
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出名下所有永豐集團控股有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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



EVER HARVEST GROUP HOLDINGS LIMITED

永豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1549)

主要收購事項

收購物業

2017年9月15日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	9
附錄二 – 該物業之未經審核財務資料	11
附錄三 – 本集團之未經審核備考財務資料	13
附錄四 – 估值報告	19
附錄五 – 一般資料	24

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據臨時協議向賣方收購該物業
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	永豐集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項根據臨時協議及買賣雙方將就收購事項訂立的正式買賣協議完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	65,571,000港元，即該物業的購買價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本公司而言，指劉與量先生、唐鴻琛女士、Ever Winning Investment Company Limited及Ever Forever Investment Limited (以個別人士／公司身份及作為整體)
「董事」	指	本公司董事
「正式買賣協議」	指	買賣雙方於2017年8月22日就收購事項訂立的正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港包銷商」	指	首次公開發售的包銷商，即國泰君安證券(香港)有限公司、康宏証券投資服務有限公司及豐盛東方資本有限公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)且與彼等概無關連亦非一致行動(定義見公司收購、合併及股份回購守則)的第三方

釋 義

「首次公開發售」	指	本公司於2016年7月進行的股份全球發售
「最後實際可行日期」	指	2017年9月12日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	位於香港九龍青山道483A號卓匯中心17樓的單位
「物業代理」	指	仲量聯行有限公司
「臨時協議」	指	買方、賣方與物業代理於2017年8月8日就買賣該物業所訂立的臨時協議
「買方」	指	大中華船務有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東，即本公司每股面值0.01港元的普通股的持有人
「獨家全球協調人」	指	國泰君安證券(香港)有限公司，為證券及期貨條例所指之持牌法團，可進行證券及期貨條例界定的第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動
「獨家保薦人」	指	國泰君安融資有限公司，為證券及期貨條例所指之持牌法團，可進行證券及期貨條例界定的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	安皓有限公司，一間於香港註冊成立的物業控股有限公司，為一名獨立第三方
「%」	指	百分比

本通函中英文版本如有任何歧異，概以英文本為準。



EVER HARVEST GROUP HOLDINGS LIMITED

永豐集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1549)

執行董事：

劉與量先生 (主席)

劉德豐先生

劉德祺先生

非執行董事：

唐鴻琛女士

獨立非執行董事：

盧溫勝先生

林潞先生

李家麟先生

甘亮明先生

開曼群島註冊辦事處：

Estera Trust (Cayman) Limited

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

總部及香港主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣

青山道483A號

卓匯中心28樓

敬啟者：

主要收購事項

收購物業

緒言

謹此提述本公司日期為2017年8月8日的公告，內容有關收購該物業。該公告宣佈買方(為本公司的全資附屬公司)與賣方訂立臨時協議，據此，買方同意購買而賣方亦同意出售該物業，代價為65,571,000港元。

根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易。本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)收購事項的詳情；及(ii)該物業的估值報告。

該等協議

臨時協議及正式買賣協議的主要條款載列如下：

臨時協議

日期： 2017年8月8日

訂約方： (1) 大中華船務有限公司，作為買方

(2) 安皓有限公司，作為賣方

(3) 仲量聯行有限公司，作為物業代理

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、物業代理及彼等各自的實益擁有人均為獨立第三方。

正式買賣協議

買賣雙方已於2017年8月22日訂立正式買賣協議。正式買賣協議載有臨時協議所載之條款及條件。正式買賣協議之主要條款載於本通函下文。

將予收購的資產

買方將向賣方收購的資產為位於香港九龍青山道483A號卓匯中心17樓的辦公室。

該物業乃按「現狀」售予買方。

永利行評值顧問有限公司已就該物業出具估值報告，其評定該物業於2017年7月31日的市值為65,600,000港元。永利行評值顧問有限公司就該物業出具的估值報告載於本通函附錄四。

代價及付款條款

代價為65,571,000港元，須由買方按以下方式以現金支付：

1. 初步訂金3,000,000港元，即代價的約4.6%，於簽訂臨時協議時支付；
2. 進一步訂金3,557,100港元，即代價的約5.4%，於簽訂正式買賣協議時支付；
及

3. 59,013,900港元，即代價的餘款，於完成時或之前支付。

於最後實際可行日期，初步訂金及進一步訂金已由買方以現金清償。

代價乃由訂約各方經參考當前市況、該物業的位置及同區可資比較物業的市價後公平磋商而釐定。預期代價將以(i)本公司日期為2017年5月19日的公告所述首次公開發售的所得款項淨額約32,200,000港元；(ii)內部資源約7,371,000港元；及(iii)銀行按揭融資約26,000,000港元撥付。

該物業位於長沙灣傳統工商業區中心地帶，該區主要為辦公室及工業大廈，附近並有食肆、零售店舖及其他商業服務。根據現行市況及可取得之市場資料，現時周遭辦公室樓宇的實用面積售價為每平方呎約12,000港元至18,000港元。根據本通函附錄四所載之估值報告，該物業之市值為65,600,000港元。該估值乃由獨立合資格估值師永利行評值顧問有限公司採用直接比較法編製，該方法以替代性原則為基準，參考可比較物業的實際銷售價格及／或叫價進行比較。估值師對類似大小、規模、性質、特點及位置之可比較物業進行分析，並仔細權衡各物業之所有相關優點及缺點，以達致市值的公平比較。有關進一步詳情請參閱附錄四。基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項的代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

代理費

於完成或之前，買方須就收購事項向物業代理(為獨立第三方)支付約525,000港元(相當於收購事項代價之0.8%)，作為物業代理提供服務之佣金。

交吉

正式買賣協議的條件之一為於完成時該物業須交吉予買方。

完成

待臨時協議及正式買賣協議的條件達成後，收購事項將於2017年10月31日或之前完成。

無法完成

倘買方無法根據正式買賣協議的條款及條件達致完成收購事項(因賣方違約除外)，則買方已付的所有按金應全部由賣方沒收，而賣方屆時可藉著向買方發出通知撤銷出售(毋須向買方遞交轉讓契約)及向買方申索或追討因買方違約而導致賣方可能蒙受之有關損害。

倘賣方無法根據正式買賣協議的條款及條件達致完成(因買方違約除外)，則所有已付的按金應即時退還予買方，且無損買方向賣方追討因賣方無法達致完成而導致買方可能蒙受之有關損害的權利，而買方亦毋須向賣方遞交轉讓契約。

賣方或買方均可向另一方提出起訴，及為代替上述賠償或除上述賠償外取得特定履行合約之判令，或阻止或視作阻止對方採取進一步行動或補救以強制執行其權利。

有關本集團的資料

本集團主要於香港及中國提供海上貨運及貨運代理服務。

有關賣方的資料

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為一間於香港註冊成立的物業控股有限公司。

收購事項的財務影響

根據本通函附錄三所載本集團之未經審核備考資產及負債表，預期於收購事項完成時：(a)總資產將增加約26,000,000港元，包括物業、廠房及設備增加約71,692,000港元(即總代價65,571,000港元連同收購事項之其他直接成本約6,121,000港元，包括印花稅約5,573,000港元、法律費用約23,000港元及代理佣金約525,000港元)及被銀行結餘及現金減少45,692,000港元所抵銷；及(b)總負債(即按揭貸款)將增加約26,000,000港元。除其他交易成本(主要為有關收購事項之專業費用)約220,000港元外，本集團之盈利不會有任何重大即時影響。

進行收購事項的理由

本集團現時設於香港的總部乃根據經營租約租用，將於2018年12月到期。收購事項將為本集團提供一個自置辦公室，從而(i)提供更多空間配合本集團未來發展；(ii)帶來資本增值潛力；(iii)減低本集團面對未來租金開支增加的風險；及(iv)確保本集團營運持續。

於進行首次公開發售時，董事原本認為本集團並無收購辦公室物業作總部之迫切需要，因為現有經營租約於2018年12月方會到期。因此，於首次公開發售時，本集團計劃將所得款項淨額的40%用作於平潭自由貿易區（「平潭」）發展貨櫃堆場，平潭預計會提供連串鼓勵性政策及稅務優惠以吸引各個行業的企業進駐。然而，於進行首次公開發售後，自2016年下半年起，海峽兩岸之間的貿易面臨挑戰，如平潭等相關地區的有關業務（包括船務業）均已放緩。自2016年下半年起，本集團注意到，對行業的不利因素計有：(i)許多企業紛紛暫緩於平潭的投資；(ii)一間國際性集裝箱班輪公司破產；及(iii)地區船運公司之間激烈的價格競爭。鑑於本集團所注意到的不穩定因素，本集團認為應暫時擱置於平潭的投資計劃，以保障股東於本公司的權益。故此，本集團認為在未來約兩年內於平潭的投資亦不會作實。由於未能確定動用投資款項的時間，因此本集團一再考慮是否有其他使用所得款項淨額的較佳途徑，更能配合本公司現時之業務需求及對本集團業務的長遠發展有利。倘日後落實於平潭的投資計劃，其資金將來自：(i)內部資源；及(ii)可動用銀行融資。

經考慮上述收購事項之裨益，董事決定本集團更改所得款項用途，以更有效利用本公司資金的方式支持本集團營運。此外，為提升時間管理，董事認為是適當時候預先籌劃一個新總部以及使其可及時使用。在考慮購置新總部的預計時間時，董事會曾作出以下假設：

- 簽署協議及完成交易需時約兩至三個月；
- 視乎完成的條款（交吉還是連租約），物業交吉可能另需時三至六個月；及
- 新總部裝修需時約三個月。

經向若干地產代理查詢及參考有關長沙灣土地公開招標的報章報道以了解物業市場價格走勢後，董事認為收購該物業具有增值潛力，因為(i)香港缺乏辦公室物業；(ii)辦公室物業租值不斷增加；及(iii)附近新的辦公室物業供應有限。

董事會函件

經考慮上述因素，董事認為，收購事項的條款乃符合一般商業條款且屬公平合理，而收購事項乃符合股東及本公司的整體利益。

概無董事於臨時協議及收購事項中涉及任何重大利益，因此概無董事就批准臨時協議及收購事項的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

由於收購事項涉及的一個或多個相關百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，因此根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中涉及重大利益。因此，假使本公司召開股東大會以批准臨時協議及收購事項，亦概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，可接受股東書面批准代替舉行股東大會。本公司的控股股東Ever Winning Investment Company Limited (「Ever Winning Investment」) (持有892,500,000股股份，於本通函日期約相當於本公司已發行股份總數的63.75%，而Ever Winning Investment控制該等股份的表決權或有權行使該等股份表決權的控制權)已發出批准臨時協議及收購事項的書面批准。因此，本公司將不會為批准臨時協議及收購事項而召開股東大會。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項誠屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。誠如上文所解釋，本公司不會就批准收購事項召開股東大會。然而，假使召開股東大會，董事亦會建議股東批准收購事項。

其他資料

務請閣下同時垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
永豐集團控股有限公司
主席
劉與量
謹啟

2017年9月15日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2016年12月31日止三個年度各年及截至2017年6月30日止六個月的財務資料分別披露於(i)本公司於2016年6月23日刊發的招股章程第I-3至I-50頁(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0623/LTN20160623006_C.pdf)；(ii)本公司於2017年4月6日刊發截至2016年12月31日止年度年報第70至135頁(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0406/LTN20170406592_C.pdf)；及(iii)本公司截至2017年6月30日止六個月中期業績公告第1至13頁(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0829/LTN20170829552_C.pdf)。

2. 債務及或然負債

債務

於2017年7月31日營業時間結束時，本集團之尚未償還借貸為約21,715,000港元，包括：

- (a) 由本公司擔保之有抵押銀行貸款約19,542,000港元；及
- (b) 無擔保有抵押融資租賃責任約2,173,000港元。

於2017年7月31日營業時間結束時，本集團有以下資產押記：

- (a) 動用銀行融資以發出約646,000港元之銀行擔保，該擔保乃以約793,000港元之已抵押銀行存款作擔保；
- (b) 以出租人對約4,791,000港元之租賃資產押記作抵押之融資租賃責任；及
- (c) 貿易應收款項中約19,542,000港元與發票貼現銀行貸款安排有關之款項。

或然負債

於2017年7月31日營業時間結束時，本集團並無任何擔保或任何其他或然負債。

除上文所述或本文另有披露者以及集團內公司間負債和日常業務過程中之一般應付賬款及應付票據外，本集團於2017年7月31日營業時間結束時並無任何尚未償還之按揭、抵押、擔保及其他或然負債、債權證、貸款資本及債務證券(已發行及尚未償還或同意發行)、銀行貸款及透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸。

董事並不知悉自2017年7月31日(即債務聲明之結算日)至最後實際可行日期本集團之債務及或然負債有任何重大改變。

3. 營運資金

董事經作出適當及審慎考慮後認為，於收購事項完成時及經計及本集團內部資源以及現時可動用之銀行信貸，且並無發生不可預見之情況下，本集團具備足夠營運資金供其於本通函刊發日期起計未來十二個月所需。

4. 重大不利變動

茲提述日期為2017年7月25日之盈利警告公告及日期為2017年8月29日之截至2017年6月30日止六個月之中期業績公告，當中載述本集團截至2017年6月30日止六個月之經營溢利預期較2016年同期大幅下跌約超過90%，主要是因為(i)政府補助減少；及(ii)競爭加劇、本集團維持低運費及國際燃料價格自2016年下半年起不斷增加以致毛利率收窄。除上文所披露者外，董事並不知悉本集團自2016年12月31日(即本集團最近期經刊發之經審核財務報表之結算日)起其財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

於2016年12月31日，本集團的股東權益總額約為118,715,000港元。本集團於2016年12月31日的資產負債比率(以計息借款總額除以股東權益總額計算)約為15.9%。本集團於2017年6月30日的未動用銀行信貸及現金和銀行結餘分別約為10,408,000港元及124,863,000港元。董事預期本集團將維持充足銀行資金及內部資源，足以維持本集團業務營運及業務擴展。於收購事項完成後，董事預期本集團將維持充足營運資金及本集團資產負債比率將維持於低水平。

截至2016年12月31日止年度，受到水路貿易業環境嚴峻所影響，本集團支線船服務及承運人自有箱服務裝運量減少約2.7%，而毛利則減少約13.3%。即使如此，本集團成功將毛利率維持於合理水平。此乃迅速應對市況，將資源轉而投放至現有網絡中的新興港口，以及有效成本控制措施的成果。中國經濟增長不穩定，國際燃料價格波動以及價格競爭激烈給本集團帶來不確定性。董事預期本集團能靈活變通，克服未來的挑戰。

收購事項將為本集團提供一個永久總部，並帶來本通函董事會函件「進行收購事項的理由」一段所述的裨益。

該物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，本公司須在本通函內載列該物業截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度各年及截至2017年6月30日止六個月（「**相關財務期間**」）有關該物業的可識別淨收入來源的損益表，並須經申報會計師審閱以確保有關資料已經適當編撰及摘錄自有關帳目及記錄。

該物業現為空置。於相關財務期間內曾有兩份租賃協議，其開始日期分別為2012年6月4日及2015年6月4日。根據首份租賃協議，固定租期由2012年6月4日開始為期三年，免租期由2012年6月4日起至2012年8月3日止，月租（不包括管理費）為85,000港元；根據第二份租賃協議，固定租期由2015年6月4日開始為期兩年，不設免租期，月租（不包括管理費）為119,220港元。此外，該兩份租賃協議之租戶須負責向賣方支付直接開支，包括政府差餉及地租及管理費（計入租金收入），最近一季度的金額為32,600港元，而最近一個月的管理費金額為23,930港元。

根據由賣方所提供的資料而編製該物業在相關財務期間的損益表載列如下：

	截至12月31日止年度			截至
	2014年	2015年	2016年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	止六個月
				2017年
				千港元
租金收入	1,353	1,620	1,844	782
減：物業經營開支(附註)	(390)	(388)	(414)	(209)
未扣除銀行利息及稅項前溢利	963	1,232	1,430	573

附註：物業經營開支指管理費及政府差餉及地租。

編製以上載列該物業財務資料所使用的會計政策大致上與本集團的會計政策貫徹一致。

本公司委任的申報會計師瑪澤會計師事務所有限公司（「瑪澤」）根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港相關服務準則第4400號「接受委聘執行有關財務資料的協定程序」就編撰該物業在相關財務期間的損益表執行若干程序。瑪澤將以上載列該物業損益表的金額與本公司所提供的收支明細表核對一致；檢查收支明細表的計算是否正確；及將收支明細表與該物業的相關會計文件及記錄核對一致。

瑪澤所執行的程序並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港審核準則、香港審閱委聘準則、香港核證委聘準則或香港投資通函呈報委聘準則而進行的核證工作。因此，瑪澤並不就該物業的損益表作出任何核證。

倘若瑪澤根據香港會計師公會所頒佈的香港審核準則、香港審閱委聘準則、香港核證委聘準則或香港投資通函呈報委聘準則而對該物業的損益表執行額外程序或核證工作，瑪澤或會發現需向本公司匯報的其他事項。

該物業的估值

由於董事未能從賣方獲取任何估值報告，故本通函並無披露該物業在相關財務期間的估值。

A. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

MAZARS CPA LIMITED
瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓
Tel 電話: (852) 2909 5555
Fax 傳真: (852) 2810 0032
Email 電郵: info@mazars.hk
Website 網址: www.mazars.hk

敬啟者：

吾等已完成對永豐集團控股有限公司（「貴公司」）的董事（「董事」）所編製 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的核證工作。未經審核備考財務資料包括就建議收購物業（「收購事項」）所刊發日期為2017年9月15日的通函（「通函」）附錄三所載於2017年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載述於通函附錄三。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明倘收購事項已於2017年6月30日進行，收購事項對 貴集團於2017年6月30日的綜合財務狀況的影響。作為此程序的一部分，董事已自 貴集團日期為2017年8月29日的2017年中期業績公告（「2017年中期業績公告」）所載 貴集團截至2017年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表摘錄有關 貴集團於2017年6月30日的未經審核綜合財務狀況的資料。

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段的規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的會計指引第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」）編製未經審核備考財務資料。

申報會計師的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性規定和其他道德規範，該等規定及規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本準則。

吾等應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號「進行歷史財務資料審計及審閱以及其他核證及相關服務的事務所的質量控制」，因此設有一個全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律及監管規定的明文政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。就吾等於過往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，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製備考財務資料發出報告以供載入章程之核證委聘工作」進行吾等的工作。該準則要求申報會計師須規劃及執程序，以合理確定董事是否已於所有重大方面根據上市規則第4.29段的規定及參照會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項委聘工作而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料的任何報告或意見，吾等於受委聘工作過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載未經審核備考財務資料純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，猶如有關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。因此，吾等不會就有關事件或交易於2017年6月30日的實際結果將如呈列般作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作報告的合理核證工作涉及多項程序，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事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 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已對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師的判斷，當中考慮到申報會計師對貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘工作情況。

委聘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，吾等已取得充分恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

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

此 致

永豐集團控股有限公司
列位董事 台照

瑪澤會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
謹啟

2017年9月15日

B. 本集團之未經審核備考財務資料

1. 緒言

下文載列未經審核備考財務資料的概要(作說明用途)，其中包括於2017年6月30日有關建議收購物業(「收購事項」)之未經審核備考綜合資產負債表。下文呈列的未經審核備考財務資料乃特為反映本集團緊隨收購事項於2017年6月30日完成(假設收購事項已於2017年6月30日完成)後之財務狀況而編製。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於2017年6月30日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團2017年中期業績公告所載截至2017年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表)而編製。

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

未經審核備考財務資料乃經由董事根據上市規則第4.29(1)段之規定，特為反映收購事項之影響，根據若干假設、估計及不確定因素而編製。由於存在此等假設、估計及不確定因素，故此未經審核備考財務資料未必能夠如實反映本集團(假設收購事項已於2017年6月30日完成)日後任何日子(如適用)的財務狀況、財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團2017年中期業績公告所載本集團過往的財務資料以及通函其他部份所載列的其他財務資料一併閱讀。

2. 本集團之未經審核備考綜合資產負債表

本集團於2017年6月30日之未經審核備考綜合資產負債表乃於作出與交易直接有關之收購事項相關及有實質證據支持之備考調整後，根據本集團於2017年6月30日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團2017年中期業績公告)編製。

	本集團於 2017年6月30日 (收購事項前) 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	本集團於 2017年6月30日 (收購事項後) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	21,074	71,692	92,766
流動資產			
可供出售金融資產	5,550	-	5,550
貿易及其他應收款項	61,257	-	61,257
已質押銀行存款	790	-	790
可收回所得稅	1,544	-	1,544
銀行結餘及現金	124,863	(45,692)	79,171
	194,004	(45,692)	148,312
流動負債			
貿易及其他應付款項	64,119	-	64,119
融資租賃責任的即期部分	1,436	-	1,436
應付所得稅	5,641	-	5,641
計息借款的即期部分	19,592	1,300	20,892
	90,788	1,300	92,088
流動資產淨值	103,216	(46,992)	56,224
總資產減流動負債	124,290	24,700	148,990
非流動負債			
遞延稅項負債	2,706	-	2,706
融資租賃責任的非即期部分	929	-	929
計息借款的非即期部分	-	24,700	24,700
	3,635	24,700	28,335
資產淨值	120,655	-	120,655

3. 本集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關結餘乃摘錄自本集團2017年中期業績公告所載截至2017年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表(未經調整)。
2. 調整反映按購買價約65,571,000港元進行之收購事項連同收購事項之其他直接成本約6,121,000港元,包括印花稅約5,573,000港元、法律費用約23,000港元及代理佣金約525,000港元。該物業乃分類為物業、廠房及設備,因董事擬將該物業持作本集團自置辦公室。就獨立估值師所進行該物業之估值(載於本通函附錄四)而言,該物業於2017年7月31日之估值為65,600,000港元,與本備考調整所採用之金額相若。物業、廠房及設備初步按成本(包括交易成本)計量,隨後按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。就本未經審核備考財務資料而言,物業、廠房及設備賬面值其後減少並無於此反映。
3. 就本未經審核備考財務資料而言,其他交易成本約為220,000港元(主要為有關收購事項之專業費用)並無於此反映。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就其於2017年7月31日對該物業之估值發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。



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

電話 +852 2730 6212
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等遵照永豐集團控股有限公司（「貴公司」）的指示對 貴公司將予收購位於香港的物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認已對物業進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以就該物業權益於2017年7月31日（「估值日」）的市值向 閣下提供吾等的意見。

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

估值基準

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

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

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

估值方法

吾等採用直接比較法對該物業權益進行估值，該方法以替代性原則為基準，參考可比較物業的實際銷售價格及／或叫價進行比較。吾等對類似大小、規模、性質、特點及位置之可比較物業進行分析，並仔細權衡各物業之所有相關優點及缺點，以達致市值的公平比較。

估值考慮

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及香港測量師學會物業估值準則（2012年版）所載的所有規定。

估值假設

在進行估值時，除另有說明外，吾等已假設：

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

- v. 該物業並不受限於任何不尋常或過份繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業權；
- vi. 該物業連接至按一般條款提供之主要設施及污水管道；及
- vii. 該物業樓宇之成本或維修及保養費用在所有樓宇擁有人之間分攤，且概無任何繁重之未履行責任。

業權調查

吾等已就位於香港的該物業於土地註冊處進行查冊。

限制條件

吾等已委派Amber Mao女士(建築及房地產理碩士)於2017年7月對該物業進行實地視察，惟並無進行結構測量。吾等概無視察封閉、並無外露或不可進入之建築物部分，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。此外，吾等並無測試任何設施。

吾等並無測試任何設施，故無法匯報其現時狀況。吾等並無責任核實建設或對該物業進行加建或改建時概無使用有害或危險之物料或技術。吾等已假設公用設施，例如電力、電話、供水等可用及並無損毀。

吾等並無詳細實地丈量該物業以核實有關面積是否真確，惟已假設文件及／或圖則所顯示之面積準確無誤。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等甚為倚賴 貴公司提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，尤其是(但不限於)法定通告、地役權、租用權、樓面面積、佔用詳情及所有其他識別該物業之相關事宜。

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。 貴公司亦已知會吾等，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就對有關資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃發出指示一方之法律顧問責任範圍。吾等亦無核實獲提供之該物業相關任何資料是否準確。

吾等之報告並無考慮所估值之物業權益欠付之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售事項中可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無足以影響其估值之任何繁重產權負擔、限制或支銷。

備註

吾等以港元對物業權益進行估值。

隨函附奉估值證書。

此 致

香港九龍
長沙灣
青山道483A號
卓匯中心28樓
永豐集團控股有限公司
董事會 台照

代表
永利行評值顧問有限公司

董事總經理
劉詩韻

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

聯席董事
陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

謹啟

2017年9月15日

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

陳晞女士為註冊專業測量師(估值)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區的物業估值方面擁有逾7年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會會員。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2017年7月31日 之市值 港元
九龍 青山道483號 卓匯中心17樓 之辦公室單位	該項物業包括一棟由 鋼筋混凝土建造的35 層高商業樓宇的17樓 全層的辦公室單位。 該樓宇於2010年前後 落成。	該物業現時為空 置，據 貴公司表 示，該物業將由業 主佔用。	65,600,000港元 (港幣陸仟 伍佰陸拾萬 圓正)
	根據發展商之售樓說 明書，該物業之實用面 積約為388.06平方米 (4,177平方呎)。		
	該物業乃根據換地條 件編號UB12505持有， 租期由1997年11月6日 起計為期50年，每年地 租總額為該土地當時 應課差餉租值的3%。		

附註：

1. 該物業的登記業主為安皓有限公司，其按代價38,746,500港元收購該物業(參閱日期為2013年2月19日之註冊摘要編號13031800260020)。
2. 根據吾等近期於土地註冊處進行之查冊，該物業登記有以下產權負擔：
 - i. 日期為2010年12月29日之佔用許可證KN28/2010(OP)(註冊摘要編號11042802830495)；
 - ii. 日期為2011年4月13日之完工證(註冊摘要編號11042802830508)(備註：向地政總署九龍西區地政處取得)；
 - iii. 日期為2011年6月17日之公契(註冊摘要編號11070502410026)；及
 - iv. 日期為2013年2月19日向恆生銀行有限公司作出以獲取一般銀行融資之按揭(註冊摘要編號13031800260037)。
3. 該物業於2017-18評稅年度之全年應課差餉租值為1,680,000港元，當前年度地租總額為50,400港元。
4. 該項物業屬於日期為2016年12月之九龍規劃區第5區—長沙灣分區計劃大綱核准圖編號為S/K5/37的「其他指定用途」範圍。
5. 該物業位於長沙灣傳統工商業區中心地帶，該區主要為辦公室及工業大廈，附近並有食肆、零售店舖及其他商業服務。現時周遭辦公室樓宇的實用面積售價為每平方呎約12,000-18,000港元。

1. 責任聲明

本文件乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願就本文件共同及個別承擔全部責任。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本文件所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本文件或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所指的相聯法團）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定記錄於須予備存的登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄10的標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司

董事姓名	身份／權益性質	證券數目及類別 ⁽¹⁾	於本公司的 權益概約百分比
劉與量先生 ⁽²⁾	受控法團權益 ⁽³⁾ 及 配偶權益 ⁽⁴⁾	945,000,000股(L)	67.50%
唐鴻琛女士 ⁽²⁾	受控法團權益 ⁽⁵⁾ 及 配偶權益 ⁽⁶⁾	945,000,000股(L)	67.50%
劉德豐先生	受控法團權益 ⁽⁷⁾	52,500,000股(L)	3.75%
劉德祺先生	受控法團權益 ⁽⁸⁾	52,500,000股(L)	3.75%

附註：

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

相關法團

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	於相聯法團的 證券數目及類別	於相聯法團的 權益概約百分比
劉與量先生	Ever Winning Investment	實益擁有人 ⁽¹⁾	1股普通股	100%
唐鴻琛女士	Ever Winning Investment	配偶權益 ⁽²⁾	1股普通股	100%

附註：

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

除上文所披露者外，據董事所深知，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部所指的相聯法團）的股份或相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條的規定記錄於須予備存的登記冊內的權益或淡倉，或須根據上市規則附錄10的標準守則通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東

於最後實際可行日期，除「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露者外，下列人士／實體於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露或已記入根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊內之權益及／或淡倉：

本公司權益

股東姓名	身份／權益性質	證券數目及類別 ⁽¹⁾	於本公司的 權益概約百分比
Ever Winning Investment ⁽²⁾	實益擁有人	892,500,000股(L)	63.75%

附註：

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

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊內的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或計劃訂立任何服務協議，不包括於一年內屆滿或本集團可在不付賠償（法定賠償除外）下於一年內終止的合約。

4. 董事競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於從事與本集團競爭或可能競爭的業務之公司中擁有任何個人權益。

5. 董事之其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自2016年12月31日（即本集團最近期經刊發之經審核賬目之結算日）以來所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何重大直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於對本集團業務而言屬重大之任何現存合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，亦無待決或面臨任何重大訴訟或索償。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，以下為本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內所訂立屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 由永豐國際控股集團有限公司與永豐投資有限公司訂立日期為2016年2月14日的轉讓契據，據此，永豐國際控股集團有限公司向永豐投資有限公司轉讓其於一項商標的所有權利、所有權及權益，總代價為1.00港元；
- (b) 控股股東以本公司（就其本身並作為現時各附屬公司的受託人）為受益人與本公司訂立日期為2016年6月10日的彌償契據；
- (c) 控股股東以本公司為受益人簽署日期為2016年6月10日的不競爭契據；
- (d) 由本公司、執行董事、控股股東、獨家保薦人、獨家全球協調人與香港包銷商等各方訂立日期為2016年6月22日的香港包銷協議，內容有關首次公開發售；
- (e) 臨時協議；及
- (f) 正式買賣協議。

8. 專家資格及同意書

於本通函內提供意見或建議之專家的資格如下：

名稱	資格
瑪澤會計師事務所有限公司	執業會計師
永利行評值顧問有限公司	獨立合資格估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司中擁有直接或間接權益或可認購或指定他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利或期權（不論是否可依法強制執行）；
- (b) 於最後實際可行日期，概無於本集團任何成員公司自2016年12月31日（即本集團最近期經刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 已就刊發本通函發出同意書，同意以現時之形式及內容載入其函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為劉美婷。彼為香港會計師公會非執業會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Estera Trust (Cayman) Limited, Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108。
- (c) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍長沙灣青山道483A號卓匯中心28樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

10. 備查文件

下列文件可於本通函刊發日期起14天內之一般辦公時間，於本公司之主要營業地點（地址為香港九龍長沙灣青山道483A號卓匯中心28樓）查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2017年6月30日止六個月之中期業績公告；
- (c) 本公司截至2016年12月31日止年度之全年業績公告；
- (d) 本公司之招股章程；
- (e) 本公司截至2016年12月31日止年度之年報；
- (f) 瑪澤會計師事務所有限公司所出具有關本集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；
- (g) 本通函附錄四所載之估值報告及證書；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述瑪澤會計師事務所有限公司及永利行評值顧問有限公司所發出之同意書；
- (i) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (j) 本通函。