

---

此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀人或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司)股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀人或其他代理，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，概不對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。

---



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：896)

有關收購目標公司之銷售股份及股東貸款  
之主要交易

---

本通函所用之所有詞彙均具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

載有收購事項詳情之董事會函件載於本通函第7至17頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項取得由組成一組緊密聯繫股東之相關股東(於批准收購事項之股東大會上合共持有50%以上之投票權)之書面股東批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准收購事項召開股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零一九年九月二十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	18
附錄二 — 目標集團之會計師報告 .....	21
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	92
附錄四 — 目標集團之管理層討論與分析 .....	101
附錄五 — 物業估值報告 .....	104
附錄六 — 一般資料 .....	123

---

## 釋 義

---

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「會計師」	指	德勤•關黃陳方會計師行或其地方聯屬機構（或賣方與買方將協定之任何其他合資格審計事務所）
「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購銷售股份及股東貸款
「該等資產」	指	經賣方及買方為計算估計資產淨值及最終資產淨值而於買賣協議中確認為「資產」之若干協定資產負債表項目（包括現金及等值、應收賬款以及預付款項、按金及其他應收款項，惟不包括投資物業、物業、廠房及設備、裝修按金、租賃資產、若干尚未收回的應收貸款、逾期超過90天的若干應收租金及與會計調整有關的若干費用）
「基準購買價」	指	金額為港幣735,000,000元之基準購買價
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日、於香港或新加坡之銀行獲准或被要求關閉營業之任何日子、香港或新加坡之任何公眾假期或於上午九時正至下午五時正（香港時間）之間的任何時間在香港懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號之日子以外之日子
「本公司」	指	Hanison Construction Holdings Limited（興勝創建控股有限公司）（股份代號：896），一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「交割」	指	根據買賣協議之條款完成收購事項
「交割日期」	指	二零一九年八月三十日，即根據買賣協議之條款將進行交割之日期
「先決條件」	指	交割之先決條件

---

## 釋 義

---

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就購買銷售股份及股東貸款應向賣方支付之代價，即(a)港幣735,000,000元之基準購買價；及(b)最終資產淨值之總和
「物業轉易及財產條例」	指	香港法例第219章《物業轉易及財產條例》
「按金」	指	買方於簽署買賣協議時總共已支付予賣方之律師（作為保管者）總額港幣73,500,000元之按金
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「估計交割賬目」	指	目標集團於交割日期下午十一時五十九分（香港時間）之交割賬目（由綜合資產負債表組成），由賣方按買賣協議所載之方式編製並於交割日期前至少五個營業日交付予買方
「估計資產淨值」	指	經參考估計交割賬目數字計算之資產淨值（惟估計資產淨值不得超過港幣40,000,000元）
「估計購買價」	指	(a)基準購買價；及(b)估計資產淨值之總和
「現有銀行貸款」	指	法國東方匯理銀行授予目標公司之銀行融資。於交割時，銀行貸款的未償還金額（連同利息金額及其他成本）為港幣259,626,036.14元，為作說明用途
「最終交割賬目」	指	目標集團於交割日期下午十一時五十九分（香港時間）之交割賬目（由綜合資產負債表組成），由賣方按買賣協議所載之方式並利用買方同意之全部數字（或倘買方不同意有關數字，經會計師另行釐定）於交割後六十日內編製

---

## 釋 義

---

「最終資產淨值」	指	經參考最終交割賬目數字計算之資產淨值（惟最終資產淨值不得超過港幣40,000,000元）
「最終購買價」	指	(a)基準購買價；及(b)最終資產淨值之總和
「基金」	指	若干基金及投資工具（通常稱為Blackstone Real Estate Partners VII及Blackstone Real Estate Partners Asia）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一九年九月十八日，即本通函刊印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「該等負債」	指	經賣方及買方為計算估計資產淨值及最終資產淨值而於買賣協議中確認為「負債」之若干協定資產負債表項目（包括就整改結算產生之任何及所有成本（倘於交割前已達成整改結算）以及就整改工作產生之任何及所有成本（倘於交割前未達成整改結算）、遞延收入、其他應付款項及應計費用以及應付稅項，但不包括應付關聯人士款項、股東貸款、銀行貸款及遞延稅項負債）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「MAL」	指	美利倉亞洲有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司

---

## 釋 義

---

「重大不利變動」	指	對一個或多個該等物業造成的任何損壞或毀壞，致使該等物業超過50%的建築面積不適合其擬定用途
「NEPL」	指	鴻恩地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「資產淨值」	指	按買賣協議所載方式計算之該等資產與該等負債之間之差額
「該等物業」	指	目標公司透過SHIL持有之物業，包括以下各項：  (i) 香港柴灣利眾街第18號美利倉大廈（前稱為美利倉大廈及弘茂集團大廈）；  (ii) 香港柴灣利眾街第20號柴灣中心工業大廈四樓A單位第1部分、四樓A單位第2部分（包括其附屬天台）以及地下12號停車位；以及  (iii) 香港九龍觀塘道第448-458號官塘工業中心三座一樓N-3單位以及地下R4、R5及R6號樓梯、香港九龍觀塘道第436-446號官塘工業中心四座一樓Q-4單位（包括其附屬天台）以及香港九龍觀塘道第436-484號官塘工業中心地下55號及56號停車位
「買方」	指	卓誠有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「整改結算」	指	目標集團與相關服務提供商就終止或停止整改工程達成全數及最終之結算

---

## 釋 義

---

「整改工程」	指	由或代目標集團於簽署買賣協議前已開展、正在開展或將開展有關在土地註冊處登記之若干指令及通知之樓宇工程及／或其他工程
「相關股東」	指	由CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited組成之一組緊密聯繫股東，於最後實際可行日期分別實益擁有本公司487,702,041股股份及61,022,931股股份之權益，合共相當於本公司全部已發行股本之50.30%
「銷售股份」	指	243,375股目標公司股份，相當於目標公司之全部已發行及繳足股本，且不附帶產權負擔
「賣方」	指	Storage Portfolio Holding Ltd，一間根據開曼群島法律成立之獲豁免公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.1元之普通股之持有人
「股東貸款」	指	目標公司於交割時欠付賣方之無抵押不計息貸款26,609,411.40美元（相當於約港幣207,553,000元）
「SHIL」	指	Storage Holding I Ltd，一間根據開曼群島法律成立之獲豁免公司
「SML」	指	Storage Management Ltd，一間根據開曼群島法律成立之獲豁免公司
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一九年七月十六日就收購事項訂立之正式買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「目標公司」	指	Storage Portfolio Holding II Ltd，一間根據開曼群島法律成立之獲豁免公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有註明外，美元兌港幣之換算乃根據1.0美元兌港幣7.8元的匯率計算。此匯率僅供說明之用，並不表示有任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。



# 興勝創建控股有限公司

HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：896)

董事：

查懋聲先生\*

王世濤先生(董事總經理)

戴世豪先生(總經理)

老啟昌先生

查懋德先生\*

張煒博士\*

(亦為查懋聲先生之替任董事)

陳伯佐先生#

劉子耀博士#

孫大倫博士#

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Uglund House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

新界

沙田石門

安群街3號

京瑞廣場一期22樓

\* 非執行董事

# 獨立非執行董事

敬啟者：

## 有關收購目標公司之銷售股份及股東貸款 之主要交易

### 緒言

茲提述本公司日期為二零一九年七月十六日、二零一九年七月二十五日及二零一九年九月十二日之該等公告，內容有關收購事項。於二零一九年七月十六日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意按代價購買銷售股份及股東貸款。

本通函旨在向閣下提供關於收購事項之進一步詳情及上市規則規定的其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

#### 日期

二零一九年七月十六日

#### 訂約方

- (a) 買方
- (b) 賣方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各賣方及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

#### 主體事項

於買賣協議之條款及條件所規限下，買方有條件地同意向賣方購買銷售股份（相當於目標公司之全部已發行及繳足股本）及股東貸款，均按代價（即(a)港幣735,000,000元之基準購買價；及(b)最終資產淨值之總和）進行且不附帶任何產權負擔（買賣協議內協定的若干許可產權負擔及於交割後須悉數償還的現有銀行貸款除外）。

目標公司為於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司。目標公司：

- (a) 主要透過MAL從事迷你倉業務；
- (b) 透過SHIL持有該等物業，該等物業由以下物業組成：
  - (i) 香港柴灣利眾街第18號美利倉大廈（前稱美利倉大廈及弘茂集團大廈）；
  - (ii) 香港柴灣利眾街第20號柴灣中心工業大廈四樓A單位第1部分、四樓A單位第2部分（包括其附屬天台）以及地下12號停車位；及
  - (iii) 香港九龍觀塘道第448-458號官塘工業中心三座一樓N-3單位以及地下R4、R5及R6號樓梯、香港九龍觀塘道第436-446號官塘工業中心四座一樓Q-4單位（包括其附屬天台）以及香港九龍觀塘道第436-484號官塘工業中心地下55號及56號停車位。

---

## 董事會函件

---

### 代價

代價應為(a)港幣735,000,000元之基準購買價；及(b)最終資產淨值之總和（即最終購買價）。

代價應按以下方式支付：

- (a) 於簽署買賣協議時總共已支付予賣方之律師（作為保管者）總額港幣73,500,000元（即按金）；
- (b) 扣除按金後之估計購買價餘額應於交割時支付；及
- (c) 估計購買價與最終購買價間之差額（如有）應按下文「買賣協議—代價之調整及付款時間表」段落所述之方式及時間結清。

於二零一九年八月三十日，估計購買價之剩餘結餘港幣663,206,155元（包括賣方要求償還現有銀行貸款而付予銀行的拆分）已於交割時支付。

### 代價之調整及付款時間表

為進行交割，賣方與買方同意先行採納估計購買價作為初始代價。因此，買方應於交割時支付扣除按金後之估計購買價餘額。

賣方其後應按買賣協議所載之方式並利用買方同意之全部數字（或倘買方不同意有關數字，經會計師另行釐定）於交割後六十日內編製最終交割賬目。賣方及買方其後應參考最終交割賬目所示數字計算最終購買價，並作出下列調整（如有）：

- (a) 倘最終購買價超過估計購買價，則買方應於買方已同意（或經會計師另行釐定）最終交割賬目之數字後十個營業日內向賣方支付相等於差額之金額；
- (b) 倘最終購買價低於估計購買價，則賣方應於買方已同意（或經會計師另行釐定）最終交割賬目之數字後十個營業日內向買方支付相等於差額之金額；或

---

## 董事會函件

---

(c) 倘最終購買價等於估計購買價，則買方及賣方均毋須作出任何付款。

轉讓股東貸款之價格應為股東貸款於交割時未償還總額之面值，而出售銷售股份之價格應為代價減轉讓股東貸款之價格之金額。

代價由賣方與買方公平磋商後釐定所得，並已計及臨近地區可資比較工業物業之要約價及股東貸款之面值。代價將以現金結算並悉數由本集團之內部資源撥付。

### 整改工程

於簽署買賣協議前，目標集團已就進行整改工程訂立若干合約。買賣協議中協定，於交割前任何時候，賣方可選擇促使目標集團指示相關服務提供商停止開展任何整改工程，並按經協定應向相關服務提供商支付之結算金額達成整改結算。

於交割前，賣方同意承擔及支付：

- (a) 代目標集團相關成員公司就整改結算產生或承擔之任何及所有成本（倘於交割前已達成整改結算），費用由賣方承擔；及
- (b) 代目標集團相關成員公司就整改工程產生或承擔之任何及所有成本（倘於交割前未達成整改結算），費用由賣方承擔，

否則，就整改結算產生之所有該等成本及／或就整改工程產生之所有該等成本應被視為就計算估計資產淨值及最終資產淨值而言之該等負債之一部分。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

待先決條件於交割日期或之前獲履行／滿足或被豁免，交割方告完成。先決條件包括（其中包括）以下各項：

- (a) 以下內部公司往來結餘（如有）已於交割或之前悉數結算：
  - (i) SML與賣方之間的內部公司往來結餘；
  - (ii) 目標公司與BRE Asia Pte. Ltd.之間的內部公司往來結餘；及
  - (iii) SML與BRE Asia Pte. Ltd.之間的內部公司往來結餘；
- (b) 賣方與目標集團均未接獲政府就該等物業建築面積的逾50%進行收回、扣押、國有化或類似行動的通知；
- (c) SHIL根據物業轉易及財產條例第13條擁有該等物業之業權並根據物業轉易及財產條例第13A條能夠於交割日期向買方出讓該等物業之妥善業權；惟買方同意豁免其對有關買賣協議內協定的若干許可產權負擔的業權提出任何反對或要求的權利；
- (d) 於交割或之前概無發生任何重大不利變動；及
- (e) 買賣協議所載之賣方的基本保證截至買賣協議日期及截至交割日期仍屬真實及準確。

於二零一九年八月三十日，所有先決條件已獲達成。

### 交割

隨著先決條件獲滿足（或獲賣方及／或買方書面豁免），交割已於二零一九年八月三十日（即交割日期）進行。

---

## 董事會函件

---

賣方及買方協定買賣銷售股份及轉讓股東貸款共同構成一項不可分割交易，並因此互為條件，即買賣銷售股份及轉讓股東貸款應受限於單一協議（即買賣協議），且完成買賣銷售股份及轉讓股東貸款須同時進行及落實。

### 交割前之承諾

賣方就目標集團事務狀況於買賣協議中作出就類似性質及規模之協議而言為慣常之若干交割前承諾。

### 保證

賣方就目標集團、該等物業、銷售股份、股東貸款及目標公司透過MAL從事之業務於買賣協議中作出就類似性質及規模之協議而言為慣常之若干保證。

買方關於申索及違反買賣協議條款之責任不得超過最終購買價。賣方無權就任何間接或後果性損失提出申索。

賣方於買賣協議及其全部有關交易文件項下之最大責任總額不得超過最終購買價（就根據買賣協議規定的索賠或與之相關的基本保證而言）；或最終購買價的15%（就任何其他申索而言），惟無論如何買賣協議項下及與收購事項有關的其他文件中之全部申索不得超過最終購買價的100%。

### 成本

各訂約方須支付其本身有關磋商、編製、簽立及完成買賣協議及其他交易文件之法律及其他成本及開支。

---

## 董事會函件

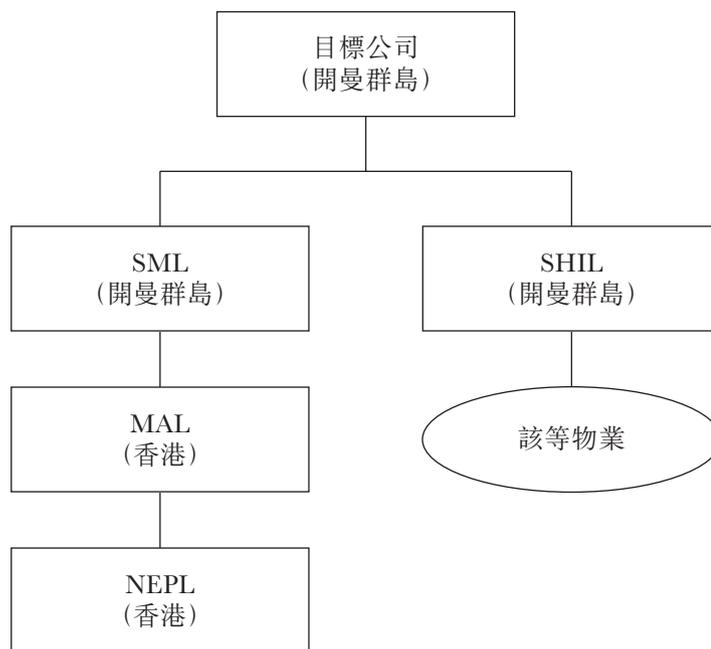
---

### 有關目標公司及該等物業之資料

目標公司為於開曼群島註冊成立之控股有限公司。目標公司：

- (a) 主要透過MAL從事迷你倉業務；及
- (b) 透過SHIL持有該等物業。

緊接交割前，目標集團各成員公司由賣方全資擁有。交割後，目標集團各成員公司將由買方全資擁有，故將為本公司之間接全資附屬公司。目標集團於緊接交割前之持股架構如下：



緊接交割前及於最後實際可行日期，該等物業被SHIL（作為業主）租予MAL（作為租戶）。於從事迷你倉業務時，該等物業之若干單位被授權予MAL之客戶使用，故收購事項受限於上述現有倉存許可證。

根據獨立專業物業估值師仲量聯行有限公司作出之物業估值報告（載於本通函附錄五），該等物業於二零一九年七月三十一日之市值為港幣742,900,000元。

## 董事會函件

目標集團的綜合財務狀況表所載該等物業於二零一九年三月三十一日的公平值約為港幣736.3百萬元(94,394,904美元，按1美元兌港幣7.8元的匯率換算)，而仲量聯行有限公司估值該等物業於二零一九年七月三十一日的未經審核公平值約為港幣742.9百萬元。下表載列目標集團於二零一九年三月三十一日經審核綜合財務狀況表中該等物業的價值與仲量聯行有限公司估值該等物業於二零一九年七月三十一日的未經審核公平值的對賬：

	<b>投資物業</b>
於二零一九年三月三十一日的公平值(美元)	<u><u>94,394,904</u></u>
按1美元兌港幣7.8元的匯率換算：	
於二零一九年三月三十一日的公平值(港幣)	736,280,251
加：添置(港幣)	330,000
加：公平值收益(港幣)	<u>6,289,749</u>
本通函附錄五所載估值報告中	
於二零一九年七月三十一日的估值(港幣)	<u><u>742,900,000</u></u>

目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務資料如下：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (美元)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (美元)
除稅及扣除非經常性項目前之淨溢利	7,908,664 (相當於約港幣 61,688,000元)	18,168,248 (相當於約港幣 141,712,000元)
除稅及扣除非經常性項目後之淨溢利	7,610,847 (相當於約港幣 59,365,000元)	17,919,422 (相當於約港幣 139,771,000元)

---

## 董事會函件

---

目標集團於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產總值及經審核綜合資產淨值分別約為91,990,941美元（相當於約港幣717,529,000元）及35,086,345美元（相當於約港幣273,673,000元）。

交割時，目標集團各成員公司將成為本公司之間接全資附屬公司。因此，其財務業績將被併入本公司之賬目。

### 有關本公司及買方之資料

本公司主要從事投資控股，其附屬公司主要從事建築、裝飾及維修工程、建築材料供應及安裝、物業投資、物業發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

### 有關賣方之資料

賣方為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，主要於目標集團從事投資業務。就董事作出一切合理查詢後所知、全悉及確信，賣方由基金擁有，而基金概無持有本公司股份。董事並不知悉或了解基金之最終實益擁有人。

### 收購事項之財務影響

#### 盈利

誠如「有關目標公司及該等物業之資料」一節所述，該等物業將在該等物業現有租約的規限下連同現有租約的利益一併出售予買方。該等租約之最新月租約為港幣580,000元（包括管理費、政府地租及差餉）。本公司將於交割時取得該等物業之租金收入，其對本公司之盈利帶來正面影響。

#### 資產及負債

於完成時，本公司之資產總值及負債總額於緊隨交割後因目標集團綜合入賬預期將分別增加約港幣17,137,000元及增加約港幣12,706,000元。

---

## 董事會函件

---

有關收購事項財務影響之進一步詳情，請參閱本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料。

### 進行收購事項之理由

董事不時對本公司資產進行策略性檢討，旨在為股東創造最大回報。董事認為收購事項對本集團而言屬寶貴投資機會。因此，董事相信，收購事項將有助於本集團加強及優化其物業投資組合。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項及買賣協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益，及倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，則建議股東投票贊成批准收購事項及其項下擬進行之交易之決議案。

### 上市規則之涵義

由於收購事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，收購事項構成了本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、申報及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，並須於倘本公司就批准收購事項召開股東特別大會之情況下放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項取得由CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited組成之一組緊密聯繫股東之書面批准，於最後實際可行日期，CCM Trust (Cayman) Limited及其附屬公司以及LBJ Regents Limited分別實益擁有本公司487,702,041股股份及61,022,931股股份之權益，合共相當於本公司全部已發行股本之50.30%。CCM Trust (Cayman) Limited及LBJ Regents Limited以受託人身份為若干不同酌情信託持有本公司之股份，而該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括董事查懋聲先生及查懋德先生）。因此，本公司將不會就批准收購事項而召開股東特別大會。

---

## 董事會函件

---

### 交割後之更新信息

於交割後，本公司已向Sand Business Holdco Limited（一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限責任公司，為獨立於本公司之第三方）出售SML及其附屬公司（即MAL及NEPL）之全部已發行及繳足股本，代價為港幣20,000,000元（根據出售完成日期之流動資產減流動負債調整，加港幣5,240,376元作為初始資產淨值調整，並可根據經審核完成賬目（如有）進行進一步調整）。於代價中，港幣7,000,000元為於自交割日期開始介乎六個月至十四個月期間租賃該等物業之付款。

出售SML的代價乃由各訂約方經考慮(a)該等物業於二零一九年七月三十一日的市值合共港幣742,900,000元；(b)收購事項的代價合共港幣735,000,000元；(c)租賃該等物業的付款合共港幣7,000,000元；及(d) SML透過其附屬公司進行的倉儲業務的商業價值，並公平磋商後釐定及達成。收購事項的代價乃根據該等物業價值而非SML透過其附屬公司進行的倉儲業務的價值而釐定。出售SML乃按一般商業條款進行並屬公平合理。董事認為，出售SML的代價為本集團提供自出售獲取收益的寶貴機會且符合本公司及其股東的整體利益。

於出售SML後，目標集團僅從事物業投資且不再從事迷你倉業務。董事認為出售SML可讓本集團專注於建築、裝飾及維修工程、建築材料供應及安裝、物業投資、物業發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品等主要業務。

由於有關出售SML的最高適用比率（定義見上市規則）低於5%，故其並不構成本公司的須予公佈交易且無需遵守上市規則第14章項下之公告或申報規定。

### 其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
董事總經理  
王世濤  
謹啟

二零一九年九月二十五日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表分別披露於本公司日期為二零一七年六月十三日（第124至284頁）、二零一八年六月二十六日（第138至307頁）及二零一九年六月二十五日（第127至349頁）之同年年報內，該等報告已於本公司網站([www.hanison.com.hk](http://www.hanison.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登，可透過以下超連結直接獲取：

- (1) 日期為二零一七年六月十三日之本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報（第124至284頁）：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0720/LTN20170720618.pdf>

- (2) 日期為二零一八年六月二十六日之本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報（第138至307頁）：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0719/ltn20180719326.pdf>

- (3) 日期為二零一九年六月二十五日之本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報（第127至349頁）：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0724/ltn20190724115.pdf>

## 2. 營運資金

經計及可供使用之銀行融資、經擴大集團內部產生之資金及收購事項對現金流量之影響後，在並無不可預見情況下，董事認為由本通函日期起計至少未來十二個月，經擴大集團擁有充裕之營運資金可供其應付目前所需。

### 3. 債項聲明

於二零一九年七月三十一日（即本通函付印前確定本債項聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團有以下債項：

- (a) 銀行貸款約港幣331,950,000元（由本公司之一間附屬公司作擔保）及銀行貸款約港幣257,000,000元（無擔保）。所有銀行貸款均由經擴大集團之若干租賃土地及樓宇以及投資物業作抵押。此外，目標公司來自其直接控股公司的貸款，本金額約為港幣207,553,000元（無抵押亦無擔保）；及
- (b) 租賃負債約港幣9,212,000元（由約港幣1,963,000元之租賃按金作抵押及無擔保）及租賃負債約港幣3,270,000元（無抵押亦無擔保）。

除上文所述或在本通函另行披露外，以及除集團內公司間之負債外，於二零一九年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行但未償還或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或任何重大或然負債。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及貿易展望

截至二零一九年三月三十一日止年度，持續經營及已終止經營業務之經審核綜合收入為港幣2,315,007,000元（截至二零一八年三月三十一日止年度：港幣2,849,504,000元）及經審核綜合除稅後淨溢利為港幣578,022,000元（截至二零一八年三月三十一日止年度：港幣616,298,000元）。

過去數年以來，本集團不斷尋找商機，使業務多元化發展至建築、裝飾及維修工程、供應及安裝建築材料、物業投資、物業發展、提供物業代理及管理服務以及銷售健康產品。本集團會繼續物色投資機會以擴大本集團收入來源及提高其盈利能力。本公司將不時評估其各項現有業務之表現及前景，並可能於出現機會時考慮調整其業務組合（包括但不限於作出進一步投資及／或變現），務求為本集團及股東爭取最佳利益。

## 6. 於二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）後之收購事項

於二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）後，本集團已收購或擬收購以下各公司之股本權益：

- (a) 收購於土地註冊處登記為觀塘內地段第567號之整幅土地或地塊連同其上所建之宅院及樓宇（位於香港九龍）及於土地註冊處登記為觀塘內地段第568號之整幅土地或地塊連同其上所建之宅院及樓宇，總購買價為港幣489,000,000元，以現金支付。有關收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年三月十二日及二零一九年四月十五日之公告；及
- (b) 銷售股份及股東貸款。

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）後，本集團並無收購或同意收購或擬收購一間公司之業務或於其股本的權益，而有關公司之溢利或資產對於或將對於本公司核數師報告或下一份刊發之賬目內的數字作出重大貢獻。

董事應獲付之薪酬及應收之實物利益之總額將不會因上述收購事項而出現變動。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的會計師報告全文,乃為載入本通函而編製。

# Deloitte.

# 德勤

有關STORAGE PORTFOLIO HOLDING II LTD及其附屬公司的歷史財務資料的會計師報告

致HANISON CONSTRUCTION HOLDINGS LIMITED (興勝創建控股有限公司)董事

## 緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)就Storage Portfolio Holding II Ltd(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)列載於第25至91頁的歷史財務資料作出報告,此財務資料包括目標集團於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況表,以及目標集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年三月三十一日止三個月(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。列載於第25至91頁的歷史財務資料為本報告的組成部分,乃為載入Hanison Construction Holdings Limited(興勝創建控股有限公司)(「貴公司」)日期為二零一九年九月二十五日內容有關建議收購目標公司全部已發行股本的通函(「通函」)。

## 董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事(「董事」)須負責根據於歷史財務資料附註2所載編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

貴公司董事對載列歷史財務資料的通函內容負責,而有關資料乃根據與貴公司會計政策大致相符的會計政策編製。

## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作，以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序，以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部監控是否有效發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及作出的會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據充分適當，為發表意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載編製基準，真實而中肯地反映目標集團於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日的財務狀況以及目標集團於相關期間的財務表現及現金流量。

### 審閱匯報期末段的比較財務資料

我們已審閱目標集團匯報期末段的比較財務資料，該等財務資料包括截至二零一八年三月三十一日止三個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及其他解釋資料（「匯報期末段的比較財務資料」）。董事負責根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製匯報期末段的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審核的範圍，故我們無法保證將會知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本會計師報告而言，匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載編製基準編製。

### 對聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

#### 調整

在編製歷史財務資料時，並未對第25頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們謹此提述歷史財務資料附註13，該附註載有目標公司並未就相關期間支付或宣派股息的資料。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年九月二十五日

## 目標集團之歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

目標集團於相關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）（歷史財務資料以此為基準）乃根據符合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」）編製並由我們根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以美元（「美元」）呈列，美元亦為目標公司的功能貨幣。

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
		二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	二零一八年 美元	二零一九年 美元
收入	6	3,756,190	3,556,398	3,090,241	855,425	691,658
投資物業之公平值變動	15	338,610	8,909,642	19,549,419	13,442,253	5,187,433
匯兌收益淨值		36,782	366,771	108,238	204,706	104,924
其他收入	7	54,391	153,279	41,314	9,931	8,992
其他收益及虧損	8	(129,822)	(526,723)	(29,681)	2,887	(3,568)
應收款項已確認之減值虧損		(16,330)	(34,762)	(22,312)	-	-
行政費用		(512,046)	(59,136)	(47,458)	(8,444)	(8,832)
審核費用		(55,911)	(51,865)	(48,323)	(10,516)	(10,825)
法律及專業費用		(661,183)	(561,100)	(433,405)	(143,792)	(125,553)
租金及管理費用		(642,773)	(451,577)	(323,045)	(54,275)	(43,189)
員工成本		(910,081)	(405,603)	(412,610)	(103,139)	(109,119)
財務費用	9	(1,558,172)	(1,959,217)	(2,268,510)	(529,939)	(633,443)
銀行費用		(11,745)	(49,864)	(47,787)	(9,392)	(11,136)
其他支出		(1,253,946)	(977,579)	(987,833)	(221,024)	(281,574)
除稅前(虧損)/溢利		(1,566,036)	7,908,664	18,168,248	13,434,681	4,765,768
所得稅支出	10	(464,417)	(297,817)	(248,826)	(25,256)	(67,982)
本年度/期間(虧損)/溢利	11	(2,030,453)	7,610,847	17,919,422	13,409,425	4,697,786
本年度/期間其他全面支出 其後可能會重新分類至損益之 項目:						
換算海外業務產生之匯兌差額		(36,911)	(352,294)	(113,484)	(214,234)	(108,893)
本年度/期間全面 (支出)/收益總額		<u>(2,067,364)</u>	<u>7,258,553</u>	<u>17,805,938</u>	<u>13,195,191</u>	<u>4,588,893</u>

隨附附註為歷史財務資料的組成部分。

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零一九年
		二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	三月三十一日 美元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	1,015,840	687,297	1,193,276	1,095,421
使用權資產	16	–	–	–	272,616
投資物業	15	60,173,545	69,617,354	89,207,471	94,394,904
遞延稅項資產	17	21,513	20,272	–	–
已付裝修按金		422,417	91,441	569,859	932,825
租賃按金		27,004	–	–	–
其他非流動資產		10,019	9,944	9,921	9,779
		<u>61,670,338</u>	<u>70,426,308</u>	<u>90,980,527</u>	<u>96,705,545</u>
<b>流動資產</b>					
應收款項、按金及預付款項	18	521,855	401,432	373,740	374,125
應收中介控股公司款項	19	1,000	–	–	–
可退回稅項		20,210	90,376	–	–
衍生財務資產	20	60,708	12,855	4,356	788
存貨	21	19,585	27,377	28,269	27,975
定期存款	22	5,157	5,119	5,107	5,096
銀行結餘及現金	22	3,039,354	2,019,145	598,942	1,981,882
		<u>3,667,869</u>	<u>2,556,304</u>	<u>1,010,414</u>	<u>2,389,866</u>
<b>流動負債</b>					
其他應付款項	23	1,972,574	1,298,171	1,115,921	986,661
合約負債		–	–	39,668	34,219
應付直接控股公司款項	19	285,648	331,646	479,646	2,518,759
應付關聯人士款項	19	78,925	–	4,217	–
租賃負債	24	–	–	–	238,238
銀行借貸	25	–	–	–	33,025,362
應付稅項		332,936	61,282	54,382	104,436
		<u>2,670,083</u>	<u>1,691,099</u>	<u>1,693,834</u>	<u>36,907,675</u>
<b>流動資產(負債)淨額</b>		<u>997,786</u>	<u>865,205</u>	<u>(683,420)</u>	<u>(34,517,809)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>62,668,124</u>	<u>71,291,513</u>	<u>90,297,107</u>	<u>62,187,736</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	17	224,928	337,278	486,130	503,979
租賃負債	24	–	–	–	35,987
銀行借貸	25	32,802,635	32,901,776	33,000,916	–
直接控股公司貸款	26	19,862,081	20,772,052	21,723,716	21,972,532
		<u>52,889,644</u>	<u>54,011,106</u>	<u>55,210,762</u>	<u>22,512,498</u>
<b>資產淨值</b>		<u>9,778,480</u>	<u>17,280,407</u>	<u>35,086,345</u>	<u>39,675,238</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	27	1	243,375	243,375	243,375
累計溢利		5,038,592	12,649,439	30,568,861	35,266,647
繳入儲備		4,845,363	4,845,363	4,845,363	4,845,363
換算儲備		(105,476)	(457,770)	(571,254)	(680,147)
<b>股本及儲備總額</b>		<u>9,778,480</u>	<u>17,280,407</u>	<u>35,086,345</u>	<u>39,675,238</u>

隨附附註為歷史財務資料的組成部分。

## 綜合權益變動表

	附註	股本 美元	累計溢利 美元	繳入儲備* 美元	換算儲備 美元	總計 美元
於二零一六年一月一日		1	7,069,045	-	(68,565)	7,000,481
本年度虧損		-	(2,030,453)	-	-	(2,030,453)
本年度其他全面支出		-	-	-	(36,911)	(36,911)
本年度全面支出總額		-	(2,030,453)	-	(36,911)	(2,067,364)
注資	26	-	-	4,845,363	-	4,845,363
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日		1	5,038,592	4,845,363	(105,476)	9,778,480
本年度溢利		-	7,610,847	-	-	7,610,847
本年度其他全面支出		-	-	-	(352,294)	(352,294)
本年度全面收益總額		-	7,610,847	-	(352,294)	7,258,553
發行股份	27	243,374	-	-	-	243,374
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日		243,375	12,649,439	4,845,363	(457,770)	17,280,407
本年度溢利		-	17,919,422	-	-	17,919,422
本年度其他全面支出		-	-	-	(113,484)	(113,484)
本年度全面收益總額		-	17,919,422	-	(113,484)	17,805,938
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日		243,375	30,568,861	4,845,363	(571,254)	35,086,345
期內溢利		-	4,697,786	-	-	4,697,786
期內其他全面支出		-	-	-	(108,893)	(108,893)
期內全面收益總額		-	4,697,786	-	(108,893)	4,588,893
於二零一九年三月三十一日		243,375	35,266,647	4,845,363	(680,147)	39,675,238
(未經審核)						
二零一八年一月一日		243,375	12,649,439	4,845,363	(457,770)	17,280,407
期內溢利		-	13,409,425	-	-	13,409,425
期內其他全面支出		-	-	-	(214,234)	(214,234)
期內全面收益總額		-	13,409,425	-	(214,234)	13,195,191
於二零一八年三月三十一日		243,375	26,058,864	4,845,363	(672,004)	30,475,598

\* 繳入儲備指初始確認時應付直接控股公司的非流動無息貸款的公平值調整，詳情見附註26。

隨附附註為歷史財務資料的組成部分。

## 綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
		二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	二零一八年 美元	二零一九年 美元
<b>營運業務</b>						
除稅前(虧損)溢利		(1,566,036)	7,908,664	18,168,248	13,434,681	4,765,768
調整：						
已抵押銀行借貸利息	9	944,496	1,049,246	1,316,846	295,282	380,902
估算利息開支	9	613,676	909,971	951,664	234,657	252,541
折舊	14、16	338,610	268,219	321,652	76,878	158,604
衍生財務資產之公平值變動						
虧損(收益)	8	129,822	47,853	8,499	(2,887)	3,568
應收款項已確認之減值虧損		16,330	34,762	22,312	-	-
投資物業之公平值變動	15	(338,610)	(8,909,642)	(19,549,419)	(13,442,253)	(5,187,433)
利息收入	7	(1,453)	(35)	(175)	(5)	(351)
撇銷物業、廠房及設備之虧損	8	-	478,870	21,182	-	-
未變現匯兌收益淨值		(37,606)	(330,210)	(111,826)	(211,764)	(105,815)
營運資金變動前之營運現金流		99,229	1,457,698	1,148,983	384,589	267,784
應收款項、按金及預付款項						
(增加)減少		(136,025)	112,665	5,380	26,617	(385)
存貨減少(增加)		185,619	(7,792)	(892)	431	294
其他應付款項增加(減少)		403,031	(680,531)	(203,704)	(198,082)	(135,929)
合約負債增加(減少)		-	-	39,668	35,689	(5,449)
應付關聯人士款項(減少)增加		-	(78,925)	4,217	-	(4,217)
來自營運業務之現金		551,854	803,115	993,652	249,244	122,098
(已繳)退回所得稅		(132,427)	(526,046)	3,774	1,051	-
已收利息		1,453	35	175	5	351
來自營運業務之現金淨額		420,880	277,104	997,601	250,300	122,449
<b>投資業務</b>						
已付裝修按金		(422,417)	(91,691)	(478,418)	(18,032)	(362,966)
添置物業、廠房及設備	14	(124,428)	(110,362)	(850,029)	-	(4,426)
增加投資物業	15	(34,165)	(428,607)	(40,698)	(13,591)	-
存放定期存款		(5,157)	-	-	-	-
應收中介控股公司款項還款		-	1,000	-	-	-
用於投資業務之現金淨額		(586,167)	(629,660)	(1,369,145)	(31,623)	(367,392)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	美元	美元	美元	美元	美元
				(未經審核)	
<b>融資業務</b>					
中介控股公司之貸款	3,547,665	-	-	-	-
直接控股公司墊款	33 35,814	289,372	151,115	-	2,039,113
償還直接控股公司款項	33 -	-	(3,115)	(3,115)	-
關聯人士墊款	28,791	-	-	-	-
償還租賃負債	-	-	-	-	(57,419)
已付利息	33 (853,527)	(943,977)	(1,196,252)	(274,385)	(353,512)
衍生財務資產之已付溢價	(190,530)	-	-	-	-
來自(用於)融資業務之現金淨額	<u>2,568,213</u>	<u>(654,605)</u>	<u>(1,048,252)</u>	<u>(277,500)</u>	<u>1,628,182</u>
現金及現金等值增加(減少)淨額	2,402,926	(1,007,161)	(1,419,796)	(58,823)	1,383,239
換算為呈列貨幣產生					
匯兌差額之影響	-	(13,048)	(407)	410	(299)
年/期初現金及現金等值	<u>636,428</u>	<u>3,039,354</u>	<u>2,019,145</u>	<u>2,019,145</u>	<u>598,942</u>
年/期終現金及現金等值， 即銀行結餘及現金	<u><u>3,039,354</u></u>	<u><u>2,019,145</u></u>	<u><u>598,942</u></u>	<u><u>1,960,732</u></u>	<u><u>1,981,882</u></u>

隨附附註為歷史財務資料的組成部分。

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

目標公司為一間在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands及香港灣仔港灣道18號中環廣場3806號。

於相關期間，目標公司之直接控股公司為Storage Portfolio Holding Ltd（一間於開曼群島註冊成立之有限公司），而其最終控股實體為Blackstone Real Estate Partners Asia (NQ) L.P.（一間於開曼群島註冊成立之私人有限合夥）。

於二零一九年七月十六日，Storage Portfolio Holding Ltd（「賣方」）與卓誠有限公司（「買方」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且為貴公司之全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方出售目標公司的全部已發行股本（「出售事項」）。出售事項於二零一九年八月三十日完成，自目標公司（包括其附屬公司）由買方全資擁有。

目標公司主要業務為充當投資控股公司。目標公司的附屬公司主要業務列載於歷史財務資料附註32。

歷史財務資料以美元（「美元」）呈列，美元亦為目標公司的功能貨幣。

### 2. 歷史財務資料之編製基準

儘管目標集團於二零一九年三月三十一日錄得流動負債淨額34,517,809美元，惟歷史財務資料乃按持續經營基準編製，因為買方已同意於需要時為目標集團提供足夠資金，令目標集團於相關期間末起計至少十二個月期間能夠悉數履行其財務責任。

歷史財務資料乃根據附註4所載會計政策編製，該等會計政策符合香港財務報告準則。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則以及詮釋

就編製及呈列於相關期間的歷史財務資料而言，目標集團已於整個相關期間一致應用會計政策，其符合於二零一九年一月一日開始之會計期間生效之香港財務報告準則，惟目標集團已i)自二零一八年一月一日開始採納香港財務報告準則第九號「金融工具」及香港財務報告準則第十五號「客戶合約收益」及截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度應用香港會計準則第三十九號「金融工具：確認及計量」及香港會計準則第十八號「收入」；及ii)自二零一九年一月一日開始採納香港財務報告準則第十六號「租賃」以及截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年三月三十一日止三個月應用香港會計準則第十七號「租賃」除外。比較資料並無重列。因此若干比較資料無法比較。該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響載於下文。

#### *於相關期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則以及詮釋*

目標集團於相關期間已首次應用若干由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則以及詮釋。其中，以下新訂及經修訂香港財務報告準則與目標集團的歷史財務資料有關。

香港會計準則第七號之修訂本	披露計劃
香港財務報告準則第三號之修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第九號	財務工具
香港財務報告準則第十五號	來自客戶合約之收入 及相關修訂
香港財務報告準則第十六號	租賃

下文所述乃新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，相關期間應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則以及詮釋對目標集團於相關期間的財務表現及狀況及／或歷史財務資料所載披露並無重大影響。

**香港會計準則第七號之修訂本「披露計劃」**

目標集團已於截至二零一七年十二月三十一日止年度首次應用該等修訂本。該等修訂本要求實體作出披露，以便財務報表之使用者可評估融資活動所引致之負債變化，包括現金及非現金變化。此外，該等修訂本亦要求，當財務資產之現金流量已經或其未來現金流量將會計入融資活動之現金流量時，實體須披露有關財務資產之變動。

具體而言，該等修訂本規定披露以下各項：(i)融資現金流動變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權產生之變動；(iii)外幣匯率變動之影響；(iv)公平值變動；及(v)其他變動。

有關該等項目之年初與年終結餘對賬載於附註33。根據該等修訂本之過渡條文，目標集團並無披露截至二零一六年十二月三十一日止年度之比較資料。除附註33之額外披露外，應用該等修訂本並無對歷史財務資料造成影響。

**香港財務報告準則第九號「財務工具」**

目標集團已於截至二零一八年十二月三十一日止年度首次應用香港財務報告準則第九號。香港財務報告準則第九號取代了香港會計準則第三十九號以及其他香港財務報告準則的相關後續修訂。

香港財務報告準則第九號引入有關以下各項的新規定：(i)財務資產及財務負債的分類及計量，(ii)財務資產及應收租賃款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及(iii)一般對沖會計。

目標集團根據香港財務報告準則第九號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第九號，首次應用日期為二零一八年一月一日。目標集團未有重列比較資料，繼續根據香港會計準則第三十九號報告。

### 財務資產及財務負債的分類及計量

目標集團已就於二零一八年一月一日並未被終止確認之工具應用香港財務報告準則第九號之規定，且並無就於二零一八年一月一日已被終止確認之工具應用該等規定。財務資產之分類乃基於兩個標準：目標集團管理資產之業務模式以及就未償還本金額而言工具之合約現金流量是否代表純粹為支付本金及利息。目標集團財務資產及財務負債的分類及計量並無變動。

先前根據香港會計準則第三十九號分類為貸款及應收款項的財務資產繼續根據香港財務報告準則第九號按攤銷成本計量，而先前分類為透過損益按公平值計量（「透過損益按公平值計量」）的財務資產為並未指定為有效對沖工具的衍生工具，且繼續根據香港財務報告準則第九號透過損益按公平值計量。

### 預期信貸虧損模式下之減值

香港財務報告準則第九號規定按預期信貸虧損模式計算，與香港會計準則第三十九號按已產生信貸虧損模式計算相反。預期信貸虧損模式規定目標集團於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自財務資產及應收租賃款項首次確認以來之變動。毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

目標集團應用香港財務報告準則第九號的簡易方式計量預期信貸虧損，該方式就所有應收款項（指應收租賃款項）使用存續期間預期信貸虧損，除根據香港會計準則第三十九號被釐定為信貸減值的該等款項外。

由於自首次確認起信貸風險並無顯著增加，故按攤銷成本計量的其他財務資產（包括其他非流動資產、其他按金、定期存款以及銀行結餘及現金）的預期信貸虧損乃按十二個月預期信貸虧損（「十二個月預期信貸虧損」基準進行評估。

於二零一八年一月一日，董事根據香港財務報告準則第九號之規定利用毋須花費不必要成本或努力即可獲得之合理並有理據支持的資料審閱及評估目標集團現有財務資產及應收租賃款項之減值情況。預期信貸虧損對歷史財務資料而言並不重大。

應用香港財務報告準則第九號後，並無對於二零一八年一月一日的累計溢利作出調整。

採用香港財務報告準則第九號所產生的會計政策披露於附註4。

#### **香港財務報告準則第十五號「來自客戶合約之收入」**

目標集團已於截至二零一八年十二月三十一日止年度首次應用香港財務報告準則第十五號。香港財務報告準則第十五號取代香港會計準則第十八號、香港會計準則第十一號「建築工程合約」及相關詮釋。

目標集團已追溯應用香港財務報告準則第十五號，而首次應用該準則的累計影響於首次應用日期（即二零一八年一月一日）確認。於首次應用日期的任何差額乃於期初累計溢利中予以確認，而比較資料並未重列。此外，根據香港財務報告準則第十五號的過渡條文，目標集團已選擇僅就於二零一八年一月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第十八號及香港會計準則第十一號以及相關詮釋編製，故若干比較資料可能無法進行比較。

目標集團就來自客戶合約之下列主要來源確認收入：

- 租金收入
- 管理費收入

租金收入並不屬於香港財務報告準則第十五號的規範範圍且於二零一九年一月一日後繼續根據香港會計準則第十七號或香港財務報告準則第十六號入賬，進一步詳情如下。

於二零一八年一月一日，遞延收入71,185美元（即先前計入其他應付款項項下遞延收入的已收客戶按金）重新分類至於綜合財務狀況表呈列的合約負債。

董事認為對於來自管理服務之收入確認金額及時間或於二零一八年一月一日之保留溢利並無重大影響。

在並無應用香港財務報告準則第十五號的情況下，於二零一八年十二月三十一日呈報的其他應付款項1,115,921美元及合約負債39,668美元將分別為1,155,589美元及零。

有關應用香港財務報告準則第十五號產生的會計政策及目標集團履約義務之資料分別披露於附註4及6。

### 香港財務報告準則第十六號「租賃」

截至二零一九年三月三十一日止三個月期間，目標集團已首次應用香港財務報告準則第十六號。香港財務報告準則第十六號取代了香港會計準則第十七號以及相關詮釋。

#### 租賃的定義

目標集團選擇可行權宜方法將香港財務報告準則第十六號應用至先前應用香港會計準則第十七號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第四號「釐定一項安排是否包含租賃」識別為租賃的合約，而並非將該準則應用至先前並非識別為包含租賃的合約。因此，目標集團並無重新評估於初步應用日期前早已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，目標集團應用香港財務報告準則第十六號項下所載規定的租賃定義評估合約是否包含租賃。

#### 作為承租人

目標集團已追溯應用香港財務報告準則第十六號，累計影響於首次應用日期（二零一九年一月一日）確認。於首次應用日期的任何差額會於期初累計溢利確認，且比較資料不予重列。

於過渡期間應用香港財務報告準則第十六號項下的經修訂追溯法時，目標集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第十七號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 依賴應用香港會計準則第三十七號「撥備、或然負債及或然資產」評估租賃是否屬繁重作為減值評估之替代方法；
- ii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；

- iii. 對於類似經濟環境中屬類似相關資產類別且剩餘租期相若的租賃組合應用單一折現率。具體而言，香港若干物業租賃的折現率按組合基準釐定。

於過渡期間，目標集團已於應用香港財務報告準則第十六號後作出以下調整：

於二零一九年一月一日，透過應用香港財務報告準則第十六號過渡，目標集團按與相關租賃負債金額相等的金額確認租賃負債及使用權資產。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，目標集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借貸利率。由相關集團實體所應用的加權平均增量借貸利率為4.77%。

	於二零一九年 一月一日 美元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	344,298
於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第十六號後確認與經營租賃相關且按相關增量借貸利率折現的租賃負債	332,380
分析為：	
流動	238,807
非流動	93,573
	332,380

於二零一九年一月一日，使用權資產（即土地及樓宇）的賬面值與租賃負債相同。

應用香港財務報告準則第十六號前，目標集團將已支付之可退回租賃按金視為香港會計準則第十七號所適用租賃項下的權利及負債。根據香港財務報告準則第十六號租賃付款的定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款，並應調整以反映於過渡時的折現影響。於二零一九年一月一日應用折現影響於初始應用時被視為並不重大，因此並無就折現可退回租賃按金產生的使用權資產作出調整。

於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表確認的金額經已作出下列調整，惟並無包括不受變動影響的項目。

	於二零一八年 十二月三十一日 呈報的賬面值 美元	調整 美元	於二零一九年 一月一日 根據香港財務 報告準則 第十六號的 賬面值 美元
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	-	332,380	332,380
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	238,807	238,807
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	93,573	93,573

附註：就使用間接方式呈報截至二零一九年三月三十一日止三個月的現金流量而言，營運資金變動已按照上文披露的二零一九年一月一日期初綜合財務狀況表計算。

#### 作為出租人

根據香港財務報告準則第十六號的過渡規定，除目標集團作為中介出租人的分租外，目標集團無需對目標集團作為出租人的租賃進行任何過渡調整，該等租賃於首次採用日起根據香港財務報告準則第十六號進行會計處理，且比較資料不予重列。目標集團已於首次應用日期重新評估其分租，且歷史財務資料並無受到任何影響。

於應用香港財務報告準則第十六號前，已收取的可退回租金按金被視為香港會計準則第十七號適用的租賃項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第十六號下租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產有關的款項，並經調整以反映於過渡時的貼現影響。董事認為，有關調整對歷史財務資料並無影響。

自二零一九年一月一日起，目標集團已應用香港財務報告準則第十五號分配合約代價至各租賃及非租賃部分。分配基準之變動不會對歷史財務資料產生重大影響。

#### 香港財務報告準則第三號「業務之定義」之修訂本

該等修訂澄清業務的定義並為協助實體釐定一項交易應入賬為業務合併或入賬為資產收購提供額外指引。此外，引入可選擇性集中測試，以允許對已收購的一組活動及資產是否並非一項業務進行簡化評估。目標集團已提早採納該等修訂，對歷史財務資料並無影響。

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

目標集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則以及詮釋：

香港財務報告準則第十七號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第十號及 香港會計準則第二十八號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的 資產出售或投入 <sup>1</sup>
香港會計準則第一號及 香港會計準則第八號(修訂本)	重大的定義 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待釐定的日期或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

董事預期應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則於可見未來不會對目標集團的綜合財務報表造成重大影響。

#### 4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。

除投資物業及衍生性質財務資產乃於每個報告期末以公平值來計量（如下文會計政策所詮釋）外，歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製。

歷史成本一般按交換商品及服務時所付代價之公平值計量。

公平值指於計量日期市場參與者之間之有序交易中就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或採用另一項估值技術作估計。於估計一項資產或負債之公平值時，目標集團會考慮市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮之該資產或負債之特性。於本歷史財務資料中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第二號「以股份支付之款項」範圍內之以股份支付款項之交易、香港會計準則第十七號或香港財務報告準則第十六號範圍內之租賃交易以及與公平值存在若干相似之處但並非公平值（例如香港會計準則第二號「存貨」內之可變現淨值或香港會計準則第三十六號「資產減值」內之使用價值）之計量除外。

非財務資產公平值之計量則參考市場參與者可從使用該資產得到之最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者所產生之經濟效益。

就按公平值交易的財務工具及投資物業以及於其後期間計量公平值時使用不可觀察輸入數據之估值方法而言，估值方法會予以校準以使於初次確認時估值方法結果與交易價相等。

此外，就財務報告目的而言，公平值計量根據公平值計量之輸入變數可觀察程度及公平值計量之輸入變數對其整體之重要性分類為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入變數為本實體於計量日期可獲得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；

- 第二級輸入變數為除第一級計入之報價外，資產或負債可直接或間接觀察之輸入變數；及
- 第三級輸入變數為資產或負債之不可觀察輸入變數。

主要會計政策載列如下。

### 綜合基準

本歷史財務資料內包括目標公司以及目標公司及其附屬公司所控制之實體之財務報表。當目標公司出現以下情況時則視為取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 承受或獲得參與於被投資方所帶來可變回報的風險或權利；及
- 擁有行使其權力以影響其回報的能力。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權因素中有一項或以上出現變化，目標集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

一間附屬公司於目標集團取得該附屬公司之控制權時開始綜合入賬，並於目標集團失去該附屬公司之控制權時終止綜合入賬。具體而言，於本年度／本期間內收購或出售一間附屬公司之收入及支出，自目標集團取得控制權之日起至目標集團失去該附屬公司控制權之日計入綜合損益及其他全面收益表。

如有需要，就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之會計政策一致。

與目標集團旗下成員公司間之交易有關的所有集團內部資產及負債、權益、收入、支出以及現金流，會於綜合時全數對銷。

### 來自客戶合約之收入（於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第十五號後）

根據香港財務報告準則第十五號，當目標集團履行履約義務時確認收入，即當貨品或服務與特定之履約義務相關之「控制權」轉移至客戶時。

履約義務指可明確區分的一件貨品及一項服務（或一批貨品或服務）或一系列大致相同之可明確區分的貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，控制權隨時間轉移，而收入按相關履約義務完成之進度隨時間確認：

- 於目標集團履約時，客戶同時取得並耗用目標集團履約所產生之利益；
- 當目標集團履約時，目標集團的履約行為構成或提升客戶所控制之資產；或
- 目標集團之履約並未產生對目標集團有替代用途之資產，且目標集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行的權利。

否則，收入會在當客戶獲得可明確區分的貨品或服務之控制權時確認。

合約資產指目標集團就目標集團已向客戶轉移之貨品或服務而收取所交換代價之權利（尚未成為無條件）。合約資產根據香港財務報告準則第九號評估減值。相反，應收款項指目標集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指目標集團因已向客戶收取代價（或代價金額已到期），而須向客戶轉移貨品或服務之責任。

與相同合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

*在一段時間內確認收入：計量完成履約義務之進度*

履約義務完成之進度乃按產量法計量，即根據直接計量迄今向客戶轉移之貨品或服務（相對於合約項下所承諾餘下貨品或服務的價值）確認收入，此方法最能描述目標集團轉移貨品或服務控制權之履約行為。

### 收入確認 (二零一八年一月一日前)

收入乃按已收或應收代價的公平值計算。

當收入的數額能夠可靠地計量，未來經濟利益有可能流入目標集團，且目標集團下述每項活動符合特定標準時，將確認收入。

管理費收入在提供服務時確認。

利息收入乃經參考未償還本金及適用之實際利率並按時間基準確認，實際利率為於財務資產之預計可使用年期內將估計未來現金收入準確折現至該資產於初次確認時之賬面淨值之利率。

目標集團確認經營租賃收入之會計政策載列於下述租賃會計政策中。

### 遞延收入 (二零一八年一月一日前)

於確認收入前之現金收取被記錄為遞延收入，直至符合收入確認標準。

### 租賃 (於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號後)

#### 租賃定義

倘某合約將某項已識別資產在某一時期的使用控制權轉讓以獲取代價，則該合同為租賃或包含租賃。

就首次應用日期或之後訂立或修改的合約，目標集團根據香港財務報告準則第十六號項下定義評估於開始或修訂之日合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則該等合約將不會予以重新評估。

#### 作為承租人

分配代價至合約組成部分。對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約，目標集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總額把合約代價分配至每個租賃組成部分。

作為一個實際權宜方法，當目標集團合理預期組合入賬與按一個組合內的個別租賃入賬不會對歷史財務資料產生重大差異影響，擁有類似特徵的租賃會按組合基準入賬。

#### 短期租賃

目標集團對由開始日期起計租賃期為十二個月或以下及不包含購買權的員工宿舍及設備租賃應用短期租賃確認豁免。就短期租賃的租賃付款於整個租賃期以直線法確認為開支。

#### 使用權資產

目標集團於租賃開始之日（即相關資產可供使用之日）確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債首次計量時的金額；
- 於開始日期或之前所作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 目標集團產生的任何初始直接成本；及
- 目標集團就拆除及移除相關資產、將相關資產所在場地還原或回復至租賃條款及條件所規定的狀況所產生之成本估算。

使用權資產於資產的估計可使用年期及租賃期（以較短者為準）以直線法折舊。

目標集團於綜合財務狀況表將使用權資產作為獨立項目呈列。

#### 可退還租賃按金

可退還租賃按金為根據香港財務報告準則第九號入賬，並於初始按公平值計量。初始確認的公平值調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本內。

### 租賃負債

於租賃開始當日，目標集團按於當日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃內隱含的利率不能可靠地計量，則目標集團會使用租賃開始當日的增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質的固定付款），減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或利率而定的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 目標集團合理確定行使購買權的行使價；及
- 就終止租賃支付的罰款（倘租賃條款反映目標集團行使終止權）。

於開始日期後，租賃負債會就利息增加及租賃付款作出調整。

倘租賃期已改變，目標集團會通過使用重新評估日期的經修訂折現率折現經修訂租賃付款重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整）。

### 預收租賃款項

於確認租金收入前收取的租賃款項被記錄為預收租賃款項，直至符合租金收入確認標準。

### 租賃修訂

倘出現下列情況，目標集團會將租賃修訂作為一項獨立租賃入賬：

- 修訂透過增加使用一項或多項相關資產的權利使租賃範圍擴大；及

- 租賃代價上升，上升金額為相應增加範圍的獨立價格，以及反映特定合約情況而對獨立價格作出的任何合適調整。

就非作為獨立租賃入賬的租賃修訂，目標集團根據經修訂租賃的租賃期，透過利用修訂生效日的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量租賃負債。

### 稅項

就計算目標集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，目標集團首先會釐定稅項扣減是否由使用權資產或租賃負債所產生。

就內含歸屬於租賃負債的稅項扣減的租賃交易而言，目標集團就使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第十二號「所得稅」規定。由於應用初始確認豁免，與使用權資產及租賃負債相關的暫時差額不會於初始確認時或於租賃期內確認。

### 作為出租人

集團作為出租人就其投資物業訂立租賃協議。

集團為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。如若租賃的條款將所有權的全部風險及回報大部分轉移至承租人，合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入按直線法於有關租賃期內確認。在磋商和安排經營租賃中產生的初期直接成本加至租賃資產的賬面值，並於租賃期間按直線法確認。

### 將代價分配至合約部分

自二零一九年一月一日起，目標集團應用香港財務報告準則第十五號將合約代價分配為租賃及非租賃部分。非租賃部分根據其相對獨立的價格與租賃部分予以區分。

### 可退回租金按金

收到的可退回租金按金乃根據香港財務報告準則第九號入賬且初步按公平值計量。對初步確認時的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

### 分租

倘目標集團為中介出租人，其將總租賃及分租作為兩類單獨合約入賬。分租經參考總租賃所產生的使用權資產而非參考相關資產獲分類為融資或經營租賃。

### 租賃修訂

目標集團自經營租賃修訂生效日期起將有關修訂入賬列為一項新租賃，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

### 租賃（二零一九年一月一日前）

倘租賃之條款將所有權的全部風險及回報大部分轉移予承租人，則該等租賃分類為融資租賃。而其他所有租賃分類為經營租賃。

### 集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃於有關租賃期內以直線法在損益內確認。磋商及安排經營租賃產生之初始直接成本會加入租賃資產之賬面值。除以公平值模式計量的投資物業外，該等成本乃按租期使用直線法確認為開支。

### 集團作為承租人

經營租賃款項（包括經營租賃項下之土地收購成本）乃於租賃期內按直線法確認為支出。經營租賃所產生之或然租金於產生期間確認為開支。

當訂立經營租賃時收到租金優惠，該等優惠確認為負債。租金優惠總額以直線法確認為調減租金開支。

### 預收租賃款項

於確認租金收入前收取的租賃款項被記錄為預收租賃款項，直至符合租金收入確認標準。

### 外幣

於編製各個集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按交易日期之適用匯率確認。於各報告期末，以外幣列值之貨幣項目按該日之適用匯率換算。以外幣為單位及按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

由結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額，於該等差額產生期間在損益內確認。

呈列歷史財務資料時，目標集團業務之資產及負債均使用各報告期末適用匯率換算為目標集團之呈列貨幣（即美元），而其收入及支出則按該期間之平均匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）乃確認在其他全面收益並累計在權益中之匯兌儲備項下。

### 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產（即需要一段時間才可供擬定用途或銷售的資產）直接應佔的借貸成本加入該等資產的成本，直至資產差不多可供擬定用途或銷售為止。

有待用於合資格資產的開支的特定借貸暫時投資所賺取的投資收入將從合資格作撥充資本的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

### 短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未折現金額予以確認。所有短期僱員福利確認為支出，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將有關福利納入資產成本，則作別論。

在扣除已支付的任何金額後，對僱員應得的福利（例如工資、薪金及年假）確認為負債。

### 退休福利成本

向定額供款退休福利計劃作出之付款於僱員提供使其有權獲得該等供款的服務時確認為開支。

### 稅項

所得稅指即期應付稅項及遞延稅項之和。

即期應付稅項乃按本年度／期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報款額有別，此乃由於其不包括其他年度／期間之應課稅收入或可扣減之支出項目，以及永不需課稅或不可扣減之項目。目標集團之即期稅項負債乃根據於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項指就歷史財務資料內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用之相關稅基產生之臨時差額計算予以確認之稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額而予以確認，而遞延稅項資產一般就所有可扣減臨時差額而予以確認，惟以當應課稅溢利可能出現以抵銷可扣減臨時差額為限。倘於交易時初步確認資產及負債所產生之臨時差額（業務合併除外），概不影響應課稅溢利及會計溢利之情況下，遞延稅項資產及負債則不會予以確認。

除非目標集團可控制臨時差額撥回及臨時差額於可見將來可能不會撥回，否則目標集團會就於附屬公司之投資所產生的應課稅臨時差額確認為遞延稅項負債。來自與該等投資有關的可扣稅臨時差額的遞延稅項資產，只會於可能有足夠應課稅溢利以利用臨時差額的利益作扣減並預期於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末均予以檢討及減少，惟以不可能再有充足應課稅溢利可容許收回所有或部份資產為限。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間通行的稅率計量，根據各報告期末前已頒佈或已實質頒佈的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映目標集團於各報告期末，預期將要以某種形式收回或償還其資產及負債的賬面值的稅務後果。

就計量以使用公平值模型計量之投資物業的遞延稅項而言，除非有關推定被推翻，物業之賬面值獲假定為全部透過出售收回。當有關投資物業之賬面值為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式之商業模式持有，有關推定則可被推翻。

即期及遞延稅項均在損益中確認。

#### **物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按成本值減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）於財務狀況表內列賬。

折舊乃以直線法確認，以撇銷資產成本減去資產於其估計可使用年期之剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在每個報告期末審核，並按預期基準將任何估計轉變之影響列賬。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟利益時，該項物業、廠房及設備則被終止確認。因出售或報廢物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損，乃按該項資產之出售所得款項與賬面值之差額釐定，並於損益中確認。

### 投資物業

投資物業乃指用於賺取租金及／或資本升值之物業。

投資物業最初按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初次確認後，投資物業按公平值計算。目標集團所有以經營租賃方式持有，並以賺取租金或資本增值為目的之物業權益歸類並計入投資物業，並已按公平值模式計量。因投資物業之公平值變動而產生之收益或虧損計入該變動期間之損益內。

投資物業於出售或當投資物業永久地撤銷用途及預期有關出售不會產生未來經濟利益時，方會終止確認。因終止確認物業而產生之任何收益或虧損（按該項資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額計算）於該項目被終止確認之期間計入損益內。

### 有形資產之減值

於各報告期末，目標集團審閱其有限使用年期之有形資產之賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。如有任何該等跡象存在，需要估計該資產之可收回金額，以確定減值虧損之程度（如有）。

有形資產之可收回金額乃作個別估計。倘若不大可能個別估計可收回金額，則目標集團估計資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘分配的合理及一致基準可予識別，則公司資產亦被分配至個別現金產生單位，或於其他情況下彼等被分配至現金產生單位的最小組合，而該現金產生單位的合理及一致分配基準可予識別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流乃使用稅前折現率折現至其現值，該折現率反映目前市場對資金時間值之評估以及估計未來現金流量未經調整之資產（或現金產生單位）之獨有風險。

倘資產（或現金產生單位）之可收回金額估計低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）之賬面值扣減至其可收回金額。在分配減值虧損時，減值虧損首先分配以減少任何商譽（如適用）的賬面值，隨後就單位內各資產賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會削減至低於其公平值減出售成本（如可計量）、使用價值（如可釐定）或零三者之中的最高者。將分配至資產的減值虧損乃按比例分配至單位內的其他資產。減值虧損即時於損益內確認。

若其後將減值虧損撥回，資產（或現金產生單位）之賬面值將增至經修訂的估計可收回金額，惟所增加之賬面值不可超過於過往年度倘並無就該資產（或現金產生單位）確認減值虧損而原應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時於損益內確認。

### **存貨**

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。存貨成本按先入先出法計算，包括所有購買及使存貨達致目前地點及狀態所產生的其他成本。可變現淨值指存貨之估計售價減所有估計完工成本及進行銷售所需之成本。

將存貨撇減至可變現淨值之金額及存貨之所有虧損，均於作出撇減或產生虧損期間確認為開支。任何存貨撇減之任何撥回金額於撥回發生期間確認為已確認開支的存貨金額扣減。

### **財務工具**

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方時，方會確認財務資產及財務負債。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。

財務資產及財務負債初步按公平值計算。因收購或發行財務資產及財務負債（不包括透過損益按公平值計算之財務資產及財務負債）而直接產生之交易成本，於初次確認時加入財務資產及財務負債（如適用）之公平值或自財務資產或財務負債（如適用）之公平值扣除。因收購透過損益按公平值計算之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於損益確認。

實際利率法乃計算財務工具之攤銷成本及按相關期間攤分利息收入及利息支出之方法。實際利率為可透過財務工具的估計可使用年期或較短期間（如適用）將估計未來現金收入及付款（包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用和點數、交易成本及其他溢價或折讓）準確折現至初步確認時的賬面淨值的利率。

### 財務資產

財務資產之分類及後續計量（於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第九號時）

符合下列條件的財務資產其後按攤銷成本計量：

- 財務資產乃於目的為持有財務資產以收取合約現金流量的業務模式下持有；及
- 財務資產之合約條款於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金之利息的現金流量。

符合下列條件的財務資產其後透過其他全面收益按公平值計量（「透過其他全面收益按公平值計量」）：

- 財務資產乃於目的為同時收取合約現金流量及出售財務資產的業務模式下持有；及
- 合約條款於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金之利息的現金流量。

不符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值計量的準則之財務資產透過損益按公平值計量。

一項財務資產分類為持作買賣，倘：

- 收購該資產之主要目的乃為短期內銷售；或
- 於初始確認時屬於目標集團共同管理之可識別財務工具組合一部分，且在最近有實際短期獲利模式；或
- 並非指定且有效作為對沖工具之衍生工具。

(i) 攤銷成本及實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按相關期間攤分利息收入之方法。

就購買或產生的信貸減值財務資產以外的財務工具而言，實際利率為可透過債務工具的估計可使用年期或較短期間（如適用）將估計未來現金收入（包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用及點數、交易成本以及其他溢價或折讓）（不包括預期信貸虧損）準確折現至初始確認時的賬面總值的利率。

財務資產之攤銷成本為財務資產於初始確認時減本金償還，加上以實際利率法計算之初始金額與到期金額之間任何差額之累計攤銷，並就任何虧損撥備作出調整。另一方面，財務資產之賬面總值為財務資產就任何虧損撥備作出調整前之攤銷成本。

就其後按攤銷成本計量之債務工具（不包括貼現影響並不重大之短期結餘）而言，利息乃以實際利率法確認。

(ii) 透過公平值計入損益的財務資產

透過公平值計入損益的財務資產按各報告日期之公平值計量，任何公平值收益或虧損在其不屬於指定對沖關係的範圍內於損益確認。於損益中確認之收益或虧損淨額包括財務資產之任何外匯收益及虧損並計入「其他收益及虧損」項目。

財務資產之減值（當根據附註3應用香港財務報告準則第九號及過渡條文時）

目標集團之減值政策已更新至與香港財務報告準則第九號預期信貸虧損模式之規定一致。目標集團就按攤銷成本計量之財務資產之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新以反映自初始確認相應財務工具以來之信貸風險變動。

目標集團根據香港財務報告準則第九號就發生減值之財務資產（包括其他非流動資產、租賃按金、應收款項（即應收租賃款項）、其他按金、定期存款以及銀行結餘及現金）確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指於財務工具的預期使用年期內由於所有可能出現的違約事件導致的預期信貸虧損。相比而言，十二個月預期信貸虧損指報告日期後十二個月內可能出現的財務工具違約事件導致的部分全期預期信貸虧損。

目標集團始終就應收款項（即應收租賃款項）確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃使用具有適當分組的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，目標集團計量的虧損撥備等於十二個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，目標集團確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

(i) 信貸風險顯著上升

於評估自首次確認起財務工具之信貸風險是否顯著上升時，目標集團會將財務工具於報告日期發生違約的風險與財務工具於首次確認日期發生違約的風險進行比較。作出此項評估時，目標集團會考慮過往經驗及毋須付出過度成本或努力而取得的前瞻性資料。

倘財務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，目標集團假設該財務工具的信貸風險自首次確認起並無顯著上升。財務工具會被釐定為具有低信貸風險，倘i)財務工具違約風險較低、ii)借款人有強大能力於短期履行其合約現金流量義務及iii)長遠而言，經濟及業務狀況存有不利變動，惟未必會降低借款人履行其合約現金流量義務的能力。

目標集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著上升的標準之效用，且修訂標準（如適當）來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著上升。

(ii) 違約定義

當財務資產逾期超過90日時，目標集團認為發生違約，除非目標集團有合理及有支持的資料證明更滯後的違約標準更為合適。

(iii) 信貸減值的財務資產

當發生一項或多項對財務資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，財務資產會出現信貸減值。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對手方陷入嚴重財務困難且無實際可收回之期望（如交易對手方已進行清盤或進入破產程序），目標集團則撤銷財務資產。經考慮法律意見（如適用）後，已撤銷之財務資產仍可能受制於目標集團收回程序下之執法活動。已作出的任何收回均在損益確認。

## (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損（即違約時的虧損程度）及違約風險的函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。預期信貸風險的估計反映不偏不倚及概率加權金額，以各自發生違約的風險為權重釐定。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付目標集團之所有合約現金流量與目標集團預期收取之所有現金流量（按首次確認時釐定的實際利率折現）之間的差額。就應收租賃款項而言，用於釐定預期信貸虧損之現金流量與根據香港會計準則第十七號／香港財務報告準則第十六號計量應收租賃款項所用之現金流量一致。

就財務資產而言，預期信貸虧損乃根據合約應付目標集團的所有合約現金流量與目標集團預期收取的現金流量（按初始實際利率折讓）的差額作出估計。

倘目標集團於上一個報告期間按相等於全期預期信貸虧損的金額計量財務工具的虧損撥備，惟於本報告日期釐定該全期預期信貸虧損的條件不再符合，則目標集團於本報告日期按相等於十二個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

財務資產分類及後續計量（於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第九號前）

目標集團的財務資產分類為透過損益按公平值計量之財務資產貸款及應收款項。財務資產按其性質及用途分類並於初始確認時釐定。

透過損益按公平值計量之財務資產

倘財務資產持作買賣或指定為透過損益按公平值計量，則分類為透過損益按公平值計量之財務資產。目標集團透過損益按公平值計量之財務資產乃持作買賣。一項財務資產分類為持作買賣，倘：

- 收購該資產之主要目的乃為近期銷售；或

- 於初始確認時屬於目標集團集中管理之可識別財務工具組合一部分，並且實際按照短期獲利方式進行管理；或
- 屬於不被指定且有效對沖工具之衍生工具。

透過損益按公平值計量之財務資產按公平值列賬，於重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額計入「其他收益及虧損」項下。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐訂付款之非衍生財務資產，且並無在活躍市場計算報價。於初始確認後，貸款及應收款項（包括其他非流動資產、應收款項、其他按金、應收中介控股公司款項、定期存款及銀行結餘及現金）採用實際利率法計算之攤銷成本，減任何減值列賬（見下文有關財務資產減值之會計政策）。

利息收入乃使用實際利率確認，惟確認利息影響不大的短期應收款項除外。

#### 財務資產減值（於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第九號前）

財務資產（除該等透過損益按公平值計算之財務資產）於各報告期末被評估是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示，投資之估計未來現金流因於初步確認財務資產後發生的一項或多項事件而受到影響時，則財務資產會考慮作出減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 欠繳或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人很可能宣告破產或財務重組。

減值之款項以資產賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流現值之間的差額計算。

所有財務資產之減值虧損直接於財務資產之賬面值中扣減。

倘其後期間減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前確認之減值虧損於損益撥回，惟該財務資產於減值撥回當日之賬面值不得超過並無確認減值而原應存在的攤銷成本。

#### *財務負債及股本權益工具*

由目標集團發行之債務及股本權益工具按所訂立之合約安排的性質，以及財務負債及股本權益工具之定義而分類為財務負債或股本權益工具。

#### *按攤銷成本列賬之財務負債*

財務負債包括其他應付款項（遞延收入、合約負債及預付租賃款項除外）、應付直接控股公司款項、應付關聯人士款項、銀行借貸及來自直接控股公司貸款，乃其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

#### *股本權益工具*

股本權益工具指能證明於扣除所有負債後實體資產之剩餘權益之任何合約。目標集團發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本確認。

#### *衍生財務工具*

衍生工具於衍生工具合約日期初步按公平值確認，其後於各報告期末按其公平值重新計量。所得收益或虧損即時於損益確認，除非衍生工具指定為有效對沖工具，在此情況下，於損益確認的時間視乎對沖關係的性質而定。

### 終止確認

目標集團僅於資產收取現金流的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓財務資產及該資產擁有權所有風險及回報時終止確認財務資產。若目標集團既無轉移亦無保留已轉讓資產所有權的所有風險及回報，並繼續控制所轉讓資產，目標集團確認於該資產之保留權益及可能須支付之相關負債。若目標集團仍保留已轉讓財務資產的所有權的所有風險及回報，則將繼續確認該財務資產，並就已收所得款項確認有抵押借貸。

於終止確認財務資產時，該資產賬面值、已收及應收代價總和以及於其他全面收益內確認並在權益內累積的累計收益或虧損之差額於損益中確認。

目標集團於且僅於其責任已解除、註銷或已屆滿時終止確認財務負債。已終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益中確認。

## 5. 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用目標集團的會計政策（詳情見附註3）時，董事須對目前無法從其他來源得悉的資產及負債的賬面值作出多項判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關的其他因素決定。實際結果與該等估計可能存在差異。

估計及相關假設乃以持續基準審閱。倘對會計估計的修訂只對該期間有影響，有關修訂乃於修訂有關估計的期間確認，或倘有關修訂對本期間及未來期間均有影響，則於修訂期間及未來期間確認。

### 應用會計政策之重大判斷

除涉及估計（見下文）者外，以下為目標公司的董事應用目標集團之會計政策過程中作出並對歷史財務資料內確認之款項造成最重大影響的重大判斷。

### 投資物業之遞延稅項

就計量由使用公平值模型計量之投資物業所產生的遞延稅項而言，董事檢視目標集團投資物業組合及斷定目標集團的投資物業並非於以隨著時間而消耗大體上所有包含在投資物業內的經濟利益為目的之業務模式下持有，所以董事認為，於釐定目標集團投資物業之遞延稅項時，使用公平值模型計量之投資物業賬面值乃全部透過出售予以收回之假設沒有被推翻。由於目標集團於出售時毋須就投資物業之公平值變動繳付任何所得稅，因此目標集團並無確認投資物業公平值變動的任何遞延稅項。

### 估計不明朗因素的主要來源

以下為於報告期末有關未來之主要假設，以及其他估計不明朗因素之主要來源，彼等可能有導致對下一十二個月之資產及負債賬面值作重大調整之重大風險。

### 所得稅

由於不能估計未來之溢利流，概無就於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及於二零一九年三月三十一日的稅項虧損分別約2,231,545美元、2,900,000美元、3,864,000美元及4,054,000美元確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎是否有將來可供利用之足夠未來溢利而定。倘產生之實際未來應課稅溢利超過預期，或事實及情況的變動造成未來應課稅溢利之估計修訂，則可能確認遞延稅項資產，並將於有關確認發生之期間於損益中確認。

### 投資物業之估值

目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及於二零一九年三月三十一日的投資物業分別按公平值60,173,545美元、69,617,354美元、89,207,471美元及94,394,904美元列賬，在估計目標集團投資物業的公平值時，目標集團在其可得範圍內使用市場可觀察數據。於各報告期末，目標集團管理層與獨立專業估值師或內部投資團隊緊密合作，藉以設立及釐定適用之估值技術及資產公平值之主要輸入數據。於依賴估值時，目標集團管理層已行使其判斷並信納所用估值技術及假設反映市況。釐定目標集團投資物業公平值所用的估值技術及主要輸入數據的有關資料披露於附註15。

## 6. 收入及分部資料

### 收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	二零一八年 美元	二零一九年 美元
租金收入	3,509,245	3,279,302	2,860,151	789,860	643,813
管理費收入	246,945	277,096	230,090	65,565	47,845
	<u>3,756,190</u>	<u>3,556,398</u>	<u>3,090,241</u>	<u>855,425</u>	<u>691,658</u>

經營租賃之租金收入在相關租賃期內按直線法基準於損益內確認。

由於投資物業的無擔保剩餘價值與位於總體價值於過往三年持續增加之地點之物業有關，故其並不代表目標集團的重大風險。目標集團並未識別出任何跡象顯示此狀況將會變動。與租戶之租賃協議一般為期一年，但租戶有權在14天通知後的任何時間終止協議。因此，並未就應收最低租金及經營租賃承擔（作為出租人）作出披露。

目標集團根據分租業務向承租人提供管理費服務。根據與承租人簽訂的協議，集團有權收取每月固定的管理費。客戶在目標集團履約的同時即取得並消耗目標集團履約所帶來的利益，故收入隨時間確認。

香港財務報告準則第十五號範圍內的所有服務（即管理費收入及其他）均為一年或以下。就兩項收入而言，目標集團應用香港財務報告準則第十五號的可行權宜方法確認收入，金額相當於目標集團有權根據其每月開具固定金額賬單的相關協議條款開具發票的金額。誠如香港財務報告準則第十五號所允許，於各報告期末分配至餘下履約責任的所有該等服務的交易價格不予以披露。

### 分部資料

目標集團根據董事（即主要經營決策者（「主要經營決策者」））審閱的報告釐定其經營分部，該等報告乃用於作出策略決定。為資源分配及評估而向主要經營決策者呈報的資料側重於按自動儲存單位的位置進行收益分析。除目標集團的整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。因此，集團僅呈列實體披露事項、主要客戶及地區資料。

### 有關主要客戶的資料

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個月，並無佔目標集團總收入10%以上的客戶。

### 地區資料

目標集團所有的收入均來自香港的業務及客戶，且目標集團的非流動資產均位於香港。

## 7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	二零一八年 美元 (未經審核)	二零一九年 美元
銀行利息收入	1,453	35	175	5	351
雜項收入(附註)	52,938	153,244	41,139	9,926	8,641
	<u>54,391</u>	<u>153,279</u>	<u>41,314</u>	<u>9,931</u>	<u>8,992</u>

附註： 雜項收入主要指停車場費及客戶延遲付款費。

## 8. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	二零一八年 美元 (未經審核)	二零一九年 美元
撤銷物業、廠房及設備之虧損 衍生財務資產公平值變動之 (虧損)收益	-	(478,870)	(21,182)	-	-
	<u>(129,822)</u>	<u>(47,853)</u>	<u>(8,499)</u>	<u>2,887</u>	<u>(3,568)</u>
	<u>(129,822)</u>	<u>(526,723)</u>	<u>(29,681)</u>	<u>2,887</u>	<u>(3,568)</u>

## 9. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	二零一八年 美元 (未經審核)	二零一九年 美元
直接控股公司貸款之利息 (附註)	613,676	909,971	951,664	234,657	248,816
有抵押銀行借貸之利息	944,496	1,049,246	1,316,846	295,282	380,902
租賃負債之利息	-	-	-	-	3,725
	<u>1,558,172</u>	<u>1,959,217</u>	<u>2,268,510</u>	<u>529,939</u>	<u>633,443</u>

附註： 該金額指直接控股公司之免息及非即期貸款之公平值調整的攤銷所產生的估算利息。

## 10. 所得稅支出

稅項支出包括：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	二零一八年 美元 (未經審核)	二零一九年 美元
香港利得稅：					
本年度	126,667	190,000	144,117	67,164	50,133
過往年度撥備不足 (超額撥備)	246,751	(5,774)	(64,415)	(64,415)	-
	373,418	184,226	79,702	2,749	50,133
遞延稅項支出 (附註17)	90,999	113,591	169,124	22,507	17,849
	464,417	297,817	248,826	25,256	67,982

目標集團即期所得稅來自本年度／本期間在香港營運的應課稅收入。香港利得稅按本年度／本期間估計應課溢利的16.5%計算。

本年度／本期間的稅項支出可與綜合損益及其他全面收益表的除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	二零一八年 美元 (未經審核)	二零一九年 美元
除稅前(虧損)溢利	(1,566,036)	7,908,664	18,168,248	13,434,681	4,765,768
按本地所得稅稅率16.5% 於稅務方面毋須課稅之 收入之稅務影響	(258,396)	1,304,929	2,997,761	2,216,722	786,352
於稅務方面不可扣減之 支出之稅務影響	(92,953)	(1,546,757)	(3,286,404)	(2,220,703)	(855,985)
未確認之稅項虧損之 稅務影響	390,786	432,744	439,320	92,056	106,975
過往年度撥備不足 (超額撥備)	202,601	113,397	160,071	-	32,275
其他	246,751	(5,774)	(64,415)	(64,415)	-
	(24,372)	(722)	2,493	1,596	(1,635)
年度稅項支出	464,417	297,817	248,826	25,256	67,982

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年三月三十一日，集團有估計未動用稅項虧損分別約2,231,545美元、2,900,000美元、3,864,000美元及4,054,000美元可用作抵銷未來溢利。由於不大可能有應課稅溢利可動用稅項虧損予以抵扣，因此並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 11. 除稅前（虧損）／溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	二零一八年 美元	二零一九年 美元
除稅前（虧損）／溢利					
已扣除：					
董事薪酬（附註a）	-	-	-	-	-
其他員工成本					
—薪金及補貼	893,562	390,704	396,623	98,779	104,564
退休福利計劃供款 （附註b）	16,519	14,899	15,987	4,360	4,555
員工成本總額	<u>910,081</u>	<u>405,603</u>	<u>412,610</u>	<u>103,139</u>	<u>109,119</u>
核數師酬金	<u>55,911</u>	<u>51,865</u>	<u>48,323</u>	<u>10,516</u>	<u>10,825</u>
折舊	<u>338,610</u>	<u>268,219</u>	<u>321,652</u>	<u>76,818</u>	<u>158,604</u>
投資物業租金收入總額	3,509,245	3,279,302	2,860,151	789,860	643,813
減：年／期內產生租金收入 的投資物業之 直接營運開支	<u>(642,773)</u>	<u>(451,577)</u>	<u>(323,045)</u>	<u>(54,275)</u>	<u>(43,189)</u>
	<u>2,866,472</u>	<u>2,827,725</u>	<u>2,537,106</u>	<u>735,585</u>	<u>600,624</u>

附註：

**(a) 董事酬金**

於相關期間，並無已付或須向名為Blackstone Real Estate Holdings Director L.L.C.的目標公司的唯一董事就其擔任唯一董事的服務支付酬金。唯一董事收取由Blackstone Real Estate Partners Asia (NQ) L.P.（於相關期間，為目標集團的最終控股公司）領導的集團實體的薪酬。唯一董事認為向目標集團提供的服務僅佔用少量時間且概無向目標集團分配薪酬。

於二零一九年八月三十日，王世濤先生及戴世豪先生獲委任為目標公司董事而Blackstone Real Estate Holdings Director L.L.C.辭任目標公司唯一董事。

**(b) 退休福利計劃**

集團參與一項界定供款計劃，乃根據強制性公積金計劃條例於二零零零年十二月成立的強制性公積金計劃（強積金計劃）登記。計劃的資產與集團的資產分開持有，並以信託人控制的基金持有。就強積金計劃的成員而言，集團按相關工資成本的5%向計劃供款，該供款與僱員相匹配。

**(c) 五位最高薪僱員**

並非目標公司董事之五位最高薪僱員之酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	二零一八年 美元 (未經審核)	二零一九年 美元
薪金及其他酬金	169,316	217,195	228,546	50,559	52,826
退休福利	6,964	8,252	8,689	2,050	2,324
	<u>176,280</u>	<u>225,447</u>	<u>237,235</u>	<u>52,609</u>	<u>55,150</u>

**12. 每股（虧損）盈利**

就本報告而言，並無呈列每股（虧損）盈利之資料，原因是載入有關資料並無意義。

**13. 股息**

於相關期間目標公司並無支付或宣派任何股息。

## 14. 物業、廠房及設備

	裝修 美元	電腦、軟件及 辦公設備 美元	總計 美元
<b>成本</b>			
於二零一六年一月一日	1,009,692	383,683	1,393,375
添置	37,846	86,582	124,428
轉移	(10,864)	10,864	-
外幣換算差額	(492)	(107)	(599)
於二零一六年 十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1,036,182	481,022	1,517,204
添置 (附註)	351,867	73,356	425,223
撇銷	(701,161)	(42,414)	(743,575)
外幣換算差額	(6,753)	(3,661)	(10,414)
於二零一七年 十二月三十一日及 二零一八年一月一日	680,135	508,303	1,188,438
添置	356,863	493,166	850,029
撇銷	(248,295)	(1,903)	(250,198)
外幣換算差額	(1,478)	(817)	(2,295)
於二零一八年 十二月三十一日及 二零一九年一月一日	787,225	998,749	1,785,974
添置 (附註)	-	4,426	4,426
外幣換算差額	(1,815)	(2,305)	(4,120)
於二零一九年三月三十一日	785,410	1,000,870	1,786,280

	裝修 美元	電腦、軟件及 辦公設備 美元	總計 美元
<b>累計折舊</b>			
於二零一六年一月一日	128,619	33,960	162,579
年內支出	234,942	103,668	338,610
外幣換算差額	101	74	175
	<u>363,662</u>	<u>137,702</u>	<u>501,364</u>
於二零一六年 十二月三十一日及 二零一七年一月一日	363,662	137,702	501,364
年內支出	166,648	101,571	268,219
撇銷	(250,566)	(14,139)	(264,705)
外幣換算差額	(2,475)	(1,262)	(3,737)
於二零一七年 十二月三十一日及 二零一八年一月一日	277,269	223,872	501,141
年內支出	190,682	130,970	321,652
撇銷	(227,113)	(1,903)	(229,016)
外幣換算差額	(659)	(420)	(1,079)
於二零一八年 十二月三十一日及 二零一九年一月一日	240,179	352,519	592,698
期內支出	51,317	48,260	99,577
外幣換算差額	(580)	(836)	(1,416)
於二零一九年三月三十一日	<u>290,916</u>	<u>399,943</u>	<u>690,859</u>
<b>賬面值</b>			
於二零一六年 十二月三十一日	<u>672,520</u>	<u>343,320</u>	<u>1,015,840</u>
於二零一七年 十二月三十一日	<u>402,866</u>	<u>284,431</u>	<u>687,297</u>
於二零一八年 十二月三十一日	<u>547,046</u>	<u>646,230</u>	<u>1,193,276</u>
於二零一九年三月三十一日	<u>494,494</u>	<u>600,927</u>	<u>1,095,421</u>

上述物業、廠房及設備項目乃是依據直線法為基準以計算折舊，年期如下：

裝修	餘下租期或五年（以較短者為準）
電腦及軟件以及辦公設備	五至七年

附註：於截至二零一七年十二月三十一日止年度，截至二零一六年十二月三十一日止年度裝修之已付按金314,861美元已轉移至裝修。

## 15. 投資物業

	美元
公平值	
於二零一六年一月一日	59,800,770
添置	34,165
於損益確認之公平值增加	
— 未變現收益	<u>338,610</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	60,173,545
添置 (附註)	534,167
於損益確認之公平值增加	
— 未變現收益	<u>8,909,642</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	69,617,354
添置	40,698
於損益確認之公平值增加	
— 未變現收益	<u>19,549,419</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	89,207,471
於損益確認之公平值增加	
— 未變現收益	<u>5,187,433</u>
於二零一九年三月三十一日	<u><u>94,394,904</u></u>

附註：於截至二零一七年十二月三十一日止年度，截至二零一六年十二月三十一日止年度裝修之已付按金105,560美元已轉移至投資物業。

目標集團所有根據經營租賃持有作賺取租金或資本增值用途之物業權益乃使用公平值模式計量並分類及入賬為投資物業。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，目標集團所有投資物業均位於香港。目標集團投資物業的公平值於該等日期按與目標集團並無關連的獨立專業估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司（地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場5701室）的估值達致，惟目標集團管理層於二零一八年十二月三十一日評估的估值除外。

在估算物業之公平值時，物業最高和最佳用途為其現有用途。

下表闡述有關釐定該等投資物業公平值之方法（尤其是所用之估值技術及輸入數據）以及按公平值計量輸入數據之可觀察程度將公平值計量分類之公平值層級（第一至三級）之資料。

目標集團持有投資物業之賬面值	公平值層級	估值方法及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係
美元				
二零一六年十二月三十一日： 60,173,545	第三級	參考相關市場可得之近期銷售交易之比較結果之市場法。	每平方呎之價格，使用市場直接比較法並考慮時間、地點、樓齡、樓宇質量、觀景、大小、樓層、使用情況、直接負荷及淨空高度於二零一六年及二零一七年十二月三十一日分別為644美元／平方呎*至714美元／平方呎*及713美元／平方呎*至796美元／平方呎*。	每平方呎價格越高，公平值越高。層數調整越高，公平值越低。
二零一七年十二月三十一日： 69,617,354		主要輸入數據為： (1) 每平方呎之價格；及 (2) 層數調整	物業各樓層的層數調整介乎個別層數之-10%至16%。	
二零一八年十二月三十一日： 89,207,471	第三級	收入法採用已貼現現金流模式。	於二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，資本化率分別為3.3%及介乎2.25%至3%	資本化率越高，公平值越低。租金增長率越高，公平值越高。
二零一九年三月三十一日： 94,394,904		主要輸入數據為資本化率及租金增長率	於二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，租金增長率分別為8.9%及5%	

\* 每平方呎之價格不包括天台、停車位、貨車位及集裝箱空間。

附註：於二零一八年十二月三十一日，釐定投資物業公平值所用的估值技術由市場法變更為收入法，此乃由於目標集團管理層認為適用之類似物業之市場比較資料不足以評估該等物業之公平值。

於相關期間並無轉入或轉出第三級。

目標集團之所有投資物業已抵押作為目標集團獲授銀行融資之擔保。

## 16. 使用權資產

	租賃土地及 樓宇 美元
<b>成本</b>	
於二零一九年一月一日－	
於應用香港財務報告準則第十六號後之調整	332,380
外幣換算差額	(766)
	<u>331,614</u>
於二零一九年三月三十一日	<u><u>331,614</u></u>
<b>累計折舊</b>	
於二零一九年一月一日	－
期內支出	59,027
外幣換算差額	(29)
	<u>58,998</u>
於二零一九年三月三十一日	<u><u>58,998</u></u>
<b>賬面值</b>	
於二零一九年一月一日	<u>332,380</u>
於二零一九年三月三十一日	<u><u>272,616</u></u>

使用權資產以直線基準於剩餘租期內折舊。

## 17. 遞延稅項

以下為就呈列綜合財務狀況表而言之遞延稅項結餘之分析：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	三月三十一日 美元
遞延稅項資產	21,513	20,272	-	-
遞延稅項負債	(224,928)	(337,278)	(486,130)	(503,979)
	<u>(203,415)</u>	<u>(317,006)</u>	<u>(486,130)</u>	<u>(503,979)</u>

已確認之遞延稅項負債及於本年度及過往年度由此而產生之變動如下：

	加速稅務折舊			於二零一九年
	於十二月三十一日			三月三十一日
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	美元
於一月一日	(112,416)	(203,415)	(317,006)	(486,130)
於損益內扣除 (附註10)	<u>(90,999)</u>	<u>(113,591)</u>	<u>(169,124)</u>	<u>(17,849)</u>
於十二月三十一日 / 三月三十一日	<u>(203,415)</u>	<u>(317,006)</u>	<u>(486,130)</u>	<u>(503,979)</u>

## 18. 應收款項、按金及預付款項

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	三月三十一日 美元
應收款項	114,954	118,469	106,003	120,939
減：減值撥備	(16,330)	–	(22,312)	(21,320)
	<u>98,624</u>	<u>118,469</u>	<u>83,691</u>	<u>99,619</u>
租金按金	117,584	26,803	43,137	43,035
預付款項及其他按金	<u>305,647</u>	<u>256,160</u>	<u>246,912</u>	<u>231,471</u>
	<u><u>521,855</u></u>	<u><u>401,432</u></u>	<u><u>373,740</u></u>	<u><u>374,125</u></u>

應收款項指應收租賃款項。租賃協議下的租金收入通常需要在發出繳費通知書後30天內結算。

以下為基於收入確認日期呈列的應收款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	三月三十一日 美元
少於30日	62,259	76,885	64,789	67,506
超過一個月但少於三個月	25,512	17,938	14,179	25,033
超過三個月	<u>10,853</u>	<u>23,646</u>	<u>4,723</u>	<u>7,080</u>
	<u><u>98,624</u></u>	<u><u>118,469</u></u>	<u><u>83,691</u></u>	<u><u>99,619</u></u>

上表中超過30天的應收款項指於各報告期末已逾期的金額。

## 呆賬撥備變動

	美元
於二零一六年一月一日	–
確認減值虧損	<u>16,330</u>
於二零一六年十二月三十一日	16,330
確認減值虧損	34,762
撤銷為不可收回款項	<u>(51,092)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u><u>–</u></u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月之應收款項減值評估詳情載於附註30。

**19. 應收中介控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付關聯人士款項**

該等金額為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

關聯人士（即BRE Asia Pte Ltd）及目標集團為受共同管理的不同基金所持的實體。

## 20. 衍生財務資產

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	三月三十一日 美元
衍生財務資產 (非按對沖會計法):				
利率上限	60,708	12,855	4,356	788

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，利率上限之主要條款如下：

名義金額	到期日	上限率	浮動利率
港幣128,500,000元	二零二零年三月十一日	年利率3.5%	香港銀行同業拆息

於二零一六年，就浮息銀行借貸港幣128,500,000元而言，目標集團已支付期權金190,530美元（相當於港幣1,477,750元）與一間金融機構訂立利率上限，據此，當香港銀行同業拆息超過上限利率時，目標集團將就上限利率與香港銀行同業拆息之間的差額自該金融機構收取利息。利率上限其後按其公平值計量。

## 21. 存貨

存貨全部由包裝材料組成。

## 22. 定期存款／銀行結餘及現金

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年三月三十一日，定期存款分別為5,157美元、5,119美元、5,107美元及5,096美元，按固定年利率0.15%計息，原到期日為一年。

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	三月三十一日 美元
銀行結餘及現金	3,039,354	2,019,145	598,942	1,981,882

銀行結餘及現金主要包括按現行市場利率計息之短期存款。

## 23. 其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	三月三十一日 美元
已收取可退回按金	305,218	267,987	219,929	215,305
其他應付款項及應計費用	835,644	360,502	340,124	281,197
遞延收入	20,556	71,185	-	-
已收取預付租賃款項	811,156	598,497	555,868	490,159
	<u>1,972,574</u>	<u>1,298,171</u>	<u>1,115,921</u>	<u>986,661</u>

## 24. 租賃負債

於二零一九年  
三月三十一日  
美元

以報告為目的之分析：

流動負債	238,238
非流動負債	<u>35,987</u>
	<u>274,225</u>

	最低租賃款項 美元	最低租賃款項 之現值 美元
應償還租賃負債：		
一年內	244,451	238,238
第二至第五年（包括首尾兩年）	<u>37,939</u>	<u>35,987</u>
	282,390	274,225
減：未來融資費用	<u>(8,165)</u>	<u>不適用</u>
租賃負債現值	<u>274,225</u>	<u>274,225</u>
減：於十二個月內到期結清之金額 （列為流動負債）		<u>(238,238)</u>
十二個月後到期結清之金額		<u><u>35,987</u></u>

目標集團出租的租賃土地及樓宇的平均租期為2年。所有租賃負債之相關利率乃於各自合約日期釐定，年利率為4.77%。該等租約並無續租條款或購買選擇權及遞增條款。

## 25. 銀行借貸

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年三月三十一日，以港幣計值之銀行借貸按香港銀行同業拆息另加2%計息，並以附註15所披露之目標集團之投資物業作抵押。銀行借貸於二零二零年三月十一日到期日悉數償還。利率將每三個月重新定價。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年三月三十一日，借貸之實際年利率分別為2.85%、3.27%、4.35%及4.35%。

## 26. 直接控股公司貸款

於二零一六年四月二十二日，目標公司根據直接控股公司與目標公司簽訂的免息融資協議，將應付直接控股公司款項24,093,768美元轉移至直接控股公司貸款。

該等金額為無抵押及免息。直接控股公司貸款將於一年後償還。公平值調整4,845,363美元於貸款確認日期計入注資。貸款按攤銷成本加首次確認後的實際利息列賬。

## 27. 股本

美元

每股面值1美元之普通股

法定：

於二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日	1
法定股本增加(附註)	<u>243,374</u>

於二零一七年十二月三十一日、  
二零一八年十二月三十一日及  
二零一九年三月三十一日

243,375

已發行及繳足：

於二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日	1
股份增加(附註)	<u>243,374</u>

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年  
十二月三十一日及二零一九年三月三十一日

243,375

附註：根據唯一股東於二零一七年三月二十七日之股份申請，唯一股東申請配發目標公司243,374股股份。同日，通過資本化應付直接控股公司款項，243,374股股份被配發予唯一股東。

## 28. 經營租賃

## 目標集團作為承租人

於各報告期末，目標集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃款項承擔之到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元
一年內	265,789	68,160	245,017
第二至第五年 (包括首尾兩年)	67,450	—	99,281
	<u>333,239</u>	<u>68,160</u>	<u>344,298</u>

經營租賃款項指目標集團就其分租物業應付之租金。經磋商之租賃為期平均兩年，租金按平均兩年期限釐定。

## 29. 資金風險管理

目標集團維持資本基礎以涵蓋其業務所固有之風險。目標集團資本管理之主要目標是確保目標集團擁有充足資本（即股本及儲備），以支持其營運及最大化股東價值。

目標集團管理其資本架構，並根據經濟狀況變化及其活動之風險特徵作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團可能會調整向股東支付之股息金額，並向股東返還資本。目標集團將於有需要時考慮籌集股東貸款及銀行貸款。於相關期間及於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年三月三十一日，目標集團並無任何外部施加的資本要求。

## 30. 財務工具

*財務工具類型*

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	三月三十一日 美元
<b>財務資產</b>				
按公平值計入損益的				
衍生財務資產	60,708	12,855	4,356	788
貸款及應收款項／攤銷成本 (包括現金及現金等值)	3,223,150	2,221,127	795,796	2,183,294
	<u>3,283,858</u>	<u>2,233,982</u>	<u>800,152</u>	<u>2,184,082</u>
<b>財務負債</b>				
攤銷成本	<u>53,651,319</u>	<u>54,290,830</u>	<u>55,702,571</u>	<u>57,780,342</u>

*財務風險管理目標及政策*

目標集團財務工具包括租賃按金、其他非流動資產、應收款項、其他按金、應收中介控股公司款項、衍生財務工具、定期存款、銀行結餘及現金、其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付關聯人士款項、銀行借貸及直接控股公司貸款。該等財務工具涉及之風險及減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時和有效地採取妥善措施。

*市場風險*

目標集團業務主要面臨利率及匯率變動的市場風險。

*利率風險*

目標集團承受有關定息銀行存款之公平值利率風險，因影響並不重大，故並未呈列其敏感度分析。

目標集團亦承受有關浮息銀行借貸之現金流利率風險（詳情見附註25）。目標集團之現金流利率風險主要集中於按香港銀行同業拆息另加2%計息之浮息銀行借貸之利率波動。如附註20所披露，於二零一六年，目標集團訂立利率上限，通過將浮息銀行借貸港幣128,500,000元的若干部分的利息付款上限設定為每年5.5%管理利率風險。

除上文所披露者外，目標集團並無其他利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖其他重大利率風險。

### 利率敏感度分析

目標集團對現金流利率風險之敏感度乃根據假設銀行借貸於整個年度／期間未償還，於報告期末面臨的銀行借貸利率風險而釐定。於各年度／期間，內部向主要管理層人員報告利率風險時就浮息銀行借貸採用50個基點之增減，此為管理層對利率可能出現的合理變動的評估。在所有其他變量保持不變的情況下並經考慮稅項之影響後，目標集團於各報告期末對利率風險之敏感度如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 三月三十一日 止三個月
	美元	美元	美元	美元
本年度除稅後溢利 (減少)增加				
—由於利率上升	(165,534)	(164,448)	(165,005)	(165,127)
—由於利率下降	165,534	164,448	165,005	165,127
	<u>165,534</u>	<u>164,448</u>	<u>165,005</u>	<u>165,127</u>

管理層認為，由於年／期末風險並無反映年／期內之風險，故敏感度並不代表固有的利率風險。

### 貨幣風險

目標公司及其若干附屬公司之功能貨幣為美元，大部分交易以美元計值。於香港營運之主要附屬公司之功能貨幣為港幣，大部分交易以港幣計值。

目標集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

根據香港的聯繫匯率制度，港幣與美元掛鈎，因此港幣兌美元之敏感度並無於下文呈列。此外，董事認為，其他外幣風險對歷史財務資料並無重大影響。

### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，目標集團監控及維持管理層認為足夠維持目標集團經營所需之現金及現金等值水平，並尋求股東的持續財務支援，以令目標集團能夠償付到期負債。董事認為目標集團並無重大流動資金風險。

下表詳述目標集團非衍生財務負債之合約剩餘到期日。此表乃根據目標集團可能需要支付的最早日期之財務負債未折現現金流編製。

	加權平均 實際利率	按要求 償還/ 不足一年 美元	一至五年 美元	未折現 現金流總額 美元	賬面值 美元
於二零一六年 十二月三十一日					
其他應付款項	-	622,030	-	622,030	622,030
應付直接控股公司款項	-	285,648	-	285,648	285,648
應付關連人士款項	-	78,925	-	78,925	78,925
直接控股公司貸款	4.59%	-	24,093,768	24,093,768	19,862,081
銀行借貸	2.85%	999,568	35,297,574	36,297,142	32,802,635
		<u>1,986,171</u>	<u>59,391,342</u>	<u>61,377,513</u>	<u>53,651,319</u>
於二零一七年 十二月三十一日					
其他應付款項	-	285,356	-	285,356	285,356
應付直接控股公司款項	-	331,646	-	331,646	331,646
直接控股公司貸款	4.59%	-	24,093,768	24,093,768	20,772,052
銀行借貸	3.27%	1,065,022	34,231,260	35,296,282	32,901,776
		<u>1,682,024</u>	<u>58,325,028</u>	<u>60,007,052</u>	<u>54,290,830</u>

	加權平均 實際利率	按要求 償還/ 不足一年 美元	一至五年 美元	未折現 現金流總額 美元	賬面值 美元
於二零一八年 十二月三十一日					
其他應付款項	-	494,076	-	494,076	494,076
應付直接控股公司款項	-	479,646	-	479,646	479,646
應付關連人士款項		4,217	-	4,217	4,217
直接控股公司貸款	4.59%	-	24,093,768	24,093,768	21,723,716
銀行借貸	4.35%	1,500,435	33,274,400	34,774,835	33,000,916
		<u>2,478,374</u>	<u>57,368,168</u>	<u>59,846,542</u>	<u>55,702,571</u>
於二零一九年 三月三十一日					
其他應付款項	-	263,689	-	263,689	263,689
應付直接控股公司款項	-	2,518,759	-	2,518,759	2,518,759
直接控股公司貸款	4.59%	-	24,093,768	24,093,768	21,972,532
銀行借貸	4.35%	34,702,442	-	34,702,442	33,025,362
		<u>37,484,890</u>	<u>24,093,768</u>	<u>61,578,658</u>	<u>57,780,342</u>
租賃負債	4.77%	<u>244,451</u>	<u>37,939</u>	<u>282,390</u>	<u>274,225</u>

上述浮息工具之金額，將於浮動利率之變動與於各報告期末釐定之估計利率變動有差異時作出變動。

#### 信貸風險及減值評估

#### 目標集團於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第九號前面臨的信貸風險概覽

因對手方未能履行責任而令目標集團蒙受財務損失的目標集團最高信貸風險，乃因於綜合財務狀況表所載列相關已確認財務資產的賬面值而產生。

集團的信貸風險主要源自並集中於銀行存款。因對手方為信用評級較高的銀行，故銀行存款的信貸風險有限。

倘出現可識別之虧損事項（根據過往經驗及管理層對現時的經濟環境及對手方的財務狀況的評估，有關事項乃現金流量可收回機會減少之證明），則會就應收款項計提呆賬撥備。

### 目標集團於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第九號後面臨的信貸風險概覽

#### 應收款項

為了盡量降低信貸風險，集團管理層設有監察程序，以確保已採取跟進行動收回逾期債務。就此而言，董事認為集團之信貸風險已大幅降低。

應收款項指應收租賃款項。租賃物業之租戶須於30天內結清繳費通知書。租金須提前支付。

此外，目標集團管理層審閱報告期末各項個別貿易債務之可收回金額，以確保就可收回金額作出足夠減值虧損。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月，目標集團根據預期信貸虧損模式就應收租賃款項使用撥備矩陣進行減值評估。

由於風險乃分散於多名對手方及客戶，故就應收租賃款項而言，目標集團並無任何重大信貸集中風險。

作為目標集團信貸風險管理的一環，目標集團利用應收賬款的賬齡就其業務營運為其客戶進行減值評估，原因為該等客戶乃由數量眾多的小型客戶所組成，而彼等擁有可代表彼等根據合約條款償還所有到期金額能力的類似風險特性。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，目標集團應收租賃款項總賬面值分別為22,312美元及21,320美元，均為信貸減值且分類為虧損。該等結餘之減值已獲悉數撥備。

由於董事認為該金額對目標集團而言無關緊要，故目標集團並無按簡化方法確認於二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日總賬面值分別為83,691美元及99,619美元之應收租賃款項確認存續期間之預期信貸虧損（未發生信貸減值）。

下表載列按簡化方法就已確認為應收租賃款項的存續期間之預期信貸虧損（發生信貸減值）之變動情況。

	於二零一八年 十二月三十一日 美元	於二零一九年 三月三十一日 美元
於年／期初之結餘	-	22,312
年／期內撥備	22,312	-
外幣換算差額	-	(992)
	<u>-</u>	<u>(992)</u>
於年／期末之結餘	<u>22,312</u>	<u>21,320</u>

#### 銀行結餘及定期存款

集團主要與信用評級較高的銀行及對手方進行交易。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，總賬面值分別為602,508美元及1,985,449美元的銀行結餘及定期存款（附註22）之信貸風險被認為並不重大，原因為該等金額存放於信譽良好且獲國際信貸評級機構給予較高信貸評級的銀行或對手方。目標集團乃參考國際信貸評級機構公佈的信貸評級等級之違約概率及違約虧損率對該等結餘的十二個月預期信貸虧損進行評估，並得出結論認為預期信貸虧損並不重大，因此並無確認減值虧損。

#### 其他按金及其他非流動資產

由於董事在評估交易對手方的財務背景及可信度後認為預期信貸虧損微乎其微，故並無就於二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日總賬面值分別為108,056美元及96,697美元的其他按金及其他非流動資產計提減值撥備。

### 財務工具之公平值計量

按經常性基準以公平值計量之目標集團財務資產的公平值

目標集團衍生財務資產乃於各報告期末按公平值計量。下表闡述有關釐定財務資產公平值之方法（尤其是所用之估值技術及輸入數據）。

財務資產	於以下日期的公平值				公平值層級	估值技術及 主要輸入數據
	十二月三十一日		二零一九年			
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	三月三十一日 美元		
衍生財務資產						
利率上限	60,708	12,855	4,356	788	第二級	未折現現金流量，考慮合約銀行借貸利率及利率上限。

於本年度及過往年度，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。

按攤銷成本列賬之其他財務資產及財務負債之公平值根據未折現現金流量分析釐定，使用可觀察現時市場交易之價格或費率作為輸入變數。

董事認為，於歷史財務資料內按攤銷成本列賬之其他財務資產及負債之賬面值與彼等之公平值相若。

### 31. 關連人士交易

除於歷史財務資料其他地方所披露者外，目標集團與BRE Asia Pte Ltd.產生商務支援及行政服務費用開支。

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 美元	二零一七年 美元	二零一八年 美元	三月三十一日 美元
業務支持及行政服務費用	-	-	7,028	2,108

### 主要管理人員之薪酬

於相關期間主要管理人員僅包括目標公司的唯一董事。如附註11所披露，其並未因向目標集團提供服務而自目標集團收取任何薪酬，惟於截至二零一六年十二月三十一日止年度付予目標公司唯一董事之諮詢費439,840美元除外。

### 32. 附屬公司詳情

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年三月三十一日，貴公司附屬公司（均於香港營運）詳情如下：

附屬公司之名稱	註冊成立地點及日期	股份類別	已發行股本	貴公司持有的		主要業務	附註
				擁有權益及投票權	直接		
Storage Holding I Ltd	開曼群島 二零一四年十月十七日	普通股	1美元	100%	—	物業投資	1
Storage Management Ltd	開曼群島 二零一四年十一月二十七日	普通股	1美元	100%	—	投資控股	1
美利倉亞洲有限公司	香港 二零零二年一月二十五日	普通股	港幣10,000元	—	100%	倉庫運營商	2
鴻恩地產有限公司	香港 二零零四年十月二日	普通股	港幣1元	—	100%	暫無業務	2

附註：

- 各於開曼群島註冊成立之附屬公司自彼等各自註冊成立日期以來，概無編製任何經審核法定財務報表，此乃由於彼等成立的司法權區內並無法定審核規定。
- 截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各年度之法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製並由香港德勤•關黃陳方會計師行審核。

於各報告期末，概無附屬公司已發行任何債務證券。

## 33. 融資業務產生之負債對賬

下表載列目標集團融資業務產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資業務產生的負債為將於目標集團綜合現金流量表中分類為融資業務現金流量的現金流量或未來現金流量。

	應付利息 (包括其他 應付款項及 應計款項) 美元	銀行借貸 美元	直接控股 公司貸款 美元	應付直接 控股公司 款項 美元	租賃負債 美元	總計 美元
於二零一七年一月一日	46,829	32,802,635	19,862,081	285,648	-	52,997,193
融資現金流量						
—直接控股公司墊款	-	-	-	289,372	-	289,372
—已付利息	(943,977)	-	-	-	-	(943,977)
股份發行資本化(附註27)	-	-	-	(243,374)	-	(243,374)
有抵押銀行借貸之利息	950,105	99,141	-	-	-	1,049,246
估算利息開支	-	-	909,971	-	-	909,971
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	52,957	32,901,776	20,772,052	331,646	-	54,058,431
融資現金流量						
—直接控股公司墊款淨額	-	-	-	148,000	-	148,000
—已付利息	(1,196,252)	-	-	-	-	(1,196,252)
有抵押銀行借貸之利息	1,217,706	99,140	-	-	-	1,316,846
估算利息開支	-	-	951,664	-	-	951,664
於二零一八年十二月三十一日 首次應用香港財務報告準則第十六號	74,411	33,000,916	21,723,716	479,646	-	55,278,689
	-	-	-	-	332,380	332,380
於二零一九年一月一日	74,411	33,000,916	21,723,716	479,646	332,380	55,611,069
融資現金流量						
—直接控股公司墊款	-	-	-	2,039,113	-	2,039,113
—已付利息	(349,787)	-	-	-	(3,725)	(353,512)
—償還租賃負債	-	-	-	-	(57,419)	(57,419)
有抵押銀行借貸之利息	356,456	24,446	-	-	-	380,902
估算利息開支	-	-	248,816	-	3,725	252,541
外幣換算差額	-	-	-	-	(736)	(736)
於二零一九年三月三十一日	81,080	33,025,362	21,972,532	2,518,759	274,225	57,871,958

	應付利息 (包括其他 應付款項及 應計款項) 美元	銀行借貸 美元	直接控股 公司貸款 美元	應付直接 控股公司 款項 美元	租賃負債 美元	總計 美元
(未經審核)						
於二零一八年一月一日	52,957	32,901,776	20,772,052	331,646	-	54,058,431
融資現金流量						
—償還直接控股公司款項	-	-	-	(3,115)	-	(3,115)
—已付利息	(274,385)	-	-	-	-	(274,385)
有抵押銀行借貸之利息	270,837	24,445	-	-	-	295,282
估算利息開支	-	-	234,657	-	-	234,657
	<u>49,409</u>	<u>32,926,221</u>	<u>21,006,709</u>	<u>328,531</u>	<u>-</u>	<u>54,310,870</u>
於二零一八年三月三十一日						

### 34. 期後事項

於二零一九年八月三十日，目標公司向一名獨立第三方出售Storage Management Ltd及其附屬公司全部股權，總代價為港幣20,000,000元（根據出售完成日期之流動資產減流動負債調整），其中港幣7,000,000元為自出售完成日期起介乎六個月至十四個月期間之租金付款，而剩餘結餘為出售Storage Management Ltd全部股權之代價。目標集團的管理層現正評估財務影響。

### 35. 期後財務資料

目標集團、目標公司或任何附屬公司並未就二零一九年三月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

## 經擴大集團之未經審核備考資產負債表編製基準

以下為本公司董事（「董事」）編製之經擴大集團（即本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」））連同Storage Portfolio Holding II Ltd（「目標公司」）及其附屬公司（統稱為「目標集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」），以說明收購目標公司全部已發行及繳足股本及股東貸款（「收購事項」）的影響，猶如收購事項已於二零一九年三月三十一日完成。收購事項之詳情載於本通函所載「董事會函件」一節。

未經審核備考財務資料已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，以說明根據本集團與目標公司之權益擁有人訂立之日期為二零一九年七月十六日之買賣協議（「買賣協議」）條款進行之收購事項之影響。

未經審核備考資產負債表乃根據本集團於二零一九年三月三十一日之經審核財務狀況表（摘錄自本集團已刊發之截至二零一九年三月三十一日止年度之年報）之資料而編製，並已作出(i)直接歸屬於收購事項及(ii)有事實支持的與收購事項相關之備考調整，猶如收購事項已於二零一九年三月三十一日完成。未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定因素編製。因此，由於其假設性質使然，其未必能真實反映經擴大集團在收購事項已於二零一九年三月三十一日或任何未來日子獲完成後之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與分別載於本集團已刊發之截至二零一九年三月三十一日止年度之年報所載之本集團歷史財務資料及本通函附錄二所載目標集團之會計師報告所載之目標集團歷史財務資料以及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

## 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	備考調整							經擴大集團 未經審核 備考總額 港幣千元
	本集團	目標集團						
	於二零一九年 三月三十一日	於二零一九年三月三十一日		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
港幣千元 (經審核) (附註1)	千美元 (經審核) (附註2)	港幣千元 (經審核) (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註6)		
<b>非流動資產</b>								
投資物業	2,225,570	94,395	736,281	-	-	-	1,838	2,963,689
物業、廠房及設備	393,119	1,095	8,541	-	-	(8,541)	-	393,119
使用權資產	-	273	2,129	-	(2,129)	-	-	-
聯營公司之權益	7,110	-	-	-	-	-	-	7,110
合營企業之權益	396,984	-	-	-	-	-	-	396,984
合營企業貸款	498,289	-	-	-	-	-	-	498,289
收購投資物業之已付按金及 預付款項	90,465	-	-	-	-	-	-	90,465
已付裝修按金	-	933	7,277	-	-	(7,277)	-	-
其他非流動資產	-	10	78	-	-	(78)	-	-
遞延稅項資產	2,538	-	-	-	-	-	-	2,538
	<u>3,614,075</u>	<u>96,706</u>	<u>754,306</u>	<u>-</u>	<u>(2,129)</u>	<u>(15,896)</u>	<u>1,838</u>	<u>4,352,194</u>
<b>流動資產</b>								
發展中之待售物業	322,596	-	-	-	-	-	-	322,596
持作待售物業	7,441	-	-	-	-	-	-	7,441
存貨	15,357	28	218	-	-	(218)	-	15,357
合約資產	267,080	-	-	-	-	-	-	267,080
應收款項、按金及預付款項	114,148	374	2,917	-	-	(1,853)	-	115,212
應收合營企業款項	17	-	-	-	-	-	-	17
應收關聯人士款項	24,364	-	-	-	-	-	-	24,364
合營企業貸款	24,209	-	-	-	-	-	-	24,209
透過損益按公平值計算之財務資產	519	-	-	-	-	-	-	519
衍生財務資產	-	1	8	-	-	-	-	8
可退回稅項	10,394	-	-	-	-	-	-	10,394
定期存款	-	5	39	-	-	(39)	-	-
銀行結餘及現金	869,514	1,982	15,460	(744,867)	-	(14,242)	(8,038)	117,827
	<u>1,655,639</u>	<u>2,390</u>	<u>18,642</u>	<u>(744,867)</u>	<u>-</u>	<u>(16,352)</u>	<u>(8,038)</u>	<u>905,024</u>
分類為持作出售資產	-	-	-	-	-	29,633	-	29,633
	<u>1,655,639</u>	<u>2,390</u>	<u>18,642</u>	<u>(744,867)</u>	<u>-</u>	<u>13,281</u>	<u>(8,038)</u>	<u>934,657</u>

## 附錄三

## 經擴大集團之未經審核備考財務資料

	備考調整							經擴大集團 未經審核 備考總額 港幣千元
	本集團 於二零一九年 三月三十一日	目標集團 於二零一九年三月三十一日		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
	港幣千元 (經審核) (附註1)	千美元 (經審核) (附註2)	港幣千元 (經審核) (附註2)	港幣千元 (附註3)	港幣千元 (附註4)	港幣千元 (附註5)	港幣千元 (附註6)	
<b>流動負債</b>								
應付款項及其他應付款項	772,165	987	7,699	-	-	(6,925)	-	772,939
合約負債	-	34	265	-	-	-	-	265
租賃負債	-	238	1,856	-	(1,856)	-	-	-
應付直接控股公司款項	-	2,519	19,648	(19,648)	-	-	-	-
撥備	87,637	-	-	-	-	-	-	87,637
應付稅項	66,813	104	811	-	-	-	-	67,624
銀行貸款	351,000	33,025	257,595	(257,595)	-	-	-	351,000
	1,277,615	36,907	287,874	(277,243)	(1,856)	(6,925)	-	1,279,465
與分類為持作出售資產有關之負債	-	-	-	-	-	7,207	-	7,207
	1,277,615	36,907	287,874	(277,243)	(1,856)	282	-	1,286,672
<b>流動資產(負債)淨額</b>	378,024	(34,517)	(269,232)	(467,624)	1,856	12,999	(8,038)	(352,015)
<b>總資產減流動負債</b>	3,992,099	62,189	485,074	(467,624)	(273)	(2,897)	(6,200)	4,000,179
<b>非流動負債</b>								
撥備	200,299	-	-	-	-	-	-	200,299
租賃負債	-	36	281	-	(281)	-	-	-
來自直接控股公司的貸款	-	21,973	171,389	(171,389)	-	-	-	-
遞延稅項負債	12,356	504	3,931	-	-	(282)	-	16,005
	212,655	22,513	175,601	(171,389)	(281)	(282)	-	216,304
<b>資產淨值</b>	3,779,444	39,676	309,473	(296,235)	8	(2,615)	(6,200)	3,783,875

經擴大集團之未經審核備考財務資料附註：

1. 本集團於二零一九年三月三十一日之財務資料摘錄自本集團已刊發之截至二零一九年三月三十一日止年度之年報。
2. 目標集團於二零一九年三月三十一日之財務資料摘錄自本通函附錄二所載目標集團截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年三月三十一日止三個月期間之歷史財務資料之會計師報告。就編製經擴大集團之未經審核備考資產及負債而言，美元乃按1美元兌港幣7.80元之匯率換算為港幣。概不表示美元金額已經、應該或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港幣（反之亦然），甚至根本無法兌換。
3. 於二零一九年七月十六日，本公司之間接全資附屬公司卓誠有限公司與Storage Portfolio Holding Ltd訂立買賣協議，內容有關按港幣735,000,000元之基準購買價收購目標公司全部已發行及繳足股本以及股東貸款（可作出上調或下調）。根據買賣協議，代價應就目標集團於完成日期之資產淨值（指流動資產減流動負債（不包括應付直接控股公司款項、直接控股公司貸款及租賃負債））之正值或負值進行上調或下調，惟須以港幣40,000,000元為上限。因此，就未經審核備考財務資料而言，代價約為港幣744,867,000元，包括(i)基準購買價港幣735,000,000元及(ii)目標集團於二零一九年三月三十一日資產淨值之正值約港幣9,867,000元。

於二零一九年三月三十一日目標集團的資產淨值分析：

	港幣千元
存貨	218
應收款項、按金及預付款項	2,917
衍生財務資產	8
定期存款	39
銀行結餘及現金	15,460
應付款項及其他應付款項	(7,699)
合約負債	(265)
應付稅項	(811)
	9,867

目標集團之銀行貸款應於交割時由本集團應賣方要求以應付賣方代價償還，而目標集團之股東貸款應於交割時根據買賣協議更替至本集團。因此，就未經審核備考財務資料而言，目標集團於二零一九年三月三十一日的銀行貸款及股東貸款金額分別港幣257,595,000元及港幣191,037,000元乃獲撇銷。

根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），由於絕大部分所收購總資產的公平值集中於目標集團的投資物業，因此收購目標集團將入賬列作目標集團資產及負債之收購。

本集團應付之實際現金代價及將予收購之資產淨值之實際購買成本分配仍有待變更並將於交割日期釐定且可能與上文未經審核備考財務資料中所披露之金額有重大差異。

4. 調整指目標集團應用香港財務報告準則第十六號「租賃」（誠如本通函附錄二所載）之影響之對銷，原因是本集團於二零一九年三月三十一日並未採納香港財務報告準則第十六號。
5. 收購事項已於二零一九年八月三十日完成，而經擴大集團的管理層於同日訂立買賣協議以出售SML及其附屬公司的全部已發行及繳足股本，總代價為港幣20,000,000元（根據SML及其附屬公司於出售完成日期之流動資產減流動負債調整），其中港幣7,000,000元為該等物業自交割日期起六個月至十四個月期間之租金付款，而剩餘結餘為出售SML及其附屬公司的全部已發行及繳足股本之代價。有關出售已於收購事項後完成。本公司董事認為，倘收購事項於二零一九年三月三十一日完成，則SML及其附屬公司符合香港財務報告準則第五號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」所載的持作出售準則，因此，SML及其附屬公司的資產及負債按香港財務報告準則第五號的規定分類及呈列。就未經審核備考財務資料而言，總代價港幣20,000,000元將獲上調港幣9,426,000元（即SML及其附屬公司於二零一九年三月三十一日流動資產減流動負債）至港幣29,426,000元及出售代價將為港幣22,426,000元（即經調整總代價港幣29,426,000元減預付租賃付款港幣7,000,000元）。因此，備考調整包括將SML及其附屬公司的資產及負債重新分類為按公平值減出售成本計量的持作出售的資產及負債分別港幣29,633,000元及港幣7,207,000元，與出售代價相若（倘收購事項於二零一九年三月三十一日完成）。

6. 該調整指收購相關成本（包括法律顧問、財務顧問、申報會計師、物業估值師之專業費用、代理佣金及其他開支）約港幣8,038,000元，其中代理佣金港幣1,838,000元已資本化並計入投資物業。
  
7. 概無作出調整以反映本集團與目標集團於二零一九年三月三十一日之後訂立之任何交易結果或其他交易。上表所載經擴大集團之未經審核備考資產負債表並未計入交割後出售（如上文附註5所載）的影響。倘交割後出售於二零一九年三月三十一日完成，則於二零一九年三月三十一日分別分類為持作出售之資產港幣29,633,000元及與分類為持作出售之資產有關之負債港幣7,207,000元將終止確認，預付租賃付款港幣7,000,000元將獲確認並計入經擴大集團的應付款項及其他應付款項，而現金代價港幣29,426,000元將獲收取並計入經擴大集團的銀行結餘及現金。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就經擴大集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師鑒證報告全文,乃為載入本通函而編製。

# Deloitte.

# 德勤

## 有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告

致Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司)列位董事

我們已對編製Hanison Construction Holdings Limited (興勝創建控股有限公司) (「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由貴公司董事(「董事」)編製,並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴公司所刊發日期為二零一九年九月二十五日的通函(「通函」)中第92至97頁內所載於二零一九年三月三十一日的未經審核備考資產負債表以及相關附註。董事據以編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第92至97頁。

未經審核備考財務資料由董事編製,以說明收購Storage Portfolio Holding II Ltd的全部已發行及繳足股本及股東貸款對貴集團於二零一九年三月三十一日的財務狀況的影響,猶如交易已於二零一九年三月三十一日進行。在此過程中,董事從貴集團截至二零一九年三月三十一日止年度的財務報表所載的核數師報告中摘錄有關貴集團財務狀況的資料。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」(「會計指引第7號」),編製未經審核備考財務資料。

### 我們的獨立性及質量控制

我們已遵守會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務工作的公司的質量控制」，據此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的備案政策及程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任為按照上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於我們過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除對我們於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，我們概不負責更新於編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料，或就此重新發出任何報告或意見，我們於受聘過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或該交易於供說明用途所選定的較早日期已發生或已進行。因此，我們無法保證該事件或該交易於二零一九年三月三十一日的實際結果會如先前呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理鑒證委聘，包括進程序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或該交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而合適的憑證：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當的影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥善應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、與已編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所取得的憑證乃屬充足恰當，可為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，按照上市規則第4.29(1)段所披露的調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年九月二十五日

## 目標集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之管理層討論與分析

以下為管理層根據本通函附錄二所載之目標集團之財務資料對目標集團進行的討論與分析。

### 業務概覽

目標公司為於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司。目標公司(a)主要透過MAL從事迷你倉業務；及(b)透過SHIL持有該等物業。

### 收入

目標集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之收入如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣千元 (經審核)	二零一七年 港幣千元 (經審核)	二零一八年 港幣千元 (經審核)
租金收入	27,372	25,579	22,309
管理費收入	1,926	2,161	1,795
	<u>29,298</u>	<u>27,740</u>	<u>24,104</u>

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度，目標集團之收入由二零一六年的港幣29,298,000元減少至二零一八年的港幣24,104,000元。收入大幅減少主要由於該等物業的消防安全修復工作導致租用率下降。

### 投資物業之公平值增加

於每個報告期末，目標集團根據獨立專業估值師進行之估值按公平值呈列投資物業。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度，目標集團投資物業公平值分別增加港幣2,641,000元、港幣69,495,000元及港幣152,485,000元。

### 財務費用

財務費用指截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之應付銀行及直接控股公司的利息開支，分別為港幣12,154,000元、港幣15,282,000元及港幣17,694,000元。

### 流動資金及財務資源

目標集團一般利用來自其集團公司之啟動資金、銀行貸款以及內部及經營活動所得之現金流為其營運提供資金。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，目標集團之流動資產淨值分別為港幣7,783,000元及港幣6,749,000元，於二零一八年十二月三十一日，目標集團之流動負債淨額為港幣5,331,000元。流動資產淨值大幅減少主要由於銀行結餘及現金減少所致。

### 資本架構

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，銀行借貸為有抵押、須按要求償還及計息，分別為港幣255,861,000元、港幣256,634,000元及港幣257,407,000元，於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度按香港銀行同業拆息加2%之年利率計算。

### 資產負債比率

目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之資產負債比率（即總負債除以總資產）分別約為85.0%、76.3%及61.9%。

### 外匯風險

目標集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度進行之業務乃以美元計值。由於美元與港幣掛鉤，因此，管理層認為目標集團並未面臨任何重大外匯風險，上述期間內亦未利用任何財務工具進行對沖。

### 資本承擔

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標集團概無資本承擔。

### 資產抵押

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標集團已抵押其投資物業，為銀行融資進行擔保。目標集團已動用銀行融資償還股東貸款並作為一般營運資金。

### 或然負債

目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日並無任何或然負債。

### 重大投資、收購或出售

於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度，目標集團並未收購或出售任何附屬公司或聯屬公司。於相關期間內，目標集團並無持有任何重大投資亦無重大投資計劃或資本資產。

### 僱員及薪酬政策

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，目標集團所有僱員的總成本分別約為港幣7,099,000元、港幣3,164,000元及港幣3,218,000元。該等僱員受 Storage Management Ltd及其附屬公司僱用。誠如本通函附錄二所載經擴大集團之未經審核備考財務資料附註34(期後事項)所述，本集團於二零一九年八月三十日已將 Storage Management Ltd及其附屬公司之全部股權出售予一名獨立第三方。因此，本集團於收購事項完成後將不會僱用任何目標集團的僱員。

以下為獨立估值師仲量聯行有限公司就其對該等物業於二零一九年七月三十一日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Limited  
Valuation Advisory Services  
7th Floor, One Taikoo Place, 979 King's Road,  
Quarry Bay, Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078  
Company Licence No.: C-003464

仲量聯行有限公司

物業估價部

香港鯉魚涌英皇道 979 號太古坊一座 7 樓

電話 傳真 +852 2968 0078

牌照號碼 C-003464



敬啟者：

關於：以下各項之估值

- (1) 香港利眾街第18號（「1號物業」）；  
（柴灣內地段第91號）
- (2) 香港利眾街第20號柴灣中心工業大廈四樓A單位第1部分及A單位第2部分（包括其附屬天台）以及地下12號停車位（「2號物業」）；及
- (3) 香港九龍官塘工業中心觀塘道第448-458號三座一樓N3單位以及地下R4、R5及R6號樓梯、觀塘道第436-446號四座一樓Q4單位（包括其附屬天台）以及觀塘道第436-484號地下55號及56號停車位（「3號物業」）  
  
（統稱「該等物業」）

## 1.1 指示

吾等遵照興勝創建控股有限公司（「貴公司」）指示，於二零一九年七月三十一日（「估值日期」）對該等物業進行市場估值，以就收購該等物業作公開披露。

吾等確認，吾等已進行外部視察，並作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向貴公司提供吾等就於估值日期無產權負擔租賃物業權益的市場價值的意見。

## 1.2 估值基準

除另有說明外，吾等之估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則（二零一七年版）」、國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的「國際估值準則（二零一七年版）」及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的「皇家特許測量師學會估值－全球準則（二零一七年版）」編製，並可作出變動，以配合本地已制定之法律。除另有說明外，吾等作為相關估值準則所界定之外聘估值師進行估值。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

吾等對物業權益的估值乃根據國際估值準則委員會所界定以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納之市值基準進行，載列為：

*「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額。」*

吾等已將市值的定義獨立應用於各物業權益。吾等忽略在任何時候出售整個組合的潛在影響。同樣地，就由多個樓層或單元組成的物業權益而言，吾等將物業估值為單一物業權益，並忽略以分層地契方式出售物業的潛在影響。

吾等之估值服務已按照吾等獲香港品質保證局所認受之ISO 9001：2015品質保證系統執行，而吾等之報告乃經參考吾等之一般估值原則所載假設、定義及限制條件而編製。

### 1.3 估值假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場上將該等物業出售而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營、管理協議或影響該等物業之價值之類似安排而得益。

吾等之估值並無考慮該等物業所涉及之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮於出售或分租成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值且繁苛之法律糾紛及產權負擔、限制、支銷。

### 1.4 估值方法

對於具有重建潛力的1號物業的估值，吾等已採納直接比較法並透過剩餘法反復核對。對於2號物業及3號物業的估值，吾等已採納直接比較法。

直接比較法乃基於將擬進行估值之物業直接與最近轉讓法定所有權的其他可資比較物業作比較。然而，鑒於房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當調整，以計入任何質量及數量上之差異，該等差異可能會影響所考慮物業可能取得之價格。

估值的剩餘法須評估擬發展項目的總發展價值，其假設於估值日期，市值的定義應用於已竣工發展項目。發展成本（包括建築成本（尚未產生）、專業費用、建築之財務成本、已竣工發展項目之推廣成本）均在總發展價值中扣除；然後再將發展商利潤、土地購買成本及其財務成本作出扣減，得出數值即為剩餘價值。

剩餘法受限於多項假設／參數。一項或多項假設／參數的輕微變動將對所達致的結論造成顯著影響。

### 1.5 量度

所有量度均根據香港測量師學會頒佈之小冊子「量度作業守則」進行。為符合本地慣例，吾等申報已偏離皇家特許測量師學會於二零一五年五月頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，除非吾等明確地以書面形式表示同意，否則吾等不會對有關物業作實地量度或驗證向吾等提供之樓面面積，但吾等會參考註冊樓面平面圖（如有）。

### 1.6 資料來源

吾等已在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，包括該等物業租賃協議之副本。吾等亦自公共領域獲取相關資料，包括土地註冊處及屋宇署所提供之資料，並已接納就法定通知、規劃批文、地役權、樓面平面圖、樓面面積、租借權、佔用詳情及所有其他相關事項給予吾等之意見。吾等假設獲提供之所有資料均為正確。然而，倘其後證實有關物業權益之詳情不正確，吾等保留調整本報告所呈報之估值的權利。

報告內所述之尺寸、量度及面積均基於自 貴公司及土地註冊處獲取之文件副本所載資料，因此均為約數。吾等並無進行實地測量以查證該等物業之面積是否準確。

吾等之估值完全依賴所獲提供的資料之充足性及準確性及／或其後所作出之假設。倘該等資料及假設被證實不正確或不充分，吾等估值之準確性或會受到影響。

### 1.7 業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業之業權文件副本，惟已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無搜查文件正本，以核實所有權或確定有否任何修訂未有載於土地搜查記錄中。所有文件及租約僅作參考用途，且所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無查閱規劃及發展批文原件，且假設該等物業根據有關批文興建、佔用及使用及並無任何尚未解決的法定通知。

### 1.8 物業視察

吾等已於二零一九年七月二十日及二零一九年七月二十五日視察該等物業的外部及周邊環境。該等視察由仲量聯行有限公司資深董事周若瑜女士，MHKIS, MRICS & RPS及物業估價部經理Savannah Li女士，MHKIS進行。吾等並無進行正式實地及結構測量，因此未能報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇測量，亦無視察該等物業覆蓋、遮蔽或不可達致之部分，吾等假設該等部分狀況良好。吾等並無對未視察部分之狀況提供意見或建議，而本報告不應視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對該等物業內任何設施進行測試。

吾等並無安排進行任何調查，以確定興建該等物業時，或建成以後，曾否使用任何有毒或有害的物料，因此吾等未能呈報該等物業於此方面並無風險。就本估值而言，吾等已假設該等調查並無在重大程度上披露該等物料的狀況。

### 1.9 實地視察

吾等並無獲指示進行任何實地視察，以釐定地面狀況及設施等是否適合作未來發展或翻新，且吾等亦無進行考古、生態或環境調查。吾等之估值基於上述各方面均令人滿意，且倘擬進行發展，不會於建設或翻新期間因此等方面而招致特別費用或延誤。

吾等於估值過程中已假設該等物業或鄰近土地並無受到污染影響。然而，倘其後證實該等物業或任何鄰近土地有污染，或該等物業曾經或現時正被用於污染用途，吾等保留調整本報告所呈報估值的權利。

### 1.10 機械及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝置一部分之全部機械及機器。然而，完全與佔用人工業及商業用途有關而可能安裝之機械、機器及設備，連同傢俬及裝飾、租戶之裝置及用具則未計入吾等之估值內。

### 1.11 估值師

本估值報告由資深董事Eric Tsang先生，MRICS, MHKIS & RPS(GP)在經理Savannah Li女士，MHKIS及經理Selina Wu女士之協助及部門資深董事周若瑜女士，MHKIS, MRICS & RPS(GP)之監察下編製。

吾等確認，周若瑜女士、Eric Tsang先生、Savannah Li女士及Selina Wu女士可提供客觀及公正之估值，且具有承擔估值工作之資格。

### 1.12 報告

隨附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港  
新界石門  
安群街3號  
京瑞廣場一期22樓  
興勝創建控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
仲量聯行有限公司

---

資深董事  
周若瑜 B.Sc. (Hons), MSc, MHKIS, MRICS, RPS(GP)  
牌照編號：E-182969  
謹啟

二零一九年九月二十五日

附註：周若瑜女士，MHKIS MRICS RPS(GP)，為一名合資格產業測量師並於香港之物業估值方面擁有逾20年經驗。

## 2.0 估值概要

編號	物業	於二零一九年 七月三十一日之市值 (港幣)
1.	香港利眾街第18號(柴灣內地段第91號)	560,000,000
2.	香港利眾街第20號柴灣中心工業大廈四樓A單位第1部分及A單位第2部分(包括其附屬天台)以及地下12號停車位	51,100,000
3.	香港九龍官塘工業中心觀塘道第448-458號三座一樓N3單位以及地下R4、R5及R6號樓梯、觀塘道第436-446號四座一樓Q4單位(包括其附屬天台)以及觀塘道第436-484號地下55號及56號停車位	131,800,000
	總計	<u><u>742,900,000</u></u>

## 3.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 七月三十一日 之市值
1. 香港利眾街第18號 柴灣內地段第91號 （「柴灣內地段第91號」/ 「該地段」）	<p data-bbox="598 449 858 729">位於利眾街第18號之1號物業，或稱為美利倉大廈（Minibox Tower）（前稱美利倉大廈（Minico Building）），坐落於柴灣區（區內主要為不同樓齡及高度的工業及工商綜合大廈）工業區內利眾街東段。</p> <p data-bbox="598 768 858 953">其包括一幢於一九八零年竣工之14層高工業大廈。其包括地下1個貨櫃車車位、3個停車位及3個貨車停車位。其設有2部貨梯及2個樓梯。</p> <p data-bbox="598 991 858 1144">據知一九七九年十一月一日批准的建築圖則所報，1號物業總建築面積約為68,297平方英尺（6,344.96平方米）。</p> <p data-bbox="598 1183 858 1306">柴灣內地段第91號的註冊地盤面積約為6,686平方英尺（621.1平方米）。</p> <p data-bbox="598 1344 858 1500">柴灣內地段第91號根據賣地條件第UB10954號持有，自一九七六年九月二十四日起計為期75年，可續期75年。</p>	<p data-bbox="879 449 1139 857">根據 貴公司提供的租賃協議及補充協議副本，1號物業已租賃予美利倉亞洲有限公司，自二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日，為期3年，並進一步延期至二零二零年十二月三十一日。整個期間的月租金為港幣390,000元，包括管理費（如有）、差餉、地稅及空調費（如有）。</p>	港幣560,000,000元 （港幣伍億 陸仟萬元）

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年
			七月三十一日 之市值
	有關該地段的應付年度 地稅現時為港幣1,000 元。	-	-

## 附註：

- (1) 1號物業的註冊擁有人為Storage Holding I Limited。
- (2) 根據吾等之近期土地註冊處查冊，1號物業登記有以下產權負擔：
  - 合約完成證明書，參閱日期為一九八七年三月五日之註冊摘要第UB3372751號（備註：來自田土註冊處、的近律師行之總登記部（Registrar General Department））。
  - 合約完成證明書副本，參閱日期為一九八一年三月二日之註冊摘要第UB3372752號（備註：地政測量處公務改建部（Public Works Modification Division）致Cheung Hing Tai Co. Ltd.之函件）。
  - 以法國東方匯理銀行（作為全部款項融資方的代理及受託人）為受益人之債權證，參閱日期為二零一五年三月九日之註冊摘要第15033101670014號。
  - 以法國東方匯理銀行為受益人以擔保全部款項之按揭，參閱日期為二零一五年三月十一日之註冊摘要第15033101670022號。
  - 更改大廈名稱諒解備忘錄，參閱日期為二零一五年十二月一日之註冊摘要第15120702120029號。
  - 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令第C/CB/004378/16/HK號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410107號。（備註：關於1樓）
  - 建築事務監督根據《建築物條例》第26條頒佈之命令第D00914/HK/16/CB號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410115號。（備註：關於1樓）
  - 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令第C/CB/004377/16/HK號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410129號。（備註：關於2樓）
  - 建築事務監督根據《建築物條例》第26條頒佈之命令第D00913/HK/16/CB號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410133號。（備註：關於2樓）
  - 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令第C/CB/004374/16/HK號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410149號。（備註：關於3樓）
  - 建築事務監督根據《建築物條例》第26條頒佈之命令第D00910/HK/16/CB號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410157號。（備註：關於3樓）
  - 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令第C/CB/004376/16/HK號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410165號。（備註：關於4樓）

- 建築事務監督根據《建築物條例》第26條頒佈之命令第D00912/HK/16/CB號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410174號。(備註：關於4樓)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令第C/CB/004381/16/HK號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410200號。(備註：關於6樓)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第26條頒佈之命令第D00918/HK/16/CB號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410211號。(備註：關於6樓)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令第C/CB/004382/16/HK號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410228號。(備註：關於7樓)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第26條頒佈之命令第D00919/HK/16/CB號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410233號。(備註：關於7樓)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令第C/CB/004383/16/HK號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410242號。(備註：關於8樓)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第26條頒佈之命令第D00920/HK/16/CB號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410254號。(備註：關於8樓)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令第C/CB/004385/16/HK號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410268號。(備註：關於9樓)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第26條頒佈之命令第D00922/HK/16/CB號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410273號。(備註：關於9樓)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令第C/CB/004386/16/HK號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410287號。(備註：關於10樓)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第26條頒佈之命令第D00923/HK/16/CB號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17101901410290號。(備註：關於10樓)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令第C/CB/004656/16/HK號，參閱日期為二零一七年六月二日之註冊摘要第17102401880054號。(備註：關於地庫)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第26條頒佈之命令第D01162/HK/16/CB號，參閱日期為二零一七年六月二日之註冊摘要第17102401880062號。(備註：關於地庫)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令第C/CB/004387/16/HK號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17102401880070號。(備註：關於11樓)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第26條頒佈之命令第D00924/HK/16/CB號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17102401880080號。(備註：關於11樓)
- 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令第C/CB/004388/16/HK號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17102401880092號。(備註：關於12樓)

- 建築事務監督根據《建築物條例》第26條頒佈之命令第D00925/HK/16/CB號，參閱日期為二零一七年三月二十三日之註冊摘要第17102401880108號。(備註：關於12樓)

於估值過程中，吾等已根據最新的已核准建築圖則所示佈局且並未就符合上述命令而計入任何潛在修復成本。

- (3) 1號物業目前根據於二零一七年九月十五日在憲報公佈的柴灣分區計劃大綱核准圖(「分區計劃大綱圖」)第S/H20/23號規劃為「其他指定用途(商貿)」用途。

根據分區計劃大綱圖，對現有建築物之加建、改建及／或改造或重建，不得導致超出最高地積比率12及最高建築物高度主水平基準以上120米，或現有建築物之地積比率及高度(以較高者為準)的整個發展及／或重建。根據計劃的規定，對發展／重建現有建築物之高度的規定不適用於柴灣工業中心與美利倉大廈之間的區域，該區域的最高建築高度為23米(主水平基準以上)。

- (4) 根據柴灣內地段第91號賣地條件第UB10954號所訂明，該地段之使用及發展受以下主要條件規管：

- 將僅用作工業及／或倉庫用途，不包括厭惡性行業。
- 不得興建除工廠或倉庫或兩者、附屬辦公室及(對樓宇的安全保障至關重要的)看守員或管理員相關宿舍外的樓宇。
- 該地段內應提供車位供停車、車輛(包括拖車上之集裝箱連同其原動機)之裝卸貨物。
- 建於或將建於該地段的任何結構的任何部分均不得超過該地段主水平基準以上91.44米的高度。
- 車輛進出該地段應只限於進出利眾街。

- (5) 吾等知悉1號物業的現時註冊擁有人(「業主」)與現時租戶為關連方。此外，業主有權通過向租客發出不少於一個月的事先書面通知或以1個月租金的等同金額來替代通知而終止現有租賃。就此而言，吾等已於估值日期按交吉基準對1號物業進行評估。

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 七月三十一日 之市值
2. 香港利眾街第20號柴灣中心工業大廈四樓A單位第1部分及A單位第2部分(包括其附屬天台)以及地下12號停車位	柴灣工業中心大廈位於柴灣區(區內主要為不同樓齡及高度的工業及工商綜合大廈)工業區內利眾街東段。	根據 貴公司提供的租賃協議及補充協議副本, 2號物業已租賃予美利倉亞洲有限公司, 自二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日, 為期3年, 並進一步延期至二零二零年十二月三十一日。整個期間的月租金為港幣60,000元, 包括管理費(如有)、差餉、地稅及空調費(如有)。	港幣51,100,000元 (港幣伍仟壹佰壹拾萬元)
柴灣內地段第47及54號(「柴灣內地段第47及54號」/「該等地段」)合共3/141份等同不分割份數	2號物業包括一幢於一九七六年竣工之24層高工業大廈四樓2個單位及1個地下停車位。其設有5部貨梯、2部乘客電梯及4個樓梯。四樓地板承重為每平方英尺200磅。	根據已登記的樓面平面圖(見註冊摘要第UB1397323號)計量, 2號物業總可出售面積約為7,829平方英尺(727.33平方米)及四樓的主平台面積約為10,276平方英尺(954.66平方米)。	

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年
			七月三十一日 之市值
	柴灣內地段第47號根據賣地條件第10498號持有及柴灣內地段第54號根據賣地條件第10499號持有，自一九七三年八月十七日起計為期75年，可續期75年。有關該等地段的應付年度地稅現時為港幣602元。	—	—

## 附註：

- (1) 2號物業的註冊擁有人為Storage Holding I Limited。
- (2) 根據吾等之近期土地註冊處查冊，2號物業登記有以下產權負擔：
  - 公契，參閱日期為一九七七年四月十八日登記之註冊摘要第UB1367345號。
  - 以法國東方匯理銀行（作為全部款項融資方的代理及受託人）為受益人之債權證，參閱日期為二零一五年三月九日之註冊摘要第15033101670014號。
  - 以法國東方匯理銀行為受益人以擔保全部款項之按揭，參閱日期為二零一五年三月十一日之註冊摘要第15033101670022號。
- (3) 2號物業目前根據於二零一七年九月十五日在憲報公佈的柴灣分區計劃大綱核准圖（「分區計劃大綱圖」）第S/H20/23號規劃為「其他指定用途（商貿）」用途。
 

根據分區計劃大綱圖，對現有建築物之加建、改建及／或改造或重建，不得導致超出最高地積比率12及最高建築物高度主水平基準以上120米，或現有建築物之地積比率及高度（以較高者為準）的整個發展及／或重建。根據計劃的規定，對發展／重建現有建築物之高度的規定不適用於柴灣工業中心與美利倉大廈之間的區域，該區域的最高建築高度為23米（主水平基準以上）。
- (4) 吾等知悉2號物業的現時註冊擁有人（「業主」）與現時租戶為關連方。此外，業主有權通過向租客發出不少於一個月的事先書面通知或以一個月租金的等同金額來替代通知而終止現有租賃。就此而言，吾等已於估值日期按交吉基準對2號物業進行評估。

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 七月三十一日 之市值
<p>3. 香港九龍官塘工業中心觀塘道第448-458號三座一樓N3單位以及地下R4、R5及R6號樓梯、觀塘道第436-446號四座一樓Q4單位(包括其附屬天台)以及觀塘道第436-484號地下55號及56號停車位</p> <p>觀塘內地段第94號(「觀塘內地段第94號」/「該地段」)合共287/20,623等不同不分割份數</p>	<p>官塘工業中心(「發展項目」)位於觀塘區傳統工業區內觀塘道東南段,鄰近其與開源路交界處。該發展項目包括4幢14層高工業大廈。該發展項目三座已於一九七九年竣工,而四座已於一九八零年竣工。</p> <p>3號物業包括發展項目三座一樓1個單位、四座一樓1個單位及地下2個停車位。三座及四座設有7部貨梯、1部消防梯及6個樓梯。一樓地板承重為每平方英尺200磅。</p>	<p>根據 貴公司提供的租賃協議及補充協議副本,3號物業已租賃予美利倉亞洲有限公司,自二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日,為期3年,並進一步延期至二零二零年十二月三十一日。整個期間的月租金為港幣144,000元,包括管理費(如有)、差餉、地稅及空調費(如有)。</p>	<p>港幣131,800,000元 (港幣壹億叁仟壹佰捌拾萬元)</p>
	<p>根據已登記的樓面平面圖(參閱註冊摘要第1831904號及第UB1884045號)計量,3號物業總可出售面積約為22,278平方英尺(2,069.68平方米)及一樓平台總面積約為115平方英尺(10.68平方米)。</p>		

於二零一九年  
七月三十一日  
之市值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零一九年 七月三十一日 之市值
	觀塘內地段第94號 由政府租約持有，自 一九五五年七月一日起 計為期21年，可續期21 年。該租期已根據法律 重續至二零四七年六月 三十日屆滿。就該地段 現時應付之年度地稅相 當於其現行應課差餉之 3%。	-	-

附註：

- (1) 3號物業的註冊擁有人為Storage Holding I Limited。
- (2) 根據吾等之近期土地註冊處查冊，3號物業登記有以下產權負擔：
  - 公契，參閱登記日期為一九七九年四月二十四日之註冊摘要第UB1690730號。
  - 以法國東方匯理銀行（作為全部款項融資方的代理及受託人）為受益人之債權證，參閱日期為二零一五年三月九日之註冊摘要第15033101670014號。
  - 以法國東方匯理銀行為受益人以擔保全部款項之按揭，參閱日期為二零一五年三月十一日之註冊摘要第15033101670022號。
  - 建築事務監督根據《建築物條例》第24(1)條頒佈之命令第C/HH/004464/16/K號，參閱日期為二零一七年三月三十一日之註冊摘要第17111400680013號。（備註：連同日期為二零一七年十月二十五日之函件）（關於：三座一樓N3單位及四座一樓Q4單位）
  - 建築事務監督根據《建築物條例》第26條頒佈之命令第D00986/K/16/HH號，參閱日期為二零一七年三月三十一日之註冊摘要第17111400680026號。（備註：連同日期為二零一七年十月二十五日之函件）（關於：三座一樓N3單位及四座一樓Q4單位）

於估值過程中，吾等已根據最新的已核准建築圖則所示佈局且並未就符合上述命令而計入任何潛在修復成本。

- (3) 3號物業目前根據於二零一八年十一月九日在憲報公佈的觀塘(南部)分區計劃大綱圖(「分區計劃大綱圖」)第S/K14S/22號規劃為「其他指定用途(商貿)」用途。

根據分區計劃大綱圖，對現有建築物之加建、改建及／或改造或重建，不得導致超出最高地積比率12.0及最高建築物高度主水平基準以上130米，或現有建築物之地積比率及高度(以較高者為準)的整個發展及／或重建。

- (4) 吾等知悉3號物業的現時註冊擁有人(「業主」)與現時租戶為關連方。此外，業主有權通過向租客發出不少於一個月的事先書面通知或以一個月租金的等同金額來替代通知而終止現有租賃。就此而言，吾等已於估值日期按交吉基準對3號物業進行評估。

**編製香港估值及報告書時  
所採用的一般原則以及適用於  
香港估值及報告書  
並構成其中一部分的條件**

本文件載列吾等估值服務的委聘條款。除非吾等在服務協議或報告內文其他部分特別提述，否則其一律予以應用。為配合個別情況，吾等樂意與客戶進行討論，以作出適當的變動。對該等委聘條款之任何變動，均須以書面形式予以確定。

吾等的估值及報告書屬保密文件，僅供收件方用於指定用途。對使用或依賴任何該等估值或報告書的全部或任何部分內容的任何第三方，吾等不承擔任何責任。未經吾等事先以書面方式批准有關估值或報告書將會出現之形式及相關內容，不得在任何文件、聲明、通函或與第三方的通訊中公開或提及該估值或報告書的全部或任何部分。

## **1. 估值方法：**

所有工作均根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則（二零一七年版）」、國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的「國際估值準則（二零一七年版）」及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈的「皇家特許測量師學會估值－全球準則（二零一七年版）」進行，並可作出變動，以配合本地已制定之法律。除另有說明外，吾等作為相關估值準則所界定之外聘估值師進行估值。

遵守皇家特許測量師學會準則可能須受皇家特許測量師學會之行為及紀律規定所規限。

## **2. 估值基準：**

吾等的估值乃根據國際估值準則委員會所界定以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會所採納之市值基準進行，載列為：

*「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額。」*

吾等之估值乃假設業主於公開市場上將物業出售而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合資經營或任何影響該物業之價值之類似安排而得益。

每一項估值僅為估值日期當日的估值。評估價值可能於短時間內發生重大及意外的變更（包括因整體市場波動或與個別物業相關的因素而發生的變更）。對該等其後發生的價值變更，吾等不承擔責任。在不限制本段前半段的一般性的前提下，對自估值日期起計三個月屆滿後依賴本估值者，吾等概不負責或承擔任何法律責任。

### 3. 成本：

吾等之估值並無考慮有關物業之任何抵押、按揭或債項等產權負擔，亦無考慮出售或處置成交時可能產生之任何開支或稅項。

### 4. 資料來源：

吾等承認吾等報告書中所概述由列明之資料來源向吾等提供之有關租借權、租約、租客所作之改善、規劃同意及其他有關事宜之資料，乃屬完整及正確。

### 5. 假設

除非吾等在估值中另有說明，否則吾等之估值假設（在吾等並無進行調查之情況下）在適用情況下，

- (a) 有關物業有妥善及適宜出售的業權，以及該物業之業權之上並無可對其價值造成重大影響之產權負擔，
- (b) 該物業沒有侵權或被侵權、沒有未經許可改建或作結構改動（吾等之估值乃根據註冊樓面平面圖或發展商售樓書中展示的原設計圖作出，並假設沒有未就物業收取的修復成本），
- (c) 沒有影響物業的重大環境因素（包括污染），
- (d) 物業及其他改良部分之結構完整性並無缺陷，
- (e) 物業不受任何公共用途影響、毋須用於任何公共用途，亦將不會被徵用作任何公共用途，
- (f) 沒有與物業有關而尚未履行的法定命令，亦不大可能會有監管機構就該等物業作出命令，

- (g) 法團記錄及財務狀況令人滿意，並且沒有涉及須由該法團在正常維修之上承擔進行之任何重大糾正、補救或其他工程的財務承諾、命令或徵費，
- (h) 沒有涉及物業且尚未了結的重大訴訟，
- (i) 物業（及對物業進行的任何工程）符合所有有關法律規例（包括與消防規例有關者）之規定，
- (j) 沒有有害物料（例如石棉及氯化鈣），
- (k) 土地情況及設施適當（包括（尤其是就農業用地而言）沒有泥土潛在蟲鼠侵擾或在將來任何時間出現可能影響農作物或牲畜的疾病的可能性），且不會因考古、生態或環境事宜而招致特殊開支或延誤。

在不影響上述者的一般性的原則下，如為估值而向吾等提供租約或業權文件或地盤及樓宇測量或建築報告或蟲害證書或工程師證書或法團記錄，不應依賴吾等對任何該等文件的理解。

## 6. 租客：

除非吾等明確地以書面形式表示同意，否則吾等不會對實際或準租客的財務狀況進行查詢。如有關物業之估值包含出租之收益，則除非吾等收到相反之書面通知，否則吾等將假設租客有能力履行租約下之財務義務，且該等租客並沒有拖欠租金以及沒有未經披露的違約事項。

## 7. 量度：

所有量度均根據香港測量師學會頒佈之小冊子「量度作業守則」進行。為符合本地法律及／或客戶的要求或協議，吾等申報已偏離皇家特許測量師學會於二零一五年五月頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，除非吾等明確地以書面形式表示同意，否則吾等不會對有關物業作實地量度或驗證向吾等提供之樓面面積，但吾等會參考註冊樓面平面圖（如有）。

## 8. 司法管轄權：

除非雙方另行書面同意，否則由吾等之估值產生或與此有關之所有爭議應根據香港法例予以最終解決，且雙方不可撤銷地接受香港法院之管轄。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料詳情。董事願共同及個別對本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）（包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的登記冊內之權益及淡倉（如有）；或(iii)根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（如有）如下：

#### (i) 於本公司股份之好倉

姓名	身份	所持普通股數目	所持普通股總數	佔已發行股本 概約百分比 (附註6)
查懋聲	實益擁有人	26,537,925		
	受控法團之權益	20,321,502 (附註1)		
	酌情信託之受益人	531,981,820 (附註2)	578,841,247	53.05%
王世濤	實益擁有人	37,795,157		
	受控法團之權益	4,270,975 (附註3)		
	配偶權益	5,485,487 (附註4)	47,551,619	4.35%

姓名	身份	所持普通股數目	所持普通股總數	佔已發行股本 概約百分比 (附註6)
戴世豪	實益擁有人	17,385,721	17,385,721	1.59%
老啟昌	實益擁有人 配偶權益	7,674,137 2,548,422 (附註5)	10,222,559	0.93%
查懋德	實益擁有人 酌情信託之受益人	8,963,500 539,500,961 (附註2)	548,464,461	50.27%
張焯	實益擁有人	4,288,000	4,288,000	0.39%
陳伯佐	實益擁有人	2,830,100	2,830,100	0.25%
劉子耀	實益擁有人	3,759,950	3,759,950	0.34%
孫大倫	實益擁有人	3,078,000	3,078,000	0.28%

## 附註：

- (1) 該等股份由Accomplished Investments Limited及Kola Heights Limited持有，而該等公司乃由查懋聲先生全資擁有。
- (2) 該等股份由若干不同酌情信託所持有，查懋聲先生及查懋德先生均為若干不同酌情信託之酌情受益人組別其中之成員。
- (3) 王世濤先生在本公司之公司權益是透過其擁有50%股本的世濤投資有限公司持有，該公司擁有本公司4,270,975股股份。
- (4) 該等股份由王世濤先生之配偶王雷國慧女士持有。
- (5) 該等股份由老啟昌先生之配偶李桂蓮女士持有。
- (6) 百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,090,924,676股股份）計算。

**(ii) 根據本公司於二零一一年九月二十一日採納之購股權計劃授予董事之購股權**

姓名	授出日期	每股行使價	行使期	於最後實際 可行日期 尚未行使之 購股權數目	佔已發行 股本概約 百分比 (附註)
查懋德	二零一七年九月五日	港幣1.54元	二零一七年九月五日至 二零二二年九月四日	5,192,000	0.47%

*附註：*

百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,090,924,676股股份）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員或彼等各自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、相關股份或債券中概無擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文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之該等條文被認為或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指的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。

## (b) 主要股東之權益

據各董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士或實體（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司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3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有面值10%或以上之任何類別股本（附有在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）：

## 於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	所持普通股數目	佔已發行股本 概約百分比 (附註4)
CCM Trust (Cayman) Limited （「CCM Trust」）(附註1)	信託人 受控法團之權益	487,702,041	44.70%
名力集團控股有限公司（「名力」） (附註2)	實益擁有人 受控法團之權益	104,243,301	9.55%
CCM Capital Corporation （「CCM Capital」）(附註2)	實益擁有人	78,866,272	7.22%
LBJ Regents Limited（「LBJ」） (附註3)	信託人 受控法團之權益	67,829,571	6.21%

## 附註：

- (1) 此等股份權益包括由CCM Trust直接持有之383,458,740股股份及透過名力及其全資附屬公司間接持有之104,243,301股股份。CCM Trust於名力擁有87.5%權益。CCM Trust以信託人身份為若干不同酌情信託持有383,458,740股股份，該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括查懋聲先生及查懋德先生，均是董事）。

- (2) 此等股份權益包括由名力直接持有之3,732,928股股份及透過CCM Capital及Mingly Asia Capital Limited分別間接持有之78,866,272股股份及21,644,101股股份。CCM Capital及Mingly Asia Capital Limited為名力之直接全資附屬公司。
- (3) 此等股份權益包括由LBJ直接持有之61,022,931股股份及透過其全資附屬公司Bie Ju Enterprises Limited間接持有之6,806,640股股份。LBJ以信託人身份為若干不同酌情信託持有61,022,931股股份，該等信託之酌情受益人其中有查氏家族成員（當中包括查懋聲先生及查懋德先生，均是董事）。
- (4) 百分比乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,090,924,676股股份）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員知悉有任何其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有面值10%或以上之任何類別股本（附有在所有情況下均可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之權利）。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主於一年內可免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約除外。

#### 4. 董事於經擴大集團之資產、合約或安排之重大權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於經擴大集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對經擴大集團業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 5. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，除本集團之業務外，董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有而根據上市規則須予披露之權益如下：

董事姓名 (附註1)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註2)
查懋聲	香港興業國際集團有限公司 (「香港興業」)	香港興業董事及若干不同酌情信託之酌情受益人組別之成員，而根據證券及期貨條例第XV部，該等信託人被視為香港興業主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
	新世界發展有限公司 (「新世界發展」)	新世界發展之獨立非執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
	冠君產業信託 (「冠君產業信託」)	冠君產業信託之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司之獨立非執行董事	(a) 物業投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務

董事姓名 (附註1)	公司名稱	權益性質	競爭性業務 (附註2)
查懋德	香港興業	香港興業董事及若干不同酌情信託之酌情受益人組別之成員，而根據證券及期貨條例第XV部，該等信託人被視為香港興業主要股東	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務
陳伯佐	陸海通有限公司 (「陸海通」)	陸海通之執行董事	(a) 物業發展及投資 (b) 物業管理、租賃及市場推廣服務

## 附註：

- (1) 非執行董事查懋聲先生及查懋德先生及獨立非執行董事陳伯佐先生，均無參與本集團日常工作。因此，本公司能夠在經營其業務時獨立於上述競爭性業務並按公平基準經營。

此外，查懋聲先生、王世濤先生及老啟昌先生於若干私營公司（「該等私營公司」），從事物業投資及服務式公寓或酒店營運）分別持有股權、持有股權及擔任董事職務及擔任董事職務。由於本公司董事會獨立於該等私營公司的董事會且董事會之組成與該等私營公司的各自董事會有別（本公司董事會包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事），本公司獨立於該等私營公司的業務並按公平基準經營其業務。

- (2) 該等業務可透過附屬公司或聯屬公司經營，或透過其他投資方式作出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務（本集團之業務除外）中擁有權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁且董事並不知悉本集團之任何成員公司有尚未了結或面對之重大訴訟或索償。

## 7. 專家及同意書

以下是曾提供意見或建議之專家之資格，彼等之意見及建議已刊載於本通函：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	香港執業會計師
仲量聯行有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，以上各專家概無：

- (a) 於本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論在法律上可否執行）；及
- (b) 自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起，於經擴大集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

以上專家已就本通函之刊發及載入彼等函件及引述彼等名稱（以本通函所示之格式及內容）發出書面同意書且迄今並無撤回該同意書。

## 8. 重大合約

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中所訂立之合約）：

- (a) 尊得環球有限公司（「尊得」）（作為賣方之一）、Starion II Cayman Limited（「Starion II」）（作為賣方之一）及力潤投資有限公司（「力潤」）（作為買方）於二零一七年十二月二十三日訂立之臨時買賣協議，內容有關以總代價港幣1,038,000,000元（可予調整）出售於Pagson Development Limited股本中之全部權益以及相關股東貸款（「Pagson出售事項」）。有關臨時買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十三日之公告；
- (b) 亮佑有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「亮佑」）（作為買方）、賣方（定義見公告）（作為賣方）（「Richway賣方」）及擔保人（定義見公告）（作為擔保人）於二零一八年一月十五日訂立之諒解備忘錄，內容有關收購Richway Group Holdings Limited之全部已發行及繳足股本及相關股東貸款（「Richway收購事項」），總代價為港幣506,380,000元。有關諒解備忘錄之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年一月十五日之公告；
- (c) 尊得（作為賣方之一）、Starion II（作為賣方之一）及力潤（作為買方）於二零一八年二月一日訂立之買賣協議，內容有關上文(a)段所述之Pagson出售事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月一日之公告；
- (d) Hanison Construction Holdings (BVI) Limited（「Hanison BVI」）（作為賣方）與Hilux II Cayman Ltd.（作為買方）於二零一八年二月二十一日訂立之買賣協議，內容有關出售騰傑企業有限公司之50%已發行股本及相關股東貸款。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月二十一日之公告；
- (e) 亮佑（作為買方）、Richway賣方（作為賣方）及擔保人（作為擔保人）於二零一八年三月二日訂立之買賣協議，內容有關上文(b)段所述之Richway收購事項。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年三月二日之公告；

- (f) 興偉有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「興偉」）（作為賣方）及 **Beautymate Hong Kong Limited**（作為買方）於二零一八年四月二十五日訂立之臨時買賣協議，內容有關出售包括(1)香港新界沙田源順圍5至7號沙田工業中心（「沙田工業中心」）A座五樓一號至十九號（包括所有）工作間（包括三號及四號工作間的平台）；及(2)沙田工業中心二樓停車位L45之物業，總代價為港幣158,380,000元。有關臨時買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年四月二十五日之公告；
- (g) 興偉（作為賣方）及 **Crown Master Enterprises Limited**（作為買方）於二零一八年五月三十日訂立之臨時買賣協議，內容有關出售包括(1)沙田工業中心B座四樓一號至二十三號工作間（包括五號及六號工作間的平台）；及(2)沙田工業中心一樓停車位V26之物業，總代價為港幣209,840,000元。有關臨時買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年五月三十日之公告；
- (h) **SPK MW Limited**（作為買方）、賦邁有限公司（作為賣方）及 **Hanison BVI**（作為擔保人）於二零一八年八月二十四日訂立之買賣協議，內容有關出售熙悅有限公司之全部已發行股本（「熙悅出售事項」）及相關股東貸款，總代價為港幣1,253,000,000元。有關買賣協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年八月二十四日之公告；
- (i) **Acquisition N (BVI) L.P.**（「**Acquisition N (BVI)**」）（作為認購人）於二零一八年十月二日作出的申請，內容有關認購 **Great Splendor Enterprises Limited**（本公司之間接全資附屬公司）（「**Great Splendor**」）經按代價2美元（相等於約港幣15.60元）配發及發行認購股份擴大後已發行股本之50%。有關認購之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二日之公告及日期為二零一八年十月三日之相關澄清公告；
- (j) **Acquisition N (BVI)**、**Fairview Harbour Limited**（本公司之間接全資附屬公司）（「**Fairview**」）及 **Great Splendor**於二零一八年十月二日訂立之股東契約，以管治彼等作為 **Great Splendor**之股東之關係，內容涉及一項物業之翻新、用途變更、管理及市場推廣以及銷售及租賃。有關股東契約的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二日之公告及日期為二零一八年十月三日之相關澄清公告；

- (k) Acquisition N (BVI)、Fairview及Great Splendor於二零一八年十月二日訂立之股東貸款協議，據此，Acquisition N (BVI)及Fairview已向及將繼續向Great Splendor墊付股東貸款。有關股東貸款協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二日之公告及日期為二零一八年十月三日之相關澄清公告；
- (l) 達德創投有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「達德」）（作為買方）及賣方（定義見公告）於二零一九年三月十二日訂立之臨時買賣協議，內容有關收購包括於土地註冊處登記為觀塘內地段第567號之整幅土地或地塊連同其上所建之宅院及樓宇（位於香港九龍）以及於土地註冊處登記為觀塘內地段第568號之整幅土地或地塊連同其上所建之宅院及樓宇之物業（「觀塘收購事項」），總購買價為港幣489,000,000元。有關臨時買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年三月十二日之公告；
- (m) 達德（作為買方）與賣方（定義見公告）於二零一九年四月十五日訂立之買賣協議，內容有關上文(l)段所述之觀塘收購事項。有關臨時買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年四月十五日之公告；
- (n) Elevest Limited（作為買方）、尚志有限公司（作為賣方）與Hanison BVI（作為擔保人）之間就按總代價港幣420,000,000元出售廣誌控股有限公司的全部已發行股本及相關股東貸款（「廣誌出售事項」）而於二零一九年七月十五日訂立的買賣協議。有關買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年七月十五日之公告；
- (o) 買賣協議；及
- (p) Victorious Troops Limited（作為賣方）、佳達亞洲有限公司（作為買方）、鄧成波先生（作為買方契據承諾人）、Hanison BVI及China Life Frontier Private Investment Fund L.P.（作為賣方擔保人）之間就按總代價港幣1,080,000,000元（可予調整）出售Popular Castle Limited的全部已發行股本及相關股東貸款而於二零一九年八月十六日訂立的買賣協議。有關買賣協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一九年八月十六日之公告。

## 9. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起14天期間內，在任何工作日（星期六及公眾假期除外）一般辦公時間內，於本公司香港之主要營業地點可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 本通函附錄二所載由德勤•關黃陳方會計師行出具之目標集團財務資料；
- (d) 本通函附錄三所載由德勤•關黃陳方會計師行出具之經擴大集團未經審核備考財務資料報告；
- (e) 仲量聯行有限公司之物業估值報告，其文本載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書；
- (g) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (i) 本公司刊發日期為二零一九年五月十七日之通函，內容有關觀塘收購事項；
- (j) 本公司刊發日期為二零一九年八月二十三日之通函，內容有關廣誌出售事項；及
- (k) 本通函。

## 10. 雜項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands；
- (b) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港新界沙田石門安群街3號京瑞廣場一期22樓；

- (c) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓；
- (d) 本公司之公司秘書為老啟昌先生，彼為澳洲執業會計師公會會員、香港會計師公會及國際會計師協會之資深會員；及
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。