
此乃要件 請即處理

閣下如對本收購建議文件或所載收購建議的任何部份有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售所有名下之鴻福國際有限公司(「本公司」)股份，應立即將本收購建議文件及隨附的代表委任表格及接納表格(定義見本收購建議文件)送交買方、經手出售的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買方。

本收購建議文件應與隨附之接納表格一併閱讀，接納表格內容構成收購建議(定義見本收購建議文件)條款及條件之一部分。

HONG FOK LAND INTERNATIONAL LIMITED

(鴻福國際有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

TUS CORPORATE FINANCE LIMITED 代表

鴻福國際有限公司

提出自願有條件現金收購建議

以按每股股份**0.55**港元

購回鴻福國際有限公司全部已發行股份

及

涉及申請清洗豁免

財務顧問



TUS Corporate
Finance Limited

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



Lego Corporate

Finance Limited

力高企業融資有限公司

董事會函件載於本收購建議文件第6頁至第18頁。載有(其中包括)關於收購建議條款詳情之TUS Corporate Finance Limited函件載於本收購建議文件第19頁至第25頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本收購建議文件第26頁至第27頁。載有力高企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見及建議之函件載於本收購建議文件第28頁至第53頁。

鴻福國際有限公司謹訂於二零一九年五月三十一日(星期五)上午十一時正，假座香港灣仔告士打道72號六國酒店大堂低層富萊廳舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本收購建議文件第SGM-1至SGM-2頁內。無論閣下能否出席上述大會，務請將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並儘早交回本公司股份過戶登記處的香港管理人中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論在任何情況下，該表格須於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，閣下仍可依願親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一九年四月二十六日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
董事會函件	6
TUS Corporate Finance Limited 函件	19
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
附錄一 — 收購建議之主要條款	I-1
附錄二 — 本集團財務資料	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 獨立申報會計師有關編製本集團未經審核備考財務資料 之查證報告	IV-1
附錄五 A — 中和邦盟物業估值報告	V-A1
附錄五 B — Savills 物業估值報告	V-B1
附錄六 — 法定及一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1
隨附文件	
— 股東特別大會代表委任表格	
— 接納表格	

預期時間表

下文所載時間表僅供參考，或會更改。倘預期時間表有任何更改，本公司將發出公佈。

事件	日期及時間
收購建議期開始	二零一九年二月四日(星期一)
寄發收購建議文件及股東特別大會通告	二零一九年四月二十六日(星期五)
遞交股東特別大會代表委任表格之最後時限	二零一九年五月二十九日(星期三) 上午十一時正
股東特別大會	二零一九年五月三十一日(星期五) 上午十一時正
公佈股東特別大會結果及 收購建議是否已成為無條件	二零一九年五月三十一日(星期五)
遞交接納表格之最後時限及根據股東名冊 記錄釐定股東是否有權參與收購建議 之最後時限(附註1及2)	二零一九年六月十四日(星期五) 下午四時正
收購建議結束日期	二零一九年六月十四日(星期五)
記錄日期	二零一九年六月十四日(星期五)
公佈收購建議結果	二零一九年六月十四日(星期五) 下午七時正前
向接納股東寄發支票及(如適用)向不成功 提交股份之人士退還股票之最後日期(附註3)	二零一九年六月二十五日 (星期二)

預期時間表

附註：

1. 上述時間表假設獨立股東於股東特別大會批准收購建議且已達成條件，使收購建議於二零一九年五月三十一日(星期五)成為無條件。
2. 假設有關於收購建議及清洗豁免之決議案於股東特別大會上獲獨立股東批准且收購建議於二零一九年五月三十一日(星期五)(即股東特別大會當日)成為無條件，收購建議將於其後14日之期間內仍可供接納而不會獲延長。
3. 倘接納收購建議，合資格股東須於二零一九年六月十四日(星期五)下午四時正或之前，將已按照本收購建議文件及接納表格所載指示(該等指示為收購建議條款及條件的一部份)填妥的接納表格交回過戶管理人。
4. 本公司將於(i)收購建議成為或獲宣佈為無條件及(ii)接受日期之較後日期起計7個營業日內向接納股東匯出根據收購建議應付的總金額。
5. 本收購建議文件所述之日期及時間均指香港時間及日期。

釋 義

在本收購建議文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「接納表格」	指	隨收購建議文件寄發予股東用於接納收購建議的表格；
「接納股東」	指	接納收購建議之合資格股東；
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予該詞之涵義；
「管理人」	指	中央證券登記有限公司，本公司股份過戶登記處的香港管理人；
「該公佈」	指	本公司有關收購建議及清洗豁免之日期為二零一九年二月四日之公佈；
「Barragan」	指	Barragan Trading Corp.，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其最終實益擁有人為Kuo Pao Chih, Keith先生（一名居於新加坡之人士）；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理常規銀行業務之任何日子（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）；
「鍾氏家族」	指	鍾徐綺玲女士及鍾惠卿女士，於最後實際可行日期直接及／或間接持有本公司合共約0.36%權益之兩名人士；
「守則」	指	香港公司收購、合併及股份回購守則；
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第622章）
「本公司」	指	鴻福國際有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司；
「一致行動集團」	指	鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan、Dekker、鍾斌銓先生及鍾樂榮先生；

釋 義

「條件」	指	於本收購建議文件「收購建議條件」一節所載規限收購建議之條件；
「接受日期」	指	管理人代表本公司接收相關已填妥接納表格及所有相關文件(按情況而定)之日期；
「Dekker」	指	Dekker Assets Ltd，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其最終實益擁有人為Lee Keng Seng先生(一名居於馬來西亞之人士)；
「董事」	指	本公司之董事；
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力之人士；
「融資」	指	南洋商業銀行為撥付收購建議而向本集團提供之貸款融資，金額為300,000,000港元；
「財務顧問」或「TUS」	指	TUS Corporate Finance Limited，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「鴻福實業附屬公司」	指	HF (Cayman)、鴻福實業(香港)及鴻福貿易；
「鴻福地產」	指	鴻福地產控股有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「HF (Cayman)」	指	Hong Fok Corporation (Cayman) Limited，一家於開曼群島註冊成立之有限公司；
「鴻福貿易」	指	鴻福貿易有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司；
「鴻福實業(香港)」	指	鴻福實業(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；

釋 義

「鴻福實業」	指	鴻福實業有限公司，一家於新加坡共和國註冊成立之有限公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市；
「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	董事會之獨立委員會（包括獨立非執行董事陳以海先生）將會成立，以根據收購守則及股份回購守則之規定就收購建議及清洗豁免向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例註冊可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團；
「獨立股東」	指	除(i)鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker；及(ii)根據收購守則及股份回購守則就將於股東特別大會上提呈有關收購建議及清洗豁免之決議案可能須放棄投票之任何人士以外之股東；
「不可撤銷承諾」	指	由鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker向本公司作出並有關彼等將不會出售、轉讓或以其他方式買賣任何股份及接納收購建議之不可撤銷承諾；
「最後接納時限」	指	管理人接受股東遞交接納表格的最後時限，即二零一九年六月十四日（星期五）下午四時正（或本公司根據收購守則規定可能公佈的較後日期）
「最後實際可行日期」	指	二零一九年四月二十三日，即本收購建議文件付印前就確定本收購建議文件所載若干資料之最後實際可行日期；
「鍾斌銓先生」	指	鍾斌銓先生，本公司聯席主席及聯席董事總經理，以及鴻福實業附屬公司之董事及鍾榮榮先生之胞兄；

釋 義

「鍾燦榮先生」	指	鍾燦榮先生，本公司聯席主席及聯席董事總經理，以及鴻福實業附屬公司之董事及鍾斌銓先生之胞弟；
「收購建議」	指	由財務顧問代表本公司提出之有條件現金收購建議，按收購建議價向所有合資格股東購回所有股份；
「收購建議文件」	指	一份將由本公司就收購建議及清洗豁免寄發予股東之收購建議文件(包括接納表格)；
「收購建議期」	指	由該公佈日期二零一九年二月四日至收購建議結束、失效或撤銷當日止期間；
「收購建議價」	指	每股股份0.55港元；
「海外股東」	指	於股東名冊內所示地址為香港境外的股東；
「合資格股東」	指	於收購建議截止時名列股東名冊之股東；
「股東名冊」	指	本公司之股東名冊；
「有關期間」	指	自二零一八年八月四日(即該公佈日期前六個月之日期)起至最後實際可行日期(包括該日)之期間；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東特別大會」	指	本公司就收購建議及清洗豁免將於二零一九年五月三十一日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔告士打道72號六國酒店大堂低層富萊廳舉行之股東特別大會或其任何續會；
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣；
「股份」	指	本公司之普通股；
「股份回購守則」	指	股份回購守則；

釋 義

「股東」	指	股份持有人；
「新加坡」	指	新加坡；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「接納目標」	指	根據收購建議購回股份之目標數目，即合共309,198,321股股份，即尚未由鴻福附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker(彼等已不可撤銷地承諾不接納收購建議)持有之股份；
「所有權文件」	指	有關股份擁有權的相關股票及／或轉讓收據及／或任何所有權文件(及／或任何就此所需之彌償保證)；
「清洗豁免」	指	執行人員就HF (Cayman)可能因收購建議完成而須按收購守則第26條豁免註釋1提出強制性全面收購建議以收購全部股份(不包括其及與其一致行動之人士所持有之股份)之責任所授出之豁免；及
「%」	指	百分比。

HONG FOK LAND INTERNATIONAL LIMITED

(鴻福國際有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事：

鍾斌銓先生

鍾燊榮先生

吳連烽先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

陳以海先生

敬啟者：

TUS CORPORATE FINANCE LIMITED 代表

鴻福國際有限公司

提出自願有條件現金收購建議

以按每股股份0.55港元

購回鴻福國際有限公司全部已發行股份

及

涉及申請清洗豁免

緒言

於二零一九年二月四日，董事會宣佈，TUS Corporate Finance Limited將代表本公司根據守則提出一項有條件現金收購建議，待達成條件後，購回所有本公司已發行股份，以將其註銷。

本收購建議文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關收購建議及清洗豁免之詳細資料；(ii)獨立董事委員會函件(當中載有其向獨立股東就收購建議及清洗豁免是否公平合理及應否接納及如何投票之推薦建議及意見)；(iii)獨立財務顧問意見函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東就收購建議及清洗豁免是否公平合理及應否接納及如何投票之意見)；(iv)估值報告；及(v)考慮及酌情批准收購建議及清洗豁免之股東特別大會通告。

收購建議

收購建議將於全面遵守股份回購守則下作出，並將由融資撥付。TUS Corporate Finance Limited (作為本公司之財務顧問) 信納本公司有充足財務資源應付收購建議獲全面接納。

股東將按收購建議價參與收購建議。收購建議將根據(其中包括)股份回購守則、本公司之組織章程大綱及細則以及有關轉讓及購買於百慕達註冊成立之公司之股份之其他百慕達適用法律及法規落實。

收購建議條款

收購建議之主要條款如下：

- (a) 財務顧問將代表本公司向股東提出收購建議，按收購建議價購回股份；
- (b) 合資格股東可按收購建議價就彼等所持有之股份接納收購建議，最多為彼等所持有之全部股份；
- (c) 接納收購建議中所列明之所有股份將獲悉數購回。概無就個別接納或根據收購建議將予購回之股份數目設定最低數目；
- (d) 除根據收購守則第19.2條所作出者外，正式獲收取之接納於收購建議獲宣佈已成為無條件後將不可撤銷及不得撤回；
- (e) 鑒於本公司之股東名冊為於百慕達，股份將以現金購回，毋須支付佣金、徵費、交易費用及印花稅；
- (f) 所購回之股份將被視為已註銷，且將不會享有於註銷日期後根據任何記錄日期所宣派之任何股息；及
- (g) 將獲購回之股份不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利。故此，接納股東提交接納表格，將被視為構成其向財務顧問及本公司保證其所出售之股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利。

收購建議條件

收購建議須待下列所有條件獲達成後方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上透過投票表決方式，以至少 75% 票數批准及不多於 10% 票數反對批准收購建議的決議案；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上透過投票表決方式，以至少 75% 票數批准清洗豁免；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免且該豁免並無被撤回。

收購建議並非取決於任何最低接納水平。鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan 及 Dekker (以及根據收購守則及股份回購守則可能須放棄投票之任何其他人士) 將於股東特別大會上就批准收購建議及清洗豁免之決議案放棄投票。

收購建議及授出清洗豁免將於獲獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。倘獨立股東未有批准收購建議或清洗豁免，或倘執行人員未有授出清洗豁免，則收購建議將即時失效。

倘收購建議獲宣佈為無條件，合資格股東將可於其後至少 14 日之期間內交回彼等之股份以接納收購建議。本公司將不會推遲最後截止日期至收購建議獲宣佈為無條件之日後第 14 日以後之日期。

除根據收購守則第 19.2 條所作出者外，正式獲收取之接納於收購建議獲宣佈已成為無條件後將不可撤銷及不得撤回。

收購建議之詳細條款及條件將載於收購建議文件，有關文件將在可行情況下儘快向股東寄發。

收購建議價及收購建議總值

按每股股份 0.55 港元之收購建議價計算，本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本價值約為 820.8 百萬港元。收購建議價相當於本集團根據本公司於二零一八年十二月三十一日之最近期經審核綜合財務報表之每股股份資產淨值約 2.46 港元之隱含市賬率 0.22 倍。

由於股份缺乏公開交投市場，收購建議價乃於計及 (其中包括) 本公司最近期可得之財務資料 (包括載於附錄五 A 及五 B 之有關本集團投資物業之估值報告、當前市

董事會函件

況及市場情緒、具有與本集團類似的規模及業務性質的若干香港上市公司股價及過往市帳率價值範圍以及本集團可用之財務資源) 後而釐定。董事認為，由於本集團並非上市公司，故收購建議價相當於本集團每股資產淨額之折讓。然而，收購建議為合資格股東變現彼等之投資及股份之內在價值提供良好機會。

假設本公司已發行股本概無出現變動及直到收購建議截止，合共 1,492,410,986 股股份將合資格獲交回以接納收購建議。基於合共 309,198,321 股已發行股份 (即未獲鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan 及 Dekker (有關人士已不可撤回地承諾不會接納收購建議) 持有之股份) 將根據收購建議獲悉數接納，本公司於收購建議項下之現金付款責任將為根據每股股份 0.55 港元之收購建議價達到約 170,059,077 港元。

財務資源

本公司將透過融資撥付收購建議之應付代價。本公司確認有關融資之任何負債 (或然負債或其他負債) 之利息支付、融資或抵押在很大程度上將不會取決本公司之業務。

TUS Corporate Finance Limited (本公司有關收購建議之財務顧問) 信納本公司有充足財務資源應付就收購建議獲全面接納之代價付款。

付款

有關接納收購建議之現金付款將會儘快作出，惟無論如何將會在 (i) 收購建議成為或獲宣佈為無條件及 (ii) 接受日期之較後日期起計七個營業日 (定義見收購守則) 內付款。

接納收購建議之影響

收購建議不設立任何最低接納數目之條件。除根據收購守則第 19.2 條所作出者外，正式獲收取之接納於收購建議獲宣佈已成為無條件後將不可撤銷及不得撤回。

股份將以現金購回，毋須支付佣金、徵費、交易費用及印花稅。

待收購建議成為無條件後，任何接納股東接納收購建議即被視為構成該股東之保證，表示其根據收購建議出售之所有股份均不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利，並連同所有股份累計或

董事會函件

附帶之所有權利(包括但不限於收取於收購建議作出之日或其後所宣派、作出或支付之股息及其他分派(如有)之權利)予以出售。

所有根據收購建議獲購回之股份將被註銷。

海外股東

向身為香港境外司法權區之市民、居民或國民之股東提呈收購建議可能須受相關司法權區之法律所規限。相關司法權區之法律或會禁止向海外股東提呈收購建議或規定須就收購建議遵守若干備案、登記或其他規定。

根據於二零一九年四月十五日之本公司股東名冊，本公司合共有57名分別居於澳洲、加拿大、中華人民共和國、英國、關島、日本、澳門、馬來西亞、菲律賓、新加坡、台灣、美利堅合眾國及英屬處女群島之海外股東，合共持有39,629,102股股份(合共佔於二零一九年四月十五日之已發行股份總數約2.66%)。本公司之法律顧問已就上述司法權區之法例向本公司提供意見，本公司得悉有關司法權區整體而言並無可適用於收購建議延伸至該等海外股東之法律規限。

每名欲接納收購建議之海外股東，均有責任確保彼已就此完全遵守相關司法權區之法律，包括取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要之手續或法定要求。任何合資格股東就收購建議之任何接納，即被視作構成該股東向本公司作出聲明及保證，表示其已遵守及遵從所有當地適用法律及規定。股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

就收購建議之任何事宜而言，本公司將按照其章程細則、股份回購守則及收購守則透過刊發公佈或廣告通知股東。如已按上述方式作出通知，即使任何海外股東未能接收有關通知，該等通知亦將被視為已就所有實際目的充分作出。

代名人登記股份

為確保所有合資格股東獲得公平對待，在可行情況下，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有股份之股份登記持有人應分開處理每名實益擁有人之股份。以代名人義登記其投資之股份實益擁有人如欲接納收購建議，必須就彼等對收購建議之意向向其代名人代理提供指示。

清洗豁免

根據股份回購守則第6條，倘股份回購導致股東於本公司之投票權所佔之權益比例增加，則該項增加就收購守則之目的而言將被視作一項收購處理。

視乎根據收購建議收取到接納股東之接納水平，且鑒於鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker已不可撤回地向本公司承諾，彼等將不會出售、轉讓或以其他方式買賣任何股份及接納收購建議，HF (Cayman)於本公司已發行股本中之權益於收購建議完成時可能由約37.20%增加至最高水平約46.92%，從而觸發HF(Cayman)須根據收購守則第26條項下就彼及與彼一致行動之人士於收購建議完成時尚未擁有之所有股份作出強制性全面收購建議之責任。

HF (Cayman)已向執行人員作出清洗豁免申請。收購建議將須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准及執行人員授出清洗豁免(其亦須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准)後方可作實。執行人員已同意，根據收購守則規則26豁免附註1，待獨立股東批准後，豁免根據收購協議而可能須提出全面收購建議之任何責任。

倘收購建議或清洗豁免不獲獨立股東批准，或倘後者不獲執行人員授出，則收購建議不會進行。

於最後實際可行日期，本公司相信收購建議及清洗豁免項下之交易不會導致有關遵守香港或百慕達其他適用規則或規例之任何問題。倘於本收購建議文件刊發後產生任何問題，本公司將儘快致力解決有關事宜以令相關機構滿意。本公司注意到，倘收購建議及清洗豁免項下之交易並不遵守其他適用規則及規例，則執行人員不會授出清洗豁免。

一致行動集團

於最後實際可行日期，一致行動集團包括鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan、Dekker、鍾斌銓先生及鍾榮榮先生。除鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker被要求作出不可撤銷承諾外，本公司與一致行動集團之成員之間概無有關收購建議及清洗豁免之進一步討論。

根據收購守則對「一致行動」之定義，除非相反證明成立，否則一間公司與其任何董事、或其母公司的任何董事(連同他們的近親、有關係信託及由任何董事、其

董事會函件

近親或有關係信託所控制的公司)、其母公司、附屬公司、同集團附屬公司、任何前述公司的聯屬公司，以及任何前述公司是其聯屬公司的公司，將會被推定為與其他人士一致行動。鍾徐綺玲女士為鍾斌銓先生之配偶，而鍾惠卿女士為鍾斌銓先生及鍾榮榮先生之姐妹。鍾斌銓先生及鍾榮榮先生為本公司董事及各鴻福實業附屬公司之董事。因此，鍾氏家族將被推定為與屬於第8類的HF(Cayman)採取一致行動。另外，根據收購守則對「一致行動」之定義的注釋1，如果某人擁有或控制屬於第(1)類的公司20%或以上的投票權，除非相反證明成立，否則該人將被推定為與第(1)類別中一個或以上的人採取一致行動。此外收購守則對「一致行動」之定義訂明，如果一間公司擁有或控制另一間公司20%或以上的投票權，或如兩者均屬同一間公司的聯屬公司，則其中一間公司須被視作另一間公司的聯屬公司。由於Barragan及Dekker於本公司已發行股本中之權益於收購建議完成後可能分別增至最高水平約24.11%及22.04%。因此，Barragan及Dekker被推定為與HF(Cayman)及採取一致行動。除上述所披露者外，Barragan及Dekker與HF(Cayman)及與彼一致行動之人士之間並無其他實際一致行動或對一致行動之推定。於最後實際可行日期，Barragan之最終實益擁有人為Kuo Pao Chih, Keith先生(一名居於新加坡之人士)；而Dekker之最終實益擁有人為Lee Keng Seng先生(一名居於馬來西亞之人士)。除下文「股權架構變動」一節所載於本公司之股權外，Barragan及Dekker於最後實際可行日期各自與本公司、鍾斌銓先生及HF(Cayman)概無其他關係。

董事會函件

股權架構變動

以下載列本公司現時之股權架構以及倘收購建議獲悉數接納（經計及鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker已不可撤回地承諾不會接納收購建議）（並假設自本收購建議文件日期起及直至收購建議完成之日（包括該日）概無發行額外股份）之股權架構：

股東名稱	現有股權		緊隨收購建議完成後（經計及鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker已不可撤回地承諾不會接納收購建議）	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
HF (Cayman)	555,202,784	37.20	555,202,784	46.92
鴻福實業(香港)	47,443,003	3.18	47,443,003	4.01
鴻福貿易	29,079,206	1.95	29,079,206	2.46
鍾徐綺玲(1)(a)	3,397,000	0.23	3,397,000	0.29
鍾惠卿(1)(b)	2,000,000	0.13	2,000,000	0.17
Barragan	285,312,566	19.12	285,312,566	24.11
Dekker	260,778,106	17.47	260,778,106	22.04
小計	1,183,212,665	79.28	1,183,212,665	100.00
其他股東(3)	309,198,321	20.72	–	0.00
總計	<u>1,492,410,986</u>	<u>100.00</u>	<u>1,183,212,665</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) (a)為鍾斌銓先生之配偶，而(b)為鍾斌銓先生及鍾榮榮先生之姐妹。鍾斌銓先生及鍾榮榮先生為本公司及鴻福實業附屬公司各成員之董事。除非相反證明成立，否則(a)及(b)被推定為與於類別(8)之HF (Cayman)一致行動。除上述所披露者外，(a)及(b)與一致行動集團之任何成員均無直接關係。
- (2) 鍾斌銓先生及鍾榮榮先生於最後實際可行日期並無持有任何股份。
- (3) 該等其他股東概無持有10%或以上之股權。

於最後實際可行日期，本公司概無賦予任何權利可認購、轉換或兌換為股份之任何尚未行使之可換股證券、購股權或認股權證。

於最後實際可行日期，除上述所披露者外，一致行動集團並無持有、擁有、控制或可發出指示之任何股份、未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，且並無就本公司證券訂立任何未行使之衍生工具。

股份買賣

本公司及其一致行動人士於有關期間並無購回任何股份，且於本收購建議文件日期起至收購建議截止、失效或被撤回（視情況而定）之日（包括該日）止期間將不會進行任何場內股份購回。

一致行動集團之各自成員已確認（為其本身及代表與彼等一致行動人士），彼及與其一致行動人士於有關期間概無買賣本公司證券。

其他安排

除不可撤銷承諾外，概無有關股份及本公司之相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）及對收購建議或清洗豁免而言屬重大（且收購守則第22條註釋8所指）之安排（不論以購股期權、彌償保證或以其他方式），而本公司、一致行動集團及與彼等一致行動之人士於最後實際可行日期亦無就本公司之證券訂立任何尚未行使之衍生工具。

本公司並無就有關其可能會或可能不會援引或尋求援引收購建議或清洗豁免條件（本收購建議文件上文「收購建議條件」一節所載列者除外）之情況而訂立以彼等任何一方作為其中當事人之任何協議或安排。

本公司、一致行動集團及與彼等一致行動之人士概無借入或借出任何股份。

除不可撤回承諾外，本公司於最後實際可行日期概無收到任何接納或不接納收購建議之不可撤回承諾。

董事會函件

有關本集團之資料

本公司於二零零七年三月二十六日在百慕達註冊成立為非上市公眾公司，於二零一九年四月十五日合共有1,953名股東。本集團之主要業務為物業投資及管理以及證券買賣。於二零一九年四月十五日，本公司有1,492,410,986股已發行股份。於最後實際可行日期，鴻福實業透過鴻福實業附屬公司持有本公司約42.33%間接權益。鴻福地產（一家本公司間接全資附屬公司）則持有鴻福實業約20.60%權益。鴻福實業之執行董事為鍾斌銓先生、鍾榮榮先生及鍾惠卿女士，而鴻福實業之非執行董事為Chow Yew Hon先生、Lim Jun Xiong Steven先生及Chan Pengee, Adrian先生。鴻福地產之董事為鍾斌銓先生及鍾榮榮先生。

下表列示於二零一九年三月二十八日持有鴻福實業10%或以上之主要持股：

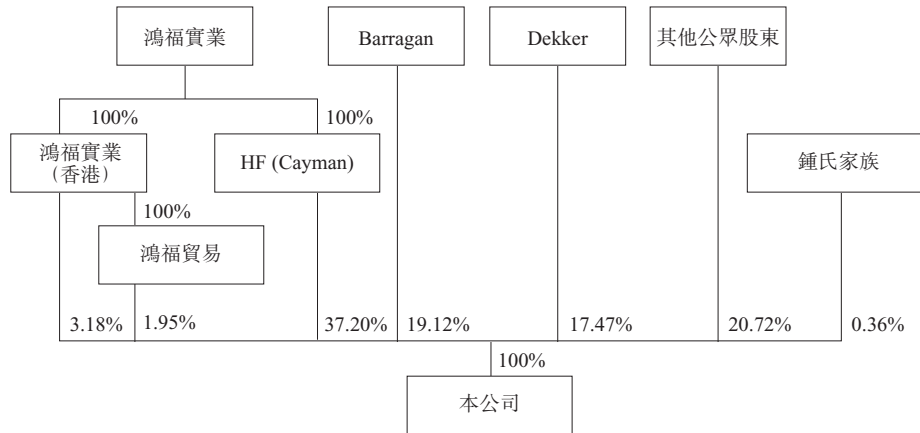
股東名稱	直接／實益控股		視作擁有權益	
	股份數目	%	股份數目	%
鍾斌銓先生	20,052,528	2.32	149,823,053 (a)	17.31
P.C. Cheong Pte Ltd (d)	96,089,584	11.10	—	—
鍾榮榮先生	113,801,456	13.15	53,159,778 (b)	6.14
鍾金榜先生	99,824,099	11.54	43,985,758 (c)	5.08
鴻福地產	177,589,632	20.52	—	—

附註

- (a) 該等股份為鍾斌銓先生於其配偶、P.C. Cheong Pte Ltd、Corporate Development Limited（「CDL」）（於鴻福實業股份中直接擁有約0.94%權益）及Goodyear Realty Co. Pte. Ltd.（「Goodyear」）（於鴻福實業股份中直接擁有約5.08%權益）所持鴻福實業股份中被視作擁有之權益。Goodyear分別由鍾金榜先生、鍾斌銓先生及鍾榮榮先生實益擁有25%、37.5%及37.5%。Goodyear之董事為鍾金榜先生、鍾斌銓先生及鍾榮榮先生。CDL分別由鍾斌銓先生及鍾榮榮先生實益擁有50%及50%。CDL之董事為鍾斌銓先生及鍾榮榮先生。
- (b) 該等股份為鍾榮榮先生於其配偶、CDL及Goodyear所持鴻福實業股份中被視作擁有之權益。
- (c) 該等股份為鍾金榜先生於Goodyear所持鴻福實業股份中被視作擁有之權益。
- (d) P.C. Cheong Pte Ltd由鍾斌銓先生及其配偶（即鍾徐綺玲女士）實益擁有。其董事為鍾斌銓先生、其配偶及鍾子丰先生。

董事會函件

下表為本公司於最後實際可行日期之股權架構：



有關本集團之未來意向

HF (Cayman) 將於收購建議完成後成為本公司之唯一最大股東。其擬延續本集團現有業務，且無意對本集團業務作出重大變動（包括對本公司固定資產之任何重新部署）。因此，本集團現有業務或現有僱員之聘任將不會因收購建議而產生重大變動。於最後實際可行日期，HF (Cayman) 無意於收購建議完成後行使任何強制收購本公司的權利以購回剩餘之少量股權。

進行收購建議之理由

股份並無公開市場可供買賣。倘股東無意保留非上市資產，收購建議將為其提供機會變現其股份投資。股東將有機會在無額外交易成本下就其透過收購建議而提供之股份立即收取現金。不接納收購建議之股東可繼續持有股份並可繼續直接參與本公司之未來發展。

收購建議之財務影響

闡述收購建議對本集團每股資產淨值、每股基本盈利以及負債及營運資金之財務影響之於收購建議完成後之本集團未經審核備考綜合財務資料載列於本收購建議文件附錄三。

(i) 每股資產淨值

根據載於本收購建議文件附錄三之未經審核備考綜合財務資料，並假設收購建議已於二零一八年十二月三十一日完成且收購目標已獲購回，於二零一八年十二月三十一日之每股資產淨值將因此由每股約2.46港元上升約20.3%至每股約2.96港元。

(ii) 每股基本盈利

根據載於本收購建議文件附錄三之未經審核備考綜合財務資料，並假設收購建議已於二零一八年一月一日完成且收購目標已獲購回，於二零一八年十二月三十一日之每股基本盈利將因此由每股約35.42港仙上升約24.8%至每股約44.22港仙。

(iii) 負債

收購建議將以融資撥付。於二零一八年十二月三十一日之負債（包括流動及非流動負債）將由約524.5百萬港元上升約32.4%至約694.6百萬港元。本公司預期於該等增加負債日後到期時，以內部資源及融資予以支付。

(iv) 營運資金

於二零一八年十二月三十一日之營運資金（以流動資產淨值列示）將由約56.0百萬港元減少約12.5%至約49.0百萬港元（假設從融資提取之約170.1百萬港元用於結付收購建議及以內部資源支付收購建議直接應佔估計開支約7百萬港元）。董事確認，本集團於收購建議完成後將具備充足營運資金以應付其日常營運需求。

基於上文所述，並經考慮收購建議代價之資金撥付方式後，本公司認為，完成收購建議將不會對本集團之每股資產淨值、每股基本盈利、負債或營運資金構成重大不利影響。

股東特別大會

股東特別大會通告載列於本收購建議文件第SGM-1頁至第SGM-2頁。

本收購建議文件隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附的代表委任表格上印備之指示填妥表格，並須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記處的香港管理人中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

根據收購守則規則2.9，收購守則所規定須獲股東於股東大會批准的任何事宜須以投票表決方式進行。

一般事項

鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker(及根據收購守則及股份回購守則可能須放棄投票之任何其他人士)將放棄於股東特別大會上就批准收購建議及清洗豁免之決議案投票。

務請閣下垂注載於本收購建議文件第26頁至第27頁所載獨立董事委員會函件，亦請閣下垂注獨立財務顧問意見函件，當中載有(其中包括)其認為收購建議及清洗豁免是否公平合理和應否接納及如何投票而致獨立董事委員會及獨立股東之意見以及達致該等意見的主要考慮因素及原因。獨立財務顧問函件全文載於本收購建議文件第28頁至第53頁。

亦請閣下垂注載於本收購建議文件附錄一之收購建議之條款，以及載於本收購建議文件附錄六之法定及一般資料。

警告：收購建議須待所有條件全面獲達成後方可作實。倘執行人員不授出清洗豁免或批准收購建議及清洗豁免之決議案不獲獨立股東通過，收購建議將不會進行且立即失效。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
鴻福國際有限公司
聯席主席及聯席董事總經理
鍾斌銓
謹啟

二零一九年四月二十六日



敬啟者：

TUS CORPORATE FINANCE LIMITED 代表
鴻福國際有限公司
提出自願有條件現金收購建議
以按每股股份0.55港元
購回鴻福國際有限公司全部已發行股份
及
涉及申請清洗豁免

緒言

於二零一九年二月四日，董事會宣佈，TUS將代表 貴公司根據守則提出一項有條件現金收購建議，待達成條件後，購回所有已發行股份。合資格股東可遞交接納表格以接納收購建議，按每股0.55港元之收購建議價向本公司出售彼等之股份。

收購建議並無建議購回股份的最低數目。倘收購建議獲全面接納，則 貴公司須向接納股東以現金支付每股股份0.55港元。

本函件載有收購建議之條款詳情。有關收購建議之條款及條件之進一步詳情載於本收購建議文件附錄一及隨附之接納表格。

謹請 閣下垂注本收購建議文件第6頁至第18頁所載董事會函件，亦務請細閱本收購建議文件第26頁至第27頁所載獨立董事委員會函件及本收購建議文件第28頁至第53頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東有關收購建議及清洗豁免之意見。

收購建議

待達成條件後，TUS 將代表 貴公司進行收購建議，按收購價購回股份。

就每股股份 現金 0.55 港元

所有股東均可遞交接納表格以接納收購建議，向 貴公司出售所持任何數目之股份。

收購建議之主要條款如下：

- (a) 財務顧問將代表 貴公司向股東提出收購建議，按收購建議價購回股份；
- (b) 合資格股東可按收購建議價就彼等所持有之股份接納收購建議，最多為彼等所持有之全部股份；
- (c) 接納收購建議中所列明之所有股份將獲悉數購回。概無就個別接納或根據收購建議將予購回之股份數目設定最低數目；
- (d) 除根據收購守則第 19.2 條所作出者外，正式獲收取之接納於收購建議獲宣佈已成為無條件後將不可撤銷及不得撤回；
- (e) 鑒於 貴公司之股東名冊為於百慕達，股份將以現金購回，毋須支付佣金、徵費、交易費用及印花稅；
- (f) 所購回之股份將被視為已註銷，且將不會享有於註銷日期後根據任何記錄日期所宣派之任何股息；及
- (g) 將獲購回之股份不得附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利。故此，接納股東提交接納表格，將被視為構成其向財務顧問及 貴公司保證其所出售之股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利。

遵照股份回購守則規則 3 規定，收購建議須獲獨立股東以投票方式批准。收購建議亦須符合下文「收購建議條件」一節所述之其他條款及條件後，方可作實。

收購建議價

按每股股份0.55港元之收購建議價計算，貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約值820.8百萬港元。根據本公司於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合財務報表，收購建議價較本集團約2.46港元之每股資產淨值溢價／折讓約78%。

收購建議條件

收購建議須待下列所有條件獲達成後方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上透過投票表決方式，以至少75%票數批准及不多於10%票數反對批准收購建議的決議案；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上透過投票表決方式，以至少75%票數批准清洗豁免；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免且該豁免並無被撤回。

收購建議並非取決於任何最低接納水平。鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker(以及根據收購守則及股份回購守則可能須放棄投票之任何其他人士)將於股東特別大會上就批准收購建議及清洗豁免之決議案放棄投票。

收購建議及授出清洗豁免將於獲獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。倘獨立股東未有批准收購建議或清洗豁免，或倘執行人員未有授出清洗豁免，則收購建議將即時失效。

接納程序

收購建議自本收購建議文件日期起可供接納，但收購建議款項只會在收購建議成為無條件後支付。收購建議之代價須待接納表格完全填妥且貴公司已收取所有權文件後方會寄發。貴公司將儘快(惟無論如何須於(i)收購建議成為或獲宣佈為無條件及(ii)接受日期之較後日期後7個營業日內)支付根據收購建議所接納股份的代價。

倘收購建議宣佈成為無條件，則合資格股東可於其後額外14日根據收購建議交出彼等的股份，貴公司不會將最後截止日期延至超過收購建議宣佈成為無條件後14日之日期。

合資格股東如欲接納收購建議，須按本收購建議文件及接納表格上印列之指示填妥並交回隨附之接納表格。收購建議文件所載指示應與接納表格（屬收購建議條款之一部份）之指示一併閱讀。

正式填妥之接納表格，連同不少於相關股東擬接納收購建議之股份數目所涉及之有關所有權文件，須在接獲接納表格後儘快以郵遞或專人送遞方式交回本公司股份過戶處之香港管理人中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖），並在信封上註明「鴻福國際有限公司－收購事項」，惟無論如何須於二零一九年六月十四日（星期五）下午四時正（香港時間）或之前或貴公司可能根據收購守則決定並公佈之較後時間及／或日期送抵管理人，方為有效。

於最後接納時限後收到之接納表格將不獲受理。

倘由登記持有人以外之人士簽署接納表格，則須將適當之授權證明文件（如發出經認證或確認之授權書）連同填妥之接納表格送交管理人。

概不會發出任何接納表格或所有權文件之收據。

每名合資格股東僅可向管理人提交一份接納表格。於收購建議宣告無條件後，經正式接收的接納即不可撤銷，且不可撤回，惟根據收購守則第19.2條所作出者除外。

海外股東

本公司擬向全體股東（包括海外股東）提呈收購建議。由於向註冊地址位於香港以外司法權區之人士提出收購建議或會受到相關司法權區之法律及法規禁止或影響，身為香港境外司法權區公民、居民或國民之海外股東及股份實益擁有人須獲取有關收購建議之資料，遵守任何相關適用法律或監管規定，並於需要時就收購建議尋求法律意見。

有意接納收購建議之海外股東，須負責自行確保就接納收購建議而全面遵守相關司法權區之法律及法規，包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，或遵守其他必要之手續或法律及監管規定，以及支付任何應繳之轉讓稅或其他稅項或其他所需款項。

本公司及與其一致行動之人士、TUS、獨立財務顧問、管理人、本公司之公司秘書或彼等各自之任何最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、聯繫人士、代理人或參與收購建議之任何其他人士有權就有關人士可能須支付之任何稅項獲海外股東悉數賠償及毋須承擔任何責任。

海外股東及股份之海外實益擁有人之任何接納，將被視為構成該等海外股東或股份之海外實益擁有人(如適用)對本公司作出聲明及保證已遵守當地法律及規定。海外股東及股份之海外實益擁有人如有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

代名人登記之股份

由代名人公司代為持有股份之股東務請留意，董事會會根據股東名冊之記錄視該代名人公司為單一股東。為確保全體股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份之股份登記持有人，應在實際可行情況下分開處理每名實益擁有人之股權。倘股份的實益擁有人(其投資以代名人名義登記)欲接納收購建議，彼等務必就本身對收購建議之意向向其代名人代理作出指示。

對文件之責任

任何股東所交付或寄發或獲交付或寄發或來自任何股東之所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款，將交付或寄發往或交付或寄予彼等或彼等之指定代理人，風險由股東自行承擔，而 貴公司、TUS、獨立財務顧問、管理人或彼等各自之任何董事或收購建議所涉任何其他人士概不對因而產生之任何虧損或任何其他負債承擔任何責任。

結算

待收購建議成為無條件，而管理人於最後接納時限或之前收到正式填妥且視為已齊全的接納表格(隨附所有權文件)，則管理人將以郵遞方式通知相關接納股東將購回其股份。同時，管理人會以平郵方式於(i)收購建議成為或獲宣佈為無條件及(ii)接受日期之較後日期後七個營業日內寄發根據收購建議應付該等接納股東之全數匯款，風險概由各接納股東承擔。

倘收購建議並無成為無條件，則所有權文件將於收購建議失效起10日內以平郵方式寄回及／或寄予各接納股東，郵誤風險概由各接納股東自行承擔。在該情況下， 貴公司會根據收購守則發出公佈，並向股東發出收購建議失效的通知。

倘有關股東寄發一份或以上轉讓收據，同時該股東之代表已就此領取一張或以上之股票，則會以平郵方式向該股東寄發有關股票（而非轉讓收據），風險概由該股東自行承擔。

貴公司方將根據本收購建議文件（包括附錄）所載收購建議及隨附接納表格之條款向接納股東全數支付彼根據收購建議有權收取之代價，而不會理會 貴公司自有關接納股東可能享有或聲稱享有之任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

稅務影響

合資格股東對接納收購建議之稅務影響有如任何疑問，應自行諮詢專業顧問。謹此重申， 貴公司、其最終實益擁有人及任何與彼等一致行動之人士、TUS、獨立財務顧問、管理人或彼等各自之任何董事或參與收購建議之任何人士，概不對任何一名或多名人士因合資格股東接納收購建議而生之稅務影響或法律責任承擔任何責任。

清洗豁免

根據股份回購守則第6條，倘股份回購導致股東於 貴公司之投票權所佔之權益比例增加，則該項增加就收購守則之目的而言將被視作一項收購處理。

視乎根據收購建議收取到接納股東之接納水平，且鑒於鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker已不可撤回地向 貴公司承諾，彼等將不會出售、轉讓或以其他方式買賣任何股份及接納收購建議，HF(Cayman)於 貴公司已發行股本中之權益於收購建議完成時可能由約37.20%增加至最高水平約46.92%，從而觸發HF(Cayman)須根據收購守則第26條項下就彼及與彼一致行動之人士於收購建議完成時尚未擁有之所有股份作出強制性全面收購建議之責任。

HF(Cayman)將向執行人員作出清洗豁免申請。收購建議將須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准及執行人員授出清洗豁免（其亦須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准）後方可作實。

股東特別大會

股東特別大會通告載列於本收購建議文件第SGM-1頁至第SGM-2頁。

T U S 函 件

閣下亦務請垂注本收購建議文件附錄(為收購建議文件之一部份)所載資料。

此 致

列位股東 台照

代表
TUS Corporate Finance Limited
董事總經理
倪圖南

二零一九年四月二十六日

獨立董事委員會函件

以下乃獨立董事委員會就收購建議及清洗豁免致獨立股東之函件全文，以供載入本收購建議文件。

HONG FOK LAND INTERNATIONAL LIMITED

(鴻福國際有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

敬啟者：

TUS CORPORATE FINANCE LIMITED 代表

鴻福國際有限公司

提出自願有條件現金收購建議

以按每股股份 0.55 港元

購回鴻福國際有限公司全部已發行股份

及

涉及申請清洗豁免

本人已獲委任為獨立董事委員會成員，就收購建議及清洗豁免向閣下提供意見。收購建議及清洗豁免詳情載於本公司二零一九年四月二十六日所刊發文件（「收購建議文件」，本函件亦為其中一部份）之董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與收購建議文件所界定者具有相同涵義。

謹請閣下垂注本收購建議文件第 19 頁至第 25 頁所載之 TUS Corporate Finance Limited 函件以及本收購建議文件附錄一（當中載有收購建議之主要條款），以及本收購建議文件第 28 頁至第 53 頁所載之獨立財務顧問力高企業融資有限公司（「力高」）意見函件（當中載有其就收購建議及清洗豁免向本人發出之意見及推薦建議，以及作出有關意見及推薦建議的主要因素及理由）。

經考慮力高之考慮因素及理由以及意見（載於上述意見函件）後，本人認為收購建議之條款對獨立股東而言並不公平和不合理。然而，由於未能確定股東於收購建議失效後能否就彼等之股份獲取更大價值，因此，本人建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購建議及清洗豁免之決議案以變現彼等於貴公司之投資。

獨立董事委員會函件

本人亦贊同力高之意見，並建議獨立股東接納收購建議。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
鴻福國際有限公司
獨立董事委員會
陳以海
獨立非執行董事

二零一九年四月二十六日

獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問力高企業融資有限公司就收購建議及清洗豁免之意見函件全文，以供載入本收購建議文件。



敬啟者：

TUS CORPORATE FINANCE LIMITED 代表
鴻福國際有限公司
提出自願有條件現金收購建議
以按每股股份 0.55 港元
購回鴻福國際有限公司全部已發行股份
及
涉及申請清洗豁免

緒言

吾等茲提述吾等就收購建議及申請清洗豁免獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，詳情載於 貴公司致股東之收購建議文件所載之「董事會函件」（「董事會函件」），而本函件為收購建議文件一部份。除文義另有所指外，本函件所採用詞彙與收購建議文件所界定者具有相同涵義。

於二零一九年二月四日， 貴公司宣佈 TUS Corporate Finance Limited 將代表 貴公司提出自願有條件現金收購建議以根據條件購回 貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本。所有於收購建議項下購回之股份將被註銷。TUS Corporate Finance Limited 將代表 貴公司按每股股份 0.55 港元之現金價格提出收購建議，並將由 貴公司以融資撥付。

根據股份回購守則規則 6，倘股份回購導致股東於 貴公司之投票權所佔權益比例增加，則該項增加就收購守則而言將被視作一項收購處理。視乎根據收購建議接獲接納股東之接納水平，且鑒於鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan 及 Dekker 已不可撤銷地向 貴公司承諾，彼等將不會出售、轉讓或以其他方式買賣任何股份及接納收購建議，HF (Cayman) 於 貴公司已發行股本中之權益於收購建議完成時

獨立財務顧問函件

可能由約37.20%增加至最高水平約46.92%，從而觸發HF (Cayman)須根據收購守則第26條項下就彼及與彼一致行動之人士於收購建議完成時尚未擁有之所有股份作出強制性全面收購建議之責任。

因此，HF (Cayman)已向執行人員申請清洗豁免。

獨立董事委員會(包括獨立非執行董事陳以海先生)已成立，以就收購建議及清洗豁免向獨立股東提供意見。

吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而該委任已獲獨立董事委員會批准。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、HF (Cayman)或任何與彼等任何一方一致行動之人士或假定一致行動人士並無聯繫或關連。除本次就收購建議及清洗豁免獲委任為獨立財務顧問外，於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問之日期前過往兩年內及直至該日，力高企業融資有限公司與 貴公司或HF (Cayman)之間概無其他委任。除就本次獨立財務顧問之委任而向吾等支付之正常專業費用外，概不存在吾等將會據此自 貴公司、HF (Cayman)或任何與彼等任何一方一致行動之人士或假定一致行動人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等被視為合資格就收購建議及清洗豁免提供獨立意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴(i)收購建議文件所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事所表達之意見及陳述；及(iv)吾等就相關公開資料之審閱。吾等已假設董事(彼等對此共同及個別負責)向吾等提供或收購建議文件所載或提述之一切資料及董事向吾等提述之聲明及意見，於收購建議文件日期時在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設收購建議文件所載之所有聲明及作出或提述之陳述，於作出時及直至最後實際可行日期均為真實，而倘有關資料及陳述於收購建議期內出現任何重大變動，將根據收購守則規

獨立財務顧問函件

則9.1盡快通知股東。吾等亦假設董事於收購建議文件所作出有關信念、意見及意向之一切陳述均經適當及審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞或懷疑 貴集團管理層或董事及／或 貴公司顧問向吾等提供並載於收購建議文件的資料及陳述之真實性、準確性及完整性。

吾等亦已向董事尋求並獲確認，收購建議文件所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且 貴集團向吾等提供之一切資料或聲明於作出時及直至最後實際可行日期在各方面均為真實、準確、完整及無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴收購建議文件所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事或 貴公司所提供之資料、所作出之聲明或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司或其任何附屬公司及聯營公司之業務、事務、營運、財政狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

收購建議之背景及主要條款

於二零一九年二月四日， 貴公司宣佈將由TUS Corporate Finance Limited代表 貴公司根據條件於全面遵守股份回購守則下作出自願有條件現金收購建議，以按以下基準向合資格股東購回最多1,492,410,986股股份(相當於 貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本)：

就每股收購建議股份 現金**0.55**港元

收購建議之價值及總代價

於最後實際可行日期，已發行股份數目為1,492,410,986股，而 貴公司概無其他賦予任何權利以認購、轉換或交換為股份之已發行且尚未行使之可換股證券、購股權或認股權證。按收購建議價每股0.55港元計算， 貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約值820.8百萬港元。

假設 貴公司已發行股本概無變動，直至收購建議結束時，合共1,492,410,986股股份將可獲提呈接納收購建議。根據合共309,198,321股已發行股份(即鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker(彼等已不可撤銷地承諾不會接納收購建議)尚未持有之股份)將根據收購建議獲悉數接納之基準並按收購建議價每股0.55港元計算， 貴公司於收購建議項下之現金付款責任約為170,059,077港元(「收購建議價值」)。

獨立財務顧問函件

誠如董事所告知，貴公司有意以融資支付收購建議項下之貴公司應付總代價。該融資(金額為300,000,000港元，並由南洋商業銀行有限公司授予貴集團)將以(其中包括)貴集團其中一項投資物業作為抵押。

遵照股份回購守則規則3規定，收購建議須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。收購建議亦須於符合其他條款及條件後，方可作實。有關條件之進一步詳情，請參閱收購建議文件之董事會函件內「收購建議條件」一節。倘收購建議獲宣佈成為無條件，合資格股東將可於其後14日期間根據收購建議提呈彼等之股份以接納收購建議。誠如董事會函件所披露，貴公司不會將最後截止日期延至超過收購建議宣佈成為無條件後第14日之日期。

鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker(及根據收購守則及股份回購守則而可能須放棄投票之任何其他人士)將放棄於股東特別大會上就批准收購建議及清洗豁免之決議案投票。

有關貴集團之未來意向

誠如收購建議文件之董事會函件所披露，HF (Cayman)將於收購建議完成後成為貴公司之唯一最大股東。其擬延續貴集團現有業務，且無意對貴集團業務作出重大變動(包括對貴公司固定資產之任何重新部署)。因此，貴集團現有業務或現有僱員之聘任將不會因收購建議而產生重大變動。於最後實際可行日期，HF (Cayman)無意行使任何權利強制收購貴公司，以於收購建議完成後購回剩餘之少量股權。

收購建議之主要考慮因素及理由

以下為吾等於評估收購建議及清洗豁免是否屬公平合理時及向獨立董事委員會及獨立股東提供意見時所考慮之主要因素：

1. 貴集團之背景資料

1.1 貴集團之主要業務及資料

貴公司於二零零七年三月二十六日在百慕達註冊成立為非上市公眾公司，於二零一九年四月十五日合共有1,953名股東。貴集團之主要業務為物業投資及管理以及證券買賣。貴集團之收益主要來自租金收入及提供物業管理服務之收益，而貴集團之物業投資主要位於香港及新加坡。

1.2 過往財務資料

下表為分別摘錄自 貴公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零一七年年度報告」)及二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零一八年年度報告」)之 貴集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之損益表概要：

表一：貴集團綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益			
— 投資物業租金總收入	18,332	18,849	29,254
— 來自提供物業管理服務之 收益	221	—	—
總收益	18,553	18,849	29,254
毛利	12,796	12,575	19,659
毛利率	69.0%	66.7%	67.2%
年度溢利／(虧損)	(9,038)	167,104	528,564

表二：調整投資物業估值收益淨額及來自出售事項之一次性收益前後之年度溢利／虧損

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
年度溢利／(虧損)	(9,038)	167,104	528,564
減：			
投資物業估值收益淨額	(40,093)	(189,669)	(582,359)
來自出售事項之一次性收益	—	(23,720)	—
經調整年度(虧損)	(49,131)	(46,285)	(53,795)

(i) 收益

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團之收益約為18.8百萬港元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度之收益約18.6百萬港元維持穩定水平。誠如二零一七年年報所披露，投資物業（即Magazine Gap Towers（「Tower」）及馬己仙大廈（兩幢位於香港中半山區之住宅大廈（「該等物業」），以及11個位於新加坡之住宅單位）之租金總收益為貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之唯一收益來源，且與截至二零一六年十二月三十一日止年度投資物業之租金總收益相比並無重大變化。由於貴集團於二零一六年終止向外部客戶提供物業管理服務，故於截至二零一七年十二月三十一日止年度概無確認來自提供物業管理服務之收益。

貴集團之收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度約18.8百萬港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約29.3百萬港元，增長約為55.9%。投資物業之租金總收入仍為貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之唯一收入來源。收益有所增加主要歸因於Tower於二零一八年三月完成修葺及翻新工程（「修葺及翻新工程」）後貴集團於同月恢復出租Tower之住宅單位。誠如董事所告知，Tower之出租率自二零一八年三月恢復租賃後穩步上升（於二零一八年三月及四月之出租率為零，而於二零一八年五月之出租率為4%）並於最後實際可行日期達到67%。修葺及翻新工程於二零一五年九月展開，並於二零一八年三月完成，因此Tower於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度並無產生任何收入。

(ii) 毛利及毛利率

貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利約為12.6百萬港元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度之毛利約12.8百萬港元維持穩定，與收益之穩定變化趨勢保持一致。然而，貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利率由截至二零一六年十月三十一日止年度約69.0%下跌至約66.7%，主要歸因於保養及維修成本上升及出租馬己仙大廈所產生之經紀佣金較去年上升。

貴集團之毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約12.6百萬港元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約19.7百萬港元，增長約

為56.3%。毛利增加與該年度之收益增長一致。相較截至二零一七年十二月三十一日止年度之毛利率約66.7%，截至二零一八年十二月三十一日止年度之毛利率相對穩定，約為67.2%。

(iii) 年度溢利／虧損

貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得淨溢利約167.1百萬港元，相當於較截至二零一六年十二月三十一日止年度之淨虧損約9.0百萬港元增加約176.1百萬港元。淨虧損增加主要歸因於(i)經計及截至二零一七年十二月三十一日止年度之投資物業公平值較截至二零一六年十二月三十一日止年度增加，以致投資物業之估值收益淨額增加約189.7百萬港元；及(ii)出售附屬公司而確認約23.7百萬港元之一次性收益(屬非經常性質)。誠如上文表二所列示，倘不計及投資物業之未變現公平值收益及出售附屬公司之一次性收益之財務影響，截至二零一六年十二月三十一日止年度之虧損及截至二零一七年十二月三十一日止年度之溢利將分別調整為虧損約49.1百萬港元及虧損約46.3百萬港元，主要歸因於Tower在二零一五年九月至二零一八年三月期間因修葺及翻新工程而暫停租賃。

貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利約為528.6百萬港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度之溢利約167.1百萬港元增加約2.2倍或361.5百萬港元。經參考由中和邦盟評估有限公司及Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd (「該等估值師」) (兩者均為獨立第三方估值師) 所編製並載於本收購建議文件附錄五A及附錄五B之物業估值報告(「該等物業估值報告」) 中所載 貴集團投資物業之公平值，溢利有所增加主要歸因於 貴集團投資物業之估值收益淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度約189.7百萬港元增加約392.7百萬港元至截至二零一八年十二月三十一日止年度約582.4百萬港元。誠如上文表二所示，倘不計及未實現公平值收益對投資物業之財務影響，截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利將調整為虧損約53.8百萬港元，主要由於(i) Tower於二零一八年一月及二月暫停租賃並於二零一八年三月恢復租賃；(ii)由於Tower於二零一八年三月至四月期間之出租率為零而於有關時段內並無確認租金收入；及(iii)因 貴集團之債券(「該等債券」)到期日延長兩年至二零二一年三月九日而使財務成本增加約15.7百萬港元，因而使債券的公平值以較高之實際利率重新估值(屬經常性質)，直至債券到期為止。

為了按完全佔用率評估 貴集團之投資物業(包括完成修葺及翻新工程後之 Tower) 租金收入之應佔收益，吾等已與董事討論並假設(i) 修葺及翻新工程已完成，而 Tower 於二零一八年全年之每平方米平均租金為 796 港元；(ii) Tower 及馬己仙大廈於二零一八年全年之出租率均為 100%；(iii) 除收益及銷售成本外， 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合收益表中之所有其他項目保持不變，董事確認，預期 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度仍將錄得除稅前虧損(不包括估值收益或虧損對投資物業公平值之影響)，主要由於(i) 所產生約 51.9 百萬港元(二零一七年：52.1 百萬港元)之經營及行政開支(主要包括租金開支、水電費及員工成本)性質較為固定；及(ii) 已產生債券及銀行借貸產生之融資成本約 37.5 百萬港元(二零一七年：21.7 百萬港元)，屬經常性質。

基於上述情況，吾等得悉，儘管 貴集團能夠通過出租該等物業之剩餘住宅單位以提高大廈的出租率，但由 Tower 及馬己仙大廈產生之總租金收入未必足以支付 貴集團穩定之營運開支(誠如董事所告知，其性質相對固定，且與於二零一八年三月完成之修葺及翻新工程並無關係)及日後產生自債券及銀行借貸(與修葺及翻新工程完成並無關係)之融資成本。

獨立財務顧問函件

(iv) 財務狀況

以下載列摘錄自二零一七年年度報告及二零一八年年度報告之 貴集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之財務狀況：

表三： 貴集團綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)
投資物業	2,494,663	2,774,485	3,349,797
非流動資產	3,116,800	3,700,930	4,098,774
現金及現金等價物	272,528	145,618	90,392
流動資產	276,670	157,714	94,565
持作出售之非流動資產	—	—	9,873
總資產	3,393,470	3,858,644	4,203,212
流動負債	77,732	58,461	48,453
非流動負債	512,942	530,561	476,067
總負債	590,674	589,022	524,520
資產淨值	2,802,796	3,269,622	3,678,692
每股資產淨值	1.88 港元	2.19 港元	2.46 港元

貴集團之總資產由二零一六年十二月三十一日約3,393.5百萬港元增加約465.2百萬港元或13.7%至二零一七年十二月三十一日約3,858.6百萬港元，其中， 貴集團之投資物業約佔2,774.5百萬港元或71.9%，主要因(i)由於投資物業於截至二零一七年十二月三十一日止年度之估值收益淨額約為189.7百萬港元，其價值上升約279.8百萬港元；及(ii)長期投資之公平值增加約293.0百萬港元之綜合影響所致。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日， 貴集團的總負債分別約為590.7百萬港元及589.0百萬港元。因此， 貴集團之資產淨值由二零一六年十二月三十一日約2,802.8百萬港元增加約466.8百萬港元或16.7%至二零一七年十二月三十一日約3,269.6百萬港元。

貴集團之總資產由二零一七年十二月三十一日約3,858.6百萬港元進一步增加約344.6百萬港元或約8.9%至二零一八年十二月三十一日約4,203.2百萬港元，其中約3,349.8百萬港元或81.7%來自 貴集團之投資物業。 貴集團總資產之增長主要歸因於(i) 貴集團於二零一八年十二月三十一日持有之投資物業價值較二零一七年十二月三十一日之結餘增加約575.3百萬港元，根據該等物業估值報告，該增長主要歸因於投資物業之公平值增長；(ii)由於鴻福實業於二零一八年十二月三十一日之股價較二零一七年十二月三十一日有所下跌，以致於二零一八年十二月三十一日之長期投資公平值較二零一七年十二月三十一日之結餘減少約194.2百萬港元；(iii)於二零一八年十二月三十一日的現金及現金等價物較二零一七年十二月三十一日減少約55.2百萬港元，該減少主要由支付Tower之修葺及翻新工程、債券利息及支付 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度內之日常營運所產生之營運開支所致。 貴集團之總負債由二零一七年十二月三十一日約589.0百萬港元減少約64.5百萬港元或約11.0%至二零一八年十二月三十一日約524.5百萬港元，主要歸因於該等債券於二零一八年十二月三十一日之賬面值因債券到期日於二零一八年三月延長兩年(原定於二零一九年三月九日屆滿)至二零二一年三月九日屆滿及為符合 貴集團會計準則之所須規定而於二零一八年三月九日對該等債券公平值進行估值而較二零一七年十二月三十一日之結餘減少約54.6百萬港元，因此， 貴集團之資產淨值由二零一七年十二月三十一日約3,269.6百萬港元增加約409.1百萬港元或12.5%至約二零一八年十二月三十一日約3,678.7百萬港元。

(v) 股息

誠如董事所告知，吾等知悉， 貴公司自二零零七年三月註冊成立以來，概無向股東宣派／支付股息。鑑於 貴集團目前的財務表現及現金流出，董事無意就 貴公司宣派任何股息。基於自 貴公司註冊成立以來並無宣派／支付股息之過往記錄及上述董事目前之觀點，並不確定 貴公司會否宣派或支付任何股息或產生任何財務回報予其股東，因此，收購建議為股東提供機會以變現其在 貴公司中之投資。

一般而言，(i) 貴集團之收益；及(ii) 貴集團之虧損(不包括投資物業公平值之估值收益淨額及出售一次性收益)相對維持穩定於(a)約18.6百萬港元及18.8百萬港元；及(b)截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日

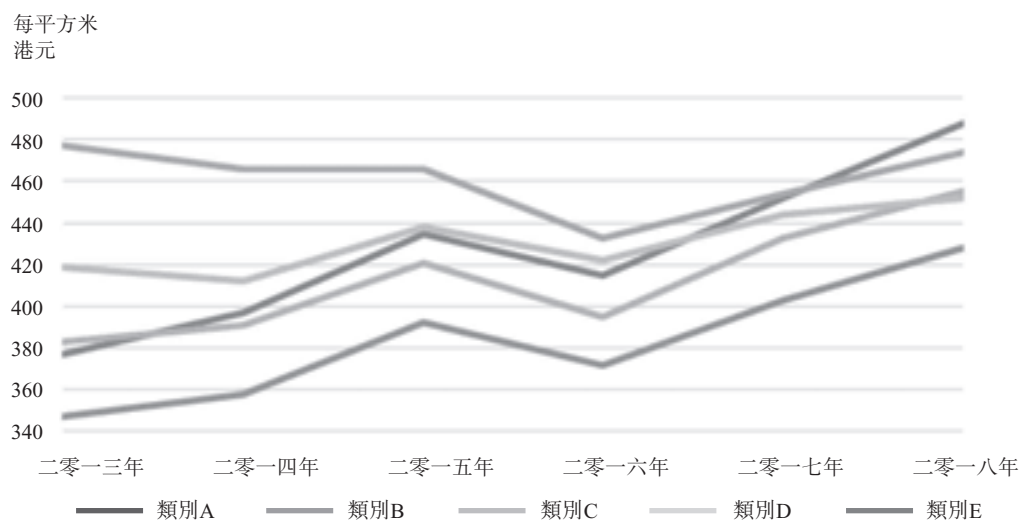
止年度分別約為49.1百萬港元及46.3百萬港元。儘管由於Tower之出租率上升以致 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之收益增加至約29.3百萬港元，但其仍然存在虧損狀況（不包括調整投資物業公平值之估值收益淨額），截至二零一八年十二月三十一日止年度之虧損約為53.8百萬港元。

儘管Tower之出租率已從二零一八年五月約4%穩步上升，並如上述所述於最後實際可行日期達到約67%，但經考慮下文「1.3 貴集團之前景及展望」分節所進一討論之香港現行物業市場後，董事認為，並不確定 貴集團於不久將來能否透過出租該等物業之剩餘住宅單位提高Tower之出租率以為 貴集團產生更多租金收入；甚至即使Tower及馬己仙大廈之出租率得以提升，亦不確定Tower及馬己仙大廈之總租金收入是否足以支付上述的 貴集團穩定之營運開支及未來之融資成本。

1.3. 貴集團之前景及展望

誠如二零一八年年度報告所指出，貴集團之所有收入均來自投資物業之租金總收入，而於二零一八年十二月三十一日，貴集團約94.0%之投資物業位於香港。誠如董事所告知，於二零一八年十二月三十一日，貴公司之投資物業主要包括該等物業，而Tower及馬己仙大廈每個住宅單位之可銷售面積分別約為176（即Tower之總可銷售面積約4,236平方米除以24個住宅單位）及195或390（馬己仙大廈之總可銷售面積約為4,680.3平方米，包括22個約195平方米之住宅單位及一個約390平方米之住宅單位）平方米。因此，為評估貴集團日常營運之市場，吾等已對香港住宅物業租賃市場之整體前景進行研究。根據香港政府差餉物業估價署（「香港差餉物業估價署」）之資料，該等物業所在之香港島之私人住宅物業平均租金如下：

香港島私人住宅物業之平均租金



資料來源：香港政府差餉物業估價署

如上圖所示，位於香港島之類別A物業（小於40平方米）、類別B物業（40至69.9平方米）、類別C物業（70至99.9平方米）及類別D物業（100至159.9平方米）之平均租金於二零一三年至二零一八年之過去數年內經歷整體增長，其中，(i)類別A物業每平方米之平均租金由377港元增加至488港元；(ii)類別B物業每平方米之平均租金由347港元增加至429港元；(iii)類別C物業每平方米之平均租金由383港元增加至455港元；及(iv)類別D物業每平方米之平均租金由419

港元增加至452港元，複合年增長率分別約為5.3%、4.3%、3.5%及1.5%。然而，該等物業所屬之香港島類別E物業(160平方米或以上)每平方米之平均租金由二零一三年之477港元減少至二零一八年之473港元，即複合年增長率下降約0.2%。此外，根據一間在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的公司美聯集團有限公司(香港主要房地產代理服務供應商之一)網站(<http://en.midland.com.hk/property-price-chart/>)所示，香港住宅物業之租金收益率由二零一三年一月約4.07%普遍下降至二零一九年二月約3.54%(即美聯集團有限公司網站顯示的最新可供查閱資料)。

吾等亦已審閱自二零一九年一月一日起已完成且位於香港半山之租賃交易的每平方米市場租金，根據中地地產經紀有限公司(香港主要物業代理服務提供者)網站，該等物業被視為鄰近該等物業(「可資比較物業」)。吾等得悉可資比較物業之每平方米租金介乎約387港元至829港元，平均值約為557港元。Tower每平方米平均租金由修葺及翻新工程前約430港元增加至修葺及翻新工程後約796港元。因此，Tower每平方米平均租金約796港元(在修葺及翻新工程後)在可資比較物業之每平方米租金範圍內，並高於可資比較物業之每平方米平均租金。

誠如董事所告知，Tower於二零一五年九月進行修葺及翻新工程以改善其設施，而該等翻新工程已於二零一八年三月完成。翻新工程完成後，貴集團於二零一八年三月開始出租Tower之住宅單位。然而，據董事所告知，於最後實際可行日期，Tower之入住率僅達約67%。另一方面，根據香港差餉物業估價署，已竣工之類別E物業由二零一三年之363個單位增加至二零一八年之561個單位。儘管Tower已於二零一八年初完成翻新工程並於翻新工程完成後提高其每平方米平均租金，但鑒於(i)過往幾年私人住宅物業供應增加，以及上述類別E物業每平方米平均租金下降之趨勢及(ii)可資比較物業之每平方米平均租金約為557港元，較Tower每平方米約796港元之平均租金更具競爭力。吾等並不確定貴集團日後是否可通過出租該等物業之其餘住宅單位以提高Tower之入住率。

此外，根據香港差餉物業估價署，香港整體私人住宅物業之價格指數由二零一三年之242.4上升至二零一八年之377.4，複合年增長率約為9.3%。鑒於貴集團之收入主要來自香港住宅物業之租金總額，而其投資組合之擴張可能需於香港購置新物業，因此香港私人住宅物業價格之持續上升可能導致貴集團更難購置新物業以擴大其投資組合並降低其潛在盈利能力。

另一方面，根據香港差餉物業估價署，香港整體私人住宅物業價格指數於二零一三年至二零一八年間之複合年增長率為9.3%，而類別E私人住宅物業之價格指數從二零一三年之267.4上升至二零一八年之325.2，相當於複合年增長率約4.0%。就此而言，吾等認為，儘管類別E物業之租金收益率在過去數年可能不具吸引力且其複合年增長率下降約0.2%，但考慮到香港私人住宅物業市場價格指數於過去數年之上升趨勢及Tower已於二零一八年完成翻新工程，貴集團之該等物業可能於香港住宅物業中升值。

儘管如上所述，該等物業之價值可能上升，但吾等知悉，根據香港差餉物業估價處，香港整體及E類私人住宅物業的價格指數於二零一八年下半年處於下跌趨勢，分別由二零一八年七月之394.8及334.8下跌至二零一八年十二月之359.2及309.2。該等數據亦顯示類別E物業於二零一八年十二月僅有不足20宗銷售交易。因此，經考慮香港高級住宅物業之最新市場趨勢後，並不能確定該等物業能否繼續享有過去五年之升值。

吾等已進一步向董事查詢其對貴集團業務發展之意向，並得悉彼等將繼續專注於採用保守策略管理貴集團之物業資源，且鑑於貴集團之現金流量狀況，彼等無意因收購建議而透過收購或出售其物業（包括Tower）對現有主要業務作出任何重大變更，因此貴集團可能未能進一步於香港投資新物業（與該等物業規模相約之物業）。

鑒於上述情況，尤其是(i)香港島大型私人住宅物業（即類別E物業）之平均租金下降；(ii)過去數年住宅物業之租金收益率下降；(iii)因私人住宅物業供應增加以可能令貴集團在翻新工程完成後難以提升Tower之低入住率；(iv)可資比較物業之每平方米平均租金較Tower之每平方米平均租金更具競爭力；及(v)香港整體及類別E私人住宅物業價格由二零一三年至二零一八年持續上升但有關價格於二零一八年下半年正處於下降趨勢，吾等認為，由於鄰近該等物業之住宅物業租金價格具競爭力，貴集團主要經營市場在一定程度上面臨住宅物業（即類別E物業）收益率下降之挑戰並未能確定集團業務前景。

鑑於上述情況，尤其是(i) 貴集團有意採取保守方式管理物業，且無意透過收購或出售其物業而對 貴集團現有主要業務作出任何重大變動；(ii)與香港住宅物業估值及租賃價值有關之風險；及(iii)基於自其註冊成立以來並無向股東宣派／支付股息之過往記錄，惟(i)未能確定該等物業能否繼續享有過去五年之升值，(ii)倘該等物業有所升值，未能確定 貴集團將來會否出售該等物業；及(iii)即使董事決定在未來出現機會時將出售該等物業，亦未能確定 貴公司會否向屆時之股東宣派股息。

1.4. 估值

根據 貴集團所採納之相關會計政策， 貴集團管理層表示 貴集團持有之投資物業(「該等投資物業」)乃按其各自之公平值入賬。儘管如此，鑒於由中和邦盟評估有限公司和Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd(「該等估值師」)(均為獨立第三方估值師)所編製並載於本收購建議文件附錄五A及附錄五B之物業估價報告之估值日期為二零一九年一月三十一日，而 貴集團最新公佈之綜合財務報表為二零一八年十二月三十一日，於根據經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)評估收購建議項下之隱含市帳率時，吾等亦已考慮二零一九年一月一日至二零一九年一月三十一日期間之相關公平值變動。根據該等物業估值報告，該等投資物業於二零一九年一月三十一日之公平值合共約為3,349.8百萬港元，與該等投資物業於二零一八年十二月三十一日之賬面淨值約3,349.8港元相同。因此， 貴集團於二零一八年十二月三十一日之資產淨值毋須調整。

吾等已審閱該等物業估值報告，並就估值所採用之方法及於二零一九年一月三十一日達致投資物業市值所採用之基準及假設(「估值」)與該等估值師晤談。在吾等與該等估值師之晤談過程中，吾等得悉，該等估值師於二零一八年十一月及十二月曾對投資物業進行實地考察，以調查釐定估值之必要資料。根據物業估值報告及該等估值師所告知，在進行估值時，該等估值師採用比較法，參考相關物業市場可獲得之可資比較銷售憑證。誠如該等估值師進一步確認，比較法通常用於對香港及新加坡之房地產物業之估值，並符合一般市場慣例。

就吾等之盡職審查而言，吾等已審閱及查詢(i)該等估值師與 貴公司之委任條款；(ii)該等估值師在編製物業估值報告方面之資格及經驗；及(iii)該等估

值師為進行估值而採取之步驟及盡職審查措施。根據該等估值師提供之委任函及其他相關資料，並根據吾等與彼等之晤談，吾等對該等估值師之聘用條款及其編製物業估值報告之資格及經驗感到滿意。

有關估值基準及假設之進一步詳情載於收購建議文件附錄五A及附錄五B所載之物業估值報告內。在吾等與估值師之討論中，吾等並未發現導致吾等懷疑所採用之主要基準及假設是否公平合理或估值所用資料之任何重大因素。

2. 對收購建議價之分析

市場可資比較分析

於評估收購建議價是否公平合理時，吾等已考慮以在聯交所上市並主要從事與 貴集團類似業務之公司之市盈率（「**市盈率**」）和市帳率（「**市帳率**」）進行比較。

就吾等之可資比較分析而言，考慮到 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入僅來自出租位於香港之投資物業（於二零一八年十二月三十一日佔 貴集團投資物業94.0%）之租金收入及可資比較公司之可供查閱財務資料，吾等之選擇標準為根據於其各自最新經審核財務報表中之記錄超過90%收入來自香港物業租賃及投資之聯交所上市公司，該等公司為主要業務活動及收入貢獻與 貴集團具有可比性之公司（「**可資比較公司**」）。

獨立財務顧問函件

就此而言，吾等根據上述準則在聯交所網站搜尋後，識別出9間可資比較公司，吾等認為已屬完整無遺。吾等知悉，可資比較公司之經營規模、物業組合、財務狀況、市值及未來前景與 貴公司不盡相同，且全部可資比較公司均為香港上市公司，而 貴公司則為非上市公司。然而，吾等認為，與可資比較公司作可資比較分析可為評估收購建議價是否公平合理時提供更全面之參考。下表載列各可資比較公司之市盈率及市帳率以及收購建議價所隱含之 貴公司市盈率及市帳率：

可資比較公司	股份代號	主要業務	過往市盈率 (概約倍數) (附註1)	過往市帳率 (概約倍數) (附註1)	股息收益率 (概約倍數) (附註2)
大生地產發展有限公司	89.HK	主要從事物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理及酒店經營	3.18	0.20	4.04%
萬邦投資有限公司	158.HK	主要於香港從事物業投資及投資控股	2.67	0.63	2.07%
建生國際集團有限公司	224.HK	主要從事物業業務	3.24	0.26	2.63%
天德地產有限公司	266.HK	主要從事物業投資	38.86	0.29	5.08%
太興置業有限公司	277.HK	主要從事物業投資及財務投資	11.08	0.33	1.36%
百利大有限公司	495.HK	主要從事物業投資以及研究及開發高科技系統及應用方案	15.87	0.25	無
中昌國際控股集團有限公司	859.HK	主要從事物業發展及物業投資	72.66	0.60	無
永利地產發展有限公司	864.HK	主要從事物業投資業務	13.50	0.24	2.94%

獨立財務顧問函件

可資比較公司	股份代號	主要業務	過往市盈率 (概約倍數) (附註1)	過往市帳率 (概約倍數) (附註1)	股息收益率 (概約倍數) (附註2)	
萬科置業有限公司	1036.HK	主要從物業投資及管理，以及物業發展及融資	2.94	0.54	1.76%	
			最高	72.66	0.63	5.08%
			最低	2.67	0.20	無
			平均值	18.22	0.37	2.84%
貴公司		主要從物業投資及管理， 以及證券買賣	1.55 (附註3)	0.22 (附註4)	無	

資料來源：香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)

附註1：可資比較公司之過往市盈率及市帳率乃分別根據各自市值除以最新刊發之年度業績或中期業績（視情況而定）所述及各自權益股東應佔資產淨值以及資產淨值計算。

附註2：可資比較公司之股息收益率乃根據最新公佈之年度業績及／或中期業績所述之各自已宣派／已派付股息除以其於最後實際可行日期各自之股份收市價計算。

附註3：貴公司之隱含市盈率乃根據收購建議價乘以於最後實際可行日期之已發行股份總數1,492,410,986股後除以最新公佈之貴公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度權益股東應佔經審核綜合淨溢利而計算。

附註4：貴公司之隱含市帳率乃根據收購建議價乘以最後實際可行日期之已發行股份總數1,492,410,986股，然後除以於二零一八年十二月三十一日最新公佈之經審核綜合資產淨值而計算。

誠如上表所示，可資比較公司的過往市盈率介乎約2.67倍至72.66倍，平均值約為18.22倍。鑑於發售價的隱含市盈率約為1.55倍，收購建議價之隱含市盈率不在可資比較公司之範圍內，且低於所有可資比較公司。儘管收購建議價之隱含市盈率在可資比較公司中屬最低，但經考慮貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之大部分溢利約528.6百萬港元來自貴集團投資物業於二零一八年十二月三十一日之淨估值收益約392.7百萬港元，有關投資物業之重大收

益主要歸因於Tower於二零一八年初已翻新，該收益屬一次性且不太可能重複出現。因此，吾等認為，貴集團投資物業之淨估值收益及貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利可能導致貴公司隱含市盈率之結果可能出現扭曲。此外，吾等已審閱可資比較公司於過去三個財政年度之盈利／虧損狀況，並得悉九間可資比較公司中有四間因投資物業的公平值變動（涉及公平值收益及虧損）及相關期間之其他一次性出售收益而有大幅波動（即從特定財政年度的虧損狀況轉至下年度的盈利狀況），反映投資物業之公平值收益或虧損可能會因由虧損轉為收益出現年度波動，反之亦然，因此包含有關物業可能導致市盈率分析結果出現潛在扭曲。

在此基礎上，吾等認為在計算截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利／虧損淨額時，不應考慮貴集團之上述投資物業估值收益淨額所產生之財務影響，因此調整後之溢利／虧損（扣除投資物業之淨估值收益後）為貴集團進行市盈率分析的更準確盈利能力計量。然而，由於貴公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得經調整虧損淨額，調整後之市盈率不適用於比較，因此吾等認為市帳率更適合吾等之可資比較分析。

就可資比較公司之市賬率而言，吾等得悉其介乎於約0.20倍至0.63倍，平均值約為0.37倍，這反映主要於香港從事物業租賃及投資之香港上市公司一般以遠低於其各自賬面值之價格於聯交所中買賣。收購建議價之隱含市帳率約為0.22倍，低於可資比較公司過往市帳率之平均值，並幾乎為可資比較公司中之最低者。

此外，如上表所示，吾等得悉在9間可資比較公司中，僅有兩間在各自最近之財政年度中無宣派／派付任何股息，而其餘7間可資比較公司之股息收益率則介乎1.36%至5.08%。平均值約為2.84%。由於貴本公司過去並無宣派／派付任何股息，故其股息收益率為零，不在可資比較公司之範圍內。

鑑於貴集團之投資物業佔於二零一八年十二月三十一日之總資產約79.7%，及(i)收購建議價較貴集團於二零一八年十二月三十一日之資產淨值折讓約77.6%；及(ii)該等物業載於該等物業估值報告的在二零一九年一月三十一日之市值約3,240百萬港元較該等物業之原先購入成本（該等物業於

一九八八年以約264.1百萬港元購置)增長約11.3倍。因此，倘股東接納收購建議，不接納收購建議之股東(包括鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker(於最後實際可行日期，彼等合共擁有 貴公司79.28%之間接權益))之實際權益所佔比例將有所增加，實質上可視作接受收購建議之股東按不接納以收購建議價接納收購建議之股東出售其股權。基於上述因素，吾等認為，收購建議對獨立股東而言並不公平和不合理。然而，鑒於 貴公司並非上市公司，決定是否接納收購建議之前，股東應整體考慮上述分析之結果及本函件所述之所有其他因素。

3. 收購建議之理由

誠如董事會函件所述，股份因並無上市而無公開市場買賣股份，因此，倘股東無意保留非上市資產，則收購建議可為彼等提供機會以變現其在 貴公司之全部或部分投資。股東將有機會就彼等於收購建議項下提呈之股份立即獲取現金，而無需額外交易成本。不接受收購建議之股東可保留其股權並繼續直接參與 貴公司之未來發展。

考慮收購建議是否合理時，吾等之主要考慮因素如下：

1. 股份並無公開市場可供交易

貴公司並非上市公司，亦無公開市場可供交易其股份。股東僅可要求與其他股東(可能並不相識)進行交易或直接向 貴公司要求回購。對獨立股東而言，兩者均並非簡易離場途徑。一般而言，上市公司之價值應高於具有相同財務狀況及業務狀況之非上市公司。

2. 貴集團之盈利能力並不明朗

誠如上文「1.1 貴集團之主要業務及資料」之分節所述， 貴集團錄得淨溢利乃歸因於投資物業之非現金公平值收益及屬非經常性質且並不穩定之出售附屬公司的一次性收益。除投資物業之公平值收益及出售附屬公司的一次性收益外， 貴集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度均因重大行政費用及財務成本而錄得淨虧損逾40百萬港元。

誠如上文「1.1 貴集團之主要業務及資料」之分節所進一步討論，基於以下假設：(i)修葺及翻新工程已完成，且於二零一八年全年每平方米平均租金為796港元；(ii)二零一八年全年Tower及馬己仙大廈之出租率均為100%；(iii)除銷售

收入及銷售成本外，貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合收益表中之所有其他項目保持不變，董事確認貴集團仍會錄得除稅前虧損（不包括截至二零一八年十二月三十一日止年度之估值收益或虧損對投資物業公平值的影響）。有鑒於此，貴集團僅從日常業務過程中產生利潤的可能不大。

3. 自貴公司成立以來從未回報股東

誠如董事所告知，吾等得悉，貴公司自二零零七年三月成立以來從未向股東宣派／派付股息。相比之下，九間可資比較公司中有七間已於各自之最近一個財政年度宣派／派付股息，平均股息收益率約為2.84%。作為一間非上市公司，除變現彼等之投資外，股息為產生回報之唯一途徑。然而，儘管貴集團過往錄得投資物業公平值收益及出售附屬公司之收益，貴公司過往並無宣派任何股息。此外，鑒於貴集團目前之財務表現及現金流出狀況，尤其是貴集團不大可能僅從日常及一般業務過程中產生利潤，董事確認貴公司無意宣派任何股息。

4. 收購建議價於可資比較公司中屬較低者

收購建議價0.22倍所隱含之市帳率低於可資比較公司過往市帳率之平均值，並幾乎為可資比較公司中之最低者。儘管一般而言，主要於香港從事物業租賃及投資之香港上市公司均可於聯交所以較各自賬面淨值大幅折讓之價格交易其股份，而上市公司之價值應高於擁有相同財務狀況及業務狀況之非上市公司，鑒於貴集團之投資物業佔二零一八年十二月三十一日之總資產約79.7%，而收購建議價較資產淨值折讓約77.6%，如僅考慮上述因素，則收購建議價被視為不公平。

5. 繼續持有股份可能導致貴公司股權比例增加，並可能坐享貴集團之未來發展

根據收購建議購回之所有股份將被註銷。倘股東對貴公司之未來前景感到樂觀或可以其他方式產生回報，並考慮繼續持有股份，則貴公司之股權比例將相應增加。

鑒於如上文所討論之收購建議隱含市帳率約為0.22倍，儘管收購建議被視為不公平，但經考慮上述主要因素後，尤其是(i)身為非上市公司以致離場選擇有限；(ii)未能確定該等物業能否資產升值；(iii)未能確定繼續持有股份之股東

會否有任何回報；(iv)少數股東缺乏左右 貴公司實行任何企業行動之議價能力；及(v)主要從事物業租賃及投資之上市公司一般按賬面淨值折讓及按估值之溢價估值以取得香港上市地位，收購建議可為股東提供機會以變現彼等於 貴公司之投資，且無法確定倘收購建議失效後股東可按其他方式就彼等之股份獲取更大價值。

4. 清洗豁免

根據股份回購守則規則6，倘因股份回購而導致股東於 貴公司之投票權所佔權益比例增加，則就收購守則而言，該增加將被視為一項收購處理。因此，視乎收購建議接獲接納股東之接納水平，且鑒於鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker已不可撤銷地向 貴公司承諾，彼等將不會出售、轉讓或以其他方式買賣任何股份及接納收購建議，HF (Cayman)於 貴公司已發行股本中之權益於收購建議完成後可能由約37.20%增至最高水平約46.92%，從而觸發收購守則規則26項下之責任，即HF (Cayman)在收購建議完成後須對其及與其一致行動之人士尚未擁有之所有股份作出強制性全面收購建議。

因此，HF (Cayman)已向執行人員申請清洗豁免。

收購建議須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准及執行人員授出清洗豁免(其亦須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准)後方可作實。倘收購建議或清洗豁免未獲獨立股東批准，或執行人員未授出清洗豁免，則收購建議將不會進行。

儘管收購建議價所隱含之市帳率約0.22倍低於可資比較公司過往市帳率之平均值，且幾乎為該等可資比較公司中之最低者，以及吾等認為收購建議之條款對獨立股東而言並不公平和不合理，但經考慮如第3節所討論之收購建議的理由後，由於收購建議可為股東提供機會以接納收購建議而變現彼等於 貴公司之投資，且無法確定倘收購建議失效後股東可按其他方式就彼等之股份獲取更大價值，以及批准清洗豁免為收購建議完成之一項條件，吾等認為清洗豁免符合 貴公司及股東之整體利益，並就此而言對進行收購建議屬合理。

獨立財務顧問函件

5. 對 貴公司股權之影響

下表載列 貴公司現時之股權架構以及倘收購建議獲悉數接納（經計及鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan 及 Dekker 已不可撤銷地承諾不會接納收購建議）（並假設自收購建議日期起及直至收購建議完成之日（包括該日）概無發行額外股份）之股權架構：

股東名稱	現有股權		緊隨收購建議完成後 (經計及鴻福實業附屬公司、 鍾氏家族、Barragan 及 Dekker 已不可撤銷地承諾 不會接納收購建議)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
HF (Cayman)	555,202,784	37.20	555,202,784	46.92
鴻福實業 (香港)	47,443,003	3.18	47,443,003	4.01
鴻福貿易	29,079,206	1.95	29,079,206	2.46
鍾徐綺玲(1)(a)	3,397,000	0.23	3,397,000	0.29
鍾惠卿(1)(b)	2,000,000	0.13	2,000,000	0.17
Barragan	285,312,566	19.12	285,312,566	24.11
Dekker	260,778,106	17.47	260,778,106	22.04
HF (Cayman) 及 一致行動集團	1,183,212,665	79.28	1,183,212,665	100.00
其他股東(3)	309,198,321	20.72	—	0.00
總計	1,492,410,986	100.00	1,183,212,665	100.00

附註：

- (a) 為鍾斌銓先生之配偶，而 (b) 為鍾斌銓先生及鍾榮榮先生之姐妹。鍾斌銓先生及鍾榮榮先生為 貴公司及鴻福實業附屬公司各股東之董事。除非相反證明成立，否則 (a) 及 (b) 被推定為與於類別 (8) 之 HF (Cayman) 一致行動。除上述所披露者外，(a) 及 (b) 與一致行動集團各成員均無直接關係。
- 鍾斌銓先生及鍾榮榮先生於最後實際可行日期並無持有任何股份。
- 該等其他股東概無持有 10% 或以上之股權。

由於將予購回之股份將被註銷，倘收購建議獲悉數接納（經計及鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker已不可撤銷地承諾不接納收購建議），已發行股份總數將減少309,198,321股。誠如上表所示，貴公司其他股東之股權將由最後實際可行日期約20.72%減少至收購建議及清洗豁免完成後之零。

另一方面，HF (Cayman)及其一致行動人士持有之股份百分比將由最後實際可行日期約79.28%增加至收購建議及清洗豁免完成後之100%。同樣地，保留於貴公司之權益之其他股東所持股份百分比將會增加。

6. 收購建議之財務影響

貴集團於收購建議完成後之未經審核備考綜合財務資料載有收購建議對貴集團每股資產淨值、每股基本盈利、營運資金及負債等財務影響，其載列於收購建議文件附錄三。

根據收購建議文件附錄三所載之貴集團未經審核備考綜合財務狀況表，並假設收購建議已於二零一八年十二月三十一日完成，而接納目標已被購回，完成後，

- (i) 於二零一八年十二月三十一日之每股資產淨值將由每股約2.46港元上升約20.3%至每股約2.96港元；
- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股基本盈利將由約35.42港仙增加約24.8%至約44.22港仙；
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日之營運資金（以流動資產淨值表示）將由約55,985,000港元減少約12.5%至約48,985,000港元；及
- (iv) 於二零一八年十二月三十一日之負債（包括流動及非流動負債）將由約524,520,000港元增加約32.4%至約694,579,000港元。

儘管(i)營運資金將減少約12.5%；及(ii)貴集團之負債將增加約32.4%，但如上所述，每股資產淨值及每股基本盈利於完成收購建議後預期將有所提升，且將根據股東於收購建議後於貴公司之剩餘持股繼續歸屬於股東。全體合資格股東享有平等機會接納其保證配額。並無提呈股份以接納收購建議之股東，將在貴集團之

持股、每股資產淨值及每股基本盈利方面按其所佔權益比例增加。此外，誠如董事會函件所披露，儘管 貴集團之負債將於收購建議完成後增加， 貴公司預期將於該等增加負債到期時以內部資源及融資予以償還。因此，吾等認為，收購建議之財務影響不會對股東產生任何重大不利影響。

推薦建議

經考慮上述收購建議的主要因素及理由後，尤其是收購建議價倍所隱含之市帳率約為0.22倍，低於可資比較公司過往市帳率之平均值，並幾乎為該等可資比較公司中之最低者，吾等認為，就此而言，收購建議之條款對獨立股東並不公平和不合理。

儘管有上述考慮，但經考慮以下因素後：

- (i) 概無公開市場可供買賣股份。股東僅可請求其他股東(可能並不相識)進行交易或直接向 貴公司要求回購。對獨立股東而言，兩者均並非簡易離場途徑；
- (ii) 誠如上文「過往財務資料」一段所述， 貴集團之盈利能力並不明朗，尤其是不確定 Tower 及馬己仙大廈之總租金收益(假設各自之入住率均為100%)是否足以支付 貴集團之穩定營運開支及未來之融資成本；
- (iii) 鑒於自二零零七年成立以來從未向股東宣派／派付任何股息之過往記錄，以及董事對 貴集團是否有能力宣派股息之當前觀點，並不確定 貴公司將作出或宣派或派付任何股息或一般經濟回報予其股東，且少數股東缺乏左右 貴公司實行任何企業行動之議價能力因此，倘股東接納收購建議，則其可為股東提供機會以變現彼等於 貴公司之投資，概不確定倘收購建議失效後股東可按其他方式就彼等之股份獲取更大價值。
- (iv) 誠如上文「 貴集團之前景及展望」一段所討論，該等物業資產升值之不確定性及 貴集團之業務前景，並考慮到香港當前物業市場以及 貴集團採納之保守方法；及
- (v) 主要從事物業租賃及投資之上市公司一般按賬面淨值折讓及按估值之溢價估值以取得香港上市地位，

獨立財務顧問函件

吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上就批准收購建議及清洗豁免的決議案投贊成票，並接納收購建議以變現彼等於 貴公司的投資，原因為若收購建議失效，獨立股東將無法以其他方式就其股份獲取更大價值。

倘任何獨立股東能物色其他潛在買家以高於收購建議價之價格購買其股份，則有關獨立股東應考慮於股東特別大會上就有關收購建議及清洗豁免之決議案投反對票及／或不接納收購建議，並應考慮將彼等之所有股份出售予該買方(如可行)。

對 貴公司未來前景持樂觀態度之獨立股東，於考慮自身情況後，可考慮根據收購建議保留其全部或部分股份。在此情況下，由於根據收購建議而購回之所有股份將被註銷，彼等於 貴公司之股權比例將根據收購建議獲接受之程度而相應增加。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
吳肇軒
謹啟

二零一九年四月二十六日

吳肇軒先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司之負責人員，可進行證券及期貨條例(香港法例第571章)項下之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行及審計行業擁有逾13年經驗。

TUS將代表本公司向股東提出收購建議，按照本收購建議文件所載條款及條件並在其規限下購回股份。收購建議之主要條款及條件載於下文。

收購建議之條款及條件

1. 收購建議

本公司將按收購建議價購回本公司全部已發行股份。

2. 條件

收購建議須待下列所有條件獲達成後方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上透過投票表決方式，以至少75%票數批准及不多於10%票數反對批准收購建議的決議案；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上透過投票表決方式，以至少75%票數批准清洗豁免；及
- (c) 執行人員授出清洗豁免且該豁免並無被撤回。

收購建議並非取決於任何最低接納水平。鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan及Dekker(以及根據收購守則及股份回購守則可能須放棄投票之任何其他人士)將於股東特別大會上就批准收購建議及清洗豁免之決議案放棄投票。

收購建議及授出清洗豁免將於獲獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。倘獨立股東未有批准收購建議或清洗豁免，或倘執行人員未有授出清洗豁免，則收購建議將即時失效。

3. 接納

- (a) 合資格股東可透過向管理人遞交填妥之接納表格連同所有權文件，按收購價接納收購建議，以供本公司購回其所持任何數目之股份，惟以其於最後接納時限持有之全部股權為限。每股股份僅可接納由本公司購回一次。
- (b) 收購建議價將以現金支付。

- (c) 於收購建議獲宣佈為無條件後，由本公司或其代表正式所收取已填妥的接納表格將不可撤銷亦不得撤回，惟根據收購守則規則19.2之規定除外。
- (d) 所有股份將在免佣金、交易費用及印花稅之情況下購回。
- (e) 所有購回之股份將根據本公司之公司細則註銷，且註銷後不得享有任何股息。
- (f) 在收購建議成為無條件的情況下，接納股東根據上文第4(a)條所述方式遞交接納表格將視為接納股東向TUS及本公司保證，其根據收購建議出售之所有股份概不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、不利權益、第三方權利或任何產權負擔，以及連同於股份獲註銷之日或之後所應有或所附之一切權利(包括於股份獲註銷之日後宣派之所有股息(如有)之權利)。

4. 接納期

- (a) 收購建議自本收購建議文件日期起可供接納。倘條件已達成，則收購建議可於收購建議成為無條件後14日內可供接納。接納表格須填妥，並連同有關數目股份(不少於相關股東根據收購建議有意接納之股份數目)之所有權文件須於最後接納時限(現預期為二零一九年六月十四日(星期五)下午四時正或本公司在取得執行人員事先同意而訂定及公佈之較後日期)或之前遞交及由管理人接獲，方為有效。
- (b) 預期最後一項條件之達成日期為二零一九年五月三十一日(星期五)即股東特別大會之日。取得執行人員事先同意後，本公司可延遲該日期。

5. 不可撤銷之接納

收購建議獲宣佈為無條件後，填妥並由管理人接獲之接納表格即構成不可撤銷地接納收購建議，惟根據收購守則規則19.2作出者除外。

6. 合資格股東

收購建議可供於最後接納時限名列股東名冊之所有合資格股東參與。

7. 一般資料

- (a) 將予購回之股份概不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利。
- (b) 合資格股東可根據接納表格(構成收購建議條款一部份)所載指示填妥接納表格以接受收購建議。倘不遵守收購建議文件與接納表格所載程序,則接納表格可能被視為無效而遭拒絕受理。
- (c) 收購建議及對收購建議之所有接納、接納表格及根據收購建議訂立之所有合約,以及按照該等條款所採取或進行或視為採取或進行的所有行動將受香港法例監管及按其詮釋。遞交接納表格即構成接受香港法院之專屬司法管轄權管轄。
- (d) 任何人士未能接獲收購建議文件或接納表格概不會令收購建議之任何方面失效。任何股東可於寄發收購建議文件之日起至最後接納時限之辦公時間內在管理人領取該等文件之額外印刷本。
- (e) 在守則、任何適用法例或監管規定規限下,本公司保留權利提高收購價。倘進行修訂,則會向各股東寄發補充文件及新接納表格。經修訂收購建議自經修訂收購建議文件寄發之日起至少十四日內可供接納。倘本公司於收購建議期間修訂收購建議條款,則所有股東,不論是否已接納收購建議,均有權以經修訂條款接納收購建議。
- (f) 接納收購建議之權利屬各股東個人所有,不得出讓或為他人利益而放棄或轉讓。
- (g) 倘未能遵守收購守則規則30.2註釋1,本公司保留絕對權力拒絕任何或所有未以適當表格填妥之接納或本公司認為不合法之接納或付款。
- (h) 正式簽立接納表格後,即表示不可撤銷地授權本公司、董事及/或TUS或其各自代理人代表接納收購建議之人士填妥及簽立任何文件、接納表格及其他文件以及採取任何其他可能必須或權宜之行動,以便將已獲接納之股份歸屬予本公司(或本公司可能指派之有關人士)。

- (i) 股東傳送、寄發或接收之所有通訊、通告、接納表格、所有權文件及匯款由其本身或其指定代理人傳送、寄發或接收，郵誤風險概由彼等承擔。本公司、TUS、獨立財務顧問、管理人或彼等各自之董事或其他參與收購建議之人士概不就傳送或接收上述文件及款項所引致之任何損失承擔任何責任，亦不就因此產生之任何其他責任負責。
- (j) 倘任何股東對填寫接納表格或對收購建議之提呈及結算程序或其他類似方面有任何疑問而需幫助或諮詢，則可自二零一九年四月二十六日(星期五)至收購建議結束當日(包括首尾兩日)星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正(香港時間)期間撥打熱線電話：(852) 2862 8646聯絡管理人。管理人將不會就收購建議之條款或接納提出任何意見。

接納及結算程序

1. 接納之一般程序

- (a) 合資格股東如欲接納收購建議，須按本收購建議文件及接納表格印列之指示填妥並交回隨附接納表格。本收購建議文件所載指示應與接納表格(該指示構成收購建議條款之一部份)之指示一併閱讀。
- (b) 於接獲接納表格後，應盡快遵照收購守則規則30.2註釋1將填妥之接納表格須連同不少於有關股東有意接納收購建議之股份數目所涉及之所有權文件，以郵遞或專人送遞方式交回管理人香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，惟無論如何不遲於二零一九年六月十四日(星期五)下午四時正(香港時間)或本公司可能根據收購守則釐定及公佈的較後時間及/或日期前送達，方為有效，而信封上應註明「鴻福國際有限公司－收購建議」。
- (c) 於最後接納時限後接獲之接納表格將不獲受理。
- (d) 倘由登記持有人以外之人士簽署接納表格，則須將適當之授權證明文件(如發出經認證或確認之授權書)連同填妥之接納表格送交管理人。
- (e) 概不會就接獲之任何接納表格或所有權文件發出任何確認收據。

(f) 本公司保留權利，全權酌情就任何接納調查本附錄一所載由有關股東提供之聲明及保證是否妥為作出，倘本公司作出相關調查後基於任何理由認為任何上述聲明及／或保證並非妥為作出，則有關接納申請可能視為無效而遭拒絕受理。

(g) 每位合資格股東僅可向管理人提交一份接納表格。

2. 代名人持有之股份

(a) 倘股東所持股份之所有權文件乃以代名人公司或該股東本身以外之其他名義持有，而該股東有意接納收購建議（不論為所持全部或部份股份），則該股東必須：

(i) 指示代名人公司或其他代名人代表該股東接納收購建議，並要求代名人將填妥之接納表格連同所有權文件在其可能規定之限期（該限期可能早於收購建議指定之限期）內送交管理人；或

(ii) 安排由本公司透過管理人將股份以該股東名義登記，並將填妥之接納表格連同所有權文件送交管理人

(b) 以上述代名人名義持有股份之合資格股東須確保有關代名人盡快採取上述適用之行動，使代名人有充裕時間於最後接納時限前代其完成接納程序。

3. 近期進行之轉讓

倘股東已遞交股份過戶以其名義登記但尚未收到股票，並有意接納收購建議，則須填妥接納表格並於最後接納時限或之前將表格連同經簽署之過戶收據送交管理人。該行動將視為授權本公司或其代理代該股東在股票發行時自本公司或管理人領取相關股票，並根據收購建議之條款將有關股票送交管理人，猶如有關股票已連同接納表格送交管理人。

4. 遺失或未能提供之股票

(a) 倘所有權文件未能即時提供及／或經已遺失，而股東擬接納收購建議，則該股東須填妥接納表格並於最後接納時限前送交管理人，而所有權文件須

於其後盡快且無論如何不遲於最後接納時限前送交管理人。

- (b) 倘股東遺失所有權文件，則須致函管理人，就所遺失之所有權文件(視情況而定)徵求發出彌償書，而彌償書在根據所提供指示填妥後，應連同接納表格及任何可提供之所有權文件以郵遞或專人送遞方式於最後接納時限前交回管理人。在上述各情況下，股東將獲知會其須付予管理人之費用。
- (c) 即使並無連同所有權文件提交，本公司仍可酌情視收購建議之接納有效，惟在該情況下，僅在管理人接獲有關所有權文件後或倘遺失所有權文件，則有關所有權文件被註銷及股東名冊獲更新後方會寄發應付之現金代價。

5. 另發接納表格

倘股東遺失隨附接納表格正本，或該正本成為不能使用而須補領，則須致函管理人或親臨管理人辦事處，要求另發接納表格以供該股東填寫。

6. 結算

- (a) 倘收購建議成為無條件，且管理人於最後接納時限前收到已填妥之接納表格連同相關所有權文件，而該等表格及文件乃視作符合規定，則管理人將於緊隨(i)收購建議成為或獲宣佈成為無條件及(ii)接納日期後7個營業日內盡快以平郵方式寄發款項，以支付就根據收購建議應付該接納股東之總金額。
- (b) 倘收購建議並無成為無條件，則所有權文件將於收購建議失效後10日內以平郵方式寄回及／或寄予各接納股東，郵誤風險概由有關股東自行承擔。倘該股東已寄發一份或以上過戶收據，同時其代表已就此領取一張或以上股票，則該有關股票(而非過戶收據)將以平郵方式寄予該股東，郵誤風險概由該股東自行承擔。

7. 新股東

任何新股東可於二零一九年四月二十六日(星期五)至收購建議結束當日(包括首尾兩日)營業時間內前往管理人香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓),索取本收購建議文件副本連同代表委任表格及一份未填寫之接納表格。有關股東亦可透過上文「收購建議之條款及條件」一節第9(i)段所述查詢熱線聯絡管理人,要求將本收購建議文件副本,連同代表委任表格及一份未填寫之接納表格(如適用)寄往股東名冊記錄之登記地址。

股東接納收購建議之影響

每名合資格股東或其代表簽署接納表格,即表示向本公司及TUS不可撤回地承諾、聲明、保證及同意(務求對其本人、其遺產代理人、承繼人、繼承人及承讓人具約束力)以下各項:

1. 接納

於收購建議獲宣佈為無條件後,由本公司或其代表正式所收取已填妥的接納表格將不可撤銷亦不得撤回,惟根據收購守則規則19.2之規定除外。

2. 聲明及保證

接納股東一經向管理人遞交已填妥之接納表格及所有權文件,即表示向本公司及TUS聲明及保證:

- (a) 有關股東可全權並獲授權競投以及出售、出讓及轉讓接納表格註明供購回之全部股份(連同所有附帶權利),而股份已全數繳足股款且不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質之其他第三方權利,連同其附帶之一切權利(包括有權收取收購建議作出之日後所宣派之一切股息(如有));及
- (b) 倘相關股東為海外股東,其已全面遵守任何適用之法律或其他規定,並可根據有關司法管轄權區之法例合法接納收購建議。

3. 委任及授權

簽署接納表格即構成：

- (a) 不可撤銷地委任本公司、管理人或TUS之任何董事或高級職員或其可能指定之任何其他人士為該股東之代理(「代理」)；及
- (b) 不可撤銷地指示代理全權代表接納收購建議之人士填妥及簽署接納表格及／或任何其他文件，並採取或作出代理認為讓本公司購回該名接納收購建議(或視為已接納收購建議)之人士之部份或全部股份而本公司全權酌情決定為必須、權宜或適當之行動或事宜。

4. 承諾

一經簽署接納表格，即表示：

- (a) 同意追認及確認本公司或任何代理在根據收購建議條款妥為行使權力及／或授權之情況下可能作出或進行之任何及所有行動或事宜；
- (b) 承諾向管理人遞交就接納(或視為接納)收購建議所涉及股份之所有權文件，或本公司所接納可取代有關所有權文件之保證或一項或多項彌償，或安排於其後盡快並在任何情況下於最後接納時限前向有關人士送交該等文件；
- (c) 接受接納表格之條文及本收購建議文件所載之其他條款及條件均視為已納入收購建議之條款及條件之內；
- (d) 承諾在本公司認為必需、適當或合宜之情況下，就接納收購建議簽署任何其他文件、採取任何其他行動及作出任何其他保證，包括但不限於完成其已接納或被視為已接納收購建議的任何股份之購回，該等股份並不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權益、優先購買權或任何性質的其他第三方權利，以及連同其附帶的一切權利(包括享有於收購建議作出之日後宣派之所有股息(如有)之權利，及／或完備據此明確給予的任何授權；
- (e) 授權本公司或代理安排以郵遞方式將應收代價寄往名列首位之持有人之登記地址，郵誤風險概由股東自行承擔；及

- (f) 收購建議或接納表格引致或相關的所有事宜接受香港法院之專屬司法管轄權管轄。

稅務

股東對接納收購建議之稅務影響如有任何疑問，應自行諮詢專業顧問。謹此重申，本公司、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動之人士、TUS、獨立財務顧問、管理人或彼等各自之任何董事或參與收購建議之任何人士概不對任何一名或多名人士因合資格股東接納收購建議而產生之稅務影響或負債承擔任何責任。

公佈

1. 待獨立股東於股東特別大會上批准收購建議及清洗豁免後，本公司將透過證監會網站公佈會議結果及收購建議是否成為無條件。
2. 於收購建議期完結當日，本公司將於證監會網站刊載載列收購建議結果並包括釐定接納股東按比例應得數額的方法詳情的公告。
3. 計算接納表格所涉股份數目時，會另行呈列文件不齊全或有待核證之收購建議接納個案。

詮釋

1. 本收購建議文件所提述股東包括因購入或轉讓股份而有權簽署接納表格之人士，倘超過一名人士簽署接納表格，則本收購建議文件之條文共同及個別適用於該等人士。
2. 本收購建議文件及接納表格所用男性用語亦包含女性及中性意思，而單數用語亦包含眾數意思，反之亦然。

1. 財務資料概要

以下為本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之經選定財務資料概要，乃摘錄自本公司年度報告所載之經審核財務報表。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	29,254	18,849	18,553
投資物業估值收益淨額	582,359	189,669	40,093
出售附屬公司盈利	–	23,720	–
除稅前溢利／(虧損)	526,287	164,469	(13,497)
所得稅抵免	2,277	2,635	4,459
本公司權益股東應佔年度 溢利／(虧損)	528,564	167,104	(9,038)
非控股權益	–	–	–
本公司權益股東應佔年度 全面收益／(虧損)總額	332,725	466,730	(48,338)
每股股息(港仙)	–	–	–

下表載列截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之每股基本盈利／(虧損)，此乃根據本公司擁有人於截至二零一八年十二月三十一日年度、截至二零一七年十二月三十一日年度及截至二零一六年十二月三十一日年度之應佔經審核綜合溢利／(虧損)分別約528,564,000港元、167,104,000港元及(9,038,000港元)，以及截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年期間之已發行股份之加權平均數1,492,410,986股計算。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 港仙	二零一七年 港仙	二零一六年 港仙
每股盈利／(虧損)			
– 基本	35.42	11.20	(0.61)

於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年，本集團之綜合財務報表概無記錄因規模、性質或事件屬特殊項目或非經常性項目之項目。本公司之核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司並無於核數師報告中就本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度任何一年之綜合財務報表發表任何修改／保留意見或載入強調事項段落。

2. 截至二零一八年十二月三十一日止年度之本集團財務資料

以下為本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表全文，乃摘錄自本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告。

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度
(以港元計值)

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (附註)
收益	4	29,254	18,849
銷售成本		<u>(9,595)</u>	<u>(6,274)</u>
毛利		<u>19,659</u>	<u>12,575</u>
投資物業估值收益淨額	6(c), 9	582,359	189,669
其他收益	5	13,135	12,284
其他收入淨額	5	488	46
出售附屬公司之收益	21	–	23,720
經營及行政開支		<u>(51,899)</u>	<u>(52,109)</u>
經營溢利		563,742	186,185
融資成本	6(a)	<u>(37,455)</u>	<u>(21,716)</u>
除稅前溢利	6	526,287	164,469
所得稅抵免	7(a)	<u>2,277</u>	<u>2,635</u>
本公司權益持有人應佔年內溢利		<u><u>528,564</u></u>	<u><u>167,104</u></u>

附註：本集團於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方案，本集團不會重列比較資料。見附註2(c)。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以港元計值)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (附註(i))
年內溢利	528,564	167,104
年內其他全面(虧損)/收入 (除稅及重新分類調整後)		
將不會重新分類至損益之項目：		
一按公平值計入其他全面收益之 股本投資－公平值儲備變動淨額 (不得轉入損益)	(194,290)	—
其後可重新分類至損益之項目：		
一換算海外附屬公司財務報表之 匯兌差額，無稅項之淨額	(1,609)	6,586
一按公平值計入其他全面收益之 債務投資－公平值儲備變動淨額 (轉入損益)	60	—
一可供出售證券：公平值儲備之 變動淨額(轉入損益)(附註(ii))	—	293,040
年內其他全面(虧損)/收入	(195,839)	299,626
本公司權益持有人應佔年內全面收入總額	332,725	466,730

附註：

- (i) 本集團於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方案，本集團不會重列比較資料。見附註2(c)。
- (ii) 該金額乃於二零一八年一月一日前根據所應用的會計政策產生。作為二零一八年一月一日期初結餘調整的一部分，該結餘已重新分類至公平值儲備(不得轉入損益)，且在未來任何期間將不會被重新分類至損益。見附註2(c)。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

(以港元計值)

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (附註)
非流動資產			
投資物業	9	3,349,797	2,774,485
其他物業、廠房及設備	9	6,696	3,401
		3,356,493	2,777,886
長期投資	11	698,689	892,919
已抵押銀行存款	14(a)	35,652	26,252
遞延稅項資產	19(a)	6,195	3,767
租賃和設施按金		1,745	106
		4,098,774	3,700,930
流動資產			
貿易及其他應收賬項	12	2,734	2,952
交易證券	13	204	537
持至到期投資		—	7,833
可收回稅項		1,235	774
現金及現金等價物	14(a)	90,392	145,618
		94,565	157,714
持作出售非流動資產	9	9,873	—
		104,438	157,714
流動負債			
貿易及其他應付賬項	15	(33,044)	(30,980)
銀行借貸	16	(15,272)	(27,341)
應付稅項		(137)	(140)
		(48,453)	(58,461)
流動資產淨值		55,985	99,253

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (附註)
總資產減流動負債		4,154,759	3,800,183
非流動負債			
銀行借貸	16	(100,000)	(100,000)
債券	17	(373,727)	(428,285)
遞延稅項負債	19(a)	(2,340)	(2,276)
		<u>(476,067)</u>	<u>(530,561)</u>
資產淨值		<u>3,678,692</u>	<u>3,269,622</u>
股本及儲備	20		
股本		74,620	74,620
儲備		<u>3,604,072</u>	<u>3,195,002</u>
總權益		<u>3,678,692</u>	<u>3,269,622</u>

附註：本集團於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方案，本集團不會重列比較資料。見附註2(c)。

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以港元計值)

	本公司權益持有人應佔權益						
	股本	繳入盈餘	匯兌儲備	公平值儲備 (轉入損益)	公平值儲備 (不得轉入 損益)	保留溢利	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年一月一日之結餘	74,620	759,640	(8,692)	54,611	–	1,922,617	2,802,796
二零一七年權益變動：							
年內溢利	–	–	–	–	–	167,104	167,104
其他全面收入	–	–	6,586	293,040	–	–	299,626
年內全面收入總額	–	–	6,586	293,040	–	167,104	466,730
發行債券	–	96	–	–	–	–	96
於二零一七年十二月三十一日 之結餘(附註)	74,620	759,736	(2,106)	347,651	–	2,089,721	3,269,622
初次採用香港財務報告準則 第9號的影響	–	–	–	(347,631)	347,631	–	–
於二零一八年一月一日已調整結餘	74,620	759,736	(2,106)	20	347,631	2,089,721	3,269,622
二零一八年權益變動：							
年內溢利	–	–	–	–	–	528,564	528,564
其他全面虧損	–	–	(1,609)	60	(194,290)	–	(195,839)
年內全面收入總額	–	–	(1,609)	60	(194,290)	528,564	332,725
債券修訂	–	76,345	–	–	–	–	76,345
於二零一八年十二月三十一日 之結餘	<u>74,620</u>	<u>836,081</u>	<u>(3,715)</u>	<u>80</u>	<u>153,341</u>	<u>2,618,285</u>	<u>3,678,692</u>

附註：本集團於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方案，本集團不會重列比較資料。見附註2(c)。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以港元計值)

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元 (附註)
經營業務			
經營使用之現金	14(b)	(28,878)	(31,512)
購買儲稅券		(461)	—
已付稅項：			
已付新加坡所得稅		(87)	(64)
經營業務使用之現金淨額		(29,426)	(31,576)
投資活動			
出售附屬公司所產生現金流出淨額	21	—	(100)
購入固定資產之付款		(4,738)	(1,715)
出售投資物業所得款項淨額		9,453	—
購入投資物業之付款		(13,762)	(69,734)
通過購買一間子公司購入投資物業之付款		—	(12,646)
贖回持至到期投資所得款項		7,818	—
購入持至到期投資之付款		—	(7,921)
自長期投資收取的股息		10,391	10,014
已收利息		1,761	855
投資活動產生／(使用)之現金淨額		10,923	(81,247)
融資活動			
發行債券所得款項		—	11,000
新增銀行貸款所得款項		300,000	—
償還銀行貸款		(311,725)	(3,085)
已付利息		(15,598)	(14,291)
已抵押銀行存款增加		(9,400)	(7,711)
融資活動使用之現金淨額		(36,723)	(14,087)
現金及現金等價物之減少淨額		(55,226)	(126,910)
於一月一日之現金及現金等價物		145,618	272,528
於十二月三十一日之現金及現金等價物	14(a)	90,392	145,618

附註：本集團於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號。根據所選用的過渡方案，本集團不會重列比較資料。見附註2(c)。

財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

(以港元計值)

1. 公司資料

鴻福國際有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立並以百慕達為註冊地之公司，其註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

2. 主要會計政策**a) 合規聲明**

該等財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認之會計原則以及香港公司條例之適用披露規定。下文載列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)採納之主要會計政策之概要。

香港會計師公會已頒佈數項由本集團首次於本期會計期生效或可提早採納之新增及經修訂之香港財務報告準則。有關初步應用該等準則導致會計政策任何變動之資料載於附註2(c)內，惟以該等準則於此等財務報表所反映之現有及過往會計年度與本集團有關者為限。

b) 財務報表編製基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

綜合財務報表乃以港元(「港元」)列值，而港元亦為本公司之功能貨幣。

編製財務報表所使用之計量基準為歷史成本法，惟誠如以下會計政策所解釋，下列資產乃按彼等之公平值列賬：

- 投資物業(見附註2(f))；及
- 於債券及股本證券之投資(見附註2(e))。

持作出售非流動資產及出售組別之會計政策載列於下文附註2(u)。

編製此等符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響有關資產、負債、收入及開支之政策應用及申報數額。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及管理層相信於該等情況下乃屬合理之各項其他因素為基準而作出，所得結果構成管理層就目前未能從其他來源明顯得出賬面值的資產及負債作出判斷之基準。實際數字或會有別於估計數字。

本集團持續就所作估計及相關假設作出評估。倘若會計估計之修訂僅影響作出有關修訂之期間，則於該期間確認有關修訂；倘若會計估計之修訂影響當期及未來期間，則於當期及未來期間確認有關修訂。

在應用對財務報表有重大影響之香港財務報告準則時管理層作出之判斷及不確定性之主要估計來源在附註3論述。

c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團本會計期間首次生效的若干新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂。其中，下列變動與本集團的財務報表有關：

- (i) 香港財務報告準則第9號，金融工具
- (ii) 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收入
- (iii) 香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號，外幣交易及預付代價

除與香港財務報告準則第9號同一時間採納之香港財務報告準則第9號之修訂本具有負補償的提前還款特性外，本集團概無應用任何於當前的會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

- (i) 香港財務報告準則第9號，包括香港財務報告準則第9號具有負補償的提前還款特性之修訂

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。當中載列確認及計量金融資產、金融負債及若干關於購買或出售非金融項目之合約的規定。

本集團已根據過渡規定就於二零一八年一月一日已存在之項目追溯應用香港財務報告準則第9號。本集團已將首次應用的累計影響作為於二零一八年一月一日對期初權益的調整予以確認。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號予以呈報。

下表載列過渡至香港財務報告準則第9號對於二零一八年一月一日之儲備影響之概要。

	千港元
公平值儲備(轉入損益)	
於二零一八年一月一日轉撥至與現時按公平值計入其他全面收益計量的股本證券相關的公平值儲備(不得轉入損益)及公平值儲備(轉入損益)的減少淨額	<u><u>(347,631)</u></u>
公平值儲備(不得轉入損益)	
於二零一八年一月一日轉撥至與現時按公平值計入其他全面收益計量的股本證券相關的公平值儲備(轉入損益)及公平值儲備(不得轉入損益)的增加	<u><u>347,631</u></u>

有關過往會計政策變動的性質及影響以及過渡方法的進一步詳情載列如下：

a. 金融資產及金融負債的分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要類別：按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益計量。該等分類取代香港會計準則第39號持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產各類別。香港財務報告準則第9號下的金融資產分類乃以管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵為依據。根據香港財務報告準則第9號，合約內嵌衍生工具（倘主體為該準則範圍內的金融資產）不與主體分開處理。相反，混合工具將按整體作分類評估。

下表載列本集團各類金融資產於香港會計準則第39號下之原計量類別，以及該等金融資產根據香港會計準則第39號釐定之賬面值與根據香港財務報告準則第9號所釐定之賬面值之對賬。

	香港會計準則 第39號 於二零一七年 十二月三十一日 之賬面值 千港元	重新分類 千港元	香港財務報告 準則第9號 於二零一八年 一月一日 之賬面值 千港元
按攤銷成本列賬之金融資產			
現金及現金等價物	145,618	-	145,618
貿易及其他應收賬項	2,952	-	2,952
應收票據	-	7,833	7,833
持至到期投資	7,833	(7,833)	-
已抵押銀行存款	26,252	-	26,252
租賃按金	106	-	106
	<u>182,761</u>	<u>-</u>	<u>182,761</u>
按公平值計入其他全面收益 之金融資產(不得轉入損益)			
股本證券(附註(i))	-	892,619	892,619
	<u>-</u>	<u>892,619</u>	<u>892,619</u>
按公平值計入其他全面收益 之金融資產(轉入損益)			
債務證券	-	300	300
	<u>-</u>	<u>300</u>	<u>300</u>
按公平值計入損益之金融資產			
交易證券(附註(ii))	537	-	537
	<u>537</u>	<u>-</u>	<u>537</u>
根據香港會計準則第39號 分類為可供出售 之金融資產(附註(i))			
	<u>892,919</u>	<u>(892,919)</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 根據香港會計準則第39號，非持作買賣之股本證券乃分類為可供出售金融資產。除非該等股本證券合資格及由本集團指定為按公平值計入其他全面收益，否則其根據香港財務報告準則第9號分類為按公平值計入損益。於二零一八年一月一日，本集團將其於鴻福實業有限公司之投資指定為按公平值計入其他全面收益，原因為該等投資乃持作長期投資（見附註11）。
- (ii) 根據香港會計準則第39號，交易證券乃分類為按公平價計入損益的財務資產。此等資產根據香港財務報告準則第9號將繼續按公平價計入損益。

有關本集團如何根據香港財務報告準則第9號分類及計量金融資產及確認相關收益及損失之說明，見附註2(e)、(i)(i)、(j)及(m)之相關會計政策附註。

除財務擔保合約外，所有金融負債之計量類別仍維持不變（見附註2(i)(ii)）。所有金融負債（包括財務擔保合約）於二零一八年一月一日之賬面值並無受到首次應用香港財務報告準則第9號之影響。

本集團於二零一八年一月一日未有指定或重新指定任何金融資產或金融負債為按公平值計入損益。

b. 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量金融資產相關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間較根據香港會計準則第39號之「已產生虧損」會計模式確認之時間為早。

本集團應用新的預期信貸虧損模型於以下項目：

- 按攤銷成本計量之金融資產（包括現金及現金等價物、貿易及其他應收賬項、應收票據、租賃按金及已抵押銀行存款）；
- 租賃應收賬款；及
- 已發行財務擔保合約（見附註2(i)(ii)）。

採納新的預期信貸虧損模式對本集團財務報表並無重大影響。

有關本集團有關信貸虧損的會計政策之進一步詳情，見附註2(i)(i)及(ii)。

c. 過渡

因採納香港財務報告準則第9號而帶來之會計政策變動已追溯應用，惟以下所述者除外：

- 有關比較期的資料並未重述。因此，所呈列的二零一七年資料繼續按香港會計準則第39號呈報，因而可能不能與當期的資料對比。此外，金融資產賬面值概無因採納香港財務報告準則第9號而產生重大差異。
- 以下評估乃根據於二零一八年一月一日（本集團首次應用香港財務報告準則第9號的日期）存在的事實及情況進行：
 - 確定持有金融資產的業務模式；及
 - 指定若干非持有作買賣用途的股本工具投資將分類為按公平值計入其他全面收益（不得轉入損益）。
 - 倘在首次應用日期，評估信貸風險在首次確認後是否顯著增加將要花費過多的成本或勞力，則為該金融工具確認存續期間預期信貸虧損。

(ii) 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號建立了確認來自客戶合約收入及若干成本的全面框架。香港財務報告準則第15號將取代香港會計準則第18號收入（包括銷售貨品及提供服務所產生的收入）及香港會計準則第11號建造合約（訂明建造合約的會計處理方法）。

本集團對新準則進行評估，結論認為目前處理來自客戶合約之收入的方法與新原則一致。採納香港財務報告準則第15號對財務狀況並無任何重大影響，且對保留溢利及儲備亦無過渡影響。

(iii) 香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號，外幣交易及預付代價

該詮釋為確定「交易日期」提供了指引，確定「交易日期」的目的為確定實體以外幣收取或支付預付代價的交易中初始確認相關資產、支出或收入（或其部分）時使用的匯率。

該詮釋釐清「交易日期」是指因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產或負債的初始確認日期。如果在確認相關項目前有多筆支付或收取的款項，則應以這種方式確定每筆款項支付或收取的交易日期。採納香港（國際財務報告詮釋委員會）第22號對本集團的財務狀況和財務業績並無重大影響。

d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是由本集團控制的實體。倘本集團因參與實體的業務而可或有權獲得可變回報，且有能力透過對實體行使權力而影響其回報，則對該實體擁有控制權。於評估本集團是否有權力時，僅考慮實質權利(由本集團及其他各方持有)。

於附屬公司之投資自控制開始日期直至控制終止日合併入綜合財務報表。集團內公司間之結餘、交易、現金流量及因集團內交易而產生之任何未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全部撇銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損亦按照未變現收益之方法同樣予以撇銷，惟僅限於沒有減值跡象之情況下。

非控股權益指附屬公司之權益並不直接或間接歸屬本公司，當中本集團並未同意該等權益持有人之任何其他條款，該等條款會導致本集團整體承擔符合金融負債釋義之該等權益之合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公平值或附屬公司可識別資產淨值之比例股份計量。

非控股權益與本公司權益持有人應佔權益分開呈列，列入綜合財務狀況表之股權內。於本集團業績內之非控股權益，在綜合損益表及綜合全面損益及其他全面收益表以年內分配予非控股權益與本公司權益持有人之溢利或虧損總額及全面收入總額方式呈列。視乎負債之性質，非控股權益持有人之貸款及對該等持有人的其他合約責任根據附註2(k)及2(l)於綜合財務狀況表內呈列為金融負債。

本集團於附屬公司之權益變動並無導致喪失控制權，列作權益交易，當中已對綜合權益內控股及非控股權益數額作出調整，以反映相關權益變動，但並無對商譽作出調整，及並無確認盈虧。

倘本集團失去附屬公司控制權，則其被列作出售該附屬公司全部權益，並於損益表內確認收益或損失。於控制權喪失日期，該前附屬公司保留之任何權益按公平值確認，該數額被視作金融資產初步確認之公平值(見附註2(e))或於聯營公司投資初步確認之成本(如適用)。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(i)(iii))。

e) 於債務及股本證券內之其他投資

本集團就債務及股本證券投資之政策(不包括於附屬公司及聯營公司之投資)如下:

本集團在承諾購入/出售投資當日確認/終止確認債務及股本證券投資。投資初步按公平值加直接應佔交易成本列報,惟透過損益按公平值列賬之投資除外,該等投資之交易成本直接於損益內確認。有關本集團釐定金融工具公平值之方法的解釋,見附註22(b)。該等投資隨後根據其分類按以下方法入賬。

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策

於股本投資以外的投資

本集團所持有之非股本投資分類為以下其中之一種計量類別:

- 攤銷成本,倘所持投資用作收回合約現金流(僅代表本金及利息付款)。投資之利息收入按實際利率法計算(見附註2(q)(iii))。
- 透過其他全面收益按公平值列賬(透過其他全面收益按公平值列賬)(轉入損益),倘投資之合約現金流僅包括本金及利息付款,並且持有投資的目的為同時收回合約現金流及出售的業務模式。公平值之變動於其他全面收益內確認,惟預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及匯兌收益及虧損於損益內確認。當終止確認該投資時,於其他全面收益內累計之金額由權益轉入損益。
- 透過損益按公平值列賬(透過損益按公平值列賬),倘該投資不符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列賬(轉入損益)計量之標準。該投資之公平值變動(包括利息)於損益內確認。

股本投資

於股本證券之投資被分類為透過損益按公平值列賬,除非該等股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認投資時,本集團不可撤銷地選擇指定投資透過其他全面收益按公平值列賬(不得轉入損益),由此,隨後公平值之變動於其他全面收益內確認。該等選擇以工具為基礎作出,但僅會在發行人認為投資滿足股本之定義的情況下作出。作出該選擇後,於其他全面收益內累計之金額仍將保留在公平值儲備(不得轉入損益)內直至完成投資出售。於出售時,於公平值儲備(不得轉入損益)內累計之金額轉入保留利潤,且不會轉入損益。股本證券投資產生之股息(不論分類為透過損益按公平值列賬或透過其他全面收益按公平值列賬)作為根據附註2(q)(ii)中載列政策之其他收入於損益內確認。

(B) 二零一八年一月一日前適用之政策

持作買賣證券之投資分類為按公平值計入損益之金融資產。任何應佔交易成本在產生時於損益確認。於每個報告期末，公平值會重新計量，任何因此產生之收益或損失會在損益中確認。

本集團有足夠能力及有意持有至到期日之到期債務證券被分類為持有至到期證券。持有至到期證券以攤銷成本列示(減值見附註2(i)(i)–適用於二零一八年一月一日前適用之政策)。

不屬於上述任何類別的投資被分類為可供出售金融資產。於各報告期末，公平值已重新計量，任何由此產生的收益或虧損於其他全面收益確認，並於公平值儲備(轉入損益)權益中單獨累計。股權投資的股息收入及使用實際利率法計算的債務證券的利息收入分別根據附註2(q)(ii)及2(q)(iii)所載的政策於損益中確認。債務證券產生的匯兌收益和損失也在損益中確認。當投資終止確認或減值時(見附註2(i)(i)–二零一八年一月一日前適用之政策)，權益中確認的累計收益或損失已重新分類至損益。

f) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(見附註2(h))擁有或持有之土地及／或樓宇，包括目前未定未來用途而持有之土地，以及現正興建或發展供未來作投資物業用途之物業。

投資物業按公平值列賬，惟於報告期末仍在興建或發展，且公平值不能於當時可靠地釐定者則作別論。公平值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何盈虧於損益確認。投資物業所得租金收入按附註2(q)(i)所述方式入賬。

當本集團根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或作資本增值，該權益按個別物業分類，並以投資物業列賬。任何已分類為投資物業之物業權益以猶如根據融資租約(見附註2(h))持有之方式入賬，並應用與根據融資租約租賃的其他投資物業權益相同之會計政策。租賃付款按附註2(h)所述。

g) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備於財務狀況表按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(i))。

自行興建之其他物業、廠房及設備項目之成本，包括材料成本、直接勞工成本，及如適用，初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的其他生產成本和借貸成本(見附註2(s))。

報廢或出售其他物業、廠房及設備項目所產生之盈虧，以出售所得款項淨額與項目之賬面金額之間差額釐定，並於報廢或出售日在損益表內確認。

其他物業、廠房及設備項目於以下之預計可用年期內以直線法撇銷成本減其剩餘可使用價值(如有)以計算折舊：

— 汽車	10年
— 傢俬、設備及其他固定資產	5年

當其他物業、廠房及設備項目之不同部分有不同使用年期時，項目之成本在不同部分之間按合理基準分配，每個部分分開計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

h) 租賃資產

倘本集團決定在約定的時期內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串付款的安排，則包括一項交易或連串交易之該項安排為或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容的估值而作出並不計是否該安排採取法律形式的租賃。

i) 租賃予本集團資產之分類

本集團根據租賃持有之資產，而其中絕大部分風險及擁有權利益均轉移至本集團之租約乃分類為融資租約。不會轉移絕大部分風險及擁有權利益之租賃乃分類為經營租約，惟以下例外：

- 倘根據經營租約持有之物業可另行符合投資物業之定義，則按個別物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則根據融資租約持有入賬(見附註2(f))；及
- 根據經營租約持作自用之土地，而其公平值無法與於其上蓋興建之樓宇於租約生效時之公平值分開計量，有關土地則根據融資租約持有入賬，惟有關樓宇已根據經營租約持有則例外。就此而言，租賃生效之時間為本集團首次訂立租賃之時間，或從先前承租人接管租賃之時間。

ii) 經營租約費用

如屬本集團透過經營租約使用資產之情況，則根據租賃作出之付款會於租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額在損益表扣除，惟如有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則例外。已獲租賃優惠於損益表確認為租賃淨付款總額之組成部分。或有租金在其產生之會計期間內在損益表扣除。

根據經營租約所持有土地之收購成本於租賃期內以直線法攤銷，惟該物業分類為投資物業則例外(見附註2(f))。

i) 信貸虧損及資產減值*(i) 金融工具及應收租賃款項的信貸虧損***(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策**

本集團就以下項目確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及現金等價物，貿易及其他應收賬項，應收票據，租賃按金及已抵押銀行存款)；及
- 應收租賃款項。

按公平值計量的金融資產(包括債券基金單位、按公平值計入損益的股本證券及指定按公平值計入其他全面收入的股本證券(不得轉入損益))及衍生金融資產毋須進行預期信貸虧損評估。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產以及貿易及其他應收賬項：於初始確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率；
- 租賃應收款項：計量應收租賃款項所用貼現率；

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

計量預期信貸虧損時，本集團會考慮無需付出過多成本及努力即可獲得的合理可靠資料，包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按以下任一基準計量：

- 12個月的預期信貸虧損：指因報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的預期虧損；及
- 存續期間預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目的預期年期內所有可能違約事件導致的預期虧損。

貿易應收款項及應收租賃款項之虧損撥備始終按等同於存續期間預期信貸虧損之金額計量。於報告日期，該等金融資產之預期信貸虧損乃根據本集團之過往信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，根據債務人之特定因素及對當前及預計一般經濟狀況之評估進行調整。

至於所有其他金融工具，本集團會確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認以來金融工具的信貸風險顯著上升，於此情況下，虧損撥備乃按相等於存續期間預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著上升

在評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否顯著增加時，本集團將於報告日期評估金融工具的違約風險與初始確認時評估的違約風險作比較。在進行這項重新評估時，本集團認為金融資產於下列情況將有違約風險：(i) 借款人不可能在本集團無追索權（例如：實現擔保）（如持有）下向本集團悉數支付其信貸義務；或(ii) 金融資產已逾期超過90日。本集團會考慮合理及有理據的定量和定性資料，包括毋須付出不必要的成本或資源獲得的過往經驗及前瞻性資料。

尤其在評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部的信貸評級（如有）實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 環境（包括技術、市場、經濟或法律）的現有或預測改變對債務人履行其對本集團責任的能力構成重大不利影響。

根據金融工具的性質，信貸風險顯著增加的評估按單項項目或組合基準進行。當評估以組合基準進行時，會按照金融工具的共同信貸風險特徵（例如過期狀態及信貸風險評級）歸類。

預期信貸虧損在每個報告日期重新計量，以反映自初始確認後金融工具信貸風險的變化。預期信貸虧損金額的任何變化均在損益中確認為減值收益或虧損。本集團確認所有金融工具的減值收益或虧損時，會透過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整，惟按公平值計入全面收益（轉入損益）的於債務證券的投資除外，其虧損撥備於其他全面收益確認並於公平值儲備累計（轉入損益）。

利息收入之計算基準

根據附註2(q)(iii)確認的利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，惟金融資產為信貸減值，且在該情況下利息收入乃按金融資產之攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）計算則除外。

於各報告日期，本集團評估一項金融資產是否為信貸減值。當發生一項或多項對金融資產之估計未來現金流量造成不利影響之事件，則該金融資產為信貸減值。

一項金融資產為信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- 債務人面臨重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或未能償還利息或本金；
- 借款人很有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 發行人面臨財務困難導致證券不存在活躍市場。

撤銷政策

倘屬日後實際上不可收回金融資產或應收租賃款項，則會撤銷其（部分或全部）賬面總值。該情況一般出現於本集團確定債務人並無可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還須撤銷金額之時。

先前撤銷之資產於隨後收回時會作為減值撥回在收回期間於損益中確認。

(B) 二零一八年一月一日前適用之政策

於二零一八年一月一日前，未分類為按公平值計入損益之金融資產（如貿易及其他應收賬項、可供出售投資及持有至到期債務證券）按「已發生虧損」模型計量減值虧損。在「已發生虧損」模型下，減值虧損僅於存在客觀減值證據時確認。減值的客觀證據包括：

- 債務人的重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或懈怠利息或本金款；
- 債務人有可能將會破產或作其他財務重整；
- 科技、市場、經濟及法律環境的重大改變對債務人有不利影響；及
- 權益工具投資的公允值大幅或持續下降至低於其成本。

如有任何這類證據存在，減值虧損按以下方式釐定和確認：

- 以攤銷成本列示的貿易及其他應收賬款及其他金融資產，減值虧損是以資產的賬面價值及估計未來現金流的現值（若貼現的影響重大，以金融資產的原有效利率貼現）的差額計算。金融資產具有類似的風險特質，如類似的以往到期狀況，及未有被個別評估為減值的，是以整體進行減值評估。整體進行減值評估的金融資產的未來現金流乃根據與整個組別具有類似信貸風險特質的資產之過往虧損情況而評估。

倘若減值虧損的金額於後續期間減少，而減幅可與確認減值虧損後發生的事件客觀聯繫，則減值虧損通過損益予以撥回。減值虧損撥回僅以不會導致資產的賬面值超出其在過往年度在沒有確認減值虧損情況下而釐定的數額為限的前提下予以確認。

當本集團對以攤銷成本計量的應收賬款債務人或其他金融資產的可收回性存疑但仍具有可收回性時，本集團使用備抵賬戶記錄相關的減值虧損。當本集團認為可收回性極低時，無法收回的金額將直接於這些資產的賬面總額中沖銷。過往在備抵賬戶中確認但隨後收回的金額於備抵賬戶中確認為轉回。備抵賬戶中的其他變動以及過往沖銷但隨後收回的金額直接於損益中確認。

- 就可供出售投資而言，已在公平值儲備(轉入損益)中確認的累計虧損會重新分類為損益。在損益中確認的累計虧損是以購買成本(扣除任何本金償還和攤銷額)與當時公平值之間的差額，並減去以往就該資產在損益中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益證券已在損益中確認的減值虧損不會通過損益轉回。這些資產公平值其後的任何增額會直接在其他全面收入中確認。

如果可供出售債務證券公平值其後的增額客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應轉回已在損益中確認的減值虧損。在此情況下轉回的減值虧損均在損益中確認。

(ii) 來自發行財務擔保的信貸虧損

財務擔保是指規定發行人(即擔保人)根據債務工具的條款支付指定款項，以補償擔保受益人(「持有人」)因某一特定債務人不能償付到期債務而產生的虧損的合約。

已發行的財務擔保初步於「貿易及其他應付賬項」中按公平值確認，而該等公平值乃經比較貸方於有擔保下收取的實際利率與於並無擔保下貸方應收取的估計利率(如有關資料可作出可靠估計)後，參考類似服務的公平交易中所收取的費用(於可獲得該等資料時)或利率差異而釐定。倘於發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據本集團適用於該類資產的政策而予確認。倘有關代價尚未收取或應予收取，即時開支於損益中確認。

於初始確認後，初始確認為遞延收入的金額於擔保期內按實際利率法於損益中攤銷為已發出財務擔保的收入。

(A) 自二零一八年一月一日起適用之政策

本集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損確定為高於擔保的「貿易及其他應付賬項」中的金額(即初始確認金額減累計攤銷)時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，本集團會考慮指定債務人自發出擔保以來的違約風險變動，並會計量12個月的預期信貸虧損，惟在指定債務人自發出擔保以來的違約風險大幅增加的情況下除外，於此情況下，則會計量存續期間預期信貸虧損。附註2(i)(i)所述的相同違約定義及信貸風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

由於本集團僅須於根據獲擔保工具的條款指定債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損乃按預期就補償持有人產生的信貸虧損而作出的付款，減本集團預期從擔保持有人(指定債務人或任何其他人士)收取的任何款項估計。有關金額其後將使用現時的無風險利率貼現，並就現金流量的特定風險作出調整。

(B) 於二零一八年一月一日之前適用的政策

於二零一八年一月一日之前，倘(i)擔保持有人可能根據擔保要求本集團及(ii)預期本集團的索賠金額將超過擔保的「貿易及其他應付款項」所載金額，則撥備將予以確認。

(iii) 其他非流動資產的減值

於各報告期末均會審閱內部及外部資料來源，以識別下列資產是否出現減值跡象，或先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 其他物業、廠房及設備；及
- 於本公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

如出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額以其公平值扣除出售成本與使用價值二者的較高者為準。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映目前市場對貨幣時間價值的評估及該項資產的特有風險的稅前貼現率貼現至現值。倘資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

倘一項資產或其所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額，則於損益確認減值虧損。現金產生單位確認的減值虧損會被分配，以按比例減低在單位(或一組單位)資產的賬面值，惟該資產的賬面值不可減至低於其個別公平值減出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

- 減值虧損撥回

倘用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。

減值虧損撥回限於該資產的賬面值，猶如過往年度並無確認減值虧損一般。減值虧損撥回在確認撥回年度計入損益。

j) 貿易及其他應收賬項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

應收款項以實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬（見附註2(i)(i)）。

k) 計息借貸

計息借貸初步按公平值減應計之交易成本計算。初步確認後，計息借貸按攤銷成本連同初步確認金額與於借貸期內在損益表確認的贖回價值之間之任何差額，以及用實際利率法計算的任何利息及應付費用列賬。

l) 貿易及其他應付賬項

貿易及其他應付賬項最初按公平值確認，除根據附註2(i)(ii)計量之財務擔保負債外，貿易及其他應付賬項其後按攤銷成本列值，除非折現之影響並不重大，在此情況下則按成本列值。

m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時兌換為已知數額之現金之短期高流動投資，該等投資所面對之價值變動風險並不重大，並為一般於購入時起計之三個月內到期。現金及現金等價物按照附註2(i)(i)所載政策評估預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。

n) 僱員福利**(i) 短期僱員福利以及界定退休計劃供款**

薪酬、年度分紅、有薪年假、界定退休計劃供款以及非貨幣性福利的成本於僱員提供相關服務期內計提。如此等付款或結算獲遞延及影響屬重大，則按其現值列值。

根據香港強制性公積金計劃條例規定作出強制性公積金之供款，乃於產生時於損益賬中扣除。

(ii) 離職福利

離職福利於本集團不再能取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時（以較早者為準）確認。

o) 所得稅

本年度之所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動均於損益表內確認，惟直接於其他全面收入內確認或直接與於權益內確認有關之項目除外，於該情況下，稅項之相關金額分別直接於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項是根據年內應課稅收入，按報告期末已頒行或大致已頒行之稅率計算之預期應付稅項，並就過往年度的應付稅項作出調整。

遞延稅項之資產及負債乃分別來自資產及負債項目為財務報告目的所呈列之賬面值，與其就稅基計算之賬面值之可扣稅或須課稅暫時差額。遞延稅項資產亦可由尚未動用之稅務虧損及尚未動用之稅收抵免所產生。

除若干有限之特別情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產（只限於未來有可能產生之應課稅溢利以使該資產得以使用）均被確認。足以支持確認可予扣減暫時差異所產生遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括因轉回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在預計轉回可予扣減暫時差異之同一期間或遞延稅項資產所產生稅務虧損可予撥回或結轉之期間內轉回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即須計及與同一稅務機關及同一應課稅實體有關的差異，並預期在能夠使稅項虧損或抵免之期間內轉回。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括：產生自不影響會計或應稅溢利（如屬業務合併的一部分則除外）之資產或負債之初步確認之暫時差異，以及於附屬公司之投資之暫時差異，如為應課稅差異，只限於本集團控制轉回時間而且在可預見未來不大可能轉回之差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於在將來可能轉回的差異。

當投資物業按附註2(f)所載會計政策以其公平值列賬，所確認遞延稅項金額是以於報告日期按賬面值出售該等資產所適用的稅率計算，除非該物業應予折舊及按商業模式持有，並旨在於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業內含絕大部分經濟效益，則作別論。在所有其他情況下，所確認遞延稅項之金額乃根據該資產及負債之賬面值之預期變現或結算之方式，按於報告期末已生效或基本上已生效之稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末予以評估。當不再可能產生足夠應課稅溢利以使用相關之稅務利益，則相應地調低其賬面值。但如可能有足夠應課稅溢利，該減值將被撥回。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及當中之變動乃各自分開呈列及不予抵銷。只有當符合以下之額外條件，而本公司或本集團擁有以本期稅項資產沖銷稅項負債之法律權利，本期稅項資產才會與本期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃以淨額方式結算，或同時變現資產及償還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，如該資產及負債所產生之所得稅乃為同一個稅務機關所徵收，而：
 - 稅項乃為同一個繳稅單位；或
 - 對不同繳稅單位，但於每一個未來期間，意料到可觀之遞延稅項負債或資產將被償還或回收，計劃以淨額方式變現本期之稅項資產及償還本期稅項負債或同時變現及償還。

p) 撥備及或然負債

倘本集團須就已發生之事件承擔法律或推定義務而很可能會導致經濟利益外流以履行有關義務，且可作出可靠之估計時，則就該時間或數額不定之其他負債確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按履行義務預計所需支出之現值計提撥備。

倘毋須作出經濟利益外流，或無法對有關數額作出可靠之估計，則會將該義務披露為或然負債，但經濟利益外流之可能性極低則除外。倘可能義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非經濟利益外流之可能性極低。

q) 收益確認

本集團將其日常業務過程中源自銷售貨品、提供服務或其他人士使用本集團的租賃資產所產生的收益分類為收入。

倘產品或服務的控制權或承租人有權使用該資產時以本集團預期有權所得的協定代價轉讓至客戶時確認收益，惟代表第三方收取的款項除外。收益不計及增值稅或其他銷售稅並扣除任何貿易折扣。

i) 經營租賃的租金收入

根據經營租賃應收的租金收入在租期所涵蓋的期間內以等額分期在損益表確認，惟如有其他基準更能反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。授出的租賃優惠乃於損益表中確認為應收租賃淨付款總額的一部分。

ii) 股息收入

非上市投資的股息收入於股東收取付款的權利成立時確認。

上市證券股息在該證券價格除息時確認。

iii) 利息收入

利息收入按照實際利率法使用將金融資產的預計存續期內的估計未來現金收入與金融資產的賬面總額準確折現的利率確認。就按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(轉入損益)且並無出現信貸減值的金融資產而言,則資產的總賬面值以實際利率適用。就出現信貸減值的金融資產而言,資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的總賬面值)以實際利率適用(見附註2(i)(i))。

r) 外幣換算

於年內進行之外幣交易以交易日之適用外匯匯率換算。於報告期末以外幣結算之貨幣資產及負債按該日之外匯匯率換算。匯兌收益或損失則計入損益表內。

按歷史成本以外幣為單位之非貨幣性資產及負債,按交易日之匯率換算。交易日期為本集團初步確認該等非貨幣資產或負債的日期。以公平值列賬的以外幣計值為非貨幣性資產及負債按釐定其公平值當日適用之匯率換算。

海外經營之業績乃按與交易日之外匯匯率相若之匯率換算為港元。財務狀況表項目乃按報告期末之外匯收市匯率換算為港元。最終之匯率差額直接於其他全面收入確認,並於匯兌儲備的權益內獨立累計。

於出售海外經營業務時,有關該海外經營業務之匯兌差額之累計數額於損益表內確認出售時由權益重新分類至損益表。

s) 借貸成本

與收購、建設或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本會資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於其產生期間於損益表內支銷。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在用於資產的開支產生、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必需的準備工作進行期間開始資本化。當使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時,借貸成本便會暫停或停止資本化。

t) 關連人士

- a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與本集團有關連：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下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的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
 - (viii) 實體，或本集團旗下任何成員公司為本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

個人的近親家庭成員指預期可影響，或受該個人影響他們與該實體交易的家庭成員。

u) 待出售之非流動資產

如非流動資產(或出售組合)之賬面值很可能性透過銷售交易多於持續使用中所收回之數額，該非流動資產(或出售組合)按現況中分類為待出售。出售組合指一組資產於同一交易中一併售出，而與該等資產直接相關之負債則會轉移至交易中扣除。

在分類為待出售類別前，非流動資產(及已分類為待出售之出售組合之資產及負債)按分類前之會計政策計量。待出售之資產初始分類為待出售類別及至售出時，非流動資產(以下所述之資產除外)，或已分類為待出售之出售組合以賬面值及公允值扣除出售之成本之較低者列賬。在本集團及本公司之財務報告中並無使用此計量政策之主要項目包括遞延稅項資產、僱員福利產生之資產、財務資產(於附屬公司、聯營公司及共同合作公司之投資除外)及投資物業。該等資產即使待出售，亦會繼續按附註2既定之政策處理。

於初始分類為待出售及於列作待出售之期間重新計量而產生之減值虧損，在損益表內確認。只要非流動資產被分類為待出售，或被列入歸類為待出售之出售組合，該非流動資產即不予折舊或攤銷。

3. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用上文附註2所述的本集團會計政策時，本公司董事須就未能即時從其他來源得知之資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被認為有關的其他因素而作出。實際結果可能與該等估計有出入。

估計及相關假設乃持續審閱。倘對會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則修訂於該期間確認；或倘有關修訂影響本期及未來期間，則於修訂期間及未來期間內確認。

應用會計政策時之重大判斷

除涉及估計之判斷以外(見下文)，以下為本公司董事於應用本集團之會計政策時已作出且對綜合財務報表中確認之金額產生最重要影響之重大判斷。

當前稅項及遞延稅項

釐定所得稅撥備涉及對若干交易未來稅務處理的判斷。管理層評估交易的稅務影響並因此作出稅務撥備。管理層定期重新決定該等交易稅務處理並考慮稅務法律變動產生的影響。未用稅務虧損及可扣稅暫時差額均確認為遞延稅項資產。由於遞延稅項只可在日後可能有應課稅溢利可供抵減未使用課稅項扣除的情況下才可確認，需要管理層的判斷去評估日後產生應課稅溢利的可能性。管理層的評估會定期被審閱及倘日後應課稅溢利可補償將予收回的遞延稅項資產，則確認額外遞延稅項資產。

估計不確定因素之主要來源

附註9及22載列有關投資物業及金融工具估值之假設及其風險因素之資料。其他估計不確定因素之主要來源如下：

a) 折舊

其他物業、廠房及設備於考慮估計餘值後按估計可用年期以直線基準折舊。本集團每年檢討物業之可用年期及其剩餘值(如有)。倘過往估計出現重大變動，未來期間之折舊開支須予調整。

b) 呆賬減值撥備

本集團個別確認貿易及其他應收賬項於存續期間預期信貸虧損。在評估相關時段內信貸虧損的概率加權估計時，需要對預期信貸虧損進行估計，該估計基於本集團的歷史信貸虧損經驗，根據債務人特有的因素、一般經濟狀況及對當前及每個報告期末的預測財務狀況走向的評估進行調整。倘初步確認後，本集團客戶或債務人的信貸風險大幅增加，則可能需要額外的預期信貸虧損。

於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日，並無貿易及其他應收賬項減值，原因為本集團管理層認為貿易及其他應收賬項並無重大預期信貸虧損。

4. 收益

本集團之主要業務為物業投資及管理以及證券交易。

收益指來自投資物業租金收入總額。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港投資物業之租金總額	27,423	16,827
新加坡投資物業之租金總額	1,831	2,022
	<u>29,254</u>	<u>18,849</u>

5. 其他收益及其他收入淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他收益		
長期投資之股息收入	10,391	10,014
交易證券之股息收入	10	12
銀行利息收入	1,538	852
其他利息收入	10	80
其他	1,186	1,326
	<u>13,135</u>	<u>12,284</u>
其他收入淨額		
交易證券之未變現公平值(虧損)/收益	(23)	77
交易證券之未變現公平值收益	35	-
出售投資物業收益	443	-
處置其他物業、廠房及設備虧損	(2)	(4)
匯兌收益/(虧損)淨額	35	(27)
	<u>488</u>	<u>46</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非按公平值計入損益之金融負債利息開支總額：		
－推算債券利息	33,805	18,855
－銀行借貸利息	3,650	2,861
	<u>37,455</u>	<u>21,716</u>

(b) 員工成本(包括董事薪酬)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
界定退休計劃供款(附註18)	449	495
薪金、工資及其他福利	30,023	31,295
	<u>30,472</u>	<u>31,790</u>

(c) 投資物業估值收益淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資物業估值收益淨額	<u>582,359</u>	<u>189,669</u>

(d) 其他項目

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他物業、廠房及設備折舊	1,436	755
投資物業翻修費用撇銷	–	1,185
核數師酬金		
－審計服務	563	582
經營租賃費用：		
最低租賃款項	6,046	5,685
投資物業經扣除直接支出9,595,000港元 (二零一七年：6,274,000港元)後之應收租金	<u>(19,659)</u>	<u>(12,575)</u>

7. 所得稅

a) 綜合損益表中的稅項指：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項		
新加坡所得稅	87	112
過往年度超額撥備		
新加坡所得稅	—	(2)
遞延稅項		
暫時差額產生及撥回(附註19(a))	(2,364)	(2,745)
所得稅抵免	(2,277)	(2,635)

由於本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度期間於香港並無產生估計應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的新加坡所得稅撥備乃按新加坡產生的估計應課稅溢利17%計算。

b) 採用適用稅率計算之稅項開支與會計溢利對賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	526,287	164,469
除稅前溢利之名義稅項，按有關司法權區 適用於溢利之稅率計算	86,883	27,159
不可扣除費用之稅務影響	6,609	4,051
非課稅收入之稅務影響	(98,366)	(37,040)
未確認暫時差額之稅務影響	23	5
未確認未用稅項虧損之稅務影響	2,558	3,157
過往年度超額撥備	—	(2)
其他	16	35
實際稅項抵免	(2,277)	(2,635)

8. 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司條例第2部(披露董事利益資料)規例作出之董事酬金披露如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
董事酬金	310	340
薪金、津貼及實物利益	9,140	11,029
退休計劃供款	36	36
	9,486	11,405

9. 投資物業、其他物業、廠房及設備及持作出售非流動資產

	其他物業、廠房及設備				總額 千港元
	投資物業 千港元	汽車 千港元	傢俬、設備 及其他 固定資產 千港元	小計 千港元	
成本或估值：					
於二零一七年一月一日	2,494,663	2,306	9,338	11,644	2,506,307
添置	69,734	1,309	406	1,715	71,449
通過購買一間附屬公司而增加*	12,646	–	–	–	12,646
處置	–	–	(130)	(130)	(130)
翻修費用撇銷	(1,185)	–	–	–	(1,185)
公平值調整	189,669	–	–	–	189,669
匯兌調整	8,958	–	20	20	8,978
於二零一七年十二月三十一日	<u>2,774,485</u>	<u>3,615</u>	<u>9,634</u>	<u>13,249</u>	<u>2,787,734</u>
相當於：					
成本	–	3,615	9,634	13,249	13,249
估值－二零一七年	<u>2,774,485</u>	–	–	–	<u>2,774,485</u>
	<u>2,774,485</u>	<u>3,615</u>	<u>9,634</u>	<u>13,249</u>	<u>2,787,734</u>
於二零一八年一月一日	2,774,485	3,615	9,634	13,249	2,787,734
添置	13,762	–	4,738	4,738	18,500
處置	(9,006)	–	(178)	(178)	(9,184)
分類為持作出售非流動資產(附註e)	(9,873)	–	–	–	(9,873)
公平值調整	582,359	–	–	–	582,359
匯兌調整	(1,930)	–	(4)	(4)	(1,934)
於二零一八年十二月三十一日	<u>3,349,797</u>	<u>3,615</u>	<u>14,190</u>	<u>17,805</u>	<u>3,367,602</u>
相當於：					
成本	–	3,615	14,190	17,805	17,805
估值－二零一八年	<u>3,349,797</u>	–	–	–	<u>3,349,797</u>
	<u>3,349,797</u>	<u>3,615</u>	<u>14,190</u>	<u>17,805</u>	<u>3,367,602</u>

* 於二零一七年五月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購 King Dynasty Limited(「King Dynasty」)之100%股權，現金代價約為12,655,000港元(「收購事項」)。King Dynasty的主要業務為物業投資及其主要資產為位於香港的投資物業。本集團認為，收購事項應作為資產收購入賬，因為通過收購事項所收購的資產於收購事項完成時並不構成一項業務。

	其他物業、廠房及設備				總額 千港元
	投資物業 千港元	汽車 千港元	傢俬、設備 及其他 固定資產 千港元	小計 千港元	
累計折舊及減值虧損：					
於二零一七年一月一日	–	816	8,391	9,207	9,207
本年度支出	–	367	388	755	755
處置後撥回	–	–	(126)	(126)	(126)
匯兌調整	–	–	12	12	12
於二零一七年十二月三十一日	–	1,183	8,665	9,848	9,848
於二零一八年一月一日	–	1,183	8,665	9,848	9,848
本年度支出	–	358	1,078	1,436	1,436
處置後撥回	–	–	(172)	(172)	(172)
匯兌調整	–	–	(3)	(3)	(3)
於二零一八年十二月三十一日	–	1,541	9,568	11,109	11,109
賬面淨值：					
於二零一八年十二月三十一日	3,349,797	2,074	4,622	6,696	3,356,493
於二零一七年十二月三十一日	2,774,485	2,432	969	3,401	2,777,886

a) 物業的公平值計量

(i) 公平值等級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團物業公平值，並按香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的公平值等級制度分類為三個等級。公平值計量是參考估值方法所使用輸入數據的可觀察性及重要性而分類及釐定其級別，並列如下：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入數據，即於計量日期相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價計量之公平值
- 第2級估值：使用第2級輸入數據，即未滿足第1級之可觀察輸入數據，而不使用重要的不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為不可獲得之市場數據之輸入數據
- 第3級估值：使用重要不可觀察輸入數據計量之公平值

經常性公平值計量

	於二零一八年十二月三十一日 公平值計量分類為				於二零一七年十二月三十一日 公平值計量分類為			
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總額 千港元	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總額 千港元
投資物業								
– 於香港	-	-	3,253,700	3,253,700	-	-	2,664,900	2,664,900
– 於新加坡	-	-	96,097	96,097	-	-	109,585	109,585
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,349,797</u>	<u>3,349,797</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,774,485</u>	<u>2,774,485</u>

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內，第1級與第2級之間並無轉撥，第3級亦無轉入或轉出。本集團的政策為於轉撥發生的報告期末確認公平值層級等級之間的轉撥。

本集團所有投資物業於二零一八年十二月三十一日由下列獨立物業估值師行進行重估：

估值師名稱	物業位置
中和邦盟評估有限公司(二零一七年： 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司)	香港
Savills Valuation and Professional Services (S) Pte. Ltd. (二零一七年：相同)	新加坡

上述物業估值師的員工中有香港測量師學會或新加坡測量師及估值師學會成員，彼等於估物業地點及分類方面具有經驗。估值於報告期末進行時，管理層就估值假設及估值結果與物業估值師商討。

本集團位於香港及新加坡的投資物業公平值乃經參考使用可公開獲取市場數據的相若物業的近期市場交易，使用公開市值基準釐定。

根據直接銷售比較法，經考慮臨近或其他地方可資比較物業的交易評估該物業的市值。已考慮市況並作出調整以說明位置、土地使用權、規模、形狀、設計及佈局、樓宇的年限及狀況、交易日期等及其他影響其價值的因素方面的差異。

(ii) 第3級公平值計量之資料

下表載列估值模型所用的主要不可觀察輸入數據。

投資物業	主要不可觀察輸入數據	主要不可觀察輸入數據與公平值計量之間的關係
租賃物業		
新加坡		
直接比較法	<ul style="list-style-type: none"> • 每平方呎價格(「每平方呎」)：6,160港元至11,713港元(二零一七年：5,652港元至10,783港元) 	如發生以下情況，估計公平值會增加(減少)： <ul style="list-style-type: none"> • 較高質量之樓宇及租賃期之每平方呎價格更高(更低)。
香港		
直接比較法	<ul style="list-style-type: none"> • 每平方呎價格：28,751港元至39,131港元(二零一七年：27,200港元至28,073港元) 	如發生以下情況，估計公平值會增加(減少)： <ul style="list-style-type: none"> • 每平方呎價格更高(更低)。
泊車位		
香港		
直接比較法	<ul style="list-style-type: none"> • 每車位價格：260,000港元至1,800,000港元(二零一七年：收購價格200,000港元至2,000,000港元) 	如發生以下情況，估計公平值會增加(減少)： <ul style="list-style-type: none"> • 每車位價格更高(更低)；或收購價格更高(更低)。

於期內投資物業第3級公平值計量結餘變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	2,774,485	2,494,663
後續開支產生之添置	13,762	69,734
通過購買一間附屬公司而增加	—	12,646
處置	(9,006)	—
分類為持作出售非流動資產	(9,873)	—
翻修費用撇銷	—	(1,185)
公平值調整	582,359	189,669
匯兌調整	(1,930)	8,958
	<u>3,349,797</u>	<u>2,774,485</u>
於十二月三十一日	3,349,797	2,774,485

投資物業之公平值調整於本綜合損益表「投資物業估值收益淨額」一項中確認。

- b) 上述按公平值列賬的投資物業的租賃期分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於香港－長期租賃	3,253,700	2,664,900
於新加坡－長期租賃	96,097	109,585
	<u>3,349,797</u>	<u>2,774,485</u>

- c) 於二零一八年十二月三十一日，賬面值總額約3,326,223,000港元(二零一七年：2,732,408,000港元)的投資物業已作為本集團銀行借貸的抵押品予以抵押。借貸詳情載於附註16。

- d) 本集團根據經營租約出租若干投資物業。該等租約一般初步為期一至三年，可選擇於重新磋商所有條款之日後續新租約。租金一般每年檢討，以反映市場租金。概無租約包括或然租金。

根據經營租約持有之所有物業若另行符合投資物業之定義，則分類為投資物業。

本集團於不可撤銷經營租約項下之未來應付最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	27,721	11,529
一年後但於五年內	10,268	855
	<u>37,989</u>	<u>12,384</u>

- e) 於二零一八年十一月十日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以代價1,725,000新加坡元(相當於約10,040,000港元)出售一項位於新加坡的投資物業。就此而言，該賬面值9,873,000港元的投資物業於二零一八年十二月三十一日歸類為持作出售的非流動資產。該交易已於二零一九年二月一日完成。

10. 於附屬公司之投資

下表僅提供主要影響本集團於二零一八年十二月三十一日的業績、資產或負債之附屬公司之資料。

公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足股本詳情	本公司所持有 權益比例		主要業務
			直接	間接	
邦冠有限公司	香港	2股普通股	-	100%	提供項目管理服務及證券交易
銀衛有限公司	香港	2股普通股	-	100%	提供管理服務
Bossiney Limited	香港	98股普通股及2股無投票權 遞延股	-	100%	物業投資
載益有限公司	香港	98股普通股及2股無投票權 遞延股	-	100%	物業投資
Hong Fok Land Asia Limited	英屬處女群島	102股每股面值1美元之普通股	100%	-	投資控股
Hong Fok Land Assets Pte. Ltd.	新加坡共和國 (「新加坡」)	2股每股面值1新加坡元之普通股	-	100%	物業投資
鴻福地產控股有限公司	香港	10,500,000股普通股	-	100%	投資控股
鴻福地產投資有限公司	香港	1,143,724,986股普通股	-	100%	投資控股及提供管理服務
Hugoton Limited	香港	98股普通股及2股無投票權 遞延股	-	100%	物業投資
King Dynasty Limited	英屬處女群島	76股面值1美元之普通股	-	100%	物業投資
馬己仙物業管理有限公司	香港	2股普通股	-	100%	提供物業管理服務
榮豐地產有限公司	香港	2股普通股	-	100%	投資控股

11. 長期投資

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 一月一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
按公平值以其他全面收益計量的 金融資產(不得轉入損益)(附註(ii))			
— 於新加坡上市的股本證券(附註(i))	698,329	892,619	—
按公平值以其他全面收益計量的 金融資產(轉入損益)(附註(ii))			
— 非上市債務證券	360	300	—
可供出售股本及債務證券(附註(ii))			
— 於新加坡上市(按公平值)(附註(i))	—	—	892,619
— 未上市債務證券(按公平值)	—	—	300
	<u>698,689</u>	<u>892,919</u>	<u>892,919</u>

附註：

- (i) 於新加坡上市之股本證券指於各報告期末由本集團持有於鴻福實業有限公司(「鴻福實業」)約20.40%股權，鴻福實業於新加坡註冊成立，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市。

於二零一八年十二月三十一日，鴻福實業間接擁有本公司已發行股本約42.33%(二零一七年：42.33%)的權益。儘管鴻福實業擁有本公司少於一半的投票權，由於採納香港財務報告準則第10號，本公司董事認為鴻福實業對本公司有實際控制權及因此為本公司的最終控股方。

- (ii) 可供出售金融資產於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第9號時重新分類為以公平值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(見附註2(c)(i))。

12. 貿易及其他應收賬項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款	82	—
其他應收賬項	<u>33</u>	<u>208</u>
貸款及應收賬項	115	208
按金及預付款項	<u>2,619</u>	<u>2,744</u>
	<u>2,734</u>	<u>2,952</u>

所有貿易及其他應收賬項，預計將於一年內收回或確認為開支。

本集團之信貸政策載於附註22(a)(i)。

13. 交易證券

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
在香港上市並按公平值計入損益之股本證券	204	537

14. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

a) 現金及現金等價物包括：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於銀行及其他金融機構之現金	15,712	3,738
手頭現金	18	14
短期銀行存款	110,314	168,118
	126,044	171,870
減：銀行借貸之已抵押銀行存款	(35,652)	(26,252)
現金及現金等價物	90,392	145,618
已抵押銀行存款就呈報用途之分析：		
－非流動資產	35,652	26,252

已抵押銀行存款指抵押予銀行以使本集團獲授銀行融資之存款，並將於結清相關銀行借貸時解除。已抵押銀行存款並根據借款到期日就呈報用途分類。

b) 除稅前溢利與經營活動所用現金之對賬：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利		526,287	164,469
經以下調整：			
投資物業估值收益淨額	6(c)	(582,359)	(189,669)
其他物業、廠房及設備折舊	6(d)	1,436	755
自長期投資的股息收入	5	(10,391)	(10,014)
證券交易公平值虧損／(收益)	5	23	(77)
融資成本	6(a)	37,455	21,716
利息收入	5	(1,548)	(932)
出售附屬公司收益	21	–	(23,720)
出售投資物業收益	5	(443)	–
處置其他物業、廠房及設備之虧損	5	2	4
投資物業翻修費用撇銷	6(d)	–	1,185
外匯(收益)／虧損淨額		(34)	309
營運資金變動：			
貿易及其他應收賬項(增加)／減少		(1,460)	34
租賃和設施按金增加		(163)	(9)
交易證券減少／(增加)		310	(7)
貿易及其他應付賬項增加		2,007	4,444
經營使用之現金		<u>(28,878)</u>	<u>(31,512)</u>

c) 融資活動產生的負債／(資產)之對賬：

下表載列本集團自融資活動所產生的負債／(資產)變動詳情，當中包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債／(資產)為其現金流或未來現金流將於本集團的綜合現金流量表內分類為融資活動所產生現金流的負債／(資產)。

	銀行借貸 千港元 (附註16)	債券 千港元 (附註17)	總額 千港元	已抵押 銀行存款 千港元
於二零一八年一月一日	127,341	428,285	555,626	(26,252)
融資現金流量產生之變動：				
已抵押銀行存款增加	-	-	-	(9,400)
新增銀行貸款所得款項	300,000	-	300,000	-
償還銀行借貸	(311,725)	-	(311,725)	-
支付其他借貸成本	(3,660)	(11,938)	(15,598)	-
融資現金流量產生之變動總額	(15,385)	(11,938)	(27,323)	(9,400)
匯兌調整	(344)	-	(344)	-
視作資本注資	-	(76,345)	(76,345)	-
其他變動：				
利息開支(附註6(a))	3,650	33,805	37,455	-
轉撥至應付利息	10	(80)	(70)	-
其他變動總額	3,660	33,725	37,385	-
於二零一八年十二月三十一日	115,272	373,727	488,999	(35,652)

	銀行借貸 千港元 (附註16)	債券 千港元 (附註17)	總額 千港元	已抵押 銀行存款 千港元
於二零一七年一月一日	128,025	410,408	538,433	(18,541)
融資現金流量產生之變動：				
已抵押銀行存款增加	-	-	-	(7,711)
新增債券所得款項	-	11,000	11,000	-
償還銀行借貸	(3,085)	-	(3,085)	-
支付其他借貸成本	(2,855)	(11,436)	(14,291)	-
融資現金流量產生之變動總額	(5,940)	(436)	(6,376)	(7,711)
匯兌調整	2,401	-	2,401	-
視作資本注資	-	(96)	(96)	-
其他變動：				
利息開支(附註6(a))	2,861	18,855	21,716	-
轉撥至應付利息	(6)	(446)	(452)	-
其他變動總額	2,855	18,409	21,264	-
於二零一七年十二月三十一日	<u>127,341</u>	<u>428,285</u>	<u>555,626</u>	<u>(26,252)</u>

15. 貿易及其他應付賬項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬項	580	631
其他應付賬項及應計開支	<u>24,031</u>	<u>26,377</u>
按攤銷成本計量之金融負債	24,611	27,008
已收按金	<u>8,433</u>	<u>3,972</u>
	<u>33,044</u>	<u>30,980</u>

所有貿易及其他應付賬項預期將於一年內結清。

16. 銀行借貸

於各報告日期末，須償還的抵押銀行借貸如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
須償還賬面值*：		
一年內或按要求	2,754	3,026
超過一年但少於兩年	2,754	2,804
超過兩年但少於五年	108,261	108,410
超過五年	1,503	13,101
	<u>115,272</u>	<u>127,341</u>

* 該等款項乃基於各貸款協議所示計劃還款日且不計任何按要求償還條款之影響。

於各報告期末，銀行借貸的抵押情況如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有抵押	115,272	127,119
無抵押	—	222
	<u>115,272</u>	<u>127,341</u>

銀行借貸之賬面值分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內或按要求	2,754	3,026
無須於報告期末起計一年內償還，但載有按要求償還條款 之銀行借貸賬面值	12,518	24,315
	<u>15,272</u>	<u>27,341</u>
流動負債下所示之金額	100,000	100,000
非流動負債下所示之金額	<u>115,272</u>	<u>127,341</u>

載有按要求償還條款之一年後到期償還的該等銀行借款中，概無任何部分預期將於一年內清償且被分類為流動負債。

於二零一八年十二月三十一日，若干附屬公司的銀行融資由以下項目作為抵押：

- i) 本集團位於香港賬面總值約3,240,000,000港元(二零一七年：2,650,000,000港元)之若干投資物業的固定抵押；
- ii) 保險、租金及出售上述於香港物業所得款項轉讓；
- iii) 本集團位於新加坡賬面總值約86,223,000港元(二零一七年：82,408,000港元)之若干投資物業的第一法定按揭；
- iv) 轉讓現有及未來租賃協議之所有權利、所有權及利益及上述於新加坡之物業的租金收入；
- v) 為轉讓租金及出售上述於香港物業以及本公司若干全資附屬公司已發行股份所得款項而對本集團若干銀行存款約35,652,000港元(二零一七年：26,252,000港元)所作之押記；
- vi) 以銀行為受益人而後償及轉讓本公司若干全資附屬公司之集團間及股東貸款；
- vii) 對本公司全資附屬公司Hugoton Limited、Bossiney Limited及載益有限公司之資產所作的浮動押記；及
- viii) 本公司提供之企業擔保。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，銀行借貸之實際年利率介乎2.25%至5%(二零一七年：1.96%至5%)。

17. 債券

	債券I 千港元 (附註 (i),(ii))	債券II 千港元 (附註 (i),(ii))	債券III 千港元 (附註 (i),(ii))	債券IV 千港元 (附註 (ii))	總額 千港元
於二零一八年一月一日之結餘	335,951	81,400	10,934	-	428,285
債券修訂 (附註(ii))	(336,882)	(81,803)	(10,944)	353,284	(76,345)
推算利息	2,657	827	66	30,255	33,805
重新分類至應計費用之應付利息	(1,726)	(424)	(56)	(9,812)	(12,018)
於二零一八年十二月三十一日之結餘	-	-	-	373,727	373,727

附註：

- (i) 在過往年度，本公司分別於二零一六年三月九日、二零一六年四月二十二日及二零一七年六月十三日已發行本金總額342,000,000港元(「債券I」)、84,000,000港元(「債券II」)及11,000,000港元(「債券III」)，合計437,000,000港元債券，其中190,000,000港元債券由直接母公司認購，195,000,000港元債券由本公司主要股東認購，以及剩餘債券由本公司其他股東認購。

該等債券為不可兌換、無抵押，按年利率2.75%計息，為每年期後支付並於二零一九年三月九日到期。本公司可於到期日之前任何時間，通過給予不少於10日的書面通知，贖回債券全部或部分本金連同支付應計利息。

本公司董事認為，因認購金額437,000,000港元減公平值約416,134,000港元所產生的超出額約20,866,000港元應作為由股東視作資本注資入賬，並記錄為與擁有人之間的交易並計入繳入盈餘。就此而言，本集團分別於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度確認金額約96,000港元及約20,770,000港元之視作資本注資。

- (ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，債券I、債券II及債券III之到期日已由二零一九年三月九日延長至二零二一年三月九日；其他債券條款保持不變。於二零一九年三月九日，本公司已發行本金總額437,000,000港元且包含經延長到期日的新債券(「債券IV」)以取代債券I、債券II及債券III(「債券修訂」)。

本公司董事認為，由賬面值約429,629,000港元減債券修訂日期之公平值約353,284,000港元所產生的超出額約76,345,000港元應作為由股東視作資本注資入賬，並記錄為與擁有人之間的交易並計入繳入盈餘。

- (iii) 債券I、債券II、債券III及債券IV在發行日的公平值分別為約327,293,000港元、約77,937,000港元、約10,904,000港元及約353,284,000港元，該等金額由中和邦盟評估有限公司(與本公司沒有關連的獨立合資格估值師)釐定。估值以赫爾懷特利率模型為基礎進行，該利率模型為計算金融負債的公平值及債券贖回權的一個方法，包括以下假設。

	債券 I	債券 II	債券 III	債券 IV
預計年期	3.00 年	2.88 年	1.74 年	3.00 年
預計波幅	1.33%	1.28%	0.83%	0.60%
均值回歸率	0.171	0.199	0.197	0.028

由於債券為私人配售，其公平值計算被歸類在公平值層級的層級三內。

債券I、債券II、債券III及債券IV繼而運用實際利息法，分別以4.31%，5.53%，3.28%及10.52%之實際利率，按攤銷成本計算。

本公司之董事認為，於初始確認時及於二零一八及二零一七年十二月三十一日發行人的債券贖回權的公平值並不重大。

18. 界定供款退休計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例對於香港僱用條例管轄範圍內僱用之僱員執行強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員各自須按僱員有關收入之5%向該計劃供款，且每月有關收入上限為30,000港元(二零一七：30,000港元)。該計劃之供款乃即時歸屬。

19. 遞延稅項

a) 年內於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產及負債部分及變動如下：

已確認遞延稅項資產及負債

	超過相關折舊 之折舊撥備 千港元	稅項虧損 千港元	總額 千港元
遞延稅項負債／(資產)產生自：			
於二零一七年一月一日	6,096	(4,842)	1,254
於損益內扣除／(抵免) (附註 7(a))	<u>874</u>	<u>(3,619)</u>	<u>(2,745)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>6,970</u>	<u>(8,461)</u>	<u>(1,491)</u>
於二零一八年一月一日	6,970	(8,461)	(1,491)
於損益內扣除／(抵免) (附註 7(a))	<u>1,329</u>	<u>(3,693)</u>	<u>(2,364)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>8,299</u>	<u>(12,154)</u>	<u>(3,855)</u>

與綜合財務狀況表對賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項資產淨額	(6,195)	(3,767)
於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項負債淨額	<u>2,340</u>	<u>2,276</u>
	<u>(3,855)</u>	<u>(1,491)</u>

b) 本集團未確認之遞延稅項資產

根據附註2(o)所載會計政策，於二零一八年十二月三十一日，本集團並未就約558,821,000港元(二零一七年：543,313,000港元)之累計稅項虧損確認遞延稅項資產，因為在相關稅務管轄區及實體不大可能有未來應課稅溢利可供抵銷稅項虧損。該等稅項虧損在現行稅務法例下並沒有註銷期限。

於二零一八年十二月三十一日，稅項虧損約197,351,000港元(二零一七年：185,705,000港元)並未經稅務機構同意。本公司董事認為，本集團有理由反駁上述決定，並將於適當時候採取必要行動。

c) 本集團未確認之遞延稅項負債

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日概無任何重大潛在遞延稅項負債。

20. 資本及儲備

a) 權益組成部分之變動

本集團之權益各組成部分之期初與期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。本公司於年初至年末權益各部分之變動詳情載列如下：

	本公司			權益總額 千港元
	股本 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	
於二零一七年一月一日之結餘	74,620	1,677,626	(26,495)	1,725,751
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(20,421)	(20,421)
發行債券	—	96	—	96
於二零一七年十二月三十一日之結餘	<u>74,620</u>	<u>1,677,722</u>	<u>(46,916)</u>	<u>1,705,426</u>
於二零一八年一月一日之結餘	74,620	1,677,722	(46,916)	1,705,426
年內虧損及全面虧損總額	—	—	(35,093)	(35,093)
債券修訂	—	76,345	—	76,345
於二零一八年十二月三十一日之結餘	<u>74,620</u>	<u>1,754,067</u>	<u>(82,009)</u>	<u>1,746,678</u>

b) 股本

	股份數目	面值 千港元
每股面值 0.05 港元之普通股		
法定		
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、 二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	2,000,000,000	100,000
已發行及繳足		
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、 二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	1,492,410,986	74,620

普通股持有人有權獲派不時宣派之股息，且在本公司會議上每股可獲一票投票權。所有普通股對本公司之剩餘資產享有同等權益。

c) 儲備性質及用途

i) 繳入盈餘

於過往年度產生約 738,870,000 港元的繳入盈餘乃因集團重組，且為本公司於重組下已配發股份之面值與當時所收購附屬公司之合併資產淨值之差額。

於過往年度產生約 20,866,000 港元繳入盈餘代表直接母公司及本公司的其他股東認購債券金額與債券公平值的差額(附註 17)。

於二零一八年產生的繳入盈餘約 76,345,000 港元為於債券修訂日期之債券賬面值與公平值之間的差額(附註 17)。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘於若干情況下分派予股東。本公司不能從繳入盈餘宣派或派付股息，或作出分派，倘：

- i) 本公司無力(或於派付後將會無力)償還到期之負債；或
- ii) 本公司資產之可變現價值將因而少於其負債、已發行股本及股份溢價賬之總和。

ii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外業務財務報表產生的所有匯兌差額。儲備根據附註 2(r) 所載會計政策處理。

iii) 公平值儲備(轉入損益)

公平值儲備(轉入損益)包括於報告期末所持根據香港財務報告準則第9號按公平值計入其他全面收益計量的債務證券的公平值累計變動淨額(見附註2(e))。於二零一八年一月一日前,按照香港會計準則第39號,該儲備包括於報告期末所持可供出售金融資產的公平值累計變動淨額。於二零一八年一月一日首次採納香港財務報告準則第9號後,該金額已重新分類至公平值儲備(不得轉入損益)(見附註2(c)(i))。

iv) 公平值儲備(不得轉入損益)

包括於報告期末所持根據香港財務報告準則第9號指定為按公平值計入其他全面收益的股本投資公平值的累計變動淨額(見附註2(e))。

d) 可分配儲備

於二零一八年十二月三十一日,可分配予本公司權益持有人之儲備總額約為1,672,058,000港元(二零一七年:1,630,806,000港元)。

e) 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營,以便透過與風險水平相應之產品及服務定價以及獲得合理成本之融資,繼續為股東創造回報及為其他相關人士帶來利益。

本集團積極及定期對資本架構進行檢討及管理,以在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與良好資本狀況帶來之好處及保障之間取得平衡,並因應經濟環境之變化對資本架構作出調整。

本集團以淨負債對資本比率為基準監察其資本架構。為此,債務淨額按總債務(包括計息借貸、貿易及其他應付賬項)減去現金及現金等價物以及已抵押銀行存款計算。資本包含所有股本成分。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度,本集團之策略與去年沒有改變,乃維持債務淨額對資本比率低於60%。為維持或調整該比率,本集團或會調整向股東派付之股息、發行新股份、向股東回報資本、進行新債務融資或出售資產,以減少債務。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之債務淨額對資本比率如下：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動負債			
– 計入貿易及其他應付賬項之金融負債	15	24,611	27,008
– 銀行借貸	16	15,272	27,341
非流動負債			
– 銀行借貸	16	100,000	100,000
– 債券	17	373,727	428,285
債務總額		513,610	582,634
減：現金及現金等價物	14(a)	(90,392)	(145,618)
減：已抵押銀行存款	14(a)	(35,652)	(26,252)
債務淨額		<u>387,566</u>	<u>410,764</u>
資本		<u>3,678,692</u>	<u>3,269,622</u>
債務淨額對債務資本比率		<u>11%</u>	<u>13%</u>

根據銀行與本公司若干附屬公司所訂立之銀行貸款協議，本集團須在任何時候維持(i)綜合有形資產淨值不低於1,000,000,000港元及(ii)綜合計息債務淨額總額不超過綜合有形資產淨值80%。就該等資本規定而言，「綜合有形資產淨值」定義為綜合資產淨值減無形資產及非控股權益。

除上述外，本公司或其任何附屬公司毋須遵守外部施加的資本規定。

21. 出售附屬公司

於二零一七年五月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立一項買賣協議，以1港元之總現金代價出售U-Kwong Holdings Limited 100%股權連同更替應收一間直接控股公司款項約1,227,000港元。U-Kwong Holdings Limited及其全資附屬公司Hammerman Assets Limited(統稱「出售集團」)主要從事物業發展。出售事項已於截至二零一七年十二月三十一日止年度完成。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度出售附屬公司之分析如下：

	千港元
已失去控制之資產及負債	
資產	
手頭現金	100
應收一間直接控股公司款項	1,227
負債	
其他應付賬款	<u>(23,820)</u>
已出售負債淨值	<u><u>(22,493)</u></u>
出售附屬公司收益	
已收現金代價	#
已出售負債淨值	22,493
更替應收一間直接控股公司款項	<u>1,227</u>
出售收益	<u><u>23,720</u></u>
出售事項產生的現金流出淨額	
已收現金代價	#
減：已出售現金及現金等價物	<u>(100)</u>
出售附屬公司產生的現金流出淨額	<u><u>(100)</u></u>
#金額少於1,000港元	

自二零一七年一月一日至出售事項完成日期期間，出售集團對本集團收入、業績及現金流量並無任何重大貢獻。

22. 金融風險管理及金融工具之公平值

a) 金融風險因素

信貸風險、流動資金風險、利率風險及貨幣風險乃在本集團業務之正常過程中產生。本集團亦面臨長期投資及交易證券產生的股本價格風險。

本集團面臨之該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及實務闡述如下。

i) 信貸風險

信貸風險指對手方違反其合約責任而導致本集團蒙受財務損失之風險。本集團之信貸風險主要由貿易及其他應收賬項、銀行現金及已抵押銀行存款產生。管理層已制定現成之信貸政策，並對該等信貸風險持續監控。

銀行結餘及已抵押銀行存款的信貸風險有限，因對手方均為獲國際信用評級機構良好信用評級的銀行。本集團密切監控該等對手方的信貸評級，並將於彼等的信貸評級變動時採取適當措施。

就貿易及其他應收賬項而言，將須對要求超出若干金額之信貸之客戶進行信貸評估。本集團授予信貸期不超過自發出賬單日起三十日。逾期三個月未結清餘額之債務人須結清所有未償還餘額後方可授予進一步信貸。本集團通常不收取客戶抵押品。

本集團面對之信貸風險主要受各客戶之個別特性而非客戶經營所在行業或國家所影響，因此重大集中信貸風險主要於本集團於個別客戶有重大風險時出現。於報告期末，本集團並無重大集中信貸風險。

本集團以相等於存續期間預期信貸虧損之金額計量貿易及其他應收賬項的虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易及其他應收賬項已獨立評估。此外，本公司董事認為，貿易及其他應收賬項並無違約，且由於管理層對結算模式的過往經驗或該等債務人的記錄，餘額仍被視為可全數收回。根據本公司董事的評估，於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日，貿易及其他應收賬項並無重大預期信貸虧損，因此並無確認減值虧損撥備。

下表提供有關本集團於二零一八年十二月三十一日所承受的貿易應收款項信貸風險的資料：

	賬面總值 千港元
即期 (未逾期)	82

ii) 流動資金風險

本集團內個別經營實體乃負責彼等本身之現金管理，包括利用盈餘現金進行短期投資及籌集貸款以應付預計現金需求。本集團制訂政策以定期監察其流動資金需求及其遵守放貸契約之情況，從而確保維持充足現金儲備及獲主要金融機構承諾提供足夠資金，以應付其短期及長期之流動資金需求。

下表顯示本集團之金融負債於各報告期末之餘下合約到期日，乃根據合約未折扣現金流量（包括使用合約利率計算之利息付款，或如屬浮動利率，則按於報告期末之利率計算）以及本集團可要求償還之最早日期計算：

具體而言，對於包含按要求償還條款而有關係款可由銀行全權酌情行使的銀行借貸，該分析根據實體可能須付款之最早期間列示的現金流出，即假設銀行會援引其無條件權利要求即時還款。其他銀行借貸之到期狀況分析乃根據計劃償還日期編製。

	二零一八年 合約未貼現現金流量				於十二月 三十一日 之面值 千港元
	一年內或 按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	總額 千港元	
須按要求償還之銀行借貸	15,272	-	-	15,272	15,272
其他銀行借貸	3,944	3,944	102,794	110,682	100,000
債券	2,206	12,018	449,018	463,242	373,727
貿易及其他應付賬項中 包括之金融負債	24,611	-	-	24,611	24,611
	<u>46,033</u>	<u>15,962</u>	<u>551,812</u>	<u>613,807</u>	<u>513,610</u>

	二零一七年 合約未貼現現金流量				於十二月 三十一日 之面值 千港元
	一年內或 按要求 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	總額 千港元	
須按要求償還之銀行借貸	27,341	-	-	27,341	27,341
其他銀行借貸	2,891	2,891	102,048	107,830	100,000
債券	2,206	449,018	-	451,224	428,285
貿易及其他應付賬項中 包括之金融負債	27,008	-	-	27,008	27,008
	<u>59,446</u>	<u>451,909</u>	<u>102,048</u>	<u>613,403</u>	<u>582,634</u>

下表概述貸款協議所載之協定還款計劃對載有按要求償還條款的銀行借貸所作的到期狀況分析。相關金額包括按合約利率計算的利息支付款。因此，該等金額高於上表所載到期狀況分析「按要求時」間段內所披露的金額。考慮到本集團的財務狀況，本公司董事認為，銀行不大可能行使其酌情權要求即時償還。本公司董事相信，該等銀行借貸將依照貸款協議所載計劃償還日期償還。

	到期狀況分析－根據還款計劃附有按要求償還條款之定期貸款				未貼現現金 流量總額 千港元
	一年內 千港元	超過一年 但少於兩年 千港元	超過兩年 但少於五年 千港元	超過五年 千港元	
二零一八年	3,160	3,081	8,762	1,517	16,520
二零一七年	3,644	3,351	9,653	13,841	30,489

iii) 利率風險

本集團之利率風險主要來自現金及現金等價物、已抵押銀行存款以及銀行借貸。由於銀行存款利率預計不會存在重大變動，本集團的現金及現金等價物及已抵押銀行存款預計不會受到重大影響。本集團銀行借貸的利率及到期狀況資料於附註16披露。以浮動利率計息之銀行借貸使本集團承受現金流量利率風險。

敏感度分析

於二零一八年十二月三十一日，據估計，利率整體上升／下降1%（二零一七年：1%），在所有其他變數保持不變的情況下，本集團稅後業績及保留溢利將減少／增加約963,000港元（二零一七年：1,063,000港元）。綜合權益之其他部分將不會因利率變動（二零一七年：無）而受到影響。

上述敏感度分析顯示對本集團稅後業績（及保留溢利）之影響乃估計為於報告期末本集團所持浮息非衍生工具所致利率風險變動對利息開支之年化影響。該分析乃按與截至二零一七年十二月三十一日止年度相同之基準進行。

iv) 貨幣風險

貨幣風險來自以非功能性貨幣計量的外幣金融工具。

本集團面對之貨幣風險並不重大。

v) 股本價格風險

本集團主要因分類為按公平值計入其他全面收益（不得轉入損益）之股本證券（見附註11）及交易證券（見附註13）而承受股本價格變動風險。

本集團的股本投資於香港及新加坡上市。買賣交易證券的決定乃基於個別證券表現的日常監控與行業指標及本集團流動資金需求之比較作出。基於可供出售組合中持有的分類為按公平值計入其他全面收益（不得轉入損益）之上市投資乃基於其長期增長潛力而選擇。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末承受之股本價格風險而確定。

於二零一八年十二月三十一日，據估計，於相關股票市場中各分類為按公平值計入其他全面收益（不得轉入損益）之股本證券價格上升／（下降）10%（二零一七年：10%），在所有其他變數保持不變的情況下，本集團公平值儲備（不得轉入損益）將增加／減少約69,833,000港元（二零一七年：89,262,000港元）。

於二零一八年十二月三十一日，據估計，於相關股票市場中各交易證券價格上升／（下降）10%（二零一七年：10%），在所有其他變數保持不變的情況下，本集團稅後溢利及保留溢利將增加／減少約17,000港元（二零一七年：45,000港元）。

敏感度分析說明，假設股票市場指數於報告期末日出現變動，並已應用於重新計量於報告期末由本集團持有而令本集團承受股本價格風險的此等金融工具，則本集團除稅後溢利及綜合權益的其他部分將發生即時變動，亦假設集團股本投資的公平值會乃根據相關股票市場指數或其他相關風險變數的歷史相關性而波動、本集團長期投資概不會因相關股票指數或其他相關風險變數下跌而被視為減值，以及其他變數保持不變。該分析乃按與截至二零一七年十二月三十一日止年度相同之基準進行。

於二零一八年十二月三十一日，本集團投資組合中僅持有三項(二零一七年：四項)分類為按公平值計入其他全面收益(不得轉入損益)之股本證券及交易證券。本集團分類為按公平值計入其他全面收益(不得轉入損益)之股本證券及交易證券因相關股票市場的上市股本證券的價格波動而承受股本價格風險。

b) 公平值計量

(i) 按公平值計量之金融資產及負債

公平值等級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團金融工具公平值，並按香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的公平值等級制度分類為三個等級。公平值計量是參考估值方法所使用輸入數據的可觀察性及重要性而分類及釐定其級別，並列如下：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入數據，即於計量日期相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價計量之公平值。
- 第2級估值：使用第2級輸入數據，即未滿足第1級之可觀察輸入數據，而不使用重要的不可觀察輸入數據計量之公平值。不可觀察輸入數據為不可獲得之市場數據之輸入數據。
- 第3級估值：使用重要不可觀察輸入數據計量之公平值。

經常性公平值計量

	於二零一八年十二月三十一日 之公平值計量分類為				於二零一七年十二月三十一日 之公平值計量分類為			
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總額 千港元	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總額 千港元
長期投資	698,689	-	-	698,689	892,919	-	-	892,919
交易證券	204	-	-	204	537	-	-	537
	<u>698,893</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>698,893</u>	<u>893,456</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>893,456</u>

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，第1級與第2級之間並無轉撥，第3級亦無轉入或轉出。本集團的政策為於轉撥生發於報告期末確認公平值層級等級之間的轉撥。

ii) 按公平值以外價值列賬的金融資產及負債公平值

本集團的金融工具的賬面值乃按成本或攤銷成本列賬，且與其於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的公平值無重大出入。

23. 承擔

- a) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日並未於綜合財務報表作出撥備之資本承擔如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已簽約		
– 投資物業之再開發成本	3,018	3,018
– 投資物業之翻新成本	-	8,596
	<u>3,018</u>	<u>11,614</u>

- b) 本集團為數項根據經營租約持有之物業之承租人。該等租賃之初始年期通常為二至三年，可選擇重新磋商所有條款後續約。該等租賃概無包含或然租金。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，根據有關物業及設備的不可撤銷經營租約之未來應付最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年以內	6,230	2,681
一年以後但在五年以內	8,028	451
	<u>14,258</u>	<u>3,132</u>

24. 公司層面財務狀況表

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
於一間附屬公司之投資	1,731,476	1,731,476
流動資產		
應收附屬公司款項	397,812	412,601
其他應收賬項	1,484	192
	399,296	412,793
流動負債		
其他應付賬項	(10,367)	(10,558)
流動資產淨額	388,929	402,235
非流動負債		
債券	(373,727)	(428,285)
資產淨值	1,746,678	1,705,426
股本及儲備		
股本	74,620	74,620
儲備	1,672,058	1,630,806
總權益	1,746,678	1,705,426

25. 重要關連人士交易

a) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員酬金(包括於附註8所披露之支付本公司董事款項)如下:

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	19,779	21,444
離職福利	95	108
	<u>19,874</u>	<u>21,552</u>

b) 其他關連人士交易

除財務報表其他部分所披露者外,本集團於年內亦與關連人士訂立以下重大交易。

- (i) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度,本集團自本集團主要管理人員收到租金收入及樓宇管理費合共約2,715,000港元(二零一七年:2,722,000港元)。於二零一八年十二月三十一日,本集團自本集團主要管理人員收到租金按金約431,000港元(二零一七年:431,000港元),該款項乃計入「貿易及其他應付賬項」(附註15)。
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日,向直接母公司及本公司主要股東發行債券之本金總額及賬面值分別為385,000,000港元(二零一七年:385,000,000港元)及約329,256,000港元(二零一七年:377,205,000港元)。截至二零一八年十二月三十一日止年度就債券的相關推算利息費用約為29,800,000港元(二零一七年:16,686,000港元)。

本公司董事認為,該等關連人士交易乃於本集團一般業務過程中並根據規管該等交易之協議條款訂立。

26. 母公司及最終控制方

於二零一八年十二月三十一日,本公司董事認為本公司之直接母公司及最終控制方分別為Hong Fok Corporation (Cayman) Limited(於開曼群島註冊成立為豁免有限責任公司)及鴻福實業。直接母公司並無編製綜合財務報表以供公眾使用,而最終控制方則根據新加坡財務報告準則編製綜合財務報表供公眾使用。

27. 報告期後非調整事項

於二零一九年二月四日，本公司宣布 TUS Corporate Finance Limited 將代表本公司作出自願有條件現金要約，根據條件以每股 0.55 港元之價格回購本公司全部已發行股本（「收購建議」）。

收購建議將完全符合股份回購守則，並將由南洋商業銀行有限公司就撥付收購建議向本集團授予之金額為 300,000,000 港元之貸款融資撥付。TUS Corporate Finance Limited（作為本公司的財務顧問）信納本公司擁有足夠財務資源以全面滿足收購建議之接納。

收購建議須待所有下列條件（「該等條件」）獲達成後方可作實：

- (a) 於特別股東大會（「股東特別大會」）上以投票表決方式獲獨立股東以至少 75% 票數贊成且反對決議案之票數不多於 10%；
- (b) 於股東特別大會上以投票表決方式獲獨立股東以至少 75% 的票數，批准證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行人員（「執行人員」）授出豁免 Hong Fok Corporation (Cayman) Limited 可能因收購建議完成而觸發於收購守則第 26 條之豁免附註 1 項下就本公司及其一致行動人士並非擁有之股份作出強制性全面收購建議之責任（「清洗豁免」）；及
- (c) 獲執行人員授出清洗豁免且該豁免並無被撤銷。

28. 於截至二零一八年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及新準則及詮釋，該等修訂及新準則在截至二零一八年十二月三十一日止年度尚未生效及未被本集團採用編製本財務報表。以下該等修訂及新準則可能與本集團有關。

	於以下日期或 其後開始的 會計期間適用
香港財務報告準則第 16 號「租賃」	1 January 2019
香港（國際財務報告詮釋委員會）第 23 號「所得稅處理的不確定性」	1 January 2019
香港財務報告準則（經修訂） 「香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進」	1 January 2019

本集團正在評估初始應用期間該等修訂和新準則的預期影響。至目前為止，本集團已識別新準則的若干方面可能對綜合財務報表造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情於下文論述。儘管對香港財務報告準則第 16 號的評估大致上已經完成，惟首次採納本準則時產生的實際影響可能有所不同，原因為至今已完成的評估乃根據本集團目前所得資料作出，而於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報告首次應用該等準則前可能會識別出其他影響。本集團亦可能會更改其會計政策選擇（包括過渡條文選擇），直至上述財務報告首次應用該等準則為止。

香港財務報告準則第16號「租賃」

如附註2(h)所披露，目前本集團將租賃分為融資租賃及經營租賃，並根據租賃分類以不同方式對租賃安排進行會計處理。本集團作為出租人與作為承租人之其他人士訂立了若干租約。

預期香港財務報告準則第16號將不會大幅影響出租人根據租約將彼等權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權宜方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方式將所有租約入賬，即於租約開始日期，承租人將按日後最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租期為十二個月或以下）及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租約承租人就若干物業、廠房及設備（現時分類為經營租賃）的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於綜合損益表確認開支的時間。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。根據香港財務報告準則第16號之規定，本集團計劃使用先前評估的權宜實行方法，當中現有安排為（或包含）租賃。因此，本集團僅會將香港財務報告準則第16號的新租賃定義應用於首次申請日或之後訂立的合約。此外，本集團計劃選擇不採用新會計模式的短期租賃及低價值資產租賃的權宜實行方法。

本集團計劃選擇採用經修訂的追溯法應用香港財務報告準則第16號，初始採納的累計影響將被確認為於二零一九年一月一日之權益的期初餘額調整，且無需重列比較信息。根據附註23所披露，於二零一八年十二月三十一日，本集團不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款金額為14,258,000港元，（主要與物業相關），其中大部分為於報告日期後一年至五年內支付。於二零一九年一月一日初始應用香港財務報告準則第16號當日，租賃負債及相應的使用權資產之期初餘額（經考慮折現的影響）將分別調整至約12,800,000港元及約13,172,000港元。

除租賃負債及使用權資產進行確認外，本集團預計於初始應用香港財務報告準則第16號所作的過渡調整並不重大。然而，上述會計政策的預期變動可能對本集團自二零一九年起的財務報表產生重大影響。

3. 債務聲明

借貨

於二零一九年二月二十八日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之貸款總額約為 485,010,000 港元，詳情如下：

	千港元
銀行借貸	106,867
債券	378,143
	<u>485,010</u>
有抵押	106,867
無抵押	378,143
	<u>485,010</u>

附註：

- (a) 於二零一九年二月二十八日，本集團之有抵押貸款乃以下列各項作抵押：
- i) 本集團位於香港之若干投資物業的固定抵押；
 - ii) 轉讓前述香港物業之保險、出租及出售所得款項；
 - iii) 本集團於新加坡之若干投資物業的第一法定按揭；
 - iv) 根據現有及未來租賃協議轉讓上述新加坡物業之所有權利、所有權及權益，以及上述新加坡物業之租金收入；
 - v) 本集團用以轉讓出租及出售上述香港物業之所得款項及為本公司若干全資附屬公司發行股份之若干銀行存款之抵押；
 - vi) 就銀行將集團間及股東予本公司若干全資附屬公司之貸款所作後償及轉讓；
 - vii) 本集團若干全資附屬公司之資產之浮動抵押；及
 - viii) 本公司提供之企業擔保。
- (b) 該等債券為不可換股、無抵押、每年須付年息2.75%及將於二零二一年三月九日到期。本公司可於到期日前任何時間以不少於十日之書面通知悉數贖回或贖回部分債券本金金額並支付應計利息。

除前文所述及除集團間負債以及一般貿易及其他應付款項外，於二零一九年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還之任何債務證券，或已獲授權或以其他方式准許設立但尚未發行之任何有期貸款（不論是有抵押或無抵押、有擔保或無擔保）、任何其他借款或屬借款性質之債務，包括銀行透支及承兌負債（除一般貿易票據之外）或承兌信貸或租購承擔（不論是有抵押或無抵押、有擔保或無擔保）、任何按揭或押記、擔保或重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，自二零一八年十二月三十一日（即本集團最新公佈之經審核綜合財務報表之編制日期，並包括最後實際可行日期）起，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

5. 本集團財務及貿易前景

本集團之主要業務為物業投資及管理，以及證券買賣。

本集團將繼續集中資源於管理兩項香港核心物業，即分別位於香港中半山區馬己仙峽道15及17號之Magazine Gap Towers及馬己仙大廈。兩項物業之附近地區為傳統豪華住宅區。Magazine Gap Towers為坐擁海港景觀之公寓，並已於近期重新修葺，其翻新工程已於二零一八年第一季度完成。馬己仙大廈空間寬敞，並坐擁海港景觀。該兩幢位於香港之物業佔本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之租金收入約94%。

本集團之融資及庫務活動由高級管理層管理及監控。本集團之營運資本需求主要由非換股債券及銀行貸款撥資。由本集團發行本金金額為437,000,000港元之非換股債券到期日已由二零一九年三月九日延後至二零二一年三月九日。該債券息率為每年2.75%，並須每年支付所欠款項保持不變。

本集團已積極物色其他有利之香港投資機遇。然而，鑒於私人住宅物業價格於過往數年間有上升趨勢，本集團較難以合理價格購置新物業，以擴大其投資組合。因此，本集團目前尚未物色到任何投資目標。

本集團之未經審核備考財務資料

以下為根據本集團刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所載本集團於二零一八年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表編製的本集團於二零一八年十二月三十一日的未經審核備考經調整每股資產淨值，當中已根據收購守則附表III就收購建議的影響作出調整，並假設收購建議已於二零一八年十二月三十一日完成，以說明收購建議對本集團的財務狀況的影響。因僅作說明用途及其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於收購建議實際完成時或未來之任何日期的資產淨值及每股資產淨值。

	本集團 於二零一八年 十二月三十一日 的經審核 資產淨值 千港元	備考調整 (附註1及2) 千港元	本集團 於二零一八年 十二月三十一日 的未經審核 備考經調整 資產淨值 千港元
非流動資產	4,098,774		4,098,774
流動資產*	104,438	(7,000)	97,438
流動負債	(48,453)		(48,453)
流動資產淨額(附註3)	55,985	(7,000)	48,985
非流動負債(附註2)	(476,067)	(170,059)	(646,126)
資產淨值	3,678,692	(177,059)	3,501,633
* 包括：銀行結餘、存款 及現金	90,392	(7,000)	83,392
持作出售非流動資產	9,873		9,873
	港元 (附註4)		港元 (附註5)
每股資產值	2.46		2.96

附註：

1. 按收購建議價每股股份0.55港元購回309,198,321股股份之應付現金代價約170,059,000港元及收購建議直接產生之估計開支約7,000,000港元(假設本公司將購回之接納目標於收購建議項下獲接納)。該等開支包括法律費用、財務顧問費及其他專業費用，乃因權益交易而產生，並入賬計作權益的減項。
2. 收購協議將來自融資。款項將由從融資中提取約170,059,000港元支付。調整指從融資中提取約170,059,000港元用以支付猶如收購建議於二零一八年十二月三十一日已完成而須付之代價。
3. 於二零一八年十二月三十一日的營運資金(以流動資產淨額列示)將由約55,985,000港元減少至約48,985,000港元。
4. 緊接收購建議完成前本集團的每股資產淨值乃按於二零一八年十二月三十一日本集團經審核本公司股東應佔資產淨值約3,678,692,000港元及於二零一八年十二月三十一日已發行股份1,492,410,986股計算。
5. 緊隨收購建議完成後本集團的未經審核備考經調整每股資產淨值乃按於二零一八年十二月三十一日本集團未經審核備考經調整資產淨值約3,501,633,000港元及收購建議完成後已發行股份1,183,212,665股計算，該股數為上文所述緊接收購建議完成前的已發行股份1,492,410,986股減假設收購建議獲合資格股東接納接納目標(即309,198,321股)而得出。

以下本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審核備考經調整每股基本盈利乃按本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所載截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司持有人應佔經審核綜合溢利計算，並已就收購建議作出調整，猶如收購建議於截至二零一八年十二月三十一日止年度開始時已完成。

此乃根據收購守則附表III編製，當中假設收購建議已於二零一八年一月一日完成，以說明收購建議對本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股盈利之影響。因僅作說明用途及其假設性質使然，其未必能真實反映本集團於收購建議實際完成時或任何未來期間的每股盈利。

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度	
	(未經審核)	(未經審核) 備考經調整
	港仙	港仙
	(附註1)	(附註2)
每股基本盈利	35.42	44.22

附註：

1. 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審核每股基本盈利乃按截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司持有人應佔經審核綜合溢利約528,564,000港元及用於計算截至二零一八年十二月三十一日止年度每股基本虧損的加權平均數為1,492,410,986股股份計算。
2. 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審核備考經調整每股基本盈利乃按截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司持有人應佔經審核綜合溢利約528,564,000港元扣減從融資提取貸款而產生之利息支出約5,365,000港元及用於計算每股基本盈利的經調整備考加權平均數為1,183,212,665股股份(即用於計算截至二零一八年十二月三十一日止年度每股基本盈利的加權平均數為1,492,410,986股股份減309,198,321股已回購股份，假設於二零一八年一月一日收購建議已完成及已從融資中提取約170,059,000港元，以及收購建議獲合資格股東接納目標得出)計算。

以下為本公司申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師鑒證報告全文，以供載入本收購建議文件而編製。

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就鴻福國際有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。該未經審核備考財務資料包括載於貴公司刊發日期為二零一九年四月二十六日的收購建議文件(「收購建議文件」)附錄三第III-1至III-3頁於二零一八年十二月三十一日的未經審核備考經調整資產淨值報表及截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審核備考經調整每股基本盈利以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所遵照的適用準則載於收購建議文件附錄三。

董事所編製的未經審核備考財務資料乃為說明TUS Corporate Finance Limited代表貴公司購回貴公司全部已發行股份的有條件現金收購建議(「建議交易」)對貴集團於二零一八年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的每股基本盈利的影響，猶如建議交易已於二零一八年十二月三十一日發生。於編製過程中，董事已從貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的已刊發財務報告(就此已刊發核數師報告)中摘錄有關貴集團於二零一八年十二月三十一日的財務狀況及截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利的資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據證監會頒布的守則附表III，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則對獨立性及其他道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而定。

本會計師行應用香港質量控制準則第1號，相應維持全面的質量控制制度，包括明文制定有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管要求的政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於先前由吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的收件人所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒布的香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則要求申報會計師規劃及執程序，以合理核證董事是否已於所有重大方面參照證監會頒佈的守則及香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是項工作的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

收購建議文件中所載的未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於就說明用途所選定的較早日期發生或進行。故此，吾等概不保證該事件或交易於二零一八年十二月三十一日的實際結果會與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製作報告而進行的合理核證工作中，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否為呈列有關事件或交易直接產生的重大影響提供合理基準，以及獲取足夠恰當的憑證以釐定：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、有關編製未經審核備考財務資料的事件或交易以及其他相關工作情況等性質的理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充足和恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，未經審核備考財務資料已按所列基準妥為編製。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一九年四月二十六日

盧卓邦

執業證書編號：P06029

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其於二零一九年一月三十一日位於香港之該等房產物業作出估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本收購建議文件。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33rd Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

吾等根據鴻福國際有限公司(「貴公司」)向吾等發出之指示，就貴公司及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)持有位於香港之該等房產物業作出估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為屬必需的該等其他資料，以向閣下提供吾等對該等房產物業於二零一九年一月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等對有關房產物業之估值乃基於市值作出，市值由香港測量師學會界定定義為「資產或負債在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日達成公平交易之估計金額」。市值亦可理解為資產或負債之估計價值，當中不計及買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

估值方法

吾等對各房產物業進行估值時按市場基準採用比較法，假設該等房產物業以現況交吉出售，並參考有關市場上可資比較的銷售證據。吾等當時已對該房產物業與可資比較房產物業就位置、時間、樓齡、面積、景觀、座向及其他相關因素之間的差異作出適當調整。

吾等對現正出租之房產物業單位進行估值時，亦已採用投資法將現正出租之房產物業單位租金淨額資本化及考慮出租單位之復歸租金潛力，以覆核吾等之估值。

業權調查

吾等已於香港土地註冊處進行土地查冊，且已獲提供列示租賃條款之租賃協議摘要。吾等已獲 貴公司告知並無其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定是否有任何修訂並無載入交予吾等之文件摘要。所有文件僅供參考用途。

估值假設

吾等進行估值時假設該等房產物業於市場上以現況出售，且並無附帶遞延條款合約利益、售後租回、合營企業、管理協議或任何可能影響該等房產物業價值之其他類似安排。此外，吾等於估值時亦無計及有關或影響該等房產物業出售之任何選擇權或優先購買權，並假設並無出現任何形式而強迫出售之情況。

吾等依賴 貴公司提供之意見而對該等房產物業進行估值，該等房產物業持有人於整段批授之尚餘年期內擁有該等房產物業之有效及可予強制執行之業權，而該等房產物業可自由轉讓，以及可自由及不受干擾地使用該等房產物業之權益，惟須悉數支付年租／土地使用費及所有所需之地價／購買代價。

估值考慮因素

陳詠芬女士(香港測量師學會會員)、鄭俊文先生(皇家特許測量師學會會員)及李雪女士(建築及房產物業理學碩士)已於二零一八年十二月對該等房產物業進行視察。吾等曾視察該等房產物業之外部,並在可能情況下視察該等房產物業之內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而,吾等並無進行結構測量。吾等因此未能報告該等房產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無對任何設施進行測試。

在估值過程中,吾等在很大程度上依賴 貴公司提供之資料,並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、建築面積、房產物業識別及其他有關資料等事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量,以核實房產物業建築面積之準確性,惟已假設交付予吾等之文件所示建築面積均為準確。除另有說明外,估值證書所示之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載資料作為依據,因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供資料之真實性及準確性,且吾等以 貴公司之意見所提供資料並無遺漏任何重大事實為依據。吾等認為,吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時,並無考慮該等房產物業之任何抵押、按揭或欠款或在出售或購入成交時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。

除另有說明外,吾等假設該等房產物業並無附帶繁重產權負擔、限制及開銷以致影響房產物業之價值。

為遵守公司收購及合併守則第11.3條並獲 貴公司告知,出售該等物業可能產生之潛在稅項負債包括:

- 利得稅:不超過2,000,000港元的應評稅利潤的稅率為8.25%,及適用於應評稅利潤中超過2,000,000港元的部分的稅率為16.5%;及
- 印花稅稅率(由賣家及買家共同及各自承擔):

就住宅物業而言,於二零一六年十一月五日或之後簽立的文書或於二零一七年四月十二日或之後簽立之單一文書,以收購或轉讓一個以上住宅物業,印花稅須按物業代價或價值之15%統一稅率繳納(以較高者為準)。然而,倘買方/承讓人為代表自己行事之香港永久居民,並且在收購時並不擁

有任何其他香港住宅物業。在此情況下，將繳付較低稅率之印花稅，範圍為物業代價或價值(以較高者為準)之1.5%至4.25%。

就非住宅物業而言，印花稅之累進稅率為物業代價或價值(以較高者為準)之1.5%至8.5%。

誠如 貴公司所告知，由於本公司無意出售該等房產物業，預期產生任何潛在稅務負債之可能性極低。

吾等之估值乃根據香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則(二零一七年版)及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則而編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並遵從香港證券及期貨事務監察委員會香港公司收購、合併及股份回購守則。

備註

除另有說明者外，本函件所列全部金額均以港元計值，且並未就任何外匯轉移作出撥備。

本函件隨附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
皇后大道中9號
32樓3201室
由邦冠有限公司轉交
鴻福國際有限公司

代表
中和邦盟評估有限公司
高級董事
陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)
謹啟

二零一九年四月二十六日

附註： 陳詠芬女士為香港測量師學會(產業測量)會員，擁有逾26年的香港房產物業估值經驗。

估值概要

序號	房產物業	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值 港元
1.	香港中半山馬己仙峽道15號 Magazine Gap Towers	1,730,000,000
2.	香港中半山馬己仙峽道17號 馬己仙大廈	1,510,000,000
3.	香港西半山干德道38號 The Icon上層天台	800,000
4.	香港西半山干德道38號 The Icon電單車泊車位M1號 泊車位2-8號	12,900,000
總計：		<u><u>3,253,700,000</u></u>

估值證書

序號	房產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值 港元
1.	香港 中半山 馬己仙峽道15號 Magazine Gap Towers 內地段第2570號及其 其延展地段	<p>該房產物業包括於一九六七年前後落成之14層住宅大廈之24個住宅單位連地庫及其36個位於地面之私家車泊車位。</p> <p>該房產物業之翻新工程已於二零一八年第一季完成。</p> <p>該房產物業之住宅部分之總銷售面積約為45,596平方呎(或約4,236平方米)。</p> <p>該房產物業根據政府租契及伸延條件UB4401號持有，由一九二五年六月四日起計為期75年，可續期75年。</p>	誠如 貴公司所告知，該房產物業之14個住宅單位及15個泊車位根據多份租賃協議出租，最後到期日為二零二零年十二月三十一日，每月租金總額為1,978,000港元(包括差餉及管理費)，而該房產物業之其餘部分現正空置。	1,730,000,000

附註：

1. 該房產物業位於香港中半山區，距港鐵金鐘站約10分鐘車程。附近地區為住宅區。
2. 根據日期為一九八八年七月二十二日之備忘錄編號UB3799502，登記業主為Hugoton Limited。
3. 該房產物業受限於下列重大產權負擔：
 - a. 日期為一九六六年六月二日之官契變更契據(註冊備忘錄編號UB545645)；
 - b. 日期為二零零二年四月八日之分割契據連圖則(註冊備忘錄編號UB8663823)；
 - c. 日期為二零一五年八月二十七日以南洋商業銀行有限公司為受益人(為其本身權利及代表銀行之代理人)之債務及按揭及浮動押記(註冊備忘錄編號15083101340017)；及
 - d. 日期為二零一七年二月二十四日以南洋商業銀行有限公司為受益人之契據修訂書及進一步押記(註冊備忘錄編號17030101370019)。
4. Hugoton Limited 為貴公司之間接全資附屬公司。

估值證書

序號	房產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值 港元
2.	香港 中半山 馬已仙峽道17號 馬已仙大廈 內地段第8021號及其 延展地段	<p>該房產物業包括42個位於地庫及地面之私家車泊車位及於一九六八年前後落成之14層住宅大廈之23個住宅單位。</p> <p>該房產物業之住宅部分之總銷售面積約為50,379平方呎(或約4,680.3平方米)。</p> <p>該房產物業根據換地規約UB8466號及伸延條件9396號持有，由一九二零年八月二十八日起計為期75年，可續期75年。</p>	誠如 貴公司所告知，該房產物業之20個住宅單位及21個泊車位根據多份租賃協議出租，最後到期日為二零二零年十二月十九日，每月租金總額為1,745,200港元(包括差餉及管理費)，而該房產物業之其餘部分現正空置。	1,510,000,000

附註：

1. 該房產物業位於香港中半山區，距港鐵金鐘站約10分鐘車程。附近地區為住宅區。
2. 根據日期為一九八八年八月十二日之備忘錄編號UB3827761，登記業主為Bossiney Limited(佔24分之21)及根據日期為一九八八年五月三十一日之備忘錄編號UB4995704，登記業主為載益有限公司(佔24分之3)。
3. 該房產物業受限於下列重大產權負擔：
 - a. 日期為一九七一年八月十日之契約(註冊備忘錄編號UB825618)；
 - b. 日期為二零零八年七月三十一日以南洋商業銀行有限公司為受益人之債務及按揭及浮動押記(註冊備忘錄編號08082801300074)；
 - c. 日期為二零一三年六月二十四日以南洋商業銀行有限公司為受益人之契據修訂書及進一步押記(註冊備忘錄編號13071000770010)；
 - d. 日期為二零一五年七月二日以南洋商業銀行有限公司為受益人之第二份契據修訂書(註冊備忘錄編號15070701140015)；
 - e. 日期為二零一七年二月十五日以南洋商業銀行有限公司為受益人之第三份契據修訂書及進一步押記(註冊備忘錄編號17030101370020)；及
 - f. 日期為二零一八年十一月二十一日以南洋商業銀行有限公司為受益人之第四份契據修訂書及進一步押記(註冊備忘錄編號18120300660030)。
4. Bossiney Limited 及載益有限公司均為貴公司之間接全資附屬公司。

估值證書

序號	房產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值 港元
3.	香港 西半山 干德道38號 The Icon上層天台	該房產物業包括一個於二零一零年落成並名為The Icon之23層住宅大廈連兩層地庫之上層天台。	誠如 貴公司所告知，該房產物業現正空置。	800,000
	內地段第1253號 餘段5,272份均等且 不可分割份數中之4份	該房產物業之面積約為506平方呎(或約46.99平方米)。	該房產物業根據政府租契持有，由一八六一年六月二十五日起計為期999年。	

附註：

1. 該房產物業位於香港西半山區，距港鐵中環站約10分鐘車程。附近地區為住宅區。
2. 根據日期為二零一零年十二月三日之備忘錄編號10122902110044，登記業主為邦冠有限公司。
3. 該房產物業受限於下列重大產權負擔：
 - a. 日期為二零一零年十一月十二日之佔用許可證HK30/2010(OP)號(註冊備忘錄編號10112902510015)；及
 - b. 日期為二零一零年十二月三日之公契及管理協議(註冊備忘錄編號10122902110051)。
4. 邦冠有限公司為貴公司之間接全資附屬公司。

估值證書

序號	房產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值 港元
4.	香港 西半山 干德道38號 The Icon 電單車泊車位M1號 泊車位2-8號 內地段第1253號 餘段5,272份均等 且不可分割份數中之 50份	該房產物業包括於二零一 零年落成並名為The Icon 之23層住宅大廈連兩層 地庫之位於地庫一樓之兩 個私家車泊車位及一個電 單車泊車位，以及位於地 庫二樓之五個私家車泊車 位。 該房產物業根據政 府租契持有，由 一八六一年六月 二十五日起計為期999 年。	誠如 貴公司所告知，該 房產物業現正空置。	12,900,000

附註：

1. 該房產物業位於香港西半山區，距港鐵中環站約10分鐘車程。附近地區為住宅區。
2. 根據日期為二零一五年十月二十九日之備忘錄編號15110401510013，登記業主為King Dynasty Limited。
3. 該房產物業受限於下列重大產權負擔：
 - a. 日期為二零一零年十一月十二日之佔用許可證HK30/2010(OP)號(註冊備忘錄編號10112902510015)；及
 - b. 日期為二零一零年十二月三日之公契及管理協議(註冊備忘錄編號10122902110051)。
4. King Dynasty Limited 為貴公司之間接全資附屬公司。

以下為獨立估值師 *Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd* 就其於二零一九年一月三十一日對位於新加坡之物業進行估值所發出的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本收購建議文件。



Savills Valuation and
Professional Services (S) Pte Ltd
Reg No. : 200402411G

30 Cecil Street
#20-03 Prudential Tower
Singapore 049712

T : (65) 6836 6888
F : (65) 6536 8611

savills.com

敬啟者：

緒言

吾等遵照鴻福國際有限公司(以下簡稱「貴公司」)之指示，對位於新加坡之該等物業(於附奉之估值報告詳細描述)進行估值，吾等確認已視察該等物業、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零一九年一月三十一日(「估值日」)之價值之意見。

市值之定義

對各物業之估值代表其市值。Singapore Institute of Surveyors and Valuers (「SISV」)頒佈之 Valuation Standard and Practice Guidelines (2015 Edition)所採用之市值定義乃遵照 International Valuation Standard Council (「IVSC」)所頒佈之 International Valuation Standards (2017)。

IVSC將市值定義為「某項資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及非強迫之情況下於估值日進行交易之估計金額」。

估值基準及假設

於對該等物業進行估值時，吾等已遵守由香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之香港公司收購及合併守則及股份回購守則、SISV頒佈之Valuation Standard and Practice Guidelines (2015 Edition)及IVSC頒佈之International Valuation Standards (2017)。

吾等之估值乃假設物業於公開市場出售而毋須延長定期合約或任何可能影響物業價值之類似安排而作出。

吾等之估值並無考慮任何物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設房地產權益並無附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等確認，吾等並無與該等物業之適當估值相衝突之金錢利益，而進行估值之估值師獲授權從事此類物業之估值並擁有估值此類物業之必要專業知識及經驗。

本報告之分析、意見及結論僅受報告之假設及限制條件所限制，並為吾等之個人專業分析、意見及結論，當中並無偏見。

估值方法

在評估物業時，吾等採用直接比較法，即比較有關物業與有關或類似地區之類似／可資比較物業之銷售情況。並調整影響價值之因素，如地點、面積、租約年期、樓齡／樓宇狀況、樓層、座向、方向及銷售日期以及其他相關特點。

業權調查

吾等已透過綜合土地信息服務(INLIS)對各物業之業權及樓面面積進行線上搜索。

實地考察

吾等分別於二零一八年十一月二十三日及二十七日考察該等物業。但是，吾等並無到現場進行調查，以確定土壤狀況及設施對物業而言是否適合。估值乃在假設此等方面令人滿意且於施工期間不會產生特殊費用或延誤之情況下所編制。吾等並無進行結構調查，但在吾等之考察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法報告該等物業並無腐朽，蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無對任何設施進行測試。

潛在稅項負擔

就遵守香港公司收購及合併守則及股份回購守則規則 11.3 及誠如 貴公司所告知，於新加坡出售物業所產生之潛在稅項負擔包括所得稅（企業稅率為 17%，可作適當調減）及印花稅（賣方在持有期內出售住宅及工業物業而須繳付之印花稅）。

吾等了解到，位於 10 Anson Road #43-01 International Plaza 之其中一項物業於二零一八年十一月二十二日以 1,725,000 新加坡元之售價售出，該出售已於二零一九年二月一日完成。據吾等了解，由於該出售乃出售資本資產，故本公司無須因出售該物業而繳納所得稅。由於出售並非於持有期內進行，因此賣方印花稅亦不適用於此。

根據 貴公司提供之資料，其餘物業均作投資用途，而由於 貴公司無意出售該等物業，故任何潛在負債透明化之可能極微。

貨幣及匯率

除非另有說明，否則本報告中顯示之所有貨幣金額均以新加坡元（「新加坡元」）表示。

吾等附上了價值及估值報告摘要。

此 致

香港
皇后大道中 9 號
3201 室
由邦冠有限公司轉交
鴻福國際有限公司

代表

SAVILLS VALUATION AND PROFESSIONAL SERVICES (S) PTE LTD

MSISV

持牌估價人

資深董事

DANIEL EE

謹啟

附註：Daniel Ee 為 Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd 資深董事及於估值新加坡物業方面有逾 25 年經驗之持牌估價人。

二零一九年四月二十六日

估值概要

序號	物業	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
1	296 Beach Road #18-04 Concourse Skyline, Singapore 199599	1,770,000 新加坡元
2	296 Beach Road #21-04 Concourse Skyline, Singapore 199599	1,800,000 新加坡元
3	298 Beach Road #09-12 Concourse Skyline, Singapore 199554	1,740,000 新加坡元
4	298 Beach Road #11-13 Concourse Skyline, Singapore 199554	1,760,000 新加坡元
5	298 Beach Road #12-13 Concourse Skyline, Singapore 199554	1,730,000 新加坡元
6	298 Beach Road #11-15 Concourse Skyline, Singapore 199554	2,050,000 新加坡元
7	298 Beach Road #12-15 Concourse Skyline, Singapore 199554	2,080,000 新加坡元
8	298 Beach Road #13-15 Concourse Skyline, Singapore 199554	2,090,000 新加坡元
	總計	<u>15,020,000 新加坡元</u>
		於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
序號	物業	
1	10 Anson Road #43-01 International Plaza, Singapore 079903	1,720,000 新加坡元
2	10 Anson Road #43-07 International Plaza, Singapore 079903	1,720,000 新加坡元
	總計	<u>3,440,000 新加坡元</u>

估值報告

CONCOURSE SKYLINE

位置： Concourse Skyline 位於 Beach Road 南端，連接 Java Road，並與市中心相距約兩公里。

附近地區有多種建築，主要為商業發展項目、戰前店屋、酒店、私人住宅發展及建屋發展局之組屋單位。

附近之著名地標包括(其中包括)黃金坊、金星商業大廈、布業中心、City Gate(施工中)、濱海賓樂雅酒店、濱海泛太平洋高級服務公寓、The Plaza、新門廣場、新達城、百威廣場、萊佛士醫院、The Golden Landmark、Duo Residences 及 Bugis Junction。

由於鄰近尼誥大道、東海岸公園大道、加冷－巴耶利峇高速公路／濱海高速公路，且該發展項目步行一段短時間即可到達尼誥大道地鐵站，因此便於前往迎加坡其他地區。

該發展項目： Concourse Skyline 為多重用途發展項目，包括：

302 Beach Road

具有商業單位(第一層)、多層停車場(第二至第四層)及住宅單位(第五至第七層)之部分四層／部分七層平台；

296 & 298 Beach Road

兩幢高層住宅大廈－一幢部分 34 層／部分 40 層大廈(即 296 Beach Road) 及一幢部分 20 層／部分 28 層大廈(即 298 Beach Road)

總括而言，Concourse Skyline 有九個零售單位、360 個住宅單位連兩個超大面積頂層單位、四個頂層單位、四個空中套房及 350 個一至四房單位。

提供以下商業設施：

會所樓層(第五層)

五十米游泳池、淺水池、按摩池、池畔、燒烤爐、休憩草坪、會所、休息室、健身室、溫泉、桑拿及男女更衣室

空中花園(298 Beach Road 第29層)

草坪、空中酒吧、倒影池、腳底反射治療步道、靜心露天平台及生態池

發展項目具備地庫／多層停車場泊車位、24小時保安服務、可錄音／錄影對講系統及智能卡進出系統。

落成年份：	二零一四年前後 (獲取自市區重建局物業市場資訊系統之網上服務)
狀況：	根據吾等憑肉眼對該等物業之視察，並考慮其樓齡及現時用途，該等物業屬一般維修及保養狀態。
年期：	根據租約持有，自二零零八年三月十三日起為期99年
註冊業主：	Hong Fok Land Assets Pte. Ltd. (本公司之間接全資附屬公司)
總分區規劃(2014年版)：	被劃分為「商業」

序號	物業	描述	法律說明 (市鎮分區13 之整個部分)	地層樓面 面積(平方米)	租賃詳情 (於估值當日)	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
1	296 Beach Road #18-04	一房單位	U1535A	82	已出租	1,770,000 新加坡元
2	296 Beach Road #21-04	一房單位	U1538X	82	空置	1,800,000 新加坡元
3	298 Beach Road #09-12	一房單位	U1695M	81	已出租	1,740,000 新加坡元
4	298 Beach Road #11-13	一房單位	U1709T	81	已出租	1,760,000 新加坡元
5	298 Beach Road #12-13	一房單位	U1710V	79	已出租	1,730,000 新加坡元
6	298 Beach Road #11-15	兩房單位	U1750X	101	已出租	2,050,000 新加坡元
7	298 Beach Road #12-15	兩房單位	U1751L	102	空置	2,080,000 新加坡元
8	298 Beach Road #13-15	兩房單位	U1752C	102	已出租	2,090,000 新加坡元
		總計		710	-	15,020,000 新加坡元

估值報告

International Plaza

地點： International Plaza 位於 Anson Road 與俊源街交界，於核心商業區內，且鄰近丹戎巴葛地鐵站。

附近地區有多種建築，主要為主要為商業發展項目、戰前店屋、酒店、私人住宅發展及建屋發展局之組屋單位。

主要地標包括(其中包括) Tanjong Pagar Center、AXA Tower、春葉大廈、新加坡金融管理局大廈、Twenty Anson、Mapletree Anson、ICON、Skysuites @ Anson、Altez、Amara Singapore/100 AM、Carlton City Hotel Singapore、新加坡市中豪亞酒店及丹戎巴葛坊。

由於鄰近亞逸拉惹／濱海高速公路、西海岸大路及東海岸公園大道，因此便於前往新加坡其他地區。

該發展項目： International Plaza 為一幢 50 層商業住宅發展項目，包括一幢平台，該平台之第一至第三層設有商舖，第五至六層設有辦公室，而第四至第八層設有多層停車場；以及一幢大樓，該大樓之第九層至第三十六層設有辦公室；並於第三十七至五十層合共設有 208 個單位及兩個頂層單位，而第三十六及三十七層則設有公共康樂設施。

提供之公共設施包括於第三十六層之游泳池及健身室，以及於第三十七層之羽毛球場。

落成年份： 約於七十年代
(獲取自市區重建局物業市場資訊系統之網上服務)

狀況： 根據吾等憑肉眼對該等物業之視察，並考慮其樓齡及現時用途，該等物業屬一般維修及保養狀態。

年期： 根據租約持有，自一九七零年六月二日起為期 99 年

註冊業主： Hong Fok Land Assets Pte. Ltd. (本公司之間接全資附屬公司)

總分區規劃(2014年版)： 被劃分為「商業」

序號	物業	描述	法律說明 (市鎮分區3 之整個部分)	已包括12平方米 附屬土地之 地層樓面面積 (平方米)	租賃詳情 (於估值當日)	於二零一九年 一月三十一日 現況下之市值
1	10 Anson Road #43-01	兩房單位	U199K及 Accessory Lot A9P	149	已出租	1,720,000新加坡元
2	10 Anson Road #43-07	兩房單位	U914L及Accessory Lot A185X	149	已出租	1,720,000新加坡元
		總計		298	-	3,440,000新加坡元

限制條件

除於本估值報告中另有說明者外，吾等之估值受以下限制條件所規限：

估值標準： 評估乃遵照新加坡測量師與估價師學會頒佈之估價標準及實踐準則及／或國際估值準則及／或RICS皇家特許測量師學會估值準則而作出，惟可根據當地法律、習慣及慣例。

估值基準： 估值乃遵照估值報告所載之相關定義，假設及條件於符合估值具體目的之基礎下作出。

估值報告中提述之意見嚴格遵照估值報告所提述之條款及目的。評估價值未必適用於其他評估。

估值貨幣： 除另有說明者外，估值乃以新加坡元呈列。

保密： 吾等之估值屬機密，僅供評估報告之接收人使用，並僅用於所提述之特定目的。Savills概不承擔任何責任，亦概不對任何第三方承擔任何問責、義務或責任。

版權： 未經Savills事先書面批准，估價報告之全部或任何部分或其任何參考(包括其可能出現之形式及內容)均不得包含在任何已發布文件、聲明、通函中，或以任何形式發布，亦不得於與任何第三方通訊中公開。

有限責任： Savills及其員工之責任僅限於估值報告之接收人。概不承擔對任何第三方未經授權使用及依賴之責任。

由於估值師之疏忽，違約而產生之責任或與本次委任有關之任何其他責任，應僅限於Savills根據此委任而收取之費用多寡。Savills對任何間接或後果性損失(例如機會成本和利潤損失)概不承擔任何責任。

- 有效期：** 該估值反映吾等於估值日期對價值之意見。由於一般市場變動、市場力量及環境以及與物業相關之環境可能出現變化，因此評估價值可能在短期內發生重大意外變化。Savills 概不承擔於估價之日起3個月後依賴估值報告而產生之所有責任，或倘報告之收件人於較早日期之前得悉可能對估值產生影響之任何因素且並無就此類資料知會 Savills，則 Savills 概不承擔任何責任。
- 業權：** 吾等僅對物業進行簡單線上業權搜索。除非客戶有所提供，否則吾等並無責任檢閱及/ 或查閱業權或租賃文件之文本。因此，除非另有說明外，估值應假設概無在此簡單業權搜索中未予披露並可能影響市值之其他限制性契諾、地役權或產權負擔。吾等假設物業之業權狀況良好、具市場價值，且並無附帶所有產權負擔、限制及其他法律障礙。
- 規劃資料：** 有關城市規劃之資料來自新加坡目前之總分區規劃，並假設其為準確無誤。除接獲特別要求並適當補償予 Savills 外，吾等通常不會對道路，地鐵，輕軌，渠務系統及其他政府計劃提出法律請求。倘吾等之客戶提出法律請求，而有關請求顯示與估值報告所載列之城市規劃資料存在重大差異及/ 或物業受到公共計劃影響，則應將此報告交回 Savills 以進行審閱並作出潛在修訂。
- 其他法定監管：** 吾等之估值假設物業及其任何改善工程符合所有相關法定規定。吾等假設該物業已經或將會獲得主管當局頒發之臨時佔用許可證、檢驗合格證明書、法定完工證書或臨時入伙證。
- 地盤狀況：** 吾等並無進行現場調查以確定現有或任何新發展項目之地面條件及服務是否合宜，亦不進行任何環境或岩質調查。吾等假設該等方面令人滿意，且在新發展項目開展工程後，在施工期間不會產生特殊費用或延誤。吾等假設地盤之承受能力足以支撐在其上方建造或將予建造之建築物。

- 物業狀況：** 儘管在視察過程中吾等有留意是否有任何建築缺陷，但吾等並無進行結構調查或測試服務或設施，亦無視察建築物並無外露或無法進入之部分。因此，吾等無法評定建築物是否有損毀、腐朽、蟲蛀、石棉或其他有害物質。吾等之估值假設該建築物不存在任何牽涉大量資本支出之缺陷，並符合所有相關法定要求。
- 資料來源：** 倘評估報告中之資料已註明乃由所載列之來源提供予估價師，則該資料被視為可靠。對於獲提供之數據不準確及與此類數據相關之後續結果，Savills 概不承擔任何責任。倘在報告中未提及另一方的情況下提供資料，則有關信息應視為吾等盡力及據吾等所深知所獲得或收集。經處理之數據推論應視為估值師之意見，不得在未經估知會之情況下隨意引用。
- 樓面面積：** 吾等假設調查或建築平面圖中包含之資料屬準確，且為根據現行之專業物業實踐指引所編制。在沒有該等平面圖之情況下，樓面面積乃根據現有二手資料所估算，而該估計並不能提供相同水平之準確性或確定性。倘面積存在重大差異，吾等保留審核估值之權利。
- 平面圖：** 估值報告中包含之平面圖僅作識別之用，不應加以依賴以界定邊界或作為面積之核證文件或依賴其中包含之其他內容。所有位置圖均獲取自 OneMap。儘管吾等已盡力確保位置圖為最新版本，但吾等概不保證位置圖之準確性，倘其並不準確，吾等概不負責。
- 租期：** 吾等並無查詢實際或潛在租戶之財務狀況。倘物業估值包含出租物業之收益，則假設租戶有能力履行租賃責任，且並無拖欠租金或未披露之違約行為。

復原成本： 吾等對於按復原成本投購火險之意見僅供參考，不得作為保險保障範圍之依據。吾等並非工料測量師，吾等對建築成本之估算乃基於公開資料來源。倘認為合適，吾等建議向合資格工料測量師尋求對變更保險成本之查證。

出庭應訊： 除已事先作出安排且 Savills 獲得適當補償外，Savills 或其僱員並無責任就此估值報告或參考有關物業之問題向法庭或任何其他審裁處或任何政府機構作出證供或出庭應訊。

1. 責任聲明

本收購建議文件載有遵照守則規定而提供有關本公司之資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事願就本收購建議文件所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本收購建議文件內發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，而本收購建議文件並無遺漏其他事實，致使本收購建議文件所載之任何陳述有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期及緊隨收購建議完成後，本公司之法定及已發行股本如下：

法定		港元
<u>2,000,000,000</u>	股股份 (於最後實際可行日期)	<u>100,000,000</u>
已發行及繳足或入賬列作繳足		
1,492,410,986	股股份 (於最後實際可行日期)	74,620,549
<u>(309,198,321)</u>	股將根據收購建議擬註銷之股份	<u>(15,459,916)</u>
<u>1,183,212,665</u>	股股份 (於收購建議完成時)	<u>59,160,633</u>

所有已發行之股份彼此間於各方面 (包括投票、股息及資本之權利) 均享有同等權益。

於最後實際可行日期，除已發行之 1,492,410,986 股股份外，本公司概無可影響股份之任何其他類別之證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證、轉換權或可兌換或可交換為股份之其他證券。

自本公司截至二零一八年十二月三十一日止上一個財政年度結束直至最後實際可行日期止，本公司概無發行或購回股份。

於緊接收購建議期間開始前兩個財政年度內，本公司概無進行資本重組。

3. 宣派／支付股息

於緊接本收購建議文件日期前兩年期間，本公司並無宣派／支付任何股息。於最後實際可行日期，董事無意宣派任何股息或更改本公司之股息政策。

4. 董事及最高行政人員於股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及最高行政人員於股份之權益如下：

董事姓名	權益持有者	擁有權益之 股份數目	概約持股 百分比
鍾斌銓	配偶權益	3,397,000 (附註)	0.23%

附註：該等股份由鍾徐綺玲女士（鍾斌銓先生之配偶）持有，因此鍾先生被視為於該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及最高行政人員於股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，概無與董事一致行動之人士於本公司相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有任何其他權益。

於最後實際可行日期，董事概無持有任何本公司之直接實益股權。鍾斌銓先生透過其配偶鍾徐綺女士（彼承諾不會接納收購建議）持有本公司約0.23%股權。

於有關期間，本公司或其任何董事概無借入或借出任何股份。

5. 股份購回及發行

於本收購建議文件日期前兩年期間，本公司概無購回或發行任何股份。

6. 影響董事之安排

概無任何董事已經或將會獲得任何利益，以補償其失去職位或其他與收購建議及清洗豁免有關之損失。

於最後實際可行日期，董事概無與任何其他人士訂立取決於或視乎收購建議結果或與收購建議及清洗豁免有關之協議或安排。

於最後實際可行日期，本公司及／或一致行動集團及／或任何與彼等一致行動之人士概無與任何董事、近期董事或股東或近期股東訂立與收購建議有關或取決於收購建議及／或清洗豁免之任何協議、安排或諒解書（包括任何賠償安排）。

於最後實際可行日期，本公司及／或一致行動集團概無訂立任何董事於當中擁有重大個人利益之重大合約。

7. 於股份之其他權益及股份買賣

於最後實際可行日期，一致行動集團、Barragan及Dekker於以下由本公司發行之債權證中擁有權益：

債券持有人姓名	債券發行日	債券本金金額 (港元)	債券息率	債券到期日
Barragan	二零一六年 三月九日	100,000,000.00	2.75%	二零二一年 三月九日
HF (Cayman)	二零一六年 三月九日	190,000,000.00	2.75%	二零二一年 三月九日
Dekker	二零一六年 四月二十二日	84,000,000.00	2.75%	二零二一年 三月九日
Dekker	二零一七年 六月十三日	11,000,000.00	2.75%	二零二一年 三月九日
總計		385,000,000.00		

於有關期間，(i)董事及與彼等一致行動之人士；及(ii)一致行動集團、彼等之董事及與彼等一致行動之人士概無買賣本公司之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)或買賣任何股份以換取價值。

於有關期間，一致行動集團、與其一致行動之人士及其董事／受託人概無就本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)進行任何交易。

於有關期間，概無人士與本公司、一致行動集團或與彼等一致行動之人士訂立任何收購守則規則22註釋8所述類別之安排。

一致行動集團已表明彼等將不會接受有關彼等於最後實際可行日期持有的股份之收購建議。除上文所披露者外，一致行動集團或與彼等一致行動之人士概無持有、控制或指示本公司任何投票權、股份權利、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，本公司或與其一致行動之人士（包括其董事）亦無收到其他股東在接納或拒絕收購建議或於股東特別大會上投票同意或反對清洗豁免方面的任何不可撤銷承諾。

於有關期間，任何擁有或控制一致行動集團任何股權之人士概無與本公司或收購守則所界定第(1)、(2)、(3)及(5)類之一致行動人士或根據收購守則所界定第(2)、(3)及(4)類聯繫人之本公司聯繫人而被假定為本公司一致行動人士之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排。因此，根據收購守則所界定第(1)、(2)、(3)及(4)類聯繫人（定義見收購守則）所指之任何本公司聯繫人（定義見收購守則）概無於收購建議期間及直至最後實際可行日期（包括該日）買賣本公司之有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

於最後實際可行日期，本公司、董事、一致行動集團或與彼等一致行動之人士概無借入或借出任何股份。

於最後實際可行日期，本公司附屬公司、本公司、其任何附屬公司的退休基金、收購守則所界定第(2)類聯繫人所指本公司任何諮詢顧問或根據收購守則所界定第(4)類一致行動而被假定為與本公司一致行動之人士概無於本公司相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）中擁有任何權益。因此，本公司任何附屬公司、本公司、其任何附屬公司的退休基金、收購守則所界定第(2)類聯繫人所指本公司任何諮詢顧問或根據收購守則所界定第(4)類一致行動而被假定為與本公司一致行動之人士概無於收購建議期間直至最後實際可行日期（包括該日）買賣本公司相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

於最後實際可行日期，概無本公司股權由與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）全權管理。因此，於收購建議期間直至最後實際可行日期（包括該日），全權管理本公司股權且與本公司有關連的任何基金經理（不包括獲豁免基金經理）概無買賣本公司相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

於最後實際可行日期，概無有關根據收購建議將予收購之股份轉讓、抵押或質押予任何其他人士之合約、協議以及未行使之合約及協議。

除鴻福地產(本公司之間接全資附屬公司)於鴻福實業擁有約20.60%股權外,本公司於最後實際可行日期概無於一致行動集團之任何成員中擁有任何其他股權。

8. 市場價格

由於股份並無於聯交所或其他證券交易所上市,概無有關於聯交所或其他證券交易所收報股份價格之資料。

此外,於有關期間概無進行股份買賣。

9. 董事服務合約

於最後實際可行日期,董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何下列有效服務合約:(i)(包括持續及有固定年期之合約)於收購建議期間開始前六個月內訂立或修訂之合約;或(ii)通知期為十二個月或以上之持續合約;或(iii)不論通知期長短,有效期為十二個月以上之固定年期合約。

10. 專家及同意書

以下為提供收購建議所載意見或建議之專家之資格:

名稱	資格
TUS Corporate Finance Limited	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
力高企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
國富浩華(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
中和邦盟評估有限公司	獨立專業估值師
Savills Valuation and Professional Services (S) Pte Ltd	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家各自已就刊發本收購建議文件發出同意書，表示同意按本收購建議文件所載形式及涵義轉載其所發出之報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，各上述專家概無持有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，各上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購、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。

11. 重大合約

除於本公司或其任何附屬公司進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約外，於收購建議期展開之日前兩年內，本公司或其任何附屬公司已訂立下列屬於或可能屬於重大之合約：

- (a) 由 Hong Fok Land Asia Limited (本公司之全資附屬公司) (作為賣方) 與第三方 Leading Rider Limited (作為買方) 訂立日期二零一七年五月十六日之買賣合約，內容有關以 1 港元為代價出售 U-Kwong Holdings Limited (本公司之全資附屬公司) 之全部已發行股本，其收益約為 23,720,000 港元；
- (b) 由 Hong Fok Land Assets Pte. Ltd. (本公司之間接全資附屬公司) (作為賣方) 與獨立第三方 Noel Png Jia Hao 先生 (作為買方) 訂立日期為二零一八年四月二十一日之買賣協議及日期為二零一八年四月三十日之接納函件，以 1,648,000 新加坡元為代價出售一項位於新加坡的物業；
- (c) 由 Hong Fok Land Assets Pte. Ltd. (本公司之間接全資附屬公司) (作為賣方) 與獨立第三方 Lee Jia Yen Dionne (作為買方) 訂立日期為二零一八年十一月十日之買賣協議及日期為二零一八年十一月十日之接納函件，以 1,725,000 新加坡元為代價出售一項位於新加坡的物業；及
- (d) 由 Bossiney Limited 與載益有限公司 (作為「**借款人**」)、本公司之兩間間接全資附屬公司及南洋商業銀行訂立日期為二零一八年十一月二十一日之貸款協議，內容有關提供借款人及／或本公司之一般營運資金之 500,000,000 港元循環貸款融資以及為收購建議提供融資。

12. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本集團成員公司亦無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償或可能成為有關訴訟或索償的其中一方當事人。

13. 一般資料

- a. 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。而本公司之通訊地址為香港皇后大道中9號3201室。
- b. 一致行動集團包括鴻福實業附屬公司、鍾氏家族、Barragan、Dekker、鍾斌銓先生及鍾榮榮先生。
- c. 各鴻福實業附屬公司均由鴻福實業全資擁有。鍾斌銓先生及鍾榮榮先生為各鴻福實業附屬公司之董事。鍾斌銓先生之住址為香港中半山區馬己仙峽道17號馬己仙大廈12樓。而鍾榮榮先生之住址為3 Chatsworth Park Singapore 249809
- d. Barragan之最終實益擁有人兼唯一股東為Kuo Pao Chih, Keith先生(一名居於新加坡之人士)，其通訊地址為香港中環干諾道148號粵海投資大廈10樓；而Dekker之最終實益擁有人兼唯一股東為Lee Keng Seng先生(一名居於馬來西亞之人士)，其通訊地址為香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心16樓1607-8室。
- e. 鍾徐綺玲女士之住址為香港中半山區馬己仙峽道17號馬己仙大廈12樓。鍾惠卿女士之住址為24 Cable Road, Singapore 249895。
- f. TUS Corporate Finance Limited之香港主要營業地點為香港中環皇后大道中10-12號上海商業銀行大廈15樓。
- g. 本收購建議文件、股東特別大會適用之代表委任表格及接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

14. 備查文件

下列文件由本收購建議文件日期起在收購建議仍可供接納期間任何營業日之一般辦公時間上午九時正至下午六時正，可於(i)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)邦冠有限公司(本公司之附屬公司)之辦事處(地址為香港中環皇后大道9號3201室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年度之年度報告；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (d) 董事會函件，全文載於本收購建議文件第6頁至第18頁；
- (e) TUS Corporate Finance Limited函件，全文載於本收購建議文件第19頁至第25頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本收購建議文件第26頁至第27頁；
- (g) 獨立財務顧問函件，全文載於本收購建議文件第28頁至第53頁；
- (h) 國富浩華(香港)會計師事務所有限公司發出之獨立申報會計師有關編製本集團未經審核備考財務資料之鑒證報告，全文載於本收購建議文件第IV-1頁至第IV-3頁；
- (i) 物業估值報告，全文載於本收購建議文件附錄五A及五B；
- (j) 載列於本附錄六「重大合約」一節之重大合約；
- (k) 不可撤銷承諾；及
- (l) 收購建議文件及隨附之接納表格。

股東特別大會通告

HONG FOK LAND INTERNATIONAL LIMITED

(鴻福國際有限公司*)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

茲通告鴻福國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年五月三十一日(星期五)上午十一時正，假座香港灣仔告士打道72號六國酒店大堂低層富萊廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以處理下列事項：

特別決議案

下列第(a)及(b)項決議部份將各自獲提呈以供考慮及酌情通過(不論有否修訂)為本公司的特別決議案：

「動議：

- (a) 代表本公司提出一項有條件現金收購建議(「收購建議」)，根據二零一九年四月二十六日寄發予本公司股東(「股東」)的收購建議文件(註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)以及隨附接納表格所載的條款及條件以現金按每股股份0.55港元之價格購回本公司已發行股本中的全部股份(「股份」)，並授權本公司任何一位董事簽訂及作出彼認為與收購建議相關事宜有關或使該等事宜生效或與收購建議有關的一切適宜、必需或權宜的文件(不論有否修訂)及行動，包括但不限於完成收購建議；及
- (b) 批准豁免(「清洗豁免」)Hong Fok Corporation (Cayman) Limited及與其一致行動之人士(定義見香港公司收購、合併及股份回購守則(「守則」))根據守則就並非由彼等持有的已發行股份，若非在收購建議完成後獲得上述清洗豁免的情況下可能需要提出強制性全面收購建議的責任，且授權本公司任何一位董事簽訂及作出彼認為與清洗豁免相關事宜有關或使該等事宜生效或與清洗豁免有關的一切適宜、必需或權宜的文件(不論有否修訂)及行動。」

承董事會命

鴻福國際有限公司

聯席主席及聯席董事總經理

鍾斌銓

香港，二零一九年四月二十六日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票的股東均有權委任一名或(倘該股東持有兩股或以上股份)多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟須親身出席大會，以代表委任股東。
2. 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經核證之授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記處的香港代理人香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席召開之大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。而在此情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷論。
4. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就其股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則排名較先者(不論親身或委派代表)所作出之投票將獲接納，其他聯名持有人之投票一律不獲接納，就此而言，排名先後乃按其就聯名持有股份於本公司股東名冊內之排名次序而定。

於本公佈日期，本公司董事為鍾斌銓先生、鍾榮榮先生、陳以海先生及吳連烽先生。