

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有嘉利國際控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附表格或代表交予買主或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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。



Karrie International Holdings Limited

嘉利國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1050)

(1) 主要及關連交易 — KAR INFO INTERNATIONAL收購事項及 目標公司收購事項 及 (2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會
及獨立股東的
獨立財務顧問



中國通海企業融資
CHINA TONGHAI CAPITAL

本封面頁所用詞彙與本通函內所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至26頁。載有獨立董事委員會致獨立股東的推薦函件載於本通函第27至28頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見之函件載於本通函第29至64頁。

本公司謹訂於二零二二年二月二十一日(星期一)上午十時正假座香港荃灣楊屋道8號荃灣西如心酒店11樓會議室II舉行股東特別大會，大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格所印列的指示盡快將其填妥及交回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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，惟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不少於48小時交回。在填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

股東特別大會預防措施

為保障股東健康及安全並防止COVID-19疫情蔓延，股東特別大會將採取預防措施，包括但不限於：

- 強制體溫檢查
- 強制佩戴外科口罩
- 不供應茶點或飲品

任何不遵守預防措施或須接受香港政府規定檢疫的人士，可能會被拒絕進入股東特別大會場地。本公司提醒股東可委任股東特別大會主席作為其代理人在股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親自出席股東特別大會。

二零二二年一月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	27
獨立財務顧問函件	29
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標業務之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標業務管理層討論與分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 目標公司的物業估值報告	V-1
附錄六 — 股權估值報告	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議的條款及條件向賣方收購目標公司的全部股權
「各收購事項」	指	Kar Info International收購事項及收購事項
「收購協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立的日期為二零二二年一月二十八日的有條件買賣協議
「收購事項完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購
「收購條件」	指	收購協議規定的收購事項完成的先決條件
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「Benefit Master」	指	Benefit Master Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「完成日期」	指	根據收購協議達成或豁免(視情況而定)收購條件後三個營業日的日期，或買方與賣方可能以書面形式同意的其他日期
「本公司」	指	Karrie International Holdings Limited (嘉利國際控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1050)

釋 義

「代價」	指	收購事項的總代價為人民幣38百萬元(相當於約45.6百萬港元)或等值的港元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義，就本通函而言，指本公司控股股東
「公司分立」	指	根據公司分立協議的條款及條件，將目標公司的公司分立為兩間於中國成立並互相獨立的有限責任公司(即目標公司及新實體)
「公司分立協議」	指	賣方與目標公司於二零二一年十月三十一日根據相關中國法律、規則及法規為實施公司分立而訂立的協議
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於收購事項完成後經收購事項擴大的本集團
「股權估值」	指	估值師基於資產基礎法對目標公司全部股權(假設公司分立完成)於二零二一年九月三十日的公平值進行評估
「股權估值報告」	指	估值師編製的股權估值報告，日期為二零二二年一月三十一日，其文本載於本通函附錄六
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，旨在就各收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	中國通海企業融資有限公司，獨立董事委員會及獨立股東就各收購事項的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，不包括須於股東特別大會上放棄投票的股東
「投資物業」	指	物業發展項目中商業物業的未售出部分
「Kar Info International」	指	Kar Info International Property Limited，於英屬處女群島成立的有限責任公司
「Kar Info International 收購事項」	指	根據Kar Info International收購協議的條款及條件，Benefit Master向何先生(作為賣方)收購Kar Info International全部已發行股本
「Kar Info International 收購協議」	指	Benefit Master與何先生(作為賣方)就Kar Info International收購事項簽訂的日期為二零二二年一月二十八日的有條件買賣協議
「Kar Info International 收購事項完成」	指	根據Kar Info International收購協議的條款及條件完成Kar Info International收購事項
「Kar Info International 收購條件」	指	Kar Info International收購事項協議規定的Kar Info International收購事項完成的先決條件
「最後實際可行日期」	指	二零二二年一月二十八日，即本通函刊發前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「何先生」	指	何焯輝先生，本公司執行董事、主席兼行政總裁及控股股東
「新實體」	指	公司分立後成立的新實體，將於公司分立後持有與物業發展項目無關的所有其他業務、資產及負債
「百分比率」	指	具有上市規則賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「預售單位」	指	於估值日期已預售但尚未交付的物業發展項目的住宅物業
「項目土地」	指	位於中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔村地段的一塊土地，總地盤面積約為32,799平方米，物業發展項目於該處發展
「物業」	指	預售單位、未售單位及投資物業
「物業發展項目」	指	嘉輝豪庭3期，即目標公司持有的位於中國廣東省東莞市鳳崗鎮的物業發展項目

釋 義

「物業估值」	指	估值師對目標公司物業權益於二零二一年九月三十日及二零二一年十二月三十一日的公平值進行評估
「物業估值報告」	指	估值師編製的物業估值報告，日期為二零二二年一月三十一日，其文本載於本通函附錄五
「建議分拆」	指	根據上市規則第15項應用指引，擬分拆本公司以在聯交所主板單獨上市其住宅房地產業務
「買家」	指	嘉創物業發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮並在適當情況下批准Kar Info International收購協議、收購協議以及獨立股東據此擬進行的交易
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所

釋 義

「目標公司」	指	東莞市嘉訊通電腦產品有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由何先生間接全資擁有
「目標業務」	指	指經營Kar Info International應佔物業發展項目
「未售單位」	指	於估值日期物業發展項目住宅物業的未售出部分
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的合法貨幣
「估值日期」	指	二零二一年九月三十日
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，本公司委任的獨立估值師，評估目標公司全部股權的公平值及目標公司的物業權益
「賣方」	指	嘉訊通(香港)置業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由何先生全資擁有
「%」	指	百分比

於本通函內，標有「*」的實體或公司中文名稱的英文翻譯僅供識別。倘若於中國成立的實體或公司的中文名稱與其英文譯文有任何不一致之處，以中文名稱為準。

於本通函內，人民幣兌港元是按匯率人民幣1元兌1.2港元換算。該等換算不應詮釋為以人民幣列值的有關款項已經或可能已按該匯率或任何其他匯率換算為港元的聲明。

如文意許可或需要，單數詞包含雙數的涵義，反之亦然；而陽性詞亦包含陰性及中性的涵義，反之亦然。



Karrie International Holdings Limited

嘉利國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1050)

執行董事：

何焯輝先生(主席兼行政總裁)

陳名妹小姐

趙凱先生

陳毅文先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

非執行董事：

何卓明先生(副主席)

何啟文先生

主要營業地點：

香港

新界

荃灣

青山公路611-619號

東南工業大廈

9樓

獨立非執行董事：

方海城先生

任重誠先生

劉健華博士

敬啟者：

主要及關連交易

**KAR INFO INTERNATIONAL收購事項及
目標公司收購事項**

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年一月二十八日的公佈，其中本公司宣佈本公司間接全資附屬公司(作為買方)與賣方於二零二二年一月二十八日訂立：

- (i) Kar Info International收購協議，據此，Benefit Master有條件同意收購，而何先生有條件同意以象徵式代價100美元出售Kar Info International的全部已發行股本；及

董事會函件

- (ii) 收購協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意按代價人民幣38百萬元(相當於約45.6百萬港元)或等值的港元，並由買方以現金結算，出售目標公司全部已發行股本，受其中條款及條件規限。

Kar Info International收購事項與收購事項互為條件，均為建議分拆步驟的一部分。Kar Info International收購事項完成及收購事項完成後，Kar Info International將成為Benefit Master的全資附屬公司，而目標公司(於公司分立完成後)將成為買家的全資附屬公司。目標業務的財務業績、資產及負債將併入本公司賬目，本公司的合併財務報表將採用合併會計基礎進行重述及編製。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i) Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)經擴大集團未經審核備考財務資料；(iv)獨立董事委員會的推薦；(v)獨立財務顧問的意見；(vi)股東特別大會通告；及(vii)上市規則規定的其他資料。

KAR INFO INTERNATIONAL收購事項

Benefit Master(本公司間接全資附屬公司)與何先生(作為賣方)於二零二二年一月二十八日訂立Kar Info International收購協議，據此，Benefit Master有條件同意收購，而何先生有條件同意以象徵式代價100美元出售Kar Info International的全部已發行股本。

Kar Info International收購事項的代價乃經Benefit Master與何先生按正常商業條款公平磋商後協定，並考慮到Kar Info International為一間並無營運之投資控股公司，而象徵式代價反映其全部已發行股本的價值。董事(不包括何先生、何卓明先生、何啟文先生及獨立非執行董事)認為，Kar Info International收購事項的代價公平合理，按正常商業條款計算，且符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

Kar Info International收購事項旨在為本集團進行企業重組。Kar Info International有關業務發展項目的進一步詳情，請參閱本通函「各收購事項之各方資料—目標業務」一節，而有關企業重組的進一步詳情，請參閱本通函「各收購事項之理由及裨益」一節。

Kar Info International收購事項須待以下Kar Info International收購條件於Kar Info International收購事項完成時或之前達成或豁免(視情況而定)方可完成：

- (a) 保證於Kar Info International收購協議日期在任何方面均屬真實準確且無誤導成份，猶如在完成時重複發生；
- (b) 獨立股東的批准；及
- (c) 收購協議已在所有方面成為無條件(即所有收購條件，除有關完成Kar Info International收購協議的條件外，已獲達成)。

倘上述Kar Info International收購條件未能於Kar Info International收購協議日期(或訂約方書面協定的任何延長日期)起四個月內達成或豁免(視情況而定)，則Kar Info International收購協議的訂約方無義務進行Kar Info International收購事項。

Kar Info International收購事項完成

Kar Info International收購事項完成計劃於完成日期進行，即根據Kar Info International收購協議達成Kar Info International收購條件後的三個營業日，或其他Benefit Master及何先生可能書面同意的日期。

Kar Info International收購事項完成後，Kar Info International將成為Benefit Master的全資附屬公司。

有關Kar Info International收購事項對本公司財務影響的詳情，請參閱本通函「各收購事項對本公司的財務影響」一節。

收購協議

收購協議的主要條款載列如下：

日期

二零二二年一月二十八日

訂約方

- (i) 買方： 嘉創物業發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)
- (ii) 賣方： 嘉訊通(香港)置業有限公司(由何先生全資擁有的公司)

標的事項

根據收購協議，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售目標公司全部已發行股本(於公司分立完成後)，受其中條款及條件規限。

為免生疑問，買方並未根據收購協議購買新實體的任何已發行股本(於公司分立完成後)。

根據收購協議，同意目標公司(假設公司分立完成)於二零二一年九月三十日之前產生的所有溢利均歸屬並支付給賣方。自二零二一年十月一日起，目標公司(假設公司分立完成)所產生的所有溢利均應歸買方所有並支付給買方。

根據收購協議，買方亦同意承擔新實體(於公司分立完成後)拖欠目標公司的債務負債(「**債務負債**」)，金額為約人民幣276.3百萬元(相當於約331.6百萬港元)。

於完成日期前，目標公司須完成向賣方分配溢利(「**溢利分配**」)。目標公司於二零二一年十月一日後產生的所有溢利於收購事項完成時歸屬於買方。

董事會函件

因收購事項產生及／或與之相關的所有稅項(包括但不限於因溢利分配產生及／或與之相關的任何稅項)應由賣方及買方平均承擔。

代價

目標公司全部已發行股權的代價為人民幣38百萬元(相當於約45.6百萬港元)或等值的港元。人民幣與港元的匯率以香港上海滙豐銀行有限公司於各付款日發行的人民幣(離岸人民幣(CNH))兌港元的中間匯率計算。

代價將由買方於完成日期後30日內以現金支付。代價支付將從本集團的內部資源撥付。

代價乃由買方與賣方按正常商業條款，經考慮多項因素(包括但不限於以下因素)公平磋商後協定：

- (i) 估值師編製的股權估值報告，已考慮根據物業估值報告目標公司於二零二一年九月三十日的物業權益之公平值，該價值亦已於股權估值中反映；
- (ii) 買方將承擔的債務負債；
- (iii) 經訂約方之商業磋商後，訂約方同意以約4.3%的代價折扣，作為未售單位之時間值折扣；及
- (iv) 收購事項將產生的潛在裨益。於公司分立及收購事項完成後，目標公司將繼續物業發展項目之業務，保留所有相關資產及負債。本公司認為，於收購事項完成後，目標公司將能為本集團的收入及資產基礎作出貢獻，透過鞏固管理嘉輝豪庭多個期數，改善本集團的管理效率，並擴闊本集團的收益基礎。有關收購事項之裨益的進一步詳情，請參閱本通函「各收購事項之理由及裨益」一節。

董事會函件

根據估值師編製的股權估值報告，截至二零二一年九月三十日，基於資產基礎法目標公司之全部股權的公平值(假設公司分立完成)約為人民幣316百萬元(相當於約379.2百萬港元)。根據物業估值報告，目標公司物業權益於二零二一年九月三十日的公平值約為人民幣126.2百萬元(相當於約151.4百萬港元)。於評估目標公司全部股權的公平值時(假設公司分立完成)，股權估值報告已考慮(其中包括)作為目標公司流動資產部份的目標公司於二零二一年九月三十日的物業權益之公平值(於股權估值報告中以「房地產存貨」呈列)。

物業估值及股權估值之進一步詳情分別載於下文「估值」一節及本通函附錄五及附錄六的物業估值報告及股權估值報告。

代價調整

於二零二一年九月三十日，物業發展項目下有12個未售單位。倘若(i)目標公司於二零二一年九月三十日(即估值日期)至完成日期期間向第三方出售該等未售單位；及(ii)該等未售單位每平方米的售價低於該等未售單位的平均評估價格(「調整後價格住宅單位」)，代價將按以下方式調整：

- 調整後代價 = 代價減R，其中：

- 任何調整後價格住宅單位的價格將等於：

相關銷售協議所述的物業面積(平方米) * (平均評估價格 - 實際售價 / 平方米) (所有價格均不含稅)

- 「R」等於所有調整後價格住宅單位的總和

為上述目的而言，「平均評估價格」是指物業估值報告中所指明的12個未售單位每平方米的平均評估價格，約為每平方米人民幣29,075元(不含稅)。代價調整乃就每個售出的未售單位計算。

董事會函件

考慮到上述因素以及董事對目標公司的業務、營運及財務狀況的評估，董事(不包括何先生、何卓明先生、何啟文先生及獨立非執行董事)認為代價(包括其調整)公平合理，按正常商業條款計算，且符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

各訂約方在收購事項結束時進行收購協議項下擬進行的交易之義務，須在收購事項結束時或之前達成或豁免(視情況而定)以下收購條件：

- (a) 於收購協議日期至完成日期期間，賣方之陳述及保證仍屬真實、完整及準確，且並無虛假或誤導性陳述及重大遺漏；
- (b) 賣方已適當履行及遵守了收購協議下之所有協議及承諾，從收購協議日期至完成日期並沒有違反任何協議；
- (c) 收購協議項下擬進行之交易不受任何中國法律或任何法院、仲裁或政府機構之任何判決、禁制令、命令或法令所禁止；及並無未決或潛在訴訟仲裁、判決、法令或強制令可能對收購協議項下擬進行之交易產生重大不利影響；
- (d) 自收購協議日期起至完成日期，目標公司並無任何可能對資產、財務、負債、技術、溢利預測及正常營運造成不利影響之事件、條件、變動或其他情況或合理可預見之事件、條件、變動或情況；
- (e) 買方已完成對目標公司之財務及法律盡職審查，並對審查結果感到滿意；
- (f) 賣方與目標公司已訂立公司分立協議，其內容及形式須令買方滿意，且公司分立協議於完成日期仍然有效；

董事會函件

- (g) 根據適用之中國法律、規則及法規，公司分立已正式完成，與公司分立有關之相關註冊程序(如有)亦已完成；
- (h) 賣方已獲得其董事會之許可，批准收購協議及其項下擬進行之交易；
- (i) 獨立股東已在股東特別大會上通過批准收購協議及其項下擬進行之交易的決議；
- (j) 目標公司已經完成與收購事項有關之中國相關部門的相關登記程序，及買方已經正式登記為目標公司全部已發行股本之股東，並已獲得目標公司之相關最新牌照(包括營業執照)；及
- (k) Kar Info International收購協議在所有方面已成為無條件，即所有Kar Info International收購條件(關於完成收購協議之條件除外)都已達成。

在完成或豁免(視情況而定)所有收購條件後，賣方應向買方提交證明該條件之證書(條件(e)及(i)除外)。倘上述收購條件於收購協議日期(或訂約方書面同意之任何延長日期)後四個月內未能達成或豁免(視情況而定)，買方可向賣方發出書面通知終止收購協議。除條件(c)、(f)、(g)、(i)、(j)及(k)外，所有其他收購條件可由賣方或買方豁免(如適用)。

於最後實際可行日期，除上述條件(f)及(g)已獲達成外，概無收購條件獲達成或豁免。

收購事項完成

收購事項完成預定於完成日期(即收購條件已根據收購協議達成或豁免(視情況而定)後三個營業日，或買方與賣方可能書面協定之其他日期)進行。

董事會函件

於收購事項完成後，買方將成為目標公司全部已發行股本之法定及實益擁有人(於公司分立完成後)。

目標公司(於公司分立完成後)將成為買方之全資附屬公司，且目標公司的財務業績、資產及負債將併入本公司賬目。

收購事項完成後之承諾

收購協議各方已同意以下收購事項完成後之承諾：

倘若目標公司(於公司分立完成後)在完成日期後六(6)個月內從相關中國稅務機關收到任何企業所得稅(「**企業所得稅**」)退稅，且該退稅金額超過預計企業所得稅可收回金額人民幣37.2百萬元(即目標公司(假設公司分立完成)於二零二一年九月三十日的應付企業所得稅人民幣54.8百萬元及遞延稅項資產人民幣92.0百萬元之淨額)，該超額款項將由目標公司以一次性的方式退還並支付予賣方(或賣方指定的任何其他第三方)。為免生疑問，向賣方退稅的總額不得超過人民幣52百萬元(相當於約62.4百萬元)，該金額為新實體有權根據其財務資料獲取的預計企業所得稅退稅。

倘若目標公司(於公司分立完成後)在完成日期後六(6)個月內需要向相關中國稅務機關繳納任何土地增值稅(「**土地增值稅**」)，且該土地增值稅付款金額超過土地增值稅撥備金額(即約人民幣363.9百萬元)，該超額款項將由賣方以一次性的方式退還予目標公司。

估值

股權估值的主要假設

根據股權估值報告，截至二零二一年九月三十日，目標公司全部股權(假設公司分立完成)的公平值基於資產基礎法約為人民幣316百萬元(相當於約379.2百萬元)。

董事會函件

股權估值根據以下主要假設編製：

- (a) 本公司及／或其管理層向估值師提供的資料乃經過其／彼等適當及仔細考慮後在合理的基礎上編製；
- (b) 目標公司經營或擬經營所在地現行稅法不會發生重大變化，應納稅額不變，並遵守所有適用的法律法規；
- (c) 目標公司經營或擬經營所在地的政治、法律、經濟或金融狀況不會發生重大變化，不會對目標公司應佔收入及盈利能力產生不利影響；
- (d) 目標公司的核心業務營運將不會與目前或預期的核心業務營運存在重大差異；及
- (e) 本公司及／或其管理層向估值師提供的有關目標公司的資料真實準確。

有關股權估值的詳情(包括已採用的假設)已包含於本通函附錄六股權估值報告內。

物業估值的主要假設

根據物業估值報告，目標公司物業權益於二零二一年九月三十日的公平值約為人民幣126.2百萬元(相當於約151.4百萬元)及於二零二一年十二月三十一日約人民幣98.9百萬元(相當於約118.7百萬元)。於二零二一年九月三十日，物業估值的範圍包括35個住宅單位。由於九個住宅單位已於二零二一年十月至十二月期間正式移交予買家，而於二零二一年十二月三十一日，僅對26個住宅單位進行估值，因此二零二一年十二月三十一日的估值低於二零二一年九月三十日的估值。

物業估值乃根據以下主要假設編製：

- (a) 物業發展項目的可轉讓土地使用權已按象徵式年度土地使用費授予特定期限，且任何應付地價已全額支付；

董事會函件

- (b) 物業發展項目的擁有人對其擁有可強制執行的所有權，並在授予的整個未到期期限內可自由及不間斷地使用、佔用或轉讓該項目；及
- (c) 物業發展項目並無會影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

物業估值的詳情(包括所用假設)載於本通函附錄五的物業估值報告。

各收購事項之各方資料

Benefit Master及買方

Benefit Master及買方分別為於英屬處女群島及香港註冊成立之有限公司，各為本公司之間接全資附屬公司。

本公司為一間投資控股公司。本公司附屬公司之主要業務為從事金屬及塑膠業務、電子製造服務業務及房地產業務。

何先生

何先生為本公司之執行董事、主席及行政總裁。於最後實際可行日期，何先生擁有本公司已發行股份約72.70%之權益，並為本公司之控股股東。

賣方

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，由何先生全資擁有。賣方為一間並無營運之投資控股公司。

目標業務

Kar Info International

Kar Info International為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由何先生全資擁有。Kar Info International為一間並無營運之投資控股公司。

目標公司

目標公司為一間於中國註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有，主要從事物業發展及房地產業務。

目標公司為項目土地(物業發展項目於該處發展)的合法擁有人；而Kar Info International則為聯營協議(定義如下)的一方，根據聯營協議，Kar Info International有權享有物業發展項目除稅前溢利的50%。有關目標公司與Kar Info International在此方面的關係之進一步詳情，請參閱以下「物業發展項目與聯營協議」分節。

物業發展項目與聯營協議

目標公司是項目土地的持有人，並擁有該土地之合法業權。如本公司於二零一六年八月一日公佈，Massive Era Limited(本公司之間接全資附屬公司)與Kar Info International通過合作協議(「聯營協議」)進行聯合經營，Massive Era Limited同意透過向Kar Info International提供140百萬港元的投資參與物業發展項目，以投資回報為代價，而投資回報是參考(其中包括)出售物業發展項目之住宅單位所產生的未來溢利來計算，Kar Info International與Massive Era Limited同意分佔物業發展項目之控制及回報。根據聯營協議，Kar Info International有權在整個合作期間向Massive Era Limited分享物業發展項目之50%的除稅前溢利(根據聯營協議所規定本公司須分擔之土地增值稅除外)。

聯營協議根據其條款於二零二一年三月二十二日屆滿。於聯營協議屆滿後，所有未售住宅單位將由目標業務按成本保留；及Massive Era Limited及本公司(間接經Massive Era Limited)不再於物業發展項目中擁有任何權益。由於物業發展項目90%以上的可售面積於合作期間內售出，Kar Info International已根據以下公式根據聯營協議於屆滿時向Massive Era Limited支付物業發展項目的回報：

- 物業發展項目回報 = 項目回報(即50%的除稅前(土地增值稅(附註)及企業所得稅)溢利及於合作期間內出售物業發展項目下的開發物業所產生的土

董事會函件

地成本) – Massive Era Limited於合作期間收到的金額+(投資金額*(物業發展項目未售出實用面積/物業發展項目的總實用面積))

附註：本公司根據合作期間物業發展項目下出售物業的平均售價，按聯營協議的規定承擔各自部分的土地增值稅。

於聯營協議屆滿時出售任何未售出的住宅單位後，Kar Info International將不會再向Massive Era Limited支付任何回報。

於二零二一年九月三十日，物業發展項目已竣工，未售住宅單位為35個(包括23個預售單位及12個未售單位)，佔項目發展項目住宅單位總數之約5.8%。目標業務繼續於日常業務過程中出售餘下住宅單位。有關物業發展項目之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年八月一日及二零一九年十月四日之公佈及本公司日期為二零一六年九月十四日之通函。

目標公司之前所持有的其他業務，包括非住宅物業租賃業務，於公司分立完成後現由新實體進行。有關公司分立之進一步詳情，請參閱下文「公司分立」分節。

公司分立

賣方及目標公司有意將目標公司進行公司分立。繼公司分立後，目標公司將持有及擁有物業發展項目下之所有住宅單位；及與物業發展項目無關之所有其他業務、資產及負債(包括非住宅物業租賃業務)將由新實體持有。新實體之股權或註冊資本不應構成根據收購協議將被收購及出售之目標公司權益的一部份。

於最後實際可行日期，賣方與目標公司已訂立公司分立協議，而公司分立已完成。於公司分立後目標公司之註冊資本將由人民幣51百萬元改為人民幣50百萬元。

董事會函件

目標營運之財務資料

以下為截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止各年度及截至二零二一年九月三十日止六個月目標業務之綜合財務資料概要，摘自本通函附錄二所載有關目標業務的會計師報告：

(人民幣千元)	截至三月三十一日止年度			截至
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年 九月三十日 止六個月
收入	201,833	281,156	282,667	26,265
除稅前溢利	144,568	198,072	189,241	19,803
除稅後溢利	63,944	82,829	69,606	9,435

於二零二一年九月三十日，目標業務根據摘錄自本通函附錄二所載有關目標業務的會計師報告的目標業務最近期綜合財務資料得出之資產淨值約為人民幣233.0百萬元(相當於約279.6百萬港元)。

各收購事項對本公司的財務影響

各收購完成後，本公司將成為Kar Info International及目標公司各自的最終控股公司，目標業務的財務業績、資產及負債將合併計入本公司賬目。

由於本公司及目標業務在各收購事項前後均由何先生最終控制，且該控制並非暫時性，因此何先生將繼續承擔風險及收益，因此各收購事項應視為同一控制下實體的企業合併。Kar Info International為目標公司(通過賣方)之間接控股公司。於聯營協議下之合作期間，除企業所得稅外，Kar Info International有權分佔物業發展項目收入及開支之50%，在該期間本公司(通過Massive Era Limited)及Kar Info International均為物業發展項目之受益人；於二零二一年三月二十二日聯營協議屆滿後，Kar Info International擁有物業發展項目之100%權益，因為其當時為目標公司之間接控股公司(通過賣方)，而目標公司為物業發展項目之受益人。於最後實際可行日期，目

董事會函件

標公司已完成公司分立，因此目標公司僅保留與物業發展項目有關之資產及負債。因此，本公司的合併財務報表將使用合併會計基礎重述及編製，如同自本公司與目標業務受同一控制之日起(即二零一八年四月一日)，目標業務一直為本公司的附屬公司。目標業務之財務資料亦已編製，以呈列Kar Info International於物業發展項目之活動、資產及負債之份額。

有關目標業務、物業發展項目與聯營協議之進一步詳情，請參閱本通函「各收購事項之各方資料—目標業務」一節。

經擴大集團的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)載於本通函附錄四以僅供說明。未經審核備考財務資料乃根據經擴大集團未經審核備考資產及負債表編製，如同各收購事項已於二零二一年九月三十日完成。

下表載列如未經審核備考財務資料所述之各收購事項對經擴大集團的重大財務影響，假設完成於二零二一年九月三十日發生，與本集團於二零二一年九月三十日的財務狀況相比：

	於二零二一年 九月三十日 千港元	備考調整 千港元	備考 經擴大集團 千港元	變動 %
流動資產淨值	1,377,547	-218,453	1,159,094	-15.9
資產總值	4,454,837	+390,181	4,845,018	+8.8
負債總值	2,884,043	+498,277	3,382,320	+17.3

資產及負債

根據未經審核備考財務資料，各收購完成後，假設收購完成於二零二一年九月三十日發生，經擴大集團於二零二一年九月三十日的未經審核備考綜合資產總值將增加約8.8%至約4,845百萬港元，而經擴大集團於二零二一年九月三十日的未經審核備考綜合負債總值將增加約17.3%至約3,382百萬港元。

董事會函件

本分節所述經擴大集團的淨資產、資產總值及負債總值摘自未經審計備考財務資料，其中包括約人民幣38百萬元的代價(相當於約45.6百萬港元)，並假設各收購事項已於二零二一年九月三十日完成。由於目標公司的資產及負債的實際金額將與未經審計備考財務資料中使用的金額不同，上述截至收購完成日期的數字亦可能與未經審計的備考財務資料中呈列的相應金額不同。

盈利

根據本通函附錄二有關目標業務的會計師報告，預計經擴大集團的盈利將因各收購事項而增加。經考慮董事會函件「各收購事項之理由及裨益」一節所載因素後，董事預期各收購事項可於近期對本集團之盈利產生正面影響。

各收購事項之理由及裨益

董事考慮各收購事項之以下理由，並相信各收購事項(為建議分拆步驟之一部分)可為本集團帶來以下利益：

- (a) 目前，本集團在大灣區從事三個主要項目(即嘉輝豪庭4期及5期以及羅浮公館)的住宅房地產業務。由於目標公司為物業發展項目之持有人及擁有物業發展項目之法定業權，而Kar Info International為聯營協議之訂約方，故各收購事項可讓本集團整合其於嘉輝豪庭多個期數之管理，以達致經營及管理效率；
- (b) 本公司擬根據上市規則第15項應用指引，通過企業重組將相關的本集團附屬公司(包括各收購事項完成後之目標營運)及資產注入新成立的開曼群島註冊公司(「新公司」，連同其附屬公司為「新公司集團」)，將其住宅房地產業務分拆(連同其他步驟)並在聯交所主板上市。收購事項及Kar Info International收購事項均為(其中包括)該企業重組之步驟；

董事會函件

- (c) 作為完成建議分拆之步驟之一部分，各收購事項將：
- (i) 為本集團於建議分拆完成後（「餘下集團」），建立更明確之業務重點，其將專注於金屬及塑膠業務及電子製造服務業務，而新公司集團將專注於房地產業務，從而將餘下集團及新公司集團之策略分開，使餘下集團及新公司集團之管理能更加完善地分別將資源有效分配到業務上；
 - (ii) 將房地產及製造業務分開，使投資者能夠更好地分析餘下集團及新公司集團各自之營運業績，以便他們能夠更好地分析兩者作為更緊密專注之公司，在風險問題中隔離、識別及理解；及
 - (iii) 使餘下集團及新公司集團能於股權及債務資本市場上獨立的融資平台，從而提高兩個實體的融資靈活性，並提高金融機構的透明度，憑藉其獨立的上市地位，為新公司集團提供信貸或融資。

根據建議，本公司股東作為建議分拆之部分，將擁有對新公司股份之保證配額（將專注於房地產業務，而Kar Info International及目標公司（假設各收購事項完成）將組成新公司集團之部分），方法為以實物分派方式分派新公司股份。本公司將根據上市規則的相關規定適時就建議分拆發出進一步公佈。於最後實際可行日期，建議分拆仍有待聯交所審核及批准。由於各收購事項於建議分拆時並非為有條件，倘因任何原因本公司並無進行建議分拆，各收購事項仍須根據Kar Info International收購條件及收購條件達成或豁免（視情況而定）完成。如上文(a)段所解釋，各收購事項預期將幫助本集團鞏固管理嘉輝豪庭多個期數，達到營運及管理的高效率。

董事會（不包括何先生、何卓明先生、何啟文先生及獨立非執行董事）認為，Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行的交易的條款於按正常或更佳商業條款計算，公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於適用於Kar Info International收購事項的所有百分比率均低於0.1%，根據上市規則第14A.76條，Kar Info International收購事項構成本公司的符合最低豁免水平的交易，並獲全面豁免報告、公佈、通函及上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

由於Kar Info International收購協議及收購協議分別由本集團於同一日期與何先生及其他聯繫人是訂立，且其項下擬進行的交易互為條件，故根據上市規則第14A.81及14A.82條，Kar Info International收購協議及收購協議項下擬進行的交易應合併處理，並視作一項交易。

由於與收購事項有關的一項或多項適用百分比率(單獨或合計)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

於本通函日期，賣方由因身為本公司執行董事、主席兼行政總裁及控股股東的而為本公司關連人士何先生全資擁有。因此，收購事項亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。鑑於Kar Info International收購事項與收購事項互為條件，本公司亦將尋求獨立股東批准Kar Info International收購事項。

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行的交易。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行的交易。

董事會函件

本公司執行董事、主席兼行政總裁及控股股東何先生因其於賣方、Kar Info International及目標公司擁有權益，彼被視為於Kar Info International收購事項及收購事項中擁有重大權益。因此，彼連同何卓明先生(非執行董事)及何啟文先生(非執行董事)已就相關董事會決議案放棄投票，並連同其聯繫人士(包括何卓明先生、何偉汗先生及何寶珠女士)將放棄於股東特別大會上就批准Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行交易的決議案投票。於最後實際可行日期，何先生、何啟文先生、何偉汗先生及何寶珠女士(包括彼等之個人權益、家屬權益及法團權益或其他權益)分別擁有本公司已發行股份約72.70%、41.09%、0.11%及72.70%之權益。何先生為何卓明先生之胞兄、何啟文先生之叔父、何偉汗先生之父親及何寶珠女士之配偶。有關彼等之股權的進一步詳情，請參閱本通函附錄七。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無其他股東及／或其聯繫人士於Kar Info International收購協議、收購協議或其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他股東及／或其聯繫人須就批准上述事項的建議決議案放棄投票。

推薦意見

董事(不包括何先生，惟包括獨立非執行董事)認為，Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行的交易的條款按正常或更佳商業條款計算，公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行交易的相關決議案。

務請閣下垂注載於本通函第27至28頁獨立董事委員會函件所載之意見，亦請閣下垂注本通函第29至64頁獨立財務顧問就Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行交易限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函，以及彼等在達成該等意見時所考慮的主要因素及理由。

董事會函件

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後認為，Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行的交易的條款按正常或更佳商業條款計算，公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；收購事項是於本公司日常及一般業務過程中進行。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行交易的相關決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載資料。

股東及其他投資者務請注意，Kar Info International收購協議及收購協議須待多項先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後方能完成，因此，我們無法保證Kar Info International收購事項或收購事項將如期落實或根本無法落實。股東及其他投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
嘉利國際控股有限公司
主席兼執行董事
何焯輝

香港，二零二二年一月三十一日

於本通函日期，執行董事為何焯輝先生、陳名妹小姐、趙凱先生及陳毅文先生；非執行董事為何卓明先生及何啟文先生；獨立非執行董事為方海城先生、任重誠先生及劉健華博士。

以下所載為獨立董事委員會為供載入本通函準備之函件全文：



Karrie International Holdings Limited

嘉利國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1050)

敬啟者：

主要及關連交易

**KAR INFO INTERNATIONAL收購事項及
目標公司收購事項**

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見，其詳情載於日期為二零二二年一月三十一日致股東的通函(「通函」)中董事會函件內。除文義另有所指外，本通函所界定詞彙與函件所用詞彙具有相同涵義。

就上市規則而言，我們已獲委任為獨立董事委員會，以考慮Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行的交易，並就Kar Info International收購事項及收購事項的公平性及合理性向獨立股東提供意見。吾等須建議獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行的交易。

獨立董事委員會函件

獨立財務顧問中國通海企業融資有限公司已獲獨立董事委員會批准委任就Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等謹提請閣下垂注獨立財務顧問函件，其中載有其就此向吾等提供的意見。吾等亦謹提請閣下垂注董事會函件。

經考慮獨立財務顧問的意見後，吾等認為，Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行的交易的條款於按正常或更佳商業條款計算，公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；收購事項是於本公司日常及一般業務過程中進行。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准(其中包括) Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表嘉利國際控股有限公司

獨立非執行董事

方海城先生

任重誠先生

劉健華博士

謹啟

二零二二年一月三十一日

獨立財務顧問函件

以下所載為獨立財務顧問中國通海企業融資有限公司就Kar Info International收購協議及收購協議向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，以供載入本通函。



香港
中環皇后大道中29號
華人行18樓及19樓

敬啟者：

有關
KAR INFO INTERNATIONAL收購事項及
目標公司收購事項的主要及關聯交易
及
收購協議

緒言

吾等謹此提述吾等向獨立董事委員會及獨立股東就Kar Info International收購協議及收購協議及項下擬進行之交易提供意見獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)，詳情載於 貴公司致股東日期為二零二二年一月三十一日的通函(「通函」)內「董事會函件」(「董事會函件」)，其構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零二二年一月二十八日(交易時間後)，Benefit Master(貴公司之間接全資附屬公司)與何先生(作為賣方)訂立Kar Info International收購協議，據此，Benefit Master有條件同意收購，而何先生有條件同意以象徵式代價100美元出售Kar Info International的全部已發行股本。於同日(交易時間後)，買方(貴公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立收購協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意根

獨立財務顧問函件

據其中的條款及條件，以代價出售目標公司全部已發行股權。目標公司全部已發行股權的代價為人民幣38百萬元(相當於約45.6百萬港元)或其等值港元，將由買方以現金支付。

由於適用於Kar Info International收購事項的所有適用百分比率均低於0.1%，根據上市規則第14A.76條，Kar Info International收購協議構成 貴公司的符合最低豁免水平的交易，並獲全面豁免申報、公佈、通函及上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

由於Kar Info International收購協議及收購協議分別由 貴集團於同一日期與何先生及其他聯繫人是訂立，且其項下擬進行的交易互為條件，故根據上市規則第14A.81及14A.82條，Kar Info International收購協議及收購協議項下擬進行的交易應合併處理，並視作一項交易。

由於與Kar Info International收購協議及收購協議有關的一項或多項適用百分比率合共超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司的主要交易。此外，由於賣方由 貴公司控股股東兼執行董事(董事會主席兼行政總裁)何焯輝先生全資擁有，並截至最後實際可行日期持有 貴公司已發行股本約72.7%，收購事項亦構成上市規則第14A章項下 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則項下的申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。

因此，何焯輝先生、何卓明先生(非執行董事及何焯輝先生胞弟)及何啟文先生(非執行董事及何焯輝先生侄子)已就Kar Info International收購協議及收購協議的董事會決議案放棄投票，並且何焯輝先生及其聯繫人士應於股東特別大會上就批准Kar Info International收購協議及收購協議及其項下擬進行交易的決議案因彼等於交易中的權益而放棄投票。

除何焯輝先生、何卓明先生及何啟文先生外，概無董事於Kar Info International收購協議及收購協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，故根據上市規則，彼

獨立財務顧問函件

等毋須就批准Kar Info International收購協議及收購協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上述者外，就董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無其他股東於上述交易中擁有任何重大權益，並將於股東特別大會上放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由方海城先生、任重誠先生及劉健華博士(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以就Kar Info International收購協議及收購協議向獨立股東提供意見及建議。吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問已就此獲獨立董事委員會批准。

吾等作為獨立財務顧問的職責乃向獨立董事委員會及獨立股東提供以下建議：
(i) Kar Info International收購協議及收購協議的條款是否公平合理及是否符合貴公司及獨立股東的整體利益；及(ii)獨立股東應如何在股東特別大會上就有關Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行之交易的相關決議案進行投票。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與貴公司或任何可合理地被視為與吾等之獨立性相關的任何其他方概無任何關係或利益。除就Kar Info International收購協議及收購協議獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等之正常專業費用外，並無吾等已經或將會從貴公司或任何其他方獲得任何可合理地被視為與吾等之獨立性相關的費用或利益的安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等具備獨立性。

吾等之意見及建議的依據

於向獨立董事委員會及獨立股東提出意見及建議時，吾等已審閱(其中包括)Kar Info International收購協議及收購協議、估值報告、貴公司截至二零二一年三月三十一日止財政年度的年度報告(「二零二零年／二零二一年年報」)及其他載列於本通函中的其他資料。吾等亦已視察物業發展項目，並已與估值師討論估值目標公司及物業股權的估值方法、基礎及假設。

獨立財務顧問函件

吾等已倚賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明之準確性以及 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱「管理層」)向吾等提供之資料及作出之聲明。吾等已假設通函所載或提述之所有資料及聲明以及管理層向吾等提供之所有資料及聲明(彼等須就此負全責)於提供或作出時在所有方面屬真實、準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成份。向吾等提供及作出之資料及聲明於最後實際可行日期後至股東特別大會日期(包括該日)期間如有任何重大變動，股東將盡早獲通知。吾等亦假設董事於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何聲明產生誤導。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等提供之意見之合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對管理層所提供資料進行獨立核證，亦無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事願就通函所載資料(包括遵照上市規則規定提供之資料詳情)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，而通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始達致，亦無遺漏任何其他事實，足以令致通函內所載之任何陳述或通函產生誤導。

本函件向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅以供彼等考慮Kar Info International收購協議及收購協議，並除載於通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就Kar Info International收購協議及收購協議及其項下擬進行之交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

貴集團之資料

貴集團主要從事：(i)提供機械工程解決方案，製造及銷售金屬及塑膠部件，主要包括資訊及通訊科技產業之模具、相關塑膠與金屬部件產品；(ii)製造及銷售磁帶機數據儲存器、收銀機系統及其他電腦周邊產品；及(iii)舊城改造、住宅房地產項目投資及發展。

下文載列 貴集團截至二零二一年三月三十一日止兩個財政年度的經審核綜合財務業績，摘錄自二零二零年／二零二一年年報：

表一： 貴集團財務業績摘要

	截至 二零二一年 三月三十一日 止年度 (百萬港元)	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 (百萬港元)
收入	3,193	2,902
金屬及塑膠業務	1,895	1,632
電子製造服務業務	898	998
房地產業務	399	272
年度溢利	365	250

資料來源：二零二零年／二零二一年年報

誠如二零二零年／二零二一年年報所述，(i) 貴集團的金屬及塑膠業務主要專注於提供機械工程解決方案，製造及銷售金屬及塑膠部件，主要包括資訊及通訊科技產業之模具、相關塑膠與金屬部件產品；(ii)電子製造服務業務專注於製造及銷售磁帶機數據儲存器、收銀機系統及其他電腦周邊產品等；(iii)房地產業務專注於舊城改造、住宅房地產項目投資及發展。

獨立財務顧問函件

截至二零二一年三月三十一日止財政年度，貴集團收入及溢利均錄得增長。貴集團收入由截至二零二零年三月三十一日止財政年度的約29.0億港元增加約10%至截至二零二一年三月三十一日止財政年度的約31.9億港元。截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度，房地產業務分別佔貴集團總收入約9.4%及12.5%。

貴集團溢利亦由截至二零二零年三月三十一日止財政年度的約250百萬港元增加約46%至截至二零二一年三月三十一日止財政年度的約365百萬港元。

以下為貴集團截至二零二一年三月三十一日的資產明細，摘自二零二零年／二零二一年年報：

表二：貴集團財務業績摘要

	截至 二零二一年 三月三十一日 (百萬港元)
流動資產	2,750
非流動資產	901
流動負債	1,588
非流動負債	632
權益總值	1,431

資料來源：二零二零年／二零二一年年報

於二零二一年三月三十一日，貴集團持有約519百萬港元的物業、廠房及設備，以及約1,065百萬港元的物業發展及合約成本。誠如二零二零年／二零二一年年報所述，貴公司已完成嘉輝豪庭第三期，並將於二零二一年及二零二二年繼續推出嘉輝豪庭第四期及第五期的新單位，預計在強勁需求下銷售及平均售價將上升。作為參與大灣區城市舊城改造項目的一份子，貴公司將繼續對鹽田地塊進行土地用途變更的前期工作，積極尋找優質地塊補充土地儲備。

目標集團之資料

Kar Info International

Kar Info International為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由何先生全資擁有。Kar Info International為一間投資控股公司，並無經營業務。

目標公司

目標公司為一間於中國註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有，主要從事物業發展及房地產業務。

目標公司為開發物業發展項目之項目土地之合法擁有人；而Kar Info International為聯營協議之訂約方，據此，Kar Info International有權分佔物業發展項目除稅前溢利之50%。

公司分立

賣方及目標公司有意將目標公司進行公司分立。繼公司分立後，目標公司將持有及擁有物業發展項目下之所有住宅單位；及與物業發展項目無關之所有其他業務、資產及負債(包括非住宅物業租賃業務)將由新實體持有。新實體之股權或註冊資本不應構成根據收購協議將被收購及出售之目標公司權益的一部份。

於最後實際可行日期，賣方與目標公司已訂立公司分立協議，而公司分立已完成。於公司分立後目標公司之註冊資本將由人民幣51百萬元改為人民幣50百萬元。

獨立財務顧問函件

目標營運之財務資料

以下為截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止各年度及截至二零二一年九月三十日止六個月目標營運之經審核綜合財務資料概要：

表三：目標業務財務業績摘要

(人民幣千元)	截至三月三十一日止年度			截至
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年 九月三十日 止六個月
收入	201,833	281,156	282,667	26,265
除稅前溢利	144,568	198,072	189,241	19,803
除稅後溢利	63,944	82,829	69,606	9,435

於二零二一年九月三十日，目標業務根據目標業務最近期經審核綜合財務資料得出之資產淨值約為人民幣233.0百萬元(相當於約279.6百萬港元)。

各收購事項完成後，貴公司將成為Kar Info International及目標公司各自的最終控股公司，目標業務的財務業績、資產及負債將合併計入貴公司賬目。

土地及物業發展項目概覽

土地位於中國廣東省東莞市鳳崗鎮油甘埔村。鳳崗鎮位於東莞市的東南方，東、南及西三面與深圳市接壤，距離深圳市福田中央商務區約35公里。深圳—梅林—觀瀾高速公路及機荷高速公路跨過鳳崗鎮，而東深公路穿過鳳崗鎮進入深圳市。

獨立財務顧問函件

下表載列廣東省及東莞市的居民人口及城市化率的概要：

表四：廣東省及東莞市的居民人口

年份	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
廣東省居民人口 ⁽¹⁾ (百萬)	119.1	121.4	123.5	124.9	126.2
廣東省城市化率 (%)	70.2%	70.7%	71.8%	72.7%	74.2%
東莞市居民人口 ⁽¹⁾ (百萬)	10.2	10.4	10.4	10.5	10.5
東莞市城市化率 (%)	89.3%	89.4%	89.9%	90.3%	92.2%

來源：中國國家統計局及廣東統計年鑑二零二一

附註：

(1) 廣東省及東莞市的居民人口指分別居住於廣東省及東莞市的所有居民。

如上表所示，廣東省及東莞市的居民人口及城市化率於過去五年均呈上升趨勢，一般代表物業的需求增加。此對東莞市及廣東省內的物業市場普遍有利，乃由於迎合了預期的人口持續增長和快速的城市化進程。鑒於上述情況，吾等認為，由於廣東省及東莞市居民人口及城市化率的預期增長，項目公司能受益於物業需求的增長及對物業市場的整體正面影響。

獨立財務顧問函件

下表載列中國國家統計局提供的若干中國一般經濟指標：

表五：中國國內生產總值(「國內生產總值」)及國內生產總值增長

年份	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
國內生產總值(人民幣 十億元)	74,358.5	82,075.4	91,928.1	98,651.5	101,356.6
國內生產總值增長(%)	7.9%	10.4%	12.0%	7.3%	2.7%

來源：中國國家統計局

就中國整體經濟而言，根據中國國家統計局，中國於二零二零年的國內生產總值達至人民幣101.4萬億元，同比增長約2.7%。於二零一六年至二零二零年，中國的國內生產總值年增長率介乎約2.7%至約12.0%。

表六：廣東省的國內生產總值及國內生產總值增長

年份	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
國內生產總值(人民幣 十億元)	8,216.3	9,164.9	9,994.5	10,798.7	11,076.1
國內生產總值增長(%)	9.9%	11.5%	9.1%	8.0%	2.6%

來源：廣東統計年鑑二零二一

表七：東莞市的國內生產總值及國內生產總值增長

年份	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
國內生產總值(人民幣 十億元)	726.1	807.9	881.8	947.4	965.0
國內生產總值增長(%)	8.9%	11.3%	9.1%	7.4%	1.9%

來源：廣東統計年鑑二零二一

此外，如以上兩表所示，廣東省於二零一六年至二零二零年的國內生產總值年增長率介乎約2.6%至約11.5%。東莞市於二零一六年至二零二零年的國內生產總值年增長率介乎約1.9%至約11.3%。儘管於過去兩年，COVID-19普遍對世界上許多國家及地區的經濟發展造成強烈的負面影響，廣東省及東莞市的經濟發展與中國整體經濟保持一致。

中國的物業市場與本地經濟的關係更為緊密，不易受全球經濟氣候所影響。由於中國政府推出大規模的財政及貨幣刺激措施以支持經濟，例如中國人民銀行將定向中期借貸便利（「TMLF」）下調20個基點至2.95%，而一年期貸款優惠利率及五年期貸款優惠利率分別下調20個基點及10個基點，儘管經濟放緩，預計中國於二零二一年的國內生產總值仍持續增長，反過來支持物業市場的溫和持續增長趨勢，而吾等認為廣東省的國內生產總值增長應普遍有利於東莞市的物業市場，並對東莞市的物業市場產生正面影響。

物業發展項目概覽

目標公司是項目土地的持有人，並擁有該土地之合法業權。如 貴公司於二零一六年八月一日公佈，Massive Era Limited（ 貴公司之間接全資附屬公司）與Kar Info International通過合作協議（「聯營協議」）進行聯合經營，Massive Era Limited同意透過向Kar Info International提供140百萬港元的投資參與物業發展項目，以投資回報為代價，而投資回報是參考（其中包括）出售物業發展項目之物業所產生的未來溢利來計算，Kar Info International與Massive Era Limited同意分佔物業發展項目之控制及回報。根據聯營協議，Kar Info International有權在整個合作期間向Massive Era Limited分享物業發展項目之50%的除稅前溢利（根據聯營協議所規定 貴公司須分擔之土地增值稅除外）。

獨立財務顧問函件

聯營協議根據其條款於二零二一年三月二十二日屆滿。於聯營協議屆滿後，所有未售住宅單位將由目標業務按成本保留；及Massive Era Limited及 貴公司(間接透過Massive Era Limited)不再於物業發展項目中擁有任何權益。由於物業發展項目90%以上的可銷售面積於合作期內售出，Kar Info International已根據以下公式根據聯營協議於屆滿時向Massive Era Limited支付物業發展項目回報：

- 物業發展項目回報 = 項目回報(即50%的除稅前(土地增值稅溢利(附註)及企業所得稅)及於合作期間內出售物業發展項目下的開發物業所產生的土地成本) – Massive Era Limited於合作期間收到的金額 + (投資金額*(物業發展項目未售出可銷售面積/物業發展項目的總可銷售面積))

附註： 貴公司根據合作期間物業發展項目下出售物業的平均售價，按聯營協議的規定承擔各自部分的土地增值稅。

於聯營協議屆滿時出售任何未售出的住宅單位後，Kar Info International將不會再向Massive Era Limited支付任何回報。

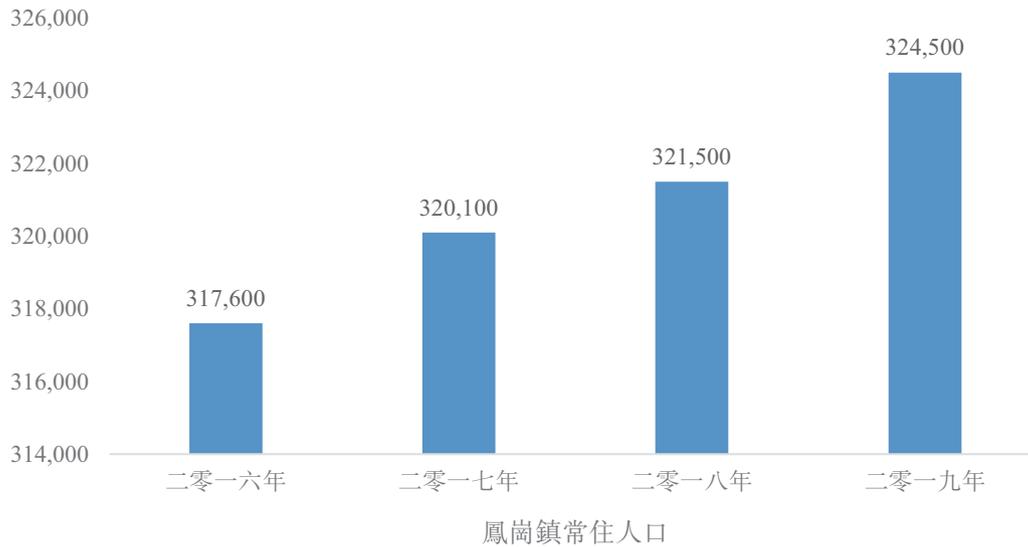
據與管理層討論所知，於二零二一年九月三十日，物業發展項目已竣工，未售住宅單位為35個(包括23個預售單位及12個未售單位)，佔項目發展項目住宅單位總數之約5.8%。目標業務繼續於日常業務過程中出售餘下住宅單位。

目標公司之前所持有的其他業務，包括非住宅物業租賃業務，於公司分立完成後現由新實體進行。

物業發展項目分析

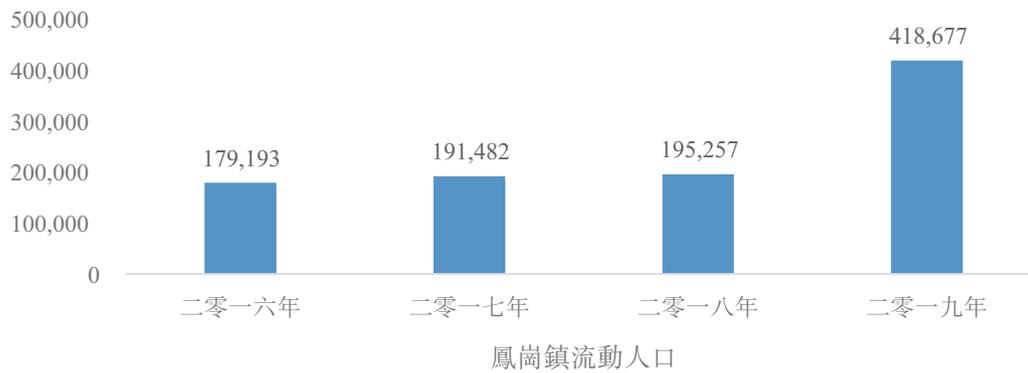
於分析物業發展項目時，吾等已對鳳崗鎮的人口進行評估。以下圖表載列東莞市統計局發佈的鳳崗鎮人口數據。

圖表一：鳳崗鎮常住人口



來源：東莞市統計局

圖表二：鳳崗鎮流動人口

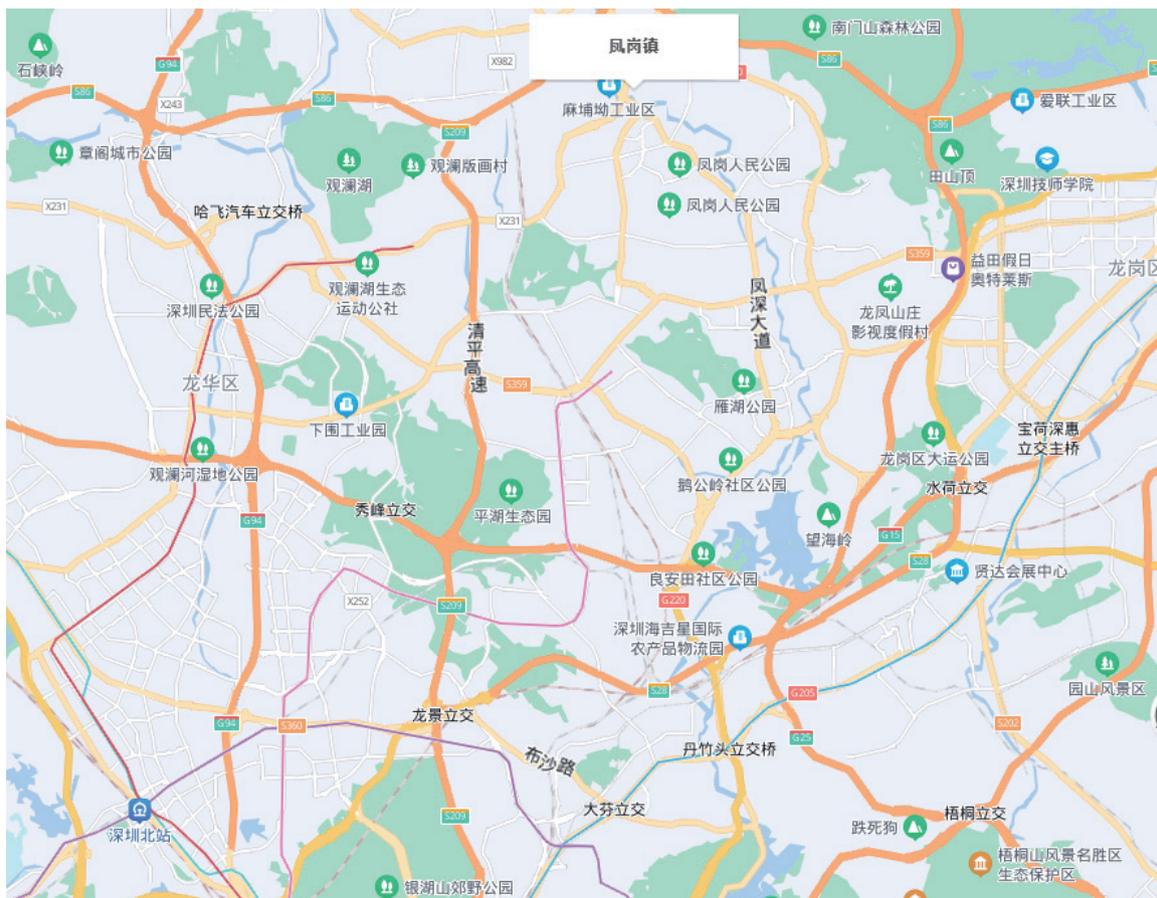


來源：東莞市統計局

如以上兩圖表所示，鳳崗鎮的常住人口及流動人口於過去四年均呈上升趨勢。鳳崗鎮的常住人口由二零一六年的317,600增加至二零一九年的324,500，複合年增長率為約0.72%。鳳崗鎮的流動人口由二零一六年的179,193增加至二零一九年的418,677，複合年增長率為約32.69%。

據與項目公司的管理層討論所知，物業發展項目的目標客戶亦包括深圳居民。項目公司的管理層認為鳳崗鎮靠近深圳市的優越地理位置，及鳳崗鎮住宅物業售價較深圳市的低，應能吸引深圳的人口。下圖為鳳崗鎮的位置：

圖一：鳳崗鎮位置



來源：百度地圖

獨立財務顧問函件

鳳崗鎮位於深圳市與東莞市的交界處，距離深圳市福田中央商務區約35公里。

以下載列深圳市的國內生產總值及人口：

表八：深圳市國內生產總值及國內生產總值增長

年份	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
國內生產總值(人民幣 十億元)	2,068.6	2,328.0	2,526.6	2,699.2	2,767.0
國內生產總值增長(%)	12.2%	12.5%	8.5%	6.8%	2.5%

來源：廣東統計年鑑二零二一

表九：深圳市人口

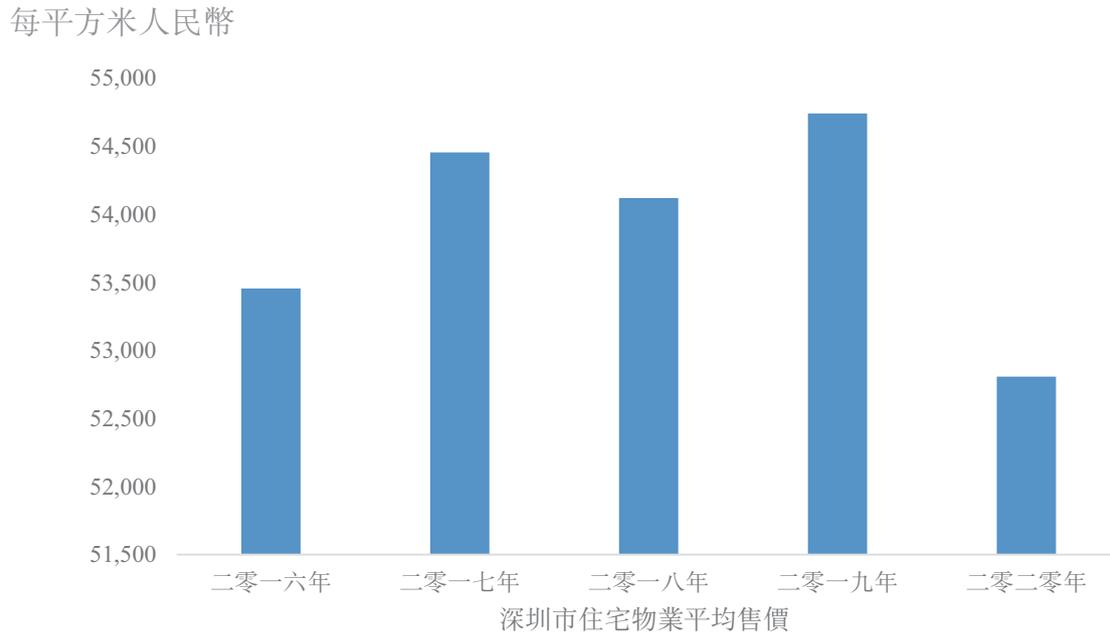
年份	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
人口(百萬)	15.0	15.9	16.7	17.1	17.6

來源：中國國家統計局、廣東統計年鑑二零二一

如以上兩表所示，深圳市於二零二零年的國內生產總值增長約2.5%。深圳市於二零一六年至二零二零年的國內生產總值年增長率介乎約2.5%至約12.5%。深圳市的人口亦由二零一六年的15.0百萬增加至二零二零年的17.6百萬，複合年增長率為4.1%。

吾等亦對深圳市的住宅物業市場進行評估。以下圖表載列由中國國家統計局發面的深圳市住宅物業價格：

圖表三：深圳市住宅物業售價



來源：深圳市統計局

如上圖表所顯示，深圳市住宅物業平均售價由二零一六年每平方米約人民幣53,455元增加至二零一九年每平方米約人民幣54,741元，複合年增長率約0.8%。於二零二零年，深圳市住宅物業平均售價減少至每平方米約人民幣52,808元。

吾等注意到深圳市住宅物業平均售價相當高於東莞市住宅物業平均售價。

鑑於以上所述，以及於較早前「物業發展項目位置概覽」一段所概述的支持數據，吾等認為，各收購事項可得益於：(i)廣東省及東莞市對物業的需求增加；(ii)廣東省國內生產總值持續增長；(iii)鳳崗鎮人口持續增長；(iv)鳳崗鎮與深圳市及東莞市距離接近；(v)深圳市正面的經濟數據及人口增加；及(vi)鳳崗鎮與深圳市比較，有相對較低的住宅物業平均售價。基於以上，並特別考慮到：(i)各收購事項符合 貴集

獨立財務顧問函件

團長期發展計劃，重新活化其位於鳳崗鎮的工廠所在的土地；及(ii)物業發展項目獲得廣東省、東莞市及深圳市正面的經濟數據支持，吾等認為，各收購事項符合貴公司及股東的整體利益。

各收購事項之理由及裨益

據與管理層討論所知，貴集團在大灣區從事三個主要項目(即嘉輝豪庭第四期及第五期以及羅浮公館)的住宅房地產業務。由於目標公司為物業發展項目之持有人及擁有物業發展項目之法定業權，而Kar Info International為聯營協議之訂約方，故各收購事項可讓貴集團整合其於嘉輝豪庭各階段之管理，以達致經營及管理效率。此外，貴公司擬根據上市規則第15項應用指引，通過企業重組將相關的貴集團附屬公司(包括各收購事項完成後之目標營運)及資產注入新成立的開曼群島註冊公司，將其住宅房地產業務分拆(連同其他步驟)並在聯交所主板上市。收購事項及Kar Info International收購事項均為(其中包括)該企業重組之步驟。

貴公司將根據上市規則的相關規定適時就建議分拆發出進一步公佈。

Kar Info International收購協議

日期：二零二二年一月二十八日

訂約方：Benefit Master，貴公司的間接全資附屬公司

何先生(作為賣方)

代價：100美元

根據Kar Info International收購協議，Benefit Master有條件同意收購Kar Info International的全部已發行股本，代價為100美元。

先決條件

Kar Info International收購協議須根據以下項目，方告完成：

- (a) 保證於Kar Info International收購協議日期在任何方面仍屬真實準確且無誤導成份，猶如在完成時重複發生；
- (b) 獨立股東的批准；及
- (c) 收購協議已在所有方面成為無條件(即所有收購條件，除有關完成Kar Info International收購協議的條件已獲達成外)。

以上先決條件須於完成日期或之前達成或豁免，完成日期即根據Kar Info International收購協議達成Kar Info International收購條件後的三個營業日，或其他Benefit Master及何先生可能書面同意的日期。

收購協議

日期： 二零二二年一月二十八日

訂約方： 嘉創物業發展有限公司(貴公司間接全資附屬公司)

嘉訊通(香港)置業有限公司(一間由何先生全資擁有的公司)(作為賣方)

根據收購協議，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售目標公司全部已發行股權(於公司分立完成後)，代價為人民幣38百萬元(相當於約45.6百萬港元)，受其中條款及條件規限。

為免生疑問，買方並未根據收購協議購買新實體的任何已發行股權(於公司分立完成後)。

獨立財務顧問函件

根據收購協議，同意目標公司於二零二一年九月三十日前產生之所有溢利(假設公司分立完成)將屬於及支付予賣方。自二零二一年十月一日起，就目標公司所產生之所有溢利(假設公司分立完成)而言，該等溢利將屬於及支付予買方。

於完成日期前，目標公司須完成向賣方分配溢利(「溢利分配」)。目標公司於二零二一年十月一日後產生的所有利潤於完成日期歸屬及支付予買方。

因收購事項產生及／或與之相關的所有稅項(包括但不限於因溢利分配產生及／或與之相關的任何稅項)應由賣方及買方平均承擔。

代價

目標公司全部已發行股權的代價為人民幣38百萬元(相當於約45.6百萬元)或等值的港元。人民幣與港元的匯率以香港上海滙豐銀行有限公司於各付款日發行的人民幣兌港元(離岸人民幣(CNH))的中間匯率計算。

代價將由買方於完成日期後30日內以現金支付。代價支付將從 貴集團的內部資源撥付。

代價調整

於二零二一年九月三十日，物業發展項目下有12個未售單位。倘若(i)目標公司於二零二一年九月三十日(即估值日期)至完成日期期間向第三方出售該等物業；及(ii)該等物業每平方米的售價低於該等物業的平均評估價格(「調整後價格物業」)，代價將按以下方式調整：

- 調整後代價 = 代價減R，其中：

- 任何調整後價格物業的價格將等於：

相關銷售協議所述的物業面積(平方米) * (平均評估價格 – 實際售價 / 平方米) (所有價格均不含稅)

– 「R」等於所有調整後價格物業的總和

為上述目的而言，「平均評估價格」是指估值報告中所指明的12個未售單位每平方米的平均評估價格，約為每平方米人民幣29,075元(不含稅)。代價調整乃根據每個未售單位之角度計算。

轉移債務負債

根據收購協議，買方亦同意承擔新實體(於公司分立完成後)拖欠目標公司的債務負債，金額為約人民幣276.3百萬元(相當於約331.5百萬港元)。

先決條件

收購協議須根據以下項目，方告完成：

- (a) 從收購協議日期至完成日期，賣方之陳述及保證仍屬真實、完整及準確，且並無虛假或誤導性陳述及重大遺漏；
- (b) 賣方已適當履行及遵守了收購協議下之所有協議及承諾，從收購協議日期至完成日期並沒有違反任何協議；
- (c) 收購協議項下擬進行之交易不受任何中國法律或任何法院、仲裁或政府機構之任何判決、禁制令、命令或法令所禁止；及並無未決或潛在訴訟仲裁、判決、法令或禁制令可能對收購協議項下擬進行之交易產生重大不利影響；
- (d) 自收購協議日期起至完成日期，目標公司並無任何可能對資產、財務、負債、技術、溢利預測及正常營運造成不利影響之事件、條件、變動或其他情況或合理可預見之事件、條件、變動或情況；
- (e) 收購人已完成對目標公司之財務、業務及法律盡職審查，並對審查結果感到滿意；

獨立財務顧問函件

- (f) 賣方與目標公司已訂立公司分立協議，其內容及形式須令買方滿意，且公司分立協議於完成日期仍然有效及生效；
- (g) 根據適用之中國法律、規則及法規，公司分立已正式完成，與公司分立有關之相關註冊程序(如有)亦已完成；
- (h) 賣方已獲得其董事會之許可，批准收購協議及其項下擬進行之交易；
- (i) 獨立股東已在股東特別大會上通過批准收購協議及其項下擬進行之交易的決議；
- (j) 目標公司已經完成了與收購事項有關之中國相關部門的相關登記程序，及買方已經正式登記為目標公司全部已發行股權之股東，並已獲得目標公司之相關最新牌照(包括營業執照)；及
- (k) Kar Info International收購協議在所有方面都是無條件的，即所有Kar Info International收購條件(關於完成收購協議之條件除外)均已達成。

上述先決條件須於完成日期或之前達成或豁免，即根據收購協議達成或豁免(視情況而定)收購條件後三個營業日，或買方與賣方可能書面同意的其他日期。

在達成或豁免所有收購條件(視情況而定)後，賣方應向買方提交證明該等條件之證書((e)及(i)條件除外)。倘於收購協議日期(或訂約方書面協定的任何延長日期)後四個月內未能達成或豁免(視情況而定)上述收購條件，買方可向賣方發出書面通知以終止收購協議。除(c)、(f)、(g)、(i)、(j)及(k)條件外，所有其他收購條件可獲賣方或買方豁免(如適用)。

於最後實際可行日期，除上文(f)及(g)條件已獲達成外，概無收購條件獲達成或豁免。

收購事項完成後之承諾

收購協議之訂約方已同意於收購事項完成後作出以下承諾：

倘若目標公司(於公司分立完成後)在完成日期後六(6)個月內從相關中國稅務機關收到任何企業所得稅(「**企業所得稅**」)退稅，且該退稅金額超過預計企業所得稅可收回金額人民幣37.2百萬元(即於二零二一年九月三十日的應付企業所得稅人民幣54.8百萬元及遞延稅項資產人民幣92.0百萬元之淨額)，該超額款項將由目標公司以一次性的方式退還並支付予賣方(或賣方指定的任何其他第三方)。為免生疑問，退稅總額不得超過人民幣52百萬元(相當於約62.4百萬港元)，該金額為新實體有權根據其財務資料獲取的預計企業所得稅退稅。

倘若目標公司(於公司分立完成後)在完成日期後六(6)個月內需要向相關中國稅務機關繳納任何土地增值稅(「**土地增值稅**」)，且該土地增值稅付款金額超過土地增值稅撥備金額(即約人民幣363.9百萬元)，該超額款項將由賣方以一次性的方式退還予目標公司。

代價分析

Kar Info International 收購事項

誠如董事會函件所述，Kar Info International收購事項的代價乃經Benefit Master與何先生按正常商業條款公平磋商後協定，並考慮到Kar Info International為一間無業務的投資控股公司，而象徵式代價反映其全部已發行股本的價值。

收購事項

據與管理層討論所知，代價乃由買方與賣方按正常商業條款公平磋商後協定。代價乃基於目標公司股權的公平值人民幣316百萬元，減出讓予 貴公司的債務負債約人民幣276.3百萬元，再按折讓4.3%計算。

獨立財務顧問函件

為評估釐定代價的基準，吾等已(其中包括)審閱估值報告，並就估值與估值師討論。吾等得悉並與估值師論，其應用資產法以評估目標公司全部股權的公平值，及以市場比較法評估物業的價值。

吾等已討論及審視用以制定物業及目標公司估值的假設，吾等認為，所用假設屬公平合理。

為評價估值師的專業能力及獨立性，吾等已取得並審閱估值師的委聘函件以及估值師及其工作團隊的有關牌照、資格及經驗。吾等亦已與估值師討論，以了解其此前於估值項目的經驗，所採用的方法、基準及假設，以及估值師於進行估值時所採取的步驟及措施。簽署確認估值報告的負責人為特許測量師，於香港及中國的物業估值方面擁有14年經驗。吾等亦從估值師了解到，其就編製該估值報告已進行實地視察，並作出有關查詢及查冊，並無發現任何違規情況。估值師確認，其乃獨立於 貴集團及其各自的聯繫人。基於上述各項，吾等認為，估值師符合資格及具備有關經驗以進行估值，且工作條款及範圍足夠合適。

(I) 物業的估值

於釐定目標公司項下房地產存貨的價值時，估值師已對物業進行估值。

於進行物業估值時，估值師已採取(其中包括)下列主要假設：

- (a) 物業發展項目的可轉讓土地使用權已按象徵式年度土地使用費授予特定期限，且任何應付地價已全額支付；
- (b) 物業發展項目的擁有人對其擁有可強制執行的所有權，並在授予的整個未到期期限內可自由及不間斷地使用、佔用或轉讓該項目；及

獨立財務顧問函件

(c) 物業發展項目並無會影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

A. 預售單位

據與估值師討論所知，預售單位的估值乃基於預售單位的實際售價進行。於估值日期，物業發展項目下的預售單位為2,879.36平方米。預售單位的估值計算如下：

	預售單位總數 (平方米)	每平方米 平均售價 (人民幣)	估值 (人民幣千元)
預售單位	2,879.36	24,913	71,734

B. 未售單位

據與估值師討論所知，未售單位的估值乃基於市場法進行，此乃釐定物業市值的常用方法。由於此方法參考有關市場上可得的可資比較銷售憑證，吾等認為，此乃計算未售單位市值可接受的方法。於估值日期，物業發展項目下的未售單位為1,872.27平方米。未售單位的估值計算如下：

	未售單位總數 (平方米)	每平方米 估值價 (人民幣)	估值 (人民幣千元)
未售單位	1,872.27	29,075	54,436

基於估值報告，吾等發現，估值師搜尋以下類別的可資比較物業(i)位於鳳崗鎮；(ii)裝潢完善；(iii)建築工程於物業發展項目的建築工程完成前或後兩年內竣工；(iv)於二零二一年九月售出；(v)建築面積介乎80至220平方米。按照此等甄選準則，估值師已識別3個與未售單位相若的可資比較物業。吾等已從估值師獲得有關可資比較物業的資料，並已與估值師討論。吾等得知，估值師採用的市場比較法乃參考有關市場上可得的可資比較銷售交易，並作出適當調整，包括但不限於面積、地點、裝潢及其他因素。據與估值師討論所知，基於上述甄選準則就比較所選定的可資比較物業呈列完整詳盡的樣本清單，而甄選準則就提供估值師意見而言屬相關。

為進一步評估代價是否公平，吾等亦已基於截至最後實際可行日期公開可得資料，就鳳崗鎮可供出售的住宅單位(「可資比較物業」)的平均售價進行調查。可資比較物業的甄選準則包括屬以下各項的物業(i)位於鳳崗鎮；(ii)於過去五年開始發售；及(iii)於最後實際可行日期可供出售。據吾等所知，吾等已識別一個詳盡的清單，涵蓋於最後實際可行日期鳳崗鎮可供出售的12個住宅物業項目(不包括物業發展項目)。下表載列於鳳崗鎮可資比較物業的平均售價：

獨立財務顧問函件

下文呈列可資比較物業列表及其有關售價：

表十：鳳崗鎮的可資比較物業

項目名稱	開始發售	於最後實際 可行日期 平均售價 每平方米 人民幣元
保利招商錦上	二零二一年八月	37,333
世城悅湖花園	二零二一年九月	32,500
三正鵬程上花園	二零二一年九月	35,167
嘉輝豪庭逸峯	二零二一年九月	31,833
招商雍祥府	二零二一年九月	36,667
錦龍灣畔	二零一九年一月	30,667
東江花園	二零一九年十二月	30,000
鳳崗四季花城	二零二零年三月	34,000
世城商業中心瓏寓	二零一九年十月	27,000
悅瀾時光	二零一零年七月	25,000
世紀時尚豪園	二零一七年六月	23,500
振江鳳凰台	二零一六年十月	23,000
平均		30,556

資料來源：<https://dg.anjike.com/>、<https://dg.fang.ke.com/loupan/>、<http://dongguan.jiwu.com/>

基於上表，於最後實際可行日期可資比較物業的售價介乎每平方米人民幣23,000元至人民幣37,333元，平均價約人民幣30,556元。按照估值報告，未售單位的估值價約每平方米人民幣29,075元，介乎可資比較物業的範圍及低於其平均售價。經考慮上述各項，吾等認為，估值師所編製的物業估值屬公平合理，因此，目標公司股權的估值可予接受。

(II) 目標公司股權的估值

根據估值報告及吾等就估值報告相關方法與估值師的討論，吾等了解到，估值師就目標公司股權的估值已考慮三種公認的方法，即收入法、市場法及資產法。

據估值師表示，收入法項下貼現未來現金流量法需要對業務於合理可預見短期內的未來利益來源作出明確的預測，及作出業務長遠利益來源屬穩定及可持續的估計。目標公司乃就單一物業發展項目而成立，其產生穩定收入來源的能力並不明確。因此，估值師認為，收入法並不適合。

市場法透過將標的資產／交易與已於市場／交易中售出的類似資產比較，並就標的資產／交易與被視為可資比較的資產／交易之間的差異作出適當調整，以顯示價值。由於可資比較交易有限，及可資比較上市公司按已售物業數目計可比較性偏低，估值師認為，於估值中使用市場法並不適合。

據與估值師討論所知，估值師認為，由於目標公司擁有的主要資產為固定資產，故資產法為最理想的方法。吾等同意估值師的觀點，認為資產法為計算目標公司股權的價值屬可予接受方法之一。

於進行目標公司股權的估值時，估值師已採用(其中包括)下列主要假設：

- (i) 貴公司及／或其管理層向估值師提供的資料乃經過其／彼等適當及仔細考慮後在合理的基礎上編製；
- (ii) 目標公司經營或擬經營所在地現行稅法不會發生重大變化，應納稅率不變，並遵守所有適用的法律法規；
- (iii) 目標公司的核心業務營運將不會與目前或預期的核心業務營運存在重大差異；及

獨立財務顧問函件

- (iv) 目標公司及／或 貴公司管理層提供的資料乃經過適當及仔細考慮後在合理的基礎上編製。

估值師編製目標公司股權估值所用其他相關假設載於估值報告。股東務須注意，上述假設的任何變動很可能會影響目標公司股權的估值。

就目標公司股權的估值而言，估值師已考慮目標公司資產及負債的類別。估值師就不同類別的資產及負債採用適當的估值方法如下：

資產	估值方針及方法
現金及現金等價物、預付款項、其他應收款項及遞延稅項資產	基於目標公司管理賬目內的價值。 就結構性存款而言，公平值乃基於目標公司管理賬目內的存款本金，就於二零二一年九月三十日的應計利息作出調整而估計。
房地產存貨	基於估值師進行的物業估值。
物業、廠房及設備	就設備採用成本法。 就汽車採用市場法。
負債	估值方針及方法
應付賬款、應付股息、來自客戶墊款、應計支出及其他負債	基於目標公司管理賬目內的價值。
遞延稅項負債及土地增值稅撥備	遞延稅項負債乃按照結構性存款、物業、廠房及設備以及作出售用途的存貨的價值增加估計，當中已應用稅率25%。
土地增值稅撥備	就作出售用途的存貨估值產生的盈餘作出稅項撥備。

獨立財務顧問函件

根據估值報告，目標公司權益總額為約人民幣316百萬元，乃按下列各項計算得出：

	價值 (人民幣千元)
資產總值	951,752
現金及現金等價物	83,338
預付款項	112
房地產存貨	126,170
物業、廠房及設備	311
遞延稅項資產	91,921
其他應收款項	649,900
負債總額	635,913
應付賬款	993
應付股息	170,000
來自客戶墊款	30,790
應計支出及其他負債	383,376
遞延稅項負債	14,706
土地增值稅撥備	36,049
權益總額	316,000

據與管理層討論所知，其他應收款項約人民幣650.0百萬元為應收新實體的款項。於最後實際可行日期，約人民幣167.5百萬元已結清，餘額人民幣276.3百萬元將出讓予 貴公司。鑒於上述各項，吾等認為，就吾等評估代價是否公平合理時，估值報告為合適的資料來源。

根據估值報告，目標公司的獲評估權益總額為約人民幣316百萬元(相等於約379.2百萬港元)，而於扣除債務負債約人民幣276.3百萬元後，將會使用折讓4.3%以計算代價。

獨立財務顧問函件

為進一步評估代價是否公平合理，吾等已盡竭誠努力，按照下列甄選準則，就其他上市發行人於物業交易所付代價編製一個比較列表：(i)於二零二一年六月一日至二零二一年十二月三十一日過去六個月期間（「物業交易調查期間」）內，聯交所上市公司收購於中國的物業而構成須予公佈交易；及(ii)獨立估值師所評估物業價值為通函所載代價的釐定基準。吾等已識別並參考11宗符合上述準則的可資比較交易（「可資比較物業交易」），而此等可資比較物業交易屬詳盡無遺且具代表性。下表載列可資比較物業交易有關資料的概要：

編號	公司(股份代號)	通函日期	交易	關連交易	代價	物業 經調整資產 淨值/估值	物業經調整 資產淨值/ 估值的 溢價/折讓
1	偉志控股有限公司 (1305.HK)	二零二一年十二月 十日	收購於中國的目標 公司	是	人民幣91.0 百萬元	人民幣101.4 百萬元	-20.0%
2	太和控股有限公司 (0718.HK)	二零二一年十一月 三十日	收購於中國安徽的 商業物業	否	人民幣370.0 百萬元	人民幣502.0 百萬元	-30.0%
3	中國21世紀教育集團 有限公司(1598.HK)	二零二一年十一月 二十六日	收購於中國河北的 商業物業	是	人民幣310.0 百萬元	人民幣310.38 百萬元	0.0%
4	越秀房地產投資信託 基金(405.HK)	二零二一年十一月 十三日	收購於中國廣州的 商業物業	是	人民幣7,800 百萬元	人民幣8,030 百萬元	-2.9%
5	燁星集團控股有限公司 (1941.HK)	二零二一年十月 二十二日	收購於中國北京的 商業物業	是	人民幣22.76 百萬元	人民幣23 百萬元	-2.0%

獨立財務顧問函件

編號	公司(股份代號)	通函日期	交易	關連交易	代價	物業 經調整資產 淨值/估值	物業經調整 資產淨值/ 估值的 溢價/折讓
6	中國唐商控股有限公司 (674.HK)	二零二一年十月 二十二日	收購於中國的目標 公司	是	人民幣137 百萬元	人民幣163 百萬元	-15.9%
7	金粵控股有限公司 (70.HK)	二零二一年九月 二十四日	收購目標公司51% 已發行股本	否	74百萬港元	95百萬港元	-22.6%
8	東江環保股份有限公司 (895.HK)	二零二一年八月 二十日	收購目標公司70% 股權	否	人民幣429 百萬元	人民幣362 百萬元	22.2%
9	越秀地產股份有限公司 (123.HK)	二零二一年八月 十一日	收購目標公司98% 股權	是	人民幣1,874 百萬元	人民幣1,874 百萬元	0.0%
10	建發國際投資集團有限 公司(1908.HK)	二零二一年七月 三十日	收購目標公司100% 股權	是	人民幣24.0 百萬元	人民幣27.6 百萬元	12.7%
11	未來世界控股有限公司 (572.HK)	二零二一年七月 二十三日	收購物業	否	人民幣1,356	人民幣1,728	-21.5%
						平均	-7.3%
						最低溢價	22.2%
						最高折讓	-30.0%

獨立財務顧問函件

據上表顯示，代價較物業項目公司的物業經評估價值／經調整資產淨值介乎折讓約30.0%至溢價約22.2%。吾等發現目標公司估值(包括該等物業的價值)折讓約4.3%乃處於可資比較物業交易的折讓範圍之內。

考慮到目標公司估值的輕微折讓乃處於可資比較物業交易的範圍之內，吾等認為，折讓約4.3%屬可予接受。

代價調整

於估值日期，物業發展項目下有12個未由目標公司出售的未售單位。倘若(i)目標公司於估值日期至完成日期期間向第三方出售該等未售單位；及(ii)該等物業每平方米售價低於該等物業的平均評估價格(「調整後價格物業」)，代價將按以下方式調整：

- 調整後代價 = 代價減R，其中：
 - 任何調整後價格物業的價格將等於：

相關銷售協議所述的物業面積(平方米) * (平均評估價格 – 實際售價 / 平方米) (所有價格均不含稅)
 - 「R」等於所有調整後價格物業的總和

為上述目的而言，「平均評估價格」是指估值報告中12個未售單位每平方米的平均評估價格，約為每平方米人民幣29,075元(不含稅)。代價調整乃就每個售出的未售單位計算。

獨立財務顧問函件

據與管理層討論所知，該調整確保 貴公司按不高於實際售價的價格收購調整後價格物業。由於代價乃按目標公司股權估值(包括該等物業的價值)輕微折讓4.3%計算，代價調整將消除 貴公司於估值日期至完成日期期間內的潛在風險。吾等認為，代價調整可予接受。

基於上述各項並特別考慮到：

- (i) 預售單位的價值乃按照預售單位的實際售價釐定；
- (ii) 未售單位的估值價介乎可資比較物業平均售價的範圍內並低於該平均售價；
- (iii) 就估值方法所作主要假設均屬合理；
- (iv) 折讓約4.3%處於可資比較物業交易的折讓範圍內；及
- (v) 代價調整屬可予接受，並確保 貴公司按不高於實際售價的價格收購調整後價格物業，

吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，代價屬公平合理。

財務影響

各收購事項完成後， 貴公司將成為Kar Info International及目標公司各自的最終控股公司，而目標集團的財務業績、資產及負債將合併計入 貴公司的賬目內。

獨立財務顧問函件

據與管理層討論所知，由於 貴公司及目標業務在各收購事項前後均由何先生最終控制，且該控制並非暫時性，因此何先生將繼續承擔風險及收益，因此各收購事項應視為同一控制下實體的業務合併。Kar Info International為目標公司(通過賣方)之間接控股公司。於聯營協議下之合作期期間，除企業所得稅外，Kar Info International有權分佔物業發展項目收入及開支之50%，在該期間 貴公司(通過Massive Era Limited)及Kar Info International均為物業發展項目之受益人；於二零二一年三月二十二日聯營協議屆滿後，Kar Info International擁有物業發展項目之100%權益，因為其當時為目標公司之間接控股公司(通過賣方)，而目標公司為物業發展項目之受益人。於最後實際可行日期，目標公司已完成公司分立，因此目標公司僅保留與物業發展項目有關之資產及負債。因此， 貴公司的合併財務報表將使用合併會計基礎重列及編製，如同自 貴公司與目標集團受同一控制之日起(即二零一八年四月一日前)，目標集團一直為 貴公司的附屬公司。

下表載列如未經審核備考財務資料所述之各收購事項對經擴大集團的重大財務影響，假設完成於二零二一年九月三十日發生，與 貴集團於二零二一年九月三十日的財務狀況相比：

表十一：各收購事項對經擴大集團的財務影響

	於 二零二一年 九月三十日 千港元	備考調整 千港元	各收購事項 完成後(備考 經擴大集團) 千港元	變動 %
流動資產淨值	1,377,547	-218,453	1,159,094	-15.9
資產總值	4,454,837	+390,181	4,845,018	+8.8
負債總值	2,884,043	+498,277	3,382,320	+17.3

資產及負債

根據未經審核備考財務資料，各收購事項完成後，假設收購完成於二零二一年九月三十日發生，經擴大集團於二零二一年九月三十日的未經審核備考綜合資產總值將增加約8.8%至約4,845百萬港元，而經擴大集團於二零二一年九月三十日的未經審核備考綜合負債總值將增加約17.3%至約3,382百萬港元。

本小節所述經擴大集團的淨資產、資產總值及負債總值摘自未經審核備考財務資料，當中乃以(其中包括)約人民幣38百萬元(相等於約45.6百萬港元)為基準，並假設各收購事項已於二零二一年九月三十日完成。由於目標公司的資產及負債的實際金額將與未經審核備考財務資料中使用的金額不同，上述截至收購完成日期的數字亦可能與未經審核備考財務資料中呈列的相應金額不同。

盈利

根據通函附錄二有關目標業務的會計師報告，預計經擴大集團的盈利將因各收購事項而增加。經考慮董事會函件內「各收購事項之理由及裨益」一節所載因素後，董事預期各收購事項可於短期內對 貴集團之盈利產生正面影響。

推薦意見

鑒於上述各項，並特別考慮到：

- (I) 物業發展項目獲廣東省、東莞市及深圳市正面的經濟數據以及鳳崗鎮、東莞市及深圳市持續上升的人口作支持；
- (II) 各收購事項為 貴集團企業重組程序的其中一環；及
- (III) 由於該物業及目標公司的估值可予接受，代價屬公平合理，

吾等認為：(i)各收購事項符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)就 貴公司及獨立股東而言，Kar Info International收購協議及收購協議的條款為正常商業條款，屬公平合理；及(iii)收購事項於 貴公司日常及一般業務過程中進行。因此，吾等建議：(i)獨立董事委員會向獨立股東提供建議；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成所建議的有關決議案，以批准(其中包括)Kar Info International收購協議及收購協議以及其項下擬進行的交易。

此 致

嘉利國際控股有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

中國通海企業融資有限公司

董事總經理

陳東遠

副總裁

司徒珮怡

謹啟

二零二二年一月三十一日

陳東遠先生為中國通海企業融資有限公司的董事總經理，根據證券及期貨條例持牌作為負責人員，進行(其中包括)第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資方面擁有約24年經驗。

司徒珮怡女士根據證券及期貨條例持牌作為中國通海企業融資有限公司的負責人員，進行(其中包括)第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資方面擁有約9年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表連同附註及本集團截至二零二一年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表連同附註分別於以下文件中披露，可於聯交所 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<http://www.karrie.com/zh-hk/>) 查閱：

- (i) 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年度報告 (第114頁至第295頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0723/tn20190723288_c.pdf

- (ii) 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年度報告 (第116頁至第282頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0728/2020072800476_c.pdf

- (iii) 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年度報告 (第105頁至第262頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0716/2021071600474_c.pdf

- (iv) 本公司截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告 (第3頁至第28頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1223/2021122300308_c.pdf

2. 債務表

借貸

於二零二一年十二月三十一日，經擴大集團的債務總額約為1,266百萬港元，載列如下：

	於二零二一年 十二月三十一日 千港元
流動	
銀行借貸—有抵押	266,960
銀行借貸—無抵押	317,136
租賃負債	6,946
	<u>591,042</u>
非流動	
銀行借貸—有抵押	48,315
銀行借貸—無抵押	615,000
租賃負債	11,640
	<u>674,955</u>
總值	<u><u>1,265,997</u></u>

抵押擔保

經擴大集團向銀行提供擔保，以確保若干物業買家的按揭安排。截至二零二一年十二月三十一日，向銀行提供的擔保餘額為人民幣586百萬元，待與物業買家就物業的法定所有權完成過戶手續後解除。

由於倘若物業買家拖欠付款責任，銀行有權出售該物業並從出售所得款項中收回未償還的貸款結餘，董事認為，經擴大集團在該等擔保下蒙受虧損的機會不大。由於董事認為該等擔保的公平值微乎其微，故並無就該等擔保確認遞延收入。

除本附錄所披露及日常業務過程中產生的應付集團內負債及一般賬項外，於最後實際可行日期營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行或未償還，或法定或以其他方式設立但未發行的重大債務證券、屬於經擴大集團借貸性質的定期貸款、其他借貸或債務，包括銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸或租購承擔、按揭、質押、或然負債或擔保。

於最後實際可行日期營業時間結束時，就董事經作出一切合理查詢後所深知，經擴大集團的債務並無重大變動。

3. 經擴大集團之財務及經營前景

本集團

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團收入為3,192,617,000港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：2,902,208,000港元)，較去年同期增加約10%。本公司股東應佔年度溢利為365,281,000港元(截至二零二零年三月三十一日止年度：250,266,000港元)，較去年同期增加約46%。本集團在疫情陰霾中取得了優異的成績，令人感到欣慰。

金屬及塑膠業務及電子製造服務業務方面，本集團將繼續深化自動化生產，加大生產線投資，探索與不同雲服務供應商及在電動汽車相關產業的合作機會。

房地產業務方面，作為大灣區城市更新項目的參與者，本集團不僅將繼續辦理鹽田地塊土地用途變更的前期手續，亦將積極物色優質地塊以補充本集團的土地儲備。此外，本集團全資擁有的住宅項目嘉輝豪庭4期及5期將繼續推出新單位出售。本集團相信，房地產業務將為股東帶來可觀的收益。

本集團已根據上市規則第15項應用指引向聯交所提交有關可能分拆的建議。董事會認為，可能分拆倘若實現，將能更好定位金屬及塑膠業務及電子製造服務業務以及房地產業務的業務分部，在各自的業務範圍內，為雙方帶來裨益。

根據本集團的業務策略及建議分拆的部分步驟，本集團就Kar Info International收購事項訂立Kar Info International收購協議及就收購事項訂立收購協議。有關透過收購事項收購目標業務預期將為本集團帶來的裨益，請參閱本通函董事會函件中「各收購事項之理由及裨益」一節。

經擴大集團

於各收購事項完成後，本公司將成為Kar Info International及目標公司各自之控股公司，而目標業務之財務業績、資產及負債將合併入本公司賬目。

由於本公司及目標業務於各收購事項前後均由何先生最終控制，且該控制權並非暫時性，因此何先生將承受持續之風險及利益，因此各收購事項應被視為共同控制實體之業務合併。因此，本公司之綜合財務報表將採用合併會計基準進行重列及編製，如同Kar Info International及目標公司自本公司及目標業務受共同控制日期(即二零一八年四月一日起)起一直為本公司之附屬公司。

展望截至二零二二年三月三十一日止財政年度，收購事項完成後，經擴大集團將繼續經營現有主要業務。收購事項可增加本集團住宅單位的待售單位，並擴大其於大灣區物業發展市場的影響力。

在財務方面，收購事項將提升本集團的收入及資產基礎，提高本集團的管理效率，擴大其收入基礎。

4. 重大不利變化

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二一年三月三十一日(即本集團最新刊發的經審核綜合財務報表編製之日)以來本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 營運資金充足

董事經適當審慎考慮，並經考慮經擴大集團的可用財務資源，包括內部產生的現金流量、手頭現金及銀行其他外部融資，認為在無不可預見的情況下，經擴大集團自本通函日期起未來至少12個月內有足夠的營運資金滿足其目前的需求。

董事確認已遵守上市規則第14.66(12)條之規定。

以下為自本公司申報會計師畢馬威會計師事務所會計師事務所(香港執業會計師)收到的載於第II-1頁至II-58頁的報告全文，以供載入本通函。



就歷史財務資料致嘉利國際控股有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第II-4頁至第II-58頁所載之Kar Info International Property Limited應佔嘉輝豪庭3期營運(「**目標業務**」)之歷史財務資料，當中包括目標業務於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日之綜合財務狀況表及截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度各年及截至二零二一年九月三十日止六個月(「**有關期間**」)之綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第II-4頁至第II-58頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就 貴公司建議收購Kar Info International Property Limited(「**Kar Info International**」)及東莞市嘉訊通電腦產品有限公司(「**目標公司**」)而編製，以供載入嘉利國際控股有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二二年一月三十一日之通函(「**通函**」)內。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司之董事須負責根據歷史財務資料附註1(b)所載之編製基準編製真實而公平之歷史財務資料。

目標業務之相關財務報表(定義見第II-4頁)(作為歷史財務資料的基準)乃由Kar Info International及目標公司之董事編製。Kar Info International及目標公司之董事須負

責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則編製真實而公平之相關財務報表，並負責Kar Info International及目標公司之董事認為必要的內部控制，使編製相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見，並向閣下報告。吾等根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及開展工作，以對歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等之工作涉及執执行程序以取得有關歷史財務資料所載金額及披露的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1(b)所載的編製及呈列基準編製真實而公平之歷史財務資料的相關內部控制，以設計適用於有關情況的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1(b)所載編製及呈列基準真實而公平地反映目標業務於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日以及於二零二一年九月三十日之財務狀況，以及目標業務於有關期間的財務業績及現金流量。

非完整財務期間相應財務資料之審閱

吾等已審閱目標集團非完整財務期間相應財務資料，該等財務資料包括截至二零二零年九月三十日止六個月的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「非完整財務期間相應財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1(b)所載的編製及呈列基準編製真實而公平的非完整財務期間相應財務資料。吾等之責任是為基於吾等之審閱對非完整財務期間相應財務資料發表結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能保證吾等會注意到審計中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表任何審計意見。根據吾等之審閱工作，吾等並未發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，非完整財務期間的相關財務資料在所有重大方面未有根據歷史財務資料附註1(b)所載的編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》須呈報事項**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁所定義的目標業務的相關財務報表作出調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二二年一月三十一日

歷史財務資料

以下載列之歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

目標業務於有關期間基於歷史財務資料所編製之綜合財務報表，乃經畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則按照與貴公司的單獨聘用條款進行審核(「相關財務報表」)。

綜合損益表

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日	
		二零一九年	二零二零年	二零二一年	止六個月	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年	二零二一年
						(未經審核)
收入	4	201,833	281,156	282,667	186,519	26,265
收入成本		(49,601)	(69,155)	(80,651)	(50,623)	(7,004)
毛利		152,232	212,001	202,016	135,896	19,261
銷售費用		(2,597)	(12,108)	(12,362)	(8,266)	(275)
一般及行政費用		(3,288)	(4,052)	(6,297)	(2,105)	(1,702)
經營溢利		146,347	195,841	183,357	125,525	17,284
財務收入	5(a)	—	6,231	5,884	2,388	2,519
財務成本	5(a)	(1,779)	(4,000)	—	—	—
財務(成本)/收入，淨額		(1,779)	2,231	5,884	2,388	2,519
除稅前溢利	5	144,568	198,072	189,241	127,913	19,803
所得稅開支	6(a)	(80,624)	(115,243)	(119,635)	(77,454)	(10,368)
年度/期間溢利		63,944	82,829	69,606	50,459	9,435

隨附的附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合損益及其他全面收入表

(以人民幣列示)

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日	
				止六個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
年度／期間溢利	63,944	82,829	69,606	50,459	9,435
年度／期間其他全面收入					
其後可能重新分類至損益之項目：					
換算中國大陸以外業務財務報表之					
匯兌差額	(1)	3,334	(6,031)	(5,140)	(1,974)
年度／期間全面收入總額	<u>63,943</u>	<u>86,163</u>	<u>63,575</u>	<u>45,319</u>	<u>7,461</u>

隨附的附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	於三月三十一日		於九月三十日	
		二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	10	513	269	89	43
遞延稅項資產	17(b)	21,719	55,470	90,116	91,921
		<u>22,232</u>	<u>55,739</u>	<u>90,205</u>	<u>91,964</u>
流動資產					
存貨	12	144,314	95,521	38,922	31,918
其他應收賬款	13	9,472	263	122	112
應收關聯方款項	21(d)	223,985	436,940	435,621	443,784
現金及銀行存款	14	210,320	129,261	205,149	82,985
		<u>588,091</u>	<u>661,985</u>	<u>679,814</u>	<u>558,799</u>
流動負債					
銀行借貸	15	190,000	—	—	—
其他應付賬款及應計費用	16	162,421	163,339	35,773	32,594
應付關聯方款項	21(d)	16,520	103,485	109,467	2,574
本期應付稅項	17(a)	135,622	268,977	399,281	382,636
		<u>504,563</u>	<u>535,801</u>	<u>544,521</u>	<u>417,804</u>
流動資產淨值		<u>83,528</u>	<u>126,184</u>	<u>135,293</u>	<u>140,995</u>
資產總值減流動負債		<u>105,760</u>	<u>181,923</u>	<u>225,498</u>	<u>232,959</u>
資產淨值					
資產淨值		<u>105,760</u>	<u>181,923</u>	<u>225,498</u>	<u>232,959</u>
資本及儲備					
股本	18	50,001	50,001	50,001	50,001
儲備		55,759	131,922	175,497	182,958
總權益		<u>105,760</u>	<u>181,923</u>	<u>225,498</u>	<u>232,959</u>

隨附的附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	股本	股本溢價	匯兌儲備	法定 盈餘儲備	(累計 虧損)/ 保留盈利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年四月一日之結餘	50,001	40	—	—	(8,224)	41,817
截至二零一九年三月三十一日止 年度的權益變動：						
年度溢利	—	—	—	—	63,944	63,944
其他全面收入	—	—	(1)	—	—	(1)
全面收入總額	—	—	(1)	—	63,944	63,943
法定儲備撥款	—	—	—	9,999	(9,999)	—
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日之結餘	50,001	40	(1)	9,999	45,721	105,760
截至二零二零年三月三十一日止年度 之權益變動：						
年度溢利	—	—	—	—	82,829	82,829
其他全面收入	—	—	3,334	—	—	3,334
全面收入總額	—	—	3,334	—	82,829	86,163
法定儲備撥款	—	—	—	14,323	(14,323)	—
分派(附註18(d))	—	—	—	—	(10,000)	(10,000)
於二零二零年三月三十一日之結餘	50,001	40	3,333	24,322	104,227	181,923
於二零二零年四月一日之結餘	50,001	40	3,333	24,322	104,227	181,923
截至二零二一年三月三十一日止 年度之權益變動：						
年度溢利	—	—	—	—	69,606	69,606
其他全面收入	—	—	(6,031)	—	—	(6,031)
全面收入總額	—	—	(6,031)	—	69,606	63,575
法定儲備撥款	—	—	—	678	(678)	—
分派(附註18(d))	—	—	—	—	(20,000)	(20,000)
於二零二一年三月三十一日之結餘	50,001	40	(2,698)	25,000	153,155	225,498

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	股本	股本溢價	匯兌儲備	法定 盈餘儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年四月一日之結餘 (未經審核)	50,001	40	3,333	24,322	104,227	181,923
截至二零二零年九月三十日止 六個月之權益變動：						
本期溢利	—	—	—	—	50,459	50,459
其他全面收入	—	—	(5,140)	—	—	(5,140)
全面收入總額	—	—	(5,140)	—	50,459	45,319
法定儲備撥款	—	—	—	678	(678)	—
於二零二零年九月三十日之結餘 (未經審核)	<u>50,001</u>	<u>40</u>	<u>(1,807)</u>	<u>25,000</u>	<u>154,008</u>	<u>227,242</u>
於二零二一年四月一日之結餘	50,001	40	(2,698)	25,000	153,155	225,498
截至二零二一年九月三十日止 六個月之權益變動：						
本期溢利	—	—	—	—	9,435	9,435
其他全面收入	—	—	(1,974)	—	—	(1,974)
全面收入總額	—	—	(1,974)	—	9,435	7,461
於二零二一年九月三十日之結餘	<u>50,001</u>	<u>40</u>	<u>(4,672)</u>	<u>25,000</u>	<u>162,590</u>	<u>232,959</u>

隨附的附註構成歷史財務資料的一部分。

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

	附註	截至九月三十日止				
		截至三月三十一日止年度			六個月	
		二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
經營活動						
營運產生/(所用)現金	14(b)	218,286	203,850	183,274	162,744	(95,866)
已付所得稅		(10,160)	(83,140)	(93,270)	(63,627)	(28,817)
經營活動產生/(所用)						
現金淨額		208,126	120,710	90,004	99,117	(124,683)
投資活動						
已收利息		—	6,231	5,884	2,388	2,519
存置時到期期限多於三個月 的存置存款		(90,000)	(100,000)	(125,000)	(80,000)	—
存置時到期期限多於三個月 的贖固存款所得款項		—	190,000	125,000	—	—
投資活動(所用)/產生之						
現金淨額		(90,000)	96,231	5,884	(77,612)	2,519
融資活動						
償還銀行借貸	14(c)	—	(190,000)	—	—	—
已付利息	14(c)	(12,470)	(8,000)	—	—	—
已付分派	18(d)	—	(10,000)	(20,000)	—	—
融資活動所用之現金淨額		(12,470)	(208,000)	(20,000)	—	—
現金及現金等價物之						
增加/(減少)		105,656	8,941	75,888	21,505	(122,164)
年/期初之現金及現金						
等價物		14,664	120,320	129,261	129,261	205,149
年/期末之現金及						
現金等價物	14(a)	<u>120,320</u>	<u>129,261</u>	<u>205,149</u>	<u>150,766</u>	<u>82,985</u>

隨附的附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

(除另有指明外，以人民幣表示)

1 歷史財務資料編製及呈列基準

(a) 一般資料

Kar Info International Property Limited (「**Kar Info International**」) 成立於二零一五年四月十五日，為一間在英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立之有限責任公司。Kar Info International為一間投資控股公司，並無業務營運。註冊辦事處為Sea Meadow House, Blackburne Highway, Road Town, Tortola, BVI。

東莞市嘉訊通電腦產品有限公司(「**目標公司**」)為Kar Info International間接全資附屬公司，於二零零零年九月七日成立，為一間於中華人民共和國註冊成立之有限責任公司。目標公司之主要業務為生產及銷售電腦相關電子設備、零件、高科技產品及嘉輝豪庭3期之房地產開發項目。目標公司持有之物業發展項目位於中國廣東省東莞市鳳崗鎮。註冊辦事處為廣東省東莞市鳳崗鎮嘉利路6號4棟201室。

如本公司於二零一六年八月一日公佈，Massive Era Limited (「**Massive Era**」)(本公司之間接全資附屬公司)與Kar Info International通過合作協議(「**聯營協議**」)進行聯合經營。根據聯營協議，Kar Info International及Massive Era同意分佔由發展及銷售嘉輝豪庭3期住宅單位(「**物業發展項目**」)之控制權及回報，其由目標公司合法擁有，自二零一六年十二月二十三日(聯營協議各方書面同意的日期)起為期三年，並可在雙方協商同意下延長(「**合作期間**」)。合作期間於二零一九年十月四日已延長了15個月，聯營協議已於二零二一年三月二十二日到期。於合作期間，Kar Info International有權於整個合作期間分佔物業發展項目之50%的收入及支出(根據聯營協議所規定完全由目標業務承擔之企業所得稅(「**企業所得稅**」)除外)。聯合經營的進一步詳情載於附註11。

誠如本公司日期為二零二二年一月三十一日，內容有關本公司擬收購Kar Info International及目標公司的通函(「**通函**」)中「董事會函件」一節所詳述，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第15項應用指引，建議分拆其住宅房地產業務(「**分拆業務**」)在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市(「**建議分拆**」)，物業發展項目將完全注入分拆業務，因此本公司建議，作為建議分拆之企業重組的一部分，收購Kar Info International及目標公司(統稱「**各收購事項**」)。此外，目標公司已於各收購事項前完成公司分立(「**公司分立**」)，惟目標公司僅保留與物業發展項目有關之資產及負債，而與物業發展項目無關之所有其他業務、資產及負債已轉撥至新成立實體東莞嘉樂企業發展有限公司(「**東莞嘉樂**」)，而新實體東莞嘉樂不會參與各收購事項。

就本報告而言，歷史財務資料已編製以呈列Kar Info International於物業發展項目(「**目標業務**」)之活動、資產及負債中之份額，其代表自有關期間期初至二零二一年三月二十二日屆滿日期之物業發展項目的50%權益及屆滿日期後之物業發展項目的100%權益。

(b) 編製基準

過往，物業發展項目之執行方式為本公司董事考慮相關活動、資產及負債可客觀區分，並與Kar Info International及目標公司進行之其他經濟活動劃分。

於整個有關期間及截至本報告日期，目標業務由何焯輝先生(「**何先生**」)共同控制，並與Kar Info International及目標公司之其他經濟活動分開管理，因此，何先生將承受持續之風險及利益。就納入通函而言，歷史財務資料乃按目標業務自有關期間開始一直作為一個獨立集團存在的方式編製。就何先生而言，歷史財務資料中包含的目標業務之收入、支出、資產、負債及現金流量已按現有賬面值列賬。

歷史財務資料乃根據所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，該統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之詮釋。有關所採用之主要會計政策的進一步詳情載於附註2。

就編製歷史財務資料而言，除香港財務報告準則第16號「租賃」於二零一九年四月一日初步應用外(詳情見下文附註1(b)(i))，附註2所載之會計政策已於整個有關期間貫徹應用。香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則。於編製歷史財務資料時並未採納附註22所載於二零二二年四月一日或之後開始之會計年度前已頒佈惟尚未生效之新訂會計準則及詮釋。

歷史財務資料亦符合上市規則之適用披露條文。

非完整財務期間相應財務資料乃根據歷史財務資料所採納之相同編製及呈列基準進行編製。

(i) 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋、香港財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港準則詮釋委員會詮釋第15號「經營租賃—優惠」及香港準則詮釋委員會詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式之交易」之內容。其就承租人引入單一會計模式，規定承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。出租人的會計處理規定則大致保留香港會計準則第17號的規定。

香港財務報告準則第16號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在令財務報表使用者得以評估租賃對實體財務狀況、財務業績及現金流量的影響。

香港財務報告準則第16號於二零一九年四月一日於歷史財務資料中首次應用，其選用經修改追溯法，並因此已確認首次應用的累計影響作為對二零一九年四月一日權益期初結餘的調整。由二零一八年四月一日至二零一九年三月三十一日之財務資料未被重列且繼續根據香港會計準則第17號呈報。

有關過往會計政策變動之性質及影響之進一步詳情載列如下。

(a) 租賃之新定義

租賃定義之變動主要涉及控制之概念。香港財務報告準則第16號根據客戶是否於一段時間內控制使用已識別資產而定義租賃，可透過確定使用量釐定。在客戶既有權指示使用已識別資產，亦有權從該用途獲得幾乎所有經濟利益的情況下，則控制權已轉移。

香港財務報告準則第16號之新定義應用於歷史財務資料僅適用於二零一九年四月一日或之後訂立或變更之合約。於二零一九年四月一日前訂立之合約使用過渡可行權宜方法豁免先前就現有安排屬於租賃或包含租賃所作之評估。因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃之合約繼續作為香港財務報告準則第16號項下租賃入賬，而先前評估為非租賃服務安排之合約繼續入賬為執行合約。

(b) 承租人會計處理及過渡性影響

香港財務報告準則第16號取消承租人先前須按香港會計準則第17號，將租賃分類為經營租賃或融資租賃之規定。相反，其作為承租人時須將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。

採納香港財務報告準則第16號對目標業務於二零一九年四月一日之財務狀況及權益期初結餘並無重大影響。

就採納香港財務報告準則第16號對先前分類為融資租賃之租賃之影響而言，毋須於首次應用香港財務報告準則第16號當日作出任何調整。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

Kar Info International之功能貨幣為港元，而目標公司之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈現，使財務報表使用者能夠更準確地了解物業發展項目之財務表現。

編製歷史財務資料時採用之計量基準為歷史成本基準。

(b) 使用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則的歷史財務報表需要管理層作出影響政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，有關結果為判斷不能輕易明確自其他來源取得的資產及負債賬面值提供基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設按持續經營基準審閱。對會計估計的修訂於修訂估計的期間（如修訂僅影響該期間）或於修訂期間及未來期間（如修訂影響目前及未來期間）確認。

管理層在應用香港財務報告準則時作出的對歷史財務資料有重大影響的判斷及估計不確定性的主要來源在附註3討論。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(e)(ii)）。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

後續成本僅當可能為目標業務帶來與該項目有關之未來經濟利益，同時該項目之成本能可靠計量時，方包括於資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)，其取替部分之賬面值將被終止確認。所有其他維修及保養費用於產生之財務期間內於損益支銷。

因物業、廠房及設備項目報廢或出售而產生之收益或虧損，乃該項目出售收益淨額與賬面值之差額，並於該項目報廢或出售日於損益確認。

物業、廠房及設備項目乃以直線法按照其估計可用年期撇銷其成本計算折舊如下：

- | | |
|--------------|------|
| • 裝置 | 5年 |
| • 傢俬、工具及電腦設備 | 3-5年 |
| • 汽車 | 5年 |

資產之可用年期及其剩餘價值(如有)皆每年檢討。

(d) 租賃資產

訂立合約時，會評估該合約是否為租賃或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產之用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。在客戶既有權指示已識別資產之用途，亦有權從該用途獲得幾乎所有經濟利益之情況下，則控制權已轉移。

(i) 作為承租人

(A) 自二零一九年四月一日起適用之政策

倘合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，則不會分拆非租賃組成部分，並對每個租賃組成部分及任何相關之非租賃組成部分作為一項單一之租賃組成部分進行會計處理。

於租賃開始日期，確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下之短期租賃及低價值資產之租賃除外。當就一項低價值資產訂立租賃時，會根據個別租

賃基準決定是否將租賃資本化於歷史財務資料內，與未資本化之租賃相關之租賃付款在租賃期內有系統地確認為費用。

若租賃被資本化，則租賃負債以租賃期內應付租賃付款之現值進行初始確認，並使用該項租賃之內含利率折現；或倘若內含利率無法輕易釐定，則使用相關之增量借款利率。初始確認後，租賃負債以攤銷成本計量，且利息開支則採用實際利率法計算。不取決於指數或利率之可變租賃付款並不包含於租賃負債之計量中，並因此於其產生之會計期間自損益扣除。

租賃資本化時已確認之使用權資產按成本進行初始計量，其中包括租賃負債之初始金額加上任何於開始日或之前作出之租賃付款，以及產生之任何初始直接成本。在適用之情況下，使用權資產之成本亦包括將拆卸、搬移相關資產或復原相關資產或資產所在地點之成本估算折現至其現值，減去已收到之租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(參閱附註2(c)及2(e)(ii))。

當指數或利率變動引起未來租賃付款發生變動；或就餘值擔保下預計應付之金額估計發生變化；或由於重新評估其是否合理地行使購買、延期或終止選擇權而產生變化時，承租人重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，對使用權資產之賬面值作出相應調整，或倘使用權資產之賬面值減記至零，則計入損益。

當租賃範疇發生變化或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修改」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該等情況，租賃負債根據經修訂的租賃付款及租賃期限，使用經修訂的貼現率在修改生效日重新計量。

不符合投資物業定義之使用權資產於「物業、廠房及設備」呈列，而租賃負債於合併財務狀況表內分開呈列。

(B) 於二零一九年四月一日前適用之政策

作為承租人，倘租賃將所有權之絕大部分風險及回報轉移至目標業務，則有關租賃分類為融資租賃。倘租賃並無將所有權之絕大部分風險及回報轉移至目標業務，則分類為經營租賃。

倘目標業務以經營租賃獲得資產之使用權，則根據租賃作出之付款會在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額分期在損益中列支，惟倘有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則除外。租賃所涉及之激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內在損益中扣除。

(e) 信貸虧損及資產之減值

(i) 金融工具之信貸虧損

預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備於下列項目確認：

- 按攤銷成本計量之金融資產(包括現金及銀行存款、其他應收款項及應收關聯方款項)；及
- 按公平值計量之金融資產無須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃以概率加權估計之信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金短缺(即根據合約應付予目標業務之現金流量及目標業務預期收取之現金流量之間之差額)之現值計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 固定利率金融資產以及貿易及其他應收賬款：初始確認釐定時之實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率。

於估計預期信貸虧損時考慮之最長期間為本集團承受信貸風險之最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，會考慮合理及有理據而毋須付出不必要之成本或努力獲得之資料，包括過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測等資料。

預期信貸虧損基於下列其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而導致之虧損；及
- 整個存續期之預期信貸虧損：預期於採用預期信貸虧損模式之項目在預期年限內所有可能發生之違約事件而導致之虧損。

貿易應收賬款及合約資產之虧損撥備一般乃按等同於整個存續期之預期信貸虧損之金額計量。此金融資產之預期信貸虧損乃利用基於目標業務過往信貸虧損經驗之撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人個別因素及對當前及預測整體經濟狀況之評估進行調整。

對所有其他金融工具，除非自初始確認以來該金融工具之信貸風險顯著增加，否則相當於12個月預期信貸虧損之虧損撥備會被確認，在此情況下，則以整個存續期之預期信貸虧損之金額計量虧損撥備。

信貸風險大幅上升

評估金融工具之信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，會比較於報告日期及於初始確認日期評估之金融工具發生違約之風險。作出該重新評估時，倘(i)借款人不大可能在目標業務無追索權採取變現抵押(如持有)等行動之情況下向目標業務悉數支付其信貸承擔；或(ii)金融資產已逾期90日。合理可靠之定量及定性資料(包括過往經驗及於無需付出過多成本或努力下即可獲得之前瞻性資料)均予考慮。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；

- 金融工具外部或內部信貸測評之實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；及；
- 科技、市場、經濟或法律環境之目前或預期變動對債務人履行其責任之能力有重大不利影響。

取決於金融工具之性質，信貸風險大幅上升之評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同之信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。所有金融工具之減值收益或虧損及賬面值之相應調整乃透過虧損撥備賬確認。

利息收入之計算基準

根據附註2(p)(ii)確認之利息收入按金融資產之賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，於此等情況下，利息收入按金融資產之已攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期會評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約，如拖欠或逾期事項；
- 債務人很有可能破產或進行其他財務重組；或
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人產生負面影響。

撤銷政策

倘日後實際上不可收回款項，則會撤銷(部分或全部)金融資產之賬面總值。該情況通常出現在確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量之收入來源來償還應撤銷之金額。

隨後收回先前已撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值回撥。

(ii) 其他資產之減值

內部及外來資料來源於每個報告期末進行檢討，以辨識物業、廠房及設備是否有可能減值之跡象，或之前所確認之減值虧損是否已不再存在或可能已經減少。

倘出現任何該等跡象，則需估計資產之可收回金額。

- 可收回價值之計算方法

資產之可收回價值為其公平值減去出售成本或使用價值之間之較高者。在衡量使用價值時，估計未來現金流量將按除稅前貼現率計算貼現值，以反映市場目前對金錢之時間值及該資產之特定風險之評估。倘某項資產所賺取之現金流量並非大致上獨立於其他資產之現金流，則按獨立賺取現金流之最小一組資產組合(即一個現金生產單位)釐定可收回之價值。

- 減值虧損之確認

減值虧損之確認倘資產或其所屬現金生產單位之賬面值超逾其可收回價值，則於損益確認其減值虧損。為現金生產單位而確認之減值虧損，以按比例減少單位(或一組單位)內其他資產之賬面值，但資產之賬面值不可減至低於其減去出售成本後之個別公平值(如能計量)或使用值(如能確定)。

- 減值虧損之回撥

倘據以釐定可收回價值之估計基準出現有利之變化，則減值虧損會被回撥。

減值虧損之回撥額不會超過假設該資產往年從來沒有確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之回撥將於確認回撥之年度內於損益確認。

(f) 存貨

存貨指在日常業務過程中，在此類銷售之生產過程中或在生產過程中消耗之材料或供應形式持有之資產。

以成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬之存貨如下：

(i) 物業發展

- **待售開發中的物業**

待售開發中的物業之成本包括已明確識別之成本，包括土地收購成本、發展、物料及供應品累加成本、工資及其他直接開支、適當比例之間接費用及資本化借貸成本（見附註2(r)）。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及為售出物業而產生之成本。

- **待售已竣工物業**

待售已竣工物業之成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達至現狀所產生之其他成本。

倘已開發之已竣工物業由多個單位個別出售，則各單位之成本按每平方米基準將該發展項目之總開發成本分攤至各單位，惟其他基準更能代表特定單位之成本則除外。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

存貨出售時，其賬面值會在相關收入確認期間被確認為支出。

存貨按可變現淨值撇減及所有存貨虧損會於撇減或虧損發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而須回撥之任何存貨撇減會於回撥發生期間所確認之存貨支出扣減。

(g) 聯合營運

聯合營運為一項共同安排，據此，對該安排擁有共同控制權之各方，對該安排相關之資產擁有權利及對其負債承擔責任。共同控制指合約協定共同擁有一項安排之控制權，並僅會在有關活動之決策要求共同擁有控制權之各方一致同意之情況下出現。

Kar Info International於一項聯合營運下從事其物業發展項目之活動，並作為聯合營運者就其於聯合營運之權益確認以下各項：

- 其分佔共同持有之任何資產；
- 其分佔共同產生之任何負債；
- 其分佔來自聯合營運銷售所產生之營業收入；及
- 其分佔共同產生之任何開支。

根據適用於特定資產、負債、收入及支出之香港財務報告準則就其於聯合營運之權益所佔之資產、負債、收入及支出入賬。

倘一個實體與其為聯合營運者之聯合營運進行交易(如出售或注入資產)，則目標業務會被視作與該聯合營運之其他相關方進行交易，而交易產生之收益及虧損於歷史財務資料中確認，惟以其他相關方於該聯合營運之權益為限。(有關Kar Info International之聯營業務安排之進一步詳情，請參閱附註11)。

(h) 貿易及其他應收賬款

應收賬款於目標業務擁有無條件權利可收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價之權利為無條件。倘收益已於目標業務有權無條件收取代價之前已確認，則該金額呈列為合約資產(見附註2(i))。

應收賬款使用實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬(見附註2(e)(i))。

(i) 合約資產及合約負債

在根據合約所載付款條款無條件獲取代價前確認收入(見附註2(p))時確認合約資產。合約資產根據附註2(e)(i)所載政策評估預期信貸虧損，並於收取代價之權利成為無條件時重新分類為應收賬款(見附註2(h))。

倘客戶於確認相關收入前支付代價，即確認合約負債(見附註2(p))。倘目標業務擁有無條件權利可於確認相關收入之前收取代價，亦將確認合約負債。在此情況下，亦將確認相應之應收賬款(見附註2(h))。

就與客戶之單一合約而言，呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多份合約而言，不相關合約之合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

倘合約包括重大融資部分，則合約餘額包括按實際利率法計算之應計利息(見附註2(p))。

(j) 計息借貸

計息借貸最初按公平值減交易成本確認，其後則按攤銷成本從實際利率法列賬。利息支出按會計政策確認為借貸成本(見附註2(r))。

(k) 貿易及其他應付賬款

貿易應付賬款指於日常業務過程中從供應商購買貨品或服務而應支付之義務。

貿易及其他應付賬款最初按公平值確認，其後則按攤銷成本列賬，除非貼現影響輕微，於此情況下則按成本列賬。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金，以及期限短、流動性強、易於轉換為已知金額的現金、價值變動風險很小、於收購時到期期限為三個月內的投資。就編製綜合現金流量表而言，需按通知即時償還之銀行透支視為現金管理之一組成部分，因此被包括於現金及現金等價物。現金及現金等價物之預期信貸虧損按附註2(e)(i)之政策評估。

(m) 僱員福利**(i) 僱員享有假期之權利**

僱員享有之年假及長期服務休假於僱員應享有時確認。截至報告期末止為僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假估計其負債作出準備。僱員享有之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休金責任

目標業務實行定額供款計劃，於該計劃下目標業務以強制、合約或自願基準作出定額供款予一獨立實體。倘基金並無持有足夠資產向所有僱員就當期及以往期間之僱員服務支付福利，目標業務並無定期或推定責任作出進一步供款。供款將會於到期支付時確認為僱員福利費用，且不會全數歸屬供款前離開計劃之僱員所放棄之供款扣減。預付供款按照現金退還或扣減未來付款時確認為資產。

(iii) 其他補償

當目標業務有合約責任，或依據過往做法產生推定責任及由僱員提供相關服務，董事及僱員之其他補償則記錄為負債及於損益支銷。

(n) 所得稅

本年／期內所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項及遞延稅項資產及負債之變動於損益確認，但倘與於其他全面收入或直接於權益確認之項目有關，則有關之稅項分別於其他全面收入或直接於權益確認。

本年／期稅項乃按報告期末已頒佈或基本上已頒佈之稅率計算之應課稅收入的預期應付稅項，及就以往年度之應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債乃分別源自資產及負債項目於用於財務報告之賬面值及其稅項基礎值所產生之可扣稅及應課稅之暫時性差異。遞延稅項資產亦會來自尚未使用之稅務虧損及稅務抵免。

除若干有限度之特殊情況外，所有遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則應在預期出現應課稅溢利抵銷之情況下，予以確認。用以支持確認源自可扣稅暫時性差異之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因回撥現有應課稅暫時性差異時所產生者，惟該等時差必須與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並預期會在預期回撥可扣稅暫時性差異之同一期間或引至遞延稅項資產之稅務虧損可向後期或前期結轉之期間回撥。在釐定現有應課稅暫時性差異是否支持確認未使用之稅務虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，會採用上述同一標準，即倘該等差異與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並預期會在可使用上述稅務虧損或抵免之期間內回撥，上述由稅務虧損或抵免所產生之遞延稅項資產便需確認。

有關確認遞延稅項資產及負債之有限度特殊情況，指由不可作扣稅用途之商譽所產生之暫時性差異，以及對不會影響會計或應課稅溢利之資產或負債所作之最

初確認(但有關之資產及負債必需不屬於業務合併之一部分)及有關投資附屬公司之暫時性差異，並就應課稅差異而言，目標業務可操控回撥之時機，及預期於可見之將來該等差異將可能不會回撥；或就可扣減差異而言，除非預期該等差異將於未來回撥。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末進行檢討，若預期沒有足夠應課稅溢利以供稅務扣減，則需減低遞延稅項資產額。倘日後有可能獲得足夠之應課稅溢利，則該扣減將被回撥。

本期稅項結餘、遞延稅項結餘與兩者之變動分開列報，不會互相抵銷。在目標業務擁有合法權下可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，同時並需符合下列額外條件，方會以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債而言，其計劃以淨額結算本期稅項資產及負債，或變現資產並即時抵償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘與同一稅務機關對以下其中一種情況所徵收之所得稅有關：
 - 同一課稅實體；或
 - 不同課稅實體，其日後在預期可抵償或可收回相當數額之遞延稅項負債或資產之各期間內，計劃以淨額結算本期稅項資產及本期稅項負債，或變現資產並即時抵償負債。

(o) 準備及或然負債

當目標業務因過去之事件需在某個不確定之時段或金額上承擔法律或推定責任，且可能需要以能可靠估計之經濟利益來抵償此等責任時，便會為計提準備。倘金錢之時間值對相關準備構成重大影響，則會按預期抵償有關責任所需支付之費用現值將準備列賬。

倘不可能肯定是否需要付出經濟利益，或不能可靠估計有關之金額，除非需支付經濟利益之可能性非常低，否則有關之負債會被視作或然負債披露。此外，如有關負債需視乎會否發生一項或多項未來事件時方能確定存在與否，除非需支付經濟利益之可能性非常低，否則該負債會被視作或然負債披露。

(p) 收入及其他收入

當收入乃因於日常業務過程中出售貨品或由目標業務之其他人士根據租賃資產而產生，則分類為收入。

當產品之控制權轉移予客戶，或承租人擁有使用權資產，按照目標業務預期待有權獲得之承諾代價金額確認為收入，不包括代表第三方收取之金額。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

倘合約中包含之融資成分為客戶提供超過12個月之重大融資利益，則收入按應收金額之現值計量，並使用與單獨融資交易中反映之貼現率貼現。客戶及利息收入按實際利率法單獨計提。倘合約包含為目標業務提供重大融資利益之融資成分，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算之合約負債所產生之利息開支。已利用香港財務報告準則第15號第63段之實際權宜之計，倘融資期為十二個月或以下，則不會就重大融資成分之任何影響調整代價。

有關收入及其他收入確認政策之進一步詳情如下：

(i) 物業銷售

在正常業務過程中銷售物業所產生之收入，在客戶接受該物業時確認，或根據合約被視為已接受，以較早者為準，其亦為當客戶有能力直接使用物業並獲得該物業之所有剩餘利益之某個時點。在確認收入當日前就出售物業收取之訂金及分期付款為合約負債(見附註2(i))，其呈列於綜合財務狀況表的其他應付款項及應計費用項下。

(ii) 利息收入

利息收入以資產之實際利率，按照將金融資產之預計使用年限內之估計未來現金收入與金融資產之賬面總值準確折現之利率計算確認。就信貸出現減值之金融資產而言，實際利率用於該資產之攤銷成本(即賬面總值減去虧損撥備)(見附註2(e)(i))。

(iii) 投資所收款項收入

根據聯營協議，Massive Era同意通過投資140,000,000港元(「投資所收款項」)參與物業發展項目(於二零一六年八月一日約為人民幣116,667,000元)(另見附註11)。

上述內容實質上為出售Kar Info International在開發中的相關物業的權益份額，為Kar Info International在物業開發業務中之日常活動的一部分。然而，由於Kar Info International根據聯營協議在屆滿時未售出之可售面積百分，或然有責任退還部分投資所收款項至Massive Era，分佔發展中物業的餘下風險及回報並未於初始時實質上轉移至Massive Era，因此，目標公司於聯合營運開始時遞延確認相關收入。來自聯營業務安排的遞延收入將根據整個相關記錄期間出售之物業的可銷售面積，在該等風險及回報隨後轉移時按比例確認為收入。

(q) 外幣換算**(i) 功能及列賬貨幣**

歷史財務資料所包括項目以該實體經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。Kar Info International之功能貨幣為港元而目標公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，使財務報表使用者更準確地了解物業發展項目之財務表現。

(ii) 交易及結餘

本年度內以外幣結算之交易按交易日之匯率換算。以外幣為單位之貨幣性資產及負債則按報告期末之匯率換算。兌換收益及虧損於損益確認。

以歷史成本計量之非貨幣性外幣資產及負債按交易日之外幣匯率兌換。交易日為初步確認該等非貨幣資產或負債之日期。以公平值列賬之外幣非貨幣資產及負債乃以計量公平值日期之外幣匯率兌換。

非以人民幣為功能貨幣之業務之業績乃按與交易日通行之外匯匯率相若之匯率換算為人民幣，財務狀況表項目則按報告期末之匯率換算為人民幣，而所產生之兌換差異於其他全面收入確認，並另於權益之換算儲備中累計。

(r) 借貸成本

直接因收購、興建或生產一項須花一段很長時間始能投入擬定用途或出售之資產之借貸成本會被資本化為該資產成本之一部份。其他借貸成本乃於資產開支產生、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或出售所必需之準備工作進行期間開始資本化。當絕大部分合資格資產投入擬定用途或出售所必需之準備工作中斷或完成，借貸成本則暫停或停止資本化。

(s) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與目標業務有關連：

- (i) 擁有目標業務之控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標業務有重大影響；或

- (iii) 為目標業務或目標業務母公司之管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，則一實體與目標業務有關連：
 - (i) 實體與目標業務為同一集團成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關連)。
 - (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或一集團成員之聯營公司或合營公司而另一實體為成員之一)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一實體為一第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方的聯營公司。
 - (v) 該實體為目標業務或與目標業務有關連之實體之僱員離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)項所識別人土控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)項所識別人土對該實體具有重大影響，或該人士為該實體(或該實體之母公司)的主要管理層人員之一。
 - (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員，向目標業務或目標業務之母公司提供主要管理層人員服務。

另一方人士之直系親屬成員是指有關人士在與實體交易時，預期可影響或受該人士影響之親屬成員。

3 會計判斷及估計

估計及判斷根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對未來事件之合理預測)被持續進行評估。

目標業務對未來作出估計及假設。所得之會計估計很少與其實際結果相同。很大機會導致未來年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

(a) 所得稅及其他監管規定

目標業務須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)、土地增值稅(「土地增值稅」)。在日常業務過程中，若干交易最終釐定之撥備並未確定。倘該等事宜之最終結果有別於初步記錄之金額，則有關差額將影響作出有關釐定期間之所得稅、遞延稅項及其他監管撥備。

4 收入

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業銷售	171,072	240,889	243,635	159,836	26,265
投資所收款項收入	30,761	40,267	39,032	26,683	—
	<u>201,833</u>	<u>281,156</u>	<u>282,667</u>	<u>186,519</u>	<u>26,265</u>

目標業務之主要活動為嘉輝豪庭第三期之房地產開發。

於聯營協議下之合作期間，收入指應佔銷售物業收入之50%，扣除所允許之銷售相關稅項及折扣，並按時間點確認。來自聯營業務安排的遞延收入將在該等風險及回報隨後轉移時按比例確認為收入，根據整個相關記錄期間售出之物業的可銷售面積。進一步詳情於附註2(p)(iii)中討論。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及於二零二零年及二零二一年九月三十日，分配予目標業務現有合約下剩餘履約責任之交易價格總額分別為人民幣201,169,000元、人民幣255,229,000元、人民幣108,182,000元、人民幣131,622,000元及人民幣82,534,000元。該金額為預期在未來確認來自開發中物業的完工前銷售合約之收入。目標業務將於客戶接收物業或根據合約被視為接收物業時(以較早者為準)確認為預期未來收入。

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二零年及截至二零二一年九月三十日止六個月，目標業務之客戶基礎屬多元化，並無客戶與其進行之交易超過目標收入之10%。

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 財務成本／(收入)，淨額

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
財務成本					
— 銀行借貸之利息開支	6,235	4,000	—	—	—
減：資本化為待售發展 中物業的利息開支 (附註)	(4,456)	—	—	—	—
	<u>1,779</u>	<u>4,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
財務收入					
— 銀行利息收入	—	(6,231)	(5,884)	(2,388)	(2,519)
財務成本／(收入)，淨額	<u>1,779</u>	<u>(2,231)</u>	<u>(5,884)</u>	<u>(2,388)</u>	<u>(2,519)</u>

附註：截至二零一九年三月三十一日止年度，借貸成本已按2.35%之利率資本化。截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月，概無為發展中物業資本化利息。

(b) 員工成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪酬及工資	2,701	2,327	2,113	1,109	1,362
定額供款退休計劃之供款	160	127	64	22	99
減：員工成本資本化為待 售開發中的物業	(845)	—	—	—	—
	<u>2,016</u>	<u>2,454</u>	<u>2,177</u>	<u>1,131</u>	<u>1,461</u>

在中國大陸經營的目標業務參與由中國市級及省級政府當局組織之定額供款退休福利計劃(「該計劃」)，因此，在中國大陸經營的目標業務須按不同地方政府當局規定的比率供款。地方政府機關負責向該計劃所涵蓋之退休僱員支付退休金。

(c) 其他項目

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊 (附註10)	107	122	90	53	46
出售物業成本(附註12(a))	<u>49,601</u>	<u>69,155</u>	<u>80,651</u>	<u>50,623</u>	<u>7,004</u>

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二零年及截至二零二一年九月三十日止六個月，核數師就該等目標公司財務報表進行法定審核之核數師酬金分別為人民幣54,000元、人民幣110,000元、人民幣111,000元、人民幣55,000元及人民幣55,000元，均由何先生承擔並已放棄其追討權利。

6 於綜合損益表中所得稅

(a) 綜合損益表中之稅項指：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本期稅項					
中國大陸稅收					
—企業所得稅撥備	58,905	81,493	84,988	54,441	4,952
—土地增值稅撥備	43,438	67,501	69,293	46,027	7,221
	<u>102,343</u>	<u>148,994</u>	<u>154,281</u>	<u>100,468</u>	<u>12,173</u>
遞延稅項抵免	(21,719)	(33,751)	(34,646)	(23,014)	(1,805)
所得稅支出	<u>80,624</u>	<u>115,243</u>	<u>119,635</u>	<u>77,454</u>	<u>10,368</u>

(i) 企業所得稅

企業所得稅撥備乃按相關期間於中國大陸經營之目標公司之估計應課稅收入按25%計算。根據聯營協議，目標業務承擔物業發展項目產生之所有企業所得稅負債。

(ii) 土地增值稅

目標業務開發之待售物業按土地價值增值以30%至60%之累進稅率徵收土地增值稅，根據適用法規，有關稅率根據出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權租賃費用、借貸成本及相關物業發展開支)計算。

(iii) 根據英屬處女群島的規則及法規，目標業務毋須繳納英屬處女群島的任何所得稅。

(b) 稅項開支／(抵免)與適用稅率計算之會計溢利之對賬：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前溢利	144,568	198,072	189,241	127,913	19,803
減：土地增值稅	(43,438)	(67,501)	(69,293)	(46,027)	(7,221)
除稅前溢利減土地增值稅	101,130	130,571	119,948	81,886	12,582
按適用稅率25%計算之假設稅項	25,283	32,644	29,987	20,472	3,146
無須課稅之收入	(7,689)	(10,067)	(9,758)	(6,671)	—
不可扣稅之支出	1	1	3	3	—
Massive Era分佔之除稅前溢利對企業所得稅之影響(附註(i))	30,452	42,040	46,789	29,130	—
Massive Era分攤土地增值稅之影響(附註(ii))	(10,861)	(16,876)	(17,323)	(11,507)	—
其他	—	—	644	—	2
企業所得稅	37,186	47,742	50,342	31,427	3,148
土地增值稅	43,438	67,501	69,293	46,027	7,220
所得稅支出	80,624	115,243	119,635	77,454	10,368

附註：

(i) Massive Era分攤除稅前溢利對企業所得稅之影響

根據聯營協議，Massive Era將不用分攤物業發展項目產生之企業所得稅，並由目標業務完全承擔。結餘指Massive Era分佔之除稅前溢利而產生之估計應付企業所得稅。

(ii) Massive Era分攤土地增值稅之影響

根據聯營協議，Massive Era將不用分攤物業發展項目產生之土地增值稅，並由目標業務完全承擔，目標業務將有權要求Massive Era分攤之土地增值稅作為可扣稅項。結餘指Massive Era分攤之土地增值稅產生的估計可扣稅，在計算企業所得稅時已考慮該稅項。

7 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部所披露之董事酬金如下：

	截至二零一九年三月三十一日止年度			
	袍金	薪金	退休金計劃 之僱主供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>執行董事</i>				
<i>(Kar Info International)</i>				
何焯輝先生	—	—	—	—
何寶珠女士	—	—	—	—
<i>執行董事(目標公司)</i>				
胡春嫻女士	—	—	—	—
何偉汗先生	—	—	—	—
張文豐先生(二零二一年 十月二十七日獲委任)	—	—	—	—
夏春先生(二零二一年 十月二十七日辭任)	—	51	1	52
	<u>—</u>	<u>51</u>	<u>1</u>	<u>52</u>

截至二零二零年三月三十一日止年度

退休金計劃

	袍金	薪金	之僱主供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

執行董事

(Kar Info International)

何焯輝先生	—	—	—	—
何寶珠女士	—	—	—	—

執行董事(目標公司)

胡春嫻女士	—	—	—	—
何偉汗先生	—	—	—	—
張文豐先生(二零二一年 十月二十七日獲委任)	—	—	—	—
夏春先生(二零二一年 十月二十七日辭任)	—	61	5	66
	<u>—</u>	<u>61</u>	<u>5</u>	<u>66</u>

截至二零二一年三月三十一日止年度

退休金計劃

	袍金	薪金	之僱主供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

執行董事

(Kar Info International)

何焯輝先生	—	—	—	—
何寶珠女士	—	—	—	—

執行董事(目標公司)

胡春嫻女士	—	—	—	—
何偉汗先生	—	—	—	—
張文豐先生(二零二一年 十月二十七日獲委任)	—	—	—	—
夏春先生(二零二一年 十月二十七日辭任)	—	16	—	16
	<u>—</u>	<u>16</u>	<u>—</u>	<u>16</u>

截至二零二零年九月三十日止六個月(未經審核)
退休金計劃

	袍金	薪金	之僱主供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

執行董事

(Kar Info International)

何焯輝先生	—	—	—	—
何寶珠女士	—	—	—	—

執行董事(目標公司)

胡春嫻女士	—	—	—	—
何偉汗先生	—	—	—	—
張文豐先生(二零二一年 十月二十七日獲委任)	—	—	—	—
夏春先生(二零二一年 十月二十七日辭任)	—	16	—	16
	<u>—</u>	<u>16</u>	<u>—</u>	<u>16</u>

截至二零二一年九月三十日止六個月

退休金計劃

	袍金	薪金	之僱主供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

執行董事

(Kar Info International)

何焯輝先生	—	—	—	—
何寶珠女士	—	—	—	—

執行董事(目標公司)

胡春嫻女士	—	—	—	—
何偉汗先生	—	—	—	—
張文豐先生(二零二一年 十月二十七日獲委任)	—	—	—	—
夏春先生(二零二一年 十月二十七日辭任)	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

8 最高薪酬之人士

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二零年及截至二零二一年九月三十日止六個月之五名最高薪酬人士，均為目標業務之非董事。五名最高薪酬人士中，非董事之酬金總額如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金及其他酬金	862	936	1,085	506	494
退休福利計劃之供款	21	17	15	8	8
	<u>883</u>	<u>953</u>	<u>1,100</u>	<u>514</u>	<u>502</u>

(未經審核)

該等最高酬金人士之酬金介乎以下範圍：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年
零港元—1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

(未經審核)

9 每股盈利

就本報告而言，並無呈列每股盈利資料，猶如附註1所披露之基準，由於重組及編製相關期間目標業務之業績，故計入此等資料並無意義。

10 物業、廠房及設備

	傢俬、工具及 電腦設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	裝置 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：				
於二零一八年四月一日、 二零一九年三月三十一日、 二零一九年四月一日、 二零二零年三月三十一日、 二零二零年四月一日、 二零二一年三月三十一日、 二零二一年四月一日及 二零二一年九月三十日	390	579	83	1,052
累計折舊：				
於二零一八年四月一日	112	193	20	325
年度折舊 (附註(i))	114	86	14	214
於二零一九年三月三十一日及 二零一九年四月一日	226	279	34	539
年度折舊 (附註(i))	111	116	17	244
於二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	337	395	51	783
年度折舊 (附註(i))	53	111	16	180
於二零二一年三月三十一日及 二零二一年四月一日	390	506	67	963
期內折舊 (附註(i))	—	39	7	46
於二零二一年九月三十日	390	545	74	1,009
賬面淨值：				
於二零一九年三月三十一日	164	300	49	513
於二零二零年三月三十一日	53	184	32	269
於二零二一年三月三十一日	—	73	16	89
於二零二一年九月三十日	—	34	9	43

附註：

- (i) 如附註1(a)及附註11所討論，Kar Info International於整個合作期間有權分佔物業發展項目之50%的收益及支出。因此，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二零年九月三十日止六個月目標業務的損益僅計入折舊款項人民幣107,000元、人民幣122,000元、人民幣90,000元及人民幣53,000元的50% (見附註5(c))。

11 在一個物業發展項目的聯營業務中之權益

誠如附註1所述，Kar Info International已於二零一六年八月一日透過聯營協議與Massive Era進行聯營，據此，Massive Era同意透過投資代價140,000,000港元（「投資所收款項」）（於二零一六年八月一日約為人民幣116,667,000元）參與物業發展項目，以有權分佔物業發展項目的控制權及其銷售回報，而目標公司同意就物業發展項目貢獻土地，作為其於該聯營安排中的代價。根據聯營協議，目標業務於合作期內將其在物業發展項目中之權益相關的資產、負債、收入及支出作為聯營業務入賬。

聯營業務之詳情如下：

地點	土地用途	總建築面積 (平方米)	完成日期 (日曆年)
嘉輝豪庭3期，中國廣東省 東莞市鳳崗鎮	住宅	61,730	二零一八／ 二零一九

聯營協議之其他主要條款概述如下：

- 於整個合作期間內，Kar Info International有權分佔物業發展項目之50%的收益及支出，惟企業所得稅除外，根據聯營協議的規定，目標業務將完全承擔。
- 根據聯營協議，Kar Info International將於聯營協議屆滿時（即二零二一年三月二十二日）未售單位百分比將投資所收款項部分退還予Massive Era。目標業務於聯營業務開始時將投資所收款項確認為遞延收入。投資所收款項根據整個相關期間確認之物業可銷售面積確認為收入。有關進一步詳情，請參閱附註2(p)(iii)。

- 聯營協議屆滿後，所有未售單位（「剩餘單位」）將由目標業務按成本保留。聯營業務安排到期後有44間未售單位，於二零二一年三月三十一日為人民幣38,922,000元。Massive Era不再分佔物業發展項目中的任何利益。目標業務繼續在其正常業務過程中出售剩餘單位。

目標業務與Massive Era之間的聯營業務安排之最終結算已考慮到上述情況而釐定。

12 存貨

	於三月三十一日			於
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	九月三十日 二零二一年 人民幣千元
待售已竣工物業	<u>144,314</u>	<u>95,521</u>	<u>38,922</u>	<u>31,918</u>

於合作期間，目標業務按其50%股份權益入賬物業。於二零二一年三月二十二日，聯營協議屆滿後，目標業務擁有餘下單位之全部擁有權（見附註11）。

- (a) 確認為開支並計入損益之存貨金額分析如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已售物業之賬面值	<u>49,601</u>	<u>69,155</u>	<u>80,651</u>	<u>50,623</u>	<u>7,004</u>

(未經審核)

(b) 於二零一九年三月三十一日，如附註15所披露，目標業務之若干存貨已抵押用作銀行借貸。

(c) 持作物業發展待售土地之賬面值分析如下：

	於三月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於中國				
— 多於50年	<u>38,248</u>	<u>22,910</u>	<u>7,818</u>	<u>6,130</u>

13 其他應收賬款

於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及於二零二一年九月三十日，所有其他應收賬款預期分別將於一年內收回。

14 現金及銀行存款

(a) 現金及銀行存款包括：

	於三月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
受限制存款	38,291	—	—	—
銀行及手頭現金	<u>82,029</u>	<u>129,261</u>	<u>205,149</u>	<u>82,985</u>
現金及現金等價物	120,320	129,261	205,149	82,985
存置時到期期限多於三個月 的銀行存款	<u>90,000</u>	—	—	—
現金及銀行存款	<u><u>210,320</u></u>	<u><u>129,261</u></u>	<u><u>205,149</u></u>	<u><u>82,985</u></u>

受限制存款指預售所得款項，以確保目標業務的物業發展項目的未來付款。該等受限制存款將用於支付相關物業發展項目的建築成本或於建設完成後解除。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及於二零二一年九月三十日，存放在中國大陸銀行之匯兌銀行結餘分別為人民幣210,232,000元、人民幣125,641,000元、人民幣203,260,000元及人民幣82,261,000元，並須遵守中國政府頒佈之有關外匯管制規則及規定。

(b) 除稅前溢利與經營所用現金之對賬：

	截至九月三十日					
	截至三月三十一日止年度			止六個月		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
				(未經審核)		
除稅前溢利		144,568	198,072	189,241	127,913	19,803
財務成本	5(a)	1,779	4,000	—	—	—
財務收入	5(a)	—	(6,231)	(5,884)	(2,388)	(2,519)
折舊	5(c)	107	122	90	53	46
營運資金變動：						
存貨減少		39,987	48,793	56,599	41,337	7,004
其他應收賬款減少		23,971	9,209	141	66	10
應收關聯方款項 (增加)／減少		(172,318)	(204,326)	(7,310)	13,381	(9,454)
應付關聯方款項 增加／(減少)		165,018	158,588	76,189	64,825	(107,577)
其他應付賬款及應計 費用之增加／(減少)		15,174	(4,377)	(125,792)	(82,443)	(3,179)
經營活動所得／(所用) 現金		<u>218,286</u>	<u>203,850</u>	<u>183,274</u>	<u>162,744</u>	<u>(95,866)</u>

(c) 融資活動產生之負債對賬

下表詳列目標業務融資活動負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債指現金流量在目標業務之綜合現金流量表中被歸類為融資活動現金流量之負債或未來現金流量。

	銀行借貸 人民幣千元 (附註15)
於二零一八年四月一日	190,000
融資現金流量之變動：	
已付利息	(12,470)
融資現金流量之變動總值	(12,470)
其他變動：	
利息開支(附註5(a))	1,779
資本化借貸成本(附註5(a))	4,456
Massive Era分攤之利息開支(附註(i))	6,235
其他變動總值	12,470
於二零一九年三月三十一日及二零一九年四月一日	190,000
融資現金流量之變動：	
償還銀行借貸	(190,000)
已付利息	(8,000)
融資現金流量之變動總值	(198,000)
其他變動：	
利息支出(附註5(a))	4,000
Massive Era分攤之利息支出(附註(i))	4,000
其他變動總值	8,000
於二零二零年三月三十一日、二零二零年四月一日、 二零二零年九月三十日、二零二一年三月三十一日、 二零二一年四月一日及二零二一年九月三十日	—

附註：

- (i) 如附註1(a)及附註11所述，Kar Info International有權在整個合作期間分佔物業發展項目50%之收入及開支，因此，截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度，只有50%之利息支出(金額為人民幣1,779,000元及人民幣4,000,000元)被計入目標業務之損益。而截至二零一九年三月三十一日止年度，人民幣4,456,000元被資本化為目標業務之發展中物業(見附註5(a))。

15 銀行借款

	於三月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行借貸	<u>190,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一九年三月三十一日，所有銀行借貸均以人民幣144,314,000元之存貨作抵押，於二零一九年三月三十一日，該供貸額已動用了人民幣190,000,000元。

所有銀行借款須於一年內償還。

16 其他應付賬款及應計費用

	於三月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他應付賬款及應計費用	33,102	38,287	5,951	1,804
聯營業務安排之遞延收入 (附註11)	87,883	52,911	—	—
合約負債(見下文附註(a))	<u>41,436</u>	<u>72,141</u>	<u>29,822</u>	<u>30,790</u>
	<u>162,421</u>	<u>163,339</u>	<u>35,773</u>	<u>32,594</u>

除來自聯營業務安排的遞延收入及附註16(a)中披露的合約負債外，於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及於二零二一年九月三十日之所有其他應付賬款預期將在一年內清償。

附註：

(a) 合約負債

該餘額代表目標業務在客戶簽署買賣協議時從客戶收到之預收款項。該等預收款項被確認為合約負債(見附註2(i))，直至物業完成並被客戶接受，或根據合約被視為接受(以較早者為準)，即完成物業之控制權轉移予客戶而導致確認收入的時間點。

合約負債之變動：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於年／期初	38,430	41,436	72,141	29,822
由於在年／期間確認了年初／期初 列入合約負債之收入而導致合約 負債減少	(29,405)	(32,774)	(68,142)	(10,602)
由於在年／期間收到遠期銷售保證 金及分期付款而導致合約負債增 加	32,411	63,479	25,823	11,570
於年／期末	<u>41,436</u>	<u>72,141</u>	<u>29,822</u>	<u>30,790</u>

於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及於二零二一年九月三十日，預期於超過一年後確認為收入之預收款項分別為人民幣9,025,000元、人民幣8,662,000元、人民幣3,999,000元及人民幣零元。

17 綜合財務狀況表中之所得稅

(a) 綜合財務狀況表之即期稅項指：

	於三月三十一日止年度			於 九月三十日 止六個月
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期應付稅項				
企業所得稅撥備	58,904	71,574	77,381	54,763
土地增值稅撥備	76,718	197,403	321,900	327,873
	<u>135,622</u>	<u>268,977</u>	<u>399,281</u>	<u>382,636</u>

(b) 已確認遞延稅項資產：

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產之組成部份及年／期內的變動如下：

	應計土地 增值稅 人民幣千元
遞延稅項來自：	
於二零一八年四月一日	—
計入損益(附註6(a))	21,719
於二零一九年三月三十一日及二零一九年四月一日	21,719
計入損益(附註6(a))	33,751
於二零二零年三月三十一日及二零二零年四月一日	55,470
計入損益(附註6(a))	34,646
於二零二一年三月三十一日及二零二一年四月一日	90,116
計入損益(附註6(a))	1,805
於二零二一年九月三十日	<u>91,921</u>

18 資本、儲備及分派**(a) 股本**

目標業務於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及於二零二一年九月三十日之股本代表Kar Info International與參與重組以形成目標業務之目標公司的合併股本。

(b) 儲備之性質及用途**(i) 匯兌儲備**

匯兌儲備包括因將Kar Info International之財務報表由港元換算為人民幣而產生之所有匯兌差額。儲備根據附註2(q)所載之會計政策處理。

(ii) 法定盈餘儲備

根據中國公司法，目標公司須將10%的除稅後溢利(根據中國會計準則釐定)撥入法定盈餘儲備，直至該儲備結餘達至其註冊資本的50%。轉撥至該儲備須於向股東派發股息前進行。

法定盈餘儲備可用於彌補以前年度虧損(如有)，並可轉增股本並向現有股東根據其現時持股比例派發紅股，或者增加每股票面價值。法定盈餘儲備轉增股本後的結餘不得少於註冊資本的25%。

(c) 資本管理

目標業務管理資本之目標為保障目標業務能繼續按持續經營基準經營，以為權益股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，並維持最佳資本架構。為維持或調整資本結構，目標業務可借入新銀行借貸、調整分派金額或出售資產以減低債務。

(d) 分派

於截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度，目標業務分別向何先生分派人民幣10,000,000元及人民幣20,000,000元。該等款項已分別於二零二零年及二零二一年三月三十一日結算。

19 財務風險管理及公平值

在目標業務之正常業務過程中產生信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

目標業務所面對之該等風險以及目標業務用以管理該等風險之財務風險管理政策及常規載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對方違反合約義務導致目標業務蒙受財務虧損之風險。目標業務之信貸風險主要來自其他應收賬款。管理層已制定信貸政策，並會持續監控該等信貸風險。

目標業務因現金及銀行存款及其他財務資產而面對之信貸風險有限，原因為目標業務持有之該等財務資產主要存放於信譽良好及財務狀況良好之商業銀行等金融機構，而目標業務被認為信貸風險低。

目標業務通常在移交物業之前從客戶處收到全部付款。因此，目標業務認為預期不可收回之貿易應收賬款並不重大。因此，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月，並無確認貿易應收賬款之預期信貸虧損。

就其他應收賬款及應收關聯方款項而言，目標業務已按12個月預期信貸虧損法評估，預期信貸虧損並不重大。因此，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月，並無確認其他應收賬款及應收關聯方款項之預期信貸虧損。

鑑於目標業務擁有大量客戶，故並無集中信貸風險。最高信貸風險指綜合財務狀況表內各金融資產之賬面值。除附註20(a)所披露目標業務所提供之財務擔保外，目標業務並無提供任何其他擔保會致使目標業務面臨信貸風險。

(b) 流動資金風險

目標業務之政策為定期監察其流動資金需要及遵守借貸契諾之情況，以確保其維持足夠現金儲備及獲主要金融機構承諾提供足夠資金，以應付其短期及長期流動資金需要。

下表詳列目標業務金融負債於報告期末之餘下合約到期情況，此乃根據合約未貼現現金流量(包括按合約利率或(如屬浮息)於報告期末之現行利率計算之利息付款)及目標業務可能須付款之最早日期計算：

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現現金流出			
		合約未貼現 現金流總值 人民幣千元	少於1年或 按要求 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元
於二零一九年					
三月三十一日					
銀行借貸	190,000	197,511	197,511	—	—
其他應付賬款及應計費用	33,102	33,102	33,102	—	—
聯營業務安排之遞延收入	87,883	87,883	52,911	34,972	—
應付關聯方款項	16,520	16,520	16,520	—	—
總計	<u>327,505</u>	<u>335,016</u>	<u>300,044</u>	<u>34,972</u>	<u>—</u>

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現現金流出			
		合約未貼現 現金流總值 人民幣千元	少於1年或 按要求 人民幣千元	1年至2年 人民幣千元	2年至5年 人民幣千元
於二零二零年					
三月三十一日					
其他應付賬款及應計費用	38,287	38,287	38,287	—	—
聯營業務安排之遞延收入	52,911	52,911	52,911	—	—
應付關聯方款項	103,485	103,485	103,485	—	—
總計	<u>194,683</u>	<u>194,683</u>	<u>194,683</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	合約未貼現現金流出				
	賬面值	合約未貼現	少於1年或	1年至2年	2年至5年
	人民幣千元	現金流總值 人民幣千元	按要求 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年					
三月三十一日					
其他應付賬款及應計費用	5,951	5,951	5,951	—	—
應付關聯方款項	109,467	109,467	109,467	—	—
總計	<u>115,418</u>	<u>115,418</u>	<u>115,418</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	合約未貼現現金流出				
	賬面值	合約未貼現	少於1年或	1年至2年	2年至5年
	人民幣千元	現金流總值 人民幣千元	按要求 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二一年九月三十日					
其他應付賬款及應計費用	1,804	1,804	1,804	—	—
應付關聯方款項	2,574	2,574	2,574	—	—
總計	<u>4,378</u>	<u>4,378</u>	<u>4,378</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(c) 利率風險

目標業務之利率風險主要來自按浮動利率計息之銀行借貸，令目標業務面對現金流量利率風險。目標業務並無使用金融衍生工具對沖利率風險。目標業務由管理層監察之利率概況載於下文(i)。

(i) 利率概況

下表詳列目標業務於報告期末之銀行借貸之利率概況：

	二零一九年		於三月三十一日				於九月三十日	
			二零二零年		二零二一年		二零二一年	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
銀行借貸	6.65%	190,000	—%	—	—%	—	—%	—

(ii) 敏感度分析

於二零一九年三月三十一日，估計利率整體上升／下降50個基點，在所有其他變數維持不變之情況下，目標業務之除稅後溢利及保留盈利將減少／增加約人民幣713,000元。

就目標業務於報告期末持有之浮息銀行借貸產生之現金流量利率風險淨額，對目標業務除稅後溢利及保留盈利之影響乃估計為有關利率變動對利息開支之年度影響。有關分析乃於相關期間按一致基準進行。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生，並已應用於所有浮息銀行借貸，並無計及利息資本化之影響。

(d) 外匯風險

目標業務主要於中國經營，其大部分業務交易、資產及負債以人民幣及港元（「港元」）計值。外匯風險來自以非實體功能貨幣之貨幣計值之商業交易、已確認資產及負債及海外業務投資淨額。人民幣兌外幣之兌換率須遵守中國政府頒佈之外匯管制規則及法規。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及於二零二一年九月三十日，目標業務並無以相關實體之功能貨幣以外之貨幣計值之重大貨幣資產或貨幣負債。

(e) 公平值估計

於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及於二零二一年九月三十日，目標業務按攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

20 或然負債

(a) 擔保

目標業務已向銀行發出擔保，以擔保若干物業買家之抵押安排。於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及於二零二一年九月三十日，尚未償還之銀行擔保總額分別為人民幣244,180,000元、人民幣543,530,000元、人民幣286,370,000元及人民幣128,620,000元，將在完成與物業買家有關合法產權之轉讓手續後解除。

董事認為目標業務將不會因該等擔保而蒙受損失，因為銀行有權出售該物業，並且倘若物業買家有違約付款，則可以從出售收益中收回未償還之貸款餘額。由於其公平值並非顯著，因此目標業務並未就該等擔保確認任何遞延收入。

21 重大關聯方交易

除於本歷史財務資料其他部分披露之關連人士資料外，目標業務訂立以下重大關聯方交易。

(a) 關聯方之姓名及關係

關聯方姓名	與目標業務之關係
何先生	目標業務之擁有人、Kar Info International董事及目標業務之主要管理層成員

關聯方姓名	與目標業務之關係
嘉利國際控股有限公司	於香港聯交所上市之公司，由何先生最終控制
何寶珠女士	Kar Info International董事及目標業務之主要管理層成員
何偉汗先生	何先生之兒子、目標公司董事及為目標業務之主要管理層成員
夏春先生	目標公司董事及目標業務之主要管理層成員，彼於二零二一年十月二十七日辭任目標公司董事
張文豐先生	於二零二一年十月二十七日獲委任為目標公司董事
胡春嫻女士	目標公司董事及目標業務之主要管理層成員
譚凱先生	目標業務之主要管理層成員
東莞嘉樂	一間自公司分立後於中國成立之有限責任公司
Kar Info Property Limited	一間香港有限公司，在重組前為Kar Info International之全資附屬公司及目標公司之直接母公司
Massive Era Limited	如附註11所披露，貴公司之全資附屬公司及聯營業務之共同經營者

(b) 與主要管理層成員之交易

目標業務之主要管理層成員薪酬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止 六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
短期僱員福利	288	379	389	198	177
退休計劃供款	6	11	6	3	3
	<u>294</u>	<u>390</u>	<u>395</u>	<u>201</u>	<u>180</u>

(c) 與關聯方之交易

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止 六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銷售予關聯方(附註(i))	—	2,325	1,853	1,069	—
關聯方的建設成本 (附註(ii))	<u>—</u>	<u>20,362</u>	<u>318</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 該金額指目標業務根據合作協議下出售物業所分佔之所得款項之50% (於附註11披露)。
- (ii) 如附註11所披露，該金額為目標業務根據合作協議項下的物業建設可承擔的付款之50%。

(d) 與關聯方之結餘

	於三月三十一日			於
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收關聯方款項(附註(i))	<u>223,985</u>	<u>436,940</u>	<u>435,621</u>	<u>443,784</u>
聯營業務產生之應付Massive Era 款項	<u>16,520</u>	<u>103,485</u>	<u>109,467</u>	<u>2,574</u>

附註：

- (i) 該款項代表應收東莞嘉樂(新實體)之款項，如附註1(a)所述，該實體因公司分立而成立。東莞嘉樂在公司分立完成後由何先生全資擁有。該款項由目標公司於公司分立前支付，以支持東莞嘉樂的日常業務。於二零二一年九月三十日後，人民幣167,506,000元已以現金方式結算。由於何先生為目標業務及東莞嘉樂之受益人，截至本報告日期，尚未支付之剩餘人民幣276,278,000元已同意作為 貴公司此次收購之代價的抵銷。

應收／應付關聯方款項為無抵押、免息及可收回／須按要求償還。

貴公司董事確認， 貴公司收購目標業務前將收回／償還所有應收／應付關聯方款項，或於 貴公司收購目標業務時作為代價抵銷。

22 在有關期間已頒佈但尚未生效的經修訂、新訂準則及詮釋的潛在影響

截至歷史財務資料的刊發日期，香港會計師公會頒佈若干經修訂、新訂準則及詮釋，該等準則於有關期間尚未生效且尚未於歷史財務資料採用，該等修訂、新訂準則及詮釋包括如下。

	於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期年度 改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)「對概念框架之引述」	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)「物業、廠房及設備： 作擬定用途前的所得款項」	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)「虧損合約—履約成本」	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)「負債分類為流動或非流 動」	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號「保險合約」	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2 號(修訂本)「會計政策之披露」	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計之定義」	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)「與單一交易產生之資 產及負債有關之遞延稅項」	二零二三年一月一日

目標業務正評估預計該等經修訂、新訂準則及詮釋於首次應用期間的影響。到目前為止，目標公司結論為採納該等準則不太可能對歷史財務資料造成重大影響。

後續財務報表

目標業務並未就二零二一年九月三十日之後任何期間編製經審核財務報表。

本目標業務財務狀況及經營業績討論乃基於本通函附錄一所載之有關目標業務的會計師報告，並應一併閱讀。

根據聯營協議，於合作經營期間(即二零一六年十二月二十二日至二零二一年三月二十二日期間)，目標業務佔嘉輝豪庭3期50%的共同權益。聯營協議於二零二一年三月二十二日屆滿後，目標業務擁有餘下單位的全部所有權。

下文載列分別截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月(「有關期間」)目標業務的管理層討論與分析。

財務及業務表現

收入

目標業務於有關期間分別錄得收入約人民幣201.8百萬元、人民幣281.2百萬元、人民幣282.7百萬元及人民幣26.3百萬元。目標業務的收入主要來自嘉輝豪庭3期住宅物業的銷售及來自聯營協議的投資所收款項收入。於有關期間，嘉輝豪庭3期物業銷售收入分別約為人民幣171.1百萬元、人民幣240.9百萬元、人民幣243.6百萬元及人民幣26.3百萬元。於二零二一年九月三十日，嘉輝豪庭3期605個住宅物業中的570個已出售並於有關期間確認為收入。

截至二零一九年三月三十一日止年度至截至二零二零年三月三十一日止年度，物業銷售收入由人民幣171.1百萬元增加至人民幣240.9百萬元，主要由於截至二零二零年三月三十一日止年度完成向客戶轉讓大部分住宅物業所致。截至二零二一年三月三十一日止年度的收入總額略增至約人民幣243.6百萬元。截至二零二一年九月三十日止六個月的收入總額錄得人民幣26.3百萬元。鑑於超過92%的住宅單位於二零二一年三月三十一日已經售出，截至二零二一年九月三十日止六個月期間僅售出九個住宅單位，導致期內錄得收入大幅減少。於二零二一年九月三十日，嘉輝豪庭3期中三十五個住宅單位尚未售出。

於聯營協議項下的合作期間內，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度及截至二零二一年九月三十日止六個月，與來自Massive Era的投資所收款項相關的收入分別為人民幣30,761,000元、人民幣40,267,000元、人民幣39,032,000元及人民幣零元。投資所收款項根據整個合作期間確認的物業可銷售面積確認為收入。

銷售成本

銷售成本主要指轉讓予客戶的物業成本。有關期間的銷售成本分別約為人民幣49.6百萬元、人民幣69.2百萬元、人民幣80.7百萬元及人民幣7.0百萬元。銷售成本波動與有關期間收入變動一致。

銷售開支

有關期間的銷售開支分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣12.1百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣0.3百萬元。銷售及分銷開支主要包括銷售及營銷部門產生的廣告開支、已付佣金及員工成本。自截至二零一九年三月三十一日止年度至截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度的銷售開支增加主要是由於向銷售代理提供的佣金率較高。截至二零二一年九月三十日止六個月的銷售開支較二零二零年同期減少，主要是由於嘉輝豪庭3期的大部分物業已於過往期間出售，因此廣告開支減少。

一般及行政開支

有關期間的一般及行政開支分別約為人民幣3.3百萬元、人民幣4.1百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣1.7百萬元。一般及行政開支主要包括後勤部門的員工成本、社會保障保險及其他地方稅費。有關期間一般及行政開支增加乃由於管理開支增加所致。與二零二零年同期相比，截至二零二一年九月三十日止六個月的減少乃由於過往期間售出大部分單位。

財務成本

融資成本指計入綜合損益表的借貸利息。於有關期間，財務成本分別包括(i)截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度所產生的借貸利息分別為約人民幣1.8百萬元及人民幣4.0百萬元；及(ii)根據截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度有關建造物業所產生的借貸金額，約人民幣4.5百萬元及人民幣零元被資本化至發展中物業。截至二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月並無產生財務成本，乃由於銀行貸款已於截至二零二零年三月三十一日止年度悉數償還。

財務收入

財務收入主要是指存入銀行的現金餘額所產生的利息收入。目標業務於有關期間分別錄得財務收入約人民幣零元、人民幣6.2百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣2.5百萬元。

所得稅開支

根據聯營協議，物業發展項目所產生的企業所得稅將由目標業務全額承擔。

於有關期間的所得稅開支分別約為人民幣80.6百萬元、人民幣115.2百萬元、人民幣119.6百萬元及人民幣10.4百萬元。截至二零一九年三月三十一日止年度的所得稅開支較截至二零二零年三月三十一日止年度增加主要來自i) 確認中國企業所得稅約人民幣58.9百萬元及人民幣81.5百萬元；及ii) 分別確認截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度中國土地增值稅約人民幣43.4百萬元及人民幣67.5百萬元，分別由截至二零一九年三月三十一日止年度的遞延稅項抵免約人民幣21.7百萬元及截至二零二零年三月三十一日止年度的遞延稅項抵免約人民幣33.8百萬元所抵銷。

截至二零二一年三月三十一日止年度，目標業務錄得所得稅支出增加至約人民幣85.0百萬元，由於目標業務錄得中國土地增值稅約人民幣69.3百萬元，惟被遞延稅項抵免約人民幣34.6百萬元所抵銷。截至二零二一年九月三十日止六個月，目標業務分別錄得企業所得稅約人民幣5.0百萬元、中國土地增值稅約人民幣7.2百萬元及遞延稅項抵免約人民幣1.8百萬元。所得稅支出及遞延稅項詳見會計師報告附註6。

扣除所得稅開支後純利

由於上述因素，截至二零一九年三月三十一日止年度，目標業務錄得扣除所得稅開支後純利約人民幣63.9百萬元。由於截至二零二零年三月三十一日止年度確認收入約人民幣281.2百萬元，目標業務錄得扣除所得稅開支後純利約人民幣82.8百萬元。截至二零二一年三月三十一日止年度，目標業務錄得扣除所得稅開支後純利約人民幣69.6百萬元。截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月，目標業務分別錄得扣除所得稅支出後純利約人民幣50.5百萬元及人民幣9.4百萬元。

資本結構、流動資金及財政資源

目標業務通過其實收資本、內部資源(出售物業單位所產生)、銀行借貸及來自Massive Era的投資所收款項為其物業發展及建設工程提供資金。於有關期間，目標業務取得借貸為其營運提供資金。於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日，目標業務分別錄得借貸約人民幣190百萬元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。截至二零一九年三月三十一日止年度，借貸以人民幣計值，並在中國人民銀行基本利率基礎上上調40%的浮動利率，即年利率約為6.65%。截至二零一九年三月三十一日，負債淨額(包括借貸扣除現金(不包括受限制存款))與股本總額的比率為17%。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日，現金及現金等價物以人民幣計值，分別約為人民幣210.0百萬元、人民幣129.3百萬元、人民幣205.1百萬元及人民幣83.0百萬元。

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月，目標業務的流動資產總額分別為人民幣588.1百萬元、人民幣662.0百萬元、人民幣679.8百萬元及人民幣558.8百萬元，而流動負債總額分別為人民幣504.6百萬元、人民幣535.8百萬元、人民幣544.5百萬元及人民幣417.8百萬元。於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日，流動比率分別為1.17、1.23、1.25及1.34。

分部資料

目標業務主要於中國從事物業發展，其被視為單一經營分部。目標業務的所有收入均於中國產生，其所有資產均位於中國。因此，並無報告分部資料。

資產押記

於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日，目標業務分別錄得借貸約人民幣190百萬元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。於二零一九年三月三十一日，借貸以出售目標業務的發展中物業作抵押。

外幣

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日止年度，目標業務的絕大部分業務交易、資產及負債均以人民幣計值。因此，目標業務面臨的貨幣兌換風險極低，且目標業務並無持有任何金融工具作對沖用途。

僱員及薪酬

於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日，目標業務在中國分別擁有47名、54名、27名及27名員工，包括管理人員、工程師、技術人員及收銀人員。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止六個月，目標業務僱員薪酬開支總額分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣2.5百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣1.5百萬元。

目標業務的薪酬政策乃根據個別僱員的表現制定，並會定期檢討。除供款退休福利計劃及醫療保險外，酌情花紅亦會根據其表現發放予僱員。

資本承諾

於二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日及二零二一年九月三十日，目標業務並無未償還的重大資本承諾。

(A) 經擴大集團未經審核備考財務資料

以下為本集團完成收購Kar Info International Property Limited (「**Kar Info International**」) 及東莞市嘉訊通電腦產品有限公司(「**目標公司**」)(「**各收購事項**」)後，經擴大集團的未經審核備考財務資料(「**未經審核備考財務資料**」)。以下呈列的未經審核備考財務資料旨在說明各收購事項對本集團截至二零二一年九月三十日的資產及負債的影響，如同各收購事項已於二零二一年九月三十日完成。

未經審核備考財務資料已由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製說明各收購事項對本集團的影響，以供載入本通函。

未經審核備考財務資料乃根據以下編製：(1)摘錄自本集團截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告的未經審核綜合財務報表；及(2)根據本通函附錄二所載會計師報告，於二零二一年九月三十日歸屬於Kar Info International的嘉輝豪庭3期營運(「**目標業務**」)的綜合財務狀況表，如同各收購事項已於二零二一年九月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定因素而編製。由於其假設性質，若各收購事項於指定日期或任何未來日期完成，則可能無法真實反映經擴大集團的財務狀況。該等備考調整直接歸因於各收購事項，與其他未來事件或決定無關，並且有事實依據。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告所載的本集團財務資料、本通函附錄二所載的會計師報告及本通函所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整					經擴大集團 於二零二一年 九月三十日 千港元
	本集團 於二零二一年 九月三十日 千港元 (附註1)	目標業務 於二零二一年 九月三十日 千港元 (附註2)	其他調整 千港元 (附註3)	其他調整 千港元 (附註4)	其他調整 千港元 (附註5)	
資產						
非流動資產						
物業、廠房及設備	569,397	52	—	—	—	569,449
投資物業	322,818	—	—	—	—	322,818
無形資產	5,578	—	—	—	—	5,578
於聯營公司之投資	20,526	—	—	—	—	20,526
其他金融資產	30,055	—	—	—	—	30,055
其他非流動資產	52,402	—	—	—	—	52,402
遞延稅項資產	1,696	110,305	—	—	—	112,001
	<u>1,002,472</u>	<u>110,357</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,112,829</u>
流動資產						
存貨	611,243	—	—	—	—	611,243
物業發展及合約 成本	1,071,691	38,302	—	—	—	1,109,993
貿易應收賬款及 應收票據	723,783	—	—	—	—	723,783
預付款、按金及 其他應收賬款	80,946	134	—	—	—	81,080
應收關連公司賬款	6,151	532,541	(331,534)	—	(3,089)	204,069
本期可收回稅項	403	—	—	—	—	403
受限制存款	791,859	—	—	—	—	791,859
現金及銀行存款	166,289	99,582	(45,600)	(10,512)	—	197,759
	<u>3,452,365</u>	<u>670,559</u>	<u>(377,134)</u>	<u>(10,512)</u>	<u>(3,089)</u>	<u>3,732,189</u>
資產總值	<u><u>4,454,837</u></u>	<u><u>780,916</u></u>	<u><u>(377,134)</u></u>	<u><u>(10,512)</u></u>	<u><u>(3,089)</u></u>	<u><u>4,845,018</u></u>

	備考調整					經擴大集團 於二零二一年 九月三十日 千港元
	本集團 於二零二一年 九月三十日 千港元 (附註1)	目標業務 於二零二一年 九月三十日 千港元 (附註2)	其他調整 千港元 (附註3)	其他調整 千港元 (附註4)	其他調整 千港元 (附註5)	
負債						
流動負債						
貿易應付賬款	456,554	—	—	—	—	456,554
應計費用及其他 應付賬款	990,367	39,113	—	—	—	1,029,480
租賃負債	6,184	—	—	—	—	6,184
銀行借貸	316,949	—	—	—	—	316,949
應付聯營公司賬款	4,121	—	—	—	—	4,121
應付關連公司賬款	3,659	3,089	—	—	(3,089)	3,659
本期應付稅項	296,984	459,164	—	—	—	756,148
	<u>2,074,818</u>	<u>501,366</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,089)</u>	<u>2,573,095</u>
非流動負債						
銀行借貸	783,915	—	—	—	—	783,915
租賃負債	10,537	—	—	—	—	10,537
長期服務金撥備	9,149	—	—	—	—	9,149
遞延稅項負債	5,624	—	—	—	—	5,624
	<u>809,225</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>809,225</u>
負債總值	<u>2,884,043</u>	<u>501,366</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3,089)</u>	<u>3,382,320</u>
流動資產淨值	<u>1,377,547</u>	<u>169,193</u>	<u>(377,134)</u>	<u>(10,512)</u>	<u>—</u>	<u>1,159,094</u>
資產總值減流動 負債	<u>2,380,019</u>	<u>279,550</u>	<u>(377,134)</u>	<u>(10,512)</u>	<u>—</u>	<u>2,271,923</u>

未經審核的備考財務資料附註：

- (1) 本集團於二零二一年九月三十日的財務資料摘自本集團截至二零二一年九月三十日止六個月刊發的中期報告。
- (2) Kar Info International應佔嘉輝豪庭3期營運(「目標業務」)於二零二一年九月三十日的財務資料摘自本通函附錄二所載的會計師報告，就本未經審核備考財務資料而言，於二零二一

年九月三十日按人民幣1元兌1.20港元的匯率由人民幣兌換成港元。概不表示人民幣金額經已、可能經已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然。

- (3) 該調整指在承擔下述債務負債後的各收購事項代價人民幣38.0百萬元(相當於約45.6百萬港元)，將由本公司於完成日期後30日內以現金支付。代價的支付將由本集團的內部資源撥付。

根據協議，本公司同意承擔新實體(於公司分立完成後)欠目標公司的債務負債(「債務負債」)約人民幣276.3百萬元(相當於約331.5百萬港元)。

應收新實體的剩餘應收款項餘額人民幣167.5百萬元(相當於約201.4百萬港元)已於二零二一年十月結清。

就本未經審核備考財務資料而言，代價於二零二一年九月三十日按人民幣1元兌1.20港元的匯率由人民幣兌換成港元。概不表示人民幣金額經已、可能經已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然。

由於本集團、Kar Info International及目標公司於收購前後均由何先生最終控制，且該控制並非暫時性，故各收購事項將採用香港會計師公會頒發的香港會計指引第5號共同控制之合併的會計處理規定的合併會計基準入賬。Kar Info International及目標公司之資產及負債將按其現有賬面值於經擴大集團之綜合財務報表綜合入賬。

- (4) 該調整指與各收購事項有關的估計交易成本(包括法律顧問、財務顧問、申報會計師及估值師的費用)2.3百萬港元以及由各收購事項產生及／或與之相關的估計稅費人民幣6.8百萬元(相當於約8.2百萬港元)由經擴大集團支付。就本未經審核備考財務資料而言，估計交易成本及稅項於二零二一年九月三十日按人民幣1元兌1.20港元的匯率由人民幣兌換成港元。概不表示人民幣金額經已、可能經已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然。
- (5) 該調整指本集團、Kar Info International及目標公司於二零二一年九月三十日的公司間對銷。
- (6) 未經審核備考財務資料並無作出調整以反映本集團、Kar Info International及目標公司於二零二一年九月三十日後訂立的任何交易結果或其他交易。

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之備考財務資料所發出之報告全文，以供載入本通函。



獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告

致嘉利國際控股有限公司董事

吾等已完成核證工作以對嘉利國際控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二二年一月三十一日的通函(「通函」)附錄四A部所載於二零二一年九月三十日之未經審核備考綜合資產及負債表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄四A部。

董事編製備考財務資料以說明建議收購Kar Info International Property Limited(「**Kar Info International**」)及東莞市嘉訊通電腦產品有限公司(「**目標公司**」)(「**各建議收購事項**」)對 貴集團於二零二一年九月三十日財務狀況之影響，如同各建議收購事項於二零二一年九月三十日完成。作為此程序的一部分，有關 貴集團於二零二一年九月三十日資產及負債資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零二一年九月三十日止六個月之中期報告(並無就此刊發審閱報告)。

董事對備考財務資料須承擔的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段並參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈會計指引第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**」)編製備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵照香港會計師公會所頒佈專業會計師道德守則所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會所頒佈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的公司的質量控制」，並相應設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵循道德規範、專業標準及適用法律法規規定的成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等就編製備考財務資料所用任何財務資料而於過往發出的任何報告，除於該等報告刊發當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會所頒佈（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料發出核證委聘報告」進行工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確保董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會所頒佈會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料所用任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，吾等在是次委聘過程中亦無對編製備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於就說明而選定的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該等事件或交易於二零二一年九月三十日的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而作出報告的合理核證委聘而言，涉及進程序以評估董事於編製備考財務資料所用的適用準則有否為呈列該事件或交易直接產生的重大影響提供合理基準，以及就以下事項取得充分恰當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等準則；及
- 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。

選定程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關的事件或交易及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證充分恰當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料乃遵照所述基準妥善編製；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

二零二二年一月三十一日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就東莞市嘉訊通電腦產品有限公司於中國之物業於二零二一年九月三十日及二零二一年十二月三十一日現況下之市值之意見所編製之函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

- 有關：
1. 位於中國廣東省東莞市鳳崗鎮的物業發展項目嘉輝豪庭3期物業發展項目的35個未售住宅單位(截止二零二一年九月三十日)
 2. 位於中國廣東省東莞市鳳崗鎮的物業發展項目嘉輝豪庭3期物業發展項目的26個未售住宅單位(截止二零二一年十二月三十一日)

指示、目的及估值日期

吾等遵照對吾等之指示對由嘉利國際控股有限公司(「貴公司」)控股股東間接全資擁有的東莞市嘉訊通電腦產品有限公司(「目標公司」)於中華人民共和國(「中國」)

* 僅供識別

所持之該物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等就該物業於二零二一年九月三十日及二零二一年十二月三十一日（「估值日期」）現況之市值之意見。

通函附錄六的股權估值報告採用截至二零二一年九月三十日的估值。

截至二零二一年十二月三十一日的估值亦為遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章第5.07條而編製，即物業估值的生效日期不得早於相關通函發出日期前三個月。

市值之定義

吾等對該物業之估值乃指其市值，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發之香港測量師學會估值準則（二零二零年）界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等之估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何僅提供予特定擁有人或買方之價值因素）所引致之估價升跌。

對位於中國之該物業進行估值時，吾等參考中國法律顧問方達律師事務所之中國法律意見（「中國法律意見」），以按年度名義土地使用費出讓該物業於其相關特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等依賴目標公司及中國法律意見就該物業業權及該物業權益提供的資料及建議。為該物業估值時，吾等乃以業主可強制行使該物業之業權及有權在整個已授出而未屆滿年期內自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就該物業之任何押記、質押或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該物業之估值乃基於並無可能影響其價值之任何繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

在對目標公司於中國持作出售的物業進行估值時，假設該物業在其現有狀態下出售，吾等已透過參考相關市場上可獲得的可比銷售證據而採用市場比較法，並進行適當調整，包括但不限於位置、可達性、規模及其他相關因素。

該方法符合市場慣例。

對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定以及香港測量師學會估值準則(二零二零年)。

資料來源

於吾等估值過程中，吾等相當依賴目標公司所提供之資料並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業證明、入住詳情、預售代價、地盤及建築面積等事項以及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供之資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑目標公司向吾等所提供對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲目標公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參閱文件之中文原文，並自行諮詢法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲目標公司提供有關該物業現時業權的文件副本。然而，吾等未經調查以核實該物業的所有權，亦並無檢查文件正本以確定有否可能未於吾等獲提供副本上顯示的任何修訂。吾等亦未能確定於中國的該物業業權，因此，吾等依賴中國法律顧問及目標公司提供的意見。所有文件僅供參考，所有尺寸、測量及面積均為近似值。

實地視察

吾等於深圳辦公室之估值師余遠濤(擁有四年估值經驗)已於二零二一年十月視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重缺陷。儘管如此，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何服務。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以核實該物業之地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等之文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值所示之所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣列值。

市場波動

近期新冠病毒(COVID-19)疫情令全球金融市場高度波動並為物業市場帶來不確定性。預期物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。疫情對不同行業市場的影響程度不同以及物業的市場營銷及談判銷售時間將較正常情況長。有關估值可能持續的時長及物業價格在短期內可能快速及大幅波動等存在不確定性。吾等對

該物業的估值僅於估值日期有效，而估值日期後市場狀況的任何變動及對物業價值產生的影響並未計及在內。倘於本期間內任何一方擬於訂立任何交易時對吾等的估值作出提述，其須牢記市場的高波動性，以及物業價值或會於估值日期後變動。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值之估值師均不存在會與該物業的合理估值有衝突、或可合理地被視為能夠影響吾等發表公正意見能力的任何金錢或其他利益。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所指之獨立合資格估值師。

吾等隨函附上估值報告。

此致

香港
新界
荃灣
青山道611-619號
東南工業大廈
9樓
嘉利國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

二零二二年一月三十一日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾28年經驗。

估值報告

目標公司於中國持作出售物業

物業	描述及年期	入住詳情	於二零二一年
			九月三十日 的現有狀態市場價值
1. 位於中國廣東省東莞市鳳崗鎮的物業發展項目嘉輝豪庭3期物業發展項目的35個未售住宅單位(於二零二一年九月三十日)	嘉輝豪庭3期物業發展項目為住宅物業項目，於總地盤面積為32,799.80平方米的商業住宅土地上發展。物業發展項目已完成，有35個未售住宅單位。 該物業包括於二零一八年完成的物業發展項目的35個未售住宅單位。	於估值日期，住宅單位為空置。	人民幣126,170,000元 (人民幣一億兩千六百一十七萬元)

總建築面積
平方米

持作出售物業

23個預售住宅單位	2,879.36
12個未售住宅單位	1,872.27
總計：	<u>4,751.63</u>

該物業發展項目位於東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區。附近的發展項目主要包括住宅發展項目，如嘉輝豪庭1-2期、龍城雅郡及陶然郡。

根據目標公司，該物業為住宅用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；並無計劃改變該物業的用途。

該物業的土地使用權已授予住宅用途，土地使用期限將於二零八四年十二月二十三日屆滿。

附註：

- (1) 根據東莞市人民政府於二零一五年十一月十二日發出的國有土地使用證，地盤面積為32,799.80平方米的地塊之土地使用權已歸屬目標公司，用於住宅用途的土地使用期限將於二零八四年十二月二十三日到期。
- (2) 根據東莞市住房和城鄉建設局於二零一九年七月二十五日發出的35份房地產權證，該物業總建築面積4,751.63平方米的所有權已歸屬目標公司作住宅用途。
- (3) 根據日期為二零二一年三月二十五日號碼為91441900725081215D的營業執照，目標公司已成立，註冊資本為人民幣51,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 目標公司已取得35份房地產權證並合法擁有35個住宅單位的所有權；
 - (ii) 35個住宅單位的所有權不存在扣押、抵押或其他形式的權利限制；及
 - (iii) 目標公司有權依法佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該35個住宅單位。
- (5) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權及主要批准及執照的授予情況：

國有土地使用證	持有
房地產權證(住宅單位)	持有
營業執照	持有
- (6) 該物業在現有狀態下的各自市場價值如下：

目標公司持作出售物業	總建築面積 平方米	單位價值 每平方米人民幣	於二零二一年 九月三十日的現 有狀態市場價值 人民幣約整
23個預售住宅單位*	2,879.36	24,913	71,734,000
12個未售住宅單位	1,872.27	29,075	54,436,000
總計	<u>4,751.63</u>		<u>126,170,000</u>

* 誠如目標公司所告知，於估值日期，該物業總建築面積為2,879.36平方米的23個住宅單位已獲承諾出售，總代價約為人民幣71,734,000元。吾等已計入該等部分，並已於估值中考慮該代價因素。

(7) 目標公司持作出售物業

對於中國持作出售的物業進行估值時，吾等已採用市場比較法。吾等已參考該物業及附近發展項目的若干可比銷售額。該等可比較物業的住宅單位單價介乎每平方米約人民幣25,000元至人民幣32,000元。吾等估值的單位價值介乎每平方米約人民幣25,000元至人民幣29,000元，與上述可比銷售額一致。

吾等選擇的可比銷售額為詳盡無遺。

在得出關鍵假設時，會考慮對該物業與可比物業在時間、地點及物理特徵等多個方面的差異進行適當調整及分析。調整的一般基礎為倘若該物業優於可比物業，則向上調整。或倘若該物業不及可比物業或較不理想，則作出向下調整。

估值報告

目標公司於中國持有的待售物業

物業	描述及年期	入住詳情	於二零二一年十二月三十一日的現有狀態市場價值
2. 位於中國廣東省東莞市鳳崗鎮的物業發展項目嘉輝豪庭3期物業發展項目的26個未售住宅單位(於二零二一年十二月三十一日)	嘉輝豪庭3期物業發展項目為住宅物業項目，於總地盤面積為32,799.80平方米的商業住宅土地上發展。物業發展項目已完成，有26個未售住宅單位。 該物業包括於二零一八年完成的物業發展項目的26個未售住宅單位。	於估值日期，住宅單位為空置。	人民幣98,896,000元 (人民幣九千八百八十九萬六千元)

總建築面積
平方米

持作出物業

14個預售住宅單位	1,779.13
12個未售住宅單位	1,905.41
總計：	<u>3,684.54</u>

該物業發展項目位於東莞市鳳崗鎮油甘埔大龍工業區。附近的發展項目主要包括住宅發展項目，如嘉輝豪庭1-2期、龍城雅郡及陶然郡。

根據目標公司，該物業為住宅用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；並無計劃改變該物業的用途。

物業的土地使用權已授予住宅用途，土地使用期限將於二零八四年十二月二十三日屆滿。

附註：

- (1) 根據東莞市人民政府於二零一五年十一月十二日發出的國有土地使用證，地盤面積為32,799.80平方米的地塊之土地使用權已歸屬目標公司，用於住宅用途的土地使用期限將於二零八四年十二月二十三日到期。
- (2) 根據東莞市住房和城鄉建設局於二零一九年七月二十五日發出的26份房地產權證，該物業總建築面積3,684.54平方米的所有權已歸屬目標公司作住宅用途。
- (3) 根據日期為二零二一年三月二十五日號碼為91441900725081215D的營業執照，目標公司已成立，註冊資本為人民幣51,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見：
 - (i) 目標公司已取得26份房地產權證並合法擁有26個住宅單位的所有權；
 - (ii) 26個住宅單位的所有權不存在扣押、抵押或其他形式的權利限制；及
 - (iii) 目標公司有權依法佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該26個住宅單位。
- (5) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，所有權及主要批准及執照的授予情況：

國有土地使用證	持有
房地產權證(住宅單位)	持有
營業執照	持有

- (6) 該物業在現有狀態下的各自市場價值如下：

目標公司持有待售物業	總建築面積 平方米	單位價值 每平方米人民幣	於二零二一年 十二月三十一日的 現有狀態市場價值 人民幣約整
14個預售住宅單位*	1,779.13	24,446	43,493,000
12個未售住宅單位	<u>1,905.41</u>	29,077	<u>55,403,000</u>
總計	<u><u>3,684.54</u></u>	約整	<u><u>98,896,000</u></u>

- * 誠如目標公司所告知，於估值日期，該物業總建築面積為1,779.13平方米的14個住宅單位已獲承諾出售，總代價約為人民幣43,493,000元。吾等已計入該等部分，並已於估值中考慮該代價因素。

- (7) 對於中國持有的物業進行估值時，吾等已採用市場比較法。吾等已參考該物業及附近發展項目的若干可比銷售額。該等可比較物業的住宅單位單價介乎每平方米約人民幣25,000元至人民幣32,000元。吾等估值的單位價值介乎每平方米約人民幣25,000元至人民幣29,000元，與上述可比銷售額一致。

吾等選擇的可比銷售額為詳盡無遺。

在得出關鍵假設時，會考慮對該物業與可比物業在時間、地點及物理特徵等多個方面的差異進行適當調整及分析。調整的一般基礎為倘若該物業優於可比物業，則向上調整。或倘若該物業不及可比物業或較不理想，則作出向下調整。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：東莞市嘉訊通電腦產品有限公司全部股權之估值

吾等遵照對吾等之指示對東莞市嘉訊通電腦產品有限公司(「**目標公司**」)之全部股權進行估值，吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並取得必要的資料，以便向閣下提供吾等於二零二一年九月三十日(以下稱為「**估值日期**」)之估值。

本報告指明估值之目的及基準、工作範圍、資料來源、主要假設、估值方法、限制條件，並呈列吾等之估值意見。

1. 估值目的

此估值之目的乃在於(於公司分立完成後)對目標公司之全部股權進行估值，僅作嘉利國際控股有限公司(以下稱為「**貴公司**」)內部參考之用。

吾等不會對本公司以外的任何人士就本報告內容或因本報告內容而產生的事宜承擔任何責任。倘任何一方選擇以任何方式依賴本報告內容，彼等須就此完全承擔各自風險。

2. 估值基準

吾等已根據國際估值準則以市值作為基準進行估值。市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

3. 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所述假設，以及目標公司的管理層及／或 貴公司、及／或彼等之代表(統稱「**管理層**」)所提供的資料。

吾等於估值工作過程中已進行以下程序，評估管理層所提供並採納的基準及假設是否合理：

- 就目標公司與管理層討論，並獲取相關財務資料；
- 就目標公司審查財務資料的相關基準及假設；
- 進行適當的研究，以獲取足夠市場資料及統計數字，並根據普遍認可的估值步驟及慣例編製估值；及
- 於本報告呈列估值之目的及基準、工作範圍、公司背景、資料來源、主要假設、估值方法及吾等之估值意見。

4. 公司背景

目標公司於二零零零年在中華人民共和國(「中國」)成立，主要從事於中國廣東省東莞市鳳崗鎮大龍工業區的一項住宅發展項目。

目標公司於二零二一年九月三十日(於公司分立後)管理層所提供的備考財務報表資產負債表如下：

於二零二一年九月三十日	(人民幣千元)
現金及銀行存款	82,985
預付款項	112
房地產存貨	31,918
其他應收款項	649,900
流動資產總額	764,915
物業、廠房及設備	43
遞延稅項資產	91,921
非流動資產總額	91,964
資產總值	856,879
應付賬項	993
應付股息	170,000
來自客戶墊款	30,790
應計開支及其他負債	383,376
流動負債總額	585,159
負債總額	585,159

5. 資料來源

於得出吾等對目標公司之全部股權的價值評估時，吾等乃依賴管理層向吾等提供之以下資料，以及吾等經自身研究所得的其他公眾可得的資料，包括但不限於以下各項：

- 目標公司的業務許可及其他相關文件的副本；
- 管理層於二零二一年九月三十日(於公司分立後)所提供的目標公司未經審核備考財務報表及相關財務資料；及
- 其他有關估值的公眾資料。

6. 主要假設

吾等已採納若干具體假設進行估值，主要者如下：

- 獲提供的資料乃經管理層適當及仔細考慮後在合理的基礎上編製；
- 目標公司經營或擬經營所在地現行稅法不會發生重大變化，應納稅額不變，並遵守所有適用的法律法規；
- 目標公司經營或擬經營所在地的政治、法律、經濟或金融狀況不會發生重大變化，不會對目標公司應佔收入及盈利能力產生不利影響；
- 目標公司的核心業務營運將不會與目前或預期的核心業務營運存在重大差異；及
- 管理層提供的有關目標公司的資料乃真實及準確。

7. 估值方法

一般有三種公認方法獲取目標公司全部股權之市值，分別為市場法、收益法及資產基礎法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或以上方法。是否採納某一種方法乃取決於對類似性質之業務實體進行估值時最常採用之常規而定。

市場法

市場法透過比較於公平交易中轉手之其他類似性質業務實體之價格，對業務實體進行估值。此方法之相關理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。市場法包括兩種方法，分別為指引(或可資比較)公司法及類似交易法。

指引公司法注重分析視為可與估值對象比較之公司之數據及估值倍數。就可資比較公司與估值對象公司之間之差異對可資比較公司作出調整。最後，對目標公司之正常化財務數據運用適當估值倍數，以達致對目標公司之估值。

類似交易法基於市場其他買方就合理視為與估值對象相若之公司所付價格而計量價值。採用類似交易法時，收集就合理可資比較公司所付價格之數據。就可資比較公司與估值對象公司之間的差異對可資比較公司作出調整。應用類似交易法需估計合理預期可從公司出售而變現之價格。

收益法

收益法集中於業務實體賺取收入之能力而帶來之經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按業務實體於可使用年期獲得經濟利益之現值計量。按照此估值原則，收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法乃按適當資本化比率將下一期間將獲得之經濟利益資本化以計算此現值。此現值須假設業務實體將可繼續維持穩定經濟利益及增長率。

資產基礎法

資產基礎法基於業務實體之盈利能力主要源於其現有資產之一般概念。該方法之假設是，當營運資金、有形及無形資產各部分獨立估值時，其總和為業務實體之價值，並相等於投入資本之價值。換言之，業務實體之價值以可供購買所需業務資產之款項表示。

該款項來自購買業務實體股票之投資者及向業務實體貸出款項之投資者。在收取股權及債務款項總額並轉換成業務實體用於營運之各類資產後，其總和相等於業務實體之價值。

估值法選擇

選擇估值法乃基於(其中包括)所提供資料之數量及質量、公開數據之獲取途徑、相關市場交易之可獲得性、目標資產之類別與性質、估值目的與目標，以及專業判斷與技術知識。由於目標公司擁有之主要資產為房地產資產，因此在該三種方法中，吾等認為採用資產基礎法為目標公司全部股權估值更為適當。

估值概要

就目標公司各資產負債表項目採納之價值及估值方法載列如下：

於二零二一年九月三十日	市值 (人民幣千元)	備註
現金及銀行存款	83,338	1
預付款項	112	2
房地產存貨	126,170	3
其他應收款項	649,900	2
流動資產總額	859,520	
物業、廠房及設備	311	4
遞延稅項資產	91,921	2
非流動資產總額	92,232	
資產總值	951,752	
應付賬項	993	2
應付股息	170,000	2
來自客戶墊款	30,790	2
應計支出及其他負債	383,376	2
流動負債總額	585,159	
遞延稅項負債	14,706	5
土地增值稅撥備	36,049	6
負債總額	635,914	
權益	316,000	(已約整)

備註：

1. 現金及銀行存款乃現金、銀行現金及結構性存款。

就現金及銀行現金而言，目標公司於二零二一年九月三十日之財務報表所示之賬面值，乃按管理層所提供者列示。

就結構性存款而言，公平值乃根據管理層所提供的存款本金基準調整二零二一年九月三十日的應計利息所估計。

2. 目標公司於二零二一年九月三十日之財務報表所示之賬面值，乃按管理層所提供者列示。
3. 有關房地產存貨，請參閱本通函附錄五載列之由戴德梁行有限公司編製的物業估值報告。
4. 物業、廠房及設備可分類為辦公室設備及汽車。

就設備而言，估值採納了成本法。

成本法考慮按類似資產現時之市價計算重新製造或全新替代評估資產之成本。惟須考慮因狀況、效用、年期、損耗或過時(外形、功能或經濟因素上)而引致的應計折舊，並考慮過去及現時之保養維修政策及改造經歷。在無已知二手市場之情況下，成本法通常能提供最可靠的資產價值指標。

就汽車而言，估值採納了市場法。

市場法考慮同類資產現時之市價。此估值方法適用於已有活躍二手市場之資產。

5. 遞延稅項負債價值為由扣除土地增值稅撥備後用作出售的結構性存款、物業、廠房及設備及存貨之估值產生之盈餘之遞延稅項撥備(假設當前稅率為25%)。
6. 土地增值稅撥備之公平值為用作出售的存貨的估值產生之盈餘之稅項撥備。

8. 限制條件

估值反映估值日存在之事實及狀況。吾等並無考慮其後事件，亦無須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

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

吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴管理層提供之資料，包括書面資料及口頭聲明。吾等無法核實獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之任何營運及財務資料承擔任何責任。

近期新冠病毒(COVID-19)疫情令全球金融市場高度波動並為股票市場帶來不確定性。預期估值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。疫情對不同行業市場的影響程度不同以及股份的市場營銷及談判銷售時間將較正常情況長。有關估值可能持續的時長及財務狀況在短期內可能快速及大幅波動等存在不確定性。吾等的估值僅於估值日期有效，而估值日期後市場狀況的任何變動及對股份價格產生的影響並未計及在內。倘於本期間內任何一方擬於訂立任何交易時對吾等的估值作出提述，其須牢記市場的高波動性，以及股份價格或會於估值日期後變動。

吾等對市值作出之結論乃從公認估值程序及常規中作出，而該等程序及常規很大程度上依賴各項假設之運用並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可輕易量化或確定。

未經吾等事先書面批准，不得以本報告之形式及內容，在任何已刊發之文件、通函或陳述內轉載本報告之全部或任何部分內容或加以引述。

最後，根據吾等之標準慣例，吾等必須表明本報告及估值僅供收件人就本報告所述之目的使用。吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

9. 備註

除另有指明外，本估值報告所列之所有金額均為人民幣(人民幣)。

吾等謹此確認，吾等現時並無且預期不會於 貴公司、目標公司或本報告所呈報估值中擁有任何權益。

10. 估值意見

基於上述調查及分析和所採用之估值方法，吾等認為目標公司全部股權於估值日期之市值合理估計為人民幣316,000,000元(人民幣三億一千六百萬正)。

此 致

香港
新界
荃灣
青山公路611-619號
東南工業大廈
9樓
嘉利國際控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估價及顧問服務部董事
曾俊叡
香港商業價值評估公會註冊商業估值師
MSc, MHKIS
謹啟

代表
戴德梁行有限公司
估價及顧問服務部高級總監
翁振德
註冊會計師
謹啟

二零二二年一月三十一日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完整，並無誤導或欺騙成分，且並無遺漏任何其他事項以致本通函或其所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的權益

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或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份中擁有(a)(包括其根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部被假設或視為擁有的權益及淡倉)須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定通知本公司及聯交所；(b)根據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及本公司須予備存的登記冊；或(c)根據標準守則通知本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事及 最高行政人員姓名	股份數目			合計權益	已發行股本 百分比 (附註11)
	個人權益	家屬權益	法團權益或 其他權益		
何先生	278,712,000 (附註1)	110,350,000 (附註1)	1,077,608,000 (附註2)	1,466,670,000	72.70
何卓明先生	11,400,000 (附註3)	—	817,608,000 (附註2)	829,008,000	41.09
陳名妹小姐	7,000,000 (附註4)	—	—	7,000,000	0.35
趙凱先生	11,672,000 (附註5)	—	—	11,672,000	0.58
陳毅文先生	4,922,000 (附註6)	—	—	4,922,000	0.24
何啟文先生	150,000 (附註7)	—	—	150,000	0.01

董事及 最高行政人員姓名	股份數目				已發行股本 百分比 (附註11)
	個人權益	家屬權益	法團權益或 其他權益	合計權益	
任重誠先生	500,000 (附註8)	—	—	500,000	0.02
方海城先生	42,000 (附註9)	—	—	42,000	0.00
何寶珠女士	110,350,000 (附註10)	538,712,000 (附註10)	817,608,000 (附註2)	1,466,670,000	72.70

附註：

- 何先生之個人權益包括278,712,000股本公司股份。何先生被視為持有其配偶何寶珠女士作為實益擁有人持有之110,350,000股股份。
- 1,077,608,000股股份包括(i)由New Sense Enterprises Limited (「**New Sense**」) 持有之487,608,000股股份；(ii)嘉輝房地產拓展有限公司(「**嘉輝房地產**」) 持有之330,000,000股股份，其已發行股本之87%乃由Honford Investments Limited (「**Honford Investments**」) 實益擁有。New Sense及Honford Investments由TMF (BVI) Limited (「**TMF**」) 作為全權信託The Ho Family Trust之受託人全資擁有及(iii)婚紗城有限公司(「**婚紗城**」) 持有之260,000,000股股份，其發行股本之90%及10%分別由何先生及何寶珠女士實益擁有。何先生作為The Ho Family Trust之創立人，被視為於(i)及(ii)中的817,608,000股股份中擁有權益，並透過婚紗城被視為於(iii)中的260,000,000股股份中擁有權益。何寶珠女士及何卓明先生為The Ho Family Trust之全權受益人，故被視為於The Ho Family Trust持有之817,608,000股股份擁有權益。故此，何先生、何寶珠女士及何卓明先生於該等817,608,000股股份之權益彼此重疊。
- 何卓明先生之個人權益由11,400,000股股份組成。
- 陳名妹小姐之個人權益由6,000,000股股份及1,000,000尚未行使之購股權組成。
- 趙凱先生之個人權益由10,672,000股股份及1,000,000尚未行使之購股權組成。
- 陳毅文先生之個人權益由3,922,000股股份及1,000,000尚未行使之購股權組成。
- 何啟文先生之個人權益由150,000尚未行使之購股權組成。
- 任重誠先生之個人權益由500,000股股份組成。
- 方海城先生之個人權益由42,000股股份組成。
- 何寶珠女士之個人權益由110,350,000股股份組成。何寶珠女士被視為持有(a)其配偶何先生作為實益擁有人持有之278,712,000股股份及260,000,000股股份；及(b)附註二所述的817,608,000股股份之權益。
- 根據於最後實際可行日期的2,017,309,200股已發行股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及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)之股份或相關股份中擁有(a) (包括其根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部被假設或視為擁有的權益及淡倉)須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定通知本公司及聯交所；(b) 根據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及本公司須予備存的登記冊；或(c) 根據標準守則通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部予以披露。

(b) 本公司股份及相關股份的主要股東權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下人士(不包括董事及本公司之最高行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有根據本公司須按證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益及淡倉：

主要股東名稱	股份數目		已發行股本 百分比 (附註5)
	個人權益	法團權益或 其他權益	
New Sense	487,608,000 (附註1)	—	24.17
嘉輝房地產	330,000,000 (附註2)	—	16.36
婚紗城	260,000,000 (附註3)	—	12.89
Honford Investments	—	330,000,000 (附註2)	16.36
TMF	—	817,608,000 (附註4)	40.53

附註：

1. New Sense之全部已發行股本乃由TMF以信託代The Ho Family Trust持有。
2. 嘉輝房地產已發行股本之87%乃由Honford Investments實益擁有。Honford Investments之全部已發行股本乃由TMF作為全權信託The Ho Family Trust之受託人持有。Honford Investments之權益與嘉輝房地產之權益重疊。
3. 婚紗城實益持有260,000,000股股份。其已發行股本之90%及10%分別由何先生及何寶珠女士實益擁有。故此，婚紗城之權益被視為何先生於以上「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份及相關股份中的權益」一節附註二所述之權益重疊。
4. TMF被視為以The Ho Family Trust之受託人身份於New Sense、嘉輝房地產及Honford Investments所持有股份中擁有權益。
5. 根據於最後實際可行日期的2,017,309,200股已發行股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司所知，概無任何人士或公司（非本公司董事或行政總裁）曾經或被視為在股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部予以披露，或直接或間接被視為擁有任何類別股本面值的10%或以上權益，並可在任何情況下在本公司或本集團任何成員公司的股東大會上投票。

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立現有服務合約或建議訂立服務合約（不包括一年內屆滿，或僱主在一年內可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止的合約）。

4. 董事於合約或安排及資產中的權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外：

- (a) 概無董事自二零二一年三月三十一日起（即本集團最新刊發的經審核賬目編製之日），不論直接或間接，曾獲本集團任何成員公司收購、出售或租賃任何權益，或擬獲本集團任何成員公司收購、出售或租賃任何權益；及
- (b) 概無董事在本集團任何成員公司訂立的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益，並且其於本通函日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，何先生及其配偶何寶珠女士亦於其他中國成立之其他公司或可能與本集團業務構成直接或間接競爭之公司（「競爭性公司」）擁有權益。何先生及何寶珠女士亦為這些競爭性公司之董事。何先生及何寶珠女士於該等競爭性公司之權益詳情如下：

競爭性公司名稱	註冊成立日期及地點	主要業務	股權
東莞嘉輝門窗製品有限公司	二零零一年 八月二日，中國	於中國進行物業投資 及提供物業管理及 諮詢服務	嘉輝房地產：95%
宜興永泰電子科技有限公司	二零零八年 三月二十五日，中國	於中國進行物業發展	嘉輝房地產：75% 東莞嘉利渡假休閒 有限公司：25%
目標公司	二零零零年 九月七日，中國	物業發展及 房地產業務	賣方：100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或其各自的聯繫人士概無於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

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任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 無重大不利變化

董事確認，於最後實際可行日期，自二零二一年三月三十一日(即本集團最新刊發的經審核綜合財務報表編製之日)起，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

8. 重大合約

以下合約(並非於日常業務中訂立)乃本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大合約：

- (a) Kar Info International收購協議；及
- (b) 收購協議。

9. 專業人士資格及同意書

以下為載於本通函之給予意見或建議之專業人士資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
畢馬威會計師行	註冊會計師
中國通海企業融資有限公司	根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

上述各專業人士均已確認，於最後實際可行日期，其並無持有本集團任何成員公司的任何實益股權或權利(無論是否具有法律強制執行力)認購或提名人士認購本集團的任何成員的股份，或自二零二一年三月三十一日起(即本集團最新刊發的經審核綜合財務報表編製之日)未曾獲本集團任何成員公司收購、出售或租賃任何資產中的任何直接或間接權益。

上述每位專業人士已就刊發本通函發出其書面同意，當中同意按本通函所載形式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。

10. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至其後14日止於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.karrie.com>)可供查閱：

- (a) 獨立董事委員會推薦函件，其文本載於本通函第27至28頁；
- (b) 獨立財務顧問的獨立意見函件，其文本載於本通函第29至64頁；
- (c) 有關目標業務的會計師報告，其文本載於本通函附錄二；
- (d) 有關經擴大集團未經審核備考財務資料的報告，其文本載於本通函附錄四；
- (e) 物業估值報告，其文本載於本通函附錄五；
- (f) 股權估值報告，其文本載於本通函附錄六；
- (g) Kar Info International收購協議；
- (h) 收購協議；
- (i) 本附錄中「專業人士資格及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (j) 本通函。

11. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司的總辦事處及主要營業地點為香港新界荃灣青山公路611-619號東南工業大廈9樓。
- (c) 本公司的主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited at 4/F., North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM12, Bermuda。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本公司的公司秘書為鄧榮輝先生。鄧先生為特許秘書、公司治理師及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。
- (f) 若本通函之中文版內容與英文版出現歧義，概以英文版為準。



Karrie International Holdings Limited

嘉利國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1050)

股東特別大會通告

茲通告嘉利國際控股有限公司(「本公司」)謹定於二零二二年二月二十一日(星期一)上午十時正假座香港荃灣楊屋道8號荃灣西如心酒店11樓會議室II舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮(作為普通決議案)及酌情通過本公司下列決議案(不論有否修訂)(除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二二年一月三十一日的通函內所界定者具有相同涵義)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認Kar Info International收購事項及訂立Kar Info International收購協議(註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)；
- (b) 批准、確認及追認收購事項及訂立收購協議(註有「B」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)；

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一名董事及／或公司秘書在彼認為就致使Kar Info International收購協議、收購協議及其項下擬進行之交易生效及落實而言屬必須或權宜的情況下，作出一切有關行動、行為及事宜以及簽立一切文件，並就此作出彼全權認為必要、有利或權宜的該等變動。」

代表董事會
嘉利國際控股有限公司
主席兼執行董事
何焯輝

香港，二零二二年一月三十一日

於本通函日期，本公司執行董事為何焯輝先生、陳名妹小姐、趙凱先生及陳毅文先生；非執行董事為何卓明先生及何啟文先生；以及獨立非執行董事為方海城先生、任重誠先生及劉健華博士。

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均可委任另一名人士為其代表，代其出席大會並與會上投票。持有兩股或以上本公司股份之本公司股東有權委任超過一名代表代其出席股東特別大會並與會上投票。受委代表毋須為本公司股東。隨函附上於股東特別大會上使用的代表委任表格。
2. 本代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經證明的有關授權書或授權文件副本，須盡快並不遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司的證券登記處及過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。
3. 倘屬任何本公司股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名持有人出席任何大會，則股東名冊內排名首位之聯名持有人的投票(不論親身或由受委代表)方獲接納，而其他聯名持有人的投票均屬無效。
4. 本公司將於二零二二年二月十六日(星期三)至二零二二年二月二十一日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股本中的股份(「股份」)過戶登記手續。股東凡於二零二二年二月二十一日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊，將有權出席股東特別大會及於會上投票。

股東特別大會通告

5. 為保障股東健康及安全並防止COVID-19疫情蔓延，股東特別大會將採取預防措施，包括但不限於：

- 強制體溫檢查
- 強制佩戴外科口罩
- 不供應茶點或飲品

任何不遵守預防措施或須接受香港政府規定檢疫的人士，可能會被拒絕進入股東特別大會場地。

6. 本公司提醒股東，可委任股東特別大會主席為其代表，就決議案於股東特別大會上投票，毋須親身出席股東特別大會。

7. 倘於二零二二年二月二十一日(星期一)懸掛八號(或以上)颱風訊號或黑色暴雨警告或於上午六時仍然懸掛，股東特別大會將會押後至二零二二年二月二十一日(星期一)後的第一個營業日於同一時間及地點舉行。