

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已將名下之結好控股有限公司所有股份售出或轉讓，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，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份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。

---



## GET NICE HOLDINGS LIMITED

### 結好控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0064)

### 主要交易有關 收購濤運有限公司之 全部股本權益 及 股東特別大會通告

---

董事會函件載於本通函第4頁至第12頁。

本公司謹訂於二零二零年六月二十四日(星期三)上午十時正於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函隨附大會之代表委任表格。無論閣下是否打算出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥表格，並將表格盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

#### 重要事項

鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)疫情大流行，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保障出席股東、員工及利益相關人士免受感染的風險：

- 強制體溫檢測、消毒雙手及健康申報
- 建議所有出席人士佩戴外科口罩
- 不派發公司禮品或提供茶點

本公司謹此提醒股東可委任股東特別大會主席為其受委代表，在股東特別大會上就相關決議案投票，代替親身出席股東特別大會。

不遵守預防措施或需接受香港政府規定之檢疫的任何人士或會被拒進入會場。

二零二零年六月五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 有關目標公司財務資料之會計師報告 .....	II-1
附錄三 – 目標公司之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 – 經擴大集團之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 – 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙將具備以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議之條款及條件買方擬向賣方收購待售股份及待售貸款
「有關調整」	指	根據該協議之條款對代價作出之調整
「該協議」	指	賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人於二零二零年五月十九日所訂立有關收購事項之有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「單位」	指	位於香港永樂街33號及皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈地下、1樓及2樓之商業單位以及位於3樓之辦公室單位
「營業日」	指	香港及澳門持牌銀行開門營業之日(不包括星期六、星期日、公眾假期，以及八號或以上之熱帶氣旋警告訊號於上午九時正至中午十二時正期間生效或維持生效而並無於中午十二時正或以前不再生效，或「黑色」暴雨警告訊號於上午九時正至中午十二時正期間生效或維持生效而並無於中午十二時正或以前不再生效之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「停車位」	指	位於香港永樂街33號及皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈2樓204-215號之12個停車位以及位於7樓703-708號和713號之7個停車位
「本公司」或 「買方擔保人」	指	結好控股有限公司(股份代號：0064)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項

---

## 釋 義

---

「完成日期」	指	二零二零年六月二十四日或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「條件」	指	本通函董事會函件「5. 先決條件」一段所載達致完成之先決條件
「關連人士」	指	具備上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據該協議買方就待售股份及待售貸款應付賣方之代價
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二零年六月二十四日上午十時正假座香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓召開之股東特別大會或其任何續會(視情況而定)
「經擴大集團」	指	緊隨該等收購事項後之本集團與目標公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零二零年六月二日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：0017)
「該等物業」	指	單位及停車位

---

## 釋 義

---

「買方」	指	Ultimate Billion Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司，為該協議項下之買方
「待售貸款」	指	於完成時目標公司應付賣方之貸款
「待售股份」	指	目標公司之兩股普通股，相當於目標公司之全部已發行股本
「賣方」	指	聚良有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及新世界發展之全資附屬公司
「賣方擔保人」	指	佰耀有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及新世界發展之全資附屬公司
「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	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	濤運有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及新世界發展之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比



**GET NICE HOLDINGS LIMITED**

**結好控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0064)

**執行董事：**

洪漢文先生 (主席及行政總裁)

湛威豪先生 (副主席)

甘亮明先生

**註冊辦事處：**

Second Floor, Century Yard,  
Cricket Square, P.O. Box 902,  
Grand Cayman, KY1-1103,  
Cayman Islands

**獨立非執行董事：**

孫克強先生

蕭喜臨先生

文剛銳先生

**香港主要營業地點：**

香港  
皇后大道中183號  
新紀元廣場  
中遠大廈  
10樓

敬啟者：

**主要交易有關  
收購濤運有限公司之  
全部股本權益  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

董事會宣佈，於二零二零年五月十九日(交易時間後)，買方、買方擔保人、賣方及賣方擔保人訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售待售股份及待售貸款，總代價為500,000,000港元(可作出有關調整)。目標公司之主要資產為單位及停車位。

於完成時，目標公司將成為本公司之全資附屬公司而目標公司之資產、負債及業績將綜合併入本集團之財務報表。

由於有關收購事項之一項或以上之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部低於100%，故收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守(其中包括)股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供收購事項詳情、本集團及目標公司之財務資料、該等物業估值報告、上市規則規定之其他資料以及股東特別大會通告，會上將提呈決議案以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易。

### 該協議

該協議之主要條款概述如下：

#### 1. 日期

二零二零年五月十九日

#### 2. 訂約方

買方：Ultimate Billion Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司

買方擔保人：本公司。買方擔保人擔保買方履行其於該協議項下之義務

賣方：聚良有限公司，為投資控股公司及新世界發展之全資附屬公司

賣方擔保人：佰耀有限公司，為物業投資公司及新世界發展之全資附屬公司。賣方擔保人擔保賣方履行其於該協議項下之義務。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、賣方擔保人及彼等的最終實益擁有人（即新世界發展）均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

#### 3. 將予收購之資產

根據該協議，買方將予收購之資產包括免除任何形式的產權負擔的待售股份（即由賣方實益擁有之目標公司全部已發行股本）及待售貸款（即於完成時目標公司應付賣方之全部貸款）。

目標公司為位於香港永樂街33號及皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈（「中遠大廈」）之單位及停車位之登記擁有人。單位由總建築面積為27,808平方呎之三層商業單位及一層辦公室單位組成而停車位由19個停車位組成。單位及停車位只是中遠大廈的單位及停車位的一部分。

單位現為空置並按「現狀」基準出售。9個停車位受限於並享有現有特許權之得益以及可透過發出一個月通知而終止。此等現有特許權之每月特許權費總額為42,000港元。另外7個停車位用作時租車位而其餘3個停車位現為空置。

單位過去是出租予賣方之集團公司作為售樓處及示範單位，並自二零一九年四月一日起一直空置。賣方表示，於二零一九年三月完成物業銷售活動後，由於賣方嘗試物色準租戶承租或由買家收購單位，故特意讓單位暫時空置。

#### 4. 代價及調整

根據該協議，代價為500,000,000港元（可作出有關調整）並將由買方按下述方式以現金向賣方結清：

- (a) 初付按金25,000,000港元已於簽訂該協議時由買方支付予賣方的律師（作為利益相關人士）；
- (b) 加付按金25,000,000港元已於該協議日期起計第14日或之前的日子由買方支付予賣方；及
- (c) 代價（按下文所述參考備考完成賬目計算）之結餘將於完成時由買方支付予賣方。

賣方須編製並於完成日期前至少7個營業日向買方提供目標公司的完成賬目草稿（「備考完成賬目」）。代價結餘為450,000,000港元，並透過以下方式作出調整：(i)加入目標公司於完成時的所有流動資產（不包括該等物業及遞延稅項）的總和（有關資產為現金或可隨時轉換為現金的項目而總值須不超過2,000,000港元）；及(ii)扣除目標公司於完成時的所有負債（不包括待售貸款）、稅項撥備及其他撥備的總和（如備考完成賬目所示）。

賣方須於完成日期後30日內向買方進一步交付目標公司的最終完成賬目（「最終完成賬目」）。倘參考最終完成賬目計算的代價結餘少於參考備考完成賬目計算的金額，賣方須於最終完成賬目出具後14日內向買方支付多出的金額。倘參考最終完成賬目計算的代價結餘高於參考備考完成賬目計算的金額，買方須於最終完成賬目出具後14日內向賣方支付短欠的金額。

---

## 董事會函件

---

代價將由本集團的內部資源撥付。代價乃賣方與買方按公平原則商定，當中已參照該等物業之市值510,000,000港元（此為本集團委聘之獨立估值師進行之初步估值）及根據目標公司之財務狀況作出之有關調整（不包括該等物業及待售貸款）。僅為說明而言，根據本通函附錄二所載目標公司於二零二零年一月三十一日的財務狀況，最終代價（於作出有關調整後）應計算如下：

	千港元
初步代價	500,000
加：流動資產（撇除該等物業及遞延稅項）	1,642
減：所有負債（撇除待售貸款）	<u>(12,603)</u>
有關調整	<u>(10,961)</u>
最終代價（作出有關調整後）	<u><u>489,039</u></u>

### 5. 先決條件

收購事項受限於及須待下列先決條件於完成日期或之前達成或（如適用）獲豁免後，方告完成：

- (a) 買方已就目標公司（包括賣方對待售股份及待售貸款之所有權）及該等物業進行盡職審查，且目標公司能夠(i)根據《物業轉易及財產條例》（香港法例第219章）（「《物業轉易及財產條例》」）第13條證明其對該等物業之業權及(ii)根據《物業轉易及財產條例》第13A條就該等物業給予業權；及
- (b) 按上市規則之規定由股東於股東特別大會上通過批准該協議及據此擬進行之交易的決議案。

於達成前任何時間，買方可豁免上文(a)段所載之條件。

倘上文(b)段的條件於完成時並未達成，則買方有權撤銷該協議，該協議將隨之終止，而買方無需繼續購入待售股份或接受待售貸款的轉讓，其時買方已支付的按金將由賣方立即全額退還予買方，此後，該協議之訂約各方不得就該協議或根據該協議擬進行的交易而對彼此負有任何進一步或額外責任。

於最後可行日期，上文所載的條件概未達成。

## 6. 完成

完成將於二零二零年六月二十四日或之前或賣方與買方可能書面協定之其他日期作實。單位及10個停車位將於完成時交吉。其餘9個停車位於完成時仍受限於特許權。

於完成時，目標公司將成為本公司之全資附屬公司而目標公司之資產、負債及業績將綜合併入本集團之綜合財務報表。

### 有關目標公司之資料

目標公司為於香港註冊成立之有限公司，其主要資產為該等物業。根據獨立專業估值師測建行(香港)有限公司就該等物業編製的估值報告(載於本通函附錄五)，該等物業於二零二零年五月十五日的市值估計為510,000,000港元。目標公司根據香港財務報告準則編製的經審核財務資料載於本通函附錄二。目標公司於截至二零一九年六月三十日止兩個年度及截至二零二零年一月三十一日止七個月之經審核財務資料概要載列如下：

	截至 二零二零年 一月三十一日 止七個月 千港元	截至六月三十日 止年度	
		二零一九年 千港元 (附註1及2)	二零一八年 千港元
除稅及非經常項目前(淨虧損)／純利	(2,354)	14,033	13,608
除稅及非經常項目後(淨虧損)／純利	(2,354)	11,890	11,352

附註1：有關截至二零一九年六月三十日止年度的除稅及非經常項目前純利以及除稅及非經常項目後純利的數字有別於本公司日期為二零二零年五月十九日之公佈(「該公佈」)所披露的數字，是由於在該公佈刊發後，申報會計師收到目標公司提供的進一步資料顯示，於二零一六年七月一日前產生的建築成本超額撥備約75,000,000港元應於二零一六年七月一日之前撥回。因此，本公司已對本通函附錄二所載的會計師報告作出進一步調整，約75,000,000港元的超額撥備及約12,400,000港元的相關稅務影響已因此調整至目標公司於二零一六年七月一日的期初保留溢利。該影響對二零一九年六月三十日及二零二零年一月三十一日的資產淨值及代價並無任何影響。

附註2：該公佈內披露的截至二零一九年六月三十日止年度除稅及非經常項目前純利以及除稅及非經常項目後純利分別為約89,400,000港元及約74,800,000港元。

目標公司截至二零一九年六月三十日止年度之溢利主要來自於單位及停車位之年度租金收入總額約16,000,000港元。由於單位自二零一九年四月一日起已空置，因此目標公司截至二零二零年一月三十一日止七個月之收益主要來自停車位之租金收入總額約700,000港元，並由此錄得虧損約2,400,000港元。

目標公司於二零二零年一月三十一日之經審核資產淨值約為1,640,000港元。

### 審核委員會及管理層對保留意見的看法

董事注意到，本通函附錄二所載由申報會計師對目標公司財務資料發表的保留意見。該保留意見乃由於就該等物業的會計政策變動而產生，目標公司已將該等物業列作「持作出售的該等物業」。會計政策變動應根據相關會計準則追溯入賬。倘會計政策的變動已追溯入賬，則於二零二零年一月三十一日，持作出售的該等物業及保留溢利將增加6,800,000港元（「保留意見金額」）。

儘管申報會計師已發表上述保留意見，本公司對收購目標公司並無異議，理據如下：(i)該等物業將分類為「預付租賃款項、物業及設備」及「投資物業」。本公司將予採納會計政策變動，而之前的保留意見帶來的影響將由完成日期起在目標公司的賬目中作出調整。因此，董事相信，該保留意見將於完成後不再適用；及(ii)保留意見金額僅相當於本集團於二零一九年九月三十日資產淨值的0.10%，屬微不足道。

董事會在釐定代價時已審慎評估保留意見之影響。該保留意見對附錄二所載由申報會計師所報告之目標公司於所呈報期間／年度之「持作出售物業」（按成本與可變現淨值（以較低者為準）釐定）有所影響。然而，最終代價之計算乃參考「持作出售物業」之公允值，而「持作出售物業」之公允值現已釐定為500,000,000港元，因此，該保留意見並不影響代價之釐定。

此外，董事會已徵詢本集團核數師之意見，彼等同意由於本集團改變對該等物業之意向，因此保留意見所引起之問題將於完成時得到解決。本集團擬將單位裝修為本集團總辦事處，而停車位則作長期投資用途，以賺取租金收入。因此，單位及停車位將分別確認為「預付租賃款項、物業及設備」及「投資物業」，並初步按購入價及任何直接應佔成本確認。經擴大集團之綜合財務報表將不會受完成前作出之保留意見所影響。此外，本集團的核數師預計，根據本集團的會計政策，保留意見的財務影響將於完成後不再存在，且將不會就本集團截至二零二一年三月三十一日止年度的綜合財務報表發表保留意見。

經考慮本集團核數師的意見及上述分析後，董事會的審核委員會認同並同意(i)保留意見金額相當於本集團於二零一九年九月三十日資產淨值的0.10%，屬微不足道；(ii)因本集團於完成後更改對該等物業的會計政策，有關目標公司過往期間／年度的財務報表的保留意見將不會對本集團的財務報表造成影響；及(iii)由於根據該協議，該等物業之代價定為500,000,000港元而有關調整與保留意見無關，因此保留意見將不會對最終代價產生任何影響。

因此，儘管申報會計師對目標公司作出保留意見，但董事會（包括審核委員會）認為收購事項及代價均屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

除上述事宜外，概無就目標公司於二零二零年一月三十一日的財務狀況表的餘下項目提出其他意見修改。

### 進行收購事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司而其附屬公司之主要業務為(i)放債；(ii)物業發展及持有，以及投資於金融工具；(iii)地產代理；及(iv)提供金融服務。

本集團一直積極尋找機會投資優質物業，從而提升本集團的投資組合。本集團擬將單位翻新並用作本集團之新總辦事處，而停車位則擬持有作長期投資以賺取租金收入。單位與本集團目前的總辦事處位處同一幢大廈，其樓面面積更大，適合業務擴展，如用作新總辦事處，對現有客戶及員工來說也是更為熟悉及方便。由於本集團擬將單位用作新總辦事處，現時設於中遠大廈10樓的總辦事處之單位將轉作投資物業以賺取租金收入。倘若單位已用作本集團之新總辦事處，並租出本集團現有總辦事處，則收購事項是本集團進一步擴大本集團於優質辦公室之物業組合及增加本集團租金收益的良機。鑑於該協議之條款乃參考該等物業於目前經濟狀況之市值而按公平原則磋商，且收購事項與本集團之主要業務相符，董事認為該協議之條款屬公平合理而收購事項符合本公司及股東之整體利益。考慮到代價較該等物業之初步估值略有折讓，董事認為收購事項是本集團之合適投資機遇。

董事會一向以審慎穩健為先，致力發掘價格合理的優質投資項目，從而提升整體股東價值。2019新型冠狀病毒病蔓延至包括香港在內的全球多個地區，目前樓市正面對疫情帶來之新挑戰。香港經濟受到嚴重衝擊並對物業市道構成下行壓力，當中尤以商業單位及辦公室物業為然。有鑑於此，董事會相信收購事項為本集團提供良好機會及時機，可藉此提升本集團的物業組合，以達到長期投資之目的。

### 收購事項之財務影響

完成後，目標公司將成為本集團的全資附屬公司，其財務報表將綜合計入本集團之綜合財務報表。根據本集團截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料，本集團於二零一九年九月三十日的資產總值及負債總額分別為約7,988,000,000港元及約1,384,000,000港元。

### 資產及負債

誠如本通函附錄四所載的經擴大集團之未經審核備考資產負債表所載，完成後，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值將增加至約8,087,000,000港元，而經擴大集團之未經審核備考綜合負債總額將增加至約1,483,000,000港元。

## 盈利

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團的經審核綜合純利約為232,000,000港元。根據本通函附錄二所載的目標集團之財務資料，目標公司截至二零二零年一月三十一日止七個月的經審核淨虧損為約2,400,000港元。完成後，目標公司的業績將綜合計入本集團之賬目。預期於完成後，本集團的開支將會增加，原因是單位將留作自用而會產生相當大的折舊。

## 上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或以上之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部低於100%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守(其中包括)股東批准規定。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東在收購事項擁有任何權益，因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈有關批准根據該協議擬進行之收購事項的決議案放棄投票。

## 股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年六月二十四日(星期三)上午十時正於香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上所作的表決將以投票方式進行。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並將表格盡快交回本公司之註冊辦事處，地址為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓，惟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)之指定舉行時間前48小時交回。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。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零二零年六月十九日至二零二零年六月二十四日止期間（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。在上述期間將暫停辦理本公司股份過戶登記。於二零二零年六月二十四日名列本公司股東登記冊內之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記股份持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二零年六月十八日下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 推薦意見

董事相信收購事項屬公平合理，並符合本公司以及股東整體之最佳利益。因此，董事籲請全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

針對目前香港新型冠狀病毒病感染的情況，吾等鄭重呼籲股東考慮委任股東特別大會主席為其受委代表，就股東特別大會通告中所載的決議案投票，以減低在股東特別大會上感染新型冠狀病毒病的風險。

### 附加資料

本通函各附錄載有額外資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
結好控股有限公司  
主席  
洪漢文  
謹啟

二零二零年六月五日

## 1. 本集團的綜合財務資料

本集團截至二零一九年九月三十日止六個月及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情已分別於下列截至二零一九年九月三十日止六個月的中期報告及本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度的年報中披露，並已刊登於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.getnice.com.hk](http://www.getnice.com.hk))：

- 本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之二零一七年年報，乃於二零一七年七月十八日刊登（請參閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0718/ltm20170718630\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0718/ltm20170718630_c.pdf)），請特別參閱第76至190頁。
- 本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之二零一八年年報，乃於二零一八年七月十八日刊登（請參閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0718/ltm20180718734\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0718/ltm20180718734_c.pdf)），請特別參閱第94至210頁。
- 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之二零一九年年報，乃於二零一九年七月十七日刊登（請參閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0717/ltm20190717514\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0717/ltm20190717514_c.pdf)），請特別參閱第95至250頁。
- 本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之二零一九年中期報告，乃於二零一九年十二月十一日刊登（請參閱：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1211/2019121100721\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1211/2019121100721_c.pdf)），請特別參閱第1至24頁。

上述財務報表乃透過提述方式載入本通函，並構成本通函之整體一部分。

## 2. 債務聲明

於二零二零年四月三十日(即本通函刊印前就編製本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的債務如下：

### 借貸

於二零二零年四月三十日(即本通函刊印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有(i)應付本集團非控股股東款項的無抵押及無擔保借貸約30,000,000港元；及(ii)應付目標公司最終控股公司之無抵押及無擔保款項約162,000,000港元。

### 資產抵押

於二零二零年四月三十日(即本通函刊印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之銀行信貸額乃以(i)公允值約557,000,000港元之客戶已抵押證券；(ii)賬面值102,000,000港元之本集團若干土地及樓宇；及(iii)本公司發出之公司擔保作為擔保。

### 承擔

於二零二零年四月三十日(即就編製本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團就投資物業之添置已訂約但於綜合財務報表中未撥備之資本開支約為8,000,000港元。

除上述者以及集團內公司間之負債及擔保外，於二零二零年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌負債(不包括正常貿易票據)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃承擔或其他重大或然負債。

董事確認，自二零二零年四月三十日以來，經擴大集團的債務及或然負債並無重大變動。

### 3. 營運資金報表

董事認為，經計及收購事項、可動用財務資源及經擴大集團可動用之貸款融資後，經擴大集團將於本通函日期起計至少12個月內有足夠營運資金應付其所需。

### 4. 重大不利變動

謹此提述本公司日期為二零二零年五月二十九日及二零二零年六月一日有關盈利警告之公佈，當中提及預期截至二零二零年三月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利將較截至二零一九年三月三十一日止年度約195,000,000港元減少約37%，主要因為截至二零二零年三月三十一日止年度內(i)應收保證金客戶賬項之減值虧損增加；及(ii)已確認之投資物業之公允值變動虧損。除上文披露者外，董事並不知悉本集團之財務或營業狀況自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來有任何重大不利變動。

### 5. 經擴大集團之財務及經營前景

展望未來，全球經濟大局仍然被種種不確定因素所籠罩。由於中美兩國是全球高度一體化貿易網絡中最關鍵的參與者，因此兩國商貿摩擦升級，對全球金融市場必然構成重大風險。美國積極的貿易政策將窒礙市場發展，因為不斷增加的貿易壁壘對於最依重全球貿易和投資的市場（包括香港）來說是必須正視的挑戰。大多數亞洲國家的經濟狀況皆較數年之前更為強健，但鑑於全球供應鏈的整合，仍難免容易受到中美貿易緊張局勢所影響。另一方面，香港近期的政治事件亦令到香港的股市和樓市蒙上陰霾。在可預見的將來，香港市場的前景仍不明朗。

未來，本集團的營商環境固然繼續充滿競爭，但仍可看俏。大灣區的發展和中國的「一帶一路」倡議預計將在未來數十年為香港創造豐富機遇。另一方面，符合監管要求的合規相關成本和系統相關成本上漲，或會影響本集團的成本效益和盈利增長。

本集團之投資活動方面，管理層將繼續於亞洲及歐洲地區物色優質及高檔投資物業以及擁有良好潛力的證券投資，從而增強其投資組合，並於未來繼續提供穩定的租金收入來源及投資收益。

面對未來的挑戰，本集團管理層將採取審慎而平衡的風險管理方針，定期檢討並調整業務策略。本集團管理層對本集團未來的業務發展及整體表現持審慎樂觀態度。本集團致力為富裕及高淨值客戶提供全面服務，以維持客戶對集團的信心和繼續選用集團的服務。憑藉我們精簡高效的組織結構、穩定的客戶群、彪炳往績和雄厚的業務基礎，本集團已準備好擴大業務範圍和規模，在未來續創新高，務求為全體股東創造更佳回報和價值。

由於預期因新型冠狀病毒病大流行導致市場不明朗及經濟環境出現波動，經擴大集團將繼續審慎積極管理其核心投資，同時尋找投資機遇，尤其是物業市場的投資機遇，為股東創造可持續的穩定回報及長期增值。

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  
Email 電郵: info@mazars.hk  
Website 網址: www.mazars.hk

## 濤運有限公司過往財務資料之獨立申報會計師報告

### 緒言

吾等就濤運有限公司(「目標公司」)載於第II-5至II-26頁之過往財務資料作出報告，該等財務資料包括目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日以及二零二零年一月三十一日之財務狀況表，以及目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日止年度各年及截至二零二零年一月三十一日止七個月(「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-26頁所載過往財務資料構成本報告之一部分，乃供收錄於結好控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年六月五日有關 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

目標公司之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，可為吾等之保留意見提供基礎。

### 保留意見之基準

於截至二零一零年六月三十日止年度，目標公司變更其有關計入持作出售物業之土地之會計政策。計入持作出售物業之土地同時符合香港會計準則（「香港會計準則」）第2號「存貨」及香港會計準則第17號「租賃」項下之租賃土地之定義。於截至二零一零年六月三十日止年度之前，計入持作出售物業之土地乃根據香港會計準則第17號作為預付經營租賃款項入賬，並按直線法於租賃期內攤銷。目標公司之管理層認為，將計入持作出售物業之土地作為存貨入賬可更相關地呈列目標公司之財務狀況及表現。此後，計入持作出售物業之土地乃作為存貨入賬，而目標公司已按未來適用基準將有關變更入賬。吾等認為，會計政策的變更應根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」追溯入賬。倘會計政策的變更已追溯入賬，於二零一七年六月三十日、二零一八年六月三十日、二零一九年六月三十日及二零二零年一月三十一日，持作出售物業及保留溢利將分別增加7,426,000港元、7,426,000港元、6,794,000港元及6,794,000港元，而截至二零一九年六月三十日止年度之溢利將減少632,000港元。

## 保留意見

吾等認為，除吾等之報告「保留意見之基準」一節所述事項之影響外，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二零一七年六月三十日、二零一八年六月三十日及二零一九年六月三十日以及二零二零年一月三十一日之財務狀況，以及目標公司於各相關期間之財務表現及現金流量。

## 審閱追加期間之可比過往財務資料

吾等已審閱目標公司於追加期間之可比過往財務資料，其包括截至二零一九年一月三十一日止七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「追加期間之可比過往財務資料」）。目標公司之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及呈列追加期間之可比過往財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間之可比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工作準則第2410號「實體獨立核數師所進行中期財務資料審閱工作」進行審閱。此審閱包括向主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能保證吾等會知悉在審核中可能識別之所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。根據吾等之審閱，除上文「保留意見之基準」一節所述事項對於二零一八年七月一日及二零一九年一月三十一日之保留溢利7,426,000港元之影響外，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信追加期間之可比過往財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載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

於編製過往財務資料時，第II-5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，當中載有目標公司就相關期間宣派之股息之資料。

編製或審核財務報表

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日止年度，目標公司之財務報表乃由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核。目標公司並無就二零一九年六月三十日後之任何期間編製任何法定經審核財務報表，乃由於該等財務報表尚未到期刊發。

此 致

結好控股有限公司

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，二零二零年六月五日

## 目標公司之過往財務資料

### 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。

目標公司於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」)，由目標公司之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。

過往財務資料以亦為目標公司功能貨幣之港元(「港元」)呈列，除非另有指明，否則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	截至六月三十日止年度			截至一月三十一日 止七個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	4	-	-	5,688	-	-
銷售成本	6	-	-	(5,688)	-	-
毛利		-	-	-	-	-
租金收入	5	23,818	16,711	16,289	15,604	725
有關租金收入之直接支銷	6	(2,157)	(2,985)	(3,027)	(1,539)	(2,363)
租金淨收入(開支)		21,661	13,726	13,262	14,065	(1,638)
出售租賃土地之收益		-	-	918	-	-
雜項收入		-	-	-	118	-
行政及其他經營開支	6	(102)	(118)	(147)	(39)	(716)
稅前溢利(虧損)	6	21,559	13,608	14,033	14,144	(2,354)
所得稅開支	8	(3,568)	(2,256)	(2,143)	(2,339)	-
年內/期內溢利(虧損)及年內/期內 全面收益(開支)總額		17,991	11,352	11,890	11,805	(2,354)

## 財務狀況表

	附註	於六月三十日			於一月
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	三十一日
		千港元	千港元	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>					
租賃土地	10	1,870	1,803	-	-
<b>流動資產</b>					
持作出售物業	11	179,290	179,290	173,602	173,602
應收最終控股公司款項	12	38,983	50,962	-	-
應收一間同系附屬公司款項	12	4,518	4,538	-	-
按金及其他應收款項		1,277	1,084	1,084	1,294
銀行結餘		259	105	1,363	348
		<u>224,327</u>	<u>235,979</u>	<u>176,049</u>	<u>175,244</u>
<b>流動負債</b>					
應計費用及其他應付款項	13	7,002	6,868	170	235
應付最終控股公司款項	12	-	-	157,281	161,001
應付稅項		14,443	14,810	14,604	12,368
		<u>21,445</u>	<u>21,678</u>	<u>172,055</u>	<u>173,604</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>202,882</u>	<u>214,301</u>	<u>3,994</u>	<u>1,640</u>
<b>資產淨值</b>		<u>204,752</u>	<u>216,104</u>	<u>3,994</u>	<u>1,640</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	15	-*	-*	-*	-*
保留溢利		<u>204,752</u>	<u>216,104</u>	<u>3,994</u>	<u>1,640</u>
<b>總權益</b>		<u>204,752</u>	<u>216,104</u>	<u>3,994</u>	<u>1,640</u>

\* 金額少於1,000港元

## 權益變動表

	附註	股本 千港元 (附註15)	保留溢利 千港元	合計 千港元
於二零一六年七月一日		—*	186,761	186,761
年內溢利及年內全面收益總額		—	17,991	17,991
於二零一七年六月三十日及 二零一七年七月一日		—*	204,752	204,752
年內溢利及年內全面收益總額		—	11,352	11,352
於二零一八年六月三十日及 二零一八年七月一日		—*	216,104	216,104
年內溢利及年內全面收益總額		—	11,890	11,890
與擁有人進行的交易：				
注資及分派				
股息	9	—	(224,000)	(224,000)
於二零一九年六月三十日及 二零一九年七月一日		—*	3,994	3,994
期內虧損及期內全面開支總額		—	(2,354)	(2,354)
於二零二零年一月三十一日		—*	1,640	1,640
於二零一八年七月一日		—*	216,104	216,104
期內溢利及期內全面收益總額		—	11,805	11,805
於二零一九年一月三十一日 (未經審核)		—*	227,909	227,909

\* 金額少於1,000港元

## 現金流量表

	截至六月三十日止年度			截至一月三十一日 止七個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
<b>經營活動</b>					
稅前溢利(虧損)	21,559	13,608	14,033	14,144	(2,354)
經調整：					
出售租賃土地之收益	—	—	(918)	—	—
租賃土地之攤銷	67	67	50	33	—
<b>營運資金變動前的經營 現金流入(流出)</b>	<b>21,626</b>	<b>13,675</b>	<b>13,165</b>	<b>14,177</b>	<b>(2,354)</b>
營運資金變動：					
持作出售物業	—	—	5,688	—	—
應收(應付)最終控股公司款項	(25,280)	(11,979)	(15,757)	(9,289)	3,720
應收一間同系附屬公司款項	4,037	(20)	4,538	—	—
按金及其他應收款項	207	193	—	(681)	(210)
應計費用及其他應付款項	(795)	(134)	(6,698)	610	65
<b>營運(所用)所得現金</b>	<b>(205)</b>	<b>1,735</b>	<b>936</b>	<b>4,817</b>	<b>1,221</b>
已付所得稅	—	(1,889)	(2,349)	(2,349)	(2,236)
<b>經營活動(所用)所得淨現金</b>	<b>(205)</b>	<b>(154)</b>	<b>(1,413)</b>	<b>2,468</b>	<b>(1,015)</b>
<b>投資活動</b>					
出售租賃土地之所得款項	—	—	2,671	—	—
<b>投資活動所得淨現金</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,671</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>現金及現金等值項目淨(減少)增加</b>	<b>(205)</b>	<b>(154)</b>	<b>1,258</b>	<b>2,468</b>	<b>(1,015)</b>
報告期初現金及現金等值項目	464	259	105	105	1,363
報告期終現金及現金等值項目為： 銀行結餘	<u>259</u>	<u>105</u>	<u>1,363</u>	<u>2,573</u>	<u>348</u>

## 過往財務資料附註

### 1. 一般資料

濤運有限公司(「目標公司」)為一間於一九八零年二月十二日在香港註冊成立之有限公司。目標公司的註冊辦事處位於香港皇后大道中18號新世界大廈30樓。

目標公司主要從事物業買賣業務。

於本報告日期，目標公司之董事認為，目標公司之最終控股公司為新世界發展有限公司(一間於香港註冊成立及上市之公司)。直接控股公司為聚良有限公司(一間於香港註冊成立的公司)。

### 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二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日止年度以及截至二零二零年一月三十一日止七個月(「相關期間」)之財務往績記錄，並運用與貴公司截至二零一九年三月三十一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，以供載入結好控股有限公司(「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根據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。

目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日止年度的指明財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核。核數師報告為有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(「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。

#### 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。

### 租賃土地

預付租賃款項指收購分類為經營租賃之承租人佔用土地之固定年期權益而支付之前期付款。溢價按成本減累計攤銷及減值虧損列賬，並按租賃期以直線法攤銷至損益。

### 持作出售物業

初步按物業於自發展中物業重新分類日期之賬面值計量。其後，持作出售物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按未出售物業應佔土地及樓宇成本總額的分配釐定。可變現淨值由董事按個別物業基準根據現行市場價格估計釐定。

### 金融工具

#### 金融資產

##### 確認及取消確認

金融資產於且僅於目標公司成為工具合約條文之訂約方時按交易日基準確認。

金融資產於且僅於以下情況下終止確認：(i)目標公司對金融資產產生之未來現金流之合約權利屆滿時或(ii)目標公司轉讓金融資產及(a)目標公司已轉移金融資產擁有權之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金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，但並無保留該項金融資產之控制權時。

倘目標公司保留所轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則目標公司繼續確認金融資產。

倘目標公司並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金融資產。

##### 分類及計量

金融資產(並無重大融資成分的應收賬項除外)初步按彼等公允值加收購金融資產直接應佔的交易成本(倘金融資產並無按公允值計入損益列賬)確認。有關應收賬項初步按彼等之交易價格計量。

於初步確認時，金融資產乃分類為(i)按攤銷成本計量；(ii)按公允值計入其他全面收益計量之債務投資；(iii)按公允值計入其他全面收益計量之股本投資；或(iv)按公允值計入其他全面收益計量。

金融資產於初步確認時的分類視乎目標公司管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵。金融資產於初步確認後將不會重新分類，除非目標公司改變管理金融資產的業務模式，在此情況下，所有受影響的金融資產在業務模式改變後的首個年度報告期間的第一日重新分類。

嵌入式混合合約的衍生金融工具(其主體資產為香港財務報告準則第9號範圍內)並不會從主體資產中分割。相反,需評估整個混合合約的分類。

1) 按攤銷成本計量之金融資產

如果金融資產同時達致以下條件且並無指定為按公允值計入損益計量,則按攤銷成本計量:

- (i) 其於目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式內持有;及
- (ii) 其合約條款在指定日期產生現金流量,該現金流量僅為本金及未償還本金額的利息。

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量,並須作出減值。減值、終止確認或攤銷過程產生的收益及虧損於損益確認。

目標公司按攤銷成本計量之金融資產包括按金及其他應收款項、應收最終控股公司及一間同系附屬公司款項及銀行結餘。

### 金融負債

#### 確認及取消確認

金融負債於且僅於目標公司成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融負債於且僅於負債消除(即有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿)時方終止確認。

#### 分類及計量

金融負債初步按公允值確認,而倘金融負債並非按公允值計入損益,則加上發行金融負債的直接應佔交易成本。

目標公司的金融負債包括應付最終控股公司款項、應計費用及其他應付款項。所有金融負債初步按其公允值計量,其後則採用實際利率法按攤銷成本計量,惟如貼現影響並不重大,則以成本列賬。

### 金融資產減值

目標公司確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備。除下文詳述的特定處理外,於各報告日期,如金融資產的信貸風險自初步確認以來顯著增加,目標公司會按等同全期預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。如金融資產的信貸風險自初步確認以來無顯著增加,目標公司則按等同12個月預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。

#### 預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃金融工具預期年期的信貸虧損(即所有現金短欠的現值)的概率加權估計。

就金融資產而言,信貸虧損為合約項下應付某實體的合約現金流量與該實體預期收取的現金流量間的差額之現值。

全期預期信貸虧損指金融工具預期年期所有可能的違約事件產生的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損的一部份，其預期源自可能在報告日期後12個月內發生的金融工具違約事件。

倘以集體基準計量預期信貸虧損，金融工具乃依據下列一項或以上共享信貸風險特徵而組集：

- (i) 逾期資料
- (ii) 工具性質
- (iii) 抵押品性質
- (iv) 債務人所屬行業
- (v) 債務人所在地理位置

虧損撥備於各報告日期重新計量以反映初步確認以來金融工具信貸風險及虧損的變動。虧損撥備得出的變動於損益確認為減值盈虧並對金融工具賬面值作相應調整。

#### 違約的定義

目標公司認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為歷史經驗顯示如金融工具符合以下任何一項準則，目標公司或未能收回全數未償還合約金額。

- (i) 有內部衍生或取自外部來源之資料顯示債務人不大可能全數向其債權人(包括目標公司)支付欠款(未考慮目標公司所持任何抵押品)；或
- (ii) 對手方有違反財務契諾。

無論上述分析如何，目標公司認為金融工具逾期超過90日已屬發生違約，除非目標公司有合理及可靠資料證明較為滯後的違約準則更為適當則作別論。

#### 信貸風險顯著增加之評估

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，目標公司將於報告日期金融工具發生違約的風險，與於初步確認日期金融工具發生違約的風險比較。作此評估時，目標公司會同時考慮合理和可靠的定量及定性資料，包括無須付出不必要成本或努力後即可獲得的歷史經驗及前瞻性資料。評估時特別考慮以下資料：

- 債務人未能於到期日支付本金或利息款項；
- 金融工具的外部及內部信貸評級(如可掌握)有實際或預期的顯著惡化；
- 債務人的經營業績有實際或預期的顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境方面有實際或預期的變化而會或可能會對債務人履行其對目標公司的責任有重大不利影響。

無論上述評估結果如何，目標公司假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初步確認以來已顯著增加。

儘管有前述者，如金融工具於報告日期被斷定為低信貸風險，目標公司會假設金融風險的信貸風險自初步確認以來無顯著增加。

#### 低信貸風險

如有下列情況，金融工具會被釐定為低信貸風險：

- (i) 其具低違約風險；
- (ii) 借款人有實力履行其近期合約現金流量責任；及
- (iii) 較長遠的經濟或營商條件的不利變動可能(但不一定)會減低借款人履行其合約現金流量責任的能力。

誠如過往財務資料附註19所詳述，被釐定為具低信貸風險之金融工具包括按金、其他應收款項、應收最終控股公司及一間同系附屬公司款項及銀行結餘。

#### 預期信貸虧損簡化法

就無重大融資成分之應收賬款而言，目標公司應用簡化法計算預期信貸虧損。目標公司根據於各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備，並已設立基於其過往信貸虧損經驗確立一個撥備矩陣，其已就債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

#### 信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一件或多件事件之時，該金融資產即屬有信貸減值。金融資產有信貸減值的憑證包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人因關乎借款人財困的經濟或合約理由，授予借款人貸款人本來不會另外考慮之優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；
- (e) 金融資產因財困而失去其活躍市場；或
- (f) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，此反映已產生信貸虧損。

#### 撇銷

目標公司無合理預期可全數或部分追收金融資產的合約現金流量時，會將之撇銷。目標公司預期自所撇銷金額無重大追償。然而，被撇銷金融資產仍須面對目標公司考慮法律意見(如適當)的追收到期欠款程序的強制執行行動。任何後續追償於損益確認。

### 現金等值項目

就現金流量表而言，現金等值項目指可隨時轉換為已知現金金額且價值變動風險較低的短期高流動性投資。就於財務狀況表分類而言，現金等值項目指性質與現金類似且用途不限的資產。

### 撥備

撥備於目標公司因過往事件而擁有當前的法定或推定義務，為履行該義務很可能將需要經濟利益流出，且義務的金額能夠可靠計量時確認。已確認撥備的支出自支出產生當年的相關撥備中扣除。撥備於各報告期末檢討並作出調整，以反映當前最佳估計。倘貨幣的時間價值影響屬重大，則撥備金額為履行義務預期將需要的支出的現值。倘目標公司預期一項撥備將獲補償，則僅在補償實際確定時，將補償確認為獨立資產。

### 收益確認

經營租賃的租金收入在資產出租時於租賃期內以直線法確認。

### 香港財務報告準則第15號範圍內適用之客戶合約收益

#### 貨品或服務的性質

目標公司所提供貨品或服務的性質如下：

#### 識別履約責任

於合約開始時，目標公司會評估與客戶所訂合約中承諾的貨品或服務，並識別為各承諾轉移給客戶已下兩者之一的履約責任：

- (a) 明確的貨品或服務（或一套貨品或服務）；或
- (b) 連串明確的貨品或服務，大致相同且轉移給客戶的模式相同。

如同時符合以下準則，則承諾給客戶的貨品或服務謂之明確：

- (a) 客戶自身或連同其他可隨時利用的資源受惠於貨品或服務（即貨品或服務謂之明確）；及
- (b) 目標公司轉移給客戶貨品或服務的承諾可與合約中其他承諾分開識別（即轉移貨品或服務就合約文本而言謂之明確。

#### 收益確認的時間性

收益當（或如）目標公司藉轉移所承諾貨品或服務（即資產）給客戶而達致履約責任時確認。資產當（或如）客戶取得其控制權時謂之轉移。

如符合以下其中一項準則，目標公司隨時間轉移貨品或服務的控制權，故達致履約責任並隨時間確認收益：

- (a) 客戶於目標公司履約時同時接受及使用目標公司履約所提供的利益；
- (b) 目標公司履約創造或提昇客戶於資產被創造或提昇時所控制的資產（如在建工程）；或
- (c) 目標公司履約時並無創造對目標公司而言具替代用途的資產，且目標公司對迄今完成的履約付款具有可強制執行權利。

如履約責任不隨時間達致，目標公司於客戶取得所承諾資產的控制權時於某個時間點達致履約責任。釐定轉移何時發生時，目標公司會考慮控制權概念及諸如法定業權、實質管有、付款權、資產所有權的重大風險與酬報及客戶認受等指標。

出售物業於客戶取得已竣工物業之實質管有權或法定所有權時確認。

#### 外幣換算

目標公司之財務報表所列項目乃按目標公司經營所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。財務報表以港元呈列，港元亦為目標公司之功能貨幣。

外幣交易均按交易當日之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。

#### 非金融資產之減值

於各報告期末，目標公司會檢討內部及外部資料，以評定是否有任何跡象顯示其租賃土地可能出現減值虧損，或之前確認之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，將會根據資產之公允值減出售成本與使用價值（以較高者為準）估計資產之可收回金額。如未能估計個別資產之可收回金額，則目標公司會估計能獨立產生現金流量之最小組別資產（即創現單位）之可收回金額。

倘估計資產或創現單位之可收回金額將低於其賬面值，則資產或創現單位之賬面值會下調至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

所撥回之減值虧損以資產或創現單位在以往年度並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值為限。減值虧損撥回即時於損益中確認為收入。

#### 租賃

##### 作為出租人－經營租賃

目標公司將香港財務報告準則第9號終止確認及減值規定應用於經營租賃應收款項。

經營租賃之修改自該修改生效日期起入賬作為新租賃，而與原租賃相關之任何預付或應計租賃付款則作為新租賃之租賃付款之一部分。

### 稅項

即期所得稅支出乃根據期內業績計算，並就毋須課稅或不可扣減項目作出調整。計算時所使用之稅率為於各報告期末已頒行或實際上已頒行之稅率。

遞延稅項乃就資產及負債之稅基與其於財務報表內所示之賬面值於各報告期末之所有暫時性差額，採用負債法計提撥備。然而，初步確認商譽或一項交易（業務合併除外）中之其他資產或負債所產生之任何遞延稅項，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於各報告期末已頒行或實際上已頒行之稅率及稅法，按收回資產或清還負債之期間預期適用之稅率計量。

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。

### 關連人士

關連人士為與目標公司有關聯之人士或實體，定義如下：

- (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之控股公司之主要管理人員。
- (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之成員公司（即各控股公司、附屬公司及一間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之聯營公司或合營企業（或其中一間實體為另一間實體所屬集團成員公司之聯營公司或合營企業）。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
  - (iv) 其中一間實體為一名第三方之合營企業，而另一間實體為該第三方之聯營公司。
  - (v) 該實體乃為目標公司或與目標公司有關聯之實體之僱員福利而設之退休福利計劃。倘目標公司本身為該計劃，提供資助之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)主要管理人員之人士。
- (viii) 向目標公司或目標公司之控股公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司。

一名人士之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之家庭成員，包括：

- (a) 該名人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (b) 該名人士配偶或同居伴侶之子女；及
- (c) 該名人士或該名人士配偶或同居伴侶之受養人。

於關連人士之定義中，聯營公司包括該聯營公司之附屬公司，而合營企業包括該合營企業之附屬公司。

管理層於編製過往財務資料會作出關於未來之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之應用、資產、負債、收入及開支之呈報金額以及所作出之披露。管理層會持續根據經驗及相關因素(包括在各種情況下認為對未來事件作出之合理預期)對有關估計、假設及判斷作出評估。於適用時，會計估計之修訂會於作出修訂之期間及未來期間(如有關修訂同時影響未來期間)確認。

#### **估計不確定因素之主要來源**

##### *持作出售物業之賬面值*

持作出售物業之賬面值乃根據其基於該等物業之可變現程度釐定之估計可變現淨值作出評估，當中會計及基於現行市場狀況之淨值。倘發生事件或情況變動顯示賬面值不一定可收回時，則會作出撥備。

## 香港財務報告準則的未來變動

於過往財務資料獲批准之日，香港會計師公會已頒佈以下於相關期間尚未生效（目標公司未有提前採納）之新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及第8號之修訂	重要性之定義 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及第9號之修訂	利率基準改革 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>(3)</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出繳 <sup>(4)</sup>

- (1) 於二零二零年一月一日或其後開始之年度期間生效  
 (2) 對二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的收購生效  
 (3) 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效  
 (4) 於尚待釐定日期或之後開始之年度期間生效

目標公司之管理層預期於未來期間採納新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對目標公司之財務資料產生任何重大影響。

## 4. 收益

	截至六月三十日止年度			截至一月三十一日止七個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
屬於香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益					
出售持作出售物業	-	-	5,688	-	-
	<u>          </u>				

所有屬於香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益均於香港產生，並於某一時間點確認。

## 5. 租金收入

	截至六月三十日止年度			截至一月三十一日止七個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租賃土地之租金收入	814	889	837	435	-
持作出售物業之租金收入	23,004	15,822	15,452	15,169	725
	<u>23,818</u>	<u>16,711</u>	<u>16,289</u>	<u>15,604</u>	<u>725</u>

## 6. 稅前溢利(虧損)

此已扣除下列各項：

	截至六月三十日止年度			截至一月三十一日 止七個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元
銷售成本					
— 已出售物業之成本	—	—	5,688	—	—
有關以下各項之支出					
— 租賃土地	223	244	174	30	—
— 持作出售物業	1,934	2,741	2,853	1,509	2,363
	2,157	2,985	3,027	1,539	2,363
租賃土地攤銷	67	67	50	33	—
核數師酬金	30	39	38	—	—

## 7. 董事之福利及權益

以下披露及根據香港《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部之規定而作出：

## (a) 董事酬金

於相關期間內，概無向目標公司之董事直接或間接支付袍金、薪金、津貼、實物福利及酌情花紅及就定額供款計劃作出供款。

此外，於相關期間，目標公司並無向該等董事支付薪酬，作為吸引彼等加入或加入目標公司時的獎勵或作為離任報償。於相關期間內概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## (b) 以董事為受益人的貸款、類貸款及其他交易

於相關期間內，概無以目標公司或其控股公司之董事為受益人訂立或存續之貸款、類貸款及其他交易。

## (c) 董事於交易、安排或合約當中的重大權益

經考慮後，董事認為概無目標公司為訂約方且目標公司之董事於當中直接或間接擁有重大權益且與目標公司之業務而言屬重大之交易、安排及合約於本年度或相關期間內任何時間存續。

## 8. 所得稅開支

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日止年度及截至二零一九年一月三十一日止七個月，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，故於截至二零二零年一月三十一日止七個月並無就香港利得稅作出撥備。

	截至六月三十日止年度			截至一月三十一日 止七個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	附註 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
<b>即期稅項</b>					
香港利得稅					
—本年度	2,011	2,256	2,172	2,339	—
—以往年度超額撥備	—	—	(29)	—	—
	<u>2,011</u>	<u>2,256</u>	<u>2,143</u>	<u>2,339</u>	<u>—</u>
<b>遞延稅項</b>					
暫時差額的產生及撥回	14	—	—	—	—
所得稅開支	<u>3,568</u>	<u>2,256</u>	<u>2,143</u>	<u>2,339</u>	<u>—</u>

## 所得稅開支之對賬

	截至六月三十日止年度			截至一月三十一日 止七個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
稅前溢利(虧損)	<u>21,559</u>	<u>13,608</u>	<u>14,033</u>	<u>14,144</u>	<u>(2,354)</u>
按適用稅率16.5%計算之所得稅	3,557	2,245	2,315	2,334	(388)
不可扣稅支出	11	11	8	5	—
免稅收益	—	—	(151)	—	—
未確認稅項虧損	—	—	—	—	388
以往年度超額撥備	—	—	(29)	—	—
所得稅開支	<u>3,568</u>	<u>2,256</u>	<u>2,143</u>	<u>2,339</u>	<u>—</u>

## 9. 股息

	截至六月三十日止年度			截至一月三十一日 止七個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年內／期內批准及派付之股息					
中期股息每股112,000,000港元	-	-	224,000	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>224,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於截至二零一九年六月三十日止年度，中期股息乃通過與最終控股公司維持之經常賬結付。

## 10. 租賃土地

	截至六月三十日止年度			截至一月 三十一日 止七個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
賬面值之對賬				
於報告期初	1,937	1,870	1,803	-
攤銷	(67)	(67)	(50)	-
出售	-	-	(1,753)	-
於報告期末	<u>1,870</u>	<u>1,803</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	於六月三十日			於一月 三十一日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
成本	2,671	2,671	-	-
累計攤銷	(801)	(868)	-	-
賬面淨值	<u>1,870</u>	<u>1,803</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 11. 持作出售物業

	於六月三十日			於一月 三十一日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
持作出售物業	179,290	179,290	173,602	173,602
	<u>179,290</u>	<u>179,290</u>	<u>173,602</u>	<u>173,602</u>

## 12. 應收(應付)最終控股公司及同系附屬公司款項

有關款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

## 13. 應計費用及其他應付款項

	於六月三十日			於一月 三十一日
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
應計費用	40	40	41	-
其他應付款項	6,962	6,828	129	235
	<u>7,002</u>	<u>6,868</u>	<u>170</u>	<u>235</u>

## 14. 遞延稅項

下文載列於相關期間之已確認遞延稅項資產及其有關變動。

	截至六月三十日止年度			截至一月 三十一日 止七個月
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
稅項虧損				
於報告期初	1,557	-	-	-
扣除自期內損益 (附註8)	(1,557)	-	-	-
於報告期末	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
未確認遞延稅項資產來自				

	於六月三十日			於一月 三十一日
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
稅項虧損	-	-	-	2,354

根據現行稅法，稅項虧損及暫時性差額均不會到期。由於目標公司不大可能利用未來應課稅溢利抵銷從中可用的利益，因此並無就該等項目確認遞延稅項資產。

## 15. 股本

	於六月三十日			於一月三十一日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元	港元
已發行及繳足—2股普通股 於報告期初及報告期末	20	20	20	20

該等股份在所有方面與現有股份享有相同地位。

## 16. 關連人士交易

除過往財務資料其他部份所披露之交易及結餘外，目標公司於相關期間內進行以下關連人士交易：

關連人士 姓名／名稱	交易性質	截至六月三十日止年度			截至一月三十一日 止七個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
同系附屬公司	租金收入(附註a)	21,591	14,359	14,046	10,010	-
關連公司	物業管理費(附註b)	(1,365)	(1,634)	(1,863)	(908)	(917)

- (a) 一間同系附屬公司之租金收入根據有關訂約方所協定之條款按固定月租收取。
- (b) 物業管理費根據有關訂約方所協定之條款收取。
- (c) 於截至二零一九年六月三十日止年度賬面值約為1,753,000港元之租賃土地按代價約2,671,000港元出售予一間同系附屬公司。
- (d) 於截至二零一九年六月三十日止年度賬面值約為5,688,000港元之持作出售物業按賬面金額出售予一間同系附屬公司。

## 17. 經營租賃應收款項

	於六月三十日			於一月三十一日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	120	9,732	-	-

## 18. 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。

## 19. 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括按金及其他應收款項、應收(應付)最終控股公司及一間同系附屬公司款項、銀行結餘、應計費用及其他應付款項。此等金融工具之詳情於有關附註披露。產生自目標公司之金融工具之主要風險為信貸風險及流動資金風險。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

財務狀況表內之金融資產之賬面值(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金融資產的責任，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。

最終控股公司之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、其他應收款項及應收最終控股公司及一間同系附屬公司款項

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、其他應收款項及應收最終控股公司及一間同系附屬公司款項具有低信貸風險。該等金融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，以估計該等金融資產的違約概率，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金融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。

### 於金融機構之存款

銀行結餘之信貸風險有限，因為交易對方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之金融機構及擁有良好信譽的國有銀行。於相關期間內並無確認虧損撥備。

**流動資金風險**

於管理流動資金風險時，目標公司會監察及維持現金及現金等值項目之水平，並確保自最終控股公司可得之資金獲管理層視為足夠為目標公司之營運提供資金及減輕現金流量波動的影響。

於報告期末目標公司之金融負債之到期情況均為按要求到期償還、無固定還款期或於一年內到期。

**20. 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。

**21. 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二零二零年一月三十一日後任何期間編制任何經審核財務報表。

下文載列目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日止年度各年及截至二零二零年一月三十一日止七個月（「相關期間」）之管理層討論及分析。目標公司於香港註冊成立，其主要業務為物業買賣。

### 業務回顧

目標公司目前之主要資產為該等物業，當中包括總建築面積為27,808平方呎之單位及同一棟大廈內之19個停車位。目標公司過去曾持有同一棟大廈內之其他辦公室單位及停車位，該等單位及停車位已就買賣目的而出售。

### 收益及其他收入

由於目標公司主要於香港從事物業買賣，因此目標公司僅有一個業務分部。目標公司於相關期間之收益分析如下：

	截至六月三十日止年度			截至 一月 三十一日 止七個月
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
收益	-	-	5,688	-
出售成本	-	-	(5,688)	-
毛利	-	-	-	-
租金總收入	23,818	16,711	16,289	725
租金淨收入(開支)	21,661	13,726	13,262	(1,638)

目標公司二零一九年的收益指出售停車位予目標公司一間同系附屬公司。相關期間的租金淨收入乃來自出租單位及停車位（經扣除主要包括向目標公司的關連公司支付之樓宇管理費以及地租及差餉之直接成本）。租金總收入主要指從目標公司的同系附屬公司收取的租金，於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日止三個年度分別為21,600,000港元、14,400,000港元及14,000,000港元。於截至二零二零年一月三十一日止七個月期間，概無自關連人士收取租金收入。

### 經營開支

經營開支主要包括核數師酬金、有關單位之電費以及維修及保養費。

於相關期間內，目標公司並無產生任何融資成本。

### 流動資金、財務資源及借貸

於二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日以及二零二零年一月三十一日，目標公司之資本負債比率分別約為10.5%、10.0%、4,307.8%及10,585.6%。資本負債比率乃按負債總額除以目標公司擁有人應佔之權益計算。於二零一九年六月三十日及二零二零年一月三十一日資本負債比率大幅上升乃由於因截至二零一九年六月三十日止年度派付中期股息224,000,000港元使權益大幅減少所致。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日以及二零二零年一月三十一日之流動資產主要包括持作出售物業之賬面值。

於二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日之流動負債主要包括應付稅項分別約14,400,000港元及14,800,000港元。於二零一九年六月三十日及二零二零年一月三十一日之流動負債主要包括分別為157,300,000港元及161,000,000港元之應付目標集團之最終控股公司之款項。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日以及二零二零年一月三十一日，目標公司並無銀行借貸。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日以及二零二零年一月三十一日，目標公司之總權益分別為204,800,000港元、216,100,000港元、4,000,000港元及1,600,000港元。有關大幅減少乃由於截至二零一九年六月三十日止年度派付中期股息224,000,000港元。

### 或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日以及二零二零年一月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

於二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日以及二零二零年一月三十一日，目標公司並無任何資本承擔。

### 資產抵押或質押

於二零一七年、二零一八年及二零一九年六月三十日以及二零二零年一月三十一日，目標公司並無任何資產抵押。

### 外幣風險

目標公司之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

於相關期間內，目標公司並無任何重大投資。目標公司現階段亦無任何未來重大投資計劃。

### 僱員

於相關期間內，目標公司並無僱用任何全職僱員。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於相關期間內，概無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，而目標公司並無未來重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業的計劃。

### 物業、物業估值及經評估物業價值與賬面值之對賬

獨立估值師測建行香港有限公司已於二零二零年五月十五日對該等物業進行估值，並認為該等物業於二零二零年五月十五日之市值為510,000,000港元。就本公司所深知，本通函附錄二所載之該等物業於二零二零年一月三十一日之賬面值為該等物業之成本及可變現淨值之較低者，而該等物業於二零二零年五月十五日之市值為本通函附錄五所載之該等物業之估值。賬面值及市值之對賬如下：

	該等物業 千港元
該等物業於二零二零年一月三十一日之賬面值(經審核)	173,602
二零二零年二月一日至二零二零年五月十五日期間之賬面值變動	-
確認/估值基準之差異	<u>336,398</u>
該等物業於二零二零年五月十五日之估值	<u><u>510,000</u></u>

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，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  
Email 電郵: info@mazars.hk  
Website 網址: www.mazars.hk

結好控股有限公司  
董事會

敬啟者：

吾等謹就結好控股有限公司(「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 貴公司於二零二零年六月五日就建議收購濤運有限公司(「目標公司」)之全部已發行股份(「收購事項」)而刊發之通函(「通函」)中附錄四所載於二零一九年九月三十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 貴集團於二零一九年九月三十日的綜合財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零一九年九月三十日進行。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一九年九月三十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 貴集團於二零一九年九月三十日之未經審核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二零二零年一月三十一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二零一九年九月三十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出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

## 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，其中包括於二零一九年九月三十日有關建議收購濤運有限公司（「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二零一九年九月三十日完成（猶如收購事項已於二零一九年九月三十日完成）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二零一九年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告）及目標公司於二零二零年一月三十一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有／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二零一九年九月三十日（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二零一九年九月三十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

經擴大集團於二零一九年九月三十日之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零一九年九月三十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)及目標公司於二零二零年一月三十一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	目標公司於	備考調整			經擴大
	二零一九年	二零二零年				集團於
	九月三十日	一月三十一日	千港元	千港元	千港元	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	九月三十日
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	千港元
<b>非流動資產</b>						
於附屬公司之投資	-	-	489,039	(489,039)	-	-
預付租賃款項、物業及設備	110,019	-	-	425,000	2,000	537,019
投資物業	959,761	-	-	75,000	-	1,034,761
無形資產	8,413	-	-	-	-	8,413
商譽	15,441	-	-	-	-	15,441
其他資產	5,754	-	-	-	-	5,754
遞延稅項資產	1,266	-	-	-	-	1,266
貸款及墊款	111,908	-	-	-	-	111,908
證券投資	449,116	-	-	-	-	449,116
	<u>1,661,678</u>	<u>-</u>	<u>489,039</u>	<u>10,961</u>	<u>2,000</u>	<u>2,163,678</u>
<b>流動資產</b>						
應收賬項	4,162,498	-	-	-	-	4,162,498
持作出售物業	-	173,602	-	(173,602)	-	-
貸款及墊款	756,099	-	-	-	-	756,099
預付款項、按金及其他應收款項	58,755	1,294	-	-	-	60,049
可收回稅項	417	-	-	-	-	417
證券投資	148,264	-	-	-	-	148,264
銀行結餘—客戶賬戶	796,312	-	-	-	-	796,312
銀行結餘—一般賬戶及現金	404,165	348	(402,513)	-	(2,000)	-
	<u>6,326,510</u>	<u>175,244</u>	<u>(402,513)</u>	<u>(173,602)</u>	<u>(2,000)</u>	<u>5,923,639</u>

	本集團於	目標公司於	備考調整			經擴大
	二零一九年 九月三十日	二零二零年 一月三十一日	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	集團於 二零一九年 九月三十日 千港元
<b>流動負債</b>						
應付代價	-	-	86,526	-	-	86,526
應付賬項	914,413	-	-	-	-	914,413
應計費用及其他應付款項	6,360	235	-	-	-	6,595
欠最終控股公司款項	-	161,001	-	(161,001)	-	-
欠非控股股東款項	43,665	-	-	-	-	43,665
應付稅項	163,557	12,368	-	-	-	175,925
計息借款	250,000	-	-	-	-	250,000
	<u>1,377,995</u>	<u>173,604</u>	<u>86,526</u>	<u>(161,001)</u>	<u>-</u>	<u>1,477,124</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>4,948,515</u>	<u>1,640</u>	<u>(489,039)</u>	<u>(12,601)</u>	<u>(2,000)</u>	<u>4,446,515</u>
<b>總資產減流動負債</b>	6,610,193	1,640	-	(1,640)	-	6,610,193
<b>非流動負債</b>						
遞延稅項負債	6,129	-	-	-	-	6,129
	<u>6,604,064</u>	<u>1,640</u>	<u>-</u>	<u>(1,640)</u>	<u>-</u>	<u>6,604,064</u>
<b>資本及儲備</b>						
股本	966,270	-	-	-	-	966,270
股份溢價及儲備	4,561,466	1,640	-	(1,640)	-	4,561,466
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	5,527,736	1,640	-	(1,640)	-	5,527,736
<b>非控股權益</b>	1,076,328	-	-	-	-	1,076,328
<b>總權益</b>	<u>6,604,064</u>	<u>1,640</u>	<u>-</u>	<u>(1,640)</u>	<u>-</u>	<u>6,604,064</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)摘錄自本集團截至二零一九年九月三十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. 有關調整代表應付代價，即經調整現金代價(載於附註4)連同收購事項將產生之直接成本與於二零一九年九月三十日之銀行結餘－一般賬戶及現金之間的差額。本公司董事預期應付代價約86,526,000港元將以內部資源撥付。
4. 根據該協議之條款，代價之計算方式如下：

	附註	千港元
該協議項下代價		500,000
加：將收購的資產	(i)	
按金及其他應收款項		1,294
銀行結餘		348
減：將承擔的負債	(ii)	
應計費用及其他應付款項		(235)
應付稅項		(12,368)
經調整代價		<u>489,039</u>

收購事項視作收購資產及負債入賬處理。本集團須識別及確認所收購及所承擔的個別可識別資產及負債。收購事項之成本須按於收購日期之相對公允值分配至目標公司之個別可識別資產及負債如下：

	公允值調整		
	千港元	千港元	千港元
持作出售物業(附註(iii))	173,602	326,398	500,000
按金及其他應收款項	1,294		1,294
銀行結餘	348		348
應計費用及其他應付款項	(235)		(235)
應付稅項	(12,368)		(12,368)
	<u>162,641</u>		<u>489,039</u>
經調整代價			<u>489,039</u>

附註：

- (i) 目標公司於收購事項完成時之所有流動資產(不包括持作出售物業)之總和，該等資產為現金或可隨時轉換為現金。
  - (ii) 目標公司於收購事項完成時之所有負債(實際、或然或其他負債，惟不包括待售貸款，即欠最終控股公司款項)、稅項撥備及其他撥備之總和。
  - (iii) 目標集團之物業於收購事項完成日期之市值將由董事參考本公司之獨立合資格估值師進行之估值而釐定。本集團擬將單位翻新並用作本集團之新總辦事處，而停車位則擬持有作長期投資以賺取租金收入。因此，單位及停車位於收購事項完成後將分別按425,000,000港元及75,000,000港元之金額確認為「預付租賃款項、物業及設備」及「投資物業」。
5. 有關調整代表與收購事項有關之直接開支款項，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之一部份。
  6. 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分別於二零一九年九月三十日及二零二零年一月三十一日後之任何交易結果或其他交易。

以下為獨立估值師測建行香港有限公司就該等物業於二零二零年五月十五日之價值的意見編製之函件及估值報告，以供載入本通函。



Prudential Surveyors (Hong Kong) Limited  
測建行香港有限公司

敬啟者：

關於：評估位於香港永樂街33號皇后大道中183號新紀元廣場高座(中遠大廈)(內地段8911號的餘下部分)地下、1樓及2樓之商業單位以及位於3樓之辦公室單位、位於2樓204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214和215號以及7樓703、704、705、706、707、708和713號之停車位(「標的物業」)

茲根據結好控股有限公司(以下稱為「貴公司」)對吾等的指示，評估 貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)已訂約購買標題所述位於香港的物業(以下稱為「標的物業」)。吾等確認，吾等已進行視察及作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對標的物業於二零二零年五月十五日(以下稱為「估值日期」)的市值的意見。

本函件為本估值報告一部份，識別出所評估標的物業、解釋吾等估值之基準及方法、列出吾等進行估值時之假設及已進行之業權調查，以及受到之條件限制。

## 估值基準

吾等對標的物業之物業權益估值乃吾等對其市值之意見，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推銷後，各方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日期公平交易買賣資產或負債之估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況（如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低之估計價格。在就標的物業之市值進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關之稅項。

吾等之估值已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一七年版）以及由國際估值準則委員會於二零二零年所頒佈之國際估值準則之規定。

吾等的估值乃根據公認估值程序而編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則所載的規定。

## 估值方法

評估市值時，吾等已考慮直接比較法，即將標的物業與其他已於估值日期左右轉讓其合法擁有權的可資比較物業直接比較。吾等會針對面積、性質及地點相若的可資比較物業進行分析，並仔細衡量各物業的利弊，以公平比較資本價值。比較該等可資比較物業與將予評估的標的物業時，地點及經濟特性乃重要的分析準則。

## 估值假設

在對物業權益進行估值時，吾等已假設註冊擁有人於獲批年期屆滿前的整段期間有權不受干預地自由使用或轉讓物業權益。

吾等之估值乃假設標的物業在公開市場出售，而並無因為延遞定期合約、售後租回、合資經營或用作影響其價值的任何類似安排而得益。概無計及任何涉及或影響到出售標的物業的選擇權或優先權，且在吾等估值中並無假設任何形式的強制出售情況。

吾等的估值並無計及標的物業的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有訂明外，乃假設標的物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出。

除非估值報告內已列明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵守所有適用分區制、土地使用法規及其他限制。

### 業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊，並獲提供業權文件的摘錄。吾等獲 貴公司知會並無進一步編製有關文件。然而，吾等並無查核文件正本，以核實所有權或確定是否存在任何並無於交付吾等之副本上列示之修訂文件。所有文件僅用作參考用途。吾等並無對標的物業的法定業權或任何責任進行調查。

### 限制條件

吾等曾於二零二零年五月十五日視察標的物業的外觀，並在情況許可時由估值師監督下由容嘉榮先生視察標的物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無就標的物業之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法呈報標的物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。惟於吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定物業的地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及所提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何重建將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等之視察過程中並無進行詳細實地測量。隨附之估值報告內所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供之文件所載資料所得，因此僅為約數。

經審閱所有相關文件後，吾等很大程度上已倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納就規劃批文、法定通知、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、建築及樓宇圖則、樓面面積及其他於識別註冊擁有人具標的物業之有效權益時之有關事宜向吾等提供之意見。吾等並無查核規劃同意書正本，並已假設標的物業已根據有關同意書落成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。

在未獲得測建行香港有限公司事先書面批准所示形容及內容之前，除 貴公司就有關標的物業收購事項將予發出之公開通函披露目的以外，不得將本估值報告或其所載任何引述之全部或任何部份載於任何公開文件、通函或聲明內，亦不得以任何形式刊發。

## 聲明

吾等謹此證明，就吾等所深知及確信：

- 吾等為外聘估值師，乃獨立於 貴公司及業主、彼等之附屬公司及彼等之共同控制實體（統稱為「貴集團」）及彼等各自之董事及控股股東，吾等並無於 貴集團、其關連人士或 貴集團任何聯繫人士之證券或資產中直接或間接擁有任何重大權益，吾等對參與各方並無偏見。
- 吾等自指示日期或委任協議日期（以較早者為準）前24個月內，並無就標的物業於過往、當前或未來參與 貴公司任何事宜。

備註

吾等謹此確認，吾等並無擁有 貴公司、標的物業及本函件報告之價值之現時或預期權益。

除另有說明外，本函件所述的所有金額均以港元計值。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港  
皇后大道中183號  
新紀元廣場  
中遠大廈10樓  
結好控股有限公司

代表  
測建行香港有限公司

董事  
張聖典

*BSc MSc MFin EMBA FRICS FHKIS RPS(GP)*

謹啟

二零二零年六月五日

張聖典先生為註冊專業測量師(產業測量)，在香港特別行政區、澳門、中國內地及亞太地區擁有取得資格後的約二十年物業估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會資深會員。

估值師的地址為香港德輔道中244-252號東協商業大廈3樓

## 標的物業估值報告

標的物業	概況及年期	佔用詳情	目前狀況於 二零二零年 五月十五日 之市值 港元
香港永樂街33號皇后大道中183號新紀元廣場高座(中遠大廈)(內地段8911號的餘下部分)地下、1樓及2樓之商業單位以及位於3樓之辦公室單位、位於2樓204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214和215號以及7樓703、704、705、706、707、708和713號之停車位。	中遠大廈為新紀元廣場的高座，為香港中環甲級商業發展綜合樓宇。標的物業包括位於中遠大廈地下、1樓及2樓之商業單位以及位於3樓之辦公室單位，以及位於2樓及7樓合共19個的停車位(「停車位」)。	商業及辦公室單位目前空置，部分停車位則有出租(進一步資料請參閱附註3。)	510,000,000.00 港元(伍億壹仟 萬港元正)
內地段8911號的餘下部分合共2,156/116,009份同等不分割的份數。	誠如售樓說明書所述，總樓面面積約為27,808平方英尺(約為2,583.426平方米)。總實用面積約為21,243平方英尺(約1,973.522平方米)。所提供的實用面積不包括公用部分，但包括專用升降機、扶手電梯及洗手間，並按已註冊樓宇圖則計量。	標的物業乃根據換地條件第UB12479號持有，年期為一九九七年六月二十五日至二零四七年六月三十日。	

## 附註：

1. 新紀元廣場位於一幅大型不規則形狀且地勢平緩的半島形土地，北至永樂街(位於較低位置)，南至皇后大道中，東至永和街，正對永和街北面為金龍中心及港鐵上環站，南面則是蘇杭街與文咸街交界處。其位於與香港上環接壤的核心商業區西邊。
2. 新紀元廣場由兩幢獨立的高層商業大廈組成，分別為位於地塊東西兩面的「高座」及「低座」，中間相隔一個園景區。「高座」名為「中遠大廈」，包括一幢56層(地下至55樓)高的商業大廈，其規劃在地下至3樓的部分樓層設立銀行大堂及商業空間、地下為裝卸區、地下至7樓設有停車位，而9樓及以上則為辦公室。正門大廳及辦公樓層的主電梯大堂位於面向永樂街的大樓北側。
3. 其中9個停車位受現有租約限制，均可在提出一個月通知後終止。該等現有租約的每月租金收入總額為42,000港元。其中7個停車位用作時租停車位，其餘3個停車位目前空置。

4. 標的物業註冊擁有人載列如下：

地下、1樓、2樓及3樓

濤運有限公司，根據日期為二零零七年十二月三十一日的轉讓契約，代價為196,253,738.00港元(PT) (另見註冊摘要編號08013002120121)

2樓204-215號(包含首尾編號)之停車位

濤運有限公司，根據日期為二零零七年十二月三十一日的轉讓契約，代價為6,000,000.00港元(PT) (另見註冊摘要編號08013002120089)

7樓703-708號(包含首尾編號)及713號停車位

濤運有限公司，根據日期為二零零七年十二月三十一日的轉讓契約，代價為3,500,000.00港元(PT) (另見註冊摘要編號08013002120115)

5. 標的物業位於日期為二零一九年八月九日的西營盤及上環分區計劃大綱圖第S/H3/33號的「商業(1)」地帶。
6. 商業及辦公室單位由業主自用，停車位則用作投資用途。
7. 根據佔用許可證第H18/98號，開發事宜於一九九八年三月二十六日竣工。
8. 於二零二零年五月十五日，商業及辦公室單位目前狀況的市值為435,000,000.00港元(肆億叁仟伍佰萬港元正)，而於二零二零年五月十五日，停車位目前狀況的市值為75,000,000.00港元(柒仟伍佰萬港元正)。
9. 本行測建行香港有限公司為獨立估值師，已考慮該等意見之內容，其與吾等之估值假設一致，即標的物業並無產權負擔、限制及足以影響其價值之繁重支出，且無計及按揭或銷售時可能產生之任何開支或稅項。

## 1. 責任聲明

本通函載有為遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之內容有誤導成份。

## 2. 權益披露

### (A) 本公司之董事及主要行政人員

於最後可行日期，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）股份、相關股份或債券中擁有：(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之權益及淡倉（包括按證券及期貨條例條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記錄於據此置存之記錄冊中之權益及淡倉；或(c)須根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）之規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
洪漢文	受控法團之權益 (附註)	2,898,049,874	29.99%

附註：洪漢文先生（「洪先生」）被視為於Honeylink Agents Limited（「Honeylink」）持有之2,898,049,874股本公司普通股份中擁有權益。Honeylink Agents Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由洪先生實益擁有。

(ii) 於本公司非全資附屬公司結好證券有限公司(「結好證券」)之每股1.00港元之無投票權遞延股之好倉

董事姓名	權益性質	所持已發行 無投票權遞延 股份數目*	佔結好證券 已發行股本之 百分比**
洪先生	實益擁有人	36,000,000	90%

\* 無投票權遞延股於實際上無權收取股息，亦無權接收結好證券任何股東大會通告或出席大會或於會上投票。於清盤時，結好證券可供分派予普通股份的持有人及無投票權遞延股的持有人之資產應先用以支付每股普通股份1,000,000,000,000港元之款項予普通股持有人，繼而用以償還有關股份之已繳足股款或入賬列為繳足股款面值予無投票權遞延股的持有人，而結好證券之資產餘額應屬於普通股份的持有人，並分別按彼等就有關普通股份之繳足股款或入賬列為繳足股款之比例分派。

\*\* 結好證券之另外10%已發行無投票權遞延股份(即4,000,000股)由結好金融集團有限公司(「結好金融」)之執行董事岑建偉先生持有。

(iii) 於本公司之非全資附屬公司結好金融之每股0.01港元之普通股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持已發行 普通股份數目	佔結好金融 已發行股本之 百分比
洪先生	受控法團之權益(附註)	50,309,829	2.01%

附註：洪先生被視為於Honeylink所持有的50,309,829股結好金融普通股份中擁有權益。Honeylink為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由洪先生實益擁有。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或彼等之關連人士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)股份、相關股份或債中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或被視作擁有之權益或淡倉)；或須遵照標準守則知會本公司及聯交所或記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置登記冊之權益或淡倉。

**(B) 主要股東**

於最後可行日期，本公司遵照證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊顯示，下列股東擁有本公司已發行股本5%或以上的權益，而此權益乃指本公司每股面值0.1港元的普通股份的好倉。

**股份之好倉**

股東姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
洪先生	由受控法團持有(附註)	2,898,049,874	29.99%
Honeylink	實益擁有人(附註)	2,898,049,874	29.99%

附註：洪先生被視為於Honeylink所持有的2,898,049,874股本公司普通股份中擁有權益。Honeylink為一間英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由洪先生實益擁有。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司並不知悉有任何其他有關的本公司已發行股本中的權益或淡倉。

**3. 服務合約**

於最後可行日期，概無任何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之服務合約。

**4. 重大不利變動**

謹此提述本公司有關盈利警告而日期為二零二零年五月二十九日之公佈及日期為二零二零年六月一日之補充公佈，當中提及預期截至二零二零年三月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利將較截至二零一九年三月三十一日止年度約195,000,000港元減少約37%，主要因為截至二零二零年三月三十一日止年度內(i)應收保證金客戶賬項之減值虧損增加；及(ii)已確認之投資物業之公允值變動虧損。除上文披露者外，董事並不知悉本集團之財務或營業狀況自二零一九年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來有任何重大不利變動。

## 5. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，經擴大集團各成員公司概無涉及任何重大的訴訟或仲裁，亦無涉及任何待決或面臨之重大訴訟或申索。

## 6. 競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人(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之業務中擁有權益，或與經擴大集團有或可能有任何其他利益衝突。

## 7. 董事於合約及資產之權益

除下述者外：

- (i) 由結好證券與洪先生於二零一九年十一月一日就向洪先生及其受控公司提供金融服務及經紀服務所訂立之金融服務協議及經紀服務協議(統稱為「結好證券協議」)；
- (ii) 由本公司全資附屬公司結好發展有限公司(作為賣方)與洪先生(作為買方)於二零二零年二月二十五日就以61,483,796港元之代價出售Trillion Income Limited之全部權益所訂立之無條件買賣協議(「TIL協議」)；
- (a) 董事概無於截至最後可行日期仍然生效並對經擴大集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 於最後可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 8. 專家及同意書

本通函載有其函件及報告之專家之資格如下：

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
測建行(香港)有限公司	專業估值師

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司及測建行(香港)有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載之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。

於最後可行日期，中審眾環(香港)會計師事務所有限公司及測建行(香港)有限公司概無於經擴大集團任何成員公司擁有股權或權利(不論可否依法執行)，據此可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券，而自二零一九年三月三十一日(即經擴大集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來，亦無直接或間接於經擴大集團任何成員公司的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擁有任何權益。

## 9. 重大合約

下列屬於或可能屬重大之合約(並非於日常業務訂立之合約)乃由經擴大集團成員公司於本通函刊發日期前兩年內及直至最後可行日期訂立：

- (a) 該協議；
- (b) 結好證券協議；
- (c) 本集團(作為買方)與一名關連人士(作為賣方)於二零二零年一月十三日就收購漢英證券有限公司之全部權益所訂立之有條件買賣協議；及
- (d) TIL協議。

**10. 公司資料**

註冊辦事處	Second Floor, Century Yard Cricket Square, P.O. Box 902 Grand Cayman, KY1-1103 Cayman Islands
香港總辦事處兼主要營業地點	香港 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈10樓
公司秘書	甘亮明先生，執業會計師 香港 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈10字樓
核數師	中審眾環(香港)會計師事務所有限公司 <i>執業會計師</i> 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場42樓
香港股份過戶登記分處	卓佳秘書商務有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓

**11. 其他事項**

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 12. 備查文件

下列文件將於直至股東特別大會日期(包括當日)為止之一般辦公時間,在本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓)可供查閱:

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則;
- (b) 本集團截至二零一九年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報;
- (c) 本附錄「8. 重大合約」一節所述之重大合約;
- (d) 有關目標公司財務資料之會計師報告,全文載於本通函附錄二;
- (e) 中審眾環(香港)會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料編製之報告,全文載於本通函附錄四;
- (f) 測建行(香港)有限公司就該等物業編製之估值報告,其全文載於本通函附錄五;
- (g) 本公司日期為二零一九年十一月二十二日有關持續關連交易之通函;
- (h) 本附錄「7. 專家及同意書」一段所述之同意書;及
- (i) 本通函。

## 股東特別大會通告



### GET NICE HOLDINGS LIMITED

### 結好控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0064)

### 股東特別大會通告

#### 重要事項

鑒於新型冠狀病毒病(COVID-19)疫情大流行，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保障出席股東、員工及利益相關人士免受感染的風險：

- 強制體溫檢測、消毒雙手及健康申報
- 建議所有出席人士佩戴外科口罩
- 不派發公司禮品或提供茶點

本公司謹此提醒股東可委任大會主席為其受委代表，在大會上就相關決議案投票，代替親身出席大會。

不遵守預防措施或需接受香港政府規定之檢疫的任何人士或會被拒進入會場。

茲通告結好控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零二零年六月二十四日（星期三）上午十時正假座香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認聚良有限公司（作為賣方）、佰耀有限公司（作為賣方擔保人）、Ultimate Billion Limited（作為買方）與本公司（作為買方擔保人）就以總代價500,000,000港元（可根據該協議之條款及條件予以調整）買賣濤運有限公司之全部已發行股本及於完成時濤運有限公司應付賣方之貸款所訂立日期為二零二零年五月十九日之有條件買賣協議（「該協議」）（註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並由本大會主席簡簽，以資識別）以及據此擬進行及與此有關之交易；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (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之事宜及完成該協議之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之任何其他交易而言屬必要、合宜或權宜之行動，並同意與該協議及據此擬進行之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  
結好控股有限公司  
主席  
洪漢文

註冊辦事處：

Second Floor, Century Yard,  
Cricket Square, P.O. Box 902,  
Grand Cayman, KY1-1103,  
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港  
皇后大道中183號  
新紀元廣場  
中遠大廈10樓

香港，二零二零年六月五日

附註：

- (1) 本公司將由二零二零年六月十九日至二零二零年六月二十四日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份。期間將不會辦理股份過戶登記。於二零二零年六月二十四日名列本公司股東名冊上的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記之股份持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二零年六月十八日下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (2) 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東，均有權委任另一名人士代表出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
- (4) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票，其時委任代表文據將會作廢。
- (5) 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
- (6) 於本通告日期，執行董事為洪漢文先生（主席及行政總裁）、湛威豪先生（副主席）及甘亮明先生，而獨立非執行董事為孫克強先生、蕭喜臨先生及文剛銳先生。