所持有的現金減少	209,039	-	209,039	-	209,039	-	-	-	-	209,039
貿易及其他應付款項減少	(552)	2,400	1,848	(2,400)	(552)	2,400	-	(3,024)	-	(1,176)
已收銷售物業的按金減少	(253,303)	-	(253,303)	-	(253,303)	-	-	-	-	(253,303)
經營所得現金	116,854	1,978	118,832	(33,548)	85,284	33,548	-	(2,077)	(5,689)	111,066
已付利息	(12,406)	-	(12,406)	-	(12,406)	-	-	2,225	-	(10,181)
已退(已付)香港利得稅，淨額	3,010	-	3,010	-	3,010	-	-	-	-	3,010
已付中國企業所得稅及海外稅項，淨額	(1,320)	-	(1,320)	-	(1,320)	-	-	-	-	(1,320)
經營活動所得現金淨額	106,138	1,978	108,116	(33,548)	74,568	33,548	-	148	(5,689)	102,575

	於截至 二零一七年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元	有關物業出售 之備考調整 千港元	於物業出售 完成後截至 二零一七年三月 三十一日止年度 之餘下集團 千港元	有關可能 非常重大 收購事項 之備考調整 千港元	於物業出售及 可能非常重大 收購事項 完成後截至 二零一七年三月 三十一日止年度 之餘下集團 千港元	有關可能 非常重大 收購事項 之備考調整 千港元	於物業出售、 公司出售及 可能非常重大 收購事項 完成後截至 二零一七年三月 三十一日止年度 之餘下集團 千港元
	附註8	附註9	附註10	附註11	附註12	附註13	附註14
投資活動							
新增投資物業	(100)	(50,089)	50,089	100	-	-	-
購買其他物業、廠房 及設備	(152)	-	-	-	(152)	(152)	(152)
出售一間附屬公司 權益之所得款項	-	-	-	-	230,433	230,433	230,433
透過收購一間附屬公司 收購資產及負債的 現金流出淨額	-	-	-	-	-	-	(303,011)
出售其他物業、廠房及 設備所得款項	44	-	-	-	-	44	44
出售投資物業所得款項	-	42,533	-	-	-	42,533	42,533
出售交易證券所得款項	27,570	27,570	-	-	-	27,570	27,570
墊款予合營公司	(46,331)	(46,331)	-	-	-	(46,331)	(46,331)
已收利息	166	166	-	(17)	-	149	149
交易證券之股息收入	472	472	-	-	-	472	472
已抵押銀行存款增加	(422)	(422)	-	-	-	(422)	(422)
投資活動(所用)/所得 現金淨額	(18,755)	42,533	23,780	83	230,433	254,296	(48,715)

	於物業出售及 可能非常重大 收購事項 — 期權B 完成後於截至 二零一七年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元	於物業出售及 可能非常重大 收購事項 — 期權B 完成後於截至 二零一七年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元	有關可能非常 重大收購事項 — 期權B 之備考調整 千港元	於物業出售及 可能非常重大 收購事項 — 期權B 完成後於截至 二零一七年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元	有關可能非常 重大收購事項 — 期權C 之備考調整 千港元	於物業出售及 可能非常重大 收購事項 — 期權C 完成後於截至 二零一七年三月 三十一日止 年度之本集團 千港元	有關可能非常 重大收購事項 — 期權C 之備考調整 千港元
	附註8	附註9	附註10	附註11	附註12	附註13	附註16
融資活動							
新增銀行貸款所得款項	275,367	-	-	275,367	-	-	275,367
償還銀行貸款	(52,811)	-	-	(403,039)	-	-	(391,828)
除下集團墊款	-	-	-	-	8,900	-	-
非控股股東之貸款	6,290	-	-	6,290	-	-	6,290
還款予非控股股東	(5,284)	-	-	(5,284)	-	-	(3,724)
已付股息	(14,323)	-	-	(14,323)	-	-	(14,323)
融資活動所用現金淨額	(90,761)	(50,228)	-	(140,989)	8,900	-	(128,218)
現金及現金等值項目 (減少)/增加淨額	(3,376)	(5,717)	(9,093)	(92,730)	239,333	-	(74,358)
年初現金及現金等 值項目	132,099						132,099
外匯率變動之影響	(4,424)				305		(4,119)
年末現金及現金等 值項目	124,299						53,622

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

1. 調整指(i)自簽署框架協議及框架協議生效日期起兩日內收取按金人民幣2,000,000元(相當於2,253,000港元)；(ii)出售第4座，猶如物業出售已於二零一七年三月三十一日發生及(iii)假設於物業出售後結清目標公司銀行貸款人民幣32,155,000元(相當於36,219,000港元)。

	千港元
物業出售代價	47,904
減：於二零一七年三月三十一日第4座的賬面值	(47,308)
估計增值稅	(2,281)
估計其他稅項	(297)
估計土地增值稅	(5,405)
先前確認的遞延稅項負債撥回	2,277
	<hr/>
物業出售的估計虧損	<u>(5,110)</u>
	<hr/>
餘下集團應佔虧損淨額	<u>(3,018)</u>
	<hr/>
非控股權益應佔虧損淨額	<u>(2,092)</u>

物業出售的估計虧損乃按物業出售現金代價人民幣42,529,000元(相當於47,904,000港元)減分別為2,281,000港元、5,405,000港元及297,000港元的估計增值稅(「增值稅」)、土地增值稅及其他稅項、先前確認的遞延稅項負債撥回2,277,000港元及於二零一七年三月三十一日第4座賬面值人民幣42,000,000元(相當於47,308,000港元)計算。人民幣兌換成港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.1264港元。

就交易授出的期權的公平值並無計入上述交易。本公司董事認為期權並無重大公平值，乃由於其行使價為使用將由獨立專業估值師釐定的公平值得出的代價及本公司董事認為期權的公平值並不重大。

2. 調整反映(i)假設買方行使期權B後重新收購第4座；(ii)退還按金2,253,000港元(附註1)予買方；(iii)賠償人民幣17,000,000元(相當於19,148,000港元)，包括罰款人民幣15,000,000元及按金賠償人民幣2,000,000元，及(iv)假設本公司重新收購產生的稅項(包括增值稅及其他稅項分別4,747,000港元及593,000港元)，假設可能非常重大收購事項一期權B已於二零一七年三月三十一日發生。人民幣兌換成港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.1264港元。

按現行市場價格計算的收購第4座的備考代價假設與出售第4座的代價45,623,000港元(不包括增值稅)相同。第4座賬面值包括備考代價及其他稅項1,392,000港元。重新收購產生的可收回增值稅4,747,000港元計入其他應收款項、按金及預付款項。

3. 調整指撥回就可能非常重大收購事項一期權B作出的備考調整，以說明完成物業出售的影響。

4. 調整指於考慮附註1所載的備考調整後，於二零一七年三月三十一日物業出售(附註1)完成後終止綜合入賬目標公司餘下資產及負債(摘錄自本通函附錄二所載目標公司於二零一七年三月三十一日的財務狀況表)，猶如公司出售已於二零一七年三月三十一日發生。人民幣兌換成港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.1264港元。

目標公司於二零一七年三月三十一日持有的投資物業公平值如下：

	千港元
目標公司持有的投資物業公平值	325,073
減：第4座公平值	<u>(47,308)</u>
餘下大樓的公平值	<u><u>277,765</u></u>

5. 調整指(i)收取自公司出售產生的現金代價；(ii)確認應收目標公司款項90,678,000港元及(iii)扣除公司出售後的遞延稅項負債，猶如公司出售已於二零一七年三月三十一日發生。

	千港元
公司出售之備考代價(附註(i))	227,783
減：於物業出售後目標公司於二零一七年三月三十一日的資產淨值	(146,702)
遞延稅項負債撥回	(27,816)
估計其他稅項	(115)
估計企業所得稅	<u>(13,672)</u>
公司出售之估計收益淨額(全面收入總額)	<u><u>39,478</u></u>
餘下集團應佔收益淨額(全面收入總額)	<u><u>23,318</u></u>
非控股權益應佔收益淨額(全面收入總額)	<u><u>16,160</u></u>

公司出售之估計收益乃按公司出售備考現金代價人民幣202,226,000元(相當於227,783,000港元)，減估計企業所得稅及其他稅項分別13,672,000港元及115,000港元、遞延稅項負債撥回27,816,000港元及於物業出售後目標公司於二零一七年三月三十一日的資產淨值146,702,000港元計算。人民幣兌換成港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.1264港元。

就交易授出的期權的公平值並無計入上述交易。本公司董事認為期權並無重大公平值，乃由於其行使價為使用將由獨立專業估值師釐定的公平值得出的代價或本公司董事認為期權的公平值並不重大。

- (i) 公司出售之備考代價(可予調整)乃假設餘下大樓的每平方米協定價格將為人民幣6,300元(相當於7,096港元)(即假設簽署公司買賣協議的日期處於二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日之間)計算及載列如下：

每平方米協定價格	7,096 港元
餘下大樓平方米	45,215.83
	千港元
調整前備考代價	320,860
現金結餘淨額、銀行存款、其他資產及總負債的調整	(93,077)
公司出售之備考代價	227,783

人民幣兌換成港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.1264港元。

- (ii) 公司出售代價因目標公司買賣協議的簽署日期不同而有所差異。為說明對本集團備考財務資料的影響，董事已根據目標公司買賣協議簽署日期計算以下公司出售之備考代價(可予調整)。

	簽署公司買賣協議日期		
	二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日	二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日
每平方米協定價格	人民幣6,615元	人民幣6,946元	人民幣7,293元
每平方米協定價格	7,451 港元	7,824 港元	8,215 港元

	簽署公司買賣協議日期		
	二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 千港元
公司出售之備考代價	243,826	260,684	278,357
減：於物業出售後目標公司 於二零一七年三月 三十一日的資產淨值	(146,702)	(146,702)	(146,702)
遞延稅項負債撥回	(27,816)	(27,816)	(27,816)
估計其他稅項	(123)	(131)	(140)
估計企業所得稅	(15,276)	(16,962)	(18,729)
公司出售之估計收益淨額 (全面收入總額)	<u>53,909</u>	<u>69,073</u>	<u>84,970</u>
餘下集團應佔的收益淨額 (全面收入總額)	<u>31,842</u>	<u>40,799</u>	<u>50,188</u>
非控股權益應佔之收益淨額 (全面收入總額)	<u>22,067</u>	<u>28,274</u>	<u>34,782</u>
銀行存款及手頭現金增加	<u>14,431</u>	<u>29,595</u>	<u>45,492</u>
以下人士應佔權益總額增加：			
本公司普通股股東	8,524	17,481	26,870
非控股權益	5,907	12,114	18,622
	<u>14,431</u>	<u>29,595</u>	<u>45,492</u>

人民幣兌換成港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.1264港元。

6. 調整反映重新收購第4座及進而收購目標公司，及假設買方行使期權C後重新收購產生的稅項包括增值稅及其他稅項分別4,747,000港元及593,000港元，假設可能非常重大收購事項一期權C已於二零一七年三月三十一日發生。

按現行市場價格計算的收購第4座的備考代價假設與出售第4座的代價45,623,000港元(不包括增值稅)相同，而餘下大樓的備考代價假設將按附註5(i)的相同計算基準得出為320,860,000港元。已收購投資物業賬面值包括其他稅項1,392,000港元。重新收購第4座產生的應退增值稅4,747,000港元計入其他應收款項、按金及預付款項。

7. 調整反映重新收購現金、銀行存款、其他資產及負債總額及假設買方行使期權C後重新收購目標公司產生的應收目標公司對銷金額，假設可能非常重大收購事項一期權C已於二零一七年三月三十一日發生。

本公司董事假設於擬備本未經審核備考財務資料時目標公司並無未披露的債務。

8. 調整指(i)自簽署框架協議及框架協議生效日期起兩日內收取按金人民幣2,000,000元(相當於2,400,000港元)；(ii)出售第4座，猶如物業出售已於二零一六年四月一日發生及(iii)假設於物業出售後結清目標公司銀行貸款人民幣41,855,000元(相當於50,228,000港元)。

	千港元
物業出售代價	51,035
減：於二零一六年四月一日第4座的賬面值	(45,536)
估計增值稅	(2,428)
估計其他稅項	(316)
估計土地增值稅	(5,758)
先前確認的遞延稅項負債撥回	1,210
	<u>(1,793)</u>
物業出售的估計虧損	<u>(1,793)</u>
餘下集團應佔虧損淨額	<u>(1,059)</u>
非控股權益應佔虧損淨額	<u>(734)</u>

物業出售的估計虧損乃按物業出售現金代價人民幣42,529,000元(相當於51,035,000港元)減分別2,428,000港元、5,758,000港元及316,000港元的估計增值稅、估計土地增值稅及估計其他稅項、先前確認的遞延稅項負債撥回1,210,000港元及於二零一六年四月一日第4座賬面值人民幣37,945,000元(相當於45,536,000港元)計算。人民幣兌換成港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.2000港元。

就交易授出的期權的公平值並未計入上述交易。本公司董事認為，期權無重大公平值，原因為彼等的行使價為使用獨立專業估值師釐定的公平值予以達致的代價及本公司董事認為期權的公平值並不重大。

此外，物業出售所得款項淨現金流入42,533,000港元指代價48,607,000港元(不包括增值稅)減(i)估計土地增值稅5,758,000港元及(ii)估計其他稅項316,000港元，猶如物業出售已於二零一六年四月一日發生。

9. 調整指賠償人民幣17,000,000元(相當於20,401,000港元)，包括罰款人民幣15,000,000元及按金賠償人民幣2,000,000元，及假定買方行使期權B時重新收購所產生的稅項(包括增值稅及其他稅項分別為5,058,000港元及631,000港元)，假定可能非常重大收購事項一期權B已於二零一六年四月一日發生。人民幣兌換成港元的匯率為人民幣1元兌1.2000港元。

現金流出淨額指(i)按現行市價重新收購第4座的備考代價，假定與出售第4座的代價48,607,000港元(不包括增值稅)相同；(ii)重新收購直接應佔其他稅項1,482,000港元；(iii)已付賠償20,401,000港元；(iv)已付增值稅5,058,000港元及(v)重新收購所產生的稅項(包括增值稅及其他稅項分別為5,058,000港元及631,000港元)及退還按金2,400,000港元(附註8)，猶如可能非常重大收購事項一期權B已於二零一六年四月一日發生。

10. 調整指撥回就可能非常重大收購事項一期權B所作的的所有備考調整，以說明完成物業出售的影響。

11. 調整指於截至二零一七年三月三十一日止年度物業出售(附註8)後終止綜合入賬目標公司應佔業績，如經考慮附註8所述備考調整後摘自本通函附錄二所載目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度的全面收益表，猶如公司出售已於二零一六年四月一日發生。人民幣兌換成港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.200港元。

目標公司於截至二零一七年三月三十一日止年度的收益、投資物業公平值增加及所得稅如下：

	千港元
目標公司產生的收益	2,898
減：第4座產生的收益	<u>(434)</u>
餘下大樓產生的收益	<u>2,464</u>
目標公司所持投資物業公平值增加	9,837
減：第4座公平值增加	<u>(4,686)</u>
餘下大樓公平值增加	<u>5,151</u>
目標公司產生的所得稅開支	2,460
減：有關第4座公平值增加的遞延稅項	<u>(1,172)</u>
餘下大樓產生的所得稅開支	<u>1,288</u>

12. 調整指公司出售的估計收益，猶如其已於二零一六年四月一日發生。

	千港元
公司出售備考代價(附註(i))	246,102
減：於物業出售後目標公司於二零一六年四月一日的資產淨值	(155,602)
遞延稅項負債撥回	(29,635)
估計其他稅項	(124)
估計企業所得稅	<u>(14,908)</u>
公司出售估計收益淨額(全面收入總額)	<u>45,833</u>
餘下集團應佔收益淨額(全面收入總額)	<u>27,072</u>
非控股權益估計收益淨額(全面收入總額)	<u>18,761</u>

公司出售估計收益使用公司出售備考現金代價人民幣205,077,000元(相當於246,102,000港元)、扣除估計企業所得稅及其他稅項分別為14,908,000港元及124,000港元、遞延稅項負債撥回29,635,000港元及目標公司於二零一六年四月一日的資產淨值155,602,000港元計算。

就交易授出的期權的公平值並未計入上述交易。本公司董事認為，期權無重大公平值，乃由於其行使價為使用獨立專業估值師釐定的公平值得出的代價或本公司董事認為期權的公平值並不重大。

- (i) 公司出售的備考代價(可予調整)乃假設餘下大樓的每平方米協定價格為人民幣6,300元(相當於7,560港元)(即假設簽署公司買賣協議日期處於二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日之間計算及載列如下：

每平方米協定價格	7,560 港元
餘下大樓平方米	45,215.83
	千港元
調整前備考代價	341,845
現金結餘淨額、銀行存款、其他資產及總負債的調整	(95,743)
公司出售之備考代價	246,102

- (ii) 公司出售的代價因目標公司買賣協議的簽署日期不同而有所差異。為說明對本集團備考財務資料的影響，董事已根據目標公司買賣協議簽署日期計算以下公司出售之備考代價(可予調整)。

	簽署公司買賣協議日期		
	二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日	二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日
每平方米協定價格	人民幣6,615元	人民幣6,946元	人民幣7,293元
每平方米協定價格	7,938 港元	8,336 港元	8,752 港元

	簽署公司買賣協議日期		
	二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月三十日 千港元
公司出售備考代價	263,194	281,155	299,983
減：物業出售後目標公司於二 零一六年四月一日的資產 淨值	(155,602)	(155,602)	(155,602)
遞延稅項負債撥回	(29,635)	(29,635)	(29,635)
估計其他稅項	(133)	(142)	(151)
估計企業所得稅	(16,617)	(18,413)	(20,296)
公司出售估計所得收益淨額 (全面收入總額)	<u>61,207</u>	<u>77,363</u>	<u>94,299</u>
餘下集團應佔收益淨額 (全面收入總額)	<u>36,153</u>	<u>45,695</u>	<u>55,699</u>
非控股權益估計收益淨額 (全面收入總額)	<u>25,054</u>	<u>31,668</u>	<u>38,600</u>

此外，出售目標公司權益所得款項現金流入淨額指估計備考代價246,102,000港元，經計及物業出售後假定結清目標公司銀行貸款人民幣41,855,000元（相當於50,228,000港元）減(i)估計其他稅項及估計企業所得稅分別124,000港元及14,908,000港元；(ii)目標公司於二零一六年四月一日所持有的現金結餘人民幣4,943,000元（相當於5,932,000港元）；(iii)物業出售所得現金流入42,533,000港元，猶如公司出售已於二零一六年四月一日發生；及(iv)存款2,400,000港元，即公司出售代價結餘付款的一部分。

人民幣兌換為港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.2000港元。

13. 根據本集團的會計政策，海外經營業務業績按與於交易日期外匯匯率相若的匯率換算成港元。財務狀況表按於各報告期末的收市外匯匯率換算成港元。所產生的匯兌差額於其他全面收益中確認並單獨於權益的匯兌儲備中累計。

出售海外經營業務時，有關該海外經營業務匯兌差額的累計金額在出售損益確認時從權益重新分類至損益。調整指重新分類至損益的有關目標公司匯兌差額之累計金額，猶如公司出售已於二零一六年四月一日發生。

14. 調整指重新收購所產生的稅項，包括增值稅及其他稅項分別為5,058,000港元及631,000港元。

本公司董事假設於擬備本未經審核備考財務資料時目標公司並無未披露的債務。

15. 調整指於截至二零一七年三月三十一日止年度物業出售（附註8）後排除目標公司的現金流，如經考慮附註8的備考調整摘自本通函附錄二所載目標公司截至二零一七年三月三十一日止年度的現金流量表，猶如公司出售已於二零一六年四月一日發生。人民幣兌換為港元所使用的匯率為人民幣1元兌1.2000港元。

16. 調整指重新收購(附註14)所產生的稅項之現金流出淨額以及按現行市價重新收購第4座及按公司出售代價重新收購目標公司及重新收購第4座所產生的已付增值稅5,058,000港元之備考代價，猶如可能非常重大收購事項－期權C已於二零一六年四月一日發生。

按現行市價重新收購第4座的備考代價假定與出售第4座代價48,607,000港元(不包括增值稅)及重新收購直接應佔其他稅項1,482,000港元相同。重新收購餘下大樓備考代價按公司出售代價341,845,000港元計算(附註12(i))。重新收購目標公司及可能非常重大收購事項－期權C的應付備考現金代價如下(猶如可能非常重大收購事項－期權C已於二零一六年四月一日發生)：

	千港元
已購資產淨值：	
餘下大樓	341,845
銀行及手頭現金	(1,762)
其他應付款項、按金及預付款項	3,635
貿易及其他應付款項	(7,683)
應付一間關聯公司款項	(2,565)
應付餘下集團款項	(87,368)
	<u>246,102</u>
已付現金代價	246,102
第4座	50,089
可收回增值稅	5,058
	<u>301,249</u>
重新收購第4座及目標公司的備考現金代價	301,249
加：已取得銀行及手頭現金	1,762
	<u>303,011</u>

17. 並未作出聲明表示人民幣計值金額已經、可以或可能按已應用匯率或任何其他匯率或不會兌換成港元，反之亦然。
18. 預期所有有關上述未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表的上述調整不會對餘下集團有持續影響。
19. 並無對未經審核備考綜合財務狀況表作出調整以反映本集團於二零一七年三月三十一日之後訂立任何交易結果或其他交易及並無對未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出調整以反映本集團於二零一六年四月一日之後訂立任何交易結果或其他交易。
20. 並未因非常重大出售事項、可能非常重大收購事項－期權B及可能非常重大收購事項－期權C(包括支付法律顧問、申報會計師、估值師、印刷商的費用及其他開支)對本備考財務資料作出調整，原因為董事釐定有關成本並不重大。

(B) 獨立申報會計師就擬備備考財務資料發表的鑑證報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。

**致宏基資本有限公司列位董事**

本所(以下簡稱「我們」)已完成鑒證工作，以就由宏基資本有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)擬備 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)僅用作說明用途的備考財務資料出具報告。備考財務資料包括 貴公司於二零一七年九月二十二日刊發的通函(「通函」)附錄四 A 部分所載於二零一七年三月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零一七年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。董事擬備備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄四 A 部分。

備考財務資料由董事擬備，以說明有關出售美邦啓立光電科技(上海)有限公司(「目標公司」)所持有的凱龍南匯商務園的第4座(「第4座」)及目標公司全部權益的非常重大出售事項以及有關授出期權以購回第4座及/或目標公司之可能非常重大收購事項(統稱「建議交易」)對 貴集團於二零一七年三月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零一七年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量的影響，猶如建議交易已分別於二零一七年三月三十一日及二零一六年四月一日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團於二零一七年三月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零一七年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴公司截至該日(審計報告刊載日期)止年度之綜合財務報表。

董事就備考財務資料須承擔的責任

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4.29段並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「擬備備考財務資料以供載入投資通函」擬備備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用《香港質素控制標準》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱，其他鑑證和相關服務業務實施的質量控制」，並因此保持一個完整的質素控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們先前就擬備備考財務資料所採用的任何財務資料所出具的任何報告，我們除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港鑑證業務準則》第3420號「就擬備招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證工作」進行委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的《會計指引》第7號擬備備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，我們概不負責就於擬備備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見，且於是次委聘過程中，我們亦不就於擬備備考財務資料所採用的財務資料進行審計或審閱。

將備考財務資料載入投資通函中，目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於供說明用途而選擇的較早日期已經發生或進行。因此，我們概不就於二零一七年三月三十一日或二零一六年四月一日事件或交易的實際結果是否與呈列結果相同作任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為擬備作出報告而進行的合理保證委聘，涉及實施程序以評估董事於擬備備考財務資料時所用適用標準是否為呈列該事件或

交易直接造成的重大影響提供合理基準，並須就下列事項獲取充足適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序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、與擬備備考財務資料有關的事件或交易以及委聘的其他相關情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充分及適當的為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥為擬備；
- b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條作出披露的備考財務資料而言，有關調整是適當的。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一七年九月二十二日

以下為獨立評估師 *Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co., Ltd* 就物業權益於二零一七年六月三十日之估值發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co., Ltd.

北京市東城區東長安街1號
東方廣場西三辦公樓502室

電話
傳真
電郵

86 21 6141 4350
86 21 6141 3699
flora.he@colliers.com



敬啟者：

有關：位於中華人民共和國上海市浦東新區惠南鎮宣黃公路2300號凱龍南匯商務園（「該物業」）之估值

緒言

吾等已遵照宏基資本有限公司（「客戶」）對美邦啟立光電科技（上海）有限公司（「業主」）持有的上述該物業進行估值，吾等確認，吾等已就物業進行檢查，作出相關查詢及研究，並取得吾等認為必要的有關其他資料為客戶提供吾等對該物業於二零一七年六月三十日（「估值日期」）之市值的意見，以供載入通函。

估值基準

吾等的估值按市值基準進行，就吾等所下的定義而言，乃指「經過適當市場推廣後及在各方知情、審慎及非受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及的估計金額」。

估值師之資格

本估值由英國皇家特許測量師學會會員賀志蓉(英國皇家特許測量師學會註冊編號：1259301)擬備。賀志蓉女士為Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co., Ltd. (「Colliers International」)在中國估值及諮詢服務小組之主管。彼擁有合適資格進行此估值，在中國此規模及性質物業估值方面擁有逾15年經驗。

據Colliers International及估值師所知，並無任何金錢方面的權益或衝突可能合理被視為可影響對該物業價值作出公正客觀意見的能力。

估值方法

於釐定該物業市值時，吾等已運用收入法—已折現現金流量法及市場法對該物業進行估值。

已折現現金流量法為透過對未來現金流量進行估計及經計及金錢的時間值對投資物業進行估值。於採納已折現現金流量法時，收益按投資週期預測，且淨收益乃經扣除資本、營運及其他必要開支後計算。

市場法通過將目標的資產與可獲得價格資料之相同或類似資產進行比較提供指示性價值。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易的物業出售，當將售價作出比較時，便可就面積、地點、時間、設施及其他有關因素作出調整，以評估目標資產之價值。若取得同類性質之資產可靠的出售數據，此方法為常用之資產估值方法。

估值標準

估值根據皇家特許測量師學會(「RICS」)國際估值專業準則(加入國際估值準則委員會(「IVSC」)的國際估值準則)進行。Colliers International估值及諮詢服務部亦獲得ISO 9001：2008認證。

Colliers International受RICS規管，及就本估值進行的所有必要調查、檢查及其他工作已遵守其估值標準。RICS監管人根據其行為及紀律規則監管公司。Colliers International設有投訴處理程序，可應要求提供其副本。

資料來源

儘管吾等已於切實可行情況下作出獨立查詢，吾等很大程度上倚賴客戶及業主提供的資料，並已就估值目的接納提供予吾等之該等資料屬真實及準確。該等資料包括佔用詳情、業權、出租情況、地盤及樓面面積、法定通知、地役權、年期、合營協議、物業權益鑑別及所有其他相關事項。估值證書中的尺寸、量度及面積均根據客戶及業主向吾等提供的資料（吾等假設該等資料就估值而言屬真實及準確）而載入。

吾等經業主告知，其並無遺漏任何重大因素或資料或撤回所提供的資料，及認為其已向吾等提供充足資料達致知情意見。吾等認為，估值所用假設屬合理，且並無理由懷疑業主向吾等所提供對估值而言屬重大之資料的真實性及準確性。

業權文件

吾等已獲提供有關該物業若干業權文件的副本或摘錄，並於必要時作出相關查詢。由於中國土地登記系統的性質，吾等尚未查閱文件正本，以核實有關於中國的物業權益的現有業權，以及確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等已假設已獲得該物業全面及適當業權，及所有應付土地出讓金或土地使用權費已結清。

假設及說明

吾等之估值另按業主可在公開市場出售該物業，而並無可影響物業價值之遞延條款合約、售後租回安排、合營公司、管理協議或任何類似安排之假設作出。

吾等之估值並無計及該物業之任何抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設，該物業並無可影響其價值之限制及繁重支銷。

如客戶於二零一七年七月五日宣佈，本證明報告及結論僅供客戶作價值參考，以供載入通函，而不作其它用途。於二零一七年六月三十日擬備之該物業估值證書將收錄於客戶致其股東之通函內。

吾等於估值時已作出以下假設：

- 客戶及業主提供有關該物業的資料屬真實及正確；
- 該物業並無受污染及土地狀況屬滿意；
- 該物業已安裝所有生活設施，及所有相關成本已悉數支付及結清；
- 已取得該物業的妥當業權，並已悉數支付所有應付土地出讓金或土地使用權費；
- 已妥為取得所有就開發、佔用及使用該物業所需的必要批文及證書，且具十足效力及作用；
- 吾等之估值根據客戶及業主提供的資料進行，如地盤面積、樓面面積、完工日期、樓面／樓宇計劃等。吾等並無理由懷疑所提供資料的真實性及準確性；
- 估值證書所載之其他假設；
- 該物業可自由轉讓、按揭、分租或以其它方式於市場處置；及
- 租賃物業將繼續出租及維持良好狀況。

地點測量

吾等並無進行詳細的地點測量，以核實該物業的地點面積是否正確，但已假設向吾等提供的地點面積資料就估值而言於所有方面屬真實及正確。所有文件及合約僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。概無進行任何實地測量。

地點視察

吾等已根據客戶指示由賀志蓉女士於二零一七年三月二十三日對該物業外部及內部進行視察。

務請注意，吾等並未就地面狀況及服務等是否適用未來發展進行調查。吾等之估值已假設該等方面屬滿意而擬備。

此外，吾等並無進行結構調查或環境評估，故不能就腐蝕、蟲害或任何其他結構缺陷作出報告。

吾等並無就任何服務進行測試。吾等已假設就估值目的而言服務屬運作良好。

貨幣

除另有訂明外，本報告所載所有貨幣數字均以人民幣計值。

吾等謹此證明，吾等並無於所報告的該物業或價值中擁有現時或潛在權益。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
觀塘
海濱道135號
宏基資本大廈
2701及2801室
宏基資本有限公司
列位董事 台照

代表

Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co., Ltd.

估值及諮詢服務－中國

賀志蓉

FRICS MCOMFIN

執行董事

謹啟

二零一七年九月二十二日

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日 現況下的市值																		
該物業位於 上海市中心 以東浦東新 區惠南鎮宣 黃公路2300 號凱龍南匯 商務園北部	<p>該物業(名為凱龍南匯商務園)，為於一幅大致上為矩形的土地上建成的商務園，佔地面積約為34,760.40平方米。</p> <p>該物業於二零一零年竣工，包含四座4層樓的商務園辦公樓、一棟五層樓的商務園辦公樓及配套設施。第1、2、4座及5座大樓均為四層樓的商務園辦公樓，每座配備兩台載客升降機、一台載貨升降機及兩條樓梯。第3座為五層樓，第一層為餐廳，及配備兩台載客升降機、一台載貨升降機及兩條樓梯。此外，商務園共有111個地上停車位供租客使用。</p> <p>根據所提供的資料，該物業總樓面面積(GFA)約為52,304.07平方米，其中可租賃總面積(GLA)約為50,040.76平方米。有關詳情載列如下：</p>	<p>根據獲提供的資料，於估值日期，該物業下有11份租賃，可租賃總面積中每日租金約為每平方米人民幣1.02元(不包括管理費及增值稅)。整體佔用率約為41.8%。</p>	<p>合計： 人民幣289,000,000元</p> <p>第4座： 人民幣42,000,000元</p> <p>其他部分： 人民幣247,000,000元</p>																		
	<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="416 1023 469 1051">部分</th> <th data-bbox="788 1023 903 1083">樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="416 1119 485 1146">第1座</td> <td data-bbox="788 1119 887 1146">9,510.79</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1151 485 1178">第2座</td> <td data-bbox="788 1151 887 1178">9,510.79</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1183 485 1210">第3座</td> <td data-bbox="788 1183 887 1210">16,842.70</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1215 485 1242">第4座</td> <td data-bbox="788 1215 887 1242">7,088.24</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1247 485 1274">第5座</td> <td data-bbox="788 1247 887 1274">7,088.24</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1278 469 1306">餐廳</td> <td data-bbox="788 1278 887 1306">1,879.90</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1310 517 1338">其他設施</td> <td data-bbox="788 1310 887 1338">383.41</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1376 469 1404">總計</td> <td data-bbox="788 1376 887 1404"><u>52,304.07</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	樓面面積 (平方米)	第1座	9,510.79	第2座	9,510.79	第3座	16,842.70	第4座	7,088.24	第5座	7,088.24	餐廳	1,879.90	其他設施	383.41	總計	<u>52,304.07</u>		
部分	樓面面積 (平方米)																				
第1座	9,510.79																				
第2座	9,510.79																				
第3座	16,842.70																				
第4座	7,088.24																				
第5座	7,088.24																				
餐廳	1,879.90																				
其他設施	383.41																				
總計	<u>52,304.07</u>																				
	<p>根據所提供的房地產所有權證，該物業土地使用權獲授期限為二零五六年十二月三十日，且該物業作工業用途。</p>																				

附註：

- 1) 根據五份日期為二零一零年九月三日的房地產所有權證，一幅位於惠南鎮街坊1587/17丘佔地面積34,760.40平方米的土地及總樓面面積52,304.07平方米的相關樓宇所有權證歸屬於美邦啟立光電科技(上海)有限公司，作工業用途，期限自二零零六年十二月三十一日起至二零五六年十二月三十日止。有關詳情載列如下：

序號	證書編號	位置	樓面面積 (平方米)
1	滬房地浦字(2010)第236077號	惠南鎮宣黃公路2300號第1座	9,510.79
2	滬房地浦字(2010)第236078號	惠南鎮宣黃公路2300號第2座	9,510.79
3	滬房地浦字(2010)第236081號	惠南鎮宣黃公路2300號第3、6、7及8座	19,106.01
4	滬房地浦字(2010)第236080號	惠南鎮宣黃公路2300號第4座	7,088.24
5	滬房地浦字(2010)第236079號	惠南鎮宣黃公路2300號第5座	7,088.24
總計			<u>52,304.07</u>

- 2) 根據日期為二零一七年二月二十七日的公司營業牌照第1500002201702270003號，美邦啟立光電科技(上海)有限公司(地址為上海浦東新區宣黃公路2300號第8座)業務期限為二零零七年十一月二十九日至二零五七年十一月二十八日，業務範圍包括光電子器件、電子傳感器的設計、開發、生產，銷售自產產品，並提供相關技術服務及技術諮詢；在上海市浦東新區宣黃公路2300號內從事自有房屋的租賃、物業管理、停車場(庫)的經營管理。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。
- 3) 業主持有該物業全部租賃權益。
- 4) 吾等已獲提供北京德恒(福州)律師事務所就該物業擬備的中國法律意見之副本，當中包括以下資料：
- 美邦啟立光電科技(上海)有限公司已就該物業建築工程獲得必要許可證及批文；
 - 美邦啟立光電科技(上海)有限公司有權根據上述五份房地產所有權證使用土地。在遵守下文抵押合約協議的前提下，美邦啟立光電科技(上海)有限公司有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式按土地用途及土地年期處置相關物業；
 - 美邦啟立光電科技(上海)有限公司及承租人簽立的租賃合約屬有效。
- 5) 根據日期為二零一一年八月一日的上海市房地產登記證明浦201115016005號，該物業位於惠南鎮宣黃公路第2300號，總樓面面積為52,304.07平方米，該物業已歸屬於美邦啟立光電科技(上海)有限公司。該物業已就最高人民幣140,000,000元抵押予中國工商銀行股份有限公司上海市南匯支行，期限為二零一一年七月二十五日至二零二一年七月二十三日。
- 6) 該物業第4座之一份租約期限於二零二二年二月十五日到期。而該物業其他部分的10份租約的最近到期日為二零二二年一月三十一日。

1. 責任聲明

本通函乃按上市規則規定提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此負全責。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或其含有誤導成份。

2. 權益披露

(1) 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或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等擁有或被視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條要求記錄在本公司所存置登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉

姓名	權益性質及身份	於 最後實際 可行日期持有 的股份總數	於 最後實際 可行日期佔 本公司已發行 股本的概約 百分比
陳先生	全權信託創立人 ⁽¹⁾	97,104,000	20.34
	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
	實益擁有人	18,500,000	3.87
		212,708,000	44.55
吳先生	實益擁有人	68,724,000	14.39

附註：

1. Tiger Crown 實益擁有 97,104,000 股股份，其由 Rykadan Holdings 全資擁有，而後者由滙豐國際信託有限公司作為 Rykadan Trust 的受託人全資持有。陳先生為 Rykadan Trust 的委託人及保障人以及全權委託受益人之一。
2. 由於 Tiger Crown、Scenemay、陳先生、李先生及李女士被視為一組行使彼等於本公司的投票權的一致行動股東，根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於彼等各自擁有或被視為擁有的 97,104,000 股股份中擁有權益。因此，陳先生亦被視為於 Scenemay 擁有的 97,104,000 股股份中擁有權益。
3. 上表列示的所有股份為普通股。

除上文所披露外，於最後實際可行日期就董事所知，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等擁有或被視作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 條記錄在本公司所存置登記冊內的任何權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(2) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，下列人士（本公司董事及主要行政人員除外）及公司於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

好倉

姓名	權益性質及身份	於 最後實際 可行日期持有 的股份總數	於 最後實際 可行日期 佔本公司 已發行股本 的概約百分比
滙豐國際信託 有限公司	企業受託人 ⁽¹⁾⁽²⁾	194,208,000	40.68
Rykadan Holdings	於受控法團權益 ⁽¹⁾⁽²⁾	194,208,000	40.68

姓名	權益性質及身份	於 最後實際 可行日期持有 的股份總數	於 最後實際 可行日期 佔本公司 已發行股本 的概約百分比
Tiger Crown ⁽¹⁾	實益擁有人	97,104,000	20.34
	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
		<u>194,208,000</u>	<u>40.68</u>
Scenemay ⁽³⁾	實益擁有人	97,104,000	20.34
	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
		<u>194,208,000</u>	<u>40.68</u>
李先生	於受控法團權益 ⁽³⁾	97,104,000	20.34
	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
		<u>194,208,000</u>	<u>40.68</u>
李女士	於受控法團權益 ⁽³⁾	97,104,000	20.34
	其他權益 ⁽²⁾	97,104,000	20.34
		<u>194,208,000</u>	<u>40.68</u>

附註：

1. Tiger Crown實益擁有本公司97,104,000股股份，其由Rykadan Holdings全資擁有，而後者由滙豐國際信託有限公司作為Rykadan Trust的受託人全資持有。陳先生為Rykadan Trust的委託人及保障人以及全權委託受益人之一。
2. 由於Tiger Crown、Scenemay、陳先生、李先生及李女士被視為一組行使彼等於本公司的投票權的一致行動股東，根據證券及期貨條例的規定，彼等各自被視為於彼等各自擁有或被視為擁有的97,104,000股股份中擁有權益。
3. 由於Scenemay之全部已發行股本由李先生及李女士均等擁有，李先生及李女士各自被視為於Scenemay擁有之97,104,000股股份中擁有權益。
4. 上表列示的所有股份為普通股。

除上文所披露外，於最後實際可行日期就本公司任何董事及主要行政人員所知，概無其他人士（並非本公司董事或主要行政人員）或公司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3分部須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不得於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約或尚未屆滿之服務合約。

4. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，概無董事或彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）於任何與本集團之業務競爭或可能競爭之業務中擁有權益或與本集團有任何其他利益衝突。

5. 其他董事權益披露

於最後實際可行日期：

- (i) 自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的擬備日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司所購買、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然生效及對本集團整體業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

7. 重大合約

下列合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）由本集團成員公司於緊接本通函刊發前的兩年內訂立及屬或可能屬重大：

- (1) Talent Step Investments Limited (「**Talent Step**」)、DSM Project Limited (「**DSM**」)及Epic Quest Global Limited (「**Epic Quest**」)就Talent Step及DSM有關Epic Quest及駿寶亞太有限公司(「**駿寶**」)融資的義務及倘未有提供Epic Quest需要的資金，則修訂其代表Epic Quest及駿寶各自的董事會的權利而訂立日期為二零一五年九月二十四日的補充股東協議以修訂股東協議；
- (2) 本公司的間接全資附屬公司Talent Step、本公司及Kailong Holdings Limited (「**KLR Holdings**」)訂立日期為二零一五年十一月二十三日的回購協議，據此，KLR Holdings同意按代價4,187,039美元回購KLR Holdings全部已發行股本的約9.74%；
- (3) 格利來建材有限公司(「**格利來**」)及華輝顧問有限公司(「**華輝**」)訂立日期為二零一五年十二月三十一日的終止及註銷契據，據此，日期為二零一三年六月二十七日的購股權協議終止及格利來授予華輝以認購格利來未發行股份的購股權自二零一五年十二月三十一日起註銷；
- (4) 華輝及創時有限公司(「**創時**」)(作為買方)與王烽煒先生及王春雷先生(作為擔保人)訂立日期為二零一五年十二月三十一日的買賣協議，據此，本公司同意出售，而華輝及創時同意分別按現金代價1,047,200港元及465,422港元購買本公司非全資附屬公司Joint Champ International Limited (「**Joint Champ**」)股份，分別佔Joint Champ已發行股本總額的9%及4%；
- (5) 本公司、華輝、創時、王烽煒先生、王春雷先生及Joint Champ就(其中包括)規管本公司、華輝及創時(作為Joint Champ股東)各自的權利訂立日期為二零一五年十二月三十一日的股東協議；
- (6) 本公司的間接非全資附屬公司Noble Stone Investments Limited (「**Noble Stone**」)與Lead Rise International Limited (「**Lead Rise**」)訂立日期為二零一七年六月二十八日的股東契約以(其中包括)監督Quarella Holdings Limited (「**Quarella Holdings**」)與其集團公司(「**Quarella 集團**」)的關係及進行Quarella集團之業務及事宜；
- (7) Noble Stone與Lead Rise訂立的日期為二零一七年八月八日的補充股東契約，以澄清就Quarella Holdings股份行使股東權利的若干程序性流程；

- (8) 本公司與可維萊集團有限公司(「QGL」)訂立日期為二零一七年六月二十八日的貸款協議，據此，本公司同意根據貸款協議所載條款繼續向QGL提供未償還無抵押貸款總額180,000,000港元；
- (9) 框架協議；及
- (10) 物業買賣協議。

8. 專家及同意書

以下為提供載於本通函的專家意見或建議的資格：

名稱	資格
Beijing Colliers International Real Estate Valuation Co. Ltd. (「Colliers」)	專業物業測量師及估值師
畢馬威會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，Colliers及畢馬威會計師事務所已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按其於本通函所示之形式及涵義，轉載其函件並呈報及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，Colliers及畢馬威會計師事務所自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之擬備日期)以來概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃之任何資產中，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，擁有任何直接或間接權益，亦無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論是否可合法執行)。

9. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司香港總部及主要營業地點為香港九龍觀塘海濱道135號宏基資本大廈2701及2801室。
- (b) 本公司的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22樓。

- (c) 本公司的公司秘書為香港合資格律師楊文欣。
- (d) 本通函及隨附代委任表格的中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起計 14 日期間於任何周日（公眾假期除外）的一般辦公時間內在本公司的香港主要營業地點可供查閱，地址為香港九龍觀塘海濱道 135 號宏基資本大廈 2701 及 2801 室：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止財政年度的年報；
- (c) 畢馬威會計師事務所有關目標公司的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 畢馬威會計師事務所有關餘下集團之備考財務資料報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) Colliers 的估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本通函本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (g) 本通函中本附錄「重大合約」項下一段披露的重大合約；
- (h) 本公司日期為二零一七年八月十日的通函；及
- (i) 本通函。



RYKADAN CAPITAL LIMITED

宏基資本有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

股東特別大會通告

茲通告宏基資本有限公司(「本公司」)將於二零一七年十月十七日(星期二)下午三時正假座香港港島東華蘭路18號港島東中心23樓23H會議室舉行(或倘於該日正午十二時正黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港仍然生效，則於二零一七年十月二十四日(星期二)在同一時間及地點舉行)股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及(如適當)通過以下決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認力城投資有限公司(「力城」)、美邦啓立光電科技(上海)有限公司(「目標公司」)及上海美迪西生物醫藥股份有限公司(「買方」)訂立的日期為二零一七年七月五日內容有關(i)目標公司向買方出售的由五座大樓組成的工業綜合大樓凱龍南匯商務園(「該物業」)的第4座(「第4座」)(「物業出售」)；及(ii)力城向買方出售其於目標公司全部股權(「公司出售」)及訂立內容有關公司出售的協議(「目標公司買賣協議」)的框架協議(「框架協議」)(詳情披露於本公司日期為二零一七年九月二十二日的通函(「通函」)，其註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)及框架協議項下或隨附的擬進行之所有交易(包括但不限於物業出售及公司出售)及任何與此相關的其他協議或文件；

股東特別大會通告

- (b) 謹此批准、確認及追認買方與目標公司就物業出售訂立的日期為二零一七年七月五日的物業買賣協議(「物業買賣協議」)(詳情披露於通函，其註有「B」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)及物業買賣協議項下擬進行之所有交易及任何與此相關的其他協議或文件；
- (c) 謹此批准根據框架協議項下任何行使授予買方要求目標公司按物業出售代價購回第4座權力(「期權A」)進行的交易，期權A的詳情披露於通函；
- (d) 謹此批准、確認及／或追認框架協議項下授予買方要求目標公司按當時的現行市場價格購回第4座的權利(「期權B」)(期權B的詳情披露於通函)及根據任何行使期權B進行的交易；
- (e) 謹此批准、確認及／或追認框架協議項下授予買方(i)終止目標公司買賣協議及要求力城退回買方任何已付的公司出售代價及支付相當於未披露債務十倍的金額及待力城作出上述付款後，目標公司的股份將轉回予力城；及(ii)倘如前述要求買方行使其權利終止目標公司買賣協議要求目標公司按現行市場價格購回第4座(「期權C」)(期權C的詳情披露於通函)及根據任何行使期權C進行的交易；及
- (f) 授權本公司董事，代表本公司批准、簽署、豁免及／或修訂任何其他文件並作出彼等全權認為為使框架協議、物業買賣協議、期權A、期權B及期權C或據此擬進行的任何交易及相關文件附帶或有關之所有事宜生效而對本公司及／或任何其附屬公司而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜。」

承董事會命
宏基資本有限公司
主席兼行政總裁
陳偉倫

香港，二零一七年九月二十二日

股東特別大會通告

附註：

1. 大會上所有決議案將根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）以股數投票方式表決，投票表決結果將會按上市規則於聯交所網站和本公司網站公佈。
2. 凡有權出席大會及於會上投票之股東可委任一名或多名（倘彼持有一股以上之股份）代表代為出席及投票。倘委任超過一名委任代表，須註明每名委任代表所代表之股份數目及類別。委任代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格必須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會並在會上投票。在此情況下，所述代表委任表格將會被視為被撤回。
4. 為釐定股東出席大會及於會上投票之資格，本公司將於二零一七年十月十二日（星期四）至二零一七年十月十七日（星期二）（或倘大會因黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號（定義見下文附註5）而於二零一七年十月二十四日（星期二）舉行，則於二零一七年十月二十四日（星期二））（包括首尾兩天），暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會及於會上投票，投資者務必將所有股份過戶文件連同有關股票於二零一七年十月十一日（星期三）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
5. 但倘於二零一七年十月十七日（星期二）正午十二時正黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港仍然生效，則大會將不會於該日舉行，惟將按本通告所述自動順延至二零一七年十月二十四日（星期二）在同一時間及地點舉行。

於本通告日期，董事會包括執行董事陳偉倫先生（主席兼行政總裁）及葉振國先生（財務總裁）、非執行董事吳德坤先生及獨立非執行董事杜景仁先生、黃開基先生及何國華先生。