
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下環球實業科技控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行經理、持牌證券交易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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



UNIVERSAL TECHNOLOGIES HOLDINGS LIMITED

環球實業科技控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1026)

非常重大收購事項 及 關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第7頁至第42頁。獨立董事委員會函件載於本通函第43頁至第44頁。獨立財務顧問函件載於本通函第45頁至第85頁。

本公司謹定於二零一五年十二月十八日(星期五)上午十一時正假座香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第301頁至第302頁。於股東特別大會上使用之代表委任表格已隨附於本通函內。不論閣下會否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡早惟無論如何須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會並於會上投票。

二零一五年十二月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	43
獨立財務顧問函件	45
附錄一 — 本集團之財務資料	86
附錄二 — 目標公司之財務資料	124
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	217
附錄四 — 目標集團之估值報告	230
附錄五 — 風險因素	289
附錄六 — 一般資料	294
股東特別大會通告	301

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議收購待售股權
「該協議」	指	買方與賣方就轉讓待售股權而於二零一五年六月二十一日訂立之股權轉讓協議（經買方與賣方於二零一五年十月二十八日訂立之補充協議所補充）
「該公佈」	指	本公司於二零一五年六月二十二日刊發之公佈
「董事會」	指	董事會
「博成」	指	清遠市博成市政工程有限公司，一間於中國註冊成立之公司並為博信之附屬公司
「博信」	指	廣東博信投資控股股份有限公司，一間於中國註冊成立之公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600083）
「營業日」	指	除星期六、星期日或中國及香港法定公眾假期以外之任何日子
「中央銀行」	指	中國人民銀行
「本公司」	指	環球實業科技控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

釋 義

「代價」	指	買方根據該協議應付賣方之待售股權代價，金額為人民幣224,420,000元（相當於約280,525,000港元）
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四內所載之企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會或其任何續會，以供獨立股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「安裝工程公司」	指	清遠市清新區自來水安裝工程有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司及於二零一五年四月之前為匯科置業之附屬公司（已因目標集團重組而出售）
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「錦龍」	指	廣東錦龍發展股份有限公司，一間於中國註冊成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000712）
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證溢利」	指	目標集團之經審核綜合除稅後純利，不包括並非來自一般及日常業務過程中之溢利及虧損，乃根據中國公認會計原則編製
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「匯科置業」	指	清遠市清新區匯科置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為目標公司之附屬公司
「獨立董事委員會」	指	將由全體獨立非執行董事組成以就該協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見之本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	天財資本亞洲有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關該協議及其項下擬進行之交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除楊氏夫婦、周卓立先生及范文儀女士、彼等各自之聯繫人士及於該協議及其項下擬進行交易中擁有權益或其所涉及之所有其他股東（如有）以外之股東
「錦龍大廈」	指	錦龍大廈，由旌譽置業擁有之一幢位於中國廣東省清遠市新城區方正二街一號之樓宇
「旌譽置業」	指	清遠市旌譽置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為目標公司之附屬公司
「錦弘實業」	指	清遠市錦弘實業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為目標公司之附屬公司

釋 義

「凱鵬置業」	指	清遠市凱鵬置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為目標公司之附屬公司
「最後可行日期」	指	二零一五年十一月三十日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「最後完成日期」	指	二零一五年十二月三十一日，或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期
「標準守則」	指	聯交所刊發之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	深圳市環業環球科技有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「申報會計師」	指	大信梁學濂（香港）會計師事務所
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股權」	指	賣方於目標公司全部股權中持有之49%權益及該等權益產生及有關該等權益之所有權利
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「國家工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「太和供水」	指	清遠市清新區太和供水有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為目標公司之附屬公司
「目標公司」	指	東莞市擎璉置業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並於本通函日期為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值報告」	指	載於本通函附錄四之估值師主要按貼現現金流量法對目標公司之100%股權之市值作出之估值報告
「估值師」	指	中和邦盟評估有限公司
「賣方」	指	東莞市弘舜實業發展有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為收購事項項下之賣方

釋 義

「自來水公司」	指	清遠市自來水有限責任公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為目標公司之前附屬公司，其已於目標集團重組後撤銷註冊，進一步詳情載於本通函「董事會函件－有關目標集團之資料」一節
「供水拓展」	指	清遠市供水拓展有限責任公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為目標公司之附屬公司
「水質檢測」	指	清遠市錦誠水質檢測有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為目標公司之附屬公司
「新弘晟」	指	東莞市新弘晟企業管理有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為目標公司之附屬公司
「楊氏夫婦」	指	楊志茂先生及其配偶朱鳳廉女士
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有說明外，人民幣已按人民幣1元兌1.25港元之匯率兌換為港元。有關匯率乃僅供說明之用，並不構成任何以人民幣或港元計值之有關款額經已、可能已或可按有關或其他匯率兌換之聲明。



UNIVERSAL TECHNOLOGIES HOLDINGS LIMITED

環球實業科技控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1026)

執行董事：

陳勁揚先生 (主席)

周卓華先生 (行政總裁)

周卓立先生

周建輝先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

范文儀女士

總辦事處及主要營業地點：

香港上環

干諾道中148號

粵海投資大廈

11樓A室及B2室

獨立非執行董事：

張惠彬博士，香港太平紳士

蔡大維先生

陳振球先生

趙寶樹先生

敬啟者：

非常重大收購事項

及

關連交易

及

股東特別大會通告

緒言

謹此提述有關收購事項之該公佈。

董事會函件

於二零一五年五月十五日，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方已大致協定該協議之條款，且買方與賣方已於二零一五年六月二十一日訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售待售股權（即目標公司全部股權之49%），總代價為人民幣224,420,000元（相等於約280,525,000港元）。

根據上市規則第14章及第14A章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項及關連交易。收購事項之詳情載列如下。

該協議

日期

二零一五年六月二十一日

訂約方：

- | | |
|--------|--|
| (1) 買方 | 深圳市環業環球科技有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司 |
| (2) 賣方 | 東莞市弘舜實業發展有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司 |

將予收購之資產

買方將予收購之主體事項將為待售股權，即目標公司全部股權之49%。

董事會函件

代價及支付方法

待「先決條件」一節所載之先決條件（包括但不限於獲得獨立股東批准及完成令人信納之盡職審查）獲達成後，代價人民幣224,420,000元（相等於約280,525,000港元）將由買方於本公司取得獨立股東批准後3個月內，惟無論如何不遲於以下事項後5個營業日支付：

- (i) 由國家工商行政管理總局或相關地方分支機構頒發新營業執照及其他相關註冊文件（包括但不限於由買方提名委任目標公司之董事、董事總經理、法定代表人及總經理之證明文件）；及
- (ii) 向規管外商投資之相關部門或彼等之相關地方分支機構完成提交外商投資之文件。

釐定代價之基準

代價乃由買方與賣方參考下列各項經公平協商後釐定：

- (i) 於二零一五年三月三十一日，目標集團各成員公司之未經審核資產淨值；
- (ii) 於二零一五年四月三十日，目標集團之經審核綜合資產淨值約為人民幣192,653,556元（根據中國公認會計原則編製）；
- (iii) 估值師對由旌譽置業、錦弘實業及凱鵬置業於二零一五年四月三十日當時持有之物業進行之初步物業估值分別為約人民幣28,620,000元、人民幣12,100,000元及人民幣2,040,000元；及
- (iv) 估值師主要根據貼現現金流量法於二零一五年四月三十日對於目標集團之全部股權之市值初步進行之估值約為人民幣457,000,000元。

董事會函件

估值師對目標集團之全部股權於二零一五年四月三十日之市價之初步估值約人民幣457,000,000元（誠如估值報告所載）與價值約人民幣456,000,000元之差額乃主要由於其後刊發之可資比較公司經更新年度業績及估值結果已相應更新所致。

完成

完成將於該協議項下之所有先決條件獲達成（或獲買方豁免，視情況而定）當日（無論如何不遲於最後完成日期）或買方與賣方可能書面協定之有關較後日期進行。

倘(i)該協議項下之任何先決條件未獲達成且未獲買方豁免；或(ii)因賣方未能履行其於該協議項下之任何責任而未能完成該協議（不論有關不履行將是否構成重大違反該協議之條款），買方可透過向賣方發出通知以延遲完成日期或終止該協議。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 於該協議日期概無重大違反該協議所載之任何保證（及所有保證於完成日期重複作出）；
- (ii) 賣方概無重大違反該協議之任何條款；
- (iii) 自該協議日期以來，目標集團概無重大不利變動；
- (iv) 賣方股東已根據其組織章程細則及適用法律批准簽署及實施該協議、轉讓待售股權及修訂目標公司之組織章程細則；
- (v) 目標公司之股東已根據其組織章程細則及適用法律透過決議案批准轉讓待售股權及修訂目標公司之組織章程細則；

董事會函件

- (vi) 以買方與賣方相互協定之形式簽署目標公司之經修訂組織章程細則；
- (vii) 買方股東已根據其組織章程細則及適用法律批准簽署及實施該協議、轉讓待售股權及修訂目標公司之組織章程細則；
- (viii) 已根據上市規則就該協議及其項下擬進行之交易取得獨立股東批准；
- (ix) 聯交所及／或證監會概無就本公司促使訂立該協議及其項下擬進行之交易以任何形式向其作出任何反對；及
- (x) 買方或其顧問已進行及完成對目標集團之盡職審查，且買方合理信納有關盡職審查結果。

於最後可行日期，除第(iv)、(v)、(vi)、(vii)、(viii)及(x)項先決條件外，所有上述先決條件均已獲達成。

除第(iv)、(v)、(vi)、(vii)、(viii)、(ix)及(x)項先決條件外，買方可透過向賣方發出通知之方式豁免任何先決條件。於最後可行日期，本公司無意豁免任何先決條件。

修訂目標公司之組織章程細則

於完成後，將會對目標公司之組織章程細則作出修訂，以致：

- (i) 除非獲得股東之三分之二或更多之投票權同意，否則不可通過就有關修訂組織章程細則；增加或減少註冊資本；合併、解散、清盤或改變目標公司之公司形式之決議案；
- (ii) 除上文所述者外，董事會應獲委託授權處理有關目標公司之所有其他事宜及除非目標公司股東之三分之二或更多投票權同意，否則有關委託不可撤銷；

董事會函件

- (iii) 賣方有權委任一名目標公司董事會之董事及本公司有權委任兩名目標公司董事會之董事；
- (iv) 除非超過半數董事同意，否則不可通過就有關管理層、經營活動、溢利分派或投資回報之決議案；及
- (v) 對目標公司之組織章程細則作出之任何修訂將須獲目標公司股東之三分之二或更多投票權批准，方可作實。

鑑於上述修訂，申報會計師確認，本公司能獲得對目標公司之控制權及因此，於完成後，目標集團之各成員公司將被視為本公司之附屬公司。

購回承諾

根據該協議，賣方承諾，自完成日期（包括完成日期）起計一年期間內，倘買方對目標集團之任何成員公司不滿意，則買方將有權要求賣方按該協議所規定參考經調整經審核資產淨值釐定之預先釐定價格以現金購回，且賣方將自有關成員公司之直接控股公司購回目標集團有關成員公司（由於目標集團僅擁有51%股權，故太和供水之51%股權除外）之全部股權。賣方將負責承擔目標集團重組所產生之所有費用及開支（倘必要）以促進由賣方購回目標集團之任何成員公司。賣方承諾，於有關重組及購回後，買方將繼續擁有目標集團各餘下成員公司（太和供水除外）之49%股權，而目標集團之該等餘下成員公司之業務將不受影響。

目標集團各成員公司之預先釐定價格及其釐定基準如下：

目標集團成員公司	購回之 預先釐定價格	釐定基準
目標公司	人民幣 394,793,000元	資產淨值 (不包括附屬公司)

董事會函件

目標集團成員公司	購回之 預先釐定價格	釐定基準
新弘晟 ⁽¹⁾⁽²⁾	人民幣 (386,059,000)元	資產淨值 (不包括附屬公司)
旌譽置業	人民幣 29,991,000元	資產淨值 (經參考物業之估值)
錦弘實業	人民幣 29,811,000元	資產淨值 (經參考物業之估值)
凱鵬置業	人民幣 3,344,000元	資產淨值 (經參考物業之估值)
供水拓展	人民幣 393,146,000元	公平磋商(見下文)
水質檢測	人民幣零元	不重大資產淨值
匯科置業 ⁽¹⁾⁽³⁾	人民幣 (36,209,000)元	資產淨值 (不包括附屬公司)
太和供水	人民幣 29,183,000元	公平磋商(見下文)
總計	人民幣 <u>458,000,000元</u>	

附註：(1) 有關新弘晟及匯科置業之購回價格為負數乃主要由於彼等分別向目標公司及供水拓展借入股東貸款作為彼等各自之資本來源所致。

(2) 由新弘晟自目標公司取得之股東貸款旨在作為就目標集團重組項下買賣目標集團之成員公司之股權屬必要之現金流量而向現有架構之注資。

(3) 由匯科置業取得之股東貸款之目的主要為分別於二零一零年十二月收購太和供水之約32.07%權益及於二零一四年十月分階段收購太和供水之約18.93%權益。

董事會函件

於完成後，除太和供水由目標公司間接持有51%權益外，目標集團內各成員公司（目標公司除外）之全部股權乃由目標公司直接或間接持有。買方將透過其直接控股公司以現金向賣方出售各成員公司之全部股權之方式根據購回承諾行使權利，以令有關成員公司之餘下權益將於回購後存置於目標集團內。

於完成後，本公司將對目標公司之董事會有控制權。隨著目標集團之直接控股公司於購回後向賣方出售目標集團之一間特定成員公司之全部股權（倘為太和供水，則為51%權益）後，該直接控股公司（本公司直接／間接擁有其49%股權）收到之所得款項，可由買方酌情透過宣派股息之方式按51:49之比例直接或間接分別向賣方及本公司作出分派。

供水拓展及太和供水之購回價格乃由買方與賣方經計及(i)估值師就目標集團之100%股權所作出之估值；(ii)購回目標集團其他成員公司之預先釐定價格（如上文所示）；(iii)供水拓展及太和供水之過往盈利能力；及(iv)目標集團之資本承擔經公平磋商後釐定。於二零一五年九月三十日，目標集團之資本承擔約為人民幣156,000,000元及其大部分將應用於太和供水之新廠房及地下管道。

本公司將考慮是否行使權利要求賣方根據下列因素／標準購回目標集團之各自成員公司：

- (i) 是否目標集團各自成員公司之表現符合協議項下之聲明及保證；
- (ii) 是否目標集團所參與之業務之監管架構對目標集團之業務之運營及發展有利；
- (iii) 業務運營及財務狀況之表現；及
- (iv) 任何其他相關因素。

董事會函件

代價調整

賣方與買方協定目標集團於完成後兩個財政年度（包括進行完成之財政年度），目標集團之年平均保證溢利將不少於人民幣31,000,000元（相等於約38,750,000港元）。

倘目標集團於完成後之兩個財政年度（包括進行完成之財政年度）之年平均保證溢利低於人民幣31,000,000元，則賣方將於緊隨目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合賬目刊發後之20個營業日期間內以現金向買方支付相等於有關差額之49%之14.77倍之款項。倘目標集團錄得除稅後年度平均虧損淨額，則有關差額上限亦將為人民幣31,000,000元。公式如下：

$$(\text{人民幣}31,000,000\text{元} - \text{年平均保證溢利})^{\text{附註}} \times 14.77 \times 49\%$$

附註：倘目標集團錄得年平均虧損淨額，則有關差額上限將為人民幣31,000,000元。

數字14.77乃根據綜合賬目之目標集團之100%估值及目標集團除稅後預期純利人民幣31,000,000元計算得出之比率。保證溢利將僅包括來自目標集團之一般及日常業務過程中之溢利。

倘買方要求賣方購回目標集團之任何成員公司且賣方根據該協議購回上述成員公司，則買方將被視為已放棄獲得上文及該協議所載之有關代價調整之權利。

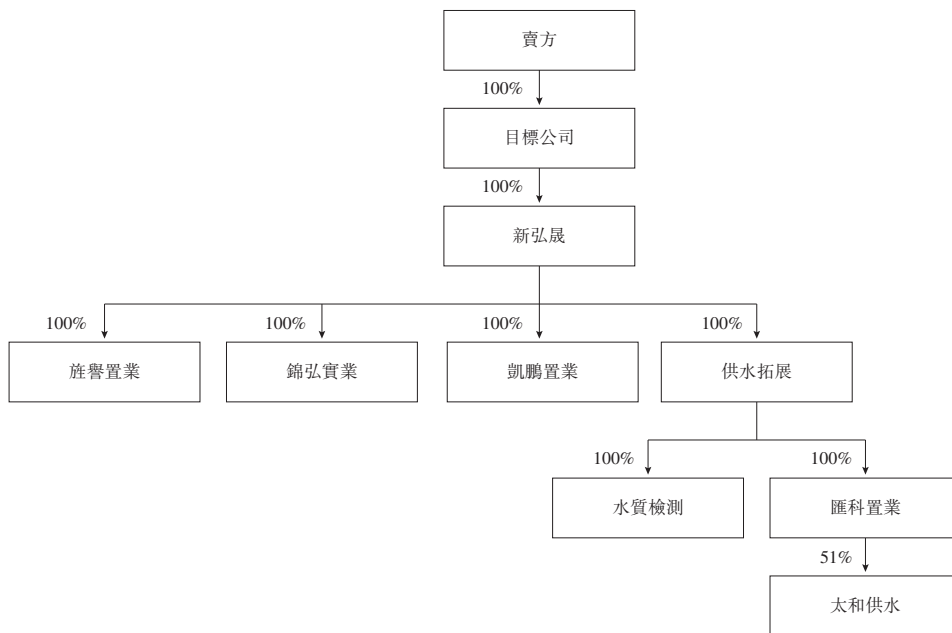
此外，倘目標集團於完成後兩個財政年度之年平均保證溢利少於人民幣31,000,000元（相等於約38,750,000港元），則本公司將遵守上市規則項下之有關披露規定並作出必要披露。

董事會函件

有關目標集團之資料

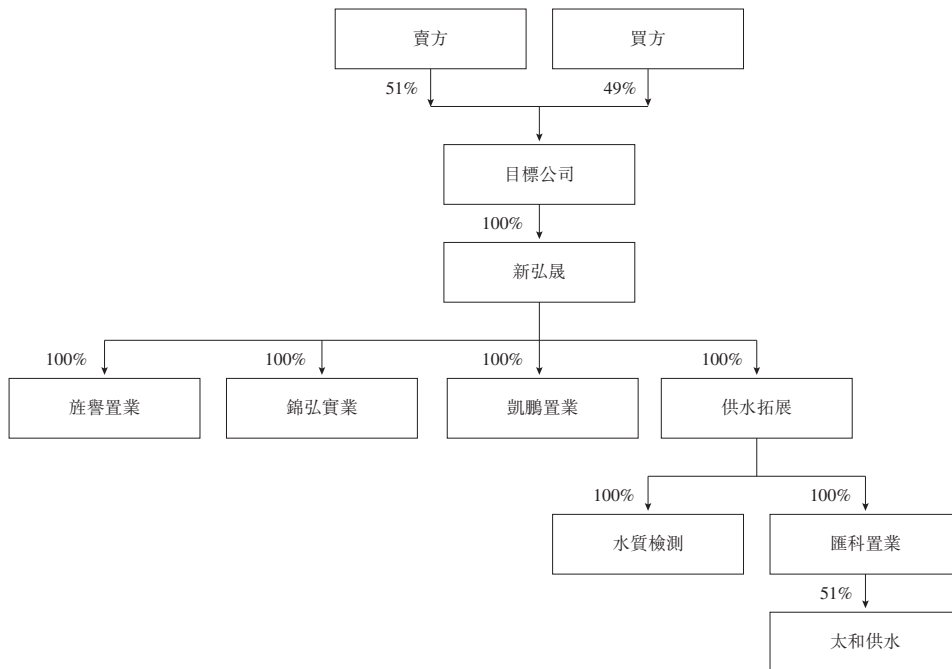
於最後可行日期，目標公司為賣方之全資附屬公司。目標集團包括目標公司及其八間附屬公司。於完成後，本公司將間接擁有目標公司之49%股權。下文載列目標集團(i)於最後可行日期；及(ii)緊隨完成後之架構：

i) 目標集團於最後可行日期之股權架構



董事會函件

ii) 目標集團於緊隨完成後之股權架構：



賣方於二零一四年三月向錦龍收購自來水公司之80%股權，並於二零一四年十月向一名獨立人士收購自來水公司之20%股權。賣方對自來水公司之原收購成本總額為人民幣337,700,000元。於二零一五年五月之前，自來水公司為匯科置業、水質檢測及太和供水之控股公司，以及於二零一五年四月之前為安裝工程公司之控股公司。

目標集團於本通函日期之架構主要於下列事項後形成：(a)於二零一五年五月完成之初步內部重組（主要涉及(i)將自來水公司（於內部重組前為目標集團之主要經營附屬公司）之物業分離出來及(ii)形成兩個業務集團，即供水業務（由自來水公司、供水拓展、水質檢測、匯科置業及太和供水組成）及物業投資業務（由旌譽置業、錦弘實業及凱鵬置業組成））；及(b)於二零一五年六月開始之補充內部重組（主要涉及(i)自來水公司擁有之兩項物業分別轉讓予旌譽置業及凱鵬置業及(ii)合併自來水公司與供水拓展（令致自來水公司所有餘下資產及負債轉讓予供水拓展）及撤銷註冊自來水公司）。

董事會函件

就合併自來水公司與供水拓展而言，根據自來水公司與供水拓展於二零一五年六月三十日訂立之確認函，有關訂約方確認自來水公司已完成向供水拓展轉讓資產及負債。故此，有關相關資產及負債之權利及責任將轉讓予供水拓展或由供水拓展承擔（視情況而定）。於最後可行日期，主要運營資產（包括土地、機器及樓宇）已從自來水公司轉讓予供水拓展。自來水公司過往訂立之建築工程之重大合約之對手方博成已確認應付自來水公司及來自自來水公司之債務責任已轉讓予供水拓展或由供水拓展承擔（視情況而定）。此外，有關自來水公司過往持有之房產所有權證及土地使用權證轉讓予供水拓展之登記程序已經完成。就銀行借貸作出之相關資產之銀行質押將從自來水公司轉讓予供水拓展。當前，當地稅務機關正在取消自來水公司之稅務登記及預計將於二零一五年十二月底完成。

有關內部重組亦包括（其中包括）使目標公司成為目標集團之控股公司。內部重組並未涉及收購新資產或公司，惟已出售安裝工程公司。安裝工程公司主要從事提供水管鋪設服務，其不同於目標集團其他成員公司之業務且並無就本公司進行收購事項之目的而進行合作。安裝工程公司經營之業務可與目標集團之其他現有業務區別開來及於目標集團內獨立管理及控制財務。此外，安裝工程公司有其本身之財務報表，故識別歸屬於分割業務之歷史財務資料乃切實可行。

安裝工程公司之財務資料並未納入本通函附錄二目標集團歷史財務資料之財務狀況表或收益表。故此，本通函附錄二目標集團之財務資料（其乃根據香港財務報告準則編製）內並無反映出售所得收益或虧損。然而，根據由賣方採納之先前中國會計準則計算，由於向一名獨立第三方出售安裝工程公司作為目標集團內部重組之一部分而錄得收益約人民幣500,000元。有關收益乃根據出售安裝工程公司之代價約人民幣1,150,000元減安裝工程公司於出售日期之賬面值約人民幣650,000元計算。

於目標集團進行內部重組後，供水業務及物業投資業務將會有清晰界定，此可促進供水業務及物業投資業務之整合及管理及本集團未來業務發展。

目標集團之業務模式

目標集團包括供水業務及物業投資業務，其詳情如下：

(A) 供水業務

目標集團之供水業務乃從事向廣東省清遠市之若干地區供應自來水。供水業務於一九八九年開始營運及現時經營三間自當地河水資源採集原水之水處理廠，其每日總產能約為310,000噸。所有水處理廠已獲當地政府授出牌照及批准，可自當地河水資源獲取原水。

供水業務透過其營運實體供水拓展及太和供水主要基於地方物價局設定之收費標準及其各自之水錶所計量之實際用水量向其客戶收費，且直接向其客戶收取費用。大多數客戶為覆蓋範圍之居民。其他客戶包括覆蓋範圍內之企業及政府機構（如消防站）。

根據太和供水與當地政府之間之服務特許權安排，目標集團須興建供水廠，並營運及維持供水廠直至二零二六年，為期20年。根據目標集團之會計政策，服務特許權安排將被視為按建設－營運－移交（「BOT」）基準進行，其中資本開支總額將記錄作「成本」，而「收入」將等於「成本」乘以預先釐定比率19%。預先釐定比率19%乃參考估值師提供之毛利與已售貨物成本比率（「比率」）而釐定。比率為可資比較公司之毛利與已售貨物成本比率之中位數。可資比較公司乃參考被認為可與太和供水之供水建設業務進行比較之中國上市公司釐定。預先釐定比率19%於目標集團之財務報表內獲採納。於應用預先釐定比率19%時，董事已審閱估值師之採納基準，並認為目標集團之財務報表內採納有關比率符合普遍市場慣例。實際上，太和供水並無從事建設業務。鑑於上文所述，太和供水就其建設業務而言並無特定客戶及供應商。供水建設為太和供水經營之重要組成部份及嚴格僅作內部用途。太和供水與供水業務擁有相同管理層及高級員工。

董事會函件

根據太和供水與當地政府之間之服務特許權安排，太和供水有權優先延長安排。賣方目前有意延長上述協議，惟當地政府將可建議對條款及條件作出任何更改。倘太和供水與當地政府協定延長服務特許權安排，則太和供水將可繼續經營其供水業務。

倘服務特許權安排於二零二六年屆滿及太和供水與當地政府並無協定延長，則太和供水須將供水廠之物業、廠房及設備交回當地政府，而當地政府須補償太和供水，而補償金額相等於經由當地政府與太和供水共同委聘之估值師評估之物業、廠房及設備之估值。

目標集團於二零一五年九月三十日之已簽約但未撥備之資本承擔金額約為人民幣156,000,000元，並將於若干年期間用於擴大水處理能力及管線網絡，以及供水拓展及太和供水於日常業務過程中之維修資本開支。

供水業務正擴大其日產能，繼而增加其收入。現有一間在建中之新水處理廠（太和二廠二期），規劃日產能約達100,000噸，毗鄰現有廠房（太和二廠一期）中之其中一間。新水處理廠將共享現有廠房之現有基礎設施。此外，目標集團擬透過擴大管線覆蓋面之方式擴大其覆蓋範圍。

經營供水業務所產生之經營成本主要包括員工成本、電力及燃料、水資源費、水處理化學品成本以及水處理設施及管線網絡之折舊開支。

生產設施

供水業務現時擁有七星崗水廠及太和一廠及太和二廠，其供水服務覆蓋範圍包括分別位於清遠市清城區及清新區城區之居民、工業區及商業區內之大眾市民。

董事會函件

七星崗水廠由供水拓展(先前由自來水公司)經營,日產能達200,000立方米。於二零一二年十二月,供水面積約80平方公里。

太和一廠及太和二廠由太和供水經營,於二零一五年一月之日產能分別達60,000立方米及50,000立方米。總日產能合計110,000立方米,覆蓋面積95平方公里。

太和二廠之額外日產能100,000立方米正在興建中,並計劃將於二零一六年三月前竣工,而其應可於二零一六年四月或前後投產。於最後可行日期,水廠之樓宇結構已大致完成,惟供水相關設備(如水泵、電力變壓器、淨水設備)之大部分採購尚未開始,原因為目標集團仍在等待有關政府批准。

以下載列供水業務所經營之水處理廠及其日產能之概要:

	地點	狀況	日產能 (立方米)
七星崗水廠	七星崗	營運中	200,000
太和一廠	太和洞	營運中	60,000
太和二廠一期	太和飛水	營運中	50,000
太和二廠二期	太和飛水	在建	<u>100,000</u>
營運總產能			<u><u>310,000</u></u>

供水業務之整體產能正在達致最大產能。

董事會函件

牌照及批准

目標集團持有經營供水業務之以下牌照／批准：

識別號	牌照／批准類型	有效期	預期進行重續之阻礙
取水(粵清)字(2015) 第00005號	取水許可證 取水地點:北江七星崗	二零一三年 五月十日至 二零一八年 五月九日	根據取水許可和水資源費徵收管理條例,有效期通常為五年,且在任何情況下不超過十年。
取水(粵清太)字(2013) 第94142號	取水許可證 取水地點:東幹渠	二零一三年 五月十四日至 二零一八年 五月十四日	於取水許可證屆滿前,應向原審批機關作出其重續申請。於接到重續申請後,審批機關將對申請材料進行全面審查,並考慮就批准重續申請而可能對該地區之經濟及水源保護產生之影響。
取水(粵清太)字(2013) 第11141號	取水許可證 取水地點:北江	二零一三年 五月十四日至 二零一八年 五月十四日	
粵衛水證字(2015) 第180000003號	衛生許可證	二零一五年 八月四日至 二零一九年 四月六日	根據生活飲用水衛生監督管理辦法,供水企業之衛生許可證將由縣級或以上衛生部門簽發。有效期將為四年,惟須每年進行審閱,而新許可證之申請須於現有許可證屆滿前六個月作出。
粵衛水證字(2014) 第441827H00003號	衛生許可證	二零一四年 十月二十九日至 二零一八年 十月二十八日	相關衛生部門要求供水企業須確保(i)所生產之自來水符合國家飲用水衛生標準;(ii)供水基礎設施符合衛生規定;及(iii)擁有水淨化和消毒設施及必要之水質檢測設備,倘未能達致該等規定及相關機關可能要求之任何其他規定,則或會影響重續衛生許可證。
粵衛水證字(2014) 第441827H00002號	衛生許可證	二零一四年 九月十八日至 二零一八年 九月十七日	

所有廠房之營運均獲相關機關信納。鑑於供水業務過往令人滿意之往績記錄,本公司預期於重續上述牌照方面並無任何阻礙,並有信心重續上述牌照。

董事會函件

財務資料

下表載有於截至二零一四年十二月三十一日止年度所供水噸數及按客戶類型劃分之供水業務之收入概要：

	噸		收入	
	千	%	人民幣 百萬元	%
商業	18,306	26	45	40
居民	24,537	36	28	24
公共服務	11,292	16	17	15
工業	9,558	14	12	11
合約	5,368	8	10	9
其他	8	0	1	1
	<u>8</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
總計	<u>69,069</u>	<u>100</u>	<u>113</u>	<u>100</u>

下表載有於截至二零一四年十二月三十一日止年度供水業務之主要經營成本概要：

	人民幣百萬元	%
水資源	15	22
折舊	18	26
燃料及電力	15	22
員工	9	13
維護	4	6
原材料	1	2
行政	3	5
其他	3	4
	<u>3</u>	<u>4</u>
總計	<u>68</u>	<u>100</u>

董事會函件

(B) 物業投資業務

目標集團之物業投資業務乃透過旌譽置業、錦弘實業及凱鵬置業經營。由於收入主要源自租金收入，故並無與該等營運有關之重大現金成本。

物業投資業務之地產可分為兩類：商業物業及自用物業。商業物業主要包括錦龍大廈之若干樓層及部分較小之零售物業，而目標集團擬出租該等空間並收取租金收入。

餘下物業乃作自用及由供水業務之成員公司佔用以進行營運。自用物業包括錦龍大廈用作一般辦公室之若干樓層及三間水廠所在之土地。

該等物業之進一步詳情於「目標集團之物業」一節披露。

目標集團之管理層

(A) 供水業務

供水業務之主要管理層如下：

陳少飛先生，四十一歲，為供水業務之總經理。陳先生於一九九七年畢業於合肥工業大學，專攻水務工程。彼亦為高級工程師。陳先生於供水行業擁有十八年經驗。

潘國周先生，四十五歲，為供水業務之副總經理。彼亦為水務工程師及二級註冊建造師（市建造）。潘先生擁有二十三年供水業務經驗，且曾擔任安裝工程公司之總經理。

何桂洪先生，五十九歲，為供水業務之副總經理及於水務方面擁有十七年經驗。何先生曾擔任七星崗水廠之總經理。

董事會函件

郭建平先生，四十二歲，為供水業務之總經理助理及水質量控制工程師。郭先生於一九九六年畢業於華南理工大學。彼曾擔任水品質保證經理，並於供水行業擁有十八年經驗。

(B) 物業投資業務

物業投資業務之主要管理層如下：

楊天舒女士，四十六歲，負責物業投資業務。彼為旌譽置業、錦弘實業及凱鵬置業之監察委員會成員。彼亦為錦龍之監察委員會主席。楊女士於財務管理方面擁有不少於四年經驗。

目標集團各成員公司之詳情

目標公司

目標公司為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣410,000,000元。其全部股權由賣方持有。其主要業務活動為投資控股及並無重大業務營運。

新弘晟

新弘晟為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣15,000,000元。其全部股權由目標公司持有。其主要業務活動為投資控股及並無重大業務營運。

旌譽置業

旌譽置業為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣1,000,000元。其全部股權由新弘晟持有。其主要業務活動為物業投資及為物業投資業務集團之成員公司。

董事會函件

錦弘實業

錦弘實業為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣1,000,000元。其全部股權由新弘晟持有。其主要業務活動為物業投資及為物業投資業務集團之成員公司。

凱鵬置業

凱鵬置業為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣1,000,000元。其全部股權由新弘晟持有。其主要業務活動為物業投資及為物業投資業務集團之成員公司。

供水拓展

供水拓展為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣98,521,400元。其全部股權由新弘晟持有。其主要業務活動為供水及為供水業務集團之成員公司。

水質檢測

水質檢測為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣1,600,000元。其全部股權由供水拓展持有。其主要業務活動為水質檢測及從事向供水拓展及太和供水提供水質檢測服務。其為供水業務集團之成員公司。

匯科置業

匯科置業為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣2,000,000元。其全部權益由供水拓展持有。其並無重大業務營運。其主要業務活動為投資控股及為供水業務集團之成員公司。

董事會函件

太和供水

太和供水為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣23,254,000元。其全部股權由匯科置業及本公司之獨立第三方廣東清源水業有限公司分別持有51%及49%。其主要業務活動為供水及為供水業務集團之成員公司。

目標集團之物業

估值師中和邦盟評估有限公司已編製估值報告及其全文載於本通函附錄四。

下文載有目標集團之重大物業（包括租賃物業）於最後可行日期之基本資料概要：

物業	擁有人	現時用途	於二零一五年 九月三十日 之市值 人民幣
位於中國廣東省，清遠市新城區，方正二街一號，錦龍大廈之全棟	旌譽置業	第一層、第二層、第三層、第四層及第十二層乃用作目標集團之成員公司之辦公室，而餘下樓層乃作投資用途且現時以每月總租金人民幣69,800元租賃予賣方之關連方（除現時閒置並可供出租之第十一層外）。第六層暫時租賃予供水拓展	28,700,000
位於中國廣東省，清遠市新城區，北江一路16號之四塊土地、若干房屋及構築物	錦弘實業	(i)建築面積為1,196平方米之土地及25平方米之樓宇以每月總租金人民幣2,740元租賃予賣方之關連方；(ii)建築面積約為1,864平方米之地塊及222平方米之房屋以每月總租金人民幣8,000元租賃予賣方及本集團之獨立第三方；及(iii)餘下面積之土地及辦公樓宇乃由供水業務作自用	12,100,000
位於中國廣東省，清遠市清城區，松崗路108號之二塊土地、若干房屋及構築物	凱鵬置業	其上有一個閒置自來水廠及一幢辦公樓宇。根據租賃協議，一部分現時以每月總租金人民幣3,000元租賃予賣方及本集團之獨立第三方	2,030,000

董事會函件

物業	擁有人	現時用途	於二零一五年 九月三十日 之市值 人民幣
位於中國廣東省，清遠市清城區，石角鎮鎮南街55號之土地、若干房屋及構築物	凱鵬置業	作自來水廠及配套設施用途	1,480,000
位於中國廣東省，清遠市清城區，先鋒西路三號之六層高樓宇	旌譽置業	第一層之一部份現時以每月總額人民幣2,000元租賃予賣方及本集團之獨立第三方，而餘下樓層乃作自用（作員工宿舍及辦公室）	1,350,000
位於中國廣東省，清遠市清城區，鳳城街道辦事處，沙田社區筆架河田心村河段之土地及若干房屋以及構築物	供水拓展	空置	1,810,000
位於中國廣東省，清遠市清城區，龍塘鎮長沖村民委員會，風門坳之二塊土地及若干房屋以及構築物	供水拓展	作自來水廠及配套設施用途	1,460,000
位於中國廣東省，清遠市新城區，南岸二街5號，自來水公司之員工宿舍，A棟101室及B棟101室	供水拓展	作辦公室及儲存用途	142,000
位於中國廣東省，清遠市清城區，石角鎮石岐村之土地及若干構築物	供水拓展	作自來水廠及配套設施用途	無商業價值 (附註)
位於中國廣東省，清遠市清城區，石角鎮新基村之土地及若干構築物	供水拓展	作自來水廠及配套設施用途	無商業價值 (附註)
位於中國廣東省，清遠市清新縣太和鎮二十一號區、二十七號區、六十三號區及九十號區之八塊土地、若干房屋及構築物	太和供水	其上有太和一廠及太和二廠以及一幢建築面積約為590.56平方米之6層辦公樓宇。總建築面積為152.9平方米以每月總租金人民幣46,571.50元租賃予賣方及本集團之獨立第三方。	17,970,000

附註：由於並無相關業權文件，故並無賦予該兩項物業商業價值。

董事會函件

旌譽置業持有一幢六層高綜合大樓（總建築面積約為1,148.23平方米）及錦龍大廈（於清遠市一幢十二層高之辦公樓宇，總建築面積約為6,438.48平方米）。就該幢六層高樓宇而言，第一層之一部份現時以每月人民幣2,000元之總金額出租予賣方及本集團之一名獨立第三方及餘下樓層乃作自用（用作員工宿舍及辦公室）。就錦龍大廈而言，(i)第一、第二、第三、第四及第十二層作自用（用作辦公室）；(ii)第五層自二零一五年五月至二零一六年四月以每月人民幣13,900元出租予博成（賣方之一名關連人士）作為辦公室；(iii)第六層臨時出租予供水拓展；(iv)第七層自二零一五年五月至二零一六年四月以每月人民幣13,900元出租予博信（賣方之一名關連人士）作為辦公室；及(v)第八層至第十層自二零一五年五月至二零一六年三月以每月人民幣42,000元之總金額出租予錦龍（賣方之一名關連人士）作為辦公室。

錦弘實業持有總建築面積約為37,262.15平方米之四幅土地及一幢總建築面積約為1,253.31平方米之辦公樓宇。在賣方之管理下，錦弘實業所持土地及樓宇乃用作供水拓展旗下之水處理廠（倘有需要）。根據租賃協議，(i)該等土地中建築面積為1,196平方米之部份及該樓宇之25平方米以每月人民幣2,740元之租金出租予博成（賣方之一名關連人士）作為儲存室及辦公室，年期自二零一五年五月至二零一六年十二月；(ii)建築面積約為1,864平方米之地塊及222平方米之房屋以每月人民幣8,000元之總租金出租予賣方及本集團之獨立第三方；及(iii)該等土地及辦公樓宇之餘下面積乃作自用（用作自來水廠）。董事會計劃，錦弘實業所持土地及樓宇將繼續部分作租賃及部分由目標集團佔用作水處理廠營運。

凱鵬置業持有位於清遠市之兩幅土地，包括(a)一幅其上有一個閒置自來水廠及一幢總建築面積約為320.59平方米之辦公樓宇之土地（於兩份土地使用權證下），而其部分現時以每月總租金人民幣3,000元租賃予賣方及本集團之獨立第三方用作商業用途；及(b)一幅其上有一個現時未生產之備用自來水廠及配套設施之地盤面積約為3,288.85平方米之土地（其上建有總建築面積約為645.13平方米之樓宇）。

董事會函件

供水拓展擁有一幅建築面積約為7,500平方米之間置土地、兩幅總建築面積約為6,259.14平方米之土地（用作水廠及其附屬設施）及一項包括兩套於兩幢7層高樓宇內總建築面積為145.42平方米之住宅單位（用作辦公室及倉儲用途）之物業（建於約21.88平方米之地盤上）。

太和供水擁有八幅建築面積約為75,836.7平方米之土地。其為太和一廠及太和二廠以及一幢建築面積約為590.56平方米之6層高辦公樓宇所在地。根據租賃協議，總建築面積為152.9平方米以月租人民幣46,571.50元出租予賣方及本集團之獨立第三方。

目標集團於二零一五年九月三十日應佔物業之合計應佔市值為人民幣58,236,700元。目標集團物業於二零一五年九月三十日現況下之市值為人民幣67,042,000元。

透過個人權益及全資擁有之企業，楊氏夫婦於錦龍之全部股本中實益擁有約50.02%權益。因此，錦龍乃為楊氏夫婦之聯繫人士及因此為本公司之一名關連人士。目標集團與錦龍間之租賃協議應被視為關連交易及須遵守上市規則第14A章項下之關連交易規定。

楊氏夫婦於博信之股本中間接持有約27.39%權益，而博信持有博成約80%股權。此外，楊志茂先生為錦龍之法定代表及彼之配偶朱鳳廉女士為博信之法定代表。

鑑於楊氏夫婦於博信及博成均持有重大權益，本公司認為，博信及博成各自均應被視為本公司之關連人士。因此，目標集團與博信及博成各自間之租賃協議均被視為關連交易及須遵守上市規則第14A章項下之關連交易規定。

本公司將遵守上市規則之第14A.60條及於必要時作出披露。儘管如此，目標集團與錦龍、博信及博成各自訂立之所有現有租賃均符合上市規則第14A.76條項下之最低豁免規定及於完成後全面豁免遵守上市規則第14A章項下之股東批准、年度審閱及所有披露規定。

董事會函件

本公司知悉，凱鵬置業現時所持其上建有一間閒置水廠之一幅土地可轉為商業用途，惟（其中包括）須支付當地政府所定土地出讓金，而本公司現時並無如此行事之計劃。然而，於最後可行日期，本公司並無計劃於完成收購事項後變更目標集團所持物業之用途。

申報會計師確認彼等已審閱估值報告所載預測之會計政策及計算方法。

本公司之財務顧問亦已確認彼等信納與估值報告相關之貼現現金流量預測乃由估值師及董事經審慎周詳查詢後作出。

目標集團之財務資料

下文載列目標集團截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月之經審核綜合財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度／ 於十二月三十一日		截至 二零一五年 九月三十日 止九個月／ 於二零一五年 九月三十日
	二零一三年 約人民幣千元 (相等於 約千港元)	二零一四年 約人民幣千元 (相等於約 千港元)	約人民幣千元 (相等於 約千港元)
收入	108,468 (135,585)	137,068 (171,335)	218,796 (273,495)
除稅前純利	35,237 (44,046)	29,406 (36,758)	51,505 (64,381)
除稅後純利	25,457 (31,821)	20,523 (25,654)	39,448 (49,310)
資產淨值	143,681 (179,601)	180,939 (226,174)	219,448 (274,310)

董事會函件

目標集團之收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度之約人民幣108,468,000元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度之人民幣137,068,000元，乃主要由於(i)太和供水之股權由約32.07%增加至51%，導致太和供水之收入綜合計入目標集團之收入及(ii)當地物價局設定之清新區水價增加所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度至截至二零一四年十二月三十一日止年度之收入增加主要由同期之行政開支上升抵銷，主要由於(a)因綜合計入太和供水之賬目令員工成本增加；(b)有關目標集團之內部重組之法律、諮詢及其他專業費用之一次性開支；及(c)因分階段收購一間附屬公司而錄得之虧損約人民幣5,252,000元所致。

因此，儘管同期之收入有所增加，惟目標集團之純利(除稅前)已由截至二零一三年十二月三十一日止年度之約人民幣35,237,000元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度之約人民幣29,406,000元。

目標集團之財務資料(包括目標集團之會計師報告)載於本通函附錄二。閣下應將上述資料與本通函附錄二所載之會計師報告所載之綜合財務報表及隨附附註一併閱讀。

按貼現現金流量法對目標集團進行之業務估值

估值報告載於本通函附錄四，下文載有摘錄自估值報告之節選關鍵資料：

- (i) 於二零一五年四月三十日，目標集團之100%股權之市值約為人民幣456,000,000元；
- (ii) 於二零一五年九月三十日，旌譽置業所持物業之價值約為人民幣30,050,000元；
- (iii) 於二零一五年九月三十日，錦弘實業所持物業之價值約為人民幣12,100,000元；
- (iv) 於二零一五年九月三十日，凱鵬置業所持物業之價值約為人民幣3,510,000元；

董事會函件

- (v) 供水拓展於二零一五年九月三十日持有之物業價值約為人民幣3,412,000元；及
- (vi) 太和供水於二零一五年九月三十日持有之物業價值約為人民幣17,970,000元。

閣下應將上述資料與本通函附錄四所載之估值報告一併閱讀。

估值師作出之業務估值乃基於下列假設：

- (i) 已取得或可應要求取得任何授權實體簽發且將對目標集團之經營構成重大影響的一切牌照；
- (ii) 目標集團經營所在之司法權區之政治、法律、財政、技術、市場及經濟狀況不會出現重大變動；
- (iii) 市場回報、市場風險、利率及匯率將不會與現有或預期者有重大差異；
- (iv) 目標集團之核心營運將不會與現有或預期者有重大差異；
- (v) 有關目標集團之資料乃由本公司高級管理層經審慎周詳考慮後編製；及
- (vi) 概不會出現將對目標集團之營運構成重大影響的人為干擾或天災。

董事會確認其已審閱估值師於業務估值中應用之各項假設並同意該等假設，原因為自該等假設概無發現任何不尋常情況，尤其是：

- (i) 中國律師向本公司確認就目標集團業務簽發之執照為有效；
- (ii) 董事會認為於不久將來政治、法律、財政、技術、市場及經濟狀況概無重大變動；

董事會函件

- (iii) 董事會信納市場回報、市場風險、利率及匯率將不會有重大差異；
- (iv) 董事會信納目標集團之核心營運將不會有重大差異；
- (v) 董事會經審慎周詳考慮後已編製有關目標集團之資料；及
- (vi) 董事會概不知悉於不久將來將會出現任何人為干擾或天災。

申報會計師確認彼等已審閱估值報告所載預測之會計政策及計算方法。

本公司之財務顧問亦已確認彼等信納估值報告相關之貼現現金流量預測乃由估值師及董事經審慎周詳查詢後作出。

有關賣方之資料

賣方為一間根據中國法律成立之控股公司。賣方之業務範圍為投資於實業、科教有關之實體／項目。賣方之全部股權由本公司之主要股東楊氏夫婦全資實益擁有。賣方現時持有目標公司之全部股權。因此，賣方並非獨立於本公司及其關連人士之第三方。

有關買方之資料

買方為一間於中國成立之公司及為一間投資控股公司。其為本公司之間接全資附屬公司。

有關本集團之資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限責任控股公司。本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事投資控股、提供支付解決方案及相關服務、系統集成及技術平台服務、木業貿易及傢俱生產、物業投資及樓宇管理。

董事會函件

收購事項之財務影響

於完成後，將會對目標公司之組織章程細則作出修訂，以致：

- (i) 除非獲得股東之三分之二或更多之投票權同意，否則不可通過有關修訂組織章程細則；增加或減少註冊資本；合併、解散、清盤或改變目標公司之公司形式之決議案；
- (ii) 除上文所述者外，董事會應獲委託授權處理有關目標公司之所有其他事宜及除非目標公司股東之三分之二或更多投票權同意，否則有關委託不可撤銷；
- (iii) 賣方有權委任一名目標公司董事會之董事及本公司有權委任兩名目標公司董事會之董事；
- (iv) 除非超過半數董事同意，否則不可通過有關管理層、經營活動、溢利分派或投資回報之決議案；及
- (v) 對目標公司之組織章程細則作出之任何修訂將須獲目標公司股東之三分之二或更多投票權批准，方可作實。

鑑於上述修訂，申報會計師確認，本公司能獲得對目標公司之控制權及因此，於完成後，目標集團之各成員公司將被視為本公司之附屬公司。因此，目標集團之賬目將綜合計入本集團之賬目。

根據經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一四年一月一日進行（就備考損益表、備考綜合全面收益表及備考現金流量表而言）或已於二零一五年六月三十日進行（就備考綜合財務狀況表而言）：

- (i) 本公司之總資產將自約1,370,862,000港元增加約781,059,000港元至約2,151,921,000港元；

董事會函件

- (ii) 本公司之總負債將自約629,241,000港元增加約611,051,000港元至約1,240,292,000港元；
- (iii) 資產負債比率將自約46%變為約55%；
- (iv) 本公司之收益將自約317,148,000港元增加約171,335,000港元至約488,483,000港元；及
- (v) 本公司之溢利將自約37,734,000港元增加約20,675,000港元至約58,409,000港元。

經擴大集團之未經審核備考財務資料之全面詳情載於本通函附錄三。閣下應將上述資料與本通函附錄三所載之資料一併閱讀。

進行收購事項之理由及裨益

本公司之主要活動為投資控股。其附屬公司主要從事投資控股、提供支付解決方案及相關服務、木業貿易及傢俱生產、系統集成及技術平台服務、物業投資及樓宇管理。

自完成有關（其中包括）向本公司管理層出售本公司若干全資附屬公司及本集團主要業務之49%權益之主要交易（誠如本公司日期為二零一四年十二月二十九日之公佈所披露）以來，董事會一直積極尋求投資機會以動用有關出售所產生之所得款項。

然而，於參考本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合報表以進一步評估本公司之未來策略發展後，董事會注意到，本公司之純利（包括非控股權益）為約37,734,000港元，其包括出售其附屬公司之一次性收益46,224,000港元。因此，若並無此項收益，本公司於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度將錄得虧損（包括非控股權益）約8,490,000港元。董事會當時認為，投資於可為本公司帶來即時現金流以為行政費用提供資金之業務乃屬必要。

董事會函件

董事認為，目標集團之物業投資業務符合本集團之現有物業投資業務，而由於供水業務為擁有經證明往績記錄之公用事業業務，故供水業務可透過提供正面現金流量為本集團提供直接及穩定收入來源。

此外，根據中國適用法律及法規以及經本公司之中國律師所確認，雖然並無就水處理廠對外資擁有權施加任何限制，惟外資企業不得持有對水管擁有經營控制權之公司之超過50%股權。鑑於太和供水及供水拓展擁有其水管之經營控制權，董事決定，本公司將收購目標集團之49%權益，以避免違反中國法律規定。因此，於最後可行日期，本公司無意收購目標集團之餘下權益。

此外，收購目標集團之49%股權乃基於策略考慮，即由於供水業務受到高度監管及賣方一直與清遠政府維持穩定及良好關係，倘目標公司之51%股權維持由賣方持有，則目標集團可能處於更有利地位以就日後業務拓展或漲價與相關政府機關進行聯絡或磋商。

董事會已進一步評估目標集團業務之可持續性及董事會於釐定收購事項之代價時已考慮有關牌照及許可證之屆滿。董事認為，賣方（其將於完成後維持擁有目標公司之51%股權）已與清遠政府維持穩定及良好關係及可能處於更有利地位以重續有關牌照及許可證。所有廠房之營運均獲相關機關信納。鑑於供水業務過往令人滿意之往績記錄，本公司預期於重續牌照方面並無任何阻礙。

董事會認為，目標集團於市場上擁有顯著優勢，原因為目標集團現時為其供應區內之唯一自來水供應商並擁有其自身之水管網絡，且目標集團擁有獨家權利可接入水管，而競爭者之進入門檻較高，原因為任何新進入者將必須發展水管網絡。此外，由於新進入者將必須發展水管網絡，故本公司將擁有足夠時間以應對新市場參與者之可能競爭。董事會認為，收購目標集團所持並無商業價值之物業將不會對本公司造成負面影響。此外，代價乃部分由物業估值釐定，而並無商業價值之物業將不會使代價增加。

董事會函件

儘管本公司管理層並無供水業務之直接經驗，惟本公司擬於收購事項完成後(i)保留目標集團之大部份高級管理層及僱員；(ii)根據目標公司之組織章程細則向目標集團委任董事；及(iii)考慮委任目標集團之高級管理層為本公司之董事，基準為董事會之組成將不會因有關委任而發生重大變動。為彰顯本公司對目標集團擁有管理控制權以使其賬目可綜合計入本公司之賬目內，本公司於完成後將對目標公司擁有董事會控制權並可指派其提名人士擔任目標公司之董事。本公司擬提名本公司主席兼執行董事陳勁揚先生及本公司行政總裁兼執行董事周卓華先生擔任目標公司之董事。本公司亦建議於完成後委任張海梅女士擔任董事。

張海梅女士，四十七歲，現時為供水拓展之董事、錦龍之董事兼財務總監以及東莞證券股份有限公司之監察委員會成員。彼於二零零三年加入錦龍並於錦龍擔任多個職位，其中包括錦龍之行政總裁助理及錦龍之財務部前經理。張女士於財務管理方面擁有豐富經驗。張女士畢業於四川師範大學，獲頒會計文憑，亦取得中國初級會計資格。

董事會亦認為，根據目標集團之過往營運記錄及鑑於連接水廠之間之供水網絡可在不會暫停向用戶供水之情況下對其中一個水廠進行臨時檢修及維護，故檢修及維護處理設施所造成之不利影響日後將極小。

董事認為，毋須對該等貿易應收賬款作出減值撥備，原因為並無有關該等貿易應收賬款之近期重大拖欠記錄。已逾期但未減值之貿易應收賬款與眾多與目標集團過往信貸記錄良好之獨立客戶有關。此外，並無跡象顯示須就有關收購目標集團之商譽及無形資產作出減值。代價乃部分參考所收購資產之市值釐定，其乃由獨立專業估值師作出估計。

董事會函件

董事已考慮收購其他類型之業務，包括於中國之木材貿易業務（即本公司之現有業務之一），惟於完成收購事項前尚未就收購類似目標接洽其他獨立賣方或與彼等磋商。董事於磋商時概不知悉任何容易獲得之目標，其可提供(i)與本公司現有業務一致之物業投資業務及(ii)可產生穩定現金流量之公用事業業務。然而，董事認為，透過收購事項參與供水業務及物業投資業務符合本公司及其股東之整體利益。

自來水公司（於二零一五年六月開始之補充內部重組後現被供水拓展兼併）於內部重組前為主要實體及全部業務之控股公司。賣方分別於二零一四年三月及二零一四年十月向錦龍及獨立第三方東莞市榮立投資發展有限公司收購自來水公司之全部股權之80%及20%，代價分別為人民幣316,000,000元及人民幣21,700,000元。董事認為代價屬公平合理，原因為賣方有效收購目標集團後已為目標集團帶來貢獻，包括(i)將於太和供水之股權由32%增加至51%，取得太和供水之實際控制權及(ii)成功取得政府批准以將太和二廠之日產能擴大100,000立方米，較供水業務之產能增加約32.3%，且於市場上幾乎並無類似及可資比較業務可供收購。此外，代價乃由賣方與買方經公平磋商後達致。此外，董事認為有關贖回承諾之預先釐定之價格屬公平合理，原因為目標集團之所有成員公司之預先釐定價格總額之49%等同於代價，且倘需要賣方購回目標集團之任何成員公司，則買方放棄獲得相關代價調整之權利屬合理及按一般商業條款進行，原因為倘本公司並不滿意整個目標集團之表現，買方已獲給予一次機會以要求賣方購回目標集團之所有成員公司。

董事會函件

本公司知悉取得有關目標集團物業之若干部分（「**相關物業**」）之業權文件之工作尚未完成，且已考慮與相關物業之不完整業權有關之經濟風險。本公司認為，鑑於以下因素，經濟風險乃屬合理可控：(i)根據本公司之中國法律顧問之意見及誠如目標集團所確認，儘管在取得相關土地使用許可證前，不可自由出售相關物業，惟於目標集團與相關土地管理局訂立共同之土地使用權出讓協議，及悉數支付土地出讓金以及目標集團取得所有相關授權後，預期目標集團於取得相關物業之所有必須之業權文件時將並無法律障礙；(ii)在對目標集團之物業進行估值時並無賦予相關物業任何商業價值；(iii)根據估值報告，倘已取得所有業權文件，額外價值約人民幣57,310,000元將已歸屬於相關物業；(iv)在最壞之情況下，有關機關或會作出拆除令並處以各類罰款，其金額介乎相關物業之樓宇建築成本之1%至10%；及(v)在任何情況下，倘於完成後意外出現因相關物業之不完整業權而產生風險及法律事宜，買方均有權行使其權利強制執行該協議項下之購回承諾，以要求賣方購回目標集團各相關成員公司。

經計及上述理由及經考慮本通函附錄五所載之風險因素以及買方有權要求賣方購回整個目標集團之事實後，董事認為，該協議之條款及該協議項下擬進行之交易（包括購回承諾及代價調整）屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

風險因素

目標集團經營之風險因素之詳情載於本通函附錄五。

上市規則之涵義

由於適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項。由於賣方乃由楊氏夫婦全資實益擁有，而楊氏夫婦亦擁有永城實業發展有限公司（其為本公司之主要股東）之全部已發行股本，故根據上市規則第14A.07條，賣方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之一項關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將於二零一五年十二月十八日假座香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以供獨立股東考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。任何於該協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益之股東將就有關決議案放棄投票。

於最後可行日期，楊氏夫婦被視為透過彼等之受控制法團（即永城實業發展有限公司及博舜國際有限公司）而於520,380,000股股份（相當於本公司已發行股本總額之約24.66%）中擁有權益，因此，楊氏夫婦將被視為於收購事項中擁有重大權益，故根據上市規則，彼等及彼等之聯繫人士將須於股東特別大會上放棄投票。

此外，周卓立先生及范文儀女士均為周卓立陳啟球陳一理律師事務所的律師及合夥人，而該律師事務所為楊志茂先生之法律顧問並已就一般法律事宜向楊志茂先生提供意見。於最後可行日期，(i)周卓立先生於77,540,000股股份（相當於本公司已發行股本總額之約3.67%）中擁有權益並擁有可認購10,000,000股股份之購股權；及(ii)范文儀女士於10,000,000股股份（相當於本公司已發行股本總額之約0.47%）中擁有權益並擁有可認購10,000,000股股份之購股權。儘管董事會並不認為周卓立先生及范文儀女士於收購事項中擁有任何重大權益，惟彼等已自願承諾（並將促使彼等各自之聯繫人士（視情況而定））就所有董事會決定及於股東特別大會上就有關收購事項之事宜放棄投票，以避免任何潛在利益衝突。

董事會函件

除上文所披露者外，就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於收購事項中擁有重大權益，因此，概無其他股東須於股東特別大會上就該協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

召開股東特別大會之通告載於本通函第301頁至第302頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會並於會上投票，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥並盡快交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，委任受委代表之文據將被視為撤銷論。

推薦意見

謹請閣下垂注本通函第43頁至第44頁所載之獨立董事委員會函件及本通函第45頁至第85頁所載獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件以及獨立財務顧問於達致有關意見時所考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問之意見後，認為收購事項乃按商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

董事認為，該協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
環球實業科技控股有限公司
陳勁揚
主席
謹啟

二零一五年十二月三日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會就該協議及其項下擬進行之交易為載入本通函而編製之致獨立股東之推薦意見函件全文。



UNIVERSAL TECHNOLOGIES HOLDINGS LIMITED

環球實業科技控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1026)

獨立非執行董事：

張惠彬博士，香港太平紳士

蔡大維先生

陳振球先生

趙寶樹先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港上環

干諾道中148號

粵海投資大廈

11樓A室及B2室

敬啟者：

非常重大收購事項

及

關連交易

以及

股東特別大會通告

吾等提述本公司致股東之日期為二零一五年十二月三日之通函（「通函」，本函件構成其中一部份）。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會函件

吾等已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以就吾等認為訂立該協議及其項下擬進行之交易是否符合本公司及股東之整體利益以及其條款就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於該協議及其項下擬進行之交易中擁有任何直接或間接權益。

吾等謹此提請閣下垂注通函第7頁至第42頁所載之董事會函件，當中載有該協議及其項下擬進行之交易之詳情。

天財資本亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等謹此提請閣下垂注通函第45頁至第85頁所載之獨立財務顧問之意見函件。

經考慮獨立財務顧問之意見函件所載之其所考慮之因素、理由及其意見以及吾等認為有關之其他因素後，吾等認為，該協議之條款及該協議項下擬進行之交易(i)按一般商業條款訂立，而並非於本公司之正常及日常業務過程中進行；及(ii)屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此 致

列位股東 台照

代表獨立董事委員會

環球實業科技控股有限公司

張惠彬博士，香港太平紳士

蔡大維先生

陳振球先生

趙寶樹先生

獨立非執行董事

謹啟

二零一五年十二月三日

獨立財務顧問函件

下文為獨立財務顧問天財資本亞洲有限公司為載入本通函而於二零一五年十二月三日編製之函件全文。



敬啟者：

非常重大收購事項 及 關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問以就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該協議之條款詳情載於 貴公司向股東刊發之日期為二零一五年十二月三日之通函（「通函」，本函件為其中一部份）所載之「董事會函件」（「董事會函件」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一五年五月十五日，買方（ 貴公司之間接全資附屬公司）與賣方已大致協定該協議之條款及於二零一五年六月二十一日買方與賣方訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售待售股權（即目標公司全部股權之49%），總代價為人民幣224,420,000元（相等於約280,525,000港元）。

獨立財務顧問函件

由於上市規則第14.07條項下之適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之一項非常重大收購事項。此外，由於賣方乃由楊氏夫婦全資實益擁有，而楊氏夫婦亦擁有永城實業發展有限公司（其為 貴公司之主要股東）之全部已發行股本，故根據上市規則第14A.07條，賣方為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司之一項關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

於最後可行日期，楊氏夫婦被視為透過彼等之受控制法團（即永城實業發展有限公司及博舜國際有限公司）而於520,380,000股股份（相當於 貴公司已發行股本總額之約24.66%）中擁有權益，因此，楊氏夫婦將被視為於收購事項中擁有重大權益，故根據上市規則，彼等及彼等之聯繫人士將須於股東特別大會上放棄投票。

此外，周卓立先生及范文儀女士均為周卓立陳啟球陳一理律師事務所的律師及合夥人，而該律師事務所為楊志茂先生之法律顧問並已就一般法律事宜向楊志茂先生提供意見。於最後可行日期，(i)周卓立先生於77,540,000股股份（相當於 貴公司已發行股本總額之約3.67%）中擁有權益並擁有購股權可認購10,000,000股股份；及(ii)范文儀女士於10,000,000股股份（相當於 貴公司已發行股本總額之約0.47%）中擁有權益並擁有可認購10,000,000股股份之購股權。儘管董事會並不認為周卓立先生及范文儀女士於收購事項中擁有任何重大權益，惟彼等已自願承諾（並將促使彼等各自之聯繫人士（視情況而定））就所有董事會決定及於股東特別大會上就有關收購事項之事宜放棄投票，以避免任何潛在利益衝突。

除經獨立股東於股東特別大會上批准外，收購事項亦須受董事會函件內「該協議—先決條件」分節所載之先決條件之規限。

獨立財務顧問函件

貴公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就該協議之條款及其項下擬進行之交易之公平性及合理性向獨立股東提供意見，並就此向獨立股東作出推薦建議。

吾等已獲 貴公司委任，就以下事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：

- (i) 該協議之條款及其項下擬進行之交易是否符合 貴公司之利益，是否按一般商業條款訂立，就獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及
- (ii) 獨立股東應否投票贊成該協議及其項下擬進行之交易。

於最後可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司且與其並無關連。吾等於過往兩年並未擔任 貴公司其他交易之獨立財務顧問。吾等並不知悉任何現有情況或任何現有情況之變動會影響吾等之獨立性。因此，吾等認為吾等被視作合資格就該協議之條款提供獨立意見。除就吾等獲委任擔任獨立財務顧問而應支付予吾等之正常顧問費外，概不存在吾等可向 貴公司或其任何聯繫人士收取任何其他費用或利益之安排。

吾等意見及推薦建議之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮（其中包括）該協議及通函及其附錄所載之其他資料。

吾等亦已依賴 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之所有相關資料、意見、事實及所作出之陳述。吾等已假設，通函所載或所述之所有相關資料、意見、事實及陳述（ 貴公司對此負全責）於本函件日期在各方面均真實準確，可予依賴。吾等無理由懷疑 貴公司向吾等所提供之資料及向吾等作出之陳述之真實性、準確性及完整性，且 貴公司已確認通函所提供或提述之資料並無重大事實遭隱瞞或有所遺漏，以致其中任何聲明產生誤導。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之足夠資料以達致知情見解，並可依賴通函所載資料之準確性，以為吾等之推薦建議提供合理基準。然而，吾等並未對董事及貴公司代表提供之資料進行獨立核證，亦未就貴公司、目標公司、買方及賣方以及彼等各自之任何附屬公司及聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

主要考慮因素及理由

吾等於達致有關該協議及其項下擬進行之交易之意見時，已考慮下列主要因素及理由：

I. 貴集團及目標公司之背景及財務資料

有關買方之資料

買方為一間於中國成立之公司及為一間投資控股公司。其為貴公司之間接全資附屬公司。

有關貴集團之資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立之有限控股公司。貴公司之主要活動為投資控股。貴集團主要從事投資控股、提供支付解決方案及相關服務、系統集成及技術平台服務、木業貿易及傢俱生產、物業投資及樓宇管理。

下文載列貴公司截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表概要及貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，乃分別摘錄自貴公司之年報及貴公司之中期報告：

	截至		截至	
	十二月三十一日止年度	二零一四年	六月三十日止六個月	二零一五年
	二零一三年	二零一四年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
營業額	189,847	317,148	131,487	142,029
除稅前溢利(虧損)淨額	(14,346)	48,159	6,193	(18,031)
除稅後溢利(虧損)淨額	(24,865)	37,734	5,414	(19,751)

獨立財務顧問函件

根據 貴公司之經審核綜合財務報表，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之營業額分別為約189,800,000港元及約317,100,000港元。營業額上升主要是由於 貴集團旗下支付解決方案業務之收入有所上升。截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅後虧損淨額約為24,900,000港元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後純利約為37,700,000港元。 貴集團之純利增加乃主要歸因於在主要交易中出售附屬公司之收益約46,200,000港元。

根據 貴公司之未經審核綜合財務報表，截至二零一四年及二零一五年六月三十日止每六個月之營業額分別約為131,500,000港元及142,000,000港元。營業額增加主要由於來自 貴集團之支付解決方案業務之收入增加所致。截至二零一四年六月三十日止六個月之除稅後純利約為5,400,000港元及截至二零一五年六月三十日止六個月之除稅後虧損淨額約為19,800,000港元。 貴集團之虧損淨額增加主要由於主要與支付解決方案業務之研究開支及員工成本有關之營運開支增加所致。

根據二零一五年中期報告， 貴集團擬繼續採取一項審慎經營方針，沿著「重成長，減虧損，調結構」之策略線路，不斷探索更多業務及投資機會，以實現其業務多元化、財務增長及為股東實現最大投資增值。

目標集團之背景及財務資料

於本通函日期，目標公司為賣方之全資附屬公司。目標集團包括目標公司及其八間附屬公司。目標集團主要於中國從事經營自來水廠及物業投資業務。

賣方於二零一四年三月向錦龍收購自來水公司之80%股權，並於二零一四年十月向一名獨立人士收購自來水公司之20%股權。對於賣方而言之原收購成本總額為人民幣337,700,000元。於二零一五年五月之前，自來水公司為匯科置業、水質檢測及太和供水之控股公司，以及於二零一五年四月之前為安裝工程公司之控股公司。

獨立財務顧問函件

目標集團於本通函日期之架構乃主要於進行下列各項後形成：(a)於二零一五年五月完成之初步內部重組，其主要涉及(i)將自來水公司（於重組前為目標集團之主要經營附屬公司）之物業分離出來；及(ii)形成兩個業務集團，即供水業務（由自來水公司、供水拓展、水質檢測、匯科置業及太和供水組成）及物業投資業務（由旌譽置業、錦弘實業及凱鵬置業組成）；及(b)於二零一五年六月開始之補充內部重組，其主要涉及(i)自來水公司擁有之兩項物業分別轉讓予旌譽置業及凱鵬置業及(ii)自來水公司與供水拓展合併，並導致自來水公司之所有餘下資產及負債轉讓予供水拓展及自來水公司被註銷。

就合併自來水公司與供水拓展而言，根據自來水公司與供水拓展於二零一五年六月三十日訂立之確認函，有關訂約方確認自來水公司已完成向供水拓展轉讓資產及負債。故此，有關相關資產及負債之權利及責任將轉讓予供水拓展。於最後可行日期，主要運營資產（包括土地、機器及樓宇）已從自來水公司轉讓予供水拓展。博成（自來水公司過往訂立之建築工程之重大合約之對手方）已確認應付自來水公司及來自自來水公司之債務責任已轉讓予供水拓展或由供水拓展承擔（視情況而定）。此外，有關自來水公司過往持有之房產所有權證及土地使用權證轉讓予供水拓展之登記程序已經完成。就銀行借貸作出之相關資產之銀行質押將從自來水公司轉讓予供水拓展。有關銀行貸款之相關資產之銀行質押已從自來水公司轉讓予供水拓展。當前，當地稅務機關正在取消自來水公司之稅務登記及預計將於二零一五年十二月底完成。

獨立財務顧問函件

有關重組亦包括（其中包括）使目標公司成為目標集團之控股公司。重組並未涉及收購新資產或公司，惟已出售安裝工程公司。安裝工程公司主要從事提供水管鋪設服務，其不同於目標集團其他成員公司之業務且並無就 貴公司進行收購事項之目的而進行合作。安裝工程公司經營之業務可與目標集團之其他現有業務區別開來及於目標集團內獨立管理及控制財務。此外，安裝工程公司有其本身之財務報表，故識別歸屬於分割業務之歷史財務資料乃切實可行。

安裝工程公司之財務資料並未納入本通函附錄二目標集團歷史財務資料之財務狀況表或收益表。故此，本通函附錄二目標集團之財務資料（其乃根據香港財務報告準則編製）內並無反映出售所得收益或虧損。然而，根據由賣方採納之先前中國會計準則計算，由於向一名獨立第三方出售安裝工程公司作為目標集團內部重組之一部分而錄得收益約人民幣560,000元。有關收益乃以安裝工程公司之代價約人民幣1,150,000元減於出售日期安裝工程公司之賬面值約人民幣590,000元計算。

於目標集團進行內部重組後，供水業務及物業投資業務將會有清晰界定，此可促進供水業務及物業投資業務之整合及管理及 貴集團未來業務發展。

目標集團之業務模式

目標集團包括供水業務及物業投資業務，其詳情如下：

(A) 供水業務

目標集團之供水業務乃從事向廣東省清遠市之若干地區供應自來水。供水業務於一九八九年開始營運且涉及現時經營三間水處理廠（該等水廠自當地河水資源獲取原水），其每日總產能約為310,000噸。所有水處理廠已獲當地政府授出牌照及批准，可自當地河水資源獲取原水。

供水業務透過其營運實體供水拓展及太和供水主要基於地方物價局設定之收費標準及其各自之水錶所計量之實際用水量向其客戶收費，且直接向其客戶收取費用。大多數客戶為覆蓋範圍之居民。其他客戶包括覆蓋範圍內之企業及政府機構（如消防站）。

根據太和供水與當地政府之間之服務特許權安排，目標集團須興建供水廠，並營運及維持供水廠直至二零二六年，為期20年。根據目標集團之會計政策，服務特許權安排將被視為按建設－營運－移交（「BOT」）基準進行，其中資本開支總額將記錄作「成本」，而「收入」將等於「成本」乘以預先釐定比率19%。預先釐定比率19%乃參考估值師提供之毛利與已售貨物成本比率（「比率」）而釐定。比率為可資比較公司之毛利與已售貨物成本比率之中位數。可資比較公司乃參考被認為可與太和供水之供水建設業務進行比較之中國上市公司釐定。預先釐定比率19%於目標集團之財務報表內獲採納。於應用預先釐定比率19%時，董事已審閱估值師之採納基準，並認為目標集團之財務報表內採納有關比率符合普遍市場慣例。實際

獨立財務顧問函件

上，太和供水並無從事建設業務。鑑於上文所述，太和供水就其建設業務而言並無特定客戶及供應商。供水建設為太和供水經營之重要組成部份及嚴格僅作內部用途。太和供水與供水業務擁有相同管理層及高級員工。

根據太和供水與當地政府之間之服務特許權安排，太和供水有權優先延長安排。賣方目前有意延長上述協議，惟當地政府將可建議對條款及條件作出任何更改。倘太和供水與當地政府協定延長服務特許權安排，則太和供水將可繼續經營其供水業務。

倘服務特許權安排於二零二六年屆滿及太和供水與當地政府並無協定延長，則太和供水須將供水廠之物業、廠房及設備交回當地政府，而當地政府須補償太和供水，而補償金額相等於經由當地政府與太和供水共同委聘之估值師評估之物業、廠房及設備之估值。

目標集團於二零一五年九月三十日之已簽約但未撥備之資本承擔金額約為人民幣156,000,000元，及將於若干年期間用於擴大水處理能力及管線網絡，以及供水拓展及太和供水於日常業務過程中之維修資本開支。

供水業務正擴大其日產能，繼而增加其收入。現有一間在建中之新水處理廠（太和二廠二期），規劃日產能約達100,000噸，其與現有廠房（太和二廠一期）毗鄰。新水處理廠將共享現有廠房之現有基礎設施。此外，目標集團擬透過擴大管線覆蓋面之方式擴大其覆蓋範圍。

經營供水業務所產生之經營成本主要包括員工成本、電力及燃料、水資源費、水處理化學品成本以及水處理設施及管線網絡之折舊開支。

獨立財務顧問函件

生產設施

供水業務現時擁有七星崗水廠及太和一廠及太和二廠，其供水服務覆蓋範圍包括分別位於清遠市清城區及清新區城區之居民、工業區及商業區內之大眾市民。

七星崗水廠由供水拓展（先前由自來水公司）經營，日產能達200,000立方米。於二零一二年十二月，供水面積約80平方公里。

太和一廠及太和二廠由太和供水經營，於二零一五年一月之日產能分別達60,000立方米及50,000立方米。總日產能合計110,000立方米，覆蓋面積95平方公里。

太和二廠之額外日產能100,000立方米正在興建中，並計劃將於二零一六年三月前竣工，而其應可於二零一六年四月或前後投產。於最後可行日期，水廠之樓宇結構已大致完成，惟供水相關設備（如水泵、電力變壓器、淨水設備）之大部分採購尚未開始，原因為目標集團仍在等待有關政府批准。

以下載列供水業務所經營之水處理廠及其日產能之概要：

	地點	狀況	日產能 (立方米)
七星崗水廠	七星崗	營運中	200,000
太和一廠	太和洞	營運中	60,000
太和二廠一期	太和飛水	營運中	50,000
太和二廠二期	太和飛水	在建	100,000
營運總產能			<u>310,000</u>

供水業務之整體產能正在達致最大產能。

獨立財務顧問函件

牌照及批准

目標集團持有經營供水業務之以下牌照／批准：

識別號	牌照／批准類型	有效期	預期進行重續之阻礙
取水(粵清)字(2015)第00005號	取水許可證 取水地點:北江七星崗	二零一三年五月十日至 二零一八年五月九日	根據取水許可和水資源費徵收管理條例,有效期通常為五年,且在任何情況下不超過十年。
取水(粵清太)字(2013)第94142號	取水許可證 取水地點:東幹渠	二零一三年五月十四日至 二零一八年五月十四日	於取水許可證屆滿前,應向原審批機關作出其重續申請。於接到重續申請後,審批機關將對申請材料進行全面審查,並考慮就批准重續申請而可能對該地區之經濟及水源保護產生之影響。
取水(粵清太)字(2013)第11141號	取水許可證 取水地點:北江	二零一三年五月十四日至 二零一八年五月十四日	
粵衛水證字(2015)第180000003號	衛生許可證	二零一五年八月四日至 二零一九年四月六日	根據生活飲用水衛生監督管理辦法,供水企業之衛生許可證將由縣級或以上衛生部門簽發。有效期將為四年,惟須每年進行審閱,而新許可證之申請須於現有許可證屆滿前六個月作出。
粵衛水證字(2014)第441827H00003號	衛生許可證	二零一四年十月二十九日至 二零一八年十月二十八日	
粵衛水證字(2014)第441827H00002號	衛生許可證	二零一四年九月十八日至 二零一八年九月十七日	相關衛生部門要求供水企業須確保(i)所生產之自來水符合國家飲用水衛生標準;(ii)供水基礎設施符合衛生規定;及(iii)擁有水淨化和消毒設施及必要之水質檢測設備,倘未能達致該等規定及相關機關可能要求之任何其他規定,則或會影響重續衛生許可證。

獨立財務顧問函件

所有廠房之營運均獲相關機關信納。鑑於供水業務過往令人滿意之往績記錄，貴公司預期於重續上述牌照方面並無任何阻礙，並有信心重續上述牌照。

經營供水業務須取得採水許可證及衛生許可證。此外，就水質檢測服務而言，須取得資質－計量認證證書，以向公眾發佈水質檢測數據及結果。

所有水處理廠（包括一個在建水處理廠）及水質檢測已獲當地政府授出牌照及批准，可自當地河水資源獲取原水。

財務資料

下表載有於截至二零一四年十二月三十一日止年度所供水噸數及按客戶類型劃分之供水業務之收入概要：

	噸		收入	
	千	%	人民幣 百萬元	%
商業	18,306	26	45	40
居民	24,537	36	28	24
公共服務	11,292	16	17	15
工業	9,558	14	12	11
合約	5,368	8	10	9
其他	8	0	1	1
總計	<u>69,069</u>	<u>100</u>	<u>113</u>	<u>100</u>

獨立財務顧問函件

下表載有於截至二零一四年十二月三十一日止年度供水業務之主要經營成本概要：

	人民幣百萬元	%
水資源	15	22
折舊	18	26
燃料及電力	15	22
員工	9	13
維護	4	6
原材料	1	2
行政	3	5
其他	3	4
	<hr/>	<hr/>
總計	<u>68</u>	<u>100</u>

(B) 物業投資業務

目標集團之物業投資業務乃透過旌譽置業、錦弘實業及凱鵬置業經營。由於收入主要源自租金收入，故並無與該等營運有關之重大現金成本。

物業投資業務之地產可分為兩類：商業物業及自用物業。商業物業主要包括錦龍大廈之若干樓層及部分較小之零售物業，而目標集團擬出租該等空間並收取租金收入。

餘下物業乃作自用及由供水業務之成員公司佔用以進行營運。自用物業包括錦龍大廈用作一般辦公室之若干樓層及三間水廠所在之土地。

該等物業之進一步詳情於「目標集團之物業」一節披露。

物業投資業務須取得營業執照。 貴公司亦確認其已獲得所需執照。

獨立財務顧問函件

於最後可行日期，概無有關供水業務及物業投資業務之擴張計劃。

目標集團各成員公司之詳情載列如下：

目標公司

目標公司為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣410,000,000元。其全部股權由賣方持有。其主要業務活動為投資控股及其並無重大業務營運。

新弘晟

新弘晟為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣15,000,000元。其全部股權由目標公司持有。其主要業務活動為投資控股及其並無重大業務營運。

旌譽置業

旌譽置業為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣1,000,000元。其全部股權由新弘晟持有。其為物業投資業務集團之成員公司及其主要業務活動為物業投資。

錦弘實業

錦弘實業為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣1,000,000元。其全部股權由新弘晟持有。其為物業投資業務集團之成員公司及其主要業務活動為物業投資。

凱鵬置業

凱鵬置業為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣1,000,000元。其全部股權由新弘晟持有。其為物業投資業務集團之成員公司及其主要業務活動為物業投資。

獨立財務顧問函件

供水拓展

供水拓展為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣98,521,400元。其全部股權由新弘晟持有。其為供水業務集團之成員公司及其主要業務活動為供水。

水質檢測

水質檢測為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣1,600,000元。其全部股權由供水拓展持有。其為供水業務集團之成員公司。其主要業務活動為水質檢測及其從事向供水拓展及太和供水提供水質檢測服務。

匯科置業

匯科置業為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣2,000,000元。其全部權益由供水拓展持有。其並無重大業務營運。其為供水業務集團之成員公司及其主要業務活動為投資控股。

太和供水

太和供水為一間根據中國法律成立之有限公司，註冊資本總額為人民幣23,254,000元。其全部股權由匯科置業及 貴公司之獨立第三方廣東清源水業有限公司分別持有51%及49%。其為供水業務集團之成員公司及其主要業務活動為供水。

獨立財務顧問函件

有關目標集團架構之更多詳情，請參閱董事會函件之「有關目標集團之資料」一節。有關目標集團之物業及其現有及未來用途之詳情，請參閱董事會函件之「有關目標集團之資料－目標集團之物業」一節。

下文載列目標集團截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年及二零一五年九月三十日止九個月之綜合財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度／ 於十二月三十一日		截至九月三十日止九個月	
	二零一三年 約人民幣千元 (千港元)	二零一四年 約人民幣千元 (千港元)	二零一四年 約人民幣千元 (千港元) (未經審核)	二零一五年 約人民幣千元 (千港元)
收入	108,468 (135,585)	137,068 (171,335)	92,104 (115,130)	218,796 (273,495)
－來自供水業務	106,099 (132,624)	134,313 (167,891)	89,489 (111,861)	215,308 (269,135)
－來自其他業務（包括 物業投資業務）	2,369 (2,961)	2,755 (3,444)	2,615 (3,269)	3,488 (4,360)
除稅前純利	35,237 (44,046)	29,406 (36,758)	27,843 (34,804)	51,505 (64,381)
除稅後純利	25,457 (31,821)	20,523 (25,654)	20,266 (25,333)	39,448 (49,310)
淨資產	143,681 (179,601)	180,939 (226,174)	不適用	219,448 (274,310)

目標集團之收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度之約人民幣108,500,000元（相等於約135,600,000港元）增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度之人民幣137,100,000元（相等於約171,300,000港元），乃主要由於(i)太和供水之股權由約32.07%增加至51%，導致太和供水之收入綜合計入目標集團之收入及(ii)當地物價局設定之清新區水價增加所致。

獨立財務顧問函件

收入增加主要由同期之行政費用上升抵銷，主要由於(a)因綜合計入太和供水之賬目令員工成本增加；(b)有關目標集團之內部重組之法律、諮詢及其他專業費用之一次性開支；及(c)因分階段收購一間附屬公司而錄得之虧損約人民幣5,300,000元所致。

因此，儘管同期之收入有所增加，惟目標集團之純利（除稅前）已由截至二零一三年十二月三十一日止年度之約人民幣35,200,000元（相等於約44,000,000港元）減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度之約人民幣29,400,000元（相等於約36,800,000港元）。

根據目標公司之未經審核綜合財務報表，目標集團截至二零一四年及二零一五年九月三十日止九個月各月之收入分別為約人民幣92,100,000元（相等於約115,100,000港元）及人民幣218,800,000元（相等於約273,500,000港元）。截至二零一四年及二零一五年九月三十日止九個月各月，供水業務產生之收入分別為約人民幣89,500,000元（相等於約111,900,000港元）及人民幣215,300,000元（相等於約269,100,000港元），分別佔總收入約97.2%及98.4%。收入增加乃主要由於目標公司於太和供水持有之股權自32.07%增加至二零一四年十月之51%，此令致太和供水之收入綜合計入目標集團。目標集團截至二零一四年及二零一五年九月三十日止九個月各月之除稅後純利分別約為人民幣20,300,000元（相等於25,300,000港元）及人民幣39,400,000元（相等於49,300,000港元）。目標集團之純利增加乃主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度之收入因目標公司於太和供水持有之股權增加而增加所致。於二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，目標集團之資產淨值分別約為人民幣180,900,000元（相等於約226,200,000港元）及人民幣219,400,000元（相等於約274,300,000港元）。目標集團之資產淨值增加乃主要由於目標公司於太和供水持有之股權自32.07%增加至51%令致太和供水之淨資產綜合計入目標公司所致。

II. 訂立該協議之背景及理由

業務多元化及穩定之收入來源

誠如董事會函件所述，自完成有關（其中包括）向 貴公司管理層出售 貴公司若干全資附屬公司及 貴集團主要業務之49%權益之主要交易（誠如 貴公司日期為二零一四年十二月二十九日之公佈所披露）以來，董事會一直積極尋求投資機會以動用有關出售所產生之所得款項。

根據二零一四年年報，支付解決方案業務佔 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之總收入約88%。參與供水業務可多元化 貴集團之業務並擴闊其收入基礎，從而為 貴集團帶來穩定收入來源。

對 貴集團之營運及現金流量之正面影響

於參考 貴集團截至二零一四年十二月三十一止年度之綜合報表以進一步評估 貴公司之未來策略發展後，董事會注意到， 貴公司之純利（包括非控股權益）為約37,700,000港元，其包括出售其附屬公司之一次性收益46,200,000港元。因此，若並無此項收益， 貴公司於截至二零一四年十二月三十一止年度將錄得虧損（包括非控股權益）約8,500,000港元。董事會當時認為，投資於可為 貴公司帶來即時現金流量以為行政費用提供資金之業務乃屬必要。

董事認為，由於目標集團之供水業務已擁有良好往績記錄及作為一項供水業務，其可為 貴公司提供穩定及即時現金流量，故收購事項（如進行）不僅能為 貴公司提供行政費用之資金，亦符合 貴公司維持物業投資業務之意向。

獨立財務顧問函件

此外，根據中國適用法律及法規以及經 貴公司之中國律師所確認，雖然並無就水處理廠對外資擁有權施加任何限制，惟外資企業不得持有對水管擁有經營控制權之公司之超過50%股權。鑑於太和供水及供水拓展擁有其水管之經營控制權，董事決定， 貴公司將收購目標集團之49%權益，以避免違反中國法律規定。因此，於最後可行日期， 貴公司無意收購目標集團之餘下權益。

此外，收購目標集團之49%股權乃基於策略考慮，即由於供水業務受到高度監管及賣方一直與清遠政府維持穩定及良好關係，倘目標公司之51%股權維持由賣方持有，則目標集團可能處於更有利地位以就日後業務拓展或漲價與相關政府機關進行聯絡或磋商。

董事會已進一步評估目標集團業務之可持續性及董事會於釐定收購事項之代價時已考慮有關牌照及許可證之屆滿。董事認為，賣方（其將於完成後維持目標公司之51%股權）已與清遠政府維持穩定及良好關係及可能處於更有利地位以重續有關牌照及許可證。所有廠房之營運均獲相關機關信納。鑑於供水業務過往令人滿意之往績記錄， 貴公司預期於重續牌照方面並無任何阻礙。

董事會認為，目標集團於市場上擁有顯著優勢，原因為目標集團現時為其供應區內之唯一自來水供應商並擁有其自身之水管網絡，且目標集團擁有獨家權利可接入水管，而競爭者之進入門檻較高，原因為任何新進入者將必須發展水管網絡。此外，由於新進入者將必須發展水管網絡，故 貴公司將擁有足夠時間以應對新市場參與者之可能競爭。董事會認為，收購目標集團所持並無商業價值之物業將不會對 貴公司造成負面影響。此外，代價乃部分由物業估值釐定，而並無商業價值之物業將不會使代價增加。

獨立財務顧問函件

儘管 貴公司管理層並無供水業務之直接經驗，惟 貴公司擬於收購事項完成後(i)保留目標集團之大部份高級管理層及僱員；(ii)根據目標公司之組織章程細則向目標集團委任董事；及(iii)考慮委任目標集團之高級管理層為 貴公司之董事，基準為董事會之組成將不會因有關委任而發生重大變動。為彰顯 貴公司對目標集團擁有管理控制權以令其賬目可綜合計入 貴公司之賬目內， 貴公司於完成後將對目標公司擁有董事會控制權及將可指派其提名人士擔任目標公司之董事。 貴公司擬提名 貴公司主席兼執行董事陳勁揚先生及 貴公司行政總裁兼執行董事周卓華先生擔任目標公司之董事。 貴公司亦建議於完成後委任張海梅女士擔任董事。

張海梅女士，四十七歲，現時為供水拓展之董事、錦龍之董事兼財務總監以及東莞證券股份有限公司之監察委員會成員。彼於二零零三年加入錦龍並於錦龍擔任多個職位，其中包括錦龍之行政總裁助理及錦龍之財務部前經理。張女士於財務管理方面擁有豐富經驗。張女士畢業於四川師範大學(函授)，獲頒會計文憑，彼已取得中國初級會計職稱。

董事會亦認為，根據目標集團之過往營運記錄及鑑於連接水廠之間之供水網絡可在不會暫停向用戶供水之情況下對其中一個水廠進行臨時檢修及維護，故檢修及維護處理設施所造成之不利影響日後將極小。

董事認為，毋須對該等貿易應收賬款作出減值撥備，原因為並無有關該等貿易應收賬款之近期重大拖欠記錄。已逾期但未減值之貿易應收賬款與眾多與目標集團過往信貸記錄良好之獨立客戶有關。此外，並無跡象顯示須就有關收購目標集團之商譽及無形資產作出減值。代價乃部分參考所收購資產之市值釐定，其乃由獨立專業估值師作出估計。

獨立財務顧問函件

董事已考慮收購其他類型之業務，包括於中國之木材貿易業務（即 貴公司之現有業務之一），惟於完成收購事項前尚未就收購類似目標接洽其他獨立賣方或與彼等磋商。 貴公司尚未就收購供水業務接洽其他獨立賣方及／與彼等磋商。董事於磋商時概不知悉任何易獲目標，其可提供(i)與 貴公司現有業務一致之物業投資業務及(ii)可產生穩定現金流量之公用事業業務。然而，董事認為，透過收購事項參與供水業務及物業投資業務符合 貴公司及其股東之整體利益。

自來水公司（於二零一五年六月開始之補充內部重組後現被供水拓展兼併）於重組前為主要實體及全部業務之控股公司。賣方分別於二零一四年三月及二零一四年十月向錦龍及獨立第三方東莞市榮立投資發展有限公司收購自來水公司之全部股權之80%及20%，代價分別為人民幣316,000,000元及人民幣21,700,000元。董事認為代價屬公平合理，原因為賣方有效收購目標集團後已為目標集團帶來貢獻，包括(i)將於太和供水之股權由32%增加至51%，取得太和供水之實際控制權及(ii)成功取得政府批准以將太和二廠之日產能擴大100,000立方米，較供水業務之產能增加約32.3%，且於市場上幾乎並無類似及可資比較業務可供收購。此外，代價乃由賣方與買方經公平磋商後達致。此外，董事認為有關贖回承諾之預先釐定之價格屬公平合理，原因為目標集團之所有成員公司之預先釐定價格總額之49%等同於代價，且倘需要賣方購回目標集團之任何成員公司，則買方放棄獲得相關代價調整之權利屬合理及按一般商業條款進行，原因為倘 貴公司並不滿意整個目標集團之表現，買方已獲給予一次機會以要求賣方購回目標集團之所有成員公司。

獨立財務顧問函件

貴公司知悉取得有關目標集團物業之若干部分（「相關物業」）之業權文件之工作尚未完成，且已考慮與相關物業之不完整業權有關之經濟風險。貴公司認為，鑑於以下因素，經濟風險乃屬合理可控：(i)根據貴公司之中國法律顧問之意見及誠如目標集團所確認，儘管在取得相關土地使用許可證前，不可自由出售相關物業，惟於目標集團與相關土地管理局訂立共同之土地使用權出讓協議，及悉數支付土地出讓金以及目標集團取得所有相關授權後，預期目標集團於取得相關物業之所有必須之業權文件時將並無法律障礙；(ii)在對目標集團之物業進行估值時並無賦予相關物業任何商業價值；(iii)根據估值報告，倘已取得所有業權文件，額外價值約人民幣57,310,000元將歸屬於相關物業；(iv)在最壞之情況下，有關機關或會授出拆除令並處以各類罰款，其金額介乎相關物業之樓宇建築成本之1%至10%；及(v)在任何情況下，倘於完成後意外出現因相關物業之不完整業權而產生風險及法律事宜，買方均有權行使其權利強制執行該協議項下之購回承諾，以要求賣方購回目標集團各相關成員公司。

經計及上述理由及經考慮本通函附錄五所載之風險因素以及買方有權要求賣方購回整個目標集團之事實後，董事認為，該協議之條款及該協議項下擬進行之交易（包括購回承諾及代價調整）屬公平合理並符合貴公司及其股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

除董事所考慮之理由外，吾等認為，鑑於以下因素，清遠之經濟發展將會加快，並將對清遠之供水及水質檢測行業有利：

(i) 廣州至清遠城際軌道之發展

廣州至清遠城際軌道乃中國廣東省內之高速鐵路，將省會廣州與清遠連接起來，其支線將連接至廣州白雲國際機場。廣州至清遠城際軌道乃珠三角快速軌道網絡之一部份，而機場支線最終與經延長之廣州－東莞－深圳城際軌道相連，構成廣州生活圈城際軌道之北段及西段。根據於二零一四年四月二十五日刊載於清遠市清城區人民檢察院網站之文章《築牢防線，檢企共建清廉城軌》，預期該軌道將於二零一八年建成並開始運營。廣州至清遠之出行時間將縮短至25分鐘。

廣州是廣東省之省會及最大城市。鑑於有更多之交通方式可供人們快速及以更低成本來往於廣州與清遠之間，且清遠之生活成本較低，故預期將會有更多在廣州工作之人們移居至清遠。吾等認為交通改善可分散廣州之密集人口，而於該軌道開始運營後，清遠之人口及遊客數量將有快速增長。根據《清遠市中心城區擴容提質戰略規劃》公佈，於二零一二年，清遠市人口為820,000人及預期將於二零二零年前增加至1,400,000人並於二零三零年前進一步增加至1,700,000人。隨著清遠市人口快速增長，吾等認為清遠市之自來水需求將增加。

鑑於上文所述，吾等認為目標集團具備增長潛力，故收購事項對 貴公司有利。

獨立財務顧問函件

(ii) 清遠工業化

根據中共廣州市委宣傳部於二零一五年二月十日發佈之《廣清代表團共提議案建議「廣清一體化」定為省級戰略》文章，中國政府將促進廣州及清遠之區域一體化發展以分享資源、勞動力及市場。由於清遠之勞動力成本及租金低於廣州且清遠之交通及基礎設施迅速改善，故一體化可鼓勵工廠由廣州遷往清遠，因而加快清遠之工業化進程。因此，預期工業用水需求將增加並將對目標集團之供水業務有利。

(iii) 貴集團之財務能力

於二零一五年六月三十日，貴集團之流動資產淨值以及現金及銀行結餘分別約為562,100,000港元及476,800,000港元。吾等認為貴集團擁有充足財務能力為目標集團提供額外資金來源以增強其營運資金並於機會（包括上文所述者）湧現時擴展及增加其產能。

(iv) 進入門檻高

董事確認，於本通函日期，目標公司為清遠之唯一水供應商。鑑於設立水設施成本極高，此對新加入者而言構成進入門檻。

鑑於上述之背景及理由，吾等認為，收購事項符合貴公司之業務策略並符合貴公司及其股東之整體利益。

III. 該協議之主要條款

釐定代價之基準

收購事項之代價為約人民幣224,400,000元（相等於約280,500,000港元），其乃由買方與賣方參考(i)目標集團各成員公司於二零一五年三月三十一日之未經審核資產淨值；(ii)目標集團於二零一五年四月三十日之綜合資產淨值約人民幣192,700,000元（根據中國公認會計原則編製及摘錄自目標集團根據中國公認會計準則編製之日期為二零一五年五月十一日之截至二零一五年四月三十日止四個月之財務報告（經立信會計師事務所（特殊普通合夥）審核））；(iii)估值師對由旌譽置業、錦弘實業及凱鵬置業於二零一五年四月三十日持有之物業進行之初步物業估值分別為約人民幣28,600,000元、人民幣12,100,000元及人民幣2,000,000元；及(iv)估值師主要根據貼現現金流量法於二零一五年四月三十日對目標集團之全部股權進行之市場估值約為人民幣457,000,000元，經公平磋商後初步釐定。

估值報告內所載述之目標集團於二零一五年四月三十日之市值涉及之價值約人民幣457,000,000元（誠如上文第(iv)項所載）與價值約人民幣456,000,000元之差額乃主要由於其後刊發之可資比較公司經更新年度業績及估值已相應更新所致。

(i) 審閱估值報告

為評估代價之公平性及合理性，吾等已審閱本通函附錄四所載之目標集團之估值報告並與估值師就（其中包括）估值師於進行評估目標集團之業務時作出之基準及假設及採納之方法進行討論。

獨立財務顧問函件

(a) 業務估值

估值師作出之業務估值已採納以下主要假設：

- (1) 已取得或可應要求取得任何授權實體簽發且將對目標集團之經營構成重大影響的一切牌照；
- (2) 目標集團經營所在之司法權區之政治、法律、財政、技術、市場及經濟狀況不會出現重大變動；
- (3) 市場回報、市場風險、利率及匯率將不會與現有或預期者有重大差異；
- (4) 目標集團之核心營運將不會與現有或預期者有重大差異；
- (5) 有關目標集團之資料乃由 貴公司高級管理層經審慎周詳考慮後編製；及
- (6) 概不會出現將對目標集團之營運構成重大影響的人為干擾或天災。

經與估值師討論後，吾等獲悉有關主要假設於類似估值活動中獲普遍採納且對估值師達致對目標集團之合理估計估值而言屬必要。因此，吾等信納上述有關估值報告之主要假設為公平、合理及完整。

申報會計師確認彼等已審閱估值報告所載預測之會計政策及計算方法。

獨立財務顧問函件

貴公司之財務顧問亦已確認彼等信納與估值報告相關之已貼現現金流量預測乃由估值師及董事經審慎周詳查詢後作出。

根據業務估值，收入法被視為最適合之估值法，因已計及未來增長潛力及擴大生產能力。由於(i)資產基礎法未能考慮未來之經濟利益；且(ii)市場法並不適當，因難以物色可資比較的充足市場交易。估值師已採納收入法項下之貼現現金流量法以分別按13.12%及13.90%之貼現率為自來水公司業務及太和供水業務將未來淨現金流貼現至現值。貼現率乃根據估計加權平均資本成本（「加權平均資本成本」）計算，而吾等注意到估值師已考慮（其中包括）(i)無風險利率；(ii)市場風險溢價；及(iii)被視為與目標公司可資比較之經選定公開上市公司之無槓桿貝塔系數。經考慮該等因素後，估值師認為用於達致估值之貼現率屬公平合理。吾等已審閱估值師於釐定貼現率時編製之分析，其乃經參考可公開取得之數據釐定，按公司特定風險調整，並以估值師之專業判斷及內部研究為基準。故此，吾等並無理由懷疑使用該等利率之公平性及合理性。

於應用貼現現金流量法時，未來各年度之自由現金流量已獲釐定。有關結果其後以上述貼現率貼現以釐定自由現金流量之現值。於釐定未來各年度之自由現金流量時，估值師已假設(i)自來水公司及太和供水兩者之水價之增長率均將由於二零一四年之實際增長率逐漸下降至於二零二四年之3%，該增長率乃經參考摘錄自彭博終端之中國水、電及燃料行業之消費者價格指數而釐定之長期增長率；(ii)自來水公司之銷量之增長率將由於二零一四年之實際增長率逐漸下降至於二零二四年之長期增長率；(iii)太和供水之銷量之增長率將由

獨立財務顧問函件

於二零一四年之實際產量增加至於二零二零年之最大產能並於其後數年維持穩定；(iv)提供水處理之成本將維持在3%，其與通脹率大致相同；及(v)其他業務乃被假設於預測期內維持穩定增長。

於與估值師討論後，吾等獲悉該等假設於類似估值活動中獲普遍採用，且其對於估值師達致對目標集團之合理估計估值而言屬必要。因此，吾等信納，有關自由現金流量及溢利預測之上述主要假設屬公平、合理及完整。

吾等已審閱業務估值報告並已就編製彼等之報告所使用之方法與估值師進行討論，且吾等與估值師一致認為貼現現金流量法為最合適之估值方法。資產基礎法不合適乃由於其未能反映目標公司之盈利潛力，而市場法不合適乃由於市場上可資比較交易不充裕。因此，僅使用貼現現金流量法對目標集團進行估值。

(b) 物業估值

估值師進行物業估值已假設物業在市場上出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何其他將影響物業價值之類似安排。此外，物業估值並無計及任何有關或影響物業出售之選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

於與估值師討論後，吾等獲悉該等假設於類似估值活動中獲普遍採用，且其對於估值師達致對目標集團之合理估計估值而言屬必要。因此，吾等信納，有關估值報告之上述主要假設屬公平、合理及完整。

獨立財務顧問函件

根據物業估值，於對第2至10號物業（第5號物業除外）進行估值時已採納折舊重置成本法。於估值生產廠房時採用此基準乃因缺乏擁有可資比較交易之成熟市場所致，惟在不具有已知成熟市場之情況下，此方法通常能夠提供最為可靠之資產價值指標。

此外，估值師乃按照市場基準採用比較法對第1及5號物業進行估值，並參考相關市場上可比較物業之成交個案或叫價資料。投資法亦已獲採納為復查方法，乃因其計入根據現有租約所持物業目前之租金及假設物業已經或將會出租予租戶時復歸租約之潛力。估值師已確認，根據投資法得出之估值結果與根據比較法得出之結果一致。

於對第11號物業進行估值時，估值師假設該物業將根據吾等獲提供之最新發展建議發展及完成。估值師已參考於相關市場上可獲得之可比較成交個案採用直接比較法，且亦已計及於估值日期與施工階段有關之應計建築成本及專業費用以及預期完成發展項目所需餘下成本及費用。

吾等已審閱物業估值報告並已與估值師就編製其報告所採用之方法進行討論。吾等認為，於對不同物業估值時所採納之方法屬恰當並為普遍慣例。

物業估值已根據香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）編製及業務估值已根據國際評價準則委員會（國際評價準則委員會）刊發之國際評價準則編製。

獨立財務顧問函件

吾等已就估值師於進行估值方面之專業知識及經驗與其進行面談，並獲悉負責本次估值工作之估值師在中國物業估值方面擁有逾16年經驗及於香港及中國不同行業之業務估值方面擁有豐富經驗。此外，吾等已向估值師查詢其之獨立性，並獲告知估值師乃獨立於 貴公司、目標集團及其各自之關連人士。吾等亦已審閱估值師之委聘條款及其工作範疇。於吾等面見估值師或進行審閱工作期間，吾等並無獲悉任何不合規情況。此外，於吾等與估值師之討論過程中，吾等並無發現任何重大因素，致使吾等對估值所採納基準及假設之公平性及合理性產生懷疑，並認為估值乃對目標集團之市值進行之公平評估。

吾等從估值師獲悉，彼等已依賴由 貴公司提供之若干資料。吾等注意到 貴公司向估值師作出之有關聲明與本通函所載之資料一致。

於作出審慎周詳查詢後，經考慮(i)估值師之獨立性、資格及經驗；(ii)選擇估值方法及應用之估值方法之基準，及(iii)吾等並無任何理由相信任何估值報告中之資料屬不真實或遺漏重大事實，吾等認為估值報告已合理編製及其性質屬正常，估值所採用之方法及假設屬合理，並且吾等認同估值師之意見。因此，吾等認為估值為公平參考，供獨立股東評估目標集團市值之公平性及合理性。

除審閱估值報告及與估值師討論外，吾等曾對目標集團之估值進行獨立分析，其概要已載列如下：

獨立財務顧問函件

(ii) 與可資比較公司之比較

為進一步評估收購事項之代價之公平性及合理性，吾等已選出(i)於其最近財政年度於中國從事供水及水質檢測並從中獲取其大部分收入（於供水業務之分部收入佔總收入超過50%）；(ii)於聯交所上市；及(iii)市值低於一百億港元之公司（「可資比較公司」）之詳細清單。代價所隱含目標集團之總價值約為572,500,000港元。由於並無聯交所上市公司於中國從事供水業務，而其市值與目標公司之總價值相若，故於選取可資比較公司時選擇更高之市值限額。據吾等所深知及吾等所知悉，有2間公司，吾等認為其屬目標集團之可資比較公司以供吾等進行比較分析。鑑於上述用於選取可資比較公司之標準，吾等認為可資比較公司為公平及具代表性之樣本。吾等已參考可資比較公司於該協議日期之市盈率（「市盈率」）。市盈率乃界定為一間公司於簽署該協議日期之收市股價與於相關可資比較公司之最近期年報所報告之每股盈利之比率。市盈率假設 貴公司將具有其未來盈利之若干倍價值。吾等認為，市盈率可有效顯示 貴公司準備將每元盈利投放於何處及公司透過現時盈利需時多少年以收回其投資。

獨立財務顧問函件

吾等對可資比較公司之調查結果之詳情概述於下表：

名稱	證券交易所	股份代號	主要業務	市值 (百萬港元)	市盈率 (倍)
中國水務集團有限公司	香港	855	提供供水及污水處理業務及修建服務、作銷售物業的開發及投資、生產及銷售混凝土產品、其他基建工程及業務活動。	6,186	22.0
中國水業集團有限公司	香港	1129	於中國提供供水及污水處理服務；建造供水及污水處理基礎設施；及開發及銷售再生能源業務。	3,724	18.3
			最低		18.3
			最高		22.0
			平均		20.2
目標集團	提供供水及水質檢測服務				23.4 (附註)

(資料來源：聯交所網站及各可資比較公司之最近期年報)

附註：使用(i)收購事項之代價；及(ii)截至二零一四年十二月三十一日止年度之目標公司擁有人應佔經審核年度溢利(摘錄自本通函附錄二所載根據香港會計準則編製之目標集團之財務報告)所隱含之目標集團之市盈率倍數。

獨立財務顧問函件

目標集團之市盈率約為23.4倍。可資比較公司之市盈率介乎於18.3倍至22.0倍之間。可資比較公司之平均市盈率為20.2倍。目標集團之市盈率高於上文所述可資比較公司之範圍約6.4%。

鑑於優惠條款（包括但不限於購回承諾及代價調整），吾等認為目標集團較可資比較公司之溢價（以市盈率計）屬公平合理。

(iii) 與歷史收購成本比較

吾等亦將代價與歷史收購成本比較，以評估收購事項之代價之公平性及合理性。吾等已參考市賬率（「市賬率」）。市賬率乃用以比較一間公司之市值對其賬面值之比率。

賣方有關自來水公司之原收購成本總額為人民幣337,700,000元，其中80%於二零一四年三月收購及餘下20%於二零一四年十月收購。目標公司於二零一三年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣143,700,000元。賣方之歷史收購之市賬率約為2.35倍。

目標公司之49%權益之代價為人民幣224,420,000元，其意味著目標公司之100%權益之價值為人民幣458,000,000元。目標公司於二零一五年四月三十日之資產淨值約為人民幣194,800,000元。收購事項之市賬率約為2.35倍，此與歷史收購之市賬率大致相同。因此，吾等認為收購事項之市賬率屬公平及合理。

因此，經計及上文所述者，吾等認為，代價屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

購回目標集團公司之承諾及溢利擔保

(i) 購回承諾

根據該協議，賣方承諾，自完成日期（包括完成日期）起計一年期間內，倘買方對目標集團之任何成員公司不滿意，則買方將有權要求賣方按該協議所規定參考經調整經審核資產淨值釐定之預先釐定價格以現金購回，且賣方將自有關成員公司之直接控股公司購回目標集團有關成員公司（由於目標集團僅擁有51%股權，故太和供水之51%股權除外）之全部股權。賣方將負責承擔目標集團重組所產生之所有費用及開支（倘必要）以促進由賣方購回目標集團之任何成員公司。賣方承諾，於有關重組及購回後，買方將繼續擁有目標集團各餘下成員公司（太和供水除外）之49%股權，而目標集團之該等餘下成員公司之業務將不受影響。

目標集團各成員公司之預先釐定價格及其釐定基準如下：

目標集團成員公司	購回預先釐定價格	釐定基準
目標公司	人民幣394,793,000元	資產淨值（不包括附屬公司）
新弘晟	人民幣(386,059,000)元	資產淨值（不包括附屬公司）
旌譽置業	人民幣29,991,000元	資產淨值（經參考物業之估值）
錦弘實業	人民幣29,811,000元	資產淨值（經參考物業之估值）
凱鵬置業	人民幣3,344,000元	資產淨值（經參考物業之估值）
供水拓展	人民幣393,146,000元	公平磋商（見下文）

獨立財務顧問函件

目標集團成員公司	購回預先釐定價格	釐定基準
水質檢測	人民幣0元	不重大資產淨值
匯科置業	人民幣(36,209,000)元	資產淨值(不包括附屬公司)
太和供水	<u>人民幣29,183,000元</u>	公平磋商(見下文)
合計	<u><u>人民幣458,000,000元</u></u>	

- 附註：(1) 有關新弘晟及匯科置業之購回價格為負數乃主要由於彼等分別向目標公司及供水拓展借入股東貸款作為彼等各自之資本來源所致。
- (2) 由新弘晟自目標公司取得之股東貸款旨在作為就目標集團重組項下之現金流量要求而向現有架構之注資。
- (3) 由匯科置業取得之股東貸款之目的主要為分別為於二零一零年十二月收購太和供水之約32.07%權益及於二零一四年十月進一步收購太和供水之約18.93%權益。

於完成後，除太和供水由目標公司間接持有51%權益外，目標集團內各成員公司(目標公司除外)之全部股權乃由目標公司直接或間接持有。買方根據購回承諾行使權利，方式為透過其直接控股公司以現金向賣方出售各成員公司之全部股權，致令於回購後，概無有關成員公司之餘下權益將存置在目標集團內。

獨立財務顧問函件

於完成後，貴公司將對目標公司之董事會有控制權。隨著目標集團之直接控股公司於購回後向賣方出售目標集團之一間特定成員公司之全部股權（倘為太和供水，則為51%權益）後，該直接控股公司（貴公司直接／間接擁有其49%股權）收到之所得款項，可由買方酌情透過宣派股息之方式按51:49之比例直接或間接分別向賣方及貴公司作出分派。

供水拓展及太和供水之購回價格乃由買方及賣方經計及(i)估值師就目標集團之100%股權所作出之估值；(ii)目標集團其他成員公司購回預先釐定價格（如上文所示）；(iii)供水拓展及太和供水之過往盈利能力；(iv)目標集團之資本承擔，經公平磋商釐定。於二零一五年九月三十日，目標集團之資本承擔約為人民幣156,000,000元及其大部分將應用於太和供水之新廠房及地下管道。

貴公司將考慮是否行使權利要求賣方根據下列因素／標準購回目標集團之各自成員公司：

- (i) 是否目標集團各自成員公司之表現符合協議項下之聲明及保證；
 - (ii) 是否目標集團所參與之業務之監管架構對目標集團之業務之運營及發展有利；
 - (iii) 業務運營及財務狀況之表現；及
 - (iv) 任何其他相關因素。
- (ii) 代價調整

賣方與買方協定，目標集團緊隨完成後兩個財政年度（包括進行完成之財政年度），年平均保證溢利應不少於人民幣31,000,000元（相等於約38,800,000港元）。

獨立財務顧問函件

倘目標集團於完成後之兩個財政年度（包括進行完成之財政年度）之年平均保證溢利低於人民幣31,000,000元，則賣方將於緊隨目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合賬目刊發後之20個營業日期間內以現金向買方支付相等於有關差額之49%之14.77倍之款項。倘目標集團錄得除稅後年度平均虧損淨額，則有關差額上限亦將為人民幣31,000,000元。公式如下：

$$(\text{人民幣}31,000,000\text{元} - \text{年度平均保證溢利})^{\text{附註}} \times 14.77 \times 49\%$$

附註：倘目標集團錄得年度平均虧損淨額，則有關差額上限將為人民幣31,000,000元。

數字14.77乃根據綜合賬目之目標集團之100%估值及目標集團除稅後預期純利人民幣31,000,000元計算得出之比率。保證溢利將僅包括來自目標集團之一般及日常業務過程中之溢利。

倘買方要求賣方按該協議購回目標集團之任何成員公司且賣方購回所述公司，則買方將被視作已放棄取得上文及該協議所載之有關代價調整之權利。

此外，倘目標集團於完成後兩個財政年度之年平均保證溢利少於人民幣31,000,000元（相等於約38,800,000港元），則 貴公司將遵守上市規則項下之有關披露規定並作出必要披露。

修訂目標公司之組織章程細則

於完成後，將會對目標公司之組織章程細則作出修訂，以致：

- (i) 除非獲得股東之三分之二或更多之投票權同意，否則不可通過有關修訂組織章程細則；增加或減少註冊股本；合併、解散、清盤或改變目標公司之公司形式之決議案；

獨立財務顧問函件

- (ii) 除上文所述者外，董事會應委託授權處理有關目標公司之所有其他事宜及除非目標公司股東之三分之二或更多投票權同意，否則有關委託不可撤銷；
- (iii) 賣方有權委任一名目標公司董事會之董事及 貴公司有權委任兩名目標公司董事會之董事；
- (iv) 除非超過半數董事同意，否則不可通過就有關管理層、經營活動、溢利分派或投資回報之決議案；及
- (v) 對目標公司之組織章程細則作出之任何修訂將須獲目標公司股東之三分之二或更多投票權批准，方可作實。

鑑於上述修訂，申報會計師確認， 貴公司能獲得對目標公司之控制權及因此，於完成後，目標集團之各成員公司將被視為 貴公司之附屬公司。

IV. 收購事項對 貴集團之可能財務影響

以下分析乃基於(i) 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報(「二零一四年年報」)內之已刊發經審核財務報表所載 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表；(ii) 貴公司日期為二零一五年八月二十八日之截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績公佈(「二零一五年中期業績」)所載之 貴集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表；(iii)本通函附錄二所載之目標公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表；及(iv)本通函附錄三所載之經擴大集團之未經審核備考綜合報表。於完成收購事項後，目標公司將成為 貴公司之非全資附屬公司，而其財務業績將綜合計入 貴集團之賬目內。

獨立財務顧問函件

對資產及負債之影響

誠如二零一五年中期業績所載，貴集團於二零一五年六月三十日之未經審核綜合總資產及總負債分別為約1,370,900,000港元及約629,200,000港元。根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，於收購事項完成後，經擴大集團根據適用假設計算之未經審核備考總資產及總負債分別為約2,151,900,000港元及約1,240,300,000港元。

對盈利之影響

誠如二零一四年年報所載，截至二零一四年十二月三十一日止年度之本年度盈利及股東應佔盈利分別為約37,700,000港元及約32,700,000港元。根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，於收購事項完成後，經擴大集團根據適用假設計算之未經審核備考本年度盈利及股東應佔盈利分別為約58,400,000港元及約52,200,000港元。

對資產負債比率及營運資金之影響

誠如二零一五年中期業績所載，貴集團於二零一五年六月三十日之借貸總額及資產負債比率（定義為總負債（不包括遞延稅項負債）與總資產（不包括遞延稅項資產）之百分比）分別為約63,200,000港元及約45.8%。根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，於收購事項完成後，經擴大集團根據適用假設計算之未經審核備考借貸總額及資產負債比率（定義見上文）分別為約493,700,000港元及約55.0%。

獨立財務顧問函件

誠如二零一五年中期業績所載，貴集團於二零一五年六月三十日之現金總額及營運資金分別為約476,800,000港元及約562,100,000港元。根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，於收購事項完成後，經擴大集團根據適用假設計算之未經審核備考現金總額及營運資金分別為約304,800,000港元及約132,500,000港元。

經計及經擴大集團之經營活動產生之現金、現時可使用之財務資源及可動用銀行融資，董事經審慎周詳查詢後認為，經擴大集團將具備充裕營運資金應付自本通函日期起計最少未來十二個月之現時所需。

風險因素

亦請閣下垂注附錄五，該附錄著重闡述董事會函件中收購事項之風險因素。吾等認為獨立股東於考慮收購事項時務請審慎考慮彼等自身之風險偏好及承受程度以及所有風險因素。吾等已與貴公司進行討論並注意到，儘管附錄五所載風險因素並非風險因素之詳細清單，惟附錄五所載風險因素乃與於中國從事供水業務及於中國持有物業之公司相關之常見風險。

推薦意見

經考慮上文所討論之主要因素及理由，尤其是：(i)收購事項可使貴集團將其業務多元化並擴大貴公司之收入基礎；(ii)基於上文「III. 該協議之主要條款—代價基準」一節所載代價基準分析之代價屬公平合理；(iii)於綜合計入目標集團之財務資料後對貴集團之可能財務影響；(iv)該協議之優惠條款（包括代價調整及購回目標集團旗下任何成員公司之承諾）；及(v)貴集團由於收購事項而導致之風險水平增加因收購事項為貴集團帶來之裨益而有所平衡，吾等認為該協議及其項下擬進行之交易（儘管並非於貴公司之日常業務發展過程中進行）乃按一般商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理並符合貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於應屆股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此 致

環球實業科技控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

天財資本亞洲有限公司

董事總經理

吳文廣

謹啟

二零一五年十二月三日

附註：

天財資本亞洲有限公司之吳文廣先生為根據證券及期貨條例獲發牌之負責人員，可從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動，在投資銀行及企業融資方面擁有超過13年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料乃分別於本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之年報內披露。該等年報乃於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.uth.com.hk)刊載。該等年報之直接鏈接如下：

- (i) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0424/LTN20130424010_c.pdf
- (ii) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0417/LTN20140417409_c.pdf
- (iii) 本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報：http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0429/LTN201504291023_c.pdf

2. 債務聲明

於二零一五年十月三十一日（即就本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，本集團擁有無抵押及無擔保銀行貸款人民幣49,500,000元（相等於約61,875,000港元）及以定期存款抵押之尚未償還銀行借貸人民幣235,420,000元（相等於約294,275,000港元）。

於二零一五年十月三十一日（即就本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，目標集團擁有以無形資產、預付土地租賃費以及物業、廠房及設備擔保及抵押之尚未償還銀行借貸人民幣261,875,000元（相等於約327,344,000港元）及無抵押政府貸款約人民幣4,318,000元（相等於約5,398,000港元）。

本集團面臨由其業務經營所產生之法律訴訟及申索，包括有關董事及股東之訴訟。無法確定有關或然負債（包括訴訟）之最終法律及財務責任。

除上文所述者及除集團內公司間負債及日常業務過程中產生之應付一般貿易票據外，於最後可行日期，本集團並無任何i)本集團之已發行及未償還、已授權或以其他方式增設惟並未發行之債務證券；ii)定期貸款；iii)本集團之其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承諾；iv)本集團之按揭及押記；或v)擔保或或然負債。

3. 營運資金聲明

經計及經營活動產生之現金、本集團現時可得之財務資源及可動用信貸融資，董事於審慎周詳考慮後確認，本集團將具備充裕營運資金，可應付自本通函日期起計最少未來十二個月之正常業務所需。

4. 為交易融資

本公司將透過自於二零一四年年底出售其附屬公司之若干股權收取之所得款項為收購事項融資。目標集團之資本開支及經營成本將透過目標集團本身產生之保留溢利、銀行借貸或根據股權之股東貸款撥付。

5. 本集團之管理層討論及分析

截至二零一二年止年度

(註：就本「截至二零一二年止年度」一節而言，「本財政年度」指截至二零一二年十二月三十一日止財政年度)

財務概覽

營業額及純利

於本財政年度，本集團之營業額為126,719,000港元，較上個財政年度下降47%。本年度本公司股東應佔純利為6,989,000港元，較上個財政年度減少88%。營業額下降主要是由於本集團旗下支付業務之收入有所下降。純利減少則主要是歸因於應對全球經濟放緩及同業市場之競爭而調整支付業務。

銷售／已提供服務之成本

於本財政年度，本集團之銷售／已提供服務之成本為16,125,000港元，較上個財政年度減少52%。銷售／已提供服務之成本之降幅與營業額降幅一致。

其他收入

於本財政年度，本集團之其他收入為28,944,000港元，較上個財政年度增加304%。其他收入增加主要是由於銀行存款利息、其他利息收入及支付業務之政府補貼有所增加。

其他收益

於本財政年度，本集團之其他收益為6,517,000港元，較上個財政年度增加133%。其他收益增加是由於出售金融資產之收益增長。

一般及行政費用

於本財政年度，本集團之一般及行政費用為125,309,000港元，較上個財政年度減少16%。一般及行政費用減少主要是由於年內並無金融資產公允價值變動虧損及其他一般費用有所減少所致。

投資物業公允價值增加

於本財政年度，本集團之投資物業公允價值增長8,869,000港元，較上個財政年度增長321%。投資物業公允價值增長主要是來自中國上海市徐匯區天鑰橋路1178號之商業發展項目。此外，本集團於報告期內在中國購入兩項投資物業。投資物業公允價值增加是根據獨立估值師中和邦盟評估有限公司進行之專業估值計算。

應收貸款減值虧損

於本財政年度，本集團之應收貸款減值虧損為693,000港元，較上個財政年度上升100%。有關減值虧損主要是有關於一筆應收抵押貸款，借款人未有按照償還時間表償還貸款本金及累計利息，已被法院頒令償還，故作出全數減值虧損撥備。

財務費用

於本財政年度，本集團之財務費用為11,528,000港元，較上個財政年度上升20%。財務費用上升主要是由於業務規模擴張所產生之銀行費用有所上升，以及於二零一一年第二季獲授之有抵押銀行貸款所產生之銀行貸款利息所致。

利得稅開支

於本財政年度，本集團之利得稅開支為3,022,000港元，較上個財政年度上升60%。遞延稅項上升是由於投資物業公允價值收益變動百分比比較上個財政年度有所上升。

投資物業

本集團之投資物業由二零一一年十二月三十一日之120,730,000港元增至二零一二年十二月三十一日之154,026,000港元，增幅為33,296,000港元或28%。投資物業增長主要是歸因於年內添置投資物業以及投資物業公允價值收益。本集團於中國購入兩項物業，分別位於中國江蘇省蘇州市雙湖灣花園及中國上海市長寧區青溪路288弄7號。年內所購入投資物業於二零一二年十二月三十一日之公允價值總額由獨立估值師中和邦盟評估有限公司按公開市值基準估算為23,979,000港元。

於一間聯營公司權益

於本財政年度，本集團以代價人民幣900,000元（折合為1,107,000港元）收購上海奧義思管理諮詢有限公司之28.42%股本權益。於收購日至本財政年度末期間，本集團已確認虧損435,000港元。

其他投資

本集團之其他投資由二零一一年十二月三十一日之零港元增至二零一二年十二月三十一日之12,272,000港元，增幅為12,272,000港元。有關金額指本公司之全資附屬公司對中國註冊成立之物業發展公司作出投資，並且將向該公司增資。

應收款項

本集團之應收款項由二零一一年十二月三十一日之119,277,000港元減至二零一二年十二月三十一日之87,099,000港元，減幅為32,178,000港元。應收款項減少主要是由於網上支付業務結算期縮短。然而，基於本集團應收款項過往紀錄良好，管理層認為毋須就所增加之已到期金額作出減值撥備。已到期但未發生減值之應收款項其中45,811,000港元與支付業務之一名服務供應商有關。由於本集團之角色為商戶收取款項之代理人，因此毋須就該結存作出減值撥備。

按金、預付款項及其他應收款項

本集團之按金、預付款項及其他應收款項由二零一一年十二月三十一日之170,279,000港元減至二零一二年十二月三十一日之79,359,000港元，減幅為90,920,000港元。按金、預付款項及其他應收款項減少主要是由於若干應收抵押及無抵押貸款已於本財政年度悉數償還以及本集團日常業務發展中產生之其他應收款項有所減少。

已抵押定期存款

本集團之已抵押定期存款由二零一一年十二月三十一日之114,736,000港元增至二零一二年十二月三十一日之115,357,000港元。其為本集團獲得一間銀行之一般備用額而抵押予銀行之定期存款。

現金及銀行結存

本集團之現金及銀行結存由二零一一年十二月三十一日之365,337,000港元減至二零一二年十二月三十一日之341,535,000港元，減幅為23,802,000港元。於二零一二年十二月三十一日之人民幣現金及銀行結存佔88%（二零一一年十二月三十一日：83%）。

有抵押銀行貸款

於二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款均為217,765,000港元，於二零一二年並無變動。有抵押銀行貸款按香港銀行同業拆息加年利率2.5%計息，須於一年內償還。

應付貿易款項

本集團之應付貿易款項由二零一一年十二月三十一日之75,000港元減至二零一二年十二月三十一日之零港元，減幅為75,000港元。應付貿易款項主要源自木業貿易及傢俱生產業務，已於本財政年度內悉數清償。

應付商戶款項

本集團之應付商戶款項由二零一一年十二月三十一日之328,650,000港元減至二零一二年十二月三十一日之247,879,000港元，減幅為80,771,000港元。應付商戶款項之減少主要歸因於給予支付解決方案業務之商戶之結算效能提高。本集團作為商戶收取交易款項之代理人，代表商戶收取應收款項，在扣除服務費後結算交易款項給商戶。本集團主要根據約定之百分比從交易款項中收取手續費，作為營業額。

已收按金、其他應付款項及應計費用

本集團之已收按金、其他應付款項及應計費用由二零一一年十二月三十一日之129,018,000港元減至二零一二年十二月三十一日之67,168,000港元，減幅為61,850,000港元。已收按金、其他應付款項及應計費用減少主要是由於本集團日常業務發展中產生之其他應付款項有所減少。

流動性及金融資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團流動資產淨值為141,173,000港元。流動資產包括存貨42,033,000港元、應收款項87,099,000港元、按金、預付款項及其他應收款項79,359,000港元、以公允價值計入損益之金融資產10,057,000港元、預付土地租賃費1,202,000港元、可收回稅項816,000港元、已抵押定期存款115,357,000港元以及現金及銀行結存341,535,000港元。

流動負債包括有抵押銀行貸款217,765,000港元、應付商戶款項247,879,000港元、已收按金、其他應付款項及應計費用67,168,000港元及應付稅項3,473,000港元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團資產負債比率（定義為總負債（扣除遞延稅項負債）與總資產之百分比）為51%（二零一一年：60%）。

董事會認為，本集團現有之金融資源足以履行其承擔、滿足目前經營資本需求及日後業務發展。長期而言，董事會認為，本集團將繼續透過由經營所得之流動現金為可預見之開支籌集資金。而當出現大規模擴展或發展需求時，亦可能須要進行借貸或權益融資。

業務回顧及前景展望

總體回顧

二零一二年，環球實業科技控股有限公司的業務經營呈現出內升外降的總體特徵。一方面是本年度本集團憑藉持續提升的品牌價值成功地實現股權資本化，不僅為股東創造了明顯的收益，而且引進了擁有長期穩定客戶的戰略合作夥伴—北海石基信息技術有限公司，產業經營又增添了新的盈利方式。據二零一二年財務數據顯示，二零一二年股東權益相比二零一一年同期上升超過八個百分點；同時，國內總體業務收入和利潤也獲得明顯增加。另一方面，隨著銀行主營業務向專業第三方支付業務延伸，市場競爭日益加劇，世界經濟復甦乏力而引起的交易需求下降導致本年度本集團海外核心業務的收入和盈利明顯下降，其他非主營業務亦有小幅下降。

本集團核心業務方面，本年度國內核心業務取得快速增長，營業額錄得與去年相比增長超過二十五個百分點；通過股權資本化為股東創造了利益。二零一二年，面對線下收單、網上支付、移動支付等領域的發展，本集團通過對國內及海外市場大量深度的前期調研，憑藉自身資源優勢，聚焦整合支付產業鏈，以通過對業務模式的創新及合作商戶類型多元化的拓展進軍藍海市場。本年度針對教育繳費領域及傳統零售行業的資金管理領域，制訂了解決方案，採用線上線下一體化產品模式，通過一年多的孵化，順利完成了戰略佈局的第一階段，產品已得到合作商戶及用戶的一致認可，即將進入推廣階段。特別值得一提的是，本年度，本集團遵循大力拓展細分領域之目標，與多間大型連鎖企業達成合作意向，為本集團核心業務的發展帶來了一個突破口，及啟動了本集團金融產業鏈整合的創新運營模式，從而為提升本集團的信用度，及堅實的長期資金儲備做好了比較充分的準備。與此同時本年度本集團順利完成了核心業務系統從3.0到6.0及相關風險控制的系統升級，全面提升了本集團核心業務的整體運營能力。總交易量與去年同期相比升幅超過三十個百分點，利潤增幅超過三十個百分點。

另一方面本年度海外業務營業額及盈利出現明顯下降。由於本年度受海外經濟復甦步伐緩慢因素之影響，本集團加大了銷售和管理方面的舉措力度，從而導致了運營成本的增加。費用其中主要用於對引入專業技術人才及系統軟體升級方面的投入。二零一二年度，本集團引入了包括研發團隊在內的多名業務精英和骨幹，並投入人力物力到新的運營體系建設中，多個核心系統於本年度內開發完畢。

本年度本集團旗下的木業資源業務，也是經歷了極大挑戰的一年。國家出台的關於房屋限購令及二手房交易徵稅的規定影響了高端人群的置業，致使紅木傢俬銷售額略有下降，但由於產品具有較高的保值和增值特性，半成品庫存的市場價值將會穩中有升，故木業產業整體持平。此外，弘木印象品牌經過數年的推廣，品牌效應已經突顯，隨著本年度門店數量不斷增加，使該品牌的市場份額呈現穩步攀升的態勢。在原材料生產方面，以高品質原材料精心打造的新產品本年度經已推出，標誌著正式向更高端的紅木傢俱消費市場發起進軍。

本年度，本集團總部大樓為集團提供了持續穩定的租金收益，為本公司經濟收益和現金流方面做出了貢獻。此外，本著集團多元化產業發展的路線，本集團在對於一些極具投資潛力的新興產業經過長期深入的探索研究及精心佈局後，本年度有了實質性的推進，以目標實現產業聚集，為本集團開闢新的利潤增長點奠定了基礎。

此外，本年度本集團在內部管理方面，根據企業管治守則，啟動了對公司治理結構、管理制度、產品優化工作流程、績效評估等方面的全面治理，尤其是增加對外投資及公共關係的管理力度；新增或修訂的管理制度達到了五十個，使集團化的管理構架更加趨於完善，為本集團未來實現一體化的管理格局奠定了堅實的基礎。人才管理方面，基於本集團是屬於人才和技術推動型的企業性質，本年度本集團主營業務，新管理團隊組建完畢，引入包括研發團隊在內的多名業務精英和骨幹，原有系統的升級改造已按計劃完成並投入大量精力於新的核心業務建設中，多個核心系統模組已於本年度基本開發完畢。在產品運營和系統管理方面更是取得優異成績的體現。此外，本集團通過建立長期完善的員工激勵及約束機制，力求在公平公正的原則下，有效激發員工工作積極性，把本集團和員工真正意義上的聯合起來，尤為值得一提的是，本年度內本集團還啟動了針對主營業務管理人員的內部公開選拔，為員工的職業發展提供了公正平台。通過對人才的有效管理及培養，最終也增強了合作夥伴與公司員工共同發展的決心和信心。

未來展望

二零一三年對於本集團同時意味著挑戰、選擇、平衡與堅持，相信經過管理團隊殫精竭力的籌謀與部署以及全體員工的辛勤付出與貢獻，必將會呈現令人滿意的結果。

首先，憑藉二零一二年聚集了人才優勢，秉持本集團創新、務實、追求卓越的理念，緊緊抓住國家政策支持的產業發展機遇，實現新產業，新項目的落地和實質性運作，打造企業的又一個增長極。

其次，本集團在主營業務方面，經過了過去一年的轉型和佈局，通過對業務板塊的調整，我們將致力保持我們在傳統業務行業的領先優勢，沿核心業務產業鏈實施一體化戰略，構成產業化集群，確保新產品的先發優勢，通過對現有合作夥伴及合作商戶的豐富及延伸，同時提高差異化的服務和優異的運營品質，配合行銷力度的加大，維持有效利潤，以獲取更大的可持續發展空間。

第三，木業資源業務方面，未來將堅持穩健的經營模式，以「構建兩個平台，打造一個品牌」為目標，構建發展加盟代理商及產品設計、生產、增值的供貨平台，加強品牌推廣，力爭二零一三年將木業業務做大做強。此外，本集團一直在關注深具發展潛力的產業園區的發展，相信憑藉著本集團健康的財政狀況與管理團隊，保持強勁的實力條件伺機而動，前景也將一片大好。

第四，在治理結構和企業制度化建設方面，狠抓制度的執行和完善，建立健全企業決策高效執行力；及股東、企業、員工共享企業發展成果的和諧機制。

路漫漫之其修遠兮，吾將上下而求索。本集團發展之路還很漫長，我們將百折不撓，不遺餘力的去追求和探索，我們堅信在高效的管理團隊帶領下，本集團全體員工上下同心，不斷創新，必能實現本集團的快速發展，並為股東及投資者創造更高的價值。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團之僱員總數為596名（二零一一年：583名）。本集團之員工於年內盡心盡力貢獻本集團，深受嘉許。

僱員（包括董事）之酬金乃根據其工作表現及工作經驗釐定。除基本薪酬外，本集團將視乎其業績及員工個人表現而向合資格員工授予酌情花紅及購股權。

此外，本集團亦向員工提供社會福利保障，如香港之強制性公積金計劃及中國之中央退休金計劃等。

財務政策

本集團採納穩健之財務政策。本集團不斷對其客戶之財政狀況進行信貸評估，致力減低所承擔之信貸風險。為管理流動性風險，董事會密切監察本集團之流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及承擔之流動性結構足以滿足其資金需要。

重大投資、收購及出售

於本財政年度，本集團以人民幣758,000元（折合為927,000港元）之現金代價收購上海卓付電子科技有限公司之100%股本權益。所收購附屬公司於收購日期之可辨認資產及負債公允價值為1,136,000港元。於收購日期至報告期末期間，新收購業務並無為本集團帶來營業額，惟帶來盈利127,000港元。本集團確認議價折讓收益209,000港元，源於所收購淨資產公允價值高於收購代價。

於本財政年度，本集團以代價人民幣900,000元（折合為1,104,000港元）收購上海奧義思管理諮詢有限公司之28.42%股本權益。於收購日期至報告期末期間，本集團已確認虧損435,000港元。

於二零一二年六月八日，本公司之全資附屬公司上海環迅電子商務有限公司（「環迅」）與上海馳藝投資合夥企業（「馳藝」）及北海石基信息技術有限公司（「北海石基」）（上述兩間公司均為本公司關連人士）簽訂有條件之出售協議，出售本公司之間接非全資附屬公司迅付信息科技有限公司（「迅付」）之17.49%股本權益。本公司前執行董事樂毓敏女士擁有馳藝之53.64%權益，而北海石基擁有迅付之15%現有股本權益。因此，分別與馳藝及北海石基訂立之協議構成本公司之關連交易。根據該等協議，環迅有條件同意以人民幣12,765,500元（折合約15,679,000港元）之代價向馳藝出售迅付之9.99%股本權益，並有條件同意以人民幣36,750,000元（折合45,011,000港元）之代價向北海石基出售迅付之7.5%股本權益。出售事項其後已於二零一二年七月二十七日獲本公司獨立股東批准。向北海石基出售迅付之7.5%股本權益已於二零一二年九月十七日完成。於迅付之非控股權益於出售日期之賬面值為13,542,000港元。本集團已確認非控股權益增加13,542,000港元，以及本公司股東應佔權益增加28,270,000港元。

本集團資產之抵押

於二零一二年十二月三十一日，賬面淨值為17,409,000港元（二零一一年：18,313,000港元）之按中期租賃持有之物業，賬面值為130,046,000港元（二零一一年：120,730,000港元）之投資物業，賬面淨值為：40,079,000港元（二零一一年：44,309,000港元）之預付土地租賃費以及115,357,000港元（二零一一年：114,736,000港元）之定期存款已作為授予本公司之銀行貸款之抵押。

進行重大投資或購入資本資產之詳細未來計劃

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無進行重大投資或購入資本資產之詳細未來計劃。

貨幣風險

目前，市場預期人民幣之升值壓力溫和。本集團未針對外幣風險執行任何正式政策。然而，鑑於本集團之主營業務主要以人民幣結算，絕大部分資產亦以人民幣計值，故本集團因匯率波動所承擔之外幣風險甚低。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無作出任何安排對沖外幣風險。然而，管理層會密切監察有關外幣所涉及之風險，並將於必要時考慮對沖重大貨幣風險。

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團之已簽約但尚未撥備之資本承擔涉及收購之物業、廠房及設備為784,000港元（二零一一年：零港元）以及投資為12,272,000港元（二零一一年：零港元）。於二零一二年三月二十八日，本公司一間全資附屬公司訂立協議，按總代價人民幣20,000,000元（折合為24,544,000港元）收購一間於中國註冊成立之公司之8.63%股本權益。於二零一二年十二月三十一日，已支付人民幣10,000,000元（折合為12,272,000港元），而餘額人民幣10,000,000元（折合為12,272,000港元）已簽約但未支付。

或然負債

董事認為，本集團於二零一二年十二月三十一日並無任何或然負債。

截至二零一三年止年度

(附註：就本「截至二零一三年止年度」節，「本財政年度」指截至二零一三年十二月三十一日止財政年度)

財務概覽

營業額及年度虧損

於本財政年度，本集團錄得營業額為189,847,000港元，較上個財政年度上升50%。本年度本公司股東應佔虧損為34,085,000港元，較上個財政年度減少588%。營業額上升主要是由於本集團旗下支付業務，以及木業貿易及傢俱生產業務之收入有所上升。本集團年度虧損則主要歸因於運營成本及行政費用增加、扣除根據本公司現有購股權計劃新增授予購股權所產生股份支付款項之公允價值以及確認資產減值虧損。

銷售／已提供服務之成本

於本財政年度，本集團錄得銷售／已提供服務之成本為38,458,000港元，較上個財政年度增加138%。銷售／已提供服務之成本之增幅主要歸因於木業貿易及傢俱生產業務銷售成本增加。

其他收入

於本財政年度，本集團錄得其他收入為15,728,000港元，較上個財政年度減少46%。其他收入減少主要是由於銀行存款利息、其他利息收入及支付服務業務之政府補貼有所減少。

其他收益

於本財政年度，本集團錄得其他收益為6,560,000港元，較上個財政年度增加1%。其他收益與上個財政年度相比仍維持相若水平。

一般及行政費用

於本財政年度，本集團錄得一般及行政費用為178,886,000港元，較上個財政年度增加43%。一般及行政費用增加主要是由於員工成本增加。於本財政年度，本集團錄得薪金及其他福利支出為118,600,000港元，較上個財政年度增長54%，薪金及其他福利增加是由於扣除股份支付款項之公允價值以及於二零一三年十二月三十一日員工數目由596人增加至695人，增加99人或17%。二零一三年員工成本佔收入的百分比增加至62%，而上個財政年度為61%。整體而言，一般及行政費用佔收入百分比由二零一二年年度的99%下降至二零一三年年度的94%。

投資物業公允價值增加

於本財政年度，投資物業公允價值增長由二零一二年的8,869,000港元減少至二零一三年的6,996,000港元，較上個財政年度減少21%。投資物業公允價值增加主要是來自中國上海市徐匯區天鑰橋路1178號及中國上海市長寧區青溪路288弄7號之物業。投資物業公允價值增加是根據獨立估值師中和邦盟評估有限公司進行之專業估值計算。

應收款項及其他應收款項減值虧損

於本財政年度，本集團之應收款項及其他應收款項減值虧損為7,635,000港元，較上個財政年度增加1,002%。這是有關於支付、木業貿易及傢俱生產業務的應收款項。

財務費用

於本財政年度，本集團之財務費用為4,586,000港元，較上個財政年度減少60%。財務費用減少主要是因本財政年度銀行貸款217,765,000港元已全數償還令所產生之銀行費用及銀行貸款利息下跌。

利得稅開支

於本財政年度，本集團之利得稅開支為10,519,000港元，較上個財政年度上升248%。該增加主要歸因於本集團在中國從事支付業務的附屬公司之溢利於上個財政年度可全數豁免繳納利得稅，但本財政年度溢利開始按適用稅率減半納稅。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備由二零一二年十二月三十一日之63,445,000港元下跌至二零一三年十二月三十一日之53,888,000港元，跌幅為9,557,000港元。該跌幅是由於撇銷及出售物業、廠房及設備。

商譽

本集團之商譽由二零一二年十二月三十一日之79,870,000港元下跌至二零一三年十二月三十一日之76,402,000港元，跌幅為3,468,000港元。

於本財政年度，商譽之減值虧損主要由於商譽應佔木業貿易及傢俱生產業務分部之可收回金額（即低於其賬面值）所致。

無形資產

本集團之無形資產由二零一二年十二月三十一日之16,504,000港元增至二零一三年十二月三十一日之18,443,000港元，增幅為1,939,000港元。該增幅主要由於支付業務發展成本有所增加。

投資物業

本集團之投資物業由二零一二年十二月三十一日之154,026,000港元增至二零一三年十二月三十一日之166,274,000港元，增幅為12,248,000港元或8%。投資物業增長主要是歸因於本財政年度投資物業公允價值收益及匯兌調整。

於一間聯營公司之權益

本集團於一間聯營公司之權益由二零一二年十二月三十一日之697,000港元減至二零一三年十二月三十一日之270,000港元，跌幅為427,000港元。該跌幅主要是由於本集團於本財政年度內應佔一間聯營公司虧損。

其他投資

本集團之其他投資由二零一二年十二月三十一日之12,272,000港元增至二零一三年十二月三十一日之12,683,000港元，增幅為411,000港元。其他投資指本公司之全資附屬公司對中國註冊成立之物業發展公司作出投資，並且將向該公司增資。該增幅是由於本財政年度內的匯兌調整。

應收款項

本集團之應收款項由二零一二年十二月三十一日之87,099,000港元增至二零一三年十二月三十一日之128,003,000港元，增幅為40,904,000港元或47%。該增幅主要是由於中國線上支付業務交易量上升。已到期但未發生減值之應收款項其中45,795,000港元與支付解決方案業務之一名服務供應商有關。但由於本集團之角色只為商戶收取款項之代理人，故毋須就此結存作出減值撥備。

按金、預付款項及其他應收款項

本集團之按金、預付款項及其他應收款項由二零一二年十二月三十一日之79,359,000港元減至二零一三年十二月三十一日之34,978,000港元，跌幅為44,381,000港元。按金、預付款項及其他應收款項減少是由於應收抵押貸款已於本財政年度悉數償還以及本集團日常業務發展過程中產生之其他應收款項有所減少。

流動性及金融資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團流動資產淨值為316,776,000港元。流動資產包括存貨36,713,000港元、應收款項128,003,000港元、按金、預付款項及其他應收款項30,412,000港元、以公允價值計入損益之金融資產1,794,000港元、預付土地租賃費1,238,000港元、可收回稅項1,153,000港元以及現金及銀行結存592,079,000港元。

流動負債包括無抵押銀行透支4,241,000港元、應付商戶款項364,189,000港元、已收按金、其他應付款項及應計費用100,016,000港元及應付稅項6,170,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團資產負債比率（定義為總負債（扣除遞延稅項負債）與總資產之百分比）為41%（二零一二年：51%）。

董事會認為，本集團之現有金融資源足以履行其承擔、滿足目前營運資金需求及日後發展。長遠而言，董事會認為，本集團將繼續透過由營運所得之流動現金為可預見之開支籌集資金。然而，當出現大規模擴展及發展需求時，亦可能須進行借貸或權益融資。

業務回顧及前景展望

業務回顧

二零一三年，是本集團在磨練中得到成長的一年，是充滿挑戰而又不乏機遇的一年。面對全球經濟增長緩慢，國際金融市場持續波動，週邊複雜的經濟環境及同業日益激烈的競爭挑戰，本集團秉承踏實經營風格的同時，通過內外兼修政策，持續以管理集中化，運營專業化，機制市場化，組織扁平化，流程標準化為原則，集中精力及資源，投入到本集團的核心業務中，推動產品線的改革創新，以加強和鞏固企業市場競爭力，為本集團的長遠發展奠定堅實的基礎。

在本集團核心業務方面，繼續重抓企業轉型與產品創新，銀行卡業務及POS收單產品交易量均有所增長。本年度以高效運營體系為基礎，努力打造綜合資金運營管理平台，發展資金結算和管理一體化、線上線下一體化的業務經營模式，加速新業務領域佈局，其中教育領域支付解決方案和實體零售行業資金管理產品均已獲得市場認可。縱觀市場負有良好預期，但受多種因素影響，相關業務發展還存在一定的不可預期性。近期央行暫停二維碼支付等種種舉措側面體

現國內相關政策的不穩定性和不明朗性；業內競爭企業的增多、業務種類的繁雜、風險管控的不成熟，促使政府和相關部門監管力度加大，有關制度和法條的變更可能會對業務和商業模式造成不少影響。故集團會密切關注行業各項風險規避，並積極努力的進行海外業務的開發與拓展。伴隨著策略的展開，業務的持續調整，我們對國際市場充滿信心，也在積極研究應對市場更多更好的業務聯盟策略，爭取以最快的步伐調整到位，有效提升營業額及盈利能力；運營保障方面，集團正進行系統升級以符合國際化標準，可預見系統升級後，在來年將發揮出其更高穩定性、高靈活性和高效能的特點，全面支持支付業務邁向新的台階；行政管理方面，集團根據國際業務方向和需求，完善部門功能架構和人員儲備，令集團支付業務向更專業、更穩健的方向前進。

在木業資源及傢俱製造業務方面，公司堅持以品牌建設為核心，打造技貫中西的特色產品，自有品牌「弘木印象」於本年度獲得由中國紅木傢俱行業頒發的最受歡迎紅木傢俱十大品牌獎項。憑藉品牌效應，旗下加盟店的數量及銷售覆蓋區域均有所增加。但由於公司定位高端紅木市場後，受制於市場原材料價格及企業其他成本的不斷增加，導致利潤出現了明顯的下降。管理層也對木業相關的資產，包括存貨，應收款項、其他應收款項及商譽作出適當減值及撥備。後期希望通過成本控制 and 品牌價值，將木業業務發展起來。

本年度，集團總部大樓持續為集團帶來了穩定的租金收入。

此外，本集團嚴格遵守企業管治、憑藉豐富經驗的管理團隊，目前業務發展成熟，管理制度完善，運作順暢，且財務狀況穩健，本年度更是通過配股行動，募集到更多的資金支持，以用來發展集團的各項業務，這都為本集團之長期發展奠定了堅實的基礎。

前景展望

二零一四年，是本集團戰略發展承上啟下的關鍵之年。「重成長、減虧損、調結構」將為總體策略。在重成長上，以國際市場為目標，經營核心產品及核心區域為重點，並注重產品升級和產品組合，在聚焦現有產品經營的同時，加強新產品發展步伐；在減虧損上，將聚焦優質高端客戶群並不斷提升產品品牌力和影響力，同時持續優化渠道結構，不斷降低運營成本，以改善獲利；在組織架構上，將持續優化與調整組織、系統、流程，建立更專業的服務團隊提供更優質的國際化服務，深耕直營與經銷渠道，提升毛利；在企業管理上將有效改善成本、並嚴格管控行銷費用，提升投資效益。我們相信堅持戰略目標，配合內部管理機制的日漸規範，軟硬件系統的投入及更新，合作管道的逐步拓展，各項產品的不斷創新及突破，集團必將迎來重大發展機遇。

行動策略將具體落實到以下各個方面：

本集團堅信人才儲備決定著企業的競爭力和發展能力。集團將大力推行「公開、平等、競爭、擇優」的用人機制，鼓勵每一個員工積極發揮潛能才智，並將為其提供提升個人質素、施展才華的平台，從而為集團創造最大價值。

本集團國際支付業務方面，可以預見傳統實體企業的電子商務化轉型，將會產生大量的創新需求，集團將繼續致力於行業深度解決方案這一新興市場，以提供行業解決方案的形式加強對傳統實體連鎖零售企業的滲透，積極推動傳統實體企業電子商務化轉型，這也帶給集團支付業務更大的發展空間。

集團將延續上一年度的創新與發展戰略，繼續通過資源的優化和整合，持續保障系統研發建設和產品創新上的投入及穩健運營，以保證前端業務穩紮穩打，有序推進；公司致力於優質客戶的提升及行業金融增值服務的應用突破；與此同時，集團通過市場調研，各項資料表明在未來三到五年內線下支付業務存在著巨大的發展空間，發現線下支付無論從安全性，稅控，扣率方面的考慮，身為電子支付終端解決方案供應商的角色，有其無可替代的優勢。憑藉這一特殊性，集團也將關注此領域的市場動態，並根據市場實際需求情況整合現有產品資源後，作出進一步的戰略部署及相應的產品規劃。

木業資源及傢俱製造方面，面對運營成本及原材料成本不斷上升的壓力，下年度本集團將密切注視原材料市場價格趨勢、加強存貨控制及採購程式；進一步整合工廠的各種後勤職能，以節省間接成本；及提高生產效率及質素，以縮短交貨期，同時保持高品質。當然根據實際的市場情況，我們也不排除對部分業務區域進行調整的可能性，目標將風險控制在合理範圍內，在穩固現有市場的基礎上，力爭創造新的利潤增長點。

在治理結構和企業制度化建設方面，集團將嚴格遵守企業管制守則，不斷完善企業內部管理，建立健全企業決策高效執行力及股東、企業、員工共用企業發展成果的和諧機制。

我們有理由相信，前期重點行業的拓展和深耕、市場先機的取得、新利潤增長點的拓展、傳統優勢領域的保持和內部經營管理水準的提升等內功修煉，未來全球市場和藍海戰略的目標必能實現。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團之僱員總數為695名（二零一二年：596名）。本集團之員工於年內盡心盡力貢獻本集團，深受嘉許。

僱員（包括董事）之酬金乃根據彼等之表現及工作經驗釐定。除基本薪資外，本集團將視乎其業績及僱員個人表現而向合資格僱員授予酌情花紅及購股權。

此外，本集團亦向員工提供社會福利保障，如香港之強制性公積金計劃及中國之中央退休金計劃。

財務政策

本集團採納穩健之財務政策。本集團不斷對其客戶之財政狀況進行信貸評估，致力減低所承擔之信貸風險。為管理流動性風險，董事會密切監察本集團之流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及承擔之流動性結構足以滿足其資金需要。

重大投資、收購及出售

於二零一三年十月十七日，本集團成立一間新附屬公司上海弘木印象藝術傢俱有限公司，該公司於中國註冊成立，其註冊資本為人民幣1,000,000元。該附屬公司尚未開展業務。

本集團資產之抵押

於二零一三年十二月三十一日，由於銀行貸款已於本財政年度全數償還，所以本集團並無任何資產作為抵押。

於二零一二年十二月三十一日，賬面淨值為17,409,000港元之按中期租賃持有之物業，賬面淨值為130,046,000港元之投資物業，賬面淨值為40,079,000港元之預付土地租賃費以及115,357,000港元之定期存款已作為授予本公司之銀行貸款之抵押。

進行重大投資或購入資本性資產之詳細未來計劃

於二零一三年六月十八日，本公司與名匯證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），據此，本公司有條件同意透過配售代理按竭盡所能基準，向不少於六名獨立承配人，配售最多200,000,000股配售股份（「配售股份」），作價每股配售股份0.58港元。配售事項已於二零一三年七月二十三日完成，據此，配售代理根據配售協議之條款及條件，成功向不少於六名承配人，按配售價配售合共192,000,000股配售股份。配售事項之所得款項總額約為111,360,000港元，經扣除配售佣金及本公司於配售事項中錄得之其他專業費用後，配售事項之所得款項淨額約為108,580,000港元。本集團擬將配售事項之所得款項，用於拓展業務、把握潛在投資機遇及撥作本集團之一般營運資金。

貨幣風險

目前，市場預期人民幣的升值壓力中等。本集團並未針對外幣風險執行任何正式政策。然而，基於本集團之主營業務主要以人民幣結算，絕大部分資產亦以人民幣計值，本集團因匯率波動所承擔之外幣風險甚低。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並未進行任何對沖外幣風險之安排。然而，管理層密切監察有關外幣涉及的風險，並將於必要時考慮對沖重大貨幣風險。

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團之已簽約但尚未撥備之資本承擔涉及收購之物業、廠房及設備為零港元（二零一二年：784,000港元）以及投資為12,683,000港元（二零一二年：12,272,000港元）。於二零一二年三月二十八日，本公司一間全資附屬公司訂立協議，按總代價人民幣20,000,000元收購一間於中國註冊成立之公司之8.63%股本權益。於二零一三年十二月三十一日，已支付人民幣10,000,000元（折合為12,683,000港元），而餘額人民幣10,000,000元（折合為12,683,000港元）已簽約但未支付。

或然負債

本集團面臨由其業務經營所產生之法律訴訟及申索，包括有關董事及股東之訴訟。

由於不可能確定有關或然負債（包括訴訟）之最終法律及財務責任，故此，本公司董事相信，超出累計金額之該等負債總額（如有）將不會對本集團之綜合財務狀況或經營業績帶來重大不利影響。

截至二零一四年止年度

(附註：就本「截至二零一四年止年度」而言，「本財政年度」指截至二零一四年十二月三十一日止財政年度)

財務概覽

營業額及年度盈利

於本財政年度，本集團錄得營業額為317,148,000港元，較上個財政年度上升67%。本年度本公司股東應佔盈利為32,694,000港元，較上個財政年度增加196%。營業額上升主要是由於本集團旗下支付解決方案業務之收入有所上升。本集團本年度盈利主要歸因於在主要交易中出售附屬公司之收益。

銷售／已提供服務之成本

於本財政年度，本集團錄得銷售／已提供服務之成本為30,646,000港元，較上個財政年度減少20%。銷售／已提供服務之成本之減幅主要歸因於木業貿易及傢俱生產業務銷售成本減少。

其他收入

於本財政年度，本集團錄得其他收入為12,536,000港元，較上個財政年度減少20%。其他收入減少主要是由於支付解決方案業務之政府補貼有所減少。

其他收益

於本財政年度，本集團錄得其他收益為7,999,000港元，較上個財政年度增加22%。其他收益增加主要是由於出售金融資產收益及匯兌收益增加。

一般及行政費用

於本財政年度，本集團錄得一般及行政費用為294,021,000港元，較上個財政年度增加64%。一般及行政費用增加主要是由於員工成本、專業費用及其他行政費用增加。於本財政年度，本集團錄得薪金及其他福利支出為152,230,000港元，較上個財政年度增長28%。整體而言，一般及行政費用佔收入百分比由二零一三年年度的94%下降至二零一四年年度的93%。

投資物業公允價值增加

於本財政年度，投資物業公允價值增長由二零一三年的6,996,000港元減少至二零一四年的126,000港元，較上個財政年度減少98%。其乃主要歸因於位於中華人民共和國（「中國」）上海市徐匯區天鑰橋路1178號之物業已於本財政年度內出售。

應收款項及其他應收款項減值虧損

於本財政年度，本集團之應收款項及其他應收款項減值虧損為1,917,000港元，較上個財政年度減少75%。這主要關於支付解決方案業務其他應收款項之減值虧損。

財務費用

於本財政年度，本集團之財務費用為760,000港元，較上個財政年度減少83%。財務費用減少主要是因銀行貸款已於上一財政期間全數償還令所產生之銀行費用及銀行貸款利息下跌。

無形資產減值虧損

於本財政年度，本集團錄得無形資產減值虧損8,796,000港元，較上個財政年度上升100%。這主要關於支付解決方案業務系統開發成本之減值虧損。

出售附屬公司之收益

於本財政年度，本集團錄得出售本公司全資附屬公司中國金網（集團）有限公司（「物業公司」），連同其附屬公司及聯營公司，統稱（「物業集團」）全部已發行股本；及本公司全資附屬公司寰宇企業投資有限公司（「木業公司」），連同其附屬公司及聯營公司，統稱（「木業集團」）全部已發行股本之收益46,224,000港元，較上個財政年度上升100%。此為在主要交易中出售物業集團之收益44,389,000港元及出售木業集團之收益1,835,000港元。

利得稅開支

於本財政年度，本集團之利得稅開支為10,425,000港元，較上個財政年度減少1%。利得稅開支與上個財政年度無明顯差異。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備由二零一三年十二月三十一日之53,888,000港元下跌至二零一四年十二月三十一日之37,986,000港元，跌幅為15,902,000港元。該跌幅是由於撇銷及出售物業集團及木業集團。

商譽

本集團之商譽由二零一三年十二月三十一日之76,402,000港元上升至二零一四年十二月三十一日之77,097,000港元，升幅為695,000港元。商譽增加乃主要歸因於支付解決方案及相關服務收益業務分部。

無形資產

本集團之無形資產由二零一三年十二月三十一日之18,443,000港元減少至二零一四年十二月三十一日之4,250,000港元，減幅為14,193,000港元。該減幅主要由於支付解決方案業務系統開發成本之減值虧損。

投資物業

本集團之投資物業由二零一三年十二月三十一日之166,274,000港元跌至二零一四年十二月三十一日之32,539,000港元，減幅為133,735,000港元或80%。投資物業減少主要是歸因於本財政年度之主要交易出售物業集團及木業集團之投資物業。

於一間聯營公司之權益

本集團於一間聯營公司之權益由二零一三年十二月三十一日之270,000港元減至二零一四年十二月三十一日之零港元，跌幅為270,000港元或100%。該跌幅主要是由於本集團於本財政年度內出售物業集團。

其他投資

本集團之其他投資由二零一三年十二月三十一日之12,683,000港元減至二零一四年十二月三十一日之零港元，跌幅為12,683,000港元或100%。其他投資減少是由於本集團於本財政年度內出售物業集團。

向一名高級人員提供之貸款

本集團向一名高級人員提供之貸款由二零一三年十二月三十一日之零港元增至二零一四年十二月三十一日之12,362,000港元，增幅為12,362,000港元或100%。於本財政年度，本集團根據委託貸款安排向一名高級人員提供12,362,000港元之款項。本集團受託於一間關連公司向一名高級人員提供款項。

應收款項

本集團之應收款項由二零一三年十二月三十一日之128,003,000港元減至二零一四年十二月三十一日之65,656,000港元，跌幅為62,347,000港元或49%。該跌幅主要是由於包括與支付解決方案業務之一名服務供應商有關之45,795,000港元之應收款項已清償。

按金、預付款項及其他應收款項

本集團之按金、預付款項及其他應收款項由二零一三年十二月三十一日之34,978,000港元增至二零一四年十二月三十一日之218,373,000港元，增幅為183,395,000港元。按金、預付款項及其他應收款項增加是由於本財政年度內應收抵押貸款及應收無抵押貸款增加以及本集團支付解決方案業務過程中產生之其他應收款項有所增加。

以公允價值計入損益之金融資產

本集團之以公允價值計入損益之金融資產由二零一三年十二月三十一日之1,794,000港元減至二零一四年十二月三十一日之221,000港元，跌幅為1,573,000港元。以公允價值計入損益之金融資產之減少主要是由於在本財政年度出售金融資產。

現金及銀行結存

本集團之現金及銀行結存由二零一三年十二月三十一日之592,079,000港元減至二零一四年十二月三十一日之512,223,000港元，減幅為79,856,000港元。於二零一四年十二月三十一日，人民幣現金及銀行結存佔96%（二零一三年十二月三十一日：81%）。

定期存款

本集團之定期存款由二零一三年十二月三十一日之零港元增至二零一四年十二月三十一日之338,087,000港元，增幅為338,087,000港元或100%。該增幅主要由於本財政年度內主要交易之已收現金代價。

應付商戶款項

本集團之應付商戶款項由二零一三年十二月三十一日之364,189,000港元增至二零一四年十二月三十一日之422,875,000港元，增幅為58,686,000港元或16%。此乃主要歸因於線上支付業務交易量上升。本集團作為商戶收取交易款項之代理人，在扣除服務費後向商戶支付交易款項。本集團主要根據約定之百分比從交易款項中收取手續費，作為營業額。

已收按金、其他應付款項及應計費用

本集團之已收按金、其他應付款項及應計費用由二零一三年十二月三十一日之100,016,000港元增至二零一四年十二月三十一日之104,207,000港元，增幅為4,191,000港元。該增幅主要是由於支付解決方案業務之應計費用及其他應付款項有所增加。

應付一間關連公司款項

應付一間關連公司款項由二零一三年十二月三十一日之零港元增至二零一四年十二月三十一日之14,350,000港元，增幅為14,350,000港元或100%。此金額指本財政年度內一間關連公司提供之款項，其中12,362,000港元為本集團受託於一間關連公司以向一名高級人員提供款項。

流動性及金融資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團流動資產淨值為552,489,000港元。流動資產包括存貨1,502,000港元、應收款項65,656,000港元、按金、預付款項及其他應收款項213,336,000港元、以公允價值計入損益之金融資產221,000港元、預付土地租賃費300,000港元、定期存款338,087,000港元以及現金及銀行結存512,223,000港元。

流動負債包括應付商戶款項422,875,000港元、已收按金、其他應付款項及應計費用104,207,000港元、應付一間關連公司款項14,350,000港元及應付稅項11,057,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團資產負債比率（定義為總負債（扣除遞延稅項負債）與總資產（扣除遞延稅項資產）之百分比）為42%（二零一三年：41%）。

董事會認為，本集團之現有金融資源足以履行其承擔、滿足目前營運資金需求及日後發展。長遠而言，董事會認為，本集團將繼續透過由營運所得之流動現金為可預見之開支籌集資金。然而，當出現大規模擴展及發展需求時，亦可能須進行借貸或權益融資。

業務回顧及前景展望

業務回顧

二零一四年，全球經濟雖仍處於緩慢復蘇狀態，國際金融市場受宏觀經濟環境影響存在週期性的波動，但總體已呈現反彈態勢。本年度，本集團在「優化企業架構，為未來發展打好基礎」的主題下，對外積極探索創新而有效的方式促進業務向前發展，對內持續保持管理集中化，運營專業化的理念，延續現有傳統業務，優化資源配置，力爭開創新局面。

本年度，本集團核心支付業務方面，放眼於公司戰略，穩步推進各項工作。本年度支付政策上穩中從嚴，監管力度已強化至業務、公司治理、政策引導等各個方面，因業務拓展違規或交易監測不到位等原因，不少同業競爭者紛紛被開出了勒令整改通知和罰單，給業界警醒。政策面下，同業公司都會無法避免地加大對系統建設、風險管理等工作的投入，導致公司經營成本不斷上升，且帶有很大的政策不確定性風險。傳統領域近幾年來白熱化的競爭，使眾多同業紛紛依據自身優勢和定位，尋找差異化發展之路。本年度公司持續以提升社會高效運營為己任，穩健經營，深耕前期優勢領域，致力於發展和建設服務平台。實體零售行業資金管理領域，以幫助其實現資金流、資訊流、物流三流合一的理念提升實體零售行業的整體運營效率，且依據前期拓展成果，不斷進行產品的升級換代，市場反響熱烈；個人互聯網金融資金管理領域近兩年來的佈局，市場追捧強烈且口碑良好，但因政策的不確定性，相關業務發展可能存在一定的風險因素；國際市場拓展方面預期效果不盡如人意，受週邊環境等多種因素影響，該領域的井噴尚需時日。運營保障上，集團支付業務根據新業務方向和需求，研發新系統處於試水階段，高穩定性、高靈活性和高效能的特點可預期，可極大滿足未來新業務佈局需求。

本年度，本集團木業貿易及傢俱製造業務方面，中國紅木傢俱市場整體銷量普遍出現下滑現象，國內政策和房地產市道疲軟，加之同行競爭越趨激烈，人工成本不斷上漲，本年度公司憑藉品牌效應，及老客戶的支援，在門店數量、營業額及業績等方面與上年同期相比均基本持平。

本年度，物業投資及物業管理方面，位於上海之環球實業大廈憑藉長期提供專業的物業管理及服務，累積了集團的無形價值，同時擁有了一批穩定的租戶，為本集團持續帶來租金及管理費收入，此外集團持有位於上海的兩個投資物業，其公允價值在本年度內均體現增加。

本年度，集團在人才儲備方面，受政策面影響和市場深耕需求，大批懂技術、熟政策、擅風管的人才引進和培養將顯得尤為迫切和重要，亦是獲得全新業務增長時的重要人力保障。公司基於股東利益和員工利益一體化的人才引進戰略，加大人才的聚集、示範和帶動效應；運營上，支付企業系統建設等方面的投入則會對整體企業綜合實力的提升和後續戰略發展有著顯著的影響。

此外，為了進一步優化資源配置，配合集團中長期發展目標，本集團於二零一四年十二月二十九日完成了關於投資者投資本集團之支付解決方案業務及收購木業和物業相關資產的主要交易。本集團就出售事項錄得收入三億多港元，所得資金將用於集團之一般運營資金及新業務之潛在投資。

前景展望

視野，起於前瞻，成於繼往開來。二零一五年，面對不同挑戰，本集團對未來之發展較為樂觀，集團將繼續採取審慎經營方針，沿著「重成長，減虧損，調結構」的策略線路，不斷探索更多的業務及投資機會，以實現其業務多元化及財務增長，為股東實現最大投資增值。

二零一五年，支付市場經營環境的變化、銀行業金融脫媒態勢的突顯，以支付為紐帶，穩定優質客戶群體的擁有，客戶運營效率確實提升，集團支付業務將繼續穩健經營路線，深耕前期優勢領域如教育行業、實體零售行業、個人互聯網金融行業等，公司客戶開拓以行業滲透為主要模式，深度挖掘細分行業中的客戶，建立行業內優勢和口碑，進而全面提升客戶拓展速度和廣度。境外拓展戰略上，公司立足於外部政策整體性和公司系統完整性，全面整合現有資源和優勢，「以點帶面、點面結合、示範帶動、整體推進」的方式實現全球性業務。

此外，由於政策變化帶來的不確定性因素及風險，企業更需要做好內外的風險管控工作，為集團長遠發展打下堅實的基礎。二零一五年，本集團將積極於支付業務和新業務拓展方面尋求機會以擴大本集團的收入來源。本集團將評估市場條件並適時調整策略及作出決策，以確保有效實施擴張計劃，並將透過定期審閱國內外市場的市場風險、法律風險、合約風險及客戶的信貸風險，繼續加強集團業務經營的內部監控制度及風險控制制度。

二零一五年，我們將跨步向前，保持革新步伐，加大業務深度拓展，加強內部管理、鞏固核心隊伍。我們有理由相信，將資源歸一與集團之統一平台，必將發揮其最大的能量集團邁進閃亮新里程將指日可待。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團之僱員總數為602名（二零一三年：695名）。本集團之員工於年內盡心盡力貢獻本集團，深受嘉許。

僱員（包括董事）之酬金乃根據彼等之表現及工作經驗釐定。除基本薪資外，本集團將視乎其業績及僱員個人表現而向合資格僱員授予酌情花紅及購股權。

此外，本集團亦向員工提供社會福利保障，如香港之強制性公積金計劃及中國之中央退休金計劃。

財務政策

本集團採納穩健之財務政策。本集團不斷對其客戶之財政狀況進行信貸評估，致力減低所承擔之信貸風險。為管理流動性風險，董事會密切監察本集團之流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及承擔之流動性結構足以滿足其資金需要。

重大投資、收購及出售

本集團於本財政年度以人民幣2,205,000元（折合為2,771,000港元）之現金代價收購上海馳星物業管理有限公司全部100%股本權益。於收購日期所收購附屬公司可辨認資產及負債公允價值為2,076,000港元。於收購日期至本期末，新收購業務為本集團帶來營業額335,000港元及虧損92,000港元。本集團確認商譽695,000港元，源於收購代價高於所收購淨資產公允價值。

本集團於本財政年度以1港元之現金代價收購於香港註冊成立之易支付有限公司全部100%股本權益。於收購日期所收購附屬公司之可辨認資產及負債公允價值為10,000港元。於收購日期至本期間末，新收購業務並無為本集團帶來任何營業額，但為本集團帶來虧損1,000港元。本集團確認議價折讓收益10,000港元，源於所收購淨資產公允價值高於收購代價。

於二零一四年十月二十九日，本公司全資附屬公司Universal Cyberworks International Ltd (「UCI」)與H and R Group Limited (「H and R」，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司)訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據協議，UCI有條件出售而H and R有條件購買於本公司若干附屬公司中之權益(連同「待售股份」)，包括：(i)本公司全資附屬公司環球國際支付控股有限公司(「支付公司」)，連同其附屬公司及聯營公司，統稱「支付集團」)之49%權益；(ii)本公司全資附屬公司中國金網(集團)有限公司(「物業公司」)，連同其附屬公司及聯營公司，統稱「物業集團」)全部已發行股本；及(iii)本公司全資附屬公司寰宇企業投資有限公司(「木業公司」)，連同其附屬公司及聯營公司，統稱「木業集團」)全部已發行股本，免除產權負擔，連同轉讓物業集團及木業集團之若干成員公司結欠本集團之其他成員公司之貸款(「貸款淨額」)，以及餘下集團之若干成員公司結欠物業集團及木業集團之若干成員公司之餘下集團貸款，總代價(「代價」)為現金315,480,000港元及可變利益實體稅彌償金額(「出售事項」)。出售事項其後於二零一四年十二月十六日經本公司獨立股東批准。出售事項於二零一四年十二月二十九日完成。

於二零一四年十二月二十九日，本集團出售支付集團49%股權以及物業集團及木業集團全部權益，代價分別為62,834,000港元、44,389,000港元及45,014,000港元。支付集團非控股權益於出售日期之賬面值為141,062,000港元。本集團確認非控股權益增加141,062,000港元以及本公司股東應佔權益減少86,447,000港元。物業集團方面，物業集團資產淨值於出售日期之賬面值及稅務影響分別為101,048,000港元及12,641,000港元。本集團確認出售物業集團收益44,389,000港元。木業集團方面，木業集團負債淨額於出售日期之賬面值為46,849,000港元。本集團確認出售木業集團收益1,835,000港元。

本集團資產之抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無將本集團資產作為抵押。

進行重大投資或購入資本性資產之詳細未來計劃

於本財政年度內，本集團出售支付集團49%股權及物業集團及木業集團全部權益以及貸款淨額，現金代價為315,480,000港元，其中262,480,000港元擬用於投資潛在新業務。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無收購任何業務或資產之計劃，且本公司並無就投資任何新業務進行磋商。

貨幣風險

目前，市場預期人民幣的升值壓力中等。本集團並未針對外幣風險執行任何正式政策。然而，基於本集團之主營業務主要以人民幣結算，絕大部分資產亦以人民幣計值，本集團因匯率波動所承擔之外幣風險甚低。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並未進行任何對沖外幣風險之安排。然而，管理層密切監察有關外幣涉及的風險，並將於必要時考慮對沖重大貨幣風險。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

或然負債

本集團面臨由其業務經營所產生之法律訴訟及申索，包括有關董事及股東之訴訟。

儘管不可能確定有關或然負債（包括訴訟）之最終法律及財務責任，惟本公司董事相信，超出應計金額之該等負債（如有）總額將不會對本集團之綜合財務狀況或經營業績帶來重大不利影響。

6. 經擴大集團之業務趨勢以及貿易及財務前景

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔純利約為32,694,000港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔虧損淨額約34,085,000港元上升196%。本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之溢利乃主要歸因於在主要交易中出售附屬公司之收益約46,224,000港元。

截至二零一五年六月三十日止六個月之本公司股東應佔虧損淨額約為17,600,000港元（截至二零一四年六月三十日止六個月：本公司股東應佔純利約為1,590,000港元），較上一財政期間減少19,190,000港元。儘管截至二零一五年六月三十日止六個月的收入較二零一四年同期的收入錄得增加8%，有關股東應佔純利的跌幅乃主要由於經營開支上升所致，該等經營開支主要與支付解決方案業務之研究開支及員工成本有關。

支付解決方案業務仍為本集團之核心營運，佔本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月的營業額之最高百分比。

面對全球經濟放緩、政策不明朗、激烈競爭及日益上升之成本，支付解決方案業務之表現日後發展維持不明朗及艱難。管理層預計，該項業務之經營環境將影響本集團之盈利能力及繼續為具挑戰性及艱難。為應對該等挑戰，本集團將以支付為紐帶，穩定優質客戶群體的擁有，客戶運營效率確實提升，並繼續穩健經營路線，深耕前期優勢領域如教育行業、實體零售行業、個人互聯網金融行業等，發展其支付業務，以行業滲透為主要模式開拓公司客戶，深度挖掘細分行業中的客戶，建立行業內優勢和口碑，進而全面提升客戶拓展速度和廣度。

來自木業貿易及傢俱製造業務、系統集成及技術平台服務業務分部之收入於過去數年日益下降及有關分部截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月錄得虧損。展望未來，本公司管理層將不時檢討現有業務、營運及方向並把握機會及採取適當措施及策略爭取為股東帶來更好回報。

於主要交易方面，本集團於二零一四年十二月二十九日完成出售於上海之環球實業大廈，因其市值升值而變現其於該等投資物業之未變現收益及於自用物業之收益。於出售後，本集團將持有餘下物業作自用及投資用途。董事會看好該等物業將為本集團帶來資本升值。

本公司之意向為繼續本集團之現有支付解決方案及相關服務、木業貿易及傢俱製造業務、系統集成及技術平台服務業務以及物業投資及樓宇管理業務。

於完成後，目標集團之成員公司將成為本公司之附屬公司及目標集團之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。

此外，於完成後，本公司將可利用目標集團於供水業務方面之經驗及現有營運而拓展至中國之供水業務。目標集團截至二零一五年九月三十日止期間之供水業務之收入及溢利分別約為273,495,000港元及49,310,000港元。董事認為，目標集團之供水業務將可於未來數年繼續增長及為本集團貢獻理想收入及溢利。此外，董事認為，供水業務將為本集團帶來穩定現金流量及收入，從而對本集團之進一步發展至關重要。因此，董事認為，收購目標集團長遠將增強本集團之業務及提升其競爭力及持續帶來溢利之能力。

另外，於完成後，本集團將擁有目標集團之土地及物業權益。本集團現時擬將繼續持有該等土地及物業以供自用及作投資用途及並無有關進一步發展之具體計劃。董事會看好有關土地及物業將為本集團帶來回報。

本公司認為，只有勤奮、競爭及突破才能帶來創新、發展及進步。本集團將繼續秉承其「重成長，減虧損，調結構」之整體策略，以維持其整體局面之平衡、強化其重點領域及以整體規劃帶動各方面之發展。

1. 有關目標公司之會計師報告

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司（香港執業會計師）所編製之報告全文，僅供載入本通函。本文所界定之詞彙僅適用於本報告。



敬啟者：

下文為吾等就東莞市擎瓊置業有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）之財務資料而編製之報告，有關財務資料包括目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日之綜合財務狀況表、目標公司於二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日之財務狀況表及目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年九月三十日止九個月（「有關期間」）之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註（「財務資料」），連同目標集團之比較財務資料，包括截至二零一四年九月三十日止九個月之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表（「比較財務資料」），以供載入環球實業科技控股有限公司（「貴公司」）就其建議收購目標公司全部股權之49%而於二零一五年十二月三日刊發之通函（「通函」）內。

目標公司為一間於二零一三年十一月十一日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立之有限公司。目標公司之主要業務為投資控股。根據下文第二節附註2所載於二零一五年六月完成之重組（「重組」），目標公司已成為目標集團旗下附屬公司之控股公司。除上述重組外，目標公司自其註冊成立以來並未進行任何業務或經營。

於本報告日期，目標公司於下列附屬公司（全部均為私人有限公司）擁有直接或間接權益，有關詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	註冊資本	目標公司所持		有關財政期間	核數師
			實際股權之比例	主要業務		
直接持有						
東莞市新弘晟企業管理有限公司 (「新弘晟」)	中國/ 二零零八年 十二月十九日	人民幣 15,000,000元	100%	投資控股	二零一二年 十二月三十一日 二零一三年 十二月三十一日 二零一四年 十二月三十一日	不適用 不適用 不適用
間接持有						
清遠市旌譽置業有限公司 (「旌譽置業」)	中國/ 二零一四年 十二月九日	人民幣 1,000,000元	100%	物業投資	不適用	不適用
清遠市錦弘實業有限公司 (「錦弘實業」)	中國/ 二零一三年 十一月二十八日	人民幣 1,000,000元	100%	物業投資	二零一四年十二月 三十一日	不適用
清遠市凱鵬置業有限公司 (「凱鵬置業」)	中國/ 二零一零年 五月三十一日	人民幣 1,000,000元	100%	物業投資	二零一二年 十二月三十一日 二零一三年 十二月三十一日 二零一四年 十二月三十一日	不適用 不適用 不適用
清遠市錦誠水質檢測有限公司 (「水質檢測」)	中國/ 二零零三年 九月二十九日	人民幣 1,600,000元	100%	提供水質檢測服務	二零一二年 十二月三十一日 二零一三年 十二月三十一日 二零一四年 十二月三十一日	立信會計師事務所 (特殊普通合夥) 立信會計師事務所 (特殊普通合夥) 立信會計師事務所 (特殊普通合夥)
清遠市清新區匯科置業有限公司 (「匯科置業」)	中國/ 二零零八年 七月十日	人民幣 2,000,000元	100%	投資控股	二零一二年 十二月三十一日 二零一三年 十二月三十一日 二零一四年 十二月三十一日	立信會計師事務所 (特殊普通合夥) 立信會計師事務所 (特殊普通合夥) 立信會計師事務所 (特殊普通合夥)
清遠市清新區太和供水有限公司 (「太和供水」)	中國/ 一九九九年 三月二十六日	人民幣 23,254,000元	51%	供水及供水基礎設施	二零一二年 十二月三十一日 二零一三年 十二月三十一日 二零一四年 十二月三十一日	清遠市德恒會計師事務所 (普通合夥) 清遠市德恒會計師事務所 (普通合夥) 立信會計師事務所 (特殊普通合夥)
清遠市供水拓展有限責任公司 (「供水拓展」)	中國/ 二零一二年 十二月二十四日	人民幣 10,000,000元	100%	供水及供水基礎設施	二零一三年 十二月三十一日 二零一四年 十二月三十一日	立信會計師事務所 (特殊普通合夥) 立信會計師事務所 (特殊普通合夥)

目標公司及其附屬公司之財政年度年結日為十二月三十一日。目標公司、新弘晟、旌譽置業、錦弘實業及凱鵬置業自其註冊成立以來並無編製法定財務報表，原因為其毋須遵守於其註冊成立之司法權區之相關規則及規例項下之法定審核規定。目標集團之其他附屬公司之法定財務報表乃根據適用於中國企業的有關會計原則及財務法規而編製。

就本報告而言，目標公司董事已根據第二節附註2所載之呈列基準及第二節附註5所載與香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）一致之呈列基準及會計政策編製目標公司及其附屬公司於有關期間的財務報表（「有關財務報表」）。

財務資料乃由目標公司董事根據並無作出調整之有關財務報表編製。

董事之責任

目標公司董事須負責根據第二節附註2所載之呈列基準、第二節附註5所載之會計政策、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文編製及真實而公平地呈列財務資料，並落實目標公司之董事認為編製財務資料所必要之有關內部監控，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

目標公司董事亦須負責根據與財務資料所採用者相同之基準編製及呈列比較財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據吾等之程序對財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。

就本報告而言，吾等已根據由香港會計師公會頒佈之香港核數準則就有關財務報表進行審核程序，並已審查目標集團之財務資料，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必要之適當程序。

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」對比較財務資料進行審閱。吾等之責任為根據吾等之審閱就比較財務資料作出結論。審閱主要包括向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及對比較財務資料應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會就比較財務資料發表審核意見。

就財務資料發表之意見

吾等認為，就本報告而言，根據第二節附註2所載之呈列基準及第二節附註5所載之會計政策編製之財務資料，真實而公平反映目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日以及目標公司於二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日之事務狀況以及目標集團於有關期間之業績及現金流量。

就比較財務資料發表之審閱結論

基於吾等之審閱，就本報告而言，吾等並無注意到任何事宜可引致吾等相信比較財務資料在所有重大方面並未按照就財務資料所採用之相同之基準編製。

I. 財務資料

綜合全面收益表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
收入	92,261	108,468	137,068	92,104	218,796
服務之成本	(49,969)	(56,167)	(77,381)	(49,501)	(151,005)
總盈利	42,292	52,301	59,687	42,603	67,791
其他收益	3,553	3,791	5,464	3,116	4,883
銷售及分銷成本	–	(526)	(2,523)	(1,160)	(2,211)
行政費用	(5,457)	(7,698)	(14,815)	(5,948)	(9,817)
其他經營費用	(573)	(809)	(1,139)	(773)	(2,589)
投資物業公允價值之收益/(虧損)	210	1,030	(2,195)	(2,195)	80
以公允價值計入損益之金融資產之 公允價值收益	186	1,023	–	–	–
分階段收購一間附屬公司之虧損	–	–	(5,252)	–	–
經營盈利	40,211	49,112	39,227	35,643	58,137
財務費用	(10,385)	(14,911)	(10,484)	(8,639)	(6,632)
應佔一間聯營公司業績	2,811	1,036	663	839	–
利得稅前盈利	32,637	35,237	29,406	27,843	51,505
利得稅開支	(7,732)	(9,780)	(8,883)	(7,577)	(12,057)
本年度/本期間盈利	24,905	25,457	20,523	20,266	39,448
不會重新分類至損益之項目 重估持作自用物業之收益， 扣除稅項	–	575	3,051	3,051	233
本年度/本期間總全面收益	24,905	26,032	23,574	23,317	39,681
以下人士應佔本年度/本期間盈利：					
目標公司擁有人	24,706	25,219	19,553	20,057	32,132
非控股權益	199	238	970	209	7,316
	24,905	25,457	20,523	20,266	39,448
以下人士應佔總全面收益：					
目標公司擁有人	24,706	25,794	22,604	23,108	32,365
非控股權益	199	238	970	209	7,316
	24,905	26,032	23,574	23,317	39,681

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一五年
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	142,687	195,306	237,765	288,419
預付土地租賃付款	16	8,792	9,358	8,795	8,421
投資物業	17	10,460	11,460	17,920	18,510
於一間聯營公司之權益	18	18,564	20,922	-	-
商譽	19	1,991	1,991	1,991	1,991
其他無形資產	20	-	-	136,066	226,696
已付按金	24	-	11,310	11,310	11,310
		<u>182,494</u>	<u>250,347</u>	<u>413,847</u>	<u>555,347</u>
流動資產					
存貨	22	980	1,082	1,428	1,774
貿易應收賬項	23	9,594	13,614	15,288	19,673
預付款項、按金及其他應收款項	24	212	1,282	2,737	5,001
以公允價值計入損益之金融資產	25	5,593	-	-	-
應收一間關連公司款項	26	-	154,000	-	-
現金及銀行結存	28	187,905	11,679	25,450	86,812
		<u>204,284</u>	<u>181,657</u>	<u>44,903</u>	<u>113,260</u>
流動負債					
貿易應付賬項	29	435	506	576	1,062
應計負債、其他應付款項及預收款項	30	14,762	32,928	58,134	91,707
應付關連公司款項	31	90,913	27,479	52,576	65,155
銀行及其他借貸	32	22,364	57,548	52,364	53,721
稅項撥備		712	1,506	2,156	3,716
		<u>129,186</u>	<u>119,967</u>	<u>165,806</u>	<u>215,361</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>75,098</u>	<u>61,690</u>	<u>(120,903)</u>	<u>(102,101)</u>
總資產減流動負債		<u>257,592</u>	<u>312,037</u>	<u>292,944</u>	<u>453,246</u>

		於十二月三十一日			於二零一五年
	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
非流動負債					
銀行及其他借貸	32	121,230	165,682	93,318	212,472
遞延稅項負債	33	1,829	2,674	18,687	21,326
		<u>123,059</u>	<u>168,356</u>	<u>112,005</u>	<u>233,798</u>
淨資產		<u>134,533</u>	<u>143,681</u>	<u>180,939</u>	<u>219,448</u>
權益					
股本	34	88,521	89,521	102,521	410,000
儲備	35	45,396	53,306	33,786	(242,500)
目標公司擁有人應佔權益		<u>133,917</u>	<u>142,827</u>	<u>136,307</u>	<u>167,500</u>
非控股權益		<u>616</u>	<u>854</u>	<u>44,632</u>	<u>51,948</u>
總權益		<u><u>134,533</u></u>	<u><u>143,681</u></u>	<u><u>180,939</u></u>	<u><u>219,448</u></u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零一五年
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
資產及負債				
非流動資產				
於附屬公司之權益	21	1,000	–	15,000
流動資產				
應收一間附屬公司款項	27	–	–	413,000
現金及銀行結存	28	97	997	774
		97	997	413,774
流動負債				
應付一間關連公司款項	31	100	–	19,000
流動(負債)/資產淨額		(3)	997	394,774
淨資產		997	997	409,774
權益				
股本	34	1,000	1,000	410,000
累計虧損	35	(3)	(3)	(226)
總權益		997	997	409,774

綜合權益變動表

	股本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (附註35(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註35(b))	其他儲備 人民幣千元 (附註35(c))	物業重估儲備 人民幣千元 (附註35(d))	留存盈利 人民幣千元	目標公司 擁有人 應佔權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日之結存	88,521	-	8,539	290	-	26,758	124,108	417	124,525
已宣派股息 (附註13)	-	-	-	-	-	(15,291)	(15,291)	-	(15,291)
與擁有人之交易	-	-	-	-	-	(15,291)	(15,291)	-	(15,291)
本年度盈利	-	-	-	-	-	24,706	24,706	199	24,905
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年度總全面收益	-	-	-	-	-	24,706	24,706	199	24,905
轉入法定儲備 來自清遠市清新区自來水 安裝工程有限公司 (「安裝工程公司」)之 分派 (附註2)	-	-	1,704	-	-	(1,704)	-	-	-
	-	-	-	394	-	-	394	-	394
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日之結存	88,521	-	10,243	684	-	34,469	133,917	616	134,533
於目標公司成立時之注資 (附註2)	1,000	-	-	-	-	-	1,000	-	1,000
已宣派股息 (附註13)	-	-	-	-	-	(18,391)	(18,391)	-	(18,391)
與擁有人之交易	1,000	-	-	-	-	(18,391)	(17,391)	-	(17,391)
本年度盈利	-	-	-	-	-	25,219	25,219	238	25,457
其他全面收益	-	-	-	-	575	-	575	-	575
本年度總全面收益	-	-	-	-	575	25,219	25,794	238	26,032
轉入法定儲備 來自安裝工程公司之分派 (附註2)	-	-	2,187	-	-	(2,187)	-	-	-
	-	-	-	507	-	-	507	-	507
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日之結存	89,521	-	12,430	1,191	575	39,110	142,827	854	143,681
因重組產生 (附註2)	13,000	-	-	-	-	-	13,000	-	13,000
因收購一間附屬公司產生 (附註36)	-	-	-	-	-	-	-	43,810	43,810
於目標集團收購之 一間附屬公司之額外權益	-	-	-	(2,698)	-	-	(2,698)	(1,002)	(3,700)
已宣派股息 (附註13)	-	-	-	-	-	(39,000)	(39,000)	-	(39,000)
與擁有人之交易	13,000	-	-	(2,698)	-	(39,000)	(28,698)	42,808	14,110
本年度盈利	-	-	-	-	-	19,553	19,553	970	20,523
其他全面收益	-	-	-	-	3,051	-	3,051	-	3,051

	股本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (附註35(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註35(b))	其他儲備 人民幣千元 (附註35(c))	物業重估儲備 人民幣千元 (附註35(d))	留存盈利 人民幣千元	目標公司 擁有人 應佔權益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
本年度總全面收益	-	-	-	-	3,051	19,553	22,604	970	23,574
轉入法定儲備	-	-	5,743	-	-	(5,743)	-	-	-
於安裝工程公司之額外權益 (附註2)	-	-	-	(426)	-	-	(426)	-	(426)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日之結存	102,521	-	18,173	(1,933)	3,626	13,920	136,307	44,632	180,939
因重組產生(附註2)	307,479	(299,479)	-	-	-	-	8,000	-	8,000
已宣派股息(附註13)	-	-	-	-	-	(10,273)	(10,273)	-	(10,273)
與擁有人之交易	307,479	(299,479)	-	-	-	(10,273)	(2,273)	-	(2,273)
本年度盈利	-	-	-	-	-	32,132	32,132	7,316	39,448
其他全面收益	-	-	-	-	233	-	233	-	233
本期間總全面收益	-	-	-	-	233	32,132	32,365	7,316	39,681
轉入法定儲備	-	-	1,114	-	-	(1,114)	-	-	-
出售安裝工程公司(附註2)	-	-	-	1,101	-	-	1,101	-	1,101
於二零一五年九月三十日之結存	410,000	(299,479)	19,287	(832)	3,859	34,665	167,500	51,948	219,448
於二零一四年一月一日之結存	89,521	-	12,430	1,191	575	39,110	142,827	854	143,681
已宣派股息(附註13)	-	-	-	-	-	(19,815)	(19,815)	-	(19,815)
與擁有人之交易	-	-	-	-	-	(19,815)	(19,815)	-	(19,815)
本年度盈利	-	-	-	-	-	20,057	20,057	209	20,266
其他全面收益	-	-	-	-	3,051	-	3,051	-	3,051
本期間總全面收益	-	-	-	-	3,051	20,057	23,108	209	23,317
轉入法定儲備	-	-	2,454	-	-	(2,454)	-	-	-
於二零一四年九月三十日之結存 (未經審核)	89,521	-	14,884	1,191	3,626	36,898	146,120	1,063	147,183

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動之現金流量						
利得稅前盈利		32,637	35,237	29,406	27,843	51,505
經以下各項調整：						
預付土地租賃付款攤銷	10	235	244	271	205	184
其他無形資產攤銷	10	-	-	2,198	-	8,592
物業、廠房及設備折舊	10	17,851	18,553	22,436	17,743	15,147
利息支出	11	10,385	14,911	10,484	8,639	6,632
利息收益	9	(466)	(955)	(551)	(276)	(544)
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	10	(15)	140	54	(2)	760
貿易應收賬款減值撥備	10	93	11	135	-	-
投資物業公允價值(收益)/虧損		(210)	(1,030)	2,195	2,195	(80)
以公允價值計入損益之金融資產之 公允價值收益		(186)	(1,023)	-	-	-
應佔聯營公司業績		(2,811)	(1,036)	(663)	(839)	-
分階段收購一間附屬公司之虧損	36	-	-	5,252	-	-
營運資金變動前之經營盈利		57,513	65,052	71,217	55,508	82,196
存貨減少/(增加)		205	(102)	35	(77)	(346)
貿易應收賬款減少/(增加)		564	(4,031)	64	(1,262)	(4,385)
預付款項、按金及其他應收款項 減少/(增加)		244	(1,070)	(1,010)	(16,262)	(2,264)
以公允價值計入損益之金融資產減少		-	6,616	-	-	-
貿易應付賬款(減少)/增加		(440)	71	(96)	230	486
應計負債、其他應付款項及 預收款項(減少)/增加		(2,751)	18,166	17,260	27,549	33,573
經營活動產生之現金		55,335	84,702	87,470	65,686	109,260
已付利得稅		(7,045)	(8,332)	(9,072)	(5,753)	(7,935)
經營活動產生之現金淨額		48,290	76,370	78,398	59,933	101,325

附註	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動之現金流量					
購買物業、廠房及設備	(8,713)	(69,992)	(65,276)	(39,600)	(64,029)
添置其他無形資產	-	-	(3,454)	-	(99,222)
物業、廠房及設備之銷售所得款項	80	26	7	2	45
應收一間關連公司款項減少／(增加)	97,599	(154,000)	116,609	90,787	-
向一間聯營公司注資	-	(1,828)	-	-	-
已收一間聯營公司股息	507	506	-	-	-
已收利息	466	955	551	276	544
已付按金	-	(11,310)	-	-	-
添置投資物業	-	-	(1,905)	(1,905)	-
收購一間附屬公司	-	-	(16,359)	-	-
	<u>89,939</u>	<u>(235,643)</u>	<u>30,173</u>	<u>49,560</u>	<u>(162,662)</u>
投資活動產生／(所耗)之現金淨額					
融資活動之現金流量					
來自銀行及其他借貸之所得款項	5,184	119,999	-	-	180,000
償還銀行及其他借貸	(22,363)	(40,363)	(77,548)	(59,489)	(59,489)
應付關連公司款項增加／(減少)	90,913	(63,434)	25,428	(7,022)	12,579
已付股息	(15,291)	(18,391)	(39,000)	(19,815)	(10,273)
已付利息	(10,624)	(16,271)	(12,554)	(9,456)	(9,219)
收購非控股權益	-	-	(3,700)	-	-
來自權益擁有人之注資	-	1,000	-	-	-
因重組產生	-	-	13,000	-	8,000
來自安裝工程公司之分派	394	507	-	-	-
對安裝工程公司之額外投資	-	-	(426)	-	-
出售安裝工程公司	-	-	-	-	1,101
	<u>48,213</u>	<u>(16,953)</u>	<u>(94,800)</u>	<u>(95,782)</u>	<u>122,699</u>
融資活動產生／(所耗)之現金淨額					
現金及現金等價物					
淨增加／(減少)	186,442	(176,226)	13,771	13,711	61,362
年／期初之現金及現金等價物	1,463	187,905	11,679	11,679	25,450
年／期末之現金及現金等價物	<u>187,905</u>	<u>11,679</u>	<u>25,450</u>	<u>25,390</u>	<u>86,812</u>

II. 財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為一間於二零一三年十一月十一日在中國註冊成立之有限公司。目標公司之註冊辦事處為東莞市鳳崗鎮雁田村鎮田北路38號。

目標公司之主要活動為投資控股。目標集團之主要業務為於中國提供供水、供水基礎設施、水質檢測服務及物業投資。

2. 重組及呈列基準

根據於二零一五年六月完成之集團重組（「重組」），從事提供供水、供水基礎設施、水質檢測服務及物業投資（「核心業務」）之集團公司已轉入至目標公司。目標公司於重組前並無參與任何其他業務。重組並無涉及新資產或業務之收購及僅為核心業務之一項重組，而管理層並無變動。因此，財務資料及比較財務資料使用該等公司（現時組成目標集團）於所有呈列期間之核心業務之賬面值呈列。

安裝工程公司主要從事提供水管鋪設服務，於目標集團根據重組於二零一五年三月將其出售之前，乃於目標集團內獨立管理及控制財務，故安裝工程公司有獨立及區別之財務資料。董事認為，安裝工程公司並非核心業務之一部份及就本報告而言，財務資料及比較財務資料並無將安裝工程公司包括在內乃屬合適。因此，於有關期間內目標集團於安裝工程公司之投資、來自安裝工程公司之股息及出售安裝工程公司之所得款項已於其他儲備中入賬列作與擁有人之交易。所有有關安裝工程公司之重大交易及結存於財務資料及比較財務資料附註內披露。

3. 編製基準

財務資料及比較財務資料乃根據附註2所載之呈列基準及附註5所載之會計政策（其符合香港財務報告準則規定，而香港財務報告準則包括香港會計師公會頒佈之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」）及詮釋）編製。財務資料及比較財務資料亦包括香港公司條例及上市規則之適用披露規定。倘香港財務報告準則之過渡性條文規定或允許，目標集團於編製財務資料及比較財務資料時，已於整個有關期間一貫採納於自二零一五年一月一日起之會計期間生效並與目標集團有關之所有香港財務報告準則。

除若干物業及金融工具按公允價值計量（如附註5所載之會計政策所闡釋）外，財務資料及比較財務資料已根據歷史成本慣例編製。

財務資料及比較財務資料乃按人民幣（「人民幣」）呈列（其亦為目標公司之功能貨幣）。

目標集團於二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日有流動負債淨額分別為約人民幣120,903,000元及人民幣102,101,000元。目標集團之流動負債主要包括貿易應付賬款及其他應付款項、應付關連公司款項以及銀行及其他借貸。目標集團之董事認為，經計及(i)相關公司承諾提供財務援助，包括直至目標集團有能力支付其於正常業務過程中之其他應付賬款後，方會要求償還應付彼等之款項約人民幣69,000,000元（其中人民幣50,000,000元為於二零一五年九月三十日後墊付予目標集團）及(ii)目標集團目前可得之銀行融資後，目標集團將擁有充足財務營運資金以為其正常營運提供資金及履行其於可見未來到期之財務責任。因此，目標集團之董事認為，按持續經營基準編製財務資料及比較財務資料乃屬妥當。

4. 已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則之影響

與目標集團之綜合財務報表可能有關之下列新訂／經修訂香港財務報告準則已獲頒佈惟尚未生效及並未獲目標集團提早採納。

香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期之 年度改進 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	釐清可接受之折舊及攤銷方法 ¹
香港會計準則第27號之修訂	單獨財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具 ³
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約之收益 ³

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第1號之修訂－披露計劃

該等修訂為進一步鼓勵公司於釐定在財務報表內披露何等資料時運用專業判斷而設計。例如，該等修訂釐清適用於整份財務報表之重要性及載入不重要資料可限制財務披露資料之有用性。再者，該等修訂澄清，公司應運用專業判斷決定資料於財務披露資料之呈列章節及排序。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂－釐清可接受之折舊及攤銷方法

香港會計準則第16號之修訂禁止對物業、廠房及設備項目使用以收入為基準之折舊方法。香港會計準則第38號之修訂引入一項可予推翻之假設，即以收入為基準之攤銷不適用於無形資產。倘無形資產乃以收入計量，或收入與無形資產之經濟利益消耗密切有關，則該假設可予推翻。

香港會計準則第27號之修訂－單獨財務報表之權益法

該修訂允許實體在其獨立財務報表中就其於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資入賬時採用權益法。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）－金融工具

香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。按一種業務模式持有資產而目的為收取合約現金流量的債務工具（業務模式測試）與具有產生現金流量的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息的債務工具（合約現金流特徵測試），一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式的目的為持有及收取合約現金流量與出售金融資產，則符合合約現金流量特徵測試的債務工具以按公允價值計入其他全面收益計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公允價值計入其他全面收益計量並非持作買賣的股本工具。所有其他債務及股本工具按公允價值計入損益。

香港財務報告準則第9號就並非按公允價值計入損益的所有金融資產列入新的預期虧損減值模式（取代香港會計準則第39號的已產生虧損模式）以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號遵照香港會計準則第39號項下金融負債的確認、分類及計量規定，惟指定按公允價值計入損益的金融負債除外，而負債信貸風險變動引致的公允價值變動金額於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計錯配風險則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債的規定。

香港財務報告準則第15號－與客戶之合約之收益

本項新準則確立一個單獨的收益確認框架。該框架的核心原則為實體應確認收益以用金額描述轉讓承諾商品或服務予客戶，該金額反映該實體預期有權就交換該等商品及服務所收取的代價。香港財務報告準則第15號取代現行收益確認指引（包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及有關詮釋）。

香港財務報告準則第15號要求透過五個步驟確認收益：

- 第一步： 識別與客戶的合約
- 第二步： 識別合約中的履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至各履約責任
- 第五步： 於各履約責任完成時確認收益

香港財務報告準則第15號包含特定收益有關課題的具體指引，該等指引或會更改香港財務報告準則現時應用之方法。該準則亦顯著提升與收益有關的定性與定量披露。

目標集團正著手就該等新訂或經修訂之香港財務報告準則之潛在影響進行評估。

5. 主要會計政策概要**5.1 業務合併及綜合基準**

財務資料及比較財務資料載有目標公司及其附屬公司於有關期間之財務報表。集團公司內之公司間交易及結存連同未變現溢利於編製財務資料及比較財務資料時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據證明所轉讓資產出現減值，在該情況下虧損於損益確認。

有關期間內進行之重組乃如上文附註2所闡釋予以入賬。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本按所轉讓資產、所產生負債及目標集團（作為收購方）所發行股權於收購日期之公允價值總額計量。所收購可辨認資產及所承擔負債則主要按收購日期之公允價值計量。目標集團先前所持被收購方之股權以收購日期之公允價值重新計量，而所產生收益或虧損於損益確認。目標集團可按每宗交易選擇按公允價值或按應佔被收購方可辨認資產淨值之比例計量屬於目前於附屬公司所有權權益之非控股權益。除非香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則所有其他非控股權益均以公允價值計量。所產生收購有關成本將予支銷，除非該等成本於發行股本工具時產生，在此情況下，則自權益扣除有關成本。

已收購或出售之附屬公司業績由收購之日起或直至出售之日（倘適用）計入全面收益表。如必要，則會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與目標集團其他成員公司所使用者一致。

目標集團於附屬公司權益之變動如不導致失去控制權，則入賬列為權益交易。目標集團權益及非控股權益之賬面值均予以調整，以反映其於附屬公司之有關權益之變動。非控股權益所調整之金額與所付或所收代價公允價值之任何差額直接於權益中確認，並歸屬於目標公司擁有人。

收購後，非控股權益賬面值（屬於於附屬公司之現有所有權權益）為該等權益於初步確認時之金額，另加有關非控股權益應佔其後權益變動。即使總全面收益歸屬於該等非控股權益後造成該等非控股權益出現虧絀結存，仍如此入賬。

5.2 附屬公司

附屬公司指目標公司可對其行使控制權之被投資方。倘目標公司符合下文所列所有三項元素，則目標公司控制被投資方：有權控制被投資方、承擔被投資方可變動回報之風險或享有當中權利，及能夠運用其權力影響該等可變回報。倘事實及情況顯示任何該等控制權元素可能有變，則須重新評估控制權。

於目標公司之財務狀況表內，於附屬公司投資乃按成本減去減值虧損（如有）列賬。附屬公司之業績乃由目標公司按已收及應收股息之基準入賬。

5.3 聯營公司

聯營公司指目標集團可對其行使重大影響力，且並非附屬公司及合營公司之實體。重大影響力指有權參與決定被投資公司之財務及營運決策，但並非控制或共同控制該等政策。於綜合財務報表內，聯營公司採用權益法入賬，據此，聯營公司首次按成本確認，此後其賬面值會按目標集團應佔聯營公司資產淨值內之收購後變動進行調整，惟超出目標集團於聯營公司權益之虧損不予確認，除非有責任補償該等虧損則除外。

目標集團與其聯營公司間進行交易所產生之溢利及虧損僅以無關連投資者於聯營公司之權益為限確認。該投資者應佔聯營公司於該等交易產生之溢利及虧損與聯營公司賬面值對銷。倘未變現虧損有證據證明所轉讓資產出現減值，則即時於損益確認。

目標集團就聯營公司支付之任何超出目標集團應佔被收購之可辨認資產、負債及或然負債公允價值之溢價，乃予以資本化，並計入聯營公司之賬面值。如有聯營公司投資已經減值之客觀憑證，則按與其他非金融資產相同之方式就投資賬面值進行減值測試。

5.4 外幣

綜合實體以其經營所在主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）以外之貨幣進行之交易，乃以進行交易時之現行匯率入賬。外幣貨幣資產及負債按報告期末之現行匯率換算。按公允價值入賬並以外幣計值之非貨幣項目按釐定公允價值當日之匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不作重新換算。

因結算及換算貨幣項目而產生之匯兌差額在其產生期間於損益內確認。因重新換算按公允價值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入期間之損益內，惟因重新換算有關收益及虧損在其他全面收益確認之非貨幣項目而產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額亦在其他全面收益確認。

5.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（在建工程除外）按收購成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。資產成本包括購買價以及收購有關項目直接應佔之成本。

其後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入目標集團且該項目之成本能可靠計量時，才計入資產之賬面值或確認為獨立資產（如適用）。替代部份之賬面值終止確認。所有其他成本（如維修及保養）在其產生之財政期間於損益扣除。

以下物業、廠房及設備乃採用直線法按其估計可使用年期計算折舊，以分配其成本減其剩餘價值，年率如下：

樓宇	15至20年
租賃物業裝修	按租約年期及五年之較短者
廠房及機器	15至20年
水管	15至20年
傢俬、設備及汽車	3至5年

資產之剩餘價值、折舊方法及可使用年期會於各報告日期進行檢討及調整（如適用）。

在建工程指正在興建之樓宇及水管，並按成本減任何減值虧損列賬，且不會予以折舊。在建工程於工程完工並可供使用時會重新分類至物業、廠房及設備之適當類別。

出售物業、廠房及設備項目所產生之損益乃銷售所得款項淨額與其賬面值之差額，並於出售時於損益確認。

5.6 預付土地租賃付款

預付土地租賃付款指購入土地使用權／租賃土地之預付款，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。攤銷乃以直線法按租賃／使用權年期計算，惟倘若有另一種更能反映目標集團於土地使用衍生之利益時間模式之基準則除外。

釐定一項安排是否屬於或包含租賃以及該租賃是否屬於經營租賃，乃於附註5.17詳述。

5.7 投資物業

投資物業乃指為獲取租金收入及／或資本增值而以租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇，包括所持有現時尚未決定未來用途之土地。

倘目標集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或資本增值，有關權益會按每項物業之基準分類及入賬為投資物業。已分類為投資物業之任何有關物業權益之入賬方式會如同以融資租賃持有者。

於初步確認時，投資物業乃按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按公允價值入賬，除非該投資物業在報告日期仍在興建或發展中及其公允價值在當時無法可靠地釐定。公允價值乃由對有關投資物業位置及性質有充份經驗之外聘專業估值師釐定。於報告日期確認之賬面值反映了於報告日期之當時市況。

投資物業公允價值之變動或銷售產生之盈虧於其產生期間計入損益。

對於業主自用物業轉入投資物業之轉撥，實體以與計算重估盈餘相同之方法處理該物業於轉撥當日之賬面值與其公允價值之任何差額。該物業於轉撥當日之公允價值超出其賬面值之差額計入其他全面收益，並累計入物業重估儲備，惟倘其將同一資產於過往確認為開支之重估減值逆轉，則有關增幅會計入綜合損益表，惟以先前於綜合損益表扣除之減幅為限。該物業於轉撥當日之賬面值超出其公允價值之金額於綜合損益表確認，惟以其超出與過往重估同一資產有關之物業重估儲備結存（如有）之部份為限。於其後出售投資物業時，列入權益之重估盈餘可撥入保留盈利。物業重估儲備並不透過損益轉入保留盈利。

5.8 商譽

以下為因收購附屬公司而產生之商譽所採納之會計政策。因收購於一家聯營公司之投資而產生之商譽之會計處理載於附註5.3。

商譽指業務合併轉移之代價及就非控股股東權益確認之金額超出目標集團於被收購方可辨認資產、負債及或然負債淨公允價值之權益之部份。業務合併轉移之代價根據交易日所給予資產、所產生或承擔負債及目標集團所發行股本工具之公允價值總和計量。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽分配至現金產生單位並每年進行減值測試(附註5.19)。

目標集團於被收購方可辨認資產、負債及或然負債之淨公允價值之權益超出業務合併之成本之任何部份乃即時於損益確認。

其後出售附屬公司時，釐定出售所產生損益之款額乃包括已撥充資本之商譽之應佔款額。

5.9 無形資產(不包括商譽)

所收購之無形資產初步按成本確認。在業務合併過程中收購無形資產之成本為收購當日之公允價值。初步確認後，有限可使用年期之無形資產以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。

目標集團透過業務合併收購之無形資產(不包括商譽)指服務特許權安排項下於中國供水廠之經營權。其後無形資產(不包括商譽)增加乃根據附註5.12「服務特許權安排」所載政策入賬。

有限可使用年期之供水廠經營權之攤銷以直線法於其10至20年預計可使用年期內計提撥備。攤銷期限及方法會每年予以檢討。

5.10 金融工具

(i) 金融資產

目標集團視乎資產收購之目的，於初步確認時將其金融資產分類。以公允價值計入損益之金融資產初步按公允價值計量，而所有其他金融資產初步按公允價值加收購該金融資產直接應佔之交易成本計量。常規買賣之金融資產按交易日期基準確認及終止確認。常規買賣乃指根據合約買賣之金融資產，而該合約條款規定須於一般按市場有關規定或慣例確立之時限內交付資產。

以公允價值計入損益之金融資產

該等資產包括持作買賣金融資產。倘購買金融資產之目的旨在近期出售，則有關金融資產分類為持作買賣。於初步確認後，以公允價值計入損益之金融資產按公允價值計量，而公允價值變動於產生期間於損益確認。

貸款及應收款項

該等資產為不會於活躍市場上報價之固定或可確定付款金額之非衍生金融資產。該等資產主要透過向客戶提供貨品及服務時產生（貿易應收賬款），亦包括其他種類之合約性貨幣資產。於初步確認後，該等資產乃採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

(ii) 金融資產減值虧損

於各報告期末，目標集團評估是否有任何客觀證據表明金融資產出現減值。倘若有客觀證據證明於資產初步確認後發生一項或多項事件對該金融資產之估計未來現金流量構成影響，而該影響能可靠估計，則該金融資產出現減值。減值證據可包括：

- 債務人之重大財政困難；
- 違約，例如無力償債或拖欠利息或本金；
- 因債務人之財政困難而向債務人授出寬免；及
- 債務人可能陷入破產或其他財務重組。

就貸款及應收款項而言

倘若有客觀證據顯示資產出現減值，則於損益內確認減值虧損，而減值虧損乃按該資產之賬面值與按原有實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。金融資產之賬面值會透過使用撥備賬扣減。倘若金融資產之任何部份被釐定為不可收回，則於有關金融資產之撥備賬進行撇銷。

(iii) 金融負債

目標集團視乎負債產生之目的，將其金融負債分類。

按攤銷成本計量之金融負債（包括應付貿易賬款、其他應付款項、應計費用及應付關連公司款項以及借貸）初步按公允價值扣除所產生之直接應佔成本計量，隨後按攤銷成本採用實際利息法計量。有關利息開支於損益內確認。

當負債終止確認時，以及在攤銷過程中，收益或虧損於損益內確認。

(iv) 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產或金融負債及按有關期間分配利息收入或利息開支之攤銷成本計算方法。實際利率乃透過金融資產或負債之預期年期或（如適用）較短期間準確貼現估計未來現金收款或付款之利率。

(v) 股本工具

目標公司所發行之股本工具乃按所收取所得款項扣除直接發行成本入賬。

(vi) 終止確認

當與金融資產有關之未來現金流量合約權利屆滿，或當金融資產已經按照符合香港會計準則第39號終止確認之條件轉讓，則目標集團終止確認該項金融資產。

當於有關合約之特定責任被解除、取消或屆滿時，即終止確認金融負債。

5.11 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有採購成本、兌換費用及使存貨達至目前地點及狀態而產生之其他成本。成本使用加權平均法計算。可變現淨值指於一般業務過程中之估計售價減去進行銷售所需之估計成本。

5.12 服務特許權安排

服務特許權安排以下列方式入賬：

- (i) 委託人控制或監管營運商必須與基建一起提供之服務，服務提供對象以及服務價格；及
- (ii) 委託人在安排有效期結束時，通過所有權、實益權益或其他方式控制基建之任何重大剩餘利益。

目標集團擁有之基建權利

由於合約服務安排並無轉讓基建使用之控制權予目標集團，目標集團根據服務特許權安排所興建之基建並不被確認為目標集團之物業、廠房及設備。根據合約所訂明之條款，經營者有權代表委託人經營基建項目以提供公共服務。

集團就建築服務已收或應收代價

目標集團就根據服務特許權安排提供建築服務之已收或應收代價已按其公允價值確認為金融資產或無形資產。

金融資產（貸款及應收款項）之確認以下列者為限：(a)目標集團擁有無條件權利就所提供建築服務向委託人或按其指示收取現金或其他金融資產；及(b)委託人擁有有限酌情權（如有）逃避付款，通常因為協議可依法強制執行。

無形資產（特許權無形資產）於目標集團獲得向公共服務用戶收費之權利時確認，惟該權利並非收取現金之無條件權利，因為該款項須以公眾使用該服務為條件。無形資產（特許權無形資產）根據附註5.9「無形資產（不包括商譽）」所載政策入賬。

建築或升級服務

有關建築或升級服務之收益及成本根據附註5.13「建築合約」所載政策入賬。

經營服務

有關經營服務之收益根據附註5.18「收益確認」之政策入賬。

恢復基建符合特定服務能力水平之合約責任

作為獲得許可之條件，目標集團須履行合約責任，即(a)維持其所運作之供水廠之服務能力符合特定水平及／或(b)在於服務特許權安排結束將該等工廠移交予委託人之前恢復工廠至特定條件。維持或恢復供水廠之合約責任根據附註5.16「撥備及或然負債」所載政策確認及計量。

5.13 建築合約

合約收入包括就不同訂單、索償及獎勵款項之議定合約款項及分撥款項。合約成本包括直接物料、外判、直接勞工以及可變及固定建築經費撥用部分之成本。

當建築合約之結果能可靠地予以估計，與建築合約有關之收入及合約成本則參考報告期末合約活動完成階段分別確認為收入及開支。

當建築合約之結果無法可靠地予以估計，收入只可在已產生之合約成本將有可能收回之情況下予以確認，而合約成本於產生期間確認為開支。

當總合約成本甚有可能超過總合約收入時，預期虧損即時確認為開支。

倘進度賬款超逾迄今產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，有關餘額視為應付合約客戶款項處理。

倘截至當日產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超過進度結算款項，有關餘額當作應收合約客戶款項處理。

5.14 政府補助

當可以合理地確定目標集團將會收到政府補助並履行該補助附帶之條件時，政府補助予以確認。用於彌補目標集團已產生開支之補助於該等開支產生期間有系統地於損益中確認為收入。用於彌補目標集團資產成本之補助則從該資產的賬面金額中扣除，其後以減少折舊開支之方式按該資產之可使用年期於損益中實際確認。

5.15 現金及現金等價物

就綜合現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、價值變動風險並不重大及一般自購入後三個月內到期之短期高流通性投資（減須按要求償還並為目標集團現金管理一部分之銀行透支）。

就財務狀況表而言，銀行及現金結存包括用途不受限制之手頭及銀行／其他金融機構現金（包括定期存款）。

5.16 撥備及或然負債

當目標集團因某一過往事件而負有法定或推定義務而可能導致付出經濟利益，且該等經濟利益能可靠地估計，則就時間或數額不明之負債確認撥備。

倘不大可能需要付出經濟利益，或有關數額未能可靠地估計，則有關義務會披露為或然負債，除非付出經濟利益之可能性極之渺茫。可能需要履行之義務（其存在與否僅能透過發生或不發生一件或多件未來事件證明）亦會披露為或然負債，除非付出經濟利益之可能性極之渺茫。

5.17 租賃

當租賃條款將擁有權之絕大部分風險與回報轉讓至承租人，則該等租賃被歸類為融資租賃。所有其他租賃被歸類為經營租賃。

目標集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按有關租賃期限以直線法於損益內確認。磋商及安排經營租賃所產生之初步直接成本加至已出租資產之賬面值，並按租期以直線法確認為開支。

目標集團作為承租人

經營租賃項下之應付租金總額按租期以直線法於損益內確認。已收取之租賃優惠於租期內確認為租金開支總額之一部分。

5.18 收入確認

收入包括銷售貨品及提供服務及他人使用目標集團產生利息及股息之資產，扣除回扣及折讓後已收或應收代價之公允價值。倘經濟利益很可能流入目標集團，而收入及成本（如適用）能可靠計量，則收入按以下方式確認：

- (i) 供水收入乃根據期內水錶之供水記錄確認；
- (ii) 供水有關安裝、建設及維護收入於服務提供時確認；
- (iii) 長期建築合約收入乃參考於報告日期合約完成百分比確認（附註5.13）；
- (iv) 股息於有權收取付款時確認；
- (v) 利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認；及
- (vi) 自經營租賃應收之租金收入按租期以直線法於損益內確認。

5.19 非金融資產減值

收購附屬公司產生之商譽、物業、廠房及設備、預付土地租賃付款、其他無形資產以及附屬公司及聯營公司權益須進行減值測試。

不論是否有任何減值跡象，商譽及無限使用年期或該等尚未可供使用之其他無形資產均須最少每年進行一次減值測試。所有其他資產於有任何跡象顯示資產賬面值可能無法收回時進行減值檢測。

當資產之賬面值高於其可收回金額時，高出金額作為減值虧損即時確認為開支。可收回金額為公允價值（反映市況）減去銷售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，目標集團會使用可反映目前市場對貨幣時值之評估及該項資產之特有風險之除稅前貼現率，將估計日後現金流量貼現至其現值。

就評估減值而言，若一項資產所產生之現金流入大致上不能獨立於其他資產所產生之現金流入，可收回金額則以能獨立產生現金流入之最小資產組別（即現金產生單位）釐定。因此，部分資產個別進行減值測試，部分則在現金產生單位層次進行測試。商譽會被特別分配至預期可從有關業務合併之協同效應中獲益，及代表集團內為內部管理目的而監控商譽之最低水平之現金產生單位。

就已分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損初步計入商譽之賬面值。除資產賬面值不會調減至低於其個別公允價值減銷售成本或使用價值（如可釐定）外，任何剩餘減值虧損按比例自該現金產生單位之其他資產扣除。

商譽之減值虧損不可於往後期間撥回。就其他非金融資產而言，倘用以釐定資產可收回金額之估計出現有利變動，減值虧損予以撥回，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而應已釐定之賬面值（經扣除折舊或攤銷）。

在中期期間確認有關商譽之減值虧損在其後期間不得撥回。即使僅於該中期期間有關之財政年度末時所作出之減值評估無須確認虧損或確認較少虧損，在中期期間確認之減值虧損仍不得撥回。

5.20 僱員福利

(i) 定額供款退休計劃

目標集團於中國營運之附屬公司僱員須參與由當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其工資成本若干百分比向中央退休金計劃供款。

定額供款退休計劃之供款於僱員提供服務時於損益確認為開支。

(ii) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供有關服務之年度報告期結束後十二個月以前將全部結付之僱員福利（終止福利除外）。短期僱員福利於僱員提供有關服務之年度確認。

5.21 借貸成本資本化

需要一段相當長時間準備作其擬定用途或銷售之合資格資產之收購、構建或生產直接應佔之借貸成本乃作為該等資產成本之一部分予以資本化。特定借貸用於該等資產開支前之暫時性投資所賺取之收入乃自資本化借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

5.22 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整之日常業務產生之溢利或虧損，採用於報告期末已頒佈或大致頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就用於財務報告目的之資產及負債之賬面值與用於稅務目的之相應金額之間之暫時性差額確認。除商譽及不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債外，會就所有暫時性差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產於有可能動用應課稅溢利抵銷可抵扣暫時性差額之情況下確認。遞延稅項乃按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率（根據報告期末已頒佈或大致頒佈之稅率計算得出）計量。

對於計量遞延稅項金額時用於釐定適合稅率之一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業乃根據香港會計準則第40號「投資物業」按公允價值列賬。除非該假定被推翻，否則此等投資物業之遞延稅項金額是以出售此等投資物業時所適用之稅率以及按其於報告日期之賬面值而計量。若投資物業是可計提折舊並根據一個商業模式而持有，而該商業模式之目的是隨著時間推移而消耗該物業所體現之絕大部分經濟利益（而不是通過出售）時，該假定即被推翻。

就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債，惟倘目標集團能夠控制暫時性差額之撥回及暫時性差額將可能不會於可見將來撥回之情況則除外。

所得稅於損益確認，惟倘所得稅與已於其他全面收益確認之項目有關則除外，在此情況下，稅項亦於其他全面收益確認或倘其與直接於權益確認之項目有關，則此情況下，稅項亦直接於權益確認。

5.23 分部報告

經營分部及財務報表所呈列各分部項目之金額，乃從為向目標集團各項業務經營及地理位置分配資源及評估其表現而定期向目標集團總經營決策者（即董事會）定期提供之財務資料當中識別出來。

個別重要之經營分部不會合計作財務報告之用，但如該等分部具有類似之經濟特徵及在產品和服務性質、生產工序性質、客戶類型或階層、分銷產品或提供服務之方法以至監管環境之性質方面均屬類似，則作別論。個別不重要之經營分部如果符合以上大部分標準，則可以合計呈報。

5.24 關連人士

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與目標集團有關連：
- (i) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為目標集團或目標公司母公司之主要管理層成員。

- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與目標集團有關連：
- (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連）。
 - (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營公司（或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營公司）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營公司。
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關連之實體就僱員利益設立之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別之人士控制或受共同控制。
 - (vii) (a)(i)所識別人對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理層成員。

個人之近親指預期與實體進行交易時可影響或受該人士影響之家庭成員並包括：

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

6. 重要會計估計及判斷

估計及判斷會持續予以評估，並且乃根據過往經驗及其他因素而作出，包括對相信在有關情況下屬合理之未來事件之預期。

目標集團就未來作出有關判斷、估計及假設。顧名思義，該等會計估計甚少與有關實際結果相同。有重大風險可能導致下個財務年度須對資產及負債之賬面值作出重大調整之判斷、估計及假設討論如下：

(i) 折舊及攤銷

目標集團分別根據附註5.5、5.6及5.9所述之會計政策對物業、廠房及設備計算折舊及對預付土地租賃付款與無形資產（不包括商譽）計算攤銷。估計可使用年期為董事估計目標集團擬從使用該等資產取得未來經濟利益之期間。

(ii) 不可收回應收款項撥備及撇銷

目標集團之管理層會定期釐定不可收回應收款項之撥備。此項估計乃根據其客戶之信貸歷史及現時市況計算。目標集團管理層認為債務人出現嚴重財政困難之跡象時，如拖欠或未能償還借款，即會估算應收款項撥備。目標集團之管理層於報告日期重新評估該等估計。

目標集團管理層認為應收款項未能收回時，則以應收款項之撥備賬撇銷。

(iii) 商譽之減值

目標集團每年均根據附註5.19所述之會計政策對商譽是否蒙受任何減值進行測試。現金產生單位之可收回金額按使用價值計算，而計算過程中須對有關情況進行估計。倘採用使用價值計算法，管理層對資產或現金產生單位之預期未來現金流量進行估計，並釐定適當之貼現率用以計算該等現金流量之現值。

(iv) 非金融資產（不包括商譽）之減值

目標集團於各報告日期評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。無限定使用年期之無形資產每年進行減值測試，當減值跡象存在時亦進行測試。其他非金融資產當有跡象顯示其賬面值可能無法予以收回時進行減值測試。倘採用使用價值計算法，管理層對資產或現金產生單位之預期未來現金流量進行估計，並釐定適當之貼現率用以計算該等現金流量之現值。

(v) 建築合約

誠如附註5.13及5.18所列之會計政策所述，確認未完成項目之收入及溢利取決於估計建築合約之總成果及迄今已完成之工程。根據目標集團近期經驗及目標集團所進行工程活動之性質，目標集團於其認為工程已進展至足以可靠地估計完成成本及收入時作出估計。然而，總成本或收入於報告日期之實際成果可能高於或低於估計之總成本或收入，因此須對迄今所錄得之金額作出調整，從而影響於未來年度確認之收入及溢利。

(vi) 所得稅

目標集團須繳納中國所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。日常業務過程中存在大量交易及計算之稅項不能作最終釐定。目標集團根據估計是否須繳付額外稅項而確認預計稅務負債。倘有關事宜之最終稅務結果有別於最初記錄之數額，則有關差額將影響釐定有關數額期間之所得稅及遞延稅項撥備。

7. 服務特許權安排

目標集團就其供水分部以建設－營運－移交（「BOT」）方式與中國清遠之政府機關訂立服務特許權安排。服務特許權安排一般涉及目標集團作為經營者(i)以BOT方式就該等安排建造供水廠；及(ii)自二零零六年十一月二十一日起至二零二六年十一月二十一日止二十年期間（「特許服務期」）代表有關政府機關按規定服務水平經營及維護供水廠，而目標集團於有關特許服務期內就其服務按通過定價機制規定之價格獲得報酬。

目標集團一般有權使用供水廠之所有物業、廠房及設備，然而，有關政府機關作為授予人將控制及監管目標集團必須提供予供水廠之服務之範圍，並保留其於特許服務期期限結束時於供水廠之任何剩餘權益之實際權利。

服務特許權安排受目標集團與中國有關政府機關訂立之合約之規限，當中載明（其中包括）執行標準、目標集團所提供服務之調價機制、目標集團於特許服務期結束時為將供水廠恢復到規定服務水平而承擔之特定責任，以及對糾紛進行仲裁之安排。

根據目標集團有關服務特許權安排（誠如附註5.12所載）之會計政策，目標集團將於交換所提供之建築服務之已收或應收代價確認為無形資產（附註20），原因為目標集團獲得向供水服務用戶收取費用之權利。

8. 分部資料

目標集團根據主要營運決策者作出決策時審閱之報告釐定經營分部。於有關期間內，目標集團主要經營一個業務分部，即核心業務。

目標集團來自外部客戶之收益源自中國及其非流動資產僅位於中國。

服務特許權安排（誠如附註7所載）項下之供水建設服務收入約人民幣99,222,000元乃來自一名佔目標集團截至二零一五年九月三十日止期間收入總額10%或以上之客戶。除上文所述者外，概無其他單個客戶於有關期間內累計佔目標集團之收入超過10%。

9. 收入及其他收益

目標集團於有關期間內確認之來自主要業務之收入（亦為目標集團之營業額）載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收入					
供水經營服務	83,672	97,668	118,518	81,559	110,659
供水建設服務—無形資產	—	—	3,454	—	99,222
與供水有關之安裝及維護	6,897	8,431	12,341	7,930	5,427
其他	1,692	2,369	2,755	2,615	3,488
	<u>92,261</u>	<u>108,468</u>	<u>137,068</u>	<u>92,104</u>	<u>218,796</u>
其他收益					
利息收益					
—銀行結存	466	955	160	64	544
—向一間聯營公司提供之貸款	—	—	391	212	—
處理服務收益	1,545	1,376	3,029	1,478	1,523
租賃收益	263	277	516	414	1,339
雜項收益	1,279	1,183	1,368	948	1,477
	<u>3,553</u>	<u>3,791</u>	<u>5,464</u>	<u>3,116</u>	<u>4,883</u>

10. 經營盈利

經營盈利乃扣除／（計入）下列各項後所得：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
核數師酬金	100	100	157	113	97
提供服務之成本	49,969	56,167	77,381	49,501	151,005
物業、廠房及設備折舊					
一年／期內折舊	18,333	19,035	23,105	18,251	15,629
減：政府補助攤銷*	(482)	(482)	(669)	(508)	(482)
	<u>17,851</u>	<u>18,553</u>	<u>22,436</u>	<u>17,743</u>	<u>15,147</u>
預付土地租賃款項攤銷	235	244	271	205	184
其他無形資產攤銷	-	-	2,198	-	8,592
貿易應收賬款減值撥備	93	11	135	-	-
出售物業、廠房及設備之 (收益)／虧損	(15)	140	54	(2)	760
租用物業之經營租約支出	22	30	64	45	48
員工成本(包括董事酬金—附註14)：					
—薪金、工資及其他福利	9,656	11,809	15,210	7,913	13,065
—定額供款退休金計劃供款	1,149	1,359	1,756	1,176	1,424
	<u>10,805</u>	<u>13,168</u>	<u>16,966</u>	<u>9,089</u>	<u>14,489</u>

* 目標集團已收到多項補貼其供水基礎設施建設之政府補助。該等補助已從資產的賬面金額中扣除，其後以減少折舊開支之方式按該資產的可使用年期於損益中實際確認。概無有關該等補助的未達成條件。

11. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
銀行貸款之利息					
— 須於五年內還清	8,803	15,856	12,194	9,256	9,048
— 無須於五年內還清	1,395	-	-	-	-
政府貸款之利息					
— 須於五年內還清	160	257	232	72	60
— 無須於五年內還清	266	158	128	128	111
總借貸成本	10,624	16,271	12,554	9,456	9,219
減：列入物業、廠房及設備以及其他 無形資產之資本化利息 (附註)	(239)	(1,360)	(2,070)	(817)	(2,587)
	<u>10,385</u>	<u>14,911</u>	<u>10,484</u>	<u>(8,639)</u>	<u>(6,632)</u>

附註：

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月，資本化率分別為6.95%、6.92%及介乎7.59%至7.94%以及介乎6.82%至9.17%（二零一四年九月三十日（未經審核）：7.26%）。

12. 利得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元
本期—中國	7,452	9,126	8,925	7,495	9,495
遞延稅項 (附註33)	280	654	(42)	82	2,562
	<u>7,732</u>	<u>9,780</u>	<u>8,883</u>	<u>7,577</u>	<u>12,057</u>

目標集團須根據目標集團成員公司所在及經營之司法權區產生之盈利按實體基準繳付所得稅。

由於目標集團於有關期間內並無在香港產生應課稅盈利，故未對香港利得稅作出撥備。

於中國經營之附屬公司於有關期間內產生之企業利得稅乃根據估計應課稅盈利按25%計算。

於有關期間內之利得稅開支可與綜合全面收益表內之利得稅前盈利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
利得稅前盈利	<u>32,637</u>	<u>35,237</u>	<u>29,406</u>	<u>27,843</u>	<u>51,505</u>
按有關稅務司法權區之盈利適用					
稅率計算之稅項	8,159	8,809	7,352	6,961	12,876
未確認稅項虧損之稅項影響	4	145	305	99	108
毋須課稅項目之稅項影響	(431)	-	-	-	(927)
不可抵扣項目之稅項影響	-	826	1,226	517	-
利得稅開支	<u>7,732</u>	<u>9,780</u>	<u>8,883</u>	<u>7,577</u>	<u>12,057</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，目標集團之未動用稅項虧損分別為人民幣17,000元、人民幣597,000元、人民幣1,907,000元及人民幣2,342,000元可供抵銷未來盈利。由於未來盈利流之不可預測性，並未就有關稅項虧損確認任何遞延稅項資產。未動用稅項虧損將可於五年內抵銷產生虧損之公司之未來應課稅盈利。

13. 股息

目標公司自其註冊成立起概無宣派任何股息。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月宣派之股息指清遠市自來水有限責任公司（「自來水公司」，目標集團於有關期間之一間附屬公司，其已於二零一五年六月撤銷註冊）於有關年度或期間宣派之股息。

14. 董事薪酬

於有關期間概無已付或應付目標公司董事之薪酬。

15. 物業、廠房及設備

目標集團

	樓宇及建築 人民幣千元	供水管 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱及裝置 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一二年一月一日								
成本	54,528	234,052	22,474	1,352	3,458	6,284	1,071	323,219
累計折舊	(27,925)	(124,357)	(10,792)	(1,047)	(2,664)	(4,783)	-	(171,568)
賬面淨值	26,603	109,695	11,682	305	794	1,501	1,071	151,651
截至二零一二年十二月三十一日止年度								
期初賬面淨值	26,603	109,695	11,682	305	794	1,501	1,071	151,651
添置	-	230	414	428	205	310	7,365	8,952
轉撥	-	4,735	1,038	-	-	892	(6,665)	-
折舊	(2,376)	(12,323)	(1,728)	(172)	(296)	(956)	-	(17,851)
出售	-	-	(4)	(31)	(30)	-	-	(65)
期末賬面淨值	24,227	102,337	11,402	530	673	1,747	1,771	142,687
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日								
成本	54,528	239,017	23,853	1,052	3,481	7,295	1,771	330,997
累計折舊	(30,301)	(136,680)	(12,451)	(522)	(2,808)	(5,548)	-	(188,310)
賬面淨值	24,227	102,337	11,402	530	673	1,747	1,771	142,687
截至二零一三年十二月三十一日止年度								
期初賬面淨值	24,227	102,337	11,402	530	673	1,747	1,771	142,687
添置	-	1,404	467	213	330	126	68,812	71,352
轉撥	-	60,740	-	-	-	603	(61,343)	-
轉撥至投資物業	(14)	-	-	-	-	-	-	(14)
折舊	(2,370)	(13,460)	(1,830)	(175)	(66)	(652)	-	(18,553)
出售	-	(129)	(28)	(3)	(6)	-	-	(166)
期末賬面淨值	21,843	150,892	10,011	565	931	1,824	9,240	195,306
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日								
成本	54,494	300,743	23,759	1,205	3,696	8,024	9,240	401,161
累計折舊	(32,651)	(149,851)	(13,748)	(640)	(2,765)	(6,200)	-	(205,855)
賬面淨值	21,843	150,892	10,011	565	931	1,824	9,240	195,306

	樓宇及建築 人民幣千元	供水管 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱及裝置 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度								
期初賬面淨值	21,843	150,892	10,011	565	931	1,824	9,240	195,306
添置	-	2,116	429	165	684	330	63,622	67,346
轉撥	111	38,859	75	-	-	-	(39,045)	-
轉撥至投資物業	(1,515)	-	-	-	-	(875)	-	(2,390)
折舊	(2,436)	(17,423)	(1,820)	(159)	(420)	(178)	-	(22,436)
出售	-	-	(5)	(3)	(53)	-	-	(61)
期末賬面淨值	18,003	174,444	8,690	568	1,142	1,101	33,817	237,765
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日								
成本	50,551	341,718	24,157	1,314	3,314	5,005	33,817	459,876
累計折舊	(32,548)	(167,274)	(15,467)	(746)	(2,172)	(3,904)	-	(222,111)
賬面淨值	18,003	174,444	8,690	568	1,142	1,101	33,817	237,765
截至二零一五年九月三十日止九個月								
期初賬面淨值	18,003	174,444	8,690	568	1,142	1,101	33,817	237,765
添置	-	-	131	275	550	191	65,469	66,616
轉撥	-	11,531	-	-	-	490	(12,021)	-
轉撥至投資物業	(10)	-	-	-	-	-	-	(10)
折舊	(1,490)	(11,809)	(1,193)	(135)	(221)	(299)	-	(15,147)
出售	-	(700)	(56)	-	(49)	-	-	(805)
期末賬面淨值	16,503	173,466	7,572	708	1,422	1,483	87,265	288,419
於二零一五年九月三十日								
成本	50,517	351,115	24,119	1,589	3,633	5,686	87,265	523,924
累計折舊	(34,014)	(177,649)	(16,547)	(881)	(2,211)	(4,203)	-	(235,505)
賬面淨值	16,503	173,466	7,572	708	1,422	1,483	87,265	288,419

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，目標集團之賬面淨值分別約為人民幣62,939,000元、人民幣54,119,000元、人民幣45,966,000元及人民幣37,368,000元之物業、廠房及設備被用作抵押目標集團之銀行及其他借貸(附註32)。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，目標集團賬面淨值分別約為人民幣1,355,000元、人民幣1,277,000元、人民幣1,306,000元及人民幣1,244,000元之樓宇及構築物正在申請建築規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工認證報告。該等構築物矗立在目標集團並無獲得有關土地使用權證之土地上(附註16)。根據目標集團法律顧問(一間於中國之註冊律師事務所)之法律意見，目標集團董事認為構築物將被拆除之風險相對較低且目標集團於取得上述相關證書及許可證方面概不會有任何法律障礙。根據相關規定，目標集團董事估計罰款約為人民幣58,000元並已作出相應撥備。

於二零一五年九月三十日，目標集團賬面淨值約為人民幣86,776,000元之在建工程正在申請建築工程施工許可證。根據目標集團法律顧問(一間於中國之註冊律師事務所)之法律意見，目標集團董事認為構築物將被拆除之風險相對較低且目標集團於取得上述相關許可證方面概不會有任何法律障礙。根據相關規定，目標集團董事估計罰款約為人民幣1,370,000元並已於截至二零一五年九月三十日止期間作出撥備。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，目標集團賬面淨值分別約為人民幣8,267,000元及人民幣5,839,000元之在建工程及其賬面淨值分別約為零元及人民幣9,566,000元之供水管正在申請建築規劃許可證。根據目標集團法律顧問(一間於中國之註冊律師事務所)之法律意見，目標集團董事認為構築物將被拆除或目標集團因違規而將被處罰之風險相對較低且目標集團於取得上述相關許可證方面概不會有任何法律障礙。

16. 預付土地租賃租金

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
於年／期初				
成本	11,535	11,535	12,296	11,845
累計攤銷	(2,508)	(2,743)	(2,938)	(3,050)
賬面淨值	<u>9,027</u>	<u>8,792</u>	<u>9,358</u>	<u>8,795</u>
截至本年度／期間				
期初賬面淨值	9,027	8,792	9,358	8,795
攤銷	(235)	(244)	(271)	(184)
轉撥至投資物業	-	(150)	(292)	(190)
轉撥自投資物業	-	960	-	-
期末賬面淨值	<u>8,792</u>	<u>9,358</u>	<u>8,795</u>	<u>8,421</u>
於年／期末				
成本	11,535	12,296	11,845	11,575
累計攤銷	(2,743)	(2,938)	(3,050)	(3,154)
賬面淨值	<u>8,792</u>	<u>9,358</u>	<u>8,795</u>	<u>8,421</u>

目標集團之預付土地租賃租金指購置位於中國按中期租約持有之土地當中使用長期權益預付之款項。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，目標集團之賬面淨值分別約為人民幣4,378,000元、人民幣4,263,000元、人民幣零元及人民幣零元之預付土地租賃租金被用作抵押目標集團之銀行及其他借貸(附註32)。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，目標集團賬面淨值分別約為人民幣245,000元、人民幣442,000元、人民幣597,000元及人民幣685,000元之土地正在申請土地使用權證。根據來自目標集團之法律顧問(一間於中國之註冊律師事務所)之法律意見，目標集團之董事認為目標集團不可自由轉讓相關土地惟已獲得使用相關土地之權利且目標集團於取得土地使用權證方面概不會有任何法律障礙。

17. 投資物業

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
於年／期初賬面值	10,250	10,460	11,460	17,920
添置	-	-	1,905	-
轉撥自物業、廠房及設備 (附註15)	-	14	2,390	10
轉撥自預付土地租賃租金 (附註16)	-	150	292	190
轉撥至預付土地租賃租金 (附註16)	-	(960)	-	-
計入／(扣除)損益之 公允價值變動淨值	210	1,030	(2,195)	80
於轉撥自物業、廠房及設備及 預付土地租賃租金時計入 其他全面收益之公允價值變動淨值	-	766	4,068	310
於年／期末賬面值	<u>10,460</u>	<u>11,460</u>	<u>17,920</u>	<u>18,510</u>

投資物業指以租金收入及長期資本升值為目的而持有之位於中國之多項土地使用權及樓宇。該等土地使用權由目標集團按中期租約持有。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，集團之賬面淨值分別為人民幣8,080,000元、人民幣8,840,000元、人民幣8,760,000元及人民幣零元之投資物業被用作抵押目標集團之銀行及其他借貸 (附註32)。

集團於各報告日期之投資物業之公允價值已由持有認可及有關專業資格且對被估值之投資物業所在位置及所屬類別擁有近期有關經驗之獨立測量師行中和邦盟評估有限公司按市值基準進行之估值達致。

投資物業之公允價值為第三級經常性公允價值計量。期初及期末之公允價值結存之對賬如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
期初結存(第三級經常性 公允價值)	10,250	10,460	11,460	17,920
添置	-	-	1,905	-
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	-	14	2,390	10
轉撥自預付土地租賃付款(附註16)	-	150	292	190
轉撥至預付土地租賃付款(附註16)	-	(960)	-	-
計入/(扣除)損益之公允價值變動淨值	210	1,030	(2,195)	80
於轉撥自物業、廠房及設備及 預付土地租賃付款時計入 其他全面收益之公允價值變動淨值	-	766	4,068	310
期末結存(第三級經常性 公允價值)	<u>10,460</u>	<u>11,460</u>	<u>17,920</u>	<u>18,510</u>

公允價值乃使用收入資本化法計算所得。此方法乃以資本化收入淨額為基準，採納適用資本化比率，適當為支出及可能之復歸收入作出備抵，而資本化比率乃自分析銷售交易及估值師對投資者當下之要求或期望之詮釋而得出。估值採納之現行市場租金乃參考估值師對標的物業及其他可資比較物業之近期租金之意見而定。

	範圍			
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 九月三十日
重大不可觀察輸入數據				
現行市值租金	每月每平方米 人民幣2.2元至 人民幣25.2元	每月每平方米 人民幣2.4元至 人民幣27.6元	每月每平方米 人民幣2.4元至 人民幣27.3元	每月每平方米 人民幣2.4元至 人民幣27.4元
資本化率	<u>5.7%至9.0%</u>	<u>5.7%至9.0%</u>	<u>5.7%至9.0%</u>	<u>5.7%至9.0%</u>

資本化率越高，公允價值越低。現行市值租金越高，公允價值越高。

於有關期間內之估值方法並無變動。

公允價值計量乃以上述物業之最高及最佳用途（與實際用途並無差別）為基準。

18. 於一間聯營公司之權益

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔淨資產	<u>18,564</u>	<u>20,922</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，因目標集團收購聯營公司之額外權益，聯營公司已成為目標集團之一間附屬公司（附註36）。

聯營公司於二零一二年及二零一三年十二月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊／成立地點及日期	註冊資本	集團持有之 有實際權益／ 應佔盈利	主要業務
太和供水	中國／一九九九年 三月二十六日	二零一二年十二月三十一日： 人民幣17,554,000元 二零一三年十二月三十一日： 人民幣23,254,000元	32.07%	供水及供水基建

目標集團之聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於十二月三十一日		
流動資產	5,627	6,370
非流動資產	112,633	109,483
流動負債	(17,845)	(37,202)
非流動負債	(42,529)	(13,412)
淨資產	57,886	65,239
目標集團於聯營公司之權益之對賬：		
目標集團之所有權所佔比例	32.07%	32.07%
集團分佔聯營公司淨資產 (不包括商譽)	18,564	20,922

	截至十二月三十一日止年度		自二零一四年 一月一日至 二零一四年 十月十九日 止期間
	二零一二年	二零一三年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	41,893	31,422	37,131
年內／期內盈利及總全面收益	8,766	3,231	2,068
收取聯營公司之股息	507	506	-

19. 商譽

目標集團

透過業務合併收購之商譽已分配至供水現金產生單位，以供減值測試。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，供水現金產生單位之可收回金額乃基於使用價值計算法釐定，該方法涵蓋一項詳細的五年預算計劃，並按管理層預測之分別為3%、3%及3%之平均增長率及分別為13%、13%及13%之貼現率推算預計現金流量。

減值測試之主要假設已按目標集團管理層根據過往表現及彼等對行業發展之預期釐定。所用貼現率為除稅前折現率，並反映與有關現金產生單位有關的特定風險。

20. 其他無形資產

目標集團

根據於二零一四年收購之附屬公司(附註36)與中國有關機構於二零零六年十一月二十一日訂立之特許權協議,附屬公司獲授權於中國廣東省清遠市按BOT基準經營若干供水廠,為期二十年。附屬公司有權使用供水廠全部物業、廠房及設備。

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
於年/期初				
成本	-	-	-	138,264
累計攤銷	-	-	-	(2,198)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>136,066</u>
截至本年度/期間				
期初賬面淨值	-	-	-	136,066
收購附屬公司(附註36)	-	-	134,810	-
添置	-	-	3,454	99,222
攤銷	-	-	(2,198)	(8,592)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>136,066</u>	<u>226,696</u>
於年/期末				
成本	-	-	138,264	237,486
累計攤銷	-	-	(2,198)	(10,790)
賬面淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>136,066</u>	<u>226,696</u>

於二零一五年九月三十日,目標集團根據服務特許權安排持有之土地使用權已予抵押以作為目標集團之銀行及其他借貸之擔保(附註32)。

21. 於附屬公司之權益

目標公司

	於十二月三十一日 二零一三年 人民幣千元	於二零一五年 二零一四年 九月三十日 人民幣千元	於二零一五年 九月三十日 人民幣千元
非上市股本投資，按成本	1,000	-	15,000

目標公司於二零一三年十二月三十一日及二零一五年九月三十日之非上市投資分別相當於錦弘實業及新弘晟之100%股權。

目標集團自二零一四年十月二十日以來擁有51%權益之附屬公司太和供水(附註36)擁有重大非控股權益。於有關期間內之另一間並非由目標集團擁有100%權益之附屬公司之非控股權益被認為並不重大。

有關太和供水之非控股權益之財務資料概要(於集團內公司間對銷前)呈列如下：

	自二零一四年 十月二十日起至 二零一四年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至二零一五年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
收益	9,226	140,615
本期間溢利及全面收入總額	1,678	14,930
分配至非控股權益之溢利	<u>822</u>	<u>7,316</u>

	自二零一四年 十月二十日起至 二零一四年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至二零一五年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
經營活動之現金流量	4,171	66,350
投資活動之現金流量	(3,917)	(98,760)
融資活動之現金流量	440	41,906
現金流入淨額	<u>694</u>	<u>9,496</u>
	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一五年 九月三十日 人民幣千元
流動資產	16,813	30,485
非流動資產	136,066	226,697
流動負債	(46,879)	(53,888)
非流動負債	(14,914)	(97,278)
淨資產	<u>91,086</u>	<u>106,016</u>
非控股權益之賬面值	<u>44,632</u>	<u>51,948</u>

22. 存貨

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
原材料及供應	980	1,082	1,428	1,774

23. 貿易應收賬款

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
貿易應收賬款，總額	9,687	13,718	15,527	19,912
減：減值撥備	(93)	(104)	(239)	(239)
貿易應收賬款，淨額	9,594	13,614	15,288	19,673

貿易應收賬款於有關期間之減值撥備變動如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
於年／期初	-	93	104	239
已確認減值虧損	93	11	135	-
於年／期末	93	104	239	239

於各有關期間結束時，目標集團按個別及共同基準檢討應收款項之減值證據。已減值貿易應收賬款乃應收面臨財務困難及拖欠或懈怠還款之客戶之款項。

目標集團之政策為給予貿易客戶一般60日內之信貸期。於各有關期間結束時，貿易應收賬款（扣除減值）根據發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
0至90日	9,320	13,278	14,397	18,650
91至180日	100	163	358	544
超過180日	174	173	533	479
	<u>9,594</u>	<u>13,614</u>	<u>15,288</u>	<u>19,673</u>

目標集團之逾期但未減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
既未逾期亦未減值	9,183	13,127	14,140	18,106
逾期1至30日	138	151	257	544
逾期超過30日	273	336	891	1,023
	<u>9,594</u>	<u>13,614</u>	<u>15,288</u>	<u>19,673</u>

已逾期但未減值之貿易應收賬款與於目標集團過往記錄良好之客戶有關。目標公司之董事認為，毋須對該等貿易應收賬款作出減值撥備，原因為並無有關該等貿易應收賬款之近期重大拖欠記錄。既未逾期亦未減值之貿易應收賬款與眾多於目標集團過往信貸記錄良好之獨立客戶有關。總體而言，目標集團並無就該等結存持有任何抵押品或實施其他信貸加強措施。

目標公司之董事認為，預期將於一年內收回之貿易應收賬款之公允價值與其賬面值並無重大差異，原因為該等結存自開始起計之到期日較短。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
預付款項	19	60	263	1,179
就收購土地使用權已付之按金	-	11,310	11,310	11,310
其他按金	-	767	1,374	2,453
其他應收款項	193	455	1,100	1,369
	212	12,592	14,047	16,311
減：計入流動資產項下之 一年內到期之部份	(212)	(1,282)	(2,737)	(5,001)
計入非流動資產項下之 非流動部份	-	11,310	11,310	11,310

上述按金及其他應收款項概無逾期或減值。按金及其他應收款項與並無近期拖欠記錄之對手方有關。

目標公司之董事認為，按金及其他應收款項之流動部份之公允價值與其賬面值並無重大差異，原因為該等結存自開始起計之到期日較短。

25. 以公允價值計入損益之金融資產

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
於中國之基金，按市值	5,593	-	-	-

基金之公允價值乃經參考基金管理公司於報告日期所報基金之淨資產釐定。

26. 應收一間關連公司款項

目標集團

	於年內 尚未償還之 最高金額 人民幣千元	年初 尚未償還 結存 人民幣千元	年末尚未 償還結存 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日 廣東錦龍發展股份 有限公司（「錦龍」）	97,599	97,599	-
於二零一三年十二月三十一日 錦龍	198,632	-	154,000
於二零一四年十二月三十一日 錦龍	160,028	154,000	-

目標公司之實益股東楊志茂及其配偶於錦龍擁有實益權益及重大影響力。應收款項為無抵押、免息及須按要求償還。

27. 應收一間附屬公司款項

目標公司

應收款項為無抵押、免息及須按要求償還。

28. 現金及銀行結存

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
銀行及手頭現金	187,905	11,679	25,450	86,812

目標公司

	於十二月三十一日		於二零一五年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
銀行及手頭現金	97	997	774

銀行現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，所有銀行及手頭現金以人民幣（「人民幣」）計值。人民幣不能自由兌換為外幣。根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，目標集團獲准透過獲授權從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

29. 貿易應付賬款

目標集團

貿易應付賬款之信貸期根據與不同供應商協定之期限而有所不同。根據發票日期，目標集團之貿易應付賬款於各有關期間結束時之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
0至90日	435	506	576	839
91日至180日	-	-	-	223
	<u>435</u>	<u>506</u>	<u>576</u>	<u>1,062</u>

30. 應計負債、其他應付款項及預收款項

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
應計負債	3,778	5,609	6,587	2,959
其他應付款項	8,068	22,054	46,961	80,787
預收款項	<u>2,916</u>	<u>5,265</u>	<u>4,586</u>	<u>7,961</u>
	<u>14,762</u>	<u>32,928</u>	<u>58,134</u>	<u>91,707</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日之其他應付款項包括因於申請與樓宇及構築物建造有關之若干證書及許可方面違規而遭中國政府施加之罰款之撥備分別約人民幣58,000元、人民幣58,000元、人民幣58,000元及人民幣1,428,000元。詳情載於上文附註15。

31. 應付關連公司款項

目標集團及目標公司

應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。

32. 銀行及其他借貸

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
流動				
銀行貸款—有抵押	21,500	51,500	51,500	52,857
政府貸款—有抵押	—	5,184	—	—
政府貸款—無抵押	864	864	864	864
	<u>22,364</u>	<u>57,548</u>	<u>52,364</u>	<u>53,721</u>
非流動				
銀行貸款—有抵押	110,000	160,500	89,000	209,017
政府貸款—有抵押	5,184	—	—	—
政府貸款—無抵押	6,046	5,182	4,318	3,455
	<u>121,230</u>	<u>165,682</u>	<u>93,318</u>	<u>212,472</u>
	<u>143,594</u>	<u>223,230</u>	<u>145,682</u>	<u>266,193</u>
分析如下：				
應償還銀行貸款：				
按要或一年內	21,500	51,500	51,500	52,857
第二年	27,500	51,500	61,500	40,643
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	82,500	109,000	27,500	22,304
五年以上	—	—	—	146,070
	<u>131,500</u>	<u>212,000</u>	<u>140,500</u>	<u>261,874</u>

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
應償還政府貸款：				
按要求或一年內	864	6,048	864	864
第二年	6,048	864	864	864
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	2,591	2,955	2,590	2,227
五年以上	2,591	1,363	864	364
	<u>12,094</u>	<u>11,230</u>	<u>5,182</u>	<u>4,319</u>
	<u>143,594</u>	<u>223,230</u>	<u>145,682</u>	<u>266,193</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，目標集團之銀行貸款之實際年利率分別介乎7.63%至7.97%、7.47%至7.86%、7.98%至9.67%及5.49%至8.67%。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，目標集團之政府貸款之實際年利率分別介乎3.08%至3.94%、3.08%至4.43%、3.77%至3.96%及3.85%至4.59%。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，目標集團之銀行及政府貸款乃以下列事項作擔保：

- (i) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，抵押總賬面值分別約為人民幣62,939,000元、人民幣54,119,000元、人民幣45,966,000元及人民幣37,368,000元之物業、廠房及設備(附註15)；
- (ii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，抵押總賬面值分別約為人民幣4,378,000元、人民幣4,263,000元、零元及零元之預付土地租賃租金(附註16)；

- (iii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，抵押總賬面值分別約為人民幣8,080,000元、人民幣8,840,000元、人民幣8,760,000元及零元之投資物業 (附註17)；
- (iv) 於二零一五年九月三十日，抵押目標集團根據服務特許權安排持有之土地使用權 (附註20)；
- (v) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日抵押自來水公司之100%股權以及於二零一五年九月三十日抵押供水拓展之100%股權；
- (vi) 於二零一五年九月三十日，抵押分別由匯科置業及太和供水之其他股東持有之於太和供水之51%及49%股權；
- (vii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，抵押若干附屬公司之供水收入及貿易應收賬款；
- (viii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，由東莞市新世紀科教拓展有限公司及楊志茂先生擔保；
- (ix) 於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，由錦龍擔保；
- (x) 於二零一四年十二月三十一日，由目標公司之股東東莞市弘舜實業發展有限公司擔保；及
- (xi) 於二零一五年九月三十日，由新弘晟及匯科置業擔保。

33. 遞延稅項負債

目標集團

	根據香港(國 際財務 報告詮釋 委員會) – 詮釋第12號確 認之 資產之 暫時差額 人民幣千元	加速稅項折舊 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	-	17	1,532	1,549
自損益扣除	-	227	53	280
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	-	244	1,585	1,829
自損益扣除	-	396	258	654
自其他全面收益扣除	-	-	191	191
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	-	640	2,034	2,674
收購一間附屬公司(附註36)	15,038	-	-	15,038
(計入損益)/自損益扣除	(124)	631	(549)	(42)
自其他全面收益扣除	-	-	1,017	1,017
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	14,914	1,271	2,502	18,687
自損益扣除	2,364	178	20	2,562
自其他全面收益扣除	-	-	77	77
於二零一五年九月三十日	<u>17,278</u>	<u>1,449</u>	<u>2,599</u>	<u>21,326</u>

34. 股本

目標集團

重組已於二零一五年六月完成，因此，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之股本指組成目標集團之公司之合併股本。於二零一五年九月三十日，股本指公司於附屬公司之投資對銷後目標公司之已發行股本。

目標公司

目標公司為於二零一三年十一月十一日於中國註冊成立之有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元。於二零一五年四月，目標公司之註冊資本增加至人民幣410,000,000元。

35. 儲備

目標集團

目標集團之儲備變動之詳情載於綜合權益變動表第I節。

(a) 合併儲備

目標集團之合併儲備因重組而產生，指自來水公司之註冊資本與根據重組收購自來水公司全部股權之代價之間差額。

(b) 法定儲備

法定儲備指將中國附屬公司之溢利撥至有關中國機關規定之不可分派儲備金賬目。

(c) 其他儲備

其他儲備指(i)轉撥代價與自非控股權益持有人收購之附屬公司之額外權益應佔淨資產之賬面值之間差額；及(ii)分離安裝工程公司之影響。

(d) 物業重估儲備

倘土地及樓宇重新分類至投資物業，於重新分類日期之公允價值累計增加計入物業重估儲備，並將於有關物業廢棄或出售後轉撥至保留溢利。

目標公司

	累計虧損 人民幣千元
於二零一三年十一月十一日之結存(註冊成立日期)	–
本期間虧損	(3)
於二零一三年十二月三十一日、 二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日之結存	(3)
本期間虧損	(223)
於二零一五年九月三十日之結存	(226)

36. 收購一間附屬公司

於二零一四年十月二十日，目標集團以人民幣29,264,000元之現金代價收購太和供水之額外18.93%股權。於收購完成後，目標集團於太和供水之權益增加至51%及太和供水成為目標集團之附屬公司。該收購乃旨在擴展目標集團於中國之現有供水業務。

於收購日期太和供水可辨認資產及負債公允價值如下：

	人民幣千元
其他無形資產	134,810
現金及現金等價物	12,905
貿易應收賬款	2,204
預付款項及其他應收款項	445
存貨	381
貿易應付賬款	(166)
應計負債、其他應付款項及預收款項	(45,337)
遞延稅項負債	(15,038)
稅項撥備	<u>(797)</u>
	89,407
非控股權益	<u>(43,810)</u>
所收購淨資產	<u><u>45,597</u></u>

轉撥總代價：

	人民幣千元
目標集團先前持有之32.07%股權之公允價值	12,178
現金代價	<u>29,264</u>
	<u><u>41,442</u></u>

分階段收購產生之虧損：

	人民幣千元
議價折讓收益	4,155
目標集團先前持有之32.07%股權之公允價值	
減該股權於收購日期之賬面值	<u>(9,407)</u>
	<u><u>(5,252)</u></u>

收購現金流出淨額：

	人民幣千元
已付現金代價	(29,264)
收購現金及現金等價物	<u>12,905</u>
	<u><u>(16,359)</u></u>

附註：

議價折讓產生之收益約人民幣4,155,000元乃主要由於先前由目標集團持有之32.07%股權之感知價值與賣方估計於收購日期之可辨認資產及負債之公允價值以及目標集團之獨立專業估值師所估計之公允價值存在差異所致。

應收貿易款項之公允價值為約人民幣2,204,000元。該等應收款項總額為約人民幣2,204,000元。該等應收款項概無減值及預期可收回全額合約金額。

非控股權益乃按非控股權益佔於收購日期收購之可辨認淨資產之公允價值之比例計量。

自收購日期以來，截至二零一四年十二月三十一日止年度太和供水已分別為目標集團之收入及除稅後溢利貢獻約人民幣8,776,000元及人民幣1,678,000元。倘收購事項已於二零一四年一月一日進行，則截至二零一四年十二月三十一日止年度目標集團之收入及除稅後溢利將分別為約人民幣168,781,000元及人民幣21,928,000元。此備考資料僅供說明之用，而並非倘收購事項已於二零一四年一月一日完成目標集團實際達到之收入及經營業績之指標，亦並非未來表現之預測。

收購相關成本並不重大。有關成本已列支及計入行政開支內。

37. 關聯方交易

- (a) 除綜合財務報表其他地方披露之交易及結存外，與關聯方進行之交易如下：

關聯方名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
錦龍	租金收入	-	-	162	108	306
廣東博信投資控股股份有限公司(附註(i))	租金收入	72	72	72	54	94
清遠市博成市政工程有限公司(附註(ii))	租金收入	-	66	102	77	115
清遠市博成市政工程有限公司(附註(ii))	建築成本	-	55,967	48,376	33,387	54,598
安裝工程公司(附註(iii))	購買原材料	-	-	101	-	175
太和供水(附註(iv))	利息收益	-	-	391	213	-
太和供水(附註(iv))	供水服務費用	-	1,696	5,041	4,393	-

附註：

- (i) 目標公司之實益股東楊志茂實益擁有廣東博信投資控股股份有限公司之權益。租金收入乃根據租賃協議之條款作出。
- (ii) 清遠市博成市政工程有限公司為廣東博信投資控股股份有限公司之附屬公司。租金收入及建築成本乃根據協議之條款作出。
- (iii) 截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十月三十日止十個月，安裝工程公司為目標集團之聯營公司。其自二零一四年十一月起成為目標集團之附屬公司並於二零一五年三月出售。就本報告而言，根據重組，安裝工程公司不計入財務資料及比較財務資料。購買原材料乃經參考訂約雙方之間協定之條款作出。
- (iv) 截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度及自二零一四年一月一日至二零一四年十月十九日止期間，太和供水為目標集團之聯營公司。其自二零一四年十月二十日起成為目標集團之附屬公司(附註36)。租金收入及供水服務費用乃經參考訂約雙方之間協定之條款作出。

(b) 主要管理人員報酬

主要管理層包括董事會成員及目標集團主要管理層之其他成員。已付或應付主要管理人員之報酬示列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	982	952	1,076	448	647
退休金成本—定額供款計劃	47	79	89	63	73
	<u>1,029</u>	<u>1,031</u>	<u>1,165</u>	<u>511</u>	<u>720</u>

38. 承擔**(i) 資本承擔**

於報告日期，目標集團之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
就下列項目已簽約但尚未撥備				
— 在建工程	32,758	49,286	231,105	107,479
— 其他無形資產	—	—	300	48,568
	<u>32,758</u>	<u>49,286</u>	<u>231,405</u>	<u>156,047</u>

目標公司並無任何重大資本承擔。

(ii) 經營租賃安排**作為承租人**

目標集團根據經營租賃安排租賃其若干租賃土地及辦公室物業，租期介乎一至三年。若干租賃可於屆滿日期或於目標集團與業主共同議定之日期選擇續期及磋商租期。租約並不包括或然租金。

於報告日期，目標集團根據不可撤銷經營租賃而到期應付之未來最低租賃租金總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
不超過一年	8	11	11	38
超過一年但不超過五年	-	-	-	64
	<u>8</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>102</u>

目標公司概無根據不可撤銷經營租賃有任何重大最低租賃租金。

作為出租人

目標集團根據經營租賃安排租賃其投資物業，租賃期介乎一至五年。若干租賃可於屆滿日期或於集團與承租人共同協定之日期選擇續期及重新磋商租賃期。租約並不包括或然租金。

於各報告日期，目標集團根據不可撤銷經營租約應收之未來最低租金總額之到期日如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
不超過一年	96	105	140	596
超過一年但不超過五年	20	60	30	16
	<u>116</u>	<u>165</u>	<u>170</u>	<u>612</u>

目標公司概無根據不可撤銷經營租約有任何重大應收最低租金。

39. 財務風險管理目標及政策

目標集團於其日常業務運作過程中面臨各種財務風險。財務風險包括市場風險（主要為外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。詳情於下文附註中披露。目標集團之整體風險管理聚焦金融市場之不可預知性並尋求減低對目標集團之財務表現產生潛在不利影響。主要管理人員根據目標集團董事批准之政策執行風險管理。目標集團並無書面風險管理政策。然而，目標集團董事定期會面以識別及評估風險以及制定策略，旨在及時有效地管理財務風險。與該等金融工具有關之風險及目標集團用以減小該等風險所採用之政策載列於下文。

金融資產及負債類別

於報告日期於綜合財務狀況表中確認之目標集團及目標公司之金融資產及負債之賬面值亦可分類如下：

目標集團

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
金融資產				
以公允價值計入損益之 金融資產	5,593	-	-	-
貸款及應收款項：				
貿易應收賬款	9,594	13,614	15,288	19,673
按金及其他應收款項	193	1,222	2,474	3,822
應收一間關連公司款項	-	154,000	-	-
現金及銀行結存	187,905	11,679	25,450	86,812
	<u>197,692</u>	<u>180,515</u>	<u>43,212</u>	<u>110,307</u>
金融負債				
按攤銷成本計量之 金融負債：				
應付貿易賬款	435	506	576	1,062
應計負債及其他應付款項	11,846	27,663	53,548	83,746
應付關連公司款項	90,913	27,479	52,576	65,155
銀行及其他借貸	143,594	223,230	145,682	266,193
	<u>246,788</u>	<u>278,878</u>	<u>252,382</u>	<u>416,156</u>

目標公司

	於十二月三十一日		於二零一五年
	二零一三年	二零一四年	九月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產			
貸款及應收款項：			
應收一間附屬公司款項	-	-	413,000
現金及銀行結存	97	997	774
	<u>97</u>	<u>997</u>	<u>774</u>
	<u><u>97</u></u>	<u><u>997</u></u>	<u><u>413,774</u></u>
金融負債			
按攤銷成本計量之金融負債：			
應付一間關連公司款項	100	-	19,000
	<u>100</u>	<u>-</u>	<u>19,000</u>
	<u><u>100</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>19,000</u></u>

利率風險

目標集團面臨之利率風險主要與其銀行現金及銀行及其他借貸有關。目標集團之政策乃使利率風險最小化。為實現此目的，目標集團參照其業務計劃及日常營運定期評估及監察其現金需要。目標集團現時並無利率對沖政策。

下表說明目標集團於本年度／期間之溢利以及權益之其他部分對由於浮息銀行存款及於證券公司存置之證券賬戶中持有之現金之利率可能變動之敏感度，而於各報告期末，所有其他變量保持不變（實際上，實際交易結果可能有別於以下之敏感度分析且差額可能屬重大）：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年 九月三十日 止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本年度虧損／溢利及保留溢 利增加／（減少）				
基點（「基點」）增加／減少				
+ 50個基點	1,657	1,175	856	1,765
- 50個基點	(1,657)	(1,175)	(856)	(1,765)

上述敏感度分析之編製乃假設於整個有關財務報告期內於報告日期之銀行存款及銀行賬戶持有之現金及銀行及其他借貸一直存在。

按現行市況之觀察，利率假定變動被視為合理地可能，並代表管理層對未來十二個月期間利率合理可能變動之評估。

流動資金風險

目標集團於清償應付貿易款項及履行其融資責任方面，亦於現金流量管理方面面臨流動資金風險。目標集團之政策為定期監控流動及預期流動資金需求，以確保其維持充足現金儲備以滿足短期及較長期之流動資金需求。

下表詳列目標集團金融負債就目標集團餘下合約之到期日，此乃基於下文概述之未貼現現金流量及目標集團被要求支付之最早日期。銀行借貸之到期日分析乃根據計劃償還日期編製。

	合約未貼現 現金流量		按 要求	少於三個月	三至少於 十二個月	超出一年
	賬面值	總額				
	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
於二零一二年十二月三十一日						
應付貿易賬款	435	435	435	-	-	-
應計負債及其他應付款項	11,846	11,846	11,846	-	-	-
應付關連公司款項	90,913	90,913	90,913	-	-	-
銀行及其他借貸	143,594	169,648	-	8,615	22,666	138,367
	<u>246,788</u>	<u>272,842</u>	<u>103,194</u>	<u>8,615</u>	<u>22,666</u>	<u>138,367</u>

	合約未貼現 現金流量		按 要求	少於三個月	三至少於 十二個月	超出一年
	賬面值	總額				
	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
於二零一三年十二月三十一日						
應付貿易賬款	506	506	506	-	-	-
應計負債及其他應付款項	27,663	27,663	27,663	-	-	-
應付關連公司款項	27,479	27,479	27,479	-	-	-
銀行及其他借貸	223,230	253,274	-	17,419	53,725	182,130
	<u>278,878</u>	<u>308,922</u>	<u>55,648</u>	<u>17,419</u>	<u>53,725</u>	<u>182,130</u>

	合約未貼現 現金流量		按 要求	少於三個月	三至少於 十二個月	超出一 年
	賬面值	總額				
	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
於二零一四年十二月三十一日						
應付貿易賬款	576	576	576	-	-	-
應計負債及其他應付款項	53,548	53,548	53,548	-	-	-
應付關連公司款項	52,576	52,576	52,576	-	-	-
銀行及其他借貸	145,682	158,997	-	16,127	44,434	98,436
	<u>252,382</u>	<u>265,697</u>	<u>106,700</u>	<u>16,127</u>	<u>44,434</u>	<u>98,436</u>
於二零一五年九月三十日						
應付貿易賬款	1,062	1,062	1,062	-	-	-
應計負債及其他應付款項	83,746	83,746	83,746	-	-	-
應付關連公司款項	65,155	65,155	65,155	-	-	-
銀行及其他借貸	266,193	268,460	-	15,380	43,605	209,475
	<u>416,156</u>	<u>418,423</u>	<u>149,963</u>	<u>15,380</u>	<u>43,605</u>	<u>209,475</u>

按公允價值計量之金融工具

下表呈列根據公允價值架構於綜合財務狀況表內按公允價值計量之金融資產及負債。此架構根據計量該等金融資產及負債之公允價值所使用之主要輸入資料之相對可靠程度，將金融資產及負債劃分為三個等級。公允價值架構分為以下等級：

- 第一級： 相同資產及負債於活躍市場之報價（未作調整）；
- 第二級： 就資產及負債而直接（即價格）或間接（即從價格推衍）可觀察之輸入數據（不包括第一級所包含之報價）；及
- 第三級： 資產或負債之輸入數據並非根據可觀察之市場數據（無法觀察之輸入數據）。

金融資產或負債整體所應歸入之公允價值架構之等級，應基於對公允價值計量具有重大意義之最低等級輸入數據。

於二零一二年十二月三十一日，於綜合財務狀況表內按公允價值計量之金融資產及負債乃劃分為以下之公允價值架構：

	於二零一二年十二月三十一日			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
金融資產				
以公允價值計入損益之 金融資產	—	5,593	—	5,593

於報告期內，各等級之間並無重大轉撥。

40. 資本管理政策及程序

目標集團管理其資本，以確保目標集團之實體可持續經營，同時藉著優化債務及股本平衡，為股東提供最大回報。目標集團之整體策略於整個年度維持不變。

目標集團按本身之整體融資架構設置資本金額。目標集團因應經濟狀況變動及有關資產之風險特點，管理資本架構並作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團可能調整派付予股東之股息金額、退回資本予股東、發行新股份或出售資產減債。

於各報告期末之淨債務對權益比率如下：

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
應付貿易賬款	435	506	576	1,062
應計負債、其他應付款項及預收款項	14,762	32,928	58,134	91,707
應付關連人士款項	90,913	27,479	52,576	65,155
銀行及其他借貸	143,594	223,230	145,682	266,193
	<u>187,905</u>	<u>11,679</u>	<u>25,450</u>	<u>86,812</u>
減：現金及現金等價物	187,905	11,679	25,450	86,812
負債淨額	61,799	272,464	231,518	337,305
權益	134,533	143,681	180,939	219,448
負債淨額與權益比率	<u>45.9%</u>	<u>189.6%</u>	<u>128.0%</u>	<u>153.7%</u>

III. 結算日後財務報表

目標集團並無編製於二零一五年九月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此 致

環球實業科技控股有限公司
董事會 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

黃國偉
執業證書編號P06047
香港
謹啟

二零一五年十二月三日

2. 目標公司之管理層討論與分析

下文載列目標公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月之管理層討論與分析。

業務回顧

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月，目標集團分別錄得收入約人民幣92,261,000元、人民幣108,468,000元、人民幣137,068,000元及人民幣218,796,000元。目標集團主要透過目標集團所擁有之水管向當地消費者提供自來水獲取收入。目標集團已獲得取水許可證可從當地河流抽取原水進行加工及淨化。目標集團主要根據其客戶之耗水量及用途按當地物價局規定之水價就所用之自來水向彼等收費。

目標集團亦按當地政府之規定向目標集團之其他成員公司及向獨立第三方提供水檢測服務。

目標集團亦擁有錦龍大廈，其中第1、2、3、4及12層由供水業務集團之成員公司作行政用途及餘下樓層擬作投資用途。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月，目標集團錄得來自向消費者提供自來水之收入分別約為人民幣83,672,000元、人民幣97,668,000元、人民幣118,518,000元及人民幣110,659,000元，相當於目標集團於同期總收入之約90.69%、90.04%、86.47%及50.58%。目標集團主要從提供自來水獲取收入。於逐步收購太和供水（其中太和供水之財務報表其後於二零一四年第四季度綜合計入目標集團之財務報表）後及由於所採納之會計處理方式視太和供水為建設－營運－移交（「BOT」），供水建設款項入賬列為太和供水之收入。有關增加導致提供自來水之相對比例整體下降。目標集團根據消費者之耗水量及用途以當地物價局設定之水價向彼等收費，並已就住宅家庭用戶採納遞進式水價結構。每月用水達30立方米或以下、每月用水達31至37立方米及每月用水達38立方米或以上之住宅家庭用戶分別按人民幣1.12元、人民幣1.68元及人民幣2.24元收費。非住宅家庭用戶按介乎於每立方米用水人民幣1.80元至人民幣3.35元之費率收費。清遠及清新區之水價現時相同及分別自二零一三年七月及二零一四年五月以來維持於此水平。亦由當地物價局設定之污水處理費適用於所有清遠及清新區用戶，惟按耗水量之90%計量以每噸人民幣0.80元之收費率收費（獲豁免用戶例如教育機構及公共醫院則除外）。其他非水相關收費（包括垃圾收集費及衛生清潔服務費）均按當地物價局所設定之費用收取。除水價以外之所有上述收費及費用均由目標集團代相應公司收取。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月，來自向獨立第三方提供供水檢測服務之收入分別為微不足道。

收入由截至二零一三年十二月三十一日止年度至截至二零一四年十二月三十一日止年度有所增加乃主要由於於太和供水之股權由約32.07%升至51%，從而將太和供水之收入合併計入目標集團之收入所致。令致截至二零一三年十二月三十一日止年度至截至二零一四年十二月三十一日止年度之收入增加之另一項因素為當地物價局調整清新區之水價，而令致截至二零一二年十二月三十一日止年度至截至二零一三年十二月三十一日止年度之收入增加之主要因素為當地物價局調整清遠之水價。

於最後可行日期，太和供水持有兩座總日產能約為110,000噸之水廠。安裝工程公司已於二零一五年三月出售。

目標集團合共擁有3個取水許可證，允許其按每立方米人民幣0.12元之費率向當地河流抽取原水。然而，為向當地消費者供水，目標集團須投資延伸至消費者目標社區之供水管道。由於目標集團之成員公司並無建設供水管道之資格，目標集團一直委聘第三方持牌水管承建商建設有關供水管道。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月，於供水管道及有關設施之總投資額分別為約人民幣7,595,000元、人民幣70,216,000元、人民幣65,738,000元及人民幣65,469,000元。

目標集團已於二零一零年十二月分別以約人民幣11,210,000元及人民幣160,000元收購太和供水及安裝工程公司之約32.07%應佔權益，並於二零一四年十月分別以約人民幣29,264,000元及人民幣426,000元進一步收購太和供水及安裝工程公司之約18.93%應佔權益。根據適用會計準則，初步收購之太和供水約32.07%應佔權益將基於第二次收購太和供水約18.93%應佔權益之估值人民幣12,178,000元而被視作為視為出售並入賬列為其賬面值。因此，自於二零一四年十月視為出售於太和供水之約32.07%應佔權益錄得約人民幣9,407,000之虧損。連同逐步收購太和供水之議價折讓收益約人民幣4,155,000元，合共約人民幣5,252,000元入賬列為目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之虧損。自二零一四年十月起，僅太和供水獲綜合計入目標集團之財務資料。安裝工程公司已於二零一五年四月前出售予獨立第三方。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月，目標集團之服務成本分別約為人民幣49,969,000元、人民幣56,167,000元、人民幣77,381,000元及人民幣151,005,000元。二零一三年及二零一四年服務成本急劇上升乃主要由於因進一步收購太和供水合共51%權益而合併太和供水之財務後自來水之總體產量增加所致。

目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度之毛利率乃相對穩定，分別約為45.84%、48.22%及43.55%。截至二零一五年九月三十日止九個月，目標集團錄得上述毛利率下降至約30.98%，乃由於根據太和供水採納之會計處理，約人民幣99,222,000元之金額已確認為太和供水之與建設服務有關之收入，加成比率約為19%（由估值師提供），因而攤薄期內之整體毛利率。

鑑於業務性質，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月，目標集團並無錄得任何重大分銷成本。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月，目標集團產生行政開支（其主要包括員工成本）金額分別約為人民幣5,457,000元、人民幣7,698,000元、人民幣14,815,000元及人民幣9,817,000元。二零一三年及二零一四年行政開支增加乃主要由於(i)因綜合計入太和供水之財務資料令員工成本增加及(ii)有關目標集團之內部重組之法律、諮詢及其他專業費用之一次性開支所致。

主要由於上述原因，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月，目標集團錄得除稅前溢利分別約人民幣32,637,000元、人民幣35,237,000元、人民幣29,406,000元及人民幣51,505,000元。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月，目標集團錄得所得稅開支金額分別約人民幣7,732,000元、人民幣9,780,000元、人民幣8,883,000元及人民幣12,057,000元。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月，實際稅率分別約為23.69%、27.75%、30.21%及23.41%。

由於上述原因，截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月，目標集團錄得除稅後溢利分別約人民幣24,905,000元、人民幣25,457,000元、人民幣20,523,000元及人民幣39,448,000元。

資本架構、流動資金、財務資源及資產負債比率

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，目標集團擁有流動資產分別約人民幣204,284,000元、人民幣181,657,000元、人民幣44,903,000元及人民幣113,260,000元，其中現金及銀行結存分別約為人民幣187,905,000元、人民幣11,679,000元、人民幣25,450,000元及人民幣86,812,000元，及貿易應收賬款分別約為人民幣9,594,000元、人民幣13,614,000元、人民幣15,288,000元及人民幣19,673,000元。大部份貿易應收賬款為已向目標集團之自來水消費者開具發票之水費並於一年內到期。下表載列目標集團之貿易應收賬款之賬齡分析（扣除減值及按發票日期作出）：

貿易應收賬款

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
0至90日	9,320	13,278	14,397	18,650
91至180日	100	163	358	544
超過180日	174	173	533	479
	<u>9,594</u>	<u>13,614</u>	<u>15,288</u>	<u>19,673</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，目標集團擁有非流動資產分別約人民幣182,494,000元、人民幣250,347,000元、人民幣413,847,000元及人民幣555,347,000元，其中物業、廠房及設備分別約為人民幣142,687,000元、人民幣195,306,000元、人民幣237,765,000元及人民幣288,419,000元。由二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日之增加乃主要由於將太和供水之非流動資產綜合計入目標集團之財務報表所致。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，目標集團之流動負債分別為約人民幣129,186,000元、人民幣119,967,000元、人民幣165,806,000元及人民幣215,361,000元，主要包括(i)應計負債、其他應付款項及預收款項；(ii)應付關連公司款項及(iii)銀行及其他借貸，其主要為(a)維護及拓展水管網及擴大水廠產能之應付建造費用；(b)應付獨立相應公司（其乃代表該等公司向自來水用戶收取）之垃圾收集費及衛生清潔服務費；(c)應付關連公司之款項以及(d)銀行貸款及政府貸款之即期部分。應付關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。下表載列目標集團流動負債之詳情及組成：

應計負債、其他應付款項及預收款項

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
應計負債	3,778	5,609	6,587	2,959
其他應付款項	8,068	22,054	46,961	80,787
預收款項	2,916	5,265	4,586	7,961
	<u>14,762</u>	<u>32,928</u>	<u>58,134</u>	<u>91,707</u>

應付關連公司款項

應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。

銀行及其他借貸

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
流動				
銀行貸款－有抵押	21,500	51,500	51,500	52,857
政府貸款－有抵押	–	5,184	–	–
政府貸款－無抵押	864	864	864	864
	<u>22,364</u>	<u>57,548</u>	<u>52,364</u>	<u>53,721</u>
非流動				
銀行貸款－有抵押	110,000	160,500	89,000	209,017
政府貸款－有抵押	5,184	–	–	–
政府貸款－無抵押	6,046	5,182	4,318	3,455
	<u>121,230</u>	<u>165,682</u>	<u>93,318</u>	<u>212,472</u>
	<u>143,594</u>	<u>223,230</u>	<u>145,682</u>	<u>266,193</u>
分析如下：				
應償還銀行貸款：				
按要求或一年內	21,500	51,500	51,500	52,857
第二年	27,500	51,500	61,500	40,643
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	82,500	109,000	27,500	22,304
五年以上	–	–	–	146,070
	<u>131,500</u>	<u>212,000</u>	<u>140,500</u>	<u>261,874</u>
應償還政府貸款：				
按要求或一年內	864	6,048	864	864
第二年	6,048	864	864	864
第三年至第五年 (包括首尾兩年)	2,591	2,955	2,590	2,227
五年以上	2,591	1,363	864	364
	<u>12,094</u>	<u>11,230</u>	<u>5,182</u>	<u>4,319</u>
	<u>143,594</u>	<u>223,230</u>	<u>145,682</u>	<u>266,193</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，目標集團之銀行貸款之實際年利率分別介乎7.63%至7.97%、7.47%至7.86%、7.98%至9.67%及5.49%至8.67%。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，目標集團之政府貸款之實際年利率分別介乎3.08%至3.94%、3.08%至4.43%、3.77%至3.96%及3.85%至4.59%。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，目標集團之非流動負債分別為約人民幣123,059,000元、人民幣168,356,000元、人民幣112,005,000元及人民幣233,798,000元，其中銀行及其他借貸之非即期部分分別為約人民幣121,230,000元、人民幣165,682,000元、人民幣93,318,000元及人民幣212,472,000元。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，目標集團之資產負債比率（以總負債除以總權益之百分比表示）分別為約187.50%、200.67%、153.54%及204.68%。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月，目標集團之主要現金來源為經營活動之現金、銀行及其他借貸及應付關連公司款項總金額分別為約人民幣129,069,000元、人民幣100,904,000元、人民幣35,350,000元及人民幣242,350,000元。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，目標集團之尚未償還借貸（其包括銀行貸款及政府貸款）金額分別為約人民幣143,594,000元、人民幣223,230,000元、人民幣145,682,000元及人民幣266,193,000元。誠如上文所述，詳情請參閱「銀行及其他借貸」一節。

資本承擔

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日，目標集團(i)就在建工程之已簽約但尚未作出撥備之資本承擔分別為約人民幣32,758,000元、人民幣49,286,000元、人民幣231,105,000元及人民幣107,479,000元；及(ii)就其他無形資產（定義見所採納會計準則）之已簽約但尚未作出撥備之資本承擔分別約為零、零、人民幣300,000元及人民幣48,568,000元。除上文所披露者外，目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年九月三十日並無其他重大資本承擔。下表載列目標集團之資本承擔：

資本承擔

	於十二月三十一日			於二零一五年
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	九月三十日 人民幣千元
就下列項目已簽約但尚未撥備				
- 在建工程	32,758	49,286	231,105	107,479
- 其他無形資產	-	-	300	48,568
	<u>32,758</u>	<u>49,286</u>	<u>231,405</u>	<u>156,047</u>

或然負債

目標集團可能須受進行其業務經營（如供水服務）產生之法律訴訟及索償所規限。因此無法確定有關或然負債（包括訴訟）之最終法律及財務責任。

除上文所披露者外，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，目標集團並無重大或然負債。

資產質押

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，目標集團之銀行及政府貸款乃以下列各項作擔保：

- (i) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，抵押總賬面值分別約為人民幣62,939,000元、人民幣54,119,000元、人民幣45,966,000元、人民幣37,368,000元之物業、廠房及設備；
- (ii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，抵押總賬面值分別約為人民幣4,378,000元、人民幣4,263,000元、零、零之預付土地租賃付款；

- (iii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，抵押總賬面值分別約為人民幣8,080,000元、人民幣8,840,000元、人民幣8,760,000元、零元之投資物業；
- (iv) 於二零一五年九月三十日，抵押目標集團根據服務特許權安排持有之土地使用權；
- (v) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日抵押自來水公司之100%股權及於二零一五年九月三十日抵押供水拓展之100%股權；
- (vi) 於二零一五年九月三十日，抵押分別由匯科置業及太和供水之其他股東持有之太和供水之51%及49%股權；
- (vii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，抵押若干附屬公司之供水收入及貿易應收賬款；
- (viii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，由東莞市新世紀科教拓展有限公司及楊志茂先生提供擔保；
- (ix) 於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，由錦龍提供擔保；
- (x) 於二零一四年十二月三十一日，由目標公司之股東、賣方提供擔保；及
- (xi) 於二零一五年九月三十日，由新弘晟及匯科置業提供擔保。

外匯風險

由於目標集團之所有業務交易、資產及負債均以人民幣計值，故目標集團並無面臨外幣風險。因此，目標集團目前並無外幣對沖政策。

利率風險

目標集團面臨之利率風險主要與其銀行現金以及銀行及其他借貸有關。目標集團之政策乃使利率風險最小化。為實現此目的，目標集團參照其業務計劃及日常營運定期評估及監察其現金需要。目標集團目前並無利率對沖政策。

下表說明目標集團於本年度／期間之溢利以及權益之其他部分因其浮息銀行存款及於證券公司存置之證券賬戶中持有之現金之利率可能變動之敏感度，而於各報告期末，所有其他變量保持不變（實際上，實際交易結果可能有別於以下敏感度分析且差額可能屬重大）：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一五年 九月三十日 止九個月
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	人民幣千元
本年度虧損／溢利及保留溢利 增加／（減少）				
基點（「基點」）增加／減少				
+ 50個基點	1,657	1,175	856	1,765
- 50個基點	<u>(1,657)</u>	<u>(1,175)</u>	<u>(856)</u>	<u>(1,765)</u>

上述敏感度分析之編製乃假設於報告日期之銀行存款及於銀行賬戶持有之現金以及銀行及其他借貸於整個有關財政報告期內一直存在。

根據對現時市況之觀察，利率假定變動被認為合理可能，並代表管理層對未來十二個月期間利率合理可能變動之評估。

分部資料

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年九月三十日止九個月，目標集團主要從提供自來水獲取收入。目標集團亦根據所採納之會計準則將供水建設款項入賬列為收入，惟並無向第三方提供實際建設服務。誠如上文所論述，從水質檢測服務賺取之收入與從提供自來水賺取之金額相比微不足道。於不計及供水建設服務之情況下，鑑於其物業業務須更長期間方會實現收入，故 貴公司預期於下個財政年度，目標集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度來自不同可報告分部之收入比例不會有重大改變。

內部重組

目標集團於本通函日期之架構主要於下列事項後形成：(a)於二零一五年五月完成之初步內部重組（主要涉及(i)將自來水公司（於內部重組前為目標集團之主要經營附屬公司）之物業分離出來及(ii)形成兩個業務集團，即供水業務（由自來水公司、供水拓展、水質檢測、匯科置業及太和供水組成）及物業投資業務（由旌譽置業、錦弘實業及凱鵬置業組成））；及(b)於二零一五年六月開始之補充內部重組（主要涉及(i)自來水公司擁有之兩項物業分別轉讓予旌譽置業及凱鵬置業及(ii)合併自來水公司與供水拓展（令致自來水公司所有餘下資產及負債轉讓予供水拓展）及撤銷註冊自來水公司）。於最後可行日期，將自來水公司之資產及負債轉讓予供水拓展之程序已完成。當地稅務機關正在取消自來水公司之稅務登記，預計將於二零一五年十二月底前完成。

有關內部重組亦包括（其中包括）使目標公司成為目標集團之控股公司。內部重組並未涉及收購新資產或公司，惟已出售安裝工程公司。重組旨在促進整合供水業務及物業投資業務至 貴集團之現時業務架構。

收購及出售附屬公司及聯營公司

目標集團於二零一零年十二月分別以約人民幣11,210,000元及人民幣160,000元收購太和供水及安裝工程公司之約32.07%應佔權益，並於二零一四年十月分別以約人民幣29,264,000元及人民幣426,000元進一步收購太和供水及安裝工程公司之約18.93%應佔權益。

誠如上文「內部重組」一節所論述，安裝工程公司已作為內部重組之一部分，經參考安裝工程公司於二零一五年二月二十八日之資產淨值以代價約人民幣1,148,000元出售予一名獨立第三方。除以上所述者外，於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度及自二零一五年一月一日起直至最後可行日期止，目標集團概無出售其他附屬公司及業務。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年二月二十八日，安裝工程公司之資產淨值（按先前會計準則計算）為約人民幣3,645,000元、人民幣2,689,000元、人民幣1,035,000元及人民幣1,087,000元。

因此，出售安裝工程公司將不會對目標集團之財務表現及狀況產生重大影響。

除上文所披露者外，目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止九個月概無任何重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

僱傭、培訓及發展

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及二零一五年九月三十日，目標集團有約171、222、340及353名僱員。二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日員工人數增加乃主要由於綜合計入進一步收購太和供水及安裝工程公司之合共51%權益所致。

目標集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一五年九月三十日止九個月之員工成本（包括董事酬金）分別為約人民幣10,805,000元、人民幣13,168,000元、人民幣16,966,000元及人民幣14,489,000元。

前景及未來計劃

目標集團將繼續專注於其主營業務，即提供自來水及物業投資。其亦將評估與發展所擁有土地有關之成本（包括但不限於額外支付土地出讓金），以探索發展有關土地之可能性。

於完成後，目標集團將透過銀行借貸為資本承擔提供資金。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

1. 緒言

以下為本集團之備考財務資料，猶如收購於東莞市擎璋置業有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）之49%股權（「收購事項」）已於二零一五年六月三十日（就備考綜合財務狀況表而言）及於截至二零一四年十二月三十一日止年度年初（就備考綜合損益表以及備考綜合現金流量表而言）完成。本集團之備考財務資料乃基於本公司二零一五年中期報告所載本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表、本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報內之已刊發經審核財務報表所載本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及本通函附錄二會計師報告所載目標集團之財務資料作出，並按備考基準調整以反映收購事項之影響，而有關調整與日後事項或決定無關且有事實支持。

本集團及目標集團（統稱「經擴大集團」）之備考財務資料以若干假設、估計及不確定因素為依據。於其他主要假設中，本公司董事已假設本公司可透過內部資源、銀行借貸及／或外部融資籌集足夠資金，從而為收購事項提供資金。由於該等假設、估計及不確定因素，隨附經擴大集團之未經審核備考財務資料並非旨在說明倘收購事項已於本通函所示日期完成，經擴大集團將達致之實際經營業績、財務狀況或現金流量。

經擴大集團之備考財務資料乃由董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及第14.69(4)(a)(ii)條編製，旨在說明根據買賣協議之條款進行之收購事項之影響，而由於其假定性質，其未必能真實反映倘收購事項已於指定日期或任何未來日期完成，經擴大集團之財務狀況或業績。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團之財務資料、本通函附錄二所載目標集團之會計師報告及本通函其他章節所載之其他資料一併閱讀。

經擴大集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元	目標集團截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	目標集團截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元	小計 千港元	備考調整 附註4 千港元	經擴大集團 千港元
收入	317,148	137,068	171,335	488,483		488,483
銷售／已提供服務之成本	(30,646)	(77,381)	(96,726)	(127,372)		(127,372)
總盈利	286,502	59,687	74,609	361,111		361,111
其他收入	12,536	-	-	12,536		12,536
其他收益	7,999	5,464	6,830	14,829		14,829
銷售及分銷成本	-	(2,523)	(3,154)	(3,154)		(3,154)
一般及行政費用	(294,021)	(14,815)	(18,519)	(312,540)	(4,978)	(317,518)
其他經營費用	-	(1,139)	(1,424)	(1,424)		(1,424)
經營盈利	13,016	46,674	58,342	71,358		66,380
議價折讓收益	10	-	-	10		10
投資物業公允價值增加／(減少)	126	(2,195)	(2,744)	(2,618)		(2,618)
應收款項之減值虧損	(923)	-	-	(923)		(923)
其他應收款項之減值虧損	(994)	-	-	(994)		(994)
無形資產之減值虧損	(8,796)	-	-	(8,796)		(8,796)
出售附屬公司之收益	46,224	-	-	46,224		46,224
應佔聯營公司業績	256	663	829	1,085		1,085
分階段收購一間附屬公司之虧損	-	(5,252)	(6,565)	(6,565)		(6,565)
財務費用	(760)	(10,484)	(13,105)	(13,865)		(13,865)
利得稅前盈利	48,159	29,406	36,757	84,916		79,938
利得稅開支	(10,425)	(8,883)	(11,104)	(21,529)		(21,529)
本年度盈利	<u>37,734</u>	<u>20,523</u>	<u>25,653</u>	<u>63,387</u>		<u>58,409</u>
以下人士應佔：－						
本公司股東	32,694	19,553	24,441	57,135	(4,978)	52,157
非控股權益	<u>5,040</u>	<u>970</u>	<u>1,212</u>	<u>6,252</u>		<u>6,252</u>
	<u>37,734</u>	<u>20,523</u>	<u>25,653</u>	<u>63,387</u>		<u>58,409</u>

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於			小計 千港元	備考調整		經擴大集團 千港元
	二零一五年 六月 三十日 千港元	目標集團於 二零一五年 九月三十日 人民幣千元	目標集團於 二零一五年 九月三十日 千港元		附註3 千港元	附註4 千港元	
非流動資產							
物業、廠房及設備	34,792	288,419	360,523	395,315	104,085		499,400
預付土地租賃費	9,286	8,421	10,526	19,812	12,264		32,076
投資物業	32,646	18,510	23,138	55,784			55,784
無形資產	4,154	226,696	283,370	287,524	(2,875)		284,649
商譽	77,097	1,991	2,489	79,586	112,400		191,986
就收購物業、廠房及設備已付之按金	20,823	-	-	20,823			20,823
遞延稅項資產	147	-	-	147			147
已付按金及其他應收款項	1,980	11,310	14,138	16,118			16,118
	<u>180,925</u>	<u>555,347</u>	<u>694,184</u>	<u>875,109</u>			<u>1,100,983</u>
流動資產							
存貨	1,000	1,774	2,218	3,218	(49)		3,169
應收款項	60,335	19,673	24,591	84,926			84,926
按金、預付款項及其他應收款項	326,273	5,001	6,251	332,524			332,524
以公允價值計入損益之金融資產	330	-	-	330			330
預付土地租賃費	302	-	-	302			302
定期存款	324,885	-	-	324,885			324,885
現金及銀行結存	476,812	86,812	108,515	585,327	(280,525)		304,802
	<u>1,189,937</u>	<u>113,260</u>	<u>141,575</u>	<u>1,331,512</u>			<u>1,050,938</u>
流動負債							
應付商戶款項	458,355	-	-	458,355			458,355
貿易應付賬款	-	1,062	1,327	1,327			1,327
已收按金、其他應付款項及應計費用	99,459	91,707	114,634	214,093		4,978	219,071
應付關連公司款項	-	65,155	81,444	81,444			81,444
銀行及其他借貸	63,244	53,721	67,151	130,395	16,387		146,782
應付稅項	6,777	3,716	4,645	11,422			11,422
	<u>627,835</u>	<u>215,361</u>	<u>269,201</u>	<u>897,036</u>			<u>918,401</u>

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團於			小計	備考調整		經擴大集團
	二零一五年 六月 三十日 千港元	目標集團於 二零一五年 九月三十日 人民幣千元	目標集團於 二零一五年 九月三十日 千港元		附註3 千港元	附註4 千港元	
流動資產/(負債)淨額	562,102	(102,101)	(127,626)	434,476			132,537
總資產減流動負債	743,027	453,246	566,558	1,309,585			1,233,520
非流動負債							
銀行及其他借貸	-	212,472	265,590	265,590	(119)		265,471
遞延稅項負債	1,406	21,326	26,658	28,064	28,356		56,420
	1,406	233,798	292,248	293,654			321,891
淨資產	741,621	219,448	274,310	1,015,931			911,629
股本	20,805	410,000	512,500	533,305	(512,500)		20,805
儲備	521,215	(242,500)	(303,125)	218,090	303,125	(4,978)	516,237
本公司擁有人應佔權益	542,020	167,500	209,375	751,395			537,042
非控股權益	199,601	51,948	64,935	264,536	110,051		374,587
總權益	741,621	219,448	274,310	1,015,931			911,629

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至	目標集團截至	目標集團截至	小計	備考調整		經擴大集團
	二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零一四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元		附註1 千港元	附註4 千港元	
經營活動之現金流量利得稅前盈利	48,159	29,406	36,758	84,917		(4,978)	79,939
經以下各項調整：－							
銀行存款利息	(8,490)	(551)	(689)	(9,179)			(9,179)
其他利息收益	(247)	－	－	(247)			(247)
利息支出	72	10,484	13,105	13,177			13,177
投資之股息收益	(108)	－	－	(108)			(108)
折舊	29,976	22,436	28,045	58,021			58,021
預付土地租賃費攤銷	1,240	271	339	1,579			1,579
無形資產攤銷	4,764	2,198	2,748	7,512			7,512
應佔聯營公司業績	(256)	(663)	(829)	(1,085)			(1,085)
出售物業、廠房及設備之虧損	2,023	54	68	2,091			2,091
投資物業公允價值(增加)/減少	(126)	2,195	2,744	2,618			2,618
金融資產公允價值變動之收益	(101)	－	－	(101)			(101)
出售金融資產之收益	(1,377)	－	－	(1,377)			(1,377)
出售附屬公司之收益	(46,224)	－	－	(46,224)			(46,224)
應收款項之減值虧損	923	135	169	1,092			1,092
其他應收款項之減值虧損	994	－	－	994			994
無形資產之減值虧損	8,796	－	－	8,796			8,796
存貨撇減	3,470	－	－	3,470			3,470
存貨撇銷撥回	(496)	－	－	(496)			(496)
議價折讓收益	(10)	－	－	(10)			(10)
分階段收購一間附屬公司之虧損	－	5,252	6,565	6,565			6,565
未計營運資金變動前之經營盈利	42,982	71,217	89,023	132,005			127,027
存貨(增加)/減少	(21,307)	35	44	(21,263)			(21,263)
應收款項減少	61,203	64	80	61,283			61,283
按金、預付款項及其他應收款項增加	(405,078)	(1,010)	(1,263)	(406,341)			(406,341)
應付商戶款項增加	58,686	－	－	58,686			58,686
貿易應付賬款減少	－	(96)	(120)	(120)			(120)
已收按金、其他應付款項及應計費用增加	398,678	17,260	21,575	420,253		4,978	425,231
向一名高級人員提供之貸款增加	(12,362)	－	－	(12,362)			(12,362)
應付一間關連公司款項增加	14,350	－	－	14,350			14,350

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	本集團截至	目標集團截至	目標集團截至	小計	備考調整		經擴大集團
	二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零一四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元		附註1 千港元	附註4 千港元	
經營活動產生之現金	137,152	87,470	109,339	246,491			246,491
已收銀行利息	8,490	551	689	9,179			9,179
已付利息	(72)	-	-	(72)			(72)
已付稅金	(4,460)	(9,072)	(11,340)	(15,800)			(15,800)
經營活動產生之現金淨額	141,110	78,949	98,688	239,798			239,798
投資活動之現金流量							
已收投資股息	108	-	-	108			108
已收其他利息收益	247	-	-	247			247
收購物業、廠房及設備之付款	(42,293)	(65,276)	(81,595)	(123,888)			(123,888)
出售物業、廠房及設備之所得款項	2,611	7	9	2,620			2,620
預付土地租賃費之付款	(2,860)	-	-	(2,860)			(2,860)
收購投資物業之付款	-	(1,905)	(2,381)	(2,381)			(2,381)
收購無形資產之付款	(574)	(3,454)	(4,318)	(4,892)			(4,892)
收購以公允價值計入損益之 金融資產之付款	(2,393)	-	-	(2,393)			(2,393)
出售以公允價值計入損益之 金融資產之所得款項	5,434	-	-	5,434			5,434
收購一間附屬公司所產生之 現金流出淨值	(2,667)	(16,359)	(20,449)	(23,116)	(265,926)		(289,042)
出售附屬公司所產生之 現金流出淨值	110,251	-	-	110,251			110,251
應收關連人士款項減少	-	116,609	145,761	145,761			145,761
出售於一間附屬公司部分權益之 所得款項	62,834	-	-	62,834			62,834
投資活動產生/(所耗)之現金淨額	130,698	29,622	37,027	167,725			(98,201)

	本集團截至	目標集團截至	目標集團截至	小計	備考調整		經擴大集團
	二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元	二零一四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	二零一四年 十二月 三十一日 止年度 千港元		附註1 千港元	附註4 千港元	
融資活動之現金流量							
已付利息	-	(12,554)	(15,693)	(15,693)			(15,693)
償還銀行及其他借貸	-	(77,548)	(96,935)	(96,935)			(96,935)
關連人士墊款	-	25,428	31,785	31,785			31,785
已付股息	-	(39,000)	(48,750)	(48,750)			(48,750)
收購非控股權益	-	(3,700)	(4,625)	(4,625)			(4,625)
因重組產生	-	13,000	16,250	16,250			16,250
對安裝工程公司之額外投資	-	(426)	(533)	(533)			(533)
融資活動所耗之現金淨額	-	(94,800)	(118,501)	(118,501)			(118,501)
現金及現金等價物淨增加	271,808	13,771	17,214	289,022			23,096
外匯匯率變動之影響，淨額	(9,336)	-	-	(9,336)			(9,336)
年初之現金及現金等價物	587,838	11,679	14,599	602,437	(14,599)		587,838
年末之現金及現金等價物	850,310	25,450	31,813	882,123			601,598

附註：

- 於二零一五年六月二十一日，深圳市環業環球科技有限公司（「買方」，本公司之間接全資附屬公司）與東莞市弘舜實業發展有限公司（「賣方」）訂立一份買賣協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售目標公司之49%股權，現金代價為人民幣224,420,000元（相等於約280,525,000港元）。

上述擬進行之交易乃指收購事項。

假設收購事項於二零一四年一月一日完成時與收購事項相關之現金流出淨額分析：

	人民幣千元	相等於 千港元
現金付款	224,420	280,525
減：目標集團於二零一四年一月一日之 現金及現金等價物	<u>11,679</u>	<u>14,599</u>
現金流出淨值	<u><u>212,741</u></u>	<u><u>265,926</u></u>

- 就備考財務資料而言，人民幣兌港元乃按人民幣1元兌1.25港元的匯率換算。概不代表人民幣金額已經、可能已經或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
- 本集團所收購目標公司之可辨認資產及負債將根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第3號（經修訂），「業務合併」以會計購買法按公允價值於經擴大集團之綜合財務報表列賬。

就編製未經審核備考財務資料而言，目標集團之可辨認資產及負債之公允價值（由獨立估值師中和邦盟評估有限公司估計）如下：

	公允價值			
	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	公允價值 千港元
物業、廠房及設備	288,419	83,268	371,687	464,608
預付土地租賃費	8,421	9,811	18,232	22,790
投資物業	18,510	–	18,510	23,138
無形資產	226,696	(2,300)	224,396	280,495
存貨	1,774	(39)	1,735	2,169
銀行及其他借貸				
— 流動部分	(53,721)	(13,109)	(66,830)	(83,538)
銀行及其他借貸				
— 非流動部分	(212,472)	95	(212,377)	(265,471)
其他資產及負債	(36,853)	–	(36,853)	(46,066)
遞延稅項負債	<u>(21,326)</u>	<u>(22,685)</u>	<u>(44,011)</u>	<u>(55,014)</u>
淨資產	<u><u>219,448</u></u>	<u><u>55,041</u></u>	<u><u>274,489</u></u>	<u><u>343,111</u></u>

於估值過程中已採納下列假設：

- 已取得或於要求時可以取得所有由任何獲授權組織發出對目標集團之營運有重大影響之執照；
- 目標集團現時營運所在司法管轄區之政治、法律、財政、技術、市場及經濟狀況將並無重大變動；
- 市場回報、市場風險、利率及匯率將不會與現時或預測之狀況有重大差異；
- 目標集團之核心業務將不會與現時或預測之狀況有重大差異；
- 有關目標集團之資料乃由目標集團之管理層經審慎周詳考慮後編製；及
- 目標集團之營運將不會因人為幹擾或自然災害而受到重大影響。

於對目標集團之資產及負債之公允價值進行估值時已採納以下方法：

物業、廠房及設備	成本法及市場法
預付土地租賃租金	市場法
投資物業	市場法
無形資產	多期超額盈利法、成本法及市場法
借貸	貼現現金流量法

目標公司之商譽金額及可辨認資產及負債公允價值受目標公司之可辨認資產及負債由一名獨立估值師於收購事項完成日期之公允價值估值完成時之變動影響。故此，於完成日期產生之商譽、購買價之實際分配及因而產生之非控股權益，以及其後期間之折舊，將可能與備考財務資料所列金額有別。

所作出之備考調整指：

- (i) 於綜合時對銷目標公司股本、收購前儲備及收購前非控股權益所加入之綜合項目；
- (ii) 確認112,400,000港元之商譽，即購買代價超出本集團應佔目標集團可辨認資產淨值公允價值之差額。

	人民幣千元	相等於 千港元
收購事項之代價	224,420	280,525
減：目標集團於二零一五年九月三十日 可辨認資產淨值之公允價值	274,489	343,111
加：非控股權益應佔之目標集團可辨認 資產淨值(附註)	<u>139,989</u>	<u>174,986</u>
估計商譽	<u><u>89,920</u></u>	<u><u>112,400</u></u>

附註：非控股權益應佔之目標集團可辨認資產淨值相當於目標集團於二零一五年九月三十日可辨認資產淨值之公允價值之51%。

- 4. 該調整反映於損益賬列支並於產生期間支付的估計收購相關成本約4,978,000港元。此調整預計不會對經擴大集團產生持續影響。
- 5. 並無跡象顯示有關收購目標集團之商譽及無形資產出現減值。

2. 有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為本公司申報會計師大信梁學濂(香港)會計師事務所發出之報告全文,乃為載入本通函而編製。

大信梁學濂(香港)會計師事務所

PKF

Accountants &
business advisers

香港
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心26樓

獨立申報會計師有關編製備考財務資料之鑑證報告

致環球實業科技控股有限公司列位董事

吾等已完成核證工作,以就由環球實業科技控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的備考財務資料作出報告,並僅作說明用途。備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零一五年十二月三日之通函(「通函」)附錄三第A部所載於二零一五年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表及截至二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表及備考綜合現金流量表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用標準於通函附錄三第A部內載述。

備考財務資料由董事編製,以說明 貴公司建議收購東莞市擎璋置業有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之49%股權(「建議收購事項」)對 貴集團於二零一五年六月三十日之財務狀況及 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量產生之影響,猶如建議收購事項已分別於二零一五年六月三十日及二零一四年一月一日進行。作為此過程之一部分,有關 貴集團於二零一五年六月三十日之財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴公司截至二零一五年

六月三十日止六個月之中期報告，而有關報告已刊發審閱報告。有關 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴公司截至該日止年度之綜合財務報表，而有關財務報表已刊發審核報告。

董事就備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發當日對該等報告之收件人之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料發出核證委聘報告」進行工作。此準則要求申報會計師遵守職業道德規定，並規劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就本委聘而言，吾等概不負責更新或重新出具就於編製備考財務資料時採用之任何歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且於進行委聘過程中，吾等亦不就於編製備考財務資料時採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料純粹用作說明倘某一重大事件或交易已於所選定之較早日期發生或進行，其對 貴集團未經調整財務資料之影響，以供說明之用。因此，吾等概不就該事件或該交易於二零一五年六月三十日或二零一四年一月一日之實際結果是否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為編製發出報告而進行之合理核證委聘工作，涉及進行若干程序以評估董事於編製備考財務資料時所採用之適用標準是否提供合理基準以呈列該事件或該交易直接產生之重大影響，並須就下列各項取得充分而適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易以及其他相關委聘情況之了解。

委聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得之證據屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

大信梁學濂(香港)會計師事務所

執業會計師

香港銅鑼灣

威非路道18號

萬國寶通中心26樓

謹啟

二零一五年十二月三日

1. 估值報告

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就東莞市擎琿置業有限公司之100%股本權益連同其附屬公司之市值於二零一五年四月三十日之估值所編製估值報告全文，以供載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

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

敬啟者：

指示

吾等遵照環球實業科技控股有限公司（稱為「貴公司」）之指示，就東莞市擎琿置業有限公司（稱為「目標公司」）之100%股本權益連同其附屬公司（統稱「目標集團」）於二零一五年四月三十日之市值發表意見。

本報告呈別估值基準、目標集團之背景、行業概覽、資料來源、工作範圍及估值假設之資料。其亦闡述所使用之估值方法並呈報吾等之估值結論。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準進行。市值之定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，由自願買家與自願賣家雙方在知情、審慎及自願之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

目標集團之背景

東莞市擎琿置業有限公司乃一間於二零一三年十一月十一日於中華人民共和國（稱為「中國」）註冊成立之有限公司，並為九間附屬公司之控股公司。目標公司之高級管理層（稱為「管理層」）提供之目標公司業務登記詳情如下：

名稱	:	東莞市擎琿置業有限公司
公司類型	:	有限責任公司
登記地址	:	東莞市鳳崗鎮雁田村鎮田北路38號
註冊資金	:	人民幣410,000,000元
註冊成立日期	:	二零一三年十一月十一日
業務範疇	:	房地產代理服務、物業管理及水質檢測服務

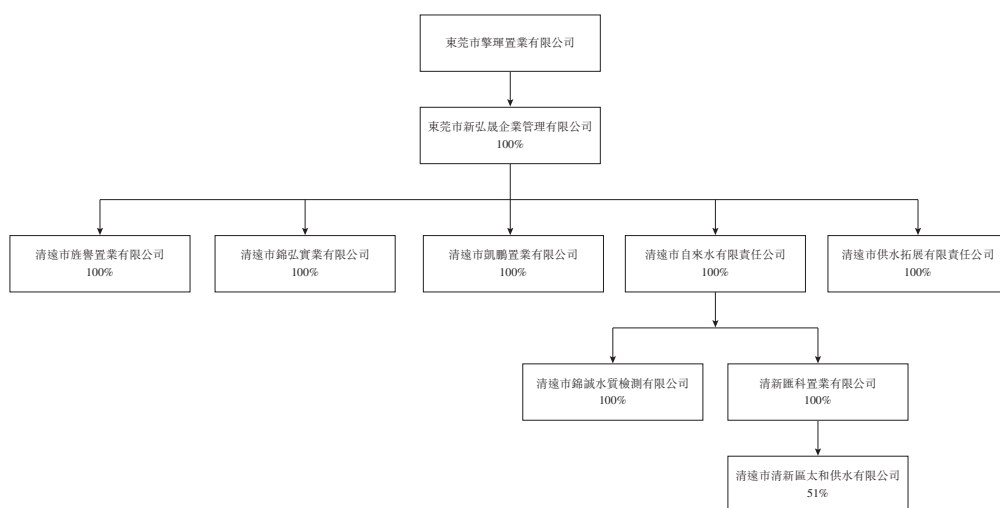
目標公司之附屬公司清單如下：

1. 東莞市新弘晟企業管理有限公司（稱為「新弘晟」）
2. 清遠市自來水有限責任公司（稱為「自來水公司」）
3. 清遠市旌譽置業有限公司（稱為「旌譽置業」）
4. 清遠市錦弘實業有限公司（稱為「錦弘實業」）
5. 清遠市凱鵬置業有限公司（稱為「凱鵬置業」）

6. 清遠市供水拓展有限責任公司（稱為「供水拓展」）
7. 清遠市錦誠水質檢測有限公司（稱為「水質檢測」）
8. 清新匯科置業有限公司（稱為「匯科置業」）
9. 清遠市清新區太和供水有限公司（稱為「太和供水」）

據管理層所告知，除太和供水外，於二零一五年四月三十日，上述列示之目標公司之附屬公司現時為全資擁有。太和供水為一間於一九九九年三月二十六日於中國註冊成立之有限合資公司。其現時由目標公司透過其附屬公司－匯科置業及廣東清源水業有限公司持有，彼等於二零一四年十月二十日透過一項收購分別持有51%及49%股權。

管理層所提供之目標集團之股權及企業架構列示如下：



目標集團於清遠市清城區及清新區主要從事投資、建造及經營水務項目及水處理服務等業務，包括消毒及供應自來水、維護水管網絡、以及水質監察及檢測。透過其附屬公司，目標集團現時擁有七星崗水廠及太和一廠及太和二廠，其供水服務覆蓋範圍包括清遠市清城區及清新區域鎮地區之居民、工業區及商業區內之大眾市民。

七星崗水廠由自來水公司經營，日產能達200,000立方米。於二零一二年十二月，供水面積約80平方公里及管線網絡約為1,572公里。

太和一廠及太和二廠由太和供水經營，於二零一五年一月之日產能分別達60,000立方米及50,000立方米，總日產能合計110,000立方米，覆蓋95平方公里及管線網絡約400公里。

據管理層所告知，太和二廠之額外日產能100,000立方米預期將於其建造工程於二零一五年十二月竣工後投入運營。

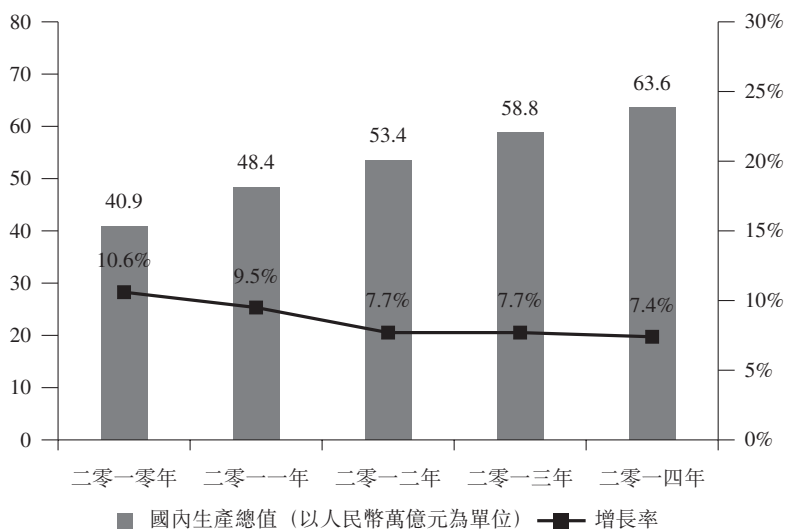
行業概覽

中國

經濟

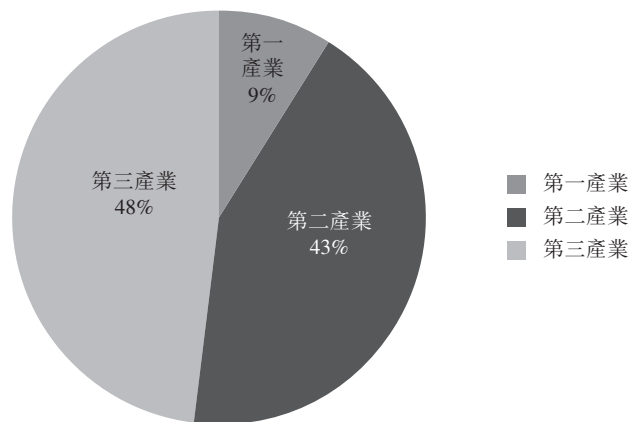
二零一四年，中國之國內發展面臨複雜多變之國際環境且在國內發展中維持改革及穩定，導致二零一五年初國內經濟發展出現下行壓力。根據中國國家統計局之統計資料，國內生產總值（國內生產總值）由二零一三年之人民幣58.8萬億元增長7.4%至二零一四年之約人民幣63.6萬億元。圖1說明自二零一零年至二零一四年中國國內生產總值之走勢。於國內生產總值總額中，第一、第二及第三產業之貢獻分別為人民幣5.8萬億元、人民幣27.1萬億元及人民幣30.7萬億元，顯示較二零一三年分別增加4.1%、7.3%及8.1%，而第一、第二及第三產業之貢獻佔國內生產總值之9%、43%及48%。圖2及3說明二零一四年按產業及行業劃分之國內生產總值之構成。

圖1：二零一零年至二零一四年中國國內生產總值之走勢



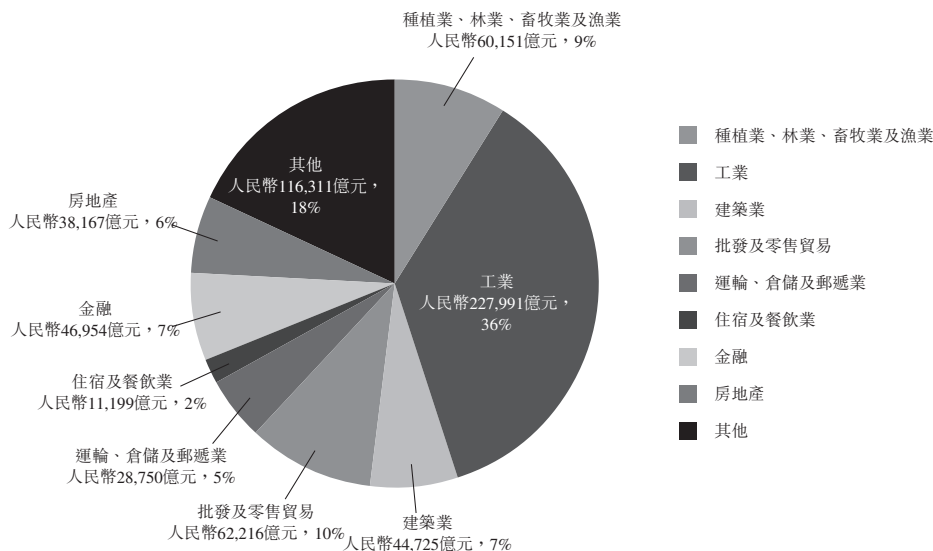
資料來源：中國國家統計局

圖2：二零一四年按產業劃分之中國國內生產總值之構成



資料來源：中國國家統計局

圖3：二零一四年按行業劃分之中國國內生產總值之構成（以人民幣億元為單位）



資料來源：中國國家統計局

近年來城鄉居民收入持續增加。二零一四年，全國人均可支配收入為人民幣20,167元，增加10.1%或去除價格因素後之實際增長率為8%。就常住居民而言，城市家庭人均可支配收入為人民幣28,844元，增加9%或去除價格因素後實際增加6.8%。

供水

根據中國國家統計局之數據，二零一四年水資源總量為2.837萬億立方米。年均降水量為648毫米。於二零一四年底，中國609個被監控程式覆蓋之大型水庫蓄水3,663億立方米，增加7.0%。

二零一四年用水量達6,220億立方米，較二零一三年增加0.6%，其中居民用水、工業用水、農業用水及生態補水分別增加2.7%、1%、0.1%及0.6%。此外，國內生產總值及工業增加值每增加人民幣10,000元，分別相當於消耗112立方米及64立方米水，較二零一三年分別減少6.3%及5.6%。人均耗水量為456立方米，增加0.1%。

清遠市

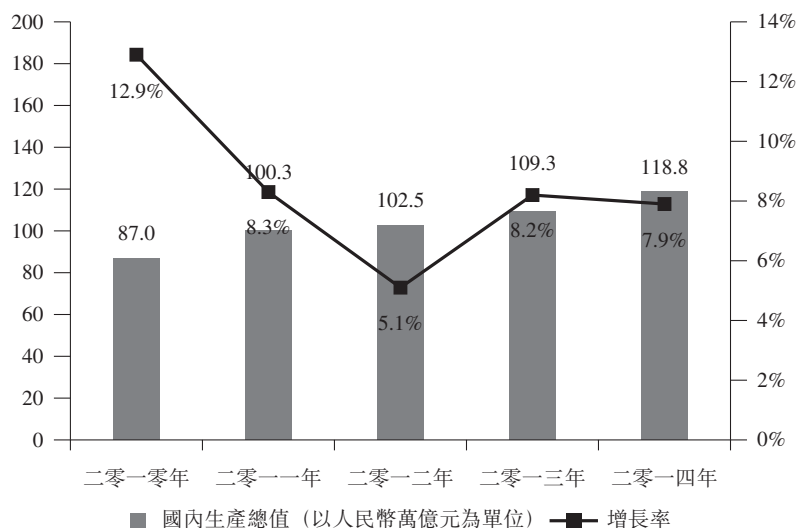
經濟

根據清遠市統計局之統計資料，清遠市為位於中國廣東省西北部之一個地級市。二零一四年其常住居民為382萬人，較上一年增加0.7%。二零一四年城鎮人口達184萬人，較上一年增加2.49萬人。

清遠市地處北江附近，四面環山。其下轄兩個縣級市，即英德市和連州市，以及四個縣，即佛岡縣、陽山縣、連山壯族瑤族自治縣及連南瑤族自治縣。

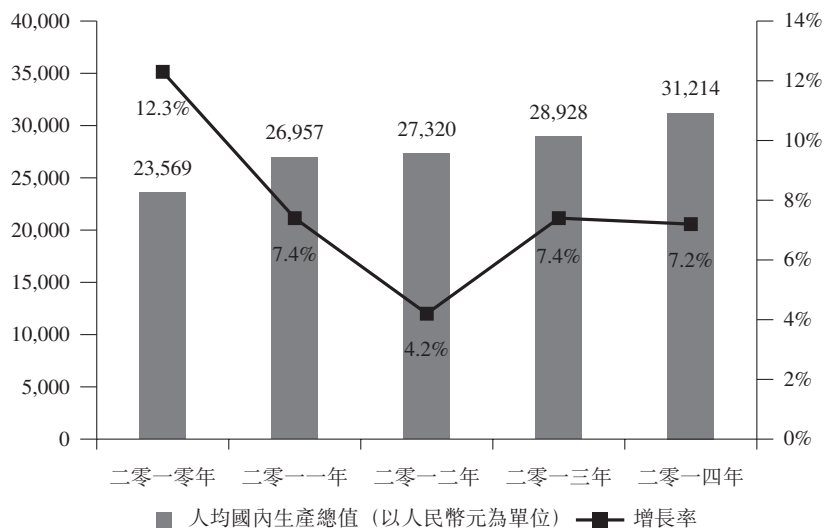
根據清遠市統計局之統計資料，二零一四年國內生產總值為人民幣1,188億元，較上一年增加7.9%。於總額當中，第一、第二及第三產業之增加值分別為人民幣177.5億元、人民幣483.95億元及人民幣526.29億元，顯示較二零一三年分別增加4.2%、12.5%及4.5%。此外，清遠市之人均國內產生總值達人民幣31,214元，較二零一三年增加7.2%。圖4及5顯示二零一零年至二零一四年清遠市國內生產總值及人均國內生產總值之走勢。同時，第一、第二及第三產業佔國內生產總值之14.9%、40.8%及44.3%。圖6說明清遠市二零一四年按產業劃分之國內生產總值之構成。

圖4：二零一零年至二零一四年清遠市國內生產總值之走勢



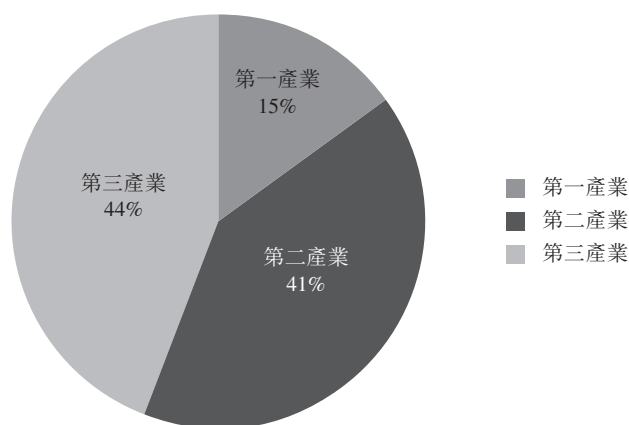
資料來源：清遠市統計局

圖5：二零一零年至二零一四年清遠市人均國內生產總值之走勢



資料來源：清遠市統計局

圖6：二零一四年清遠市按產業劃分之國內生產總值組成



資料來源：清遠市統計局

供水

根據廣東省建築設計研究院(GDADRI)刊發之可行性研究報告，清遠市之年平均降雨量為1,897毫米，而市區之年平均降雨量為1,951毫米。清遠市之地表水資源為193.3億立方米。具體而言，市區為9.433億立方米，佔整個城市之4.9%。清遠市之地下水資源為46.7億立方米，具體而言，市區為2.26億立方米，佔整個城市水資源之4.8%。

二零一四年清遠市統計局之統計資料顯示，清遠市之年度耗水總量為18.5億立方米，增加1%。其中，家庭耗水增加3.2%，工業用途耗水增加5.8%，農業用途耗水減少0.1%，及生態補給用途耗水增加0.2%。人均耗水量為484.9立方米，較去年增加0.1%。

北江為珠江三大支流之一，為清遠市之主要水資源。目前，清城區及清新區之城鄉地區主要由四間供水公司供水，包括自來水公司、星科自來水有限公司、龍泉供水有限公司及太和供水，每日供水總量約為390,000立方米。除龍泉供水有限公司為國有控股公司外，其餘供水公司均為民營有限公司。表1列示清城區及清新區之主要供水公司狀況。

表1：於清城區及清新區之主要供水公司

水廠	生產規模 (萬立方米/日)	比例	水源	涉及人口 (萬人)	備註
七星崗水廠	18	46%	北江	50	轉型後每日最多180,000立方米
龍泉水廠	5	13%	銀盞水庫	11.2	每日實際使用43,000立方米，無法擴大
星科水廠	10	26%	迎咀水庫	10	每日實際使用43,000立方米，無法擴大
太和水廠	6	15%	太和洞水庫與濱江水渠	15	每日實際使用50,000立方米
總計：	39	100%			

資料來源：廣東省建築設計研究院

表2列示清城區及清新區之現時供水狀況。誠如可行性報告所預測，隨著城市化及工業化帶來之清遠市經濟及人口快速增長，清遠市現有水廠之供水無法滿足耗水需求。短期及長期預測日常需求分別為720,000立方米及1,560,000立方米。因此，現有產能不足以應付日常需求，短期及長期供水短缺分別約200,000立方米及1,040,000立方米。

表2：清遠市及附近地區之供水

水廠	供水能力 (萬立方米/日)
清城區	34.5
七星崗水廠	18
龍泉水廠	5
星科水廠	10
飛來峽水廠	1
江口水廠	0.5
清新區	17.2
太和一廠	6
太和二廠	5
太平供水站	4.5
山塘水廠	1.2
三坑水廠	0.5
總計：	51.7

資料來源：廣東省建築設計研究院

資料來源

吾等之資料由管理層提供，估值需要考慮相關因素，包括但不限於以下：

- 目標集團之性質，包括行業狀況及營運地點；
- 由管理層所提供之資料；及
- 對目標集團之營運有重大影響之其他因素。

工作範圍

在進行估值時，吾等曾採取以下步驟：

- 與管理層面談，並取得目標集團之相關資料；
- 審閱由管理層提供之資料；
- 根據認可之估值程式及方法進行吾等之估值；及
- 於本報告內呈列估值基準、目標集團之背景、行業概覽、資料來源、工作範圍、估值假設、估值方法及吾等之估值結論。

估值假設

於估值過程中已採用下列假設：

- 已取得或於要求時可以取得所有由任何獲授權組織簽發對目標集團之營運有重大影響之執照；
- 目標集團現時營運所在司法管轄區的政治、法律、財政、技術、市場及經濟狀況並無重大變動；
- 市場回報、市場風險、利率及匯率不會與現時或預測之狀況有重大差異；

- 目標集團之核心業務不會與現時或預測之狀況有重大差異；
- 目標集團之資料乃由管理層經審慎周詳考慮後編製；及
- 不會發生會對目標集團之營運造成重大影響之人為幹擾或自然災害。

估值方法論

估值方法

進行估值時曾考慮下列估值方法：

1. 市場法乃透過將標的資產與已於市場出售之類似資產作比較得出價值指標，並將資產之間的差異作出適當調整；
2. 收入法乃根據知情買方將支付不超過標的資產產生之預計未來經濟利益之現值之原則提供價值指標；及
3. 成本法乃根據每項資產及負債單元相加之總和即相當於企業整體價值之原則提供價值指標；

收入法被視為最適合之估值法，因已計及未來增長潛力及擴大生產能力。由於成本法未能考慮未來之經濟利益，且市場法為不適當，因其在識別可資比較充足市場交易上的困難。

根據收入法，採用了貼現現金流量法。未來各年度之自由現金流量乃採用貼現現金流量法釐定，然後使用貼現率將所得數貼現以釐定自由現金流量之現值。自由現金流量乃運用下列公式計算：

$$FCF = NI + NCE \text{ Int} (1 - T_{int}) - NCI - InvFA - InvNWC$$

其中：

FCF	=	自由現金流量
NI	=	除稅後收入淨額
NCE	=	非現金開支
Int	=	利息開支
T _{int}	=	適用於利息開支之稅率
Int (1 - T _{int})	=	除稅後利息開支
NCI	=	非現金收入
InvFA	=	資本開支之投資額
InvNWC	=	營運資金淨額之投資額

其後使用貼現率或資本成本將所得結果貼現以釐定預期現金流量之現值。

預期現金流量之現值乃按以下公式計算：

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

其中：

PVFCF	=	自由現金流量之現值
FCF	=	自由現金流量
r	=	貼現率
n	=	預測年份數目

現金流量

自來水公司及太和供水之現金流量預測乃獨立預測。自由現金流量預測之年期為二零一五年至二零二四年止為期10年（稱為「預測期」）。於二零二四年後，採納3%之增長率作為終端增長率。於二零一五年，就太和二廠之新增日產能100,000立方米產生重大資本投資，其導致太和供水於本年度出現負現金流量。就二零二四年而言，就自來水公司及太和供水採納長期可持續資本開支。該可持續資本開支乃高於過往年度管理層所預測之資本開支並導致較低自由現金流量。二零一五年（自四月三十日至十二月三十一日）至二零二四年之預計自由現金流量如下：

人民幣百萬元	二零一五年									
	(七個月)	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
自來水公司	29.92	46.47	53.49	62.82	73.47	80.85	87.73	94.49	100.75	85.65
太和供水	(92.48)	10.07	14.29	19.98	27.14	32.35	33.53	34.69	35.70	25.43

營運收入

自來水公司及太和供水之營運收入分為兩部分：銷售飲用水作為主要業務及其他業務（包括與水務有關之建設服務）（統稱為「其他業務」）。營運收入主要包括向清城區及清新區城區銷售飲用水。

根據管理層所提供之可行性研究報告，於清城區及清新區之現有水廠之供水無法滿足耗水需求。城市化及工業化給清遠市帶來之經濟及人口快速增長造成長期日供水短缺約1,040,000立方米。

就自來水公司之業務營運而言，自來水需求現時超逾自來水公司於其負責區域之最大產能及自來水公司已從附近水廠購買自來水以滿足超逾部份。該情況預期於預測期內持續存在。

預期自來水公司之水價及銷售量之增長率將由二零一四年之實際增長率逐步下降至於二零二四年之長期增長率。該長期增長率乃經參考中國水、電及燃料行業之消費者價格指數（摘錄自彭博終端）而釐定。其他業務乃假設於預測期內維持穩定增長。自來水公司之預測增長率如下：

	實際					預測					
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
水價	7.00%	6.60%	6.20%	5.80%	5.40%	5.00%	4.60%	4.20%	3.80%	3.40%	3.00%
銷售量	8.36%	7.83%	7.29%	6.75%	6.22%	5.68%	5.15%	4.61%	4.07%	3.54%	3.00%
其他業務		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

就太和供水之業務營運而言，營運收入總額假定因日益增長之需求而大幅增長，而太和供水正進行建設項目以擴大其產能。建設預期於二零一六年竣工並投入營運。自來水銷售假定於太和供水於二零二零年達致最大產能後於預測期之餘下期間保持穩定。

預期太和供水之水價之增長率將由二零一四年之實際增長率逐步下降至於二零二四年之長期增長率。該長期增長率乃經參考中國水、電及燃料行業之消費者價格指數（摘錄自彭博終端）而釐定。興建太和二廠之額外日產能100,000立方米預期於二零一五年十二月竣工並投入營運。於其竣工後，太和供水之總產能將增加超過90%，預期銷售量將由二零一四年之實際產量增加至於二零二零年之最大產能，屆時額外產能將獲悉數動用而其後將保持穩定。二零一六年之大幅增長乃主要由於額外每日產能所致。其他業務乃假定於預測期內維持穩定增長。太和供水之預測增長率如下：

	實際				預測						
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
水價	4.55%	4.40%	4.24%	4.09%	3.93%	3.78%	3.62%	3.47%	3.31%	3.16%	3.00%
銷售量	22.31%	4.75%	48.41%	12.90%	17.23%	14.73%	12.84%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
其他業務		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

毛利

毛利指自收入扣除與生產及銷售有關之成本後之餘下溢利。自來水生產成本佔營運成本逾90%，主要包括員工成本、折舊及攤銷有形及無形資產、燃料成本、水資源成本、維修及維護成本及其他雜項成本。

太和供水之毛利率預期於二零一五年將大幅下跌，主要由於產能擴充之大額建設成本所致。毛利率預期於二零一六年完成建設後將提升。

銷售及營運開支

歷史銷售及營運開支對營運收入之比例已獲採納作為有關業務之未來銷售及營運開支對營運收入之比率，而該比率預期於預測期內將保持穩定。

企業稅項

於預測期內採納25%之中國企業所得稅稅率。

營運資金

營運資金乃按以下公式計算：

$$\text{營運資金} = \text{貿易應收賬款} + \text{存貨} - \text{貿易應付賬款}$$

貿易應收賬款、存貨及貿易應付賬款預期於二零一四年至二零二四年長期轉換為行業水平。可資比較公司之貿易應收賬款週轉、存貨週轉及貿易應付賬款週轉乃按以下公式計算：

$$\text{貿易應收賬款週轉} = \text{營運收入總額} / \text{貿易應收賬款}$$

$$\text{存貨週轉} = \text{營運成本總額} / \text{存貨}$$

$$\text{貿易應付賬款週轉} = \text{營運成本總額} / \text{貿易應付賬款}$$

可資比較公司

目標集團之市值乃經參考被認為可與自來水公司業務及太和供水作比較之公眾上市公司（稱為「可資比較公司」）後釐定。甄選可資比較公司乃根據整體行業領域及營運地區位置之可比較性進行。可資比較公司之大部份收益及主要業務來自目標集團之類似行業領域，而其業務營運主要於中國進行。可資比較公司之股份於主要證券交易所上市並於合理期間內交投活躍。此外，有關可資比較公司之詳細財務及營運資料可於彭博終端或其他公開可獲得之來源獲得。由於可資比較公司為大型公司並擁有大於目標集團之市值，故規模溢價乃於計算貼現率時考慮以反映其較小規模。除所選取之可資比較公司外，吾等並無獲悉有符合甄選標準之任何其他上市公司，故吾等認為所甄選可資比較公司屬詳盡。可資比較公司之詳情如下：

可資比較公司列表	彭博代碼
1. 江蘇江南水務股份有限公司	601199 CH
2. 江西洪城水業股份有限公司	600461 CH
3. 中山公用事業集團股份有限公司	000685 CH
4. 錢江水利開發股份有限公司	600283 CH
5. 重慶水務集團股份有限公司	601158 CH
6. 中國水業集團有限公司	1129 HK
7. 中國水務集團有限公司	855 HK

貼現率

加權平均資本成本被用作為貼現率。加權平均資本成本包括兩個組成部分：股權成本及債務成本。股權成本使用資本資產定價模型釐定。

無風險比率

政府或機構的違約風險極低，故政府或機構所發行債券之收益率一般用作無風險利率。中國十年期中央政府債券於估值日期之收益率為3.44%（摘錄自彭博終端），獲採納為估值之無風險利率。

市場風險溢價

美國股本市場被認為成熟及穩定。美國市場風險溢價為理性投資者於成熟股本市場投資的所需回報。中國股本市場風險高於美國，所需回報較高。因此，於估值日期中國的市場風險溢價為8.98%，乃使用美國市場風險溢價及中國國家風險溢價計算得出。

$$\text{市場風險溢價} = \text{美國市場風險溢價} + \text{中國國家風險溢價}$$

美國市場風險6.18%乃參考Duff & Phelps Corp刊發之「2014 Valuation Handbook – Guide to Cost of Capital」釐定。

中國國家風險溢價2.80%，乃根據合併法計算，其為根據國家債券法及相關股本市場法計算的平均風險溢價。

貝塔系數

貝塔系數乃根據可資比較公司之非槓桿貝塔之平均數釐定，再應用目標集團之特定企業稅率及債務比重以計算負債。

可資比較公司的非槓桿貝塔乃按以下公式計算：

$$\beta \text{ 非槓桿} = \beta \text{ 槓桿} / 1 + (1 - Tc) (D/E)$$

其中：

β 非槓桿	=	非槓桿貝塔
β 槓桿	=	槓桿貝塔
Tc	=	企業稅率
D	=	公司債務價值
E	=	公司股權價值
D/E	=	債務股權比率

可資比較公司的經調整貝塔、債務比重及非槓桿貝塔如下：

可資比較公司	經調整貝塔	債務比重	非槓桿貝塔
江蘇江南水務股份有限公司	0.861	1.10%	0.854
江西洪城水業股份有限公司	0.936	35.20%	0.641
中山公用事業集團股份有限公司	1.021	9.36%	0.931
錢江水利開發股份有限公司	0.965	35.38%	1.035
重慶水務集團股份有限公司	1.071	9.90%	0.968
中國水業集團有限公司	0.450	11.60%	0.413
中國水務集團有限公司	0.793	50.12%	0.467

可資比較公司之非槓桿貝塔平均值其後根據適用於目標集團之具體企業稅率及預期債務股權比率作再槓桿。

再槓桿貝塔系數乃使用以下公式計算：

$$\beta \text{ 再槓桿} = \beta \text{ 非槓桿} * 1 + (1 - Tc) (D/E)$$

其中：

β 再槓桿	=	再槓桿貝塔
β 非槓桿	=	非槓桿貝塔
Tc	=	企業稅率
D	=	公司債務價值
E	=	公司股權價值
D/E	=	債務股權比率

債務比重21.81%乃用於計算債務股權比率，其乃按可資比較公司之平均債務比重釐定。目標集團之貝塔系數計算為0.917。

規模溢價

規模溢價為超出資本資產定價模型估計之回報。經考慮目標集團之規模相對較小，參考Duff & Phelps Corp出版的「2014 Valuation Handbook – Guide to Cost of Capital」而採納規模溢價3.87%。

公司特定風險溢價

除太和供水之規模外，其他公司特定因素應予考慮。由於太和供水額外日產能100,000立方米之建造工程於估值日期尚未完成，因此需要較高的貼現率以反映太和供水之特定風險因素。該公司特定風險（其並未由可資比較公司估計貝塔計算得出）應加入經修訂資本資產定價模型。經考慮由於太和供水建造工程完成後產能擴大令致收益大幅增加及其未來業務營運的相關不明朗風險，故採用公司特定風險溢價1.00%，以反映額外相關風險。

股權成本

經修訂資本資產定價模型項下之股權成本乃按以下公式計算：

$$R_e = R_f + \beta * MRP + RP_S + RP_U$$

其中：

R_e	=	股權成本
R_f	=	無風險比率
β	=	貝塔系數
MRP	=	市場風險溢價
RP _s	=	規模溢價
RP _u	=	公司特定風險溢價

因此，自來水公司及太和供水之經修訂資本資產定價模型項下之股權成本分別計算為15.55%及16.55%。

債務成本

債務成本5.90%乃經參考現行銀行借貸利率按目標集團之預期借貸利率釐定。除稅後債務成本4.43%乃按1減中國企業稅率25.00%乘以債務成本計算。稅率指目標集團之適用企業稅率。

債務比重及股權比重

債務比重21.81%乃按可比較公司之債務比重之平均數釐定，而股權比重78.19%乃以1減去債務比重計算。

加權平均資本成本

因此，目標集團就自來水公司及太和供水計算之加權平均資本成本分別為13.12%及13.90%。

缺乏市場流通性之折讓

採用貼現現金流量法時，未來現金流量之現值乃使用貼現率計算，而貼現率為參考可資比較公司釐定。由於目標集團並未上市，與投資於可資比較公司相比，於目標集團之所有權權益目前並不可輕易交易。市場性之概念涉及擁有權益的非流動性。為計及非流動性，已下調根據貼現現金流量法計算之價值。

於釐定貼現時，吾等已參考由FMV Opinions, Inc刊發之「Determining Discounts for Lack of Marketability – A Companion Guide to The FMV Restricted Stock Study 2015 Edition」。根據FMV之研究，已調查於一九八零年七月至二零一四年九月之769宗私人配售由上市公司發行之未登記普通股之交易。769宗交易之貼現率中位數為約15%，其已於估值中獲採納。

敏感度分析

敏感度分析乃應用於釐定貼現率變動對目標集團市值影響。敏感度分析之結果如下：

貼現率變動 (%)	自來水公司 之貼現率 (%)	太和供水 之貼現率 (%)	市值 (人民幣)	市值變動 (%)
1.0%	14.12%	14.90%	391,000,000	-14.25%
0.5%	13.62%	14.40%	422,000,000	-7.46%
-	13.12%	13.90%	456,000,000	-
-0.5%	12.62%	13.40%	493,000,000	8.11%
-1.0%	12.12%	12.90%	534,000,000	17.11%

備註

就吾等之估值而言，吾等獲管理層提供資料。吾等並無理由懷疑 貴公司提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵詢並獲 貴公司確認， 貴公司提供之資料並無遺漏任何重大事實。

就吾等所知，本報告所載所有資料均屬真實及準確。儘管該等資料乃從可靠來源獲取，惟吾等不會就任何由其他人士提供用作進行吾等之分析之資料、意見或估算之準確性作出保證或承擔任何責任。

除另有指明外，本報告所述款項金額均以人民幣列示。

估值結論

吾等乃按公認之估值程式及慣例作出估值結論，並依賴多項假設並須考慮諸多不確定因素，當中並非全部均可輕易確定或量化。

此外，儘管該等假設及考慮因素被認為屬合理，惟有關假設及考慮因素本身受不明朗及或然因素所影響，有關因素為 貴公司、目標集團或吾等控制範圍以外。

根據吾等於本報告內所概述之調查及分析，吾等認為目標集團之全部股權於二零一五年四月三十日之市值為人民幣456,000,000元（人民幣四億五千六百萬元整）。

吾等謹此證明，吾等於 貴公司、目標集團或所匯報結果中概無擁有任何現時或潛在權益。

此 致

香港
上環
干諾道中148號
粵海投資大廈
11樓A室及B2室
環球實業科技控股有限公司
列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司

董事總經理
鄭澤豪博士

*BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),
FSOE, FIPlantE, CEnv, SIFM, FCIM, CPA UK, MCI Arb
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MIE*

謹啟

二零一五年十二月三日

附註：

鄭澤豪博士具備多項工程及會計財務專業資格。彼目前為中國機械工程師學會主席。彼亦為營運工程師學會及廠房工程師學會資深會員以及工業工程師學會及美國機械工程師學會會員。此外，鄭博士為澳洲公共會計師公會會員。彼在香港及中國各行各業的類近資產估值方面擁有豐富經驗。

2. 有關目標集團之物業估值報告

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就目標集團位於中國之物業於二零一五年九月三十日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

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

敬啟者：

指示

吾等遵照環球實業科技控股有限公司（「貴公司」）之指示，就東莞市擎璿置業有限公司（「目標公司」）及／或其附屬公司（統稱「目標集團」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、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對該等物業於二零一五年九月三十日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等乃按市值對物業進行估值，市值之定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，由自願買家與自願賣家雙方在知情、審慎及自願之情況下，於估值日期進行公平交易之估計金額」。

估值方法

於對第2至10號物業（第5號物業除外）進行估值時，吾等已採納折舊重置成本法。折舊重置成本之定義為「作現有用途之土地或在相同地區內名義上重置地盤之價值，與重置有關樓宇及其他地盤工程之成本之總和，當中可能會就樓齡、狀況、經濟或功能老化及環境因素等作出適當扣減；上述所有因素均可能導致現有物業之價值低於重置現時佔用物業之價值」。採用此基準乃因缺乏擁有可資比較交易之成熟市場所致，惟在不具有已知成熟市場之情況下，此方法通常能夠提供最為可靠之資產價值指標。此估值意見未必反映於市場出售標的資產或會變現之金額及較所動用資產總值之價值而言，受業務之充份盈利能力規限。

此外，吾等乃按照市場基準採用比較法對第1及5號物業進行估值，並參考相關市場上可比較物業之成交個案或叫價資料。吾等已就該等物業與可比較物業於位置、時間、交通及其他相關因素之差異作出適當調整。

在適用及適當情況下，吾等亦採用投資法，方法乃計入根據現有租約所持物業目前之租金及假設物業已經或將會出租予租戶時復歸租約之潛力。

於對第11號物業進行估值時，吾等假設該物業將根據吾等獲提供之最新發展建議發展及完成。吾等已參考於相關市場上可獲得之可比較成交個案採用直接比較法，且亦已計及於估值日期與施工階段有關之應計建築成本及專業費用以及預期完成發展項目所需餘下成本及費用。

業權查冊

吾等已獲提供業權文件之副本，並獲目標集團告知並無編製其他相關文件。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或確定是否存在任何並無於交付吾等之副本上列示之修訂文件。吾等於進行估值時倚賴 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該等位於中國之物業業權所提供之意見。所有文件僅作參考用途。

估值假設

吾等之估值乃假設物業在市場上出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何其他將影響物業價值之類似安排。

此外，吾等之估值並無計及任何有關或影響物業出售之選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

估值考慮因素

有關物業分別由盧潔貞女士（估值及房地產管理理學士）及林澤民先生（香港測量師學會會員）於二零一五年三月及六月進行視察。吾等已視察物業外部，並在可能情況下視察物業內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無對物業所提供之任何設施進行任何測試。因此，吾等無法匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。

於估值過程中，吾等在很大程度上倚賴目標公司提供之資料，並已接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、物業證明以及所有其他相關事宜給予之意見。

除另有說明者外，估值證書所載之尺寸、計量及地盤／建築面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業地盤／建築面積之準確性，惟假設交付吾等之文件所示地盤／建築面積均為準確。

吾等並無理由懷疑目標公司向吾等提供之資料之真實性及準確性，而吾等倚賴閣下就所提供資料並無遺漏重大事實之確認。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等之估值並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行買賣時可能產生之任何開支或稅項。

除另有說明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

備註

除另有說明者外，本函件所列金額均以人民幣列示，而吾等之估值並無考慮任何外匯轉賬。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
上環
干諾道中148號
粵海投資大廈
11樓A室及B2室
環球實業科技控股有限公司

列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司

高級董事
陳詠芬
BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)
謹啟

二零一五年十二月三日

附註：陳詠芬女士為香港測量師學會會員（產業測量），在香港物業估值方面擁有逾22年經驗，在中華人民共和國物業估值方面亦擁有逾16年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一五年		於二零一五年
		九月三十日	目標集團	九月三十日
		現況下之市值	應佔權益	目標集團
		人民幣		應佔價值
				人民幣

目標集團於中國持有及佔用之物業

1.	位於中國廣東省， 清遠市新城區， 方正二街一號， 錦龍大廈之全棟	28,700,000	100%	28,700,000
2.	位於中國廣東省， 清遠市新城區， 北江一路16號之 四塊土地、若干房屋及 構築物	12,100,000	100%	12,100,000

估值概要

編號	物業	於二零一五年	於二零一五年	於二零一五年
		九月三十日	目標集團	九月三十日
		現況下之市值	應佔權益	目標集團
		人民幣		應佔價值
				人民幣
3.	位於中國廣東省， 清遠市清城區， 松崗路108號之 二塊土地、若干房屋及 構築物	2,030,000	100%	2,030,000
4.	位於中國廣東省， 清遠市清城區， 石角鎮鎮南街55號之 土地、若干房屋及 構築物	1,480,000	100%	1,480,000

估值概要

編號	物業	於二零一五年	於二零一五年	
		九月三十日 現況下之市值 人民幣	目標集團 應佔權益	九月三十日 目標集團 應佔價值 人民幣
5.	位於中國廣東省， 清遠市清城區， 先鋒西路三號	1,350,000	100%	1,350,000
6.	位於中國廣東省， 清遠市清城區， 鳳城街道辦事處， 沙田社區筆架河田心村河段之 土地及若干構築物	1,810,000	100%	1,810,000

估值概要

編號	物業	於二零一五年	於二零一五年	
		九月三十日 現況下之市值 人民幣	目標集團 應佔權益	九月三十日 目標集團 應佔價值 人民幣
7.	位於中國廣東省， 清遠市新城區， 龍塘鎮長沖村民委員會， 風門坳之二塊土地及若干構築物	1,460,000	100%	1,460,000
8.	位於中國廣東省， 清遠市新城區， 南岸二街5號， 自來水公司宿舍， A棟101室及 B棟101室	142,000	100%	142,000

估值概要

編號	物業	於二零一五年	於二零一五年
		九月三十日 現況下之市值 人民幣	九月三十日 目標集團 應佔權益 目標集團 應佔價值 人民幣
9.	位於中國廣東省， 清遠市清城區， 石角鎮石岐村之 土地及若干構築物	無商業價值	100% 無商業價值
10.	位於中國廣東省， 清遠市清城區， 石角鎮新基村之 土地及若干構築物	無商業價值	100% 無商業價值

估值概要

編號	物業	於二零一五年		於二零一五年
		九月三十日	目標集團	九月三十日
		現況下之市值	應佔權益	目標集團
		人民幣		應佔價值
				人民幣
11.	位於中國廣東省， 清遠市清新縣 太和鎮二十一號區、 二十七號區、六十三號區、 九十號區、濱江路5號及 逕口電站之八塊土地、 若干房屋及構築物	17,970,000	51%	9,164,700
	總計：	<u><u>67,042,000</u></u>		<u><u>58,236,700</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
1.	位於中國廣東省， 清遠市新城區， 方正二街一號， 錦龍大廈之全棟	該物業包括一幢12層高辦公樓宇，建於一幅地盤面積約666.43平方米之土地上，於一九九六年年左右落成。 該物業之總建築面積（「建築面積」）約為6,438.48平方米。 該物業之土地使用權乃作綜合用途，獲授年期將於二零四七年三月四日屆滿。	根據所提供之資料，該物業之總出租面積約5,706.65平方米部份根據多份租約出租，總月租約為人民幣171,845元，而該物業之餘下部份為空置／由目標集團佔用作辦公室用途。	28,700,000

附註：

- 該物業位於新城區，距清遠火車站約25分鐘車程。附近為住宅及商業混合區。
- 根據清遠市人民政府發出日期均為二零一五年五月二十六日之國有土地使用權證（清市府國用(2015)字第00273號），地盤面積約為666.43平方米之物業之土地使用權已授予清遠市旌譽置業有限公司（「旌譽置業」）作綜合用途，年期將於二零四七年三月四日屆滿。
- 根據清遠市人民政府發出日期均為二零一五年五月十三日之12份房地產權證，該物業之樓宇由旌譽置業擁有。有關詳情概述於下表：

編號	房地產權證號	准許用途	建築面積 (平方米)
1	粵房地權證字第0200187307號	非住宅	236.21
2	粵房地權證字第0200187309號	非住宅	846.97
3	粵房地權證字第0200187311號	非住宅	894.72
4	粵房地權證字第0200187310號	非住宅	495.62
5	粵房地權證字第0200187312號	非住宅	495.62
6	粵房地權證字第0200187314號	非住宅	495.62
7	粵房地權證字第0200187308號	非住宅	495.62
8	粵房地權證字第0200187316號	非住宅	495.62
9	粵房地權證字第0200187320號	非住宅	495.62
10	粵房地權證字第0200187315號	非住宅	495.62
11	粵房地權證字第0200187317號	非住宅	495.62
12	粵房地權證字第0200187319號	非住宅	495.62

總計：6,438.48

4. 根據5份租賃協議，該物業受多份與賣方之關連人士訂立之租約所約束，詳情如下：—

樓層	出租面積 平方米	承租人	年期	月租 人民幣
1、2、3及6層	2,237.31	清遠市供水拓展 有限責任公司	二零一五年四月一日至 二零一六年三月三十一日	74,345
4層(B區)及 12層(B區)	991.24	清遠市錦誠水質檢測 有限公司	二零一五年五月一日至 二零二零年四月三十日	27,700
5層(B區)	495.62	清遠市博城市政工程 有限公司	二零一五年五月一日至 二零一六年四月三十日	13,900
7層(B區)	495.62	廣東博信投資控股股份 有限公司	二零一五年五月一日至 二零一六年四月三十日	13,900
8至10層(B區)	1,486.86	廣東錦龍發展股份 有限公司	二零一五年五月一日至 二零一六年三月三十一日	42,000
總計：	<u>5,706.65</u>			<u>171,845</u>

5. 中國法律顧問向 貴公司所作之意見包括(其中包括)以下各項：
- 旌譽置業擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而無須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - 由於地方政府已就自來水公司於並無支付土地出讓金之情況下轉讓有關物業方面授出批准，故地方政府不會要求旌譽置業支付土地出讓金；
 - 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響；
 - 該物業可於市場上自由出售；及
 - 租賃協議乃合法有效並對合約方具有約束力。
6. 旌譽置業為目標集團之間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
2.	位於中國廣東省， 清遠市新城區北江一 路16號之四塊土地、 若干房屋及 構築物	<p>該物業包括四幅總地盤面 積約37,262.15平方米之土 地，連同建於其上之若干 房屋及構築物，於一九九 零年至二零零零年間落 成。</p> <p>該物業之5層高辦公樓宇 之建築面積（「建築面積」） 約為1,253.31平方米，於 一九九零年前後落成。</p> <p>該物業之土地使用權乃作 市政公共設施用途，獲授 年期將於二零五二年四月 十四日屆滿。</p>	<p>根據所提供之資料， 該物業之總出租面 積約37,731.15平方米 部分根據多份租約出 租，總月租約為人民 幣82,252元，而該物 業之餘下部份由目標 集團佔用作自來水廠 用途。</p>	12,100,000

附註：

- 該物業位於新城區，距清遠火車站約25分鐘車程。附近為居民及商業混合區。
- 根據清遠市人民政府發出日期均為二零一五年五月二十六日之4份國有土地使用權證，總地盤面積約為37,262.15平方米之物業之土地使用權已授予清遠市錦弘實業有限公司（「錦弘實業」），年期將於二零五二年四月十四日屆滿。有關詳情概述於下表：-

編號	國有土地使用證號	准許用途	地盤面積 (平方米)
1	清市府國用(2015)字第00270號	公用設施	12,317.84
2	清市府國用(2015)字第00271號	公用設施	3,666.30
3	清市府國用(2015)字第00272號	公用設施	20,259.00
4	清市府國用(2015)字第00269號	公用設施	1,019.01
總計：			<u>37,262.15</u>

3. 根據清遠市人民政府發出日期為二零一五年五月十三日之房地產權證(粵房地證字第0200187318號)，該物業之建築面積約為1,253.31平方米之房屋由錦弘實業擁有。
4. 吾等獲告知，除附註2至3所列之業權文件外，該目標集團並未取得任何其他業權文件。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有有關所有權證且該物業之餘下樓宇可於市場上自由轉讓，該物業並無所有權證之餘下樓宇於估值日期的折舊重置成本將合計約為人民幣18,390,000元。
5. 根據5份租賃協議，該物業受多份與賣方之關連人士訂立之租約所約束，詳情如下：—

描述	出租面積 平方米	承租人	年期	月租 人民幣
土地、辦公室及 配套設施	1,196(土地) 25(辦公室)	清遠市博城市政工程 有限公司	二零一五年五月一日 至二零一六年 十二月三十一日	2,740
土地、辦公室及 配套設施	34,202.15(土地) 222(辦公室)	清遠市供水拓展 有限公司	二零一五年四月一日至 二零一六年 三月三十一日	71,512
土地、辦公室及 配套設施	1,794(土地) 222(辦公室)	清遠市自來水工程 有限責任公司	二零一五年十月一日至 二零一六年 九月三十日	6,700
土地	30	中國電信股份有限公司 清遠分公司	二零一五年七月一日 至二零一五年 十二月三十一日	900
土地	40	中國移動通信集團廣東 有限公司清遠分公司	二零一五年四月一日至 二零一五年 十二月三十一日	400
總計：	37,262.15(土地) 469(辦公室)			82,252

6. 中國法律顧問向 貴公司所作之意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 錦弘實業擁有附註2及3內該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而無須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - b. 由於地方政府已就自來水公司於並無支付土地出讓金之情況下轉讓有關物業方面授出批准，故地方政府不會要求錦弘實業支付土地出讓金；
 - c. 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響；
 - d. 該物業可於市場上自由出售；
 - e. 由於尚未獲得該物業之餘下樓宇之業權文件，故該等餘下樓宇無法於市場上自由出售；及
 - f. 租賃協議乃合法有效並對合約方具有約束力。
7. 錦弘實業為目標集團之間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
3.	位於中國廣東省 清遠市清城區， 松崗路108號之 二塊土地、若干房屋 及構築物	<p>該物業包括兩幅總地盤面積約5,760.20平方米之土地，連同建於其上若干房屋及構築物，於一九九零至二零零零年間落成。</p> <p>該物業之6層綜合大樓之建築面積（「建築面積」）約為320.59平方米，於一九九七年前後落成。</p> <p>該物業之土地使用權乃分別作公共設施用途及住宅用途，獲授年期將於二零五二年四月十六日及二零七二年四月十六日屆滿。</p>	<p>根據所提供之資料，該物業之出租面積約1,200平方米部分根據一份租約出租，月租為人民幣3,000元及租約將於二零一六年一月三十一日屆滿而該物業之餘下部份空置。</p>	2,030,000

附註：

- 該物業位於清城區，距清遠火車站約30分鐘車程。附近為居民及商業混合區。
- 根據清遠市人民政府發出之2份國有土地使用權證，總地盤面積約為5,760.20平方米之物業之土地使用權已授予清遠市凱鵬置業有限公司（「凱鵬置業」）。有關詳情概述於下表：—

編號	國有土地使用證號	發出日期	准許用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
1	清遠市國用(2015)字第00693號	二零一五年 六月三日	公共設施	二零五二年 四月十六日	5,702.97
2	清遠市國用(2015)字第00690號	二零一五年 六月一日	住宅	二零七二年 四月十六日	57.23

總計：5,760.20

3. 根據清遠市人民政府發出日期為二零一五年五月十三日之房地產權證(粵房地權證清字第0100187313號)，該物業之建築面積約為320.59平方米之房屋由凱鵬置業擁有。
4. 吾等獲告知，除附註2及3所列之文件外，該目標集團並未取得任何其他業權文件。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有有關所有權證且該物業之餘下樓宇可於市場上自由轉讓，該物業並無所有權證之餘下樓宇於估值日期的折舊重置成本將合計約為人民幣430,000元。
5. 根據清遠市凱鵬置業有限公司(「出租人」)與陳偉玲(「承租人」，一名獨立第三方)於二零一五年六月九日訂立之租賃協議，面積約為1,200平方米之物業按月租人民幣3,000元出租，年期自二零一五年七月一日開始並於二零一六年一月三十一日屆滿。
6. 中國法律顧問向 貴公司所作之意見包括(其中包括)以下各項：
 - a. 凱鵬置業擁有附註2及3內該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而無須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - b. 由於地方政府已就自來水公司於並無支付土地出讓金之情況下轉讓有關物業方面授出批准，故地方政府不會要求凱鵬置業支付土地出讓金；
 - c. 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響；
 - d. 該物業可於市場上自由出售；
 - e. 由於尚未獲得該物業之餘下樓宇之業權文件，故該等餘下樓宇無法於市場上自由出售；及
 - f. 租賃協議乃合法有效並對合約方具有約束力。
7. 凱鵬置業為目標集團之間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
4.	位於中國廣東省，清遠市清城區，石角鎮鎮南街55號之土地、若干房屋及構築物	該物業包括一幅地盤面積約3,288.85平方米之土地，連同建於其上之若干房屋及構築物，於二零零零年至二零一零年間落成。	該物業由目標集團佔用作自來水廠用途及其配套設施。	1,480,000
		該物業之房屋之總建築面積（「建築面積」）約為645.13平方米。		
		該物業之土地使用權乃作綜合用途，獲授年期將於二零五四年十二月二十九日屆滿。		

附註：

1. 該物業位於清城區，距清遠火車站約45分鐘車程。附近為居民及商業混合區。
2. 根據清遠市人民政府發出日期為二零一五年九月二十八日之國有土地使用權證（清遠市國用(2015)第01345號），地盤面積約3,288.85平方米之物業之土地使用權已授予清遠市凱鵬置業有限公司（「凱鵬置業」）作綜合用途，年期將於二零五四年十二月二十九日屆滿。

3. 根據清遠市住房和城鄉建設管理局發出之於二零一五年八月六日及二零一五年八月十一日登記之六份房地產權證，該物業之房屋由清遠市凱鵬置業有限公司（「凱鵬置業」）擁有。其詳情概要載於下表：—

編號	房地產權證號	准許用途	建築面積 (平方米)
1	粵房地證清字第0200199412號	非住宅	314.25
2	粵房地證清字第0200199546號	非住宅	43.31
3	粵房地證清字第0200199718號	非住宅	76.20
4	粵房地證清字第0200199894號	辦公室	28.16
5	粵房地證清字第0200199411號	辦公室	166.73
6	粵房地證清字第0200199878號	辦公室	16.48
總計：			645.13

4. 吾等獲告知，除附註2及3所列之文件外，該目標集團並未取得任何其他業權文件。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有有關業權文件且該物業之餘下樓宇可於市場上自由轉讓，該物業並無所有權證之餘下樓宇於估值日期的折舊重置成本將合計約為人民幣1,400,000元。
5. 根據清遠市凱鵬置業有限公司（「出租人」）與清遠市供水拓展有限責任公司（「承租人」，目標集團之關連人士）於二零一五年七月一日訂立之租賃協議，面積約為645.13平方米之物業按月租人民幣5,161元出租，年期自二零一五年七月一日開始並於二零一六年六月三十日屆滿。
6. 中國法律顧問向 貴公司所作之意見包括（其中包括）以下各項：
- 凱鵬置業擁有附註2及3內該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年年期內轉讓該物業，而無須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - 根據自來水公司之聲明，由於土地出讓金已計及在內並構成收購石角水廠之部分代價，故石角鎮政府未要求自來水公司支付土地出讓金；
 - 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響；
 - 由於尚未獲得該物業之餘下樓宇之業權文件，故該等餘下樓宇無法於市場上自由出售；及
 - 該物業可於市場上自由出售。
7. 凱鵬置業為目標集團之間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
5.	位於中國廣東省，清遠市清城區，先鋒西路三號	<p>該物業包括一幢6層高綜合樓宇，建於六幅總地盤面積約246.97平方米之土地上，於一九八七年左右落成。</p> <p>該物業之總建築面積（「建築面積」）約為1,148.23平方米。</p> <p>該物業之土地使用權乃分別用作住宅用途及商業用途，獲授若干年期將於二零七二年四月十五日屆滿（二至六層）及二零四二年十二月二十九日屆滿（一層）。</p>	<p>根據所提供之資料，該物業之總出租面積約570.33平方米部分根據兩份租約出租，月租為人民幣8,020元，而該物業之餘下部份由目標集團作職工宿舍及商業用途。</p>	1,350,000

附註：

- 該物業位於清城區，距清遠火車站約40分鐘車程。附近為居民及商業混合區。
- 根據清遠市人民政府發出之日期為二零一五年九月二十八日之6份國有土地使用權證，總地盤面積約246.97平方米之物業之土地使用權已授予清遠市旌譽置業有限公司（「旌譽置業」）分別用作住宅用途及商業用途，年期將於二零七二年四月十五日屆滿（二至六層）及二零四二年四月十五日屆滿（一層）。其詳情概要載於下表：—

編號	國有土地使用證號	樓層	准許用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
1	清城區國用(2015)字第01344號	6	住宅	二零七二年 四月十五日	26.91
2	清城區國用(2015)字第01343號	5	住宅	二零七二年 四月十五日	26.91
3	清城區國用(2015)字第01342號	4	住宅	二零七二年 四月十五日	26.91
4	清城區國用(2015)字第01341號	3	住宅	二零七二年 四月十五日	24.31
5	清城區國用(2015)字第01340號	2	住宅	二零七二年 四月十五日	71.36
6	清城區國用(2015)字第01339號	1	商業	二零四二年 四月十五日	70.57

總計：246.97

3. 根據清遠市住房和城鄉建設管理局發出之於二零一五年八月十一日登記之三份房地產權證，該物業之房屋由清遠市旌譽置業有限公司（「旌譽置業」）擁有。其詳情概要載於下表：—

編號	房地產權證號	准許用途	建築面積 (平方米)
1	粵房地證清字第0200199839號	非住宅	615.33
2	粵房地證清字第0200199834號	非住宅	123.32
3	粵房地證清字第020019936號	非住宅	409.58
總計：			1,148.23

4. 根據旌譽置業（「出租人」）與清遠市清城西湖藥店（「承租人」，一名獨立第三方）於二零一五年九月十五日訂立之租賃協議，面積約為32平方米之物業按月租人民幣2,000元出租，年期自二零一五年七月一日開始並於二零一九年十一月三十日屆滿。
5. 根據旌譽置業（「出租人」）與清遠市供水拓展有限責任公司（「承租人」，目標集團之關連人士）於二零一五年九月十一日訂立之租賃協議，面積約為538.33平方米之物業按月租人民幣6,020元出租，年期自二零一五年七月一日開始並於二零一六年六月三十日屆滿。
6. 中國法律顧問向 貴公司所作之意見包括（其中包括）以下各項：
- 旌譽置業擁有該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而無須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - 由於地方政府已就自來水公司於並無支付土地出讓金之情況下轉讓有關物業方面授出批准，故地方政府不會要求旌譽置業支付土地出讓金；
 - 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響；
 - 該物業可於市場上自由出售；及
 - 租賃協議乃合法有效並對合約方具有約束力。
7. 旌譽置業為目標集團之間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
6.	位於中國廣東省， 清遠市清城區， 鳳城街道辦事處 沙田社區筆架河 田心村河段之 土地、若干房屋及 構築物	<p data-bbox="568 527 852 710">該物業包括一幅地盤面積約7,500平方米之土地，連同建於其上之若干房屋及構築物，於二零零零年代落成。</p> <p data-bbox="568 768 852 874">該物業之房屋之總建築面積（「建築面積」）約為200平方米。</p> <p data-bbox="568 932 852 1074">該物業之土地使用權乃作公共設施用途，獲授年期將於二零五二年四月十六日屆滿。</p>	該物業為空置。	1,810,000

附註：

1. 該物業位於清城區，距清遠火車站約40分鐘車程。附近為居民區。
2. 根據清遠市人民政府發出日期為二零一五年九月三十日之國有土地使用權證清遠市國用(2015)第01346號，地盤面積約7,500平方米之物業之土地使用權已授予清遠市供水拓展有限責任公司（「供水拓展」）作公共設施用途，年期將於二零五二年四月十六日屆滿。
3. 吾等獲告知，除附註2所列之文件外，該目標集團並未取得任何其他業權文件。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有有關所有權證且該物業之樓宇可於市場上自由轉讓，該物業並無所有權證之樓宇於估值日期的折舊重置成本將合計約為人民幣80,000元。

4. 中國法律顧問向 貴公司所作之意見包括(其中包括)以下各項:
 - a. 供水拓展擁有附註2內該物業之正式合法業權,並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業,而無須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款;
 - b. 由於地方政府已就供水拓展於並無支付土地出讓金之情況下轉讓有關物業方面授出批准,故地方政府不會要求供水拓展支付土地出讓金;
 - c. 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響;
 - d. 由於尚未獲得該物業之樓宇之業權文件,故該等樓宇無法於市場上自由出售;及
 - e. 該物業可於市場上自由出售。
5. 供水拓展為目標集團之間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
7.	位於中國廣東省， 清遠市清城區， 龍塘鎮長沖村民委員 會風門坳之二塊土 地、若干房屋及 構築物	該物業包括兩塊總地盤面 積約6,259.14平方米之土 地，連同建於其上之若干 房屋及構築物，於二零零 八年前後落成。 該物業之土地使用權乃 作公共設施用途，獲授年 期將於二零五九年四月 二十八日屆滿。	該物業由目標集團佔 用作自來水廠用途及 其配套設施。	1,460,000

附註：

- 該物業位於清城區，距清遠火車站約40分鐘車程。附近為農村地區。
- 根據清遠市人民政府於二零一五年九月二十八日及二零一五年十月十六日發出之2份國有土地使用權證，總地盤面積約6,259.14平方米之該物業之土地使用權已授予清遠市供水拓展有限責任公司（「供水拓展」）。有關詳情概述於下表：—

編號	國有土地使用證號	准許用途	地盤面積 (平方米)
1	清遠市國用(2015)字第01338號	公共設施	3,426.23
2	清市府國用(2015)字第00491號	公共設施	2,832.91
總計：			6,259.14

3. 吾等獲告知，除附註1所列之文件外，目標集團並未取得任何其他業權文件。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有有關所有權證且該物業之樓宇可於市場上自由轉讓，該物業並無所有權證之樓宇於估值日期的折舊重置成本將合計約為人民幣2,290,000元。
4. 中國法律顧問向 貴公司所作之意見包括（其中包括）以下各項：
 - a. 供水拓展擁有附註2內該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而無須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - b. 該物業的土地出讓金預付款已支付，惟土地出讓方未要求其繳納其餘款項；
 - c. 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響；
 - d. 由於尚未獲得該物業之樓宇之業權文件，故該等樓宇無法於市場上自由出售；及
 - e. 該物業可於市場上自由出售。
5. 供水拓展為目標集團之間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
8.	位於中國廣東省， 清遠市新城區， 南岸二街5號 自來水公司宿舍 A棟101室及 B棟101室	該物業包括兩幢7層高樓 宇一層內之兩個非住宅 單位，建於總地盤面積約 21.88平方米之兩塊土地 上，於一九九三年前後落 成。	該物業由目標集團佔 用作辦公及儲存用 途。	142,000
		該物業之總建築面積（「建 築面積」）約為145.42平方 米。		
		該物業之土地使用權已分 配作住宅用途。		

附註：

- 該物業位於新城區，距清遠火車站約40分鐘車程。附近為農村地區。
- 根據清遠市人民政府於二零一五年九月十六日發出之兩份國有土地使用權證，總地盤面積約21.88平方米之該物業之土地使用權已授予清遠市供水拓展有限責任公司（「供水拓展」）作住宅用途。有關詳情概述於下表：—

編號	國有土地使用證號	准許用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
1	清市府國用(2015)字第00419號	住宅	二零八五年 八月十九日	15.7
2	清市府國用(2015)字第00420號	住宅	二零八五年 八月十九日	6.18
總計：				<u><u>21.88</u></u>

3. 根據清遠市住房和城鄉建設管理局發出之於二零一五年八月十一日登記之兩份房地產權證，該物業之房屋由清遠市供水拓展有限責任公司（「供水拓展」）擁有。其詳情概要載於下表：—

編號	房地產權證號	准許用途	建築面積 (平方米)
1	粵房地證清字第0200199835號	非住宅	44.74
2	粵房地證清字第0200199836號	非住宅	100.68
總計：			145.42

4. 中國法律顧問向 貴公司提供之意見包括（其中包括）以下各項：
- a. 供水拓展擁有附註2及3內該物業之正式合法業權，並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業，而無須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款；
 - b. 該物業不受按揭或任何其他重大產權負擔所影響；及
 - c. 該物業可於市場上自由出售。
5. 供水拓展為目標集團之間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
9.	位於中國廣東省， 清遠市清城區， 石角鎮石岐村之 土地、若干房屋及 構築物	該物業包括一塊地盤面積 約1,974平方米之土地，連 同建於其上之若干房屋及 構築物，於二零零七年左 右落成。	該物業由目標集團佔 用作自來水廠及其配 套設施用途。	無商業價值
		該物業之房屋之總建築面 積（「建築面積」）約為200 平方米。		

附註：

1. 該物業位於清城區，距清遠火車站約45分鐘車程。附近為農村地區。
2. 根據清遠市城鄉規劃局清城分局於二零一五年四月二十二日發出之建設用地規劃許可證（地字第用地B20150011號），清遠市自來水有限責任公司（「自來水公司」）獲批准開發地盤面積1,974平方米之物業作公共設施用途。
3. 吾等獲告知，除附註2所列之文件外，該目標集團並未取得任何其他業權文件。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有有關所有權證且該物業可於市場上自由轉讓，並無所有權證之物業於估值日期的市值將合計約為人民幣1,110,000元。
4. 中國法律顧問向 貴公司提供之意見包括（其中包括）以下各項：
 - a. 自來水公司並未獲得適當之法定業權文件，故該物業不可於市場上自由出售。
5. 自來水公司為目標集團之間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
10.	位於中國廣東省， 清遠市清城區， 石角鎮新基村之 土地、若干房屋 及構築物	該物業包括一塊地盤面積 約1,615平方米之土地，連 同建於其上之若干房屋及 構築物，於二零零七年及 二零一零年間落成。	該物業由目標集團佔 用作自來水廠及其配 套設施用途。	無商業價值
		該物業之房屋之總建築面 積（「建築面積」）約為500 平方米。		

附註：

1. 該物業位於清城區，距清遠火車站約45分鐘車程。附近為農村地區。
2. 根據清遠市城鄉規劃局清城分局於二零一五年四月二十二日發出之建設用地規劃許可證（地字第用地B20150010號），清遠市自來水有限責任公司（「自來水公司」）獲批准開發地盤面積1,615平方米之物業作公共設施用途。
3. 吾等獲告知，除附註2所列之文件外，該目標集團並未取得任何其他業權文件。然而，就參考而言，吾等認為，假設已取得所有有關業權文件且該物業可於市場上自由轉讓，該物業於估值日期的市值將合計約為人民幣1,060,000元。
4. 中國法律顧問向 貴公司提供之意見包括（其中包括）以下各項：
 - a. 自來水公司並未獲得適當之法定業權文件，故該物業不可於市場上自由出售。
5. 自來水公司為目標集團之間接全資附屬公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
11.	位於中國廣東省， 清遠市清新縣 太和鎮二十一號區、 二十七號區、 六十三號區、 九十號區、 濱江路5號及 逕口電站之 八塊土地、若干房屋 及構築物	該物業包括建於八幅總地 盤面積約75,836.7平方米土 地之兩座自來水廠(即一 號廠及二號廠)，及建於其 上之若干房屋及構築物， 於一九九一年至二零一四 年間分若干階段落成。 該物業之6層高辦公樓宇之 建築面積(「建築面積」)約 為590.56平方米，於二零零 三年左右落成。	根據所提供之資料， 該物業之總出租面積 約152.9平方米部份 根據多份租約出租， 總月租約為人民幣 46,571.50元，而該物 業之餘下部份由目標 集團作自來水廠用 途。	17,970,000 目標集團應佔 51%之權益：人民幣 9,164,700元
		此外，二號廠內之若干地 面工程正在興建中(「在建 物業」)。		
		該物業之五幅土地之土地 使用權獲授不同年期，最 遲屆滿日期為二零四五年 一月二日，作公共設施、綜 合及工業用途及三幅餘下 土地已獲分配作綜合及公 共設施用途。		

附註：

1. 該物業位於太和鎮，距清遠火車站約40分鐘車程。附近大體上屬農村地區，夾雜若干住宅發展項目。
2. 根據清遠市人民政府發出之5份國有土地使用權證，總地盤面積約71,344.40平方米之該物業之土地使用權已授予清遠市清新縣太和供水有限公司(「太和供水」)。有關詳情概述於下表：—

編號	國有土地使用證號	發出日期	准許用途	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
1	清新國用(2000)字 第010041號	二零零零年 一月十七日	公共設施 用途	二零四五年 一月二日	15,337
2	清新國用(2007)字 第013913號	二零零七年 九月三十日	綜合	二零五三年 一月二十五日	3,782.57
3	清新國用(2009)字 第011044號	二零零九年 三月十七日	工業	二零五六年 六月二十八日	47,155.90
4	清新國用(2008)字 第010888號	二零零八年 四月七日	公共設施 用途	二零五七年 十二月二十六日	5,000.10
5	清新國用(2002)字 第013227號	二零零二年 十一月二十八日	綜合	二零五六年 七月十九日	68.83

總計：**71,344.40**

3. 根據清遠市人民政府發出日期均為二零零二年十一月二十八日之3份國有土地使用權證，總地盤面積約4,492.30平方米之該物業之土地使用權已分配予太和供水。有關詳情概述於下表：-

編號	國有土地使用證號	准許用途	地盤面積 (平方米)
1	清新國用(2002)字第013216號	綜合	23.20
2	清新國用(2002)字第013240號	綜合	551.99
3	清新國用(2000)字第010040號	公共設施用途	3,917.11

總計：**4,492.30**

4. 根據清遠市人民政府分別於二零零二年六月十二日及二零零三年一月二十五日發出之2份房地產權證，該物業之樓宇由太和供水擁有。有關詳情概述於下表：-

編號	房地產權證號	准許用途	建築面積 (平方米)
1	粵房地證字第C0571306號	商業及辦公	434.26
2	粵房地證字第C1228150號	辦公	156.30

總計：**590.56**

5. 根據2份租賃協議，該物業受多份租約所約束，詳情如下：—

概況	出租面積 平方米	承租人	年期	月租 人民幣
零售店舖	137.1	成志强	二零一一年四月十五日至 二零一六年四月十四日	43,526.50
零售店舖	15.8	周健龍	二零一四年七月一日至 二零一九年六月三十日	3,045
總計：	152.9			46,571.50

6. 誠如所告知，目標集團並無獲得其他所有權證文件（附註2至4所載文件除外）。對該物業進行估值時，由於該等物業之土地使用權性質為劃撥土地，且該等物業不能於市場上轉讓，故吾等並無賦予該三幅土地任何商業價值。就參考而言，吾等認為，假設已取得所有有關所有權證且該物業可於市場上自由轉讓，該物業並無所有權證之樓宇於估值日期的折舊重置成本將合計為約人民幣32,550,000元。
7. 對該物業進行估值時，由於並未獲得在建物業之有關規劃及建設許可證，故吾等並無賦予該在建物業任何商業價值。然而，根據目標集團所提供之資料，其於估值日期支出之建設成本為約人民幣51,600,000元。
8. 根據太和供水與中國銀行股份有限公司清遠分行訂立之6份他項權利證，該物業受6份按揭所約束。有關詳情概述於下表：—

編號	房地產權證號	他項權利證號	按揭年期 屆滿日期	抵押貸款 (人民幣)
1	清新國用(2007)字 第013913號	清新他項(2015) 第00006號	二零三一年 三月三十一日	18,975,000
2	清新國用(2009)字 第011044號	清新他項(2015) 第00007號	二零三一年 三月三十一日	17,447,600
3	清新國用(2000)字 第010041號	清新他項(2015) 第00008號	二零三一年 三月三十一日	6,901,600
4	清新國用(2008)字 第010888號	清新他項(2015) 第00009號	二零三一年 三月三十一日	1,550,000
5	清新國用(2002)字 第013216號	粵房地他項權證清新字 第0100021784號	二零三零年 十二月三十一日	8,539,267
6	清新國用(2002)字 第013227號	粵房地他項權證清新字 第0100021785號	二零三零年 十二月三十一日	726,792

9. 中國法律顧問向 貴公司提供的意見包括(其中包括)以下各項:
- a. 太和供水擁有附註2及4內該物業之正式合法業權,並有權於土地使用權剩餘年期內轉讓該物業,而無須向政府交納額外土地出讓金或其他負有繁苛條件之付款;
 - b. 該物業的土地出讓金已悉數支付,然而,根據太和供水確認,其他三處劃撥土地毋須向政府支付土地出讓金;
 - c. 該物業受若干按揭所影響並於獲取按揭同意書後可於市場上自由出售;
 - d. 由於尚未獲得該物業之樓宇之業權文件,故該等樓宇無法於市場上自由出售;及
 - e. 租賃協議乃合法有效並對合約方具有約束力。
10. 太和供水為目標集團間接擁有51%權益之附屬公司。

3. 豐盛融資有限公司有關估值報告之函件

以下為本公司財務顧問豐盛融資有限公司所發出有關估值報告之函件全文，乃為載入本通函而編製。

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

環球實業科技控股有限公司
香港
上環
干諾道中148號
粵海投資大廈
11樓A室及B2室

致：董事會

關於：環球實業科技控股有限公司（「貴公司」）－東莞市擎璋置業有限公司（「目標公司」）之溢利預測

敬啟者：

吾等謹提述(i)中和邦盟評估有限公司（「估值師」）所編製之目標公司日期為二零一五年十二月三日之估值報告；及(ii) 貴公司日期為二零一五年十二月三日有關涉及收購目標公司49%權益之非常重大收購事項及關連交易之通函（「通函」）。除另有界定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等注意到，估值報告主要根據收入法採用貼現現金流量法編製。根據上市規則第14.61條，估值報告相關之貼現現金流量預測（「預測」）視為溢利預測。根據上市規則第14.66(2)條及附錄1B第29(2)段之規定，本函件構成財務顧問有關預測之報告。

吾等已審閱預測並已就編製預測所依據之基準及假設（董事須對此負全責）與估值師及閣下進行討論。吾等亦已考慮大信梁學濂（香港）會計師事務所就預測之會計政策及計算方法向閣下發出之日期為二零一五年十二月三日之函件。由於編製預測所依據之基準及假設乃有關可能會或不會發生之未來事件，故目標公司可能會或不會達致預測所載之財務表現。

基於上文所述，吾等信納，預測（董事須對此負全責）乃由估值師及董事經審慎周詳查詢後作出。

此 致

代 表
豐盛融資有限公司
高級副總裁
蘇凱澤
謹啟

二零一五年十二月三日

4. 大信梁學濂(香港)會計師事務所有關估值報告之函件

以下為本公司申報會計師大信梁學濂(香港)會計師事務所發出有關估值報告之函件全文，乃為載入本通函而編製。

大信梁學濂(香港)會計師事務所

PKF

Accountants &
business advisers

香港
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心26樓

有關東莞市擎璿置業有限公司100%股權估值之貼現未來估計現金流計算之會計師報告

致環球實業科技控股有限公司(「貴公司」)董事

吾等已審查貼現未來估計現金流之計算，而該等計算乃東莞市擎璿置業有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)100%股權於二零一五年四月三十日之估值(「估值」)之基礎，有關估值已由中和邦盟評估有限公司於二零一五年十二月三日編製。目標公司為一間於中華人民共和國註冊成立之公司及主要於清遠市清城區及清新區從事投資、建造及經營水務項目及水處理服務等業務，包括消毒及供應自來水、維護水管網絡以及水質監察及檢測。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條，基於貼現未來估計現金流得出之估值被視為盈利預測，且將載入 貴公司就收購目標公司49%全部股權而將刊發之日期為二零一五年十二月三日之通函(「通函」)內。

董事對貼現未來估計現金流之責任

貴公司董事負責根據董事所釐定及載於通函附錄四「估值假設」之基準及假設(「該等假設」)編製貼現未來估計現金流。該責任包括進行與編製貼現未來估計現金

流以供估值相關之適當程序及應用適當之編製基準；以及作出在有關情況下屬合理之估計。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第14.62(2)條之規定，對編製估值所依據之貼現未來估計現金流之計算是否準確發表意見，並僅向閣下（作為整體）報告，且不作任何其他用途。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等須遵從道德操守，並計劃及進行核證委聘工作，以合理保證貼現未來估計現金流之計算是否與該等假設貫徹一致。吾等之工作並不構成對目標集團之任何估值。

由於估值與貼現未來估計現金流有關，故於編製時並無採納貴公司之任何會計政策。該等假設包括有關未來事件及管理層行動性質屬假定的假設而未能按與過往業績相同之方式予以確認及核實，且該等事件及行動可能會亦可能不會發生。即使所預期之事件及行動會發生，實際結果仍很可能與估值有所不同，且可能截然不同。因此，吾等並無就該等假設是否合理有效而進行審閱、審議或進行任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

根據上文所述，吾等認為，就計算而言，貼現未來估計現金流在所有重大方面均已根據該等假設妥為編製。

此 致

大信梁學濂（香港）會計師事務所

執業會計師

香港銅鑼灣

威菲路道18號

萬國寶通中心26樓

二零一五年十二月三日

風險因素

於目標集團之投資須承受若干風險，其包括但不限於下文所載之風險：

目標集團承受與中國供水服務之規例及政策之變動有關之風險。

供水服務受政府政策高度管制及影響。立法、監管或行業規定之任何變動可導致目標公司之若干供水設施淘汰。

目標集團可能需要開發新技術、升級現有技術或升級現有設施，以符合相關監管部門不時實施之任何新標準。概不保證目標集團可保持符合相關新監管標準，而目標集團可能須投入重大資本投資以符合相關規定及保持競爭力。倘目標集團無法按合理成本及時保持符合有關監管標準及／或最新技術變動，目標集團可能無法維持其競爭力且其溢利可能受到不利影響。

此外，倘目標集團未能自相關主管政府部門獲得或重續必要批准、許可、牌照及證書，目標集團可能遭受罰款及其他處罰，包括暫停或關閉營運，其會對目標集團之業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

目標集團未必能向政府重續其採水許可證，這或會對其營運產生影響

目標集團現時持有3份採水許可證，可自當地江河採集原水，經處理及淨化後向其客戶供應。全部採水許可證將於二零一八年屆滿，而概不保證有關政府將重續或頒發新的採水許可證。倘目標集團未能重續或取得新的採水許可證，因而未能確保原水供應，則其營運及經營業績將受到重大影響。

清遠市之經濟發展、社會狀況及政府政策之變動會影響目標集團。

清遠市之任何經濟放緩將減少供水服務需求。倘清遠市之經濟發展、社會狀況或政府政策出現任何不利變動，目標集團之溢利可能受到不利影響。

中國之經濟發展、社會狀況及政府政策之變動會影響目標集團。

目標集團之經營業務乃於中國進行。因此，中國之經濟、政治、法律及社會狀況以及發展對業務、財務狀況、經營業績及前景可產生重大影響。中國經濟於多方面有別於大多數發達國家之經濟，包括政府參與之程度、發展水平、增長率及政府之外匯管制。中國政府以多樣政策監管經濟，包括推出措施控制通脹、通縮或降低增長、變更稅務、變更外匯監管、進口及出口限制，從而可能會對目標集團之業務、財務狀況、經營業績及前景帶來重大不利影響。

目標集團無法維持競爭力會對其財務表現造成不利影響。

儘管目標集團現時為其自來水供應領域之唯一供應商，然而其仍面臨來自間接競爭對手（如瓶裝水）之競爭。此外，儘管由於任何新從業者須建立供水管網致使入行門檻較高，惟目標集團未獲有關政府授予於其供水領域之獨家經營權，因而目標集團日後或會面對新的市場從業者。概不保證目標集團將可順利與現有市場之其他競爭對手競爭。

此外，倘目標集團進入新市場，其可能面臨來自業內或目標類似之其他營運商之競爭。概不保證其可成功競爭及拓展至中國或海外其他市場。無法維持或提升競爭力可能會對目標集團之業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

由於原水污染超標或任何其他原因而無法妥當供應自來水可能對目標集團之盈利造成不利影響及可能損害設施及聲譽，並令目標集團須承擔法律責任。

目標集團自當地河流水源獲取原水，然後進行水處理並向當地消費者供應自來水。

目標集團供應之自來水之水質取決於其設施之正常運作。概不保證目標集團之員工將一直能夠發現及維修故障設備或涉及處理流程、設施或水管的其他問題。於該等情況下，可能無法保持其供應之自來水之水質。

此外，由於可能過度排放污染物、漏油或無法控制之其他事件，原水可能含有超出目標集團在水處理設施設計及興建期間擬定類型及數量之污染物。任何污染超標之原水進入目標集團之設施可能對經營成本及盈利造成不利影響，因為處理廢水或原水以符合與客戶之協議指定之質量標準之成本較高。亦存在原水污染嚴重而目標集團可能無法加工及向其客戶供應自來水之可能。

由於設備故障或原水源受到污染或任何其他原因而無法供應符合規定標準之自來水會導致目標集團遭受來自客戶之索償或政府處罰，並可能最終導致暫停運營以待整改及名譽受損。如發生任何上述情況，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

倘目標集團之供水設施出現任何嚴重停工或利用率下降，或倘因為原水不足而導致設施不能達到預期的利用水平，營運及財務狀況可能會受到不利影響。

目標集團之處理設施可能需要停機以進行檢修及維護，儘管連接水廠之間之供水網絡可在不會暫停向用戶供水之情況下進行臨時維修及維護。然而，如進行檢修及維護所需的時間及成本超出其預期，則運營可能會較預期受到更長時間的影響，而目標集團之收益可能會低於原先估計。

此外，任何嚴重或災難性事故可能導致需要對我們的設施或設備進行任何例外或大範圍的檢修。於該等情況下，設施可能需要停工很長時間，目標集團在此期間無法按規定供應自來水。設施一旦發生任何長時間停工，亦可能會對設施附近的社區及行業造成深遠的影響，進而導致客戶終止其協議或目標集團可能因損害而遭索償。

目標集團依賴第三方供應設備及電力以及提供設計、興建、安裝、測試及其他服務。

目標集團現時與中國國內當地之若干供應商合作。倘任何主要供應商或承包商無法繼續按目標集團認為可接受之價格及條件提供產品或服務，目標集團可能無法自其他供應商獲得相關產品或服務。目標集團完全無法保證其將可及時替換供應商或覺得新的合資格供應商。無法覺得合適之可替換供應商可能損害或導致目標集團延遲供水，因而對目標集團之溢利造成重大不利影響。

此外，供水設施之營運依賴電力供應。近年來，中國眾多城市及省份遭受電力短缺，大多數區域電網並無足夠的發電能力以充分滿足日益增長的電力需求。中斷對我們的設施供應電力可能有損我們充分地處理原水的能力。因此，目標集團之業務、財務狀況、經營業績、前景及聲譽可能受到重大不利影響。

目標集團可能無法調整收費標準以全面反映任何成本增加。

由於所供應自來水之每單位收費主要基於地方物價局設定之收費標準，故目標集團可能無法調整收費標準。倘成本上漲，目標集團可能無法調整收費標準以反映有關成本上漲。由於政府限制收費，目標集團可能被迫虧損經營。因此，目標集團之經營業績可能受到重大不利影響。

中國（尤其是清遠市）房地產市場之表現可能影響目標集團之業務。

目標集團之大部分物業乃位於清遠市，因此，中國（尤其是清遠市）房地產市場之表現對目標集團之業務構成重大影響。中國整體及清遠市之過度開發、市場低迷或物業價格波動，將對目標集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，中國政府可能不時修訂其財政及貨幣政策，以調節中國經濟，而有關政策變動可能影響中國之房地產市場。此亦可能對目標集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業績可能由於我們的投資物業之評估公允價值增加或減少而波動。

目標集團須於每個財務報告期間重估若干物業之公允價值。我們的投資物業之公允價值變動所產生之盈虧列入所產生期間之合併全面收益表。然而，只要我們繼續持有該等物業，公允價值收益不會改變我們的整體現金狀況或我們的流動資金。儘管如此，重估產生之金額將影響經營業績。

於房地產之投資之流動性相對較低。

目標集團現時持有一個房地產組合。總體而言，於房地產之投資之流動性較其他形式之投資低。目標集團及時出售其任何物業之能力有限。目標集團未必可或完全無法按其滿意之價格或條款出售其任何投資物業。目標集團無法預測物色買方及完成出售目標集團現時持有之物業所需之時間長短。

目標集團可能無法回應該等物業之表現及／或需求之不利變動。該等物業可能無法輕易轉換為替代用途及轉換為替代用途可能需要重大資本開支。於物業可出售前進行維護或裝修亦可能產生進一步必要開支。目標集團可能並無足夠資金作上述用途，因而將影響目標集團之財務狀況。

1. 責任聲明

發行人之董事願就本文件之內容共同及個別承擔全部責任。本文件根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則載有旨在提供有關發行人之資料之詳情。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本文件所載資料在各主要方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本文件所載任何聲明或本文件產生誤導。

2. 權益披露

董事及高級行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司高級行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有屬於(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	普通股權益					佔本公司 已發行股份 百分比	
	個人權益	家族權益	公司權益	於普通股之 權益總額	於相關股份之 權益總額 (附註1)		
執行董事：							
陳勁揚先生 (附註1)	—	—	—	—	20,000,000	20,000,000	0.95%
周卓華先生 (附註1)	—	—	—	—	20,000,000	20,000,000	0.95%
周卓立先生 (附註1、2)	10,000,000	—	67,540,000	77,540,000	10,000,000	87,540,000	4.15%
周建輝先生 (附註1)	6,000,000	—	—	6,000,000	20,000,000	26,000,000	1.23%
非執行董事：							
范文儀女士 (附註1)	10,000,000	—	—	10,000,000	10,000,000	20,000,000	0.95%
獨立非執行董事：							
張惠彬博士，香港太平紳士	—	—	—	—	—	—	—
蔡大維博士	—	—	—	—	—	—	—
陳振球先生	—	—	—	—	—	—	—
趙寶樹先生	—	—	—	—	—	—	—

附註：

1. 陳勁揚先生、周卓華先生、周卓立先生、周建輝先生及范文儀女士於本公司相關股份之權益乃彼等根據本公司購股權計劃獲授之購股權權益。
2. 周卓立先生被視為於87,540,000股股份中擁有權益，該等股份包括(a)彼直接持有之10,000,000股股份；(b)彼獲授購股權權益涉及之10,000,000股股份；(c)彼之受控制法團立信國際有限公司（「立信」）直接持有之67,540,000股股份。周卓立先生擁有立信50%之實益權益，故彼被視為於立信持有之該等普通股中擁有權益。
3. 於最後可行日期，本集團概無發行任何債務證券或債權證。

除上文所披露者外，就董事所知悉，於最後可行日期，概無董事或本公司高級行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有屬於(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後可行日期，概無董事或建議董事為一家公司之董事或僱員，而該公司於發行人之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向發行人披露之權益。

3. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事已與本集團之任何成員公司訂立任何現有或建議服務合約（不包括已屆滿或可由本公司或其任何附屬公司於一年內免付補償（法定補償除外）而終止之合約）。

4. 於合約或安排之權益

於最後可行日期，概無董事於對本集團業務屬重大之任何存續合約或安排中擁有重大權益。

5. 於資產之權益

於最後可行日期，概無董事或專家於自二零一四年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事擁有與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務或權益，亦無與本集團存在任何其他利益衝突。

7. 重大訴訟

於最後可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無面臨任何待決或構成威脅之重大訴訟、索償或仲裁。

8. 重大不利變動

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月錄得本公司股東應佔重大虧損淨額約17,600,000港元，而二零一四年同期為本公司股東應佔純利約1,590,000港元，相當於減少19,190,000港元或1,204%。

該業績由盈轉虧乃主要由於營運成本增加所致，而營運成本增加主要原因為(i)為於中國進一步發展其支付業務及促進推出新產品，本集團已大幅增加其資源投入於研究其產品及解決方案；及(ii)自二零一五年上半年以來，本集團已加大其於中國之銷售力度，而該方面所涉及之成本與其支付業務產生之收入相比屬重大。

除上文所披露者外及於最後可行日期，董事概不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一四年十二月三十一日（本集團之最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

9. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內及直至最後可行日期，訂立以下重大或可能屬重大之重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 日期為二零一四年十月二十九日之買賣協議，據此，其中包括本公司全資附屬公司Universal Cyberworks International Ltd.有條件同意出售而H and R Group Limited有條件同意購買Universal Cyberworks International Ltd.之附屬公司之若干股份並向H and R Group Limited轉讓若干貸款，代價為現金313,480,000港元及H and R Group Limited就有關交易之中國資本收益之應付中國所得稅提供之彌償（估計最高為約19,859,000港元），其詳情於本公司日期為二零一四年十一月二十七日之通函內披露；及
- (ii) 該協議。

10. 專家資格及同意書

下列為提供在本通函內所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
(a) 豐盛融資有限公司	一家根據證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團
(b) 香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
(c) 中和邦盟評估有限公司	獨立專業估值師
(d) 大信梁學濂（香港）會計師事務所	執業會計師
(e) 天財資本亞洲有限公司（統稱為「專家」）	獨立財務顧問，一間根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

於最後可行日期，專家各自(a)並無於本集團任何成員公司擁有股權，亦無擁有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法強制執行）；(b)自二零一四年十二月三十一日（本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益；及(c)已就本通函之刊發發出同意書，同意按其所載格式及內容載入專家聲明，且迄今並無撤回其同意書。

11. 本公司董事之薪酬

應付董事之薪酬及彼等應收實物利益之總額將不會因收購事項而改變。

12. 其他事項

- a) 鄧智偉先生為本公司的公司秘書。鄧先生亦為本公司的財務總監及法定代表。彼分別為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員，並為中國註冊會計師協會會員。
- b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- c) 本公司之香港主要營業地點位於香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室。
- d) 本公司之主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，其註冊辦事處地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands，及香港股份過戶登記分處為香港證券登記有限公司，其註冊辦事處地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。
- e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

13. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）止之正常營業時間內，於本公司之香港主要營業地點（地址為香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室）可供查閱：

- a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- b) 本附錄「9. 重大合約」一段所述之重大合約（包括該協議）；
- c) 獨立財務顧問天財資本亞洲有限公司之函件，其全文載於本通函第45頁至第85頁；
- d) 香港立信德豪會計師事務所有限公司發出有關目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- e) 大信梁學濂（香港）會計師事務所發出有關編製備考財務資料之鑑證報告，其全文載於本通函附錄三；
- f) 中和邦盟評估有限公司發出之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- g) 中和邦盟評估有限公司發出目標集團持有之物業於二零一五年九月三十日之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- h) 豐盛融資有限公司有關估值報告之函件，其全文載於本通函附錄四；
- i) 大信梁學濂（香港）會計師事務所有關估值報告之函件，其全文載於本通函附錄四；
- j) 申報會計師簽署之書面聲明，載有彼等於達致其報告內所示數字時作出之調整及就此提供理由；
- k) 本附錄「10. 專家資格及同意書」一段所述書面同意；

- l) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度之年報（其載有本公司之綜合經審核賬目）；及

- m) 本通函。

股東特別大會通告



UNIVERSAL TECHNOLOGIES HOLDINGS LIMITED

環球實業科技控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1026)

茲通告環球實業科技控股有限公司(「本公司」)謹定於二零一五年十二月十八日(星期五)上午十一時正假座香港上環干諾道中148號粵海投資大廈11樓A室及B2室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議謹此批准、確認及追認深圳市環業環球科技有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為買方)與東莞市弘舜實業發展有限公司(作為賣方)訂立之日期為二零一五年六月二十一日之股權轉讓協議及其日期為二零一五年十月二十八日之補充協議(統稱為「該等協議」)(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簡簽以資識別)，及謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)代表本公司於彼等全權酌情認為就該等協議及其項下擬進行之交易或有關其履行、完成及令其生效而言屬必要、權宜或適當之情況下，簽立一切有關文件、文據、協議及契約以及作出一切有關行動、事項及事宜，並同意對該等協議之條款作出彼全權酌情認為屬必要或權宜之有關修訂。」

承董事會命

環球實業科技控股有限公司

主席

陳勁揚

香港，二零一五年十二月三日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，均可委任其他人士作為其代表出席股東特別大會，並於會上代其投票；持有兩股或以上本公司股份之股東，可委任一名或多名代表出席股東特別大會，並代其投票。
2. 於股東特別大會上使用之代表委任表格已隨附於本通告同日之本公司通函上。代表委任表格須由閣下或閣下之正式書面授權人士簽署，或倘股東為公司，則必須蓋上公司印章或由行政人員、代理人或正式授權人士親筆簽署。
3. 經填妥及簽署之本代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或其經公證人核證副本，須盡早惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）之舉行時間前不少於48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一位有關人士均可就所持股份親身或由委任代表在股東特別大會上投票，猶如其為該等股份之唯一有權投票者，而如超過一位聯名持有人親身或由委任代表出席股東特別大會，則只有於本公司股東登記冊上就有關聯名持有之股份排名於首之聯名持有人方有權進行投票。
5. 股東填妥及交回代表委任表格後，仍可按意願親身出席大會或其任何續會（視情況而定）及於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。