
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面**有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司或萬事昌證券之邀請或要約。

閣下如已將名下之東方網庫控股有限公司*股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ORIENTAL EXPLORER HOLDINGS LIMITED

東方網庫控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：430)

非常重大收購事項
非常重大出售事項
發行代價股份
關連交易
集團成員公司之重組計劃
建議更改中文名稱
及
股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立股東之獨立財務顧問



英皇融資有限公司
Emperor Capital Limited

本封面頁所用詞彙與本通函中「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至31頁。獨立財務顧問函件載於本通函第32至61頁。

本公司謹訂於二零二零年七月二十三日(星期四)下午三時正假座香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上列印之指示填妥，並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲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，閣下屆時仍可依願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

二零二零年六月三十日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
目錄	i
釋義	1
董事會函件	7
獨立財務顧問函件	32
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 萬事昌出售公司之會計師報告	II-1
附錄三 – 萬事昌出售公司之管理層討論及分析	III-1
附錄四 – 東方網庫出售集團之財務資料	IV-1
附錄五 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	V-1
附錄六 – 經擴大集團之管理層討論及分析	VI-1
附錄七 – 物業估值報告	VII-1
附錄八 – 一般資料	VIII-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相關涵義：

「該公告」	指	本公司與萬事昌日期為二零二零年六月十一日之聯合公告，內容有關總協議及據此擬進行之交易；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間於香港開門營業之任何日子（星期六及星期日以及於任何時間在香港發出8號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號並於上午九時正至下午五時正持續生效之日子除外）；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「公司細則」	指	本公司之公司細則；
「Call Rich」	指	Call Rich Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由東方網庫出售公司間接持有25.04%權益；
「更改公司中文名稱」	指	採納「東方興業控股有限公司」為本公司之第二中文名稱，以取代本公司僅供識別用途之現有中文名稱「東方網庫控股有限公司」；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「本公司」或「東方網庫」	指	東方網庫控股有限公司*，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市及買賣（股份代號：430），為萬事昌之附屬公司；
「完成日期」	指	所有先決條件獲達成或豁免（倘允許）後第五(5)個營業日或萬事昌及東方網庫可能書面協定之有關其他日期；
「完成」	指	完成根據總協議擬進行之該等交易事項；

* 僅供識別

釋 義

「Corncentre Investments」	指	Corncentre Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由東方網庫出售公司間接持有15.024%權益；
「董事」	指	本公司之董事；
「經擴大集團」	指	完成後的本集團；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「Head Wonder」	指	Head Wonder International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由Linkful Properties Company Limited持有5%權益；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立財務顧問」或 「英皇融資」	指	英皇融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，就東方網庫交易事項擔任獨立股東之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	本公司之股東，於總協議項下之交易中並無擁有任何重大權益（定義見上市規則）；
「初步萬事昌代價」	指	萬事昌就東方網庫出售事項應付予東方網庫之初步代價，金額為1,146,746,283港元，可予調整；

釋 義

「初步東方網庫代價」	指	東方網庫就萬事昌出售事項應付予萬事昌之初步代價，金額為1,381,502,456港元，可予調整；
「最後實際可行日期」	指	二零二零年六月二十三日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所不時之證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零二零年十二月三十一日（或本公司及萬事昌可能書面協定之有關較後日期），即達成先決條件之最後期限；
「總協議」	指	萬事昌與東方網庫訂立日期為二零二零年六月十一日之總協議，內容有關該等交易事項；
「劉先生」	指	劉志勇先生，本公司及萬事昌之董事及萬事昌之控股股東（具有上市規則所賦予之涵義）；
「萬事昌」	指	萬事昌國際控股有限公司*，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市及買賣（股份代號：898），為本公司之控股公司及控股股東（定義見上市規則）；
「萬事昌收購事項」	指	萬事昌公司收購事項及萬事昌股份收購事項之統稱；
「萬事昌公司收購事項」	指	根據總協議之條款向東方網庫收購東方網庫出售股份及東方網庫出售債務；
「萬事昌董事」	指	萬事昌之董事；
「萬事昌出售事項」	指	根據總協議之條款出售萬事昌出售股份及萬事昌出售債務予東方網庫；
「萬事昌出售公司」 或「目標公司」	指	達潤投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由萬事昌全資擁有；

* 僅供識別

釋 義

「萬事昌出售債務」	指	於完成時轉讓予東方網庫由萬事昌出售公司結欠萬事昌之未償還無抵押、免息及無固定還款期之貸款；
「萬事昌出售集團」 或「目標集團」	指	萬事昌出售公司及其附屬公司；
「萬事昌出售物業」	指	萬事昌出售集團成員公司直接或間接持有之住宅、工業及商用物業，當中若干物業現已出租以賺取租金收入；
「萬事昌出售股份」	指	萬事昌出售公司之1股股份（相當於已發行股本總數之100%）；
「萬事昌集團」	指	萬事昌及其不時之附屬公司（就本通函而言，不包括本集團）；
「萬事昌股東特別大會」	指	萬事昌將予召開之股東特別大會，以批准總協議及據此擬進行之交易；
「萬事昌股份收購事項」	指	根據總協議之條款向東方網庫收購東方網庫代價股份；
「萬事昌交易事項」	指	萬事昌出售事項及萬事昌收購事項之統稱；
「東方網庫收購事項」	指	根據總協議之條款向萬事昌收購萬事昌出售股份及萬事昌出售債務；
「東方網庫代價股份」	指	東方網庫將予配發及發行予萬事昌或其代名人之新東方網庫股份，作為初步東方網庫代價之部份；
「東方網庫出售事項」	指	根據總協議之條款出售東方網庫出售股份及東方網庫出售債務予萬事昌；
「東方網庫出售公司」 或「出售公司」	指	Linkful Strategic Investment Limited ，一家於英屬處女群島註冊成之有限公司，於最後實際可行日期，由東方網庫全資擁有；
「東方網庫出售債務」	指	於完成時轉讓予萬事昌由東方網庫出售公司結欠東方網庫之未償還無抵押、免息及無固定還款期之貸款；

釋 義

「東方網庫出售集團 或「出售集團」	指	(i)東方網庫出售公司及其附屬公司；及(ii)東方網庫少數股東權益公司；
「東方網庫出售集團 重組」	指	東方網庫出售公司轉讓其於能豐實業有限公司及Linkful Properties Company Limited (分別為東方網庫出售公司之直接及間接全資附屬公司) 之所有股權予本集團之其他成員公司 (東方網庫出售集團之成員公司除外) 及收購Linkful Properties Company Limited於Head Wonder之所有股權 (即Head Wonder已發行股本之5%) ；
「東方網庫出售股份」	指	東方網庫出售公司之1股股份 (相當於已發行股本總數之100%) ；
「東方網庫上市證券」	指	東方網庫出售公司所持有之上市證券，當中大部份於聯交所主板上市；
「東方網庫少數股東 權益公司」	指	Head Wonder、Call Rich、Rich Returns及Corncentre Investments之統稱；
「東方網庫少數股東 權益」	指	(i) Head Wonder之500股股份 (相當於已發行股本總數之5%) ；(ii) Call Rich之12,520股股份 (相當於已發行股本總數約25.04%) ；(iii) Rich Returns之18股股份 (相當於已發行股本總數之18%) ；及(iv) Corncentre Investments之7,512股股份 (相當於已發行股本總數之15.024%) 之統稱；
「東方網庫交易事項」	指	東方網庫出售事項及東方網庫收購事項之統稱；
「完成後萬事昌出售 集團賬目」	指	具有「初步東方網庫代價之調整」一段所賦予該詞之涵義；
「完成後東方網庫出售 集團賬目」	指	具有「初步萬事昌代價之調整」一段所賦予該詞之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；

釋 義

「Rich Returns」	指	Rich Returns Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由東方網庫出售公司間接擁有18%權益；
「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以批准總協議及據此擬進行之交易及更改公司中文名稱；
「股份」或「東方網庫股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股(或因本公司股本不時拆細、合併、重新分類或重組而產生的其他面值)；
「股東」	指	已發行股份之持有人；
「特別授權」	指	於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權，以於完成時配發及發行東方網庫代價股份予萬事昌或其代名人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等交易事項」	指	萬事昌交易事項及東方網庫交易事項之統稱；
「怡麗」	指	怡麗酒店物業管理(上海)有限公司，一家於中國成立之公司；
「怡真」	指	怡真酒店物業管理(上海)有限公司，一家於中國成立之公司；及
「%」	指	百分比。



ORIENTAL EXPLORER HOLDINGS LIMITED

東方網庫控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：430)

執行董事：

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生 (副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事：

李兆民先生

黃艷森先生

徐家華先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

黃竹坑

業興街11號

南匯廣場A座

25樓22-28室

敬啟者：

**非常重大收購事項
非常重大出售事項
發行代價股份
關連交易
集團成員公司之重組計劃
建議更改中文名稱
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述該公告及本公司日期為二零二零年六月二十三日之補充公告，內容有關該等交易事項。

* 僅供識別

董事會函件

誠如該公告所披露，於二零二零年六月十一日，本公司與萬事昌訂立總協議。據此擬進行之交易將為本集團及萬事昌集團之集團成員公司重組。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)讓股東就表決贊成或反對批准更改公司中文名稱之特別決議案作出決定之合理所需資料；(ii)東方網庫出售事項及東方網庫收購事項之進一步詳情；(iii)獨立財務顧問就東方網庫交易事項致獨立股東之意見；(iv)本集團之財務資料；(v)萬事昌出售集團之財務資料；(vi)東方網庫出售集團之財務資料；(vii)經擴大集團於完成後之未經審核備考財務資料；(viii)萬事昌出售物業及東方網庫出售集團所持有物業之物業估值報告；(ix)上市規則所規定之其他資料；及(x)股東特別大會通告。

1. 建議更改本公司中文名稱

誠如本公司日期為二零二零年六月二十三日之公告所披露，董事會建議採納「東方興業控股有限公司」為本公司之第二中文名稱，以取代本公司僅供識別用途之現有中文名稱「東方網庫控股有限公司」。本公司英文名稱「Oriental Explorer Holdings Limited」維持不變。

更改公司中文名稱之條件

更改公司中文名稱須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (1) 股東於股東特別大會上通過特別決議案批准更改公司中文名稱，及
- (2) 已就更改公司中文名稱取得百慕達公司註冊處處長批准。

待達成上述條件後，更改公司中文名稱將自本公司之新第二中文名稱記入百慕達公司註冊處處長存置之公司登記冊之日期起生效。

於股東特別大會上通過批准更改公司中文名稱之特別決議案後，本公司將向百慕達公司註冊處處長進行有關存檔。

其後，本公司將向香港公司註冊處辦理一切必需之註冊及／或存檔程序。

更改公司中文名稱之理由

董事會相信，更改公司中文名稱將提升本公司之企業形象及更佳反映本公司之未來業務計劃及發展。董事會相信，更改公司中文名稱符合本公司及其股東之整體利益。

更改公司中文名稱之影響

更改公司中文名稱將不會影響股東之任何權利或本公司之日常業務營運及／或財務狀況。更改公司中文名稱生效後，所有以本公司現有名稱發行之本公司現有股票將繼續為本公司有關股份之法定所有權憑證，並將可繼續作為買賣、結算、登記及交收之有效文件。因此，並無安排以現有股票換取印有本公司新中文名稱之新股票。

此外，待聯交所確認後，本公司於聯交所買賣股份之中文股份簡稱將於更改公司中文名稱生效後變更。

2. 重組計劃

總協議

總協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二零年六月十一日

訂約各方： (i) 萬事昌；及
 (ii) 東方網庫。

主體事項： 根據總協議，

- (1) 萬事昌已有條件地同意出售及東方網庫已有條件地同意購買萬事昌出售股份（相當於萬事昌出售公司之全部已發行股本）及萬事昌出售債務；及
- (2) 東方網庫已有條件地同意出售及萬事昌已有條件地同意購買東方網庫出售股份（相當於東方網庫出售公司之全部已發行股本）及東方網庫出售債務。

萬事昌出售公司乃萬事昌之直接全資附屬公司。於萬事昌出售事項後，萬事昌出售公司將成為本公司之直接附屬公司。鑑於萬事昌於最後實際可行日期間接持有本公司全部已發行股本約64.06%，並將於緊隨完成後持有本公司全部已發行股本約75.0%，萬事昌出售公司將仍為萬事昌之間接附屬公司。

東方網庫出售公司為本公司之直接全資附屬公司。於東方網庫出售事項後，東方網庫出售公司將成為萬事昌之直接全資附屬公司。

代價：

初步東方網庫代價

萬事昌出售事項之初步東方網庫代價(可予調整)為1,381,502,456港元，當中包括(i)萬事昌出售債務之代價，即相等於二零二零年三月三十一日之萬事昌出售債務未償還金額364,242,118港元；及(ii)萬事昌出售股份之代價，即萬事昌出售集團於二零二零年三月三十一日之資產淨值1,017,260,338港元。

初步東方網庫代價乃由萬事昌及東方網庫經參考(其中包括)(i)根據萬事昌出售集團之未經審核合併管理賬目計算萬事昌出售集團於二零二零年三月三十一日之未經審核合併資產淨值約1,017,260,338港元，反映由獨立合資格專業估值師所評估萬事昌出售物業於二零二零年三月三十一日之初步估值；及(ii)萬事昌出售債務於二零二零年三月三十一日之未償還金額約364,242,118港元後按公平原則磋商釐定。

初步東方網庫代價之調整

萬事昌須於完成日期後六十(60)個營業日內向東方網庫提供萬事昌出售集團於完成日期之財務報表(「**完成後萬事昌出售集團賬目**」)。

倘若完成後萬事昌出售集團賬目所示(i)萬事昌出售集團於完成日期之資產淨值；及(ii)萬事昌出售債務於完成日期之未償還金額之總和超過初步東方網庫代價金額，初步東方網庫代價將按等同金額之方式上調。有關上調金額將由東方網庫支付予萬事昌。

倘若完成後萬事昌出售集團賬目所示(i)萬事昌出售集團於完成日期之資產淨值；及(ii)萬事昌出售債務於完成日期之未償還金額之總和少於初步東方網庫代價金額，初步東方網庫代價將按等同金額之方式下調(在不損害東方網庫就初步東方網庫代價調整後未能彌補虧損而向萬事昌申索損害賠償權利之情況下)。有關下調金額將由萬事昌支付予東方網庫。

初步萬事昌代價

東方網庫出售事項之初步萬事昌代價(可予調整)為1,146,746,283港元，當中包括(i)東方網庫出售債務之代價，即相等於二零二零年三月三十一日之東方網庫出售債務未償還金額217,356,507港元；及(ii)東方網庫出售集團於二零二零年三月三十一日之資產淨值929,389,776港元。

初步萬事昌代價乃由東方網庫及萬事昌經參考(其中包括)(i)根據東方網庫出售集團之未經審核綜合管理賬目計算東方網庫出售集團於二零二零年三月三十一日之未經審核資產淨值約929,389,776港元，反映(a)東方網庫上市證券於二零二零年三月三十一日之公平值；及(b)由獨立合資格專業估值師所評估東方網庫出售集團成員公司所持有之物業權益於二零二零年三月三十一日之初步估值；及(ii)東方網庫出售債務於二零二零年三月三十一日之未償還金額約217,356,507港元後按公平原則磋商釐定。

初步萬事昌代價之調整

本公司須於完成日期後六十(60)個營業日內向萬事昌提供東方網庫出售集團於完成日期之財務報表(「**完成後東方網庫出售集團賬目**」)。

倘若完成後東方網庫出售集團賬目所示(i)東方網庫出售集團於完成日期之資產淨值；及(ii)東方網庫出售債務於完成日期之未償還金額之總和超過初步萬事昌代價金額，初步萬事昌代價將按等同金額之方式上調。有關上調金額將由萬事昌支付予東方網庫。

倘若完成後東方網庫出售集團賬目所示(i)東方網庫出售集團於完成日期之資產淨值；及(ii)東方網庫出售債務於完成日期之未償還金額之總和少於初步萬事昌代價金額，初步萬事昌代價將按等同金額之方式下調(在不損害萬事昌就初步萬事昌代價調整後未能彌補虧損而向本公司申索損害賠償權利之情況下)。有關下調金額將由東方網庫支付予萬事昌。

付款：

東方網庫將向萬事昌支付相等於初步東方網庫代價與初步萬事昌代價之間之不足金額234,756,173港元(可予調整)，有關款項將由東方網庫以下列方式支付：

- (a) 當中86,983,129.89港元於完成時透過發行東方網庫代價股份予萬事昌或其代名人之方式支付；及
- (b) 餘額147,773,043.11港元將由東方網庫向萬事昌以現金或透過發行免息承兌票據(將由東方網庫全權酌情選擇)之方式支付。

董事會函件

上文(b)項之初步東方網庫代價之現金部分(如有)將由本集團之內部資源撥付。除支付現金外，東方網庫可全權酌情向萬事昌發行一份一年期免息承兌票據(為不可轉讓及可給予不少於七(7)天通知期提早贖回)以彌補餘額作為過渡措施。其後，東方網庫將抵押萬事昌出售物業，並取得銀行貸款以償還上述承兌票據之應付款項。

就於完成後因調整初步東方網庫代價及初步萬事昌代價而應付之款項而言，萬事昌及東方庫有權按等同金額之方式抵銷互相之應付金額(如有)。

倘若萬事昌應付予東方網庫之總額高於完成後因調整初步東方網庫代價及初步萬事昌代價而東方網庫應付予萬事昌之總額，萬事昌將於發出完成後萬事昌出售集團賬目及完成後東方網庫出售集團賬日後十四(14)個營業日內以現金支付有關差額予東方網庫。

倘若萬事昌應付予東方網庫之總額少於完成後因調整初步東方網庫代價及初步萬事昌代價而東方網庫應付予萬事昌之總額，東方網庫將於發出完成後萬事昌出售集團賬目及完成後東方網庫出售集團賬日後十四(14)個營業日內以現金或發行一年期免息承兌票據(為不可轉讓及可給予不少於七(7)天通知期提早贖回，並將由東方網庫全權酌情選擇)之方式支付有關差額予萬事昌。

先決條件：

總協議項下交易須待(其中包括)下列條件於最後截止日期或之前獲達成或豁免(視情況而定)後方告完成：

董事會函件

- (1) 獨立股東須於股東特別大會上透過投票表決之方式批准東方網庫訂立總協議及據此擬進行之交易（包括發行東方網庫代價股份）；
- (2) 萬事昌之股東須於萬事昌股東特別大會上透過投票表決之方式批准萬事昌訂立總協議及據此擬進行之交易；
- (3) 聯交所批准東方網庫代價股份上市及買賣，而有關批准並無被撤回；
- (4) 萬事昌須以書面方式知會東方網庫表示根據東方網庫所提供之擔保及聲明，對東方網庫出售集團各成員公司之財務、企業、稅務及貿易狀況進行之檢查及調查感到滿意；
- (5) 東方網庫須以書面方式知會萬事昌表示根據萬事昌所提供之擔保及聲明，對萬事昌出售集團各成員公司之財務、企業、稅務及貿易狀況進行之檢查及調查感到滿意；
- (6) 萬事昌須就於英屬處女群島註冊成立之萬事昌出售集團各成員公司向東方網庫交付日期不早於總協議日期之公司存續證書正本及日期不早於總協議日期之董事在職證明正本；
- (7) 東方網庫須就於英屬處女群島註冊成立之東方網庫出售集團各成員公司向萬事昌交付日期不早於總協議日期之公司存續證書正本及日期不早於總協議日期之董事在職證明正本；

董事會函件

- (8) 萬事昌須交出、證明及展示萬事昌出售集團各成員公司直接或間接持有並位於香港之有關物業之所有權，並編製及向東方網庫提供有關契據及所有權文件、遺囑及完成及證明有關所有權可能所需之公開記錄事項之正本或經核證副本(視情況而定)；而就位於中國之有關物業而言，萬事昌須提供由中國律師出具之法律意見，以確認該等物業歸屬於萬事昌出售集團之相關成員公司；及
- (9) 東方網庫須完成東方網庫出售集團重組，並將Head Wonder之董事在職證明或股東名冊交付予萬事昌，顯示東方網庫出售公司持有Head Wonder之已發行股本之5%。

萬事昌或東方網庫(視情況而定)可透過向另一方發出書面通知豁免所有或任何條件(上文條件(1)、(2)及(3)除外)。

倘若上述條件未能於最後截止日期前獲達成或豁免(如適用)，總協議將告停止及終止，而總協議之訂約方毋須向其他方承擔任何責任及負債，惟任何事先違反總協議則除外。

於最後實際可行日期，概無條件獲達成或豁免。

完成：

該等交易事項將於上述所有先決條件獲達成(或豁免，倘允許)後第五(5)個營業日或萬事昌及東方網庫可能書面同意之有關其他日期同時完成。

董事會函件

於完成後，東方網庫出售公司將成為萬事昌之直接全資附屬公司；另一方面，萬事昌出售公司（透過其附屬公司持有萬事昌出售物業）將成為東方網庫之全資附屬公司，因此萬事昌出售公司將仍為萬事昌之附屬公司（透過其於東方網庫之股權）。

於完成後，本集團將不再從事證券交易及投資作為主要業務。本集團將繼續從事物業投資業務。萬事昌（於該等交易事項前於東方網庫少數股東權益公司中持有大多數股權）將進一步擴大其於該等公司之股權，除其他非物業相關業務外，將專注於物業發展。

於完成後，萬事昌集團將就其中一項萬事昌出售物業向本集團提供管理服務，而本集團須向萬事昌集團支付每年不超過3,000,000港元之管理費。由於各項適用百分比率均低於5%，且總代價低於3,000,000港元，根據上市規則第14A章，提供管理服務構成獲全面豁免之最低限額持續關連交易。

東方網庫代價股份：

根據總協議之條款，1,181,836,004股東方網庫代價股份將按每股東方網庫代價股份0.0736港元之發行價配發及發行，並入賬列作繳足。

每股東方網庫代價股份0.0736港元之發行價較：

- (i) 東方網庫股份於最後實際可行日期之收市價每股0.075港元折讓約1.9%；
- (ii) 東方網庫股份於緊接該公告日期前最後交易日之收市價每股0.076港元折讓約3.2%；

董事會函件

- (iii) 東方網庫股份於緊接該公告日期前最後交易日前(包括該日)最後三個月之平均收市價每股0.0850港元折讓約13.4%；
- (iv) 東方網庫股份於緊接該公告日期最後交易日前(包括該日)最後六個月之平均收市價每股0.0894港元折讓約17.7%；及
- (v) 根據東方網庫於二零一九年十二月三十一日之綜合資產淨值約1,449,300,000港元及東方網庫之2,700,000,000股已發行股份計算之每股資產淨值約0.5368港元折讓約86.3%。

每股東方網庫代價股份0.0736港元之發行價乃由萬事昌及東方網庫經計及東方網庫股份於緊接總協議日期前五(5)個交易日之平均收市價、東方網庫股份之最近價格趨勢及本集團於完成後之未來前景後按公平原則磋商釐定。董事會知悉，東方網庫代價股份之發行價較東方網庫股份於二零一九年十二月三十一日之每股綜合資產淨值有重大折讓。然而，董事會注意到，東方網庫股份於二零一九年六月十二日起計過去一年(即總協議日期前一年)至總協議日期期間一直以介乎於二零一九年六月十七日至二十日及二零一九年六月二十七日至七月三日之最高價每股0.112港元至二零二零年六月二日至二零二零年六月九日之最低價每股0.073港元買賣，較東方網庫股份於二零一九年十二月三十一日之每股綜合資產淨值重大折讓約79.1%至86.4%，且成交薄弱(即股份於總協議日期前同一年期間每月之平均每日成交量低於公眾人士持有之已發行股份總數之0.11%)。因此，董事會認為，東方網庫股份之現行市價更能代表東方網庫股份之公平市值，因此，儘管東方網庫代價股份之發行價較東方網庫股份於二零一九年十二月三十一日之每股綜合資產淨值有所折讓，惟屬公平合理。

董事會函件

東方網庫將向聯交所申請批准東方網庫代價股份上市及買賣。

東方網庫代價股份將根據將於股東特別大會上尋求之特別授權而配發及發行。東方網庫代價股份於配發及發行後於所有方面均與當時已發行之現有東方網庫股份享有同等權益。

對股權架構之影響

東方網庫向萬事昌配發東方網庫代價股份將導致萬事昌收購本公司之額外權益，惟將不會導致本公司之控制權變動。假設於最後實際可行日期起並無發行（東方網庫代價股份除外）或購回股份，東方網庫代價股份相當於(i)最後實際可行日期之本公司已發行股本約43.8%；及(ii)緊隨完成後之本公司經擴大已發行股本約30.4%。下表描述本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後之股權架構：

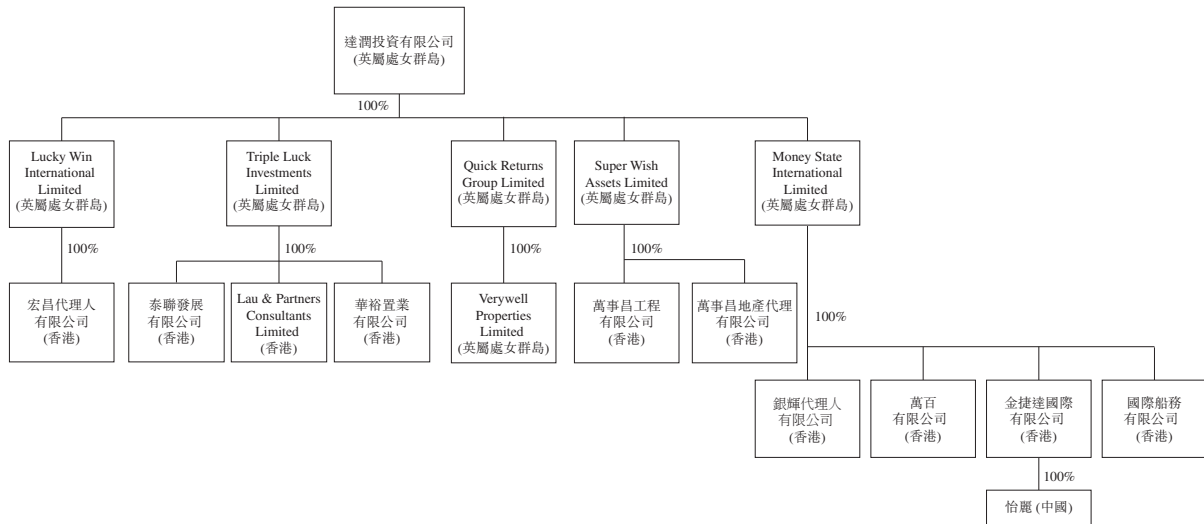
股東	於最後實際可行日期		緊隨配發及 發行東方網庫代價股份後	
	股份數目	約%	股份數目	約%
萬事昌 (附註)	1,729,540,999	64.1	2,911,377,003	75.0
公眾股東	<u>970,459,001</u>	<u>35.9</u>	<u>970,459,001</u>	<u>25.0</u>
總計	<u><u>2,700,000,000</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>3,881,836,004</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

附註：萬事昌透過其間接全資附屬公司Limitless Investment Limited持有股份。有關詳情，請參閱本通函第VIII-3頁。

有關萬事昌出售集團之資料

下列為萬事昌出售集團之集團架構圖及基本資料：

集團架構圖



有關萬事昌出售公司之資料

萬事昌出售公司於二零一九年十二月二十三日在英屬處女群島註冊成立。於最後實際可行日期，萬事昌出售公司為萬事昌之直接全資附屬公司。萬事昌出售集團由萬事昌出售公司及多家直接及間接附屬公司組成。於最後實際可行日期，怡麗暫無業務，而萬事昌正在對該公司進行清盤。萬事昌出售公司通過其附屬公司間接持有萬事昌出售物業之全部權益。萬事昌出售集團透過萬事昌出售物業賺取租金收入。

主要業務

萬事昌出售公司之主要業務為投資控股及(透過萬事昌出售集團之成員公司)物業投資。

財務資料

萬事昌出售集團分別(i)於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得除稅前及除稅後純利約28,140,000港元及27,910,000港元；及(ii)於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得除稅前及除稅後純利約83,120,000港元及78,590,000港元。萬事昌出售集團於二零二零年三月三十一日之未經審核資產淨值為1,017,260,338港元。

有關萬事昌出售物業之資料

於最後實際可行日期，萬事昌出售集團主要從事物業投資，而萬事昌出售物業包括香港及中國之住宅、工業及商用物業。該等物業載列如下：

- (1) 香港新界屯門青山灣青山公路118及118A號松苑1B座地下；
- (2) 香港九龍上海街426號萬事昌中心；
- (3) 香港貝沙山道68號貝沙灣南灣四期6座30樓B室及第二層停車場58號私家車車位；
- (4) 香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座20樓1至3、5、6、21至23及25至28號室；
- (5) 香港黃竹坑業興街11號南匯廣場2樓P229及P230號車位(私家車位)；

董事會函件

- (6) 香港鴨脷洲海旁道8號南灣1樓1071號車位；
- (7) 香港鴨脷洲海旁道8號南灣2座12樓A室(包括窗台、露台、其工作平台及冷氣機房與其連接)；
- (8) 香港興和街25號(前為15號)大生工業大廈4樓、5樓、8樓及9樓全層、14樓B1及B2單位以及1-4號及10-21號車位；及
- (9) 中國天津市和平區南京路239號河川大廈第二座16樓A至F室。

於二零一九年十二月三十一日，萬事昌出售物業之賬面總值約為1,407,500,000港元。萬事昌出售物業之原購買成本約為309,400,000港元。誠如本通函附錄七所載，萬事昌出售物業於二零二零年三月三十一日之估值為1,406,540,000港元。

在挑選萬事昌出售物業時，萬事昌之董事已考慮下列因素：

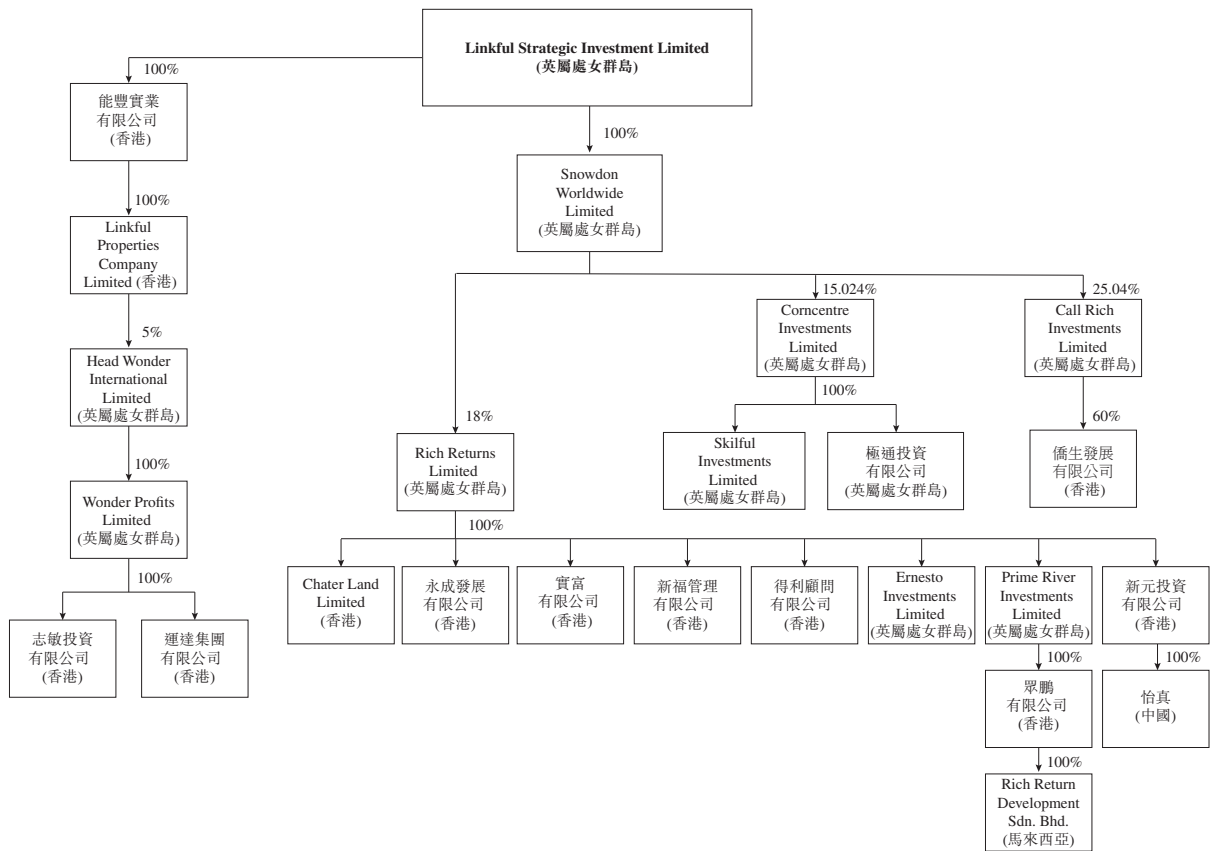
- (1) 物業之權益由萬事昌全資擁有；
- (2) 並無按揭或法定押記之物業；及
- (3) 物業之市值及交易對手之承接能力。

董事會函件

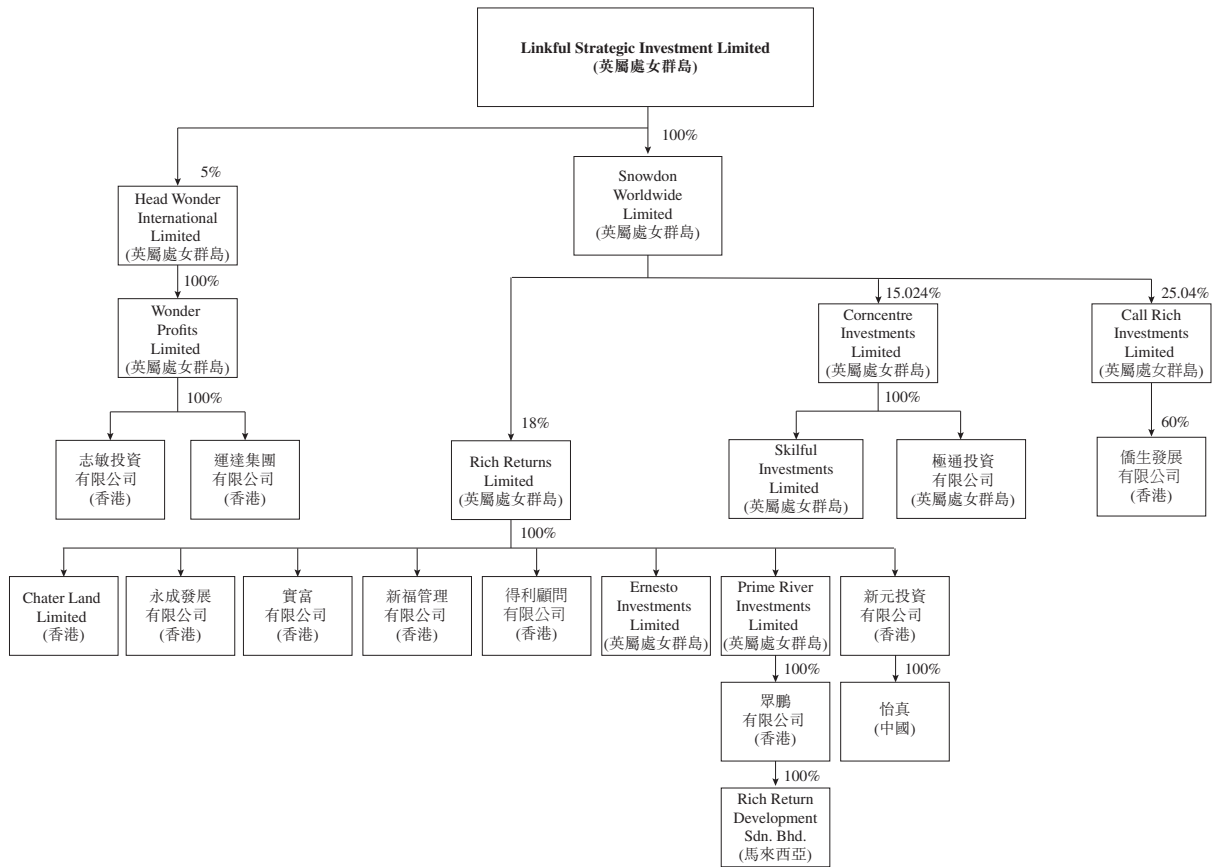
有關東方網庫出售集團之資料

下列為東方網庫出售集團之集團架構圖及基本資料：

於東方網庫出售集團重組前之集團架構圖



東方網庫出售集團重組後之集團架構圖



有關東方網庫出售集團之資料

東方網庫出售公司於一九九三年六月八日在英屬處女群島註冊成立。於最後實際可行日期，東方網庫出售公司為東方網庫之直接全資附屬公司。東方網庫出售集團由東方網庫出售公司及多家直接及間接附屬公司組成。於最後實際可行日期，怡真暫無業務，而東方網庫正在對該公司進行清盤。東方網庫出售公司直接持有東方網庫上市證券，並透過其附屬公司間接持有東方網庫少數股東權益。東方網庫少數股東權益公司(直接或間接)持有香港及中國若干物業之權益。

主要業務

東方網庫出售公司之主要業務為投資控股、買賣證券及(透過東方網庫出售集團之成員公司)物業投資。

財務資料

東方網庫出售集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約88,800,000港元(除稅前及除稅後)及於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得純利約39,190,000港元(除稅前及除稅後)。於二零二零年三月三十一日，東方網庫出售集團之未經審核資產淨值為929,389,776港元。

董事會函件

有關東方網庫上市證券之資料

東方網庫出售公司直接持有東方網庫上市證券。下列為東方網庫上市證券之主要證券，均於聯交所上市：

聯交所 股份代號	公司名稱	主要業務	於二零二零年 三月三十一日 所持股份數目 約千股	於二零二零年 三月三十一日 之股份收市價 港元	於二零二零年 三月三十一日 之股份市值 約千港元
2800	盈富基金	根據香港法例以單位信託形式設立的集體投資基金，提供緊貼恒生指數表現之投資回報。	5,850	23.85	139,523
5	滙豐控股有限公司	銀行和金融服務，通過零售銀行與財富管理(RBWM)、商業銀行(CMB)、環球銀行與市場(GB & M)以及全球私人銀行(GPB)四個業務部門管理其產品與服務。	3,040	44.15	134,233
2828	恒生中國企業指數上市基金	恒生投資指數基金系列之附屬基金，為根據香港法律以傘子基金形式成立的單位信託基金，其旨在於扣除費用前盡實際可能緊貼恒生中國企業指數之表現。	1,332	96.70	128,804
3988	中國銀行股份有限公司	銀行和金融服務，從事銀行業及有關的金融服務的中國公司。	9,800	2.97	29,106
857	中國石油天然氣股份有限公司	石油天然氣，從事石油和天然氣生產和分銷業務的中國公司。	2,378	2.84	6,753

董事會函件

聯交所 股份代號	公司名稱	主要業務	於二零二零年 三月三十一日 所持股份數目 約千股	於二零二零年 三月三十一日 之股份收市價 港元	於二零二零年 三月三十一日 之股份市值 約千港元
941	中國移動 有限公司	電信及相關業務，從事移動業務、有線寬帶業務及物聯網(IoT)業務的中國公司。	100	57.65	5,765
2628	中國人壽 保險股份 有限公司	人壽保險，提供一系列保險產品，包括個人及團體人壽保險、健康險及意外險產品的中國公司。	300	15.18	4,554
	其他上市證券#				2,192
	東方網庫上市證券總值				<u>450,930</u>

其他上市證券主要為東方網庫出售集團於10家公司之投資，該等公司之股份主要於聯交所主板上市。截至二零二零年三月三十一日，該等投資各項之賬面值均佔東方網庫出售集團總資產少於1%。

有關東方網庫少數股東權益之資料

於最後實際可行日期，

- (1) 發行東方網庫少數股東權益之公司（即Head Wonder、Call Rich、Rich Returns及Corncentre Investments）及彼等各自之附屬公司主要從事物業投資，並於香港及中國擁有若干商用及住宅物業以及服務式別墅；
- (2) 本公司間接持有(i) Head Wonder之5%權益；(ii) Call Rich之25.04%權益；(iii) Rich Returns之18%權益；及(iv) Corncentre Investments之15.024%權益；
- (3) 萬事昌集團間接持有(i) Head Wonder之60%權益；(ii) Call Rich之45%權益；(iii) Rich Returns之51%權益；及(iv) Corncentre Investments之67%權益，而Head Wonder、Call Rich、Rich Returns及Corncentre Investments各自之財務業績於萬事昌之財務報表綜合入賬；
- (4) 東方網庫出售集團於二零二零年三月三十一日應佔有關物業之賬面值為930,344,960港元（佔有關物業於二零二零年三月三十一日之賬面總值5,401,400,000港元約17.22%）；及
- (5) 來自有關物業之主要收入為租金收入及出售有關物業之銷售所得款項。

訂立該等交易事項之理由及好處

於進行該等交易事項前，本集團主要從事物業投資、買賣證券及投資控股，而萬事昌集團主要從事物業發展、物業投資、提供酒店服務式公寓及別墅及物業管理服務、買賣證券及投資控股。於完成後，本集團將集中於物業投資，當中涉及出租或出售物業。本集團將於認為適當時不時收購物業以加強其投資物業組合。

目前，本集團之物業投資業務通常由本集團之總經理管理，及由萬事昌房地產部門之三名僱員協助。於完成後，本集團擬將萬事昌房地產部門中現時正在處理萬事昌出售物業之其中一名僱員調派至本集團及由本集團聘用，以全職方式處理本集團物業投資業務之日常運作。本集團亦將考慮聘請新僱員或調派更多現時於萬事昌房地產部門工作之僱員由本集團聘用(屆時將不再為萬事昌工作)，以迎合本集團之業務增長。上述由萬事昌調派至本集團之僱員及本集團之整體物業投資業務將由本集團總經理監督，而執行董事將負責制定投資物業之投資策略及決策。本集團物業投資業務之營運，包括但不限於營銷、與新租戶及現有租戶協商租賃條款、監控維護工程、移交處所及收回欠款等，將由本集團之員工進行。因此，董事認為經擴大集團之物業投資業務之營運將獨立於萬事昌。

根據總協議擬進行之交易旨在實現萬事昌集團之重組，以達致下列目的：

本集團

- (1) 釋放先前由東方網庫少數股東權益鎖定之資源，由於本集團於東方網庫少數股東權益公司之少數股權，其對東方網庫少數股東權益公司之影響力有限，而且該等公司之財務業績並不能於本公司之業績綜合入賬。透過出售東方網庫少數股東權益以換取萬事昌出售物業後，本集團將取得創收資產，從而藉著出租萬事昌出售物業賺取租金收入之穩定收入來源，以加強本集團之財務狀況；
- (2) 鑑於近期股市波動，可控制持有東方網庫上市證券相關之市場風險；及

董事會函件

- (3) 透過東方網庫出售事項移除證券交易作為其中一項主要業務，同時透過東方網庫收購事項進一步提升本集團之營運及資產水平。因此，東方網庫認為，即使已經撇除證券業務之自營交易及投資，待聯交所評估後，本集團可具備足夠之營運水平及足夠價值之資產進行業務以支持營運，從而使本集團之主要業務符合上市規則之經修訂規定。

於完成後，東方網庫出售公司(持有東方網庫少數股東權益及東方網庫上市證券)將不再為東方網庫之附屬公司；另一方面，萬事昌出售公司(透過其附屬公司持有萬事昌出售物業)將成為東方網庫之附屬公司。

該等交易事項之預期收益及虧損

根據初步萬事昌代價及東方網庫出售公司於二零二零年三月三十一日之未經審核資產淨值計算，預期東方網庫將變現收益127,084,840港元。東方網庫出售事項之實際收益僅於完成時確定資產淨值及附帶交易成本後方可確實。董事預計，東方網庫出售事項將不會產生任何所得款項淨額。倘若東方網庫出售事項產生任何所得款項淨額，董事擬將東方網庫出售事項之所得款項淨額用於擴展其物業投資之核心業務及本集團之一般營運資金。

上市規則之涵義

由於東方網庫出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%而東方網庫收購事項之一項或多項適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，東方網庫出售事項及東方網庫收購事項分別構成東方網庫之非常重大出售事項及非常重大收購事項。此外，由於萬事昌為東方網庫之控股股東，萬事昌為東方網庫之關連人士，根據上市規則第14A章，該等交易事項構成東方網庫之關連交易。因此，東方網庫交易事項須遵守上市規則第14A章所載之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

劉先生(為萬事昌之主要股東)與劉志奇先生(為劉先生之胞兄，因此為劉先生之聯繫人)於東方網庫交易事項中擁有重大權益，並須及經已根據東方網庫之公司細則就批准東方網庫交易事項之東方網庫董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事須就批准東方網庫交易事項之東方網庫董事會決議案放棄投票。

萬事昌(為東方網庫之控股股東)被視為於東方網庫交易事項中擁有權重大權益，並將於股東特別大會上就批准東方網庫交易事項之決議案放棄投票。

董事會函件

除上文所披露者及據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於東方網庫交易事項中擁有重大權益而須就建議批准東方網庫交易事項之決議案放棄投票。

作為良好企業管治慣例，本公司董事會議決，儘管獨立非執行董事於東方網庫交易事項中並無任何個人權益，為避免因彼等為本公司與萬事昌之共同董事而於東方網庫交易事項中產生任何潛在利益衝突，本公司所成立之獨立董事委員會經已解散，而本公司已委任獨立財務顧問根據上市規則第13.39(7)(b)條所指定之方式就東方網庫交易事項向獨立股東提供推薦建議。

本公司於股東特別大會上將提呈特別決議案以供股東考慮並酌情批准更改公司中文名稱。據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於更改公司中文名稱中擁有任何直接或間接重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就更改公司中文名稱之決議案放棄投票。

訂約各方之一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：430)。其主要從事物業投資、買賣證券及投資控股。

萬事昌為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：898)，其主要從事物業發展、物業投資、提供酒店服務式公寓及別墅及物業管理服務、買賣證券及投資控股。

股東特別大會

本公司將於二零二零年七月二十三日(星期四)下午三時正假座香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室舉行股東特別大會，會上將提呈決議案以考慮及酌情批准東方網庫交易事項及更改公司中文名稱。股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上列印之指示填妥，並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲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，閣下屆時仍可依願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

董事會函件

本公司將於適當時候另行發表公告以通知股東有關股東特別大會結果、更改公司中文名稱及本公司股份於聯交所買賣之新中文股份簡稱之生效日期。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之權利，本公司股份過戶登記香港分處將於二零二零年七月二十日(星期一)至二零二零年七月二十三日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，屆時將不會就股份過戶進行登記。如欲符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二零年七月十七日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

按股數投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上須以按股數投票方式表決。因此，股東特別大會上之所有決議案將以投票方式表決。

推薦建議

董事會認為，更改公司中文名稱符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈之相關決議案。

董事會(包括獨立非執行董事)經考慮獨立財務顧問之意見後認為，(i)東方網庫交易事項之條款屬一般商業條款及公平合理；(ii)訂立東方網庫交易事項符合本集團及股東之整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准總協議及據此擬進行之交易。

其他資料

亦敬請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
劉志勇
謹啟

二零二零年六月三十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問英皇融資有限公司就東方網庫交易事項致獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



英皇融資有限公司 Emperor Capital Limited

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項；
- (2) 非常重大出售事項；
- (3) 發行代價股份；及
- (4) 關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立股東有關根據總協議擬進行之東方網庫交易事項之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司於二零二零年六月三十日致股東之通函（「**通函**」）中之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用專有詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零二零年六月十一日（交易時段後）， 貴公司與萬事昌訂立總協議，據此，萬事昌已有條件地同意出售及 貴公司已有條件地同意購買萬事昌出售股份及萬事昌出售債務，初步東方網庫代價為1,381,502,456港元（可予調整）；及 貴公司已有條件地同意出售及萬事昌已有條件地同意購買東方網庫出售股份及東方網庫出售債務，初步萬事昌代價為1,146,746,283港元（可予調整）。

獨立財務顧問函件

由於東方網庫出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%而東方網庫收購事項之一項或多項適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，東方網庫出售事項及東方網庫收購事項分別構成 貴公司之非常重大出售事項及非常重大收購事項。此外，由於萬事昌間接持有 貴公司全部已發行股本約64.06%，因此為 貴公司之控股股東，萬事昌為 貴公司之關連人士，根據上市規則第14A章，該等交易事項構成 貴公司之關連交易。因此，根據上市規則第14A章，東方網庫交易事項須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

劉先生(為萬事昌之控股股東)與劉志奇先生(為劉先生之胞兄，因此為劉先生之聯繫人)於東方網庫交易事項中擁有重大權益，並須及經已根據 貴公司之公司細則就批准東方網庫交易事項之 貴公司董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事須就批准東方網庫交易事項之 貴公司董事會決議案放棄投票。

誠如董事會函件所載，董事會議決，儘管獨立非執行董事於東方網庫交易事項中並無任何個人權益，為避免因彼等為 貴公司與萬事昌之共同董事而於該等交易事項中產生任何潛在利益衝突， 貴公司先前成立之獨立董事委員會經已解散。吾等(英皇融資有限公司)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以根據上市規則第13.39(7)(b)條所指定之方式就東方網庫交易事項向獨立股東提供意見。

因此，吾等將就(i)根據總協議擬進行交易之條款是否公平合理；(ii)東方網庫交易事項是否屬一般商業條款；及(iii)東方網庫交易事項對獨立股東而言是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、萬事昌或彼等各自之附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人並無關連，且並無於 貴集團或萬事昌集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團或萬事昌集團任何成員公司證券之任何權利(不論可依法強制執行與否)，故被視為適合向獨立股東提供獨立意見。於過往兩年內， 貴公司、萬事昌或彼等各自之附屬公司或彼等各自之聯繫人(作為一方)與吾等(作為另一方)並無委聘關係。除與此項委任有關應付予吾等之一般專業費用外，並無存在任何安排吾等據此自 貴公司或萬事昌或 貴公司或萬事昌或彼等各自之附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人收取任何費用或利益。

吾等之意見基準及推薦建議

於達致吾等之意見時，吾等已依賴通函所載之陳述、資料、意見及聲明以及董事及貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明。吾等已審閱(其中包括)通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設董事及貴公司管理層提供之所有陳述、資料及聲明(彼等就此承擔全部責任)於提供時為真實及準確，且於最後實際可行日期仍然如此，及股東於股東特別大會或之前將獲通知有關資料及陳述之任何重大變動。吾等亦已假設董事於通函內所作出之所有信念陳述、意見及預期乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重要事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑貴公司、其顧問及／或董事所發表意見之合理性。吾等相信吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證董事及貴公司管理層所提供之資料，亦無對貴集團之業務及事務狀況進行任何獨立調查。

吾等並未就萬事昌出售集團之資產及負債進行任何獨立評估或估值，且除通函附錄七所載由瑞豐就萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益所編製之獨立物業估值報告(「**估值報告**」)外，吾等並未獲提供任何有關評估或估值。由於吾等並非土地及／或物業之估值專家，故此就萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益於二零二零年三月三十一日之市值而言，吾等依賴估值報告(「**估值**」)。吾等已進行案頭搜索以評估瑞豐所提供可資比較物業之合適性，吾等並無發現及確定不屬於挑選標準(定義見下文)之例外物業。吾等認為，瑞豐所提供之可資比較物業是評估萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益價值之良好指標，吾等認為瑞豐所提供之可資比較物業屬公平合理。

董事對通函所載資料之準確性共同及個別負全責，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，通函並無遺漏任何其他事實，致使通函所載之任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對貴集團及萬事昌出售集團之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮東方網庫交易事項造成之稅務影響。吾等之意見完全基於於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他實際狀況，以及吾等可取得之資料。務請股東注意，市場及經濟狀況之任何重大變動等後續發展可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任就於最後實際可行日期後發生之事件更新、修改或重申吾等之意見。此外，本函件內容概不應詮釋為持有、出售或購買任何股份或貴公司及萬事昌任何其他證券之推薦建議。

最後，若本函件所載資料乃摘錄自己刊發來源或其他公開可得之來源，英皇融資有限公司之唯一責任為確保有關資料正確無誤地摘錄自有關來源。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1 貴集團之業務及財務概覽

1.1 貴集團之背景

貴集團主要從事物業投資、買賣證券及投資控股業務。貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之收益主要包括該等業務所產生之收益。

摘錄自 貴公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩年之年報之 貴集團財務資料概要載於下表一：

表一： 貴集團之財務摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收入		
— 出租物業之固定付款租金收入	5,116	4,797
— 按公平值入賬並於收益表處理之股權 投資的公平值收益／(虧損)，淨額	17,238	(110,964)
— 上市投資之股息收入	26,494	27,017
總收入	48,848	(79,150)
毛利	47,699	(80,207)
除所得稅前溢利／(虧損)	52,470	(91,359)
年內溢利／(虧損)	52,045	(91,785)
	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
非流動資產	991,943	962,676
流動資產	763,112	810,733
銀行結餘及現金	200,981	202,263
流動(負債)	(301,905)	(386,545)
非流動(負債)	(3,844)	(3,419)
淨資產／(負債)	1,449,306	1,383,445

獨立財務顧問函件

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收入約48,800,000港元(二零一八年：約負79,200,000港元)。貴集團錄得按公平值入賬並於收益表處理之股權投資正數變動約17,200,000港元(二零一八年：約負111,000,000港元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，租金收入及股息收入分別約為5,100,000港元及26,500,000港元(二零一八年：分別為4,800,000港元及27,000,000港元)，租金收入增加約6.3%及股息收入減少約1.9%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團之除稅後溢利約為52,000,000港元。然而，貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得除稅後虧損約91,800,000港元，乃由於股權投資之公平值虧損約111,000,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團之經審核資產淨值約為1,449,300,000港元。

1.2 對股權架構之影響

貴公司向萬事昌配發東方網庫代價股份將導致萬事昌收購貴公司之額外權益。假設於最後實際可行日期起並無發行(東方網庫代價股份除外)或購回股份，東方網庫代價股份相當於(i)最後實際可行日期之貴公司已發行股本約43.8%；及(ii)緊隨完成後之貴公司經擴大已發行股本約30.4%。下表描述貴公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後之股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行東方 網庫代價股份後	
	股份數目	約%	股份數目	約%
萬事昌(附註)	1,729,540,999	64.1	2,911,377,003	75.0
公眾股東	970,459,001	35.9	970,459,001	25.0
總計	<u>2,700,000,000</u>	<u>100.0</u>	<u>3,881,836,004</u>	<u>100.0</u>

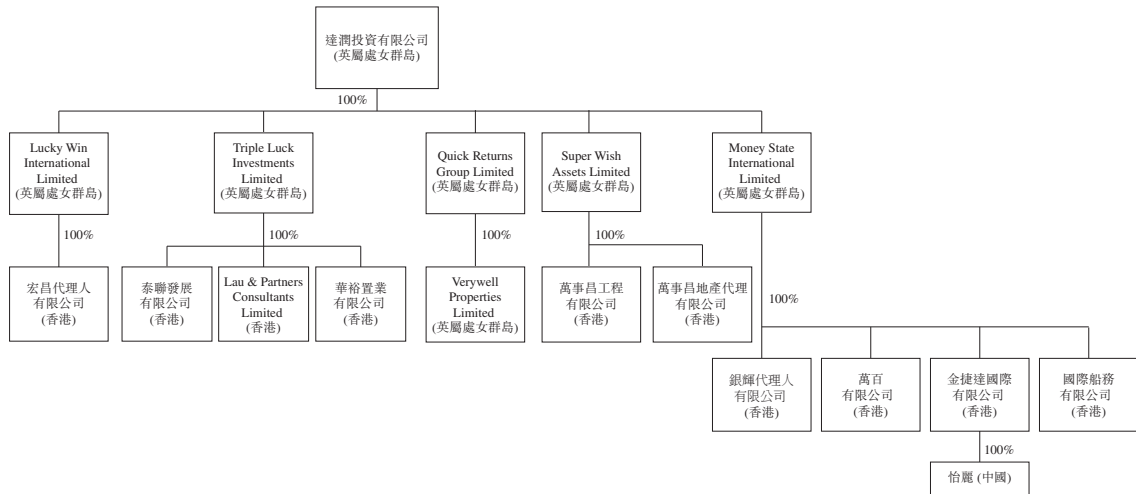
附註：萬事昌透過其間接全資附屬公司Limitless Investment Limited持有股份。有關詳情，請參閱本通函第VIII-3頁。

2 萬事昌出售集團及東方網庫出售集團

2.1 有關萬事昌出售集團之背景資料

下列為萬事昌出售集團之集團架構圖及基本資料：

集團架構圖



有關萬事昌出售集團之資料

萬事昌出售公司於二零一九年十二月二十三日在英屬處女群島註冊成立。於最後實際可行日期，萬事昌出售公司為萬事昌之直接全資附屬公司。萬事昌出售集團由萬事昌出售公司及多家直接及間接附屬公司組成。於最後實際可行日期，怡麗暫無業務，而萬事昌正在對該公司進行清盤。萬事昌出售公司通過其附屬公司間接持有萬事昌出售物業之全部權益。萬事昌出售集團透過萬事昌出售物業賺取租金收入。

主要業務

萬事昌出售公司之主要業務為投資控股及(透過萬事昌出售公司之成員公司)物業投資。

財務資料

萬事昌出售集團(i)於截至二零一八年十二月三十一日止年度分別錄得除稅前及除稅後純利約28,140,000港元及27,910,000港元；及(ii)於截至二零一九年十二月三十一日止年度分別錄得除稅前及除稅後純利約83,120,000港元及78,590,000港元。萬事昌出售集團於二零二零年三月三十一日之未經審核資產淨值約為1,017,000,000港元。

獨立財務顧問函件

有關萬事昌出售物業之資料

於最後實際可行日期，萬事昌出售集團主要從事物業投資，而萬事昌出售物業包括香港及中國之住宅、工業及商用物業。該等物業載列如下：-

- (1) 香港新界屯門青山灣青山公路118及118A號松苑1B座地下；
- (2) 香港九龍上海街426號萬事昌中心；
- (3) 香港貝沙山道68號貝沙灣南灣四期6座30樓B室及第二層停車場2樓58號私家車車位；
- (4) 香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座20樓1至3、5、6、21至23及25至28號室；
- (5) 香港黃竹坑業興街11號南匯廣場2樓P229及P230號車位（私家車位）；
- (6) 香港鴨脷洲海旁道8號南灣1樓1071號車位；
- (7) 香港鴨脷洲海旁道8號南灣2座12樓A室（包括窗台、露台、其工作平台及冷氣機房與其連接）；
- (8) 香港興和街25號（前為15號）大生工業大廈4樓、5樓、8樓及9樓全層、14樓B1及B2單位以及1-4號及10-21號車位；及
- (9) 中國天津市和平區南京路239號河川大廈第二座16樓A至F室。

於二零一九年十二月三十一日，萬事昌出售物業之賬面總值約為1,407,500,000港元。萬事昌出售物業之原購買成本約為309,400,000港元。誠如通函附錄七所載，萬事昌出售物業於二零二零年三月三十一日之估值為1,406,540,000港元。

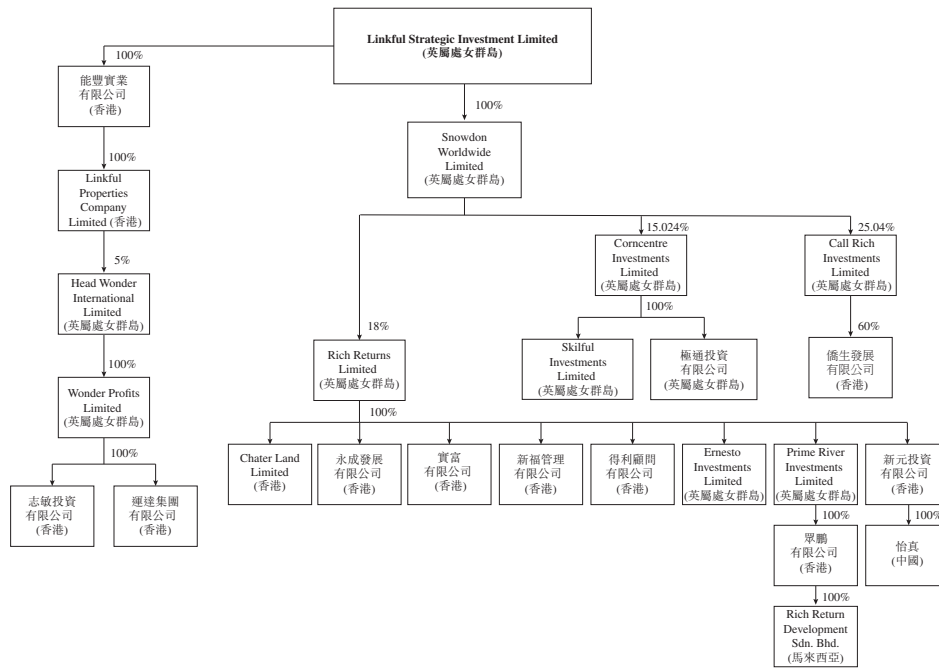
在挑選萬事昌出售物業時，萬事昌之董事已考慮下列因素：-

- (1) 物業之權益由萬事昌全資擁有；
- (2) 並無按揭或法定押記之物業；及
- (3) 物業之市值及交易對手之承接能力。

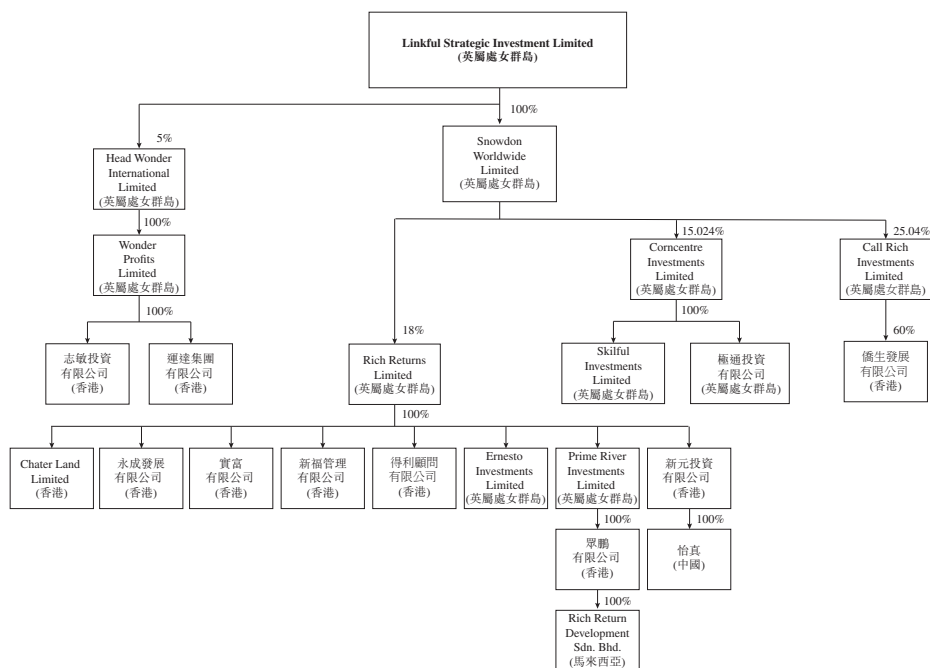
2.2 有關東方網庫出售集團之背景資料

下列為東方網庫出售集團之集團架構圖及基本資料：

於東方網庫出售集團重組前之集團架構圖



東方網庫出售集團重組後之集團架構圖



獨立財務顧問函件

有關東方網庫出售集團之資料

東方網庫出售公司於一九九三年六月八日在英屬處女群島註冊成立。於最後實際可行日期，東方網庫出售公司為 貴公司之直接全資附屬公司。東方網庫出售集團由東方網庫出售公司及多家直接及間接附屬公司組成。於最後實際可行日期，怡真暫無業務，而 貴公司正在對該公司進行清盤。東方網庫出售公司直接持有東方網庫上市證券，並透過其附屬公司間接持有東方網庫少數股東權益。東方網庫少數股東權益公司(直接或間接)持有香港及中國若干物業之權益。

主要業務

東方網庫出售公司之主要業務為投資控股、買賣證券及(透過東方網庫出售集團之成員公司)物業投資。

財務資料

東方網庫出售集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約88,800,000港元(除稅前及除稅後)及於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得純利約39,190,000港元(除稅前及除稅後)。於二零二零年三月三十一日，東方網庫出售集團之未經審核資產淨值約為929,400,000港元。

有關東方網庫上市證券之資料

東方網庫出售公司直接持有東方網庫上市證券。下列為東方網庫上市證券之主要證券，均於聯交所上市：

聯交所股份代號	公司名稱	主要業務	於二零二零年三月三十一日所持股份數目 約千股	於二零二零年三月三十一日之股份收市價 港元	於二零二零年三月三十一日之股份市值 約千港元
2800	盈富基金	根據香港法例以單位信託形式設立的集體投資基金，提供緊貼恒生指數表現之投資回報。	5,850	23.85	139,523
5	滙豐控股有限公司	銀行和金融服務，通過零售銀行與財富管理(RBWM)、商業銀行(CMB)、環球銀行與市場(GB&M)以及全球私人銀行(GPB)四個業務部門管理其產品與服務。	3,040	44.15	134,233

獨立財務顧問函件

聯交所股份代號	公司名稱	主要業務	於二零二零年三月三十一日所持股份數目 約千股	於二零二零年三月三十一日之股份收市價 港元	於二零二零年三月三十一日之股份市值 約千港元
2828	恒生中國企業指數上市基金	恒生投資指數基金系列之附屬基金，為根據香港法律以傘子基金形式成立的單位信託基金，其旨在於扣除費用前盡實際可能緊貼恒生中國企業指數之表現。	1,332	96.70	128,804
3988	中國銀行股份有限公司	銀行和金融服務，從事銀行業及有關的金融服務的中國公司。	9,800	2.97	29,106
857	中國石油天然氣股份有限公司	石油天然氣，從事石油和天然氣生產和分銷業務的中國公司。	2,378	2.84	6,753
941	中國移動有限公司	電信及相關業務，從事移動業務、有線寬帶業務及物聯網(IoT)業務的中國公司。	100	57.65	5,765
2628	中國人壽保險股份有限公司	人壽保險，提供一系列保險產品，包括個人及團體人壽保險、健康險及意外險產品的中國公司。	300	15.18	4,554
	其他上市證券 [#]				2,192
	東方網庫上市證券總值				450,930

[#] 其他上市證券主要為東方網庫出售集團於10家公司之投資，該等公司之股份主要於聯交所主板上市。截至二零二零年三月三十一日，該等投資各項之賬面值均佔東方網庫出售集團總資產少於1%。

有關東方網庫少數股東權益之資料

於最後實際可行日期，

- (1) 發行東方網庫少數股東權益之公司(即Head Wonder、Call Rich、Rich Returns及Corncentre Investments)及彼等各自之附屬公司主要從事物業投資，並於香港及中國擁有若干商用及住宅物業以及服務式別墅；
- (2) 貴公司間接持有(i) Head Wonder之5%權益；(ii) Call Rich之25.04%權益；(iii) Rich Returns之18%權益；及(iv) Corncentre Investments之15.024%權益；

獨立財務顧問函件

- (3) 萬事昌集團間接持有(i) Head Wonder之60%權益；(ii) Call Rich之45%權益；(iii) Rich Returns之51%權益；及(iv) Corncentre Investments之67%權益，而Head Wonder、Call Rich、Rich Returns及Corncentre Investments各自之財務業績於萬事昌之財務報表綜合入賬；
- (4) 東方網庫出售集團於二零二零年三月三十一日應佔有關物業之賬面值約為930,300,000港元(佔有關物業於二零二零年三月三十一日之賬面總值5,401,400,000港元約17.22%)；及
- (5) 來自有關物業之主要收入為租金收入及出售有關物業之銷售所得款項。

3 訂立該等交易事項之理由

於進行東方網庫交易事項前，貴集團主要從事物業投資、買賣證券及投資控股，而萬事昌集團主要從事物業發展、物業投資、提供酒店服務式公寓及別墅、物業管理服務、買賣證券及投資控股。於完成後，貴集團將集中於物業投資，當中涉及出租或出售物業。貴集團將不時收購物業以加強其投資物業組合。

貴公司管理層告知進行東方網庫交易事項之原因及好處主要如下：

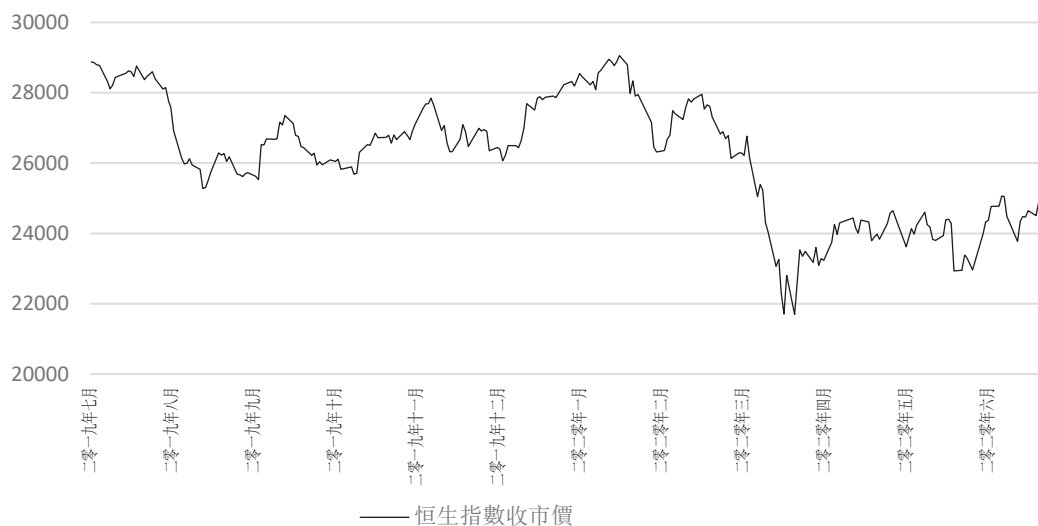
3.1 釋放先前由東方網庫少數股東權益鎖定之資源

誠如董事會函件所載，少數股東權益佔(i) Head Wonder之5%權益；(ii) Call Rich之25.04%權益；(iii) Rich Returns之18%權益；及(iv) Corncentre Investments之15.024%權益，而該等公司並非於聯交所上市。實際上，鑑於少數股份之持有人對公司並無控制權益，因此一家公司之少數股份之價值通常低於彼等按比例分配之股權價值。此外，由於並無公開市場可買賣私人公司之股份，因此私人公司之股份價值通常低於上市公司之可資比較股份。發行該等少數股東權益之公司之財務業績並無於 貴公司之業績綜合入賬。

吾等注意到，萬事昌擁有東方網庫少數股東權益公司之大多數權益。由於萬事昌於該等公司擁有控股權益，而東方網庫出售事項代價乃參考僅根據東方網庫少數股東權益公司旗下物業之賬面值所編製之估值報告，而不受任何可出售性及少數股東折讓所規限，因此，吾等與董事會一致認為出售東方網庫少數股東權益提供機會變現於東方網庫少數股東權益之投資及釋放先前由東方網庫少數股東權益鎖定之資源，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

3.2 控制持有東方網庫上市證券相關之市場風險

貴集團主要從事物業投資、買賣證券及投資控股。誠如「2.2有關東方網庫出售集團之背景資料、有關東方網庫上市證券之資料」一節所討論，貴集團之主要證券投資主要包括聯交所主板上市公司之證券。貴集團三大證券投資為盈富基金(股份代號：2800)、滙豐控股有限公司(股份代號：5)及恒生中國企業指數上市基金(股份代號：2828)，於二零二零年三月三十一日分別佔東方網庫上市證券總值約30.94%、29.77%及28.56%。因此，其投資價值可能受到香港股票市場最近之市場氣氛低迷所影響。



資料來源：彭博資訊

為分析香港股票市場之波動性，吾等已研究由二零一九年七月二日起至最後實際可行日期止(「回顧期間」)之恒生指數。如上圖所示，由二零一九年七月起至二零二零年二月止，恒生指數之收市點介乎25,281.3點至29,007.98點。由二零二零年三月起，恒生指數呈整體下跌趨勢，由二零二零年三月五日之最高收市點26,767.87點下跌至二零二零年三月二十三日之最低收市點21,696.13點，而於最後實際可行日期之收市點為24,907.34點。於回顧期間內，恒生指數下跌約13.74%。吾等認為，由於香港之社會政治運動及最近爆發之新型冠狀病毒(COVID-19)將繼續對本地及全球經濟帶來不確定性，香港股市將持續動盪。

從投資回報角度而言，於回顧期間內，基於(i)未實現公平值虧損約130,000,000港元；及(ii)已收取東方網庫上市證券之股息收入約18,800,000港元，貴集團預期將錄得投資虧損約111,200,000港元，或19.34%，與恒生指數之表現一致。

考慮到(i)於回顧期間內香港股票市場大多為動盪、不穩定及呈下跌趨勢；(ii)回顧期間內錄得投資虧損約111,200,000港元；及(iii)經濟下行壓力於不久將來不會消失後，吾等與董事會一致認為，出售東方網庫上市證券能夠控制其投資相關之市場風險。

3.3 移除證券交易作為其中一項主要業務

由於經修訂上市規則第13.24條於二零一九年十月一日起生效，於考慮發行人是否具有足夠水平之營運及資產以使發行之證券繼續上市時，從證券交易中獲得之任何收入將予剔除。在與董事會之討論中，吾等注意到 貴集團擬進一步發展物業投資分部。於完成後， 貴集團將不再從事證券買賣及投資分部。

截至二零一九年十二月三十一日止年度， 貴集團之物業投資分部錄得分部收益約5,100,000港元及分部業績約3,300,000港元。根據附錄五經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，假設東方網庫交易事項於二零一九年一月一日完成， 貴集團之收入將來自物業投資，而有關收入將約為31,000,000港元。誠如附錄五經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，假設東方網庫交易事項於二零一九年十二月三十一日完成，投資物業之資產價值預期將增加約1,407,500,000港元。吾等認為，東方網庫交易事項可加強 貴集團物業投資分部之營運。

有關估值報告及經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料以及相關附註之進一步詳情分別載於通函附錄七及附錄五。

4 總協議之主要條款

於二零二零年六月十一日(交易時段後)， 貴公司與萬事昌訂立總協議。總協議之主要條款載於董事會函件，包括如下：

4.1 主體事項

- (1) 萬事昌已有條件地同意出售及 貴公司已有條件地同意購買萬事昌出售股份(相當於萬事昌出售公司之全部已發行股本)及萬事昌出售債務；及
- (2) 貴公司已有條件地同意出售及萬事昌已有條件地同意購買東方網庫出售股份(相當於東方網庫出售公司之全部已發行股本)及東方網庫出售債務。

獨立財務顧問函件

萬事昌出售公司乃萬事昌之直接全資附屬公司。於東方網庫收購事項後，萬事昌出售公司將成為 貴公司之直接全資附屬公司。鑑於萬事昌於最後實際可行日期間接持有 貴公司全部已發行股本約64.06%，並將於緊隨完成後持有 貴公司全部已發行股本約75.0%，萬事昌出售公司將仍為萬事昌之間接附屬公司。

東方網庫出售公司為 貴公司之直接全資附屬公司。於東方網庫出售事項後， 貴公司將不再於東方網庫出售公司持有任何股權。

4.2 代價

4.2.1 初步東方網庫代價

代價基準

萬事昌出售事項之初步東方網庫代價(可予調整)為1,381,502,456港元，當中包括(i)萬事昌出售債務之代價，即相等於二零二零年三月三十一日之萬事昌出售債務未償還金額364,242,118港元；及(ii)萬事昌出售股份之代價，即萬事昌出售集團於二零二零年三月三十一日之資產淨值1,017,260,338港元。

初步東方網庫代價乃由萬事昌及東方網庫經參考(其中包括)(i)根據萬事昌出售集團之未經審核合併管理賬目計算萬事昌出售集團於二零二零年三月三十一日之未經審核合併資產淨值約1,017,260,338港元，反映由獨立合資格專業估值師所評估萬事昌出售物業於二零二零年三月三十一日之初步估值；及(ii)萬事昌出售債務於二零二零年三月三十一日之未償還金額約364,242,118港元後按公平原則磋商釐定。

初步東方網庫代價之調整

萬事昌須於完成日期後六十個營業日內向東方網庫提供萬事昌出售集團於完成日期之財務報表(「**完成後萬事昌出售集團賬目**」)。

獨立財務顧問函件

倘若完成後萬事昌出售集團賬目所示(i)萬事昌出售集團於完成日期之資產淨值；及(ii)萬事昌出售債務於完成日期之未償還金額之總和超過初步東方網庫代價金額，初步東方網庫代價將按等同金額之方式上調。有關上調金額將由 貴公司支付予萬事昌。

倘若完成後萬事昌出售集團賬目所示(i)萬事昌出售集團於完成日期之資產淨值；及(ii)萬事昌出售債務於完成日期之未償還金額之總和少於初步東方網庫代價金額，初步東方網庫代價將按等同金額之方式下調(在不損害東方網庫就初步東方網庫代價調整後未能彌補虧損而向萬事昌申索損害賠償權利之情況下)。有關下調金額將由萬事昌支付予 貴公司。

4.2.2 初步萬事昌代價

代價基準

誠如董事會函件所載，東方網庫出售事項之初步萬事昌代價(可予調整)為1,146,746,283港元，當中包括(i)東方網庫出售債務之代價，即相等於二零二零年三月三十一日之東方網庫出售債務未償還金額217,356,507港元；及(ii)東方網庫出售集團於二零二零年三月三十一日之資產淨值929,389,776港元。

初步萬事昌代價乃由東方網庫及萬事昌經參考(其中包括)(i)根據東方網庫出售集團之未經審核合併管理賬目計算東方網庫出售集團於二零二零年三月三十一日之未經審核資產淨值約929,389,776港元，反映(a)東方網庫上市證券於二零二零年三月三十一日之公平值；及(b)由獨立合資格專業估值師所評估東方網庫出售集團成員公司所持有之物業權益於二零二零年三月三十一日之初步估值；及(ii)東方網庫出售債務於二零二零年三月三十一日之未償還金額約217,356,507港元後按公平原則磋商釐定。

初步萬事昌代價之調整

貴公司須於完成日期後六十個營業日內向萬事昌提供東方網庫出售集團於完成日期之財務報表（「**完成後東方網庫出售集團賬目**」）。

倘若完成後東方網庫出售集團賬目所示(i)東方網庫出售集團於完成日期之資產淨值；及(ii)東方網庫出售債務於完成日期之未償還金額之總和超過初步萬事昌代價金額，初步萬事昌代價將按等同金額之方式上調。有關上調金額將由萬事昌支付予 貴公司。

倘若完成後東方網庫出售集團賬目所示(i)東方網庫出售集團於完成日期之資產淨值；及(ii)東方網庫出售債務於完成日期之未償還金額之總和少於初步萬事昌代價金額，初步萬事昌代價將按等同金額之方式下調（在不損害萬事昌就初步萬事昌代價調整後未能彌補虧損而向 貴公司申索損害賠償權利之情況下）。有關下調金額將由 貴公司支付予萬事昌。

4.2.3 吾等對代價之分析

估值

物業估值師及獨立第三方瑞豐對萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益於二零二零年三月三十一日所作出之估值分別為1,406,540,000港元及930,344,960港元。有關估值乃根據市場法基準進行，其透過將資產與可獲取價格資料之類似可資比較資產比較以提供價值指標。根據估值之直接比較法，乃與可資比較物業之實際銷售交易或現行要價進行比較。

獨立財務顧問函件

為進一步評估初步東方網庫代價及初步萬事昌代價之公平性及合理性，吾等已與瑞豐就於達致估值時所採納之估值方法、基準及假設進行討論。根據吾與瑞豐之討論，根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則(二零一七年版本)》，任何資產的估值方法可廣泛分類為三種方法之一，即成本法、直接比較法及收入法。於進行任何估值分析時，必須考慮所有三種方法，且被視為最相關的方法將被選用於該資產的公平值分析。就持作投資之物業而言，市值乃參考可資比較物業之實際銷售交易而釐定。貴公司與萬事昌之管理層均確認，就瑞豐進行估值所向其提供之資料均為完整及最新，而各物業之財務資料乃根據可資比較會計政策而編製。吾等從瑞豐明白到，成本法及收入法並不適用於對萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益於二零二零年三月三十一日之估值。

就收入法而言，通常根據過往及／或預測現金流選擇進行分析的資產的經濟利益流。專注於釐定能合理反映資產極有可能產生的未來利益流的利益流。然後所選該利益值將利用適用風險調整後貼現率貼現至現值。影響貼現率的因素通常包括估值日期的整體市場回報率、貴公司經營所在行業相關的業務風險、以及所估值資產的其他特定風險。由於未來經濟利益流及貼現率取決於多項假設且面臨各類不確定性(如未來經濟環境)，瑞豐認為在此情況下採用收入法未必適用於萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益之估值。

就成本法而言，通過與瑞豐討論，吾等瞭解到只有當就收購物業無法獲得公開市場資料時方會考慮成本法。此外，根據成本法，價值乃根據土地成本及建造物業的建設成本而計算得出，但並無計及市場狀況。鑒於就收購可資比較物業可獲得公開市場資料，故瑞豐認為在此情況下採納成本法未必適用於萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益之估值。

鑒於收入法及成本法未必適用於萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益之估值，故瑞豐已採納直接比較法，其包括根據可資比較物業的已變現價格或現行要價作出的比較。

根據吾等與瑞豐之討論，吾等明白到瑞豐所採納之市場法及直接比較法符合市場慣例。

經考慮上述討論因素後，吾等與瑞豐一致認為，對獨立股東而言，瑞豐所採用之方法屬合適，公平合理，並反映萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益之估值。

獨立財務顧問函件

萬事昌出售物業之估值

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下之市值	萬事昌出售 集團應佔權益	於二零二零年 三月三十一日 萬事昌出售集團 應佔現況下之市值
1.	香港 新界 屯門 青山灣青山公路118及118A號 松苑1B座 地下	9,300,000港元	100%	9,300,000港元
2.	香港九龍 上海街426號 萬事昌中心	649,000,000港元	100%	649,000,000港元
3.	香港 貝沙山道68號 貝沙灣南灣四期6座30樓B室 及第二層停車場2樓58號 私家車車位	18,300,000港元	100%	18,300,000港元
4.	香港 業興街11號 南匯廣場A座20樓 1至3、5、6、21至23及25至28號室	124,700,000港元	100%	124,700,000港元
5.	香港 業興街11號南匯廣場 2樓P229及P230號車位(私家車位)	3,200,000港元	100%	3,200,000港元

獨立財務顧問函件

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下之市值	萬事昌出售 集團應佔權益	於二零二零年 三月三十一日 萬事昌出售集團 應佔現況下之市值
6.	香港鴨脷洲海旁道 8號南灣2座12樓A室 (包括窗台、露台、其工作平台 及冷氣機房與其連接)	52,500,000港元	100%	52,500,000港元
7.	香港 鴨脷洲海旁道 8號南灣1樓1071號車位	3,300,000港元	100%	3,300,000港元
8.	香港興和街25號 (前為15號)大生工業大廈 4樓、5樓、8樓及9樓全層、 14樓B1及B2單位以及1-4號 及10-21號車位；及	523,940,000港元	100%	523,940,000港元
9.	中國 天津市和平區南京路 239號河川大廈 第二座16樓A至F室	22,300,000港元	100%	22,300,000港元
總計：		<u>1,406,540,000港元</u>		<u>1,406,540,000港元</u>

獨立財務顧問函件

因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益之估值

編號 物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下之市值	東方網庫出售 集團應佔權益	於二零二零年 三月三十一日 東方網庫出售 集團應佔 現況下之市值
1. 香港永樂街200及202號以及 干諾道西42、43及44號 高富大廈地下2號店舖	24,700,000港元	18%	4,446,000港元
2. 香港業興街11號南匯廣場 A座25樓1至3、5、6、21 至23及25至28號室	127,700,000港元	18%	22,986,000港元
3. 香港業興街11號南匯廣場 地下至地下低層五 (包括)地下至地下低層 一至五)多層貨車停車場	401,000,000港元	18%	72,180,000港元
4. 香港鴨脷洲海旁道8號南灣 8座21樓B室(包括露台)	21,600,000港元	18%	3,888,000港元
5. 中國上海長寧區虹橋路 2279號溫莎花園	1,354,000,000港元	15.024%	203,424,960港元
6. 中國上海長寧區法華鎮路 123弄1號上海法華苑B座 1樓及2樓	12,400,000港元	5%	620,000港元
7. 中國上海市長寧區劍河路 2222弄溫莎豪園	3,460,000,000港元	18%	622,800,000港元
總計：	<u>5,401,400,000港元</u>		<u>930,344,960港元</u>

吾等注意到，瑞豐已就估值作出多項假設，主要包括(1)業主以物業現有狀況在並無延期合約、售後回租、合營、管理協議或將影響相關物業權益價值的任何類似安排的利益情況下於市場出售物業；及(2)並未考慮關於或影響出售物業權益的任何選擇權或優先購買權且未考慮一次性出售該等物業權益或將該等物業權益出售予單一買方

獨立財務顧問函件

的情況。吾等已與瑞豐討論及審閱所作出之主要假設，且並無發現任何事項致使吾等對估值報告中採納的主要基準及假設是否公平合理存疑。

於吾等與瑞豐之討論中及審閱估值報告後，吾等得悉如何得出估值，以及如何衡量類似規模、性質及位置之可資比較物業各自之優點及缺點。吾等已與瑞豐就所採用估值方法進行討論，並已審閱瑞豐所提供之可資比較數據。於就估值挑選合適可資比較物業時，瑞豐已考慮下列標準（「**挑選標準**」）：

- (1) 可資比較物業與萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益具有類似用途；
- (2) 可資比較物業位於相同樓宇或鄰近地區之樓宇；及
- (3) 可資比較物業於二零二零年三月三十一日（即估值日期）前一年內出售或提呈出售。

基於吾等與瑞豐之討論，瑞豐已納入就彼等所深知、盡悉及確信符合彼等所識別之挑選標準之所有最合適可資比較物業。吾等明白到，瑞豐已就可資比較物業之（其中包括）位置、面積及景觀等作出調整，並審慎衡量各物業各自之所有優點及缺點，以就萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益之市值達致公平比較。吾等注意到，於評估存在性質相若之可靠可資比較物業交易之物業時，挑選標準及所作相關調整實屬常見做法。因此，吾等認為挑選標準及所作相關調整屬合理並符合市場慣例。

為進一步評估可資比較物業之合適性，吾等已審閱可資比較物業及進行案頭搜索，並注意到所有可資比較物業均位於各萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益之相同樓宇或相同地區。吾等亦已審閱瑞豐盡最大努力取得認為符合上述挑選標準之可資比較物業，並信納所有可資比較物業均符合挑選標準。於吾等進行案頭搜索期間，吾等並無發現任何導致與估值結果互相抵觸之情況。吾等認為，該等可資比較資產為評估萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益之估值之良好指標。

獨立財務顧問函件

吾等已獲提供有關瑞豐之資歷及經驗，並得悉其於(其中包括)財務工具估值、業務估值及物業估值方面具備經驗。估值報告之負責人為註冊專業測量師(產業測量)及澳洲產業學會會員，於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家物業估值方面擁有逾15年經驗。

根據吾等對估值報告之審閱及上述與瑞豐之討論(包括但不限於編製估值報告之估值方法及假設以及瑞豐之資歷及經驗)，吾等並無發現任何事宜導致吾等質疑估值報告之公平性及合理性。吾等亦已審閱瑞豐與 貴公司之委聘條款(包括其工作範圍)，及於與瑞豐討論期間及吾等審閱彼等之工作時並無發現任何不合規情況。

經考慮上文所述，吾等認為瑞豐所採納之估值方法及假設屬合適，並可全面公平合理地比較物業之相關價值。因此，初步東方網庫代價及初步萬事昌代價乃參考估值報告後釐定，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

東方網庫上市證券

根據東方網庫出售公司之賬簿所示東方網庫出售集團之東方網庫上市證券於二零二零年三月三十一日(即未經審核綜合管理賬目日期)之價值約為450,930,000港元。吾等注意到，初步東方網庫代價乃經參考東方網庫上市證券於二零二零年三月三十一日之公平市值而釐定，並可根據完成後之東方網庫出售集團賬目(將反映東方網庫上市證券於完成日期之公平市值)予以調整。

於評估安排之公平性及合理性時，吾等已進行搜尋以審閱23間於緊接總協議日期前六個月內涉及於聯交所出售上市證券之上市公司所進行之合共30項交易(「**市場股份交易**」)。就吾等所盡悉，吾等認為有關搜尋乃按詳盡基準進行，並為可獲採納作為有關出售上市證券之近期市場慣例之一般參考之公平及具代表性樣本。於合共30項市場股份交易中，20項交易於市場上按當時市價進行、餘下10項交易於場外市場按經磋商價格進行，包括2項交易按溢價進行及8項交易按折讓進行。

獨立財務顧問函件

30項市場股份交易之詳情載列如下：

	公告日期	股份代號	上市公司名稱	出售股份數目	出售股份之股份代號	所出售上市股份之公司名稱	估出售日期之已發行股本 %	方法	折讓/溢價
1	2/6/2020	235	中策集團有限公司	5,800,000	2066	盛京銀行股份有限公司	0.248%	市價	-
2	25/5/2020	372	保德國際發展企業有限公司	225,311,695	498	保華集團有限公司	4.080%	經磋商	溢價 ¹
3	21/5/2020	1428	耀才證券金融集團有限公司	439,600	9988-SW	阿里巴巴集團控股有限公司	0.002%	市價	-
4	19/5/2020	8320	沛然環保顧問有限公司	2,280,000	8501	莊皇集團公司	1.140%	市價	-
5	13/5/2020	572	未來世界金融控股有限公司	431,200,000	139	中達集團控股有限公司	2.700%	市價	-
6	7/4/2020	372	保德國際發展企業有限公司	1,080,000,000	498	保華集團有限公司	19.570%	經磋商	溢價
7	6/4/2020	287	永發置業有限公司	1,126,456	5	匯豐控股有限公司	0.006%	市價	-
8	3/4/2020	8063	環球大通集團有限公司	8,220,000	1611	火幣科技控股有限公司	2.690%	經磋商	折讓
9	23/3/2020	993	華融國際金融控股有限公司	312,500,000	910	中國三迪控股有限公司	6.140%	經磋商	折讓
10	19/3/2020	616	高山企業有限公司	600,000	659	新創建集團有限公司	0.015%	市價	-
11	16/3/2020	8250	絲路能源服務集團有限公司	570,000	8418	傲迪瑪汽車集團控股有限公司	0.067%	市價	-
12	16/3/2020	474	昊天發展集團有限公司	2,833,901,650	412	中國山東高速金融集團有限公司	11.590%	經磋商	折讓
13	11/3/2020	519	實力建業集團有限公司	20,000,000	1996	弘陽地產集團有限公司	0.600%	經磋商	折讓
14	4/3/2020	519	實力建業集團有限公司	30,000,000	1996	弘陽地產集團有限公司	0.900%	經磋商	折讓
15	25/2/2020	607	豐盛控股有限公司	11,160,000	1908	建發國際投資集團有限公司	0.948%	市價	-
16	25/2/2020	607	豐盛控股有限公司	5,000,000	1908	建發國際投資集團有限公司	0.425%	經磋商	折讓

獨立財務顧問函件

	公告日期	股份代號	上市公司名稱	出售股份數目	出售股份之股份代號	所出售上市股份之公司名稱	估出售日期之已發行股本 %	方法	折讓/溢價
17	24/1/2020	444	Sincere Watch (Hong Kong) Limited	6,048,000	1076	博華太平洋國際控股有限公司	0.042%	市價	-
18	13/2/2020	365	芯成科技控股有限公司	4,520,000	981	中芯國際集成電路製造有限公司	0.090%	市價	-
19	13/1/2020	8325	中國支付通集團控股有限公司	200,000,000	8613	東方支付集團控股有限公司	52.500%	經磋商	折讓
20	9/1/2020	8069	縱橫遊控股有限公司	4,760,000	1901	飛揚國際控股(集團)有限公司	0.950%	市價	-
21	8/1/2020	519	實力建業集團有限公司	13,000,000	1996	弘陽地產集團有限公司	0.390%	經磋商	折讓
22	3/1/2020	365	芯成科技控股有限公司	4,510,000	3396	聯想控股股份有限公司	0.350%	市價	-
23	3/1/2020	3366	華僑城(亞洲)控股有限公司	42,666,000	1773	天立教育國際控股有限公司	2.060%	市價	-
24	20/12/2019	898	萬華昌國際控股有限公司	8,400,000	2800	盈富基金	0.270%	市價	-
25	20/12/2019	430	東方網庫控股有限公司	2,270,000	2800	盈富基金	0.070%	市價	-
26	20/12/2019	3366	華僑城(亞洲)控股有限公司	57,334,000	1773	天立教育國際控股有限公司	2.760%	市價	-
27	18/12/2019	952	中國通海國際金融有限公司	50,000	6837	海通證券股份有限公司	0.001%	市價	-
28	17/12/2019	226/156	力寶有限公司/ 力寶華潤有限公司	187,328	700	騰訊控股有限公司	0.002%	市價	-
29	13/12/2019	226/156	力寶有限公司/ 力寶華潤有限公司	216,000	700	騰訊控股有限公司	0.002%	市價	-
30	12/12/2019	226/156	力寶有限公司/ 力寶華潤有限公司	448,500	700	騰訊控股有限公司	0.005%	市價	-

附註：

1. 出售價將介乎較出售股份於股東特別大會日期之收市價折讓15%至溢價15%，惟不低於出售股份於公告日期之收市價。

獨立財務顧問函件

此外，董事認為，出售東方網庫上市證券予萬事昌（貴公司之關連人士）為變現 貴集團於東方網庫上市證券之投資之簡單、權宜及具成本效益之方法，乃由於可能需要更多時間及成本以物色其他潛在獨立買方，例如可能產生之代理費、律師費、經紀費用及有關買方可能要求進行盡職審查。

考慮到1) 大多數交易（30項交易中的20項交易）按市價進行；2) 大部份東方網庫上市證券為於聯交所主板上市及每日擁有重大成交量；及3) 節省額外時間及成本以出售東方網庫上市證券後，吾等認為，初步東方網庫代價（可予調整）乃經參考東方網庫上市證券之公平市值後釐定，符合一般市場慣例，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

4.3 付款

貴公司將向萬事昌支付相當於初步東方網庫代價與初步萬事昌代價不足金額（可予調整）合共234,756,173港元，有關款項將由 貴公司按下列方式支付：-

- (a) 86,983,129.89港元於完成時透過發行東方網庫代價股份予萬事昌或其代名人之方式支付；及
- (b) 餘額147,773,043.11港元由 貴公司向萬事昌以現金或透過發行免息承兌票據（由 貴公司全權酌情選擇）之方式支付。

上文(b)項之初步東方網庫代價之現金部分（如有）將由東方網庫集團之內部資源撥付。除支付現金外， 貴公司可全權酌情向萬事昌發行一份一年期免息承兌票據（不可轉讓及可透過給予不少於7天的通知期提早贖回）以彌補餘額作為過渡措施。其後， 貴公司將抵押萬事昌出售物業，並取得銀行貸款以償還上述承兌票據之應付款項。

就於完成後因調整萬事昌出售代價及東方網庫出售代價而應付之款項而言，萬事昌及東方網庫有權按等同金額之方式抵銷互相之應付金額（如有）。

倘若萬事昌應付予東方網庫之總額高於完成後因調整萬事昌出售代價及東方網庫出售代價而東方網庫應付予萬事昌之總額，萬事昌將於發出完成後萬事昌出售集團賬目及完成後東方網庫出售集團賬目後十四(14)個營業日內以現金支付有關差額予東方網庫。

獨立財務顧問函件

倘若萬事昌應付予東方網庫之總額少於完成後因調整萬事昌出售代價及東方網庫出售代價而東方網庫應付予萬事昌之總額，東方網庫將於發出完成後萬事昌出售集團賬目及完成後東方網庫出售集團賬日後十四(14)個營業日內以現金或發行一年期免息承兌票據(為不可轉讓及可透過給予不少於7天的通知期提早贖回，將由東方網庫全權酌情選擇)之方式支付有關差額予萬事昌。

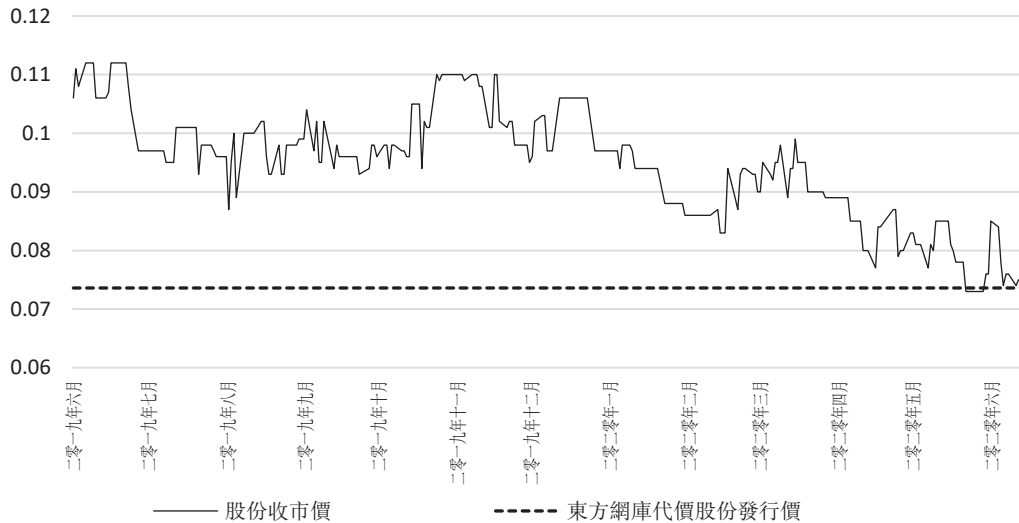
東方網庫代價股份之發行價

每股東方網庫代價股份0.0736港元之發行價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期之收市價每股0.075港元折讓約1.9%；
- (ii) 股份於緊接刊發該公告前最後交易日之收市價每股0.076港元折讓約3.2%；
- (iii) 股份於緊接刊發該公告前最後交易日前(包括該日)最後三個月之平均收市價每股約0.0850港元折讓約13.4%；
- (iv) 股份於緊接刊發該公告前最後交易日前(包括該日)最後六個月之平均收市價每股約0.0894港元折讓約17.7%；及
- (v) 根據東方網庫於二零一九年十二月三十一日之資產淨值約1,449,000,000港元及 貴公司之2,700,000,000股已發行股份計算之每股資產淨值約0.5368港元折讓約86.3%。

獨立財務顧問函件

於評估東方網庫代價股份之發行價之公平性及合理性時，吾等主要參考股份之過往價格表現。下圖載列股份由二零一九年六月十二日（即總協議日期前12個月期間之第一個交易日）起至最後實際可行日期（包括該日）（「**股份回顧期間**」）在聯交所之每日收市價。吾等認為，股份回顧期間涵蓋總協議日期前一整年，於評估東方網庫代價股份之發行價時，提供股價歷史趨勢整體概覽之合理期間。



資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

根據上圖所示，股份之股價於股份回顧期間呈整體下跌趨勢。於股份回顧期間，股份之收市價介乎於二零二零年六月二日至九日之每股0.073港元至於二零一九年六月十七日至二十日及二零一九年六月二十七日至七月三日之每股0.112港元，平均價為每股股份約0.095港元。東方網庫代價股份之發行價較(i)最低收市價0.073港元溢價約0.82%；及(ii)最高收市價0.112港元折讓約34.29%。

務請注意，股份於二零一九年六月十二日（即總協議日期前一年）起至總協議日期止期間之收市價，介乎於二零一九年六月十七日至二十日及二零一九年六月二十七日至七月三日之最高每股0.112港元至於二零二零年六月二日至二零二零年六月九日之最低每股0.073港元，較於二零一九年十二月三十一日之股東應佔每股綜合資產淨值約0.5368港元（「**二零一九年每股資產淨值**」）折讓約79.1%至86.4%（「**歷史資產淨值折讓範圍**」）。亦請注意，股份一直處於該歷史資產淨值折讓範圍內交易。東方網庫代價股份之價值（經參考股份之現行市價釐定）較二零一九年每股資產淨值重大折讓86.3%，僅較歷史資產淨值折讓範圍之上限低0.1%。儘管上述較二零一九年每股資產淨值重大折讓，吾等認為，於釐定東方

獨立財務顧問函件

網庫代價股份之發行價時，參考股份之現行市價而非參考二零一九年每股資產淨值屬公平合理，乃由於市場普遍認為可直接反映股份公平市價之股份現行市價已計及 貴公司之業務表現及市況。

發行承兌票據

作為東方網庫交易之應付代價部份， 貴公司可向萬事昌發行一年期免息承兌票據作為過渡措施。

於最後實際可行日期，恒生銀行所報香港之最優惠貸款利率及12個月香港銀行同業拆息分別為5.0%及1.33%。因此，吾等認為一年期免息承兌票據所設定之利率水平乃符合 貴公司及股東之整體利益。

代價之調整

吾等已與 貴公司管理層討論調整代價之理由，並瞭解到，於釐定代價時，萬事昌及 貴公司已按公平原則磋商後達成共識，根據完成後萬事昌出售集團賬目及完成後東方網庫出售集團賬目對初步萬事昌代價及初步東方網庫代價作出調整屬公平合理，乃由於代價乃參考萬事昌出售集團及東方網庫出售集團於二零二零年三月三十一日之資產淨值而釐定，而完成日期預期將為二零二零年八月之前。就萬事昌出售物業及因東方網庫出售事項而將予出售之物業權益而言，將由獨立專業估值師於完成日期進行重估。就東方網庫上市證券而言，考慮到該等證券之高市場價值，有關調整可更佳反映股份於完成日期之市價。基於上文所述，吾等認為代價之調整屬公平合理。

4.4 完成

該等交易事項將於上述所有先決條件獲達成(或豁免，倘允許)後第五個營業日或萬事昌及 貴公司可能書面同意之有關其他日期同時完成。

於完成後，東方網庫出售公司將成為萬事昌之直接附屬公司；而萬事昌出售公司(透過其附屬公司持有萬事昌出售物業)將成為 貴公司之全資附屬公司及另一方面將仍為萬事昌之附屬公司(透過其於 貴公司之股權)。

獨立財務顧問函件

於完成後，貴集團將不再從事證券交易及投資作為主要業務。貴集團將繼續從事物業投資業務。萬事昌(於該等交易事項前於東方網庫少數股東權益公司中持有大多數股權)將進一步擴大其於該等公司之股權，除其他非物業相關業務外，將專注於物業發展。

根據總協議之條款，1,181,836,004股東方網庫代價股份將按每股東方網庫代價股份0.0736港元之發行價配發及發行，並入賬列作繳足。

貴公司將向聯交所申請批准東方網庫代價股份上市及買賣。

東方網庫代價股份將根據將於股東特別大會上尋求之 貴公司特別授權而配發及發行。東方網庫代價股份於配發及發行後於所有方面均與當時已發行之現有股份享有同等權益。

5 東方網庫交易事項之預期收益及虧損

根據初步萬事昌代價及東方網庫出售公司於二零二零年三月三十一日之未經審核資產淨值計算，預期 貴公司將就東方網庫出售項變現收益127,084,840港元。東方網庫出售事項之實際收益僅於完成時確定資產淨值及附帶交易成本後方可確實。董事預計，東方網庫出售事項將不會產生任何所得款項淨額。倘若東方網庫出售事項產生任何所得款項淨額，董事擬將東方網庫出售事項之所得款項淨額用於擴展其物業投資之核心業務及 貴集團之一般營運資金。

推薦建議

經考慮上文所討論之主要因素及理由後，吾等認為總協議之條款，尤其是東方網庫交易事項屬一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案以批准東方網庫交易事項及根據總協議擬進行之交易。

此致

東方網庫控股有限公司
列位獨立股東 台照

代表
英皇融資有限公司
董事 董事
蔡淑卿 陳耀南
謹啟

二零二零年六月三十日

獨立財務顧問函件

蔡淑卿女士為證券及期貨條例項下持牌人士，且自二零零四年起註冊為英皇融資有限公司進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，在企業融資方面積逾18年經驗。

陳耀南先生為證券及期貨條例項下持牌人士，且分別自二零一八年及二零一六起註冊為英皇融資有限公司進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，在企業融資方面積逾9年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止各年度之已審核綜合財務報表連同有關附註已於下列文件中披露，而該等文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/orientalexplorer/>)：

- 本公司於二零一八年四月十九日發佈截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（第25至85頁）https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0419/lt201804191011_c.pdf；
- 本公司於二零一九年四月十七日發佈截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報（第25至97頁）https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/lt20190417298_c.pdf；及
- 本公司於二零二零年四月二十日發佈截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報（第27至91頁）https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000755_c.pdf。

2. 經擴大集團之債務聲明

於二零二零年四月三十日（即本通函付印前確認經擴大集團債務之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之債務如下：

應付一名董事款項

應付一名董事無抵押、不計息且無固定還款期之款項約94,000,000港元。

資本承諾及或然負債

於二零二零年四月三十日，經擴大集團概無任何資本承諾。

於二零二零年四月三十日，經擴大集團概無任何重大或然負債。

公司擔保

於二零二零年四月三十日，經擴大集團已就其同系附屬公司獲授最高約216,000,000港元之銀行融資向一家銀行作出公司擔保，並已動用其中約216,000,000港元。

免責聲明

除上述者或本文件另行披露外，以及集團內公司間負債及經擴大集團一般業務過程中的正常應付賬款外，於二零二零年四月三十日營業結束時，經擴大集團概無任何其他未償還之按揭、抵押、債券、貸款資本（不論已發行或已同意將予發行）、銀行貸款及透支、已發行及未償還（或經授權或以其他方式設立但尚未發行）之債務證券或其他類似之債務、融資租賃或租購承諾（不論已擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、承兌負債（一般貿易應付款除外）或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

於最後實際可行日期，經妥為查詢及考慮到該等交易事項所帶來的影響，經擴大集團可動用之內部資源及現有可動用之銀行融資後，董事認為自本通函刊發日期起至少未來十二個月，在無不可預見之情況下，經擴大集團將有足夠營運資金以應付其目前所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期）起本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 經擴大集團之財務及經營前景

自二零二零年初起陸續於全球爆發的2019新型冠狀病毒病疫情，對全球及本地經濟及金融市場造成嚴重衝擊，而經擴大集團的各項主要業務亦受到不同程度的影響。自踏入二零二零年至最後實際可行日期，疫情對買賣證券業務所造成的影響最為嚴重，而投資物業租務表現則相對平穩。董事會將持續評估短期以至中長期的市場情況，並適時採取必要措施以降低經擴大集團所面對的各項風險，當中包括在目前的惡劣經濟環境中，採取較保守的理財策略以保持低負債比率及穩健的財務狀況。

於該等交易事項完成後，經擴大集團將專注物業投資業務，因此將無須面對金融市場波動所構成的重大風險。董事會預期透過東方網庫收購事項所購入之物業將會為經擴大集團提供持續而穩定的收入來源。為了創造最大股東價值，經擴大集團計劃通過為經擴大集團的工業及商業物業優化設備及翻新，以增加物業之可持續發展性及價值，從而提升邊際利潤率及盈利能力。經擴大集團亦會持續尋找合適投資機會以擴大其投資物業組合並擴闊收入來源。

6. 集團之管理層討論及分析

以下是摘錄於本公司二零一七年，二零一八年及二零一九年之年度報告，本集團截至二零一七年，二零一八年及二零一九年十二月三十一日之業績討論及分析。

截止二零一七年十二月三十一日：

業務回顧

於回顧年內，本集團錄得淨溢利約201,000,000港元（二零一六年：63,000,000港元）。此乃主要由於來自本集團所持有的股權投資（股票）於二零一七年十二月三十一日止年度之公平值收益所帶來之溢利約162,000,000港元所致。

本集團之股權投資錄得公平值溢利約162,000,000港元（二零一六年：虧損18,000,000港元），及並沒有錄得任何衍生金融工具公平值溢利或虧損（二零一六年：溢利26,000,000港元）。股權投資錄得股息收入約26,000,000港元（二零一六年：23,000,000港元）。

本集團在香港的租金收入錄得輕微增長約7%（二零一六年：6%）。

董事會在充分考慮本公司盈利狀況、債務和現金流水平及未來發展的資金需求後，決定本年度不派發末期股息。

投資物業

香港

本集團在香港的投資物業主要包括寫字樓、工業及住宅物業。投資物業組合於二零一七年為本集團帶來穩定的租金收入約5,000,000港元（二零一六年：4,000,000港元）。

金融投資

環球經濟及股票市場在二零一七年十分波動。本集團於二零一七年十二月三十一日持有高流動性股權投資約725,000,000港元（二零一六年：612,000,000港元），主要為在香港上市之藍籌股票及交易所買賣基金。本集團長期持有股權及債券用作投資及收取股息收入。

於二零一七年十二月三十一日將投資組合按市值計算時，本集團之股權投資錄得公平值淨溢利約162,000,000港元(二零一六年：虧損18,000,000港元)，及股息收入約26,000,000港元(二零一六年：23,000,000港元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團所持有之股權投資如下：

股份代號	公司名稱	主要業務	所持股份數目 於二零一七年 十二月三十一日 千股	於二零一七年 十二月三十一日 所持有股權 %	投資成本 千港元	公平值變動	公平值變動	股息收入截至	公平值賬面值	二零一七年
						之已變現收益 截至二零一七年 十二月三十一日 千港元	之未變現 收益/(虧損) 截至二零一七年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元	十二月三十一日 佔本公司資產 總值百分比 %
2800	盈富基金	根據香港法例以單位信託形式設立的集體投資基金，提供緊貼恒生指數表現之投資回報。	8,120	0.25	207,822	-	64,554	7,552	244,006	18.49
5	匯豐控股有限公司	銀行和金融服務，通過零售銀行與財富管理(RBWM)、商業銀行(CMB)、環球銀行與市場(CB & M)以及全球私人銀行(GPB)四個業務部門管理其產品與服務。	3,040	0.01	207,496	-	53,172	11,748	243,078	18.42
2828	恒生中國企業指數上市基金	恒生投資指數基金系列之附屬基金，為根據香港法律以傘子基金形式成立的單位信託基金，其旨在於扣除費用前盡實際可能緊貼恒生中國企業指數之表現。	1,332	0.37	168,677	-	31,702	3,596	157,442	11.93
3988	中國銀行股份有限公司	銀行和金融服務，從事銀行業及有關的金融服務的中國公司。	9,800	0.01	30,198	-	3,920	1,884	37,632	2.85
857	中國石油天然氣股份有限公司	石油天然氣，從事石油和天然氣生產和分銷業務的中國公司。	2,378	0.01	24,819	-	(785)	297	12,959	0.98
941	中國移動有限公司	電信及相關業務，從事移動業務、有線寬帶業務及物聯網(IoT)業務的中國公司。	100	0.00	9,654	-	(295)	606	7,925	0.60
2628	中國人壽保險股份有限公司	人壽保險，提供一系列保險產品，包括個人及團體人壽保險、健康險及意外險產品的中國公司。	300	0.00	9,459	-	1,305	82	7,365	0.56
	其他上市證券				32,883	-	8,493	343	14,758	1.12
						-	162,066	26,108	725,165	54.95

其他上市證券主要指本集團於13家股份(主要在香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)之投資。於二零一七年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零一七年十二月三十一日，股權投資主要為香港上市之證券。董事會知悉股權投資之表現主要可能受到環球經濟，中國和香港股票市場之波幅以及其他可影響其價值之外圍因素影響。管理層將密切監察各股權投資之表現及市場狀況之轉變以減低有關股權投資可能產生之金融風險。本公司會於董事會認為合適時調整本公司之投資組合。

收購及出售附屬公司及聯營公司

誠如本公司於二零一七年三月二十三日的公告披露，於二零一七年三月二十二日，本公司間接全資附屬公司與獨立於本公司及其關連人士（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的獨立第三者Victoria Palace Limited（「賣方」）訂立一份臨時買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓，而本集團亦同意購買及承讓，不附帶任何產權負擔及第三方權利的捷順發展有限公司（「捷順」）全部已發行股本及截至交易完成時所有由賣方、捷順當時董事及其關連人士（如有）所借予捷順的全數貸款的權益，代價為55,000,000港元。捷順為香港鴨脷洲海旁道8號南灣1座30樓A室（包括窗台、露台、其工作平台及冷氣機房與其連接）及地下16號車位的全部合法及實益擁有人及註冊擁有人。於二零一七年七月十二日收購事項完成後，本集團已持有捷順之全部已發行及流通之股本，及捷順已成為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績將併入至本集團的綜合財務報表。

除以上所披露外，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無其他重大收購及出售附屬公司及聯營公司活動。

外幣風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。本集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響本集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其對本集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。於二零一七年十二月三十一日，本集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。為維持流動資金及提高利息收益率，本集團於二零一七年十二月三十一日以高流動性股權投資約725,000,000港元(二零一六年：612,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一七年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為153,000,000港元(二零一六年：152,000,000港元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為353,000,000港元(二零一六年：366,000,000港元)，並以本集團之若干股權投資之法定押記作為抵押。本集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸須於一年內或應要求償還。

經計及流動性資產總值約879,000,000港元以及其他借貸總額約353,000,000港元，本集團於二零一七年十二月三十一日已無負債。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員及酬金政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團在香港共聘用約12名僱員。於年內，僱員開支(包括董事酬金)約為6,000,000港元(二零一六年：6,000,000港元)。

本集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員(包括董事及高級管理層)支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

美國聯邦儲備局已在二零一七年加息三次(於二零一七年三月、二零一七年六月及二零一七年十二月)，並預告年內開始縮減其資產負債表。由於港元與美元掛鈎，香港可能會跟隨並在將來加息。這可能會為本集團所持有的股權投資的價格帶來壓力，特別是高息股權投資。而且，潛在的中國經濟增長減慢可能會對香港租務市場有重大影響。

香港的投資物業(特別是小型住宅單位)在二零一七年錄得市值上升。於二零一六年十一月四日,香港政府宣佈將修訂《印花稅條例》以調高住宅物業交易的「從價印花稅」稅率至劃一15%。面對新的政府政策及潛在加息的情況下,本集團於香港所持有的投資物業相比往年的公平值增長,可能會錄得市值下降。

中國經濟增長已在減慢,而中國政府目標二零一八年國內生產總值增長為約6.5%。加上人民幣的潛在波動、外資撤離中國及中國出租業務激烈的競爭,這可能對本集團在中國的酒店式服務別墅、公寓單位及物業管理服務的收入產生壓力。即使中國經濟增長可能稍遜於市場預期,薪酬、公用事業費及提高物業質素的費用的通脹壓力仍為本集團的其中一個主要的挑戰。

由營業稅過渡至增值稅制度的最終階段於二零一六年五月一日生效,並適用於多種行業,包括房地產行業。

本集團已採取適當的措施,以確保順利過渡至此新的稅制。全球經濟(特別是中國和香港經濟)表現越趨動盪,特別因『政策市』而帶來了不確定性。本集團將繼續採用一貫審慎的資本及資金管理,以迎接未來的挑戰,同時加強租務及物業發展業務,並把握更多的投資機會。

截止二零一八年十二月三十一日:

業務回顧

於回顧年內,本集團錄得淨虧損約92,000,000港元(二零一七年:溢利201,000,000港元)。此乃主要由於來自本集團所持有的股權投資(股票)於二零一八年十二月三十一日止年度之公平值虧損所致。

本集團之股權投資錄得公平值虧損約111,000,000港元(二零一七年:溢利162,000,000港元),股權投資錄得股息收入約27,000,000港元(二零一七年:26,000,000港元)。

本集團在香港的租金收入錄得輕微增長約2%(二零一七年:7%)。

董事會在充分考慮本公司盈利狀況、債務和現金流水平及未來發展的資金需求等後,決定本年度不派發末期股息。

投資物業**香港**

本集團在香港的投資物業主要包括寫字樓、工業及住宅物業。投資物業組合於二零一八年為本集團帶來穩定的租金收入約5,000,000港元(二零一七年：5,000,000港元)。

財務投資

環球經濟及股票市場在二零一八年十分波動。本集團於二零一八年十二月三十一日持有高流動性股權投資約608,000,000港元(二零一七年：725,000,000港元)，主要為在香港上市之藍籌股票及交易所買賣基金。本集團長期持有股權用作投資及收取股息收入。

於二零一八年十二月三十一日將投資組合按市值計算時，本集團之股權投資錄得公平值淨虧損約111,000,000港元(二零一七年：溢利162,000,000港元)，及股息收入約27,000,000港元(二零一七年：26,000,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團所持有之股權投資如下：

股份代號	公司名稱	主要業務	所持股份數目		投資成本 千港元	公平值變動之 已變現收益		公平值變動 之未變現 收益/(虧損)		股息收入截至 二零一八年 十二月三十一日 千港元	公平值賬面 價值 於二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日	
			於二零一八年 十二月三十一日 千股	於二零一八年 十二月三十一日 所持有股權 %		截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	估本公司資產 總值百分比 %					
2800	盈富基金	根據香港法例以單位信託形式設立的集體投資基金，提供緊貼恒生指數表現之投資回報。	8,120	0.26	207,822	-	(32,480)	7,714	211,526	11.93			
5	匯豐控股有限公司	銀行和金融服務，通過零售銀行與財富管理(RBWM)、商業銀行(CMB)、環球銀行與市場(GB&M)以及全球私人銀行(GPB)四個業務部門管理其產品與服務。	3,040	0.01	207,496	-	(46,062)	12,160	197,016	11.11			
2828	恒生中國企業指數上市基金	恒生投資指數基金系列之附屬基金，為根據香港法律以傘子基金形式成立的單位信託基金，其旨在於扣除費用前盡量實際可能緊貼恒生中國企業指數之表現。	1,332	0.44	168,677	-	(21,046)	4,129	136,397	7.69			
3988	中國銀行股份有限公司	銀行和金融服務，從事銀行業及有關的金融服務的中國公司。	9,800	0.01	30,198	-	(4,508)	2,073	33,124	1.87			
857	中國石油天然氣股份有限公司	石油天然氣，從事石油和天然氣生產和分銷業務的中國公司。	2,378	0.01	24,819	-	(1,355)	419	11,604	0.65			
941	中國移動有限公司	電信及相關業務，從事移動業務、有線寬帶業務及物聯網(IoT)業務的中國公司。	100	0.00	9,654	-	(390)	341	7,535	0.42			
2628	中國人壽保險股份有限公司	人壽保險，提供一系列保險產品，包括個人及團體人壽保險、健康險及意外險產品的中國公司。	300	0.00	9,459	-	(2,373)	147	4,992	0.28			
	其他上市證券 [#]				28,828	-	(2,750)	34	5,329	0.30			
						-	(110,964)	27,017	607,523	34.25			

[#] 其他上市證券主要指本集團於12家股份(主要在香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)之投資。於二零一八年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零一八年十二月三十一日，股權投資主要為香港上市之證券。董事會知悉股權投資之表現可能受到環球經濟，中國和香港股票市場之波幅以及其他可影響其價值之外圍因素影響。管理層將密切監察各股權投資之表現及市場狀況之轉變以減低有關股權投資可能產生之金融風險。本公司會於董事會認為合適時調整本公司之投資組合。

收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司活動。

外幣風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。本集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響本集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其對本集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。於二零一八年十二月三十一日，本集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。為維持流動資金及提高利息收益率，本集團於二零一八年十二月三十一日以高流動性股權投資約608,000,000港元（二零一七年：725,000,000港元）之形式持有流動性資產。

本集團於二零一八年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為202,000,000港元（二零一七年：153,000,000港元）。於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為376,000,000港元（二零一七年：353,000,000港元），並以本集團之若干股權投資之法定押記作為抵押。本集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸須於一年內或應要求償還。

經計及流動性資產總值約811,000,000港元以及其他借貸總額約376,000,000港元，本集團於二零一八年十二月三十一日已無負債。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員及酬金政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團在香港共聘用約10名僱員。於年內，僱員開支(包括董事酬金)約為6,000,000港元(二零一七年：6,000,000港元)。

本集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員(包括董事及高級管理層)支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

美國聯邦儲備局已在二零一八年加息四次(於二零一八年三月、二零一八年六月、二零一八年九月及二零一八年十二月)。由於港元與美元掛鈎，香港可能會跟隨並在將來加息。這可能會為本集團所持有的股權投資的價格帶來壓力，特別是高息股權投資。而且，潛在的中國經濟下行風險可能會對香港租務市場有重大影響。

自二零一六年初起，香港物業市場(特別是住宅單位)錄得超過兩年的持續增長。雖然商界希望政府官員撤銷加徵在目前住宅物業交易的雙倍「從價印花稅」，但香港政府並沒有計劃免除上述的調控措施，以穩定香港房地產市場。

其他因素如股票市場波動、加息及增加政府補助房屋亦可能會妨礙本集團於住宅物業市場的發展，以致其香港的投資物業的市值有下滑的潛在風險。

展望2019年，環球政治及經濟無可避免會被中美貿易戰及持續的英國脫歐談判的不確定性影響。即使預期中國經濟將仍維持放緩步伐，本集團仍需面對國內營運成本上升的挑戰，如外匯波動、工資與公用事業支出上漲、及物業翻新費用上升。

本集團會繼續審慎經營業務，於提高營運質素的同時，亦希望把握適當的投資機遇，致力增加盈利及股東回報。

截止二零一九年十二月三十一日：

業務回顧

於回顧年內，本集團錄得淨盈利約52,000,000港元（二零一八年：虧損92,000,000港元）。此乃主要由於來自本集團所持有的股權投資（股票）於二零一九年十二月三十一日止年度之公平值收益所致。

本集團之股權投資錄得公平值收益約17,000,000港元（二零一八年：虧損111,000,000港元），股權投資錄得股息收入約26,000,000港元（二零一八年：27,000,000港元）。

本集團在香港的租金收入錄得輕微增長約7%（二零一八年：2%）。

董事會在充分考慮本公司盈利狀況、債務和現金流水平及未來發展的資金需求後，決定本年度不派發末期股息。

投資物業

香港

本集團在香港的投資物業主要包括寫字樓、工業及住宅物業。投資物業組合於二零一九年為本集團帶來穩定的租金收入約5,000,000港元（二零一八年：5,000,000港元）。

金融投資

環球經濟及股票市場在二零一九年十分波動。本集團於二零一九年十二月三十一日持有高流動性股權投資約561,000,000港元（二零一八年：608,000,000港元），主要為在香港上市之藍籌股票及交易所買賣基金。本集團長期持有股權用作投資及收取股息收入。

於二零一九年十二月三十一日將投資組合按市值計算時，本集團之股權投資錄得公平值淨收益約17,000,000港元（二零一八年：虧損111,000,000港元），及股息收入約26,000,000港元（二零一八年：27,000,000港元）。

於二零一九年十二月三十一日，本集團所持有之股權投資如下：

股份代號	公司名稱	主要業務	於二零一九年十二月三十一日		投資成本 千港元	公平值變動之	公平值變動之	股息收入截至	公平值/賬面值 於二零一九年十二月三十一日 千港元	於二零一九年
			所持股份數目 於二零一九年十二月三十一日 千股	所持有股權 百分比 %		已變現收益截至 二零一九年十二月三十一日 千港元	未變現收益/ (虧損)截至 二零一九年十二月三十一日 千港元	二零一九年十二月三十一日 千港元		十二月三十一日 佔本公司資產 總值百分比 %
2800	盈富基金	根據香港法例以單位信託形式設立的集體投資基金，提供緊貼恒生指數表現之投資回報。	5,850	0.19	146,367	4,357	14,040	7,552	166,433	9.48
5	匯豐控股有限公司	銀行和金融服務，通過零售銀行與財富管理(RBWM)、商業銀行(CMB)、環球銀行與市場(GB&M)以及全球私人銀行(GPB)四個業務部門管理其產品與服務。	3,040	0.01	207,496	-	(12,009)	12,144	185,007	10.54
2828	恒生中國企業指數上市基金	恒生投資指數基金系列之附屬基金，為根據香港法律以傘子基金形式成立的單位信託基金，其旨在於扣除費用前盡實際可能緊貼恒生中國企業指數之表現。	1,332	0.50	168,677	-	14,652	3,863	151,049	8.60
3988	中國銀行股份有限公司	銀行和金融服務，從事銀行業及有關的金融服務的中國公司。	9,800	0.01	30,198	-	(490)	2,066	32,634	1.86
857	中國石油天然氣股份有限公司	石油天然氣，從事石油和天然氣生產和分銷業務的中國公司。	2,378	0.01	24,819	-	(2,306)	448	9,297	0.53
941	中國移動有限公司	電信及相關業務，從事移動業務、有線寬帶業務及物聯網(IoT)業務的中國公司。	100	0.00	9,654	-	(985)	292	6,550	0.37
2628	中國人壽保險股份有限公司	人壽保險，提供一系列保險產品，包括個人及團體人壽保險、健康險及意外險產品的中國公司。	300	0.00	9,459	-	1,503	55	6,495	0.37
	其他上市證券 [#]				28,828	90	(1,614)	74	3,715	0.22
						4,447	12,791	26,494	561,180	31.97

[#] 其他上市證券主要指本集團於11家股份(主要在香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)之投資。於二零一九年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值少於本集團總資產的1%。

於二零一九年十二月三十一日，股權投資主要為香港上市之證券。董事會知悉股權投資之表現可能受到環球經濟，中國和香港股票市場之波幅以及其他可影響其價值之外圍因素影響。管理層將密切監察各股權投資之表現及市場狀況之轉變以減低有關股權投資可能產生之金融風險。本公司會於董事會認為合適時調整本公司之投資組合。

收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司活動。

外幣風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。本集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響本集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其對本集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。為維持流動資金及提高利息收益率，本集團於二零一九年十二月三十一日以高流動性股權投資約561,000,000港元(二零一八年：608,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一九年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為201,000,000港元(二零一八年：202,000,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為291,000,000港元(二零一八年：376,000,000港元)，並以本集團之若干股權投資之法定押記作為抵押。本集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸須於一年內或應要求償還。

經計及流動性資產總值約763,000,000港元以及其他借貸總額約291,000,000港元，本集團於二零一九年十二月三十一日已無負債。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

報告期後事項

在二零二零年初2019冠狀病毒病爆發後，全球股市（包括香港股市）急劇下跌，乃因投資者對病毒流行為全球經濟帶來的不利影響感到悲觀。董事會預計，2019冠狀病毒病的流行將不可避免地對本集團業務產生負面影響。然而，鑑於2019冠狀病毒病流行之不停變化性質，董事會難以估計其於二零二零年對本集團業務和財務狀況的影響程度。董事會正在密切監控2019冠狀病毒病流行之發展，及其對全球經濟之阻礙，並會及時評估及積極應對其對本集團營運和財務表現的影響。本集團將於適當及必要時刊發公告作出有關披露。

僱員及酬金政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團在香港共聘用約10名僱員。於年內，僱員開支（包括董事酬金）約為5,000,000港元（二零一八年：6,000,000港元）。

本集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員（包括董事及高級管理層）支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

自二零一九年六月起發生的本地社會事件導致市場對本地工商舖的需求減少，從而造成整體空置率上升及租金的下調壓力。踏入二零二零年，新型冠狀病毒疫情陸續於全球多個國家及地區爆發，對作為外向型經濟體的香港造成進一步衝擊。由於租戶的負擔能力持續轉弱，本集團對投資物業組合價值及租金收入於二零二零年上半年的表現並不樂觀。

中美貿易關係的緊張情況自兩國於今年一月份達成首階段貿易協議後得以緩和，唯至今兩國仍未達成最終貿易協議，因此中美之間後續的貿易談判仍然存在重大不確定性。除此之外，投資者對全球經濟前景因新型冠狀病毒在全球擴散而轉趨悲觀，引發環球金融市場大幅波動。本集團的股權投資組合在未來一年的回報將無可避免遭受以上因素所帶來的不利影響。

受到新型冠狀病毒疫情影響，全球經濟環境在二零二零年首三個月出現急劇變化。各國政府正積極推出措施以控制病毒的擴散與及減低出現經濟負增長的風險。因此，估計在疫情受控後香港及中國內地均有機會重拾經濟增長動力，屆時市場對本地的工商舖的需求將逐漸回升。另一方面，本集團住宅類物業出租業務表現一直平穩，直到目前為止疫情對該板塊收入的影響相對輕微。然而，由於病毒爆發的情況正在不斷變化，疫情仍然有機會對本集團今年的全年業績構成重大影響。

本集團會繼續審慎經營業務及保持財務穩健，同時亦會謹慎地發掘機會及擴充旗下投資組合，致力增加盈利及股東回報。

以下第II-1至II-3頁為本公司申報會計師，國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函。



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

就目標集團歷史財務資料致東方網庫控股有限公司董事的會計師報告

緒言

我們就第II-4頁至II-52頁所載的達潤投資有限公司(「**目標公司**」)及其附屬公司(統稱為「**目標集團**」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的合併財務狀況表，以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年(「**往績記錄期**」)的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，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II-4頁至II-52頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入東方網庫控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二零年六月三十日的通函(「**通函**」)而編製，內容有關建議收購目標公司全部股權及建議出售貴公司於Linkful Strategic Investment Limited的全部股權。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料第二節附註1及附註2所載的編製及呈列基準編製反映真實公平的歷史財務資料，並落實 貴公司董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

目標集團往績記錄期的財務報表(「**相關財務報表**」)，作為歷史財務資料基礎，由 貴公司董事負責根據目標集團在往績記錄期已發佈財務報表及管理賬目擬備。目標公司董事須根據香港會計師公會(「**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**」)擬備真實公平已發佈財務報表及管理賬目，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

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（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定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確無重大錯誤陳述作出合理確認。

我們的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體內部監控，就歷史財務資料第二節附註1及附註2所載的編製及呈列基準編製反映真實公平的歷史財務資料以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，歷史財務資料，就會計師報告而言，根據歷史財務資料第二節附註1及附註2所載的編製及呈列基準，歷史財務資料反映真實公平目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的財務狀況及目標集團於往績記錄期的財務表現及現金流量。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

許振強

執業證書編號：P05447

香港

二零二零年六月三十日

I 目標集團的歷史財務資料***歷史財務資料的編製***

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告組成的一部分。

歷史財務資料所依據的相關財務報表乃由國衛會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核。

歷史財務資料以港元呈列，除另有指明外，所有價值均湊整至最接近的千位(千港元)。

合併損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一七 千港元	二零一八 千港元	二零一九 千港元
收入	5	24,321	24,980	25,936
銷售成本		<u>(4,136)</u>	<u>(3,755)</u>	<u>(4,373)</u>
毛利		20,185	21,225	21,563
其他收入及收益	5	132	369	138
投資物業公平值收益，淨額		42,800	12,400	75,100
出售投資物業之收益		–	9,260	–
經營及行政開支		(5,166)	(5,511)	(5,623)
融資成本	8	<u>(9,034)</u>	<u>(9,601)</u>	<u>(8,063)</u>
除稅前溢利	6	48,917	28,142	83,115
所得稅支出	9	<u>(1,154)</u>	<u>(233)</u>	<u>(4,529)</u>
目標公司擁有人應佔 年內溢利		<u><u>47,763</u></u>	<u><u>27,909</u></u>	<u><u>78,586</u></u>

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七 千港元	二零一八 千港元	二零一九 千港元
年內溢利	47,763	27,909	78,586
其他全面收益			
於其後可能重新分類至損益之 其他全面收益：			
因換算海外業務之匯兌差額	<u>(156)</u>	<u>107</u>	<u>37</u>
於其後可能重新分類至損益之 其他全面(支出)／收益淨額	<u>(156)</u>	<u>107</u>	<u>37</u>
年內其他全面(支出)／收益	<u>(156)</u>	<u>107</u>	<u>37</u>
目標公司擁有人應佔年內 全面收益總額	<u><u>47,607</u></u>	<u><u>28,016</u></u>	<u><u>78,623</u></u>

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一七 千港元	二零一八 千港元	二零一九 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	12	80	22	13
投資物業	13	1,354,240	1,332,440	1,407,540
非流動資產總值		1,354,320	1,332,462	1,407,553
流動資產				
貿易應收款項	15	1,043	608	670
預付款項、按金及 其他應收款項		520	1,056	486
應收直接控股公司款項	16	1,800	–	–
應收同系附屬公司款項	17	390,049	308,708	281,279
現金及現金等值項目	18	2,535	2,569	2,918
流動資產總值		395,947	312,941	285,353
資產總值		1,750,267	1,645,403	1,692,906
流動負債				
貿易應付款項	19	42	42	42
其他應付款項及應計開支	20	1,193	1,946	1,627
已收取按金		7,828	7,246	8,067
應付同系附屬公司款項	21	467,086	439,841	479,713
計息銀行借貸	22	350,378	244,429	169,000
應付稅項		2,135	2,456	2,596
流動負債總值		828,662	695,960	661,045
流動負債淨值		(432,715)	(383,019)	(375,692)
總資產減流動負債		921,605	949,443	1,031,861

		於十二月三十一日		
	附註	二零一七 千港元	二零一八 千港元	二零一九 千港元
非流動負債				
遞延稅項負債	23	<u>15,392</u>	<u>15,214</u>	<u>19,009</u>
非流動負債總值		<u>15,392</u>	<u>15,214</u>	<u>19,009</u>
資產淨值		<u>906,213</u>	<u>934,229</u>	<u>1,012,852</u>
權益				
目標公司擁有人應佔權益				
已發行股本	24	390	390	390
儲備		<u>905,823</u>	<u>933,839</u>	<u>1,012,462</u>
權益總額		<u>906,213</u>	<u>934,229</u>	<u>1,012,852</u>

合併權益變動表

	已發行股本 千港元 (附註24)	匯兌變動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	權益總額 千港元
於二零一七年一月一日	390	(509)	858,725	858,606
年內全面收益總額	<u>—</u>	<u>(156)</u>	<u>47,763</u>	<u>47,607</u>
於二零一七年 十二月三十一日	<u>390</u>	<u>(665)</u>	<u>906,488</u>	<u>906,213</u>
於二零一八年一月一日	390	(665)	906,488	906,213
年內全面收益總額	<u>—</u>	<u>107</u>	<u>27,909</u>	<u>28,016</u>
於二零一八年 十二月三十一日	<u>390</u>	<u>(558)</u>	<u>934,397</u>	<u>934,229</u>
於二零一九年一月一日	390	(558)	934,397	934,229
年內全面收益總額	<u>—</u>	<u>37</u>	<u>78,586</u>	<u>78,623</u>
於二零一九年 十二月三十一日	<u>390</u>	<u>(521)</u>	<u>1,012,983</u>	<u>1,012,852</u>

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一七 千港元	二零一八 千港元	二零一九 千港元
經營業務現金流入淨額	25	5,833	71,832	82,400
投資業務之現金流量				
購入物業、廠房及設備項目		(20)	—	—
出售投資物業所得款項		—	43,460	—
投資業務現金(流出) ／流入淨額		(20)	43,460	—
融資業務之現金流量				
新增計息借貸	25	210,000	—	—
償還計息借貸	25	(208,666)	(105,949)	(75,429)
已付利息		(7,446)	(9,309)	(6,622)
融資活動現金流出淨額		(6,112)	(115,258)	(82,051)
現金及現金等值項目(減少) ／增加淨額				
		(299)	34	349
年初現金及現金等值項目		2,834	2,535	2,569
年終現金及現金等值項目	18	2,535	2,569	2,918

II 歷史財務資料附註

1 一般資料及歷史財務資料呈列基準

目標公司於二零一九年十二月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其直接控股公司為萬事昌國際控股有限公司（「萬事昌」），於百慕達註冊成立。而其最終控股公司為Power Resources Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立。其最終控股股東為劉志勇先生，彼為目標公司的董事。

目標公司的註冊辦事處及主要營業地點分別位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands及香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室。目標公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資業務。

經由重組產生之目標公司及其附屬公司於重組前受萬事昌共同控制。於重組前，目標公司及Quick Returns Group Limited（“Quick Returns”），Lucky Win International Limited（“Lucky Win”），Triple Luck Investments Limited（“Triple Luck”），Money State International Limited（“Money State”）及Super Wish Assets Limited（“Super Wish”）各自為萬事昌之間接全資附屬公司。作為重組的一部份，萬事昌把其間接持有之Quick Returns，Lucky Win，Triple Luck，Money State及Super Wish全數股本權益轉移至目標公司（「重組」）。重組已於二零二零年五月完成。自此，目標公司成為現時組成目標集團各公司之控股公司。

歷史財務資料乃假設目標公司於往績記錄期一直為目標集團之控股公司，並根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」予以編製。往績記錄期的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，當中載有目標集團現時旗下附屬公司的業績、權益變動及現金流量，猶如現時集團架構於整個往績記錄期或自其各自註冊成立日期（以期間較短者為準）起已存在。於各報告日期的合併財務狀況表乃為呈列目標集團現時旗下附屬公司的資產及負債而編製，猶如現時集團架構於該等日期已存在。

於本報告日期，目標公司直接或間接持有下列全資附屬公司權益：

附屬公司之資料

目標公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行普通股／ 註冊資本面值	目標公司應佔 股權百分比 %	主要業務	附註
國際船務有限公司	香港	1港元	100	物業投資	1
金捷達國際有限公司	香港	2港元	100	物業投資	1
華裕置業有限公司	香港	2港元	100	物業投資	1
宏昌代理人有限公司	香港	1,000,000港元	100	物業投資	1
Lau & Partners Consultants Limited	香港／中國	10,000港元	100	物業投資	1
萬百有限公司	香港	10,000港元	100	物業投資	1
萬事昌工程有限公司	香港	10,000港元	100	物業投資	1
萬事昌地產代理 有限公司	香港	2港元	100	物業投資	1
Quick Returns	英屬處女群島	1美元	100	投資控股	2
泰聯發展有限公司	香港	100港元	100	物業投資	1
Triple Luck	英屬處女群島	50,000美元	100	投資控股	2
Verywell Properties Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100	物業投資	1

附註1：該等實體根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表由我們審核。

附註2：由於Quick Returns及Triple Lucky的註冊成立所在國家並無法定審核要求，故彼等自成立日起並無編製經審核財務報表。

組成目標集團的所有公司均採納十二月三十一日為其財政年結日。

2 香港財務報告準則之應用

編製歷史財務資料所用主要會計政策載於下文。除另有指明外，該等政策已於呈列的所有年度及期間貫徹應用。

編製基準

就編製歷史財務資料應用的主要會計政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則載列如下。除下文會計政策另有指明外，本報告所載歷史財務資料按歷史成本法編製。

根據香港財務報告準則編製歷史財務資料須使用若干重大會計估計，亦需要管理層在應用目標集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜程度的範疇，或假設及估計對歷史財務資料而言屬重大的範疇，於下文附註4披露。

持續經營

目標集團於各報告期末之流動負債淨額約為432,715,000港元、383,019,000港元及375,692,000港元。儘管如此，目標公司董事乃按持續經營基準編製財務報表，假設目標集團在可預見未來將繼續以持續經營基準經營業務，原因為萬事昌經已確認為目標集團提供必需資金，以使目標集團可於債務到期時履行其責任。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

自二零一八年一月一日起，目標集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則有關相應之修訂。香港財務報告準則第9號引入(1)金融資產及金融負債之分類及計量，(2)金融資產的預期信貸損失（「預期信貸損失」）及(3)一般對沖會計。

目標集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定（包括根據預期信貸虧損模式的減值）追溯應用至二零一八年一月一日（首次應用日期）並無撤除確認的工具，以及並無對於二零一八年一月一日已撤除確認的工具應用該規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及權益的其他組成部份確認而並不重列比較資料。

因此，比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」而編製，所以若干比較資料未必具有可比性。

預期信貸損失模式下的減值

自二零一八年一月一日起，目標集團管理層根據香港財務報告準則第9號的規定，使用在並無繁重成本或工作下可得的合理及可支持資料檢討並評估目標集團現有金融資產的減值。應用香港財務報告準則第9號產生的會計政策於附註3披露。

目標集團採用香港財務報告準則第9號簡化方式計量預期信貸損失，為貿易應收款項使用全期預期信貸損失，貿易應收款項已進行個別評估。

其他按攤銷成本列賬之金融資產（包括已抵押銀行存款、銀行結餘及應收同系附屬公司款項）的預期信貸損失乃按12個月預期信貸損失基準計量，原因為信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。

目標公司董事認為，預期信貸損失的計量對目標集團於二零一八年一月一日的保留溢利並無重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

自二零一八年一月一日起，目標集團已應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋。

目標集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累積影響已於首次應用日期二零一八年一月一日確認。於首次應用日期之任何差額已於期初保留溢利(或權益之其他部分(如適用))確認，且並無重列比較資料。再者，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，目標集團已選擇僅對於二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

應用香港財務報告準則第15號產生的關於目標集團履約義務及會計政策的信息請參見本報告附註3的披露。

應用香港財務報告準則第15號對二零一八年十二月三十一日止年度收益計算方法及二零一八年一月一日保留溢利並無重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

目標集團已於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號「租賃」。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

目標集團已選擇實際可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，目標集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

此等新規定的詳情於附註3中描述。

應用香港財務報告準則第16號對於二零一九年一月一日目標集團財務報告並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ³
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或出資 ⁴
香港財務報告準則第17號 香港會計準則第1號 及香港會計準則第8號(修訂本)	保險合約 ² 重大的定義 ¹

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併及資產收購生效

⁴ 仍未決定強制生效日期，但可供應用

目標公司董事預期，在可預見的將來，應用所有其他新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3 主要會計政策概要

綜合及合併

合併財務資料包括目標公司及所有其附屬公司於往績記錄期各截至年度日期編製的財務資料。

附屬公司是指目標集團擁有控制權的所有實體（包括結構實體）。當目標集團承受或有權享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則目標集團控制該實體。附屬公司於其控制權轉移至目標集團當日全面合併入賬。於控制權終止的日期則取消合併入賬。

除重組以外，目標集團採用收購會計法為業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價為已轉讓資產、被收購方原擁有人所承擔負債及目標集團發行的股本權益的公平值。所轉讓代價包括因或有代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併中收購的可識別資產及承擔的負債及或有負債初步按於收購日期的公平值計量。目標集團按個別收購基準根據公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例確認被收購方的任何非控股權益。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公平值超逾所收購可識別資產淨值的公平值，其差額以商譽列賬。如在議價購入的情況下，所轉讓代價、已確認非控股權益與先前所持權益計量的總和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額則直接在損益中確認。

目標集團內公司間交易、交易結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與目標集團採納的政策保持一致。

共同控制合併的合併會計法

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如合併實體或業務從首次受共同控制方控制當日已被合併。

合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。倘控制方的權益持續，並無就商譽或收購人於被收購方的可識別資產、負債及或有負債的公平淨值中的權益超出共同控制合併時成本的部分，確認任何金額。合併損益及其他全面收益表包括合併實體或業務各自所呈列的最早日期或自合併實體或業務開始受到共同控制的日期以來（以較短期間為準，毋須考慮共同控制合併的日期）的業績。

公平值計量

目標集團於每個報告期末時計算其投資物業、衍生金融工具及股權投資的公平值。公平值是指在公平交易中，熟悉情況的雙方自願進行資產交換或債務清償的金額。公平值計量是依據這樣的假設：假設銷售資產或轉讓負債的交易發生在該資產或負債的主市場，或者是在沒有主市場的情況下，該交易發生在該資產或負債的最有利市場。對目標集團而言，主市場或者是最有利市場必須是可獲得的。資產或負債的公平值是以市場參與者對資產或負債定價時所作的假設來計量的，假設其行為能夠實現經濟利益最大化。

非金融資產的公平值計量考慮市場參與者在資產最高和最佳使用狀態時使用或將其出售給另一個市場所產生經濟利益的能力。

在有足夠的數據來計量公平值的情況下，目標集團採用估值技術，最大化的使用相關的輸入和最小化盡可能多地使用相關可觀察輸入值，盡可能少地使用不可觀察輸入值。

如下所述，基於輸入的最低水平，在財務報表中所有以公平值計量或披露的資產和負債的等級結構的分類，對作為整體的公平值計量具有重要意義：

- 第一級 — 基於在活躍市場相同資產或負債的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於輸入的最低水平的評估技術，對公平值的計量具有重要意義，是可以直接或間接觀察到的
- 第三級 — 基於輸入的最低水平的評估技術，對公平值的計量具有重要意義，是難以察覺的

財務報表所認可的資產和負債在循環的基礎上，於每個報告期末時，目標集團通過重新評估分類判定是否發生等級之間的轉移(根據最低水平的輸入，對公平值計量作為一個整體具有重要意義)。

非金融資產減值

倘有跡象顯示減值出現，或須對某資產進行年度減值測試時(金融資產及投資物業除外)，則會對資產之可收回金額作出估計。某資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者間之較高者計算，並以個別資產釐定，惟倘資產未能完全獨立於其他資產或一組資產而賺取現金流入則除外，在該情況下，則釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

僅在某資產之賬面值超過其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。在評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值，貼現率反映市場現時貨幣時值及資產特定風險之評估。減值虧損於其產生期間在損益表內與減值資產功能一致之該等開支類別中扣除。

有關釐定是否有跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再出現或有所遞減之評估會於各報告期末進行。倘有關跡象出現，則須估計可收回金額。僅於用以釐定資產之可收回金額之估計有所轉變時，方可將該項資產(商譽除外)過往確認之減值虧損撥回，然而，撥回金額不可高於假設過往年度在並無確認減值虧損之情況下所釐定之資產賬面值(扣除折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入其產生期間之損益表內。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。某物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價以及將其達至運作狀況及運至工作地點作擬定用途之任何直接費用。

某物業、廠房及設備項目在投產後產生之支出，如維修及保養，一般在其產生期間之損益表中扣除。倘達到確認標準，則主要檢修支出於資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時重置，則目標集團將該等部分確認為具特定可使用年期及作相應折舊之個別資產。

折舊乃按直線基準於各個物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內，將各項目之成本撇銷至其剩餘價值計算，據此所採用之主要年率如下：

租賃物業裝修	按租約年期
傢俬、裝置及辦公室設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%至33 $\frac{1}{3}$ %

倘某物業、廠房及設備項目之各部分具有不同之可使用年期，該項目之成本將按合理基準予以分配，而各部分則會獨立進行折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少(如適用)於各財政年度末審閱和調整一次。

某物業、廠房及設備項目或包括任何重大部分之初步確認於出售時，或經其使用或出售而預期不再產生未來經濟效益時，則終止確認。年內終止確認之資產因其出售或報廢並在損益表確認之任何損益乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值間之差額。

投資物業

投資物業指於持有作賺取租金收入及／或資本增值用途，而非用作生產或供應貨品或服務或行政用途；或於日常業務過程中出售之土地及樓宇(包括根據經營租賃持有且在其他方面均符合投資物業之定義之物業租賃權益)中之權益。有關物業初步按成本(包括交易成本)列賬。於初步確認後，投資物業乃按反映於報告期末之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之損益會計入其產生年度之損益表內。

投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之損益表中予以確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計之認定成本為改變用途當日之公平值。如目標集團之自用物業轉為投資物業，目標集團直至改變用途當日前會根據「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策把該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值之任何差額則根據上述「物業、廠房及設備及折舊」所述之政策列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與先前的公平值之任何差額於損益表中確認。

租賃(自二零一九年一月一日起應用)

目標集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約授予權利以代價為交換在某一時期內控制使用已識別資產，則該合約屬於租賃或包含租賃。

目標集團作為承租人

目標集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。目標集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

租賃土地 按租賃年期

倘租賃資產的擁有權於租期完結前轉讓予目標集團，或成本反映購買權獲行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按將於租期內作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、視乎指數或利率而定的可變租賃付款，及預期將根據剩餘價值擔保支付的款項。租賃付款亦包括合理確定將獲目標集團行使的購買選擇權的行使價，及倘租期反映目標集團行使終止選擇權，則包括就終止租賃支付的罰款。並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款將於觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

於計算租賃款項的現值時，由於租賃內所含利率不易釐定，故目標集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(如因指數或利率變動而引致未來租賃付款變動)、實質定額租賃付款變動或購買相關資產選擇權之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

目標集團將短期租賃確認豁免應用於其機器及設備的短期租賃(即自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃)。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被認為低價值的辦公室設備及手提電腦租賃。短期租賃的租賃款項及低價值資產租賃在租期內按直線法確認為支出。

目標集團作為出租人

當目標集團作為出租人，將租賃於租賃開始時(或發生租賃變更時)分為經營租賃或融資租賃。

目標集團並無轉讓相關資產擁有權絕大部分風險及回報的租賃，均分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時，目標集團按相對獨立的銷售價格將合約中的代價分配至各個組成部分。由於經營性質，租金收入於租期內按直線法入賬，並計入收益表的收入。磋商及安排經營租賃產生的初步直接成本乃加於租賃資產的賬面值上，並於租期內按租賃收入相同基準確認。或然租金於賺取期間確認為收入。

將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃，入賬列作融資租賃。

租賃(於二零一九年一月一日前適用)

資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有的租賃入賬列作經營租賃。倘目標集團為出租人，則目標集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃項下的應收租金則就租期按直線法計入損益表。倘目標集團為承租人，則經營租賃項下的應付租金(扣減任何自出租人收取的優惠後)就租期按直線法自損益表扣除。

經營租賃項下的預付土地租賃款項最初按成本列帳，其後就租期按直線法確認。

投資及其他金融資產(自二零一八年一月一日起適用的香港財務報告準則第9號之政策)*初步確認及計量*

金融資產於初步確認時乃分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。

金融資產於初步確認時的分類視乎金融資產合約現金流量的特徵及目標集團管理該等資產的業務模式而定。除並無重大融資部分或目標集團並未就此應用不調整重大融資部分影響實際權宜之計的貿易應收款項外，目標集團初步按其公平值加倘並非按公平值計入損益的金融資產，交易成本計量金融資產。根據下文「收益確認(自二零一八年一月一日起適用)」所載政策，並無重大融資部分或目標集團並未就此應用實際權宜之計的貿易應收款項乃按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息(「僅為支付本金及未償還本金利息」)的現金流量。

目標集團管理金融資產的業務模式指為產生現金流量管理金融資產的方式。業務模式釐定現金流量是否將會因來自收取合約現金流量或出售金融資產或以上兩者而產生。

所有常規買賣之金融資產均於交易日即目標集團承諾購買或出售該資產之日期確認。常規買賣是指於市場規定或慣例一般規定之期間內交付資產之金融資產買賣。

其後計量

金融資產按其分類的其後計量如下：

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

倘達成以下兩項條件，目標集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產於目的為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量，並可予減值。收益及虧損於資產終止確認、修改或減值時於損益表中確認。

按公平值列入其他全面收益的金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，目標集團將按公平值列入其他全面收益計量債務投資：

- 金融資產於目的為持有金融資產以收取合約現金流及出售金融資產的業務模式持有。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

就按公平值列入其他全面收益的債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於將損益表中確認，並與按攤銷成本計量的金融資產相同的方式確認。其餘公平值變動於其他全面收益中確認。終止確認後，於其他全面收益確認的累計公平值變動將撥至損益表。

按公平值列入其他全面收益之金融資產(股權投資)

於初步確認時，目標集團可選擇不可撤銷地將其股權投資分類為指定按公平值列入其他全面收益的股權投資，惟該等投資符合香港會計準則第32號「金融工具」：呈列下的權益定義及並非持作買賣。有關分類乃按個別工具基準確定。

該等金融資產的收益及虧損絕不會轉回損益表。股息於支付權確立、與股息相關的經濟利益可能會流入目標集團且股息金額能可靠地計量時在損益中確認為其他收入，惟當目標集團獲享的該等所得款項被視作金融資產部分收回成本，在此情況下，有關收益於其他全面收益列賬。指定按公平值列入其他全面收益之股權投資則無須接受減值評估。

透過損益按公平值列入之金融資產

包括持作買賣的金融資產，於初步確認時指定按公平值列入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具包括獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹本息付款的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值列入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值列入其他全面收益分類，但於初步確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值列入損益。

按公平值列入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括目標集團並無不可撤銷地選擇按公平值列入其他全面收益進行分類的衍生工具及股權投資。分類為透過損益按公平值列賬之金融資產之股權投資的股息於支付權確立、與股息相關的經濟利益可能會流入目標集團且股息金額能可靠地計量時在損益中確認為其他收入。

附屬於具有金融負債或非金融主合約之混合合約的衍生工具獨立於主合約，並在下列情況下入賬列作獨立衍生工具：與主合約在經濟特徵及風險方面不存在密切關係；與嵌入式衍生工具條款相同，單獨存在的工具符合衍生工具定義；及混合合約並非透過損益按公平值計量。嵌入式衍生工具按公平值計量，且公平值變動於損益表確認。僅於合約條款出現變動而大幅改變原本所需的現金流量或重新分類透過損益按公平值列賬之金融資產時，方會重新評估。

附屬於混合合約(包含金融資產主合約)的衍生工具並非單獨入賬。金融資產主合約連同嵌入式衍生工具須全部分類為透過損益按公平值列賬之金融資產。

投資及其他金融資產(二零一八年一月一日前適用的香港會計準則第39號之政策)

初步確認及計量

金融資產可於首次確認時分類為經損益按公平值列帳之金融資產、貸款及應收帳款及可供出售之財務投資(視情況而定)。除經損益按公平值列帳之金融資產外，金融資產於首次確認時是以公平值另加收購金融資產引致之交易成本計量。

所有定期金融資產買賣乃於交易日期即目標集團承諾買賣資產之日期確認。定期買賣指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之期間內交付之金融資產。

目標集團之金融資產包括現金及銀行結餘，貿易及其他應收款項，應收直接控股公司款項及應收同系附屬公司款項。

其後計量

金融資產按其分類之其後計量如下：

按公平值入賬並於收益表中處理之金融資產

按公平值入賬並於收益表中處理之金融資產包括持作交易用途之金融資產及初步確認時按公平值入賬並於收益表處理之金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持作交易用途。衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)亦分類為持作交易用途，惟指定為實際對沖工具(定義見香港會計準則第39號)者除外。

按公平值列賬及計入損益之金融資產按公平值於財務狀況表列賬，公平值變動淨額正數呈列為其他收入及收益，而公平值變動淨額負數於損益表及其他收益內呈列為融資成本。該等公平值變動淨額不包括該等金融資產賺取之任何股息或利息，而股息或利息根據下述「收入確認(二零一八年一月一日之前適用)」所載政策確認。

初步確認時指定為按公平值入賬於收益表中處理的金融資產於初步確認日期且僅當符合香港會計準則第39號下的標準時指定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生工具金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表之其他收入內。減值產生之虧損於損益表之融資成本(貸款)及其他開支(應收款項)內確認。

終止確認金融資產(自二零一八年一月一日起適用的香港財務報告準則第9號及於二零一八年一月一日前適用的香港會計準則第39號之政策)

金融資產(或如適用,一項金融資產之一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況下將被終止確認(即從目標集團之綜合財務狀況表移除):

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿;或
- 目標集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利,或已根據一項「轉付」安排承擔責任,在無重大延誤之情況下,將所收到之現金流量全數付予第三方;及(a)目標集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報;或(b)目標集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

目標集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立轉付安排時,其評估是否已保留該資產擁有權的風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產之絕大部份風險及回報,及並無轉讓該項資產的控制權,則目標集團將按其持續涉及該項資產之程度持續確認已轉讓資產。在此情況下,目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按可反映目標集團已保留之權利及義務作計量。

持續參與之形式乃就已轉讓資產作出保證,並以該項資產之原賬面值及目標集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

金融資產減值(自二零一八年一月一日起適用之香港財務報告準則第9號之政策)

目標集團確認對並非按公平值列入損益的所有債務工具預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與目標集團預期收取的所有現金流量之間的差額,按原有實際利率相近的差額貼現。預期現金流量將包括同為合約條款組成部分的自銷售所持有抵押品所得的現金流量或其他提升信貸物品。

一般方式

預期信貸虧損於兩個階段獲確認。就自初步確認起信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言,預期信貸虧損提供予因未來十二個月內可能發生的違約事件而導致的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)。就自初步確認起經已顯著增加的信貸風險而言,不論何時發生違約事件,於餘下風險年期內的信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期,目標集團評估自初步確認後金融工具的信貸風險是否有大幅增加。當作出評估時,目標集團比較於報告日期金融工具發生違約風險與於初步確認日期金融工具發生違約風險,並於沒有過度成本或努力的情況下考慮可得的合理及可支持資料,包括過往及前瞻性資料。

目標集團會在合約付款逾期90日時考慮金融資產違約。然而,在若干情況下,倘內部或外部資料反映,在沒有計及目標集團任何現有信貸提升措施前,目標集團不大可能悉數收到未償還合約款項,則目標集團亦可認為金融資產將會違約。金融資產於無合理預期可收合同約現金流量時撇銷。

簡化方式

不包含重大融資成分的應收貿易賬款及合約資產，或當目標集團對該筆應收貿易賬款已採用未經調整重大融資成分影響的權宜之計時，目標集團採納簡化方式計算預期信貸虧損。根據簡化方式，目標集團不會追蹤信貸風險之變動，而是根據每個報告日的可使用預期信貸虧損確認虧損準備金。目標集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債權人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

金融資產減值(二零一八年一月一日前適用之香港會計準則第39號之政策)

目標集團於各報告期末評估是否存在客觀證據表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘初步確認資產後發生一項或多項事件，而該事件影響該金融資產或該組金融資產可靠估計的估計未來現金流量，則存在減值。減值證據可包括一名債務人或一群債務人正面臨重大財務困難、拖欠或未能償還利息或本金的跡象，而且債務人有可能破產或進行其他財務重組，及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量減損，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，目標集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，個別評估是否存在客觀減值證據。倘目標集團認定按個別基準經評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入減值評估之內。

任何已識別減值虧損之金額按資產帳面值與估計未來現金流量現值之差額(不包括尚未產生之未來信貸虧損)計量。估計未來現金流量之現值按金融資產之原先實際利率(即首次確認時計算之實際利率)貼現。

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益表確認。利息收入於減少後之賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若日後收回不可實現，及所有從屬抵押品已被變現或轉撥至目標集團時，則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘撇銷於其後收回，則收回數額將計入損益中之其他支出。

按成本列值之資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列值之非上市股權工具出現減值虧損，或衍生資產掛鈎並必須通過交付該非上市股權工具結算則虧損金額按該資產之賬面值與估計未來現金流量之現值(按類似金融資產之現行市場回報率折現)之差額計量。該等資產之減值虧損不予撥回。

金融負債(自二零一八年一月一日起適用的香港財務報告準則第9號及於二零一八年一月一日前適用的香港會計準則第39號之政策)

初步確認與計量

金融負債於首次確認時可分類為經損益按公平值列帳之金融負債、貸款及借貸、應付款項，或分類為指定作實際對沖之對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款、借貸及應付款項，則應扣除直接應佔交易成本。

目標集團的金融負債包括貿易及其他應付款項，應付同系附屬公司款項及計息銀行借貸。

其後計量

金融資產的其後計量取決於其分類，載列如下：

貸款及借貸

初始確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，如貼現影響並不重大，則按成本列賬。增益及虧損於終止確認負債時於損益確認，亦採用實際利率通過攤銷確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

終止確認金融負債(自二零一八年一月一日起適用的香港財務報告準則第9號及於二零一八年一月一日前適用的香港會計準則第39號之政策)

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同之金融負債所取代，或當現時負債之條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之終止確認及對新負債之確認，而各自賬面值之差額確認於損益。

抵銷金融工具(自二零一八年一月一日起適用的香港財務報告準則第9號及於二零一八年一月一日前適用的香港會計準則第39號之政策)

倘及有現行可予執行之法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況報表內呈報淨金額。

現金及現金等值項目

就合併現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款及高流動性之短期投資該等投資可隨時兌換已知款額之現金及毋須承受重大價值變動風險，且一般於由購入日期起計三個月內到期，但不包括須應要求償還及構成目標集團現金管理之一部分之銀行透支。

就合併財務狀況報表而言，現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金，其中包括無使用限制之定期存款及性質與現金相似之資產。

撥備

倘由於過往發生之事件引致目前出現債務(法律上或推定)，而該等債務可能導致日後資源流出以清還負債，並能夠可靠估計負債金額時，撥備會被確認。

倘折現影響屬重大，就撥備而確認之金額為預期清償債務所需之未來開支於報告期末之現值。因時間過去而引致之折現值之增加會計入損益內之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與於損益外確認之項目有關之所得稅於損益外之其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃根據已實施或於報告期末已大致實施之稅率(及稅務法例)，並考慮目標集團業務所在國家之現有詮釋及慣例，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局之金額計量。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之計稅基準及該等項目之賬面值之一切暫時性差額就財務申報而作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 於進行非企業合併交易時初步確認資產或負債而產生之遞延稅項負債並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

對於所有可扣減暫時性差額、結轉的未用稅項抵免及任何未用稅項虧損則遞延稅項資產一律確認入賬。若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵銷該等可扣減暫時性差額、結轉的未用稅項抵免及未用稅項虧損者，則遞延稅項資產一律確認入賬惟下列各點除外：

- 倘若有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產的起因，是由於在一宗非屬企業合併的交易中初步確認資產或負債，而且在交易時，對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 對於涉及於附屬公司及聯營公司投資的可扣減暫時性差額而言只有在暫時性差額有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值，在每個報告期末予以審閱。若不再可能有足夠應課稅利潤用以抵扣相關稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。未被確認遞延稅項資產於各報告期末進行重新評估，並當可能有足夠應課稅溢利以撥回遞延稅項資產的全部或部分時確認。

遞延稅項資產和負債仍按資產變現或負債清償的期間預期適用的稅率計算，並以報告期末已經生效或大致上已經生效的稅率（及稅務法例）為基準。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷，惟必須存在容許將即期稅項資產抵銷及即期稅項負債之可合法執行權利，且遞延稅項與同一實體及同一稅務當局有關，方可實行。

收入確認（於二零一八年一月一日起適用）

客戶合約收益

客戶合約收益乃於貨品或服務的控制權轉讓予客戶時予以確認，該金額能反映目標集團預期將就交換該等貨品或服務有權取得的代價。

倘合約所載代價包含可變金額，估計代價金額為目標集團有權就向客戶轉讓承諾貨品或服務交換的代價金額。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素得到處理時，已確認累計收益金額極有可能不會發生重大收益撥回為止。

倘合約包含融資部分(該融資部分為客戶提供一年以上有關為向客戶轉讓貨品或服務提供資金之重大利益)，收益按應收款項的現值計量，並採用貼現率折現，該貼現率將反映在目標集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。倘合約包含融資部分(該融資部分為目標集團提供一年以上的重大財務利益)，合約項下的已確認收益包括根據實際利息法在合約負債上加算的利息開支。就客戶付款至轉讓承諾貨品或者服務的期限為一年或者更短者的合約而言，交易價格採用香港財務報告準則第15號的實際權宜之計，不會就重大融資部分的影響作出調整。

其他來源之收入

租金收入乃於租期內按時間比例確認。

利息收入乃透過採用精確折現於金融工具預期年期(或較短期間，倘適用)的估計收取的未來現金至金融資產賬面淨值的利率，以實際利率法按累計基準確認。

收入確認(於二零一八年一月一日前適用)

收入乃於經濟利益有可能流入目標集團，並能以可靠方式計算時按以下基準確認：

- (a) 利息收入，按實際利率法以累計基準計算，實際利率即將於金融工具估計可用年期或更短期間(倘適用)內所收取估計日後現金準確折算至該金融資產賬面淨值的利率；及
- (b) 出租物業之租金收入，於物業出租期間及於租約期按時間比例基準確認。

借貸成本

收購、建設及生產合資格資產(為必要花費大部份時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本加入該等資產之成本，直至該等資產大部份已準備就緒以供擬定用途或銷售時。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括一間實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

外幣

該等財務報表均以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣。目標集團各實體釐定其各自之功能貨幣，而載於各業務財務報表之項目均採用功能貨幣計量。外幣交易初步採用交易當日現有之功能貨幣匯率記錄。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按報告期末之外幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生之差額於損益內確認。

按某外幣之歷史成本計量之非貨幣項目乃採用初步交易當日之匯率換算。按某外幣之公平值計量之非貨幣項目乃採用釐定公平值當日之匯率換算。換算非貨幣項目產生之盈虧與確認該項目公平值變動之盈虧作一致處理(即公平值盈虧於其他全面收益或收益表確認之項目之換算差額亦分別於其他全面收益或收益表確認)。

釐定有關資產於初步確認時，終止確認與預付代價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債產生的開支或收入的匯率時，初步交易日期為目標集團初步確認因預付代價而產生非貨幣性資產或非貨幣性負債的日期。倘存在多次付款或預收款項，目標集團釐定預付代價各付款或收款交易日期。

若干海外附屬公司及一間聯營公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債會按報告期末之現有匯率換算為港幣，而該等實體之損益及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額會於其他全面收益內確認並於外匯變動儲備內累計。於出售一間海外實體時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部份會於損益內確認。

就編製綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之匯率換算為港元。海外附屬公司於年內經常產生之現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。

關連人士

在下列情況下，有關人士被視為目標集團之關連人士：

- (a) 該人士或該人士之近親，而該人士
 - (i) 控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團有重大影響；或
 - (iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理層成員；

或

- (b) 該實體符合下列任何條件：
 - (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或為另一實體的母公司、附屬公司或集團旗下成員公司）；
 - (iii) 該實體與目標集團均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營；
 - (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
 - (vi) 該實體被(a)中的一名人士控制或共同控制；
 - (vii) 中的一名人士對該實體有重大影響或為該實體的主要管理層成員（或為該實體母公司的）；及
 - (viii) 該實體及其所屬集團的任何成員公司向目標集團或目標集團之母公司提供關鍵管理人員服務。

該人士之近親是指在與實體商業往來時可能會影響該人或受該人影響的那些家庭成員。

4 重大會計判斷及估計

於編製目標集團歷史財務資料時，需要管理層作出可能影響報告收入、費用、資產及負債及它們附有的披露之呈報金額，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。有關該等假設及估計之不確定性可能導致須對未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

於應用目標集團之會計政策時，管理層已作出下列對財務報表所確認金額有最重大影響之判斷，涉及估計者除外：

經營租賃承擔—目標集團作為出租人

目標集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。據目標集團的判斷(根據安排條件及條款的評估)，將保留此等以經營租賃出租之物業所有重大風險及回報之擁有權。

不明朗因素估計

於報告期末有重大可能使下一個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整而與未來有關之主要假設及不明朗因素估計之其他主要來源載述如下。

應收款項的減值撥備

目標集團通過評估預期信貸虧損估計貿易應收款項及其他應收款項的減值虧損金額。貿易應收款項及其他應收款項虧損撥備根據有關違約風險及預期虧損率的假設釐定。目標集團在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時，根據目標集團的過往歷史、當前市況以及各報告期末的前瞻性估計使用判斷。有關目標集團應收貿易賬款項及其他應收款項預期信貸虧損的資料已於附註15及28披露。

投資物業公平值估計

按附註13所述，投資物業已由獨立專業合資格估值師於報告期末按其現有用途以市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，目標集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。

所得稅及遞延稅項

在釐定所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜最終所得稅務與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項期間的即期及遞延所得稅資產及負債。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅利潤以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際確認結果或會有所不同。

5 業務分類資料

於往績記錄期確認的收入及其他收入及收益如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
出租物業之固定付款租金收入	24,321	24,980	25,936
其他收入及收益			
銀行存款之利息收入	-	-	2
其他	132	369	136
	<u>132</u>	<u>369</u>	<u>138</u>

分類資料

首席運營決策者已被確定為目標公司的執行董事。執行董事將目標集團的業務視為一個單獨的經營分類，並據此審核歷史財務資料。此外，目標集團主要在香港從事業務。因此，不提供任何分類資料。

有關主要客戶的資料

來自外界客戶的銷售收入將近全部來自香港。佔目標集團總收入的10%或以上之客戶如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
客戶A	3,276	3,402	3,432

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃扣除下列各項後釐定：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
銷售成本	4,136	3,755	4,373
物業、廠房及設備折舊	95	58	9
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	–	300	–
不包括在租賃負債的計量中之短期租賃有關的費用	–	–	300
核數師酬金－核數服務	100	300	300
出售投資物業之收益，淨額	–	9,260	–
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	4,101	3,718	4,284
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)(附註7)			
薪金、工資及其他福利	–	–	–
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	–	–	–
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總員工成本	–	–	–
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，目標集團並無喪失供款權利可用作扣減其來年的退休金計劃供款。

7 董事酬金

(a) 董事酬金

往績記錄期董事及行政總裁酬金之詳情如下：

	袍金 千港元	薪酬津貼及 實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	退休金計劃 供款 千港元	總額 千港元
截至二零一七年					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
劉志勇先生	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
截至二零一八年					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
劉志勇先生	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
截至二零一九年					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
劉志勇先生	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

目標公司的董事同時也是控股公司的董事，並從直接控股公司收取了截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的薪酬。

於往績記錄期，目標集團概無向董事支付任何酬金以誘使其加入目標集團或於加入目標集團時作為酬金或作離職補償。於往績記錄期，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪酬人士

於往績記錄期，目標集團並無向五名最高薪人士支付任何酬金以(i)誘使加入目標集團或加入目標集團；或(ii)作為目標集團的任何成員因失去董事或管理權的職位補償。

8 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
銀行借貸之利息	7,687	9,134	6,584
應付一間同系附屬公司款項之利息	1,347	467	1,479
	<u>9,034</u>	<u>9,601</u>	<u>8,063</u>

9 所得稅支出

香港利得稅已就往績記錄期在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%。中國內地應課稅溢利之稅項，按目標集團所經營的中國內地之現行稅率計算。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
即期－香港			
年內稅項支出	48	327	172
以往年度撥備不足／(超額)	84	(23)	525
遞延稅項(附註23)	<u>1,022</u>	<u>(71)</u>	<u>3,832</u>
年內稅項支出總額	<u>1,154</u>	<u>233</u>	<u>4,529</u>

目標集團之除稅前溢利的稅項與採用香港利得稅稅率產生的理論金額不同，具體如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利	<u>48,917</u>	<u>28,142</u>	<u>83,115</u>
按適用香港稅率計算之稅項	8,071	4,643	13,714
特定省份或由本地機構頒佈之較低稅率	-	-	(60)
對以前期間的即期稅項調整	84	(23)	525
毋須繳稅收入	(7,207)	(4,427)	(12,441)
不可扣稅支出	648	576	8
未確認稅項虧損	345	152	188
動用前期稅項虧損	(677)	(401)	(395)
中國土地增值稅項之影響	(23)	(310)	3,027
其他	(87)	23	(37)
年內稅項支出	<u>1,154</u>	<u>233</u>	<u>4,529</u>

10 每股盈利

由於就目標集團重組事項及根據附註1所載之基準的合併之往績記錄期業績而言對每股收益詳情並沒有意義，因此本報告沒有包含。

11 股息

於往績記錄期，目標公司未派付或宣派股息。

12 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零一七年十二月三十一日				
於二零一七年一月一日：				
成本	1,288	740	420	2,448
累計折舊	(1,288)	(718)	(287)	(2,293)
賬面淨值	-	22	133	155
於二零一七年一月一日，已扣除累計折舊淨額				
添置	-	20	-	20
年內折舊	-	(11)	(84)	(95)
於二零一七年十二月三十一日， 已扣除累計折舊淨額				
成本	1,288	760	420	2,468
累計折舊	(1,288)	(729)	(371)	(2,388)
賬面淨值	-	31	49	80

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日				
於二零一八年一月一日：				
成本	1,288	760	420	2,468
累計折舊	(1,288)	(729)	(371)	(2,388)
賬面淨值	<u> -</u>	<u> 31</u>	<u> 49</u>	<u> 80</u>
於二零一八年一月一日，已扣除累計折舊淨額				
年內折舊	-	31	49	80
	<u> -</u>	<u> (9)</u>	<u> (49)</u>	<u> (58)</u>
於二零一八年十二月三十一日，已扣除累計折舊淨額				
	<u> -</u>	<u> 22</u>	<u> -</u>	<u> 22</u>
於二零一八年十二月三十一日：				
成本	1,288	697	420	2,405
累計折舊	(1,288)	(675)	(420)	(2,383)
賬面淨值	<u> -</u>	<u> 22</u>	<u> -</u>	<u> 22</u>
於二零一九年十二月三十一日				
於二零一九年一月一日：				
成本	1,288	697	420	2,405
累計折舊	(1,288)	(675)	(420)	(2,383)
賬面淨值	<u> -</u>	<u> 22</u>	<u> -</u>	<u> 22</u>
於二零一九年一月一日，已扣除累計折舊淨額				
年內折舊	-	22	-	22
	<u> -</u>	<u> (9)</u>	<u> -</u>	<u> (9)</u>
於二零一九年十二月三十一日，已扣除累計折舊淨額				
	<u> -</u>	<u> 13</u>	<u> -</u>	<u> 13</u>
於二零一九年十二月三十一日：				
成本	1,288	697	420	2,405
累計折舊	(1,288)	(684)	(420)	(2,392)
賬面淨值	<u> -</u>	<u> 13</u>	<u> -</u>	<u> 13</u>

13 投資物業

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日賬面值	1,311,440	1,354,240	1,332,440
出售	–	(34,200)	–
公平值調整收益淨額	42,800	12,400	75,100
	<u>1,354,240</u>	<u>1,332,440</u>	<u>1,407,540</u>
於十二月三十一日賬面值	1,354,240	1,332,440	1,407,540

根據每個物業的性質、特點和風險，目標公司董事已確定的投資物業包括四個類別資產，如車位、商業物業、住宅物業和工業物業。

於二零一七年十二月三十一日，目標集團於香港及中國的投資物業的公平值是根據亞克碩顧問及評估有限公司於該日進行之評估得出，其為一間與目標集團並無聯繫的獨立合資格專業估值師行。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，目標集團於香港及中國的投資物業的公平值是根據瑞豐環球評估諮詢有限公司於該日進行之評估得出，其為一間與目標集團並無聯繫的獨立合資格專業估值師行。

估值乃基於直接比較法，並參考同類物業的可比較市場觀察交易決定及調整以反映該等物業之條件及位置。概無更改過往年度所用的估值技術。

主要輸入數據為每平方呎市場價格，進行估值時會整體考慮的特點，包括位置、面積、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素，以得出市場價格。

目標集團管理層基於財務報告之目的，對獨立估值師執行的估值進行年度審核。該審核包括對有關估值的所有重大輸入的驗證，對房地產估值變動的評估及同獨立估值師的討論。目標集團管理層認為投資物業目前的使用等於其最高和最佳使用。

目標集團之若干投資物業根據經營租賃安排出租予第三方，進一步詳情載於附註14。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，目標集團賬面總值約分別為1,288,140,000港元、1,285,140,000港元及649,000,000港元之若干投資物業已予抵押，以取得批予目標集團之一般銀行融資之擔保(附註22)。

公平值架構

下表列示目標集團投資物業之公平值計量架構：

	於十二月三十一日採用公平值計量			總共 千港元
	在活躍 市場的報價 (第一層) 千港元	顯著 可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著 不可觀察輸入 (第三層) 千港元	
二零一七年				
車位	-	43,700	-	43,700
商業物業	-	696,600	-	696,600
住宅物業	-	123,600	-	123,600
工業物業	-	490,340	-	490,340
	-	1,354,240	-	1,354,240
二零一八年				
車位	-	41,800	-	41,800
商業物業	-	710,600	-	710,600
住宅物業	-	89,700	-	89,700
工業物業	-	490,340	-	490,340
	-	1,332,440	-	1,332,440
二零一九年				
車位	-	42,000	-	42,000
商業物業	-	773,700	-	773,700
住宅物業	-	101,500	-	101,500
工業物業	-	490,340	-	490,340
	-	1,407,540	-	1,407,540

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，公平值計量並沒有在第一層及第二層之間轉移及沒有轉入或轉出第三層。

14 租賃

目標集團作為承租人

於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零一九年 千港元
與短期租賃以餘下租期於二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿的開支	300

目標集團定期就辦公場所訂立短期租賃。目標集團不會就該等短期租賃確認使用權資產及租賃負債。目標集團在租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。該等租賃協議並無續約選擇權及可變租賃付款。

於二零一九年十二月三十一日止年度，總租賃現金流出約300,000港元。

目標集團作為出租人

目標集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註13)。租賃條款一般要求租戶支付保證金並根據當時市況定期調整租金。目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度已確認租金收入分別約為24,321,000港元、24,980,000港元及25,936,000港元，詳情載於附註5。

於二零一九年十二月三十一日，目標集團於未來期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下：

	於 二零一九年 十二月三十一日 千港元
一年內	18,766
於第二年	7,298
於第三年	2,141
於第四年	107
	28,312

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標集團根據與其租戶訂立之於下列期間到期不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

	於 二零一七年 十二月三十一日 千港元	於 二零一八年 十二月三十一日 千港元
一年內	17,234	18,605
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	7,418	10,372
	<u>24,652</u>	<u>28,977</u>

15 貿易應收款項

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收款項	1,267	608	670
減：減值	(224)	—	—
	<u>1,043</u>	<u>608</u>	<u>670</u>

貿易應收款項主要包括租賃業務的應收款項，租戶須於每個租期首日繳付租金，並需支付介乎兩個月至三個月之租金作為租約按金，以作為任何欠交租金之抵押。目標集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或推行其他信貸加強措施。貿易應收款項乃不計息。

於報告期末已扣除虧損撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
一個月內	166	163	285
一至兩個月	197	60	97
兩至三個月	—	—	—
三個月以上	680	385	288
	<u>1,043</u>	<u>608</u>	<u>670</u>

貿易應收款項之虧損撥備變動如下：

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	224	-	-
撇銷之款項	(224)	-	-
於年終	-	-	-

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，信貸損失撥備是指根據簡化方式為貿易應收款項確認之全期預期信貸損失。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，租金及其他應收款項之減值評估詳情載於附註28。

16 應收直接控股公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
萬事昌國際控股有限公司*	1,800	-	-

應收款項為非貿易性質，無抵押，不計息且無固定還款期。

17 應收同系附屬公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
Lucky Business International Limited	224	224	224
萬事昌(控股)有限公司	339,483	257,822	230,253
萬事昌物業管理有限公司	583	550	499
Nichiyu Consultants Limited	12,204	12,204	12,204
富宏置業有限公司	-	-	10
萬麗酒店物業管理(上海)有限公司	1,162	1,515	1,696
惠卓有限公司	36,393	36,393	36,393
	390,049	308,708	281,279

應收款項為非貿易性質，無抵押，不計息且無固定還款期。

* 僅供識別

18 現金及現金等值項目

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
現金及銀行結餘	2,535	2,569	2,918

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的銀行結餘之減值評估詳情載於附註28。

19 貿易應付款項

於報告期末之貿易應付款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
三個月以上	42	42	42

貿易應付款項乃不計息，並一般於六十日期限內清償。

20 其他應付款項及應計開支

其他應付款項乃免息，並於要求時償還。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日計入目標集團其他應付款項及應計開支分別約708,000港元、1,411,000港元及1,350,000港元為預收租金。該金額於一年內預計在損益確認為收入。

21 應付同系附屬公司款項

應付款項為非貿易性質，無抵押，不計息且無固定還款期，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日分別約46,390,000港元、19,144,000港元及59,015,000港元除外，當中包括計息應付同系附屬公司款項，年息率於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日分別為3%、2.5%及3%，或香港銀行同業拆息率加0.95%。

22 計息銀行借貸

	二零一七年		於十二月三十一日 二零一八年		二零一九年	
	合約利率 (%)	千港元	合約利率 (%)	千港元	合約利率 (%)	千港元
流動負債						
以港元計值之 有抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 加0.7至1.75	350,378	香港銀行 同業拆息 加0.7至1.75	244,429	香港銀行 同業拆息 加1.2至1.75	169,000

目標集團經參考貸款協議且並無計及任何按要求償還條款之影響之預定本金還款日期如下：

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
分析為：			
應償還銀行貸款：			
一年內	22,697	44,897	169,000
第二年	127,568	198,294	—
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	200,113	1,238	—
	<u>350,378</u>	<u>244,429</u>	<u>169,000</u>

目標集團之銀行貸款以下列項目作為抵押：

- (i) 目標集團位於香港之若干投資物業之抵押，該等投資物業於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日之賬面總值分別約為1,288,140,000港元、1,285,140,000港元及649,000,000港元；
- (ii) 目標公司之若干董事提供之個人擔保；及
- (iii) 直接控股公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日已擔保若干目標集團之銀行貸款分別高達348,076,000港元、244,429,000港元及169,000,000港元。

23 遞延稅項負債

於往績記錄期遞延稅項負債之變動如下：

	超過相關 折舊的 折舊免稅額 千港元	重估物業 千港元	其他 千港元
於二零一七年一月一日	12,111	2,103	14,214
年內於損益表扣除／(抵免)之遞延稅項 (附註9)	1,045	(23)	1,022
匯兌調整	—	156	156
於二零一七年十二月三十一日	<u>13,156</u>	<u>2,236</u>	<u>15,392</u>
於二零一八年一月一日	13,156	2,236	15,392
年內於損益表扣除／(抵免)之遞延稅項 (附註9)	239	(310)	(71)
匯兌調整	—	(107)	(107)
於二零一八年十二月三十一日	<u>13,395</u>	<u>1,819</u>	<u>15,214</u>
於二零一九年一月一日	13,395	1,819	15,214
年內於損益表扣除之遞延稅項(附註9)	805	3,027	3,832
匯兌調整	—	(37)	(37)
於二零一九年十二月三十一日	<u>14,200</u>	<u>4,809</u>	<u>19,009</u>

目標集團來自香港之稅項虧損分別約28,759,000港元、26,568,000港元及25,311,000港元，經稅務局同意下，可無限期用以抵銷產生該等虧損的公司之未來應課稅溢利。遞延稅項資產並無就該等虧損入賬，因產生這些虧損之附屬公司已蒙受虧損一段時間，亦不大可能產生應課稅溢利抵銷稅務虧損。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，概無有關目標集團各附屬公司之未匯出盈利而應付稅項之重大未經確認之遞延稅項負債。

目標公司向其股東派付股息並無所得稅影響。

24 已發行股本

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
合併股本	390	390	390

就編制合併財務狀況表而言，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的股本包括由目標公司之控權股東於重組事項前持有，組成目標集團的附屬公司之實繳股本之總額。

目標公司於二零一九年十二月二十三日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，初始法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元之普通股並已發行1股列賬為繳足股款的股份。

25 合併現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與經營業務現金流入淨額之對賬：

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利	48,917	28,142	83,115
經下列各項調整：			
融資成本	9,034	9,601	8,063
投資物業之公平值變動	(42,800)	(12,400)	(75,100)
物業、廠房及設備折舊	95	58	9
出售投資物業之收益	-	(9,260)	-
	15,246	16,141	16,087
貿易應收款項減少／(增加)	123	435	(62)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)	144	(536)	570
應收直接控股公司款項減少	-	1,800	-
應收同系附屬公司結餘(增加)／減少	(10,264)	53,629	65,822
其他應付款項及應計開支(減少)／增加	(176)	928	(281)
已收取按金增加／(減少)	830	(582)	821
營運現金流入	5,903	71,815	82,957
(已付)／退還香港利得稅	(70)	17	(557)
經營業務現金流入淨額	5,833	71,832	82,400

(b) 融資活動的負債變動：

	計息銀行借貸 千港元
於二零一七年一月一日	349,044
現金流入(流出)：	
新增計息銀行借貸	210,000
償還計息銀行借貸	(208,666)
已付利息	(7,446)
非現金交易：	
利息支出	7,687
減：應計利息	(241)
	<u>350,378</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>350,378</u>
於二零一八年一月一日	350,378
現金流入(流出)：	
償還計息銀行借貸	(105,949)
已付利息	(9,309)
非現金交易：	
利息支出	9,134
加：應計利息	175
	<u>244,429</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>244,429</u>
於二零一九年一月一日	244,429
現金流入(流出)：	
償還計息銀行借貸	(75,429)
已付利息	(6,622)
非現金交易：	
利息支出	6,584
加：應計利息	38
	<u>169,000</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>169,000</u>

26 關連人士之交易

關聯人士是指在製定財務或經營決策時能夠控制，共同控制另一方或對另一方施加重大影響的人士。如果當事方受一般控制或共同控制，則也被視為有關聯。關聯人士可以是個人或其他實體。

- (a) 於往績記錄期，目標集團與關聯人士進行以下交易：

關聯人士 名稱	關係	交易性質	截至十二月三十一日止年度		
			二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
萬事昌(控股) 有限公司	同系附屬公司	利息支出	1,347	467	1,479
萬事昌(控股) 有限公司	同系附屬公司	業務管理費用	4,584	4,441	4,632
萬事昌物業管理 有限公司	同系附屬公司	物業管理費用	84	84	84
Chater Land Limited	同系附屬公司	租金支出	-	300	300
			<u>-</u>	<u>300</u>	<u>300</u>

- (b) 關聯人士結餘

與關聯人士的未償還結餘的詳情在附註16，17及21中披露。

- (c) 有關董事及高級行政人員(為關鍵管理人員)於往績記錄期內的酬金載於綜合財務報表附註7。

27 按類別劃分之金融工具

金融資產

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 以攤銀成本 計量之 金融資產 千港元	二零一九年 以攤銀成本 計量之 金融資產 千港元
貿易應收款項	1,043	608	670
計入按金及其他應收款項之金融資產	-	-	485
應收直接控股公司款項	1,800	-	-
應收同系附屬公司款項	390,049	308,708	281,279
現金及現金等值項目	2,535	2,569	2,918
	<u>395,427</u>	<u>311,885</u>	<u>285,352</u>

金融負債

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
以攤銷成本計量的金融負債			
貿易應付款項	42	42	42
計入其他應付款項及應計開支之金融負債	220	265	237
已收取按金	7,828	7,246	8,067
應付同系附屬公司款項	467,086	439,841	479,713
計息銀行借貸	350,378	244,429	169,000
	825,554	691,823	657,059
	825,554	691,823	657,059

28 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括直屬控股公司及同系附屬公司之結餘、計息銀行借貸及現金及銀行結餘。該等金融工具之主要目的在於為目標集團之經營集資。目標集團有多項直接由經營產生之其他金融資產及負債，例如其他應收款項及其他應付款項。

目標集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股權價格風險。董事會審閱及同意管理各項該等風險之政策並概述如下。

利率風險

目標集團之市場利率變動風險主要與目標集團以浮動利率計息之計息銀行借貸有關。

目標集團利率風險管理政策為降低或保持當前之計息借貸水平。由於目標集團預期不會大幅提高計息借貸水平，目標集團沒有採用任何利率掉期以對沖利率風險。

下表展示於報告期末其他變數保持穩定，而利率可能出現合理波動之情況下，目標集團除稅前溢利(透過浮動利率借款影響)及股權對波動之敏感性。

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元	股權* 增加／(減少) 千港元
二零一七年			
港元	50	(50)	—
港元	(50)	50	—
二零一八年			
港元	50	(90)	—
港元	(50)	90	—
二零一九年			
港元	50	(63)	—
港元	(50)	63	—

* 不包括保留溢利

外幣風險

目標集團並無面臨重大外幣風險。

信貸風險

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，目標集團面臨將會因交易對手未能履行責任而造成目標集團財務損失的最高信貸風險產生自合併財務狀況表所列明的各項金融資產的賬面值。目標集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障，惟目標集團就出租物業持有租戶租賃按金。

應收租金之貿易應收款項

為減低信貸風險，於接受任何新客戶前，目標集團的管理層會採用內部評估潛在客戶之信貸質素。亦有制訂其他監控程序確保能跟進追收逾期債務。此外，目標集團於採納香港財務報告準則第9號後就應收租金款項之貿易結餘根據預期信貸損失模式(二零一七年：已產生虧損模式)個別或按撥備矩陣進行減值評估。

其他應收款項

由於目標公司董事在評估交易對手的財務背景及信譽後認為違約概率極低，故並無就其他應收款項作出減值撥備。

銀行結存

銀行結存之信貸風險有限，原因為對方大多數為獲國際信貸評級機構評定為具高信貸等級之銀行。目標集團並無其他重大集中之信貸風險。

目標集團對各應收款項應用四個類別反映其信貸風險，以及如何確定各類別的虧損撥備。

類別	類別之組別定義	預期信貸虧損確認的基準
履約	對手的違約風險低及沒有任何逾期履約金額	12個月預期信貸虧損
存疑	自初始確認以來信貸風險大幅增加	全期預期信貸虧損-無信貸減值
違約	有證據顯示資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損-信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人處於嚴重財務困難及目標集團沒有實際回收的可能	金額被撇銷

目標集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方式提供預期信貸虧損，該方法允許租金應收款項按全年期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損、該等貿易應收款項乃基於逾期狀況、目標集團過往違約經驗得出的歷史信貸虧損經驗及使用前瞻性信息進行調整。在此基礎上，目標集團根據香港財務報告準則第9號進行評估，確認於二零一八年及二零一九年十二月三十一日並無虧損撥備。

就其他應收款項的減值評估而言，管理層認為因為該等金融資產自初始確認以來信貸風險並無顯著增加。目標集團考慮到在各自情況下的歷史違約經驗、歷史結算記錄、抵押品價值以及違約損失下進行評估，且使用前瞻性信息進行調整，並得出結論認為，根據12個月預期信貸虧損模式，預期信用損失率對於這些應收款項並不重要。

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，目標集團對現金及現金等值項目進行監察，並維持管理層視為充裕之水平，以為目標集團之營運提供資金並減低現金流量波動之影響。管理層會監察計息銀行借貸之使用情況，並確保其遵守相關契諾。

下表根據議定還款期詳列目標集團非衍生工具金融負債之剩餘合約期限。該表乃基於目標集團須作出支付之最早日期根據金融負債之未貼現現金流量制定。

	按要求償還 並少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	二零一七年		總計 千港元
			一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行借貸	372,395	-	-	-	372,395
其他應付款項及應計開支	220	-	-	-	220
已收取按金	7,828	-	-	-	7,828
應付同系附屬公司款項	467,086	-	-	-	467,086
	<u>847,529</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>847,529</u>
	按要求償還 並少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	二零一八年		總計 千港元
			一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行借貸	259,903	-	-	-	259,903
其他應付款項及應計開支	265	-	-	-	265
已收取按金	7,246	-	-	-	7,246
應付同系附屬公司款項	439,841	-	-	-	439,841
	<u>707,255</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>707,255</u>
	按要求償還 並少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	二零一九年		總計 千港元
			一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行借貸	175,065	-	-	-	175,065
其他應付款項及應計開支	237	-	-	-	237
已收取按金	8,067	-	-	-	8,067
應付同系附屬公司款項	479,713	-	-	-	479,713
	<u>663,082</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>663,082</u>

每項貸款協議包含一條按要求償還條款，給予銀行無條件權利在任何時間收回貸款，因此，對於上述到期日之目的，總金額被歸類為「按要求償還」。

儘管有上述條款，董事並不認為貸款將在十二個月內被收回（全部或部分），並認為該貸款將根據載於貸款協議之到期日償還。這評估作出是考慮目標集團之財務狀況，目標集團對貸款協議之遵守，違約事件之缺乏，及目標集團已就之前計劃按時還款。按照目標集團貸款之條件，於報告期末之計息銀行借貸之根據合同性未折現款項如下：

	二零一七年				
	少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	5,972	25,846	136,058	204,519	372,395
	二零一八年				
	少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	4,234	49,620	204,802	1,247	259,903
	二零一九年				
	少於三個月 千港元	三個月至少 於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
計息銀行借貸	1,720	173,345	-	-	175,065

資本管理

目標集團之主要資本管理目標為確保目標集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

目標集團根據經濟條件之變化及潛在資產之風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，目標集團可調整對股東之派息、向股東退回資本或發行新股。目標集團不受外部任何附加的資本要求所限。於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度內，管理資本的目標、政策或流程並無出現變動。

目標集團利用負債權益比率來監控資本，負債權益比率為計息銀行借貸除以股東權益。於報告期末之負債權益比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
計息銀行借貸	350,378	244,429	169,000
目標公司股東應佔權益	906,213	934,229	1,012,852
負債權益比率	<u>38.66%</u>	<u>26.16%</u>	<u>16.69%</u>

29 後續事項

除上述所披露外，目標集團於二零一九年十二月三十一日之後發生以下重大事件：

- (a) 在二零二零年初2019冠狀病毒病爆發後，全球股市（包括香港股市）急劇下跌，乃因投資者對病毒流行為全球經濟帶來的不利影響感到悲觀。董事會預計，2019冠狀病毒病的流行將不可避免地對目標集團業務產生負面影響。然而，鑑於2019冠狀病毒病流行之不停變化性質，董事會難以估計其於二零二零年對目標集團業務和財務狀況的影響程度。董事會正在密切監控2019冠狀病毒病流行之發展，及其對全球經濟之阻礙，並會及時評估及積極應對其對目標集團營運和財務表現的影響。目標集團將於適當及必要時刊發公告作出有關披露。

30 後續財務報表

目標公司或組成目標集團的任何公司均未就二零一九年十二月三十一日之後的任何期間編制經審計的財務報表。

萬事昌出售公司於二零一九年十二月二十三日在英屬處女群島註冊成立。於最後實際可行日期，萬事昌出售公司為萬事昌之直接全資附屬公司。萬事昌出售集團由萬事昌出售公司及多家直接及間接附屬公司組成。於最後實際可行日期，怡麗暫無業務，而萬事昌正在對該公司進行清盤。萬事昌出售公司通過其附屬公司間接持有萬事昌出售物業之全部權益。萬事昌出售集團透過萬事昌出售物業賺取租金收入。

目標集團主要業務為投資物業及投資控股。

以下是目標集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日之管理層討論及分析。

截至二零一七年十二月三十一日：

業務回顧

於回顧年內，目標集團錄得淨溢利約48,000,000港元（二零一六年：虧損133,000,000港元）。而目標集團在香港的租金收入錄得下降約4%。

投資物業

香港

目標集團在香港的投資物業主要包括寫字樓、工業物業及車位。受惠於二零一七年香港物業市場價格的上升，投資物業組合於二零一七年為目標集團帶來穩定的租金收入約24,000,000港元（二零一六年：25,000,000港元）。

收購及出售附屬公司及聯營公司

目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司活動。

外幣風險

目標集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。目標集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響目標集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其目標集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。於二零一七年十二月三十一日，目標集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

目標集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。目標集團於二零一七年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為3,000,000港元(二零一六年：3,000,000港元)。

於二零一七年十二月三十一日，目標集團之銀行及其他借貸總額約為350,000,000港元(二零一六年：349,000,000港元)，並以目標集團之若干投資物業之法定押記作為抵押。目標集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零一七年十二月三十一日，目標集團之銀行及其他借貸到期情況如下：

	千港元
一年內	22,697
第二年	127,568
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	200,113
總值	<u>350,378</u>

按銀行及其他借貸總額約350,000,000港元(二零一六年：349,000,000港元)，及按股東資金及銀行借貸總額合共約1,257,000,000港元(二零一六年：1,287,000,000港元)計算，目標集團於二零一七年十二月三十一日之資產負債比率約為28%(二零一六年：27%)。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

展望

香港的投資物業(特別是小型住宅單位)在二零一七年錄得市值上升。於二零一六年十一月四日,香港政府宣佈將修訂《印花稅條例》以調高住宅物業交易的「從價印花稅」稅率至劃一15%。面對新的政府政策及潛在加息的情況下,目標集團於香港所持有的投資物業相比往年的公平值增長,可能會錄得市值下降。

全球經濟(特別是中國和香港經濟)表現越趨動盪,特別因『政策市』而帶來了不確定性。目標集團將繼續採用一貫審慎的資本及資金管理,以迎接未來的挑戰,同時加強租務及物業發展業務,並把握更多的投資機會。

截至二零一八年十二月三十一日:**業務回顧**

於回顧年內,目標集團錄得淨溢利約28,000,000港元(二零一七年:溢利48,000,000港元)。而目標集團在香港的租金收入錄得上升約3%。

投資物業**香港**

目標集團在香港的投資物業主要包括寫字樓、工業物業及車位。受惠於二零一八年香港物業市場價格的上升,投資物業組合於二零一八年為目標集團帶來穩定的租金收入約25,000,000港元(二零一七年:24,000,000港元)。

收購及出售附屬公司及聯營公司

目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司活動。

外幣風險

目標集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。目標集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響目標集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其目標集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。於二零一八年十二月三十一日，目標集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

目標集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。目標集團於二零一八年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為3,000,000港元(二零一七年：3,000,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，目標集團之銀行及其他借貸總額約為244,000,000港元(二零一七年：350,000,000港元)，並以目標集團之若干投資物業之法定押記作為抵押。目標集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零一八年十二月三十一日，目標集團之銀行及其他借貸到期情況如下：

	千港元
一年內	44,897
第二年	198,294
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	1,238
總值	<u>244,429</u>

按銀行及其他借貸總額約244,000,000港元(二零一七年：350,000,000港元)，及按股東資金及銀行借貸總額合共約1,179,000,000港元(二零一七年：1,257,000,000港元)計算，目標集團於二零一八年十二月三十一日之資產負債比率約為21%(二零一七年：28%)。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

展望

自二零一六年初起，香港物業市場（特別是住宅單位）錄得超過兩年的持續增長。雖然商界希望政府官員撤銷加徵在目前住宅物業交易的雙倍「從價印花稅」，但香港政府並沒有計劃免除上述的調控措施，以穩定香港房地產市場。

其他因素如股票市場波動、加息及增加政府補助房屋亦可能會妨礙目標集團於住宅物業市場的發展，以致其香港的投資物業的市值有下滑的潛在風險。

展望2019年，環球政治及經濟無可避免會被中美貿易戰及持續的英國脫歐談判的不確定性影響。即使預期中國經濟將仍維持放緩步伐，目標集團仍需面對國內營運成本上升的挑戰，如外匯波動、工資與公用事業支出上漲、及物業翻新費用上升。

目標集團會繼續審慎經營業務，於提高營運質素的同時，亦希望把握適當的投資機遇，致力增加盈利及股東回報。

截至二零一九年十二月三十一日：**業務回顧**

於回顧年內，目標集團錄得淨溢利約79,000,000港元（二零一八年：溢利28,000,000港元）。而目標集團在香港的租金收入錄得上升約4%。

投資物業**香港**

目標集團在香港的投資物業主要包括寫字樓、工業物業及車位。受惠於二零一九年香港物業市場價格的上升，投資物業組合於二零一九年為目標集團帶來穩定的租金收入約26,000,000港元（二零一八年：25,000,000港元）。

收購及出售附屬公司及聯營公司

目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司活動。

外幣風險

目標集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。目標集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響目標集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其目標集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。於二零一九年十二月三十一日，目標集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

目標集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。目標集團於二零一九年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為3,000,000港元(二零一八年：3,000,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，目標集團之銀行及其他借貸總額約為169,000,000港元(二零一八年：244,000,000港元)，並以目標集團之若干投資物業之法定押記作為抵押。目標集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零一九年十二月三十一日，目標集團之銀行及其他借貸到期情況如下：

	千港元
一年內	169,000
第二年	—
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	—
總值	<u>169,000</u>

按銀行及其他借貸總額約169,000,000港元(二零一八年：244,000,000港元)，及按股東資金及銀行借貸總額合共約1,182,000,000港元(二零一八年：1,179,000,000港元)計算，目標集團於二零一九年十二月三十一日之資產負債比率約為14%(二零一八年：21%)。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

報告期後事項

在二零二零年初2019冠狀病毒病爆發後，全球股市（包括香港股市）急劇下跌，乃因投資者對病毒流行為全球經濟帶來的不利影響感到悲觀。董事會預計，2019冠狀病毒病的流行將不可避免地對目標集團業務產生負面影響。然而，鑑於2019冠狀病毒病流行之不停變化性質，董事會難以估計其於二零二零年對目標集團業務和財務狀況的影響程度。董事會正在密切監控2019冠狀病毒病流行之發展，及其對全球經濟之阻礙，並會及時評估及積極應對其對目標集團營運和財務表現的影響。目標集團將於適當及必要時刊發公告作出有關披露。

展望

自二零一九年六月起發生的本地社會事件導致市場對本地工商舖的需求減少，從而造成整體空置率上升及租金的下調壓力。踏入二零二零年，新型冠狀病毒疫情陸續於全球多個國家及地區爆發，對作為外向型經濟體的香港造成進一步衝擊。由於租戶的負擔能力持續轉弱，目標集團對投資物業組合價值及租金收入於二零二零年上半年的表現並不樂觀。

中美貿易關係的緊張情況自兩國於今年一月份達成首階段貿易協議後得以緩和，唯至今兩國仍未達成最終貿易協議，因此中美之間後續的貿易談判仍然存在重大不確定性。除此之外，投資者對全球經濟前景因新型冠狀病毒在全球擴散而轉趨悲觀，引發環球金融市場大幅波動。目標集團的股權投資組合在未來一年的回報將無可避免遭受以上因素所帶來的不利影響。

受到新型冠狀病毒疫情影响，全球經濟環境在二零二零年首三個月出現急劇變化。各國政府正積極推出措施以控制病毒的擴散與及減低出現經濟負增長的風險。因此，估計在疫情受控後香港及中國內地均有機會重拾經濟增長動力，屆時市場對本地的工商舖的需求將逐漸回升。另一方面，目標集團住宅類物業出租業務表現一直平穩，直到目前為止疫情對該板塊收入的影響相對輕微。然而，由於病毒爆發的情況正在不斷變化，疫情仍然有機會對目標集團今年的全年業績構成重大影響。

目標集團會繼續審慎經營業務及保持財務穩健，同時亦會謹慎地發掘機會及擴充旗下投資組合，致力增加盈利及股東回報。

以下為申報會計師，國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所發出之報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

LINKFUL STRATEGIC INVESTMENT LIMITED之歷史財務資料的審閱報告 (於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

致東方網庫控股有限公司董事會

引言

我們已審閱載於第IV-3至IV-17頁之歷史財務資料，此等歷史財務資料包括 Linkful Strategic Investment Limited (「**出售公司**」) 連同其附屬公司(統稱「**出售集團**」) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表，及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日之止各年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及解釋附註(「**歷史財務資料**」)。編製歷史財務資料的目的，僅是因應香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)(A)段的規定，以供載入東方網庫控股有限公司(「**貴公司**」)就建議收購達潤投資有限公司全部股本權益及建議出售 貴公司所持有出售公司之全部股本權益而刊發的通函中。

貴公司董事須負責按照歷史財務資料附註1及2所載的編製基準以及上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製出售集團的歷史財務資料。董事亦負責管理層釐定為使編製歷史財務資料不存在不論由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的有關內部控制。歷史財務資料並不包括充足資料以構成香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則第1號「呈報財務報表」所界定的一套完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。我們的責任在於根據我們協定之委聘條款按我們之審閱就本歷史財務資料達成結論，並僅向閣下全體彙報，而不作任何其他用途。我們不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」及參考香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱工作。歷史財務資料之審閱包括詢問（主要對負責財務及會計事務之人士），以及採納分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港審計準則進行之審計，故我們無法確保我們已知悉可通過審計識別之所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信出售集團在相關期間的歷史財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1及2所載的編製基準編製。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

許振強

執業證書編號：P05447

香港

二零二零年六月三十日

I. 歷史財務資料

綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收入	188,240	(83,880)	43,769
其他收入及收益	133	60	23
經營及行政開支	(1,713)	(1,681)	(1,590)
融資成本	(2,600)	(3,293)	(3,016)
應佔一間聯營公司虧損	(49)	(1)	(1)
除稅前溢利／(虧損)	184,011	(88,795)	39,185
所得稅支出	—	—	—
出售公司股東應佔年內溢利／(虧損)	<u>184,011</u>	<u>(88,795)</u>	<u>39,185</u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
年內溢利／(虧損)	184,011	(88,795)	39,185
其他全面收益			
於其後可能重新分類至損益之 其他全面收益：			
可供出售投資：			
公平值變動	11,324	—	—
因換算海外業務之匯兌差額	7	(5)	—
於其後可能重新分類至損益之 其他全面收益淨額	11,331	(5)	—
於其後不會重新分類至損益之 其他全面收益：			
按公平值列入其他全面收益之 股權投資：			
公平值變動	—	49,999	13,816
年內其他全面收益	11,331	49,994	13,816
出售公司股東應佔年內其他 全面收益／(虧損)總額	195,342	(38,801)	53,001

綜合財務狀況報表

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	–	–	–
使用權資產	–	–	366
預付土地租賃款項	383	375	–
於一間聯營公司之投資	2,068	2,067	2,066
按公平值列入其他全面收益之 股權投資	–	692,212	706,028
可供出售投資	170,030	–	–
非流動資產總值	172,481	694,654	708,460
流動資產			
預付款項	24	–	–
按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資	725,001	607,426	561,120
應收同系附屬公司款項	41,303	93,458	95,130
已抵押存款	74	–	–
現金及現金等值項目	516	457	30
流動資產總值	766,918	701,341	656,280
資產總值	939,399	1,395,995	1,364,740
流動負債			
其他應付款項及應計開支	64	145	51
應付直接控股公司款項	147,094	147,514	147,934
應付同系附屬公司款項	17,993	17,993	17,993
其他銀行借貸	353,277	375,990	291,408
應付稅項	1,324	1,324	1,324
流動負債總值	519,752	542,966	458,710
流動資產淨值	247,166	158,375	197,570
總資產減流動負債	419,647	853,029	906,030
資產淨值	419,647	853,029	906,030

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
權益			
出售公司股東應佔權益			
已發行股本	—	—	—
儲備	419,647	853,029	906,030
權益總額	<u>419,647</u>	<u>853,029</u>	<u>906,030</u>

綜合權益變動表

	已發行股本 千港元 (未經審核)	可供出售 投資重估/ 公平值儲備 千港元 (未經審核)	匯兌變動 儲備 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	儲備總額 千港元 (未經審核)
於二零一七年一月一日	-	-	(582)	224,887	224,305
年內溢利	-	-	-	184,011	184,011
年內其他全面收益：					
可供出售投資之公平值變動	-	11,324	-	-	11,324
因換算海外業務之匯兌差額	-	-	7	-	7
年內全面收益總額	-	11,324	7	184,011	195,342
於二零一七年十二月三十一日	-	11,324	(575)	408,898	419,647
於二零一七年十二月三十一日 採納香港財務報告準則 第9號的影響	-	462,176	-	10,007	472,183
於二零一八年一月一日(重列)	-	473,500	(575)	418,905	891,830
年內虧損	-	-	-	(88,795)	(88,795)
年內其他全面收益：					
按公平值列入其他全面收益之 股權投資之公平值變動	-	49,999	-	-	49,999
因換算海外業務之匯兌差額	-	-	(5)	-	(5)
年內全面收益/(虧損)總額	-	49,999	(5)	(88,795)	(38,801)
於二零一八年十二月三十一日	-	523,499	(580)	330,110	853,029

	已發行股本 千港元 (未經審核)	可供出售 投資重估/ 公平值儲備 千港元 (未經審核)	匯兌變動 儲備 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	儲備總額 千港元 (未經審核)
於二零一九年一月一日	-	523,499	(580)	330,110	853,029
年內溢利	-	-	-	39,185	39,185
年內其他全面收益： 按公平值列入其他全面收益之 股權投資之公平值變動	-	13,816	-	-	13,816
年內全面收益總額	-	13,816	-	39,185	53,001
於二零一九年十二月三十一日	-	537,315	(580)	369,295	906,030

綜合現金流量表

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
經營業務之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)	184,011	(88,795)	39,185
經下列各項調整：			
融資成本	2,600	3,293	3,016
應佔一間聯營公司虧損	49	1	1
上市投資之股息收入	(26,108)	(27,017)	(26,494)
使用權資產折舊	—	—	9
預付土地租賃款項攤銷	8	8	—
按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資公平值虧損／(收益)，淨額	(162,132)	110,897	(17,275)
	(1,572)	(1,613)	(1,558)
預付款項(增加)／減少	(24)	24	—
按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資減少	49,266	6,678	63,581
與同系附屬公司結餘減少	(59,051)	(52,155)	(1,672)
應付直接控股公司款項增加	421	420	420
經營業務現金(流出)／流入	(10,960)	(46,646)	60,771
已收上市投資股息	26,108	27,017	26,494
經營業務現金流入／(流出)淨額	15,148	(19,629)	87,265
投資業務之現金流量			
已抵押存款(減少)／增加	(5)	74	—
投資業務現金(流出)／流入淨額	(5)	74	—
融資活動之現金流量			
短期循環貸款變動淨額	(12,368)	22,713	(84,582)
已付利息	(2,576)	(3,212)	(3,110)
融資活動現金(流出)／流入淨額	(14,944)	19,501	(87,692)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	199	(54)	(427)
年初之現金及現金等值項目	310	516	457
外幣匯率變動之影響，淨額	7	(5)	—
年終之現金及現金等值項目	516	457	30

II 歷史財務資料附註

1 歷史財務資料的編製

出售公司為一間於一九九三年六月八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。其直接控股公司為東方網庫控股有限公司，於百慕達註冊成立。其最終控股公司為Power Resources Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其最終控股股東為劉志勇先生，彼為出售公司之董事。

出售公司之註冊辦事處及主要營業地點分別位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands及香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室。出售公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事投資控股業務。

根據 貴公司與萬事昌國際控股有限公司（「萬事昌」），日期為二零二零年六月十一日訂立的總協議，萬事昌應收購，而 貴公司應出售Linkful Strategic Investment Limited（「出售公司」）及其附屬公司，但不包括 貴公司全資持有的能豐實業有限公司（「除外公司」），其為Linkful Properties Company Limited之直接控股公司但包括現時由Linkful Properties Company Limited持有之Head Wonder International Limited 5%權益（「5%少數股東權益」）（統稱「建議出售事項」）。作為完成建議出售事項的先決條件，出售公司將在建議出售事項完成前進行內部集團重組，以將其除除外公司中的全部已發行股本轉讓予一間 貴公司的全資子公司；另一方面，出售公司將購入5%少數股東權益（「出售集團重組」）。出售公司及其附屬公司（包括除外公司）以下統稱（「出售集團」）。

於本報告日期，出售集團重組尚未完成。 貴集團預期出售集團重組將於建議出售事項完成之前完成。

本歷史財務資料為呈列出售集團的未經審核綜合財務資料而編製，僅供載入本公司就收購達潤投資有限公司全部股本權益及建議出售事項而刊發的通函中（「歷史財務資料」）。

歷史財務資料按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.68(2)(a)(i)(A)段的規定擬備，僅供載入本公司就建議收購事項及建議出售事項而刊發的通函中。其並不包括充足資料以構成香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第1號「呈報財務報表」所界定的一套完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。本歷史財務資料應與本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年報一併閱讀。

歷史財務資料以港元呈列，除另有指明外，所有價值均湊整至最接近的千位（千港元）。

於本報告日期，出售公司直接或間接持有下列全資附屬公司權益：

附屬公司之資料

出售公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行普通股/ 註冊資本面值	出售公司應佔 股權百分比		主要業務	附註
			直接 %	間接 %		
能豐實業有限公司	香港	普通股1,000港元 無投票權遞延股 20,000,000港元	100	-	投資控股	1
Linkful Properties Company Limited	香港	2港元	-	100	投資控股	1
Snowdon Worldwide Limited	英屬處女群島	1美元	100	-	投資控股	2

附註1：該等實體根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製截至二零一七、二零一八及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表由我們審核。

附註2：由於Snowdon Worldwide Limited的註冊成立所在國家並無法定審核要求，故其自成立日起並無編製經審核財務報表。

組成出售集團的所有公司均採納十二月三十一日為其財政年結日。

2 香港財務報告準則之應用

編製基準

編制歷史財務資料所採用的主要會計政策，與本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度年報中所採用的會計政策一致。除下文另有說明者外，此等政策於所有呈報年度內貫徹應用。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

自二零一八年一月一日起，出售集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則有關相應之修訂。香港財務報告準則第9號引入(1)金融資產及金融負債之分類及計量(2)金融資產的預期信貸損失(「預期信貸損失」)(3)一般對沖會計。

出售集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括根據預期信貸虧損模式的減值)追溯應用至二零一八年一月一日(首次應用日期)並無撤除確認的工具，以及並無對於二零一八年一月一日已撤除確認的工具應用該規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及權益的其他組成部份確認而並不重列比較資料。

因此，比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」而編製，所以若干比較資料未必具有可比性。

首次應用香港財務報告準則第9號所產生的影響概要

下表顯示金融資產及金融負債以及其他項目於初步採用日期，二零一八年一月一日，根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號按預期信貸損失模式進行的分類及計量。

	可供出售投資 千港元	按公平值 列入其他全面 收益之 股權投資 千港元	可供出售 投資重估/ 公平值儲備 千港元	保留溢利 千港元
於二零一七年十二月三十一日之 期末結餘—香港會計準則第39號 首次應用香港財務報告準則 第9號產生的影響：				
金融資產之可供出售投資重新分類按 公平值列入其他全面收益之股權投資	170,030	—	11,324	408,898
根據香港會計準則第39號先前分類為可供 出售投資重新分類為按公平值列入 其他全面收益之股權投資的減值虧損撥回	(170,030)	170,030	—	—
股權投資由原有香港會計準則第39號成本 計算重新按公平值列入其他全面收益計算	—	—	(10,007)	10,007
	—	472,183	472,183	—
於二零一八年一月一日之期初結餘	—	642,213	473,500	418,905

(a) 自可供出售股權投資至按公平值列入其他全面收益

出售集團選擇於其他全面收益呈列先前分類為可供出售投資之股權投資之公平值變動。該等投資並非持作買賣用途，且預期在可見將來不會出售。故此，在初步採用日期，該等股權投資根據香港財務報告準則第9號由原有賬面值約170,030,000港元之可供出售投資已重新分類至按公平值列入其他全面收益之股權投資，其中38,960,000港元在香港會計準則第39號下過往按成本減減值計量之無報價股權投資相關。該等過往按成本減值計量之無報價股權投資有關之公平值收益472,183,000港元已於二零一八年一月一日調整為按公平值列入其他全面收益之股權投資及按公平值列入公平值之儲備。與過往按公平值計量之該等投資有關之公平值收益11,324,000港元繼續按公平值列入公平值之儲備累計。此外，先前確認的減值虧損10,007,000港元於二零一八年一月一日由保留溢利轉撥至按公平值列入公平值之儲備。

(b) 預期信貸損失模式下的減值

自二零一八年一月一日起，出售集團管理層根據香港財務報告準則第9號的規定，使用在並無繁重成本或工作下可得的合理及可支持資料檢討並評估出售集團現有金融資產的減值。

出售集團採用香港財務報告準則第9號簡化方式計量預期信貸損失，為租賃應收款項使用全期預期信貸損失，租賃應收款項已進行個別評估。

其他按攤銷成本列賬之金融資產（包括已抵押銀行存款、銀行結餘及應收同系附屬公司款項）的預期信貸損失乃按12個月預期信貸損失基準計量，因為信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。

出售公司董事認為，預期信貸損失的計量對出售集團於二零一八年一月一日的保留溢利並無重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」

自二零一八年一月一日起，出售集團已應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋。

出售集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累積影響已於首次應用日期二零一八年一月一日確認。於首次應用日期之任何差額已於期初保留溢利（或權益之其他部分（如適用））確認，且並無重列比較資料。再者，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，出售集團已選擇僅對於二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

應用香港財務報告準則第15號對二零一八年十二月三十一日本年度收益計算方法及二零一八年一月一日保留溢利並無重大影響。

因應用所有新準則而產生對期初綜合財務狀況報表的影響

由於上述出售集團會計政策的變動必須重列期初綜合財務狀況報表。下表列示就各個受影響單行項目所確認的調整。並無載列不受變動所影響的單行項目。

	過往於 二零一七年 十二月三十一日 呈報之賬面值 千港元	調整 千港元	根據香港 財務報告準則 第9號呈列 於二零一八年 一月一日 之賬面值 千港元
非流動資產			
按公平值列入其他全面收益之股權投資	-	642,213	642,213
可供出售投資	170,030	(170,030)	-
權益			
可供出售投資重估／公平值儲備	11,324	462,176	473,500
保留溢利	408,898	10,007	418,905

附註：

就截至二零一八年十二月三十一日止年度以間接方法報告經營活動現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露的二零一八年一月一日的期初財務狀況表計算。

香港財務報告準則第16號「租賃」

出售集團已於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號「租賃」。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

出售集團已選擇實際可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，出售集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

作為承租人

出售集團已追溯應用香港財務報告準則第16號並於初始應用日期，即二零一九年一月一日確認累計影響。根據此方法，該準則已獲追溯應用，並將首次應用該準則的累計影響於首次應用日期確認為對期初保留溢利之調整，且並無重列比較資料。

於二零一九年一月一日之自用使用權資產賬面值包括以下：

	使用權資產 千港元
從預付土地租賃款項重新分類(備註)	375

備註：

在中國的自用租賃土地預付款於二零一八年十二月三十一日乃分類為預付土地租賃款項。當應用香港財務報告準則第16號時，非流動部份的預付土地租賃款項約為375,000港元乃重新分類至使用權資產及就香港財務報告準則第16號計量為成本減累計折舊及任何減值虧損。

以下為對於二零一九年一月一日綜合財務狀況表中確認金額作出調整，沒有受有關變動影響之項目並不包括在內。

	過往於 二零一八年 十二月 三十一日 呈報之賬面值 千港元	調整 千港元	根據香財 務報告準則 第16號呈列 於二零一九年 一月一日 之賬面值 千港元
非流動資產			
預付土地租賃款項	375	(375)	-
使用權資產	-	375	375
	<u>375</u>	<u>(375)</u>	<u>375</u>

備註：

截至二零一九年十二月三十一日止年度根據間接方法呈報從經營業務所得之現金流量而言，營運資金變動已按上表所載之綜合財務狀況表於二零一九年一月一日期初數字計算。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

出售集團並無提前應用應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ³
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(2011)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或出資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ¹

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併及資產收購生效

⁴ 仍未決定強制生效日期，但可供應用

出售公司董事預期，在可預見的將來，應用所有其他新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響。

3 金融工具之公平值及公平值層級架構

現金及現金等值項目、已抵押存款、計入金融資產之預付款項、按金及其他應收款項、計入金融負債之其他應付款項及應計開支及其他借貸之公平值與其賬面值並無重大差異，原因為該等工具之即時或短期償還期所致。

如下表所示，出售公司董事認為，綜合財務報表中確認的金融資產和金融負債的賬面值與公平價值相若：

	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	公平值層級	估值技術 及主要 輸入數據	顯著不可 觀察輸入	輸入值
資產							
按公平值入賬並於收益表 處理之股權投資	725,001	607,426	561,120	第一層	於活躍市場之 買入報價	無	無
按公平值列入其他全面 收益之股權投資 (二零一七年： 可供出售之投資)	131,070	692,212	706,028	第三層	有關非上市股權 投資的資產淨 值根據資產方 法就缺乏市場 流動性而調整 之折扣 (附註)	因缺乏市場流 動性而折扣	16.11%

附註：

出售公司董事認為不可觀察輸入數據與有關投資之公平值之關係為反比關係，估值所用折讓率越高，公平值越低。

4 除外公司財務資料

除外公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益表和綜合全面收益表如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收入	-	-	-
經營及行政開支	(110)	(146)	(27)
除稅前虧損	(110)	(146)	(27)
所得稅支出	-	-	-
年內虧損	(110)	(146)	(27)
其他全面收益			
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益：			
因換算海外業務之匯兌差額	7	(5)	-
於其後可能重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	7	(5)	-
年內其他全面收益／(虧損)	7	(5)	-
年內全面虧損總額	(103)	(151)	(27)

除外公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表如下：

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	-	-	-
預付土地租賃款項	383	375	-
使用權資產	-	-	366
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>366</u>
非流動資產總值	<u>383</u>	<u>375</u>	<u>366</u>
流動資產			
預付款項	24	-	-
應收同系附屬公司款項	406	378	360
現金及現金等值項目	91	-	-
	<u>24</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
流動資產總值	<u>521</u>	<u>378</u>	<u>360</u>
資產總值	<u>904</u>	<u>753</u>	<u>726</u>
流動負債			
其他應付款項	13	13	13
應付直接控股公司款項	51,781	51,681	51,749
應付一間同系附屬公司款項	25	25	25
	<u>13</u>	<u>13</u>	<u>13</u>
流動負債總值	<u>51,819</u>	<u>51,719</u>	<u>51,787</u>
流動負債淨值	<u>(51,298)</u>	<u>(51,341)</u>	<u>(51,427)</u>
總資產減流動負債	<u>(50,915)</u>	<u>(50,966)</u>	<u>(51,061)</u>
負債淨值	<u>(50,915)</u>	<u>(50,966)</u>	<u>(51,061)</u>
權益			
公司股東應佔權益			
已發行股本	1	1	1
儲備	(50,916)	(50,967)	(51,062)
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
權益總額	<u>(50,915)</u>	<u>(50,966)</u>	<u>(51,061)</u>

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

緒言

隨附之東方網庫控股有限公司（「**本公司**」）及其附屬公司（統稱「**本集團**」），不包括Linkful Strategic Investment Limited（「**出售公司**」）及其附屬公司（統稱「**出售集團**」），但包括達潤投資有限公司（「**目標公司**」）及其附屬公司（統稱「**目標集團**」）（不包括出售集團但包括目標集團之本集團以下統稱「**經擴大集團**」）之未經審核備考財務資料（「**未經審核備考財務資料**」），由本公司董事（「**董事**」）根據上市規則第4.29段編製，以說明以下建議進行之交易事項（「**交易事項**」）之影響：

- (i) 建議本公司收購目標公司全部股本權益及目標公司尚欠萬事昌的未償還股東貸款（「**建議收購事項**」）；及
- (ii) 建議出售出售公司全部股本權益及出售公司尚欠本公司的未償還股東貸款（「**建議出售事項**」）。

未經審核備考財務資料的擬備，就未經審核備考綜合財務狀況表而言，猶如交易事項已於二零一九年十二月三十一日完成（「**完成**」）；就未經審核備考綜合損益表、綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，猶如交易已於二零一九年一月一日完成。

經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一九年十二月三十一日之已審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團已刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報）、目標集團於二零一九年十二月三十一日之合併財務狀況表（摘錄自載於本通函附錄二之目標集團之會計師報告）及出售集團於二零一九年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表（摘錄自載於本通函附錄四之出售集團之財務資料）擬備，並已就交易事項作出備考調整。

經擴大集團未經審核備考綜合損益表及綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之已審核綜合損益表及已審核綜合全面收益表及已審核綜合現金流量表(摘錄自本集團已刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報)、目標集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之已審核合併損益表及已審核合併全面收益表及已審核合併現金流量表(摘錄自載於本通函附錄二之目標集團之會計師報告)及出售集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合損益表及未經審核綜合全面收益表及未經審核綜合現金流量表(摘錄自載於本通函附錄四之出售集團之財務資料)擬備,並已就交易事項作出備考調整。

隨附之經擴大集團之未經審核備考財務資料由本公司董事編製,並建基於若干假設、估計、不確定因素及目前取得之資料並僅供說明用途。基於其假設性質,未經審計備考財務資料未必能夠如實反映假設交易事項已在二零一九年十二月三十一日(就財務狀況而言)或二零一九年一月一日(就財務表現及現金流量而言)或任何未來日期已完成的情況下,經擴大集團的真實財務狀況、財務表現及現金流量。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本集團財務資料(摘錄自本集團已刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報)、目標集團之會計師報告(載於本通函附錄二)及出售集團之財務資料(摘錄自載於本通函附錄四之出售集團財務資料)一併閱讀。

I. 經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元 附註1	目標集團於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元 附註2	備考調整			經擴大 集團於 二零一九年 十二月 三十一日 未經審核 備考 千港元
			千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	
非流動資產						
物業、廠房及設備	33	13	-	-	-	46
使用權資產	366	-	-	-	-	366
投資物業	282,780	1,407,540	-	-	-	1,690,320
於一間聯營公司之投資	2,066	-	-	(2,066)	-	-
會所債券	670	-	-	-	-	670
按公平值列入其他全面收益 之股權投資	706,028	-	-	(706,028)	-	-
非流動資產總值	991,943	1,407,553	-	(708,094)	-	1,691,402
流動資產						
貿易應收款項	-	670	-	-	-	670
預付款項、按金及其他應收 款項	951	486	-	-	-	1,437
應收同系附屬公司款項	-	281,279	(281,279)	-	-	-
應收萬事昌代價	-	-	-	1,112,057	(1,112,057)	-
按公平值入賬並於收益表處 理之股權投資	561,180	-	-	(561,120)	-	60
現金及現金等值項目	200,981	2,918	-	(30)	(12,246)	191,623
流動資產總值	763,112	285,353	(281,279)	550,907	(1,124,303)	193,790
資產總值	1,755,055	1,692,906	(281,279)	(157,187)	(1,124,303)	1,885,192

	本集團於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元 附註1	目標集團於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元 附註2	備考調整			經擴大 集團於 二零一九年 十二月 三十一日 未經審核 備考 千港元
			千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元
流動負債						
貿易應付款項	-	42	-	-	-	42
其他應付款項及應計開支	6,679	1,627	-	888	-	9,194
已收取按金	-	8,067	-	-	-	8,067
應付萬事昌代價	-	-	1,211,286	-	(1,211,286)	-
應付同系附屬公司款項	-	479,713	(479,713)	-	-	-
計息銀行及其他借貸	291,408	169,000	-	(291,408)	-	169,000
應付稅項	3,818	2,596	-	(1,324)	-	5,090
流動負債總值	301,905	661,045	731,573	(291,844)	(1,211,286)	191,393
流動資產／(負債)淨值	461,207	(375,692)	(1,012,852)	842,751	86,983	2,397
總資產減流動負債	1,453,150	1,031,861	(1,012,852)	134,657	86,983	1,693,799
非流動負債						
遞延稅項負債	3,844	19,009	-	-	-	22,853
非流動負債總值	3,844	19,009	-	-	-	22,853
資產淨值	1,449,306	1,012,852	(1,012,852)	134,657	86,983	1,670,946
權益						
本公司擁有人應佔權益						
已發行股本	27,000	390	(390)	-	11,818	38,818
儲備	1,422,306	1,012,462	(1,012,462)	134,657	75,165	1,632,128
權益總額	1,449,306	1,012,852	(1,012,852)	134,657	86,983	1,670,946

II. 經擴大集團未經審核備考綜合損益表及綜合全面收益表

	本集團 二零一九年 十二月 三十一日止 年度 千港元 附註1	目標集團 二零一九年 十二月 三十一日止 年度 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註6	經擴大集團 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 備考 千港元
收入	48,848	25,936	(43,769)	31,015
銷售成本	(1,149)	(4,373)	–	(5,522)
毛利	47,699	21,563	(43,769)	25,493
其他收入及收益	270	138	(23)	385
外幣匯兌差額，淨額	(3)	–	–	(3)
投資物業公平值收益，淨額	15,470	75,100	–	90,570
經營及行政開支	(7,949)	(5,623)	1,563	(12,009)
融資成本	(3,016)	(8,063)	3,016	(8,063)
應佔一間聯營公司虧損	(1)	–	1	–
建議出售事項收益	–	–	132,004	132,004
除稅前溢利	52,470	83,115	92,792	228,377
所得稅支出	(425)	(4,529)	–	(4,954)
本公司擁有人應佔年內溢利	52,045	78,586	92,792	223,423

	本集團 二零一九年 十二月 三十一日止 年度 千港元 附註1	目標集團 二零一九年 十二月 三十一日止 年度 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註6	經擴大集團 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 備考 千港元
其他全面收益				
於其後可能重新分類至損益				
之其他全面收益：				
因換算海外業務之匯兌差額	-	37	-	37
按公平值列入其他全面收益				
之股權投資：				
公平值變動	13,816	-	(13,816)	-
年內其他全面收益總額	13,816	37	(13,816)	37
應佔年內全面收益總額：				
本公司股東	65,861	78,623	78,976	223,460

III. 經擴大集團未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註1	目標集團 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註2	備考調整		經擴大集團 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 備考 千港元
			千港元 附註7	千港元 附註6	千港元
經營業務之現金流量					
除稅前溢利	52,470	83,115	(39,212)	132,004	228,377
經下列各項調整：					
融資成本	3,016	8,063	(3,016)	-	8,063
應佔一間聯營公司虧損	1	-	(1)	-	-
利息收入	(245)	-	-	-	(245)
上市投資之股息收入	(26,494)	-	26,494	-	-
物業、廠房及設備之折舊	9	9	-	-	18
投資物業之公平值變動	(15,470)	(75,100)	-	-	(90,570)
使用權資產之折舊	9	-	-	-	9
按公平值入賬並於收益表處理之股權 投資公平值(收益)/虧損，淨額	(17,238)	-	17,275	-	37
建議出售事項收益	-	-	-	(132,004)	(132,004)
	(3,942)	16,087	1,540	-	13,685
貿易應收款項增加	-	(62)	-	-	(62)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/ 減少	(32)	570	-	-	538
應收同系附屬公司款項減少	-	65,822	1,690	-	67,512
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資 減少	63,581	-	(63,581)	-	-
應付直接控股公司款項減少	-	-	(420)	-	(420)
其他應付款項及應計開支增加/(減少)	36	(281)	-	-	(245)
已收取按金增加	-	821	-	-	821
經營業務所得之現金	59,643	82,957	(60,771)	-	81,829
已付香港利得稅	-	(557)	-	-	(557)
已收上市投資股息	26,494	-	(26,494)	-	-
經營業務現金流入淨額	86,137	82,400	(87,265)	-	81,272

	本集團 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註1	目標集團 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註2	備考調整		經擴大集團 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 未經審核 備考 千港元
			千港元 附註7	千港元 附註6	
投資業務之現金流量					
已收利息	273	-	-	-	273
投資業務現金流入淨額	273	-	-	-	273
融資活動之現金流量					
短期循環貸款變動淨額	(84,582)	-	84,582	-	-
償還計息借貸	-	(75,429)	-	-	(75,429)
已付利息	(3,110)	(6,622)	3,110	-	(6,622)
融資活動現金流出淨額	(87,692)	(82,051)	87,692	-	(82,051)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(1,282)	349	427	-	(506)
年初現金及現金等值項目	202,263	2,569	(457)	-	204,375
年終現金及現金等值項目	200,981	2,918	(30)	-	203,869
現金及現金等值項目結餘之分析					
現金及銀行結餘	981	2,918	(30)	-	3,869
於購入時原到期日少於三個月之 非抵押存款	200,000	-	-	-	200,000
現金及現金等值項目	200,981	2,918	(30)	-	203,869

IV. 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

- 有關本集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表的金額乃摘錄自本集團已刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所載。
- 有關金額乃摘錄自載於本通函附錄二目標集團之會計師報告中的歷史財務資料。
- 就建議收購事項假設已於二零一九年十二月三十一日發生而對未經審核備考綜合財務狀況表作出以下備考調整：

於二零一九年十二月三十一日	千港元	千港元
目標集團資產淨值		1,012,852
應收同系附屬公司款項	(281,279)	
應付同系附屬公司款項	479,713	
		<u>198,434</u>
目標集團應付股東貸款		
完成時經調整收購代價		<u><u>1,211,286</u></u>

- 就出售集團重組事項及建議出售事項假設已於二零一九年十二月三十一日發生而對未經審核備考綜合財務狀況表作出以下備考調整：

完成時代價調整機制：	千港元	千港元
出售集團經調整資產淨值	957,091	
加回16.11%缺乏市場流動性折扣	135,583	
		<u>1,092,674</u>
釐定出售代價之出售集團經調整資產淨值		
出售集團應付股東貸款：		
應收一間同系附屬公司款項	(94,770)	
應付本公司款項	96,185	
應付同系附屬公司款項	17,968	
		<u>19,383</u>
完成時經調整出售代價		<u><u>1,112,057</u></u>

建議出售事項收益：	千港元
完成時經調整出售代價	1,112,057
出售集團經調整資產淨值	(957,091)
出售集團應付股東貸款	(19,383)
直接法律及專業費用(附註8)	(926)
建議出售事項收益	<u>134,657</u>

根據總協議，出售公司將於建議出售事項完成前進行內部集團重組，把其持有除外公司已發行股本全數轉讓予本公司一家全資附屬公司；另一方面，出售公司將購入5%Head Wonder International Limited權益(「5%小數股東權益」)(「出售集團重組事項」)。假設出售集團重組事項已於二零一九年十二月三十一日完成：

於二零一九年十二月三十一日	千港元
能豐實業有限公司(「能豐實業」)及其附屬公司資產淨值	(51,061)
能豐實業應付股東貸款	<u>51,749</u>
	688
通過與本公司往來帳結算之代價	<u>51,749</u>
出售能豐實業予本公司之收益	<u>51,061</u>

緊接出售集團重組事項完成後，對出售集團於二零一九年十二月三十一日資產淨值作出的調整如下：

於二零一九年十二月三十一日	千港元
出售集團資產淨值	906,030
出售能豐實業予本公司之收益	<u>51,061</u>
出售集團經調整資產淨值	<u>957,091</u>

5. 根據總協議，建議收購事項的初步代價為1,381,502,456港元（「**初步收購代價**」），而建議出售事項的初步代價為1,146,746,283港元（「**初步出售代價**」），兩者均可能於完成日期有所調整。本公司及萬事昌有意通過以收購代價抵銷出售代價減低對本公司及萬事昌所造成的影響。交易事項的代價淨額234,756,173港元（「**初步代價淨額**」）當中的(i)86,983,130港元將會透過以本公司根據特別授權以每股發行價0.0736港元發行代價股份（「**代價股份**」）予萬事昌的方式支付，而餘下之(ii)147,773,043港元將會以現金或發行承兌票據方式支付（由本公司全權酌情選擇）。

	千港元
初步出售代價	1,146,746
初步收購代價	<u>1,381,502</u>
交易事項初步代價淨額	<u><u>234,756</u></u>
支付方式：	
代價股份	86,983
現金	<u>147,773</u>
	<u><u>234,756</u></u>

假設本公司選擇以現金結清147,773,043港元餘款。

代價股份：

於二零一九年十二月三十一日

代價股份數目(千股)	1,181,836
發行價(港元)	0.0736
代價股份價值(千港元)	<u><u>86,983</u></u>

確認為：	千港元
每股面值0.01港元之股本	11,818
股本溢價	<u>75,165</u>
	<u><u>86,983</u></u>

根據總協議的調整機制，每項交易事項的代價將按照出售集團和目標集團各自在完成日期的合併資產淨值及未償還股東貸款總額作出調整。當備妥完成財務報表後，淨對價將會按等同金額之方式作出調整。出售代價及收購代價將各自與初步出售代價及初步收購代價進行比較，兩者之間的差額將相互抵消。

如因調整而引致萬事昌應付本公司總額高於本公司應付萬事昌總額，萬事昌應以現金向本公司支付該差額；如萬事昌應付本公司總額少於本公司應付萬事昌總額，本公司應以現金或發行承兌票據方式向萬事昌支付該差額（由本公司全權酌情選擇）。

於二零一九年十二月三十一日	千港元
初步收購代價	1,381,502
經調整收購代價	<u>1,211,286</u>
收購代價調整	<u>170,216</u>
初步出售代價	1,146,746
經調整出售代價	<u>1,112,057</u>
出售代價調整	<u>34,689</u>
完成時萬事昌應付本公司經調整代價淨額	<u><u>135,527</u></u>
	千港元
本公司以現金方式支付萬事昌之初步代價淨額	(147,773)
完成時萬事昌應付本公司經調整代價淨額	<u>135,527</u>
	<u><u>(12,246)</u></u>

實際的代價淨額可能會有所變動，於完成日期方可作實，並且可能與上文未經審核備考財務資料中披露的金額出現重大差異。

此調整不會構成持續影響。

6. 有關調整指從本集團截至二零一九年十二月三十一日年度之綜合損益表中扣除出售集團應佔的收入及支出(摘錄自載於本通函附錄四之出售集團之財務資料), 猶如建議出售事項及出售集團重組已於二零一九年一月一日完成。該調整不會對經擴大集團綜合損益表及綜合全面收益表構成持續影響。

於二零一九年一月一日完成時代價調整機制：	千港元	千港元
出售集團經調整資產淨值	903,995	
加回16.11%可市場流動性折扣	132,930	
釐定出售代價之出售集團經調整資產淨值		1,036,925
出售集團應付股東貸款：		
應收一間同系附屬公司款項	(93,080)	
應付本公司款項	95,833	
應付同系附屬公司款項	17,968	
		20,721
完成時經調整出售代價		1,057,646
建議出售事項收益：		千港元
完成時經調整出售代價		1,057,646
出售集團經調整資產淨值		(903,995)
出售集團應付股東貸款		(20,721)
直接法律及專業費用(附註8)		(926)
建議出售事項收益		132,004

根據總協議, 出售公司將於建議出售事項完成前進行內部集團重組, 把其持有除外公司已發行股本全數轉讓予本公司一家全資附屬公司; 另一方面, 出售公司將購入5%Head Wonder International Limited權益(「5%少數股東權益」)(「出售集團重組」)。假設出售集團重組已於二零一九年一月一日完成:

於二零一九年一月一日	千港元
能豐實業及其附屬公司資產淨值	(50,966)
能豐實業應付股東貸款	<u>51,681</u>
	715
通過與本公司往來帳結算之代價	<u>51,681</u>
出售能豐實業予本公司之收益	<u><u>50,966</u></u>

緊接出售集團重組完成後，對出售集團於二零一九年一月一日資產淨值作出的調整如下：

於二零一九年一月一日	千港元
出售集團資產淨值	853,029
出售能豐實業予本公司收益	<u>50,966</u>
出售集團經調整資產淨值	<u><u>903,995</u></u>

實際的代價淨額可能會有所變動，並將於完成日確定，且可能與上文未經審核備考財務資料中披露的金額出現重大差異。此調整不會構成持續影響。

- 有關調整反映剔除出售集團二零一九年十二月三十一日止年度的現金流量（摘錄自載於本通函附錄四之出售集團之財務資料），猶如建議出售事項及出售集團重組於二零一九年一月一日經已完成。此調整並不會對經擴大集團綜合現金流量表構成持續影響。
- 已就建議收購事項及建議出售事項的直接應佔專業費用（包括財務顧問、法律顧問、獨立財務顧問、申報會計師、估值師、印刷商費用及其他開支）對未經審核備考財資料作出調整。
- 除上文所述者外，並無對未經審核備考財資料表作出其他調整，以反映經擴大集團於二零一九年十二月三十一日後之任何貿易業績或訂立的其他交易。

以下為申報會計師，國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所發出之報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

致：東方網庫控股有限公司之董事

我們已對東方網庫控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)未經審核備考財務資料的編製(由 貴公司董事(「**董事**」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司所刊發，日期為二零二零年六月三十日之通函(「**通函**」)附錄五第V-1至V-14頁的於二零一九年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及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。董事編製未經審核備考財務資料是依據適用準則載於通函附錄五第V-1至V-14頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明建議收購達潤投資有限公司全部股本權益(「**建議收購事項**」)，及建議出售Linkful Strategic Investment Limited全部股本權益(「**建議出售事項**」)(統稱為「**該等交易事項**」)對 貴集團於二零一九年十二月三十一日的財務狀況以及 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如該筆交易事項已分別於二零一九年十二月三十一日及二零一九年一月一日發生。作為此程序之一部分，有關 貴集團的財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報所載之綜合財務報表，而該等報表的有關核數師報告經已刊發。

董事對未經審核備考財務資料之責任

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

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。本事務所應用香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的成文政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發當日對該等報告的收件人所負責任外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈之《香港鑒證業務準則》第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行我們的委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項委聘而言，我們概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，我們於是項委聘過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入通函中，目的僅為說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於就說明用途而選擇的較早日期發生。因此，我們概不就二零一九年十二月三十一日或二零一九年一月一日的事項或交易的實際結果是否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製發表報告而進行的合理鑒證工作，涉及實施程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就下列各項取得充分且適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關的事件或交易事項，以及其他相關委聘情況。此項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。我們相信，我們所獲得之憑證屬充足恰當，可為我們之意見提供基礎。

意見

我們認為：

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

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

許振強

執業證書編號：P05447

香港

二零二零年六月三十日

於完成後，東方網庫出售公司將成為萬事昌之直接附屬公司；另一方面，萬事昌出售公司（持有萬事昌出售物業）將成為東方網庫之附屬公司，因此萬事昌出售公司將仍為萬事昌之附屬公司（透過其於東方網庫之股權）。

經擴大集團主要業務為物業投資及投資控股

以下是經擴大集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日之管理層討論及分析。

截至二零一七年十二月三十一日：

業務回顧

於回顧年內，經擴大集團錄得淨溢利約87,000,000港元（二零一六年：71,000,000港元）。而經擴大集團在香港的租金收入錄得下降約3%。

董事會在充分考慮本公司盈利狀況、債務和現金流水平及未來發展的資金需求後，決定本年度不派發末期股息。

投資物業

香港

經擴大集團在香港的投資物業主要包括寫字樓、工業物業、住宅物業及車位。投資物業組合於二零一七年為經擴大集團帶來穩定的租金收入約29,000,000港元（二零一六年：30,000,000港元）。

收購及出售附屬公司及聯營公司

誠如本公司於二零一七年三月二十三日的公告披露，於二零一七年三月二十二日，本公司間接全資附屬公司與獨立於本公司及其關連人士（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的獨立第三者Victoria Palace Limited（「賣方」）訂立一份臨時買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓，而經擴大集團亦同意購買及承讓，不附帶任何產權負擔及第三方權利的捷順發展有限公司（「捷順」）全部已發行股本及截至交易完成時所有由賣方、捷順當時董事及其關連人士（如有）所借予捷順的全數貸款的權益，代價為55,000,000港元。捷順為香港鴨脷洲海旁道8號南灣1座30樓A室（包

括窗台、露台、其工作平台及冷氣機房與其連接)及地下16號車位的全部合法及實益擁有人及註冊擁有人。於二零一七年七月十二日收購事項完成後，經擴大集團已持有捷順之全部已發行及流通之股本，及捷順已成為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績將併入至經擴大集團的綜合財務報表。

除以上所披露外，經擴大集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無其他重大收購及出售附屬公司及聯營公司活動。

外幣風險

經擴大集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。經擴大集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響經擴大集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其經擴大集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。於二零一七年十二月三十一日，經擴大集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

經擴大集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。經擴大集團於二零一七年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為155,000,000港元(二零一六年：154,000,000港元)。

於二零一七年十二月三十一日，經擴大集團之銀行及其他借貸總額約為350,000,000港元(二零一六年：349,000,000港元)，並以經擴大集團之若干投資物業之法定押記作為抵押。經擴大集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零一七年十二月三十一日，經擴大集團之銀行及其他借貸到期情況如下：

	千港元
一年內	22,697
第二年	127,567
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>200,113</u>
總值	<u><u>350,377</u></u>

按銀行及其他借貸總額約350,000,000港元(二零一六年：349,000,000港元)，及按股東資金及銀行借貸總額合共約1,425,000,000港元(二零一六年：1,210,000,000港元)計算，經擴大集團於二零一七年十二月三十一日之資產負債比率約為25%(二零一六年：29%)。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，經擴大集團並無重大或然負債。

僱員及酬金政策

於二零一七年十二月三十一日，經擴大集團在香港共聘用約12名僱員。於年內，僱員開支（包括董事酬金）約為6,000,000港元（二零一六年：6,000,000港元）。

經擴大集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員（包括董事及高級管理層）支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享受公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

香港的投資物業（特別是小型住宅單位）在二零一七年錄得市值上升。於二零一六年十一月四日，香港政府宣佈將修訂《印花稅條例》以調高住宅物業交易的「從價印花稅」稅率至劃一15%。面對新的政府政策及潛在加息的情況下，經擴大集團於香港所持有的投資物業相比往年的公平值增長，可能會錄得市值下降。

中國經濟增長已在減慢，而中國政府目標二零一八年國內生產總值增長為約6.5%。加上人民幣的潛在波動、外資撤離中國及中國出租業務激烈的競爭，這可能對經擴大集團在中國的酒店式服務別墅、公寓單位及物業管理服務的收入產生壓力。即使中國經濟增長可能稍遜於市場預期，薪酬、公用事業費及提高物業質素的費用的通脹壓力仍為經擴大集團的其中一個主要的挑戰。

由營業稅過渡至增值稅制度的最終階段於二零一六年五月一日生效，並適用於多種行業，包括房地產行業。經擴大集團已採取適當的措施，以確保順利過渡至此新的稅制。

全球經濟（特別是中國和香港經濟）表現越趨動盪，特別因『政策市』而帶來了不確定性。經擴大集團將繼續採用一貫審慎的資本及資金管理，以迎接未來的挑戰，同時加強租務及物業發展業務，並把握更多的投資機會。

截至二零一八年十二月三十一日：

業務回顧

於回顧年內，經擴大集團錄得淨溢利約49,000,000港元（二零一七年：87,000,000港元）。而經擴大集團在香港的租金收入錄得上升約3%。

董事會在充分考慮本公司盈利狀況、債務和現金流水平及未來發展的資金需求後，決定本年度不派發末期股息。

投資物業

香港

經擴大集團在香港的投資物業主要包括寫字樓、工業物業、住宅物業及車位。投資物業組合於二零一八年為經擴大集團帶來穩定的租金收入約30,000,000港元（二零一七年：29,000,000港元）。

收購及出售附屬公司及聯營公司

經擴大集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司活動。

外幣風險

經擴大集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。經擴大集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響經擴大集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其經擴大集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。於二零一八年十二月三十一日，經擴大集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

經擴大集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。經擴大集團於二零一八年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為294,000,000港元（二零一七年：155,000,000港元）。

於二零一八年十二月三十一日，經擴大集團之銀行及其他借貸總額約為244,000,000港元(二零一七年：350,000,000港元)，並以經擴大集團之若干投資物業之法定押記作為抵押。經擴大集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零一八年十二月三十一日，經擴大集團之銀行及其他借貸到期情況如下：

	千港元
一年內	44,897
第二年	198,293
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>1,238</u>
總值	<u><u>244,428</u></u>

按銀行及其他借貸總額約244,000,000港元(二零一七年：350,000,000港元)，及按股東資金及銀行借貸總額合共約1,857,000,000港元(二零一七年：1,425,000,000港元)計算，經擴大集團於二零一八年十二月三十一日之資產負債比率約為13%(二零一七年：25%)。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，經擴大集團並無重大或然負債。

僱員及酬金政策

於二零一八年十二月三十一日，經擴大集團在香港共聘用約10名僱員。於年內，僱員開支(包括董事酬金)約為6,000,000港元(二零一七年：6,000,000港元)。

經擴大集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員(包括董事及高級管理層)支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

自二零一六年初起，香港物業市場(特別是住宅單位)錄得超過兩年的持續增長。雖然商界希望政府官員撤銷加徵在目前住宅物業交易的雙倍「從價印花稅」，但香港政府並沒有計劃免除上述的調控措施，以穩定香港房地產市場。

其他因素如股票市場波動、加息及增加政府補助房屋亦可能會妨礙經擴大集團於住宅物業市場的發展，以致其香港的投資物業的市值有下滑的潛在風險。

展望2019年，環球政治及經濟無可避免會被中美貿易戰及持續的英國脫歐談判的不確定性影響。即使預期中國經濟將仍維持放緩步伐，經擴大集團仍需面對國內營運成本上升的挑戰，如外匯波動、工資與公用事業支出上漲、及物業翻新費用上升。

經擴大集團會繼續審慎經營業務，於提高營運質素的同時，亦希望把握適當的投資機遇，致力增加盈利及股東回報。

截至二零一九年十二月三十一日：

業務回顧

於回顧年內，經擴大集團錄得淨溢利約223,000,000港元（二零一八年：49,000,000港元）。而經擴大集團在香港的租金收入錄得上升約4%。

董事會在充分考慮本公司盈利狀況、債務和現金流水平及未來發展的資金需求後，決定本年度不派發末期股息。

投資物業

香港

經擴大集團在香港的投資物業主要包括寫字樓、工業物業、住宅物業及車位。投資物業組合於二零一九年為經擴大集團帶來穩定的租金收入約31,000,000港元（二零一八年：30,000,000港元）。

收購及出售附屬公司及聯營公司

經擴大集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司活動。

外幣風險

經擴大集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。經擴大集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響經擴大集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其經擴大集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。於二零一九年十二月三十一日，經擴大集團並無訂立任何作外幣對沖用途之金融工具。

流動資金及財務資源

經擴大集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。經擴大集團於二零一九年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為202,000,000港元(二零一八年：294,000,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，經擴大集團之銀行及其他借貸總額約為169,000,000港元(二零一八年：244,000,000港元)，並以經擴大集團之若干投資物業之法定押記作為抵押。經擴大集團之銀行借貸以浮動利息計算為主。於二零一九年十二月三十一日，經擴大集團之銀行及其他借貸須於一年內或應要求償還。

按銀行及其他借貸總額約169,000,000港元(二零一八年：244,000,000港元)，及按股東資金及銀行借貸總額合共約1,851,000,000港元(二零一八年：1,857,000,000港元)計算，經擴大集團於二零一九年十二月三十一日之資產負債比率約為9%(二零一八年：13%)。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，經擴大集團並無重大或然負債。

報告期後事項

在二零二零年初2019冠狀病毒病爆發後，全球股市(包括香港股市)急劇下跌，乃因投資者對病毒流行為全球經濟帶來的不利影響感到悲觀。董事會預計，2019冠狀病毒病的流行將不可避免地對經擴大集團業務產生負面影響。然而，鑑於2019冠狀病毒病流行之不停變化性質，董事會難以估計其於二零二零年對經擴大集團業務和財務狀況的影響程度。董事會正在密切監控2019冠狀病毒病流行之發展，及其對全球經濟之阻礙，並會及時評估及積極應對其對經擴大集團營運和財務表現的影響。經擴大集團將於適當及必要時刊發公告作出有關披露。

僱員及酬金政策

於二零一九年十二月三十一日，經擴大集團在香港共聘用約10名僱員。於年內，僱員開支（包括董事酬金）約為5,000,000港元（二零一八年：6,000,000港元）。

經擴大集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員（包括董事及高級管理層）支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

展望

自二零一九年六月起發生的本地社會事件導致市場對本地工商舖的需求減少，從而造成整體空置率上升及租金的下調壓力。踏入二零二零年，新型冠狀病毒疫情陸續於全球多個國家及地區爆發，對作為外向型經濟體的香港造成進一步衝擊。由於租戶的負擔能力持續轉弱，經擴大集團對投資物業組合價值及租金收入於二零二零年上半年的表現並不樂觀。

中美貿易關係的緊張情況自兩國於今年一月份達成首階段貿易協議後得以緩和，唯至今兩國仍未達成最終貿易協議，因此中美之間後續的貿易談判仍然存在重大不確定性。除此之外，投資者對全球經濟前景因新型冠狀病毒在全球擴散而轉趨悲觀，引發環球金融市場大幅波動。經擴大集團的股權投資組合在未來一年的回報將無可避免遭受以上因素所帶來的不利影響。

受到新型冠狀病毒疫情影響，全球經濟環境在二零二零年首三個月出現急劇變化。各國政府正積極推出措施以控制病毒的擴散與及減低出現經濟負增長的風險。因此，估計在疫情受控後香港及中國內地均有機會重拾經濟增長動力，屆時市場對本地的工商舖的需求將逐漸回升。另一方面，經擴大集團住宅類物業出租業務表現一直平穩，直到目前為止疫情對該板塊收入的影響相對輕微。然而，由於病毒爆發的情況正在不斷變化，疫情仍然有機會對經擴大集團今年的全年業績構成重大影響。

經擴大集團會繼續審慎經營業務及保持財務穩健，同時亦會謹慎地發掘機會及擴充旗下投資組合，致力增加盈利及股東回報。



香港灣仔軒尼詩道289號
朱鈞記商業中心12樓B室
電話：(852) 2811 1876 傳真：(852) 3007 8501
網址：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

報告日期：2020年6月30日

萬事昌國際控股有限公司

香港黃竹坑
業興街11號
南匯廣場A座25樓
22-28室

東方網庫控股有限公司

香港黃竹坑
業興街11號
南匯廣場A座25樓
22-28室

敬啟者：

關於：萬事昌國際控股有限公司在香港及中華人民共和國將予出售物業之估值。

吾等按照 貴司之指示，對萬事昌國際控股有限公司（「萬事昌」）及其附屬或聯繫公司（合稱「萬事昌集團」）因進行萬事昌出售事項而將予出售其位於香港及中華人民共和國（「中國」）之物業權益評估價值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，對物業權益於二零二零年三月三十一日（**估值日期**）之市值提供意見，以供載入萬事昌二零二零年六月三十日之通函內。

1. 估值基準

吾等對該等物業權益的估值是基於吾等對有關市值的意見。吾等將市值定義為「該資產或負債的估計金額，是自願買方和自願賣方在知情，審慎，以及沒有受強迫的情況下的公平交易」。

市值的理解，是一項資產或負債之估計價值，並不考慮買賣（或交易）成本，亦沒抵銷相關稅項或潛在稅項。

2. 物業分類

在估價期間，萬事昌集團持有的物業權益，歸類為以下組別：

- 組別1 (萬事昌集團將予出售在香港持有作投資用途的物業)；及
- 組別2 (萬事昌集團將予出售在中國持有作投資用途的物業)

3. 估值方法

吾等採用直接比較法評估物業權益。假設物業以現狀及交吉情況出售，根據市場上之銷售成交作比較以進行估值。

4. 業權調查

就位於香港的物業權益，吾等已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有業權或確定是否存在任何租賃修訂未顯示在提供予吾等的副本上。

就位於中國的物業權益而言，吾等已獲提供該等物業有關的業權文件摘錄副本。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權或核實是否有任何修訂未顯示在提供予吾等的副本上。吾等的資料是依據萬事昌集團提供之相關物業權益的業權及法律事宜的資料。吾等是依據萬事昌集團及其法律諮詢人，北京大成(天津)事務所，就物業業權有效期及利益所提供的相關資料及建議。

吾等亦依據萬事昌集團提供的意見，在繳付地租、土地使用費及購買代價與土地出讓金等所有必須費用後，物業可以在整個未屆滿的地權使用期內，自由轉讓並可強制執行業權及不受干擾地使用。

5. 估值假設

吾等的估值是假設了業主以物業現狀及在沒遞延條款合約，售後回租，合資擁有，管理協議或任何會影響該物業權益價值的同類安排情況下於市場出售物業權益。此外，估值並沒考慮關於或影響出售物業權益的任何選擇權或優先購買權且沒考慮一次性出售物業權益或將物業權益出售予單一買方的情況。

6. 資料來源

在估價期間，吾等相當大程度上依據萬事昌集團提供的資料及接受一些如規劃批准，法定通告，地役權，租期，物業識別，佔用詳情，地盤／樓面面積，物業年期和所有可能影響物業權益價值的相關事宜。所有文件，只作參考。

吾等沒有理由懷疑所提供資料的真實性和準確性。吾等亦獲悉所提供的資料並沒有關鍵性事實被忽略。吾等認為，吾等已獲得足夠的資料以達致知情觀點，和沒有理由懷疑任何關鍵性資料被保留。

7. 估值考慮

吾等已視察物業的外部及在可能的情況下，對部份物業的內部已進行視察，而並沒有對相關物業進行結構測量。但在視察期間，吾等沒有察覺任何嚴重損毀。吾等不能報告稱該些物業不存在內部朽壞、蟲害或結構損壞，亦沒有對物業內之樓宇設備進行測試。

吾等並沒有做實地測量去確認物業之地盤／樓面面積，但吾等已假設吾等獲得的文件所顯示的地盤／樓面面積為正確。除另有註明外，所有在估值證書內的尺寸，量度及面積均根據萬事昌集團提供的文件內的資料，所以僅為約數。

吾等的估值並未考慮任何抵押，按揭，物業欠款，進行出售時可能產生的任何費用或稅項。除非另有註明，吾等假設該些物業不存在產權負擔，限制條件，繁重性質的支出等影響物業價值的事項。

對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一七年版)所載規定。

8. 聲明

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告僅供本報告的接收方使用，吾等不對本報告的全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任，且本報告全文及任何部分在未經吾等事先書面批准其呈現的形式及內容的情況下不得載入任何刊發的文件或聲明中或以任何方式刊發。

除另有指明者外，吾等的估值中所有貨幣金額均以港元(HK\$)列示。

隨函附奉吾等的估值摘要及估值證書。

此 致

為及代表

瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事

李偉健博士

PhD(BA) MFin BCom (Property)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

謹啟

李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾15年的估值經驗。

估值摘要

組別1 - 萬事昌集團將予出售在香港持有作投資用途的物業

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值	萬事昌集團 實益持有	於二零二零年 三月三十一日 萬事昌集團 實益持有 現況下的市值
1.	香港新界屯門青山灣青山公路 118及118A號松園1B座地下	HK\$9,300,000	100%	HK\$9,300,000
2.	香港九龍上海街426號萬事昌中 心	HK\$649,000,000	100%	HK\$649,000,000
3.	香港貝沙山道68號貝沙灣南灣四 期6座30樓B室及第二層停車場58 號車位	HK\$18,300,000	100%	HK\$18,300,000
4.	香港黃竹坑興業街11號南匯廣場 A座20樓1至3、5、6、21至23及25 至28室	HK124,700,000	100%	HK124,700,000
5.	香港黃竹坑業興街11號南匯廣場 2樓P229及P230車位(私家車位)	HK\$3,200,000	100%	HK\$3,200,000

估值摘要

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日		於二零二零年 三月三十一日
		現況下的市值	萬事昌集團 實益持有	萬事昌集團 實益持有 現況下的市值
6.	香港鴨脷洲海旁道8號南灣2座12樓A室(包括窗台露台其工作平台及冷氣機房與其連接)	HK\$52,500,000	100%	HK\$52,500,000
7.	香港鴨脷洲海旁道8號南灣1樓1071號車位	HK\$3,300,000	100%	HK\$3,300,000
8.	香港興和街25號(前為15號)大生工業大廈4樓、5樓、8樓、及9樓全層，14樓B1及B2單位以及1至4號及10至21號車位	HK\$523,940,000	100%	HK\$523,940,000
		小計：		
		HK\$1,384,240,000		HK\$1,384,240,000

估值摘要

組別2 - 萬事昌集團將予出售在中國持有作投資用途的物業

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值	萬事昌集團 實益持有	於二零二零年 三月三十一日 萬事昌集團 實益持有 現況下的市值
9.	中國天津市和平區南京路239號河川大廈第二座16樓A至F室	HK\$22,300,000	100%	HK\$22,300,000
		小計：		
		HK\$22,300,000		HK\$22,300,000
		總計：		
		HK\$1,406,540,000		HK\$1,406,540,000

估值證書

組別1 - 萬事昌集團將予出售在香港持有作投資用途的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
1.	香港新界屯門青山灣青山公路118及118A號松園1B座地下 在D.D.376的361號地段有1/16份相等的不可分割份數	物業在大約1976年落成，包括1B座地下別墅形式住宅單位 物業的建築面積約1,833平方呎(或約170.29平方米) 在D.D.376的361號地段是按照新地契285號持有，並已延期至2047年6月30日，暫按照應課差餉租值的3%繳付年地租	根據萬事昌集團提供，物業規限於一份租約，每月租金HK\$19,600，租期兩年至2021年2月28日屆滿	HK\$9,300,000 萬事昌集團 100%實益持有： HK\$9,300,000

附註：

- 物業之登記業主為銀輝代理有限公司，參閱1997年1月28日之登記備忘錄編號TM762562。
- 物業受通行權契和大廈公契規限，參閱1996年6月21日之登記備忘錄編號TM158046。
- 銀輝代理有限公司為萬事昌全資附屬公司。
- 李偉健 (MHKIS) 已在2019年進行實地視察。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
2.	香港九龍上海街426號 萬事昌中心 九龍內地段8032,8182及 8599號	物業在1996年落成的 整座24層商業樓宇， 包括地下的上落貨區 及樓上的寫字樓單位 物業的建築面積約 46,351平方呎(或約 4,306.11平方米) 九龍內地段8032,8182 及8599號是按照政府 租契持有，租期至 1887年12月25日起， 為期150年	根據萬事昌集團提 供，部份物業規限於 各種租約，每月租金 共約HK\$954,478.50， 最遲的屆滿日在2022 年2月28日 物業其他部份為空置	HK\$649,000,000 萬事昌集團 100%實益持有： HK\$649,000,000

附註：

1. 物業之登記業主為Verywell Properties Limited，參閱1993年9月11日之登記備忘錄編號UB5812349。
2. 物業受KIL8599地段通行權契和大廈公契規限，參閱1995年1月11日之登記備忘錄編號UB6239823。
3. 物業受KIL8182地段通行權契和大廈公契規限，參閱1995年1月11日登記備忘錄編號UB6239824)。
4. 物業受以下關鍵性產權負擔規限：
 - a. 參閱1999年12月17日的登記備忘錄UB7943921之1999年12月17日的政府通告7956號(備註：地稅及地價(分攤)條例(Cap. 125) 23(2) Re Kil8182)。
 - b. 根據九龍西地政署於2008年4月9日發出之五類厭惡行業准許，參閱登記備忘錄編號08042500490088。
5. Verywell Properties Limited 為萬事昌全資附屬公司。
6. 李偉健 (MHKIS) 已在2019年進行實地視察。

估值證書

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
3. 香港貝沙山道68號貝沙灣南灣的四期6座30樓B室及第二層停車場58號車位	物業位於39層高大廈的30樓住宅單位及有蓋停車位，約於2004年落成，	根據萬事昌集團提供，物業規限於兩份租約，每月租金共HK\$38,800最遲的屆滿日在2022年1月31日	HK\$18,300,000 萬事昌集團 100%實益持有： HK\$18,300,000
8969號內地段B節 83/553324份相等的不可分割份數	物業的建築面積約913平方呎(或約84.82平方米)	8969號內地段B節是按照批地條款第UB12572號持有，自2000年5月22日起，為期共50年	

附註：

1. 物業之登記業主為萬百有限公司，參閱2010年8月31日登記備忘錄編號10092000890126。
2. 萬百有限公司為萬事昌全資附屬公司。
3. 李偉健(MHKIS)已在2019年進行實地視察。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
4.	香港黃竹坑興業街11號 南匯廣場A座 20樓1至 3、5、6、21至23及25 至28室	物業位於26層高的商 業大廈第20樓12個寫 字樓單位，約於1995 年落成，	根據萬事昌集團提 供，物業規限於一份 租約，每月租金 HK\$286,000，租期三 年至2021年5月31日屆 滿	HK\$124,700,000 萬事昌集團 100%實益持有： HK\$124,700,000
	香港仔內地段423號 11438/750000份相等的 不可分割份數	物業的建築面積約 11,438平方呎(或約 1062.62平方米)		
		香港仔內地段423號是 按照賣地條款12188號 持有，自1991年12月 17日至2047年6月30日		

附註：

1. 物業之登記業主為華裕置業有限公司，參閱2005年11月8日登記備忘錄編號0511250130036。
2. 物業受大廈公契及管理合約規限，參閱1995年9月25日登記備忘錄編號UB6420264。
3. 華裕置業有限公司為萬事昌全資附屬公司。
4. 李偉健(MHKIS)已在2019年進行實地視察。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
5.	香港黃竹坑業興街11號 南匯廣場 2樓P229及 P230車位(私家車位) 香港仔內地段423號 500/750000份相等的不可 分割份數	物業位於商業大廈附 設的8層停車場內二樓 兩個停車位，約於 1995年落成， 香港仔內地段423號是 按照賣地條款12188號 持有，自1991年12月 17日至2047年6月30日	根據萬事昌集團提 供，P230車位規限於 使用權合約，每月使 用費HK\$4,300，使用 期1年至2020年9月30 日屆滿 P229在估值日期時空 置	HK\$3,200,000 萬事昌集團 100%實益持有： HK\$3,200,000

附註：

1. 物業之登記業主為華裕置業有限公司，參閱2011年2月25日登記備忘錄編號11031801050013。
2. 華裕置業有限公司為萬事昌全資附屬公司。
3. 李偉健Alan Lee (MHKIS) 已在2019年進行實地視察。

估值證書

編號 物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
6. 香港鴨脷洲海旁道8號南灣2座12樓A室(包括窗台露台其工作平台及冷氣機房與連接)	物業位於5層連有商用空間、停車場、會所的平台28層高第12樓的住宅單位，約2010年落成	根據萬事昌集團提供，物業在估值日期時空置	HK\$52,500,000
鴨脷洲內地段129號3455/1471404份相等的不可分割份數	物業的建築面積約2,423平方呎(或約225.1平方米)包括51平方呎(或約4.74平方米)露台，25平方呎(或約2.32平方米)工作平台，16平方呎(或約1.49平方米)窗台，34平方呎(或約3.16平方米)冷氣機房	鴨脷洲內地段129號是按照賣地條款UB12337號持有，自1995年1月25日至2047年6月30日	萬事昌集團 100%實益持有： HK\$52,500,000

附註：

1. 物業之登記業主為國際船務有限公司，參閱2011年5月17日登記備忘錄編號11061000930040。
2. 國際船務有限公司為萬事昌全資附屬公司。
3. 李偉健(MHKIS)已在2019年進行實地視察。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
7.	香港鴨脷洲海旁道8號 南灣1樓1071號車位 鴨脷洲內地段129號 25/1471404份相等的不可分割份數	物業位於南灣一樓的停車位，約2010年落成 鴨脷洲內地段129號是按照賣地條款UB12337號持有，自1995年1月25日至2047年6月30日	根據萬事昌集團提供的資料，物業在估值日期時空置	HK\$3,300,000 萬事昌集團 100%實益持有： HK\$3,300,000

附註：

1. 物業之登記業主為國際船務有限公司，參閱2011年5月17日登記備忘錄編號11061000930060。
2. 物業受大廈公契及管理合約含圖則規限，參閱2011年4月27日登記備忘錄編號11051702970220。
3. 國際船務有限公司為萬事昌全資附屬公司。
4. 李偉健 (MHKIS) 已在2019年進行實地視察。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
8.	香港興和街25號(前為15號)大生工業大廈4樓、5樓、8樓、及9樓全層，14樓B1及B2單位以及1至4號及10至21號車位	物業位於16層高的工業大廈包括地下4個貨車及12個私家車停車位，四、五、八及九樓全層，十四樓B1及B2單位約1974年落成	根據萬事昌集團提供，物業規限於各種租約，租金約每月HK\$686,700。租期兩至三年，最遲的屆滿日在2023年3月25日	HK\$523,940,000 集團100%實益持有： HK\$523,940,000
	鴨脷洲內地段306號400/1414份相等的不可分割份數	物業的總建築面積約81,720平方呎(或約7,591.97平方米) 鴨脷洲內地段306號是按照賣地條款9646號持有，自1970年3月23日起為期75年期及可續期75年	四樓部份空置 車位規限於各種使用權合約，每月使用費HK\$51,150	

附註：

1. 物業之登記業主為以下萬事昌全資附屬公司：

物業	業權持有	登記摘要編號	日期
4樓A1單位	泰聯發展有限公司	08070401570012	2008年6月6日
4樓A2單位	萬事昌地產代理有限公司	08070401570072	2008年6月6日
4樓B1單位	國際船務有限公司	08070201440027	2008年6月6日
4樓B2單位	金捷達國際有限公司	08070401570041	2008年6月6日
5樓A1單位	銀輝代理人有限公司	08070201440054	2008年6月6日
5樓A2單位	Lau & Partners Consultants Limited	08070201440116	2008年6月6日
5樓B1單位	宏昌代理人有限公司	08071501300011	2008年6月20日
5樓B2單位	華裕置業有限公司	08071501300104	2008年6月20日
8樓A1, A2 及B1, B2單位	銀輝代理人有限公司	08070201440081	2008年6月6日
9樓A1單位	泰聯發展有限公司	08070401570133	2008年6月6日
9樓A2單位	萬事昌地產代理有限公司	08070401570106	2008年6月6日
9樓B1單位	萬事昌工程有限公司	08071501300070	2008年6月20日
9樓B2單位	Lau & Partners Consultants Limited	08071501300049	2008年6月20日
14樓B1單位	宏昌代理人有限公司	08071501300144	2008年6月20日
14樓B2單位	華裕置業有限公司	08071501300236	2008年6月20日
地下停車位 1-4 號	金捷達國際有限公司	08071701110142	2008年6月6日
地下停車位 10-15 號	萬事昌工程有限公司	08071701110118	2008年6月6日
地下停車位 16-21 號	泰聯發展有限公司	08070701110117	2008年6月6日

2. 李偉健 (MHKIS) 在2019年進行實地視察。

估值證書

組別2 - 萬事昌集團將予出售在中國持有作投資用途的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
9.	中國天津市和平區南京路239號河川大廈第二座16樓A至F室	物業位於一幢26層高的住宅／商業大樓內第16樓的6個單位，大樓建落在3層高設有園林景觀在4樓公共購物平台及2層停車地庫上。物業約於1996年落成。 物業的總建築面積約800.78平方米(或約8,619.60平方呎) 物業的土地使用權已獲授年期自1992年7月25日至2062年7月24日屆滿	萬事昌集團提供，物業除了4個單位外，規限於各種租約，每月租金共RMB12,118。最遲的屆滿日在2021年5月24日 空置單位佔總面積的62.50%	HK\$22,300,000 萬事昌集團100%實益持有： HK\$22,300,000

附註：

1. 根據天津房地產管理局在1997年5月26日發出的房屋所有權證第01173,01174,01175,01176,01178和01179號，物業由Lau & Partners Consultants Limited合法持有業權。
2. 吾等獲得萬事昌集團法律顧問準備的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
 - a. Lau & Partners Consultants Limited持有物業適當法定業權；
 - b. 物業不存在按揭或任何關鍵性產權負擔；及
 - c. 根據中國有關法例，任何按揭或關鍵性產權負擔，並不會影響物業轉讓。
3. Lau & Partners Consultants Limited為萬事昌全資附屬公司。
4. 李偉健(MHKIS)已在2019年進行實地視察。



香港灣仔軒尼詩道289號
朱鈞記商業中心12樓B室
電話：(852) 2811 1876 傳真：(852) 3007 8501
網址：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

報告日期：2020年6月30日

萬事昌國際控股有限公司

香港黃竹坑
業興街11號
南匯廣場A座25樓
22-28室

東方網庫控股有限公司

香港黃竹坑
業興街11號
南匯廣場A座25樓
22-28室

敬啟者：

關於：東方網庫控股有限公司在香港及中華人民共和國將予出售物業之估值。

吾等按照 貴司之指示，對東方網庫控股有限公司（「**東方網庫**」）及其附屬或聯繫公司（合稱「**東方網庫集團**」）因進行東方網庫出售事項而將予出售其位於香港及中華人民共和國（「**中國**」）之物業權益評估價值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，對物業權益於二零二零年三月三十一日（**估值日期**）之市值提供意見，以供載入東方網庫二零二零年六月三十日之通函內。

1. 估值基準

吾等對該等物業權益的估值是基於吾等對有關市值的意見。吾等將市值定義為「該資產或負債的估計金額，是自願買方和自願賣方在知情，審慎，以及沒有受強迫的情況下的公平交易」。

市值的理解，是一項資產或負債之估計價值，並不考慮買賣（或交易）成本，亦沒抵銷相關稅項或潛在稅項。

2. 物業分類

在估價期間，東方網庫集團持有的物業權益，歸類為以下組別：

- 組別1 (東方網庫集團將予出售在香港持有作投資用途的物業)；及
- 組別2 (東方網庫集團將予出售在中國持有作投資用途的物業)

3. 估值方法

吾等採用直接比較法評估物業權益。假設物業以現狀及交吉情況出售，根據市場上之銷售成交作比較以進行估值。

4. 業權調查

就位於香港的物業權益，吾等已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有業權或確定是否存在任何租賃修訂未顯示在提供予吾等的副本上。

就位於中國的物業權益而言，吾等已獲提供該等物業有關的業權文件摘錄副本。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權或核實是否有任何修訂未顯示在提供予吾等的副本上。吾等的資料是依據東方網庫集團提供之相關物業權益的業權及法律事宜的資料。吾等是依據東方網庫集團及其法律諮詢人，北京大成(珠海，事務所)就物業業權有效期及利益所提供的相關資料及建議。

吾等亦依據東方網庫集團提供的意見，在繳付地租、土地使用費及購買代價與土地出讓金等所有必須費用後，物業可以在整個未屆滿的地權使用期內，自由轉讓並可強制執行業權及不受干擾地使用。

5. 估值假定

吾等的估值是假設了業主以物業現狀及在沒遞延條款合約，售後回租，合資擁有，管理協議或任何會影響該物業權益價值的同類安排情況下於市場出售物業權益。此外，估值並沒考慮關於或影響出售物業權益的任何選擇權或優先購買權且沒考慮一次性出售物業權益或將物業權益出售予單一買方的情況。

6. 資料來源

在估價期間，吾等相當大程度上依據東方網庫集團提供的資料及接受一些如規劃批准，法定通告，地役權，租期，物業識別，佔用詳情，地盤／樓面面積，物業年期和所有可能影響物業權益價值的相關事宜。所有文件，只作參考。

吾等沒有理由懷疑所提供資料的真實性和準確性。吾等亦獲悉所提供的資料並沒有關鍵性事實被忽略。吾等認為，吾等已獲得足夠的資料以達致知情觀點，和沒有理由懷疑任何關鍵性資料被保留。

7. 估值考慮

吾等已視察物業的外部及在可能的情況下，對部份物業的內部已進行視察，而並沒有對相關物業進行結構測量。但在視察期間，吾等沒有察覺任何嚴重損毀。吾等不能報告稱該些物業不存在內部朽壞、蟲害或結構損壞，亦沒有對物業內之樓宇設備進行測試。

吾等並沒有做實地測量去確認物業之地盤／樓面面積，但吾等已假設吾等獲得的文件所顯示的地盤／樓面面積為正確。除另有註明外，所有在估值證書內的尺寸，量度及面積均根據東方網庫集團提供的文件內的資料，所以僅為約數。

吾等的估值並未考慮任何抵押，按揭，物業欠款，進行出售時可能產生的任何費用或稅項。除非另有註明，吾等假設該些物業不存在產權負擔，限制條件，繁重性質的支出等影響物業價值的事項。

對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一七年版)所載規定。

8. 聲明

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本報告僅供本報告的接收方使用，吾等不對本報告的全部或任何部分內容向任何第三方承擔任何責任，且本報告全文及任何部分在未經吾等事先書面批准其呈現的形式及內容的情況下不得載入任何刊發的文件或聲明中或以任何方式刊發。

除另有指明者外，吾等的估值中所有貨幣金額均以港元(HK\$)列示。

隨函附奉吾等的估值摘要及估值證書。

此 致

為及代表

瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事

李偉健博士

PhD(BA) MFin BCom (Property)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

謹啟

李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾15年的估值經驗。

估值摘要

組別1 – 東方網庫集團將予出售在香港持有作投資用途的物業

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值	東方網庫 集團 實益持有	於二零二零年 三月三十一日 東方網庫集團 實益持有 現況下的市值
1.	香港永樂街200及202號以及干諾道西42、43及44號高富大廈地下2號店舖	HK\$24,700,000	18%	HK\$4,446,000
2.	香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓1至3、5、6、21至23及25至28室	HK\$127,700,000	18%	HK\$22,986,000
3.	香港黃竹坑業興街11號南匯廣場地下至地下低層五((包括)地下至地下低層一至五)多層貨車停車場	HK\$401,000,000	18%	HK\$72,180,000
4.	香港鴨脷洲海旁道8號南灣8座21樓B室(包括露台)	HK\$21,600,000	18%	HK\$3,888,000
		<hr/>		<hr/>
		小計：		
		HK\$575,000,000		HK\$103,500,000
		<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

估值摘要

組別2 - 東方網庫集團將予出售在中國持有作投資用途的物業

編號	物業	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值	東方網庫 集團 實益持有	於二零二零年 三月三十一日 東方網庫集團 實益持有 現況下的市值
5.	中國上海市長寧區紅橋路2279號溫莎花園	HK\$1,354,000,000	15.024%	HK\$203,424,960
6.	中國上海市長寧區法華鎮路123弄1號上海法華苑B座 1樓及2樓	HK\$12,400,000	5%	HK\$620,000
7.	中國上海市長寧區劍河路2222弄溫莎豪園	HK\$3,460,000,000	18%	HK\$622,800,000
		<hr/>		<hr/>
		小計： HK\$4,826,400,000		HK\$826,844,960
		<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>
		總計： HK\$5,401,400,000		HK\$930,344,960
		<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

估值證書

組別1 - 東方網庫集團將予出售在香港持有作投資用途的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
1.	香港永樂街200及202號以及干諾道西42、43及44號高富大廈地下2號店舖 內地段7127號，沿海地段238號剩餘部份，海旁填海238號地段B，C，D及G和海旁地段240號剩餘部份的4/62份相等的不可分割份數	物業為13層高的商業大廈地下之地舖，在大約1973年落成， 物業的建築面積約1,300平方呎(或120.77平方米) 內地段7127是根據政府地契持有，自1901年4月9日起，為期999年。沿海地段238,240號是根據政府地契持有，自1871年6月25日起，為期999年	根據東方網庫集團提供，物業規限於一份租約，每月租金HK\$50,600，租期兩年 至2022年5月31日屆滿	HK\$24,700,000 東方網庫集團18%實益持有： HK\$4,446,000

附註：

- 物業之登記業主為得利顧問有限公司，參閱2011年4月28日登記備忘錄編號110590150023。
- 物業受大廈公契規限，參閱1973年2月20日登記備忘錄編號UB967684。
- 東方網庫持有18%得利顧問有限公司權益。
- 李偉健(MHKIS) 在2019年已進行實地視察。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
2.	香港黃竹坑業興街11號 南匯廣場A座25樓1至 3、5、6、21至23及25 至28室	物業位於26層高的商 業大廈第25樓12個寫 字樓單位，約於1995 年落成	根據東方網庫集團提 供，物業規限於各種 租約，每月租金 HK\$312,800租出，最 遲的屆滿日在2021年7 月14日	HK\$127,700,000 東方網庫集團18% 實益持有： HK\$22,986,000
	香港仔內地段423號 11438/750000份相等的 不可分割份數	物業的建築面積約 11,438平方呎(或約 1062.62平方米)		
		香港仔內地段423號 是根據賣地條款 12188號持有，自 1991年12月17日至 2047年6月30日		

附註：

1. 物業之登記業主為 Chater Land Limited。
2. 東方網庫持有18% Chater Land Limited 權益。
3. 李偉健(MHKIS) 在2019年已進行實地視察。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
3.	香港黃竹坑業興街11號 南匯廣場地下至地下低 層五((包括)地下至地 下低層一至五)多層貨 車停車場	物業為八層停車場中 的地下，L G1至L G5 中的225個貨車泊 位，停車場平台上為 商業大廈，約1995年 落成。	根據東方網庫集團提 供，物業規限於和威 信停車場管理(控股) 有限公司簽訂的3年管 理合約至2022年8月31 日。由2020年1月至3 月的收入共約	HK\$401,000,000 東方網庫集團18% 實益持有： HK\$72,180,000
	香港仔內地段423號 162000/750000份相等 的不可分割份數	香港仔內地段423號 是按照實地條款 12188號持有，自 1991年12月17日至 2047年6月30日	HK\$2,500,000	

附註：

1. 物業之登記業主為新福管理有限公司，參閱2011年4月28日登記備忘錄編號11051300470024。
2. 物業受管理合約及大廈公契規限，參閱1995年9月25日登記備忘錄編號UB6420264。
3. 東方網庫持有18%新福管理有限公司權益。
4. 李偉健(MHKIS) 在2019年已進行實地視察。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
4.	香港鴨脷洲海旁道8號 南灣8座21樓B室(包括 露台) 鴨脷洲內地段129號 1903/1471404份相等的 不可分割份數	物業位於5層連有商 業空間、停車場、會 所的平台28層高第 21樓的住宅單位，約 2010年落成 物業的建築面積約 1,315平方呎(或約 122.17平方米)包括 31平方呎(或2.88平 方米)露台 鴨脷洲內地段129號 是按照賣地條款 UB12337號持有，自 1995年1月25日至 2047年6月30日	根據東方網庫集團提 供，物業規限於一份 租約，每月租金 HK\$51,000，租期兩年 至2021年5月19日屆滿	HK\$21,600,000 東方網庫集團18% 實益持有： HK\$3,888,000

附註：

1. 物業之登記業主為實富有限公司，參閱2011年5月17日登記備忘錄編號11060700400031。
2. 物業受管理合約附圖則及大廈公契規限，參閱2011年4月27日登記備忘錄編號11051702970220。
3. 東方網庫持有18%實富有限公司權益。
4. 李偉健(MHKIS) 在2019年已進行實地視察。

估值證書

組別2 - 東方網庫集團將予出售在中國持有作投資用途的物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
5.	中國上海市長寧區紅橋路2279號溫莎花園	物業為別墅式發展項目，共56座獨立屋別墅連會所，總佔地面積約39,800平方米（或約428,407平方呎），約於1996年落成	根據東方網庫集團提供，物業除其中一座別墅外，其餘的規限於各種租約，每月租金RMB2,548,997。租期兩年至三年，最遲的屆滿日在2022年11月5日	HK\$1,345,000,000
		物業總建築面積約16,625.45平方米（或約178,956平方呎）	會所由業主經營，只限居民使用	東方網庫集團 15.024% 實益持有： HK\$203,424,960
		物業的土地使用權已獲授為62年期，自2000年11月21日至2062年11月7日屆滿	空置單位約佔總建築面積的1.92%	

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局在2003年7月14日發出的上海市房地產權滬房地長字(2003)第016870號，物業由極通投資有限公司合法持有業權。
- 根據極通投資有限公司(甲方)和南空軍隊幹部住房中心上海辦事處(乙方)簽訂的溫莎花園南方少部份用地的轉讓合約，甲方同意以RMB270,000轉讓75平方米少部份用地給乙方。吾等認為上述用地是閒置，有關轉讓不影響總建築面積的一致性及更具重要性。

3. 物業的面積細明表如下：

物業	約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
56座別墅	14,831.95	159,651
會所	1,410.86	15,186
其他	382.64	4,119
總計	16,625.45	178,956

4. 吾等獲得東方網庫集團法律顧問準備的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- 極通投資有限公司持有物業適當法定業權；
 - 物業除按揭及租賃外，不存在任何關鍵性產權負擔；
 - 補充租賃合約的優先購買權並未被行使；
 - 東方網庫集團的法律顧問未能就2009年10月15日的市2002009298及市2002009299號註銷按揭作確認。極通投資有限公司在不存在按揭規限下，沒有任何法律阻礙其轉讓，租賃，按揭或任何方式出售物業；及
 - 極通投資有限公司表示物業並沒有按揭。
5. 東方網庫持有極通投資有限公司15.024%權益。
6. 李偉健 (MHKIS) 已在2019年進行過實地視察。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 三月三十一日 現況下的市值
6.	中國上海市長寧區法華鎮路123弄1號上海法華苑B座1樓及2樓	物業為兩層寫字樓位於兩座同形23層高混合式發展豪華住宅，約於1996年落成 物業總建築面積約583.10平方米(或約6,276平方呎) 物業的土地使用權已獲授為65年期，自1997年2月26日至2062年10月7日屆滿	根據東方網庫集團提供，物業除其中兩個單位外，其餘的規限於一份租約，每月租金RMB33,292.43。租期三年至2021年9月30日屆滿 空置單位約佔總建築面積的34.92%	HK\$12,400,000 東方網庫集團 5%實益持有： HK\$620,000

附註：

1. 根據上海市長寧區房地產登記處在2011年1月26日發出的上海市房地產權證滬房地長字(2011)第001271號，物業由運達集團有限公司合法持有業權。
2. 吾等獲得東方網庫集團法律顧問準備的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
 - a. 運達集團有限公司持有物業適當法定業權；
 - b. 物業不存在按揭或任何關鍵性產權負擔；及
 - c. 運達集團有限公司並沒有法律阻礙其轉讓，租賃，按揭或任何方式出售物業。
3. 東方網庫集團持有運達集團有限公司5%權益。
4. 李偉健(MHKIS)已在2019年進行過實地視察。

估值證書

編號	物業	物業簡述	使用情況	現有市值 (截至2020年 3月31日)
7.	中國上海市長寧區劍河路2222弄溫莎豪園	物業包括126座獨立洋房及半獨立式洋房附設會所，於2001年落成 物業總建築面積約41,690.61平方米(或約448,758平方英尺) 物業的土地使用權已獲授為70年期住宅用地，自1997年6月23日至2067年6月22日屆滿	根據東方網庫集團提供，物業除其中6座空置外，其餘的規限於各種租約，每月租金共RMB5,997.570。租期一至三，最遲的屆滿日在2023年4月10日 會所由業主經營及管理，只限居民使用 空置單位約佔總建築面積的4.66%	HK\$3,460,000,000 東方網庫集團 18%實益持有： HK\$622,800,000

備註：

1. 根據上海市長寧區房地產登記處在2005年4月22日發出的上海市房地產權證滬房地長字(2005)第011161號，物業由永成發展有限公司合法持有業權。

2. 物業的面積細明表如下：

物業	約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
126座別墅	39,595.48	426,206
會所	1,308.87	14,089
其他	786.26	8,463
總計	41,690.61	448,758

3. 吾等獲得東方網庫集團法律顧問準備的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

- 永成發展有限公司持有物業適當法定業權；
- 物業除按揭及租賃外，不存在任何關鍵性產權負擔。永成發展有限公司並沒有法律阻礙其轉讓，租賃，按揭或任何方式出售物業；
- 補充租賃合約的優先購買權並未被行使；及
- 在合法註銷按揭後，永成發展有限公司可以根據有關法例租賃，按揭或任何方式出售物業。

4. 東方網庫集團持有永成發展有限公司18%權益。

5. 李偉健(MHKIS)已在2019年內進行實地視察。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本集團之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨配發及發行東方網庫代價股份（假設於最後實際可行日期起並無發行或購回本公司之股份）之法定及已發行股本如下：

法定：

<u>20,000,000,000</u>	股每股面值0.01港元之普通股	<u>200,000,000.00港元</u>
-----------------------	-----------------	-------------------------

已發行及繳足：

2,700,000,000	股於最後實際可行日期之股份	27,000,000.00港元
<u>1,181,836,004</u>	股將予發行之東方網庫代價股份	<u>11,818,360.04港元</u>
<u>3,881,836,004</u>		<u>38,818,360.04港元</u>

3. 權益披露

董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比%
劉志勇先生	受控制公司的權益	1,729,540,999*	64.06

於相聯法團普通股之好倉－萬事昌

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔相關法團已發行股本總額之概約百分比%
劉志勇先生	受控制公司的權益	2,797,055,712*	66.91

備註：

* 上述股份乃最終由Power Resources Holdings Limited控制，其為Power Resources Discretionary Trust之受託人。Power Resources Discretionary Trust屬於一項家族全權信託，受益人為劉志勇先生及其家族。

4. 主要股東

於最後實際可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄擁有本公司已發行股本5%或以上權益之股東如下：

股東名稱	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比%
Limitless Investment Limited	直接實益擁有	1,729,540,999 [#]	64.06
Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06
萬事昌	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06
Lucky Speculator Limited	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06
Desert Prince Limited	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06
Power Resources Holdings Limited	受控制公司的權益	1,729,540,999 [#]	64.06

備註：

[#] Power Resources Holdings Limited透過其於Lucky Speculator Limited、Desert Prince Limited、萬事昌、Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited及Limitless Investment Limited之間接權益，被視為於本公司1,729,540,999股普通股中擁有實益權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV部第2及第3分部有關條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有或擬訂立任何於一年後屆滿或僱主不可於一年內免付補償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償及，據董事所知，經擴大集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 競爭性權益

於最後實際可行日期，以下董事於以下與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中(不包括本集團業務)擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭之業務		董事於實體之權益性質
	實體名稱	業務描述	
劉志勇先生	萬事昌集團	物業投資	董事及控股股東
劉志奇先生	萬事昌集團	物業投資	董事

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，並無董事或彼等各自之緊密聯繫人於任何與經擴大集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中(不包括本集團業務)擁有權益。

8. 於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發經審核財務報表之日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於本通函日期，概無董事於仍屬有效且對經擴大集團業務屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

9. 專家資格及同意書

以下為曾提供本通函所載建議之專家之資格：

名稱	資格
英皇融資有限公司(「英皇」)	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
瑞豐環球評估諮詢有限公司 (「瑞豐」)	獨立物業估值師
國衛會計師事務所有限公司 (「國衛」)	執業會計師

英皇、瑞豐及國衛已分別發出書面同意書，同意按本通函所載的形式及內容轉載其函件、估值概要及估值證書及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，英皇、瑞豐及國衛並無於本公司及萬事昌出售公司或其任何附屬公司或相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或證券中擁有任何實益權益或其他權益；彼等亦無認購或提名人士認購本公司及萬事昌出售公司或其任何附屬公司或相聯法團之任何股份或證券之任何權利(不論是否可合法強制執行)或購股權，彼等亦概無於任何經擴大集團成員自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發經審核財務報表之日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 重大合約

除下文所披露者外，概無由經擴大集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之重大合約(並非一般業務過程中訂立之合約)：

- (i) 總協議；及
- (ii) 本公司於二零一九年五月十七日訂立，以中國銀行(香港)有限公司為受益人的擔保契約(限額為216,000,000港元)，作為永成發展有限公司(一間本公司間接擁有18%權益之公司)履行其償付責任之擔保。

11. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為李應樑先生，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起直至股東特別大會當日（包括在內）的任何營業日的一般營業時間內，於本公司之香港主要營業地點香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之組織章程細則；
- (c) 獨立財務顧問致獨立股東，內容有關東方網庫交易事項之意見函件；
- (d) 本公司截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度各年之年報；
- (e) 載於本通函附錄七之物業估值報告；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所指之重大合約；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一節所指之書面同意書；
- (h) 由國衛提交，萬事昌出售公司之財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；

- (i) 由國衛提交，東方網庫出售集團之財務資料之審閱報告，其全文載於本通函附錄四；及
- (j) 經擴大集團之未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄五。

股東特別大會通告



ORIENTAL EXPLORER HOLDINGS LIMITED

東方網庫控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：430)

茲通告東方網庫控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零二零年七月二十三日（星期四）下午三時正假座香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮及酌情通過（無論有否修訂）下列決議案：

特別決議案

1. 「動議

- (a) 待百慕達公司註冊處處長批准後，將採納「東方興業控股有限公司」作為本公司之第二中文名稱，自百慕達公司註冊處處長發出之第二名稱證書所載之註冊日期起生效；
- (b) 授權本公司任何一名董事在其認為必要、適宜或權宜之情況下，代表本公司就實行上述事項及使其生效或就此而言採取一切有關行動及事項以及簽立及交付一切有關文件，以及代表本公司在百慕達及香港辦理任何註冊及／或存檔。」

普通決議案

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與萬事昌國際控股有限公司（「萬事昌」）訂立日期為二零二零年六月十一日之總協議（「總協議」），內容有關(i)本公司出售Linkful Strategic Investment Limited；(ii)本公司收購達潤投資有限公司；及(iii)向萬事昌或其代名人配發及發行1,181,836,004股本公司股份及據此擬進行之交易；
- (b) 授權本公司任何董事就實行總協議或據此擬進行之交易或使之生效而在其認為必要、適宜或權宜之情況下採取任何步驟及簽立有關其他文件。」

承董事會命
主席
劉志勇

香港，二零二零年六月三十日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 凡持有兩股或以上股份且有權出席股東特別大會及於會上投票之本公司股東均有權委派一名以上委任代表代其出席及投票。委任代表毋須為本公司之股東。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。在此情況，其代表委任表格將視作已撤銷論。
2. 股東特別大會通告隨附股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格連同委任人簽署之授權書(如有)，或經由公證人證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定召開時間48小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東之權利，本公司將於二零二零年七月二十日(星期一)至二零二零年七月二十三日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，屆時將不會於該期間就本公司股份過戶進行登記。如欲符合上述資格，所有股份過戶文件須於二零二零年七月十七日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，上述決議案將以投票方式表決；於透過上述決議案將予批准之該等交易中擁有重大權益(具有上市規則所賦予之涵義)之本公司股東須就有關決議案放棄投票。

於本通告日期，本公司執行董事為劉志勇先生及劉志奇先生，而本公司獨立非執行董事為李兆民先生、黃艷森先生及徐家華先生。