
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之萬泰企業股份有限公司（「本公司」）股份全數出售或轉讓，應立即將本通函連同所附代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並無構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Trillion Grand Corporate Company Limited

萬泰企業股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8103)

主要交易及 重選董事

本公司謹訂於二零一七年四月二十八日上午九時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈38樓太極廳舉行股東特別大會（「股東特別大會」），召開股東特別大會之通告載於本通函第105至106頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，均務請按照股東特別大會通告所附之代表委任表格所印列之指示填妥表格，並盡早但無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司在香港之股份過戶登記分處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17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本通函將由刊發日期起最少一連七天刊登於創業板網站<http://www.hkgem.com>之「最新公司公告」一頁及本公司網站<http://www.trilliongrand.com>內。本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

二零一七年四月十三日

創業板之特色

創業板的定位，乃為相比其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他老練投資者。

由於創業板上市公司新興的性質使然，在創業板買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	35
附錄二 — 目標集團之財務資料.....	40
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	65
附錄四 — 待售股份估值報告	71
附錄五 — 有關盈利預測的函件.....	93
附錄六 — 一般資料	97
附錄七 — 建議重選的董事詳情.....	104
股東特別大會通告	105

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	買方自賣方收購待售股份
「該協議」	指	買方與賣方於二零一六年十二月三十日就收購事項訂立的有條件買賣協議(於二零一七年三月三十一日經補充)
「授權機構」	指	汕頭旅遊局，負責中國汕頭旅遊發展的政府部門
「董事會」	指	本公司董事會
「建設營運轉讓協議」	指	日期為二零一三年二月二日的建設營運轉讓協議，經項目公司A於二零一六年七月二十九日及二零一六年八月一日就發展該項目訂立的協議所補充
「營業日」	指	香港的銀行一般開門營業處理正常業務之任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「本公司」	指	萬泰企業股份有限公司(前稱為泰盛國際(控股)有限公司)，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於創業板上市及買賣
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成收購事項
「承包商」	指	廣東省東楚建設有限公司
「代價」	指	100,000,000 港元，即待售股份的總代價
「企業管治守則」	指	創業板上市規則附錄 15 載列的守則
「設計者」	指	廣東新長安建築建設院有限公司

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	收購事項完成後的本集團
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會及其任何續會，藉以考慮及酌情批准收購事項
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港附屬公司」	指	滙星創建有限公司
「獨立第三方」	指	根據創業板上市規則，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司之關連人士，且屬獨立於本公司及其關連人士之第三方的任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零一七年四月十日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「最後截止日期」	指	二零一七年四月十六日或賣方及買方可能書面同意的該較晚日期
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	本金總額為 100,000,000 港元的承兌票據
「該項目」	指	汕頭市潮人碼頭文化公園特許經營項目

釋 義

「項目公司A」	指	汕頭市麗潮旅遊開發有限公司
「項目公司B」	指	汕頭市潮人碼頭遊艇俱樂部有限公司
「物業管理人」	指	歷思威格斯資產管理有限公司
「買方」	指	Jovial Tycoon Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	指	目標公司股本中2股每股面值為1美元之普通股，佔目標公司全部已發行股本的20%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東協議」	指	賣方、買方及目標公司於完成時將予訂立的股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Billion Ray Investments Limited
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括香港附屬公司、項目公司A及項目公司B
「美元」	指	美元
「賣方」	指	Sminent International Limited

本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。



Trillion Grand Corporate Company Limited

萬泰企業股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8103)

執行董事：

劉基力先生 (行政總裁)

梁仲南先生

黃錦鈞先生

非執行董事：

詹嘉雯女士

獨立非執行董事：

溫浩源博士

楊慕嫦女士

侯志傑先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要

營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道 289-295 號

朱鈞記商業中心

29 樓 B 室

敬啟者：

**主要交易及
重選董事**

緒言

茲提述本公司於二零一六年十二月三十日、二零一七年一月二十七日、二零一七年二月二十七日、二零一七年三月十三日及二零一七年三月三十一日有關收購事項的公告及本公司於二零一七年一月五日有關委任執行董事的公告。本通函旨在向閣下提供有關收購事項的進一步資料及建議重選的執行董事更多資料以及發出股東特別大會的通告。

於二零一六年十二月三十日(交易時段後)，買方及賣方訂立該協議，據此，賣方已有條件地同意出售及買方已有條件地同意購買待售股份，代價為 100,000,000 港元。代價將由本公司於完成後以向賣方發行承兌票據之方式付清。

該協議

日期：二零一六年十二月三十日（於二零一七年三月三十一日經補充）

訂約方：買方；及

賣方。

賣方為於馬紹爾群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予收購的資產

根據該協議，買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售待售股份，即目標公司股本中2股每股面值為1.00美元的普通股，佔其全部已發行股本之20%。

代價

待售股份的代價為100,000,000港元，將由本公司於完成後以向賣方（或其代名人）發行承兌票據之方式付清。

代價乃由訂約雙方經公平磋商之後釐定，並已參考本公司委聘的獨立估值師亞克碩顧問及評估有限公司基於收入法評估的待售股份於二零一六年十一月三十日的公平值101,000,000港元。有關遵守創業板上市規則第19.62條的進一步資料已載入本通函附錄四及五。

經摘錄自本通函附錄四的估值報告，下列假設已經亞克碩顧問及評估有限公司採納以充分支持估值結論，包括但不限於：

一般市場假設

- 目標集團經營或擬經營業務的地區之政治、法律、財政、技術、經濟及市場狀況不會出現將對目標集團應佔收益及盈利能力造成不利影響的重大變化；

董事會函件

- 目標集團經營或擬經營業務的地區之現行稅法不會發生重大變化，應付稅率將維持不變，並將遵守所有適用的法律及法規；
- 相關市場回報、市場風險及匯率不會出現重大變化，而對目標集團之業務營運產生影響；
- 汕頭政府授出的獨家權將不會出現對目標集團業務經營造成影響的重大變動；
- 前往汕頭旅遊的遊客人數將不會出現對目標集團業務經營造成影響的重大變動；
- 位於目標集團經營的該項目附近的購物中心前景將不會出現重大變動；
- 目標集團經營的遊艇俱樂部及博物館的會員費用、門票費用將不會與現時或預計的費用有重大差異；
- 該項目位置附近的設施將不會與預計的設施有重大差異；
- 目標集團經營的購物中心的租賃費將不會與現時或預計的租賃費有重大差異；
- 目標集團經營的購物中心、遊艇俱樂部及潮汕文化博物館在國內外的供需將不會與現時或預計的供需有重大差異；
- 目標集團經營的遊艇俱樂部在國內外的市價及相關成本將不會與預計的水平有重大差異；及
- 從公開可用的資料來源及彭博終端獲取的市場數據、行業資訊及統計數字屬真實準確。

公司特定假設

- 目標集團已取得經營業務所需的所有必要許可、營業執照、牌照及法律批文，且在目標集團現時經營或擬經營地區經營業務所需的所有相關許可、營業執照、牌照及法律批文於到期後將正式取得；
- 目標集團已取得建設該項目的獨家權逾2.5年並將經營42.25年，且目標集團的核心業務將不會與現時或預計的核心業務有重大差異；

董事會函件

- 目標集團管理層就目標集團財務及業務狀況提供的資料及作出的聲明屬準確及可靠；
- 有關目標集團之財務預測乃按合理基準編製，有關基準乃經管理層於充分審慎考慮後達致；
- 目標集團現時已經或將會擁有目標集團經營遊艇俱樂部、潮汕文化博物館及購物大街所需之充足人力資本及能力，且所需人力資本及能力將會及時獲得，而不會影響目標集團之營運；
- 目標集團已獲得或將獲得充足財務資本，以不時投資預計資本支出及營運資金；
- 目標集團經營的該項目建築成本將不會與現時或預計的建築成本有重大差異；
- 即將訂立的租賃合約條款將不會與現時或預計的條款有重大差異；
- 目標集團高級管理層將僅實施能最大限度提高目標集團營運效率之預計財務及營運戰略；
- 目標集團高級管理層具備經營目標集團之豐富知識及經驗，任何董事、管理層或骨幹員工之流轉將不會影響目標集團營運；
- 目標集團高級管理層已採取合理及適當的應變措施，以應付任何人為干擾，如欺詐、貪污及罷工，而任何人為干擾之出現將不會影響目標集團營運；
- 目標集團高級管理層已採取合理及適當的應變措施，以應付任何自然災害，如火災、洪水及颶風，而任何自然災害的出現將不會影響目標集團營運；
- 除在日常業務過程中及財務資料所反映者外，並無未披露之實際或或然資產或負債，無不尋常責任或重大承擔，亦無任何可能對目標集團於估值日期之價值造成重大影響的尚未了結或受威脅的訴訟；

董事會函件

- 目標集團與汕頭政府之間的獨家權協議已於二零一三年簽署且相應的施工及付款條款將不會與現時或預計的條款有重大差異；
- 現有計劃或合約項下的該項目按計劃竣工且其將不會出現將影響目標集團營運的任何法律或財務問題；及
- 物業管理將會外判，且合約項下的該項目條款將不會與現時或預計的條款有重大差異。

倘實際事件與上述一項或以上假設不一致，產生的價值可能與估值報告載列的數字有重大差異。

董事注意到，代價較待售股份的估值折讓1%。估值已計及該項目尚未完全施工及並無營運記錄的事實。然而，估值師合理認為，鑒於現有及適當的施工安排（包括建議委聘承包商及物業管理人），當地汕頭市對遊艇碼頭的需求、政府支持以及相關的可行性研究，該項目乃可行及可盈利。此外，董事認為，透過發行承兌票據支付代價將減少短期資金需要，從而對本公司有利。基於目標集團可用的現有財務資源及融資，本公司不會撥資用作該項目施工及日常營運且預期不會進一步投資於目標集團。因此，董事認為，代價及該協議的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

收購事項須達成下列條件後方告完成並受下列條件規限：

- (i) 已從相關政府機構及有關第三方取得賣方及目標集團旗下公司就該協議及據此擬進行的交易須取得之所有必要同意、豁免、牌照及批准，並仍具有十足效力；
- (ii) 已取得買方就該協議及據此擬進行的交易須從有關監管機構及有關第三方獲得的所有必要同意、豁免、牌照及批准（包括但不限於須從聯交所及／或證券及期貨事務監察委員會取得的必要同意、豁免、牌照及批准），並仍具有十足效力；
- (iii) 股東在股東特別大會上通過必要決議案，批准該協議及據此擬進行的交易；

董事會函件

- (iv) 就根據該協議擬進行的交易獲得中國法律意見(以買方合理信納的形式及內容)；
- (v) 買方信納對目標集團進行的盡職審查及調查的結果；
- (vi) 買方已獲得由本公司挽留或將挽留的相關專業估值師發出的最終估值報告，當中顯示待售股份的價值不低於100,000,000港元；
- (vii) 該協議的保證在所有方面仍屬真實準確；
- (viii) 買方信納目標集團的任何成員公司自該協議日期以來均無任何重大不利變動(具有影響)；
- (ix) 賣方已向買方交付(a)(就賣方而言)於完成日期前5個營業日內發出的在職證明及於完成日期前5個營業日內發出的存續證明；及(b)(就目標公司而言)於完成日期前5個營業日內發出的在職證明及於完成日期前5個營業日內發出的存續證明；及
- (x) 聯交所上市科概無就根據該協議擬進行的交易觸發或規定「反向收購」(定義見創業板上市規則)。

買方可酌情豁免上文第(i)、(iv)、(v)、(vii)、(viii)及(ix)項所載的先決條件。倘該等條件於最後截止日期下午四時正或之前未告達成(或(視情況而定)被買方豁免)，買方則無義務繼續購買待售股份，而該協議(若干條款除外)應自最後截止日期起失效且概無任何其他效力，且訂約各方的所有責任及義務將告終止，惟相關終止不得影響協議訂約各方於相關終止前已產生的任何權利或補償。倘收購事項已觸發條件(x)，該協議應失效，而買賣雙方各自關於該協議的權利及義務應解除。

於最後實際可行日期，第(vi)項條件已獲達成。

據中國法律顧問上海市君悅(深圳)律師事務所告知，收購事項毋須任何政府部門的同意、批准或確認。然而，項目公司A已於二零一六年十一月令授權機構知悉收購事項，且於最後實際可行日期授權機構並無提出任何反對。

完成

待根據該協議達成(或(如適用)豁免)該等條件之後,收購事項將於緊隨達成(或豁免)所有條件之後第三個營業日下午五時正或之前或賣方與買方可能書面協定的較晚日期完成。

股東協議

根據該協議,完成時,賣方、買方、目標公司的餘下股東及目標公司將訂立股東協議以規管目標公司股東各自的權利和責任,及訂約各方與目標公司之間有關目標公司擁有權、管理及經營的安排。股東協議之重要條款概述如下。

訂約方

- (i) 賣方;
- (ii) 買方;
- (iii) 目標公司的餘下股東;及
- (iv) 目標公司。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,目標公司的餘下股東及其最終實益擁有人為獨立第三方。

業務

除非目標公司股東書面同意更改,否則目標集團須一直主要從事發展及管理該項目之業務。目標公司各股東合理盡力推廣目標集團的業務。目標集團業務須基於穩定商業盈利原則以符合目標集團最佳利益的方式進行,以便依法持續賺取可用的最大利潤以供分派。

董事會

目標公司董事會成員須不超過三名董事,其中一名董事須按各股東不時之要求獲提名、委任及被罷免。目標公司董事會主席須為賣方或目標公司的餘下股東提名的董事並可投決定票。

額外籌資

目標公司董事會可議決透過向目標公司股東配發目標公司股本中的新股份從股東籌集額外資金，惟目標公司的該等新股份須盡量按目標公司股東於目標公司各自的持股比例向全體股東提呈發售。倘目標公司任何股東選擇不認購目標公司股本中的任何新股份，則目標公司其他股東可選擇認購有關未獲認購的新股份。

出售股份及優先認股權

目標公司各股東相互同意及承諾，未經目標公司所有其他股東事先書面同意，不會出售、轉讓或以其他方式處置所持目標公司股份或就此設立產權負擔。

目標公司任何股東如欲轉讓所持目標公司股份，須先按股東協議條款向目標公司其他股東提呈發售所持目標公司的全部（而非僅部分）股份。

反攤薄

目標公司發行任何新股份須按最接近目標公司股東各自持股比例優先向彼等提呈發售股份以供認購。

股息

目標公司股東將促使各財政年度50%溢利淨額將作為派付予目標公司股東的股息宣派，惟所有股東事先書面同意以其他方式進行除外。

承兌票據

根據該協議，本公司於完成後將向賣方（或其代名人）發行承兌票據以付清代價。承兌票據的主要條款載列如下：

發行人：	本公司
票據持有人：	賣方（或其代名人）
本金額：	100,000,000 港元
利息：	每年按承兌票據未償還金額之4%計息

董事會函件

利率基於本公司與賣方的公平磋商及參考本公司的借貸成本而釐定。董事注意到，利率4%低於授予本公司的其他貸款(包括就於二零一六年收購一間物業提取之融資)之利率。於二零一六年該物業收購事項的融資年度利息按12%計算。因此，董事認為其屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

- 到期日：** 承兌票據日期後第三週年或本公司與票據持有人可能書面協定的其他日期
- 償還：** 承兌票據應於到期日到期並償還票據持有人(或票據持有人可能經向本公司發出書面通知指定的其他人士)相關款項
- 提前贖回：** 經於任何銀行辦公日提前一(1)整個銀行辦公日向票據持有人發出書面通知，本公司可於到期日前在任何銀行辦公日預付全部或部分承兌票據連同於該銀行日之累計利息
- 轉讓：** 票據持有人可通過背書形式向任何第三方讓與或轉讓承兌票據或其任何部分，惟須取得本公司事先書面同意。票據持有人不可向本公司任何關連人士(定義見創業上市規則)或其任何聯繫人(定義見創業上市規則)讓與部分或全部承兌票據。

本公司擬以其內部資源、目標集團所產生的股息及(如屬必要且適當)股權或債務融資償還承兌票據的未償還金額。於最後實際可行日期，本公司並無制訂任何計劃或最後期限以結算承兌票據及其他債務融資。本公司認為，收購事項將更改本集團的資產構成、投資組合及業務表現，從而將進一步對本公司的資源生成能力及籌資機會造成影響。於完成收購事項及發行承兌票據後，本公司將積極地研究及制訂詳細的撥資計劃，當中全面考慮到目標集團的股息所得款項、本集團的其他業務表現、本集團的內部資源及本公司當時可獲得的籌資機會。本公司將於必要時根據創業板上市規則作出公告以令股東知悉其撥資計劃。

有關目標集團的資料

公司資料

(i) 目標公司

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，現由賣方及一名獨立第三方分別擁有 50% 權益。目標公司主要從事投資控股業務及擁有香港附屬公司的全部已發行股本。

(ii) 香港附屬公司

香港附屬公司為於香港註冊成立的投資控股有限公司，由目標公司全資擁有。香港附屬公司主要從事投資控股業務及擁有項目公司 A 全部已發行股本。

(iii) 項目公司 A 及項目公司 B

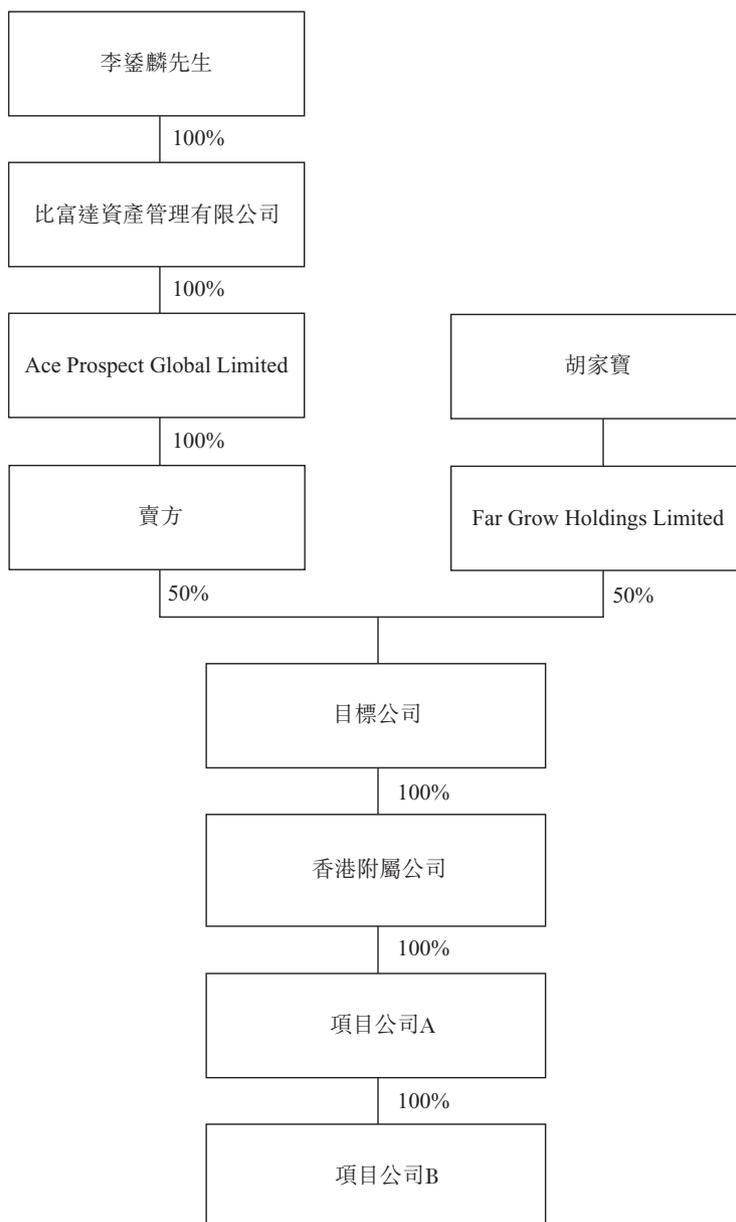
項目公司 A 為於中國註冊成立的投資控股有限公司，由香港附屬公司全資擁有。項目公司 A 擁有項目公司 B 全部已發行股本，而項目公司 B 為於中國註冊成立的投資控股有限公司。項目公司 A 及項目公司 B 主要從事該項目的營運。

集團架構

以下列示目標集團於完成前後的股權架構。

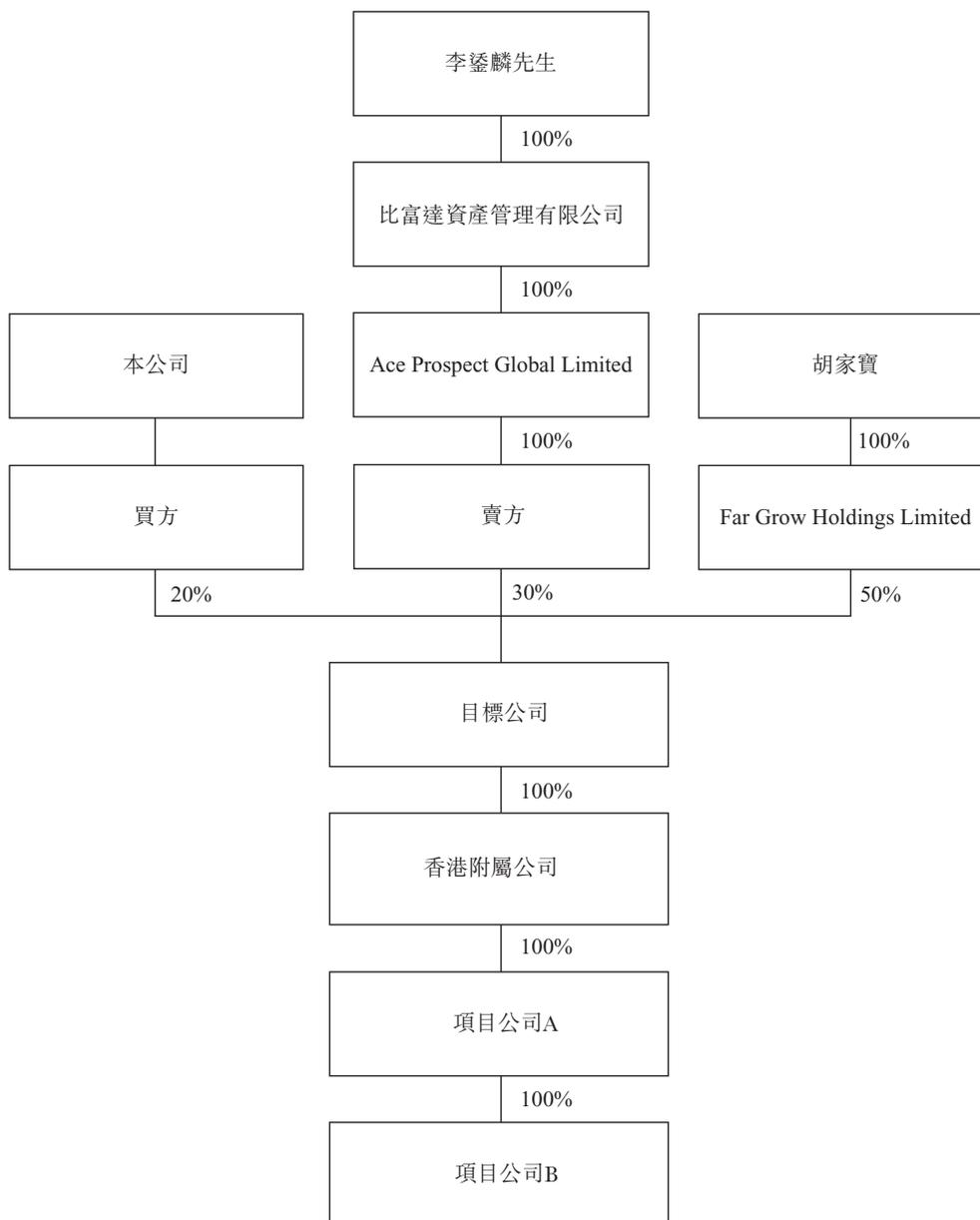
董事會函件

(i) 於最後實際可行日期及於完成之前：



董事會函件

(ii) 於完成之後：



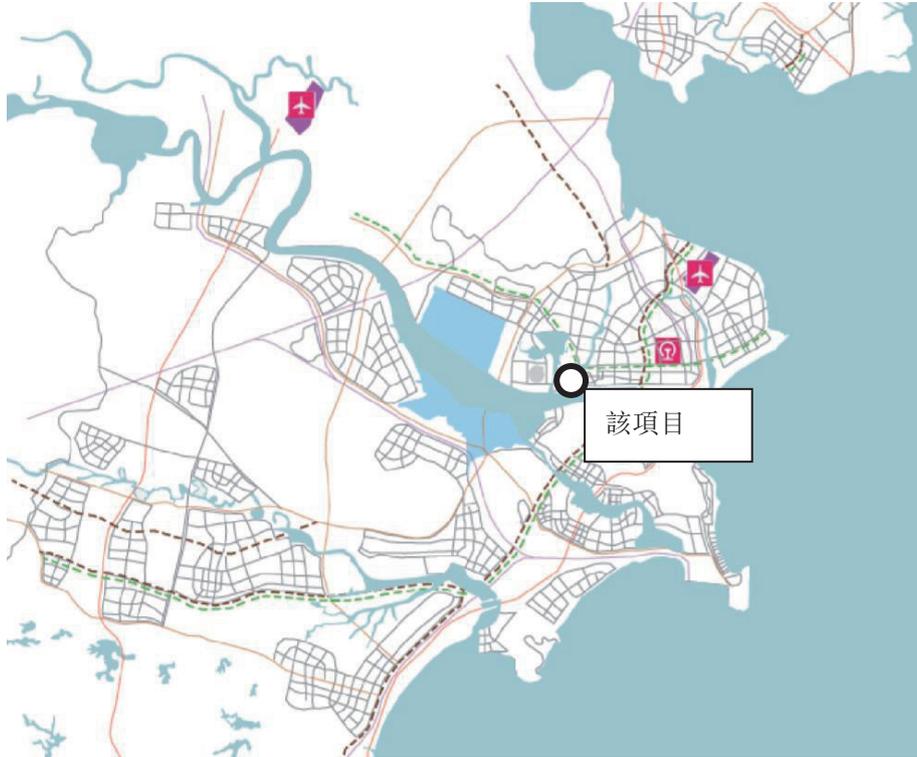
於完成之後，本公司將透過買方擁有目標公司全部已發行股本之20%。本公司於目標公司及其附屬公司20%的權益屆時將於本集團財務報表中入賬為於一間聯營公司之權益。目標集團的財務業績將不會於本集團的財務報表內綜合入賬。

業務回顧

該項目名為汕頭市潮人碼頭文化公園特許經營項目。項目公司A已經獲授獨家權，建設及營運項目逾42.25年。

(i) 該項目

該項目地址位於中國廣東省汕頭市中心。其位於名列省級歷史文化保護區的歷史文化古跡潮海關鐘樓前方，海軍碼頭的東側及原西堤汽車輪渡碼頭的西側。



汕頭市地圖及該項目位置

根據賣方提供的資料，該項目總面積為90,000平方米以上，包括陸地面積約55,500平方米及水域面積約34,500平方米。計劃建造總建築面積約38,000平方米的建築物，包括遊艇碼頭、購物中心、商務設施、文化設施、公眾娛樂區及停車場。

完成施工後，項目公司A將獲授獨家權以營運該項目，包括收取遊艇碼頭、購物中心、泊位及文化設施(統稱「該等設施」)的收入。

- 遊艇碼頭有63個泊位，及與遊艇俱樂部的餐飲、娛樂、遊覽及觀海設施合併。遊艇碼頭為項目的主要部分，及將租賃予遊艇擁有人或汕頭市高收入人群。目標集團將自碼頭收取會員費用。有泊位的會員門票費將設定為人民幣1,200,000元及無泊位的會員門票費將設定為人民幣200,000元。有泊位

及無泊位的年度會員費用將分別為人民幣200,000元及人民幣30,000元。無固定泊位的會員數目預計達250個。

- 購物中心為該項目的另一主要部分，及旨在開發成為汕頭市市中心的地標性購物中心。購物中心透過出租予商店或餐廳產生收入。於二零一六年簽署了5份租賃合約，每月每平方米的合約金額約為人民幣380元，總建築面積約為5,200平方米。預計1樓的租金費率為每平方米人民幣430元，及2樓每平方米為人民幣310元。主要經營成本將為應付項目管理人的費用，如下文「管理」一節所解釋。
- 商業設施主要包括展示廳，可供租賃作婚禮、聚會、報告或新聞發佈會用途。
- 文化設施主要包括劇院及博物館，將用於舉辦潮州戲劇及展示潮州文物。目標集團將向潮汕文化博物館收取門票費。預計於首個營運年度每年訪客為550,000人，而每名訪客的票務費用將設定為人民幣20元。

除應付物業管理人的費用外，其他經營開支為與遊艇碼頭及文化設施有關的薪金、維護費及餐飲費等一般開支，預計約為相應收益的30%。

(ii) 開發計劃

項目公司A計劃在2.5年內完成該等設施的建築工程，花費逾人民幣4.42億元。該項目定於二零一八年末或二零一九年初投入全面營運。該等設施的施工將由銀行、金融機構及股東借款提供資金。於最後實際可行日期，目標集團已從外部獨立金融機構獲得貸款融資。目標集團計劃動用貸款融資為該等設施的餘下建築成本提供資金，並以該項目日後收入償還貸款融資。根據可獲得的資料，董事注意到，該項目的總建築成本通過該貸款融資及目標公司其他股東提供的股東貸款完全撥資，且本公司不需要進一步資金。

該等設施已經廣東新長安建築設計院有限公司作為設計者設計，並擬由廣東省東楚建設有限公司作為承包商施工。設計者於施工設計及城市規劃方面擁有逾20年經驗。承包商於建築方面擁有逾10年經驗，並合資格擔任房屋建築工程施工總承

包、市政公用工程施工總承包及建築裝修裝飾工程專業承包。承包商將負責建築工程、安裝工程、戶外輔助設施工程、戶外植林工程、電力系統、港口建設、海牀清理、室內裝飾、樓面清拆等。承包商將收取費用約人民幣4.42億元。根據可獲得的發展計劃及資料，目標集團已投資約人民幣50百萬元於該項目，及於二零一七年即將資本投資約人民幣318百萬元，於二零一八年將投資約人民幣74百萬元。估計於施工中產生的所有成本及任何超支成本已獲承包商同意，透過支付予其的整筆付清費用承擔。因此，目標集團預計並無有關本公司將承擔的超支成本的任何或然負債。

(iii) 融資計劃

發展成本人民幣4.42億元將由目標公司的股東(即賣方及Far Grow Holdings Limited、其他50%權益的股東)均等地提供。賣方已促使第三方雅置投資有限公司提供貸款融資3億港元。預計該項目的未來收入將用於償還目標公司的貸款融資及股東貸款。

雅置投資有限公司提供的貸款協議主要條款如下：

- (i) 借款人 ： 香港附屬公司
- (ii) 貸款人 ： 雅置投資有限公司，香港放債牌照持有人
- (iii) 融資金額 ： 最高3億港元
- (iv) 利率 ： 每年6%
- (v) 期限 ： 提取該貸款後的3年
- (vi) 融資目的 ： 為了該項目的建築成本

董事會函件

- (vii) 先決條件 : (a) 借款人不可動用貸款協議項下的任何融資金額，除非貸款人首先以貸款人可接納的形式及內容從借款人接獲所有下列者：
- 借款人正式簽立的貸款協議；
 - 所有授權均已取得之憑證，以及所有一切必要存檔、登記及其他手續均已完成或將於實際可行情況下盡快完成，以確保貸款協議及與此有關之其他文件乃有效、可強制執行及具法律約束力；
 - 貸款人絕對酌情對該項目進行的令人滿意的盡職調查結果；及
 - 貸款人可能合理要求的與貸款協議及據此擬進行的交易有關之其他文件、憑證以及財務及其他資料。
- (b) 倘於提取當日發生下列事件，則貸款人將僅須批准提取可用的任何融資金額：
- 概無已發生或持續發生或導致貸款協議所訂明的違約事件；
 - 並無向任何法院、仲裁機構針對借款人現時提起或待決的訴訟、仲裁或行政訴訟程序而在不利裁決下可能造成重大不利影響；
 - 貸款人將以貸款人可接納的形式及內容接獲公平值不低於貸款人可能絕對酌情要求的提取款額的足夠證券或抵押品；及

董事會函件

- 並無發生可能對目標集團業務或財務狀況造成影響的重大不利變動。

於最後實際可行日期，雅置投資有限公司提供的貸款融資金額尚未獲提取。

(iv) 管理

項目公司A已聘請專業的物業及設施管理人歷思威格斯資產管理有限公司，作為物業管理人進行該項目的日常管理。物業管理人於中國物業及設施管理方面擁有逾10年經驗。其涉及經營和管理在中國的各項項目，包括湖南省張家界國際旅遊商業城、江蘇省南京東方萬匯城、廣西省柳州陽光100城市廣場及河南省建業總部港。物業管理人將負責維護、維修及管理建築物、公共區域的衛生及清理、保護該項目、收取租金及管理費等。該委聘為期10年，自二零一八年八月一日至二零二八年八月一日。物業管理人將每年收取費用約人民幣8百萬元。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，設計者、承包商及物業管理人以及彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

物業管理人除外，項目公司A已為該項目的營運成立管理層團隊。管理層團隊包括：

胡家寶先生，52歲，為項目公司A的主席。胡先生為汕頭市歸國華僑聯合會名譽主席。胡先生於投資領域擁有豐富的經驗並於汕頭市擁有廣泛的網絡。胡先生曾參與廣東省一項商住物業，潮州東方之都項目。胡先生於公司及項目管理(包括與政府合作)方面擁有逾30年經驗。彼於該項目之主要職責乃就該項目聯絡相關政府機關及委派以下團隊成員監控建築工程。胡先生為目標集團50%股權的最終實益擁有人。

杜建平先生，60歲，為項目公司A的副總經理。杜先生為中國管理科學研究院人文資源研究院成員、廣東省旅遊文化傳播委員會成員及汕頭市旅遊協會成員。杜先生於地標及旅遊管理方面擁有逾40年經驗。根據賣方提供的資料，杜先生參與了廣東省的丹霞山項目及汕頭深水港。

吳鴻宇先生為協調部的負責人員及負責該項目的興建及管理。吳先生畢業於汕頭大學及為合資格高級工程師。吳先生於建築項目方面擁有逾20年的管理經驗，包括汕頭君華大酒店、汕頭林百欣國際展覽中心和粵東信息大廈。

江仰飛先生為協調部的負責人員及負責該項目的成本、質量、進度和財務。江先生畢業於廣東工業大學及為合資格高級工程師。江先生於建築管理方面擁有逾30年經驗。彼參與了汕頭市中級人民法院及汕頭市政府的辦公大樓興建。

方文華先生為財務總監及負責該項目的資金規劃。方先生畢業於汕頭廣播電視大學，於財務管理方面擁有約30年經驗。

除胡先生外，管理層團隊的所有成員均為獨立第三方。管理層與賣方及其聯繫人概無關係。管理層團隊將於該項目的施工期監督及監控承包商之工作，旨在確保達致建築計劃及預算。於開始營運後，管理層團隊亦將監控物業管理人之工作，確保該項目之營運效益。

目標公司將組建由一支超過30人組成的營運團隊。營運團隊將協助管理層監督及監控建築工程，並與物業管理人合作以確保順利營運該項目。

(v) 與政府的建設營運轉讓協議

該項目乃根據與授權機構的建設營運轉讓協議營運。建設營運轉讓協議之詳情概述如下：

授出該項目的特別許可證

- 根據建設營運轉讓協議，授權機構授予項目公司A獨家投資、建設、營運及維修該項目的特別許可證。授權機構不得將該項目的全部或部分特別許可證授予第三方。
- 訂約方簽署及實施建設營運轉讓協議，將被視為授權機構已授予項目公司A的該項目特別許可證。
- 項目公司A獲授該項目的特別許可證。

特別營運期

- 政府授出的該項目特別營運期為42.25年，由施工期2.5年結束起至項目公司A向授權機構歸還特別許可證之營運期末為止。
- 於施工期及特別營運期內，項目公司A須根據相關中國法律、法規、規則及標準以及建設營運轉讓協議的條款承擔營運費用以及負責該項目的投資、建設、營運、維修及轉讓。

該項目設施的所有權

- 於特別營運期內，該項目所有設施的所有權歸屬於項目公司A。
- 項目公司A不得就為該項目再融資或任何其他目的質押該項目的資產、設施及設備。
- 於施工期及營運期內，授權機構須就該項目的用途向項目公司A提供土地，以供該項目之用。土地的所有其他權利(使用權除外)須一直歸屬於授權機構。項目公司A不得就按揭質押土地。

該項目的特別許可證

- 於營運期內，項目公司A不得以任何方式轉讓該項目的特別許可證或向任何第三方租賃、質押或押記特別許可證或相關利益。
- 於該項目完成施工及開始商業營運後，並在該項目正常營運情況下，項目公司A可轉讓其部分或全部股份或變更其股權，惟須取得授權機構的確認。

該項目的營運模式

- 該項目以建設營運轉讓模式營運，即項目公司負責該項目的融資、施工、營運、管理、維修及債務還款。
- 於營運期末，項目公司A應根據建設營運轉讓協議及免費向汕頭市政府代名人歸還完整及正常營運的該項目。

該項目的投資

- 項目公司A的建設投資總額不得低於人民幣4.39億元。實際投資成本應由汕頭市財政局審核及確認。倘項目公司A的實際投資成本低於人民幣4.39億元，授權機構有權縮短特別許可證的期限。

如建設營運轉讓協議項下所訂明，項目公司A的建設投資總額不得低於人民幣4.39億元。因此，承包商收取的預計成本約人民幣4.42億元符合建設營運轉讓協議的規定。

該項目的營運

- 項目公司A確認，該項目的一般營運模式為遊艇俱樂部、零售店、餐飲、娛樂、擴建公共人行道、濱水平台、廣場、泊位等。項目公司A嚴格按照營運模式經營該項目，並於修改營運模式之前須取得授權機構的同意。

授權機構的權利

- 授權機構有權審查該項目的設計，監督或查核該項目的質量控制、方法、營運狀況及安全，並協助其他部門審核及控制成本。
- 倘該項目或其任何部分被發現影響公共安全，授權機構可限制該項目的營運或採取任何措施，直至授權機構相信該項目可達致公共安全的標準為止。
- 授權機構有權隨時查核該項目的所有建築物及設施用途。倘發現有任何損壞，授權機構將通知項目公司A於時限內進行維修工程。倘項目公司A的維修工程逾期或超出設計要求，則授權機構有權暫停營運，直至維修工程完成為止。
- 倘任何下列情況並非授權機構違約或不可抗力造成，則該等情況乃因項目公司A違約所致，且授權機構有權向項目公司A發出即時生效的書面通知，終止建設營運轉讓協議及撤回特別許可證：
 - 未取得授權機構的事先書面確認或未有任何正當理由，該項目已暫停建設、營運或維修逾15日；

董事會函件

- 項目公司 A 已申請破產；
- 借款人或貸款供應商根據投資協議聲稱，項目公司 A 已違反協議及喪失其償還貸款的能力；
- 於施工期的早期，尚未根據規定向授權機構提供建築圖則；
- 於施工期，未遵從授權機構審查的建築圖則進行建設；
- 於完成施工後，投資成本總額未達致要求；
- 該項目的建築物未達致城市規劃局規定的標準，且未按規定作出修改；
- 於施工期的首年總投資未超出人民幣 1.5 億元；
- 施工期較授權機構規定的期限長；
- 項目公司 A 無法及時繳稅。

授權機構的義務

- 於施工期及營運期，授權機構將協助該項目公司授出相關的政府許可證。
- 於施工期及營運期，授權機構將就該項目的用途向項目公司 A 提供土地，以供該項目之用。

項目公司 A 的權利

- 項目公司 A 有權建設、營運及維修該項目。

項目公司 A 的義務

- 於營運期內，項目公司 A 須正常營運該項目，不可抗力除外。

董事會函件

- 項目公司A負責該項目中所有建築物、綠地、供水系統及設施的融資、建設、營運、管理及維修。於營運期末，項目公司A免費將該項目的所有建築物、綠地、供水系統及設施轉讓予授權機構。
- 項目公司A須按國家、省級及市級政府機構的規定申請及獲授所有許可證。
- 於營運期內，項目公司A須保證公共設施的面積不少於批准圖則。公共設施及公共區域須按規定對公眾開發。
- 項目公司A須保證遊艇俱樂部的公共泊位數目不得少於2個。
- 於營運期內，除遊艇俱樂部及博物館的若干展覽館外，所有區域應對公眾免費開放。
- 項目公司A應繳付營運期內的稅項。

經賣方確認及於最後實際可行日期，項目公司A (i)並無違反建設營運轉讓協議項下的所述任何終止事件；及(ii)未收到授權機構的任何指示，其擬行使權利以終止建設營運轉讓協議。據賣方所解釋，違反建設營運轉讓協議的任何條款可能導致項目公司A的權利被終止。除此之外，並無知悉項目公司A於該項目的權利可能被終止的任何情況。

財務資料

目標集團的財務資料已載入本通函附錄二。

收購事項的財務影響

於完成收購事項後，本集團的資產總值及負債總額預計增加100,000,000港元，而本集團之收益或溢利保持不變。收購事項的財務影響更多資料已載入本通函附錄三。

行業概覽

如上文所述，該項目的主要收入來自購物中心的租金收入及來自遊艇碼頭及遊艇俱樂部的收入。董事注意到相關行業前景興旺。

中國零售及租賃行業概覽

根據中國國家統計局，於二零一五年零售銷售總額按年（「按年」）增長10.7%，其中的87.2%來自傳統的零售銷售渠道。於二零一六年首六個月零售銷售仍然穩健及呈現復甦的跡象，按年增長10.3%。儘管網上銷售及經濟緩慢等一系列因素對中國的零售銷售造成影響，廣州市K11及天環廣場等若干新購物中心於二零一六年開業，面積為約600,000平方米。其表示市場從業者仍然對零售市場的未來前景充滿信心。

根據歐睿，二零一五年廣東省為中國最大的消費者市場。其反映廣東省消費者具有增長的潛力及日後將進一步促進消費發展。根據二零一五年世邦魏理仕報告，預計二線城市的傳統市區及鄰近傳統市區的地區的消費者收入將繼續快速增長。

根據世邦魏理仕報告，二零一六年第二季度呈現復甦的跡象且多個市場的銷售表現及客流有所改善，同時17個主要城市的10個項目已竣工，面積為103萬平方米。第一層面積按季（「按季」）增加0.5%，略高於二零一六年第一季度的增幅。此外，根據萊坊就二零一六年第二季度物業市場發佈的研究報告，零售旺舖的租金保持穩定，及廣州市每月租金費用為263美元，而二零一六年第二季度的空置率維持於5%之下。

根據世邦魏理仕有關中國前景的報告，更多租賃需求很有可能來自滿足生活方式或娛樂需求的零售商及高級時裝、快速時裝及綜合品牌店等行業。此外，收入增長，智能手機發展，物業市場回升的影響，二零一五年下調利率及全面放開二胎政策，預計將刺激日後的消費。亦預計低通貨膨脹率將刺激可支配收入的增長，尤其是二線城市。

中國遊艇俱樂部概覽

中國的遊艇擁有者數目較美國及英國少。這表示隨著中國富人數目持續增加，未來該市場的增長具有潛力。根據「二零一五年海之藍中國遊艇市場報告」，中國有

約2,500艘遊艇及62家擁有獨立泊位的遊艇俱樂部。中國大部分豪華遊艇主要從歐洲進口。

廣東省有少數著名的遊艇俱樂部，例如深圳大梅沙灣遊艇會、浪騎遊艇會、七星灣遊艇會及深圳灣遊艇會。深圳大梅沙灣遊艇會為於二零零六年營運的遊艇俱樂部及位於深圳大梅沙，總計175個泊位；浪騎遊艇會於一九九八年營運及位於深圳大鵬半島，總計275個泊位；七星灣遊艇會於二零零八年營運及位於深圳東海岸，總計230個泊位；深圳灣遊艇會於二零零零年營運及位於深圳灣，總計275個泊位。

由於中國（尤其是廣東省）的高收入居民人數日益增加，預計對高端購物中心、豪華遊艇及泊位的需求於不久的未來將上漲，董事對該項目的未來充滿信心。

風險因素

本公司面臨若干與收購事項有關的風險因素。主要風險包括（其中包括）下列各項：

與本集團有關的因素

有效實施管理及監督其於目標集團投資的困難

本公司將於完成後擁有目標公司20%股權，且僅能委任目標公司三名董事中的一名董事。在對目標集團並無絕對控制下，由於目標集團或會努力使其熟悉本集團的營運及企業管治政策並遵循該等政策以使本集團滿意，從而確保以符合本集團政策的方式管理目標集團，本公司可能難以確保以與管理本集團其他附屬公司的類似方式有效及一貫地管理目標集團。

本公司亦無法一直和及時有效地發現及防止營運或管理問題，包括詐騙、行賄及其他不當行為，亦無法保證所收取資料為準確、及時或充足。倘本公司無法有效地監督其於目標集團的投資，其業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

董事會將透過委任至目標公司之董事密切監控目標集團之業務發展，並將尋求確保有效及一貫地管理目標集團。

現有董事會於營運該項目之業務經驗有限

在汕頭遊艇碼頭、泊位設施及購物中心的新投資行業中收購事項構成於本集團聯繫人的投資。由於現有董事會於營運該項目之業務經驗有限，故其為一項風險因素。現有董事會可能需要額外時間實施措施及就收購事項所致之變動作出調整並管理與該項目業務有關的風險。倘本公司無法成功管理目標集團的發展或另行獲得支持該發展的充足資源，本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到不利影響。本公司亦可能於招聘、培訓及挽留具合適經驗及知識的人員以進行新業務活動方面承擔成本。

為了降低該風險，本公司將於營運該項目時依賴項目公司A的管理層團隊及物業管理人的專業知識。

與目標集團有關的風險

與其他地區碼頭運營商的競爭

目標公司面臨來自廣東省內及周邊地區其他遊艇碼頭運營商的競爭，如擁有逾10年經驗的大梅沙灣遊艇會及深圳灣遊艇會。目標集團業務可能因周邊地區遊艇碼頭運營商的競爭而受到不利影響。為了保持競爭力，憑藉專業及經驗豐富的管理層團隊的協助，目標集團將為客戶提供最適合的設施及服務。

本公司認為，由於港口位置為港口成功的最重要因素之一，目標集團與周邊競爭者的競爭並不激烈。為節省運輸時間，客戶總是選擇對彼等最方便的港口。目標集團位於汕頭，地處廣東省東部及接近於福建省。與其他競爭者相比，其乃吸引汕頭及潮州地區客戶的獨一無二優勢。因此，預計目標集團較其潛在競爭者將擁有競爭優勢。

建築風險

目標集團面臨若干與發展及建築設施有關的風險。碼頭地區仍然正在建設中。儘管目標集團計劃根據進度表發展設施，但該項目的實際竣工時間、產能及現金流量可能受到目標集團無法控制的各種因素（如汕頭一般經濟狀況及商業環境的變動）的影響。發展港口亦面臨通常與建築項目有關的其他風險，包括勞動力及原材料及設備供應短缺或延誤、成本超支、自然災害、意外或其他不可預見的情況。鑒於該

等風險，建造該項目可能無法按預定時間完成及目標集團的現金流量預測可能受不可預見的變動所規限。此外，倘不能提供有關授權機構可接受的令人信服的理由，任何與上述有關的延誤可能導致相關現有政府批文被修改、終止或撤銷，或項目其他範圍的批文被扣留不發。然而，董事會認為，聘用於有關工程有經驗的承包商可能限制該等建築風險。

該項目的成功極為依賴主要管理層及額外管理人員

該項目現時由有經驗的主要管理層團隊及物業管理人經營，並將積極地招聘額外合適的專業人士。彼等將於碼頭規劃、建造、物業管理、整體發展策略、營銷、日常運作及管理方面擁有經驗。由於該項目仍在建設中，倘該項目於完成後未有成功挽留及／或吸引主要人員，則將導致失去建設重點，營運上執行不力及無法確定及執行潛在策略舉措。施工計劃及資金開支可能受到重大及不利影響。

在完成後，本集團將有權提名及委任目標公司董事會中的一名董事。本公司有信心認為，於收購事項完成後本公司將充分參與目標公司的決策制定過程。目標集團將會繼續盡最大努力改善其僱員之工作環境。

與行業有關的風險因素

目標集團的未來營運業績受經濟、金融及政治狀況的影響

目標集團的未來營運業績受其業務量的影響，而業務量取決於租賃市場及周邊地區的國內收入，其均在本集團的控制之外。尤其是，中國經濟放緩(如有)可能對目標集團的財務狀況及未來前景造成重大及不利影響。戰爭、敵對、瘟疫或恐怖主義等其他外部因素亦可能導致租賃市場大幅縮減，目標集團的經營業績將受到不利影響。

為應對該風險，目標集團渴望與購物中心的潛在業主磋商長期租期，旨在鎖定租金回報。此外，遊艇俱樂部擬預先收取會員費用及年費，以令現金流入時間加速。

董事會函件

該項目的正常營運或會受自然災害或控制範圍之外的其他事件之影響

類似於很多其他業務，該項目的正常營運或會因自然災害(例如地震、水災、火災、颱風或其他自然災害或其他不可抗力事件)或其他事件(包括但不限於設備失靈及工人或僱員罷工或停工或採取其他工業行動)而受到重大不利影響或中斷。

天氣情況亦是經營汕頭遊艇碼頭的風險之一。現時廣東省每年受熱帶氣旋的侵襲，尤其是在夏季。面臨的風險為，由於汕頭市位處海岸線，其因而將會受此影響。

此等事件會對港口設備的正常營運造成不利影響，從而對目標集團的業務造成不利影響。颱風及暴雨均會導致營運日子縮短，從而使經營成本上升。港口設備有可能因海面水平上升而受到損毀，需要搬遷或採取昂貴的保護措施，例如海堤及堤壩。此舉或會引致部分或全部營運中斷，因此可能對目標集團之財政狀況及經營業績造成重大影響。

目標集團所在的行業屬資本密集型，且未有維持充足的資金可能對其業務造成不利影響

目標集團所在的行業屬資本密集型，因為在初期需要注入大量資金，包括建設碼頭及購物中心。然而，當該項目開始運作，將會有穩定的經營現金流入，故毋須大額的營運資金。

該項目現時正在建設中，在施工期內需要持續支出資金。倘於施工期需要任何無法預料的成本及目標集團未有籌集充足的資金，則該項目或不會擁有建築所需的充足資金且其商業計劃可能受到不利影響。

目前該項目的總建築成本預計通過外部金融機構的貸款融資及目標集團其他股東提供的股東貸款完全撥資。

目標集團在受高度監管的行業中營運，受監管規定、批准及許可所規限

倘若監管中國港口行業的法例、法規及政策出現任何變動，則目標集團業務及營運均有可能受到重大不利影響。該項目根據與授權機構的建設營運轉讓協議施工。倘該協議因法律、法規或政府政策的任何變動而撤銷或暫停，則該項目的建築計劃或會受到重大不利影響。此外，該項目的建築及設施須遵守城市規劃法律及程序。該等法律或程序的行政管理變動可能對目標集團建築計劃的實施造成不利影響。

此外，目標集團須遵守環境法律及法規，包括但不限於空氣污染、噪音排放、排水排污等法規。倘若目標集團不能遵守所有適用的法規，則可能導致目標集團受到嚴重的懲罰，包括支付罰款及遵從行政命令，例如被頒令停止施工。

本公司認為，上述風險不高。於最後實際可行日期，目標公司A並無接獲任何有關建設營運轉讓協議任何條款或中國法律法規被嚴重違反的通知。

與中國有關之風險因素

目標集團之建設及資產受中國之經濟、政治及社會環境改變的影響

該項目僅在中國廣東省汕頭市經營業務。因此，目標集團之建設成果及業務前景均受到中國經濟、政治及社會環境的影響。中國的經濟在各方面均與發達國家的經濟不同，包括政府的參與程度、增長率、發展水平、資源劃撥、資本再投資以及外匯管制等。

中國經濟已逐漸由計劃經濟轉型至一個較為市場主導的經濟。然而，現時不能保證中國政府將會繼續追隨經濟改革路線。中國政府近年來實行一連串措施，包括（但不限於）進出口政策，藉以防止通貨膨脹及穩定中國經濟。該等措施從長遠而言對中國的整體經濟有利，但亦可能會帶來短期波動。

倘若中國政府的政治、經濟及社會狀況或相關政策出現變動，例如在將來出現法律法規（或彼等之詮釋）之變動，為控制通脹而頒佈措施，稅率變動或稅收方式變動，未來對貨幣換算施加額外限制等，均會對目標集團之建設及業務前景造成不利影響。

人民幣匯率的變動可能對本集團之財務狀況及業績造成不利影響

目前中國政府對人民幣匯率進行部分管制。人民幣兌其他外國貨幣的價值受中國政府的政策變動及國際經濟及政策發展所規限。

現時不能肯定日後人民幣兌港元的匯率是否會出現任何大幅波動。倘若人民幣兌港元上升，則本公司之經營業績（以港元列值）將會上升，而倘若人民幣貶值，則

本公司之經營業績則將會下降。任何有關人民幣兌港元之匯率重大變動亦會影響本集團之股息價值，因為股息由人民幣撥付但以港元派付。

訂立該協議的理由及裨益

本公司主要從事系統開發、專業服務、坐盤交易及放貸。

本公司認為，收購事項乃本集團的投資良機，乃由於(i)該項目根據政府的獨家權運作，在臨近地區面臨的競爭小；(ii)該項目位於近年來經濟及人口快速增長的汕頭市中心；(iii)代價較該項目的初步評估價值有所折讓；及(iv)該項目的收入來源主要來自可靠及穩定的遊艇插槽及購物中心租賃費，收入可能隨著汕頭市物業市場日益增長而進一步增加。本公司相信，收購事項可擴大本集團的收入基礎及多元化發展業務組合。

儘管該項目尚未施工及並無盈利能力的往績記錄，本公司認為該項目可行及可盈利，乃由於(i)目標集團已招募管理層團隊、設計師、承包商及物業管理人以建設及營運該項目；(ii)當地政府支持該項目；及(iii)汕頭市對遊艇碼頭及類似物業的需求日益增長所致。另一方面，本公司了解到，該項目有部分風險，已於「風險因素」一節披露。因此，本公司相信，限制本公司投資於該項目乃適當。於完成收購事項後，本公司將擁有該項目的20%權益，將透過股東協議受保護。因此，董事會認為收購事項乃本公司的良機，以按可接納的風險水平參與可行及可盈利的該項目。

於最後實際可行日期及除根據第二份協議收購的20%權益外，本公司無意增加其於該項目中的投資。於最後實際可行日期，本公司並無就擬出售／縮減本集團現有業務擬定或訂立或建議訂立任何協議、安排、諒解或承諾（不論是否正式或非正式及明確或暗示與否）及磋商（不論達成與否）。

鑒於上文，董事會認為，訂立終止契約及該協議符合本公司及股東的整體利益。

創業板上市規則之涵義

由於若干適用的百分比率超過 25% 但低於 100%，收購事項及該協議項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，故須遵守創業板上市規則第 19 章項下的申報、公告及股東批准的規定。

本公司將尋求股東於股東特別大會上批准(其中包括)該協議及其項下擬進行的交易。

重選董事

於最後實際可行日期，董事會由三名執行董事(即劉基力先生、梁仲南先生及黃錦鈞先生)、一名非執行董事(即詹嘉雯女士)及三名獨立非執行董事(即溫浩源博士、楊慕嫦女士及侯志傑先生)組成。

根據企業管治守則的守則條文第 A.4.2 條，所有獲委任以填補臨時空缺的董事均須於委任後於首屆股東大會上獲股東選舉。因此，黃錦鈞先生將任職直至股東特別大會且彼合資格於股東特別大會上膺選連任董事。

上述於股東特別大會上予以重選的董事簡歷詳情載於本通函附錄七。

一般事項

股東特別大會將予召開及舉行以批准收購事項及重選董事。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擁有與其他股東重大不同的權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就該協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

召開股東特別大會之通告載於本通函第 105 至 106 頁。擬於股東特別大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決。無論閣下是否有意出席股東特別大會，均務請按照股東特別大會通告所附之代表委任表格所印列之指示填妥表格，並盡早但無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前 48 小時交回本公司在香港之股份過戶登記分處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 17M 樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

董事會函件

推薦建議

董事會認為，收購事項及重選董事符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈表決以批准該協議及其項下擬進行的交易之相關決議案。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
萬泰企業股份有限公司
主席
劉基力
謹啟

二零一七年四月十三日

1. 財務概要

本集團於截至二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一六年十二月三十一日止九個月之財務資料詳情分別已載於本公司於截至二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日止財政年度之年報第34至111頁、第34至107頁、第32至98頁及截至二零一六年十二月三十一日止九個月之第三季度報告第3至14頁。上述本公司報告已登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站 www.trilliongrand.com。

2. 債務

債務及或然負債聲明

於二零一七年二月二十八日營業結束時(即於本通函之前為確定本集團債務聲明的若干資料的最後實際可行日期)，本集團的債務如下：

債券

本集團擁有本金總額約為 20,332,000 港元的未償還債券。

本金額為 10,005,000 港元的債券按年利率 4.85% 計息及於二零二二年七月十五日期到期。本金額為 527,000 港元的債券按年利率 4.85% 計息及於二零二二年七月十六日期到期。本金額為 9,800,000 港元的債券按年利率 6% 計息及於二零一九年九月十三日期到期。

短期貸款

本集團擁有本金總額約為 128,000,000 港元的未償還有抵押短期貸款。

承兌票據

本集團擁有本金總額約為 14,000,000 港元的未償還承兌票據。

承兌票據按年利率 6% 計息及於二零一九年十一月二十二日期到期。

循環貸款融資

本集團已獲授限額為76,800,000港元的循環貸款融資，按年利率2%加一個月的香港銀行同業拆息計息。截至二零一七年二月二十八日該融資已被動用約76,643,000港元。

除所述者及集團內公司間負債及於一般業務過程中正常的應付貿易賬款外，於二零一六年十二月三十一日本集團並無已發行或同意將予發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及發行在外的債務證券，及獲授權或另行設立但未發行的借貸及定期貸款或其他借貸、借貸性質的債務、承兌負債(正常的貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔(已擔保、無擔保、已抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及收購事項的影響及現有財務資源後，自本通函日期起計至少十二個月本公司擁有充裕營運資金。

4. 重大不利變動

如本公司日期為二零一七年二月十三日的有關本公司於二零一六年十二月三十一日第三季度報告的公告所披露，預計本公司於截至二零一六年十二月三十一日止九個月將錄得擁有人應佔來自持續經營業務之虧損約27,000,000港元，而二零一五年同期則錄得虧損約12,800,000港元。虧損預計增加主要歸因於就其他應收賬款撥回減值虧損導致其他收益、虧損及支出錄得減少。

除上文所披露者外，董事概不知悉自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來本集團之財務或交易狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及營運前景

系統開發及專業服務

於二零一六年，本公司面臨中華人民共和國(「中國」)熱驅動電力市場的激烈競爭及管理層預期該現象將於可見未來繼續存在。中國政府直接補貼推廣使用可再生及/或清潔能源及於中國多個城市實施二氧化碳減排標準得以證明。因此，新合約之數目及金額減少。然而，熱驅動電力行業的系統開發業務較二

零一五年同年錄得收益增加，乃由於若干舊項目已於年內完成。向數據中心提供專業服務因現有客戶需求減少較二零一五年同期錄得收益減少。系統開發及專業服務產生毛利減少，乃由於本公司須保持市場競爭力及市場份額。

本公司系統開發業務主要就售予發電廠的產品提供安裝、維護、諮詢及軟件許可服務。本公司現提供四類主要產品：i)火電仿真系統、ii)監管信息系統、iii)管理信息系統及iv)信息集成平台。

- i) 火電仿真系統為專業計算系統，可適應大型強耦合及微粒計算。該系統可鏈接一系列經計算電廠仿真數據至分配控制系統以進行分析及研究。
- ii) 監管信息系統廣泛安裝於300兆瓦以上發電廠。其海量數據包含須進一步挖掘的有價值信息及資源。
- iii) 發電廠管理信息系統提供經營過程中的全方面監控、控制及管理。該系統收集各類信息、匯總、統計數據、分析、管理架構及業務流程，以提高生產效率、降低經營成本及提供決策支持。
- iv) 信息集成平台提供所有獲信任信息基本建模，包括數據集成、數據倉庫、主數據管理、大數據及信息監控。

本公司專業服務業務主要為發電廠及數據中心提供信息技術工程及技術支持服務。本公司現主要提供四類服務：i)企業信息策劃；ii)數據資源規劃；iii)系統集成綜合解決方案；及iv)培訓服務。

- i) 企業信息策劃乃以狀態評估、發展規劃、項目實施及投資規劃形式向客戶提供信息技術策略、整體技術架構、IT基礎設施、信息安全、應用支持平台及信息技術人才開發服務。
- ii) 數據資源規劃自分散信息系統向客戶提供集成信息。

- iii) 系統集成綜合解決方案就配線、數據中心建設、主機系統及相關技術支持提供策略及規劃服務。
- iv) 培訓服務為發電廠營運人員、動力裝置專員、車間生產管理及技術人員提供培訓服務。培訓主題包括控制及保護模擬機組鍋爐、渦輪及電器零件；機組啟動及關閉；流化床鍋爐基本工作原理及理論知識、煤粉鍋爐、燃氣渦輪機及電機。

本公司與客戶簽訂的系統開發合約已獲執行，並於十二至三十六個月分五個主要階段完成。

- i) 簽訂合約：於向客戶招標前，本公司將進行成本預算及預期產生時間分析。估計乃基於項目複雜程度及特定要求、歷史數據及資料、市場狀況、供應貨品及服務報價。合約將於招標過程後得到回報。
- ii) 安裝：供應商將直接向客戶基地交付硬件系統。本公司隨後將按所需狀態及位置安裝系統。客戶將檢查硬件的自身狀況。
- iii) 測試：本公司將於該階段執行系統初始測試及修改。測試包括系統本身狀況、穩定性、兼容性、功能性及系統與客戶所用其他分散系統的集成。
- iv) 驗證：客戶將於該階段進行試運行。試運行協調機器、流程及系統，並透過一系列實際或虛擬環境下的操作及運行狀況確認其當前狀態及驗證其可靠性及功能性。
- v) 保留：平均給予客戶 12 至 24 個月保留期。

根據項目複雜程度及本公司資源，本公司外包若干系統開發項目予選定供應商。供應商合約通常於確保與客戶的銷售合約後簽訂。

本公司透過進度款方式分五期收取合約價值。合約一部分價值於以下各階段收取：(i) 簽訂合約、(ii) 安裝、(iii) 測試、(iv) 驗證及 (v) 保留。

本公司與客戶簽訂的專業服務合約已完成，年期為6至24個月。本公司專業服務收入於提供相關專業服務時收取，而賬單於合約中各特定服務獲交付時作出。

坐盤交易業務

就本集團坐盤交易業務而言，由於中國股市崩盤，中國及香港兩地之股票市場經歷大幅振盪。中國經濟增長放緩為全球經濟復甦帶來不確定因素及更高風險。這導致本集團按公平值計入損益之金融資產公平值變動錄得虧損。展望未來，香港股市估值較其他主要股市（如美國及中國）的估值相對為低。實施「深港通」及將A股納入MSCI指數的可能性將吸引資金流入市場，且市場將很有可能進行重新估值。本集團積極尋求證券投資機遇，可創造價值並有益於本集團及股東。本集團亦實施一項風險管理政策，當中已確認主要風險因素（如政府及政治風險、國家風險、價格風險、利率風險、貨幣風險及經濟風險）並獲密切監控。

放貸業務

儘管貸款及信貸市場非常活躍，於過往數年的競爭仍非常激烈，乃由於香港房地產市場快速蓬勃發展及全球低利率環境所致，董事會相信，透過其悠久歷史、聲譽、網絡及協同效應，本集團可參與放貸業務市場份額，且其將成為本集團未來溢利的推動力之一。鑒於上文所述，董事會將於本公司獲得財務資源後投資更多業務資源。除消費貸款外，本公司計劃提供多種貸款產品，包括向個人提供有抵押按揭貸款、無抵押貸款、中小企業貸款、債務綜合貸款及企業貸款。儘管如上文所述，放貸業務面臨政治風險、監管風險、信貸風險、經濟風險及行業風險。

A 部． 有關目標集團的會計師報告

以下為申報會計師開元信德會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



開元信德會計師事務所有限公司
ELITE PARTNERS CPA LIMITED
Certified Public Accountants

香港九龍
尖沙咀
天文台道8號
10樓

敬啟者：

下文載列吾等就 Billon Ray Investments Limited (「目標公司」) 及其附屬公司(統稱為「目標集團」) 之財務資料所作之報告，財務資料包括目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表，以及目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度(「相關期間」) 之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其解釋附註(「財務資料」)。財務資料載入萬泰企業股份有限公司(「貴公司」) 日期為二零一七年四月十三日之通函(「通函」)，內容有關 貴公司建議收購目標公司之20%股權。

目標公司於二零一三年二月二十三日於英屬處女群島(「英屬處女群島」) 註冊成立為有限公司。目標公司的主要業務為投資控股。於本報告日期，目標公司於附屬公司擁有直接權益，如附註18所載。

目標公司的財政年結日為十二月三十一日。由於目標公司的註冊成立地點並無法定規定刊發經審核財務報表，其未編製截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的法定經審核財務報表。

董事的責任

就本報告而言，目標公司董事已根據第II節附註3載列的基準及第II節附註4載列的會計政策編製目標集團於相關期間的綜合財務報表(「相關財務資料」)，該基準

及政策符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)的適用披露條文，並作出目標公司董事認為必要之內部監控，致使編製財務資料不存在因欺詐或錯誤而導致之重大失實陳述。

貴公司董事須對通函(本報告載於其中)之內容負責。

申報會計師的責任

吾等有責任基於吾等之審核就相關期間之財務資料達致獨立意見。吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則及審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行審核工作。該等準則規定吾等遵守道德規定，並計劃及進行審核工作以合理保證財務報表是否不存在重大錯誤陳述。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的財務狀況及其於相關期間的財務表現及現金流量。

I. 目標集團之財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收益	6	–	–	–
其他收入	8	7	1,856	3
行政費用		<u>(1,803)</u>	<u>(3,463)</u>	<u>(2,962)</u>
經營業務虧損		(1,796)	(1,607)	(2,959)
融資成本		<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
除所得稅前虧損	9	(1,796)	(1,607)	(2,959)
所得稅開支	10	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
年內虧損		(1,796)	(1,607)	(2,959)
將不會隨後重新分類至損益的 其他全面收入／(開支) 項目：				
換算產生的匯兌差額		<u>135</u>	<u>(1,356)</u>	<u>2,145</u>
年內全面開支總額		<u><u>(1,661)</u></u>	<u><u>(2,963)</u></u>	<u><u>(814)</u></u>

隨附的附註構成財務資料的一部分。

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	<u>21,653</u>	<u>40,825</u>	<u>50,782</u>
流動資產				
預付款及其他應收賬款	14	1,919	3,156	3,168
現金及銀行結餘	15	<u>3,706</u>	<u>2,218</u>	<u>2,777</u>
		<u>5,625</u>	<u>5,374</u>	<u>5,945</u>
流動負債				
應付控股公司款項	16	<u>31,553</u>	<u>51,796</u>	<u>64,779</u>
流動負債淨額		<u>(25,928)</u>	<u>(46,422)</u>	<u>(58,834)</u>
負債淨額		<u>(4,275)</u>	<u>(7,238)</u>	<u>(8,052)</u>
權益				
目標公司擁有人應佔權益				
股本	17(a)	1	1	1
儲備	17(b)	<u>(4,276)</u>	<u>(7,239)</u>	<u>(8,053)</u>
總權益		<u>(4,275)</u>	<u>(7,238)</u>	<u>(8,052)</u>

隨附的附註構成財務資料的一部分。

綜合權益變動表

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一四年一月一日	1	(21)	(2,594)	(2,614)
年內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>135</u>	<u>(1,796)</u>	<u>(1,661)</u>
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	1	114	(4,390)	(4,275)
年內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>(1,356)</u>	<u>(1,607)</u>	<u>(2,963)</u>
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	1	(1,242)	(5,997)	(7,238)
年內虧損及全面開支總額	<u>–</u>	<u>2,145</u>	<u>(2,959)</u>	<u>(814)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u><u>1</u></u>	<u><u>903</u></u>	<u><u>(8,956)</u></u>	<u><u>(8,052)</u></u>

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
經營活動所得現金流量			
除所得稅前虧損	(1,796)	(1,607)	(2,959)
調整：			
物業、廠房及設備折舊	48	58	75
利息收入	(7)	(6)	(3)
營運資金變動前之經營虧損	(1,755)	(1,555)	(2,887)
預付款及其他應收賬款增加	9,013	(1,237)	(12)
其他應付賬款增加	3,955	21,884	11,342
營運所得現金淨額	11,213	19,092	8,443
投資活動所得現金流量			
購入物業、廠房及設備	(3)	(356)	–
在建工程的付款	(11,605)	(20,494)	(13,312)
已收利息	7	6	3
投資活動所用現金淨額	(11,601)	(20,844)	(13,309)
現金及現金等價物淨減少	(388)	(1,752)	(4,866)
匯率變動之影響	428	264	5,425
年初現金及現金等價物	3,666	3,706	2,218
年末現金及現金等價物	3,706	2,218	2,777
現金及銀行結餘	3,706	2,218	2,777

II. 財務資料附註

1. 一般資料

Billon Ray Investments Limited (「目標公司」) 為於二零一三年二月二十三日於英屬處女群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處位於 P.O. Box 957, offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。目標公司的主要業務為投資控股。目標集團主要從事經營汕頭市潮人碼頭文化公園特許經營項目。

現時組成目標集團的公司詳情載於財務資料附註 18。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

就編製及呈列相關期間的財務資料而言，目標集團已採用香港會計師公會頒佈的於二零一六年一月一日開始的財政期間生效的香港財務報告準則並於整個相關期間貫徹採用。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則(修訂本)

於本報告日期，目標集團並無採用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第 16 號	租賃 ²
香港財務報告準則第 2 號(修訂本)	以股份支付之交易的劃分及計量 ¹
香港財務報告準則第 15 號(修訂本)	釐清香港財務報告準則第 15 號客戶合約收益 ¹
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之資產出售或注資 ³
香港會計準則第 7 號(修訂本)	披露計劃 ⁴
香港會計準則第 12 號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下文所載者外，目標公司董事預期應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響：

香港財務報告準則第9號(二零一四年)金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新規定。隨後於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號包括對金融負債分類及計量與取消確認之規定，並且於二零一三年進步修改以加入有關一般對沖會計處理方法之新規定。香港財務報告準則第9號另一修訂版本乃於二零一四年頒佈，主要包括a)金融資產之減值規定；及b)對於某些簡單的債務工具，透過引入「按公平值計入其他全面收入」的計量類別對其分類及計量規定作出有限的修訂。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)的主要規定描述如下：

- 所有在香港會計準則第39號「金融工具：確認與計量」範圍內確認的金融資產，其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體地說，目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，以及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金所產生利息之債務投資，一般於其後會計期間末按攤銷成本計量。於目的為同時收集合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金額資產合約條款令於特定日期產生的現金流量純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，以按公平值計入其他全面收入的方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇以於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 關於指定為按公平值計入損益之金融負債計量，於香港財務報告準則第9號下，其與信貸風險改變有關的金融負債之公平值變動金額於其他全面收入中呈列，除非於其他全面收入確認的負債信貸風險改變之影響會產生或加大會計損益方面的錯配。金融負債信貸風險改變有關的金融負債公平值變動不會於隨後重新分類為損益。香港會計準則第39號規定把指定為按公平值計入損益之金融負債公平值變動全數呈列於損益。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號採納按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

新通用對沖會計規定保留根據香港會計準則第39號現時可用的三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，已為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非金融項目的風險組成部份的類型。此外，效益性測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦不需再作追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

目標公司董事預計未來香港財務報告準則第9號之應用可能對所呈報有關目標集團金融資產及金融負債之金額有影響。然而，在目標集團完成詳盡審閱前，提供有關香港財務報告準則第9號之影響之合理估計並不可行。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號已頒佈並建立了一個單一的綜合模型，以供實體將來自客戶合約的收益入賬。當香港財務報告準則第15號生效時，將取代現時沿用的收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則乃一個實體應確認收益以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，從而反映實體預期交換該等貨品或服務而應得的對價。具體而言，香港財務報告準則第15號引入了五步法來確認收益：

- 第1步：確定與一個客戶的合約
- 第2步：確定合約內的履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內的履約義務
- 第5步：當實體符合履約義務時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，當一個實體符合履約義務時確認收益，即當貨品或服務按特定的履約義務轉移並由客戶「控制」時。更為規範的指引已加入香港財務報告準則第15號內以處理特別的情況。此外，香港財務報告準則第15號亦要求較廣泛的披露。

目標公司董事預期，於將來應用香港財務報告準則第15號可能對所報告金額及相關披露構成影響。然而，在詳細檢討完成前提供該影響的合理估計並不可行。

目標公司董事預計，採用香港財務報告準則的其他新訂及修訂本將不會對目標集團的日後財務報表造成重大影響。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（其後統稱為「香港財務報告準則」）及香港公司條例的披露規定。此外，財務資料包括創業板上市規則規定的適用披露。

(b) 計量準則

財務資料已根據歷史成本基準編製。

(c) 功能及呈報貨幣

財務資料以港元（「港元」）呈報，與目標公司的功能貨幣相同。

(d) 持續經營基準

財務資料按持續經營基準編製。目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的流動負債淨額分別約為25,928,000港元、46,422,000港元及58,834,000港元以及負債淨額分別約為4,275,000港元、7,238,000港元及8,052,000港元，且其按持續經營的方式持續經營業務取決於目標公司未來維持可盈利的業務。財務資料按持續經營編製，乃由於控股公司確認為目標公司提供持續財務支援，令其持續經營業務及償付其到期負債。

4. 重大會計政策

編製財務資料所採用之重大會計政策概述如下。除另有所述者外，該等政策貫徹應用於相關期間。

敬請垂注在編製財務資料時採用之會計估計及假設。儘管管理層已就其對當時之事件及行動所深知而作出該等估計，惟實際結果最終或會與該等估計有差異。涉及較高程度判斷或極為複雜之範疇，或涉及對財務資料屬重大之假設及估計之範疇已於附註5披露。

4.1 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

出售所產生之損益按出售所得收益與該資產賬面值間的差額釐定，並於損益確認。

其後成本僅於與該項目有關的未來經濟利益可能流入目標公司而該項目的成本能可靠計量時，方列入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養成本在其產生的財政期間從損益中扣除。

折舊乃採用直線法以分配估計可使用年期的撇銷成本而計算，如下：

辦公設備	每年 20%
汽車	每年 10%

資產的剩餘價值、折舊方法及可使用年期於每個呈報日期檢討，並在適當時調整。

在建工程指正在建設中的樓宇，按成本減任何減值虧損列賬而不計提折舊。成本包括建設期間的直接建設成本及相關借入資金的資本化借貸成本。在建工程於落成可用時按適當類別重新分類至物業、廠房及設備。

4.2 非金融資產減值

目標集團之物業、廠房及設備須進行減值測試。

就評估減值而言，倘資產並無產生主要獨立於其他資產之現金流入，其可收回金額會按獨立產生現金流入之最小組別資產（即現金產生單位）釐定。因此，部份資產會個別檢測減值，部份則按現金產生單位檢測。

附有無限可使用年期且尚未可供使用之所有個別資產或現金產生單位，至少每年進行一次減值測試。所有其他個別資產或現金產生單位，則於任何事件或情況變動顯示賬面值可能不可收回時，進行減值測試。

當資產或現金產生單位之賬面值超出其可收回金額，高出的金額將作為減值虧損並立即確認為開支。可收回金額指反映市況之公平值減出售成本與使用值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量按反映時間價值之現行市場評估及該資產之特定風險之稅前折現率折現到其現值。

如用以釐定資產可收回款額之估計發生有利變化，減值虧損將予以回撥，但資產賬面值不得超過如先前不確認減值虧損，並扣除折舊或攤銷得出之賬面值。

4.3 金融資產

目標集團之金融資產，包括預付款及其他應收賬款以及現金及銀行結餘。

管理層視乎收購金融資產之目的，於初步確認時將其金融資產分類，並於許可及適當情況下，於各申報日期重新評估其分類。

金融資產分類為貸款及應收賬款，屬擁有固定或可確定付款且並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。貸款及應收賬款初步以公平值確認，隨後按實際利息法以攤銷成本減任何減值虧損計算。

僅當目標集團成為工具之合約條文訂約方時，貸款及應收賬款方會確認。當收取現金流量之權利屆滿或已轉讓，且絕大部分風險及擁有權回報已轉讓，即會解除確認。

於各報告日，金融資產會作檢討，以釐定是否出現任何客觀減值跡象。

個別金融資產之客觀減值證據包括引致 貴公司對下列一項或多項虧損事件關注之可觀察數據：

- 債務人陷入重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金；
- 債務人可能會破產或經歷其他財務重整；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變對債務人有負面影響；及
- 對權益工具之投資之公平值出現重大或長期下跌至低於成本值。

有關目標公司金融資產之虧損事件包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於組別內債務人之付款狀況，以及與目標公司資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

倘有任何該等跡象存在，則會計量及確認減值虧損。減值虧損數額乃以資產之賬面值及未來估計現金流（不包括並未產生之未來信貸虧損）按該金融資產原來之有效利率（即於最初確認時計算之有效利率）折現之現值間之差額計量。虧損金額在減值發生之期間在損益確認。

倘在往後期間減值虧損之金額減少，而該項減少客觀上與確認減值後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損會予以撥回，惟撥回不得導致該金融資產之賬面值超出於撥回減值當日倘減值不曾被確認而應出現之攤銷成本。撥回金額在撥回發生之期間在損益確認。

4.4 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、原到期日為三個月或以下且隨時可轉換為定額現金及價值變動風險不重大的銀行活期存款及短期高流動性投資。就現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所述之銀行結餘及現金。

4.5 退休福利成本

目標集團之僱員須參與由地方市政府設立之中央退休金計劃。目標集團須按其薪資成本之若干比例向中央退休金計劃供款。

年內，供款金額乃於損益中就僱員提供服務確認為開支。目標集團於該等計劃項下之責任乃按應付供款金額之固定百分比繳納款項。

4.6 金融負債

目標集團之金融負債包括應付控股公司款項。

當目標公司成為工具之合約條文之訂約方時，金融負債方予以確認。一切相關利息開支(如有)會根據目標集團之會計政策確認為借貸成本。

金融負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時取消確認。

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，則該取代或修改會被視作取消確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值間之差額會於損益內確認。

4.7 撥備及或然負債

當目標集團現時因過往事件須負上法律或推定責任而可能導致須流出經濟利益以清償責任，且該經濟利益能可靠估計時，會確認撥備。倘貨幣時間價值重大，撥備將按清償責任預計支出之現值列賬。

所有撥備於各報告日期檢討，並作出調整以反映現時最佳估計。

當將不可能需要經濟利益流出或不能可靠地估計金額時，責任會作為或然負債予以披露，除非經濟利益流出的可能性不大。可能責任的存在將僅由發生或不發生一件或多件目標集團無法完全控制的未來不確定事件確認，其亦作為或然負債予以披露，除非經濟利益流出的可能性極微。

4.8 政府補助金

政府補助金未經確認直至可合理確保目標公司將遵守補助金所附帶及將收取補助金的條件。

為應收款項(作為已產生或為向目標集團提供即時財務支援而並無未來相關費用的開支或損失之補償)的政府補助金於其成為應收款項的相關期間內於損益中確認。

4.9 外幣

實體以其／彼等經營業務所在主要經濟環境貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣進行的交易，按交易發生時適用的匯率入賬。外幣貨幣資產及負債則以有關期間末的適用匯率換算。按公平值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公平值釐定當日之適用匯率換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生的匯兌差額於彼等產生期間在損益中確認。換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平值計入期間之盈虧，惟換算有關盈虧直接在其他全面收入確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，而有關差額直接在其他全面收入確認。

4.10 稅項

所得稅包括即期及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債，包括有關當前或過往有關期間，對財政當局之債項或來自財政當局之索償，該等債項或索償於報告日均未支付。該等債項或索償，按照相關之財政期間適用之稅率及稅法，並根據年內應課稅溢利計算。即期稅項資產或負債之所有變動，均於損益確認為稅項開支之部份。

遞延稅項乃按報告日資產及負債在財務報表之賬面值與其各自稅基之間之暫時差額以負債法計算。一般情況下，所有應課稅暫時差額產生之遞延稅項負債均予確認。所有可扣稅暫時差額、可供結轉稅損及其他未用稅項抵免產生之遞延稅項資產，只會在很可能有應課稅溢利（包括現有應課稅暫時差額）利用作抵銷該等可扣稅暫時差額、未用稅損及未用稅項抵免之情況下，才予以確認。

倘暫時差額乃由交易中初步確認資產及負債（但對應課稅或會計溢利或虧損均無影響）而產生，則遞延稅項資產及負債均不予確認。

遞延稅項，按預期將於負債結清或資產變現之期間應用之稅率計算（不經折現），惟該等稅率須於各相關期間末施行，或大部分施行。

遞延稅項資產或負債之變動，均於損益確認，或倘若其與直接於其他全面收入或權益中扣除或計入之項目有關，則在其他全面收入或權益中確認。

即期稅項資產及即期稅項負債僅在以下情況以淨額呈列：

- (a) 目標公司具有抵銷確認金額之法定可強制執行的權利；及
- (b) 計劃以淨額結算，或變現該資產，同時清償該負債。

目標公司僅在以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債，

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收之所得稅：(i) 同一應課稅實體；或(ii) 計劃於各段未來期間（而預期將結清或收回大額之遞延稅項負債或資產）以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時實現資產及結清負債之不同應課稅實體。

4.11 關連人士

在以下情況，有關人士將視為目標集團之關連人士：

- (a) 有關人士為一名人士或該人士家庭之關係密切成員，而該人士：
 - (i) 控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司之主要管理層成員；或
- (b) 有關人士為任何以下條件適用之實體：
 - (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業（或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
 - (iii) 該實體及目標集團均為同一第三方之合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為目標公司或與目標集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制；及
 - (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）主要管理層成員；及
 - (viii) 該實體或實體作為集團任何成員公司其中一部分向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理層成員服務。

個人之近親指預期與實體進行交易時可影響或受該人士影響之家庭成員並包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或該人士之配偶或家庭伴侶之受供養人。

4.12 分部報告

目標集團乃根據定期向目標公司董事呈報以供彼等審閱業務成份表現之內部財務資料來識別營運分部及編製分部資料。向董事進行內部財務資料呈報之業務成份乃根據目標集團主要產品及服務釐定。

目標集團確認下列可呈報分部：

- 租賃收入分部—來自遊艇插槽及購物中心價值的租賃收入

上述各營運分部作為各個產品及服務(須使用不同資源及營銷方法)獨立管理。

目標集團根據香港財務報告準則第8號就報告分部業績所採用之計量政策，與其根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表所採用者相同，惟租金收入、所得稅以及並非任何營運分部業務活動直接應佔之企業收入及開支(包括若干融資成本)於計算營運分部之經營業績時並不包括在內。

分部資產不包括並非任何營運分部業務活動直接應佔之企業資產(主要適用於目標公司總部)及並不分配至分部。

分部負債不包括並非任何營運分部業務活動直接應佔之企業負債及並不會分配至分部。

並無對可呈報分部採用非對稱之分配。

5. 重大會計判斷及估計

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素持續評估，包括對相信在有關情況下屬合理的未來事件的期望。

目標集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計正如其定義很少會與有關實際結果相符。於下個年度有重大風險會導致資產及負債賬面值須作重大調整的估計及假設討論如下：

應收賬款減值

目標集團之應收賬款減值評估乃根據賬款可收回程度的評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收賬款的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷及估計，包括每名客戶及債務人的信譽和過往收款記錄。如債務人的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則將會需要計提額外撥備。

折舊

目標公司於物業、廠房及設備之估計可使用年期按直線法對其作出折舊，有關年期自資產可供作生產用途當日起計。估計可使用年期反映了董事對目標公司擬自使用目標公司之物業、廠房及設備而產生未來經濟利益之期間之估計。

所得稅

目標公司須繳納中國所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中有多項交易及計算方式，均會導致未能確定最終所定稅項。目標公司根據是否需要繳納額外稅款的估計，確認預期稅項的責任。倘上述事宜的最終稅務結果有別於初始入賬款額，該差額會影響作出釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

6. 收益

目標集團於相關期間並無錄得收益。

7. 分部資料

目標公司董事(即主要營運決策者)評估目標集團整體的表現及資源分配,原因為目標集團從事開發旅遊項目的單一業務。因此,目標公司董事認為,目標集團僅擁有香港財務報告準則第8號「經營分部」準則下的一個經營分部。並無就此呈列分部資料。

地區資料

目標集團的營運及資產主要位於中國。

有關主要客戶的資料

由於投資物業正在發展中及並無於相關期間確認來自開發旅遊項目的收入,並無披露主要客戶。

8. 其他收入

其他收入之分析如下:

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
利息收入	7	6	3
政府補助金	—	1,850	—
	<u>7</u>	<u>1,856</u>	<u>3</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度,收取政府補助金約1,850,000港元,而目標集團已就若干旅遊開發項目達致相關標準。因此,該等款項即時被確認為其他收入。

9. 除所得稅前虧損

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
核數師酬金	5	5	5
物業、廠房及設備折舊	48	58	75
	<u>53</u>	<u>63</u>	<u>80</u>

10. 所得稅開支

目標集團須按實體基準就於中國產生或源自中國之溢利繳納所得稅。中國企業所得稅撥備乃就根據中國企業所得稅法釐定之應課稅溢利按法定稅率25%計提。

由於目標集團於相關期間並無在香港產生應課稅溢利，並無就香港利得稅作出撥備。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
即期稅項			
— 本年度開支	—	—	—

按適用稅率計算之所得稅開支與會計溢利對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
除所得稅前虧損	(1,796)	(1,607)	(2,959)
按中國法定所得稅率25%	(449)	(402)	(740)
不可扣稅開支	449	402	740
所得稅開支	—	—	—

11. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及工資	989	932	919
社會保險	19	17	16
	1,008	949	935

11.1 董事酬金

於有關期間，目標公司董事並無向目標集團收取任何薪酬。

11.2 五位最高薪人士

目標公司董事認為呈列五位最高薪僱員的資料對本報告而言並無意義。

12. 股息

自目標公司註冊成立日期起，其並無派付或宣派股息。

13. 物業、廠房及設備

	汽車 千港元	辦公設備 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本：				
於二零一四年一月一日	325	78	10,003	10,406
添置	–	3	11,605	11,608
匯兌差額	(7)	(2)	(284)	(293)
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	318	79	21,324	21,721
添置	356	–	20,494	20,850
匯兌差額	(25)	(4)	(1,596)	(1,625)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	649	75	40,222	40,946
添置	–	–	13,312	13,312
匯兌差額	(43)	(5)	(3,243)	(3,291)
於二零一六年十二月三十一日	<u>606</u>	<u>70</u>	<u>50,291</u>	<u>50,967</u>
累計折舊：				
於二零一四年一月一日	12	8	–	20
年內撥備	31	17	–	48
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	43	25	–	68
年內撥備	39	19	–	58
匯兌差額	(3)	(2)	–	(5)
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	79	42	–	121
期內撥備	62	13	–	75
匯兌差額	(8)	(3)	–	(11)
於二零一六年十二月三十一日	<u>133</u>	<u>52</u>	<u>–</u>	<u>185</u>
賬面淨值：				
於二零一四年十二月三十一日	<u>275</u>	<u>54</u>	<u>21,324</u>	<u>21,653</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>570</u>	<u>33</u>	<u>40,222</u>	<u>40,825</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>473</u>	<u>18</u>	<u>50,291</u>	<u>50,782</u>

14. 預付款及其他應收賬款

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
其他應收賬款	666	405	600
預付款	1,253	2,751	2,568
	<u>1,919</u>	<u>3,156</u>	<u>3,168</u>

15. 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
現金及銀行結餘	<u>3,706</u>	<u>2,218</u>	<u>2,777</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團之所有現金及銀行結餘均以人民幣計值，約為人民幣2,958,000元、人民幣1,854,000元及人民幣2,488,000元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴公司獲准透過授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按以每日銀行存款利率為基準之浮動利率賺取利息。銀行結餘存放於近期無欠款記錄之信譽良好之銀行。

16. 應收控股公司款項

該等款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

17. 股本及儲備

(a) 股本

就本財務資料而言，於二零一三年一月一日、二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，股本指目標公司股本。目標公司於各相關期間末的股本為1股1美元（相等於8港元）的普通股，法定股本為40,000美元（相等於320,000港元）。

於相關期間目標公司的股本及法定股本並無變動。

(b) 法定儲備

根據相關中國法律及法規，屬中國境內企業之附屬公司須將其根據中國會計法規釐定之除稅後溢利不少於10%轉撥至法定儲備，直至有關儲備結餘達到註冊股本之50%，且須於向股東分派股息前轉撥至該儲備。

(c) 資本管理

目標集團管理資本之主要目標是維護目標公司持續經營之能力，令其繼續為股東提供回報及為其他利益相關者帶來裨益，方式為將產品及服務定價與風險水平保持相符及按合理成本獲得融資途徑。

目標集團積極及定期審閱及管理其資本結構，以在較高額度借貸可能帶來的較高股東回報和良好資本狀況附帶的優勢及安全之間尋找平衡，並根據經濟局勢變化調整資本結構。

18. 附屬公司詳情

目標公司的附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立所在的 國家/地點	所持 股份 類別	佔目標公司所持所有權權益 及投票權力的百分比			已發行及繳 足股款的股 本/註冊資本	主要 業務	核數師
			二零一四年	二零一五年	二零一六年			
匯星創建有限公司	香港	普通股	100%	100% (直接)	100%	1港元	投資控股	開元信德會 計師事務所 有限公司
汕頭市麗潮旅遊 開發有限公司	中國	普通股	100%	100% (間接)	100%	64,657,950 港元	開發旅遊項 目	汕頭市金正 會計師事務 所

19. 經營租賃承擔

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團並無任何重大經營租賃承擔。

20. 按類別劃分之金融工具

於有關期間末各金融工具類別之賬面值如下：

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
金融資產			
<i>貸款及應收賬款</i>			
預付款及其他應收賬款	1,919	3,156	3,168
現金及銀行結餘	3,706	2,218	2,777
	<u>5,625</u>	<u>5,374</u>	<u>5,945</u>
金融負債			
<i>按攤銷成本</i>			
應付控股公司款項	31,553	51,796	64,779

21. 財務風險管理及公平值計量

(a) 財務風險管理

目標集團之業務活動面臨不同財務風險，包括於日常業務過程中及金融工具產生之信貸風險、流動資金風險及利率風險。如何降低該等風險之政策詳情載於下文。目標公司管理及監控該等風險以確保適當措施得以及時及有效落實。

目標公司有關金融工具之風險或其管理及衡量風險之方式無任何變動。

信貸風險

目標集團並無面臨其經營活動產生之信貸風險。

由於交易對手為具有高信貸評級之銀行，故銀行結餘之信貸風險極低。

流動資金風險

流動資金風險是指企業在募集資金滿足與金融工具有關之承擔時將遭遇困境之風險。無力迅速按接近其公平值之價格出售任何一項金融資產或會導致流動資金風險。

目標集團之政策是定期監控現時及預期流動資金需要，以及其遵守貸款契諾之情況，以確保維持足夠現金及充足承諾融資額度，從而滿足長短期之流動資金需要。

於有關期間末，目標集團之金融負債餘下合約到期日（基於合約未折現現金流及目標集團可獲要求支付之最早日期）為一年內或按要求償還。

(b) 公平值計量

目標公司董事認為各類別之金融資產及金融負債於有關期間末之公平值與其賬面值相若。

22. 關連人士交易

(a) 於相關期間內，目標集團與關連人士訂有以下重大關連人士交易：

主要管理層人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
薪金、津貼及實物福利	38	222	210

23. 或然負債

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

III. 結算日後財務報表

目標公司並無就二零一六年十二月三十一日後直至本報告日期之任何期間編製經審核財務報表。

此 致

香港灣仔
軒尼詩道289-295號
朱鈞記商業中心
29樓B室
萬泰企業股份有限公司
董事會 台照

開元信德會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

葉啟賢
執業證書編號：P05131
謹啟

二零一七年四月十三日

B部. 目標集團的管理層討論及分析

以下載列目標集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度之管理層討論及分析。

業務概覽

目標集團主要從事發展及營運該項目。

財務表現

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，該項目仍在建設中，因此並無錄得收益。於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，目標集團錄得行政費用約1,794,000港元、3,356,000港元及2,959,000港元，主要為員工薪金、辦公開支及其他一般行政費用。

流動資金、財務資源及資本結構

目標集團的總資產主要包括其於該項目中的投資。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團錄得總資產27,278,000港元、46,199,000港元及56,727,000港元，其中於物業、廠房及設備的投資佔重要比例。該增加涉及該項目若干樓宇的建築發展。

目標集團主要透過其他集團內公司間的免息及無抵押貸款撥資。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團的負債比率(即負債總額除以總權益)分別為7.38、9.25及8.04。貸款用作目標集團的建築成本及其他一般營運資金。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，目標集團使用債務融資作為其主要資金來源，以為該項目的發展撥資。

庫務政策及對沖安排

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，目標集團並無制定任何庫務政策或對沖安排。

重大投資

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團並無該項目之外的任何重大投資。

分部資料

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，目標集團僅經營一個業務分部，即發展及營運該項目。

資產抵押

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團並無抵押資產。

重大收購及出售

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，目標集團並無訂立任何收購或出售其資產的重大交易。

或然負債

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團並無任何或然負債。

資本承擔

除根據建設營運轉讓協議發展該項目的承擔約人民幣439百萬元外，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日目標集團並無任何資本承擔。建設營運轉讓協議之詳情披露於本通函「董事會函件」。

外匯波動風險

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，目標集團僅在中國大陸進行業務，並無面臨人民幣之外的貨幣風險。

僱員

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標集團分別擁有21名、22名及18名僱員。

未來計劃

除繼續專注於發展及營運該項目外，目標集團並無制定任何其他未來計劃。

本集團未經審核備考綜合資產負債表

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表編製，乃摘錄自本集團於二零一六年十一月十四日刊發的截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告。

未經審核備考財務資料由董事經計及隨附附註所述的備考調整影響後以上述歷史數據為基準編製。

未經審核備考財務資料已由董事基於若干假設、估計及不確定因素編製，僅作說明用途，而因其假設性質使然，其可能不會真實反映本集團之財務狀況。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述倘收購事項已於二零一六年九月三十日完成時本集團理應取得之財務狀況，亦不能預測本集團日後的財務狀況。

	本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審核 綜合資產 負債表 千港元 附註1	備考調整 千港元	附註	本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
資產				
<i>非流動資產</i>				
廠房及設備	3,855			3,855
可供出售投資	6,600			6,600
於一間聯營公司之投資	—	79,758	3	79,758
	<u>10,455</u>			<u>90,213</u>

	本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審核 綜合資產 負債表 千港元 附註1	備考調整 千港元	附註	本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元
流動資產				
貿易及其他應收賬款	56,797			56,797
就收購投資已付之按金	12,800			12,800
預付按金	2,810			2,810
應收客戶合約工程款項	13,116			13,116
按公平值計入損益的 金融資產	53,233			53,233
已抵押銀行存款	359			359
銀行結餘及現金	4,024			4,024
	<u>143,139</u>			<u>143,139</u>
資產總值	<u>153,594</u>			<u>233,352</u>
負債				
非流動負債				
債券	12,972			12,972
承兌票據	—	79,758	3、4	79,758
	<u>12,972</u>			<u>92,730</u>
流動負債				
應付客戶合約工程款項	7,648			7,648
貿易及其他應付賬款	87,186			87,186
已收預付款	1,229			1,229
短期貸款	12,800			12,800
應付稅項	4,013			4,013
	<u>112,876</u>			<u>112,876</u>
負債總額	<u>125,848</u>			<u>205,606</u>

附註：

1. 本集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合資產負債表乃摘錄自本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之已刊發中期報告。
2. 於二零一六年十二月三十日，本公司的全資附屬公司 Jovial Tycoon Holdings Limited (「買方」) 與 Sminent International Limited (「賣方」) 就收購 Billion Ray Investments Limited (「目標公司」) 及其附屬公司 (「目標集團」) 20% 股權 (「收購事項」) 訂立一份收購協議。

收購事項的總代價為 100,000,000 港元，須以發行 3 年到期的承兌票據的方式支付。假設收購事項於二零一六年九月三十日完成，承兌票據的公平值為 79,758,000 港元。

3. 此指於一間聯營公司的權益成本 (即承兌票據的公平值)，猶如收購事項已於二零一六年九月三十日完成。承兌票據的公平值將於完成時重新評估。

董事經參考香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈的香港會計準則第 36 號「資產減值」初步評估，是否有任何跡象顯示於一間聯營公司之權益減值。董事已計及 (其中包括) 獨立估值師基於本通函附錄四載列的收入法評估的於一間聯營公司之權益於二零一六年十一月三十日的估值。基於該評估，董事並無發現於一間聯營公司之權益減值的任何跡象。

本公司董事的唯一責任為就於一間聯營公司的權益進行減值評估並確認，彼等於報告期後將根據香港會計準則第 36 號的規定就於一間聯營公司的權益減值評估採用一貫的會計政策及主要假設。本公司亦確認，首席核數師於未來根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核本集團的綜合財務報表時將會考慮本公司有關於一間聯營公司的權益減值評估的基準。

就未經審核備考財務資料而言，申報會計師同意本公司董事根據香港會計準則第 36 號 (與就編製本集團綜合財務報表採納的會計政策一致) 對一間聯營公司進行減值評估。

4. 此指於完成收購目標公司 20% 股權後將予發行之 100,000,000 港元的承兌票據。承兌票據之公平值 79,758,000 港元採用貼現現金流量方法按現行市場年利率約 12.5% 估計。市場費率 12.5% 主要基於三年期香港無風險利率 0.57% 及美元高收益期權調整息差 11.87% 計算。鑒於承兌票據擁有每年票面利率 4% 及 3 年的到期期限，該代價的公平值約為 79,758,000 港元。承兌票據之公平值將須於完成日期重新評估。
5. 概無作出調整以反映於二零一六年九月三十日後的本集團任何經營業績或其他交易。

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

以下為本公司申報會計師開元信德會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



開元信德會計師事務所有限公司
ELITE PARTNERS CPA LIMITED
Certified Public Accountants

香港九龍
尖沙咀
天文台道8號
10樓

敬啟者：

吾等已就編製萬泰企業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料報告完成核證工作。該等資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一七年四月十三日刊發之通函(「通函」)第65頁至第67頁所載之於二零一六年九月三十日之未經審核備考資產負債表以及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用準則於通函第65頁闡述。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明建議收購Billion Ray Investments Limited 20%股權對 貴集團於二零一六年九月三十日財務狀況之影響，猶如收購事項於二零一六年九月三十日已發生。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年九月三十日(刊發審閱結論之日期)止六個月之簡明綜合財務報表。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第7章第31段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號

「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所採用香港會計師公會所頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘之公司之質量控制」，並相應地維持全面之質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據創業板上市規則第7章第31(7)段規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等意見。對於吾等在過往就編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料而發出之任何報告而言，除於報告刊發日期對該等報告受函人承擔責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載的未經審核備考財務資料發出核證委聘報告」進行委聘工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以合理核證董事是否已根據創業板上市規則第7章第31(7)段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料或就此重新刊發任何報告或意見，且於是次委聘過程中，並無對編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

於投資通函載列的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件已於供說明用途而選定之較早日期發生或該交易已於供說明用途而選定之較早日期進行。因此，吾等概不就該事件或該交易於二零一六年九月三十日之實際結果會否如所呈列者作出任何核證。

對未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥為編製作報告之合理核證委聘，涉及執行情序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用適用準則有否為呈列該事件或交易之直接重大影響提供合理基準，以及就下列各項提供充分適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否根據該等準則合理作出；及
- 未經審核備考財務資料有否適當反映對未經調整財務資料之調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷而定，影響因素包括申報會計師對 貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易及其他相關委聘情況。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所獲憑證充分恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；
- b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 對根據創業板上市規則第7章第31(1)段披露之未經審核備考財務資料所作調整屬恰當。

此 致

香港灣仔
軒尼詩道289-295號
朱鈞記商業中心
29樓B室
萬泰企業股份有限公司
董事會 台照

開元信德會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

葉啟賢
執業證書號碼：P05131
謹啟

二零一七年四月十三日

以下為獨立估值師亞克碩顧問及評估有限公司就其對 *Billion Ray Investments Limited* 及其附屬公司 20% 股權於二零一六年十一月三十日之估值而發出之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔駱克道 315-321 號

駱基中心 9 樓 C 室

電話：+852 2511-2110

電郵：info@access-partner.com

網址：http://www.access-partner.com

敬啟者：

Billion Ray Investments Limited 及其附屬公司 20% 股權於二零一六年十一月三十日之估值

緒言

本報告僅為萬泰企業股份有限公司（「貴公司」）編製，貴公司已委聘亞克碩顧問及評估有限公司（「亞克碩」或「吾等」）於二零一六年十一月三十日（「估值日期」）對 *Billion Ray Investments Limited*（「目標公司」）及汕頭市麗潮旅遊開發有限公司（「項目公司」，連同目標公司統稱為「目標集團」）的 20% 股權進行估值。

本報告陳述估值目的、估值基準、工作範圍、資料來源、目標集團概況、行業概況、主要假設、估值方法、敏感度分析、限制條件、備註及估值意見。

1. 估值目的

本報告僅供貴公司董事及管理層使用而編製。此外，亞克碩確認本報告可因公共文檔目的而供貴公司獲取且可用作貴公司日期為二零一七年四月十三日的通函（「通函」）的參考。

吾等並不就或因本報告內容而對任何第三方負責或承擔任何責任。

2. 估值基準

吾等的估值以公平值為基準，其根據國際評估準則委員會於二零一一年設立的國際評估準則定義為「已識別知情及自願訂約方轉讓資產或負債的估計價格，其反映該等訂約方各自的權益」。

3. 工作範圍

吾等的估值報告乃以此處所述假設及由 貴公司管理層、目標集團管理層及／或彼等的代表（統稱「管理層」）所提供的資料為基礎。於估值工作過程中，吾等已採納如下程序以評估所採納基準及所提供假設的合理性：

- 與管理層討論目標集團的背景、發展、經營、財務表現及其他相關資料；
- 審閱有關目標集團的相關財務資料、經營資料、財務預測及其他相關數據；
- 審閱目標集團與政府簽署的合約、管理層所提供目標集團經營的特許經營項目（「該項目」）的法律意見、該項目建設的可行性研究、該項目的商業計劃及其他相關文件；
- 就一般經濟前景以及影響業務、行業及市場的特殊經濟環境及市場元素進行市場調研以及自公共來源獲取相關統計數字；
- 核查由管理層提供的有關目標集團財務及經營資料的所有相關基準及假設；
- 編製估值模式以獲得目標集團的公平值；及
- 呈列與本報告中工作範圍、資料來源、目標集團概況、行業概況、主要假設、估值方法、敏感度分析、限制條件、備註及估值意見有關的所有相關資料。

吾等已審閱及核查管理層向吾等提供的目標集團的相關法律文件、資料及財務預測，而並無進行進一步核實。吾等假設資料及財務預測已按合理基準編製，經管理層審慎及仔細考慮後達致，且吾等並無理由相信，吾等遭隱瞞任何重大事實。再者，吾等並不保證吾等的調查揭示了審核或更廣泛檢查可能披露的所有事項。

4. 資料來源

就估值而言，吾等已獲提供由管理層編製的有關目標集團的資料。估值須計及所有相關因素，包括但不限於如下：

- 目標集團的業務經營背景及相關公司資料；
- 目標集團的歷史財務資料；
- 管理層編製的目標集團財務預測；
- 有關目標集團的登記及法定文件；
- 有關目標集團行業的市場資料；及
- 中華人民共和國（「中國」）的經濟前景。

吾等亦就公共資源進行研究及於二零一六年八月進行實地調查以評估獲提供資料的合理性及公平性。吾等於達致意見時已假定獲提供資料的準確性並在相當大的程度上依賴該等資料。

5. 目標集團概況

目標公司

Billion Ray Investments Limited (即目標公司) 為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。

目標公司間接全資擁有汕頭市麗潮旅遊開發有限公司(即項目公司)，該項目公司為開發及經營旅遊景點的公司。

項目公司

項目公司為於二零一二年於中國註冊成立的投資控股有限公司，由目標公司間接全資擁有。項目公司主要從事汕頭市潮人碼頭文化公園特許經營項目的營運。根據目標公司與汕頭市政府機關分別於二零一三年及二零一六年簽署的獨家權協議及補充協議，項目公司已經獲授獨家權（「獨家權」），建設及營運該項目逾42.25年。

該項目的描述

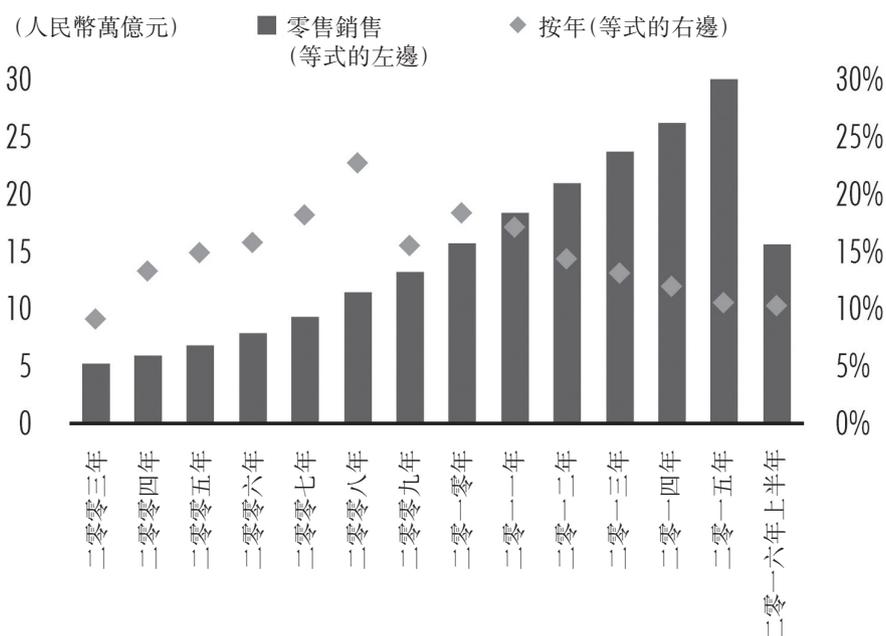
於二零一三年，項目公司與廣東省汕頭市政府在汕頭市潮人碼頭文化公園就汕頭濱海遊艇項目訂立建設營運轉讓協議。項目公司與當地政府於二零一六年訂立補充協議，確認獨家經營權為42.25年。該項目獲當地政府支持以作為一個集商業、文化、娛樂及旅遊特色為一體的綜合性項目，活化汕頭市老城區。由於總面積為90,000平方米以上，該項目位於廣東省汕頭市中心，在潮海關鐘樓前方，海軍碼頭的東側及原西堤汽車輪渡碼頭的西側。該項目包括遊艇碼頭、購物中心、商務設施、文化設施、公眾娛樂區及停車場，總建築面積為約38,000平方米。

6. 行業概覽

6.1 中國零售業概覽

根據中國國家統計局，於二零一五年零售銷售總額按年（「按年」）增長10.7%。於二零一六年首六個月零售銷售仍然穩健及呈現復甦的跡象，按年增長10.3%。儘管網上銷售及經濟緩慢等一系列因素對中國的零售銷售造成影響，廣州市K11及天環廣場等若干新購物中心於二零一六年開業，面積超過500,000平方米。其表示市場從業者仍然對零售市場的未來前景充滿信心。

圖1：中國零售銷售



資料來源：中國國家統計局

根據世邦魏理仕報告，二零一五年廣東省為中國最大的消費者市場。其反映廣東省消費者具有增長的潛力及日後將進一步促進消費發展。根據二零一五年世邦魏理仕報告，預計二線城市的傳統市區及鄰近傳統市區的地區的消費者收入將繼續快速增長。

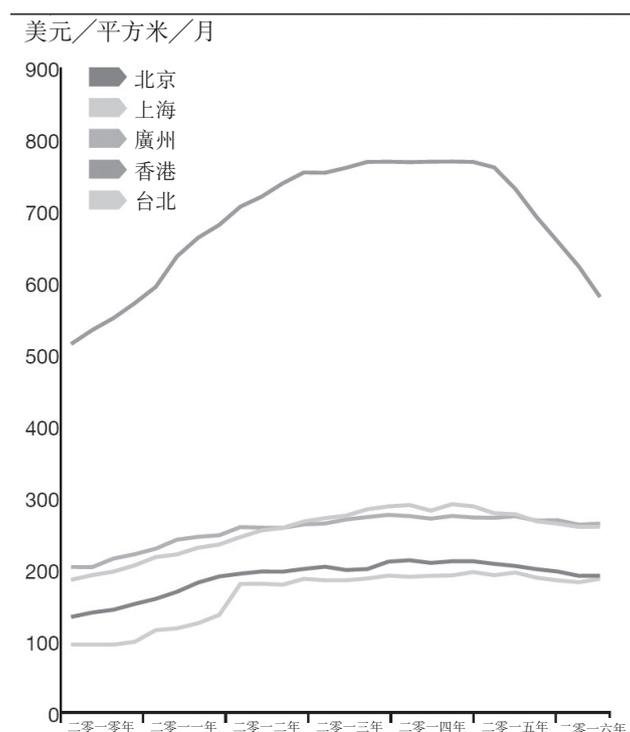
根據世邦魏理仕報告，二零一六年第二季度呈現復甦的跡象且多個市場的銷售表現及客流有所改善，同時17個主要城市的10個項目已竣工，面積為103萬平方米。第一層面積按季（「按季」）增加0.5%，略高於二零一六年第一季度的增幅。此外，根據萊坊就二零一六年第二季度物業市場發佈的研究報告，零售旺舖的租金保持穩定。根據下文表1，廣州市每月租金費用為263美元，而二零一六年第二季度的空置率維持於5%之下。

表1：二零一六年第二季度的租金、空置率及收益率

城市	租金 (美元/ 平方米/月)	空置率	收益率
北京	190.8	3.0%	5.9%
上海	259.1	9.6%	6.0%
廣州	263.4	4.3%	4.8%

資料來源：萊坊

圖2：二零一零年至二零一六年零售旺舖的租金



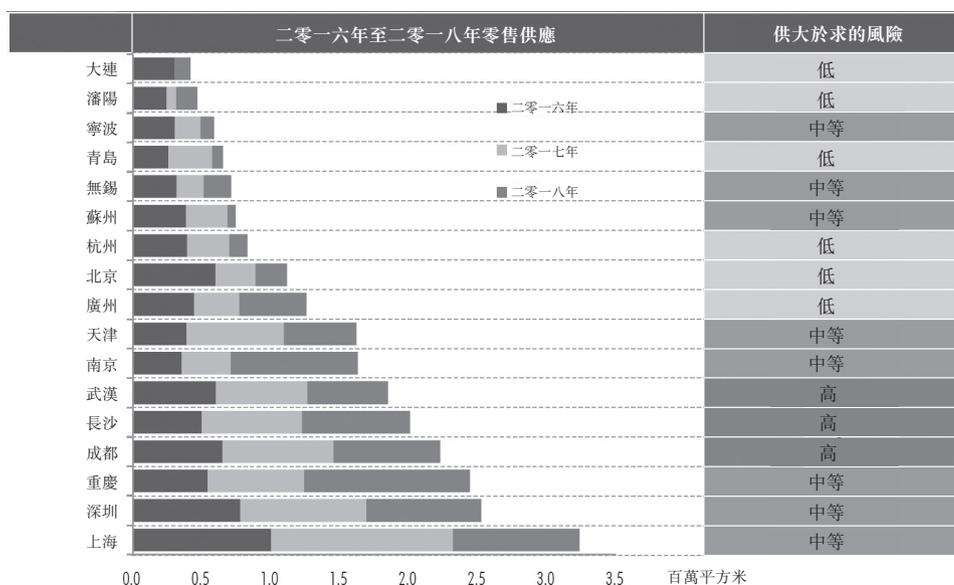
資料來源：萊坊

根據世邦魏理仕有關中國前景的報告，更多租賃需求很有可能來自滿足生活方式或娛樂需求的零售商及高級時裝、快速時裝及綜合品牌店等行業。此外，收入增長，智能手機發展，物業市場回升的影響，二零一五年下調利率及全面放開二胎政策，預計將刺激日後的消費。亦預計低通貨膨脹率將刺激可支配收入的增長，尤其是二線城市。

為了吸引更多的消費者在中國而不是海外消費，需要向消費者提供更多舒適的購物環境及具吸引人的服務，且其為購物中心的發展提供了新機會。由於中國零售佈局日益演變，同時舊有及傳統的商店需要根據當地政府政策重新建設為新式的購物中心，導致零售場所不斷湧現持續升級的現象。同時，受大眾歡迎的購物中心繼續增長及成為中國主要的線下銷售渠道。

根據下文圖3，目標集團的周邊地區（例如廣州）預計將面臨零售供大於求及與新地區的新供應商競爭的低風險。

圖3：零售旺舖新供應



資料來源：世邦魏理仕研究

於二零一六年第二季度廣州的收益率登記為4.8%，而預計於二零一六年廣州及深圳的預測收益率分別為4.3%及4.1%。

6.2 中國遊艇俱樂部概覽

中國的遊艇擁有者數目較美國及英國等其他國家少。這表示隨著中國富人數目持續增加，未來該市場的增長具有潛力。根據「二零一五年海之藍中國遊艇市場報告」，中國有約2,500艘遊艇及62家擁有獨立泊位的遊艇俱樂部。中國大部分豪華遊艇主要從歐洲進口。

廣東省有少數著名的遊艇俱樂部，例如深圳大梅沙灣遊艇會、浪騎遊艇會、七星灣遊艇會及深圳灣遊艇會。深圳大梅沙灣遊艇會為於二零零六年營運的遊艇俱樂部及位於深圳大梅沙，總計175個泊位；浪騎遊艇會於一九九八年營運及位於深圳大鵬半島，總計275個泊位；七星灣遊艇會於二零零八年營運及位於深圳東海岸，總計230個泊位；深圳灣遊艇會於二零零零年營運及位於深圳灣，總計275個泊位。

7. 主要假設

於進行吾等的估值工作時，下列假設經已獲採納以充分支持吾等的估值結論，包括但不限於：

一般市場假設

- 目標集團經營或擬經營業務所在的地區之政治、法律、財政、技術、經濟及市場狀況不會出現將對目標集團應佔收益及盈利能力造成不利影響的重大變化；
- 目標集團經營或擬經營業務所在的地區之現行稅法不會發生重大變化，應付稅率將維持不變，並將遵守所有適用的法律及法規；
- 相關市場回報、市場風險及匯率不會出現對目標集團之業務營運產生影響的重大變動；
- 汕頭政府授出的獨家權將不會出現對目標集團業務經營造成影響的重大變動；
- 前往汕頭旅遊的遊客人數將不會出現對目標集團業務經營造成影響的重大變動；
- 位於目標集團經營的該項目附近的購物中心前景將不會出現重大變動；

- 目標集團經營的遊艇俱樂部(「遊艇俱樂部」)及博物館的會員費用、門票費將不會與現時或預計的費用有重大差異；
- 該項目位置附近的設施將不會與預計的設施有重大差異；
- 目標集團經營的購物中心的租賃費將不會與現時或預計的租賃費有重大差異；
- 目標集團經營的購物中心、遊艇俱樂部及潮汕文化博物館在國內外的供需將不會與現時或預計的供需有重大差異；
- 目標集團經營的遊艇俱樂部在國內外的市價及相關成本將不會與預計的水平有重大差異；及
- 從公開可得的資料來源及彭博終端獲取的市場數據、行業資訊及統計數字屬真實準確。

公司特定假設

- 目標集團已取得經營業務所需的所有必要許可、營業執照、牌照及法律批文，且在目標集團現時經營或擬經營所在的地區經營業務所需的所有相關許可、營業執照、牌照及法律批文於到期後將正式取得；
- 目標集團已取得建設該項目的獨家權逾2.5年並將經營42.25年，且目標集團的核心業務將不會與現時或預計的核心業務有重大差異；
- 目標集團管理層就目標集團財務及業務狀況提供的資料及作出的聲明屬準確及可靠；
- 有關目標集團之財務預測按合理基準編製，有關基準經管理層於充分審慎考慮後達致；
- 目標集團現時已經或將會擁有目標集團經營遊艇俱樂部、潮汕文化博物館及購物大街所需之充足人力資本及能力，且所需人力資本及能力將會及時獲得，而不會影響目標集團之營運；

- 目標集團已獲得或將獲得充足財務資本，以不時投資預計資本支出及營運資金；
- 目標集團經營的該項目建築成本將不會與現時或預計的建築成本有重大差異；
- 即將訂立的租賃合約條款將不會與現時或預計的條款有重大差異；
- 目標集團高級管理層將僅實施能最大限度提高目標集團營運效率之預計財務及營運戰略；
- 目標集團高級管理層具備經營目標集團之豐富知識及經驗，任何董事、管理層或骨幹員工之流轉將不會影響目標集團營運；
- 目標集團高級管理層已採取合理及適當的應變措施，以應付任何人為干擾，如欺詐、貪污及罷工，而任何人為干擾之出現將不會影響目標集團營運；
- 目標集團高級管理層已採取合理及適當的應變措施，以應付任何自然災害，如火災、洪水及颶風，而任何自然災害的出現將不會影響目標集團營運；
- 除在日常業務過程中及財務資料所反映者外，並無未披露之實際或或然資產或負債，無不尋常責任或重大承擔，亦無任何可能對目標集團於估值日期之價值造成重大影響的尚未了結或受威脅的訴訟；
- 目標集團與汕頭政府之間有關獨家權的協議已分別於二零一三年及二零一六年簽署且相應的施工及付款條款將不會與現時或預計的條款有重大差異；
- 現有計劃或合約項下的該項目按計劃竣工且其將不會出現將影響目標集團營運的任何法律或財務問題；及
- 物業管理將會外判，且合約項下的該項目條款將不會與現時或預計的條款有重大差異。

倘實際事件與上述一項或以上假設不一致，目標公司產生的價值可能與本報告載列的數字有重大差異。

8. 估值方法

於進行估值時，吾等已考慮三項公認方法，包括收入法、市場法及成本法。

8.1. 一般估值方法

8.1.1 收入法

收入法使用資產的未來經濟利益的現值來計量其價值。該等利益包括盈利、成本節省、稅項扣減及來自其處置的所得款項。

8.1.2 市場法

市場法透過分析可資比較物業的近期售價或報價分析來計量資產的價值。售價及報價可因評估資產與可資比較物業的地點、出售時間、實用性以及銷售條款及條件的差異而予以調整。

8.1.3 成本法

成本法透過重置或用另一具有類似實用性的資產來替代該資產的成本而計量資產的價值。倘被評估資產提供的實用性少於新資產，則新重置或替換成本可予調整以反映適當的物理磨損、功能及經濟陳舊。

8.2 就目標集團估值所採用的方法

於上述估值方法中，挑選評估目標集團的估值方法乃基於(其中包括)獲提供資料的數量及質量、可獲取數據的可訪問性、相關市場資料的可利用性、目標集團業務經營的獨特性及目標集團參與行業的性質、專業判斷及技術專長。

收入法被認為是本次估值中最合適的估值方法，原因為其已計及目標集團之未來增長潛力及公司具體事宜。根據收入法，折現現金流量(「折現現金流量」)法獲採納。

8.2.1 折現現金流量(「折現現金流量」)法

折現現金流量法開始於估計年度現金流量，就此市場參與收購者預計將於離散預測期錄得資產。每年預計無債務現金流量釐定如下：

$$FCF = EBIT (1 - T) + Dep - InvCapex - InvNWC$$

而：

<i>FCF</i>	=	自由現金流量
<i>EBIT</i>	=	除收入及稅項前盈利
<i>T</i>	=	稅率
<i>Dep</i>	=	非現金項目
<i>InvCapex</i>	=	於資本支出的投資
<i>InvNWC</i>	=	於營運資金淨額的投資

於離散預測期各年估計現金流量當時採用就達致該資產預測現金流量的風險適合的回報率轉換成其等同現值。然後估計現金流量的現值於離散預測期末加入相當於資產剩餘價值的現值(如有)，以估算特定資產的價值。預計自由現金流量的現值計算如下：

$$PVFCF = FCF_1/(1+r)^1 + FCF_2/(1+r)^2 + \dots + FCF_n/(1+r)^n$$

而：

<i>PVFCF</i>	=	自由現金流量的現值
<i>FCF</i>	=	自由現金流量
<i>r</i>	=	折現率
<i>n</i>	=	預測年度數目

於未來7年採納的收益、經營開支、資本支出及營運資金淨額的主要基準於下文列示：

8.2.2 收益

預計於預測期目標集團的所有收益從購物大街的租金收入、遊艇俱樂部的會員費用及潮汕文化博物館的門票費錄得。於估值時，該項目計劃於二零一八年第四季度竣工。預計於二零一九年的收益僅從購物大街的租金收入、遊艇俱樂部的年度會員費用及潮汕文化博物館的門票費錄得。

根據管理層提供的資料，於二零一六年簽署了5份租賃合約，每月每平方米的合約金額約為人民幣380元，總建築面積約為5,200平方米，佔購物大街可出租面積的22%以上。預計於首個營運年度購物大街的佔用率介乎85%至90%，1樓的租金費率為每平方米人民幣430元，管理費為每平方米人民幣30元，及2樓每平方米為人民幣310元，管理費為每平方米人民幣30元。

根據管理層提供的已簽署的出租合約，協定每年租金費用按年增長8%，為期60個月。經參考汕頭市政府有關活化汕頭市老城區的政策，該項目的周邊地區預計來年將共享成長期。此外，附近地區的華潤萬象城及蘇寧廣場等部分新購物大廈及辦公大樓即將竣工，租金增長率預計在協同效應下上升。因此，據管理層告知，假設於該建築竣工後的首5年內購物大街整個可出租面積的租金費率增長5%。

遊艇俱樂部將包括63個遊艇泊位。據管理層告知，有泊位的會員門票費將設定為人民幣1,200,000元及無泊位的會員門票費將設定為人民幣200,000元。有泊位及無泊位的年度會員費用將分別為人民幣200,000元及人民幣30,000元。此乃七星遊艇俱樂部與大梅沙灣遊艇會的會員門票費比較，介乎約人民幣1百萬元至人民幣2百萬元。於遊艇俱樂部大樓竣工之前的會員一年內將預售。未附有固定泊位的遊艇俱樂部會員數目將為250個。

預計於首個營運年度潮汕文化博物館的每年觀眾為550,000人(佔二零一五年潮汕全年夜間觀眾約14.5百萬人的5%以下)及預計每年增長1%；而經參考廣東潮劇院、佛山祖廟和廣東科學中心人民幣20元至人民幣60元的範圍，每名觀眾的票務費將設定為人民幣20元。下表呈列於預測期錄得的總收益：

(人民幣千元)	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	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
收益	-	-	125,600	130,247	142,374	148,968	155,874
購物大街	-	-	-	99,147	110,228	115,739	121,526
遊艇俱樂部	-	-	125,600	20,100	20,703	21,324	21,964
潮汕文化博物館	-	-	-	11,000	11,443	11,905	12,384

8.2.3 經營開支

經營開支指出售開支、一般開支及行政費用。於估值時，於預測期的經營開支經參考收益的百分比釐定。

就物業管理費的直接開支而言，貴公司與歷思威格斯資產管理有限公司(於二零一零年註冊成立的公司，主要從事調查、房地產及物業管理)簽署了一份合約，外判的物業管理費為每平方米人民幣18元，總面積約為38,010平方米。一旦開始營運及假設其按通貨膨脹率增長，則從二零一九年起年度管理費於經營開支內入賬，如下表所示。而遊艇俱樂部和潮汕文化博物館的直接開支於營運年度釐定至收益的30%，計及普通員工薪金、餐飲費及其他相關成本。下表呈列於預測期的經營開支：

(人民幣千元)	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	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
經營開支	104	1,288	1,326	35,485	36,699	37,774	38,886

8.2.4 資本支出

根據管理層，預計資本支出金額將對預測期該項目的施工重要。目標集團已於估值日期對該項目投資約人民幣37百萬元及根據管理層的建築顧

問提供的汕頭市潮人碼頭文化園總進度計劃，未來將投資資本約人民幣4億元。下表呈列於預測期的資本支出：

(人民幣千元)	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	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
資本支出	<u>14,974</u>	<u>348,447</u>	<u>74,200</u>	<u>2,000</u>	<u>2,060</u>	<u>2,122</u>	<u>2,185</u>

8.2.5 營運資金淨額

營運資金淨額被視為微不足道。據管理層告知，應收賬款及應付賬款的周轉日分別將為30日及30日。下表呈列於預測期的營運資金淨額：

(人民幣千元)	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	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年
營運資金淨額	(9)	(106)	(109)	8,696	9,609	10,080	10,573
應收賬款	-	-	-	10,705	11,702	12,244	12,812
應付賬款	(9)	(106)	(109)	(2,009)	(2,093)	(2,164)	(2,238)

8.2.6 稅率

根據管理層，除企業稅外，須就該項目向中國稅務局繳納其他類型的稅項，包括增值稅（「增值稅」）、城市維護建設稅、教育費附加稅、當地教育費附加稅及物業稅。根據管理層提供的資料，增值稅按收益的5%計算，而教育費附加稅及當地教育費附加稅分別按增值稅的3%及2%計算。就城市維護建設稅而言，該比例以該項目所在的城市為基準。城市維護建設稅按增值稅的7%計算。物業稅按租金收入的12%計算。

8.2.7 折現率

該項目發展為附帶商業及文化物業的綜合性項目，即購物中心、附有停泊位的遊艇俱樂部及其他周邊設施。通過管理綜合建築物，租賃物業及提供周邊服務，例如綜合建築物的停泊服務，該項目錄得現金流量。該項目在性質上屬於附有經營投資物業的房地產投資項目。

自由現金流量被折現至現值所依據的利率指上述投資物業的所需回報率。為達致折現率，吾等通過參考下列資料來源獲得所需回報率：

- (a) 經參考世邦魏理仕有限公司發佈的「二零一六年大中華房地產市場前景－零售行業」；及萊坊有限公司發佈的「二零一六年第二季度大中華物業市場報告－零售旺舖」得出廣州零售物業的平均資本化率為4.3%至4.8%加離散增長率3%，即約8%。3%指長遠來看投資的增長率，一般被視為符合長期通貨膨脹率。
- (b) 基於經甄選的中國及香港房地產相關公司，採用資本性資產定價模型（「資本性資產定價模型」）計算的估計加權平均資本成本約為9.0%。

資本化率

資本化率為基於預計將錄得的該物業收入計算的投資物業回報率。其用於估計物業投資的潛在回報。

加權平均資本成本

目標集團的加權平均資本成本（「加權平均資本成本」）。加權平均資本成本指目標集團所有營業資產應佔的加權平均回報。加權平均資本成本採用下列公式計算：

$$WACC = R_e (E/V) + R_d (D/V) (1 - T_c)$$

而：

$WACC$	=	加權平均資本成本
R_e	=	權益成本
R_d	=	債務成本
E	=	公司的權益價值
D	=	公司的債務價值
V	=	公司的權益和債務價值總額
T_c	=	公司稅率

作為加權平均資本成本的一部分，權益成本採用資本性資產定價模型釐定。資本性資產定價模型基於風險計量計算所需回報。其闡述了特定資產的風險、其市價與對投資者的預計回報之間的關係，即投資者需要額外回報以抵銷相關的額外風險。

於估值時，資本性資產定價模型經修改以反映與目標集團相關的規模溢價。經修改的資本性資產定價模型項下的權益成本採用下列公式計算：

$$R_e = R_f + \beta * MRP + RP_s$$

而：

R_e	=	權益成本
R_f	=	無風險利率
β	=	貝塔繫數
MRP	=	市場風險溢價
RP_s	=	規模溢價

於估值時，中國10年期政府債券的普通收益率於估值日期為2.95%，乃摘錄自彭博，作為無風險利率獲採納。

由於目標集團並非公開上市公司，其不可能直接釐定其貝塔繫數。而目標集團的貝塔繫數經參考可比較公司（「可比較公司」）貝塔繫數的中間值釐定，並就公司稅率與槓桿組成成分之間的差異作出調整。因此，目標集團的貝塔繫數計算為0.82。

於估值時，於估值日期中國的市場風險溢價按美國的市場風險溢價與中國的國家風險溢價之和計算。美國的市場風險溢價6.03%經參考Duff & Phelps Corporation發佈的「二零一六年估值手冊－資本成本指引」，按預計的美國長線「供給側」的權益風險溢價釐定，而中國的國家風險溢價0.95%經參考達摩德仁教授於二零一六年七月發佈的「國家違約利差及風險溢價」釐定。該教授為著名作家，著有多本經廣泛使用的教科書，內容有關估值及相關課題。因此，中國的市場風險溢價計算為6.98%。

經考慮上述參數，吾等的分析建議於計算任何其他風險溢價約8.69%前計及權益成本。通過增加規模溢價3.87%（經參考Duff & Phelps Corporation發佈的「二零一六年估值手冊－資本成本指引」釐定），吾等達致權益成本12.56%。

除稅前債務成本經參考貸款融資(將為該項目融資)的每年票面利率6%計算。鑒於中國法定稅率為25%，除稅後債務成本為4.5%。

加權債務及加權權益分別經參考可比較公司的加權債務及加權權益釐定。加權權益按52%獲採納。

經計及上述，估計加權平均資本成本於估值日期約為9.0%。

可比較公司

目標集團從事該項目的發展，且該項目為附帶商業及文化物業的綜合性項目，建有購物中心、附帶停泊位的遊艇俱樂部及其他周邊設施。通過管理綜合建築物，租賃物業及提供周邊服務，該項目錄得現金流量。其在性質上屬於附有經營投資物業的房地產投資項目。

由於事實上並無公司與目標集團業務恰好相同，於對目標集團估值時必須甄選一組可比較公司。為了釐定一組可比較公司，吾等主要於甄選過程中通過公開資源(例如彭博)專注於下列角度，包括：

- (i) 該等公司主要為在中國及香港上市的房地產開發商及投資者，彼等的主要業務為主要在中國租賃非住宅物業；及
- (ii) 資料充足性(例如上市及經營歷史，及公眾可獲得的財務資料)。

經參考公開上市公司的業務性質及財務資料，彼等被視為可與目標集團全面比較。經甄選的公司詳情如下：

公司名稱	彭博代碼	業務描述
越秀房地產投資信託基金	405 HK	越秀房地產投資信託基金投資於賺取收入物業(主要於中國之用作辦公室、零售及其他商業目的)之多元化產品組合。
SOHO中國有限公司	410 HK	Soho中國有限公司為物業發展商。其發展北京市區及上海市區的物業。Soho中國與國際認可的建築師合作，將建築師的設計轉換為房地產，極大地吸引物業投資者及彼等服務的當地商業及客戶基礎。
瑞安房地產有限公司	272 HK	瑞安房地產有限公司主要於中國從事住宅、辦公、零售、娛樂及文化物業的開發、銷售、租賃、管理及擁有。
匯賢產業信託	87001 HK	匯賢產業信託為房地產投資信託。該信託於其上市時的唯一房地產投資權益為投資於北京的東方廣場之權益。
中國金茂控股集團有限公司	817 HK	中國金茂控股集團有限公司投資及發展中華人民共和國的房地產項目。
茂業商業控股有限公司	600828 CH	茂業商業控股有限公司經營零售百貨商店、房地產發展及物業管理行業。

公司名稱	彭博代碼	業務描述
金鷹商貿集團有限公司	3308 HK	金鷹商貿集團有限公司經營中國百貨商店。其商店以中國中層及高端市場分部為目標，除作為國際百貨商店的核心功能外，設有若干功能及便利設施，例如餐飲、娛樂、美容及個人護理、電影院及學前教育。
華地國際控股有限公司	1700 HK	華地國際控股有限公司經營零售店。其經營百貨連鎖店及超市連鎖店。華地在中國長江三角洲經營業務。

資料來源：彭博

吾等已考慮到房地產開發商瑞安房地產有限公司擁有及租賃其在中國的零售物業。基於上述甄選標準，吾等認為上述於估值中採納的一組可比較公司與目標集團可作比較。

經計及上述各項，於估值日期採納折現率9.0%。

8.2.8 缺乏流通性折讓

流通性的概念涉及所有權權益的流動性，即在擁有人選擇出售時，如何快速及簡便地兌換成現金。相對於上市公司的類似權益而言，私營公司的所有權權益並不適銷對路。因此，私營公司的股份價值通常較於上市公司的股份價值為少。缺乏流通性是將投資價值向下調整以反映其流通性水平下降。

於估值時，經參考Business Valuation Resources發佈的二零一六年版「FMV Restricted Stock Study Companion Guide」及其為無所不包的網上數據庫，為釐定缺乏流通性折讓提供了經驗支持。缺乏流通性折讓16.11%獲採納。

8.2.9 缺乏控制權折讓

缺乏控制權折讓乃為反映缺乏部分或所有控制權力而從分佔某業務100%股權的價值比例扣減的數額或百分比。

於估值時，缺乏控制權折讓16.7%於估值日期獲採納。

9. 敏感度分析

就其本質而言，估值工作不能被視為一項精密科學且在許多情況下所達致的結論將必須為主觀及依賴於個人判斷。因此，並無單一無爭論範圍及通常吾等不能就估值提供絕對保證。

因此，下列敏感度分析已予採納以釐定折讓率及單位租金費率的變動對目標集團公平值的影響。

於二零一六年十一月三十日估值的折讓率敏感度分析

折讓率變動 (%)	採納的折讓率 (%)	公平值 (千港元)	公平值變動 (%)
+0.50%	9.50%	91,000	-10%
+0.25%	9.25%	96,000	-5%
基本情況	9.00%	101,000	—
-0.25%	8.75%	106,000	+5%
-0.50%	8.50%	112,000	+11%

於二零一六年十一月三十日估值的單位租金費率敏感度分析

單位租金費率變動 (%)	採納的單位 租金費率(1樓) (人民幣/平方米)	採納的單位 租金費率(2樓) (人民幣/平方米)	公平值 (千港元)	公平值變動 (%)
+5.0%	451.50	325.50	107,000	+6%
+2.5%	440.75	317.75	104,000	+3%
基本情況	430.00	310.00	101,000	—
-2.5%	419.25	302.25	98,000	-3%
-5.0%	408.50	294.50	94,000	-7%

附註：單位租金費率不包括每平方米為人民幣30元的物業管理費。

10. 限制條件

本估值反映估值日期存在的事實及狀況。吾等並無考慮其後發生的事件，亦毋須就有關事件及狀況更新吾等的報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且準確釐定。制定是次分析時所採用由其他人士提供的數據、意見或所識別估計均蒐集自可靠來源，然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等已很大程度上依賴管理層所提供的資料以達致估值意見。吾等並未核實所提供資料的準確性並假設上述資料為準確。吾等並無進一步調查就是否已向吾等提供評估所需所有數據，且吾等無理由相信吾等遭隱瞞任何重要數據。

吾等將特別指出，估值以目標集團所作預測、目標集團提供予吾等的公司背景和業務性質等資料為基礎。

吾等對價值作出的結論乃自公認估值程序及慣例作出，而該等程序及慣例很大程度上均倚賴各項假設和眾多不明朗的考慮因素，且並非所有不明朗因素易於量化或確定。

就其本質而言，估值工作不能被視為一項精密科學且在許多情況下所達致的結論將必須為主觀及依賴於個人判斷。因此，並無單一無爭論範圍及通常吾等不能就估值提供絕對保證。

本報告僅供收件人作估值目的第一節所述特殊目的使用，本報告整體或任何部分或任何參考可載入任何文件、通函或報表內，無須就其所呈現的形式及內容獲得書面批准。吾等並不對列示本報告內容或因本報告內容而對任何第三方負責或承擔責任。

11. 備註

除另有註明者外，本估值報告所載一切貨幣金額均以港元(港元)為單位。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、目標集團及其附屬公司及聯營公司或本報告所申報估值中並無擁有現時或預期權益。

12. 估值意見

根據上述調查及分析、吾等的工作範圍、所採用估值方法、所審閱的資料及所採納的假設，吾等認為，於二零一六年十一月三十日（即估值日期）目標集團20%股權的公平值已合理呈列為**101,000,000 港元**（一億零一百萬港元正）。

此 致

香港灣仔
軒尼詩道289-295號
朱鈞記商業中心
29樓B室
萬泰企業股份有限公司
董事會 台照

代表
亞克碩顧問及評估有限公司
董事
吳俊輝
CFA、FRM
謹啟

二零一七年四月十三日

附註：

吳俊輝先生為特許金融分析師及金融風險管理師。彼於亞太地區（包括香港、中國及澳洲）及歐洲、美洲、中東及非洲國家商業估值、交易諮詢及企業諮詢方面有超過八年經驗。

洛爾達有限公司

Nuada Limited
Unit 1805-08, 18/F
OfficePlus @Sheung Wan
93-103 Wing Lok Street
Sheung Wan, Hong Kong
洛爾達有限公司
香港上環永樂街93-103號
協成行上環中心18樓1805-08室

Phone/電話：2544-9978

Fax/傳真：2544-0023

嚴格保密及機密文件

敬啟者：

萬泰企業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)

有關 Billion Ray Investments Limited 20% 股權的估值相關預測的告慰函

吾等提述亞克碩顧問及評估有限公司就評估 Billion Way Investments Limited 20% 股權及汕頭市麗潮旅遊開發有限公司於二零一六年十一月三十日的估值(「估值」)編製的估值報告。估值被視為香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第19.61條所指之盈利預測。

貴公司董事(「董事」)負責於作出審慎周詳查詢後，根據估值載列的基準及假設編製二零一七年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止期間的預測(「預測」)。

吾等已審閱作出估值所依據而閣下作為董事須負全責之預測，並已與閣下及亞克碩顧問及評估有限公司討論閣下所提供而構成編製預測所依據之基準及假設一部分之資料及文件。吾等亦已考慮貴公司日期為二零一七年四月十三日之通函附錄五所載開元信德會計師事務所有限公司於二零一七年四月十三日就作出預測所採用之計算方法向閣下發出之函件。

基於上述各點，吾等信納作出估值所依據而閣下作為董事須負全責之預測乃在閣下作出審慎周詳查詢後作出。

此 致

香港灣仔軒尼詩道289-295號
朱鈞記商業中心29樓B室
萬泰企業股份有限公司
董事會 台照

代表
洛爾達有限公司
副總裁
王志超
謹啟

二零一七年四月十三日



開元信德會計師事務所有限公司
ELITE PARTNERS CPA LIMITED
Certified Public Accountants

敬啟者：

萬泰企業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)
有關截至二零二一年十二月三十一日止五個年度盈利預測的告慰函

吾等提述亞克碩顧問及評估有限公司編製折現現金流量所依據之汕頭市麗潮旅遊開發有限公司(「目標公司」)二零一七年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止期間的盈利預測(下文稱為「相關預測」)，其以日期為二零一七年四月十三日之估值報告所載 貴公司收購目標公司待售股份公平值(「收購事項」)為基礎。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責編製相關預測。相關預測已採用一套假設(「假設」)進行編製， 貴公司董事對其完整性、合理性及有效性承擔全部負責。

吾等之責任乃根據吾等對相關預測之計算在算術上之準確性所進行之工作達成結論，並僅向閣下(作為實體)報告吾等之結論，以根據創業板上市規則第19.62(2)段作出報告，而不可作其他用途。吾等並非對相關預測所依據的編製基準及假設的適合性及有效性作出報告，而吾等的工作不構成對目標公司的任何估值。相關預測不涉及採納會計政策。編製相關預測使用的假設包括有關未來事件之假定以及並非必然之管理層行動。即使所預期的事件及行動確實發生，實際結果仍可能有別於相關預測，且差異可能重大。吾等並無對假設之完整性、合理性及有效性進行審閱、考慮或進行任何工作，且不就此發表任何意見。吾等的工作較合理保證工作

具有更高局限性，因而保證程度較合理保證工作為低。吾等亦不對任何其他人士承擔就吾等的工作所產生或涉及之任何責任。

意見基準

吾等按照香港投資通函呈報委聘準則第500號「溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明」及經參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港鑒證業務準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之鑒證工作」進行委聘工作。有關準則規定吾等規劃及進行吾等之工作，以合理確定就會計政策及計算方法而言，貴公司董事是否依據董事作出之基準及假設妥為編製相關預測，及溢利預測之呈列基準於所有重大方面與貴公司一般採納之會計政策是否一致。吾等之工作遠較根據香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》要求的審核範圍為小，故吾等並無發表審核意見。

意見

吾等認為，就計算而言，相關預測已根據貴公司董事採納之基準及假設妥為編製。

此 致

香港灣仔
軒尼詩道289-295號
朱鈞記商業中心
29樓B室
萬泰企業股份有限公司
董事會 台照

代表
開元信德會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

葉啟賢
香港
執業證書編號：P05131
謹啟

二零一七年四月十三日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照創業板上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，而董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無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、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之權益及淡倉，或須根據創業板上市規則第5.46條至第5.67條須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

3. 主要股東之權益

就本公司任何董事或主要行政人員所知，本公司並不知悉於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露或本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊所記錄之任何其他權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，本公司執行董事劉基力先生、梁仲南先生及黃錦鈞先生；及本公司獨立非執行董事溫浩源博士、楊慕嫦女士及侯志傑先生均已與本公司訂立服務合約，初始任期自彼等獲委任日期起計為三年，及彼等受僱須受本公司組織章程細則的輪值告退規定規限。

於最後實際可行日期，本公司非執行董事詹嘉雯女士已與本公司訂立服務合約，初始任期自彼獲委任日期起計為一年，及彼受僱須受本公司組織章程細則項下的輪值告退規定規限。

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事已與或擬與本公司或本集團之任何成員公司訂立任何服務合約，惟不包括本集團可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而屆滿或終止之合約。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無控股股東或彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有根據創業板上市規則須予披露之權益。

6. 訴訟

於二零一六年二月十九日，本公司已接獲於禁制令訴訟(「原告人」)中提出起訴的雙方中一方發出的傳訊令狀(「傳訊令」)蓋印副本。根據傳訊令註明的宣稱聲明，原告向本公司申索因本公司開具空頭支票而指稱的總額16,600,000港元及其利息。本公司相信，其擁有強有力的理據可抗辯原告人的申索及反申索該等宣稱債務為無效及不能強制執行。因此，本公司將極力辯稱原告人的申索及將尋求法律意見以在法律程序中採取所有必要的措施，從而保障本公司的權益。

就本公司所知悉及除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團之任何成員公司並無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

7. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，董事並無於本集團任何成員公司所訂立現時仍然有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

概無董事自二零一六年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)及直至最後實際可行日期於本集團之任何成員公司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。

8. 專家資格及同意書

以下為曾提供本通函所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
開元信德會計師事務所有限公司	執業會計師
亞克碩顧問及評估有限公司	獨立估值師
洛爾達有限公司	獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團
上海市君悅(深圳)律師事務所	中國法律顧問

上述專家各自已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告、建議、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶表決權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之權利(不論可依法強制執行與否)。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團之任何成員公司自二零一六年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 審核委員會

於最後實際可行日期，董事會審核委員會包括三名獨立非執行董事，即溫浩源博士、楊慕嫦女士及侯志傑先生。董事會審核委員會主席為溫浩源博士。董事會審核委員會各成員背景、董事職務及過往董事職務(如有)載於下文。

溫浩源博士，48歲，於二零一五年十二月三十一日獲委任為獨立非執行董事。彼現任一間香港會計公司之董事，並自二零一五年十一月起擔任聯交所創業板上市公司萬亞企業控股有限公司(前稱為寰亞礦業有限公司)(股份代號：8173)之獨立非

執行董事。溫博士自二零一四年一月十七日起至二零一五年四月八日擔任聯交所主板上市公司中國鐵聯傳媒有限公司(股份代號：745)之獨立非執行董事。溫博士於二零零四年一月取得中國清華大學法律學士學位；及於二零零六年五月取得菲律賓比立勤國立大學工商管理哲學博士學位。溫博士為香港會計師公會之註冊會計師(執業)。溫博士於稅務諮詢、業務管理及會計方面擁有逾10年經驗，曾任職於多間專業會計師行及公司。

楊慕嫦女士，51歲，於二零一六年三月一日獲委任為獨立非執行董事。彼現時為香港一間律師行黃與黃法律事務所之律師。彼現為壹照明集團控股有限公司(股份代號：8222)及萬德金融服務集團有限公司(股份代號：8163)之獨立非執行董事，上述兩間公司之股份均於聯交所創業板上市。彼目前亦為實德環球集團有限公司(股份代號：487)之獨立非執行董事，該公司股份於聯交所主板上市。於過往三年，彼曾於二零一一年一月至二零一四年七月任皓文控股有限公司(股份代號：8019，該公司股份於聯交所創業板上市)以及於二零一三年九月至二零一五年八月任德金資源集團有限公司(股份代號：1163，該公司股份於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。彼持有由英國曼徹斯特都會大學頒發的零售市場學榮譽學士學位及英國特許市場學學會之市場學文憑。彼在英國進修法律課程，並於一九九八年取得由英國曼徹斯特都會大學頒發的執業律師法律實務文憑。彼擁有逾16年於香港不同律師事務所私人執業的法律經驗。

侯志傑先生，44歲，於二零一六年三月四日獲委任為獨立非執行董事。彼為中國天化工集團有限公司(股份代號：362)及意科控股有限公司(股份代號：943)的獨立非執行董事，所有該等公司股份均於聯交所主板上市。侯先生為律師。彼於二零零一年至二零零八年為香港私人執業大律師。於成為大律師之前，侯先生曾於證券及期貨事務監察委員會任職。於過往三年，彼曾於二零一一年五月至二零一五年五月任中國新華電視控股有限公司(股份代號：8356)及於二零一五年五月至十一月任譽滿國際(控股)有限公司(股份代號：8212)的獨立非執行董事，所有該等公司股份均於聯交所創業板上市。

10. 重大合約

以下重大合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)由本集團之成員公司於本通函日期前兩年內及截至最後實際可行日期內訂立：

- (a) 該協議。

- (b) 買方與賣方於二零一六年十月十七日就收購目標公司50%股權訂立的買賣協議及於二零一六年十二月三十日就終止上述買賣協議訂立的終止契約。
- (c) 本公司與天域控股有限公司於二零一六年八月八日訂立之買賣協議，內容有關收購Cicero Capital Limited之2股股份，現金代價為128,000,000港元。Cicero Capital Limited於香港一項地產擁有權益。
- (d) 本公司與中辰證券服務有限公司於二零一六年七月十八日就以每股0.57港元配售19,870,313股新股份的方式籌集所得款項總額約11,300,000港元而訂立之配售協議。
- (e) 採思有限公司與Sharp Aim Limited於二零一六年一月二十日訂立之解除協議，內容有關解除買賣Galaxy Automotive MS Inc.之13股股份。
- (f) 採思有限公司與Sharp Aim Limited於二零一六年一月二十日訂立之買賣協議，內容有關出售Galaxy Automotive MS Inc.之6股股份，代價為5,600,000港元。
- (g) 本公司與Trend Brilliant Limited及Nation Wealth Holdings Limited於二零一五年十二月十四日訂立之買賣協議，內容有關出售Fullmark Management Limited之100%已發行股本，代價為17,000,000港元。
- (h) 採思有限公司與葉步奇先生於二零一五年十二月二十一日訂立之買賣協議，內容有關出售匯龍峰印刷有限公司之100%已發行股本，代價為1,611,395港元。
- (i) 本公司與萬贏證券有限公司於二零一五年十一月十六日就以每股0.1港元配售135,724,862股新股份的方式籌集所得款項總額約13,600,000港元而訂立之配售協議。
- (j) 採思有限公司與Sharp Aim Limited於二零一五年十月六日訂立之協議，內容有關收購Galaxy Automotive MS Inc.之19股股份，代價為17,328,000港元。
- (k) 本公司與中南證券有限公司於二零一五年七月二十三日就以每股0.085港元配售216,644,771股新股份的方式籌集所得款項總額約18,400,000港元而訂立之配售協議。
- (l) 本公司與民豐證券有限公司於二零一五年六月十七日訂立之包銷協議，內容有關以每2股已發行股份獲發1股發售股份為基準及按認購價每股發售股

份0.05港元公開發售，經日期為二零一五年七月十四日的補充包銷協議及日期為二零一五年八月十二日的第二份補充包銷協議所修訂並於二零一五年十月二十九日終止。

- (m) 採思有限公司與馮家頌女士於二零一五年四月二十八日訂立之協議，內容有關收購匯龍峰印刷有限公司之100%已發行股本，代價為1,537,029港元。

11. 一般事項

- (a) 本公司之合規主任為劉基力先生。劉先生於香港警務處任職十二年，因彼於任期內傑出表現而獲公務員事務局局長及民政事務局局長表彰。劉先生自二零一一年五月一日至二零一五年十月三十一日擔任貸款易有限公司首席顧問，負責所有監管及法律合規。
- (b) 本公司之公司秘書為鐘文偉先生。鐘先生為香港會計師公會會員。
- (c) 本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道289-295號朱鈞記商業中心29樓B室。
- (e) 本公司的香港股份登記及過戶分處為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17M樓。
- (f) 本公司的主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4 Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (g) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止任何營業日之正常營業時段於本公司主要營業地點香港灣仔軒尼詩道289-295號朱鈞記商業中心29樓B室可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；

- (c) 本公司於截至二零一六年三月三十一日止過去三個年度之年報；
- (d) 本公司於截至二零一六年十二月三十一日止九個月的第三季度報告；
- (e) 開元信德會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料刊發之會計師報告；
- (f) 待售股份估值報告；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；及
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述專家書面同意書。

於股東特別大會上予以重選的董事簡歷詳情載列如下：

執行董事

黃錦鈞先生（「黃先生」），52歲，於二零一七年一月五日加入本公司，擔任執行董事。黃先生在紡織業的業務營運及管理方面擁有豐富經驗。彼自二零零六年起一直從事管理工作。彼自二零一三年起從事彼自身之進出口貿易及物業代理業務。彼現任一間物業代理公司的董事總經理。

黃先生與本公司訂立了委任函件，其固定任期為三年，且彼之委任須根據本公司之組織章程細則輪值退任。黃先生每年有權收取325,000港元，已由董事會參考彼於本公司之職責及責任而釐定。黃先生與本公司任何其他董事、高級管理人員或主要或控股股東概無任何關係，亦無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位。黃先生於過往三年並無於任何其他上市公眾公司擔任任何其他董事職位。

於最後實際可行日期，黃先生概無持有本公司證券的權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。並無黃先生須根據創業板上市規則第17.50(2)(h)至(w)條予以披露的資料，且概無其他資料須提請股東注意。



Trillion Grand Corporate Company Limited

萬泰企業股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8103)

股東特別大會通告

茲通告萬泰企業股份有限公司(「本公司」)謹定於二零一七年四月二十八日上午九時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈38樓太極廳舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情批准下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認有條件買賣協議(定義見日期為二零一七年四月十三日寄發予本公司股東之通函)(其註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並經大會主席簽署以資識別)及據此擬進行之所有交易；及
- (b) 倘須加蓋本公司印鑑，授權本公司任何一名董事，或本公司任何一名董事及公司秘書，或任何兩名董事或本公司董事會可能委任之該等一名或多名其他人士(包括一名董事)代表本公司於彼／彼等認為屬必要、適宜或權宜時批准及簽立一切文件、文據及協議並進行有關行動或事宜，而彼／彼等認為該等文件、文據、協議、行動或事宜乃與買賣協議及據此擬進行的交易項下擬進行相關或與其相關的事宜所附帶、附屬或相關。」

2. 「動議重選黃錦鈞先生為本公司的執行董事。」

承董事會命
萬泰企業股份有限公司
執行董事
劉基力

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔

軒尼詩道 289-295 號

朱鈞記商業中心

29 樓 B 室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會或任何續會並於會上投票之股東，均有權委任一名或多名代表出席，並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或任何續會舉行時間 48 小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處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 17M 樓，方為有效，否則代表委任表格將告無效。代表委任表格將於簽立日期起計 12 個月屆滿後失效。
3. 股東交回委任受委代表文據後，屆時仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，委任受委代表之文據應視作撤銷論。

於本通告日期，董事會由下列董事組成：

執行董事：

劉基力先生(行政總裁)

梁仲南先生

黃錦鈞先生

非執行董事：

詹嘉雯女士

獨立非執行董事：

溫浩源博士

楊慕嫻女士

候志傑先生

本通告的資料乃遵照創業板上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，而董事願就本通告的資料共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通告所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令本通告所載任何陳述或本通告產生誤導。

本通告將於刊登日期起計最少七日於創業板網站之「最新公司公告」一頁及本公司網站 <http://www.trilliongrand.com> 內刊登。