

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有永豐集團控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、經紀或其他持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



EVER HARVEST GROUP HOLDINGS LIMITED 永豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1549)

主要及關連交易 收購目標公司的 全部已發行股本及轉讓股東貸款 及股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問

MERDEKA 領智

董事會函件載於本通函第4至13頁。

本公司謹訂於2020年12月16日(星期三)下午三時正假座香港九龍長沙灣青山道483A號卓匯中心17樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函隨附大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席大會，務請盡早將代表委任表格按其上印列之指示填妥及交回本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，但無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

股東特別大會的防疫措施

為符合現時預防冠狀病毒(2019冠狀病毒病)的慣例及指引，並顧及股東、董事、員工及其他股東特別大會出席者(「持分者」)的健康及安全，本公司可能因應2019冠狀病毒病疫情的發展，於股東特別大會採取防疫措施，包括但不限於以下各項：

- (1) 所有出席者須佩戴外科口罩，方可獲准出席股東特別大會，並須於會上時刻佩戴口罩。
- (2) 所有人士於進入股東特別大會場地前須接受強制體溫篩查，拒絕接受體溫測試或體溫高於攝氏37.4度的人士將被拒絕進入股東特別大會場地，或須立即離開股東特別大會場地。
- (3) 出席者可能須回答：(i)於緊接股東特別大會前14天內有否到訪香港以外的地區；(ii)是否正接受香港特別行政區政府規定的隔離檢疫；及(iii)有否任何疑似流感症狀，以及有否與任何接受隔離檢疫或有近期外遊記錄的人士有密切接觸。任何人士如對上述任何問題回答「是」，則不得進入股東特別大會場地，或須立即離開股東特別大會場地。
- (4) 恕不供應茶點予出席者。
- (5) 其他實際可行的防疫措施，包括在有需要時於大會保持適當的距離及間距，或限制出席股東特別大會的人數，避免過度擁擠。

本公司可於適當情況下在股東特別大會上實施其他防疫措施。

鑑於2019冠狀病毒病疫情現時的風險，倘有關風險於股東特別大會召開時持續存在，為保障股東，本公司支持採取防疫措施，並呼籲股東委任股東特別大會主席為其代表，按彼等的投票指示投票，代替親身出席股東特別大會。

2020年11月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	14
領智函件	16
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司財務資料的會計師報告	II-1
附錄三 — 目標公司的財務資料	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 車輛估值報告	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議收購待售股份
「該協議」	指	賣方與買方於2020年11月2日(交易時段後)訂立的協議，內容有關收購事項及轉讓事項
「轉讓事項」	指	根據該協議轉讓股東貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	商業銀行於香港開門營業的任何日子(不包括星期六或星期日)
「本公司」	指	永豐集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「交割」	指	根據該協議的條款及條件完成該交易
「交割日期」	指	根據該協議達成所有條件後第五個營業日或訂約各方可能書面協定的有關其他日期
「條件」	指	該協議所載交割的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方就收購事項及轉讓事項應付賣方的代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會
「經擴大集團」	指	於交割後經目標公司擴大的本集團

釋 義

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就該協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除劉與量先生、唐鴻琛女士、劉德豐先生及劉德祺先生及於該協議及其項下擬進行的交易擁有重大利益的股東以外的所有股東
「最後實際可行日期」	指	2020年11月26日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2020年12月31日（或賣方與買方可能書面協定的有關其他日期）
「領智」或 「獨立財務顧問」	指	領智企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲委聘為獨立財務顧問以就該協議及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	目標公司所持物業，詳情載於本通函董事會函件「有關目標公司的資料」
「買方」	指	永豐國際控股集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「待售股份」	指	2股普通股，相當於目標公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	劉與量先生向目標公司提供的整筆股東貸款，金額約為34,400,000港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	恒和香港投資有限公司，為根據香港法律成立的有限公司
「該交易」	指	該協議項下擬進行的收購事項及轉讓事項的統稱
「該車輛」	指	於2015年生產的「賓利」牌私家車
「賣方」	指	劉與量先生及唐鴻琛女士，各自為一名董事兼本公司控股股東
「%」	指	百分比



EVER HARVEST GROUP HOLDINGS LIMITED

永豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1549)

執行董事：

劉與量先生 (主席)

劉德豐先生 (行政總裁)

劉德祺先生

非執行董事：

唐鴻琛女士

獨立非執行董事：

盧溫勝先生

林潞先生

李家麟先生

甘承倬先生

公司秘書：

余浩銘先生

敬啟者：

開曼群島註冊辦事處：

Estera Trust (Cayman) Limited

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道483A號

卓匯中心17樓

主要及關連交易
收購目標公司的
全部已發行股本及轉讓股東貸款
及股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為2020年11月2日的公告，內容有關(其中包括)收購事項及轉讓事項。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議項下交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件(當中載列其向獨立股東作出的推薦意見)；(iii)領智函件(當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東作出的意見)；(iv)獨立估值師就該物業出具的估值報告；(v)獨立估值師就該車輛出具的估值報告；(vi)根據上市規則須披露的其他資料；及(vii)召開股東特別大會的通告，會上將提呈決議案，供考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。

該協議

該協議的主要條款概述如下：

日期： 2020年11月2日(交易時段後)

訂約方： 劉與量先生(為其中一名賣方)；

唐鴻琛女士(為其中一名賣方)；及

永豐國際控股集團有限公司(買方)，為本公司的間接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，賣方(即劉與量先生及唐鴻琛女士)各自為一名董事兼本公司控股股東，故根據上市規則第14A章，彼等為本公司的關連人士。

將予收購的資產

根據該協議，劉與量先生及唐鴻琛女士(為賣方)有條件同意出售，而買方有條件同意收購目標公司的全部已發行股本。有關詳情請參閱下文「目標公司的資料」一段。

交割後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，因此，目標公司的財務資料將於本集團的賬目綜合入賬。

轉讓股東貸款

根據該協議，劉與量先生同意轉讓，而買方同意受讓整筆股東貸款，金額約為34,400,000港元。

代價

收購事項及轉讓事項的總代價為74,000,000港元，其中39,600,000港元為收購事項的代價，而34,400,000港元為轉讓事項的代價。根據該協議的條款及條件，代價將由買方以支票向賣方(或彼等指派的任何人士)按以下方式支付：

1. 買方須於交割日期或賣方與買方可能協定的有關其他日期向劉與量先生支付9,000,000港元及向唐鴻琛女士支付9,000,000港元，作為收購事項的部分代價；
2. 買方須於交割日期起計六個月屆滿當日或賣方與買方可能協定的有關其他日期向劉與量先生支付34,400,000港元，作為轉讓事項的代價；及
3. 買方須於交割日期滿一週年當日或賣方與買方可能協定的有關其他日期，向劉與量先生支付餘額10,800,000港元及向唐鴻琛女士支付餘額10,800,000港元，作為收購事項的餘下代價。

代價乃經公平磋商而釐定，當中參考(其中包括)以下各項：

1. 獨立估值師對該物業及該車輛於2020年9月30日的估值為75,110,000港元；
2. 目標公司的未經審核經重估資產淨值約為39,700,000港元，其計算方法為加總(i)目標公司的未經審核資產淨值增加約44,000,000港元，乃產生自獨立估值師為目標公司的該物業及該車輛於2020年9月30日進行的估值；及(ii)目標公司於2020年9月30日的未經審核負債淨額約4,300,000港元；
3. 於2020年9月30日，股東貸款金額約為34,400,000港元；及
4. 下文「進行該交易的理由」一段所述，訂立該交易的理由及裨益。

代價將由本集團之內部資源及／或外部融資撥付。

條件

交割須待(其中包括)達成以下條件並以此為條件：

- (a) 獨立股東(根據上市規則有權投票且無須放棄投票)根據上市規則適用條文、本公司組織章程細則及香港適用法律及法規，於本公司股東大會上通過所有決議案，批准本公司訂立該協議及進行該協議項下擬進行的交易；
- (b) 就該協議項下擬進行的交易妥為簽立所有交易文件；
- (c) 買方已取得由買方委聘的合資格獨立估值師對目標公司的主要資產進行評值的估值報告，確認目標公司的主要資產價值不低於75,000,000港元；
- (d) 賣方於該協議日期在該協議項下提供的保證於交割日期仍屬真實、準確及並無誤導成分；
- (e) 已就收購事項導致目標公司控制權的變動向第三方(包括但不限於任何銀行)取得所需同意或批准及／或向任何第三方發出所需通知(如適用)；
- (f) 目標公司並無發生任何對其造成重大不利影響的事件；
- (g) 賣方已應買方要求，向買方提供該物業的業權契據及該車輛的所有權文件，供買方進行盡職審查；及
- (h) 已就該協議項下擬進行的交易向任何機構或第三方取得所有必要批准、存檔、授權及同意(如適用)。

董事會函件

達成條件的最後截止日期為2020年12月31日(或賣方與買方書面協定的有關其他日期)。倘於最後截止日期或之前，任何條件未獲達成，則買方並無責任完成收購事項及轉讓事項，而該協議可由買方向賣方發出書面通知終止。倘於最後截止日期或之前尚未達成條件(a)，則賣方可向買方發出書面通知終止該協議。

於最後實際可行日期，上文所載的條件(c)已經達成。

交割

待上述所有先決條件達成後，交割將於交割日期落實。

交割後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，因此，目標公司的財務資料將於本集團的賬目綜合入賬。

終止

買方及賣方可於交割日期前任何時間以書面方式協定於交割前終止該協議。

倘買方未能根據該協議全數結算代價，賣方有權要求買方於60天或賣方可能同意之有關其他時間內向賣方退回待售股份及／或轉回股東貸款，而賣方須向買方退回已自買方收取之所有代價款項。

彌償

根據該協議，於交割日期後，賣方同意就買方及／或目標公司於任何時間因以下原因而可能遭受的任何申索、要求、訴訟、責任、罰款、損失、損害或收費，向買方作出全面彌償、保障、抗辯、承擔任何責任，並使買方無損：

- (a) 該協議所載的任何聲明、保證及／或契諾於交割日期或之前屬不真實、不準確或具誤導性；或
- (b) 賣方違反其於該協議或有關該交易的任何交易文件項下的任何責任。

有關本集團及買方的資料

本集團主要業務為於香港及中國提供海上貨運及貨運代理服務。本公司的主要業務為投資控股。

買方為一間於香港成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於2011年5月24日在香港註冊成立的有限公司，主要業務為持有物業。

於最後實際可行日期，目標公司的全部已發行股本由劉與量先生持有50%及由唐鴻琛女士持有50%，彼等各自為一名董事兼本公司控股股東。

目標公司所持有的主要資產

於最後實際可行日期及交割後，目標公司現時擁有及應擁有(i)該物業，該物業包括位於香港九龍長沙灣青山道483A號卓匯中心28樓的辦公室、9樓的P53及P55號停車位以及3樓的P2號停車位；及(ii)該車輛。

目標公司對該物業及該車輛的原投資成本約為44,200,000港元。

目標公司的財務資料

根據獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司就該物業出具的估值報告(載於本通函附錄五)，該物業於2020年9月30日的市值估計為73,380,000港元。根據香港財務報告準則編製的目標公司經審核財務資料載於本通函附錄二。目標公司截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年6月30日止六個月的經審核財務資料概要載列如下：

	截至以下日期止財政年度		截至
	2018年	2019年	2020年
	12月31日	12月31日	6月30日
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
除稅及特殊項目前虧損	1,816	1,986	782
除稅及特殊項目後虧損	1,816	1,986	782

董事會函件

下文載列目標公司於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況，乃取自目標公司的經審核財務報表：

	於		
	2018年	2019年	於2020年
	12月31日	12月31日	6月30日
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
資產總值	34,101	32,627	32,086
負債淨額	1,155	3,141	3,923

股東閱覽上述資料時，應與本通函附錄二所載的會計師報告(載有更多關於目標公司的財務資料)一併閱讀。

進行該交易的理由

本集團有意開拓物業投資的未來前景，以實現本公司的發展潛力及增加股東回報。本集團認為，近期香港物業市場回調為本集團提供收購物業的良機。鑒於目標公司擁有該物業(包括一個辦公室物業及三個停車位)，本集團相信收購事項可提升其資產組合，從而(i)為本集團帶來穩定及持續的租金收入；及(ii)帶來資本增值潛力，長遠而言，最終使本公司及其股東整體受惠。此外，收購該物業可加強本集團的資產基礎，作為按揭或貸款抵押用途，使本集團於必要時可從銀行獲得更優惠的融資安排條件，有利於營運。再者，本集團認為該車輛可供本集團客人、董事及員工作日常交通用途。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事，彼等經考慮獨立財務顧問意見後發表的推薦意見現載於獨立董事委員會函件，兩者均為本通函一部分)認為，儘管該交易並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟該協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，對獨立股東公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

該交易的財務影響

交割後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務報表將於本集團的綜合財務報表綜合入賬。因此，目標集團的表現將影響本集團的損益表。根據本公司截至2020年6月30日止六個月的未經審核綜合財務資料，本公司於2020年6月30日的資產總值及負債總額分別約為243,800,000港元及約115,800,000港元。

資產及負債

誠如本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考資產負債表所載，於交割後，經擴大集團的未經審核備考綜合資產總值將增至約267,500,000港元，而經擴大集團的未經審核備考綜合負債總額將增至約139,500,000港元。

盈利

截至2019年12月31日止年度，本集團的經審核綜合純利約為1,600,000港元。根據本通函附錄二所載目標公司的財務資料，目標公司截至2020年6月30日止六個月的經審核虧損淨額約為800,000港元。於交割後，目標公司的業績將於本集團的賬目綜合入賬。由於該物業及該車輛將產生相當金額的折舊，預期本集團於交割後的開支將會增加。

其他事項

於該交易後，應付買方董事酬金及買方董事應收實物利益將不會有任何變動。

上市規則的涵義

主要交易

由於有關該交易的一個或多個相關百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，該交易構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章的通知、刊登公告及股東批准規定。

關連交易

於最後實際可行日期，根據上市規則第14A章，賣方(即劉與量先生及唐鴻琛女士)各自為一名董事兼本公司控股股東，因此為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，該交易構成本公司的關連交易，須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據本公司的組織章程細則及上市規則，凡董事或其任何聯繫人於任何合約或安排或建議中擁有重大權益的，該董事概不得就任何相關董事會決議案投票，即使彼投票其票數亦不予計算。因此，劉與量先生（為賣方及執行董事）、唐鴻琛女士（為賣方及非執行董事）、劉德豐先生（為執行董事、賣方的長子及聯繫人）及劉德祺先生（為執行董事、賣方的幼子及聯繫人）均被視為於該協議項下擬進行的交易中擁有權益，故需要並已經就批准該協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數由Ever Winning Investment Company Limited（由劉與量先生全資實益擁有）擁有63.75%（892,500,000股股份）、由Ever Forever Investment Company Limited（由劉與量先生的配偶唐鴻琛女士全資實益擁有）擁有3.75%（52,500,000股股份）、由Ever Miracle Investment Company Limited（由劉德豐先生全資實益擁有）擁有3.75%（52,500,000股股份），以及由Ever Glorious Investment Company Limited（由劉德祺先生全資實益擁有）擁有3.75%（52,500,000股股份）。因此，合共1,050,000,000股股份（於最後實際可行日期佔已發行股份的75%）須於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於該交易中擁有重大權益。因此，除劉與量先生、劉德豐先生、劉德祺先生及唐鴻琛女士以及彼等的聯繫人外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於2020年12月16日（星期三）下午三時正假座香港九龍長沙灣青山道483A號卓匯中心17樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過召開大會通告所載的普通決議案，有關通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。於股東特別大會上將以按股數投票方式表決。

本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥及交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，但無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

鑑於劉與量先生、劉德豐先生、劉德祺先生及唐鴻琛女士於該交易的權益，彼等以及彼等的聯繫人須於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易放棄投票。

董事會函件

除上文所披露者外，就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於該交易中擁有重大權益而須於股東特別大會上就批准該交易的決議案放棄投票。因此，除劉與量先生、劉德豐先生、劉德祺先生及唐鴻琛女士以及彼等的聯繫人外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

暫停辦理本公司股份過戶登記手續

本公司將不會暫停辦理股份過戶登記手續以確定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。然而，為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相關股票及過戶表格，最遲須於2020年12月10日(星期四)下午4時30分送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)進行登記。

推薦意見

務請閣下垂注本通函第14頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就該協議向獨立股東提供的推薦意見，及務請垂注本通函第16至37頁所載的領智函件，當中載有(其中包括)獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。務請閣下同時垂注分別載於本通函附錄五及附錄六的該物業及該車輛於2020年9月30日的估值報告。

董事會(包括獨立董事委員會成員)認為，儘管該交易並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟該協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，對獨立股東公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，董事會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的相關決議案。務請閣下同時垂注本通函附錄所載的額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
永豐集團控股有限公司
主席
劉與量
謹啟

2020年11月30日

以下為獨立董事委員會函件全文，載有就該交易致獨立股東的推薦意見。



EVER HARVEST GROUP HOLDINGS LIMITED
永豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1549)

主要及關連交易
收購目標公司的
全部已發行股本及轉讓股東貸款

敬啟者：

吾等提述本公司日期為2020年11月30日的通函（「通函」），本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

就上市規則而言，吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就該協議及該交易的條款是否按一般商業條款訂立、對獨立股東是否公平合理，以及是否符合本公司及獨立股東的整體利益，向獨立股東提供意見。吾等亦須就獨立股東應否於股東特別大會上投票贊成將予提呈的決議案以批准該協議及該交易提供推薦意見。

吾等謹請閣下垂注(i)通函第16至37頁所載的領智函件；及(ii)通函第4至13頁所載的董事會函件。經考慮該協議及其項下擬進行的交易（包括但不限於收購事項及轉讓事項）、領智的意見函件所載的主要考慮因素及理由以及領智的意見，吾等認為，儘管該交易並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟該協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，對獨立股東公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

故此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

永豐集團控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

盧溫勝先生

獨立非執行董事

林潞先生

獨立非執行董事

李家麟先生

獨立非執行董事

甘承倬先生

謹啟

2020年11月30日

領智函件

以下為獨立財務顧問意見函件全文，當中載有就該協議條款及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，乃為載入本通函而編製。



香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1108-1110室

敬啟者：

主要及關連交易
收購目標公司的
全部已發行股本及轉讓股東貸款

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問（「獨立財務顧問」），以就該協議條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於永豐集團控股有限公司（「貴公司」）致股東日期為2020年11月30日發出的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」），本函件構成通函其中一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所述，於2020年11月2日，劉與量先生及唐鴻琛女士（作為賣方）與買方（貴公司的間接全資附屬公司）訂立該協議，據此，(i) 劉與量先生及唐鴻琛女士有條件同意出售，而買方有條件同意收購目標公司的全部已發行股本；及(ii) 劉與量先生同意轉讓，而買方同意受讓整筆股東貸款，總代價為74,000,000港元。根據該協議的條款及條件，代價將由買方以支票支付。

由於有關收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司一項主要交易，因此須遵守通知、刊發公告及股東批准規定。此外，根據上市規則第14A章，賣方(即劉與量先生及唐鴻琛女士)各自為一名董事兼 貴公司控股股東，因此為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，該交易構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據 貴公司的組織章程細則及上市規則，凡董事或其任何聯繫人於任何合約或安排或建議中擁有重大權益的，該董事概不得就任何相關董事會決議案投票，即使彼投票其票數亦不予計算。因此，劉與量先生(為賣方及執行董事)、唐鴻琛女士(為賣方及非執行董事)、劉德豐先生(為執行董事、賣方的長子及聯繫人)及劉德祺先生(為執行董事、賣方的幼子及聯繫人)均被視為於該協議項下擬進行的交易中擁有權益，故需要並已經就批准該協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

於最後實際可行日期， 貴公司已發行股份總數由Ever Winning Investment Company Limited(由劉與量先生全資實益擁有)擁有63.75%(892,500,000股股份)、由Ever Forever Investment Company Limited(由劉與量先生的配偶唐鴻琛女士全資實益擁有)擁有3.75%(52,500,000股股份)、由Ever Miracle Investment Company Limited(由劉德豐先生全資實益擁有)擁有3.75%(52,500,000股股份)，以及由Ever Glorious Investment Company Limited(由劉德祺先生全資實益擁有)擁有3.75%(52,500,000股股份)。因此，合共1,050,000,000股股份(於最後實際可行日期佔已發行股份的75%)須於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。除上文所披露者外，就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於該交易中擁有重大權益。因此，除劉與量先生、劉德豐先生、劉德祺先生及唐鴻琛女士以及彼等的聯繫人外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即盧溫勝先生、林潞先生、李家麟先生及甘承倬先生(前稱為甘亮明))組成的獨立董事委員會已告成立，以就該協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，而吾等已獲委聘出任獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行交易以及如何投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等的委任已獲獨立董事委員會批准。 貴公司將召開及舉行股東特別大會，供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或可合理視為與吾等的獨立性有關的任何其他人士並無任何關係或利益。於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問之前過往兩年及直至吾等獲委任為獨立財務顧問之日，除是次就收購事項獲委任為獨立財務顧問外， 貴集團或股東與領智企業融資有限公司之間並無其他委聘。除就是次獲委任為獨立財務顧問已付或應付吾等的正常專業費用外，概不存在吾等向 貴公司或任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益，且可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何安排。

吾等意見的基準

達致吾等致獨立董事委員會的意見及推薦建議時，吾等已依賴本通函所載或提及的聲明、資料、意見及陳述，以及董事及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供的資料及陳述。吾等的審閱程序包括（其中包括）審閱(i) 貴集團截至2018年12月31日止年度的年報（「**2018年年報**」）、截至2019年12月31日止年度的年報（「**2019年年報**」）以及 貴集團截至2019年6月30日止六個月的中期報告（「**2019年中期報告**」）及截至2020年6月30日止六個月的中期報告（「**2020年中期報告**」）；(ii)本通函；(iii)獨立估值師永利行評值顧問有限公司（「**獨立估值師**」）就該物業編製的估值報告（「**物業估值報告**」）及就該車輛編製的估值報告（「**車輛估值報告**」）；(iv) 貴公司刊發的相關公告；及(v) 審閱其他相關公開資料。吾等已假定本通函作出或提述的一切聲明、資料及陳述，以及 貴公司及其顧問、董事及管理層所提供的所有資料及陳述（彼等就此個別及共同承擔責任）於作出時為真實，且於最後實際可行日期仍然為真實。吾等亦已假設董事於本通函內作出的一切有關信念、意見及意向的聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出，並以誠實意見為基礎。倘於最後實際可行日期後至股東特別大會日期（包括該日）向吾等提供及作出的資料及聲明有任何重大變動，將盡快通知股東。

董事願就本通函所載的資料之準確性共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何資料及陳述為不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實以致向吾等提供的資料及作出之陳述變為不實、不準確或產生誤導。然而，吾等並無對 貴集團之商業事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無對董事及 貴公司管理層提供的資料進行任何獨立核實。

吾等的意見乃根據於最後實際可行日期吾等可獲得的資料作出。敬請股東注意，後續發展（包括市場及經濟狀況的任何重大變動）可能影響及／或改變吾等的意見，吾等並無責任更新吾等的意見以考慮於最後實際可行日期後發生的事件，或更新、修訂或重申吾等的意見。本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮該協議及其項下擬進行交易，除載入本通函外，未獲得吾等的事先書面同意，不得全部或部分引用或提述，本通函亦不得用作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

吾等就該協議及其項下擬進行的交易是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及對獨立股東是否公平合理，達致向獨立董事委員會及獨立股東提出的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 貴集團的背景資料

1.1 主要業務

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，為投資控股公司。貴集團主要業務為於香港及中國提供海上貨運及貨運代理服務。

買方為一間於香港成立的公司，為 貴公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

1.2 貴集團的財務資料

下文載列 貴集團截至2018年12月31日止年度（「**2018財年**」）及截至2019年12月31日止年度（「**2019財年**」）以及截至2019年6月30日止六個月（「**2019年上半年**」）及截至2020年6月30日止六個月（「**2020年上半年**」）的綜合財務業績概要，乃分別摘錄自2018年年報、2019年年報、2019年中期報告及2020年中期報告：

綜合損益表

	截至12月31日止財政年度		截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (經審核)	2019年 千港元 (經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
收益	336,962	336,704	160,446	168,779
毛利	53,797	47,809	25,235	29,865
年度／期間溢利／(虧損)	(5,230)	1,602	3,680	14,693

誠如上表所示，貴集團的收益由2018財年約337,000,000港元輕微減少至2019財年的約336,700,000港元，減少約0.08%。吾等於2019年年報中注意到，收益減少主要是由於2019財年的經營環境嚴峻，包括宏觀經濟事件如同業間的持續價格競爭以及中美貿易戰的不確定因素。

貴集團於2019財年錄得溢利約1,600,000港元，而2018財年則錄得虧損約5,200,000港元。於2019財年轉虧為盈主要是由於其他收入增加，包括(其中包括)出售物業、廠房及設備的收益以及(i)按公平值計入損益的財務資產收益淨額；及(ii)政府補助大幅增加。

誠如上表所示，貴集團於2020年上半年的收益增加至約168,800,000港元，而2019年上半年則約為160,400,000港元。貴集團於2020年上半年亦錄得淨利潤約14,700,000港元，而2019年上半年則約為3,700,000港元。誠如貴公司於2020年8月14日刊發的正面盈利預告公告以及2020年中期報告所披露，2020年上半年的淨利潤較2019年上半年大幅增加，主要是由於(i)2020年上半年的收益較2019年上半年增加約5%；(ii)受惠於油價大幅下跌，致使2020年上半年的燃料成本單價較2019年上半年下降約30%；及(iii)回撥以往年度多預提的中國企業所得稅。

領智函件

	於12月31日		於6月30日
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產總值	220,900	242,606	243,828
負債總額	107,821	128,561	115,828
資產淨值	113,079	114,045	128,000

貴集團於2019年12月31日的資產總值及負債總額分別約為242,600,000港元（2018年：約220,900,000港元）及約128,600,000港元（2018年：約107,800,000港元）。資產總值增加約21,700,000港元，主要是由於(i)物業、廠房及設備；及(ii)流動貿易及其他應收款項有所增加。於2019年12月31日的負債總額較2018年12月31日增加約20,800,000港元，主要是由於(i)流動貿易及其他應付款項；及(ii)計息借款有所增加。

貴集團於2020年6月30日的資產總值及負債總額分別約為243,800,000港元及約115,800,000港元。於2020年6月30日的資產總值較2019年12月31日增加約1,200,000港元，而2020年6月30日的負債總額較2019年12月31日減少約12,800,000港元。於2020年6月30日，資產總值增加主要是由於財務資產增加被折舊所抵銷，而負債總額減少主要是由於流動貿易及其他應付款項減少。

2. 有關目標公司的資料

2.1 目標公司的背景資料

目標公司為一間於2011年5月24日在香港註冊成立的有限公司，主要業務為持有物業。

於最後實際可行日期，目標公司的全部已發行股本由劉與量先生持有50%及由唐鴻琛女士持有50%，彼等各自為一名董事兼 貴公司控股股東。

2.2 目標公司所持有的主要資產

於最後實際可行日期及交割後，目標公司現時擁有及應擁有(i)該物業，該物業包括位於香港九龍長沙灣青山道483A號卓匯中心28樓的辦公室、9樓的P53及P55號停車位以及3樓的P2號停車位；及(ii)該車輛。

目標公司對該物業及該車輛的原投資成本約為44,200,000港元。

2.3 目標公司的財務資料

下文載列目標公司於截至2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年6月30日止六個月的財務資料，乃取自目標公司的經審核財務報表：

	截至12月31日止財政年度		截至
	2018年	2019年	6月30日
	千港元	千港元	止六個月
	(經審核)	(經審核)	2020年
			千港元
			(經審核)
收益	746	144	72
除稅及特殊項目前虧損	1,816	1,986	782
除稅及特殊項目後虧損	1,816	1,986	782

下文載列目標公司於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年6月30日的財務狀況，乃取自目標公司的經審核財務報表：

	於12月31日		於6月30日
	2018年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
資產總值	34,101	32,627	32,086
負債總額	1,155	3,141	3,923

有關目標集團財務資料的進一步詳情，敬請參閱本通函附錄二「目標公司財務資料的會計師報告」。

3. 訂立該協議的理由

於最後實際可行日期，貴公司為一間投資控股公司，而貴集團主要業務為於香港及中國提供海上貨運及貨運代理服務。

誠如董事會函件所述，貴集團有意開拓物業投資的未來前景，以實現貴公司的發展潛力及增加股東回報。貴集團認為，近期香港物業市場回調為貴集團提供收購物業的良機。鑒於目標公司擁有該物業（包括一個辦公室物業及三個停車位），貴集團相信收購事項可提升其資產組合，從而(i)為貴集團帶來穩定及持續的租金收入；及(ii)帶來資本增值潛力，長遠而言，最終使貴公司及其股東整體受惠。此外，收購該物業可加強貴集團的資產基礎，作為按揭或貸款抵押用途，使貴集團於必要時可從銀行獲得更優惠的融資安排條件，有利於營運。再者，貴集團認為該車輛可供貴集團客人、董事及員工作日常交通用途。

領智函件

根據香港政府海事處發佈的港口及海運數據，誠如下表所示，貨櫃吞吐量自2011年起呈下行趨勢：

年度	貨櫃吞吐量 (千個標準箱) ¹	按年變動 (%)
2011	24,384	2.9
2012	23,117	-5.2
2013	22,352	-3.3
2014	22,226	-0.6
2015	20,073	-9.7
2016	19,813	-1.3
2017	20,770	4.8
2018	19,596	-5.7
2019	18,303	-6.6
2020 ²	13,273	-3.2

附註：

1. 二十呎標準箱(「標準箱」)是一種常用於表示貨櫃船及貨櫃碼頭運輸量的不精確載貨量單位。
2. 數據包括截至2020年9月30日止九個月，按年變動是與上一年同期(即截至2019年9月30日止九個月)比較。

貨櫃吞吐量的數量與 貴集團的主要業務，即提供海上貨運及貨運代理服務有關，從上述資料得悉，除於2017年輕微回升外，香港港口的貨櫃吞吐量自2011年起逐年下降。

此外，根據McKinsey & Company與Oxford Economics合作發表的研究報告，經參考各種預測宏觀經濟情況，預期2020年的全球貿易量將較2019年下跌約8%至49%，單是恢復至2019年第四季(即2019冠狀病毒病爆發前)的水平，估計已需時15至48個月。在香港海運業及全球貿易量下行以及未來前景不明朗的情況下， 貴集團正積極尋求拓展其收益及資產基礎。

誠如2020年中期報告所述，於2020年6月30日， 貴集團的租賃土地及樓宇的賬面值約為66,700,000港元，其中65,700,000港元已作為 貴集團獲授銀行信貸的抵押。 貴集團亦擁有支線船及躉船，於2020年6月30日的賬面值分別約為4,900,000港元及17,700,000港元。據 貴公司表示，支線船及躉船均為 貴集團業務不可缺少的部分， 貴集團的支線船不適合作為抵押，而抵押 貴集團的躉船將對 貴集團的營運構成重大風險。因此，倘 貴集團需要進一步取得銀行借貸， 貴集團可用於取得更優惠條款的貸款抵押品有限。

根據國際房地產服務供應商第一太平戴維斯每月刊發的香港辦公室租賃研究刊物2020年10月版，自2010年第一季度起，香港各地（包括九龍西）辦公室租金穩步上升，直至2019年第一季度為止。自2019年第一季度起，香港辦公室租金呈下行趨勢，主要是由於中美貿易戰升溫等宏觀經濟因素所致。然而，該物業所在的九龍西受上述因素影響較小，與其他地區相比，辦公室租金下降幅度甚少。近期的2019冠狀病毒病疫情亦對香港2020年的辦公室租金造成重大影響，於2020年第三季度，全港辦公室租金錄得3.4%的整體跌幅。然而，九龍西的辦公室租金所受影響甚微，僅錄得0.3%跌幅，相較之下，中環、灣仔／銅鑼灣及港島東地區的租金於2020年第三季度分別大幅下跌5.0%、6.6%及4.2%。

上述因素（即中美貿易戰及2019冠狀病毒病爆發）均為極端單一事件，預期不會再度發生。一旦2019冠狀病毒病疫情告終，預期香港（包括九龍西）的辦公室租金將會隨香港經濟同步復甦。

據 貴公司表示，購入該車輛旨在方便 貴集團客人、董事及員工作日常交通用途。吾等認為，該等附帶利益可能有助於促進及維持與新客戶及現有客戶的友好商業關係，並可能對 貴集團員工的表現產生正面影響。

考慮到(i) 貴集團主要業務的增長前景不明朗；(ii)該物業可為 貴集團產生額外租金；(iii)倘有任何即時需要，可於日後抵押該物業以取得借款；及(iv)該物業具有升值潛力，故吾等同意董事的意見，認為收購事項為 貴集團進一步拓展及提升 貴集團盈利能力及資產基礎的良機，並符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 該協議

4.1 該協議的主要條款

該協議的主要條款概述如下：

日期： 2020年11月2日（交易時段後）

訂約方： 劉與量先生（為其中一名賣方）；

唐鴻琛女士（為其中一名賣方）；及

永豐國際控股集團有限公司（買方），為 貴公司的間接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，根據上市規則第14A章，賣方（即劉與量先生及唐鴻琛女士）各自為一名董事兼 貴公司控股股東，因此為 貴公司的關連人士。

4.2 將予收購的資產

根據該協議，劉與量先生及唐鴻琛女士（為賣方）有條件同意出售，而買方有條件同意收購目標公司的全部已發行股本。有關詳情請參閱本通函「目標公司的資料」一段。

交割後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，因此，目標公司的財務資料將於 貴集團的賬目綜合入賬。

4.3 轉讓股東貸款

根據該協議，劉與量先生同意轉讓，而買方同意受讓整筆股東貸款，金額約為34,400,000港元。

吾等已審閱轉讓事項的條款，並無發現任何異常條款。鑑於劉與量先生向買方交付轉讓事項納入該協議條款乃訂約方的商業決定，而且轉讓事項的條款乃按一般商業條款訂立，故吾等認為，訂立轉讓事項對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

4.4 代價

收購事項及轉讓事項的總代價為74,000,000港元，其中39,600,000港元為收購事項的代價，而34,400,000港元為轉讓事項的代價。根據該協議的條款及條件，代價將由買方以支票向賣方（或彼等指派的任何人士）按以下方式支付：

1. 買方須於交割日期或賣方與買方可能協定的有關其他日期向劉與量先生支付9,000,000港元及向唐鴻琛女士支付9,000,000港元，作為收購事項的部分代價；
2. 買方須於交割日期起計六個月屆滿當日或賣方與買方可能協定的有關其他日期向劉與量先生支付34,400,000港元，作為轉讓事項的代價；
及

3. 買方須於交割日期滿一週年當日或賣方與買方可能協定的有關其他日期，向劉與量先生支付餘額10,800,000港元及向唐鴻琛女士支付餘額10,800,000港元，作為收購事項的餘下代價。

代價乃經公平磋商而釐定，當中參考(其中包括)以下各項：

1. 獨立估值師對該物業及該車輛於2020年9月30日的估值為75,110,000港元；
2. 目標公司的未經審核經重估資產淨值(「經重估資產淨值」)約為39,700,000港元，其計算方法為加總(i)目標公司的未經審核資產淨值增加約44,000,000港元，乃產生自獨立估值師為該物業及該車輛於2020年9月30日進行的估值；及(ii)目標公司於2020年9月30日的未經審核負債淨額約4,300,000港元；
3. 於2020年9月30日，股東貸款金額約為34,400,000港元；及
4. 董事會函件「進行該交易的理由」一段所述，訂立該交易的理由及裨益。

代價將由 貴集團之內部資源及／或外部融資撥付。

由於不須於交割後立即悉數支付代價，貴集團於交割時不會出現大量現金流出。然而，貴集團可於交割後立即享有目標公司主要資產的相關利益。吾等認為，支付代價的付款安排悠長對 貴公司有利。

該物業的估值

為評估代價是否公平合理，吾等已審議本通函附錄五物業估值報告所載，獨立估值師以直接比較法所編製該物業於2020年9月30日(「估值日」)的估值(「物業估值」)，其金額為73,380,000港元，並按照上市規則第13.80條附註1(d)的規定就物業估值進行必要盡職審查。吾等已審閱並查詢(i)獨立估值師與 貴公司的委聘條款，包括物業估值的工作範圍；(ii)獨立估值師就編製物業估值報告的資歷及經驗；及(iii)獨立估值師對進行物業估值採取的步驟及盡職審查措施。根據獨立估值師提供的授權書及其他相關資料以及根據吾等與彼等的面談，吾等信納獨立估值師的委聘條款以及其就編製物業估值報告的資歷及經驗。

吾等得悉獨立估值師的工作範疇適合其達致須予提供的意見，而工作範疇並無限制，致使估值師就物業估值報告提供的確定程度可能有不利影響。估值師確認，除就物業估值獲委聘而應收的一般專業費用外，概無可向該協議訂約方收取任何費用或利益的安排。獨立估值師亦確認，彼並不知悉與 貴公司或任何其他訂約方之間有任何關係或利益，從而可能被合理地認為對其就物業估值擔任 貴公司的獨立估值師的獨立性造成影響。

為進行盡職審查，吾等已自行為該物業進行獨立實地視察，並向獨立估值師提出相關查詢。於吾等視察期間，吾等並無注意到任何明顯缺陷或任何與吾等獲得的該物業資料矛盾之處。然而，吾等無法報告吾等視察的樓宇及結構有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，概無對任何樓宇設施及設備進行測試。

物業估值方法

吾等已審閱物業估值報告以及獨立估值師於達致物業估值時所作工作，並與獨立估值師就達致於估值日的物業估值時所採用的方法、基礎及假設進行討論。吾等注意到，物業估值乃根據《國際評估準則》(2020年)以及公認估值程序及慣例編製，該估值程序符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之規定。該物業為商業辦公室空間連同三個停車位，乃採用直接比較法估值，當中參考可比較市場交易(如有)。已分析類似大小、規模、性質、特點及位置的可比較物業及停車位，並仔細權衡各物業及停車位的所有相關優點及缺點，以達致市值的公平比較。

根據吾等與獨立估值師的討論，根據《國際評估準則》(2020年)，任何資產的估值方法可廣泛分類為三種方法之一，即直接比較法、成本法及收入法。誠如獨立估值師所告知，鑑於可比較物業及停車位之實際銷售交易的市場資料之可使用程度(其被視為該物業公平值之最佳指標)，直接比較法被視為評估該物業價值之合適方法。

吾等得悉獨立估值師亦已考慮其他估值方法，包括成本法及收入法。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。根據收入法，價值乃基於歷史及／或預測現金流量而計算得出，並按適當的經風險調整貼現率貼現至現值。就成本法而言，該物業的價值無法僅透過考慮建設成本而充分反映，而就收入法而言，該物業的未來經濟利益流估計及貼現率受多項假設及不確定因素所限。因此，獨立估值師認為成本法及收入法對該物業進行估值而言較不合適。吾等明白直接比較法普遍用於計算物業市值。鑑於上文所述，吾等同意獨立估值師就進行物業估值採納直接比較法。

可比較物業

吾等注意到於釐定該物業之市值時，獨立估值師已採納直接比較法並參考相關市場可得的近期可比較銷售交易。已分析大小、性質及位置相若的可比較物業及停車位，且已經仔細挑選各物業（「可比較物業」）及停車位（「可比較停車位」），以達致公平的市值比較。吾等已通過信譽良好的物業經紀網站（例如（其中包括）<http://www.primeoffice.com.hk/>及<https://www.house730.com.hk/>）進行案頭調查，並注意到獨立估值師就物業估值採納的可比較物業及可比較停車位乃位於該物業的相同或鄰近區域內，其尺寸及品質相似，價格亦與獨立估值師所告知的一致。吾等注意到，創匯國際中心（其中一項可比較物業）位於同一地區，該物業與上址距離1分鐘步程以內，而新都會廣場（另一項可比較物業）位於鄰近的葵涌區，創匯國際中心及新都會廣場的品質與該物業相同，且與該物業同樣與最近的港鐵（「港鐵」）站距離不超過3分鐘步程。吾等亦注意到可比較停車位全部位於同區的甲級寫字樓且與該物業距離兩分鐘步程。吾等與獨立估值師討論時注意到，品質是評估可比較物業及停車位的最重要準則，而由於近期發生的重大事件（例如2019冠狀病毒病疫情）的獨特性，獨立估值師將搜尋範圍限制於過去12個月，以準確地反映香港現時的市場。吾等透過各信譽良好的地產經紀網站進行案頭調查，得悉區內與該物業類似的辦公室及停車位成交極少。基於吾等與獨立估值師的討論，獨立估值師已納入所有最合適的可比較物業及可比較停車位交易，該等可比較交易符合按其所深知、盡悉及確信而識別出之選擇準則（即品質、位置、尺寸）。

領智函件

獨立估值師就物業估值所採用的直接比較法使用近期可比較銷售，被視為達致物業及停車位市值的最適當及最常用的方法。然而，由於可比較銷售交易極少，而獨立估值師已考慮所有適合於進行物業估值的交易，為進一步評估物業估值是否公平合理，吾等已選擇使用現有辦公室物業及停車位的可比較市場叫價。

吾等於各信譽良好的地產經紀網站進行案頭調查，並據此編製於最後實際可行日期的現有辦公室物業樓盤，該等樓盤為(i)甲級寫字樓物業；(ii)位於長沙灣；及(iii)總樓面面積（「總樓面面積」）介乎5,000至7,000平方呎。吾等已識別以下九個可比較樓盤（「可比較物業樓盤」）：

樓宇	總樓面面積 (平方呎)	售價 (百萬港元)	總樓面面積 單位售價 (平方呎) (港元)
卓匯中心	5,961	75.00	12,582
卓匯中心	5,961	75.00	12,582
卓匯中心	5,961	86.00	14,499
卓匯中心	5,961	82.66	13,800
卓匯中心	5,961	83.45	13,399
卓匯中心	5,961	86.44	14,501
環薈中心	6,973	73.00	10,400
擎天廣場	5,835	68.27	11,700
擎天廣場	5,835	58.35	10,000
		最高	14,501
		平均	12,607
		最低	10,000
該物業	5,961	66.00	11,072

資料來源：<http://www.primeoffice.com.hk/>、<https://www.hongkongoffices.com/>、<http://oir.centanet.com/>

附註：所有可比較物業樓盤均不包括停車位，因此上文所述的該物業市值不包括獨立估值師所估值的三個停車位的市值。

上述可比較物業樓盤的售價介乎每平方呎約10,000港元至每平方呎約14,501港元，平均每平方呎約12,607港元。吾等注意到，物業估值中辦公室部分的價格介乎可比較物業樓盤的價格範圍內，並低於可比較物業樓盤的平均價格。

由於可比較物業樓盤包括(i) 6個面積完全相同及位於同一樓宇的可比較物業；(ii) 3個位於同一地區、與該物業距離5分鐘步程內且面積相若的可比較物業；及(iii) 所有可比較物業樓盤均屬相同品質評級，吾等認為，將物業估值中辦公室部分與可比較物業樓盤作比較，乃按現行市場對相似辦公室物業的預期評估物業估值是否公平合理的適當方法。

領智函件

吾等亦已識別(i)位於甲級寫字樓物業；及(ii)位於長沙灣的停車位於最後實際可行日期的現行市場叫價。吾等已識別以下五個可比較放盤(「可比較停車位放盤」)：

樓宇	售價 (百萬港元)
億京廣場二期	2.30
億京廣場二期	2.80
億京廣場二期	4.80
億京廣場二期	4.80
金百盛中心	2.90
	最高 4.80
	平均 3.52
	最低 2.30
該物業的停車位	2.46

資料來源：<https://www.house730.com/>

附註：上文所示該物業的停車位的價值為一個停車位的價值，經計及獨立估值師所估計該物業的三個停車位的總市值(即7,380,000港元)。

以上可比較停車位放盤介乎2,300,000港元至4,800,000港元，平均約為3,520,000港元。吾等得悉物業估值的停車位部分符合可比較停車位放盤範圍內，並低於可比較停車位放盤的平均價。

由於可比較停車位放盤全部(i)位於甲級寫字樓內；及(ii)位於同一區域並與該物業距離5分鐘步程，吾等認為，按現行市場對相似停車位的預期，將物業估值的停車位部分與可比較停車位放盤比較乃公平合理。

物業估值假設

吾等已審閱獨立估值師就物業估值作出的一般假設，包括(i)該物業或該物業構成其部份用途的樓宇已獲得所有必要之法定批准；(ii)按指定年期支付年度名義土地使用費用之物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；(iii)該物業的擁有人於授出的整個有關未屆滿年期內對該物業擁有可強制執行的業權，以及擁有使用、佔用或轉讓該物業的自由及不受中斷的權利；(iv)於建設該物業時概無使用有害或危險之物料或技術；(v)該物業並不受限於任何不尋常或過份繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權；(vi)該物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道；及(vii)該物業樓宇之維修成本及保養費用在所有樓宇擁有人之間分攤，且概無任何繁重之未履行責任。吾等信納上述假設普遍於物業及停車位估值中採用，且用作評估該物業的市值屬公平合理。

經考慮獨立估值師於物業估值之資歷及經驗、獨立估值師之獨立性及獨立估值師應用之估值方法以及基準及假設，吾等認為獨立估值師就釐定物業估值所用之方法及基準屬合適。鑑於上文以及吾等並無獲悉任何不尋常事項令吾等相信物業估值並無按合理基準編製，吾等認為物業估值為評估代價的公平及合理因素。

該車輛的估值

為評估代價是否公平合理，吾等亦已審議本通函附錄六車輛估值報告所載，獨立估值師以市場法所編製該車輛於估值日的估值（「車輛估值」），其金額為1,730,000港元，並按照上市規則第13.80條附註1(d)的規定就車輛估值進行必要盡職審查。吾等已審閱並查詢(i)獨立估值師與 貴公司的委聘條款，包括車輛估值的工作範圍；(ii)獨立估值師就編製車輛估值報告的資歷及經驗；及(iii)獨立估值師對進行車輛估值採取的步驟及盡職審查措施。根據獨立估值師提供的授權書及其他相關資料以及根據吾等與彼等的面談，吾等信納獨立估值師的委聘條款以及其就編製車輛估值報告的資歷及經驗。吾等得悉獨立估值師的工作範疇適合其達致須予提供的意見，而工作範疇並無限制，致使估值師就車輛估值報告提供的確定程度可能有不利影響。獨立估值師確認，除就車輛估值獲委聘而應收的一般專業費用外，概無可向該協議訂約方收取任何費用或利益的安排。估值師亦確認，彼並不知悉與 貴公司或任何其他訂約方之間有任何關係或利益，從而可能被合理地認為對其就車輛估值擔任 貴公司的獨立估值師的獨立性造成影響。

為進行盡職審查，吾等已自行為該車輛進行獨立視察，並向獨立估值師提出相關查詢。於吾等視察期間，吾等並無注意到任何明顯缺陷或任何與吾等獲得的該車輛資料矛盾之處。然而，吾等無法報告該車輛有否機械故障，概無對該車輛的性能進行測試。

車輛估值方法

吾等已審閱車輛估值報告以及獨立估值師於達致車輛估值時所作工作，並與獨立估值師就達致於估值日的車輛估值時所採用的方法、基礎及假設進行討論。吾等注意到，車輛估值乃根據《國際評估準則》(2020年)以及公認估值程序及慣例編製，該估值程序符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之規定。該車輛的型號為2015年賓利Flying Spur W12，乃透過考慮近期就類似資產支付的價格使用市場法估值，並對所示市場價格作出調整，以反映所估值資產相對市場可比較項目的狀況及用途。已分析類似型號的可比較車輛，並仔細權衡各車輛的所有相關優點及缺點，以達致市值的公平比較。

據獨立估值師所告知，市場法(據吾等理解，市場法與直接比較法基本上相同)被視為評估該車輛價值的適當方法，原因是可取得可比較車輛的實際銷售交易的市場資料，有關資料被視為該車輛的公平值的最佳指標。

獨立估值師亦表示，已假設市場上可比較車輛的銷售交易已考慮到任何相關的應計折舊，而該等折舊乃依據所觀察的狀況、與同類新車輛相比的現有及預期可使用性、保養條款、特性、使用程度及所有其他被視為對車輛價值具有影響的因素而得出。因此，獨立估值師就車輛估值所採用的市場法將固有地考慮應計折舊，而獨立估值師亦已考慮該車輛的現況，並與市場上實際買賣的可比較車輛比較。由於獨立估值師就車輛估值所使用的可比較車輛的車齡及狀況與該車輛相若，故折舊被視為相近。

吾等得悉，獨立估值師亦曾考慮其他估值方法，例如成本法及收入法。根據成本法，價值乃按類似資產現時市價，計算在新情況下重新製造或重置所評估資產的成本，包括運輸成本、安裝費、調試費及顧問費，然後對應計折舊作出調整後得出。根據收入法，價值是根據擁有權的未來經濟利益的現值而釐定。此方法一般適用於由商業企業的所有資產(包括營運資金以及有形及無形資產)組成的資產組合。就成本法而言，該車輛的估計成本及累計折舊受限於多項假設及變數，而收入法則不適用，原因是該車輛將不會用於產生收入。因此，獨立估值師認為成本法及收入法兩者較不適合用於估值該車輛。吾等得悉，市場法常用於達致車輛的市場價值。有見及此，吾等同意獨立估值師採用市場法進行車輛估值。

可比較車輛

吾等注意到，於釐定該車輛的市值時，獨立估值師已採用市場法，並參考相關市場的近期可比較銷售交易。已分析型號相近的可比較車輛，並審慎挑選每部車輛以達致公平的市值比較。吾等已就可比較車輛銷售（「可比較車輛」）進行案頭調查，並注意到該等交易的價格符合獨立估值師所告知者。根據吾等與獨立估值師的討論，獨立估值師已納入所有符合搜尋準則的最合適可比較項目。

車輛估值假設

吾等已審閱獨立估值師就車輛估值作出的一般假設，包括該車輛(i)將按其現況繼續在 貴集團業務中使用，而設計、建造及安裝時並無有關收入的特定參考；(ii)將在可預見將來獲延續以其現況使用；及(iii)並未設立任何產權負擔。吾等信納該等假設普遍於車輛估值中採用，且用作評估該車輛的市值屬公平合理。

經考慮獨立估值師於車輛估值之資歷及經驗、獨立估值師之獨立性及獨立估值師應用之估值方法以及基準及假設，吾等認為獨立估值師就釐定車輛估值所用之方法及基準屬合適。鑑於上文以及吾等並無獲悉任何不尋常事項令吾等相信車輛估值並無按合理基準編製，吾等認為車輛估值為評估代價的公平及合理因素。

有關代價的結論

經考慮(i)物業估值及車輛估值乃由獨立專業估值師根據《國際評估準則》(2020年)按合理基準達致；(ii)誠如上文所載，吾等之盡職審查(包括與獨立估值師進行討論及審閱估值師所採納之方法及可比較公司挑選準則之相關文件)顯示物業估值及車輛估值已妥善進行，且吾等認為物業估值報告及車輛估值報告所示之物業估值及車輛估值為該物業及該車輛市值的公平及合理指標；(iii)獨立估值師於估值該物業及該車輛的資歷及經驗；及(iv)代價74,000,000港元較目標公司於2020年9月30日的經重估資產淨值約39,700,000港元與股東貸款約34,400,000港元的總和約74,100,000港元略為折讓約0.13%，故吾等認為代價對獨立股東而言屬公平合理，且按一般商業條款訂立。

4.5 先決條件

交割須待(其中包括)達成以下條件並以此為條件：

- (a) 獨立股東(根據上市規則有權投票且無須放棄投票)根據上市規則適用條文、貴公司組織章程細則及香港適用法律及法規，於貴公司股東大會上通過所有決議案，批准貴公司訂立該協議及進行該協議項下擬進行的交易；
- (b) 就該協議項下擬進行的交易妥為簽立所有交易文件；
- (c) 買方已取得由買方委聘的合資格獨立估值師對目標公司的主要資產進行評值的估值報告，確認目標公司的主要資產價值不低於75,000,000港元；
- (d) 賣方於該協議日期在該協議項下提供的保證於交割日期仍屬真實、準確及並無誤導成分；
- (e) 已就收購事項導致目標公司控制權的變動向第三方(包括但不限於任何銀行)取得所需同意或批准及/或向任何第三方發出所需通知(如適用)；
- (f) 目標公司並無發生任何對其造成重大不利影響的事件；
- (g) 賣方已應買方要求，向買方提供該物業的業權契據及該車輛的所有權文件，供買方進行盡職審查；及
- (h) 已就該協議項下擬進行的交易向任何機構或第三方取得所有必要批准、存檔、授權及同意(如適用)。

達成條件的最後截止日期為2020年12月31日(或賣方與買方書面協定的有關其他日期)。倘於最後截止日期或之前，任何條件未獲達成，則買方並無責任完成收購事項及轉讓事項，而該協議可由買方向賣方發出書面通知終止。倘於最後截止日期或之前尚未達成條件(a)，則賣方可向買方發出書面通知終止該協議。

4.6 交割

待上述所有先決條件達成後，交割將於交割日期落實。

交割後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，因此，目標公司的財務資料將於 貴集團的賬目綜合入賬。

4.7 終止

買方及賣方可於交割日期前任何時間以書面方式協定於交割前終止該協議。

倘買方未能根據該協議全數結算代價，賣方有權要求買方於60天或賣方可能同意之有關其他時間內向賣方退回待售股份及／或轉回股東貸款，而賣方須向買方退回已自買方收取之所有代價款項。

4.8 彌償

根據該協議，於交割日期後，賣方同意就買方及／或目標公司於任何時間因以下原因而可能遭受的任何申索、要求、訴訟、責任、罰款、損失、損害或收費，向買方作出全面彌償、保障、抗辯、承擔任何責任，並使買方無損：

- (a) 該協議所載的任何聲明、保證及／或契諾於交割日期或之前屬不真實、不準確或具誤導性；或
- (b) 賣方違反其於該協議或有關該交易的任何交易文件項下的任何責任。

有關該協議項下條款的總結

考慮到(i)股東貸款的轉讓事項乃根據賣方與買方之間的商業決定，以及按一般商業條款訂立；(ii)代價公平合理；(iii) 貴公司可於交割後享有目標公司主要資產的相關利益，故悠長的付款條款對 貴公司有利；及(iv)該協議項下的先決條件與資產型公司的類似買賣協議所載者相符，故吾等認為該協議的條款公平合理及不遜於標準市場慣例。

5. 收購事項的財務影響

交割後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，其財務報表將於 貴集團的綜合財務報表綜合入賬。因此，目標集團的表現將影響 貴集團的損益表。根據 貴公司截至2020年6月30日止六個月的未經審核綜合財務資料， 貴公司於2020年6月30日的資產總值及負債總額分別約為243,800,000港元及約115,800,000港元。

由於代價將會分三階段付清（於交割日期支付18,000,000港元、於交割日期起計六個月屆滿當日支付34,400,000港元，以及於交割日期滿一週年當日支付21,600,000港元）， 貴集團將不需即時支出大量現金及現金等價物。

5.1 資產及負債

誠如本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考資產負債表所載，於交割後，經擴大集團的未經審核備考綜合資產總值將增至約267,500,000港元，而經擴大集團的未經審核備考綜合負債總額將增至約139,500,000港元。

5.2 盈利

於2019財年， 貴集團的經審核綜合純利約為1,600,000港元。根據本通函附錄二所載目標公司的財務資料，目標公司截至2020年6月30日止六個月的經審核虧損淨額約為800,000港元。於交割後，目標公司的業績將於 貴集團的賬目綜合入賬。於交割後，預期 貴集團的收入將會因該物業可能產生的租金收入而增加，而 貴集團的開支將會因該物業及該車輛將產生相當金額的折舊而增加。

基於上文所述有關該交易的財務影響，吾等認為收購事項對 貴集團整體而言具有正面財務影響，並符合 貴集團及股東的整體利益。

謹請注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在呈列 貴集團於交割後的財務狀況。

5.3 其他事項

於該交易後，應付買方董事酬金及買方董事應收實物利益將不會有任何變動。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管收購事項並非於 貴公司一般及日常業務過程中進行，惟該協議的條款乃按一般商業條款訂立，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就此提呈的相關決議案。

致：永豐集團控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
領智企業融資有限公司
董事
蘇景瑋
謹啟

2020年11月30日

附註： 蘇景瑋先生為證券及期貨條例項下的負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於投資銀行及企業融資方面擁有逾9年經驗。

1. 本集團的綜合財務資料

本集團截至2020年6月30日止六個月以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年的詳細財務資料，已分別於以下本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告以及本公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的年報披露，該等報告已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.xhsl.com.hk>)刊發及登載。

- 本公司於2020年9月18日刊發截至2020年6月30日止六個月的中期報告(第16至40頁)(超連結：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0918/2020091800890.pdf>)；
- 本公司於2020年4月8日刊發截至2019年12月31日止年度的年報(第75至164頁)(超連結：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0408/2020040800189.pdf>)；
- 本公司於2019年4月10日刊發截至2018年12月31日止年度的年報(第72至152頁)(超連結：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0410/ltn20190410075.pdf>)；及
- 本公司於2018年4月10日刊發截至2017年12月31日止年度的年報(第70至140頁)(超連結：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0410/ltn20180410197.pdf>)。

上述財務報表以提述方式納入本通函，並構成本通函一部分。

債項聲明

債項

於2020年9月30日營業時間結束時，經擴大集團有未償還借款約81,633,000港元，包括：

- (a) 有抵押銀行貸款約42,116,000港元，由本公司提供擔保；
- (b) 有抵押銀行貸款約1,363,000港元，由董事及一間關連公司為目標公司提供擔保；
- (c) 無擔保租賃負債約3,711,000港元；及
- (d) 應付一名股東款項約34,443,000港元。

於2020年9月30日營業時間結束時，經擴大集團的抵押資產如下：

- (a) 動用銀行融資以發出銀行擔保約600,000港元，乃由有抵押銀行存款約789,000港元擔保；
- (b) 以出租人對租賃資產的押記為抵押的租賃負債約2,383,000港元；
- (c) 本公司總賬面淨值約65,104,000港元的租賃土地及樓宇；
- (d) 目標公司總賬面淨值約31,109,000港元的投資物業；及
- (e) 貿易應收款項中約9,196,000港元與發票貼現銀行貸款安排有關。

承諾

於2020年9月30日（就編製本債項聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團就添置物業、廠房及設備已訂約惟並未於綜合財務報表撥備的資本開支約為727,000港元。

除上文所述者及集團內負債及擔保外，於2020年9月30日營業時間結束時，經擴大集團並無任何尚未償還之已發行、未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃承諾或其他重大或然負債。

董事確認，自2020年9月30日以來，經擴大集團的債項及或然負債並無重大變動。

營運資金聲明

董事認為，經計及該交易、經擴大集團可用的財務資源及貸款融資後，經擴大集團將有充足營運資金應付自本通函日期起計至少12個月的需求。

重大不利變動

除上文所披露者外，董事並不知悉自2019年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日）以來，本集團的財務或營運狀況有任何重大不利變動。

經擴大集團的財務及營運前景

本集團主要業務包括於香港及中國提供海上貨運及貨運代理服務。

目標公司從事持有物業，擁有一間辦公室物業及三個停車位。

根據獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司對該物業的估值，該物業於2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年9月30日的市值分別約為73,500,000港元、77,500,000港元、78,700,000港元及73,400,000港元。該物業於2020年9月30日的市值為73,400,000港元，較該物業於2019年12月31日的市值下跌6.8%，回落至略低於2017年12月31日的市值。

根據第一太平戴維斯每月刊發的香港辦公室租賃研究刊物2020年10月版，近期2019冠狀病毒病爆發對香港於2020年的辦公室租金造成重大影響，於2020年第三季全港辦公室租金錄得3.4%的整體跌幅。然而，九龍西的辦公室租金所受影響甚微，僅錄得0.3%跌幅，相較之下，中環、灣仔／銅鑼灣及港島東地區的租金於2020年第三季度分別大幅下跌5.0%、6.6%及4.2%。於2019冠狀病毒病疫情結束後，預期香港的辦公室租金將會隨香港經濟同步復甦。

本集團認為，近期香港物業市場回調為本集團提供收購物業的良機。

經擴大集團有意繼續沿用現有經營模式，提供海上貨運及貨運代理服務並開拓物業投資的未來前景，以實現本公司的發展潛力及增加股東回報。本集團相信，於交割後，該物業將帶來穩定的租金收入，以及帶來資本增值潛力。

以下為獨立申報會計師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出以供載入本通函而編製之會計師報告全文。



Mazars CPA Limited
中審眾環(香港)會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road,
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道 18 號中環廣場 42 樓
Tel 電話: +852 2909 5555
Fax 傳真: +852 2810 0032
info@mazars.hk
www.mazars.hk

恒和香港投資有限公司過往財務資料的獨立申報會計師報告

緒言

吾等就恒和香港投資有限公司(「目標公司」)載於第II-5至II-28頁之過往財務資料發出報告,該等財務資料包括目標公司於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日之財務狀況表,以及目標公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月(「相關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第II-5至II-28頁所載過往財務資料構成本報告之一部分,乃供收錄於永豐集團控股有限公司(「貴公司」)日期為2020年11月30日有關 貴公司收購目標公司(「收購事項」)之通函(「通函」)而編製。

董事對過往財務資料須承擔之責任

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製反映真實公平意見之過往財務資料,以及實施目標公司董事認為必要之內部監控,以使編製過往財務資料時不存在不論是否因欺詐或錯誤所致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任乃就過往財務資料發表意見並向 閣下匯報。吾等根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。此準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及執行工作,以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述而作出合理確認。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料之金額及披露事項有關之憑證。選取之程序視乎吾等之判斷而定，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤所致）之風險。於作出該等風險評估時，吾等考慮與目標公司根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製反映真實公平意見之過往財務資料相關之內部監控，以設計於各類情況下適當之程序，惟並非為就目標公司內部監控之成效發表意見。吾等之工作亦包括評估董事所用之會計政策是否恰當及彼等所作會計估算是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，過往財務資料根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，真實公平地反映目標公司於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日之財務狀況，以及目標公司於相關期間各自之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之相應過往財務資料

吾等已審閱目標公司於追加期間之相應過往財務資料，該等財務資料包括截至2019年6月30日止六個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（統稱「追加期間相應過往財務資料」）。目標公司董事負責根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間相應過往財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間相應過往財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務與會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據《香港審計準則》進行之審計範圍為小，故無法保證吾等將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並無發表審計意見。根據吾等的審閱，並無事宜致使吾等相信就會計師報告而言，追加期間相應過往財務資料在各重大方面並非根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製。

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

調整

在編製過往財務資料時，第II-4頁所界定之相關財務報表未作調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註9，當中包括目標公司就相關期間宣派股息的資料。

編製或審核財務報表

目標公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的財務報表已由盧葉堂會計師行有限公司(註冊會計師(執業))根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審核。目標公司並無就2019年12月31日之後的任何期間編製法定經審核財務報表，原因為該等報表尚未到期刊發。

此致

永豐集團控股有限公司
董事會 台照

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，2020年11月30日

目標公司過往財務資料

編製過往財務資料

以下載列構成本會計師報告一部分之過往財務資料。

目標公司相關期間之過往財務資料所依據之財務報表（「**相關財務報表**」），由目標公司董事根據依循香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）之會計政策編製，並由香港執業會計師中審眾環（香港）會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

過往財務資料以目標公司的功能貨幣港元（「**港元**」）呈列，除非另有指明，否則所有數值均約整至最接近之千位數（千港元）。

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
收益	4	1,950	746	144	72	72
其他收入	5	1	1	1	1	1
其他經營開支		(2,127)	(2,422)	(2,022)	(1,150)	(816)
融資成本	6	(145)	(141)	(109)	(59)	(39)
除稅前虧損	6	(321)	(1,816)	(1,986)	(1,136)	(782)
所得稅開支	8	(394)	—	—	—	—
年度／期間虧損及年度／ 期間全面開支總額		<u>(715)</u>	<u>(1,816)</u>	<u>(1,986)</u>	<u>(1,136)</u>	<u>(782)</u>

財務狀況表

	附註	於12月31日			於
		2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	6月30日 2020年 千港元
非流動資產					
投資物業	10	34,249	33,107	31,965	31,394
汽車	11	1,244	311	—	—
		<u>35,493</u>	<u>33,418</u>	<u>31,965</u>	<u>31,394</u>
流動資產					
按金及其他應收款項		108	108	108	108
可收回所得稅		28	169	—	—
銀行結餘		581	406	554	584
		<u>717</u>	<u>683</u>	<u>662</u>	<u>692</u>
流動負債					
應計費用及其他應付款項		5	5	5	5
應付一名股東款項	12	28,783	30,342	32,743	33,943
計息借款	13	5,668	4,136	2,567	1,768
租賃負債	14	320	320	320	293
		<u>34,776</u>	<u>34,803</u>	<u>35,635</u>	<u>36,009</u>
流動負債淨額		<u>(34,059)</u>	<u>(34,120)</u>	<u>(34,973)</u>	<u>(35,317)</u>
總資產減流動負債		<u>1,434</u>	<u>(702)</u>	<u>(3,008)</u>	<u>(3,923)</u>
非流動負債					
租賃負債	14	773	453	133	—
資產淨值(負債淨額)		<u>661</u>	<u>(1,155)</u>	<u>(3,141)</u>	<u>(3,923)</u>
資本及儲備					
股本	15	—*	—*	—*	—*
累計溢利(虧損)		661	(1,155)	(3,141)	(3,923)
權益(虧拙)總額		<u>661</u>	<u>(1,155)</u>	<u>(3,141)</u>	<u>(3,923)</u>

* 金額少於1,000港元

權益變動表

	股本 千港元 (附註15)	累計溢利 (虧損) 千港元	總計 千港元
於2017年1月1日	—*	1,376	1,376
年度虧損及年度全面開支總額	—	(715)	(715)
於2017年12月31日及2018年1月1日	—*	661	661
年度虧損及年度全面開支總額	—	(1,816)	(1,816)
於2018年12月31日及2019年1月1日	—*	(1,155)	(1,155)
年度虧損及年度全面開支總額	—	(1,986)	(1,986)
於2019年12月31日及2020年1月1日	—*	(3,141)	(3,141)
期間虧損及期間全面開支總額	—	(782)	(782)
於2020年6月30日	—*	(3,923)	(3,923)
(未經審核)			
於2019年1月1日	—*	(1,155)	(1,155)
期間虧損及期間全面開支總額	—	(1,136)	(1,136)
於2019年6月30日	—*	(2,291)	(2,291)

* 金額少於1,000港元

現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
經營活動						
除稅前虧損		(321)	(1,816)	(1,986)	(1,136)	(782)
調整：						
折舊		2,075	2,075	1,453	882	571
融資成本		145	141	109	59	39
利息收入		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
營運資金變動前的 經營現金流入(流出)		1,898	399	(425)	(196)	(173)
營運資金變動：						
應計費用及其他應付款項		-	-	-	3	-
營運產生(所用)的現金		1,898	399	(425)	(193)	(173)
(已付)已退回所得稅		(225)	(141)	169	-	-
經營活動所得(所用)現金淨額		1,673	258	(256)	(193)	(173)
投資活動						
已收利息		1	1	1	1	1
投資活動所得現金淨額		1	1	1	1	1
融資活動						
已付利息		(145)	(141)	(109)	(59)	(39)
償還計息借款	17	(1,514)	(1,532)	(1,569)	(780)	(799)
償還租賃負債	17	(320)	(320)	(320)	(160)	(160)
來自一名股東的墊款	17	266	1,559	2,401	1,001	1,200
融資活動(所用)所得現金淨額		(1,713)	(434)	403	2	202
現金及現金等價物(減少) 增加淨額		(39)	(175)	148	(190)	30
於報告期初的現金及 現金等價物		620	581	406	406	554
於報告期末的現金及現金等 價物，即銀行結餘		581	406	554	216	584

過往財務資料附註

1. 一般資料

恒和香港投資有限公司(「目標公司」)為一間於2011年5月24日在香港註冊成立的有限公司。目標公司的最終控股方為劉與量先生及唐鴻琛女士。目標公司的註冊辦事處位於香港新界大埔黃宜凹雍宜路1號雍怡雅苑洋房B1。

目標公司的主要業務為持有物業。

2. 過往財務資料之編製及呈列基準

過往財務資料呈列目標公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月(「相關期間」)之財務往績記錄，並運用與永豐集團控股有限公司(「貴公司」)截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表所應用之會計政策在重大方面一致之會計政策編製(於2020年1月1日或之後開始的財政年度生效的香港財務報告準則除外)，以供載入 貴公司就收購目標公司向其股東發出之通函。

過往財務資料乃由目標公司之董事根據目標公司於相關期間的相關財務報表編製。於編製過往財務資料時，目標公司之董事並無對相關財務報表作出任何調整。相關財務報表乃由目標公司之董事參考目標公司先前就相關期間刊發的財務報表編製。

本通函所載的財務資料並不構成目標公司於該等財政年度或期間的指明財務報表(定義見香港公司條例第436條)。目標公司毋須亦並無向公司註冊處處長交付其指明財務報表。

目標公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的指明財務報表已由盧葉堂會計師行有限公司(註冊會計師(執業))審核。核數師報告為無保留意見或在其他方面修改；並不包括對任何核數師以強調事項而並無就報告作出保留意見之方法提請垂注之事宜之提述；及並不載有香港公司條例第406(2)或407(2)或(3)條項下之聲明。

過往財務資料乃根據附註3所載之符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製。

3. 主要會計政策概要

合規聲明

過往財務資料已根據下文所載依循香港財務報告準則(其總稱涵括香港會計師公會頒佈之一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋以及香港公認會計原則)之基準編製。

過往財務資料亦遵守香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。

香港會計師公會已於相關期間頒佈多項新訂／經修訂香港財務報告準則。就編製過往財務資料而言，目標公司已貫徹採納所有與其業務有關且於相關期間生效之香港財務報告準則。

持續經營

財務報表乃按照適用於持續經營基準的原則編製。鑒於流動負債淨額及資本虧拙，該等原則適用與否需取決於日後是否能持續取得充足資金或達到營運盈利。目標公司的股東已確認彼有意於有需要時向目標公司提供足夠資金，以維持目標公司的持續經營。

計量基準

編製過往財務資料所採用之計量基準為歷史成本法。

投資物業

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損計算。

折舊乃按投資物業之估計剩餘價值，以直線法於未屆滿租期內撇銷其成本減累計減值虧損。

目標公司根據租賃持有的投資物業的入賬方式與其他使用權資產相同。該等投資物業於未到期租期內確認折舊。

投資物業於出售或永久不再使用該投資物業且其出售預期將不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生的任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與該資產賬面值的差額計算）於取消確認項目的期間計入損益。

財務工具

財務資產

確認及取消確認

財務資產乃當及僅當目標公司成為工具合約條文的訂約方時按交易日基準確認。

財務資產於且僅於以下情況時取消確認：(i)目標公司對財務資產產生的未來現金流的合約權利屆滿時；或(ii)目標公司轉讓財務資產及(a)目標公司已轉移財務資產擁有權的絕大部分風險及回報；或(b)目標公司既無轉移亦無保留該項財務資產擁有權的絕大部分風險及回報，但並無保留該項財務資產之控制權時。

倘目標公司保留所轉讓財務資產之擁有權之絕大部分風險及回報，則目標公司繼續確認該財務資產。

倘目標公司既無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制所轉讓資產，則目標公司以其持續參與程度及其可能須支付相關負債之金額為限確認財務資產。

分類及計量

財務資產（沒有重大融資成分的應收賬款除外）初步按公平值加（就並非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的財務資產而言）直接歸屬於收購財務資產的交易成本確認。該等貿易應收款項初步按其交易價格計量。

於初步確認時，財務資產分類為(i)按攤銷成本計量；(ii)按公平值計入其他全面收益計量之債務投資；(iii)按公平值計入其他全面收益計量之股本投資；或(iv)按公平值計入損益計量。

初步確認時的財務資產分類取決於目標公司管理財務資產的業務模式和財務資產的合約現金流量特徵。財務資產在初步確認後不會重新分類，除非目標公司改變其管理財務資產之業務模式，在此情況下，所有受影響的財務資產在更改業務模式後之首個年度報告期間的第一日重新分類。

按攤銷成本計量之財務資產

倘財務資產符合以下兩個條件且並非指定為按公平值計入損益，該財務資產即按攤銷成本計量：

- (i) 其由旨在通過持有財務資產收取合約現金流量的業務模式持有；及
- (ii) 其合約條款於特定日期可產生現金流量，而該現金流量僅為支付未償還本金之本金及利息。

按攤銷成本計量之財務資產其後使用實際利息法計量，並可出現減值。減值、折舊或攤銷過程所產生之收益及虧損於損益確認。

目標公司按攤銷成本計量之財務資產包括按金及其他應收款項以及銀行結餘。

財務負債

確認及取消確認

財務負債只會於目標公司成為工具合約條文的訂約方時確認。

財務負債只會於負債終絕時方取消確認，即有關合約訂明的責任獲解除、註銷或屆滿時。

分類及計量

財務負債初步按公平值加(就並非按公平值計入損益列賬的財務負債而言)直接歸屬於發行財務負債的交易成本確認。

目標公司之財務負債包括應付一名股東款項、應計費用及其他應付款項以及計息借款。除按公平值計入損益之財務負債外，所有財務負債均初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響屬微不足道，則按成本列賬。

財務資產及香港財務報告準則第9號下之其他項目之減值

目標公司就按攤銷成本計量的財務資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。除下文詳述的指定處理方式外，於各報告日期，倘財務資產的信貸風險自初步確認後大幅增加，則目標公司按相等於整個存續期內預期信貸虧損之金額計量該財務資產的虧損撥備。倘財務資產的信貸風險自初步確認後未有大幅增加，則目標公司按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量該財務資產的虧損撥備。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損是財務工具預期年期內的信貸虧損(即所有現金短欠的現值)的概率加權估計。

就財務資產而言,信貸虧損為根據合約結欠實體的合約現金流量與實體預期收取的現金流量之間的差額之現值。

整個存續期之預期信貸虧損指在財務工具預期年期內所有可能發生的違約事件將導致的預期信貸虧損,而12個月預期信貸虧損則指於報告日期後12個月內可能發生的財務工具違約事件預期會造成的整個存續期預期信貸虧損部分。

違約的定義

目標公司認為以下情況就內部信貸風險管理而言構成違約事件,因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的財務資產目標公司未必能收回。

- (i) 內部產生或取自外部來源的資料表明,債務人不太可能向債權人(包括目標公司)全數還款(不考慮目標公司持有的任何抵押品);或
- (ii) 交易對手違反財務契諾。

不管上文分析,目標公司認為,倘財務資產逾期超過90日即屬違約,除非目標公司有合理可靠資料顯示較寬鬆的違約標準更為合適,則作別論。

評估信貸風險大幅增加

評估財務工具信貸風險是否自初步確認後大幅增加時,目標公司將財務工具於報告日期發生違約的風險與財務工具於初步確認日期發生違約的風險加以比較。作出此評估時,目標公司會考慮合理及可靠的定量及定性資料,包括過往經驗及毋須付出過多成本或努力即可取得的前瞻性資料。不管上述評估的結果,倘合約付款逾期超過30日,目標公司即假定財務工具的信貸風險自初步確認後大幅增加。

儘管有上文所述,倘財務工具於報告日期被判定為信貸風險偏低,目標公司即假設財務工具的信貸風險自初步確認後並無大幅增加。

低信貸風險

在以下情況下,財務工具會被判定為信貸風險偏低:

- (i) 其違約風險偏低;
- (ii) 借款人有很強的能力履行短期內的合約現金流量責任;及
- (iii) 經濟及商業環境的長期不利變動有可能但不一定會降低借款人履行其合約現金流量責任的能力。

所有財務工具均釐定為擁有低信貸風險。

信貸減值財務資產

當發生一項或多項事件而對財務資產的估計未來現金流量產生不利影響時，該財務資產即為出現信貸減值。財務資產出現信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財政困難；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財政困難有關的經濟或合約原因向借款人授出貸款人原本不會考慮的特惠；
- (d) 借款人甚有可能破產或進行其他財務重組；
- (e) 因財政困難以致該財務資產的活躍市場消失；或
- (f) 以大幅折扣購買或產生財務資產，其反映已出現信貸虧損。

撤銷

當目標公司沒有合理預期收回財務資產全部或部分合約現金流量時，目標公司即撤銷財務資產。目標公司預期不會從撤銷金額中收回大部份款項。然而，經考慮法律意見後（如適用），已撤銷的財務資產仍可能根據目標公司收回到期款項的程序實施強制執行。任何隨後收回的款項會於損益中確認。

現金等價物

就現金流量表而言，現金等價物指可隨時轉換為已知金額現金，且價值變動風險不大的短期高流動性投資。

收入確認

經營租賃項下的租金收入在租出資產時以直線法於租期內確認。

外幣換算

目標公司財務報表包括的項目乃按目標公司經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。財務報表以港元呈列，即目標公司的功能貨幣。

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按期末匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於損益中確認。

非財務資產減值

於各報告期末，目標公司會審閱內部及外間資訊資源，以評估是否有跡象顯示其投資物業及汽車可能出現減值，或之前確認的減值虧損是否已不再存在或可能減少。若出現任何有關跡象，將會根據資產的公平值減出售成本及使用價值(以較高者為準)估計資產的可收回金額。如未能估計個別資產的可收回金額，則目標公司會估計能獨立產生現金流量的最小組別資產(即現金產生單位)的可收回金額。

倘目標公司估計某項資產或現金產生單位的可收回金額將低於其賬面值，則該項資產或現金產生單位的賬面值會下調至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認為開支。

所撥回的減值虧損以該項資產或現金產生單在以往期間並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值為限。減值虧損撥回即時於損益中確認為收入。

租賃

目標公司於合約初始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

作為承租人

目標公司已選擇不從租賃組成部分中分離出非租賃組成部分，並對各個租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬作為單獨租賃組成部分。

目標公司對於租賃合約內各個租賃組成部分單獨入賬作為一項租賃。目標公司根據租賃組成部分的相對單獨價格將合約代價分配至各個租賃組成部分。

目標公司於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產乃按成本進行初始計量，其中包括：

- (a) 租賃負債的初始計量金額；
- (b) 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減已收取的任何租賃優惠；
- (c) 目標公司產生的任何初始直接成本；及
- (d) 目標公司拆除及移除相關資產、恢復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

隨後，使用權資產按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。於租期及使用權資產之估計可使用年期（以較短者為準）按直線法計提折舊（除非租賃於租期結束前將相關資產的所有權轉移至目標公司或倘使用權資產的成本反映目標公司將行使購買選擇權—於該情況下，將於相關資產之估計可使用年內計提折舊），如下：

汽車 30%

租賃負債乃按於合約開始日期尚未支付之租賃付款現值進行初始計量。

計入租賃負債計量的租賃付款包括下列於租期內使用相關資產的使用權且於開始日期尚未支付之付款：

- (a) 固定付款（包括實質性固定付款）減任何應收租賃優惠；
- (b) 取決於一項指數或比率之可變租賃付款；
- (c) 根據剩餘價值擔保預期應付之款項；
- (d) 購買權的行使價（倘目標公司合理確定行使該權利）；及
- (e) 終止租賃的罰款付款（倘租期反映目標公司行使終止權終止租賃）。

租賃付款使用租賃的隱含利率貼現，或倘該利率無法可靠地釐定，則採用承租人之增量借款利率。

隨後，租賃負債透過增加賬面值以反映租賃負債之利息及調減賬面值以反映已付的租賃付款進行計量。

當租期出現變動而產生租賃付款變動或重新評估目標公司是否將合理確定行使購買選擇權時，租賃負債使用經修訂貼現率進行重新計量。

倘剩餘價值擔保、實質性固定租賃付款出現變動或一項指數或利率有變（浮動利率除外）而導致未來租賃付款出現變動，則使用原貼現率重新計量租賃負債。倘浮動利率有變而導致未來租賃付款出現變動，則目標公司使用經修訂貼現率重新計量租賃負債。

目標公司將租賃負債之重新計量金額確認為對使用權資產之調整。倘使用權資產賬面值減少至零且租賃負債計量有進一步調減，目標公司將於損益中確認任何重新計量之剩餘金額。

倘出現以下情況，租賃修訂則作為單獨租賃入賬：

- (a) 該修訂透過增加一項或以上相關資產之使用權利而擴大租賃範圍；及
- (b) 租賃代價增加之金額相當於經擴大範圍對應之單獨價格及為反映特定合約之情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

當租賃修訂並未作為單獨租賃入賬，於租賃修訂生效日期，

- (a) 目標公司根據上述相對單獨價格將代價分配至經修訂合約。
- (b) 目標公司釐定經修訂合約之租期。
- (c) 目標公司透過於經修訂租期使用經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現以重新計量租賃負債。
- (d) 就縮減租賃範圍之租賃修訂而言，目標公司透過減少使用權資產之賬面值將租賃負債之重新計量，以反映部分或全面終止該租賃，以及於損益中確認任何與部分或全面終止該租賃相關之收益或虧損。
- (e) 就所有其他租賃修訂而言，目標公司透過對使用權資產作出相應調整，對租賃負債進行重新計量。

作為出租人

目標公司於租賃開始日期將各項租賃分類為財務租賃或經營租賃。倘租賃將相關資產的擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉移，則分類為財務租賃。所有其他租賃均歸類為經營租賃。

倘目標公司為中間出租人，其將總租賃及分租賃作為兩項獨立合約入賬。倘總租賃為短期租賃，而目標公司已對其應用豁免確認，則分租賃歸類為經營租賃。否則應參考總租賃產生的使用權資產，將分租賃歸類為財務或經營租賃。

目標公司將租賃合約內各租賃部分與合約內的非租賃部分分別作為租賃入賬。目標公司按相對獨立價格將合約中的代價分配至各租賃部分。

目標公司對經營租賃應收款項應用香港財務報告準則第9號的終止確認及減值規定。

經營租賃的修訂自修訂生效日期起作為新租賃入賬，並將原租賃的任何預付或應計租賃款項視為新租賃的租賃款項一部分。

稅項

即期所得稅支出乃根據本期間的業績計算，並就毋須課稅或不可扣減項目作出調整。計算時所使用的稅率為於各報告期末已頒行或實際上已頒行的稅率。

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與其於財務報表內所示的賬面值於報告期末的所有暫時性差額，採用負債法作出撥備。然而，初步確認商譽或一項交易（業務合併除外）中的其他資產或負債所產生的任何遞延稅項，倘其於交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，則不會確認。

遞延稅項負債及資產乃根據各報告期末已頒行或實際上已頒行的稅率及稅法，按收回資產或清還負債的期間預期適用的稅率計量。

倘可能有未來應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時性差額、稅項虧損及抵免，則會確認遞延稅項資產。

關聯方

關聯方為與目標公司有關聯的人士或實體，

- (a) 倘一名人士符合以下條件，該名人士或其近親即為與目標公司有關聯：
 - (i) 對目標公司有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司控股公司的主要管理人員。
- (b) 倘一間實體符合以下任何條件，其即為與目標公司有關聯：
 - (i) 該實體與目標公司為同一集團的成員公司（即各控股公司、附屬公司及同系附屬公司彼此互有關聯）。
 - (ii) 其中一間實體為另一間實體的聯營公司或合營公司（或其中一間實體為另一間實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營公司）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
 - (iv) 其中一間實體為一名第三方的合營公司，而另一間實體為該第三方的聯營公司。
 - (v) 該實體乃為目標公司或與目標公司有關聯的實體的僱員福利而設的退休福利計劃。倘目標公司本身為該計劃，提供資助的僱主亦為與目標公司有關聯。
 - (vi) 該實體為受(a)段所識別人土控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)段所識別並對實體有重大影響力或為該實體（或該實體控股公司）主要管理人員的人士。
 - (viii) 向目標公司或目標公司控股公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

一名人士的近親指可於該人士與實體進行交易時，預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員，包括：

- (a) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (b) 該名人士配偶或同居伴侶的子女；及
- (c) 該名人士或該名人士配偶或同居伴侶的受養人。

於關聯方的定義中，聯營公司包括該聯營公司的附屬公司，而合營公司包括該合營公司的附屬公司。

關鍵會計估計及判斷

管理層於編製過往財務資料時會作出關於未來的估計及假設以及判斷。有關估計、假設及判斷會影響目標公司會計政策的應用、資產、負債、收入及開支的呈報金額以及所作出的披露。管理層會持續根據經驗及相關因素(包括在各種情況下相信為對未來事件作出的合理預期)對有關估計、假設及判斷作出評估。於適用時，會計估計的修訂會於作出修訂的期間及未來期間(如有關修訂同時影響未來期間)確認。

估計不確定性的主要來源

投資物業及汽車的減值

管理層於出現減值跡象時釐定目標公司的投資物業及汽車是否出現減值。於作出釐定時，需要估計投資物業及汽車的可收回金額，即公平值減出售成本及使用價值(以較高者為準)。於估計使用價值時，管理層需要估計來自投資物業及汽車的預期未來現金流，並需選擇一個合適的貼現率計算該等現金流的現值。所有減值將於損益扣除。

香港財務報告準則的未來變動

於批准過往財務資料當日，香港會計師公會已頒佈下列於相關期間尚未生效，且目標公司並無提前採用的新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號的修訂	與2019冠狀病毒病有關的租金寬減 ⁽¹⁾
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4、7、9及16號的修訂	利率基準改革－第2階段 ⁽²⁾
香港會計準則第16號的修訂	於擬定用途前的所得款項 ⁽³⁾
香港會計準則第37號的修訂	履約成本 ⁽³⁾
香港財務報告準則第3號的修訂	概念框架的提述 ⁽³⁾
香港財務報告準則的年度改進	2018年至2020年周期 ⁽³⁾
香港會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁽⁵⁾

⁽¹⁾ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

⁽²⁾ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁽³⁾ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁽⁴⁾ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁽⁵⁾ 生效日期待定

目標公司的管理層預期於未來期間採用該等新訂／經修訂香港財務報告準則不會對目標公司的財務資料造成任何重大影響。

4. 收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
租金收入	1,950	746	144	72	72

5. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
銀行利息收入	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

6. 除稅前虧損

經扣除下列各項後列賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
融資成本					
計息借款的利息	124	120	88	49	29
租賃負債的利息	<u>21</u>	<u>21</u>	<u>21</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
	<u>145</u>	<u>141</u>	<u>109</u>	<u>59</u>	<u>39</u>
其他項目					
核數師薪酬	5	5	5	3	—
投資物業折舊	1,142	1,142	1,142	571	571
汽車折舊	933	933	311	311	—
與產生租金收入的投資物業有關的直接經營開支	—	—	—	—	—
與不產生租金收入的投資物業有關的直接經營開支	<u>35</u>	<u>260</u>	<u>481</u>	<u>240</u>	<u>234</u>

7. 董事福利及利益

於相關期間及截至本會計師報告日期，目標公司的董事為劉與量先生及唐鴻琛女士。

以下為根據香港《公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2至4部作出的披露：

(a) 董事薪酬

於相關期間，概無直接或間接向目標公司董事支付或作出任何袍金、薪金、津貼、實物利益、酌情花紅及定額供款計劃供款。

此外，於相關期間，目標公司概無向該等董事支付任何酬金，作為吸引彼等加入或加入目標公司時的獎勵或離職補償。於相關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(b) 以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易

於相關期間，並無訂立或仍然生效的以目標公司或其控股公司的董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

(c) 董事於交易、安排或合約中之重大利益

經考慮後，董事認為概無目標公司為訂約方且目標公司的董事於當中直接或間接擁有重大權益且對目標公司的業務而言屬重大的交易、安排及合約於相關期間或相關期間內任何時間存續。

8. 所得稅開支

於截至2017年12月31日止年度，香港利得稅按目標公司來自香港的估計應課稅溢利以16.5%稅率計提撥備。

由於目標公司錄得稅務虧損，故於截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月並無就香港利得稅作出撥備。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
即期稅項					
香港利得稅					
本年度	138	—	—	—	—
以往年度撥備不足	256	—	—	—	—
所得稅開支	<u>394</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

所得稅開支的對賬

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
除稅前虧損	<u>(321)</u>	<u>(1,816)</u>	<u>(1,986)</u>	<u>(1,136)</u>	<u>(782)</u>
按適用稅率16.5%計算的					
所得稅	(53)	(300)	(328)	(187)	(129)
不可扣稅開支	163	163	64	53	2
毋須課稅收益	—*	—*	—*	—*	—*
稅項寬減	(30)	—	—	—	—
未確認稅項虧損	—	79	206	105	98
以往年度撥備不足	256	—	—	—	—
其他，包括未確認 暫時性差額	58	58	58	29	29
所得稅開支	<u>394</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

* 金額少於1,000港元

未確認遞延稅項資產

於2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，目標公司的未動用稅項虧損分別約為478,000港元、1,727,000港元及2,321,000港元，根據現行稅務法例不會逾期。由於目標公司不大可能產生未來應課稅溢利可供動用箇中利益，故並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

9. 股息

於相關期間，並無向目標公司股權持有人宣派或派付任何股息。

10. 投資物業

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
賬面值的對賬				
於報告期初	35,391	34,249	33,107	31,965
折舊	(1,142)	(1,142)	(1,142)	(571)
於報告期末	<u>34,249</u>	<u>33,107</u>	<u>31,965</u>	<u>31,394</u>
	於12月31日			於6月30日
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
成本	41,098	41,098	41,098	41,098
累計折舊	(6,849)	(7,991)	(9,133)	(9,704)
	<u>34,249</u>	<u>33,107</u>	<u>31,965</u>	<u>31,394</u>
公平值	<u>73,500</u>	<u>77,500</u>	<u>78,700</u>	<u>75,400</u>

投資物業的公平值屬於香港財務報告準則第13號所界定的三個等級公平值架構的第三級。於各報告期末，投資物業的公平值由獨立專業合資格估值師（彼對接受估值的目標公司投資物業的位置及類別具有相關經驗）按公開市場基準，以比較法（假設交吉出售）或參考相關市場的可資比較銷售證據進行估值。估值投資物業時採用鄰近可資比較物業的近期售價，並就主要估值特徵（例如面積及樓齡）的差異作出調整。此估值方法中最重要的輸入數據為每平方尺價格。

公平值計量乃基於投資物業的最高及最佳用途，而該用途與現有用途並無差異。

租賃安排－作為承租人

於2020年6月30日，投資物業包括香港租賃土地及樓宇，可使用年期為36年。

目標公司擁有租賃土地及樓宇，並為該等物業權益（包括相關租賃土地）的註冊擁有人。只有在能夠可靠地攤分所作出的付款時，該等自有物業的租賃土地部份才會單獨呈列。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，目標公司總賬面值分別約為34,249,000港元、33,107,000港元、31,965,000港元及31,394,000港元的投資物業已抵押以取得目標公司獲授的銀行信貸（附註13）。

租賃安排－作為出租人

投資物業已出租予租戶，租期分別介乎二至三年，期間不可取消。每月租金為固定付款。租戶亦須承擔管理費及政府收取的款項，例如向目標公司徵收的地租及差餉。

投資物業承受剩餘價值風險。目標公司已投購保險，保障因該物業的意外或受損而產生的任何損失。

經營租賃的租賃收入詳情載於過往財務資料附註4。

11. 汽車

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
賬面值的對賬				
於報告期初	2,177	1,244	311	—
折舊	(933)	(933)	(311)	—
於報告期末	1,244	311	—	—
	於12月31日			於6月30日
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
成本	3,111	3,111	3,111	3,111
累計折舊	(1,867)	(2,800)	(3,111)	(3,111)
	1,244	311	—	—

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，目標公司的汽車的賬面值分別約為1,244,000港元、311,000港元、零及零。

12. 應付一名股東款項

該應付款項為無抵押、免息及無固定還款期。

13. 計息借款

	於12月31日			於6月30日
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
有抵押銀行借款：				
即期部分	5,668	4,136	2,567	1,768

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，為數約5,668,000港元、4,136,000港元、2,567,000港元及1,768,000港元的按揭貸款按香港銀行同業拆息（「HIBOR」）加1.4%或港元最優惠貸款利率減2.75%（以較低者為準）之年利率計息，並須於開始後五年內悉數償還。誠如過往財務資料附註10所述，於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，該按揭貸款乃以賬面淨值約34,249,000港元、33,107,000港元、31,965,000港元及31,394,000港元的目標公司投資物業作抵押。

該按揭貸款附帶一項條款，貸款方擁有凌駕性權利可全權酌情要求還款而毋須事先通知，因此該按揭貸款乃分類為流動負債，即使管理層預期貸款方不會行使其權利要求還款。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，計息借款的實際年利率分別為1.96%、2.49%、2.68%及2.66%。所有計息借款均以港元計值。

14. 租賃負債

	於12月31日			於6月30日
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
流動	320	320	320	293
非流動	773	453	133	–
	<u>1,093</u>	<u>773</u>	<u>453</u>	<u>293</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年6月30日止六個月，租賃現金流出總額分別約為341,000港元、341,000港元、341,000港元、170,000港元（未經審核）及170,000港元。

15. 股本

	於12月31日			於6月30日
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
已發行及繳足—2股普通股 於報告期初及報告期末	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

該等股份在所有方面與所有現有股份享有相同地位。

概無呈列每股虧損的資料，載入該等資料對本會計師報告而言並無意義。

16. 關聯方交易

除過往財務資料其他部份所披露的交易及結餘外，目標公司於相關期間內進行以下關聯方交易：

關聯方名稱	交易性質	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元
永豐船務有限公司及 華港船務有限公司， 由劉與量先生控制 的公司*	租金收入	1,950	650	–	–	–
劉與量先生，一名股東	租金收入	<u>–</u>	<u>96</u>	<u>144</u>	<u>72</u>	<u>72</u>

租金收入根據有關訂約方所協定的條款按固定月租收取。

* 於截至2017年及2018年12月31日止年度，與租金收入有關的樓宇管理費及政府收取的款項（例如地租及差餉）由租戶承擔。

17. 現金流量的附加資料

融資活動產生的負債對賬

目標公司融資活動產生的負債於報告期間的變動如下：

	於2017年 1月1日 千港元	淨現金流量 千港元	於2017年 12月31日 千港元
截至2017年12月31日止年度			
計息借款	7,182	(1,514)	5,668
租賃負債	1,413	(320)	1,093
應付一名股東款項	28,517	266	28,783
	<u>37,112</u>	<u>(1,568)</u>	<u>35,544</u>
	於2018年 1月1日 千港元	淨現金流量 千港元	於2018年 12月31日 千港元
截至2018年12月31日止年度			
計息借款	5,668	(1,532)	4,136
租賃負債	1,093	(320)	773
應付一名股東款項	28,783	1,559	30,342
	<u>35,544</u>	<u>(293)</u>	<u>35,251</u>
	於2019年 1月1日 千港元	淨現金流量 千港元	於2019年 12月31日 千港元
截至2019年12月31日止年度			
計息借款	4,136	(1,569)	2,567
租賃負債	773	(320)	453
應付一名股東款項	30,342	2,401	32,743
	<u>35,251</u>	<u>512</u>	<u>35,763</u>

	於2019年 1月1日 千港元	淨現金流量 千港元	於2019年 6月30日 千港元
截至2019年6月30日止六個月(未經審核)			
計息借款	4,136	(780)	3,356
租賃負債	773	(160)	613
應付一名股東款項	30,342	1,001	31,343
	<u>35,251</u>	<u>61</u>	<u>35,312</u>
	於2020年 1月1日 千港元	淨現金流量 千港元	於2020年 6月30日 千港元
截至2020年6月30日止六個月			
計息借款	2,567	(799)	1,768
租賃負債	453	(160)	293
應付一名股東款項	32,743	1,200	33,943
	<u>35,763</u>	<u>241</u>	<u>36,004</u>

18. 承擔

目標公司以經營租賃出租其投資物業，初始租期一般為三年。

以下為經營租賃項下投資物業將收到的未貼現租賃付款的到期分析。不可撤銷經營租賃項下未來最低應收租金總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
第1年	–	144	144	120
第2年	–	144	48	–
第3年	–	48	–	–
	<u>–</u>	<u>336</u>	<u>192</u>	<u>120</u>

19. 資本風險管理

目標公司管理資本的目標是保障目標公司的持續經營能力，以為股東提供回報及維持最佳資本結構以減少資本成本。

目標公司之資金來自經營所得現金流量，或自最終控股公司獲得融資以滿足其資金需要。為維持或調整資本結構，目標公司可能會調整向股東支付之股息金額或出售資產以減少債項。

於相關期間內概無變更目標、政策或程序。

20. 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要財務工具包括按金及其他應收款項、應付一名股東款項、銀行結餘以及應計費用及其他應付款項。此等財務工具之詳情於有關附註披露。產生自目標公司之財務工具之主要風險為信貸風險、流動資金風險及利率風險。管理層管理及監察該等風險，確保適時並有效地推行適當措施。於相關期間有關風險及管理政策維持不變。

信貸風險

財務狀況表內之財務資產之賬面值(已扣除減值虧損)代表目標公司面對的信貸風險敞口而並無計及所持任何抵押品或其他信貸增強項目之價值。

倘交易對手未能履行彼等有關各級別已確認財務資產的責任，則目標公司的最大信貸風險敞口為於財務狀況表列值的該等資產的賬面值。

管理層持續密切監察該等信貸風險敞口，以確保就不可收回金額作出充足減值虧損。就此而言，目標公司之董事認為目標公司之信貸風險已大幅降低。

按金及其他應收款項

目標公司根據客戶履行合約現金流量責任的強大能力，認為按金及其他應收款項具有低信貸風險。該等財務資產之減值按預期信貸虧損計量，並反映短時間內到期的風險。

於估計預期信貸虧損時，目標公司已計及過往實際信貸虧損經驗及交易對方的財務狀況(參考(其中包括)其管理或經審核賬目及可得公開資料)，並就債務人特定前瞻性因素及交易對方經營所在行業的整體經濟狀況作出調整，以估計該等財務資產的違約概率，乃至各情況下違約的損失。經考慮交易對方的財務狀況及信貸質素後，目標公司之管理層認為該等財務資產之預期信貸虧損並不重大。於相關期間內，估計技術或作出之重大假設概無變動。

於金融機構的結餘

銀行結餘之信貸風險極低，因為交易對方獲國際信貸評級機構給予高信貸評級。

流動資金風險

目標公司的目標為在資金持續性及靈活性之間取得平衡。目標公司並無特定政策管理其流動資金。目標公司的財務負債於報告期末根據合約未貼現款項作出的未貼現合約到期分析概列如下：

	賬面總值 千港元	合約 未貼現 現金流量 總額 千港元	少於1年 或應要求 千港元	1-2年 千港元	2-5年 千港元
於2017年12月31日					
應計費用及其他應付款項	5	5	5	-	-
應付一名股東款項	28,783	28,783	28,783	-	-
租賃負債	1,093	1,165	341	341	483
計息借款(附註)	5,668	5,668	5,668	-	-
	<u>35,549</u>	<u>35,621</u>	<u>34,797</u>	<u>341</u>	<u>483</u>
於2018年12月31日					
應計費用及其他應付款項	5	5	5	-	-
應付一名股東款項	30,342	30,342	30,342	-	-
租賃負債	773	824	341	341	142
計息借款(附註)	4,136	4,136	4,136	-	-
	<u>35,256</u>	<u>35,307</u>	<u>34,824</u>	<u>341</u>	<u>142</u>
於2019年12月31日					
應計費用及其他應付款項	5	5	5	-	-
應付一名股東款項	32,743	32,743	32,743	-	-
租賃負債	453	483	341	142	-
計息借款(附註)	2,567	2,567	2,567	-	-
	<u>35,768</u>	<u>35,798</u>	<u>35,656</u>	<u>142</u>	<u>-</u>
於2020年6月30日					
應計費用及其他應付款項	5	5	5	-	-
應付一名股東款項	33,943	33,943	33,943	-	-
租賃負債	293	312	312	-	-
計息借款(附註)	1,768	1,768	1,768	-	-
	<u>36,009</u>	<u>36,028</u>	<u>36,028</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註： 根據若干銀行貸款協議須予償還之款項載有一項條款，賦予銀行無條件權利可隨時要求還款，因此該等款項乃列入「少於1年或應要求」類別。然而，管理層預期銀行不會行使該等權利要求還款，因此，有關借款（包括相關利息）將依照貸款協議所載下列時間表還款。

	於12月31日			於6月30日
	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
少於1年或應要求	1,653	1,656	1,653	1,650
1-2年	1,656	1,653	962	137
2-5年	2,615	962	—	—
	<u>5,924</u>	<u>4,271</u>	<u>2,615</u>	<u>1,787</u>

利率風險

管理層認為，目標公司的利率風險來自目標公司浮息借款產生的HIBOR或港元最優惠貸款利率波動。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2019年及2020年6月30日，倘HIBOR或港元最優惠貸款利率增加或減少1%，而所有其他變數維持不變，則目標公司的全年虧損將會分別增加或減少約57,000港元、41,000港元、26,000港元、34,000港元（未經審核）及18,000港元。

管理層認為，敏感度分析對既有的利率風險並無代表性，原因為於報告期末面對的風險不能反映於相關期間所面對的風險。

21. 報告期後事項

除本過往財務資料其他部分所披露者外，概無其他後續事項。

22. 後續財務報表

目標公司並無根據香港財務報告準則及／或其他適用財務報告準則就2020年6月30日後任何期間編製經審核財務報表。

下文載列目標公司於截至2017年、2018年及2019年12月31日止各年度以及截至2020年6月30日止六個月（「**相關期間**」）的管理層討論及分析。目標公司為一間於2011年5月24日於香港註冊成立的有限公司，主要從事持有物業。

業務回顧

目標公司現時的主要資產為(i)該物業，包括總樓面面積5,961平方呎的辦公室及位於同一樓宇的三個停車位；及(ii)該車輛。

財務回顧

租金收入及其他收入

由於目標公司主要於香港從事持有物業，因此目標公司的業務僅有一個分部。目標公司於相關期間的收益分析如下：

	截至12月31日止年度			截至
	2017年	2018年	2019年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	止六個月
				2020年
				千港元
租金收入	1,950	746	144	72
其他收入	1	1	1	1

目標公司的收益主要包括租金收入及利息收入。租金收入總額主要指截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月從該物業的承租人收取的租金，分別約為1,950,000港元、750,000港元、140,000港元及72,000港元。

經營開支

經營開支主要包括折舊、大廈管理費及差餉。

目標公司於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月，因租賃權益及按揭貸款產生的融資成本分別合共約145,000港元、141,000港元、109,000港元及39,000港元。

流動資金、財務資源及借款

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，目標公司的資產負債比率分別約為53.8%、-30.5%、-11.4%及-9.2%。資產負債比率乃按負債總額除以目標公司擁有人應佔權益計算。資產負債比率為負數是由於股東貸款增加及累計虧損增加所致。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日的流動資產主要包括按金及其他應收款項、可收回所得稅、銀行餘額。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，流動負債主要包括股東貸款及交通銀行股份有限公司香港分行向目標公司提供的按揭貸款，該貸款由（其中包括）該物業的一部分擔保（「按揭貸款」）。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，股東貸款分別約為28,800,000港元、30,300,000港元、32,700,000港元及33,900,000港元。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，按揭貸款分別約為5,700,000港元、4,100,000港元、2,600,000港元及1,800,000港元。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，目標公司的權益總額分別約為700,000港元、-1,200,000港元、-3,100,000港元及-3,900,000港元。有關減少是由於目標公司於截至2017年、2018年、2019年12月31日止三個年度以及截至2020年6月30日止六個月產生虧損所致。

或然負債

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，目標公司並無任何重大或然負債。

資本承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，目標公司並無任何資本承擔。

資產抵押或質押

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，未償還按揭貸款金額分別約為5,700,000港元、4,100,000港元、2,600,000港元及1,800,000港元，按香港銀行同業拆息加1.4%年利率或港元最優惠貸款利率減2.75%年利率（以較低者為準）計息。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年6月30日，有關租購該車輛的租賃負債金額分別約為1,100,000港元、800,000港元、500,000港元及300,000港元。

除上文所披露者外，目標公司並無任何其他抵押或質押資產。

外幣風險

目標公司的所有交易均以港元計值，而目標公司並無重大外幣風險。

重大投資

目標公司於相關期間並無任何重大投資。目標公司於現階段亦沒有任何重大投資的未來計劃。

僱員

於相關期間，目標公司並無僱用任何全職僱員。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

於相關期間，概無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售，而目標公司亦無計劃於未來進行有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

以下為本公司獨立申報會計師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司，香港執業會計師發出之報告全文，以供載入本通函而編製。

A. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料而發出之核證報告



Mazars CPA Limited
中審眾環(香港)會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road,
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道 18 號中環廣場 42 樓
Tel 電話: +852 2909 5555
Fax 傳真: +852 2810 0032
info@mazars.hk
www.mazars.hk

永豐集團控股有限公司
董事會

敬啟者：

吾等謹就永豐集團控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)為 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)編製之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2020年11月30日就建議收購恆和香港投資有限公司(「目標公司」)之全部已發行股份(「收購事項」)而刊發之通函(「通函」)中附錄四所載於2020年6月30日之未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用準則載於通函附錄四。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於2020年6月30日的綜合財務狀況的影響，猶如收購事項已於2020年6月30日進行。在此過程中，董事從 貴集團截至2020年6月30日止六個月之中期報告(並無公佈有關的審核、審閱或會計師報告)摘錄有關 貴集團於2020年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況的資料。董事從通函附錄二中摘錄有關目標公司於2020年6月30日之財務狀況的資料。

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段並參照由香港會計師公會(「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載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規定，有關規定乃建基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號(經澄清)「進行過往財務資料審核及審閱、其他核證及相關服務工作之事務所之質量控制」，並就此維持全面質量控制系統，包括記錄有關遵守道德規定、專業準則及適用法律及監管規定的政策和程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編撰未經審核備考財務資料時所用之任何財務資料發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料發出報告的核證委聘」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師遵守道德規範、計劃及實行工作步驟以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就此次委聘而言，吾等概無責任更新或重新發出就編製未經審核備考財務資料時所使用之過往財務資料發出之任何報告或意見，而吾等在此次委聘過程中，並無對編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審計或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅為說明一項重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事項或交易已於就說明而言所選的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證有關事項或交易於2020年6月30日之實際結果與呈報一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作報告之合理核證委聘而言，其中涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料之適用標準是否提供合理基準以呈列有關事項或交易直接引起之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等標準編製；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之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質之了解、與編製未經審核備考財務資料有關之事項或交易以及其他相關委聘情況之了解。

吾等之委聘亦包括評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取之證據屬充分及適當，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2020年11月30日

B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

1. 緒言

下文載列供說明用途之未經審核備考財務資料之概要，其中包括於2020年6月30日有關建議收購恒和香港投資有限公司（「目標公司」）全部已發行股份（「收購事項」）之未經審核備考綜合資產負債表。下文呈列的未經審核備考財務資料乃為反映本集團緊隨收購事項於2020年6月30日完成（猶如收購事項已於2020年6月30日完成）後（「經擴大集團」）之財務狀況而編製。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於2020年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至2020年6月30日止六個月之中期報告）及目標公司於2020年6月30日之經審核財務狀況表（摘錄自通函附錄二）而編製。

未經審核備考財務資料乃經作出直接歸因於收購事項（與日後事件或決定無關）的備考調整後始行呈列，此乃有事實支持且能清楚確定此等調整預期對經擴大集團無持續影響。

未經審核備考財務資料乃經由董事根據上市規則第4.29(1)段之規定，為反映收購事項之影響，根據若干假設、估計及不確定因素而編製。由於存在此等假設、估計及不確定因素，故有關資料未必能夠如實反映本集團於2020年6月30日（如適用）或日後任何日期完成收購事項後的財務狀況、財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團截至2020年6月30日止六個月之中期報告所載本集團的過往財務資料以及通函其他部份所載列的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不確定因素及現時可得資料編製，僅供說明用途。基於其假設性質，有關資料未必一定反映經擴大集團於編製日期或日後任何日期之真實財務狀況。此外，經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表並不旨在預測經擴大集團之未來財務狀況。

2. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

經擴大集團於2020年6月30日之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於2020年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至該日止期間之中期報告)及目標公司於2020年6月30日之經審核財務狀況表(摘錄自附錄二)而編製,並經作出與收購事項有關且直接歸因於交易及有事實支持的備考調整。

	本集團於 2020年 6月30日 千港元 (附註1)	目標公司 於2020年 6月30日 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3) (附註4)		備考 經擴大 集團於 2020年 6月30日 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	100,634	–	1,730	–	102,364
投資物業	–	31,394	42,250	626	74,270
	<u>100,634</u>	<u>31,394</u>	<u>43,980</u>	<u>626</u>	<u>176,634</u>
流動資產					
按公平值計入損益的					
財務資產	4,282	–	–	–	4,282
貿易及其他應收款項	58,374	108	–	–	58,482
已質押銀行存款	790	–	–	–	790
可收回稅項	181	–	–	–	181
銀行結餘及現金	79,567	584	(52,400)	(626)	27,125
	<u>143,194</u>	<u>692</u>	<u>(52,400)</u>	<u>(626)</u>	<u>90,860</u>

	本集團於 2020年 6月30日 千港元 (附註1)	目標公司 於2020年 6月30日 千港元 (附註2)	備考調整		備考 經擴大 集團 於2020年 6月30日 千港元
			千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	
流動負債					
貿易及其他應付款項	67,754	5	-	-	67,759
應付一名股東款項	-	33,943	(33,943)	-	-
應付代價	-	-	21,600	-	21,600
計息借款	45,516	1,768	-	-	47,284
租賃負債	1,078	293	-	-	1,371
	<u>114,348</u>	<u>36,009</u>	<u>(12,343)</u>	<u>-</u>	<u>138,014</u>
流動資產淨值 (負債淨額)	<u>28,846</u>	<u>(35,317)</u>	<u>(40,057)</u>	<u>(626)</u>	<u>(47,154)</u>
總資產減流動負債	<u>129,480</u>	<u>(3,923)</u>	<u>3,923</u>	<u>-</u>	<u>129,480</u>
非流動負債					
租賃負債	1,480	-	-	-	1,480
資產淨值(負債淨額)	<u>128,000</u>	<u>(3,923)</u>	<u>3,923</u>	<u>-</u>	<u>128,000</u>

3. 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 該等結餘(未經調整)摘錄自本集團截至2020年6月30日止六個月之中期報告。
2. 該等結餘(未經調整)摘錄自通函附錄二所載目標公司之會計師報告。
3. 有關調整包括剩餘應付代價。根據該協議，應付代價21,600,000港元將於交割日期後滿一週年當日或賣方與買方可能協定的其他日期支付。

收購事項按收購資產及負債入賬處理。本集團須識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債。收購事項的代價須按於收購事項當日的相對公平值分配至目標公司的個別可識別資產及負債，如下：

	公平值調整		
	千港元	千港元	千港元
物業、廠房及設備(附註(i))	–	1,730	1,730
投資物業(附註(i))	31,394	42,250	73,644
貿易及其他應收款項	108		108
銀行結餘及現金	584		584
貿易及其他應付款項	(5)		(5)
計息借款	(1,768)		(1,768)
租賃負債	(293)		(293)
	<u>30,020</u>		<u>74,000</u>

附註：

- (i) 目標集團的汽車及投資物業於收購事項完成日期的市值將由董事參考本公司獨立專業合資格估值師進行的估值而釐定。本集團擬自用汽車，而該物業將持有作長期投資用途以賺取租金收入。
4. 有關調整代表與收購事項有關的直接開支款項，包括印花稅及法律及專業費用，該等款項將資本化作為物業代價的一部份。
5. 除上文所述者外，未經審核備考綜合資產負債表並無計及未經審核備考綜合資產負債表所載本集團及目標公司於2020年6月30日後的任何營運業績或其他交易。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就其於2020年9月30日對恒和香港投資有限公司所持有的該物業之估值發出估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

電話 +852 2730 6212
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下的指示對貴集團將予收購恒和香港投資有限公司所持有的物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認已對物業進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以就該物業於2020年9月30日（「估值日」）的市值向閣下提供吾等的意見。

本函件構成估值報告的一部份，說明是項估值的基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及此估值之限制條件。

估值基準

估值乃吾等對其市值（「市值」）的意見，所謂市值，就吾等所界定者，乃指自願買家與自願賣家經過適當市場推廣後，各方在知情、審慎及並無強迫的情況下，於估值日以公平交易買賣資產或負債的估計金額。

市值可理解為在不計買賣成本及不作抵銷任何相關的稅項或潛在稅項時預計的資產或負債的價值。

市值乃賣方可於市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得的最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況(如非一般的融資、出售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素)而被抬高或貶低的估計價格。

估值方法

吾等採用直接比較法，當中參考可比較市場交易／叫價(如適用)。吾等對類似大小、規模、性質、特點及位置之可比較物業進行分析，並仔細權衡各物業之所有相關優點及缺點，以達致市值的公平比較。

估值考慮

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及國際評估準則理事會刊發的《國際評估準則》(2020年)所載的所有規定。

估值假設

在進行估值時，除另有說明外，吾等已假設：

- i. 該物業或該物業構成其部份用途的樓宇已獲得所有必要之法定批准；
- ii. 按指定年期支付年度名義土地使用費用之物業已獲授可轉讓土地使用權，且已繳足任何應付地價；
- iii. 該物業的擁有人於授出的整個有關未屆滿年期內對該物業擁有可強制執行的業權，以及擁有使用、佔用或轉讓該物業的自由及不受中斷的權利；
- iv. 於建設該物業時概無使用有害或危險之物料或技術；
- v. 該物業並不受限於任何不尋常或過份繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權；

- vi. 該物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道；及
- vii. 該物業樓宇之維修成本及保養費用在所有樓宇擁有人之間分攤，且概無任何繁重之未履行責任。

業權調查

吾等已就該物業進行土地查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該物業現有的業權或並未出現在吾等獲得的副本上之任何修訂。

限制條件

吾等已於2020年10月19日視察該物業，由擁有7年物業估值經驗的Jonathan Ho負責。於吾等進行視察期間，吾等並無注意到任何嚴重缺陷。然而，由於並無進行結構調查，因此吾等無法報告該物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷。概無對任何樓宇設備進行測試。

吾等並無詳細實地丈量該物業以核實有關面積是否真確，惟已假設吾等獲得的文件準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等相當倚賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，尤其是(但不限於)租用權、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、尺寸及樓面面積，及所有其他識別該物業之相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就對有關資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃 貴集團之法律顧問責任範圍。吾等亦無核實獲提供之該物業相關任何資料是否準確。

聲明

謹此聲明，吾等為就標的物業估值獲委派的「外聘估值師」。

「外聘估值師」即連同其任何聯繫人與當事人、代當事人行事的代理人或是次委派的標的並無重大聯繫的估值師。

備註

吾等以港元對該物業進行估值。

隨函附奉「物業詳情及估值意見」。

此致

香港九龍
長沙灣
青山道483A號
卓匯中心17樓
永豐集團控股有限公司
董事會 台照

董事總經理

劉詩韻

FKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

高級聯席董事

陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

2020年11月30日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾20年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會專業會員、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

陳晞女士為註冊專業測量師(估值)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會專業會員。

物業詳情及估值意見

物業	概況	佔用詳情	於2020年9月30日的 市值 港元
<p>九龍青山道483A號卓匯中心28樓單位，9樓的P53及P55號停車位，以及3樓的P2號停車位</p> <p>新九龍內地段第6242號餘段167915份之8050份</p>	<p>該物業包括位於合共21層高的寫字樓第28樓的整個辦公室，該寫字樓建於6層停車場平台(3個停車位所在位置)之上，為一棟於2011年落成的鋼筋混凝土建築物。</p> <p>根據發展商售樓書，28樓的總樓面面積及實用面積分別約為5,961平方呎及約為4,177平方呎。</p> <p>該物業乃根據換地條件第UB12505號持有，由1997年11月6日起為期50年。</p> <p>根據換地條件第12505號(新九龍內地段第6242號)的第1項一般條件，於地段年期的每年地租為應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業乃持有作投資。</p>	<p>73,380,000港元</p> <p>(港幣柒仟叁佰叁拾捌萬圓正)</p>

附註：

- 28樓單位連同9樓的P53及P55號停車位的註冊擁有人為恒和香港投資有限公司，編號11081802080060的轉讓契約（連同圖則）日期為2011年7月25日，代價為38,814,300.00港元（部分）。
- 3樓的P2號停車位的註冊擁有人為恒和香港投資有限公司，編號11121601770110的轉讓契約（連同圖則）日期為2011年11月30日，代價為600,000.00港元。
- 該物業受限於日期為2010年12月29日的佔用許可證（編號KN28/2010（OP））（註冊摘要編號11042802830495）。
- 該物業受限於日期為2011年4月13日的完工證（註冊摘要編號11042802830508）。
- 該物業受限於日期為2011年6月17日以康業服務有限公司（管理人）為受益人的公契及大廈管理協議（連同圖則）（註冊摘要編號11070502410026）。
- 28樓單位連同9樓的P53及P55號停車位受限於日期為2011年7月25日以交通銀行股份有限公司為受益人的按揭（就所有資金代價（部分））（註冊摘要編號11081802080078）。
- 根據 貴公司（作為出租人）（「出租人」）與承租人訂立的租賃協議，9樓的P53及P55號停車位以及3樓的P2號停車位出租予承租人，租期由2018年5月1日起至2021年4月30日止，月租總額為12,000港元，包括管理費及其他停車位使用服務費。
- 吾等已採用市場法進行估值。標的物業位於長沙灣，一個發展完善的工商業區。

在估值中，選擇可比較項目的準則為用途相同、等級相近、位置靠近或相近、成交日期接近估值日。吾等已考慮周邊地區的多項交易，惟本年度長沙灣同類物業的成交並不活躍。周邊最相關的近期可比較項目是創匯國際中心的兩宗交易。為進一步支持估值，吾等亦採納一項新都會廣場的交易，其成交時間接近估值日。新都會廣場位於葵芳，是另一個與標的地區相似的工商業區。可比較項目的詳情如下表所列：

編號	發展項目	實用面積 (平方呎)	成交日期	成交價 (港元)	單位售價 (港元)
1	創匯國際中心25樓D-F室	2,753	2020年5月28日	43,459,300	15,750
2	創匯國際中心27樓D-E室	1,970	2019年12月5日	31,607,500	16,044
3	新都會廣場2座28樓11室	535	2020年8月5日	7,600,000	14,206

吾等已就時間（-7.33%至4.32%）、樓齡（6%至9%）、位置（0%至3%）、樓層（-0.75%至-0.5%）及面積（-7.28%至-2.85%）等因素作出調整。對可比較項目1、2及3號的總調整分別約為6.74%、-6.58%及7.78%。經調整後，所採納的辦公室單位售價為每平方呎15,700港元。辦公室於2020年9月30日的市值為66,000,000港元。

停車位方面，選擇可比較項目的準則為用途相同、狀況相似、位置靠近以及成交日期接近估值日。所採納的可比較項目如下表所列：

編號	發展項目	參考	成交日期	成交價 (港元)
1	Global Gateway Tower	CPP8	2020年6月10日	2,238,000
2	Global Gateway Tower	CPP42	2020年7月17日	2,576,000
3	Global Gateway Tower	CPP38	2020年9月21日	2,576,000

所有可比較項目的成交日期均接近估值日，其狀況及位置被視為與標的相關。所採納的停車位單價為每個2,460,000港元。三個停車位於2020年9月30日的總市值為7,380,000港元。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就其於2020年9月30日對永豐集團控股有限公司所持有的該車輛之估值發出估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

電話 +852 2730 6212
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

1. 指示

吾等遵照永豐集團控股有限公司（「貴公司」）之指示對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）持有並向吾等展示的車輛（「該車輛」）進行估值，吾等確認已進行實地視察、作出有關查詢並已收集吾等認為屬必要之其他資料，以向 閣下提供吾等對該車輛於2020年9月30日（「估值日」）的公平市值的意見。

本函件為估值報告的一部分，包括確定所評估的該車輛、估值方法、吾等的調查範圍、假設、考慮因素及限制條件。

- 概述，確定所評估的該車輛、吾等的調查範圍及性質，及所使用的估值程序以及估值意見；及
- 估值假設及限制條件。

2. 估值基準

估值基準將為連續使用的公平市值，其定義如下：

所謂公平市值，意指預期自願買家與自願賣家均已合理了解一切有關事實，且雙方在並非強迫之情況下進行資產交易之估計金額。

連續使用的公平市值指根據一項資產持續作現有用途而得出的公平市值（假設該資產可按現有用途於公開市場出售，否則不管其現有用途是否代表對該資產的最高及最佳利用，均保持市值的定義）。

連續使用前提下的公平市值不代表該資產分拆後於公開市場可能變現的金額或因任何可能施加於該資產的其他用途而可能變現的金額。

3. 該資產的背景及概況

貴集團主要從事於香港及中國提供海上貨運及貨運代理服務。

本報告評估的該車輛包括一輛豪華私家車，用於私人用途。

吾等於估值中假設該車輛的狀況良好、運作正常並得到妥善保養。

有關車輛的詳情如下：

廠商	:	賓利
型號	:	Flying Spur W12
原產國家／地區	:	英國
底盤編號／車輛識別號碼	:	SCBEB53W5GC053821
引擎編號	:	DBD002089
汽缸容量(汽油)	:	5998 c.c.
生產年份	:	2015年
首次登記日期	:	2016年11月16日
車身類型	:	私家車
視察時的行車里數	:	28,428公里
車牌號碼	:	EH1549

4. 估值方法

吾等一般採納之估值方法共有三種，分別為：

成本法

成本法按類似資產現時市價，計算在新情況下重新製造或重置所評估資產的成本，包括運輸成本、安裝費、調試費及顧問費，然後對應計折舊(包括狀況、效用、年期、損耗、功能性及經濟性報廢)作出調整。

市場法

市場法考慮近期就類似資產支付之價格，並對此指標市價作出調整，以反映受評估資產相對市場比較項目之狀況及效用。

收入法

收入法指擁有權的未來經濟利益的現值。此方法一般應用於商業企業的總體資產，包括營運資金及有形及無形資產。

一般情況

於大部分估值中，可能有一種或多種方法適用於標的資產。於若干情況下，可結合三種方法進行估值以達致估值結論。

5. 分析

達致吾等對該車輛的市場價值的意見時，吾等考慮三種公認估值方法：成本、市場及收入。在任何估值研究中，均必須考慮全部三種估值方法，原因為適用於該車輛的估值方法可能有一種或多種。在個別情況中，可能會結合兩種或三種方法的元素以得出估值結論。就是次估值而言，由於該車輛產生的收入難以確定，因此不採用收入法及成本法。市場法是我們得出估值意見的主要方法。

市場法的理論概述如下：

在市場法中，所評估資產的價值是通過分析可比較項目的近期銷售情況估算所得。市場法適用於存在已知二手市場的資產估值。假設有足夠盈利以繼續使用的前提下，考慮到於二手市場購買類似物品的成本，其後作出撥備，以反映運送及安裝費用。

一般而言，估值過程需要審閱價格及價值指引、當前市場叫價及零售市場層面的銷售資料。普遍來說，私人交易銷售通常是買賣雙方的最佳市場，惟追查此市場的交易相當困難。編製本估值報告期間，吾等已評估私人銷售及易發車網的資料。

根據車輛登記文件，該車輛於2015年出產。然而，首次登記日期為2016年11月16日。於是次估值中，吾等於易發車網選取5輛可比較車輛（「可比較車輛」）。其中，兩部車輛於2015年出產，其餘三部車輛於2016年出產。

可比較車輛的選擇標準為同款、同型號以及同一容量。吾等已考慮車齡、行車里數、車主歷史，以及由香港經銷商進口或由其他車行平行進口。由於所使用的可比較項目的車齡及狀況與標的車輛相近，故折舊被視為相同。下表概述於2015年及2016年出產的可比較車輛。

車輛的公平市值 (2015年出產)

賓利FLYING SPUR W12	5座	5998cc	自動波	2015年	1,788,000港元
賓利FLYING SPUR W12	5座	5998cc	自動波	2015年	1,680,000港元
公平市值@2015年出產：					1,734,000港元

車輛的公平市值 (2016年出產)

賓利FLYING SPUR W12	5座	5998cc	自動波	2016年	1,880,000港元
賓利FLYING SPUR W12	5座	5998cc	自動波	2016年	1,780,000港元
賓利FLYING SPUR W12	5座	5998cc	自動波	2016年	1,780,000港元
公平市值@2016年出產：					1,813,333港元

從以上分析得悉，5輛可比較車輛與平均公平值的偏離度介乎-2.9%至+3.4%，符合市場整體趨勢，故吾等於是次估值中採用。

於估值過程中，吾等已詳細審閱記錄、對高級管理層作出查詢及取得有關該車輛之相關資料。

6. 調查範圍、假設及考慮因素

吾等已於2020年10月19日視察該車輛。吾等於視察期間注意到，該車輛的狀況良好，並無受損、凹痕或刮痕。於視察時，總行車里數為28,428公里。

吾等亦考慮根據所觀察狀況及當前及日後的使用情況比較全新同類資產而產生的累計折舊、保養書、特徵、使用程度及視為影響其價值的所有其他因素。

在達致對持續使用該車輛之公平市值意見的過程中，吾等假設該車輛將按其現況繼續使用，而設計及生產該車輛時並無有關收入的特定參考。

吾等對擬定用途的持續使用該車輛之公平市值意見，並不等於在公開市場分開出售該車輛或以其他方式使用該車輛可能變現之金額。

吾等假設，該車輛將在可預見將來獲延續以其現況使用。

吾等並無調查該車輛的所有權，亦不承擔由此產生的責任。吾等亦於估值中假設該車輛並未設立任何產權負擔。

吾等的調查局限於對該車輛的視覺勘查及評估，並無試圖就 貴集團作為整個業務實體達致任何估值結論。

吾等並無調查有關使用該車輛之業務當前或日後獲利能力之任何財務數據。

吾等並無對該車輛進行機件查驗，亦無視察該車輛被遮蔽或不能到達的區域。吾等亦無調查該車輛的特定部分是否依照有關環保標準及條例運作；吾等假設該車輛繼續並將繼續符合現行環保標準及條例。吾等於估值時並無計及因遵守當前或不斷變更之環保法例而須處置或處理材料之相關成本(如有)。

吾等評估該車輛時高度依賴 貴集團所提供之資料。

7. 限制條件

所有存貨、機器及／或設備被列作完整個體，即所列之機器及／或設備理應包括一般組成個體的所有配件及附屬部件。

吾等完全忽略吾等認為並無實際收購價值或一般劃作營運開支的該等物品。

吾等並不準備就該車輛在法院或向任何政府機關提供證供或出席。

本報告及估值之全部或任何部分或其任何引述，概不得在未取得吾等書面批准前以所示形式及內容收納於任何文件、通函或聲明。

除另有說明外，該車輛乃以港元進行估值。

8. 估值意見

吾等認為，於估值日，持續使用上述該車輛的公平市值可公平呈列為1,730,000港元(港幣壹佰柒拾叁萬圓正)。

此致

香港九龍
長沙灣
青山道483A號
卓匯中心17樓
永豐集團控股有限公司
董事會 台照

為及代表

永利行評值顧問有限公司

聯席董事

陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

李振岡

MSc, BEng (Hons), CEng., MIMechE,

MSAE, AMHKIE

謹啟

2020年11月30日

陳晞女士為註冊專業測量師(估值)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會專業會員。

李振岡先生為特許機械工程師，彼於大中華及亞太區的廠房及機器估值擁有豐富經驗。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司的資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(A) 本公司董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，以下董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條，須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的規定，須通知本公司及聯交所的權益或淡倉：

(i) 於股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	證券數目及類別	於本公司的 權益概約 百分比
劉與量	受控法團權益 ⁽³⁾ 及 配偶權益 ⁽⁴⁾	945,000,000(L)	67.50%
唐鴻琛	受控法團權益 ⁽⁵⁾ 及 配偶權益 ⁽⁶⁾	945,000,000(L)	67.50%
劉德豐	受控法團權益 ⁽⁷⁾	52,500,000(L)	3.75%
劉德祺	受控法團權益 ⁽⁸⁾	52,500,000(L)	3.75%

附註：

1. 「L」指一名人士於股份的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 劉與量先生為唐鴻琛女士之配偶。
3. 892,500,000股股份為Ever Winning Investment Company Limited(「**Ever Winning Investment**」)持有，其由劉與量先生擁有100%。
4. 52,500,000股股份為Ever Forever Investment Company Limited持有，其由唐鴻琛女士擁有100%。唐鴻琛女士為劉與量先生之配偶。故此，根據證券及期貨條例，唐鴻琛女士於本公司之個人權益亦視為劉與量先生之權益。
5. 52,500,000股股份為Ever Forever Investment Company Limited持有，其由唐鴻琛女士擁有100%。
6. 892,500,000股股份為Ever Winning Investment持有，其由劉與量先生擁有100%。劉與量先生為唐鴻琛女士之配偶。故此，根據證券及期貨條例，劉與量先生於本公司之個人權益亦視為唐鴻琛女士之權益。
7. 52,500,000股股份為Ever Miracle Investment Company Limited持有，其由劉德豐先生擁有100%。
8. 52,500,000股股份為Ever Glorious Investment Company Limited持有，其由劉德祺先生擁有100%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中持有或根據證券及期貨條例第XV部被視為或當作持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或根據標準守則或證券及期貨條例第352條，須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉。

(ii) 於本公司直接及最終控股公司Ever Winning Investment的股份好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／ 權益性質	於相聯法團的 證券數目及 類別	於相聯法團 的權益概約 百分比
劉與量	Ever Winning Investment	實益擁有人 ⁽¹⁾	1	100%
唐鴻琛	Ever Winning Investment	配偶權益 ⁽²⁾	1	100%

附註：

1. 所披露權益指於相聯法團Ever Winning Investment的權益，其由劉與量先生擁有100%。
2. 唐鴻琛女士為劉與量先生的配偶。根據證券及期貨條例，唐鴻琛女士被視為於劉與量先生持有的1股Ever Winning Investment股份中擁有權益。

(B) 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條存置的主要股東名冊顯示，以下股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益，而該等權益指於本公司每股面值0.1港元的普通股的好倉：

(i) 於股份的好倉

股東姓名	身份／權益性質	證券數目及類別	於本公司的權益 概約百分比
Ever Winning Investment	實益擁有人	892,500,000股(L)	63.75%

附註：

1. 「L」指一名人士於股份的好倉（定義見證券及期貨條例第XV部）。
2. 本公司由Ever Winning Investment持有約63.75%。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或建議訂立並非於一年內屆滿或毋須作出賠償（法定賠償除外）而可由經擴大集團有關成員公司於一年內終止的服務合約。

4. 重大不利變動

除本通函其他部分所披露者外，董事並不知悉自2019年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日）以來，本集團的財務或營運狀況發生任何重大不利變動。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大的訴訟或仲裁，經擴大集團成員公司亦無涉及任何待決或面臨的重大訴訟或申索。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）根據上市規則被視為於任何與經擴大集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益，或與經擴大集團有或可能有任何其他利益衝突。

7. 董事於合約及資產的權益

除該協議及其項下擬進行的交易外：

- (a) 董事概無於截至最後實際可行日期仍然生效並對經擴大集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 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2019年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合賬目的結算日）以來已收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

有關該協議及其項下擬進行的交易的詳情，敬請參閱本通函第4至13頁所載的「董事會函件」。

8. 專家及同意書

本通函載有其函件及報告之專家的資格如下：

名稱	資格
中審眾環(香港)會計師 事務所有限公司	執業會計師
領智企業融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)的持牌法團
永利行評值顧問有限公司	專業估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載的形式及涵義轉載其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

上述專家函件或報告(視乎情況而定)已於本通函日期發出，以供載入其中。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家並無於2019年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來，於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 重大合約

以下屬於或可能屬於重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)乃由經擴大集團的成員公司於緊接本通函刊發及截至最後實際可行日期前兩年的日期後訂立：

- (a) 本公司全資附屬公司万升有限公司(作為買方)與永豐港口運輸有限公司、永豐貨運有限公司及永豐海運有限公司(作為賣方)所訂立日期為2018年12月10日的三項協議，內容有關收購合共三艘躉船，總代價為19,450,000港元；及
- (b) 該協議。

10. 公司資料

註冊辦事處	Estera Trust (Cayman) Limited Clifton House 75 Fort Street P.O. Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
總辦事處及香港主要營業地點	香港九龍 長沙灣 青山道483A號 卓匯中心17樓
公司秘書	本公司公司秘書為余浩銘先生(「余先生」)。余先生於審計、會計諮詢及財務管理方面擁有逾18年經驗。余先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員。彼自香港樹仁學院(現稱為香港樹仁大學)取得會計榮譽文憑，並取得科廷大學的金融碩士學位。
核數師	中審眾環(香港)會計師事務所有限公司 執業會計師
香港股份過戶登記分處	卓佳證券登記有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心54樓

11. 其他事項

本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件的副本將於直至股東特別大會日期(包括當日)為止的一般辦公時間，在本公司的總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港九龍長沙灣青山道483A號卓匯中心17樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至2019年12月31日止三個財政年度的年報及本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告；
- (c) 本附錄「9. 重大合約」一節所述的重大合約；
- (d) 有關目標公司財務資料的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 有關經擴大集團的未經審核備考財務資料的會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 永利行評值顧問有限公司就該物業編製的估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 永利行評值顧問有限公司就該車輛編製的估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (h) 本附錄「8. 專家及同意書」一段所述的同意書；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



EVER HARVEST GROUP HOLDINGS LIMITED

永豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1549)

股東特別大會通告

股東特別大會的防疫措施

為符合現時預防冠狀病毒(2019冠狀病毒病)的慣例及指引，並顧及股東、董事、員工及其他股東特別大會出席者(「持分者」)的健康及安全，本公司可能因應2019冠狀病毒病疫情的發展，於股東特別大會採取防疫措施，包括但不限於以下各項：

- (1) 所有出席者須佩戴外科口罩，方可獲准出席股東特別大會，並須於會上時刻佩戴口罩。
- (2) 所有人士於進入股東特別大會場地前須接受強制體溫篩查，拒絕接受體溫測試或體溫高於攝氏37.4度的人士將被拒絕進入股東特別大會場地，或須立即離開股東特別大會場地。
- (3) 出席者可能須回答：(i)於緊接股東特別大會前14天內有否到訪香港以外的地區；(ii)是否正接受香港特別行政區政府規定的隔離檢疫；及(iii)有否任何疑似流感症狀，以及有否與任何接受隔離檢疫或有近期外遊記錄的人士有密切接觸。任何人士如對上述任何問題回答「是」，則不得進入股東特別大會場地，或須立即離開股東特別大會場地。
- (4) 恕不供應茶點予出席者。
- (5) 其他實際可行的防疫措施，包括在有需要時於大會保持適當的距離及間距，或限制出席股東特別大會的人數，避免過度擁擠。

本公司可於適當情況下在股東特別大會上實施其他防疫措施。

鑑於2019冠狀病毒病疫情現時的風險，倘有關風險於股東特別大會召開時持續存在，為保障股東，本公司支持採取防疫措施，並呼籲股東委任股東特別大會主席為其代表，按彼等的投票指示投票，代替親身出席股東特別大會。

股東特別大會通告

謹此通告永豐集團控股有限公司（「本公司」）謹訂於2020年12月16日（星期三）下午三時正假座香港九龍長沙灣青山道483A號卓匯中心17樓舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

「動議：

1. (a) 批准、確認及追認劉與量先生及唐鴻琛女士（作為賣方）與永豐國際控股集團有限公司（作為買方）就買賣恒和香港投資有限公司全部已發行股本所訂立日期為2020年11月2日的有條件買賣協議（「該協議」）（註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別）以及據此擬進行及與此有關的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事簽立彼視作連帶於、附帶於或關於該協議擬進行的事宜及完成該協議的所有其他文件及作出所有其他有關作為及事情，採取彼認為就落實及實行該協議及據此擬進行的任何其他交易而言屬必要、合宜或權宜的行動，並同意與該協議及據此擬進行的任何其他交易相關而彼認為符合本公司及其股東整體利益之修改、修訂或豁免或事宜（包括該等文件或其任何條款之任何修改、修訂或豁免）。」

承董事會命
永豐集團控股有限公司
主席
劉與量

開曼群島註冊辦事處：
Esteria Trust (Cayman) Limited
Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：
香港九龍
長沙灣
青山道483A號
卓匯中心17樓

香港，2020年11月30日

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事劉與量先生、劉德豐先生及劉德祺先生；非執行董事唐鴻琛女士；以及獨立非執行董事盧溫勝先生、林潞先生、李家麟先生及甘承倬先生。

股東特別大會通告

附註：

- (1) 有權出席大會及於會上投票之股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席大會及於投票表決時代其投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名受委代表作為其代表，並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
- (3) 本公司將不會暫停辦理股份過戶登記手續以確定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。然而，為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已正式填妥之過戶表格連同有關股票，必須於2020年12月10日(星期四)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (4) 根據上市規則第13.39(4)條，股東於本公司股東大會之任何表決均須以投票方式進行。因此，提呈股東特別大會表決之所有建議決議案將以投票方式進行表決，而本公司將按照上市規則第13.39(5)條所規定之方式公佈投票表決結果。