
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已出售或轉讓名下所有耀科國際(控股)有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

耀科國際(控股)有限公司於香港聯合交易所有限公司作主要上市，並於新加坡證券交易所有限公司作第二上市。股東應注意，由於香港聯合交易所有限公司為股份上市的主要證券交易所，而新加坡證券交易所有限公司為股份上市的第二證券交易所，只要(i)本公司承諾在相關資料須發放予香港聯合交易所有限公司及香港股東的時間同時向新加坡證券交易所有限公司及新加坡股東發放該資料；(ii)本公司通知新加坡證券交易所有限公司發行已於新加坡證券交易所有限公司上市的類別之額外證券以及香港聯合交易所有限公司的決定；及(iii)本公司遵守新加坡證券交易所有限公司可能不時採納的其他上市規則，本公司即毋須遵守新加坡證券交易所有限公司之持續上市規定。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及新加坡證券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，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



GLOBAL TECH (HOLDINGS) LIMITED

耀科國際(控股)有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：143)

非常重大收購事項

本公司之財務顧問

浩德融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至18頁。本公司謹訂於二零一七年三月二十二日(星期三)上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店3樓解頤閣1廳召開股東特別大會，大會通告載於本通函第91至92頁。

本通函亦隨附代表委任表格。無論閣下是否擬出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回(i)本公司的總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港九龍觀塘成業街6號泓富廣場2903室)(如閣下為香港股東)；或(ii)本公司的新加坡股份過戶代理Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.(前稱Lim Associates (Pte) Ltd)之辦事處(地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623)(如閣下為新加坡股東)，惟於任何情況下須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會，並於會上投票。

二零一七年三月三日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團之財務資料	19
附錄二 – 目標公司之財務資料	25
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	65
附錄四 – 該物業之估值報告	80
附錄五 – 一般資料	86
股東特別大會通告	91

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「浩德融資」	指 浩德融資有限公司，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法團，為本公司之財務顧問
「收購事項」	指 根據買賣協議收購銷售股份及目標公司股東貸款之利益
「該公告」	指 本公司日期為二零一七年一月二十六日有關(i)非常重大收購事項；及(ii)建議供股之公告
「聯繫人」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港銀行一般開門辦理業務超過五小時之日子(星期六及星期日除外)
「公司條例」	指 香港法例第622章公司條例(以不時經修訂者為準)
「本公司」	指 耀科國際(控股)有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板作主要上市及於新加坡交易所作第二上市
「完成」	指 收購事項完成
「代價」	指 買方將就收購事項向賣方支付的總額港幣318,000,000元(可予調整)之代價
「控股股東」或「Road Shine」	指 Road Shine Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司的控股股東
「董事」	指 本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指 將為考慮及酌情批准收購事項而召開的本公司股東特別大會
「經擴大集團」	指 於完成後的本集團
「本集團」	指 本公司連同其不時的附屬公司
「獨立物業估值師」	指 仲量聯行有限公司
「獨立第三方」	指 與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連的人士或公司
「不可撤回承諾」	指 控股股東(i)向本公司作出的認購其根據供股獲准認購的最高數目股份之不可撤回承諾；及(ii)向本公司作出的於股東特別大會上投票贊成批准收購事項的普通決議案之不可撤回承諾(日期均為二零一七年一月二十六日)
「最後實際可行日期」	指 二零一七年三月一日，即本通函印發前就確定當中若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指 二零一七年三月二十四日，即買賣協議的最後截止日期
「新股東貸款」	指 控股股東將於股東特別大會前授予本公司的金額為港幣286,200,000元之無抵押免息股東貸款
「中國」	指 中華人民共和國
「該物業」	指 為香港夏慤道18號海富中心第二座15樓整層的物業，由目標公司法定及實益擁有
「買方」	指 Capital Ring Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司的全資附屬公司

釋 義

「買方律師」	指 羅拔臣或買方不時書面通知賣方獲委任於收購事項中代表買方的其他香港律師事務所
「供股」	指 建議根據包銷協議所載條款及在其條件規限下，按認購價每股供股股份港幣0.170元就於記錄日期每持有兩(2)股已發行股份發行一(1)股供股股份
「買賣協議」	指 買方與賣方於二零一七年一月二十六日(交易時段後)就收購事項訂立的買賣協議
「銷售股份」	指 賣方法定及實益擁有的一(1)股股份，為目標公司於完成日期的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指 證券及期貨條例(香港法例第571章)
「新加坡交易所」	指 新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指 本公司股本中每股面值港幣0.010元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指 供股項下每股供股股份港幣0.170元
「目標公司」	指 鷹信投資有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，並登記為香港公司
「目標公司股東貸款」	指 賣方透過股東貸款而提供予目標公司的於完成時之款項
「獲接納股份」	指 Road Shine根據不可撤回承諾同意認購的1,374,605,446股供股股份

釋 義

「包銷商」	指 益高證券有限公司，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動的法團，為供股的包銷商
「包銷協議」	指 本公司與包銷商就供股訂立的日期為二零一七年一月二十六日之包銷協議
「賣方」	指 First Choice Properties Limited ，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，並登記為香港公司
「港幣」	指 港幣，香港法定貨幣
「%」	指 百分比



GLOBAL TECH (HOLDINGS) LIMITED

耀科國際(控股)有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：143)

執行董事：
黃振謙先生
蘇灝先生

非執行董事：
杜軍先生(主席)
李向禹先生
崔明宏先生
楊立明先生

獨立非執行董事：
王俊文先生
謝湧海先生
吳文拱先生

敬啟者：

註冊辦事處：
P.O. Box 309
Ugland House
George Town
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
九龍觀塘
成業街6號
泓富廣場2903室

非常重大收購事項

緒言

茲提述日期為二零一七年一月二十六日之該公告，買方(為本公司之全資附屬公司)與賣方於二零一七年一月二十六日(交易時段後)訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購目標公司之銷售股份(相當於其全部已發行股本)及目標公司股東貸款之利益，代價為港幣318,000,000元。於完成後，買方將持有目標公司之100%股權，而目標公司將成為本公司之全資附屬公司。

由於上市規則第14.07條所載有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過100%，收購事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購事項，須遵守申報、公告及股東批准規定。

* 僅供識別

董事會函件

由於並無股東於收購事項中擁有任何重大權益，且賣方及其聯繫人於最後實際可行日期並無持有任何股份，概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項放棄投票。

買賣協議之主要條款

日期：二零一七年一月二十六日(交易時段後)

訂約方：

買方：Capital Ring Enterprises Limited，為本公司之全資附屬公司

賣方：First Choice Properties Limited

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

買方擔保人：本公司

將予收購之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意購買而賣方已同意出售銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及目標公司股東貸款之利益。於最後實際可行日期，目標公司股東貸款總額約港幣114,800,000元。償還賣方提供予目標公司的目標公司股東貸款須作為代價的一部分而清償，目標公司股東貸款須由賣方轉讓予買方。

本公司已同意擔保買方於買賣協議項下的購買付款義務。

有關目標公司的進一步資料，請參閱本通函「目標公司之資料」一節。

代價及付款方式

代價乃由買方與賣方經考慮該物業的位置、潛在用途及可能產生的收益，按公平原則磋商後釐定。在評估該物業之潛在價值時，本集團已(i)審閱(a)近期進行；(b)面積與該物業相若；(c)位於該物業附近的過往物業銷售交易；及(ii)就該物業的評估及估計市場價值諮詢獨立物業估值師。該物業的估計市場價值乃使用直接比較法得出，該方法涉及將該物業與近期交易的其他可資比較物業進行直接比較，並作出適當調整。根據本通函附錄四所載獨立物業估值師編製的估值報告，該物業於二零一七年二月二日的市場價值為港幣320,000,000元，因此代價較該物業的經評估市場價值折讓極低。

代價港幣318,000,000元須由買方按下列方式以現金償付：

- (i) 按金港幣31,800,000元之金額已由買方按下列方式支付：
 - (I) 港幣10,000,000元之金額已支付予賣方律師(作為保管人)，以待根據買賣協議之條款發放予賣方或買方(視情況而定)；及
 - (II) 港幣21,800,000元之金額已支付予買方律師(作為保管人)，以待根據買賣協議之條款發放予賣方或買方(視情況而定)；及
- (ii) 餘額港幣286,200,000元(等於代價之90%)(須參考目標公司之財務報表所載其資產淨值作出進一步調整(如下文進一步詳述))須由買方於完成時支付予賣方。

代價須按照目標公司所有資產的價值(不包括該物業的價值)作出調整，從中扣除等於目標公司所有負債(不包括目標公司股東貸款及已收到賣方書面通知將於完成前由買方悉數償還的一筆現有按揭貸款，須從代價中扣除須支付予賣方的相等金額)價值的金額。

董事會函件

如該總價值為正數，代價須上調相同金額，如該總價值為負數，代價須下調相應金額。

代價調整初步須使用目標公司的備考賬目（須於完成前十個營業日提供予本集團，旨在計量目標公司於完成日期的資產淨值）計算。代價隨後須按照目標公司的協定賬目（將由賣方於完成日期後一個月內交付予買方）在需要時作出調整。

只有在目標公司的備考賬目與目標公司的協定賬目之間存在差別時，才需要於完成後作出調整。屆時作出的任何調整須於完成後2個月內償付。對代價作出的調整將為因目標公司正常業務經營出現的變動。根據目標公司截至二零一七年一月三十一日止月份的最新現有管理賬目，代價預期上調金額約港幣128,000元。進一步調整預期極低，原因是目標公司除持有該物業外只有極少數業務。按本公司於二零一七年一月三十一日持有的現金及現金等價物約港幣13,000,000元（遠高於代價預期上調金額）計算，董事認為，本公司將有充足資金為該等代價調整（如有）提供資金。

如代價下調（根據上述目標公司的管理賬目，預期不會發生），賣方根據買賣協議有法律義務向買方支付調整金額。由於調整金額將僅在買方已向賣方支付港幣318,000,000元後結算，董事預計賣方將有足夠的財政資源結算調整金額（如有）。

基於上文所述，董事認為，代價屬公平合理。

先決條件

完成須待以下條件於最後截止日期或之前達成後，方可作實：

- (a) 控股股東已於先決條件達成日期（定義見下文）前簽署不可撤回承諾，向本公司承諾於將召開的股東特別大會上投票贊成收購事項，且買方於買賣協議日期後兩個營業日內向賣方提供該妥為簽署的承諾之經核證副本；及

董事會函件

- (b) 已於二零一七年三月九日或之前或賣方與買方可能書面共同協定的較遲日期（「先決條件達成日期」）取得股東按照上市規則的規定批准收購事項。

於二零一七年一月二十六日，按照上文(a)所述，控股股東已向本公司作出不可撤回承諾，承諾於股東特別大會上投票贊成批准收購事項的普通決議案。於最後實際可行日期，上文(b)所載先決條件已達成，且該條件不可由任何一方豁免。

終止

於買賣協議根據買賣協議之條款終止後，各方的所有權利及義務將不再有效，惟(其中包括)以下各項除外：

- (i) 如(a)或(b)所載先決條件未於先決條件達成日期前達成，買賣協議將終止，此後賣方律師作為保管人持有的總款項港幣10,000,000元將被賣方沒收。
- (ii) 如(a)及(b)所載先決條件達成，但買方未能或拒絕於最後截止日期或之前完成收購事項，按金將被賣方沒收，作為買方應付的違約金，且買方亦須在收到賣方要求後向賣方補償賣方就磋商、編製、簽署及終止買賣協議而合理產生的所有成本。
- (iii) 如(a)及(b)所載先決條件已達成，但賣方拒絕或未能完成收購事項，按金須悉數(不計利息)退還予買方，且賣方須在收到買方要求後向買方補償買方就磋商、編製、簽署及終止買賣協議而合理產生的所有成本。

其他條款

買方有權提名一名代名人(由本公司直接或間接擁有)於完成時根據收購事項作為銷售股份的承讓人及目標公司股東貸款的受讓人。

完成

待所有先決條件達成後，完成將於最後截止日期或之前發生。於完成後，買方將持有目標公司的100%股權，而目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事電訊產品貿易、提供電訊產品之維修服務及金融資產投資。

於二零一五年十二月中信國安集團有限公司(中國一家大型集團，從事(其中包括)電訊、能源、物業發展、物業管理及資產管理業務)收購本公司大部分股權後，本公司有意於香港設立永久綜合據點，為其業務及經營持續發展提供堅實基礎。

現時本集團有四個辦事處，位於中環、觀塘及大角咀。預期收購事項將令本集團可將其業務活動及員工整合至一個地點，從而改善經營效率及減少行政開支。遷至同一辦事處後，能增強員工之間的溝通及合作。董事及本公司高級管理層監督本集團的日常運作亦更方便。亦將節省員工在辦事處之間的交通及傳遞文件的時間與成本。於完成後，本集團將對該物業進行裝修，以籌備將現時於本集團多個辦事處(不包括位於觀塘的主要營業地點)進行的業務經營在現有租約屆滿(即二零一八年三月至二零一八年五月期間)後盡快逐步搬遷至該物業。如條款允許及屬合理，本集團可能考慮提早終止該等租約，以加快搬遷至該物業，從而減少或節省租金開支。

董事會函件

下表載列本集團現有租賃協議的概要：

	租約1	租約2	租約3 ^{附註}	租約4	租約5
現時用途	辦事處	辦事處	倉庫	辦事處	辦事處
地點	香港九龍大角咀	香港九龍觀塘	香港九龍油塘	香港九龍觀塘	香港中環
租約屆滿日期	二零一八年 四月十五日	二零一九年 三月三十一日	二零一九年 一月三十一日	二零一八年 五月三十一日	二零一八年 三月十三日
月租金(港幣)	42,525	120,000	26,000	21,600	80,000
提早終止罰款	賠償業主遭受 的任何損失	賠償業主遭受 的任何損失	賠償業主遭受 的任何損失	賠償業主遭受 的任何損失	如已發出2個月 通知，則毋須 支付罰款

附註：本公司無意將該倉庫現時進行的業務搬遷至該物業。只有辦事處會搬遷至該物業。

在將本集團主要營業地點搬遷至該物業(預期於二零一九年三月或之前進行)前，該物業約70%擬用於本集團自有業務。該物業餘下30%將透過與獨立第三方訂立短期租賃協議而出租。因此，短期而言，本集團預期可從該物業獲得租金收入，補充其現有收入。現時目標公司與主租戶之間訂有一份主租賃協議，該協議將於完成後終止，不作出處罰。同時，賣方確認，於最後實際可行日期，主租賃協議項下所有分租已終止。因此，該物業將於完成後以空置管有權形式交付予買方。

在本集團主要營業地點搬遷後，董事確認，本公司擬於二零一九年前將該物業完全用於自有業務。一旦本集團辦事處搬遷至該物業，預期本集團每年可節省租金開支總額約港幣3,200,000元(按上表所披露本集團現時根據該等租約(不包括租約3)支付的現行租金總額計算)。

儘管收購事項及隨後搬遷本集團業務地點可能產生短期額外成本(如一次性投資成本、裝修開支、差旅費及其他搬遷開支等)，董事認為，收購事項將(i)增加本集團資產基礎，(ii)在長期而言提高經營效率及減少行政開支(如上文所述)。因此，董事認為，收購事項有利於本集團持續增長的長期目標，符合本公司及股東的最佳利益。

本公司現時無意於收購事項後收購或出售或終止經營任何業務／資產，亦無任何業務擴張計劃。本公司無意於完成後發展及擴張至物業投資業務。

收購事項之資金

按金乃使用本集團之現金儲備撥付，主要來自控股股東於二零一六年授予本公司的金額為港幣50,000,000元之股東貸款。代價餘額將使用控股股東將於股東特別大會日期或之前授予本公司的金額為港幣286,200,000元之無抵押免息新股東貸款償付。控股股東提供的該兩筆股東貸款總額將使用供股所得款項償還。有關簡單描述，請參閱下文「建議供股」一節。

建議供股

建議供股擬於完成後發生及待完成後方可作實。本公司建議透過供股籌集約港幣439,100,000元(扣除包銷佣金、專業費用及其他相關開支前)，據此，2,582,986,966股供股股份將按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份之基準配發及發行。

認購價為每股供股股份港幣0.170元，須由合資格股東於根據供股申請供股股份時悉數支付。

假設於記錄日期或之前本公司不會發行新股份及／或購回股份，合共2,582,986,966股供股股份將予配發及發行，相當於：

董事會函件

- (i) 於最後實際可行日期本公司的現有已發行股份約50.0%；及
- (ii) 經發行供股股份而擴大的本公司現有已發行股份約33.3%。

每股面值港幣0.01元的供股股份之總面值將為約港幣25,829,870元。

供股(不包括獲接納股份)將由包銷商全面包銷,包銷協議之條款乃由本公司與包銷商按公平原則磋商後協定。

於二零一七年一月二十六日(交易時段後),控股股東向本公司作出不可撤回承諾,承諾認購其根據供股獲准認購的最高數目股份。於最後實際可行日期,控股股東於2,749,210,892股股份中擁有實益權益,相當於本公司的現有已發行股本約53.2%。總而言之,控股股東承諾接納1,374,605,446股供股股份。

更多詳情請參閱本公司日期為該公告「建議供股」一節。

賣方及目標公司之資料

賣方之資料

賣方主要從事投資控股。

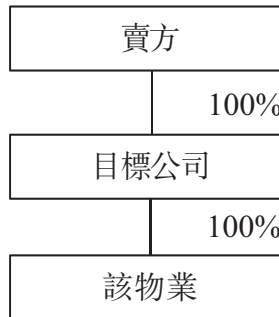
據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信,賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。賣方及其關聯方與本公司及其關連人士之間現時或過往並無書面或口頭關係、業務、安排、交易、協議或諒解(與收購事項有關者除外)。於最後實際可行日期,賣方及其聯繫人概無持有任何股份。

目標公司之資料

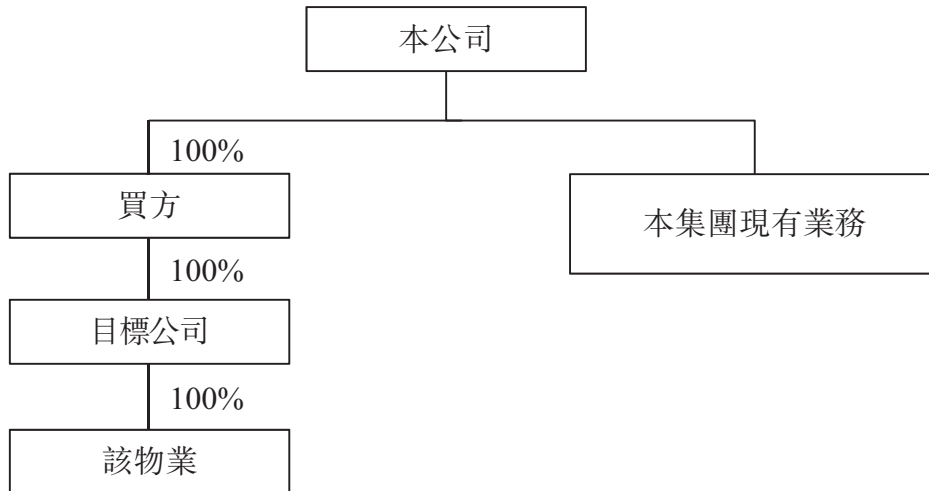
下文載列目標公司之集團架構、業務及財務資料(基於賣方提供的資料)。

目標公司之集團架構

於最後實際可行日期，目標公司為於香港註冊成立的公司及賣方的全資附屬公司。收購事項前目標公司之股權架構載列如下：



完成後目標公司之股權架構載列如下：



目標公司之業務

目標公司為一間投資控股公司，並為該物業（即香港夏慤道18號海富中心第二座15樓整層）的法定及實益擁有人。該物業（將用作辦公空間）所報總樓面面積約10,627平方呎，而該物業的實用面積約8,862平方呎。經賣方確認，目標公司並無擁有其他物業或重大資產。

董事會函件

目標公司之財務資料

按照香港財務報告準則編製的目標公司之財務資料載列於本通函附錄二。

吾等注意到，在目標公司的獨立申報會計師國衛會計師事務所有限公司編製的報告(載列於本通函附錄二)中，有一段「強調事項」，提請注意目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日的流動負債淨額分別約港幣97,200,000元、港幣100,000,000元、港幣102,400,000元及港幣117,400,000元。

董事已將此納入考慮，並注意到，目標公司的淨流動負債狀況主要是由於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日一筆應付直接控股公司的款項(即結欠賣方的目標公司股東貸款)分別約港幣98,300,000元、港幣100,100,000元、港幣103,300,000元及港幣118,500,000元所致。作為收購事項的一部分，目標公司股東貸款將由賣方轉讓予買方。

於二零一七年一月三十一日，目標公司的資產淨值約港幣127,600,000元。

完成後對本集團之潛在會計處理

於完成後，本公司將實益擁有目標公司之100%股權，而目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

於完成後，董事的意向是於二零一九年前該物業約70%將用於本集團自有業務。該物業餘下30%將透過與獨立第三方訂立短期租賃協議而出租。於該期間，本集團會將該兩個部分分開入賬。由本集團持作自用的部分將按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第16號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，並將按成本減後續累計折舊及後續累計減值虧損(如有)入賬。為賺取租金而持有的另一部分將按照香港會計準則第40號「投資物業」分類為投資物業，並將初步按成本計量。初步確認後，投資物業按公平價值計量。因投資物業公平價值變動產生的收益及虧損將計入產生期間的損益。於二零一九年後，董事預計該物業的100%將由本集團持作自用。

本公司董事會構成不會因收購事項而變化，且本公司無意委任賣方／目標公司的任何董事或高級管理層擔任董事。

收購事項對本集團之潛在財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標公司的財務業績將綜合入經擴大集團。經擴大集團之未經審核備考財務資料(說明收購事項對本集團的業績、資產及負債的財務影響)載列於本通函附錄三。

資產及負債

於二零一六年九月三十日，本集團的經審核綜合總資產及總負債(摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止年度的已刊發年報)分別為約港幣78,400,000元及約港幣80,500,000元。因此，本集團於二零一六年九月三十日處於淨負債狀況。根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設於二零一六年九月三十日完成已發生及供股未發生，則供股前經擴大集團的未經審核備考總資產及總負債將分別為約港幣373,800,000元及約港幣375,700,000元，因此，緊隨完成後及供股完成前經擴大集團將繼續處於淨負債狀況。由於本集團的現金結餘因供股所得款項而增加，於供股完成後，本集團的財務狀況將由淨負債狀況改善為淨資產狀況。假設於二零一六年九月三十日完成、供股及按照該公告所述計劃使用供股所得款項均已發生，則經擴大集團的未經審核備考總資產及總負債將分別為約港幣426,200,000元及約港幣5,700,000元。

盈利

截至二零一六年九月三十日止年度，本集團錄得淨虧損約港幣25,300,000元。根據本通函附錄三經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設於二零一五年十月一日完成已發生，截至二零一六年九月三十日止年度經擴大集團將錄得淨虧損約港幣18,600,000元。假設於二零一五年十月一日完成及供股均已發生，影響將相同。

董事預計，收購事項後應向董事支付的薪酬與董事應收實物利益的總額不會出現重大變動。

董事會函件

董事提請股東注意，編製該備考分析僅作說明用途，基於其自身的判斷、估計及假設，且因其假設性質使然，未必能真實反映本集團於二零一六年九月三十日或未來任何日期的財務狀況或本集團截至二零一六年九月三十日止年度或於收購事項及供股後未來任何期間的業績及現金流量。

批准收購事項之不可撤回承諾

於二零一七年一月二十六日，控股股東向本公司作出不可撤回承諾，承諾於股東特別大會上投票贊成批准收購事項的普通決議案。由於控股股東於最後實際可行日期持有本公司全部已發行股本約53.2%，這確保了收購事項將於股東特別大會上獲批准。

據董事所深知，除(i)控股股東向本公司作出的不可撤回承諾；及(ii)控股股東向本公司授出的新股東貸款外，控股股東與其他方之間並無有關收購事項及供股的其他協議或安排。

香港主要營業地點變動

本公司擬於本公司現有辦事處搬遷至該物業後更改本集團的香港主要營業地點，以反映搬遷。本公司將在變動生效後就此另行刊發公告。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所載有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過100%，收購事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購事項，須遵守申報、公告及股東批准規定。

由於並無股東於收購事項中擁有任何重大權益，且賣方及其聯繫人於最後實際可行日期並無持有任何股份，概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項放棄投票。

董事會函件

股東特別大會

股東特別大會將於二零一七年三月二十二日(星期三)上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店3樓解頤閣1廳舉行，召開大會之通告載於本通函第91至92頁。於股東特別大會上將提呈普通決議案，以酌情批准收購事項。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回(i)本公司的總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港九龍觀塘成業街6號泓富廣場2903室)(如閣下為香港股東)；或(ii)本公司的新加坡股份過戶代理Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.(前稱Lim Associates (Pte) Ltd)之辦事處(地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623)(如閣下為新加坡股東)，惟於任何情況下須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上的所有表決必須以投票表決方式進行，本公司將按上市規則第13.39(5)條規定的方式公佈投票表決結果。

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東須就將於股東特別大會上提呈的普通決議案放棄投票。

推薦建議

董事會認為，收購事項乃按一般商業條款進行，買賣協議的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。因此，董事會推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的批准收購事項之普通決議案。

一般資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
耀科國際(控股)有限公司
主席
杜軍

二零一七年三月三日

1. 本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年九月三十日止年度之經審核綜合財務資料

本集團(i)截至二零一四年九月三十日止年度的經審核綜合財務報表載於二零一五年一月二十九日刊發的本公司二零一四年年報第33至69頁；(ii)截至二零一五年九月三十日止年度的經審核綜合財務報表載於二零一六年一月六日刊發的本公司二零一五年年報第33至75頁；及(iii)截至二零一六年九月三十日止年度的經審核綜合財務報表載於二零一七年一月十九日刊發的本公司二零一六年年報第41至111頁。

二零一四年年報

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0129/LTN20150129311_c.pdf

二零一五年年報

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0106/LTN20160106750_c.pdf

二零一六年年報

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0119/LTN20170119134_c.pdf

2. 債務聲明

於二零一七年一月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,經擴大集團有金額約港幣209,760,000元的總借貸,詳情如下:

- (i) 目標公司有銀行借貸約港幣23,422,000元,以目標公司的投資物業抵押,並由Sun Hing Holdings Limited擔保。
- (ii) 本集團有金額為港幣4,500,000元的銀行借貸以本集團的已抵押銀行存款抵押。
- (iii) 目標公司有應付目標公司的直接控股公司(即賣方)的無抵押款項約港幣114,803,000元。
- (iv) 本集團有應付本公司一名前任董事的無抵押款項約港幣17,035,000元。
- (v) 本集團有應付本公司的直接控股公司(即Road Shine)的無抵押貸款港幣50,000,000元。

除上文所披露者及集團內部公司間負債以及正常貿易應付款項外，於二零一七年一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或已同意發行之任何借貸資本、銀行透支、貸款、抵押、債權證或其他類似債務、承兌負債（不包括正常貿易票據）、承兌信貸、按揭、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

經考慮收購事項、建議供股及現時可用之財政資源、預期內部產生的資金及經擴大集團現時可用的銀行信貸，董事認為，如並無未預見之情況，經擴大集團將具備充裕營運資金應付其現有需要及自本通函日期起最多12個月期間的需要。

4. 本集團之財務及貿易前景

截至二零一六年九月三十日止年度，本集團主要從事(i)電訊產品貿易；(ii)提供電訊產品之維修服務；及(iii)金融資產投資。

電訊產品貿易

截至二零一六年九月三十日止年度該分部的收益約港幣8,700,000元，較截至二零一五年九月三十日止年度約港幣5,800,000元增加約49.7%。增加主要是由於截至二零一六年九月三十日止年度電訊產品的需求增加。如本公司的二零一六年年報所披露，根據香港通信管理局的記錄，於二零一六年三月，香港每月流動數據用量按年增長約1.18倍。此外，除現有3G服務外，本集團經營所在的本地公共流動服務市場全部四家流動網絡運營商均已採用長期演進部署4G服務，帶動了市場上電訊產品的需求及貿易活動。

提供維修服務

截至二零一六年九月三十日止年度該分部的收益約港幣94,700,000元，較截至二零一五年九月三十日止年度約港幣80,900,000元增加約17.0%。增加主要是由於上述因素令智能手機升級／保養服務的需求增加。

金融資產投資

截至二零一六年九月三十日止年度該分部的收益約港幣27,000元，而截至二零一五年九月三十日止年度為虧損約港幣20,000元。該分部表現變動主要是由於本集團持有的金融資產公平價值變化所致。

本集團會繼續在充滿挑戰和不斷變化的市場環境中經營現有業務。同時，配合集團致力提升股東價值的長遠目標，及鑑於本地電訊市場的經營環境競爭激烈，集團將尋求可行的投資機會以拓闊業務領域。董事會相信，在不同行業、地域、產品及服務類別中尋求具協同效應的投資機會，為集團長遠建立更廣泛的業務範疇，符合股東利益。

本集團會繼續檢討財務狀況及現有業務，並制定長遠的業務計劃及策略。發展業務的過程中，集團會堅守嚴謹的風險評估及管理方針。本集團管理層會檢視集團營運效益。

於完成後，經擴大集團將透過專注於現有業務，繼續物色為股東創造價值之機會，從而為股東帶來進一步價值。

5. 業務及財務回顧

本集團截至二零一六年九月三十日止年度的收益約港幣103,400,000元，較截至二零一五年九月三十日止年度約港幣86,700,000元增加約19.3%。該增加主要是由於智能手機升級／保養服務的需求增加，令提供修理服務產生的收益由截至二零一五年九月三十日止年度約港幣80,900,000元，增加至截至二零一六年九月三十日止年度約港幣94,700,000元。該服務提供分部繼續為本集團帶來穩定的經常性收入來源，同時補充其貿易業務。

截至二零一六年九月三十日止年度，本集團錄得淨虧損約港幣25,300,000元，較截至二零一五年九月三十日止年度的淨虧損約港幣23,300,000元增加約8.6%。該淨虧損增加主要是由於行政支出增加所致，並部分被其他經營支出減少及毛利增加所抵銷。

本集團主要在香港經營業務，主要涉及港幣。故此，本集團認為其外匯風險極低，因此並未進行任何重大對沖活動。

6. 流動資金及財政資源

於二零一五年及二零一六年九月三十日，本集團的非流動資產總額分別約港幣8,900,000元及港幣9,300,000元。本集團於本年度實行保守的低存貨政策。因此，於二零一五年及二零一六年九月三十日之存貨分別維持於約港幣2,300,000元及港幣1,400,000元之低水平。於二零一五年及二零一六年九月三十日，本集團有應收貿易賬款淨額分別約港幣1,300,000元及港幣1,100,000元。

於二零一五年及二零一六年九月三十日，本集團的銀行借貸以已抵押定期存款抵押。銀行借貸按香港銀行同業拆息加每年2.9%計息，以港幣計值。於二零一五年及二零一六年九月三十日，須償還的銀行借貸金額處於約港幣4,500,000元的相近水平，須於一年內償還。

於二零一六年九月三十日，本集團有金額約港幣12,000,000元的應付一名前任董事款項，該款項為免息、無抵押及須於要求時償還。於二零一六年九月三十日，本集團亦有金額約港幣50,000,000元的直接控股公司(即Road Shine)貸款，該款項為無抵押、不計息及須於一年內償還。該兩筆貸款均以港幣計值。

本集團的資產負債比率(以總借貸金額佔總資產的百分比表示)由二零一五年九月三十日約11.3%增加至二零一六年九月三十日約69.5%。該大幅增加的原因是提取了一筆由控股股東於二零一六年所提供的港幣50,000,000元無息及無抵押貸款。於二零一五年及二零一六年九月三十日，本集團亦有金額約港幣5,000,000元的定期存款被抵押，以作為銀行融資的擔保。

本集團的流動比率由二零一五年九月三十日約1.84減少至二零一六年九月三十日約0.86，而速動資產比率由二零一五年九月三十日約1.71減少至二零一六年九月三十日約0.84。

本集團之現金及現金等價物(以港幣計值)由二零一五年九月三十日約港幣14,300,000元增加至二零一六年九月三十日約港幣52,900,000元。該大幅增加的主要原因是提取了一筆由控股股東於二零一六年所提供的港幣50,000,000元無息及無抵押貸款。

7. 資本架構

本公司於一九九八年十二月九日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份在聯交所擁有第一上市地位，及於新交所擁有第二上市地位。

本集團管理其資本以確保本集團之實體有能力進行持續經營，並透過完善平衡其債務與權益為權益擁有人帶來最大回報。本集團之整體策略自過往年度起維持不變。本集團之資本架構由債務(包括浮動利率銀行借貸及直接控股公司貸款)、現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)組成。

本集團將透過支付股息、發行新股份及新增借貸平衡其整體資本架構。

本集團以銀行借貸及直接控股公司貸款除以總資產之資產負債比率為基準來監控其資本。本集團致力將資產負債比率維持在合理水準。於結算日之資產負債比率如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
總借貸(附註)	54,500	4,500
總資產	78,448	39,945
資產負債比率	69.5%	11.3%

附註：總借貸包括銀行借貸及直接控股公司貸款。

於二零一六年九月三十日，本公司擁有人應佔的股本為虧絀約港幣51,700,000元。

8. 融資活動

於二零一七年一月二十六日，本公司建議透過供股籌集約港幣439,100,000元(扣除專業費用及其他相關開支前)，據此，2,582,986,966股供股股份將按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份之基準配發及發行。認購價為每股供股股份港幣0.170元，須由合資格股東於根據供股申請供股股份時悉數支付。有關供股的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一七年一月二十六日之公告。

於最後實際可行日期，除上述供股外，本公司於過往十二個月並無建議或進行任何集資活動。

董事會繼續物色機會，以吸引更多投資者，擴大股東基礎，為擴展現有及／或未來業務而提供財政資源，減少累計虧損及提高集資靈活性。

9. 重大變動

董事確認，自二零一六年九月三十日(即本公司最近刊發的經審核財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大變動。

10. 重大收購及出售附屬公司及關聯公司

董事確認，自二零一六年九月三十日起，並無重大收購及出售附屬公司及關聯公司。

11. 僱員及薪酬政策

於二零一五年及二零一六年九月三十日，本集團僱用120名僱員，包括執行董事。員工成本總額(包括董事酬金)由截至二零一五年九月三十日止年度約港幣28,000,000元，增加至截至二零一六年九月三十日止年度約港幣34,300,000元。

僱員薪酬乃按照其經驗、能力、資格及職責性質以及現行市場趨勢釐定。除基本薪金外，亦可能向本集團僱員提供酌情花紅及其他獎勵，以表彰其表現及貢獻。董事的酬金乃由本公司薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。本集團為根據香港僱傭條例聘用的僱員提供強制性公積金計劃。

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所有限公司發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

下文載列吾等就Eagle Faith Investments Limited(「目標公司」)的財務資料之報告，其財務資料包括目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日的財務狀況表，以及目標公司於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止六個月(「相關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表連同其附註(「財務資料」)，以及截至二零一五年九月三十日止六個月的比較損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表(「未經審核比較財務資料」)，乃按照下文附錄二附註3(b)所載呈列基準編製，以供載入耀科國際(控股)有限公司(「貴公司」)日期為二零一七年三月三日的通函(「通函」)，通函內容有關First Choice Properties Limited(「賣方」)與Capital Ring Enterprises Limited(「買方」)就以總代價港幣318,000,000元(可予調整)(「代價」)買賣目標公司的合共100%股權(統稱「收購事項」)而訂立的日期為二零一七年一月二十六日之買賣協議(「該協議」)。

目標公司主要從事物業投資，以賺取租金收入。目標公司為於二零零七年十二月七日在香港註冊成立之有限公司。

目標公司已採納三月三十一日為其財政年度結束日期。目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度的法定財務報表乃由林海涵、林靄欣、林靄文會計師事務所有限公司審核。

編製基準

目標公司的董事乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例編製相關期間的財務報表(「相關財務報表」)。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一六年九月三十日止六個月的相關財務報表乃由吾等按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核。

財務資料乃由 貴公司董事基於相關財務報表按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文及香港公司條例編製，以供載入有關收購事項的通函，並無作出調整。

董事之責任

貴公司的董事對本通函的內容負責，包括按照上市規則的披露規定編製財務資料及未經審核比較財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映，及落實目標公司董事認為必要的內部控制，以使財務資料及未經審核比較財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述。

申報會計師之責任

就相關期間的財務資料而言，吾等的責任是基於吾等的檢查就財務資料達致獨立意見，並向 閣下彙報吾等的意見。吾等已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「章程及申報會計師」檢查目標公司於相關期間的相關財務報表，並已執行必要的程序。

就本報告而言，吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2400號「審閱過往財務報表的工作」審閱未經審核比較財務資料(貴公司董事對此負責)。審閱主要包括向目標公司的管理層作出查詢，對未經審核比較財務資料應用分析性程序，並就此評估會計政策及呈報是否已貫徹應用(另有披露者除外)。審閱不包括控制測試及核實資產、負債及交易等審核程序。其範圍遠小於審核，因此提供的保證程度低於審核。因此，吾等不對未經審核比較財務資料發表審核意見。

有關財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言，相關期間的財務資料真實公平地反映了目標公司於二零一四年、二零一五及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日的財務狀況以及目標公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

有關中期比較資料之審閱結論

基於吾等的審閱(並不構成審核)，就本報告而言，吾等並無注意到任何事項，令吾等認為未經審核比較財務資料並未在所有重大方面按照與就財務資料所採納者相同的基準而編製。

強調事項

在不保留意見的情況下，吾等提請注意財務資料附錄二附註3(b)，當中顯示目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日的流動負債淨額分別約港幣97,195,000元、港幣99,982,000元、港幣102,392,000元及港幣117,373,000元。有關狀況，加上附錄二附註3(b)所載其他事項，顯示存在可能令目標公司能否持續經營嚴重成疑之重大不明朗因素。

I. 財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至				
		截至三月三十一日止年度			九月三十日止六個月	
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		(未經審核)				
收益	6	1,488	2,976	4,463	2,232	1,488
銷售成本		(1,009)	(1,322)	(1,404)	(667)	(704)
毛利		479	1,654	3,059	1,565	784
其他收益	7	12	4	-	-	-
投資物業之公平價值變動	11	(15,000)	9,000	11,000	23,000	9,000
行政支出		(547)	(520)	(1,394)	(257)	(630)
財務成本	8	(285)	(263)	(239)	(122)	(105)
除稅前(虧損)/溢利	9	(15,341)	9,875	12,426	24,186	9,049
稅項	10	57	(145)	(215)	(175)	(8)
本年度/期間(虧損)/溢利及全面收入總額		<u>(15,284)</u>	<u>9,730</u>	<u>12,211</u>	<u>24,011</u>	<u>9,041</u>
目標公司擁有人應佔本年度/期間(虧損)/溢利及全面收入總額		<u>(15,284)</u>	<u>9,730</u>	<u>12,211</u>	<u>24,011</u>	<u>9,041</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於
		二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 九月三十日 港幣千元
非流動資產					
投資物業	11	243,000	252,000	263,000	272,000
流動資產					
預付款項、按金及其他應收款項	12	3,583	3,753	4,158	5,309
預付稅項		125	125	-	-
銀行結餘		1,086	612	455	183
		4,794	4,490	4,613	5,492
流動負債					
應計費用及其他應付款項	14	14	673	12	636
應付直接控股公司款項	13	98,340	100,136	103,232	118,453
銀行借貸	15	3,635	3,663	3,690	3,705
應付稅項		-	-	71	71
		101,989	104,472	107,005	122,865
流動負債淨額		(97,195)	(99,982)	(102,392)	(117,373)
總資產減流動負債		145,805	152,018	160,608	154,627

	附註	於三月三十一日			於
		二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 九月三十日 港幣千元
資本及儲備					
股本	16	–	–	–	–
儲備		<u>115,707</u>	<u>125,437</u>	<u>137,648</u>	<u>133,517</u>
總權益		<u>115,707</u>	<u>125,437</u>	<u>137,648</u>	<u>133,517</u>
非流動負債					
銀行借貸	15	29,846	26,184	22,497	20,639
遞延稅項負債	17	<u>252</u>	<u>397</u>	<u>463</u>	<u>471</u>
		<u>30,098</u>	<u>26,581</u>	<u>22,960</u>	<u>21,110</u>
		<u>145,805</u>	<u>152,018</u>	<u>160,608</u>	<u>154,627</u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

權益變動表

	股本 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年四月一日	–	130,991	130,991
本年度虧損及全面虧損總額	–	(15,284)	(15,284)
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	–	115,707	115,707
本年度溢利及全面收入總額	–	9,730	9,730
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	–	125,437	125,437
本年度溢利及全面收入總額	–	12,211	12,211
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	–	137,648	137,648
本期間溢利及全面收入總額	–	9,041	9,041
股息	–	(13,172)	(13,172)
於二零一六年九月三十日	–	133,517	133,517
於二零一五年四月一日	–	125,437	125,437
本期間溢利及全面收入總額	–	24,011	24,011
於二零一五年九月三十日 (未經審核)	–	149,448	149,448

隨附附註構成財務資料的一部分。

現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至 九月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元
經營活動之現金流量					
除所得稅前(虧損)/溢利	(15,341)	9,875	12,426	24,186	9,049
調整：					
投資物業公平價值變動	15,000	(9,000)	(11,000)	(23,000)	(9,000)
財務成本	285	263	239	122	105
營運資金變動前之經營現金流量	(56)	1,138	1,665	1,308	154
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少	(3,560)	(170)	(405)	-	(1,151)
應計費用及其他應付款項增加/ (減少)	(1,735)	659	(661)	(159)	624
應付直接控股公司款項增加	8,756	1,796	3,096	520	2,049
經營產生之現金	3,405	3,423	3,695	1,669	1,676
所得稅退稅	-	-	47	125	-
經營活動產生之現金淨額	3,405	3,423	3,742	1,794	1,676
融資活動之現金流量					
已付利息	(285)	(263)	(239)	(122)	(105)
償還銀行借貸	(3,905)	(3,634)	(3,660)	(1,826)	(1,843)

	截至三月三十一日止年度			截至 九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
融資活動使用之現金淨額	<u>(4,190)</u>	<u>(3,897)</u>	<u>(3,899)</u>	<u>(1,948)</u>	<u>(1,948)</u>
現金及現金等價物減少淨額	(785)	(474)	(157)	(154)	(272)
本年度／期間初之現金及現金等價物	<u>1,871</u>	<u>1,086</u>	<u>612</u>	<u>612</u>	<u>455</u>
本年度／期間末之現金及現金等價物	<u><u>1,086</u></u>	<u><u>612</u></u>	<u><u>455</u></u>	<u><u>458</u></u>	<u><u>183</u></u>
現金及現金等價物結餘分析					
銀行結餘	<u><u>1,086</u></u>	<u><u>612</u></u>	<u><u>455</u></u>	<u><u>458</u></u>	<u><u>183</u></u>

隨附附註構成財務資料的一部分。

II. 財務資料附註

1. 一般事項

目標公司為於二零零七年十二月七日在香港註冊成立之有限公司。目標公司之註冊地址為香港金鐘道95號華匯中心10樓A及B室。目標公司的主要業務為物業投資，以賺取租金收入。

目標公司的直接控股公司為First Choice Properties Limited，該公司為於英屬處女群島註冊成立之公司。

財務資料乃以港幣（「港幣」）呈列，港幣與本公司的功能貨幣相同。除另有指明外，所有金額已取整至最接近的港幣千元（「港幣千元」）。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及披露

就編製及呈列相關期間的財務資料而言，目標公司已於整個相關期間貫徹應用自二零一六年四月一日起財政年度對目標公司生效的所有香港財務報告準則。

目標公司尚未採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露主動性 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損作出遞延稅項資產之確認 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益之澄清 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

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號新增至現有之香港財務報告準則第9號。香港財務報告準則第9號(於二零一四年經修訂)為所有並非按公平價值計入損益之金融資產引進新減值規定及對先前已落實之分類及計量規定作出修訂。

香港財務報告準則第9號之新「預期虧損」減值模式取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」之「已產生虧損」模式。就按攤銷成本或公平價值計入其他全面收入之金融資產而言，實體現時一概於損益中確認(至少)十二個月之預期虧損。就應收貿易賬款而言，現有可行的權宜之法，是基於過往虧損模式或客戶基礎之提列矩陣來計算預期信貸虧損。

香港財務報告準則第9號亦引入額外的應用指引，以澄清金融資產之合約現金流產生屬僅支付本金及利息(「僅支付本金及利息」)之付款之規定，此乃按攤銷成本計量之資產所需符合之兩項條件之一，其可能導致更多金融資產按攤銷成本計量。

債務工具亦獲新增第三個計量類別—按公平價值計入其他全面收入，此類別適用於符合僅支付本金及利息合約現金流特性測試之債務工具。

目標公司的董事(「董事」)預期，於未來採納香港財務報告準則第9號可能對目標公司之金融資產及金融負債構成重大影響。然而，在目標公司完成詳盡檢討前合理估算香港財務報告準則第9號之影響並不可行。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收益之五個步驟：

- 第一步： 識別與客戶訂立之合約
- 第二步： 識別合約中之履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步： 於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」移交客戶之時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能對目標公司財務報表中呈報及披露之金額構成重大影響。然而，在目標公司完成詳盡檢討前合理估算香港財務報告準則第15號之影響並不可行。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號(將於生效日期起取代香港會計準則第17號「租賃」)引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人就租賃採用的會計處理方法存在明顯差異，承租人所採用的會計處理方法適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

目標公司現正就香港財務報告準則第16號對目標公司財務狀況及財務表現之影響進行評估。在目標公司進行詳盡檢討前合理估算應用香港財務報告準則第16號之影響並不可行。

董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對目標公司之財務狀況及財務表現構成重大影響。

3. 主要會計政策概要

編製目標公司財務資料之主要會計政策如下。除非另有說明，該等政策一概適用於所有呈列之期間。

(a) 合規聲明

財務資料乃根據所有適用之香港財務報告準則(即香港會計師公會)(「香港會計師公會」)所頒佈，所有個別適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋之統稱)、香港公認會計原則及香港公司條例而編製。

(b) 編製基準

目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日的流動負債超過其流動資產分別約港幣97,195,000元、港幣99,982,000元、港幣102,392,000元及港幣117,373,000元。該等情況顯示存在可能令目標公司能否持續經營嚴重成疑之重大不明朗因素。

該等收購事項完成後，買方將向目標公司提供持續財務支持，令其能夠持續經營及清償到期負債。

因此，財務資料已按持續經營基準編製。財務資料並未包括該公司若未能按持續經營基準營運之情況下所導致之任何調整。

編製財務資料時使用歷史成本法作為計算基準。

歷史成本一般按換取貨品及服務所付代價之公平價值計算。

公平價值是指市場參與者之間在計量日進行之有秩序交易中出售一項資產可收取或轉讓一項負債須支付之價格，不論該價格是否可使用其他估值技術直接觀察或估計。於估算資產或負債之公平價值時，目標公司考慮市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時將會考慮之該等特徵。在該等財務資料中作計量及／或披露用途之公平價值均按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內以股份為基礎之付款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易，以及與公平價值類似但並非公平價值之計量（例如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值）除外。

此外，就財務呈報而言，公平價值計量根據公平價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體計量公平價值之重要性分類為第一級、第二級或第三級，其載述如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日可以取得相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是除第一級內包括之報價外可直接或間接觀察之資產或負債之輸入數據；及
- 第三級輸入數據是資產或負債之不可觀察輸入數據。

(c) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本升值而根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，包括為現時未釐定的用途而持有的土地及為未來用作投資物業而正在建設或開發的物業。

投資物業於財務狀況表按公平價值列賬，除非於報告日期仍然在建設或發展中，且當時其公平價值無法可靠計量。因投資物業的公平價值變化或報廢或出售而產生的任何收益或虧損，於損益或其他全面收益表確認。

(d) 稅項

所得稅支出指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期稅項

即期應付稅項乃按本期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表中所報告之溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目，並且不包括從未課稅及可扣稅之項目。目標公司本期稅項負債是以報告期末之已制訂或實際採用之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項乃就財務資料的資產及負債賬面值與用作計算應課稅溢利的相應稅基之間的暫時差額。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利以動用所有可扣減暫時差額時就該等可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額因商譽或初步確認(除業務合併外)因一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易的其他資產及負債而產生，則不予確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債就與附屬公司的投資相關的應課稅暫時差額予以確認，惟倘目標公司可控制其撥回及暫時差額於可見將來有可能不會撥回則除外。因與有關投資及權益相關的可扣減暫時差額而產生的遞延稅項資產僅於可能產生足夠應課稅溢利以運用暫時差額的利益，並預期可於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期間結束時作檢討，並於不可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債以變現資產或清償負債期間預期的適用稅率計算，根據於報告期間結束時已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債和資產的計量反映目標公司預期在報告期間結束時將來能收回或支付有關資產和負債賬面金額的稅務影響。

本期間即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與在其他全面收入中確認或直接於權益中確認的項目相關，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

(e) 已確認收益

收益在經濟利益很可能會流入目標公司，且收益金額能夠可靠計量時，按下列基準確認：

租金收入(包括預收來自經營租賃項下物業的租金)按直線法於相關租賃年期在損益確認。

(f) 租賃

當租賃的條款將所有權的絕大部分風險及回報轉移予承租人時，該租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

目標公司作為出租人

來自經營租賃的租金收入按直線法於相關租賃年期在損益確認。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本加入租賃資產的賬面值，按直線法於租期內確認為開支。

(g) 其他應收款項

其他應收款項首先按公平價值入賬，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。在有客觀證據證明目標公司將無法按應收款項之原訂條款收回全部款項時，須就其他應收款項作出減值撥備。撥備金額為有關資產之賬面值與估計未來現金流量按實際利率貼現之現值兩者間之差額。撥備金額在損益中確認。

(h) 金融工具

當一個實體成為工具合約條款之一方時，會確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債首先以公平價值進行計量。購買或發行金融資產及金融負債(透過損益以公平價值列賬之金融資產及金融負債除外)之直接應佔交易成本於初步確認時計入或扣自各金融資產或金融負債(如適用)之公平價值。購買透過損益以公平價值列賬之金融資產或金融負債之直接應佔交易成本即時於損益中確認。

金融資產

金融資產歸類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的而定，乃於初步確認時釐定。所有以常規方式購買或出售之金融資產，均按交易日基準進行確認及終止確認。以常規方式購買或出售之金融資產要求在相關市場之規則或慣例設定之時間內交付資產。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及在相關期間內分配利息收入的一種方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或適用之較短期間，準確貼現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收利率差價費用、交易成本及其他溢價或折讓)至於初步確認時之賬面淨值之利率。

除該等分類為透過損益以公平價值列賬之金融資產，金融資產之利息收入乃按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括按金及其他應收款項及銀行結餘)為固定或可釐定款項的非衍生金融資產，且並無在活躍市場上報價。貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入使用實際利率法確認，惟於確認利息屬無關重要之短期應收款項除外。

金融資產減值

金融資產於各報告期末被評估減值跡象。倘有客觀證據證明，初步確認金融資產後，因發生一件或多件事件使投資的估計未來現金流量受影響，則金融資產被視為已減值。

減值客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現嚴重財政困難；或
- 違反合約，如逾期支付或拖欠利息或本金；或

- 借款人有可能面臨破產或進行財務重組；或
- 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

就若干類別之金融資產而言，獲評估為不會個別減值之資產將進而整體作減值評估。應收款項組合出現減值之客觀證據可包括目標公司過往收款經驗、組合內延誤還款之次數超過平均信貸期增加、以及拖欠應收款項與國家或地方經濟狀況出現明顯變動有關。

對於按攤銷成本列賬之金融資產而言，確認減值虧損之金額為資產之賬面值與以金融資產原來實際利率折現估計未來現金流量現值間之差額。

以成本列賬之金融資產而言，計量減值虧損之金額為資產賬面值及以類似金融資產現時市場回報率折讓後的估計未來現金流量之差額。此減值虧損不可於以後期間撥回。

金融資產之賬面值直接透過所有金融資產之減值虧損減少，惟應收貿易賬款除外，其賬面值透過使用撥備賬減少。撥備賬賬面值之變動於損益內確認。倘應收貿易賬款被認為不可收回，則於撥備賬撤銷。之後收回過往已撤銷的數額計入撥備賬。

對於按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損之金額於以後期間減少，而該減少可客觀地與確認減值後出現之事件有關，則過往已確認之減值虧損會透過損益撥回，惟於撥回減值日，資產之賬面值不可超過假設並無確認減值之攤銷成本。

金融負債及權益工具

分類為債務或權益

實體發行的債務及權益工具乃根據所訂立的合約安排的實質內容以及金融負債及權益工具的定義而分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指能證明實體在減除其所有負債後的資產中的剩餘權益的任何合約。目標公司發行之權益工具按已收所得款項，扣除直接發行成本予以確認。

購回目標公司本身權益工具直接於權益內確認及扣除。於購買、出售、發行或註銷目標公司本身權益工具時，不會於損益中確認收益或虧損。

其他金融負債

其他金融負債(包括應計費用及其他應付款項、應付直接控股公司款項及銀行借貸)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及在相關期間內分配利息收入的一種方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或適用之較短期間，準確貼現估計未來現金付款(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收利率差價費用、交易成本及其他溢價或折價)至於初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支以實際利率基準確認，惟透過損益按公平價值歸類之金融負債除外。

終止確認

只有當收取資產現金流量之合約權利屆滿時，或將其金融資產及該等資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，目標公司方會終止確認金融資產。倘目標公司並未轉移亦未保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則目標公司繼續按持續參與之幅度將資產確認入賬並確認相關負債。倘目標公司仍保留已轉移金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，目標公司將繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項之有抵押借貸。

全面終止確認金融資產時，資產賬面值與已收取及應收代價以及已於其他全面收益確認及於權益累計之累計收益或虧損總額間之差額乃於損益確認。

目標公司於及僅於其責任獲解除、取消或到期時終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額於損益內確認。

(i) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資。

(j) 借貸

借貸初步按公平價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，借貸按攤銷成本入賬，初步確認金額與贖回價值之間的差額(連同任何利息及應付費用)使用實際利率法於借貸期間在損益確認。

所有借貸成本於產生期間在損益確認。

(k) 撥備

倘目標公司因過去事件導致現有法律或推定責任，而目標公司很可能須履行責任，且能夠可靠估計責任的數額時，則會確認撥備。

已確認為撥備之款項乃於報告期末就履行現有責任所需代價之最佳估計，已考慮有關責任之風險及不明確因素。倘撥備按預計履行現有責任之現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(如貨幣時間價值的影響重大)。

倘預期可自第三方收回結算撥備所需之部分或全部經濟利益，且幾乎肯定能收回償付金額及能可靠地計量應收款項，則確認該應收款項為資產。

(l) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生之過往事件而可能引起之責任，而其存在與否取決於某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而目標公司並不能完全控制這些未來事件會否發生。或然負債亦可能是因已發生之事件引致之現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或未能可靠地衡量責任金額而未有入賬。或然負債不會被確認，但會在財務資料附註內披露。假若流出資源之可能性改變而導致可能出現資源流出，此等或然負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生之過往事件而可能產生之資產，而其存在與否取決於某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而目標公司並不能完全控制這些未來事件會否發生。或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟利益時在財務資料附註內披露。若實質確定有收到經濟利益，資產會被確認。

(m) 有關連人士

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親家庭成員與目標公司有關連：
- (i) 可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之成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即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公司(或另一實體為成員公司之集團成員公司之聯營公司或合營公司)；
 - (iii) 該實體與目標公司均為同一第三方之合營公司；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為同一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而設之離職後福利計劃。如報告實體本身即為該計劃，則贊助僱員亦與目標公司有關連；
 - (vi) 該實體受上文(a)項所識別人士控制或共同控制；
 - (vii) 於上文(a)(i)項所識別對實體有重大影響之人士，或為實體(或實體之母公司)之主要管理人員之成員；或
 - (viii) 該實體或其所屬集團內任何成員公司為目標公司或其母公司提供主要管理人員服務。

某一人士之近親家庭成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家庭成員。

當有關連人士轉讓資源或責任時，交易被視為有關連人士交易。

4. 金融工具

金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括按金及其他應收款項、銀行結餘、應計費用及其他應付款項、應付直接控股公司款項及銀行借貸。該等金融工具之詳情及如何降低該等風險之政策於下文載列。管理層管理及監察該等風險，以確保已及時及有效地採取適當措施。

	於三月三十一日			於 二零一六年 九月三十日
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	港幣千元
金融資產				
貸款及應收款項 (包括銀行結餘)	<u>4,669</u>	<u>4,364</u>	<u>4,612</u>	<u>5,492</u>
金融負債				
攤銷成本	<u>131,835</u>	<u>130,656</u>	<u>129,431</u>	<u>143,433</u>

金融風險因素

目標公司面對多種不同之金融風險：市場風險、信貸風險及流動資金風險，均來自其經營及投資業務。目標公司之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，並尋求盡量減低對目標公司財務表現之潛在不利影響。

管理層定期管理目標公司之金融風險。由於目標公司之財務結構及現時的營運操作簡單，故管理層並無進行任何重大對沖活動。

(a) 市場風險**現金流量及公平價值利率風險**

由於目標公司並無以固定利率計息之貸款，故目標公司認為並無重大公平價值利率風險。

目標公司承受之現金流利率風險主要與以浮動利率計息之銀行結餘以及按香港同業拆息以現行利率計息之浮動利率銀行借貸有關。

目標公司現時並無任何利率對沖政策。然而，管理層監控利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

董事認為，銀行結餘及浮動利率銀行借貸之利率之合理可能變動並不重大，因此概無呈列敏感度分析。

(b) 信貸風險

其他應收款項之賬面值納入財務狀況表，為與目標公司之金融資產有關之目標公司之最大信貸風險。概無其他金融資產擁有重大信貸風險。

為了盡量降低信貸風險，目標公司管理層有信貸審批及其他監控程式，確保已採取跟進行動收回逾期債項。就此而言，董事認為目標公司之信貸風險已大幅下降。

(c) 流動資金風險

目標公司管理流動資金風險之方式包括定期監控其目前及預期流動資金需求，確保有充足之現金及現金等價物，以滿足目標公司之短期及長期流動資金需求。此外，目標公司之管理層繼續監察預期及實際現金流量，並對金融資產及負債之到期情況進行配對。

下表詳列目標公司非衍生金融負債之剩餘合約到期情況。下表根據未折讓金融負債，包括該等負債而累計之利息(目標公司有權及擬於到期前償還之負債除外)之合約到期情況而編製。

於二零一六年九月三十日

	加權平均 實際利率	1年至			合約未折讓 現金流量 總額	總賬面值 港幣千元
		1年內 港幣千元	5年內 港幣千元	超過5年 港幣千元	港幣千元	
非衍生金融負債						
應計費用及其他應付款項	-	636	-	-	636	636
應付直接控股公司款項	-	118,453	-	-	118,453	118,453
銀行借貸	0.9%	3,902	19,511	1,626	25,039	24,344
		<u>122,991</u>	<u>19,511</u>	<u>1,626</u>	<u>144,128</u>	<u>143,433</u>

於二零一六年三月三十一日

	加權平均 實際利率	1年至			合約未折讓 現金流量 總額	總賬面值 港幣千元
		1年內 港幣千元	5年內 港幣千元	超過5年 港幣千元	港幣千元	
非衍生金融負債						
應計費用及其他應付款項	-	12	-	-	12	12
應付直接控股公司款項	-	103,232	-	-	103,232	103,232
銀行借貸	0.8%	3,897	19,485	3,572	26,954	26,187
		<u>107,141</u>	<u>19,485</u>	<u>3,572</u>	<u>130,198</u>	<u>129,431</u>

於二零一五年三月三十一日

	加權平均 實際利率	1年至			合約未折讓 現金流量	總賬面值 港幣千元
		1年內 港幣千元	5年內 港幣千元	超過5年 港幣千元	總額 港幣千元	
非衍生金融負債						
應計費用及其他應付款項	-	673	-	-	673	673
應付直接控股公司款項	-	100,136	-	-	100,136	100,136
銀行借貸	0.8%	3,898	19,490	7,471	30,859	29,847
		<u>104,707</u>	<u>19,490</u>	<u>7,471</u>	<u>131,668</u>	<u>130,656</u>

於二零一四年三月三十一日

	加權平均 實際利率	1年至			合約未折讓 現金流量	總賬面值 港幣千元
		1年內 港幣千元	5年內 港幣千元	超過5年 港幣千元	總額 港幣千元	
非衍生金融負債						
應計費用及其他應付款項	-	14	-	-	14	14
應付直接控股公司款項	-	98,340	-	-	98,340	98,340
銀行借貸	0.8%	3,894	19,467	11,356	34,717	33,481
		<u>102,248</u>	<u>19,467</u>	<u>11,356</u>	<u>133,071</u>	<u>131,835</u>

資本風險管理

目標公司管理其資本以確保目標公司之實體有能力進行持續經營，並透過完善平衡其債務與權益為權益擁有人帶來最大回報。

目標公司之資本架構由債務(包括銀行借貸)、銀行結餘及目標公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)組成。董事按持續基準檢討資本架構。作為是項檢討之一部分，董事考慮資本成本及與資本有關之風險。

目標公司以銀行借貸除以總資產之資產負債比率為基準來監控其資本。目標公司致力將資產負債比率維持在合理水準。

於相關期間之資產負債比率如下：

	於三月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	九月三十日
				港幣千元
總借貸	<u>33,481</u>	<u>29,847</u>	<u>26,187</u>	<u>24,344</u>
總資產	<u>247,791</u>	<u>256,490</u>	<u>267,613</u>	<u>277,492</u>
資產負債比率	<u>13.51%</u>	<u>11.64%</u>	<u>9.79%</u>	<u>8.77%</u>

5. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃根據以往經驗及其他因素，包括對日後在合理情況下相信會出現之事件之預測，而持續進行評估及判斷。

目標公司就未來作出估計及假設。所得出之會計估計，根據定義，極少等同相關的實際業績。於下個財政年度有相當大風險將會導致資產與負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

投資物業之公平價值

目標公司的投資物業基於獨立專業估值師進行的估值按公平價值入賬。在釐定公平價值時，估值師基於涉及若干估計的估值方法。在依賴估值報告時，目標公司管理層已作出判斷，並相信估值方法反映當前市況（詳見附註11）。如假設因市況而出現任何變動，投資物業的公平價值未來將會變化。

6. 收益

	截至三月三十一日止年度			截至	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
					(未經審核)
租金收入	<u>1,488</u>	<u>2,976</u>	<u>4,463</u>	<u>2,232</u>	<u>1,488</u>

7. 其他收益

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
					(未經審核)
雜項收入	-	4	-	-	-
補償收入	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>12</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

8. 財務成本

	截至三月三十一日止年度			截至	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
					(未經審核)
銀行借貸利息支出	<u>285</u>	<u>263</u>	<u>239</u>	<u>122</u>	<u>105</u>

年度／期間所得稅(抵免)／支出與損益及其他全面收益表所示的除稅前(虧損)／溢利對賬如下：

	截至				
	截至三月三十一日止年度			九月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前(虧損)／溢利	(15,341)	9,875	12,426	24,186	9,049
按香港利得稅率16.5%計算 的稅項	(2,531)	1,629	2,050	3,990	1,493
毋須課稅收入的稅務影響	-	(1,484)	(1,815)	(3,795)	(1,485)
不可扣稅開支的稅務影響	2,474	-	-	-	-
一次性扣除利得稅	-	-	(20)	(20)	-
本年度／期間稅項 (抵免)／支出	<u>(57)</u>	<u>145</u>	<u>215</u>	<u>175</u>	<u>8</u>

11. 投資物業

	公平價值			
	於三月三十一日			於
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 九月三十日 港幣千元
於本年度／期間初	258,000	243,000	252,000	263,000
公平價值變動	<u>(15,000)</u>	<u>9,000</u>	<u>11,000</u>	<u>9,000</u>
於本年度／期間末	<u>243,000</u>	<u>252,000</u>	<u>263,000</u>	<u>272,000</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日，公平價值分別約港幣243,000,000元、港幣252,000,000元、港幣263,000,000元及港幣272,000,000元的投資物業已抵押予一間銀行，作為授予目標公司的一般銀行融資的擔保。

目標公司為賺取租金或資本升值而根據經營租賃持有的所有物業權益，乃使用公平價值模型計量，分類為投資物業及作為投資物業入賬。

於年度／期間末的物業估值由獨立專業估值師國際評估有限公司就目標公司於香港的投資物業進行。估值師具有對相關位置類似物業估值的近期相關經驗。

於報告期末，目標公司管理層已與獨立合資格專業估值師討論適當的估值技術及第二級公平價值計量的主要輸入數據。

投資物業於年度／期間末的估值報告由國際評估有限公司的董事（為香港測量師學會成員）簽署。估值乃按照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則（二零一二年版）》進行。

各投資物業的公平價值乃於各報告期末基於其市場價值及採用直接比較法個別釐定。直接比較法假設各該等物業能在現況下以空置管有權出售，並參考相關市場上現有的可資比較銷售證據。

下表將於報告期末按公平價值計量的投資物業分析成香港財務報告準則第13號「公平價值計量」界定的三個層級。

	於二零一六年九月三十日			
	公平價值	第一級	第二級	第三級
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經常性公平價值計量：				
商業物業	<u>272,000</u>	<u>-</u>	<u>272,000</u>	<u>-</u>
	於二零一六年三月三十一日			
	公平價值	第一級	第二級	第三級
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經常性公平價值計量：				
商業物業	<u>263,000</u>	<u>-</u>	<u>263,000</u>	<u>-</u>
	於二零一五年三月三十一日			
	公平價值	第一級	第二級	第三級
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經常性公平價值計量：				
商業物業	<u>252,000</u>	<u>-</u>	<u>252,000</u>	<u>-</u>

	於二零一四年三月三十一日			
	公平價值 港幣千元	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
經常性公平價值計量：				
商業物業	243,000	-	243,000	-

就公平價值等級為第二級的商業物業而言，公平價值乃根據近期市價使用直接比較法釐定，未對市場可觀察數據作出任何重大調整。

	於				重大估值技術	不可觀察輸入數據	敏感度
	於三月三十一日			二零一六年			
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	九月三十日			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			
投資物業	243,000	252,000	263,000	272,000	直接比較法	市場單位價值，計及可資比較對象與該物業在地段及個別因素(如臨街及大小)方面的差異。	市場單位價值大幅增加將令公平價值大幅增加，反之亦然。

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	於三月三十一日			於
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年 九月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
預付款項	-	1	1	-
按金	49	24	24	60
其他應收款項	3,534	3,728	4,133	5,249
	<u>3,583</u>	<u>3,753</u>	<u>4,158</u>	<u>5,309</u>

附註：

其他應收款項包括於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日應收UCC Business Centre Company Limited(「UCCBCC」)的款項分別約港幣3,534,000元、港幣3,728,000元、港幣4,100,000元及港幣5,249,000元。Lee先生為UCCBCC之董事。該款項為免息、無抵押及須於要求時償還。於本通函日期，該款項已悉數結清。

13. 應付直接控股公司款項

應付直接控股公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

14. 應計費用及其他應付款項

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
應計費用	-	661	-	-
其他應付款項	14	12	12	636
	<u>14</u>	<u>673</u>	<u>12</u>	<u>636</u>

附註：

其他應付款項包括於二零一六年九月三十日應付Sun Hing Holdings Limited及World Frontage Limited的款項分別約港幣342,000元及港幣246,000元。Lee先生為Sun Hing Holdings Limited及World Frontage Limited之董事。該等款項為免息、無抵押及須於要求時償還。於本通函日期，該等款項已悉數結清。

15. 銀行借貸

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
須於以下期限償還的銀行借貸賬面值：				
一年內	3,635	3,663	3,690	3,705
第二至五年(包括首尾兩年)	18,627	18,777	18,936	19,017
五年後	11,219	7,407	3,561	1,622
	33,481	29,847	26,187	24,344
減：分類為流動負債的款項	(3,635)	(3,663)	(3,690)	(3,705)
分類為非流動負債的款項	<u>29,846</u>	<u>26,184</u>	<u>22,497</u>	<u>20,639</u>

銀行借貸由目標公司的投資物業及租金收入抵押，並由Sun Hing Holdings Limited擔保，按年利率0.6%加上1個月香港銀行同業拆息率計息，須分180期償還。

16. 股本

	股份數目	股本 港幣
於二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日、 二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日	<u>1</u>	<u>1</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日，目標公司的繳足資本為港幣1元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度以及截至二零一六年九月三十日止六個月，目標公司的股權並無變動。

17. 遞延稅項

於財務狀況表確認的目標公司遞延稅項(資產轉回)/負債及本年度/期間變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年四月一日	309	-	309
本年度支出/(抵免)(附註10)	<u>51</u>	<u>(108)</u>	<u>(57)</u>
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	360	(108)	252
本年度支出(附註10)	<u>52</u>	<u>93</u>	<u>145</u>
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	412	(15)	397
本年度支出(附註10)	<u>51</u>	<u>15</u>	<u>66</u>
於二零一六年三月三十一日及 二零一六年四月一日	463	-	463
本期間支出(附註10)	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>8</u>
於二零一六年九月三十日	<u><u>471</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>471</u></u>

18. 經營租賃承諾

目標公司作為出租人

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年九月三十日止六個月，所賺取的物業租金收入分別約港幣1,488,000元、港幣2,976,000元、港幣4,463,000元、港幣2,232,000元及港幣1,488,000元，減去支銷分別約港幣1,009,000元、港幣1,322,000元、港幣1,404,000元、港幣667,000元及港幣704,000元。

於報告期末，目標公司已就以下未來最低租賃付款與租戶訂立合約。

	於三月三十一日			於
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 九月三十日 港幣千元
一年內	3,720	4,463	3,720	4,463
於第二至五年 (包括首尾兩年)	4,463	—	4,463	2,232
	<u>8,183</u>	<u>4,463</u>	<u>8,183</u>	<u>6,695</u>

19. 其他承諾

於二零一六年九月三十日，目標公司已承諾就其投資物業的電梯及自動扶梯的全面保養服務及現代化工程支付開支約港幣192,000元。預計工程將於二零一七年開始。

20. 股息

董事已就截至二零一六年九月三十日止六個月宣派股息約港幣13,172,000元，就截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止六個月宣派的股息為港幣零元。

21. 董事薪酬及五名最高薪僱員

目標公司董事於相關期間的酬金載列如下：

	薪金津貼及 實物利益 港幣千元	退休福利計劃供款 港幣千元	總薪酬 港幣千元
截至二零一四年、二零一五年及 二零一六年三月三十一日止年度以及 截至二零一五年(未經審核)及 二零一六年九月三十日止六個月			
Lee Kar Fai, Philip先生(「Lee先生」)	-	-	-
Million Horse Company Limited	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於相關期間及截至二零一五年九月三十日止六個月(未經審核)，目標公司並無產生任何僱員開支。

22. 重大有關連人士交易

除財務報表其他各節所披露者外，目標公司於年度／期間內有以下重大有關連人士交易：

交易

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元
來自UCCBCC的租金收入	-	2,976	4,463	2,232	1,488
支付予World Frontage Limited的 樓宇管理費	492	492	492	246	246
支付予Sun Hing Holdings Limited 的管理費	504	504	684	342	342
	<u>504</u>	<u>504</u>	<u>684</u>	<u>342</u>	<u>342</u>

結餘

於報告期末與有關連人士的結餘詳情載列於附註12、13及14。

主要管理人員酬金

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度以及截至二零一六年九月三十日止六個月，並無已付或應付本公司主要管理人員的酬金。

23. 非現金交易

截至二零一六年九月三十日止六個月，目標公司董事宣派股息約港幣13,172,000元，乃透過抵銷應付直接控股公司款項而支付。

24. 期後財務報表

目標公司並無就二零一六年九月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此 致

耀科國際(控股)有限公司
董事會 台照

香港
九龍觀塘
成業街6號
泓富廣場2903室

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

吳家華
執業證書編號：P06417
香港

謹啟

二零一七年三月三日

2. 目標公司之管理層討論及分析

下文載列目標公司於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度以及截至二零一六年九月三十日止六個月(「**相關期間**」)之業務及表現的管理層討論及分析。目標公司的財務資料乃使用與本公司基本一致的會計政策編製。

業務回顧

目標公司為於二零零七年十二月七日在香港註冊成立之有限公司。目標公司主要從事物業投資，以賺取租金收入，此乃相關期間目標公司的唯一收益來源。

截至二零一四年三月三十一日止年度，目標公司的收益約港幣1,488,000元。目標公司的除稅後淨虧損為港幣15,284,000元，主要來自投資物業的公平價值變動虧損約港幣15,000,000元。

截至二零一五年三月三十一日止年度，目標公司的收益約港幣2,976,000元，較上一年度增加約100.0%，乃由於收到的租金收入增加。目標公司的除稅後純利約港幣9,730,000元，較上一年度增加約163.66%，主要是由於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得投資物業的公平價值變動虧損約港幣15,000,000元，而截至二零一五年三月三十一日止年度錄得投資物業公平價值變動收益約港幣9,000,000元。

截至二零一六年三月三十一日止年度，目標公司的收益約港幣4,463,000元，較上一年度增加約50.0%，乃由於收到的租金收入增加。目標公司的除稅後純利約港幣12,211,000元，較上一年度增加約25.50%，主要是由於投資物業的公平價值變動收益由截至二零一五年三月三十一日止年度約港幣9,000,000元增加至截至二零一六年三月三十一日止年度約港幣11,000,000元。

截至二零一六年九月三十日止六個月，目標公司的收益約港幣1,488,000元，較二零一五年同期減少約33.3%，乃由於收到的租金收入減少。董事獲悉，租金收入減少主要是由於該物業乃由賣方籌備主要按空置管有權基準出售，因此本期間並未積極物色新租戶。目標公司的除稅後純利約港幣9,041,000元，較二零一五年同期減少約62.35%，主要是由於上文所述收到的租金收入減少及行政支出增加，以及投資物業的公平值變動收益由截至二零一五年九月三十日止六個月約港幣23,000,000元減少至截至二零一六年九月三十日止六個月約港幣9,000,000元。

流動資金及財政資源

於相關期間，目標公司主要以銀行借貸及直接控股公司提供的貸款為其經營提供資金。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日，目標公司的流動資產分別約港幣4,794,000元、港幣4,490,000元、港幣4,613,000元及港幣5,492,000元。其中，於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日，以港幣計值的銀行結餘分別約港幣1,086,000元、港幣612,000元、港幣455,000元及港幣183,000元。於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日，目標公司的流動資產亦包括金額分別約港幣3,534,000元、港幣3,728,000元、港幣4,133,000元及港幣5,249,000元的其他應收款項。這指應收主租戶（將該物業的單位轉租予其現有租戶）的租金收入。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日，目標公司有以目標公司的投資物業及租金收入抵押，並由Sun Hing Holdings Limited擔保的銀行借貸。該銀行借貸以港幣計值，按年利率0.6%加上1個月香港銀行同業拆息計息，須分180期償還。於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日，須於一年內償還的銀行借貸金額分別約港幣3,635,000元、港幣3,663,000元、港幣3,690,000元及港幣3,705,000元；而於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日，須於一年後償還的銀行借貸金額分別約港幣29,846,000元、港幣26,184,000元、港幣22,497,000元及港幣20,639,000元。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日，目標公司的流動負債淨額分別約港幣97,195,000元、港幣99,982,000元、港幣102,392,000元及港幣117,373,000元，目標公司有應付直接控股公司的款項，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。應付直接控股公司的款項以港幣計值，於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日分別約港幣98,340,000元、港幣100,136,000元、港幣103,232,000元及港幣118,453,000元。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日，目標公司的資產負債比率(定義為銀行借貸除以總資產)分別約13.5%、11.6%、9.8%及8.8%。

資本架構

於相關期間，目標公司的股本並無變動。

重大收購及出售

於相關期間，目標公司並無任何重大收購或出售。

或然負債

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日，目標公司並無任何重大或然負債。

匯率風險

目標公司的申報貨幣為港幣。於相關期間，目標公司的所有交易均以港幣計值。於相關期間，目標公司並無任何外匯波動風險，且並無使用任何金融工具進行對沖。

財務擔保及資產抵押

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日，公平價值分別約港幣243,000,000元、港幣252,000,000元、港幣263,000,000元及港幣272,000,000元的投資物業已抵押予一間銀行，作為授予目標公司的一般銀行融資的擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日以及二零一六年九月三十日，目標公司並無僱員。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年止年度以及截至二零一六年九月三十日止六個月，目標公司並無任何僱員支出(包括董事及主要行政人員的薪酬)。

有關重大投資及收購資本資產的未來計劃

並無有關重大投資或收購重大資本資產的具體計劃。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下作說明用途，為經收購事項及供股擴大的本集團之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），包括經收購事項及供股擴大的本集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表。

由於供股擬於緊隨收購事項後進行，以償還股東貸款（為收購事項提供資金），因此在本分析中加入供股的影響被認為屬適當。

本集團之未經審核備考財務資料由本公司董事按照上市規則第4.29條編製，僅作說明用途，基於其判斷、估計及假設，且因其假設性質使然，未必能真實反映經擴大集團於二零一六年九月三十日或未來任何日期的財務狀況或經擴大集團截至二零一六年九月三十日止年度或於收購事項及供股後未來任何期間的業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃使用與本公司截至二零一六年九月三十日止年度的已刊發年報所載本集團會計政策一致的會計政策編製。

經收購事項及供股擴大的本集團於二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表乃假設收購事項及供股於二零一六年九月三十日已進行而編製，並基於(i)本集團於二零一六年九月三十日的經審核綜合財務狀況表（乃摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止年度的年報）；(ii)目標公司於二零一六年九月三十日的經審核財務狀況表（摘錄自本通函附錄二所載會計師報告），並經作出(i)收購事項及供股直接應佔；及(ii)有事實支持的備考調整。

經收購事項及供股擴大的本集團截至二零一六年九月三十日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃假設收購事項及供股於二零一五年十月一日已進行而編製，並基於(i)本集團截至二零一六年九月三十日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止年度的年報）；(ii)目標公司截至二零一六年三月三十一日止年度的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會計師報告），並經作出(i)收購事項及供股直接應佔；及(ii)有事實支持的備考調整。

未經審核備考財務資料應連同本通函其他各節所載財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零一六年 九月三十日 之經審核 綜合財務 狀況表 港幣千元 (附註1)	目標公司 於二零一六年 九月三十日 之經審核 財務狀況表 港幣千元 (附註2)	附註	就收購事項的備 考調整 港幣千元	收購事項 完成後 但於供股完成前 於二零一六年 九月三十日 經擴大集團之 未經審核 綜合財務 狀況表 港幣千元	附註	就供股的 備考調整 港幣千元	收購事項 及供股完成後 於二零一六年 九月三十日 經擴大集團 之未經審核 綜合財務狀 況表 港幣千元
非流動資產								
物業、廠房及設備	3,343	-	5	225,180	228,523	11	10,500	239,023
投資物業	-	272,000	4	49,686	96,506	11	4,500	101,006
			5	(225,180)				
可供出售金融資產	5,950	-			5,950			5,950
	<u>9,293</u>	<u>272,000</u>			<u>330,979</u>			<u>345,979</u>
流動資產								
存貨	1,432	-			1,432			1,432
應收貿易賬款	1,137	-			1,137			1,137
預付款項、按金及其他應 收款項	8,415	5,309			13,724			13,724
透過損益以公平價值列賬 之金融資產	204	-			204			204
已抵押定期存款	5,044	-			5,044			5,044
現金及銀行結餘	52,923	183	3	286,200	21,306	8	422,600	58,706
			4	(318,000)		9	(336,200)	
						10	(26,000)	
						11	(15,000)	
						12	(8,000)	
	<u>69,155</u>	<u>5,492</u>			<u>42,847</u>			<u>80,247</u>

	本集團 於二零一六年 九月三十日 之經審核 綜合財務 狀況表 港幣千元 (附註1)	目標公司 於二零一六年 九月三十日 之經審核 財務狀況表 港幣千元 (附註2)	附註	收購事項 完成後 但於供股完成前 於二零一六年 九月三十日 經擴大集團之 未經審核 綜合財務 狀況表 港幣千元	附註	收購事項 及供股完成後 於二零一六年 九月三十日 經擴大集團 之未經審核 綜合財務狀 況表 港幣千元
流動負債						
應付貿易賬款	2,622	-		2,622		2,622
應計費用及其他應付款項	23,397	636	4	8,000	10	2,533
					12	(8,000)
應付稅項	-	71		71		71
銀行借貸	4,500	3,705	4	(3,705)	10	-
直接控股公司貸款／應付 直接控股公司款項	50,000	118,453	4	(118,453)	9	(50,000)
			3	286,200	9	(286,200)
	80,519	122,865		375,426		5,226
流動(負債)／資產淨額	(11,364)	(117,373)		(332,579)		75,021
非流動負債						
銀行借貸	-	20,639	4	(20,639)		-
遞延稅項負債	-	471		471		471
	-	21,110		471		471
總資產減流動負債	(2,071)	154,627		(1,600)		421,000
(負債)／資產淨額	(2,071)	133,517		(2,071)		420,529
股本						
股本	51,659	-		51,659	8	77,489
儲備	(53,730)	133,517	4	(53,730)	8	343,040
	(2,071)	133,517		(2,071)		420,529

經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至 二零一六年 九月三十日 止年度之經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 港幣千元 (附註1)	目標公司截至 二零一六年 三月三十一日 止年度之經審核 損益及 其他全面 收益表 港幣千元 (附註2)	附註	就收購事項的 備考調整 港幣千元	收購事項 完成後 但於供股 完成前截至 二零一六年 九月三十日 止年度 經擴大集團之 未經審核綜合 損益及 其他全面 收益表 港幣千元 附註	收購事項及 供股完成後截至 二零一六年 九月三十日 止年度經擴大 集團之未經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 港幣千元
收益	103,401	4,463			107,864	107,864
銷售成本	(75,668)	(1,404)			(77,072)	(77,072)
毛利	27,733	3,059			30,792	30,792
其他收益	584	-			584	584
投資物業之公平價值變動	-	11,000			11,000	11,000
銷售及分銷支出	(31)	-			(31)	(31)
行政支出	(53,383)	(1,394)	6	(5,502)	(60,279)	(60,279)
其他經營支出	(73)	-			(73)	(73)
財務成本	(129)	(239)			(368)	(368)
除稅前(虧損)/溢利	(25,299)	12,426			(18,375)	(18,375)
稅項	-	(215)			(215)	(215)
本年度(虧損)/溢利	(25,299)	12,211			(18,590)	(18,590)

	本集團截至 二零一六年 九月三十日 止年度之經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 港幣千元 (附註1)	目標公司截至 二零一六年 三月三十一日 止年度之經審核 損益及 其他全面 收益表 港幣千元 (附註2)	附註	收購事項 完成後 但於供股 完成前截至 二零一六年 九月三十日 止年度 經擴大集團之 未經審核綜合 損益及 其他全面 收益表 港幣千元	附註	收購事項及 供股完成後截至 二零一六年 九月三十日 止年度經擴大 集團之未經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 港幣千元
其他全面收入 其後可能重新分類至損益之 項目：						
換算海外業務之匯兌差額	133	-		133		133
本年度其他全面收入，扣除 稅項	133	-		133		133
本年度全面(虧損)/收入總 額	<u>(25,166)</u>	<u>12,211</u>		<u>(18,457)</u>		<u>(18,457)</u>
本公司擁有人應佔本年度(虧 損)/溢利	<u>(25,299)</u>	<u>12,211</u>		<u>(18,590)</u>		<u>(18,590)</u>
本公司擁有人應佔本年度全 面(虧損)/收入總額	<u>(25,166)</u>	<u>12,211</u>		<u>(18,457)</u>		<u>(18,457)</u>

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一六年 九月三十日 止年度之 經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 港幣千元 (附註1)	目標公司截至 二零一六年 三月三十一日 止年度之 經審核 損益及 其他全面 收益表 港幣千元 (附註2)	附註	就收購事項的 備考調整 港幣千元	收購事項 完成後 但於供股 完成前截至 二零一六年 九月三十日 止年度 經擴大集團之 未經審核綜合 損益及 其他全面 收益表 港幣千元 附註	收購事項及 供股完成後截至 二零一六年 九月三十日 止年度經擴大 集團之未經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 港幣千元
經營活動之現金流量						
除稅前(虧損)/溢利	(25,299)	12,426	6	(5,502)	(18,375)	(18,375)
調整：						
折舊	1,396	-	6	5,502	6,898	6,898
呆壞賬撇銷	63	-			63	63
透過損益以公平價值列賬 之金融資產未變現收益	(27)	-			(27)	(27)
撇銷物業、廠房及設備之 虧損	10	-			10	10
投資物業之公平價值變動	-	(11,000)			(11,000)	(11,000)
存貨撥備	58	-			58	58
存貨撥備撥回	(72)	-			(72)	(72)
存貨撇銷	564	-			564	564
股息收入	(5)	-			(5)	(5)
利息收入	(16)	-			(16)	(16)
利息支出	129	239			368	368
營運資金變動前之經營現金 流量						
存貨減少	(23,199)	1,665			(21,534)	(21,534)
應收貿易賬款減少	290	-			290	290
應收貿易賬款減少	110	-			110	110
預付款項、按金及其他應收 款項增加	(314)	(405)			(719)	(719)
應付直接控股公司款項增加	-	3,096			3,096	3,096

	本集團截至 二零一六年 九月三十日 止年度之 經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 港幣千元 (附註1)	目標公司截至 二零一六年 三月三十一日 止年度之 經審核 損益及 其他全面 收益表 港幣千元 (附註2)	附註	就收購事項的 備考調整 港幣千元	收購事項 完成後 但於供股 完成前截至 二零一六年 九月三十日 止年度 經擴大集團之 未經審核綜合 損益及 其他全面 收益表 港幣千元	附註	就供股的 備考調整 港幣千元	收購事項及 供股完成後截至 二零一六年 九月三十日 止年度經擴大 集團之未經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 港幣千元
應付貿易賬款減少	(1,717)	-			(1,717)			(1,717)
應計費用及其他應付款項 增加/(減少)	15,385	(661)	4	8,000	22,724	10 12	(21,500) (8,000)	(6,776)
經營活動(使用)/產生之 現金	(9,445)	3,695			2,250			(27,250)
退回利得稅	20	47			67			67
經營活動(使用)/產生 之現金淨額	(9,425)	3,742			2,317			(27,183)
投資活動之現金流量								
購買物業、廠房及設備	(1,831)	-			(1,831)	11	(10,500)	(12,331)
添置投資物業	-	-			-	11	(4,500)	(4,500)
已收股息	5	-			5			5
已收利息	16	-			16			16
已抵押定期存款增加	(14)	-			(14)			(14)
收購一間附屬公司之現金流 出	-	-	7	(317,545)	(317,545)			(317,545)
投資活動使用之現金淨額	(1,824)	-			(319,369)			(334,369)
融資活動之現金流量								
已付利息	(134)	(239)			(373)			(373)

	本集團截至 二零一六年 九月三十日 止年度之 經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 港幣千元 (附註1)	目標公司截至 二零一六年 三月三十一日 止年度之 經審核 損益及 其他全面 收益表 港幣千元 (附註2)	附註	就收購事項的 備考調整 港幣千元	收購事項 完成後 但於供股 完成前截至 二零一六年 九月三十日 止年度 經擴大集團之 未經審核綜合 損益及 其他全面 收益表 港幣千元	附註	就供股的 備考調整 港幣千元	收購事項及 供股完成後截至 二零一六年 九月三十日 止年度經擴大 集團之未經審核 綜合損益及 其他全面 收益表 港幣千元
直接控股公司貸款增加	50,000	-	3	286,200	336,200	9	(50,000)	-
						9	(286,200)	
銀行借貸增加	40,500	-			40,500			40,500
償還銀行借貸	(40,500)	(3,660)			(44,160)	10	(4,500)	(48,660)
供股所得款項淨額	-	-			-	8	422,600	422,600
融資活動產生/(使用)之現金淨額	49,866	(3,899)			332,167			414,067
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	38,617	(157)			15,115			52,515
本年度初之現金及現金等價物	14,298	612			14,910			14,910
匯率變動之影響	8	-			8			8
本年度末之現金及現金等價物	52,923	455			30,033			67,433
現金及現金等價物結餘分析								
現金及銀行結餘	52,923	455			30,033			67,433

附註：

- 1) 金額摘錄自本公司日期為二零一六年十二月十九日的年報所載本集團於二零一六年九月三十日的經審核綜合財務狀況表及本集團截至二零一六年九月三十日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- 2) 金額來自本通函附錄二所載目標公司之財務資料。
- 3) 總代價港幣318,000,000元將使用本集團的現金儲備償付，主要來自控股股東於二零一六年授予本集團的金額為港幣50,000,000元之股東貸款。代價餘額將使用控股股東將授予本集團的金額為港幣286,200,000元之無抵押免息新股東貸款償付。該調整預期不會對經擴大集團具有持續影響。
- 4) 根據香港財務報告準則，由於本集團擬收購的目標公司不構成業務，收購事項作為收購資產及負債入賬。本集團識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。目標公司的成本按收購日期的相對公平價值分配予個別可識別資產及負債。該交易不產生商譽。所收購的該物業初步按成本確認，隨後按公平價值入賬。

	賬面值 港幣千元	公平價值 盈餘調整 港幣千元	公平價值 港幣千元
投資物業	272,000	49,686	321,686

根據First Choice Properties Limited(「賣方」)與Capital Ring Enterprises Limited(「買方」，為本公司全資附屬公司)就以總代價現金港幣318,000,000元買賣Eagle Faith Investments Limited的合共100%股權訂立的日期為二零一七年一月二十六日之買賣協議(「買賣協議」)。

港幣千元

收購事項之代價	
代表目標公司償還現有銀行借貸	24,344
向賣方支付的現金代價	293,656
直接應佔成本(附註i)	8,000
	<u>326,000</u>

港幣千元

所收購的可識別資產及負債：	
目標公司之資產淨值	133,517
轉讓目標公司股東貸款(附註ii)	118,453
償還目標公司之銀行借貸	24,344
有關收購事項的投資物業公平價值盈餘調整	49,686
	<u>326,000</u>

- (i) 該調整指本公司應付的估計法律及專業費用以及其他開支約港幣8,000,000元(為收購事項直接應佔,並作為收購事項成本的一部分而處理)。該調整預期不會對經擴大集團具有持續影響。
- (ii) 轉讓股東貸款
- 根據賣方與買方訂立的買賣協議,償還賣方提供予目標公司的目標公司股東貸款約港幣118,453,000元須作為代價的一部分而償付,且目標公司股東貸款須由賣方轉讓予本公司。
- (iii) 目標公司的可識別資產及負債的公平價值假定與收購事項完成日期的賬面值相若。
- 5) 該調整指由於董事擬於二零一九年前將該物業約70%用於本集團自有業務,將投資物業的一部分重新分類至物業、廠房及設備。
- 6) 該調整指於經擴大集團的綜合損益及其他全面收益表中就本集團用於自有業務的物業(該物業的70%)確認的年度折舊支出。就編製未經審核備考財務資料而言,本集團用於自有業務的物業的估計可使用年期假定為餘下租期(即37.9年)。該折舊支出將對未來年度經擴大集團之財務報表具有持續影響。
- 7) 收購一間附屬公司的現金流出淨額約港幣317,545,000元指備考現金代價港幣318,000,000元(附註3)減於二零一六年三月三十一日收購的目標公司現金及現金等價物約港幣455,000元(猶如收購事項於二零一五年十月一日已完成)。該調整預期不會對經擴大集團具有持續影響。

- 8) 供股的估計所得款項淨額約港幣422,600,000元，乃基於按於記錄日期每持有兩股本公司現有股份獲發一股供股股份之基準以認購價每股供股股份港幣0.17元發行2,582,986,966股供股股份而計算，並經扣除本公司將產生的估計包銷佣金及其他相關開支約港幣16,500,000元。該調整預期不會對經擴大集團具有持續影響。
- 9) 該調整指使用供股所得款項償還股東貸款。該調整預期不會對經擴大集團具有持續影響。
- 10) 該調整指使用供股所得款項償還銀行借貸、一名前任董事的貸款及本集團的其他應付款項。該調整預期不會對經擴大集團具有持續影響。
- 11) 該調整指使用供股所得款項支付該物業的裝修成本。該調整預期不會對經擴大集團具有持續影響。
- 12) 該調整指使用供股所得款項償付本集團就收購事項應付的專業費用及代理費。該調整預期不會對經擴大集團具有持續影響。

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所有限公司發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

獨立申報會計師有關編製載入投資通函的未經審核備考財務資料之鑒證報告

致耀科國際(控股)有限公司董事會

吾等已完成鑒證工作，以就耀科國際(控股)有限公司(「貴公司」)董事為僅作說明用途而編製的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的備考財務資料作出報告。備考財務資料包括於二零一六年九月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一六年九月三十日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、截至二零一六年九月三十日止年度的未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)，以及 貴公司刊發的通函(「通函」)附錄三所載相關附註。 貴公司董事編撰未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函附錄三。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，以說明有關建議收購Eagle Faith Investments Limited(「目標公司」)的100%股權之非常重大收購事項(「收購事項」)及建議按於

記錄日期每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準以每股供股股份港幣0.17元供股2,582,986,966股每股面值港幣0.01元之股份(「供股」)，對 貴集團於二零一六年九月三十日的財務狀況及 貴集團截至二零一六年九月三十日止年度的財務表現及現金流量之影響(猶如收購事項於二零一六年九月三十日及二零一五年十月一日已分別進行)。作為該程序的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至二零一六年九月三十日止年度的財務報表(已就此刊發審核報告)。有關目標公司於二零一六年九月三十日的財務狀況及截至二零一六年三月三十一日止年度的財務表現與現金流量之資料乃由 貴公司董事摘錄自本通函附錄二所載財務資料。

董事就未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條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供載入投資通函」(「會計指引第7號」)而編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師操守準則，該準則建基於有關誠信、客觀信、專業勝任能力及適當審慎、保密性及專業行為方面的根本原則。本事務所已採納香港質量控制準則第1號「審核及審閱財務報表以及進行其他核證及相關服務工作的事務所質量控制」，並相應設有全面的質量控制系統，包括有關遵守操守要求、專業準則及適用的法律及監管規定的已存檔政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)條規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向 閣下彙報吾等的意見。就吾等過往就編製未經審核備考財務資料時使用的任何財務資料提供的任何報告而言，吾等並不承擔超出吾等於該等報告刊發日期對報告收件人承擔的責任以外之責任。

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就編製載入章程的備考財務資料作出報告的鑒證」進行工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以就 貴公司董事是否按照上市規則第4.29(1)條及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本次工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料時使用的任何歷史財務資料更新或重新發佈任何報告或意見，亦概無於本次工作中對編製未經審核備考財務資料時使用的財務資料進行任何審核或審閱。載入投資通函的未經審核備考財務資料僅旨在說明一項重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響（假設該事件或交易於選定的較早日期已發生），以作說明用途。因此，吾等並不對該事件或交易於二零一六年九月三十日或二零一六年十月一日將出現的實際結果提供任何保證。就未經審核備考財務資料是否乃按適用標準妥為編製而作出報告的合理鑒證工作，涉及履程序評估 貴公司董事編製未經審核備考財務資料時使用的適用標準是否能為呈報該事件或交易直接帶來的影響提供合理基準，並就以下各項取得充分適當的證據：

- 相關備考調整是否令該等標準適當生效；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選定的程序視乎申報會計師在考慮申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料時涉及的事件或交易及其他相關工作情況的理解後作出的判斷而定。

該工作亦涉及整體呈報未經審核備考財務資料。

吾等相信，吾等取得的證據屬充分及適當，可為吾等之意見提供依據。

意見

吾等認為：

- 未經審核備考財務資料乃按所述基準妥為編撰；
- 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- 調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

此 致

耀科國際(控股)有限公司
董事會 台照
香港
九龍觀塘
成業街6號
泓富廣場2903室

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

吳家華
執業證書編號：P06417
香港
謹啟

二零一七年三月三日



仲量聯行

仲量聯行有限公司
物業估價部
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

有關：香港夏慤道18號海富中心第二座15樓估值。

1.1 指示

茲提述吾等獲Capital Ring Enterprises Limited(透過耀科國際(控股)有限公司(「貴公司」))指示，以就位於香港夏慤道18號海富中心第二座15樓的物業權益(「該物業」)之市場價值提供意見。

吾等確認已進行外部檢查，作出相關查詢及取得吾等認為對閣下提供吾等就該物業於二零一七年二月二日(「估值日期」)的市場價值之意見屬必要的其他資料。

1.2 估值基準

除另有說明者外，吾等的估值乃按照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則二零一二年版》、國際估值準則理事會(「國際估值準則理事會」)頒佈的《國際估值準則》及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值－專業準則二零一四年版》編製，並已為符合當地現有法律而作出修改。除另有說明者外，吾等的估值乃作為相關估值準則界定的外部估值師進行。

1.2.1 市場價值

吾等對物業權益的估值乃基於國際估值準則理事會所界定並獲香港測量師學會及皇家特許測量師學會採納的市場價值進行，市場價值的定義載列如下：

「在進行適當的市場推廣後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期達成資產或負債公平交易的估計金額」。

1.3 估值假設

吾等進行估值時，乃假設業主在公開市場上出售該物業，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而可能影響該物業的價值。

吾等之估值並無考慮物業權益有任何抵押、按揭或欠負債項，亦無考慮在進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無涉及可能影響其價值之繁重性質的法律問題及產權負擔、限制及支銷。

1.4 資料來源

吾等已從土地註冊處取得相關資料，並已接受就佔用詳情及所有其他相關事項等事宜向吾等提供的意見。吾等已假設提供予吾等的所有資料正確。然而，如隨後發現與物業權益有關的詳情不正確，吾等保留權利調整所報告的價值。

吾等已就該物業的樓面面積依賴相關發展項目的註冊樓面平面圖。吾等並無對該物業進行實地測量，以核實該物業樓面面積是否正確。報告中包含的尺寸、量度及面積基於吾等獲提供的文件副本所載資料，因此僅為約數，作參考用途。

1.5 測量

所有測量按照香港測量師學會刊發的《量度作業守則》手冊進行。為適應當地慣例，吾等宣佈偏離皇家特許測量師學會於二零一五年五月頒佈的《皇家特許測量師學會物業測量》。除另有說明者外，吾等並未對實際物業進行實地測量或核實提供予吾等的樓面面積（除非吾等明確書面同意），但吾等已參考註冊樓面平面圖（如有）。

1.6 業權調查

吾等並未獲提供該物業的業權文件副本，但已在土地註冊處進行搜尋。然而，吾等並無檢查正本，以核實所有權或確定是否存在任何租賃修訂未出現在提供予吾等之文件內。所有文件及租約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並未見到原有規劃同意，並假設該物業乃按照該等同意建設、佔用及使用，且並無未解決的法定通知。

1.7 物業檢查

吾等已於二零一七年一月四日對該物業進行外部檢查。檢查由仲量聯行有限公司物業估價部經理Joan Law女士(MRICS)進行。吾等並無進行正式的現場及結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行屋宇測量，亦未檢查該物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假定該等部分維修妥善及狀況良好。吾等並不對未經檢查部分的狀況發表意見或建議，本報告不應被視為就該等部分作出任何隱含的聲明或陳述。吾等亦無測試該物業內的任何設施。

吾等並未安排進行任何調查，以釐定該物業在建設時或建成後是否使用過任何有害或危險物質，因此無法在本報告中呈報該物業不存在風險。就本次估值而言，吾等已假設該調查不會發現存在任何大量該等物質。

1.8 裝置及機械

吾等的估值一般包括構成建築設備安裝一部分的所有裝置及機械。然而，吾等的估值並不包括可能完全就佔用人的工業及商業用途而安裝的裝置、機械及設備，連同傢俱及傢俬、租戶固定裝置及配件。

1.9 估值師

本估值報告由區域董事Cliff Tse先生(MRICS、MHKIS及RPS(GP))在部門經理Joan Law女士(MRICS)協助下編製。Cliff Tse先生為合資格產業測量師，在香港物業估值方面擁有逾20年經驗。

吾等確認，Cliff Tse先生及Joan Law女士能夠提供客觀公正的估值，並有能力進行估值工作。

1.10 估值證書

除非其形式及內容經吾等書面批准，否則本報告的全部或任何部分內容或對其的提述不得加入任何文件、通知或陳述中。

此 致

耀科國際(控股)有限公司
董事會 台照
九龍
觀塘
成業街6號
泓富廣場2903室

代表
仲量聯行有限公司
區域董事
Cliff Tse

B.Sc.(Hons), FHKIS, MRICS, RPS(GP)

牌照編號E-145551

謹啟

二零一七年三月三日

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年二月 二日之市場價值
香港夏慤道16號海富中心第二座15樓	「海富中心」(發展項目)為一幢於一九八零年落成的26層商業樓宇。	該物業現時作為投資持有並已出租，租賃協議於二零一六年三月三十日簽署。	港幣320,000,000元 (港幣 叁億貳仟萬元)
內地段第8423號 1,257/227,600份同等不 分割份數(「地段」)	<p data-bbox="491 544 922 757">該物業包括發展項目第二座15樓整層。根據銷售手冊，該物業之報告總樓面面積約10,627平方呎(987.27平方米)。按註冊樓面平面圖縮放，該物業的實用面積約8,862平方呎(823.30平方米)。</p> <p data-bbox="491 806 922 985">地段根據批地條件第UB11226號持有，年期75年，自一九七八年八月十八日起計，可另外續期75年。地段應付的現有年度總地租為每年港幣1,000元。</p>	<p data-bbox="948 655 1139 985">該物業由主租戶出租，自二零一六年四月一日起至二零一八年三月三十一日為期2年，月租金為港幣371,945元，租約將於完成後終止。</p>	
		<p data-bbox="948 1034 1139 1661">截至二零一七年二月二日，主租戶已將該物業不到20%的總面積分租予五名分租戶，概約面積分別為9.2平方米、8.8平方米、7.8平方米、8.8平方米及8.6平方米，分租將分別於二零一七年十月、二零一七年五月、二零一七年六月、二零一七年九月及二零一七年九月屆滿。</p>	
		<p data-bbox="948 1710 1139 1844">主租戶為UCC Business Centre Company Limited。</p>	

附註：

1. 根據吾等近期於二零一七年一月四日在土地註冊處的查冊記錄，該物業的登記業主為Eagle Faith Investments Limited。
2. 根據吾等近期在土地註冊處的查冊記錄，該物業已登記以下重大產權負擔：
 - 於一九八一年一月二十七日登記的公契，詳見註冊摘要編號UB2014346。
 - 舊地政測量處頒發的日期為一九八零年九月二十五日之合約完成證明書，詳見註冊摘要編號UB2698588。
 - 註冊總署頒發的日期為二零一五年七月十八日之合約完成證明書，詳見註冊摘要編號UB2824687。
 - 以交通銀行股份有限公司為受益人的日期為二零零八年二月二十九日之按揭，詳見註冊摘要編號08032602810499。
 - 以交通銀行股份有限公司為受益人的日期為二零零八年二月二十九日之租金轉讓書，詳見註冊摘要編號08032602810509。
3. 該物業位於金鐘地區，當地為位於中環商業區以東的一個綜合發展區。附近有許多大型商業發展項目，如海富中心、聯合中心、力寶中心、太古廣場及遠東金融中心。所有該等商業發展項目均透過首層一個高架人行道系統連接至中環區東部邊緣。政府總部及立法會大樓位於金鐘北面。該地區車輛主要透過東西向的中央分隔道路夏慤道及金鐘道出入。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供之內容，以提供關於本集團之資料，董事共同及個別對此承擔責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，本通函並無遺漏任何其他事項致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期的股本

法定：

港幣

<u>20,000,000,000</u> 股股份	<u>200,000,000.00</u>
---------------------------	-----------------------

已發行及繳足：

5,165,973,933 股已發行股份	51,659,739.33
<u>2,582,986,966</u> 股根據供股將予配發及發行的供股股份	<u>25,829,869.66</u>
<u>7,748,960,899</u> 股緊隨供股完成後已發行的股份	<u>77,489,608.99</u>

3. 董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益

於股份之好倉

於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記載於該條所述本公司存置的登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

4. 董事於資產／合約之權益

- (i) 概無董事於自二零一六年九月三十日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購、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。
- (ii) Road Shine(即控股股東)已向本公司作出不可撤回承諾,以認購其根據供股有權認購的1,374,605,446股供股股份及於股東特別大會上投票贊成收購事項。除所披露者外,概無董事於最後實際可行日期存續的對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (iii) 於最後實際可行日期,董事及彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期,概無董事已與本公司訂立不可由本公司於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止的任何服務合約或相關未屆滿服務合約。

6. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，於本公司股份及相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊之權益或淡倉的人士(不包括本公司董事或主要行政人員)如下：

(a) 於股份之權益

名稱	身份	擁有權益的股份數目	概約權益百分比
Road Shine	實益擁有人	2,749,210,892	53.2%
國安(香港)控股有限公司 (附註)	受控制法團權益	2,749,210,892	53.2%
中信國安集團有限公司 (附註)	受控制法團權益	2,749,210,892	53.2%

附註：

Road Shine由國安(香港)控股有限公司持有100%，而國安(香港)控股有限公司由中信國安集團有限公司持有100%。根據證券及期貨條例，國安(香港)控股有限公司及中信國安集團有限公司被視為於Road Shine Developments Limited持有的所有股本中擁有權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、索償或仲裁，且董事並不知悉本集團任何成員公司牽涉任何尚未了結或面臨的重大訴訟、索償或仲裁。

8. 重大合約

以下合約(並非於日常業務過程中的合約)乃於緊接最後實際可行日期前兩年(包括該日)內本集團成員公司訂立的屬或可能屬重大的合約：

- (i) 買賣協議；及
- (ii) 包銷協議。

9. 專家及同意書

已提供載於本通函的意見、函件或建議之專家的資格如下：

名稱	資格
國衛會計師事務所有限公司	執業會計師
仲量聯行有限公司	獨立物業估值師

上述各專家均已就本通函的刊發及按各自所示形式及內容收錄其函件、意見或報告(視情況而定)及提述其名稱發出且並無撤回書面同意。

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，且概無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的任何權利(不論是否可依法強制行使)。

於最後實際可行日期，上述專家概無於自二零一六年九月三十日(即本集團最近刊發的經審核財務報表之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購、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。

10. 備查文件

以下文件之副本於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)期間的正常營業時間內,可在本公司的總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港九龍觀塘成業街6號泓富廣場2903室)查閱:

- (i) 本公司的組織章程大綱及細則;
- (ii) 本公司截至二零一五年及二零一六年九月三十日止年度之年報;
- (iii) 本通函附錄二所載國衛會計師事務所有限公司發出的目標公司會計師報告;
- (iv) 本通函附錄四所載仲量聯行有限公司有關該物業的估值報告;
- (v) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書;
- (vi) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約;及
- (vii) 本通函。

11. 一般事項

- (i) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 309, Uglan House, George Town, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands, 其總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍觀塘成業街6號泓富廣場2903室。
- (ii) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。本公司的新加坡股份過戶代理為Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.(前稱Lim Associates (Pte) Ltd),地址為50 Raffles Place, #32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623。
- (iii) 本公司的公司秘書為黃文耀先生,彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。
- (iv) 本通函、隨附的股東特別大會通告及代表委任表格之中英文版本如有任何歧異,概以英文版為準。

股東特別大會通告



GLOBAL TECH (HOLDINGS) LIMITED

耀科國際(控股)有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：143)

茲通告耀科國際(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年三月二十二日(星期三)上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店3樓解頤閣I廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司附屬公司Capital Ring Enterprises Limited收購(i)Eagle Faith Investments Limited的全部已發行股本；及(ii)於收購Eagle Faith Investments Limited完成時Eagle Faith Investments Limited結欠賣方(First Choice Properties Limited)的所有到期款項(詳細條款載於本公司日期為二零一七年三月三日的通函(「通函」))(標有「A」字樣並由大會主席簡簽以資識別的通函副本已於會上提呈)(「收購事項」)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽署其全權酌情認為對實施及／或落實收購事項屬必要、適宜、適當或便利的所有其他文件及協議，並作出所有相關行為及事項，以及所有附屬或附帶的事項。」

承董事會命
耀科國際(控股)有限公司
主席
杜軍

香港，二零一七年三月三日

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

George Town

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

成業街6號

泓富廣場2903室

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

- (1) 有權出席大會並投票的股東有權委任一名或多名代表出席大會及(如進行投票表決)代其投票。受委代表毋需為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同其據以簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本,必須盡快交回(i)本公司的總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港九龍觀塘成業街6號泓富廣場2903室)(如閣下為香港股東);或(ii)本公司的新加坡股份過戶代理 Boardroom Corporate & Advisory Services Pte. Ltd.(前稱Lim Associates (Pte) Ltd)之辦事處(地址為50 Raffles Place, 32-01 Singapore Land Tower, Singapore 048623)(如閣下為新加坡股東),惟於任何情況下須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回,方為有效。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後,股東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,代表委任表格將被視為已撤銷。

於本通告日期,本公司董事會包括:

- (1) 執行董事黃振謙先生及蘇灝先生;
- (2) 非執行董事杜軍先生、李向禹先生、崔明宏先生及楊立明先生;及
- (3) 獨立非執行董事王俊文先生、謝湧海先生及吳文拱先生。