

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已將名下豐盛機電控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



FSE ENGINEERING HOLDINGS LIMITED

豐盛機電控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

**主要及關連交易：
建議透過收購銷售股份
及
銷售貸款
收購物業控股集團
及
股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



上銀國際有限公司

BOSC International Company Limited

本通函所用的所有詞彙具有本通函「釋義」一節中賦予該等詞彙的涵義。

董事會函件載於本通函第5至14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁。上銀國際函件(載有上銀國際致獨立董事委員會及獨立股東的建議)載於本通函第17至27頁。

本公司謹訂於2016年11月30日(星期三)上午11時正或緊隨於同日召開之本公司股東週年大會結束後(以較遲者為準)假座香港夏慤道18號海富中心一期2401-02室縱橫廳舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

隨通函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，在可行情況下盡早且無論如何不遲於股東特別大會的指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。填妥及交回隨附的代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

2016年10月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	15
上銀國際函件	17
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 目標集團之管理層討論與分析.....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方(作為賣方)與買方(作為買方)於2016年10月5日訂立的買賣銷售股份及銷售貸款的有條件協議
「該公告」	指	本公司日期為2016年10月5日有關建議收購的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「上銀國際」	指	上銀國際有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，及已被本公司委任為獨立財務顧問，旨在其就(其中包括)建議收購之公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「營業日」	指	香港的持牌銀行一般開門營業的日子(星期六、香港的其他一般公眾假期及當日上午九時正至下午五時正之間懸掛或仍然懸掛8號或以上颱風警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的任何日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「通函」	指	本通函，包括其附錄
「本公司」	指	豐盛機電控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：331)
「完成」	指	根據該協議完成建議收購
「完成日期」	指	按時達成(或豁免，視情況而定)最後一個先決條件後第7個營業日(或賣方與買方可能書面協定的其他日期)，完成將於該日落實

釋 義

「先決條件」	指	本通函「完成之先決條件」一段所載的完成的條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	285,000,000.00港元，即買方根據該協議應付賣方的銷售股份及銷售貸款的總代價，須根據有形資產淨值予以調整(如有)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「鄭家純博士」	指	鄭家純博士，本公司主席兼非執行董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2016年11月30日(星期三)上午11時正或緊隨於同日召開之本公司股東週年大會結束後(以較遲者為準)假座香港夏慤道18號海富中心一期2401-02室縱橫廳召開及舉行以考慮及批准建議收購及相關事宜的股東特別大會
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本公司及其附屬公司，包括目標集團
「豐盛創建控股」	指	豐盛創建控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司並為本公司控股股東，於最後可行日期持有337,500,000股股份，相當於於最後可行日期附帶權利在本公司股東大會上投票的已發行股份的75%
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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	董事會轄下獨立委員會(由全體獨立非執行董事即鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士組成)已告成立，旨在就(其中包括)建議收購之公平性及合理性向獨立股東提供建議

釋 義

「獨立股東」	指	並無於建議收購中擁有重大權益的股東(豐盛創建控股及其聯繫人除外)
「獨立估值師」	指	戴德梁行有限公司，本公司的獨立估值師
「最後可行日期」	指	2016年10月19日，即本通函付印前為了確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2017年1月31日下午五時正(或賣方與買方可能書面協定的較後時間及日期)，即先決條件獲達成或獲豁免(視情況而定)的最後時間
「杜先生」	指	杜惠愷先生，本公司控股股東之一
「有形資產淨值」	指	目標集團的未經審核或(視情況而定)經審核綜合有形資產淨值，不包括該等物業的價值及銷售貸款金額
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：17)，為賣方及目標集團的最終控股公司
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時之附屬公司(包括完成前的目標集團)
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下的適用百分比率
「該等物業」	指	位於香港九龍九龍灣宏開道8號的其士商業中心第十七樓整層
「建議收購」	指	買方建議按及受限於該協議條款及條件向賣方收購銷售股份及銷售貸款以及履行其項下擬進行交易

釋 義

「買方」	指	Fortunate House Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，是本公司全資附屬公司
「銷售貸款」	指	目標公司欠負賣方的股東貸款，無抵押及不計息，於2016年8月31日的數額約為153百萬港元
「銷售股份」	指	賣方合法實益擁有的目標公司股本中一股面值1.00美元的股份，相當於目標公司全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，不時經修訂、補充或修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	任何股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	Ocean Front Investments Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，為目標公司的直接全資附屬公司及該等物業的業主
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標」或「目標公司」	指	Optimum Result Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，是賣方的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及附屬公司
「賣方」	指	Catchy Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，是新世界發展的全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



FSE ENGINEERING HOLDINGS LIMITED

豐盛機電控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

非執行董事：

鄭家純博士(主席)

執行董事：

黃國堅先生(副主席)

潘樂祺先生(首席執行官)

林煒瀚先生

杜家駒先生

李國邦先生

孫強華先生

獨立非執行董事：

鄭志強先生

許照中先生

李均雄先生

唐玉麟博士

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港九龍

九龍灣宏開道8號

其士商業中心

8樓801-810室

主要及關連交易：

建議透過收購銷售股份及銷售貸款

收購物業控股集團

緒言

茲提述該公告。

於2016年10月5日，買方(本公司的全資附屬公司)與賣方訂立了該協議，由此買方有條件同意(須待達成先決條件後)向賣方收購銷售股份及銷售貸款，總

董事會函件

代價285,000,000.00港元(有待本通函所述的調整(如有))。於完成後，目標公司及附屬公司各自將成為本公司的全資附屬公司。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議收購及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的意見；(iii)上銀國際致獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(iv)上市規則規定的其他資料。

建議收購

該協議

日期：2016年10月5日

訂約方：

賣方：Catchy Investments Limited，新世界發展的全資附屬公司

買方：Fortunate House Limited，本公司的全資附屬公司

新世界發展被視為本公司的關連人士。賣方(即新世界發展的全資附屬公司)是新世界發展的聯繫人，因此亦是本公司的關連人士。

本集團根據該協議將予收購的資產

根據該協議，買方有條件同意從賣方收購銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)及銷售貸款(即完成日期目標公司欠負賣方的無抵押不計息股東貸款全額)。

下文「目標集團之資料」一段載有關於目標集團的進一步資料。

代價、其付款條款及調整

建議收購的代價為285,000,000.00港元(或會因有形資產淨值而調整(如有)，如下文所述)，其中：

- (1) 銷售貸款的代價為於完成日期尚未償還的銷售貸款數額。於2016年8月31日，銷售貸款約為153百萬港元；及
- (2) 銷售股份的代價為代價減銷售貸款代價。

董事會函件

代價的付款條款如下：

- (1) 28,500,000.00港元(即代價的10%)已由買方於該協議簽訂時以現金形式向賣方支付作為按金；及
- (2) 256,500,000.00港元(即餘下90%代價)(或會因目標集團於該協議日期的有形資產淨值數額而調整(如有))由買方於完成日期以現金形式向賣方(或賣方可能書面指示的人士)支付。

於該協議日期，根據目標集團於該日期的未經審核綜合管理賬目，目標集團的有形資產淨值為淨負債約7.2百萬港元，經扣除該數額的代價餘額將於完成時支付。

代價乃經賣方及買方考慮多項因素後公平協商達成，該等因素包括但不限於(i)本公司獨立估值師所提供的該等物業的估值約288,000,000.00港元；及(ii)目標集團的有形資產淨值。

代價將以本集團內部資源撥付。

代價或會因目標集團於完成日期的有形資產淨值數額而調整(如有)。買方須在完成日期後60日內自行承擔成本及費用向賣方遞交顯示目標集團於完成日期有形資產淨值的完成賬目(「**完成賬目**」)，相關賬目應為目標集團於2016年7月1日至完成日期止期間及於完成日期的未經審核(倘財務報表可由賣方與買方協定)或(倘彼等未能協定)經審核綜合財務報表。

倘按完成賬目：

- (1) 目標集團於完成日期的有形資產淨值高於目標集團於該協議日期的有形資產淨值，銷售股份的代價須按等於目標集團於完成日期的有形資產淨值超出目標集團於該協議日期的有形資產淨值的數額增加；或
- (2) 目標集團於完成日期的有形資產淨值低於目標集團於該協議日期的有形資產淨值，銷售股份的代價須按等於目標集團於完成日期的有形資產淨值少於目標集團於該協議日期的有形資產淨值的數額減少。

董事會函件

經任何調整後，於完成時已付銷售股份代價的任何超出部分須由賣方不計利息退還予買方，而銷售股份代價的任何差額須由買方不計利息支付予賣方，上述兩種情況下均在買方向賣方遞交完成賬目後七(7)個營業日內。

完成之先決條件

該協議及完成須待達成下列條件後方可作實：

- (1) 根據上市規則獲得獨立股東對按該協議條款進行建議收購的批准；
- (2) 於及時達成(或獲豁免(視情況而定))將須達成的最後一項先決條件當日，買方經參考該日存在的事實及情況信納賣方給予的所有保證在各重大方面屬真實及正確；
- (3) (倘必要)本公司獲得上市規則或聯交所其他適用規例或任何其他監管機構就訂立及履行該協議規定的所有必要批文、同意或豁免(倘適當)；及
- (4) (倘必要)新世界發展獲得上市規則或聯交所其他適用規例或任何其他監管機構就訂立及履行該協議規定的所有必要批文、同意或豁免(倘適當)。

買方應促使達成先決條件(1)及(倘必要)先決條件(3)。賣方應促使達成先決條件(2)及(倘必要)先決條件(4)。

買方可於最後截止日期當日或之前任何時間書面通知賣方全部或部分豁免上文先決條件(2)。

倘先決條件未在最後截止日期前達成(或獲豁免(視情況而定))，則賣方及買方在該協議下的所有權利及責任將停止及終止，而賣方須立即不利計息向買方退還買方根據該協議已付的按金。

完成

在達成(或獲豁免(視情況而定))先決條件情況下，完成將於完成日期作實。

完成後，目標公司及附屬公司各自將成為本公司全資附屬公司，而其財務業績、資產及負債將併入本公司財務報表。

賣方承諾

根據該協議，賣方向買方承諾進行以下事項：

- (1) 不遲於完成日期終止該等物業的現有租約；及
- (2) 將該等物業恢復為「無裝修」狀態並不遲於2017年1月31日自行承擔費用及開支將分隔該等物業與其士商業中心18樓的地板開口移除。

目標集團之資料

目標公司是於2011年在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為附屬公司的唯一股東。目標公司的主要業務是投資控股，其唯一投資是投資於附屬公司。

附屬公司是於2011年在香港註冊成立的有限公司，並為該等物業的業主。附屬公司的主要業務是持有物業，該等物業為其主要資產。

有關目標集團之財務資料

下文載列緊接該協議日期前目標公司分別截至2015年6月30日及2016年6月30日止兩個年度之經審核綜合財務資料概要：

	截至以下日期止年度	
	2015年 6月30日 (千港元) (經審核)	2016年 6月30日 (千港元) (經審核)
扣除稅項及特殊項目前純利	25,259	11,653
扣除稅項及特殊項目後純利	24,225	10,575

於2016年6月30日，目標公司擁有經審核綜合資產淨值約122.2百萬港元。

該等物業包括其士商業中心(位於香港九龍九龍灣宏開道8號)第十七層整層，建築面積約為2,917.13平方米，作辦公用途。

該等物業乃由附屬公司於2012年以代價182百萬港元收購。於2016年6月30日，該等物業於附屬公司賬目的經審核賬面值為283百萬港元。

該等物業目前受限於現有租約，其將於完成或之前被終止。

有關賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為新世界發展之全資附屬公司。賣方之主營業務為投資控股。

有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司，為本集團之控股公司。本集團之主營業務為提供機電工程服務及環境工程服務。

進行建議收購之理由及裨益

誠如本公司截至2016年6月30日止年度的末期業績公告所述，本集團計劃物色及於適當時機收購額外物業，以應付本集團的營運需要並為本集團日後的增長及發展鋪排。董事認為，建議收購可令本集團收購額外物業供本集團成員公司作辦公用途，以及長遠而言降低本集團租賃辦公物業的成本。此外，董事認為該等物業的額外辦公物業可令本集團：

- 鑒於該物業位於作為本公司香港主要營業地點的同一樓宇，促進其管理及運營的集中化，透過提高員工操作效率、凝聚力及交流提高其未來發展的靈活性及整體競爭力；
- 應付及推動其業務擴展計劃、招聘員工及未來長期增長；
- 拓闊其具有增值潛力的固定資產基礎。

董事(包括獨立非執行董事)認為，按該協議條款進行建議收購之條款乃根據一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

建議收購之財務影響

於完成後，目標公司及附屬公司各自將成為本公司的全資附屬公司，及其財務業績、資產及負債將併入本公司的財務報表。

盈利

於建議收購後，該物業將由經擴大集團持作自用。這將導致該物業產生的折舊增加。

資產及負債

根據本公司於2016年6月30日的經審核綜合財務報表，本集團的總資產、總負債及總權益分別約為2,753.4百萬港元、1,852.2百萬港元及901.2百萬港元。假設完成於2016年6月30日作實，經擴大集團的未經審核綜合備考資產、負債及權益將分別約為2,758.4百萬港元、1,857.2百萬港元及901.2百萬港元。

經擴大集團的未經審核綜合備考財務資料(說明建議收購對本集團資產及負債的財務影響)載於本通函附錄三。

物業價值對賬

下表載列於2016年6月30日目標集團物業(即該物業)的賬面淨值與本通函附錄五所載於2016年10月5日的有關物業估值的對賬。

	(千港元)
於2016年6月30日的賬面淨值	283,000
加：公平值變動	<u>5,000</u>
於2016年10月5日的估值	<u><u>288,000</u></u>

上市規則的涵義

鄭家純博士，本公司主席兼非執行董事，為本公司關連人士。鄭家純博士亦為杜先生(本公司控股股東之一)的內兄、杜家駒先生(執行董事)的舅父、亦為潘樂祺先生(執行董事兼首席執行官)配偶的表哥。新世界發展集團為鄭家純博士的家族業務，因此新世界發展被視為本公司關連人士。

賣方作為新世界發展的全資附屬公司，為新世界發展的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，建議收購構成本公司關連交易。由於建議收購的其中一個適用百分比率超過25%且代價超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章建議收購須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

由於有關建議收購的其中一個適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章建議收購亦構成本公司主要交易，須遵守通告、公告及股東批准規定。

董事會函件

於股東特別大會上，於建議收購中擁有重大權益的任何股東須就批准建議收購的決議案放棄投票。豐盛創建控股(本公司的控股股東，於最後可行日期持有337,500,000股股份，相當於於最後可行日期附帶權利可於本公司股東大會上投票之75%已發行股份)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准建議收購的決議案放棄投票。據董事經作出全部合理查詢後所知、所悉及所信，除了豐盛創建控股及其聯繫人外(其持有337,500,000股股份，相當於於最後可行日期之75%已發行股份)，概無其他股東於建議收購中擁有重大權益而須於股東特別大會上就有關批准建議收購之決議案放棄投票。

鄭家純博士是本公司的主席兼非執行董事及新世界發展的主席兼執行董事，被認為於建議收購中擁有重大權益且須於有關批准建議收購事宜之董事會會議上放棄投票。鄭家純博士並無出席有關批准建議收購之董事會會議。鄭家純博士的外甥杜家駒先生及潘樂祺先生(其配偶為鄭家純博士的堂姊)鑒於彼等與鄭家純博士的家族關係而於該會議上自願放棄投票。

獨立董事委員會已成立，以審議按該協議條款進行建議收購之條款並就建議收購是否按一般商業條款訂立、是否公平合理及符合本公司與股東整體利益向獨立股東提供意見。

本公司已委任上銀國際為獨立財務顧問，以便其就(其中包括)建議收購是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

暫停辦理過戶登記手續

為了確定股東出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票之資格，本公司於2016年11月28日(星期一)至2016年11月30日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間內股份過戶不會生效。為了符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須不遲於2016年11月25日(星期五)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址在香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以便辦理登記。

股東特別大會

本公司謹訂於2016年11月30日(星期三)上午11時正或緊隨於同日召開之本公司股東週年大會結束後(以較遲者為準)舉行股東特別大會，以審議並酌情批准按該協議條款進行建議收購及相關事宜。

董事會函件

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

豐盛創建控股及其聯繫人(其持有337,500,000股股份，相當於於最後可行日期之75%已發行股份)將就有關批准按該協議條款進行建議收購及相關事宜的決議案放棄投票。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按代表委任表格上印列之指示填妥隨附之代表委任表格，並在可行情況下盡快將其交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址在香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會並於會上投票。

為了遵守上市規則，股東特別大會上有關所提呈之決議案之表決將以投票方式進行。

推薦建議

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事即鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士組成)已告成立，旨在就按該協議條款進行建議收購之公平性及合理性向獨立股東提供建議。務請閣下垂注本通函第15至16頁所載的獨立董事委員會函件內獨立董事委員會的意見。另務請閣下垂注本通函第17至27頁所載的上銀國際致本公司之獨立董事委員會及獨立股東有關按該協議條款進行建議收購之意見函件。

獨立董事委員會經考慮上銀國際的意見後認為，按該協議條款進行建議收購事宜符合一般商業條款且符合本公司及股東的整體利益。獨立董事委員會亦認為，按該協議條款進行建議收購事宜就獨立股東而言公平合理，並推薦獨立股東投票贊成有關批准按該協議條款進行建議收購之普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

董 事 會 函 件

本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
豐盛機電控股有限公司
主席
鄭家純

2016年10月25日

下文是獨立董事委員會函件全文，乃為載入本通函而編製。



FSE ENGINEERING HOLDINGS LIMITED

豐盛機電控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

敬啟者：

**主要及關連交易：
建議透過收購銷售股份及銷售貸款
收購物業控股集團**

吾等茲提述通函(本函件構成其一部分)。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於建議收購根據上市規則構成本公司的一項主要交易及一項關連交易，獨立董事委員會已成立以就按該協議條款進行建議收購之條款(按吾等觀點)就獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。上銀國際已被委任為獨立董事委員會有關建議收購事宜之獨立財務顧問。

吾等茲提請閣下垂注(i)通函第5至14頁所載的董事會函件；(ii)通函第17至27頁所載的上銀國際函件；及(iii)通函附錄所載的其他資料。

吾等認為，建議收購並非於本集團的日常及一般業務過程中進行。經計及該協議的條款及條件和上銀國際的意見，吾等認為按該協議條款進行建議收購之條款及條件乃按一般商業條款訂立、就獨立股東而言公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關所提呈建議收購的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄺志強先生

許照中先生

李均雄先生

唐玉麟博士

2016年10月25日



上銀國際有限公司
BOSC International Company Limited

香港
花園道3號
冠君大廈34樓

敬啟者：

**主要及關連交易：
建議透過收購銷售股份及銷售貸款
收購物業控股集團**

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東有關建議收購事宜的獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為2016年10月25日致股東之通函(「**通函**」)內的董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件為通函之一部份。除非文義另有所指，本函件所用詞語與通函所界定者具有相同涵義。

於2016年10月5日，董事會宣佈，貴集團透過買方有條件同意通過就建議收購訂立該協議之方式從賣方收購銷售股份及銷售貸款，代價為285百萬港元。

由於有關建議收購的其中一個適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章建議收購構成 貴公司的主要交易。

此外，由於新世界發展集團為 貴公司主席兼非執行董事鄭家純博士的家族業務，因此新世界發展被視為 貴公司的關連人士。鑒於賣方為新世界發展的全資附屬公司，建議收購構成 貴公司的一項關連交易。由於建議收購的其中一個適用百分比率超過25%且代價超過10,000,000港元，故根據上市規則第14A章建議收購須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。於股東特別大會上，於建議收購中擁有重大權益的任何股東須就批准建議收購的決議案放棄投票。豐盛創建控股及其聯繫人(持有337,500,000股股份，佔最後可行日期已發行股份之75%)須就有關該協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，成員包括全體獨立非執行董事即鄭志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士，為獨立股東就該協議及其項下所擬進行之交易提供意見。

意見基礎

在構思吾等的推薦建議時，吾等依賴通函中所載或引述的資料及事實，以及董事及 貴公司高級管理人員作出或提供的陳述。

董事已作出責任聲明，載於通函附錄六，聲明其共同及個別地願就通函中所載的資料及所作陳述之準確性承擔全部責任，且並無遺漏任何其他事項足以致令通函中任何陳述產生誤導。吾等亦假設通函中所載及提述的資料及董事所作陳述，在作出時且截至股東特別大會當日始終真實準確。吾等並無理由懷疑董事及 貴公司高級管理人員向吾等提供的資料及陳述的真實、準確及完備。吾等亦已獲董事告知並相信通函中並無遺漏任何重要事實。

吾等認為吾等審閱的資料足以達致知情意見，證明對通函所載資料準確性之依賴合理，以及為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對資料進行獨立核實，亦無對 貴公司、買方、賣方、目標集團或彼等各自的任何附屬公司或聯營公司之業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致有關建議收購之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A. 訂立該協議之背景及理由

(i) 有關 貴集團之資料

貴集團主要於香港、中國及澳門從事提供全面機電工程，並在香港及澳門提供環境工程服務。 貴公司股份自2015年12月10日起於聯交所主板開始交易。

以下載列 貴集團之經審核綜合財務資料摘要，乃摘錄自 貴集團截至2016年6月30日止年度之年度報告(「**2016年報**」)及 貴集團截至2014年及

2015年6月30日止兩個年度的經審核綜合財務資料，乃摘錄自 貴公司日期為2015年11月26日之招股章程（「招股章程」）。

	截至6月30日止年度		
	2016年 (「2016財年」) (經審核) (千港元)	2015年 (「2015財年」) (經審核) (千港元)	2014年 (「2014財年」) (經審核) (千港元)
收益	3,471,907	2,825,107	2,555,017
銷售成本	<u>(3,099,991)</u>	<u>(2,491,974)</u>	<u>(2,222,136)</u>
毛利	371,916	333,133	332,881
其他收入／收益	494	5,603	7,909
一般及行政開支	<u>(204,124)</u>	<u>(185,848)</u>	<u>(200,446)</u>
經營溢利	168,286	152,888	140,344
財務收入	10,841	16,435	8,774
財務成本	—	(226)	—
攤佔合營公司虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(848)</u>
除所得稅前溢利	179,127	169,097	148,270
所得稅開支	<u>(18,056)</u>	<u>(19,946)</u>	<u>(17,070)</u>
年度溢利	<u><u>161,071</u></u>	<u><u>149,151</u></u>	<u><u>131,200</u></u>

2016財年與2015財年之比較

貴集團於2016財年之收益約為3,471.9百萬港元，較2015財年約2,825.1百萬港元上升約22.9%。該上升主要由於 貴集團機電工程分部取得的收益增加約637.8百萬港元所致。

貴集團錄得年度溢利約161.1百萬港元，與2015財年相比，升幅約為8.0%。 貴集團淨利潤率由2015財年的5.3%下降至2016財年的4.6%。該下降主要由於在2016財年產生一次性非經常性上市開支所致。經剔除2016財年及2015財年的一次性非經常性上市開支分別約16.8百萬港元及5.2百萬港元， 貴集團於2016財年錄得溢利177.9百萬港元，較2015財年的154.4百萬港元上升約15.2%。

2015財年與2014財年之比較

貴集團於2015財年之收益約為2,825.1百萬港元，較2014財年約2,555.0百萬港元上升約10.6%。該上升主要由於 貴集團機電工程分部取得的收益增加約277.5百萬港元所致。

貴集團錄得年度溢利約149.2百萬港元，與2014財年相比，升幅約為13.7%。 貴集團淨利潤率保持相對穩定，於2015財年約為5.3%，而於2014財年則約為5.1%。

(ii) 有關目標集團及該等物業之資料

目標公司為投資控股公司，其唯一投資為投資於附屬公司。附屬公司主營業務是物業持有，且該等物業為其主要資產。

該等物業包括其士商業中心(位於香港九龍九龍灣宏開道8號)第十七層整層，建築面積約2,917.13平方米，作辦公用途。該等物業目前受限於現有租約(將於完成之前終止)。

目標集團之歷史財務表現

以下載列目標集團分別於2014財年、2015財年及2016財年的經審核綜合財務資料節選(根據香港財務報告準則編製)，乃摘錄自通函附錄二：

	2016財年 (經審核) (千港元)	2015財年 (經審核) (千港元)	2014財年 (經審核) (千港元)
收益	8,487.7	7,529.8	7,506.9
直接開支	(1,790.3)	(1,164.6)	(1,087.5)
	6,697.4	6,365.2	6,419.4
投資物業公平值變動	5,000	19,000	13,000
行政開支	(44.0)	(106.6)	(16.9)
	11,653.4	25,258.6	19,402.5
除稅前溢利	(1,078.6)	(1,033.5)	(1,057.2)
稅項			
年度溢利	10,574.8	24,225.1	18,345.3

於2016年
6月30日
(經審核)
(千港元)

流動資產	512
非流動資產	283,000
總資產	283,512
流動負債	(157,796)
非流動負債	(3,491)
總負債	(161,287)
資產淨值	122,225

2016財年與2015財年之比較

目標集團的收益指自該等物業租賃中取得的租金收入及管理費收入。目標集團2016財年之收益約為8.5百萬港元，較2015財年約7.5百萬港元上升約13.3%。收益上升主要由於在2016財年該等物業租約續訂後每月租金收入有所增加。目標集團除稅前溢利(不包括投資物業公平值收益)維持穩定，於2016財年為6.7百萬港元，而於2015財年則為6.3百萬港元。

於2016財年，目標集團之投資物業(即該等物業)公平值收益約為5.0百萬港元。

2015財年與2014財年之比較

目標集團的收益於2015財年及2014財年穩定在約7.5百萬港元，原因是根據目標集團與該等物業當時租戶訂立的三年期租賃協議該兩個年度錄得的每月租金收入相同。目標集團的除稅前溢利(不包括投資物業公平值收益)亦維持穩定，於2015財年為6.3百萬港元，而於2014財年則為6.4百萬港元。

於2015財年，目標集團之投資物業(即該等物業)公平值收益約為19.0百萬港元。

目標集團的財務狀況

於2016年6月30日，目標集團之綜合資產淨值約122.2百萬港元。目標集團的主要資產為該等物業(分類為非流動資產)，賬面值約為283.0百萬港元，而其主要負債為應付直接控股公司款項(即銷售貸款)，金額約為154.3百萬港元。除該等物業及銷售貸款外，目標集團擁有其他小額資產約0.5百萬港元(主要包括現金及管理費按金)及其他負債約7.0百萬港元(主要包括租金按金及遞延收入稅項負債)。

(iii) 進行建議收購之理由

誠如董事會函件所述，貴集團計劃於適當時機物色及收購額外場所，以應付貴集團的營運需要並為貴集團日後的增長及發展鋪排。董事認為，建議收購可令貴集團收購額外場所供貴集團成員公司作辦公用途，以及長遠而言降低貴集團租賃辦公場所的成本。此外，董事認為除該等物業以外的額外辦公場所可令貴集團(i)促進其管理及運營的集中化，提高其未來發展的靈活性及透過提高員工作業效率、凝聚力及交流提升整體競爭力，此乃鑒於該等物業位於作為貴公司香港主要營業地點的同一樓宇；(ii)應付及推動其業務擴張計劃、員工招聘及未來長期增長；及(iii)拓闊其具有資本增值潛力的固定資產。

(iv) 吾等對建議收購的意見

吾等注意到，貴集團的辦事處主要位於(i)香港九龍九龍灣的面積約15,646平方呎的樓宇；及(ii)香港鰂魚涌面積約29,000平方呎的樓宇(「鰂魚涌物業」)。鰂魚涌物業乃按年租金約4.6百萬港元出租及相關租賃協議將於2018年4月及6月到期。

吾等自貴公司管理層了解到，貴集團目前有意於完成後及經必要翻新及搬遷籌劃後以該等物業替代鰂魚涌物業的租賃部分。

吾等自2016年報獲悉，為把握香港有待進行的多項基建投資，貴集團將加強人力資源，特別是提高工程品質及工程設計能力。吾等明白貴集團將需要額外的辦公區域以應付人力資源的增加。

經計及上文所述事項，尤其是(i)建議收購與貴集團策略一致；(ii)該等物業可最終替代鰂魚涌物業，進而促進貴集團管理及運營的集中化；(iii)該等物業可提供額外辦公空間以應付貴集團對額外員工的計劃招聘；及(iv)吾等對該協議主要條款的分析(詳情載於下文吾等函件內「B.該協議之主要條款」分節)，吾等認為建議收購符合貴公司及獨立股東的整體利益。

B. 該協議之主要條款

以下為吾等對該協議主要條款的分析及意見：

(i) 代價

根據該協議，建議收購之代價為285百萬港元(有待按下文所述調整)，其中銷售貸款的代價為於完成日期尚未償還的銷售貸款數額，而銷售股份的代價為代價減銷售貸款代價。

代價按兩個階段進行調整，以反映目標集團於完成日期之有形資產淨值(「調整」)。就該協議而言，有形資產淨值為於完成日期於備考賬目及完成賬目(視乎情況而定)所示(i)目標集團可即時轉換為現金或現金等價物之有形資產總額(包括流動資產、其他固定資產及遞延稅項資產，但不包括該等物業)；與(ii)目標集團所有負債及撥備總額(但不包括銷售貸款)的差額。

代價將首先於該協議日期按目標集團之有形資產淨值金額進行調整。於該協議日期，根據目標集團於該日之未經審核綜合管理賬目，目標集團之有形資產淨值為淨負債約7.2百萬港元，經扣除此金額後之代價結餘將於完成時支付。於完成後，代價將根據目標集團於該協議日期有形資產淨值及如完成賬目所示目標集團於完成日期有形資產淨值之差額進行進一步調整。倘目標集團於完成日期之有形資產淨值超過目標集團於該協議日期之有形資產淨值，則代價將按此差額金額增加，反之亦然。

吾等知悉代價285百萬港元乃經參考由戴德梁行有限公司(「估值師」)編製之估值報告(「估值報告」)所載該等物業於2016年10月5日之估值(「估值」)約288百萬港元而釐定，較估值略有折讓約1.0%(或3百萬港元)。

(ii) 估值報告

吾等已與估值師面談並審閱估值師的委聘書及其他由估值師提供的資料。根據審閱及面談結果，吾等信納估值師的委聘條款及其資質與經驗，足以進行估值報告的編製。估值師確認其為獨立於貴集團、賣方、目標集團及彼等各自的聯營公司，且與之概無關連。此外，估值師已確認估值報告之編製符合標準的估值程序及常規，採用的估值方法亦屬評估與該等物業類似之資產時常用的方法，而相關的估值報告假設及基準亦屬公平合理。

誠如估值報告所述，於就該等物業達致估值288百萬港元時，估值師已採用直接比較法，其中價值乃經參考有關市場(「可資比較公司」)可得之可資比較銷售交易而釐定。誠如估值師所告知，直接比較法被認為於對該等物業進行估值時最為合適及最為常用的方法。

於評估該估值是否公平合理時，吾等經已審閱估值報告及其相關算術，以及估值師所採用可資比較公司的資料。根據吾等與估值師的討論，吾等注意到(i)可資比較公司的挑選標準是經計及規模及位置等相似因素後挑選估值師認為與該等物業最具可比性的可用市場數據；(ii)可資比較公司的挑選純粹基於可比性且於估值時並無試圖計入任何異常項目(如單價明顯較高的物業)；及(iii)估值師已計入所有按彼等所知、所悉及所信基準所識別滿足其挑選標準的所有最適當可資比較公司。估值師亦告知該物業的估值乃按照香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則(2012年版)進行。綜上所述，吾等認為估值師於對該等物業進行估值時所採納的方法及估值師所考慮的假設屬適當。

(iii) 付款條款

代價的付款條款如下：

- (1) 28.5百萬港元(即代價的10%)已由買方於該協議簽訂時以現金形式向賣方支付作為按金；及
- (2) 256.5百萬港元(即餘下90%代價)(有待按目標集團於該協議日期之有形資產淨值數額調整(如有))須由買方於完成日期以現金形式向賣方(或賣方可能書面指示的人士)支付。

(iv) 銷售貸款

銷售貸款指目標公司結欠賣方的股東貸款，屬無抵押及不計息。根據該協議條款，於完成後銷售貸款將由賣方向買方進行轉讓。

銷售貸款將於 貴集團之綜合財務報表內對銷，原因是目標公司及附屬公司各自於完成後將成為 貴公司之全資附屬公司。因此，未經調整前之代價將不會受到銷售貸款於完成日期之金額之影響。

吾等之意見

誠如上文所闡明，未經調整前之代價乃參考該估值釐定，且為買方與賣方之間協定的該等物業價值。於評估估值是否屬公平合理時，吾等已就估值報告與估值師進行討論。根據相關討論，吾等認為估值報告乃經過估值師盡職審慎的查詢後編製而成，而吾等並不知悉有任何重大因素會影響估值報告中所用的方法、假設及基礎的合理性。吾等亦認為根據於完成日期的目標集團有形資產淨值對代價之調整亦屬公平合理，原因是其按等額基準對買方將於完成時接受的其他資產(不包括該等物業)或其他負債(不包括銷售貸款)作出調整。

(v) 先決條件

建議收購須待達成或(倘適用)豁免先決條件後方可作實。有關詳情請參閱董事會函件內「完成之先決條件」分節。

倘先決條件未能在最後截止日期之前達成(或獲豁免)，則該協議即告停止及終止及賣方須向買方退還買方根據該協議支付的訂金(不計利息)。於最後可行日期，概無條件已達成或獲豁免。

吾等對該協議之意見

經計及上文所述，尤其是(i)代價較估值折讓約1.0%；及(ii)代價之調整反映目標集團於完成日期之有形資產淨值，吾等認為該協議的主要條款乃按一般商業條款訂立且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

C. 建議收購之潛在財務影響

(i) 建議收購於完成時的會計處理

於完成時，目標公司及附屬公司各自將成為 貴公司之間接全資附屬公司。因此，目標集團的財務業績將併入 貴集團的財務業績。鑒於持有該等物業為目標集團的唯一業務，該物業將於建議收購後持作經擴大集團自用，這將令該等物業產生的折舊增加及預期於目標公司賬目綜合入賬後， 貴集團的財務業績不會出現重大變動。

誠如通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所示，假設建議收購事項已於2016年6月30日作實，經擴大集團的綜合資產總值將增至2,758.4百萬港元(經已計及代價付款及該等物業的賬面值)，以及經擴大集團的總負債將增至約1,857.2百萬港元(經已計及有關建議收購的應付法律及專業費用及其他交易成本)。

(ii) 營運資金

吾等自 貴公司獲悉，代價將以 貴集團的內部資源撥付。 貴集團於2016年6月30日擁有現金及現金等價物約1,325.9百萬港元(如2016年報所披露)。於2016年6月30日，經剔除在2015年12月完成之首次公開發售籌集的尚未動用所得款項淨額(預期根據招股章程所載計劃予以動用)， 貴集團於2016年6月30日仍有現金及現金等價物約1,118.6百萬港元。基於上文所述，吾等與 貴公司一致認為， 貴集團擁有足夠的內部資源以履行其於建議收購項下之付款責任。

推薦建議

經計及(i)建議收購與 貴集團的擴張策略一致，可提供額外辦公空間以應對人力資源的增加，尤其是提升工作質量及工程設計能力；(ii)該等物業可最終替代鰂魚涌物業，進而促進 貴集團管理及運營的集中化；(iii)該協議之主要條款；(iv)代價較估值折讓1.0%；及(v)代價調整反映目標集團於完成日期之有形資產淨值，吾等認為建議收購並非於 貴公司日常及一般業務過程中進行，但按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益，且其條款對 貴集團及獨立股東而言屬公平合理。

上銀國際函件

因此，吾等建議獨立股東及建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准該協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

上銀國際有限公司

企業融資	企業融資
董事總經理	董事總經理
劉志華	鄭敏華
	謹啟

2016年10月25日

1. 財務概要

有關本集團截至2014年6月30日、2015年6月30日及2016年6月30日止三個財年的盈虧、財務記錄及狀況的財務資料概要載於本公司截至2016年6月30日止年度的年報第123頁之比較表格。

本集團截至2016年6月30日止年度的經審核財務報表連同其附註載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.fseng.com.hk/>)登載的本公司截至2016年6月30日止年度的年報，並載入本通函供參考之用。

2. 債務聲明

經擴大集團

於2016年8月31日，目標集團有股東貸款153百萬港元。

於2016年8月31日，銀行發出的履約保證的擔保總值約為302.2百萬港元。根據履約保證，銀行將擔保向本集團客戶支付通常等於相關合約總額5%或以上(視乎個別項目的合約條款而定)的款項。履約保證一般在本公司妥為完成相關服務時或於某規定日期前解除。本公司一般須向發出履約保證的銀行提供背對背擔保書及抵押品。

於2016年8月31日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)，除集團內部負債及正常貿易應付款項外，董事並不知悉經擴大集團擁有任何已發行及發行在外或同意發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自2016年6月30日(即本集團編製最近期經審核綜合財務報表之日期)以來有任何重大不利變動。

4. 營運資金的充足性

董事於經審慎查詢後認為，於建議收購事項完成後，計及經擴大集團的財務資源(包括可用的信貸融資、運營產生的內部資金及經擴大集團的現金及銀行結餘)後，於並無不可預見情況下，經擴大集團擁有充裕營運資金應付自本通函日期起至少未來十二個月的需求。

5. 經擴大集團的財務及貿易前景

經擴大集團會繼續將提供機電工程服務及環保產品貿易及提供相關工程及諮詢服務作為其核心業務，同時為經擴大集團的未來發展爭取新商機。

雖然全球經濟經歷了美國貨幣政策、商品價格疲弱、對中國經濟增長前景的擔憂加劇、新興經濟體的資本外流及最近期英國成功退歐所帶來的各種挑戰及市場不確定性，香港政府預計將對建築及機電工程行業推出一系列支持性舉措。

若不是香港立法會對基建項目進行的長期有爭議的辯論，新公共工程的進度將不會延誤，而將令基建、公屋及私人住房項目增加，從而推動建築、機電工程行業實現更穩健的增長。

為把握香港勢必將落實的多項基建投資，經擴大集團計劃加強其於超低電壓系統工程領域的能力，並為提高工程品質及工程設計能力而增加人力資源。該等舉措將增強經擴大集團於香港的既有雄厚實力，並鞏固其在這個重要市場的地位。

有關經擴大集團的環境管理服務業務，公眾日益關注環境問題將增加相關環境工程服務及項目的需求。經擴大集團力圖把握此趨勢向客戶提供集節能、環保及可再生能源科技於一體的整體解決方案。

完成將不會影響經擴大集團的核心業務的運營。由於該等物業將留作自住，故能節約租金成本。

董事認為，從長遠來看，建議收購使經擴大集團能夠收購經擴大集團的成員公司用作辦公室的額外辦公物業及減少經擴大集團租賃辦公物業的成本。此外，董事認為從該等物業收購的額外辦公物業將令本集團能夠：

- 由於該等物業與本公司香港主要營業地點位於同一樓宇，故透過提高經營效率、凝聚力及員工間的溝通促進管理及運營的集中性，提高未來發展的靈活性及整體競爭力；
- 於長期內應對及促進其業務擴張計劃、員工招募及未來發展；及
- 擴大其具有資本增值潛力的固定資產基礎。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函內。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就Optimum Result Holdings Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括目標公司於2014年、2015年及2016年6月30日的綜合及公司財務狀況報表、截至2014年、2015年及2016年6月30日止年度各年(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由豐盛機電控股有限公司(「貴公司」)董事編製，並載於下文第一至第三節內以供收錄於 貴公司於2016年10月25日就 貴公司擬收購目標公司而刊發的通函(「通函」)附錄二內。

目標公司為根據英屬處女群島之2004年英屬處女群島商業公司法於2011年12月5日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。

於本報告日，目標公司於其附屬公司中所擁有的直接權益載於下文第二節附註9。

目標公司截至2014年、2015年及2016年6月30日止年度各年的綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所按照我們與目標公司另行訂立的業務約定書作出審計。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

於有關期間的目標公司的董事須負責根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製目標公司的綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務資料已根據目標公司的經審計綜合財務報表編製，且沒有作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務準則以及於 貴公司截至2016年6月30日止年度中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)所採納的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映目標公司與目標集團於2014年、2015年及2016年6月30日的事務狀況，以及目標集團有關期間的業績和現金流量。

I 目標集團的財務資料

目標公司董事所編製目標集團於2014年、2015年及2016年6月30日以及截至2014年、2015年及2016年6月30日止年度各年的財務資料(「財務資料」)如下：

綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止年度		
		2014年 港元	2015年 港元	2016年 港元
收益	5	7,506,936	7,529,790	8,487,786
直接開支		<u>(1,087,452)</u>	<u>(1,164,663)</u>	<u>(1,790,325)</u>
		6,419,484	6,365,127	6,697,461
投資物業公平值變動	8	13,000,000	19,000,000	5,000,000
行政開支		<u>(16,919)</u>	<u>(106,569)</u>	<u>(43,993)</u>
除稅前溢利		19,402,565	25,258,558	11,653,468
稅項	6	<u>(1,057,234)</u>	<u>(1,033,473)</u>	<u>(1,078,634)</u>
年內溢利		18,345,331	24,225,085	10,574,834
其他全面收入		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內全面收入總額		<u>18,345,331</u>	<u>24,225,085</u>	<u>10,574,834</u>

綜合財務狀況表

		2014年 港元	於6月30日 2015年 港元	2016年 港元
	附註			
資產				
非流動資產				
投資物業	8	259,000,000	278,000,000	283,000,000
流動資產				
按金及預付款項		221,735	221,735	222,641
貿易應收款項	10	—	633,196	—
現金及現金等價物		4,100	264,262	288,993
		<u>225,835</u>	<u>1,119,193</u>	<u>511,634</u>
總資產		<u>259,225,835</u>	<u>279,119,193</u>	<u>283,511,634</u>
權益				
股本	11	8	8	8
保留盈利		87,424,569	111,649,654	122,224,488
總權益		<u>87,424,577</u>	<u>111,649,662</u>	<u>122,224,496</u>
負債				
非流動負債				
遞延稅項負債	12	2,067,559	2,792,892	3,491,115
流動負債				
應計費用		96,151	35,000	575,000
租金按金		1,950,984	2,226,957	2,252,088
應付直接控股公司款項	13	—	162,106,542	154,280,384
應付最終控股公司款項	13	167,686,564	—	—
即期所得稅負債		—	308,140	688,551
		<u>169,733,699</u>	<u>164,676,639</u>	<u>157,796,023</u>
總負債		<u>171,801,258</u>	<u>167,469,531</u>	<u>161,287,138</u>
總權益及負債		<u>259,225,835</u>	<u>279,119,193</u>	<u>283,511,634</u>
流動負債淨額		<u>(169,507,864)</u>	<u>(163,557,446)</u>	<u>(157,284,389)</u>
總資產減流動負債		<u>89,492,136</u>	<u>114,442,554</u>	<u>125,715,611</u>

財務狀況表

		於6月30日		
	附註	2014年 港元	2015年 港元	2016年 港元
資產				
非流動資產				
投資附屬公司	9	1	1	1
流動資產				
預付款項		2,060	2,060	2,060
應收附屬公司款項	13	—	162,087,478	154,256,406
		2,060	162,089,538	154,258,466
總資產		<u>2,061</u>	<u>162,089,539</u>	<u>154,258,467</u>
權益				
股本	11	8	8	8
累計虧損	17	(12,097)	(17,011)	(21,925)
總權益		<u>(12,089)</u>	<u>(17,003)</u>	<u>(21,917)</u>
負債				
流動負債				
應付直接控股公司款項	13	—	162,106,542	154,280,384
應付最終控股公司款項	13	14,149	—	—
應付附屬公司款項	13	1	—	—
總負債		<u>14,150</u>	<u>162,106,542</u>	<u>154,280,384</u>
總權益及負債		<u>2,061</u>	<u>162,089,539</u>	<u>154,258,467</u>
流動負債淨額		<u>(12,090)</u>	<u>(17,004)</u>	<u>(21,918)</u>

綜合權益變動表

	股本 港元	保留盈利 港元	總計 港元
於2013年7月1日	8	69,079,238	69,079,246
年內溢利及其他全面收入	—	18,345,331	18,345,331
於2014年6月30日	8	87,424,569	87,424,577
年內溢利及其他全面收入	—	24,225,085	24,225,085
於2015年6月30日	8	111,649,654	111,649,662
年內溢利及其他全面收入	—	10,574,834	10,574,834
於2016年6月30日	8	122,224,488	122,224,496

綜合現金流量表

		截至6月30日止年度		
	附註	2014年 港元	2015年 港元	2016年 港元
經營活動所得現金流量				
經營所得現金	14(a)	<u>7,094,294</u>	<u>5,840,184</u>	<u>7,850,889</u>
經營活動所得現金淨額		<u>7,094,294</u>	<u>5,840,184</u>	<u>7,850,889</u>
融資活動所得現金流量				
應付直接控股公司				
款項減少	14(b)	—	(5,580,022)	(7,826,158)
應付最終控股公司				
款項減少	14(b)	<u>(7,095,094)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
融資活動所用現金淨額		<u>(7,095,094)</u>	<u>(5,580,022)</u>	<u>(7,826,158)</u>
現金及現金等價物				
(減少)／增加淨額		(800)	260,162	24,731
年初現金及現金等價物		<u>4,900</u>	<u>4,100</u>	<u>264,262</u>
年末現金及現金等價物		<u>4,100</u>	<u>264,262</u>	<u>288,993</u>
現金及現金等價物分析				
銀行現金		<u>4,100</u>	<u>264,262</u>	<u>288,993</u>

II 財務資料附註

1 一般資料

Optimum Result Holdings Limited為一家於2011年12月5日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。目標公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資。

目標公司的最終控股公司為新世界發展有限公司，而新世界發展有限公司為於香港註冊成立及上市的公司。目標公司的直接控股公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司Catching Investments Limited。

除非另有指明，否則財務資料以港元呈列。

2 主要會計政策概要

編製財務資料所採用主要會計政策載於下文。除非另有指明，否則該等政策於所有呈列年度貫徹應用。

2.1 編製基準

財務資料根據香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則編製。財務資料按歷史成本慣例編製(經按公平值列賬重估投資物業修訂)。

根據公司條例適用規定編製所有呈列年度財務資料。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須使用若干重大會計估計。管理層在應用目標集團的會計政策過程中亦須作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範疇或涉及對財務資料有重大影響的假設及估計的範疇披露於附註4。

於2016年6月30日，目標集團及目標公司的流動負債分別超出流動資產157,284,389港元及21,918港元。最終控股公司已確認其有意向目標集團及目標公司提供持續財務支持，以讓目標集團及目標公司應付彼等到期負債並進行其業務而無須大幅縮減營運。因此，財務資料按持續經營基準編製。

於2016年6月30日後生效之新訂準則及現有準則修訂本與改進的影響

香港會計師公會已頒佈若干與目標集團業務有關但於2016年6月30日尚未生效且目標集團尚未提早採用的新訂準則及現有準則修訂本與改進。

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃	2016年1月1日
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	2016年1月1日
年度改進項目	2012年至2014年週期的 年度改進	2016年1月1日
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	2017年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收益	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日

目標集團已開始評估該等新訂準則及現有準則修訂本與改進(其中若干與目標集團業務有關並會導致會計政策、披露及財務資料若干項目的計量發生變動)的影響，但尚未能確定對其經營業績及財務狀況的影響。

2.2 綜合入賬

(i) 附屬公司

附屬公司指目標集團有控制權的所有實體，當目標集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，目標集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至目標集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未變現收益予以抵銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的呈報金額已按需要作出改變，以確保與目標集團採用的會計政策一致。

目標集團利用購買法將業務合併入賬。因收購附屬公司獲轉讓的代價根據所轉讓資產、被收購方原擁有人所產生負債及目標集團所發行股權的公平值計算。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量。

目標集團按個別收購基準，按公平值或按非控股權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例確認於被收購方的任何非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定須以其他計量基準計算。

收購相關成本在產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及於被收購方的任何之前權益於收購日期的公平值，超過所收購可識別淨資產公平值的金額入賬為商譽。倘在議價收購中所轉讓代價、確認的非控股權益及所計量的之前所持有權益的總額，低於購入附屬公司淨資產的公平值，則將差額直接於綜合全面收益表確認。

(ii) 出售附屬公司

當目標集團不再擁有控制權時，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，而賬面值的變動於綜合全面收益表確認。公平值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他全面收入確認的任何金額猶如目標集團已直接出售相關資產或負債般入賬。這意味著之前在其他全面收入確認的金額按適用香港財務報告準則規定／許可重新分類至損益或轉讓至另一權益類別。

(iii) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由目標公司按已收及應收股息基準入賬。

倘股息超過宣派股息年度附屬公司的全面收入總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)賬面值，則收取投資股息時須對附屬公司的投資作減值測試。

2.3 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼得，且並非由目標集團佔用的物業。根據經營租賃持有的土地，如符合投資物業的其餘定義，按投資物業入賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而入賬。投資物業初始按成本計量，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。初始確認後，投資物業按反映外聘估值師於各報告日期所釐定公開市值的公平值列賬。公平值由專業估值機構於各報告期末釐定。公平值變動計入綜合全面收益表。其後支出僅在與該支出相關的未來經濟利益有可能流入目標集團及項目成本能可靠計量時資本化為資產賬面值。所有其他維修及保養成本於產生時列作支出。當投資物業部件更換時，終止確認更換部件的賬面值。

2.4 貿易應收款項

貿易應收款項為應收租戶租金收入。倘貿易應收款項預期於一年或之內(或於週期較長的業務的正常營運週期內)收回，則分類為流動資產，否則列作非流動資產。

貿易應收款項最初按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本並扣除減值撥備計量。

2.5 非金融資產減值

使用年期不限定的資產 — 例如商譽或尚未可供使用的無形資產 — 均毋須攤銷，但每年須就減值進行測試。須予攤銷的資產會於發生事件或情況出現變化而顯示賬面值未必能夠收回時，即檢討有否減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額於綜合全面收益表確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。

評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)的最低層次劃分組別。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產於各報告日期均就減值是否可撥回進行檢討。

2.6 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行活期存款。

2.7 其他應付款項

其他應付款項以公平值初始確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.8 撥備

當目標集團因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而在解除責任時有可能令到資源流出，同時責任金額能夠可靠地作出估計時，則會確認撥備。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前貼現率按照預期需償付有關責任的費用的現值計量，該貼現率反映當時市場對貨幣時間值和有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息支出。

2.9 或然負債及或然資產

或然負債指因過往事件而可能引起之責任，而其存在僅就目標集團控制範圍以外之一宗或多宗不確定未來事件之發生或不發生而確認。或然負債亦可能是因過往事件引致之現有責任，但由於可能不需要有經濟資源流出，或責任金額無法可靠衡量而並無確認。

或然負債不會確認，但於財務資料附註披露。倘資源流出之可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認撥備。

或然資產指因過往事件而可能產生之資產，而其存在僅就目標集團控制範圍以外之一宗或多宗不確定未來事件之發生或不發生而確認。

或然資產不會確認，但會於經濟利益有可能流入時在財務資料附註披露。若實質確定有收益流入，則確認為資產。

2.10 即期及遞延所得稅

本年度的稅項支出包括即期和遞延稅項。稅項於綜合全面收益表確認。

即期所得稅支出根據目標集團營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在財務資料的賬面值之差產生的暫時差額悉數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅損益，則不入賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈，並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將適用之稅率(及法例)而釐定。

就計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，假定有關物業的賬面值透過銷售全部收回，惟假定被推翻除外。在投資物業可予貶值及在目標為隨著時間而非透過銷售消耗投資物業內含的絕大部分經濟利益的業務模式內持有時，假定被推翻。

遞延所得稅資產就可能未來應課稅溢利而就此可使用暫時差額而確認。

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對有意以淨額基準結算結餘的應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.11 功能及呈列貨幣

目標集團財務資料所列項目均以目標集團營運所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以港元(「港元」)呈列，港元為目標公司的功能及呈列貨幣。

2.12 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，指提供服務的應收款項。

投資物業租金收入於租期內按直線法於綜合全面收益表確認。

空調費及管理費收入於提供服務時確認。

2.13 租約

租約為一份協議，據此，出租人向承租人轉讓於協定期間內使用資產的權利，以交換一筆款項或一系列款項。

當按經營租賃租出資產時，該資產按其性質列入綜合財務狀況表。

經營租賃的租金收入在租約期內以直線法確認。

2.14 分部報告

經營分部按向主要經營決策者（「主要經營決策者」）內部呈報一致的方式呈報。目標公司作出戰略決策的董事已識別為主要經營決策者，負責分配經營分部資源及評估表現。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

目標集團的業務面對各種財務風險：信貸風險及流動性風險。

目標集團最終控股公司就旗下所有附屬公司實施集中庫務管理職能。整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對目標集團財務表現的潛在不利影響。

(i) 信貸風險

信貸風險由最終控股公司按集團基準管理。目標集團的信貸風險主要來自貿易應收款項、已付按金及銀行存款。該等信貸風險由最終控股公司管理層持續密切監督。銀行存款主要存放於信貸質素偏高的金融機構。為限制信貸風險，目標集團已制定政策規定自租戶收取按金。目標集團定期檢討以盡量降低信貸風險。

(ii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理包括維持充足的現金及確保可自最終控股公司獲得資金。最終控股公司管理層定期監控即期及預期流動資金需求，確保有充足資金可用於經營、投資及融資活動。

下表根據報告期末至合約到期日的餘下期間分析目標集團的金融負債及劃分至相關到期組別的租金按金。表中披露的金額為未貼現合約現金流量。

	1年內或 於要求時 港元	2至5年 港元	總計 港元
於2014年6月30日			
租金按金	—	1,950,984	1,950,984
應付最終控股公司款項	167,686,564	—	167,686,564
於2015年6月30日			
租金按金	—	2,226,957	2,226,957
應付直接控股公司款項	162,106,542	—	162,106,542
於2016年6月30日			
租金按金	—	2,252,088	2,252,088
應付直接控股公司款項	154,280,384	—	154,280,384

3.2 資本風險管理

目標集團的資本管理目標，是保障目標集團能持續經營，藉此為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

目標集團以經營所得現金流量或自最終控股公司獲得融資及財務支持為營運提供資金。為維持或調整資本結構，目標集團可能會調整支付予股東的股息數額或出售資產以減低債務。

3.3 公平值估計

因於短期內到期，目標集團金融資產及金融負債的賬面值與公平值相若。以公平值計量之投資物業於附註8披露。

4 重大會計估計及判斷

目標集團基於過往經驗及其他因素持續評估估計及判斷，包括在有關情況下被視為合理的預期未來事件。

目標集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計如其定義，很少會與相關實際結果相同。對資產及負債賬面值有重大影響的估計及假設如下：

投資物業估值

各投資物業的公平值於各報告期末由獨立估值師基於市值評估個別釐定。估值師採用收入資本化法進行估值。該等方法以對日後業績的估算及一系列反映各物業租賃及現金流量概況的特定假設為基準。各投資物業公平值反映(其中包括)來自現有租約的租金收入及按當前市況對未來租約租金收入之假設。公平值亦按相同基準反映任何預期有關物業之現金流出。

判斷及假設的詳情披露於附註8。

5 收益及分部資料

目標公司董事為目標集團的主要營運決策者。管理層已根據主要營運決策者所審閱的資料釐定經營分部，以分配資源及評估表現。

目標集團的收益指位於香港的投資物業產生的租金及相關收入。目標集團的收益分析如下：

	截至6月30日止年度		
	2014年 港元	2015年 港元	2016年 港元
收益			
租金收入	6,593,124	6,593,124	7,457,427
空調費及管理費收入	913,812	936,666	1,030,359
	<u>7,506,936</u>	<u>7,529,790</u>	<u>8,487,786</u>

於有關期間，目標集團經營一個單一業務分部及一個單一地域分部。因此，本報告並未提供進一步的分部分析。

6 稅項

	截至6月30日止年度		
	2014年 港元	2015年 港元	2016年 港元
即期所得稅 — 香港利得稅	—	308,140	400,411
以往年度超額撥備	—	—	(20,000)
有關暫時差額的遞延稅項(附註12)	1,057,234	725,333	698,223
	<u>1,057,234</u>	<u>1,033,473</u>	<u>1,078,634</u>

截至2014年、2015年及2016年6月30日止年度，香港利得稅按年內估計應課稅溢利的16.5%計提。

目標集團除稅前溢利的稅項與採用香港稅率產生的理論金額差額如下：

	截至6月30日止年度		
	2014年 港元	2015年 港元	2016年 港元
除稅前溢利	<u>19,402,565</u>	<u>25,258,558</u>	<u>11,653,468</u>
按16.5%的稅率計算	3,201,423	4,167,662	1,922,823
毋須課稅收入	(2,145,000)	(3,135,000)	(825,000)
以往年度超額撥備	—	—	(20,000)
不可扣稅開支	<u>811</u>	<u>811</u>	<u>811</u>
稅項	<u>1,057,234</u>	<u>1,033,473</u>	<u>1,078,634</u>

7 董事福利及權益

以下披露乃根據公司條例(第622章)第383(1)(a)至(f)條及公司(披露董事福利之資料)規例(第622G章)第2至4部作出：

- (a) 於有關期間，並無就董事終止服務向董事直接或間接支付或作出酬金、退休福利、付款或福利，亦無任何應付款項。於有關期間，並無就董事服務向第三方提供或第三方應收代價。
- (b) 於有關期間，並無以董事、其控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易。
- (c) 於有關期間，目標公司董事概無於目標公司所訂立於年結日或本年度任何時間仍然有效且對目標公司業務攸關重要的交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。
- (d) 除上文披露的董事酬金外，截至2014年、2015年及2016年6月30日止年度，目標公司董事自控股公司分別收取酬金8.2百萬港元、9.0百萬港元及7.1百萬港元，其中部分為其向控股公司及其附屬公司提供服務之酬金。酬金並無作出分攤，因董事認為按彼等向控股公司或其附屬公司提供的服務及其向目標集團提供的服務分攤酬金並不可行。

8 投資物業

	2014年 港元	於6月30日 2015年 港元	2016年 港元
於年初	246,000,000	259,000,000	278,000,000
公平值變動	<u>13,000,000</u>	<u>19,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
於年末	<u>259,000,000</u>	<u>278,000,000</u>	<u>283,000,000</u>

目標集團之估值過程

目標集團按公平值計量其投資物業。於2014年、2015年及2016年6月30日，投資物業每年由獨立合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市值基準重新估值，彼持有認可的相關專業資格，並擁有所估值投資物業位置及範疇之近期估值經驗。就投資物業而言，其目前用途為最高及最佳用途。

目標集團的財務部設有為財務呈報而審閱由獨立估值師進行的估值的團隊。此團隊直接向高級管理層匯報。管理層及估值師每年至少討論一次估值程序及結果，與目標集團的報告日期相符。

於各財年結算日，財務部核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；於比較過往年度之估值報告時，評估物業估值變動；與獨立估值師討論。

估值方法

投資物業的公平值乃使用收益資本化法得出。收益資本化法乃基於透過採用適當之資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃透過對銷售交易之分析及估值師對當時投資者要求或期望之闡釋而得出。已參考目標物業及其他可比較物業之近期租務情況對估值中所採用之當時市場租金進行評估。

於2014年、2015年及2016年6月30日，所有投資物業已包括在公平值層級之第三級。

公平值計量不同分級之定義如下：

- 相同資產或負債在交投活躍市場之報價(不作調整)(第一級)。
- 除包含於第一級之報價外，可就資產或負債直接(即價格)或間接(即源自價格)觀察所得之輸入數據(第二級)。
- 輸入數據並非根據可觀察市場資料得出之資產或負債(即非觀察所得輸入數據)(第三級)。

於相關年度內估值方法並無變動，且相關年度內公平值層級之間並無轉移。

使用重大非觀察所得輸入數據進行公平值計量的有關資料如下：

	公平值			估值方法	重大非觀察所得輸入數據之範圍					
	2014年 港元	2015年 港元	2016年 港元		現行市場月租			資本化率		
					2014年	2015年	2016年	2014年	2015年	2016年
商業物業 — 香港	259,000,000	278,000,000	283,000,000	收入 資本化	每平方 英尺 22港元	每平方 英尺 23港元	每平方 英尺 23港元	3.25%	3.25%	3.10%

現行市場租金乃根據獨立估值師之近期出租觀點進行估計，處於目標物業及其他可資比較物業的範圍內。租金越高，公平值越高。

資本化率乃由獨立估值師根據被評估物業的風險狀況及市況估計。租金越低，公平值越高。

9 附屬公司

	於6月30日		
	2014年 港元	2015年 港元	2016年 港元
非上市股份，按成本	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

附屬公司 Ocean Front Investments Limited 乃於2011年11月25日在香港註冊成立。於各相關期間各年度結束時，繳足股本為1港元。於各相關期間各年度結束時，附屬公司由目標公司直接全資擁有。其主營業務為於香港進行物業投資。

於截至2014年、2015年及2016年6月30日止年度，附屬公司的法定財務報表乃根據香港財務報告準則編製，且由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。

10 應收賬款

	於6月30日		
	2014年 港元	2015年 港元	2016年 港元
應收賬款	<u>—</u>	<u>633,196</u>	<u>—</u>

應收賬款以港元列值，其賬面值與其公平值相若。

目標集團的客戶按月償還款項。

於2015年6月30日，應收賬款633,196港元已逾期但未減值。應收賬款指應收租戶之租金收入。該租戶為目標集團之同系附屬公司。租金收入於每月月初向租戶預先收取，其於出具發票後到期。於各報告期末該等應收賬款之賬齡分析如下：

	2014年 港元	於6月30日 2015年 港元	2016年 港元
一個月內	—	633,196	—

於報告日期所面臨的最大信貸風險為上述各類應收款項之賬面值。

11 股本

	2014年 港元	於6月30日 2015年 港元	2016年 港元
已發行及繳足： 每股面值1美元股份	8	8	8

12 遞延稅項(資產)/負債

	2014年 港元	於6月30日 2015年 港元	2016年 港元
遞延所得稅資產	(27,110)	—	—
遞延所得稅負債	2,094,669	2,792,892	3,491,115
	2,067,559	2,792,892	3,491,115

當具有法定可強制執行權力將即期所得稅資產抵銷即期所得稅負債及遞延所得稅與相同財務機構有關，則遞延所得稅資產及負債可抵銷。遞延所得稅資產預期於十二個月內收回，而遞延所得稅負債預期於十二個月後結清。於相關期間目標集團之遞延所得稅資產及負債(於相同稅務司法權區抵銷結餘之前)之變動如下：

	2014年 港元	稅項虧損 於6月30日 2015年 港元	2016年 港元
於年初	(386,121)	(27,110)	—
於綜合全面收益表內扣除(附註6)	359,011	27,110	—
於年末	(27,110)	—	—

	加速稅項折舊 於6月30日		
	2014年 港元	2015年 港元	2016年 港元
於年初	1,396,446	2,094,669	2,792,892
於綜合全面收益表內扣除(附註6)	698,223	698,223	698,223
於年末	<u>2,094,669</u>	<u>2,792,892</u>	<u>3,491,115</u>

目標集團已使用該假定，即利用公平值模式計量的投資物業賬面值將可透過銷售收回。因此，由於香港並無資本增值稅，並無就投資物業的重估盈餘計提遞延稅項撥備。

13 與集團公司之結餘

相關款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

14 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與經營所得現金之對賬：

	截至6月30日止年度		
	2014年 港元	2015年 港元	2016年 港元
除稅前溢利	19,402,565	25,258,558	11,653,468
投資物業公平值變動	(13,000,000)	(19,000,000)	(5,000,000)
營運資金變動前經營溢利	6,402,565	6,258,558	6,653,468
按金及預付款項增加	—	—	(906)
應收賬款減少／(增加)	625,578	(633,196)	633,196
應計費用增加／(減少)	66,151	(61,151)	540,000
租金按金增加	—	275,973	25,131
經營所得現金	<u>7,094,294</u>	<u>5,840,184</u>	<u>7,850,889</u>

(b) 主要非現金交易：

於截至2015年6月30日止年度，應付最終控股公司之款項167,686,564港元乃透過應付直接控股公司款項結清。

15 經營租賃應收款項

不可註銷經營租賃項下未來最低應收租金如下：

	於6月30日		
	2014年 港元	2015年 港元	2016年 港元
不遲於一年	6,593,124	7,457,427	7,536,000
遲於一年及不遲於五年	549,427	15,700,000	8,164,000
	<u>7,142,551</u>	<u>23,157,427</u>	<u>15,700,000</u>

16 關聯方交易

除財務資料其他地方披露外，目標集團與同系附屬公司及一間關連公司於日常業務過程中定期進行交易，相關期間之有關詳情如下：

	截至6月30日止年度		
	2014年 港元	2015年 港元	2016年 港元
應收同系附屬公司的租金收入、空調費 及管理費收入(附註)	7,506,936	7,529,790	6,327,348
應收關連公司的租金收入、空調費 及管理費收入(附註)	—	—	2,160,438

附註：應收一間同系附屬公司及關連公司之租金收入、空調費及管理費收入受限於涉及各方協定之條款，其為固定月度費用。

同系附屬公司及關連公司分別指最終控股公司之附屬公司及合資公司。

17 目標公司之儲備變動

	累計虧損 港元
於2013年7月1日	7,183
年內虧損	4,914
於2014年6月30日	12,097
年內虧損	4,914
於2015年6月30日	17,011
年內虧損	4,914
於2016年6月30日	21,925

18 期後事項

於2016年9月30日，目標公司的董事宣派股息21,000,000港元。

III 期後財務報表

目標公司或其附屬公司並無就2016年6月30日後直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。於2016年9月30日，目標公司的董事宣派股息21,000,000港元。

此 致

豐盛機電控股有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2016年10月25日

A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料之編製基準

以下為經擴大集團之說明性未經審核備考綜合資產負債表(「**未經審核備考財務資料**」)，已按照下文所載附註之基準及根據上市規則第4.29段編製，以供說明建議收購事項對本集團的影響，猶如就備考綜合資產負債表而言其已於2016年6月30日發生。

未經審核備考財務資料已使用與已刊發之本公司截至2016年6月30日止年度之年報所載本集團之會計政策一致者編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料須與本公司截至2016年6月30日止年度之年報所載本集團之財務資料以及本通函附錄二所載目標集團的會計師報告一併閱讀。

未經審核備考財務資料由董事編製，僅供說明，並以若干假設、估計及現時可得之資料為基礎。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映建議收購事項於2016年6月30日或任何往後日期完成之情況下經擴大集團之財務狀況。

B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(1) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於2016年 6月30日 千港元 附註1 (經審核)	目標集團 於2016年 6月30日 千港元 附註2 (經審核)	備考調整 千港元 附註3 (未經審核)	備考調整 千港元 附註4 (未經審核)	備考調整 千港元 附註5 (未經審核)	經擴大集團 於2016年 6月30日之 未經審核 備考資產 負債表 千港元 (未經審核)
非流動資產						
物業、廠房及設備	187,409	—		281,509	1,516	470,434
投資物業	—	283,000	(1,491)	(281,509)		—
土地使用權	23,087	—				23,087
無形資產	35,321	—				35,321
遞延稅項資產	4,581	—				4,581
	<u>250,398</u>	<u>283,000</u>				<u>533,423</u>
流動資產						
存貨	17,733	—				17,733
應收合約工程客戶款項	317,082	—				317,082
貿易及其他應收款項	842,276	223				842,499
現金及銀行結餘	1,325,926	289	(278,505)			1,047,710
	<u>2,503,017</u>	<u>512</u>				<u>2,225,024</u>
流動負債						
應付合約工程客戶款項	1,138,368	—				1,138,368
應付直接控股公司 款項	—	154,280	(154,280)			—
貿易及其他應付款項	654,923	2,827			1,516	659,266
應付稅項	14,471	689				15,160
	<u>1,807,762</u>	<u>157,796</u>				<u>1,812,794</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>695,255</u>	<u>(157,284)</u>				<u>412,230</u>
總資產減流動負債	<u>945,653</u>	<u>125,716</u>				<u>945,653</u>
非流動負債						
遞延稅項負債	44,485	3,491	(3,491)			44,485
	<u>44,485</u>	<u>3,491</u>				<u>44,485</u>
資產淨值	<u>901,168</u>	<u>122,225</u>				<u>901,168</u>

(2) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關結餘摘錄自本公司已刊發之截至2016年6月30日止年度之年報所載本集團於2016年6月30日之經審核綜合財務狀況表。
2. 有關結餘摘錄自本通函附錄二所載目標集團會計師報告所載目標集團於2016年6月30日之經審核綜合財務狀況表。
3. 董事認為，建議收購為資產收購，而非業務合併。所收購物業將由經擴大集團自用。此調整指確認建議收購事項所收購資產、所承擔負債、結算購買代價及抵銷應付直接控股公司款項。

就未經審核備考財務資料而言及僅供說明用途，董事已評估目標集團之可辨認資產及負債的公平值。購買代價將被分配至根據相對公平值之所收購資產及所承擔負債。金融資產及負債的賬面值因年期較短而與其公平值相若，而餘下未分配代價歸屬於已收購投資物業。

根據該協議，收購目標集團100%股權之代價及銷售貸款為285,000,000港元。代價乃參考完成日期目標集團的有形資產(其可轉換為現金或現金等價物(但不包括投資物業))、任何流動資產減所有負債總值(但不包括應付當時直接控股公司款項)之總值調整。

目標集團於2016年6月30日就建議收購前因投資物業產生的應課稅暫時差額確認的遞延稅項負債並無在經擴大集團的未經審核備考資產負債表中確認。根據香港會計準則第12號所得稅，倘暫時差額由於初步確認並非業務合併的一項交易中的資產而產生且交易時並無影響會計溢利或應課稅溢利，則不得就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

經調整代價計算及相關資產與負債分配如下：

計算經調整代價

	千港元
代價	285,000
代價調整	(6,495)
經調整代價	<u>278,505</u>

分配至資產及負債：

	千港元
投資物業	281,509
訂金及預付款	223
現金及銀行結餘	289
應計費用及租賃訂金	(2,827)
即期所得稅負債	(689)
	<u>278,505</u>

董事預期，經調整代價278,505,000港元將以手頭現金支付。因此，為編製經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設調整後的代價將以現金支付，扣除的278,505,000港元現金及銀行結餘將予以確認以反映代價付款。

應付當時直接控股公司(即賣方)的款項將於建議收購事項完成時轉入本集團。相關結餘已於經擴大集團的未經審核備考財務資料撤銷。

由於目標集團於實際完成日期之資產及負債之公平值與編製經擴大集團未經審核備考財務資料所用之公平值可能出現重大差異，就收購事項將予確認之可識別淨資產及經調整代價之最終金額可能有別於本附錄所呈列金額，而有關差異可能甚大。

4. 調整指由投資物業重新分類至經擴大集團的未經審核備考資產負債表的物業、廠房及設備，因為董事已決定，該物業於建議出售事項完成時將佔作自用。
5. 該金額指本公司應付之法律及專業費用以及其他交易成本，其直接歸屬予建議收購事項及被視為資產收購成本的一部分。
6. 除目標公司董事於2016年9月30日宣派的股息21,000,000港元外(其尚未於上述經擴大集團的未經審核備考財務資料中加以反映)，概無作出其他調整以反映本集團及目標集團於2016年6月30日後錄得之任何經營業績或其他交易。

C. 獨立申報會計師就編製經擴大集團未經審核備考財務資料的鑒證報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告



羅兵咸永道

致豐盛機電控股有限公司
列位董事

本所已對豐盛機電控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及Optimum Result Holdings Limited及其附屬公司(「目標集團」)(統稱「經擴大集團」)的未經審計備考財務資料(由貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括貴公司就建議收購目標集團(「建議收購」)而於2016年10月25日刊發的通函中第III-1至III-4頁內所載有關於2016年6月30日的未經審計備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第III-1頁。

未經審計備考財務資料由貴公司董事編製，以說明該項交易對貴集團於2016年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於2016年6月30日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至2016年6月30日止年度的財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已公佈審計報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編

製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、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制定的。

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對建議收購於2016年6月30的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2016年10月25日

目標集團之管理層討論與分析

本通函附錄二載列截至2014年、2015年及2016年6月30日止三個財年的目標集團之會計師報告。以下為目標集團於報告期內的管理層討論與分析，應與本通函附錄二所載之目標集團之會計師報告一併閱覽。

截至2016年6月30日止財年(「2016財年」)對比截至2015年6月30日止財年(「2015財年」)

收益

目標集團的收益是指物業租賃產生的租賃收入及管理費收入。目標集團於2016財年的收益約為850萬港元，較2015財年的約750萬港元增加約13.3%。收益增加主要歸因於該等物業租約於截至2016年6月30日止年度內續期後每月租金收入增加。

淨租金收入

目標集團的淨租金收入利潤率自2015財年的84.5%下降至2016財年的78.9%。此下降主要是由於該等物業恢復至待售狀況所產生的直接支出費用增加。

投資公平值的變動

目標集團於2016財年的投資物業公平值收益約為500萬港元，較2015財年的1,900萬港元減少約73.7%。儘管該等物業於2016財年仍錄得公平值收益500萬港元，但公平值收益較2015財年有所減少符合當時的市場趨勢。

全面收入總額

由於上述情況，目標集團於2016財年的利潤約為1,060萬港元，較2015財年的2,420萬港元減少約56.2%。

截至2015年6月30日止財年對比截至2014年6月30日止財年(「2014財年」)

目標集團於2015財年及2014財年的收益持穩於約750萬港元，因為該兩個年度根據一份三年的合約錄得相同的每月租金收入。目標集團於2015財年的淨租金收入利潤率相對持穩於約84.5%，而2014財年約為85.5%。

目標集團於2015財年的投資物業公平值收益約為1,900萬港元，較2014財年的1,300萬港元增加約46.2%。該增加符合當時的市場趨勢。

由於上述情況，目標集團於2015財年的全面收入總額約為2,420萬港元，較2014財年的1,830萬港元增加約32.2%。

流動資金及財務資源

於2016年6月30日，目標集團的流動資產約為22萬港元，減幅為63萬港元或74.1%。該減少主要是由於截至2016年6月30日止年度結算貿易應收款項。於2015年6月30日，目標集團的流動資產約為85萬港元，主要包括按金及預付款以及貿易應收款項；較於2014年6月30日的約22萬港元增加約63萬港元或286.4%。

於2014年、2015年及2016年6月30日，目標集團的現金及銀行結餘分別約為4萬港元、26萬港元及29萬港元。由目標集團持有的所有現金及現金等價物的金額乃以港元計值。

目標集團主要為其控股公司的營運提供資金。目標集團對其整體業務經營採取謹慎的融資及財政政策，旨在盡量減少財務風險。

於2014年、2015年及2016年6月30日，目標集團的總資產分別約為2.592億港元、2.791億港元及2.835億港元，目標集團的總負債分別約為1.718億港元、1.675億港元及1.613億港元，目標集團擁有人應佔權益總額分別約為8,740萬港元、1.116億港元及1.222億港元。

與關連方交易有關的款項

目標集團於截至2014年、2015年及2016年6月30日止三個年度的所有收益乃產生自根據參與各方協定的條款向同系附屬公司及關連公司租賃該等物業(按固定的月費進行租賃)。

於2014年6月30日，應付最終控股公司款項約為1.677億港元。於2015年及2016年6月30日，應付直接控股公司款項分別約為1.621億港元及1.543億港元。

除上文所披露者外，目標集團於截至2014年、2015年及2016年6月30日止年度並無訂立關連方交易。

重大投資、重大收購或出售

於截至2014年、2015年及2016年6月30日止三個年度內，並無重大投資、重大收購或出售。

或然負債及資本承擔

於2014年、2015年及2016年6月30日，目標集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

外匯風險

由於目標集團的主要業務為於香港的物業持有，因此大部分交易、已確認的資產及負債以港元計值，並無重大的外匯風險敞口。目標集團於截至2014年、2015年及2016年6月30日止三個年度並無為對沖目的而訂立任何外匯遠期合約。

資產抵押

於2014年、2015年及2016年6月30日，目標集團並無對其資產進行任何押記。

資產負債比率

於2014年、2015年及2016年6月30日，目標集團的資產負債比率(等於總負債(包括應付最終控股公司及直接控股公司款項)與總權益的比率)分別約為196.5%、150.0%及132.0%。

僱員數目

於截至2014年6月30日、2015年6月30日及2016年6月30日止三個年度，目標集團並無任何僱員。

以下為獨立估值師就其於2016年10月5日對該等物業的估值發出的函件及估值證書全文，為載入本通函而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：位於香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心第十七樓整層(「該物業」)

指示、目的及估值日

吾等茲提述 閣下的指示對將由豐盛機電控股有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)收購的該物業進行估值。吾等確認，吾等曾視察該物業、作出有關查詢及查冊並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向 貴集團就該物業於2016年10月5日(「估值日」)的價值提供意見。

估值基準

吾等對該物業的估值指其市值，而根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)出版的香港測量師學會估值準則(2012年版)，市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易而可換取之估計金額」。

估值假設

於進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章以及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則(2012年版)所載規定。

吾等對該物業的估值並無考慮因特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

吾等在估值中，並無就該物業的任何抵押、按揭或所欠付的款項或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

對該物業估值時，吾等透過參照相關市場上所得可資比較銷售交易以直接比較法進行估值，假設該物業以其現況並按交吉基準進行出售。

資料來源

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料，並接納吾等獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、物業憑證、佔用詳情、建築面積以及所有其他相關事項等事宜的意見。估值證書所載的尺寸及量度均以吾等獲提供的文件副本或其他資料為基礎，故此僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

業權調查

吾等並無獲提供有關該物業的業權文件的副本，但吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實該物業之擁有權或確定任何之修改。吾等所採用的所有文件僅作參考而估值證書所隨付的所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等的估值師何曉樺小姐(香港測量師學會會員)已於2016年9月視察該物業的外貌及(如可行)內觀。然而，吾等並未進行結構測量，惟於吾等視察過程中，吾等並未發現任何嚴重缺陷。但是，吾等無法報告該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等亦無測試任何設施。

吾等隨函附上估值證書。

此 致

香港
九龍九龍灣
宏開道8號
其士商業中心8樓801-810室
豐盛機電控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務高級董事
黃儉邦
香港測量師學會會員
註冊專業測量師(產業測量)
謹啟

2016年10月25日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師(產業測量)，於物業估值擁有逾三十年經驗。

估值證書

由 貴集團收購作自用用途的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年 10月5日 現況下的市值
香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心第17樓整層	該物業包括位於一幢於1992年落成之21層商業大廈17樓整層之辦公單位。	根據 貴集團所告知，於估值日，該物業按月租628,000港元出租，租期由2015年8月1日起 至2018年7月31日止，為期3年。然而，該物業將按交吉基準進行收購。按指示，吾等已就該物業按假設交吉基準進行估值。	288,000,000 港元
新九龍內地段5974號620,000份之31,400份	該物業總建築面積約為31,400平方呎(2,917.13平方米)。	該物業所在地點可採用公共交通設施直達，周圍有不同樓齡的商業／工業項目。	
	該物業乃根據出售條件第12059號由政府持有，由1989年2月27日起 至2047年6月30日止。現時就該物業須支付的政府地租相當於該物業現時每年應課的差餉值之3%。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 Ocean Front Investments Limited。
- (2) 並無針對該物業登記的產權負擔。
- (3) 於2014年4月11日編製之牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖(編號S/K13/28)中，該物業被劃分為「商業」之地段。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則提供有關本公司之資料。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所知及所信，本通函所載之資料在各重要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐，且並無遺漏其他事項，致令本通函所載之任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

除下文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中持有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關規定董事或本公司主要行政人員當作或被視為持有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

董事姓名	本公司／ 相聯法團	身份／ 權益性質	證券數目及類別 (附註1)	股權概約 百分比 (附註2)
鄭家純博士	豐盛創建控股 (附註3)	實益擁有人 (附註4)	90,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	18%
杜家駒先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註5)	25,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	5%
	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註6)	20,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	4%
黃國堅先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註7)	45,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	9%
李國邦先生	豐盛創建控股 (附註3)	受控法團權益 (附註8)	5,000,000股每股面值 0.10港元的股份(L)	1%

附註：

(1) 字母「L」表示董事於本公司或本公司相關相聯法團之股份之好倉。

- (2) 股權百分比乃基於豐盛創建控股於最後可行日期之500,000,000股已發行股份計算。
- (3) 豐盛創建控股是本公司的控股公司及具有證券及期貨條例第XV部項下定義內對「相聯法團」之定義。
- (4) 該等股份由周大福代理人有限公司代鄭家純博士持有。
- (5) 該等股份由Master Empire Group Limited(其全部已發行股本由杜家駒先生單獨實益擁有)持有。
- (6) 該等股份由富高勝企業有限公司(其全部已發行股本由杜家駒先生單獨實益擁有)持有。
- (7) 該等股份由Frontier Star Limited(其全部已發行股本由黃國堅先生單獨實益擁有)持有。
- (8) 該等股份由Lagoon Treasure Limited(其全部已發行股本由李國邦先生單獨實益擁有)持有。

3. 其他權益披露

(a) 於合約或安排之權益

於本段內：

「新世界發展集團」	指新世界發展與其不時之附屬公司及聯繫人，但不包括新世界中國地產集團、新世界百貨集團及新創建集團；
「新創建集團」	指新創建集團有限公司(「 新創建 」，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：659))與其不時之附屬公司及聯繫人，但不包括新世界中國地產集團、新世界發展集團及新世界百貨集團；
「新世界百貨集團」	指新世界百貨中國有限公司(「 新世界百貨 」，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：825))與其不時之附屬公司及聯繫人，但不包括新世界中國地產集團、新世界發展集團及新創建集團；
「新世界中國地產集團」	指新世界中國地產有限公司(「 新世界中國地產 」)與其不時之附屬公司及聯繫人，但不包括新世界發展集團、新世界百貨集團及新創建集團；及

「周大福珠寶集團」指周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：1929))與其不時之附屬公司及聯繫人，但不包括新世界中國地產集團、新世界發展集團、新世界百貨集團及新創建集團。

於本通函日期，非執行董事鄭家純博士於如下有關本集團與各集團(屬於鄭家純博士之家族業務)之間之下述本公司持續關連交易之協議中擁有權益，其對經擴大集團業務而言屬重大：

- (1) 本公司與新世界發展於2015年11月20日訂立之總服務協議，規定本集團與新世界發展集團之間有關以下事項之各項持續關連交易之總框架協議：(a)本集團向新世界發展集團提供機電工程服務(包括建築材料貿易服務)及環保服務；及(b)新世界發展集團向本集團提供物業租賃服務。就上文(a)及(b)項下擬進行的交易而言，新世界發展集團向本集團(反之亦然)應付的代價乃於一般業務過程中，按正常商業條款及根據經公平協商後的當時現行市場價格釐定。誠如本公司日期為2015年11月26日的招股章程(「本公司招股章程」)的「關連交易」一節所披露，(a)截至2016年6月30日止財政年度上文(a)項下擬進行交易的年度上限為57百萬港元，及截至2017年6月30日止財政年度為65百萬港元；及(b)截至2016年6月30日止財政年度上文(b)項下擬進行交易的年度上限為0.6百萬港元，及截至2017年6月30日止財政年度為0.6百萬港元；
- (2) 本公司與新創建於2015年11月20日訂立之總服務協議，規定本集團與新創建集團之間有關以下事項之各項持續關連交易之總框架協議：(a)本集團向新創建集團提供機電工程服務(包括建築材料貿易服務)及環保服務；及(b)新創建集團向本集團提供裝修工程服務。就上文(a)及(b)項下擬進行的交易而言，新創建集團向本集團(反之亦然)應付的代價乃於一般業務過程中，按正常商業條款經公平協商後釐定，且其價格及條款不遜於向本集團或新創建集團的獨立第三方客戶收取及提供的價格及條款。誠如本公司招股章程的「關連交易」一節所披露，(a)截至2016年6月30日止財政年度上文(a)項下擬進行

交易的年度上限為1,400百萬港元，及截至2017年6月30日止財政年度為1,600百萬港元；及(b)截至2016年6月30日止財政年度上文(b)項下擬進行交易的年度上限為零，及截至2017年6月30日止財政年度為零；

- (3) 本公司與新世界中國地產於2015年11月20日訂立之總服務協議，規定本集團與新世界中國地產集團之間有關以下事項之各項持續關連交易之總框架協議：(a)本集團向新世界中國地產集團提供機電工程服務(包括建築材料貿易服務)；及(b)新世界中國地產集團向本集團提供物業租賃服務。就上文(a)及(b)項下擬進行的交易而言，新世界中國地產集團向本集團(反之亦然)應付的代價乃於一般業務過程中，按正常商業條款及根據經公平協商後的當時現行市場價格釐定。誠如本公司招股章程的「關連交易」一節所披露，(a)截至2016年6月30日止財政年度上文(a)項下擬進行交易的年度上限為210百萬港元，及截至2017年6月30日止財政年度為210百萬港元；及(b)截至2016年6月30日止財政年度上文(b)項下擬進行交易的年度上限為0.8百萬港元，及截至2017年6月30日止財政年度為0.8百萬港元；及
- (4) 本公司與周大福珠寶於2015年11月20日訂立之總服務協議，規定本集團與周大福珠寶集團之間有關本集團向周大福珠寶集團提供機電工程服務(包括建築材料貿易服務)之各項持續關連交易之總框架協議。周大福珠寶集團向本集團應付的代價乃於一般業務過程中，按正常商業條款經公平協商後釐定，且其價格及條款不遜於向本集團獨立第三方客戶收取及提供的價格及條款。誠如本公司招股章程的「關連交易」一節所披露，(a)截至2016年6月30日止財政年度的年度上限為75百萬港元，及截至2017年6月30日及2018年6月30日止兩個財政年度分別為61百萬港元及90百萬港元。

除上文披露者外，於本通函日期，概不存在本公司或其任何附屬公司屬於訂約方及董事或與董事有關連之實體於其中擁有重大權益(不論直接或間接)之其他重大交易、安排或合約(對經擴大集團之業務而言屬重大)。

(b) 於資產之權益

於最後可行日期，概無董事於任何資產(自2016年6月30日即公司最新刊發之經審核綜合賬目編製日期起經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租用或建議收購或出售或租用)中擁有直接或間接權益。

(c) 於競爭性業務之權益

於最後可行日期，除了本集團業務外，董事或其任何緊密聯繫人概無於任何業務(與或可能與本集團業務直接或間接構成競爭)中擁有任何權益。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，董事概無與經擴大集團任何成員公司訂立不可由經擴大集團任何成員公司於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

5. 重大合約

以下合約(並非一般業務過程中訂立之合約)由經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立，屬於或可能屬於重大合約：

- (1) 豐盛創建管理有限公司(作為賣方和擔保人及契諾人之一)、本公司(作為買方)及其他訂約方(作為擔保人及契諾人)訂立之2015年6月30日之換股協議，據此，本公司收購Building Material Supplies Limited、豐盛創建機電工程集團有限公司及FSE Environmental Technologies Limited各自的全部已發行股本，而作為代價及交換，本公司(i)向豐盛創建控股配發及發行合共299,000,000股入賬列作繳足的新股份；及(ii)以豐盛創建控股名義登記的1,000,000股已發行未繳股款股份按面值入賬列作繳足；
- (2) 豐盛創建控股以本公司(為其本身及作為彌償保證契據所述附屬公司之受託人)簽立之日期為2015年11月20日的彌償保證契據；
- (3) 本公司的控股股東以本公司為受益人簽立日期為2015年11月20日的不競爭承諾；
- (4) 由(其中包括)本公司訂立之日期為2015年11月25日與公開發售11,250,000股股份供香港公眾人士認購有關之包銷協議；

(5) 由(其中包括)本公司訂立之日期為2015年12月3日與國際配售101,250,000股股份有關的包銷協議;及

(6) 該協議。

6. 訴訟

於最後可行日期,據董事所知、所悉及所信,經擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索和就董事所知,概無針對經擴大集團任何成員公司之未決或極可能提起之重大訴訟、仲裁或申索(會對經擴大集團的經營業績或財務狀況有重大不利影響)。

7. 專家資格及同意書

下文是專家資格(其意見或建議載於本通函):

名稱	資格
上銀國際有限公司	一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
戴德梁行有限公司	物業估值師
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

於最後可行日期,上述專家各自:

- (1) 概無直接或間接持有本集團任何成員公司的股權或概無權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份;
- (2) 概無於任何資產(自2016年6月30日即本公司最新刊發之經審核綜合財務報表編製日期起本集團任何成員公司已收購或出售或租用或建議收購或出售或租用)中擁有直接或間接權益。

上述專家各自己書面同意按本通函刊發之形式及內容轉載其函件、報告或意見及對其名稱之引述,且並未撤回其書面同意。

8. 備查文件

以下文件副本將自本通函日期起至2016年11月30日的任何工作日(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正之一般營業時段可於本公司之香港主要營業地點(地址在香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心8樓801-810室)可供查閱：

- (1) 本公司組織章程大綱及細則；
- (2) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第15至16頁；
- (3) 上銀國際致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函第17至27頁；
- (4) 本通函附錄二所載之目標集團會計師報告；
- (5) 羅兵咸永道會計師事務所關於編製經擴大集團未經審核備考財務資料之鑑證報告，載於本通函附錄三；
- (6) 獨立估值師出具之該等物業之物業估值報告，載於本通函附錄五；
- (7) 本附錄內「重大合約」一節所提述之重大合約；
- (8) 本附錄內「專家資格及同意書」一節所提述之書面同意；
- (9) 該協議；
- (10) 載有本集團截至2015年6月30日止年度經審核綜合財務報表的本公司會計師報告；
- (11) 本公司截至2016年6月30日止年度之年報；及
- (12) 本通函。

9. 一般事項

- (1) 本公司的註冊辦事處在Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及本公司之香港主要營業地點在香港九龍九龍灣宏開道8號其士商業中心8樓801-810室。

- (2) 本公司之開曼群島股份過戶登記總處是Codan Trust Company (Cayman) Limited，地址在Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (3) 本公司之香港股份過戶登記分處是卓佳證券登記有限公司，地址在香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (4) 本公司之聯席公司秘書是李國邦先生及陳祖偉先生。李國邦先生是香港會計師公會準會員、美國註冊會計師協會的會員及全球特許管理會計師。陳祖偉先生是澳大利亞公共會計師協會準會員、澳大利亞特許管理會計師公會及香港資訊財務師協會的會員。
- (5) 本通函有中英文版本，以英文版本為準。

股東特別大會通告



FSE ENGINEERING HOLDINGS LIMITED

豐盛機電控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：331)

股東特別大會通告

茲通告豐盛機電控股有限公司(「本公司」)謹訂於2016年11月30日(星期三)上午11時正或緊隨於同日召開之本公司股東週年大會結束後(以較遲者為準)假座香港夏慤道18號海富中心一期2401-02室縱橫廳舉行股東特別大會(「大會」)，旨在審議及酌情通過(不論有否修訂)以下所提呈決議案作為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (1) 批准本公司全資附屬公司Fortunate House Limited (作為買方)按2016年10月5日之有關買賣事宜之有條件協議(「該協議」)之條款及條件向Catchy Investments Limited (作為賣方)作出之建議收購(定義按本公司2016年10月25日之通函(「通函」))及執行該協議項下擬進行之交易(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (2) 授權本公司董事(「董事」)代表本公司按其認為必要、合意或權宜之方式採取相關行動及事宜、採取相關措施及簽署或簽立相關協議、文件、契據或文書，以落實建議收購和建議收購附帶或有關之所有事宜並使之生效；及

股東特別大會通告

- (3) 授權董事為了遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則及其他適用法律、條例及法規按其認為符合本公司及其股東整體利益之方式贊成涉及或有關建議收購之相關變化、修訂、修改及／或任何事宜之豁免。」

承董事會命
豐盛機電控股有限公司
執行董事兼聯席公司秘書
李國邦

香港，2016年10月25日

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港九龍
九龍灣宏開道8號
其士商業中心
8樓801-810室

附註：

1. 本公司股東如符合資格出席大會並可於會上投票則有資格委任另一人士作為其受委代表代其出席及投票。股東如屬於本公司兩股或以上每股面值0.10港元之股份(「股份」)之持有人則可委任一名以上受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須是本公司股東。
2. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則有關股份之該等聯名持有人之任何一名均可於大會上(或其任何續會)投票(不論親身或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席大會(或其任何續會)，則於本公司股東名冊排名首位之有關股份聯名持有人方可於會上投票。
3. 適用於大會之代表委任表格已附上。填妥及交付代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會(或其任何續會)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格被視作撤回。
4. 本委任受委代表之文書連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件之副本，最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址在香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。
5. 為了確定本公司股東出席大會(或其任何續會)並於會上投票之資格，本公司於2016年11月28日(星期一)至2016年11月30日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間內股份過戶不會生效。為了符合資格出席大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須不遲於2016年11月25日(星期五)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址在香港皇后大道東183號合和中心22樓)，以便辦理登記。
6. 上述決議案表決將以一股一票之投票方式進行。

股東特別大會通告

於本通告日期，董事會成員包括非執行董事鄭家純博士(主席)，執行董事黃國堅先生(副主席)、潘樂祺先生(首席執行官)、林煒瀚先生、杜家駒先生、李國邦先生及孫強華先生以及獨立非執行董事鄺志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士。